

新北市政府 函

地址：220242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@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111年11月25日

發文字號：新北府城審字第1112269100號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000G9G479）

主旨：檢送111年11月18日新北市都市計畫委員會第147次會議紀
錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年11月11日新北府城審字第1112157523號開會通
知單辦理。
- 二、為推動節能減碳政策，可逕上本府城鄉發展局網站（網址：
<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>），點選「主題專區」
之「都市計畫」項下之「都委會會議紀錄」項下之「都委
會大會會議紀錄」查閱。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、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、簡委員連貴、劉委員惠雯、解委員鴻年、許委員阿雪、洪委員啟
東、張委員容瑛、黃委員台生、康委員秋桂、詹委員榮鋒、鍾委員鳴時、經濟部
水利署臺北水源特定區管理局（審議案第6案）、臺灣菸酒股份有限公司（審議案第
1~2案）、台灣自來水股份有限公司（審議案第1~2案）、中華郵政股份有限公司（審
議案第1~2案）、新北市政府交通局（審議案第1~3、6、9案）、新北市政府工務局
（審議案第1~3、5、7~8案）、新北市政府地政局（審議案第1~3、7案）、新北市政
府水利局（審議案第5案）、新北市政府農業局（審議案第6案）、新北市政府文化局
（審議案第1~2、4、9案）、新北市政府捷運工程局（審議案第3、7案）、新北市政
府經濟發展局（審議案第3、8~9案）、新北市政府教育局（審議案第5案）、新北市



政府消防局(審議案第5案)、新北市政府衛生局(審議案第6案)、新北市政府財政局(審議案第6案)、新北市政府觀光旅遊局(審議案第8案)、新北市政府新建工程處(審議案第1~3案)、新北市政府養護工程處(審議案第1~2、7案)、新北市政府綠美化環境景觀處(審議案第1~2案)、新北市政府體育處(審議案第3案)、新北市政府殯葬管理處(審議案第4案)、新北市政府漁業及漁港事業管理處(審議案第4案)、新北市政府市場處(審議案第5案)、新北市政府都市更新處(審議案第5、7、9案)、新北市蘆洲區公所(審議案第1~2案)、新北市蘆洲區衛生所(審議案第1~2案)、新北市金山區公所(審議案第4案)、新北市三芝區公所(審議案第4案)、新北市石門區公所(審議案第4案)、新北市永和區公所(審議案第5、9案)、新北市坪林區公所(審議案第6案)、新北市坪林區衛生所(審議案第6案)、坪林區農會(審議案第6案)、新北市三重區公所(審議案第9案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第1~3案)、林同棧工程顧問股份有限公司(審議案第5案)、開新工程顧問股份有限公司(審議案第6案)、育辰工程顧問股份有限公司(審議案第9案)、四維精密材料股份有限公司(審議案第9案)、游世一君(審議案第9案)

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

2022/11/25
17:29:34
電子公文
交換

新北市都市計畫委員會第 147 次會議紀錄

時間：中華民國 111 年 11 月 18 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：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：詳如會議資料。

出席單位：詳如會議資料。

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(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 二、 擬定蘆洲都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案。
- 三、 變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)案。
- 四、 變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案。
- 五、 變更永和都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案。
- 六、 變更坪林水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案
- 七、 新北市都市計畫容積移轉許可審查要點修正案。

八、 新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施
公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點修正案。

九、 古蹟土地容積移轉許可審查申請（永和都市計畫古蹟保存區（永和區
中正段 764、765、766、813 地號等 4 筆土地）移轉至三重都市計畫乙
種工業區（三重區興德段 726、727 地號等 2 筆土地））案。

參、散會：上午 11 時 10 分。

案由	變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市政府城鄉發展局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>依內政部營建署訂定都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則所載，台灣自光復後擬定都市計畫開始至今，各縣市都市計畫共計約 4 百餘處，計畫內容涉及公共設施用地之規劃配置。惟民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，經統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，造成政府巨大之潛藏債務，而政府受限於資金籌措困難等因素，導致部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，亦嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。</p> <p>監察院 101 年 12 月 18 日針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部爰於 102 年 11 月 29 日擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助各地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。</p> <p>爰此，新北市政府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理本次都市計畫公共設施保留地通盤檢討。</p> <p>伍、計畫範圍及面積：</p> <p>本案計畫範圍隸屬大漢溪北都市計畫之原蘆洲都市計畫，行政</p>		

轄區包括九芎、正義、中路、中原、中華、仁復、仁德、仁義、仁愛、永安、永康、永樂、永德、光明、光華、溪墘、保佑、保和、保新、得仁、得勝、樓厝、鷺江、南港、水湳、水河、復興、福安、信義、忠孝、恆德、樹德、民和、玉清、忠義、長安、延平、成功等 38 里，面積約為 680.1423 公頃。

陸、變更內容：

本計畫針對變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區）內公共設施用地提列變更，詳表 1「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討）」案之變更內容明細表，變更內容示意圖詳圖 1 至圖 15。

柒、辦理經過：

一、公告徵求意見：民國 105 年 11 月 17 日起公告徵求意見 30 天，民國 105 年 11 月 18 日刊登於聯合報。

二、公開展覽及說明會：110 年 11 月 15 日辦理都市計畫公開展覽 30 天（110 年 11 月 15 日、16 日、17 日刊登於自由時報），並於 110 年 12 月 3 日上午 10 時整、110 年 12 月 10 日上午 10 時整假本市集賢市民活動中心 7 樓禮堂舉辦說明會。

三、新北市都市計畫委員會：

本案由賀委員士庶（召集人）、劉委員惠雯、姚委員克勛、黃委員台生、黃委員穗鵬、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組，於 111 年 2 月 11 日、111 年 4 月 8 日、111 年 5 月 16 日、111 年 9 月 20 日、111 年 10 月 21 日共計召開 5 次專案小組研商會議（含現勘），初步建議意見如下：

（一）111 年 2 月 11 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 綜合建議

（1）市府刻正辦理蘆洲地區第三次都市計畫通盤檢討、蘆洲南北側農業區整體開發等相關作業程序，建議就該地區未來之整體發展定位、願景、目前各都市計畫案間之關係及辦理進度，予以補充說明。

說

明

- (2) 針對本次都市計畫專案通盤檢討內各公共設施用地之現況面積、變更前後面積及差異、減損之面積等事項予以補充，並就整體蘆洲地區之公共設施用地分布、服務水準、服務半徑等變更前後之變化，亦請納入一併分析說明。
- (3) 經由本次都市計畫專案通盤檢討解編之公共設施用地，納入解編變更為住宅區或商業區等整體評估原則，建議納入說明；又經由本案增加之住宅區、商業區所衍生之居住人口，變更前後之公共設施服務水準是否可足敷使用，亦請納入一併評估說明。
- (4) 基於市府財政收支平衡、私有土地財產權之保障等因素，致使公共設施用地之劃設與取得興闢等相關作業日趨困難，針對蘆洲地區納入本次檢討變更之閒置公共設施用地，建議優先徵詢其他公共設施用地之目的事業主管機關之需求性，再行評估解編之可行性，倘先前有相關研商情形，請一併說明之。
- (5) 考量公共設施用地劃設及取得日趨困難，針對本次變更標的中變更為可建築土地之公共設施用地，倘其他機關具使用需求，建議可優先盤點變更為其他公設使用。
- (6) 蘆洲地區早年都市計畫案內劃設多處人行步道用地，經由本次公共設施用地專案通盤檢討而興闢之公園、兒童遊樂場未來如何與周邊人行步道用地串聯及整體規劃，以落實人本交通環境議題，請一併納入研析討論。

2. 個案意見

- (1) 公二：該公園用地之形狀、面積較為狹小，是否仍適合作為公園使用，或進一步評估變更為綠地用地，請規劃單位納入考量。
- (2) 公十五：補充說明變更為商業區之理由。
- (3) 兒一：建議先行徵詢臨近仁愛國小是否具使用需求。
- (4) 兒九：該兒童遊樂場面積狹小、不易使用，且其四周遭計

畫道路阻隔，亦難以親近，建議將其與北側公園用地進行串聯，以利整體規劃使用。

3. 請市府及規劃單位依前開意見妥為回應並補充相關說明資料後，再提下次小組會議討論。

(二) 111年4月8日第2次專案小組研商會議：

1. 本計畫範圍內過往多處規劃以4米人行步道串連之兒童遊樂場用地，考量其現況因地權分管而僅完成部分開闢作業，且多條既有道路穿越其間，故建議與市府交通局、新建工程處及綠美化景觀處等主管機關先行討論道路交通系統調整之可行性，以兼顧兒童遊樂場及現況道路之實質使用。
2. 原公開展覽草案中，擬變更兒一、兒四、兒六為可建築土地，惟考量其現況已完成部分簡易綠美化作業，為兼顧土地所有權人之權益及周邊生活環境，建議就已開闢部分維持公共設施，其餘部分變更為可建築土地，惟其實際財務可行性請規劃單位再行評估。
3. 另公十五部分，經市府新建工程處與會代表說明除現況已開闢供仁愛廣場使用之土地外，其毗鄰部分土地已完成地權分管作業，後續將由蘆洲區公所委外辦理規劃設計及簡易綠美化作業，故請新建工程處於會後提供地權分管範圍，並請城鄉局納入本次變更案之檢討。

(三) 111年5月16日第3次專案小組研商會議：

1. 有關案內各陳情人之建議與意見，已於本次會議充分表達，請規劃單位基於各土地所有權人之權益保障、通案獎勵標準等先行研議，並據以回應各陳情意見。
2. 針對本計畫檢討前、後公共設施用地面積、比例變化補充說明，並就檢討後對於整體蘆洲地區之公共設施服務影響性、未來蘆洲南北側農業區開發所補足一定比例公共設施後之服務機能影響性等，加以分析說明。
3. 五項公共設施用地檢討部分，建議套疊本計畫範圍內之捷運

路線、車站之點位，以了解整體公共設施服務範圍及情形。

4. 有關機關用地（機三）部分，建議先行釐清蘆洲區衛生所未來改建所需之建築基地規模、臨路條件、退縮建築等相關議題，避免造成其未來更新改建之困難。
5. 承上，因案內機關用地（機三）鄰近捷運三民高中站，基於公共設施用地檢討變更原則之配合 TOD 發展策略考量，變更該機關用地為商業區，為其現況仍有諸多地上物，且未來變更後商業區之街廓規模較大，建議就後續商業區內土地所有權人配地等先行研議，避免造成未來難以開發建築之情事。

（四） 111 年 9 月 20 日第 4 次專案小組研商會議：

1. 通案性議題

- （1） 有關案內兒童遊樂場用地與周邊人行步道用地串聯議題部分，兼顧其現況實際使用及未來兒童遊樂場興闢之完整性，原則同意納入後續跨區市地重劃工程之整體規劃考量。
- （2） 涉及地權分管、簡易綠美化之公設處理方式議題，茲分述如下：
 - a. 兒一、兒四部分，因產權仍為公、私共有，為保障土地所有權人之權益，仍納入案內跨區市地重劃範圍辦理。
 - b. 兒六部分，考量分管、綠美化面積較小（鷺江段 311、331、332 地號等土地），且周邊公共設施服務範圍已足敷使用，考量整體公共設施服務機能效益，並顧及可建築土地未來不衍生開發建築困難之情事，建議仍維持原公開展覽方案辦理。
 - c. 公十五部分，整體面積約 4.3 公頃（已開闢約 0.14 公頃、未開闢約 0.29），考量簡易綠美化部分（民生段 10 地號）毗鄰該公園用地之已開闢部分，維持公園用地可擴大地區公共設施之服務機能，故請規劃單位基於財務可行之考量下，就該簡易綠美化部分劃設為公園

用地（附），其餘部分仍變更為商業區（附）。

2. 個案性議題

(1) 變 1 案-機三

- a. 蘆洲區衛生所單獨建築部分，原則尊重市府衛生局所提意見，於市府財政局協助媒合適當設置地點前，仍維持機關用地。
- b. 市府地政局建議沿蘆洲區衛生所北側留設人行步道用地或道路用地部分，考量都市計畫性質較不具彈性，避免未來執行疑義，建議透過未來跨區市地重劃之抵費地指配位置方式辦理，或於土地使用分區管制要點訂定相關退縮留設規範。

(2) 變 1 案-公一

- a. 為配合案內公十五調整部分土地為公園用地（附），並兼顧全案財務可行性，是否需變更部分公一為可建築土地，請規劃單位酌予考量，另人陳建議意見部分，亦請併同納入規劃參考。
- b. 另有關市府工務局所提人行環境改善計畫部分，請依業務單位所提建議於會後提供相關資料，俾作為案內後續規劃參考。

(3) 變 1 案-兒四

針對人陳建議意見部分，請業務單位及規劃單位就本次所提方案，以案內地號、臨地地號、地權關係、所有權人意願部分，再行補充說明並提下次會議討論。

3. 本案變更內容除機三、公一、兒四請依上開意見修正後，續提小組審議外，餘皆照案或修正通過，詳附表 1 市都委會專案小組初步建議意見欄。
4. 本案公民或團陳情意見共計 23 案、逾期公民或團陳情意見共計 3 案，除陳情編號 8、10、17、逾 2 及逾 3 外，其餘皆獲本次小組共識，詳附表 2 及表 3 市都委會專案小組初步建

議意見欄。

5. 請市府及規劃單位依前開意見妥為回應並補充相關說明資料後，再提下次小組會議討論。

(五) 111年10月21日第5次專案小組研商會議：

1. 機(三)劃分個別完整街廓議題，配合市府工務局人行通廊長期規劃建議，原則同意本次規劃單位建議事項，於案內細部計畫之土地使用分區管制要點規範，於商業區(附)南側鄰接機關用地留設4公尺寬人行通廊。
2. 公(十五)及公(一)調整議題部分，原則同意本次規劃單位所提土地使用、道路系統及退縮建築之內容，惟案內住宅區(附)涉及道路截角部分，再請依現行相關法令規範據以檢討，並繪製於都市計畫圖，以避免造成誤解。
3. 兒(四)周邊既有合法建築物出入通行及指定建築線議題部分，考量案內兒(四)用地經後續跨區市地重劃作業完成後，將致所陳建築物無法出入通行，影響其權益甚鉅，且案內兒(四)現況已由五處現有道路穿插其間，未來市府地政局或其他相關單位辦理公共設施用地取得興闢作業亦恐有其困難性，爰此，建議本案以現況民族路327巷、民權路72巷道路為界，東側變更兒童遊樂場用地為廣場兼道路用地(附)、西側變更兒童遊樂場用地為兒童遊樂場用地(附)，以同時確保案內建物出入通行及未來指定建築線之疑義；另現況已完成取得興闢之兒童遊樂場用地部分，配合整體規劃一併納入變更為廣場兼道路用地，惟不納入後續重劃之共同負擔辦理。
4. 「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(蘆洲地區通盤檢討)」案、「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案已分別於111年5月4日、111年5月5日發布實施，爰本案配合前開案內之主、細已拆離，修正本次公共設施用地專案通盤檢討之案名為「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區

	<p>公共設施用地專案通盤檢討)」案、「變更蘆洲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案。</p> <p>5. 本次專案小組討論通過內容，詳附表 1「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討）案變更內容綜理表」、附表 2「變更蘆洲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫案變更內容明細表」、附表 3「變更蘆洲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫案土地使用分區管制要點修正條文對照表」、附表 4「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討）案公民或團體陳情意見綜理表」、附表 5「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討）案逾期公民或團體陳情意見綜理表」。</p> <p>6. 本案專案小組已獲具體意見，相關修正內容經作業單位確認後，續提大會審議；另有關於計畫面積、土地使用分區及公共設施用地之主、細計層級、計畫圖等內容，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p> <p>捌、人民陳情意見：</p> <p>本案於公開展覽期間，接獲公民或團體陳情意見 22 案、逾期公民或團體陳情意見 3 案，合計 25 案，經專案小組研商會議討論後，均獲具體建議意見（詳表 2、表 3）。</p> <p>玖、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
<p>決議</p>	<p>一、依專案小組初步建議意見及計畫圖提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表 1 「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討）」案變更內容明細表

編號	公展草案變更內容			變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
主 計 變 1	機三 及毗 鄰之 道路 用地	機關用地 0.8640	商業區 (附) 0.9856	1. 變更位置 經檢討權 屬、使用 現況、私 有地規模 及基地條 件等面 向，符合 納入整體 開發標的 之處理類 型。 2. 公一、公 二、公十 、公十五 、兒	照案通過。 【第 5 次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建 議意見通過。
		道路用地 0.1216				
	機四	機關用地 0.1090	住宅區 (附) 0.1090		照案通過。 【第 4 次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建 議意見通過。
	公一 及毗 鄰之 人行 步道 用地	公園用地 1.2541	住宅區 (附) 0.8050	修正後通過。 【第 5 次小組審議通過】 修正理由： 1. 為保障新劃設住宅區（附）之進 出通行權益，將原公園用地（含 已開闢及未開闢）東側未連通之		依市都委會專案小組初步建 議意見通過。
	公園用地 (附) 0.4491					

編號	公展草案變更內容			市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議										
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			變更理由									
	人行步道 用地 0.0623		道路用地 0.0282	一、兒 二、兒 四、兒 五、兒 六、兒 七、兒 八、兒 九、兒 經新工處 確認已無 開闢計畫， 機四 經臺灣菸 酒公司確 認未開闢 範圍已無 使用需求。 3. 毗鄰分區	4 公尺人行步道用地變更為 4 公尺寬道路用地，並配合取得興闢。 2. 再參酌逾期人民陳情意見（逾 3），於住宅區（附）東側再劃設 4 公尺寬道路用地，合計臨接 8 公尺寬計畫道路；南側臨接已開闢公園用地間，配合新劃 8 公尺寬計畫道路，以利未來出入通行需要。 修正內容如下：										
			道路用地 （附） 0.0341				<table border="1"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>住宅區(附) 0.9365</td> </tr> <tr> <td>公一</td> <td>公園用地 1.2730</td> <td>公園用地 (附) 0.1925</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>道路用地</td> </tr> </tbody> </table>	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			住宅區(附) 0.9365	公一	公園用地 1.2730
位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)													
		住宅區(附) 0.9365													
公一	公園用地 1.2730	公園用地 (附) 0.1925													
		道路用地													

編號	公展草案變更內容			變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見		市都委會決議
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
				變更為住宅區，並視公共設施用地需求保留部分兒童遊樂場用地，其中公一配合開闢現況及整體開發合理性配置必要之公園用地及道路用地。 4. 以市地重劃方式辦		(附) 0.1440	
					人行步道用地 0.0623	道路用地 0.0282 道路用地 (附) 0.0341	
	公二	公園用地 0.2626	公園用地 (附) 0.2211 商業區 (附) 0.0415		修正後通過。 【第4次小組審議通過】 修正理由： 考量公二面積狹小，應為鄰里公園用地或兒童遊樂場用地之範疇，惟為保留未來多元利用之可行性，維持公園用地仍可依多目標使用辦法規定辦理，故建議變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地。		依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	公展草案變更內容			變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見			市都委會決議
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
				理整體開發。 5. 後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	公二	公園用地 0.2626	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.2211	
							商業區(附) 0.0415	
	公十	公園用地 0.4148	住宅區(附) 0.4148		照案通過。 【第4次小組審議通過】			依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	公展草案變更內容			市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議							
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			變更理由						
公 十 五	公園用地 0.3209	商業區 (附) 0.3170	公園用地 (附) 0.0039	修正後通過。 【第5次小組審議通過】 修正理由： 考量公十五現況已部分完成地權分管及簡易綠美化作業（民生段10地號），為維持地區公共設施服務機能，並兼顧土地所有權人權益，將已完成簡易綠美化作業及周邊零碎土地，變更為公園用地（附），其餘部分變更為商業區（附）。 <u>修正內容如下：</u> <table border="1" data-bbox="1025 976 1603 1321"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">公 十 五</td> <td rowspan="2">公園用地 0.3216</td> <td>商業區(附) 0.2146</td> </tr> <tr> <td>公園用地(附) 0.1070</td> </tr> </tbody> </table>	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	公 十 五	公園用地 0.3216	商業區(附) 0.2146	公園用地(附) 0.1070	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		位置			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)						
公 十 五	公園用地 0.3216	商業區(附) 0.2146										
		公園用地(附) 0.1070										
兒一	兒童遊樂	兒童遊樂	照案通過。	依市都委會專案小組初步建								

編號	公展草案變更內容			市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議	
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			變更理由
		場 用地 0.4586	場 用地(附) 0.4586		【第4次小組審議通過】	議意見通過。
	兒二	兒童遊樂 場 用地 0.2562	住宅區 (附) 0.2562		照案通過。 【第4次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	兒四	兒童遊樂 場 用地 0.7488	兒童遊樂 場 用地(附) 0.7488		修正後通過。 【第5次小組審議通過】 修正理由： 1. 案內土地現況已由五處現有道路穿插其間，未來市府地政局或其他相關單位辦理公共設施用地取得興闢作業亦恐有其困難性。 2. 次因應土地所有權人陳情意見(人8、人10、人17)，其所有經市府工務局認定有案之既有合法建築物緊臨案內兒(四)南側地區，未來經跨區市地重劃作業完	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

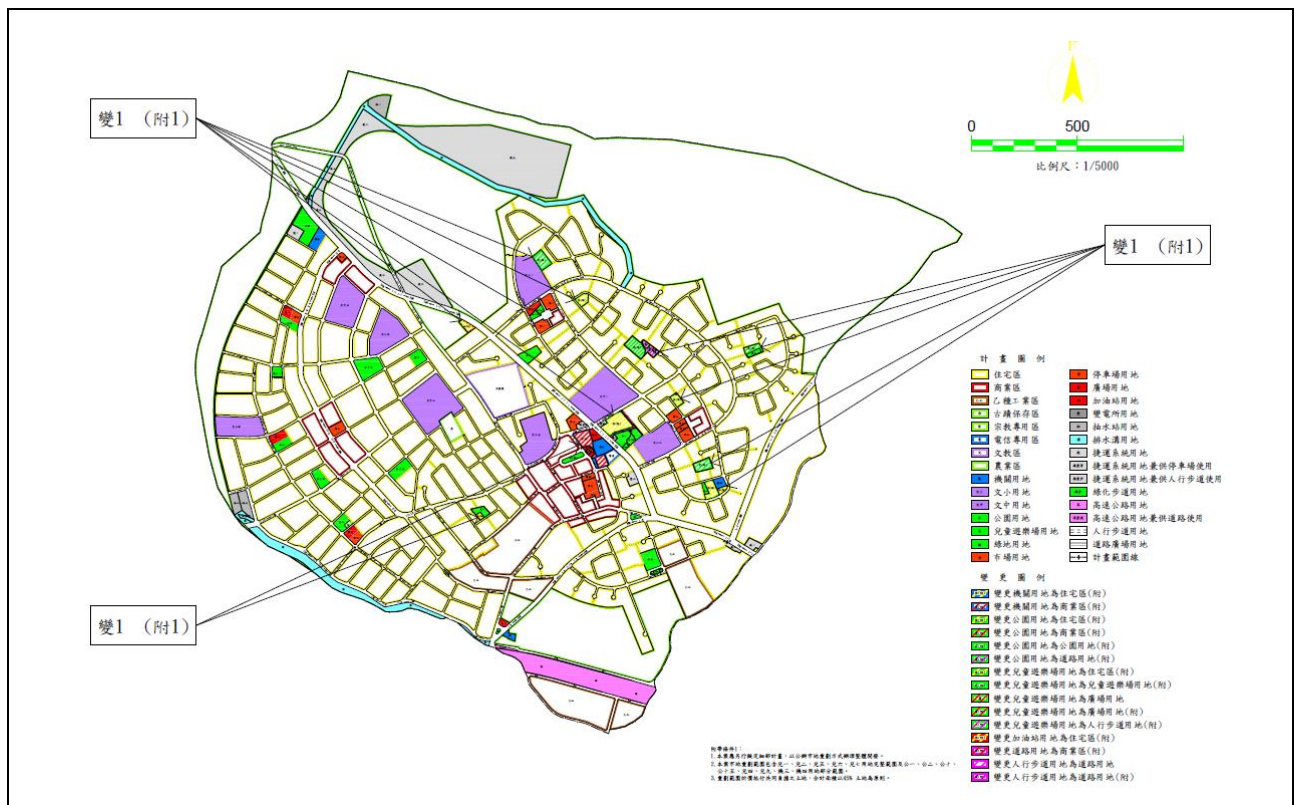
編號	公展草案變更內容			市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議						
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			變更理由					
				<p>成後，將影響其出入通行權益，爰配合修正變更方案。</p> <p>3. 建議本案以現況民族路 327 巷、民權路 72 巷道路為界，東側變更兒童遊樂場用地為廣場兼道路用地(附)、西側變更兒童遊樂場用地為兒童遊樂場用地(附)，以同時確保周邊原有合法建物出入通行及未來指定建築線。</p> <p>4. 現況已完成取得興闢之兒童遊樂場用地部分，配合整體規劃一併納入變更為廣場兼道路用地，惟不納入後續重劃之共同負擔辦理。</p> <p><u>修正內容如下：</u></p> <table border="1" data-bbox="1025 1203 1561 1372"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>兒</td> <td>兒童遊樂場</td> <td>兒童遊樂場</td> </tr> </tbody> </table>	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	兒	兒童遊樂場	兒童遊樂場	
位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)									
兒	兒童遊樂場	兒童遊樂場									

編號	公展草案變更內容			市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				四 用地 0.8846 用地(附) 0.5718 廣場兼道路 用地(附) 0.1770 廣場兼道路 用地 0.1358	
	兒五	兒童遊樂 場 用地 0.2641	兒童遊樂 場 用地(附) 0.2641	照案通過。 【第4次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	兒六	兒童遊樂 場 用地 0.2311	住宅區 (附) 0.2257 人行步道 用地(附) 0.0054	照案通過。 【第4次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

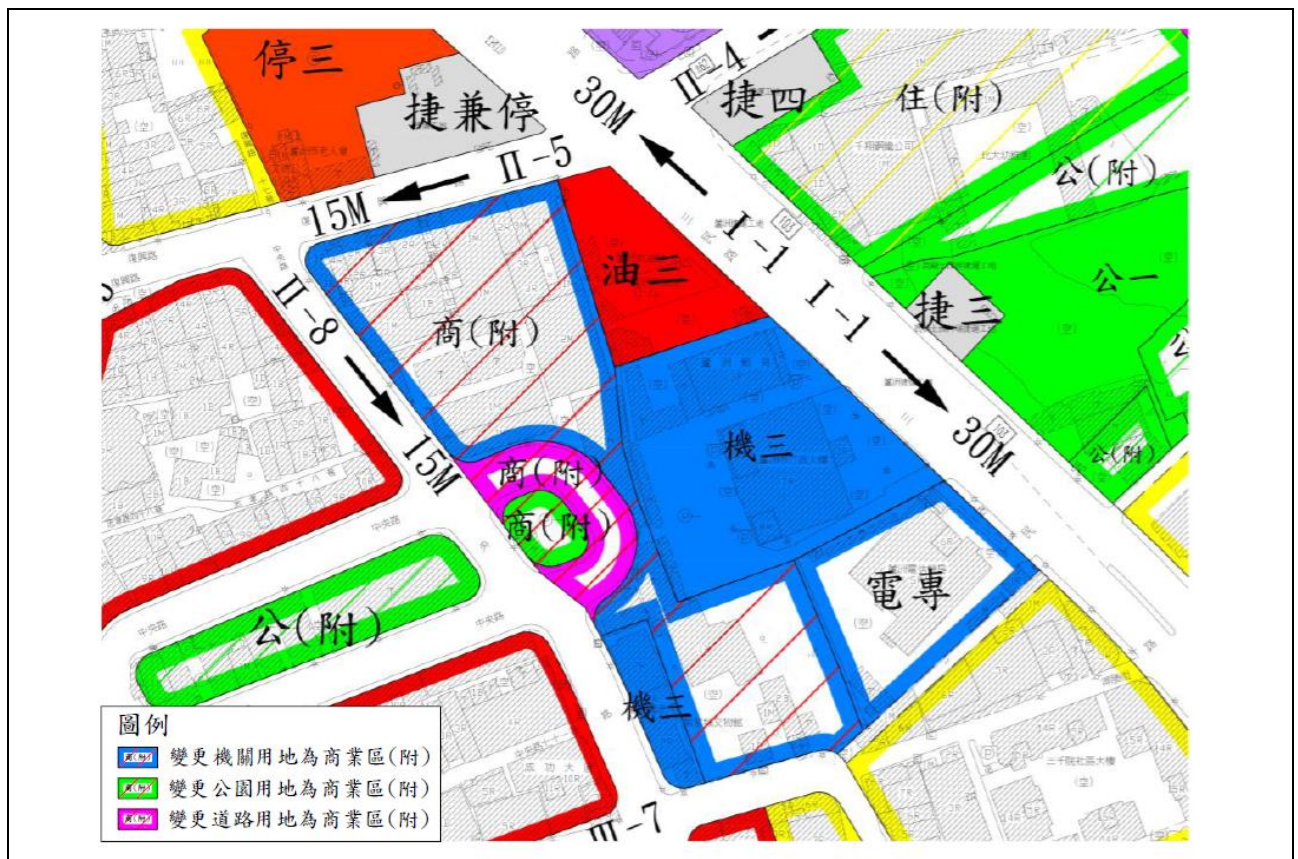
編號	公展草案變更內容			市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議	
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			變更理由
	兒七	兒童遊樂 場 用地 0.4058	兒童遊樂 場 用地(附) 0.4058		照案通過。 【第4次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	兒八	兒童遊樂 場 用地 0.0791	住宅區 (附) 0.0791		照案通過。 【第4次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	兒九	兒童遊樂 場 用地 0.0489	兒童遊樂 場 用 地 (附) 0.0489		照案通過。 【第4次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	油一	加油站用 地 0.2218	住宅區 (附) 0.2218		照案通過。 【第4次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

註：

1. 凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。
2. 表內面積應依核定圖辦理實地分割測量面積為準。



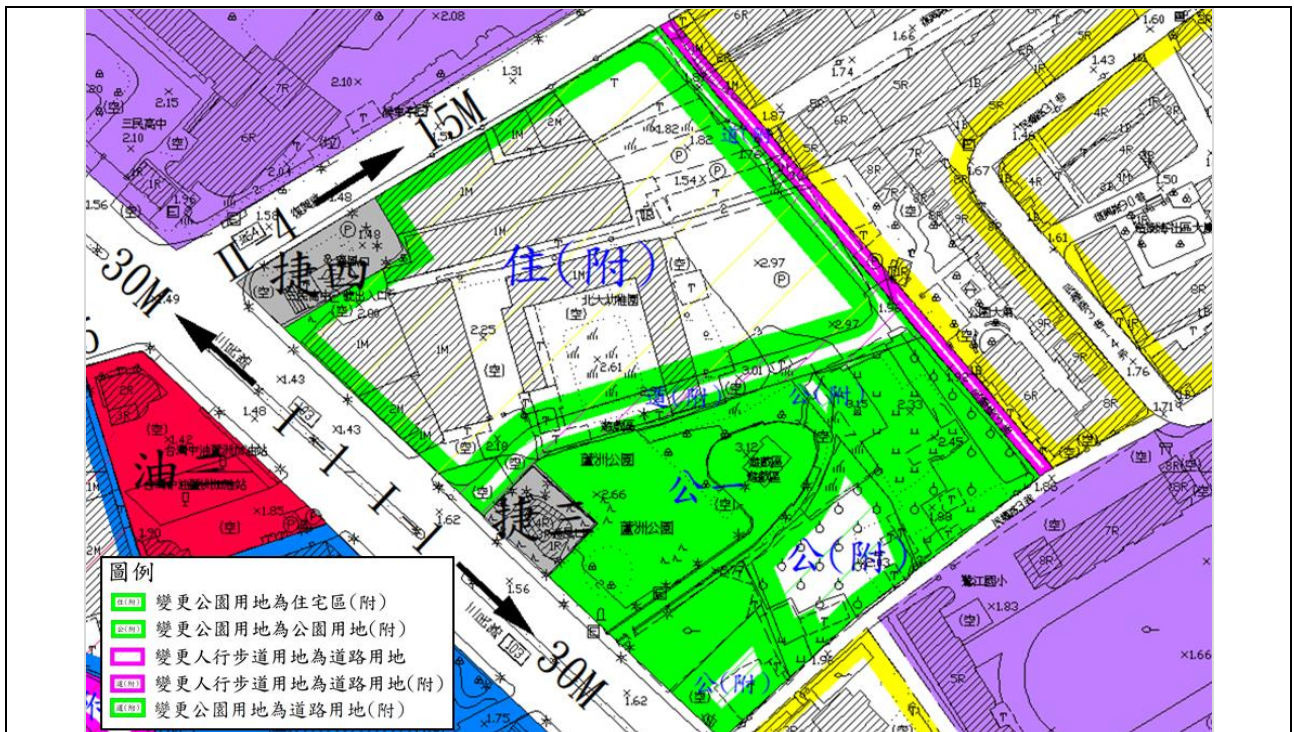
圖一 「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討）」案示意圖



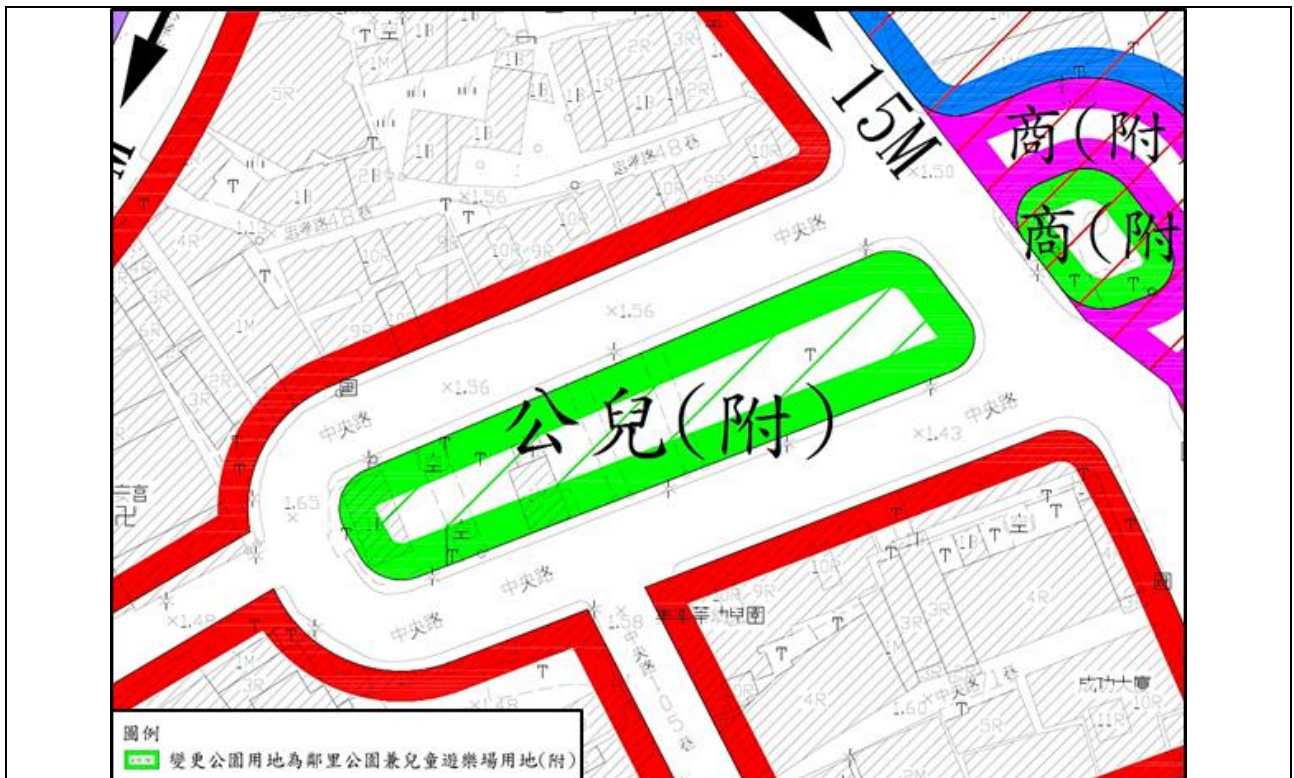
圖二 「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討）」案變 1 案（機三）示意圖



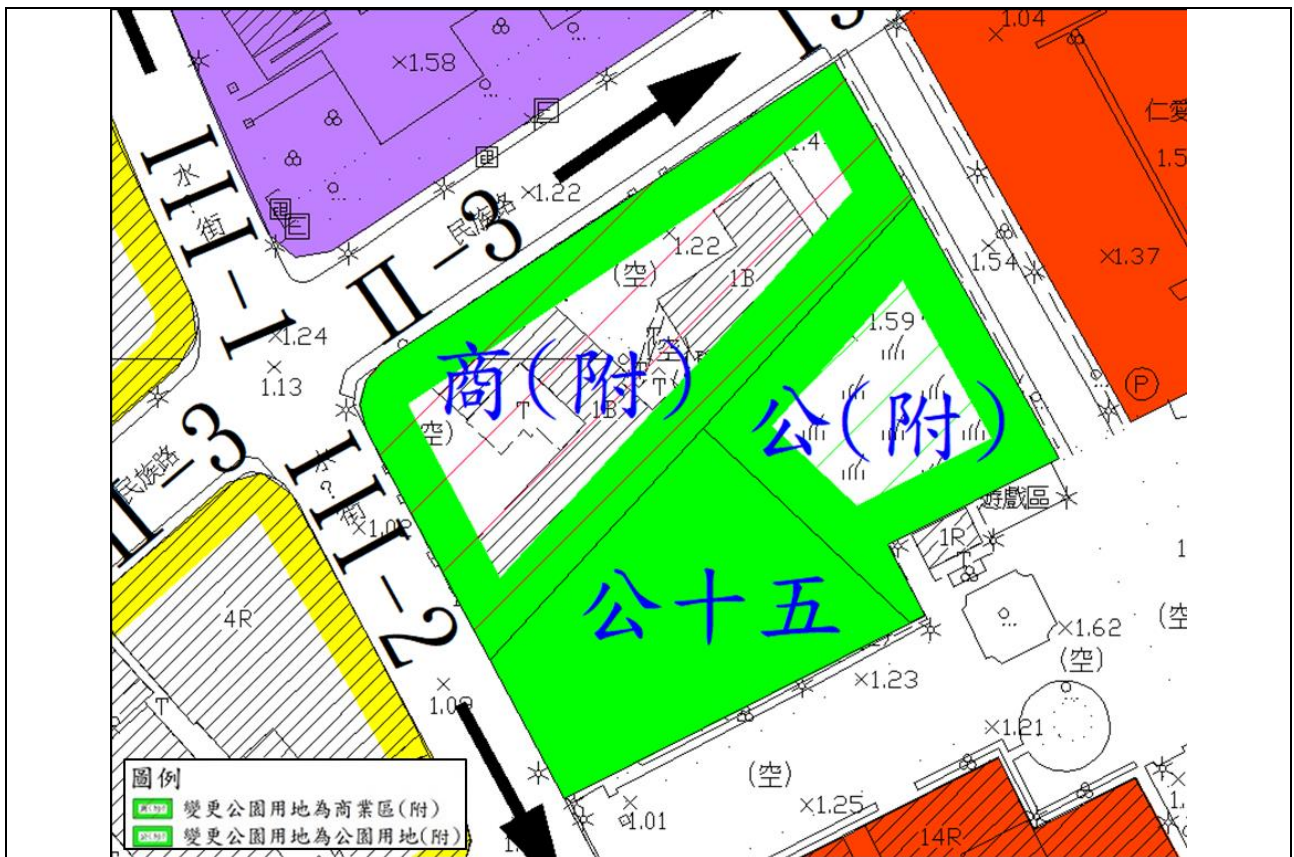
圖三 「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討）」案變 1 案（公十、機四）示意圖



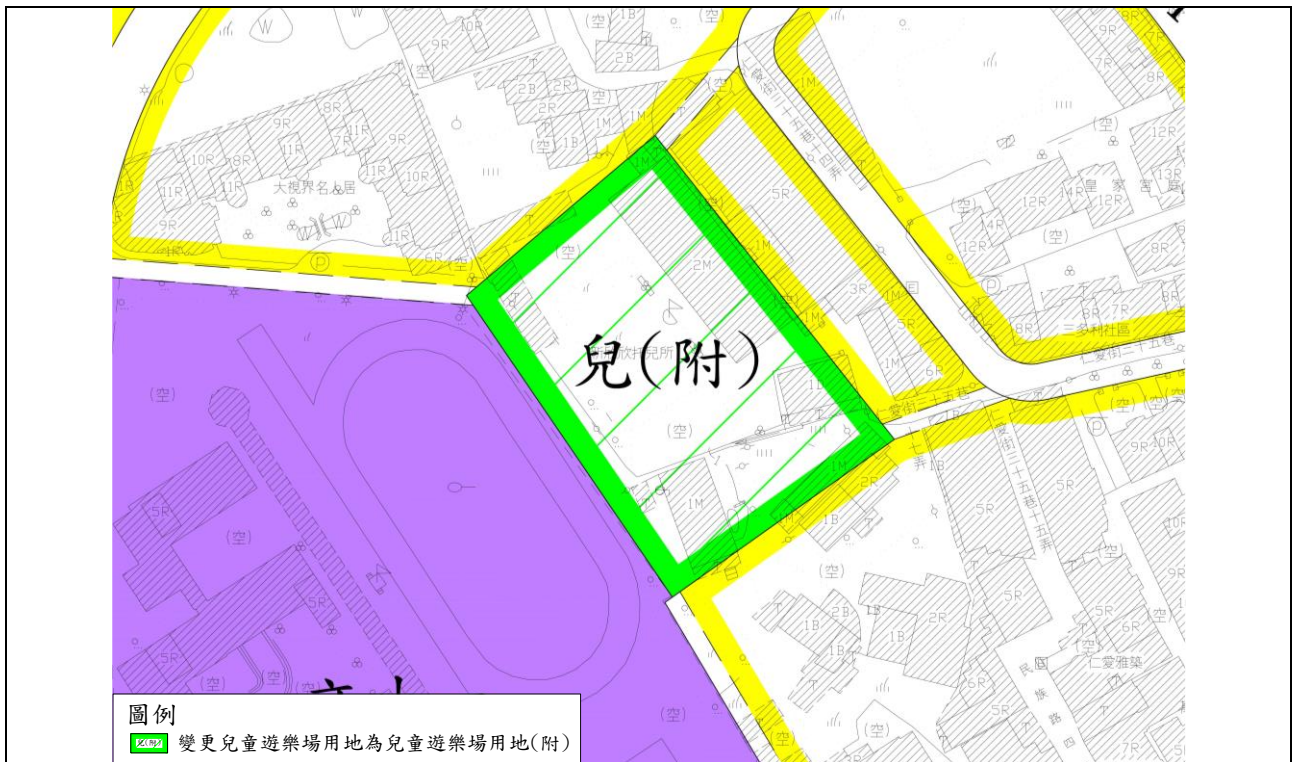
圖四 「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討）」案變 1 案（公一）示意圖



圖五 「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討）」案變 1 案（公二）示意圖



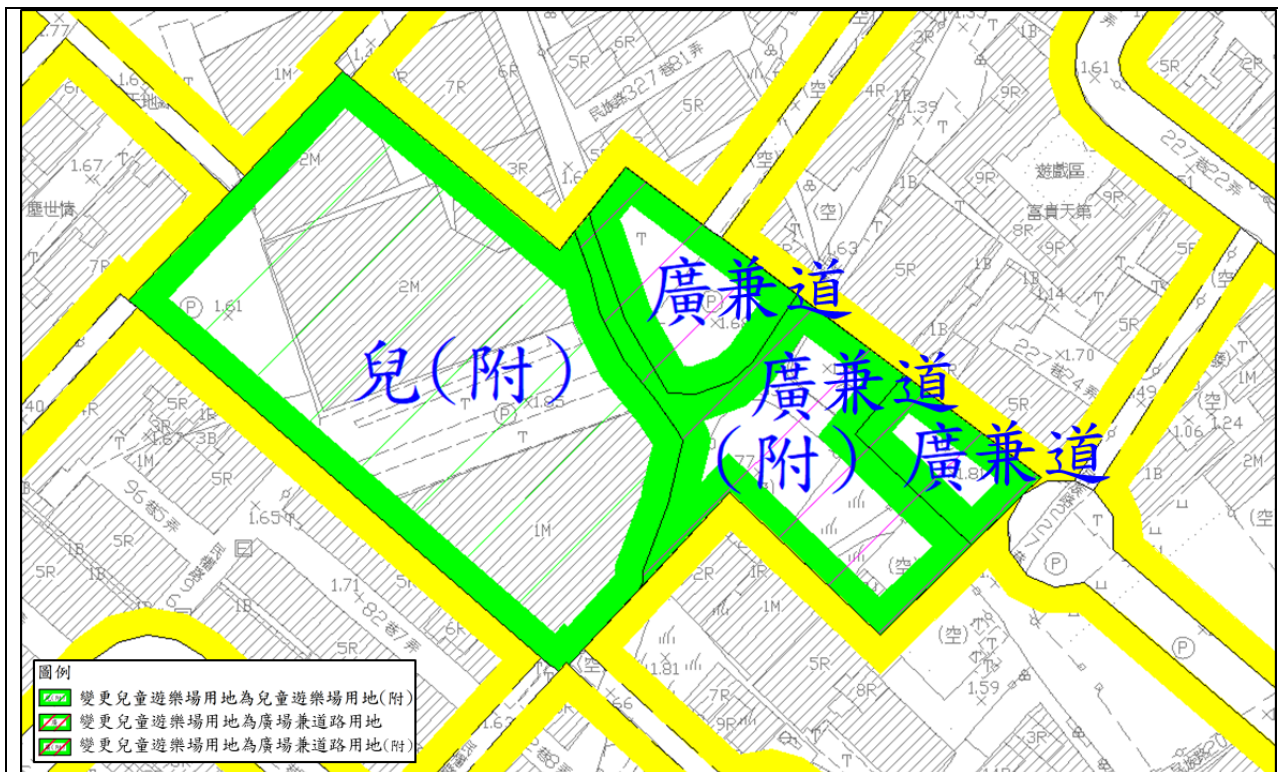
圖六 「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討）」案變 1 案（公十五）示意圖



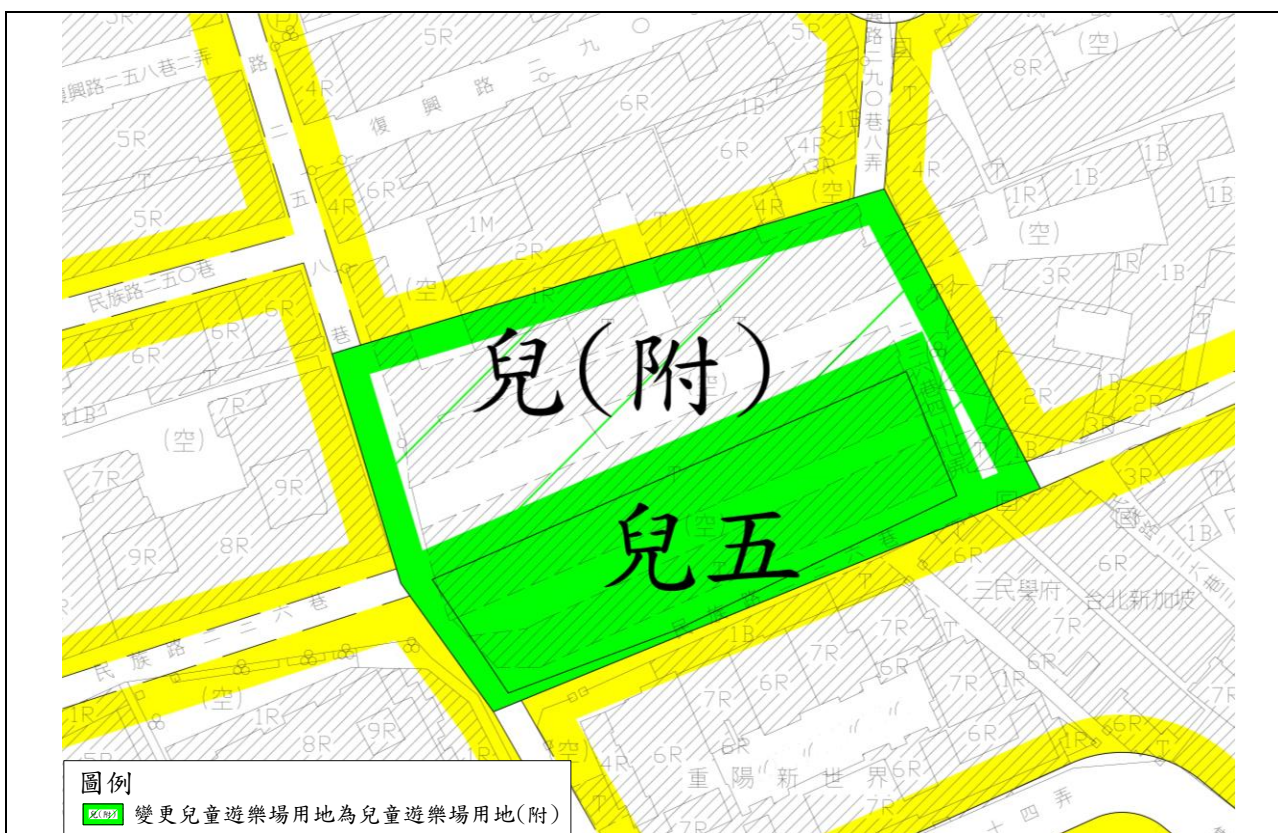
圖七 「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討）」案變 1 案（兒一）示意圖



圖八 「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討）」案變 1 案（兒二）示意圖



圖九 「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討）」案變 1 案（兒四）示意圖



圖十 「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討）」案變 1 案（兒五）示意圖



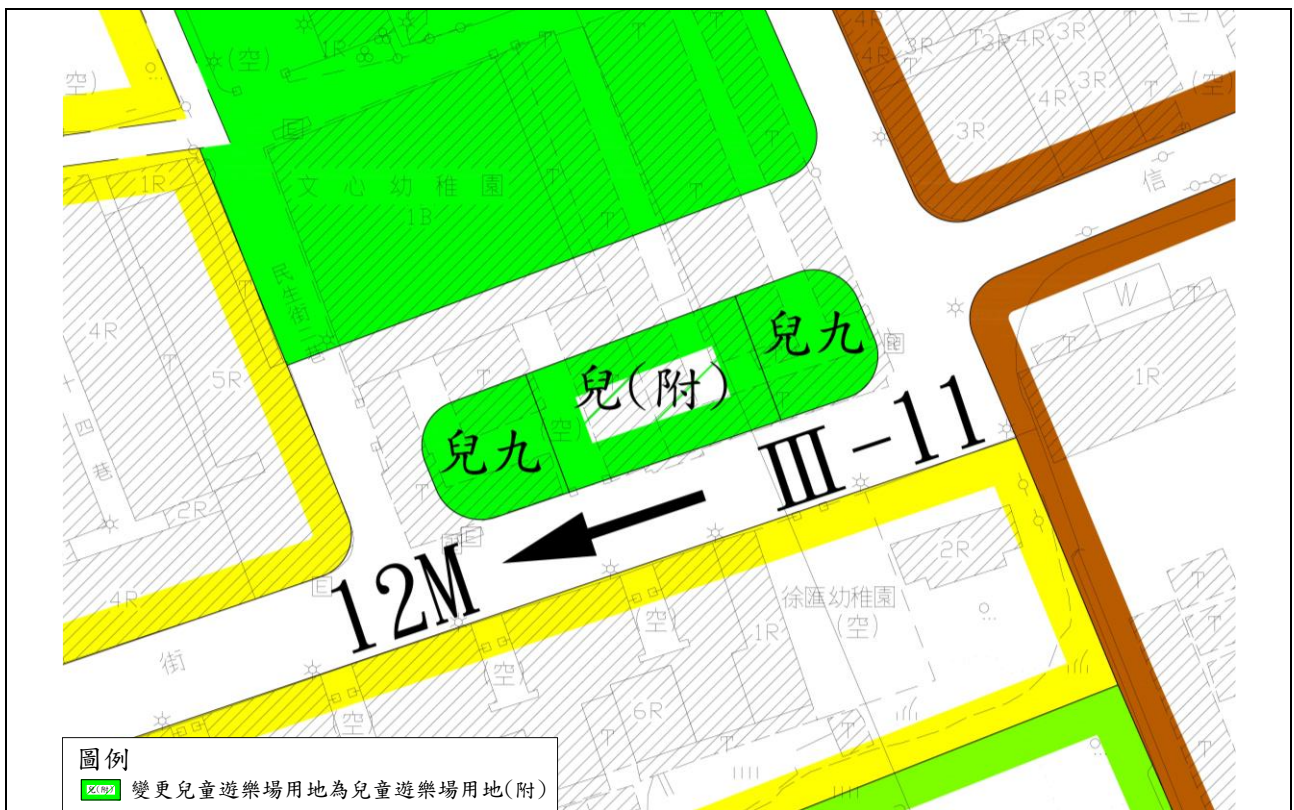
圖十一 「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變1案(兒六)示意圖



圖十二 「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變1案(兒七)示意圖



圖十三 「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討）」案變1案（兒八）示意圖



圖十四 「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討）」案變1案（兒九）示意圖

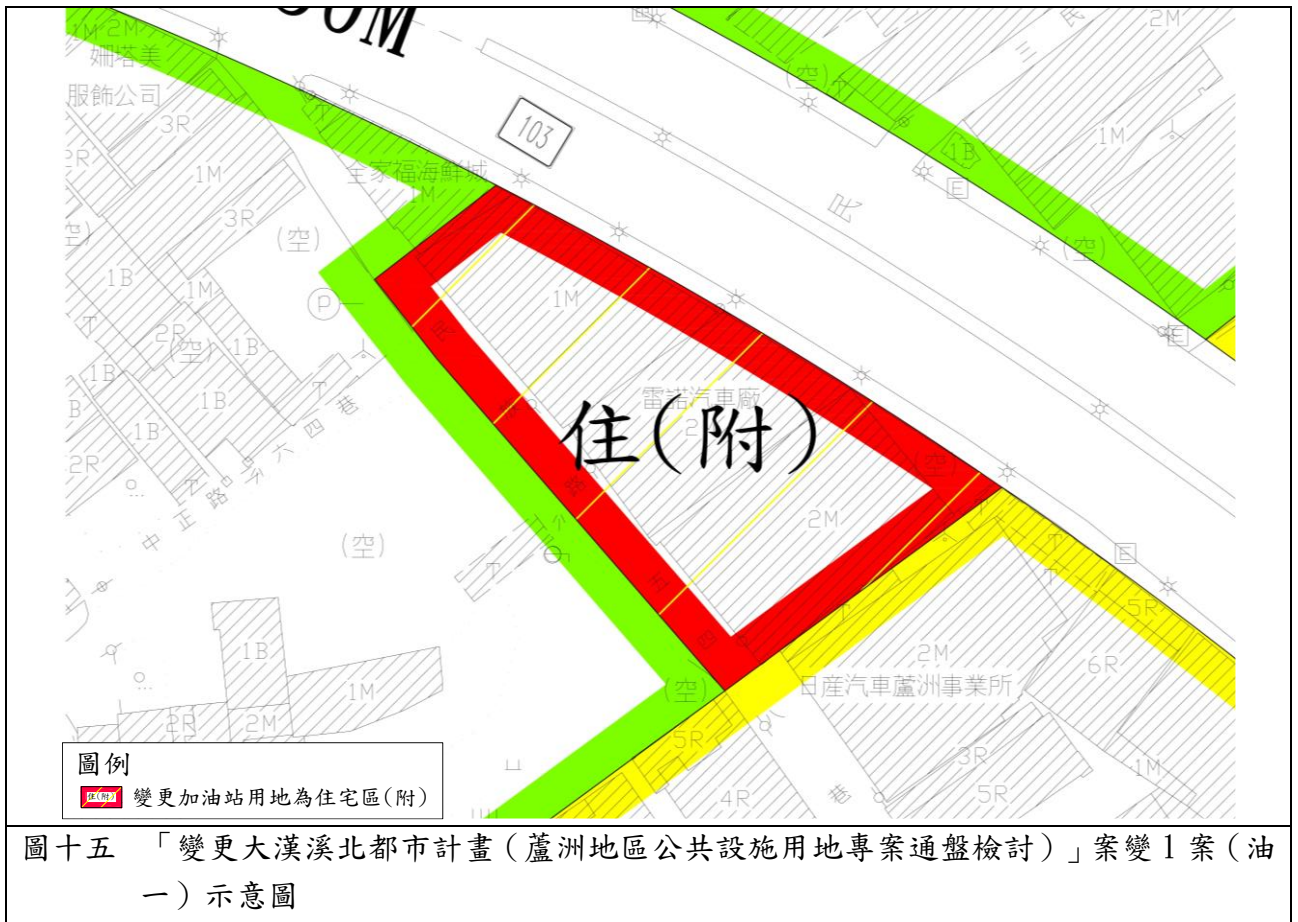


表 2 「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討）」案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	財政部國有財產署		<p>一、依財政部國有財產署 110 年 11 月 23 日台財產署改字第 11000362210 號函交下貴局 110 年 11 月 22 日新北城都字第 11022434701 號函及附件辦理。</p> <p>二、旨案變 1 案公設編號（機三、公一、公二、公十五、兒一、兒四、兒五、油一）內所涉財政部國有財產署經管之土地分述如下：</p> <p>（一）機三：保和段 268、298、361、362 地號 4 筆國有持分土地。</p> <p>（二）公一：鷺江段 581（持分）、582（持分）、603、608、609（持分）、613（持分）、688、689、691、713（持分）地號 10 筆國有（持分）土地。</p> <p>（三）公二：保和段 357、358、462 地號 3 筆國有持分土地。</p> <p>（四）公十五：民生段 6 地號國有土地。</p> <p>（五）兒一：民權段 676 地號國有持分土地。</p> <p>（六）兒四：民族段 363 地號、民生段 717（持分）、720（持分）、721（持分）、722（持分）、730、725（持分）地號 7 筆國有（持分）土地。</p> <p>（七）兒五：集賢段 225、226（持分）、228（持分）、230、231-1（持分）、306-1 地號 6 筆國有（持分）土地。</p>		<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>有關陳請人建議事項，與本案公共設施用地檢討變更原則相符，且涉及國有財產法等相關法令規範，將納入後續辦理跨區市地重劃作業之參考。</p> <p>【第 4 次小組審議通過】</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>(八) 油一：保佑段 184、143、247-1 地號 3 筆國有土地。</p> <p>三、 旨案變更位置本分署原則同意變更內容，惟其中保和段 268、298、357、358、361、362、462 地號、鷺江段 581、582、609、613、713 地號、民權段 676 地號(部分)、民生段 717、720、721、722、725 地號、集賢段 226、228、231-1 地號土地屬國有(持分)抵稅土地，依內政部 102 年 10 月 1 日內授中辦字第 1026651902 號函示，市地重劃區內公、私分別共有土地之公有持分部分，為抵繳稅款者，不得辦理抵充或優先指配；市地重劃區內全筆為公有之抵稅地，不宜辦理抵充，又指配至非共同負擔之公共設施用地後，仍應由需地機關辦理有償撥用，爰請貴府就上述國有抵稅土地處理方式納入財務計畫評估。</p>			
2	李○陽	保 佑 段 147-1、151 地 號	用地變更後土地使用容積率過低(住宅區 200%)。	建議提高容積率，比照其他區如板橋、新莊。	未便採納。 理由： 經本案變更後之住宅區、商業區容積率，係依市府 111 年 5 月 5 日發布實施「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案內土地使用分區管制要點規定辦理，倘涉有基準容積調整議題部分，應循程序納入後續蘆	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
					洲地區之都市計畫定期通盤檢討案內辦理。 【第4次小組審議通過】	
3	李○洽	鶯江段 604、693 地號	公一自民國 60 年都市計畫頒布以來，50 年遲未動作，除部分稅賦減免外，強烈限制人民土地使用自由，嚴重犧牲人民權益，卻毫無補償之作為。如今解編又要拿 45% 土地作為回饋，一隻牛剝二層皮，過往的免土增稅，又要一次補齊，再扒一次，只剩骨頭。	1. 解編不需回饋，補償人民損失。 2. 免除過往的土地增值稅。	未便採納。 理由： 1、 本次辦理公保地解編即為解決公共設施用地劃設多年未徵收且未檢討之問題，為落實受益者負擔之精神，針對公共設施用地採整體開發方式辦理解編者，屬土地由低價值變更為高價值之性質，應依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，公平負擔開發後之公共設施用地，此為全國一致性之規定，故本案係遵照前開規定辦理。 2、 有關土地所有權人分回比例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」係規定以 50% 為原則，經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提送內政部審議過程中，多次向內政部爭取後分回比例方可達 55%，因此分配條件已有	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					放寬。 3、另有關土地增值稅，後續悉依「平均地權條例」相關規定辦理，無涉都市計畫變更內容實質調整。 【第4次小組審議通過】	
4	李○瑩	鷺江段 693 地號	長達 50 年未徵收如今解編僅剩 55%。 人民權益何在？ 請提升返還比例。 其 50 年開發損失向誰申請？也應計算在內！		併陳情編號第 3 案辦理。 【第 4 次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
5	李○震、李○駿	信義段 592 地號	希望容積率比照塭仔圳市地重劃區辦理。	蘆洲容積率提高至 240% 或更高。	併陳情編號第 2 案辦理。 【第 4 次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
6	蕭○宏	保佑段 137-1、142-1、143-1、147-1、148、149、150、151、180、182-2、183-2、184、185-1、247-1 地號	蘆洲地區近年發展過快，人口眾多，但區內沒有設置自來水配水池，造成長期水壓過低、無水可用，為改善供水狀況及後續蘆洲地區之發展，建議將油一用地改為自來水用地，可興建自來水池。	油一土地變更為自來水用地。	未便採納。 理由： 1. 考量自來水事業用地非屬市地重劃實施辦法所明訂之共同負擔項目之一，宜由目的事業主管機關綜整考量其土地使用需求後，擬具詳細之興闢計畫及財務計畫，再行納入檢討辦理。 2. 另倘經目的事業主管機關評估確有土地使用需求，亦得循都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定辦理。 【第 4 次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
7	陳○義	保佑段 184 地號	1. 原為油一「加油站用地」，此次的通	為土地之完整性，建議保佑段 180、242	未便採納。 理由：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>盤檢討已改為「住宅區」，然所屬之附地中大多為私人土地，僅 143、184、247 地號為公有地。</p> <p>2. 其中 184 地號 (62.84 平方公尺) 位於 180、242 兩地號間，而 180、242 地號之地主皆為同家族，且其在蘆洲北側農業區內亦有土地(保祐段 178 地號)。</p> <p>3. 為土地之完整性，180、184、242 地號，應為同所有人，以使其開發。</p>	<p>地號之地主，以保祐段 178 地號之部分土地更換 184 地號全部土地。</p>	<p>1. 經查保祐段 178 地號土地係屬「農業區」，且非屬本次專案通盤檢討之計畫範圍。</p> <p>2. 至有關陳情建議就上開地號之部分土地與保祐段 184 地號等國有土地相互更換，以利未來開發作業一節，事涉國有土地與私有土地交換，宜由申請人逕洽財政部國有財產署了解，非屬都市計畫範疇。</p> <p>【第 4 次小組審議通過】</p>	
8	鄭李○滿	保和段 1 地號	<p>我同時是保和 6 地號及保和 1 地號的地主，且保和 6 地號是合法建物，現況是有圍牆鐵門(復興路 105 巷 19 號，更早之前是復興路 35 之 4 號)，因保和 1 地號被劃為兒四，變成我保和 6 地號沒有建築線無法重建，希望能有變通方式讓保和 6 地號有建築線，能蓋房子(重建)，另保和 6 地號是裡地，開闢時要求保留通路。</p>		<p>酌予採納 理由：</p> <p>1. 案內兒童遊樂場用地經後續跨區市地重劃作業完成後，將致所陳建築物無法出入通行，影響其權益甚鉅。</p> <p>2. 案內土地現況具五處現有道路穿插其間，未來市府地政局或</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>其他相關單位辦理公共設施用地取得興闢作業亦恐有其困難性。</p> <p>3. 建議以民族路 327 巷、民權路 72 巷道路為界，東側變更兒童遊樂場用地為廣場兼道路用地（附）、西側變更兒童遊樂場用地為兒童遊樂場用地（附），以同時確保案內建物出入通行及未來指定建築線之疑義。</p> <p>4. 另現況已完成取得興闢之兒童遊樂場用地部分，建議一併納入變更為廣場兼道路用地，惟不納入後續重劃之共同負擔辦理。</p> <p>【第 5 次小組審議通過】</p>	
9	李○瑤	鶯江段 693 地號	公一自民國 60 年都計後均無任何動作，犧牲土地使用自由，顯示無使用需求。而如今解編卻只返還 55%，再度無視權益。請提升返還比例。		併陳情編號第 3 案辦理。 【第 4 次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
10	大進冷凍機械有限公司 鄭○仁	保和段 1、6 地號	保和 6 地號是裡地，也是舊有合法建物，原本是保和 6 及保和 1 部分土地構成圍牆也有鐵門，也有門牌號碼，復興路 105 巷 19 號，但因保和 1 地號被劃為兒四，導致保和 6 要重建，變成裡地，無建築線，希望開闢兒四，保和 1 地號時保和 6 能重建，保留通路。		併陳情編號第 8 案辦理。 【第 5 次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
11	陳○彬	信義段 595 地號 (門牌：信義路 197 號)	本地的地目：建，位於機四內，受限改建多年。本次專案檢討預計變更為住宅區，但是區內的台灣菸酒公司仍被視為一機關單位，沒有被包含在內。該公司已是一營利事業，其是在公司化前以低價取得該地，作為配銷處。	將該地一起合併變更，讓整個區塊可以有更好的發展。配銷處每天有大型連接車、卡車進出，空污噪音強大，不適合存在住宅區。懇請納入檢討。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查信義段 595 地號權屬為私有，分區為機關用地，已納入本次檢討範圍。 2. 陳情人所述之台灣菸酒公司使用土地應為信義段 594 地號，81 年「臺灣省菸酒公賣局」(現為台灣菸酒公司)已完整取得該土地並興闢為配銷處，現況仍持續使用中，故依公設專通原則維持機關用地。 3. 另有關陳情人所提配銷處每天大型連接車、卡車進出之空汙噪音影響，建請依市府環境保護局 110 年 12 月 23 日新北環稽字第 1102419829 號函釋示(略以)：「依據『使用中汽車排放空氣汙染物檢舉及獎勵辦法』第 7 條第 3 項第 1 款之規定辦理，可請陳情人逕至烏賊車檢舉網(網址：http://polcar.epa.gov.tw)登錄資料檢舉，環保局將於查證後通知到檢；另車輛行駛產生噪音一節，則依噪音管制法第 13 條規定：『人民得向 	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>主管機關檢舉使用中機動車輛噪音妨害安寧情形，被檢舉之車輛經主管機關通知者，應於指定期限內至指定地點接受檢驗』，陳情人逕至噪音車檢舉網（網址：https://noisecar.epa.gov.tw/public/pub_news.asp）登陸資料檢舉，本局將於查證後通知到檢。」內容辦理。</p> <p>【第4次小組審議通過】</p>	
12	李○尚	民權段 489、490 地號 (門牌：民義街 71 巷 28、30 號、民義街 101 巷 19-1 號)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開放資料甚麼時間會下來。 2. 到時買賣是否會有增值稅。 3. 房屋建蔽率是多少，能蓋幾樓。 		<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查民權段 489、490 地號等 2 筆土地已納入本次專案通盤檢討案內，變更「兒童遊樂場用地」為「住宅區(附)」，依 111 年 5 月 5 日核定實施「變更蘆洲都市計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案及都市計畫法新北市施行細則規定，其建蔽率不得超過 50%。 2. 次查本都市計畫專案通盤檢討之計畫書、圖及相關資訊，均已依規定登載於市府城鄉發展局網站 (https://www.planning.ntp) 	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>c. gov. tw/)，臺端可逕至該網站參閱。</p> <p>3. 另有關案內土地未來買賣是否涉及增值稅事宜，應依土地稅法等相關規定辦理，非屬都市計畫範疇。</p> <p>【第4次小組審議通過】</p>	
13	周○甫	保和段 364、299 地號	已徵收路地變更使用用途。	前徵收作為道路用途使用，現解編後作為商業區，顯已改變徵收使用用途，是否應歸還原徵收地主。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查保和段 364、299 地號土地係屬「道路廣場用地」，經確認周邊蘆洲區公所等相關單位無出入通行之迫切使用需求，並經徵詢市府交通事業主管機關確認，於不妨礙地區整體交通及道路系統之前提下，配合毗鄰地區變更「道路廣場用地」為「商業區」。</p> <p>2. 另有關撤銷徵收之法定要件，建請依市府地政局 110 年 12 月 29 日新北地徵字第 1102487340 號函釋示（略以）：「一、按『已公告徵收之土地，需用土地人應切實按核准計畫及所定期限使用。在未依徵收計畫完成使前，…有下列情形之一者，應辦理撤銷徵收：（一）因</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
					<p>作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。(二)公告徵收時，都市計畫已規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發。但以聯合開發方式開發之土地，土地所有權人不願參與聯合開發者，不在此限。已公告徵收之土地，有下列情形之一者，應廢止徵收：一、因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。二、依徵收計畫開始使用前，興辦之事業改變、興辦事業計畫經註銷、開發方式改變或取得方式改變。三、已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要。』、『撤銷或廢止徵收，由需用土地人向中央主管機關申請之。已公告徵收之土地有前條第 1 項或第 2 項各款情形之一，而需用土地人未申請撤銷或廢止徵收者，原土地所有權人得向該管直轄市或縣(市)主管機關請求之。…』</p> <p>分為土地徵收條例第 49 條第</p>	

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
					<p>1、2項、第50條第1、2項所 明定，爰有無符合應辦理撤銷 或廢止徵收之要件，應由需用 土地人聲明，倘有，應依規定 提出申請，若需用土地人未申 請者，原土地所有權人得向本 府提出申請。二、另依內政部 91年7月5日台內地字第 0910008893號函(詳附件)略 以：『按徵收之土地如已依原 核准徵收計畫完成使用，則其 法定要件已具備，嗣後因都市 計畫變更，擬依都市計畫變更 後之用途使用，係屬土地所有 權之行使範疇，要不發生撤銷 徵收之問題。本案應否辦理撤 銷徵收，請依上開意旨及土地 徵收條例第49條規定辦理。』 倘本案徵收之土地已依原核准 計畫使用，後續如另有使用或 處分，係屬所有權之行使範 疇，不發生撤銷徵收之問題。」 辦理，非屬都市計畫範疇。 【第4次小組審議通過】</p>	
14	鄭○菊	信義段595地 號 (門牌：信義	本地的地目:建，位於機四內，受限改建多 年。聽說變更後還給百姓的僅約55%；50 年無路，已擴寬區內的台灣菸酒公司是在公		併陳情編號第11案辦理。 【第4次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意 見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		路 197 號)	司化前以低價取得，至今仍被視為機關單位沒有一起合併變更。建議一起合併變更讓整個區塊可以有更好的發展。而且配銷處每日有大型的連接車及卡車的進出，空污及噪音強大，真不適合存在住宅區內。懇請納入檢討。			
15	王○忠	集賢段 200 地號	近 50 年，政府未曾徵收本案公共設施保留地，嚴重傷害憲法保障人民生存權、財產權等合法權益。請參採行政程序法相關條文意旨：行政行為應依下列原則為之；有多種同樣能達成目的之方法，應選擇對人民權益損害最少者。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案土地所有權人共同負擔抵付市地重劃土地面積：建議調為 25%。 2. 本案市地重劃應免除土地所有權人地價稅、增值稅及其他稅捐。 3. 請參採前列建議確實補償本案土地所有權人近 50 年遭受不利益之特別犧牲。 	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關跨區市地重劃之共同負擔部分，併陳情編號第 3 案辦理。 2. 另有關稅捐減免等相關建議部分，建請依地政局 110 年 12 月 23 日新北地劃字第 1102421284 號函釋示（略以）：「『地價稅或田賦之納稅義務人如左：一、土地所有權人。…四、誠懇土地，為耕作權人。前項第一款土地所有權屬於公有或共同共有者，以管理機關或管理人為納稅義務人；其為分別共有者，地價稅以共有人各按其應有部分為納稅義務人；田賦以共有人所推舉之代表人為納稅義務人，未推舉代表人者，以共有人各按其應有部分為納稅義務人。』、『經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時， 	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
					<p>其土地增值稅減徵百分之四十。』、『土地所有權移轉，其應納之土地增值稅，納稅義務人未於規定期限內繳納者，得由取得所有權之人代為繳納。…。』、『實施重劃期間，由主管機關於重劃計畫書公告確定後三十日內，將重劃區內土地列冊送交該管稅捐稽徵機關依法減免地價稅或田賦。』、『重劃完成後之土地，由主管機關於重劃完成之日起三十日內列冊送交該管稅捐稽徵機關依法徵免地價稅或田賦。』為土地稅法第3條39條之1、平均地權條例第50條及市地重劃實施辦法第4、5條所規定，是土地相關稅賦應依上開規定辦理繳納，並由稅捐處本權責辦理。』辦理，非屬都市計畫範疇。</p> <p>【第4次小組審議通過】</p>	
16	新北市議員黃桂蘭	民生段15地號	1. 蘆洲目前有一分局四派出所、但其偏居於南側區，廣大的水湳和樓厝區域沒有警政系	建請於公十五-蘆洲區民生段15地號增設一派出所	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查民生段15地號土地業經目的事業主管機關依規定徵收取得，並興闢供仁愛廣場水湳環</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
			<p>統駐守在那。</p> <p>2. 未來蘆洲南北側農業區重劃後，又將為保佑、保新、水河、復興里等帶來另一波人口的成長(附一)。</p> <p>3. 雖然現交通方便，但警力的派駐應均衡，且派出所的存在有其嚇阻之效，為地方均衡發展，建請於公十五用地內增設一派出所。</p> <p>4. 此次通盤檢討預計將 0.3209 公頃的公十五改為「0.3170 公頃的商業區(附)」及「0.0039 公頃的公園用地(附)」。</p> <p>然查公十五境內的民生段 15 地為公有，其面積為 1177 平方公尺，大於未來所規劃的</p>		<p>保果園使用。</p> <p>2. 至有關陳情建議於該地號增設派出所一案，經市府警察局蘆洲分局評估其使用需求後，以 111 年 1 月 4 日新北警蘆行字第 1114420253 號函告(略以)：「經本分局評估為維護蘆洲轄區的治安、交通及為民服務等工作，建議規劃新增派出所，以提升優質警政服務品質。」在案，考量案內土地業經取得興闢，且非屬本次專案通盤檢討案之計畫範圍，就其土地使用需求部分，得擬具相關需地計畫及財務計畫，報請「新北市政府財務收支及公有建物聯合審查研商會議」討論確認，或另依都市計畫公共設施用多目標使用辦法規定辦理。</p> <p>【第 4 次小組審議通過】</p>	

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			「0.0039 公頃的公園用地(附)」其面積足以為派出所用地。(附二)			
17	鄭○伶	保和段 6、1 地號(門牌：復興路 105 巷 19 號)	保和 6 地號為舊有合法建物，請參考附件 1，及門牌整編證明附件 2，房屋稅單附件 3、4，戶籍資料附件 5，房屋稅籍資料附件 6。民國 57 年 10 月有課徵房屋稅，當時保和 6 及保和 1 部分土地皆為我父母所有，且有圍牆、鐵門，目前現況也還有門牌號碼復興路 105 巷 19 號。因保和 1 規劃為公園(兒四)導致無法重建，希望規劃兒四時能保留通路，或專案讓我保和 6 地號能有建築線，能重建。因為以前我是完整的地，有圍牆、有鐵門可進出。		併陳情編號第 8 案辦理。 【第 5 次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
18	王○傳	保和段 291、293、294 地號(門牌：蘆洲區得勝街 30 號之一)	有關「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)」案及「擬定蘆洲都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案一案，茲因所持有前開地號係為紫禁城博物館之館址，自民國 87 年成立以來受到國內政府機關	依前開陳情理由，懇請貴局諒察，將茲持有之前開土地地號「原地分配」，實感德便。	未便採納。 理由： 1. 有關陳情建議所涉案內博物館，前經市府文化局於 111 年 5 月 16 日都市計畫委員會第 3 次專案小組研商會議協助查明(略以)：「有關本案公民或團體陳情編號 18 涉及紫禁城博物館部分，經查該博物館非屬依『私立博物館設立及獎勵辦法』規定設置之私立博物館，其館內所策展之收藏品亦非屬	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>之肯定，為時任台北縣長蘇貞昌之博物館家族成員，台北縣18條學習路線之一，該館又於民國95年列入世界博物館行列，國內外各大媒體(法國電視台)、網站(Youtube)、香港南華早報等爭相報導，捷運站、國內外旅遊網站及書籍、指標、Google Map皆有紫禁城博物館資訊，且茲持有該土地完整四方，鄰居為蘆洲區公所及衛生所，如更址更地，將造成國內外遊客、各大媒體之困擾，該館遷址之成本亦無法估算，更遑論該館所展示之珍貴文物因搬運毀損及運送成本，影響甚巨。</p>		<p>經本局指定登錄之文物。」，爰案內土地仍納入後續跨區市地重劃作業辦理。</p> <p>2. 至有關陳情建議原地分配事宜，非屬都市計畫範疇，應另依市地重劃實施辦法及其相關法令規定辦理。</p> <p>【第4次小組審議通過】</p>	
19	李○貞	民生段 721 地號	<p>1. 配土地給地主位置，認什麼為標準？</p> <p>2. 用市價還是用公告地價？用市價是認什麼</p>		<p>未便採納。</p> <p>理由：</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>為標準？</p> <p>3. 折價抵付共同負擔之土地 45%土地，政府會補償地主現金嗎？地主土地需要繳稅嗎？還是免稅？</p> <p>4. 蘆洲都市計畫公共用地專案何時開始施行？</p> <p>5. 是用土地標示地號或登記人名字來配土地，還是地主可自選用土地標示地號。</p>		<p>1. 經查本次蘆洲地區都市計畫公共設施用地專案通盤檢討作業自 110 年 12 月 3 日起公告公開展覽 30 日，後續仍應俟二級都市計畫委員會審議通過後，始得公告發佈實施。</p> <p>2. 另有關陳情建議分配土地、市價標準、共同負擔、稅捐繳納及土地登記等相關事宜，非屬都市計畫範疇，應另依市地重劃實施辦法及其相關法令規定辦理。</p> <p>【第 4 次小組審議通過】</p>	
20	李○洽 (李○雲 等 13 人)	鷺江段 604、693 地 號	<p>蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討，計畫採用市地重劃，試圖為多年未予徵收之公保地解套，要求地主捐贈 45%土地價值，不僅未補償地主 50 年來之特別犧牲，更嚴重剝奪地主權益。</p> <p>說明：</p> <p>1. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 25 條「已劃設而未取得之公共設施用地，應全面清查檢討實際需要，有保留必要者，應策訂其取得策略，擬具可行之事業及財務計畫，納入計畫書規定，並考量與新市區建設地區併同辦理市地重劃或區段徵收，或舊市區地區併同辦理整體開發，以加速公共設施用地之取得開闢。」蘆洲區</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關陳情建議涉及共同負擔比例事宜，併陳情編號第 3 案辦理。</p> <p>2. 次查陳情涉及設置最小面積參與配地等節，考量納入案內變更之公共設施用地大小不一，且為同時顧及部分持分土地面積較小之土地所有權人權益，本案後續配地仍依市地重劃實施辦法第 30 條規定，據以辦理。</p> <p>3. 另有關賦稅減免等相關疑義部分，按「地價稅或田賦之納稅</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。	

