

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號
11樓

承辦人：吳欣怡

電話：(02)29603456 分機7151

傳真：(02)89650936

電子信箱：aa7123@ms.ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國109年10月27日

發文字號：新北府城審字第1092045949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：0009AJN5M)

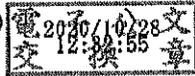
主旨：檢送109年10月16日新北市都市計畫委員會第122次會議紀錄1份，請查照。

說明：依本府109年10月8日新北府城審字第1091907694號開會通知單辦理。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、劉委員玉山、許委員阿雪、胥委員直強、林委員政逸、吳委員杰穎、詹委員士樑、洪委員迪光、王委員榮進、姚委員克勛、宋委員立堦、黃委員穗鵬、孫委員振義、賀委員士庶、黃委員敏修(不含附件)、王委員思樺、陳委員姿伶、康委員秋桂、詹委員榮鋒、鍾委員鳴時、國防部(審議案第2~3案)、財政部國有財產署北區分署(審議案第1案)、經濟部水利署第十河川局(審議案第1、5案)、海洋委員會海巡署(審議案第2~3案)、交通部公路總局西部濱海公路北區工程處(審議案第6~7案)、交通部航港局(審議案第6~7案)、台灣電力股份有限公司(審議案第4案)、臺北自來水事業處(審議案第4案)、新北市政府捷運工程局(審議案第1案)、新北市政府交通局(審議案第1~3、8~9案)、新北市政府工務局(審議案第1、6~7、10案)、新北市政府地政局(審議案第2~4、8~9案)、新北市政府經濟發展局(審議案第1案)、新北市政府財政局(審議案第1、11案、報告案第1案)、新北市政府文化局(審議案第1案)、新北市政府民政局(審議案第1案)、新北市政府水利局(審議案第6~7案)、新北市政府警察局(審議案第2~3案)、新北市政府觀光旅遊局(審議案第1案)、新北市政府環境保護局(審議案第2~3案)、新北市政府農業局(審議案第5~7案)、新北市政府消防局(審議案第8~9案)、新北市政府社會局(報告案第1案)、新北市政府教育局(報告案第1案)、彰化縣員林市公所(審議案第11案)、新北市政府都市更新處(審議案第10~11、報告案第1案)、新北市政府新建工程處(審議案第1~3、6~7案)、新北市政府養護工程處(審議案第5案)、新北市政府漁業及漁港事業管理處(審議案第2~3案)、新北市政府高灘地工程管理處(審議案第6~7案)、新北市政府綠美化環境景觀處(審議案第6~7案)、新北市汐止區公所(審議案第1案)、新北市石門區

公所(審議案第2~3案)、新北市金山區公所(審議案第5案)、新北市淡水區公所(審議案第10案)、臺灣港務股份有限公司(審議案第6~7案)、元興建設股份有限公司(報告案第1案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第1~3案)、中冠科技顧問股份有限公司(審議案第4、8~9案)、台灣世曦工程顧問股份有限公司(審議案第6~7案)、育辰工程顧問股份有限公司(審議案第11案)

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



裝

訂

線



新北市都市計畫委員會第 122 次會議紀錄

時間：中華民國 109 年 10 月 16 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：本府 28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如簽到簿。

出席單位：詳如簽到簿。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、 變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)案。
- 二、 變更石門主要計畫(第三次通盤檢討)案。
- 三、 變更石門細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案。
- 四、 變更三重都市計畫細部計畫(變電所用地(變三)及部分自來水事業用地(水二)為住宅區)案。
- 五、 變更北海岸風景特定區主要計畫(配合磺溪清水堤防(第二期)工程)(部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區(兼供道使用))案。
- 六、 變更臺北港特定區計畫主要計畫(配合台 64 線及台 61 甲線交會口交通系統改善工程)案。
- 七、 變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合台 64 線及台 61 線交會口交通系統改善工程)案。

- 八、 變更中和都市計畫(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(部分住宅區及公園兼兒童遊樂場用地為道路用地、修訂事業及財務計畫及修訂土地使用分區管制要點)案。
- 九、 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。
- 十、 變更淡水(竹圍地區)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)(部分第四種住宅區為第四種住宅區(特1))(海鷗段717地號等1筆土地)案。
- 十一、 劃定新北市新店區民安段1016地號等37筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案。
- 十二、 變更淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為第3種商業區及兒童遊樂場用地)(竹圍段894-5地號等5筆土地)案。

參、散會：中午12時整。

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	第一案
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>「汐止都市計畫」於民國 58 年 12 月 24 日公告實施，汐止都市計畫範圍計有三處細部計畫，分別為「汐止大坑溪右岸中研究附近地區細部計畫」、「汐止擴大(樟樹灣地區)都市計畫(原工業區變更為倉儲批發專用區)細部計畫」及「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)細部計畫」共三處。</p> <p>本計畫區隸屬市鎮計畫，主要計畫與細部計畫應分別辦理，且現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)，因現行計畫仍為主、細合併之計畫，故於辦理汐止都市計畫第三次通盤檢討時將主要計畫與細部計畫內容拆離，以建立計畫管制層次。惟考量後續執行便捷，茲將汐止都市計畫區內已發布細部計畫地區及未實施細部計畫地區合併為一細部計畫區，即擬定「汐止都市計畫細部計畫」管制之。</p> <p>肆、計畫範圍及面積：</p> <p>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，計畫總面積調整為 1,308.8013 公頃。</p> <p>伍、辦理經過：</p> <p>本案係與「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)」案一同辦理都市計畫草案公開展覽、舉辦公開說明會、公開徵求公民或團體意見及本市市都委會專案小組研商會議及新北市都市計畫委員會審議通過。</p> <p>本案主要計畫業經內政部都市計畫委員會 108 年 12 月 24 日第 960 次會議審議完竣，經檢視本案細部計畫內容需配合前開都委會審決之主要計畫內容再予調整修正，故於 109 年 3 月 18 日及 6 月 1 日再召開 2 次專案小組會議，專案小組召集人為孫委員振義，審議內容已獲致具體</p>		

建議，故請作業單位依相關意見修正後提市大會審議。

一、公開徵求公民或團體意見：自民國 101 年 3 月 21 日起公告 30 日。

二、公開展覽：自民國 103 年 12 月 31 日起公開展覽 30 日，103 年 12 月 31 日-104 年 1 月 2 日刊登於聯合報。

三、公開說明會：104 年 1 月 23 日上午 10 時及下午 2 時假汐止區公所舉辦 2 場說明會。

四、新北市都市計畫委員會(主要計畫送內政部審議前)

期間共計召開 11 次專案小組會議，1 次現地會勘，並於民國 105 年 12 月 15 日第 71 次會議審議及民國 105 年 12 月 30 日第 72 次會議審議通過。

五、市都委會專案小組研商會議(主要計畫經內政部審竣後)

本案主要計畫業經內政部都市計畫委員會 108 年 12 月 24 日第 960 次會議審議完竣，經檢視本案細部計畫內容需配合前開都委會審決之主要計畫內容再予調整修正，故於 109 年 3 月 18 日及 6 月 1 日再召開 2 次專案小組會議，專案小組召集人為孫委員振義，審議內容已獲致具體建議，故請作業單位依相關意見修正後提市大會審議。

陸、公民或團體陳情意見

內政部審議期間逾期及逕向內政部都委會提報之公民團體陳情意見，屬細部計畫範疇共計 5 案，詳表四；未提報內政部都委會之公民團體陳情意見，屬細部計畫範疇共計 1 案，詳表五，本 6 案業經專案小組研商會議討論，並獲具體建議意見。

柒、市都委會專案小組初步建議意見如下：

一、配合內政部都委會第 960 次會議主要計畫決議內容修正細部計畫，內容已獲致具體建議，除依下列各點，請作業單位依相關意見修正後提市大會審議：

(一)有關內政部都委會第 960 次會議審議通過同新段部分公有保護區土地變更為社會福利設施用地一案，原則尊重內政部都委會決議結果，爰細部計畫配合主要計畫修正；另參考本市目前推動之社會福利專

	<p>用區，本案容積率訂為400%建蔽率訂為50%，惟考量本案位屬保護區且為法定山坡地範圍，可建築的範圍受山坡地地形及基地範圍限制，爰請內政部營建署於市大會補充說明有關社福用地配置、分析坡度開發量體、需求性及必要性等，以確定開發需求。</p> <p>(二)有關大汐止經貿園區乙種工業區變更為產業專用區之開發許可機制，經內政部都委會專案小組建議維持原計畫，爰待市府經發局研擬具體方案後，再提市都委會大會審議。</p> <p>(三)土地使用分區管制要點授權作業單位依全市性通案性土管調整予以修正，續提市都委會大會審議，詳表六。</p> <p>二、配合主要計畫審竣內容，修正細部計畫變更內容明細表(詳表二)，修正細部計畫變更內容明細表(內政部審議期間新增變更案)及變更圖(詳表三、圖編號1~15)。</p> <p>柒、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表一、變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)案變更前後面積對照表

項目	檢討前計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	本次通盤檢討			
			檢討後面積 (公頃)	占都市計畫發展用地百分比	占計畫面積百分比	
土地 使用 分區	第一種住宅區	0.0563	0.0000	0.0563	0.01%	0.00%
	住宅區	1.8381	0.0000	1.8381	0.22%	0.14%
	第二種住宅區	215.0069	-0.7690	214.2469	25.72%	16.37%
	住二(附)	0.0000	0.0295	0.0295	0.00%	0.00%
	商業區	17.3888	0.0000	17.3888	2.09%	1.33%
	商(附)	0.0000	0.0339	0.0339	0.00%	0.00%
	乙種工業區	254.3753	-4.8969	249.4784	29.94%	19.06%
	零星工業區	0.1172	0.0000	0.1172	0.01%	0.01%
	倉儲批發專用區一 (供倉儲批發業建築使用)	1.9578	0.0000	1.9578	0.23%	0.15%
	倉儲批發專用區二(供道路使用)	0.3039	0.0000	0.3039	0.04%	0.02%
	倉儲批發專用區三 (供公共停車場使用)	0.1855	0.0000	0.1855	0.02%	0.01%
	風景區	46.6837	0.0000	46.6837	--	3.57%
	農業區	38.3891	-1.1917	37.1974	--	2.84%
	保護區	256.0005	-0.4347	255.5658	--	19.53%
	河川區	133.3171	1.1029	134.4200	--	10.27%
	河川區(兼供高速公路使用)	0.0354	0.1107	0.1461	--	0.01%
	河川區(兼供道路使用)	1.2432	0.3441	1.5873	--	0.12%
	河川區 (兼供公園兼兒童遊樂場使用)	0.0674	0.0000	0.0674	--	0.01%
	電信專用區	0.1383	0.0000	0.1383	0.02%	0.01%
	加油站專用區	0.0000	0.3089	0.3089	0.04%	0.02%
小計	967.1045	-5.3533	961.7512	58.34%	73.48%	
公共 設施 用地	公園用地	18.2344	-0.0152	18.2192	2.19%	1.39%
	公園用地(兼供河川使用)	0.9093	0.0000	0.9093	0.11%	0.07%
	公園兼兒童遊樂場用地	7.4853	0.5750	8.0603	0.97%	0.62%
	綠地用地	6.7078	-0.0090	6.6988	0.80%	0.51%
	綠地用地(供鐵路使用)	0.0008	0.0000	0.0008	0.00%	0.00%
	綠地用地兼供道路使用	0.0000	0.0173	0.0173	0.00%	0.00%
	園道用地	3.6699	-0.0006	3.6693	0.44%	0.28%
	園道用地兼供河川使用	0.0000	0.0006	0.0006	0.00%	0.00%
運動場用地	3.8191	0.0271	3.8462	0.46%	0.29%	

項目	檢討前計畫 面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	本次通盤檢討		
			檢討後 面積 (公頃)	占都市計畫 發展用地百 分比	占計畫面 積百分比
廣場用地(人行)	1.3908	0.0000	1.3908	0.17%	0.11%
廣場用地(站)	0.5957	0.0753	0.6710	0.08%	0.05%
廣場用地(停)	0.3888	0.0000	0.3888	0.05%	0.03%
機關用地	7.0817	0.1852	7.2669	0.87%	0.56%
文小用地	21.6116	-0.0144	21.5972	2.59%	1.65%
文小用地兼供河川使用	0.0000	0.0008	0.0008	0.00%	0.00%
文中用地	9.6284	0.0980	9.7264	1.17%	0.74%
文高用地	3.5854	0.0000	3.5854	0.43%	0.27%
市場用地	3.1146	0.0000	3.1146	0.37%	0.24%
加油站用地	0.2233	-0.2233	0.0000	0.00%	0.00%
人行步道用地	1.3413	-0.0090	1.3323	0.16%	0.10%
人行步道用地(兼河川區)	0.0000	0.0000	0.0000	0.00%	0.00%
停車場用地	1.1063	0.0000	1.1063	0.13%	0.08%
高速公路用地	82.4650	-7.8239	74.6411	8.96%	5.70%
高速公路用地兼供道路使用	0.0000	1.1237	1.1237	0.13%	0.09%
高速公路用地兼供河川使用	0.0000	6.6219	6.6219	0.79%	0.51%
高速公路用地(供鐵路使用)	0.0018	0.0000	0.0018	0.00%	0.00%
下水道用地(供抽水站使用)	3.6567	-0.0884	3.5683	0.43%	0.27%
下水道用地(供抽水站及道路使用)	0.1498	0.0091	0.1589	0.02%	0.01%
下水道用地(供抽水站使用)兼供河川使用	0.0000	0.0228	0.0228	0.00%	0.00%
下水道用地兼供道路使用	0.0080	0.0000	0.0080	0.00%	0.00%
下水道用地(供截流站使用)	0.8260	0.0000	0.8260	0.10%	0.06%
下水道用地	0.0107	0.0000	0.0107	0.00%	0.00%
自來水事業用地	1.2457	0.0000	1.2457	0.15%	0.10%
電路鐵塔用地	0.2312	0.0014	0.2326	0.03%	0.02%
變電所用地	5.2523	0.0000	5.2523	0.63%	0.40%
鐵路用地	35.8549	-2.6830	33.1719	3.98%	2.53%
鐵路用地兼河川區	0.1327	-0.1327	0.0000	0.00%	0.00%
鐵路用地兼供河川使用	0.0000	0.1187	0.1187	0.01%	0.01%
鐵路用地兼供道路使用	0.0471	1.0175	1.0646	0.13%	0.08%
鐵路用地兼供綠地使用	0.0000	0.1938	0.1938	0.02%	0.01%
鐵路用地(供高速鐵路使用)	0.2838	0.0000	0.2838	0.03%	0.02%
鐵路用地兼供高速公路使用	0.0000	0.0783	0.0783	0.01%	0.01%

項目	檢討前計畫 面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	本次通盤檢討		
			檢討後 面積 (公頃)	占都市計畫 發展用地百 分比	占計畫面 積百分比
鐵路用地(供高速鐵路使用)兼供 高速公路使用	0.0463	0.0000	0.0463	0.01%	0.00%
道路用地	114.4879	5.5437	120.0316	14.41%	9.17%
道路兼供河川使用	3.0848	0.6426	3.7274	0.45%	0.28%
道路用地(供高速公路使用)	2.1058	-0.0517	2.0541	0.25%	0.16%
道路兼供鐵路用地	0.8070	0.0000	0.8070	0.10%	0.06%
道路用地(供高速公路使用)兼供 河川區使用	0.1048	0.0517	0.1565	0.02%	0.01%
小計	341.6968	5.3533	347.0501	41.66%	26.52%
計畫總面積	1308.8013	0.0000	1308.8013	--	100.00%
都市發展用地面積	833.0649	0.0687	833.1336	100.00%	--

表二、配合主要計畫審竣內容，修正細部計畫變更內容明細表

編號	新北市都委會第 72 次會議審竣內容			變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見	備註	市都委會 決議				
	位置	變更內容									
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)								
三	調整 計畫 範圍	未納入	納入汐止 大坑溪右 岸中研院 附近地區 之範圍	依都市計畫定 期通盤檢討實 施辦法第 3 條 之規定辦理。	修正變更內容： <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">原計畫 (公頃)</th> <th style="width: 50%;">新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>汐止大坑溪右 岸中研院附近 地區計畫 住宅區 (1.8381) 公兒用地 (0.2548) 道路用地 (0.7104) 市場用地 (0.1992) 停車場用地 (0.0161) 人行步道用地 (0.0406)</td> <td>併入本計畫 範圍 住宅區 (1.8381) 公兒用地 (0.2548) 道路用地 (0.7104) 市場用地 (0.1992) 停車場用地 (0.0161) 人行步道用 地 (0.0406)</td> </tr> </tbody> </table> 變更理由： 1. 經查 75 年 5 月 21 日「變更汐 止大坑溪右岸中研院附近地區 部分農業區、公園、綠地、道路 用地為住宅區」計畫緣由，載有 本計畫原屬台北市都市計畫南 港區中研院附近地區主要計 畫，因配合大坑溪整治，調整省 市行政區界，將本計畫劃歸改 制前臺北縣，並經行政程序簽 准於汐止橫科地區辦理擴大都 市計畫，惟因省府對呈報之擴 大橫科都市計畫案有爭議，當 時本府未免因執行困難影響都 市正常發展及土地關係權利人 權益，擬定細部計畫作為執行 依據，並配合變更主要計畫。 2. 考量 93 年「汐止都市計畫第 二次通盤檢討」案將汐止擴大、 汐止橫科地區合併入汐止都市 計畫範圍，目前汐止都市計畫地	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	汐止大坑溪右 岸中研院附近 地區計畫 住宅區 (1.8381) 公兒用地 (0.2548) 道路用地 (0.7104) 市場用地 (0.1992) 停車場用地 (0.0161) 人行步道用地 (0.0406)	併入本計畫 範圍 住宅區 (1.8381) 公兒用地 (0.2548) 道路用地 (0.7104) 市場用地 (0.1992) 停車場用地 (0.0161) 人行步道用 地 (0.0406)	主 要 計 畫 第 三 案。	依市都委 會專案小 組初步建 議意見通 過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)										
汐止大坑溪右 岸中研院附近 地區計畫 住宅區 (1.8381) 公兒用地 (0.2548) 道路用地 (0.7104) 市場用地 (0.1992) 停車場用地 (0.0161) 人行步道用地 (0.0406)	併入本計畫 範圍 住宅區 (1.8381) 公兒用地 (0.2548) 道路用地 (0.7104) 市場用地 (0.1992) 停車場用地 (0.0161) 人行步道用 地 (0.0406)										

編號	新北市都委會第72次會議審竣內容				市都委會專案小組 初步建議意見	備註	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)					
					區僅中研院地區為單獨計畫範圍，爰本次將中研院附近地區一併合併之。 3. 本次通盤檢討係計畫範圍之整併，無涉計畫內容之調整，其計畫內容仍以原計畫為主。			
九	茄興街20巷東側道路用地	道路用地 (0.0414)	第二種住宅區 (0.0414)	配合使用現況及權屬辦理，恢復為原分區。	配合主要計畫審竣內容，維持原計畫道路用地。		依市都委會專案小組初步建議意見通過。	
十五	社后工業區及河川區	乙種工業區 (4.5881)	道路用地 (4.5962)	配合交通局新設15公尺環河道路，以及考量社后及樟樹灣地區交通路網未臻完善，以串聯區內既有及聯外路網為原則，劃設15公尺計畫道路，以完善社后及樟樹灣地區整體交通路網動線。	修正變更內容：		1. 土地取得方式以積轉為原則，不動地上物，惟要可一徵收，完道興路關。 2. 主要計畫第二十二案。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		綠地用地 (0.0045)			乙種工業區 (2.7008)	道路用地 (2.7783)		
		公兒用地 (0.0036)			綠地用地 (0.0775)			
		乙種工業區 (0.0158)	綠地用地 (0.0158)		河川區 (1.1331)	河川區兼供道路使用 (1.1331)		
		河川區 (0.2442)	河川區兼供道路使用 (0.2442)		變更理由： 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. 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。			
十六	社后地區	農業區 (0.3051)	道路用地 (0.3051)	配合交通局新設15公尺環河	修正變更內容：	1. 土地取	依市都委會專案小	

編號	新北市都委會第72次會議審竣內容			變更理由	市都委會專案小組初步建議意見		備註	市都委會決議
	位置	變更內容						
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
	農業區、下水道用地(供抽水站使用)及河川區	下水道用地(供抽水站使用) (0.0656)	下水道用地(供抽水站及道路使用) (0.0319) 道路用地 (0.0337)	道路及社后、樟樹灣地區交通路網整體規劃，拓寬及新闢計畫道路，以銜接至吉林街，確保社后地區整體交通路網規劃之合理性。	原計畫 (公頃) 農業區 (0.2374)	新計畫 (公頃) 道路用地 (0.2374)	得方組 式以初 容積積 移轉原 為原則， 不動除 上物，惟 要可一 般徵辦 收理，完 成路興 闢。 2. 主 要計畫 第十三 案。	依市都 委會專 案小組 初步建 議意見 通過。
		河川區 (0.0394)	河川區兼 供道路 使用 (0.0394)	變更理由： 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. 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。	下水道用地 (工抽水站 使用) (0.0609)	下水道用地 (供抽水站使 用及道路使用) (0.0272) 道路用地 (0.0337)		
				河川區 (0.1361)	河川區兼供道 路使用 (0.1361)			
二十一	機六西側住宅區	第二種住宅區 (0.2971)	公(兒)用地 (0.2971)	1. 變更範圍係行政院農委會動植物防疫檢疫局管理之土地，該局業於104年1月28日向國有財產署申請廢止撥用。 2. 配合地區公設需求及公	配合主要計畫審竣內容，維持原第二種住宅區。			依市都 委會專 案小組 初步建 議意見 通過。

編號	新北市都委會第72次會議審竣內容				市都委會專案小組 初步建議意見	備註	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)				
				有非公用可 建地現況閒 置情形變 更。			
二十二	長江 街 57 巷 22 弄附 近地 區	第二種 住宅區 (0.1223)	公(兒) 用地 (0.1313)	1. 變更範圍係 財政部國有 財產署管理 之土地，現 況為兒童遊 樂場，且因 土地屬山坡 地範圍，坡 度陡峭不適 宜建築使 用。 2. 配合地區公 設需求、公 有非公用可 建地現況及 地形條件變 更。	配合主要計畫審竣內容，維持原 第二種住宅區及人行步道用地。		依市都委 會專案小 組初步建 議意見通 過。
		人行步道 用地 (0.0090)					
二十六	汐止 警察 分局 北側 機關 用地	機關用地 (0.0198)	第二種 住宅區 (附) (0.0198)	考量警察局無 用地需求調 整，配合毗鄰 分區調整。	修正變更內容：	1. 主 要計 畫第 八 案。 2. 變 更範 圍依 中正 段 910、 911、 912、 907、 913、 930、 931地 號等 私人 土地	依市都委 會專案小 組初步建 議意見通 過。
					機關用地 (0.0395)		

編號	新北市都委會第72次會議審竣內容			變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見	備註	市都委會 決議
	位置	變更內容					
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
					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。	範圍為準。	
				變更理由： 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。			
二十八	樟樹二路旁工業區及加油站用地	乙種工業區 (0.0856)	加油站專用區 (0.3089)	民國80年變更汐止都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案由機關用地變更而來，考量規劃原意是	配合主要計畫審竣內容，修正補充本案變更理由。 變更理由修正為： 本案加油站用地為民國80年變更汐止都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案由機關用地變更而來，考量規劃原意是供加油站使用，配合「新北市都市	主要計畫第十案。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	新北市都委會第72次會議審竣內容			變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見	備註	市都委會 決議								
	位置	變更內容													
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)												
		加油站 用地 (0.2233)		供加油站使用，配合中油公司民營化處理原則，爰統一調整名稱變更為加油站專用區，其容許使用內容，仍應依「加油站設置管理規則」規定辦理。	計畫加油站用地檢討變更處理原則」，本案屬於檢討原則類型1，變更為加油站專用區，其容許使用內容仍應依「加油站設置管理規則」規定辦理。										
二十九 (1-10)	下 (抽) 二十四 南側	第二種住宅區 (0.0562)	河川區 (0.0562)	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。	配合主要計畫審竣內容，維持原計畫第二種住宅區。		依市都委會專案小組初步建議通過。								
二十九 (1-13)	下 (抽) 十南 側	文小用地 (0.0008) 乙種 工業區 (0.0023) 下水道用 地(供抽水 站使用) (0.0018)	文小用地 兼供河川 使用 (0.0008) 河川區 (0.0041)	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。	修正變更內容： <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>文小用地 (0.0008)</td> <td>文小用地兼供 河川使用 (0.0008)</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區 (0.0023)</td> <td>河川區 (0.0023)</td> </tr> <tr> <td>下水道用地 (供抽水站 使用) (0.0018)</td> <td>下水道用地 (供抽水站 使用)兼供河川 使用 (0.0018)</td> </tr> </tbody> </table> 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。	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	文小用地 (0.0008)	文小用地兼供 河川使用 (0.0008)	乙種工業區 (0.0023)	河川區 (0.0023)	下水道用地 (供抽水站 使用) (0.0018)	下水道用地 (供抽水站 使用)兼供河川 使用 (0.0018)	主要計畫 第十案 (1-13)	依市都委會專案小組初步建議通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)														
文小用地 (0.0008)	文小用地兼供 河川使用 (0.0008)														
乙種工業區 (0.0023)	河川區 (0.0023)														
下水道用地 (供抽水站 使用) (0.0018)	下水道用地 (供抽水站 使用)兼供河川 使用 (0.0018)														
二十九 (2-3)	國1 與國3 交接處 西側	河川區 (0.0077)	第二種住宅區 (0.0077)	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。	配合主要計畫審竣內容，修正補充本案變更理由。 變更理由修正為： 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。	主要計畫 第十案 (2-3)	依市都委會專案小組初步建議通過。								

編號	新北市都委會第72次會議審竣內容				市都委會專案小組 初步建議意見	備註	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)				
				地。	2. 變更範圍土地於58年都市計畫發布實施即為住宅區，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。		
二十九 (2-5)	下 (抽) 八西北側	河川區 (0.0258)	綠地用地 (0.0258)	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。	修正變更內容：	主要計畫 第三十案 (2-5)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
					原計畫 (公頃)		
河川區 (0.0360)	道路用地 (0.0360)	河川區 (0.0124)	乙種工業區 (0.0124)	變更理由：	河川區 (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。		
二十九 (2-6)	下 (抽) 八西南側	河川區 (0.0118)	綠地用地 (0.0118)	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。	修正變更內容：	主要計畫 第三十案 (2-6)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
					原計畫 (公頃)		
河川區 (0.0984)	道路用地 (0.0984)	河川區 (0.1102)	道路用地 (0.1102)	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. 配合本次15公尺環河道路路網系統變更為道路用地。		
					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. 配合本次15公尺環河道路路網系統變更為道路用地。		
二十九 (2-7)	綠二十四	河川區(*)	綠地用地 (*)		修正變更內容：	主要計畫	依市都委會專案小

編號	新北市都委會第72次會議審竣內容			變更理由	市都委會專案小組初步建議意見		備註	市都委會決議	
	位置	變更內容							
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)						
	東側	河川區 (0.0356)	道路用地 (0.0356)	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。	原計畫 (公頃) 河川區 (0.0356)	新計畫 (公頃) 道路用地 (0.0356)	第十案(2-7) *為面積不足1方公尺者。	組初步建議意見通過。	
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)	周邊已無其他工業區，且為第二種住宅區及道路所包圍，變更為鄰近用地。	配合主要計畫審竣內容，修正補充本案變更理由。 變更理由修正為： 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(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. 周邊已無其他工業區，且為第二種住宅區及道路所包圍，變更為毗鄰分區。		主要計畫第十案。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。	
三十五	吉林街附近地區	農業區 (0.1253)	道路用地 (0.5076)	吉林街現況路幅僅約6~8公尺不等寬，考量汐民線捷運墩柱落墩位置及評估地區道路交通流量需求，並避免拆遷民宅，爰依市府捷運局評	修正變更內容： 原計畫 (公頃) 農業區 (0.0193) 綠地用地 (0.0278) 第二種住宅區 (0.0944)		新計畫 (公頃) 道路用地 (0.1415)	主要計畫第十案。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	新北市都委會第 72 次會議審竣內容				市都委會專案小組 初步建議意見	備註	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)								
		高速公路 用地 (1.1237)	高速公路 用地兼供 道路使用 (1.1237)	估,採 16-22 公尺不等寬之道路方式規劃,其中 16 公尺路段涉及住宅區部分,採指定退縮留設。	高速公路用地 (1.1060) 高速公路用 地 兼供道路使 用 (1.1060)						
三十六	文中 北側 住宅區	第二種 住宅區 (0.0915)	抽水站 用地 (0.0915)	配合現況使用及權屬情形,變更厚德段 317 地號及 420 地號為抽水站用地,以符實際使用情形。	修正變更內容: <table border="1"> <tr> <td>原計畫 (公頃)</td> <td>新計畫 (公頃)</td> </tr> <tr> <td>第二種 住宅區 (0.0523)</td> <td>抽水站 用地 (0.0523)</td> </tr> </table> 變更理由: 配合現況使用(依市府水利局 107 年檢送之 105 年使用面積測量點位資料)及權屬情形,變更厚德段 317 地號部分土地為抽水站用地,以符實際使用情形。	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	第二種 住宅區 (0.0523)	抽水站 用地 (0.0523)	主 要 計 畫 第 十 六 案	依市都委會專案小組初步建議通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)										
第二種 住宅區 (0.0523)	抽水站 用地 (0.0523)										
三十八	增訂 都市 防災 計畫	未規定	增定都市 防災計畫	依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第六條之規定訂定。	配合主要計畫審竣內容刪除,並將都市防災內容補充於計畫書適當章節。		依市都委會專案小組初步建議通過。				
三十九	增訂 生態 都市 規劃 原則	未規定	訂定生態 都市規劃 原則	依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第八條之規定訂定。	配合主要計畫審竣內容刪除,並將生態都市規劃原則內容補充於計畫書適當章節。		依市都委會專案小組初步建議通過。				

表三、配合主要計畫審竣內容，新增細部計畫變更內容明細表

編號	新北市政府配合主計決議內容新增細計變更內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會審議
	位置	變更內容		變更理由		
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
新增一	新峰段保護區	保護區 (0.0156)	<p>第二種住宅區(附)(0.0156)</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，故得繳納代金方式折抵；捐贈代金之數額，由新北市委託三家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。</p>	<p>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質，依公共設施用地檢討變更原則，變更為毗鄰住宅區(附)。</p>	照新北市政府配合主計決議內容新增細計變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議通過。
新增二	江北段住宅區	第二種住宅區 (0.0045)	道路用地 (0.0045)	<p>江北段524-1及504-1地號土地係93年1月20日發布實施「變更汐止都市計畫(第二次通盤檢討)」案第30案配合高速公路改善汐止交流道計畫</p>	照新北市政府配合主計決議內容新增細計變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議通過。

編號	新北市政府配合主計決議內容新增細計變更內容			變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 審議
	位置	變更內容				
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				另闢便道延伸至汐萬路，造成細碎之住宅區，配合土地所有權人意見，考量土地細碎不易利用變更為道路用地。		
新增三	中正 段住宅區	第二種 住宅區 (0.0192)	下水道用地(供截 流站使用) (0.0192)	<p>1. 經查中正段1533地號係財政部國有財產署經營之土地，現況作為江北截流站使用，考量現況使用及權屬情形，變更中正段1533地號為下水道用地(供截流站使用)，以符合實際使用情形，後續由本府水利局循程序辦理土地撥用。</p> <p>2. 另查中正段1533地號土地左側與河川區夾有智興段2地號1筆私有住宅區土地，本府水利局108年3月12日新北水設字第1080404131號函表示將評估經費來源後辦理土</p>	照新北市政府配合主計決議內容新增細計變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議通過。

編號	新北市政府配合主計決議內容新增細計變更內容			變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 審議
	位置	變更內容				
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				地價購事宜，爰將智興段2地號一併變更為下水道用地（供截流站使用），後續由市府水利局編列預算辦理協議價購。		
新增四	「變更」汐止都市計畫（樹灣、社后、江北、江里、保坑）部分第一次設施通盤檢討案5處而遊場地	兒童遊場地	鄰里公園兼兒童遊場地	考量兒童遊戲場用地與鄰里公園兼兒童遊戲場用地皆屬鄰里性公共設施性質，且汐止二通都市計畫書圖皆已標註為鄰里公園兼兒童遊戲場用地，爰配合新增案修正用地名稱，補充都市計畫變更歷程，俾利土地使用分區核判作業。	照新北市政府配合主計決議內容新增細計變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議通過。
新增五	同新工業區	乙種工業區(0.0043)	鐵路用地(0.0043)	依交通部台灣鐵路管理局108年7月31日鐵工地字第1080026822號函表示，同新段	照新北市政府配合主計決議內容新增細計變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議通過。

編號	新北市政府配合主計決議內容新增細計變更內容			變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 審議
	位置	變更內容				
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				35-4 地號土地現為縱貫線汐科站南端至南港站間路線範圍內之維修通道設施使用，後續將依法辦理有償撥用，爰依本次鐵路用地檢討原則，檢討變更為鐵路用地，以符管用合一。		
新增六	同新 段保 護區	保護區 (1.45)	社會福利設施用地 (1.45)	有關內政部營建署列席代表會中提出同新段部分公有土地保護區變更為社會福利設施用地，規劃作為社會住宅之意見，考量近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，經評估汐止地區社會住宅缺額已達1,934戶，為落實居住正義，且社會住宅屬於都市計畫法第42條指明之社會福利設施，應有其公益性及必要性。	照新北市政府配合主計決議內容新增細計變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議通過。

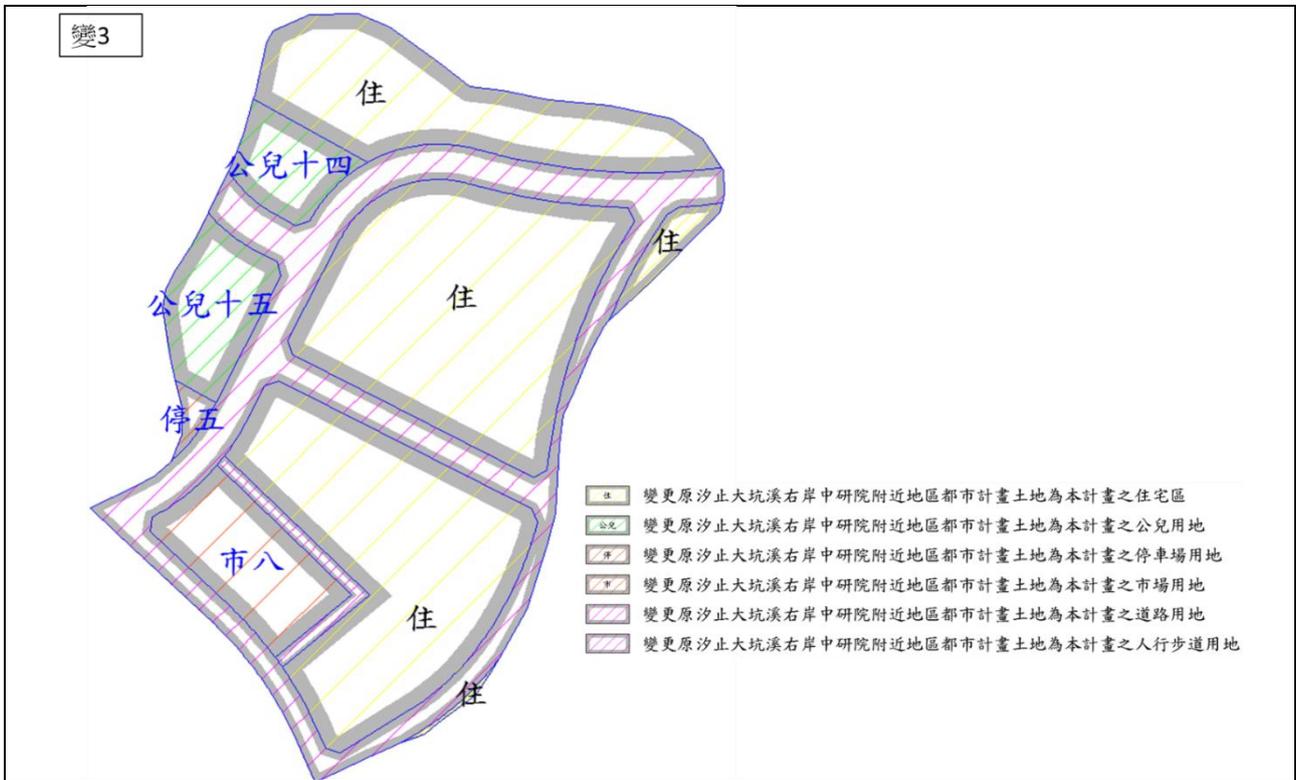


圖 1. 變更編號第 3 案



圖 2. 變更編號第 15 案

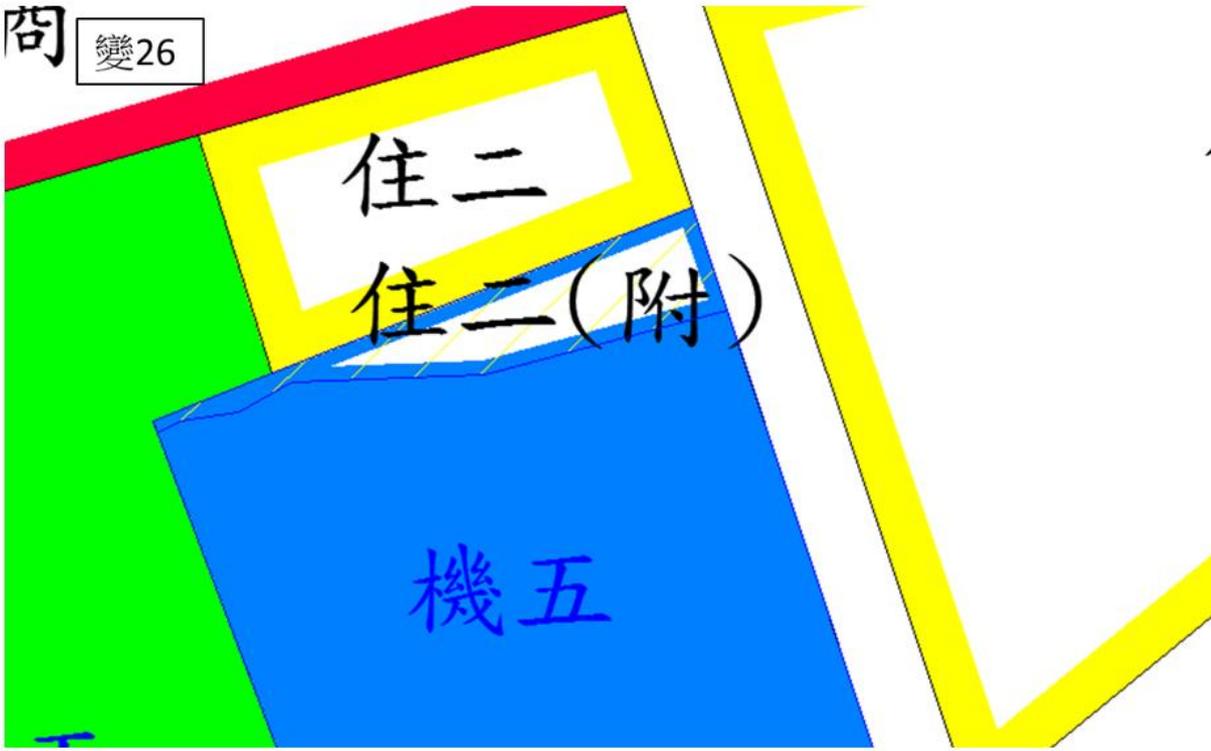
變16



圖 3. 變更編號第 16 案

問

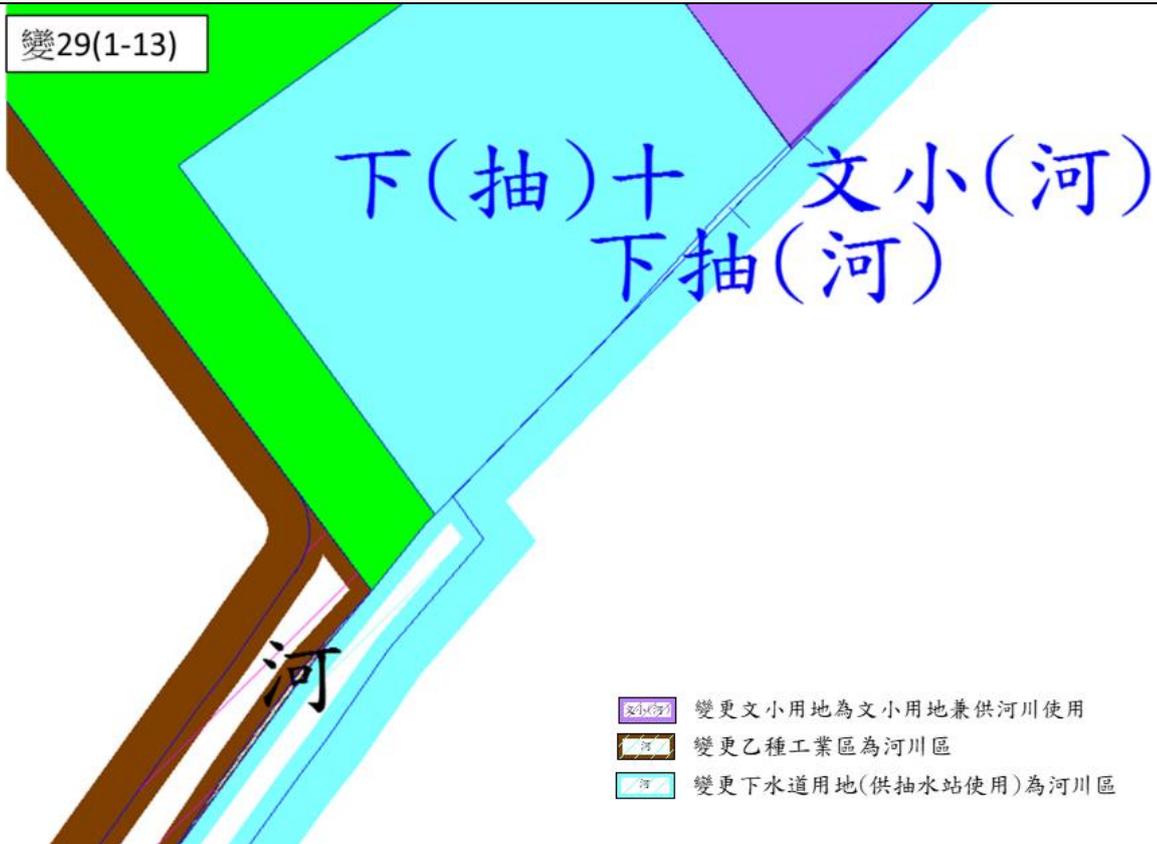
變26



住二(附) 變更機關用地為第二種住宅區(附)

圖 4. 變更編號第 26 案

變29(1-13)



- 文小(河) 變更文小用地為文小用地兼供河川使用
- 河 變更乙種工業區為河川區
- 河 變更下水道用地(供抽水站使用)為河川區

圖 5. 變更編號第 29(1-13)案

變29
(2-5)

可變乙工

河變道

河變道

 變更河川區為乙種工業區
 變更河川區為鐵路用地

圖 6. 變更編號第 29(2-5) 案

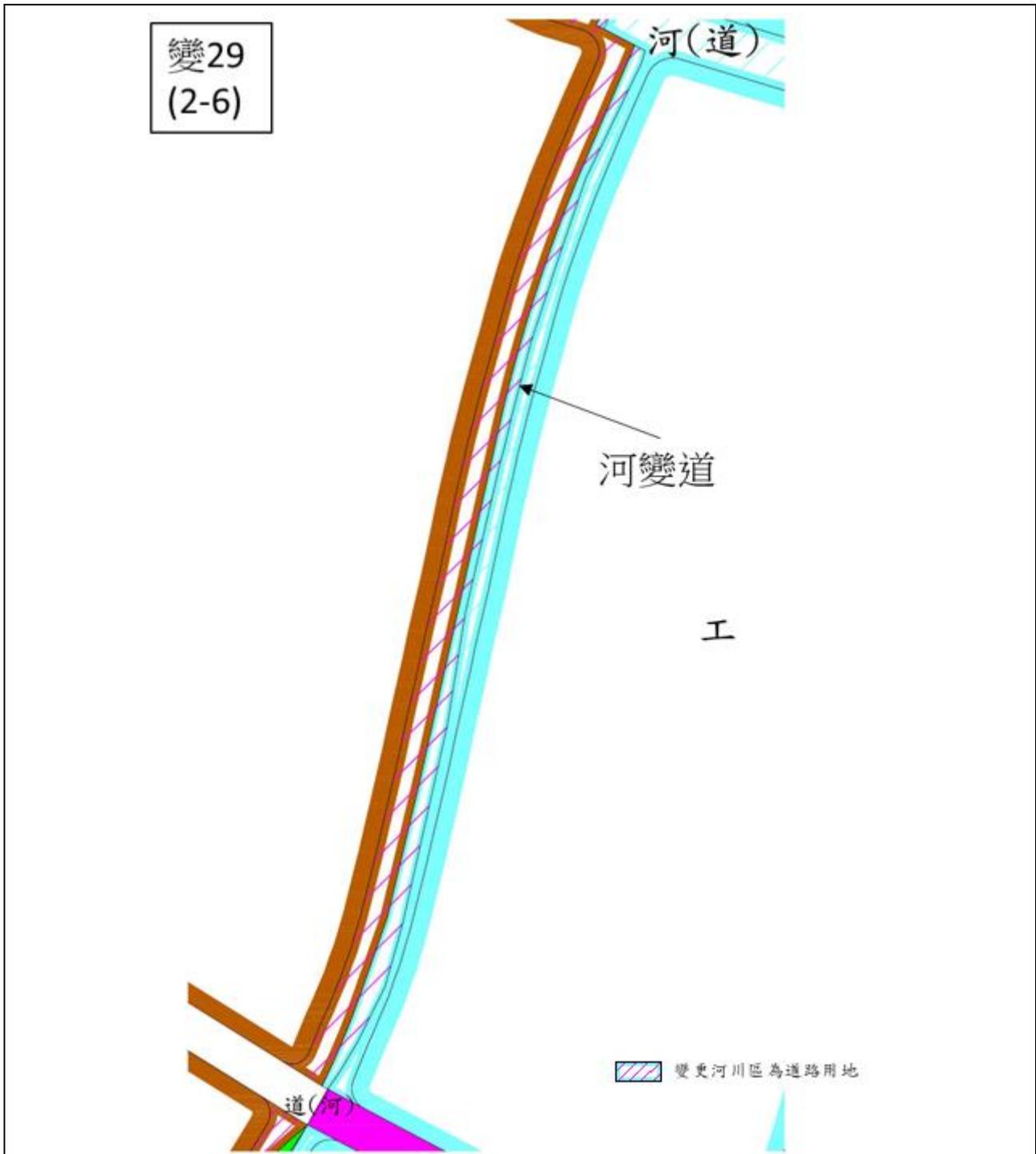


圖 7. 變更編號第 29(2-6)案

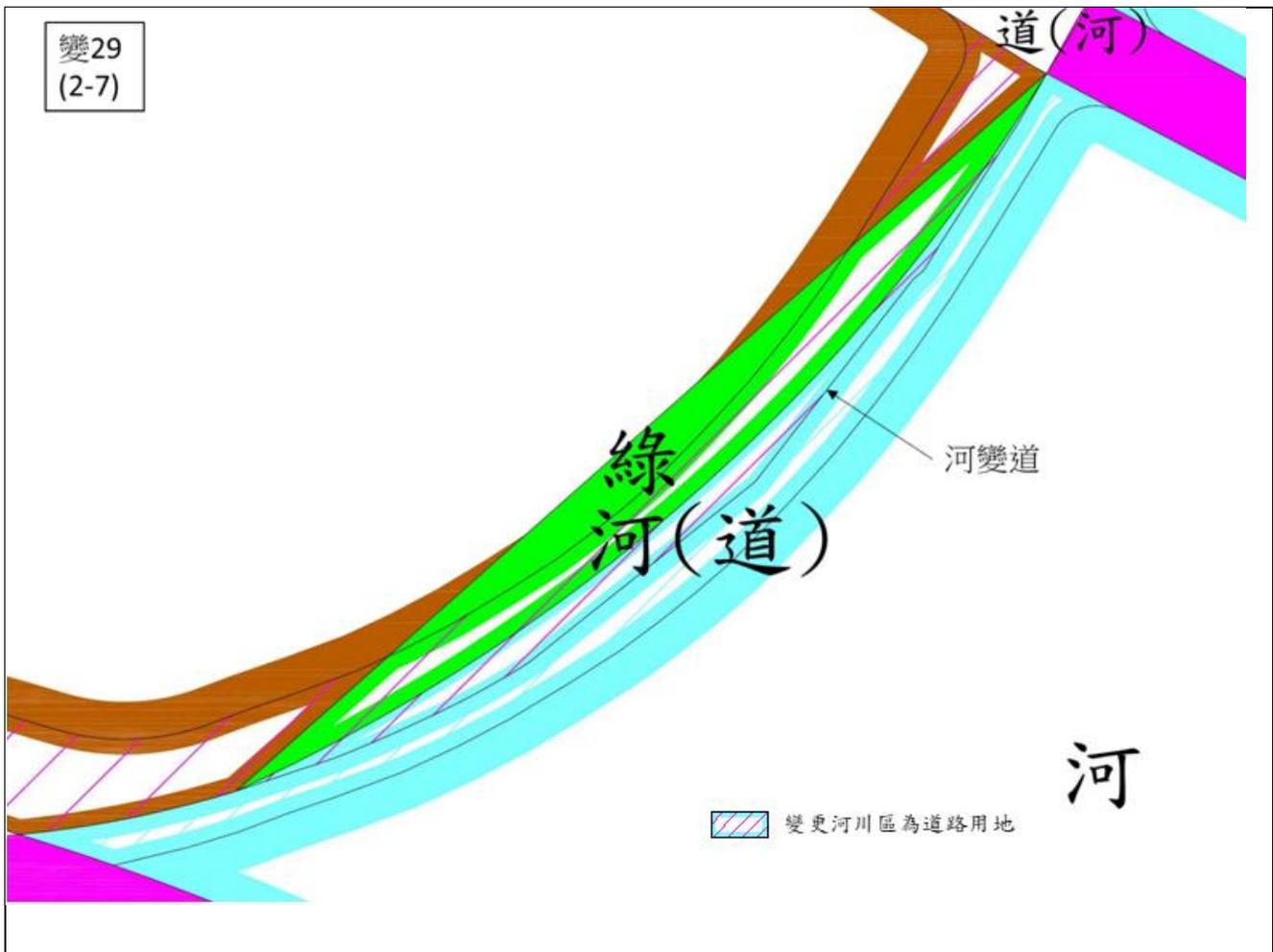


圖 8. 變更編號第 29(2-7) 案

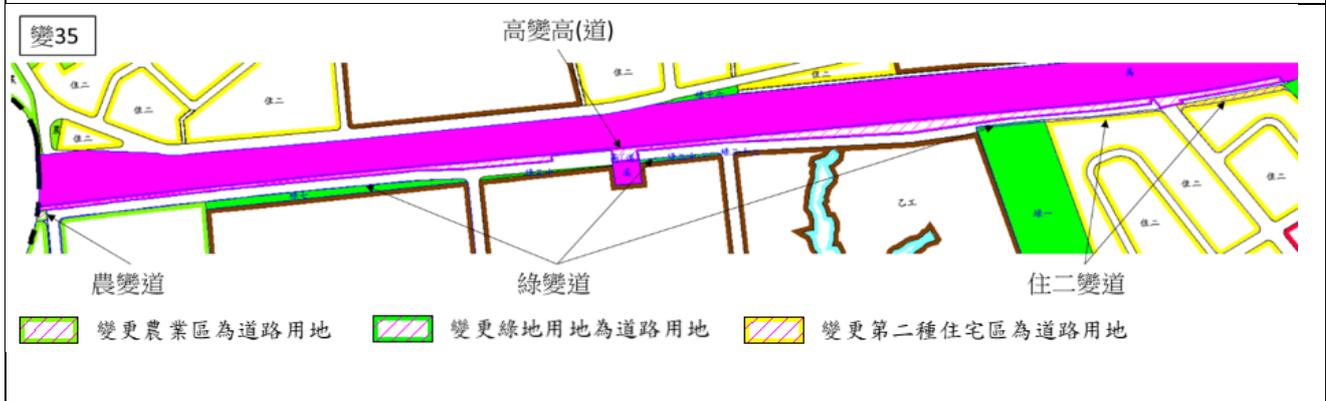


圖 9. 變更編號第 35 案

變36

抽一

下(截)三

抽 變更第二種住宅區為抽水站用地

圖 10. 變更編號第 36 案

新增1

住二(附)

新增 變更保護區為第二種住宅區(附)

圖 11. 變更編號新增 1 案

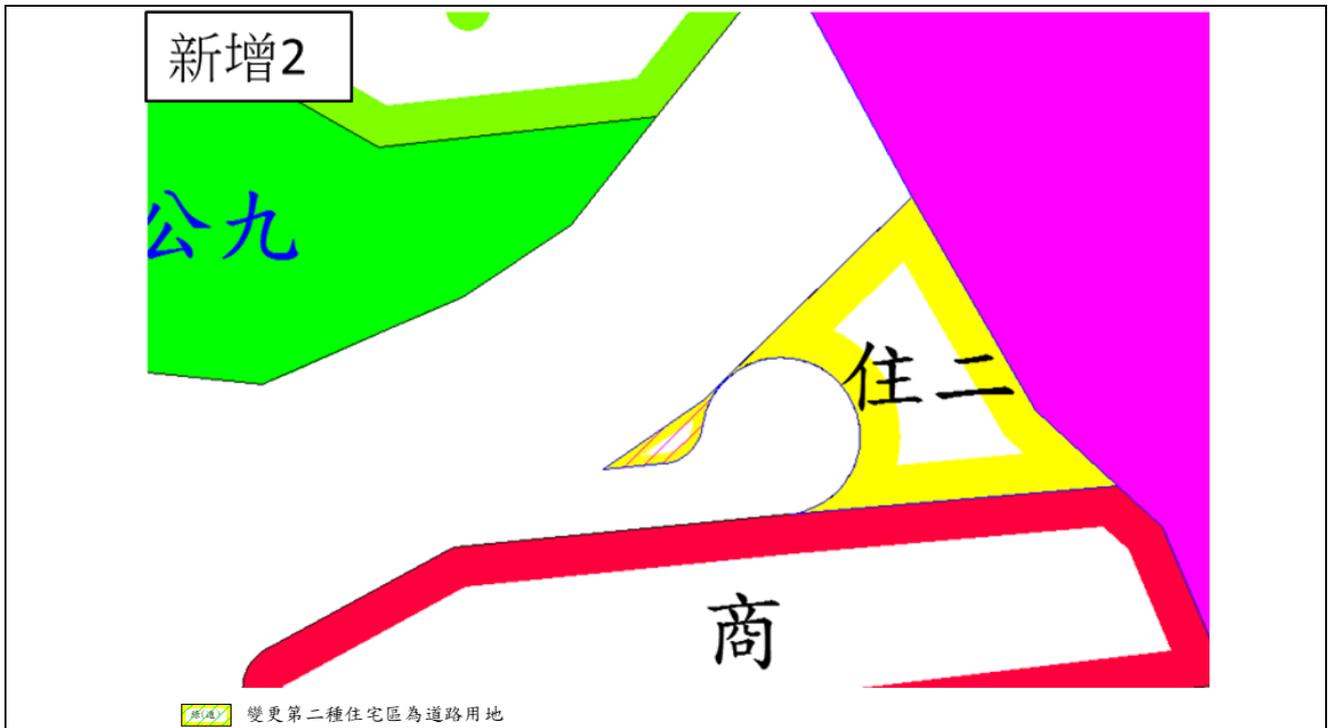


圖 12. 變更編號新增 2 案



圖 13. 變更編號新增 3 案

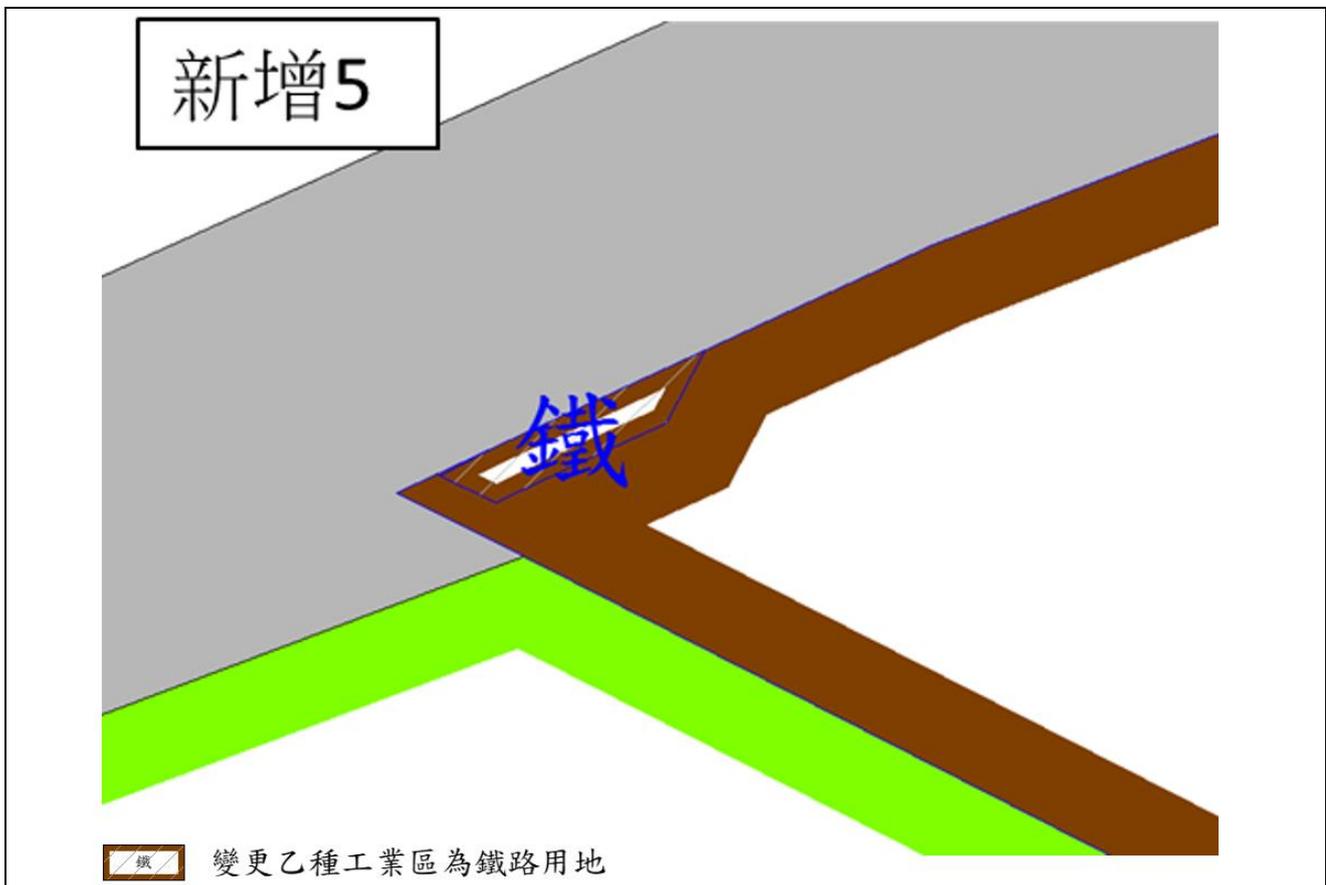


圖 14. 變更編號新增 5 案



圖 15. 變更編號新增 6 案

(註：變 9、變 21、變 22、變 29(1-10)屬維持原計畫，變 28、變 29(2-3)、變 32 為補充變更理由，新增四僅涉及名稱調整，以上不涉及變更圖)

表四、人民或團體逾期及逕向內政部陳情意見綜理表(細部計畫範疇)

