

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112年3月27日

發文字號：新北府城審字第1120528689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：000BPEZWD）

主旨：檢送112年3月17日新北市都市計畫委員會第150次會議紀
錄1份，請查照。

說明：

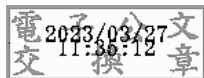
一、依本府112年3月13日新北府城審字第1120414352號開會通
知單辦理。

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：朱主任委員惕之、黃副主任委員國峰、黃委員穗鵬（不含附件）、孫委員振義（不
含附件）、賀委員士庶（不含附件）、黃委員敏修（不含附件）、陳委員姿伶（不含附
件）、簡委員連貴（不含附件）、劉委員惠雯（不含附件）、解委員鴻年（不含附
件）、許委員阿雪（不含附件）、洪委員啟東（不含附件）、張委員容瑛（不含附
件）、黃委員台生（不含附件）、胥委員直強（不含附件）、徐委員國城（不含附
件）、崔委員懋森（不含附件）、張委員聖琳（不含附件）、汪委員禮國、祝委員惠
美、鍾委員鳴時、財政部國有財產署（審議案1案）、新北市政府地政局（審議案第
1案）、新北市政府民政局（審議案第1案）、新北市政府交通局（審議案第2~4案）、
新北市政府都市更新處（審議案第1案）、長豐工程顧問股份有限公司（審議案第1

案)、香港商盛至有限公司(審議案第2~3案)(不含附件)、盛邦工程顧問有限公司(審議案第4案)、新北市土城區公所(審議案第2~3案)、新北市三重區公所(審議案第4案)

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、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、邱秘書長敬斌、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



裝

訂

線



新北市都市計畫委員會第 150 次會議紀錄

時間：中華民國 112 年 3 月 17 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：28 樓都委會會議室

主席：朱主任委員惕之

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、變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第三階段）（F 單元）案。
- 二、變更土城都市計畫【部分乙種工業區為特定專用區(一)、特定專用區(二)、公園用地、綠地用地、廣場用地兼供道路使用及道路用地】（大安段 589 地號等 44 筆土地）案。
- 三、擬定土城都市計畫（大安段 589 地號等 44 筆土地）細部計畫案。
- 四、變更三重都市計畫細部計畫（部分停車場用地為停車場及社會福利設施用地）案。

參、散會：上午 10 時 25 分。

案由	變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(F單元)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、法令依據：都市計畫法第 26 條 參、再提會緣由 本案係屬本府辦理「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B、F、J單元)」案配合擬定之細部計畫案，前經 101 年 7 月 26 日新北市都委會第 22 次會議審議通過，主要計畫內容續報請內政部都委會審議，惟 B、F、J 各單元因開發方式採區段徵收，依內政部都委會專案小組初步建議意見，須於內政部都委會大會審議前完成區段徵收公益性及必要性評估向內政部土地徵收審議小組報告事宜，各單元均陸續依前開建議意見辦理，其中 F 單元於 110 年 9 月 29 日向內政部土徵小組報告，主要計畫續於 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議審議通過(詳圖 1)，並依前開會議決議應再行辦理公開展覽。 後於 111 年 10 月 21 日辦理再公開展覽 30 日，並於 111 年 11 月 8 日上午 9 時 30 分於新店區大豐社福館 5 樓禮堂舉辦說明會，公展期間迄今收到 37 件人陳意見，36 件經新北市都委會專案小組召開 1 次會議已獲致共識，另 1 件於專案小組會後陳情，依都市計畫法定程序逕提請大會審議。 肆、計畫位置及範圍 本計畫位於新店溪河川治理線以西、高速公路用地以東、風景區以北之土地，面積 22.8531 公頃。 伍、變更內容 本案變更內容詳表 1，再公開展覽及本次提會修正變更內容示意圖詳圖 1、圖 2。 陸、辦理經過 一、再公開展覽及說明會 自 111 年 10 月 21 日起公開展覽 30 日，111 年 10 月 21 日、22 日、23 日刊登於中國時報，並於 111 年 11 月 8 日上午		

9 時 30 分於新店區大豐社福館 5 樓禮堂舉辦說明會。

二、市都委會專案小組

本案由本會黃副主任委員國峰(召集人)、劉委員惠雯、張委員容瑛、黃委員敏修、黃委員台生、崔委員懋森等 6 位委員組成專案小組，於 112 年 3 月 2 日召開 1 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

1. F 單元本次會議列席陳述意見之陳情人，其陳情訴求涉及宮廟神主牌安奉及區段徵收拆遷補償事宜，請地政局及民政局於後續區段徵收作業再妥為處理。
2. 有關 J 單元西北側聯外道路興闢一節，無涉都市計畫變更，未來倘有明確開闢需求，再請市府相關單位協調開闢分工原則。
3. 有關 J 單元安置街廓是否符合建築技術規則相關規定，及建築基地後續周邊交通出入動線之疑慮，請作業單位再行洽相關單位釐清。
4. 有關 F 單元及 J 單元土地使用管制要點涉及汽機車停車空間相關規定，請敘明停車位規定是否包含機車，以資明確；另其餘條文內容，請作業單位再行釐清是否符合本市整開區土管一致性原則，再提會討論。
5. 有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1、2、3、5 及圖 1、2，公民或團體陳情意見綜理表詳表 4、6；有關 F 單元主要計畫本次提會修正之住宅區(再發展區)(附帶條件)及宗教專用區(附帶條件)劃設原則，係配合再公開展覽期間人民陳情訴求予以調整，考量既有住戶之居住事實、土地權利、區徵意願及聚落紋理等，及慈聖宮屬地方信仰中心性質，作業單位本次提會修正規劃內容尚具合理性，本次專案小組研商會議已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，提大會審議。

	柒、公民或團體陳情意見 本案於公開展覽迄今收到人民或機關、團體陳情意見共計 37 件，經專案小組研商會議討論，除地政局陳情意見涉及土地使用管制要點調整，屬細部計畫層級，後續再另行提會討論，其餘 35 件皆已獲具具體建議意見，詳表 2；另 1 案於專案小組會後陳情，逕提本次會討論，詳表 3。 捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。
決議	一、依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

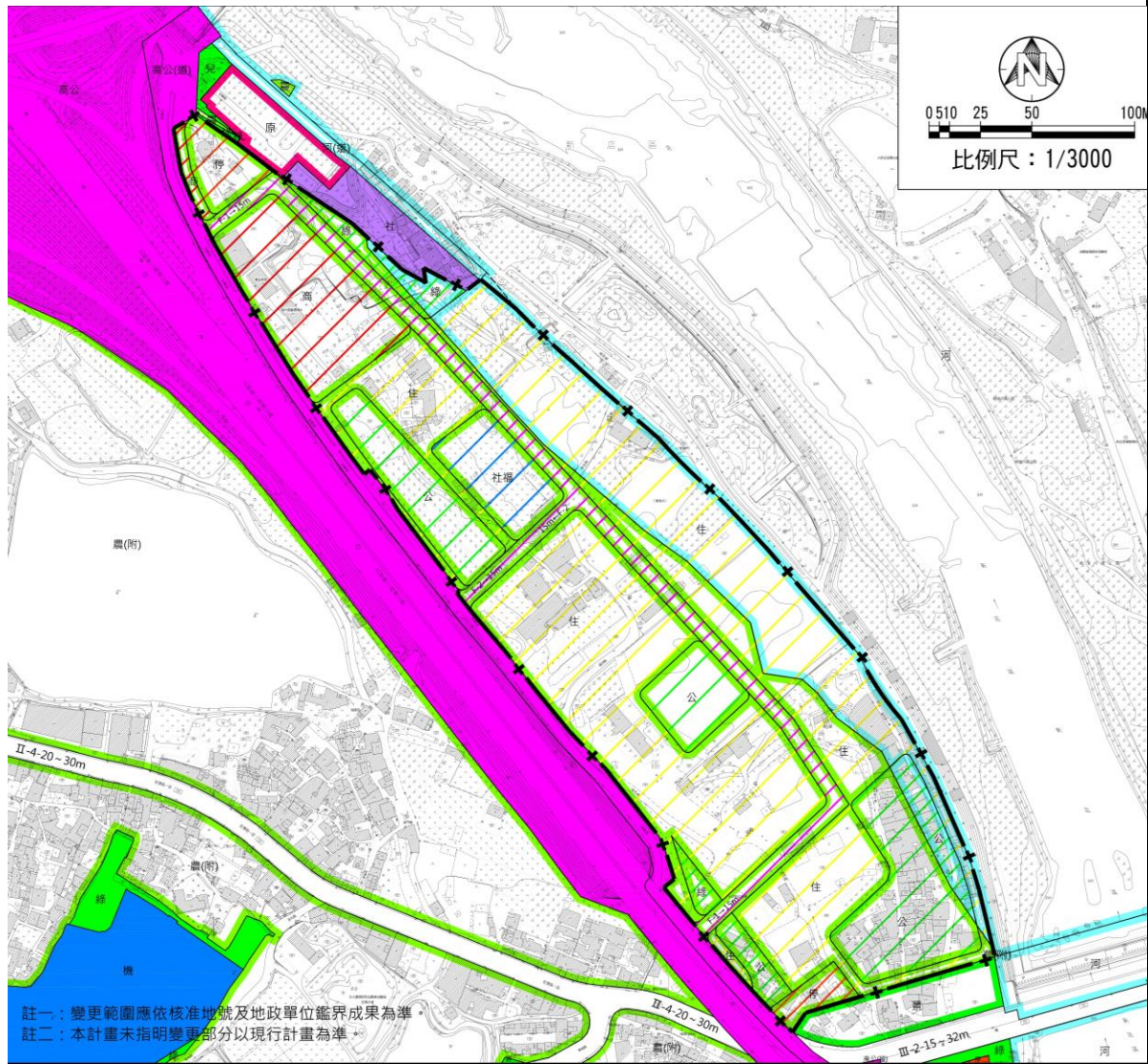
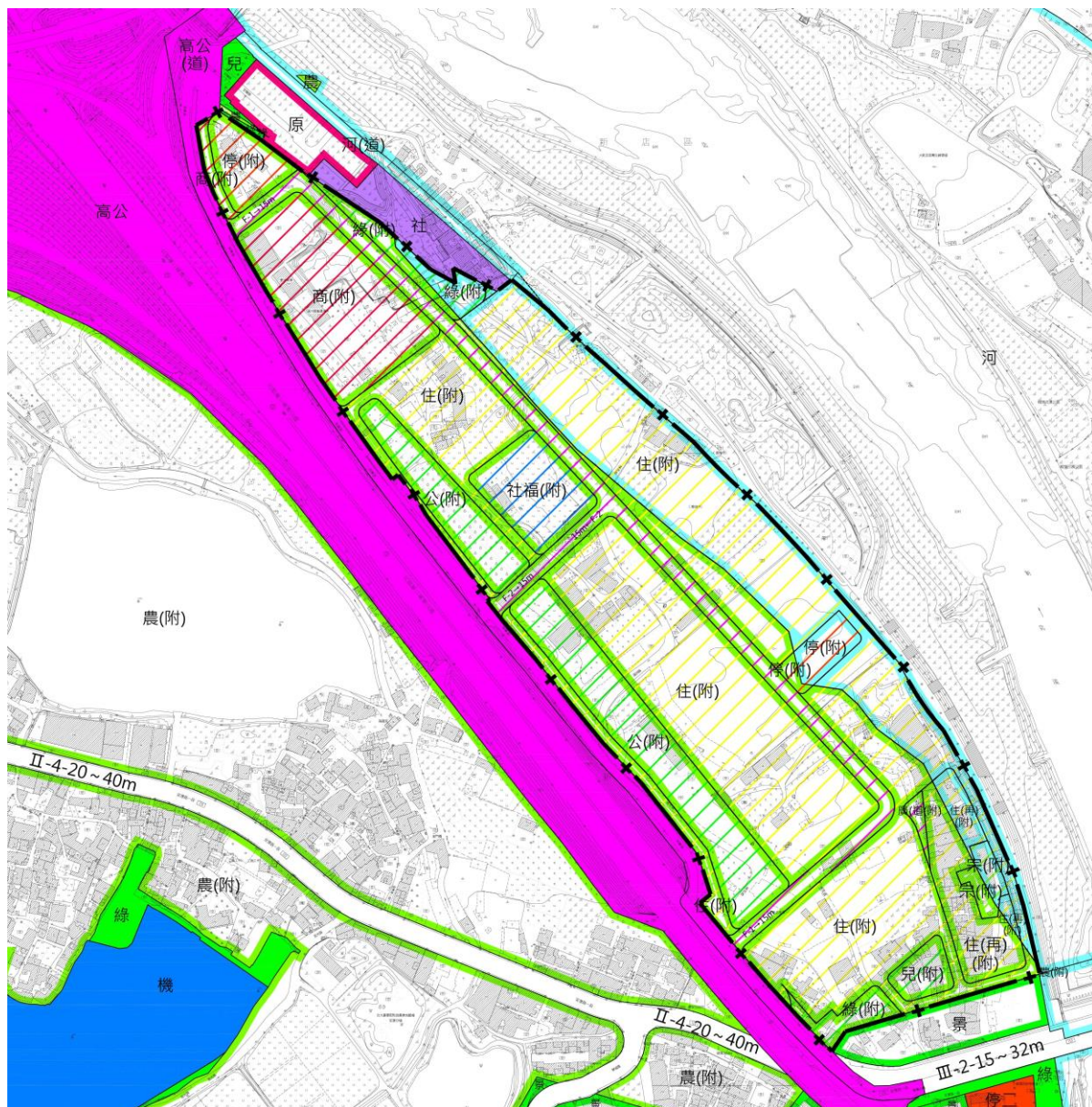


圖 1 再公開展覽之「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(F 單元)」案示意圖



圖例

景	風景區	社	社教用地
農	農業區	兒	兒童遊樂場用地
農(附)	農業區(附)	綠	綠地用地
河	河川區	停	停車場用地
河(道)	河川區(兼供道路使用)	高公	高速公路用地
原	原住民生活專用區	高公(附)	高速公路用地(兼供道路使用)
機	機關用地		道路用地

變更圖例

住(附)	變更農業區為住宅區(附)	農(附)	變更農業區為廣場用地(兼供道路使用)(附)
住(再)(附)	變更農業區為住宅區(再)(附)	農(附)	變更農業區為道路用地(附)
商(附)	變更農業區為商業區(附)	住(附)	變更河川區為住宅區(附)
宗(附)	變更農業區為宗教專用區(附)	住(再)(附)	變更河川區為住宅區(再)(附)
社福(附)	變更農業區為社會福利設施用地(附)	宗(附)	變更河川區為宗教專用區(附)(附)
停(附)	變更農業區為停車場用地(附)	停(附)	變更河川區為停車場用地(附)
公(附)	變更農業區為公園用地(附)	綠(附)	變更河川區為綠地用地(附)
兒(附)	變更農業區為兒童遊樂場用地(附)		
綠(附)	變更農業區為綠地用地(附)		
		—+—	變更範圍線

圖 2 本次提會修正之「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(F 單元)」案示意圖

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

再公開展覽內容					市都委會專案小組初步建議 意見	市都委會大 會決議
編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由		
1	計畫目標年	94 年	125 年	現行計畫目標年已屆滿，故配合「新北市國土計畫」之計畫目標年，調整計畫目標年定為 125 年。	照再公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
2	F 單元。位於二與潭橋口、速路地東農區河川區。	農業區 (18.0603)	住宅區 (9.0558)	1. 由於新店溪自碧潭大橋以下河段已達降雨量重現期距 200 年之保護標準，為順應都市發展需求及溪洲原住民部落規劃，將毗鄰非公告新店溪河川區範圍之農業區及河川區調整為發展地。 2. 配合原文文化展	修正後通過。 修正理由： 配合陳情意見調整公共設施與住宅區配置。 修正後變更內容：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
商業區 (1.9860)						
停車場用地 (0.6732)						
綠地用地 (0.3175)						
公園用地 (3.3589)						
社會福利設施用地 (0.8166)						
道路用地 (1.8523)						
河川區 (4.7928)						
住宅區 (4.2794)						
綠地用地 (0.1931)						
公園用地 (0.3203)						