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
			<p>過去三次通盤檢討，對於部分公保地並未依法擬具可行之事業及財務計畫，導致地主與鄰近社區居民權益長期受損，同時不利市容景觀與都市發展，感謝現任市府願意承擔過往的執政疏失與怠惰，為長期犧牲權益的公保地地主謀取應有之權益。</p> <p>2. 公共設施用地於第一版都市計畫劃設時，原本相鄰土地相同使用區分之土地，政府大筆一揮，一線之隔便對人民的財產產生巨大影響，對於被劃設為公設地的所有權人是不公平的對待；然政府不僅無法給予補償並即時徵收，反而因其自身財政規劃不佳，硬是套上公眾利益的大帽子，強行予以無限期「保留」（數次修法延長保留期限），完全漠視憲法第十五條保障人民之財產權。此次通盤檢討的目的是解決政府過往長久對公保地的不作為及財政困境，而通檢計畫中建議採用跨區市地重劃的方式，讓所有權人取回 55% 的建築用地，其餘的 45% 則是所謂的受益者負擔，而所謂受益者負擔是指重劃區內土地所有權人需負擔區內的開發費用（工程費用、重劃費用與貸款利息）與該區公共設施的開闢。這些 50 餘年未予徵收的公保地，原本就屬於鄰里設施，受益者應是該設施週邊的土地所有權人，然而此次市地重劃時，卻僅由協助政府解決困境的權利</p>		<p>義務人如左：一、土地所有權人。…四、承墾土地，為耕作權人。前項第一款土地所有權屬於公有或共同共有者，以管理機關或管理人為納稅義務人；其為分別共有者，地價稅以共有人各按其應有部分為納稅義務人；田賦以共有人所推舉之代表人為納稅義務人，未推舉代表人者，以共有人各按其應有部分為納稅義務人。」、「經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。」「土地所有權移轉，其應納之土地增值稅，納稅義務人未於規定期限內繳納者，得由取得所有權之人代為繳納。…。」、「實施重劃期間，由主管機關於重劃計畫書公告確定後三十日內，將重劃區內土地列冊送交該管稅捐稽徵機關依法減免地價稅或田賦。」「重劃完成後之土地，由主管機關於重劃完成之日起三十日內列冊送交該管稅捐稽徵機關依法徵免地價稅或田賦。」為土地稅法第 3 條</p>	

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
			<p>犧牲者，全額負擔原本公保地週邊受益所有權人應該負擔的公共設施開闢成本。這種規劃邏輯不僅不周延更不公平，對 50 年來使用權利受限而受損的公保地所有權人，是嚴重的二次傷害。</p> <p>3. 此 15 處公保地均屬於蘆洲舊開發區，未來可建築面積約略 11,681 坪，分屬近 200 個地號，平均每個地號約略 58 坪。若地主未來分回之土地分散多處，抑或是各自為政、以建蔽率 50% 計算，每棟建物可能佔地不到 30 坪，使得原本就已不佳的老舊市容更是雪上加霜，因此建議採取以下措施，提升市容景觀：</p> <p>(1) 制定最小配地面積</p> <p>(2) 地主若有多個地號，可予以整合，避免多個小面積地號散於多處</p> <p>(3) 提供完整街廓開發容積獎勵</p> <p>(4) 制定大面積開發容積獎勵</p> <p>4. 政府口口聲聲說因為土地價值變高，要求所有權人以一般市地重劃的作法，回饋(捐贈)45%的土地開發費用與公設保留用地，達到所謂的公平。試以公一地主(鶯江段 604、693-臨三民高中二號出口)參與此次市地重劃與過去市府 103-110 年間的協議價購，兩者進行比較：</p> <p>(1) 市府協議價購價格(資料來源：內政部實價登錄網站)，加權平均單價 58.85</p>		<p>39 條之 1、平均地權條例第 50 條及市地重劃實施辦法第 4、5 條所明文規範，惟其非屬都市計畫範疇，後續將協助轉請各權責機關協助辦理相關事宜。</p> <p>【第 4 次小組審議通過】</p>	

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議																																																																																																									
			<p>萬/坪，且不需繳納增值稅。</p> <table border="1" data-bbox="640 316 1043 584"> <thead> <tr> <th>地段位置或門牌</th> <th>總價(萬元)</th> <th>交易年月</th> <th>單價</th> <th>總面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>鶯江段 706</td><td>505.30</td><td>104/06</td><td>76.50</td><td>6.60</td></tr> <tr><td>鶯江段 706</td><td>552.10</td><td>104/06</td><td>73.60</td><td>7.50</td></tr> <tr><td>鶯江段 706</td><td>1,104.10</td><td>104/06</td><td>73.60</td><td>15.00</td></tr> <tr><td>鶯江段 706</td><td>851.50</td><td>104/06</td><td>72.80</td><td>11.70</td></tr> <tr><td>鶯江段 706</td><td>598.80</td><td>104/06</td><td>71.30</td><td>8.40</td></tr> <tr><td>鶯江段 706</td><td>691.30</td><td>102/05</td><td>69.80</td><td>9.91</td></tr> <tr><td>鶯江段 692-2</td><td>3,705.80</td><td>110/08</td><td>66.20</td><td>55.99</td></tr> <tr><td>鶯江段 692-2</td><td>887.80</td><td>110/10</td><td>66.20</td><td>13.41</td></tr> <tr><td>鶯江段 707</td><td>12,251.00</td><td>103/07</td><td>55.40</td><td>221.19</td></tr> <tr><td>鶯江段 707</td><td>8,575.70</td><td>103/07</td><td>55.40</td><td>154.83</td></tr> <tr><td>鶯江段 707</td><td>306.30</td><td>103/07</td><td>55.40</td><td>5.53</td></tr> <tr><td>鶯江段 707</td><td>306.30</td><td>103/07</td><td>55.40</td><td>5.53</td></tr> </tbody> </table> <p>(2)公一近似區位住宅區-保和段 207(臨三民高中站一號出口)為例，110 年實價登錄為 80 坪/萬，乘以 55%，相對公保地的等效單價為 44 萬/坪，扣除公一(鶯江段 604、693)第一次交易之土增稅 8.1 萬/坪(13.6 萬/坪*60%)，價值僅剩 35.9 萬/坪，為公告現值 43.3 萬/坪的 83%；就算免除土增稅，也僅約略等同用公告現值徵收。</p> <p>☰ 列表 □ 地圖 ■ 比較清單(0) ☰ 列印</p> <table border="1" data-bbox="640 991 1043 1238"> <thead> <tr> <th>地段位置或門牌</th> <th>總價(萬元)</th> <th>交易年月</th> <th>單價(萬元/坪)</th> <th>總面積(坪)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>保和段207地號</td><td>577.3</td><td>110/03</td><td>80</td><td>7.22</td></tr> <tr><td>保和段207地號</td><td>654.3</td><td>110/03</td><td>80</td><td>8.18</td></tr> <tr><td>保和段207地號</td><td>244.3</td><td>110/03</td><td>80</td><td>3.05</td></tr> <tr><td>保和段207地號</td><td>538.8</td><td>110/03</td><td>80</td><td>6.74</td></tr> <tr><td>保和段207地號</td><td>617.8</td><td>110/03</td><td>80</td><td>7.72</td></tr> <tr><td>保和段207地號</td><td>588.2</td><td>110/02</td><td>80</td><td>7.35</td></tr> <tr><td>保和段207地號</td><td>579.2</td><td>110/02</td><td>80</td><td>7.24</td></tr> </tbody> </table> <p>(3)以公一(鶯江段 604、693)為案例，採市地重劃捐贈 45%土地價值的情況下，110 年鄰近三民高中捷運出口站的住宅區做為比較基礎，每坪等效單價</p>	地段位置或門牌	總價(萬元)	交易年月	單價	總面積	鶯江段 706	505.30	104/06	76.50	6.60	鶯江段 706	552.10	104/06	73.60	7.50	鶯江段 706	1,104.10	104/06	73.60	15.00	鶯江段 706	851.50	104/06	72.80	11.70	鶯江段 706	598.80	104/06	71.30	8.40	鶯江段 706	691.30	102/05	69.80	9.91	鶯江段 692-2	3,705.80	110/08	66.20	55.99	鶯江段 692-2	887.80	110/10	66.20	13.41	鶯江段 707	12,251.00	103/07	55.40	221.19	鶯江段 707	8,575.70	103/07	55.40	154.83	鶯江段 707	306.30	103/07	55.40	5.53	鶯江段 707	306.30	103/07	55.40	5.53	地段位置或門牌	總價(萬元)	交易年月	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	保和段207地號	577.3	110/03	80	7.22	保和段207地號	654.3	110/03	80	8.18	保和段207地號	244.3	110/03	80	3.05	保和段207地號	538.8	110/03	80	6.74	保和段207地號	617.8	110/03	80	7.72	保和段207地號	588.2	110/02	80	7.35	保和段207地號	579.2	110/02	80	7.24			
地段位置或門牌	總價(萬元)	交易年月	單價	總面積																																																																																																											
鶯江段 706	505.30	104/06	76.50	6.60																																																																																																											
鶯江段 706	552.10	104/06	73.60	7.50																																																																																																											
鶯江段 706	1,104.10	104/06	73.60	15.00																																																																																																											
鶯江段 706	851.50	104/06	72.80	11.70																																																																																																											
鶯江段 706	598.80	104/06	71.30	8.40																																																																																																											
鶯江段 706	691.30	102/05	69.80	9.91																																																																																																											
鶯江段 692-2	3,705.80	110/08	66.20	55.99																																																																																																											
鶯江段 692-2	887.80	110/10	66.20	13.41																																																																																																											
鶯江段 707	12,251.00	103/07	55.40	221.19																																																																																																											
鶯江段 707	8,575.70	103/07	55.40	154.83																																																																																																											
鶯江段 707	306.30	103/07	55.40	5.53																																																																																																											
鶯江段 707	306.30	103/07	55.40	5.53																																																																																																											
地段位置或門牌	總價(萬元)	交易年月	單價(萬元/坪)	總面積(坪)																																																																																																											
保和段207地號	577.3	110/03	80	7.22																																																																																																											
保和段207地號	654.3	110/03	80	8.18																																																																																																											
保和段207地號	244.3	110/03	80	3.05																																																																																																											
保和段207地號	538.8	110/03	80	6.74																																																																																																											
保和段207地號	617.8	110/03	80	7.72																																																																																																											
保和段207地號	588.2	110/02	80	7.35																																																																																																											
保和段207地號	579.2	110/02	80	7.24																																																																																																											

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
			<p>僅達協議價購的 61%，就協議價購為比較基準，地主將嚴重虧損 39%，絕非市府所言：地主因土地價值增加，獲取超額利潤。主政者往往在徵收/重劃時，在媒體上使用抽象的語彙，將所有權人塑造成貪婪不知足，卻不願使用科學的數據分析，讓所有權人知道自己的權利變化，非民主、文明社會應有之行為。</p> <p>(4) 依照平均地權條例第 60 條第 3 款「...折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。...」45%是抵費地的上限，而非固定不能調整，市府對於公保地的市地重劃應考量所有權人過往的特別犧牲，完全保障其應有之權利，而非威嚇所有權人，如果無法配合，此案就可能走不下去，繼續放著!</p> <p>5. 都市計畫法中規定的公共設施保留地取得方式為：徵收、區段徵收、市地重劃，而本案採取所謂的跨區市地重劃，就土地位置分配角度而言，實質上是區段徵收與市地重劃的混合模式(類區段徵收)，因部分地主配地將不在原位置，應考慮釋字第 336 號對所有地主特別犧牲的補償與此次類區段徵收性質等因素，免除地主累積多年的巨額土地增值稅，以重劃後之公告</p>			

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>現值為準，作為重劃後第一次交易的增值稅計算基準(比照區段徵收作法)。免納土增稅屬政府對公保地主的補償措施，而公保地市場流動性差，地主多是從祖先繼承而來，所以根本從未享受到此補償措施，卻因為協助市府以市地重劃方法解決公保地沉痾，而需負擔高額增值稅。建議應特案免除公保地市地重劃增值稅(因其屬政府對於特別犧牲補償之一環)，不應因為取得公保地的方法不同被消失，而且地主已被要求捐贈 45%，倘需再繳納增值稅，有如一條牛剝二層皮。</p>			
21	李○芬	民生段 719 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 兒童越來越少為什麼還要如何如兒童用地? 2. 要出席都委會。 		<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫五項公設之一的兒童遊樂場會於各鄰里住宅區中適當配置，不僅供附近兒童，也是居民作為休憩遊戲使用的重要場所，本次檢討考量鄰近之服務範圍及需求，建議依公展草案內容興闢作兒童遊樂場用地。 2. 根據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 3 章第 17 條：「...一、兒童遊樂場：按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。二、公園： 	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。…。」，考量兒四用地之計畫面積為 0.8846，小於都市計畫社區公園最小劃設面積，故依相關辦法劃為兒童遊樂場用地。</p> <p>【第 4 次小組審議通過】</p>	
22	李○信	保 佑 段 149、150 地 號	保 佑 段 137-1、 142-1、147-1、 182-2、183-2、185-1 等地號面積小於 30 m ² ，而且共有人眾 多，不利開發，整合 不易	設最小面積參與配 地	<p>未便採納。</p> <p>理由： 有關陳情建議設置最小配地面積等相關事宜，非屬都市計畫範疇，應另依市地重劃實施辦法及其相關法令規定辦理。</p> <p>【第 4 次小組審議通過】</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 3 「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討）」案逾期公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
逾 1	陳○珠	民權段 668 地號	<p>1. 新北市政府變更大漢溪北都市計畫，強制徵收蘆洲民權段 668 地號，新北市規劃損失我蘆洲民權段 668 地號我及家人們權利，具體對公園無助，硬收地號 668 號，陳○珠陳情申訴內政部長徐國勇協助幫忙我，討回蘆洲民權段 668 地號。</p> <p>2. 陳○珠 110 年 12 月 3 日 AM 10 點有參加說明會，附上給內政部長徐國勇親展處理，協助幫忙討回我媽媽陳黃○環土地，這是媽媽唯一留給我們子女。陳○珠參加說明會，當日有提到新北市無法處理他們轉交內政部或民眾直接對內政部申請，本人陳○珠不相信新北市政府會轉送內政部，本人陳○珠直接對內政部申訴陳情討回土地。</p>		<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 查民權段 668 地號係屬本案解編標的兒一用地範圍，現況供臨時路外停車使用。 2. 本案係透過公辦市地重劃方式解編公設保留地，無強制徵收情形。 3. 本次辦理公保地解編即為解決公共設施用地劃設多年未徵收且未檢討之問題，為落實受益者負擔之精神，針對公共設施用地採整體開發方式辦理解編者，屬土地由低價值變更為高價值之性質，應依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，公平負擔開發後之公共設施用地，此為全國一致性之規定，故本案係遵照前開規定辦理。 4. 因毗鄰之民權段 676、677 及 678 地號刻由本府新工處辦理環保公園綠美化工程，考量兒童遊樂場用地之完整性及民眾出入通行需求，爰依上開規定，納入本次專案通盤檢討辦理，以維土地所有權人之權益。 <p>【第 4 次小組審議通過】</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
逾 2	中華郵政股份有限公司三重郵局	保和段 268 地號	<p>主旨： 函知原有關「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」乙案，經重新評估，仍有使用需求，請查照。</p> <p>說明： 為改善本轄蘆洲郵局郵件作業場地及停車空間不足、車輛行車動線不良之現況，擬再提報就蘆洲區保和段 268 地號之私有土地編列為機關用地提出土地用地需求。</p>		<p>未便採納。</p> <p>理由： 1. 依新北市公共設施用地專案通盤檢討原則，事業單位需提出用地興闢或財務計畫，並由其自行取得所需用地。 2. 基於私有土地所有權人權益保障，建議仍維持原計畫，納入跨區重劃辦理。</p> <p>依市府研析意見通過。 【第 5 次小組審議通過】</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 3	李○雲等 12 人	鷺江段 604、693 地號	<p>主旨： 蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討，基於住宅人口數量提升、消防公共安全與行人用路安全等因素，公一變更內容應提高道(附)面積；為提升市容景觀，應在第五章土地使用分區管制要點增列比照「都市更新建築容積獎勵辦法」增加大規模開發容積獎勵。</p> <p>說明： 1. 蘆洲公一週邊之土地使用分區於民國 60 年劃定，距今已超過 50 年，公一東北側與公園大第(民權路 3 巷 16 號)間的計劃道路僅為 4 米寬，基於下列原因應在本次市地重劃計劃中，調整為 8 米計劃道路：</p>		<p>部分採納。</p> <p>理由： 1. 有關案內陳情建議拓寬東側 4 公尺寬計畫道路為 8 公尺寬計畫道路部分，考量住宅區(附)之未來進出通行需求，除變更原 4 公尺寬人行步道用地為道路用地外，另沿住宅區(附)東側新劃 4 公尺道路用地，形成 8 公尺寬計畫道路。 2. 次查本案緊鄰捷運三民高中站，因應全市 TOD 政策，於住宅區(附)南側新設 8 公尺寬計畫道路，並於土地使用分區管制要點增訂，案內住宅區(附)臨接計畫道路應退縮建築規定。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
			<p>a. 由公園用地變更為住宅區，未來可供住宅面基將達 1,800 坪，50 年前以公園使用強度規劃的 4 米道路寬度，勢必無法對應新增加的移入人口。</p> <p>b. 蘆洲人口密度全台第 2，因此蘆洲新建案均為高樓層建築。而依照內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定，雲梯消防車救災活動之空間需求，十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上，顯然 4 米道路將無法滿足救災需求。</p> <p>c. 未來復興路居民想到蘆洲公園遊憩時，勢必會走此 4 米計劃道路，不會繞遠路走三民路，因此將會造成人車爭道，易造成交通事故。</p> <p>d. 8 米雙向道路可將車流分散至三民路、復興路、民權路，避免尖峰時間造成塞車。</p> <p>e. 110 年 11 月之細部計畫書 P.22 增加之道(附)面積為 341 平米，該計畫道路長約 155 米，故道(附)應增加至 620 平米，縮減公(附)面積 279 平米。由於蘆洲公園有多個位置均會有變化，勢必需要整體重新建設，當趁此良機，拓寬計畫道路</p>		<p>3. 涉及設置最小面積參與配地等節，考量納入案內變更之公共設施用地大小不一，且為同時顧及部分持分土地面積較小之土地所有權人權益，本案後續配地仍依市地重劃實施辦法第 30 條規定，據以辦理。</p> <p>4. 另有關制定大面積開發容積獎勵、完整街廓開發容積獎勵部分，考量經本次解編為可建築土地多非位處一完整街廓，制定所陳建議容積獎勵項目，恐未來難以執行，倘有未來申請開發建築時，仍有容積獎勵需求，尚得循既有土地使用分區管制要點、都市計畫法新北市施行細則等相關規定辦理。</p> <p>【第 5 次小組審議通過】</p>	

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
			<p>為 8 米。</p> <p>2. 此次公共設施保留地通盤檢討，討論 15 處之公保地均屬於蘆洲舊開發區，未來可建築面積約略 11,681 坪，分屬近 200 個地號，平均每個地號約 58 坪。若地主未來分回之土地分散多處，抑或是各自為政，以建蔽率 50% 計算，每棟建物可能佔地不到 30 坪，使得原本就已不佳的老舊市容更是雪上加霜，因此建議於第五章土地使用分區管制要點中增列下述措施，以提升市容景觀：</p>	<p>a. 制定最小配地面積，鼓勵聯合配地開發。</p> <p>b. 地主若有多個地號，可予以整合，避免多個小面積地號散於多處。</p> <p>c. 提供完整街廓開發容積獎勵。</p> <p>d. 制訂大面積開發容積獎勵。</p>		

案由	擬定蘆洲都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第二案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市政府城鄉發展局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>依內政部營建署訂定都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則所載，台灣自光復後擬定都市計畫開始至今，各縣市都市計畫共計約 4 百餘處，計畫內容涉及公共設施用地之規劃配置。惟民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，經統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，造成政府巨大之潛藏債務，而政府受限於資金籌措困難等因素，導致部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，亦嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。</p> <p>監察院 101 年 12 月 18 日針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部爰於 102 年 11 月 29 日擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助各地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。</p> <p>爰此，新北市政府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理本次都市計畫公共設施保留地通盤檢討。</p> <p>伍、本細部計畫與主要計畫之關係：</p> <p>「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區)(公共設施用地專案通盤</p>		

檢討)」案內提列變 1 案，涉及細部計畫公共設施用地變更，故本計畫承接主要計畫變更內容，配合調整細部計畫內容、土地使用分區管制與實施進度及經費。

陸、計畫範圍：

本計畫以「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討）」案內提列變 1 案，包含機三及毗鄰之道路用地、機四、公一及毗鄰之人行步道用地、公二、公十、公十五、兒一、兒二、兒四、兒五、兒六、兒七、兒八、兒九、油一，共計十四處公共設施用地提列變更。

說

柒、變更內容

本計畫針對「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討）」案內等公共設施用地提列變更，變更內容綜理表詳表 1，變更位置示意圖詳圖一至圖十五。另本計畫之土地使用分區管制要點詳表 2、表 3。

明

捌、辦理經過：

- 一、公告徵求意見：民國 105 年 11 月 17 日起公告徵求意見 30 天，民國 105 年 11 月 18 日刊登於聯合報。
- 二、公開展覽及說明會：110 年 11 月 15 日辦理都市計畫公開展覽 30 天（110 年 11 月 15 日、16 日、17 日刊登於自由時報），並於 110 年 12 月 3 日上午 10 時整、110 年 12 月 10 日上午 10 時整假本市集賢市民活動中心 7 樓禮堂舉辦說明會。
- 三、新北市都市計畫委員會：

本案由賀委員士庶（召集人）、劉委員惠雯、姚委員克勳、黃委員台生、黃委員穗鵬、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組，於 111 年 2 月 11 日、111 年 4 月 8 日、111 年 5 月 16 日、111 年 9 月 20 日、111 年 10 月 21 日共計召開 5 次專案小組研商會議（含現勘），初步建議意見如下：

（一）111 年 2 月 11 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 綜合建議

- (1) 市府刻正辦理蘆洲地區第三次都市計畫通盤檢討、蘆洲南北側農業區整體開發等相關作業程序，建議就該地區未來之整體發展定位、願景、目前各都市計畫案間之關係及辦理進度，予以補充說明。
- (2) 針對本次都市計畫專案通盤檢討內各公共設施用地之現況面積、變更前後面積及差異、減損之面積等事項予以補充，並就整體蘆洲地區之公共設施用地分布、服務水準、服務半徑等變更前後之變化，亦請納入一併分析說明。
- (3) 經由本次都市計畫專案通盤檢討解編之公共設施用地，納入解編變更為住宅區或商業區等整體評估原則，建議納入說明；又經由本案增加之住宅區、商業區所衍生之居住人口，變更前後之公共設施服務水準是否可足敷使用，亦請納入一併評估說明。
- (4) 基於市府財政收支平衡、私有土地財產權之保障等因素，致使公共設施用地之劃設與取得興闢等相關作業日趨困難，針對蘆洲地區納入本次檢討變更之間置公共設施用地，建議優先徵詢其他公共設施用地之目的事業主管機關之需求性，再行評估解編之可行性，倘先前有相關研商情形，請一併說明之。
- (5) 考量公共設施用地劃設及取得日趨困難，針對本次變更標的中變更為可建築土地之公共設施用地，倘其他機關具使用需求，建議可優先盤點變更為其他公設使用。
- (6) 蘆洲地區早年都市計畫案內劃設多處人行步道用地，經由本次公共設施用地專案通盤檢討而興闢之公園、兒童遊樂場未來如何與周邊人行步道用地串聯及整體規劃，以落實人本交通環境議題，請一併納入研析討論。

2. 個案意見

- (1) 公二：該公園用地之形狀、面積較為狹小，是否仍適合作為公園使用，或進一步評估變更為綠地用地，請規劃單位納入

考量。

(2) 公十五：補充說明變更為商業區之理由。

(3) 兒一：建議先行徵詢臨近仁愛國小是否具使用需求。

(4) 兒九：該兒童遊樂場面積狹小、不易使用，且其四周遭計畫道路阻隔，亦難以親近，建議將其與北側公園用地進行串聯，以利整體規劃使用。

3. 請市府及規劃單位依前開意見妥為回應並補充相關說明資料後，再提下次小組會議討論。

(二) 111年4月8日第2次專案小組研商會議：

1. 本計畫範圍內過往多處規劃以4米人行步道串連之兒童遊樂場用地，考量其現況因地權分管而僅完成部分開闢作業，且多條既有道路穿越其間，故建議與市府交通局、新建工程處及綠美化景觀處等主管機關先行討論道路交通系統調整之可行性，以兼顧兒童遊樂場及現況道路之實質使用。

2. 原公開展覽草案中，擬變更兒一、兒四、兒六為可建築土地，惟考量其現況已完成部分簡易綠美化作業，為兼顧土地所有權人之權益及周邊生活環境，建議就已開闢部分維持公共設施，其餘部分變更為可建築土地，惟其實際財務可行性請規劃單位再行評估。

3. 另公十五部分，經市府新建工程處與會代表說明除現況已開闢供仁愛廣場使用之土地外，其毗鄰部分土地已完成地權分管作業，後續將由蘆洲區公所委外辦理規劃設計及簡易綠美化作業，故請新建工程處於會後提供地權分管範圍，並請城鄉局納入本次變更案之檢討。

(三) 111年5月16日第3次專案小組研商會議：

1. 有關案內各陳情人之建議與意見，已於本次會議充分表達，請規劃單位基於各土地所有權人之權益保障、通案獎勵標準等先行研議，並據以回應各陳情意見。

2. 針對本計畫檢討前、後公共設施用地面積、比例變化補充說明，

並就檢討後對於整體蘆洲地區之公共設施服務影響性、未來蘆洲南北側農業區開發所補足一定比例公共設施後之服務機能影響性等，加以分析說明。

3. 五項公共設施用地檢討部分，建議套疊本計畫範圍內之捷運路線、車站之點位，以了解整體公共設施服務範圍及情形。
4. 有關機關用地（機三）部分，建議先行釐清蘆洲區衛生所未來改建所需之建築基地規模、臨路條件、退縮建築等相關議題，避免造成其未來更新改建之困難。
5. 承上，因案內機關用地（機三）鄰近捷運三民高中站，基於公共設施用地檢討變更原則之配合 TOD 發展策略考量，變更該機關用地為商業區，為其現況仍有諸多地上物，且未來變更後商業區之街廓規模較大，建議就後續商業區內土地所有權人配地等先行研議，避免造成未來難以開發建築之情事。

（四）111 年 9 月 20 日第 4 次專案小組研商會議：

1. 通案性議題

- （1）有關案內兒童遊樂場用地與周邊人行步道用地串聯議題部分，兼顧其現況實際使用及未來兒童遊樂場興闢之完整性，原則同意納入後續跨區市地重劃工程之整體規劃考量。
- （2）涉及地權分管、簡易綠美化之公設處理方式議題，茲分述如下：
 - a. 兒一、兒四部分，因產權仍為公、私共有，為保障土地所有權人之權益，仍納入案內跨區市地重劃範圍辦理。
 - b. 兒六部分，考量分管、綠美化面積較小（鷺江段 311、331、332 地號等土地），且周邊公共設施服務範圍已足敷使用，考量整體公共設施服務機能效益，並顧及可建築土地未來不衍生開發建築困難之情事，建議仍維持原公開展覽方案辦理。
 - c. 公十五部分，整體面積約 4.3 公頃（已開闢約 0.14 公頃、未開闢約 0.29），考量簡易綠美化部分（民生段 10 地號）毗鄰該公園用地之已開闢部分，維持公園用地可擴大地區公共設

施之服務機能，故請規劃單位基於財務可行之考量下，就該簡易綠美化部分劃設為公園用地（附），其餘部分仍變更為商業區（附）。

2. 個案性議題

(1) 變 1 案-機三

- a. 蘆洲區衛生所單獨建築部分，原則尊重市府衛生局所提意見，於市府財政局協助媒合適當設置地點前，仍維持機關用地。
- b. 市府地政局建議沿蘆洲區衛生所北側留設人行步道用地或道路用地部分，考量都市計畫性質較不具彈性，避免未來執行疑義，建議透過未來跨區市地重劃之抵費地指配位置方式辦理，或於土地使用分區管制要點訂定相關退縮留設規範。

(2) 變 1 案-公一

- a. 為配合案內公十五調整部分土地為公園用地（附），並兼顧全案財務可行性，是否需變更部分公一為可建築土地，請規劃單位酌予考量，另人陳建議意見部分，亦請併同納入規劃參考。
- b. 另有關市府工務局所提人行環境改善計畫部分，請依業務單位所提建議於會後提供相關資料，俾作為案內後續規劃參考。

(3) 變 1 案-兒四

針對人陳建議意見部分，請業務單位及規劃單位就本次所提方案，以案內地號、臨地地號、地權關係、所以權人意願部分，再行補充說明並提下次會議討論。

3. 本案變更內容除機三、公一、兒四請依上開意見修正後，續提小組審議外，餘皆照案或修正通過，詳附表 1 市都委會專案小組初步建議意見欄。
4. 本案公民或團陳情意見共計 23 案、逾期公民或團陳情意見共計 3 案，除陳情編號 8、10、17、逾 2 及逾 3 外，其餘皆獲本次小

組共識，詳附表 2 及表 3 市都委會專案小組初步建議意見欄。

5. 請市府及規劃單位依前開意見妥為回應並補充相關說明資料後，再提下次小組會議討論。

(五) 111 年 10 月 21 日第 5 次專案小組研商會議：

1. 機(三)劃分個別完整街廓議題，配合市府工務局人行通廊長期規劃建議，原則同意本次規劃單位建議事項，於案內細部計畫之土地使用分區管制要點規範，於商業區(附)南側鄰接機關用地留設 4 公尺寬人行通廊。
2. 公(十五)及公(一)調整議題部分，原則同意本次規劃單位所提土地使用、道路系統及退縮建築之內容，惟案內住宅區(附)涉及道路截角部分，再請依現行相關法令規範據以檢討，並繪製於都市計畫圖，以避免造成誤解。
3. 兒(四)周邊既有合法建築物出入通行及指定建築線議題部分，考量案內兒(四)用地經後續跨區市地重劃作業完成後，將致所陳建築物無法出入通行，影響其權益甚鉅，且案內兒(四)現況已由五處現有道路穿插其間，未來市府地政局或其他相關單位辦理公共設施用地取得興闢作業亦恐有其困難性，爰此，建議本案以現況民族路 327 巷、民權路 72 巷道路為界，東側變更兒童遊樂場用地為廣場兼道路用地(附)、西側變更兒童遊樂場用地為兒童遊樂場用地(附)，以同時確保案內建物出入通行及未來指定建築線之疑義；另現況已完成取得興闢之兒童遊樂場用地部分，配合整體規劃一併納入變更為廣場兼道路用地，惟不納入後續重劃之共同負擔辦理。
4. 「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(蘆洲地區通盤檢討)」案、「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案已分別於 111 年 5 月 4 日、111 年 5 月 5 日發布實施，爰本案配合前開案內之主、細已拆離，修正本次公共設施用地專案通盤檢討之案名為「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)」案、「變更蘆洲都市計畫(公共設施用地專案通盤檢

	<p>討)細部計畫」案。</p> <p>5. 本次專案小組討論通過內容，詳附表 1「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容綜理表」、附表 2「變更蘆洲都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案變更內容明細表」、附表 3「變更蘆洲都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案土地使用分區管制要點修正條文對照表」、附表 4「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)案公民或團體陳情意見綜理表」、附表 5「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)案逾期公民或團體陳情意見綜理表」。</p> <p>6. 本案專案小組已獲具體意見，相關修正內容經作業單位確認後，續提大會審議；另有關於計畫面積、土地使用分區及公共設施用地之主、細計層級、計畫圖等內容，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p> <p>玖、人民或機關、團體陳情陳情意見：</p> <p>本案於公開展覽期間，接獲公民或團體陳情意見 22 案、逾期公民或團體陳情意見 3 案，合計 25 案，經專案小組研商會議討論後，均獲具體建議意見(詳表 4、表 5)。</p> <p>拾、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
<p>決議</p>	<p>一、配合蘆洲三通主、細拆離已於 111 年 5 月 5 日發布實施，爰本細部計畫案名修正為「變更蘆洲都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案，餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表 1 「變更蘆洲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變更內容綜理表

編號	公展草案變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由		
細 計 變 1	機三 及毗 鄰之 道路 用地	機關用地 0.8640	商業區 (附) 0.9856	1. 變更位置 經檢討權 屬、使用 現況、私 有地規模 及基地條 件等面 向，符合 納入整體 開發標的 之處理類 型。 2. 公一、公 二、公十 、公十五 、兒	照案通過。 【第 5 次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建 議意見通過。
		道路用地 0.1216				
	機四	機關用地 0.1090	住宅區 (附) 0.1090		照案通過。 【第 4 次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建 議意見通過。
	公一 及毗 鄰之 人行 步 道 用地	公園用地 1.2541	住宅區 (附) 0.8050		修正後通過。 【第 5 次小組審議通過】 修正理由： 1. 為保障新劃設住宅區（附）之進 出通行權益，將原公園用地（含 已開闢及未開闢）東側未連通之	依市都委會專案小組初步建 議意見通過。
公園用地 (附) 0.4491						

編號	公展草案變更內容			市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議										
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			變更理由									
			道路用地 0.0282	一、兒 二、兒 四、兒 五、兒 六、兒 七、兒 八、兒 九、兒 經新工處 確認已無 開闢計畫， 機四 經臺灣菸 酒公司確 認未開闢 範圍已無 使用需求。 3. 毗鄰分區	4 公尺人行步道用地變更為 4 公尺寬道路用地，並配合取得興闢。 2. 再參酌逾期人民陳情意見（逾 3），於住宅區（附）東側再劃設 4 公尺寬道路用地，合計臨接 8 公尺寬計畫道路；南側臨接已開闢公園用地間，配合新劃 8 公尺寬計畫道路，以利未來出入通行需要。 修正內容如下：										
	人行步道 用地 0.0623	道路用地 (附) 0.0341	<table border="1"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>住宅區(附) 0.9365</td> </tr> <tr> <td>公一</td> <td>公園用地 1.2730</td> <td>公園用地 (附) 0.1925</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>道路用地</td> </tr> </tbody> </table>				位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			住宅區(附) 0.9365	公一	公園用地 1.2730	公園用地 (附) 0.1925
位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)													
		住宅區(附) 0.9365													
公一	公園用地 1.2730	公園用地 (附) 0.1925													
		道路用地													

編號	公展草案變更內容			變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見		市都委會決議
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
				變更為住宅區，並視公共設施用地需求保留部分兒童遊樂場用地，其中公一配合開闢現況及整體開發合理性配置必要之公園用地及道路用地。		(附) 0.1440	
	公二	公園用地 0.2626	公園用地 (附) 0.2211	4. 以市地重劃方式辦	修正後通過。 【第4次小組審議通過】 修正理由： 考量公二面積狹小，應為鄰里公園用地或兒童遊樂場用地之範疇，惟為保留未來多元利用之可行性，維持公園用地仍可依多目標使用辦法規定辦理，故建議變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地。	人行步道用地 0.0623 道路用地 (附) 0.0341	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
			商業區 (附) 0.0415				

編號	公展草案變更內容			變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見			市都委會決議
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
				理整體開發。 5. 後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	公二	公園用地 0.2626	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.2211	
	公十	公園用地 0.4148	住宅區(附) 0.4148				商業區(附) 0.0415	
					照案通過。 【第4次小組審議通過】			依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	公展草案變更內容			市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議		
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			變更理由	
公 十 五	公園用地 0.3209	商業區 (附) 0.3170	公園用地 (附) 0.0039	修正後通過。 【第5次小組審議通過】 修正理由： 考量公十五現況已部分完成地權分管及簡易綠美化作業（民生段10地號），為維持地區公共設施服務機能，並兼顧土地所有權人權益，將已完成簡易綠美化作業及周邊零碎土地，變更為公園用地（附），其餘部分變更為商業區（附）。 <u>修正內容如下：</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>位 置</th> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">公 十 五</td> <td rowspan="2">公園用地 0.3216</td> <td>商業區(附) 0.2146</td> </tr> <tr> <td>公園用地 (附) 0.1070</td> </tr> </tbody> </table>				位 置	原計畫 (公頃)
位 置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
公 十 五	公園用地 0.3216	商業區(附) 0.2146					
		公園用地 (附) 0.1070					

編號	公展草案變更內容			市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議	
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			變更理由
	兒一	兒童遊樂 場用地 0.4586	兒童遊樂 場用地 (附) 0.4586		照案通過。 【第4次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	兒二	兒童遊樂 場用地 0.2562	住宅區 (附) 0.2562		照案通過。 【第4次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	兒四	兒童遊樂 場用地 0.7488	兒童遊樂 場用地 (附) 0.7488		修正後通過。 【第5次小組審議通過】 修正理由： 1. 案內土地現況已由五處現有道路穿插其間，未來市府地政局或其他相關單位辦理公共設施用地取得興闢作業亦恐有其困難性。 2. 次因應土地所有權人陳情意見(人8、人10、人17)，其所有經市府工務局認定有案之既有合法建築物緊臨案內兒(四)南側地區，未來經跨區市地重劃作業完	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

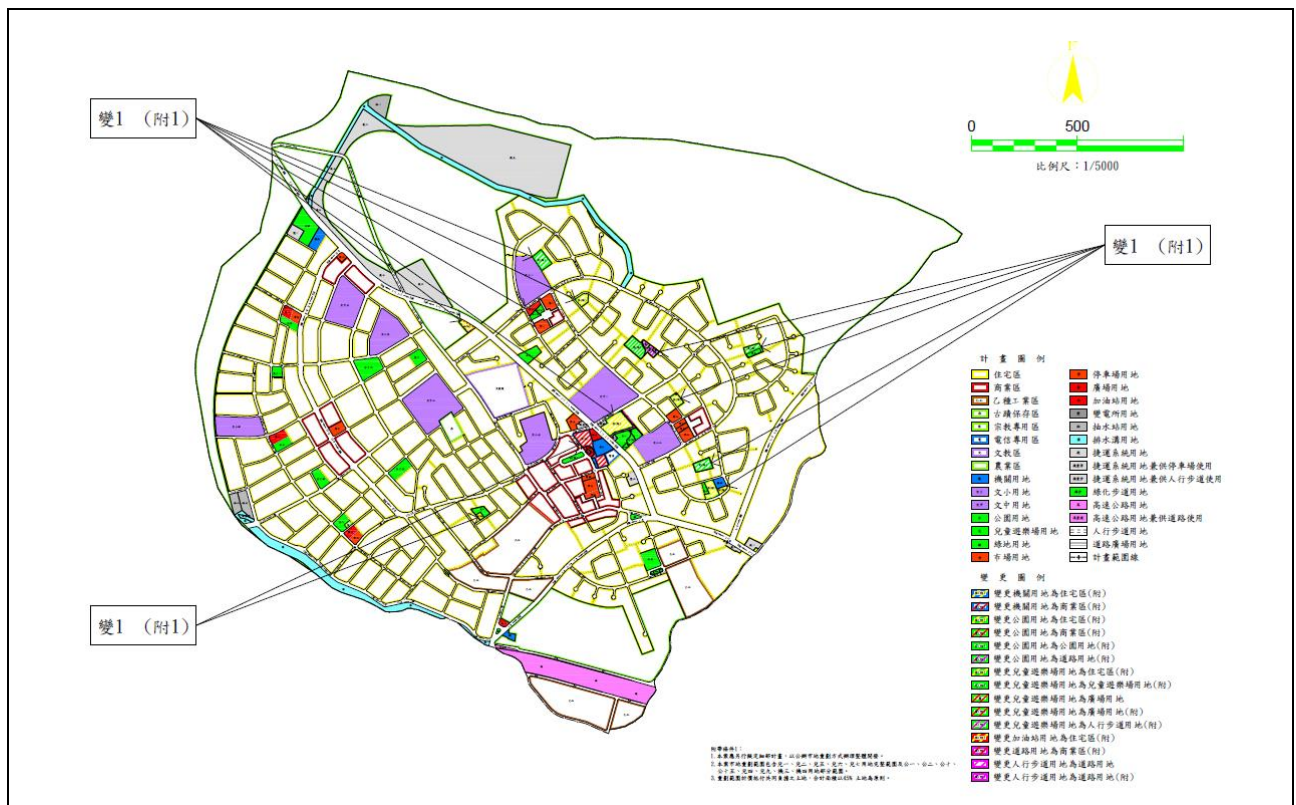
編號	公展草案變更內容			市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議						
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			變更理由					
				<p>成後，將影響其出入通行權益，爰配合修正變更方案。</p> <p>3. 建議本案以現況民族路 327 巷、民權路 72 巷道路為界，東側變更兒童遊樂場用地為廣場兼道路用地(附)、西側變更兒童遊樂場用地為兒童遊樂場用地(附)，以同時確保周邊原有合法建物出入通行及未來指定建築線。</p> <p>4. 現況已完成取得興闢之兒童遊樂場用地部分，配合整體規劃一併納入變更為廣場兼道路用地，惟不納入後續重劃之共同負擔辦理。</p> <p><u>修正內容如下：</u></p> <table border="1" data-bbox="1025 1203 1561 1372"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>兒</td> <td>兒童遊樂場</td> <td>兒童遊樂場</td> </tr> </tbody> </table>	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	兒	兒童遊樂場	兒童遊樂場	
位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)									
兒	兒童遊樂場	兒童遊樂場									

編號	公展草案變更內容			市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				四 用地 0.8846 用地(附) 0.5718 廣場兼道路 用地(附) 0.1770 廣場兼道路 用地 0.1358	
	兒五	兒童遊樂 場用地 0.2641	兒童遊樂 場用地 (附) 0.2641	照案通過。 【第4次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	兒六	兒童遊樂 場 用地 0.2311	住宅區 (附) 0.2257 人行步道 用地(附) 0.0054	照案通過。 【第4次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	公展草案變更內容			市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議	
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			變更理由
	兒七	兒童遊樂 場 用地 0.4058	兒童遊樂 場 用地(附) 0.4058		照案通過。 【第4次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	兒八	兒童遊樂 場 用地 0.0791	住宅區 (附) 0.0791		照案通過。 【第4次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	兒九	兒童遊樂 場 用地 0.0489	兒童遊樂 場 用 地 (附) 0.0489		照案通過。 【第4次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	油一	加油站用 地 0.2218	住宅區 (附) 0.2218		照案通過。 【第4次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

註：

1. 凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。
2. 表內面積應依核定圖辦理實地分割測量面積為準。



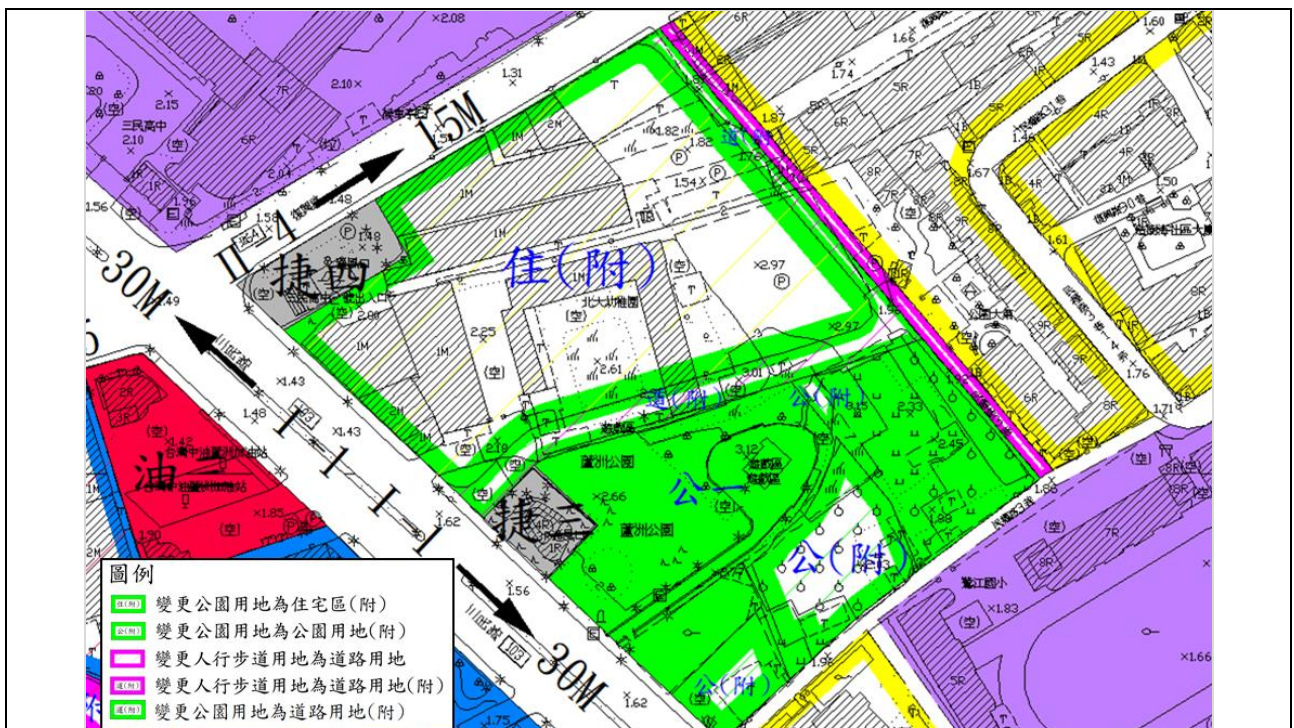
圖一 「變更蘆洲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案示意图



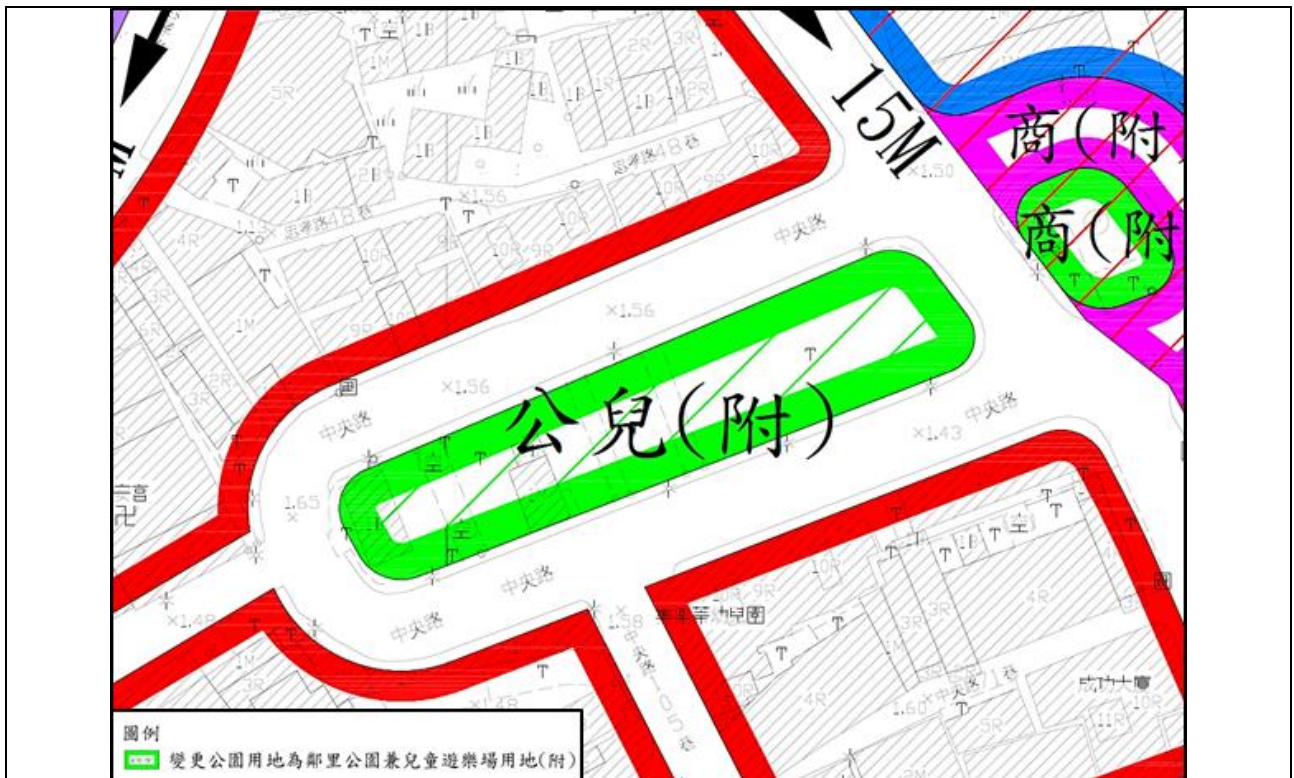
圖二 「變更蘆洲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變 1 案（機三）示意图



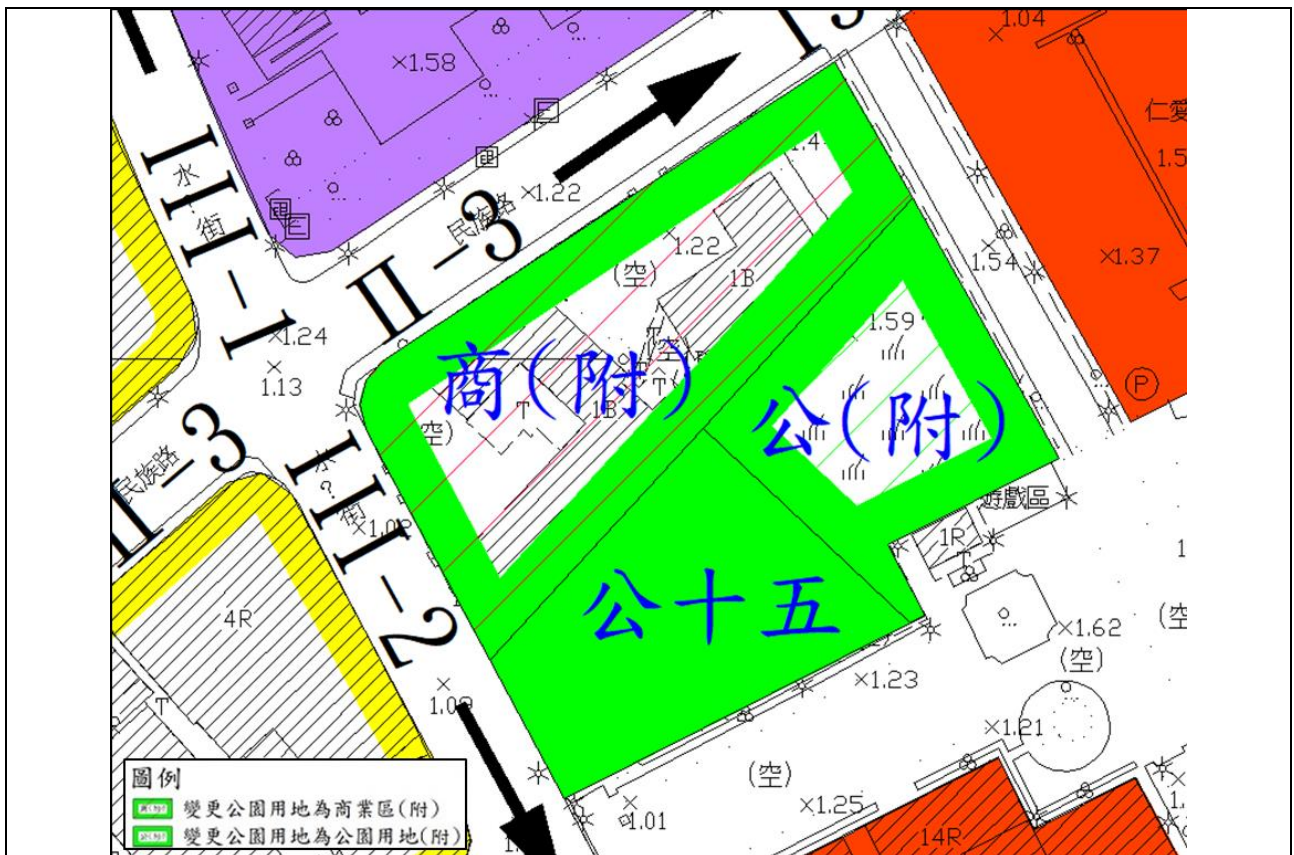
圖三 「變更蘆洲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變 1 案（公十、機四）示意圖



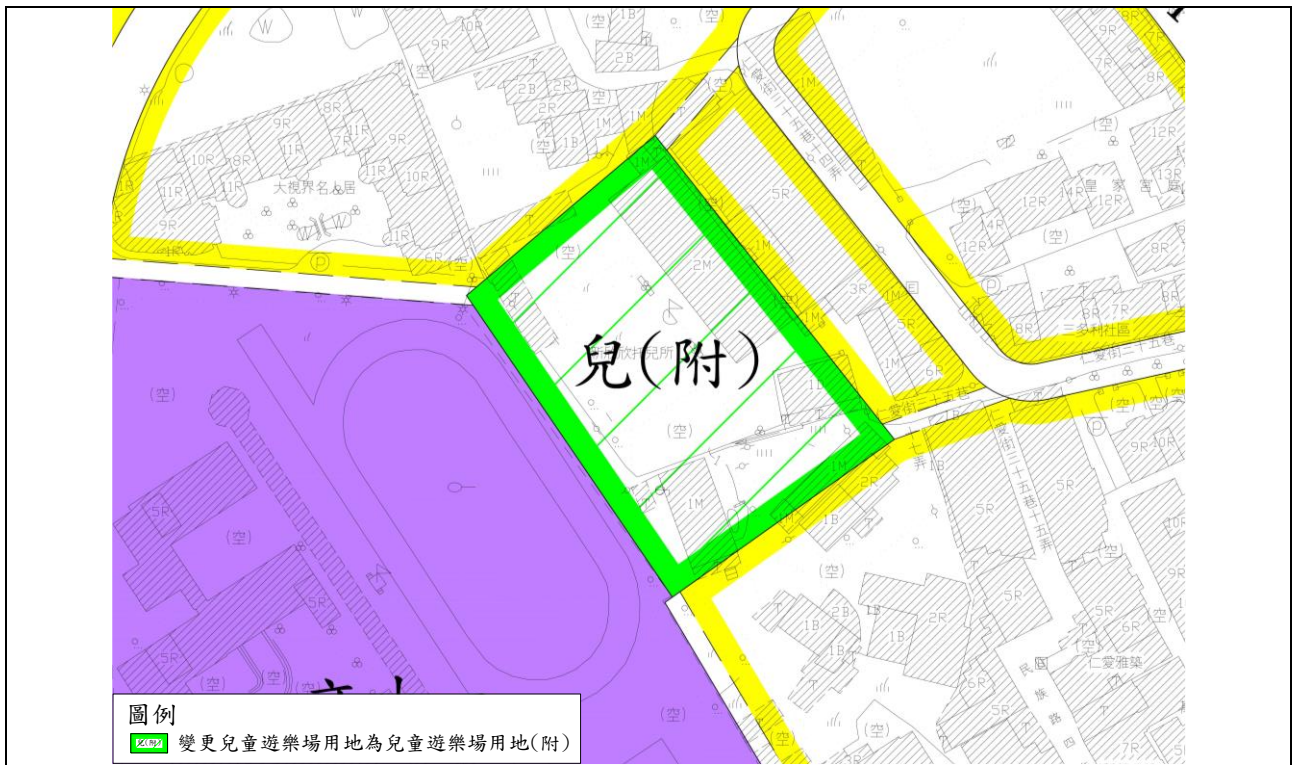
圖四 「變更蘆洲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變 1 案（公一）示意圖



圖五 「變更蘆洲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變 1 案（公二）示意圖



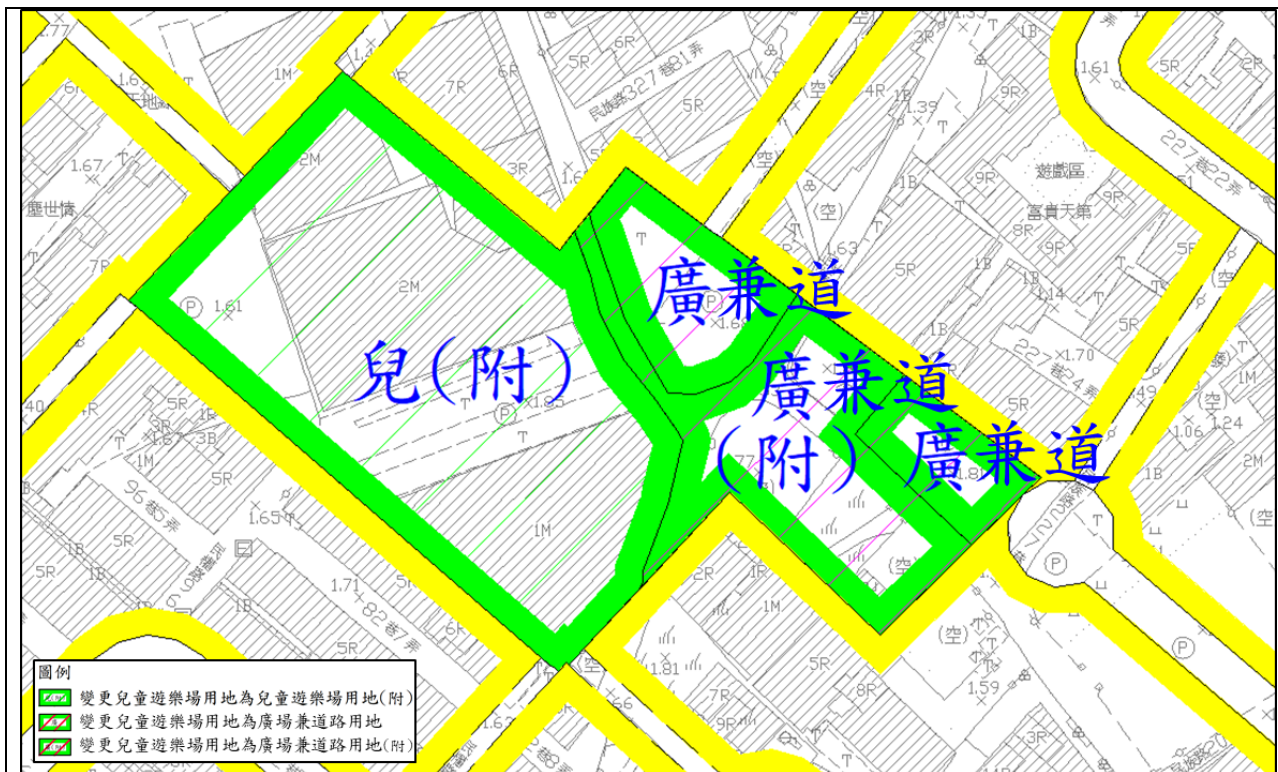
圖六 「變更蘆洲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變 1 案（公十五）示意圖



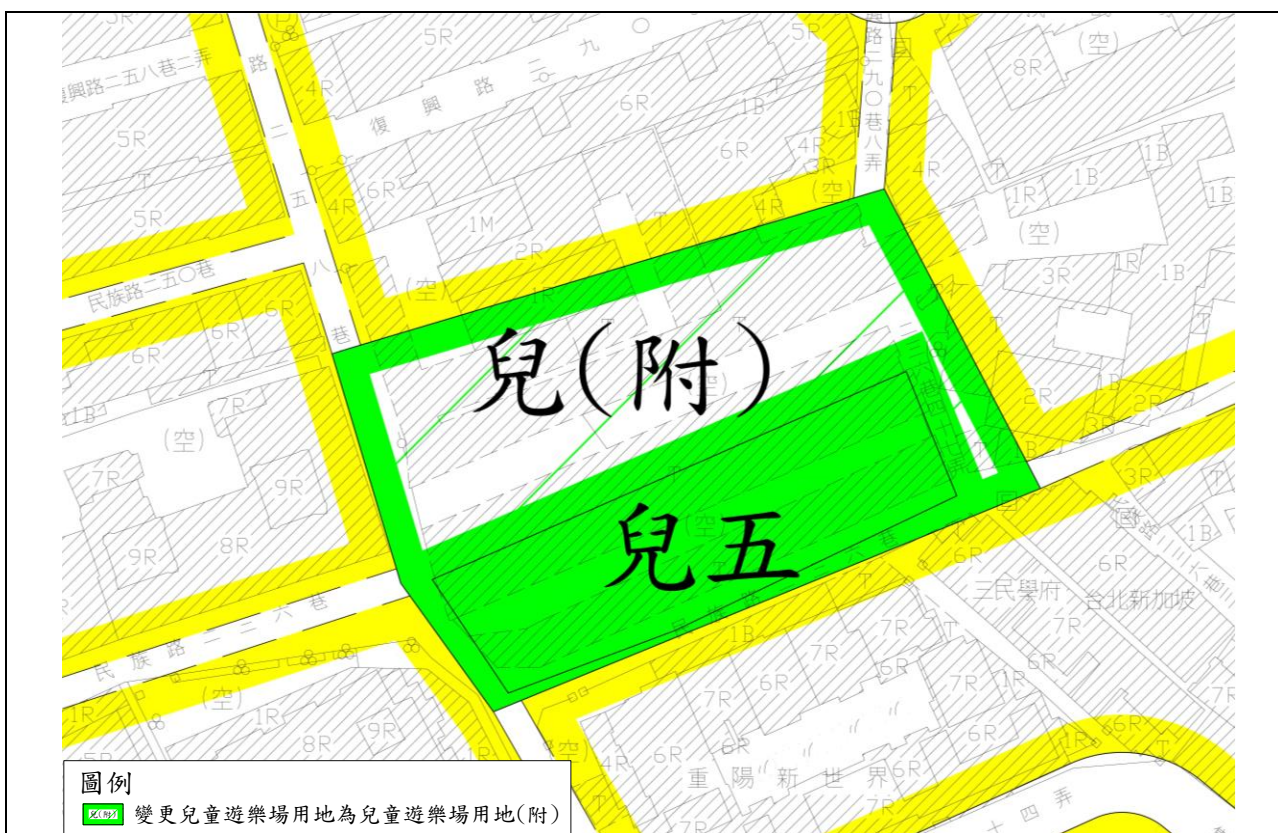
圖七 「變更蘆洲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變 1 案（兒一）示意圖



圖八 「變更蘆洲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變 1 案（兒二）示意圖



圖九 「變更蘆洲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變 1 案（兒四）示意圖



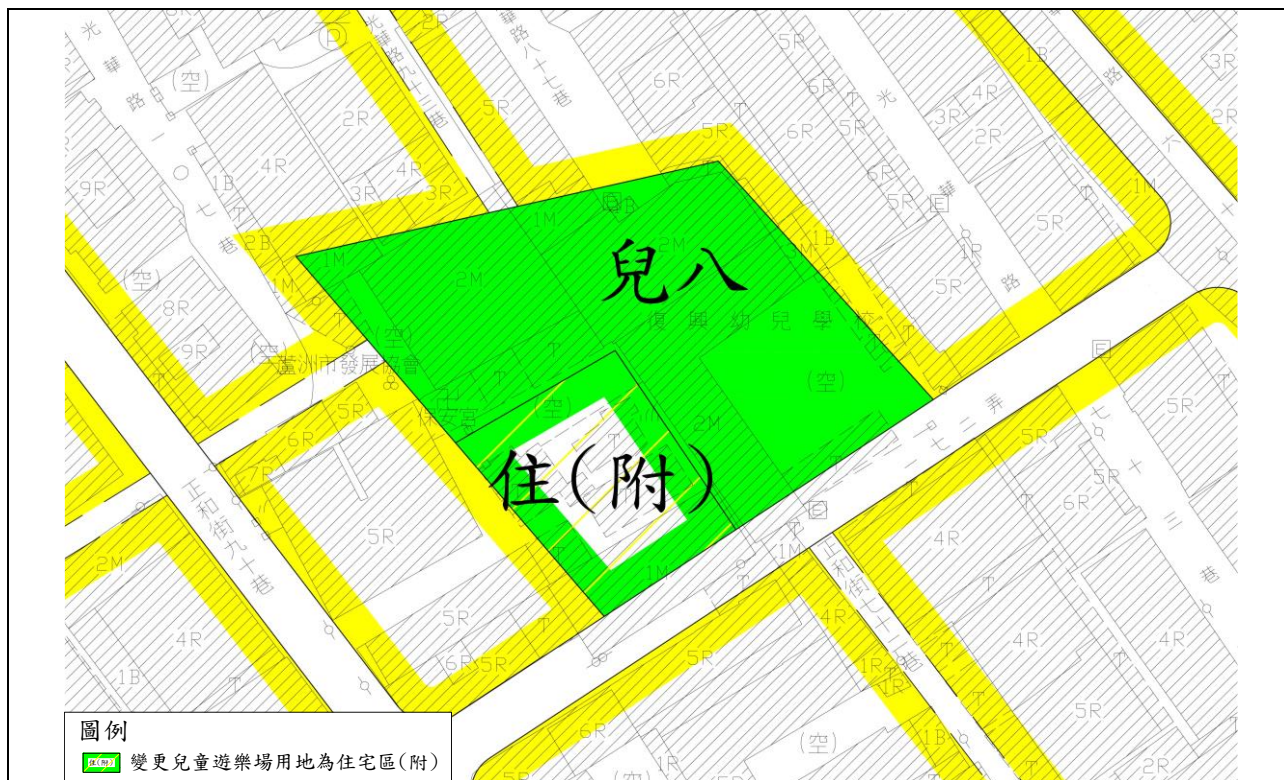
圖十 「變更蘆洲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變 1 案（兒五）示意圖



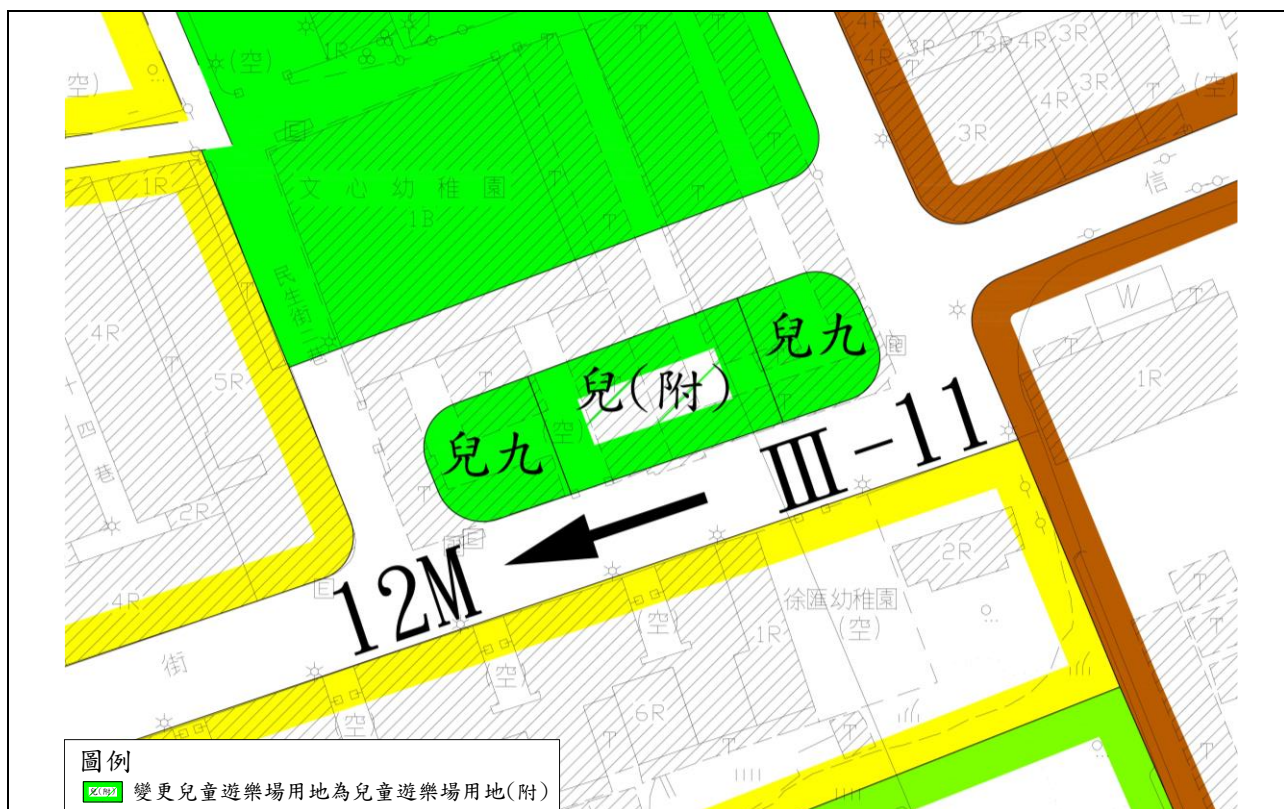
圖十一 「變更蘆洲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變1案（兒六）示意圖



圖十二 「變更蘆洲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變1案（兒七）示意圖



圖十三 「變更蘆洲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變1案（兒八）示意圖



圖十四 「變更蘆洲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變1案（兒九）示意圖

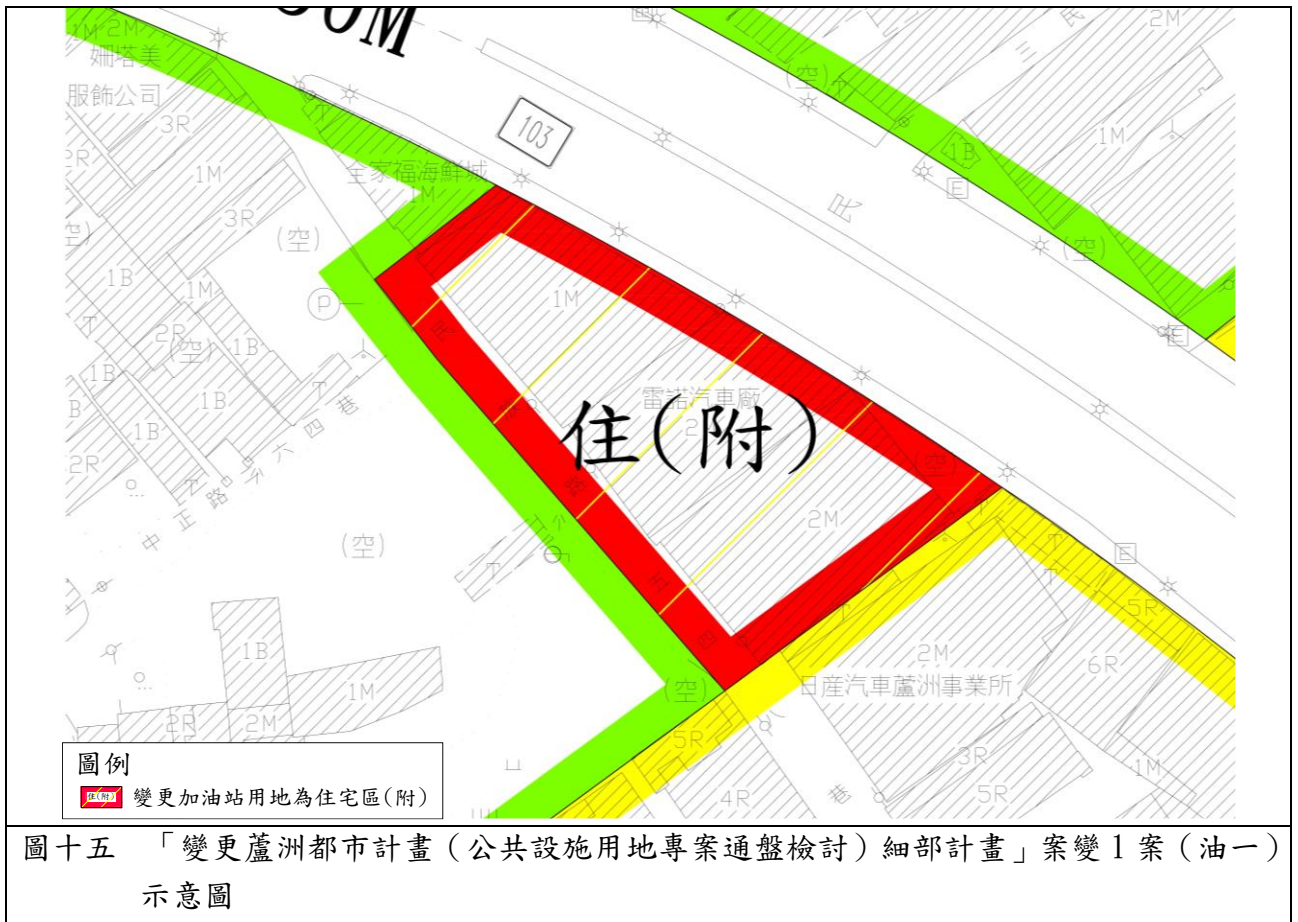


表 2 「變更蘆洲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。</p>	<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。</p> <p>前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。</p> <p>73 年 8 月 31 日發布實施之「變更蘆洲都市計畫(部分農業區為住宅區、市場、公園、</p>	<p>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則、蘆洲都市計畫土地使用分區管制要點及本要點規定辦理外，前開未規定者，適用及其他有關法令規定。</p>	<p>修正理由：</p> <p>考量「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案業於 111 年 5 月 5 日核定實施，配合案內主細拆離作業，配合調整本案之土地使用分區管制要點。</p> <p>修正後條文：</p> <p>二、 本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用及其他有關法令規定。</p> <p>但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>廣場、道路、人行步道、綠化步道)案(灰磙重劃區)，住宅區之容積率與其他分區之建蔽率及容積率應依本要點管制。74年12月31日發布實施之「擬定蘆洲都市計畫(重陽聯絡道路鄰近地區)細部計畫區(重陽重劃區)」，除住宅區之容積率外，其他分區之建蔽率及容積率應依本要點管制。</p>		<p>前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。</p> <p>73年8月31日發布實施之「變更蘆洲都市計畫(部分農業區為住宅區、市場、公園、廣場、道路、人行步道、綠化步道)案(灰磙重劃區)」，住宅區之容積率與其他分區之建蔽率及容積率應依本要點管制。74年12月31日發布實施之「擬定蘆洲都市計畫(重陽聯絡道路鄰近地區)細部計畫區(重陽重劃區)」，除住宅區之容積率外，其他分區之建蔽率及容積率應依本要點管制。</p>	
<p>三、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第17條、第36條、第39條規定辦理外，其餘不得大於下表規</p>	<p>三、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第17條、第36條、第39條規定辦理外，其餘不得大於下表規</p>	<p>修正理由：</p> <p>1. 考量「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案業於111年5月5日核定實</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文			公展條文			市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																		
定：			定：			施，配合案內主細拆離作業，配合調整本案之土地使用分區管制要點。																			
土地使用分區	建蔽率	容積率	土地使用分區	建蔽率	容積率																				
住宅區	依施行細則規定辦理	200%	住宅區(附)	50%	200%	2. 配合本次主要計畫變更內容，新增住宅區(附1)、商業區(附)之相關管制規定。																			
住宅區(附)	依施行細則規定辦理	200%	商業區(附)	60%	300%																				
商業區	60%	320%				修正後條文：																			
乙種工業區	依施行細則規定辦理	210%																							
古蹟保存區	50%	160%				三、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第17條、第36條、第39條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：																			
宗教專用區	60%	160%																							
<p>(一) 住宅區(附)日後基地合併增建、改建、新建時，土地所有權人應無償提供30%之必要性服務設施(如道路、公園、廣場、綠地等)供公眾使用。</p> <p>(二) 住宅區(附)無償提供30%之必要性服務設施得以代金折繳，捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以</p>						<table border="1"> <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>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(附)</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td><u>住宅區(附1)</u></td> <td><u>依施行細則規定辦理</u></td> <td><u>200%</u></td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>60%</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td><u>商業區(附)</u></td> <td><u>60%</u></td> <td><u>320%</u></td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	200%	住宅區(附)	依施行細則規定辦理	200%	<u>住宅區(附1)</u>	<u>依施行細則規定辦理</u>	<u>200%</u>	商業區	60%	320%	<u>商業區(附)</u>	<u>60%</u>	<u>320%</u>	
土地使用分區	建蔽率	容積率																							
住宅區	依施行細則規定辦理	200%																							
住宅區(附)	依施行細則規定辦理	200%																							
<u>住宅區(附1)</u>	<u>依施行細則規定辦理</u>	<u>200%</u>																							
商業區	60%	320%																							
<u>商業區(附)</u>	<u>60%</u>	<u>320%</u>																							

現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議									
<p>上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之1.4倍。</p> <p>公式：捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高計算)×30%</p>		<table border="1" data-bbox="1155 277 1603 488"> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>古蹟保存區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60%</td> <td>160%</td> </tr> </table> <p>(一)住宅區(附)日後基地合併增建、改建、新建時，土地所有權人應無償提供 30%之必要性服務設施(如道路、公園、廣場、綠地等)供公眾使用。</p> <p>(二)住宅區(附)無償提供 30%之必要性服務設施得以代金折繳，捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之1.4倍。</p> <p>公式：捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高計算)×30%</p>	乙種工業區	依施行細則規定辦理	210%	古蹟保存區	50%	160%	宗教專用區	60%	160%	
乙種工業區	依施行細則規定辦理	210%										
古蹟保存區	50%	160%										
宗教專用區	60%	160%										
<p>四、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不</p>	<p>四、各公共設施用地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</p>	<p>修正理由：</p> <p>1. 考量「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>									

