

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161
號11樓

承辦人：吳欣怡

電話：(02)29603456 分機7151

傳真：(02)89650936

電子信箱：aa7123@ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國112年10月31日

發文字號：新北府城審字第1122114618號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送112年10月20日新北市都市計畫委員會第156次會議紀錄1份，請查照。

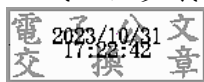
說明：

- 一、依本府112年10月13日新北府城審字第1121993511號開會通知單辦理。
- 二、為推動節能減碳政策，可逕上本府城鄉發展局網站(網址：<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>)，點選「主題專區」之「都市計畫」項下之「都委會會議紀錄」項下之「都委會大會會議紀錄」查閱。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、黃委員穗鵬(不含附件)、孫委員振義(不含附件)、賀委員士庶(不含附件)、黃委員敏修(不含附件)、陳委員姿伶(不含附件)、簡委員連貴(不含附件)、劉委員惠雯(不含附件)、許委員阿雪(不含附件)、張委員容瑛(不含附件)、黃委員台生(不含附件)、胥委員直強(不含附件)、徐委員國城(不含附件)、崔委員懋森(不含附件)、張委員聖琳(不含附件)、洪委員鴻智(不含附件)、彭委員光輝(不含附件)、汪委員禮國、祝委員惠美、鍾委員鳴時、交通部觀光署北海岸及觀音山國家風景區管理處(審議案第1~2案)、財政部國有財產署(審議案第1~4、7~10案)、海洋委員會海巡署北部分署(審議案第1~2案)、經濟部水利署第十河川分署(審議案第1~4案)、國防部軍備局(審議案第7~10案)、國防部軍備局工程營產中心(審議案第7~10案)、國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處(審議案第7~10案)、台灣電力股份有限公司(審議案第3~4案)、交通部臺灣鐵路管理局(審議案第3~4案)、新北市政府教育局

(審議案第1~2、7~10案)、新北市政府文化局(審議案第1~4、7~10案)、新北市政府交通局(審議案第3~6案)、新北市政府經濟發展局(審議案第1~2案)、新北市政府地政局(審議案第1~2、5~6案)、新北市政府環境保護局(審議案第1~2案)、新北市政府衛生局(審議案第5~6案)、新北市政府工務局(審議案第5~6)案、新北市政府財政局(審議案第7~10案)、新北市政府新聞局(審議案第7~10案)、新北市政府消防局(審議案第7~10案)、新北市政府殯葬管理處(審議案1~2案)、新北市政府漁業及漁港事業管理處(審議案第1~2案)、新北市政府新建工程處(審議案第1~4案)、新北市政府養護工程處(審議案第1~10案)、新北市政府綠美化環境景觀處(審議案第5~6案)、新北市金山區公所(審議案第1~2案)、新北市三芝區公所(審議案第1~2案)、新北市石門區公所(審議案第1~2案)、新北市三峽區公所(審議案第5~6案)、行天宮醫療志業醫療財團法人恩主公醫院(審議案第5~6案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第1~2、5~6案)、學邑工程技術顧問股份有限公司(審議案第7~10案)、中冠科技顧問股份有限公司(審議案第3~4案)

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



新北市都市計畫委員會第 156 次會議紀錄

時間：中華民國 112 年 10 月 20 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如會議資料。

出席單位：詳如會議資料。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、 變更北海岸風景特定區主要計畫（第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製）案。
- 二、 變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案。
- 三、 變更平溪主要計畫(第二次通盤檢討)案。
- 四、 變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)案。
- 五、 變更三峽都市計畫(部分商業區、兒童遊樂場用地、綠地用地及道路用地為醫療專用區、綠地用地、醫療專用區(附)、公園用地(附)、綠地用地(附)及道路用地(附))主要計畫案。
- 六、 擬定三峽都市計畫(大仁段781地號等14筆土地)細部計畫案。

- 七、 變更中和都市計畫(部分機關用地(機八)及住宅區(附)為住宅區)案。
- 八、 變更中和細部計畫(部分機關用地(機八)及住宅區(附)為住宅區)案。
- 九、 變更板橋(浮洲地區)都市計畫(住宅區(再)為機關用地)案。
- 十、 變更板橋(浮洲地區)細部計畫(住宅區(再)為機關用地)案。

肆、散會：上午 11 時 35 分。

案由	變更北海岸風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條</p> <p>參、再公開展覽緣起</p> <p>「北海岸風景特定區主要計畫」於民國 75 年 12 月 12 日發布實施後，後於 89 年進行一次全面性通盤檢討，已逾原規定之計畫目標年 95 年，爰依都市計畫法第 26 條規定(略以)：「都市計畫經發布實施後……每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，……」辦理本計畫區之第二次通盤檢討。</p> <p>本案業經內政部都市計畫委員會 111 年 8 月 16 日第 1017 次會議審議通過，且業依該次會議決議(略以)：「本案擬變更內容與原公開展覽內容不一致部分，為避免影響他人權益，本案經本會審決後，另案補辦公開展覽及說明會…」，於 112 年 2 月 22 日辦理再公開展覽事宜，並參酌公民或團體陳情意見，今再提請新北市都市計畫委員會審議。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>本計畫區位於台北盆地北側，東起金山都市計畫界及磺溪；南以臺二省道南側 1~2 公里山頭連線；西至三芝都市計畫界；北臨台灣海峽及東海。重製並檢討後計畫面積為 3,267.2037 公頃（其中陸地部分為 2,982.1579 公頃、海域部分為 285.0458 公頃）。</p> <p>伍、變更內容</p> <p>本次通盤檢討除一般通盤檢討內容外，併同辦理都市計畫圖重製檢討，並為確立計畫管制層級，分離現行主要計畫兼細部計畫性質之計畫內容，將土地使用分區管制要點納入細部計畫。本案依再公開展覽後公民或團體陳情意見及地籍圖重測成果，酌予調整原變更方案，相關變更內容詳表一及圖一。</p> <p>柒、辦理經過</p> <p>本案前經 105 年 12 月 30 日及 106 年 1 月 26 日新北市都</p>		

市計畫委員會第 72、73 次會議審議完竣，並經內政部都市計畫委員會 111 年 8 月 16 日第 1017 次會議審竣，並已於 112 年 2 月 22 日起辦理再公開展覽，共收訖 19 件陳情案件，故依程序再提新北市都市計畫委員會審議，辦理經過詳述如下：

一、再公開展覽及說明會：本案自 112 年 2 月 22 日起再公開展覽 30 日，於 112 年 2 月 22、23、24 日刊登於中國時報，並分別於 112 年 3 月 13 日上午 10 時 30 分假三芝埔頭活動中心、112 年 3 月 13 日下午 2 時整假石門區公所、112 年 3 月 14 日上午 10 時 30 分假金山區公所，舉辦 3 場說明會。

二、新北市都市計畫委員會專案小組：

本案由本會胥委員直強(召集人)、簡委員連貴、許委員阿雪、陳委員姿伶、黃委員敏修、徐委員國城等 6 位委員，組成專案小組進行研商，前已於 112 年 5 月 11 日與 112 年 8 月 23 日召開共 2 次會議，專案小組初步建議意見如下：

(一)112 年 5 月 11 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 本案再公開展覽後公民或團體陳情意見，於再公開展覽期間新增 16 案，及逾期陳情 1 案，除依新北市政府研析意見通過案件計 13 案外，餘 4 案請依專案小組初步建議意見修正後，續提下次專案小組審議。

2. 人民陳情案件

(1)再人 1、4 請補充釐清再人 1、4 現況是否持續作工廠使用及其工廠之生產製品及本案是否符合「無污染性之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者如何准其擴建案」規定，並應依零星工業區處理原則辦理。

(2)再人 5 請作業單位與財政部國有財產署釐清本案是否屬「國有非公用土地提供申請開發案件處理要點」第 3 點第 2 項規定之興辦公用事業範疇，得不受第 1 項第 3 款之限制，及陳情人是否得以申購方式辦理；另倘現況不變更分區，墓四開發仍有相關規定可依循，則建議以不變更分區為原則續提下次會議討論。

(3)再人 9 請規劃單位先行評估研議 8 公尺計畫道路調整方案，倘涉及調整金山區萬西段 1582 地號之變更範圍，請評估下次人陳到場說明時一併通知 1582 地號之地主，以了解受影響地主之意見。

3. 有關取消變更編號第 10 案，依本次提會內容通過。

4. 另有關本案涉及地籍圖重測部分請補充尚須調整之變更案相關資料，再予討論。

5. 請作業單位安排陳情人於下次專案小組到場說明，倘為已獲具體建議意見之陳情案件請先與陳情人說明後續處理方向以加速審議效率。

(二)112 年 8 月 23 日第 2 次專案小組研商會議：

1. 本案再公開展覽後公民或團體陳情意見，於再公開展覽期間新增 16 案，及逾期陳情 3 案，前次會議業已決議 13 案，餘 6 案及本次列席之陳情案件皆依新北市政府研析意見通過。

2. 另本次提會討論事項有關配合人民陳情案及地籍分割重測修正之 7 案變更案，皆依本次提會內容通過。

3. 本案專案小組已獲致具體意見，相關內容授權作業單位檢核後，續提市都委會大會審議。

捌、公民或團體陳情意見

本案自再公開展覽迄今共計 19 件陳情案件，詳表二與表三。

玖、再提會討論事項

一、本案自再公開展覽迄今共計 19 件陳情意見，以及本案計畫年期配合國土計畫目標年期調整為 125 年、配合酌予採納之陳情意見與地籍圖重測成果調整變更案共計 9 案，皆已獲致具體之專案小組初步建議意見。

二、另有關人陳案件編號再人 16 案，於專案小組後再提陳情意見，今併案提請大會討論。

拾、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

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「變更北海岸風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案變更內容綜理表

再公展編號	再公開展覽內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議				
	位置	變更內容		變更理由						
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)							
1	計畫人口	24,000 人	10,000 人	1. 原計畫人口與現況人口數差異大。 2. 依目前人口緩慢成長趨勢，及參考未來可容納人口推估，調整目標年(115 年)之計畫人口數。	-	依再公開展覽內容通過。				
2	計畫年期	民國 95 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至民國 115 年。	修正理由： 配合國土計畫目標年期調整。 修正後變更內容： <table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>民國 95 年</td><td>民國 125 年</td></tr></table> 修正後變更理由： 原計畫年期已屆滿，故配合新北市國土計畫之計畫目標年調整至民國 125 年。	原計畫	新計畫	民國 95 年	民國 125 年	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
原計畫	新計畫									
民國 95 年	民國 125 年									
3	都市計畫圖重製前後調整計畫範圍總面積	3,293.0000 公頃	3,267.2037 公頃	1. 配合都市計畫圖重製重新丈量都市計畫區總面積，亦配合石門都市計畫 108 年 1 月都市計畫圖重製成果，確定本計畫與石門都市計畫重製後範圍邊界。 2. 依變 12 案(公展編號 11 案)，配合市府召開重製展繪疑義會議之建議，維持台 2 線完整性，納入計畫區內，增加 0.92 公頃。 3. 配合計畫邊界之金山都市計畫 104 年 2 月 13 日發布實施，調整重製後計畫邊界，增加 2.68 公頃，併入計畫區內之毗鄰分區。	-	依再公開展覽內容通過。				
4	都市計畫圖重製前後調整各土地使用分區及公共設施用地面積	詳表 8-1		配合都市計畫圖重製重新丈量各使用分區(用地)面積。參見表 8-1 變更北海岸風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積表及附錄三重製展繪疑義會議紀錄。	-	依再公開展覽內容通過。				
5	生態都市發展策略	-	增訂生態都市發展策略	依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7 條規定訂定。	-	依再公開展覽內容通過。				
6	都市防災計畫	-	增訂都市防災計畫	依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7 條規定訂定。	-	依再公開展覽內容通過。				
7	都市設計計畫	-	增訂都市設計計畫	為提升生活環境品質，達到發展定位及目標增訂之。	-	依再公開展覽內容通過。				

再 公 展 編 號	再公開展覽內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	位置	變更內容		變更理由		
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
						過。
8	實施進度及經費	事業及財務計畫	實施進度及經費	依都市計畫法第 15 條規定修訂。	-	依再公開展覽內容通過。
9	青年活動中心東南側，台 2 線 22.5k 處	農業區 (0.0211)	道路用地 (0.0211)	1. 配合市府召開重製展繪疑義會議之建議，修正書圖不符之情形。 2. 77.10.22 台 2 線道路變更案係拓寬作護坡使用，拓寬後與東側道路形成三角畸零地之情形，應考量現況使用及道路線型之完整性，劃設為道路用地且一併徵收。參見附錄三重製展繪疑義會議紀錄。	-	依再公開展覽內容通過。
10	老梅社區東側零星工業區，台 2 線 26-26.5k 處	農業區 (0.0090)	零星工業區 (0.0090)	1. 配合市府召開重製展繪疑義會議之建議，修正書圖不符之情形。 2. 原計畫書載明變更範圍以石門區老梅段老崩山小段 91-47、91-51、91-55、92-1 及 92-5 等 5 筆地號為準。其中 92-1 地號於 88.04.02 因分割增加 92-8 地號，造成原載明之 5 筆地號有不相連之情形；另外，91-63 及 91-64 地號，位於零工與道路間，故配合現況及權屬情形應一併納入零星工業區範圍。參見附錄三重製展繪疑義會議紀錄。	刪除。 刪除理由： 該零星工業區係因地籍圖重測造成範圍疑義，市府依 111 年 7 月 26 日「北海岸風景特定區計畫石門區梅山段零星工業區變更疑義研商會議」結論，考量原 89 年一通變更之規劃原意即為零星工業區，故本變更案建議維持原計畫，無需提列變更。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
11	計畫區北側，台 2 線 30.5k 處	計畫區外 (0.8317)	道路用地 (0.8317)	配合市府召開重製展繪疑義會議之建議，將新台 2 線納入計畫範圍。參見附錄三重製展繪疑義會議紀錄。	-	依再公開展覽內容通過。
12	計畫區北側，台 2 線 31k 處	計畫區外 (0.0882)	道路用地 (0.0882)	配合市府召開重製展繪疑義會議之建議，將新台 2 線納入計畫範圍。參見附錄三重製展繪疑義會議紀錄。	-	依再公開展覽內容通過。
13	計畫區東南側邊界，磺溪流域	海濱浴場區 (10.7696) 農業區 (16.4133) 公園用地 (2.7372)	河川區 (29.9201)	依經濟部 98 年 1 月 9 日經授水字第 09820200150 號公告「變更磺溪水系磺溪出海口至上磺溪橋河段之河川區域」及 106 年 7 月 31 日公告「磺溪水道治理計畫線及用地範圍線河川圖籍(第一次修正)」劃入河川區域及河川治理線內之土地變更為河川區。	-	依再公開展覽內容通過。

再 公 展 編 號	再公開展覽內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議				
	位置	變更內容		變更理由						
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)							
14	計畫區北側，台2線29.5-32k處（第一核能發電廠）	核能電廠用地 (18.4091)	農業區 (9.9183) 保護區 (8.4908)	現況核能電廠用地非屬台灣電力股份有限公司所有之土地，調整為毗鄰適當分區，並經台灣電力股份有限公司提出變更範圍土地未受核能電廠影響及無礙農業使用之證明。參見附錄五、第一核能發電廠土地清冊(私有土地)及核能電廠周邊土地未受核能電廠影響及無礙農業使用之證明。	-	依再公開展覽內容通過。				
15	計畫區北側，第一核能發電廠東側（石門區第四公墓）	核能電廠用地 (3.2586)	墳墓用地 (新增墓六) (3.2586)	位於石門區下角段草埔尾小段1-3地號，現況部份為石門區第四公墓，土地權屬為公有，配合現況使用情形及範圍檢討變更為墳墓用地。	修正理由： 石門區第四公墓使用範圍已地籍分割，故配合分割後地號調整變更範圍。 修正後變更內容： <table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>核能電廠用地 (3.4137)</td><td>墳墓用地 (新增墓六) (3.4137)</td></tr></table> 修正後變更理由： 位於石門區下角段草埔尾小段1-3地號，現況部份為石門區第四公墓，土地權屬為公有，配合現況使用情形及範圍檢討變更為墳墓用地。	原計畫	新計畫	核能電廠用地 (3.4137)	墳墓用地 (新增墓六) (3.4137)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
原計畫	新計畫									
核能電廠用地 (3.4137)	墳墓用地 (新增墓六) (3.4137)									
16	計畫區北側，第一核能發電廠東側	核能電廠用地 (0.5349)	環保用地 (0.5349)	位於石門區下角段草埔尾小段1-3地號，現況部份為資源回收站等環保設施使用，土地權屬為公有，配合現況使用情形及範圍檢討變更為環保用地。	修正理由： 資源回收站使用範圍已地籍分割，故配合分割後地號調整變更範圍及變更理由說明。 修正後變更內容： <table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>核能電廠用地 (0.3798)</td><td>環保用地 (0.3798)</td></tr></table> 修正後變更理由： 位於石門區下角段草埔尾小段1-14地號，現況為資源回收站等環保設施使用，土地權屬為公有，配合現況使用情形及範圍檢討變更為環保用地。	原計畫	新計畫	核能電廠用地 (0.3798)	環保用地 (0.3798)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
原計畫	新計畫									
核能電廠用地 (0.3798)	環保用地 (0.3798)									
17	計畫區西側，台2線22-22.5k處	國中用地 (2.5345)	農業區 (2.5345)	於89年前次通盤檢討變更農業區為國中用地，惟迄今仍未徵收開闢，考量現況無國中用地使用需求，爰恢復原土地使用分區(農業區)。	-	依再公開展覽內容通過。				

再 公 展 編 號	再公開展覽內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議				
	位置	變更內容		變更理由						
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)							
18	計畫區東側(中角國小)	國小用地 (中角國小) (<u>1.0866</u>) 農業區 (<u>0.3209</u>)	農業區 (<u>1.0866</u>) 國小用地 (中角國小) (<u>0.2481</u>) 道路用地 (<u>0.0728</u>)	1. 基於學校範圍受地勢高差及產權限制，並未完全開闢，未來亦無擴校計畫，故配合現況及權屬調整用地範圍。 2. 中角國小對外現有通路狹小，車輛進出動線不便，爰考量該國小為金山區防災計畫之臨時災民收容所、避難收容處所及核災集結點，應完善其救災動線，於校區東側劃設 8 米計畫道路。	修正理由： 配合石門區萬西段地籍重測後地號調整變更範圍及變更理由說明。 修正後變更內容： <table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>國小用地 (中角國小) (<u>1.0621</u>) 農業區 (<u>0.3228</u>)</td><td>農業區 (<u>1.0621</u>) 國小用地 (中角國小) (<u>0.2509</u>) 道路用地 (<u>0.0719</u>)</td></tr></table>	原計畫	新計畫	國小用地 (中角國小) (<u>1.0621</u>) 農業區 (<u>0.3228</u>)	農業區 (<u>1.0621</u>) 國小用地 (中角國小) (<u>0.2509</u>) 道路用地 (<u>0.0719</u>)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
原計畫	新計畫									
國小用地 (中角國小) (<u>1.0621</u>) 農業區 (<u>0.3228</u>)	農業區 (<u>1.0621</u>) 國小用地 (中角國小) (<u>0.2509</u>) 道路用地 (<u>0.0719</u>)									
修正後變更理由： 1. 基於學校範圍受地勢高差及產權限制，並未完全開闢，未來亦無擴校計畫，故配合現況及權屬變更部分國小用地(萬西段 1435-1、1436-1、1437-1、1438-1、1649-1、1650、1452-1、1453-1、1454-1、1455-1、1656(部分)、1456-1、1658-1、1692-1、1693、1691-1、1694-1、1702-1 地號等 18 筆土地)為農業區；變更部分農業區(萬西段 1647、1647-1、1657 地號等 3 筆土地)為國小用地。 2. 中角國小對外現有通路狹小，車輛進出動線不便，爰考量該國小為金山區防災計畫之臨時災民收容所、避難收容處所及核災集結點，應完善其救災動線，於校區東側劃設 8 公尺計畫道路，(萬西段 1581(部分)、1582(部分)、1645(部分)、1646(部分)地號等 4 筆土地)。										
19	計畫區北側(石門區第三公墓)	保護區 (1.5625)	墳墓用地 (新增墓七) (1.5625)	位於石門區下角段尖子鹿小段 201-1 地號，現況為石門區第三公墓，土地權屬為公有，配合現況使用情形及權屬範圍檢討變更為墳墓用地。	-	依再公開展覽內容通過。				

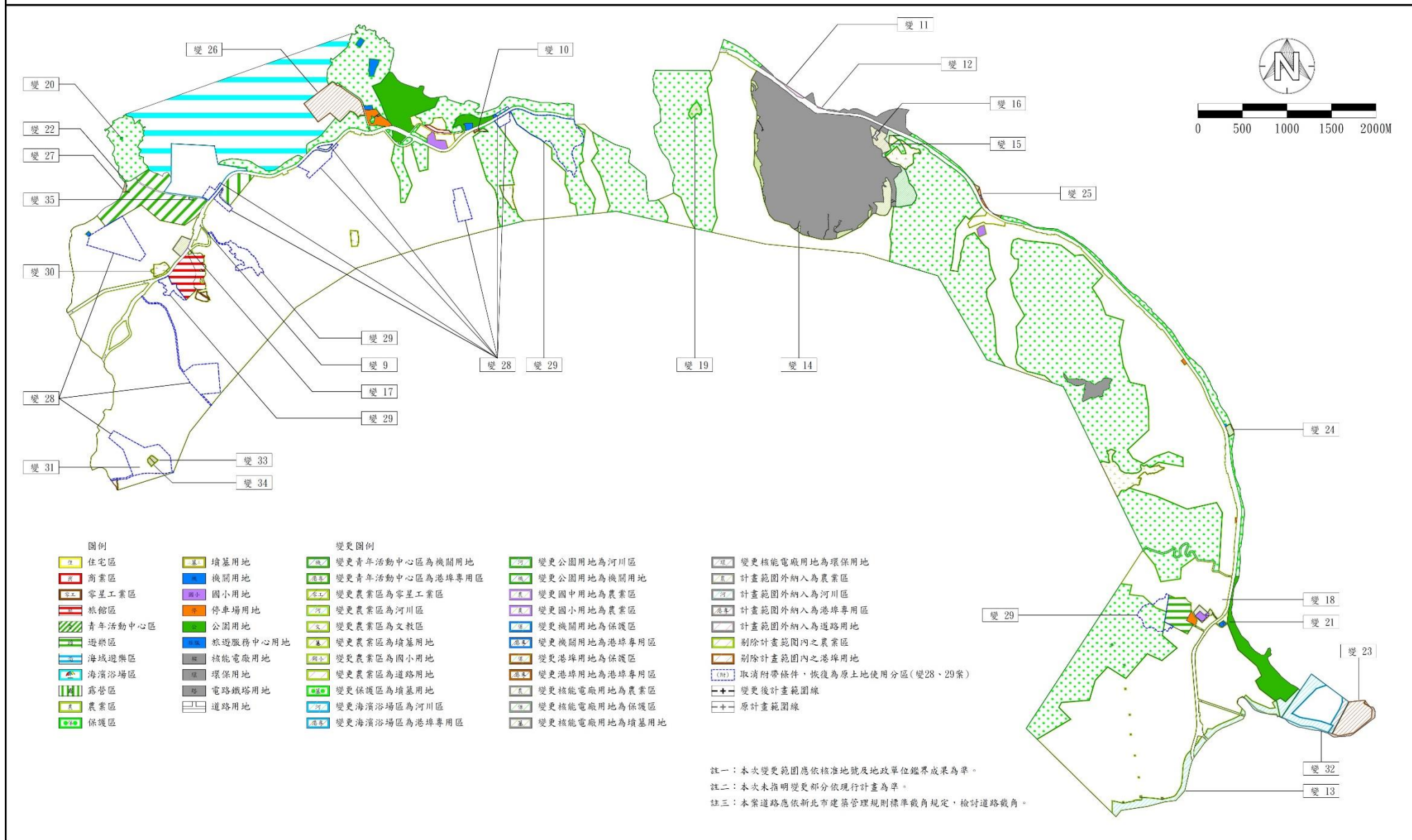
再 公 展 編 號	再公開展覽內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議				
	位置	變更內容		變更理由						
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)							
20	計畫區西側(麟山鼻風景區)	機關用地 (機七) (0.0400)	保護區 (0.0400)	考量機關用地已無使用需求,且位於「台灣沿海地區自然環境保護計畫」劃設之自然保護區,屬環境敏感區位,檢討變更為鄰近使用分區(保護區)。	-	依再公開展覽內容通過。				
21	計畫區東南側(金沙灣地區)	公園用地 (0.0266)	機關用地 (0.0266)	位於金山區中角段萬里阿突小段200-2地號,現況為中角守望哨,土地權屬為公有,配合現況使用情形及權屬範圍檢討變更為機關用地。	刪除。 刪除理由: 現況已由交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處作為中角灣遊客中心使用,中角海巡守望哨需用空間已協調利用部分建築空間,且交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處及海洋委員會海巡署北部分署皆表示本案已無變更分區需求,故刪除本案。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。				
22	計畫區西側(麟山鼻風景區)	青年活動中心區 (0.0542)	機關用地 (0.0542)	位於石門區頭圍段下員坑小段9-1地號部份土地,現況為麟山鼻安檢所使用,土地權屬為公有,配合現況使用情形及範圍檢討變更為機關用地。	修正理由: 麟山鼻安檢所使用範圍已地籍分割,故配合分割後地號調整變更範圍及變更理由說明。 修正後變更內容: <table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>青年活動中心區 (0.0256)</td><td>機關用地 (0.0256)</td></tr></table> 修正後變更理由: 位於石門區白沙灣段344-1、345地號等2筆土地,現況為麟山鼻安檢所使用,土地權屬為公有,配合現況使用情形及範圍檢討變更為機關用地。	原計畫	新計畫	青年活動中心區 (0.0256)	機關用地 (0.0256)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
原計畫	新計畫									
青年活動中心區 (0.0256)	機關用地 (0.0256)									
23	計畫區東南側(磺港漁港)(港一)	海濱浴場區 (2.3841) 港埠用地 (磺港漁港) (10.8073)	港埠專用區 (磺港漁港) (13.1915)	1. 配合漁港計畫之規劃,保留漁港使用之彈性,檢討變更區內港埠用地為港埠專用區。 2. 依本案訂定配合漁港計畫調整使用分區之原則,配合漁港計畫公告範圍檢討變更為港埠專用區。 3. 變更範圍係排除依98年1月9日經授水字第09820200150號公告「變更磺溪水系磺溪出海口至上磺溪橋河段之河川區域」及106年7月31日公告「磺溪水道治理計畫線及用地範圍線河川圖籍(第一次修正)」之河川區域及河川治理範圍。	-	依再公開展覽內容通過。				

再 公 展 編 號	再公開展覽內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	位置	變更內容		變更理由		
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
24	計畫區東側，台2線37k處	港埠用地 (港四) (0.8018)	保護區 (0.8018)	於前次通盤檢討變更保護區為港埠用地，惟迄今仍未開闢使用，亦無漁港計畫，爰恢復原土地使用分區(保護區)。	-	依再公開展覽內容通過。
25	計畫區北側，台2線33-33.5k處(草里漁港)(港三)	港埠用地 (草里漁港) (0.8295) 機關用地 (機五) (0.0700)	保護區 (0.3632) 港埠專用區 (草里漁港) (0.5363)	1. 配合漁港計畫之規劃，保留漁港使用之彈性，檢討變更區內港埠用地為港埠專用區。 2. 依本案訂定配合漁港計畫調整使用分區之原則，配合漁港計畫公告範圍檢討變更為港埠專用區。(機五用地現況係由海巡署作漁港安檢及海岸巡防任務使用，亦位於草里漁港範圍內，原則納入港埠專用區。)	-	依再公開展覽內容通過。
26	計畫區西側(富基漁港)(港二)	港埠用地 (富基漁港) (17.6532)	港埠專用區 (富基漁港) (17.6532)	1. 配合漁港計畫之規劃，保留漁港使用之彈性，檢討變更區內港埠用地為港埠專用區。 2. 依本案訂定配合漁港計畫調整使用分區之原則，配合漁港計畫公告範圍檢討變更為港埠專用區。	-	依再公開展覽內容通過。
27	計畫區西側(麟山鼻漁港)	青年活動中心區 (0.3493)	港埠專用區 (麟山鼻漁港) (0.3493)	1. 配合漁港計畫之規劃，保留漁港使用之彈性，檢討變更區內港埠用地為港埠專用區。 2. 依本案訂定配合漁港計畫調整使用分區之原則，配合漁港計畫公告範圍檢討變更為港埠專用區。	-	依再公開展覽內容通過。
28	全計畫區	原計畫依內政部都市計畫委員會八十九年六月二十日第四八八次會議決議有關變更為住宅區須另案辦理案件資料表(原計畫表八)編號一至七案	刪除	1. 附帶條件規定除現有聚落合法房屋密集部分外，其餘變更為住宅區部分仍應以區段徵收(或跨區)方式辦理。檢視其區段徵收土地之公益性及必要性，對於地區並無助益，且財務評估結果為不可行。 2. 附帶條件規定：「應於該案公告實施後二年內完成細部計畫草案，並依法定程序辦理…」，編號一至七案迄今皆未擬定細部計畫。 3. 綜合前述，爰刪除變更為住宅區須另案辦理案件。	-	依再公開展覽內容通過。
29	全計畫區	原計畫有關變更為遊樂區及旅館區須另案辦理之案件資料表(原計畫	刪除	1. 附帶條件規定：「各申請變更案其土地權利關係人應於該計畫公告實施後三年內完成細部計畫草案，送請縣政府依法定程序辦理…」，編號一、二、四、五案迄今皆未擬定細部計畫。	-	依再公開展覽內容通過。

再 公 展 編 號	再公開展覽內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議				
	位置	變更內容		變更理由						
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)							
		表九)編號一、二、四、五案		2. 目前計畫區內相關分區之設施供給量尚滿足目標年使用需求，惟考量本計畫係以維護景觀、適度發展觀光之都市計畫，配合發展定位，原則同意在(1)鄰近區內重要遊憩景點、(2)環境條件許可(環境敏感區位、坡度檢核)及(3)發展總量管控(維持既有開發總量，作為本次訂定開發許可機制之申請上限)下，評估計畫區內適當區域訂定旅館區、遊樂區開發許可機制，管控開發品質及總量，以降低觀光發展造成環境資源之衝擊，並回歸市場機制，由有意願的地主或業者自行整合申請。 3. 綜合前述，爰刪除變更為遊樂區及旅館區須另案辦理案件。						
30	計畫區西側，墓一西側及南側	農業區 (0.4189)	墳墓用地 (併入墓一) (0.4189)	考量現況已做公墓使用(三芝區第一公墓)，且產權為新北市有，爰調整為墳墓用地並併入墓一。	修正理由： 配合三芝區新庄段地籍重測後地號調整變更範圍及變更理由說明。 修正後變更內容： <table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>農業區 (0.4086)</td><td>墳墓用地 (併入墓一) (0.4086)</td></tr></table> 修正後變更理由： 考量三芝區新庄段152、156地號等2筆土地，現況已做公墓使用(三芝區第一公墓)，且產權為新北市有，爰調整為墳墓用地並併入墓一。	原計畫	新計畫	農業區 (0.4086)	墳墓用地 (併入墓一) (0.4086)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
原計畫	新計畫									
農業區 (0.4086)	墳墓用地 (併入墓一) (0.4086)									
31	計畫區西側，芝柏山莊內	農業區 (0.0321)	文教區 (0.0321)	配合目的事業主管機關建議，考量李天祿布袋戲文物館具保存傳統布袋戲藝術、戲偶展示功能，並積極推廣藝術文化教育，為符實際使用及落實推廣地方文化藝術，遂變更三芝區新小基隆段陳厝坑小段121-108、121-111及121-112地號共3筆土地為文教區。	刪除。 刪除理由： 考量陳情位置已無文物收藏空間使用需求且將出售、館內收藏將移地保存，且經市府文化局112年3月17日新北文發字第1120476259號及第1120476260號函表示撤銷變更案無意見，故刪除本案。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。				
32	計畫區東南側鄰接金山都市計畫邊界	計畫區外 (2.8906) 農業區 (0.1013)	農業區 (0.0272) 河川區 (1.5498) 港埠專用區	1. 配合104年2月13日發布實施之「變更金山都市計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)案」發布之計畫範圍界線，將區外(非都市土地)	-	依再公開展覽內容通過。				