再公開展覽內容					市都委會專案小組初步建議 意見	市都委會大 會決議									
編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由											
				及新店 觀光產 業發展 需求， 劃設商 業區。 3. 劃設福 利設施 用地， 以符合 社會住 宅需求。 4. 計畫範 圍依公 告之河 川區域 線調整 並將公 有畸零 地納入 計畫範 圍。	<table><tr><td></td><td></td><td>(0.1932)</td></tr><tr><td></td><td></td><td>停車場用地(附) (0.2354)</td></tr><tr><td></td><td>--</td><td>附帶條件： 本案應另行擬定 細部計畫，並以 區段徵收方式辦 理整體開發。</td></tr></table> 修正後變更理由： 1. 由於新店溪自碧潭大橋以下河段已達降雨量重現期距 200 年之保護標準，為順應都市發展需求及溪洲原住民部落規劃，將毗鄰非屬公告新店溪河川區域範圍之農業區及河川區調整為可發展用地。 2. 配合原住民文化展演及新店觀光產業發展需求，劃設商業區。 3. 劃設社會福利設施用地，以符合社會住宅需求。 4. 計畫範圍依公告之河川區域線調整並將公有畸零地納入計畫範圍。			(0.1932)			停車場用地(附) (0.2354)		--	附帶條件： 本案應另行擬定 細部計畫，並以 區段徵收方式辦 理整體開發。	
		(0.1932)													
		停車場用地(附) (0.2354)													
	--	附帶條件： 本案應另行擬定 細部計畫，並以 區段徵收方式辦 理整體開發。													
-	-	-	-	-	修正後通過。 修正理由： 考量現況計畫範圍南側多屬都計實施前之既有建物密集地區，又考量私有地主參與區段徵收權益，爰以陳情安置之聚落及私有地主參與區段徵收之意願為依據，將計畫範圍南側調整為住宅區(再發展區)(附)。 修正後變更內容： <table><tr><th>編號</th><th>原計畫 (公頃)</th><th>新計畫 (公頃)</th></tr><tr><td>3</td><td>農業區 (0.7141) 河川區 (0.2094)</td><td>住宅區(再發展區)(附) (0.9235)</td></tr><tr><td></td><td></td><td>附帶條件： 因排除區段徵收之再發展區亦享有區段徵收後之公共設施服務，基於拉近區徵區</td></tr></table>	編號	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	3	農業區 (0.7141) 河川區 (0.2094)	住宅區(再發展區)(附) (0.9235)			附帶條件： 因排除區段徵收之再發展區亦享有區段徵收後之公共設施服務，基於拉近區徵區	依市都委會 專案小組初 步建議意見 通過。
編號	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)													
3	農業區 (0.7141) 河川區 (0.2094)	住宅區(再發展區)(附) (0.9235)													
		附帶條件： 因排除區段徵收之再發展區亦享有區段徵收後之公共設施服務，基於拉近區徵區													

再公開展覽內容					市都委會專案小組初步建議 意見		市都委會大 會決議
編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由			
						與再發展區之開發公平性，以開發量體一致情形下，同意透過改建後應負擔之義務賦予不同程度之基準容積。	
					修正後變更理由： 考量既有住戶之居住事實、土地權利、區徵意願及聚落紋理等，將計畫範圍南側劃設為住宅區(再發展區)(附)，排除區段徵收範圍。		
-	-	-	-	-	修正後通過。 修正理由： 配合陳情意見及本計畫宗專區變更原則，將公園用地調整為宗教專用區(附)，保留慈聖宮既有建築。 修正後變更內容：		依市都委會專案小組初步建議意見通過。
					編號	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)
					4	農業區 (0.0816) 河川區 (0.1064)	宗教專用區(附) (0.1880) 附帶條件： 1. 參考「新北市既有宗教建築物之土地變更都市計畫審議原則」，農業區、河川區變更為宗教專用區，應捐贈申請變更土地面積百分之十之公共設施用地，或以變更後第一次公告現值加四成折繳代金，並以繳納代金為原則。 2. 折繳代金公式：捐獻代金之數額=申請變更土地面積

再公開展覽內容					市都委會專案小組初步建議 意見		市都委會大 會決議
編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由			
						x10%(變更後 第一次宗專區 公告現 值)x1.4。 3. 本案應與本府 簽訂協議書。	
					修正後變更理由： 考量慈聖宮尚符本計畫宗專區變更 原則，且民政局亦將配合協助輔導 寺廟合法化，爰為保存地方信仰及 宗教建築使用之完整性，依慈聖宮 既有主體建築坐落土地劃設為宗教 專用區，排除區段徵收範圍。		

註：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表 2 「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(F 單元)」案再公開展覽期間人民陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
再人 1	王藤 ○	頂城里	1. 碧潭大橋左右兩側太平段應該納入這次都市計畫徵收範圍內，整體開發市容美觀。將原來頂城派出所興建回來，以服務在地民眾。 2. 這次都市計畫影響現住戶居民約 500 多人，大多都是弱勢家庭，只有地上建物權利，並沒有土地及地上建物所有權狀。 3. 比照「溪洲部落」安置居民方式： (1)里民訴求，以專案辦理，比照溪洲部落文化園區，興建家屋，333 方案辦理。 (2)先安置，再搬遷。 (3)政府提供優惠房租與土地租金。 (4)提供搬遷補貼。 4. 興建社會住宅專案安置居民：以專案方式優先安置現住戶居民，在本次都市計畫用地範圍內社福用地先興建社會住宅，供現住戶居民優先承租或承購專案住宅，分期繳納。搬遷後安置好，再拆屋，務求安置有需求居民。 5. 安業街涵洞口永豐圳水分流改善，埋管直通新店溪。 6. 安業街道路請規劃 20 米以上。新店溪沿岸公園綠地休閒場所已經很多，溪洲路陽光段土地重劃區內應多興建社會住宅，供里民居住。 7. 以後開會場所請設在頂城活動中心，方便里民參加，於頂城裡活動中心設置在地專案工作站，專人在地駐點，解說溝通。為里民提供諮詢服務。並視民眾欲了解之議題(括土地改良物查估、拆遷拆遷補償及居民安置等)邀請本府相關局處至當地舉辦小型說明會說明、交流。		1. 有關碧潭大橋兩側土地納入本次徵收範圍部分，無涉本計畫內容，爰不予討論。 理由：陳情位置使用分區為風景區，非屬民國 88 年發布實施之「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)案」中，應以區段徵收方式辦理整體開發地區。考量目前新店都市計畫正在辦理通檢程序，建議納入新店三通中研議。 2. 有關陳情意見安置方式，部分採納。 理由：本案已考量既有住戶之居住事實、土地權利、區徵意願及聚落紋理等，將計畫範圍南側劃設為住宅區(再)(附)，排除區段徵收範圍；區段徵收範圍內既有住戶，亦劃設安置街廓提供其後續安置需求。另有關區段徵收安置計畫，依新北市地政局 111 年 11 月 22 日新北地區字第 1112224991 號函表示，本案於後續區段徵收開發作業，將依相關規定及參酌已辦竣之「新莊北側知識產業園區區段徵收開發案」及「新店中央新村北側附近地區區段徵收開發案」等相關前例，就本案特性訂定安	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 大會決議
					置計畫，據以執行。 3. 有關陳情意見永豐圳水分流改善部分，係屬區徵工程事宜，無涉都計調整，爰不予討論。 理由：有關排水改善之意見，依新北市地政局 111 年 11 月 22 日新北地區字第 1112224991 號函表示，將納入旨案後續工程規劃設計參考。 4. 有關陳情意見安業街道路規劃及興建社會住宅部分，酌予採納。 理由：藉由本案規劃之道路，現況安業街後續將拓寬為 25 公尺。另 F 單元內已規劃社會福利設施用地 1 處，未來符合條件之里民均可申請社會住宅。 5. 有關陳情意見說明會舉辦地點部分，無涉都計內容，不予討論。 理由：依新北市地政局 111 年 11 月 22 日新北地區字第 1112224991 號函表示，未來區段徵收案開辦時，將依法定程序舉辦地上物查估說明會、區段徵收公聽會及抵價地配地說明會等相關會議，屆時將配合場次及人數安排適宜地點。	
再人 2	范蓮 ○	新店溪 洲路 83 巷 3 號	1. 全民居住正義，不分族群，請比照溪洲部落先蓋後拆。 2. 這麼大土地原地蓋個集合住宅，該不是難事，看是用出租，或給居民分期付款。		併陳情編號再人 1 第二點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
			3. 現住居民都是相對弱勢，也都居住幾十年，上百 years 了。 4. 請政府勿相對財團有利，也要考慮比較弱勢。			
再人 3	謝忠	○新店溪洲路 38 號	1. 居住正義不分族群，請比照溪洲部落先蓋後拆。 2. 這麼大的地蓋集合式住宅給有意願的居民。 3. 請政府不要對少數人有利，也要考慮我們這些弱勢族群。 4. 我們也願意配合政府重劃，也住習慣這裡。 5. 請聽到居民聲音，法令是可以改的。		併陳情編號再人 1 第二點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人 4	謝貴	○新店溪洲路 8 巷 3 號	1. 依原住民溪洲部落，先蓋後拆，有意願住民分期還。 2. 所有地上物，請依現況依坪數，分級確實查估補償。 3. 請依多少坪數為壹單位登記分蓋好之住宅式店面。 4. 我的個案比較特殊，100 年初法院標得地上物，所有權花了 300 萬，地主要求不合理地租，不然拆屋還地。當時為了付得起地租又花了 300 萬內部整修起高租金，才付得起租金。 5. 該地上物有案可查應為民國 30 年初所蓋。		併陳情編號再人 1 第二點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人 5	王鳴	○新店溪洲路 8 巷 3120 號之 1	1. 拆遷補償是以每戶實際坪數還是以建坪補償？ 2. 是否協助提供公有國宅申請？(本區域獨老較多) 3. 拆遷整合完成動工前給予一~三個月搬家時間。		併陳情編號再人 1 第二點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人 6	張秀	○新店溪洲路 6 巷 39 號	辦理都市更新計畫，是否可以參考原住民部落的方案，蓋好社會式國宅讓大家都有選擇的方式，謝謝！		併陳情編號再人 1 第二點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人 7	陳芳	○新店溪洲路 8 巷 62 號	社會國宅先蓋好，讓我們有地方住，社會國宅可以賣給我們，房屋權屬我們的，政府無法收回。		併陳情編號再人 1 第二點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人 8	潘賢、潘能	○新店溪洲路	1. 盼比照社子島開發補助。 2. 或比照原住民拆遷補助		併陳情編號再人 1 第二點辦理。	依市都委會專案小組初步建