現行條文			公展條文			市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議															
得大於下表規定：			餘不得大於下表規定：			案業於 111 年 5 月 5 日核定實施，配合案內主細拆離作業，配合調整本案之土地使用分區管制要點。 2. 配合本次主要計畫變更內容，新增公園用地(附)、兒童遊樂場用地(附)之相關管制規定。																
公共設施 種類	建蔽率	容積率	公共設施 用地	建蔽率	容積率																	
學校用地	依施行細則 規定辦理	150%	公園用地 (附)	15%	30%	修正後條文： 四、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：																
市場用地	依施行細則 規定辦理	240%	兒童遊樂場 用地(附)	15%	30%																	
社教用地 兼供停車場 用地	80%	400%				<table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施 種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>公園用地 (附)</u></td> <td><u>15%</u></td> <td><u>30%</u></td> </tr> <tr> <td><u>兒童遊樂 場用地 (附)</u></td> <td><u>15%</u></td> <td><u>30%</u></td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>依施行細則 規定辦理</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>依施行細則</td> <td>240%</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施 種類	建蔽率	容積率	<u>公園用地 (附)</u>	<u>15%</u>	<u>30%</u>	<u>兒童遊樂 場用地 (附)</u>	<u>15%</u>	<u>30%</u>	學校用地	依施行細則 規定辦理	150%	市場用地	依施行細則	240%	
公共設施 種類	建蔽率	容積率																				
<u>公園用地 (附)</u>	<u>15%</u>	<u>30%</u>																				
<u>兒童遊樂 場用地 (附)</u>	<u>15%</u>	<u>30%</u>																				
學校用地	依施行細則 規定辦理	150%																				
市場用地	依施行細則	240%																				
停車場及 社會福利 設施用地	60%	960%																				
停車場用 地	作為立體停車場使用時建蔽率不得大於 70%，面臨 15 米道路以上者，1 樓淨高不得小於 4.2 公尺，建物絕對高度不得超過面臨計畫道路寬度之 1.5 倍加上 6 公尺。																					

現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見		市都委會決議											
<p>(一) 社教用地兼供停車場使用以供運動休閒中心、托老托育中心、演藝廳、圖書室及停車場等相關設施及其附屬設施之使用為主。</p> <p>(二) 社教用地兼供停車場使用臨計畫道路側應留設開放空間。</p> <p>(三) 停車場及社會福利設施用地除維持停車場立體多目標使用外，得依中華民國行業標準分類，其容許使用種類為：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 社會住宅及其必要附屬設施。 2. 批發及零售業(限零售業)。 3. 住宿及餐飲業。 4. 專業、科學及技術服務業。 5. 醫療保健及社會工作服務業。 		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th data-bbox="1144 272 1323 331"></th> <th colspan="2" data-bbox="1323 272 1603 331">規定辦理</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1144 331 1323 480">社教用地兼供停車場用地</td> <td data-bbox="1323 331 1491 480" style="text-align: center;">80%</td> <td data-bbox="1491 331 1603 480" style="text-align: center;">400%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1144 480 1323 628">停車場及社會福利設施用地</td> <td data-bbox="1323 480 1491 628" style="text-align: center;">60%</td> <td data-bbox="1491 480 1603 628" style="text-align: center;">960%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1144 628 1323 1070">停車場用地</td> <td colspan="2" data-bbox="1323 628 1603 1070">作為立體停車場使用時建蔽率不得大於70%，面臨15米道路以上者，1樓淨高不得小於4.2公尺，建物絕對高度不得超過面臨計畫道路寬度之1.5倍加上6公尺。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(一) 社教用地兼供停車場使用以供運動休閒中心、托老托育中心、演藝廳、圖書室及停車場等相關設施及其附屬設施之使用為主。</p> <p>(二) 社教用地兼供停車場使用臨計畫道路側應留設開放</p>		規定辦理		社教用地兼供停車場用地	80%	400%	停車場及社會福利設施用地	60%	960%	停車場用地	作為立體停車場使用時建蔽率不得大於70%，面臨15米道路以上者，1樓淨高不得小於4.2公尺，建物絕對高度不得超過面臨計畫道路寬度之1.5倍加上6公尺。		
	規定辦理														
社教用地兼供停車場用地	80%	400%													
停車場及社會福利設施用地	60%	960%													
停車場用地	作為立體停車場使用時建蔽率不得大於70%，面臨15米道路以上者，1樓淨高不得小於4.2公尺，建物絕對高度不得超過面臨計畫道路寬度之1.5倍加上6公尺。														

現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>6. 藝術、娛樂及休閒服務業 (不含博弈業)</p> <p>7. 經新北市都市計畫委員會同意容許使用項目。</p>		<p>空間。</p> <p>(三) 停車場及社會福利設施用地除維持停車場立體多目標使用外,得依中華民國行業標準分類,其容許使用種類為:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 社會住宅及其必要附屬設施。 2. 批發及零售業(限零售業)。 3. 住宿及餐飲業。 4. 專業、科學及技術服務業。 5. 醫療保健及社會工作服務業。 6. 藝術、娛樂及休閒服務業(不含博弈業)。 7. 經新北市都市計畫委員會同意容許使用項目。 	
<p>五、各種土地使用分區及公共設施用地之建築物,應分別設置前院及側院,除依施行細則第41條規定辦理外,其餘依下</p>	-	<p>修正理由:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」 	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																		
<p>列規定設置：</p> <p>(一) 前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1" data-bbox="176 536 611 959"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>古蹟保存區</td> <td>4.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td colspan="2">臨接道路部分退縮3.52以上建築</td> </tr> <tr> <td>抽水展用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>6.00</td> <td>3.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 隔計畫道路面對蘆洲李宅古蹟保存區建築，應自建築線至少退縮4公尺建築，供公眾使用並得計入法定空地，建築立面與色彩部分經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過。</p>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	宗教專用區	3.00	不予規定	古蹟保存區	4.00	不予規定	市場用地	臨接道路部分退縮3.52以上建築		抽水展用地	3.00	不予規定	變電所用地	6.00	3.00		<p>案業於111年5月5日核定實施，配合案內主細拆離作業，配合調整本案之土地使用分區管制要點。</p> <p>2. 配合本次主要計畫變更內容，新增住宅區(附1)、商業區(附)之相關管制規定。</p> <p>3. 配合市府工務局建議之人行步道改善計畫，並符合市府TOD政策之推動，於捷運三民高中站周邊地區訂定退縮建築相關規範。</p> <p>修正後條文：</p> <p>五、 各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，除依施行細則第41條規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一) 前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p>	
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																			
宗教專用區	3.00	不予規定																			
古蹟保存區	4.00	不予規定																			
市場用地	臨接道路部分退縮3.52以上建築																				
抽水展用地	3.00	不予規定																			
變電所用地	6.00	3.00																			

現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																		
<p>(三) 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖一】</p> <p>(四) 變電所用地(變二)【位置詳見附圖二】鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮 8.6 公尺(前方 3.6 公尺作為人行步道，後方 5 公尺植栽綠化)，臨接其他分區部分，應自基地境界線退縮 5 公尺植栽綠化，退縮部分均得計入法定空地。</p> <p>(五) 中山二路 137 巷及集賢路 336 巷等 2 處 4 公尺寬計畫道路兩側建築基地，應自建築線退縮 2 公尺供公共通行使用，退縮部分得計</p>		<table border="1" data-bbox="1160 276 1599 619"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>古蹟保存區</td> <td>4.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td colspan="2">臨接道路部分退縮 3.52 以上建築</td> </tr> <tr> <td>抽水展用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>6.00</td> <td>3.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 隔計畫道路面對蘆洲李宅古蹟保存區建築，應自建築線至少退縮 4 公尺建築，供公眾使用並得計入法定空地，建築立面與色彩部分經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過。</p> <p>(三) 住宅區及<u>住宅區(附 1)</u>面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區及<u>商業區(附)</u>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</p>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	宗教專用區	3.00	不予規定	古蹟保存區	4.00	不予規定	市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 以上建築		抽水展用地	3.00	不予規定	變電所用地	6.00	3.00	
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																			
宗教專用區	3.00	不予規定																			
古蹟保存區	4.00	不予規定																			
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 以上建築																				
抽水展用地	3.00	不予規定																			
變電所用地	6.00	3.00																			

現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>入法定空地。【位置詳見附圖三】</p>		<p>騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。(詳見附圖一)。</p> <p>(四) 變電所用地(變二)(位置詳見附圖二)鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮 8.6 公尺(前方 3.6 公尺作為人行步道，後方 5 公尺植栽綠化)，臨接其他分區部分，應自基地境界線退縮 5 公尺植栽綠化，退縮部分均得計入法定空地。</p> <p>(五) 中山二路 137 巷及集賢路 336 巷等 2 處 4 公尺寬計畫道路兩側建築基地，應自建築線退縮 2 公尺供公共通行使用，退縮部分得計入法定空地。(位置詳見附圖三)</p> <p>(六) <u>除前述規定外，捷運三民高中站周邊住宅區(附 1)、商業區(附)應依附圖四規定退縮建築，得不依前開第(三)項規定辦理，其退縮建築部分得計入法定空地，惟</u></p>	

現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p style="text-align: center;"><u>不得設置圍牆並應開放公眾通行。</u></p>	
<p>六、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。 3. 其他使用則不得低於法 	<p style="text-align: center;">-</p>	<p>修正理由：</p> <p>考量「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案業於 111 年 5 月 5 日核定實施，配合案內主細拆離作業，配合調整本案之土地使用分區管制要點。</p> <p>修正後條文：</p> <p>六、 汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設 	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>定汽車停車位等輛數。</p> <p>(二) 為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p>		<p>置一戶一機車停車位。</p> <p>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。</p> <p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(二) 為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p>	
<p>七、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容</p>	-	<p>修正理由：</p> <p>考量「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案業於 111 年 5 月 5 日核定實施，配合</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>積之 15%。</p> <p>若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> <p>本條自 110 年 7 月 1 日起實施。</p>		<p>案內主細拆離作業，配合調整本案之土地使用分區管制要點。</p> <p>修正後條文：</p> <p>七、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。</p> <p>若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> <p>本條自 110 年 7 月 1 日起實施。</p>	
<p>八、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。</p> <p>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</p>	-	<p>修正理由：</p> <p>考量「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案業於 111 年 5 月 5 日核定實施，配合案內主細拆離作業，配合調整本案</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>北市政府簽訂協議書。</p>		<p>之土地使用分區管制要點。</p> <p>修正後條文：</p> <p>八、 本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。</p> <p>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>九、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</p> <p>折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費</p> <p>(1) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值 ＝〔捐建容積樓地板面</p>	<p>—</p>	<p>修正理由：</p> <p>考量「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案業於 111 年 5 月 5 日核定實施，配合案內主細拆離作業，配合調整本案之土地使用分區管制要點。</p> <p>修正後條文：</p> <p>九、 建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。</p> <p>(2) 興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(3) 營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(4) 管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(5) 捐建之公益設施樓地板面積應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位面積。</p>		<p>折繳代金金額=公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值+興建成本+管理維護經費。</p> <p>(1) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。</p> <p>(2) 興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(3) 營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(4) 管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(5) 捐建之公益設施樓地板面積</p>	

現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位面積。	
<p>十、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。</p>	-	<p>修正理由： 考量「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案業於111年5月5日核定實施，配合案內主細拆離作業，配合調整本案之土地使用分區管制要點。</p> <p>修正後條文： 十、 本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
<p>十一、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%：</p> <p>(一) 距捷運車站用地或火車站周邊500公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定</p>	-	<p>修正理由： 考量「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案業於111年5月5日核定實施，配合案內主細拆離作業，配合調整本案之土地使用分區管制要點。</p> <p>修正後條文： 十一、 建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</p> <p>(二) 都市更新條例之獎勵容積，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。</p> <p>(三) 「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。</p>		<p>之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：</p> <p>(一) 距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</p> <p>(二) 都市更新條例之獎勵容積，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。</p> <p>(三) 「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。</p>	

現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>十二、除依施行細則第 45 條規定外，保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案，應先經都設會審議通過。</p>	-	<p>修正理由： 考量「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案業於 111 年 5 月 5 日核定實施，配合案內主細拆離作業，配合調整本案之土地使用分區管制要點。</p> <p>修正後條文： 十二、除依施行細則第 45 條規定外，保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案，應先經都設會審議通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十三、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直</p>	-	<p>修正理由： 考量「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案業於 111 年 5 月 5 日核定實施，配合案內主細拆離作業，配合調整本案之土地使用分區管制要點。</p> <p>修正後條文： 十三、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

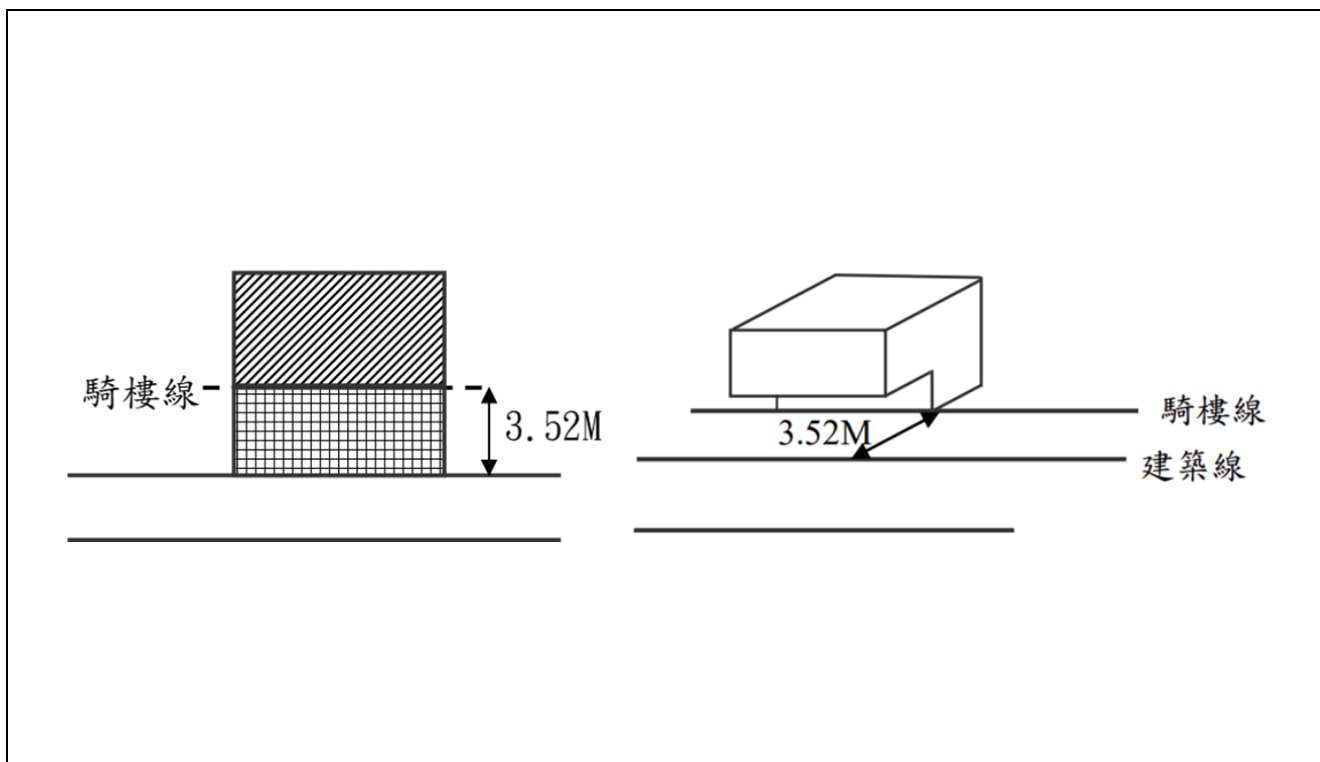
現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>		<p>度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	
<p>十四、除停車場及社會福利設施用地開挖率不得大於 90% 外，各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	-	<p>修正理由：</p> <p>考量「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案業於 111 年 5 月 5 日核定實施，配合案內主細拆離作業，配合調整本案之土地使用分區管制要點。</p> <p>修正後條文：</p> <p>十四、除停車場及社會福利設施用地開挖率不得大於 90% 外，各土地使用分區及公共設施用地之法定</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>開挖率應依施行細則第37條及第50條規定辦理。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	
<p>十五、為鼓勵蘆洲李宅主動申請古蹟，給予容積移轉及使用管制規定：</p> <p>1. 為鼓勵私有古蹟之社會貢獻，且創造私有古蹟永續經營之契機，給予容積獎勵係數：</p> <p>(1)依其對主動申請指定古蹟之社會貢獻度，給予容積移轉核算基準0.4倍之獎勵係數。</p> <p>(2) 專案容積移轉所得收入公益化，給予容積移轉核算基準0.2倍之獎勵係數。</p> <p>(3) 古蹟全面開放經營，給予容積移轉核算</p>	-	<p>修正理由：</p> <p>考量「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案業於111年5月5日核定實施，配合案內主細拆離作業，配合調整本案之土地使用分區管制要點。</p> <p>修正後條文：</p> <p>十五、 建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%：</p> <p>1. 為鼓勵私有古蹟之社會貢獻，且創造私有古蹟永續經營之契機，給予容積獎勵係數：</p> <p>(1)依其對主動申請指定</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

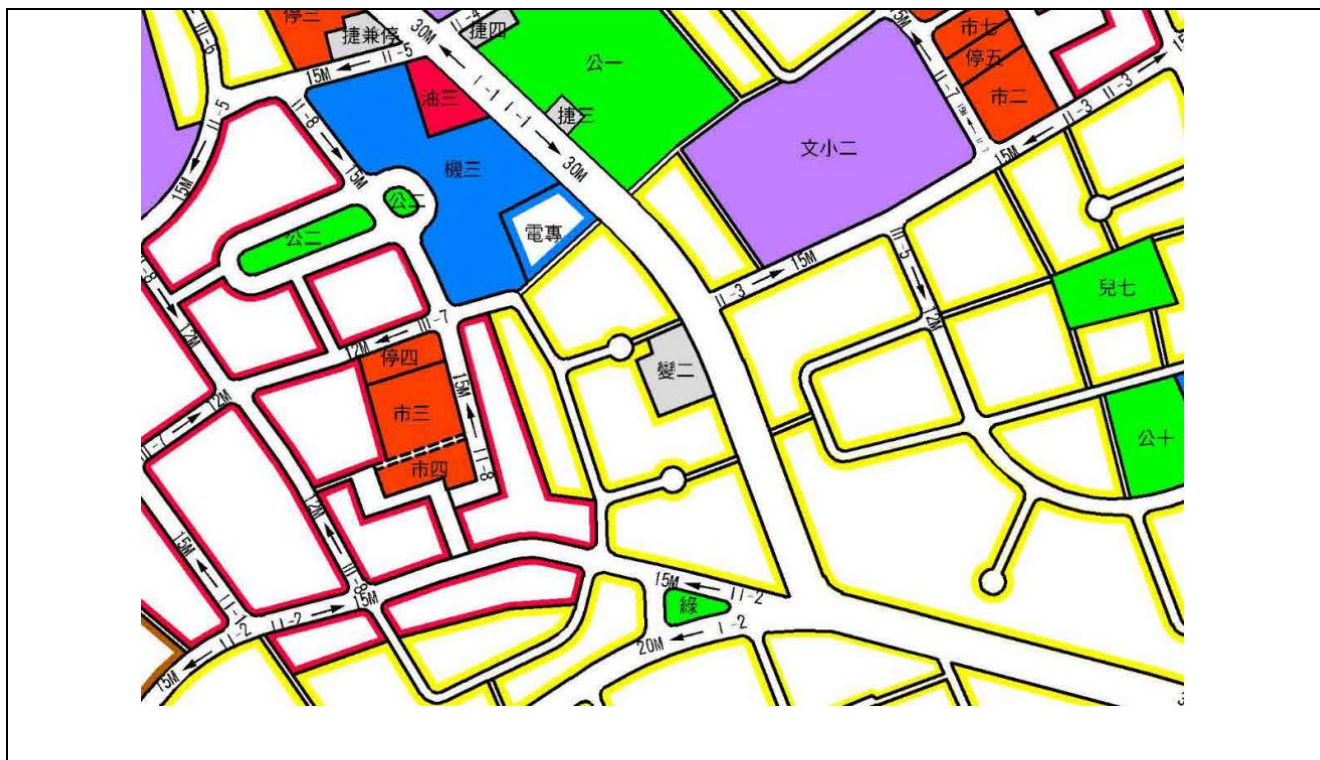
現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>基準 0.15 倍之獎勵係數。</p> <p>2. 為促進古蹟活化再利用及永續經營，本計畫區除保存文化資產古蹟外，亦可供文化教育及社區總體營造等相關活動使用，其使用內容應經本府文化資產保存主管機關核准。</p> <p>古蹟保存區土地不得作為容積移轉接受基地。</p>		<p>古蹟之社會貢獻度，給予容積移轉核算基準 0.4 倍之獎勵係數。</p> <p>(2) 專案容積移轉所得收入公益化，給予容積移轉核算基準 0.2 倍之獎勵係數。</p> <p>(3) 古蹟全面開放經營，給予容積移轉核算基準 0.15 倍之獎勵係數。</p> <p>2. 為促進古蹟活化再利用及永續經營，本計畫區除保存文化資產古蹟外，亦可供文化教育及社區總體營造等相關活動使用，其使用內容應經本府文化資產保存主管機關核准。</p> <p>古蹟保存區土地不得作為容積移轉接受基地。</p>	
	<p>五、公園用地(附)、兒童遊樂場用地(附)倘符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條立體多目標使用作地下停車場使用之條件，應設置地下停車場，惟經本府交通局或</p>	<p>修正理由：</p> <p>考量「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案業於 111 年 5 月 5 日核定實施，配合案內主細拆離作業，配合修正條號。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	地政局同意得免設置。	<p>修正後條文：</p> <p><u>十六、</u> 公園用地(附)、兒童遊樂場用地(附)倘符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第3條立體多目標使用作地下停車場使用之條件，應設置地下停車場，惟經本府交通局或地政局同意得免設置。</p>	
<p>十六、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p>		<p>修正理由：</p> <p>考量「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案業於111年5月5日核定實施，配合調整本案之土地使用分區管制要點。</p> <p>修正後條文：</p> <p>十七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

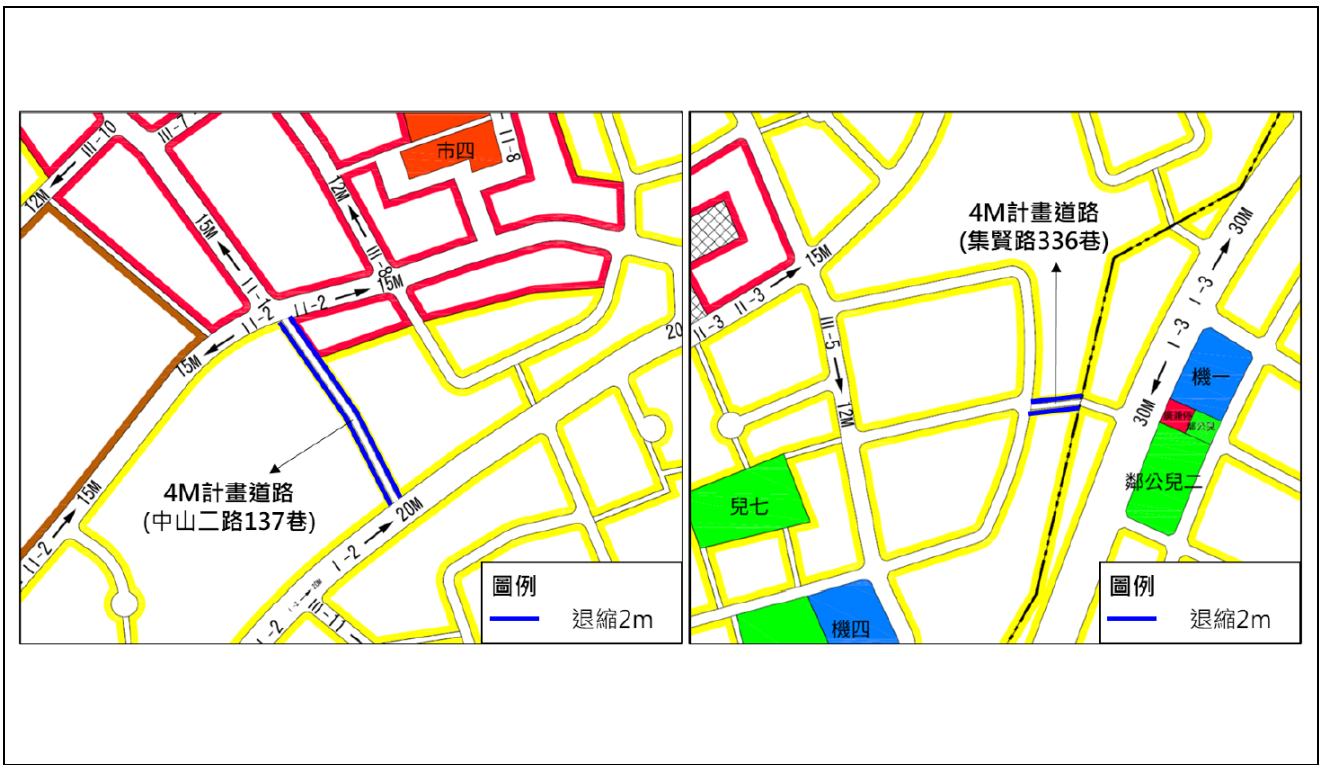
表 3 「變更蘆洲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案土地使用分區管制要點附圖



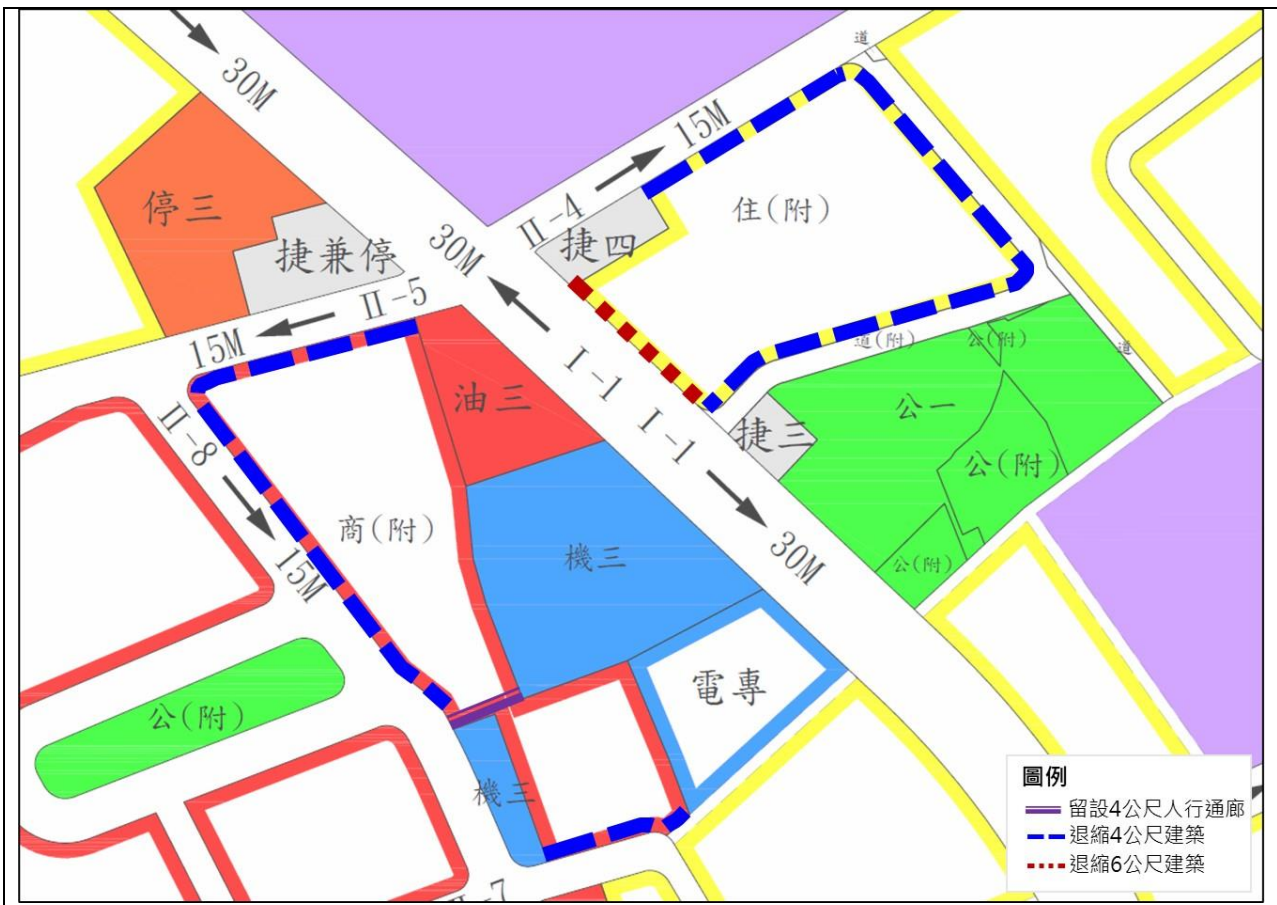
附圖一. 住宅區及住宅區(附 1)面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區及商業區(附)7 公尺以上及依其他 相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區



附圖二. 變電所用地(變二)位置示意圖



附圖三. 中山二路 137 巷及集賢路 336 巷等 2 處 4 公尺計畫道路兩側退縮位置示意圖



附圖四. 捷運三民高中站周邊地區退縮建築及人行通廊示意圖

表 4 「變更蘆洲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	財政部國有財產署		<p>一、依財政部國有財產署 110 年 11 月 23 日台財產署改字第 11000362210 號函交下貴局 110 年 11 月 22 日新北城都字第 11022434701 號函及附件辦理。</p> <p>二、旨案變 1 案公設編號（機三、公一、公二、公十五、兒一、兒四、兒五、油一）內所涉財政部國有財產署經管之土地分述如下：</p> <p>（一）機三：保和段 268、298、361、362 地號 4 筆國有持分土地。</p> <p>（二）公一：鷺江段 581（持分）、582（持分）、603、608、609（持分）、613（持分）、688、689、691、713（持分）地號 10 筆國有（持分）土地。</p> <p>（三）公二：保和段 357、358、462 地號 3 筆國有持分土地。</p> <p>（四）公十五：民生段 6 地號國有土地。</p> <p>（五）兒一：民權段 676 地號國有持分土地。</p> <p>（六）兒四：民族段 363 地號、民生段 717（持分）、720（持分）、721（持分）、722（持分）、730、725（持分）地號 7 筆國有（持分）土地。</p> <p>（七）兒五：集賢段 225、226（持分）、228（持分）、230、231-1（持分）、306-1 地號 6 筆國有（持分）土地。</p>		<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>有關陳請人建議事項，與本案公共設施用地檢討變更原則相符，且涉及國有財產法等相關法令規範，將納入後續辦理跨區市地重劃作業之參考。</p> <p>【第 4 次小組審議通過】</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>(八) 油一：保佑段 184、143、247-1 地號 3 筆國有土地。</p> <p>三、 旨案變更位置本分署原則同意變更內容，惟其中保和段 268、298、357、358、361、362、462 地號、鷺江段 581、582、609、613、713 地號、民權段 676 地號(部分)、民生段 717、720、721、722、725 地號、集賢段 226、228、231-1 地號土地屬國有(持分)抵稅土地，依內政部 102 年 10 月 1 日內授中辦字第 1026651902 號函示，市地重劃區內公、私分別共有土地之公有持分部分，為抵繳稅款者，不得辦理抵充或優先指配；市地重劃區內全筆為公有之抵稅地，不宜辦理抵充，又指配至非共同負擔之公共設施用地後，仍應由需地機關辦理有償撥用，爰請貴府就上述國有抵稅土地處理方式納入財務計畫評估。</p>			
2	李○陽	保佑段 147-1、151 地號	用地變更後土地使用容積率過低(住宅區 200%)。	建議提高容積率，比照其他區如板橋、新莊。	未便採納。 理由： 經本案變更後之住宅區、商業區容積率，係依市府 111 年 5 月 5 日發布實施「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案內土地使用分區管制要點規定辦理，倘涉有基準容積調整議題部分，應循程序納入後續蘆	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
					洲地區之都市計畫定期通盤檢討案內辦理。 【第4次小組審議通過】	
3	李○洽	鶯江段 604、693 地號	公一自民國 60 年都市計畫頒布以來，50 年遲未動作，除部分稅賦減免外，強烈限制人民土地使用自由，嚴重犧牲人民權益，卻毫無補償之作為。如今解編又要拿 45% 土地作為回饋，一隻牛剝二層皮，過往的免土增稅，又要一次補齊，再扒一次，只剩骨頭。	1. 解編不需回饋，補償人民損失。 2. 免除過往的土地增值稅。	未便採納。 理由： 1、 本次辦理公保地解編即為解決公共設施用地劃設多年未徵收且未檢討之問題，為落實受益者負擔之精神，針對公共設施用地採整體開發方式辦理解編者，屬土地由低價值變更為高價值之性質，應依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，公平負擔開發後之公共設施用地，此為全國一致性之規定，故本案係遵照前開規定辦理。 2、 有關土地所有權人分回比例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」係規定以 50% 為原則，經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提送內政部審議過程中，多次向內政部爭取後分回比例方可達 55%，因此分配條件已有	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					放寬。 3、另有關土地增值稅，後續悉依「平均地權條例」相關規定辦理，無涉都市計畫變更內容實質調整。 【第4次小組審議通過】	
4	李○瑩	鶯江段 693 地號	長達 50 年未徵收如今解編僅剩 55%。 人民權益何在？ 請提升返還比例。 其 50 年開發損失向誰申請？也應計算在內！		併陳情編號第 3 案辦理。 【第 4 次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
5	李○震、李○駿	信義段 592 地號	希望容積率比照塭仔圳市地重劃區辦理。	蘆洲容積率提高至 240% 或更高。	併陳情編號第 2 案辦理。 【第 4 次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
6	蕭○宏	保佑段 137-1、142-1、143-1、147-1、148、149、150、151、180、182-2、183-2、184、185-1、247-1 地號	蘆洲地區近年發展過快，人口眾多，但區內沒有設置自來水配水池，造成長期水壓過低、無水可用，為改善供水狀況及後續蘆洲地區之發展，建議將油一用地改為自來水用地，可興建自來水池。	油一土地變更為自來水用地。	未便採納。 理由： 1. 考量自來水事業用地非屬市地重劃實施辦法所明訂之共同負擔項目之一，宜由目的事業主管機關綜整考量其土地使用需求後，擬具詳細之興闢計畫及財務計畫，再行納入檢討辦理。 2. 另倘經目的事業主管機關評估確有土地使用需求，亦得循都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定辦理。 【第 4 次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
7	陳○義	保佑段 184 地號	1. 原為油一「加油站用地」，此次的通	為土地之完整性，建議保祐段 180、242	未便採納。 理由：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>盤檢討已改為「住宅區」，然所屬之附地中大多為私人土地，僅 143、184、247 地號為公有地。</p> <p>2. 其中 184 地號 (62.84 平方公尺) 位於 180、242 兩地號間，而 180、242 地號之地主皆為同家族，且其在蘆洲北側農業區內亦有土地(保祐段 178 地號)。</p> <p>3. 為土地之完整性，180、184、242 地號，應為同所有人，以使其開發。</p>	地號之地主，以保祐段 178 地號之部分土地更換 184 地號全部土地。	<p>1. 經查保祐段 178 地號土地係屬「農業區」，且非屬本次專案通盤檢討之計畫範圍。</p> <p>2. 至有關陳情建議就上開地號之部分土地與保祐段 184 地號等國有土地相互更換，以利未來開發作業一節，事涉國有土地與私有土地交換，宜由申請人逕洽財政部國有財產署了解，非屬都市計畫範疇。</p> <p>【第 4 次小組審議通過】</p>	
8	鄭李○滿	保和段 1 地號	我同時是保和 6 地號及保和 1 地號的地主，且保和 6 地號是合法建物，現況是有圍牆鐵門(復興路 105 巷 19 號，更早之前是復興路 35 之 4 號)，因保和 1 地號被劃為兒四，變成我保和 6 地號沒有建築線無法重建，希望能有變通方式讓保和 6 地號有建築線，能蓋房子(重建)，另保和 6 地號是裡地，開闢時要求保留通路。		<p>酌予採納理由：</p> <p>1. 案內兒童遊樂場用地經後續跨區市地重劃作業完成後，將致所陳建築物無法出入通行，影響其權益甚鉅。</p> <p>2. 案內土地現況具五處現有道路穿插其間，未來市府地政局或</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>其他相關單位辦理公共設施用地取得興闢作業亦恐有其困難性。</p> <p>3. 建議以民族路 327 巷、民權路 72 巷道路為界，東側變更兒童遊樂場用地為廣場兼道路用地（附）、西側變更兒童遊樂場用地為兒童遊樂場用地（附），以同時確保案內建物出入通行及未來指定建築線之疑義。</p> <p>4. 另現況已完成取得興闢之兒童遊樂場用地部分，建議一併納入變更為廣場兼道路用地，惟不納入後續重劃之共同負擔辦理。</p> <p>【第 5 次小組審議通過】</p>	
9	李○瑤	鶯江段 693 地號	公一自民國 60 年都計後均無任何動作，犧牲土地使用自由，顯示無使用需求。而如今解編卻只返還 55%，再度無視權益。請提升返還比例。		併陳情編號第 3 案辦理。 【第 4 次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
10	大進冷凍機械有限公司 鄭○仁	保和段 1、6 地號	保和 6 地號是裡地，也是舊有合法建物，原本是保和 6 及保和 1 部分土地構成圍牆也有鐵門，也有門牌號碼，復興路 105 巷 19 號，但因保和 1 地號被劃為兒四，導致保和 6 要重建，變成裡地，無建築線，希望開闢兒四，保和 1 地號時保和 6 能重建，保留通路。		併陳情編號第 8 案辦理。 【第 5 次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
11	陳○彬	信義段 595 地號 (門牌：信義路 197 號)	本地的地目：建，位於機四內，受限改建多年。本次專案檢討預計變更為住宅區，但是區內的台灣菸酒公司仍被視為一機關單位，沒有被包含在內。該公司已是一營利事業，其是在公司化前以低價取得該地，作為配銷處。	將該地一起合併變更，讓整個區塊可以有更好的發展。配銷處每天有大型連接車、卡車進出，空污噪音強大，不適合存在住宅區。懇請納入檢討。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查信義段 595 地號權屬為私有，分區為機關用地，已納入本次檢討範圍。 2. 陳情人所述之台灣菸酒公司使用土地應為信義段 594 地號，81 年「臺灣省菸酒公賣局」(現為台灣菸酒公司)已完整取得該土地並興闢為配銷處，現況仍持續使用中，故依公設專通原則維持機關用地。 3. 另有關陳情人所提配銷處每天大型連接車、卡車進出之空汙噪音影響，建請依市府環境保護局 110 年 12 月 23 日新北環稽字第 1102419829 號函釋示(略以)：「依據『使用中汽車排放空氣汙染物檢舉及獎勵辦法』第 7 條第 3 項第 1 款之規定辦理，可請陳情人逕至烏賊車檢舉網(網址：http://polcar.epa.gov.tw)登錄資料檢舉，環保局將於查證後通知到檢；另車輛行駛產生噪音一節，則依噪音管制法第 13 條規定：『人民得向 	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
					<p>主管機關檢舉使用中機動車輛噪音妨害安寧情形，被檢舉之車輛經主管機關通知者，應於指定期限內至指定地點接受檢驗』，陳情人逕至噪音車檢舉網（網址：https://noisecar.epa.gov.tw/public/pub_news.asp）登陸資料檢舉，本局將於查證後通知到檢。」內容辦理。</p> <p>【第4次小組審議通過】</p>	
12	李○尚	民權段 489、490 地號 (門牌：民義街 71 巷 28、30 號、民義街 101 巷 19-1 號)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開放資料甚麼時間會下來。 2. 到時買賣是否會有增值稅。 3. 房屋建蔽率是多少，能蓋幾樓。 		<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查民權段 489、490 地號等 2 筆土地已納入本次專案通盤檢討案內，變更「兒童遊樂場用地」為「住宅區(附)」，依 111 年 5 月 5 日核定實施「變更蘆洲都市計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）」案及都市計畫法新北市施行細則規定，其建蔽率不得超過 50%。 2. 次查本都市計畫專案通盤檢討之計畫書、圖及相關資訊，均已依規定登載於市府城鄉發展局網站（https://www.planning.ntp 	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>c. gov. tw/)，臺端可逕至該網站參閱。</p> <p>3. 另有關案內土地未來買賣是否涉及增值稅事宜，應依土地稅法等相關規定辦理，非屬都市計畫範疇。</p> <p>【第4次小組審議通過】</p>	
13	周○甫	保和段 364、299 地號	已徵收路地變更使用用途。	前徵收作為道路用途使用，現解編後作為商業區，顯已改變徵收使用用途，是否應歸還原徵收地主。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查保和段 364、299 地號土地係屬「道路廣場用地」，經確認周邊蘆洲區公所等相關單位無出入通行之迫切使用需求，並經徵詢市府交通事業主管機關確認，於不妨礙地區整體交通及道路系統之前提下，配合毗鄰地區變更「道路廣場用地」為「商業區」。</p> <p>2. 另有關撤銷徵收之法定要件，建請依市府地政局 110 年 12 月 29 日新北地徵字第 1102487340 號函釋示（略以）：「一、按『已公告徵收之土地，需用土地人應切實按核准計畫及所定期限使用。在未依徵收計畫完成使前，…有下列情形之一者，應辦理撤銷徵收：（一）因</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
					<p>作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。(二)公告徵收時，都市計畫已規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發。但以聯合開發方式開發之土地，土地所有權人不願參與聯合開發者，不在此限。已公告徵收之土地，有下列情形之一者，應廢止徵收：一、因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。二、依徵收計畫開始使用前，興辦之事業改變、興辦事業計畫經註銷、開發方式改變或取得方式改變。三、已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要。』、『撤銷或廢止徵收，由需用土地人向中央主管機關申請之。已公告徵收之土地有前條第 1 項或第 2 項各款情形之一，而需用土地人未申請撤銷或廢止徵收者，原土地所有權人得向該管直轄市或縣(市)主管機關請求之。…』</p> <p>分為土地徵收條例第 49 條第</p>	

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
					<p>1、2項、第50條第1、2項所 明定，爰有無符合應辦理撤銷 或廢止徵收之要件，應由需用 土地人聲明，倘有，應依規定 提出申請，若需用土地人未申 請者，原土地所有權人得向本 府提出申請。二、另依內政部 91年7月5日台內地字第 0910008893號函(詳附件)略 以：『按徵收之土地如已依原 核准徵收計畫完成使用，則其 法定要件已具備，嗣後因都市 計畫變更，擬依都市計畫變更 後之用途使用，係屬土地所有 權之行使範疇，要不發生撤銷 徵收之問題。本案應否辦理撤 銷徵收，請依上開意旨及土地 徵收條例第49條規定辦理。』 倘本案徵收之土地已依原核准 計畫使用，後續如另有使用或 處分，係屬所有權之行使範 疇，不發生撤銷徵收之問題。」 辦理，非屬都市計畫範疇。 【第4次小組審議通過】</p>	
14	鄭○菊	信義段595地 號 (門牌：信義	本地的地目:建，位於機四內，受限改建多 年。聽說變更後還給百姓的僅約55%；50 年無路，已擴寬區內的台灣菸酒公司是在公		併陳情編號第11案辦理。 【第4次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意 見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		路 197 號)	司化前以低價取得，至今仍被視為機關單位沒有一起合併變更。建議一起合併變更讓整個區塊可以有更好的發展。而且配銷處每日有大型的連接車及卡車的進出，空污及噪音強大，真不適合存在住宅區內。懇請納入檢討。			
15	王○忠	集賢段 200 地號	近 50 年，政府未曾徵收本案公共設施保留地，嚴重傷害憲法保障人民生存權、財產權等合法權益。請參採行政程序法相關條文意旨：行政行為應依下列原則為之；有多種同樣能達成目的之方法，應選擇對人民權益損害最少者。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案土地所有權人共同負擔抵付市地重劃土地面積：建議調為 25%。 2. 本案市地重劃應免除土地所有權人地價稅、增值稅及其他稅捐。 3. 請參採前列建議確實補償本案土地所有權人近 50 年遭受不利益之特別犧牲。 	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關跨區市地重劃之共同負擔部分，併陳情編號第 3 案辦理。 2. 另有關稅捐減免等相關建議部分，建請依地政局 110 年 12 月 23 日新北地劃字第 1102421284 號函釋示（略以）：「『地價稅或田賦之納稅義務人如左：一、土地所有權人。…四、誠懇土地，為耕作權人。前項第一款土地所有權屬於公有或共同共有者，以管理機關或管理人為納稅義務人；其為分別共有者，地價稅以共有人各按其應有部分為納稅義務人；田賦以共有人所推舉之代表人為納稅義務人，未推舉代表人者，以共有人各按其應有部分為納稅義務人。』、『經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時， 	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
					<p>其土地增值稅減徵百分之四十。』、『土地所有權移轉，其應納之土地增值稅，納稅義務人未於規定期限內繳納者，得由取得所有權之人代為繳納。…。』、『實施重劃期間，由主管機關於重劃計畫書公告確定後三十日內，將重劃區內土地列冊送交該管稅捐稽徵機關依法減免地價稅或田賦。』、『重劃完成後之土地，由主管機關於重劃完成之日起三十日內列冊送交該管稅捐稽徵機關依法徵免地價稅或田賦。』為土地稅法第3條39條之1、平均地權條例第50條及市地重劃實施辦法第4、5條所規定，是土地相關稅賦應依上開規定辦理繳納，並由稅捐處本權責辦理。』辦理，非屬都市計畫範疇。</p> <p>【第4次小組審議通過】</p>	
16	新北市議員黃桂蘭	民生段15地號	1. 蘆洲目前有一分局四派出所、但其偏居於南側區，廣大的水湳和樓厝區域沒有警政系	建請於公十五-蘆洲區民生段15地號增設一派出所	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查民生段15地號土地業經目的事業主管機關依規定徵收取得，並興闢供仁愛廣場水湳環</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
			<p>統駐守在那。</p> <p>2. 未來蘆洲南北側農業區重劃後，又將為保佑、保新、水河、復興里等帶來另一波人口的成長(附一)。</p> <p>3. 雖然現交通方便，但警力的派駐應均衡，且派出所的存在有其嚇阻之效，為地方均衡發展，建請於公十五用地內增設一派出所。</p> <p>4. 此次通盤檢討預計將 0.3209 公頃的公十五改為「0.3170 公頃的商業區(附)」及「0.0039 公頃的公園用地(附)」。</p> <p>然查公十五境內的民生段 15 地為公有，其面積為 1177 平方公尺，大於未來所規劃的</p>		<p>保果園使用。</p> <p>2. 至有關陳情建議於該地號增設派出所一案，經市府警察局蘆洲分局評估其使用需求後，以 111 年 1 月 4 日新北警蘆行字第 1114420253 號函告(略以)：「經本分局評估為維護蘆洲轄區的治安、交通及為民服務等工作，建議規劃新增派出所，以提升優質警政服務品質。」在案，考量案內土地業經取得興闢，且非屬本次專案通盤檢討案之計畫範圍，就其土地使用需求部分，得擬具相關需地計畫及財務計畫，報請「新北市政府財務收支及公有建物聯合審查研商會議」討論確認，或另依都市計畫公共設施用多目標使用辦法規定辦理。</p> <p>【第 4 次小組審議通過】</p>	

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			「0.0039 公頃的公園用地(附)」其面積足以為派出所用地。(附二)			
17	鄭○伶	保和段 6、1 地號(門牌：復興路 105 巷 19 號)	保和 6 地號為舊有合法建物，請參考附件 1，及門牌整編證明附件 2，房屋稅單附件 3、4，戶籍資料附件 5，房屋稅籍資料附件 6。民國 57 年 10 月有課徵房屋稅，當時保和 6 及保和 1 部分土地皆為我父母所有，且有圍牆、鐵門，目前現況也還有門牌號碼復興路 105 巷 19 號。因保和 1 規劃為公園(兒四)導致無法重建，希望規劃兒四時能保留通路，或專案讓我保和 6 地號能有建築線，能重建。因為以前我是完整的地，有圍牆、有鐵門可進出。		併陳情編號第 8 案辦理。 【第 5 次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
18	王○傳	保和段 291、293、294 地號(門牌：蘆洲區得勝街 30 號之一)	有關「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)」案及「擬定蘆洲都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案一案，茲因所持有前開地號係為紫禁城博物館之館址，自民國 87 年成立以來受到國內政府機關	依前開陳情理由，懇請貴局諒察，將茲持有之前開土地地號「原地分配」，實感德便。	未便採納。 理由： 1. 有關陳情建議所涉案內博物館，前經市府文化局於 111 年 5 月 16 日都市計畫委員會第 3 次專案小組研商會議協助查明(略以)：「有關本案公民或團體陳情編號 18 涉及紫禁城博物館部分，經查該博物館非屬依『私立博物館設立及獎勵辦法』規定設置之私立博物館，其館內所策展之收藏品亦非屬	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>之肯定，為時任台北縣長蘇貞昌之博物館家族成員，台北縣18條學習路線之一，該館又於民國95年列入世界博物館行列，國內外各大媒體(法國電視台)、網站(Youtube)、香港南華早報等爭相報導，捷運站、國內外旅遊網站及書籍、指標、Google Map皆有紫禁城博物館資訊，且茲持有該土地完整四方，鄰居為蘆洲區公所及衛生所，如更址更地，將造成國內外遊客、各大媒體之困擾，該館遷址之成本亦無法估算，更遑論該館所展示之珍貴文物因搬運毀損及運送成本，影響甚巨。</p>		<p>經本局指定登錄之文物。」，爰案內土地仍納入後續跨區市地重劃作業辦理。</p> <p>2. 至有關陳情建議原地分配事宜，非屬都市計畫範疇，應另依市地重劃實施辦法及其相關法令規定辦理。</p> <p>【第4次小組審議通過】</p>	
19	李○貞	民生段 721 地號		<p>1. 配土地給地主位置，認什麼為標準？</p> <p>2. 用市價還是用公告地價？用市價是認什麼</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>為標準？</p> <p>3. 折價抵付共同負擔之土地 45%土地，政府會補償地主現金嗎？地主土地需要繳稅嗎？還是免稅？</p> <p>4. 蘆洲都市計畫公共用地專案何時開始施行？</p> <p>5. 是用土地標示地號或登記人名字來配土地，還是地主可自選用土地標示地號。</p>		<p>1. 經查本次蘆洲地區都市計畫公共設施用地專案通盤檢討作業自 110 年 12 月 3 日起公告公開展覽 30 日，後續仍應俟二級都市計畫委員會審議通過後，始得公告發佈實施。</p> <p>2. 另有關陳情建議分配土地、市價標準、共同負擔、稅捐繳納及土地登記等相關事宜，非屬都市計畫範疇，應另依市地重劃實施辦法及其相關法令規定辦理。</p> <p>【第 4 次小組審議通過】</p>	
20	李○洽 (李○雲等 13 人)	鷺江段 604、693 地號	<p>蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討，計畫採用市地重劃，試圖為多年未予徵收之公保地解套，要求地主捐贈 45% 土地價值，不僅未補償地主 50 年來之特別犧牲，更嚴重剝奪地主權益。</p> <p>說明：</p> <p>1. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 25 條「已劃設而未取得之公共設施用地，應全面清查檢討實際需要，有保留必要者，應策訂其取得策略，擬具可行之事業及財務計畫，納入計畫書規定，並考量與新市區建設地區併同辦理市地重劃或區段徵收，或舊市區地區併同辦理整體開發，以加速公共設施用地之取得開闢。」蘆洲區</p>		<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關陳情建議涉及共同負擔比例事宜，併陳情編號第 3 案辦理。</p> <p>2. 次查陳情涉及設置最小面積參與配地等節，考量納入案內變更之公共設施用地大小不一，且為同時顧及部分持分土地面積較小之土地所有權人權益，本案後續配地仍依市地重劃實施辦法第 30 條規定，據以辦理。</p> <p>3. 另有關賦稅減免等相關疑義部分，按「地價稅或田賦之納稅</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
			<p>過去三次通盤檢討，對於部分公保地並未依法擬具可行之事業及財務計畫，導致地主與鄰近社區居民權益長期受損，同時不利市容景觀與都市發展，感謝現任市府願意承擔過往的執政疏失與怠惰，為長期犧牲權益的公保地地主謀取應有之權益。</p> <p>2. 公共設施用地於第一版都市計畫劃設時，原本相鄰土地相同使用區分之土地，政府大筆一揮，一線之隔便對人民的財產產生巨大影響，對於被劃設為公設地的所有權人是不公平的對待；然政府不僅無法給予補償並即時徵收，反而因其自身財政規劃不佳，硬是套上公眾利益的大帽子，強行予以無限期「保留」（數次修法延長保留期限），完全漠視憲法第十五條保障人民之財產權。此次通盤檢討的目的是解決政府過往長久對公保地的不作為及財政困境，而通檢計畫中建議採用跨區市地重劃的方式，讓所有權人取回 55% 的建築用地，其餘的 45% 則是所謂的受益者負擔，而所謂受益者負擔是指重劃區內土地所有權人需負擔區內的開發費用（工程費用、重劃費用與貸款利息）與該區公共設施的開闢。這些 50 餘年未予徵收的公保地，原本就屬於鄰里設施，受益者應是該設施週邊的土地所有權人，然而此次市地重劃時，卻僅由協助政府解決困境的權利</p>		<p>義務人如左：一、土地所有權人。…四、承墾土地，為耕作權人。前項第一款土地所有權屬於公有或共同共有者，以管理機關或管理人為納稅義務人；其為分別共有者，地價稅以共有人各按其應有部分為納稅義務人；田賦以共有人所推舉之代表人為納稅義務人，未推舉代表人者，以共有人各按其應有部分為納稅義務人。」、「經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。」「土地所有權移轉，其應納之土地增值稅，納稅義務人未於規定期限內繳納者，得由取得所有權之人代為繳納。…。」、「實施重劃期間，由主管機關於重劃計畫書公告確定後三十日內，將重劃區內土地列冊送交該管稅捐稽徵機關依法減免地價稅或田賦。」「重劃完成後之土地，由主管機關於重劃完成之日起三十日內列冊送交該管稅捐稽徵機關依法徵免地價稅或田賦。」為土地稅法第 3 條</p>	

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
			<p>犧牲者，全額負擔原本公保地週邊受益所有權人應該負擔的公共設施開闢成本。這種規劃邏輯不僅不周延更不公平，對 50 年來使用權利受限而受損的公保地所有權人，是嚴重的二次傷害。</p> <p>3. 此 15 處公保地均屬於蘆洲舊開發區，未來可建築面積約略 11,681 坪，分屬近 200 個地號，平均每個地號約略 58 坪。若地主未來分回之土地分散多處，抑或是各自為政、以建蔽率 50% 計算，每棟建物可能佔地不到 30 坪，使得原本就已不佳的老舊市容更是雪上加霜，因此建議採取以下措施，提升市容景觀：</p> <p>(1) 制定最小配地面積</p> <p>(2) 地主若有多個地號，可予以整合，避免多個小面積地號散於多處</p> <p>(3) 提供完整街廓開發容積獎勵</p> <p>(4) 制定大面積開發容積獎勵</p> <p>4. 政府口口聲聲說因為土地價值變高，要求所有權人以一般市地重劃的作法，回饋(捐贈)45%的土地開發費用與公設保留用地，達到所謂的公平。試以公一地主(鶯江段 604、693-臨三民高中二號出口)參與此次市地重劃與過去市府 103-110 年間的協議價購，兩者進行比較：</p> <p>(1) 市府協議價購價格(資料來源：內政部實價登錄網站)，加權平均單價 58.85</p>		<p>39 條之 1、平均地權條例第 50 條及市地重劃實施辦法第 4、5 條所明文規範，惟其非屬都市計畫範疇，後續將協助轉請各權責機關協助辦理相關事宜。</p> <p>【第 4 次小組審議通過】</p>	

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議																																																																	
			<p>萬/坪，且不需繳納增值稅。</p> <table border="1" data-bbox="640 316 1043 584"> <thead> <tr> <th>地段位置或門牌</th> <th>總價(萬元)</th> <th>交易年月</th> <th>單價</th> <th>總面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>鶯江段 706</td><td>505.30</td><td>104/06</td><td>76.50</td><td>6.60</td></tr> <tr><td>鶯江段 706</td><td>552.10</td><td>104/06</td><td>73.60</td><td>7.50</td></tr> <tr><td>鶯江段 706</td><td>1,104.10</td><td>104/06</td><td>73.60</td><td>15.00</td></tr> <tr><td>鶯江段 706</td><td>851.50</td><td>104/06</td><td>72.80</td><td>11.70</td></tr> <tr><td>鶯江段 706</td><td>598.80</td><td>104/06</td><td>71.30</td><td>8.40</td></tr> <tr><td>鶯江段 706</td><td>691.30</td><td>102/05</td><td>69.80</td><td>9.91</td></tr> <tr><td>鶯江段 692-2</td><td>3,705.80</td><td>110/08</td><td>66.20</td><td>55.99</td></tr> <tr><td>鶯江段 692-2</td><td>887.80</td><td>110/10</td><td>66.20</td><td>13.41</td></tr> <tr><td>鶯江段 707</td><td>12,251.00</td><td>103/07</td><td>55.40</td><td>221.19</td></tr> <tr><td>鶯江段 707</td><td>8,575.70</td><td>103/07</td><td>55.40</td><td>154.83</td></tr> <tr><td>鶯江段 707</td><td>306.30</td><td>103/07</td><td>55.40</td><td>5.53</td></tr> <tr><td>鶯江段 707</td><td>306.30</td><td>103/07</td><td>55.40</td><td>5.53</td></tr> </tbody> </table>	地段位置或門牌	總價(萬元)	交易年月	單價	總面積	鶯江段 706	505.30	104/06	76.50	6.60	鶯江段 706	552.10	104/06	73.60	7.50	鶯江段 706	1,104.10	104/06	73.60	15.00	鶯江段 706	851.50	104/06	72.80	11.70	鶯江段 706	598.80	104/06	71.30	8.40	鶯江段 706	691.30	102/05	69.80	9.91	鶯江段 692-2	3,705.80	110/08	66.20	55.99	鶯江段 692-2	887.80	110/10	66.20	13.41	鶯江段 707	12,251.00	103/07	55.40	221.19	鶯江段 707	8,575.70	103/07	55.40	154.83	鶯江段 707	306.30	103/07	55.40	5.53	鶯江段 707	306.30	103/07	55.40	5.53			
地段位置或門牌	總價(萬元)	交易年月	單價	總面積																																																																			
鶯江段 706	505.30	104/06	76.50	6.60																																																																			
鶯江段 706	552.10	104/06	73.60	7.50																																																																			
鶯江段 706	1,104.10	104/06	73.60	15.00																																																																			
鶯江段 706	851.50	104/06	72.80	11.70																																																																			
鶯江段 706	598.80	104/06	71.30	8.40																																																																			
鶯江段 706	691.30	102/05	69.80	9.91																																																																			
鶯江段 692-2	3,705.80	110/08	66.20	55.99																																																																			
鶯江段 692-2	887.80	110/10	66.20	13.41																																																																			
鶯江段 707	12,251.00	103/07	55.40	221.19																																																																			
鶯江段 707	8,575.70	103/07	55.40	154.83																																																																			
鶯江段 707	306.30	103/07	55.40	5.53																																																																			
鶯江段 707	306.30	103/07	55.40	5.53																																																																			
			<p>(2)公一近似區位住宅區-保和段 207(臨三民高中站一號出口)為例，110 年實價登錄為 80 坪/萬，乘以 55%，相對公保地的等效單價為 44 萬/坪，扣除公一(鶯江段 604、693)第一次交易之土增稅 8.1 萬/坪(13.6 萬/坪*60%)，價值僅剩 35.9 萬/坪，為公告現值 43.3 萬/坪的 83%；就算免除土增稅，也僅約略等同用公告現值徵收。</p>																																																																				
			<p>≡ 列表 □ 地圖 ▣ 比較清單(0) ☰ 列印</p> <table border="1" data-bbox="640 989 1043 1236"> <thead> <tr> <th>地段位置或門牌</th> <th>總價(萬元)</th> <th>交易年月</th> <th>單價(萬元/坪)</th> <th>總面積(坪)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>保和段207地號</td><td>577.3</td><td>110/03</td><td>80</td><td>7.22</td></tr> <tr><td>保和段207地號</td><td>654.3</td><td>110/03</td><td>80</td><td>8.18</td></tr> <tr><td>保和段207地號</td><td>244.3</td><td>110/03</td><td>80</td><td>3.05</td></tr> <tr><td>保和段207地號</td><td>538.8</td><td>110/03</td><td>80</td><td>6.74</td></tr> <tr><td>保和段207地號</td><td>617.8</td><td>110/03</td><td>80</td><td>7.72</td></tr> <tr><td>保和段207地號</td><td>588.2</td><td>110/02</td><td>80</td><td>7.35</td></tr> <tr><td>保和段207地號</td><td>579.2</td><td>110/02</td><td>80</td><td>7.24</td></tr> </tbody> </table>	地段位置或門牌	總價(萬元)	交易年月	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	保和段207地號	577.3	110/03	80	7.22	保和段207地號	654.3	110/03	80	8.18	保和段207地號	244.3	110/03	80	3.05	保和段207地號	538.8	110/03	80	6.74	保和段207地號	617.8	110/03	80	7.72	保和段207地號	588.2	110/02	80	7.35	保和段207地號	579.2	110/02	80	7.24																												
地段位置或門牌	總價(萬元)	交易年月	單價(萬元/坪)	總面積(坪)																																																																			
保和段207地號	577.3	110/03	80	7.22																																																																			
保和段207地號	654.3	110/03	80	8.18																																																																			
保和段207地號	244.3	110/03	80	3.05																																																																			
保和段207地號	538.8	110/03	80	6.74																																																																			
保和段207地號	617.8	110/03	80	7.72																																																																			
保和段207地號	588.2	110/02	80	7.35																																																																			
保和段207地號	579.2	110/02	80	7.24																																																																			
			<p>(3)以公一(鶯江段 604、693)為案例，採市地重劃捐贈 45%土地價值的情況下，110 年鄰近三民高中捷運出口站的住宅區做為比較基礎，每坪等效單價</p>																																																																				

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
			<p>僅達協議價購的 61%，就協議價購為比較基準，地主將嚴重虧損 39%，絕非市府所言：地主因土地價值增加，獲取超額利潤。主政者往往在徵收/重劃時，在媒體上使用抽象的語彙，將所有權人塑造成貪婪不知足，卻不願使用科學的數據分析，讓所有權人知道自己的權利變化，非民主、文明社會應有之行為。</p> <p>(4) 依照平均地權條例第 60 條第 3 款「...折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。...」45%是抵費地的上限，而非固定不能調整，市府對於公保地的市地重劃應考量所有權人過往的特別犧牲，完全保障其應有之權利，而非威嚇所有權人，如果無法配合，此案就可能走不下去，繼續放著!</p> <p>5. 都市計畫法中規定的公共設施保留地取得方式為：徵收、區段徵收、市地重劃，而本案採取所謂的跨區市地重劃，就土地位置分配角度而言，實質上是區段徵收與市地重劃的混合模式(類區段徵收)，因部分地主配地將不在原位置，應考慮釋字第 336 號對所有地主特別犧牲的補償與此次類區段徵收性質等因素，免除地主累積多年的巨額土地增值稅，以重劃後之公告</p>			

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>現值為準，作為重劃後第一次交易的增值稅計算基準(比照區段徵收作法)。免納土增稅屬政府對公保地主的補償措施，而公保地市場流動性差，地主多是從祖先繼承而來，所以根本從未享受到此補償措施，卻因為協助市府以市地重劃方法解決公保地沉痾，而需負擔高額增值稅。建議應特案免除公保地市地重劃增值稅(因其屬政府對於特別犧牲補償之一環)，不應因為取得公保地的方法不同被消失，而且地主已被要求捐贈 45%，倘需再繳納增值稅，有如一條牛剝二層皮。</p>			
21	李○芬	民生段 719 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 兒童越來越少為什麼還要如何如兒童用地? 2. 要出席都委會。 		<p>未便採納。 理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫五項公設之一的兒童遊樂場會於各鄰里住宅區中適當配置，不僅供附近兒童，也是居民作為休憩遊戲使用的重要場所，本次檢討考量鄰近之服務範圍及需求，建議依公展草案內容興闢作兒童遊樂場用地。 2. 根據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 3 章第 17 條：「...一、兒童遊樂場：按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。二、公園： 	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。…。」，考量兒四用地之計畫面積為 0.8846，小於都市計畫社區公園最小劃設面積，故依相關辦法劃為兒童遊樂場用地。</p> <p>【第 4 次小組審議通過】</p>	
22	李○信	保 佑 段 149、150 地 號	保 佑 段 137-1、 142-1、147-1、 182-2、183-2、185-1 等地號面積小於 30 m ² ，而且共有人眾 多，不利開發，整合 不易	設最小面積參與配 地	<p>未便採納。</p> <p>理由： 有關陳情建議設置最小配地面積等相關事宜，非屬都市計畫範疇，應另依市地重劃實施辦法及其相關法令規定辦理。</p> <p>【第 4 次小組審議通過】</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 5 「變更蘆洲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案逾期公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
逾 1	陳○珠	民權段 668 地號	<p>1. 新北市政府變更大漢溪北都市計畫，強制徵收蘆洲民權段 668 地號，新北市規劃損失我蘆洲民權段 668 地號我及家人們權利，具體對公園無助，硬收地號 668 號，陳○珠陳情申訴內政部長徐國勇協助幫忙我，討回蘆洲民權段 668 地號。</p> <p>2. 陳○珠 110 年 12 月 3 日 AM 10 點有參加說明會，附上給內政部長徐國勇親展處理，協助幫忙討回我媽媽陳黃○環土地，這是媽媽唯一留給我們子女。陳○珠參加說明會，當日有提到新北市無法處理他們轉交內政部或民眾直接對內政部申請，本人陳○珠不相信新北市政府會轉送內政部，本人陳○珠直接對內政部申訴陳情討回土地。</p>		<p>未便採納。 理由：</p> <p>1. 查民權段 668 地號係屬本案解編標的兒一用地範圍，現況供臨時路外停車使用。</p> <p>2. 本案係透過公辦市地重劃方式解編公設保留地，無強制徵收情形。</p> <p>3. 本次辦理公保地解編即為解決公共設施用地劃設多年未徵收且未檢討之問題，為落實受益者負擔之精神，針對公共設施用地採整體開發方式辦理解編者，屬土地由低價值變更為高價值之性質，應依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，公平負擔開發後之公共設施用地，此為全國一致性之規定，故本案係遵照前開規定辦理。</p> <p>4. 因毗鄰之民權段 676、677 及 678 地號刻由本府新工處辦理環保公園綠美化工程，考量兒童遊樂場用地之完整性及民眾出入通行需求，爰依上開規定，納入本次專案通盤檢討辦理，以維土地所有</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
					權人之權益。 【第4次小組審議通過】	
逾2	中華郵政股份有限公司三重郵局	保和段 268 地號	主旨： 函知原有關「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」乙案，經重新評估，仍有使用需求，請查照。 說明： 為改善本轄蘆洲郵局郵件作業場地及停車空間不足、車輛行車動線不良之現況，擬再提報就蘆洲區保和段 268 地號之私有土地編列為機關用地提出土地用地需求。		未便採納。 理由： 1. 依新北市公共設施用地專案通盤檢討原則，事業單位需提出用地興闢或財務計畫，並由其自行取得所需用地。 2. 基於私有土地所有權人權益保障，建議仍維持原計畫，納入跨區重劃辦理。 依市府研析意見通過。 【第5次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾3	李○雲等12人	鶯江段 604、693 地號	主旨： 蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討，基於住宅人口數量提升、消防公共安全與行人用路安全等因素，公一變更內容應提高道(附)面積；為提升市容景觀，應在第五章土地使用分區管制要點增列比照「都市更新建築容積獎勵辦法」增加大規模開發容積獎勵。 說明： 1. 蘆洲公一週邊之土地使用分區於民國 60 年劃定，距今已超過 50 年，公一東北側與公園大第(民權路 3		部分採納。 理由： 1. 有關案內陳情建議拓寬東側 4 公尺寬計畫道路為 8 公尺寬計畫道路部分，考量住宅區(附)之未來進出通行需求，除變更原 4 公尺寬人行步道用地為道路用地外，另沿住宅區(附)東側新劃 4 公尺道路用地，形成 8 公尺寬計畫道路。 2. 次查本案緊鄰捷運三民高中站，因應全市 TOD 政策，於住宅區	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
			<p>巷 16 號)間的計劃道路僅為 4 米寬，基於下列原因應在本次市地重劃計劃中，調整為 8 米計劃道路：</p> <p>a. 由公園用地變更為住宅區，未來可供住宅面基將達 1,800 坪，50 年前以公園使用強度規劃的 4 米道路寬度，勢必無法對應新增加的移入人口。</p> <p>b. 蘆洲人口密度全台第 2，因此蘆洲新建案均為高樓層建築。而依照內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定，雲梯消防車救災活動之空間需求，十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上，顯然 4 米道路將無法滿足救災需求。</p> <p>c. 未來復興路居民想到蘆洲公園遊憩時，勢必會走此 4 米計劃道路，不會繞遠路走三民路，因此將會造成人車爭道，易造成交通事故。</p> <p>d. 8 米雙向道路可將車流分散至三民路、復興路、民權路，避免尖峰時間造成塞車。</p> <p>e. 110 年 11 月之細部計畫書 P.22 增加之道(附)面積為 341 平米，該計</p>		<p>(附)南側新設 8 公尺寬計畫道路，並於土地使用分區管制要點增訂，案內住宅區(附)臨接計畫道路應退縮建築規定。</p> <p>3. 涉及設置最小面積參與配地等節，考量納入案內變更之公共設施用地大小不一，且為同時顧及部分持分土地面積較小之土地所有權人權益，本案後續配地仍依市地重劃實施辦法第 30 條規定，據以辦理。</p> <p>4. 另有關制定大面積開發容積獎勵、完整街廓開發容積獎勵部分，考量經本次解編為可建築土地多非位處一完整街廓，制定所陳建議容積獎勵項目，恐未來難以執行，倘有未來申請開發建築時，仍有容積獎勵需求，尚得循既有土地使用分區管制要點、都市計畫法新北市施行細則等相關規定辦理。</p> <p>【第 5 次小組審議通過】</p>	

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
			<p>畫道路長約 155 米，故道(附)應增加至 620 平米，縮減公(附)面積 279 平米。由於蘆洲公園有多個位置均會有變化，勢必需要整體重新建設，當趁此良機，拓寬計畫道路為 8 米。</p> <p>2. 此次公共設施保留地通盤檢討，討論 15 處之公保地均屬於蘆洲舊開發區，未來可建築面積約略 11,681 坪，分屬近 200 個地號，平均每個地號約 58 坪。若地主未來分回之土地分散多處，抑或是各自為政，以建蔽率 50%計算，每棟建物可能佔地不到 30 坪，使得原本就已不佳的老舊市容更是雪上加霜，因此建議於第五章土地使用分區管制要點中增列下述措施，以提升市容景觀：</p>	<p>a. 制定最小配地面積，鼓勵聯合配地開發。</p> <p>b. 地主若有多個地號，可予以整合，避免多個小面積地號散於多處。</p> <p>c. 提供完整街廓開發容積獎勵。</p> <p>d. 制訂大面積開發容積獎勵。</p>		

案由	變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討） （配合主細計拆離）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 23 條及第 26 條</p> <p>參、再公開展覽緣起：</p> <p>汐止都市計畫於 58 年發布實施，後於 70 年、93 年分別完成通盤檢討，迄今已逾 10 年，依都市計畫法第 26 條之規定應辦理第三次通盤檢討，另鑑於汐止地區現有兩處都市計畫區即汐止都市計畫區及汐止大坑溪右岸中研院附近地區，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 3 條之規定辦理都市計畫區合併。</p> <p>本案主要計畫案前經內政部都市計畫委員會 108 年 12 月 24 日第 960 次會議審議通過，依該次會議決議後續應辦事項：「本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」，而細部計畫內容配合主要計畫審議內容修正，並經新北市都市計畫委員會 109 年 10 月 16 日第 122 次會議審議通過，爰依內政部都市計畫委員會意見，併同於 110 年 1 月 29 日辦理主要計畫及細部計畫再行公開展覽事宜，並參酌公民暨團體陳情意見，再提請新北市都市計畫委員會審議。</p> <p>本案再公展後主要計畫案業經 111 年 1 月 21 日新北市都市計畫委員會第 137 次會議審決，刻正由內政部都市計畫委員會審議中；另由新北市都市計畫委員會續行審議再公展後細部計畫案之變更內容、土地使用分區管制要點等計畫內容。</p> <p>肆、計畫範圍及面積：</p> <p>本案計畫範圍為汐止都市計畫，該計畫範圍東至省市界、西至市區界，西南以大坑溪右岸為界，北面以北社后、江北里山嶺</p>		

為界，東北以基隆河為界，本次另納入汐止大坑溪右岸中研院附近地區，重製後計畫總面積為 1,308.8013 公頃。

伍、變更內容：

本案配合再公開展覽後公民或團體陳情意見、本府各單位提案及 111 年 1 月 21 日市大會第 137 次會議通過主要計畫變更案內容，酌予調整原變更方案及新增變更提案，詳述如下：

- 一、表 1、表 3：細部計畫變更案內容同 111 年 1 月 21 日市大會第 137 次會議通過主要計畫變更案。
- 二、表 2：細部計畫變更案配合 111 年 1 月 21 日市大會第 137 次會議通過主要計畫變更案修正內容。
- 三、圖一至圖十五：細部計畫變更案變更示意圖。

陸、土地使用分區管制要點：

本案土地使用分區管制要點詳表 4。

柒、辦理經過：

本案主要計畫及細部計畫併同辦理再行公開展覽、舉辦公開說明會及新北市都市計畫委員會專案小組研商會議，辦理經過詳述如下：

- 一、再公開展覽及說明會：自 110 年 1 月 29 日起再公開展覽 40 日，110 年 1 月 29 日、1 月 30 日、1 月 31 日刊登於聯合報，並於 110 年 2 月 23 日上午 10 時整、下午 2 時整及 110 年 2 月 25 日上午 10 時整、下午 2 時整假本市汐止區公所舉辦說明會。
- 二、新北市都市計畫委員會專案小組：

本案由本會孫委員振義(召集人)、宋委員立堦、洪委員迪光、簡委員連貴、解委員鴻年、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組，前已於 110 年 10 月 4 日、110 年 10 月 26 日、110 年 11 月 1 日、110 年 11 月 15 日召開 4 次專案小組研商會議；後因部分委員任

期屆滿，改由孫委員振義（召集人）、宋委員立堦、簡委員連貴、解委員鴻年、張委員容瑛、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組，續於 111 年 4 月 11 日及 111 年 9 月 26 日召開 2 次專案小組研商會議，前開各次專案小組會議結論如下：

（一）110 年 10 月 4 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 本次變更案內容詳表 1「變更汐止主要計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討）」案變更內容綜理表及表 2「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細計拆離）」案變更內容綜理表。
2. 主計變 21 案暨細計變 14 案（社后工業區及河川區變更為道路用地及河川區（兼供道路使用））（環河道路變更案），考量市府表示汐止地區近期已規劃及完成多項交通建設，經評估汐止社后地區現況交通情況並無立即新闢 15 公尺環河道路之急迫性與需求性，且因徵收土地、補償建物拆遷及興闢道路所需經費龐大，目前無財源可執行該計畫，故同意撤銷本變更提案。
3. 本會已初步了解本案公民或團體陳情建議意見，請規劃單位針對本次會議下列建議意見補充相關說明資料後，續提下次會議討論並進行實質內容審查。
 - （1）針對本通檢案保護區變更案件，應先檢討並確認原劃設為保護區之原因是否存在，再予以檢討變更與否，請規劃單位應再次確認。
 - （2）本案再公開展覽後公民或團體陳情建議意見之處理原則，倘相同陳情人所提陳情意見與前次陳情位置及陳情事由等內容均相同，且前經都市計畫委員會審定在案，則維持原審定內容。除非查有相關新事證或新增陳情意見，屆時再重新檢討陳情意見並提會討論。
4. 本通檢案所提列變更案及人民陳情意見涉及交通議題部分，為強化人民陳情意見回應之研析意見內容，請市府交通局補充說

明汐止社后地區整體交通規劃，且應就現況區域交通問題研提具體交通改善措施，並提供相關補充說明資料及說明文字予作業單位，以利回應民眾陳情意見，並於下次會議務必派員與會說明，以利本案審議。

5. 依內政部現行規定於計畫檢討變更涉及私有土地時，應通知地主以維護其權益，惟部分規劃方案雖未涉及土地變更，仍影響地主權益甚鉅，如採土管退縮建築方式留設道路系統之規劃方案，建議市府均應比照規定通知地主，以維周延。另請市府應針對此類規劃方案仍需審慎評估實質執行之可行性，併同提出完整配套措施，避免草率研提規劃方案，影響民眾權益。

(二) 110年10月26日第2次、110年11月1日第3次專案小組研商會議：

1. 本次各變更案本次專案小組意見詳附表 1-1、1-2、2-1、2-2 變更內容綜理表及表 3 再公開展覽逾期公民或團體陳情意見綜理表。
2. 人民陳情研析意見應對照人民陳情建議事項逐條列點式回應，以利閱讀並供委員會審議。
3. 其餘變更案內容、人民陳情案部分，請各相關單位、規劃單位依下列建議意見釐清相關疑義，並提供補充相關資料，於下次專案小組會議討論：
 - (1) 有關農業區變更類型之人民陳情意見部分，其研析意見應完整說明符合都市計畫農業區變更使用審議規範之相關規定者，始得提出變更申請，避免民眾產生誤會，故請作業單位與規劃單位討論並酌修研析意見文字內容，以作為通案性人民陳情意見回應，以茲適妥。
 - (2) 本次會議原則同意修正後提會討論之保護區檢討變更原則，其變更原則如下：

A. A 類保護區（具國土保安及水土保持功能者）檢討原則：考量其劃設原意具國土保安、水土保持功能，本次通檢原則上不予變更。

B. B 類保護區（原河川區兩側綠地變更者）檢討原則：此類保護區原屬綠地，其位置形狀均屬河岸兩側細長型街廓，考量內政部因應極端氣候建議，故本類保護區仍建議比照 A 類保護區處理，不予變更。

C. 惟若有其他特殊情形者（因應公共設施、重大建設及產業用地發展政策需求，經主管機關同意且經審議檢討建議變更者）予以變更，不受上述規定限制。

(3) 因各單位近來已於汐止地區興辦各項交通建設及工程，故經評估該地區目前無開闢 15 公尺環河道路必要性、急迫性等觀點，請酌修環河路變更案研析意見第 2 點內容。