再 公 展 編 號	再公開展覽內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	位置	變更內容		變更理由		
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
		港埤用地 (0.1073)	(磺港漁港) (1.3136) 金山都市計畫河川區 (0.1013) 金山都市計畫公園用地 (0.0365) 金山都市計畫道路用地 (0.0708)	調整為毗鄰使用分區，另區內部分土地納入金山都市計畫區內。 2. 變更為河川區範圍係依經濟部 98 年 1 月 9 日經授水字第 09820200150 號公告「變更磺溪水系磺溪出海口至上磺溪橋河段之河川區域」及 106 年 7 月 31 日公告「磺溪水道治理計畫線及用地範圍線河川圖籍(第一次修正)」之河川區域及河川治理範圍內土地。		
33	計畫區西南側既有工廠(三芝區茂長段 291、292 地號)	農業區 (0.3996)	零星工業區 (0.3996)	考量正耕企業有限公司為都市計畫發布實施前設立之合法工廠，尚符「無污染性之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者如何准其擴建案」作業要點規定，爰配合工廠設立範圍(三芝區茂長段 291、292 地號)變更農業區為零星工業區。	-	依再公開展覽內容通過。
34	計畫區西南側既有工廠(三芝區茂長段 286、287 地號)	農業區 (0.3976)	零星工業區 (0.3976)	考量廣麗實業有限公司之工廠建物為都市計畫發布實施前完成建築，尚符「無污染性之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者如何准其擴建案」作業要點規定，爰配合工廠設立範圍(三芝區茂長段 286、287 地號)變更農業區為零星工業區。	-	依再公開展覽內容通過。
35	計畫區西北側青年活動中心區	青年活動中心區 (0.1500)	機關用地 (0.1500)	考量地區各項集會活動及休閒使用需求，遂調整部分青年活動中心區為機關用地，以供興建里活動中心。	-	依再公開展覽內容通過。
36	全計畫區	修訂土地使用分區管制要點	依都市計畫法新北市施行細則規定調整，參見「變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)書」。		-	依再公開展覽內容通過。

圖一 變更北海岸風景特定區主要計畫（第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製）圖



表二「變更北海岸風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案再公開展覽
後人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
再 人 1	振業化 工廠股 份有限 公司	石門區 下角段 尖子鹿 小段 181-1、 181-9、 183、 184、 184-1、 184-3、 184-4、 192、 192-1、 194、 194-1、 194-2、 194-3、 194-4、 194-5、 194-6、 196、 197、 198、 198-1、 199、 200、 201、 290、 290-1、 290-2、 292、 292-1、 293、 294、 301、 301-1、 301-2 地號 等 33 筆 土地	<p>陳情理由：</p> <p>石門鄰近區域本身擁有的地熱溫泉優勢條件正與現今旅遊活動的動態脈絡息息相關，本府一直將石門地區列為重點發展區域之一，希望有效的帶動地區觀光及工業資源發展，滿足區域住宿需求並吸引遊客至石門區域，成為有名的住宿遊憩園區打造新北市旅遊廊帶。期盼石門規劃開發，將新北市在地觀光資源國際化，創造更高品質的休閒產業並享受更品質之遊憩體驗。</p> <p>1. 使用本基地必要性與合理性</p> <p>(1) 配合政府發展策略</p> <p>本案基地位於北海岸風景特定區都市計畫交界處，為前往新北市各名勝區之中繼站，鄰近遊憩景點多但缺乏住宿及遊憩設施，旅客多以一日遊規劃行程，缺乏住宿及遊憩設施，遊憩景點聚客能力不足，遊憩廊帶無法有效建構形成。本案變更後將可建構完整北台灣至太平山國家森林遊樂區遊憩系統，有效導引遊客至石門地區。</p> <p>(2) 政策延續</p> <p>新北市府為保存與延續石門地區豐富資源，並帶動地方產業與層級提升，提供輔助復健養生之場所，促進國民健康與發展觀光事業，並尋求地方發展之產業型態進駐，利用引進民間創意、引入民間之資金投資興建開發、增進就業機會及改善居民生活等經營理念，使石門地區成為聚焦文化、資源保護與遊憩功能的遊憩區。本案就在以節省政府支出並兼顧觀光休閒的前提下，促進民間參與公共建設。</p> <p>(3) 規劃具合理性</p> <p>振業化工廠股份有限公司早在民國 58 年 1 月 1 日，政府已核定通過可行性評估及先期規畫業已核定通過，並依法於 58 年 1 月 1 日工廠核准設立，在民國 72 年 2 月 10 日工廠核准設立。比 75 年 12 月 12 日公布的新北市都市計畫法還早。</p> <p>2. 基地位置與範圍如附件 1(略)。</p> <p>3. 土地使用情形</p> <p>本區及周邊地區，土地使用現況以人</p>	<p>未便採納。</p> <p>1. 陳情土地涉及北海岸風景特定區計畫及石門都市計畫，其中下角段尖子鹿小段 181-1、181-9、183、184、184-1、184-3、184-4、192-1、194、194-4、194-5、290-1、290-2、292-1、293、294、301-1 等 17 筆土地係屬石門都市計畫範圍，並已於 111 年 9 月 21 日新北府城都字第 1111804383 號函錄案石門都市計畫，合先敘明。</p> <p>2. 依本府經濟發展局 112 年 7 月 5 日新北經企字第 1121270652 號函，本案經 112 年 6 月 28 日現勘，現場已無任何機器設備及從事加工製造情形，故無作工廠使用，且本案亦無取得目的事業主管機關之認定符合「無污染性之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者如何准其擴建案」作業要點規定，故建議維持原計畫（保護區）。</p> <p>3. 另有關發展風力發電或太陽光電等綠能設施一節，現行得依「新北市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」辦理。</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	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>為種植樹木為主約為全區面積之 74.89%，其次為雜草及矮灌所覆蓋區域約為 21.33%，現有小面積土地種菜。</p> <p>(1) 土地使用編定現況</p> <p>本案基地目前土地共分區編定為保護區，各類用地如下(表格略)：9 筆建地面積=13,483(m²)約 12.39%；4 筆旱地面積=1,120(m²)約 1.03%；4 筆林地面積=16,792(m²)約 15.43%；15 筆雜地面積=75,860(m²)約 69.70%；1 筆溜地面積=1,596(m²)約 1.47%。33 筆總面積=108,851(m²)。</p> <p>4. 區域功能之供給與需求分析</p> <p>近年來，由於台灣本身所具有的地理環境與風貌條件，104 年底，我國來客人數正式突破千萬人次晉升為「千萬觀光大國」。在發展觀光產業中，「國際觀光旅館」可說是非常關鍵性的產業，因它可提供旅客住宿、餐飲、娛樂、購物等多項服務功能。本案開發集結觀光旅館及低污染產業的特色，愈發顯出本案重要性及未來性。</p> <p>市府基於政策延續性，保存與延續石門地區豐富地熱自然資源並活化閒置土地利用，針對石門地區溫泉開發及觀光遊憩，辦理促進民間參與公共建設可行性評估、先期規劃及協助招商等作業，依據促參法相關規定，以結合民間充足資源與人才，委託民間參與興建經營與管理，以達到永續經營之效。103 年考量市場可行性及成熟性，以「溫泉養生與傳統美食小吃，遊客人數持續成長，業者看好觀光業前景發展觀光遊憩為主軸的端點式旅遊設施」進行招商，建立本區以「健康、自然、養生」為目標的溫泉觀光遊憩區，並發展風力發電或太陽光電帶動地方觀光產業發展，並增進就業機會。石門區附近擁有豐富的地熱資源及自然景觀，本案基地位於平原與山麓之交，是前往金山、萬里生態公園、明池國家森林遊樂區等觀光景點中點站，基地周邊群山環繞、背山面溪、獨立幽靜、空氣清新，石門地區自然養生及觀光遊憩園。使基地周邊擁有充足的文化財及觀光財，周邊豐富的遊憩景點亦將滿足遊客暢遊本區各項自然地貌及景觀，以達身、心、靈放鬆之遊憩體驗。</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 自然災害潛在分析</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>近年來由於全球氣候異常，極端災變天氣發生頻率增加，造成人命與經濟損失規模也不斷擴大，災害風險所帶來的衝擊也不斷的提高；而面對氣候變遷的衝擊與調適，氣候變遷的脆弱度與風險分析乃為重要關鍵工具，是故，台灣急需乾淨能源如風力發電或太陽光電…。</p> <p>2. 發展潛力分析 土地使用發展潛力分析主要考量「開發行為」與「土地使用需求」間，以及「土地使用需求」與「環境潛能」間之關聯性，並依關聯性進行發展潛力分析。影響土地使用的環境因素相當廣泛，環境系統各組成分子間具有互動之關係，一般就土地使用之現況適宜性而言，歸納可得如風力發電或太陽光電…。等項目。 根據前述之土地使用潛力與限制分析，本計畫在規劃過程中，即已先行排除環境敏感地區及限制發展地區，綜合以上發展限制及發展潛力分析，在地形坡度、地質、氣候、水文及交通等區位條件上亦有其發展潛勢，整體上本計畫就設置太陽光電或風力發電而言，應為一具有高度土地適宜性之均質基地。</p> <p>3. 總結：希望將本基地由保護區變更為零星工業區，以利結合民間充足資源與人才，發展風力發電或太陽光電帶動地方觀光產業發展，並增進就業機會。由民間參與興建經營與管理，以達到永續經營之效。</p>		
再 人 2	李○寬	<p>一、土地標示： 三芝區芝柏段490、491地號等2筆土地</p> <p>二、門牌： 三芝區芝柏路22、24號</p>	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本二地段原為李天祿布袋戲文物館所在地，但因使用分區為農業區，不符文化部相關補助辦法之規定，自民國100年至今，未能申請政府相關補助。 2. 早於民國104年即透過新北市文化局之協助申請土地使用分區變更為文教區，期盼能因而取得申請政府相關補助之資格，以減緩私人經營文化事業的預算壓力。 3. 因申請時程耗費時日，館舍結構及設備在此八年多間更益老舊，已無法提供合宜的參觀品質。 4. 考量日後館舍修復經費非私人所能負擔，擬將本案所在地處份出售，並將珍貴文物移地保存。 	<p>酌予採納。</p> <p>考量陳情位址已無文物收藏空間使用需求且將出售、館內收藏將移地保存，且經市府文化局112年3月17日新北文發字第1120476259號函表示撤銷變更案無意見，故該變更案(再公展變更編號第31案)建議維持原計畫農業區、不予變更為文教區。</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	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			建議事項： 希撤銷此變更案。		
再 人 3	李蔡貞	一、土地標示：三芝區芝柏段 492 地號 二：門牌：新 北 市 三 芝 區 芝柏路 26 號	陳情理由： 1. 本二地段原為李天祿布袋戲文物館所在地，但因使用分區為農業區，不符文化部相關補助辦法之規定，自民國 100 年至今，未能申請政府相關補助。 2. 早於民國 104 年即透過新北市文化局之協助申請土地使用分區變更為文教區，期盼能因而取得申請政府相關補助之資格，以減緩私人經營文化事業的預算壓力。 3. 因申請時程耗費時日，館舍結構及設備在此八年多間更益老舊，已無法提供合宜的參觀品質。 4. 考量日後館舍修復經費非私人所能負擔，擬將本案所在地處份出售，並將珍貴文物移地保存。 建議事項： 希撤銷此變更案。	酌予採納。 考量陳情位址已無文物收藏空間使用需求且將出售、館內收藏將移地保存，且經市府文化局 112 年 3 月 17 日新北文發字第 1120476260 號函表示撤銷變更案無意見，故該變更案(再公展變更編號第 31 案)建議維持原計畫農業區、不予變更為文教區。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再 人 4	林○佑	一、土地標示：三芝區茂長段 272 地號 二、門牌：三芝區陳厝坑 10-3 號	陳情理由： 民國 70 年 12 月 21 日已建築完成工業用途之 RC 結構，面積 2,402.36 平方公尺。 建議事項： 懇請改為零星工業區。	未便採納。 陳情土地內建物雖為都市計畫發布前已登記為廠房使用之合法建物，惟陳情土地內查無工廠登記，亦無取得目的事業主管機關之認定符合「無污染性之工廠」因都市計畫擴大至不合土地使用分區者如何准其擴建案」作業要點規定，故建議維持原計畫（農業區）。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再 人 5	龍福置業股份有限公司	石門區下角段草埔尾小段 114-16 地號	陳情理由： 1. 本公司於 109 年 9 月價購位於新北市石門區下角段草埔尾小段 114-7 地號土地，土地面積 27,284 m ² ，土地使用分區為墳墓用地，緊鄰#114-16 地號土地面積 186 m ² 國有地【「墓四」座落新北市石門區下角段草埔尾小段 114-7、114-8、114-9、114-16、114-19 地號等 5 筆土地，其中私有地佔 99.71%、國有地佔 0.29%，依都市計畫規定全部納入提出整體開發申請】，依「變更北海岸風景特定區細部計畫」土地使用分區管制要點第三條規定墳墓用地須提出整體開發，即著手規劃申請，市府審查後函示退件補正。 2. 本公司另函土地管理機關，於 111 年	未便採納。 1. 陳情土地位於墓四用地，其未依現行計畫規定於一年半內提出整體開發計畫，故原應恢復原使用分區(保護區)，惟前所有權人提出陳情(人陳逕 22 案)表示尚有開發意願並提出申請證明，爰依本案「墳墓用地處理原則」第 3 點規定，考量其仍有開發意願，應於本案細部計畫發布 3 年內，取得興辦事業計畫之目的事業主管機關同意籌設證明文件，否則依程序變更恢復為原計畫分區(保護區、農業區)。 2. 綜前，本案細部計畫亦將取消需整體開發之規定，所有權人後續得就其土地向目的事業主管機關申請取得興辦事業計畫同意籌設，故其陳情土地下	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	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>6月15日接獲財政部國有財產署北區分署函知：「按國有非公用土地提供申請開發案件處理要點」規定，申請開發範圍內之國有土地位於都市計畫範圍內，不同意提供申請開發。」</p> <p>3. 因該「變更北海岸風景特定區細部計畫」土管規定與國有非公用土地之法令規定相左，造成本人權益嚴重受損，基於信賴保護原則，提出本次陳情。</p> <p>4. 檢附附件：(略)</p> <p>(1) 位置示意圖</p> <p>(2) 1110615 國產署函文_台財產北處字第 11100182130 號</p> <p>(3) 土地謄本_#114-7、#114-16</p> <p>(4) 節錄_公展細部計畫書</p> <p>建議事項： 本次#114-16 地號鄰接土地由核能電廠用地變更為保護區，呈請將#114-16 地號土地使用分區為墳墓用地逕行變更為保護區。</p>	角段草埔尾小段 114-16 地號(國有地)應無涉其申請開發權益，故本案建議維持原使用分區(基四用地)不予變更。	
再人6	朱○麟	<p>一、土地標示：三芝區大坑段 430 地號</p> <p>二、門牌：三芝區新庄子 101 之 9 號</p>	<p>陳情理由： 原地目建現有建物為社區型住宅。</p> <p>建議事項： 擬請編定住宅區。</p>	<p>未便採納。</p> <p>1. 陳情土地現況為農業區。考量本計畫屬管制型、生態型之風景特定區計畫，以「維持既有總量、不增量發展」為定位目標，且現況人口仍低於計畫人口，故不宜再增加居住型都市發展用地。</p> <p>2. 基於上開發展定位，對於本計畫區內農業區、保護區變更處理原則應為： (1) 基於對環境擾動最小化為原則，應維持原計畫使用分區。 (2) 保護區係為維護天然資源與保護環境而劃設，不宜任意變更。 (3) 農業區、保護區變更宜參照通案處理原則以區段徵收整體開發方式辦理，不宜零星變更。</p> <p>3. 綜上，參照上開通案處理原則，有關本陳情範圍仍維持原計畫分區。</p> <p>4. 另本陳情範圍原為建地目，依「都市計畫法新北市施行細則」第 33 條規定，得修建、改建、增建或拆除後新建，不影響所有權人之權利。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人7	賴○赴	石門區下角段尖子鹿小段 267、267-1、267-2 地	<p>建議事項： 啟者：核一廠已停役尚祈再利用，予回饋被受害者損失尚盼將左右周圍山坡地來掩埋凹場，能產生很多平面成為工業利用地。</p>	<p>未便採納。</p> <p>1. 陳情土地現況為農業區及核能電廠用地。本次通盤檢討配合針對核一廠使用範圍檢討核能電廠用地範圍，於核能電廠用地周圍無使用需求之私有土地將調整為適當分區或鄰近分區，故陳情土地部分將調整為農業區。</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	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		號等 3 筆土地		<p>2. 本計畫區農業區、保護區變更處理原則：</p> <p>(1) 基於對環境擾動最小化為原則，應維持原計畫使用分區。</p> <p>(2) 保護區係為維護天然資源與保護環境而劃設，不宜任意變更。</p> <p>(3) 農業區、保護區變更宜參照通案處理原則以區段徵收整體開發方式辦理，不宜零星變更。</p> <p>3. 綜上，參照上開通案處理原則，有關本陳情範圍仍維持原計畫分區。</p> <p>4. 陳情土地後續得依「都市計畫法新北市施行細則」及「新北市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」規定，申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施、農村再生相關公共設施，以及公用事業設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、幼兒園、社會福利事業設施等。</p>	
再人 8	交通部觀光局 北海岸及觀音山國家風景區管理處	金山區萬西段 63 地號 (重測前：中角段萬里阿突小段 200-2 地號)	<p>1. 查旨案主要計畫第七章變更計畫表 7-2「變更北海岸風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案變更內容綜理表」，變更案 21 貴府基於土地權屬為公有，配合中角守望哨的現況使用情形及權屬範圍，檢討由公園用地變更為機關用地。</p> <p>2. 惟變更案 21 涉及本處經管金山區萬西段 63 地號土地，現況為中角灣遊客中心，係本處於 108 年間為「國際級衝浪基地建置案」撥用取得並興建完成，有關海巡守望哨已協調利用部分建築空間，且無妨礙都市計畫，似無變更必要，為符本處當初撥用計畫之實際需求，建議維持原分區，以符實際。</p> <p>3. 檢附本處 108 年申請撥用萬西段 63 地號無妨礙都市計畫證明書影本 1 份。(略)</p>	<p>酌予採納。</p> <p>考量陳情土地已由交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處完成撥用並作「中角灣遊客中心」使用，原海巡守望哨已協調利用部分建築空間，無變更分區需求，故該變更案(再公展版變更編號第 21 案)建議維持原計畫(公園用地)、不予變更為機關用地。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人 9	郭○山	金山區萬西段 1645 地號	<p>陳情理由：</p> <p>此次計畫欲將 1645 地號土地部分變更為道路用地，該地號為昆隆汽車貨運有限公司(已經營 30 餘年)負責人郭昆山所持有，因應時勢所需，已於 110 年 9 月 3 日完成水土保持計畫工程(檢附新北府農山字第 1102263520 號函(略))，並申請 1645 及 1645-1 地號農業用地變更使用為汽車運輸業停車場，已於民國 111 年 8 月 1 日經農業局及臺北區監理所核准(檢附路授北監運字第 1110244629 號函(</p>	<p>未便採納。</p> <p>1. 變更編號第 18 案(再公展版)變更部分農業區為道路用地之範圍係依現有道路之道路中心向東西兩側農業區拓寬為 8m 計畫道路，合先敘明。</p> <p>2. 有關陳情土地已申請作汽車運輸業用停車場使用部分，後續當依土地徵收條例等相關規定應予適當之補償。</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	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			略))。 建議事項： 該土地目前為汽車運輸業用停車場，因目前立案使用中，且建置成本較高，若有變更道路用地之需求，建議徵收 1582 地號之農業區土地(現況為雜草叢生之農業地)。		
再 人、 10	簡○錡 李○晉 等 2 人	金山區 聖德段 1580、 1581、 1583、 1585、 1586 地 號等 5 筆 土地	陳情理由： 未使用農地請返還人民。 建議事項： 徵收計畫補償方案未有具體作為！	未便採納。 1. 本次通盤檢討係依經濟部 98 年 1 月 9 日經授水字第 09820200150 號公告「變更磺溪水系磺溪出海口至上磺溪橋河段之河川區域」及 106 年 7 月 31 日公告「磺溪水道治理計畫線及用地範圍線河川圖籍(第一次修正)」劃入河川區域及河川治理線內之土地變更為河川區，另經濟部水利署第十河川局亦同步針對本計畫區內河川區域線範圍辦理個案變更案-「變更北海岸風景特定區計畫主要計畫(部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區(兼供道路使))」案，目前該案業經 111 年 10 月 21 日新北市都市計畫委員會第 146 次會議審議通過，合先敘明。 2. 摘錄經濟部水利署第十河川局 112 年 3 月 24 日水十產字第 11253023140 號、112 年 3 月 25 日水十產字第 11253023050 號及 112 年 3 月 27 日水十產字第 11253023130 號函，針對涉及變更河川區之土地範圍說明如下： (1)陳情土地因部分土地位於公告之磺溪河川區域內，依據內政部及經濟部 92 年 12 月 26 日會銜頒布之「有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃設原則」規定，其使用分區之名稱必須為「河川區」。 (2)「河川區域」係為保護水道、確保河防安全及水流宣洩而劃設，藉以保障人民生命財產安全，因此不論其使用分區有無變更為河川區，其使用行為皆受水利法所限制。 (3)針對位於河川區域內土地受限使用之補償，在水利法及土地徵收條例皆有明確之規範，土地所有權人之土地只要符合規定，皆可依法辦理補償。 (4)陳情土地目前非位於磺溪清水二期工程範圍者，爰無法依法辦理徵收及補償，後續如有相關興辦工程	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	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
				需求，將依規定辦理徵收及補償，另為兼顧河防安全及民眾權益，俟礮溪相關治理工程完工後，本局將主動依規定檢討修正河川區域線，並研議將未使用土地劃出河川區域外，以保障土地所有權人權益。 3. 有關變更為河川區之相關補償措施，前業於 111 年 10 月 21 日新北市都市計畫委員會第 146 次會議決議請經濟部水利署第十河川局納入刻正辦理之個案變更案，故後續納入該案辦理並依該案審議結果為準。	
再 人 11	陳○熙	金 山 區 聖德段 2 54 地號	陳情理由： 本筆土地為長條水圳地，僅部分於"變更案 13"中列入。 建議事項： 1. 如只補償列入之範圍(徵收)，為造成前後畸零地，希請全部徵收。 2. 請加速徵收補償流程。	併再人 10 案。	依 市 都 委 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 通 過。
再 人 12	黃○盛	金 山 區 聖德段 2 62 地號	陳情理由： 礮溪清水堤防(第二期)把原「農業區」變更為「河川區」，影響他人權益甚鉅。 建議事項： 依據新北都計委員大會主席決議，應提價值減損的補償方案。	併再人 10 案。	依 市 都 委 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 通 過。
再 人 13	康○修	石 門 區 白 沙 灣 段 692、6 93、694 地號等 3 筆土地	陳情理由： 左開私有土地重劃前舊地號分別為頭圍段 692、693、694 地號。經查係於民國 7 年日據強勢統治時代，未徵詢民眾權益逕行列為保安林地。國民政府接管後未體恤詳查補償恢復權益，亦承襲日治記錄羅列為保安林(第 1015 號飛砂防止保安林)，但都市計畫查告卻持續公布為農業區並未明列為保安林區帶。 網路未普及供查詢資料時期，保安林資訊並未揭露於地籍文件，承接民眾均於不明情況下情況承繼權益損失。 相關土地地勢平緩，且距離海岸潮線西北側遠達 237 公尺以上、東北側遠達 385 公尺以上，均遠超解除標準 150 公尺以上詳如附圖一(略)，現狀臨海面均已有政府經營種植茂密防風林帶替代，況且相關陳情土地均未獲告知、輔導及經營保安林木種植並無實質保安林木功能，詳如附圖二(略)。 建議事項： 基於左述情事，依情依理實應復原歸還	未便採納。 1. 陳情土地現況為農業區及青年活動中心區，本次通盤檢討無涉其分區調整。陳情土地位於保安林範圍，屬一級環境敏感區，其使用應依保安林相關規定辦理。 2. 有關保安林之解編，亦應依森林法相關規定向中央主管機關申請解除。	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	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			民眾私人土地正常分區使用權益以符公義。		
再人14	蔡○忠	三芝區茂長段 288 地號	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 茂長段 288 地號土地鄰近工業廠房。 2. 本地號土地早因無法取得灌溉用水，已多年不能從事農業生產。 3. 鄰近之 286、287、291、292 均申請變更更為零星工業用地。 <p>建議事項：</p> <p>建議變更三芝區茂長段 288 地號土地為零星工業用地。</p>	<p>未便採納。</p> <p>陳情土地內並無工廠或合法建物坐落，不符「無污染性之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者如何准其擴建案」作業要點規定，故建議維持原計畫(農業區)。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人15	海洋委員會海巡署北部分署	金山區萬西段 63 地號(重測前：中角段萬里阿突小段 200-2 地號)	<p>陳情理由：</p> <p>是筆土地已移撥觀光局北海岸及觀音山國家風景管理區新建遊客中心，爰公展編號 27 案變更理由「現況為中角守望哨」不符實況。</p> <p>建議事項：</p> <p>修正變更理由及機關用地(十一)相關敘述，以符實況。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>考量陳情土地已由交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處完成撥用並作「中角灣遊客中心」使用，原海巡守望哨已協調利用部分建築空間，無變更分區需求，故該變更案(再公展版變更編號第 21 案)建議維持原計畫(公園用地)、不予變更為機關用地。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		石門區白沙灣段 346 地號(重測前：頭圍段下員坑小段 9-1 地號)	<p>陳情理由：</p> <p>本分署麟山鼻安檢所僅使用新北市石門區白沙灣段 344-1 及 345 地號，公展編號 28 案變更範圍不符實況。</p> <p>建議事項：</p> <p>修正變更範圍。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>因陳情位址已辦理地籍重測且重新分割土地，故將配合修正變更範圍(再公展版變更編號第 22 案)。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人16	郭李○梅	石門區富貴角段 411、412、413、415、416、967 地號及梅山段 734、737 地號等 8 筆土地	<p>(依 112/3/21 郭李○梅君陳情意見表)</p> <p>陳情理由：</p> <p>北海岸風景區已開發多年，早已成為大台北地區的後花園，假日遊客絡繹於途。左列土地位於台二線與小坑路間，土地面積：30,523.67 m²，詳土地清冊(略)。本案基地地勢和緩，從無崩坍紀錄，景色優美，可遠眺北海岸風景海岸線、富貴角風稜石等自然景觀，且徒步可達：幸福愛心公園、老梅公園、風箏廣場、富基漁港、綠石槽等熱門景點，是開發旅館區的理想區域。本區早年編定為保護區，但本區域既無特有生態動植物、又非直接瀕臨海岸線、也沒有人文古蹟遺址等保護對象，多年來都未檢討解除，早已不符現況。</p> <p>建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查閱本次通盤檢討(2 通)—補辦公展說明簡報：「參、變更內容說明：七、申請變更為旅館區、遊樂區」開發許 	<p>未便採納。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情土地現況為農業區及保護區。考量本計畫屬管制型、生態型之風景特定位計畫，以「維持既有總量、不增不減」為定位目標。 2. 基於上開發展定位，對於本計畫區內農業區、保護區變更處理原則應為： <ol style="list-style-type: none"> (1)基於對環境擾動最小化為原則，應維持原計畫使用分區。 (2)保護區係為維護天然資源與保護環境而劃設，不宜任意變更。 (3)農業區、保護區變更宜參照通案處理原則以區段徵收整體開發方式辦理，不宜零星變更。 3. 陳情土地部分位於保護區，且地勢陡峭，本次通盤檢討考量本計畫為管制性計畫，為保育區內自然環境同時確保區內觀光發展，基於前次通盤檢討之開發總量訂定變更為旅館區及遊樂區之開發許可規定，並於前述因素考 	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	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>可之規定共 8 項，本案陳情土地位於「台二線 25K 富基漁港區」，條件符合其中 7 個項目，唯有第 3 點：不得位於都市計畫劃設之保護區範圍內。</p> <p>2. 建議：本案陳情位置內 7 筆保護區劃設解除及 1 筆農業區，共 8 筆土地一併改編定為旅館區。</p> <p>(依 112/9/28 郭李○梅君陳情意見表)</p> <p>陳情理由： 針對 112.8.23「變更北海岸風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案」及「變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」再公開展覽後新北市都市計畫委員會專案小組第 2 次研商會議紀錄，編號再入 16 案之市府研析意見：「未便採納」之理由顯與現況不符且與上述「變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)內容多有扞格，故再提出陳述內容，詳如附件，請鑒核。</p> <p>建議事項： 建議重新針對本案重新作合理審查，並同意變更本案基地為旅館區為荷。</p>	<p>量下訂定申請區位條件之規定。</p> <p>4. 另針對農業區土地，陳情人後續得依開發許可規定申請變更為旅館區。</p> <p>5. 綜上，參照上開通案處理原則及開發許可申請區位規定，有關本陳情範圍仍維持原計畫分區。</p>	

表三「變更北海岸風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案再公開展覽後逾期人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再逾1	戴○蓬	金山區聖德段1997地號	<p>陳情理由： 因農地距離河流較遠，存了很久才購買的農地，以後會種植綠竹筍及芭蕉，若被徵收會受到重大損失。</p> <p>建議事項： 請將此筆地號剔除在計畫內，保留為農地。</p>	<p>未便採納。</p> <p>1. 本次通盤檢討係依經濟部 98 年 1 月 9 日經授水字第 09820200150 號公告「變更磺溪水系磺溪出海口至上磺溪橋河段之河川區域」及 106 年 7 月 31 日公告「磺溪水道治理計畫線及用地範圍線河川圖籍(第一次修正)」劃入河川區域及河川治理線內之土地變更為河川區。</p> <p>2. 摘錄經濟部水利署第十河川局 112 年 3 月 24 日水十產字第 11253023140 號、112 年 3 月 25 日水十產字第 11253023050 號及 112 年 3 月 27 日水十產字第 11253023130 號函，針對涉及變更河川區之土地範圍說明如下：</p> <p>(1) 陳情土地因部分土地位於公告之磺溪河川區域內，依據內政部及經濟部 92 年 12 月 26 日會銜頒布之「有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃設原則」規定，其使用分區之名稱必須為「河川區」。</p> <p>(2) 「河川區域」係為保護水道、確保河防安全及水流宣洩而劃設，藉以保障人民生命財產安全，因此不論其使用分區有無變更為河川區，其使用行為皆受水利法所限制。</p> <p>(3) 針對位於河川區域內土地受限使用之補償，在水利法及土地徵收條例皆有明確之規範，土地所有權人之土地只要符合規定，皆可依法辦理補償。</p> <p>(4) 陳情土地目前非位於磺溪清水二期工程範圍者，爰無法依法辦理徵收及補償，後續如有相關興辦工程需求，將依規定辦理徵收及補償，另為兼顧河防安全及民眾權益，俟磺溪相關治理工程完工後，本局將主動依規定檢討修正河川區域線，並研議將未使用土地劃出河川區域外，以保障土地所有權人權益。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再逾2	陳○勝	-	<p>陳情人陳德勝陳情「變更北海岸風景特定區主要計及細部計畫(第2次通盤檢討)案」，有關第28案，取消附帶條件，維持原計畫使用分區一案，陳情重點如下：本次通盤檢討第28案再細分1-7案中，</p>	<p>未便採納。</p> <p>1. 本陳情位置屬 89 年發布實施「北海岸風景特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案之另案辦理地區(住宅區)，依計畫附帶條件規定，除現有聚落合</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	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>各案現況有異，應逐案討論。</p> <p>1、2、3、5 案：土地現況均有部分土地，早已規劃興建整齊化一，適合居住之房屋，就該地主而言，區段徵收是多餘的！建議重新劃設 1、2、3、5 案之計劃範圍。</p> <p>4、6、7 案：土地畸零不整、產權複雜、房屋老舊、重建有困難，唯有透過公辦區段徵收之方法，才能解決本區居民之居住問題！建請將 4、6、7 案維持原計畫並積極執行！</p>	<p>法房屋密集部分外，應以區段徵收(或跨區)方式辦理，並土地所有權人應於計畫公告實施後 2 年內擬定細部計畫，如評估不可行者，應維持原計畫。</p> <p>2. 依現行計畫附帶條件規定，本案針對區段徵收之財務評估結果為不可行，且已逾其規定之申請期限，故基於保障既有合法聚落重建的權益，於本通檢解除上開一通之附帶條件規定，將該等地區恢復為一通前之土地使用分區。</p> <p>3. 陳情位置為都市計畫發布前之合法建物，依「都市計畫法新北市施行細則」第 33 條規定，得修建、改建、增建或拆除後新建，不影響所有權人之權利，故應依附帶條件規定，維持原計畫使用分區。</p> <p>4. 農業區內申請建築時應依下列方式辦理：</p> <p>(1)建築物已領有使用執照者： 依內政部營建署 102.12.10 營署建管字第 1020077189 號函示等規定辦理，即原領有使用執照之建築物，於原使用執照範圍內依法留設之私設通路，其目的即為供建築基地內所有建物通行使用，原有合法建築物既有通行權之存在，在不變更私設通路之形狀、功能及位置前提下，拆除原有合法建築物申請新建，得適用本部 77.7.13 台 77 內營字第 615773 號函釋規定，無須再檢具該私設通路通行同意書。</p> <p>(2)建築物未領有使用執照，且建築基地未鄰接建築線者： 應取得申請基地至連接建築線間通行道路之同意證明文件，並依建築主管機關相關規定辦理。</p> <p>(3)農業區得依「農業用地興建農舍辦法」等相關規定申請興建農舍或其他農業設施。申請興建農舍時，依「新北市政府工務局建照科業務工作手冊-111 年版」規定，如基地鄰接建築線時：依台灣省政府建設廳 77.8.27 建四字第 371053 號函釋與 77.8.18 台內營字第 622851 號函，無須指定建築線。(道路通達建築基地由起造人自行負責)。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再 逾 3	芝柏山莊全體住戶	一、土地標示：茂長里芝柏段 二、門牌：所有住戶所有權人	陳情理由： 1. 土地類別變更第一次開會，所有權人並未收到開會通知。 2. 土地被擅改為農地，未與所有權人協商並取得同意，漠視人民權益。 建議事項： 1. 請求恢復原有之土地類別。 2. 或協助變更為建築用地。 3. 所有過程公開透明，讓所有權人或推選之代表人全程參與，並取得多數所有權人之同意。	未便採納。 1. 本案於 103 年 11 月 25 日起辦理公開展覽 30 日並於 103 年 12 月 3 日、4 日分別於三芝區公所、石門區公所及金山區中山堂共舉辦 3 場說明會；於 112 年 2 月 22 日起辦理再公開展覽並分別於三芝區埔頭活動中心、石門區公所及金山區公所共舉辦 3 場說明會，前述公開展覽及說明會皆依規定通知涉及變更案之土地所有權人，合先敘明。 2. 陳情土地自 75 年發布「擬定北海岸風景特定區主要計畫案」劃為農業區，於 89 年第一次通盤檢討時訂定附帶條件規定 2 年內以區段徵收方式辦理整體開發，惟迄今並未提出區段徵收計畫且已逾開發期限，故本次檢討僅取消附帶條件規定，維持原使用分區(農業區)，其原有土地及建築物合法權益，併再逾 2 案說明。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