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
		196 號之 1				議意見通過。
再人 9	陳真 ○	新店溪洲路 32 號	比照原住民拆遷補助		併陳情編號再人 1 第二點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人 10	李鴻 ○	新店溪洲路 8 巷 158 號	溪洲路 8 巷 158 號住戶李東鴻有住的權利，比照國宅住戶安排居住才是美德。 備註：強烈要求比照國民住宅安排居住，讓我們國民正常生活		併陳情編號再人 1 第二點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人 11	楊麗 ○	新店溪洲路 8 巷 12 號	溪洲路的住戶楊少麗、李東鴻、李子昆有助的權利，比照國宅住戶安排居住才是美德。 備註：強烈要求比照國民住宅安排居住，讓我們國民正常生活		併陳情編號再人 1 第二點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人 12	陳湘 ○	新店溪洲路 8 巷 12 號	母親年事已高，身體不好，現在雙北房價，我們無力負擔，身為台灣國民，我們應當享有正常居住權，現在拆我們的房屋，讓我們沒有地方住，這是迫害我們居住的權利，因此我們強烈要求，比照國民住宅住戶安排居住，讓我們可以正常生活。		併陳情編號再人 1 第二點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人 13	吳美 ○	新店溪洲路 6 巷 40 號	希望有個地方可以住，譬如國宅或其他，家裡有老人小孩全家大小共 9 人		併陳情編號再人 1 第二點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人 14	陳云 ○	新店溪洲路 6 巷 32 之 2 號	如何安排宮廟去處。		有關宮廟去處部分，非屬都市計畫範疇，爰不予討論。 理由： 1. 廟方得就持有土地參與區段徵收後所分配之抵價地，以選配之住宅區土地按「都市計畫法新北市施行細則」容許使用項目，於符合建築法規下得重新建築寺廟。 2. 另有關宮廟建物，後續將於辦理區段徵收作業時，依「新	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
					北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」等規定辦理並就現地查估情形審認處理。	
再人15	蔡燈	○新店區溪洲路6巷28號	希望每戶可比照溪洲部落。		併陳情編號再人1第二點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人16	戴成	○新店區溪洲路6巷40號之1	1. 希望比照溪洲部落方式，先蓋好安置住宅再拆。 2. 重劃後，有優先登記社會住宅的權利，租或買皆可。 3. 既然是重劃頂城里，之後開會能否訂在頂城里民活動中心，避免里民來回奔波。 4. 各項補償方式為何？有地有建物，無地有地上物。		併陳情編號再人1第二點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人17	施翔	○新店區溪洲路8巷42號	1. 強烈爭取比照原住民部落方式，先蓋好將人民安置之後再進行拆除動作。 2. 蓋國民住宅，讓人民有優先購買或租約權，安置好再拆除。		併陳情編號再人1第二點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人18	李○	○新店區溪洲路6巷27號	1. 仿溪洲原住民方式，給予先建住宅，後拆的方式。 2. 建設會住宅，給予原住民。		併陳情編號再人1第二點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人19	林宗	○新店區溪洲路6巷13號之1	是否可像板橋浮洲里的社會住宅而我們有優先權可保留，而多餘的才給其他的民眾抽。		併陳情編號再人1第二點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人20	林賢	○新店區溪洲路8巷22號	希望給我們住的權利，是否有比照原溪洲部落方式，或現有社會住宅讓我們以低價，或成本價租、售給我們。		併陳情編號再人1第二點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人21	林華	○新店區溪洲路36號	比照溪洲部落原住民方案處理，建社會住宅，安置居民優先。		併陳情編號再人1第二點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
再人22	湯○○	新店溪洲路81號	比照溪洲部落原住民方案處理，建社會住宅，安置居民優先。		併陳情編號再人1第 二點辦理。	過。 依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人23	林菁	新店溪洲路18號	蓋社會住宅以租或買的方式優惠處理，比照溪洲部落。		併陳情編號再人1第 二點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人24	林珠	新店溪洲路18號	蓋社會住宅以租或買的方式優惠處理。		併陳情編號再人1第 二點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人25	王柏	新店溪洲路8巷108號	1. 比照原住民辦理 2. 社會住宅優良購買權		併陳情編號再人1第 二點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人26	王泊	新店溪洲路8巷92號	1. 比照原住民辦理 2. 社會住宅優良購買權		併陳情編號再人1第 二點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人27	林美	新店溪洲路8巷58號	1. 比照原住民辦理 2. 社會住宅優先購買權		併陳情編號再人1第 二點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人28	蔡花	新店溪洲路8巷124號之2	居住在溪洲路，並設籍在此地，居住超過35近40年，如今面臨政府要強行徵收，也沒有任何提前通知，如今只希望政府能提供徵收後的居住處所。徵收後劃定為住宅區，是否會提供國民住宅，讓我日後再回到原地的附近居住？政府在徵收用地後，能夠提供暫時的居所嗎？不然我要流浪街頭嗎？		併陳情編號再人1第 二點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人29	蔡志	新店溪洲路6巷124號之1	在現地居住，工作維生，必定都是甘苦人，徵收除了沒有地方居住，連賴以維生的工作場所也沒有了，我該何去何從，如何生活下去？養家活口？ 政府是否有方案來扶植鐵皮小工廠，讓自營工作者能有工作場所？小		併陳情編號再人1第 二點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
			小的修車廠，每一樣生財工具都是辛苦賺來的，沒了場地很多工具根本不知道怎麼辦，頂車機動轉十萬起跳，修車的特殊工具也很多，都不是一時半刻能造就的，徵收就如同一生的心血歸零，住了快 30 年，經營了 20 幾年，未來重劃後，能還給我應有的工作與居住的環境嗎？能把廠房跟家給我嗎？			
再人 30	周財	○新店區陽光段 1244、1243、1245、1251、1252、1253 等 6 筆地號	1. 陳情現址為慈聖宮，供奉主神為南海觀世音菩薩，迄今已 60 年光景，消災解厄，推動善良風氣，潛移默化，安定社會人心，已成為信徒信仰聖地，亦為碧潭地區著名宮廟。為此敬請貴局將宮廟範圍劃設為宗教專用區，以保留慈聖宮，俾兼顧地方區域開發及維護宗教文化信仰。 2. 本「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(F 單元)」案辦理期間，曾於 108 年某日由貴局通知申情人及相關土地權利人等開會說明變更都市計畫內容，會中表示將慈聖宮範圍劃設為宗教專用區，本變更都市計畫案附件一 101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會第 22 次會議紀錄及附件二 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議紀錄與第 102 頁附圖一最小開發規模示意圖(F 單元)及附圖二退縮規定示意圖(F 單元)內皆有劃設宗教專用區相關圖說可參；惟須繳納差額地價一億多元，申請人於會議中乍聞金額如此龐大，一時未敢允諾而已，然毫無領回抵價地將寺廟異地遷移之意，仍深信廟址將劃設為宗教專用區，但需自籌財源繳納土地代金。未料申情人不諳法令，不知審議流程，108 年會後對於本案都市計畫辦理內容後續毫無所悉，及至近日接獲公文始知刪除劃設宗教專用區，與多年來認知及信賴截然不同，令人錯愕！懇請貴局酌量申情人之信賴保護以昭公信，並尊重地方之宗教文化及	1. 敬請貴局將慈聖宮範圍恢復劃設為宗教專用區。 2. 前項如蒙核可，惠請貴局偕同廟方測量確認建物範圍。	有關慈聖宮劃設為宗教專用區部分，酌予採納。 理由：考量慈聖宮尚符合本計畫宗專區變更原則，且民政局亦將配合協助輔導寺廟合法化，爰為保存地方信仰及宗教建築使用之完整性，依慈聖宮既有主體建築坐落土地劃設為宗教專用區，排除區段徵收範圍。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
			信徒之宗教信仰，將慈聖宮範圍恢復劃設為宗教專用區。			
再人31	吳齡	○新店區陽光段1282、1283門牌：溪洲路26號	臨水宮地上物補償不能等同一般建物價值，希望從優評估。	希望民政局能幫忙處理神主牌安奉地方。	有關地上物補償及神主牌安奉部分，非屬都市計畫範疇，爰不予討論。 理由： 1. 依新北市地政局111年11月15日新北地區字第1112192860號函表示，將後續辦理區段徵收作業時，依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」等規定辦理並就現地查估情形審認處理。 2. 有關陳情意見涉及神主牌安奉部分，已函轉本府民政局卓處。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人32	姚芬	○新店區陽光段小地號1242-0000-1262-0000	1. 現況 (1) 沿因政府對當時若是老兵之照顧，政策性規劃溪洲段區域，容許個人自建住宅定居。事實並非陳情人非法占地，因此希望政府切勿於全球政經不穩及物價房價樹被飛漲時期，強行爭取百姓賴以安身之住宅。 (2) 本戶於民國63年遷入戶籍，原門牌為「頂城里2鄰溪洲路8巷5之3號」民國71年11月15日經整編門牌為「頂城里2鄰溪洲路8巷10號」期間並依法申請自來水一電力安居至今。 2. 財政部國有財產署北區分署之申請案件 (1) 陳情人於民國99年5月13日以案號099AA0000416申請承租安坑段溪洲小段0078-0057	1. 既然國有財產署已將陽光段#1242地號內之#1255及#1257讓售，請國有財產署同意本陳情人依#1255及#1257方案核准本陳情人之申購案號099AA0000546。 2. 目前依變更新店都市計畫(第二次通盤檢)(第三階段)(F單元)案的規劃，#1242地	1. 有關國有地申購部分，非屬都市計畫範疇，爰不予討論。理由：陳情意見已函轉國產署，依財政部國有財產署北區分署111年11月28產北處字第11100374300號函表示，其將依國有財產法之規定辦理。 2. 有關國有地建議劃設為住宅區部分，酌予採納。 理由：考量既有住戶之居住事實、土地權利、區徵意願及聚落紋理等，將計畫範圍南側劃設	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 大會決議
			地號之建物基地，獲准自 99 年 6 月 1 日起承租包租住宅建築，水塔、庭院等基地，經整編後地號為陽光段 1242-0000 及 1262-0000。 (2)陳情人於民國 99 年 5 月 13 日同時依法向國有財產署申請承購本住宅基地安坑段溪洲小段 0078-0057 號地，申請案號 099AD0000546。然，此申請案遭延宕至 103 年 7 月 14 日，國有財產署使以「台財產北處字第 10340012200 號函」通知陳情人，說明因陳情人之住宅基地安坑段溪洲小段 78-57 地號經重劃整編為陽光段 1242 地號，為配合財政部 99 年 2 月 24 日台財產管字第 0994000321 號函及 99 年 3 月 26 日台財產管字第 099400457 號函示，因陽光段 1242 地號內各鄰接可供合併建築之國有土地總面積超過 500 坪，而依國有非公用不動產讓售作業程序地 24 點第 1 款規定不予辦理讓售。 3. 據陳情人了解，國有財產署於民國 103 年撤銷本陳情人之申請案的同時，卻仍核准#1255 及#1257 二地號之購買申請，然#1255 及#1257 二地號同在#1242 地號範圍，與 103 年 7 月 14 日國有財產署台財產北處字第 10340012200 函說明不接受陳情人申請的理由明顯相悖離。	號內之土地均納為公園用地。 (1)大部分在地居民共同認為自陽光運動公園至碧潭風景區之新店溪沿岸公園綠地休閒範圍已很大。 (2)#1242 地號內居民大部分都是弱勢家庭，無經濟力在外租屋或購屋居住，大家在居住數十年的住屋，靠微薄的收入過著平安的日子，並未曾造成社會安全的負擔，但於 111 年 11 月 8 日的說明會上，我們見到許多建商及掠地，非常擔心政府的美意規劃因售地建商，在經建商商業化推高房價，無疑間接使弱勢者更加弱勢無助，	為住宅區(再發展區)(附)，排除區段徵收範圍。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
				連居住都成問題。 (3)因此，希望政府能維持#1242地號內之計畫為住宅區，並建議： i. 讓在地居民能保留原住宅。 ii. 由政府政策性提供已承租及為承租國有土地之居民以優惠地價及專案優惠貸款讓居民能向國庫署有購買現住宅之基地，政府可進而配合都市規劃之市景，由原住民自整合與建商合議改建，以期達到政府照顧人民順利完成區域規劃的政策目標。		
再人33	馮○珠	陽光段467地號	此案通過，居民將無家可歸。必勉所有居民至市府抗議自裁。		併陳情編號再人1第二點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人	李○中		有關變更新店都市計畫F單元細部計畫，本區變更面積22.8135公頃，		有關建議配置調整部分，酌予採納。	依市都委會專案小

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
34			其中住宅區計 9.0558 公頃約四成多得算是河岸高級住宅區，但缺點是背對高速公路其時速達 100 公里，重車夜間行駛有如機場飛機起降，建議最左打叉的住宅區與打勾的部分商業地機關社福地及綠地公園地調換，所述建物大部為日間營業，僅須把背面隔音加強或完全封閉舊有隔音牆效果還可能有商業效益。本區車流全引進社區合理嗎？若是賣場希望消費完即離開本區。變更後的住宅區面對的是綠地、機關或賣場比較沒有瑕疵引起抗爭。河岸住宅面對河流就是綠帶背面再與高速公路拉開距離價值也較一致。希望貴單位在做都市計劃時把各單位的土地位置優缺點都考量完整在製圖上盡量無懈可擊。		理由：考量未來住宅區居住之寧適性，將公園用地集中劃設於計畫區西側，以增加與高速公路之緩衝空間。	組初步建議意見通過。
再人 35	王藤 ○	頂城里	1. 碧潭大橋左右兩側太平段應該納入這次都市計畫徵收範圍內。 說明： (1) 西側太平段風景區景區用地居民，應該納入這次都市計畫徵收範圍內，以免切割原有社區，避免土地細碎化，影響整體開發市容美觀。 (2) 將原來碧潭西岸停車場改建為立體停車場。將溪頭公車站旁，原有頂城派出所興建回來，以就近服務在地民眾。 2. 為無土地權利居民提供詳細完整專案安置計劃。 說明： (1) 本次都市計劃影響現住戶居民約 500 多人，大部分都是弱勢家庭，只有地上建物權利，並沒有土地及地上建物所有權狀。 (2) 居民訴求比照「溪洲部落」文化國區安置居民方式，以事業方式辦理，政府提供優惠房租與土地租金，興建家屋。並提供搬遷補貼。 (3) 於計劃範圍內社福用地上，以專案方式優先興建社會住宅，專案完整安置現住戶居民，供		1. 陳情事項有關碧潭大橋兩側土地納入本案範圍部分，併陳情編號再人 1 第一點辦理。 2. 陳情事項有關安置計畫部分，併陳情編號再人 1 第二點辦理。 3. 陳情事項有關宮廟未來搬遷位置，併陳情編號再人 14 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
			居民優先承租或承購專案住宅，分期繳納。 (4)先建設安置好，在搬遷拆屋，務求安置所有居民。 3. 說明都市計畫範圍內各宮廟未來搬遷位置。 說明： (1)現在計劃範圍內有多座宮廟，歷史悠久，是頂城里居民信仰中心。未來實施計畫後，宮廟搬遷位置上不明確，需要進一步釐清。			

表 3 「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(F 單元)」案專案小組
後人民陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	本次提會建議修正內容	市都委會 大會決議
再 人 37	王 ○ 藤	頂 城 里		新店區 F 單元位於頂城里，該區居民偏弱勢，有地上權無土地權或居住於非合法建物，如區段徵收將造成弱勢居民無處居住的問題，希望市府區段徵收應重視弱勢族群居民居住安置問題。	併陳情編號再 人 1 第二點辦 理。	依本次提 會建議修 正內容通 過。

案由	變更土城都市計畫【部分乙種工業區為特定專用區(一)、特定專用區(二)、公園用地、綠地用地、廣場用地兼供道路使用及道路用地】(大安段 589 地號等 44 筆土地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	壹、辦理機關：新北市政府 貳、申請單位：香港商盛至有限公司 參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。 肆、本次提會緣起 一、本案為原「變更土城都市計畫(部分乙種工業區為商業區、住宅區、行政特定專用區、公園用地、廣場用地、綠地用地及道路用地)(大安段 589 地號等 42 筆土地)案」，前於 104 年 4 月 17 日辦理公開展覽後經 5 次市都委會專案小組及 1 次現勘，於 105 年 11 月 17 日市都委會第 70 次會議審議，106 年 1 月 6 日報部審議後經 5 次部都委會專案小組會議及 1 次會勘。後因配合陳情人意見及市府政策調整計畫範圍及土地使用分區，於 108 年 9 月 16 日召開本案都委會第 6 次專案小組會議及 108 年 9 月 20 日市都委會第 108 次會議審議。 二、109 年 11 月申請人因故另覓後續合作開發方，故自 109 年 11 月至 110 年 11 月移轉其持有土地(占總計畫面積 91.14%)，並調整土地使用方案為乙種工業區變更為特定專用區，爰再提市都委會 111 年 4 月 19 日第 7 次專案小組會議及 111 年 5 月 20 日第 141 次會議審議。 三、111 年 8 月 17 日報部審議後，111 年 12 月 14 日第 6 次內政部都市計畫委員會專案小組建議，有關本次調整為乙種工業區變更為特定專用區等方案，已較原 104 年公開展覽為乙種工業區變更為商業區、住宅區等方案有大幅變動，且市府已重新認定依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理變更，為保障土地所有權人權益及行政程序之完備，請市府重新檢視計畫書內容並更新相關資料後，依都市計畫法第 19 條規定辦理公開展覽，並提市都委會審議後再行報部審議。 四、本案已於 112 年 1 月 4 日辦理公開展覽前都市計畫變更座談會，並依都市計畫法第 19 條規定於 112 年 2 月 3 日起辦理公開展覽，故前揭審議程序之案名以下簡稱「原案」，另配合公開展覽人民陳情意見，調整部分公園用地為公園用地兼供道路使用，故提本次		

大會討論，俟取得市都委會委員意見後再報部續審。

伍、計畫緣起

本計畫區位於永寧站周邊更新地區整體街廓範圍內，地處南天母山系資源與捷運永寧站、土城頂埔地區產業發展以及土城區現有密集居住區的交匯地帶，未來若因應地方發展需求、配合周邊地區發展特性，朝複合性土地使用機能規劃進行土地轉型，不僅有助地區整體活化，亦對土城區及全市都市更新具示範性帶動效果。

爰此，申請人依循前述地區發展趨勢，依內政部所頒布之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」(以下簡稱審議規範)辦理本案工業區變更，除提供必要公共設施以改善地區公共設施服務水準外，亦希冀藉由本案變更引導周邊地區進行土地轉型更新，以符地方實際都市發展趨勢及需求。

陸、變更位置及範圍

本計畫區位於土城區，中央路三段南側，其北側緊鄰捷運土城線永寧站三號出口。計畫範圍北側臨中央路三段、西側臨永寧科技園區辦公大樓、東側臨大墓公公園及南側與大興電纜電線公司土城廠相鄰。計畫區範圍包括新北市土城區大安段 589 地號等 44 筆土地，土地面積合計 34,074.96 平方公尺，土地權屬多為長虹建設股份有限公司所有，占總計畫面積 91.14%，其餘為行政院農業委員會農田水利署及其他私人所有，使用分區均屬都市計畫乙種工業區(詳圖 1 計畫位置示意圖)。

柒、變更理由

- 一、依臺北都會區整體發展構想之指導，土城區作為橋和地區發展腹地，定位為產業發展及生活機能並重之都市，未來應依循各階層上位計畫指導，逐步配合捷運沿線之區位條件進行土地利用轉型，以達成產業升級並增加地方性公共設施之供給，提升整體環境品質。
- 二、經查土城區製造業廠商登記家從 85 年 1,661 家降至 95 年 1,397 家，降幅達 18%，且土城區 90 年間置廠房面積達總工廠面積 45%，顯示土城區製造業面臨瓶頸，又配合交通網絡及重大建設之投入，新北市住商用地需求增加，原工業區土地面臨轉型契機，工業區變更案件申請集中於中央商圈及永寧商圈，並於周邊地區衍生工業區違法作住宅、商業使用等發展失序現象，並導致環境品質及公共設施服務水準低落問題，顯示該區原土地使用型態已逐漸不符市場需求。