(4) 有關細計土管配合草濫溪排水幹線用地範圍線訂定沿河川區退縮之示意圖，其說明圖例文字請再酌修，避免造成解讀誤會。

(5) 人陳第 6 案（福龍宮）：請市府民政局釐清是否有相關案例，其處理方式為何。

(6) 人陳第 12 案（工建段乙種工業區變更為道路用地）：變更後將減少人行空間、道路截角劃設問題、道路不等寬及變更範圍是否為建照法定空地等問題，且道路路型改善有限，爰請市府交通局補充說明開闢必要性、具體交通改善效益等分析，並應考量綠六變更可行性。

(7) 人陳第 42 案及第 63 案（鐵路用地變更為商業區）：因涉及民眾權益等因素後，未能有共識方案，請規劃單位就下列方案研擬規劃內容及優劣分析。

A. 方案一：維持原公展方案變更為商業區（附）。

B. 方案二：維持原計畫不變更。

C. 方案三：採分段式變更。

(8) 人陳第 60 案及第 61 案 (保長坑開闢 10 公尺道路): 請市府交通局補充該道路開闢必要性及急迫性之相關說明內容, 俾利納入研析意見及後續變更案變更理由說明。

(9) 人民陳情編號第 98 案 (林明坤): 有關陳情建議事項涉及基隆捷運部分, 請補充對應之研析意見內容。

(三) 110 年 11 月 15 日第 4 次專案小組研商會議:

1. 本次提會討論通過內容分別詳附表 1-1、1-2、2-1、2-2 變更內容綜理表及表 3 再公開展覽逾期公民或團體陳情意見綜理表。
2. 人民陳情第 12 案 (工建段乙種工業區變更為道路用地): 因涉及國產署意見, 爰請市府交通局提供交通疏導、具體改善效益、開闢經費及期程等分析說明資料, 並請規劃單位蒐集涉及合法建築物及土地權屬等相關分析資料後, 逕提大會審議。
3. 本案主要計畫經本案專案小組已獲致具體意見, 相關修正內容經作業單位確認後, 續提大會審議; 另本案細部計畫涉及土地使用管制要點部分, 請續提下次專案小組會議審議。

(四) 111 年 4 月 11 日第 5 次專案小組研商會議:

1. 本次提會討論通過內容詳表 1 「變更汐止細部計畫 (第三次通盤檢討) (配合主細計拆離)」案土地使用分區管制要點修正前後條文對照表。
2. 有關議題二涉及汐止都市計畫乙種工業區 (社后及樟樹灣、市中心工業區) 之開發許可機制及內容, 基於地區發展趨勢、產業轉型升級及整體基隆河谷產業戰略思維, 本專案小組初步認同所提概念, 惟此議題所涉層面甚廣, 故請市府經濟發展局協助作業單位及規劃單位, 依本會下列建議意見補充相關內容後, 續提下次專案小組會議審議。

(1) 依簡報內容所示, 本次提會討論「汐止工業區開發許可機制及內容」僅適用社后及樟樹灣地區及市中心地區之乙種工業區, 惟汐止工業區包含零星工業區及乙種工業區, 又

相關圖面亦呈現保長坑地區工業區範圍，容易造成混淆，請再審慎研擬本案開發許可機制之名稱及適用範圍等內容，避免產生不必要誤解。

- (2) 簡報第 33 頁保長坑工業區發展現況分析內容，因山坡地地形無法開發之限制，建議將閒置土地、低度利用土地分別計算。
- (3) 有關回饋方案之回饋比例部分，乙種工業區放寬容許使用以單一基地面積 10% 為限，現今放寬容許使用以申請基地面積 30%、20% 為限，請針對其容許使用內容製作差異比較，以利供委員會參考。
- (4) 簡報第 43 頁申請流程圖，其中更新事業計畫、都市計畫、都市設計審議等程序，三者流程銜接時點，應再審慎討論。另請補充有關都市計畫審議規範「1.細部計畫發布實施之日起 2 年內，將公共設施用地開闢完成。」、「3. 基地為新建或重建者，於細部計畫發布實施之日起 2 年內申請建造執照。」，倘於期限內未完成開闢，其配套措施為何。
- (5) 未來產業轉型引進生產者服務業等產業類型，因應產業運作改變影響交通運具使用及所造成交通衝擊議題，請市府交通局再審慎思考整體交通系統規劃，並提供相關建議意見予作業單位做規劃參考。
- (6) 請市府經濟發展局協助提供下列補充資料予作業單位，並請規劃單位納入旨案計畫書補充說明：
 - A. 請提供基隆谷廊帶研究計畫成果，包含上下游產業鏈分析、既有產業輔導策略、整體產業需求、產業轉型資源、引進產業類型、空間規劃（外環地區產業、物流產業等產業軸帶結合）、發展策略、與鄰近周邊南港基隆地區產業關係（相互合作或競爭）及轉型方向等相關資料予作業單位，以利納入本案計畫書完整說明汐止產業發展需求、分析及發展策略規劃等內容。

B. 汐止都市計畫區位於臺北市南港區、基隆市之間，因區位特殊性，倘無法有明確產業發展策略及誘因，對於汐止產業發展成營運總部或內科化規劃構想，將面臨嚴峻挑戰，以目前產業發展策略及回饋方案評估結果，所提開發許可機制不太有競爭力。請市府經濟發展局再與作業單位思考更具有力或可行之誘因，以確保計畫執行及實踐之可能性。

(五) 111 年 9 月 26 日第 6 次專案小組研商會議：

1. 本案專案小組已獲致具體意見，相關開發許可機制修正內容請作業單位依下列意見修正，經作業單位確認相關補充說明資料後，續提大會審議：

- (1) 請規劃單位依市府經濟發展局所述工商普查資料，於計畫書補充本市汐止區從事工商業、二級產業及三級產業等相關數據資料。
- (2) 有關本案所研擬開發許可機制放寬工業區作一般商業設施使用之比例，該機制放寬之一般商業設施使用項目，是否符合汐止地區未來產業發展轉型政策及願景，請再補充說明並納入旨案計畫書中。
- (3) 請補充汐止各工業區之土地使用現況及相關調查資料，並納入旨案計畫書補充說明。
- (4) 簡報第 19 頁開發許可機制及內容流程圖所示，回饋規定採捐贈申請基地總面積 10% 之土地，若欲改採繳納回饋金方式辦理，「得經」新北市都市計畫委員會同意，惟個案申請變更均需經新北市都市計畫委員會審議，故前開執行方式請修改為「應經」新北市都市計畫委員會同意。
- (5) 簡報第 20 頁、第 23 頁涉及乙種工業區（特）回饋金、回饋比例計算式及回饋比例計算等疑慮，請作業單位與規劃單位再審慎檢視計算式設定及計算結果之合理性及公平

性，並補充說明計算式參考依據、考量因素、優缺點及是否有案例等內容，提大會說明確認。

2. 請市府交通局協助補充相關交通建設計畫之年期或預計完成工程時間（簡報第 9 頁所提汐止地區交通系統規劃及工程），並說明及分析未來工業區轉型後所衍生交通流量及各項運具通行需求是否充足，以利汐止地區整體交通系統得以滾動式檢討及整體規劃。
3. 請市府經濟發展局協助說明，是否曾調查汐止地區工廠變辦公室使用需求及意願？請提供相關數據或現況使用調查資料予作業單位，以利納入本案補充說明產業轉型發展之必要性，並納入旨案計畫書補充說明。

柒、提大會確認事項：

- 一、配合變更案變更為再發展區，調整分區名稱及編號。

市都委會專案小組初步建議意見			本次提會修正內容		
變更編號	位置	變更內容		變更內容	
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)
二十	長興街二段附近鐵路用地	鐵路用地 (0.0457)	第二種住宅區 (再)(附) (0.0069)	鐵路用地 (0.0457)	<u>第二種住宅區</u> <u>(再1)(附)</u> (0.0069)
			商業區(再) (附) (0.0311)		商業區(再) (附) (0.0311)
			道路用地 (0.0077)		道路用地 (0.0077)
二十三	汐止警察分局北側機關用地	機關用地 (0.0395)	第二種住宅區 (再)(附) (0.0395)	機關用地 (0.0395)	<u>第二種住宅區</u> <u>(再1)(附)</u> (0.0395)
二十九	公十南側工業區	乙種工業區 (0.0021)	第二種住宅區 (再)(附) (0.0021)	乙種工業區 (0.0021)	<u>第二種住宅區</u> <u>(再2)(附)</u> (0.0021)
三十四	新峰段保護區	保護區 (0.0156)	第二種住宅區 (再)(附) (0.0156)	保護區 (0.0156)	<u>第二種住宅區</u> <u>(再1)(附)</u> (0.0156)

二、配合變更案變更為再發展區，並規定附帶條件於完成回饋條件前，採調降容積方式辦理，故土地使用分區管制要點第4點增訂再發展區使用強度及條文內容。

市都委會專案小組初步建議意見			本次提會修正內容																																																				
<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、第36條、第39條(附表一)規定辦理外，其餘分區之建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>第一種住宅區</td> <td rowspan="5">依施行細則規定辦理</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">商業區</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">工業區</td> <td>乙種工業區</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>零星工業區</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">乙種工業區及零星工業區</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">加油站專用區</td> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(一)風景區內之現有水域範圍不得計入基地面積計算；非經主管機關核准，不得任意變更地形。</p> <p>(二)依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者，其住宅區容積率不得大於200%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。</p>			土地使用分區		建蔽率	容積率	住宅區	第一種住宅區	依施行細則規定辦理	200%	第二種住宅區	240%	商業區		320%	工業區	乙種工業區	210%	零星工業區	210%	乙種工業區及零星工業區		210%	加油站專用區		40%	120%	<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、第36條、第39條(附表一)規定辦理外，其餘分區之建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">住宅區</td> <td>第一種住宅區</td> <td rowspan="5">依施行細則規定辦理</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區(再1)(附)</td> <td>132%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區(再2)(附)</td> <td>151%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">商業區</td> <td>商業區(再)(附)</td> <td>176%</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">加油站專用區</td> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(一)風景區內之現有水域範圍不得計入基地面積計算；非經主管機關核准，不得任意變更地形。</p> <p>(二)依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者，其住宅區容積率不得大於200%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。</p> <p>(三)參照「公共設施用地專案通盤檢討」及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」處理原則，應捐贈45%、37%土地作為公共設施用地，惟考量基地面積狹小，故得改以繳納代金方式折抵；捐獻代金之數額，由新北市委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積/變更後全部可建築土地面積，但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土</p>			土地使用分區		建蔽率	容積率	住宅區	第一種住宅區	依施行細則規定辦理	200%	第二種住宅區	240%	第二種住宅區(再1)(附)	132%	第二種住宅區(再2)(附)	151%	商業區	320%	商業區	商業區(再)(附)	176%	工業區	210%	加油站專用區		40%	120%
土地使用分區		建蔽率	容積率																																																				
住宅區	第一種住宅區	依施行細則規定辦理	200%																																																				
	第二種住宅區		240%																																																				
商業區			320%																																																				
工業區	乙種工業區		210%																																																				
	零星工業區		210%																																																				
乙種工業區及零星工業區		210%																																																					
加油站專用區		40%	120%																																																				
土地使用分區		建蔽率	容積率																																																				
住宅區	第一種住宅區	依施行細則規定辦理	200%																																																				
	第二種住宅區		240%																																																				
	第二種住宅區(再1)(附)		132%																																																				
	第二種住宅區(再2)(附)		151%																																																				
	商業區		320%																																																				
商業區	商業區(再)(附)	176%																																																					
	工業區	210%																																																					
加油站專用區		40%	120%																																																				

		<p><u>地現值之一點四倍；估價所需費用，亦由申請人負擔；未完成捐贈前，第二種住宅區(再1)(附)容積率以132%計(約原住二240%之55%)，第二種住宅區(再2)(附)容積率以151%計(約原住二240%之63%)，商業區(再)(附)容積率以176%計(約原商業區320%之55%)。</u></p>
	<p>三、乙種工業區(特)開發許可機制及內容(詳提會簡報)。</p> <p>捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>	
<p>決議</p>	<p>一、有關乙種工業區(特)開發許可機制及內容，依本次提會簡報內容通過，並納入計畫書章節補充，餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>	

表 1 「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細計拆離）」案變更內容綜理表（同 111 年 1 月 21 日市大會第 137 次會議通過主要計畫變更案）

重新公展編號	市大會通過編號	103 年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
			位置	變更內容		變更理由			備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
九	十	七	文小九南側住宅區	第二種住宅區 (0.0168)	文小用地 (0.0168)	配合現況為學校圍牆使用及權屬(國產署)辦理。	<p>1. 參酌人民陳情第 50 案。</p> <p>2. 將國有土地撥相關定辦理。</p> <p>3. 主要計畫重編後第十六案。</p> <p>(市都委會第 3 次專案小組)</p> <p>修正理由：</p> <p>1. 本通檢案自 100 年著手辦理都市計畫檢討變更，其陳情土地原為本市汐止區長安段 1261、1263、1266 地號 3 筆土地，涉及本通檢案重新公展編號主要計畫第 26 案(細計第 9 案)，該變更案係依現況學校使用範圍及權屬檢討變更住宅區為文小用地，業經 108 年 12 月 24 日內政部都委會第 960 次會議審議通過，先予敘明。</p> <p>2. 因上開地號土地於本通檢案審議期間，依土地實際使用現況辦理土地分割為本市汐止區長安段 1261、1261-1、1263、1263-1、1266、1266-1 地號 6 筆土地，並經相關單位於 103 年 11 月 14 日辦理現地測量，確認學校使用範圍僅涉本市汐止區長安段 1261、1263、1266 地號 3 筆國有土地，惟同段 1261-1、1263-1、1266-1 地號 3 筆國有土地，現況係出租供私人使用，非屬學校圍牆範圍內。</p> <p>3. 綜上，本通檢案重新公展編號主要計畫</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。	

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議									
			位置	變更內容		變更理由			備註								
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)												
						<p>第 26 案 (細計第 9 案)，其變更理由係依學校實際使用範圍檢討變更住宅區為文小用地，故配合土地分割結果酌予調整變更範圍，僅變更本市汐止區長安段 1261、1263、1266 地號 3 筆國有土地，併同修正變更面積，以符規劃原意。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>九</td> <td>文小九南側住宅區</td> <td>第二種住宅區 (0.0146)</td> <td>文小用地 (0.0146)</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> <p>修正後變更理由： 配合現況為學校實際使用範圍及權屬（國產署）辦理。</p> <p>修正後備註：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 參酌人民陳情案第 50 案及再公開展覽人民陳情案第 150 案。 2. 將依國有土地撥用相關規定辦理。 3. 主要計畫重編後第二十六案。 	變更編號	位置	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	九	文小九南側住宅區	第二種住宅區 (0.0146)	文小用地 (0.0146)	
變更編號	位置	變更內容															
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)														
九	文小九南側住宅區	第二種住宅區 (0.0146)	文小用地 (0.0146)														

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容					市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			位置	變更內容		變更理由	備註		
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
								4. 變更內容依學校實際使用範圍為準，即檢討變更本市汐止區長安段 1261、1263、1266 地號土地為文小用地。	
十四	十五	--	社后工業區及河川區	乙種工業區 (2.7008)	道路用地 (2.7783)	1. 本次環河道路路線屬市府交通局原規劃環河快速道路路線，惟因推動有其難度，爰改新設 15 公尺平面環河道路，另區內南北向道路僅有中興路	1. 土地取得方式以積移為原則，不動拆除地上物，惟要可一般徵收辦理，完成道路興闢。	<p>(市都委會第 1、3 次專案小組)</p> <p>撤銷本變更提案。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經市府交通局 110 年 11 月 4 日新北交規字第 1102085874 號函查告，近期汐止地區刻正辦理重大交通建設及交通改善工程如下：</p> <p>(1) 汐止社后地區刻正辦理康寧街增設南入匝道銜接國道 1 號工程：該工程已於 110 年 8 月開工，完工後預計可轉移原汐止交流道及其周邊道路約 27% 交通量、旅行時間節省約 20 分鐘。</p> <p>(2) 同興路穿越地下道至康寧街工程：預計完工後可有效轉移中興路車流量，改善其壅塞情形，已於 109 年 3 月開工，預計 112 年 12 月完工。</p> <p>(3) 康寧街（康寧街 751 巷至連峰街）拓寬：配合國 1 汐止南入匝道工程</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
			位置	變更內容		變更理由			備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
					及南陽街，前開道路尖峰時段經常性壅塞，爰增設南北向道路，預留新路廊以紓解計畫道路不足造成交通瓶頸，完善社后及樟樹灣地區整體交通路網動線。	2. 主要計畫重編後第二十一案。	<p>之聯絡道拓寬，並於109年11月完成拓寬至14公尺、雙向各2車道。</p> <p>(4) 康寧街(康寧街747號至康寧街541巷)拓寬：刻正將原雙向各1車道拓寬至雙向各2車道，並一併改善人行道道路環境。</p> <p>(5) 市府相關單位已於109年1月完成吉林街瓶頸路段(南陽街至內二水門)拓寬為7公尺。</p> <p>(6) 市府相關單位持續依地方需求檢討公車路線，並持續推動汐東捷運線建設。</p> <p>2. 考量汐止地區近期已規劃及完成多項交通建設，汐止交通已有初步改善，與地方民意溝通並了解地區交通需求後，經評估汐止社后地區無立即新闢15公尺環河道路之急迫性及需求性。</p> <p>3. 綜合上述，經本府重新評估後，原環河路變更提案本次通檢案維持原計畫不變更；長期就未來地方交通需求持續研議可行改善方案並進行財務、工程之可行性評估，倘若後續涉及都市計畫調整，屆時再配合辦理個案變更。</p>		

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
			位置	變更內容		變更理由			備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
					2. 為減少建屋拆遷，優先將現況河川區內部分已施作防汛道路範圍土地納入檢討變更為河川區兼供道路使用，未來一併進行道路規劃設計。				

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
			位置	變更內容		變更理由			備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
十五	十六	--	社后區農業區、水道地(供抽水站使用)及河川區	農業區 (0.2374) 下水道用地 (供抽水站使用) (0.0609) 河川區 (0.1361)	道路用地 (0.2374) 下水道用地 (供抽水站及道路使用) (0.0272) 道路用地 (0.0337) 河川區兼供道路使用 (0.1361)	1. 本次環河道路路線屬市府交通局原規劃環河快速道路線，惟因推動有其難度，爰改新設15公尺平面環河道路，另區內南向道路僅有中興路及南陽街，前開道路	1. 土地取得方式以積移為原則，不主動拆除地上物，惟要時可採一般徵收辦理，完成道路興闢。 2. 主要計畫重編後	(市都委會第1、3次專案小組) 併重新公展編號第十四案。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
			位置	變更內容		變更理由			備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
					尖峰時段經常性壅塞，爰增設南向道路，預留新路廊以紓解計畫道路不足造成交通瓶頸，完善社后及樟樹灣地區整體交通路網動線。 2. 為減少建屋拆遷，優先將	二十二案。			

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
			位置	變更內容		變更理由			備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
					況河川區內部分已施作防汛道路範圍土地納入檢討變更為河川區兼供道路使用，未來一併進行道路規劃設計。				

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議										
			位置	變更內容		變更理由			備註									
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)													
二十	二十三	--	長興街二段附近鐵路用地	鐵路用地(0.0457)	第二種住宅區(附)(0.0069)	配合台鐵路局無使用需求範圍及權屬，變更為鄰近分區。 附帶條件：需與本府簽訂協議書，並參照「新北市政府受理都市計畫公共設施保留地申請檢討變更作業要點」內涵，捐贈50%土地作為公共設施	1. 參酌人民陳情案第27案。 2. 主要計畫重編後第九案。	(市都委會第4次專案小組) 修正理由： 一、配合本市刻正辦理「公共設施用地專案通盤檢討案」，本市通案性回饋原則採捐贈45%作為公共設施用地，惟考量基地面積狹小，得改以繳納代金方式折抵；另考量本市再發展區檢討及劃定原則，於土地所有權人未完成前開捐贈條件前，容積率酌予調降，俟完成捐贈條件後，始得依基準容積率規定興建建築物。 二、依前開通案性回饋原則及再發展區劃定原則，本案公共設施用地變更為第二種住宅區(再)(附)及商業區(再)(附)，且於未完成捐贈前，容積率酌予調降，俟完成捐贈條件後，始得依基準容積率規定辦理，其利於土地所有權人土地利用及計畫可執行性。	修正後通過。 修正理由： 依循現行細部計畫分區(第二種住宅區)及變更後附帶條件回饋比例不同(依變更前土地使用分區性質，視個案情形，個別參照「公共設施用地專案通盤檢討案」)，將變更後使用分區劃分為「第二種住宅區(再1)(附)」，以利後續實際執行。 修正後變更內容：									
				商業區(附)(0.0311)				<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二十</td> <td>長興街二段附近鐵路用地</td> <td>鐵路用地(0.0457)</td> <td> 第二種住宅區(再1)(附) (0.0069) 商業區(再)(附) (0.0311) 道路用地 (0.0077) </td> </tr> </tbody> </table>	變更編號	位置	變更內容		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	二十	長興街二段附近鐵路用地	鐵路用地(0.0457)	第二種住宅區(再1)(附) (0.0069) 商業區(再)(附) (0.0311) 道路用地 (0.0077)
變更編號	位置	變更內容																
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)															
二十	長興街二段附近鐵路用地	鐵路用地(0.0457)	第二種住宅區(再1)(附) (0.0069) 商業區(再)(附) (0.0311) 道路用地 (0.0077)															

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議											
			位置	變更內容		變更理由			備註										
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)														
				道路用地(0.0077)	地，惟考量基地面積狹小，故得繳納代金方式折抵；捐獻代金之數額，由新北市委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積/變更後全部可建築土地面積	<p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">二十</td> <td rowspan="3">長興街二段附近鐵路用地</td> <td rowspan="3">鐵路用地(0.0457)</td> <td>第二種住宅區(再)(附)(0.0069)</td> </tr> <tr> <td>商業區(再)(附)(0.0311)</td> </tr> <tr> <td>道路用地(0.0077)</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> <p>修正後變更理由： 配合台鐵局無使用需求範圍及權屬，變更為鄰近分區。</p> <p>修正後附帶條件： 參照「公共設施用地專案通盤檢討」處理原則，應捐贈45%土地作為公共設施用地，惟考量基地面積狹小，故得改以繳納代金方式折抵；捐獻代金之數額，由新北市委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積/變更後全部可建築土地面積。</p>	變更編號	位置	變更內容		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	二十	長興街二段附近鐵路用地	鐵路用地(0.0457)	第二種住宅區(再)(附)(0.0069)	商業區(再)(附)(0.0311)	道路用地(0.0077)	<p>修正後變更理由： 配合台鐵局無使用需求範圍及權屬，變更為鄰近分區。</p> <p>修正後附帶條件： 參照「公共設施用地專案通盤檢討」處理原則，應捐贈45%土地作為公共設施用地，惟考量基地面積狹小，故得改以繳納代金方式折抵；捐獻代金之數額，由新北市委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積/變更後全部可建築土地面積，但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之一點四倍；估價所需費用，亦由申請人負擔；未完成捐贈前，第二種住宅區(再1)(附)容積率以132%計(約原住二240%之55%)，商業區(再)(附)容積率以176%計(約原商業區320%之55%)。</p> <p>修正後備註： 1. 參酌人民陳情案第27案及再公開展覽人民陳情案第42、63案。 2. 主要計畫重編後第九案。</p>
變更編號	位置	變更內容																	
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																
二十	長興街二段附近鐵路用地	鐵路用地(0.0457)	第二種住宅區(再)(附)(0.0069)																
			商業區(再)(附)(0.0311)																
			道路用地(0.0077)																

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
			位置	變更內容		變更理由			備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
					積，但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之一點四倍；估價所需費用，亦由申請人負擔。	應捐贈可建築土地面積/變更後全部可建築土地面積，但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之一點四倍；估價所需費用，亦由申請人負擔；未完成捐贈前，第二種住宅區(再)(附)容積率以132%計(約原住二240%之55%)，商業區(再)(附)容積率以176%計(約原商業區320%之55%)。 修正後備註： 1. 參酌人民陳情案第27案及再公開展覽人民陳情案第42、63案。 2. 主要計畫重編後第九案。			
二十三	二十六	--	汐止警察局北側機關用地(0.0395)	第二種住宅區(附)(0.0395)	1. 考量警察局無用地需求調整，配合檢討變更為毗鄰分區。 2. 依本市公共設	1. 參酌第36、37案陳見辦理。 2. 變範圍依正	(市都委會第4次專案小組) 修正理由： 一、配合本市刻正辦理「公共設施用地專案通盤檢討案」，本市通案性回饋原則採捐贈45%作為公共設施用地，惟考量基地面積狹小，得改以繳納代金方式折抵；另考量本市再發展區檢討及劃定原則，於土地所有權人未完成前開捐贈條件前，容積率酌予調降，俟完成捐贈條件後，始得依基準容積	修正後通過。 修正理由： 依循現行細部計畫分區(第二種住宅區)及變更後附帶條件回饋比例不同(依變更前土地使用分區性質，視個案情形，個別參照「公共設施用地專案通盤檢討案」)，將變更後使用分區劃分為「第二種住宅區(再1)(附)」，以利後續實際執行。	

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議										
			位置	變更內容		變更理由			備註									
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)													
					施用地專案通盤檢討原則，私有面積小於500平方公尺者，維持現行用地，並得以繳納代金方式申請變更為可建地。考量行政程序本案辦理期程較內政部頒訂 3. 主要計畫重後第十七案。	907、910、911、912、913、930、931地號私人地圍為準。 3. 主要計畫重後第十七案。	率規定興建建築物。 二、依前開通案性回饋原則及再發展區劃定原則，本案公共設施用地變更為第二種住宅區(再)(附)，且於未完成捐贈前，容積率酌予調降，俟完成捐贈條件後，始得依基準容積率規定辦理，其利於土地所有權人土地利用及計畫可執行性。	修正後變更內容： <table border="1" data-bbox="1601 523 2134 805"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二十三</td> <td>汐止警察分局北側機關用地</td> <td>機關用地 (0.0395)</td> <td><u>第二種住宅區(再1)(附)</u> (0.0395)</td> </tr> </tbody> </table> 修正後變更理由： 1. 考量本府警察局已無用地使用需求，故配合檢討變更為毗鄰分區。 2. 依本市公共設施用地專案通盤檢討案原則，私有面積小於500平方公尺者，維持現行用地，並得以繳納代金方式申請變更為可建地。考量行政程序本案辦理期程較內政部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」優先啟動，爰納入本案通盤檢討辦理。	變更編號	位置	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	二十三	汐止警察分局北側機關用地	機關用地 (0.0395)	<u>第二種住宅區(再1)(附)</u> (0.0395)
變更編號	位置	變更內容																
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)															
二十三	汐止警察分局北側機關用地	機關用地 (0.0395)	<u>第二種住宅區(再1)(附)</u> (0.0395)															
					3. 主要計畫重後第十七案。	率規定興建建築物。 二、依前開通案性回饋原則及再發展區劃定原則，本案公共設施用地變更為第二種住宅區(再)(附)，且於未完成捐贈前，容積率酌予調降，俟完成捐贈條件後，始得依基準容積率規定辦理，其利於土地所有權人土地利用及計畫可執行性。	修正後變更內容： <table border="1" data-bbox="1048 853 1579 1136"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二十三</td> <td>汐止警察分局北側機關用地</td> <td>機關用地 (0.0395)</td> <td>第二種住宅區(再)(附) (0.0395)</td> </tr> </tbody> </table> 修正後變更理由： 1. 考量本府警察局已無用地使用需求，故配合檢討變更為毗鄰分區。 2. 依本市公共設施用地專案通盤檢討案原則，私有面積小於500平方公尺者，維持現行用地，並得以繳納代金方式申請變更為可建地。考量行政程序本案辦理期程較內政部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」優先啟動，爰納入本案通盤檢討辦理。	變更編號	位置	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	二十三	汐止警察分局北側機關用地	機關用地 (0.0395)	第二種住宅區(再)(附) (0.0395)	
變更編號	位置	變更內容																
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)															
二十三	汐止警察分局北側機關用地	機關用地 (0.0395)	第二種住宅區(再)(附) (0.0395)															

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
			位置	變更內容		變更理由			備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
					<p>之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」優先啟動，爰納入本案通盤檢討辦理。</p> <p>附帶條件： 需與本府簽訂協議書，並參照「新北市政府受理都市計畫公共設</p>	<p>持現行用地，並得以繳納代金方式申請變更為可建地。考量行政程序本案辦理期程較內政部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」優先啟動，爰納入本案通盤檢討辦理。</p> <p>修正後附帶條件： 參照「公共設施用地專案通盤檢討」處理原則，應捐贈 45%土地作為公共設施用地，惟考量基地面積狹小，故得改以繳納代金方式折抵；捐獻代金之數額，由新北市委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積，但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之一點四倍；估價所需費用，亦由申請人負擔；未完成捐贈前，第二種住宅區(再1)(附)容積率以 132%計(約原住二 240%之 55%)。</p> <p>修正後備註： 1. 參酌第 36、37 案人陳意見辦理。</p>	<p>地，惟考量基地面積狹小，故得改以繳納代金方式折抵；捐獻代金之數額，由新北市委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積，但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之一點四倍；估價所需費用，亦由申請人負擔；未完成捐贈前，第二種住宅區(再1)(附)容積率以 132%計(約原住二 240%之 55%)。</p> <p>修正後備註： 1. 參酌第 36、37 案人陳意見辦理。 2. 變更範圍依本市汐止區中正段 907、910、911、912、913、930、931 地號等私人土地範圍為準。 3. 主要計畫重編後酌第十七案。</p>		

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
			位置	變更內容		變更理由			備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
					施保留地申請檢討變更作業要點」內涵，捐贈50%土地作為公共設施用地，惟考量基地面積狹小，故得繳納代金方式折抵；捐獻代金之數額，由新北市委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取	2. 變更範圍依本市汐止區中正段907、910、911、912、913、930、931 地號等私人土地範圍為準。 3. 主要計畫重編後酌第十七案。			

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
			位置	變更內容		變更理由			備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
					高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積，但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之一點四倍；估價所需費用，亦由申請人負擔。				

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
			位置	變更內容		變更理由			備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
二十六	二十九	--	配合基隆河治理計畫線調整	詳表 4-2		主要計畫重編後第二十七案。	詳表 3	依市都委會專案小組初步建議意見通過。	
二十九	三十二	--	公十南側工業區	乙種工業區 (0.0021)	第二種住宅區 (附) (0.0021)	1. 本工業區自民國 63 年汐止都市計畫(樟樹灣、北社后、江北里、保長坑部份)案即劃設，惟民國 99 年變更汐止都市計畫 主要計畫重編後第十一案。	(市都委會第 4 次專案小組) 修正理由： 配合本市再發展區檢討及劃定原則，於土地所有權人未完成前開捐贈條件前，容積率酌予調降，俟完成捐贈條件後，始得依基準容積率規定興建建築物，於未完成捐贈前，容積率酌予調降，俟完成捐贈條件後，始得依基準容積率規定辦理，其利於土地所有權人土地利用及計畫可執行性。	修正後通過。 修正理由： 依循現行細部計畫分區(第二種住宅區)及變更後附帶條件回饋比例不同(依變更前土地使用分區性質，視個案情形，個別參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」)，將變更後使用分區劃分為「第二種住宅區(再 2)(附)」，以利後續實際執行。 修正後變更內容：	

變更編號	位置	變更內容	
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)
二十九	公十南側工業區	乙種工業區 (0.0021)	第二種住宅區 (再 2)(附) (0.0021)

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議								
			位置	變更內容		變更理由			備註							
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
					(部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區、公園用地及道路用地)(社后段社后頂小段80-2地號等13筆土地)案後，僅剩本區零星存在。 2. 周邊已無其他工業	修正後變更內容： <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二十九</td> <td>公十南側工業區</td> <td>乙種工業區 (0.0021)</td> <td>第二種住宅區 (再)(附) (0.0021)</td> </tr> </tbody> </table> 註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。 修正後變更理由： 1. 查變更土地(現行係汐止區金龍段987地號)係屬63年9月12日發布實施「汐止都市計畫(樟樹灣、北社后、江北里、保長坑部份)案」之北社后地區「工業區」範圍內(面積約7.83公頃)，後於99年2月26日發布實施「變更汐止都市計畫(部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區、公園用地及道路用地)(社后段社后頂小段80-2地號等13筆土地)案」，僅剩面積狹小工業區，不利於開發利用。 2. 周邊已無其他工業區，且為住宅區及道路所包圍，故檢討變更為毗鄰分區。 修正後附帶條件： 參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」處理原則，應捐贈37%土地作為公共設施用地，惟考量基地面積狹小，故得改以繳納代金方式折抵；捐獻代金之數額，由新北市委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積/變更後全部可建築土地面積，但其捐獻數額	變更編號	位置	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	二十九	公十南側工業區	乙種工業區 (0.0021)	第二種住宅區 (再)(附) (0.0021)
變更編號	位置	變更內容														
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)													
二十九	公十南側工業區	乙種工業區 (0.0021)	第二種住宅區 (再)(附) (0.0021)													

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
			位置	變更內容		變更理由			備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
					<p>區，且為第二種住宅區及道路所包圍，變更為毗鄰分區。</p> <p>附帶條件：依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，應捐贈百分之三十七以上之公共設施用地，考量本基地面積狹小，故得採</p>	<p>修正後附帶條件： 參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」處理原則，應捐贈37%土地作為公共設施用地，惟考量基地面積狹小，故得改以繳納代金方式折抵；捐獻代金之數額，由新北市委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算）×變更後應捐贈可建築土地面積/變更後全部可建築土地面積，但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之一點四倍；估價所需費用，亦由申請人負擔；未完成捐贈前，<u>第二種住宅區（再2）（附）</u>容積率以151%計（約原住二240%之63%）。</p> <p>修正後備註： 主要計畫重編後第十一案。</p>	<p>不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之一點四倍；估價所需費用，亦由申請人負擔；未完成捐贈前，<u>第二種住宅區（再2）（附）</u>容積率以151%計（約原住二240%之63%）。</p> <p>修正後備註： 主要計畫重編後第十一案。</p>		

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
			位置	變更內容		變更理由			備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
					納代金方式辦理，捐獻代金之數額，由新北市委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積，但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同				

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
			位置	變更內容		變更理由			備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
					分區之公告土地現值之一點四倍；估價所需費用，亦由申請人負擔，未繳納代金前，仍比照工業區管制之。另捐贈比率及繳納代金相關事宜應與市府簽訂協議書規範之。				
三十二	三十五	--	吉林街附近地區 農業區 (0.0193)	道路用地 (0.1415)	吉林街現況路幅僅約6~8公尺不等	1.逾期人陳第19案。 (市都委會第3次專案小組) 修正理由： 配合環河道路變更案(細變14及細變15)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。		

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議													
			位置	變更內容		變更理由			備註												
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																
			綠地用地 (0.0278) 第二種住宅區 (0.0944) 高速公路用地 (1.1060)	高速公路用地兼供道路使用 (1.1060)	寬，經市府交通局及捷運局評估考量汐民線捷運墩柱落墩位置及地區道路交通流量需求，確認吉林街至福德三路路段全段為16公尺寬道路即可滿足交通需求，爰配合將需求範圍變更為道路用地。	2. 主要計畫重編後第三十二案。	撤案，及108年「變更汐止都市計畫（第二種住宅區、綠地用地為園道用地，高速公路用地為高速公路用地兼供道路使用）」案內容，因應路型調整變更都市計畫內容。 修正後變更內容： <table border="1" data-bbox="1048 692 1581 1134"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">三十二</td> <td rowspan="4">吉林街附近地區</td> <td>農業區 (0.0203)</td> <td rowspan="3">道路用地 (0.1426)</td> </tr> <tr> <td>綠地用地 (0.0278)</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區 (0.0945)</td> </tr> <tr> <td>高速公路用地 (1.1062)</td> <td>高速公路用地(兼供道路使用) (1.1062)</td> </tr> </tbody> </table>	變更編號	位置	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	三十二	吉林街附近地區	農業區 (0.0203)	道路用地 (0.1426)	綠地用地 (0.0278)	第二種住宅區 (0.0945)	高速公路用地 (1.1062)	高速公路用地(兼供道路使用) (1.1062)
變更編號	位置	變更內容																			
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																		
三十二	吉林街附近地區	農業區 (0.0203)	道路用地 (0.1426)																		
		綠地用地 (0.0278)																			
		第二種住宅區 (0.0945)																			
		高速公路用地 (1.1062)	高速公路用地(兼供道路使用) (1.1062)																		
註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。						修正後變更理由： 吉林街現況路幅僅約6~8公尺不等寬，經市府交通局及捷運局評估考量汐民線捷運墩柱落墩位置及地區道路交通流量需求，確認吉林街至福德三路路段全段為16公															

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議									
			位置	變更內容		變更理由			備註								
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)												
三十四	新增一	--	新峰段保護區 (0.0156)	第二種住宅區 (附) (0.0156)	新峰段4、51、52地號土地係78年變更汐止都市計畫第一次公共設施通盤檢討案由綠地用地變更為保護區，理由係考量市府財政問題，另查78年都市	<p>1. 參酌逾期人民陳情第13案。</p> <p>2. 主要計畫重編後第三十四案。</p>	<p>尺寬道路即可滿足交通需求量，爰配合將需求範圍變更為道路用地。</p> <p>修正後備註：</p> <p>1. 逾期人陳第19案及再公開展覽人民陳情案第65案。</p> <p>2. 主要計畫重編後第三十二案。</p>										
						<p>(市都委會第2次專案小組)</p> <p>修正理由：</p> <p>1. 陳情案前於107年提出變更為可建築土地之陳情訴求，業經108年12月24日內政部都委會第960次會議審決，變更為住宅區(附)並應依附帶條件規定辦理，其參照「新北市政府受理都市計畫公共設施保留地申請檢討變更作業要點」內涵，附帶條件應捐贈回饋50%土地作為公共設施用地，先予敘明。</p> <p>2. 配合本市刻正辦理「公共設施用地專案通盤檢討案」，本市通案性回饋原則採捐贈45%作為公共設施用地，惟考量基地面積狹小，得改以繳納代金方式折抵；另考量本市再發展區檢討及劃定原則，於土地所有權人未完成前開捐贈條</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>依循現行細部計畫分區(第二種住宅區)及變更後附帶條件回饋比例不同(依變更前土地使用分區性質，視個案情形，個別參照「公共設施用地專案通盤檢討案」)，將變更後使用分區劃分為「第二種住宅區(再1)(附)」，以利後續實際執行。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>三十四</td> <td>新峰段保護區</td> <td>保護區 (0.0156)</td> <td><u>第二種住宅區</u> (再1)(附) (0.0156)</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p>	變更編號	位置	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	三十四	新峰段保護區	保護區 (0.0156)	<u>第二種住宅區</u> (再1)(附) (0.0156)
變更編號	位置	變更內容															
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)														
三十四	新峰段保護區	保護區 (0.0156)	<u>第二種住宅區</u> (再1)(附) (0.0156)														

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議								
			位置	變更內容		變更理由			備註							
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
					計畫綠地用地檢討原則，屬鐵路兩旁之綠地，除鐵路及道路必要範圍外，其餘土地併鄰近分區，惟上開地號土地變更為保護區。考量該3筆土地其都市計畫規劃原意為綠地，且未鄰河川區，爰依其規劃原意屬綠地用地性	<p>件前，容積率酌予調降，俟完成捐贈條件後，始得依基準容積率規定興建建築物。</p> <p>3. 依前開通案性回饋原則及再發展區劃定原則，本案公共設施用地變更為第二種住宅區(再)(附)，且於未完成捐贈前，容積率酌予調降，俟完成捐贈條件後，始得依基準容積率規定辦理，其利於土地所有權人土地利用及計畫可執行性。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>三十四</td> <td>新峰段保護區</td> <td>保護區 (0.0156)</td> <td>第二種住宅區 (再)(附) (0.0156)</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> <p>修正後變更理由： 本市汐止區新峰段4、51、52地號土地係78年變更汐止都市計畫第一次公共設施通盤檢討案由綠地用地變更為保護區，又查78年都市計畫綠地用地檢討原則，屬鐵路兩旁之綠地，除鐵路及道路必要範圍外，其餘土地併鄰近分區，惟上開地號土地與相連土地因鄰河川區一併變更為保護區。考量該3筆地號土地其都市計畫規劃原意為公共設施用地，且未鄰河川區，土地內部分建物屬合法建築，故依本市通案性相關規定，變更為第二種住宅區(再1)(附)。</p> <p>修正後附帶條件： 參照「公共設施用地專案通盤檢討」處理原則，應捐贈45%土地作為公共設施用地，惟考量基地面積狹小，故得改以繳納代金方式折抵；捐獻代金之數額，由新北市委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積/變更後全部可建築土地面積，但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地</p>	變更編號	位置	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	三十四	新峰段保護區	保護區 (0.0156)	第二種住宅區 (再)(附) (0.0156)
變更編號	位置	變更內容														
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)													
三十四	新峰段保護區	保護區 (0.0156)	第二種住宅區 (再)(附) (0.0156)													

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
			位置	變更內容		變更理由			備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
					<p>質，依公共設施用地檢討變更原則，變更為毗鄰住宅區(附)。</p> <p>附帶條件：需與本府簽訂協議書，並參照「新北市政府受理都市計畫公共設施保留地申請檢討變更作業要點」內涵，捐贈 50% 土地作為公共設施用地，惟考量基地面積狹小，故</p>	<p>路兩旁之綠地，除鐵路及道路必要範圍外，其餘土地併鄰近分區，惟上開地號土地與相連土地因鄰河川區一併變更為保護區。考量該 3 筆地號土地其都市計畫規劃原意為公共設施用地，且未鄰河川區，土地內部分建物屬合法建築，故依本市通案性相關規定，變更為第二種住宅區(再)(附)。</p> <p>修正後附帶條件： 參照「公共設施用地專案通盤檢討」處理原則，應捐贈 45% 土地作為公共設施用地，惟考量基地面積狹小，故得改以繳納代金方式折抵；捐獻代金之數額，由新北市委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積，但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之一點四倍；估價所需費用，亦由申請人負擔；未完成捐贈前，第二種住宅區(再)(附)容積率以 132% 計(約原住二 240% 之 55%)。</p> <p>新增備註： 1. 參酌逾期人民陳情案第 13 案及再公開</p>	<p>現值之一點四倍；估價所需費用，亦由申請人負擔；未完成捐贈前，第二種住宅區(再1)(附)容積率以 132% 計(約原住二 240% 之 55%)。</p> <p>新增備註： 1. 參酌逾期人民陳情案第 13 案及再公開展覽人民陳情案第 13 案。 2. 主要計畫重編後第三十四案。</p>		

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
			位置	變更內容		變更理由			備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
					得繳納代金方式折抵;捐獻代金之數額,由新北市委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積/變更後全部可建築土地面積,但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區土地現	展覽人民陳情案第13案。 2. 主要計畫重編後第三十四案。			

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議										
			位置	變更內容		變更理由			備註									
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)													
						值之一點四倍；估價所需費用，亦由申請人負擔。												
--	-	--	--	--	--	--	--											
						<p>(市都委會第3次專案小組)</p> <p>新增理由：</p> <p>1. 依108年公告草濫溪用地範圍檢討土地使用分區劃設之適宜性，倘屬本通檢案研提河川區變更檢討原則第1類及第2類，則分別變更為河川區及適當分區或用地。</p> <p>2. 配合再公開展覽人民陳情案第1案決議內容，並配合依河川區變更檢討原則分類不同，新增2案。</p> <p>新增變更內容(新增1-1案)：</p> <table border="1" data-bbox="1048 1102 1581 1385"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">新增1-1</td> <td rowspan="2">草濫溪 河川範</td> <td>乙種工業區 (0.1877)</td> <td rowspan="2">河川區 (0.1928)</td> </tr> <tr> <td>農業區 (0.0051)</td> </tr> </tbody> </table>	變更編號	位置	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	新增1-1	草濫溪 河川範	乙種工業區 (0.1877)	河川區 (0.1928)	農業區 (0.0051)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變更編號	位置	變更內容																
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)															
新增1-1	草濫溪 河川範	乙種工業區 (0.1877)	河川區 (0.1928)															
		農業區 (0.0051)																

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見				市都委會決議											
			位置	變更內容		變更理由							備註									
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																	
								圍附近地區	下水道用地 (供抽水站使用) (0.0078)	下水道用地 (供抽水站使用)(兼供河川使用) (0.0078)												
									道路用地 (0.2110)	道路用地 (兼供河川使用) (0.2110)												
<p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> <p>新增變更理由(新增 1-1 案)： 依經濟部 108 年 12 月 18 日經授水字第 10820218800 號公告草濫溪用地範圍檢討計畫內容，及依本通檢案研提之河川區變更檢討原則，河川區域線範圍內之土地，原則變更為河川區，或配合土地管理單位變更為適當用地。</p> <p>新增備註(新增 1-1 案)： 參酌再公開展覽人民陳情案第 1 案。</p> <p>新增變更內容(新增 1-2 案)：</p> <table border="1" data-bbox="1043 1209 1581 1393"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新增 1-2</td> <td>草濫溪 河川區</td> <td>河川區 (4.0092)</td> <td>道路用地 (0.0041)</td> </tr> </tbody> </table>													變更編號	位置	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	新增 1-2	草濫溪 河川區	河川區 (4.0092)	道路用地 (0.0041)
變更編號	位置	變更內容																				
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																			
新增 1-2	草濫溪 河川區	河川區 (4.0092)	道路用地 (0.0041)																			

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議			
			位置	變更內容		變更理由			備註		
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)						
						<table border="1"> <tr> <td>園附近 地區</td> <td>乙種工業區 (3.9939)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>農業區 (0.0112)</td> </tr> </table> <p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> <p>新增變更理由（新增 1-2 案）：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 因本市汐止區草濫溪用地河川區範圍係於 94 年 2 月 1 日發布實施「變更汐止都市計畫（第二次通盤檢討）（變更內容明細表原編號第五二案）（變更部分工業區、農業區為河川區）」案，考量草濫埤具調節防洪功能，變更部分工業區及農業區為河川區。 2. 依經濟部 108 年 12 月 18 日經授水字第 10820218800 號公告草濫溪用地範圍檢討計畫內容，及依本通檢案研提之河川區變更檢討原則，檢討變更為適當分區或用地。倘土地非屬公告河川用地範圍內，則恢復為適當土地使用分區。另因部分土地係屬恢復為原分區之性質，故免予回饋。 <p>新增備註（新增 1-2 案）： 參酌再公開展覽人民陳情案第 1 案。</p>	園附近 地區	乙種工業區 (3.9939)		農業區 (0.0112)	
園附近 地區	乙種工業區 (3.9939)										
	農業區 (0.0112)										

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議											
			位置	變更內容		變更理由			備註										
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)														
--	-	--	--	--	--	--	<p>(市都委會第3次專案小組)</p> <p>新增理由： 變更範圍屬合法建物範圍，故變更都市計畫以維護民眾權益，爰配合再公開展覽人民陳情案第43案決議內容，新增本案。</p> <p>新增變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">新增2</td> <td rowspan="2">公兒四</td> <td rowspan="2">公園兼兒童遊樂場用地 (0.0039)</td> <td>第二種住宅區 (0.0014)</td> </tr> <tr> <td>文中用地 (0.0025)</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> <p>新增變更理由：</p> <p>1. 經查本市汐止區厚德段438-1地號及同區大同段379-1地號，自58年都市計畫發布實施以來即劃設為公園用地，於78年檢討變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地。惟都市計畫樁位為地籍重測補建樁位，並於106年、108年分別辦理土地逕為分割，故前開2筆土地現行係屬鄰里公園兼兒童遊樂場用地，與原使用</p>	變更編號	位置	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	新增2	公兒四	公園兼兒童遊樂場用地 (0.0039)	第二種住宅區 (0.0014)	文中用地 (0.0025)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變更編號	位置	變更內容																	
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																
新增2	公兒四	公園兼兒童遊樂場用地 (0.0039)	第二種住宅區 (0.0014)																
			文中用地 (0.0025)																

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
			位置	變更內容		變更理由			備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
							<p>執照所載住宅區、學校用地有不符之疑慮。</p> <p>2. 又查本市汐止區大同段 379 地號土地領有 86 汐使字第 00477 號使用執照 (83 汐建字第 00913 號)，並於 108 年辦理該筆土地逕為分割登記在案，分割後增加同段 379-1 地號土地，是以，汐止區大同段 379 及 379-1 地號土地均屬前開使用執照之建築基地範圍，故為維護民眾權益，酌予調整分區範圍，以適妥當。</p> <p>3. 另本市汐止區厚德段 438 地號土地領有 92 汐使字第 00351 號使用執照 (89 汐建字第 00205 號)，並於 106 年辦理該筆土地逕為分割登記在案，分割後增加同段 438-1 地號土地，該地號等 2 筆土地均屬新北市立樟樹國際實創高級中等學校範圍內，其土地權屬為新北市，管理者為該校，是以，汐止區厚德段 438 地號及同段 438-1 地號土地均屬前開使用執照之建築基地範圍，故為維護學校權益，酌予調整分區範圍，以適妥當。</p> <p>新增備註：</p> <p>1. 參酌再公開展覽人民陳情案第 43 案。</p>		

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容					市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議												
			位置	變更內容		變更理由	備註														
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																
--	-	--	--	--	--	--	--	<p>2. 變更為第二種住宅區以本市汐止區大同段 379-1 地號範圍為準；變更為文中用地以本市汐止區厚德段 438-1 地號範圍為準。</p> <p>(市都委會第 4 次專案小組)</p> <p>新增理由： 參酌人民陳情意見，並考量現況道路使用情形、各道路主管機關管養範圍及都市計畫土地使用分區規劃合理性，故新增變更提案，將土地調整為適當土地使用分區，以利各機關管理及維護。</p> <p>新增變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">新增 4</td> <td rowspan="2">高速公路用地 (中興路附近地區)</td> <td>高速公路用地 (0.0717)</td> <td>高速公路用地(兼供道路使用) (0.0668)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>道路用地 (0.0049)</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p>	變更編號	位置	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	新增 4	高速公路用地 (中興路附近地區)	高速公路用地 (0.0717)	高速公路用地(兼供道路使用) (0.0668)		道路用地 (0.0049)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變更編號	位置	變更內容																			
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																		
新增 4	高速公路用地 (中興路附近地區)	高速公路用地 (0.0717)	高速公路用地(兼供道路使用) (0.0668)																		
			道路用地 (0.0049)																		

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
			位置	變更內容		變更理由			備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
							<p>新增變更理由： 參酌人民陳情意見，並考量現況道路使用情形、各道路主管機關管養範圍及都市計畫土地使用分區規劃合理性，故新增變更提案，將土地調整為適當土地使用分區，以利各機關管理及維護。</p> <p>新增備註： 1. 參酌再公開展覽人民陳情案第 135 案。 2. 涉及本市汐止區北山段 244-1 地號土地部份範圍變更為道路用地；涉及本市汐止區北山段 242-1 及 244 地號土地全部範圍及同段 227 及 228 地號土地部份範圍變更為「高速公路用地（兼供道路使用）」。</p>		

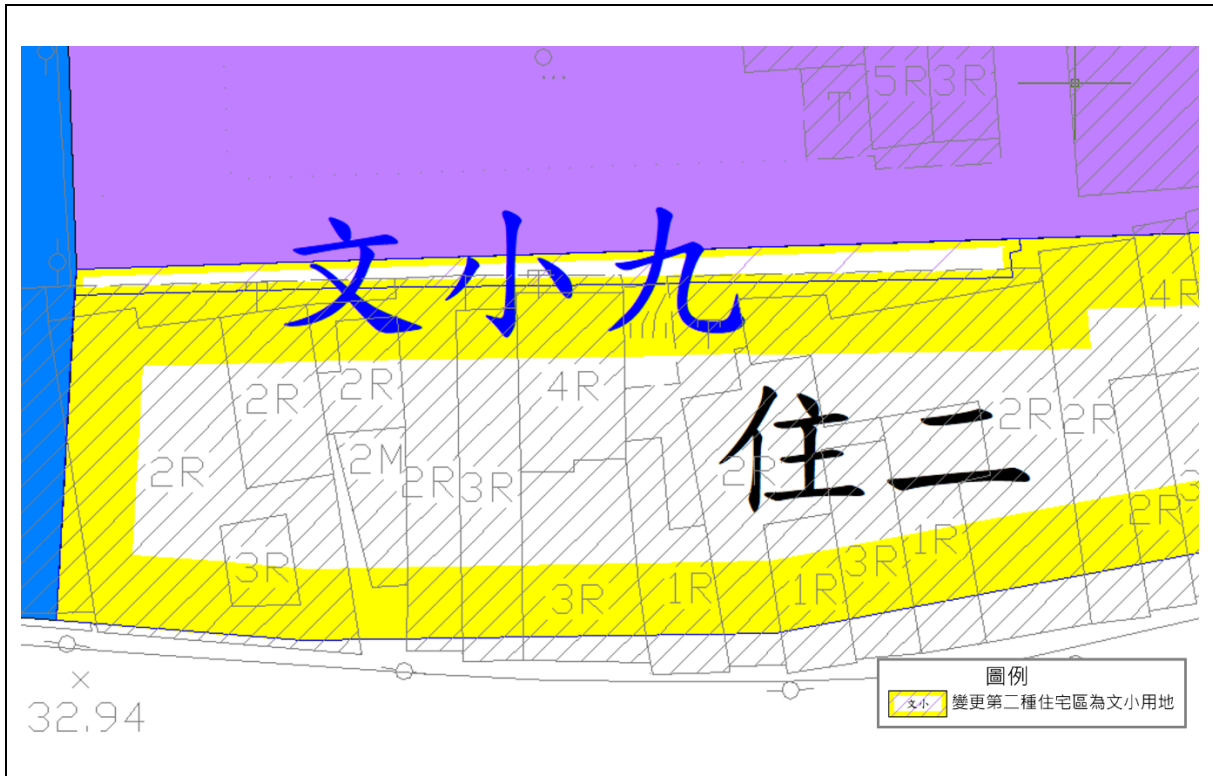
表 2 「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細計拆離）」案變更內容綜理表（配合 111 年 1 月 21 日市大會第 137 次會議通過主要計畫變更案修正內容）

重新公展編號	市大會通過編號	103 年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	本次提會修正內容 (配合主要計畫內容修正)	市都委會決議										
			位置	變更內容		變更理由				備註									
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)														
--	-	--	--	--	--	--	<p>(市都委會第 4 次專案小組)</p> <p>新增理由： 考量汐止區保長里聯外係由長興橋與大同橋通行進出，現況保長里及其附近居民需藉由貨櫃公司廠區內通道出入，且廠區內仍有貨櫃運作及貨櫃車出入，使交通穿越通行極具危險性，惟大同橋係屬民間新建與養護之橋梁，目前雖未有封閉橋梁之情事，為完善保長里長期聯外道路系統，新闢道路供出入使用有其必要，爰經市府交通局及新建工程處表示確有新增通行道路需求，並提出道路工程可行路廊，故納入本次通盤檢討並提案變更。</p> <p>新增變更內容：</p> <table border="1" data-bbox="846 1182 1435 1393"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新增 3</td> <td>保長里新闢 10</td> <td>公園兼兒童遊樂場用地 (0.1142)</td> <td>道路用地 (0.1142)</td> </tr> </tbody> </table>	變更編號	位置	變更內容		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	新增 3	保長里新闢 10	公園兼兒童遊樂場用地 (0.1142)	道路用地 (0.1142)	<p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 配合本通檢主要計畫案再公開展覽後報部計畫內容，修正變更案面積及使用分區名稱。 本府新建工程處表示，為後續該道路新闢工程、土地取得作業及管理維護需要，提請修正「河川區兼供道路使用」為「道路用地(兼供河川使用)」，以符合管用合一。 <p>修正後新增理由： 考量汐止區保長里聯外係由長興橋與大同橋通行進出，現況保長里及其附近居民需藉由貨櫃公司廠區內通道出入，且廠區內仍有貨櫃運作及貨櫃車出入，使交通穿越通行極具危險性，惟大同橋係屬民間新建與養護之橋梁，目前雖未有封閉橋梁之情事，為完善保長里長期聯外道路系統，新闢道路供出入使用有其必要，爰經市府交通局及新建工程處表示確有新增通行道</p>	依本次提會修正內容通過。
變更編號	位置	變更內容																	
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																
新增 3	保長里新闢 10	公園兼兒童遊樂場用地 (0.1142)	道路用地 (0.1142)																

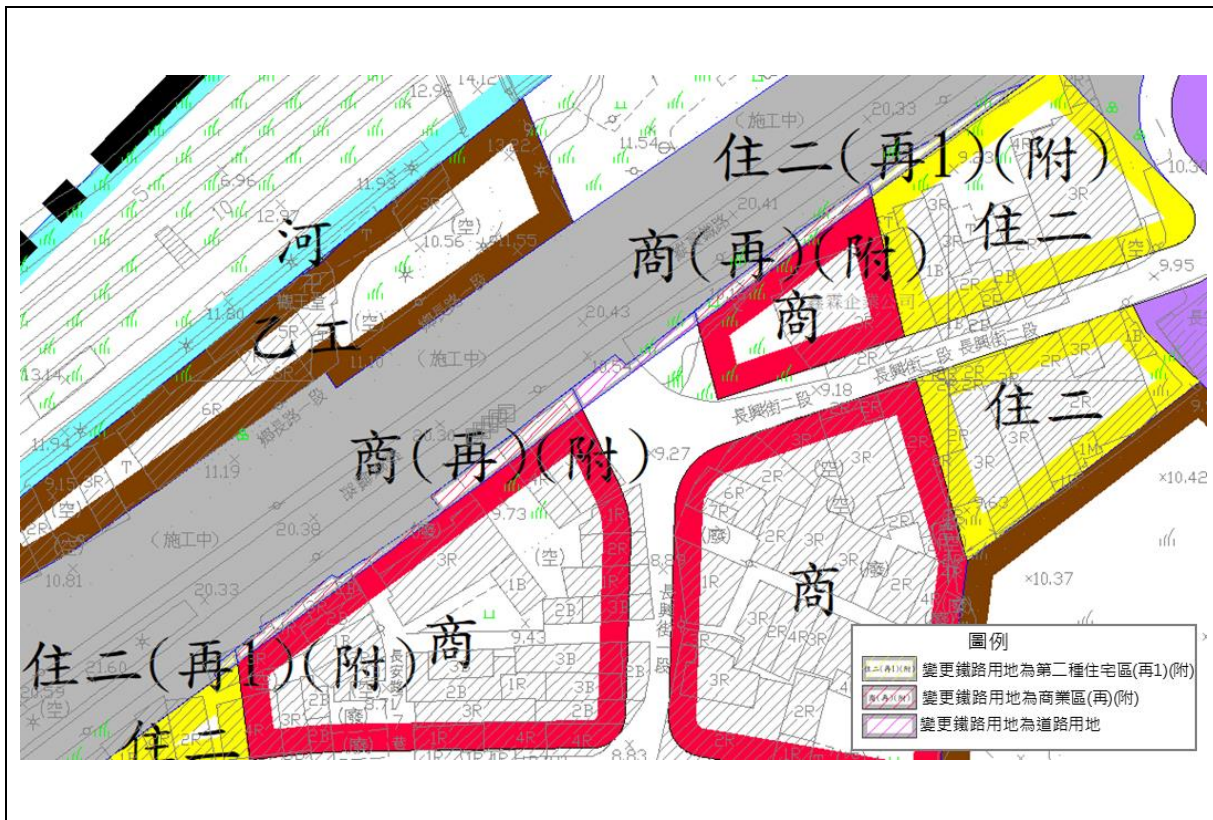
重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	本次提會修正內容 (配合主要計畫內容修正)	市都委會決議																					
			位置	變更內容		變更理由				備註																				
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																									
						<table border="1"> <tr> <td rowspan="3">公尺寬聯外道路</td> <td>河川區 (0.1337)</td> <td>河川區(兼供道路使用) (0.1337)</td> </tr> <tr> <td>河川區(兼供公園兼兒童遊樂場使用) (0.0026)</td> <td>河川區(兼供道路使用) (0.0026)</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區 (0.0522)</td> <td>道路用地 (0.0522)</td> </tr> </table> <p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> <p>新增變更理由： 考量汐止區保長里聯外係由長興橋與大同橋通行進出，現況保長里及其附近居民需藉由貨櫃公司廠區內通道出入，且廠區內仍有貨櫃運作及貨櫃車出入，使交通穿越通行極具危險性，惟大同橋係屬民間新建與養護之橋梁，目前雖未有封閉橋梁之情事，為完善保長里長期聯外道路系統，新闢道路供出入使用有其必要，爰經市府交通局及新建工程處表示確有新增通行道路需求，並提出道路工程可行路廊，故納入本次通盤檢討並提案變更。</p>	公尺寬聯外道路	河川區 (0.1337)	河川區(兼供道路使用) (0.1337)	河川區(兼供公園兼兒童遊樂場使用) (0.0026)	河川區(兼供道路使用) (0.0026)	乙種工業區 (0.0522)	道路用地 (0.0522)	<p>路需求，並提出道路工程可行路廊，故納入本次通盤檢討並提案變更。</p> <p>修正後新增變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">新增3</td> <td rowspan="4">保長里新闢10公尺寬聯外道路</td> <td>公園兼兒童遊樂場用地 (0.1142)</td> <td>道路用地 (0.1142)</td> </tr> <tr> <td>河川區 (<u>0.1339</u>)</td> <td><u>道路用地(兼供河川使用)</u> (<u>0.1339</u>)</td> </tr> <tr> <td>河川區(兼供公園兼兒童遊樂場使用) (0.0026)</td> <td><u>道路用地(兼供河川使用)</u> (0.0026)</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區 (0.0522)</td> <td>道路用地 (0.0522)</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> <p>新增變更理由： 考量汐止區保長里聯外係由長興橋與大同橋通行進出，現況保長里及其附近居民需藉由貨櫃公司廠區內通道出</p>	變更編號	位置	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	新增3	保長里新闢10公尺寬聯外道路	公園兼兒童遊樂場用地 (0.1142)	道路用地 (0.1142)	河川區 (<u>0.1339</u>)	<u>道路用地(兼供河川使用)</u> (<u>0.1339</u>)	河川區(兼供公園兼兒童遊樂場使用) (0.0026)	<u>道路用地(兼供河川使用)</u> (0.0026)	乙種工業區 (0.0522)	道路用地 (0.0522)
公尺寬聯外道路	河川區 (0.1337)	河川區(兼供道路使用) (0.1337)																												
	河川區(兼供公園兼兒童遊樂場使用) (0.0026)	河川區(兼供道路使用) (0.0026)																												
	乙種工業區 (0.0522)	道路用地 (0.0522)																												
變更編號	位置	變更內容																												
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																											
新增3	保長里新闢10公尺寬聯外道路	公園兼兒童遊樂場用地 (0.1142)	道路用地 (0.1142)																											
		河川區 (<u>0.1339</u>)	<u>道路用地(兼供河川使用)</u> (<u>0.1339</u>)																											
		河川區(兼供公園兼兒童遊樂場使用) (0.0026)	<u>道路用地(兼供河川使用)</u> (0.0026)																											
		乙種工業區 (0.0522)	道路用地 (0.0522)																											

重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容					市都委會專案小組初步建議意見	本次提會修正內容 (配合主要計畫內容修正)	市都委會決議
			位置	變更內容		變更理由	備註			
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
								<p>入，且廠區內仍有貨櫃運作及貨櫃車出入，使交通穿越通行極具危險性，惟大同橋係屬民間新建與養護之橋梁，目前雖未有封閉橋梁之情事，為完善保長里長期聯外道路系統，新闢道路供出入使用有其必要，爰經市府交通局及新建工程處表示確有新增通行道路需求，並提出道路工程可行路廊，故納入本次通盤檢討並提案變更。</p> <p>新增備註： 參酌再公開展覽人民陳情案第 60、61 案。</p>		
--	-	--	--	--	--	--	<p>市都委會第 4 次專案小組決議： 因涉及國產署意見，爰請市府交通局提供交通疏導、具體改善效益、開闢經費及期程等分析說明資料，並請規劃單位蒐集涉及合法建築物及土地權屬等相關分析資料後，逕提大會審議。</p> <p>新增理由： 配合交通局道路拓寬計畫，都市計畫配合變更。</p>	<p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合本通檢主要計畫案於 111 年 1 月 21 日新北市都市計畫委員會第 137 次會議決議內容修正。 2. 依現行細部計畫土地使用分區名稱調整「工業區」為「乙種工業區」。 	依本次提會修正內容通過。	

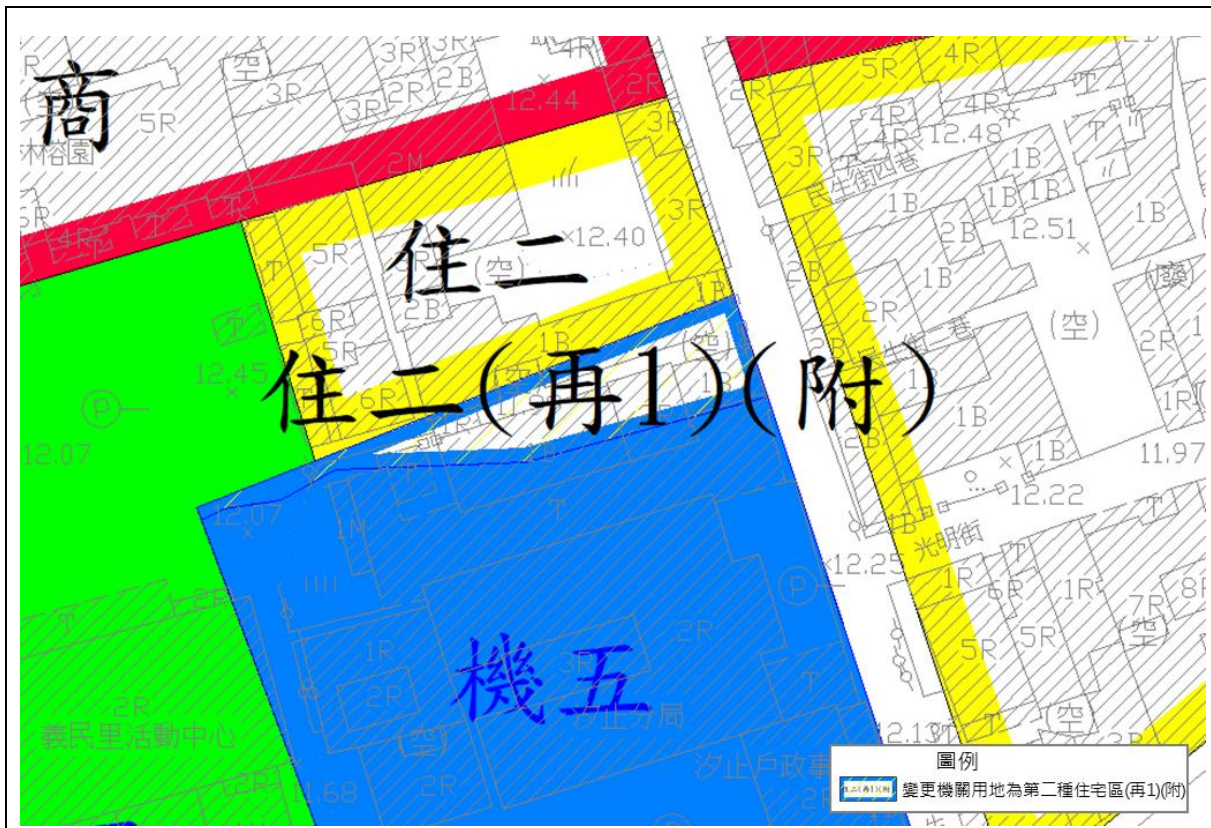
重新公展編號	市大會通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	本次提會修正內容 (配合主要計畫內容修正)	市都委會決議																	
			位置	變更內容		變更理由				備註																
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																					
						<p>新增變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>綠十七 東北側</td> <td>工業區 (0.0928)</td> <td>道路用地 (0.0928)</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> <p>新增變更理由： 經市府交通局考量未來區域整體路網，並評估車道配置及交通量，將辦理「大同路(工建路以東一新台五路)」道路拓寬計畫，未來將可疏解地區車流，改善交通擁塞之情形。</p>	位置	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	綠十七 東北側	工業區 (0.0928)	道路用地 (0.0928)	<p>修正後新增變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新增 5</td> <td>綠十七 東北側</td> <td><u>乙種工業區</u> <u>(0.0271)</u></td> <td>道路用地 <u>(0.0271)</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> <p>修正後新增變更理由： 經市府交通局考量未來區域整體路網，並評估車道配置及交通量，將辦理「大同路(工建路以東一新台五路)」道路拓寬計畫，未來將可疏解地區車流，改善交通擁塞之情形。</p> <p>修正後新增備註： 參酌再公開展覽人民陳情案第12案。</p>	變更編號	位置	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	新增 5	綠十七 東北側	<u>乙種工業區</u> <u>(0.0271)</u>	道路用地 <u>(0.0271)</u>	
位置	變更內容																									
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																								
綠十七 東北側	工業區 (0.0928)	道路用地 (0.0928)																								
變更編號	位置	變更內容																								
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																							
新增 5	綠十七 東北側	<u>乙種工業區</u> <u>(0.0271)</u>	道路用地 <u>(0.0271)</u>																							



圖一「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細計拆離）」案變9案變更示意圖



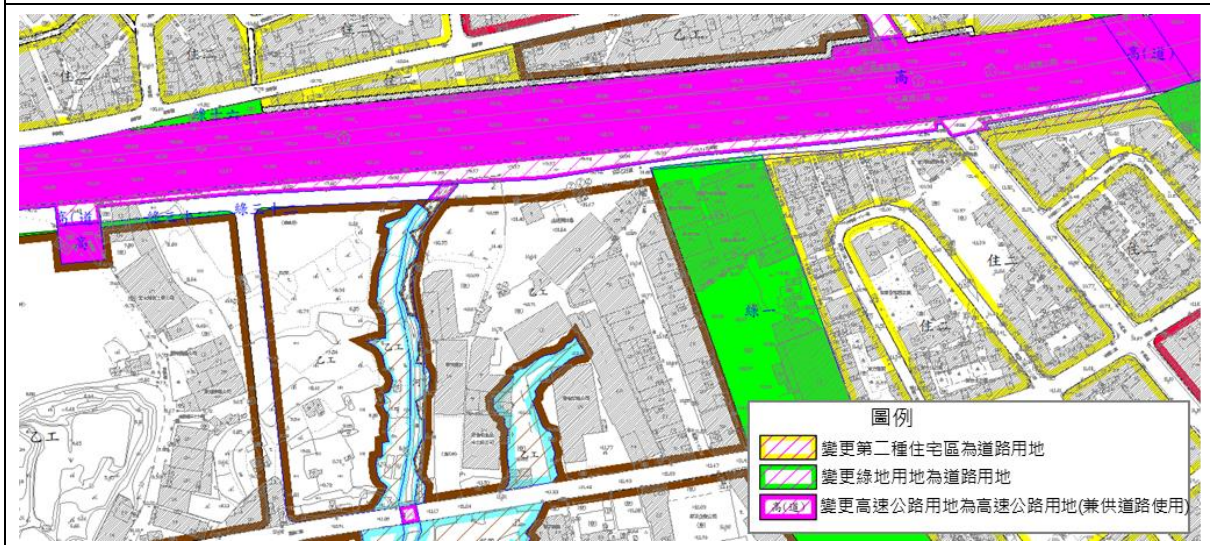
圖二「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細計拆離）」案變20案變更示意圖



圖三「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細計拆離）」案變 23 案變更示意圖



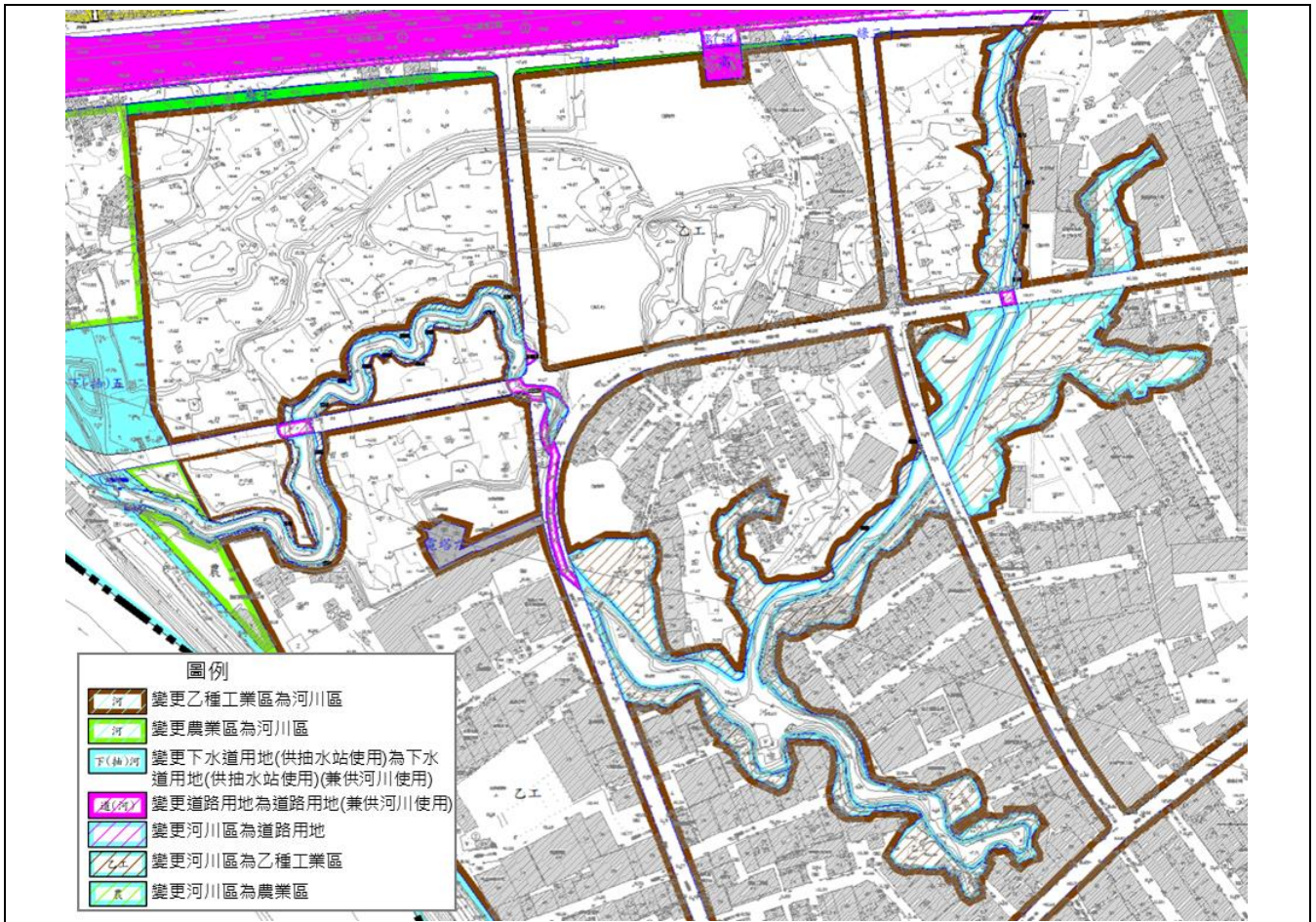
圖四「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細計拆離）」案變 29 案變更示意圖



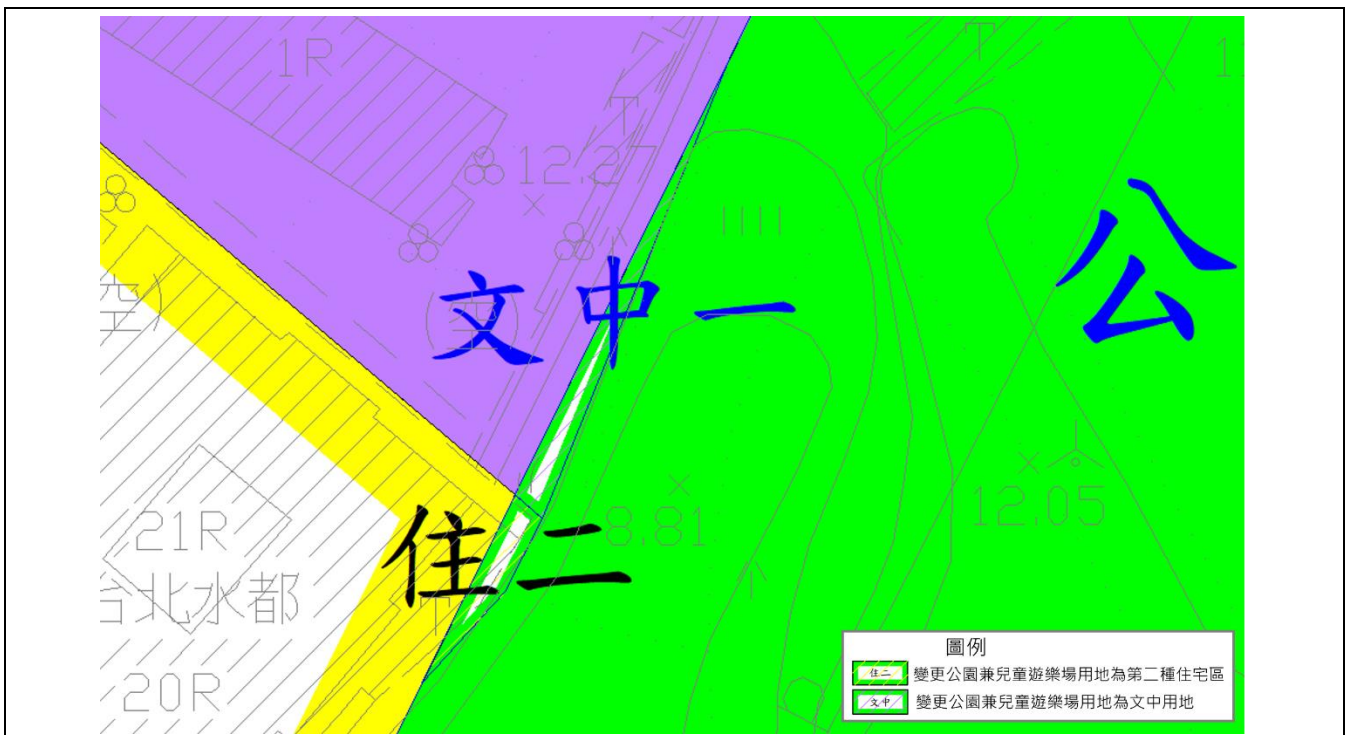
圖五「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細計拆離）」案變 32 案變更示意圖