編號	陳情人/位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
3	李○澄/ 橫科路	<p>陳情有關 105.12.30 新北市都市計畫委員會第 72 次會議紀錄與「變更汐止都市計畫主要計畫(第三次通盤檢討)」案暨「擬定汐止都市計畫細部計畫案」(下稱本計畫)103.12.31 公展內容明顯不符，嚴重影響人民權益與地區安全乙節，請查照惠復。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫貴府於 104.1.13 通知本人瞭解公展內容並參與說明會(詳附件一)會中於公告欄公告之本人土地臨接之橫科路(汐止 2-17 道路)擬變更為 8M 計劃道路(詳附件二)在案。 2. 因前揭道路為地區通往國道 3 號南港交流通道出入之西向重要道路，常年交通擁塞，會車困難險象環生，早為地區人民之痛，前經本人 104.1.23 陳情希變更為 12M 計劃道路(詳附件三)，且等特貴府相關通盤檢討程序至今逾兩年。 3. 惟驟查貴會第 72 次會議紀錄第 40 頁(詳附件四)之決議，竟只是將原 6M 現有巷變更為 6M 計劃道路(其實是保持現寬度，沒有任何改變)非但無助於前揭說明之交通需求與危險之解決，更是違反貴府公展時所陳示之 8M 寬度，不僅沒有加寬竟反而又減少 2M，完全失去都市計畫 	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關本案公開展覽內容及本市都市計畫委員會第 72 次會議審議內容，涉及橫科路是以現有巷道範圍變更 6M 計畫道路，有關臺端所述公開展覽內容 8M 計畫道路實屬計畫圖標示錯誤，依公展計畫書及圖面量測皆變更為 6M 寬計畫道路，有關公開展覽圖面標示錯誤，造成臺端誤解，尚請祈諒。 2. 考量橫科路兩側建築均已開闢，直接變更為 12 公尺道路，影響人民權益甚大，故不宜直接變更，惟考量橫科路以指定為現有巷道供公眾通行，是以參酌現況 6M 現有巷道範圍變更為計畫道路，並指定道路兩側建築各退縮 2 公尺以作為道路使用，以發揮道路及人行機能。 	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人/ 位置	陳情理由	陳情建議 事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>通盤檢討之意義，更遑論與公展人民之陳情意見完全不相符，此舉已嚴重侵害地區發展與人民權益，更對貴府未依陳情與地區需求，擅改已經公展之道路寬度，感到憤怒與不解。都市計畫通盤檢討滋事體大，為了地區的交通與人民行的安全，請貴會儘速妥處惠復，避免造成未來地區無法改善的交通亂源與安全的威脅。</p>		
8	<p>陳○光等13人/民族五街</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 將土地一分為二之民族五街現有既成道路(地號：金龍段151、157、288號)乃是我等所有土地，政府單位並未徵收。 2. 本函乃由本人陳利光代表以下所有權人13人發函陳情。 3. 我方所有土地地號如下：汐止區金龍段 150, 150-1, 151, 152, 148, 165, 160, 158, 157, 155, 164, 308, 287, 288, 262, 257, 166, 共17筆。 4. 敬請貴局協助函會相關權責單位，討論可否在不損及公共利益下，將既 	<p>我方所有土地被道路民族五街一分為二，導致土地破碎而利用不便，請願將道路移往西方移動，便使土地化零為整、有效利用。</p>	<p>酌予採納。(配合15案內容併同討論) 理由： <ol style="list-style-type: none"> 1. 該方案變更範圍僅涉及陳情人等及國產署土地，國產署土地亦自道路變更為住二，就土地權益部分不影響他人。 2. 交通部分延續原計畫道路紋理右移，初步研判對於北側住戶影響不大。 3. 原則同意本案變更調整。 4. 惟道路調整變更內容審竣不發布，附帶條件規定請土地所有權人於本次通檢發布實施之日起3年內與市府簽訂協議書，始得依都 </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/位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>成道路向西移動。</p> <p>5. 本函所涉及的我方土地，除中間的道路外，目前皆作為臨時平面停車場使用(明峰停車場：北縣臨停登字第2840號)，土地上並無固定建築物。</p> <p>6. 由於道路及道路兩側皆我等所有，移動道路並不涉及產權糾紛，也不會影響附近人車通行權益。</p>		<p>市計畫程序發布實施，並指定變更後道路用地開發方式為容積移轉。另協議書規定土地所有權人需負責興闢完成道路後，住宅區範圍始得申請建造執照，且前開道路未興闢完成前仍應維持現有道路之通行。</p>	
9	<p>忠順廟管理委員會(主任委員：陳農)/汐止區中正段901、901-1、904、933、934地號等5筆土地</p>	<p>需原地保存之理由如下：</p> <p>1. 本廟主神保儀大夫(安公祖)神尊，為汐止人之保謝神及宗教文化資產，神尊於清朝光緒11年間(即西元1885年)由地方士紳蘇姓千總無償奉獻蘇家大厝及土地供神尊，做為常駐弘法之場所迄今(2017)已有132年歷史。</p> <p>2. 本廟為汐止公園百年古蹟之廟宇，其御神燈已經台北縣政府文化局古蹟及歷史建築審議委員會於民國2009年11月27日審議通過列為古蹟，並委託忠順廟維護及管理。</p> <p>3. 本廟為登記有案之</p>	<p>依據新北市政府民國106年7月7日新北府財產字第1061282951號函「新北市寺廟使用市有土地處理要點，第四點都市計畫書載明”需原地保存”，得向管理機關申請無償使用市有土地」訂有明文規定，本廟使用範圍座落汐止區中正段，901、901-1、904、933、934地號等5筆市有土地，面積約2200平方公尺，符合呈請在都市計畫書中補登載明為「需原地保存」之條件資格，懇請鈞府惠准予補登，以符合上開規定。</p>	<p>部分採納。</p> <p>理由： 汐止忠順廟陳情案，經市府文化局及民政局表示該廟具有原地保存價值，爰建議於土管載明汐止忠順廟依107年5月17日新北市政府公告登錄為歷史建築範圍原地保留，以利文化資產保存。</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/ 位置	陳情理由	陳情建議 事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>寺廟，為汐止地區最重要的宗教文化信仰中心之一，汐止人公認的公廟，信徒及志工皆為當地人組成，本廟組織健全、財務透明，長年從事社會公益，文化推展，獎勵學子向上，救助貧苦不遺餘力，聲名遠播；所有廟產及現金全歸安公祖所有，與任何個人無涉，被台北縣政府認定為轄內 12 間公益寺廟之一。</p> <p>4. 本廟於日據時被強徵做為能久宮，紀念能久親王，並設立神社。並將安公祖遷至濟德宮安厝；光復後民國 35 年農曆正月 6 日，汐止首任鎮長陳燦能醫師會同 8 位里長(仁德、義民、禮門、智慧、信望、橋東、茄苳、街后)從濟德宮迎回神尊並安座迄今(民國 106 年)已達 71 年之久，即為忠順廟之現址。第二任鎮長李朝芳醫師協同議員、鎮民代表及里長，組織管理委員會，公推鎮長為主任委員；並回復為原名忠順廟。第二屆</p>			

編號	陳情人/位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>及第三屆管理委員會都由代表會代表組成，並共推代表會主席為主任委員；光復初期民生凋敝，社會不景氣，經營困難，代表們公務繁忙無法兼顧，才委請地方仕紳信眾組成管理委員會經營至今。</p> <p>5. 綜上；忠順廟為汐止人的公廟，同時為汐止地區之重要宗教文化慈善寺廟，安公祖神尊與世代汐止人有深厚的情誼，及精神寄託，不容消失。為此，懇請鈞府將上開5筆市有土地補登為”需原地保存”，俾使本廟能在穩健中永續從事慈善公益工作，承蒙核准，至感德便。</p>			
11	陳○、陳○蕙/新峰段1750地號	1. 有關本次陳情人等所持有土地座落於汐止區新峰段1749、1750、1751等3筆地號，使用分區屬第二種住宅區，其中新峰段1750地號於民國58年經政府劃定為公共設施保留地已逾49年以上，迄今民國107年尚未徵收，(詳附件二，地籍圖)，上述	1. 依內政部102.11.29台內營字第10203489291號函「都市計劃公共設施保留地檢討變更作業原則」(詳附件五)第五條、公共設施用地檢討變更原則：第十三項道路用地(一)計畫道路之縮小或撤銷應以無具體事業及財務計畫且不影響建築線之指定者優	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本案1750地號土地自民國58年12月24日發布實施汐止都市計畫以來即為8公尺計畫道路，無陳情所述由住宅區變更為道路用地之情事，先予敘明。</p> <p>考量該陳情道路用地南側住宅區已申請建築，尚無法配合陳情</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 位置	陳情理由	陳情建議 事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>公共設施保留地，因政府劃設公共設施保留地劃定為計劃道路，因此陳情人等名下三筆地號土地均切割成畸零地及不完整基地，以致陳情人等之土地長達 48 年皆無法建築。</p> <p>2. 陳情人等所持有土地新峰段 1749、1750、1751 等 3 筆地號及地面層建築物(房屋門牌：為新北市汐止區秀峰路 128 號)，其地上房屋皆於民國 56 年間建造完成，有水電及門牌編訂證明為合法房屋(※民國 58 年前尚未實施建築管理，因此無使照，亦無建物產權登記)，合先敘明。</p> <p>3. 陳情人等所持有房屋係座落於：汐止區秀峰路 128 號，建築構造為壹層樓加強磚造，建築年限為 49 年以上。今陳情人等因房屋結構老化損壞及窳陋，無法重新建築，建集物安全業已嚴重影響土地所有權人生命財產及人身安全，但囿於基地(1750 地號)因劃</p>	<p>先處理。</p> <p>2. 本案陳情人等持有土地係座落於汐止區新峰段 1749、1750、1751 等 3 筆地號，本次陳情之公設保留地新峰段 1750 地號係屬未開闢計畫道路(詳如地籍圖及現況圖所示)其未開闢計畫道路範圍包含汐止區秀峰路 109 巷及秀峰路之範圍，其建築物皆多已完成 50 年以上，本範圍之建築物亦有既成道路供其通行，通行年限亦達 50 年，地上物皆為私有產權。綜此陳情說明本公共設施依現況圖說，確實無徵收開闢之必要性，且未開闢計畫道路劃設之範圍皆已有地上物且為私人權屬，陳情人等請求貴局重新檢討變更調整路段，撤銷本區段公共設施保留地，恢復住宅區以解決長久以來畸零地無法建築之問題，還地於民。</p> <p>3. 陳情人等現有土地之合法建築物建築年限已逾 49 年，房屋結構嚴重老化損壞及常年因樓板漏水，導致建物之天花板坍塌窳陋，皆</p>	<p>訴求調整道路路型(秀峰路兩側均已有建物)。</p>	

編號	陳情人/ 位置	陳情理由	陳情建議 事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>為公共設施保留地，因此陳情人名下土地切割成畸零地且基地不完整，因此無法申請建築。使陳情人名下之土地所有權嚴重受到傷害，近50年之房屋老舊且結構損壞，皆因無法改建或重建嚴重影響陳情人等生命財產及居住安全問題，確實陷陳情人等時時擔憂及恐懼。</p> <p>4. 按現有都市計畫現況圖陳情人等名下所持有土地係座落於汐止區新峰段1749、1750、1751等3筆地號土地上，基地東西側臨接之建築線皆為已完成開闢之東側臨秀峰路(6公尺)既成巷道及西側仁愛路(12公尺)計畫道路(詳附件三，都市計畫現況圖)所圍基地範圍，道路皆已開闢完成，基地周圍建築物皆已建築完成，四周道路及公共設施皆已完備，其中秀峰路為已開闢完成之既成巷道為新峰段1714、1737、1752等3筆，土地權屬秀峰山</p>	<p>已嚴重影響土地所有權人生命財產及人身安全，但圍於基地其中(1750地號)被劃為公共設施保留地，以致原先完整建築基地被公共設施保留地切割成畸零地及不完整基地，因此無法重新申請建築，本基地之舊有合法建築物已危及人身安全。</p> <p>4. 陳情人等在此請求貴局重新檢視本陳情人等名下所持有土地座落於汐止區新峰段1749、1750、1751等地號東側臨秀峰路6公尺寬既成巷道及，西側臨仁愛路12公尺寬計畫道路，兩側計畫道路皆已開闢完成，並已通行超過35年以上，且陳情人等範圍之建築物亦有既成道路供其通行，通行年限亦達50年，地上物皆為私有產權。綜此說明本公共設施依現況圖說，確實無徵收開闢之必要性，且未開闢計畫道路劃設之範圍皆有地上物且為私人權屬，基地周圍道路公共設施及道路柏油瀝青路面鋪設完善，在未影響</p>		

編號	陳情人/ 位置	陳情理由	陳情建議 事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>靜修禪院為汐止區秀峰里在地廟宇歷史已達 70 年以上(詳附件四)，且自民國 54 年起至今 107 年皆無償提供用路人使用，通行時間已超 50 年以上，秀峰路兩側建築物皆已編訂門牌。仁愛路計畫道路業已鋪設柏油瀝青路面且設置排水溝，通行時間亦長達 35 年以上，本陳情基地同時面臨既成巷道及計畫道路兩側建築物皆已有門牌編訂，因此本陳情基地確實不需再開闢此公共設施保留地做為建築及通行之必要。</p>	<p>陳情人基地周圍及其他建築基地之建築線指定下。 5. 陳情人等請求貴局重新檢討變更調整路段，撤銷本區段公共設施保留地新峰段 1750 地號恢復住宅區以解決長久以來本陳情基地因畸零地問題，無法申請建築，影響土地所有權人之生命財產安全，此舉方能落時都市計畫實施之良意，促使有限之土地資源合理利用，發揮效能。</p>		
15	陳○光等 13 人/ 民族五街	<ol style="list-style-type: none"> 1. 將土地一分為二之民族五街現有既成道路(地號：金龍段 151、157、288 號)乃是我等所有土地，政府單位並未徵收。 2. 本函乃由本人陳利光代表以下所有權人 13 人發函陳情。 3. 我方所有土地地號如下：汐止區金龍段 150, 150-1, 151, 152, 148, 1 	我方所有土地被道路民族五街一分為二，導致土地破碎而利用不便，請願將道路移東方移動，便使土地化零為整、有效利用。	併人陳編號第 8 案。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 位置	陳情理由	陳情建議 事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
		<p>65, 160, 158, 157, 155, 164, 308, 287, 288, 262, 257, 166, 共 17 筆。</p> <p>4. 我方土地除中間的道路外，目前皆作為臨時平面停車場使用(明峰停車場：北縣臨停登字第 2840 號)，土地上並無固定建築物。</p> <p>5. 由於道路及道路兩側皆我等所有，移動道路並不涉及產權糾紛，也不會影響附近人車通行權益。</p> <p>6. 請參閱附件移動示意圖。</p>			

表五、人民或團體逾期(內政部審議期間)陳情意見綜理表(細計範疇，未提報內政部)

編號	陳情人/位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	崇偉開發建設股份有限公司/昊天段1048、1048-1、1048-3、1049、1054、1056、1057、1058、1058-1、1058-2、1059、1064、1065、1067、1072、1037、1039、1040、1046、1047地號等22筆土地(乙工)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基地位居大汐止經貿園區發展核心位置，後續將向城鄉局申請旅館總量核准且繳交代金，作為旅館使用，並以汐止指標性觀光旅館作為目標。 2. 基地部分土地被劃設為山坡地，但現況實為平地，且歷年地形地勢皆為平坦狀態且地質穩定。 3. 依觀光旅館空間需求與星級評鑑標準，為符合觀光旅館特殊需求，因部分土地劃設為山坡地，造成建築高度限制，以山坡地限高規劃難以達到應有水準，故依法申請本案高度放寬至49.7公尺，以滿足旅館空間各項使用用途。 	為建構優良觀光旅館，符合觀光旅館特殊需求，申請本案高度放寬至49.7公尺。	<p>未便採納</p> <p>理由：</p> <p>考量本案係因山坡地，其建築高度須依建築技術規則268條辦理，前開條文已明定但書之規定，爰有關山坡地之建築放寬仍應回歸既有相關法令規定辦理。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表六、變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
未分章節。	壹、總則	刪除 理由： 配合共通性土管審定內容修正。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。	一、本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。 理由： 依目前法令規定名稱修正內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
二、建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。 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。	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，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。 理由： 明訂本計畫範圍內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及其他有關規定辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
<p>三、本要點用語，定義如下：</p> <p>(一)基地線：建築基地範圍之界線。</p> <p>(二)前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過2:1者，不限臨接較寬道路之境界線。</p> <p>(三)後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿45度者，內角在45度以上時，以45度線為準。</p> <p>(四)側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(五)角地：位於二條以上交叉路口之基地。</p> <p>(六)前院：沿前面基地線留設之庭院。</p> <p>(七)後院：沿後面基地線留設之庭院。</p> <p>(八)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>(九)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離【詳見附圖一】。法定陽台或露台突出2公尺範圍內得計入前院深度。</p> <p>(十)側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p>	<p>刪除</p> <p>理由： 用語定義回歸「都市計畫法新北市施行細則」第2條通案性規定，爰刪除本條文。</p>	<p>--</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議						
(十一)基準容積率：本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。 (十二)基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。									
未規定	未規定	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，其餘依下列規定辦理。 <table border="1" data-bbox="951 712 1358 1816"> <thead> <tr> <th data-bbox="951 712 1129 857">土地使用分區及公共設施用地種類</th> <th data-bbox="1129 712 1358 857">容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="951 857 1129 1193">電信專用區</td> <td data-bbox="1129 857 1358 1193">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。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="951 1193 1129 1816">社會福利設施用地</td> <td data-bbox="1129 1193 1358 1816">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。</td> </tr> </tbody> </table> 變更理由： 1. 配合共通性土管內容新增。 2. 整併 99 年 1 月 11 日「變更	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。	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								
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。								

原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議																																										
		<p>汐止都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)」案之電信專用區容許使用規定，配合新北市於 99 年升格直轄市，其都市計畫法新北市施行細則於 103 年 4 月 29 日施行，故有關都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1，應依都市計畫法新北市施行細則第 34 條規定為準。</p> <p>3. 依 108 年 12 月 24 日內政部都委會第 960 次會議決議，有關本部營建署列席代表會中提出同新段部分公有土地保護區變更為社會福利設施用地故同意採納，故依該方案建議調整規定。</p>																																											
未分章節。	貳、土地使用內容、強度及其他管制事項	刪除 理由： 配合共通性土管審定內容修正。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。																																										
<p>四、本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="97 1626 520 2027"> <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(一)</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(二)</td> <td>50%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>70%</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區及零星工業區</td> <td>60%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>風景區</td> <td>20%</td> <td>60%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區(一)	50%	200%	住宅區(二)	50%	240%	商業區	70%	320%	乙種工業區及零星工業區	60%	210%	風景區	20%	60%	<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> <table border="1" data-bbox="520 1715 943 2027"> <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(一)</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(二)</td> <td>50%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>70%</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區及</td> <td>60%</td> <td>210%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區(一)	50%	200%	住宅區(二)	50%	240%	商業區	70%	320%	乙種工業區及	60%	210%	<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="943 1715 1366 2027"> <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 第一種</td> <td>依施行細則規定</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>住宅區 第二種</td> <td>依施行細則規定</td> <td>240%</td> </tr> </tbody> </table>	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	200%	住宅區 第二種	依施行細則規定	240%	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																											
住宅區(一)	50%	200%																																											
住宅區(二)	50%	240%																																											
商業區	70%	320%																																											
乙種工業區及零星工業區	60%	210%																																											
風景區	20%	60%																																											
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																											
住宅區(一)	50%	200%																																											
住宅區(二)	50%	240%																																											
商業區	70%	320%																																											
乙種工業區及	60%	210%																																											
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	200%																																											
住宅區 第二種	依施行細則規定	240%																																											

原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議																																
<table border="1" data-bbox="105 266 512 360"> <tr> <td>電信事業專用區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </table> <p>風景區內之現有水域範圍不得計入基地面積計算。 風景區內非經主管機關核准，不得任意變更地形。 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【詳見附圖二】。</p>	電信事業專用區	50%	250%	<table border="1" data-bbox="528 266 935 412"> <tr> <td>零星工業區</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> </table> <p>商業區作住宅使用之基準容積率不得超過 240%。 風景區內之現有水域範圍不得計入基地面積計算。 風景區內非經主管機關核准，不得任意變更地形。 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>	零星工業區			加油站專用區	40%	120%	<table border="1" data-bbox="951 266 1358 461"> <tr> <td>商業區</td> <td></td> <td>320%</td> </tr> <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。 (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>理由： 1. 點次調整。 2. 施行細則第 17 條業已規定商業區作住宅使用之比例，第 36 條明訂建蔽率，第 39 條明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。</p>	商業區		320%	乙種工業區及零星工業區		210%	加油站專用區	40%	120%															
電信事業專用區	50%	250%																																	
零星工業區																																			
加油站專用區	40%	120%																																	
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>五、本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="105 1715 512 2007"> <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</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>文中以下</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>文高(高中、</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率	容積率	機關用地	50%	250%	學校用地	文中以下	150%	文高(高中、	200%	<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(附表三)規定辦理外，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="528 1738 935 1984"> <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>停車場用地</td> <td>作立體使用時</td> <td>依有關規定辦理</td> </tr> <tr> <td></td> <td>70%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>50%</td> <td>240%</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率	容積率	停車場用地	作立體使用時	依有關規定辦理		70%		市場用地	50%	240%	<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，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="951 1816 1358 1984"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校</td> <td>文中以下</td> <td>依施行細則規</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>150%</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率	容積率	學校	文中以下	依施行細則規			150%	<p>依市都委會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	50%	250%																																	
學校用地	文中以下	150%																																	
	文高(高中、	200%																																	
公共設施種類	建蔽率	容積率																																	
停車場用地	作立體使用時	依有關規定辦理																																	
	70%																																		
市場用地	50%	240%																																	
公共設施種類	建蔽率	容積率																																	
學校	文中以下	依施行細則規																																	
		150%																																	

原條文			105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文			市都委會專案小組 初步建議意見			市都委 會決議			
	職)		運動場用地	15%	不予規 定	用 地	高(中)職	定辦理	200%			
公園用地、兒 童遊樂場用地	15%	30%	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%	停車場用地		作立體 使用時 70%	依有關 規定辦 理			
加油站用地	40%	120%	抽水站用地	50%	250%	市場用地		50%	240%			
變電所用地	50%	250%				運動場用地		15%	不予規 定			
停車場用地	作立體 使用時 70%	依有關 規定辦 理	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 經都市設計審議委員會同意者， 得不受前開規定限制。			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%			
市場用地	50%	240%				抽水站用地	50%	250%	抽水站用地		50%	250%
運動場用地	15%	不予規 定							社會福利設施 用地		50%	400%
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%										
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 經都市設計審議委員會同意者， 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。						
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。						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%。						
						修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. 施行細則第49條明訂建蔽率、 第51條明訂容積率，爰於土管 條文敘明，僅保留特殊性規定， 並刪除附表三贅字。 3. 依108年12月24日內政部都 委會第960次會議決議，有關 本部營建署列席代表會中提出						

原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議																																										
		<p>同新段部分公有土地保護區變更為社會福利設施用地故同意採納，故依該方案建議調整規定。</p> <p>4. 學校用地其建蔽率及容積率配合共通性土管審定內容修正。</p> <p>5. 考量福利設施用地之合理使用容積上限及目的，調降容積率及限制非屬社會住宅之比率。</p>																																											
<p>六、本計畫區內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，規定如下：</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="105 1144 512 1995"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度</th> <th>側院深度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>3.00</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td>倉庫用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>公(兒)用地</td> <td>10.00</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td colspan="2">臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>綜合體育場用地</td> <td>10.00</td> <td>10.00</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用種類	前院深度	側院深度	住宅區	3.00	不予規定	商業區	3.00	不予規定	乙種工業區	3.00	2.00	倉庫用地	3.00	不予規定	公(兒)用地	10.00	10.00	市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		機關用地	3.00	3.00	綜合體育場用地	10.00	10.00	<p>五、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(附表二)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="528 1189 935 1406"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度</th> <th>側院深度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>運動場用地</td> <td>10.00</td> <td>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)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>	土地使用種類	前院深度	側院深度	運動場用地	10.00	10.00	<p>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：</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="951 1211 1358 1581"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度</th> <th>側院深度</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> <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</p>	土地使用種類	前院深度	側院深度	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	側院深度																																											
住宅區	3.00	不予規定																																											
商業區	3.00	不予規定																																											
乙種工業區	3.00	2.00																																											
倉庫用地	3.00	不予規定																																											
公(兒)用地	10.00	10.00																																											
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築																																												
機關用地	3.00	3.00																																											
綜合體育場用地	10.00	10.00																																											
土地使用種類	前院深度	側院深度																																											
運動場用地	10.00	10.00																																											
土地使用種類	前院深度	側院深度																																											
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																																											

原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議			
<table border="1" data-bbox="105 266 512 315"> <tr> <td data-bbox="105 266 284 315">風景區</td> <td data-bbox="284 266 395 315">10.00</td> <td data-bbox="395 266 512 315">3.00</td> </tr> </table> <p>(二)基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於1公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。</p> <p>(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。【詳見附圖三】</p> <p>(四)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，且經整體設計，併同建築執照提出申請者，不計入建蔽率及容積。</p> <p>(五)基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</p> <p>前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於1公尺。</p> <p>101年3月30日發布實施「變更汐止都市計畫(部分河川區及綠地用地為運動場用地)案」其他規定事項：本計畫區之開發建設配合10米側院退縮，其中至少留設4米供公眾通行。</p>	風景區	10.00	3.00	<p>前項建築基地已依本要點第十四點退縮建築供公眾使用者，則優先從其規定。</p>	<p>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>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 施行細則第41條已有院落退縮通案性規定，爰僅保留特殊性規定，並刪除附表二贅字。 3. 市場用地其前院及側院深度配合共通性土管審定內容修正。 4. 併入(89/3/28)「變更汐止都市計畫(部分住宅區為變電所用地)」及(101/03/30)「變更汐止都市計畫(部分河川區及綠地用地為運動場用地)」案退縮相關規定。 	
風景區	10.00	3.00				

原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
<p>七、本計畫區內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「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。</p> <p>(一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。</p> <p>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 <p>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p>	<p>六、本計畫區內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「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。</p> <p>(一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。</p> <p>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 <p>(三)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>(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、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，其經新北市都市設計審議委員會要求應</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>(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</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
	<p>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，經新北市都市設計審議委員會同意者，得依前項規定停車位數量之 70% 為下限酌予折減留設。</p>	<p>之 70% 為下限酌予折減留設。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 施行細則第 42 條已明訂汽、機車位設置依都市計畫書中所載規定，未規定者，依建築技術規則有關規定設置，且授權經都設會審議通過得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定辦理，爰配合細則刪除重複性規定。 3. 另查建築技術規則並無機車位及自行車位之設置標準，爰保留規定。 4. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 	
<p>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>刪除</p> <p>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>—</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>未分章節。</p>	<p>參、容積獎勵事項</p>	<p>刪除</p> <p>理由： 配合共通性土管審定內容修正。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>未規定</p>	<p>七、僅商業區建築基地提供開放空間且符合下列各目規定者，得依建築技術規則建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合</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，</p>	<p>依市都委會專案小組初步建</p>

原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
	<p>設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。</p> <p>(一)開放空間不得與相關規定應開放供公眾使用面積重複計算。</p> <p>(二)開放空間面積之有效面積計算如下： 若 $B+C+D=A$，則以 B 計算之有效面積乘以 3 分之 2。 若 $B+C+D>A$，則超出 A 面積計算之有效面積(即 $B-(A-C-D)$)無須折減，不足 A 面積計算之有效面積(即 $A-C-D$)須乘以 3 分之 2。 A：基地面積最小應留設法定空地面積(基地面積$\times(1-$法定建蔽率)) B：開放空間使用面積 C：相關規定應開放供公眾使用面積 D：非屬開放空間之法定空地面積</p> <p>(三)申請人應按該建築申請案樓地板單位面積法定工程造價 25%與受獎勵容積樓地板面積乘積所得之金額，捐贈予公共開放空間管理維護基金。</p> <p>(四)若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p>	<p>惟不得超過基準容積之 15%。</p> <p>若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 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>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 本條僅鼓勵商業區提供開放空間，爰除商業區外之土地使用分區均無開放空間獎勵之適用，並規定獎勵上限及應設置公共藝術，惟考量涉及民眾權益，故訂定開放空間獎勵緩衝期限，以資妥適。 3. 考量目前建築技術規則針對開放空間獎勵核算已有相關計算方式且執行上亦無疑義，爰回歸建築技術規則相關規定辦理。 	<p>議意見 通過。</p>

原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
<p>九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30% 為限。</p> <p>1. 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。</p> <p>(三)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p> <p>(四)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專</p>	<p>八、為鼓勵基地設置公益性設施或公眾使用空間，應依施行細則第 48 條之容積獎勵規定辦理。</p>	<p>修正理由： 配合通案性土管內容予以刪除。</p> <p>修正後條文： 刪除。</p> <p>修正後變更理由： 1. 依據 107 年 11 月 9 日修正生效之「都市計畫法新北市施行細則」，考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為全新北市皆適用，爰有關公益性設施獎勵回歸施行細則第 48 條第 3 項規定辦理，刪除本條文。 2. 臺北縣改制新北市後「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」已廢止，新北市政府另制定「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」取代，惟「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」業於民國 101 年 12 月 28 日依新北市政府北府工建字第 1013176272 號令廢止，並自民國 102 年 1 月 1 日生效，爰配合刪除。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議										
章之規定，重新檢討綠覆 率及相關規劃設計內容， 並經新北市都市設計審 議委員會審議通過。													
<p>十、為鼓勵都市老舊地區及窳 陋地區之重建，屬商業區 及住宅區之建築基地符 合下列各項規定，且其建 築計畫提送新北市都市 設計委員會審議通過者， 得予以容積獎勵：</p> <p>(一)申請重建之建築基地至 少有一條所臨道路寬度 應達 8 公尺，且臨 8 公尺 以上道路之總長度應達 20 公尺。</p> <p>(二)基地規模、現況、建築配 置及獎勵額度依下表之 規定：</p>	<p>刪除。</p> <p>理由： 考量「都市計畫法新北市施行細 則」於民國 103 年 5 月 1 日公告 生效，有關第 47 條第 2 項為簡易 都更執行原則，為全市性統一執 行規定，後續執行亦可依該執行 原則辦理，且為避免該執行原則 修訂，本土地使用分區管制要點 須配合辦理都市計畫變更，爰刪 除本條文。</p>	—	依市都 委會專 案小組 初步建 議意見 通過。										
<table border="1" data-bbox="105 1070 512 2024"> <thead> <tr> <th data-bbox="105 1070 177 1473">土 地 使 用 分 區 種 類</th> <th data-bbox="177 1070 244 1473">基 地 規 模</th> <th colspan="2" data-bbox="244 1070 448 1473">建 築 配 置</th> <th data-bbox="448 1070 512 1473">獎 勵 額 度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="105 1473 177 2024">30 年 以 上 合 法 建 築 物 坐 落</td> <td data-bbox="177 1473 244 2024">50 0 平 方 公 尺 以 上</td> <td data-bbox="244 1473 311 2024">擇 一 使 用</td> <td data-bbox="311 1473 448 2024">1. 自計畫 道路、現有 巷道及永 久性空地 均退縮淨 寬(不含造 型板、雨 遮)4 公尺 以上建築， 並於退縮 空間內配</td> <td data-bbox="448 1473 512 2024">20 %</td> </tr> </tbody> </table>	土 地 使 用 分 區 種 類	基 地 規 模	建 築 配 置		獎 勵 額 度	30 年 以 上 合 法 建 築 物 坐 落	50 0 平 方 公 尺 以 上	擇 一 使 用	1. 自計畫 道路、現有 巷道及永 久性空地 均退縮淨 寬(不含造 型板、雨 遮)4 公尺 以上建築， 並於退縮 空間內配	20 %			
土 地 使 用 分 區 種 類	基 地 規 模	建 築 配 置		獎 勵 額 度									
30 年 以 上 合 法 建 築 物 坐 落	50 0 平 方 公 尺 以 上	擇 一 使 用	1. 自計畫 道路、現有 巷道及永 久性空地 均退縮淨 寬(不含造 型板、雨 遮)4 公尺 以上建築， 並於退縮 空間內配	20 %									

原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
<p>之 建 築 基 地 與 其 他 土 地 上 之 違 章 建 築 物 投 影 面 積 合 計 達 申 請 重 建 基 地 面 積 之 二 分 之</p>	<p>合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。</p> <p>2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於3公尺。</p> <p>3. 基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減10%。</p> <p>4. 基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢建築物間之距離及同一幢內不相連之兩棟建築物間之距離應達8公尺。</p> <p>5. 基地透水面積≥</p>		

原條文		105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
一、其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一。	法定空地 面積×80 %。			
	1. 自計畫 道路、現有 巷道及永 久性空地 均退縮淨 寬(不含造 型板、雨 遮)4 公尺 以上建築， 並於退縮 空間內配 合周邊道 路系統，設 置人行步 道、自行車 道、街角廣 場、街道家 具、無障礙 空間、綠化 植栽或增 加必要之 路寬。 2. 與鄰地 境界線距 離淨寬最 小不得低 於15公尺， 且總平均	15 %		

原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%; text-align: center;">達3公尺。</td> </tr> </table> <p>註 1：本表所訂「其他土地上之違章建築物」，以民國 81 年 1 月 10 日前建造完成者為限。</p> <p>註 2：如現有巷道經指定建築線者，應自建築線開始退縮留設計算。</p>				達3公尺。			
			達3公尺。				
<p>十一、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6% 之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价之五倍保證金。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(一) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(二) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(三) 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造价五倍之金額後</p>	<p>九、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，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价之 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价 5 倍之金額後，無息退還。 	<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>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 依據施行細則第 48 條規定，明訂本計畫區得申請綠建築容積獎勵。 3. 市府業於 107 年 4 月 20 日新北府城審字第 1070713848 號公告新北市政府執行綠建築協議書範本與執行方式，爰刪除相關執行規定文字。 4. 另依據施行細則第 46 條規定應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。 	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>				

原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議								
無息退還。											
<p>十二、為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5 %：</p> <p>(一)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。</p> <p>(二)與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。</p> <p>(三)基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。</p> <p>(四)依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。</p>	<p>刪除。</p> <p>理由： 考量建築物防災為設計規劃之基本考量，且本點獎勵標的與院落、建築退縮等義務與開放空間獎勵之標的無法明確區分，又依「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條第二項第 3 款規定，有關提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用，爰刪除本條文。</p>	—	依市都委會專案小組初步建議意見通過。								
<p>十三、屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。</p> <p>$A=B \times 10\%$ A：獎勵容積 B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積</p>	<p>刪除。</p> <p>理由： 因應重大天然事變災損辦理重建，回歸「都市計畫法新北市施行細則」第 52 條通案性規定，爰刪除本條文。</p>	—	依市都委會專案小組初步建議意見通過。								
<p>十四、為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：</p> <table border="1" data-bbox="105 1697 405 2020"> <thead> <tr> <th>法定開挖率 - 實際開挖率</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>≥10%</td> <td>基準容積之 6%</td> </tr> <tr> <td>≥15%</td> <td>基準容積之 8%</td> </tr> <tr> <td>≥20%</td> <td>基準容積之 10%</td> </tr> </tbody> </table>	法定開挖率 - 實際開挖率	獎勵額度	≥10%	基準容積之 6%	≥15%	基準容積之 8%	≥20%	基準容積之 10%	<p>刪除。</p> <p>理由： 考量永續環境策略，綠色建築設計應逐步轉化為開發義務，且「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條第二項第二款依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用，爰刪除本條文。</p>	—	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
法定開挖率 - 實際開挖率	獎勵額度										
≥10%	基準容積之 6%										
≥15%	基準容積之 8%										
≥20%	基準容積之 10%										

原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議				
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="105 266 248 331">≥25%</td> <td data-bbox="248 266 405 331">基準容積 之 12%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="105 331 248 403">≥30%</td> <td data-bbox="248 331 405 403">基準容積 之 15%</td> </tr> </table>	≥25%	基準容積 之 12%	≥30%	基準容積 之 15%			
≥25%	基準容積 之 12%						
≥30%	基準容積 之 15%						
<p>十五、應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。</p>	<p>刪除。 理由： 1. 因創新性建築係建築物透過設計之概念，並可回歸市場機制提升其價值，無須再特別獎勵。 2. 創新建築、技術或工法並無具體指標或衡量標準，認定困難，同時為避免容積獎勵機制浮濫，有礙社會觀感，爰予刪除。</p>	<p>—</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>				
<p>未規定</p>	<p>未規定</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： 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 (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。 (2) 興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>				

原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
		<p>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>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>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本條新增。 2. 為提升居住環境品質、形塑都市景觀，以及鼓勵民間加速都市更新，配合施行細則修訂增列適用第39條之2容積加給規定，並敘明其捐贈之公益性設施經市府檢討無設置必要得改繳代金及其計算方式。 3. 另施行細則第48條規定係為促進私人捐建公益性設施，以提升公共服務效能及都市生活品質，倘若申請捐建地區經市府評估暫無相關公共服務之需求，亦可改繳納代金方式，其代金由市府統籌運用，以提供公共服務使用。 	
	-	<p>十一、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本條新增。 2. 配合都市計畫法新北市施行細則修法及市府政策，為積極推動提供產業所需空間，本府推動企業投資容積獎勵。 	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十六、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，獎勵面積及容積移	刪除。 理由：	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	依市都委會專案小組

原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
<p>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 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。</p> <p>(二)距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。</p> <p>(三)建築基地地跨前二款規定範圍線者，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>都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。</p>	<p>「都市計畫法新北市施行細則」第 47 條已訂定容積獎勵上限通案性規定，爰刪除本條文回歸施行細則管制。</p>	<p>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>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 為避免施行細則與土管規定產生競合，爰於土管敘明獎勵上限應排除施行細則第 47 條第 2 項容積獎勵上限之除外規定，並刪除容積獎勵上限除外之重複性規定。 	<p>初步建議意見通過。</p>
<p>未分章節。</p>	<p>肆、都市設計管制事項</p>	<p>刪除 理由： 配合共通性土管審定內容修正。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十七、下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：</p> <p>(一)申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面</p>	<p>十、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【詳見附圖三】：</p> <p>(一)「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條規定之地區或建築。</p>	<p>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】。</p> <p>(一)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。</p> <p>(二)變電所用地(變三)。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
<p>積大於 30,000 平方公尺。</p> <p>(二)廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 平方公尺以上者。</p> <p>(三)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。</p> <p>(四)都市更新單元。</p> <p>(五)申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。</p> <p>(六)風景區。</p> <p>(七)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案</p> <p>(八)樓地板面積 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。</p> <p>(九)採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。</p> <p>(十)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。</p> <p>101 年 3 月 30 日發布實施「變更汐止都市計畫(部分河川區及綠地用地為運動場用地)案」其他規定事項：本計畫區應依「新北市都市設計審議原則」研提都市設計相關資料，經新北市都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。</p>	<p>(二)運動場用地。</p> <p>(三)社后及樟樹灣工業區、市中心工業區。</p>	<p>(三)運動場用地。</p> <p>(四)社后及樟樹灣工業區、市中心工業區。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 施行細則第 45 條已有都市設計審議通案性規定，爰刪除重複性規定，僅保留特殊性規定。 3. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 4. 有關建造執照之申請與核准，因建築法已有相關規定，且考量實務執行程序，都市設計審議與建造執照申請得予同時併行，故依建造執照實際申辦程序修正文字。 5. 另保留通案性土管及個別細部計畫規定需都市設計審議之地區。 	
<p>十八、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基</p>	<p>十一、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於</p>	<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</p>	<p>依市都委會專案小組初步建</p>

原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
<p>地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。</p>	<p>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>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>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 3. 統一授權都審除外文字。 4. 整併(103/6/15)變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第 5 點)(配合新社后橋及園道新建工程)，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審議委員會同意者，得不受前開規定限制。 	<p>議意見通過。</p>
<p>十九、住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。</p> <p>公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計</p>	<p>十二、公共設施用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%，惟經新北市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。</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>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 各土地使用分區之法定開挖率 	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
審議委員會審議通過者， 得不受前項規定之限制。		<p>回歸施行細則第 37 條規定。</p> <p>3. 公共設施用地法定開挖率依施行細則第 50 條規定從都市計畫書規定，且原計畫已規定公共設施開挖率得提經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議得不受施行細則之規定，考量公共設施用地係提供公共服務使用，爰保留本規定。</p> <p>4. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。</p> <p>5. 統一授權都審除外文字。</p>	
<p>二十、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由縣政府訂定之。</p> <p>前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</p>	<p>十三、建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關送審書件及設置標準，應依照本市相關法令規定辦理。</p>	<p>刪除</p> <p>理由： 透保水相關規定回歸「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」之規定，爰刪除本條文。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
<p>二一、建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。</p> <p>前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言：</p> <p>(一)屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，</p>	<p>刪除。</p> <p>理由： 推廣屋頂綠化及綠能設施或設備為全市性原則，爰刪除本條文回歸「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條規定辦理。</p>	—	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
<p>創造綠空間。</p> <p>(二)太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 2 公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。</p> <p>為達示範效果，公共(有)建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。</p>			
未規定	<p>十四、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新北市都市設計審議委員會審議通過者，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 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 依【附圖四】指定退縮之建築基地，倘申請變更為產業專用區或建築基地面積大於 3000</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新北市都市設計審議委員會審議通過者，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 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 依【附圖四】指定退縮之建築基地，倘申請變更為產業專用區或建築基地面積大於 3000</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
	<p>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 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>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，可調整範圍並經新北市都市設計審議委員會審議通過後，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路，並僅設置一個出口，以避免產生過多交通衝突點。 <p>另倘申請變更產專區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，並應作自行車道及人行步道開放公眾使用。 	<p>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 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>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，可調整範圍並經新北市都市設計審議委員會審議通過後，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路，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，並應作自行車道 	

原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
	<p>2. 沿河川區(草濫溪部分)退縮</p> <p>(1)建築基地採開發許可機制變更為產業專用區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 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>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)建築基地採開發許可機制變更為產業專用區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 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>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 3. 統一授權都審除外文字。 4. 配合內政部主要計畫產專區部份暫予保留決議，故變更產專區土管文字配合刪除。 	

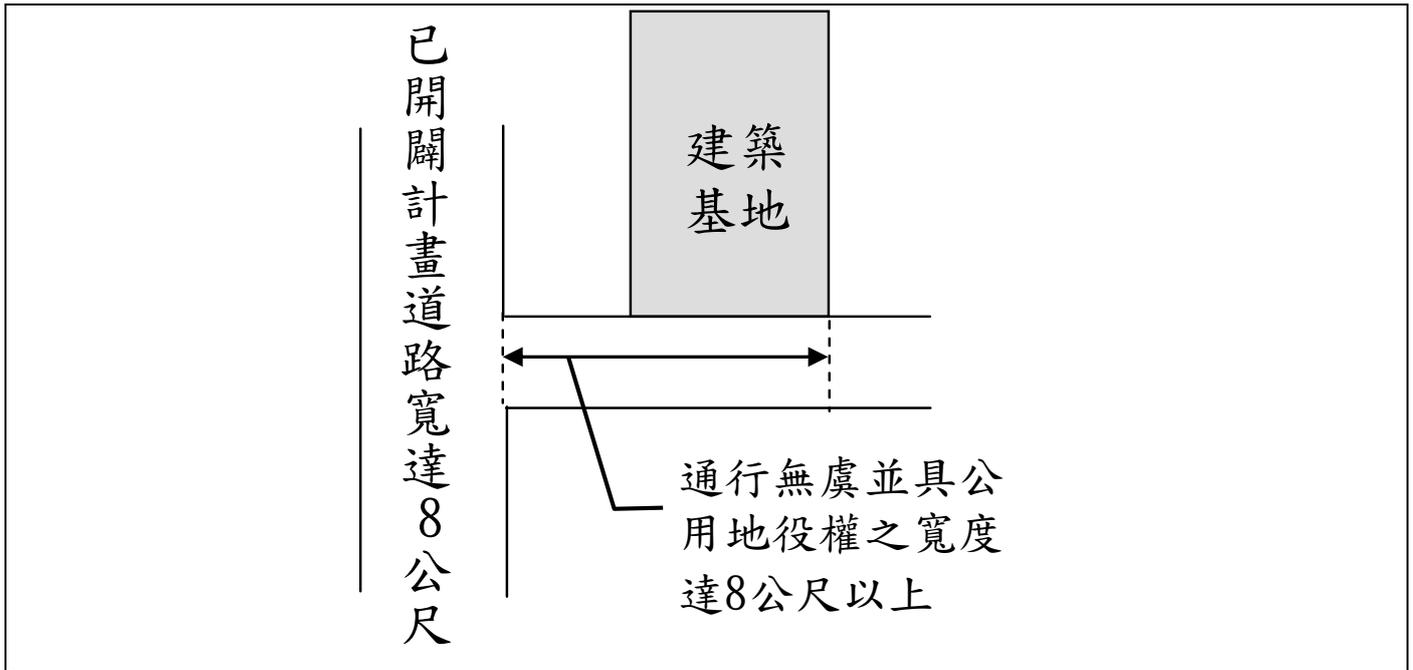
原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
<p>二二、建築基地臨基隆河建築時應退縮 10 公尺建築(供綠化設施或環河道路)，退縮部分得計入法定空地。如有預留退縮且已施作完成綠化設施或環河道路者，不受此限。</p>	<p>十五、建築基地臨基隆河建築時應退縮 10 公尺建築(供綠化設施或環河道路)，退縮部分得計入法定空地。如有預留退縮且已施作完成綠化設施或環河道路者，不受此限。</p>	<p>十七、建築基地臨基隆河建築時應退縮 10 公尺建築(供綠化設施或環河道路)，退縮部分得計入法定空地。如有預留退縮且已施作完成綠化設施或環河道路者，不受此限。</p> <p>理由： 點次調整。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>未規定</p>	<p>十六、建築基地臨下列指定路段應退縮建築供道路使用： (一)建築基地臨指定吉林路路段應分別自該道路境界線退縮 3.5 及 6.5 公尺建築供道路使用，退縮範圍【詳附圖十】所示。 (二)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【詳附圖十一】。 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>	<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> <p>理由： 1. 點次及圖號調整。 2. 配合吉林街拓寬範圍調整，刪除退縮規定。</p>	
<p>101 年 3 月 30 日發布實施「變更汐止都市計畫(部分河川區及綠地用地為運動場用地)案」其他規定事項：新北市政府體育處後續於運動休閒中心工程設計時，應一併考量智慧溪河川功能、暗藏式排水管道及排水設計等因素，妥為規劃。</p>	<p>十七、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，應一併考量智慧溪河川功能、暗藏式排水管道及排水設計等因素，妥為規劃。</p>	<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，應一併考量智慧溪河川功能、暗藏式排水管道及排水設計等因素，妥為規劃。</p> <p>理由： 點次調整。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>未規定</p>	<p>十八、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>	<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> <p>理由： 點次調整。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
未分章節。	伍、大汐止經貿園區開發許可申 請機制	刪除 理由： 配合內政部主要計畫產專區部份 暫予保留決議，故變更產專區土 管文字配合刪除。	依市都 委會專 案小組 初步建 議意見 通過。
未規定	十九、汐止工業區申請變更為產 業專用區，應依下列規定 辦理： (一)申請基地條件 1. 申請變更基地面積不得低於 0.3 公頃。 2. 前款規定之申請變更基地面 積，因土地四周有下列情 形致無法擴展者，經都委 會審議同意者不在此限： (1)為河川、湖泊或山崖等自然地 形阻隔者。 (2)為八公尺以上之既成或計畫 道路或其他人為重大設施 阻隔者。 (3)為已發展或規劃為發展區所 包圍者。 3. 申請變更基地範圍應具完整 性，其連接部份最小寬度 不得少於三十公尺但原劃 設寬度不足 30 公尺、因鄰 地開發導致最小寬度不足 30 公尺、或為八公尺以下 之既成或計畫道路分隔 者，不在此限。 4. 申請變更基地應臨接或設置寬 度十二公尺以上之聯外道 路，其臨接寬度不得小於 二十公尺，且該聯外道路 須有足夠容量可容納該開 發所產生之交通需求。 (二)申請開發方式 1. 工業區申請變更為產專區應另 行變更主要計畫、變更或 擬定細部計畫，經辦理都	刪除 理由： 配合內政部主要計畫產專區部份 暫予保留決議，故變更產專區土 管文字配合刪除。	依市都 委會專 案小組 初步建 議意見 通過。

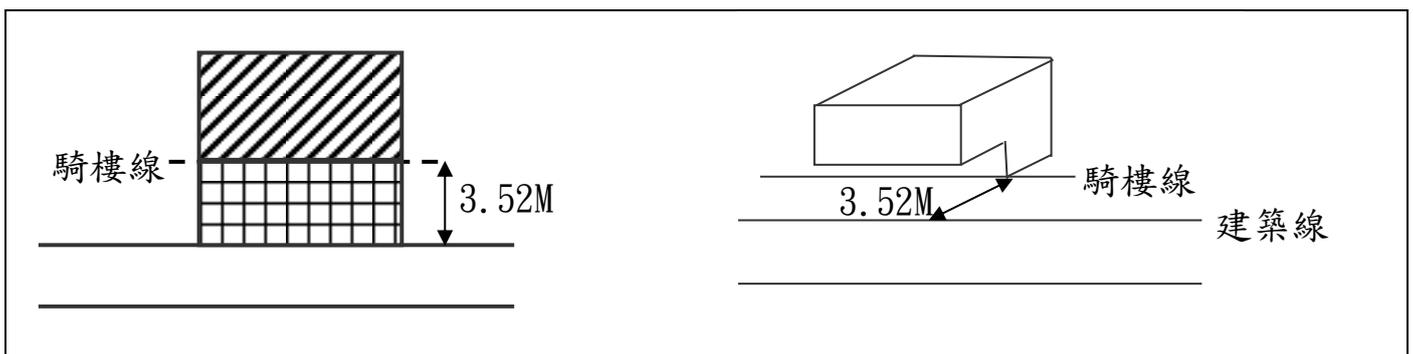
原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
	<p>市設計審議後始得申請建照。</p> <p>2. 擬定或變更細部計畫時除應依都市計畫法相關規定擬具都市計畫書、圖外，並應先行提送投資事業計畫書以供審議參考，有關投資事業計畫書之內容及應包含事項由產業主管機關另訂之。</p> <p>(三)使用內容 下列產業得於產業專用區內設立：</p> <p>1. 核心產業及次核心產業： 核心產業係經新北市政府產業主管機關認可設置之產業，次核心產業係指支援核心產業運作所需之一般商業設施，授權產業主管機關自行訂定相關汐止產專區管理辦法管理之，相關容許使用之監督、管理及違規罰則亦由產業主管機關負責。</p> <p>2. 非屬「都市計畫法新北市施行細則」第 18 條第一項規定所禁止之建築物及土地之使用。</p> <p>3. 工廠必要附屬設施、工業發展有關設施公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施之設置，其項目準用「都市計畫法新北市施行細則」第 18 條第二項、第三項及第四項及其相關規定辦理。</p> <p>(四)建築強度 產業專用區之建蔽率與容積率於擬定細部計畫時訂定，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。</p> <p>(五)次核心產業回饋相關內容及</p>		

原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
	<p>辦法由產業主管機關另訂之。</p> <p>(六)建築設計規定</p> <p>1. 服務設施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 300 平方公尺，衛浴設備及茶水間應集中設置，並不得隔間。</p> <p>2. 產業發展所需之公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他所需之公用設備及公共服務設施應自行留設，不得造成周邊環境衝擊。</p>		
未規定	未規定	<p>二十一、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。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本條新增</p> <p>2. 配合新北市政府公告之汐止忠順廟及神社石燈之歷史建築範圍納入土管載明原地保存，並將相關登錄為歷史建築函文納入計畫書附件載明。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
未分章節。	陸、附則	<p>刪除</p> <p>理由：</p> <p>配合共通性土管審定內容修正。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
二三、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。	二十、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	<p>二十二、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p> <p>理由：</p> <p>1. 點次調整。</p> <p>2. 依實際執行方式修正文字。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
二四、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定	二一、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定	<p>刪除</p> <p>理由：</p>	依市都

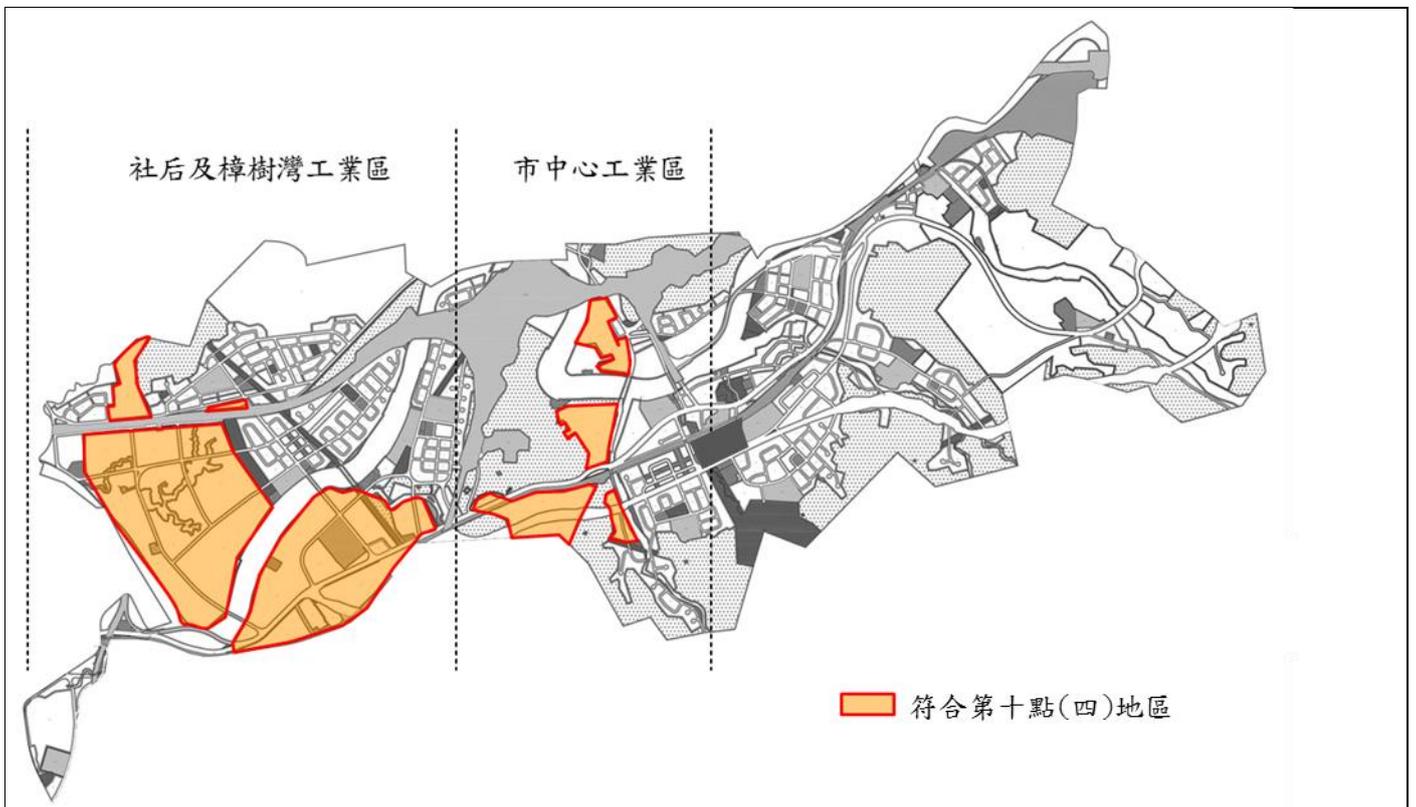
原條文	105.12.30 第 72 次新北市都委會通過條 文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
辦理，本要點未規定者，適 用其他有關法令規定。	辦理，本要點未規定者，適 用其他有關法令規定。	本要點第 2 點已有相關規定，爰 配合刪除重複性規定。	委會專 案小組 初步建 議意見 通過。



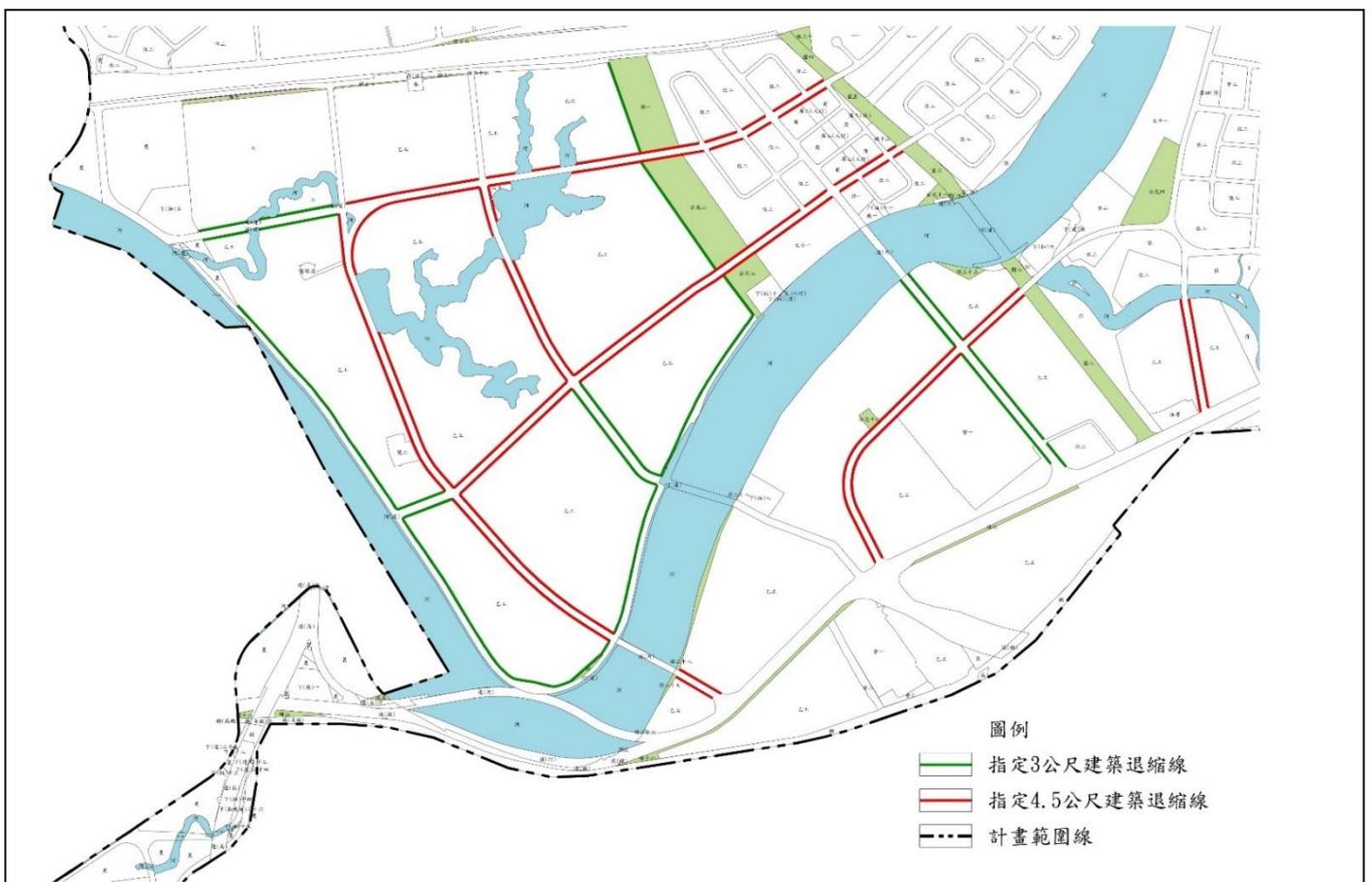
附圖一 依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上。



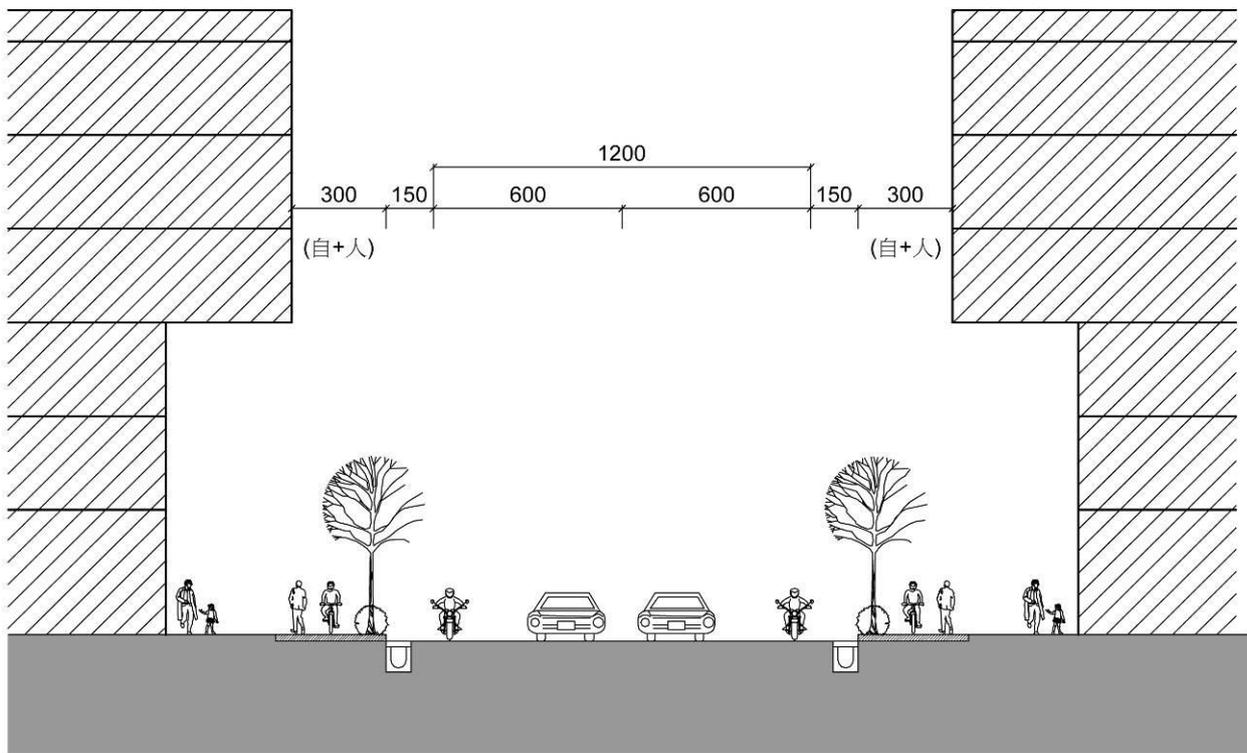
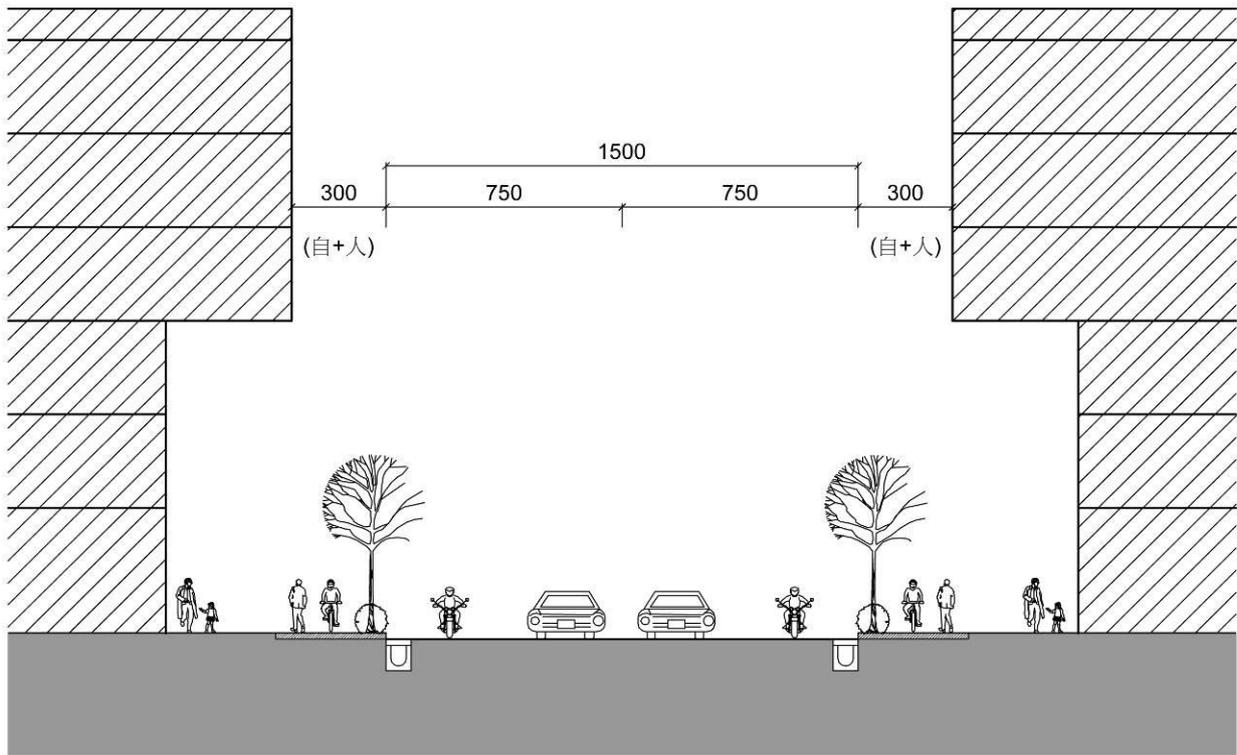
附圖二 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區。