三、綜上，考量本案基地現況工業區廠房使用效率低，且位處捷運土

城線永寧站生活圈服務半徑範圍內，應配合新北市及土城區整體發展需求，透過 TOD 模式發展高效、複合的土地使用型態。因此，本案申請人循合法都市計畫變更途徑，進行相關捐贈回饋及必要性公共設施開闢，以打造良好環境品質為出發點，擬檢討變更為特定專用區，轉型為高品質廠辦混合使用、回饋捐贈公共設施，可增加地方性公共設施供給，完善地區道路系統、成就都會開放空間整體發展，落實周邊環境助益。

捌、變更內容

本計畫擬變更部分乙種工業區為特定專用區(一)、特定專用區(二)、公園用地、公園用地兼供道路使用、綠地用地、廣場用地兼供道路使用及道路用地(詳表 1 本案變更內容綜理表及圖 3 本次提會審議修正後變更主要計畫示意圖)。

玖、實施進度及經費

一、開發方式

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，區內應自行留設之必要性公共設施由開發者自行興闢，其他相關之樁位測定費悉由開發者自行負擔。

二、開發期限

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並於都市計畫發布實施後 3 年內予以開發建設。未能依限完成，得依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定，由該管都市計畫擬定機關迅行辦理通盤檢討，確實查明後，依法定程序檢討變更恢復為原計畫分區，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。

三、實施經費

本案開闢經費合計約 1,342,292 萬元，由開發人自行籌措開發經費(詳表 2 本次提會審議修正後之實施進度及經費表)。

拾、回饋計畫

本計畫之開發係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「新北市都市計畫工業區變更審議原則」規定，辦理捐贈回饋內容，進行變更後回饋比例分析。

一、捐贈可建築土地

本計畫特定專用區(二)係為既有住宅，故規劃為住宅使用，參採「都市計畫工業區變更審議規範」規定，捐贈 7%可建築土地，面積為 101.8 m²，依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」之規定，應採代金方式繳納。

二、捐建可建築土地

本計畫除依上開規定之比例捐贈可建築土地外，申請人為滿足本案對周邊地區之公益性回饋，承諾於所捐贈之可建築土地上捐建基本容積(240%)，並採捐建代金方式辦理。

三、留設公共設施用地

依內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積 30%，並由申請單位自行興建。本計畫劃設公共設施為公園用地、公園用地兼供道路使用、綠地用地、廣場用地兼供道路使用及道路用地，面積共計 10,222.49 平方公尺，將由開發者興闢完成後自願捐贈新北市政府，相關規定應納入協議書辦理。

四、其他承諾事項

(一)公共設施認養維護

前述規定應劃設之 30%公共設施，無償捐贈予新北市政府，並提供 30 年管理維護代金。

(二)提供供公眾使用停車位

本案後續開發完成後，將依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九條之規定設置供公眾使用之停車位。

拾壹、辦理經過

一、個案變更認定會

原案前經 103 年 10 月 3 日召開認定會議決議：「有關本案變更區位及發展定位符合都市計畫工業區變更策略，且經本府各單位研商，原則同意依循都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理都市計畫變更，惟請申請單位依各單位意見，並就整體開發計畫及財務計畫等內容再行修正與土地使用計畫之連結，並加強說明本案變更為住宅區及商業區後，將如何提昇經濟發展並帶動周邊環境改善之效益」，並於 104 年 4 月 9 日經新北市政府北府城審字第 1040486302 號函認屬符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款得迅行變更之情形。

本案於 111 年 6 月 13 日經新北市政府新北府城審字第 1111056713 號函認屬符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款得迅行變更之情形。

二、公開展覽及說明會

原案前於 104 年 4 月 17 日起辦理公開展覽 30 日，並於 104 年 4 月 29 日於土城區公所舉辦公開展覽說明會。

本案自 112 年 2 月 3 日起辦理公開展覽 30 日，並於 112 年 2 月 15 日於土城區公所舉辦公開展覽說明會。

三、原案審議經過

(一)市都委審議

原案由簡連貴委員擔任召集人，於 104 年 9 月 3 日、104 年 9 月 11 日、104 年 12 月 31 日本、105 年 8 月 3 日、105 年 9 月 12 日及 105 年 11 月 10 日共召開 5 次新北市都市計畫委員會專案小組會議及 1 次現勘，會議重要決議如下：

1. 有關本案申請人除依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」捐贈公共設施用地及可建築土地外，另配合市府政策於本案所捐贈可建築土地上無償代為興建市府辦公空間，並考量可建築土地使用性質改變，同意變更「住宅區(供社會住宅使用)」為「行政特定專用區」。
2. 本案回饋計畫相較其他工業區變更案更具社會公益性，未來參採本案變更回饋內容研提本市工業區變更回饋通案性原則，作為後續案件辦理參考。
3. 有關本案公益回饋由申請人協助新北市政府於行政特定專用區興建市府辦公空間一事，本案將依 104 年 9 月 24 日本市都市計畫委員會第 58 次會議「都市計畫工業區檢討變更審議規範市府回饋原則調整案」決議所取得之 3.5%容積折繳代金部分挹注興闢費用一節，其相關興建費用標準授權作業單位彙整相關資訊後納入計畫書中敘明。
4. 另應彙整本案鄰近開發案申請人、目前區內廠房承租人、周邊土地所有權人等意見，並據以提出回應作為本案審查依據，確保基地內外利害關係人獲得妥處。
5. 考量街廓整體規劃，交通計畫應一併考量區內外及周邊交通系統，並將周邊規劃案及鄰近地區相關利益關係人的意見納入考量，並將本案承諾與南側鄰接刻正辦理工業區變更案(偉正案)辦理整體規劃納入本案開發承諾。

並於 105 年 11 月 17 日市都委會第 70 次會議中依前開 5 次市都委專案小組會議結論通過。

(二)部都委審議

原案於 106 年 1 月 6 日報部審議，並於 106 年 5 月 18 日、107 年 1 月 25 日及 107 年 10 月 5 日共召開 3 次內政部都市計畫委員會專案小組會議及 1 次現勘，並經 107 年 10 月 5 日審議通過，後申請人於 108 年 2 月 15 日檢送依前開專案小組初步建議

見補充修正後資料至新北市政府，故新北市政府於 108 年 3 月 12 日檢送修正後資料報內政部都市計畫委員會續審。

後因原案於內政部都委會審議期間，原同意參與變更之土城區大安段 653、656 及 657 地號等 3 筆土地所有權人提出陳情，表示其反對於土管要點規定臨中央路須建築退縮 10 公尺且不得設置車道出入口，並表示與申請人合作方式多次協商仍未果。

承上，故新北市政府於 108 年 5 月 13 日邀集申請人與陳情人共同召開陳情協調會議，會議決議由申請人彙整雙方意見後，提出兩造共同同意之總結方案供新北市政府報部續審，申請人於 108 年 6 月 26 日函送總結方案至府，惟所送內容配合市府政策及前開陳情人意見，涉及計畫範圍、土地使用分區、計畫案名及土地使用分區管制內容調整，故先提市都委會審議後再報部續審。

(三)再送市都委審議(市都委會第 6 次專案小組會議及第 108 次會議)

因查申請人 108 年 6 月 26 日所送方案內容涉及計畫範圍、土地使用分區、計畫案名及土地使用分區管制內容調整，故續由簡連貴委員擔任召集人，並於 108 年 9 月 16 日召開本案市都委會第 6 次專案小組會議，以供取得市都委會委員意見，會議決議如下：

1. 本次計畫範圍修正即係配合陳情人意見將其土地排除於本案範圍，雖可能產生零碎工業區，惟考量土地所有權人意願，本小組尊重、無意見，並建議應妥處相關陳情人意見及回復說明，避免事後陳情人意見反覆，致案件窒礙難行。
2. 採納市府所提、配合政策調整應捐贈可建築土地由「行政特定專用區」變更為「商業區(特)」，考量開發規模效益，市府財政局應評估該筆土地辦理公開標售或共同開發之可行性，以串聯周邊捷運場站發展。
3. 本案依規定應捐建之「商業區(特)」其基準容積比照申請人領回之商業區(特)容積率以 300%計算之，並在此前提下認同市府所提捐建樓地板面積以 300%容積率為準，且得採代為興建或捐建代金方式辦理一事，本委員會尊重市府政策方向。
4. 另本案細部計畫土地使用分區管制要點內容除因配合劃設「商業區(特)」修正相關條文外，其餘條文內容維持原審竣內容，惟用字遣詞及格式請依市府刻正辦理之共通性土管條文修正調整。
5. 請申請單位依前開意見修正案名、土管及其他相關內容後續提

市都委大會，考量本次會議係配合逕提內政部陳情意見修正而召開之，本小組建議以報告案方式提送市大會，惟仍請業務單位再釐清本案後續大會係屬報告案或審議案後，供確認續提市大會之程序。

(四)續提部都委審議

原案於 108 年 11 月 20 日報部續審，並於 109 年 6 月 3 日、及 109 年 6 月 30 日共召開 2 次內政部都市計畫委員會專案小組會議，並經 109 年 6 月 30 日審議通過。

(五)再送市都委審議(市都委會第 7 次專案小組會議及第 114 次會議)

原案於 109 年 6 月 30 日經內政部第 5 次專案小組審議通過後，於 109 年 7 月起原屬香港商盛至有限公司、香港商查德威有限公司及周瑞國持有之土地已陸續移轉予長虹建設股份有限公司，其土地面積占全區 91.14%，考量其所有權人未來擬作產業辦公空間使用及未取得土城區大安段 653、656、657 地號等 3 筆土地所有權人同意參與都市計畫變更，調整計畫範圍及土地使用分區，故續由黃國峰委員擔任召集人，並於 111 年 4 月 19 日召開本案市都委會第 7 次專案小組會議，以供取得市都委會委員意見，會議決議如下：

1. 請規劃單位補充說明與林姓地主協調整合歷程。
2. 中央路三段 89 巷變更後拓寬為 15 公尺計畫道路，請說明為何與中央路三段相交路口仍維持 8 公尺路寬，未來是否成為交通瓶頸。
3. 有關人車動線部分，請說明公園西側既成道路(中央路三段 89 巷)後續是否留供南側偉正、大興等既有廠家出入？或既有廠家僅能以公園南側道路進出？
4. 本案由住宅區、商業區調整為特定專用區，請規劃單位補充說明是否符合相關計畫指導原則或產業發展相關策略。
5. 東側 B 基地特專區有一塊未配置建物，僅標示農田水利會，請申請單位說明。
6. 基地南側變更為綠地用地，該綠地用地是否位於原來計畫範圍？倘若就長期而言應規劃為道路用地，現階段變更為綠地用地目的為何？後續將在什麼階段變更為道路用地？
7. 本案計畫範圍及使用項目有變更，請於報部審議前重新認定。
8. 基地北側有緊臨捷運永寧站是否還需大量停車空間，請確認周邊停車需求及供給情形，另公共停車空間集中設置於公園用

地，未來出入動線僅能靠公園南側道路進出往東連接南北向的計畫道路，應分析整體開發後道路服務水準及交通衝擊，調整開發量及停車空間數量，另請補充說明本案與 TOD 關係。

9. 交通出入動線及整體停車供需再請與府內主管機關確認。

10. 本案回饋之公益設施空間請依「新北市政府財務收支及公有建築聯審小組審查原則」辦理確認。

11. 有關雙方權益部分例如：公益空間、回饋代金請載明於協議書，授權作業單位與規劃單位確認，後續向委員會說明。

並於 111 年 5 月 20 日市都委會第 141 次會議中依前開 5 次市都委專案小組會議結論通過。

(六)續提部都委審議

原案於 111 年 8 月 17 日報部續審，並於 111 年 12 月 14 日召開第 6 次內政部都市計畫委員會專案小組會議，會議決議如下：

1. 有關本次調整為乙種工業區變更為特定專用區等方案，已較原 104 年公開展覽為乙種工業區變更為商業區、住宅區等方案有大幅變動，且市府已重新認定依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理變更，為保障土地所有權人權益及行政程序之完備，請市府重新檢視計畫書內容並更新相關資料後，依都市計畫法第 19 條規定辦理公開展覽，並提市都委會審議後再行報部審議。

2. 有關產業部分，本案位處新北市科技產業發展廊帶，請市府詳予補充整體區域性產業政策構想，另應強化計畫區未來中長期規劃願景、預計產業進駐狀況等。

3. 有關交通部分，請補充說明整體規劃構想中，如何落實東北西南向 15 公尺計畫道路與區外道路系統、開發期程、未來預期改善評估或有無相關改善交通服務水準之配套措施以強化論述未來改善基地開發後交通服務水準。

4. 有關變更回饋部分，請詳予補充工業區變更之回饋規定、條件並依主要計畫、細部計畫層級分別載明，涉及市府訂定規範部分，請依權責納入細部計畫；另應以優先回饋土地為原則。

5. 計畫書審核摘要表刊登報紙請詳載刊登版次。

四、本次提請市都委審議

配合原案 111 年 12 月 14 日第 6 次內政部都市計畫委員會專案小組會議決議，本案已於 112 年 2 月 3 日辦理公開展覽(變更主要計畫及擬定細部計畫內容皆與 111 年 5 月 20 日市都委會第

	141 次會議決議內容一致)，故提本次大會討論，俟取得市都委會委員意見後再報部續審。 拾貳、人民陳情意見： 本案於公開展覽期間之人陳案件共計 2 件，詳表 3 公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表。 拾參、以上符合法定程序，提請大會審議。
決 議	一、計畫案名配合公園用地方案調整，修正為「變更土城都市計畫(部分乙種工業區為特定專用區(一)、特定專用區(二)、公園用地、公園用地兼供道路使用、綠地用地、廣場用地兼供道路使用及道路用地)(大安段 589 地號等 44 筆土地)」案，餘依本次提會及簡報內容通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。