案由	變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第二案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條</p> <p>參、再公開展覽緣起</p> <p>「北海岸風景特定區主要計畫」於民國 75 年 12 月 12 日發布實施後，後於 89 年進行一次全面性通盤檢討，已逾原規定之計畫目標年 95 年，爰依都市計畫法第 26 條規定(略以)：「都市計畫經發布實施後……每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，……」辦理本計畫區之第二次通盤檢討。</p> <p>本案前已配合主要計畫經內政部都市計畫委員會 111 年 8 月 16 日第 1017 次會議審竣內容修正土地使用分區管制要點，並經新北市都市計畫委員會 111 年 11 月 18 日第 147 次會議審議通過，且併同主要計畫於 112 年 2 月 22 日辦理再公開展覽事宜，今再提請新北市都市計畫委員會審議。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>本計畫區位於台北盆地北側，東起金山都市計畫界及磺溪；南以臺二省道南側 1~2 公里山頭連線；西至三芝都市計畫界；北臨台灣海峽及東海。計畫面積為 3,267.2037 公頃(其中陸地部分為 2,982.1579 公頃、海域部分為 285.0458 公頃)。</p> <p>伍、變更內容</p> <p>本次通盤檢討為確立計畫管制層級，分離現行主要計畫兼細部計畫性質之計畫內容，將土地使用分區管制要點納入細部計畫。</p> <p>陸、檢討後計畫</p> <p>土地使用分區管制要點內容詳表一。</p> <p>柒、辦理經過</p> <p>本案前經 105 年 12 月 30 日及 106 年 1 月 26 日新北市都市計畫委員會第 72、73 次會議審議完竣；並依內政部都市計畫委員會審竣之主要計畫審議內容修正土地使用分區管制要點，</p>		

提經新北市都市計畫委員會 111 年 11 月 18 日第 147 次會議審議通過，且併同主要計畫於 112 年 2 月 22 日起辦理再公開展覽，現依程序再提新北市都市計畫委員會審議，辦理經過詳述如下：

一、再公開展覽及說明會：本案自 112 年 2 月 22 日起再公開展覽 30 日，於 112 年 2 月 22、23、24 日刊登於中國時報，並分別於 112 年 3 月 13 日上午 10 時 30 分假於三芝埔頭活動中心、112 年 3 月 13 日下午 2 時整假石門區公所、112 年 3 月 14 日上午 10 時 30 分假金山區公所，舉辦 3 場說明會。

二、新北市都市計畫委員會專案小組：

本案由本會胥委員直強(召集人)、簡委員連貴、許委員阿雪、陳委員姿伶、黃委員敏修、徐委員國城等 6 位委員，組成專案小組進行研商，前已於 112 年 5 月 11 日與 112 年 8 月 23 日召開共 2 次會議隨主要計畫併同審議，專案小組初步建議意見如下：

(一)112 年 5 月 11 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 本案再公開展覽後公民或團體陳情意見，於再公開展覽期間新增 16 案，及逾期陳情 1 案，除依新北市政府研析意見通過案件計 13 案外，餘 4 案請依專案小組初步建議意見修正後，續提下次專案小組審議。

2. 人民陳情案件

(1)再人 1、4 請補充釐清再人 1、4 現況是否持續作工廠使用及其工廠之生產製品及本案是否符合「無污染性之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者如何准其擴建案」規定，並應依零星工業區處理原則辦理。

(2)再人 5 請作業單位與財政部國有財產署釐清本案是否屬「國有非公用土地提供申請開發案件處理要點」第 3 點第 2 項規定之興辦公用事業範疇，得不受第 1 項第 3 款之限制，及陳情人是否得以申購方式辦理；另倘現況不變更分區，墓四開發仍有相關規定可依循，則建議以不變更分區

為原則續提下次會議討論

(3)再人 9 請規劃單位先行評估研議 8 公尺計畫道路調整方案，倘涉及調整金山區萬西段 1582 地號之變更範圍，請評估下次人陳到場說明時一併通知 1582 地號之地主，以了解受影響地主之意見

3. 有關取消變更編號第 10 案，依本次提會內容通過。

4. 另有關本案涉及地籍圖重測部分請補充尚須調整之變更案相關資料，再予討論。

5. 請作業單位安排陳情人於下次專案小組到場說明，倘為已獲具體建議意見之陳情案件請先與陳情人說明後續處理方向以加速審議效率。

(二)112 年 8 月 23 日第 2 次專案小組研商會議：

1. 本案再公開展覽後公民或團體陳情意見，於再公開展覽期間新增 16 案，及逾期陳情 3 案，前次會議業已決議 13 案，餘 6 案及本次列席之陳情案件皆依新北市政府研析意見通過。

2. 另本次提會討論事項有關配合人民陳情案及地籍分割重測修正之 7 案變更案，皆依本次提會內容通過。

3. 本案專案小組已獲致具體意見，相關內容授權作業單位檢核後，續提市都委會大會審議。

捌、公民或團體陳情意見

本案自 112 年 2 月 22 日再公開展覽至今，無接獲公民或團體陳情意見。

玖、再提會討論事項

本案主要計畫已獲致具體之專案小組初步建議意見刪除變更編號第 31 案(變更農業區為文教區)，故細部計畫配合刪除土地使用分區管制要點第 3、4 點涉及文教區相關規定，逕提請大會討論。

拾、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

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 「變更北海岸風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

原條文 (109 年 11 月 10 日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)		再公開展覽內容 (同 111 年 11 月 18 日第 147 次會議審竣內容)	本次提會條文	市都委會 決議			
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。		維持原條文。	-	依再公開展覽內容通過。			
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。		維持原條文。	-	依再公開展覽內容通過。			
三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定：		三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定：	修正理由： 本案主要計畫刪除變更編號第 31 案(變更農業區為文教區)，爰配合刪除文教區容許使用內容規定。 修正後條文： 三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定：	依本次提會條文通過。			
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容				
遊樂區	1. 以設置必要之服務管理設施及經核准之遊憩設施為主，並得設置住宿及其相關設施。 2. 本區禁止變更地形，但建築整地所必須或其他經風景特定區管理機構核准者不在此限。 3. 建築物之屋頂應採斜屋頂式。	遊樂區	1. 以設置必要之服務管理設施及經核准之遊憩設施為主，並得設置住宿及其相關設施。 2. 本區禁止變更地形，但建築整地所必須或其他經風景特定區管理機構核准者不在此限。				
海域遊樂區	以供划船、滑水、帆船、潛水等海域遊樂活動為主；另經主管機	海域遊樂區	以供划船、滑水、帆船、潛水等海域遊樂活動為主；另經主管機關核准，得從事水面以下之水產養殖事				
			<table><tr><td>土地使用分區及公共設施用地種類</td><td>容許使用內容</td></tr><tr><td>遊樂區</td><td>1. 以設置必要之服務管理設施及經核准之遊憩設施為主，並得設置住宿及其相關設施。 2. 本區禁止變更地形，但建築整地所必須或其他經風景特定區管理機構核准者不在此限。</td></tr></table>		土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	遊樂區
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容						
遊樂區	1. 以設置必要之服務管理設施及經核准之遊憩設施為主，並得設置住宿及其相關設施。 2. 本區禁止變更地形，但建築整地所必須或其他經風景特定區管理機構核准者不在此限。						

原條文 (109年11月10日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)		再公開展覽內容 (同111年11月18日第147次會議審竣內容)		本次提會條文		市都委會 決議
	關核准，得從事水面以下之水產養殖事業，惟不得影響景觀及觀光遊憩使用。		業，惟不得影響景觀及觀光遊憩使用。		准者不在此限。	
海濱 浴場區	1. 以供海水浴場及其附屬設施為主。 2. 本區內得興建活動中心(含社區活動托兒所)、停車場、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及海灘遊樂等有關設施。 3. 為維護遊客之安全良好視域，各種設施之申請，應先送風景特定區管理機構會同核准。	海濱 浴場區	1. 以供海水浴場及其附屬設施為主。 2. 本區內得興建活動中心(含社區活動托兒所)、停車場、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及海灘遊樂等有關設施。 3. 為維護遊客之安全良好視域，各種設施之申請，應先送風景特定區管理機構會同核准。	海域遊樂區	以供划船、滑水、帆船、潛水等海域遊樂活動為主；另經主管機關核准，得從事水面以下之水產養殖事業，惟不得影響景觀及觀光遊憩使用。	
				海濱浴場區	1. 以供海水浴場及其附屬設施為主。 2. 本區內得興建活動中心(含社區活動托兒所)、停車場、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及海灘遊樂等有關設施。 3. 為維護遊客之安全良好視域，各種設施之申請，應先送風景特定區管理機構會同核准。	
旅館區	1. 以供旅館及其附屬設施使用為主。 2. 旅館區應擬細部計畫，以整體開發為原則，開發時先提整體開發計畫(包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施)，建築型態應採斜屋頂及其材料、造型、色彩於申請建築時應先經風景特定區管理機構之審核。 3. 須有垃圾及污水處理設施與場所，排水系統應採暗溝方式，並不得污染四周環境。 4. 建築設計構造及設備須符合有關法令之規定。 5. 建築物及客房應面相良好景觀	旅館區	1. 以供旅館及其附屬設施使用為主。 2. 旅館區應擬細部計畫，以整體開發為原則，開發時先提整體開發計畫(包括區內建築配置、水土保持、整地排水、交通、公共設施等)，經都市計畫委員會並會同目的事業主管機關審議同意。 3. 須有垃圾及污水處理設施與場所，排水系統應採暗溝方式，並不得污染四周環境。 4. 建築設計構造及設備須符合有關法令之規定。 5. 建築物及客房應面相良好景觀，並以自然通風及採光為主。	旅館區	1. 以供旅館及其附屬設施使用為主。 2. 旅館區應擬細部計畫，以整體開發為原則，開發時先提整體開發計畫(包括區內建築配置、水土保持、整地排水、交通、公共設施等)，經都市計畫委員會並會同目的事業主管機關審議同意。 3. 須有垃圾及污水處理設施與場所，排水系統應採暗溝方式，並不得污染四周環境。 4. 建築設計構造及設備須符合有關法令之規定。 5. 建築物及客房應面相良好景觀，並以自然通風及採光為主。	
		青年活動中心區	1. 以供青少年活動及其設施之使用為主。			

原條文 (109 年 11 月 10 日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)		再公開展覽內容 (同 111 年 11 月 18 日第 147 次會議審竣內容)		本次提會條文		市都委會 決議
	觀，並以自然通風及採光為主。		2. 本區內得興建休閒服務中心、停車場、步道、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及休閒、海灘遊樂等有關設施。	青年活動中心區	1. 以供青少年活動及其設施之使用為主。 2. 本區內得興建休閒服務中心、停車場、步道、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及休閒、海灘遊樂等有關設施。	
青年活動中心區	1. 以供青少年活動及其設施之使用為主。 2. 本區內得興建休閒服務中心、停車場、步道、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及休閒、海灘遊樂等有關設施。	露營區	1. 以供露營及其附屬設施為主。 2. 本區內得興建管理服務中心、停車場、步道、儲藏、衛生盥洗、急救及體能訓練遊樂、爐灶等有關設施。	露營區	1. 以供露營及其附屬設施為主。 2. 本區內得興建管理服務中心、停車場、步道、儲藏、衛生盥洗、急救及體能訓練遊樂、爐灶等有關設施。	
露營區	1. 以供露營及其附屬設施為主。 2. 本區內得興建管理服務中心、停車場、步道、儲藏、衛生盥洗、急救及體能訓練遊樂、爐灶等有關設施。	港埠專用區	依據漁港法公告之漁港計畫使用。	港埠專用區	依據漁港法公告之漁港計畫使用。	
		文教區	僅得作「李天祿文物館及其附屬設施」使用。	文教區	僅得作「李天祿文物館及其附屬設施」使用。	
港埠用地	供漁船，遊艇停泊及附屬設施以及管理服務設施之使用。	河川區	係配合磺溪河川治理範圍劃設，其土地及建築物使用，除依水利相關法令規定外，禁止任何污染水體之水面活動，亦不得做其他建築使用。	河川區	係配合磺溪河川治理範圍劃設，其土地及建築物使用，除依水利相關法令規定外，禁止任何污染水體之水面活動，亦不得做其他建築使用。	
港埠用地 (二)	以供漁港及遊艇使用為主，並得為下列各項土地及建築物之使用：1. 港區管理站。2. 相關機關駐所在。3. 魚市場。4. 農魚貨直銷及多功能展示中心。5. 製冰廠。6. 保養工廠。7. 魚具倉庫。8. 船舶整備設施。9. 儲油用地。10. 曳船道。11. 置船廠。12. 停車場。13. 綠地。14. 護坡。15. 海濱公園。16. 遊客服務中心。17. 其他經新北市政府核准之港埠相關設施。	核能電廠用地	以供興建核能發電設施及其附屬設施為主，其建物及土地使用應依原子能法及其施行細則暨有關法令規定，惟廠界與禁建區間之土地利用應儘量配合四周環境予以美化。	核能電廠用地	以供興建核能發電設施及其附屬設施為主，其建物及土地使用應依原子能法及其施行細則暨有關法令規定，惟廠界與禁建區間之土地利用應儘量配合四周環境予以美化。	
		墳墓用地	1. 以興建納骨塔及喪葬相關設施為限，不得土葬。 2. 將來開發時應留設適當之停車空間，且與道路境界線應保持 20	墳墓用地	1. 以興建納骨塔及喪葬相關設施為限，不得土葬。 2. 將來開發時應留設適當之停車空間，且與道路境界線應保持 20 公尺以上隔離帶種植喬木並加以綠化。 3. 都市設計審議時，應提送開發後景觀	

原條文 (109 年 11 月 10 日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)		再公開展覽內容 (同 111 年 11 月 18 日第 147 次會議審竣內容)		本次提會條文	市都委會 決議
核能電廠用地	以供興建核能發電設施及其附屬設施為主，其建物及土地使用應依原子能法及其施行細則暨有關法令規定，惟廠界與禁建區間之土地利用應儘量配合四周環境予以美化。		公尺以上隔離帶種植喬木並加以綠化。 3. 都市設計審議時，應提送開發後景觀視覺模擬分析一併審查。 4. 前次通盤檢討新增之墳墓用地(墓四、墓五)，應於本案細部計畫發布 3 年內，取得目的事業主管機關同意開發證明，否則依程序變更恢復為原計畫分區(保護區、農業區)，本次檢討則維持墳墓用地。	視覺模擬分析一併審查。 4. 前次通盤檢討新增之墳墓用地(墓四、墓五)，應於本案細部計畫發布 3 年內，取得目的事業主管機關同意開發證明，否則依程序變更恢復為原計畫分區(保護區、農業區)，本次檢討則維持墳墓用地。 5. 將來申請建築時應經交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處審查同意後始准發照建築。	
墳墓用地	1. 以興建納骨塔及喪葬相關設施為限，不得土葬。 2. 將來開發時應留設適當之停車空間，且與道路境界線應保持二十公尺以上隔離帶種植喬木並加以綠化。 3. 本次檢討新劃設之墳墓用地土地權利關係人應於一年半內提出整體開發計畫辦理申請，否則依程序變更恢復為原計畫分區。 4. 將來申請建築時應經交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處審查同意後始准發照建築。		5. 將來申請建築時應經交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處審查同意後始准發照建築。	1. 僅供輸電線路鐵塔及其相關設施使用，不得做其他建築使用。 2. 未來倘鐵塔遷移或廢止則須依規定恢復原土地使用分區或用地。	
電路鐵塔用地	1. 僅供輸電線路鐵塔及其相關設施使用，不得做其他建築使用。 2. 未來倘鐵塔遷移或廢止則須依規定恢復原土地使用分區或用地。	電路鐵塔用地	1. 僅供輸電線路鐵塔及其相關設施使用，不得做其他建築使用。 2. 未來倘鐵塔遷移或廢止則須依規定恢復原土地使用分區或用地。	1. 以供垃圾處理廠場、轉運站、資源回收站、環境教育設施及相關設施使用(如溫室花房等)，且應自基地境界線退縮 20 公尺以上建築，並於退縮地綠化或設置景觀設施。 2. 經主管機關核准在不妨礙鄰近居民之安全、安寧及衛生之原則下，得作為動物收容處所使用。	
環保用地	1. 以供垃圾處理廠場、轉運站、資源回收站、環境教育設施及相	環保用地	1. 以供垃圾處理廠場、轉運站、資源回收站、環境教育設施及相關設施使用(如溫室花房等)，且應自基地境界線退縮 20 公尺以上建築，並於退縮地綠化或設置景觀設施。 2. 經主管機關核准在不妨礙鄰近居民之安全、安寧及衛生之原則	1. 以供風景特定區管理機構旅遊服務之使用為主。 2. 得供旅遊服務、停車場、行政管理、餐飲等相關設施使用。	

原條文 (109 年 11 月 10 日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)				再公開展覽內容 (同 111 年 11 月 18 日第 147 次會議審竣內容)				本次提會條文				市都委會 決議
		關設施使用(如溫室花房等)，且應自基地境界線退縮 20 公尺以上建築，並於退縮地綠化或設置景觀設施。 2. 經主管機關核准在不妨礙鄰近居民之安全、安寧及衛生之原則下，得作為動物收容處所使用。				下，得作為動物收容處所使用。		修正後變更理由： 1. 配合第 7 點本計畫「旅館區、遊樂區開發許可機制」之一致性，修正遊樂區、旅館區容許使用內容文字；另第 9 點業已規定申請建照應會風景特定區管理機關，故刪除重複性規定。 2. 配合港埤用地已調整為港埤專用區，刪除港埤用地、港埤用地(二)規定，並增訂港埤專用區容許使用內容。 3. 配合本次通盤檢討主要計畫變更內容新增之 <u>文教區</u> 、 <u>河川區</u> ，增訂其容許使用內容。 4. 配合本次通盤檢討墳墓用地處理原則修訂其開發期限；另為避免殯葬設施開發造成區內景觀風貌衝擊，增訂未來開發需進行開發後景觀視覺模擬分析之規定。				
旅遊服務中心用地		1. 以供風景特定區管理機構旅遊服務之使用為主。 2. 得供旅遊服務、停車場、行政管理、餐飲等相關設施使用。		旅遊服務中心用地		1. 以供風景特定區管理機構旅遊服務之使用為主。 2. 得供旅遊服務、停車場、行政管理、餐飲等相關設施使用。						
				變更理由： 1. 配合第 7 點本計畫「旅館區、遊樂區開發許可機制」之一致性，修正遊樂區、旅館區容許使用內容文字；另第 9 點業已規定申請建照應會風景特定區管理機關，故刪除重複性規定。 2. 配合港埤用地已調整為港埤專用區，刪除港埤用地、港埤用地(二)規定，並增訂港埤專用區容許使用內容。 3. 配合本次通盤檢討主要計畫變更內容新增之 <u>文教區</u> 、 <u>河川區</u> ，增訂其容許使用內容。 4. 配合本次通盤檢討墳墓用地處理原則修訂其開發期限；另為避免殯葬設施開發造成區內景觀風貌衝擊，增訂未來開發需進行開發後景觀視覺模擬分析之規定。								
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：				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：				修正理由： 本案主要計畫刪除變更編號第 31 案(變更農業區為文教區)，爰配合刪除文教區建蔽率及容積率規定。 修正後條文： 四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其				依本次提會條文通過。
土地使用分區		建蔽率	容積率	備註	土地使用分區		建蔽率	容積率	備註			
住宅區		依施行細	180%	-	住宅區		依施行細	180%	-			
					商業區		則規定辦	240%	-			

原條文 (109 年 11 月 10 日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)				再公開展覽內容 (同 111 年 11 月 18 日第 147 次會議審竣內容)				本次提會條文				市都委會 決議				
商業區	則規定辦理	240%	-		理			餘不得大於下表規定：								
遊樂區	10%	20%	-	遊樂區	10%	20%	-	土地使用分區	建蔽率	容積率	備註					
海濱浴場區	建蔽率不得大於 10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場服務設施，全區建築面積不得大於 2,500 平方公尺	建築物高度不得超過 2 層樓或 10 公尺，其屋頂構造物高度不在此限。	海濱浴場區	建蔽率不得大於 10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場服務設施，全區建築面積不得大於 2,500 平方公尺	建築物高度不得超過 2 層樓或 10 公尺，其屋頂構造物高度不在此限。	旅館區	30%	75%	住宅區	依施行細則	180%		-			
											商業區		規定辦理	240%	-	
											遊樂區		10%	20%	-	
旅館區	30%	75%	-	海濱浴場區	建蔽率不得大於 10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場服務設施，全區建築面積不得大於 2,500 平方公尺	建築物高度不得超過 2 層樓或 10 公尺，其屋頂構造物高度不在此限。	青年活動中心區	建蔽率不得大於 20%，或由觀光主管機關興建休閒服務設施，全區建築面積不得大於 3,500 平方公尺。	建築物之高度不得超過 2 層樓或 10 公尺，其屋頂構造物及眺望、救生訓練設施不在此限。	旅館區	30%		75%	-		
青年活動中心區	建蔽率不得大於 20%，或由觀光主管機關興建休閒服務設施，全區建築面積不得大於 3,500 平方公尺。	露營區	建蔽率不得大於 5%，或由觀光主管機關興建管理服務設施，全區建築面積不得大於 2,000 平方公尺。								建物之簷高不得超過 2 層樓或 10 公尺，其屋頂構造物及眺望、救生訓練設施不在此限。		青年活動中心區	建蔽率不得大於 20%，或由觀光主管機關興建休閒服務設施，全區建築面積不得大於 3,500 平方公尺。	建築物之高度不得超過 2 層樓或 10 公尺，其屋頂構造物及眺望、救生訓練設施不在此限。	
露營區	建蔽率不得大於 5%，或由觀光主管機關興建管理服務設施，全區建築面積不得大於 2,000 平方公尺。															文教區
變更理由： 1. 施行細則第 17 條業已規定商業區作住宅使用之比例，第 36 條明訂建蔽率，第 39 條明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。				修正後變更理由： 1. 施行細則第 17 條業已規定商業區作住宅使用之比例，第 36 條明訂建蔽率，第 39 條明訂容積率，爰												

原條文 (109 年 11 月 10 日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)					再公開展覽內容 (同 111 年 11 月 18 日第 147 次會議審竣內容)					本次提會條文		市都委會 決議
					2. 配合本次主要計畫通盤檢討變更內容新增之文教區，增訂其建蔽率及容積率管制事項。					於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。 2. 配合本次主要計畫通盤檢討變更內容新增之文教區，增訂其建蔽率及容積率管制事項。		
五、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：					五、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：					-		依再公開展覽內容通過。
公共設施用地	建蔽率	容積率	備註		公共設施用地	建蔽率	容積率	備註				
港埠用地	依施行細則規定辦理		岸上設施碼頭除外		環保用地	20%	60%	建築物高度不得超過 10.5 公尺，且建築樓層不得超過 3 樓。				
港埠用地(二)	50%	150%	必要之遮雨設施及天橋系統得依實際設計增加建蔽率，惟最高不得超過百分之七十，海域部分視實際需要使用之。		旅遊服務中心用地	30%	-	1. 建築物之高度不得超過 2 層樓或 7 公尺。 2. 未來旅遊服務中心將原有建物設施功能整建管理維護再利用，並維持原始地貌，現況使用，降低對環境衝擊。				
墳墓用地	20%	40%	-									
環保用地	20%	60%	建築物高度不得超過 10.5 公尺，且建築樓層不得超過 3 樓。		停車場用地	立體	80%	240%	-			
旅遊服務中心用地	30%	-	1. 建築物之高度不得超過 2 層樓或 7 公尺。 2. 未來旅遊服務中心將原有建物設施功能整建管理維護再利用，並維持原始地貌，現況使用，降低對環							變更理由： 1. 施行細則第 49 條明定建蔽率、第 51 條明定容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。 2. 配合港埠用地已調整為港埠專用區，刪除港埠		

原條文 (109 年 11 月 10 日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)	再公開展覽內容 (同 111 年 11 月 18 日第 147 次會議審竣內容)	本次提會條文	市都委會 決議
<div>境衝擊。</div>	用地、港埠用地(二)規定。 3. 停車場用地立體使用之容積率規定，以不超過商業區容積率為原則，故增訂其建蔽率及容積率管制事項。		
未規定。	六、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理： (一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 變更理由： 1. 本點新增。 2. 為全市性土地使用分區管制要點統一，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正。	-	依再公開展覽內容通過。
未規定。	七、申請變更為旅館區、遊樂區開發許可之規定如下： (一)申請基地區位及條件： 1. 須位於以台 2 線里程 22.5K(白沙灣)、25K(富基漁港)及 40K(沙珠灣及磺港漁港)處為圓心之 1000 公尺範圍內之三處	-	依再公開展覽內容通過。

原條文 (109 年 11 月 10 日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)	再公開展覽內容 (同 111 年 11 月 18 日第 147 次會議審竣內容)	本次提會條文	市都委會 決議
	<p>區域(如附圖)。</p> <ol style="list-style-type: none"> 不得位於全國區域計畫所指第一級環境敏感地區或海岸管理法所指第一級海岸保護區。 不得位於都市計畫劃設之保護區範圍內。 申請變更為遊樂區之面積不得小於 5 公頃；申請變更為旅館區之面積不得小於 2 公頃。 申請變更之基地出入口不得設置於台 2 線為原則，應臨接或設置路寬 8 公尺以上之聯絡道路，且該聯絡道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求，並連接至台 2 線。 申請變更基地內如有夾雜未申請開發之土地，應維持其出入功能。 申請變更基地應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築或留設 10 公尺寬度之隔離綠帶。 申請變更基地之原始地形在坵塊圖上之平均坡度在 30%以上之土地面積不得超過申請變更總面積之 30%。 <p>(二)申請開發方式：</p> <ol style="list-style-type: none"> 申請人應提出整體開發計畫及交通影響分析，且擬具變更主要計畫、變更或擬定細部計畫，提請都市計畫委員會並會同目的事業主管機關審議，俟完成法定程序發布實施後始得發照建築。有關整體開發計畫內容應包含下列各項： <p>(1)開發目的、開發位置及範圍。</p>		

原條文 (109 年 11 月 10 日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)	再公開展覽內容 (同 111 年 11 月 18 日第 147 次會議審竣內容)	本次提會條文	市都委會 決議
	<p>(2)基地環境資料分析。</p> <p>(3)土地及建築使用計畫。</p> <p>(4)交通系統計畫及交通影響分析。</p> <p>(5)公用設備計畫。</p> <p>(6)都市設計及景觀計畫。</p> <p>(7)防災計畫。</p> <p>(8)整地排水及水土保持計畫。</p> <p>(9)事業及財務計畫。</p> <p>(10)實施進度。</p> <p>(11)鄰近地區之環境維護規劃。</p> <p>2. 於主要計畫核定前，申請人應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與新北市政府簽定協議書，並納入計畫書規定。</p> <p>(三)開發強度及土地使用管制規定： 申請變更為旅館區或遊樂區之建蔽率與容積率應於擬定細部計畫時訂定，並依本要點有關旅館區、遊樂區及其他規定辦理。</p> <p>(四)開發總量： 開發總量應於本次辦理通盤檢討時，應視當時觀光人口趨勢分析結果，適度調整或維持。</p> <p>1. 旅館區可申請開發土地面積總量上限為 10 公頃，可開發建築容積總量上限為 60,419 平方公尺。</p> <p>2. 遊樂區可申請開發土地面積總量上限為 20.5 公頃，可開發建築容積總量上限為 34,989 平方公尺。</p> <p>(五)回饋方式：</p>		

原條文 (109 年 11 月 10 日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)	再公開展覽內容 (同 111 年 11 月 18 日第 147 次會議審竣內容)	本次提會條文	市都委會 決議
	<p>1. 於擬定或變更細部計畫時應劃設不得低於申請變更總面積 35%之公共設施用地，並應由申請人自行整體規劃、興建、管理及維護。</p> <p>2. 前述公共設施用地之平均坡度皆不得大於 30%，其中至少 10%土地應作為供公眾使用之停車場用地或自行車服務空間(如驛站等)。</p> <p>3. 停車場用地或自行車服務空間，須考量全區防救災規劃，提供作防、救災據點。</p> <p>4. 前述公共設施用地應無償捐贈予新北市政府。</p> <p>變更理由： 1. 本點新增。 2. 考量本計畫為管制性計畫，為保育區內自然環境同時確保區內觀光發展，爰增訂變更為旅館區及遊樂區之開發許可規定；另第 13 點訂有旅館區、遊樂區應經都設會審議通過之規定。</p>		
六、在海岸管制地區，測繪探採礦石、砂土、伐林、建築、改建、闢建港口或變更重要地形等，應由主管機關會海岸巡防機關核准。	八、在海岸管制地區，測繪探採礦石、砂土、伐林、建築、改建、闢建港口或變更重要地形等，應由主管機關會海岸巡防機關核准。 變更理由：點次調整。	-	依再公開展覽內容通過。
七、本計畫區內開發申請建造執照時應會風景特定區管理機關。	九、本計畫區內開發申請建造執照時應會風景特定區管理機關。 變更理由：點次調整。	-	依再公開展覽內容通過。
八、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵	十、本計畫區建築基地不得適用建築技術規則建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」申請容積獎勵。	-	依再公開展覽內容通過。