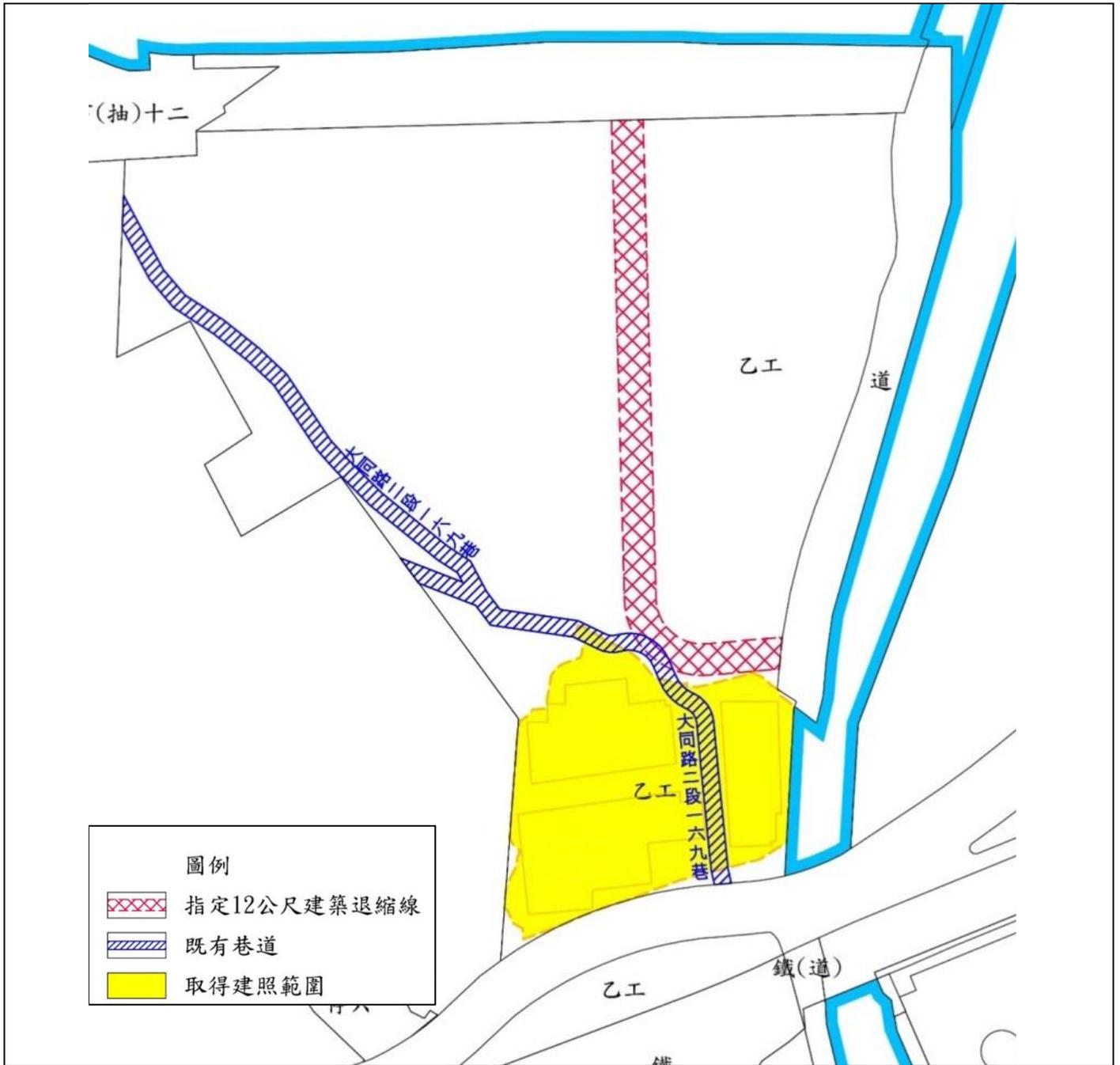
附圖三 應進行都市設計審議地區示意圖



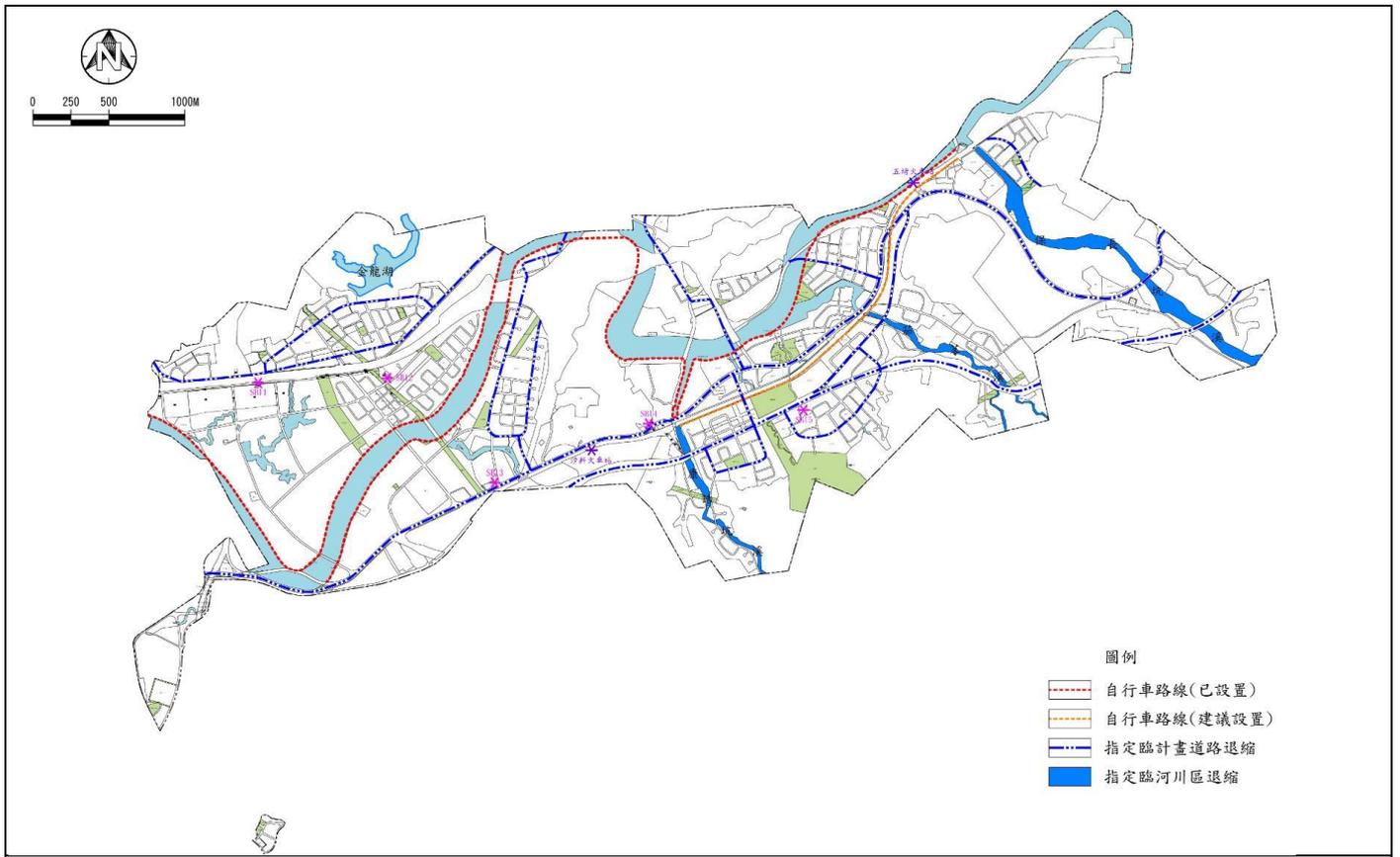
附圖四 預留道路拓寬及沿街開放空間退縮示意圖



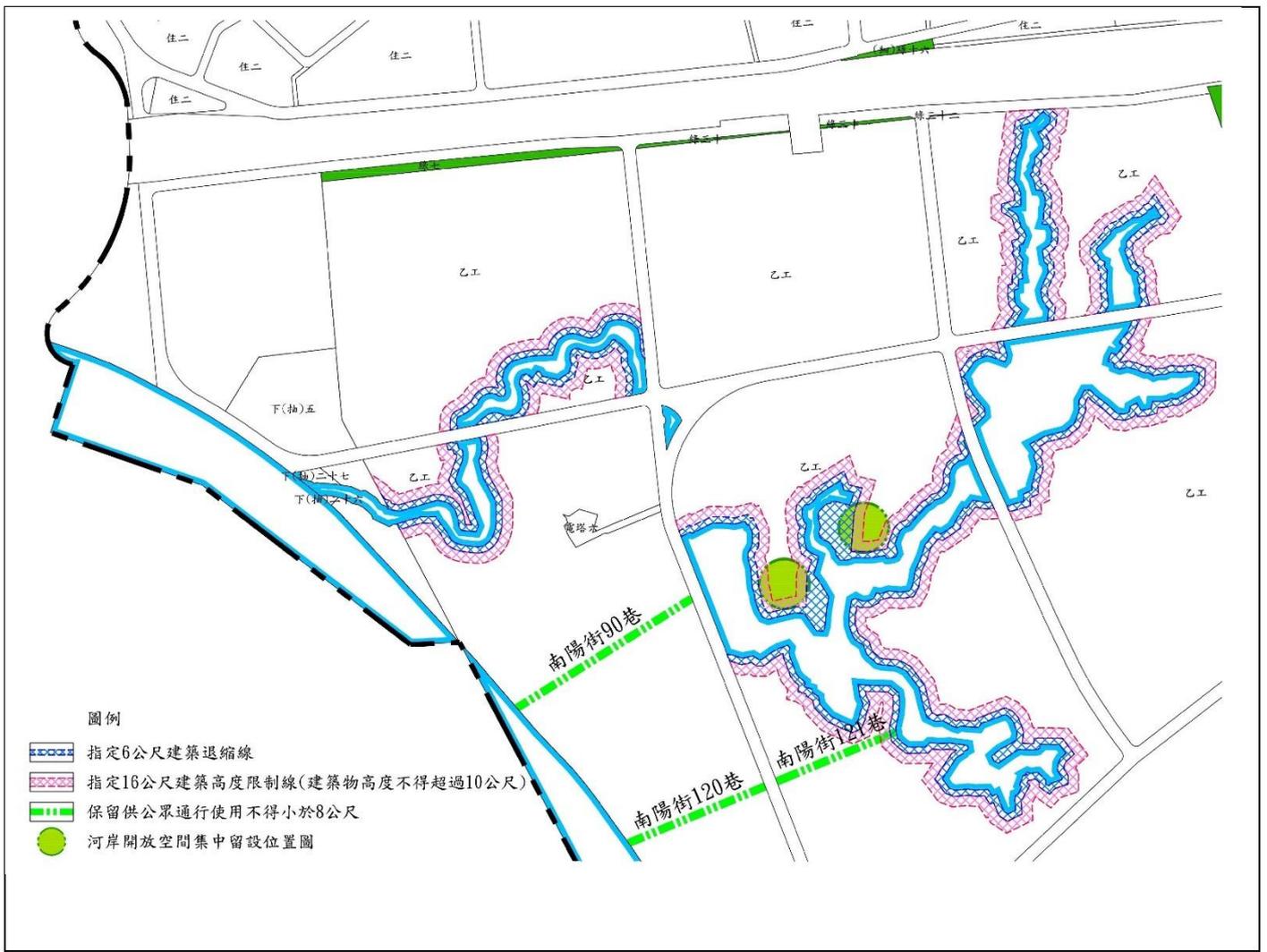
附圖五 預留道路拓寬及沿街開放空間退縮剖面示意圖



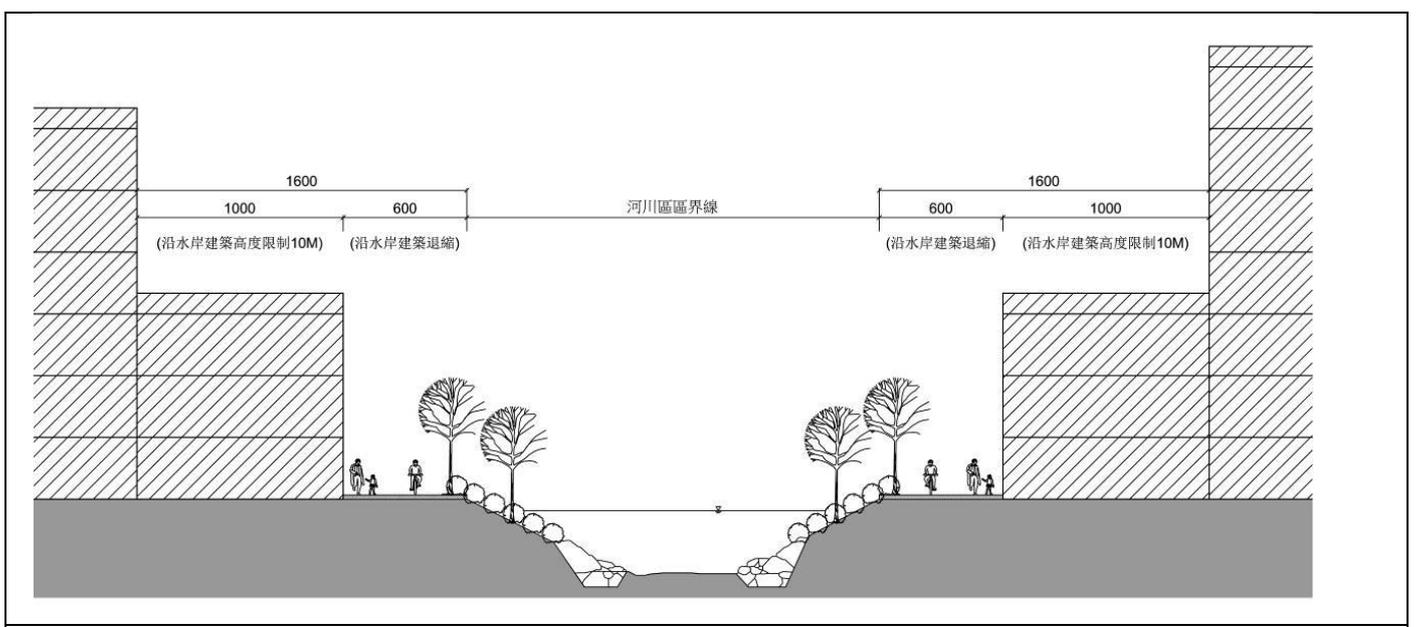
附圖六 昊天嶺工業區退縮示意圖



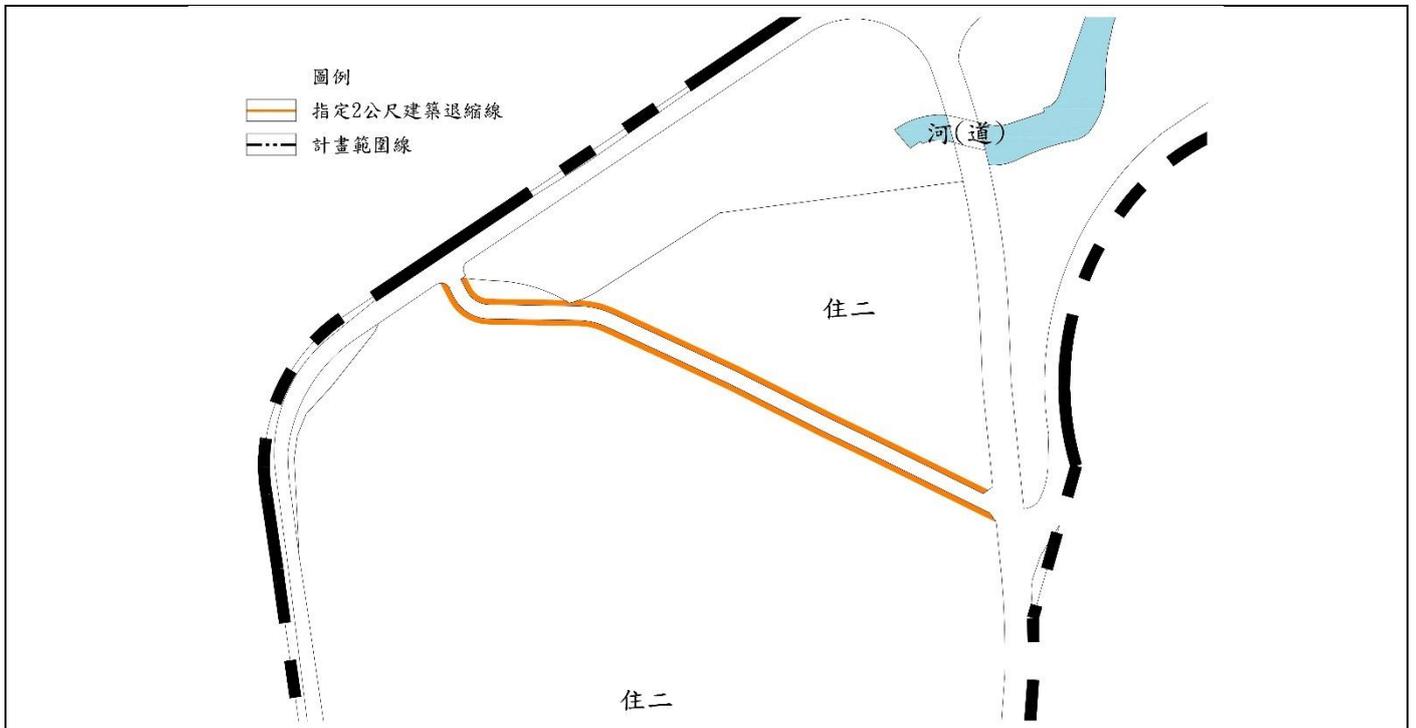
附圖七 親山親水整體開放空間退縮示意圖



附圖八 沿河川區(草濫溪部分)退縮示意圖



附圖九 沿河川區(草濫溪部分)退縮剖面示意圖



附圖十 橫科路路段退縮示意圖

案由	變更石門主要計畫(第三次通盤檢討)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
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 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46 條及第 47 條辦理</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>石門都市計畫於民國 62 年 4 月 21 日發布實施，其後於 74 年 1 月 25 日及 86 年 10 月 1 日辦理第一次及第二次通盤檢討。至前次辦理通盤檢討以來已逾十年，已達都市計畫法第 26 條應辦理通盤檢討之規定，加以現行計畫已於 94 年屆滿計畫目標年，應再次辦理通盤檢討，以因應都市空間結構變遷所衍生的現況發展需求，合理引導都市健全發展。</p> <p>其次，由於石門都市計畫實施年代已久，計畫圖因圖紙老舊伸縮變形、地形地物隨都市發展變遷已大幅變化、以及早期使用測量儀器誤差之影響等因素，造成都市計畫地形圖與現況不符等情況，影響計畫執行及民眾權益甚鉅，爰於本次辦理通盤檢討時，一併辦理本計畫區都市計畫圖重製檢討作業，以提升都市計畫圖精確度。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>計畫範圍西至淡金公路(台 2 線)第二十五號橋附近，南至山嶺丘陵，東至第二十七號橋附近，北至臺灣海峽，計畫面積 93.38 公頃，經本次都市計畫圖重製後計畫面積調整為 95.7020 公頃，現行都市計畫重製前後面積對照表詳見表 1，重製後計畫示意圖詳見圖 1。</p> <p>伍、變更內容</p> <p>本次通盤檢討依發展現況、檢討分析、發展課題與對策、公民或團體陳情意見，以及計畫圖重製作業，共計提列變更案件 11 案。各項變更位置、變更內容及變更理由詳見表 2 及圖 2~圖 10。</p> <p>陸、檢討後計畫</p> <p>一、計畫範圍及面積</p>		

本計畫範圍西至淡金公路(台2線)第二十五號橋附近，南至山嶺丘陵，東至第二十七號橋附近，北至臺灣海峽，計畫面積 95.7020 公頃。

二、計畫年期與計畫人口

計畫年期為民國 115 年，計畫人口為 3,000 人。

三、土地使用計畫

本次通盤檢討後劃設住宅區、住宅區(再發展區)、商業區、旅館區、保存區、保護區、行政區、海域資源保護區、海域遊樂區、河川區、加油站專用區、電信專用區、港埠專用區、郵政專用區等土地使用分區，合計面積 76.7387 公頃，占計畫區面積 80.19%，詳見表 3。

四、公共設施計畫

本次通盤檢討後劃設學校用地、停車場用地、綠地用地兼供道路使用、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、公園用地、廣場用地、道路用地等公共設施用地，合計面積 18.9633 公頃，占計畫區面積 19.81%，詳見表 3。

五、交通系統計畫

聯外道路為 I-1 號道路(20 公尺)、II-2 號道路(8 至 10 公尺)、II-3 號道路(8 公尺)；主要道路為 II-1 號道路(10 公尺)。

六、實施進度及經費

本次通盤檢討後未開闢之公共設施用地，包括綠地用地兼供道路使用、公園用地與道路用地，由主辦單位編列預算後辦理徵收、撥用及興闢。

柒、辦理歷程

一、公開徵求意見及公開展覽

自 105 年 9 月 14 日起公開徵求意見 30 日，並於 105 年 9 月 14 日刊登公告於聯合報。自 108 年 8 月 9 日起公開展覽 30 日，並於 108 年 8 月 9、10、11 日等 3 日刊登公告於中國時報，並於 108 年 8 月 22 日於石門區公所舉行公開展覽說明會。

二、公民或團體陳情意見

本案公開展覽期間接獲公民或團體陳情意見 7 案，專案小組審議期間接獲逾期公民或團體陳情意見 2 案，皆經專案小組研商會議討論，並獲具體建議意見，詳見表 4。

三、市都委會專案小組研商會議建議情形

本案由本會簡前委員連貴(召集人)、金前委員家禾、洪委員迪光、姚委員克勛、宋委員立垚等 5 位委員組成專案小組，後因部分委員任期屆滿，改由孫委員振義(召集人)、劉委員玉山、許委員阿雪、宋委員立垚、洪委員迪光、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組，前已於 108 年 12 月 4 日、109 年 2 月 26 日、109 年 5 月 20 日、109 年 8 月 6 日、109 年 9 月 16 日共召開 6 次專案小組研商會議，綜整歷次會議結論如下：

(一)第 1 次專案小組研商會議紀錄

1. 請北觀處協助提供有關北海岸自行車道計畫的內容供規劃單位參考，確實掌握定位後結合交通路網及公共運輸系統，並結合本區人文特色、地區亮點限制條件，確保地區發展定位，研擬因應本都市計畫機會點或可帶動地方發展的相關配套將地方經濟由傳統農牧業轉型為海岸旅遊等觀光產業。
2. 有關石門都市計畫人口歷史資料中有驟降的情形經石門區公所確認有所誤植請規劃單位補充於相關說明以避免資訊混淆另請依地區人口及公設發展情形評估本區住宅區增加之必要性及合理性。
3. 請再確認整體海岸計畫或都市計畫相關土地使用管制中是否有海岸保護區，作為規劃參考。
4. 請就公共設施開闢需求的面向補充市場用地做為其他使用之理由的相關論述。
5. 請清點石門二通辦理情形是否有未完成事項，並納入本次三通後續處理。
6. 有關石門區公所前方綠帶供做民眾活動使用係為臨時性設施，倘石門區公所有辦活動之需求請依相關規定申請，無

涉及都市計畫變更情事。

7. 請確認重製會議紀錄中涉及疑義案件資料已納入本次辦理三通之附件，並補充說明石門三通重製後保護區增加及住宅區減少的原因。
8. 港埠用地的調整涉及人民的權益請審慎評估是否影響私有土地所有權人權益。
9. 請文化局提供石門遺址劃設背景等相關資訊並評估是否需作相關保存作業及是否需都市計畫配合，以避免人民權益受損；並請評估整體開發區 3 之三合院是否具歷史建築資格，或需保留以形塑地方特色。
10. 請規劃單位於下次專案小組安排現勘。
11. 有關本次出席單位所提意見，請規劃單位納入本計畫規劃參考。

(二)第 2、3 次專案小組研商會議紀錄

1. 有關環保局建議文高用地變更為機關用地作為清潔隊使用一案，請依用地需求提出土地使用計畫，包含各使用分項之面積及取得用地之財務計畫後，納入「變更石門都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案及「擬定石門細部計畫公共設施用地專案通盤檢討」案審議。
2. 有關石門公所建議港埠用地變更為機關用地作為活動中心使用一案，請石門公所提供於港埠用地內設置活動中心之土地使用計畫，並說明各使用功能、需地面積、提列變更之範圍以供審議。
3. 有關本次出席單位所提意見，請規劃單位納入本計畫規劃參考，提下次專案小組研議。

(三)第 4 次專案小組研商會議紀錄

1. 有關本案計畫人口原則同意維持原計畫 3000 人惟請補充計畫人口增加為 4000 人之公共設施服務水準分析，以作為公設檢討參考；另請規劃單位將圖資數據相關資料更新至最新。
2. 有關主計變 4 案一案請作業單位函詢國防部及海巡署對該

公園用地之附帶條件是否仍有使用需求。

3. 有關主計變 6 案及主計變 7 案依變更綜理表修正內容通過考量石門都市計畫區人口成長趨緩，公展方案變更為住宅再發展區易造成未來增加發展強度之誤會爰維持原分區名稱住宅區附又考量人口密度相對較低，且經檢討現有公共設施已足夠之條件下，改以調降容積率或折繳代金之附帶條件方式辦理，以增加可行性。
4. 本案變更內容詳「變更石門主要計畫第三次通盤檢討」案之變更內容綜理表(詳表 1)及變更內容示意圖(圖 1-3)、「變更石門細部計畫第三次通盤檢討配合主細拆離」案之變更內容綜理表(表 2)、公民或團體陳情意見(表 3)，請依本次會議小組意見修正內容並授權作業單位就變更案件內容再予檢核校對，再續提下次專案小組討論。

(四)第 5 次專案小組研商會議紀錄

1. 有關主計變 4 案一案需地機關已無需求故予以刪除附帶條件；另海巡署於公園用地二之現有石門安檢所，經評估倘有用地變更之需求請提供書面意見敘明土地使用及財務計畫。
2. 有關主計變 6 案及變 7 案之新計畫分區名稱，參酌石門公設專通公共設施保留地既有建物密集解編及本市整體開發區既有建物解除附帶條件之通案處理方式解除整體開發之附帶條件，調整為住宅區再發展區附帶條件。
3. 有關主計變 8 案及細計變 2 案中之公共設施用地分列於主要計畫與細部計畫易造成混淆爰請於計畫書變更內容綜理表備註欄位說明本案總計應回饋之公共設施用地內容、比例、面積，以及主細計之關係以資明確。另主計變 8 案變更為綠地用地部分，依據人民陳情第 2 案說明現況為北側福德宮舉辦活動用地故考量地區特性及多元使用彈性需求建議將綠地用地調整為廣場用地。
4. 有關細計變 4 案請研議以下方案以增加本案之可行性：
 - (1)以陳情人土地作為計畫道路檢討調整位置之方案。

(2)請確認後續私有土地所有權人應檢附同意書最終時點及可執行方式。

(3)本案陳情人變更後增加之住宅區土地，其應回饋之部分得以住宅區變更為道路用地之土地抵充予市府，減輕市府後續取得道路用地之負擔。

5. 本案變更內容詳「變更石門主要計畫第三次通盤檢討」案之變更內容綜理表詳(表 1)及變更內容示意圖(圖 1-6)、「變更石門細部計畫第三次通盤檢討配合主細拆離」案之變更內容綜理表(表 2)及變更內容示意圖(圖 7-8)、公民或團體陳情意見(表 3)，請依本次會議小組意見修正內容，並授權作業單位就變更案件內容再予檢核校對續提下次專案小組討論。

(五)第 6 次專案小組研商會議紀錄

1. 有關細計變 4 案一案，因公所已進行養護並施作排水箱涵，原則同意依現況道路為計畫道路路型調整依據進行變更，另本案私有土地所有權人須提送同意書予新北市政府，倘未能於主要計畫經內政部審竣前提送所有私有土地所有權人同意書，則維持原計畫。

2. 有關主計變 11 案石門區公所陳情變更部分海域資源保護區為停車場用地，經小組現勘原停車場用地現況實際開闢使用範圍至北側部分海域資源保護區，其位屬石門現有堤防邊界內，考量對環境保護與防護影響小，原則同意參酌陳情意見予以變更。

3. 本案已獲專案小組具體建議，變更內容詳「變更石門主要計畫(第三次通盤檢討)」案之變更內容綜理表(詳表 1)及變更內容示意圖(詳圖 1~9)，並針對前次會議紀錄主計變更內容綜理表編號第 6、7、8 案誤植部分併同修正，「變更石門細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案之變更內容綜理表(詳表 2)、變更內容示意圖(詳圖 10~12)及土地使用分區管制要點(詳表 3)，公民或團體陳情意見(詳表 4)，以及修正主要計畫及細部計畫現行面積(詳見表 5

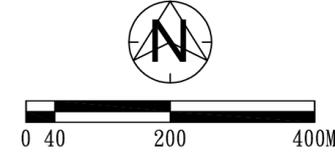
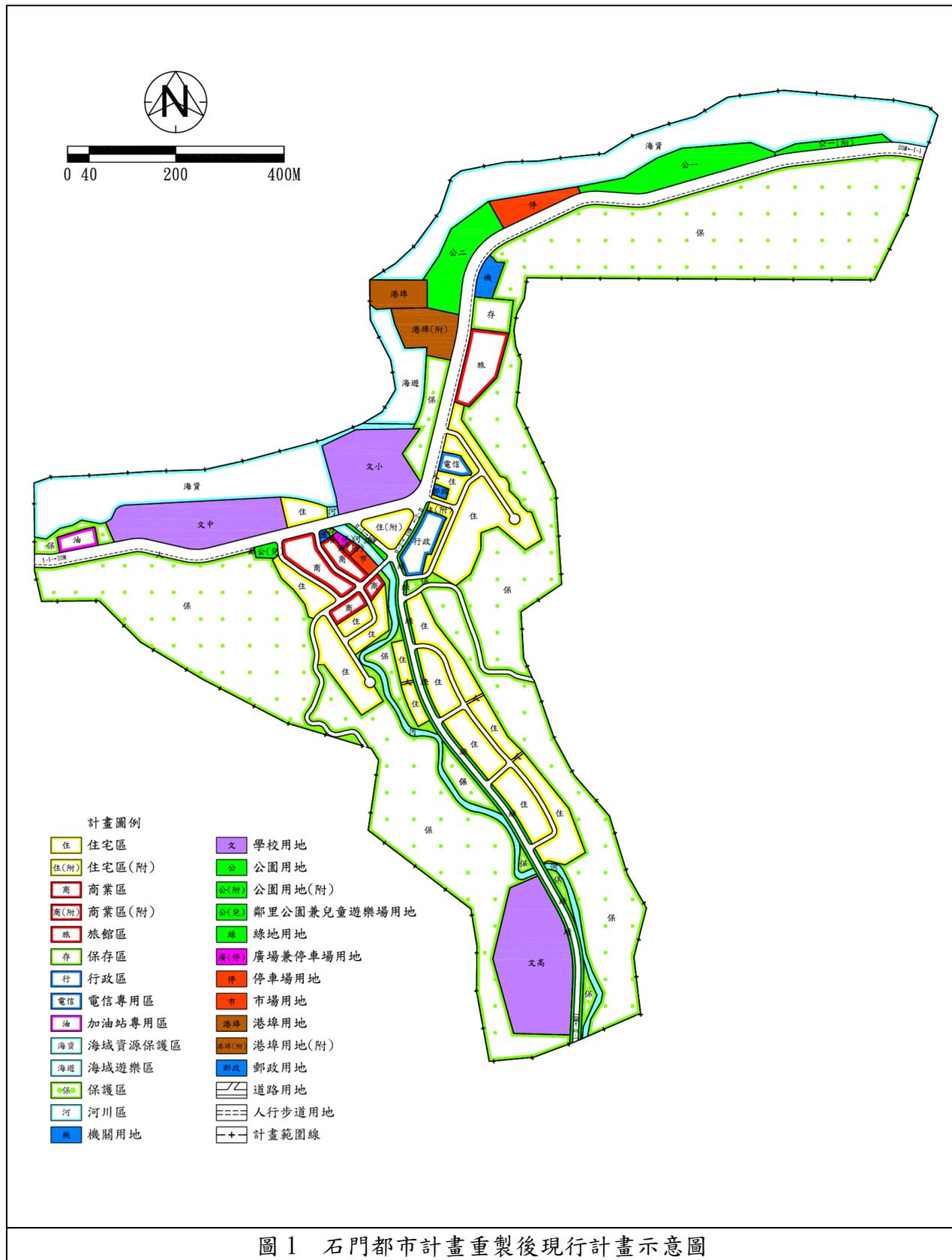
	<p>~6)。請依本次會議小組意見修正內容，並授權作業單位就變更案件內容再予檢核校對，逕提市都委會大會討論。 捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、除變更內容第 8 案開發方式公辦市地重劃修正為市地重劃外，餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表 1 變更石門主要計畫(第三次通盤檢討)案重製前後土地使用計畫面積對照表

項目	重製前 計畫面積 (公頃)	重製增減 面積 (公頃)	重製後			
			計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地比例	占計畫總面 積比例	
土地 使用 分 區	住宅區	10.2100	-0.6073	9.6027	26.50%	10.03%
	商業區	1.0800	0.2192	1.2992	3.59%	1.36%
	旅館區	1.0400	-0.1771	0.8629	2.38%	0.90%
	保存區	0.4500	0.0026	0.4526	1.25%	0.47%
	保護區	42.9600	1.9676	44.9276	-	46.95%
	行政區	0.6100	-0.0898	0.5202	1.44%	0.54%
	海域資源保護區	12.5400	-0.6147	11.9253	-	12.46%
	海域遊樂區	1.0900	0.1513	1.2413	-	1.30%
	河川區	1.0900	0.2802	1.3702	-	1.43%
	加油站專用區	0.2600	-0.0218	0.2382	0.66%	0.25%
	電信專用區	0.1900	-0.0047	0.1853	0.51%	0.19%
小計	71.5200	1.1055	72.6255	36.32%	75.89%	
公共 設施 用 地	機關用地	0.2700	0.0374	0.3074	0.85%	0.32%
	學校用地	7.4700	0.3710	7.8410	21.64%	8.19%
	市場用地	0.1400	-0.0124	0.1276	0.35%	0.13%
	停車場用地	0.5600	-0.0117	0.5483	1.51%	0.57%
	港埠用地	1.4800	-0.0389	1.4411	3.98%	1.51%
	綠地用地	1.0000	0.0854	1.0854	3.00%	1.13%
	鄰里公園兼兒童遊 樂場用地	0.0900	0.0172	0.1072	0.30%	0.11%
	公園用地	2.8200	0.2421	3.0621	8.45%	3.20%
	廣場兼停車場用地	0.0500	0.0007	0.0507	0.14%	0.05%
	郵政用地	0.0600	-0.0034	0.0566	0.16%	0.06%
	人行步道用地	0.6000	0.2907	0.8907	2.46%	0.93%
道路用地	7.3200	0.2384	7.5584	20.86%	7.90%	
小計	21.8600	1.2165	23.0765	63.68%	24.11%	
都市發展用地面積	35.7000	0.5376	36.2376	100.00%	37.87%	
計畫總面積	93.3800	2.3220	95.7020	-	100.00%	

註：1. 都市發展用地不含保護區、海域資源保護區、海域遊樂區與河川區。

2. 表內面積僅供參考，實際應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。



- 計畫圖例
- | | |
|---------|--------------|
| 住宅區 | 學校用地 |
| 住宅區(附) | 公園用地 |
| 商業區 | 公園用地(附) |
| 商業區(附) | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 |
| 旅館區 | 綠地用地 |
| 保存區 | 廣場兼停車場用地 |
| 行政區 | 停車場用地 |
| 電信專用區 | 市場用地 |
| 加油站專用區 | 港埠用地 |
| 海域資源保護區 | 港埠用地(附) |
| 海域遊樂區 | 郵政用地 |
| 保護區 | 道路用地 |
| 河川區 | 人行步道用地 |
| 機關用地 | 計畫範圍線 |

表 2 變更石門主要計畫(第三次通盤檢討)案變更內容綜理表

編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
1	1	計畫年期	民國 94 年	民國 115 年	原計畫年期已屆滿,故配合「新北市區域計畫」之計畫目標年,調整計畫年期為民國 115 年。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
2	2	計畫面積	93.3800	95.7020	配合本次都市計畫圖重製重新丈量面積,計畫面積增加 2.3220 公頃。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
3	3	全計畫區	主細計內容未辦理拆離	細部計畫內容另訂細部計畫管制	現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市),為建立計畫管制層次,爰於本次通盤檢討將屬細部計畫內容者另定細部計畫管制之。 有關主要計畫與細部計畫拆離原則,依據都市計畫法第 15 條規定於主要計畫應表施用地包括學校用地、都市計畫法第	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
			土地使用分區管制要點	刪除			
			市場用地(0.1276)	商業區(0.1276)			
			機關用地(0.3074)	保護區(0.2732) 商業區(0.0342)			
			人行步道用地(0.8907)	保護區(0.6699) 保存區(0.0299) 旅館區(0.0702) 住宅區(0.0924) 電信專用區(0.0181)			

編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				郵政用地 (0.0102)	<p>45 條規定開放性公共設施用地不得少於全部計畫面積 10%，以及考量本計畫區計畫道路寬度多為 8 公尺，將學校用地、開放性公共設施用地、屬聯外與主要道路層級之道路用地(8~20 公尺不等)納入主要計畫外，其餘依溪南溪北都市計畫整併案之主要計畫與細部計畫拆離原則辦理。</p> <p>有關主細計拆離內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 實施地區全計畫區範圍。 2. 計畫書內容依都市計畫法相關規定辦理。 3. 納入細部計畫內容 <ol style="list-style-type: none"> (1) 將鄰里性與地 		
		道路用地 (1.4531)	住宅區 (1.1536) 商業區 (0.2718) 綠地用地 (0.0277)				

編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議 意見	市都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					<p>區性特殊目的機關用地納入細部計畫。</p> <p>(2)市場用地屬批發市場機能納入主要計畫，屬零售市場機能納入細部計畫。</p> <p>(3)計畫道路寬度未滿10公尺，且非屬聯外與主要道路功能之道路系統，列為細部計畫道路；人行步道用地納入細部計畫。</p> <p>(4)停車場用地小於0.5公頃者，納</p>		

編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					入細部計畫。 (5)列入細部計畫之公共設施用地於主要計畫圖係歸屬毗鄰土地使用分區或公共設施用地。		
4		停車場用地東側	公園用地(公一) (0.2968) 附帶條件： 開發時應保留1,800平方公尺供第三作戰區司令部所屬之石門班哨遷移使用。	公園用地(公一) (0.2968)	1. 經查石門班哨(石門安檢所)現況位於公園用地(公二)及港埠用地，公園用地(公一)內無安檢所相關設施。 2. 考量石門安檢所業於他處設置，原附帶條件已無訂定之必要，本次予以刪除。	修正後通過。 修正理由： 變更理由補充敘明需地機關無使用需求。 修正後變更理由： 1. 經查石門班哨(石門安檢所)現況位於公園用地(公二)及港埠用地，公園用地(公一)內無安檢所相關設施。 2. 考量石門安檢所業於他處設置，且該機關已無使用需求，故本次予以刪除原附帶條件。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
5	5	石門國小北	港埠用地(0.5606)	港埠專用區(0.5405)	1. 本計畫範圍內石門漁港其港	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
		側， 石門 漁港		海域資源 保護區 (0.0144) 公園用地 (0.0057)	區範圍及 漁港計畫 業經新北 市政府於 98年6月 29日北府 農漁字第 09804834 211號函 完成公告 程序，本 次通盤檢 討爰依公 告之石門 漁港計畫 範圍，檢 討變更為 港埠專用 區，及依 本案港埠 專用區變 更原則調 整。 2. 考量石門 漁港計畫 中已針對 漁港使用 設施內容 進行規劃 ，故原 附帶條件 已無訂定 之必要， 本次予以 刪除。		
	港埠用地 (0.8805) 附帶條 件： 開發時應 保留300 平方公尺 土地，配 合漁港進 出管制之 需要，供 有關機關 使用。		港埠專用 區 (0.5541) 海域遊樂 區 (0.0081) 保護區 (0.3183)				
	海域遊樂 區 (0.2071)		港埠專用 區 (0.2071)				
	公園用地 (0.1110)		港埠專用 區 (0.0545) 道路用地 (0.0565)				
6	6	石門 國小 南側	住宅區 (0.4333) 附帶條 件： 應另行擬	住宅再發 展區 (0.4333)	依據86年10 月1日發布 實施之「變 更石門都 市計畫(第 二次通	修正後通過。 修正理由： 考量執行一 致性，依照 目前公設專 檢方案，變 更為住宅區 (再發展區) ，以市地重 劃	依市都委會 專案小組初 步建議意見 通過。

編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫),並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。		盤檢討)案」所載,該處係舊有合法聚落,居民多為58年核一廠拆遷戶,都市計畫發布前即遷入。故為維護既有使用權益,予以解除原附帶條件,變更為住宅再發展區,可維持現狀既有之使用,毋須回饋,惟須調降容積率。	負擔比調降容積率,並附帶條件得以透過回饋方式調升容積率至當地住宅區相同強度。	
修正後變更內容:							
			變更內容				
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由		
			住宅區(0.4333)附帶條件:應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫),並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	住宅區(再發展區)(0.4333)附帶條件:容積率不得大於110%,倘捐贈基地總面積45%土地作為公共設施用地或折算代金繳納予新北市政府,則容積率得提高為200%。捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後,依下列公式計算之:查估所需費用,由申請人負擔,但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之1.4倍。捐獻代金之數額=	依據86年10月1日發布實施之「變更石門都市計畫(第二次通盤檢討)案」所載,該處係舊有合法聚落,居民多為58年核一廠拆遷戶,都市計畫發布前即遷入,故配合整體使用現況、需求及維護既有使用權益,變更為住宅區(再發展區),並參據整體開發通案處理原則調整附帶條件規定,由土地所有權人自行依附帶條件辦理。		

編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見			市都委會決議					
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			三家以上 專業估價 者查估基 地之價格 (取最高 價計算) × 45%。							
7	7	石門區公所北側與東側	住宅區(0.1762)附帶條件：應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	住宅再發展區(0.0970)行政區(0.0792)	<p>1. 住宅區北側現況有都市計畫發布前所興建之建物分布；南側狹長處現為石門區清潔隊所使用。</p> <p>2. 為維護北側住宅區既有使用權益，予以解除原附帶條件，變更為住宅再發展區，可維持現狀既有之使用，毋須回饋，惟須調降容積率。</p> <p>3. 配合使用現況及需求，南側住宅區予以解除原附帶條件，變更為細部計畫機關用</p>	修正後通過。 修正理由： 考量執行一致性，依照目前公設專檢方案，變更為住宅區(再發展區)，以市地重劃負擔比調降容積率，並附帶條件得以透過回饋方式調升容積率至當地住宅區相同強度。 修正後變更內容：			依市都委會專案小組初步建議意見通過。					
			<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">變更內容</th> <th rowspan="2">變更理由</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區(0.1762)附帶條件：應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。</td> <td>住宅區(再發展區)(0.1762)附帶條件：容積率不得大於110%，倘捐贈基地總面積45%土地作為公共設施用地或折算代金繳納予新北市政府，則容積率得提高為200%。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</td> <td> <p>1. 住宅區北側現況有都市計畫發布前所興建之建物分布；南側狹長處現為石門區清潔隊所使用。</p> <p>2. 考量原附帶條件須由土地所有權人自行辦理整體開發，因整合不易致使土地未依附帶條件規定完成開發，故配合使用現況、需求及維護既有使用權益，變更為住宅區(再發展區)，</p> </td> </tr> </tbody> </table>		變更內容		變更理由	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	住宅區(0.1762)附帶條件：應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	住宅區(再發展區)(0.1762)附帶條件：容積率不得大於110%，倘捐贈基地總面積45%土地作為公共設施用地或折算代金繳納予新北市政府，則容積率得提高為200%。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	<p>1. 住宅區北側現況有都市計畫發布前所興建之建物分布；南側狹長處現為石門區清潔隊所使用。</p> <p>2. 考量原附帶條件須由土地所有權人自行辦理整體開發，因整合不易致使土地未依附帶條件規定完成開發，故配合使用現況、需求及維護既有使用權益，變更為住宅區(再發展區)，</p>		
變更內容		變更理由												
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)													
住宅區(0.1762)附帶條件：應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	住宅區(再發展區)(0.1762)附帶條件：容積率不得大於110%，倘捐贈基地總面積45%土地作為公共設施用地或折算代金繳納予新北市政府，則容積率得提高為200%。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	<p>1. 住宅區北側現況有都市計畫發布前所興建之建物分布；南側狹長處現為石門區清潔隊所使用。</p> <p>2. 考量原附帶條件須由土地所有權人自行辦理整體開發，因整合不易致使土地未依附帶條件規定完成開發，故配合使用現況、需求及維護既有使用權益，變更為住宅區(再發展區)，</p>												

編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見			市都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		式計算 之；查估 所需費 用，由申 請人負 擔，但其 捐獻數額 不得低於 毗鄰住宅 區公告土 地現值之 1.4倍。 捐獻代金 之數額＝ 三家以上 專業估價 者查估基 地之價格 (取最高 價計算) × 45%。	並參據整 體開發通 案處理原 則調整附 帶條件， 由土地權 人自行依 附帶條件 辦理。		
					地(詳見細部計畫變更內容綜理表編號第3案),供石門區清潔隊使用,主要計畫依據主細計拆離原則變更為行政區。				
8	8	機一南側	商業區(0.0507)廣場兼停車場用地(0.0507)附帶條件:變更範圍土地(靠近保存區邊)劃設50%之廣場兼停車場,並以市地重劃方式開發。 商業區(0.1276)	商業區(0.1964)綠地用地(0.0326)附帶條件: 1.以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2.原則劃設37%公共設施用地。	1.本次考量原附帶條件範圍未面臨道路難以開發使用,將南側未開闢且無使用需求之細部計畫層級市場用地納入變更,劃為一處商業區整體開發單元。 2.參考「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案檢核變更標	修正後通過。 修正理由: 依據人民陳情第2案說明現況為北側福德宮舉辦活動用地,故考量地區特性及多元使用彈性需求,將綠地用地調整為廣場用地。另為避免混淆,於變更內容補充敘明37%公共設施用地係主要計畫與細部計畫合併計算。 修正後變更內容:		除開發方式公辦市地重劃修正為市地重劃外,餘依專案小組初步建議意見通過。 修正後變更內容:	
			變更內容						
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由				
			商業區(0.0507)廣場兼停車場用地(0.0507)附帶條件:變更範圍土地(靠近保存區邊)劃設50%之廣場兼停車場,並以	商業區(0.1964)廣場用地(0.0326)附帶條件: 1.以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2.整體開發範圍	1.本次考量原附帶條件範圍未面臨道路難以開發使用,將南側未開闢且無使用需求之細部計畫層級市場用地納入變更,劃為一處商業區				

編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見			市都委會決議		
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		市地重劃 方式開 發。 商業區 (0.1276)	原則劃 設 37% 公共設 施用地 (主要 計畫 與細部 計畫合 併計 算)。	整體開發 單元。 2. 參考「北 市都市計 畫公共設 施用地專 案通盤檢 討」案檢 討變更標 的,採公辦 市地重劃 方式整體 開發,重劃 共同負擔 以 45% 為 原則。 3. 37%公共 設施用地 劃設為廣 場用地及 道路用地, 因道路用 地屬細部 計畫故納 入細部計 畫變更 (詳見細 部計畫變 更內容綜 理表編號 第 2 案)。			重劃方式 整體開發, 重劃共同 負擔以 45% 為原則。 3. 37%公共 設施用地 劃設為廣場 用地及道路 用地,因道 路用地屬 細部計畫 故納入細 部計畫變 更內容綜 理表編號 第 2 案)。
					的,採公辦市地重劃方式整體開發,重劃共同負擔以 45% 為原則。 3. 37%公共設施用地劃設為綠地及道路用地,因道路用地屬細部計畫層級故納入細部計畫變更(詳見細部計畫變更內容綜理表編號第 2 案)。						
9	9	石門區公所北側	郵政用地 (0.0668)	郵政專用區 (0.0571) 住宅區 (0.0097)	1. 郵政事業同時兼具國家民生政策性質,長久以來有其服務之一貫性與穩定性需求,為促進中華郵政股份有限公司所管有之土地能有效利用暨確定分區或	照案通過。			依市都委會專案小組初步建議意見通過。		

編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議 意見	市都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					<p>公共設施之困擾，需辦理都市計畫變更為郵政專用區，以促進土地利用及地方發展。</p> <p>2. 現況作為中華郵政公司石門郵局使用，且無附加商業設施使用需要，符合「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」第一類型，得變更為郵政專用區。</p> <p>3. 郵政用地係於74年1月25日發布之「變更石門都市計畫(通盤檢討)案」由住宅區所變更，惟依據石</p>		

編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					門郵局使用執照所登載地號係為下角段石門小段6-18及8-29地號，與現有郵政用地範圍不符，故將範圍內東側非屬郵局使用之土地恢復為住宅區。		
10	10	II-1 號道 路兩 側	綠地用地 (1.1131)	綠地用地 兼供道路 使用 (1.1131)	本計畫綠地用地多沿計畫道路兩側劃設，惟造成部分住宅區土地僅面臨綠地用地恐無法指定建築線，故予以變更為綠地用地兼供道路使用，以資妥適。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
-	11	公一 西側	海域資源 保護區 (0.2025)	停車場用 地 (0.2025)	土地現況已作為停車場及機車練習場使用，考量變更為停車場用地對於環境保護、災害衝擊影響層面均小，且土地權屬為	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議 意見	市都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					公有，故配合 現況變更停 車場用地。		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

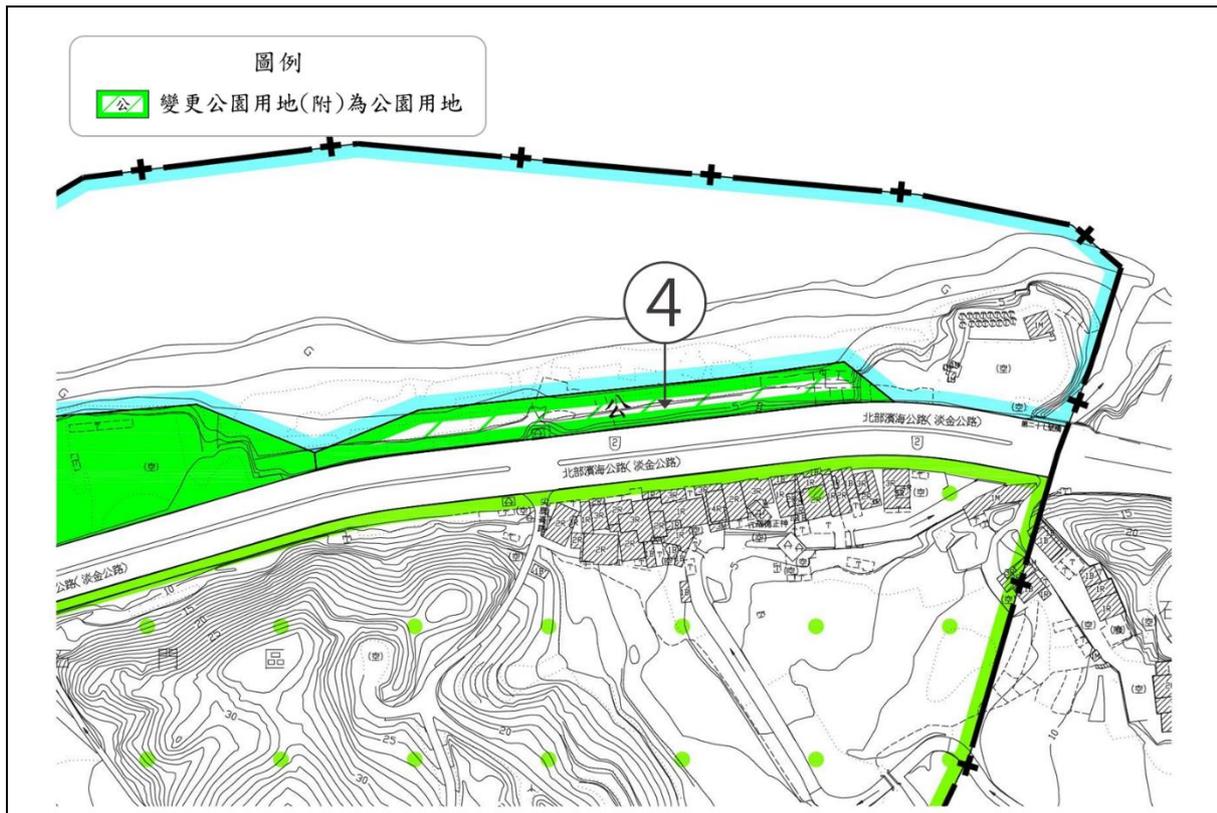


圖 2 主要計畫變更內容綜理表新編號第 4 案計畫示意圖



圖 3 主要計畫變更內容綜理表新編號第 5 案計畫示意圖

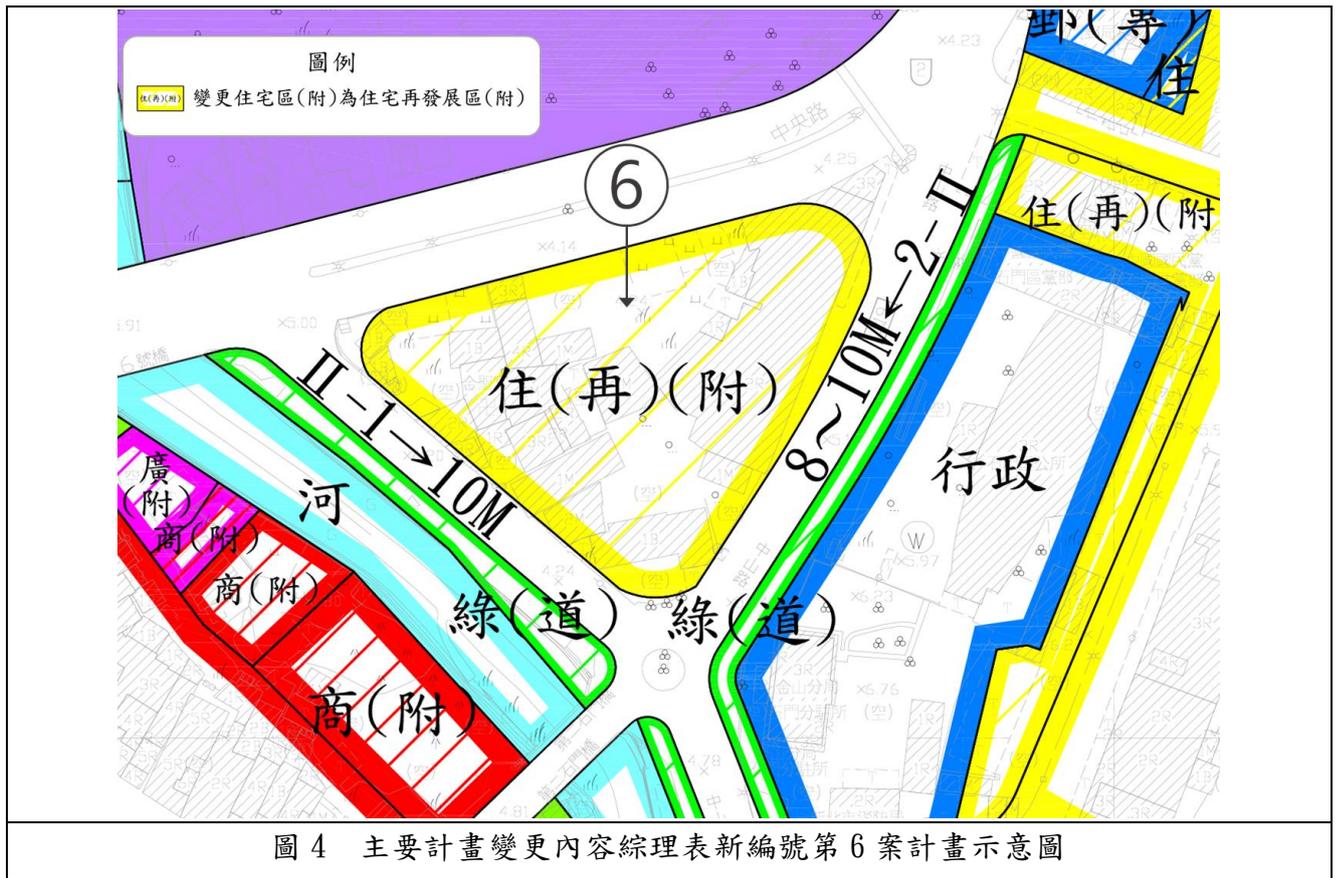




圖 6 主要計畫變更內容綜理表新編號第 8 案計畫示意圖

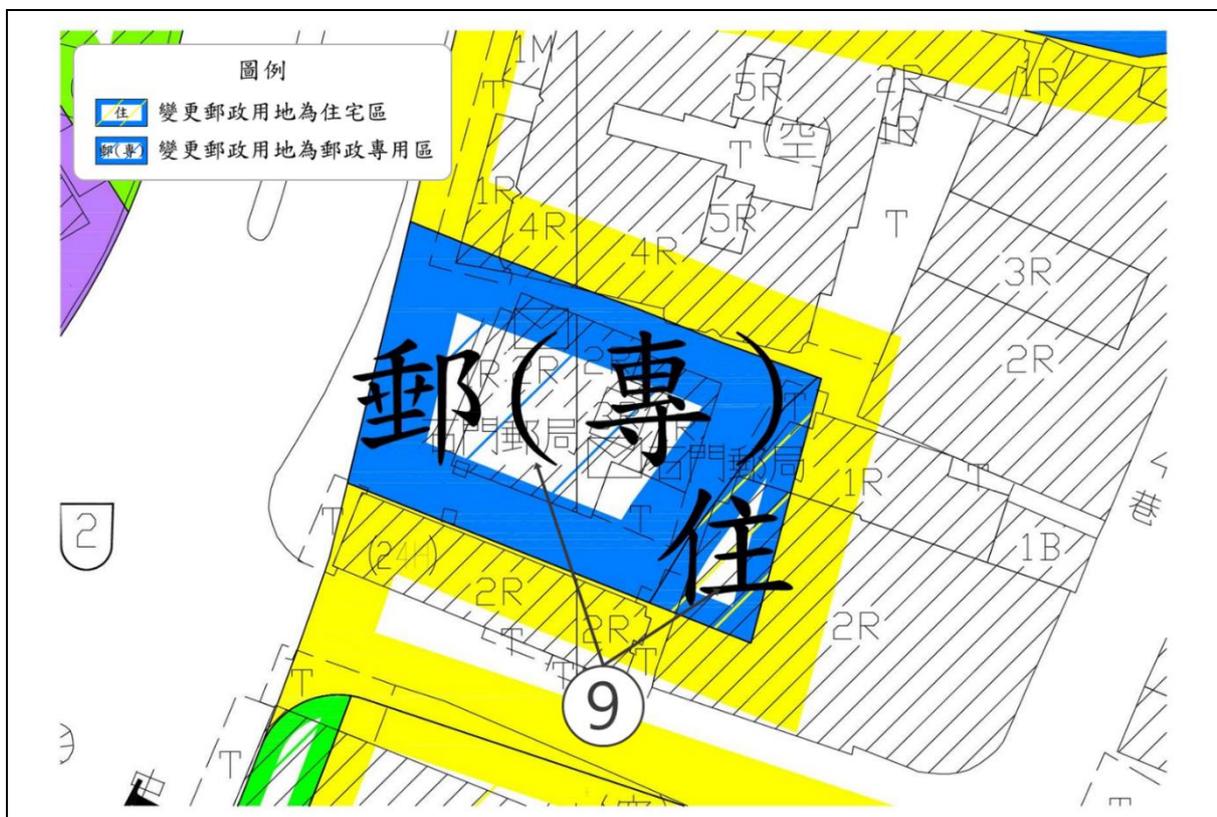
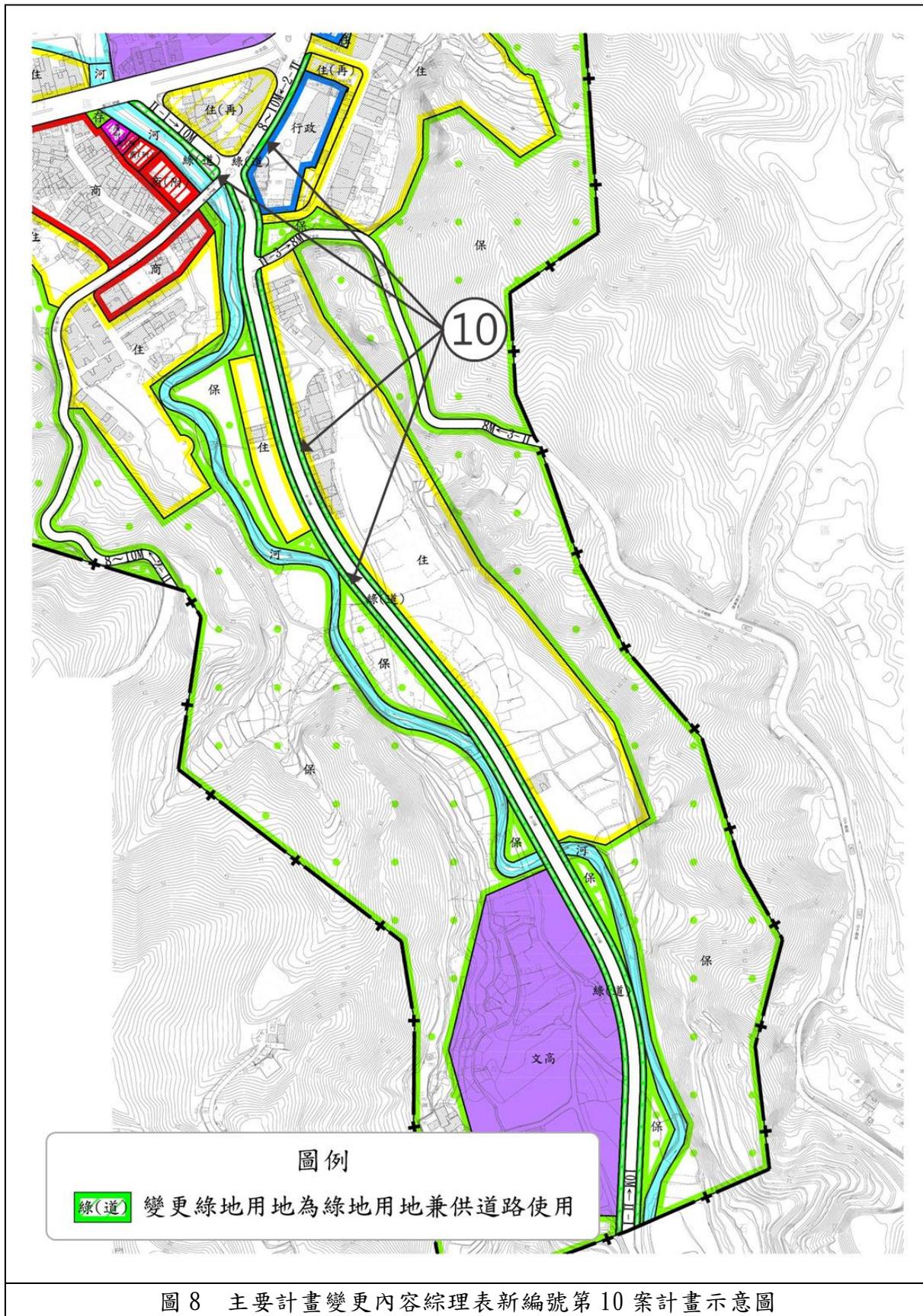