圖 1 計畫位置示意圖

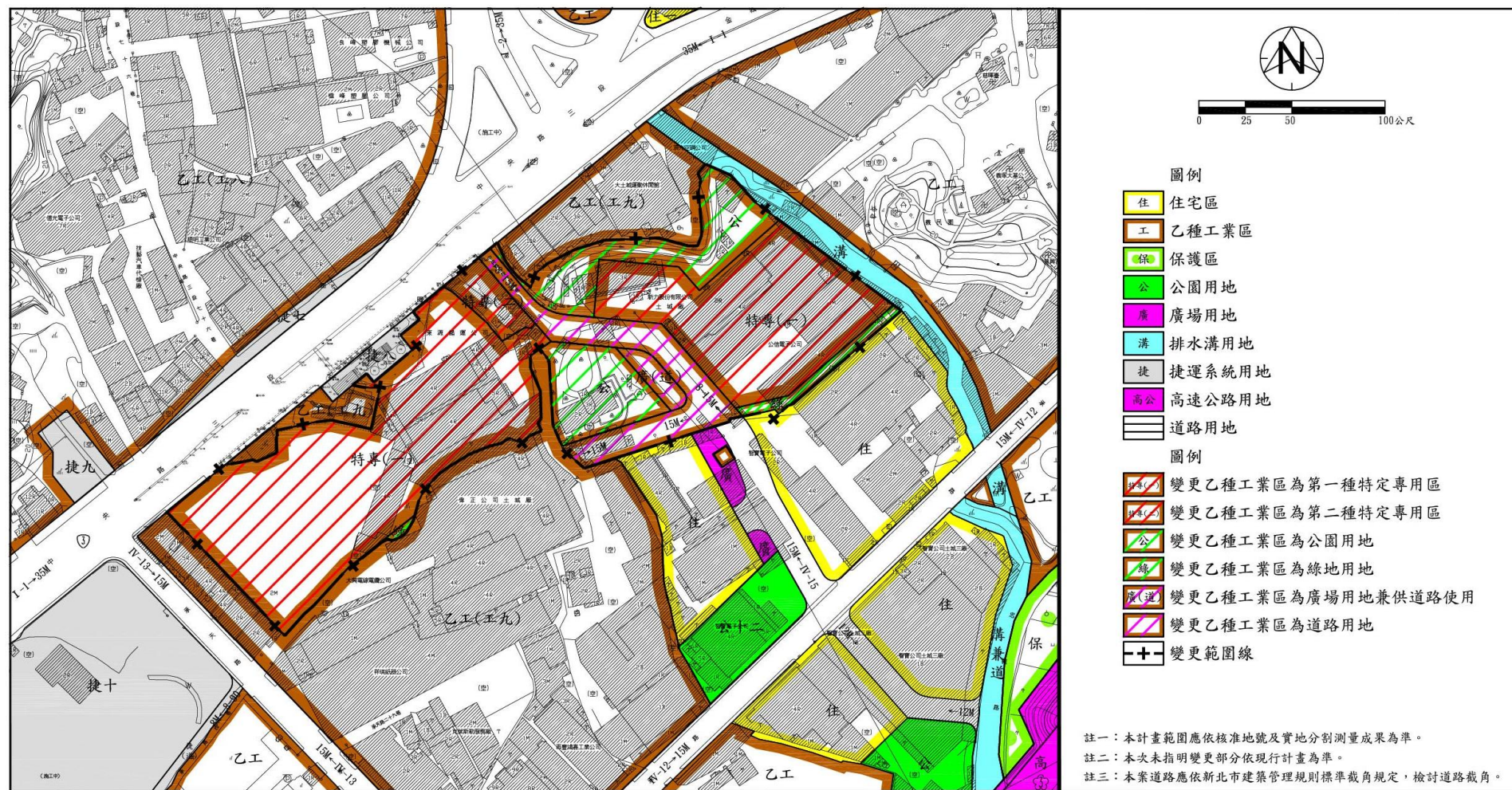


圖 2 變更土城都市計畫【部分乙種工業區為特定專用區(一)、特定專用區(二)、公園用地、綠地用地、廣場用地兼供道路使用及道路用地】(大安段 589 地號等 44 筆土地)案變更主要計畫示意圖(公開展覽版)

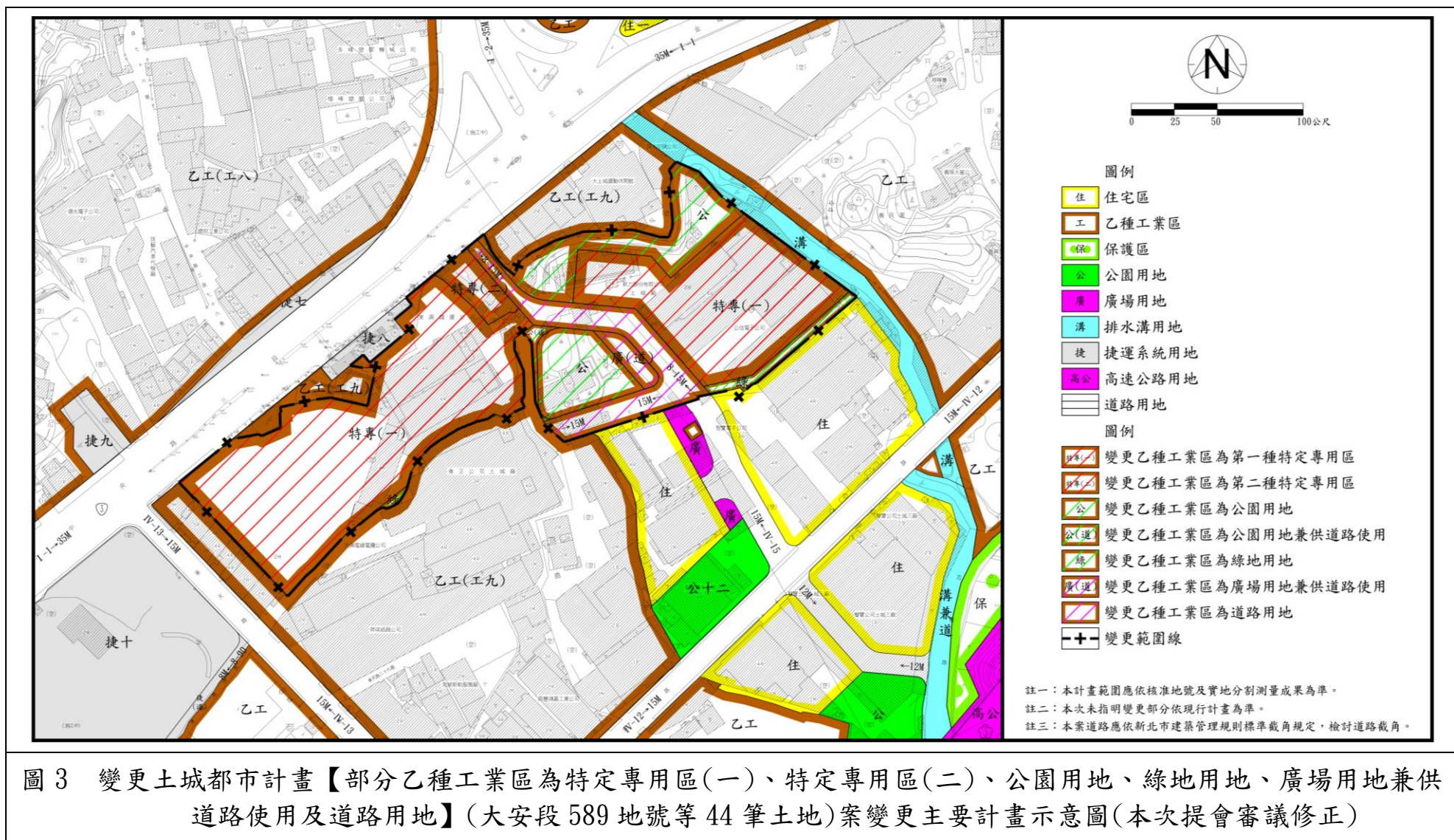


表 1 「變更土城都市計畫【部分乙種工業區為特定專用區(一)、特定專用區(二)、公園用地、綠地用地、廣場用地兼供道路使用及道路用地】(大安段 589 地號等 44 筆土地)案」變更內容綜理表

變更位置	公開展覽內容			本次提會審議內容	市都委會決議	
	變更內容		變更理由			
	原計畫	新計畫				
土城區大安段589地號等44筆土地	乙種工業區 (3.4075)	特定專用區(一) (2.2936)	1. 藉由閒置、生產停滯之土地使用轉型升級再發展，不僅使土地充份發揮其價值，更能帶動周邊地區活化與再發展。 2. 鄰近捷運土城線永寧站，提供辦公服務空間，並透過高強度土地混合使用方式有效降低車行旅次，以形塑完整之捷運生活圈，達成運輸導向規劃施行目標。 3. 增加地方性公共設施之供給，提升整體環境品質。 4. 回歸土地使用分區管制精神，塑造土地使用秩序、提昇環境品質。	修正理由： 配合公開展覽期間人民陳情意見編號第 1 案，為確保陳情土地(大安段 710 地號)連接至現有巷道(中央路三段 89 巷)之通行，本次針對其通行範圍並考量未來路型完整，調整部分公園用地為公園用地兼供道路使用。	依本次提會審議內容通過。	
		特定專用區(二) (0.0916)				
		公園用地 (0.5797)				
		綠地用地 (0.0619)				
		廣場用地 兼供道路使用 (0.0476)				
		道路用地 (0.3331)				
變更位置	變更內容(公頃)		變更理由			
原計畫	新計畫					
土城區大安段 589 地號等 44 筆土地	乙種工業區 (3.4075)	特定專用區(一) (2.2936)	1. 藉由閒置、生產停滯之土地使用轉型升級再發展，不僅使土地充份發揮其價值，更能帶動周邊地區活化與再發展。 2. 鄰近捷運土城線永寧站，提供辦公服務空間，並透過高強度土地混合使用方式有效降低車行旅次，以形塑完整之捷運生活圈，達成運輸導向規劃施行目標。 3. 增加地方性公共設施之供給，提升整體環境品質。 4. 回歸土地使用分區管制精神，塑造土地使用秩序、提昇環境品質。 5. 為確保中央路三段 89 巷未來通行，針對其通行範圍並考量未來路型完整，調整部分公園用地為公園用地兼供道路使用。			
		特定專用區(二) (0.0916)				
		公園用地 (0.5597)				
		公園用地 兼供道路使用 (0.0200)				
		綠地用地 (0.0619)				
		廣場用地 兼供道路使用 (0.0476)				
		道路用地 (0.3331)				

表 2「變更土城都市計畫【部分乙種工業區為特定專用區(一)、特定專用區(二)、公園用地、綠地用地、廣場用地兼供道路使用及道路用地】(大安段 589 地號等 44 筆土地)案」實施進度及經費表(本次提會審議修正)

設施 種類	面 積 (公頃)	土地取得 方式					開闢經費(萬元)				主辦 單位	預定完成期 限	經費 來源	備註
		征 購	市 地 重 劃	公 地 撥 用	獎 勵 投 資	無 償 捐 贈	土地 成本	工程 成本	其他	合計				
特定專 用區 (一)	2.1465	-	-	-	-	-	409,066	525,295	202,273	1,136,634	開發者	本計畫發布 實施後三年 內應申請建 造執照、五 年內應完成 公共設施工 程建設	銀行貸 款、自有資 金	申請人取 回土地
公園 用地	0.5597	-	-	-	-	V	194,815	5,576	5,267	205,658				-
公園 用地兼 供道路 使用	0.0200					V								
綠地 用地	0.0619	-	-	-	-	V								
廣場用 地兼供 道路使 用	0.0476	-	-	-	-	V								
道路 用地	0.3331	-	-	-	-	V								

註：1. 本開發經費得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。

2. 上述開發費用不含營運期之相關費用，且不含利息。

3. 本表之設施種類及面積仍依都市計畫實地分割測量面積為準。

表 3「變更土城都市計畫【部分乙種工業區為特定專用區(一)、特定專用區(二)、公園用地、綠地用地、廣場用地兼供道路使用及道路用地】(大安段 589 地號等 44 筆土地)案」公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	作業單位建議意見	市都委會決議
1	李○宏	有關於長虹建設位於土城大安段 589 地號等 44 筆都市計畫案，都市計畫案變更公園與開闢道路位置更動事宜，有關人車動線事宜，捐贈公園西側既成道路（中央路三段 89 巷）後續是否留供既有廠家出入事宜，目前雖屬既成道路較無人車動線之問題，經查變更內容與原屬盛至計畫案內容有所更動，原屬變更之計畫案之道路有所開闢，可方便未來變更後人車動線之暢通，建構其交通環型路網之便利，假設變更後是人車都可通行，現場也可設置人行與汽車交通號誌，以維行人安全，及汽機車動線流暢，甚或發生緊急事故時，救護車及消防車動線都能暢通無阻，但最新計畫之內容捐贈道路及公園之事宜，確把原屬捐贈開闢之道路予以封住，開闢之公園與變更取回之特專區土地相連接，使其對外聯繫道路一處之封閉，可否未來交通動線上會有受阻之情況發生，以及發生此區塞車之問題產生，如發生緊急情況時是否逃生及救災之道路都有其阻礙。然而與長虹相鄰接之土地假設未來也有都計變更之計畫，也會捐贈相關之公共設施用地，開闢此區計畫道路，也可與之計畫道路連成一氣，建構公園環型便利路網。 目前相鄰之土地雖未提出相關變更計畫，但也難保將來不會提出變更計畫，如鄰地之後提出變更計畫，但捐贈開闢之計畫道路之後，會因長虹建設之新計畫調整公園與取回特專區之土地相連接，之後就算鄰地變更也無法打通關鍵之連接處，是否將來都市計畫通盤審議上，此區對外聯繫道路會缺了一角，但確也無法改變之事實，希望委員會能再斟酌審議評估都市計畫發展之長遠全盤考量，為城市建構其安全路網之交通環境。 加上此區未來有許多建案人口進駐（國美建設案、甲山林建設案、新北市社宅）進駐之人口，將來車流人流量勢必激增，如道路不暢通難免不保會有上述情況	建議維持原案開放式道路設計圖說。	部分採納。 理由： 1. 本案針對中央路三段 89 巷，未來規劃為 8m 及 15m 計畫道路，合先敘明。 2. 針對陳情範圍大安段 710 地號目前鄰接現有巷道中央路三段 89 巷，本案變更後該地號北側將鄰接本案新設公園用地，為確保其未來通行，針對其通行範圍並考量未來路型完整，調整部分公園用地為公園用地兼供道路使用。	依作業單位建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	作業單位建議意見	市都委會決議
		之發生，雖然此區之土地實屬所有權人長虹建設所有，尊重其變更之立場，但原屬盛至之計畫案，是有把道路開闢留設方便將來居民人車暢通，雖此土地實屬土地所有權人長虹建設所有，或許所有權人未來實際上是有留設私設通路讓行人通行，但難保未來該變更案建案銷售完後，管委會有權把私設道路封閉，畢竟私設道路與計畫道路本質使用分區上實屬不同，因新聞常有報導之類似情況發生，而且未來就算留設私設道路也未必如舊版變更圖說之開闢捐贈計畫道路之寬度，將來難保出入人流車流問題之產生。此舉是否有違都市計畫審議之美意，都市計畫變更之美意無非利民與便民，相信長虹建設在都市計畫變更時也是希望帶動土城之繁榮，本人絕對支持，藉由變更方案帶動此區繁榮發展，帶來不同城市之風貌，況且此區原計畫案早已經經過公展階段，如經如果重新更動位置調整，是否也須再次公展徵求在地居民之意見，畢竟事關未來此區居民之權利，及社會百姓大眾之公共利益方便性及安全性，以及此更動是否也推翻當初委員會委員為社會百姓大眾爭取權利之美意，還建請都委會各局處長官能斟酌評估納入參考，如能按照當初審議原都市計畫之圖說公園及道路之設置，長虹建設自身也不會損及原屬自身土地所屬之權利，又能創造屬於百姓公眾之安全之絕對利益，及此區未來變更後帶動土城當地捷運站周邊之繁榮發展，相信市府團隊也能樂見最完善之都市規劃，創造長虹建設與社會大眾及政府三贏之局面，還請市府局處首長、各級長官能斟酌評估看是否能與之協調，創造共屬社會之福祉。 本人之意見非常之渺小，也絕非與該案土地所有權人有對抗之意，只針對公眾安全之利益為著想，還請各級首長、局處長官學者能廣為採納意見斟酌參考評估，非常謝謝各局處首長長官，謝謝。			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	作業單位建議意見	市都委會決議
2	林○銘	1. 說明會排除陳情人參與都市計畫(無再通知座談會與說明會)。 2. 該都市計畫變更排除 653、656、657 地號，導致捷運永寧站旁鄰中央路的區域臨路面積不足，使西側基地道路只能由中央路進、區內 15m 道路出。影響廠區進出動線，且不利整體開發案街廓完整性。 3. 前開發商(港商盛至公司)，於 109 年 6 月 30 日參與內政部專案會議，有初步達成協議。 4. 長虹公司所說多次協商會議，會中只有協商陳情人出售土地，並無提出其他方案。	1. 陳情人所持有土地大安段 653、656、657 願以非出售方式，參與都市計畫。 2. 若申請人堅持該變更案排除大安段 653、656、657 地號，陳情人希望雙方以換地方式，使該計畫變更案於永寧站臨中央路部分，能增加臨路面積，使西側基地道路能由中央路進出，改善廠區進出動線，並增加城市街廓完整性，陳情人土地也更為方正，雙方均可受益。	未便採納。 理由： 1. 陳情土地大安段 653、656、657 地號共 3 筆土地（面積合計 1,038.42 m²），非屬本案申請範圍。本案仍依「都市計畫法」第 19 條及「依都市計畫法第 27 條規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應行注意事項」第 4 點規定，於市府及土城區公所公開展覽 30 天及舉行說明會，並依三個月內之土地登記簿所載住所，以書面掛號通知變更範圍內之土地所有權人，並刊登於中國時報(112 年 2 月 4 日~6 日)及新北市政府城鄉發展局網站周知。 2. 本案交通動線規劃考量開發後避免造成中央路三段交通衝擊，故西側特	依作業單位建議意見通過。