原條文 (109 年 11 月 10 日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)	再公開展覽內容 (同 111 年 11 月 18 日第 147 次會議審竣內容)	本次提會條文	市都委會 決議
<p>勵，且不得超過基準容積之 15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 本條自 110 年 7 月 1 日起實施。</p>	<p>變更理由： 1. 點次調整。 2. 本計畫區商業區屬地區型商業區，多僅一樓做商業使用，若適用該容積獎勵會面臨獎勵對象不明確，及永續經營公共開放空間執行困難之疑慮。 3. 本計畫屬管制型計畫，不應設置過多容積獎勵，故刪除開放空間獎勵。</p>		
<p>九、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費 (一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 (四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要</p>	<p>十一、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費 (一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 (四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要</p>	<p>-</p>	<p>依再公開展覽內容通過。</p>

原條文 (109 年 11 月 10 日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)	再公開展覽內容 (同 111 年 11 月 18 日第 147 次會議審竣內容)	本次提會條文	市都委會 決議
要點」辦理。 (五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。	點」辦理。 (五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。 變更理由：點次調整。		
十、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。	十二、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。 變更理由：點次調整。	-	依再公開展覽內容通過。
十一、本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過： (一)港埠用地(二)。 (二)墳墓用地。	十三、本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過： (一)港埠專用區。 (二)墳墓用地。 (三)旅館區。 (四)遊樂區。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 配合港埠用地已調整為港埠專用區，修訂分區名稱。 3. 考量本計畫屬管制性計畫，為確保區內觀光設施不影響既有景觀生態資源，有關未來建築基地開發規劃及設計，應依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審查結果為準，爰增訂旅館區、遊樂區規定。	-	依再公開展覽內容通過。
十二、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1	十四、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠	-	依再公開展覽內容通過。

原條文 (109 年 11 月 10 日「變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」)	再公開展覽內容 (同 111 年 11 月 18 日第 147 次會議審竣內容)	本次提會條文	市都委會 決議
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。	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。 變更理由：點次調整。		
十三、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	十五、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。 變更理由：點次調整。	-	依再公開展覽內容通過。
十四、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	十六、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。 變更理由：點次調整。	-	依再公開展覽內容通過。

案由	變更平溪主要計畫(第二次通盤檢討)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法 26 條</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>平溪都市計畫自 63 年公告實施迄今，期間曾於 79 年發布實施「變更平溪都市計畫(第一次通盤檢討)」，至今逾 20 餘年未有全面性通盤檢討，已達都市計畫法第 26 條之應辦理通盤檢討規定，且屆滿現行計畫目標年民國 85 年；故隨著都市及社會經濟變遷應予全面通盤檢討，以滿足地區發展需求。</p> <p>其次，原都市計畫底圖為 63 年公告實施迄今，比例尺 1/3000，年代已久，地形、地物多已大幅變化，且精準度差無法滿足需求；故本次通盤檢討併同辦理都市計畫圖重製，依 95 年測製、103 及 111 年修測完成比例尺 1/1000 數值航測地形圖為基礎，另依「新北市瑞芳、平溪、雙溪、石碇、澳底都市計畫成果清理改算及展繪套合作業規範」，以測釘方式復、補建部分樁位，並配合調查區內已闢竣計畫道路（含兩側範圍）暨公共設施用地周界外圍 10 公尺範圍內，施以地面數值地形測量作業，暨內業一展繪、轉繪及套合辦理。故本次通盤檢討將併同都市計畫圖重製結果，將原都市計畫圖之計畫線展繪於新測地形圖上，作為本次通盤檢討規劃作業之基本圖，及未來施政建設之依據。</p> <p>另因都市計畫法於 91 年修法後已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣（市）政府，現行平溪都市計畫雖屬主要計畫，惟計畫內容兼具部分細部計畫之實質內容，故於本次檢討併同將主要計畫兼細部計畫之內容拆分為 2 案，以建立計畫管制層次。</p> <p>為因應都市計畫執行及地方發展需要，基於上述理由，爰辦理「變更平溪主要計畫（第二次通盤檢討）」案（即本案）及「變更平溪細部計畫（第二次通盤檢討）（配合主細計拆離）」案（即本案拆分後之細部計畫），以促進都市土地有效整合使用，帶動地區經濟發展，作為本計畫區施政建設依據。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>本計畫檢討範圍位於平溪區西側中間位置，平溪都市計畫行政轄區包括菁桐、白石二里及薯榔、平溪、嶺腳、石底等四里部分地區，呈東西向長形，長約 2,400 公尺，寬約 510 公尺，</p>		

計畫面積為 122.24 公頃。

伍、計畫年期及人口

現行計畫目標年為民國 85 年，計畫人口為 3,000 人。

陸、變更內容

本次通盤檢討除一般通盤檢討內容外，併同辦理計畫書圖重製檢討，另因現行計畫雖屬主要計畫，惟計畫內容兼具部分細部計畫之實質內容，為建立計畫管制層次，故配合本案「主要計畫與細部計畫拆離原則」拆分主要計畫與細部計畫。本案主要計畫變更事項詳表 1、圖 1。

柒、檢討後計畫

一、計畫年期

計畫年期配合「新北市國土計畫」，修訂為民國 125 年。

二、計畫範圍及面積

計畫檢討範圍位於平溪區西側中間位置，平溪都市計畫行政轄區包括菁桐、白石二里及薯榔、平溪、嶺腳、石底等四里部分地區，呈東西向長形；計畫面積配合本次都市計畫圖重製結果調整，修訂計畫面積為 133.0445 公頃。

三、計畫人口及人口密度

計畫人口核實檢討調整為 1,200 人，依檢討後面積計算，居住密度每公頃 75 人。

四、土地使用計畫

原計畫劃設 7 種使用分區，經本次檢討取消行水區，增加劃設河川區、河川區（兼供道路使用）、河川區（兼供人行步道使用）、保存區（兼供鐵路使用）、保存區（兼供人行使用）、保存區（兼供道路使用）、郵政專用區、風景區，檢討後土地使用分區共 14 種，包括住宅區、商業區、工業區、保存區、保存區（兼供鐵路使用）、保存區（兼供人行使用）、

保存區（兼供道路使用）、農業區、保護區、風景區、河川區、河川區（兼供道路使用）、河川區（兼供人行步道使用）及郵政專用區。

五、公共設施計畫

原計畫劃設 8 項公共設施用地，本次配合河川區調整增加綠地用地，並考量土地未來多目標使用之彈性，將鄰里公園兼兒童遊樂場用地調整為公園兼兒童遊樂場用地。檢討後公共設施共 9 種，包括機關用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、學校用地、學校用地（文小二兼供文教社教使用）、變電所用地、鐵路用地、道路用地及綠地用地。

六、交通系統計畫

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

七、都市防災計畫

本計畫區之防災計畫將依都市型態及道路系統，參考「新北市地區災害防救計畫」、「平溪區地區災害防救計畫」、平溪區公所官網防災專區之緊急避難資訊公布資料等，劃設避難場所、防救災路線及火災延燒防止地帶、都市滯洪空間及老街防災措施等。

八、都市衛生系統

包含廢棄物處理及污水處理，有關污水處理，計畫區目前並無污水下水道系統，新北市政府水利局已於 104 年辦理「新北市石碇（非水源區）、貢寮、平溪、深坑地區污水下水道系統規劃（檢討）及實施計畫」案，未來將配合污水下水道系統劃設相關所需公設用地，以改善污廢水排放影響環境的問題。

九、生態都市發展策略

平溪區位於基隆河源頭，豐富的水文系統切割出峽谷、

縱谷、河階、瀑布、壺穴等豐富地形景觀，平溪都市計畫區位於縱谷河階地形，加上過去採煤產業發展歷史，又為平溪支線鐵路終點站，擁有相當豐富之人文、自然資源，為東北角地區與大文山地區觀光軸線串連的重要節點。因此，為實踐都市永續發展理念，配合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」中關於生態都市發展策略內容之要求，研提出適合石碇都市計畫區之生態都市策略，包括自然及景觀資源管理維護策略、水與綠網絡發展策略、歷史空間風貌發展策略、綠色運輸發展策略、資源再利用發展策略等，期使本計畫區能成為和自然生態和諧共存的都市環境，相關生態都市發展策略僅為規劃參考，實際開發內容應以主管機關實質規劃內容為準。

十、實施進度與經費

本計畫區尚未開闢及未完全取得土地之公共設施用地，將採徵收或公地撥用方式取得土地，以加速公共設施開闢取得。

十一、其他應加表明事項

本計畫有關重製計畫圖發布實施後執行配合相關措施。

捌、辦理經過

一、公開徵求公民或團體意見：103 年 8 月 18 日起 30 天（刊登於 103 年 8 月 18 日聯合報）。

二、公開展覽：自 109 年 9 月 21 日起辦理公開展覽 30 天。

三、公開說明會：109 年 10 月 8 日上午 10 時整假平溪市民活動中心舉辦說明會。

四、新北市都市計畫委員會專案小組研商：

本案由本會簡委員連貴（召集人）、王委員榮進、宋委員立堯、洪委員迪光、王委員思樺、劉委員惠雯等 6 位委員組成專案小組（第 1、2、3 次會議）；後因委員任期屆期改聘，由簡委

員連貴（召集人）、王委員榮進、宋委員立焱、王委員思樺、劉委員惠雯、洪委員啟東等 6 位委員組成專案小組（第 4 次會議）；續因委員任期屆期改聘，由簡委員連貴（召集人）、劉委員惠雯、洪委員啟東、黃委員台生、胥委員直強、張委員聖琳等 6 位委員組成專案小組（第 5 次會議）；續因委員任期屆期改聘，由簡委員連貴（召集人）、劉委員惠雯、黃委員台生、胥委員直強、張委員聖琳、洪委員鴻智等 6 位委員組成專案小組（第 6、7 次會議）；分別於 110 年 3 月 8 日、110 年 10 月 6 日（上、下午）、111 年 9 月 26 日、112 年 1 月 18 日、112 年 8 月 4 日、112 年 9 月 27 日，共召開 7 次專案小組研商會議（含現場勘查），專案小組初步建議意見如下：

（一）110 年 3 月 8 日第 1 次專案小組研商會議初步建議意見

1. 發展構想定位議題

- （1）請補充說明本計畫與國土計畫關係，並由上位空間計畫、區域資源整合分配、地方發展建設及施政計畫等面向研析本計畫所扮演之角色定位。
- （2）由於新型冠狀病毒疫情無法出國旅遊因而提高國民旅遊意願與需求並增加旅遊時數或天數，故請就本計畫發展特色與觀光遊憩資源補充說明都市計畫之相關因應對策。

2. 交通運輸議題

本計畫區未劃設停車場用地，僅依賴既有臨時路外停車場與路邊停車，故請補充當地停車供需相關資料及因應對策。

3. 都市防災議題

- （1）有關都市防災計畫應納入對氣候變遷之因應調適考量。
- （2）有關都市防災計畫請再就與實質環境與發展限制條件關係之補充說明。

4. 其他議題

(1)請補充說明本計畫區人口逐年減少外移原因及因應對策。

(2)有關發展觀光及產業轉型為本次通盤檢討重要課題，後續應邀請觀光旅遊局及經濟發展局併同與會研商。

5. 有關本次提會討論內容需再補充部分，請規劃單位研議後續提會討論；另下次會議請作業單位安排至計畫區現勘，俾供專案小組瞭解都市計畫規劃、人民陳情建議及實質發展現況關係，同時邀請陳情人列席陳述意見。

(二) 110 年 10 月 6 日第 2 次專案小組研商會議（現勘）初步建議意見

本次現場勘查已初步瞭解區內公展變更案及人民陳情案之發展現況，包括臺陽礦業公司招待所、鑛長宿舍、平溪公園頂歷史建築群、頌德碑等文化資產公告坐落範圍、經濟部公告基隆河河川區域線配合調整河川區域範圍、無工業使用需求之幾處乙種工業區現況閒置情形、計畫道路及現況道路與既成道路開闢使用情形、評估增設公共設施用地(停車場、公園、清潔隊垃圾轉運站及資收場等處)之土地使用現況等地點，下午續於當地召開專案小組研商會議並邀集陳情民眾列席說明，以了解民眾陳情訴求及建議等內容。

(三) 110 年 10 月 6 日第 3 次專案小組研商會議初步建議意見

有關計畫變更內容涉及陳情案件部分，請規劃單位彙整相關單位意見及補充資料綜整研議後，續提市都委會專案小組討論。

(四) 111 年 9 月 26 日第 4 次專案小組研商會議初步建議意見

1. 有關本計畫之停車位需求分析，現以計畫人口及假日遊客人口合併推估停車位需求，是否有高估之疑慮，請規劃單位洽交通主管單位釐清，並請更新遊客量及停車需求等相關資料，俾利審議之參考。

2. 有關本次提會建議修正之公告古蹟、歷史建物變更原則，請規

劃單位針對公告範圍外畸零私有土地是否得依都市計畫容積移轉實施辦法規定辦理容積移轉再行釐清，續提市都委會專案小組討論。

3. 有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1、2 及圖 1 至 13，公民或團體陳情綜理表詳表 3。

(五) 112 年 1 月 18 日第 5 次專案小組研商會議初步建議意見

1. 十分都市計畫區位於本計畫區周邊，有關停車需求分析及公共設施計畫請將兩計畫區之競合關係納入考量，另有關停車場用地面積需求推估以容積率 960%計算之合理性，請補充敘明。
2. 請規劃單位配合林務局意見釐清本計畫區保安林範圍，並研議變更方案。
3. 主計變 16 案（同細計變 13 案）、細計變 16 案、變 17 案涉及既成道路之檢討變更，有關現況已供通行之道路，建議考量私有地主權益以及大眾通行等因素，研議適當方案，續提市都委會專案小組討論。
4. 有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1、2 及圖 1、2，公民或團體陳情意見綜理表詳表 3。

(六) 112 年 8 月 4 日第 6 次專案小組研商會議初步建議意見

1. 請規劃單位就下列事項補充相關資料，續提市都委會專案小組討論：
 - (1) 有關本計畫區停車空間檢討，請洽市府觀光旅遊局提供當地遊客運具使用型態相關資料，以評估本區大客車停車空間需求。
 - (2) 有關未公告河川區域線之河段，請再研議土管要點是否敘明受水利法規定管轄；另主計變 15 案（同細計變 11 案）有關劃出河川區域線範圍之零星土地變更原則，請考量土地產權、使用現況等，再檢視變更內容之適宜性及合理性，並研議適當方

案。

(3)有關本次提會道路檢討原則，涉及 4 公尺以上現況道路變更為道路用地部分，建議參考本市通案原則，增訂臨路退縮相關規定。

(4)細計變 18 案由人行步道用地檢討變更為住宅區，其附帶條件是否須回饋，建議再行研議。

2. 本案涉及工業區檢討變更之陳情意見，原則同意維持原計畫，俟未來地主意見整合，依工業區變更相關規定提出具體開發計畫時，再將地方需要的停車等公設需求納入回饋計畫考量。

3. 有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1、2 及圖 1 至 5，公民或團體陳情意見綜理表詳表 3。

(七) 112 年 9 月 27 日第 7 次專案小組研商會議初步建議意見

1. 有關劃出河川區域線範圍之土地變更原則，請規劃單位再行釐清，倘非屬計畫圖測量重製誤差，建議依通案處理原則辦理；另有關主計變 15 案（同細計變 11 案），中華街西南側住宅區後方劃出河川區範圍外土地之變更方案，請將現況地形及開發可行性納入考量。

2. 有關本次提會針對人陳第 13 案、15 案陳情事項第 4 點擬於鐵路用地北側劃設人行步道用地方案，恐有損及既有建物之虞，請規劃單位再行評估妥適性。

3. 考量平溪國中既有校園內廚房及水塔等設施遭劃入現行公告基隆河河川區域範圍內，建議經濟部水利署第十河川分署後續檢討本計畫區河川區域範圍時，將現況實際使用情形納入考量。

4. 有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1 至 3 及圖 1 至 9，公民或團體陳情意見綜理表詳表 4，本次專案小組研商會議已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，提大會審議。

玖、公民或團體陳情意見

	<p>本案於公展期間接獲公民或團體陳情意見共計 15 案，皆經專案小組研商會議討論，並獲具體建議意見，詳表 2。</p> <p>拾、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>

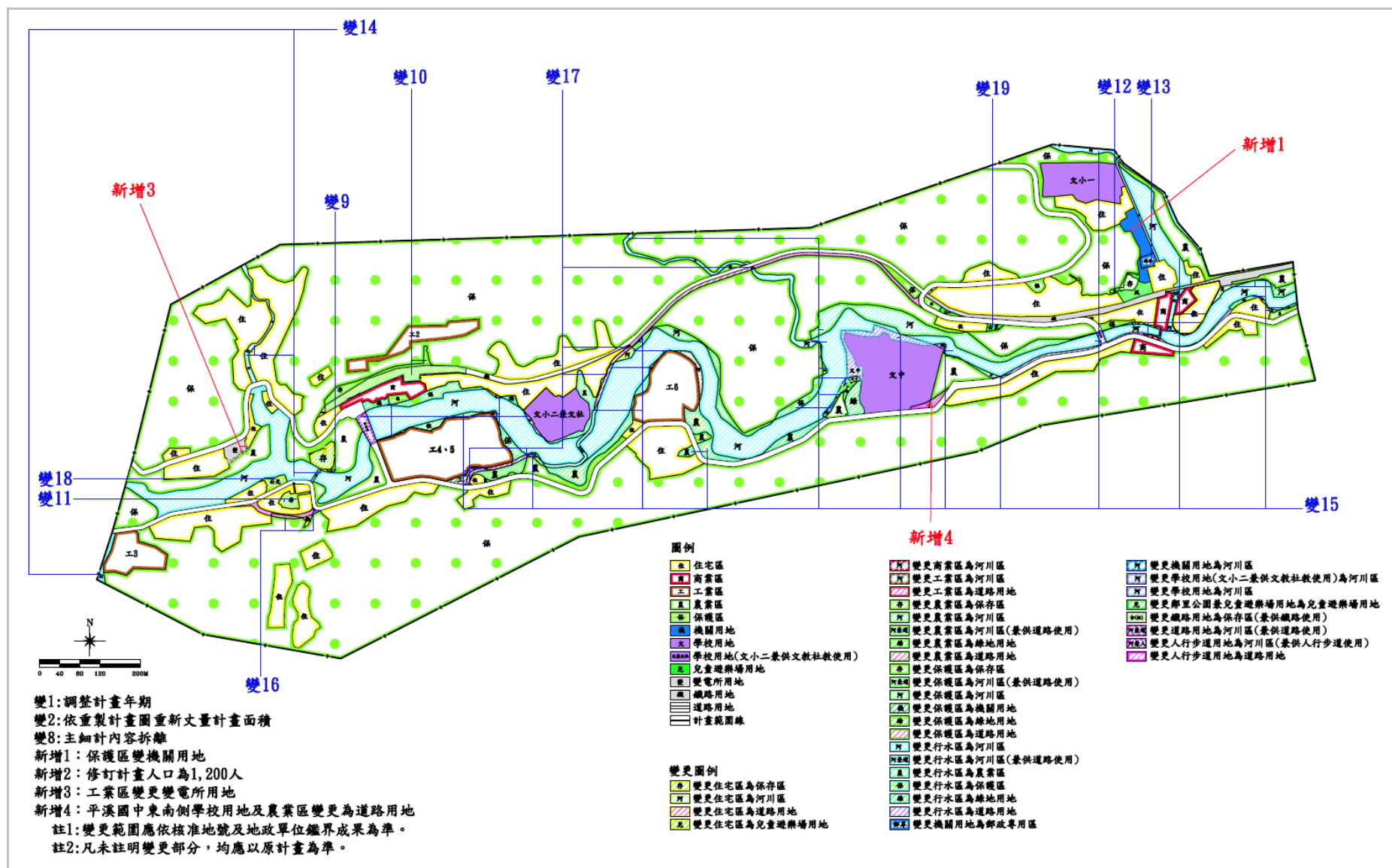


圖1 「變更平溪主要計畫(第二次通盤檢討)」案變更位置示意圖

表 1 「變更平溪主要計畫(第二次通盤檢討)」案變更內容綜理表

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議				
		變更內容										
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)									
變1	計畫年期	民國 85 年	民國 115 年	配合「新北市區域計畫」修訂。		<div>修正後通過。</div> <div>修正內容：</div> <table><tr><td>原計畫</td><td>新計畫</td></tr><tr><td>民國 85 年</td><td>民國 125 年</td></tr></table> <div>修正後變更理由：</div> 配合「新北市國土計畫」修訂。	原計畫	新計畫	民國 85 年	民國 125 年	-	依專案小組初步建議意見通過。
原計畫	新計畫											
民國 85 年	民國 125 年											
變2	計畫面積	122.2400 公頃	133.0445 公頃	配合本次都市計畫圖重製結果,計畫範圍線依規劃意旨重新丈量面積,故本次檢討調整計畫面積為133.0445公頃。	因計畫範圍線依規劃原意配合計畫圖重製轉繪於新測地形圖,故計畫範圍與面積隨之變動。	<div>修正後通過。</div> <div>修正內容：</div> <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>122.2400</td><td>133.0445</td></tr></table> <div>修正後變更理由：</div> 配合本次檢討重製都市計畫圖及範圍線,重新丈量面積,作為本次檢討之現行計畫面積,並解決早期都市計畫測量精度不足,產生之測量誤差,本次計畫圖重製前後各項土地使用分區及公共設施用地面積增減內容,詳計畫書都市計畫圖重製作業章節,計畫面積則調整為133.0445公頃。 <div>修正後備註：</div> 1. 由於計畫範圍線依規劃原	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	122.2400	133.0445	-	依專案小組初步建議意見通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
122.2400	133.0445											

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更內容		變更理由				
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
						意配合計畫圖重製轉繪於新測地形圖，故計畫範圍與面積隨之變動。 2. 實際面積仍應以地籍分割及登載面積為準。 3. 細部計畫重製圖比例尺為一千分之一。		
變3	都市計畫圖重製前後面積調整	詳見計畫書第二章表2-2。		配合本次都市計畫圖重製結果，重新丈量面積，作為本次檢討之現行計畫面積，並解決早期都市計畫測量精度不足，產生之量測誤差。	實際面積仍應以地籍分割及登載面積為準。	刪除。 理由： 配合內政部通案性原則，併編號變2案辦理，故配合刪除。	-	依專案小組初步建議意見通過。
變4	都市防災計畫	—		增訂都市防災計畫	依據行政院2391次院會「災害防救方案」決議內涵，暨部頒「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第6條規定訂定。	刪除。 理由： 配合內政部通案性原則，非屬變更內容應提列事項，故配合刪除。	-	依專案小組初步建議意見通過。
變5	生態都市發展策略	—	增訂生態都市發展策略	依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第7條規定訂		刪除。 理由： 配合內政部通案性原則，本	-	依專案小組初步建議意見通過。

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議								
		變更內容		變更理由												
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)													
				定。		案係屬「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」要求之檢討事項，故配合刪除。										
變6	道路編號	增(修)訂道路編號		針對本次檢討後計畫道路系統予以編號，包括未編號道路。		刪除。 理由： 配合內政部通案性原則，非屬變更內容應提列事項，故配合刪除。	-	依專案小組初步建議意見通過。								
變7	實施進度及經費	事業及財務計畫	增訂實施進度及經費	配合主細拆離及都市計畫第15條規定，增訂實施進度及經費。		刪除。 理由： 配合內政部通案性原則，非屬變更內容應提列事項，故配合刪除。	-	依專案小組初步建議意見通過。								
變8	主細計內容拆離	主細計內容未辦理拆離	細部計畫內容另訂細部計畫管制	主要計畫與細部計畫應分別辦理，且現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)，為建立計畫管制層次，爰於本次通盤檢討將屬細部計畫內容者另定細部計畫管制之。有關細部計畫內容拆離原則如下： 1. 依據都市計畫	變更後仍屬「變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)」之公共設施用地。	修正後通過。 修正內容：		-	依專案小組初步建議意見通過。							
							<table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>主細計內容未辦理拆離</td><td>細部計畫內容另訂細部計畫管制</td></tr><tr><td rowspan="3">人行步道用地 (1.1675)</td><td>住宅區 (0.7387)</td></tr><tr><td>商業區 (0.1209)</td></tr><tr><td>河川區 (0.1098)</td></tr></table>			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	主細計內容未辦理拆離	細部計畫內容另訂細部計畫管制	人行步道用地 (1.1675)	住宅區 (0.7387)	商業區 (0.1209)
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)													
		主細計內容未辦理拆離	細部計畫內容另訂細部計畫管制													
		人行步道用地 (1.1675)	住宅區 (0.7387)													
			商業區 (0.1209)													
			河川區 (0.1098)													
		人行步道用地 (1.1683)	住宅區 (0.7275)													
商業區 (0.1209)																
河川區 (0.1098)																
保護區 (0.1295)																
工業區 (0.0665)																
農業區																

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見		本次提會建議修正內容	市都委會決議	
		變更內容								
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)							
			(0.0021)	法第 15 條規定，於主要計畫應表明之公共設施(包括學校用地…等)、都市計畫法第 45 條所規定內容(不得少於計畫總面積 10%)，其餘依溪南溪北都市計畫整併案主要計畫與細部計畫拆離原則辦理。			保護區 (0.1295)			
		鐵路用地 (0.0120)								工業區 (0.0665)
		保護區 (0.2431)								農業區 (0.0021)
										保護區 (0.2431)
	機關用地 (0.3501)			2. 實施地區：全計畫區範圍。			機關用地 (0.3501)	保護區 (0.2431)		
		綠地用地 (0.1070)								
				3. 計畫書、圖內容依都市計畫法相關規定辦理。						
				4. 納入細部計畫內容						
				(1)將道路、鄰里性機關用地(郵局、派出所、消防分隊、衛生所、地區醫院以下層級						

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更內容						
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
				<p>、衛生所、里民活動中心、地方型圖書館)及非全市性公設於細部計畫中表明。</p> <p>(2)計畫寬度未滿 8 公尺之道路系統列為細部計畫道路，具有連通必要性之道路才併入主要計畫內容；人行步道及非屬串連鄰里單元及連通重要幹道之道路系統，應列為細部計畫之公共設施用地。</p> <p>(3)列入細部計畫公共設施用地及道路用地者於主要計畫圖係歸屬毗鄰土地使用分區。</p>		<p>2. 實施地區：全計畫區範圍。</p> <p>3. 計畫書、圖內容依都市計畫法相關規定辦理。</p> <p>4. 納入細部計畫內容</p> <p>(1)將道路、鄰里性機關用地(郵局、派出所、消防分隊、衛生所、地區醫院以下層級、衛生所、里民活動中心、地方型圖書館)及非全市性公設於細部計畫中表明。</p> <p>(2)計畫寬度未滿 8 公尺之道路系統列為細部計畫道路，具有連通必要性之道路才併入主要計畫內容；人行步道及非屬串連鄰里單元及連通重要幹道之道路系統，應列為細部計畫之公共設施用地。</p> <p>(3)列入細部計畫公共設施用地及道路用地者於主要計畫圖係歸屬毗鄰土地使用分區。</p>		

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議	
		變更內容							
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)						
變9	台陽礦業公司平溪招待所	住宅區 (0.1862)	保存區 (0.1924)	台陽礦業公司平溪招待所為新北市政府於民國 92 年 9 月 25 日(北府文資字第 0920007540 號函)公告劃定之市定古蹟，考量文化保存價值並配合文資法規定檢討變更為保存區。	公告地號為菁桐段 483, 487, 488, 490, 492, 493 等地號。	修正後通過。 修正內容：		—	依專案小組初步建議意見通過。
		住宅區 (0.1915)				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
							保存區 (0.1862)		
		農業區 (0.0062)				農業區 (0.0062)	保存區 (0.0062)		
						修正後變更理由： 1. 臺陽礦業公司平溪招待所為新北市政府於 92 年 9 月			

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議				
		變更內容		變更理由								
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)									
						25 日(北府文資字第 0920007540 號函)及 102 年 4 月 29 日(北府文資字第 1021693962 號函)公告劃定之市定古蹟，考量文化保存價值並配合文資法規定檢討變更為保存區。 2. 公告範圍外之零星分區私有土地(菁桐段 481、491 地號)，原屬住宅區部分考量土地畸零無法變更為毗鄰分區使用，為維護土地使用之權益，統一變更為住(附)，未來可採個案變更以容積調派方式辦理。 修正後備註： 公告地號為菁桐段 483、487、488、490、492、493 及 493-1 地號等 7 筆土地。						
變 10	菁 桐 車站	鐵路用地 (0.5062)	保存區(兼供鐵路使用) (0.5062)	菁桐車站為新北市政府於民國 92 年 5 月 1 日(北府文資字第 0920003055 號函)公告劃定之	公告地號為菁桐段 508 地號。	修正後通過。 修正內容： <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>鐵路用地 (0.5528)</td><td>保存區(兼供鐵路使</td></tr></table>	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	鐵路用地 (0.5528)	保存區(兼供鐵路使	-	依專案小組初步建議意見通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
鐵路用地 (0.5528)	保存區(兼供鐵路使											

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見		本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更內容							
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)						
		保護區 (0.2106)	保存區 (0.2106)	市定古蹟，考量文化保存價值及台鐵目前仍有業務使用需求，配合文資法規定檢討變更為保存區及保存區兼供鐵路使用。			用) (0.5409) 住宅區(附) (0.0119) 附帶條件： 附帶條件： 1. 住宅區(附) 土地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 66%，惟倘經捐贈不低於 45%之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高為 120%。 2. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰相同		

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議				
		變更內容		變更理由								
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)									
						<div>土地使用分區公告土地現值之 1.4 倍。 3. 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%。 4. 但若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地，為維護民眾權益，該建物基地所屬地號不須辦理土地回饋。</div> <table><tr><td>保護區 (0.2106)</td><td>保存區 (0.2106)</td></tr><tr><td>人行步道用地 (0.0008)</td><td>保存區(兼供人行步道使用) (0.0008)</td></tr></table> <div>修正後變更理由： 1. 菁桐車站為新北市政府於 92 年 5 月 1 日(北府文資字第 0920003055 號函)公</div>	保護區 (0.2106)	保存區 (0.2106)	人行步道用地 (0.0008)	保存區(兼供人行步道使用) (0.0008)		
保護區 (0.2106)	保存區 (0.2106)											
人行步道用地 (0.0008)	保存區(兼供人行步道使用) (0.0008)											

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議						
		變更內容		變更理由										
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)											
						告劃定之市定古蹟，考量文化保存價值及台鐵目前仍有業務使用需求，配合文資法規定檢討變更為保存區、保存區兼供鐵路使用及保存區兼供人行步道使用。 2. 公告範圍外之夾雜畸零鐵路用地公有土地(菁桐段564-1(部分)、565-1地號等2筆土地)，考量計畫分區劃設完整性，一併變更為保存區(鐵)；另西南側私有三角土地，配合交通部鐵路管理局表示已無使用需求，故併毗鄰分區變更為住宅區(附)。 修正後備註： 公告地號為菁桐段508、508-1及608地號等3筆土地。								
變11	平溪臺陽礦業礦長宿舍	住宅區(0.1151)	保存區(0.1151)	平溪臺陽礦業礦長宿舍為新北市府於民國100年2月18日(北府文資第1000002626號函)公告劃定之市定歷史建築，考	公告地號為白石段747, 748, 749, 750, 753, 754, 755地號。	修正後通過。 修正內容： <table><tr><td>原計畫(公頃)</td><td>新計畫(公頃)</td></tr><tr><td>住宅區(0.1173)</td><td>保存區(0.1173)</td></tr><tr><td>道路用地(0.0006)</td><td>保存區(兼供道路使</td></tr></table>	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	住宅區(0.1173)	保存區(0.1173)	道路用地(0.0006)	保存區(兼供道路使	-	依專案小組初步建議意見通過。
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)													
住宅區(0.1173)	保存區(0.1173)													
道路用地(0.0006)	保存區(兼供道路使													

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議		
		變更內容								
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)							
				量文化保存價值並配合文資法規定檢討變更為保存區。		<table><tr><td></td><td>用) (0.0006)</td></tr></table> <p>修正後變更理由： 1. 平溪臺陽礦業礦長宿舍為新北市政府於 100 年 2 月 18 日（北府文資第 1000002626 號函）公告劃定之市定歷史建築，考量文化保存價值並配合文資法規定檢討變更為保存區及保存區（兼供道路使用）。</p> <p>2. 公告範圍外之夾雜畸零住宅區公有土地（白石段 932 地號），考量計畫分區劃設完整性，統一變更為保存區。</p> <p>修正後備註： 公告地號為白石段 747、748、749、750、750-1、753、754、755 地號等 8 筆地號。</p>		用) (0.0006)		
	用) (0.0006)									