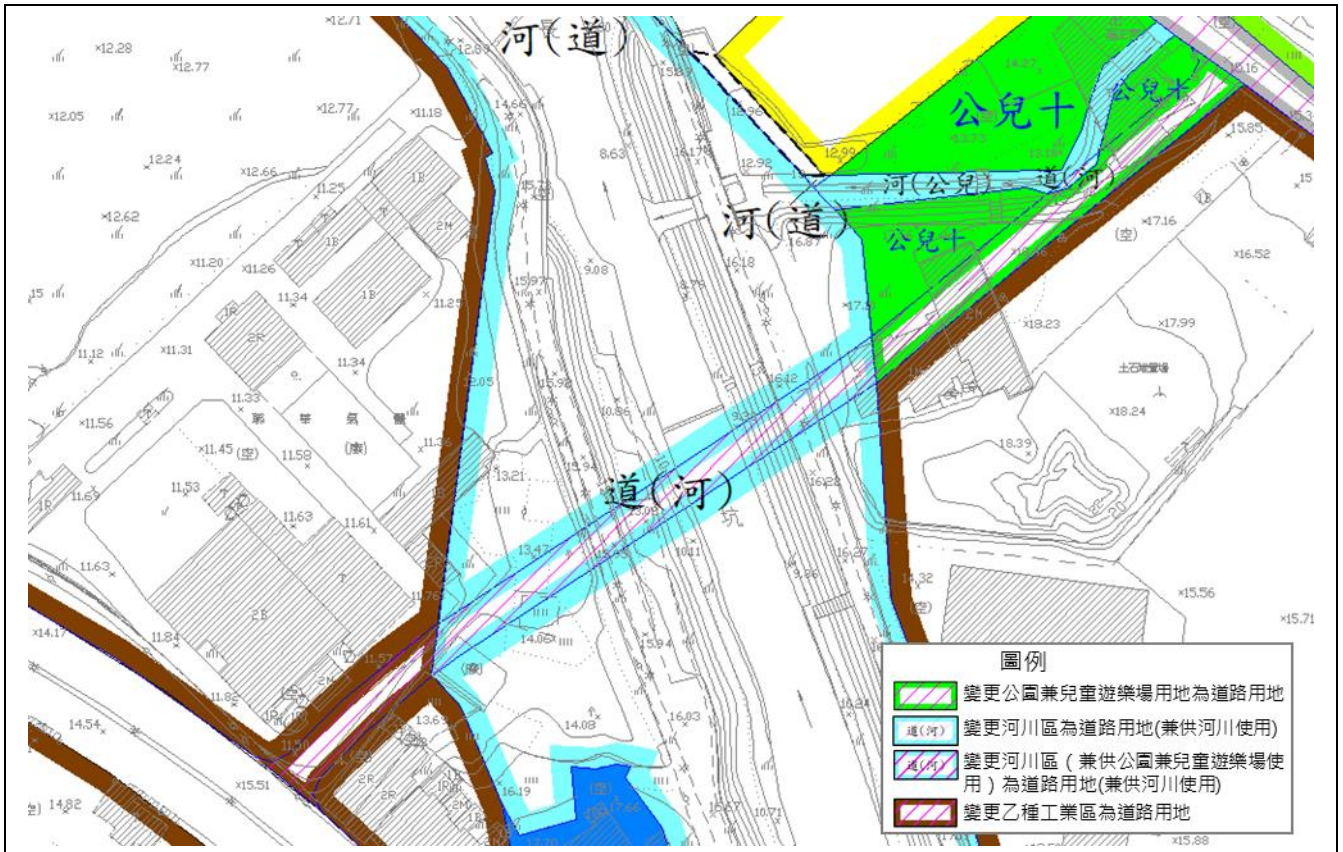
圖六「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細計拆離）」案變 34 案變更示意圖



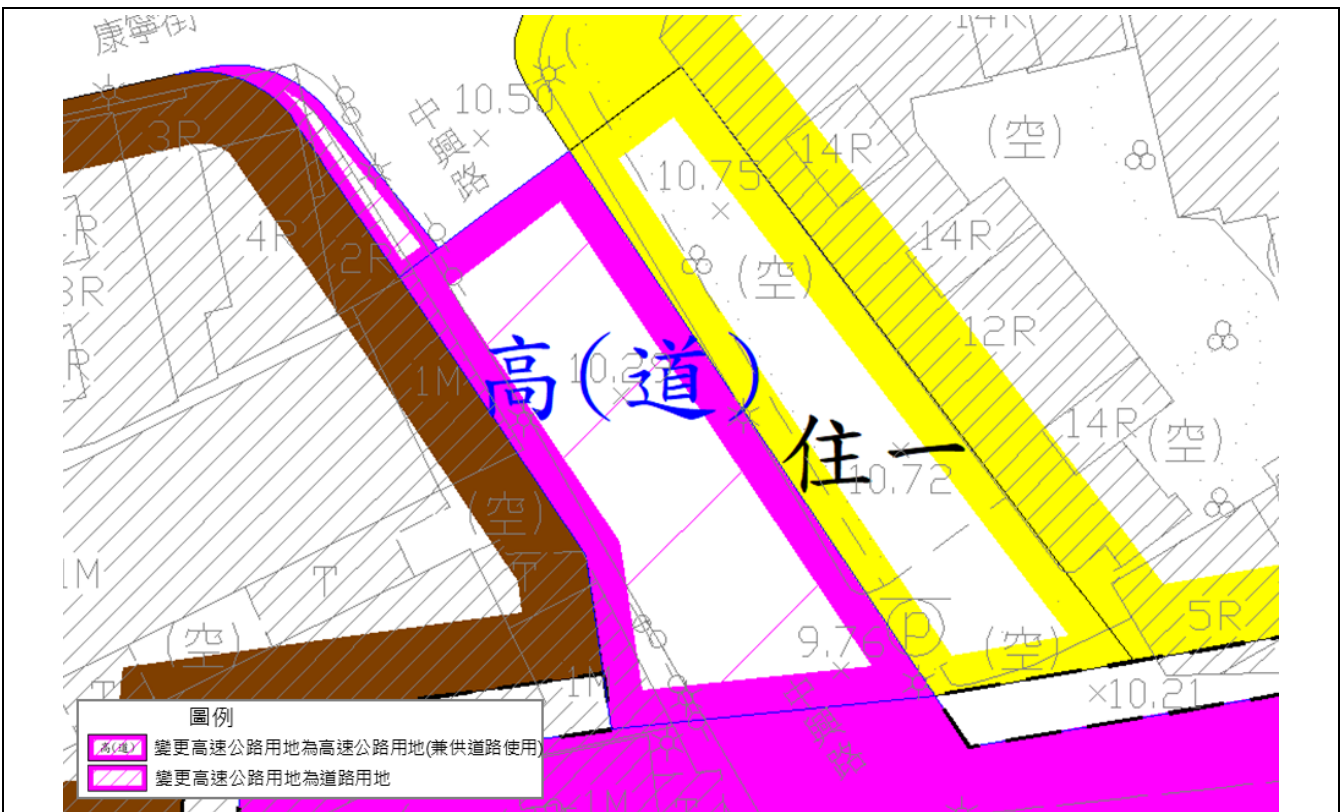
圖七「變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)」案新增變 1-1、1-2 案變更示意圖



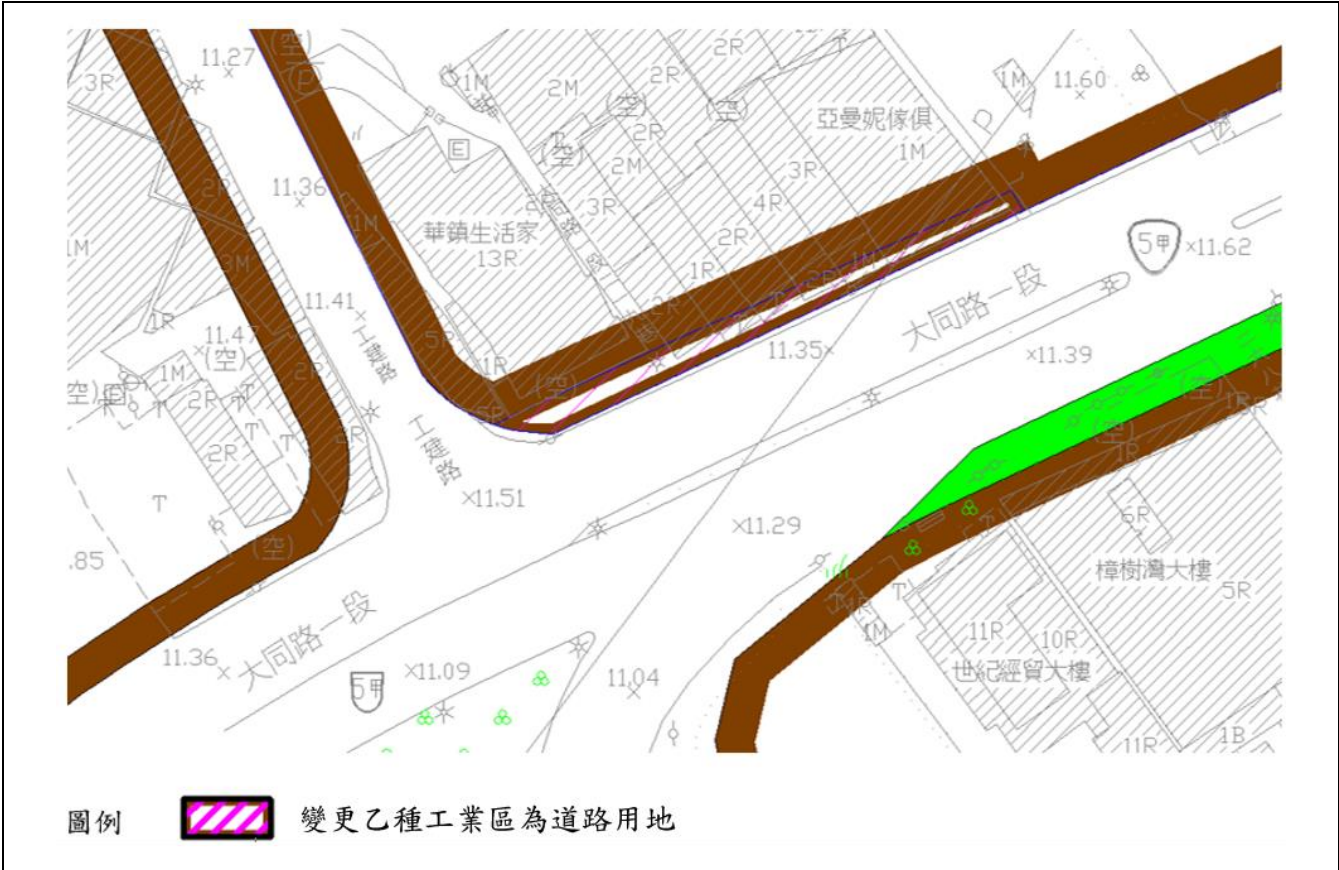
圖八「變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)」案新增變 2 案變更示意圖



圖九「變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)」案新增變3案變更示意圖



圖十「變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)」案新增變4案變更示意圖



圖十一「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細計拆離）」案新增變5案變更示意圖

表 3 配合基隆河治理計畫線調整內容綜理表(細部計畫重新公展編號第二十六案)(同 111 年 1 月 21 日市大會第 137 次會議通過主要計畫變更案)

重新公展編號	市大會通過編號	103 年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議										
			位置	變更內容		變更理由			備註									
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)													
1-17	1-18	--	下(抽)五南側	農業區(0.0056)	道路用地兼供河川使用(0.0056)	配合河川區域線調整,依本次研提之河川區變更檢討原則,變更為適當分區或用地。	<p>主要計畫重編後第二十七案(1-17)。</p> <p>(市都委會第 3 次專案小組)</p> <p>修正理由: 配合環河道路變更案(細變 14 及細變 15)撤案,已無兼供道路使用之必要,依河川區檢討原則屬第一類,調整變更為河川區。</p> <p>修正後變更內容:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二十六(1-17)</td> <td>下(抽)五南側</td> <td>農業區(0.0056)</td> <td>河川區(0.0056)</td> </tr> </tbody> </table> <p>註:表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> <p>修正後變更理由: 配合河川區域線調整,依本次研提之河川區變更檢討原則,變更為適當分區或用地。</p> <p>修正後備註: 主要計畫重編後第二十七案(1-17)。</p>	變更編號	位置	變更內容		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	二十六(1-17)	下(抽)五南側	農業區(0.0056)	河川區(0.0056)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變更編號	位置	變更內容																
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)															
二十六(1-17)	下(抽)五南側	農業區(0.0056)	河川區(0.0056)															
2-5	2-5	--	下(抽)八西北側	河川區(0.0124) 河川區(0.0493)	乙種工業區(0.0124) 道路用地(0.0493)	1. 配合河川區域線調整,依本次研提之河川區變更檢討原則,變	<p>主要計畫重編後第二十七案(2-5)。</p> <p>(市都委會第 3 次專案小組)</p> <p>修正理由: 配合環河道路變更案(細變 14 及細變 15)撤案,已無變更道路使用之必要,依河川區檢討原則屬第二類,考量原是自乙種工業區變更而來,故將其恢復為原分區。</p>	依市都委會專案小組初步建議										

重新 公展 編號	市大 會通 過編 號	103 年公 展編 號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議									
			位置	變更內容		變更理由			備註								
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)												
					更為適當分區或用地。 2. 配合本次 15 公尺環河道路路網系統，部分土地變更為道路用地。 3. 變更範圍土地於 58 年都市計畫發布實施即為工業區，係配合 88 年 2 月 8 日「變更汐止都市計畫(配合基隆河治理基本計畫)」案變更為河川區，本次通檢屬恢復原分區，故免予回饋。	修正後變更內容： <table border="1" data-bbox="1265 475 1982 678"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二十六 (2-5)</td> <td>下(抽)八西北側</td> <td>河川區 (0.0617)</td> <td>乙種工業區 (0.0617)</td> </tr> </tbody> </table> 註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。 修正後變更理由： 1. 配合河川區域線調整，依本次研提之河川區變更檢討原則，變更為適當分區或用地。 2. 因本案河川區變更範圍原屬 88 年 2 月 8 日發布實施「變更汐止都市計畫(配合基隆河治理基本計畫)」案檢討變更為河川區，其考量基隆河水道治理計畫範圍與都市計畫之土地使用分區或用地未盡相符，治理工程難以進行，故該案變更部分分區及用地為河川區。 3. 本次通檢案是配合基隆河治理計畫與河川區域(依據 98 年及 101 年公告河川區域範圍，並於 105 年經水利主管機關確認與套繪都計內容無誤)，及本通檢案研提之河川區變更檢討原則，檢討計畫內容以變更為適當分區或用地。倘土地非屬公告河川用地範圍內，則恢復為適當土地使用分區，另因土地係屬恢復為原分區之性質，故免予回饋。	變更編號	位置	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	二十六 (2-5)	下(抽)八西北側	河川區 (0.0617)	乙種工業區 (0.0617)	議意見通過。
變更編號	位置	變更內容															
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)														
二十六 (2-5)	下(抽)八西北側	河川區 (0.0617)	乙種工業區 (0.0617)														

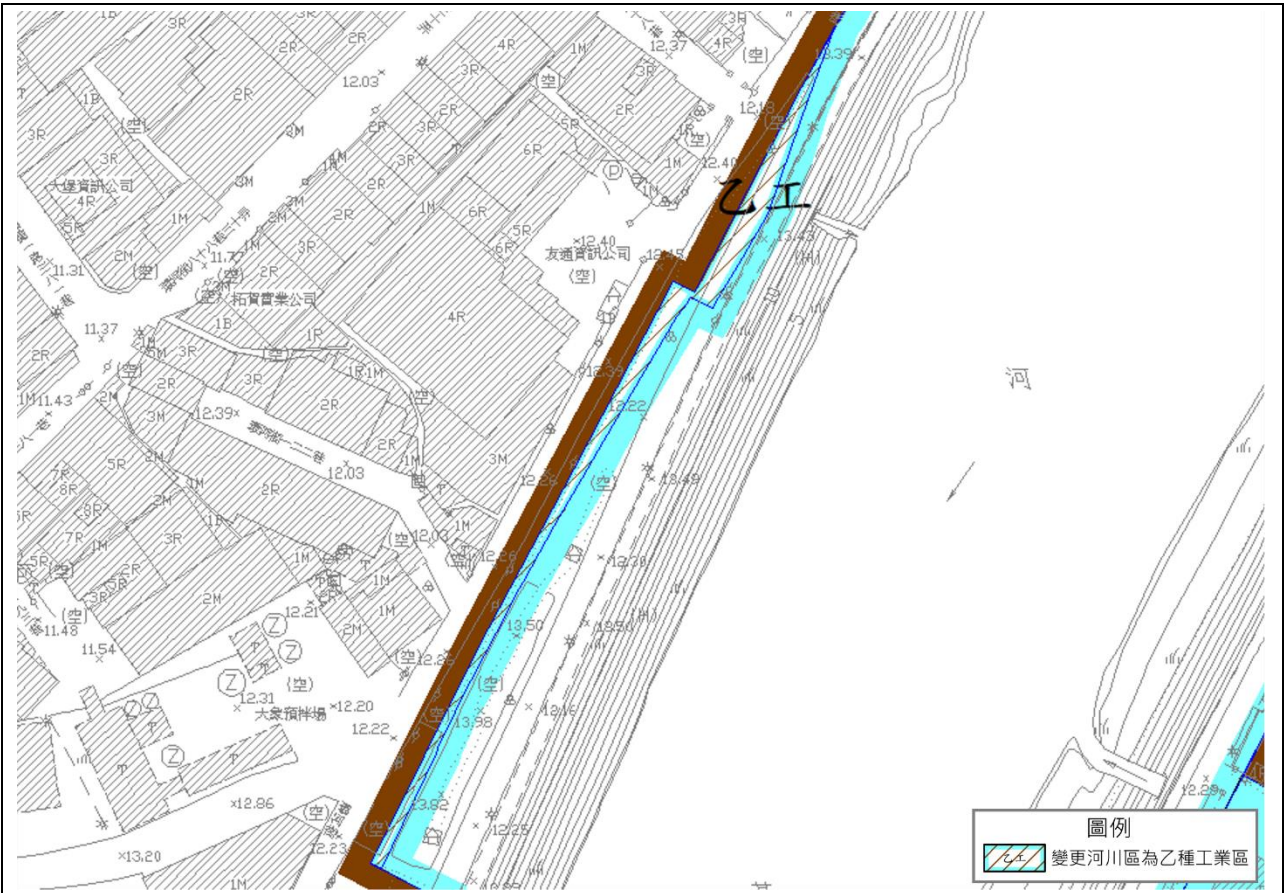
重新公展編號	市大通過編號	103年公展編號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議										
			位置	變更內容		變更理由			備註									
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)													
2-6	2-6	--	下(抽)八西南側	河川區(0.1102)	道路用地(0.1102)	<p>1. 配合河川區域線調整，依本次研提之河川區變更檢討原則，變更為適當分區或用地。</p> <p>2. 配合本次 15 公尺環河道路路網系統變更為道路用地。</p>	<p>主要計畫重編後第二十七案(2-6)。</p> <p>修正後備註： 主要計畫重編後第二十七案(2-5)。</p> <p>(市都委會第3次專案小組)</p> <p>修正理由： 配合環河道路變更案(細變14及細變15)撤案，已無變更道路使用之必要，依河川區檢討原則屬第二類，考量原是自乙種工業區變更而來，故將其恢復為原分區。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二十六(2-6)</td> <td>下(抽)八西南側</td> <td>河川區(0.1102)</td> <td>乙種工業區(0.1102)</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> <p>修正後變更理由：</p> <p>1. 配合河川區域線調整，依本次研提之河川區變更檢討原則，變更為適當分區或用地。</p> <p>2. 因本案河川區變更範圍原屬 88 年 2 月 8 日發布實施「變更汐止都市計畫(配合基隆河治理基本計畫)」案檢討變更為河川區，其考量基隆河水道治理計畫範圍與都市計畫之土地使用分區或用地未盡相符，治理工程難以進行，故該案變更部分分區及用地為河川區。</p>	變更編號	位置	變更內容		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	二十六(2-6)	下(抽)八西南側	河川區(0.1102)	乙種工業區(0.1102)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變更編號	位置	變更內容																
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)															
二十六(2-6)	下(抽)八西南側	河川區(0.1102)	乙種工業區(0.1102)															

重新 公展 編號	市大 會通 過編 號	103 年公 展編 號	再公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議										
			位置	變更內容		變更理由			備註									
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)													
							3. 本次通檢案是配合基隆河治理計畫與河川區域(依據 98 年及 101 年公告河川區域範圍，並於 105 年經水利主管機關確認與套繪都計內容無誤)，及本通檢案研提之河川區變更檢討原則，檢討計畫內容以變更為適當分區或用地。倘土地非屬公告河川用地範圍內，則恢復為適當土地使用分區，另因土地係屬恢復為原分區之性質，故免予回饋。											
2-7	2-7	--	綠二十四 東側	河川區 (0.0356)	道路用地 (0.0356)	<p>1. 配合河川區域線調整，依本次研提之河川區變更檢討原則，變更為適當分區或用地。</p> <p>2. 配合本次 15 公尺環河道路路網系統變更為道路用地。</p> <p>主要計畫重編後第二十七案(2-7)。</p>	<p>修正後備註： 主要計畫重編後第二十七案(2-6)。</p> <p>(市都委會第 3 次專案小組)</p> <p>修正理由： 配合環河道路變更案(細變 14 及細變 15)撤案，已無變更道路使用之必要，依河川區檢討原則屬第二類，調整變更為適當分區或用地。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1" data-bbox="1265 1093 1971 1292"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更 編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二十六 (2-7)</td> <td>綠二十四東側</td> <td>河川區 (0.0356)</td> <td>綠地用地 (0.0356)</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p>	變更 編號	位置	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	二十六 (2-7)	綠二十四東側	河川區 (0.0356)	綠地用地 (0.0356)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變更 編號	位置	變更內容																
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)															
二十六 (2-7)	綠二十四東側	河川區 (0.0356)	綠地用地 (0.0356)															

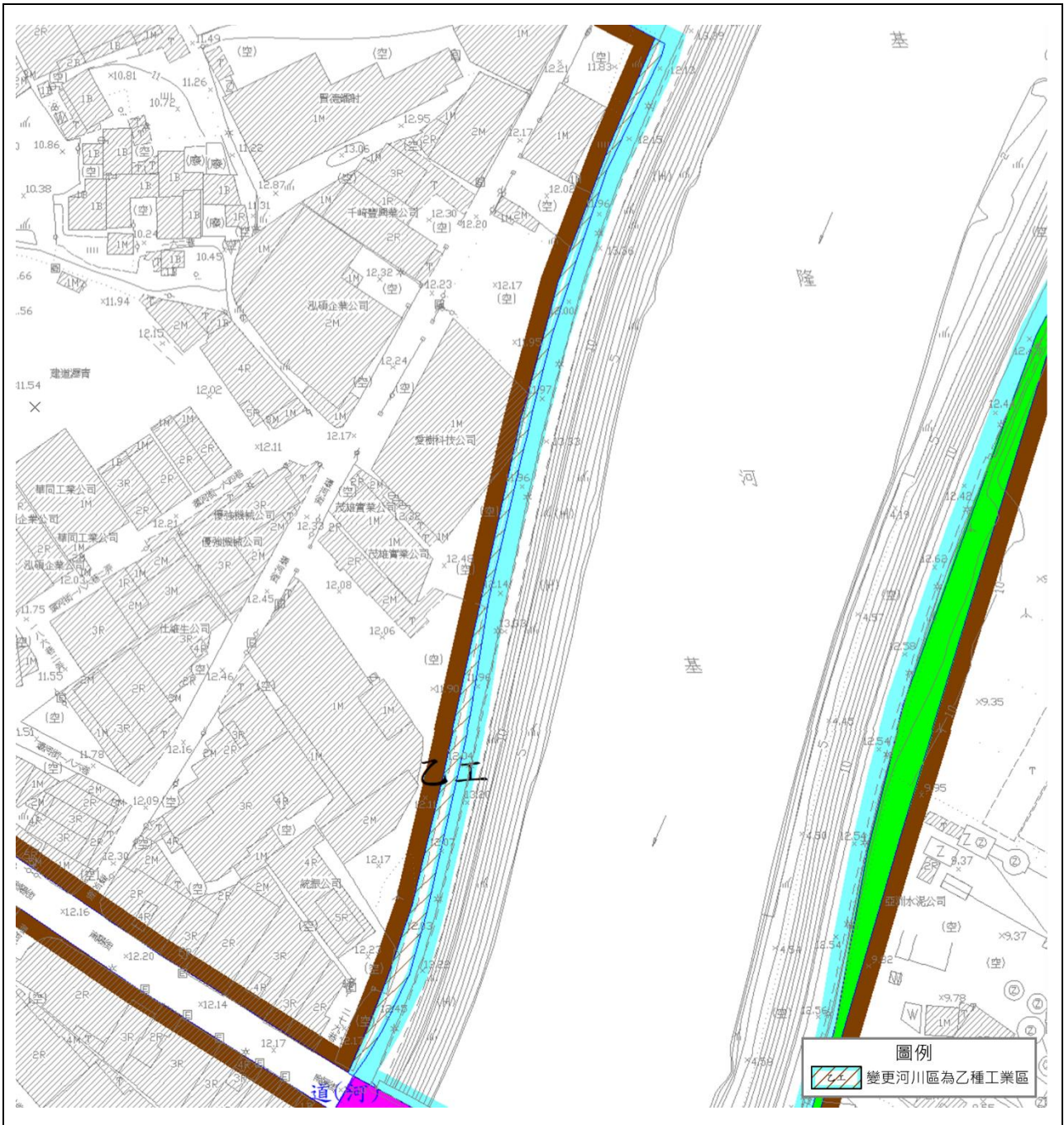
重新 公展 編號	市大 會通 過編 號	103 年公 展編 號	再公開展覽草案內容					市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
			位置	變更內容		變更理由	備註		
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
								<p>修正後變更理由： 配合河川區域線調整，依本次研提之河川區變更檢討原則，變更為適當分區或用地。</p> <p>修正後備註： 主要計畫重編後第二十七案(2-7)。</p>	



圖十二「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細計拆離）」案變 26(1-17)案變更示意圖



圖十三「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細計拆離）」案變 26(2-5)案變更示意圖



圖十四「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細計拆離）」案變 26(2-6)案變更示意圖

表 4 「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細計拆離）」案土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。	（市都委會第 5 次專案小組通過）維持再公開展覽條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，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。 前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地（代金）開發方式之細部計畫範圍。	二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地（代金）開發方式之細部計畫範圍。	（市都委會第 5 次專案小組通過） 修正後通過。 修正理由： 配合 109 年 11 月 20 日發布實施之通案性土管條文內容修正。 修正後條文： 二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內， 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。 前項整體開發地區之 細部計畫 係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)		109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案		市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。	
三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定辦理。		三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。		(市都委會第 5 次專案小組通過) 修正後通過。 修正理由： 配合 109 年 11 月 20 日發布實施之通案性土管條文內容修正。 修正後條文： 三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定 辦理 。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容		
電信專用區	應依都市計畫法新北市施行細則第 34 條之第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得做第 5 款商業及服務業之使用。	電信專用區	應依施行細則第 34 條之第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得做第 5 款商業及服務業之使用。		
社會福利設施用地	依中華民國行業標準分類，其容許使用種類為 1.社會住宅及其必要附屬設施。2.批發及零售業(限零售業)。3.住宿及餐飲業。4.醫療保健及社會工作服務業。5.經新北市都市計畫委員會同意容許使用項目。			土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容
				電信專用區	應依都市計畫法新北市施行細則第 34 條之第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得做第 5 款商業及服務業之使用。
				社會福利設施用地	依中華民國行業標準分類，其容許使用種類為 1.社會住宅及其必要附屬設施。2.批發及零售業(限零售業)。3.住宿及餐飲

110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案	市都委會專案小組初步建議意見		市都委會決議																																																															
			業。4.醫療保健及社會工作服務業。5.經新北市都市計畫委員會同意容許使用項目。																																																																
<p>四、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條(附表一)規定辦理外，其餘分區之建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="114 740 595 1058"> <thead> <tr> <th colspan="2">土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>第一種</td> <td rowspan="4">依施行細則規定辦理</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>第二種</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">商業區</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">乙種工業區及零星工業區</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">加油站專用區</td> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(一)風景區內之現有水域範圍不得計入基地面積計算；非經主管機關核准，不得任意變更地形。</p> <p>(二)依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該</p>	土地使用分區種類		建蔽率	容積率	住宅區	第一種	依施行細則規定辦理	200%	第二種	240%	商業區		320%	乙種工業區及零星工業區		210%	加油站專用區		40%	120%	<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、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="618 699 1108 986"> <thead> <tr> <th colspan="2">土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>第一種住宅區</td> <td rowspan="4">依施行細則規定辦理</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">商業區</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">工業區</td> <td>乙種工業區</td> <td rowspan="2">210%</td> </tr> <tr> <td>零星工業區</td> </tr> </tbody> </table> <p>(一)風景區內之現有水域範圍不得計入基地面積計算；非經主管機關核准，不得任意變更地形。</p> <p>(二)依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該</p>	土地使用分區		建蔽率	容積率	住宅區	第一種住宅區	依施行細則規定辦理	200%	第二種住宅區	240%	商業區		320%	工業區	乙種工業區	210%	零星工業區	<p>(市都委會第 5 次專案小組通過) 修正後通過。</p> <p>修正理由： 配合 109 年 11 月 20 日發布實施之通案性土管條文內容修正。</p> <p>修正後條文： 四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條(附表一)規定辦理外，其餘分區之建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="1126 1086 1619 1374"> <thead> <tr> <th colspan="2">土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>第一種住宅區</td> <td rowspan="4">依施行細則規定辦理</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">商業區</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">工業區</td> <td>乙種工業區</td> <td rowspan="2">210%</td> </tr> <tr> <td>零星工業區</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區		建蔽率	容積率	住宅區	第一種住宅區	依施行細則規定辦理	200%	第二種住宅區	240%	商業區		320%	工業區	乙種工業區	210%	零星工業區	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 配合本通檢細部計畫案之變更案重新公展編號第 20 案、第 23 案、第 29 案及第 34 案，其檢討變更後土地使用分區為「第二種住宅區(再 1)(附)」、「第二種住宅區(再 2)(附)」及「商業區(再)(附)」，增訂土地使用強度及說明文字，以利後續實際執行。</p> <p>修正後條文： 四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條(附表一)規定辦理外，其餘分區之建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="1637 1262 2130 1391"> <thead> <tr> <th colspan="2">土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2"></td> <td>第一種住宅區</td> <td rowspan="2"></td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>240%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區		建蔽率	容積率		第一種住宅區		200%	第二種住宅區	240%
土地使用分區種類		建蔽率	容積率																																																																
住宅區	第一種	依施行細則規定辦理	200%																																																																
	第二種		240%																																																																
商業區			320%																																																																
乙種工業區及零星工業區			210%																																																																
加油站專用區		40%	120%																																																																
土地使用分區		建蔽率	容積率																																																																
住宅區	第一種住宅區	依施行細則規定辦理	200%																																																																
	第二種住宅區		240%																																																																
商業區			320%																																																																
工業區	乙種工業區		210%																																																																
	零星工業區																																																																		
土地使用分區		建蔽率	容積率																																																																
住宅區	第一種住宅區	依施行細則規定辦理	200%																																																																
	第二種住宅區		240%																																																																
商業區			320%																																																																
工業區	乙種工業區		210%																																																																
	零星工業區																																																																		
土地使用分區		建蔽率	容積率																																																																
	第一種住宅區		200%																																																																
	第二種住宅區		240%																																																																

110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																									
<p>者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。</p>	<p>段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。</p>	<table border="1" data-bbox="1126 323 1615 432"> <tr> <td>乙種工業區及零星工業區</td> <td></td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> </table> <p>(一)風景區內之現有水域範圍不得計入基地面積計算；非經主管機關核准，不得任意變更地形。</p> <p>(二)依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。</p>	乙種工業區及零星工業區		210%	加油站專用區	40%	120%	<table border="1" data-bbox="1637 323 2123 767"> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>第二種住宅區(再 1)(附)</td> <td rowspan="4">依施行細則規定辦理</td> <td>132%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區(再 2)(附)</td> <td>151%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">商業區</td> <td>商業區</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>商業區(再)(附)</td> <td>176%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">工業區</td> <td>乙種工業區</td> <td rowspan="2">210%</td> </tr> <tr> <td>零星工業區</td> </tr> <tr> <td colspan="2">加油站專用區</td> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> </table> <p>(一)風景區內之現有水域範圍不得計入基地面積計算；非經主管機關核准，不得任意變更地形。</p> <p>(二)依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。</p> <p>(三)參照「公共設施用地專案通盤檢討」處理原則及「都市計畫工</p>	住宅區	第二種住宅區(再 1)(附)	依施行細則規定辦理	132%	第二種住宅區(再 2)(附)	151%	商業區	商業區	320%	商業區(再)(附)	176%	工業區	乙種工業區	210%	零星工業區	加油站專用區		40%	120%
乙種工業區及零星工業區		210%																										
加油站專用區	40%	120%																										
住宅區	第二種住宅區(再 1)(附)	依施行細則規定辦理	132%																									
	第二種住宅區(再 2)(附)		151%																									
商業區	商業區		320%																									
	商業區(再)(附)		176%																									
工業區	乙種工業區	210%																										
	零星工業區																											
加油站專用區		40%	120%																									

110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p><u>業區檢討變更審議規範</u>」規定，應捐贈 45%、37% 土地作為公共設施用地，惟考量基地面積狹小，故得改以繳納代金方式折抵；捐獻代金之數額，由新北市委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算）×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積，但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之一點四倍；估價所需費用，亦由申請人負擔；未完成捐贈前，第二種住宅區（再 1）（附）容積率以 132% 計（約原住二 240% 之 55%），第二種住宅區（再 2）（附）容積率以 151% 計（約原住二 240% 之 63%），商業區（再）（附）容積率以 176% 計（約原商業區 320% 之 55%）。</p>
五、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘用地建蔽	五、各公共設施用地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：	（市都委會第 5 次專案小組通過） 修正後通過。 修正理由：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)				109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案				市都委會專案小組初步建議意見			市都委會決議																															
率及容積率不得大於下表規定：				<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">公共設施</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>文中以下</td> <td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>高(中)職</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">停車場用地</td> <td>作立體使用時 70%</td> <td>依有關規定辦理</td> </tr> <tr> <td colspan="2">市場用地</td> <td>50%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">運動場用地</td> <td>15%</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td colspan="2">下水道設施用地(含供抽水站、截流站使用)、自來水事業用地</td> <td rowspan="2">50%</td> <td rowspan="2">250%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">抽水站用地</td> </tr> <tr> <td colspan="2">社會福利設施用地</td> <td>50%</td> <td>400%</td> </tr> </tbody> </table>				公共設施		建蔽率	容積率	學校用地	文中以下	依施行細則規定辦理	150%	高(中)職	200%	停車場用地		作立體使用時 70%	依有關規定辦理	市場用地		50%	240%	運動場用地		15%	不予規定	下水道設施用地(含供抽水站、截流站使用)、自來水事業用地		50%	250%	抽水站用地		社會福利設施用地		50%	400%	配合 109 年 11 月 20 日發布實施之通案性土管條文內容修正。 修正後條文： 五、各公共設施用地建蔽率及容積率 規定 除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘 用地建蔽率及容積率 不得大於下表規定：		
公共設施		建蔽率	容積率																																							
學校用地	文中以下	依施行細則規定辦理	150%																																							
	高(中)職		200%																																							
停車場用地		作立體使用時 70%	依有關規定辦理																																							
市場用地		50%	240%																																							
運動場用地		15%	不予規定																																							
下水道設施用地(含供抽水站、截流站使用)、自來水事業用地		50%	250%																																							
抽水站用地																																										
社會福利設施用地		50%	400%																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>文中以下</td> <td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>高(中)職</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">停車場用地</td> <td>作立體使用時 70%</td> <td>依相有關規定辦理</td> </tr> <tr> <td colspan="2">市場用地</td> <td>50%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">運動場用地</td> <td>15%</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td colspan="2">下水道設施用地(含供抽水站、截流站使用)、自來水事業用地</td> <td rowspan="2">50%</td> <td rowspan="2">250%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">抽水站用地</td> </tr> </tbody> </table>				公共設施種類		建蔽率	容積率	學校用地	文中以下	依施行細則規定辦理	150%	高(中)職	200%	停車場用地		作立體使用時 70%	依 相有 關規定辦理	市場用地		50%	240%	運動場用地		15%	不予規定	下水道設施用地(含供抽水站、截流站使用)、自來水事業用地		50%	250%	抽水站用地												
公共設施種類		建蔽率	容積率																																							
學校用地	文中以下	依施行細則規定辦理	150%																																							
	高(中)職		200%																																							
停車場用地		作立體使用時 70%	依 相有 關規定辦理																																							
市場用地		50%	240%																																							
運動場用地		15%	不予規定																																							
下水道設施用地(含供抽水站、截流站使用)、自來水事業用地		50%	250%																																							
抽水站用地																																										
園道用地應以最大植栽綠化面積設計，不得低於 60%，但情況特殊經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，得不受前開規定限制。				園道用地應以最大植栽綠化面積設計，不得低於 60%，但情況特殊經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，得不受前開規定限制。																																						

110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案	市都委會專案小組初步建議意見			市都委會決議																
社會福利設施用地不得申請其他容積獎勵，且非屬社會住宅之其他容許使用，其合計使用比率不得高於 30%。		<table border="1"> <tr> <td>社會福利設施用地</td> <td>50%</td> <td>400%</td> </tr> </table>	社會福利設施用地	50%	400%	園道用地應以最大植栽綠化面積設計，不得低於 60%，但情況特殊經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，得不受前開規定限制。 社會福利設施用地不得申請其他容積獎勵，且非屬社會住宅之其他容許使用，其合計使用比率不得高於 30%。															
社會福利設施用地	50%	400%																			
六、各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置： (一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。 <table border="1" data-bbox="109 1129 595 1329"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地</td> <td>面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td> <td></td> </tr> <tr> <td>運動場用地</td> <td>10.00</td> <td>10.00</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		運動場用地	10.00	10.00	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 條規定辦理外，其餘依下列規定設置： (一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。 <table border="1" data-bbox="622 1090 1104 1289"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地</td> <td colspan="2">面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td> </tr> <tr> <td>運動場用地</td> <td>10.00</td> <td>10.00</td> </tr> </tbody> </table> (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	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		運動場用地	10.00	10.00	(市都委會第 5 次專案小組通過) 修正後通過。 修正理由： 配合 109 年 11 月 20 日發布實施之通案性土管條文內容修正。 修正後條文： 六、各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置： (一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																			
市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築																				
運動場用地	10.00	10.00																			
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																			
市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築																				
運動場用地	10.00	10.00																			

110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案	市都委會專案小組初步建議意見			市都委會決議									
<p>(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖二】</p> <p>(三)前款應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p> <p>(四)變三鄰接南側 8 公尺計畫道路部分，應自建築線退縮 8.6 公尺（前方 3.6 公尺作為人行步道，後方 5 公尺植栽綠化）；東側鄰接住宅區部分，應自基地境界線退縮 5 公尺植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(五)運動場用地之開發建設配合 10 公尺側院退縮，其中至少留設 4 公尺供公眾通行。</p> <p>前項建築基地已依本要點第十六點退縮建築供公眾使用者，則優先從其規定。</p>	<p>依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖二】</p> <p>(三)前款應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p> <p>(四)變電所用地（變三）【位置詳見附圖三】鄰接南側 8 公尺計畫道路部分，應自建築線退縮 8.6 公尺（前方 3.6 公尺作為人行步道，後方 5 公尺植栽綠化）；東側鄰接住宅區部分，應自基地境界線退縮 5 公尺植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(五)運動場用地之開發建設配合 10 公尺側院退縮，其中至少留設 4 公尺供公眾通行。</p>	<table border="1" data-bbox="1131 320 1615 518"> <thead> <tr> <th data-bbox="1131 320 1317 400">土地使用種類</th> <th data-bbox="1317 320 1462 400">前院深度 (公尺)</th> <th data-bbox="1462 320 1615 400">側院深度 (公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1131 400 1317 480">市場用地</td> <td colspan="2" data-bbox="1317 400 1615 480">面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1131 480 1317 518">運動場用地</td> <td data-bbox="1317 480 1462 518">10.00</td> <td data-bbox="1462 480 1615 518">10.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖二】</p> <p>(三)前款應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p> <p>(四)變三鄰變電所用地（變三）臨接南側 8 公尺計畫道路部分，應自建築線退縮 8.6 公尺（前方 3.6 公尺作為人行步道，後方 5 公尺植栽綠化）；東側鄰接住宅區部分，應自基地境界線退縮 5 公尺植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。</p>			土地使用種類	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)	市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		運動場用地	10.00	10.00	
土地使用種類	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)												
市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築													
運動場用地	10.00	10.00												

110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		(五)運動場用地之開發建設配合 10 公尺側院退縮，其中至少留設 4 公尺供公眾通行。 前項建築基地已依本要點第十六點退縮建築供公眾使用者，則優先從其規定。	
<p>七、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 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。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車位為原則。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 	<p>七、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 	<p>(市都委會第 5 次專案小組通過) 修正後通過。</p> <p>修正理由： 配合 109 年 11 月 20 日發布實施之通案性土管條文內容修正。</p> <p>修正後條文： 七、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理： (一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位應設置數量以一戶一機 	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>(二)各宗基地車道出入口應集中設置於一處，且出入口儘量避免設置於臨接主要道路側為原則。</p> <p>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內、社后及樟樹灣工業區、市中心工業區【詳見附圖三】之建築物至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p> <p>捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車停車位之設置標準，經都設會同意者，得依前項規定停車位數量之 70%為下限酌予折減留設。</p>	<p>(二)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p>	<p>車停車位為原則。</p> <p>2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位為原則。</p> <p>3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(二)各宗基地車道出入口應集中設置於一處，且出入口儘量避免設置於臨接主要道路側為原則。</p> <p>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內、社后及樟樹灣工業區、市中心工業區【詳見附圖三】之建築物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>捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車停車位之設置標準，經都設會同意者，得依前項規定停車位數量之 70%為下限酌予折減留設。</p>	

110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>-- (註：105.12.30 新北市都市計畫委員會第 72 次會議決議刪除)</p> <p>刪除理由： 考量汐止都市計畫內之公園用地開闢率低(約 20%開闢)，爰回歸都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，公園用地回歸多目標使用辦法，以期增加開闢率。</p>	<p>八、本計畫範圍內之公共設施用地，除公園用地(不含公五)外，其餘符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定者，得作多目標使用。</p>	<p>(市都委會第 5 次專案小組通過) 維持再公開展覽方案。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>八、為鼓勵商業區之建築基地提供開放空間供公眾使用，僅商業區得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。 若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造价 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。 本條自 110 年 1 月 1 日起實施。</p>	<p>九、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造价 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 本條自 110 年 7 月 1 日起實施。</p>	<p>(市都委會第 5 次專案小組通過) 修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.配合 109 年 11 月 20 日發布實施之通案性土管條文內容及再公展條文內容修正。 2.該條文已過生效日發生效力，爰不再保留條文生效日期。 <p>修正後條文：</p> <p>八、為鼓勵商業區之建築基地提供開放空間供公眾使用，僅商業區除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>容積獎勵，惟且不得超過基準容積之 15%。</p> <p>若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> <p>本條自 110 年 1 月 1 日起實施。</p>	
<p>九、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。</p> <p>依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築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>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>(市都委會第 5 次專案小組通過)</p> <p>維持再公開展覽條文內容。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</p> <p>折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費</p>	<p>十一、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</p> <p>折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分</p>	<p>(市都委會第 5 次專案小組通過)</p> <p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.條文內容編號調整。 2.配合 109 年 11 月 20 日發布實施之通案性土管條文內容及再公展條文內容修正。 <p>修正後條文：</p> <p>十、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</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>(1)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。</p> <p>(2)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(3)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(4)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p>	<p>價值+興建成本+管理維護經費</p> <p>(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。</p> <p>(二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p>	<p>行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵,其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性,得折繳代金,代金計算方式如下: 折繳代金金額=公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值+興建成本+管理維護經費</p> <p>(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。</p> <p>(二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(五)捐建之公益設施代金應包含依</p>	

110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<u>法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</u>	
十一、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。	十二、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。	(市都委會第 5 次專案小組通過) 維持再公開展覽條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
<p>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%：</p> <p>(一)距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</p> <p>(二)「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>十三、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：</p> <p>(一)距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</p> <p>(二)都市更新條例之獎勵容積，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。</p> <p>(三)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」</p>	<p>(市都委會第 5 次專案小組通過) 修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>1.條文內容編號調整。 2.配合 109 年 11 月 20 日發布實施之通案性土管條文內容及再公展條文內容修正。</p> <p>修正後條文：</p> <p>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%：</p> <p>(一)距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。	獎勵面積及容積移轉之總和上限。 <u>(二)都市更新條例之獎勵容積，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。</u> <u>(三)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。</u> <u>(三)施行細則第 47 條第 2 項容積獎勵上限之除外規定。</u>	
十三、除依施行細則第 45 條規定外，下列地區或建築應先經都設會審議通過【詳見附圖三】。 (一)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。 (二)變電所用地(變三)。 (三)運動場用地。 (四)社后及樟樹灣工業區、市中心工業區。	十四、本計畫區內除依施行細則第 45 條規定外，下列地區應先經都設會審議通過： (一)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。 (二)變電所用地(變三)【位置詳見附圖三】。 (三)運動場用地。 (四)風景區。	(市都委會第 5 次專案小組通過)修正後通過。 修正理由： 配合 109 年 11 月 20 日發布實施之通案性土管條文內容修正。 修正後條文： 十三、 <u>本計畫區內</u> 除依施行細則第 45 條規定外，下列地區 <u>或建築</u> 應先經都設會審議通過： (一)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。 (二)變電所用地(變三)。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		(三)運動場用地。 (四)社后及樟樹灣工業區、市中心工業區【詳附圖三】。	
<p>十四、基地綠化除園道用地應以最大植栽綠化面積設計，不得低於 60%外，但情況特殊經都設會審議同意者，得依其決議辦理，其餘依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<p>十五、基地綠化除園道用地應以最大植栽綠化面積設計，不得低於 60%外，但情況特殊經都設會審議同意者，得依其決議辦理，其餘依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<p>(市都委會第 5 次專案小組通過) 維持再公開展覽條文內容。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>十五、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。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<p>十六、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。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<p>(市都委會第 5 次專案小組通過) 維持再公開展覽條文內容。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十六、本計畫區內建築基地之退縮規定如下，惟因基地情況特殊經都設會審議通過者，不在此限。</p> <p>(一)社后及樟樹灣工業區、市中心工業區</p> <p>1.預留道路及沿街空間退縮</p> <p>建築基地臨【附圖四】指定之計畫道路者，倘臨接之計畫道路寬度為 15 公尺者，應自該道路境界線退縮 3 公尺建築留設自行車道及人行步道；倘臨接之計畫道路寬度為 12 公尺者，應自該道路境界線退縮 4.5 公尺建築，其中臨路 1.5 公尺部份供道路使用，其上方及下方均不得興建建築物，剩餘 3 公尺部</p>	<p>未規定</p>	<p>(市都委會第 5 次專案小組通過) 修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>1.條文內容編號調整。</p> <p>2.考量調整後河川區已無可供河岸開放空間集中留設之條件，故刪除相關條文。</p> <p>修正後條文：</p> <p>十六、本計畫區內建築基地之退縮規定如下，惟因基地情況特殊經都設會審議通過者，不在此限。</p> <p>(一)社后及樟樹灣工業區、市中心工業區</p> <p>1.預留道路及沿街空間退縮</p> <p>建築基地臨【詳附圖四】指定之計畫道路者，倘臨接之計畫道路寬度為 15 公尺者，</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>分留設自行車道及人行步道。</p> <p>上述退縮範圍不得設置圍牆並應開放公眾使用，並得計入法定空地。退縮剖面示意圖【詳附圖五】所示。</p> <p>2.頂蓋型開放空間</p> <p>依【附圖四】指定退縮之建築基地，倘申請變更或建築基地面積大於 3000 平方公尺者，其建築物於臨接退縮範圍側，應留設至少 200 平方公尺之頂蓋型開放空間，並應開放公眾使用，且得作為自行車停車空間使用。退縮剖面示意圖【詳附圖五】所示。</p> <p>(二)昊天嶺工業區</p> <p>昊天嶺工業區應退縮留設指定道路空間，退縮範圍【詳附圖六】所示，退縮部分不得設置圍牆並應開放公眾使用，並得計入法定空地，且退縮道路空間應與周邊相關道路順平，確保道路得以銜接。</p>		<p>應自該道路境界線退縮 3 公尺建築留設自行車道及人行步道；倘臨接之計畫道路寬度為 12 公尺者，應自該道路境界線退縮 4.5 公尺建築，其中臨路 1.5 公尺部份供道路使用，其上方及下方均不得興建建築物，剩餘 3 公尺部分留設自行車道及人行步道。</p> <p>上述退縮範圍不得設置圍牆並應開放公眾使用，並得計入法定空地。退縮剖面示意圖【詳附圖五】所示。</p> <p>2.頂蓋型開放空間</p> <p>依【詳附圖四】指定退縮之建築基地，倘申請變更或建築基地面積大於 3,000 平方公尺者，其建築物於臨接退縮範圍側，應留設至少 200 平方公尺之頂蓋型開放空間，並應開放公眾使用，且得作為自行車停車空間使用。退縮剖面示意圖【詳附圖五】所示。</p> <p>(二)昊天嶺工業區</p> <p>昊天嶺工業區應退縮留設</p>	

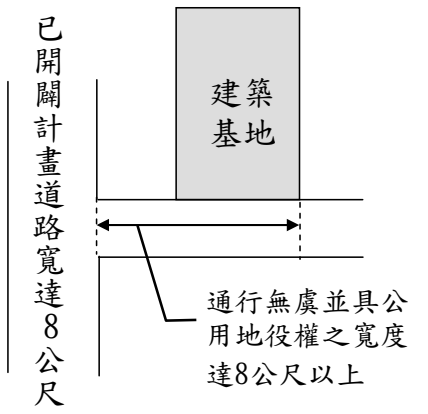
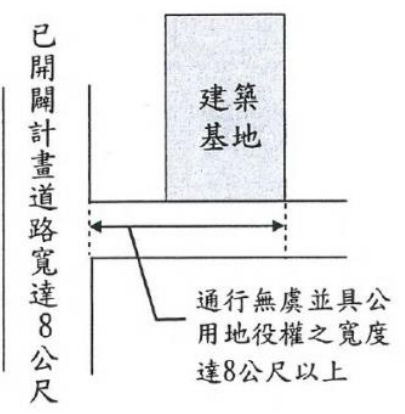
110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>上述指定退縮範圍若實際執行時，就公平性、合理性、整地執行及工程可行性等面向考量，倘有窒礙難行之情形時，可調整範圍並經都設會審議通過後，不在此限，惟退縮範圍仍須遵照下列原則調整：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量交通需求量，退縮寬度應留設 12M。 2. 道路規劃應妥善考量與現有巷道之關係，避與現有巷道產生過多之道路叉口。 3. 聯外出口應設置於新江北上，並僅設置一個出口，以避免產生過多交通衝突點。 <p>另倘申請變更之基地涉及上述指定退縮範圍，申請人應一併變更為道路用地。</p> <p>(三) 水岸周邊地區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 親山親水整體開放空間退縮 建築基地臨【詳附圖七】指定之河川區或計畫道路者，應自河川區界線或道路境界線退縮 2 公尺建築，其退縮範圍不得設置圍牆，並 		<p>指定道路空間，退縮範圍【詳附圖六】所示，退縮部分不得設置圍牆並應開放公眾使用，並得計入法定空地，且退縮道路空間應與周邊相關道路順平，確保道路得以銜接。</p> <p>上述指定退縮範圍若實際執行時，就公平性、合理性、整地執行及工程可行性等面向考量，倘有窒礙難行之情形時，可調整範圍並經都設會審議通過後，不在此限，惟退縮範圍仍須遵照下列原則調整：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量交通需求量，退縮寬度應留設 12M公尺。 2. 道路規劃應妥善考量與現有巷道之關係，避免與現有巷道產生過多之道路叉口。 3. 聯外出口應設置於新江北上，並僅設置一個出口，以避免產生過多交通衝突點。 <p>另倘申請變更之基地涉及上述指定退縮範圍，申請人應一併變更為道路用地。</p>	

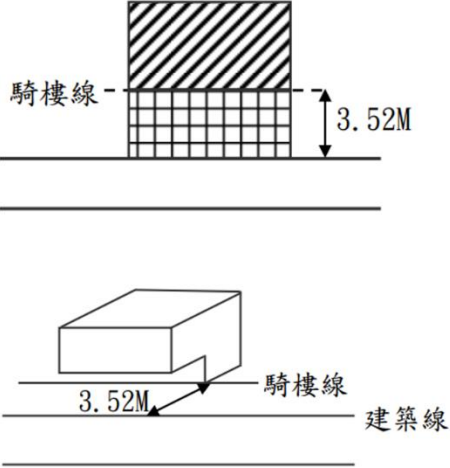
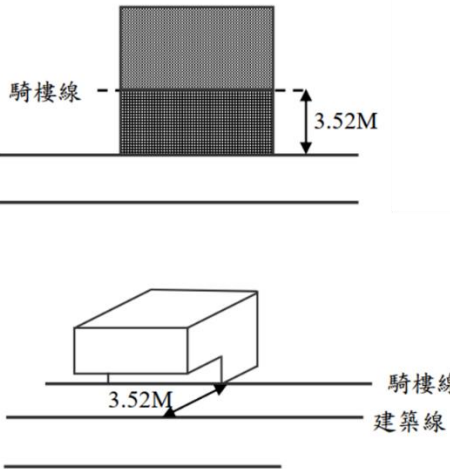
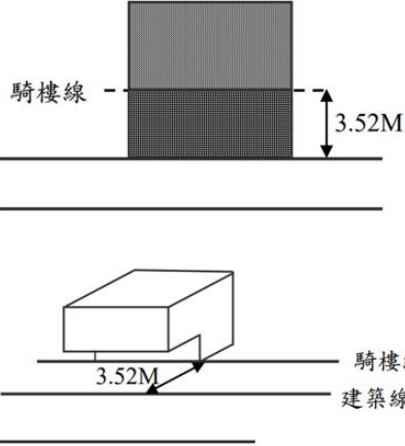
110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>應作自行車道及人行步道開放公眾使用。</p> <p>2.沿河川區(草濫溪部分)退縮</p> <p>(1)建築基地變更或建築基地面積大於 3000 平方公尺者，且該建築基地臨接河川區(草濫溪部分)，應自河川區界線退縮 6 公尺建築，退縮部分不得設置圍牆並應開放公眾使用，並得計入法定空地，且自河川區界線起 16 公尺範圍內，其建築物高度不得超過 10 公尺。退縮範圍及退縮剖面示意圖詳【附圖八】、【附圖九】所示。</p> <p>(2)位於【附圖八】指定之「河岸開放空間集中留設位置」之建築基地，其法定空地除依本點指定退縮、屬於現有道路、留設裝卸位及車道外，其餘法定空地應集中留設至該指定地點。</p> <p>(3)為保留基隆河及草濫溪間之水岸通透性，位於【附圖八】指定之現有巷道南陽街 90</p>		<p>(三)水岸周邊地區</p> <p>1.親山親水整體開放空間退縮 建築基地臨【詳附圖七】指定之河川區或計畫道路者，應自河川區界線或道路境界線退縮 2 公尺建築，其退縮範圍不得設置圍牆，並應作自行車道及人行步道開放公眾使用。</p> <p>2.沿河川區(草濫溪部分)退縮</p> <p>(1)建築基地變更或建築基地面積大於 <u>3,000</u> 平方公尺者，且該建築基地臨接河川區(草濫溪部分)，應自河川區界線退縮 6 公尺建築，退縮部分不得設置圍牆並應開放公眾使用，並得計入法定空地，且自河川區界線起 16 公尺範圍內，其建築物高度不得超過 10 公尺。退縮範圍及退縮剖面示意圖詳【詳附圖八】、【詳附圖九】所示。</p> <p>(2)位於【附圖八】指定之「河岸開放空間集中留設位置」之建築基地，其法定空地除依</p>	

110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>巷、120 巷及 121 巷應保留供公眾通行使用，該巷道若因應建築基地整體開發需要得予以調整，調整後寬度不得低於 8 公尺，且應維持基隆河及草濫溪水岸之連接通透。</p>		<p>本點指定退縮、屬於現有道路、留設裝卸位及車道外，其餘法定空地應集中留設至該指定地點。</p> <p>(2)為保留基隆河及草濫溪間之水岸通透性，位於【詳附圖八】指定之現有巷道南陽街 90 巷、120 巷及 121 巷應保留供公眾通行使用，該巷道若因應建築基地整體開發需要得予以調整，調整後寬度不得低於 8 公尺，且應維持基隆河及草濫溪水岸之連接通透。</p>	
<p>十七、建築基地臨基隆河建築時應退縮 10 公尺建築(供綠化設施或環河道路)，退縮部分得計入法定空地。如有預留退縮且已施作完成綠化設施或環河道路者，不受此限。</p>	<p>十七、建築基地臨基隆河建築時應退縮 10 公尺建築(供綠化設施或環河道路)，退縮部分得計入法定空地。如有預留退縮且已施作完成綠化設施或環河道路者，不受此限。</p>	<p>(市都委會第 5 次專案小組通過) 維持再公開展覽條文內容。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

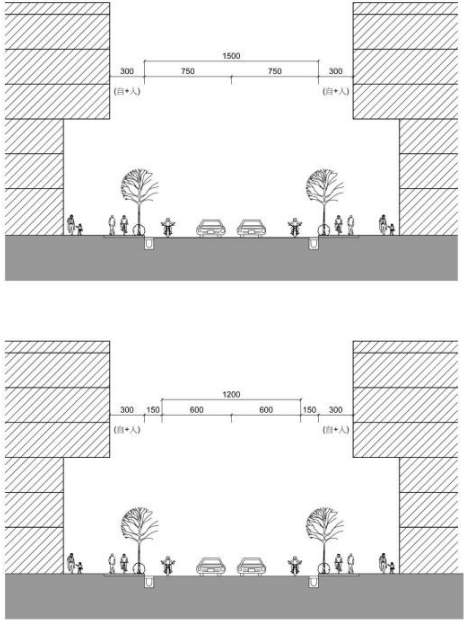
110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>十八、建築基地臨下列指定路段應退縮建築供道路使用： 建築基地臨指定橫科路路段應自該道路境界線各退縮 2 公尺建築供道路使用【詳附圖十】。 上開指定退縮部分，其上方及下方均不得興建建築物，且不得設置圍牆並應開放公眾使用，得計入法定空地。</p>	未規定	(市都委會第 5 次專案小組通過) 維持再公開展覽條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
<p>十九、新北市政府體育處後續於運動場用地之運動休閒中心工程設計時，應一併考量智慧溪流功能、暗藏式排水管道及排水設計等因素，妥為規劃。</p>	未規定	(市都委會第 5 次專案小組通過) 維持再公開展覽條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
<p>二十、廣場(人行)用地得指定建築線，倘建築基地僅臨接廣場(人行)用地且確有汽機車通行需要時，廣場(人行)用地得供汽機車行駛及作停車空間車道出入口使用。</p>	未規定	(市都委會第 5 次專案小組通過) 維持再公開展覽條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

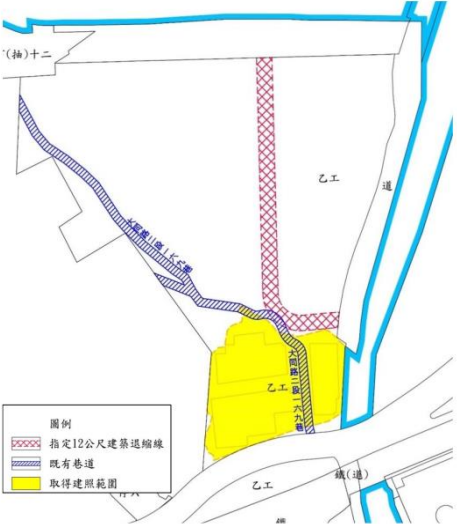
110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
二一、汐止忠順廟得依新北市政府公告登錄為歷史建築範圍原地保存。	未規定	(市都委會第 5 次專案小組通過) 修正後通過。 修正理由： 條文編號調整。 修正後條文： <u>二十一</u> 、汐止忠順廟得依新北市政府公告登錄為歷史建築範圍原地保存。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
二二、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	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討論解釋決議後據以執行。	(市都委會第 5 次專案小組通過) 修正後通過。 修正理由： 條文編號調整。 修正後條文： <u>二十二</u> 、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。



110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
 <p>已開闢計畫道路寬達 8 公尺</p> <p>通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上</p> <p>附圖一 依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上。</p>	 <p>已開闢計畫道路寬達 8 公尺</p> <p>通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上</p> <p>附圖一 依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上。</p>	<p>(市都委會第 5 次專案小組通過)</p> <p>維持再公開展覽條文內容。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>



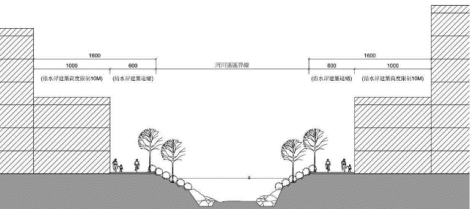
110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
 <p>附圖二 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區</p>	 <p>附圖二 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區。</p>	<p>(市都委會第 5 次專案小組通過) 修正後通過。</p> <p>修正理由： 配合 109 年 11 月 20 日發布實施之通案性土管條文內容修正。</p> <p>修正後附圖：</p>  <p>附圖二 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。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
 <p>社后及樟樹灣工業區 市中心工業區</p> <p>符合第十點(四)地區</p> <p>附圖三 應進行都市設計審議地區示意圖</p>	<p>未規定</p>	 <p>社后及樟樹灣工業區 市中心工業區</p> <p>符合第十三點(四)地區</p> <p>附圖三 應進行都市設計審議地區示意圖</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
 <p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> 預定3公尺建築退縮線 預定4.5公尺建築退縮線 計畫範圍線 <p>附圖四 預留道路增設或拓寬退縮示意圖</p>	<p>未規定</p>	<p>(市都委會第 5 次專案小組通過) 修正後通過。</p> <p>修正理由： 市府交通局評估環河道路無立即開闢之需求，將主計變 21、22 案進行撤案。配合環河道路撤案，依調整後道路系統修正圖面。</p> <p>修正後附圖：</p>  <p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> 預定3公尺建築退縮線 預定4.5公尺建築退縮線 計畫範圍線 <p>附圖四 預留道路增設或拓寬退縮示意圖</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

<p>110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)</p>	<p>109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案</p>	<p>市都委會專案小組初步建議意見</p>	<p>市都委會決議</p>
 <p>附圖五 預留道路拓寬及沿街開放空間退縮剖面示意圖</p>	<p>未規定</p>	<p>(市都委會第 5 次專案小組通過) 維持再公開展覽條文內容。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
 <p>圖例 指定12公尺建築退縮線 既有巷道 取得建照範圍</p> <p>附圖六 昊天嶺工業區退縮示意圖</p>	<p>未規定</p>	<p>(市都委會第 5 次專案小組通過) 維持再公開展覽條文內容。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
 <p>附圖七 親山親水整體開放空間退縮示意圖</p>	<p>未規定</p>	<p>(市都委會第 5 次專案小組通過) 修正後通過。</p> <p>修正理由： 配合市府水利局公告草濫溪排水幹線用地範圍修正圖面。</p> <p>修正後附圖：</p>  <p>附圖七 親山親水整體開放空間退縮示意圖</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

<p>110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)</p>	<p>109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案</p>	<p>市都委會專案小組初步建議意見</p>	<p>市都委會決議</p>
 <p>附圖八 沿河川區(草濫溪部分)退縮示意圖</p>	<p>未規定</p>	<p>(市都委會第 5 次專案小組通過) 修正後通過。</p> <p>修正理由： 配合市府水利局公告草濫溪排水幹線用地範圍修正圖面。</p> <p>修正後附圖：</p>  <p>附圖八 沿河川區(草濫溪部分)退縮示意圖</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
 <p>附圖九 沿河川區(草濫溪部分)退縮剖面示意圖</p>	<p>未規定</p>	<p>(市都委會第 5 次專案小組通過) 維持再公開展覽條文內容。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	109.11.20 核定實施 「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>附圖十 橫科路路段退縮示意圖</p>	<p>未規定</p>	<p>(市都委會第 5 次專案小組通過) 維持再公開展覽條文內容。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

案由	變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 23、26 條</p> <p>參、計畫緣起：</p> <p>「北海岸風景特定區主要計畫」於民國 75 年 12 月 12 日發布實施後，後於 89 年進行一次全面性通盤檢討，距今已逾 20 年，並逾原規定之計畫目標年 100 年，依都市計畫法第 26 條規定(略以)：「都市計畫經發布實施後…每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，…」，爰辦理本計畫區之都市計畫通盤檢討。</p> <p>鑑於原有都市計畫圖(比例尺為五千分之一)使用時間久遠，而與發展現況不符，為使都市計畫底圖辦理更新及後續通盤檢討或個案變更之系統一致性，本次通盤檢討併同辦理都市計畫圖之檢討重製作業；另本案當初擬定時即兼含主要計畫及細部計畫內容，為配合 91 年 5 月 15 日修正都市計畫法第 23 條規定，將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)政府，爰於本次通盤檢討一併將現行主要計畫與細部計畫內容予以拆離，將土地使用分區管制要點納入細部計畫敘明，以建立計畫管制層次。</p> <p>本案前經 105 年 12 月 30 日及 106 年 1 月 26 日新北市都市計畫委員會第 72 及 73 次會議審議完竣，配合主細拆離原則調整拆分為「變更北海岸風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」與「變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」(即本案)。又北海岸風景特定區計畫土地使用分區管制要點已先行另案辦理「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」，並業於 109 年 11 月 10 日核定實施在案，故本次以該案作為現行條文檢討。</p> <p>另因應主要計畫業經內政部都市計畫委員會審竣，故本案配合審議結果調整修正相關變更內容，且於本次檢討修正現行土地使用分區管制要點，再提新北市都市計畫委</p>		

員會審議確認，以符合主要計畫之指導。

肆、計畫範圍及面積：

本計畫區位於台北盆地北側，東起金山都市計畫界及磺溪；南以臺二省道南側 1~2 公里山頭連線；西至三芝都市計畫界；北臨台灣海峽及東海。計畫面積為 3,293 公頃（其中陸地部分為 3,050 公頃、海域部分為 243 公頃。

伍、變更內容：

有關本案細部計畫之變更內容，配合主要計畫審竣內容及 109 年 11 月 20 日核定實施之現行土地使用分區管制要點據以調整。

陸、檢討後計畫：

土地使用分區管制要點內容詳表一。

柒、辦理經過：

本案與主要計畫「變更北海岸風景特定區主要計畫（第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製）案」前經 105 年 12 月 30 日及 106 年 1 月 26 日新北市都市計畫委員會第 72 及 73 次會議審議完竣，之後主要計畫續報部審議，業經內政部都市計畫委員會 111 年 8 月 16 日第 1017 次會議審竣通過，並修正墳墓用地處理原則詳下表：

墳墓用地處理原則
一、曾作公墓使用之墓一、墓二、墓三，基於鄰避設施用地取得不易，維持墳墓用地。
二、公有土地已作公墓使用，非屬墳墓用地者，調整為墳墓用地(墓一部分境外公有土地及石門區第三、第四公墓)。
三、前次通盤檢討新增之墳墓用地(墓四、墓五)，考量其仍有開發意願，應於本案細部計畫發布 3 年內，取得目的事業主管機關同意開發證明，否則依程序變更恢復為原計畫分區（保護區、農業區），本次檢討則維持墳墓用地。
四、為避免殯葬設施開發影響視域景觀，應於土地使用分區管制要點規定建築高度限制、鄰路面需喬木植栽遮蔽、景觀化規劃等以維護環境景觀。
五、墳墓用地應指定為需經都市設計審議地區。

	<p>由於主要計畫審竣內容與前開新北市都市計畫委員會第 72 及 73 次會議審竣內容部分已有修正調整，故為符合主要計畫之指導，細部計畫部分(即本案)須配合調整修正相關變更內容，再提新北市都市計畫委員會審議確認。</p> <p>捌、公民或團體陳情意見</p> <p>本案自 106 年 1 月 26 日新北市都市計畫委員會第 73 次會議至今，無接獲公民或團體陳情意見。</p> <p>玖、再提會討論事項</p> <p>本案依 111 年 8 月 16 日內政部都市計畫委員會第 1017 次會議決議配合調整相關內容，並檢討修正現行土地使用管制要點，逕提大會討論。</p> <p>壹拾、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、依本次提會簡報及修正內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表一 「變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」

土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

原市都委會決議通過條文 (105年12月30日及106年1月26日第72、73次市都委會決議)	現行條文 (109年11月10日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)	本次提會條文	市都委會決議								
壹、總則	-	-	-								
一、本要點依都市計畫法第22條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第22條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第40條之規定訂定之。	維持現行條文。	依本次提會條文通過。								
二、建築基地除應符合都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)規定事項外，並應依本要點規定辦理。 建築基地屬區段徵收、市地重劃或依相關法令、審議規範辦理開發者，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬前述地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。	二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。	維持現行條文。	依本次提會條文通過。								
貳、土地使用內容、強度及其他管制事項	-	-	-								
-	三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定：	三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定：	依本次提會條文通過。								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區及公共設施用地種類</th> <th>容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>遊樂區</td> <td> 1. 以設置必要之服務管理設施及經核准之遊憩設施為主，並得設置住宿及其相關設施。 2. 本區禁止變更地形，但建築整地所必須或其他經風 </td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	遊樂區	1. 以設置必要之服務管理設施及經核准之遊憩設施為主，並得設置住宿及其相關設施。 2. 本區禁止變更地形，但建築整地所必須或其他經風	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區及公共設施用地種類</th> <th>容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>遊樂區</td> <td> 1. 以設置必要之服務管理設施及經核准之遊憩設施為主，並得設置住宿及其相關設施。 2. 本區禁止變更地形，但建築整地所必須或其他經風 </td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	遊樂區	1. 以設置必要之服務管理設施及經核准之遊憩設施為主，並得設置住宿及其相關設施。 2. 本區禁止變更地形，但建築整地所必須或其他經風	
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容										
遊樂區	1. 以設置必要之服務管理設施及經核准之遊憩設施為主，並得設置住宿及其相關設施。 2. 本區禁止變更地形，但建築整地所必須或其他經風										
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容										
遊樂區	1. 以設置必要之服務管理設施及經核准之遊憩設施為主，並得設置住宿及其相關設施。 2. 本區禁止變更地形，但建築整地所必須或其他經風										

表一 「變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」

土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

原市都委會決議通過條文 (105年12月30日及106年1月26日第72、73次市都委會決議)	現行條文 (109年11月10日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)		本次提會條文	市都委會決議
		景特定區管理機構核准者不在此限。 3. <u>建築物之屋頂應採斜屋頂式。</u>	景特定區管理機構核准者不在此限。	
	海域遊樂區	以供划船、滑水、帆船、潛水等海域遊樂活動為主；另經主管機關核准，得從事水面以下之水產養殖事業，惟不得影響景觀及觀光遊憩使用。	海域遊樂區 以供划船、滑水、帆船、潛水等海域遊樂活動為主；另經主管機關核准，得從事水面以下之水產養殖事業，惟不得影響景觀及觀光遊憩使用。	
	海濱浴場區	1. 以供海水浴場及其附屬設施為主。 2. 本區內得興建活動中心(含社區活動托兒所)、停車場、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及海灘遊樂等有關設施。 3. 為維護遊客之安全良好視域，各種設施之申請，應先送風景特定區管理機構會同核准。	海濱浴場區 1. 以供海水浴場及其附屬設施為主。 2. 本區內得興建活動中心(含社區活動托兒所)、停車場、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及海灘遊樂等有關設施。 3. 為維護遊客之安全良好視域，各種設施之申請，應先送風景特定區管理機構會同核准。	
	旅館區	1. 以供旅館及其附屬設施使用為主。 2. 旅館區應擬細部計畫，以整體開發為原則，開發時先提整體開發計畫(包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施)， <u>建築型態應採斜屋頂及其材料、造型、色彩於申請建築時應先經風景特定區管理機構之審核。</u>	旅館區 1. 以供旅館及其附屬設施使用為主。 2. 旅館區應擬細部計畫，以整體開發為原則，開發時先提整體開發計畫(包括區內建築配置、水土保持、 <u>整地排水、交通、公共設施等</u>)， <u>經都市計畫委員會並會同目的事業主管機關審議同意。</u> 3. 須有垃圾及污水處理設施與場所，排水系統應採暗溝方式，並不得污	

表一 「變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」

土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

原市都委會決議通過條文 (105年12月30日及106年1月26日第72、73次市都委會決議)	現行條文 (109年11月10日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)		本次提會條文		市都委會決議
		3. 須有垃圾及污水處理設施與場所，排水系統應採暗溝方式，並不得污染四周環境。 4. 建築設計構造及設備須符合有關法令之規定。 5. 建築物及客房應面相良好景觀，並以自然通風及採光為主。		染四周環境。 4. 建築設計構造及設備須符合有關法令之規定。 5. 建築物及客房應面相良好景觀，並以自然通風及採光為主。	
	青年活動中心區	1. 以供青少年活動及其設施之使用為主。 2. 本區內得興建休閒服務中心、停車場、步道、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及休閒、海灘遊樂等有關設施。	青年活動中心區	1. 以供青少年活動及其設施之使用為主。 2. 本區內得興建休閒服務中心、停車場、步道、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及休閒、海灘遊樂等有關設施。	
	露營區	1. 以供露營及其附屬設施為主。 2. 本區內得興建管理服務中心、停車場、步道、儲藏、衛生盥洗、急救及體能訓練遊樂、爐灶等有關設施。	露營區	1. 以供露營及其附屬設施為主。 2. 本區內得興建管理服務中心、停車場、步道、儲藏、衛生盥洗、急救及體能訓練遊樂、爐灶等有關設施。	
	港埠用地	供漁船，遊艇停泊及附屬設施以及管理服務設施之使用。	港埠專用區	依據漁港法公告之漁港計畫使用。	
	港埠用地(二)	以供漁港及遊艇使用為主，並得為下列各項土地及建築物之使用：1. 港區管理站。2. 相關機	文教區	僅得作「李天祿文物館及其附屬設施」使用。	
			河川區	係配合磺溪河川治理範圍劃設，其土地及建築物使用，除依水利相關法令規定外，禁止任何污染水體之水面活動，亦不得做其他建築使用。	
			核能電廠用地	以供興建核能發電設施及其附屬設施為主，其建物及土地	

表一 「變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」

土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

原市都委會決議通過條文 (105年12月30日及106年1月26日第72、73次市都委會決議)	現行條文 (109年11月10日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)		本次提會條文	市都委會決議
		<p><u>關駐所在。3. 魚市場。4. 農魚貨直銷及多功能展示中心。5. 製冰廠。6. 保養工廠。7. 魚具倉庫。8. 船舶整備設施。9. 儲油用地。10. 曳船道。11. 置船廠。12. 停車場。13. 綠地。14. 護坡。15. 海濱公園。16. 遊客服務中心。17. 其他經新北市政府核准之港埠相關設施。</u></p>	<p>使用應依原子能法及其施行細則暨有關法令規定，惟廠界與禁建區間之土地利用應儘量配合四周環境予以美化。</p>	
	核能電廠用地	<p>以供興建核能發電設施及其附屬設施為主，其建物及土地使用應依原子能法及其施行細則暨有關法令規定，惟廠界與禁建區間之土地利用應儘量配合四周環境予以美化。</p>	<p>墳墓用地</p> <p>1. 以興建納骨塔及喪葬相關設施為限，不得土葬。 2. 將來開發時應留設適當之停車空間，且與道路境界線應保持20公尺以上隔離帶種植喬木並加以綠化。 3. 都市設計審議時，應提送開發後景觀視覺模擬分析一併審查。 4. 前次通盤檢討新增之墳墓用地(墓四、墓五)，應於本案細部計畫發布3年內，取得目的事業主管機關同意開發證明，否則依程序變更恢復為原計畫分區(保護區、農業區)，本次檢討則維持墳墓用地。 5. 將來申請建築時應經交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處審查同意後始准發照建築。</p>	
	墳墓用地	<p>1. 以興建納骨塔及喪葬相關設施為限，不得土葬。 2. 將來開發時應留設適當之停車空間，且與道路境界線應保持二十公尺以上隔離帶種植喬木並加以綠化。 3. 本次檢討新劃設之墳墓用地土地權利關係人應於一年半內提出整體開發計畫辦理申請，否則依程序變更恢復為原計</p>		
		<p>電路鐵塔用地</p> <p>1. 僅供輸電線路鐵塔及其相關設施使用，不得做其他建築使用。 2. 未來倘鐵塔遷移</p>		

表一 「變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」

土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

原市都委會決議通過條文 (105年12月30日及106年1月26日第72、73次市都委會決議)	現行條文 (109年11月10日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)		本次提會條文	市都委會決議
		畫分區。 4. 將來申請建築時應經交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處審查同意後始准發照建築。	或廢止則須依規定恢復原土地使用分區或用地。	
	電路鐵塔用地	1. 僅供輸電線路鐵塔及其相關設施使用,不得做其他建築使用。 2. 未來倘鐵塔遷移或廢止則須依規定恢復原土地使用分區或用地。	環保用地 1. 以供垃圾處理廠場、轉運站、資源回收站、環境教育設施及相關設施使用(如溫室花房等),且應自基地境界線退縮20公尺以上建築,並於退縮地綠化或設置景觀設施。 2. 經主管機關核准在不妨礙鄰近居民之安全、安寧及衛生之原則下,得作為動物收容處所使用。	
	環保用地	1. 以供垃圾處理廠場、轉運站、資源回收站、環境教育設施及相關設施使用(如溫室花房等),且應自基地境界線退縮20公尺以上建築,並於退縮地綠化或設置景觀設施。 2. 經主管機關核准在不妨礙鄰近居民之安全、安寧及衛生之原則下,得作為動物收容處所使用。	旅遊服務中心用地 1. 以供風景特定區管理機構旅遊服務之使用為主。 2. 得供旅遊服務、停車場、行政管理、餐飲等相關設施使用。	
	旅遊服務中心用地	1. 以供風景特定區管理機構旅遊服務之使用為主。 2. 得供旅遊服務、停車場、行政管理、餐飲等相關設施使用。	變更理由： 1. 配合第7點本計畫「旅館區、遊樂區開發許可機制」之一致性,修正遊樂區、旅館區容許使用內容文字;另第9點業已規定申請建照應會風景特定區管理機關,故刪除重複性規定。 2. 配合港埠用地已調整為港埠專用區,刪除港埠用地、港埠用地(二)規定,並增訂港埠專用區容許使用內容。 3. 配合本次通盤檢討主要計畫變更內容新增之文教	