編號	陳情人 及陳情 位置	陳情理由	陳情建議	作業單位 建議意見	市都委會 決議
				定專用區(一)開發後係規劃自中央路三段進場後，須經區內15m新設計畫道路由南側忠承路離場，東側特定專用區(一)亦須藉由區內15m新設計畫道路由南側忠承路進、離場，本案交通影響分析報告現正於市府交通局審查中，後續當依審查結論辦理。 3. 原案(「變更土城都市計畫(部分乙種工業區為商業區、住宅區、行政特定專用區、公園用地、廣場用地、綠地用地及道路用地)(大安段 589 地號等 42 筆土地)案」)於 109 年 6 月 30 日內政部都市計畫委員會專案小組會議後，申請人及陳情人尚未依會議結論簽訂協議書，後申請人因故另覓合作開發方，故重新調整計	

編號	陳情人 及陳情 位置	陳情理由	陳情建議	作業單位 建議意見	市都委會 決議
				畫範圍(未納入陳情土地)及變更方案為乙種工業區變更為特定專用區等再提請新北市都市計畫委員會審議，並經 111 年 5 月 20 日第 141 次會議審議後報請內政部都市計畫委員會續審。 4. 本案變更後申請人取回特定專用區(一)與陳情土地乙種工業區之使用性質相容、允許使用項目亦多有兼容，故後續申請人與陳情人土地仍有機會合作開發，且陳情人欲交換土地，應另行與申請人協商土地買賣及交換分割事宜，非屬都市計畫變更範疇。	

案由	擬定土城都市計畫(大安段 589 地號等 44 筆土地)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、申請單位：香港商盛至有限公司 參、法令依據：都市計畫法第 24 條。 肆、本次提會緣起 一、本案為原「擬定土城都市計畫(大安段 589 地號等 42 筆土地)細部計畫案」，前於 104 年 4 月 17 日辦理公開展覽後經 5 次市都委會專案小組及 1 次現勘，於 105 年 11 月 17 日市都委會第 70 次會議審議，106 年 1 月 6 日報部審議後經 5 次部都委會專案小組會議及 1 次會勘。後因配合陳情人意見及市府政策調整計畫範圍及土地使用分區，於 108 年 9 月 16 日召開本案都委會第 6 次專案小組會議及 108 年 9 月 20 日市都委會第 108 次會議審議。 二、109 年 11 月申請人因故另覓後續合作開發方，故自 109 年 11 月至 110 年 11 月移轉其持有土地(占總計畫面積 91.14%)，並調整土地使用方案為乙種工業區變更為特定專用區，爰再提市都委會 111 年 4 月 19 日第 7 次專案小組會議及 111 年 5 月 20 日第 141 次會議審議。 三、111 年 8 月 17 日報部審議後，111 年 12 月 14 日第 6 次內政部都市計畫委員會專案小組建議，有關本次調整為乙種工業區變更為特定專用區等方案，已較原 104 年公開展覽為乙種工業區變更為商業區、住宅區等方案有大幅變動，且市府已重新認定依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理變更，為保障土地所有權人權益及行政程序之完備，請市府重新檢視計畫書內容並更新相關資料後，依都市計畫法第 19 條規定辦理公開展覽，並提市都委會審議後再行報部審議。 四、本案已於 112 年 1 月 4 日辦理公開展覽前都市計畫變更座談會，並依都市計畫法第 19 條規定於 112 年 2 月 3 日起辦理公開展覽，故前揭審議程序之案名以下簡稱「原案」，另配合公開展覽人民陳情意見，調整部分公園用地為公園用地兼供道路使用，故提本次大會討論，俟取得市都委會委員意見後再報部續審。 伍、計畫緣起 本計畫區位於永寧站周邊更新地區整體街廓範圍內，地處南天母山系資源與捷運永寧站、土城頂埔地區產業發展以及土城區現有密集居住區的交匯地帶，未來若因應地方發展需求、配合周		

邊地區發展特性，朝複合性土地使用機能規劃進行土地轉型，不僅有助地區整體活化，亦對土城區及全市都市更新具示範性帶動效果。

爰此，申請人依循前述地區發展趨勢，依內政部所頒布之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」(以下簡稱審議規範)辦理本案工業區變更，除提供必要公共設施以改善地區公共設施服務水準外，亦希冀藉由本案變更引導周邊地區進行土地轉型更新，以符地方實際都市發展趨勢及需求。

陸、本計畫與主要計畫之關係

本細部計畫承接主要計畫變更內容、實施進度及經費、回饋計畫等相關規定，並遵循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關法令，研擬實質發展計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之。

柒、計畫位置及範圍

本計畫區位於土城區，中央路三段南側，其北側緊鄰捷運土城線永寧站三號出口。計畫範圍北側臨中央路三段、西側臨永寧科技園區辦公大樓、東側臨大墓公公園及南側與大興電纜電線公司土城廠相鄰。計畫區範圍包括新北市土城區大安段 589 地號等 44 筆土地，土地面積合計 34,074.96 平方公尺，土地權屬多為長虹建設股份有限公司所有，占總計畫面積 91.14%，其餘為行政院農業委員會農田水利署及其他私人所有，使用分區均屬都市計畫乙種工業區(詳圖 1 計畫位置示意圖)。

捌、計畫內容

細部計畫內容詳圖 3 本次提會審議修正後細部計畫示意圖。

玖、事業及財務計畫

一、開發方式

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，區內應自行留設之必要性公共設施由開發者自行興闢，其他相關之樁位測定費悉由開發者自行負擔。

二、開發期限

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並於都市計畫發布實施後三年內予以開發建設。未能依限完成，得依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十四條第四款規定，由該管都市計畫擬定機關迅行辦理通盤檢討，確實查明後，依法定程序檢討變更恢復為原計畫分區，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。

三、實施經費

本案開闢經費合計約 1,342,292 萬元，由開發人自行籌措開發經費(詳表 2 本次提會審議修正後之事業及財務計畫表)。

拾、回饋計畫

本計畫之開發係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「新北市都市計畫工業區變更審議原則」規定，辦理捐贈回饋內容，進行變更後回饋比例分析。

一、捐贈可建築土地

本計畫特定專用區(二)係為既有住宅，故規劃為住宅使用，參採「都市計畫工業區變更審議規範」規定，捐贈 7%可建築土地，面積為 101.8 m²，依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」之規定，應採代金方式繳納。

二、捐建可建築土地

本計畫除依上開規定之比例捐贈可建築土地外，申請人為滿足本案對周邊地區之公益性回饋，承諾於所捐贈之可建築土地上捐建基本容積(240%)，並採捐建代金方式辦理。

三、留設公共設施用地

依內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積 30%，並由申請單位自行興建。本計畫劃設公共設施為公園用地、公園用地兼供道路使用、綠地用地、廣場用地兼供道路使用及道路用地，面積共計 10,222.49 平方公尺，將由開發者興闢完成後自願捐贈新北市政府，相關規定應納入協議書辦理。

四、其他承諾事項

(一)公共設施認養維護

前述規定應劃設之 30%公共設施，無償捐贈予新北市政府，並提供 30 年管理維護代金。

(二)提供供公眾使用停車位

本案後續開發完成後，將依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九條之規定設置供公眾使用之停車位。

拾壹、土地使用分區管制要點：

同 111 年 5 月 20 日市都委會第 141 次會議審議通過內容，詳表 3 土地使用管制要點前後修正對照表。

拾貳、辦理經過

一、個案變更認定會

原案前經 103 年 10 月 3 日召開認定會議決議：「有關本案變更區位及發展定位符合都市計畫工業區變更策略，且經本府各單位研商，原則同意依循都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理都市計畫變更，惟請申請單位依各單位意見，並就整體開發計畫及財務計畫等內容再行修正與土地使用計畫之連結，並加強說明本案變更為住宅區及商業區後，將如何提昇經濟發展並帶動周邊環境改善之效益」，並於 104 年 4 月 9 日經新北市政府北府城審字第 1040486302 號函認屬符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款得迅行變更之情形。

本案於 111 年 6 月 13 日經新北市政府新北府城審字第 1111056713 號函認屬符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款得迅行變更之情形。

二、公開展覽及說明會

原案前於 104 年 4 月 17 日起辦理公開展覽 30 日，並於 104 年 4 月 29 日於土城區公所舉辦公開展覽說明會。

本案自 112 年 2 月 3 日起辦理公開展覽 30 日，並於 112 年 2 月 15 日於土城區公所舉辦公開展覽說明會。

三、原案審議經過

(一)市都委審議

原案由簡連貴委員擔任召集人，於 104 年 9 月 3 日、104 年 9 月 11 日、104 年 12 月 31 日、105 年 8 月 3 日、105 年 9 月 12 日及 105 年 11 月 10 日共召開 5 次新北市都市計畫委員會專案小組會議及 1 次現勘，會議重要決議如下：

1. 有關本案申請人除依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」捐贈公共設施用地及可建築土地外，另配合市府政策於本案所捐贈可建築土地上無償代為興建市府辦公空間，並考量可建築土地使用性質改變，同意變更「住宅區(供社會住宅使用)」為「行政特定專用區」。
2. 本案回饋計畫相較其他工業區變更案更具社會公益性，未來參採本案變更回饋內容研提本市工業區變更回饋通案性原則，作為後續案件辦理參考。
3. 有關本案公益回饋由申請人協助新北市政府於行政特定專用區興建市府辦公空間一事，本案將依 104 年 9 月 24 日本市都市計畫委員會第 58 次會議「都市計畫工業區檢討變更審議規範市府回饋原則調整案」決議所取得之 3.5%容積折繳代金部分挹注興闢費用一節，其相關興建費用標準授權作業單位彙整

相關資訊後納入計畫書中敘明。

4. 另應彙整本案鄰近開發案申請人、目前區內廠房承租人、周邊土地所有權人等意見，並據以提出回應作為本案審查依據，確保基地內外利害關係人獲得妥處。
5. 考量街廓整體規劃，交通計畫應一併考量區內外及周邊交通系統，並將周邊規劃案及鄰近地區相關利益關係人的意見納入考量，並將本案承諾與南側鄰接刻正辦理工業區變更案(偉正案)辦理整體規劃納入本案開發承諾。

並於 105 年 11 月 17 日市都委會第 70 次會議中依前開 5 次市都委專案小組會議結論通過。

(二)再送市都委審議(市都委會第 6 次專案小組會議及第 108 次會議)

原案於 106 年 1 月 6 日報部審議，因查申請人 108 年 6 月 26 日所送方案內容涉及計畫範圍、土地使用分區、計畫案名及土地使用分區管制內容調整，故續由簡連貴委員擔任召集人，並於 108 年 9 月 16 日召開本案市都委會第 6 次專案小組會議，以供取得市都委會委員意見，會議決議如下：

1. 本次計畫範圍修正即係配合陳情人意見將其土地排除於本案範圍，雖可能產生零碎工業區，惟考量土地所有權人意願，本小組尊重、無意見，並建議應妥處相關陳情人意見及回復說明，避免事後陳情人意見反覆，致案件窒礙難行。
2. 採納市府所提、配合政策調整應捐贈可建築土地由「行政特定專用區」變更為「商業區(特)」，考量開發規模效益，市府財政局應評估該筆土地辦理公開標售或共同開發之可行性，以串聯周邊捷運場站發展。
3. 本案依規定應捐建之「商業區(特)」其基準容積比照申請人領回之商業區(特)容積率以 300%計算之，並在此前提下認同市府所提捐建樓地板面積以 300%容積率為準，且得採代為興建或捐建代金方式辦理一事，本委員會尊重市府政策方向。
4. 另本案細部計畫土地使用分區管制要點內容除因配合劃設「商業區(特)」修正相關條文外，其餘條文內容維持原審竣內容，惟用字遣詞及格式請依市府刻正辦理之共通性土管條文修正調整。
5. 請申請單位依前開意見修正案名、土管及其他相關內容後續提市都委大會，考量本次會議係配合逕提內政部陳情意見修正而召開之，本小組建議以報告案方式提送市大會，惟仍請業務單位再釐清本案後續大會係屬報告案或審議案後，供確認續提市

大會之程序。

(三)再送市都委審議(市都委會第7次專案小組會議及第114次會議)

原案於109年6月30日經內政部第5次專案小組審議通過後，於109年7月起原屬香港商盛至有限公司、香港商查德威有限公司及周瑞國持有之土地已陸續移轉予長虹建設股份有限公司，其土地面積占全區91.14%，考量其所有權人未來擬作產業辦公空間使用及未取得土城區大安段653、656、657地號等3筆土地所有權人同意參與都市計畫變更，調整計畫範圍及土地使用分區，故續由黃國峰委員擔任召集人，並於111年4月19日召開本案市都委會第7次專案小組會議，以供取得市都委會委員意見，會議決議如下：

1. 請規劃單位補充說明與林姓地主協調整合歷程。
2. 中央路三段89巷變更後拓寬為15公尺計畫道路，請說明為何與中央路三段相交路口仍維持8公尺路寬，未來是否成為交通瓶頸。
3. 有關人車動線部分，請說明公園西側既成道路(中央路三段89巷)後續是否留供南側偉正、大興等既有廠家出入？或既有廠家僅能以公園南側道路進出？
4. 本案由住宅區、商業區調整為特定專用區，請規劃單位補充說明是否符合相關計畫指導原則或產業發展相關策略。
5. 東側B基地特專區有一塊未配置建物，僅標示農田水利會，請申請單位說明。
6. 基地南側變更為綠地用地，該綠地用地是否位於原來計畫範圍？倘若就長期而言應規劃為道路用地，現階段變更為綠地用地目的為何？後續將在什麼階段變更為道路用地？
7. 本案計畫範圍及使用項目有變更，請於報部審議前重新認定。
8. 基地北側有緊臨捷運永寧站是否還需大量停車空間，請確認周邊停車需求及供給情形，另公共停車空間集中設置於公園用地，未來出入動線僅能靠公園南側道路進出往東連接南北向的計畫道路，應分析整體開發後道路服務水準及交通衝擊，調整開發量及停車空間數量，另請補充說明本案與TOD關係。
9. 交通出入動線及整體停車供需再請與府內主管機關確認。
10. 本案回饋之公益設施空間請依「新北市政府財務收支及公有建築聯審小組審查原則」辦理確認。
11. 有關雙方權益部分例如：公益空間、回饋代金請載明於協議

	書，授權作業單位與規劃單位確認，後續向委員會說明。 並於 111 年 5 月 20 日市都委會第 141 次會議中依前開 5 次市都委專案小組會議結論通過。 四、本次提請市都委審議 配合原案 111 年 12 月 14 日第 6 次內政部都市計畫委員會專案小組會議決議，本案已於 112 年 2 月 3 日辦理公開展覽(變更主要計畫及擬定細部計畫內容皆與 111 年 5 月 20 日市都委會第 141 次會議決議內容一致)，故提本次大會討論，俟取得市都委會委員意見後再報部續審。 拾參、人民陳情意見： 本案於公開展覽期間之人陳案件共計 2 件，詳表 4 公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表。 拾肆、以上符合法定程序，提請大會審議。
決 議	一、依本次提會及簡報內容通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。