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議									
		變更內容															
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)														
變12	觀音巖西北側	保 護 區 (1.3598)	保 存 區 (1.3596)	1. 平溪公園頂歷史建築群為日治時期公園遺址，新北市政府於民國102年2月27日(北府文資字第1021298470號函、北府文資字第1021620539號函)公告劃定之市定歷史建築，另民國102年2月27日(北府文資字第1021298844號函)公告劃定區內頌德碑為市定歷史建築。	1. 平溪公園頂歷史建築群公告地號為平溪段105,165地號及石底一段141-1,141-2地號。	修正後通過。 修正內容： <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>住宅區 (0.0058)</td><td>保存區 (0.0058)</td></tr><tr><td>保護區 (0.0147)</td><td>保存區 (0.0147)</td></tr><tr><td rowspan="2">保存區 (0.1771)</td><td>保護區 (0.0144)</td></tr><tr><td>風景區 (0.1627)</td></tr></table>	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	住宅區 (0.0058)	保存區 (0.0058)	保護區 (0.0147)	保存區 (0.0147)	保存區 (0.1771)	保護區 (0.0144)	風景區 (0.1627)	—	依專案小組初步建議意見通過。
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)													
住宅區 (0.0058)	保存區 (0.0058)																
保護區 (0.0147)	保存區 (0.0147)																
保存區 (0.1771)	保護區 (0.0144)																
	風景區 (0.1627)																
機關用地 (0.0002)	2. 考量文化局公告市定歷史建築坐落範圍，具歷史文化價值，故配合文資法之規定，統一檢討變更更為保存區。	2. 頌德碑公告地號為平溪段165地號。	修正後變更理由： 1. 平溪公園頂歷史建築群為日治時期公園遺址，新北市政府於102年2月27日(北府文資字第1021298470號函)公告劃定之市定歷史建築，後於111年1月14日(新北府文資字第1110066536號函)公告劃定變更歷史建築本體及定著土地修正範圍，考量文化局公告市定歷史建築坐落範圍具歷史文化價值，故配合文資法之規定，依公告範圍檢討變更更為保存區。														

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更內容		變更理由				
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
				現況，將東側(平溪段 100-2 地號)原保護區配合鄰近分區檢討變更為機關用地。		2. 公告範圍外之夾雜畸零住宅區公有土地(部分石底一段 141 地號)，考量計畫分區劃設完整性，統一變更為保存區。 3. 原計畫保存區係 63 年將現有廟宇(觀音巖)劃設為保存區，因新北市政府 102 年 2 月 27 日北府文資字第 1021298844 號函公告劃定區內頌德碑為市定歷史建築(平溪段 165 地號)，故配合頌德碑公告歷史建物範圍維持保存區使用。 4. 另考量其餘土地非屬古蹟或歷史建物之公告範圍，故北側土地依保安林範圍調整為保護區；其餘土地為使觀音巖寺廟周邊土地得維持既有低強度使用，故變更為風景區，以符實際。 修正後備註： 平溪公園頂歷史建築群公告地號為部分石底一段 141、141-1、141-2 地號等 3 筆地號；頌德碑公告地號為平溪段 165 地號。		

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議					
		變更內容											
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)										
變13	機南側	機關用地(0.0695)	郵政專用區(0.0695)	現況為郵局使用；配合中華郵政國營事業公司化，及促進管有土地有效利用，變更為郵政專用區，以符實際需要。		<div>修正後通過。</div> <div>修正內容：</div> <table><tr><td>原計畫(公頃)</td><td>新計畫(公頃)</td></tr><tr><td>機關用地(0.0695)</td><td rowspan="2">郵政專用區(0.0698)</td></tr><tr><td>住宅區(0.0003)</td></tr></table> <div>修正後變更理由：</div> 現況為郵局使用；配合中華郵政國營事業公司化，及促進管有土地有效利用，變更為郵政專用區，以符實際需要。 <div>修正後備註：</div> 郵政專用區範圍為平溪段152-1、152-2、153、154、155、155-1、156及158地號等8筆土地。	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	機關用地(0.0695)	郵政專用區(0.0698)	住宅區(0.0003)	-	依專案小組初步建議意見通過。
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)												
機關用地(0.0695)	郵政專用區(0.0698)												
住宅區(0.0003)													
變14	基隆河	行水區(2.7809)	河川區(2.7809)	針對基隆河未公告河川區域線河段之行水區，依「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則，名稱統一為「河川區」。		<div>修正後通過。</div> <div>修正內容：</div> <table><tr><td>原計畫(公頃)</td><td>新計畫(公頃)</td></tr><tr><td>行水區(2.7660)</td><td>河川區(2.7660)</td></tr></table> <div>修正後變更理由：</div> 針對基隆河未公告河川區域線河段之行水區，依「河川	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	行水區(2.7660)	河川區(2.7660)	-	依專案小組初步建議意見通過。	
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)												
行水區(2.7660)	河川區(2.7660)												

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議		
		變更內容		變更理由						
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)							
						及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則，名稱統一為「河川區」。				
變 15	基隆河 (平菁橋至計畫區東界)	商 業 區 (0.0047)	河 川 區 (11.5893)	1. 依經濟部民國96年11月23日經授水字第09620210310號函，公告之基隆河河川區域線調整變更範圍。 2. 區域線內之其他分區，變更為河川區；若現況為已開闢道路，或為維持道路系統完整性，變更為河川區兼供道路或河川區兼供人行步道使用。 3. 區域線外行水區及因河川區範圍調整後，導致零星或不適宜發展之鄰近使用分區，其中為公有地部分優先變更		修正後通過。 修正內容：	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	-	依專案小組初步建議意見通過。
		住 宅 區 (0.0729)								
		工 業 區 (0.1260)								
		農 業 區 (0.2066)								
		保 護 區 (1.6462)								
		行 水 區 (9.4520)								
		機關用地 (0.0365)								
		學校用地 (0.0165)								
		學校用地 (文小二兼供文教社教使用) (0.0279)								

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見		本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更內容							
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)						
		行水區 (3.0702)	農 業 區 (1.9472)	為公園、體育場、綠地、廣場及兒童遊樂場等5項公設用地，另外含私有地部分則變更為農業區或併鄰近分區變更。		教社教使用) (0.0279)			
	保 護 區 (0.4767)					住宅區(附) (0.0036)			
	河川區(兼供道路使用) (0.1252)				商業區(附) (0.0058)				
	綠地用地 (0.5211)				農業區 (1.4593)				
	農 業 區 (0.0213)	河川區(兼供道路使用) (0.1158)				工業區 (0.0456)			
	保 護 區 (0.0001)				工業區(附) (0.0202)				
	道路用地 (0.0944)				保護區 (0.7099)				
	人行步用地 (0.0230)	河川區(兼供人行步道使用) (0.0230)			行水區 (3.0702)	學校用地 (0.3076)			
						河川區(兼供道路使用) (0.1252)			
	農 業 區 (0.0501)					綠地用地 (0.2549)			
	保 護 區 (0.0001)	綠地用地 (0.0502)	道路用地 (0.1381)						
						住宅區(附)附帶條件: 1. 住宅區(附)土地建蔽率不得大於			

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見		本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更內容		變更理由					
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)						
						<div>50%，容積率不得大於66%，惟倘經捐贈不低於 45%之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高為120%。</div> <div>3. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰相同土地使用分區公告土地現值之1.4 倍。</div> <div>4. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。</div> <div>5. 但若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地，為維護民眾權益，該建物基地所屬地號不須辦理土地回饋。</div> <div>商業區(附)附帶條件:</div>			

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更內容		變更理由				
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
						<div>1. 商業區(附)土地建蔽率不得大於70%，容積率不得大於132%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高為240%。</div> <div>3. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰相同土地使用分區公告土地現值之1.4倍。</div> <div>4. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。</div> <div>5. 但若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地，為維護民眾權益，該建物基地所屬地號不須辦理土地回饋。</div>		

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見		本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更內容							
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)						
							工業區(附)附帶條件: 1. 工業區(附)土地建蔽率不得大於60%，容積率不得大於77%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高為140%。 3. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰相同土地使用分區公告土地現值之1.4倍。 4. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。 5. 但若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地，為維護民眾權益，該建物基		

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議														
		變更內容		變更理由																		
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																			
						<table><tr><td></td><td>地所屬地號不須辦理土地回饋。</td></tr><tr><td>農業區 (0.0213)</td><td rowspan="3">河川區(兼供道路使用) (0.1690)</td></tr><tr><td>保護區 (0.0001)</td></tr><tr><td>道路用地 (0.1476)</td></tr><tr><td>人行步道用地 (0.0230)</td><td>河川區(兼供人行步道使用) (0.0230)</td></tr><tr><td rowspan="3">農業區 (0.0558)</td><td>綠地用地 (0.0286)</td></tr><tr><td>學校用地 (0.0215)</td></tr><tr><td>道路用地 (0.0057)</td></tr><tr><td>保護區 (0.0001)</td><td>學校用地 (0.0001)</td></tr></table>		地所屬地號不須辦理土地回饋。	農業區 (0.0213)	河川區(兼供道路使用) (0.1690)	保護區 (0.0001)	道路用地 (0.1476)	人行步道用地 (0.0230)	河川區(兼供人行步道使用) (0.0230)	農業區 (0.0558)	綠地用地 (0.0286)	學校用地 (0.0215)	道路用地 (0.0057)	保護區 (0.0001)	學校用地 (0.0001)		
	地所屬地號不須辦理土地回饋。																					
農業區 (0.0213)	河川區(兼供道路使用) (0.1690)																					
保護區 (0.0001)																						
道路用地 (0.1476)																						
人行步道用地 (0.0230)	河川區(兼供人行步道使用) (0.0230)																					
農業區 (0.0558)	綠地用地 (0.0286)																					
	學校用地 (0.0215)																					
	道路用地 (0.0057)																					
保護區 (0.0001)	學校用地 (0.0001)																					
<p>修正後變更理由：</p> <p>1. 依經濟部 93 年 12 月 6 日經授水字第 09320315620 號公告之基隆河河川區域線調整變更範圍。</p> <p>2. 區域線內之其他分區，變更為河川區；若現況為已</p>																						

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更內容		變更理由				
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
						開闢道路，或為維持道路系統完整性，變更為河川區兼供道路或河川區兼供人行步道使用。 3. 區域線外行水區及因河川區範圍調整後，導致零星或不適宜發展之鄰近使用分區，將配合本計畫河川區檢討變更原則，變更為適當分區或用地。		
變16	平溪臺陽礦業宿舍南側	住宅區 (0.0817)	道路用地 (0.1192)	1. 現況為銜接白石腳地區道路之既成道路；依既成道路檢討原則，本次檢討予以增設為 8 公尺寬計畫道路，且因本道路具有串聯重要幹道(縣 106，靜安路)之功能，為健全整體道路系統，納入為主要計畫道路。 2. 變更為道路用地部分，考量整體道路系統功		刪除。 理由： 變更範圍白石段 757、758 等 2 筆地號現況已領有建造執照(107 平建字第 00253 號)在案，考量所陳範圍涉及該建照申請基地範圍，倘變更為計畫道路恐損民眾權益，且北側尚有 8 米計畫道路通行，故建議本案維持原計畫，不予變更。	-	依專案小組初步建議意見通過。
		保護區 (0.0372)						
		人行步用地 (0.0003)						

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更內容		變更理由				
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
				能及需要，屬私有土地者，依相關法令規定以徵收或其他方式取得。				
變17	工5南至公 側汐平路	住 宅 區 (0.0319)	道路用地 (0.5769)	1. 現況為道路，現況路寬 4-12公尺；依現有巷道檢討原則予以增設為 6 公尺寬計畫道路，且因本道路具連絡平溪與菁桐間重要交通功能，為健全整體道路系統，納入為主要計畫道路。 2. 為維護都市排水、水利蓄洪等功能，基隆河行經部分，配合檢討為河川區兼供道路使用。	照案通過。	-	依專案小組初步建議意見通過。	
		工 業 區 (0.0319)						
		農 業 區 (0.0015)						
		行 水 區 (0.1058)						
		保 護 區 (0.4038)						
		人行步道用地 (0.0020)						
		行 水 區 (0.0029)	河川區(兼供道路使用) (0.0029)					
變18	臺陽鑛業鑛長宿舍北側(原臺	住 宅 區 (0.0897)	兒 童 遊 樂 場 用 地 (0.0897)	考量計畫區內缺乏兒童遊樂場所，現況以簡易綠美化方式供民	修正後通過。 修正內容：	-	依專案小組初步建議意見通過。	
								原計畫 (公頃)

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議				
		變更內容										
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)									
	陽兒童樂園)			眾休憩使用，該溜滑梯坐落位置土地權屬為公有地，建議配合公有地範圍於本次通盤檢討劃設為兒童遊樂場用地。		<table><tr><td>住宅區 (0.0897)</td><td>公園兼兒童遊樂場用地 (0.0897)</td></tr></table> 修正後變更理由： 考量計畫區內缺乏兒童遊樂場所，現況以簡易綠美化方式供民眾休憩使用，該溜滑梯坐落位置土地權屬為公有地，且為增加土地未來多目標使用之彈性，建議配合公有地範圍於本次通盤檢討劃設為公園兼兒童遊樂場用地。	住宅區 (0.0897)	公園兼兒童遊樂場用地 (0.0897)				
住宅區 (0.0897)	公園兼兒童遊樂場用地 (0.0897)											
變19	機四西側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.0356)	兒童遊樂場用地 (0.0356)	考量計畫區周邊綠色資源環境豐富，配合居民使用需求及確保生活品質，調整用地名稱為兒童遊樂場用地。		修正後通過。 修正內容： <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.0356)</td><td>公園兼兒童遊樂場用地 (0.0356)</td></tr></table> 修正後變更理由： 考量計畫區周邊綠色資源環境豐富，配合居民使用需求及確保生活品質，且為增加土地未來多目標使用之彈性，調整用地名稱為公園兼兒童遊樂場用地。	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.0356)	公園兼兒童遊樂場用地 (0.0356)	-	依專案小組初步建議意見通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.0356)	公園兼兒童遊樂場用地 (0.0356)											

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議				
		變更內容		變更理由								
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)									
變20	機關	機關用地指定用途註記	修訂機關用地指定用途註記	為利機關用地名稱統一及後續土地彈性使用，將刪除現有機一指定用途註記，修訂為「供本府及相關單位公務使用」。		刪除。 理由： 配合內政部通案性原則，非屬變更內容應提列事項，故配合刪除。	理由： 配合本市通案性原則，刪除機關用地指定用途註記。 建議修正變更內容： <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>機關用地 指定用途 註記</td><td>刪除機關 用地指定 用途註記</td></tr></table> 修正後變更理由： 為利機關用地名稱統一及後續土地彈性使用，將刪除現有機一指定用途註記。	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	機關用地 指定用途 註記	刪除機關 用地指定 用途註記	依本次提會建議修正內容通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
機關用地 指定用途 註記	刪除機關 用地指定 用途註記											
新增變1	機西側	-	-	-		新增變更內容： <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>保護區 (0.0002)</td><td>機關用地 (0.0002)</td></tr></table> 新增變更理由： 配合平溪區公所建照範圍(66 使字第 2266 號)及實際建築使用現況，將東側(平溪段 100-2 地號)原保護區配合鄰近分區檢討變更為機關用地，以符實際。	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	保護區 (0.0002)	機關用地 (0.0002)	-	依專案小組初步建議意見通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
保護區 (0.0002)	機關用地 (0.0002)											
主		-	-	-		新增理由：	-	依專案小組初步				

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議				
		變更內容		變更理由								
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)									
計新增2						配合人口現況及上位計畫分派人口，調整計畫人口為1,200人。 新增變更內容： <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>3,000 人</td><td>1,200 人</td></tr></table> 新增變更理由： 考量計畫區人口為負成長，現況人口數為 1,186 人、預測人口 820 至 859 人，且新北市國土計畫分派至計畫區為 1,149 人，故配合人口現況及上位計畫分派人口，調整計畫人口為 1,200 人。	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	3,000 人	1,200 人		建議意見通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
3,000 人	1,200 人											
主計新增3	變電所南側工業區土地	-	-	-		新增理由： 考量本次通檢訂正變電所用地範圍後，畸零工業區範圍現況為變電所建物及圍牆，爰配合變電所實際使用範圍及分區劃設完整性，將剩餘工1土地變更為變電所用地。 新增變更內容： <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>工業區 (0.0156)</td><td>變電所 用地</td></tr></table>	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	工業區 (0.0156)	變電所 用地	-	依專案小組初步建議意見通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
工業區 (0.0156)	變電所 用地											

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議					
		變更內容		變更理由									
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)										
						<table><tr><td></td><td>(0.0156)</td></tr></table> <p>新增變更理由： 變電所用地配合 79 年變更平溪都市計畫(第一次通盤檢討)案規劃原意訂正範圍。考量本次通檢訂正後畸零工業區範圍現況為變電所 1R 建物及圍牆使用中，配合變電所實際使用現況範圍及使用分區之合理性，將菁桐段 390、407、428、429、430 地號等 5 筆土地調整變更為變電所用地，並請台電公司提出事業財務計畫儘快辦理用地取得。</p>		(0.0156)					
	(0.0156)												
主計新增 4	平溪國中東南側道路範圍	-	-	-		<p>新增理由： 配合人民陳情案件第 13 及 15 案內容予以新增。</p> <p>新增變更內容：</p> <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>農業區 (0.0463)</td><td rowspan="2">道路用地 (0.0787)</td></tr><tr><td>學校用地 (0.0324)</td></tr></table> <p>新增變更理由： 平溪國中東南側部分路段範圍土地現況道路與計畫道路</p>	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	農業區 (0.0463)	道路用地 (0.0787)	學校用地 (0.0324)	-	依專案小組初步建議意見通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)												
農業區 (0.0463)	道路用地 (0.0787)												
學校用地 (0.0324)													

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議					
		變更內容											
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)										
						不符，尚未配合實際道路現況修正路幅，考量道路現況實際已做道路附屬設施使用且為重要聯外道路，故配合陳情意見依道路現況實際使用範圍酌予修正，將部分農業區及學校用地調整為道路用地，以符實際。							
主計訂正1案	變電所用地	-	-	-		<p>訂正理由： 變電所用地配合 79 年變更平溪都市計畫(第一次通盤檢討)案規劃原意將菁桐段 364、365、376、404、404-2、405、405-1、406、426、427-1、431 地號等 11 筆土地調整訂正為變電所用地，訂正後面積為 0.1128 公頃。另菁桐段 390、407、428、429、430 地號等 5 筆土地配合訂正為工業區，訂正後面積為 0.0156 公頃。</p> <p>訂正內容：</p> <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>住宅區 (0.0060)</td><td rowspan="2">變電所用地 (0.0062)</td></tr><tr><td>農業區 (0.0002)</td></tr></table>	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	住宅區 (0.0060)	變電所用地 (0.0062)	農業區 (0.0002)	-	依專案小組初步建議意見通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)												
住宅區 (0.0060)	變電所用地 (0.0062)												
農業區 (0.0002)													

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見		本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更內容		變更理由					
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)						
						變電所 用地 (0.0156)	工業區 (0.0156)		

註：1.凡於本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為主。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2 「變更平溪主要計畫（第二次通盤檢討）」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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
人陳1	農業部林業及自然保育署（原行政院農業委員會林務局）	都市計畫住宅區、商業區、工業區等非林業使用分區涉及編號第1009號保安林土地	<ol style="list-style-type: none"> 查旨揭計畫有多筆都市計畫住宅區、商業區、工業區等非林業使用分區涉及編號第1009號保安林土地，建議檢討變更為保護區。 復查本局經管土地為貴市平溪區菁桐段324-3、324-7及496地號計3筆土地，位在河川及區域排水流經範圍，旨揭計畫為統一名稱將「行水區」變更為「河川區」一節，本局無意見。 	建議檢討變更為保護區。	<p>暫予保留。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依改制前行政院農業委員會林務局羅東林區管理處112年3月2日羅政字第1121109195號函說明：「旨案涉本處轄編號第1009號保安林範圍釐清案，因刻正辦理保安林檢訂作業，俟檢訂成果奉行政院農業委員會公告後另案函復」。 經查本計畫區涉及編號第1009號保安林土地多分布於保護區，其餘部分土地則位於住宅區、商業區、工業區等非林業使用分區，應配合變更為保護區，惟因範圍內部分土地為非林業署管有，且保安林圖資與重測後地籍套繪有所不符，避免套繪不準使後續執行與私有地主易生糾紛，暫維持原計畫，不予變更為保護區；另範圍內有建物，須待林業署確認該部分是否涉及解編及依重測後地籍及提供可參據之公告保安林範圍後再行討論。 菁桐段324-3、324-7及496地號等3筆土地，因依「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」，名稱統一將「行水區」變更為「河川區」，並納入變14案辦理，而林業署無意見，故無須依保安林範圍變更為保護區。 	依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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
人陳2	王○經	石底一段125-1、128、129、130、131地號	變15案，石底橋西側河變農部份，建議併鄰近分區變更為商業區。	變更為商業區。	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查所陳地號均為行水區，現況搭設鐵皮供停車使用。另查63年平溪都市計畫案商業區劃設理由係以平溪中華街南段一帶現有商店調整劃為商業使用為原則。 2. 本次檢討配合已公告之基隆河河川區域線範圍提列變15案，該案位於河川區域線外之行水區，屬私有地部分變更為農業區或併鄰近分區變更；陳情範圍部分土地位於河川區域線內，由行水區變更為河川區(石底一段128、129地號)，部分土地位於河川區域線外，由行水區變更農業區(部分石底一段128、129地號及石底一段125-1、130、131地號土地)。 3. 考量所陳範圍與臨地商業區(石底一段125地號)土地所有權人一致及夾雜公有地一併變更，陳情人表示未來可配合臨地整合建築，故配合本計畫河川區檢討原則併鄰近分區變更為商業區(附)，其回饋規定依新北市公共設施解編通案處理原則應回饋45%土地或折算代金繳納方式辦理。 	依專案小組初步建議意見通過。
人陳3	王○萱	白石段307、401、412、413-5地號	工4、工5已無發展工業需求	建議變更為住、商或其他產業發展使用分區。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查所陳地號並無白石段413-5地號，依所有權檢核，陳情地號應修正為白石段413至415三筆地 	依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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>號，故本案陳情範圍為白石段 307、401、412、413、414、415 等 6 筆地號。經查陳情人非屬所陳工業區範圍主要所有權人。</p> <p>2. 依本府經濟發展局 109 年 10 月 29 日新北經企字第 1092047085 號函說明(略以)：「平溪地區於發展策略中應朝觀光旅遊方向轉型，又本基地非屬內環、中環、外環及策略發展範圍，建議可視基地發展條件(如交通、現況等)以及整體平溪發展定位進行通盤規劃。」，故有關本計畫工業區檢討俟地主提出具體開發計畫後再行配合檢討變更，本次檢討仍維持原計畫。</p>	
人陳 4	程 ○ 華	白石段 756、757、 757-2、758 地號	予以增設8公尺寬計畫道路，本地主所有權人不同意。	維持民國 63 年的平溪計畫案開闢。	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查所陳地號 756-1、758-1 地號等 2 筆土地，為道路用地，本次檢討未提列變更；另查白石段 756、757、757-2、758 地號等 4 筆土地，本次檢討考量部位範圍現況為區內串聯重要幹道(縣 106，靜安路)之既有道路，故由住宅區變更為道路用地，納入變 16 案辦理。</p> <p>2. 經查所陳地號 757、758 等 2 筆地號現況已領有建造執照(107 平建字第 00253 號)在案，考量所陳範圍涉及該建照申請基地範圍，倘變更為計畫道路恐損民眾之權益，故本計畫變 16</p>	依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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					案予以撤案。 3. 另查所陳北側 8 米計畫道路，現況道路未足寬開闢，考量道路二側仍有住戶出入的需求且已指定建築線在案，故仍維持計畫道路使用。有關土地徵收事宜非本次通盤檢討範疇，應請道路用地主管機關依法辦理土地徵收事宜。	
人陳 5	沈○城	白石腳段 756、756-1、757、757-2、758、758-1 等地號	<p>1. 此路段為平溪(鄉)在民國 93 年向地主借來使用的土地，且有借據為憑，並不存在既有道路，且於民國 104 年區公所已歸還地主。(為何要將此地方增設計畫道路??)</p> <p>再者(民生路)本來區公所就沒照原規劃執行，擅自將另一 4 米的小道擴大到 8 米，已造成本地主土地權利受損。現在又將此道路(增設)為既有道路，本人權力嚴重受損，已嚴重危害本土地的開發使用。</p> <p>2. 此區域本來就存在未開發的計畫性道路(民國 63 年左右就規劃好的)，也是從本地主土地經過，只不過是政府未開發也未購買，造成本</p>	<p>1. 立即取消此路段增設為計畫道路部分。因為區公所當初是借來的現在已經歸還地主，本人不同意。</p> <p>地主建議：應立即開發原民國 63 年規劃之計畫道路。</p> <p>2. 舊有的規劃道路(未開發部分)應立即開發，以方便當地民眾。至於牽涉本人土地部分，請市府相關單位進行購買。</p>	併人陳 4 辦理。	依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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			地主無法使用權利受損。			
人陳6	詹林○女	菁桐段589、589-1地號	計畫道路(人行步道)切到現有房屋。	建議廢除步道。	<p>部分採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查所陳地號菁桐段 589 地號土地為人行步道用地，589-1 地號土地為商業區，土地權屬均為公有，管理單位為交通部臺灣鐵路管理局。 2. 人行步道用地於 63 年平溪都市計畫發布實施時，已劃設為人行步道用地，現況損及 2B 建物約 1.6 公尺。 3. 依交通部臺灣鐵路管理局 109 年 11 月 2 日鐵工地字第 1090038102 號函說明(略以)：「查旨揭地號建物為本局基地承租戶所有，經承租戶表示建物建築年代久矣，並無申請使用執照及建造等相關資料。」，因土地為公有，損及建物部分為老舊磚造建築且無相關合法證明，為考量實際使用範圍及避免損及地上建物權利人之相關權益，配合陳情意見酌修人行步道用地路型。 	依專案小組初步建議意見通過。
人陳7	中華郵政股份有限公司	平溪段158地號	經查「變更平溪主要計畫(第二次通盤檢討)」案及「變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)」案〔公開展覽會說明資料〕(附件1)，第13案次所載變更郵政專用區範	建議新北市平溪區平溪段158地號土地一併納入主計變13案變更為郵政專用區。	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查旨案於公開展覽會說明資料之變更內容概述表第13案次所載變更郵政專用區範圍，誤將平溪段152-2地號誤植為平溪段152地號；平溪段152地號土地使用分區為「住宅區」，於本次檢討尚未提列變更仍維持住 	依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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			圍為 152、152-1、153、154、155、155-1、156 地號土地，唯獨闕漏登載本局所有新北市平溪區平溪段 158 地號土地（附件 2），爰請本次通盤檢討案一併變更為郵政專用區，俾利後續土地規劃得有效利用，至感德便。		宅使用，先予敘明。 2. 配合中華郵政土地產權範圍將平溪段 158 地號土地變更為郵政專用區，併納入變 13 案辦理。	
人陳 8	陳○發	菁桐段 150、184、184-3、185、200、202、203、204 地號	反對由靜安路劃設 8 公尺寬計畫道路銜接工業區。	1. 8 公尺計畫道路過寬應縮減以現況 4 公尺寬即可，也不用在與靜安路接通地方開挖山坡地拓寬。 2. 目前已無採煤作業，原工業區之使用已轉型為觀光及文化旅遊等發展，要符實際應變更工業區之使用為當。 3. 8 公尺計畫道路北側地，原為木料倉	部分採納。 理由： 1. 酌予採納：有關所陳內容反對劃設 8 公尺計畫道路原則同意，本計畫配合道路檢討原則，考量上述細部計畫變 15 案變更範圍多涉及私有土地，且僅供東北側乙工 2 劃設使用，若變更為道路用地恐涉及後續公共設施用地土地徵收之情事，建議維持原計畫，倘未來毗鄰土地有通行需求，再循相關規定辦理。 2. 未便採納：依本府經濟發展局 108 年 10 月 18 日新北經企字第 1081948696 號函說明（略以）：「工業區範圍土地權屬多為私有，除工三為餐廳使用外，其餘皆為閒置土地，為了解當地實際產業發展需求及尊重土地所有權人使用權益，本局將邀集土地所有權人召開未來產業用地轉型	依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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				庫、木工廠等使用，土地使用仍為保護區，實為不當，建議改為住宅區以利地方發展。	座談會，以供後續產業用地規劃之參考」，故有關本計畫工業區檢討俟主管機關有明確政策方向後再行配合檢討變更，本次檢討仍維持原計畫。 3. 未便採納：另查 8 公尺計畫道路北側地原為木料倉庫、木工廠等使用部分，現行計畫已為住宅區；陳情範圍位於計畫道路北側保護區範圍內部分，無任何建物，現況為陡峭坡地，建議維持保護區使用。	
人陳 9	林○仁	平溪段 71 地號、石底一段 165 號	平溪老街附近三里（平溪、石底、嶺腳）迄今尚無官設公園，雖有公園街之路名，但前後左右未見公園蹤影，通盤檢討僅將日據舊私人園址與鄰近古蹟列為「保存區」，未能供實際運用，祈請增列公園區域。	在前列保存區西側國有地旁，有橫跨汐平公路休憩吊橋，通繞稜環山步道，地號為平溪段 71 號與石底一段 165 號，目前道路除草工作，常年由區公所和社區義工共同執行，請就事實予以改列為「公園用地」。參附圖綠線範圍。	未便採納。 理由： 1. 經查所陳地號為保護區，地形陡峭，坡度為 3-6 級坡，涉保安林範圍，改制前行政院農業委員會林務局 109 年 10 月 27 日林正字第 1091639648 號函（略以）：「建議編為都市計畫保護區或其他綠覆使用分區」。 2. 依本府新建工程處 109 年 10 月 30 日新北新地字第 1095214802 號函說明（略以）：「查旨揭 2 筆土地坡度較為陡峻，恐較不適宜開闢作公園使用，另查該等地號位屬保安林範圍，且位處自來水水質水量保護區」。考量所陳範圍保護區可作步道使用，為便於保安林管理，建議維持原計畫使用。 3. 所陳休憩吊橋橫跨位置為道路用地，維持原分區	依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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					不影響吊橋使用，爰建議維持道路用地。	
人陳10	林○順	石底段石底小段87-12地號	案次15原規劃商業區變更為河川，損及人民財產權益。	現況已建築店鋪使用，建議維持原商業區分區。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查所陳地號為商業區，現況為2-3R建物，本次通盤檢討配合已公告之基隆河河川區域線範圍調整變更，將涉及於河川區域線內之土地(部分石底一段121、122、126等3筆土地)變更為河川區，並納入變15案辦理。</p> <p>2. 依改制前經濟部水利署第十河川局109年10月28日水十產字第10918026800號函(略以)「經查所陳3筆土地，皆部分位於河川區域內，位於河川區域內土地，仍應依水利法規定使用」；且比對經濟部93年12月6日公告基隆河第117號河川圖籍，河川區域線範圍內損及商業區建物約3.3公尺部分為後續外推增建，非合法建物，故本案仍維持變更為河川區。</p>	依專案小組初步建議意見通過。
人陳11	胡○貞	石底一段121地號	案次15原規劃商業區變更為河川，損及人民財產權益。	現況已建築店鋪使用，建議維持原商業區分區。	併人陳10辦理。	依專案小組初步建議意見通過。
人陳12	蔡○斌	石底一段122地號	案次15原規劃商業區變更為河川，損及人民財產權益。	現況已建築店鋪使用，建議維持原商業區分區。	併人陳10辦理。	依專案小組初步建議意見通過。
人陳	胡○泉等12	平溪都市計畫	1. 平溪天候潮濕多雨，煤礦業業已全	工1-工6變更為產創園區。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p>	依專案小組初步建