表一 「變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」

土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

原市都委會決議通過條文 (105年12月30日及106年1月26日第72、73次市都委會決議)	現行條文 (109年11月10日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)	本次提會條文	市都委會決議																																																																													
		區、河川區，增訂其容許使用內容。 4. 配合本次通盤檢討墳墓用地處理原則修訂其開發期限；另為避免殯葬設施開發造成區內景觀風貌衝擊，增訂未來開發需進行開發後景觀視覺模擬分析之規定。																																																																														
<p>三、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第17條、第36條、第39條(附表一)規定辦理外，其餘分區之建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p>	<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、第36條、第39條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p>	<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、第36條、第39條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p>	<p>依本次提會條文通過。</p>																																																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>50%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>70%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>露營區</td> <td>5%，或由觀光主管機關興建之休閒服務設施，全區建築面積不得大於2,000平方公尺。</td> <td>建物之簷高不得超過2層樓或10公尺，其屋頂構造物及眺望、救生訓練設施不在此限。</td> </tr> <tr> <td>遊樂區</td> <td>10%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>海域遊樂區</td> <td>不予規定。</td> <td>不予規定。</td> </tr> <tr> <td>海濱浴場區</td> <td>10%，或由觀光主管機關興建海濱</td> <td>建築物高度不得超過2層樓或10公</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	50%	180%	商業區	70%	240%	露營區	5%，或由觀光主管機關興建之休閒服務設施，全區建築面積不得大於2,000平方公尺。	建物之簷高不得超過2層樓或10公尺，其屋頂構造物及眺望、救生訓練設施不在此限。	遊樂區	10%	20%	海域遊樂區	不予規定。	不予規定。	海濱浴場區	10%，或由觀光主管機關興建海濱	建築物高度不得超過2層樓或10公	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>180%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>遊樂區</td> <td>10%</td> <td>20%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>海濱浴場區</td> <td>建蔽率不得大於10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場服務設施，全區建築面積不得大於2,500平方公尺</td> <td></td> <td>建築物高度不得超過2層樓或10公尺，其屋頂構造物不在此限。</td> </tr> <tr> <td>旅館區</td> <td>30%</td> <td>75%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>青年活動中心區</td> <td>建蔽率不得大於20%，或由觀光主管機關興建休閒服務設施，全區建</td> <td></td> <td>建築物高度不得超過2層樓或10公尺，其</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	備註	住宅區	依施行細則規定辦理	180%	-	商業區	依施行細則規定辦理	240%	-	遊樂區	10%	20%	-	海濱浴場區	建蔽率不得大於10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場服務設施，全區建築面積不得大於2,500平方公尺		建築物高度不得超過2層樓或10公尺，其屋頂構造物不在此限。	旅館區	30%	75%	-	青年活動中心區	建蔽率不得大於20%，或由觀光主管機關興建休閒服務設施，全區建		建築物高度不得超過2層樓或10公尺，其	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>180%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>遊樂區</td> <td>10%</td> <td>20%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>海濱浴場區</td> <td>建蔽率不得大於10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場服務設施，全區建築面積不得大於2,500平方公尺</td> <td></td> <td>建築物高度不得超過2層樓或10公尺，其屋頂構造物高度不在此限。</td> </tr> <tr> <td>旅館區</td> <td>30%</td> <td>75%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>青年活動中心區</td> <td>建蔽率不得大於20%，或由觀光主管機關興建休閒服務設施，全區建</td> <td></td> <td>建築物高度不得超過2層樓或10公尺，其</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	備註	住宅區	依施行細則規定辦理	180%	-	商業區	依施行細則規定辦理	240%	-	遊樂區	10%	20%	-	海濱浴場區	建蔽率不得大於10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場服務設施，全區建築面積不得大於2,500平方公尺		建築物高度不得超過2層樓或10公尺，其屋頂構造物高度不在此限。	旅館區	30%	75%	-	青年活動中心區	建蔽率不得大於20%，或由觀光主管機關興建休閒服務設施，全區建		建築物高度不得超過2層樓或10公尺，其	
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																																																														
住宅區	50%	180%																																																																														
商業區	70%	240%																																																																														
露營區	5%，或由觀光主管機關興建之休閒服務設施，全區建築面積不得大於2,000平方公尺。	建物之簷高不得超過2層樓或10公尺，其屋頂構造物及眺望、救生訓練設施不在此限。																																																																														
遊樂區	10%	20%																																																																														
海域遊樂區	不予規定。	不予規定。																																																																														
海濱浴場區	10%，或由觀光主管機關興建海濱	建築物高度不得超過2層樓或10公																																																																														
土地使用分區	建蔽率	容積率	備註																																																																													
住宅區	依施行細則規定辦理	180%	-																																																																													
商業區	依施行細則規定辦理	240%	-																																																																													
遊樂區	10%	20%	-																																																																													
海濱浴場區	建蔽率不得大於10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場服務設施，全區建築面積不得大於2,500平方公尺		建築物高度不得超過2層樓或10公尺，其屋頂構造物不在此限。																																																																													
旅館區	30%	75%	-																																																																													
青年活動中心區	建蔽率不得大於20%，或由觀光主管機關興建休閒服務設施，全區建		建築物高度不得超過2層樓或10公尺，其																																																																													
土地使用分區	建蔽率	容積率	備註																																																																													
住宅區	依施行細則規定辦理	180%	-																																																																													
商業區	依施行細則規定辦理	240%	-																																																																													
遊樂區	10%	20%	-																																																																													
海濱浴場區	建蔽率不得大於10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場服務設施，全區建築面積不得大於2,500平方公尺		建築物高度不得超過2層樓或10公尺，其屋頂構造物高度不在此限。																																																																													
旅館區	30%	75%	-																																																																													
青年活動中心區	建蔽率不得大於20%，或由觀光主管機關興建休閒服務設施，全區建		建築物高度不得超過2層樓或10公尺，其																																																																													

表一 「變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」

土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

原市都委會決議通過條文 (105年12月30日及106年1月26日第72、73次市都委會決議)			現行條文 (109年11月10日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)			本次提會條文			市都委會決議
	浴場服務設施，全區建築面積不得大於2,500平方公尺。	尺，其屋頂構造物高度不在此限。		建築面積不得大於3,500平方公尺。	屋頂構造物及眺望、救生訓練設施不在此限。		建築面積不得大於3,500平方公尺。	其屋頂構造物及眺望、救生訓練設施不在此限。	
旅館區	30%	75%	露營區	建蔽率不得大於5%，或由觀光主管機關興建服務設施，全區建築面積不得大於2,000平方公尺。	建物之簷高不得超過2層樓或10公尺，其屋頂構造物及眺望、救生訓練設施不在此限。	露營區	建蔽率不得大於5%，或由觀光主管機關興建服務設施，全區建築面積不得大於2,000平方公尺。	建物之簷高不得超過2層樓或10公尺，其屋頂構造物及眺望、救生訓練設施不在此限。	
青年活動中心區	20%，或由觀光主管機關興建之休閒服務設施，全區建築面積不得大於3,500平方公尺。	建築物高度不得超過2層樓或10公尺，其屋頂構造物及眺望、救生訓練不在此限。							
港埠專用區	70%	210%							
文教區	50%	180%							
河川區	不予規定。	不予規定。							
四、露營區內之土地，以供露營及其設施之使用為主，得興建管理服務中心、停車場、步道、儲藏、衛生盥洗、急救及體能訓練遊樂、爐灶等有關設施。			-	-	-	-	-	-	-

變更理由：
 1. 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。
 2. 配合本次主要計畫通盤檢討變更內容新增之文教區，增訂其建蔽率及容積率管制事項。

表一 「變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」

土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

原市都委會決議通過條文 (105年12月30日及106年1月26日第72、73次市都委會決議)	現行條文 (109年11月10日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)	本次提會條文	市都委會決議
<p>五、遊樂區之建築物及土地之使用，依下列規定。</p> <p>(一)本區內得設置住宿及其相關設施、服務管理設施及經主管機關核准之遊憩設施為主。</p> <p>(二)本區禁止變更地形，但經水土保持主管機關核准者不在此限。</p> <p>(三)申請建築時應先經新北市都市設計審議委員會依審議通過後始准發照建築。</p>	-	-	-
<p>六、海域遊樂區以供划船、滑水、帆船、潛水等海域遊樂活動為主；另經主管機關核准，得從事水面以下之水產養殖事業，惟不得影響景觀及觀光遊憩使用。</p>	-	-	-
<p>七、海濱浴場區內之土地，以供海水浴場及其附屬設施為主，其建築物及土地使用依下列之規定：</p> <p>(一)本區內得興建活動中心(含社區活動托兒所)、停車場、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及海灘遊樂等有關設施。</p> <p>(二)為維護遊客之安全良好視域，各種設施之申請，應先送風景區管理機關會同核准。</p>	-	-	-
<p>八、旅館區以供旅館及其附屬設施使用為主，其建築物及土地之使用，依下列規定：</p> <p>(一)本區應擬細部計畫，以整體開發為原則，並檢具整體開發計畫(包括區內建築配置、水土保持、整地排水、交通、公</p>	-	-	-

表一 「變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」

土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

原市都委會決議通過條文 (105年12月30日及106年1月26日第72、73次市都委會決議)	現行條文 (109年11月10日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)	本次提會條文	市都委會決議
<p>共設施等)。經都市計畫委員會並會同目的事業主管機關審議同意。</p> <p>(二)須有垃圾及污水處理設施與場所，排水系統應採暗溝方式，並不得污染四周環境。</p> <p>(三)建築設施構造及設備須符合有關法令之規定。</p> <p>(四)建築物及客房應面向良好景觀，並以自然通風及採光為主。</p> <p>(五)申請建築時應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後始准發照建築。</p>			
<p>九、青年活動中心區內之土地，以供青少年活動及其設施之使用為主，得興建休閒服務中心、停車場、步道、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及休閒、海灘遊樂等有關設施。</p>	-	-	-
<p>十、港埠專用區之建築物及土地使用依下列規定：</p> <p>(一)依據漁港法公告之漁港計畫使用。</p> <p>(二)申請建築時應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後始准發照建築。</p>	-	-	-
<p>十一、文教區僅得作「李天祿文物館及其附屬設施」使用。</p>	-	-	-
<p>十二、河川區係配合磺溪河川治理範圍劃設，其土地及建築物使用，除依水利相關法令規定外，禁止任何污染水體之水面活動，亦不得做其他建築使用。</p>	-	-	-

表一 「變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」

土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

原市都委會決議通過條文 (105年12月30日及106年1月26日第72、73次市都委會決議)				現行條文 (109年11月10日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)				本次提會條文				市都委會決議
十三、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表規定：				五、各公共設施用地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：				五、各公共設施用地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：				依本次提會條文通過。
種類		建蔽率	容積率	公共設施用地	建蔽率	容積率	備註	公共設施用地	建蔽率	容積率	備註	
停車場用地	立體	80%	240%	港埠用地	依施行細則規定辦理	岸上設施碼頭除外		環保用地	20%	60%	建築物高度不得超過10.5公尺，且建築樓層不得超過3樓。	
環保用地		20%	60% (建築物高度不得超過10.5公尺，且建築樓層不得超過3樓)	港埠用地(二)	50%	150%	必要之遮雨設施及天橋系統得依實際設計增加建蔽率，惟最高不得超過百分之七十，海域部分視實際需要使用之。	旅遊服務中心用地	30%	-	1. 建築物高度不得超過2層樓或7公尺。 2. 未旅遊服務中心將原有物設功能整建管理維護利用，並維持原	
電路鐵塔用地		不予規定。	不予規定。	墳墓用地	20%	40%	-					
核能電廠用地		不予規定。	不予規定。	環保用地	20%	60%	建築物高度不得超過10.5公尺，且建築樓層不得超過3樓。	旅遊服務中心	30%	-	1. 建築物高度	

表一 「變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」

土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

原市都委會決議通過條文 (105年12月30日及106年1月26日第72、73次市都委會決議)	現行條文 (109年11月10日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)				本次提會條文				市都委會決議
	用地			不得超過2層或7尺。 2. 未來旅遊服務中心將有物設施功能整建維護利用，並持始地貌，現使用，降低對環境衝擊。				始地貌，現使用，降低對環境衝擊。 停車場用地 立體 80% 240% =	
<p>十四、環保用地之建築物及土地使用依下列規定：</p> <p>(一)以供垃圾處理廠場、轉運站、資源回收站、環境教育設施及相關設施使用(如溫室花房等)，且應自基地境界線退縮20公尺以上建築，並於退縮地綠化或設置景觀設施。</p> <p>(二)經主管機關核准在不妨</p>	-	-	-						

表一 「變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」

土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

原市都委會決議通過條文 (105年12月30日及106年1月26日第72、73次市都委會決議)	現行條文 (109年11月10日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)	本次提會條文	市都委會決議
礙鄰近居民之安全、安寧及衛生之原則下，得作為動物收容處所使用。			
十五、電路鐵塔用地僅供輸電線路鐵塔及其相關設施使用，不得做其他建築使用。未來倘鐵塔遷移或廢止則須依規定恢復原土地使用分區或用地。	-	-	-
十六、墳墓用地之建築物及土地使用依下列規定： (一)以興建納骨塔及喪葬相關設施為限，不得土葬。 (二)將來開發時應留設適當之停車空間，且與道路境界線應保持 20 公尺以上隔離帶種植喬木並加以綠化。 (三)申請建築時應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後始准發照建築。 (四)都市設計審議時，應提送開發後景觀視覺模擬分析一併審查。	-	-	-
十七、核能電廠用地以供興建核能發電設施及其附屬設施為主，其建物及土地使用應依原子能法及其施行細則暨有關法令規定，惟廠界與禁建區間之土地利用應盡量配合四周環境予以美化。	-	-	-
十八、汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及	-	<p>六、汽機車停車位設置應依<u>施行細則第42條</u>及下列規定辦理：</p> <p>(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <p>1. 建築物用途為建築</p>	依本次提會條文通過。

表一 「變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」

土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

原市都委會決議通過條文 (105年12月30日及106年1月26日第72、73次市都委會決議)	現行條文 (109年11月10日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)	本次提會條文	市都委會決議
<p>管理使用辦法」等規定辦理。</p> <p>(一)建築物附設小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。</p> <p>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第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。 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。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 		<p><u>技術規則建築設計施工編第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。</u></p> <p><u>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條所述第一類者，每100平方公尺設置一機車停車位。</u></p> <p><u>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</u></p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本點新增。 2. 為全市性土地使用分區管制要點統一，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正。 	
<p>十九、本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、體育場及廣場等五項開放型公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。</p>	-	-	-
<p>二十、建築基地依相關規定申請作旅館使用時，除須經目的事業主管機關核准同意外，不得分戶</p>	-	-	-

表一 「變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」

土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

原市都委會決議通過條文 (105年12月30日及106年1月26日第72、73次市都委會決議)	現行條文 (109年11月10日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)	本次提會條文	市都委會決議
出售。			
參、申請變更為旅館區、遊樂區開發許可規定	-	-	-
<p>二十一、申請變更為旅館區、遊樂區開發許可之規定如下：</p> <p>(一)申請基地區位及條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 須位於以台 2 線里程 22.5K(白沙灣)、25K(富基漁港)及 40K(沙珠灣及磺港漁港)處為圓心之 1000 公尺範圍內之三處區域(如附圖一)。 2. 不得位於全國區域計畫所指第一級環境敏感地區或海岸管理法所指第一級海岸保護區。 3. 不得位於都市計畫劃設之保護區範圍內。 4. 申請變更為遊樂區之面積不得小於 5 公頃；申請變更為旅館區之面積不得小於 2 公頃。 5. 申請變更之基地出入口不得設置於台 2 線為原則，應臨接或設置路寬 8 公尺以上之聯絡道路，且該聯絡道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求，並連接至台 2 線。 6. 申請變更基地內如有夾雜未申請開發之土地，應維持其出入功能。 7. 申請變更基地應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築或留設 10 	-	<p>七、申請變更為旅館區、遊樂區開發許可之規定如下：</p> <p>(一)申請基地區位及條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 須位於以台 2 線里程 22.5K(白沙灣)、25K(富基漁港)及 40K(沙珠灣及磺港漁港)處為圓心之 1000 公尺範圍內之三處區域(如附圖)。 2. 不得位於全國區域計畫所指第一級環境敏感地區或海岸管理法所指第一級海岸保護區。 3. 不得位於都市計畫劃設之保護區範圍內。 4. 申請變更為遊樂區之面積不得小於 5 公頃；申請變更為旅館區之面積不得小於 2 公頃。 5. 申請變更之基地出入口不得設置於台 2 線為原則，應臨接或設置路寬 8 公尺以上之聯絡道路，且該聯絡道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求，並連接至台 2 線。 6. 申請變更基地內如有夾雜未申請開發之土地，應維持其出入功能。 7. 申請變更基地應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築或留設 10 公尺寬度之隔離綠帶。 	依本次提會條文通過。

表一 「變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」

土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

原市都委會決議通過條文 (105年12月30日及106年1月26日第72、73次市都委會決議)	現行條文 (109年11月10日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)	本次提會條文	市都委會決議
<p>公尺寬度之隔離綠帶。</p> <p>8. 申請變更基地之原始地形在丘塊圖上之平均坡度在 30%以上之土地面積不得超過申請變更總面積之 30%。</p> <p>(二)申請開發方式：</p> <p>1. 申請人應提出整體開發計畫及交通影響分析，且擬具變更主要計畫、變更或擬定細部計畫，提請都市計畫委員會並會同目的事業主管機關審議，俟完成法定程序發布實施後始得發照建築。有關整體開發計畫內容應包含下列各項：</p> <p>(1)開發目的、開發位置及範圍。</p> <p>(2)基地環境資料分析。</p> <p>(3)土地及建築使用計畫。</p> <p>(4)交通系統計畫及交通影響分析。</p> <p>(5)公用設備計畫。</p> <p>(6)都市設計及景觀計畫。</p> <p>(7)防災計畫。</p> <p>(8)整地排水及水土保持計畫。</p> <p>(9)事業及財務計畫。</p> <p>(10)實施進度。</p> <p>(11)鄰近地區之環境維護規劃。</p> <p>2. 於主要計畫核定前，申請人應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與新北</p>		<p>8. <u>申請變更基地之原始地形在丘塊圖上之平均坡度在 30%以上之土地面積不得超過申請變更總面積之 30%。</u></p> <p>(二)申請開發方式：</p> <p>1. <u>申請人應提出整體開發計畫及交通影響分析，且擬具變更主要計畫、變更或擬定細部計畫，提請都市計畫委員會並會同目的事業主管機關審議，俟完成法定程序發布實施後始得發照建築。有關整體開發計畫內容應包含下列各項：</u></p> <p>(1)<u>開發目的、開發位置及範圍。</u></p> <p>(2)<u>基地環境資料分析。</u></p> <p>(3)<u>土地及建築使用計畫。</u></p> <p>(4)<u>交通系統計畫及交通影響分析。</u></p> <p>(5)<u>公用設備計畫。</u></p> <p>(6)<u>都市設計及景觀計畫。</u></p> <p>(7)<u>防災計畫。</u></p> <p>(8)<u>整地排水及水土保持計畫。</u></p> <p>(9)<u>事業及財務計畫。</u></p> <p>(10)<u>實施進度。</u></p> <p>(11)<u>鄰近地區之環境維護規劃。</u></p> <p>2. <u>於主要計畫核定前，申請人應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與新北市政府簽定協議書，並納入計畫書規定。</u></p>	

表一 「變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」

土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

原市都委會決議通過條文 (105年12月30日及106年1月26日第72、73次市都委會決議)	現行條文 (109年11月10日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)	本次提會條文	市都委會決議
<p>市政府簽定協議書，並納入計畫書規定。</p> <p>3. 申請建築時應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後始准發照建築。</p> <p>(三)開發強度及土地使用管制規定： 申請變更為旅館區或遊樂區之建蔽率與容積率應於擬定細部計畫時訂定，並依本要點有關旅館區、遊樂區及其他規定辦理。</p> <p>(四)開發總量： 開發總量應於本次辦理通盤檢討時，應視當時觀光人口趨勢分析結果，適度調整或維持。</p> <p>1. 旅館區可申請開發土地面積總量上限為10公頃，可開發建築容積總量上限為60,419平方公尺。</p> <p>2. 遊樂區可申請開發土地面積總量上限為20.5公頃，可開發建築容積總量上限為34,989平方公尺。</p> <p>(五)回饋方式： 1. 於擬定或變更細部計畫時應劃設不得低於申請變更總面積35%之公共設施用地，並應由申請人自行整體規劃、興建、管理及維護。</p> <p>2. 前述公共設施用地之平均坡度皆不得大於30%，其中至少10%土地應作為供公眾使用之停車場用地或自行車</p>		<p>(三)開發強度及土地使用管制規定： <u>申請變更為旅館區或遊樂區之建蔽率與容積率應於擬定細部計畫時訂定，並依本要點有關旅館區、遊樂區及其他規定辦理。</u></p> <p>(四)開發總量： <u>開發總量應於本次辦理通盤檢討時，應視當時觀光人口趨勢分析結果，適度調整或維持。</u></p> <p>1. <u>旅館區可申請開發土地面積總量上限為10公頃，可開發建築容積總量上限為60,419平方公尺。</u></p> <p>2. <u>遊樂區可申請開發土地面積總量上限為20.5公頃，可開發建築容積總量上限為34,989平方公尺。</u></p> <p>(五)回饋方式： 1. <u>於擬定或變更細部計畫時應劃設不得低於申請變更總面積35%之公共設施用地，並應由申請人自行整體規劃、興建、管理及維護。</u></p> <p>2. <u>前述公共設施用地之平均坡度皆不得大於30%，其中至少10%土地應作為供公眾使用之停車場用地或自行車服務空間(如驛站等)。</u></p> <p>3. <u>停車場用地或自行車服務空間，須考量全區防救災規劃，提供作防、救災據點。</u></p>	

表一 「變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」

土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

原市都委會決議通過條文 (105年12月30日及106年1月26日第72、73次市都委會決議)	現行條文 (109年11月10日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)	本次提會條文	市都委會決議
<p>車服務空間(如驛站等)。</p> <p>3. 停車場用地或自行車服務空間，須考量全區防救災規劃，提供作防、救災據點。</p> <p>4. 前述公共設施用地應無償捐贈予新北市政府。</p>		<p><u>4. 前述公共設施用地應無償捐贈予新北市政府。</u></p> <p>變更理由： 1. 本點新增。 2. 考量本計畫為管制性計畫，為保育區內自然環境同時確保區內觀光發展，爰增訂變更為旅館區及遊樂區之開發許可規定；另第13點訂有旅館區、遊樂區應經都設會審議通過之規定。</p>	
<p>二十八、在海岸管制地區，測繪探採礦石、砂土、伐林、建築、改建、闢建港口或變更重要地形等，應由主管機關會同海岸巡防機關核准。</p>	<p>六、在海岸管制地區，測繪探採礦石、砂土、伐林、建築、改建、闢建港口或變更重要地形等，應由主管機關會同海岸巡防機關核准。</p>	<p><u>八、在海岸管制地區，測繪探採礦石、砂土、伐林、建築、改建、闢建港口或變更重要地形等，應由主管機關會同海岸巡防機關核准。</u></p> <p>變更理由：點次調整。</p>	<p>依本次提會條文通過。</p>
<p>二十九、本計畫區內開發申請建造執照時應會風景特定區管理機關。</p>	<p>七、本計畫區內開發申請建造執照時應會風景特定區管理機關。</p>	<p><u>九、本計畫區內開發申請建造執照時應會風景特定區管理機關。</u></p> <p>變更理由：點次調整。</p>	<p>依本次提會條文通過。</p>
<p>肆、容積獎勵事項</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>二十四、本計畫區建築基地不得適用建築技術規則建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」申請容積獎勵。</p>	<p>八、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造价1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公</p>	<p><u>十、本計畫區建築基地不得適用建築技術規則建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」申請容積獎勵。</u></p> <p>變更理由： 1. 點次調整。 2. 本計畫區商業區屬地區型商業區，多僅一樓做商業使用，若適用該容積獎勵會面臨獎勵對象不明確，</p>	<p>依本次提會條文通過。</p>

表一 「變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」

土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

原市都委會決議通過條文 (105年12月30日及106年1月26日第72、73次市都委會決議)	現行條文 (109年11月10日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)	本次提會條文	市都委會決議
	共藝術專戶，統籌辦理。本條自110年7月1日起實施。	及永續經營公共開放空間執行困難之疑慮。 3. 本計畫屬管制型計畫，不應設置過多容積獎勵，故刪除開放空間獎勵。	
二十二、為鼓勵基地設置公益性設施或公眾使用空間，應依施行細則第48條之容積獎勵規定辦理。	九、建築基地依施行細則第39條之2申請基準容積率加給或依施行細則第48條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額=公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值+興建成本+管理維護經費 (一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 (四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 (五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。	十一、建築基地依施行細則第39條之2申請基準容積率加給或依施行細則第48條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額=公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值+興建成本+管理維護經費 (一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 (四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 (五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。	依本次提會條文通過。

表一 「變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」

土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

原市都委會決議通過條文 (105年12月30日及106年1月26日第72、73次市都委會決議)	現行條文 (109年11月10日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)	本次提會條文	市都委會決議
		變更理由：點次調整。	
<p>二十三、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者，得適用施行細則第48條之容積獎勵規定，並依下列規定辦理：</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，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、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。</p>	<p>十二、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。</p> <p>變更理由：點次調整。</p>	依本次提會條文通過。
伍、都市設計管制事項	-	-	-
-	<p>十一、本計畫區內除依施行細則第45條規定辦理外，下列地區應先經都</p>	<p>十三、本計畫區內除依施行細則第45條規定辦理外，下列地區應先經都</p>	依本次提會條文通過。

表一 「變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」

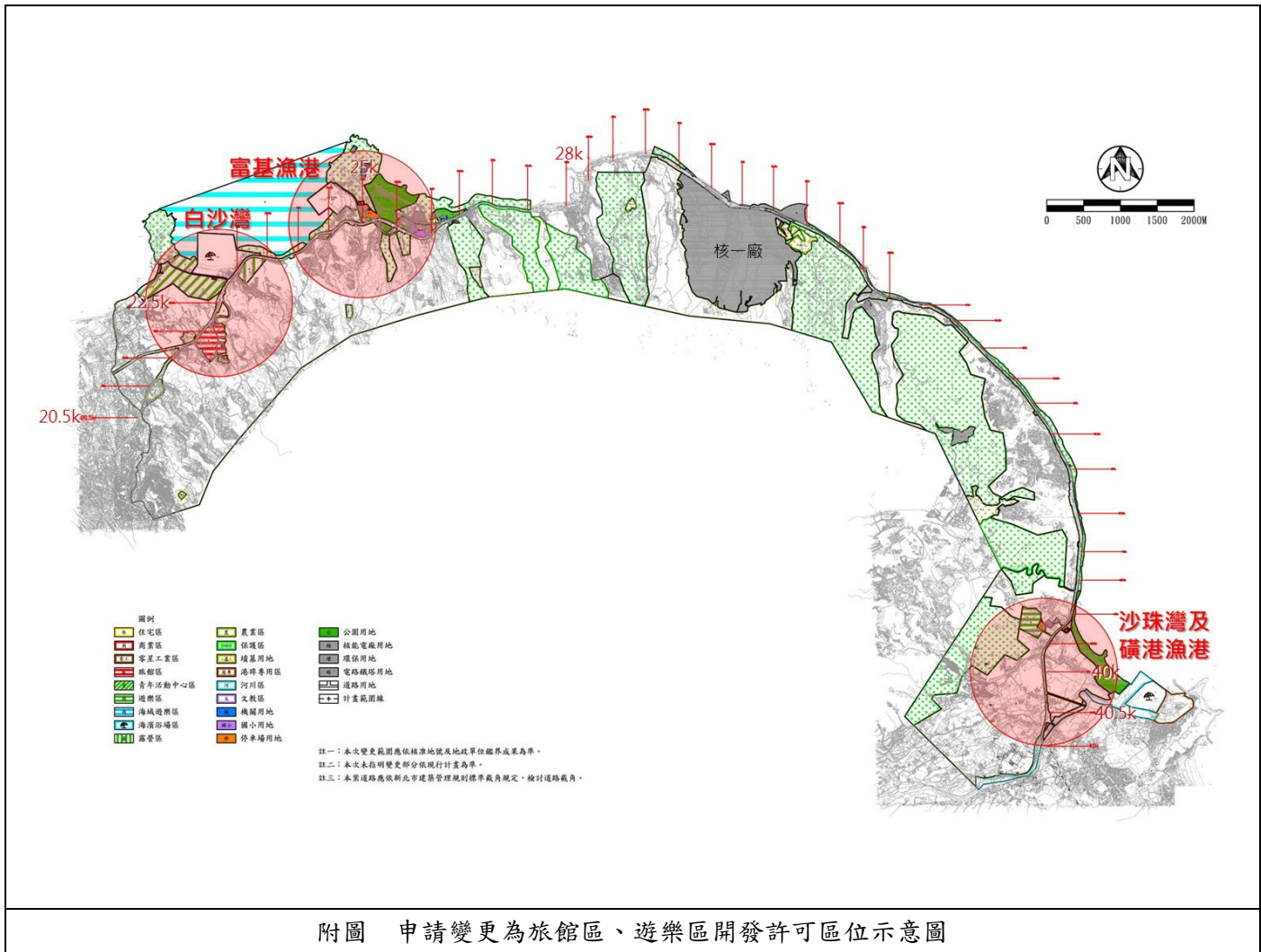
土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

原市都委會決議通過條文 (105年12月30日及106年1月26日第72、73次市都委會決議)	現行條文 (109年11月10日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)	本次提會條文	市都委會決議
	<p>設會審議通過：</p> <p>(一) 港埠用地(二)。</p> <p>(二) 墳墓用地。</p>	<p>設會審議通過：</p> <p>(一) <u>港埠專用區</u>。</p> <p>(二) <u>墳墓用地</u>。</p> <p>(三) <u>旅館區</u>。</p> <p>(四) <u>遊樂區</u>。</p> <p>變更理由：</p> <p>1. 點次調整。</p> <p>2. 配合港埠用地已調整為港埠專用區，修訂分區名稱。</p> <p>3. 考量本計畫屬管制性計畫，為確保區內觀光設施不影響既有景觀生態資源，有關未來建築基地開發規劃及設計，應依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審查結果為準，爰增訂旅館區、遊樂區規定。</p>	過。
<p>二十五、基地綠化除依施行細則第43條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達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>十二、基地綠化除依施行細則第43條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<p>十四、基地綠化除依施行細則第43條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p> <p>變更理由：點次調整。</p>	依本次提會條文通過。
<p>二十六、公共設施用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%，惟經新北市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。</p>	<p>十三、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第37條及第50條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過</p>	<p>十五、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第37條及第50條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過</p>	依本次提會條文通過。

表一 「變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」

土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

原市都委會決議通過條文 (105年12月30日及106年1月26日第72、73次市都委會決議)	現行條文 (109年11月10日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)	本次提會條文	市都委會決議
	者，得依其決議辦理。	者，得依其決議辦理。 變更理由：點次調整。	
二十七、建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關送審書件及設置標準，應依照本市相關法令規定辦理。	-	-	-
三十、本計畫區內各項開發行為，如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」相關規定者，應按其規定辦理。	-	-	-
三十一、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	十四、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	十六、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。 變更理由：點次調整。	依本次提會條文通過。
三十二、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。	-	-	-



附圖 申請變更為旅館區、遊樂區開發許可區位示意圖

案由	變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第五案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法 26 條</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>新北市永和區位於臺北盆地東南一隅，和臺北市以新店溪為界，地勢單純，其間無山脈、丘陵，是一片由南向西北逐漸降低的平原；永和區因與臺北僅一水之隔，人口增加迅速，地方建設蓬勃發展，交通便捷、商業繁榮。</p> <p>「變更永和都市計畫（第一次通盤檢討）」案之計畫人口以 100 年為計畫目標年，計畫人口數為 230,000 人，惟自 98 年發布實施迄今已逾 10 年，現配合永和區都市、經濟及人口等發展轉變，藉以重新探討在地課題，調整整體發展及構想，期能有效銜接新舊發展地區，提升既有發展地區環境品質，爰依都市計畫法相關規定進行細部計畫之通盤檢討與修訂。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>檢討範圍包含永和區全區，北鄰新店溪及台北市中正區，東鄰台北市大安區，南至瓦礫溝及新北市中和區界線，面積約 582.9103 公頃。</p> <p>伍、主要計畫與細部計畫之關係</p> <p>由於本計畫區之主要計畫與細部計畫於第一次通盤檢討時已辦理拆離作業，故在計畫範圍面積係與主要計畫相同，其他部分則落實事業及財務計畫及增加土地使用分區管制要點。</p> <p>陸、變更內容</p> <p>詳表 1 變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案變更內容綜理表、表 2 新增變更案綜理表(配合公民或團體陳情案變更內容)、現行都市計畫示意圖詳圖 1、劃定新北市永和區頂溪捷運站西側都市更新計畫(策略性更新地區)範圍圖詳圖 2、建議優先劃定更新地區範圍示意圖詳圖 3、變更內容位置示意圖詳圖 4、土地使</p>		

用分區管制要點修正前後對照表詳表 4~7。

柒、辦理經過

一、公開公告徵求意見：110 年 10 月 22 日起 30 日（刊登 110 年 10 月 22 日自由時報）。

二、公開展覽：自 111 年 6 月 9 日辦理公開展覽 30 天。

三、公開說明會：111 年 6 月 24 日上午 10 點於本市永和區溪洲市民活動中心舉辦。

四、市都委會專案小組會議紀錄

本案由洪委員啟東(召集人)、姚委員克勛、黃委員敏修、賀委員士庶、許委員阿雪、王委員思樺等 6 位委員組成專案小組，已分別於 111 年 8 月 26 日及 111 年 10 月 14 日，共召開 2 次專案小組研商會議。

(一) 111 年 8 月 26 日第 1 次專案小組研商會議紀錄

1. 計畫區內每人享有之居住樓地板面積檢討應有一致性，故住宅區劃設面積及現況可容納人口總量請再行檢視修正；另有關都市防災計畫中之避難空間，除公園用地外建議將學校等公共空間一併納入。
2. 有關土地使用分區管制要點擬調整市場用地建蔽率規定，請補充相關資料及說明，併同補充都市更新地區、策略性都市更新地區劃設相關內容後，續提都市計畫委員會專案小組討論。
3. 有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1，土地使用分區管制要點修正前後條文對照表詳表 2~5。

(二) 111 年 10 月 14 日第 2 次專案小組研商會議紀錄

1. 有關防災計畫部分，本次新增指定河川高灘地為臨時避難場所，惟建議載明高灘地作為何種類型災害之避難場所，請規劃單位再行檢視後納入計畫書修正。
2. 有關本次討論之劃定新北市永和區頂溪捷運站西側都市更新計畫(策略性更新地區)、建議優先劃定都市更新地區，原則依提案內容通過，相關內容請補充於計畫書內，位置及範圍詳圖 1、2。
3. 有關本次討論之變更內容綜理表及公民或團體陳情意見綜理表詳

表 1~表 3，土地使用分區管制要點修正前後條文對照表詳表 4。

4. 本案經 2 次專案小組會議討論已獲致具體共識，請規劃單位依歷次專案小組初步建議意見修正計畫書內容，並同意授權作業單位檢核後續提大會審議。

捌、檢討後計畫

一、計畫年期

計畫年期為民國 125 年。

二、計畫範圍及面積

本計畫範圍與現有永和行政區域相同，東、北、西三面隔新店溪與台北市古亭區、景美區為界，南側隔瓦礫溝與中和區相接，涉及主要計畫分區變更計有 5 案，配合歷次個案變更面積增減統計，本次通盤檢討後計畫面積維持為 582.9103 公頃。

三、計畫人口及密度

計畫目標年之人口數為 230,000 人，計畫人口密度為每公頃 763 人。

四、土地使用計畫

原計畫劃設 8 種使用分區，經本次檢討增加劃設文教區(供私立學校使用)，檢討後土地使用分區共 9 種，分別為住宅區、住宅區(特 1)、商業區、加油站專用區、電信專用區、古蹟保存區、文教區(供私立學校使用)、河川區、河川區(兼供道路使用)等。

五、公共設施計畫

原計畫劃設 22 項公共設施用地，經本次檢討刪除私立學校用地，檢討後公共設施用地共 21 項，分別為機關用地、學校用地、市場用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、體育場用地、廣場用地、廣場用地兼供道路使用、停車場用地、汙水處理廠用地、加油站用地、變電所用地、抽水站用地、捷運系統用地、自來水用地、消防用地、溝渠用地、道路用地及道路用地兼供河川使用等。

六、交通計畫

以永和都市計畫之交通系統計畫為基礎，並於各鄰里單元內增設八公尺寬出入道路，構成一完整便利的交通網，促成土地合理經濟利用，規劃主要聯外道路、主要道路、次要道路、出入道路。

七、都市防災計畫

根據「都市計畫定期通盤檢討辦法」第六條規定：「都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制」，另永和區公所亦於 108 年 8 月訂定「永和區地區災害防救計畫」，爰納入規劃參考。

本計畫都市防災計畫共包含防(救)災路線、計畫避難及收容場所、防(救)災據點、防災系統建立、水患防治系統、石化管線系統檢討等項目。

八、都市更新計畫

本計畫之更新地區自民國 88 年以來劃定共 10 處更新地區，本次考量區位環境條件、街廓外在環境、建物使用情況，並依更新地區之區位條件區分為水岸更新地區、捷運場站周邊更新地區，以及水岸及捷運場站周邊更新地區，新增 4 處建議優先劃定更新地區，及劃設 1 處策略性更新地區。

九、事業及財務計畫

本計畫之公共設施用地大部分已開闢，尚未開闢之公共設施用地係以徵收方式取得，以加速取得未開闢之公共設施用地。

十、土地使用分區管制要點

檢討後之永和都市計畫土地使用分區管制要點包括：「變更永和都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)」案、「變更永和都市計畫細部計畫(配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例)(部分住宅區為住宅區(特 1))(雙和段 353 地號等 2 筆土地)」案、「變更永和都市計畫(秀朗橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫(部分住宅區為道路用地、修訂事業及財務計畫及修訂土地使用分區管制要點)」案、「擬定永和都市計畫(捷運系統頂溪站 B 出入口聯合開發用地(捷二))細部計畫」案、「擬定永和

	<p>都市計畫(捷運系統頂溪站 A 出入口聯合開發用地(捷三))細部計畫」案、「擬定永和都市計畫(捷運系統頂溪站 Z 通風口聯合開發用地(捷四))細部計畫」案。</p> <p>玖、公民或團體陳情意見案</p> <p>本案公開展覽後收到公民或團體陳情意見 1 件，經提新北市都市計畫委員會專案小組研商，已獲具體建議意見詳表 3。</p> <p>拾、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
<p>決 議</p>	<p>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p> <p>三、考量本案變更內容牽涉民眾權益甚廣，為求地方政策及公共建設順利推行，經提會審議有具體共識之部分案件，後續得視實際發展需求，分階段辦理核定發布實施事宜。</p>

計畫圖例

- | | | | |
|---|------------|---|----------------|
|  | 住宅區 |  | 加油站用地 |
|  | 商業區 |  | 公園用地 |
|  | 加油站專用區 |  | 體育場用地 |
|  | 電信專用區 |  | 綠地用地 |
|  | 古蹟保存區 |  | 污水處理場用地 |
|  | 河川區兼供道路使用 |  | 捷運系統用地 |
|  | 河川區 |  | 變電所用地 |
|  | 學校用地 |  | 道路用地兼供河川使用 |
|  | 私立○○學校用地 |  | 溝渠用地 |
|  | 機關用地 |  | 道路用地 |
|  | 細部計畫機關用地 |  | 細部計畫範圍線 |
|  | 消防用地 |  | 指定更新地區範圍線 |
|  | 自來水用地 |  | 附帶條件 |
|  | 抽水站用地 |  | 暫予保留，已審議完竣尚未報核 |
|  | 停車場用地 |  | 暫予保留，另案辦理 |
|  | 細部計畫市場用地 | | |
|  | 廣場用地 | | |
|  | 廣場用地兼供道路使用 | | |



圖 1 現行都市計畫示意圖

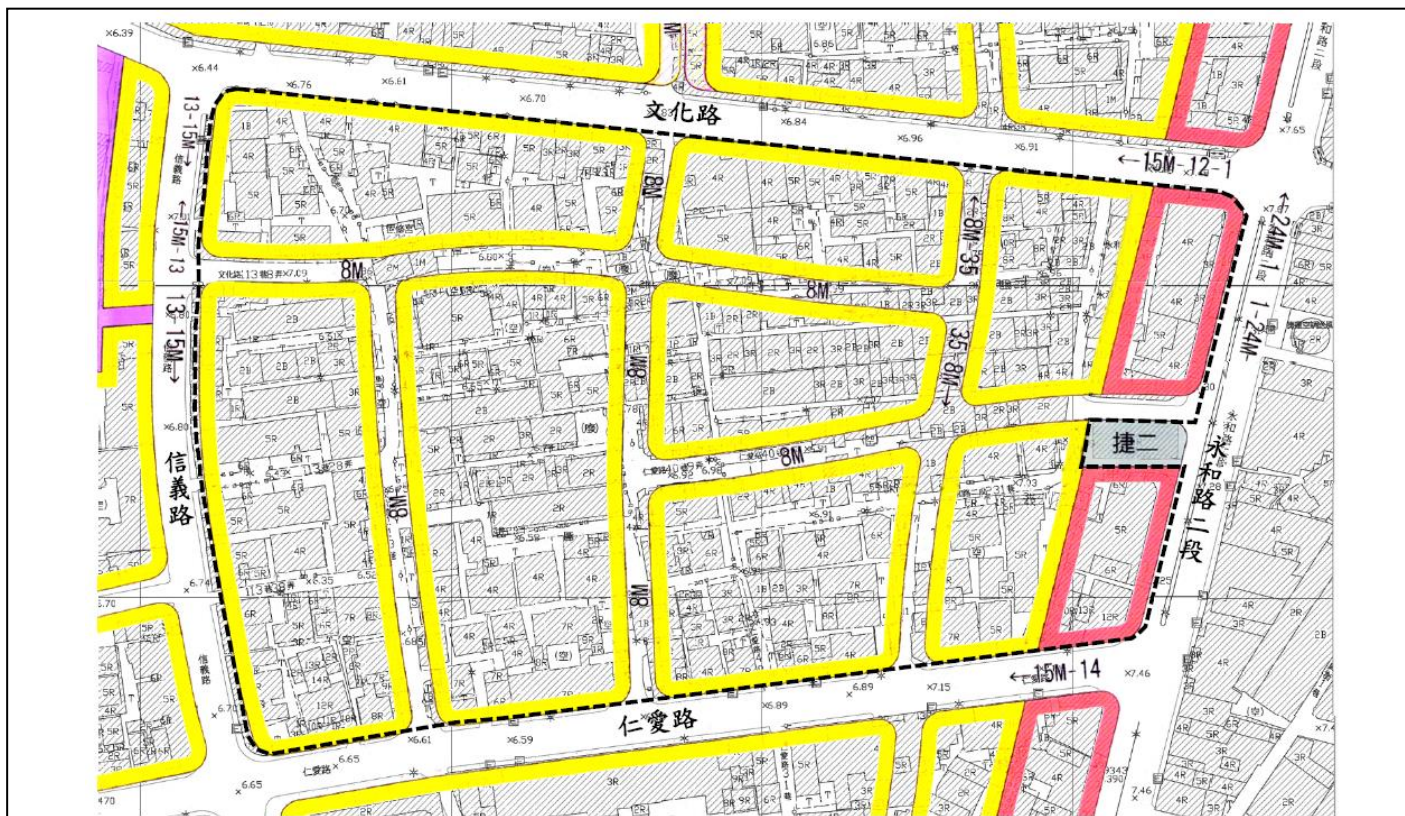


圖 2 劃定新北市永和區頂溪捷運站西側都市更新計畫(策略性更新地區)範圍圖

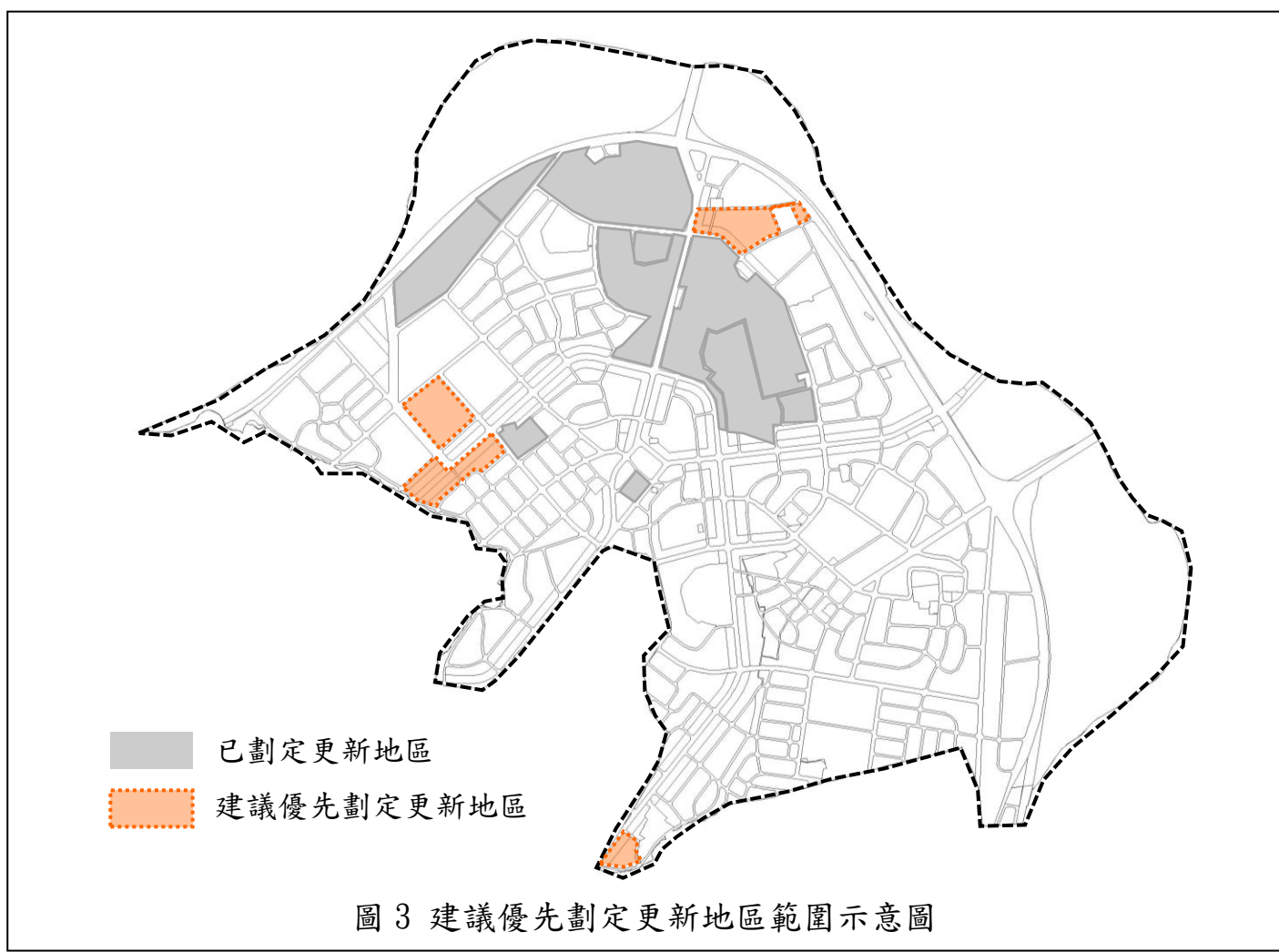


圖 3 建議優先劃定更新地區範圍示意圖

表 1 變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案變更內容綜理表

公展 編號	位置	變更內容		變更理由	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)				
01	計畫 年期	民國 100 年	民國 125 年	現行計畫年期已於民國 100 年屆滿，配合「新北市國土計畫」之目標年期，將計畫年期設定為民國 125 年。	照案通過。	依專案小組初步建議意見通過	
02	中和、永和都市計畫區範圍界線	1	道路用地 (0.0001)	綠地用地 (0.0001)	為順接與中和都市計畫邊界範圍線，涉及綠地用地及道路未銜接部分辦理銜接。	照案通過。	依專案小組初步建議意見通過
		2	綠地用地 (0.0007)	道路用地 (0.0007)			
		3	道路用地 (0.0016)	綠地用地 (0.0016)			
		4	綠地用地 (0.0001)	道路用地 (0.0001)			
		5	道路用地 (0.0009)	綠地用地 (0.0009)			
		6	綠地用地 (0.0013)	道路用地 (0.0013)			
		7	道路用地 (0.0004)	綠地用地 (0.0004)			
		8	綠地用地 (0.0005)	道路用地 (0.0005)			
		9	道路用地 (0.0009)	綠地用地 (0.0009)			
		10	綠地用地 (0.0000*)	道路用地 (0.0000*)			
		11	道路用地 (0.0007)	市場用地 (0.0007)			
		12	綠地用地 (0.0009)	道路用地 (0.0009)			
		13	綠地用地 (0.0059)	道路用地 (0.0059)			
		14	綠地用地 (0.0029)	道路用地 (0.0029)			
		15	綠地用地 (0.0004)	道路用地 (0.0004)			
03	民族街與民治	1	綠地用地 (0.0213)	住宅區 (0.0213)	參採規劃期間人民陳情意見，部分瓦礫溝綠地用	照案通過。	依專案小組初步建議

公展 編號	位置	變更內容		變更理由	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)			
	街交 界處	2 綠地用地 (0.0086)	住宅區 (0.0086)	地上為合法建築物，經檢視該街廓緊鄰住宅區，經比對民國 44 年原擬定之都市計畫圖後，考量現況使用及都市計畫圖圖籍老舊難以判定分區界線，並為保障民眾權益，爰變更綠地用地為住宅區並免予回饋。		意見通 過
		3 綠地用地 (0.0235)	住宅區 (0.0235)			
04	全計 畫區	1 私立金甌商業 職業學校用地 (0.7265)	文教區(供私立 金甌商業職業 學校使用) (0.7265)	依私立學校用 地變更原則調 整分區名稱。	修正後通過 修正理由： 依臺北市政府教育局 111 年 9 月 20 日北市教中字第 1113080677 號函，配合所有權 人名稱調整修正分區名稱。 修正後變更內容：	依專案 小組初 步建議 意見通 過
		2 私立育才小學 用地 (0.2088)	文教區(供私立 育才小學使用) (0.2088)			
		3 私立復興高級 商工職業學校 用地 (0.9793)	文教區(供私立 復興高級商工 職業學校使用) (0.9793)			
		4 私立智光高級 商工職業學校 用地 (1.2918)	文教區(供私立 智光高級商工 職業學校使用) (1.2918)			
		變更內容				
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
		1 私立金甌 商業職業 學校用地 (0.7265)	文教區(供財團 法人臺北市私 立金甌女子高 級中學使用) (0.7265)			
		2 私立育才 小學用地 (0.2088)	文教區(供私立 育才小學使用) (0.2088)			
		3 私立復興 高級商工 職業學校 用地 (0.9793)	文教區(供私立 復興高級商工 職業學校使用) (0.9793)			
		4 私立智光 高級商工 職業學校 用地 (1.2918)	文教區(供私立 智光高級商工 職業學校使用) (1.2918)			
				修正後變更理由： 依私立學校用地變更原則調整 分區名稱。		

公展 編號	位置	變更內容		變更理由	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)				
05	土地 使用 分區 管制 要點	1	擬定永和都市計畫細部計畫(詳表4)	變更永和都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)(詳表4)	配合現行法規及本次通檢內容,酌予修正部分條文。	詳表4。	詳表4
		2	擬定永和都市計畫(捷運系統頂溪站B出入口聯合開發用地(捷二))細部計畫(詳表5)	擬定永和都市計畫(捷運系統頂溪站B出入口聯合開發用地(捷二))細部計畫(詳表5)		詳表5。	詳表5
		3	擬定永和都市計畫(捷運系統頂溪站A出入口聯合開發用地(捷三))細部計畫(詳表6)	擬定永和都市計畫(捷運系統頂溪站A出入口聯合開發用地(捷三))細部計畫(詳表6)		詳表6。	詳表6
		4	擬定永和都市計畫(捷運系統頂溪站Z通風口聯合開發用地(捷四))細部計畫(詳表7)	擬定永和都市計畫(捷運系統頂溪站Z通風口聯合開發用地(捷四))細部計畫(詳表7)		詳表7。	詳表7

註：1.凡於本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為主。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表2 新增變更案綜理表(配合公民或團體陳情案變更內容)

編號	位置	提會內容			變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議	備註
		變更內容						
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
06	環河西路二段至保安路間	1	住宅區(0.1121)	道路用地(0.1121)	為補強永和地區聯外交通路網，提升計畫區內交通便捷性，考量周邊都市發展紋理及都市防災需求，依99年4月29日公告實施之「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫」案，將區內永平路、保福路及文化路等3條道路劃設為計畫道路，提供地區緊急救援及消防救災道路，確保都市防災機能。	依提會內容通過。	依專案小組初步建議意見通過	變更永和都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案公民或團體陳情逾1案
		2	住宅區(0.1583)	道路用地(0.1583)				
		3	住宅區(0.1179)	道路用地(0.1179)				

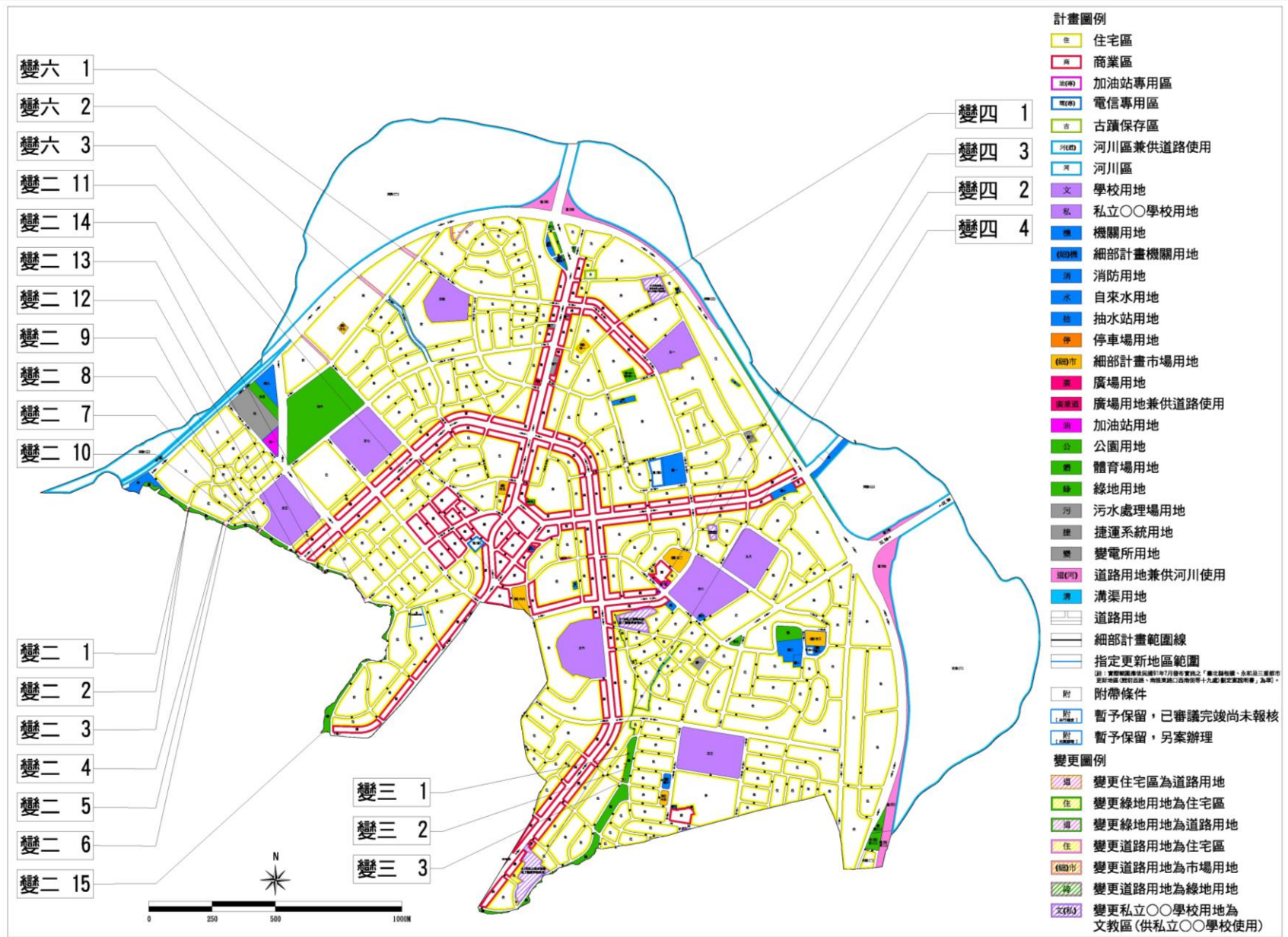


圖 4 變更內容位置示意圖

表 3 變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案之公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議	專案小組初步建議意見	市都委會決議
逾 1	新北市政府都市更新處	大陳義胞地區（環河西路二段與保安路間住宅區）	<p>一、為推動永和新生地（大陳社區）公辦都市更新案，更新單元 5、6、7 分別於 110 年 12 月 21 日及 28 日由市府招商成功並與實施者完成簽約，另更新單元 1、3、4 則由市府於 110 年 4 月 7 日核定新北市住宅及都市更新中心擔任實施者（詳附件 1），合先敘明。</p> <p>二、查市府 99 年 4 月 29 日公告實施之「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫書」，考量整體規劃及都市防災需求，並延續大陳社區對外聯繫動線，業已將區內永平路、保福路及文化路劃設為計畫道路（詳附件 2）。現為加速首揭公辦都市更新案件推展，爰擬依前揭更新計畫指導原則，將上開 3 條道路之都市計畫土地使用分區變更案提請貴局協助納入「變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案」作業辦理，至鈞公誼。</p> <p>三、檢附永和新生地（大陳社區）更新單元劃定構想示意圖及都市設計示意圖各 1 份（詳附件 3）供參。</p>		<p>酌予採納。</p> <p>理由： 考量永和地區聯外交通路網，計畫區內交通便捷性，都市發展紋理及都市防災需求，依循都市更新計畫指導原則，將區內永平路、保福路及文化路等 3 條道路變更住宅區為道路用地案納入本次通盤檢討辦理，增列變更案。</p>	依專案小組初步建議意見通過

表 4 變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案土地使用分區管制要點修正前後對照表

現行條文		公展條文		專案小組初步建議意見	市都委會決議																												
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。		維持現行條文。		維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過																												
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前開整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。		維持現行條文。		維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過																												
三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。		三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。		依公展條文通過。	依專案小組初步建議意見通過																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區及公共設施用地種類</th> <th>容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業區 (102/09/16)發布實施「擬定永和都市計畫(市四用地東側商業區)細部計畫」案及「擬定永和都市計畫(油二用地北側商業區)細部計畫」案【詳附圖一】</td> <td>3 樓以下不得供作住宅使用。</td> </tr> <tr> <td>河川區、河川區兼供道路使用</td> <td>依水利法相關規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>以目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限。</td> </tr> <tr> <td>電信專用區 (100/05/12)發布實施「變更永和都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)」案</td> <td>應依施行細則第 34 條之一第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得做第 5 款商業及服務業之使用。</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>不得多目標做住宅使用。</td> </tr> <tr> <td>消防用地</td> <td>得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法有關機關用地之規定做多目標使用。</td> </tr> <tr> <td>廣場用地 (102/09/16)發布實施「擬定永和都市計</td> <td>不得依都市計畫公共設施用地多目標使用</td> </tr> </tbody> </table>		土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	商業區 (102/09/16)發布實施「擬定永和都市計畫(市四用地東側商業區)細部計畫」案及「擬定永和都市計畫(油二用地北側商業區)細部計畫」案【詳附圖一】	3 樓以下不得供作住宅使用。	河川區、河川區兼供道路使用	依水利法相關規定辦理。	加油站專用區	以目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限。	電信專用區 (100/05/12)發布實施「變更永和都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)」案	應依施行細則第 34 條之一第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得做第 5 款商業及服務業之使用。	市場用地	不得多目標做住宅使用。	消防用地	得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法有關機關用地之規定做多目標使用。	廣場用地 (102/09/16)發布實施「擬定永和都市計	不得依都市計畫公共設施用地多目標使用	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區及公共設施用地種類</th> <th>容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業區 (102/09/16)發布實施「擬定永和都市計畫(市四用地東側商業區)細部計畫」案及「擬定永和都市計畫(油二用地北側商業區)細部計畫」案【詳附圖一】</td> <td>3 樓以下不得供作住宅使用。</td> </tr> <tr> <td>河川區、河川區兼供道路使用</td> <td>依水利法相關規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>以目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限。</td> </tr> <tr> <td>電信專用區 (100/05/12)發布實施「變更永和都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)」案</td> <td>應依施行細則第 34 條之一第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得做第 5 款商業及服務業之使用。</td> </tr> <tr> <td>消防用地</td> <td>得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法有</td> </tr> </tbody> </table>		土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	商業區 (102/09/16)發布實施「擬定永和都市計畫(市四用地東側商業區)細部計畫」案及「擬定永和都市計畫(油二用地北側商業區)細部計畫」案【詳附圖一】	3 樓以下不得供作住宅使用。	河川區、河川區兼供道路使用	依水利法相關規定辦理。	加油站專用區	以目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限。	電信專用區 (100/05/12)發布實施「變更永和都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)」案	應依施行細則第 34 條之一第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得做第 5 款商業及服務業之使用。	消防用地	得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法有		
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容																																
商業區 (102/09/16)發布實施「擬定永和都市計畫(市四用地東側商業區)細部計畫」案及「擬定永和都市計畫(油二用地北側商業區)細部計畫」案【詳附圖一】	3 樓以下不得供作住宅使用。																																
河川區、河川區兼供道路使用	依水利法相關規定辦理。																																
加油站專用區	以目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限。																																
電信專用區 (100/05/12)發布實施「變更永和都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)」案	應依施行細則第 34 條之一第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得做第 5 款商業及服務業之使用。																																
市場用地	不得多目標做住宅使用。																																
消防用地	得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法有關機關用地之規定做多目標使用。																																
廣場用地 (102/09/16)發布實施「擬定永和都市計	不得依都市計畫公共設施用地多目標使用																																
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容																																
商業區 (102/09/16)發布實施「擬定永和都市計畫(市四用地東側商業區)細部計畫」案及「擬定永和都市計畫(油二用地北側商業區)細部計畫」案【詳附圖一】	3 樓以下不得供作住宅使用。																																
河川區、河川區兼供道路使用	依水利法相關規定辦理。																																
加油站專用區	以目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限。																																
電信專用區 (100/05/12)發布實施「變更永和都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)」案	應依施行細則第 34 條之一第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得做第 5 款商業及服務業之使用。																																
消防用地	得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法有																																

現行條文		公展條文		專案小組初步建議意見	市都委會決議
畫(油二用地北側商業區)細部計畫」案【詳附圖一】	辦法規定做多目標使用。		關機關用地之規定做多目標使用。		
機關用地(機三、機四)	得兼供社會住宅使用。	廣場用地(102/09/16)發布實施「擬定永和都市計畫(油二用地北側商業區)細部計畫」案【詳附圖一】	不得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定做多目標使用。		
變電所用地	以設置屋內式或地下化變電所為原則。	機關用地(機三、機四)	得兼供社會住宅使用。		
綠地用地(87/09/08)「訂定永和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)土地使用分區管制要點」案【詳附圖二】	得作排水、親水等相關設施，並應妥為綠化、美化。	變電所用地	以設置屋內式或地下化變電所為原則。		
		綠地用地(87/09/08)「訂定永和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)土地使用分區管制要點」案【詳附圖二】	得作排水、親水等相關設施，並應妥為綠化、美化。		
		捷運系統用地(80/7/25)「變更永和都市計畫(部份住宅區、商業區為捷運系統用地)」案【詳附圖三】	捷運系統用地係供捷運車站、轉乘設施、停車場、路線(軌道)及其相關設施之使用。並得依大眾捷運法及其他規定辦理聯合開發，惟應另行依法定程序擬定細部計畫。		
		兒童遊戲場用地((細)兒一)	如依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」規定做立體多目標使用指定限作為地下停車場。		
		<p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依 109 年 12 月 23 日內政部台內營字第 1090821400 號令修正發布「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，並考量時空背景差異，建議除其他相關法令或細部計畫另有規定者外，可循中央法令修法意旨進行檢討。 2. 市場用地不得多目標做住宅使用之規定係 98 年 3 月 17 日發布實施「擬定永和都市計畫細部計 			

現行條文	公展條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議																															
	<p>畫」案新訂之條文，目的係為避免市場用地立體多目標作住宅使用可能導致公共設施用地產生主從顛倒之情況，然而 109 年 12 月 23 日內政部台內營字第 1090821400 號令已修正市場用地立體多目標使用之准許條件，新增「做住宅使用」之相關限制條件，如此即免去可能出現公共設施使用主從顛倒之情形，並同時顧及所有權人權益，爰於本次檢討將有關市場用地容許使用內容予以刪除。</p> <p>3. 110 年 11 月 20 日發布實施「變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案將捷運系統用地容許使用項目規定刪除，然而捷一用地並未擬定細部計畫，爰建議於本次通盤檢討作業，納入 80 年 7 月 25 日發布實施「變更永和都市計畫(部份住宅區、商業區為捷運系統用地)」案之捷一用地土管要點規定，並新增位置示意圖。</p> <p>4. 經查 98 年 3 月 17 日發布實施「擬定永和都市計畫細部計畫」案所提列變 20 案訂有附帶條件，惟未列入土地使用管制要點，爰納入此附帶條件規定。</p>																																	
<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、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="86 1451 592 1686"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>440%</td> </tr> <tr> <td>古蹟保存區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> </tbody> </table> <p>依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳附圖三】。</p>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	300%	商業區	依施行細則規定辦理	440%	古蹟保存區	50%	160%	<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、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="608 1451 1042 1944"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>440%</td> </tr> <tr> <td>古蹟保存區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">文教區(供私立學校使用)</td> <td>國中以下</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>高(中)職</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table> <p>依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積不得大於 320%；但依指定現</p>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	300%	商業區	依施行細則規定辦理	440%	古蹟保存區	50%	160%	文教區(供私立學校使用)	國中以下	依施行細則規定辦理	150%	高(中)職	依施行細則規定辦理	200%	<p>依公展條文通過。</p>	<p>依專案小組初步建議意見通過</p>
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																
住宅區	依施行細則規定辦理	300%																																
商業區	依施行細則規定辦理	440%																																
古蹟保存區	50%	160%																																
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																
住宅區	依施行細則規定辦理	300%																																
商業區	依施行細則規定辦理	440%																																
古蹟保存區	50%	160%																																
文教區(供私立學校使用)	國中以下	依施行細則規定辦理	150%																															
	高(中)職	依施行細則規定辦理	200%																															

現行條文	公展條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議																																																																																																
	<p>有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上者，得不受此限【詳附圖四】。</p> <p>變更理由： 1. 配合學校用地變更原則，新增文教區(供私立學校使用)之建蔽率與容積率規定。 2. 配合條文修正調整附圖編號。</p>																																																																																																		
<p>五、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="87 728 590 1321"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地(機三)</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>330%</td> </tr> <tr> <td>機關用地(機四)</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">學校用地(含各私立學校用地)</td> <td>國中以下</td> <td>依施行細則規定辦理</td> </tr> <tr> <td>高(中)職</td> <td>依施行細則規定辦理</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>50%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>80%</td> <td>640%</td> </tr> <tr> <td>污水處理場用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>自來水用地</td> <td>40%</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>消防用地</td> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table> <p>各項公共設施用地之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>	公共設施種類	建蔽率	容積率	機關用地(機三)	依施行細則規定辦理	330%	機關用地(機四)	依施行細則規定辦理	400%	學校用地(含各私立學校用地)	國中以下	依施行細則規定辦理	高(中)職	依施行細則規定辦理	市場用地	50%	240%	停車場用地	80%	640%	污水處理場用地	50%	250%	自來水用地	40%	不予規定	消防用地	60%	250%	抽水站用地	50%	250%	<p>五、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="606 761 1037 1489"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地(機三)</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>330%</td> </tr> <tr> <td>機關用地(機四)</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>國中以下</td> <td>依施行細則規定辦理</td> </tr> <tr> <td>高(中)職</td> <td>依施行細則規定辦理</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>80%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>污水處理場用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>自來水用地</td> <td>40%</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>消防用地</td> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>捷運系統用地(捷一)</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table> <p>各項公共設施用地之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>變更理由： 1. 考量停車場用地檢討後所需面積不足，而現行土管要點所訂容積率低於施行細則規定，爰於本次檢討刪除，並回歸施行細則規定辦理。 2. 由於永和屬都市發展密集地區，惟多處市場用地現況環境窳陋，為提升土地使用效益及促進公共設施多目標使用，考量民眾消費行為模式及市場改建困</p>	公共設施種類	建蔽率	容積率	機關用地(機三)	依施行細則規定辦理	330%	機關用地(機四)	依施行細則規定辦理	400%	學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	高(中)職	依施行細則規定辦理	市場用地	80%	240%	污水處理場用地	50%	250%	自來水用地	40%	不予規定	消防用地	60%	250%	抽水站用地	50%	250%	捷運系統用地(捷一)	不予規定	不予規定	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 參酌新北市近兩年相關市場用地建蔽率調整案例，並考量民眾消費行為模式及市場改建困境，檢討調整市場用地建蔽率。</p> <p>修正後條文： 五、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="1053 1142 1436 2027"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地(機三)</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>330%</td> </tr> <tr> <td>機關用地(機四)</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>國中以下</td> <td>依施行細則規定辦理</td> </tr> <tr> <td>高(中)職</td> <td>依施行細則規定辦理</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>70% (作零售市場使用為80%)</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>污水處理場用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>自來水用地</td> <td>40%</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>消防用地</td> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>捷運系統用地(捷一)</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table> <p>各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定</p>	公共設施種類	建蔽率	容積率	機關用地(機三)	依施行細則規定辦理	330%	機關用地(機四)	依施行細則規定辦理	400%	學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	高(中)職	依施行細則規定辦理	市場用地	70% (作零售市場使用為80%)	240%	污水處理場用地	50%	250%	自來水用地	40%	不予規定	消防用地	60%	250%	抽水站用地	50%	250%	捷運系統用地(捷一)	不予規定	不予規定	<p>依專案小組初步建議意見通過</p>
公共設施種類	建蔽率	容積率																																																																																																	
機關用地(機三)	依施行細則規定辦理	330%																																																																																																	
機關用地(機四)	依施行細則規定辦理	400%																																																																																																	
學校用地(含各私立學校用地)	國中以下	依施行細則規定辦理																																																																																																	
	高(中)職	依施行細則規定辦理																																																																																																	
市場用地	50%	240%																																																																																																	
停車場用地	80%	640%																																																																																																	
污水處理場用地	50%	250%																																																																																																	
自來水用地	40%	不予規定																																																																																																	
消防用地	60%	250%																																																																																																	
抽水站用地	50%	250%																																																																																																	
公共設施種類	建蔽率	容積率																																																																																																	
機關用地(機三)	依施行細則規定辦理	330%																																																																																																	
機關用地(機四)	依施行細則規定辦理	400%																																																																																																	
學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理																																																																																																	
	高(中)職	依施行細則規定辦理																																																																																																	
市場用地	80%	240%																																																																																																	
污水處理場用地	50%	250%																																																																																																	
自來水用地	40%	不予規定																																																																																																	
消防用地	60%	250%																																																																																																	
抽水站用地	50%	250%																																																																																																	
捷運系統用地(捷一)	不予規定	不予規定																																																																																																	
公共設施種類	建蔽率	容積率																																																																																																	
機關用地(機三)	依施行細則規定辦理	330%																																																																																																	
機關用地(機四)	依施行細則規定辦理	400%																																																																																																	
學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理																																																																																																	
	高(中)職	依施行細則規定辦理																																																																																																	
市場用地	70% (作零售市場使用為80%)	240%																																																																																																	
污水處理場用地	50%	250%																																																																																																	
自來水用地	40%	不予規定																																																																																																	
消防用地	60%	250%																																																																																																	
抽水站用地	50%	250%																																																																																																	
捷運系統用地(捷一)	不予規定	不予規定																																																																																																	

現行條文	公展條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議																					
	<p>境，爰於本次檢討酌予調高市場用地建蔽率為 80%，促進市場用地活化再利用，以符合使用需求及提升未來市場重建後消費環境舒適性。</p> <p>3. 由於捷一用地並未擬定細部計畫，爰於本次檢討將 109 年 11 月 20 日發布實施「變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案刪除有關捷運系統用地之建蔽率及容積率相關規定重新納入。</p> <p>4. 配合學校用地變更原則，刪除「私立學校用地」建蔽率與容積率規定。</p>	<p>者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。</p> <p>修正後變更理由：</p> <p>1. 考量停車場用地檢討後所需面積不足，而現行土管要點所訂容積率低於施行細則規定，爰於本次檢討刪除，並回歸施行細則規定辦理。</p> <p>2. 由於永和屬都市發展密集地區，惟多處市場用地現況環境窳陋，為提升土地使用效益及促進公共設施多目標使用，參酌永和都市計畫商業區建蔽率規定，爰於本次檢討酌予調高市場用地建蔽率為 70%，促進市場用地活化再利用；另考量民眾消費行為模式及安置現有攤商、貨物運輸動線等因素，作零售市場使用時，酌予放寬建蔽率為 80%，以符合使用需求及提升未來市場重建後消費環境舒適性、可及性及服務效能。</p> <p>3. 由於捷一用地並未擬定細部計畫，爰於本次檢討將 109 年 11 月 20 日發布實施「變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案刪除有關捷運系統用地之建蔽率及容積率相關規定重新納入。</p> <p>4. 配合學校用地變更原則，刪除「私立學校用地」建蔽率與容積率規定。</p>	市都委會決議																					
<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 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1" data-bbox="86 1841 600 2105"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>自來水用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>捷運系統用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>學校用地(含各私立)</td> <td colspan="2">自基地境界線至少退縮 3.00 公尺建築。</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	自來水用地	3.00	不予規定	捷運系統用地	3.00	不予規定	學校用地(含各私立)	自基地境界線至少退縮 3.00 公尺建築。		<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 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1" data-bbox="609 1908 1046 2105"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>文教區(供私立學校使用)</td> <td colspan="2">自基地境界線至少退縮 3.00 公尺建築。</td> </tr> <tr> <td>自來水用</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	文教區(供私立學校使用)	自基地境界線至少退縮 3.00 公尺建築。		自來水用	3.00	不予規定	依公展條文通過。	依專案小組初步建議意見通過
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																						
自來水用地	3.00	不予規定																						
捷運系統用地	3.00	不予規定																						
學校用地(含各私立)	自基地境界線至少退縮 3.00 公尺建築。																							
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																						
文教區(供私立學校使用)	自基地境界線至少退縮 3.00 公尺建築。																							
自來水用	3.00	不予規定																						

現行條文		公展條文			專案小組初步建議意見	市都委會決議
學校用地)		地				
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築。	捷運系統用地	3.00	不予規定		
污水處理場用地	自基地境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得入法定空地。	學校用地	自基地境界線至少退縮 3.00 公尺建築。			
變電所用地	1. 自基地境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得入法定空地。 2. 以設置屋內式或地下化變電所為原則。	市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築。			
		污水處理場用地	自基地境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得入法定空地。			
消防用地	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，但得入法定空地。	變電所用地	自基地境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得入法定空地。			
		消防用地	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，但得入法定空地。			
抽水站用地	自基地境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得入法定空地。	抽水站用地	自基地境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得入法定空地。			
商業區(102/09/16)「擬定永和都市計畫(油二用地北側商業區)細部計畫」案【詳附圖一】	鄰永貞路應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且不得設置圍籬，計畫區鄰永亨路及永貞路 70 巷側應自道路境界線設置不得少於 3.52 公尺之騎樓，其淨高不得少於 3 公尺，騎樓內不得設置障礙物。	商業區(102/09/16)「擬定永和都市計畫(油二用地北側商業區)細部計畫」案【詳附圖一】	鄰永貞路應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且不得設置圍籬，計畫區鄰永亨路及永貞路 70 巷側應自道路境界線設置不得少於 3.52 公尺之騎樓，其淨高不得少於 3 公尺，騎樓內不得設置障礙物。			
		(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。【詳附圖四】				
		(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。【詳附圖五】				
		變更理由： 1. 變電所用地設置原則已於本要點第 3 點訂定，爰刪除之。 2. 配合學校用地變更原則，增列文教區(供私立學校使用)之規定。 3. 配合條文修正調整附圖編號。				
七、配合都市防災計畫及交通系統計畫，指定防災緊急道路未達計畫寬度 20 公尺處及重要聯外道路路段兩側之建築基地【詳附圖五】，應自道路境界線依標示深度退縮建築，		刪除。 變更理由： 考量本次檢討已調整現行都市防災計畫防(救)災路線，且施行細則			依公展條文通過。	依專案小組初步建議意見通過