圖 1 計畫位置示意圖

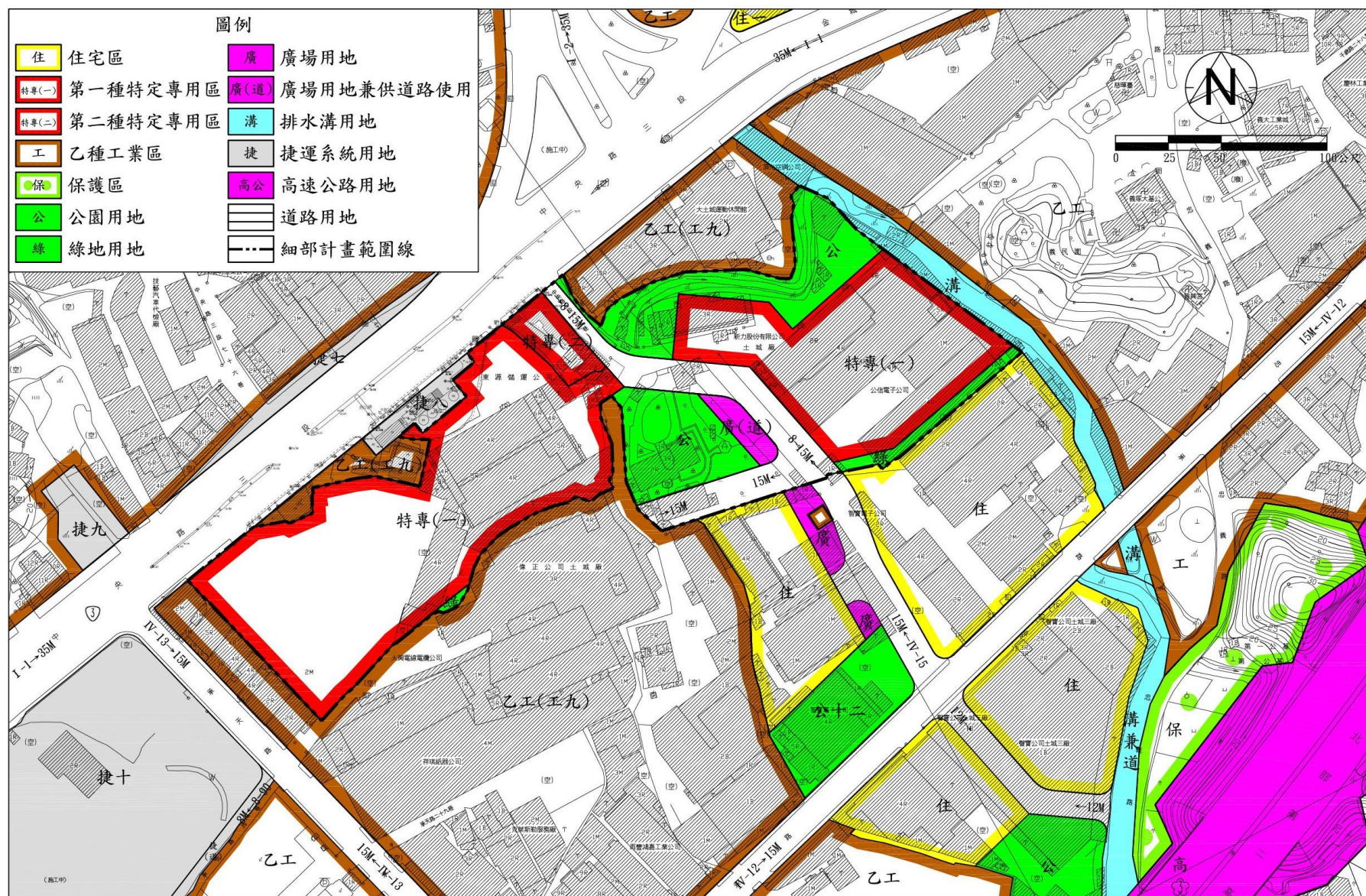


圖 2 擬定土城都市計畫(大安段 589 地號等 44 筆土地)細部計畫」案示意圖(公開展覽版)

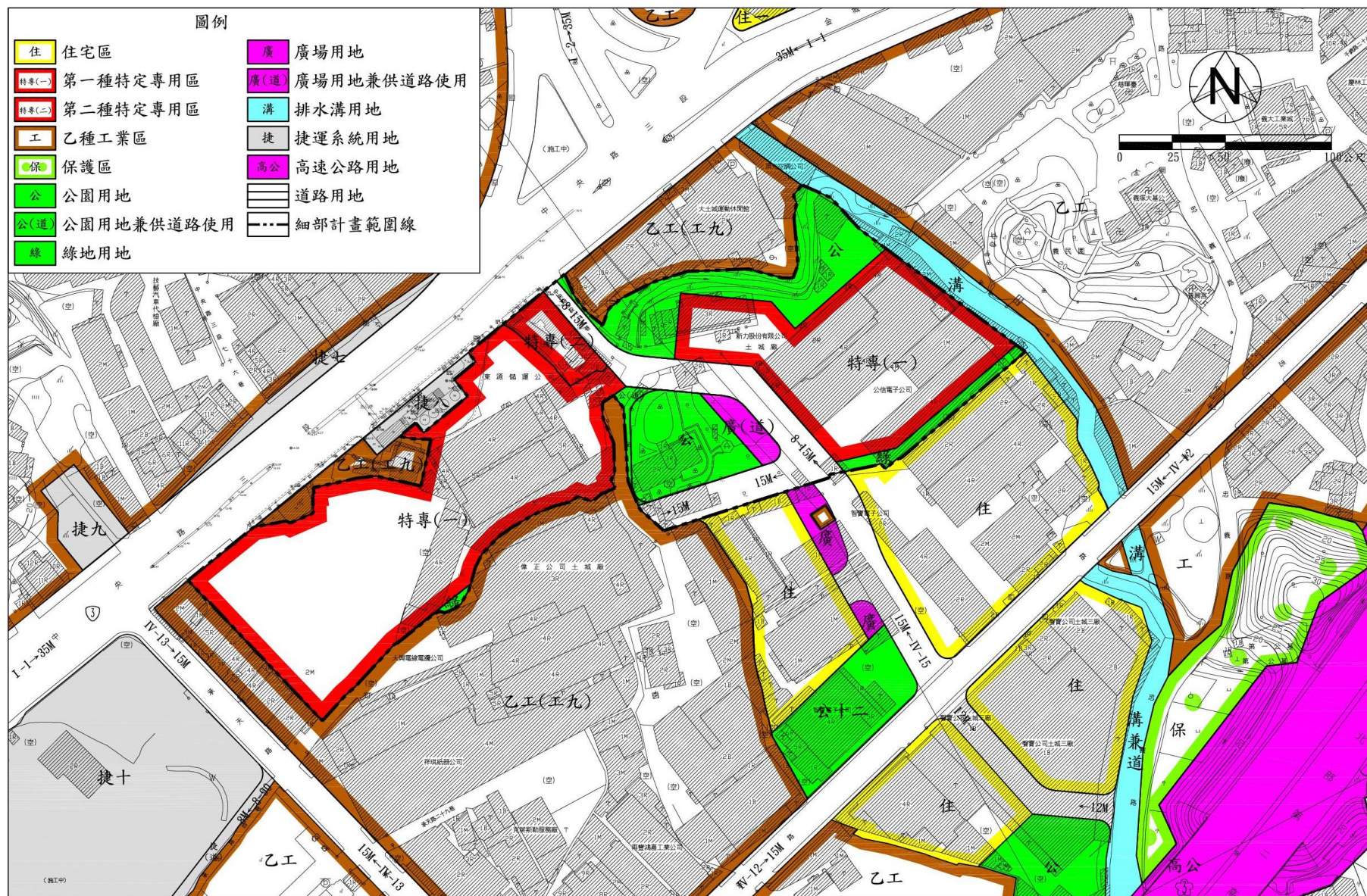


圖 3 擬定土城都市計畫(大安段 589 地號等 44 筆土地)細部計畫」案示意圖(本次提會審議修正)

表 1 「擬定土城都市計畫(大安段 589 地號等 44 筆土地)細部計畫」案土地使用計畫面積表(本次提會修正內容)

本次提會修正內容				市都委會決議
項目		面積	比例	
土地使用分區	特定專用區(一)	2.2936	67.31%	依本次提會修正內容通過。
	特定專用區(二)	0.0916	2.69%	
	小計	2.3852	70.00%	
公共設施用地	公園用地	<u>0.5597</u>	<u>16.42%</u>	
	<u>公園用地兼供道路使用</u>	<u>0.0200</u>	<u>0.59%</u>	
	綠地用地	0.0619	1.82%	
	廣場用地兼供道路使用	0.0476	1.40%	
	道路用地	0.3331	9.77%	
	小計	1.0222	30.00%	
總計		3.4075	100.00%	

表 2「變更土城都市計畫【部分乙種工業區為特定專用區(一)、特定專用區(二)、公園用地、綠地用地、廣場用地兼供道路使用及道路用地】(大安段 589 地號等 44 筆土地)案」事業及財務計畫表(本次提會審議修正)

設施 種類	面 積 (公頃)	土地取得 方式					開闢經費(萬元)				主辦 單位	預定完成期 限	經費 來源	備註
		征 購	市 地 重 劃	公 地 撥 用	獎 勵 投 資	無 償 捐 贈	土地 成本	工程 成本	其他	合計				
特定專 用區 (一)	2.1465	-	-	-	-	-	409,066	525,295	202,273	1,136,634	開發者	本計畫發布 實施後三年 內應申請建 造執照、五 年內應完成 公共設施工 程建設	銀行貸 款、自有資 金	申請人取 回土地
公園 用地	0.5597	-	-	-	-	V	194,815	5,576	5,267	205,658				-
公園 用地兼 供道路 使用	0.0200					V								
綠地 用地	0.0619	-	-	-	-	V								
廣場用 地兼供 道路使 用	0.0476	-	-	-	-	V								
道路 用地	0.3331	-	-	-	-	V								

註：1. 本開發經費得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。

2. 上述開發費用不含營運期之相關費用，且不含利息。

3. 本表之設施種類及面積仍依都市計畫實地分割測量面積為準。

表 3 「擬定土城都市計畫(大安段 589 地號等 44 筆土地)細部計畫」案土地使用管制要點前後修正對照表

公開展覽內容	市都委會決議
一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則第 40 條規定訂定之。	依公開展覽內容通過。
二、本計畫區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地： (一)特定專用區(一)。 (二)特定專用區(二)。 (三)公園用地。 (四)廣場用地兼供道路使用。 (五)綠地用地。 (六)道路用地。	依公開展覽內容通過。
三、各土地使用分區及公共設施用地應依施行細則及下列規定辦理： (一)開發強度 特定專用區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： 1. 建蔽率不得大於 70%。 2. 各特定專用區容積率規定如下： (1)第一種特定專用區容積率不得大於 345%。 原基準容積為 300%，因申請都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二者，得酌予加給基準容積率比率 15%，加給後容積率為 345%。 (2)第二種特定專用區容積率不得大於 240%。 (二)地下開挖 各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依決議辦理。 (三)特定專用區容許使用 1. 第一種特定專用區容許使用： (1)以供無污染性之工廠與其必要附屬設施、工業發展有關設施、科技業的服務業、生產者服務業、技術性諮詢與相關服務事業及前述項目所需之相關辦公、研發、教育訓練設施為主。前述所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、相關服務事業指下列事業或設施：	依公開展覽內容通過。

公開展覽內容	市都委會決議
A. 無污染性之廠房或其相關設施： (A)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。 (B)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 (C)員工單身宿舍及員工餐廳。 (D)其他經市政府審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。 B. 工業發展有關設施： (A)有線、無線及衛星廣播電視事業。 (B)環境檢驗測定業。 (C)消毒服務業。 (D)樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。 (E)廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。 (F)營造業之施工機具及材料儲放設施。 (G)倉儲業相關設施。(賣場除外) (H)冷凍空調工程業。 (I)機械設備租賃業。 (J)工業產品展示服務業。 (K)剪接錄音工作室。 (L)電影、電視設置及發行業。 (M)公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。 (N)汽車運輸業停車場及其附屬設施。 (O)機車、汽車及機械修理業。 (P)經核定之企業營運總部及其相關設施。 (Q)經市政府審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。 供建築技術規則之C類工業類使用者，其廠房廁所及茶水間應集中留設於各層公共區域。 (2)公共服務設施及公用事業設施： A. 醫療保健設施：醫療機構及護理機構及醫事機構。 B. 社會福利設施。 C. 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。	

公開展覽內容	市都委會決議
(3)除前兩目有關產業使用項目外，得依都市計畫法新北市施行細則第 16 條有關商業區之使用項目作使用，惟不得作住宅使用，其實設商業使用樓地板總面積以經都市設計審議通過之內容為準，最多不得超過第一種特定專用區建築基地之允建容積總樓地板面積之百分之十，且僅限配置於建築物第一、二層。 申設商業使用樓地板部分須依回饋計畫辦理，並應與新北市政府簽訂協議書作為後續執行依據。 (4)經市府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理之公益性設施。 2. 第二種特定專用區容許使用： 比照「都市計畫法新北市施行細則」第 14 條住宅區相關規定辦理。 (四)各公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用時，惟以供非營利性之公共使用者為限。	
四、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵，惟各項獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過基準容積之 50%。 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。	依公開展覽內容通過。
五、變更後建築基地不得適用開放空間、增設停車場空間及都市更新等相關容積獎勵規定。	依公開展覽內容通過。
六、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「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」（以下簡稱都設會）審議通過者，得依決議辦理。	依公開展覽內容通過。
七、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依決議辦理。	依公開展覽內容通過。
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： (一)特定專用區內建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工篇」規定外，尚應滿足新北市政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。 (二)除前款停車位外，另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）案」規定，個別計算計畫	依公開展覽內容通過。

公開展覽內容	市都委會決議
區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。	
九、本計畫區應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後始得發照建築。	依公開展覽內容通過。
十、本計畫區都市設計管制事項如下列規定： (一)公共開放空間(詳附圖) 1.計畫區臨中央路三段側，應自道路境界線退縮 10 公尺以上建築，作入口意象之規劃設計；計畫區臨其他計畫道路側，應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築(特定專用區(二)除外)。前述退縮皆得計入法定空地檢討。 2.除前項退縮規定，基地應自地界線退縮至少 3 公尺以上建築；另於公園東側特定專用區(一)內至少留設 250 平方公尺之廣場式開放空間，並得計入法定空地檢討。 3.建築物基地之開放空間與相鄰之開放空間連續部分得以高低差不同地盤相連，但必須考慮無障礙設施，供行動不便者使用，並應注意人行步道與鄰地騎樓高程順平處理。 4.東側公園用地內水圳明溝部分，應保留其開放性及親水性，並與開放空間整體規劃。 (二)動線系統 1.基地四周自道路境界線退縮之開放空間內，應整體規劃設計無遮簷人行道，其寬度不得小於 1.5 公尺。 2.機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃。 汽機車坡道於地面層起始點至人行步道或沿街步道式開放空間應至少 3 公尺退縮。 3.基地內開放空間留設自行車停放空間，應鄰近捷運站出入口並結合景觀植栽整體規劃。 (三)建築設計 1.建築物之風格、立面外牆材質及色彩應考量基地環境協調及地區特性等因素。 2.建築物空調主機、設備管線及工作陽台應加以遮蔽美化。 3.建築物外牆之顏色，應以中、高明度及中低彩度之色彩為原則。 4.建築物應規劃屋頂綠化及壁面立體綠化。 (四)其他 1.本計畫區內公共開放空間、停車空間及人行道之鋪面，應加強基地透水，並儘量以透水鋪面設計。 2.景觀規劃時應考慮周邊及本計畫區內原存之景觀元素，與自然植生作最適當的配合。 3.供公眾使用之建築以不設置圍牆為原則。 4.本計畫區內公用設備管線應予地下化，若其設施必須暴露地面以上者，應維護安全並予美化。 附圖	依公開展覽內容通過。