編號	陳情人	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
13	位里長	區	部收坑，取而代之是無煙囪工業及天燈、煤礦、鐵道文化產業，請將工業區變更為較具彈性之多功能之產創園區，以利地方發展。		併同人陳3處理方式，維持工業區使用。	議意見通過。
			2. 現有煤礦紀念公園用地為保護區建請變更為礦業公園用地，以利收集各項煤礦文物並加以保存展示，如石底大斜坑、捨石山等，如公展說圖3-7。保護區變更為礦業公園區。	保護區變更為礦業公園區。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地管理及公園用地權責機關為本府綠美化景觀處，依其108年9月4日新北景施字第1083519612號函（略以）：「現地皆為礦區遺址非作公園使用，不建議變更為公園用地」 2. 依本府新建工程處(109年11月19日新北新地字第1095218225號)說明土地過為陡峭，恐不適宜開闢做公園使用；改制前行政院農業委員會林務局(109年11月6日林政字第1091640219號)說明部分範圍屬保安林，建議維持保護區使用。 3. 本府文化局(109年10月28日新北文資第1092080860號函)說明列冊「石底大斜坑」土地定著範圍僅為菁桐段106號，且僅為列冊追蹤，非法定文化資產，若後續經審議為法定文化資產，亦須變更為保存區而非公園用地。 4. 綜上，陳情範圍部分土地涉保安林範圍，地形陡峭，且遺址多位於乙種工 	依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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					業區內，非保護區，故建議維持原計畫為保護區。	
			3. 平溪都市計畫無劃設停車場用地，遊客眾多，大眾運輸班次少，遊客普遍搭乘汽、機車，遊覽車前來，路邊停車路寬不足，致交通工具無處停放，請將保護區變更為停車用地，以解決停車問題。	3. 保護區變更為停車用地。	未便採納。 理由： 併同人陳 14 處理方式，維持保護區使用。	依專案小組初步建議意見通過。
			4. 都市計畫部分住宅區因鐵路用地阻隔又無法增設平交道，前述住宅區無聯外道路外，增列計畫道路可解決外，亦可帶動都市發展。	4. 保護區變更為計畫道路用地。	未便採納。 理由： (1)有關陳情所指住宅區無聯外道路部分，依市府交通局 109 年 11 月 19 日新北規字第 1092209245 號函說明(略以)：「考量都市計畫區內鐵道南端現已有菁桐街以連接平溪及菁桐地區間既有巷道，且西側連接之北 106 號聯外道路服務水準良好(A 級)，暫無增列計畫道路需求，建議維持為保護區。」，且本次檢討已配合將菁桐街，變更為 6 公尺計畫道路以提供部分住宅聯外功能，並納入主變 17 案辦理。 (2)部分住宅區因鐵路用地阻隔無聯外道路部分，考量大部分土地範圍多為公有土地且涉保安林地範圍，後續待林業署依重測後地籍及提供可參據之公告保安林範圍，再行變更為保護區；另未涉及保安林地部分之零星住宅區，因受南側鐵路用地之區	依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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					隔，為考量鐵路行車安全，無劃設為人行步道用地之必要性，故建議仍維持原住宅區使用。	
			5. 現行為清潔隊資收場及垃圾轉運站用地。	5. 保護區變更為機關用地。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>(1)依改制前行政院農業委員會林務局 109 年 11 月 6 日林政字第 1091640219 號函(略以)：「清潔隊依保安林點線狀使用原則，已向本局承租使用」；故清潔隊使用範圍已符合在不超過 660m² 點狀使用面積時，保安林可不解除而同意供公共設施零星使用原則。</p> <p>(2)依本府環境保護局 109 年 10 月 30 日新北環維字第 1092081466 號函(略以)：「該陳情意見與平溪區清潔隊需求相符」；倘後續環保局評估確有需求，再行提列變更，後續須辦理土地取得，經查現況使用範圍所屬土地管理單位為國有財產署及農業部林業及自然保育署，待土地管理機關及相關主管機關同意變更後，再請相關單位提供現行租用或使用範圍，再行提列變更，暫維持原計畫。</p>	依專案小組初步建議意見通過。
			6. 通往薯榔里二坑現已開闢為道路。	6. 住宅區變更為道路用地。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>查現況道路為石筍尖步道，寬約為 1.7 至 3 公尺，不足供汽車通行會車，且尚未符合本計畫既成道路或現有巷道(寬度大於 4 公尺者)檢討標準，故維持原計畫使用。</p>	依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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			7. 機三原為菁桐派出所用地，派出所裁併後，現為私人聚樂社。	7. 機三變更為住宅區。	<p>未便採納。 理由：</p> <p>(1)查所陳用地屬細部計畫公共設施，併同於細部計畫列陳情案；機三於63年平溪都市計畫發布實施時已劃設為機關用地且未開闢使用；73年平溪公共設施通盤檢討時載明機三用地為平溪鄉公所預定興建社區活動中心供地方民眾作為集會或其他活動場所，迄今尚未提列變更。</p> <p>(2)另查該機關用地土地權屬均為公有地(國產署)，現況為菁桐聚樂社使用，建物查無相關建照及使照內容，另查菁桐段217地號有合法租約至116年。考量該機關用地原計畫劃設理由係為供地方民眾作為集會或其他活動場所為目的使用，且公有土地應維持公用，不宜變更為住宅區。建議本案俟平溪區公所或相關主管機關考量有其他發展需求後，再行討論變更，故維持機關用地使用。</p>	依專案小組初步建議意見通過。
			8. 承善橋通往納骨塔已開闢為道路。	8. 農業區變更為道路用地。	<p>未便採納。 理由：</p> <p>(1)依新北市政府新建工程處112年9月12日新北新地字第1125048784號函(略以)：「所涉土地似皆為屬都計區之農業區、行水區，尚非本處原則可徵購之標的；因本市境內未取得之道路土地數量龐大，用地取得初估經費高達數千億元，以目前市府</p>	依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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>現有財源無法全面取得，在有限之預算額度內，就公益性、效益性及急迫性之重大交通建設計畫，故本案暫無開闢計畫」。</p> <p>(2)所陳道路為緊鄰計畫區東側邊界通往平溪區第一公墓納骨塔之已開闢道路，該道路多屬非都市土地且亦非交通用地，且本計畫區內現況道路範圍多含私有土地，考量現況道路兩側未緊鄰計畫道路且無指定建築線之需求且道路主管機關亦無提出開闢計畫，該路段又非重要連通道路，故建議維持原計畫使用。</p>	
			9. 機5旁增列橋樑用地，以利銜接案號3保護區變更為停車場用地。	9. 變更行水區兼為橋樑用地。	<p>未便採納。 理由： 考量里長陳情事項第3點範圍地勢較陡且涉及保安林區域，維持保護區使用，故無需增列橋樑用地使用。</p>	依專案小組初步建議意見通過。
			10.106 公路61k+800-900平溪國中附近配合路幅修正。	10. 農業區變更為道路用地。	<p>酌予採納。 理由： 陳情配合路幅變更農業區為道路用地部分，部分路段已於94年變更平溪都市計畫（部分農業區為道路用地）案，配合現況路形變更為道路用地；尚未依路幅修正部分，該路段現況已開闢為道路，但仍有部分土地為私有，考量實際已做道路使用且為重要聯外道路，故配合道路現況實際使用範圍酌予修正，將部分農業區及學校用地調整為道路用地。</p>	依專案小組初步建議意見通過。
			11.106 公路61k+800-900平溪	11. 道路用地變更為住	<p>未便採納。 理由：</p>	依專案小組初步建議意見

編號	陳情人	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
			國中附近配合路幅修正。	宅區。	陳情配合路幅變更道路為住宅區部分，現況為道路邊坡擋土設施，屬道路土地使用範疇，且土地權屬均為公有，又無建物分布，故維持原計畫。	見通過。
			12. 106 公路截彎取直變更為道路用地，以解決菁桐地區之塞車問題。	12. 農業區、變電所變更為道路用地。	未便採納。 理由： 依本府交通局 109 年 11 月 19 日新北交規字第 1092209245 號函說明（略以）：「查北 106 號道路為平溪都市計畫內主要聯外道路，且道路服務水準良好(A 級)，另考量農業區現況為山谷地勢，坡度陡峭，建議維持為原都市計畫用地。」，因北 106 號道路無塞車問題，且截彎取直開闢不易，故維持原計畫。	依專案小組初步建議意見通過。
			13. 配合防災檢討都市計畫區內有農委會公布之土石流潛勢溪流。	13. 土石流潛勢溪流附近使用區分檢討。	部分採納。 理由： (1)有關陳情建議配合防災檢討土石流潛勢溪流部分，經查本計畫區西北側有 1 處土石流潛勢溪流(DF183)流經，屬低潛勢溪流，其影響範圍主要位於行水區內，僅部分位於住宅區、道路用地。本次檢討依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定增訂都市防災計畫，已規劃完整之避難空間與消防救災路線，以提供區內安全之生活環境，其中避難地點已納入新北市平溪區菁桐里土石流防災疏散避難計畫規劃的菁桐市民活動中心。 (2)另有關土石流潛勢溪流	依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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					附近使用分區檢討事宜，因土石流潛勢溪流屬低潛勢溪流，且僅零星小部分位於住宅區，且非屬特定水土保持區，無相關限制開發或土地利用管制事項，近年亦無相關歷史災害，本次檢討又已規劃防救災系統，故建議維持原計畫使用。	
人陳14	平溪區公所	石底一段 356 地號	建議保護區變更為停車場用地。	本次都市計畫變更因缺乏停車場用地，建議將旨揭地號土地變更為停車場用地，以供遊客停車及興辦公共設施等使用，以期待帶動地方發展。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查所陳地號，本次檢討除依現況道路變更為道路用地(變 17 案)及配合變 15 案河川區檢討變更外，皆維持為保護區。 2. 本府政府交通局 109 年 11 月 6 日新北交規字第 1092106763 號函說明(略以)：「該基地位於菁桐老街及平溪老街中間地帶，臨近菁桐街，為區內主要道路，為雙向單車道，主要停車需求在假日，考量其地形坡度陡峭且距主要觀光景點上有距離，建議維持保護區，未來如有需要採臨時平面停車場處理，暫無須變更為停車場用地。」 3. 所陳地號涉保安林範圍，依改制前行政院農業委員會林務局 109 年 11 月 2 日林正字第 1091640064 號函(略以)：「建議仍編為都市計畫保護區」；且北側新劃設之計畫道路僅 6 公尺寬，不宜作為停車場用地的出入道路，故除配合變 15 案、變 17 案變更外， 	依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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					餘皆建議維持為保護區。	
人陳15	陳 ○ 樹楊○ 蘭、蘇○ 欽	平溪都 市計畫 區	同人陳13	同人陳13	併人陳13辦理。	依專案小組初步建議意見通過。

案由	變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討) (配合主細拆離)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法 26 條</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>平溪都市計畫自 63 年公告實施迄今，期間曾於 79 年發布實施「變更平溪都市計畫(第一次通盤檢討)」，至今逾 20 餘年未有全面性通盤檢討，已達都市計畫法第 26 條之應辦理通盤檢討規定，且屆滿現行計畫目標年民國 85 年；故隨著都市及社會經濟變遷應予全面通盤檢討，以滿足地區發展需求。</p> <p>其次，原都市計畫底圖為 63 年公告實施迄今，比例尺 1/3000，年代已久，地形、地物多已大幅變化，且精準度差無法滿足需求；故本次通盤檢討併同辦理都市計畫圖重製，依 95 年測製、103 及 111 年修測完成比例尺 1/1000 數值航測地形圖為基礎，另依「新北市瑞芳、平溪、雙溪、石碇、澳底都市計畫成果清理改算及展繪套合作業規範」，以測釘方式復、補建部分樁位，並配合調查區內已闢竣計畫道路（含兩側範圍）暨公共設施用地周界外圍 10 公尺範圍內，施以地面數值地形測量作業，暨內業一展繪、轉繪及套合辦理。故本次通盤檢討將併同都市計畫圖重製結果，將原都市計畫圖之計畫線展繪於新測地形圖上，作為本次通盤檢討規劃作業之基本圖，及未來施政建設之依據。</p> <p>另因都市計畫法於 91 年修法後已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣（市）政府，現行平溪都市計畫雖屬主要計畫，惟計畫內容兼具部分細部計畫之實質內容，故於本次檢討併同將主要計畫兼細部計畫之內容拆分為 2 案，以建立計畫管制層次。</p> <p>為因應都市計畫執行及地方發展需要，基於上述理由，爰辦理「變更平溪主要計畫（第二次通盤檢討）」案（即本案之主要計畫）及「變更平溪細部計畫（第二次通盤檢討）（配合主細計拆離）」案（即本案），以促進都市土地有效整合使用，帶動地區經濟發展，作為本計畫區施政建設依據。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>本計畫檢討範圍位於平溪區西側中間位置，平溪都市計畫行政轄區包括菁桐、白石二里及薯榔、平溪、嶺腳、石底等四</p>		

里部分地區，呈東西向長形，長約 2,400 公尺，寬約 510 公尺，計畫面積為 122.24 公頃。

伍、主要計畫與細部計畫之關係

本次通盤檢討為建立計畫管制層次，併同辦理主要計畫與細部計畫拆離，有關主要計畫與細部計畫拆離乃依據都市計畫法第 15 條規定於主要計畫應表明之公共設施(包括學校用地…等)、都市計畫法第 45 條所規定之內容(不得少於全部計畫面積百分之十)部分及 8 公尺以上(含)道路系統等應納入主要計畫原則外，其餘依溪南溪北都市計畫整併案之主要計畫細部計畫拆離原則，將平溪鄰里性公共設施及屬地區性之計畫內容(如土地使用分區管要點等)納入細部計畫，本案主要計畫與細部計畫拆離原則綜整如下表。

項目	主要計畫	細部計畫
公共設施用地	<ol style="list-style-type: none"> 1. 學校用地(國小、國中、高中(職)、大學)。 2. 體育場用地、公園用地(含公園兼兒童遊樂場用地)、綠地用地(含系統性綠地用地)、綠帶用地(含系統性綠帶用地)、廣場用地(含廣場兼停車場用地)、兒童遊樂場用地、人行廣場用地。 3. 全市性機關用地(國防部需求、區公所、戶政事務所、地政事務所、警察分局、消防大隊以上層級、區域醫院以上層級及全市性公共設施)；未指定用途且面積≥ 0.5公頃之機關用地。 4. 軍事用地。 5. 批發市場用地。 6. 停車場用地≥ 0.5公頃。 7. 公用設備用地(加油站、變電所、污水處理廠、自來水...)。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 鄰里性機關用地(郵局、派出所、消防分隊、地區醫院以下層級、衛生所、里民活動中心、地方型圖書館、非全市性公共設施)；未指定用途且面積< 0.5公頃之機關用地。 2. 停車場用地< 0.5公頃。 3. 零售市場用地。

交通系統	1. 捷運系統及場站。 2. 高速公路、快速道路。 3. 道路寬度 ≥ 8 公尺或屬串連重要幹道之道路。	1. 道路寬度 < 8 公尺。 2. 人行步道用地。
其他		土地使用分區管制要點

本案細部計畫內容承接主要計畫部分包含規劃理念、發展定位及規劃構想等方向內容；另考量後續執行以細部計畫為核判及辦理依據，故本次檢討除依據主要計畫變更內容併同細部計畫配合變更外，並就細部計畫內容辦理檢討及研擬相關實質計畫，以及配合檢討土地使用分區管制要點。

陸、變更內容

本細部計畫之變更案內容主要分為「配合主計變更案增列」、「配合個案變更內容增列」及「增訂土管條文」等三種類型。本案變更內容詳表 1、表 2 及圖 1。

柒、檢討後計畫

一、計畫年期

計畫年期依循主要計畫指導訂為民國 125 年。

二、計畫範圍及面積

計畫區位於平溪區西側中間位置，計畫範圍包括菁桐、白石二里及薯榔、平溪、嶺腳、石底等四里部分地區，呈東西向長形；計畫面積配合本次都市計畫圖重製結果調整，修訂計畫面積為 133.0445 公頃。

三、計畫人口及人口密度

計畫人口依循主要計畫指導訂為 1,200 人，依檢討後面積計算，居住密度每公頃 75 人。

四、土地使用計畫

原計畫劃設 7 種使用分區，經本次檢討取消行水區，增加劃設河川區、河川區（兼供道路使用）、河川區（兼供人行

步道使用)、保存區(兼供鐵路使用)、保存區(兼供人行使用)、保存區(兼供道路使用)、郵政專用區、風景區,檢討後土地使用分區共14種,包括住宅區、商業區、工業區、保存區、保存區(兼供鐵路使用)、保存區(兼供人行使用)、保存區(兼供道路使用)、農業區、保護區、風景區、河川區、河川區(兼供道路使用)、河川區(兼供人行步道使用)及郵政專用區。

五、公共設施計畫

原計畫劃設9項公共設施用地,經本次檢討刪除鄰里公園兼兒童遊樂場用地,並增加劃設綠地用地及公園兼兒童遊樂場用地;檢討後公共設施共10種,包括機關用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、學校用地、學校用地(文小二兼供文教社教使用)、變電所用地、鐵路用地、道路用地、人行步道用地及綠地用地。

六、交通系統計畫

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

七、生態都市發展策略

平溪區位於基隆河源頭,豐富的水文系統切割出峽谷、縱谷、河階、瀑布、壺穴等豐富地形景觀,平溪都市計畫區位於縱谷河階地形,加上過去採煤產業發展歷史,又為平溪支線鐵路終點站,擁有相當豐富之人文、自然資源,為東北角地區與大文山地區觀光軸線串連的重要節點。因此,為實踐都市永續發展理念,配合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」中關於生態都市發展策略內容之要求,研提出適合石碇都市計畫區之生態都市策略,包括自然及景觀資源管理維護策略、水與綠網絡發展策略、歷史空間風貌發展策略、綠色運輸發展策略、資源再利用發展策略等,期使本計畫區能成為和自然生態和諧共存的都市環境,相關生態都市發展策略

僅為規劃參考，實際開發內容應以主管機關實質規劃內容為準。

八、事業及財務計畫

本計畫區尚未開闢及未完全取得土地之公共設施用地，將採徵收或公地撥用方式取得土地，以加速公共設施開闢取得。

九、土地使用分區管制要點

為促進都市土地資源合理利用及維護都市生活環境品質，並配合實際發展需要，依據現行土地使用分區管制要點，並參考都市計畫法新北市施行細則規定及新北市 36 處都市計畫土地使用分區管制要點通盤檢討通案性原則，予以變更土地使用分區管制要點。

捌、辦理經過

一、公開徵求公民或團體意見：103 年 8 月 18 日起 30 天（刊登於 103 年 8 月 18 日聯合報）。

二、公開展覽：自 109 年 9 月 21 日起辦理公開展覽 30 天。

三、公開說明會：109 年 10 月 8 日上午 10 時整假平溪市民活動中心舉辦說明會。

四、新北市都市計畫委員會專案小組研商

本案由本會簡委員連貴（召集人）、王委員榮進、宋委員立堦、洪委員迪光、王委員思樺、劉委員惠雯等 6 位委員組成專案小組（第 1、2、3 次會議）；後因委員任期屆期改聘，由簡委員連貴（召集人）、王委員榮進、宋委員立堦、王委員思樺、劉委員惠雯、洪委員啟東等 6 位委員組成專案小組（第 4 次會議）；續因委員任期屆期改聘，由簡委員連貴（召集人）、劉委員惠雯、洪委員啟東、黃委員台生、胥委員直強、張委員聖琳等 6 位委員組成專案小組（第 5 次會議）；續因委員任期屆期改聘，由簡委員連貴（召集人）、劉委員惠雯、黃委員台生、胥委員直強

、張委員聖琳、洪委員鴻智等 6 位委員組成專案小組（第 6、7 次會議）；專案小組已分別於 110 年 3 月 8 日、110 年 10 月 6 日（上、下午）、111 年 9 月 26 日、112 年 1 月 18 日、112 年 8 月 4 日、112 年 9 月 27 日，共召開 7 次專案小組研商會議；並於 110 年 10 月 6 日召開專案小組現場勘查。

（一）110 年 3 月 8 日第 1 次專案小組研商會議初步建議意見

1. 發展構想定位議題

（1）請補充說明本計畫與國土計畫關係，並由上位空間計畫、區域資源整合分配、地方發展建設及施政計畫等面向研析本計畫所扮演之角色定位。

（2）由於新型冠狀病毒疫情無法出國旅遊因而提高國民旅遊意願與需求並增加旅遊時數或天數，故請就本計畫發展特色與觀光遊憩資源補充說明都市計畫之相關因應對策。

2. 交通運輸議題

本計畫區未劃設停車場用地，僅依賴既有臨時路外停車場與路邊停車，故請補充當地停車供需相關資料及因應對策。

3. 都市防災議題

（1）有關都市防災計畫應納入對氣候變遷之因應調適考量。

（2）有關都市防災計畫請再就與實質環境與發展限制條件關係之補充說明。

4. 其他議題

（1）請補充說明本計畫區人口逐年減少外移原因及因應對策

（2）有關發展觀光及產業轉型為本次通盤檢討重要課題，後續應邀請觀光旅遊局及經濟發展局併同與會研商。

5. 有關本次提會討論內容需再補充部分，請規劃單位研議後續提會討論；另下次會議請作業單位安排至計畫區現勘，俾供專案小組瞭解都市計畫規劃、人民陳情建議及實質發展現況

關係，同時邀請陳情人列席陳述意見。

(二) 110 年 10 月 6 日第 2 次專案小組研商會議（現勘）初步建議意見

本次現場勘查已初步瞭解區內公展變更案及人民陳情案之發展現況，包括臺陽礦業公司招待所、鑛長宿舍、平溪公園頂歷史建築群、頌德碑等文化資產公告坐落範圍、經濟部公告基隆河河川區域線配合調整河川區域範圍、無工業使用需求之幾處乙種工業區現況閒置情形、計畫道路及現況道路與既成道路開闢使用情形、評估增設公共設施用地(停車場、公園、清潔隊垃圾轉運站及資收場等處)之土地使用現況等地點，下午續於當地召開專案小組研商會議並邀集陳情民眾列席說明，以了解民眾陳情訴求及建議等內容。

(三) 110 年 10 月 6 日第 3 次專案小組研商會議初步建議意見

有關計畫變更內容涉及陳情案件部分，請規劃單位彙整相關單位意見及補充資料綜整研議後，續提市都委會專案小組討論。

(四) 111 年 9 月 26 日第 4 次專案小組研商會議初步建議意見

1. 有關本計畫之停車位需求分析，現以計畫人口及假日遊客人口合併推估停車位需求，是否有高估之疑慮，請規劃單位洽交通主管單位釐清，並請更新遊客量及停車需求等相關資料，俾利審議之參考。
2. 有關本次提會建議修正之公告古蹟、歷史建物變更原則，請規劃單位針對公告範圍外畸零私有土地是否得依都市計畫容積移轉實施辦法規定辦理容積移轉再行釐清，續提市都委會專案小組討論。
3. 有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1、2 及圖 1 至 13，公民或團體陳情綜理表詳表 3。

(五) 112 年 1 月 18 日第 5 次專案小組研商會議初步建議意見

1. 十分都市計畫區位於本計畫區周邊，有關停車需求分析及公共設施計畫請將兩計畫區之競合關係納入考量，另有關停車場用地面積需求推估以容積率 960%計算之合理性，請補充敘明。
2. 請規劃單位配合林務局意見釐清本計畫區保安林範圍，並研議變更方案。
3. 主計變 16 案（同細計變 13 案）、細計變 16 案、變 17 案涉及既成道路之檢討變更，有關現況已供通行之道路，建議考量私有地主權益以及大眾通行等因素，研議適當方案，續提市都委會專案小組討論。
4. 有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1、2 及圖 1、2，公民或團體陳情意見綜理表詳表 3。

(六) 112 年 8 月 4 日第 6 次專案小組研商會議初步建議意見

1. 請規劃單位就下列事項補充相關資料，續提市都委會專案小組討論：
 - (1) 有關本計畫區停車空間檢討，請洽市府觀光旅遊局提供當地遊客運具使用型態相關資料，以評估本區大客車停車空間需求。
 - (2) 有關未公告河川區域線之河段，請再研議土管要點是否敘明受水利法規定管轄；另主計變 15 案（同細計變 11 案）有關劃出河川區域線範圍之零星土地變更原則，請考量土地產權、使用現況等，再檢視變更內容之適宜性及合理性，並研議適當方案。
 - (3) 有關本次提會道路檢討原則，涉及 4 公尺以上現況道路變更為道路用地部分，建議參考本市通案原則，增訂臨路退縮相關規定。
 - (4) 細計變 18 案由人行步道用地檢討變更為住宅區，其附帶條件是否須回饋，建議再行研議。

	<p>2. 本案涉及工業區檢討變更之陳情意見，原則同意維持原計畫，俟未來地主意見整合，依工業區變更相關規定提出具體開發計畫時，再將地方需要的停車等公設需求納入回饋計畫考量。</p> <p>3. 有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1、2 及圖 1 至 5，公民或團體陳情意見綜理表詳表 3。</p> <p>(七) 112 年 9 月 27 日第 7 次專案小組研商會議初步建議意見</p> <p>1. 有關劃出河川區域線範圍之土地變更原則，請規劃單位再行釐清，倘非屬計畫圖測量重製誤差，建議依通案處理原則辦理；另有關主計變 15 案（同細計變 11 案），中華街西南側住宅區後方劃出河川區範圍外土地之變更方案，請將現況地形及開發可行性納入考量。</p> <p>2. 有關本次提會針對人陳第 13 案、15 案陳情事項第 4 點擬於鐵路用地北側劃設人行步道用地方案，恐有損及既有建物之虞，請規劃單位再行評估妥適性。</p> <p>3. 考量平溪國中既有校園內廚房及水塔等設施遭劃入現行公告基隆河河川區域範圍內，建議經濟部水利署第十河川分署後續檢討本計畫區河川區域範圍時，將現況實際使用情形納入考量。</p> <p>4. 有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1 至 3 及圖 1 至 9，公民或團體陳情意見綜理表詳表 4，本次專案小組研商會議已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，提大會審議。</p> <p>玖、公民或團體陳情意見</p> <p>本案於公展期間接獲公民或團體陳情意見共計 15 案，皆經專案小組研商會議討論，並獲具體建議意見，詳表 3。</p> <p>拾、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>

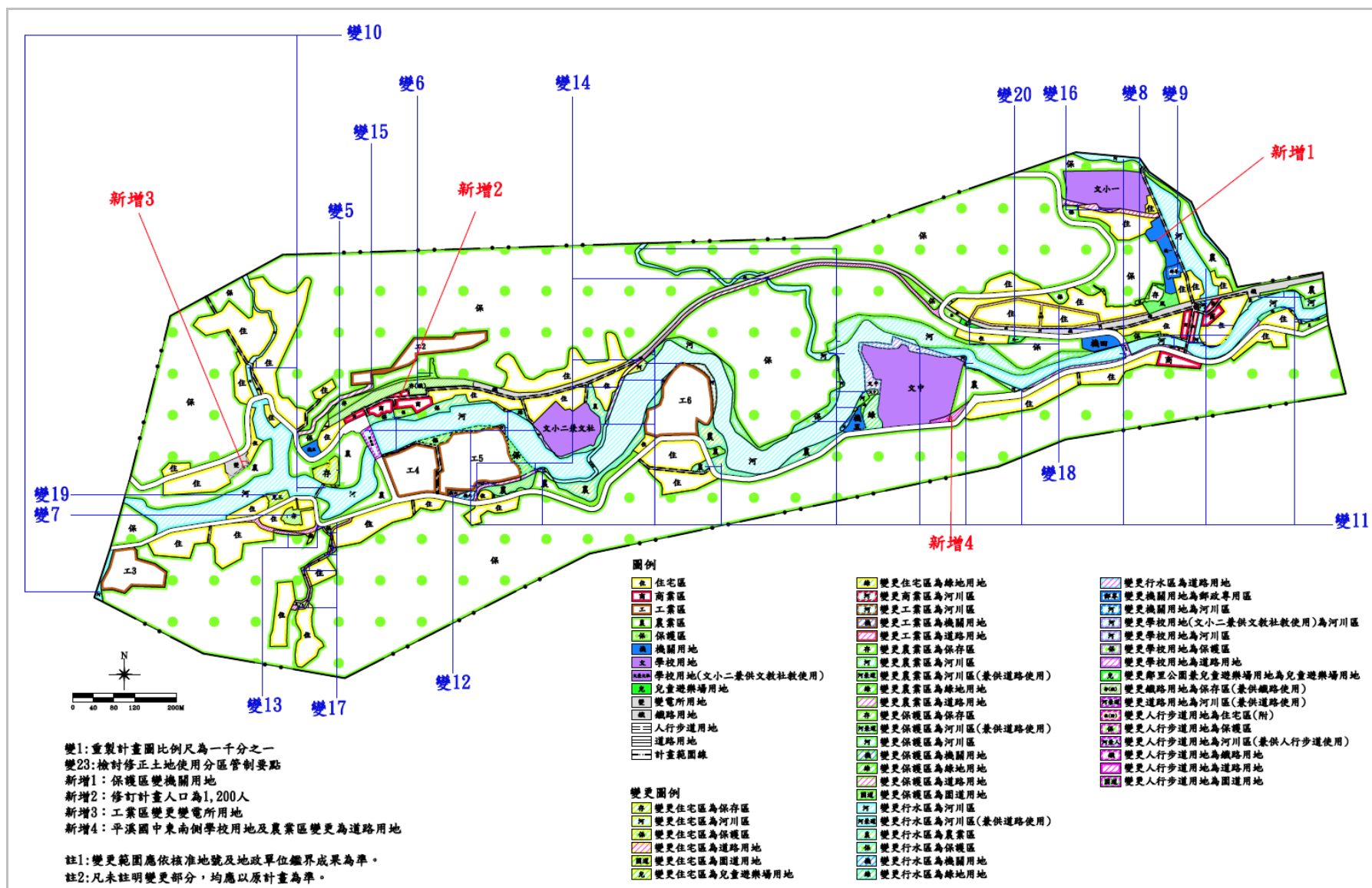


表 1 「變更平溪細部計畫（第二次通盤檢討）（配合主細拆離）」案變更內容綜理表

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議						
		變更內容												
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)											
變 1	都 市 計 畫 圖	比例尺三 千分之一	比例尺一 千分之一	1. 原計畫圖比例尺三千分之一，由於使用多年，圖紙已伸縮變形，且地形、地物隨都市發展多有變化；為提昇計畫圖精度，乃配合本次檢討新測地形圖並予以展繪重製，將比例尺改為一千分之一。 2. 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46 條及 47 條規定辦理重製。		修正後通過。 修正內容： <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>122.2400</td><td>133.0445</td></tr><tr><td>比例尺 三千分之 一</td><td>比例尺 一千分之 一</td></tr></table> 修正後變更理由： 原計畫圖比例尺三千分之一，由於使用多年，圖紙已伸縮變形，且地形、地物隨都市發展多有變化；為提昇計畫圖精度，乃配合本次檢討新測地形圖辦理計畫圖重製，並將比例尺改為一千分之一，予以展繪重製；另本次配合檢討重製都市計畫圖及計畫範圍線，重新丈量範圍以作為本次檢討之現行計畫面積，本案計畫圖重製前後各項土地使用分區及公共設施用地面積增減內容，詳計畫書都市計畫圖重製作業章節，計畫面積則調整為	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	122.2400	133.0445	比例尺 三千分之 一	比例尺 一千分之 一	-	依專案小組初步建議意見通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)													
122.2400	133.0445													
比例尺 三千分之 一	比例尺 一千分之 一													

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更內容						
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)					
						133.0445 公頃。 修正後備註： 1. 由於計畫範圍線依規劃原意配合計畫圖重製轉繪於新測地形圖，故計畫範圍與面積隨之變動。 2. 實際面積仍應以地籍分割及登載面積為準。		
變 2	計畫面積	122.2400 公頃	133.0445 公頃	配合本次都市計畫圖重製結果，計畫範圍線依規劃意旨重新丈量面積，故本次檢討調整計畫面積為 133.0445 公頃。	主計變 2 案。	刪除。 理由： 配合內政部通案性原則，併編號變 1 案辦理，故配合刪除。	-	依專案小組初步建議意見通過。
變 3	都市計畫圖前後調整面積	詳見計畫書第二章表 2-1。		配合本次都市計畫圖重製結果，重新丈量面積，作為本次檢討之現行計畫面積，並解決早期都市計畫測量精度不足，產生之量測誤差。	主計變 3 案。	刪除。 理由： 配合內政部通案性原則，併編號變 1 案辦理，故配合刪除。	-	依專案小組初步建議意見通過。
變 4	生態都市規劃原則	-	增訂生態都市規劃原則	依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 8 條規定訂定。		刪除。 理由： 配合內政部通案性原則，本案係屬「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」要求之檢討事項，故配合刪除。	-	依專案小組初步建議意見通過。