圖 7 主要計畫變更內容綜理表新編號第 9 案計畫示意圖



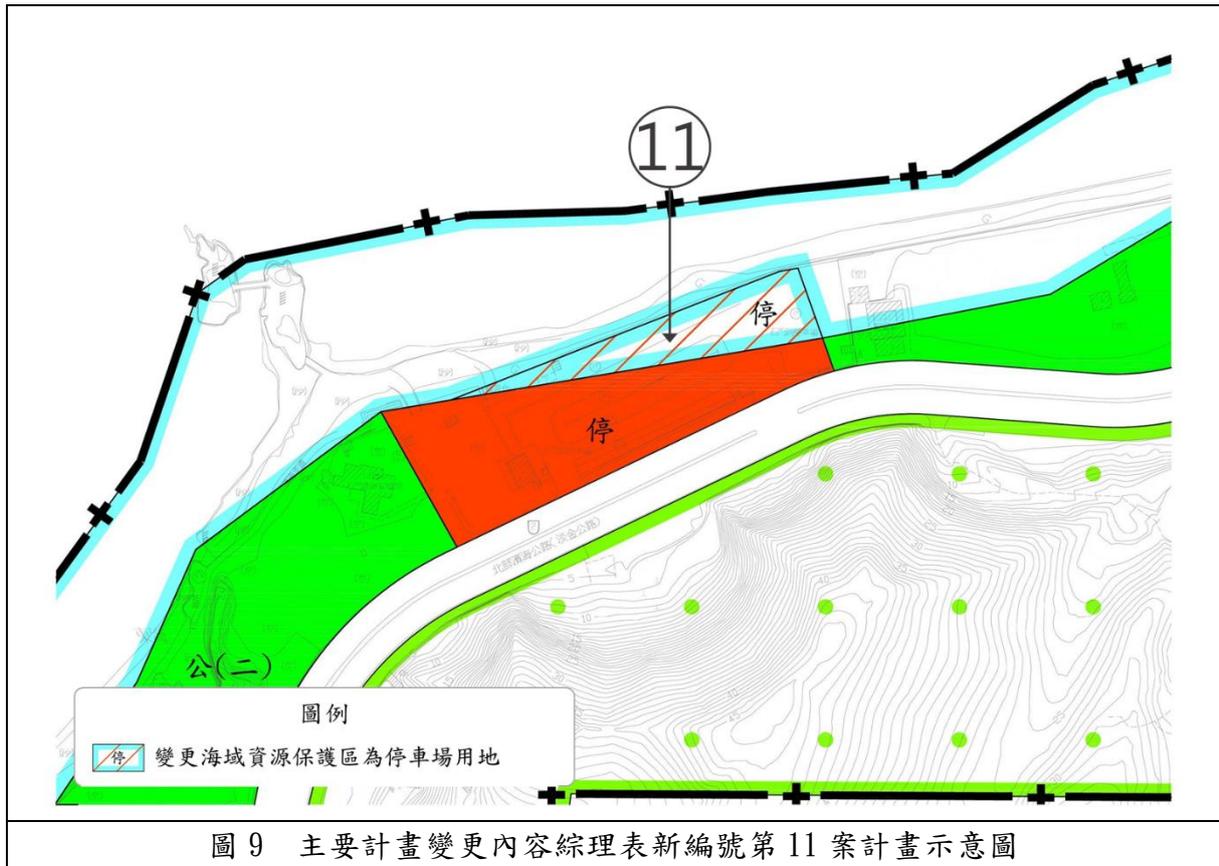


表3 變更石門主要計畫(第三次通盤檢討)案變更前後面積對照表

項目	本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本次檢討後			
			計畫面積 (公頃)	占都市發 展用地比 例	占計畫總 面積比例	
土地 使用 分區	住宅區	10.8487	-0.5998	10.2489	28.98%	10.71%
	住宅區(再發展區)	-	0.6095	0.6095	1.72%	0.64%
	商業區	1.7328	0.0181	1.7509	4.95%	1.83%
	旅館區	0.9331		0.9331	2.64%	0.98%
	保存區	0.4825		0.4825	1.36%	0.50%
	保護區	45.8707	0.3183	46.1890	-	48.26%
	行政區	0.5202		0.5202	1.47%	0.54%
	海域資源保護區	11.9253	-0.1881	11.7372	-	12.26%
	海域遊樂區	1.2413	-0.1990	1.0423	-	1.09%
	河川區	1.3702		1.3702	-	1.43%
	加油站專用區	0.2382		0.2382	0.67%	0.25%
	電信專用區	0.2034		0.2034	0.58%	0.21%
	港埠專用區	-	1.3562	1.3562	3.84%	1.42%
	郵政專用區	-	0.0571	0.0571	0.16%	0.06%
	小計	75.3664	1.3723	76.7387	46.38%	80.19%
公共 設施 用地	學校用地	7.8410		7.8410	22.17%	8.19%
	停車場用地	0.5483	0.2025	0.7508	2.12%	0.78%
	港埠用地	1.4411	-1.4411	-	-	-
	綠地用地	1.1131	-1.1131	-	-	-
	綠地用地 兼供道路使用	-	1.1131	1.1131	3.15%	1.16%
	鄰里公園兼兒童遊 樂場用地	0.1072		0.1072	0.30%	0.11%
	公園用地	3.0621	-0.1053	2.9568	8.36%	3.09%
	廣場用地	-	0.0326	0.0326	0.09%	0.03%
	廣場兼停車場用地	0.0507	-0.0507	-	-	-
	郵政用地	0.0668	-0.0668	-	-	-
	道路用地	6.1053	0.0565	6.1618	17.42%	6.44%
小計	20.3356	-1.3723	18.9633	53.62%	19.81%	
都市發展用地面積	35.2945	0.0688	35.3633	100.00%	36.95%	
計畫總面積	95.7020	-	95.7020	-	100.00%	

註：1. 本次檢討前主要計畫面積係以辦理主細計拆離後面積作為檢討基準。
 2. 都市發展用地不含保護區、海域資源保護區、海域遊樂區與河川區。
 3. 表內面積僅供參考，實際應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 4 變更石門主要計畫(第三次通盤檢討)案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	林〇興	石門區下角段石門小段16-15、16-67	主計變 10 案說明變更綠地用地為綠地兼供道路使用。石門都市計畫案(62.4.21)生放至今迄 46 年,新北市政府應立即研擬徵收或價購。	農地農用、建地建用。綠地未徵求土地主同意鋪設柏油道路公部門帶頭違法,土地正義不彰,行政疏失應立即採行補救措施以挽民心。	未便採納。 理由： 無涉都市計畫變更內容實質調整。已將相關陳情意見於 108 年 8 月 30 日新北城都字第 1081610764 號轉知主管機關卓處。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
3	鄭〇仲	石門區下角段石門小段16-11 地號	一、依據貴局 108 年 8 月 14 日新北城都字第 1081528676 號函辦理。 二、貴局於 108 年 8 月 22 日下午 3 時假新北市石門區公所舉辦公開展覽說明會,民因宿疾纏身礙難出席,旨述變更案內容(主計變 7 案)由與會鄉親轉述才獲悉,致徹夜難眠,特陳如下理由,懇請惠予維持原「住宅區」之都市計畫使用分區。 1. 旨揭土地,都市計畫使用分區原編定為住宅區,由於前台北縣消防局石門消防隊空間不足,民免費提供前述土地供該隊放置消防車及救生船艇與消防器材等,迨民國 96 年間因前石門鄉公所清潔隊公務車及清潔車無處停放,商請民以低廉價格租賃給清潔隊使用迄	頃悉民所有土地座落新北市石門區下角段石門小段 16-11 地號面積 804 平方公尺,原都市計畫使用分區劃定為「住宅區」,惟貴局於辦理「變更石門主要計畫(第三次通盤檢討)」時,將前揭土地改編為「行政區」,影響民之權亦頗鉅,謹請維持原「住宅區」之編定,以符民望乙案,謹請卓處惠復。	酌予採納。 理由： 1. 依新北市政府環境保護局 108 年 11 月 26 日新北環維字第 1082179064 號函表示「尊重陳情人所陳維持主計變 7 案之住宅區(附帶條件)之意見,爰同意維持原使用分區」。 2. 考量原附帶條件須由土地所有權人自行辦理整體開發,因整合不易致使土地未依附帶條件規定完成開發,故配合整體使用現況、需求及維護既有使用權益,參據整體開發通案處理原則調整附帶條件規定,提供土地所有權人多元開發方式。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>今，致錯失向權責機關申請建築執照興建房屋之機會，此次通盤檢討，貴局遽以變更為「行政區」，對民此種公義行為，竟淪為權益之喪失，誠屬不公。</p> <p>2. 旨述之「住宅區」土地，以馬路與對面之聚落相毗鄰，倘維持「住宅區」之編定，待爾後公寓興建完成，必能營造道路兩旁皆是整齊劃一的住宅街景，對都市景觀及當地居民生活水平的提升，必可預期。</p> <p>三、謹請新北市政府召開都市計畫委員會時能通知民出席說明。</p> <p>四、附土地登記簿謄本乙份。</p>			
4	新北市石門區公所	石門區下角段尖子鹿小段 321 地號、187-17 地號	<p>一、本區石門洞遊憩區為北海岸著名旅遊景點且為交通局委託管理之停車場，平常遊客眾多，延伸停車位之需求。</p> <p>二、旨揭 2 筆土地，下角段尖子鹿小段 321、187-17 地號，原為海域沿岸，86 年變更石門都市計畫(第二次通盤檢討)書，變更為海域資源保護區。歷經 22 年之情勢變更，該地作為</p>	<p>請將石門區下角段尖子鹿小段 321 地號、187-17 地號土地之使用分區為停車場用地納入「變更石門主要計畫(第三次通盤檢討)」案、「變更石門細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」審議案，請查照。</p>	<p>酌予採納。 理由： 依 109 年 2 月 26 日市都委會專案小組現場勘查結果，停車場用地現況實際開闢使用範圍確實橫跨停車場用地與北側部分海域資源保護區。考量陳情土地現況已作停車場及機車練習場使用，且對於環境保護、災害衝擊影響層面均小，故參酌陳情意見變更部分海域資源保護區為停車場用地。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>停車場用地使用已久，且週邊使用地類別皆為停車場用地，為符現況，及利土地使用與後續申請撥用，擬申請變更分區為停車場用地並經貴局及相關機關同意提案(下角段尖子鹿小段 187-17地號管理者為新北市政府財政局、同小段 321 地號管理者為國有財產署)。</p> <p>三、旨案 2 筆土地，下角段尖子鹿小段 321、187-17地號經內政部營建署函復非屬一、二級海岸保護區範圍，係屬於「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」之「北海岸沿海保護區計畫」所劃設之「一般保護區」範圍。另貴局亦函復相關意見。</p>			
5	林 0 興	石門區下角段石門小段 4-13、5-11、5-12、107-3、107-18、107-19 以上陳情增加 4、5、107-20、4-12、5-2	<p>主計變 5 案(反對)變更港埠用地為保護區。</p> <p>民 86 年石門遊艇碼頭開發將此區域變更港埠用地至今，無非想讓地方觀光發展有足夠空間因應。</p>	<p>配合以上"港埠用地"全盤變更為"港埠專用區"以符地方發展及所有權人權益。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由： 1. 石門漁港港區範圍及漁港計畫業經新北市政府於 98 年 6 月 29 日北府農漁字第 09804834211 號函完成公告程序，本計畫區內之港埠用地或其他分區、用地，原則配合漁港區域範圍調整為港埠專用區，原港埠用地位於漁港計畫範圍外者，則恢復為原分區或檢討變更為鄰</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	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					近適當分區。 2. 陳情人土地變更後多屬保護區，依「都市計畫法新北市施行細則」第28條規定得經本府審查核准後作規定項目使用；部分變更後屬道路用地之土地，將由主管機關依相關規定辦理協議價購或徵收。	
6	林〇興	石門區下角段石門小段16-19、16-62	主計變7案→細計變3案 下角段石門小段16-11若變更為機關用地應一併將鄰地16-19、16-62變更機關用地以符合機關管合一的政策。	請徵詢新北市環保局石門清潔隊是否為需地機關。	未便採納。 理由： 主計變7、細計變3案業已配合陳情編號3之建議事項，取消變更為機關用地。另依新北市政府環境保護局108年9月26日新北環維字第1081785086號函表示「本局尚無使用該兩筆地號土地需求」。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
7	鄭〇仲	石門區下角段石門小段0005-0043地號	一、民108年08月26日陳情書諒達，謹請併案卓處。 二、旨揭土地係國有土地面積2642平方公尺(約800坪)位於鄉公所之舊址附近，該基地座北朝南且前緣又有一條通往石門洞及石門漁港的道路毗鄰，交通動線甚佳，惟因乏人管理，雜草叢生，常被不肖人士堆積雜物，極礙環境觀瞻，倘能將該地規劃為特殊用途的「行政區」，除可解決前述的亂象外亦可節省公部門徵收私	謹提供座落新北市石門區下角段石門小段0005-0043地號國有土地作為替代貴局「變更石門主要計畫第三次通盤檢討(主計變7案)」住宅區變更為行政區所需之基地乙案，請卓處惠復。	未便採納。 理由： 依新北市政府環境保護局108年9月26日新北環維字第1081785086號函表示「經查該地號上現有房屋數棟，且本局提案(主計變7案)土地上目前已設有建物及鋼棚等設施做為石門區清潔隊備勤辦公室及資收車輛停車場使用，爰本局亦無使用需求」。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>有土地需耗費鉅額的公帑及繁複的徵收行政流程。</p> <p>三、附新北市石門區下角段石門小段0005-0043地號土地登記簿謄本及地籍圖謄本各乙份。</p>			
逾1	新北市石門區公所(尖鹿里辦公處)	石門區下角段石門小段5-43、128-8、133、134-3及134-4地號	<p>旨揭地號部分土地分區使用變更為機關用地係因目前本區尖鹿里市民活動中心位於石門國小內部，惟里長考量配合維護校內學生安全、門禁及坐息等因素，造成該里無法正常推動舉辦里內民俗、座談及銀髮俱樂部等里鄰活動，為利里長後續推動市政、區政及里政等業務需要，爰建議於該里內興建一處多功能用途之市民活動中心以提供里辦公處辦理各項集會活動藉以凝聚里民向心力。</p>	<p>懇請貴署惠予同意本區下角段石門小段(5-43、128-8、133、134-3及134-4)等5筆土地分區使用保護區變更部分土地為機關用地以利後續申請撥用。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由： 陳情人擬變更保護區為機關用地作為市民活動中心使用，應先行提送年度計畫並經預算審查小組審議通過，並說明相關開關期程及經費後，再予以納入本計畫考量。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
逾2	林0興	<p>石門都市計畫</p> <p>下角段石門小段5地號</p> <p>下角段石門小段4、4-13、5、5-11、5-12、107-3地號等6筆土地</p>	<p>內政部法規共用系統土地用分區建蔽率，請更正港埠用地區為70%。</p> <p>請將此地號變更為港埠用地區以符合周邊土地管合用性。</p> <p>都市計畫至今未徵收之公共設施之土地請將6筆土地解編為港埠專用區以利權利行使。</p>	<p>下次舉辦都市計畫通盤檢討敬邀請北觀處參與說明石門遊憩區建設計劃案土地徵收部分的進度完成率之說明。</p>	<p>1. 酌予採納。</p> <p>理由： 港埠用地係為供石門漁港使用所劃設，經查石門漁港港區範圍及漁港計畫業經新北市政府於98年6月29日北府農漁字第09804834211號函完成公告程序，本次通盤檢討爰配合港區範圍檢討變更為港埠專用區。有關港埠專用區建蔽率及容積率係依據「都市計畫法新北市施行細則」規定辦理，建蔽率為70%、容積</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	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					率為 210%。 2. 有關陳情地號擬變更為港埠專用區併入陳編號第 5 案。 3. 未便採納。 理由： 有關石門遊憩區建設計劃案土地徵收進度完成率無涉都市計畫變更內容實質調整。	

案由	變更石門細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
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 22 條</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>石門都市計畫於民國 62 年 4 月 21 日發布實施，其後於民國 74 年 1 月 25 日及 86 年 10 月 1 日辦理第一次及第二次通盤檢討，另於 79 年辦理公共設施保留地專案通盤檢討、101 年辦理電信事業土地專案通盤檢討、103 年辦理一次個案變更。</p> <p>石門都市計畫屬都市計畫法第 9 條規定之鄉街計畫，因應本府於 100 年升格為直轄市後，本市已無鄉街計畫，為配合改制後之市鎮計畫層級爰於辦理「變更石門主要計畫(第三次通盤檢討)」案時，依都市計畫法規定，將現行合併之計畫內容予以拆離，分別辦理主要計畫及細部計畫，以建立計畫管制層次，落實中央與地方權責劃分。</p> <p>肆、本細部計畫與主要計畫之關係</p> <p>有關主要計畫與細部計畫拆離原則，依據都市計畫法第 15 條規定於主要計畫應表明之公共設施用地包括學校用地、都市計畫法第 45 條規定開放性公共設施用地不得少於全部計畫面積 10%，以及考量本計畫區計畫道路寬度多為 8 公尺，將學校用地、開放性公共設施用地、屬聯外與主要道路功能之道路用地(8~20 公尺不等)納入主要計畫外，其餘依溪南溪北都市計畫整併案之主要計畫與細部計畫拆離原則辦理。</p> <p>伍、計畫範圍及面積</p> <p>本案細部計畫與主要計畫範圍相同，西至淡金公路(台 2 線)第二十五號橋附近，南至山嶺丘陵，東至第二十七號橋附近，北至臺灣海峽，計畫面積 95.7020 公頃，現行細部計畫土地使用面積詳見表 1，計畫示意圖詳見圖 1。</p> <p>陸、變更內容</p> <p>本次通盤檢討依前述發展現況、檢討分析、發展課題與對</p>		

策、公民或團體陳情意見，共計提列變更案件 4 案。各項變更位置、變更內容及變更理由詳見表 2 及圖 2~圖 4。

柒、檢討後計畫

一、計畫範圍及面積

本計畫範圍西至淡金公路(台 2 線)第二十五號橋附近，南至山嶺丘陵，東至第二十七號橋附近，北至臺灣海峽，計畫面積 95.7020 公頃。

二、計畫年期與計畫人口

依循主要計畫以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口 3,000 人。

三、土地使用計畫

本次通盤檢討後劃設住宅區、住宅區(再發展區)、商業區、旅館區、保存區、保護區、行政區、海域資源保護區、海域遊樂區、河川區、加油站專用區、電信專用區、港埠專用區、郵政專用區等土地使用分區，合計面積 74.0453 公頃，占計畫區面積 77.37%，詳見表 3。

四、公共設施計畫

本次通盤檢討後劃設機關用地、學校用地、市場用地、停車場用地、綠地用地兼供道路使用、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、公園用地、廣場用地、人行步道用地、道路用地等公共設施用地，合計面積 21.6567 公頃，占計畫區面積 22.63%，詳見表 3。

五、交通系統計畫

聯外道路為 I-1 號道路(20 公尺)、II-2 號道路(8 至 10 公尺)、II-3 號道路(8 公尺)；主要道路為 II-1 號道路(10 公尺)；其餘出入道路為 8 公尺。

六、事業及財務計畫

本次通盤檢討後未開闢之公共設施用地，包括綠地用地兼供道路使用、公園用地、人行步道用地與道路用地，由主辦單位編列預算後辦理徵收、撥用及興闢。

七、土地使用分區管制要點

配合 108 年 7 月 3 日修正發布之「都市計畫法新北市施行細則」，以及「共通性土管原則」，並考量交通環境改善、創造生態都市環境等地區特性，調整本計畫土地使用分區管制要點，詳見表 4。

柒、辦理歷程

一、公開徵求意見及公開展覽

自 105 年 9 月 14 日起公開徵求意見 30 日，並於 105 年 9 月 14 日刊登公告於聯合報。自 108 年 8 月 9 日起公開展覽 30 日，並於 108 年 8 月 9、10、11 日等 3 日刊登公告於中國時報，並於 108 年 8 月 22 日於石門區公所舉行公開展覽說明會。

二、公民或團體陳情意見

本案公開展覽期間接獲公民或團體陳情意見 2 案，專案小組審議期間接獲逾期公民或團體陳情意見 1 案，皆經專案小組研商會議討論，並獲具體建議意見，詳見表 5。

三、市都委會專案小組研商會議建議情形

本案由本會簡前委員連貴(召集人)、金前委員家禾、洪委員迪光、姚委員克勛、宋委員立堦等 5 位委員組成專案小組，後因部分委員任期屆滿，改由孫委員振義(召集人)、劉委員玉山、許委員阿雪、宋委員立堦、洪委員迪光、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組，前已於 108 年 12 月 4 日、109 年 2 月 26 日、109 年 5 月 20 日、109 年 8 月 6 日、109 年 9 月 16 日共召開 6 次專案小組研商會議，綜整歷次會議結論如下：

(一)第 1 次專案小組研商會議紀錄

1. 請北觀處協助提供有關北海岸自行車道計畫的內容供規劃單位參考，確實掌握定位後結合交通路網及公共運輸系統，並結合本區人文特色、地區亮點限制條件，確保地區發展定位，研擬因應本都市計畫機會點或可帶動地方發展的相關配套將地方經濟由傳統農牧業轉型為海岸旅遊等觀光產業。

2. 有關石門都市計畫人口歷史資料中有驟降的情形經石門區公所確認有所誤植請規劃單位補充於相關說明以避免資訊混淆另請依地區人口及公設發展情形評估本區住宅區增加之必要性及合理性。
3. 請再確認整體海岸計畫或都市計畫相關土地使用管制中是否有海岸保護區，作為規劃參考。
4. 請就公共設施開闢需求的面向補充市場用地做為其他使用之理由的相關論述。
5. 請清點石門三通辦理情形是否有未完成事項，並納入本次三通後續處理。
6. 有關石門區公所前方綠帶供做民眾活動使用係為臨時性設施，倘石門區公所有辦活動之需求請依相關規定申請，無涉及都市計畫變更情事。
7. 請確認重製會議紀錄中涉及疑義案件資料已納入本次辦理三通之附件，並補充說明石門三通重製後保護區增加及住宅區減少的原因。
8. 港埠用地的調整涉及人民的權益請審慎評估是否影響私有土地所有權人權益。
9. 請文化局提供石門遺址劃設背景等相關資訊並評估是否需作相關保存作業及是否需都市計畫配合，以避免人民權益受損；並請評估整體開發區 3 之三合院是否具歷史建築資格，或需保留以形塑地方特色。
10. 請規劃單位於下次專案小組安排現勘。
11. 有關本次出席單位所提意見，請規劃單位納入本計畫規劃參考。

(二)第 2、3 次專案小組研商會議紀錄

1. 有關環保局建議文高用地變更為機關用地作為清潔隊使用一案，請依用地需求提出土地使用計畫，包含各使用分項之面積及取得用地之財務計畫後，納入「變更石門都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案及「擬定石門細部計畫公共設施用地專案通盤檢討」案審議。

2. 有關石門公所建議港埠用地變更為機關用地作為活動中心使用一案，請石門公所提供於港埠用地內設置活動中心之土地使用計畫，並說明各使用功能、需地面積、提列變更之範圍以供審議。
3. 有關本次出席單位所提意見，請規劃單位納入本計畫規劃參考，提下次專案小組研議。

(三)第 4 次專案小組研商會議紀錄

1. 有關本案計畫人口原則同意維持原計畫 3000 人惟請補充計畫人口增加為 4000 人之公共設施服務水準分析，以作為公設檢討參考；另請規劃單位將圖資數據相關資料更新至最新。
2. 有關主計變 4 案一案請作業單位函詢國防部及海巡署對該公園用地之附帶條件是否仍有使用需求。
3. 有關主計變 6 案及主計變 7 案依變更綜理表修正內容通過考量石門都市計畫區人口成長趨緩，公展方案變更為住宅再發展區易造成未來增加發展強度之誤會爰維持原分區名稱住宅區附又考量人口密度相對較低，且經檢討現有公共設施已足夠之條件下，改以調降容積率或折繳代金之附帶條件方式辦理，以增加可行性。
4. 本案變更內容詳「變更石門主要計畫 第三次通盤檢討」案之變更內容綜理表(詳表 1)及變更內容示意圖(圖 1-3)、「變更石門細部計畫第三次通盤檢討配合主細拆離」案之變更內容綜理表(表 2)、公民或團體陳情意見(表 3)，請依本次會議小組意見修正內容並授權作業單位就變更案件內容再予檢核校對，再續提下次專案小組討論。

(四)第 5 次專案小組研商會議紀錄

1. 有關主計變 4 案一案需地機關已無需求故予以刪除附帶條件；另海巡署於公園用地二之現有石門安檢所，經評估倘有用地變更之需求請提供書面意見敘明土地使用及財務計畫。
2. 有關主計變 6 案及變 7 案之新計畫分區名稱，參酌石門公

設專通公共設施保留地既有建物密集解編及本市整體開發區既有建物解除附帶條件之通案處理方式解除整體開發之附帶條件，調整為住宅區再發展區附帶條件。

3. 有關主計變 8 案及細計變 2 案中之公共設施用地分列於主要計畫與細部計畫易造成混淆爰請於計畫書變更內容綜理表備註欄位說明本案總計應回饋之公共設施用地內容、比例、面積，以及主細計之關係以資明確。另主計變 8 案變更為綠地用地部分，依據人民陳情第 2 案說明現況為北側福德宮舉辦活動用地故考量地區特性及多元使用彈性需求建議將綠地用地調整為廣場用地。
4. 有關細計變 4 案請研議以下方案以增加本案之可行性：
 - (1) 以陳情人土地作為計畫道路檢討調整位置之方案。
 - (2) 請確認後續私有土地所有權人應檢附同意書最終時點及可執行方式。
 - (3) 本案陳情人變更後增加之住宅區土地，其應回饋之部分得以住宅區變更為道路用地之土地抵充予市府，減輕市府後續取得道路用地之負擔。
5. 本案變更內容詳「變更石門主要計畫第三次通盤檢討」案之變更內容綜理表詳(表 1)及變更內容示意圖(圖 1-6)、「變更石門細部計畫第三次通盤檢討配合主細拆離」案之變更內容綜理表(表 2)及變更內容示意圖(圖 7-8)、公民或團體陳情意見(表 3)，請依本次會議小組意見修正內容，並授權作業單位就變更案件內容再予檢核校對續提下次專案小組討論。

(五)第 6 次專案小組研商會議紀錄

1. 有關細計變 4 案一案，因公所已進行養護並施作排水箱涵，原則同意依現況道路為計畫道路路型調整依據進行變更，另本案私有土地所有權人須提送同意書予新北市政府，倘未能於主要計畫經內政部審竣前提送所有私有土地所有權人同意書，則維持原計畫。
2. 有關主計變 11 案石門區公所陳情變更部分海域資源保護

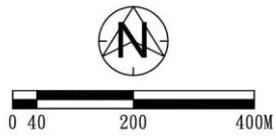
	<p>區為停車場用地，經小組現勘原停車場用地現況實際開闢使用範圍至北側部分海域資源保護區，其位屬石門現有堤防邊界內，考量對環境保護與防護影響小，原則同意參酌陳情意見予以變更。</p> <p>3. 本案已獲專案小組具體建議，變更內容詳「變更石門主要計畫(第三次通盤檢討)」案之變更內容綜理表(詳表 1)及變更內容示意圖(詳圖 1~9)，並針對前次會議紀錄主計變更內容綜理表編號第 6、7、8 案誤植部分併同修正，「變更石門細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案之變更內容綜理表(詳表 2)、變更內容示意圖(詳圖 10~12)及土地使用分區管制要點(詳表 3)，公民或團體陳情意見(詳表 4)，以及修正主要計畫及細部計畫現行面積(詳見表 5~6)。請依本次會議小組意見修正內容，並授權作業單位就變更案件內容再予檢核校對，逕提市都委會大會討論。</p> <p>捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、除變更內容第 2 案開發方式公辦市地重劃修正為市地重劃外，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 變更石門細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案土地使用計畫面積對照表

項目		計畫面積(公頃)	占都市發展用地比例	占計畫總面積比例
土地 使用 分區	住宅區	9.0029	24.80%	9.41%
	住宅區(再發展區)	0.6095	1.68%	0.64%
	商業區	1.3173	3.63%	1.38%
	旅館區	0.8629	2.38%	0.90%
	保存區	0.4526	1.25%	0.47%
	保護區	45.2459	-	47.28%
	行政區	0.5202	1.43%	0.54%
	海域資源保護區	11.7372	-	12.26%
	海域遊樂區	1.0423	-	1.09%
	河川區	1.3702	-	1.43%
	加油站專用區	0.2382	0.66%	0.25%
	電信專用區	0.1853	0.51%	0.19%
	港埠專用區	1.3562	3.74%	1.42%
	郵政專用區	0.0469	0.13%	0.05%
	小計	73.9876	40.19%	77.31%
公共 設施 用地	機關用地	0.3074	0.85%	0.32%
	學校用地	7.8410	21.60%	8.19%
	市場用地	0.1276	0.35%	0.13%
	停車場用地	0.7508	2.07%	0.78%
	綠地用地兼供道路 使用	1.0854	2.99%	1.13%
	鄰里公園兼兒童遊 樂場用地	0.1072	0.30%	0.11%
	公園用地	2.9568	8.14%	3.09%
	廣場用地	0.0326	0.09%	0.03%
	人行步道用地	0.8907	2.45%	0.93%
	道路用地	7.6149	20.97%	7.96%
	小計	21.7144	59.81%	22.69%
都市發展用地面積		36.3064	100.00%	37.94%
計畫總面積		95.7020	-	100.00%

註：1. 都市發展用地不含保護區、海域資源保護區、海域遊樂區與河川區。

2. 表內面積僅供參考，實際應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。



- 計畫圖例
- | | | | |
|------|-----------|------|--------------|
| 住 | 住宅區 | 保 | 保護區 |
| 住(再) | 住宅區(再發展區) | 河 | 河川區 |
| 商 | 商業區 | 機 | 機關用地 |
| 商(附) | 商業區(附) | 文 | 學校用地 |
| 旅 | 旅館區 | 公 | 公園用地 |
| 存 | 保存區 | 公(兒) | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 |
| 行政 | 行政區 | 綠(道) | 綠地用地兼供道路使用 |
| 電 | 電信專用區 | 廣(附) | 廣場用地(附) |
| 郵(專) | 郵政專用區 | 停 | 停車場用地 |
| 港(專) | 港埠專用區 | 市 | 市場用地 |
| 油 | 加油站專用區 | 道 | 道路用地 |
| 海資 | 海域資源保護區 | 人 | 人行步道用地 |
| 海遊 | 海域遊樂區 | 計 | 計畫範圍線 |

圖 10 石門都市計畫細部計畫示意圖

表 2 變更石門細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案變更內容綜理表

編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
1	1	都市計畫圖	比例尺 1/3000	比例尺 1/1000	原計畫地形圖比例尺三千分之一，由於計畫圖使用多年而破損、且地形地物隨都市發展多有變遷，遂常執行困難。為提升計畫圖精度，特予辦理都市計畫圖重製，即將現行比例尺1/3000都市計畫圖之線展繪於新測之比例尺1/1000地形測量圖之計畫圖重製	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議												
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)															
2	2	機一南側	商業區(0.0214) 附帶條件： 1. 以市地重劃方式辦理整體開發。 2. 原則劃設37%公共設施用地。	道路用地(0.0214) 附帶條件： 1. 以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 原則劃設37%公共設施用地。	1. 配合主要計畫變更內容綜理表編號第8案變更。 2. 劃設道路用地，與北側綠地用計劃設37%公共設施用地。	修正後通過。 修正理由： 為避免混淆，於變更內容補充敘明37%公共設施用地係主要計畫與細部計畫合併計算，並配合主計變8案內容調整修正原計畫。 修正後變更內容：	除開發方式公辦市地重劃修正為市地重劃外，餘依專案小組初步建議意見通過。 修正後變更內容：												
			<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> <th>變更理由</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業區(0.0214) 附帶條件： 1. 以市地重劃方式辦理整體開發。 2. 整體開發範圍劃設37%公共設施用地(主要計畫與細部計畫合併計算)。</td> <td>道路用地(0.0214) 附帶條件： 1. 以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 整體開發範圍劃設37%公共設施用地(主要計畫與細部計畫合併計算)。</td> <td>1. 配合主要計畫變更內容綜理表編號第8案變更。 2. 劃設道路用地，與北側廣場用地共計劃設37%公共設施用地。</td> </tr> <tr> <td>市場用地(0.1276)</td> <td>商業區(0.0969) 道路用地(0.0307) 附帶條件： 1. 以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 原則劃設37%公共設施用地。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		變更內容			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由	商業區(0.0214) 附帶條件： 1. 以市地重劃方式辦理整體開發。 2. 整體開發範圍劃設37%公共設施用地(主要計畫與細部計畫合併計算)。	道路用地(0.0214) 附帶條件： 1. 以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 整體開發範圍劃設37%公共設施用地(主要計畫與細部計畫合併計算)。	1. 配合主要計畫變更內容綜理表編號第8案變更。 2. 劃設道路用地，與北側廣場用地共計劃設37%公共設施用地。	市場用地(0.1276)	商業區(0.0969) 道路用地(0.0307) 附帶條件： 1. 以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 原則劃設37%公共設施用地。				
變更內容																			
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由																	
商業區(0.0214) 附帶條件： 1. 以市地重劃方式辦理整體開發。 2. 整體開發範圍劃設37%公共設施用地(主要計畫與細部計畫合併計算)。	道路用地(0.0214) 附帶條件： 1. 以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 整體開發範圍劃設37%公共設施用地(主要計畫與細部計畫合併計算)。	1. 配合主要計畫變更內容綜理表編號第8案變更。 2. 劃設道路用地，與北側廣場用地共計劃設37%公共設施用地。																	
市場用地(0.1276)	商業區(0.0969) 道路用地(0.0307) 附帶條件： 1. 以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 原則劃設37%公共設施用地。																		
			<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> <th>變更理由</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業區(0.0214) 附帶條件： 1. 以市地重劃方式辦理整體開發。 2. 整體開發範圍劃設37%公共設施用地(主要計畫與細部計畫合併計算)。</td> <td>道路用地(0.0214) 附帶條件： 1. 以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 整體開發範圍劃設37%公共設施用地(主要計畫與細部計畫合併計算)。</td> <td>1. 配合主要計畫變更內容綜理表編號第8案變更。 2. 劃設道路用地，與北側廣場用地共計劃設37%公共設施用地。</td> </tr> <tr> <td>市場用地(0.1276)</td> <td>商業區(0.0969) 道路用地(0.0307) 附帶條件： 1. 以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 整體開發範圍劃設37%公共設施用地。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		變更內容			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由	商業區(0.0214) 附帶條件： 1. 以市地重劃方式辦理整體開發。 2. 整體開發範圍劃設37%公共設施用地(主要計畫與細部計畫合併計算)。	道路用地(0.0214) 附帶條件： 1. 以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 整體開發範圍劃設37%公共設施用地(主要計畫與細部計畫合併計算)。	1. 配合主要計畫變更內容綜理表編號第8案變更。 2. 劃設道路用地，與北側廣場用地共計劃設37%公共設施用地。	市場用地(0.1276)	商業區(0.0969) 道路用地(0.0307) 附帶條件： 1. 以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 整體開發範圍劃設37%公共設施用地。				
變更內容																			
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由																	
商業區(0.0214) 附帶條件： 1. 以市地重劃方式辦理整體開發。 2. 整體開發範圍劃設37%公共設施用地(主要計畫與細部計畫合併計算)。	道路用地(0.0214) 附帶條件： 1. 以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 整體開發範圍劃設37%公共設施用地(主要計畫與細部計畫合併計算)。	1. 配合主要計畫變更內容綜理表編號第8案變更。 2. 劃設道路用地，與北側廣場用地共計劃設37%公共設施用地。																	
市場用地(0.1276)	商業區(0.0969) 道路用地(0.0307) 附帶條件： 1. 以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 整體開發範圍劃設37%公共設施用地。																		

編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見		市都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			施用地 (主要計畫與細部計畫合併計算)。	
3	-	石門區公所北側與東側	行政區 (0.0792)	機關用地 (0.0792)	配合使用現況及需求變更為機關用地，供石門區清潔隊使用。	刪除本變更案： 配合主計變 7 案變更內容調整，以及依據主細計拆離原則，故予以刪除本細計變更案。		依市都委會專案小組初步建議意見通過。
4	3	行政區南側	住宅區 (0.0435)	道路用地 (0.0435)	1. 考量計畫道路得以現有巷道取代其功能，且私有土地得以合併建築利用，故檢討變更計畫道路線型。 2. 道路用地變更為住宅區	修正後通過。 修正理由： 請於變更理由補充下列事項： 1. 補充說明該現有巷道已供公眾通行多年之事實且已由區公所維管。 2. 敘明私有土地所有權人應檢附同意書最終時點，並提供私有地變更後增加之住宅區土地，其應回饋之部分得以住宅區變更為道路用地之土地抵充予市府之機制，以減輕市府後續取得道路用地之負擔。		依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		道路用地 (0.0313)	住宅區 (0.0257) 綠地用地兼供道路使用 (0.0056)	修正後變更理由： 1. 中山路旁現有巷道已供公眾通行達 20 年以上，目前由石門區公所維護管理。考量未開闢之計畫道路得以該現有巷道取代其功能，且變更後私有土地得以合併建築利用，故檢討變更計畫道路線型。 2. 道路用地變更為住宅區之				
		綠地用地兼供道路使用 (0.0078)	道路用地 (0.0078)					

編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					<p>之土地應提供回饋，並得住宅區變更為道路用地之土地抵充；扣除抵充後土地面積，其50%之土地應折繳金回饋。</p> <p>3. 住宅區變更為道路用地、道路用地變更為住宅區者，其私有土地所有權人須檢附變更同意書同意上述回饋條件，並與新北市政府簽訂協議書。同意書須於本案主要計畫經內政部都市計畫委員會審竣前提送予新北市政府，倘未能提送前述私有土地所有權人同意書則維持原計畫。</p>		

編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					地所有權人檢附同意書同上條件後始核定發布。		
5	4	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂土地使用分區管制要點	配合實際發展需求，相關法令，予以修正、增列，以符實際並便於執行。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖 11 細部計畫變更內容綜理表新編號第 2 案計畫示意圖

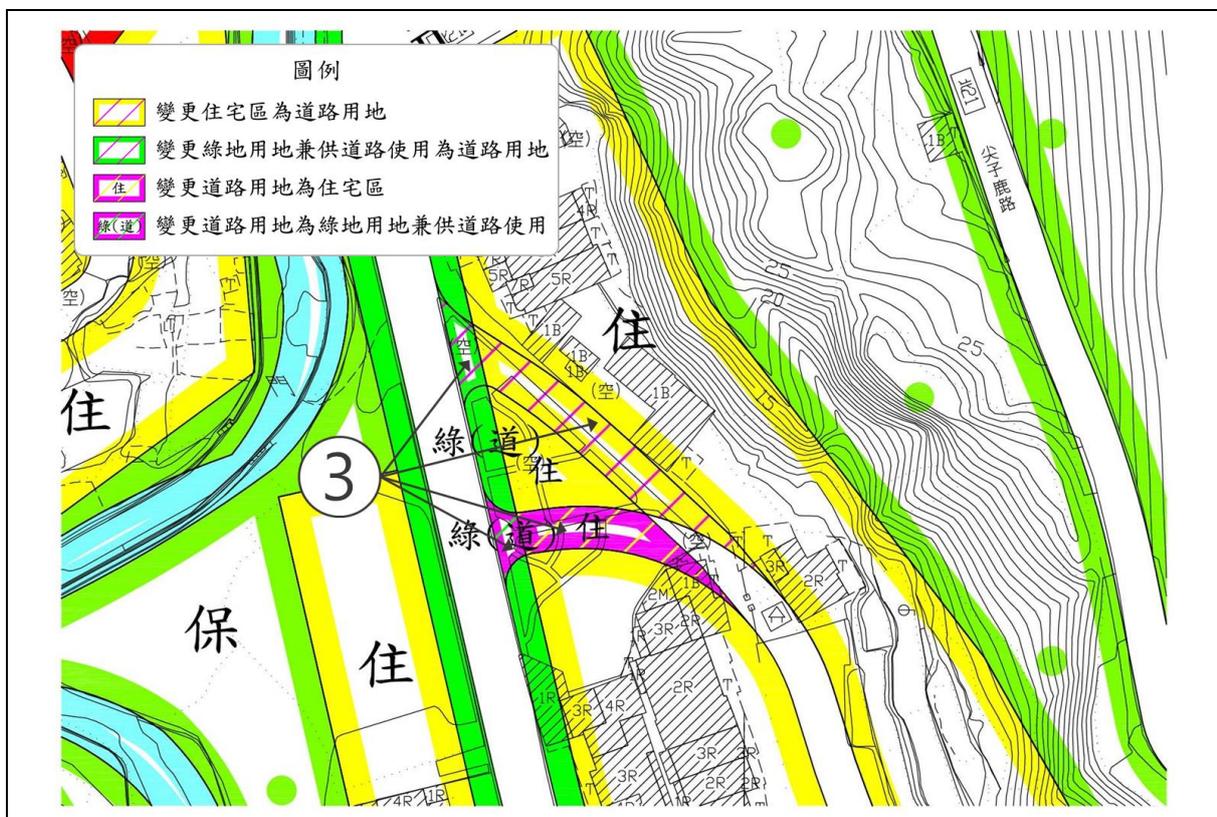


圖 12 細部計畫變更內容綜理表新編號第 3 案計畫示意圖

表3 變更石門細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案變更前後面積對照表

項目	本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討增 減面積 (公頃)	本次檢討後			
			計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地比例	占計畫總 面積比例	
土地 使用 分區	住宅區	9.0029	-0.0178	8.9851	24.75%	9.39%
	住宅區(再發展區)	0.6095		0.6095	1.68%	0.64%
	商業區	1.3173	0.0755	1.3928	3.84%	1.46%
	旅館區	0.8629		0.8629	2.38%	0.90%
	保存區	0.4526		0.4526	1.25%	0.47%
	保護區	45.2459		45.2459	-	47.28%
	行政區	0.5202		0.5202	1.43%	0.54%
	海域資源保護區	11.7372		11.7372	-	12.26%
	海域遊樂區	1.0423		1.0423	-	1.09%
	河川區	1.3702		1.3702	-	1.43%
	加油站專用區	0.2382		0.2382	0.66%	0.25%
	電信專用區	0.1853		0.1853	0.51%	0.19%
	港埠專用區	1.3562		1.3562	3.74%	1.42%
	郵政專用區	0.0469		0.0469	0.13%	0.05%
	小計	73.9876		74.0453	40.35%	77.37%
公共 設施 用地	機關用地	0.3074		0.3074	0.85%	0.32%
	學校用地	7.8410		7.8410	21.60%	8.19%
	市場用地	0.1276	-0.1276	0.0000	0.00%	0.00%
	停車場用地	0.7508		0.7508	2.07%	0.78%
	綠地用地兼供道路 使用	1.0854	-0.0022	1.0832	2.98%	1.13%
	鄰里公園兼兒童遊 樂場用地	0.1072		0.1072	0.30%	0.11%
	公園用地	2.9568		2.9568	8.14%	3.09%
	廣場用地	0.0326		0.0326	0.09%	0.03%
	人行步道用地	0.8907		0.8907	2.45%	0.93%
	道路用地	7.6149	0.0721	7.6870	21.17%	8.03%
	小計	21.7144		21.6567	59.65%	22.63%
都市發展用地面積	36.3064	0.0000	36.3064	100.00%	37.94%	
計畫總面積	95.7020		95.7020	-	100.00%	

註：1. 都市發展用地不含保護區、海域資源保護區、海域遊樂區與河川區。

2. 表內面積僅供參考，實際應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 4 變更石門細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案土地使用分區管制
要點修正條文對照表

原條文	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 條及同法台灣省施行細則第 31 條規定訂定之。</p>	<p>一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫法第 22 條已明文規定細部計畫應擬定土地使用分區管制，爰依循都市計畫相關法令規定辦理，刪除重複性規定。 2. 明訂本計畫範圍內土地及建築物應依都市計畫法及施行細則及其他有關法令規定辦理。 	<p>修正後通過</p> <p>修正理由： 依通案性土管條文修訂。</p> <p>修正後條文： 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。</p> <p>修正後變更理由： 文字酌修。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>-</p>	<p>-</p>	<p>修正後通過</p> <p>修正理由： 依通案性土管條文增訂。</p> <p>修正後條文： <u>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。</u> <u>但建築基地屬整體開發地區</u></p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

原條文	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><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本點新增。 2. 為避免執行疑義，明確定義本點計畫範圍，屬區段徵收、市地重劃、開發許可、依相關審議規範採捐地(代金)開發方式及配合捷運建設變更之計畫範圍，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，非屬本案土管適用範圍。 					
-	-	<p>修正後通過</p> <p>修正理由： 依通案性土管進行條文整併。</p> <p>修正後條文： <u>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：</u></p> <table border="1" data-bbox="807 1601 1262 2027"> <thead> <tr> <th data-bbox="807 1601 983 1771"><u>土地使用分區及公共設施用地種類</u></th> <th data-bbox="983 1601 1262 1771"><u>容許使用內容</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="807 1771 983 2027"><u>海域遊樂區</u></td> <td data-bbox="983 1771 1262 2027"><u>以供划船、滑水、帆船、潛水等海域遊樂活動為主，不得興建海產養殖及其他破壞景觀之設施或行為。</u></td> </tr> </tbody> </table>	<u>土地使用分區及公共設施用地種類</u>	<u>容許使用內容</u>	<u>海域遊樂區</u>	<u>以供划船、滑水、帆船、潛水等海域遊樂活動為主，不得興建海產養殖及其他破壞景觀之設施或行為。</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
<u>土地使用分區及公共設施用地種類</u>	<u>容許使用內容</u>						
<u>海域遊樂區</u>	<u>以供划船、滑水、帆船、潛水等海域遊樂活動為主，不得興建海產養殖及其他破壞景觀之設施或行為。</u>						

原條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見		市都委會決議
		<u>旅館區</u>	<u>建築物至少需與計畫道路境界線保持 6 公尺以上之距離，並應整體開發，其建築型式應與景觀相調合並經主管機關核可始得建築。</u>	
		<u>保存區</u>	<u>供宗教性建築及其附屬設施之使用</u> <u>(一)建築物應採傳統造型，其增建、整建、維護並應依照文化資產保存相關法令之規定。</u> <u>(二)空地應予植樹美化。</u>	
		<u>海域資源保護區</u>	<u>以保護魚類、貝類、珊瑚類及其他海域海類資源為主，未經特定區管理機構及漁業主管機關(新北市政府)之核准，不得從事水面以下之水產養殖事業並不得影響景觀及觀光使用。</u>	
		<u>電信專用區</u>	<u>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。</u>	
		<u>港埠專用區</u>	<u>依主管機關依據漁港法公告之漁港計畫使用。</u>	
		<u>郵政專用</u>	<u>為促進郵政事業</u>	

原條文	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><u>區</u></p> <p><u>之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用：</u></p> <p><u>(一)經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</u></p> <p><u>(二)郵政必要附屬設施：</u></p> <p><u>1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</u></p> <p><u>2. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</u></p> <p><u>3. 郵政文物收藏及展示場所。</u></p> <p><u>4. 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫</u></p>	

原條文	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>務所等。</p> <p>5. <u>其他依郵政法第5條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經新北市政府審查核准之必要設施。</u></p>	
		<p>修正後變更理由：</p> <p>1. 本點新增。</p> <p>2. 整併現行要點第二點(住宅區)、第三點(商業區)、第四點(海域遊樂區)、第五點(旅館區)、第六點(保存區)、第七點(行政區)、第八點(海域資源保護區)及第九點(公共設施用地)規定，將各土地使用分區及公共設施用地容許使用內容整併至本點，並敘明施行細則業已規定者從其規定，僅保留特殊性規定。</p> <p>3. 86年10月1日發布實施之「變更石門都市計畫(第二次通盤檢討)案」中增訂本區土地使用分區管制要點，其中規定旅館區應整體開發，並自發布實施2年內須取得建造執照，否則自動變更為青年活動中心用地一節，因已逾都市計畫規定之2年期限且未踐行都市計畫變更程序，本次予以檢討修正。</p> <p>4. 海域資源保護區容許使用內容配合直轄市升格修正相關文字。</p> <p>5. 整併101年9月26日「變更石門都市計畫(電信事業土地專</p>		

原條文	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>案通盤檢討)案」有關電信專用區之容許使用相關規定，並配合 103 年 4 月 29 日「新北市施行細則」發布施行，爰修正原依據「都市計畫法臺灣省施行細則」為本市施行細則。</p> <p>6. 配合本次通盤檢討主要計畫變更內容第 5 案、第 9 案，分別新增港埤專用區及郵政專用區，增訂其容許使用規定。</p>																			
-	-	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 依通案性土管進行條文整併。</p> <p>修正後條文： <u>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：</u></p> <table border="1" data-bbox="823 1189 1246 1839"> <thead> <tr> <th><u>土地使用分區</u></th> <th><u>建蔽率</u></th> <th><u>容積率</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>住宅區</u></td> <td><u>依施行細則規定辦理</u></td> <td><u>200%</u></td> </tr> <tr> <td><u>住宅區(再發展區)</u></td> <td><u>50%</u></td> <td><u>110%</u></td> </tr> <tr> <td><u>商業區</u></td> <td><u>依施行細則規定辦理</u></td> <td><u>280%</u></td> </tr> <tr> <td><u>旅館區</u></td> <td><u>40%</u></td> <td><u>160%</u></td> </tr> <tr> <td><u>加油站專用區</u></td> <td><u>依施行細則規定辦理</u></td> <td><u>80%</u></td> </tr> </tbody> </table> <p><u>有關住宅區(再發展區)容積率調高方式，依都市計畫書載明附帶條件規定辦理。</u></p>	<u>土地使用分區</u>	<u>建蔽率</u>	<u>容積率</u>	<u>住宅區</u>	<u>依施行細則規定辦理</u>	<u>200%</u>	<u>住宅區(再發展區)</u>	<u>50%</u>	<u>110%</u>	<u>商業區</u>	<u>依施行細則規定辦理</u>	<u>280%</u>	<u>旅館區</u>	<u>40%</u>	<u>160%</u>	<u>加油站專用區</u>	<u>依施行細則規定辦理</u>	<u>80%</u>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<u>土地使用分區</u>	<u>建蔽率</u>	<u>容積率</u>																			
<u>住宅區</u>	<u>依施行細則規定辦理</u>	<u>200%</u>																			
<u>住宅區(再發展區)</u>	<u>50%</u>	<u>110%</u>																			
<u>商業區</u>	<u>依施行細則規定辦理</u>	<u>280%</u>																			
<u>旅館區</u>	<u>40%</u>	<u>160%</u>																			
<u>加油站專用區</u>	<u>依施行細則規定辦理</u>	<u>80%</u>																			

原條文	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>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本點新增。 2. 整併現行要點第二點(住宅區)、第三點(商業區)、第四點(海域遊樂區)、第五點(旅館區)、第六點(保存區)及第七點(行政區)規定，將各土地使用分區建蔽率及容積率整併至本點，除施行細則未規定及計畫書有較嚴格之規定者予以訂定或保留外，其餘依施行細則第17條、第36條、第39條規定辦理。 3. 配合本次通盤檢討主要計畫變更內容第6案、第7案新增之住宅區(再發展區)，增訂其建蔽率及容積率。 	
<p>二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。</p>	<p>二、住宅區除應符合<u>施行細則第14、15條規定</u>，<u>住宅區之容積率不得大於200%</u>。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 明確說明住宅區應依施行細則第14、15條規定辦理。 2. 施行細則第36條已明訂各土地使用分區之建蔽率，爰除施行細則未規定及計畫書另有規定者予以保留，其餘依施行細則規定辦理。 	<p>刪除。</p> <p>修正後變更理由： 建蔽率及容積率規定已整併至第四點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>-</p>	<p><u>三、住宅再發展區之建蔽率不得大</u></p>	<p>刪除。</p>	<p>依市都委會專</p>

原條文	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><u>於 50%，容積率不得大於 110%。</u></p> <p><u>建築物改建如捐贈基地總面積 45% 土地或折算代金予新北市政府，則容積率得調高為 200%。</u></p> <p><u>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，並得以分期方式繳納；查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰第二種住宅區公告土地現值之 1.4 倍。</u></p> <p><u>捐獻代金之數額 = 三家以上專業估價者查估全部可建築土地之價格（取最高價計算）× 應捐贈公共設施用地面積 / 全部可建築土地面積。</u></p> <p>變更理由： 配合主要計畫變更內容第 6 案、第 7 案，增加土地使用管制內容。</p>	<p>修正後變更理由： 刪除公展條文，依通案性土管進行條文整併。</p>	<p>案小組初步建議意見通過。</p>
<p>三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。</p>	<p>四、商業區除應符合<u>施行細則第 16、17 條規定</u>，商業區之容積</p>	<p>刪除。</p> <p>修正後變更理由：</p>	<p>依市都委會專案小組初步建</p>

原條文	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>率不得大於280%。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 明確說明商業區應依施行細則第16、17條規定辦理。 2. 施行細則第36條已明訂各土地使用分區之建蔽率，爰除施行細則未規定及計畫書另有規定者予以保留，其餘依施行細則規定辦理。 3. 點次調整。 	<p>建蔽率及容積率規定已整併至第四點。</p>	<p>意見通過。</p>
<p>四、海域遊樂區，其管制要點如左： 海域遊樂區以供划船、滑水、帆船、潛水等海域遊樂活動為主，不得興建海產養殖及其他破壞景觀之設施或行為。</p>	<p><u>五</u>、海域遊樂區，其管制要點如下： 海域遊樂區以供划船、滑水、帆船、潛水等海域遊樂活動為主，不得興建海產養殖及其他破壞景觀之設施或行為。</p> <p>變更理由： 點次調整與文字修正。</p>	<p>刪除。</p> <p>修正後變更理由： 容許使用內容規定已整併至第三點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>五、旅館區之建築物及土地使用依左列規定： 1. 建蔽率不得大於40%，容積率不得大於160%。 2. 建築物至少需</p>	<p><u>六</u>、旅館區之建築物及土地使用依下列規定： <u>(一)</u>建蔽率不得大於40%，容積率不得大於160%。 <u>(二)</u>建築物至少</p>	<p>刪除。</p> <p>修正後變更理由： 容許使用內容規定已整併至第三點，建蔽率及容積率規定已整併至第四點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

原條文	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>與計畫道路境界線保持 6 公尺以上之距離，其型式應與景觀相調合並經主管機關核可始得建築。</p> <p>3. 本地區應整體開發，並應於本通盤檢討發布實施後二年內取得建築執照，依限完成，否則自動變更為青年活動中心用地，其管制要點相同。</p>	<p>需與計畫道路境界線保持 6 公尺以上之距離，<u>並應整體開發</u>，其型式應與景觀相調合並經主管機關核可始得建築。</p> <p>變更理由：</p> <p>1. 民國 86 年 10 月 1 日發布實施之「變更石門都市計畫（第二次通盤檢討）案」中增訂本區土地使用分區管制要點，其中規定旅館區應整體開發，並自發布實施 2 年內須取得建造執照，否則自動變更為青年活動中心用地一節，因已逾都市計畫規定之 2 年期限且未踐行都市計畫變更程序，本次予以檢討修正。</p> <p>2. 點次調整與文字修正。</p>		
<p>六、保存區供宗教性建築及其附屬設施之使用，其管制依左列規定：</p> <p>1. 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於</p>	<p><u>七</u>、保存區供宗教性建築及其附屬設施之使用，其管制依<u>下</u>列規定：</p> <p><u>(一)</u>建築物應採傳統造型，其增</p>	<p>刪除。</p> <p>修正後變更理由：</p> <p>施行細則第 36 條明訂建蔽率，第 39 條明訂容積率，爰於土管條文敘明。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