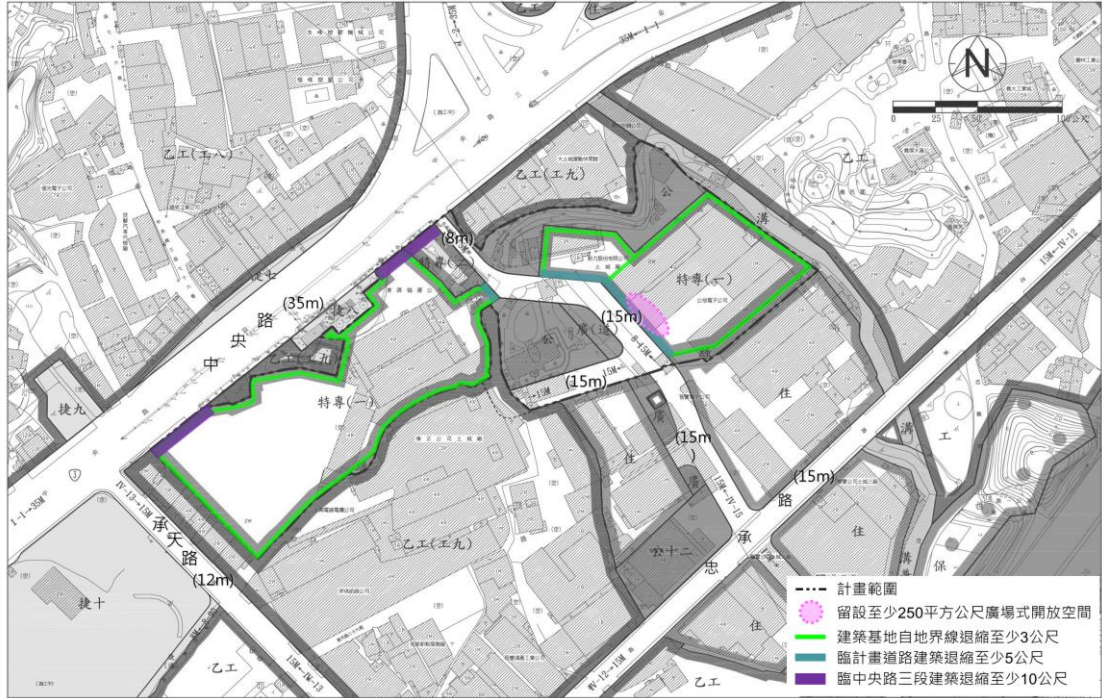
公開展覽內容	市都委會決議
	
十一、 本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	依公開展覽內容通過。
十二、 本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。	依公開展覽內容通過。

表 4 「擬定土城都市計畫(大安段 589 地號等 44 筆土地)細部計畫」案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	作業單位建議意見	市都委會決議
1	李○宏	有關於長虹建設位於土城大安段 589 地號等 44 筆都市計畫案，都市計畫案變更公園與開闢道路位置更動事宜，有關人車動線事宜，捐贈公園西側既成道路（中央路三段 89 巷）後續是否留供既有廠家出入事宜，目前雖屬既成道路較無人車動線之問題，經查變更內容與原屬盛至計畫案內容有所更動，原屬變更之計畫案之道路有所開闢，可方便未來變更後人車動線之暢通，建構其交通環型路網之便利，假設變更後是人車都可通行，現場也可設置人行與汽車交通號誌，以維行人安全，及汽機車動線流暢，甚或發生緊急事故時，救護車及消防車動線都能暢通無阻，但最新計畫之內容捐贈道路及公園之事宜，確把原屬捐贈開闢之道路予以封住，開闢之公園與變更取回之特專區土地相連接，使其對外聯繫道路一處之封閉，可否未來交通動線上會有受阻之情況發生，以及發生此區塞車之問題產生，如發生緊急情況時是否逃生及救災之道路都有其阻礙。然而與長虹相鄰接之土地假設未來也有都計變更之計畫，也會捐贈相關之公共設施用地，開闢此區計畫道路，也可與之計畫道路連成一氣，建構公園環型便利路網。 目前相鄰之土地雖未提出相關變更計畫，但也難保將來不會提出變更計畫，如鄰地之後提出變更計畫，但捐贈開闢之計畫道路之後，會因長虹建設之新計畫調整公園與取回特專區之土地相連接，之後就算鄰地變更也無法打通關鍵之連接處，是否將來都市計畫通盤審議上，此區對外聯繫道路會缺了一角，但確也無法改變之事實，希望委員會能再斟酌審議評估都市計畫發展之長遠全盤考量，為城市建構其安全路網之交通環境。 加上此區未來有許多建案人口進駐（國美建設案、甲山林建設案、新北市社宅）進駐之人口，將來車流人流量勢必激增，如道路不暢通難免不保會有上述情況之發生，雖然此區之土地實屬所有權人長虹建設所有，尊重其變更之立場，但原屬盛至之計畫案，是有把道路開闢留設方便將來居民人車暢通，雖此土地實	建議維持原案開放式道路設計圖說。	部分採納。 理由： 1. 本案針對中央路三段 89 巷，未來規劃為 8m 及 15m 計畫道路，合先敘明。 2. 針對陳情範圍大安段 710 地號目前鄰接現有巷道中央路三段 89 巷，本案變更後該地號北側將鄰接本案新設公園用地，為確保其未來通行，針對其通行範圍並考量未來路型完整，調整部分公園用地為公園用地兼供道路使用。	依作業單位建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	作業單位建議意見	市都委會決議
		屬土地所有權人長虹建設所有，或許所有權人未來實際上是有留設私設通路讓行人通行，但難保未來該變更案建案銷售完後，管委會有權把私設道路封閉，畢竟私設道路與計畫道路本質使用分區上實屬不同，因新聞常有報導之類似情況發生，而且未來就算留設私設道路也未必如舊版變更圖說之開闢捐贈計畫道路之寬度，將來難保出入人流車流問題之產生。此舉是否有違都市計畫審議之美意，都市計畫變更之美意無非利民與便民，相信長虹建設在都市計畫變更時也是希望帶動土城之繁榮，本人絕對支持，藉由變更方案帶動此區繁榮發展，帶來不同城市之風貌，況且此區原計劃案早已經經過公展階段，如經如果重新更動位置調整，是否也須再次公展徵求在地居民之意見，畢竟事關未來此區居民之權利，及社會百姓大眾之公共利益方便性及安全性，以及此更動是否也推翻當初委員會委員為社會百姓大眾爭取權利之美意，還建請都委會各局處長官能斟酌評估納入參考，如能按照當初審議原都市計畫之圖說公園及道路之設置，長虹建設自身也不會損及原屬自身土地所屬之權利，又能創造屬於百姓公眾之安全之絕對利益，及此區未來變更後帶動土城當地捷運站周邊之繁榮發展，相信市府團隊也能樂見最完善之都市規劃，創造長虹建設與社會大眾及政府三贏之局面，還請市府局處首長、各級長官能斟酌評估看是否能與之協調，創造共屬社會之福祉。 本人之意見非常之渺小，也絕非與該案土地所有權人有對抗之意，只針對公眾安全之利益為著想，還請各級首長、局處長官學者能廣為採納意見斟酌參考評估，非常謝謝各局處首長長官，謝謝。			
2	林○銘	1. 說明會排除陳情人參與都市計畫(無再通知座談會與說明會)。 2. 該都市計畫變更排除 653、656、657 地號，導致捷運永寧站旁鄰中央路的區域臨路面積不足，使西側基地道路只能由中央路進、區內 15m 道路出。影響廠區進出動線，且不利整體開發案街廓完整性。 3. 前開發商(港商盛至公司)，於 109 年 6 月 30 日參與內政部專案會議，有初	1. 陳情人所持有土地大安段 653、656、657 願已非出售方式，參與都市計畫。 2. 若申情人堅持該變更案	未便採納。 理由： 1. 陳情土地大安段 653、656、657 地號共 3 筆土地（面積合計 1,038.42	依作業單位建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	作業單位建議意見	市都委會決議
		步達成協議。 4. 長虹公司所說多次協商會議，會中只有協商陳情人出售土地，並無提出其他方案。	排除大安段 653、656、657 地號，陳情人希望雙方以換地方式，使該計畫變更案於永寧站臨中央路部分，能增加臨路面積，使西側基地道路能由中央路進出，改善廠區進出動線，並增加城市街廓完整性，陳情人土地也更為方正，雙方均可受益。	m²)，非屬本案申請範圍。本案仍依「都市計畫法」第 19 條及「依都市計畫法第 27 條規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應行注意事項」第 4 點規定，於市府及土城區公所公開展覽 30 天及舉行說明會，並依三個月內之土地登記簿所載住所，以書面掛號通知變更範圍內之土地所有權人，並刊登於中國時報(112 年 2 月 4 日~6 日)及新北市政府城鄉發展局網站周知。 2. 本案交通動線規劃考量開發後避免造成中央路三段交通衝擊，故西側特定專用區(一)開發後係規劃自中央路三段進場後，須經區內 15m 新設計畫道路由南側忠承路離場，東側特定專用區(一)亦須藉由區內 15m 新設計	

編號	陳情人 及陳情 位置	陳情理由	陳情建議	作業單位 建議意見	市都委會 決議
				畫道路由南側忠承路進、離場，本案交通影響分析報告現正於市府交通局審查中，後續當依審查結論辦理。 3. 原案(「變更土城都市計畫(部分乙種工業區為商業區、住宅區、行政特定專用區、公園用地、廣場用地、綠地用地及道路用地)(大安段 589 地號等 42 筆土地)案」)於 109 年 6 月 30 日內政部都市計畫委員會專案小組會議後，申請人及陳情人尚未依會議結論簽訂協議書，後申請人因故另覓合作開發方，故重新調整計畫範圍(未納入陳情土地)及變更方案為乙種工業區變更為特定專用區等再提請新北市都市計畫委員會審議，並經 111 年 5 月 20 日第 141 次會議審竣後報請內政部都	

編號	陳情人 及陳情 位置	陳情理由	陳情建議	作業單位 建議意見	市都委會 決議
				市計畫委員會續審。 4. 本案變更後申請人取回特定專用區(一)與陳情土地乙種工業區之使用性質相容、允許使用項目亦多有兼容，故後續申請人與陳情人土地仍有機會合作開發，且陳情人欲交換土地，應另行與申請人協商土地買賣及交換分割事宜，非屬都市計畫變更範疇。	

案由	變更三重都市計畫細部計畫(部分停車場用地為停車場及社會福利設施用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款 參、計畫緣起 為解決都會地區房價問題，實現居住正義，配合新北市住宅政策，循住宅法相關規定採「只租不售」的方式興辦社會住宅，以紓解高房價壓力，保障弱勢族群在都會地區之居住權利，並達到繁榮地方、創造商機之功能。 本計畫將以停車場與社會住宅共構模式，以不妨礙周邊居民停車使用需求，運用公產活化概念，將容積妥善規劃，興建作為社會住宅，並與各公益設施結合之複合式功能建築。 為使本基地之使用能更具彈性，同時提供公益設施空間及社會住宅一定數量之營運戶數規模，以達社會住宅興闢效益及增進社會福祉，爰依循規定辦理本計畫用地變更。 本計畫係因應三重區社會住宅用地需求，屬配合興建社會住宅之重大設施，有迅行變更之必要，爰依都市計畫法第 27 條規定辦理本次都市計畫變更作業。 肆、變更位置及範圍 變更範圍為三重都市計畫細部計畫停車場用地(停九)，包含新北市三重區三重段 248 地號，變更面積為 0.2845 公頃。 伍、變更內容 為配合興建社會住宅，變更計畫範圍部分停車場用地為停車場及社會福利設施用地，並訂定土地使用分區管制要點。(詳表 1、圖 1)。 陸、事業及財務計畫 本次變更基地範圍土地屬新北市，管理機關為新北市政府交通局。興建費用預估為 35 億元，預計 113 年動工、117 年竣工，由新北市停車場作業基金、新北市城鄉發展基金依樓地板		

面積比例分攤(詳表 2)。

表 2「變更三重都市計畫細部計畫(部分停車場用地為停車場及社會福利設施用地)」事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費 (萬元)		主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
		徵 購	區段 徵收	市地 重劃	公地 撥用	其他	土地徵 購費及 地上物 補償費	工程費			
停車場 及社會 福利設 施用地	0.2845	-	-	-	✓	-	-	350,000	新北市 政府	117 年	新北市政府 編列預算,不 足部分則以 融資方式支 應。
合計	0.2845							350,000			

備註：1.表內實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

2.本表開闢經費及預定完成期限僅供參考，實際仍依未來進行建築設計後核准建築執照使用為準。

柒、辦理經過

- 一、公開展覽：自 112 年 2 月 6 日起至 112 年 3 月 7 日止，公開展覽 30 日，並於 112 年 2 月 6、7、8 日公開刊登於中國時報。
- 二、公開展覽說明會：112 年 2 月 17 日於本市三重區過圳活動中心舉行。

捌、公民或團體陳情意見

本案自公開展覽迄今無收到人民或機關、團體陳情意見。

玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

決議

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

表 1 「變更三重都市計畫細部計畫(部分停車場用地為停車場及社會福利設施用地)」案變更內容明細表

公展編號	公開展覽內容				市都委會決議
	位置	變更內容		變更理由	
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	三重水漾路一段(原疏洪東路一段)、捷運路 22 巷周邊	停車場用地 (0.2845)	停車場及社會福利設施用地 (0.2845)	1. 本處基地土地為市有土地，現況為空地並提供市民停放機車，且基地位於捷運路網周邊，交通便利，應增益其土地使用效益。 2. 由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，考量三重地區地狹人稠，又社會住宅屬於都市計畫法第 42 條指明之社會福利設施，基於公地公用，上開土地併同原停車需求變更為停車場及社會福利設施用地，應有其公益性及必要性。 3. 為增進未來社會住宅所在地區公共服務品質，將依住宅法第 33 條規定，視實際需要保留一定空間作為青年創業、文康休閒及商業餐飲服務等設施使用，亦提供足夠汽機車停車空間，以多元性服務項目來滿足民眾需求。	依公開展覽內容通過。
2	土地使用分區管制要點	無	1. 本計畫之停車場及社會福利設施用地除應依本要點規定辦理外，未規定事項仍應依「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案辦理。	配合新增停車場及社會福利設施用地增訂使用強度及容許使用相關規定。	依公開展覽內容通過。

公展編號	公開展覽內容				市都委會決議
	位置	變更內容		變更理由	
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
			2. 停車場及社會福利設施用地，建蔽率不得大於80%，容積率不得大於960%，並得依住宅法第33條相關規定辦理。 3. 停車場及社會福利設施用地應考量未來社宅人口進駐及地區衍生日照、托嬰、托幼等公益設施需求，未來建築規劃時應配合新北市政府需求，提供前開公益空間所需之樓地板面積。		
備註：1. 表內面積應以實際分割測量面積為準。 2. 凡本次變更未指明變更部分均應以原計畫為準。					



資料來源:本計畫繪製。