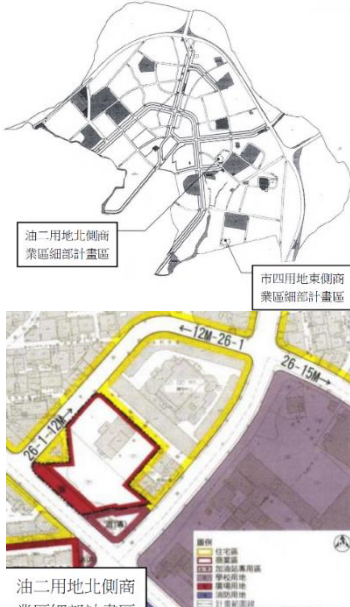
現行條文	公展條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>其退縮部分得計入法定空地並與前院併計，且該退縮部分不得設置固定性設施並應指定供公眾通行。</p> <p>前項退縮部分土地得依「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理，其可移出容積為其基準容積，接受基地為本都市計畫區之其他任何一宗可建築土地；送出基地之可移出建築容積，得分次移出，並經核准全部或一部移出後，應將其所有權之全部或一部移轉登記為公有。</p> <p>經該所有權移轉後之建築基地於退縮建築部分變更為道路用地前，得依原道路境界線作為建築線申請建築；退縮建築移轉為公有者，應無償提供毗鄰建地通行使用。</p>	<p>及本要點已規定前、側院退縮深度，為顧及所有權人權益，爰於本次檢討將本點予以刪除。</p>		
<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)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條所述第一類者，每100平方公尺設置一機車停車位。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 <p>(二)位於市四用地東側商業區細部計畫【詳附圖一】，應依「建築技術規則」停車空間設置標準所規定停車位數量之1.5倍設置，且亦應設置同等數量之機車停車位，原使用執照核准之建築物增設停車空間鼓勵辦法所提供之停車位得計入一併檢討。使用執照核准之建築物增設停車空間鼓勵辦法所提供之停車位得計入一併檢討外，機車停車空間設置樓層得不受限制。</p> <p>(三)位於油二用地北側商業區細部計畫範圍內之商業區【詳附圖一】，應依「建築技術規則」停車空間設置標準所規定停車位數量之1.5倍設置，且亦應設置同等數量之機車停車位。</p>	<p>七、汽機車停車位設置應依施行細則第42條及下列規定辦理：</p> <p>(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條所述第一類者，每100平方公尺設置一機車停車位。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 <p>(二)位於市四用地東側商業區細部計畫【詳附圖一】：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 商業區應依「建築技術規則」停車空間設置標準所規定停車位數量之1.5倍設置，且亦應設置同等數量之機車停車位，原使用執照核准之建築物增設停車空間鼓勵辦法所提供之停車位得計入一併檢討。 2. 使用執照核准之建築物增設停車空間鼓勵辦法所提供之停車位得計入一併檢討外，機車停車空間設置樓層得不受限制。 <p>(三)位於油二用地北側商業區細</p>	<p>依公展條文通過。</p>	<p>依專案小組初步建議意見通過</p>

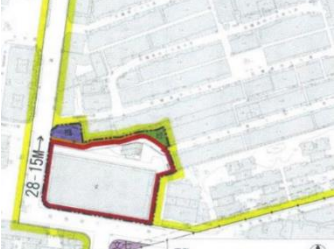
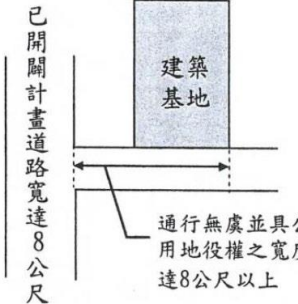


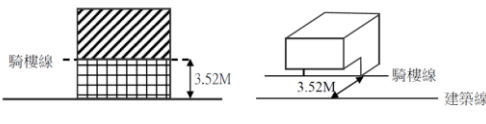
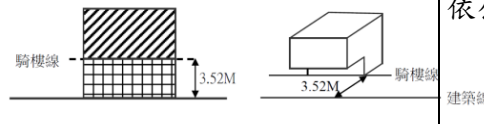
現行條文	公展條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>(四)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p>	<p>部計畫範圍內之商業區【詳附圖一】，應依「建築技術規則」停車空間設置標準所規定停車位數量之 1.5 倍設置，且亦應設置同等數量之機車停車位。</p> <p>(四)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p> <p>變更理由： 1. 經檢視「擬定永和都市計畫(市四用地東側商業區)細部計畫」案第 8 點規定係分列兩項之呈現方式，爰依原土地使用管制要點修正。 2. 點次調整。</p>		
<p>九、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 本條文自 110 年 7 月 1 日起實施。</p>	<p>八、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 本條文自 110 年 7 月 1 日起實施。</p> <p>變更理由： 點次調整。</p>	依公展條文通過。	依專案小組初步建議意見通過
<p>十、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。 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>九、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。 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： 點次調整。</p>	依公展條文通過。	依專案小組初步建議意見通過
<p>十一、建築基地依施行細則第 39 條之 2</p>	<p>十、建築基地依施行細則第 39 條</p>	依公展條文通過。	依專案小

現行條文	公展條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</p> <p>折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費</p> <p>(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝〔(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積〕*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。</p> <p>(二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(五)捐建之公益性設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p>	<p>之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</p> <p>折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費</p> <p>(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝〔(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積〕*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。</p> <p>(二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(五)捐建之公益性設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p> <p>變更理由： 點次調整。</p>		<p>組初步建議意見通過</p>
<p>十二、建築基地除機關用地(機三、機四)不得再適用相關容積獎勵、更新獎勵及容積移轉，其餘建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：</p> <p>(一)距離捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</p> <p>(二)都市更新條例之獎勵容積，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性汙染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。</p>	<p>十一、建築基地除機關用地(機三、機四)不得再適用相關容積獎勵、更新獎勵及容積移轉，其餘建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：</p> <p>(一)距離捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</p> <p>(二)都市更新條例之獎勵容積，及高氯離子鋼筋混凝土建築物</p>	<p>依公展條文通過。</p>	<p>依專案小組初步建議意見通過</p>

現行條文	公展條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>(三)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。</p>	<p>、放射性污染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。 (三)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。</p> <p>變更理由： 點次調整。</p>		
<p>十三、本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過：</p> <p>(一)面臨環河路之建築基地。 (二)面臨瓦礫溝綠地之建築基地。 (三)面臨仁愛公園、中和區四號公園與各級學校之建築基地。 (四)位於市四用地東側商業區細部計畫範圍內及油二用地北側商業區細部計畫範圍內之建築基地。【詳附圖一】 (五)其他經都設會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。</p>	<p>十二、本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過：</p> <p>(一)面臨環河路之建築基地。 (二)面臨瓦礫溝綠地之建築基地。 (三)面臨仁愛公園與各級學校之建築基地。 (四)位於市四用地東側商業區細部計畫範圍內及油二用地北側商業區細部計畫範圍內之建築基地。【詳附圖一】</p> <p>變更理由： 1. 本點第 1 項第 5 款已於施行細則第 45 條規定，爰建議刪除重複性規定，僅保留特殊性規定。 2. 本點第 1 項第 3 款有關面臨中和區四號公園需經都設會審議之規定，考量中和都市計畫並無此規定，顧及一致性及維護所有權人權益，爰於本次檢討予以刪除。 3. 點次調整。</p>	<p>修正後通過。 理由： 修正變更理由。 修正後條文： 十二、本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過：</p> <p>(一)面臨環河路之建築基地。 (二)面臨瓦礫溝綠地之建築基地。 (三)面臨仁愛公園與各級學校之建築基地。 (四)位於市四用地東側商業區細部計畫範圍內及油二用地北側商業區細部計畫範圍內之建築基地。【詳附圖一】</p> <p>修正後變更理由： 1. 本點第 1 項第 5 款已於施行細則第 45 條規定，爰建議刪除重複性規定，僅保留特殊性規定。 2. 本點第 1 項第 3 款有關面臨中和區四號公園需經都設會審議之規定，考量中和都市計畫並無此規定，顧及一致性，爰於本次檢討予以刪除。 3. 點次調整。</p>	<p>依專案小組初步建議意見通過</p>
<p>十四、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<p>十三、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通</p>	<p>依公展條文通過。</p>	<p>依專案小組初步建議意見通過</p>

現行條文	公展條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<p>過者，得依其決議辦理。</p> <p>變更理由： 點次調整。</p>		
<p>十五、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率，除機關用地(機三、機四)建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 85%、油二用地北側商業區細部計畫範圍內【詳附圖一】不得超過建蔽率加基地面積 10% 外，其餘應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<p>十四、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率，除機關用地(機三、機四)建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 85%、油二用地北側商業區細部計畫範圍內【詳附圖一】不得超過建蔽率加基地面積 10% 外，其餘應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p> <p>變更理由： 點次調整。</p>	依公展條文通過。	依專案小組初步建議意見通過
<p>十六、為加速公共設施保留地之取得興闢，增進都市土地之更有效利用，瓦礫溝東支流整治計畫範圍【詳附圖二】(以下簡稱瓦礫溝範圍)內土地適用建築容積移轉，但公地及已徵收之私地除外。</p> <p>(一)送出基地：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本要點所規定之送出基地為位於瓦礫溝範圍內之私地，其可移出建築容積率為 200%。 2. 送出基地之可移出建築容積，以轉移至中、永和都市計畫地區範圍內之其他任何一宗可建築土地為限。 <p>(二)接受基地：接受基地最小規模為 500 平方公尺。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 接受基地之可移入建築容積，以不超過該接受基地法定基準容積之 50% 為原則。接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合其他都市計畫土地使用管制及建築法規之規定。 2. 接受基地移入之建築容積為送出基地移出之建築容積乘以申請建築容積轉移當年各該送出基地及接受基地平均公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：接受基地移入之建築容積＝送出基地移出之建築容積×(申請建築容積轉移當年送出基地之平均公告土地現值÷申請建築容積轉移當年接受基地之平均公告土地現值)。 	<p>十五、為加速公共設施保留地之取得興闢，增進都市土地之更有效利用，瓦礫溝東支流整治計畫範圍【詳附圖二】(以下簡稱瓦礫溝範圍)內土地適用建築容積移轉，但公地及已徵收之私地除外。</p> <p>(一)送出基地：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本要點所規定之送出基地為位於瓦礫溝範圍內之私地，其可移出建築容積率為 200%。 2. 送出基地之可移出建築容積，以轉移至中、永和都市計畫地區範圍內之其他任何一宗可建築土地為限。 <p>(二)接受基地：接受基地最小規模為 500 平方公尺。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 接受基地之可移入建築容積，以不超過該接受基地法定基準容積之 50% 為原則。接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合其他都市計畫土地使用管制及建築法規之規定。 2. 接受基地移入之建築容積為送出基地移出之建築容積乘以申請建築容積轉移當年各該送出基地及接受基地平均公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：接受基地移入之建築容積＝送出基地移出 	依公展條文通過。	依專案小組初步建議意見通過

現行條文	公展條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>(三)送出基地之可移出建築容積，得分次移出，並經核准全部或一部移出後，應將其所有權之全部或一部移轉登記為公有。</p> <p>(四)瓦礫溝範圍內土地所有權人於容積移轉前，政府進行整治計畫需使用其土地時，即應同意政府先行使用，並由新北市政府發給相關證明。</p> <p>(五)瓦礫溝範圍內土地除依前述規定辦理外，亦得由政府依法採一般徵收或其他方式取得。</p>	<p>之建築容積×(申請建築容積轉移當年送出基地之平均公告土地現值÷申請建築容積轉移當年接受基地之平均公告土地現值)。</p> <p>(三)送出基地之可移出建築容積，得分次移出，並經核准全部或一部移出後，應將其所有權之全部或一部移轉登記為公有。</p> <p>(四)瓦礫溝範圍內土地所有權人於容積移轉前，政府進行整治計畫需使用其土地時，即應同意政府先行使用，並由新北市政府發給相關證明。</p> <p>(五)瓦礫溝範圍內土地除依前述規定辦理外，亦得由政府依法採一般徵收或其他方式取得。</p> <p>變更理由： 點次調整。</p>		
<p>十七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p>	<p>十六、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p> <p>變更理由： 點次調整。</p>	依公展條文通過。	依專案小組初步建議意見通過
	維持原附圖。	依公展條文通過。	依專案小組初步建議意見通過

現行條文	公展條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
 <p>市四用地東側商業區細部計畫區 油二用地北側商業區細部計畫範圍圖</p>			
 <p>已開闢計畫道路寬度達8公尺</p> <p>建築基地</p> <p>通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上</p> <p>附圖二 依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上示意圖</p>	 <p>已開闢計畫道路寬度達8公尺</p> <p>建築基地</p> <p>通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上</p> <p>附圖四 依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上示意圖</p> <p>變更理由： 配合條文內容調整附圖編號。</p>	依公展條文通過。	依專案小組初步建議意見通過
 <p>附圖三 訂定永和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)土地使用管制要點案計畫範圍示意圖</p>	 <p>附圖二 訂定永和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)土地使用管制要點案計畫範圍示意圖</p> <p>變更理由： 配合條文內容調整附圖編號。</p>	依公展條文通過。	依專案小組初步建議意見通過
 <p>騎樓線</p> <p>3.52M</p> <p>建築線</p> <p>附圖四 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示意圖</p>	 <p>騎樓線</p> <p>3.52M</p> <p>建築線</p> <p>附圖五 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示意圖</p>	依公展條文通過。	依專案小組初步建議意見通過

現行條文	公展條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	變更理由： 配合條文內容調整附圖編號。		市都委會決議
 <p>附圖五 指定建築線退縮示意圖</p>	刪除。 變更理由： 配合現行土地使用分區管制要點第7點已刪除，爰一併刪除該要點之附圖。	依公展條文通過。	依專案小組初步建議意見通過
	 <p>附圖三 變更永和都市計畫(部份住宅區、商業區為捷運系統用地) 捷一用地位置及範圍圖</p> <p>變更理由： 配合新增捷一用地相關條文新增附圖。</p>	依公展條文通過。	依專案小組初步建議意見通過

表 5 擬定永和都市計畫(捷運系統頂溪站 B 出入口聯合開發用地(捷二))細部計畫案土地使用分區管制要點修正前後對照表

現行條文		公展條文		專案小組初步建議意見	市都委會決議																																
一、捷運系統用地係供捷運車站、轉乘設施、停車場、路線(軌道)及其相關設施之使用。並得依大眾捷運法及其他規定辦理聯合開發。		維持現行條文。		維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過																																
二、若土地所有權人同意將其土地供捷運設施使用時，可仍維持原都市計畫分區使用，供捷運設施使用之部分免計樓地板面積，其建築物高度得增加因配合設置捷運系統設施所必須增加之高度，惟其建築開發行為應徵詢捷運主管機關之意見。		維持現行條文。		維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過																																
三、本計畫之土地使用分區管制，其建蔽率及容積率不得超過下列規定：		三、本計畫之土地使用分區管制，其建蔽率及容積率不得超過下列規定：		依公展條文通過。	依專案小組初步建議意見通過																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">站別</th> <th>主要計畫</th> <th colspan="3">細部計畫管制</th> <th rowspan="2">備註</th> </tr> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>使用組別</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>頂溪站 B 出入口(捷二)</td> <td>捷運系統用地(捷二)</td> <td>76%</td> <td>1000%</td> <td>一、得作捷運相關設施及依都市計畫法新北市施行細則有關商業區及住宅區之管制及其他相關法令規定辦理。 二、捷運系統用地範圍內之一樓部分不得作捷運設施以外之商業使用。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		站別	主要計畫	細部計畫管制			備註	土地使用分區	建蔽率	容積率	使用組別	頂溪站 B 出入口(捷二)	捷運系統用地(捷二)	76%	1000%	一、得作捷運相關設施及依都市計畫法新北市施行細則有關商業區及住宅區之管制及其他相關法令規定辦理。 二、捷運系統用地範圍內之一樓部分不得作捷運設施以外之商業使用。		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">站別</th> <th>主要計畫</th> <th colspan="3">細部計畫管制</th> <th rowspan="2">備註</th> </tr> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>使用組別</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>頂溪站 B 出入口(捷二)</td> <td>捷運系統用地(捷二)</td> <td>76%</td> <td>1000%</td> <td>一、得作捷運相關設施及依都市計畫法新北市施行細則有關商業區及住宅區之管制及其他相關法令規定辦理。 二、捷運系統用地範圍內之建築物，其一樓部分不得作捷運設施以外之商業使用。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		站別	主要計畫	細部計畫管制			備註	土地使用分區	建蔽率	容積率	使用組別	頂溪站 B 出入口(捷二)	捷運系統用地(捷二)	76%	1000%	一、得作捷運相關設施及依都市計畫法新北市施行細則有關商業區及住宅區之管制及其他相關法令規定辦理。 二、捷運系統用地範圍內之建築物，其一樓部分不得作捷運設施以外之商業使用。			
站別	主要計畫		細部計畫管制			備註																															
	土地使用分區	建蔽率	容積率	使用組別																																	
頂溪站 B 出入口(捷二)	捷運系統用地(捷二)	76%	1000%	一、得作捷運相關設施及依都市計畫法新北市施行細則有關商業區及住宅區之管制及其他相關法令規定辦理。 二、捷運系統用地範圍內之一樓部分不得作捷運設施以外之商業使用。																																	
站別	主要計畫	細部計畫管制			備註																																
	土地使用分區	建蔽率	容積率	使用組別																																	
頂溪站 B 出入口(捷二)	捷運系統用地(捷二)	76%	1000%	一、得作捷運相關設施及依都市計畫法新北市施行細則有關商業區及住宅區之管制及其他相關法令規定辦理。 二、捷運系統用地範圍內之建築物，其一樓部分不得作捷運設施以外之商業使用。																																	
<p>註：本表所列容積率，其獎勵已依大眾捷運法及大眾捷運系統土地聯合開發辦法予以獎勵，不得再依其他相關規定申請獎勵。</p>		<p>註：本表所列容積率，其獎勵已依大眾捷運法及大眾捷運系統土地聯合開發辦法予以獎勵，不得再依其他相關規定申請獎勵。</p> <p>變更理由： 依目前法令規定名稱修正內容。</p>																																			
<p>四、建築設計應依左列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 應考慮退縮供綠化及廣場空間使用。 為降低空間壓迫感，應有景觀之特別考量。 主管機關取得之樓地板應儘可能作公益性設施使用。 將來申請建築時應先經縣都市設計審查委員會審查。 捷運系統用地範圍內之建築物，應適度予以挑高，以利採光及通風。 		<p>四、建築設計應依左列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 應考慮退縮供綠化及廣場空間使用。 為降低空間壓迫感，應有景觀之特別考量。 主管機關取得之樓地板應儘可能作公益性設施使用。 將來申請建築時應先經<u>新北市都市設計及土地使用開發許可審議會</u>審查。 捷運系統用地範圍內之建築物，應適度予以挑高，以利採光及通風。 <p>變更理由： 配合都市計畫法新北市施行細則將縣都市設計審查委員會修正為「<u>新北市都市設計及土地使用開發許可審議會</u>」。</p>		依公展條文通過。	依專案小組初步建議意見通過																																

表 6 擬定永和都市計畫(捷運系統頂溪站 A 出入口聯合開發用地(捷三))細部計畫案土地使用分區管制要點修正前後對照表

現行條文	公展條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議																														
一、捷運系統用地係供捷運車站、轉乘設施、停車場、路線(軌道)及其相關設施之使用。並得依大眾捷運法及其他規定辦理聯合開發。	維持現行條文。	維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過																														
二、若土地所有權人同意將其土地供捷運設施使用時，可仍維持原都市計畫分區使用，供捷運設施使用之部分免計樓地板面積，其建築物高度得增加因配合設置捷運系統設施所必須增加之高度，惟其建築開發行為應徵詢捷運主管機關之意見。	維持現行條文。	維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過																														
<p>三、本計畫之土地使用分區管制，其建蔽率及容積率不得超過下列規定：</p> <table border="1" data-bbox="89 741 628 1191"> <thead> <tr> <th rowspan="2">站別</th> <th colspan="1">主要計畫</th> <th colspan="3">細部計畫管制</th> </tr> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>使用組別</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">頂溪站 A 出入口</td> <td>捷運系統用地(捷三)</td> <td rowspan="2">65%</td> <td rowspan="2">860%，其後獎勵容積得大於 1000%</td> <td rowspan="2">得作捷運相關設施及依都市計畫法施行細則有關之其他法令規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>商業區(毗鄰地)</td> </tr> </tbody> </table>	站別	主要計畫	細部計畫管制			土地使用分區	建蔽率	容積率	使用組別	頂溪站 A 出入口	捷運系統用地(捷三)	65%	860%，其後獎勵容積得大於 1000%	得作捷運相關設施及依都市計畫法施行細則有關之其他法令規定辦理。	商業區(毗鄰地)	<p>三、本計畫之土地使用分區管制，其建蔽率及容積率不得超過下列規定：</p> <table border="1" data-bbox="663 741 1256 1128"> <thead> <tr> <th rowspan="2">站別</th> <th colspan="1">主要計畫</th> <th colspan="3">細部計畫管制</th> </tr> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>使用組別</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">頂溪站 A 出入口</td> <td>捷運系統用地(捷三)</td> <td rowspan="2">65%</td> <td rowspan="2">860%，其後獎勵容積得大於 1000%</td> <td rowspan="2">得作捷運相關設施及依都市計畫法施行細則有關之其他法令規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>商業區(毗鄰地)</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：本表所列容積率，其獎勵已依大眾捷運法及大眾捷運系統土地聯合開發辦法予以獎勵，不得再依其他相關規定申請獎勵。 變更理由： 依目前法令規定名稱修正內容。</p>	站別	主要計畫	細部計畫管制			土地使用分區	建蔽率	容積率	使用組別	頂溪站 A 出入口	捷運系統用地(捷三)	65%	860%，其後獎勵容積得大於 1000%	得作捷運相關設施及依都市計畫法施行細則有關之其他法令規定辦理。	商業區(毗鄰地)	依公展條文通過。	依專案小組初步建議意見通過
站別		主要計畫	細部計畫管制																														
	土地使用分區	建蔽率	容積率	使用組別																													
頂溪站 A 出入口	捷運系統用地(捷三)	65%	860%，其後獎勵容積得大於 1000%	得作捷運相關設施及依都市計畫法施行細則有關之其他法令規定辦理。																													
	商業區(毗鄰地)																																
站別	主要計畫	細部計畫管制																															
	土地使用分區	建蔽率	容積率	使用組別																													
頂溪站 A 出入口	捷運系統用地(捷三)	65%	860%，其後獎勵容積得大於 1000%	得作捷運相關設施及依都市計畫法施行細則有關之其他法令規定辦理。																													
	商業區(毗鄰地)																																
註：本表所列容積率，其獎勵已依大眾捷運法及大眾捷運系統土地聯合開發辦法予以獎勵，不得再依其他相關規定申請獎勵。																																	
四、原保留之四公尺通道(復興街)，地面樓空間除捷運必要設施(捷運機房、電梯間及其他捷運必要設施)外餘作為開放空間，另六公尺原規劃替代道路仍保留。	維持現行條文。	維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過																														
五、四公尺通道原則上作為人行步道，除緊急消防救災等情形僅供行人通行。	維持現行條文。	維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過																														
<p>六、建築設計應依左列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 應考慮退縮供綠化及廣場空間使用。 為降低空間壓迫感，應有景觀之特別考量。 主管機關取得之樓地板應儘可能作公益性設施使用。 將來申請建築時應先經縣都市設計審查委員會審查。 捷運系統用地範圍內之建築物，應適度予以挑高，以利採光及通風。 	<p>六、建築設計應依左列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 應考慮退縮供綠化及廣場空間使用。 為降低空間壓迫感，應有景觀之特別考量。 主管機關取得之樓地板應儘可能作公益性設施使用。 將來申請建築時應先經<u>新北市都市設計及土地使用開發許可審議會</u>審查。 捷運系統用地範圍內之建築物，應適度予以挑高，以利採光及通風。 <p>變更理由： 配合都市計畫法新北市施行細則將縣都市設計審查委員會修正為「<u>新北市都市設計及土地使用開發許可審議會</u>」。</p>	依公展條文通過。	依專案小組初步建議意見通過																														

表 7 擬定永和都市計畫(捷運系統頂溪站 Z 通風口聯合開發用地(捷四))細部計畫案土地使用分區管制要點修正前後對照表

現行條文					公展條文					專案小組初步建議意見	市都委會決議
一、捷運系統用地係供捷運車站、轉乘設施、停車場、路線(軌道)及其相關設施之使用。並得依大眾捷運法及其他規定辦理聯合開發。					維持現行條文。					維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過
二、若土地所有權人同意將其土地供捷運設施使用時，可仍維持原都市計畫分區使用，供捷運設施使用之部分免計樓地板面積，其建築物高度得增加因配合設置捷運系統設施所必須增加之高度，惟其建築開發行為應徵詢捷運主管機關之意見。					維持現行條文。					維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過
三、本計畫之土地使用分區管制，其建蔽率及容積率不得超過下列規定：					三、本計畫之土地使用分區管制，其建蔽率及容積率不得超過下列規定：					依公展條文通過。	依專案小組初步建議意見通過
站別	主要計畫 土地使用分區	細部計畫管制			備註	站別	主要計畫 土地使用分區	細部計畫管制			備註
	建蔽率	容積率	使用組別	建蔽率			容積率	使用組別			
頂溪站 Z 通風口	捷運系統用地(捷四)	74%	960%，其後最大容積率不得大於 1000%	一、得作捷運相關設施及依都市計畫法台灣省施行細則有關商業區之管制及其他相關法令規定辦理。 二、捷運系統用地範圍內之建築物，其一部分不得作捷運設施以外之商業使用。		頂溪站 Z 通風口	捷運系統用地(捷四)	74%	960%，其後最大容積率不得大於 1000%	一、得作捷運相關設施及依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之管制及其他相關法令規定辦理。 二、捷運系統用地範圍內之建築物，其一部分不得作捷運設施以外之商業使用。	
	商業區(毗鄰區)						商業區(毗鄰區)				
註：本表所列容積率，其獎勵已依大眾捷運法及大眾捷運系統土地聯合開發辦法予以獎勵，不得再依其他相關規定申請獎勵。					註：本表所列容積率，其獎勵已依大眾捷運法及大眾捷運系統土地聯合開發辦法予以獎勵，不得再依其他相關規定申請獎勵。						
四、建築設計應依左列規定辦理： 1. 應考慮退縮供綠化及廣場空間使用。 2. 為降低空間壓迫感，應有景觀之特別考量。 3. 主管機關取得之樓地板應儘可能作公益性設施使用。 4. 將來申請建築時應先經縣都市設計審查委員會審查。 5. 捷運系統用地範圍內之建築物，應適度予以挑高，以利採光及通風。					四、建築設計應依左列規定辦理： 1. 應考慮退縮供綠化及廣場空間使用。 2. 為降低空間壓迫感，應有景觀之特別考量。 3. 主管機關取得之樓地板應儘可能作公益性設施使用。 4. 將來申請建築時應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審查。 5. 捷運系統用地範圍內之建築物，應適度予以挑高，以利採光及通風。					依公展條文通過。	依專案小組初步建議意見通過
					變更理由： 配合都市計畫法新北市施行細則將縣都市設計審查委員會修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」。						

案由	變更坪林源特定區細部計畫(第三次通盤檢)(配合主細拆離)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第六案
說明	<p>壹、變更機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條</p> <p>參、再提會討論緣起</p> <p>本細部計畫案前於 107 年 5 月 24 日新北市都市計畫委員會第 87 次會議審議通過後，仍有新增公民或團體陳情建議，另其主要計畫「變更坪林水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)」案於內政部都市計畫委員會(以下簡稱部都委會)111 年 9 月 20 日第 1019 次會議審議通過，爰本細部計畫案依前開會議審議通過之主要計畫內容重新檢視並配合調整變更內容，以及新增屬細部計畫層級之人民陳情意見，再提本次會議審議，以符主要計畫之指導，並利於後續併同主要計畫辦理再公開展覽事宜。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>坪林水源特定區計畫範圍以坪林區坪林里為中心，北起國道 5 號坪林交流道附近，大致沿北勢溪兩側附近地區發展，南迄北宜公路(省道 9 號)坪林加油站西側附近，計畫範圍總面積 55.06 公頃。</p> <p>伍、辦理經過</p> <p>一、公開徵求意見：</p> <p>自 102 年 4 月 1 日起公告 30 日。</p> <p>二、公開展覽及說明會：</p> <p>自 105 年 2 月 17 日起公開展覽 30 日，105 年 2 月 17 日、18 日、19 日刊登於中國時報，並於 105 年 3 月 10 日於本市坪林區公所舉行說明會。</p> <p>三、新北市都市計畫委員會審議情形</p> <p>於 105 年 7 月 13 日、105 年 11 月 7 日、106 年 7 月 3 日、107 年 3 月 26 日、107 年 4 月 20 日(含會勘)共召開 5 次新北</p>		

市都市計畫委員會專案小組研商會議，並於 107 年 5 月 24 日
新北市都市計畫委員會第 87 次會議審議通過。

陸、變更內容

本細部計畫案配合修正內容詳表 1、2、3 及圖 1。

柒、公民與團體陳情意見

依部都委會 111 年 9 月 20 日第 1019 次會議決議併入細部
計畫辦理之逕向內政部陳情意見計 3 案(詳表 4)以及新增公民
或團體陳情案計 1 件(詳表 5)，本次提請委員會討論。

捌、再提會審議事項(詳表 1~表 5、圖 1~圖 2)

- 一、配合本案主要計畫經部都委會 111 年 9 月 20 日第 1019 次會
議審議通過內容修正本細部計畫變 1 案~變 6 案、變 8 案，修
正本細部計畫案變更內容(詳表 1)。
- 二、經部都委會 111 年 9 月 20 日第 1019 次會議決議併入細部計
畫辦理之逕向內政部陳情意見計 3 案(詳表 4)以及上開部都委
會後新增公民或團體陳情案計 1 件(詳表 5)，共計 4 件人陳案
及配合前開人陳建議意見修正本細部計畫變 10 案(表 1、圖 1~
圖 2)。
- 三、本細部計畫案土地使用分區管制要點檢討(變 7 案)部分，配合
本案主要計畫經部都委會 111 年 9 月 20 日第 1019 次會議審
議通過內容，本次提會修正細部計畫變 10 案內容修正相關內
容，並整併本細部計畫案自 107 年 5 月 24 日新北市都市計畫
委員會審議通過迄今已核定實施細部計畫土地使用分區管制
要點(詳表 1、表 3、圖 1~圖 2)。

以上修正內容再提本次大會審議確認。

以上符合法定程序，提請大會審議。

- 決議
- 一、依本次提會修正及提會簡報內容通過，續辦理再公開展覽事宜。
 - 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，
若有誤植部分一併修正。

表 1 變更內容綜理表

編號	位置	市都委會第 87 次會議決議			備註	本次提會修正內容	市都委會決議				
		變更內容(公頃)		變更理由							
		原計畫	新計畫								
變 1	計畫 人口	3,500 人	1,700 人	坪林水源特定區現況人口數為 1,373 人,趨勢推估目標年 115 年人口數為 1,530 人,可供居住容納人口數為 1,670 人,劃設之住宅面積足夠容納現況人口及推估人口,故建議調整計畫人口數為 1,700 人,以符合人口成長趨勢與容納人口數之上限。		修正理由： 配合主要計畫部都委會決議，計畫目標年配合新北市國土計畫目標年調整至 125 年，重新推估計畫目標年人口數。 修正變更理由： 坪林水源特定區現況人口數為 1,234 人，依「新北市國土計畫」指導原則，本計畫區可分派人口數上限為 3,200 人，依現行計畫推估可容納人口數為 1,670 人，依歷年人口成長趨勢推估至目標年 125 年人口數應為 1,585 至 1,715 人之間，爰調降計畫人口為 1,700 人，以符合人口成長趨勢與可容納人口數上限。	依本次提會修正內容通過。				
變 2	計畫 面積	55.06 公頃	54.9044 公頃	配合本次都市計畫圖重製及計畫範圍線確認，依規劃意旨重新丈量並調整計畫面積。		修正理由： 配合主要計畫部都委會決議，合併變 2、3 案，避免重複提列變更內容。	依本次提會修正內容通過。				
變 3	都市 計畫 圖重 製前 後面 積調 整	另詳見計畫書第二章表 2-3		配合本次檢討重製都市計畫圖，重新丈量分區與用地面積，作為本次檢討之現行計畫面積。		修正內容： 1. 變更內容： <table border="1" data-bbox="874 1615 1193 1742"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>55.06 公頃</td> <td>54.9044 公頃</td> </tr> </tbody> </table> 2. 變更理由： 配合本次都市計畫圖重製及計畫範圍線確認，依規劃意旨重新丈量並調整計畫面積。	原計畫	新計畫	55.06 公頃	54.9044 公頃	
原計畫	新計畫										
55.06 公頃	54.9044 公頃										

編號	位置	市都委會第 87 次會議決議			備註	本次提會修正內容	市都委會決議
		變更內容(公頃)		變更理由			
		原計畫	新計畫				
						3. 備註： 都市計畫圖重製前後面積調整詳計畫書表 2-2。	
變 4	都市 防災 計畫	都市防災 計畫	都市防災 計畫	配合消防局坪林分隊新建廳舍計畫，並整體考量環境現況與國道 5 號坪林交流道區位，調整都市防災計畫之救援運輸道路與避難輔助道路。		修正理由： 配合主要計畫部都委會決議，都市防災計畫係屬計畫書應說明事項，非屬應提列變更項目，爰配合刪除，相關內容並於計畫書適當章節敘明。 修正內容： 刪除，相關內容並於計畫書適當章節敘明。	依本次提會修正內容通過。
變 5	生態- 都市 發展 策略		增訂生態 都市發展 策略	依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條規定訂定。		修正理由： 配合主要計畫部都委會決議，生態都市規劃原則係屬計畫書應說明事項，非屬應提列變更項目，爰配合刪除，相關內容並於計畫書適當章節敘明。 修正內容： 刪除，相關內容並於計畫書適當章節敘明。	依本次提會修正內容通過。
變 6	都市- 設計 原則		增訂都市 設計原則	為提升生活環境品質，達到發展定位及目標增訂之。		修正理由： 配合主要計畫部都委會決議，都市設計原則、係屬計畫書應說明事項，非屬應提列變更項目，爰配合刪除，相關內容並於計畫書適當章節敘明。 修正內容： 刪除，相關內容並於計畫書適當章節敘明。	依本次提會修正內容通過。
變 7	土地 使用 管制	土地使用 管制要點 對照表詳 附錄二		配合細部計畫書圖製作相關法令加以檢討修訂，		修正理由： 1. 配合本次細部計畫提會修正變 10 案內	依本次提會修正內容通過。

編號	位置	市都委會第 87 次會議決議			備註	本次提會修正內容	市都委會決議
		變更內容(公頃)		變更理由			
		原計畫	新計畫				
變 8	事業及財務計畫	-	-	以符合實際並便於執行。	容修正相關條文。 2. 整併 109 年 11 月 10 日發布實施「變更坪林水源特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案條文。 修正內容： 1. 變更內容： 修訂土地使用分區管制要點(詳土地使用分區管制要點修正對照表(詳表 3))。 2. 變更理由： 參酌都市計畫法新北市施行細則、共通性土地使用分區管制要點修訂原則、順應都市發展相關趨勢與落實政策理念、配合相關法令變動調整及因應實際發展需要等進行檢討修訂。 修正理由： 配合主要計畫部都委會決議，事業及財務計畫係屬計畫書應說明事項，爰配合刪除，相關內容並於計畫書適當章節敘明。 修正內容： 刪除，相關內容並於計畫書適當章節敘明。	依本次提會修正內容通過。	
變 9		商業區 (0.0001) 住宅區 (0.0008)	道路用地 (0.0746)	1. 坪林區公所前之坪林街，因區公所、農會、衛生所、戶政事務所及警察	修正理由： 配合 109 年度地籍圖重測作業，109 年 9 月重新公告都市計畫樁位成果在案，據以重新量	依本次提會修正內容通過。	

編號	位置	市都委會第 87 次會議決議			備註	本次提會修正內容	市都委會決議
		變更內容(公頃)		變更理由			
		原計畫	新計畫				
				局新店分局坪		測都市計畫面積。	
變 9	坪林區公所前人行步 道用地	停車場 用地 (0.0074)		林分駐所等行政機關集中，考量現況實際有車輛通行需求，故變更為道路用地，並拓寬為6公尺。 2. 拓寬部分係考量公有土地產權分布，及現況公有機關建物位置，以儘量不損及私人權益原則，路口則依標準截角劃設。	修正變更內容： 原計畫 商業區 (0.0001) 住宅區 (0.0008) 停車場 用地 (0.0077) 機關用地 (0.0173) 人行步 道 用地 (0.0494)	道路用地 (0.0753)	依本次提會修正內容通過。
		機關用地 (0.0173)					
		人行步 道 用地 (0.0490)					
變 10	坪林區公所前 停車場 用地 (停 三)	停車場 用地 (0.0826)	醫療用地 (0.0760)	1. 原停車場用地經主管機關(新北市政府交通局)評估無開闢需求，考量坪林區人口老化趨勢，及維持在地健康照護服務功能，配合衛生局興建能力回復中心使用需求，變更為醫療用地，由衛生局整體規劃興建。 2. 惟停車場用地內南側尚有部分土地屬私有(坪林段坪林小段 47、47-3 地號)，考量私有地主權益及土地取得財務可行性，故變更為商業區，	修正理由： 1. 因復健大樓已另有規劃，且停車場用地經主管機關(新北市政府交通局)評估無開闢需求，考量新北市坪林區公所及新北市坪林區衛生所表示有使用需求，爰變更為機關用地，以滿足市府機關使用需求及保持未來使用彈性。 2. 停車場用地(停三)內南側尚有部分土地屬私有(保坪段 1244、1245 地號(舊地號為坪林段坪林小段 47、47-3 地號)等 2 筆土地，考量私有地主權益、土地取得財務可行性以及新北市公共設施保留地解編通案性回饋原則 45%土地或代金修正商業區(附)	依本次提會修正內容通過。	
			商業區 (附) (0.0066)				

編號	位置	市都委會第 87 次會議決議			備註	本次提會修正內容	市都委會決議										
		變更內容(公頃)		變更理由													
		原計畫	新計畫														
				並附帶條件依通案回饋原則捐贈 50% 土地，所捐土地應集中於坪林街與國中路交叉口並配合變更為醫療用地。		<p>之附帶條件內容。</p> <p>3. 另參酌人陳案部都委會審議編號逾 2、3、4 案之建議事項以及考量機關用地停車出入口臨路最小寬度需求約 11 公尺，及配合 109 年度地籍圖重測作業，109 年 9 月重新公告都市計畫樁位成果在案，據以重新量測停車場用地面積並研提變更後機關用地及商業區(附)面積調整方案。</p> <p>修正內容： 1. 變更內容：</p> <table border="1" data-bbox="874 1070 1193 2074"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>機關用地 (0.0742)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>商業區(附) (0.0093)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>附帶條件 1. 應捐贈 45% 之公共設施用地或折算代金繳納，且與市府簽訂協議書。</td> </tr> <tr> <td>停車場 用地 (0.0835)</td> <td>2. 所捐土地應集中於坪林街與國中路交叉口並配合變更為機關用地。 3. 所捐土地不足 45% 部分以代金捐獻，其數</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫	新計畫		機關用地 (0.0742)		商業區(附) (0.0093)		附帶條件 1. 應捐贈 45% 之公共設施用地或折算代金繳納，且與市府簽訂協議書。	停車場 用地 (0.0835)	2. 所捐土地應集中於坪林街與國中路交叉口並配合變更為機關用地。 3. 所捐土地不足 45% 部分以代金捐獻，其數	
原計畫	新計畫																
	機關用地 (0.0742)																
	商業區(附) (0.0093)																
	附帶條件 1. 應捐贈 45% 之公共設施用地或折算代金繳納，且與市府簽訂協議書。																
停車場 用地 (0.0835)	2. 所捐土地應集中於坪林街與國中路交叉口並配合變更為機關用地。 3. 所捐土地不足 45% 部分以代金捐獻，其數																

編號	位置	市都委會第 87 次會議決議			備註	本次提會修正內容	市都委會決議
		變更內容(公頃)		變更理由			
		原計畫	新計畫				
						<p>額以變更 為商業區 後第一次 公告土地 現值之 1.4 倍計算。</p> <p>2. 變更理由： (1) 停車場用地經主管機關(新北市政府交通局)評估無開闢需求，考量新北市坪林區公所及新北市坪林區衛生所表示有使用需求，爰變更為機關用地，以滿足市府機關使用需求及保持未來使用彈性。 (2) 停車場用地內南側私有土地(保坪段 1244、1245 地號等 2 筆土地)，考量私有地主權益及土地取得財務可行性，檢討變更為毗鄰分區(商業區)，並附帶條件依通案回饋原則捐贈 45%土地或代金，所捐土地應集中於坪林街與國中路交叉口並變更為機關用地，所捐土地不足 45%部分以代金捐獻。</p> <p>3. 備註： 私有土地保坪段 1244、1245 地號(舊地號為坪林段坪林小段 47、47-3 地號)</p>	

編號	位置	市都委會第 87 次會議決議			備註	本次提會修正內容	市都委會決議				
		變更內容(公頃)		變更理由							
		原計畫	新計畫								
-	-	-	-	-		等 2 筆土地，面積合計 131.61 平方公尺。 新增理由： 配合主要計畫部都委會決議，計畫目標年配合新北市國土計畫目標年調整至 125 年，新增變更案。 新增內容： 1. 變更內容： <table border="1" data-bbox="874 757 1193 846"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>94 年</td> <td>125 年</td> </tr> </tbody> </table> 2. 變更理由 配合主要計畫部都委會決議，計畫目標年配合新北市國土計畫目標年調整至 125 年。	原計畫	新計畫	94 年	125 年	依本次提會修正內容通過。
原計畫	新計畫										
94 年	125 年										

註：1. 凡於本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為主。

2. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2 本次通盤檢討前後土地使用面積分配表

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)	佔都市計畫 總面積比例 (%)	佔都市計畫 發展用地總 面積比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	5.732	-0.0008	5.7312	10.44%	27.44%
	商業區	1.1526	0.0092	1.1618	2.12%	5.56%
	農會專用區	0.0764		0.0764	0.14%	0.37%
	風景區	4.0304		4.0304	7.34%	—
	農業區	6.5036		6.5036	11.85%	—
	保安保護區	13.0596		13.0596	23.79%	—
	保存區	0.0805		0.0805	0.15%	0.39%
	加油站專用區	0.2450		0.2450	0.45%	1.17%
	河川區	10.3054		10.3054	18.77%	—
	河川區兼供道路使用	0.1698		0.1698	0.31%	—
	小計	41.5714	0.0084	41.5798	75.34%	34.93%
	公共 設施 用地	機關用地	0.9088	0.0569	0.9657	1.76%
機關用地兼供旅遊服 務中心使用		0.0640		0.0640	0.12%	0.31%
學校用地		3.8926		3.8926	7.09%	18.64%
兒童遊樂場用地		0.1113		0.1113	0.20%	0.53%
市場用地		0.2619		0.2619	0.48%	1.25%
停車場用地		0.3337	-0.0912	0.2425	0.44%	1.16%
廣場兼停車場用地		0.1733		0.1733	0.32%	0.83%
變電所用地		0.6463		0.6463	1.18%	3.09%
電路鐵塔用地		0.0280		0.0280	0.05%	0.13%
污水處理廠用地兼供 抽水站使用		0.0080		0.0080	0.01%	0.04%
道路用地(供高速公 路使用)		2.4892		2.4892	4.53%	11.92%
道路用地		4.298	0.0753	4.3733	7.97%	20.58%
人行步道用地		0.334	-0.0494	0.4093	0.75%	1.96%
小計	13.5491	-0.0084	13.5407	24.66%	65.07%	
都市發展用地面積	34.3847	0.0000	34.3847	—	100.00%	
都市計畫總面積	54.9044	0.0000	54.9044	100.00%	—	

註：1. 表內面積僅供參考，實施時應依核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地不包含風景區、農業區、保安保護區、河川區及河川區兼供道路使用。

- 計畫圖例**
- 計畫範圍線
 - 住 住宅區
 - 商 商業區
 - 農 農業區
 - 農 農業區
 - 風 風景區
 - 保 保存區
 - 保 保安保護區
 - 河 河川區
 - 河 河川區兼供道路使用
 - 油 加油站專用區
 - 機 機關用地
 - 機 機關用地兼供旅遊服務中心使用
 - 學 學校用地
 - 兒 兒童遊樂場用地
 - 停 停車場用地
 - 市 市場用地
 - 廣 廣場兼停車場用地
 - 變 變電所用地
 - 電 電路
 - 電 電路鐵塔用地
 - 污 污水處理廠用地兼供抽水站使用
 - 道 道路用地 (含橋梁及地下道)
 - 道 道路用地
 - 人 人行步道路用地
- 變更圖例**
- 變更停車場用地為道路用地
 - 變更停車場用地為商業區(附)
 - 變更停車場用地為機關用地
 - 變更機關用地為道路用地
 - 變更商業區為道路用地
 - 變更住宅區為道路用地
 - 變更人行步道路用地為道路用地



圖 1 變更坪林水源特定區細部計畫 (第三次通盤檢討) (配合主細拆離)
變更位置示意圖

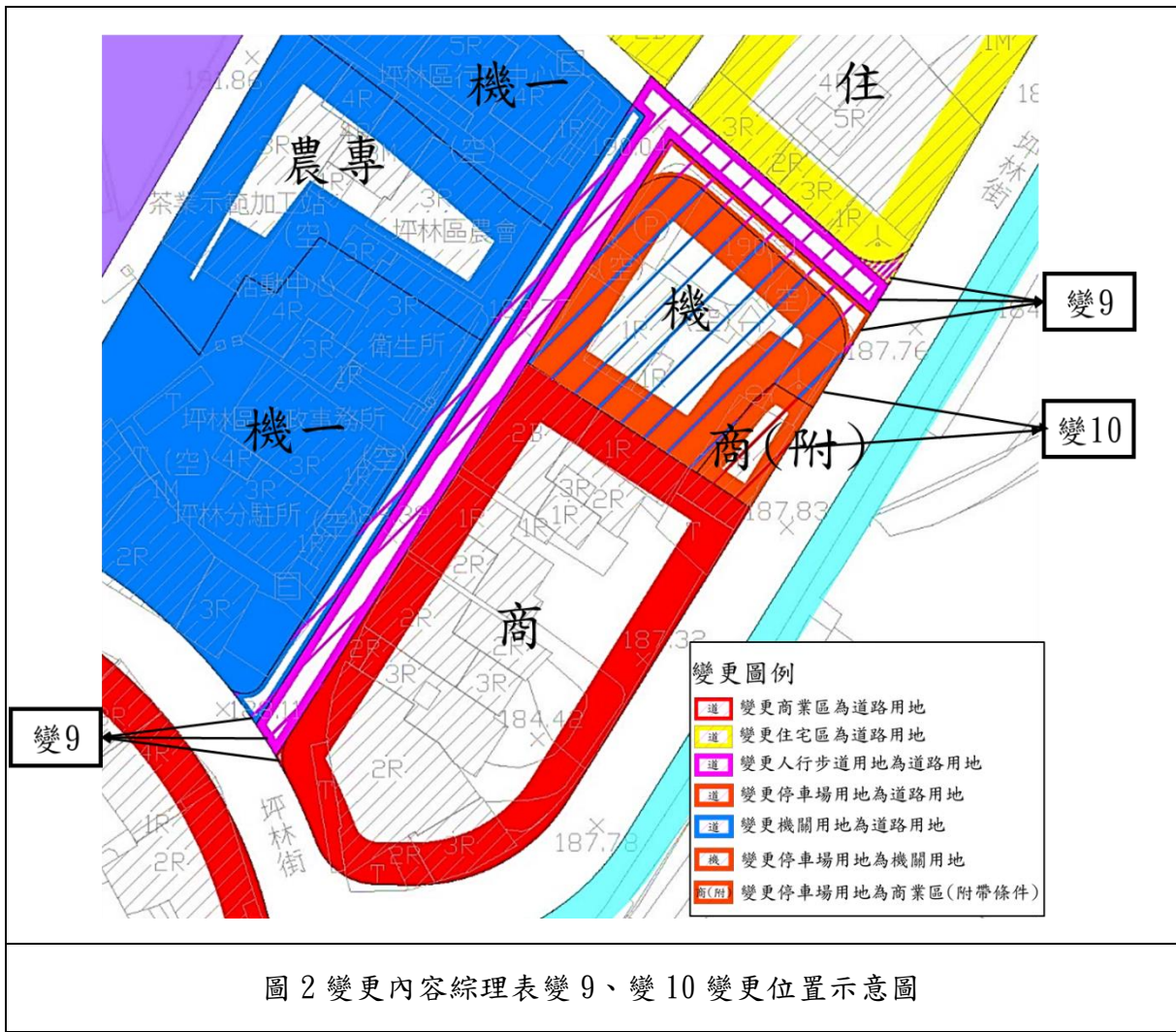


表 3 土地使用分區管制要點修正對照表

原條文	107 年 5 月 24 日市都委會 第 87 次會議決議		109 年 11 月 10 日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
未分章節	壹、 總則	1. 增訂章節名稱及架構。 2. 配合土地使用分區管制要點修訂原則(配合「都市計畫法新北市施行細則」發布實施),基於全市土地使用管制一致性,增訂章節名稱及架構以區分管制類型並據以整編條文,以利管制內容閱讀及查詢。	—	坪林水源土管二通業依照通案性條文修正並發布實施在案,通案性土管未設章節,故配合刪除。	—	—	依本次提會修正內容通過。
一、 本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 33 條	一、 本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。	配合本市通案性原則修正。	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	109 年 11 月 10 日發布實施「變更坪林水源特定區計畫	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	依照全市通案性條文修正文字。	依本次提會修正內容通過。

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
及第35條規定訂定之。			稱施行細則)第40條之規定訂定之。	(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案(以下簡稱坪林水源土管二通)業依照通案性條文修正並發布實施在案，爰依坪林水源土管二通修正文字。	稱施行細則)第40條之規定訂定之。		
—	—	—	二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。	坪林水源土管二通業依照通案性條文修正並發布實施在案，爰依坪林水源土管二通修正文字。	二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。	1. 依照全市通案性條文修正文字。 2. 點次調整。	依本次提會修正內容通過。

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
			前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。		前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。		
未分章節	貳、 土地使用內容、強度 及其他管制事項	1. 增訂章節名稱及架構。 2. 配合土地使用分區管制要點修訂原則(配合「都市計畫法新北市施行細則」發布實施)，基於全市土地使用管制一致性，增訂章節名稱及架構以區分管制類型並據以整編條文，以利管	—	坪林水源土管二通業依照通案性條文修正並發布實施在案，通案性土管未設章節，故配合刪除。	—	—	依本次提會修正內容通過。

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議												
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由													
		制內容閱讀 及查詢。																	
<p>二、住宅區內建築物及土地之使用應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率：不得大於60%。</p> <p>(二)容積率：不得大於120%。</p> <p>(三)使用限制：</p> <p>1. 以興建住宅使用之建築物為主，不得設置工廠。</p> <p>2. 原有建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於8公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入</p>	<p>二、本計畫區內劃定下列使用分區及用地</p> <p>(一)住宅區</p> <p>1. 以興建住宅使用之建築物為主，不得設置工廠。</p> <p>2. 建築物申請新建，距離河川水體水平距離不得小於8公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，惟因街廓深度不足有實質退縮困難，且其用戶且其用戶廢污水自行聯接公共污水下水道</p>	<p>1. 部分原有條文，公開展覽內容漏列，故配合修正補列。</p> <p>2. 條次調整。</p> <p>3. 配合變更案調整農會專用區容許使用規定，及新增加油站專用區容許使用規定。</p> <p>4. 本計畫區位屬自來水水源水質水量保護區範圍內，依新北市都市計畫容積移轉許可審查要點，不得作為容積移轉</p>	<p>三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定：</p> <table border="1"> <tr> <td>土地容許使用內容</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅區</td> <td>不得設置工廠，其餘依施行細則第14、15條規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>不得設置工廠，其餘依施行細則第16、17條規定辦理。</td> </tr> </table>	土地容許使用內容		住宅區	不得設置工廠，其餘依施行細則第14、15條規定辦理。	商業區	不得設置工廠，其餘依施行細則第16、17條規定辦理。	<p>1. 坪林水源土管二通業依照通案性條文修正並發布實施在案，使用強度另於第四條敘明，使用限制內容並於第六條明，爰依坪林水源土管二通修正文字及條文順序並改以表格敘述。</p> <p>2. 保安保護區內相關公共服務或公共使用設施，回歸興建主管機關核認同意興建，</p>	<p>三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定：</p> <table border="1"> <tr> <td>土地容許使用內容</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅區</td> <td>不得設置工廠，其餘依施行細則第14、15條規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>不得設置工廠，其餘依施行細則第16、17條規定辦理。</td> </tr> </table>	土地容許使用內容		住宅區	不得設置工廠，其餘依施行細則第14、15條規定辦理。	商業區	不得設置工廠，其餘依施行細則第16、17條規定辦理。	<p>1. 依照全市通案性條文修正文字。</p> <p>2. 配合變更案新增農會專用區及加油站專用區容許使用規定。</p> <p>3. 保安保護區內相關公共服務或公共使用設施，回歸興建主管機關核認同意興建，依相關興闢及建築法令辦理；目的事業主管機關之法令已授權得以設置者，回歸</p>	依本次提會修正內容通過。
土地容許使用內容																			
住宅區	不得設置工廠，其餘依施行細則第14、15條規定辦理。																		
商業區	不得設置工廠，其餘依施行細則第16、17條規定辦理。																		
土地容許使用內容																			
住宅區	不得設置工廠，其餘依施行細則第14、15條規定辦理。																		
商業區	不得設置工廠，其餘依施行細則第16、17條規定辦理。																		

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用，且已完成污水下水道系統，並經臺北水源特定區管理機關同意者，不在此限。	<p>計畫或自行設置廢污水處理設備計畫經經濟部水利署臺北水源特定區管理局同意者，不在此限。</p> <p>(二)商業區 係提供當地居民及遊客商業活動使用，以興建商店及供商業使用之建築物為主，不得設置工廠。</p> <p>(三)農會專用區 以供農會辦公室及其相關附屬設施使用為限。</p> <p>依前項使用涉及工廠登記者，其工廠之使用產業、生產產品及面積，以完成臨時工廠登記在案</p>	<p>接受基地，故刪除相關條文。</p> <p>5. 原條文內規定建築物距離河川水體之基準，依內政部90年8月14日台內營字第9084922號函釋，有關臺北水源特定區計畫土地使用分區管制要點內河川及水體之認定基準，參照部頒「都市計畫農業區變更使用審議規範」第17條所定之基準，本次檢</p>	<p>風景區 為保育及開發自然風景而劃定，並得作為下列之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 國防所需各種設施。 2. 警衛、保安及消防設施。 3. 公用事業所必須之設施。 4. 造林及水土保持設施。 5. 為保護其區內地形、地物所為之工程設施。 6. 興建維護或增進自然風景之紀念性建築物。 7. 興建構造、色彩、位置無礙於風景之住宅、招待所、 	<p>依相關興闢及建築法令辦理；目的事業主管機關之法令已授權得以設置者，回歸目的事業主管機關審核。</p> <p>3. 配合烏來水源、新店水源、臺北水源通盤檢討業考量保安保護區內地禁止之行為，宜比照全市通案保護區管制規定，故參考施行細則修正。</p> <p>4. 為達水質水量保護之目</p>	<p>風景區 為保育及開發自然風景而劃定，並得作為下列之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 國防所需各種設施。 2. 警衛、保安及消防設施。 3. 公用事業所必須之設施。 4. 造林及水土保持設施。 5. 為保護其區內地形、地物所為之工程設施。 6. 興建維護或增進自然風景之紀念性建築物。 7. 興建構造、色彩、位置無礙於風景之住宅、招待所、 	<p>目的事業主管機關審核。</p> <p>4. 配合烏來水源、新店水源、臺北水源通盤檢討業考量保安保護區內地禁止之行為，宜比照全市通案保護區管制規定，故參考施行細則修正。</p> <p>5. 為達水質水量保護之目的，同時為避免具公共危險性及環境污染性之使用，故規定「都市計畫公共設施</p>	

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)		本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由			修正理由	修正條文	修正後變更理由	
<p>三、商業區係提供當地居民及遊客商業活動使用，區內建築物及土地之使用，應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率：不得大於60%。</p> <p>(二)容積率：不得大於180%。</p> <p>(三)使用限制：以興建商店及供商業使用之建築物為主，不得設置工廠。</p> <p>四、風景區為保育及開發自然風景而劃定，除依其土地使用「都市計畫法臺灣省施行細則」第25條之規定外，並得為下列規定：</p> <p>(一)國防所需各種設施。</p>	<p>之內容及範圍為限，不得新增或擴大。</p> <p>(四)風景區為保育及開發自然風景而劃定，並得作為下列之使用：</p> <p>1. 國防所需各種設施。</p> <p>2. 警衛、保安及消防設施。</p> <p>3. 公用事業所必須之設施。</p> <p>4. 造林及水土保持設施。</p> <p>5. 為保護其區內地形、地物所為之工程設施。</p> <p>6. 興建維護或增進自然風景之紀念性建築物。</p> <p>7. 興建構、色</p>	<p>討配合將農業區內新建農舍與水源取水體距離之規定，統一修正為河川水體並比照前開基準。</p>	<p>旅館、俱樂部及遊樂設施。</p> <p>8. 為維護水源、水質、水量所須之設施。</p> <p>9. 為發展地方特色，本區得配合地方產業發展整體規劃設立博物館相關設施。</p>	<p>保安保護區</p> <p>本區內之土地以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，且區內土地經經濟部水利署臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者，得為下列之使用：</p> <p>1. 國防所需各種設施。</p>	<p>的，同時為避免具公共危險性及環境污染性之使用，故規定「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」中停車場用地之多目標使用部分項目不得於本計畫區內設立。</p> <p>5. 點次調整。</p>	<p>旅館、俱樂部及遊樂設施。</p> <p>8. 為維護水源、水質、水量所須之設施。</p> <p>9. 為發展地方特色，本區得配合地方產業發展整體規劃設立博物館相關設施。</p>	<p>保安保護區</p> <p>本區內之土地以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，且區內土地經經濟部水利署臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准或中央各目的事業主管機關核准者，得為下列之</p>	<p>用地多目標使用辦法」中停車場用地之多目標使用部分項目不得於本計畫區內設立。</p> <p>6. 點次調整。</p>

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
<p>(二)警衛、保安、保防設施。</p> <p>(三)公用事業所必須之設施。</p> <p>(四)造林及水土保持措施。</p> <p>(五)為保護區內地形、地物所為之工程設施。</p> <p>(六)興建維護或增進自然風景之建築物屬紀念性之建築物。</p> <p>(七)興建構造、色彩、位置無礙於風景之住宅、招待所、旅館、俱樂部及遊樂設施。</p> <p>(八)為維護水源、水質、水量所須之設施。</p> <p>(九)為發展地方特色，本區得配合地方茶葉發展整體規劃設立茶藝</p>	<p>彩、位置無礙於風景之住宅、招待所、旅館、俱樂部及遊樂設施。</p> <p>8. 為維護水源、水質、水量所須之設施。</p> <p>9. 為發展地方特色，本區得配合地方產業發展整體規劃設立博物館相關設施。</p> <p>(五)保安保護區 本區內之土地以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，且區內土地經經濟部水利署臺北水源特定區管理局同意，轉送新北市政府或中央各目的事業主管機關核准</p>		<p>2. 警衛、保安及消防設施。</p> <p>3. 公用事業所必需之設施，但該設施與使用保安林地時，應經中央林業主管機關之同意。</p> <p>4. 造林與水土保持設施。</p> <p>5. 為保護其區內地形、地物所為之工程設施。</p> <p>6. 為維護水源、水質、水量所必需之設施。</p> <p>7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。</p> <p>8. 原有合法建</p>		<p>使用：</p> <p>1. 國防所需各種設施。</p> <p>2. 警衛、保安及消防設施。</p> <p>3. 公用事業所必需之設施，但該設施與使用保安林地時，應經中央林業主管機關之同意。</p> <p>4. 造林與水土保持設施。</p> <p>5. 為保護其區內地形、地物所為之工程設施。</p> <p>6. 為維護水源、水質、水量所必需之設施。</p> <p>7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站</p>		

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
<p>博物館等相關設施。</p> <p>(十)建蔽率不得大於15%，容積率不得大於30%。</p> <p>五、 保安保護區內土地，以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，其土地使用應依下列規定</p> <p>(一)本區內土地經臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者，得為下列之使用：</p> <p>1. 國防所需各種設施。</p> <p>2. 警衛、保安、保安設施。</p> <p>3. 公用事業所必須之設施，但該設施、使用保安林地時，</p>	<p>者，得為下列之使用：</p> <p>1. 國防所需各種設施。</p> <p>2. 警衛、保安及消防設施。</p> <p>3. 公用事業所必需之設施，但該設施與使用保安林地時，應經中央林業主管機關之同意。</p> <p>4. 造林與水土保持設施。</p> <p>5. 為保護其區內地形、地物所為之工程設施。</p> <p>6. 為維護水源、水質、水量所必需之設施。</p> <p>7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊</p>		<p>建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築供居住使用之合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者之增建、改建及拆除後之新建。</p> <p>本區內之土地禁止下列行為，但前項各款所列各項設施所必須者不在此限：</p> <p>1. 砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經臺北</p>		<p>及通訊必要之設施。</p> <p>8. 原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築供居住使用之合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者之增建、改建及拆除後之新建。</p> <p>9. 公共服務或公共使用相關設施，興建主管機關核同意者，依相關興闢及建築法令辦理。</p>		

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)		本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由			修正理由	修正條文	修正後變更理由	
<p>應經中央林業 主管機關之同 意。</p> <p>4. 造林與水土保 持措施。</p> <p>5. 為保護區內地 形、地物所為 之工程設施。</p> <p>6. 為維護水源、 水質、水量所 必須之設施。</p> <p>7. 為水庫運作需 要之水文氣象 觀測站及通訊 必要之設施</p> <p>8. 原有合法建築 物之增、改建 及拆除後之新 建應依下列規 定辦理：</p> <p>(1)建築物不得超過3 層樓且簷高不得 超過10.5公尺， 建築總樓地板面 積不得超過495平</p>	<p>必要之設施。</p> <p>8. 原有合法建築 物、都市計畫 發布實施前為 建地目之土地 或已建築供居 住使用之合法 建築基地於都 市計畫發布實 施後變更為建 地目者之增 建、改建及拆 除後之新建。 本區內之土地 禁止下列行為， 但前項各款所列 各項設施所必須 者不在此限：</p> <p>1. 砍伐竹木，但 撫育更新、造 林、障礙木之 採伐，經臺北 水源特定區管 理局轉送新北 市政府核准者</p>		<p>水源特定區 管理局轉送 新北市政府 核准者不在 此限。</p> <p>2. 破壞地形或 改變地貌。</p>	<p>農業 區</p> <p>1. 以作為農業 使用為主，禁 止畜牧。</p> <p>2. 原有合法建 築物得申請 增建、改建及 拆除後之新 建。</p> <p>3. 都市計畫發 布實施前取 得或發布後 繼承、贈與之 農業區土地， 於不影響農 業生產，及經 經濟部水利 署臺北水源</p>		<p>10. 依中央制定 之專法申請 設置者。 保安保護區內 之土地比照施 行細則第29條 規定管理，不得 有該條文所禁 止之行為，但前 款所列各項設 施所必需，且經 經濟部水利署 臺北水源特定 區管理局轉送 新北市政府核 准者，不在此 限。</p>	<p>農業 區</p> <p>1. 以作為農業 使用為主，禁 止畜牧。</p> <p>2. 原有合法建 築物得申請 增建、改建及 拆除後之新</p>	

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
<p>方公尺。</p> <p>(2)建蔽率不得超過40%。</p> <p>(3)原有合法建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於8公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可</p>	<p>不在此限。</p> <p>2.破壞地形或改變地貌。</p> <p>原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <p>1.建蔽率不得超過40%。</p> <p>2.建築物不得超過3層樓且簷高不得超過10.5公尺。</p> <p>3.建築物最大基層面積不得超過165平方公尺且建築總樓地板面積不得</p>		<p>特定區管理局查核不妨礙水源、水質、水量之保護者，得申請新建農舍，並依下列規定辦理：</p> <p>(1)申請基地應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，及完成聯接後，始得核發使用執照。</p> <p>(2)除前述規定者外，應依農業發展條例及</p>		<p>建。</p> <p>3.都市計畫發布實施前取得或發布後繼承、贈與之農業區土地，於不影響農業生產，及經濟部水利署臺北水源特定區管理局查核不妨礙水源、水質、水量之保護者，得申請新建農舍，並依下列規定辦理：</p> <p>(1)申請基地應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計</p>		

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)		本次提會修正內容			市都委會 決議	
	新條文	變更理由			修正理由	修正條文	修正後變更理由		
<p>利用，且已完成污水下水道系統，並經臺北水源特定區管理機關同意者，不在此限。</p> <p>(4)不得重複申請。</p> <p>(二)本區內之土地禁止下列行為，但前項各款所列各項設施所必須者不在此限：</p> <p>1. 砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者不在此限。</p> <p>2. 破壞地形或改變地貌。</p> <p>保安保護區土地在都市計畫發布實施前已編定為建地目或已建築供居住使用之合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建</p>	<p>超過 495 平方公尺。</p> <p>4. 原有合法建築物拆除後之新建，距離河川水體水平距離不得小於 8 公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，惟因街廓深度不足有實質退縮困難，且其用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫或自行設置廢污水處理設備計畫經經濟部水利署臺北水源特定區管理局同意者，不在此限。</p>		施行細則有關規定辦理。			畫，始得核發建造執照，及完成聯接後，始得核發使用執照。			
		河川區	河川區除依水利法之有關規定，計畫區內之河川區為保護水源禁止任何污染水體之水面活動。			河川區	河川區除依水利法之有關規定，計畫區內之河川區為保護水源禁止任何污染水體之水面活動。	(2)除前述規定者外，應依農業發展條例及施行細則有關規定辦理。	
		農會專用區	以供農會辦公室及其相關附屬設施使用為限。						

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
地目者，得比照前款規定申請建築。 六、農業區內土地，以作為農業使用為主，禁止畜牧，其土地使用應依下列規定： (一)原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理： 1. 建築物不得超過3層樓且簷高不得超過10.5公尺，建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。 2. 建蔽率不得超過40%。 3. 原有合法建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，	5. 不得重複申請。 (六)農業區 1. 以作為農業使用為主，禁止畜牧。 2. 原有合法建築物之增建、改建及拆除後之新建應依以下規定辦理： (1)建蔽率不得超過40%。 (2)建築物不得超過3層樓且簷高不得超過10.5公尺。 (3)建築物最大基層面積不得超過165平方公尺且建築總樓地板面積不得超過495平				依前項使用涉及工廠登記者，其工廠之使用產業、生產產品及面積，以完成臨時工廠登記在案之內容及範圍為限，不得新增或擴大。 加油站專用區 其開發利用須依「加油站設置管理規則」第26條規定辦理。 停車場用地 作多目標使用時，不得作加油(氣)站、餐飲服務、旅館及天然氣整壓站使用。		

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
距離河川水體 水平距離不得 小於8公尺， 該範圍之土地 應提供開放空 間使用，並得 計入法定空地，但依規定 留供開放空間 使用後，可供 建築基地狹小 者，其原有建 築容積因而減 少部份，得移 轉至毗鄰或鄰 近地區之建築 基地，並應依 都市計畫容積 移轉辦法有關 規定辦理；惟 原建築物所有 權人在住宅區 內確無其他土 地可利用且已 完成污水下水	方公尺。 (4)原有合法建 築物拆除後 之新建，距 離河川水體 水平距離不 得小於8公 尺，該範圍 之土地應提 供開放空間 使用，並得 計入法定空 地，惟因街 廓深度不足 有實質退縮 困難，且其 用戶廢污水 自行聯接公 共污水下水 道計畫或自 行設置廢污 水處理設備 計畫經臺北 水源特定區 管理局同意						

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
<p>道系統，並經臺北水源特定區管理機關同意者，不在此限。</p> <p>(二)都市計畫發布實施前取得或發布後繼承、贈與之農業區土地，於不影響農業生產，及經臺北水源特定區管理機關查核不妨礙水源、水質、水量之保護者，得申請新建農舍，並依下列規定辦理：</p> <p>1. 農舍不得超過2層樓且簷高不得超過7.0公尺，建築面積不得超過申請人所有耕地(或農場)及已有建築用地合</p>	<p>者，不在此限。</p> <p>3. 都市計畫發布實施前取得或發布後繼承、贈與之農業區土地，於不影響農業生產，及經經濟部水利署臺北水源特定區管理局查核不妨礙水源、水質、水量之保護者，得申請新建農舍，並依下列規定辦理：</p> <p>(1)農舍不得超過2層樓且簷高不得超過7.0公尺，建築面積不得超過申請人所有耕地(或農場)及已有建築用地合計總面積10%。建築總</p>						

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
<p>計總面積10%。建築總樓地板面積不得超過330平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於15公尺。</p> <p>2. 農業區內之農地，其已申請建築者(包括十分之一農舍面積及十分之九農地)，建築主管機關應於地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該十分之九農地是否分割，均不得再行申請建築。</p> <p>3. 距離水源取水體不得小於50公尺，惟因街</p>	<p>樓地板面積不得超過330平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於15公尺。</p> <p>(2) 農業區內之農地，其已申請建築者(包括10%農舍面積及90%農地)，建築主管機關應於地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該90%農地是否分割，均不得再行申請建築。</p> <p>(3) 距離河川水體不得小於</p>						

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
<p>廓深度不足，有實質退縮困難者，得依其最大可退縮距離退縮，但其距離河川水體之水平距離仍不得小於8公尺。</p> <p>4. 申請基地應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建築執照，及完成聯接後，始得核發使用執照。</p> <p>除前述規定者外，應依「農業發展條例」有關規定辦理。</p> <p>七、 河川區除依水利法之</p>	<p>50公尺，惟因街廓深度不足，有實質退縮困難者，得依其最大可退縮距離退縮，但其距離河川水體之水平距離仍不得小於8公尺。</p> <p>(4)申請基地應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，及完成聯接後，始得核發使用執照。</p> <p>(5)除前述規定者外，應依</p>						

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
有關規定，計畫區內之河川區為保護水源禁止任何污染水體之水面活動。	<p>「農業發展條例」及「都市計畫法新北市施行細則」有關規定辦理。</p> <p>(七)河川區 河川區須依水利法、水土保持法、山坡地保育利用條例、森林法等各相關法令規定辦理。</p> <p>(八)加油站專用區 其開發利用須依「加油站設置管理規則」第26條規定辦理。</p> <p>(九)市場用地 不得作為批發市場使用。</p>						
(未訂定)	七、	為達水質水量					
	停車場用地作多目標使用時，不得作加油(氣)站、餐飲服務、旅	保護之目的，同時為避免具公共危險性及					

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議																													
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由																														
	館及天然氣整壓站使用。	環境汙染性之使用，故規定「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」中停車場用地之多目標使用部分項目不得於本計畫區內設立。																																		
(同前)	<p>三、本計畫區內各土地使用分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>50%</td> <td>120%</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率	容積率	備註	住宅區	50%	120%	—	商業區	60%	180%	—	<p>1. 農會專用區僅供農會主管機關訂定之農會業務使用，並以正面列舉納入容許使用規定，故配合修正為無需提供回饋。</p> <p>2. 條次調整，保安保護區及農業區內原有合法建</p>	<p>四、各土地使用分區(除農業區及保安保護區外)建蔽率及容積率除依施行細則第17條、第36條、第39條規定辦理，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	120%	商業區	60%	180%	<p>1. 坪林水源土管二通業依照通案性條文修正並發布實施在案，其各土地使用分區相關規定，容許使用分述於第二點，使用強度分述於第四點，使用限制內容分述於第六</p>	<p>四、各土地使用分區(除農業區及保安保護區外)建蔽率及容積率除依施行細則第17條、第36條、第39條規定辦理，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	備註					<p>1. 除保留本計畫特殊規定外，餘依照全市通案性條文修正文字。</p> <p>2. 配合本次通盤檢討新增之「農業專用區」，訂定建蔽率及容積率。</p> <p>3. 點次調整。</p>	依本次提會修正內容通過。
使用分區	建蔽率	容積率	備註																																	
住宅區	50%	120%	—																																	
商業區	60%	180%	—																																	
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																		
住宅區	依施行細則規定辦理	120%																																		
商業區	60%	180%																																		
土地使用分區種類	建蔽率	容積率	備註																																	

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議			變更理由	109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容				市都委會 決議	
	新條文					修正理由	修正條文				修正後變更理由
	農會專用區	40%	200%	—	風景區15% 30% 農業區內土地依下列規定： (一) 農業區內農舍之使用強度依下列規定： 1. 農舍不得超過2層樓且簷高不得超過7.0公尺，建築面積不得超過申請人所有耕地(或農場)及已有建築用地合計總面積10%。建築總樓地板面積不得超過330平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於15公尺。 2. 農業區土地已申請建築者	點，爰依坪林水源土管二通修正文字及條文順序並改以表格敘述。	類				
	風景區	15%	30%	既有公共建築物設置無障礙設備及設施，經建築主管機關認定確有困難，且無法適用「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫」程序		2. 本次通盤檢討新增之「加油站專用區」，施行細則已訂定容積率與遮蔽率，爰依施行細則辦理。 3. 點次調整。	住宅區	依施行細則規定辦理	120%	—	
							商業區	60%	180%	—	
							農會專用區	40%	200%	—	
							風景區	15%	30%	既有公共建築物設置無障礙設備及設施，經建築主管機關認定確有困難，且	

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議			109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議	
	新條文				變更理由	修正理由	修正條文		修正後變更理由
			及認定 原則」 者，得 經新北 市都市 設計及 土地使 用開發 許可審 議會同 意，無 障礙設 備及設 施面積 得不計 入建蔽 率計算。		(包括10%農舍 用地面積及 90%農業經營 用地面積)，建 築主管機關應 於地籍套繪圖 上著色標示 之，其後不論 該90%農業經 營用地面積是 否分割，均不 得再行申請興 建農舍。 (二)農業區內原有合 法建築物之增 建、改建及拆除 後之新建應依以 下規定辦理： 1. 建蔽率不得超 過40%。 2. 建築物不得超 過3層樓且簷 高不得超過 10.5公尺。 3. 建築總樓地板			無法適 用「既 有公共 建築物 無障礙 設施替 代改善 計畫作 業程序 及認定 原則」 者，得 經都設 計會同 意，無 障礙設 備及設 施面積 得不計 入建蔽 率計 算。 保安保護區內原有合 法建築物、都市計畫	

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
			<p>面積不得超過 495平方公尺。</p> <p>保安保護區內原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建蔽率不得超過40%。 2. 建築物不得超過3層樓且簷高不得超過10.5公尺。 3. 建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。 4. 不得重複申請。 		<p>發布實施前為建地目之土地或已建築合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建蔽率不得超過40%。 2. 建築物不得超過3層樓且簷高不得超過10.5公尺。 3. 建築物最大基層面積不得超過165平方公尺且建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。 4. 不得重複申請。 <p>農業區內土地依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 農業區內農舍之使用強度依下列規定： (1) 農舍不得超過2 		

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
					<p>層樓且簷高不得超過 7.0 公尺，建築面積不得超過申請人所有耕地(或農場)及已有建築用地合計總面積 10%。建築總樓地板面積不得超過 330 平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於 15 公尺。</p> <p>(2) 農業區土地已申請建築者(包括 10% 農舍用地面積及 90% 農業經營用地面積)，建築主管機關應於地籍套繪圖上著色標示之，其後不論該 90% 農業經營用地面積是否分割，均不得再行申請興建農</p>		


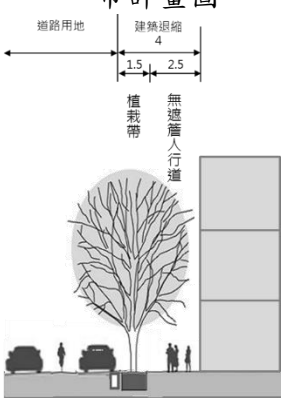
原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議												
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由													
					舍。 2. 農業區內原有合法建築物之增建、改建及拆除後之新建應依以下規定辦理： (1) 建蔽率不得超過40%。 (2) 建築物不得超過3層樓且簷高不得超過10.5公尺。 (3) 建築物最大基層面積不得超過165平方公尺且建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。														
八、 本計畫區內公共設施包括市場用地、學校用地、機關用地、兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地及變電所用地	四、 本計畫區內之公共設施用地建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="452 1294 752 1380"> <tr> <td>公共設施</td> <td>建蔽</td> <td>容積</td> <td>備註</td> </tr> </table>	公共設施	建蔽	容積	備註	1. 停車場用地作平面停車場時，其附屬設施之容積率原條文未規定，本次檢討比照	五、 各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第49條、第51條規定辦理，其餘不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="958 1326 1258 1380"> <tr> <td>公共</td> <td>建</td> <td>容</td> <td>備註</td> </tr> </table>	公共	建	容	備註	1. 坪林水源土管二通業依照通案性條文修正並發布實施在案，其各公共設施用地	五、 各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第49條、第51條規定辦理，其餘不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="1464 1321 1765 1380"> <tr> <td>公共</td> <td>建</td> <td>容</td> <td>備註</td> </tr> </table>	公共	建	容	備註	1. 依照全市通案性條文修正文字。 2. 整併107年5月24日市都委會第87次會議決議	依本次提會修正內容通過。
公共設施	建蔽	容積	備註																
公共	建	容	備註																
公共	建	容	備註																

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議				109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)				本次提會修正內容						市都委會 決議			
	新條文			變更理由	設施 種類	蔽 率	積 率		修正理由		修正條文			修正後變更理由				
等，其土地使用應依 下列規定辦理： (一)市場用地建蔽率 不得大於50%， 容積率不得大於 150%。並應依 「臺灣省零售市 場建築規格」有 關規定辦理。 (二)學校用地建蔽率 不得大於40%， 容積率不得大於 120%。 (三)機關用地建蔽率 不得大於40%， 容積率不得大於 200%。 (四)兒童遊樂場用地 建蔽率不得大於 15%，容積率不 得大於30%。 (五)廣場兼停車場用 地建蔽率不得大 於10%。其相關 之服務設施所需	用地	率	率	其他水源特 定區增訂其 容積率上限 為20%。 2. 配合變更案 增訂醫療用 地之建蔽 率、容積率。 3. 修正內容： 增訂醫療用 地之建蔽率 不得大於 50%、容積率 不得大於 200%。	設施 種類	蔽 率	積 率		相關規定， 使用強度分 述於第五 點，使用限 制內容分述 於第六點， 爰依坪林水 源土管二通 修正文字及 條文順序並 改以表格敘 述。 2. 兒童遊樂場 用地、變電 所用地規定 同施行細 則，回歸施 行細則規 定。 3. 依107年5 月24日市 都委會第87 次會議決議 「變更停車 場用地為醫	設施 種類	蔽 率	積 率		及坪林水源 土管二通內 容。 3. 點次調整。				
	市場 用地	50 %	150 %			機關 用地	40 %	200 %			機關 用地	40 %	200 %					
	學校 用地	40 %	120 %			機關 兼供 旅遊 服務 中心 使用	40 %	200 %		—	機關 兼供 旅遊 服務 中心 使用	40 %	200 %		—			
	機關 用地	40 %	200 %			學校 用地	40 %	120 %		—	學校 用地	40 %	120 %		—			
	醫療 用地	50 %	200 %				依 施 行 細 則 規 定 辦 理				市場 用地	依 施 行 細 則 規 定 辦 理	150 %		—			
	兒童 遊樂 場用 地	15 %	30 %			市場 用地	依 施 行 細 則 規 定 辦 理	150 %		—	停車 場 用 地	依 施 行 細 則 規 定 辦 理	依 施 行 細 則 規 定 辦 理		依 施 行 細 則 規 定 辦 理	—		
					其相 關之 服務 設施 所需 建築 物不 得超 過1 層樓 且高 度不 得超 過4 公尺	停車 場 用 地	依 施 行 細 則 規 定 辦 理	依 施 行 細 則 規 定 辦 理		—								