原條文	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>160%。</p> <p>2. 建築物應採傳統造型，其增建、整建、維護並應依照文化資產保存相關法令之規定。</p> <p>3. 空地應予植樹美化。</p>	<p>建、整建、維護並應依照文化資產保存相關法令之規定。</p> <p>(二)空地應予植樹美化。</p> <p>變更理由：</p> <p>1. 施行細則第 36 條已明訂各土地使用分區之建蔽率，爰除施行細則未規定及計畫書另有規定者予以保留，其餘依施行細則規定辦理。</p> <p>2. 點次調整與文字修正。</p>		
<p>七、行政區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p>	<p>刪除。</p> <p>變更理由：</p> <p>施行細則第 36 條及第 39 條各土地使用分區之建蔽率及容積率，爰除施行細則未規定及計畫書另有規定者予以保留，其餘依施行細則規定辦理。</p>	<p>刪除。</p> <p>修正後變更理由：</p> <p>施行細則第 36 條明訂建蔽率，第 39 條明訂容積率，爰於土管條文敘明。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議通過。</p>
<p>八、海域資源保護區以保護魚類、貝類、珊瑚類及其他海域海類資源為主，未經特定區管理機構及漁業主管機關(台北縣政府)之核准，不</p>	<p>八、海域資源保護區以保護魚類、貝類、珊瑚類及其他海域海類資源為主，未經特定區管理機構及漁業主管機關(新北市政府)之核准，不</p>	<p>刪除。</p> <p>修正後變更理由：</p> <p>容許使用內容規定已整併至第三點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議通過。</p>

原條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
得從事水面以下之水產養殖事業並不得影響景觀及觀光使用。	<p>得從事水面以下之水產養殖事業並不得影響景觀及觀光使用。</p> <p>變更理由： 配合直轄市升格修正相關文字。</p>		
-	<p><u>九、加油站專用區之容積率不得大於80%。</u></p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 加油站專用區管制內容原訂定於公共設施用地管制規定內，惟其非屬公共設施用地，故予以單獨訂定以資明確。 2. 施行細則第 36 條已明訂各土地使用分區之建蔽率，爰除施行細則未規定及計畫書另有規定者予以保留，其餘依施行細則規定辦理。 	<p>刪除。</p> <p>修正後變更理由： 已整併至第四點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議通過。</p>
-	<p><u>十、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。</u></p> <p>變更理由： 整併 101 年 9 月 26</p>	<p>刪除。</p> <p>修正後變更理由： 容許使用內容規定已整併至第三點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議通過。</p>

原條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	日「變更石門都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案」之容許使用規定。		
-	<p>十一、<u>港埠專用區之建築物及土地</u>使用，依<u>主管機關依據漁港法公告之漁港計畫</u>使用。</p> <p>變更理由： 配合主要計畫變更內容第5案，依據本府公告之石門漁港範圍，將港埠用地變更為港埠專用區，爰增訂其容許使用規定。</p>	<p>刪除。</p> <p>修正後變更理由： 容許使用內容規定已整併至第三點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
-	<p>十二、<u>郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第5條規定得為下列</u>使用：</p> <p>(一)<u>經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦</u></p>	<p>刪除。</p> <p>修正後變更理由： 容許使用內容規定已整併至第三點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

原條文	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><u>中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</u></p> <p><u>(二)郵政必要附屬設施：</u></p> <p><u>1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</u></p> <p><u>2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</u></p> <p><u>3.郵政文物收藏及展示場所。</u></p> <p><u>4.員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、</u></p>		

原條文	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><u>員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。</u></p> <p><u>5. 其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經新北市政府審查核准之必要設施。</u></p> <p>變更理由： 配合主要計畫變更內容第 9 案，將郵政用地變更為郵政專用區，爰增訂其容許使用規定。</p>		
<p>九、公共設施用地管制規定如左：</p> <p>1. 機關、郵電用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於</p>	<p><u>十三、公共設施用地管制規定如下：</u></p> <p>國中(小)之容積率不得大於 150%，高中</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 依通案性土管進行條文整併。</p> <p>修正後條文： <u>五、各項公共設施用地建蔽率及</u></p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

原條文	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>250%。</p> <p>2. 市場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p> <p>3. 加油站專用區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。</p> <p>4. 學校用地之建蔽率不得大於50%，國中(小)容積率不得大於150%，高中(職)之容積率不得大於200%。</p> <p>5. 港埠用地以供漁船遊艇停泊、進出管制機構及其管理服務設施之使用。岸上設施碼頭不得計入建築基地，其餘土地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於280%。</p>	<p>(職)之容積率不得大於200%。</p> <p>變更理由：</p> <p>1. 施行細則第49條明訂建蔽率、第51條明訂容積率，爰將施行細則已規定之公共設施用地予以刪除外，其餘保留。</p> <p>2. 原郵電用地係指郵政用地與電信用地，惟電信用地則業於101年9月19日發布實施之「變更石門都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案」中變更為電信專用區，及本次通盤檢討將郵政用地變更為郵政專用區，故已無郵電用地，予以刪除。</p> <p>3. 配合本次細部計畫通盤檢討變更內容第2案，業將市場用地變更為商業區及道路用地，爰刪除其土管內容。</p> <p>4. 加油站專用區非屬公共設施用地，本點予以刪除並於第十點另外訂定。</p> <p>5. 配合主要計畫變更內容第5案，業將港埠用地檢討</p>	<p><u>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：</u></p> <table border="1" data-bbox="823 445 1246 835"> <thead> <tr> <th colspan="2">公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">市場用地</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">學校用地</td> <td>文小</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>文中</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>文高</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table> <p>修正後變更理由：</p> <p>1. 點次調整。</p> <p>2. 施行細則第49條明訂公共設施用地建蔽率、第51條明訂公共設施用地容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。</p> <p>3. 原郵電用地係指郵政用地與電信用地，惟電信用地則業於101年9月19日發布實施之「變更石門都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案」中變更為電信專用區，及本次通盤檢討將郵政用地變更為郵政專用區，已無郵電用地，故予以刪除。</p> <p>4. 加油站專用區非屬公共設施用地，其建蔽率及容積率規定已整併至第四點，故予以刪除。</p> <p>5. 配合本次通盤檢討業將港埠用地檢討變更為港埠專用區，故予以刪除。</p>	公共設施用地		建蔽率	容積率	市場用地		依施行細則規定辦理	250%	學校用地	文小	依施行細則規定辦理	150%	文中	依施行細則規定辦理	150%	文高	依施行細則規定辦理	200%	
公共設施用地		建蔽率	容積率																		
市場用地		依施行細則規定辦理	250%																		
學校用地	文小	依施行細則規定辦理	150%																		
	文中	依施行細則規定辦理	150%																		
	文高	依施行細則規定辦理	200%																		

原條文	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>變更為港埠專用區，並於第二點增訂其土地使用管制內容，爰刪除其土管內容。</p> <p>6. 點次調整及其他文字修正。</p>		
-	<p>十四、<u>汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</u></p> <p><u>1. 建築物用途為建築技術規則建築設</u></p>	<p>刪除。</p> <p>修正後變更理由：</p> <p>1. 依通案性土管建議，現行土管無停車位規定者，由各都市計畫區後續辦理通盤檢討時依需求檢討新增。</p> <p>2. 本案考量計畫區非人口稠密地區，發展強度較低，應無須另訂機車停車位規定之必要，有關小汽車停車空間現行即依據「建築技術規則」相關規定辦理，亦無另外訂定之必要，建議維持原計畫。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

原條文	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><u>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。</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，以 100 平</u></p>		

原條文	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><u>方公尺</u> <u>設置一</u> <u>機車位</u> <u>為原</u> <u>則。</u></p> <p>3. <u>其他使</u> <u>用則不</u> <u>得低於</u> <u>法定汽</u> <u>車停車</u> <u>位等輛</u> <u>數。</u></p> <p>變更理由： 原條文未訂定，基於全市土地使用管制一致性，增訂建築物汽機車停車位設置規定。</p>		
-	<p>十五、<u>本計畫區適用</u> <u>「都市計畫</u> <u>容積移轉實</u> <u>施辦法」</u>，<u>申</u> <u>請送出基地</u> <u>除公園、兒童</u> <u>遊樂場、綠</u> <u>地、體育場及</u> <u>廣場等5項開</u> <u>放性公共設</u> <u>施用地外</u>，<u>應</u> <u>取得該送出</u> <u>基地地號全</u> <u>部私有土地</u> <u>所有權人辦</u> <u>理容積移轉</u> <u>之同意</u>，<u>但已</u> <u>開闢者不在</u> <u>此限。</u></p> <p>變更理由：</p>	<p>刪除。</p> <p>修正後變更理由： 刪除公展條文，依通案性土管條文。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

原條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	原條文未訂定，本次增訂本計畫區容積移轉適用情形條文，以增加公共設施用地取得方式，並加速公園、兒童遊樂場、綠地、體育場及廣場等5項開放型公共設施用地之開闢。		
<p>十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：</p> <p>1. 凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十一點規定增加興建樓地板面積。</p> <p>(1) 基地有一面臨接寬度在8公尺以上道路，其臨接長度在25公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</p> <p>(2) 基地面積在商業區為1,000平方公尺以上者，在住宅區、機關</p>	<p>十六、<u>僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之15%。</u></p> <p><u>若開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造价1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</u></p> <p>變更理由：</p> <p>1. 為鼓勵商業區之建築基地提供開放空間，供公眾使用，形塑都市空間，僅保留商業區適用公共開放空間獎勵規定，並規</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>依通案性土管條文修訂。</p> <p>修正後條文：</p> <p><u>六、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。</u></p> <p><u>若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造价1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</u></p> <p><u>本條自110年7月1日起實施。</u></p> <p>修正後變更理由：</p> <p>1. 點次調整。</p> <p>2. 依本市既有共通性土管原則，僅有商業區得申請開放空間獎勵，爰載明除商業區外之土地使用分區及公共設施用地均無開放空間獎勵之適用，並規定獎勵上限及應設置公共藝術。</p> <p>3. 依據107年11月9日修正生效之「都市計畫法新北市施行細</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

原條文	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>用地及行政區為1,500平方公尺以上者。</p> <p>2. 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <p>(1) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益基金管理營運者。</p> <p>(2) 建築物留設空間與天橋或地</p>	<p>定獎勵上限及應設置公共藝術。</p> <p>2. 依據107年11月9日修正生效之「都市計畫法新北市施行細則」，考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為全新北市皆適用，爰有關公益性設施獎勵回歸施行細則第48條第3項規定辦理，刪除本條文。</p> <p>3. 點次調整。</p>	<p>則」，考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為全新北市皆適用，爰有關公益性設施獎勵回歸施行細則第48條第3項規定辦理，刪除本條文。</p>	

原條文	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>下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>			
<p>十一、依第十點第一款規定所得增加之樓地板面積(△FA)按左式核算，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%。</p> <p>$\Delta FA = S \cdot I$</p> <p>A：基地面積</p> <p>S：開放空間有效總面積</p> <p>I：鼓勵係數(依左列規定計算)</p> <p>1. 商業區：I = $2.89 \sqrt{S/A} - 1.0$</p> <p>2. 住宅區、機關用地及行政區：I = $2.04 \sqrt{S/A} - 1.0$</p> <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法之規定。</p>	<p>刪除。</p> <p>變更理由：</p> <p>考量目前建築技術規則針對開放空間獎勵核算已有相關計算方式且執行上亦無疑義，爰回歸建築技術規則相關規定辦理。</p>	<p>依公展條文照案通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議通過。</p>
<p>十二、依第十點第一</p>	<p>刪除。</p>	<p>依公展條文照案通過。</p>	<p>依市都</p>

原條文	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>款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為 20 公尺以上，且基地面積在商業區為 1,500 平方公尺以上，在住宅區、機關用地及行政區為 2,000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積 (ΔFA) 得依第十一點規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。</p>	<p>變更理由： 考量目前建築技術規則針對開放空間獎勵核算已有相關計算方式且執行上亦無疑義，爰回歸建築技術規則相關規定辦理。</p>		<p>委會專案小組初步建議通過。</p>
<p>-</p>	<p><u>十七、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：</u> <u>(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二年內，取得綠建築標</u></p>	<p>刪除。 修正後變更理由： 1. 依通案性土管建議，現行土管無綠建築規定者，由各都市計畫區後續辦理通盤檢討時依需求檢討新增。 2. 考量本案計畫區係為低密度發展區域，且現況尚有半數住宅區未開發使用，故為維持低密度生活環境，建議維持原計畫。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議通過。</p>

原條文	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><u>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价之 5 倍保證金。</u></p> <p><u>(二)前款保證金退還方式，依下列規定：</u></p> <p><u>1. 依期限取得該等級綠建築標章 6 年者，保證金無息退還。</u></p> <p><u>2. 未依限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</u></p> <p><u>3. 依限取得黃金級以上但未達原申請等級者，保</u></p>		

原條文	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><u>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价5倍之金額後，無息退還。</u></p> <p>變更理由： 依據施行細則第 48 條第 1 項「都市計畫擬定或變更時，得於都市計畫書內依循下列原則訂定或指定適用之容積獎勵…」，爰配合增訂綠建築容積獎勵項目，並回歸施行細則通案性規定辦理。</p>		
-	-	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 依通案性土管條文增訂。</p> <p>修正後條文： <u>七、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金</u></p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

原條文	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>計算方式如下：</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本點新增。 2. 為提升居住環境品質、形塑都市景觀，以及鼓勵民間加速都市更新，配合施行細則修訂增列適用第 39 條之 2 容積加給規定，並敘明其捐贈之公益性設施經市府檢討無設置必要得改繳代金及其計算方式。 	

原條文	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>3.另施行細則第 48 條規定係為促進私人捐建公益性設施，以提升公共服務效能及都市生活品質，倘若申請捐建地區經市府財務收支及公有建物聯審小組評估暫無相關公共服務之需求，亦可改繳納代金方式，其代金由市府統籌運用，以提供公共服務使用。</p>	
<p>十三、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>十八、<u>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；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。</u></p> <p>變更理由：</p> <p>1. 配合施行細則第 43 條有關綠覆標</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>依通案性土管條文修訂。</p> <p>修正後條文：</p> <p><u>八、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及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過者，得依其決議辦理。</u></p> <p>修正後變更理由：</p> <p>1. 點次調整。</p> <p>2. 有關綠化規定回歸施行細則第 43 條規定，爰依共通性土管規定增訂花草樹木之覆土深度規定，以利執行。</p> <p>3. 統一授權都審除外文字。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

原條文	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>準之規定修正本點。屬該細則有規定者，本點僅訂定原則性內容，相關執行標準以該細則規定為準。</p> <p>2. 增訂有關覆土深度、綠化面積等植栽綠化之規定。</p> <p>3. 點次調整。</p>		
-	<p><u>十九、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。</u></p> <p>變更理由：</p> <p>1. 原條文未訂定，基於全市土地使用管制一致性，增訂公共設施用地開挖率規定。</p> <p>2. 有關區內各土地使用分區之法定開挖率回歸施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 依通案性土管條文修訂。</p> <p>修正後條文： <u>九、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>修正後變更理由：</p> <p>1. 本點新增。</p> <p>2. 原條文未訂定，基於全市土地使用管制一致性，增訂公共設施用地開挖率規定。</p> <p>3. 各土地使用分區之法定開挖率回歸施行細則第 37 條規定；公共設施用地法定開挖率依施行細則第 50 條規定從都市計畫書規定，考量公共設施用地系提供公共服務使用，爰依共通性土管規定增訂授權都審除外文字。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十四、本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設	<p>刪除。</p> <p>變更理由： 考量本計畫區無另</p>	<p>刪除。</p> <p>修正後變更理由： 考量本計畫區無另行指述公共設</p>	依市都委會專案小組初步建

原條文	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>施用地多目標使用方案」之規定作多目標使用。</p>	<p>行指述公共設施用地不得做多目標使用，又適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」無須特別規定，爰刪除本條文。</p>	<p>施用地不得做多目標使用，又適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」無須特別規定，爰刪除本點。</p>	<p>議意見通過。</p>
<p>十五、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</p>	<p>二十、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 基於全市土地使用管制一致性，修訂本要點執行疑義之規定。 	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： <u>依通案性土管條文修訂。</u></p> <p>修正後條文： <u>十、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。</u></p> <p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 依實際執行方式修正文字。 	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

表 5 變更石門細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
2	鄭 0 林	細計變 2 案		細計變 2 綠地本為福德宮辦活動用地。請將綠地改編定為一廣場兼停車場。謝謝。	部分採納。 理由： 陳情土地北側毗鄰福德宮，現況有舉辦民俗活動空間使用需求，考量地區特性及多元使用彈性，爰將綠地用地調整為廣場用地，可符合地區實際使用需求並兼顧開放空間品質。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
6	林 0 興	石門區下角段石門小段 16-19、16-62	主計變 7 案→細計變 3 案 下角段石門小段 16-11 若變更為機關用地應一併將鄰地 16-19、16-62 變更機關用地以符合機關管用合一的政策。	請徵詢新北市環保局石門清潔隊是否為需地機關。	未便採納。 理由： 主計變 7、細計變 3 案業已配合陳情編號 3 之建議事項，取消變更為機關用地。另依新北市政府環境保護局 108 年 9 月 26 日新北環維字第 1081785086 號函表示「本局尚無使用該兩筆地號土地需求」。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 2	林 0 興	石門都市計畫 下角段石門小段 5 地號	內政部法規共用系統土地用分區建蔽率，請更正港埠用地區為 70%。 請將此地號變更為港埠用地區以符合周邊土地管用合一性。	下次舉辦都市計畫通盤檢討敬邀請北觀處參與說明石門遊憩區設計劃案土地徵收部分的進度完成率之說明。	1. 酌予採納。 理由： 港埠用地係為供石門漁港使用所劃設，經查石門漁港港區範圍及漁港計畫業經新北市政府於 98	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		下角段石門小段 4、4-13、5、5-11、5-12、107-3 地號等 6 筆土地	都市計畫至今未徵收之公共設施之土地請將 6 筆土地解編為港埠專用區以利權利行使。		<p>年 6 月 29 日北府農漁字第 09804834211 號函完成公告程序，本次通盤檢討爰配合港區範圍檢討變更為港埠專用區。有關港埠專用區建蔽率及容積率係依據「都市計畫法新北市施行細則」規定辦理，建蔽率為 70%、容積率為 210%。</p> <p>2. 有關陳情地號擬變更為港埠專用區併入陳編號第 5 案。</p> <p>3. 未便採納。</p> <p>理由： 有關石門遊憩區建設計劃案土地徵收進度完成率無涉都市計畫變更內容實質調整。</p>	

案由	變更三重都市計畫細部計畫(變電所用地(變三)及部分自來水事業用地(水二)為住宅區)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市政府</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>本計畫變更範圍為三重區三重段 174 地號及 306-3 地號等 2 筆土地，其中三重段 174 地號土地為三重都市計畫之「變電所用地(變三)」、三重段 306-3 地號土地，係屬前開都市計畫之「自來水事業用地(水二)」；前開土地皆位於二重疏洪道兩側市地重劃區。</p> <p>查「變電所用地(變三)」係於 92 年 2 月 14 日發布實施之「擬定三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫」案，為因應三重區發展電力需求變更；「自來水事業用地(水二)」係於 99 年 10 月 29 日發布實施「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討)(第一階段)」案，配合臺北自來水事業處設置自來水加壓站需要變更，後又於 101 年 8 月 20 日發布實施「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案調整區位，以符土地使用經濟需求。</p> <p>本計畫變更範圍之「變電所用地(變三)」及「自來水事業用地(水二)」係以市地重劃方式取得，並依市地重劃實施辦法第 34 條第 1 項規定由重劃區內抵費地指配，因抵費地係由區內土地所有權人抵付重劃費用所取得，為重劃之負擔，抵費地處分後之盈餘款亦供重劃區內專款專用。</p> <p>有鑑於本計畫變更範圍屬市地重劃區內非共同負擔之公共設施用地，原應由需求單位(台灣電力股份有限公司及臺北自來水事業處)以有償撥用(讓售)方式取得，相關價購費用需納入整體開發計畫之財務計畫，惟現因原需求單位已明確表示無使用需求及價購計畫，經本府地政局評估檢討變更為可建築土地，以利後續辦理土地處分作業，故本次配合檢討依鄰近分區變更為住宅區使用，以符實需。</p>		

伍、計畫位置及範圍：

一、變電所用地(變三)

為三重都市計畫區西南側之變電所用地(變三)，位於新北市三重區忠孝路三段、中華路 76 巷及新北大道一段交接處(詳圖 1)。

二、自來水事業用地(水二)

為三重都市計畫區西南側之自來水事業用地(水二)，位於新北市三重區，北側臨成功路，西側為疏洪東路一段(詳圖 1)。

陸、變更理由：

有關本計畫之變更理由詳表 1。

柒、變更內容：

有關本計畫之變更內容明細詳表 1；變更計畫示意圖詳圖 2、圖 3。

捌、實施進度及經費：

本計畫範圍位於三重二重疏洪道兩側市地重劃地區，土地皆為市有土地，管理機關為新北市政府地政局，已於 103 年 1 月 28 日採市地重劃方式取得，詳表 2。

表 2 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	位置	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			
住宅 區	0.7223	三重段 174 地 號	0.6555	-	-	✓	-	-	-	-	新北 市政 府	已 於 103 年 1 月 28 日 完成市 地重劃 作業	-
		三重段 306-3 地號	0.0668	-	-	✓	-	-	-	-			

備註：1.表內實際面積應依據地籍登記資料為準。

2.本表僅供參考，實際情形仍應依主辦單位視狀況酌予調整。

玖、辦理經過：

一、公開展覽：

本案自 109 年 9 月 1 日起公開展覽 30 日，並於 109 年 9 月 1、2、3 日公開刊登於聯合報。

二、公開展覽說明會：

本案於 109 年 9 月 11 日（星期五）上午 10 時整假新北市三重區過圳活動中心舉辦公開說明會。

拾、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。

拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

決
議

- 一、除實施進度與經費章節刪除及變更理由配合平均地權條例施行細則修正內容外，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。

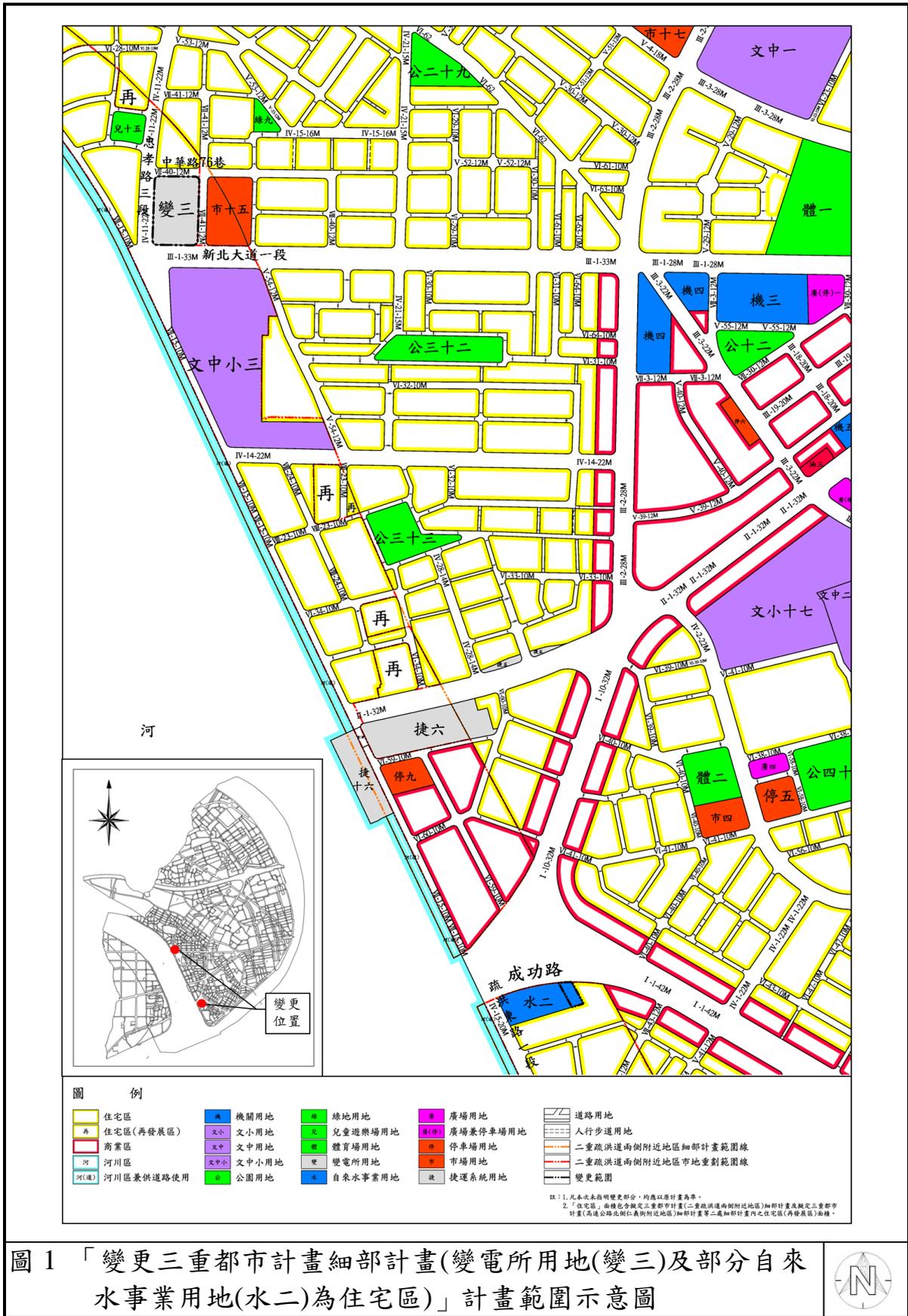


圖 1 「變更三重都市計畫細部計畫(變電所用地(變三)及部分自來水事業用地(水二)為住宅區)」計畫範圍示意圖



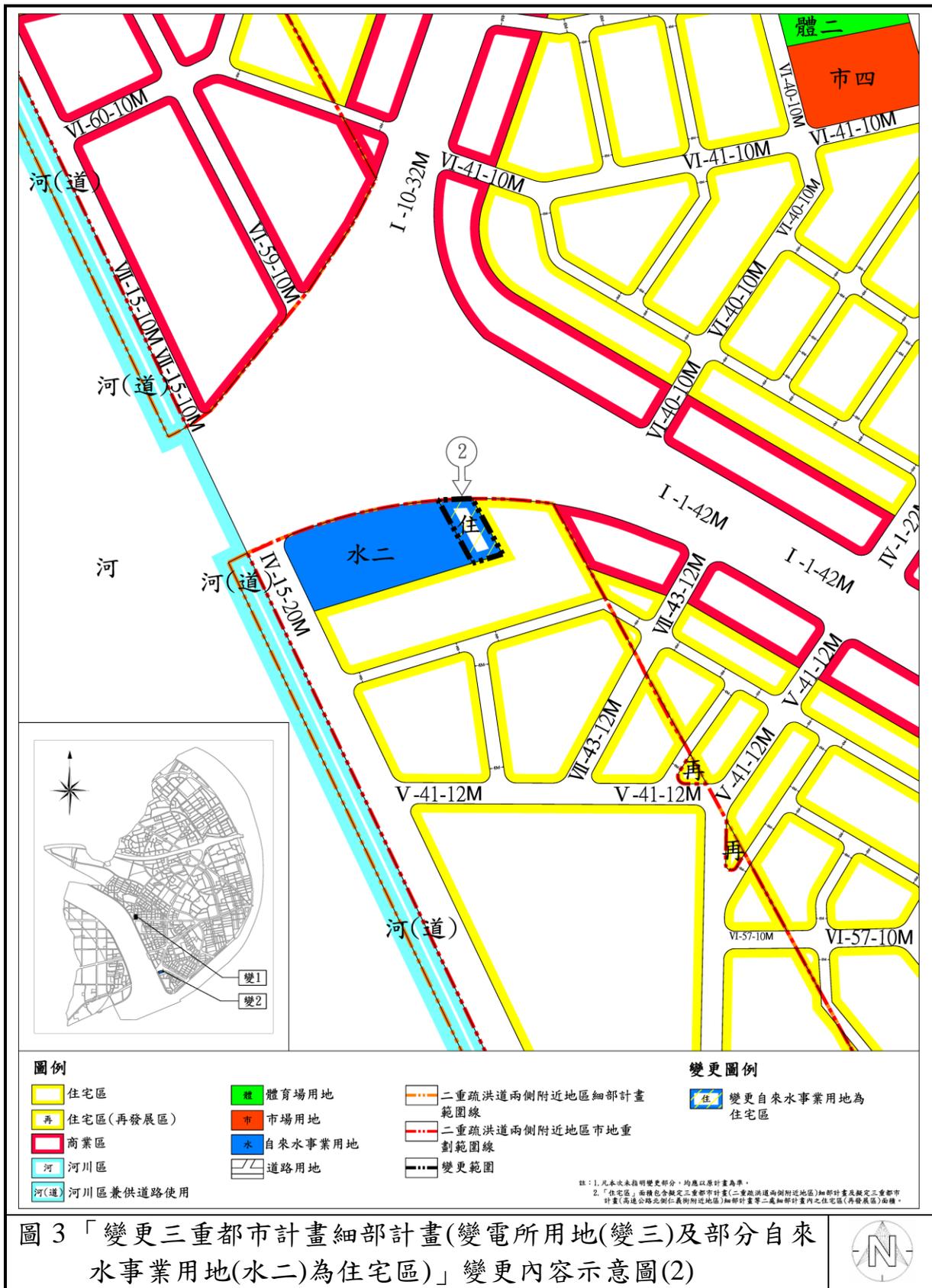


表 1 「變更三重都市計畫細部計畫(變電所用地(變三)及部分自來水事業用地(水二)為住宅區)」變更內容明細表

本次提會內容				市都委會決議							
編號	位置	變更內容		變更理由	備註	編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	三重都市計畫細部計畫變電所用地(變三)	變電所用地(0.6555)	住宅區(0.7223)	<p>一、本次係依台灣電力股份有限公司、臺北自來水事業處表示無用地需求，為避免土地閒置、整體環境生活品質與發展，予以檢討變更。</p> <p>二、查「變電所用地(變三)」係於92年2月14日發布實施之「擬定三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫」案，為因應三重區發展電力需求變更；「自來水事業用地(水二)」係於99年10月29日發布實施「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討)(第一階段)」</p>	依地籍變更：三重區三重段174地號1筆土地		併決議一辦理。	修正後內容：			
2	三重都市計畫細部計畫自來水事業用地(水二)	自來水事業用地(0.0668)	住宅區(0.7223)	<p>一、本次係依台灣電力股份有限公司、臺北自來水事業處表示無用地需求，為避免土地閒置、整體環境生活品質與發展，予以檢討變更。</p> <p>二、查「變電所用地(變三)」係於92年2月14日發布實施之「擬定三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫」案，為因應三重區</p>	依地籍變更：三重區三重段306-3地號1筆土地	1	三重都市計畫細部計畫變電所用地(變三)	變電所用地(0.6555)	住宅區(0.7223)	<p>一、本次係依台灣電力股份有限公司、臺北自來水事業處表示無用地需求，為避免土地閒置、整體環境生活品質與發展，予以檢討變更。</p> <p>二、查「變電所用地(變三)」係於92年2月14日發布實施之「擬定三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫」案，為因應三重區</p>	依地籍變更：三重區三重段174地號1筆土地

來水事業用地(水二)	<p>案，配合臺北自來水事業處設置自來水加壓站需要變更，後又於101年8月20日發布實施「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案調整區位，以符土地使用經濟需求。</p> <p>三、本計畫變更範圍之「變電所用地(變三)」及「自來水事業用地(水二)」係以市地重劃方式取得，並依市地重劃實施辦法第34條第1項規定由重劃區內抵費地指配，因抵費地係由區內土地所有權人抵付重劃費用所取得，為重劃之負擔，抵費地處分後之盈餘款亦供重劃區內專款專用。</p> <p>四、有鑑於本計畫變更範圍屬市地重劃區內非共同負擔之公共設施用地，原應由需求單位(台灣電力股份有限公司及臺北自來水事業處)以有償撥用(讓售)方式取得，相關價購費用</p>	2	<p>三重都市計畫細部計畫部分自來水事業用地(水二)(0.0668)</p> <p>自來水事業用地(水二)</p>	<p>發展電力需求變更；「自來水事業用地(水二)」係於99年10月29日發布實施「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討)(第一階段)」案，配合臺北自來水事業處設置自來水加壓站需要變更，後又於101年8月20日發布實施「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案調整區位，以符土地使用經濟需求。</p> <p>三、本計畫變更範圍之「變電所用地(變三)」及「自來水事業用地(水二)」係以市地重劃方式取得，並依市地重劃實施辦法第34條第1項規定由重劃區內抵費地指配，因抵費地係由區內土地所有權人抵付重劃費用所取得，為重劃之負擔，抵費地處分後之盈</p>	<p>地籍變更：三重區三重段306-3地號1筆土地</p>
------------	--	---	---	---	-------------------------------

				需納入整體開發計畫之財務計畫，惟現因原需求單位已明確表示無使用需求及價購計畫，經本府地政局評估檢討變更為可建築土地，以利後續辦理土地處分作業，平衡整體開發財務。故本次配合檢討依鄰近分區變更為住宅區使用，以符實需。
--	--	--	--	--

				餘款亦供重劃區內專款專用。 四、有鑑於本計畫變更範圍屬市地重劃區內非共同負擔之公共設施用地，原應由需求單位(台灣電力股份有限公司及臺北自來水事業處)以有償撥用(讓售)方式取得，相關價購費用需納入整體開發計畫之財務計畫，惟現因原需求單位已明確表示無使用需求及價購計畫，經本府地政局評估檢討變更為可建築土地，以利後續辦理土地處分作業，故本次配合檢討依鄰近分區變更為住宅區使用，以符實需。
--	--	--	--	--

註：1.表內面積應依據地籍登記資料為準。
2.凡未指明變更部分，均應以原都市計畫為準。

註：1.表內面積應依據地籍登記資料為準。
2.凡未指明變更部分，均應以原都市計畫為準。

案由	變更北海岸風景特定區主要計畫(配合磺溪清水堤防(第二期)工程)(部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區(兼供道路使用))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、申請單位：經濟部水利署第十河川局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>民國 106 年 6 月北海岸地區因豪大雨災害沖毀磺溪橋，後於隔年完成重建，藉由新建工程確保橋面通行，強化新橋之防洪性能，並配合進行兩側河川區之整治與堤防施作。</p> <p>因此為利於河川整治及堤防工程進行，以及保護磺溪兩岸居民生命財產安全，經濟部水利署預計完成「金山區磺溪清水堤防第二期工程」，爰配合工程用地範圍，依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫變更。</p> <p>伍、計畫位置及範圍：</p> <p>本計畫變更位置主要位於「北海岸風景特定區主要計畫」東南側計畫範圍邊緣，係為「磺溪清水堤防(第二期)工程」之實際工程範圍內，詳圖 1。</p> <p>本計畫變更範圍位於磺溪清水堤防(第二期)工程用地範圍，涉及新北市金山區聖德段 284、1587、1614、1687、1688、1690、2016 地號等 7 筆部分土地及 1 筆未登錄地，本計畫變更面積約為 2.19 公頃，詳圖 2。</p> <p>陸、變更理由：</p> <p>為落實磺溪河川治理並期能減輕水患洪害，爰配合「磺溪治理計畫」及「磺溪清水堤防(第二期)」工程等興建護岸工程辦理都市計畫變更，以利工程進行以達到保障沿岸居民之生命財產安全之效。</p>		

	<p>柒、變更內容：</p> <p>有關本計畫之變更內容明細，詳表 1。</p> <p>捌、實施進度及經費：</p> <p>本計畫針對「磺溪清水堤防（第二期）工程」之實際工程範圍內之私有土地，主要採協議價購或徵收方式取得，公有土地則採公地撥用方式，詳表 2。</p> <p>玖、辦理經過：</p> <p>一、公開展覽：</p> <p>本計畫自民國 109 年 7 月 28 日起公開展覽 30 日，並於 109 年 7 月 28、29、30 日公開刊登於聯合報。</p> <p>二、公開展覽說明會：</p> <p>本計畫於民國 109 年 8 月 12 日下午 3 時整假新北市金山區公所舉辦公開說明會。</p> <p>拾、公民或團體陳情意見：</p> <p>本案自公開展覽迄今無收到人民或機關、團體陳情意見。</p> <p>拾壹、提會討論事項：</p> <p>本案原計畫範圍即包含一筆未登錄地，經地政單位分割後將此筆未登錄地部分切割為聖德段 2016 地號，於公展期間誤植，將整筆未登錄地視為聖德段 2016 地號，爰本次提會將此筆土地修正為聖德段 2016 地號及未登錄地，並更正為實際測量成果，有關本案變更範圍土地權屬分析表、變更內容綜理表提會修正內容詳表 1，實施進度及經費表提會修正內容詳表 2。</p> <p>拾貳、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、依本次提會及簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

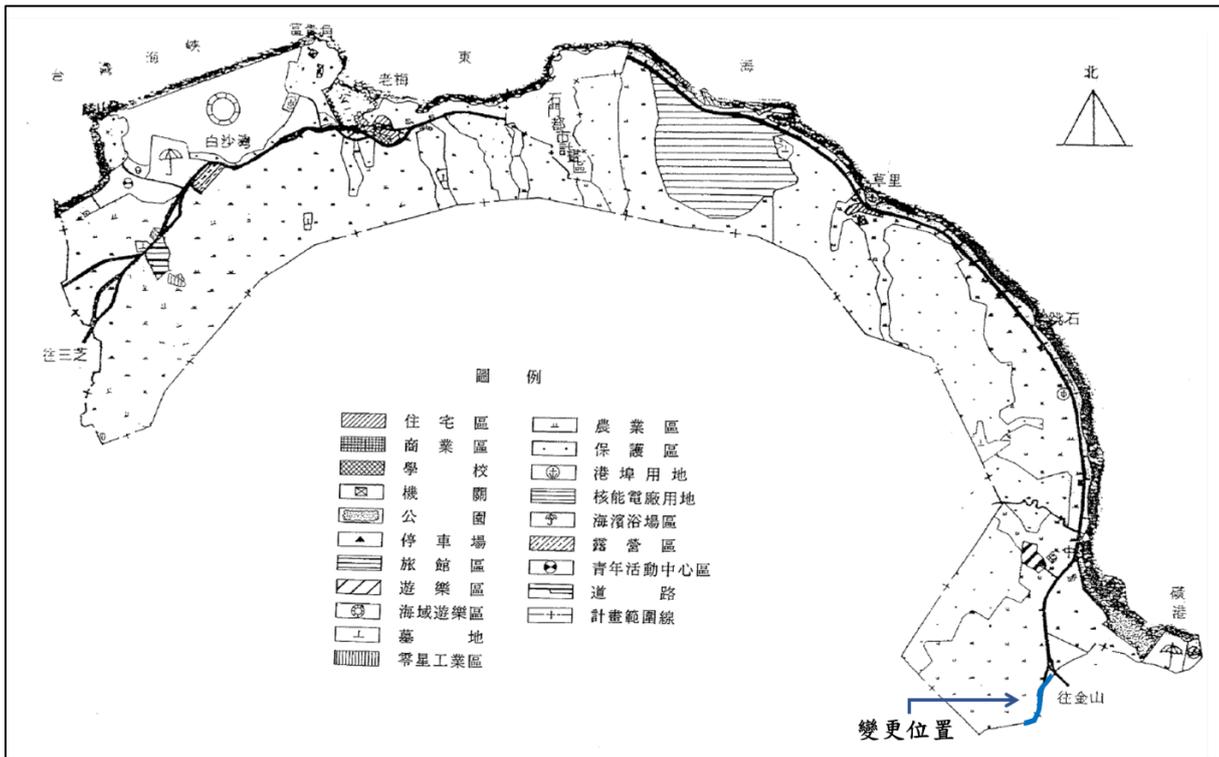


圖 1 變更北海岸風景特定區主要計畫（配合磺溪清水堤防（第二期）工程）（部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區（兼供道路使用））案計畫位置示意圖

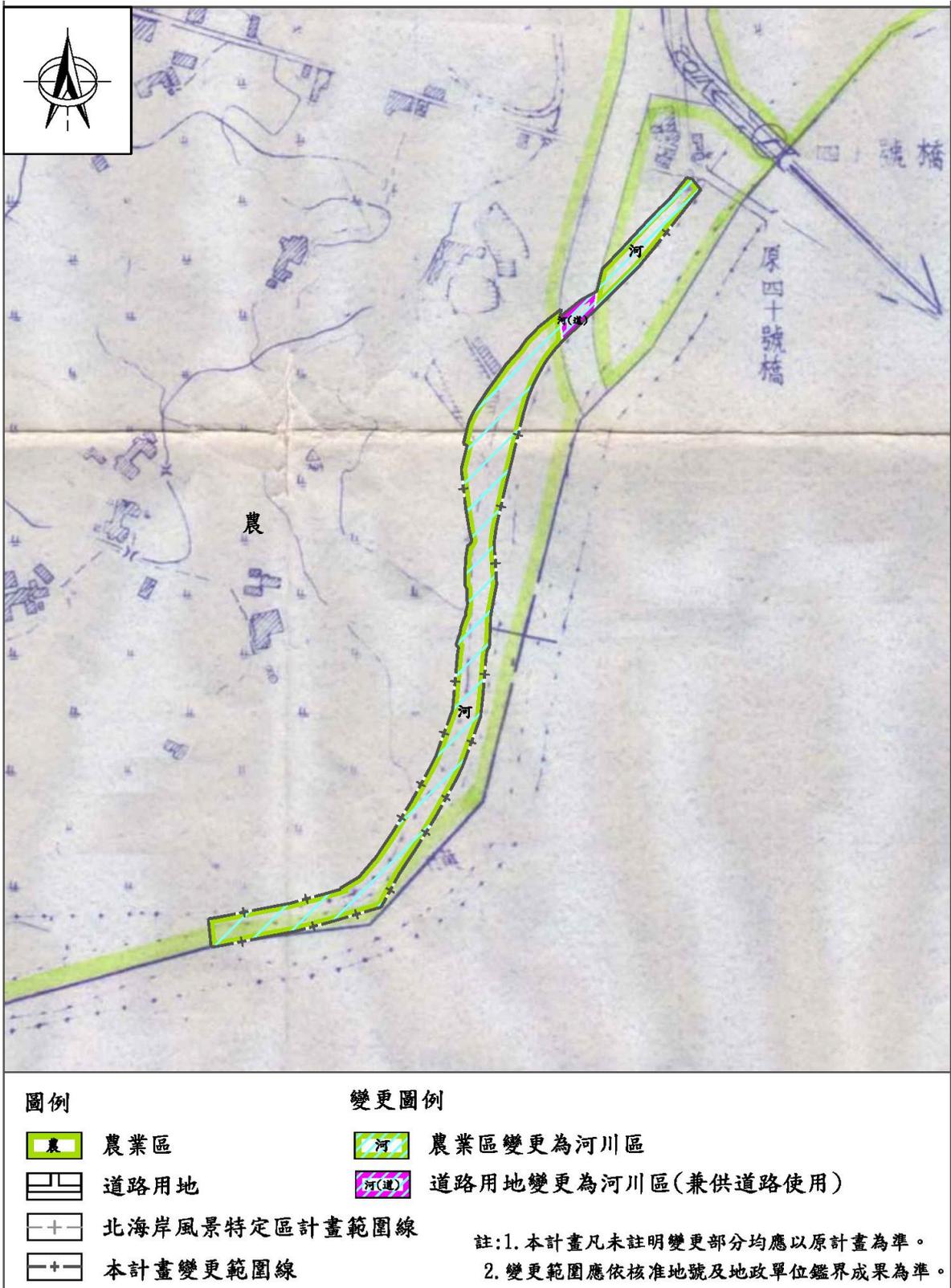


圖 2 變更北海岸風景特定區主要計畫 (配合磺溪清水堤防 (第二期) 工程) (部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區 (兼供道路使用)) 案變更內容示意圖

表 1 變更北海岸風景特定區主要計畫(配合磺溪清水堤防(第二期)工程)(部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區(兼供道路使用))案變更內容明細表

編號	公開展覽內容	本次提會內容	市都委會決議																																																								
1	<p>表 2 變更北海岸風景特定區主要計畫(配合磺溪清水堤防(第二期)工程)(部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區(兼供道路使用))案變更範圍土地權屬分析表</p> <table border="1" data-bbox="177 618 775 1883"> <thead> <tr> <th>土地權屬</th> <th>管理單位</th> <th>面積(平方公尺)</th> <th>面積(公頃)</th> <th>百分比(%)</th> <th>土地筆數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">公有土地</td> <td>財政部國有財產屬</td> <td>1,000.28</td> <td>0.10</td> <td>4.56%</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>經濟部水利署第十河川局</td> <td>17,608.63</td> <td>1.76</td> <td>80.22%</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>18,608.91</td> <td>1.86</td> <td>84.78%</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>私有土地</td> <td>一般私人</td> <td>3,341.70</td> <td>0.33</td> <td>15.22%</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td colspan="2">合計</td> <td>21,950.61</td> <td>2.19</td> <td>100.00%</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：1. 表內所載面積係依新北市汐止地政事務所民國 108 年 4 月 19 日土複(數化)字第 032100 號土地假分割複丈結果。</p>	土地權屬	管理單位	面積(平方公尺)	面積(公頃)	百分比(%)	土地筆數	公有土地	財政部國有財產屬	1,000.28	0.10	4.56%	2	經濟部水利署第十河川局	17,608.63	1.76	80.22%	3	小計	18,608.91	1.86	84.78%	5	私有土地	一般私人	3,341.70	0.33	15.22%	2	合計		21,950.61	2.19	100.00%	7	<p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案原計畫範圍即包含一筆未登錄地，經地政單位分割後將此筆未登錄地部分切割為聖德段 2016 地號，於公展期間誤植，將整筆未登錄地視為聖德段 2016 地號，經本次提會將此筆土地修正為聖德段 2016 地號及未登錄地。 2. 配合實際地籍分割成果，修正計畫面積。 <p>修正後內容：</p> <p>表 2 變更北海岸風景特定區主要計畫(配合磺溪清水堤防(第二期)工程)(部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區(兼供道路使用))案變更範圍土地權屬分析表</p> <table border="1" data-bbox="807 1043 1406 2056"> <thead> <tr> <th>土地權屬</th> <th>管理單位</th> <th>面積(平方公尺)</th> <th>面積(公頃)</th> <th>百分比(%)</th> <th>土地筆數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">公有土地</td> <td>財政部國有財產屬</td> <td>1,000.28</td> <td>0.10</td> <td>4.56%</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>經濟部水利署第十河川局</td> <td>3,857.83</td> <td>0.38</td> <td>17.58%</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>未</td> <td>13,750.61</td> <td>1.37</td> <td>62.64%</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	土地權屬	管理單位	面積(平方公尺)	面積(公頃)	百分比(%)	土地筆數	公有土地	財政部國有財產屬	1,000.28	0.10	4.56%	2	經濟部水利署第十河川局	3,857.83	0.38	17.58%	3	未	13,750.61	1.37	62.64%	1	依本提會內容通過。
土地權屬	管理單位	面積(平方公尺)	面積(公頃)	百分比(%)	土地筆數																																																						
公有土地	財政部國有財產屬	1,000.28	0.10	4.56%	2																																																						
	經濟部水利署第十河川局	17,608.63	1.76	80.22%	3																																																						
	小計	18,608.91	1.86	84.78%	5																																																						
私有土地	一般私人	3,341.70	0.33	15.22%	2																																																						
合計		21,950.61	2.19	100.00%	7																																																						
土地權屬	管理單位	面積(平方公尺)	面積(公頃)	百分比(%)	土地筆數																																																						
公有土地	財政部國有財產屬	1,000.28	0.10	4.56%	2																																																						
	經濟部水利署第十河川局	3,857.83	0.38	17.58%	3																																																						
	未	13,750.61	1.37	62.64%	1																																																						

2. 未來變更面積應以核定計畫圖實際分割面積為準。

	登錄地				
	小計	18,608.72	1.86	84.78%	6
私有土地	一般私人	3,341.70	0.33	15.22%	2
	合計	21,950.42	2.19	100.00%	8

註：1. 表內所載面積係依新北市汐止地政事務所民國 108 年 4 月 19 日土複(數化)字第 032100 號土地假分割複丈結果。
2. 未來變更面積應以核定計畫圖實際分割面積為準。

表 4 變更北海岸風景特定區主要計畫(部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區(兼供道路使用))案變更內容綜理表

變更位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
「北海岸風景特定區主要計畫」東南側計畫範圍邊緣涉及聖德段 284、1587、1614、1687、1688、1690、2016 地號等部分土地	農業區(2.12 公頃) 道路用地(0.07 公頃)	河川區(2.12 公頃) 河川區(兼供道路使用)(0.07 公頃)	為落實磺溪河川治理並期能減輕水患洪害，爰配合「磺溪治理計畫」及「磺溪清水堤防(第二期)」工程等興建議護岸工程辦理都市計畫變更，以利工程進行以達到保障沿岸居民之生命財產安全之效。	依「磺溪清水堤防(第二期)」工程之實際工程範圍。

註：1. 表內所載面積係依新北市汐止地政事

修正理由：
本案原計畫範圍即包含一筆未登錄地，經地政單位分割後將此筆未登錄地部分切割為聖德段 2016 地號，於公展期間誤植，將整筆未登錄地視為聖德段 2016 地號，經本次提會將此筆土地修正為聖德段 2016 地號及未登錄地。

修正後內容：
表 4 變更北海岸風景特定區主要計畫(部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區(兼供道路使用))案變更內容綜理表

變更位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
「北海岸風景特定區主要計畫」東南側計畫範圍邊緣涉及金山區聖德段 284、1587、1614、1687、1688、1690、2016 地	農業區(2.12 公頃) 道路用地(0.07 公頃)	河川區(2.12 公頃) 河川區(兼供道路使用)(0.07 公頃)	為落實磺溪河川治理並期能減輕水患洪害，爰配合「磺溪治理計畫」及「磺溪清水堤防(第二期)」工程等興建議護岸工程辦理都市計畫變更，	依「磺溪清水堤防(第二期)」工程之實際工程範圍。

依本提會內容通過。

<p>務所民國 108 年 4 月 19 日土複(數化)字第 032100 號土地假分割複丈結果。</p> <p>2. 未來變更面積應以核定計畫圖實際分割面積為準。</p>	<p>號等 7 筆部分土地及 1 筆未登錄地</p>			<p>以利工程進行以達到保障沿岸居民之生命財產安全之效。</p>	
<p>註：1. 表內所載面積係依新北市汐止地政事務所民國 108 年 4 月 19 日土複(數化)字第 032100 號土地假分割複丈結果。</p> <p>2. 未來變更面積應以核定計畫圖實際分割面積為準。</p>					

表 2 變更北海岸風景特定區主要計畫(配合磺溪清水堤防(第二期)工程)(部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區(兼供道路使用))案實施進度及經費表

公開展覽內容		本次提會內容							市都委會決議	
<p>表 6 變更北海岸風景特定區主要計畫(配合磺溪清水堤防(第二期)工程)(部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區(兼供道路使用))案實施進度及經費表</p>		<p>修正理由： 本案原計畫範圍即包含一筆未登錄地，經地政單位分割後將此筆未登錄地部分切割為聖德段 2016 地號，於公展期間誤植，將整筆未登錄地視為聖德段 2016 地號，經本次提會將此筆土地修正為聖德段 2016 地號及未登錄地。</p> <p>修正後內容： 表 6 變更北海岸風景特定區主要計畫(配合磺溪清水堤防(第二期)工程)(部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區(兼供道路使用))案實施進度及經費表</p>							<p>依本次提會內容通過。</p>	
土地 使用 分區	權 屬	面 積 (公 頃)	土 地 取 得 方 式	開 闢 經 費 預 估 (萬 元)	土 地 徵 收 及 地 上 物 補 償 費	工 程 成 本	合 計	主 辦 單 位	預 定 完 成 期 限	經 費 來 源
河川 區/ 河川 區 (兼	公有	1.8 6	V	6,27 0	依 實 際 經 費	-		經 濟 部 水 利	112 年	由 主 辦 單 位
土地 使用 分區	權 屬	面 積 (公 頃)	土 地 取 得 方 式	開 闢 經 費 預 估 (萬 元)	土 地 徵 收 及 地 上 物 補 償 費	工 程 成 本	合 計	主 辦 單 位	預 定 完 成 期 限	經 費 來 源

案由	變更臺北港特定區計畫主要計畫(配合台 64 線及台 61 甲線交會口交通系統改善工程)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第六案
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 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>參、計畫緣起：</p> <p>臺北港南側之台 64 線與台 61 甲線交會口並無設置系統交流道，尖峰時段路口嚴重壅塞，服務水準亟待改善。因應未來臺北港及特定區之開發，此路口交通量將比現況更為增加，服務水準勢必更為惡化。鑒此，公路總局西部濱海公路北區臨時工程處於 105 年辦理「台 64 線及台 61 甲線交會口交通系統改善可行性評估工作」，經公路總局 105 年 8 月 22 日路規劃字第 1050101761 號函同意備查，擬以系統交流道銜接台 61 甲線與台 64 線快速公路以改善路口交通。</p> <p>本計畫路段之工程範圍位屬臺北港特定區計畫範圍，涉及都市計畫變更。本計畫業已取得內政部 109 年 4 月 30 日內授營都字第 1090024615 號函，同意本計畫依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及該法相關規定辦理都市計畫個案變更。爰依相關規定，辦理相關設施用地之都市計畫變更，以符實際需求。</p> <p>肆、計畫範圍及面積：</p> <p>本計畫範圍跨越下罟段、訊塘段及小八里坌段中小段等地段，總計涵蓋 10 筆地號及跨越部分臺北港海域，範圍內土地皆為公有土地，分屬中華民國與新北市所有，部分為未登錄土地，面積約為 1.92 公頃，詳圖 1 變更位置示意圖、圖 2 變更範圍土地權屬分布示意圖、表 1 變更範圍土地清冊表。</p> <p>伍、變更內容：</p> <p>臺北港南側之台 64 線與台 61 甲線交會口並無設置系統交流道，現況以平面路口連接，尖峰時段路口嚴重壅塞，服務水準亟待改善。公路總局西部濱海公路北區臨時工程處辦理台 64 線及台 61 甲線交會口交通系統改善工程，新建台 61 甲線與台 64 線快速公路系統交流道，減輕路口交通負荷。遂配合「台 64 線及台 61 甲線交會口交通系統改善工程」施作範圍，變更相關土地使用分區。</p> <p>變更內容詳表 2 變更內容綜理表、圖 3~圖 6 之變更</p>		

	<p>內容示意圖。</p> <p>陸、實施進度及經費 詳表三 實施進度及經費表。</p> <p>柒、辦理經過：</p> <p>一、公開展覽：自民國 109 年 8 月 4 日起公開展覽 30 日，並於 109 年 8 月 4、5、6 日等 3 日刊登公告於聯合報。</p> <p>二、公開展覽說明會：民國 109 年 8 月 24 日於八里區公所舉行。</p> <p>捌、公民或團體陳情意見：無。</p> <p>玖、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、依本次提會及簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表 1 變更範圍土地清冊表

編號	行政區	地段	地號	地籍面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	所有權人	管理者名稱
1	新北市 八里區	下罟段	437	24,194.45	4,002.38	中華民國	交通部公路總局
2			519	192.02	18.23	新北市	新北市政府高灘地工程管理處
3			520	4,532.18	947.66	新北市	新北市政府高灘地工程管理處
4			524	16,490.55	773.80	中華民國	交通部航港局
5		訊塘段	1	73,519.52	5,874.37	新北市	新北市政府綠美化環境景觀處
6		小八里全段 中小段	299	78,713.00	192.58	中華民國	交通部航港局
7			300	9,901.00	736.53	中華民國	交通部航港局
8			302-1	139.00	2.80	中華民國	交通部航港局
9			302-3	1,760.00	236.89	中華民國	交通部航港局
10			302-6	392.00	187.53	中華民國	交通部航港局
未登錄土地					6,199.32		
總面積					19,172.09		

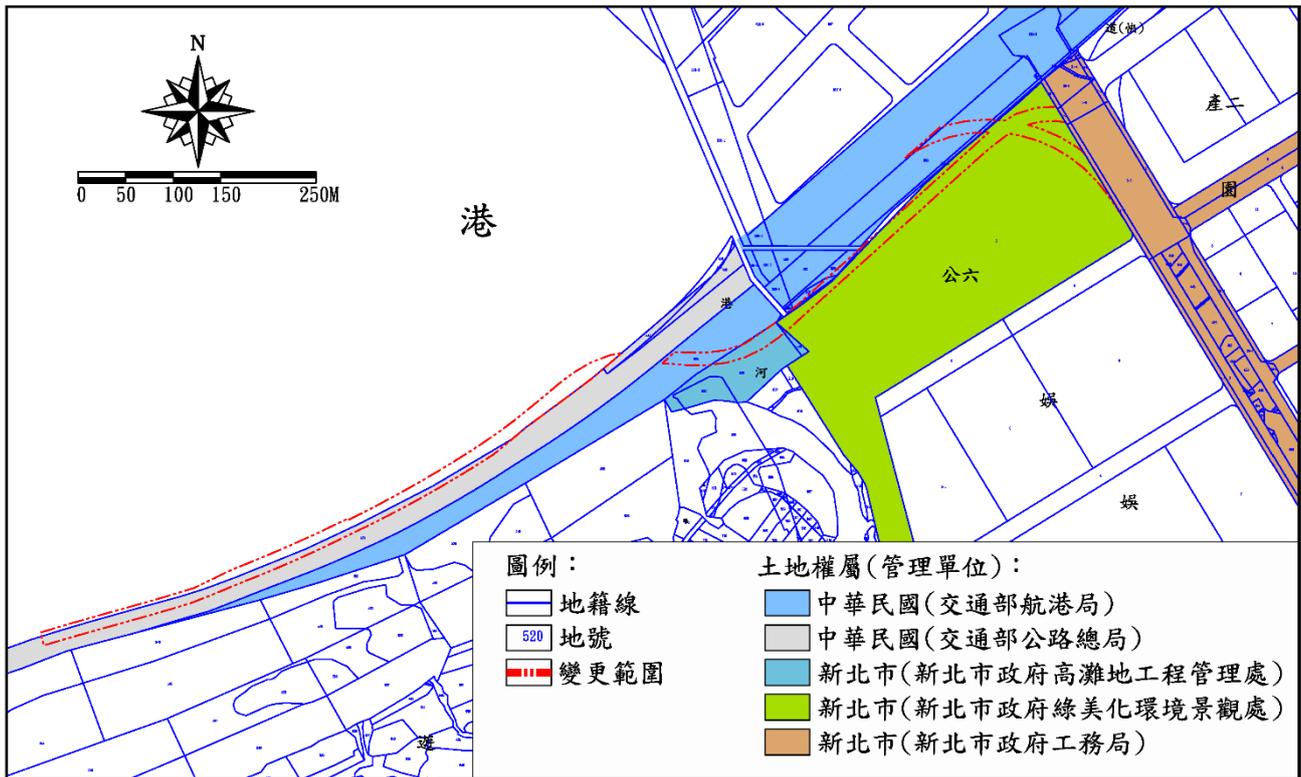


圖 2 變更範圍土地權屬分布示意圖

表 2 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	公六用地	公園用地 (0.59)	公園用地 (兼供快速道路使用) (0.59)	1.臺北港南側之台 64 線與台 61 甲線交會口並無設置系統交流道，現況以平面路口連接，尖峰時段路口嚴重壅塞，服務水準亟待改善。公路總局西部濱海公路北區臨時工程處辦理台 64 線及台 61 甲線交會口交通系統改善工程，新建台 61 甲線與台 64 線快速公路系統交流道，減輕路口交通負荷。 2.配合「台 64 線及台 61 甲線交會口交通系統改善工程」範圍，變更相關土地使用分區。	依本次提會內容通過。
2	臨港大道南側、公六用地北側；河川區與港埠專用區交界處、臨港大道北側	港埠專用區 (1.17)	港埠專用區兼供快速道路使用 (1.17)		
3	水仙溪出海口	河川區 (0.09)	河川區兼供快速道路使用 (0.09)		
4	水仙溪出海口西側	農業區 (0.07)	道路用地 (兼供快速道路使用) (0.07)		

註 1：凡本計畫未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

註 2：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 3 實施進度及經費表

項目	權屬	面積 (公頃)	土地取得 方式		開發經費(萬元)			主辦 單位	預定完 成期限 (年)	經費來源
			公地 撥用	同意 使用	土地徵購 費及地上 補償費	工程費	合計			
公園用地 (兼供快速道 路使用)	公有	0.59		✓	0	99,783	99,783	交通部公 路總局	112 年 8 月	交通部公路 總省改善 計畫及航港 建設 基金
港埠專用區 兼供快速道 路使用	公有	0.54		✓						
	未登錄	0.63	✓	✓						
河川區兼供 快速道路 使用	公有	0.09		✓						
道路用地 (兼供快速道 路使用)	公有	0.07	✓	✓						