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更內容		變更理由				
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)					
變5	台陽礦業公司平溪招待所	住宅區 (0.1862)	保存區 (0.1924)	台陽礦業公司平溪招待所為新北市政府於民國92年9月25日(北府文資字第 0920007540 號函)公告劃定之市定古蹟，考量文化保存價值並配合文資法規定檢討變更為保存區。	主計變更9案。	修正後通過。 修正內容：	—	依專案小組初步建議意見通過。
		原計畫 (公頃)				新計畫 (公頃)		
		住宅區 (0.1915)				保存區 (0.1862)		
						住宅區 (附) (0.0053)		
						附帶條件： 公告範圍零星有桐段481、491地號)，原區量零畸變更為毗鄰，統一變更為住宅區，未來可採個案積方式辦理。		
農業區 (0.0062)	保存區 (0.0062)							
修正後變更理由：								

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更內容		變更理由				
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)					
						1. 臺陽礦業公司平溪招待所為新北市政府於92年9月25日(北府文資字第0920007540號函)及102年4月29日(北府文資字第1021693962號函)公告劃定之市定古蹟，考量文化保存價值並配合文資法規定檢討變更為保存區。 2. 公告範圍外之零星分區私有土地(菁桐段481、491地號)，原屬住宅區部分考量土地畸零無法變更為毗鄰分區使用，為維護土地使用之權益，統一變更為住(附)，未來可採個案變更以容積調派方式辦理。		
變6	菁桐車站	鐵路用地 (0.5062)	保存區(兼供鐵路使用) (0.5062)	菁桐車站為新北市政府於民國92年5月1日(北府文資字第0920003055號函)公告劃定之市定古蹟，考量文化保存價值及台鐵目前仍有業務使用需求，配合文資法規定檢	主計變 10案。	修正後通過。 修正內容：	-	依專案小組初步建議意見通過。
		保護區 (0.2106)	保存區 (0.2106)					

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更內容						
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)					
				討變更為保存區及保存區兼供鐵路使用。		(0.5409) 住宅區 (附) (0.0119) 附帶條件： 附帶條件： 1. 住宅區 (附)土地 建蔽率不 得大於 50%，容積 率不得大 於66%，惟 倘經捐贈 不低於45% 之公共設 施用地或 折算代金 繳納，容積 率得調高 為120%。 2. 捐獻代 金之數額 由新北市政府 委託三家專 業估價師查 估後，依下 列公式計估 之，查估所 需費用，由 申請人負擔 ，但其捐獻 金額不得低 於鄰相同		

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更內容		變更理由				
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)					
						<div>地區使用分區公告土地現值之1.4倍。</div> <div>3. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價師查估基地之價格(取最高價計算)×45%。</div> <div>4. 但若屬都市計畫實施之既有房屋基地，為維護民眾權益，該建物屬基地地號不須辦理回饋。</div>		
						<div>保護區 (0.2106)</div> <div>保存區 (0.2106)</div>		
						<div>人行步道 用地 (0.0008)</div> <div>保存區 (兼供人行 步道使用) (0.0008)</div>		
						<div>修正後變更理由：</div> <div>1. 菁桐車站為新北市政府於 92 年 5 月 1 日</div>		

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議				
		變更內容		變更理由								
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)									
						(北府文資字第0920003055號函)公告劃定之市定古蹟，考量文化保存價值及台鐵目前仍有業務使用需求，配合文資法規定檢討變更為保存區、保存區兼供鐵路使用及保存區兼供人行步道使用。 2. 公告範圍外之夾雜畸零鐵路用地公有土地(菁桐段564-1(部分)、565-1地號等2筆土地)，考量計畫分區劃設完整性，一併變更為保存區(鐵)；另西南側私有三角土地，配合交通部鐵路管理局表示已無使用需求，故併毗鄰分區變更為住宅區(附)。						
變7	平溪臺陽鑛業鑛長宿舍	住宅區 (0.1151)	保存區 (0.1151)	平溪臺陽鑛業鑛長宿舍為新北市政府於民國100年2月18日(北府文資第1000002626號函)公告劃定之市定歷史建築，考量文化保存價值並	主計變11案。	修正後通過。 修正內容： <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>住宅區 (0.1173)</td><td>保存區 (0.1173)</td></tr></table>	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	住宅區 (0.1173)	保存區 (0.1173)	-	依專案小組初步建議意見通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
住宅區 (0.1173)	保存區 (0.1173)											

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議		
		變更內容		變更理由						
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)							
				配合文資法規定檢討變更為保存區。		<table border="1"><tr><td>道路用地 (0.0006)</td><td>保存區 (兼供道路使用) (0.0006)</td></tr></table> <p>修正後變更理由：</p> <p>1. 平溪臺陽鑛業鑛長宿舍為新北市政府於100年2月18日(北府文資第1000002626號函)公告劃定之市定歷史建築，考量文化保存價值並配合文資法規定檢討變更為保存區及保存區(兼供道路使用)。</p> <p>2. 公告範圍外之夾雜畸零住宅區公有土地(白石段932地號)，考量計畫分區劃設完整性，統一變更為保存區。</p>	道路用地 (0.0006)	保存區 (兼供道路使用) (0.0006)		
道路用地 (0.0006)	保存區 (兼供道路使用) (0.0006)									
變	觀音巖西北側	保護區 (1.3598)	保存區 (1.3596)	1. 平溪公園頂歷史建築群為日治時期公園遺	主計變12案。	修正後通過。 修正內容：	-	依專案小組初步建議意		

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議									
		變更內容															
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)														
8			機關用地 (0.0002)	<p>址，新北市政府於民國102年2月27日(北府文資字第1021298470號函、北府文資字第1021620539號函)公告劃定之市定歷史建築，另民國102年2月27日(北府文資字第1021298844號函)公告劃定區內頌德碑為市定歷史建築。</p> <p>2. 考量文化局公告市定歷史建築坐落範圍，具歷史文化價值，故配合文資法之規定，統一檢討變更為保存區。</p> <p>3. 配合平溪區公所建照範圍及實際建築使用現況，將東側(平溪段100-2地號)原保護區配合鄰近分區檢討變更為機關用地。</p>		<table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>住宅區 (0.0058)</td><td>保存區 (0.0058)</td></tr><tr><td>保護區 (0.0147)</td><td>保存區 (0.0147)</td></tr><tr><td rowspan="2">保存區 (0.1771)</td><td>保護區 (0.0144)</td></tr><tr><td>風景區 (0.1627)</td></tr></table> <p>修正後變更理由：</p> <p>1. 平溪公園頂歷史建築群為日治時期公園遺址，新北市政府於102年2月27日(北府文資字第1021298470號函)公告劃定之市定歷史建築，後於111年1月14日(新北府文資字第1110066536號函)公告劃定變更歷史建築本體及定著土地修正範圍，考量文化局公告市定歷史建築坐落範圍具歷史文化價值，故配合文資法之規定，依公告範圍檢討變更為保存區</p>	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	住宅區 (0.0058)	保存區 (0.0058)	保護區 (0.0147)	保存區 (0.0147)	保存區 (0.1771)	保護區 (0.0144)	風景區 (0.1627)		見通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																
住宅區 (0.0058)	保存區 (0.0058)																
保護區 (0.0147)	保存區 (0.0147)																
保存區 (0.1771)	保護區 (0.0144)																
	風景區 (0.1627)																

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更內容		變更理由				
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)					
						<p>。</p> <p>2. 公告範圍外之夾雜畸零住宅區公有土地(部分石底一段 141 地號)，考量計畫分區劃設完整性，統一變更為保存區。</p> <p>3. 原計畫保存區係 63 年將現有廟宇(觀音巖)劃設為保存區，因新北市政府 102 年 2 月 27 日北府文資字第 1021298844 號函公告劃定區內頌德碑為市定歷史建築(平溪段 165 地號)，故配合頌德碑公告歷史建物範圍維持保存區使用。</p> <p>4. 另考量其餘土地非屬古蹟或歷史建物之公告範圍，故北側土地依保安林範圍調整為保護區；其餘土地為使觀音巖寺廟周邊土地得維持既有低強度使用，故變更為風景區，以符實際。</p>		

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議					
		變更內容											
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)										
變9	機南一側	機關用地 (0.0695)	郵政專用區 (0.0695)	現況為郵局使用；配合中華郵政股份有限公司民營化，及促進管有土地有效利用，變更為郵政專用區，以符實際需要。	主計變13案。	<div>修正後通過。</div> <div>修正內容：</div> <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>機關用地 (0.0695)</td><td rowspan="2">郵政專用區 (0.0698)</td></tr><tr><td>住宅區 (0.0003)</td></tr></table> <div>修正後變更理由：</div> 現況為郵局使用；配合中華郵政國營事業公司化，及促進管有土地有效利用，變更為郵政專用區，以符實際需要。	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	機關用地 (0.0695)	郵政專用區 (0.0698)	住宅區 (0.0003)	-	依專案小組初步建議意見通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)												
機關用地 (0.0695)	郵政專用區 (0.0698)												
住宅區 (0.0003)													
變10	基隆河	行水區 (2.7809)	河川區 (2.7809)	針對基隆河未公告河川區域線河段之行水區，依「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則，名稱統一為「河川區」。	主計變14案。	<div>修正後通過。</div> <div>修正內容：</div> <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>行水區 (2.7660)</td><td>河川區 (2.7660)</td></tr></table> <div>修正後變更理由：</div> 針對基隆河未公告河川區域線河段之行水區，依「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則，名稱統一為「河川區」。	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	行水區 (2.7660)	河川區 (2.7660)	-	依專案小組初步建議意見通過。	
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)												
行水區 (2.7660)	河川區 (2.7660)												

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議	
		變更內容							
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)						
變 11	基隆河 (平菁橋至計畫區東界)	商業區 (0.0047)	河川區 (11.5893)	1. 依經濟部民國 96 年 11 月 23 日經授水字第 09620210310 號函，公告之基隆河河川區域線調整變更範圍。 2. 區域線內之其他分區，變更為河川區；若現況為已開闢道路，或為維持道路系統完整性，變更為河川區兼供道路或河川區兼供人行步道使用。 3. 區域線外行水區及河川區範圍調整後，導致零星或不適宜發展之鄰近使用分區，其中為公有地部分優先變更為公園、體育場、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公設用地，另外含私有地部分則變更為農業區或併鄰近分區變更。	主計變 15 案，部分行水區變更為農業區面積 0.0456 公頃(白石段地號 425 地號等 12 筆土地)於本細計變 12 案變更為機關用地。	修正後通過。 修正內容：		—	依專案小組初步建議意見通過。
		住宅區 (0.0729)				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
		工業區 (0.1260)				商業區 (0.0047)	河川區 (11.5707)		
		農業區 (0.2066)				住宅區 (0.0729)			
		保護區 (1.6462)				工業區 (0.1260)			
		行水區 (9.4520)				農業區 (0.1918)			
		機關用地 (0.0365)				保護區 (1.6462)			
		學校用地 (0.0165)				行水區 (9.4482)			
		學校用地 (文小二兼供文教社教使用) (0.0279)				機關用地 (0.0365)			
						學校用地 (0.0165)			
			學校用地 (文小二兼供文教社教使用)						
行水區 (3.0246)	農業區 (1.9016)								

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見		本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更內容							
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)						
			保護區 (0.4767)			(0.0279)			
			河川區兼供道路使用 (0.1252)				住宅區(附) (0.0036)		
			綠地用地 (0.5211)				商業區(附) (0.0058)		
		農 業 區 (0.0213)	河川區兼供道路使用 (0.1158)				農 業 區 (1.4593)		
		保 護 區 (0.0001)					工 業 區(附) (0.0202)		
		道路用地 (0.0944)					保 護 區 (0.7099)		
		人行步 道 地 (0.0230)	河川區兼供 人行步 道 使 用 (0.0230)				學校用地 (0.3076)		
		農 業 區 (0.0501)	綠地用地 (0.0502)			行水區 (3.0246)	河川區(兼供 道路使用) (0.1252)		
		保 護 區 (0.0001)					綠地用地 (0.2549)		
							道路用地 (0.1381)		
							住宅區(附)附帶條件: 1. 住宅區(附) 土地建蔽率不得大於 50%, 容積率不得大於 66%, 惟倘 經捐贈不低於		

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更內容		變更理由				
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)					
						<div>45%之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高為120%。 3. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰相同土地使用分區公告土地現值之1.4倍。 4. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。 5. 但若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地，為維護民眾權益，該建物基地所屬地號不須辦理土地回饋。</div> <div>商業區(附)附帶條件： 1. 商業區(附)土地建蔽率不得大於 70%，</div>		

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更內容		變更理由				
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)					
						<div>容積率不得大於132%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高為240%。</div> <div>3. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰相同土地使用分區公告土地現值之1.4倍。</div> <div>4. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。</div> <div>5. 但若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地，為維護民眾權益，該建物基地所屬地號不須辦理土地回饋。</div> <div>工業區(附)附帶條件:</div>		

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更內容		變更理由				
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)					
						<div>1. 工業區(附)土地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 77%，惟倘經捐贈不低於 45%之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高為 140%。</div> <div>3. 捐獻代金之數額由新北市府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰相同土地使用分區公告土地現值之 1.4 倍。</div> <div>4. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。</div> <div>5. 但若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地，為維護民眾權益，該建物基地所屬地號不須辦</div>		

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議														
		變更內容		變更理由																		
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)																			
						<table><tr><td></td><td>理土地回饋。</td></tr><tr><td>農業區 (0.0213)</td><td rowspan="3">河川區(兼供 道路使用) (0.1690)</td></tr><tr><td>保護區 (0.0001)</td></tr><tr><td>道路用地 (0.1476)</td></tr><tr><td>人行步道 用地 (0.0230)</td><td>河川區(兼 供人行步 道使用) (0.0230)</td></tr><tr><td rowspan="3">農業區 (0.0558)</td><td>綠地用地 (0.0286)</td></tr><tr><td>學校用地 (0.0215)</td></tr><tr><td>道路用地 (0.0057)</td></tr><tr><td>保護區 (0.0001)</td><td>學校用地 (0.0001)</td></tr></table>		理土地回饋。	農業區 (0.0213)	河川區(兼供 道路使用) (0.1690)	保護區 (0.0001)	道路用地 (0.1476)	人行步道 用地 (0.0230)	河川區(兼 供人行步 道使用) (0.0230)	農業區 (0.0558)	綠地用地 (0.0286)	學校用地 (0.0215)	道路用地 (0.0057)	保護區 (0.0001)	學校用地 (0.0001)		
	理土地回饋。																					
農業區 (0.0213)	河川區(兼供 道路使用) (0.1690)																					
保護區 (0.0001)																						
道路用地 (0.1476)																						
人行步道 用地 (0.0230)	河川區(兼 供人行步 道使用) (0.0230)																					
農業區 (0.0558)	綠地用地 (0.0286)																					
	學校用地 (0.0215)																					
	道路用地 (0.0057)																					
保護區 (0.0001)	學校用地 (0.0001)																					
<p>修正後變更理由：</p> <p>1. 依經濟部 93 年 12 月 6 日經授水字第 09320315620 號公告之基隆河河川區域線調整變更範圍。</p> <p>2. 區域線內之其他分</p>																						

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更內容		變更理由				
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)					
						區，變更為河川區；若現況為已開闢道路，或為維持道路系統完整性，變更為河川區兼供道路或河川區兼供人行步道使用。 3. 區域線外行水區及因河川區範圍調整後，導致零星或不適宜發展之鄰近使用分區，將配合本計畫河川區檢討變更原則，變更為適當分區或用地。		
變12	工5南側	工業區 (0.0318)	機關用地 (0.0774)	現況為白石社區活動中心使用，該行水區非屬基隆河水道治理計畫所公告之河川區域範圍，為保障地方使用權利，有效管理利用，檢討變更為機關用地。		照案通過。	—	依專案小組初步建議意見通過。
		行水區 (0.0456)						
變13	平溪臺陽鑛業宿舍南側	住宅區 (0.0817)	道路用地 (0.1192)	1. 現況為銜接白石腳地區道路之既成道路，路寬9公尺；依既成道路檢討原則，本次檢討予以增設為8公尺寬計畫道路，且因本道路具有串聯重要幹道(縣106，靜安路)之功能，為健全整體道路系	主計變16案。	刪除。 理由： 變更範圍白石段 757、758等2筆地號現況已領有建造執照(107 平建字第 00253號)在案，考量所陳範圍涉及該建照申請基地範圍，倘變	—	依專案小組初步建議意見通過。
		保護區 (0.0372)						
		人行步道用地 (0.0003)						

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更內容		變更理由				
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)					
				統，納入為主要計畫道路。 2. 變更為道路用地部分，考量整體道路系統功能及需要，屬私有土地者，依相關法令規定以徵收或其他方式取得。		更為計畫道路恐損民眾權益，且北側尚有 8 米計畫道路通行，故建議本案維持原計畫，不予變更。		
變 14	工 5 南 側至沙 平公路	住 宅 區 (0.0319)	道路用地 (0.5769)	1. 現況為道路，現況路寬 4-12 公尺；依現有巷道檢討原則予以增設為 6 公尺寬計畫道路，且因本道路具連絡平溪與菁桐間重要交通功能，為健全整體道路系統，納入為主要計畫道路。 2. 為維護都市排水、水利蓄洪等功能，基隆河行經部分，配合檢討為河川區兼供道路使用。	主計變 17 案。	照案通過。	-	依專案小組初步建議意見通過。
		工 業 區 (0.0319)						
		農 業 區 (0.0015)						
		行 水 區 (0.1058)						
		保 護 區 (0.4038)						
		人行步道 用 地 (0.0020)						
		行 水 區 (0.0029)	河川區(兼 供道路使 用) (0.0029)					
變 15	工 2 西南側	保 護 區 (0.1490)	道路用地 (0.1490)	1. 工業區無計畫道路通達，故利用現況 3-8 公尺寬既成道路，由靜安路劃		刪除。 理由： 經查該道路土地權屬部	-	依專案小組初步建議意見通過。

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議							
		變更內容													
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)												
				設 8 公尺寬計畫道路銜接，健全整體道路系統功能。 2. 變更為道路用地部分，考量整體道路系統功能及需要，屬私有土地者，依相關法令規定以徵收或其他方式取得。		分範圍涉及私有土地尚未徵收，且該道路範圍皆已開闢供車行使用，倘若本計畫變更為道路用地恐涉及後續公共設施用地土地徵收之情事，將影響民眾之權益，因該道路範圍現況已作通行使用，故建議本案維持原計畫，不予變更。									
變 16	平溪國小南側	住 宅 區 (0.1049)	道路用地 (0.1574)	1. 文小一用地無計畫道路通達，故利用現況4-12 公尺寬既成道路，依既成道路檢討原則，予以增設為 8 公尺寬計畫道路，以健全整體道路系統功能。 2. 劃設計畫道路後造成部分住宅區面積畸零狹小，不利建築使用，且經教育局表示無學校使用需求，予以變更為綠地用地。 3. 變更為道路用地部分，考量整體道路系統功能及需要，屬私有土地者依相關法令規定以徵收或其他方式取得。		修正後通過。 修正內容：	-	依專案小組初步建議意見通過。							
		保 護 區 (0.0108)													
		學校用地 (0.0417)													
		學校用地 (0.0009)	保護區 (0.0009)												
		住 宅 區 (0.0071)	綠地用地 (0.0071)												
		<table><tr><th>原計畫 (公頃)</th><th>新計畫 (公頃)</th></tr><tr><td>住 宅 區 (0.1119)</td><td rowspan="3">道路用地 (0.1644)</td></tr><tr><td>保 護 區 (0.0108)</td></tr><tr><td>學校用地 (0.0417)</td></tr><tr><td>學校用地 (0.0009)</td><td>保 護 區 (0.0009)</td></tr></table>		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	住 宅 區 (0.1119)	道路用地 (0.1644)	保 護 區 (0.0108)	學校用地 (0.0417)	學校用地 (0.0009)	保 護 區 (0.0009)	修正後變更理由： 1. 文小一用地無計畫道路通達，故利用現況4-12 公尺寬既成道			
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)														
住 宅 區 (0.1119)	道路用地 (0.1644)														
保 護 區 (0.0108)															
學校用地 (0.0417)															
學校用地 (0.0009)	保 護 區 (0.0009)														

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議								
		變更內容		變更理由												
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)													
						路，依既成道路檢討原則，予以增設為 8 公尺寬計畫道路，以健全整體道路系統功能。 2. 平溪段 68 及部分 67 及 12-1 地號土地，考量土地範圍教育局表示無學校使用需求且現況已開闢作為道路使用，建議配合現況使用變更為道路用地。 3. 變更為道路用地部分，考量整體道路系統功能及需要，屬私有土地者依相關法令規定以徵收或其他方式取得。										
變17	平溪臺陽礦業宿舍東南側	住宅區 (0.0541) 保護區 (0.0460) 人行步道用地 (0.0104) 住宅區 (0.0497) 人行步道用地	園道用地 (0.1105) 保護區 (0.1214)	1. 計畫人行步道與現況不符，配合現況調整路型，將部分住宅區及人行步道用地併鄰近分區變更為保護區，以符實際。 2. 現況已開闢道路供車行使用，考量範圍南側聚落住宅之進出，及地形環境限制其道路寬度無法再拓寬，予以變		修正後通過。 修正內容： <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>住宅區 (0.0541)</td><td>道路 用地</td></tr><tr><td>保護區 (0.0460)</td><td>(0.1105)</td></tr><tr><td>人行步道</td><td></td></tr></table>	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	住宅區 (0.0541)	道路 用地	保護區 (0.0460)	(0.1105)	人行步道		-	依專案小組初步建議意見通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)															
住宅區 (0.0541)	道路 用地															
保護區 (0.0460)	(0.1105)															
人行步道																

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議			
		變更內容									
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)								
		(0.0717)		更為園道用地。 3. 變更為園道用地部分，考量整體道路系統功能及需要，屬私有土地者，依相關法令規定以徵收或其他方式取得。		<table><tr><td>用地 (0.0104)</td><td rowspan="3">保護區 (0.1214)</td></tr><tr><td>住宅區 (0.0497)</td></tr><tr><td>人行步道 用地 (0.0717)</td></tr></table> <p>修正後變更理由：</p> <p>1. 計畫人行步道與現況不符，配合現況調整路型，將部分住宅區及人行步道用地併鄰近分區變更為保護區，以符實際。</p> <p>2. 現況已開闢道路供車行使用，考量範圍南側聚落住宅之進出，及地形環境限制其道路寬度無法再拓寬，予以變更為道路用地。</p> <p>3. 變更為道路用地部分，考量整體道路系統功能及需要，屬私有土地者，依相關法令規定以徵收或其他方式取得。</p>	用地 (0.0104)	保護區 (0.1214)	住宅區 (0.0497)	人行步道 用地 (0.0717)	
用地 (0.0104)	保護區 (0.1214)										
住宅區 (0.0497)											
人行步道 用地 (0.0717)											

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更內容						
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)					
變18	兒一北側	人行步道用地 (0.2763)	住宅區(附) (0.2659) 附帶條件: 1. 住宅區(附)土地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於66%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高為120%。 3. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價	1. 經查該人行步道用地，因民國79年12月20日發布實施「變更平溪都市計畫(第一次通盤檢討)案」配合汐平公路劃設道路用地後，已無人行步道聯絡功能，且被分割後土地造成部分住宅區畸零狹小，不利建築使用，建議併鄰近分區檢討變更。 2. 變更回饋附帶條件：參考「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案通案性處理機制，重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則，計算捐贈公共設施用地或折繳代金。另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成上開回饋捐贈事項前，調降其開發容積率。		照案通過。	-	依專案小組初步建議意見通過。

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更內容						
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)					
			者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰相同土地使用分區公告土地現值之1.4倍。 4. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。	3. 為維護民眾權益，若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地，該建物基地所屬地號不須辦理土地回饋。				

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議				
		變更內容										
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)									
			5. 但若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地，為維護民眾權益，該建物基地所屬地號不須辦理土地回饋。 鐵路用地 (0.0104)									
變19	臺陽鑛業宿舍北側(原臺陽樂園)	住宅區 (0.0897)	兒童遊樂場用地 (0.0897)	考量計畫區內缺乏兒童遊樂場所，現況以簡易綠美化方式供民眾休憩使用，該溜滑梯坐落位置土地權屬為公有地，建議配合公有地範圍於本次通盤檢討劃設為兒童遊樂場用地。	主計變更18案。	修正後通過。 修正內容： <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>住宅區 (0.0897)</td><td>公園兼兒童遊樂場用地 (0.0897)</td></tr></table> 修正後變更理由： 考量計畫區內缺乏兒童遊樂場所，現況以簡易綠美化方式供民眾休憩	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	住宅區 (0.0897)	公園兼兒童遊樂場用地 (0.0897)	-	依專案小組初步建議意見通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
住宅區 (0.0897)	公園兼兒童遊樂場用地 (0.0897)											

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議				
		變更內容										
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)									
						使用，該溜滑梯坐落位置土地權屬為公有地，且為增加土地未來多目標使用之彈性，建議配合公有地範圍於本次通盤檢討劃設為公園兼兒童遊樂場用地。						
變20	機四西側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.0356)	兒童遊樂場用地(0.0356)	考量計畫區周邊綠色資源環境豐富，配合居民使用需求及確保生活品質，調整用地名稱為兒童遊樂場用地。	主計變19案。	修正後通過。 修正內容： <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.0356)</td><td>公園兼兒童遊樂場用地(0.0356)</td></tr></table> 修正後變更理由： 考量計畫區周邊綠色資源環境豐富，配合居民使用需求及確保生活品質，且為增加土地未來多目標使用之彈性，調整用地名稱為公園兼兒童遊樂場用地。	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.0356)	公園兼兒童遊樂場用地(0.0356)	-	依專案小組初步建議意見通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.0356)	公園兼兒童遊樂場用地(0.0356)											
變21	機關	機關用地指定用途註記	修訂機關用地指定用途註記	為利機關用地名稱統一及後續土地彈性使用，將刪除現有機四、機五等2處機關用地之指定用途		刪除。 理由： 配合內政部通案性原則，非屬變更內容應提列事項，故	理由： 配合本市通案性原則，刪除機關用地指定用途註記。	依本次提會建議修正內容通過。				

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議				
		變更內容		變更理由								
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)									
				註記，修訂為「供本府及相關單位公務使用」。		配合刪除。	建議修正變更內容： <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>機關用地 指定用途 註記</td><td>刪除機關 用地指定 用途註記</td></tr></table> 修正後變更理由： 為利機關用地名稱統一及後續土地彈性使用，將刪除現有機一指定用途註記。	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	機關用地 指定用途 註記	刪除機關 用地指定 用途註記	
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
機關用地 指定用途 註記	刪除機關 用地指定 用途註記											
變22	道路編號	增(修)訂道路編號		配合道路層級修訂道路編號，並針對尚未編號之道路予以編號。		刪除。 理由： 配合內政部通案性原則，非屬變更內容應提列事項，故配合刪除。	-	依專案小組初步建議意見通過。				
變23	土管要點	檢討修正土地使用分區管制要點		配合相關法令規定、發展需求予以檢討修正、增列，以符實際並便於執行。		修正後通過。 詳見表2變更平溪細部計畫(第二次通盤檢)(配合主細拆離)案土地使用分區管制要點修正前後條文對照表。	-	依專案小組初步建議意見通過。				
細計新	機西側	-	-	-		新增理由： 平溪區公所原建使照(66使字第2266號)土	-	依專案小組初步建議意見通過。				

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議			
		變更內容		變更理由							
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)								
增 1					<p>地坐落範圍為石底段平溪子小段 105 及 105-2 地號(重測後為平溪段 100、104 地號)，後於 105 年逕為分割後增加平溪段 100-2 地號，現況屬建物坐落範圍，故配合實際現況檢討變更為機關用地。</p> <p>新增變更內容：</p> <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>保護區 (0.0002)</td><td>機關用地 (0.0002)</td></tr></table> <p>新增變更理由： 配合平溪區公所建使照範圍(66 使字第 2266 號)及實際建築使用現況，將東側(平溪段 100-2 地號)原保護區配合鄰近分區檢討變更為機關用地，以符實際。</p>	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	保護區 (0.0002)	機關用地 (0.0002)		
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)										
保護區 (0.0002)	機關用地 (0.0002)										
細 計	菁桐車	-	-	-	<p>新增理由： 配合人民陳情案件第 6</p>	-	依專案小組初步建議意				

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議						
		變更內容		變更理由										
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)											
新增2	站溪南側人行步道用地					<div>案內容予以新增。 新增變更內容：</div> <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>商業區 (0.0038)</td><td>人行步道 用地 (0.0038)</td></tr><tr><td>人行步道 用地 (0.0035)</td><td>商業區 (0.0035)</td></tr></table> <div>新增變更理由： 人行步道用地於 63 年平溪都市計畫發布實施時，已劃設為人行步道用地，現況損及 2B 建物約 1.6 公尺，因土地為公有，損及建物部分為老舊磚造建築且無相關合法證明，為考量實際使用範圍及避免損及地上建物權利人之相關權益，配合陳情意見酌修人行步道用地路型。</div>	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	商業區 (0.0038)	人行步道 用地 (0.0038)	人行步道 用地 (0.0035)	商業區 (0.0035)		見通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)													
商業區 (0.0038)	人行步道 用地 (0.0038)													
人行步道 用地 (0.0035)	商業區 (0.0035)													

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議				
		變更內容		變更理由								
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)									
細計新增3	變電所用地南側工業區土地	-	-	-		<p>新增理由： 考量本次通檢訂正變電所用地範圍後，畸零工業區範圍現況為變電所建物及圍牆，爰配合變電所實際使用範圍及分區劃設完整性，將剩餘工1土地變更為變電所用地。</p> <p>新增變更內容：</p> <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>工業區 (0.0156)</td><td>變電所用地 (0.0156)</td></tr></table> <p>新增變更理由： 變電所用地配合 79 年變更平溪都市計畫(第一次通盤檢討)案規劃原意訂正範圍。考量本次通檢訂正後畸零工業區範圍現況為變電所 1R 建物及圍牆使用中，配合變電所實際使用現況範圍及使用分區之合理性，將菁桐段 390、407、428、429、430 地號等 5 筆土地調整變更為變電所用地，並請台</p>	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	工業區 (0.0156)	變電所用地 (0.0156)	-	依專案小組初步建議意見通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
工業區 (0.0156)	變電所用地 (0.0156)											

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議						
		變更內容		變更理由										
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)											
						電公司提出事業財務計畫儘快辦理用地取得。								
細計新增4	平溪國中東南側道路範圍	-	-	-		新增理由： 配合人民陳情案件第13及15案內容予以新增。 新增變更內容： <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>農業區 (0.0463)</td><td>道路用地 (0.0787)</td></tr><tr><td>學校用地 (0.0324)</td><td></td></tr></table> 新增變更理由： 平溪國中東南側部分路段範圍土地現況道路與計畫道路不符，尚未配合實際道路現況修正路幅，考量道路現況實際已做道路附屬設施使用且為重要聯外道路，故配合陳情意見依道路現況實際使用範圍酌予修正，將部分農業區及學校用地調整為道路用地，以符實際。	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	農業區 (0.0463)	道路用地 (0.0787)	學校用地 (0.0324)		-	依專案小組初步建議意見通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)													
農業區 (0.0463)	道路用地 (0.0787)													
學校用地 (0.0324)														
細	變電所	-	-	-		訂正理由：	-	依專案小組						

編號	位置	公開展覽內容			備註	專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議							
		變更內容		變更理由											
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)												
計訂正1案	用地					變電所用地配合 79 年變更平溪都市計畫(第一次通盤檢討)案規劃原意將菁桐段 364、365、376、404、404-2、405、405-1、406、426、427-1、431 地號等 11 筆土地調整訂正為變電所用地，訂正後面積為 0.1128 公頃。另菁桐段 390、407、428、429、430 地號等 5 筆土地配合訂正為工業區，訂正後面積為 0.0156 公頃。 訂正內容： <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>住宅區 (0.0060)</td><td rowspan="2">變電所用地 (0.0062)</td></tr><tr><td>農業區 (0.0002)</td></tr><tr><td>變電所用地 (0.0156)</td><td>工業區 (0.0156)</td></tr></table>	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	住宅區 (0.0060)	變電所用地 (0.0062)	農業區 (0.0002)	變電所用地 (0.0156)	工業區 (0.0156)		初步建議意見通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)														
住宅區 (0.0060)	變電所用地 (0.0062)														
農業區 (0.0002)															
變電所用地 (0.0156)	工業區 (0.0156)														