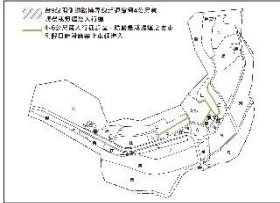
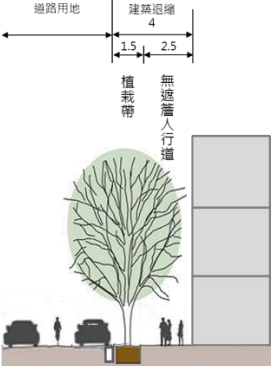
原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議				109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)				本次提會修正內容					市都委會 決議			
	新條文			變更理由	場 用 地	行 細 則 規 定 辦 理	行 細 則 規 定 辦 理	修正理由	修正條文			修正後變更理由					
建築物不得超過1層樓且簷高不得超過4公尺。 (六)停車場用地四周應予美化，且其相關之服務設施所需建築物，平面停車場建蔽率不得大於10%；立體停車場建蔽率不得大於60%，容積率不得大於300%。 (七)變電所用地建蔽率不得超過50%，容積率不得超過250%。變電所用地鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮8.5公尺(前方3.6公尺作為人行步道，後方5公尺植栽綠化)，鄰接住宅區部分，應自基	停車場 用地	平面	10%	20%					停車場 用地四 周應予 美化。	行 細 則 規 定 辦 理	行 細 則 規 定 辦 理		療用地」之變更案內容增訂醫療用地之建蔽率、容積率，因本次提會修正為「變更停車場用地為機關用地」，爰予以刪除醫療用地相關內容。 4. 點次調整。	場 用 地	行	行	
		立體	60%	300%	立	60%	300%										
	變電 所 用 地	50%	250%	廣 場 兼 停 車 場 用 地	10%	不 予 規 定	其 相 關 之 服 務 設 施 所 需 建 築 物 不 得 超 過 1 層 樓 且 簷 高 不 得 超 過 4 公 尺	廣 場 兼 停 車 場 用 地	10%	不 予 規 定	其 相 關 之 服 務 設 施 所 需 建 築 物 不 得 超 過 1 層 樓 且 簷 高 不 得 超 過 4 公 尺						
		50%	250%									電 路 鐵 塔 用 地		不 予 規 定	不 予 規 定	—	電 路 鐵 塔 用 地

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)				本次提會修正內容					市都委會 決議
	新條文	變更理由	廠用 地兼 供抽 水站 使用	規 定	規 定	修正理由	廠用 地兼 供抽 水站 使用	規 定	規 定	修正後變更理由		
地境界線退縮 5 公尺植栽綠化，其餘自基地境界線退縮 2.5 公尺植栽綠化，退縮部分均得計入法定空地												
(同前)	五、 變電所用地鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮 8.5 公尺(前方 3.5 公尺作為人行步道，後方 5 公尺植栽綠化)，鄰接住宅區部分，應自基地境界線退縮 5 公尺植栽綠化，其餘自基地境界線退縮 2.5 公尺植栽綠化，退縮部分均得計入法定空地。	條次調整。	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 條規定辦理外，其餘依下列規定設置： (一)建築物外牆面、陽台、露台與建築線之最小距離不得小於 2 公尺並應植樹或綠美化。 (二)住宅區面臨計畫道路寬度 8 公尺以上、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓			1. 坪林水源土管二通業依照通案性條文修正並發布實施在案，其各公共設施用地相關規定，使用強度分述於第五點，使用限制內容分述於第六點，爰依坪林水源土管二通第六點。 2. 更正變電所用地退縮誤	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 條規定辦理外，其餘依下列規定設置： (一)建築物外牆面、陽台、露台與建築線之最小距離不得小於 2 公尺並應植樹或綠美化。 (二)住宅區面臨計畫道路寬度 8 公尺以上、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓			依照全市通案性條文修正文字。	依本次提會修正內容通過。	

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
十四、 本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，規定如下： (一)建築物外牆面、陽台、露台與建築線之最小距離不得小於2公尺並應植樹或綠美化。 (二)住宅區面臨計畫道路寬度8公尺以上、商業區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，道路境界線與建築物1樓牆面淨距離至少留設3.5公尺，惟台9線兩側道路境界線與	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，規定如下： (一)住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上應依其他相關法令規定留設騎樓或無遮簷人行道，惟台9線兩側應自道路境界線留設4公尺以上騎樓或無遮簷人行道，且應供公眾通行。(附件二圖2-2、圖2-3) (二)因基地情況特殊，確實無法依前述規定退縮建築或留設騎樓	1. 條次調整。 2. 配合都市計畫法新北市施行細則，將新北市都市設計審議委員會名稱修正為新北市都市設計及土地使用開發許可審議會。	或無遮簷人行道之地區，道路境界線與建築物1樓牆面淨距離至少留設3.5公尺，惟台9線兩側道路境界線與建築物1樓牆面淨距離至少留設4公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。 (三)前開第(一)、(二)款因基地情況特殊，確實無法依前述規定退縮建築或留設騎樓者，經都設會同意，得酌予調整。 (四)住宅區、保安保護區、農業區原有建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建、	植數字。 3. 點次調整。	或無遮簷人行道之地區，道路境界線與建築物1樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，惟台9線兩側道路境界線與建築物1樓牆面淨距離至少留設4公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行(附圖1、2)。 (三)前開第(一)、(二)款因基地情況特殊，確實無法依前述規定退縮建築或留設騎樓者，經都設會同意，得酌予調整。 (四)住宅區、保安保護區、農業區原有建築物拆除後之新建及合法建		

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
<p>建築物1樓牆面淨距離至少留設4公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p> <p>(三)因基地情況特殊，確實無法依前述規定退縮建築或留設騎樓者，經新北市都市設計審議委員會同意，得酌予調整。</p>	<p>者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意，得酌予調整。</p>  <p>圖 2-2 指定退縮留設開放空間及人行徒步空間分布計畫圖</p>  <p>圖 2-3 指定留設 4 公尺帶狀開放空</p>		<p>保安保護區建地目土地申請建築，距離河川水體水平距離不得小於 8 公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，惟因街廓深度不足有實質退縮困難，且其用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫或自行設置廢污水處理設備計畫經經濟部水利署臺北水源特定區管理局同意者，不在此限。</p> <p>(五)農業區申請新建農舍，距離河川水體不得小於 50 公尺，惟因街廓深度不足，有實</p>		<p>築空地之新建、保安保護區建地目土地申請建築，距離河川水體水平距離不得小於 8 公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，惟因街廓深度不足有實質退縮困難，且其用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫或自行設置廢污水處理設備計畫經經濟部水利署臺北水源特定區管理局同意者，不在此限。</p> <p>(五)農業區申請新建農舍，距離河川水體不得小於 50 公尺，惟因街廓</p>		

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
	間植栽帶人行 道設置規範圖		<p>質退縮困難者，得依其最大可退縮距離退縮，但其距離河川水體之水平距離仍不得小於8公尺。</p> <p>(六)變電所用地鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮8.5公尺(前方3.6公尺作為人行步道，後方5公尺植栽綠化)，鄰接住宅區部分，應自基地境界線退縮5公尺植栽綠化，其餘自基地境界線退縮2.5公尺植栽綠化，退縮部分均得計入法定空地。</p> <p>(七)機四用地(兼供旅遊服務中心使用)應自道路境</p>		<p>深度不足，有實質退縮困難者，得依其最大可退縮距離退縮，但其距離河川水體之水平距離仍不得小於8公尺。</p> <p>(六)變電所用地鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮8.6公尺(前方3.6公尺作為人行步道，後方5公尺植栽綠化)，鄰接住宅區部分，應自基地境界線退縮5公尺植栽綠化，其餘自基地境界線退縮2.5公尺植栽綠化，退縮部分均得計入法定空地。</p> <p>(七)機關用地(兼供旅遊服務中心使</p>		

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
			界線退縮4公尺 建築，退縮部分 得計入法定空地。		用)應自道路境界線退縮4公尺 建築，退縮部分 得計入法定空地。		
					 <p>附圖1 指定退縮留設 開放空間及人 行徒步空間分 布計畫圖</p>  <p>附圖2 指定留設4公 尺帶狀開放空</p>		

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
					間植栽帶人行 道設		
(未訂定)	(未訂定)	-	<p>七、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。</p> <p>若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造价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>本條自110年7月1日起實施。</p>	<p>1. 坪林水源土管二通業依照通案性條文修正並發布實施在案，爰依坪林水源土管二通新增本條文。</p> <p>2. 因已過條文生效起始日，配合刪除相關文字。</p>	<p>七、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。</p> <p>若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造价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>1. 坪林水源土管二通業依照通案性條文修正並發布實施在案，爰依坪林水源土管二通新增本條文。</p> <p>2. 因已過條文生效起始日，配合刪除相關文字。</p>	依本次提會修正內容通過。
(未訂定)	(未訂定)	-	<p>八、建築基地依施行細則</p>	<p>1. 坪林水源土管二通業依</p>	<p>八、建築基地依施行細則</p>	<p>施行細則第39條之2申請日</p>	依本次提會修正內


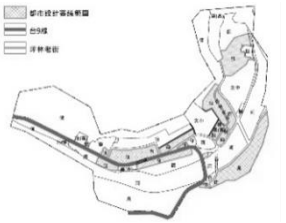
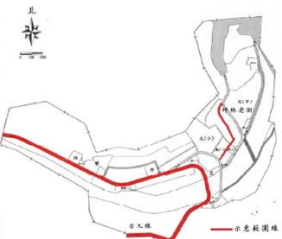
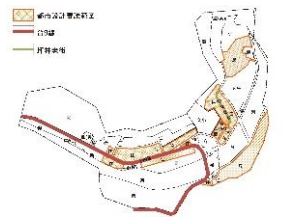
原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
			<p>第39條之2申請基準容積率加給或依施行細則第48條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</p> <p>折繳代金金額=公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值+興建成本+管理維護經費</p> <p>(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價</p>	<p>照通案性條文修正並發布實施在案，爰依坪林水源土管二通新增本條文。</p> <p>2. 施行細則第39條之2申請日期至110年7月3日止，且本計畫區內未有申請案件，爰配合刪除條文內相關文字。</p>	<p>第48條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</p> <p>折繳代金金額=公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值+興建成本+管理維護經費</p> <p>(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。</p> <p>(二)興建成本=捐建</p>	<p>期至110年7月3日止，且本計畫區內未有申請案件，爰配合刪除條文內相關文字。</p>	容通過。

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
			*1.4。 (二)興建成本=捐建 建物容積樓地板 面積*營建費用 單價。 (三)營建費用單價參 照新北市都市更 新權利變換計畫 提列共同負擔項 目及金額基準表 中營建單價基準 核算方式為準。 (四)管理維護經費則 依「新北市政府 辦理公益性及供 公眾使用設施或 空間管理維護經 費要點」辦理。 (五)捐建之公益設施 代金應包含依法 規定留設之汽機 車及自行車停車 位價金。		建物容積樓地板 面積*營建費用 單價。 (三)營建費用單價參 照新北市都市更 新權利變換計畫 提列共同負擔項 目及金額基準表 中營建單價基準 核算方式為準。 (四)管理維護經費則 依「新北市政府 辦理公益性及供 公眾使用設施或 空間管理維護經 費要點」辦理。 (五)捐建之公益設施 代金應包含依法 規定留設之汽機 車及自行車停車 位價金。		
(未訂定)	六、 汽機車停車位設置規	配合都市計畫 法新北市施行	—	1. 依照通案性 條文修正文	九、 汽機車停車位設置應	1. 施行細則第 42條已明訂	依本次提 會修正內

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
	<p>定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。</p> <p>(一)建築物附設小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <p>1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條之第二類用途建築物，機車位設置數量至少一戶一機車停車位。</p> <p>2. 建築物用途為</p>	<p>細則，將新北市都市設計審議委員會名稱修正為新北市都市設計及土地使用開發許可審議會。</p>		<p>字。</p> <p>2. 點次調整。</p>	<p>依施行細則第42條及下列規定辦理：</p> <p>(一)建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。</p> <p>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <p>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者，機車位設置數量至少一戶一機車停車位。</p> <p>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條所述第一類者，每100平方公尺設置一機車</p>	<p>汽車位設置規定，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。</p> <p>2. 查建築技術規則並無機車位設置標準，爰參酌本市通案性原則予以規定。</p> <p>3. 點次調整。</p>	容通過。

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
	建築技術規則 建築設計施工 篇第59條所 述第一類者， 以100平方公 尺至少設置一 機車停車位。 3. 其他使用則不 得低於法定汽 車停車位等輛 數。				停車位。 3. 其他使用則不 得低於法定汽 車停車位等輛 數。。		
(未訂定)	參、 都市設計管制事項	1. 增訂章節名 稱及架構。 2. 配合土地使 用分區管制 要點修訂原 則(配合「都 市計畫法新 北市施行細 則」發布實 施),基於全 市土地使用 管制一致性, 增訂章節名 稱及架	—	坪林水源土管 二通業依照通 案性條文修正 並發布實施在 案,通案性土 管未設章節, 故配合刪除。	刪除。	—	依本次提 會修正內 容通過。

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
		構以區分管制類型並據以整編條文，以利管制內容閱讀及查詢。 3. 條次調整。					
十五、下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照： (一)申請基地面積大於1,000平方公尺且總樓地板面積大於2,000平方公尺。 (二)工程預算3,000萬元以上之公有建築物及工程預算5,000萬元以上之公共設施。	八、下列地區或建築應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後始得核發建造執照： (一)申請基地面積大於1,000平方公尺且總樓地板面積大於2,000平方公尺。 (二)風景區(附件二圖2-1)。 (三)北勢溪北岸鄰接台9線兩側及坪林老街兩側之建築基地(附件二圖2-1)。	1. 條次調整。 2. 配合都市計畫法新北市施行細則，將新北市都市設計審議委員會名稱修正為新北市都市設計及土地使用開發許可審議會。 3. 配合新北市政府消防局坪林分隊新建辦公廳舍變更案已另案辦理，刪	九、除依施行細則第45條規定，下列地區或建築應先經都設會審議通過： (一)申請基地面積大於1,000平方公尺且總樓地板面積大於2,000平方公尺。 (二)風景區。 (三)鄰接台九線兩側及坪林老街兩側之建築基地(附圖)。	點次調整。	十、除依施行細則第45條規定，下列地區或建築應先經都設會審議通過： (一)申請基地面積大於1,000平方公尺且總樓地板面積大於2,000平方公尺。 (二)風景區(附圖3)。 (三)北勢溪北岸鄰接台9線兩側及坪林老街兩側之建築基地(附圖3)。	點次調整。	依本次提會修正內容通過。

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
(三)都市更新單元。 (四)風景區。 (五)鄰接台9線兩側 及坪林老街兩側 之建築基地(附圖)。  (六)其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。	 圖 2-1 都市設計審議範圍圖	除機(六)用地規定。	 附圖 鄰接台九線兩側及坪林老街兩側之建築基地位置示意圖		 附圖 3 都市設計審議範圍圖		
(未訂定)	十、 坪林老街騎樓設置規範 (一)位於坪林老街凡 新建、增建、改建、 修建之建築物，基於 整體特	1. 條次調整。 2. 文字酌修。	—	點次調整。	十一、 坪林老街騎樓設置規範 (一)位於坪林老街凡 新建、增建、改建、 修建之建築物，基於 整體特	點次調整。	依本次提會修正內容通過。

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
	<p>殊風貌，應維持既有歷史紋理設置騎樓，應與鄰地接續，寬度至少為1.2公尺。 (附件二圖2-4)</p> <p>圖 2-4 坪林老街騎樓設置示意圖</p> <p>(二)騎樓地面配合建築材質規定，應以石、磚等材料鋪實，需與鄰地順接平。</p>			<p>殊風貌，應維持既有歷史紋理設置騎樓，應與鄰地接續，寬度至少為1.2公尺。 (附圖4)</p> <p>(二)騎樓地面配合建築材質規定，應以石、磚等材料鋪實，需與鄰地順接平。</p> <p>附圖 4 坪林老街騎樓設置示意圖</p>			
(未訂定)	<p>十一、 建築風貌 (一)位於本計畫區的</p>	<p>1. 條次調整。 2. 文字酌修， 基地依本章</p>	—	點次調整。	<p>十二、 建築風貌 (一)位於本計畫區的</p>	<p>1. 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦</p>	依本次提會修正內容通過。

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
	<p>建築色彩及廣告招牌，考量環境背景，配色概念以協調配合地區山脈景緻為原則，以自然柔和色系或天然材質原色為宜，並避免相鄰街廓量體不協調、突兀之設計。</p> <p>(二)位於「建築風貌管制區」及「建築高度及風貌管制區」內之建築立面裝修材料，應保有傳統建築物的樣態或元素，以磚、石、仿石材為立面主要材質，以詮釋建築物立面之歷史形式。</p>	節辦理都市設計審議時，有關建築風貌之建築色彩及廣告招牌之管制事項。			<p>建築色彩及廣告招牌，考量環境背景，配色概念以協調配合地區山脈景緻為原則，以自然柔和色系或天然材質原色為宜，並避免相鄰街廓量體不協調、突兀之設計。</p> <p>(二)位於「建築風貌管制區」及「建築高度及風貌管制區」內之建築立面裝修材料，應保有傳統建築物的樣態或元素，以磚、石、仿石材為立面主要材質，以詮釋建築物立面之歷史形式。</p>	<p>法」第九條，增訂都市設計之土管要點關於建築風貌之建築色彩及廣告招牌之管制事項。。</p> <p>2. 點次調整。</p>	
(未訂定)	十二、建築物高度限制	依「都市計畫定期通盤檢討	—	點次調整。	十三、建築物高度限制	1. 依「都市計畫定期通盤	依本次提會修正內

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
	<p>(一)配合坪林水源區自然環境及道路視覺通透，本地區以坪林入口牌坊為「第一視點」，廣場兼停車場用地為「第二視點」，管制台9線兩側建築物高度，藉以形塑與自然山系、地形地勢相呼應之天際線。(附件二圖2-5)</p> <p>(二)於特別指定之建築高度及風貌管制區範圍內建築高度不得超過三層樓且簷高10.5公尺，以維持視覺之通透。(附件二圖2-6)</p>	<p>實施辦法」第九條，增訂都市設計之土管要點。</p>			<p>(一)配合坪林水源區自然環境及道路視覺通透，本地區以坪林入口牌坊為「第一視點」，廣場兼停車場用地為「第二視點」，管制台9線兩側建築物高度，藉以形塑與自然山系、地形地勢相呼應之天際線(附圖5)。</p> <p>(二)於特別指定之建築高度及風貌管制區範圍內建築高度不得超過三層樓且簷高10.5公尺，以維持視覺之通透(附圖6)。</p>	<p>檢討實施辦法」第九條，增訂都市設計之土管要點建築物高度相關規定。 2.點次調整。</p>	容通過。

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
	<p>圖 2-1 建築風貌與建築高度空間管制分布計畫圖</p> <p>圖 2-2 台 9 線兩側建築高度管制示意圖</p>			<p>附圖 5 建築風貌與建築高度空間管制分布計畫圖</p> <p>附圖 6 台 9 線兩側建築高度管制示意圖</p>			
九、 綠地等公共設施用地應留設用地總面積 50% 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 50% 以上種植花草樹木；但	十三、 基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.8 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；且其面積未滿	1. 條次調整。 2. 公展條文漏列、文字誤植部分予以更正。	十、 基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度喬木應大於 1.5 公尺、灌木應大於 0.6 公尺、地被應大於 0.3 公尺，且其面積未滿 36 平方公尺應種	1. 僅保留本計畫區特殊規定，並酌修文字。 2. 點次調整。	十四、 基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.8 公尺，地被應大於 0.3 公尺；且其面積未滿 36 平方	1. 僅保留本計畫區特殊規定，並酌修文字。 2. 點次調整。	依本次提會修正內容通過。

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
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、陽台等水平人 工地盤予以綠化。 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0.8公尺、地被 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	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 經新北市都市設計及 土地使用開發許可審 議會另有決議者，得 依決議辦理。 公共設施用地提經新 北市都市設計及土地 使用開發許可審議會 審議通過者，得不受 前項規定之限制。	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； 但經都設會另有決議 者，得依其決議辦理。 公共設施用地提經都 設會審議通過者，得 不受前項規定之限 制。		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 經都設會另有決議 者，得依決議辦理。 公共設施用地提經都 設會審議通過者，得 不受前項規定之限 制。			

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
<p>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>公共設施用地提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前二項規定之限制。</p>							
<p>十、 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>十四、 建築基地地下室法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率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，不在此限。</p>	<p>本計畫區位屬自來水水源水質水量保護區內，應避免土地高強度發展，不適用施行細則第 37 條開挖率但書規定，故維持原開挖率規定，僅文字配合修正為法定開挖率。</p>	<p>十一、 各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<p>坪林水源土管二通業依照通案性條文修正並發布實施在案，爰依坪林水源土管二通修正文字及條文。</p>	<p>十五、 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。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<p>點次調整。</p>	<p>依本次提會修正內容通過。</p>
<p>(未訂定)</p>	<p>肆、附則</p>	<p>1. 增訂章節名稱及架構。</p>	<p>—</p>	<p>坪林水源土管二通業依照通</p>	<p>刪除。</p>	<p>—</p>	<p>依本次提會修正內</p>

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
		2. 配合土地使用分區管制要點修訂原則(配合「都市計畫法新北市施行細則」發布實施),基於全市土地使用管制一致性,增訂章節名稱及架構以區分管制類型並據以整編條文,以利管制內容閱讀及查詢。		案性條文修正並發布實施在案,通案性土管未設章節,故配合刪除。			容通過。
十二、 本特定區內之住宅區及合法房屋基地,如座落在環境地質災害區、高山崩潛感地區,申請建築時,除應避免座落上開地區外,	十五、 可建築用地及合法房屋基地,申請建築時,若座落在經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區(活動斷層、山崩地滑、地質遺	1. 條次調整。 2. 指定審查依據為經濟部中央地質調查所之公告資料。	十二、 本特定區內之住宅區及合法房屋基地,如座落在環境地質災害區、高山崩潛感地區,申請建築時,應避免座落上開地區。	坪林水源土管二通業依照通案性條文修正並發布實施在案,爰依坪林水源土管二通修正文字及條	十六、 本特定區內之住宅區及合法房屋基地,如座落在環境地質災害區、高山崩潛感地區,申請建築時,應避免座落上開地區。	點次調整。	依本次提會修正內容通過。

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
如在其他地區另有適當土地，可依個案申請在不超過原核准面積下准予建築，必要時得另覓適當土地予以變更以資交換，並得依都市計畫容積移轉實施辦法相關規定辦理。	跡)、高山崩潛感地區，或其他主管機關公告有影響開發建築安全之地區，需經建築師、土木及大地工程相關專業技師詳細勘測地形、地質判斷無安全顧慮後，並經主管機關依地質法等相關規定審查通過者，始得核發建造執照。			文。			
十一、 本特定區內各類土地使用，除前開有關規定外，應依下列規定辦理： (一)本特定區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，或主管機關擬定較嚴格之放流水標準，其經臺北水源特定區下水道管理機關	十六、 本計畫區內各類土地使用，除前開有關規定外，應依下列規定辦理： (一)本計畫區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，其經經濟部水利署臺北水源特定區管理局指定興建公共污水下水道系統之地	1. 條次調整。 2. 部分原有條紋，公開展覽內容漏列，故配合修正補列。 3. 考量本計畫區仍有機關闢建道路(含產業道路)需穿越保護區、農業區之需	十三、 本計畫區內各類土地使用，除前開有關規定外，應依下列規定辦理： (一)本計畫區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，其經經濟部水利署臺北水源特定區管理局指定興建公共污水下水道系統之地	坪林水源土管二通業依照通案性條文修正並發布實施在案，爰依坪林水源土管二通修正文字及條點(九)內容。	十七、 本計畫區內各類土地使用，除前開有關規定外，應依下列規定辦理： (一)本計畫區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，其經經濟部水利署臺北水源特定區管理局指定興建公共污水下水道系統之地	點次調整。	依本次提會修正內容通過。

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
<p>指定應興建公共污水下水道系統之地區，應依法取得排放許可，且位於翡翠水庫大壩以下包括南勢溪流域，其污水排放管線應接到自來水取水口下排放；其餘未指定應興建公共污水下水道系統之地區，應自行設置廢污水處理設備。</p> <p>(二)已興建完成公共污水下水道系統之地區，其建築物之新建、增建時，均應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，並完成聯接後，始</p>	<p>區，應依法取得排放許可，且位於翡翠水庫大壩以下包括南勢溪流域，其污水排放管線應接到自來水取水口下排放；其餘未指定應興建公共污水下水道系統之地區，應自行設置廢污水處理設備。</p> <p>(二)已興建完成公共污水下水道系統之地區，其建築物之新建、增建時，均應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，並完成聯接後，始得核發使用執照。</p>	<p>4. 本計畫區位屬自來水水源水質水量保護區內，應避免土地高強度發展，故不另訂容積獎勵之相關規定。</p>	<p>區，應依法取得排放許可，且位於翡翠水庫大壩以下包括南勢溪流域，其污水排放管線應接到自來水取水口下排放；其餘未指定應興建公共污水下水道系統之地區，應自行設置廢污水處理設備。</p> <p>(二)已興建完成公共污水下水道系統之地區，其建築物之新建、增建時，均應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，並完成聯接後，始得核發使用執照。</p>		<p>區，應依法取得排放許可，且位於翡翠水庫大壩以下包括南勢溪流域，其污水排放管線應接到自來水取水口下排放；其餘未指定應興建公共污水下水道系統之地區，應自行設置廢污水處理設備。</p> <p>(二)已興建完成公共污水下水道系統之地區，其建築物之新建、增建時，均應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，並完成聯接後，始得核發使用執照。</p>		

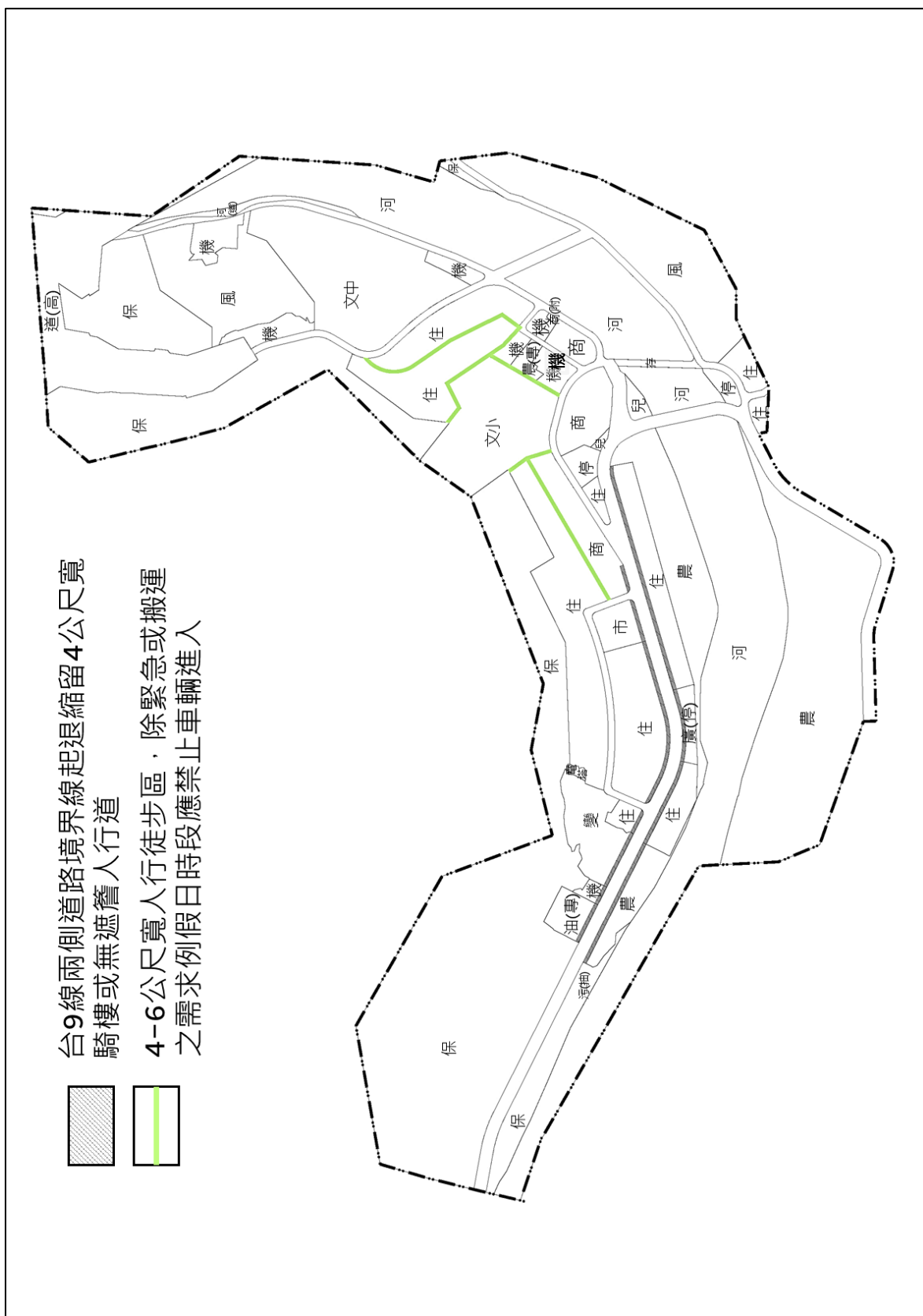
原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
<p>得核發使用執照。</p> <p>(三)公共污水下水道系統以外地區，建築物之新建、修建、改建、增建均應先檢附水土保持及廢污水處理計畫書，經審查核可後，始得發照建築。</p> <p>(四)下列各項得由臺北水源特定區管理機關做必要之規定：</p> <p>1. 水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之宣排、棄置不得直接排放於水庫用地內。</p> <p>2. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。</p>	<p>(三)公共污水下水道系統以外地區，建築物之新建、修建、改建、增建均應先檢附水土保持及廢污水處理計畫書，經審查核可後，始得核發建造執照。</p> <p>(四)下列各項得由經濟部水利署臺北水源特定區管理局做必要之規定：</p> <p>1. 水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之宣排、棄置不得直接排放於水庫用地內。</p> <p>2. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。</p> <p>3. 農藥之使用及</p>	<p>(三)公共污水下水道系統以外地區，建築物之新建、修建、改建、增建均應先檢附水土保持及廢污水處理計畫書，經審查核可後，始得核發建造執照。</p> <p>(四)下列各項得由經濟部水利署臺北水源特定區管理局做必要之規定：</p> <p>1. 水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之宣排、棄置不得直接排放於水庫用地內。</p> <p>2. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。</p> <p>3. 農藥之使用及</p>		<p>(三)公共污水下水道系統以外地區，建築物之新建、修建、改建、增建均應先檢附水土保持及廢污水處理計畫書，經審查核可後，始得核發建造執照。</p> <p>(四)下列各項得由經濟部水利署臺北水源特定區管理局做必要之規定：</p> <p>1. 水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之宣排、棄置不得直接排放於水庫用地內。</p> <p>2. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。</p> <p>3. 農藥之使用及</p>			

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
<p>3. 農藥之使用及排放。</p> <p>(五)本地區原始地形平均坡度超過30%之土地，不得建築使用，並不計入法定空地。</p> <p>(六)屬山坡地者土地利用應符合山坡地保育利用條例規定，申請建照應符合山坡地開發建築管理辦法有關規定。</p> <p>(七)闢建道路(含產業道路)需穿越保護區、農業區土地，並已取得土地產權或使用同意書時，應先經臺北水源特定區管理機關審查核可，轉報新北市政府核准後實施。</p>	<p>排放。</p> <p>(五)本地區原始地形平均坡度超過30%之土地，不得建築使用，並不計入法定空地。</p> <p>(六)屬山坡地者土地利用應符合山坡地保育利用條例規定，申請建照應符合山坡地建築管理辦法有關規定。</p> <p>(七)各機關闢建道路(含產業道路)需穿越保護區、農業區土地，並已取得土地產權或使用同意書時，應先經臺北水源特定區管理機關審查核可，轉報新北市政府核准後實施。</p>	<p>排放。</p> <p>(五)本地區原始地形平均坡度超過30%之土地，不得建築使用，並不計入法定空地。</p> <p>(六)屬山坡地者土地利用應符合山坡地保育利用條例規定，申請建照應符合山坡地建築管理辦法有關規定。</p> <p>(七)各機關闢建道路(含產業道路)需穿越保護區、農業區土地，並已取得土地產權或使用同意書時，應先經臺北水源特定區管理機關審查核可，轉報新北市政府核准後實施。</p> <p>(八)農、林業使用農</p>		<p>排放。</p> <p>(五)本地區原始地形平均坡度超過30%之土地，不得建築使用，並不計入法定空地。</p> <p>(六)屬山坡地者土地利用應符合山坡地保育利用條例規定，申請建照應符合山坡地建築管理辦法有關規定。</p> <p>(七)各機關闢建道路(含產業道路)需穿越保護區、農業區土地，並已取得土地產權或使用同意書時，應先經臺北水源特定區管理機關審查核可，轉報新北市政府核准後實施。</p> <p>(八)農、林業使用農</p>			

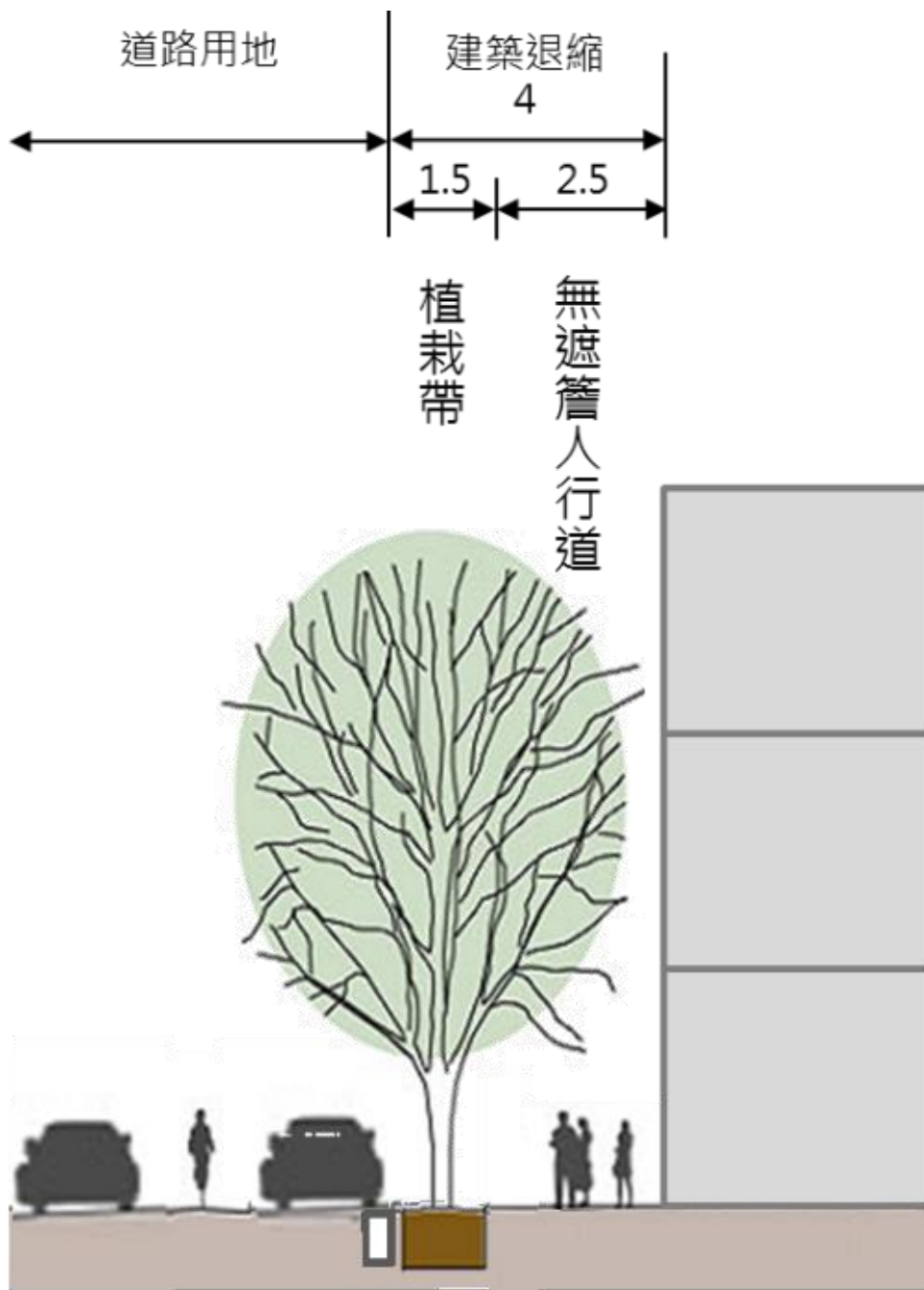
原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
(八)農、林業使用農藥及肥料時，應依特定區管理機關及主管機關之規定辦理。 (九)本計畫區內建築基地總容積上限(含基準容積、容積移轉及容積獎勵)不得超過基準容積1.5倍。	(八)農、林業使用農藥及肥料時，應依水源特定區管理局及主管機關之規定辦理。 (九)本計畫區內之建築基地不得適用綜合設計放寬之容積獎勵。		藥及肥料時，應依水源特定區管理局及主管機關之規定辦理。		藥及肥料時，應依水源特定區管理局及主管機關之規定辦理。		
十三、 經新北市政府認定具保存維護價值建築物，得依內政部訂頒『都市計畫容積移轉實施辦法』與『古蹟土地容積移轉辦法』等相關規定辦理。	(刪除)	查本市100年3月16日生效之新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點第2點及古蹟土地容積移轉辦法已有相關規定，故刪除本點回歸通案性一致規定。	—	—	—	—	依本次提會修正內容通過。
十六、 配合永續發展及循環	十七、 建築開發行為應設置	依本市通案性原則文字酌	—	透保水相關規定回歸「新北	刪除。	透保水相關規定回歸「新北	依本次提會修正內

原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
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，由新北市政府訂定之。	充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，應依照本市相關法令規定辦理。	修。		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。		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。	容通過。
十七、 本特定區管理機關所為各項造林、水土保持措施、及維護水源水質水量所必要之設施，得由特定區管理機關自行核辦。	十八、 經濟部水利署臺北水源特定區管理局所為各項造林、水土保持措施、及維護水源水質水量所必要之設施，得自行核辦。	文字順序酌修。	十四、 本特定區管理機關所為各項造林、水土保持措施、及維護水源水質水量所必要之設施，得由特定區管理機關自行核辦。	1. 根據「經濟部水利署臺北水源特定區管理局」之正式名稱修正條文內容。 2. 點次調整。	十八、 經濟部水利署臺北水源特定區管理局為各項造林、水土保持措施、及維護水源水質水量所必要之設施，得由特定區管理機關自行核辦。	1. 根據「經濟部水利署臺北水源特定區管理局」之正式名稱修正條文內容。 2. 點次調整。	依本次提會修正內容通過。
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。	十九、 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。	條次調整。	十五、 本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	點次調整。	十九、 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。	點次調整。	依本次提會修正內容通過。
十九、	二十、	條次調整。	—	本要點第2點	—	—	依本次提

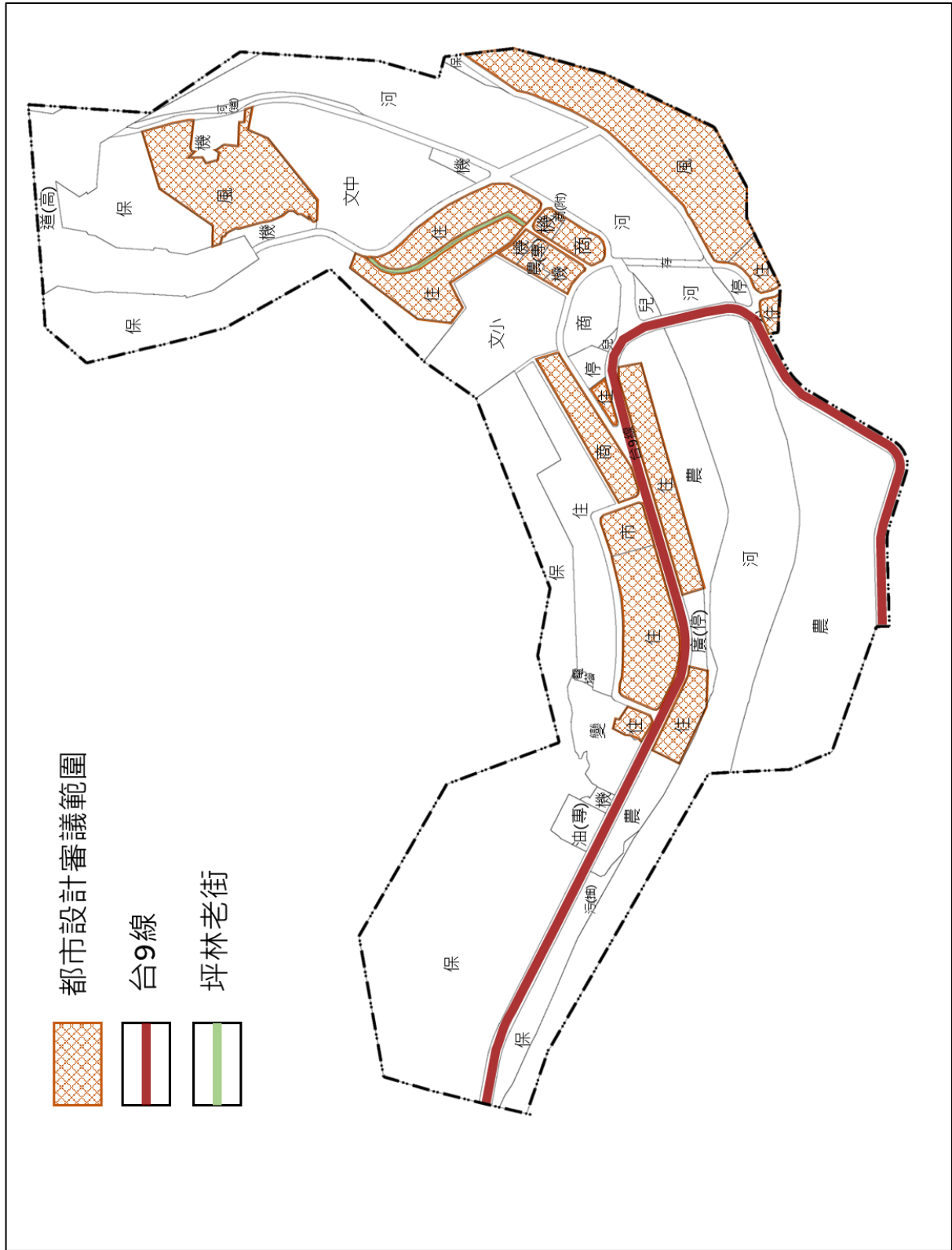
原條文	107年5月24日市都委會 第87次會議決議		109年11月10日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		修正理由	修正條文	修正後變更理由	
本要點未規定者，適用其他相關法令之規定。	本要點未規定者，適用其他相關法令之規定。			已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。			會修正內容通過。



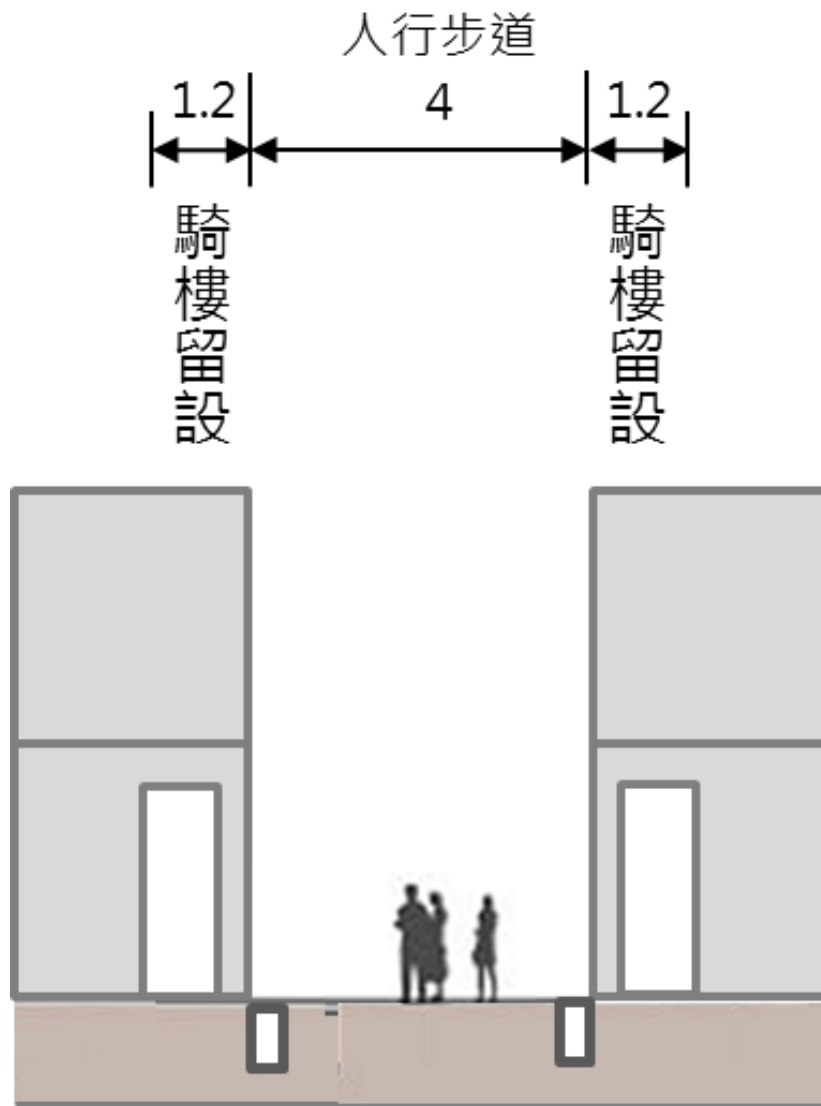
附圖 1 指定退縮留設開放空間及人行徒步空間分布計畫圖



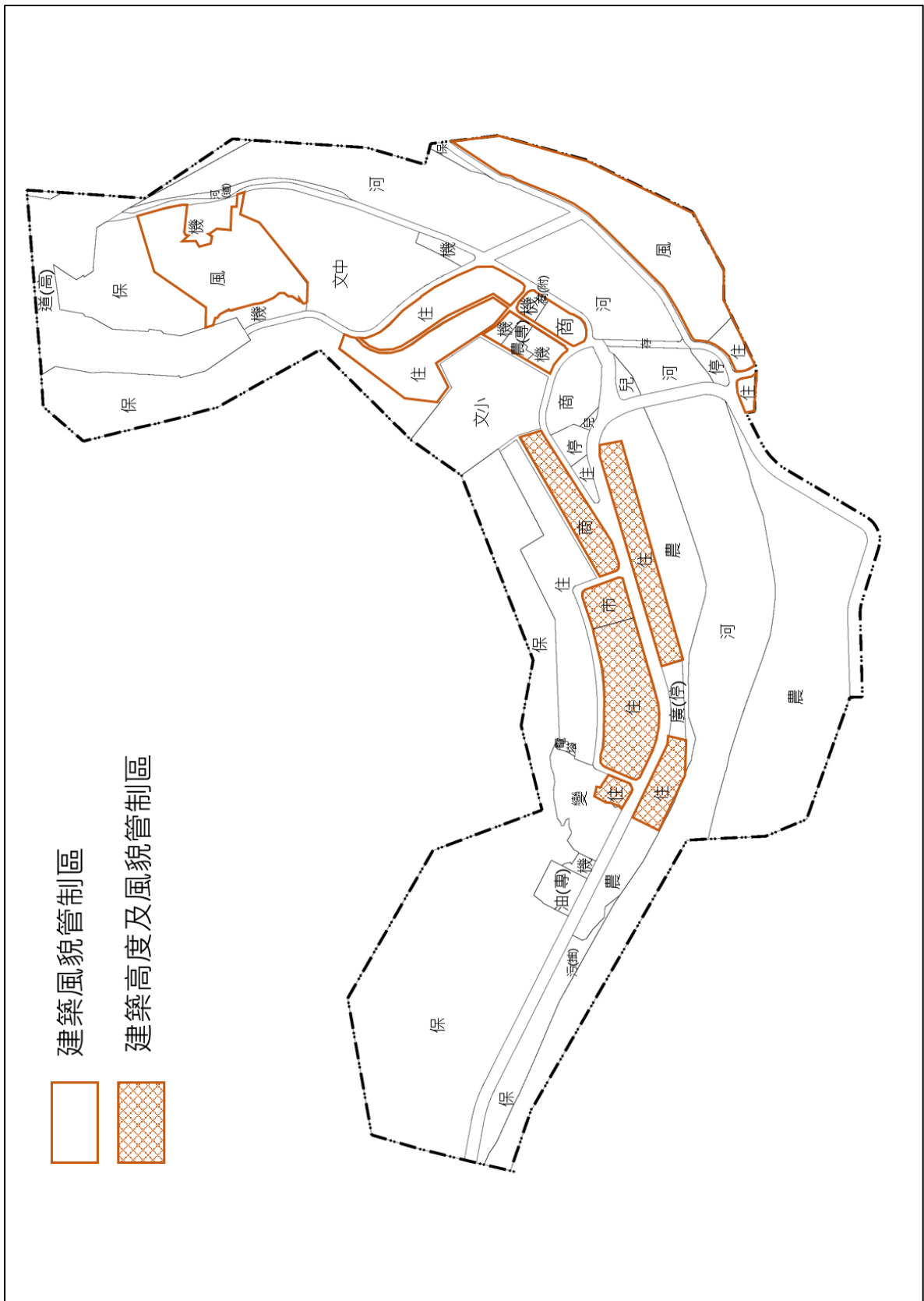
附圖 2 指定留設 4 公尺帶狀開放空間植栽帶人行道設置規範圖



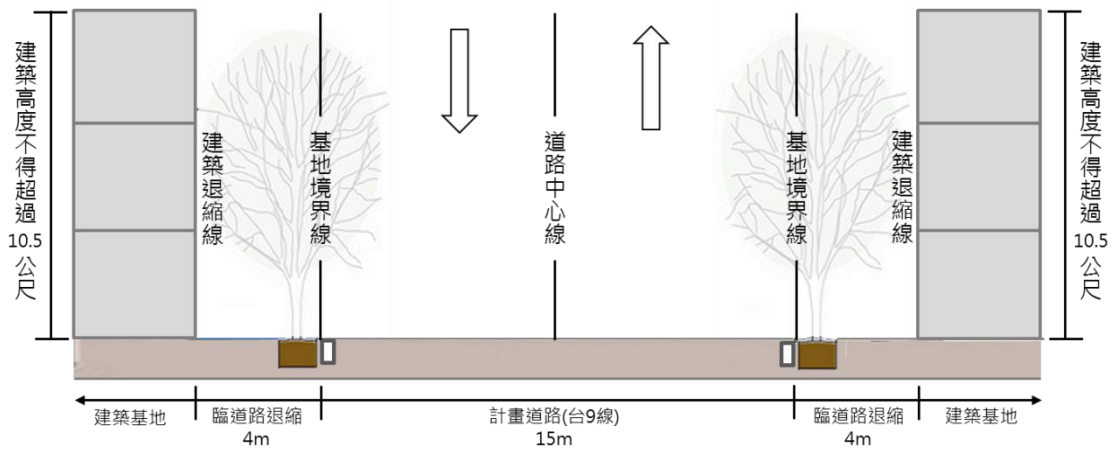
附圖 3 都市設計審議範圍圖



附圖 4 坪林老街騎樓設置示意圖



附圖 5 建築風貌與建築高度空間管制分布計畫圖



附圖 6 台 9 線兩側建築高度管制示意圖

表 4—依 111 年 9 月 20 日內政部都市計畫委員會第 1019 次會議決議併入細部計畫辦理之逕向內政部陳情意見綜理表

111 年 9 月 20 日內政部都市計畫委員會第 1019 次會議							
部都會審議編號	陳情人及建議位置	陳情內容	建議事項	新北市 政府 研析意見	部都會 決議	研析意見	市都會 決議
逾 2	鄭○辰/ 坪林段 坪林小 段 47 地 號	<p>1. 民於民國八十年初則在，坪林鄉坪林小段 47 地號面積 97 平方公尺，使用分區地址為坪林區坪林街 10 號落籍居住俱成事實迄今。</p> <p>2. 本住地今被列為機關用地民非常贊同政府施政及地方發展，除現有住屋外，可否陳情鈞局准與納入為商業區，緊鄰道路之一半配合政府回饋政策，日後配合衛生所新大樓興建計畫，倘有剩餘空地，以代金購回，以利往後子嗣結婚生子傳宗接代安居之用，這是區區小民最大之祈求，更是鈞局與政府最大之德政。</p> <p>3. 上述所請與</p>	<p>擬配合坪林區衛生所需求變更為機關用地本案公私有土地變更範圍，請衛生所整體規劃並與私地主協調後提下次小組會議討論。</p>	<p>人陳逾 2、逾 3 及逾 4 併案處理，陳情內容係屬細部計畫範疇，除公共設施保留地回饋比例依照新北市公共設施保留地解編通案性回饋原則 45% 土地或代金外，其餘陳情事項不予討論，另案納入細部計畫辦理。</p>	<p>本案採納部分新北市政府研析意見，即陳情案係屬細部計畫範疇，故請市政府併入細部計畫辦理。</p>	<p>酌予採納，併變 10 案辦理。</p> <p>理由： 停車場用地(停三)內南側尚有部分土地屬私有(保坪段 1244、1245 地號(舊地號為坪林段坪林小段，考量私有地主權益、土地取得財務可行性以及新北市公共設施保留地解編通案性回饋原則 45% 土地或代金、參酌人陳案部都會審議編號逾 2、3、4 案之建議事項以及機關用地未來停車出入口臨路最小寬度需求 11 公尺，及配合 109 年度地籍圖重測作業，109 年 9 月重新公告都市計畫樁位成果在案，據以重新量測停車場用地面積並研提變更後機關用地及商業區(附)面積調整方案，併變 10 案辦理。</p>	<p>依研析意見通過。</p>

111年9月20日內政部都市計畫委員會第1019次會議							
部委會審議編號	陳情人及建議位置	陳情內容	建議事項	新北市市政府研析意見	部都委會決議	研析意見	市都委會決議
		陳情時為迫切之需，誠願鈞局惠予體恤，准與核裁，實感德便。					
逾3	鄭○辰、黃○良/坪林段坪林小段47、47-3地號	<p>1. 擬配合坪林區衛生所需求變更為機關用地本案公私有土地使用分區變更範圍，請衛生所整體規劃並與私有地主協調後提下次小組會議討論</p> <p>2. 民於民國八十年初則在，坪林鄉坪林段坪林小段47、47-3地號面積97平方公尺，地址為坪林區坪林街10之1號落籍居住俱成事實迄今。</p> <p>3. 上述請與陳情實為迫切之需，誠願鈞局惠予體恤，准與核裁，實感德便。</p>	<p>1. 陳情人黃○良47-3地號，配合政府回饋政策以代金繳納。</p> <p>2. 本住所(47地號)今被列為機關用地，民非常贊同政府施政及地方發展，除現有住屋外至水塔邊，可否陳情均局准予納入為商業區，緊鄰道路之一半配合政府回饋政策，日後配合衛生所新大樓興建計畫，以利往後子嗣結婚生子傳宗接代安居之用，這是區小民最大之祈求，更是鈞局與政府最</p>	併逾2研析意見。	併逾2研析意見。	<p>酌予採納，併變10案辦理。</p> <p>理由： 停車場用地(停三)內南側尚有部分土地屬私有(保坪段1244、1245地號(舊地號為坪林段坪林小段，考量私有地主權益、土地取得財務可行性以及新北市公共設施保留地解編通案性回饋原則45%土地或代金、參酌人陳案部都委會審議編號逾2、3、4案之建議事項以及機關用地未來停車出入口臨路最小寬度需求11公尺，及配合109年度地籍圖重測作業，109年9月重新公告都市計畫樁位成果在案，據以重新量測停車場用地面積並研提變更後</p>	依研析意見通過。

111年9月20日內政部都市計畫委員會第1019次會議							
部委會審議編號	陳情人及建議位置	陳情內容	建議事項	新北市府研析意見	部委會決議	研析意見	市都委會決議
			大之德政。			機關用地及商業區(附)面積調整方案，併變10案辦理。	
逾4	鄭○辰、黃○良/坪林段坪林小段47地號	<p>1. 於108年3月8日送府陳情如下： (1) 擬配合坪林區衛生所需求變更為機關用地，本案公私有土地使用分區變更範圍，請衛生所整體規劃並與私有地主協調後提下次小組會議討論。 (2) 民於民國八十年初則在坪林鄉坪林段坪林小段47、47-3地號面積97平方公尺，地址為坪林區坪林街10之1號落籍居住俱成事實迄今。</p> <p>2. 至今一年多尚不知衛生所與我鄰近地是否</p>	<p>請求降低回饋比例，比照公設保留地解編案例以45%，誠願鈞局惠予體恤，准予核裁，實感德便。</p>	併逾2研析意見。	併逾2研析意見。	<p>酌予採納，依新北市公共設施保留地解編通案性回饋原則45%土地或代金，併變10案辦理。</p> <p>理由： 原依內政部102年11月29日台內營字第10203489291號函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理回饋比例為50%，後新北市政府於辦理「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」案提送內政部審議過程中，業經內政部同意新北市公共設施保留地通案回饋原則為捐贈45%土地或代金，故考量民眾權益以及全市性通案原則修正公共設施保留地變更回饋比例為45%。</p>	依研析意見通過。

111年9月20日內政部都市計畫委員會第1019次會議							
部 會 審 議 編 號	陳 情 人 及 建 議 位 置	陳 情 內 容	建 議 事 項	新 北 市 政 府 研 析 意 見	部 會 決 議	研 析 意 見	市 會 決 議
		有 確 切 規 劃，承 願 鈞 局 會 予 體 恤，准 予 核 裁，實 感 德 便。					

表 5—111 年 9 月 20 日部都委會第 1019 次會議後新增人民陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	市都委會決議
新增人陳 1	坪林區公所/ 停車場用地(停三)	坪林區醫療大樓預 訂用地(現為停三 停車場用地)位於 區公所與農會前， 現況除既有復建中 心外，其餘公有土 地本所已規劃作為 廣場舉辦觀光展演 藝文活動使用，故 該停三用地建議變 更為機關用地，以 保留未來使用彈 性。	變更為機關用 地，以保留未來 使用彈性。	酌予採納，併變 10 案辦理。 理由： 停車場用地(停三) 經主管機關(新北 市政府交通局)評 估無開闢需求，考 量新北市坪林區公 所及新北市坪林區 衛生所表示有使用 需求，爰變更為機 關用地，以滿足市 府機關使用需求及 保持未來使用彈 性，併變 10 案 辦理。	依研析意見通 過。

案由	新北市都市計畫容積移轉許可審查要點修正案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第七案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫容積移轉實施辦法第 4 條第 1 項規定</p> <p>參、計畫緣起：</p> <p>市府自 110 年 3 月正式實施容積移轉捐贈公保地及折繳代金雙軌制以來，已獲初步成效並為各界所接受，現為配合上述雙軌制執行情形及市府相關重大政策陸續發布進行滾動式檢討，故重新修正本要點規定，本次修正草案內容研擬修正 4 大方向，其修正草案重點說明如下：</p> <p>一、納入「都更二箭案辦理容積移轉適用原則」：</p> <p>配合市府 111 年 6 月 30 日公告「都更二箭案辦理容積移轉適用原則」，明定接受基地適用「都市計畫法新北市施行細則」第 39 條之 2 提高基準容積者，原基準容積調整後之加給容積因公告現值已無法反映市值，其辦理容積移轉額度應限定以折繳代金方式辦理；考量信賴保護原則，原基準容積辦理容積移轉則以現行捐地或代金雙軌制擇一辦理，前於 111 年 6 月 17 日本市都委會第 142 次會議中提案報告在案，本次納入明定於本要點據以執行。</p> <p>二、非五項開放性公設辦理容移需全持分或已開闢：</p> <p>比照現行板橋、土城、中和及淡水竹圍都市計畫之土管規定，五項公設（公園、兒童遊戲場、綠地、體育場、廣場）外之公保地，如作為容積移轉送出基地須全持分或已開闢。以目前容積移轉申請案件分析，送出基地以道路、人行步道等私有公保地為大宗，市府如受贈畸零破碎且持分複雜之私有公保地，無法有效開闢使用，徒增管理維護成本，爰比照前述 4 處都市計畫區訂於本要點，全市都市計畫區皆以相同標準辦理，以符全市法令一體適用原則。</p>		

三、 授權各需地機關得自行訂定公保地受贈條件：

考量各公設用地受贈單位管理上不同需求，授權各需地機關得自行公告作業標準，市府城鄉發展局於 111 年 5 月 18 日、7 月 7 日分別邀集市府工務局、財政局、水利局、文化局等單位開會研商，因各類型公保地之受贈機關不同，其受贈條件或管制時間也有差異，考量後續執行彈性並參照台南市政府已訂有相關規定，故本次修法新增授權各需地機關於符合本要點規定前提下，得自行訂定相關受贈條件。

四、 非五項開放性公設辦理容移額度上限為基準容積 20%

以目前申請容積移轉案件，捐贈公保地仍以道路、人行道等類型佔絕大多數，為加速取得開闢後能有效提升市民生活服務水準及較有急迫需求之公共設施保留地，如公園、兒童遊樂場、綠地等，本次參考 103 年公告之土城暫緩發展區土管條文規定，增訂申請送出基地應優先移入公園、兒童遊樂場（含鄰里公園兼兒童遊樂場）、綠地、體育場、廣場等五項開放性公共設施保留地，惟若未能取得前述五項公共設施保留地者，其他私有公共設施保留地之容積移轉總量不得大於接受基地基準容積之 20%。考量上開土城暫緩發展區規定已執行多年，為使本市儘速達成優先興闢開放性公共設施，提升都市環境居住品質之政策目標，爰比照訂於本要點，全市都市計畫區皆以相同標準辦理，以符全市法令一體適用原則，惟考量應提供相關土地所有權人法令適應之緩衝時間，本項規定將自 113 年 1 月 1 日起實施（1 年緩衝期）。

綜上，為配合市府重大政策執行、考量各需地機關不同需求及容移代金新制執行滾動式檢討之 4 大方向，爰擬具本要點修正案共計 2 點。

肆、本要點修正案重點說明：

- 一、 納入都更二箭案辦理容積移轉適用原則（修正規定第 7 點）。
- 二、 增訂申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、體育場及廣場等五項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限（修正規定第 8 點）

	<p>三、增訂申請送出基地應經本府各需地機關同意取得，各需地機關並得自行訂定公告相關受贈條件（修正規定第 8 點）。</p> <p>四、增訂非五項開放性公共設施保留地辦理容移額度上限為可移入基準容積之 20%（修正規定第 8 點）。</p> <p>伍、以上符合法定程序內容，逕提大會審議。</p>
決議	<p>本案因提案內容尚須研議，爰先行撤案，俟蒐集各界意見後另案辦理。</p>

案由	新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點(修正案)	辦理機關	新北市政府 城鄉發展局
類別	審議案	案號	第八案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法新北市施行細則第 18 條及第 19 條規定</p> <p>參、計畫緣起：</p> <p>因應都市計畫法臺灣省施行細則(以下簡稱省施行細則)已於 105 年將第 18 條一般商業設施之「一般零售業、一般服務業及餐飲業」、「一般事務所及自由業事務所」等易變相使用之項目刪除，並限縮非工業使用項目面積比例，以防堵變相使用情事發生；由於都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱本細則)第 18 條目前仍維持原省施行細則容許一般商業設施之使用項目，為因應現今及未來產業升級政策及公共服務配套措施，現行容許商業使用之政策實有重新檢視之需求。</p> <p>又本細則於 111 年 3 月甫修訂發布四階，爰於本細則五階修法前，先行修訂新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點(以下簡稱本要點)，以循序漸進調整管制措施，除依現行工業區申請機制作總量管控，本次增訂都設會審議程序，以把關工業區作一般商業設施之品質，落實土地使用實質審查，本次修正草案內容於廣納產、官、學界意見後，研擬修正 2 大方向，其修正草案重點說明如下：</p> <p>一、都市設計審議機制：現今本市工業區皆面臨轉型、產業升級、產業用地需求殷切等問題，且本市產業發展趨勢及經濟發展政策多為複合式產業型態，已由傳統製造業逐漸轉變為「類營運總部」，故仍有相關支援性之商業服務需求，倘配合省施行細則全面禁止工業區一般商業設施申請恐造成工業區土地使用缺乏彈性，故本次擬以申請本細則第 18 條第 2 項第 4 款之一般商業設施且基地面積兩千平方公尺以上之新建案</p>		

應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，方得核發建造執照，即以更嚴謹機制管控工業區使用行為，從源頭控管杜絕違規使用，並透過審議機制將一般商業使用衍生之外部成本內部化，除符合各都市計畫規劃原意及土地使用分區管制，亦提升工業區整體環境品質。(修正條文第五點)。

- 二、旅館代金調整：有關涉及本細則申設第 18 條第 2 項第 4 款第 7 目旅館業及觀光旅館業應繳納代金予本府，其代金之計算為申請基地土地面積之百分之十三點六乘以當時土地公告現值加四成，本次參酌內政部頒定之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及本市 109 年訂定之「新北市都市計畫工業區變更審議原則」明定捐贈可建築土地及建物折繳代金之檢討原則、計算式，另因應物價指數調整並考量工業區設置旅館屬商業空間，又該目之申設以使用整棟建築物為限，應參照上開原則之回饋條件、比例，調整本要點設置旅館之代金係數由百分之十三點六提高至百分之十七點八，以兼顧當地環境品質及符合公平正義。(修正條文第七點)。

綜上，為避免工業區違規使用及保持使用項目彈性並精進管制措施，爰擬具本要點修正草案，本次修正共計三點。

肆、本要點修正案重點說明：

- 一、配合本細則容許使用之項目，調整相關名稱及用語(修正規定第四點)。
- 二、申請本細則第十八條第二項第四款設施之基地面積大於二千平方公尺之新建案，應通過新北市都市設計及土地使用開發許可審議，以有效管制建築開發之合理使用(修正規定第五點)。
- 三、參酌本市都市計畫工業區檢討變更審議規範內容檢討繳納代金計算式。(修正規定第七點)。

伍、辦理經過

	<p>本案業於 111 年 5 月 12 日、111 年 8 月 9 日邀集專家學者、相關公會及機關單位召開研商會議，並於 111 年 11 月簽准提報都委會。</p> <p>陸、以上符合法定程序內容，逕提大會審議。</p>
決議	<p>依本次提會內容照案通過。</p>

「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」第四點、第五點、第七點修正草案總說明

新北市政府為執行「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱本細則)第十八條、第十九條規定，於中華民國(以下同)一百年三月十六日訂定發布「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」全文十一點，嗣經四次修正，將名稱修正為「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」(以下簡稱本要點)。現為避免工業區違規使用及保持使用項目彈性並精進管制措施，故擬具本要點修正草案，本次修正共計三點，其修正要點如下：

- 一、配合本細則容許使用之項目，調整相關名稱及用語(修正規定第四點)。
- 二、申請本細則第十八條第二項第四款設施之基地面積大於二千平方公尺之新建案，應通過新北市都市設計及土地使用開發許可審議並與建照勾稽，以有效管制建築開發之合理使用(修正規定第五點)。
- 三、參酌本市都市計畫工業區檢討變更審議規範內容檢討繳納代金計算式(修正規定第七點)。

「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」第四點、第五點、第七點修正草案對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>四、本市各工業區申請建築執照案件，其設計應符合工業區使用用途，各棟建築物各層之機電空間、茶水間、管道間及衛生設備等空間應集中一處於垂直服務核規劃，且應作為公共使用，不得約定專用。</p> <p>申請本細則第十八條第二項第三款第十目醫療保健設施及長期照顧服務設施、第十一目社會福利設施及第四款第七目旅館業及觀光旅館業使用者，不受前項規定限制。</p> <p>申請本細則第十八條第二項第三款第十二目幼兒園或兒童課後照顧服務中心，經產業及目的事業主管機關審認，不受第一項規定限制。</p>	<p>四、本市各工業區申請建築執照案件，其設計應符合工業區使用用途，各棟建築物各層之機電空間、茶水間、管道間及衛生設備等空間應集中一處於垂直服務核規劃，且應作為公共使用，不得約定專用。</p> <p>申請本細則第十八條第二項第三款第十目醫療保健設施、第十一目社會福利設施及第四款第七目旅館業及觀光旅館業使用者，不受前項規定限制。</p> <p>另申請本細則第十八條第二項第三款第十二目幼兒園及兒童課後照顧服務中心，由產業及目的事業主管機關審認，不受第一項規定限制。</p>	<p>配合本細則容許使用之項目，調整相關名稱及用語。</p>
<p>五、建築基地申請設置本細則第十八條第二項第四款一般商業設施者，除依前二點規定外，並應符合下列規定：</p> <p>(一)申請本細則第十八條第二項第四款第一至三目規定之一般服務業、一般事務所、自由職業事務所及運</p>	<p>五、建築基地申請設置本細則第十八條第二項第四款一般商業設施者，除依前二點規定外，並應符合下列規定：</p> <p>(一)申請本細則第十八條第二項第四款第一至三目規定之一般服務業、一般事務所、自由職業事務所及運</p>	<p>原本點僅規定本細則第十八條第二項第四款第一目至第四目及第七目設施之基地面積係經換算為土地面積後合計達五百平方公尺以上者才須經都設會審議通過；本次為維護公益及避免工業區違規使用並落實土地使用審查，修訂為建築基地面積大於二千平方</p>

<p>動設施使用者，其建築基地應面臨十公尺以上之道路，且各設施單元於每層計入容積之樓地板面積（不含共同使用部分）不得小於三百平方公尺，並不得隔間。</p> <p>(二) 申請本細則第十八條第二項第四款第七目規定之旅館業及觀光旅館業使用者，其建築基地須面臨十公尺以上之道路，且空間設置須符合旅館業及觀光旅館業管理規則第六條之規定，並以整棟單戶申請，不得分戶使用。</p> <p>(三) 申請本細則第十八條第二項第四款第一目之餐飲業使用者，其建築基地之各設施單元於每層計入容積之樓地板面積面積（不含共同使用部分）不得小於三百平方公尺。</p> <p>(四) 申請本細則第十八條第二項第四款第四目規定之銀行、信用合作社、農、漁會信用部與保險公司等分支機構使用者，其建築基地之各設施單元於每戶計入容積之樓地板面積面積</p>	<p>動設施使用者，其建築基地應面臨十公尺以上之道路，且各設施單元於每層計入容積之樓地板面積（不含共同使用部分）不得小於三百平方公尺，並不得隔間。</p> <p>(二) 申請本細則第十八條第二項第四款第七目規定之旅館業及觀光旅館業使用者，其建築基地須面臨十公尺以上之道路，且空間設置須符合旅館業及觀光旅館業管理規則第六條之規定，並以整棟單戶申請，不得分戶使用。</p> <p>(三) 申請本細則第十八條第二項第四款第一目之餐飲業使用者，其建築基地之各設施單元於每層計入容積之樓地板面積面積（不含共同使用部分）不得小於三百平方公尺。</p> <p>(四) 申請本細則第十八條第二項第四款第四目規定之銀行、信用合作社、農、漁會信用部與保險公司等分支機構使用者，其建築基地之各設施單元於每戶計入容積之樓地板面積面積</p>	<p>公尺之新建案申請本細則第十八條第二項第四款一般商業設施者，應通過都市設計審議，以落實全面管制。</p>
--	--	--

<p>(不含共同使用部分)不得小於三百平方公尺。</p> <p>(五) 建築基地面積達二千平方公尺以上者，<u>須</u>經本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，<u>始</u>得核發建造執照。</p> <p>中華民國九十七年七月十七日前已取得使用執照或已興建完成之建築物，得不受前項規定之限制。但仍應依附表一規定辦理。</p>	<p>(不含共同使用部分)不得小於三百平方公尺。</p> <p>(五) 建築基地<u>申請本細則第十八條第二項第四款第一目至第四目及第七目設施之基地面積合計達五百平方公尺以上者</u>，<u>經</u>本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，<u>方</u>得核發建造執照。</p> <p>中華民國九十七年七月十七日前已取得使用執照或已興建完成之建築物，得不受前項規定之限制。但仍應依附表一規定辦理。</p>	
<p>七、 建築基地申請設置本細則第十八條第二項第四款第七目旅館及觀光旅館業者，其代金之計算為申請基地土地面積之百分之<u>十七點八</u>乘以當時土地公告現值加四成。</p> <p>前項申請設置須申請建造執照者，應於取得建造執照前繳納百分之五十代金，其餘代金於取得使用執照前繳納；須申請變更使用執照者，應於變更使用執照取得前繳納。未來該基地變更為其他使用分區須回饋者，該已繳納之代金得予抵扣。</p>	<p>七、 建築基地申請設置本細則第十八條第二項第四款第七目旅館及觀光旅館業者，其代金之計算為申請基地土地面積之百分之<u>十三點六</u>乘以當時土地公告現值加四成。</p> <p>前項申請設置須申請建造執照者，應於取得建造執照前繳納百分之五十代金，其餘代金於取得使用執照前繳納；須申請變更使用執照者，應於變更使用執照取得前繳納。未來該基地變更為其他使用分區須回饋者，該已繳納之代金得予抵扣。</p>	<p>工業區設置旅館屬商業空間，依照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第六點，變更為商業區之回饋比例百分之四十四，爰按工業區扣除其比例後之比值計算後為一點七八後再乘零點一(比照倉儲批發業)。</p>

<p>一宗基地內為多幢或多棟建築設計，僅單棟申請設置或變更為第一項之旅館業及觀光旅館業使用者，其第一項繳納代金，應再乘以申請變更樓地板面積占原申請建照整宗基地之總樓地板面積比計之。</p> <p>前項申請變更樓地板面積，以該棟申請作旅館業及觀光旅館業使用之總樓地板面積加地下層共用之樓地板面積後，乘以申請作旅館使用之容積樓地板面積占總容積樓地板面積之比，其計算方式如<u>附表二</u>。</p>	<p>一宗基地內為多幢或多棟建築設計，僅單棟申請設置或變更為第一項之旅館業及觀光旅館業使用者，其第一項繳納代金，應再乘以申請變更樓地板面積占原申請建照整宗基地之總樓地板面積比計之。</p> <p>前項申請變更樓地板面積，以該棟申請作旅館業及觀光旅館業使用之總樓地板面積加地下層共用之樓地板面積後，乘以申請作旅館使用之容積樓地板面積占總容積樓地板面積之比，其計算方式如<u>附表二</u>。</p>	
--	--	--

附表二

修正規定	現行規定	
<p>繳納代金金額</p> $= \text{基地面積} \times \frac{\text{申請變更樓地板面積} + \text{含地下層持分樓地板面積}}{\text{總樓地板面積}} \times 17.8\%$ <p>×當時公告現值加四成</p>	<p>繳納代金金額</p> $= \text{基地面積} \times \frac{\text{申請變更樓地板面積} + \text{含地下層持分樓地板面積}}{\text{總樓地板面積}} \times 13.6\%$ <p>×當時公告現值加四成</p>	<p>依照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第六點，變更為商業區之回饋比例百分之四十四，爰按工業區扣除其比例後之比值計算後為一點七八後再乘零點一(比照倉儲批發業)。</p>

案由	古蹟土地容積移轉許可審查申請(永和都市計畫古蹟保存區(永和區中正段764、765、766、813地號等4筆土地)移轉至三重都市計畫乙種工業區(三重區興德段726、727地號等2筆土地))案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第九案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：四維精密材料股份有限公司、游世一君等2人</p> <p>參、法令依據：古蹟土地容積移轉辦法第5條</p> <p>肆、申請理由：</p> <p>「永和網溪別墅」位於新北市永和區博愛街，該址於80年成立「楊三郎美術館」，並於87年經改制前臺北縣政府基於歷史、文化、藝術價值之保存，「永和網溪別墅」管理人業經主管機關之同意完成古蹟風貌修復，並研擬古蹟管理維護計畫送請新北市政府文化局備查在案。其土地原依法可建築之容積受到限制部分，將依「古蹟土地容積移轉辦法」申請移轉至其他地區建築使用。</p> <p>伍、申請目標：</p> <p>藉本次「永和網溪別墅」透過古蹟土地跨區容積移轉申請，達成下列目標：</p> <p>一、容積移轉後有助於古蹟保存區之維護及利用，同時增加都市公共空間，改善環境品質，古蹟保存得以永續經營。</p> <p>二、考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，容積移出永和地區可舒緩地區開發壓力，並且讓發展權利受到限制之土地地主權益獲得保障與補償。</p> <p>三、配合都市更新移入容積，有助於改善產業環境，加速及刺激三重頂崁工業區之轉型再發展。</p> <p>陸、申請位置及範圍：</p>		

說

一、送出基地範圍

送出容積之基地位於永和區中正段 764、765、766、813 地號等 4 筆土地，係屬永和都市計畫劃設之古蹟保存區(請參閱圖一)，送出基地面積為 1,675.36m²。

二、接受基地範圍

接受基地位於新北市三重區興德段 726、727 地號等 2 筆土地，係屬大漢溪北都市計畫(三重地區)內之乙種工業區(請參閱圖二)，容積率為 210%，接受基地面積為 3,329.09 m²，刻已擬具都市更新事業計畫(審議中)。

柒、古蹟土地申請跨區容積移轉理由：

(詳請參閱表三)

一、送出基地申請容積移轉之必要性分析：

- (一) 降低都市發展壓力
- (二) 保存歷史建築景觀風貌

二、接受基地移入容積之適宜性分析：

- (一) 促進產業轉型
- (二) 符合 TOD 發展理念
- (三) 對鄰近交通無顯著影響
- (四) 改善周邊環境景觀
- (五) 帶動地方經濟發展

捌、容積移轉之效益與影響：

透過容積移轉促進歷史保存之政策，從個別的古蹟或歷史建築角度，可具體保護原有建築實體，避免因為開發的需求而面臨被拆除的壓力；土地所有人的開發權被轉化為可移轉的容積，並經由容積市場之買賣，使古蹟與歷史建築的所有權人能取得維護古蹟與歷史建築的經費，此一結果不僅保障古蹟與歷史建築所有權人之開發權益，

明