註 1：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

註 2：所列開闢經費及預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財務狀況酌予調整。

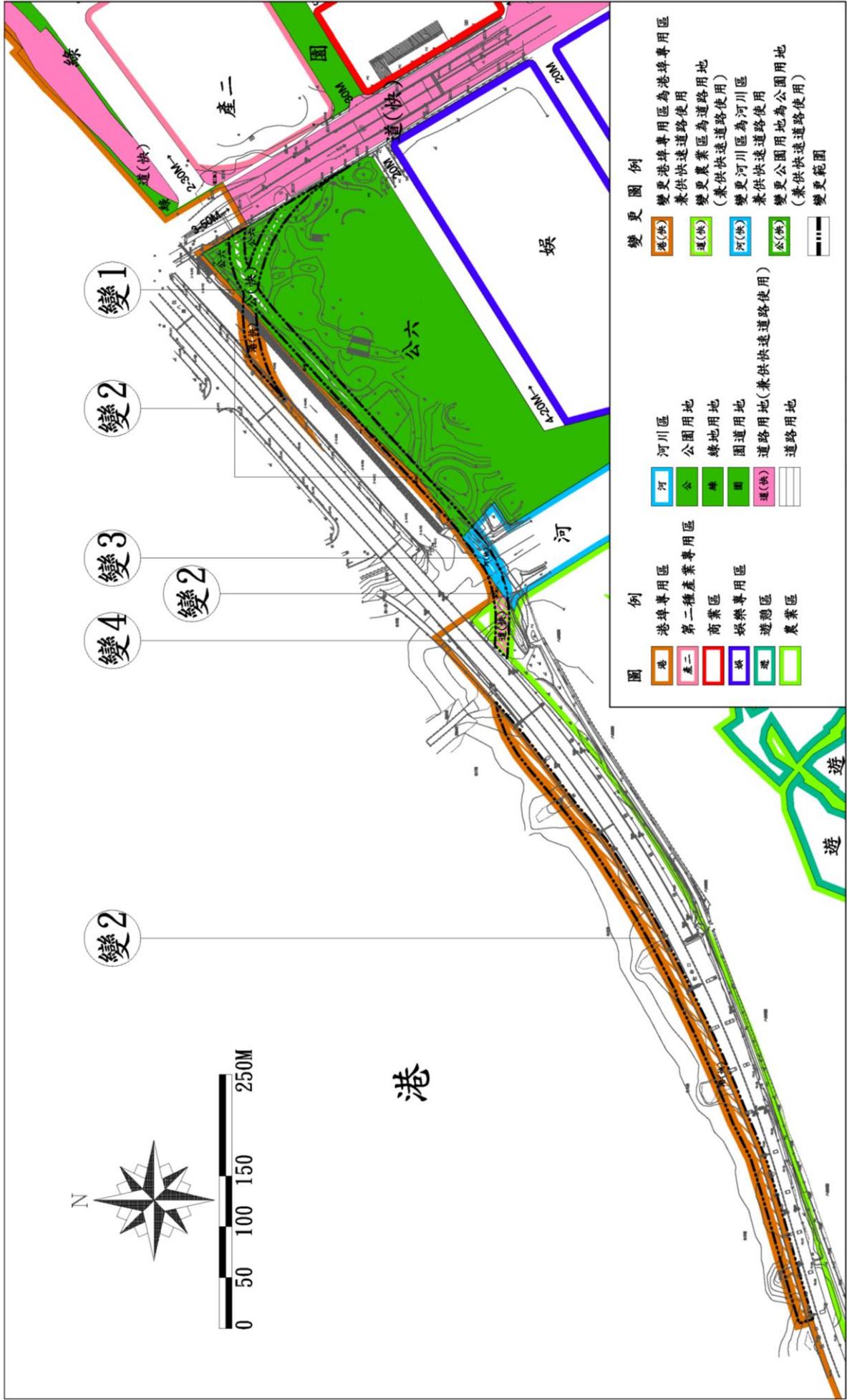


圖3 變更內容示意圖



圖4 變1案變更內容示意圖

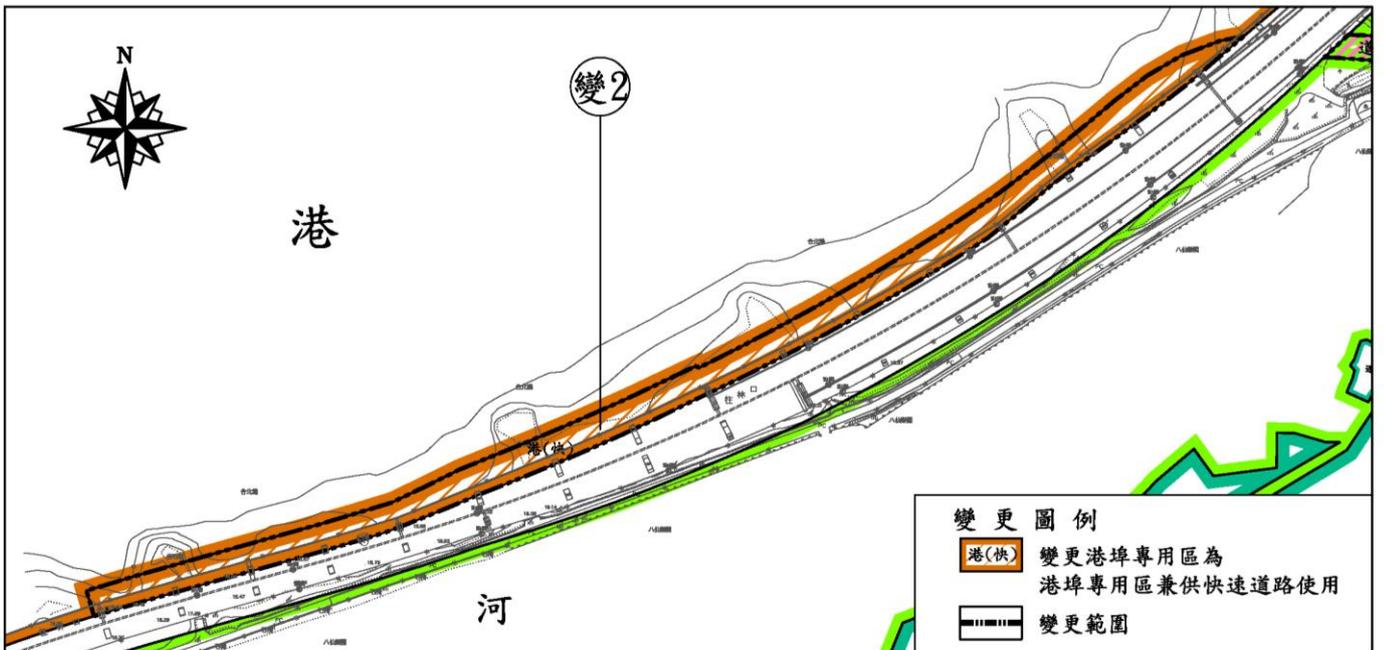
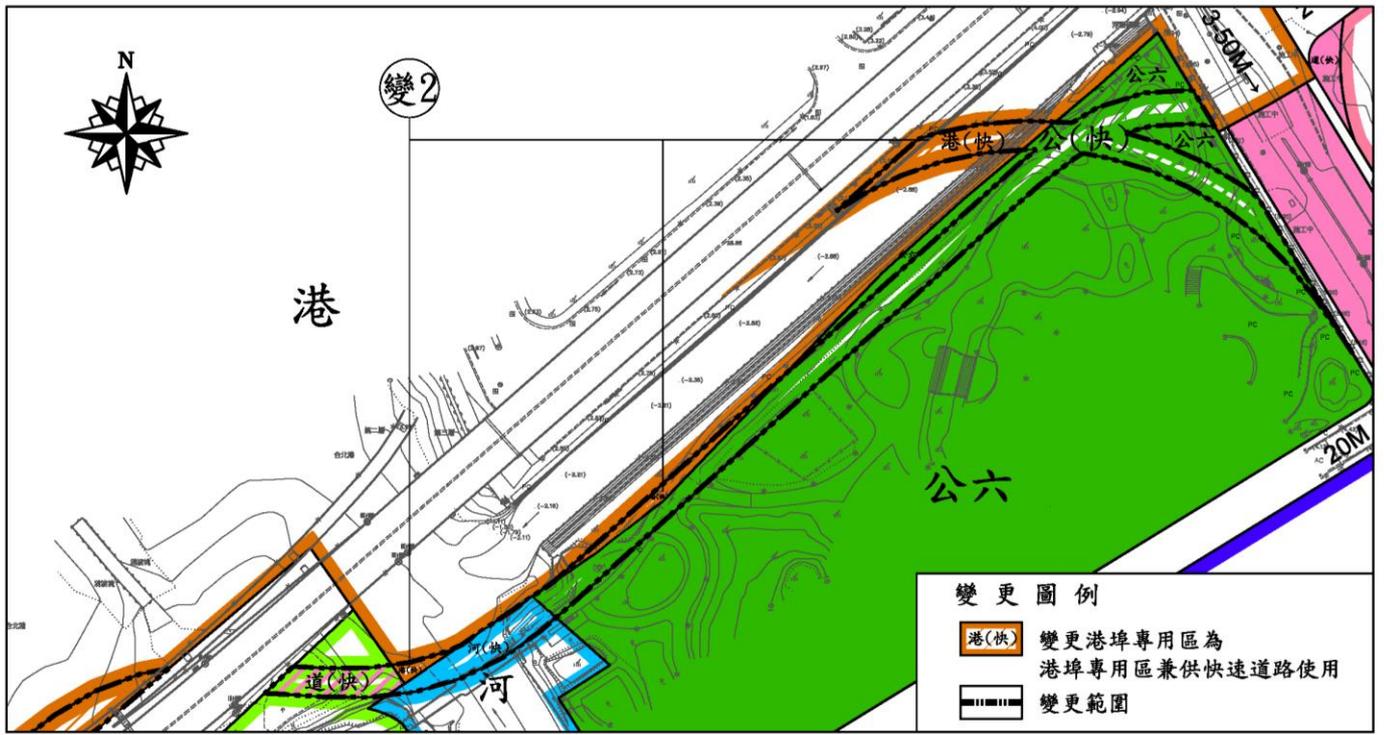


圖 5 變 2 案變更內容示意圖

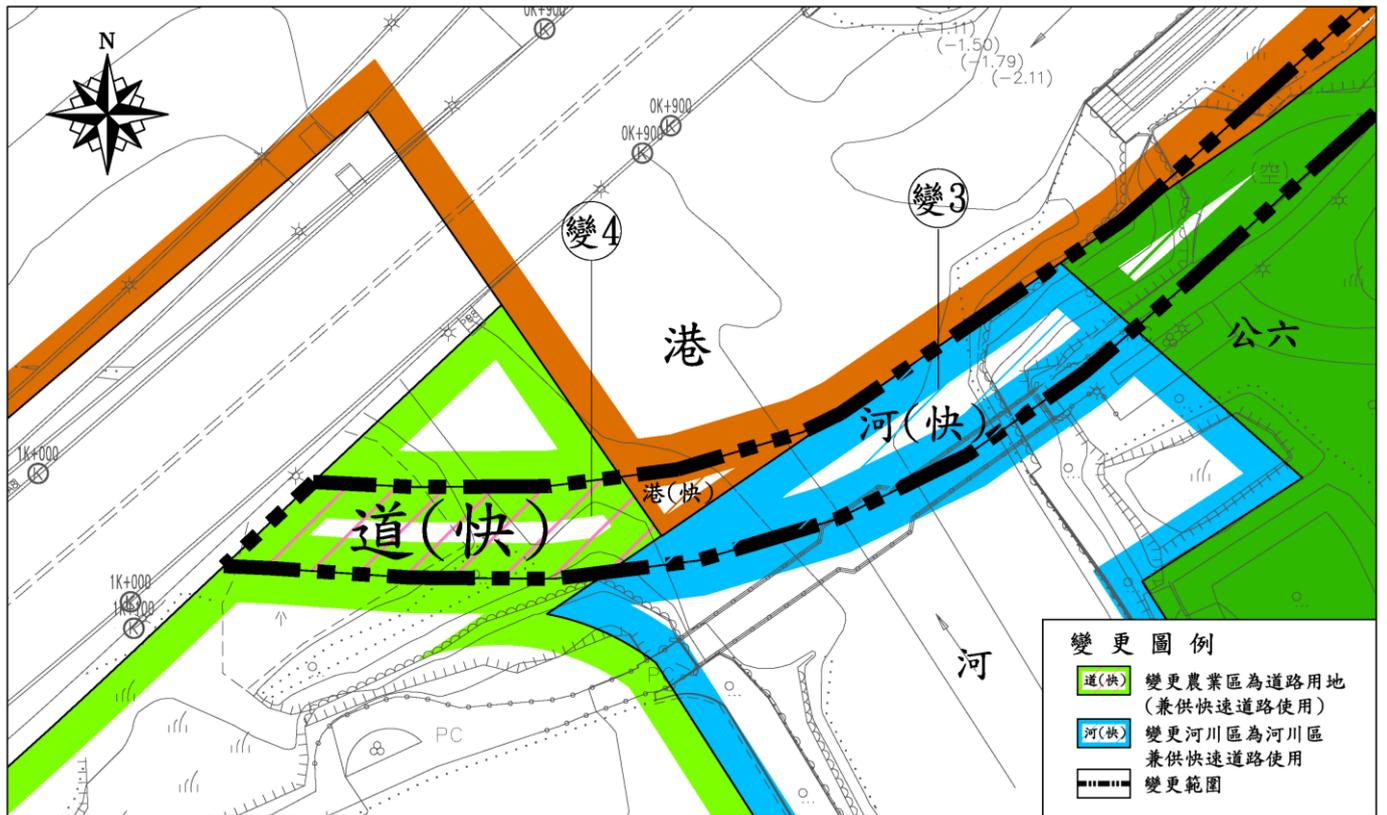


圖 6 變 3 案、變 4 案變更內容示意圖

案由	變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合台 64 線及台 61 甲線交會口交通系統改善工程)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第七案
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 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>參、計畫緣起：</p> <p>臺北港南側之台 64 線與台 61 甲線交會口並無設置系統交流道，尖峰時段路口嚴重壅塞，服務水準亟待改善。因應未來臺北港及特定區之開發，此路口交通量將比現況更為增加，服務水準勢必更為惡化。鑒此，公路總局西部濱海公路北區臨時工程處於 105 年辦理「台 64 線及台 61 甲線交會口交通系統改善可行性評估工作」，經公路總局 105 年 8 月 22 日路規劃字第 1050101761 號函同意備查，擬以系統交流道銜接台 61 甲線與台 64 線快速公路以改善路口交通。</p> <p>本計畫路段之工程範圍位屬臺北港特定區計畫範圍，涉及都市計畫變更。本計畫業已取得內政部 109 年 4 月 30 日內授營都字第 1090024615 號函，同意本計畫依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及該法相關規定辦理都市計畫個案變更。爰依相關規定，辦理相關設施用地之都市計畫變更，以符實際需求。</p> <p>肆、計畫範圍及面積：</p> <p>本計畫範圍跨越下罟段、訊塘段及小八里坌段中小段等地段，總計涵蓋 10 筆地號及跨越部分臺北港海域，範圍內土地皆為公有土地，分屬中華民國與新北市所有，部分為未登錄土地，面積約為 1.92 公頃，詳圖 1 變更位置示意圖、圖 2 變更範圍土地權屬分布示意圖、表 1 變更範圍土地清冊表。</p> <p>伍、變更內容：</p> <p>臺北港南側之台 64 線與台 61 甲線交會口並無設置系統交流道，現況以平面路口連接，尖峰時段路口嚴重壅塞，服務水準亟待改善。公路總局西部濱海公路北區臨時工程處辦理台 64 線及台 61 甲線交會口交通系統改善工程，新建台 61 甲線與台 64 線快速公路系統交流道，減輕路口交通負荷。遂配合「台 64 線及台 61 甲線交會口交通系統改善工程」施作範圍，變更相關土地使用分區。</p> <p>變更內容詳表 2 變更內容綜理表、圖 3~圖 6 之變更</p>		

	<p>內容示意圖。</p> <p>陸、事業及財務計畫 詳表三 實施進度及經費表。</p> <p>柒、辦理經過：</p> <p>一、公開展覽：自民國 109 年 8 月 4 日起公開展覽 30 日，並於 109 年 8 月 4、5、6 日等 3 日刊登公告於聯合報。</p> <p>二、公開展覽說明會：民國 109 年 8 月 24 日於八里區公所舉行。</p> <p>捌、公民或團體陳情意見：無。</p> <p>玖、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、依本次提會及簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表 1 變更範圍土地清冊表

編號	行政區	地段	地號	地籍面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	所有權人	管理者名稱
1	新北市 八里區	下罟段	437	24,194.45	4,002.38	中華民國	交通部公路總局
2			519	192.02	18.23	新北市	新北市政府高灘地工程管理處
3			520	4,532.18	947.66	新北市	新北市政府高灘地工程管理處
4			524	16,490.55	773.80	中華民國	交通部航港局
5		訊塘段	1	73,519.52	5,874.37	新北市	新北市政府綠美化環境景觀處
6		小八里全段 中小段	299	78,713.00	192.58	中華民國	交通部航港局
7			300	9,901.00	736.53	中華民國	交通部航港局
8			302-1	139.00	2.80	中華民國	交通部航港局
9			302-3	1,760.00	236.89	中華民國	交通部航港局
10			302-6	392.00	187.53	中華民國	交通部航港局
未登錄土地					6,199.32		
總面積					19,172.09		

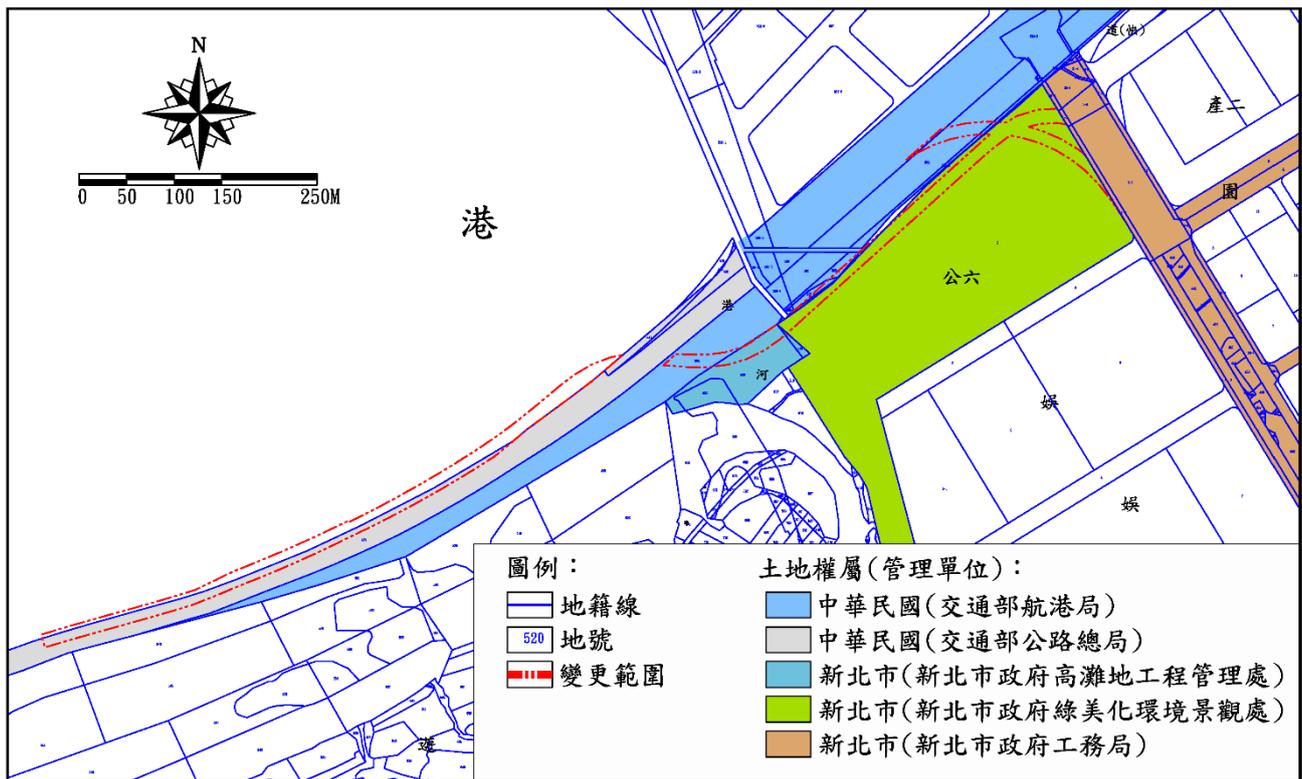


圖 3 變更範圍土地權屬分布示意圖

表 2 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	公六用地	公園用地 (0.59)	公園用地 (兼供快速道路使用) (0.59)	1.臺北港南側之台 64 線與台 61 甲線交會口並無設置系統交流道，現況以平面路口連接，尖峰時段路口嚴重壅塞，服務水準亟待改善。公路總局西部濱海公路北區臨時工程處辦理台 64 線及台 61 甲線交會口交通系統改善工程，新建台 61 甲線與台 64 線快速公路系統交流道，減輕路口交通負荷。 2.配合「台 64 線及台 61 甲線交會口交通系統改善工程」範圍，變更相關土地使用分區。	依本次提會內容通過。
2	公六用地北側，河川區與港埠專用區交界處	港埠專用區 (0.02)	港埠專用區兼供快速道路使用 (0.02)		
3	臨港大道南側、公六用地北側；河川區與港埠專用區交界處、臨港大道北側	水域 (1.15)	水域兼供快速道路使用 (1.15)		
4	水仙溪出海口	河川區 (0.09)	河川區兼供快速道路使用 (0.09)		
5	水仙溪出海口西側	農業區 (0.07)	道路用地 (兼供快速道路使用) (0.07)		

註 1：凡本計畫未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

註 2：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 3 實施進度及經費表

項目	權屬	面積 (公頃)	土地取得 方式		開發經費(萬元)			主辦 單位	預定完 成期限 (年)	經費來源
			公地 撥用	同意 使用	土地徵購 費及地上 補償費	工程費	合計			
公園用地 (兼供快速道 路使用)	公有	0.59		✓	0	99,783	99,783	交通部公 路總局	112 年 8 月	交通部公路 總省改善 計畫及航港 建設 基金
港埠專用區 兼供快速道 路使用	公有	0.54		✓						
	未登錄	0.63	✓	✓						
河川區兼供 快速道路 使用	公有	0.09		✓						
道路用地 (兼供快速道 路使用)	公有	0.07	✓	✓						

註 1：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

註 2：所列開闢經費及預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財務狀況酌予調整。

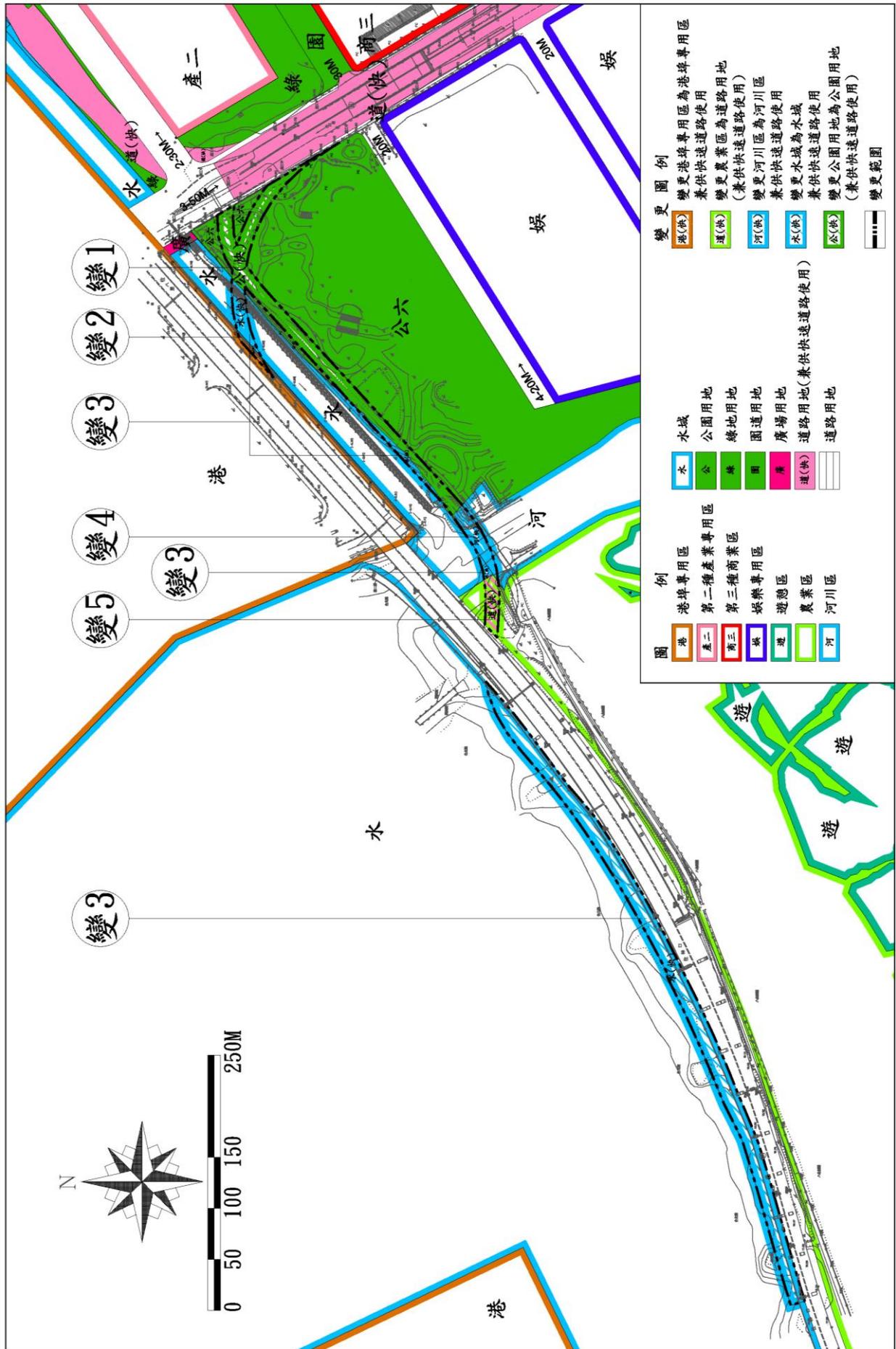


圖 3 變更內容示意圖

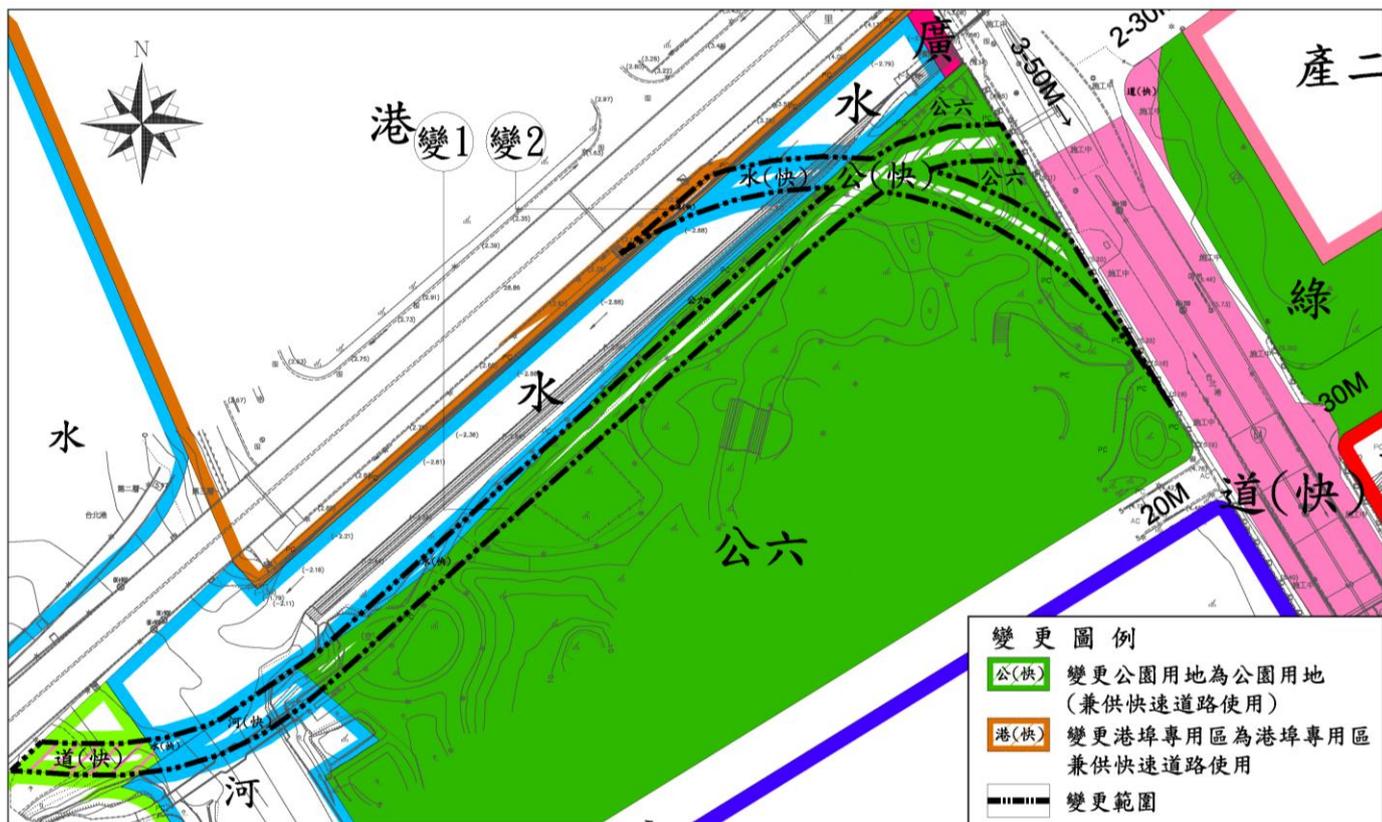


圖 4 變 1 案、變 2 案變更內容示意圖

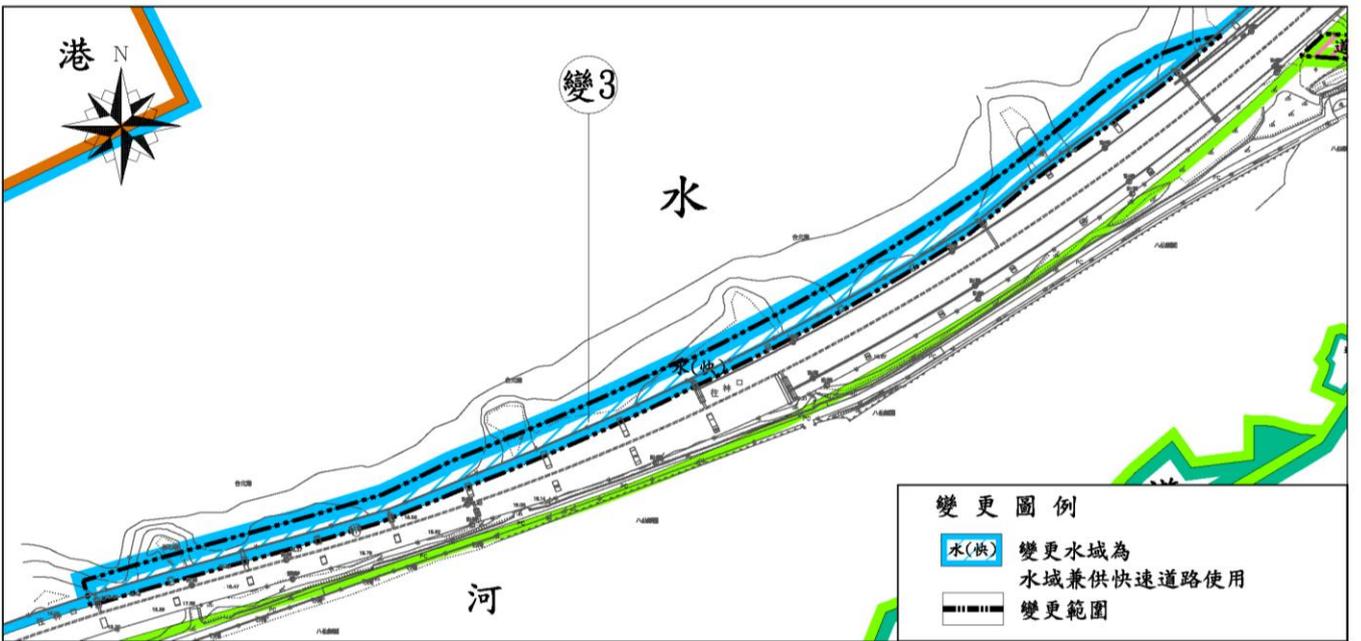
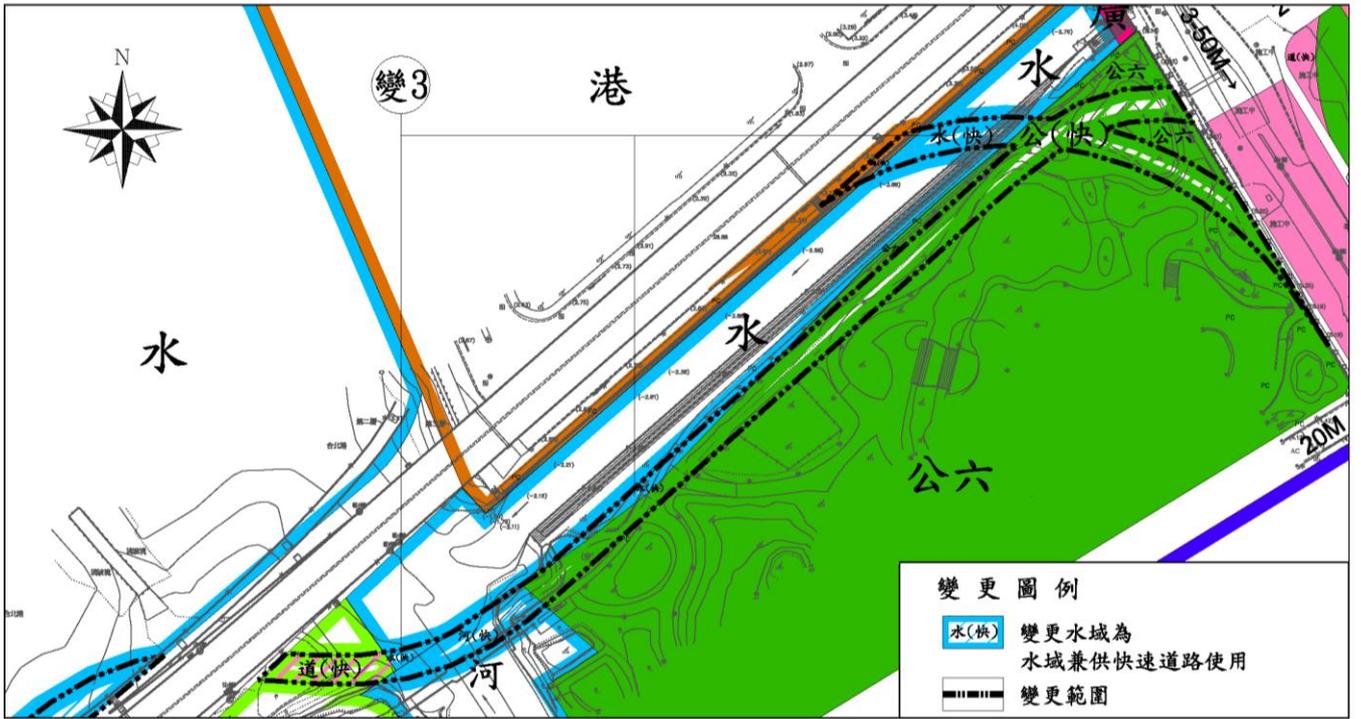


圖 5 變 3 案變更內容示意圖

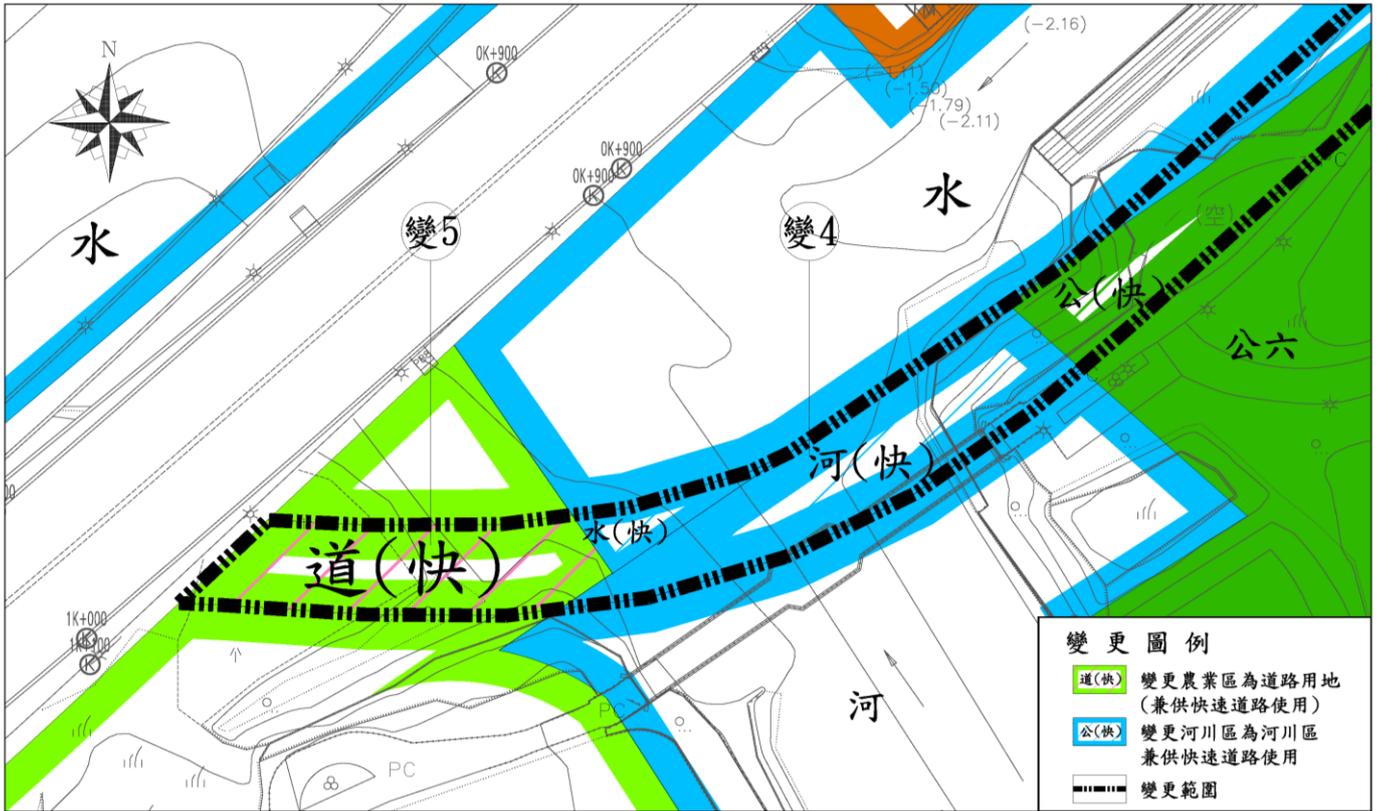


圖 6 變 4 案、變 5 案變更內容示意圖

案由	變更中和都市計畫(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(部分住宅區及公園兼兒童遊樂場用地為道路用地、修訂事業及財務計畫及修訂土地使用分區管制要點)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第八案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府。</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>參、計畫緣起：</p> <p>中和秀朗橋北側住宅區(即本計畫區)位於新店溪左岸，原於 88 年 7 月 8 日配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫由排水溝用地(原計畫書誤植為河川區)變更為住宅區及道路用地，與華中橋西側住宅區採跨區區段徵收方式開發，於 88 年 7 月 9 日即據以擬定細部計畫範圍之整體規劃，後因環河快速道路考量建設期程具急迫性，業已完成一般徵收方式取得土地，故主要計畫於 94 年 7 月 25 日變更修正事業及財務計畫，改為分別採區段徵收方式開發，再配合於 94 年 7 月 29 日變更調整細部計畫之部分公共設施用地、事業及財務計畫及土地使用分區管制要點等內容。惟因當時經濟部水利署尚未完成本段新店溪之河川安全管制與防洪規劃檢討修正，爰本計畫區仍須俟經濟部水利署完成河川區域線劃出公告後，始得辦理整體開發。</p> <p>本計畫區毗鄰之新店溪河段於 108 年 9 月 25 日由經濟部公告局部修正「淡水河水系新店溪(左岸五重溪匯流口至永福橋及右岸秀朗橋至景美溪匯流處河段)」水道治理計畫線及用地範圍線，之後再於 109 年 5 月 27 日由經濟部核定公告變更「淡水河水系支流新店溪左岸永和堤防(0K+000~1K+100)河川區域」，爰本計畫區業已解除河川安全管制區域範圍不受水利法限制使用，本府為接續辦理整體開發作業，已將「中和秀朗橋北側區段徵收」案列入本市 109 年度施政計畫。</p> <p>另本府於 109 年 2 月 17 日召開「研商本市中和秀朗橋北側區段徵收案後續展辦所涉相關課題」會議決議(略以)：「…本開發區東側(鄰環河快速道路)增設 10 公尺計畫道路後，配合周邊聯外道路車行動線調配，消防分隊即可順利出勤，後續請辦理細部計畫個案變更相關事宜…」，涉及公共設施用地配置及交通需求辦理都市計畫變更作業，調整道路系統，以利消防出勤進出動線順暢與鄰近居民出入安全；並依據內政部都市計畫委員會審議中之「變更中和主要計畫(第二次通盤檢討)」案，將景平路與新北環河快速道路口依新北市建築管理規則變更劃設道路標準截角，配合變更部分公園兼兒童遊樂場用地為道路用地；又都市計畫法新北市施行細則於 103 年 4 月 29 日</p>		

發布實施，業已將適用於全市通案性規定納入規範，為避免本計畫之土地使用分區管制內容與該細則重複或規定不同衍生競合情形，恐造成法令執行作業之疑義，故本次配合檢討調整現行計畫之土地使用分區管制要點，以資妥適。

肆、計畫範圍及面積：

變更位置為臨新北環河快速道路側之部分住宅區及部分公園兼兒童遊樂場用地。

本次變更範圍為中和區景福段 854、855、862、862-1、863、863-2、865-4、866、866-4、892 地號共計 10 筆土地變更，面積約 0.2525 公頃。

伍、變更理由：

說

一、配合本府辦理「中和秀朗橋北側區段徵收」作業，涉及用地需求及交通系統調整，變更部分「住宅區」為「道路用地」

本計畫住宅區街廓東側鄰接環河快速道路，考量未來區段徵收配地作業、建築開發後車行動線與出入口規劃等，需於住宅區街廓東側增設 10 公尺寬計畫道路，使計畫區內形成完整道路系統，避免車行出入口直接與環河快速道路車流交織影響交通安全，並配合周邊聯外道路車行動線調配，以利消防用地相關車輛出勤方便，在整體開發財務可行前提下，變更部分住宅區為道路用地。

二、依據新北市建築管理規則有關道路標準截角劃設原則，變更部分「公園兼兒童遊樂場用地」為「道路用地」

依據內政部都市計畫委員會審議中之「變更中和主要計畫(第二次通盤檢討)」案，未展繪截角之街廓皆依新北市建築管理規則劃設標準截角，故將景平路與新北環河快速道路口變更部分公園兼兒童遊樂場用地為道路用地。

明

三、依據全市通案性原則，配合修訂土地使用分區管制要點，避免規定重複或競合問題

本市土地使用分區管制之上位法規：「都市計畫法新北市施行細則」於 103 年 4 月 29 日發布實施，業已將適用於全市通案性規定納入規範，為避免本計畫之土地使用分區管制內容與該細則重複或規定不同衍生競合情形，恐造成法令執行作業之疑義。故本次配合檢討調整現行計畫之土地使用分區管制要點，以資妥適。

四、調整計畫年期及計畫人口

原細部計畫之計畫目標年至 90 年已屆滿，爰配合事業及財務計畫及區段徵收開發作業，調整計畫目標年為 115 年。

另依 108 年 10 月 24 日核定實施「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案重製後都市計畫圖重新丈量住宅區面積，並配合本次變更後之住宅區面積，予以調整計畫人口。

五、依據中、永和都市計畫界調整原則，據以拆分本細部計畫範圍及面積
 本案細部計畫之範圍，前於99年10月28日發布實施之「變更永和都市計畫(中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討)」案將中和及永和都市計畫邊界以行政區界線調整，且中和都市計畫區亦於108年10月24日發布實施「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，故本案現行細部計畫範圍部分位於中和都市計畫區、部分位於永和都市計畫區，據此分別製作變更細部計畫書、圖辦理變更，調整計畫範圍及面積。

陸、變更內容

本案變更內容詳附表1及附表2；變更計畫示意圖詳附圖1。

柒、事業及財務計畫：

一、土地取得方式

本計畫範圍除新北環河快速道路用地外，採區段徵收方式開發。

二、經費概估

相關事業及財務計畫詳下表所示。

表1 事業及財務計畫表

公共設施項目	計畫面積(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
		徵購	市地重劃	區段徵收	其他	整地費	工程費	合計				
中和區	廣場兼停車場用地	0.1751		✓		5	630	635	新北市政府	112年	區段徵收經費共同負擔	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.6290		✓		19	2,264	2,283				公兒5、公兒6
	綠地用地	0.0304		✓		1	109	110				
	消防用地	0.0892		✓		3	321	324				
	人行步道用地	0.0793		✓		2	285	287				
	道路用地	0.6059		✓		18	2,181	2,199				不含環河快速道路
	小計	1.3599				48	5,790	5,838				
永和區	公園兼兒童遊樂場用地	0.3328		✓		10	1,198	1,208			公兒3	
	道路用地	0.1699		✓		5	612	617			不含環河快速道路	
	小計	0.4423		✓		13	1,592	1,605				
總計	1.8022				56	6,704	6,760	--	--		--	

註：1. 表列開闢經費及預定完成期限，得由主辦單位視實施進度需要與財務狀況酌予調整。
 2. 表列計畫面積係依重製後都市計畫圖重新丈量面積為準，開闢經費係依原事業及財務計畫表所列單價重新計算為準。

3. 新北環河快速道路已先行辦理一般徵收開闢完成，故不予計入。

4. 表內面積應依據核定計畫圖實地釘樁測量分割之面積為準。

表 2 區段徵收費用估算表

費用項目		面積/金額	備註
區段徵收面積		4,2550 公頃	以重製計畫圖量測
土地徵收補償單價		96,000 元/m ²	市價查估
開發總費用	土地整理費用	638 萬元	
	補償費(含土地及地上物徵收、遷移)	186,167 萬元	
	工程費(含專案管理及設計監造)	17,020 萬元	
	管理維護費	64 萬元	
	貸款利息	26,427 萬元	
	總計	230,316 萬元	

註：本表僅供參考，實際應依區段徵收財務結算金額為準。

說

捌、辦理經過：

一、公開展覽及說明會：自 109 年 6 月 15 日起公開展覽 30 日，109 年 6 月 15 日、16 日、17 日刊登於聯合報，並於 109 年 7 月 2 日(星期四)上午 11 時整假本市中和區中和市民活動中心舉行說明會。

二、新北市都市計畫委員會專案小組研商

本案於 109 年 8 月 10 日及 109 年 9 月 23 日召開 2 次新北市都市計畫委員會專案小組研商會議，其綜合意見如下：

(一)109 年 8 月 10 日第 1 次專案小組研商：

1. 整體規劃議題

(1)有關計畫人口，請補充就本計畫區可容納人口之估算方式，供後續審議參考。

(2)本次變更於計畫區東側增設 10 公尺計畫道路，除考量區內道路系統完整性及消防用地進出動線需求外，對於紓解計畫區外成功路及景平路道路服務水準之影響或效益亦請補充說明，供後續審議參考。

明

2. 土地使用分區管制要點議題

(1)有關人民陳情建議提高住宅區基準容積率之意見，請補充說明本計畫區當初基準容積率訂定之規劃原意考量，以釐清其適宜性供後續審議參考，並請併同考量容積獎勵項目及獎勵額度，研議回應方案提下次會議討論。

(2)請補充說明現行土管要點最小建築基地開發規模及基地情況特殊之但書等規定之規劃原意，並就歸戶分析資料研議最小建築基地開發規模之適宜性。另應考量避免造成後續執行疑義(例如留設汽機

附表 1「變更中和都市計畫(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(部分住宅區及公園兼兒童遊樂場用地為道路用地、
 修訂事業及財務計畫及修訂土地使用分區管制要點)」變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議				
		原計畫	新計畫								
1	調整計畫年期	計畫目標年：90年	計畫目標年：112年	1. 原細部計畫之計畫目標年至90年已屆滿。 2. 配合事業及財務計畫及區段徵收開發作業，調整計畫目標年為112年。	修正後通過。 修正內容： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>原計畫</td> <td>新計畫</td> </tr> <tr> <td>計畫目標年：90年</td> <td>計畫目標年：115年</td> </tr> </table> 修正後變更理由： 1. 原細部計畫之計畫目標年至90年已屆滿。 2. 綜合考量上位計畫指導(新北市區域計畫)、區段徵收整體開發作業、事業及財務計畫及都市發展建設時程，調整計畫目標年為115年。 修正理由： 計畫年期調整除考量區段徵收整體開發作業完成期程、事業及財務計畫外，並應符合上位計畫指導及後續都市發展建設時程等綜合考量，妥為訂定。 (第2次小組)	原計畫	新計畫	計畫目標年：90年	計畫目標年：115年	依市都委會專案小組初步建議意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
原計畫	新計畫										
計畫目標年：90年	計畫目標年：115年										

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
2	調整計畫人口	1,000人	765人	本案細部計畫之範圍，前於99年10月28日發布實施之「變更永和都市計畫(中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討)」案將中和及永和都市計畫邊界以行政區界線調整，且依108年10月24日核定實施「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案重製後都市計畫圖重新丈量住宅區面積，並配合本次變更後之住宅區面積，予以調整計畫人口。		照案通過。 (第2次小組)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
3	計畫範圍及面積	計畫範圍面積9.13公頃	計畫範圍面積7.6646公頃	本案細部計畫之範圍，前於99年10月28日發布實施之「變更永和都市計畫(中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討)」案將中和及永和都市計畫邊界以行政區界線調整，且中和都市計畫區亦於108年10月24日發布實施「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，故本案現行細部計畫範圍部分位於中和都市計畫區、部分位於永和都市計畫區，據此分別製作變更細部計畫書、圖	依中和都市計畫區範圍拆後之中和細部計畫範圍面積。	照案通過。 (第2次小組)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議				
		原計畫	新計畫								
				辦理變更，調整計畫範圍及面積。							
4	中和都市計畫(秀朗橋側配合台北都會區環快速道路北側設計細部計畫)	住宅區(0.2490公頃)	道路用地(0.2490公頃)	本計畫住宅區街廓東側鄰接環河快速道路，考量未來區段徵收配地作業、建築開發後車行動線與出入口規劃等，需於住宅區街廓東側增設10公尺寬計畫道路，使計畫區內形成完整道路系統，避免車行出入口直接與環河快速道路車流交織影響交通安全，並配合周邊聯外道路車行動線調配，以利消防用地相關車輛出勤方便，在整體開發財務可行前提下，變更部分住宅區為道路用地。		照案通過。 (第2次小組)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。				
		公園兼兒童遊樂場用地(0.0035公頃)	道路用地(0.0035公頃)	依據內政部都市計畫委員會審議中之「變更中和主要計畫(第二次通盤檢討)」案，未展繪截角之街廓皆依新北市建築管理規則劃設標準截角，故將景平路與新北環河快速道路路口變更部分公園兼兒童遊樂場用地為道路用地。		照案通過。 (第2次小組)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。				
							依本次提會建議修正內容通過。 建議修正內容：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。			
						<table border="1"> <tr> <td>原計畫</td> <td>新計畫</td> </tr> <tr> <td>住宅區</td> <td>道路用地</td> </tr> </table>	原計畫	新計畫	住宅區	道路用地	
原計畫	新計畫										
住宅區	道路用地										

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見		市都委會決議
		原計畫	新計畫			(0.0 012 公 頃)	(0.0 012 公 頃)	
						變更理由： 抽水站用地西北側道路截角為確保道路工程設計留設符合小客車最小轉向軌跡設計規範，變更道路標準截角為特殊截角，以符實需。 (第2次小組)		
5	事業及財務計畫	事業及財務計畫 一、開發方式：本計畫採區段徵收方式開發。 二、開發主體：由臺灣省政府及臺北縣政府共同主辦。 三、開發時程：區段徵收作業預計於90年12月完成。 四、開發費用：本計畫	事業及財務計畫 一、開發方式：本計畫採區段徵收方式開發。 二、開發主體：由新北市政府主辦。 三、開發時程：區段徵收作業預計於112年12月完成。 四、開發費用：本計畫	配合區段徵收開發作業需要，修正開發主體為新北市政府，開發時程及開發費用均配合修正。	修正後內容詳見變更計畫書。	修正後通過。 修正內容：增訂變更理由：中和、永和細部計畫屬同一區段徵收整體開發範圍，故開發費用係合併計算。 修正理由：補充區段徵收整體開發費用合併計算理由。 (第2次小組)		依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
		開發費用區段徵收部分約需11.72億元。區段徵收開發費用由開發主體負責籌措。	徵收部分約需23億元。區段徵收開發費用由開發主體負責籌措。				
6	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點	修(增)訂土地使用分區管制要點	<p>1. 都市計畫法新北市施行細則於103年4月29日發布實施，業已將適用於全市通案性土地使用分區管制內容納入規範，係本市土地使用分區管制之上位法規，其部分條文規定與現行土地使用分區管制要點重複或規定不同之情形，恐造成法令執行上之疑義。</p> <p>2. 配合相關法令變動及本市溪南、溪北整體開發地區共通性土地使用分區管制要點修訂原則並考量實際發展需要等進行檢討修(增)訂。</p>	<p>詳附表2 土地 使用 分區 管制 要點 修訂 前後 對照 表。</p>	<p>修正後通過。 2修正內容： 增訂變更理由： 配合區段徵收開發需要。 修正理由： 1. 為保障區內大多數地主權益，增加其領回土地機率，酌予於部分街廓下調最小開發規模至300平方公尺，以降低地主合併配地之門檻。 2. 考量角地兩側臨路皆需退縮，最小建築基地開發規模下調至300平方公尺，就法定退縮等相關規定綜合考量及模擬試算，屬角地者予以提高最小建築基地開</p>	<p>依本次提會簡報內容修正後通過。 修正內容： 修正「修正理由」： 1. 為保障區內大多數地主權益，增加其領回土地機率，酌予於部分街廓調整最小開發規模至300平方公尺，以降低地主合併配地之門檻。 2. 調整最小建築基地開發規模至300平方公尺街廓之角地就法定退縮等相關規定綜合考量及模</p>

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
						發規模至 600 平方公尺，以避免影響地主開發建築權益。又現行最小建築基地開發規模 600 平方公尺，屬角地者則予以提高最小建築基地開發規模至 800 平方公尺。 (第 2 次小組)	擬試算，須維持 600 平方公尺，以避免影響地主開發建築權益。 3. 最小建築基地開發規模 600 平方公尺街廓之角地就法定退縮等相關規定綜合考量及模擬試算，須調整至 800 平方公尺，以避免影響地主開發建築權益。 修正理由：文字酌修。

註：1. 表內面積應依據核定計畫圖實地釘樁分割測量之面積為準。
 2. 凡未指明變更部分，均應以原都市計畫為準。

附表 2 「變更中和都市計畫(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(部分住宅區及公園兼兒童遊樂場用地為道路用地、修訂事業及財務計畫及修訂土地使用分區管制要點)」土地使用分區管制要點修訂前後對照表

現行條文	公展條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議									
<p>一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。</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第 40 條之規定訂定之。 變更理由： 依目前法令規定名稱修正內容。</p>	<p>照案通過。 (第 2 次小組)</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>									
<p>未規定。</p>	<p>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 變更理由： 增訂新條文，依通案性土管條文補充適用之目前法令規定名稱。</p>	<p>照案通過。 (第 2 次小組)</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>									
<p>二、土地使用強度： (一)住宅區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。 (二)公園用地及公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之三〇。 (三)寺廟專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一六〇。消防用地建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。</p>	<p>三、各項土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="624 1312 1031 1559"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>寺廟專用區</td> <td>50</td> <td>160</td> </tr> </tbody> </table> <p>變更理由： 1. 拆分土地使用分區與公共設施用地土地使用強度規定，本條文僅保留土地使用分區之規定並酌修文字。 2. 施行細則第 36、39 條已明訂各土地使用分區之建蔽率及容積率，爰除施行細則未規定者予以保留，其餘依施行細則規定辦理。 3. 點次調整。</p>	土地使用分區種類	建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區	依施行細則規定辦理	200	寺廟專用區	50	160	<p>照案通過。 (第 2 次小組)</p>	<p>依市都委會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	200										
寺廟專用區	50	160										

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、各項公共設施用地建蔽率及容積率依施行細則第 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="624 450 1011 707"> <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>公園用地及公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>消防用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> </tbody> </table> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 增訂新條文，將公共設施用地之土地使用強度另列本點並酌修文字。 2. 施行細則第 49 條明訂各公共設施用地建蔽率、第 51 條明訂各公共設施用地容積率，爰將施行細則未規定者予以保留。 3. 本計畫區內並無公園用地，爰予刪除。 	公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	公園用地及公園兼兒童遊樂場用地	15	30	消防用地	50	250	照案通過。 (第 2 次小組)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。															
公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)																									
公園用地及公園兼兒童遊樂場用地	15	30																									
消防用地	50	250																									
<p>三、基地建築退縮限制：</p> <table border="1" data-bbox="164 1205 592 2024"> <thead> <tr> <th>建築基地位置</th> <th>建築退縮限制</th> <th>退縮空間配合措施</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>街廓編號 A7、A11、A12、A14、A15 之住宅區北側臨環河快速道路之建築基地。</td> <td>應自道路境界線起向內退縮十尺以上。</td> <td>其面臨道路起點應留設五公尺寬化空間，其餘建築物退縮部分不少於三公尺。</td> <td>退縮部分不得加藩籬或圍牆，退縮部分得計入法定空地面積計算，惟必須鋪設人行道供公眾通行及於綠化空間設置植栽、花壇、草坪等綠化設施後，始得發照建築。</td> </tr> <tr> <td>本計畫區其餘道路臨道部分</td> <td>應自道路境界線起向內退縮五尺以上。</td> <td>其面臨道路起點應留設二公尺寬化空間，其餘建築物退縮部分不少於三公尺。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>本計畫</td> <td>面臨</td> <td>其面臨</td> <td>道</td> </tr> </tbody> </table>	建築基地位置	建築退縮限制	退縮空間配合措施	備註	街廓編號 A7、A11、A12、A14、A15 之住宅區北側臨環河快速道路之建築基地。	應自道路境界線起向內退縮十尺以上。	其面臨道路起點應留設五公尺寬化空間，其餘建築物退縮部分不少於三公尺。	退縮部分不得加藩籬或圍牆，退縮部分得計入法定空地面積計算，惟必須鋪設人行道供公眾通行及於綠化空間設置植栽、花壇、草坪等綠化設施後，始得發照建築。	本計畫區其餘道路臨道部分	應自道路境界線起向內退縮五尺以上。	其面臨道路起點應留設二公尺寬化空間，其餘建築物退縮部分不少於三公尺。		本計畫	面臨	其面臨	道	<p>五、各項使用分區及公共設施用地，應依下表、附圖 1、附圖 2 規定指定退縮留設開放空間，前述開放空間得計入法定空地，不得設置圍牆並應開放公眾使用。</p> <table border="1" data-bbox="624 1413 1031 2024"> <thead> <tr> <th>建築基地位置</th> <th>建築退縮限制退縮寬度 (公尺)</th> <th>退縮空間配合措施</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>街廓編號 A7、A11、A12、A14、A15 之住宅區北側臨環河快速道路之建築基地。</td> <td>10</td> <td>其面臨道路起點應留設五公尺寬化空間，其餘面臨建築物之退縮部分不少於三公尺。</td> <td>退縮部分不得加藩籬或圍牆，退縮部分得計入法定空地面積計算，惟必須鋪設人行道供公眾通行及於</td> </tr> </tbody> </table>	建築基地位置	建築退縮限制退縮寬度 (公尺)	退縮空間配合措施	備註	街廓編號 A7、A11、A12、A14、A15 之住宅區北側臨環河快速道路之建築基地。	10	其面臨道路起點應留設五公尺寬化空間，其餘面臨建築物之退縮部分不少於三公尺。	退縮部分不得加藩籬或圍牆，退縮部分得計入法定空地面積計算，惟必須鋪設人行道供公眾通行及於	照案通過。 (第 2 次小組)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
建築基地位置	建築退縮限制	退縮空間配合措施	備註																								
街廓編號 A7、A11、A12、A14、A15 之住宅區北側臨環河快速道路之建築基地。	應自道路境界線起向內退縮十尺以上。	其面臨道路起點應留設五公尺寬化空間，其餘建築物退縮部分不少於三公尺。	退縮部分不得加藩籬或圍牆，退縮部分得計入法定空地面積計算，惟必須鋪設人行道供公眾通行及於綠化空間設置植栽、花壇、草坪等綠化設施後，始得發照建築。																								
本計畫區其餘道路臨道部分	應自道路境界線起向內退縮五尺以上。	其面臨道路起點應留設二公尺寬化空間，其餘建築物退縮部分不少於三公尺。																									
本計畫	面臨	其面臨	道																								
建築基地位置	建築退縮限制退縮寬度 (公尺)	退縮空間配合措施	備註																								
街廓編號 A7、A11、A12、A14、A15 之住宅區北側臨環河快速道路之建築基地。	10	其面臨道路起點應留設五公尺寬化空間，其餘面臨建築物之退縮部分不少於三公尺。	退縮部分不得加藩籬或圍牆，退縮部分得計入法定空地面積計算，惟必須鋪設人行道供公眾通行及於																								

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>區基地臨步 餘面行人 道部分(含 人行步均 需自路起 道境界內 境線起向 退四尺上 築。</p>	<p>本計畫區其餘基地面 臨計畫道路部分 5 其面應留尺化其臨物縮需不 臨路起少公線寬餘建之部留 起至2公線，面築退分設 少公線，面築退分設 3 尺寬行人 步。 其面應留尺化其臨物縮需不 臨路起少公線寬餘建之部留 起至2公線，面築退分設 2 尺寬行人 步。</p>		
	<p>本計畫區其餘基地面 臨人行步用地部分 4 其面應留尺化其臨物縮需不 臨路起少公線寬餘建之部留 起至2公線，面築退分設 2 尺寬行人 步。</p> <p><u>建築基地情況特殊，並經 新北市都市設計及土地使 用開發許可審議會(以下 簡稱都設會)審議通過者， 得依其決議辦理，不受前 項規定之限制。</u></p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本點建築退縮屬本案特殊性規定，爰予保留，並依通案性土管條文格式與用語，配合酌修文字。 2. 為避免基地情況特殊無法配合退縮建築之情形，故予增訂但書規定。 3. 街廓編號 A7、A11、A12、A14、A15 之住宅區北側臨環河快速道路之建築基地係位於「中和都市計畫(華中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」案範圍內之建築基地，非位於本計畫範圍內，爰予 		

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>刪除，以符合本計畫土地使用分區管制適用地區範圍。</p> <p>4. 本要點之適用即為中和都市計畫(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)細部計畫範圍，爰應無須再敘明「本計畫區」，故予以刪除。</p> <p>5. 本計畫區內面臨道路(或人行步道)之建築基地僅訂定單一退縮規定，爰應無須再敘明「其餘基地」，故予以刪除。</p> <p>6. 備註文字係屬指定退縮留設開放空間之配置原則，故予納入條文內容做一致性規範，又沿建築線側退縮空間必須鋪設人行道及設置植栽、花壇、草坪等綠化美化設施會影響動線進出之順暢性，爰予刪除。</p> <p>7. 點次調整。</p>										
<p>四、停車空間：住宅區及寺廟專用區內建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺，則每超過一〇〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。</p>	<p>六、汽機車停車位設置應依<u>施行細則第 42 條、「建築技術規則」</u>規定辦理外，並應依下列規定辦理，且停車空間不得移作他種用途使用：</p> <p>(一)住宅區及寺廟專用區之建築物附屬汽車停車位數量應依下列規定設置：</p> <table border="1" data-bbox="632 1574 1027 1861"> <thead> <tr> <th>土地使用別</th> <th>停車位數量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區、寺廟專用區</td> <td>建築樓地板面積未達 100 平方公尺者，應留設 1 部停車空間，如超過 100 平方公尺，則每超過 100 平方公尺或其零數應留設 1 部停車空間。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)汽機車坡道應於地面層起始點至法定退縮範圍留設至少 6 公尺平地緩衝空間(詳見附圖 3)，但</p>	土地使用別	停車位數量	住宅區、寺廟專用區	建築樓地板面積未達 100 平方公尺者，應留設 1 部停車空間，如超過 100 平方公尺，則每超過 100 平方公尺或其零數應留設 1 部停車空間。	<p>修正後通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p>六、汽機車停車位設置應依<u>施行細則第 42 條、「建築技術規則」</u>規定辦理外，並應依下列規定辦理，且停車空間不得移作他種用途使用：</p> <p>(一)住宅區及寺廟專用區之建築物附屬汽車停車位數量應依下列規定設置：</p> <table border="1" data-bbox="1064 1906 1310 1984"> <thead> <tr> <th>土地使用別</th> <th>停車位數量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	土地使用別	停車位數量			<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
土地使用別	停車位數量										
住宅區、寺廟專用區	建築樓地板面積未達 100 平方公尺者，應留設 1 部停車空間，如超過 100 平方公尺，則每超過 100 平方公尺或其零數應留設 1 部停車空間。										
土地使用別	停車位數量										

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><u>停車位總數量在 50 部以下者，其平地緩衝空間得減為 4 公尺。建築基地如情況特殊經都設會同意者，得依其決議辦理。</u></p> <p><u>(三)機車停車需求空間，應於各建築基地內提供，並按汽車需求數量等量設置，並依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定辦理。</u></p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 施行細則第 42 條已明訂汽、機車位設置依都市計畫書中所載規定，未規定者，依建築技術規則有關規定設置。 2. 有關停車位設置規定屬本案特殊性規定，爰予保留特殊性規定並配合整體開發地區通案性土管條文酌修文字。 3. 配合都市設計審議原則加強人行道安全設計，留設緩衝空間。 4. 另查建築技術規則並無機車位之設置標準，爰配合整體開發地區通案性土管條文增訂。 5. 點次調整。 	<table border="1" data-bbox="1066 286 1308 734"> <tr> <td data-bbox="1066 286 1157 577">住宅區、寺廟專用區</td> <td data-bbox="1157 286 1308 734">建築樓地板面積未達 100 平方公尺者，應留設 1 部停車空間，如超過 100 平方公尺，則每超過 100 平方公尺或其零數應留設 1 部停車空間。</td> </tr> </table> <p>(二)汽機車坡道應於地面層起始點至法定退縮範圍留設至少 6 公尺平地緩衝空間(詳見附圖 3)，但停車位總數量在 50 部以下者，其平地緩衝空間得減為 4 公尺。建築基地如情況特殊經都設會同意者，得依其決議辦理。</p> <p>(三)機車停車需求空間，應於各建築基地內提供，並按汽車需求數量等量設置，並依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定辦理。</p> <p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 施行細則第 42 條已明訂汽、機車位設置依都市計畫書中所載規定，未 	住宅區、寺廟專用區	建築樓地板面積未達 100 平方公尺者，應留設 1 部停車空間，如超過 100 平方公尺，則每超過 100 平方公尺或其零數應留設 1 部停車空間。	
住宅區、寺廟專用區	建築樓地板面積未達 100 平方公尺者，應留設 1 部停車空間，如超過 100 平方公尺，則每超過 100 平方公尺或其零數應留設 1 部停車空間。				

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>規定者，依建築技術規則有關規定設置。</p> <p>2. <u>考量本計畫寺廟專用區面積僅0.06公頃且非屬居住使用性質，故配合刪除其有關停車空間設置規定，回歸建築技術規則建築設計施工編第59條相關規定辦理。另住宅區之停車位設置規定，屬本案特殊性規定，爰予保留並配合整體開發地區通案性土管條文酌修文字。</u></p> <p>3. 配合都市設計審議原則加強人行道安全設計，留設緩衝空間。</p> <p>4. 另查建築技術規則並無機車位之設置標準，爰配合整體開發地區通案性土管條文增訂。</p> <p>5. 點次調整。</p> <p>修正理由： 考量寺廟專用區面積僅0.06公頃，且非居住使用性質，建議無需比照住宅區特殊性規定，回歸「建築技術規則」相關規定辦理。 (第2次小組)</p>	
<p>五、最小建築基地限制：本計畫區之住宅區最小建築基地規模不得小於六〇〇平方公</p>	<p>七、最小建築基地限制：本計畫區之住宅區最小建築基地規模不得小於600平方公</p>	<p>修正後通過。 修正後條文： 七、最小建築基地限</p>	<p>依本次提會簡報內容修正後通過。</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>尺，唯因辦理區段徵收後基地情況特殊，致基地不足最小規模者，且經台北縣政府核准者，不在此限。</p>	<p>尺，<u>惟</u>因辦理區段徵收後基地情況特殊，致基地不足最小規模者，且經<u>新北市</u>政府核准者，不在此限。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合臺北縣改制新北市，將臺北縣修正為新北市。 2. 點次調整及更正錯字。 	<p>制：本計畫區之住宅區最小建築基地規模應<u>依附圖 4 規定辦理，惟因辦理區段徵收後基地情況特殊，致基地不足最小規模者，且經新北市政府核准者，不在此限。</u></p> <p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為保障區內大多數地主權益，增加其領回土地機率，酌予於部分街廓下調最小開發規模至 300 平方公尺，以降低地主合併配地之門檻。 2. 考量角地兩側臨路皆需退縮，最小建築基地開發規模下調至 300 平方公尺，就法定退縮等相關規定綜合考量及模擬試算，屬角地者提高最小建築基地開發規模至 600 平方公尺，以避免影響地主開發建築權益。又現行最小建築基地開發規模 600 平方公尺，屬角地者提高最小建築基地開發規模至 800 平方公尺。 3. 區段徵收抵價地之最小建築單位面積係依都市計 	<p>修正內容：修正「變更理由」：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為保障區內大多數地主權益，增加其領回土地機率，酌予於部分街廓調整最小開發規模至 300 平方公尺，以降低地主合併配地之門檻。 2. 調整最小建築基地開發規模至 300 平方公尺街廓之角地就法定退縮等相關規定綜合考量及模擬試算，應維持 600 平方公尺，以避免影響地主開發建築權益。 3. 最小建築基地開發規模 600 平方公尺街廓之角地就法定

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><u>畫規定之最小建築基地限制訂定，建議刪除但書之規定。</u></p> <p>4. 點次調整。</p> <p>修正理由：</p> <p>1. <u>考量保障區內大多數地主權益，增加其領回土地機率，以及避免影響地主開發建築權益。</u></p> <p>2. <u>考量區段徵收抵價地之最小建築單位面積係依都市計畫規定之最小建築基地規定訂定，爰無但書規定情形，應予刪除。</u></p> <p>3. <u>刪除但書後變更理由已無需敘明配合修正文字。</u></p> <p>(第2次小組)</p>	<p>退縮等相關規定綜合考量及模擬試算，須調整至 800 平方公尺，以避免影響地主開發建築權益。</p> <p>4. 區段徵收抵價地之最小建築單位面積係依都市計畫規定之最小建築基地限制訂定，建議刪除但書之規定。</p> <p>5. 點次調整。</p> <p>修正理由：文字酌修。</p>
<p>六、獎勵規定：</p> <p>(一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三○為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中</p>	<p>八、獎勵規定：本都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第48條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：</p> <p>(一)本計畫區不得適用設置公共開放空間之建築容積獎勵。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書</p>	<p>照案通過。</p> <p>(第2次小組)</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	專案小組初步建議意見	市都委會決議																
<p>心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用者。</p> <p>(三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加樓地板面積。</p> <p>(四)為鼓勵大規模整體發展，得依下表規定依其建築基地面積之規模大小，另行增加容積率。</p> <table border="1" data-bbox="172 949 600 1120"> <tr> <th>基地規模 (m²)</th> <th>超過 1,000 m²</th> <th>超過 2,000 m²</th> <th>超過 3,000 m² 或全街廓</th> </tr> <tr> <td>獎勵容積 / 基準容積 (%)</td> <td>5%</td> <td>10%</td> <td>20%</td> </tr> </table> <p>註：全街廓係指計畫道路(或分區界線)所圍之街廓。</p> <p>(五)於本都市計畫修正發布實施後，並於發還原地主土地完成點交之日，或政府土地公開標售或專案讓售之日起一、三、五年內，提出建築申請，並經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，給予基準容積 15%、10%、5%之獎勵容積。</p> <p>(六)前兩項開發規模獎勵及開發時程獎勵，合計不得超過基準容積 30%之上限。</p> <p>(七)獎勵容積總量不得超過基準容積 50%。</p> <p>(八)寺廟專用區不適用獎勵之規定。</p> <p>(九)本計畫區不作為容積移轉容積獎勵之移入地區。</p>	基地規模 (m ²)	超過 1,000 m ²	超過 2,000 m ²	超過 3,000 m ² 或全街廓	獎勵容積 / 基準容積 (%)	5%	10%	20%	<p>館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用者。</p> <p>(三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加樓地板面積。</p> <p>(二)為鼓勵大規模整體發展，得依下表規定依其建築基地面積之規模大小，另行增加容積率。</p> <table border="1" data-bbox="632 1120 1031 1402"> <tr> <th>基地規模(平方公尺)</th> <th>超過 1,000 平方公尺</th> <th>超過 2,000 平方公尺</th> <th>超過 3,000 平方公尺 或全街廓</th> </tr> <tr> <td>獎勵容積 / 基準容積 (%)</td> <td>5%</td> <td>10%</td> <td>20%</td> </tr> </table> <p>註：全街廓係指計畫道路(或分區界線)所圍之街廓。</p> <p>(三)於本都市計畫修正發布實施後，並於發還原地主土地完成點交之日，或政府土地公開標售或專案讓售之日起 1、3、5 年內，提出建築申請，並經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，給予基準容積率 15%、10%、5%之獎勵容積。</p> <p>(四)建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎</p>	基地規模(平方公尺)	超過 1,000 平方公尺	超過 2,000 平方公尺	超過 3,000 平方公尺 或全街廓	獎勵容積 / 基準容積 (%)	5%	10%	20%		
基地規模 (m ²)	超過 1,000 m ²	超過 2,000 m ²	超過 3,000 m ² 或全街廓																
獎勵容積 / 基準容積 (%)	5%	10%	20%																
基地規模(平方公尺)	超過 1,000 平方公尺	超過 2,000 平方公尺	超過 3,000 平方公尺 或全街廓																
獎勵容積 / 基準容積 (%)	5%	10%	20%																

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><u>勵。</u></p> <p><u>(五)建築物取得耐震標章者，給予基準容積3%之容積獎勵。</u></p> <p><u>(六)住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵：</u></p> <p><u>1.取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積3%之容積獎勵。</u></p> <p><u>2.依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：</u></p> <p><u>(1)第一級：給予基準容積2%之容積獎勵。</u></p> <p><u>(2)第二級：給予基準容積1%之容積獎勵。</u></p> <p><u>(七)寺廟專用區不適用獎勵之規定。</u></p> <p><u>申請前項(四)、(五)、(六)款容積獎勵或須依施行細則第46條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。</u></p> <p><u>建築基地符合第一項各款獎勵條件，得同時適用之，各款獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過基準容積之50%。</u></p> <p>變更理由：</p> <p>1.容積獎勵規定配合整體開發地區通案性土管條文酌修文字。</p> <p>2.考量整體開發地區通案性土管條文規定僅鼓勵商業區之建築基地依建築技術規則設置公共開放空間予以獎勵，因本計畫範圍並無劃設商業區，爰不予適用。</p> <p>3.考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都</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>市計畫書載明者，修正為全新北市皆適用，爰刪除本條文中有關公益性設施獎勵內容回歸施行細則第 48 條第 3 項規定辦理。</p> <p>4. 臺北縣改制新北市後「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」已廢止，新北市政府另制定「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」取代，惟「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」業於民國 101 年 12 月 28 日依新北市政府北府工建字第 1013176272 號令廢止，並自民國 102 年 1 月 1 日生效，爰配合刪除。</p> <p>5. 面積單位統一以「平方公尺」為準。</p> <p>6. 都市設計審議回歸施行細則第 45 條都市設計審議條件規定，爰予刪除申請時程獎勵需經都市設計審議之規定。</p> <p>7. 整體開發規模及時程獎勵，屬本計畫特殊性規定，爰予保留。</p> <p>8. 依施行細則第 48 條規定，明訂本計畫區得申請綠建築及智慧建築容積獎勵。</p> <p>9. 考量建築物結構安全，強化建築物耐震設計及住宅友善環境，爰參考內政部頒訂「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」及都市計畫法新北市施行細則規定，增加住宅區建築物耐震設計及住宅友善環境之容積獎勵項目，並應與本府簽訂協議書。</p> <p>10. 將獎勵項目涉及須簽訂協議書部分予以合併規定。又依施行細則第 46 條規定應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀</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>級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上者，亦應與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。</p> <p>11. 施行細則於 103 年 4 月 29 日發布實施，第 47 條已訂定容積獎勵上限不得超過基準容積 20%，故獎勵上限回歸施行細則，並刪除原條文第 6、7 款，另考量與原條文規定上限 50% 之落差，基於保障區內土地所有權人權益，故配合放寬不得作為容積移轉入地區限制，惟容積獎勵加容積移轉仍不得超過 50%。</p> <p>12. 點次調整。</p>		
未規定。	<p>九、<u>建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</u></p> <p><u>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</u></p> <p>(一) <u>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。</u></p> <p>(二) <u>興建成本 = 捐建建物容積樓地板面積 × 營建費用單價。</u></p> <p><u>營建費用單價參照新北市</u></p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p>九、<u>建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</u></p> <p><u>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</u></p> <p>(一) <u>公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值 = [(捐建容</u></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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<p><u>都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</u> <u>管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</u></p> <p>變更理由： 1. 增訂新條文。 2. 為提升居住環境品質、形塑都市景觀，以及鼓勵民間加速都市更新，配合施行細則修訂增列適用第 39 條之 2 容積加給規定，並敘明其捐贈之公益性設施經市府檢討無設置必要得改繳代金及其計算方式。 3. 另施行細則第 48 條規定係為促進私人捐建公益性設施，以提升公共服務效能及都市生活品質，倘若申請捐建地區經市府評估暫無相關公共服務之需求，亦可改繳納代金方式，其代金由市府統籌運用，以提供公共服務使用。</p>	<p>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>修正後變更理由： 1. 本點新增。 2. 為提升居住環境品質、形塑都市景觀，以及鼓勵民間加速都市更新，配合施行細則修訂</p>	

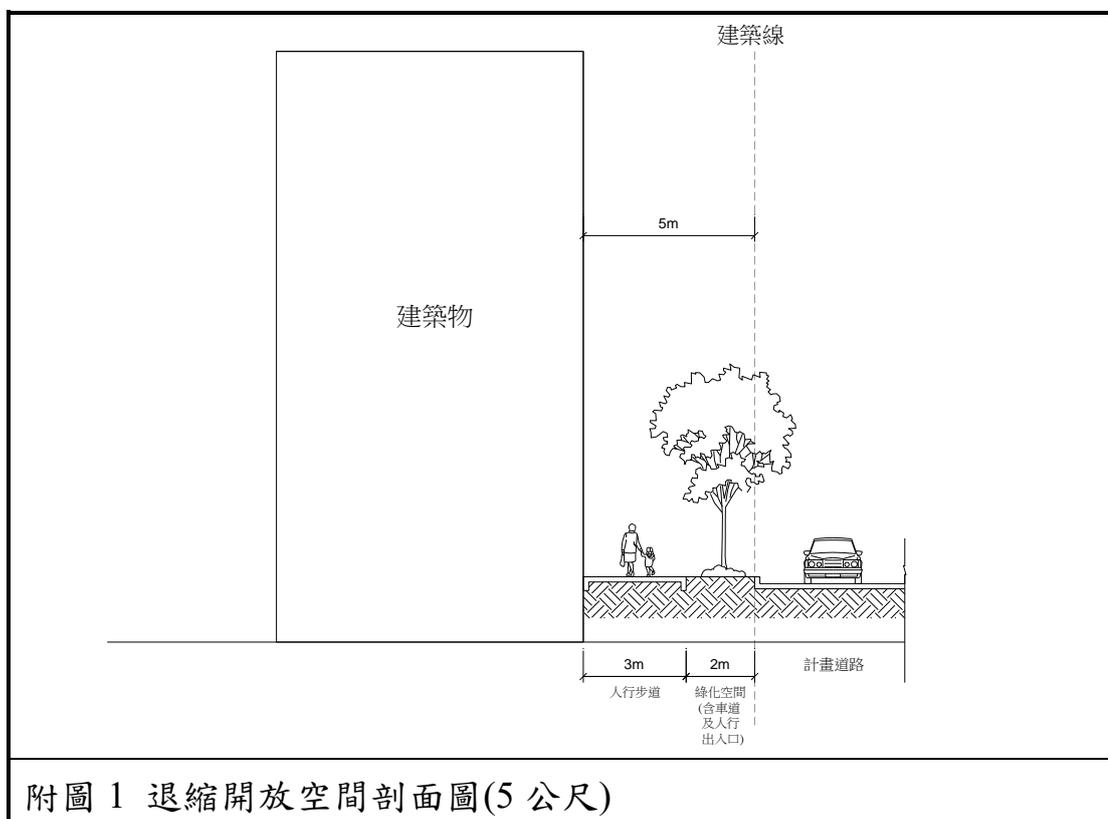
現行條文	公展條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>增列適用第 39 條之 2 容積加給規定，並敘明其捐贈之公益性設施經市府檢討無設置必要得改繳代金及其計算方式。</p> <p>3. 另施行細則第 48 條規定係為促進私人捐建公益性設施，以提升公共服務效能及都市生活品質，倘若申請捐建地區經市府財務收支及公有建物聯審小組評估暫無相關公共服務之需求，亦可改繳納代金方式，其代金由市府統籌運用，以提供公共服務使用。</p> <p>修正理由： 修正誤植文字及項次符號。 (第 2 次小組)</p>	
<p>七、法定空地綠化：建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以綠化、美化環境。</p>	<p>刪除。 刪除理由： 回歸施行細則第 43 條規定，爰刪除本條文。</p>	<p>照案通過。 (第 2 次小組)</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>八、公園綠化：本計畫區內公園用地之綠覆率不得少於百分之八〇，公園兼兒童遊樂場用地之綠覆率不得少於百分之六〇。</p>	<p>十、<u>基地綠化：本計畫區內公園用地之綠覆率不得少於 80%，除依施行細則第 43 條規定辦理外，公園兼兒童遊樂場用地之綠覆率不得少於 60%，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</u></p>	<p>照案通過。 (第 2 次小組)</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

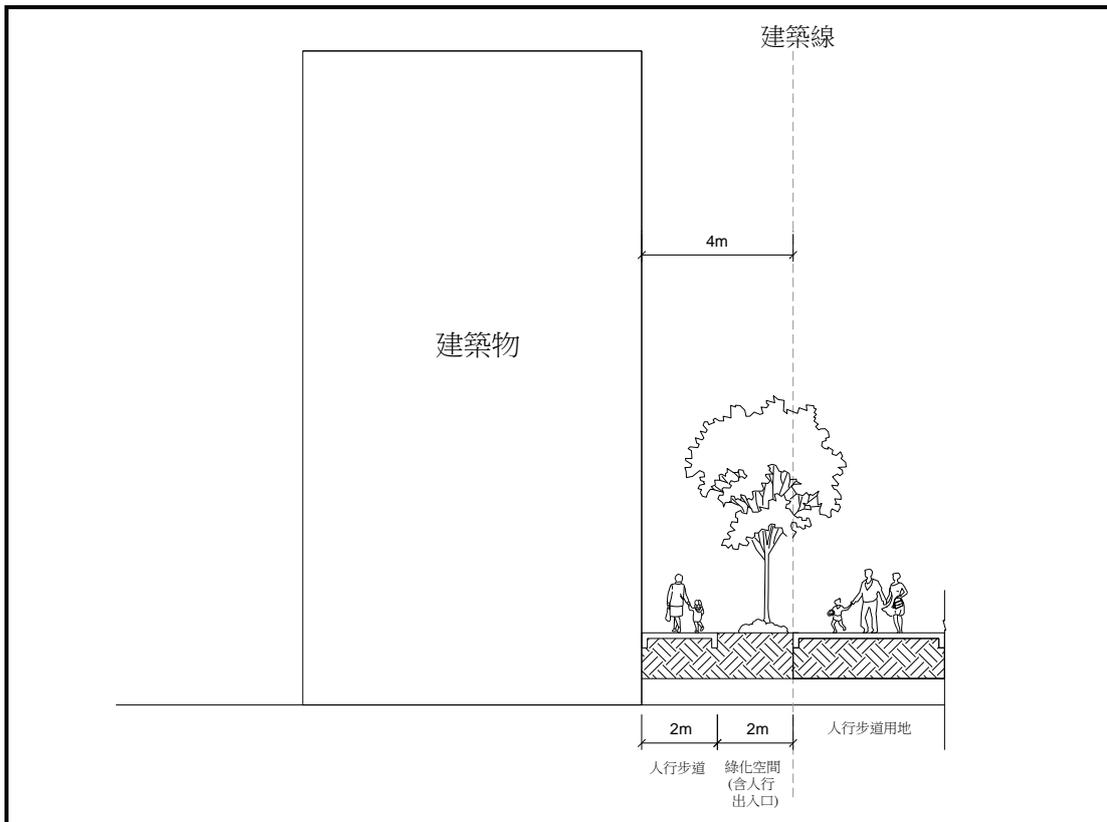
現行條文	公展條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<p><u>淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。</u></p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本要點之適用即為中和都市計畫(秀朗橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫範圍，爰應無須再敘明「本計畫區內」。 2. 本計畫區內並無公園用地，爰予刪除相關規定。 3. 公園兼兒童遊樂場用地之綠覆率規定回歸施行細則第 43 條綠覆率規定，爰配合刪除重複性規定。 4. 配合通案性土管要點增訂有關覆土深度、綠化面積等植栽綠化規定並酌修文字。 5. 點次調整。 		
<p>九、本計畫區之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做多目標使用。</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由： 考量適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」無須特別規定，爰刪除本條文。</p>	<p>照案通過。 (第 2 次小組)</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十、本計畫區內基地之開發行為，應先經台北縣都市設計審議委員會審查同意後，始准依法申請發照或施工。</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由： 回歸施行細則第 45 條都市設計審議條件規定，爰刪除本條文。</p>	<p>照案通過。 (第 2 次小組)</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十一、本計畫區道路截角除計畫圖說明尺寸者外，均依臺北縣建築管理規則第十七條規定採圓弧截角。</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由： 由於一般道路截角規劃除特殊截角外，均依新北市建築管理規則規定辦理，無須特別規定，又本計畫區內未規劃特殊截角，爰刪除本條文。</p>	<p>照案通過。 (第 2 次小組)</p>	<p>依本次提會簡報內容修正後通過。 修正內容： 修正「刪除理由」： 由於一般道路截角規劃除特殊截角外，均依新北市建築管</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
			理規則規定辦理，無須特別規定。 修正理由： 文字酌修。
<p>十二、為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留利用滯洪及涵養水分相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由縣政府訂定之。</p>	<p>刪除。 刪除理由： 透水相關規定回歸「透水保水自治條例」及「透水保水技術規則」之規定，爰刪除本條文。</p>	<p>照案通過。 (第2次小組)</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>未規定。</p>	<p>未規定。</p>	<p>依本次提會建議修正條文通過。 建議修正條文： 十一、本計畫範圍邊界附近之合法建築物，該建築物超出於區段徵收範圍內公共設施用地部分，經用地主管機關認屬無礙公共使用情形者，得暫予保留，並於重建時再予留設。 變更理由： 1. 增訂新條文。 2. 考量計畫範圍邊界附近合法建物權益保障，增訂得暫予保留之規定，並該建物於後續重建時，應退縮回原本基地範圍內。 (第2次小組)</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>未規定。</p>	<p>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討論解釋決議後據以執行。</p>	<p>修正後通過。 修正後條文： 十二、本要點若執行上有疑義時，</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

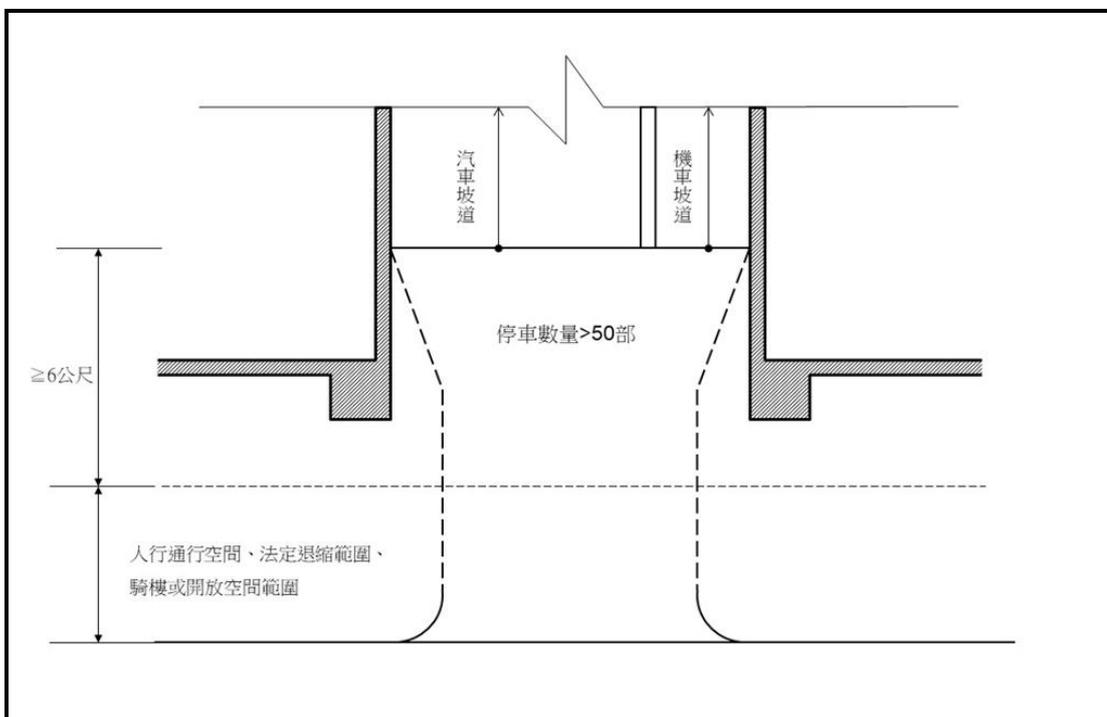
現行條文	公展條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	變更理由： 1. 增訂新條文。 2. 配合通案性土管要點增訂執行疑義之處理方式與解釋權責規定。	得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。 修正後變更理由： 1. 增訂新條文。 2. 配合通案性土管要點增訂執行疑義之處理方式與解釋權責規定。 修正理由： 點次調整。 (第2次小組)	
十三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	刪除。 刪除理由： 本要點第2點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。	照案通過。 (第2次小組)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

註：1. 表內面積應依據核定計畫圖實地釘樁分割測量之面積為準。
 2. 凡未指明變更部分，均應以原都市計畫為準。

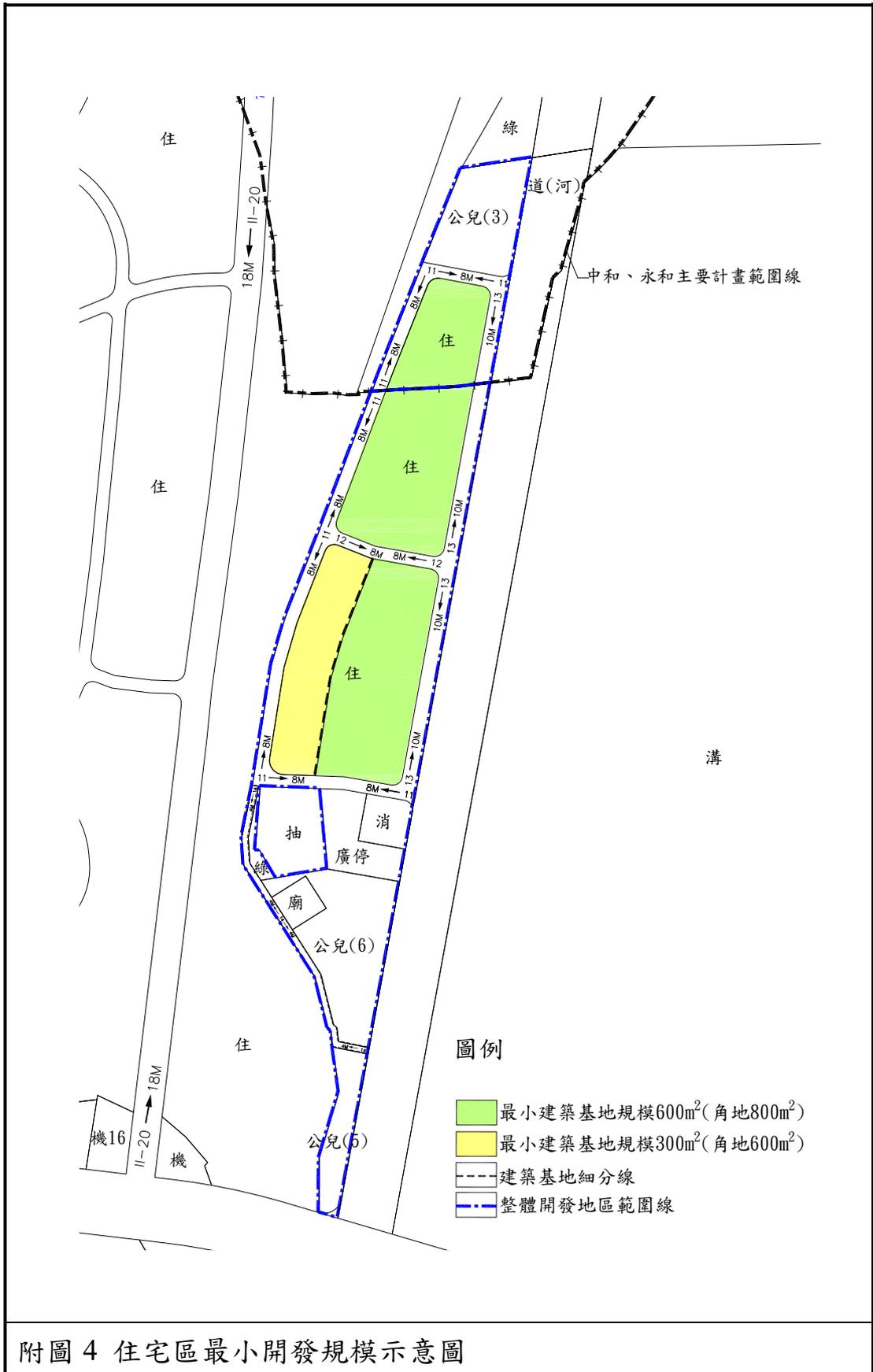




附圖 2 退縮開放空間剖面圖(4 公尺)



附圖 3 汽機車坡道緩衝空間示意圖



附圖 4 住宅區最小開發規模示意圖

附表 3 「變更中和都市計畫(秀朗橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建築設計畫)細部計畫(部分住宅區及公園兼兒童遊樂場用地為道路用地、修訂事業及財務計畫及修訂土地使用分區管制要點)」人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	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	新北市中和區秀景里長李○河	有關本計畫後續整體開發辦理時程進度要項向居民說明，以瞭解何時完成區段徵收與後續公共設施(如消防用地)之開闢期程及申請建築期程。	請向居民說明本計畫後續整體開發辦理時程進度及公共設施開闢期程與申請建築期程。	未涉都市計畫變更事宜，已轉知相關單位配合辦理。 理由： 1. 整體開發辦理時程進度屬區段徵收整體開發作業事宜，非屬都市計畫範疇。 2. 又地政局已提供相關作業進度供參，列述如下： (1) 查刻正進場辦理現況調查及地上物查估前置作業，並於109年7月9日召開第一次事業計畫公聽會及地上物查估前說明會。 (2) 後續於本案發布實施後，召開第二次事業計畫公聽會，並就區段徵收公益性必要性及抵價地比例，報請內政部審核。 (3) 配合內政部核定情形，預計110年上半年與地主協議價購、同年下半年公告區段徵收及工程開工，至公共設施用地及可建築土地，則將配合用地機關需求與工程施作情形辦理移交。 (4) 相關資訊已於上開事業計畫公聽會說明，亦可於專案網站	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				(網址 : http://www.xiu bei.com.tw/)查詢。 (第2次小組)	
2	莊○閔	土地使用分區管制要點-最小建築開發規模。	主管規定最小建築開發規模為 600 平方公尺是否有往下調整空間，因為會導致土地所有權人無法開發(分回抵價地過小)。	<p>主管規定最小建築開發規模為 600 平方公尺是否有往下調整空間。</p> <p>酌予採納。併土地使用分區管制要點修訂前後對照表修訂後條文第 7 點。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為保障區內大多數地主權益，增加其領回土地機率，酌予於部分街廓下調最小開發規模至 300 平方公尺，以降低地主合併配地之門檻。 2. 考量角地兩側臨路皆需退縮，最小建築基地開發規模下調至 300 平方公尺，就法定退縮及模擬試算，屬角地者予以提高最小建築基地開發規模至 600 平方公尺，以避免影響地主開發建築權益。又現行最小建築基地開發規模 600 平方公尺，屬角地者則予以提高最小建築基地開發規模至 800 平方公尺。 <p>(第2次小組)</p>	<p>依本次提會簡報內容修正後通過。</p> <p>修正內容：依陳情事由簡化「理由」：為保障區內大多數地主權益，增加其領回土地機率，酌予於部分街廓調整最小開發規模至 300 平方公尺，以降低地主合併配地之門檻。</p> <p>修正理由：文字酌修。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
3	張○源等14人 土地使用分區管制要點。	一、秀朗橋北側區段徵收案，歷時14餘年，有很多歷史典故，可能承辦單位都不知道，本案原承辦人員也可能都退休了，早期是因建設新北環快有些土地直接被徵收，其餘的土地也承諾會盡速辦理區段徵收，結果延宕到現在，這些地主似乎被政府遺忘了！嚴重淹水作物損失從來無法得到政府任何補助。但這都是過去！原與新北市中和華中橋西側區段徵收開發案連結，後來也被分案辦理，時間延宕法規也都改變，停車獎勵停止、地下室開挖率下降…等，與華中橋西側區段徵收一起開發的條件跟現在單獨開發有所不同；再公文上有提到本區領取補償費的地主高達80%，表示本區小地主非常多！達到規模獎勵2,000平方公尺者，目前連一位地主都沒有。所以，訂定3,000平方公尺的規模獎勵無實質效益！同時	1. 陳請修正土地使用分區管制要點： (1) 第二點土地使用強度： 1. 本市離本區最近的中央北重區基準容積率為240%，並有創意容積獎勵10%。 2. 基準容積率酌請修正如下：住宅區之遮蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。否則訂定的獎勵對地主並無幫助！ (2) 第五點最小建築基地限制： 1. 該地段地主非常多皆未達到此標準，希望依現況考量降標準建築基地容積率。 2. 建議修改	酌予採納。 1. 有關最小建築基地開發規模意見併入陳第2案辦理。 2. 有關開發規模獎勵，係於94年7月29日變更訂定在案，相較其他整體開發地區條件較為優惠，為延續規劃原意鼓勵大規模開發，建議維持原計畫。 3. 有關時程獎勵維持原計畫，另因都市設計審議已回歸施行細則，爰刪除「並經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者」文字。 4. 本次係配合施行細則施行第47條，已訂定容積獎勵上限，故回歸施行細則予以刪除原條文，惟考量與原條文規定上限50%之落差，基於保障區內土地所有權人權益，修正為容積獎勵加容積移轉不得超過50%。 5. 因本次變更後容積獎勵加容積移轉不得超過基準容積50%，尚與88年原計畫規定容積獎勵不得超過基準容積50%(不得容移)之上限一致，故本計畫區基準容積率維持原計畫。 (第2次小組)	依本次提會簡報內容修正後通過。修正內容：修正「酌予採納」為「部分採納」。修正理由：依通案原則文字酌修。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議						
		<p>最小建築基地規模不得小於600平方公尺，對於該地段多數小地主皆未達到此標準，希望依現況考量調降標準。</p> <p>二、因各項法規修改，本區設定規模獎勵、時程獎勵、智慧建築、耐震標章等，這些獎勵似乎抵觸了都市計畫法新北市施行細則第47條或第48條規定基準容積增加建築容積後，建築基地1.2倍之基準容積。如果我們的認知是對的，因時空背景不同，政府應依近年新北市建設細部計畫(重劃區)訂定符合現行法令配套之「土地使用分區管制」規定。</p> <table border="1" data-bbox="504 1406 778 1720"> <thead> <tr> <th data-bbox="504 1406 587 1547">土地使用分區種類</th> <th data-bbox="587 1406 683 1547">建蔽率(%)</th> <th data-bbox="683 1406 778 1547">容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="504 1547 587 1720">住宅區</td> <td data-bbox="587 1547 683 1720">依施行細則定辦理</td> <td data-bbox="683 1547 778 1720">200</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區	依施行細則定辦理	200	<p>最小建築基地限制為500平方公尺。</p> <p>(3) 第六點 (四)開發規模獎勵酌請修正如下:(獎勵容積/基準容積)(%)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 超過 1,000 平方公尺：5%。 2. 超過 1,500 平方公尺：10%。 3. 超過 2,000 平方公尺：20%。 <p>(4) 第六點 (五)開發時程獎勵不變。</p> <p>(5) 第六點 (六)前兩項開發規模獎勵及開發時程獎勵合計不得超過基準容積30%之上限：建議修改並未影響開發規模獎勵</p>		
土地使用分區種類	建蔽率(%)	容積率(%)									
住宅區	依施行細則定辦理	200									

編號	陳情人及陳情位置		陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				及開發時程獎勵，合計也未超過基準容積 30% 之上限。 2. 連署人張源願意列席都市計畫委員會。		



附圖 1 「變更中和都市計畫(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(部分住宅區及公園兼兒童遊樂場用地為道路用地、修訂事業及財務計畫及修訂土地使用分區管制要點)」變更都市計畫示意圖

案由	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	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第九案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府。</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>參、計畫緣起：</p> <p>中和秀朗橋北側住宅區(即本計畫區)位於新店溪左岸，原於 88 年 7 月 8 日配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫由排水溝用地(原計畫書誤植為河川區)變更為住宅區及道路用地，與華中橋西側住宅區採跨區區段徵收方式開發，於 88 年 7 月 9 日即據以擬定細部計畫範圍之整體規劃，後因環河快速道路考量建設期程具急迫性，業已完成一般徵收方式取得土地，故主要計畫於 94 年 7 月 25 日變更修正事業及財務計畫，改為分別採區段徵收方式開發，再配合於 94 年 7 月 29 日變更調整細部計畫之部分公共設施用地、事業及財務計畫及土地使用分區管制要點等內容。惟因當時經濟部水利署尚未完成本段新店溪之河川安全管制與防洪規劃檢討修正，爰本計畫區仍須俟經濟部水利署完成河川區域線劃出公告後，始得辦理整體開發。</p> <p>本計畫區毗鄰之新店溪河段於 108 年 9 月 25 日由經濟部公告局部修正「淡水河水系新店溪(左岸五重溪匯流口至永福橋及右岸秀朗橋至景美溪匯流處河段)」水道治理計畫線及用地範圍線，之後再於 109 年 5 月 27 日由經濟部核定公告變更「淡水河水系支流新店溪左岸永和堤防(0K+000~1K+100)河川區域」，爰本計畫區業已解除河川安全管制區域範圍不受水利法限制使用，本府為接續辦理整體開發作業，已將「中和秀朗橋北側區段徵收」案列入本市 109 年度施政計畫。</p> <p>另本府於 109 年 2 月 17 日召開「研商本市中和秀朗橋北側區段徵收案後續展辦所涉相關課題」會議決議(略以)：「…本開發區東側(鄰環河快速道路)增設 10 公尺計畫道路後，配合周邊聯外道路車行動線調配，消防分隊即可順利出勤，後續請辦理細部計畫個案變更相關事宜…」，涉及公共設施用地配置及交通需求辦理都市計畫變更作業，調整道路系統，以利消防出勤動線順暢與鄰近居民出入安全；並依據內政部都市計畫委員會審議中之「變更中和主要計畫(第二次通盤檢討)」案，將景平路與新北環河快速道路口依新北市建築管理規則變更劃設道路標準截角，配合變更部分公園兼兒童遊樂場用地為道路用地；又都市計畫法新北市施行細則於 103 年 4 月 29 日發布</p>		

實施，業已將適用於全市通案性規定納入規範，為避免本計畫之土地使用分區管制內容與該細則重複或規定不同衍生競合情形，恐造成法令執行作業之疑義，故本次配合檢討調整現行計畫之土地使用分區管制要點，以資妥適。

伍、計畫範圍及面積

變更位置為臨新北環河快速道路側之部分住宅區。本次變更範圍為永和區長堤段 156-4 地號 1 筆土地，面積約 0.0604 公頃。

陸、變更理由

一、配合本府辦理「永和秀朗橋北側區段徵收」作業，涉及用地需求及交通系統調整，變更部分「住宅區」為「道路用地」

本計畫住宅區街廓東側鄰接環河快速道路，考量未來區段徵收配地作業、建築開發後車行動線與出入口規劃等，需於住宅區街廓東側增設 10 公尺寬計畫道路，使計畫區內形成完整道路系統，避免車行出入口直接與環河快速道路車流交織影響交通安全，並配合周邊聯外道路車行動線調配，以利消防用地相關車輛出勤方便，在整體開發財務可行前提下，變更部分住宅區為道路用地。

二、依據全市通案性原則，配合修訂土地使用分區管制要點，避免規定重複或競合問題

本市土地使用分區管制之上位法規：「都市計畫法新北市施行細則」於 103 年 4 月 29 日發布實施，業已將適用於全市通案性規定納入規範，為避免本計畫之土地使用分區管制內容與該細則重複或規定不同衍生競合情形，恐造成法令執行作業之疑義。故本次配合檢討調整現行計畫之土地使用分區管制要點，以資妥適。

三、調整計畫年期及計畫人口

原細部計畫之計畫目標年至 90 年已屆滿，爰配合事業及財務計畫及區段徵收開發作業，調整計畫目標年為 115 年。

另依 108 年 10 月 24 日核定實施「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案重製後都市計畫圖重新丈量住宅區面積，並配合本次變更後之住宅區面積，予以調整計畫人口。

四、依據中、永和都市計畫界調整原則，據以拆分本細部計畫範圍及面積

本案細部計畫之範圍，前於 99 年 10 月 28 日發布實施之「變更永和都市計畫(中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討)」案將中和及永和都市計畫邊界以行政區界線調整，且中和都市計畫區亦於 108 年 10 月 24 日發布實施「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，故本案現行細部計畫範圍部分位於中和都市計畫區、部分位於永和都市計畫區，據此分別製作變更細部計畫書、圖辦理變更，調整計畫範圍及面積。

說

明

柒、變更內容

本案變更內容詳附表 1 及附表 2；變更計畫示意圖詳附圖 1。

捌、事業及財務計畫：

一、土地取得方式

本計畫範圍除新北環河快速道路用地外，採區段徵收方式開發。

二、經費概估

相關事業及財務計畫詳下表所示。

表 1 事業及財務計畫表

公共設施項目	計畫面積(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
		徵購	市地重劃	區段徵收	其他	整地費	工程費	合計				
中和區	廣場兼停車場用地	0.1751		✓		5	630	635	新北市政府	112年	區段徵收經費共同負擔	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.6290		✓		19	2,264	2,283				公兒5、公兒6
	綠地用地	0.0304		✓		1	109	110				
	消防用地	0.0892		✓		3	321	324				
	人行步道用地	0.0793		✓		2	285	287				
	道路用地	0.6059		✓		18	2,181	2,199				不含環河快速道路
	小計	1.3599				48	5,790	5,838				
永和區	公園兼兒童遊樂場用地	0.3328		✓		10	1,198	1,208			公兒3	
	道路用地	0.1699		✓		5	612	617			不含環河快速道路	
	小計	0.4423		✓		13	1,592	1,605				
總計	1.8022				56	6,704	6,760	--	--		--	

註：1. 表列開闢經費及預定完成期限，得由主辦單位視實施進度需要與財務狀況酌予調整。

2. 表列計畫面積係依重製後都市計畫圖重新丈量面積為準，開闢經費係依原事業及財務計畫表所列單價重新計算為準。

3. 新北環河快速道路已先行辦理一般徵收開闢完成，故不予計入。

4. 表內面積應依據核定計畫圖實地釘樁測量分割之面積為準。

表 2 區段徵收費用估算表

費用項目		面積/金額	備註
區段徵收面積		4.2550 公頃	以重製計畫圖量測
土地徵收補償單價		96,000 元/m ²	市價查估
開發總費	土地整理費用	638 萬元	
	補償費(含土地及地上物徵收、遷移)	186,167 萬元	
	工程費(含專案管理及設計監造)	17,020 萬元	

說

明

管理維護費	64 萬元
貸款利息	26,427 萬元
總計	230,316 萬元

註：本表僅供參考，實際應依區段徵收財務結算金額為準。

捌、辦理經過：

一、公開展覽及說明會：自 109 年 6 月 15 日起公開展覽 30 日，109 年 6 月 15 日、16 日、17 日刊登於聯合報，並於 109 年 7 月 2 日(星期四)上午 11 時整假本市中和區中和市民活動中心舉行說明會。

二、新北市都市計畫委員會專案小組研商

本案於 109 年 8 月 10 日及 109 年 9 月 23 日召開 2 次新北市都市計畫委員會專案小組研商會議，其綜合意見如下：

(一)109 年 8 月 10 日第 1 次專案小組研商：

1. 整體規劃議題

(1)有關計畫人口，請補充就本計畫區可容納人口之估算方式，供後續審議參考。

(2)本次變更於計畫區東側增設 10 公尺計畫道路，除考量區內道路系統完整性及消防用地進出動線需求外，對於紓解計畫區外成功路及景平路道路服務水準之影響或效益亦請補充說明，供後續審議參考。

2. 土地使用分區管制要點議題

(1)有關人民陳情建議提高住宅區基準容積率之意見，請補充說明本計畫區當初基準容積率訂定之規劃原意考量，以釐清其適宜性供後續審議參考，並請併同考量容積獎勵項目及獎勵額度，研議回應方案提下次會議討論。

(2)請補充說明現行土管要點最小建築基地開發規模及基地情況特殊之但書等規定之規劃原意，並就歸戶分析資料研議最小建築基地開發規模之適宜性。另應考量避免造成後續執行疑義(例如留設汽機車坡道緩衝空間之規定)。

(3)有關現行停車空間設置規定，寺廟專用區係比照住宅區標準，是否符合實際使用需求，請研議方案提下次會議討論。

(4)有關區段徵收開發時程延宕無法如期推動之原因、本次變更開發費用預估大幅增加理由，以及本次變更後區段徵收財務計畫之可行性評估，請作業單位再與地政局確認，就修正後之時程及費用補充說明，供後續審議參考。

(二)109 年 9 月 23 日第 2 次專案小組研商：

1. 本案計畫年期調整除考量區段徵收整體開發作業完成期程、事業及財務計畫外，並應符合上位計畫指導(新北市區域計畫)及後續都市

說

明

<p>說 明</p>	<p>發展建設時程等綜合考量，建議以 115 年為計畫目標年。</p> <p>2. 本案變更內容明細表之市都委會專案小組意見詳附表 1、4。</p> <p>3. 本案土地使用分區管制要點修訂前後對照表之市都委會專案小組意見詳附表 2、5。</p> <p>4. 本案人民或團體陳情意見之市都委會專案小組意見詳附表 3、6。</p> <p>5. 本案專案小組原則同意修正後提請市都委會大會審議。</p> <p>玖、公民或團體陳情意見： 本案於公開展覽期間收到公民或團體陳情意見共計 3 案(詳附表 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>

附表 4「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(部分住宅區及公園兼兒童遊樂場用地為道路用地、
 修訂事業及財務計畫及修訂土地使用分區管制要點)」變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議				
		原計畫	新計畫								
1	調整計畫年期	計畫目標年：90年	計畫目標年：112年	1. 原細部計畫之計畫目標年至90年已屆滿。 2. 配合事業及財務計畫及區段徵收開發作業，調整計畫目標年為112年。		修正後通過。 修正內容： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>原計畫</td> <td>新計畫</td> </tr> <tr> <td>計畫目標年：90年</td> <td>計畫目標年：115年</td> </tr> </table> 修正變更理由： 1. 原細部計畫之計畫目標年至90年已屆滿。 2. 綜合考量上位計畫指導(新北市區域計畫)、區段徵收整體開發作業、事業及財務計畫及都市發展建設時程，調整計畫目標年為115年。 修正理由： 計畫年期調整除考量區段徵收整體開發作業完成期程、事業及財務計畫外，並應符合上位計畫指導及後續都市發展建設時程等綜合考量，妥為訂定。 (第2次小組)	原計畫	新計畫	計畫目標年：90年	計畫目標年：115年	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
原計畫	新計畫										
計畫目標年：90年	計畫目標年：115年										
2	調整計畫人口	1,000人	135人	本案細部計畫之範圍，前於99年10月28日發布實施之「變更永和都市計畫(中、永和		照案通過。 (第2次小組)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。				

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
				都市計畫界及部分道路用地調整(專案通盤檢討)案將中和及永和都市計畫邊界以行政區界線調整重新丈量住宅區面積,並配合本次變更後之住宅區面積,予以調整計畫人口。			
3	計畫範圍及面積	計畫範圍面積 9.13 公頃	計畫範圍面積 1.2488 公頃。	本案細部計畫之範圍,前於 99 年 10 月 28 日發布實施之「變更永和都市計畫(中、永和都市計畫界及部分道路用地調整(專案通盤檢討)案將中和及永和都市計畫邊界以行政區界線調整,且中和都市計畫區亦於 108 年 10 月 24 日發布實施「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案,故本案現行細部計畫範圍部分位於中和都市計畫區、部分位於永和都市計畫區,據此分別製作變更細部計畫書、圖辦理變更,調整計畫範圍及面積。	依中和永和都市計畫區範圍拆後之永和細部計畫範圍面積。	照案通過。(第 2 次小組)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
4	中和都市計畫(秀朗橋側配合)	住宅區(0.0604 公頃)	道路用地(0.0604 公頃)	配合本府辦理「永和秀朗橋北側區段徵收」作業,涉		照案通過。(第 2 次小組)	依市都委會專案小組初步建

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
	台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫			及公共設施用地配置及交通需求辦理都市計畫變更作業，故本次配合變更部分住宅區為道路用地，以利消防路線順暢與鄰近居民出入安全。			議意見通過。
5	事業及財務計畫	<p>事業及財務計畫</p> <p>一、開發方式：本計畫採區段徵收方式開發。</p> <p>二、開發主體：由臺灣省政府及臺北縣政府共同主辦。</p> <p>三、開發時程：區段徵收作業預計於90年12月完成。</p> <p>四、開發費用：本計畫之開發費用區段徵收部分需約11.72億元。區段徵收開發費用由開發主體負責籌措。</p>	<p>事業及財務計畫</p> <p>一、開發方式：本計畫採區段徵收方式開發。</p> <p>二、開發主體：由新北市政府主辦。</p> <p>三、開發時程：區段徵收作業預計於112年12月完成。</p> <p>四、開發費用：本計畫之開發費用區段徵收部分需約23億元。區段徵收開發費用由開發主體負責籌措。</p>	配合區段徵收開發作業需要，修正開發主體為新北市政府，開發時程及開發費用均配合修正。	修正後內容詳見修正後計畫書及財務計畫。	修正後通過。 修正內容：增訂變更理由：中和、永和細部計畫屬同一區段徵收整體開發範圍，故開發費用係合併計算。 修正理由：補充區段徵收整體開發費用合併計算理由。 (第2次小組)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
6	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點	修(增)訂土地使用分區管制要點	<p>1. 都市計畫法新北市施行細則於 103 年 4 月 29 日發布實施，業已將適用於全市通案性土地使用分區管制內容納入規範，係本市土地使用分區管制之上位法規，其部分條文規定與現行土地使用分區管制要點重複或規定不同之情形，恐造成法令執行上之疑義。</p> <p>2. 配合相關法令變動及本市溪南、溪北整體開發地區共通性土地使用分區管制要點修訂原則並考量實際發展需要等進行檢討修(增)訂。</p>	<p>詳附表 2 土地使用分區管制要點修訂前後對照表。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容： 增訂變更理由： 配合區段徵收開發需要。</p> <p>修正理由： 1. 為保障區內大多數地主權益，增加其領回土地機率，酌予於部分街廓下調最小開發規模至 300 平方公尺，以降低地主合併配地之門檻。</p> <p>2. 考量角地兩側臨路皆需退縮，最小建築基地開發規模下調至 300 平方公尺，就法定退縮等相關規定綜合考量及模擬試算，屬角地者予以提高最小建築基地開發規模至 600 平方公尺，以避免影響地主開發建築權益。又現行最小建築基地開發規模 600 平方公尺，屬角地者則予以提高最小建築基地開發規模至 800 平方公尺。</p> <p>(第 2 次小組)</p>	<p>依本次提會簡報內容修正後通過。</p> <p>修正內容：修正「修正理由」： 1. 為保障區內大多數地主權益，增加其領回土地機率，酌予於部分街廓調整最小開發規模至 300 平方公尺，以降低地主合併配地之門檻。</p> <p>2. 調整最小建築基地開發規模至 300 平方公尺街廓之角地，就法定退縮等相關規定綜合考量及模擬試算，須維持 600</p>

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
							平方公尺，以避免影響地主開發建築權益。 3. 最小建築基地開發規模 600 平方公尺街廓角地法定退縮等相關綜合考量及模擬算，須調整至 800 平方公尺，以避免影響地主開發建築權益。 修正理由：文字酌修。

註：1. 表內面積應依據核定計畫圖實地釘樁分割測量之面積為準。

2. 凡未指明變更部分，均應以原都市計畫為準。

附表 2 「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(部分住宅區及公園兼兒童遊樂場用地為道路用地、修訂事業及財務計畫及修訂土地使用分區管制要點)」土地使用分區管制要點修訂前後對照表

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二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法 <u>新北市施行細則第 40 條</u> 之規定訂定之。 變更理由： 依目前法令規定名稱修正內容。	照案通過。 (第 2 次小組)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。						
未規定。	二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法 <u>新北市施行細則</u> (以下簡稱 <u>施行細則</u>)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 變更理由： 增訂新條文，依通案性土管條文補充適用之目前法令規定名稱。	照案通過。 (第 2 次小組)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。						
二、土地使用強度： (一)住宅區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。 (二)公園用地及公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之三〇。 (三)寺廟專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一六〇。消防用地建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	三、各項土地使用分區建蔽率及容積率除依 <u>施行細則第 36 條、第 39 條</u> 規定辦理外，其餘不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="619 1218 1031 1397"> <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<u>施行細則</u>規定辦理</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table> 變更理由： 1. 拆分土地使用分區與公共設施用地土地使用強度規定，本條文僅保留土地使用分區之規定並酌修文字。 2. 施行細則第 36、39 條已明訂各土地使用分區之建蔽率及容積率，爰除施行細則未規定者予以保留，其餘依施行細則規定辦理。 3. 本計畫區內並無寺廟專用區，爰予刪除相關規定。 4. 點次調整。	土地使用分區種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	住宅區	依 <u>施行細則</u> 規定辦理	200	照案通過。 (第 2 次小組)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
土地使用分區種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)							
住宅區	依 <u>施行細則</u> 規定辦理	200							
	四、各項公共設施用地建蔽率及容積率依 <u>施行細則第 49 條</u> 、	照案通過。 (第 2 次小組)	依市都委會專案小組初						

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>第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="624 353 1031 568"> <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>公園用地及公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> </tr> </tbody> </table> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 增訂新條文，將公共設施用地之土地使用強度另列一點並酌修文字。 2. 施行細則第 49 條明訂各公共設施用地建蔽率、第 51 條明訂各公共設施用地容積率，爰將施行細則未規定者予以保留。 3. 本計畫區內並無公園用地、消防用地，爰予刪除相關規定。 	公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	公園用地及公園兼兒童遊樂場用地	15	30		步建議意見通過。																						
公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)																													
公園用地及公園兼兒童遊樂場用地	15	30																													
<p>三、基地建築退縮限制：</p> <table border="1" data-bbox="164 1066 592 2020"> <thead> <tr> <th>建築基地位置</th> <th>建築退縮限制</th> <th>退縮空間應配合措施</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>街廓編號 A7、A11、A12、A14、A15 之住宅側臨快速道路之建築基地。</td> <td>應自道路境界線向內退縮五公尺以上建築。</td> <td>其面臨道路起點應留設五公尺寬化空間，其餘面建築退縮部分不少於三公尺寬之人行道。</td> <td>退縮部分不得加蓋籬或圍牆，退縮部分得計入法定空地面積計算，惟必須鋪設人行道供公眾通行及於綠化空間設置植栽、花壇、草坪等美化設施後，始得建築。</td> </tr> <tr> <td>本計畫區其餘臨道路部分</td> <td>應自道路境界線向內退縮五公尺以上建築。</td> <td>其面臨道路起點應留設二公尺寬化空間，其餘面建築退縮部分不少於三公尺寬之人行道。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>本計畫區其餘臨人行道部分</td> <td>面臨道路部分(含人行道)均</td> <td>其面臨道路起點應留設二公尺寬化空間，其餘面</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	建築基地位置	建築退縮限制	退縮空間應配合措施	備註	街廓編號 A7、A11、A12、A14、A15 之住宅側臨快速道路之建築基地。	應自道路境界線向內退縮五公尺以上建築。	其面臨道路起點應留設五公尺寬化空間，其餘面建築退縮部分不少於三公尺寬之人行道。	退縮部分不得加蓋籬或圍牆，退縮部分得計入法定空地面積計算，惟必須鋪設人行道供公眾通行及於綠化空間設置植栽、花壇、草坪等美化設施後，始得建築。	本計畫區其餘臨道路部分	應自道路境界線向內退縮五公尺以上建築。	其面臨道路起點應留設二公尺寬化空間，其餘面建築退縮部分不少於三公尺寬之人行道。		本計畫區其餘臨人行道部分	面臨道路部分(含人行道)均	其面臨道路起點應留設二公尺寬化空間，其餘面		<p>五、各項使用分區及公共設施用地，應依下表、附圖 1 規定指定退縮留設開放空間，前述開放空間得計入法定空地，不得設置圍牆並應開放公眾使用。</p> <table border="1" data-bbox="624 1272 1031 2020"> <thead> <tr> <th>建築基地位置</th> <th>建築退縮限制退縮寬度(公尺)</th> <th>退縮空間應配合措施</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>街廓編號 A7、A11、A12、A14、A15 之住宅側臨快速道路之建築基地。</td> <td>10</td> <td>其面臨道路起點應至少留設 5 公尺寬化空間，其餘面建築退縮部分需留設不少於 3 公尺寬之人行道。</td> <td>退縮部分不得加蓋籬或圍牆，退縮部分得計入法定空地面積計算，惟必須鋪設人行道供公眾通行及於綠化空間設置植栽、花壇、草坪等</td> </tr> <tr> <td>本計畫區其餘臨道路部</td> <td>5</td> <td>其面臨道路起點應至少留設 2 公尺寬</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	建築基地位置	建築退縮限制退縮寬度(公尺)	退縮空間應配合措施	備註	街廓編號 A7、A11、A12、A14、A15 之住宅側臨快速道路之建築基地。	10	其面臨道路起點應至少留設 5 公尺寬化空間，其餘面建築退縮部分需留設不少於 3 公尺寬之人行道。	退縮部分不得加蓋籬或圍牆，退縮部分得計入法定空地面積計算，惟必須鋪設人行道供公眾通行及於綠化空間設置植栽、花壇、草坪等	本計畫區其餘臨道路部	5	其面臨道路起點應至少留設 2 公尺寬		照案通過。(第 2 次小組)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
建築基地位置	建築退縮限制	退縮空間應配合措施	備註																												
街廓編號 A7、A11、A12、A14、A15 之住宅側臨快速道路之建築基地。	應自道路境界線向內退縮五公尺以上建築。	其面臨道路起點應留設五公尺寬化空間，其餘面建築退縮部分不少於三公尺寬之人行道。	退縮部分不得加蓋籬或圍牆，退縮部分得計入法定空地面積計算，惟必須鋪設人行道供公眾通行及於綠化空間設置植栽、花壇、草坪等美化設施後，始得建築。																												
本計畫區其餘臨道路部分	應自道路境界線向內退縮五公尺以上建築。	其面臨道路起點應留設二公尺寬化空間，其餘面建築退縮部分不少於三公尺寬之人行道。																													
本計畫區其餘臨人行道部分	面臨道路部分(含人行道)均	其面臨道路起點應留設二公尺寬化空間，其餘面																													
建築基地位置	建築退縮限制退縮寬度(公尺)	退縮空間應配合措施	備註																												
街廓編號 A7、A11、A12、A14、A15 之住宅側臨快速道路之建築基地。	10	其面臨道路起點應至少留設 5 公尺寬化空間，其餘面建築退縮部分需留設不少於 3 公尺寬之人行道。	退縮部分不得加蓋籬或圍牆，退縮部分得計入法定空地面積計算，惟必須鋪設人行道供公眾通行及於綠化空間設置植栽、花壇、草坪等																												
本計畫區其餘臨道路部	5	其面臨道路起點應至少留設 2 公尺寬																													

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>開放空間之配置原則，故予納入條文內容做一致性規範，又沿建築線側退縮空間必須鋪設人行道及設置植栽、花壇、草坪等綠化美化設施會影響動線進出之順暢性，爰予刪除。</p> <p>7. 本計畫區內並無人行步道用地，爰予刪除將建築基地面臨人行步道規定。</p> <p>8. 點次調整。</p>						
<p>四、停車空間：住宅區及寺廟專用區內建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺，則每超過一〇〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。</p>	<p>六、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條、「建築技術規則」規定辦理外，並應依下列規定辦理，且停車空間不得移作他種用途使用：</p> <p>(一)住宅區之建築物附屬汽車停車位數量應依下列規定設置：</p> <table border="1" data-bbox="630 1070 1029 1355"> <thead> <tr> <th>土地 使用 別</th> <th>停車位數量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區 → 寺廟專用區</td> <td>建築樓地板面積未達 100 平方公尺者，應留設 1 部停車空間，如超過 100 平方公尺，則每超過 100 平方公尺或其零數應留設 1 部停車空間。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)汽機車坡道應於地面層起始點至法定退縮範圍留設至少 6 公尺平地緩衝空間(詳見附圖 2)，但停車位總數量在 50 部以下者，其平地緩衝空間得減為 4 公尺。建築基地如情況特殊經都設會同意者，得依其決議辦理。</p> <p>(三)機車停車需求空間，應於各建築基地內提供，並按汽車需求數量等量設置，並依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定辦理。</p> <p>變更理由：</p>	土地 使用 別	停車位數量	住宅區 → 寺廟專用區	建築樓地板面積未達 100 平方公尺者，應留設 1 部停車空間，如超過 100 平方公尺，則每超過 100 平方公尺或其零數應留設 1 部停車空間。	<p>照案通過。 (第 2 次小組)</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
土地 使用 別	停車位數量						
住宅區 → 寺廟專用區	建築樓地板面積未達 100 平方公尺者，應留設 1 部停車空間，如超過 100 平方公尺，則每超過 100 平方公尺或其零數應留設 1 部停車空間。						

現行條文	公展條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<ol style="list-style-type: none"> 1. 施行細則第 42 條已明訂汽、機車位設置依都市計畫書中所載規定，未規定者，依建築技術規則有關規定設置。 2. 有關停車位設置規定屬本案特殊性規定，爰予保留特殊性規定並配合整體開發地區通案性土管條文酌修文字。 3. 配合都市設計審議原則加強人行道安全設計，留設緩衝空間。 4. 另查建築技術規則並無機車位之設置標準，爰配合整體開發地區通案性土管條文增訂。 5. 本計畫區內並無寺廟專用區，爰予刪除相關規定。 6. 點次調整。 		
<p>五、最小建築基地限制：本計畫區之住宅區最小建築基地規模不得小於六〇〇平方公尺，唯因辦理區段徵收後基地情況特殊，致基地不足最小規模者，且經台北縣政府核准者，不在此限。</p>	<p>七、最小建築基地限制：本計畫區之住宅區最小建築基地規模不得小於 600 平方公尺，<u>惟因辦理區段徵收後基地情況特殊，致基地不足最小規模者，且經新北市政府核准者，不在此限。</u></p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合臺北縣改制新北市，將臺北縣修正為新北市。 2. 點次調整及更正錯字。 	<p>修正後通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p>七、最小建築基地限制：本計畫區之住宅區最小建築基地規模應依附圖 3 <u>規定辦理，惟因辦理區段徵收後基地情況特殊，致基地不足最小規模者，且經新北市政府核准者，不在此限。</u></p> <p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>考量角地兩側臨路皆需退縮，就法定退縮等相關規定綜合考量及模擬試算，現行最小建築基地開發規模 600 平方公尺，屬角地者提高</u> 	<p>依本次提會簡報內容修正後通過。</p> <p>修正內容：修正「變更理由」：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 最小建築基地開發規模 600 平方公尺街廓之角地就法定退縮等相關規定綜合考量及模擬試算，須調整至 800 平方公尺，以免影響地主開發建築權益。 2. 區段徵收抵價地之

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><u>最小建築基地開發規模至 800 平方公尺，以免影響地主開發建築權益。</u></p> <p>2. <u>區段徵收抵價地之最小建築單位面積係依都市計畫規定之最小建築基地限制訂定，建議刪除但書之規定。</u></p> <p>3. <u>點次調整。</u></p> <p>修正理由：</p> <p>1. <u>考量保障區內大多數地主權益，增加其領回土地機率，以及避免影響地主開發建築權益。</u></p> <p>2. <u>考量區段徵收抵價地之最小建築單位面積係依都市計畫規定之最小建築基地規定訂定，爰無但書規定情形，應予刪除。</u></p> <p>3. <u>刪除但書後變更理由已無需敘明配合修正文字。</u></p> <p>(第 2 次小組)</p>	<p>最小建築單位面積係依都市計畫規定之最小建築基地限制訂定，建議刪除但書之規定。</p> <p>3. 點次調整。</p> <p>修正理由： 文字酌修。</p>
<p>六、獎勵規定：</p> <p>(一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面</p>	<p>八、獎勵規定：<u>本都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：</u></p> <p>(一)本計畫區不得適用設置公共開放空間之建築容積獎勵。</p>	<p>照案通過。</p> <p>(第 2 次小組)</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	專案小組初步建議意見	市都委會決議																
<p>積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三○為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用：其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用者。</p> <p>(三) 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加樓地板面積。</p> <p>(四) 為鼓勵大規模整體發展，得依下表規定依其建築基地面積之規模大小，另行增加容積率。</p> <table border="1" data-bbox="169 1272 595 1592"> <tr> <th>基地規模 (m²)</th> <th>超過 1,000 m²</th> <th>超過 2,000 m²</th> <th>超過 3,000m² 或全街廓</th> </tr> <tr> <td>獎勵容積/基準容積 (%)</td> <td>5%</td> <td>10%</td> <td>20%</td> </tr> </table> <p>註：全街廓係指計畫道路(或分區界線)所圍之街廓。</p> <p>(五) 於本都市計畫修正發布實施後，並於發還原地主土地完成點交之日，或政府土地公開標售或專案讓售之日起一、三、五年內，提出建築申請，並經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，給予基準容積 15%、10%、5% 之獎勵容積。</p>	基地規模 (m ²)	超過 1,000 m ²	超過 2,000 m ²	超過 3,000m ² 或全街廓	獎勵容積/基準容積 (%)	5%	10%	20%	<p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用：其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用者。</p> <p>(三) 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加樓地板面積。</p> <p>(二) 為鼓勵大規模整體發展，得依下表規定依其建築基地面積之規模大小，另行增加容積率。</p> <table border="1" data-bbox="627 1397 1031 1711"> <tr> <th>基地規模 (平方公尺)</th> <th>超過 1,000 平方公尺</th> <th>超過 2,000 平方公尺</th> <th>超過 3,000 平方公尺或全街廓</th> </tr> <tr> <td>獎勵容積/基準容積 (%)</td> <td>5%</td> <td>10%</td> <td>20%</td> </tr> </table> <p>註：全街廓係指計畫道路(或分區界線)所圍之街廓。</p> <p>(三) 於本都市計畫修正發布實施後，並於發還原地主土地完成點交之日，或政府土地公開標售或專案讓售之日起 1、3、5 年內，提出建築申請，並經臺北</p>	基地規模 (平方公尺)	超過 1,000 平方公尺	超過 2,000 平方公尺	超過 3,000 平方公尺或全街廓	獎勵容積/基準容積 (%)	5%	10%	20%		
基地規模 (m ²)	超過 1,000 m ²	超過 2,000 m ²	超過 3,000m ² 或全街廓																
獎勵容積/基準容積 (%)	5%	10%	20%																
基地規模 (平方公尺)	超過 1,000 平方公尺	超過 2,000 平方公尺	超過 3,000 平方公尺或全街廓																
獎勵容積/基準容積 (%)	5%	10%	20%																

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>(六)前兩項開發規模獎勵及開發時程獎勵，合計不得超過基準容積 30%之上限。</p> <p>(七)獎勵容積總量不得超過基準容積 50%。</p> <p>(八)寺廟專用區不適用獎勵之規定。</p> <p>(九)本計畫區不作為容積移轉容積獎勵之移入地區。</p>	<p>縣都市設計審議委員會審議通過者，給予基準容積率 15%、10%、5%之獎勵容積。</p> <p><u>(四)建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。</u></p> <p><u>(五)建築物取得耐震標章者，給予基準容積 3%之容積獎勵。</u></p> <p><u>(六)住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵：</u></p> <p><u>1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。</u></p> <p><u>2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：</u></p> <p><u>(1)第一級：給予基準容積 2%之容積獎勵。</u></p> <p><u>(2)第二級：給予基準容積 1%之容積獎勵。</u></p> <p>(七)寺廟專用區不適用獎勵之規定。</p> <p><u>申請前項(四)、(五)、(六)款容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。建築基地符合第一項各款獎勵條件，得同時適用之，各款獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過基準容積之 50%。</u></p> <p>變更理由：</p> <p>1. 容積獎勵規定配合整體開發地區通案性土管條文酌修文字。</p> <p>2. 考量整體開發地區通案性土管條文規定僅鼓勵商業區之</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>建築基地依建築技術規則設置公共開放空間予以獎勵，因本計畫範圍並無劃設商業區，爰不予適用。</p> <p>3. 考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為新北市皆適用，爰刪除本條文中有關公益性設施獎勵內容回歸施行細則第 48 條第 3 項規定辦理。</p> <p>4. 臺北縣改制新北市後「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」已廢止，新北市政府另制定「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」取代，惟「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」業於民國 101 年 12 月 28 日依新北市政府北府工建字第 1013176272 號令廢止，並自民國 102 年 1 月 1 日生效，爰配合刪除。</p> <p>5. 面積單位統一以「平方公尺」為準。</p> <p>6. 都市設計審議回歸施行細則第 45 條都市設計審議條件規定，爰予刪除申請時程獎勵需經都市設計審議之規定。</p> <p>7. 整體開發規模及時程獎勵，屬本計畫特殊性規定，爰予保留。</p> <p>8. 依施行細則第 48 條規定，明訂本計畫區得申請綠建築及智慧建築容積獎勵。</p> <p>9. 考量建築物結構安全，強化建築物耐震設計及住宅友善環境，爰參考內政部頒訂「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」及都市計畫法新北市施行細則規定，增加住宅區建築物耐震設計及住宅友善環境之容積獎勵項目，並應與</p>		

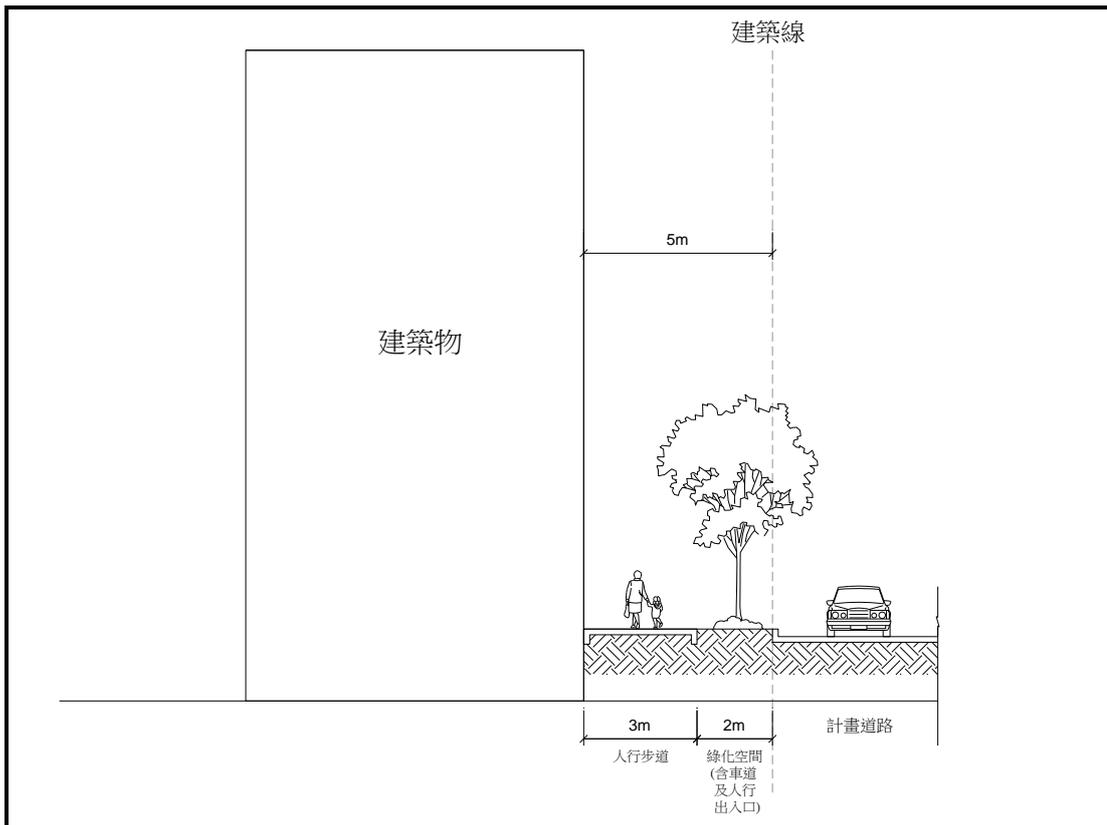
現行條文	公展條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<p>本府簽訂協議書。</p> <p>10. 將獎勵項目涉及須簽訂協議書部分予以合併規定。又依施行細則第 46 條規定應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上者，亦應與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。</p> <p>11. 施行細則於 103 年 4 月 29 日發布實施，第 47 條已訂定容積獎勵上限不得超過基準容積 20%，故獎勵上限回歸施行細則，並刪除原條文第 6、7 款，另考量與原條文規定上限 50% 之落差，基於保障區內土地所有權人權益，故配合放寬不得作為容積移轉入地區限制，惟容積獎勵加容積移轉仍不得超過 50%。</p> <p>12. 點次調整。</p>		
未規定。	<p>九、<u>建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</u></p> $\text{折繳代金金額} = \text{公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值} + \text{興建成本} + \text{管理維護經費}$ <p>(一)<u>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。</u></p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p>九、<u>建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</u></p> <p>折繳代金金額 = 公益性設施容積樓地板相對</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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<p><u>(二)興建成本 = 捐建建物容積樓地板面積 × 營建費用單價。</u></p> <p><u>營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</u></p> <p><u>管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</u></p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 增訂新條文。 2. 為提升居住環境品質、形塑都市景觀，以及鼓勵民間加速都市更新，配合施行細則修訂增列適用第 39 條之 2 容積加給規定，並敘明其捐贈之公益性設施經市府檢討無設置必要得改繳代金及其計算方式。 3. 另施行細則第 48 條規定係為促進私人捐建公益性設施，以提升公共服務效能及都市生活品質，倘若申請捐建地區經市府評估暫無相關公共服務之需求，亦可改繳納代金方式，其代金由市府統籌運用，以提供公共服務使用。 	<p>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</p>	

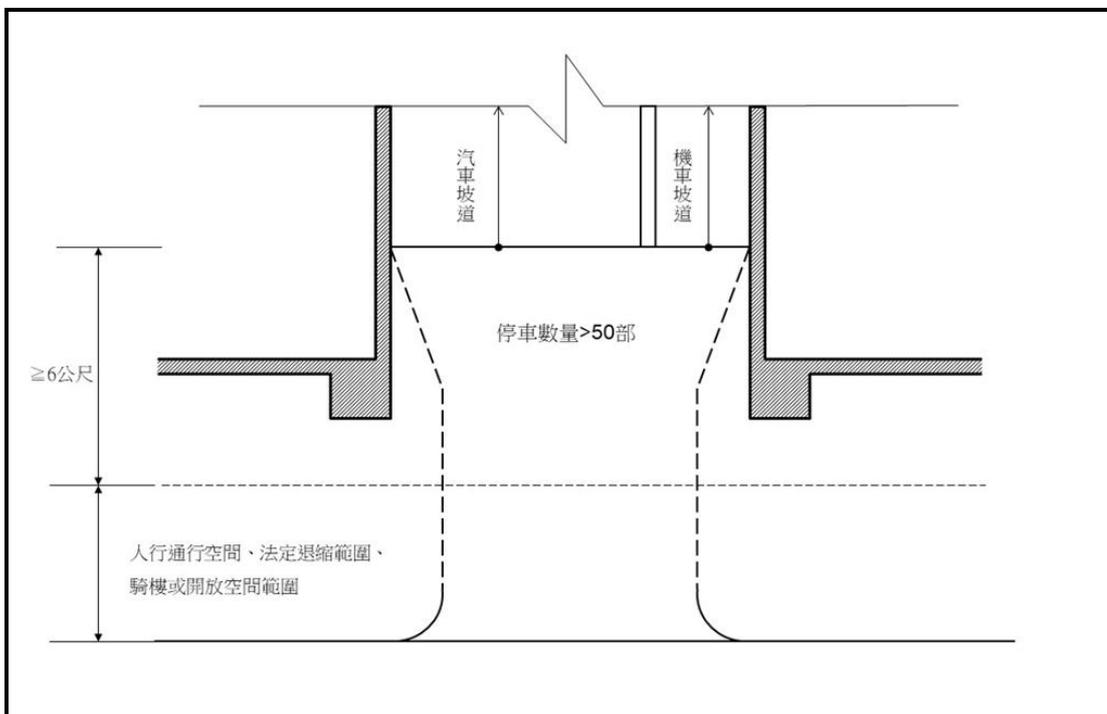
現行條文	公展條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p> <p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本點新增。 2. 為提升居住環境品質、形塑都市景觀，以及鼓勵民間加速都市更新，配合施行細則修訂增列適用第 39 條之 2 容積加給規定，並敘明其捐贈之公益性設施經市府檢討無設置必要得改繳代金及其計算方式。 3. 另施行細則第 48 條規定係為促進私人捐建公益性設施，以提升公共服務效能及都市生活品質，倘若申請捐建地區經市府財務收支及公有建物聯審小組評估暫無相關公共服務之需求，亦可改繳納代金方式，其代金由市府統籌運用，以提供公共服務使用。 <p>修正理由： 修正誤植文字及項次符號。 (第 2 次小組)</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
七、法定空地綠化：建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以綠化、美化環境。	刪除。 刪除理由： 回歸施行細則第 43 條規定，爰刪除本條文。	照案通過。 (第 2 次小組)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
八、公園綠化：本計畫區內公園用地之綠覆率不得少於百分之八〇，公園兼兒童遊樂場用地之綠覆率不得少於百分之六〇。	<p>十、<u>基地綠化</u>：本計畫區內公園用地之綠覆率不得少於 80%。除依施行細則第 43 條規定辦理外，<u>公園兼兒童遊樂場用地之綠覆率不得少於 60%。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；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。</u></p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本要點之適用即為中和都市計畫(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)細部計畫範圍，爰應無須再敘明「本計畫區內」。 2. 本計畫區內並無公園用地，爰予刪除相關規定。 3. 公園兼兒童遊樂場用地之綠覆率規定回歸施行細則第 43 條綠覆率規定，爰配合刪除重複性規定。 4. 配合通案性土管要點增訂有關覆土深度、綠化面積等植栽綠化規定並酌修文字。 5. 點次調整。 	照案通過。 (第 2 次小組)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
九、本計畫區之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做多目標使用。	刪除。 刪除理由： 考量適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」無須特別規定，爰刪除本條文。	照案通過。 (第 2 次小組)	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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
十、本計畫區內基地之開發行為，應先經台北縣都市設計審議委員會審查同意後，始准依法申請發照或施工。	刪除。 刪除理由： 回歸施行細則第 45 條都市設計審議條件規定，爰刪除本條文。	照案通過。 (第 2 次小組)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十一、本計畫區道路截角除計畫圖說明尺寸者外，均依臺北縣建築管理規則第十七條規定採圓弧截角。	刪除。 刪除理由： 由於一般道路截角規劃除特殊截角外，均依新北市建築管理規則規定辦理，無須特別規定，又本計畫區內未規劃特殊截角，爰刪除本條文。	照案通過。 (第 2 次小組)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十二、為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留利用滯洪及涵養水分相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由縣政府訂定之。	刪除。 刪除理由： 透保水相關規定回歸「透水保水自治條例」及「透水保水技術規則」之規定，爰刪除本條文。	照案通過。 (第 2 次小組)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
未規定。	十一、本要點若執行上有疑義時，得經 <u>新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</u> 變更理由： 1. 增訂新條文。 2. 配合通案性土管要點增訂執行疑義之處理方式與解釋權責規定。	照案通過。 (第 2 次小組)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	刪除。 刪除理由： 本要點第 2 點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。	照案通過。 (第 2 次小組)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。



附圖 1 退縮開放空間剖面圖(5 公尺)



附圖 2 汽機車坡道緩衝空間示意圖

附表 3 「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築設計畫)細部計畫(部分住宅區及公園兼兒童遊樂場用地為道路用地、修訂事業及財務計畫及修訂土地使用分區管制要點)」人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	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	新北市 中和區 秀景里 里長李 ○河	有關本計畫後續整體開發辦理時程進度要向居民說明，以瞭解何時完成區段徵收與後續公共設施(如消防用地)之開闢期程及申請建築期程。	請向居民說明本計畫後續整體開發辦理時程進度及公共設施開闢期程與申請建築期程。	未涉都市計畫變更事宜，已轉知相關單位配合辦理。 理由： 1. 整體開發辦理時程進度屬區段徵收整體開發作業事宜，非屬都市計畫範疇。 2. 又地政局已提供相關作業進度供參，列述如下： (1) 查刻正進場辦理現況調查及地上物查估前置作業，並於 109 年 7 月 9 日召開第一次事業計畫公聽會及地上物查估前說明會。 (2) 後續於本案發布實施後，召開第二次事業計畫公聽會，並就區段徵收公益性必要性及抵價地比例，報請內政部審核。 (3) 配合內政部核定情形，預計 110 年上半年與地主協議價購、同年下半年公告區段徵收及工程開工，至公共設施用地及可建築土地，則將配合用地機關需求與工程施作情形	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				<p>辦理移交。</p> <p>(4) 相關資訊已於上開事業計畫公聽會說明，亦可於專案網站（網址：http://www.xiubei.com.tw/）查詢。</p> <p>(第2次小組)</p>	
2	莊○閔	<p>土地使用分區管制要點-最小建築開發規模。</p> <p>土管規定最小建築開發規模為 600 平方公尺，是否有往下調整空間，因為會導致土地所有權人無法開發（分回抵價地過小）。</p>	<p>土管規定最小建築開發規模為 600 平方公尺，是否有往下調整空間。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>併土地使用分區管制要點修訂前後對照表修定後條文第 7 點。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為保障區內大多數地主權益，增加其領回土地機率，酌予於部分街廓下調最小開發規模至 300 平方公尺，以降低地主合併配地之門檻。 2. 考量角地兩側臨路皆需退縮，最小建築基地開發規模下調至 300 平方公尺，就法定退縮等相關規定綜合考量及模擬試算，屬角地者予以提高最小建築基地開發規模至 600 平方公尺，以避免影響地主開發建築權益。又現行最小建築基地開發規模 600 平方公尺，屬角地者則予以提高最小建築基地開發規模至 800 平方公尺。 <p>(第2次小組)</p>	<p>依本次提會簡報內容修正後通過。</p> <p>修正內容：依陳情事由簡化「理由」：為保障區內大多數地主權益，增加其領回土地機率，酌予於部分街廓調整最小開發規模至 300 平方公尺，以降低地主合併配地之門檻。</p> <p>修正理由：文字酌修。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
3	張○源等14人 土地使用分區管制要點。	一、秀朗橋北側區段徵收案，歷時14餘年，有很多歷史典故，可能承辦單位都不知道，本案原承辦人員也可能都退休了，早期是因建設新北環快有些土地直接被徵收，其餘的土地也承諾會盡速辦理區段徵收，結果延宕到現在，這些地主似乎被政府遺忘了！嚴重淹水作物損失從來無法得到政府任何補助。但這都是過去！原與新北市中和華中橋西側區段徵收開發案連結，後來也被分案辦理，時間延宕法規也都改變，停車獎勵停止、地下室開挖率下降…等，與華中橋西側區段徵收一起開發的條件跟現在單獨開發應有所不同；再公文上有提到本區領取補償費的地主高達80%，表示本區小地主非常多！達到規模獎勵2,000平方公尺者，目前連一位地主都沒有。所以，訂定3,000平方公尺的規模獎勵無實質效益！同時最小建築基地規模不得小於600平方公尺，對於該地段多數小地主皆未達到此標準，希望依現況考	1. 陳請修正土地使用分區管制要點： (1) 第二點土地使用強度： 1. 本市離本區最近的央北重劃區基準容積率為240%，並有創意容積獎勵10%。 2. 基準容積率酌請修正如下： 住宅區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。否則訂定的獎勵對地主並無幫助！ (2) 第五點最小建築基地限制： 1. 該地段小地主非常多皆未達到此標	酌予採納。 1. 有關最小建築基地開發規模意見併入陳第2案辦理。 2. 有關開發規模獎勵，係於94年7月29日變更訂定在開發地區條件較為優惠，為延續規劃原意鼓勵大規模開發，建議維持原計畫。 3. 有關時程獎勵維持原計畫，另因都市設計審議已回歸施行細則，爰刪除「並經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者」文字。 4. 本次係配合施行細則施行第47條，已訂定容積獎勵上限，故回歸施行細則予以刪除原條文，惟考量與原條文規定上限50%之落差，基於保障區內土地所有權人權益，修正為容積獎勵加容積移轉不得超過50%。 5. 因本次變更後容積獎勵加容積移轉不得超過基準容積50%，尚與88年原計畫規定容積獎勵不得超過基準容積50%（不得容移）之上限一致，故本計畫區基準容積率維持原計畫。	依本次提會簡報內容修正後通過。修正內容：修正「酌予採納」為「部分採納」。修正理由：依通案原則文字酌修。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議						
		<p>量調降標準。</p> <p>二、因各項法規修改，本區設定規模獎勵、時程獎勵、智慧建築、耐震標章等，這些獎勵似乎抵觸了都市計畫法新北市施行細則第47條或第48條規定基準容積增加建築容積後，建築基準第1.2被之基準容積。如果我們的認知是對的，因時空背景不同，政府應依近年新北市建設細部計畫(重劃區)訂定符合現行法令配套之「土地使用分區管制」規定。</p> <table border="1" data-bbox="501 1077 815 1355"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區	依施行細則規定辦理	200	<p>準，希望</p> <p>依現況考量調降標準建築基地面積之容積率。</p> <p>2. 建議修改最小建築基地限制為500平方公尺。</p> <p>(3) 第六點</p> <p>(四)開發規模獎勵酌請修正如下：(獎勵容積/基準容積)(%)</p> <p>1. 超過1,000平方公尺：5%。</p> <p>2. 超過1,500平方公尺：10%。</p> <p>3. 超過2,000平方公尺：20%。</p> <p>(4) 第六點</p> <p>(五)開發時程獎勵不變。</p> <p>(5) 第六點</p> <p>(六)前兩項開發規模獎勵及</p>	(第2次小組)	
土地使用分區種類	建蔽率(%)	容積率(%)									
住宅區	依施行細則規定辦理	200									

編號	陳情人及陳情位置		陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				<p>開發時程獎勵合計不得超過基準容積30%之上限；建議修改並未影響開發規模獎勵及開發時程獎勵，合計也未超過基準容積30%之上限。</p> <p>2. 連署人張源願意列席都市計畫委員會。</p>		



附圖 1 「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)」都市計畫變更示意圖

案由	變更淡水(竹圍地區)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)(部分第四種住宅區為第四種住宅區(特1))(海鷗段 717 地號等 1 筆土地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第十案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府都市更新處</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>新北市政府（以下簡稱本府）為積極改善轄區都市計畫範圍內防災工作，自 105 年 3 月起即推出防災都更行動方案，且陸續鬆綁都市更新、簡易都更、容積移轉等相關法令及擴大適用範圍，惟執行至今尚有一些執行及推動之困難點。而為加速都市防災政策推動及民眾自力都更之誘因，本府特研擬「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」（以下簡稱防災再生自治條例）於 107 年 3 月 21 日發布實施，同時考量防災都更為本府重點推動政策，訂定「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例第 5 條第 1 項第 4 款執行計畫」，希望透過擬定或變更細部計畫，提高基準容積為配套措施。</p> <p>本次變更計畫範圍座落新北市淡水區竿蓁二街、竿蓁二街 19 巷及竿蓁二街 19 巷 20 弄等計畫道路所圍街廓內，為淡水區海鷗段 717 地號之基地範圍，土地面積共計 0.1149 公頃。本案基地已於 108 年 10 月 24 日經本府工務局同意核備「社團法人新北市土木技師公會鑑定為高氯離子鋼筋混凝土建築物」，鑑定結果為拆除重建，並於同年 12 月 18 日申請適用本市防災自治條例；109 年 1 月 13 日領得拆除執照、2 月 27 日核准適用本市防災自治條例第 5 條（第 1 項第 4 款除外）申請，遂同年 3 月 19 日拆除完成。</p> <p>綜上所述，為落實本市都市防災政策推動與保障依法申請獎勵者之相關權益，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款規定變更細部計畫以為因應。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>本變更計畫位於淡水都市計畫中，為淡水區竿蓁二街、竿</p>		

莁二街 19 巷及竿莁二街 19 巷 20 弄等計畫道路所圍住宅區街廓內，變更範圍為淡水區海鷗段 717 地號 1 筆土地，面積共計 0.1149 公頃。

伍、計畫內容

為配合本府於 107 年 3 月 21 日發布之「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」，並依據「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例第 5 條第 1 項第 4 款執行計畫」，針對申請適用之個案，爰以擬定都市計畫土地使用分區，提升個案容積率計算基準值，遂依前章土地使用分區訂定原則，劃定細部計畫區土地使用分區為第四種住宅區（特 1）。

陸、辦理經過

一、防災自治條例適用辦理情形：

- (一) 108 年 10 月 24 日工務局同意核備「社團法人新北市土木技師公會鑑定為高氯離子鋼筋混凝土建築物」，鑑定結果為拆除重建。
- (二) 108 年 12 月 18 日申請適用本市防災自治條例。
- (三) 109 年 1 月 13 日申請人領得拆除執照。
- (四) 109 年 2 月 27 日核准適用本市防災自治條例第 5 條(第 1 項第 4 款除外)。
- (五) 109 年 3 月 19 日拆除完成。

二、公開展覽及說明會：自 109 年 8 月 7 日起公開展覽 30 日，並於 109 年 8 月 17 日於本市淡水區公所 9 樓大禮堂舉行說明會。

三、依 109 年 8 月 21 日「擬定蘆洲都市計畫（配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例）（中原段 297 地號等 5 筆土地）細部計畫」案及「擬定淡水都市計畫（配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例）（海鷗段 147 地號等 1 筆土地）細部計畫」案及「擬定淡水都市計畫（配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例）（海鷗段 150 地號等 1 筆土地）細部計畫」案及「變更永和都市計畫細部計畫（配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例）（部分住宅區為住宅區(特 1)）（雙和段 353 地號等 2 筆土地）」案新北市都市計畫委員會第 1

	<p>次專案小組研商會議紀錄，市都委會專案小組初步建議意見四「……並授權後續『新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例』防災自治條例申請案件(共計3案)，於完成都市計畫公開展覽程序後，逕提大會審議。」並經新北市都市計畫委員會第121次大會通過，故本案依前開專案小組建議及大會決議提請本次大會審議。</p> <p>柒、公民或團體陳情意見</p> <p>本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共1件，其陳情內容及後續建議事項詳表2。</p> <p>捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、依本次提會及簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表 1 變更淡水(竹圍地區)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)(部分第四種住宅區為第四種住宅區(特1))(海鷗段 717 地號等 1 筆土地)案變更內容綜理表

公展編號	提案編號	公开展覽草案內容			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	1	海鷗段 717 地號	第四住宅區 0.1149	第四種住宅區(特1) 0.1149	配合本府於 107 年 3 月 21 日發布之「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」,並依據「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例第 5 條第 1 項第 4 款執行計畫」,針對申請適用之個案,爰以變更都市計畫土地使用分區,提升個案容積率計算基準值。 照案通過	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



表 2 變更淡水(竹圍地區)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)(部分第四種住宅區為第四種住宅區(特1))(海鷗段 717 地號等 1 筆土地)案公民或團體陳情意見綜理表

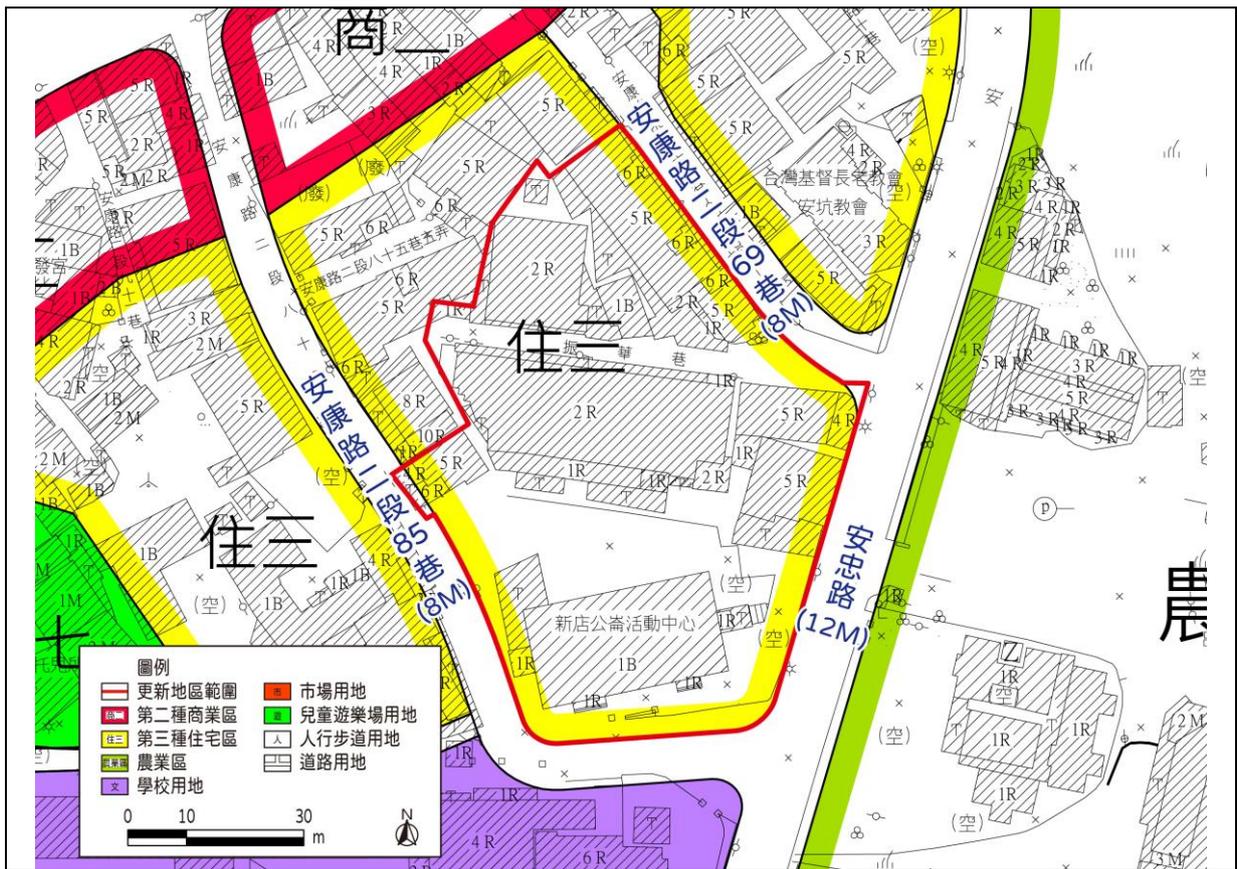
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	市都委會決議
人陳 1	章○華/ 海鷗段 717 地號	依公展資料內容本細部計畫得辦理容積移轉。因基地屬山坡地區且該地區訂有〈山坡地建築物不受建築技術規則 268 條之高度限制審議原則〉，若基地加入容積移轉且要受建築技術規則第 268 條限制時，則需辦理都市設計審議。	因此建議本計畫因容積移轉而須突破〈山坡地建築物不受建築技術規則 268 條之高度限制審議原則〉，則無需辦理都市設計審議。	不予採納。 理由： 1. 本案係加速危險老舊建築物之重建，避免重大災害發生，爰依「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例第 5 條第 1 項第 4 款執行計畫」予以直接調整容積上限。惟該自治條例並未放寬得不受建技規則有關山坡地之相關規定，即仍需依該基地原基準容積(240%)計算建築物高度。 2. 承上，本案依「建築技術規則建築設計施工篇」第 268 條檢討建築物高度限制時，除法定最大容積率以原計畫基準容積(240%)計算外，倘欲突破前開高度限制者，仍應依現行都市計畫土管要點規定辦理都市設計審議。	依作業單位研析意見通過

表 3 變更淡水(竹圍地區)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)(部分第四種住宅區為第四種住宅區(特1))(海鷗段 717 地號等 1 筆土地)案土地使用分區管制要點修正條文對照表

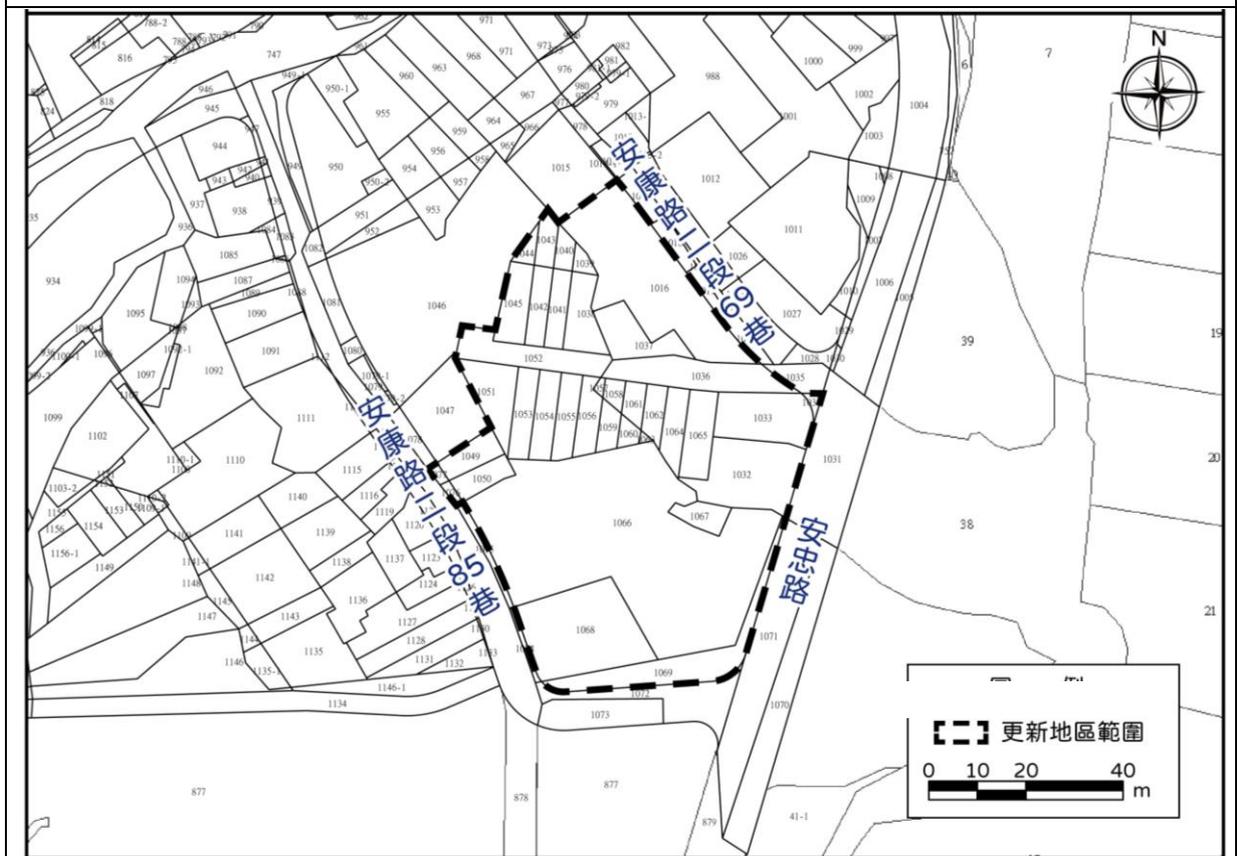
公開展覽條文內容	作業單位提會建議意見	市都委會決議
<p>為配合本府於 107 年 3 月 21 日發布之「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」推動，訂定本案第四種住宅區(特1)之土地使用分區管制要點如下，其餘未規範項目依原都市計畫住宅區規定辦理。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>依本次提會及簡報內容通過</p>
<p>一、本土地使用分區管制要點(第四種住宅區(特1))僅適用依「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」申請重建之個案，其餘則從原計畫規定。</p>	<p>一、本土地使用分區管制要點(第四種住宅區(特1))僅適用<u>本次</u>依「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」申請重建之個案，<u>後續辦理重建時，應從原計畫規定辦理，不得再適用本次調整後之容積率。</u></p> <p>修正理由： 配合通案性土管內容，爰調整文字說明。</p>	<p>依本次提會及簡報內容通過</p>
<p>二、容積率不得大於 360%，且不得再依其他法令規定申請容積獎勵。</p>	<p>二、<u>第四種住宅區(特1)基準容積為 240%，現因配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例暨其執行計畫內容調整基準容積，本次僅 1 次性的調整，故本案依上述自治條例及執行計畫規定，依現行都市計畫容積率之 1.5 倍計之，故調整後容積率不得大於 360%，且不得再依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例、都市計畫法新北市施行細則或相關法令增加建築容積獎勵。</u></p> <p>修正理由： 配合通案性土管內容，爰調整文字說明。</p>	<p>依本次提會及簡報內容通過</p>
<p>三、申請容積移轉時，可移入容積值應以原計畫基準容積(240%)計算。另除不受「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第三點第四款之規定限制外，其餘應逕依相關規定辦理。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>依本次提會及簡報內容通過</p>
<p>四、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>依本次提會及簡報內容通過</p>
<p>五、本要點未規定事項依原都市計畫第四種住宅區之相關規定辦理。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>依本次提會及簡報內容通過</p>

案由	劃定新北市新店區民安段 1016 地號等 37 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第十一案
說明	<p>壹、劃定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據： 都市更新條例第 6 條第 1、2、3 款。</p> <p>參、再提會緣由： 本案前經 109 年 9 月 18 日新北市都市計畫委員會第 121 次會議審議部分通過，因涉及公開展覽期間公民陳情意見-新店區民安段 1015 地號 1 筆土地納入劃定更新地區範圍 1 案，依會議決議在 2 個月內完成陳情地號所有權人意願調查，倘有 50% 以上所有權人同意參與都更，原則評估納入本案更新地區範圍，爰辦理陳情地號所有權人參與都更意願調查(詳表一、表二)，並彙整相關數據做成意願調查結果後，依都市計畫法定程序提請大會討論。</p> <p>肆、劃定範圍與面積： 本更新地區範圍為安忠路以西，安康路二段 85 巷以東，安康路二段 69 巷以南所圍之街廓南側；包括新店區民安段 1016、1032、1033、1034、1036、1037、1038、1039、1040、1041、1042、1043、1044、1045、1049、1050、1051、1052、1053、1054、1055、1056、1057、1058、1059、1060、1061、1062、1063、1064、1065、1066、1067、1068、1069、1076、1077 地號等 37 筆土地，總面積約 5,344.34m²。(詳附圖一、附圖二)</p> <p>伍、辦理經過：</p> <p>一、公開展覽及說明會 自民國 109 年 8 月 13 日起至 9 月 11 日止，公開展覽 30 天，並於 8 月 18 日假新北市新店區公崙市民活動中心 1 樓禮堂舉辦公開說明會，總計收到公開展覽期間公民或團體陳情意見 2 案(詳表三)。</p> <p>二、新北市都市計畫委員會： 本案經 109 年 9 月 18 日新北市都市計畫委員會第 121 次會議審議部分通過，其中針對公展期間陳情涉及民安段 1015 地號納</p>		

	<p>入本案更新地區範圍部分，請作業單位於 2 個月內完成陳情地號所有權人意願調查，倘有 50%以上所有權人同意參與都更，原則評估納入本案更新地區範圍。</p> <p>陸、提請大會討論事項：</p> <p>有關陳情地號(民安段 1015 地號)所有權人參與都更意願，已於 9 月 21 日針對該範圍所有權人進行意願調查，統計至 10 月 6 日止私有土地及合法建築物所有權人更新意願同意比例皆為 40%，未達 50%(同表一)(財政局表示持續協調中)，爰提大會討論。</p> <p>柒、以上符合法定程序，提請大會討論。</p>
<p>決議</p>	<p>一、有關劃定更新地區範圍及人民陳情回應部分，依本次提會及簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部份一併修正。</p>



附圖一 更新地區土地使用分區示意圖



附圖二 更新地區範圍圖

表一「劃定新北市新店區民安段 1016 地號等 37 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」民安段 1015 地號更新意願調查表)(至 10/16 止)

項目	土地		合法建築物	
	面積(m ²)	所有權人數 (人)	面積(m ²)	所有權人數 (人)
1015 地號總和	265.23	10	916.50	10
公有	0	0	0	0
私有	265.23	10	916.50	10
私有更新意願 同意數	132.615	5	458.25	5
私有更新意願 同意比例(%)	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%

表二「劃定新北市新店區民安段 1016 地號等 37 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」全區更新意願調查表

項目	土地		合法建築物	
	面積(m ²)	所有權人數 (人)	面積(m ²)	所有權人數 (人)
全區總和	5,344.35	69	6,144.31	58
公有	2,522.47	2	700.60	1
私有	2,821.88	67	5,443.71	57
私有更新意願 同意數	1,292.98	27	2,064.56	24
私有更新意願 同意比例(%)	45.82%	40.30%	37.93%	42.11%

表三「劃定新北市新店區民安段 1016 地號等 37 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」逕提市大會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	建議事項	市都委會決議
一 展 人 2	林○俊	民安段 1015 地號	本人位於都更地區內持有 1037 地號土地，惟更新地區北側 1015 地號本人亦持有部分房地，希望也一起納入劃定範圍。	納入劃定更新地區範圍	同意採納 理由： 1. 本案劃定更新地區係為配合市府推動市有土地辦理公辦都更期程，並考量相鄰土地執照之完整性、臨路條件等因素劃定本次更新地區範圍。 2. 本案於 109 年 9 月 21 日針對民安段 1015 地號之所有權人進行意願調查。統計至 10 月 16 日止私有土地及合法建築物所有權人更新意願同意比例皆為 50%，原則納入本案劃定更新地區範圍。

案名	變更淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為第 3 種商業區及兒童遊樂場用地)(竹圍段 894-5 地號等 5 筆土地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第十二案
說明	<p>壹、 提會緣由</p> <p>一、 本案變更範圍位於淡水線捷運竹圍站周邊之乙種工業區，本案申請人元興建設股份有限公司，為整合使用效率低落的工業區土地，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理變更乙種工業區為商業區，並應捐贈公共設施用地及可建築土地面積，合計佔變更工業區土地總面積之比例不得低於 40.5%。</p> <p>(一)、 捐贈公共設施用地(佔變更範圍總面積 30%)</p> <p>本計畫劃設之公共設施用地為兒童遊樂場用地，面積計 0.0873 公頃，佔變更範圍總面積 30%，依規定均由開發者自行興建，並捐贈予新北市政府。</p> <p>(二)、 捐贈可建築土地(佔變更範圍總面積 10.5%)</p> <p>本計畫捐贈第三種商業區可建築土地 0.0306 公頃予新北市政府，佔變更範圍總面積 10.5%，並配置於變更範圍東南隅與公共設施用地毗鄰。</p> <p>二、 本案經 103 年 1 月 23 日市都委會第 41 次會議審議通過，並於 103 年 5 月 6 日報請內政部都市計畫委員會審議。依據 103 年 9 月 11 日內政部都委會專案小組會議，涉及捐贈可建築土地作為回饋乙節，有關本案回饋捐贈可建築土地部分面積較小，本府取得後，尚未具公產使用效益，得考量採捐贈代金方式；並於會議紀錄載明，自願捐贈之可建築用地，不得以代金方式折算繳納，惟經各直轄市、縣(市)政府都市計畫委員會審議決議改採代金者，其代金須優先回饋當地之公共建設。</p> <p>三、 承上，本案提請 104 年 8 月 20 日第 57 次市都委會審議，原則同意作業單位所提捐贈代金及捐贈可建地二方案，並經循行政程序簽府一層同意後，再提請內政部都市計畫委員會審議。</p> <p>四、 惟後因配合法務部廉政署偵辦本案，市府於 104 年 9 月 7 日函知申請人，暫停本案都市計畫一切程序，並於第 58 次市都委會說明因應本案都市計畫變更程序暫停，暫不確認前次(第 57 次)會議紀錄。</p> <p>五、 因應相關偵查及審理程序業經最高法院 108 年 3 月 8 日 107 年度台上字第 836 號判決確定，本案均未涉及前開判決相關事</p>		

實，司法程序業已終結，故配合法務部廉政署調查而暫停審議之原因已消滅，將續行本案都市計畫程序，故於 109 年 4 月 15 日函知申請人本案得續行辦理。

六、為確認本案續行辦理事宜，市府城鄉發展局於 109 年 5 月 13 日召開府內工作會議，討論捐贈可建地採代金繳納方式以及後續办理流程，另有關申請人是否配合「新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二申請案件作業要點」規定申請基準容積加給乙節，請申請人會後函復擬續行辦理之方案。

七、申請人業於 109 年 7 月 31 日元興開字第 10907310001 函復市府城鄉發展局，擬以原方案續行辦理，並將捐贈可建築土地改採代金繳納，爰提請本市都委會確認。

貳、變更計畫內容

一、變更位置及範圍

本計畫區位於新北市淡水區，屬淡水(竹圍地區)都市計畫之乙種工業區，西側緊鄰計畫路寬 40 公尺之民權路，往北可連接淡金路，通往三芝、石門、金山、萬里等北海岸地區；往南可連接大度路、承德路，聯絡北投、天母、士林等地，串聯大臺北都會中心地帶。

變更範圍涵蓋淡水區竹圍段 894-5 地號等 5 筆土地，面積合計為 2,911.14 平方公尺，土地所有權人皆為本案之申請人(元興建設股份有限公司)。

二、變更內容(103 年 5 月 6 日北府城都字第 1030802121 號函送內政部都市計畫委員會審議方案)

本計畫擬變更部分乙種工業區為第 3 種商業區及兒童遊樂場用地(詳表一及圖一)。

參、前次都委會審議情形及本府相關會議決議

一、104 年 8 月 20 日市都委會第 57 次會議審議：原則同意作業單位所提捐贈代金及捐贈可建地二方案。

(一)方案 1：改採繳納代金

1. 依本府財政局 104 年 5 月 12 日提供書面意見表示，另本案若仍由申請人捐贈之可建築用地面積為 305.67 平方公尺，因面積較小，相對無開發利用之效益，且符合公有土地經營及處理原則之面積規範，日後以評估辦理標售為原

則。

- 依 103 年 9 月 11 日內政部都委會專案小組建議意見，自願捐贈之可建築用地，不得以代金方式折算繳納，惟經各直轄市、縣(市)政府都市計畫委員會審議決議改採代金者，所繳納之代金須優先回饋當地之公共設施。
- 建議本案由捐贈可建築土地改採繳納代金。



(二)方案 2：捐贈可建築土地及增設道路用地

- 維持本市都委會第 41 次審議通過本案採捐贈可建土地 305.67 平方公尺。
- 建議變更內容之方案調整增設公共施施用地，於本案計畫範圍南側劃設 6 公尺計畫道路，後續與可建築土地串連至兒童遊樂場用地，以利本案開放公間整體規劃，達公益性，供市民使用。



二、104年9月24日市都委會第58次會議審議：本案因配合法務部廉政署調查，本府暫停本案都市計畫變更程序，並以104年9月7日新北府城都字第1041691278號函知內政部及申請者，故57次會議紀錄暫不確認。

三、109年5月13日市府城鄉發展局召開工作會議結論：

(一)經檢核本案依都市計畫法新北市施行細則第39條之2規定申請基準容積加給，其基地條件(含捐贈可建築土地折繳代金)尚符都市計畫法新北市施行細則第39條之2及符合都市更新單元之劃定基準。

(二)考量本案設置公共托育中心、公共幼兒園等公益性設施，距離鄰近之加油站未達100公尺以上，故未符合加油站設置管理規則第8條第1項第4款規定，且捐贈之土地亦未符合財政局建議受贈面積1,650平方公尺之規模，爰尚符合捐贈公益性設施折繳代金規定另有關代金計算比照目前共通性土管內容計算。

(三)本案申請細則第39條之2規定適用，參照都市計畫法新北市施行細則第39條之2作業要點精神，於發布實施2年內申請建造執照爰後續於本案協議書簽訂時，於協議書中規定需於發布實施3年內申請建造執照，另倘未於2年內申請建造執照，應繳交500萬權利金。

(四)本案倘比照108年7月3日發布都市計畫法新北市施行細則第39條之2規定納入基準容積加給，其有關工業區變更案通案性應提高回饋比例及捐贈可建築土地應含「捐建」之原則，仍應比照辦理。倘申請人依本次變更方案提請本市都市計畫委員會報告後，請申請人提出說明，經內政部同意後，本案回本市都市計畫委員會續行審議。倘申請人依原方案，將捐贈可建築土地改採代金繳納，續提本市都市計畫委員會報告，並簽奉府一層核可後，提送內政部都委會審議。

(五)請申請人於本次會議召開後2周內，確認是否同意依目前工業區變更之通案性原則或採原方案續行辦理，並續提本市都市計畫委員會確認。

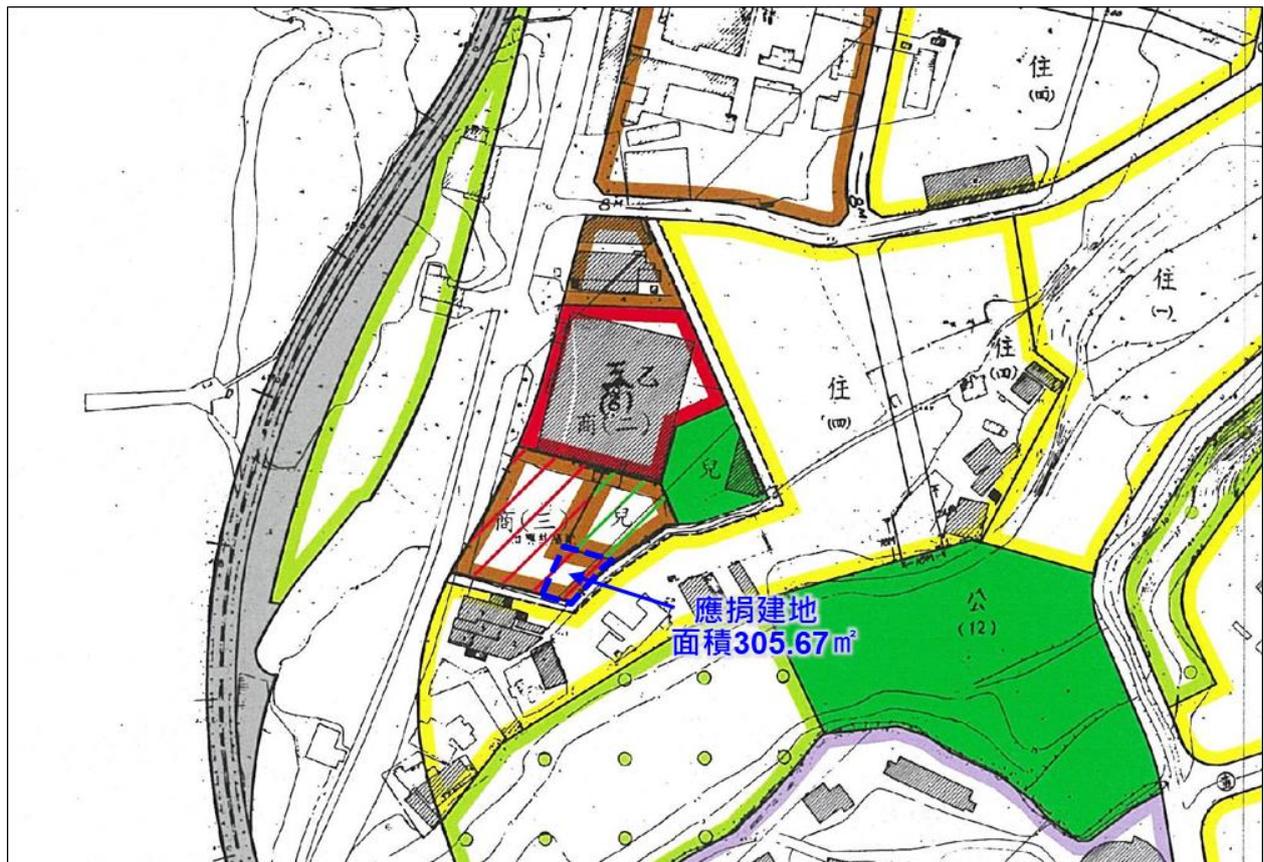
四、申請人於109年7月31日元興開字第10907310001函復市府城鄉發展局，擬以原方案續行辦理，並將捐贈可建築土地改採代金繳納，爰提請本市都委會確認。

伍、提會討論事項

	<p>一、依據 104 年 8 月 20 日第 57 次會議決議，原則同意作業單位所提捐贈代金及捐贈可建地二方案，惟本案於 104 年 9 月 7 日因配合法務部廉政署調查，故 104 年 9 月 24 日第 58 次會議決議暫不確認前次會議紀錄，爰提本次會議說明。</p> <p>二、依據 109/5/13 工作會議決議，因本案應捐贈土地面積未達本府財政局建議受贈面積應達 1,650 平方公尺以上之規模，得改採代金繳納方式辦理。</p> <p>三、本案申請人採第 57 次市都委會原則同意之捐贈可建築土地改採代金繳納之方案，符合市府「新北市都市計畫工業區變更通案審議原則」，爰提請本次大會報告後，續提請內政部都委會續審。</p> <p>四、變更內容詳表二及圖二。</p> <p>陸、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、本案報告案改為審議案第十二案。</p> <p>二、本次確認本案 104 年 8 月 20 日市都委會第 57 次會議紀錄。</p> <p>三、本案捐贈可建地面積小於 1650 平方公尺，依 109 年 8 月 24 日第 120 次會議報告之「新北市都市計畫工業區變更通案審議原則」採代金方式並同意本次提會分區調整方案，後續循行政程序提請內政部都市計畫委員會審議。</p>

表一、變更內容綜理表（103年5月6日北府城都字第1030802121號函送內政部都市計畫委員會審議方案）

位置	變更內容			
	原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)
新北市淡水區民權路東側	乙種工業區	0.2911	第三種商業區	0.2038
			兒童遊樂場用地	0.0873
	合計	0.2911	合計	0.2911



圖一、變更內容示意圖（103年5月6日北府城都字第1030802121號函送內政部都市計畫委員會審議方案）

表二、變更內容綜理表（本次提會確認方案）

位置	變更內容			
	原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)
新北市淡水區民權路東側	乙種工業區	0.2911	第三種商業區	0.2038
			兒童遊樂場用地	0.0873
	合計	0.2911	合計	0.2911



圖二、變更內容示意圖（本次提會確認方案）