表 2 「變更平溪細部計畫（第二次通盤檢討）（配合主細拆離）」案土地使用分區管制要點變更內容綜理表

現行條文		新條文	變更理由	專案小組 初步建議 意見	市都委會 決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。		同原條文。		依本會建議修正通過。	依專案小組初步建議通過。
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前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。		同原條文。		依本會建議修正通過。	依專案小組初步建議通過。
三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他有關法令有訂定者外，其餘依下列規定。		三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他有關法令有訂定者外，其餘依下列規定：	1. 依施行細則第 13 條規定，新增保存區（兼供鐵路使用）及郵政專用區之容許使用內容；郵政專用區依內政部都會委員會第 808 次會議紀錄之「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」第一類郵政專用區規定使用內容新增。 2. 整併 99 年 4 月 1 日發布實施「變更平溪都市計畫（部	依本會建議修正通過。	依專案小組初步建議通過。
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	土地使用分區及公共設施用地			
學校用地（文小二兼供文教社教使用）（990401） 「變更平溪都市計畫（部分學校用地『文小二』為學校用地『文小二兼供文教社教使用』）」案	除學校使用外，作其他各項使用之面積不得超過學校用地面積之 50%，本用地供使用項目： 1. 學校。 2. 托兒所。 3. 民眾活動中心。 4. 社區教育設施。 5. 藝術館、博物館、社教館、	保存區 （兼供鐵路使用）			
		郵政專用區	依郵政法第 5 條規定得為下列使用： 1. 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。 2. 郵政必要附屬設施：		

現行條文		新條文		變更理由	專案小組 初步建議 意見	市都委會 決議
	圖書館、科學館及紀念性建築物。 6. 教學教育展示場。 7. 其他與文教社教有關，並經新北市政府審查核准之設施。		<u>(1)研發實驗推廣、檢驗及營運辦公場所等。</u> <u>(2)教學訓練實習房舍(場所)及學員宿舍等。</u> <u>(3)郵政文物收藏及展示場所。</u> <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務所等。</u> <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，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。</u>	分學校用地『文小二』為學校用地『文小二兼供文教社教使用』)案之學校用地『文小二兼供文教社教使用其內容許使用項目規定。		
		學校用地(文小二兼供文教社教使用)(990401)「變更平溪都市計畫(部分學校用地『文小二』為學校用地『文小二兼供文教社教使用』)案	除學校使用外，作其他各項使用之面積不得超過學校用地面積之 50%，本用地供使用項目： 1. 學校。 2. 托兒所。 3. 民眾活動中心。 4. 社區教育設施。 5. 藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學管及紀念性建築物。 6. 教學教育展示場。 7. 其他與文教社教有關，並經新北市政府審查核准之設施。			
四、各土地使用分區建蔽率及		四、各土地使用分區建蔽率及容積		本計畫將保存	依本次提	依專案

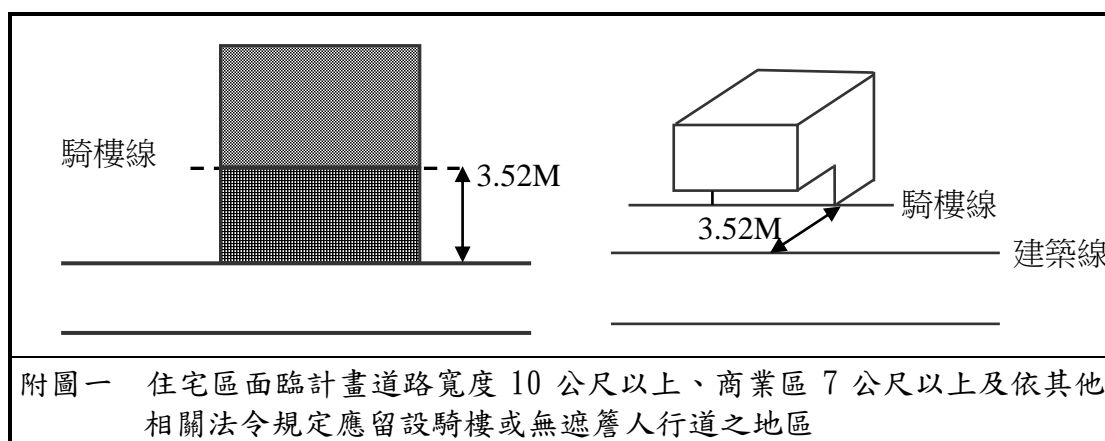
現行條文			新條文			變更理由	專案小組 初步建議 意見	市都委會 決議		
容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：			率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：			區（兼供鐵路使用）、郵政專用區，分別沿用原計畫保存區、機關用地使用強度規定。	會建議修正內容通過。	小組初步建議通過。		
土地使用分區種類	建蔽率	容積率	土地使用分區種類	建蔽率	容積率					
住宅區	依施行細則規定辦理	120%	住宅區	依施行細則規定辦理	120%					
			商業區		240%					
乙種工業區	依施行細則規定辦理	140%	乙種工業區		60%				160%	
商業區	依施行細則規定辦理	240%	保存區（兼供鐵路使用）	但既有建物已超過者，不在此限。						
			郵政專用區	50%	200%					
乙種工業區	依施行細則規定辦理	140%								
保存區	60%	依施行細則規定辦理								
五、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：			五、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：			配合本次檢討變更案，刪除鄰里公園兼兒童遊樂場用地，新增公園兼兒童遊樂場土地使用強度規定。	依本次提會建議修正內容通過。	依專案小組初步建議通過。		
公共設施種類		建蔽率	容積率	公共設施種類					建蔽率	容積率
學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%	學校用地	國中以下				依施行細則規定辦理	150%
				學校用地（文小二兼供文教社教使用）						
學校用地（文小二兼供文教社教使用）		50%	150%	機關用地					50%	200%
機關用地		50%	200%	公園兼兒童遊樂場用地					15%	30%
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		15%	30%							
未規定			六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置： （一）前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓						1. 本點新增。 2. 配合施行細則公告實施，基於全市土地使用管制一致性，爰明訂院落退	依本次提會建議修正內容通過。

現行條文	新條文	變更理由	專案小組 初步建議 意見	市都委會決議									
	<p>或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table><tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度 (公尺)</th><th>側院深度 (公尺)</th></tr><tr><td>保存區(兼供鐵路使用)</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>公園兼兒童遊樂場用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr></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。但留設騎樓側免留設該部分之前院或側院。<u>(詳見附圖一)</u></p>	土地使用種類	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)	保存區(兼供鐵路使用)	3.00	不予規定	公園兼兒童遊樂場用地	10.00	10.00	<p>縮及人行空間。</p> <p>3. 施行細則第 41 條已有院落退縮通案性規定，爰僅新增計畫區內特殊性規定。</p>		
土地使用種類	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)											
保存區(兼供鐵路使用)	3.00	不予規定											
公園兼兒童遊樂場用地	10.00	10.00											
未規定	<p>七、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <p>1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。</p> <p>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。</p> <p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(二)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)要求應設置於室內者，得免計</p>	<p>1. 本點新增。</p> <p>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，爰依本市既有共通性土管通案原則，明訂汽機車停車位設置規定。</p>	<p>依本會建議修正內容通過。</p>	<p>依專案小組初步建議通過。</p>									

現行條文	新條文	變更理由	專案小組 初步建議 意見	市都委會 決議
	<u>樓地板面積。</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%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 本條自110年7月1日起實施。	八、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。	1. 僅商業區適用開放空間獎勵緩衝期已過，爰配合刪除第3項規定。 2. 點次調整。	依本次提案修正內容通過。	依專案小組初步建議通過。
未規定	九、本計畫區得依施行細則第48條申請綠建築獎勵。 <u>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。</u>	1. 本點新增。 2. 配合施行細則公告實施，基於全市土地使用管制一致性，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. 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。	依本次提案修正內容通過。	依專案小組初步建議通過。
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	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	點次調整。	依本次提案修正內容通過。	依專案小組初步建議通過。

現行條文	新條文	變更理由	專案小組 初步建議 意見	市都委會 決議
<p>勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</p> <p>折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費</p> <p>(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)×建築基地面積]×申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價×1.4。</p> <p>(二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積×營建費用單價。</p> <p>(三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(五)捐建之公益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>益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</p> <p>折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費</p> <p>(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)×建築基地面積]×申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價×1.4。</p> <p>(二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積×營建費用單價。</p> <p>(三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(五)捐建之公益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>			過。
八、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。	刪除。	經查平溪區已非屬新北市政 府112年2月24 日公告修正新 北市工業區立 體化方案適用 範圍，故配合刪 除。	依本會建議修正內容通過。	依專案小組初步建議通過。
未規定	十一、平溪臺陽礦業礦長宿舍東南側4公尺道路用地之土地，應自道路境界線退縮1公尺建築，不得設置植栽及障礙物，需供緊急防災救災通道使用，未來視情形辦理都市	1. 本點新增。 2. 配合本次變更案新增平溪臺陽礦業礦長宿舍東南側之4公尺	依本會建議修正內容通過。	依專案小組初步建議通過。

現行條文	新條文	變更理由	專案小組 初步建議 意見	市都委會 決議
	計畫變更作為道路使用。 (詳見附圖二)	道路用地，指 定退縮規定。		
九、基地綠化除依施行細則第43條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；但經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，得依其決議辦理。	十二、基地綠化除依施行細則第43條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；但經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，得依其決議辦理。	點次調整。	依本次提案修正內容通過。	依專案小組初步建議通過。
十、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第37條及第50條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	十三、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第37條及第50條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	點次調整。	依本次提案修正內容通過。	依專案小組初步建議通過。
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。	十四、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	點次調整。	依本次提案修正內容通過。	依專案小組初步建議通過。



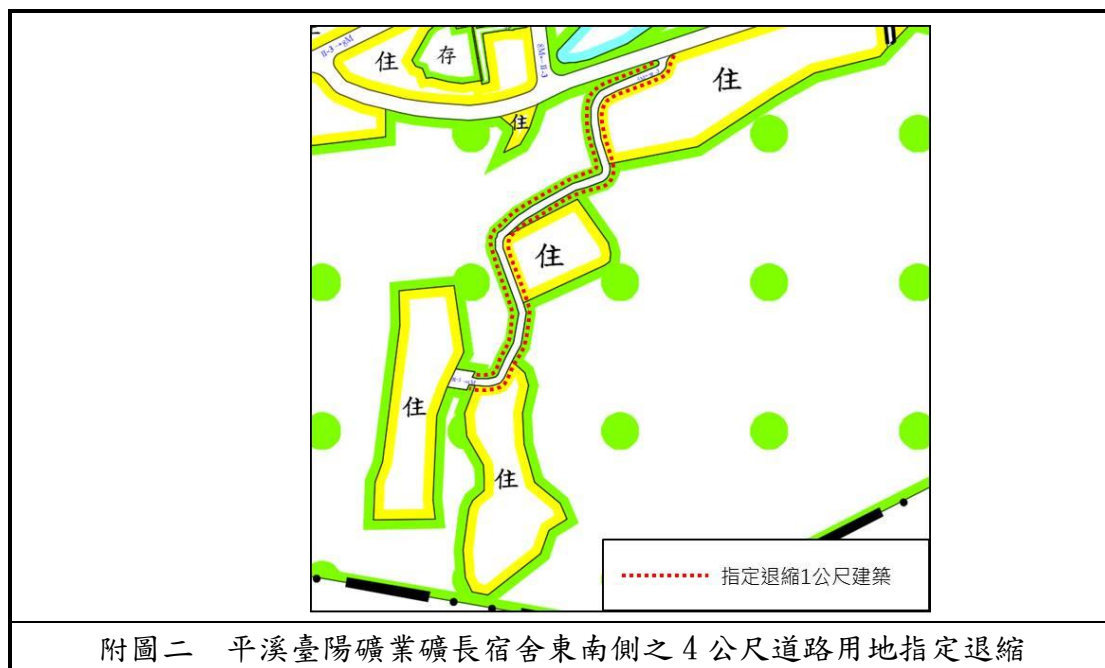


表 3 「變更平溪細部計畫（第二次通盤檢討）（配合主細拆離）」案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
人陳 1	農業部 林業及 自然保 育署 （原行 政院農 業委員 會林務 局）	都市計 畫住宅 區、商業 區、工業 區等非 林業使 用分區 涉及編 號第 1009 號 保安林 土地	<p>1. 查旨揭計畫有多筆都市計畫住宅區、商業區、工業區等非林業使用分區涉及編號第 1009 號保安林土地，建議檢討變更為保護區。</p> <p>2. 復查本局經營土地為貴市平溪區菁桐段 324-3、324-7 及 496 地號計 3 筆土地，位在河川及區域排水流經範圍，旨揭計畫為統一名稱將「行水區」變更為「河川區」一節，本局無意見。</p>	建議檢討變更為保護區。	<p>暫予保留。 理由：</p> <p>1. 依改制前行政院農業委員會林務局羅東林區管理處 112 年 3 月 2 日羅政字第 1121109195 號函說明：「旨案涉本處轄編號第 1009 號保安林範圍釐清案，因刻正辦理保安林檢訂作業，俟檢訂成果奉行政院農業委員會公告後另案函復」。</p> <p>2. 經查本計畫區涉及編號第 1009 號保安林土地多分布於保護區，其餘部分土地則位於住宅區、商業區、工業區等非林業使用分區，應配合變更為保護區，惟因範圍內部分土地為非林業署管有，且保安林圖資與重測後地籍套繪有所不符，避免套繪不準使後續執行與私有地主易生糾紛，暫維持原計畫，不予變更為保護區；另範圍內有建物，須待林業署確認該部分是否涉及解編及依重測後地籍及提供可參據之公告保安林範圍後再行討論。</p> <p>3. 菁桐段 324-3、324-7 及 496 地號等 3 筆土地，因依「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」，名稱統一將「行水區」變更為「河川區」，並納入變 14 案辦理，而林業署無意見，故無須依保安林範圍變更</p>	依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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					為保護區。	
人陳2	王○經	石底一段125-1、128、129、130、131地號	變15案，石底橋西側河變農部份，建議併鄰近分區變更為商業區。	變更為商業區。	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查所陳地號均為行水區，現況搭設鐵皮供停車使用。另查63年平溪都市計畫案商業區劃設理由係以平溪中華街南段一帶現有商店調整劃為商業使用為原則。 2. 本次檢討配合已公告之基隆河河川區域線範圍提列變15案，該案位於河川區域線外之行水區，屬私有地部分變更為農業區或併鄰近分區變更；陳情範圍部分土地位於河川區域線內，由行水區變更為河川區(石底一段128、129地號)，部分土地位於河川區域線外，由行水區變更農業區(部分石底一段128、129地號及石底一段125-1、130、131地號土地)。 3. 考量所陳範圍與臨地商業區(石底一段125地號)土地所有權人一致及夾雜公有地一併變更，陳情人表示未來可配合臨地整合建築，故配合本計畫河川區檢討原則併鄰近分區變更為商業區(附)，其回饋規定依新北市公共設施解編通案處理原則應回饋45%土地或折算代金繳納方式辦理。 	依專案小組初步建議意見通過。
人陳3	王○萱	白石段307、401、412、413-5地號	工4、工5已無發展工業需求	建議變更為住、商或其他產業發展使用分區。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查所陳地號並無白石段413-5地號，依所有權檢核，陳情地號應修正為 	依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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>白石段 413 至 415 三筆地號，故本案陳情範圍為白石段 307、401、412、413、414、415 等 6 筆地號。經查陳情人非屬所陳工業區範圍主要所有權人。</p> <p>2. 依本府經濟發展局 109 年 10 月 29 日新北經企字第 1092047085 號函說明(略以)：「平溪地區於發展策略中應朝觀光旅遊方向轉型，又本基地非屬內環、中環、外環及策略發展範圍，建議可視基地發展條件(如交通、現況等)以及整體平溪發展定位進行通盤規劃。」，故有關本計畫工業區檢討俟地主提出具體開發計畫後再行配合檢討變更，本次檢討仍維持原計畫。</p>	
人陳 4	程○華	白石段 756、757、757-2、758 地號	予以增設 8 公尺寬計畫道路，本地主所有權人不同意。	維持民國 63 年的平溪計畫案開闢。	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查所陳地號 756-1、758-1 地號等 2 筆土地，為道路用地，本次檢討未提列變更；另查白石段 756、757、757-2、758 地號等 4 筆土地，本次檢討考量部位範圍現況為區內串聯重要幹道(縣 106，靜安路)之既有道路，故由住宅區變更為道路用地，納入變 16 案辦理。</p> <p>2. 經查所陳地號 757、758 等 2 筆地號現況已領有建造執照(107 平建字第 00253 號)在案，考量所陳範圍涉及該建照申請基地範圍，倘變更為計畫道路恐損民</p>	依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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					眾之權益，故本計畫變 16 案予以撤案。 3. 另查所陳北側 8 米計畫道路，現況道路未足寬開闢，考量道路二側仍有住戶出入的需求且已指定建築線在案，故仍維持計畫道路使用。有關土地徵收事宜非本次通盤檢討範疇，應請道路用地主管機關依法辦理土地徵收事宜。	
人陳 5	沈○城	白石腳段 756、756-1、757、757-2、758、758-1 等地號	<p>1. 此路段為平溪(鄉)在民國 93 年向地主借來使用的土地，且有借據為憑，並不存在既有道路，且於民國 104 年區公所已歸還地主。(為何要將此地方增設計畫道路??)</p> <p>再者(民生路)本來區公所就沒照原規劃執行，擅自將另一 4 米的小道擴大到 8 米，已造成本地主土地權利受損。現在又將此道路(增設)為既有道路，本人權力嚴重受損，已嚴重危害本土地的開發使用。</p> <p>2. 此區域本來就存在未開發的計畫性道路(民國 63 年左右就規劃好的)，也是從本地主土地經過，只不過是政府未開發</p>	<p>1. 立即取消此路段增設為計畫道路部分。因為區公所當初是借來的現在已經歸還地主，本人不同意。</p> <p>地主建議：應立即開發原民國 63 年規劃之計畫道路。</p> <p>2. 舊有的規劃道路(未開發部分)應立即開發，以方便當地民眾。至於牽涉本人土地部分，請市府相關單位進行購買。</p>	併人陳 4 辦理。	依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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			也未購買，造成本地主無法使用權利受損。			
人陳6	詹林○女	菁桐段589、589-1地號	計畫道路(人行步道)切到現有房屋。	建議廢除步道。	<p>部分採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查所陳地號菁桐段 589 地號土地為人行步道用地，589-1 地號土地為商業區，土地權屬均為公有，管理單位為交通部臺灣鐵路管理局。 2. 人行步道用地於 63 年平溪都市計畫發布實施時，已劃設為人行步道用地，現況損及 2B 建物約 1.6 公尺。 3. 依交通部臺灣鐵路管理局 109 年 11 月 2 日鐵工地字第 1090038102 號函說明(略以)：「查旨揭地號建物為本局基地承租戶所有，經承租戶表示建物建築年代久矣，並無申請使用執照及建造等相關資料。」，因土地為公有，損及建物部分為老舊磚造建築且無相關合法證明，為考量實際使用範圍及避免損及地上建物權利人之相關權益，配合陳情意見酌修人行步道用地路型。 	依專案小組初步建議意見通過。
人陳7	中華郵政股份有限公司	平溪段158地號	經查「變更平溪主要計畫(第二次通盤檢討)」案及「變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)」案〔公開展覽會說明資料〕(附件1)，第13案次所載變	建議新北市平溪區平溪段158地號土地一併納入主計變13案變更為郵政專用區。	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查旨案於公開展覽會說明資料之變更內容概述表第13案次所載變更郵政專用區範圍，誤將平溪段152-2地號誤植為平溪段152地號；平溪段152地號土地使用分區為「住宅區」，於本次檢討 	依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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			更郵政專用區範圍為 152、152-1、153、154、155、155-1、156 地號土地，唯獨闕漏登載本局所有新北市平溪區平溪段 158 地號土地（附件 2），爰請本次通盤檢討案一併變更為郵政專用區，俾利後續土地規劃得有效利用，至感德便。		尚未提列變更仍維持住宅使用，先予敘明。 2. 配合中華郵政土地產權範圍將平溪段 158 地號土地變更為郵政專用區，併納入變 13 案辦理。	
人陳 8	陳○發	菁桐段 150、184、184-3、185、200、202、203、204 地號	反對由靜安路劃設 8 公尺寬計畫道路銜接工業區。	1. 8 公尺計畫道路過寬應縮減以現況 4 公尺寬即可，也不用在與靜安路接通地方開挖山坡地拓寬。 2. 目前已無採煤作業，原工業區之使用已轉型為觀光及文化旅遊等發展，要符實際應變更工業區之使用為當。 3. 8 公尺計畫道路北側地，原	部分採納。 理由： 1. 酌予採納：有關所陳內容反對劃設 8 公尺計畫道路原則同意，本計畫配合道路檢討原則，考量上述細部計畫變 15 案變更範圍多涉及私有土地，且僅供東北側乙工 2 劃設使用，若變更為道路用地恐涉及後續公共設施用地土地徵收之情事，建議維持原計畫，倘未來毗鄰土地有通行需求，再循相關規定辦理。 2. 未便採納：依本府經濟發展局 108 年 10 月 18 日新北經企字第 1081948696 號函說明（略以）：「工業區範圍土地權屬多為私有，除工三為餐廳使用外，其餘皆為閒置土地，為了解當地實際產業發展需求及尊重土地所有權人使用權益，本局將邀集土地所有權人召開未	依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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				為木料倉庫、木工廠等使用，土地使用仍為保護區，實為不當，建議改為住宅區以利地方發展。	來產業用地轉型座談會，以供後續產業用地規劃之參考」，故有關本計畫工業區檢討俟主管機關有明確政策方向後再行配合檢討變更，本次檢討仍維持原計畫。 3. 未便採納：另查 8 公尺計畫道路北側地原為木料倉庫、木工廠等使用部分，現行計畫已為住宅區；陳情範圍位於計畫道路北側保護區範圍內部分，無任何建物，現況為陡峭坡地，建議維持保護區使用。	
人陳 9	林○仁	平溪段 71 地號、石底一段 165 號	平溪老街附近三里（平溪、石底、嶺腳）迄今尚無官設公園，雖有公園街之路名，但前後左右未見公園蹤影，通盤檢討僅將日據舊私人園址與鄰近古蹟列為「保存區」，未能供實際運用，祈請增列公園區域。	在前列保存區西側國有地旁，有橫跨汐平公路休憩吊橋，通繞稜環山步道，地號為平溪段 71 號與石底一段 165 號，目前道路除草工作，常年由區公所和社區義工共同執行，請就事實予以改列為「公園用地」。參附圖綠線範圍。	未便採納。 理由： 1. 經查所陳地號為保護區，地形陡峭，坡度為 3-6 級坡，涉保安林範圍，改制前行政院農業委員會林務局 109 年 10 月 27 日林正字第 1091639648 號函（略以）：「建議編為都市計畫保護區或其他綠覆使用分區」。 2. 依本府新建工程處 109 年 10 月 30 日新北新地字第 1095214802 號函說明（略以）：「查旨揭 2 筆土地坡度較為陡峻，恐較不適宜開闢作公園使用，另查該等地號位屬保安林範圍，且位處自來水水質水量保護區」。考量所陳範圍保護區可作步道使用，為便於保安林管理，建議維持原計畫使用。 3. 所陳休憩吊橋橫跨位置	依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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					為道路用地，維持原分區不影響吊橋使用，爰建議維持道路用地。	
人陳10	林○順	石底段石底小段87-12地號	案次15原規劃商業區變更為河川，損及人民財產權益。	現況已建築店鋪使用，建議維持原商業區分區。	未便採納。 理由： 1. 經查所陳地號為商業區，現況為2-3R建物，本次通盤檢討配合已公告之基隆河河川區域線範圍調整變更，將涉及於河川區域線內之土地(部分石底一段121、122、126等3筆土地)變更為河川區，並納入變15案辦理。 2. 依改制前經濟部水利署第十河川局109年10月28日水十產字第10918026800號函(略以)「經查所陳3筆土地，皆部分位於河川區域內，位於河川區域內土地，仍應依水利法規定使用」；且比對經濟部93年12月6日公告基隆河第117號河川圖籍，河川區域線範圍內損及商業區建物約3.3公尺部分為後續外推增建，非合法建物，故本案仍維持變更為河川區。	依專案小組初步建議意見通過。
人陳11	胡○貞	石底一段121地號	案次15原規劃商業區變更為河川，損及人民財產權益。	現況已建築店鋪使用，建議維持原商業區分區。	併人陳10辦理。	依專案小組初步建議意見通過。
人陳12	蔡○斌	石底一段122地號	案次15原規劃商業區變更為河川，損及人民財產權益。	現況已建築店鋪使用，建議維持原商業區分區。	併人陳10辦理。	依專案小組初步建議意見通過。
人	胡○	平溪都	1. 平溪天候潮濕多	工1-工6變更	未便採納。	依專案小

編號	陳情人	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
陳13	泉等12位里長	市計畫區	雨，煤礦業已全部收坑，取而代之是無煙鹵工業及天燈、煤礦、鐵道文化產業，請將工業區變更為較具彈性之多功能之產創園區，以利地方發展。	為產創園區。	理由： 併同人陳3處理方式，維持工業區使用。	組初步建議意見通過。
			2. 現有煤礦紀念公園用地為保護區建請變更為礦業公園用地，以利收集各項煤礦文物並加以保存展示，如石底大斜坑、捨石山等，如公展說圖3-7。保護區變更為礦業公園區。	保護區變更為礦業公園區。	未便採納。 理由： 1. 土地管理及公園用地權責機關為本府綠美化景觀處，依其108年9月4日新北景施字第1083519612號函（略以）：「現地皆為礦區遺址非作公園使用，不建議變更為公園用地」 2. 依本府新建工程處(109年11月19日新北新地字第1095218225號)說明土地過為陡峭，恐不適宜開闢做公園使用；改制前行政院農業委員會林務局(109年11月6日林政字第1091640219號)說明部分範圍屬保安林，建議維持保護區使用。 3. 本府文化局(109年10月28日新北文資第1092080860號函)說明列冊「石底大斜坑」土地定著範圍僅為菁桐段106號，且僅為列冊追蹤，非法定文化資產，若後續經審議為法定文化資產，亦須變更為保存區而非公園用地。 4. 綜上，陳情範圍部分土地涉保安林範圍，地形陡	依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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					峭，且遺址多位於乙種工業區內，非保護區，故建議維持原計畫為保護區。	
			3. 平溪都市計畫無劃設停車場用地，遊客眾多，大眾運輸班次少，遊客普遍搭乘汽、機車，遊覽車前來，路邊停車路寬不足，致交通工具無處停放，請將保護區變更為停車用地，以解決停車問題。	3. 保護區變更為停車用地。	未便採納。 理由： 併同人陳 14 處理方式，維持保護區使用。	依專案小組初步建議意見通過。
			4. 都市計畫部分住宅區因鐵路用地阻隔又無法增設平交道，前述住宅區無聯外道路外，增列計畫道路可解決外，亦可帶動都市發展。	4. 保護區變更為計畫道路用地。	未便採納。 理由： (1)有關陳情所指住宅區無聯外道路部分，依市府交通局 109 年 11 月 19 日新北規字第 1092209245 號函說明(略以)：「考量都市計畫區內鐵道南端現已有菁桐街以連接平溪及菁桐地區間既有巷道，且西側連接之北 106 號聯外道路服務水準良好(A 級)，暫無增列計畫道路需求，建議維持為保護區。」，且本次檢討已配合將菁桐街，變更為 6 公尺計畫道路以提供部分住宅聯外功能，並納入主變 17 案辦理。 (2)部分住宅區因鐵路用地阻隔無聯外道路部分，考量大部分土地範圍多為公有土地且涉保安林地範圍，後續待林業署依重測後地籍及提供可參據之公告保安林範圍，再行變更為保護區；另未涉及保安林地部分之零星住宅區，	依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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					因受南側鐵路用地之區隔，為考量鐵路行車安全，無劃設為人行步道用地之必要性，故建議仍維持原住宅區使用。	
			5. 現行為清潔隊資收場及垃圾轉運站用地。	5. 保護區變更為機關用地。	<p>未便採納。 理由： (1)依改制前行政院農業委員會林務局 109 年 11 月 6 日林政字第 1091640219 號函(略以)：「清潔隊依保安林點線狀使用原則，已向本局承租使用」；故清潔隊使用範圍已符合在不超過 660m²點狀使用面積時，保安林可不解除而同意供公共設施零星使用原則。</p> <p>(2)依本府環境保護局 109 年 10 月 30 日新北環維字第 1092081466 號函(略以)：「該陳情意見與平溪區清潔隊需求相符」；倘後續環保局評估確有需求，再行提列變更，後續須辦理土地取得，經查現況使用範圍所屬土地管理單位為國有財產署及農業部林業及自然保育署，待土地管理機關及相關主管機關同意變更後，再請相關單位提供現行租用或使用範圍，再行提列變更，暫維持原計畫。</p>	依專案小組初步建議意見通過。
			6. 通往薯榔里二坑現已開闢為道路。	6. 住宅區變更為道路用地。	<p>未便採納。 理由： 查現況道路為石筍尖步道，寬約為 1.7 至 3 公尺，不足供汽車通行會車，且尚未符合本計畫既成道路或現有巷道(寬度大於 4 公尺者)檢討</p>	依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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					標準，故維持原計畫使用。	
			7. 機三原為菁桐派出所用地，派出所裁併後，現為私人聚樂社。	7. 機三變更為住宅區。	<p>未便採納。 理由：</p> <p>(1)查所陳用地屬細部計畫公共設施，併同於細部計畫列陳情案；機三於63年平溪都市計畫發布實施時已劃設為機關用地且未開闢使用；73年平溪公共設施通盤檢討時載明機三用地為平溪鄉公所預定興建社區活動中心供地方民眾作為集會或其他活動場所，迄今尚未提列變更。</p> <p>(2)另查該機關用地土地權屬均為公有地(國產署)，現況為菁桐聚樂社使用，建物查無相關建照及使照內容，另查菁桐段217地號有合法租約至116年。考量該機關用地原計畫劃設理由係為供地方民眾作為集會或其他活動場所為目的使用，且公有土地應維持公用，不宜變更為住宅區。建議本案俟平溪區公所或相關主管機關考量有其他發展需求後，再行討論變更，故維持機關用地使用。</p>	依專案小組初步建議意見通過。
			8. 承善橋通往納骨塔已開闢為道路。	8. 農業區變更為道路用地。	<p>未便採納。 理由：</p> <p>(1)依新北市政府新建工程處112年9月12日新北新地字第1125048784號函(略以)：「所涉土地似皆為屬都計區之農業區、行水區，尚非本處原則可徵購之標的；因本市境內未取得之道路土地數量龐</p>	依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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>大，用地取得初估經費高達數千億元，以目前市府現有財源無法全面取得，在有限之預算額度內，就公益性、效益性及急迫性之重大交通建設計畫，故本案暫無開闢計畫」。</p> <p>(2)所陳道路為緊鄰計畫區東側邊界通往平溪區第一公墓納骨塔之已開闢道路，該道路多屬非都市土地且亦非交通用地，且本計畫區內現況道路範圍多含私有土地，考量現況道路兩側未緊鄰計畫道路且無指定建築線之需求且道路主管機關亦無提出開闢計畫，該路段又非重要連通道路，故建議維持原計畫使用。</p>	
			9. 機5旁增列橋樑用地，以利銜接案號3 保護區變更為停車場用地。	9. 變更行水區兼為橋樑用地。	<p>未便採納。 理由： 考量里長陳情事項第3點範圍地勢較陡且涉及保安林區域，維持保護區使用，故無需增列橋樑用地使用。</p>	依專案小組初步建議意見通過。
			10.106 公路61k+800-900平溪國中附近配合路幅修正。	10. 農業區變更為道路用地。	<p>酌予採納。 理由： 陳情配合路幅變更農業區為道路用地部分，部分路段已於94年變更平溪都市計畫（部分農業區為道路用地）案，配合現況路形變更為道路用地；尚未依路幅修正部分，該路段現況已開闢為道路，但仍有部分土地為私有，考量實際已做道路使用且為重要聯外道路，故配合道路現況實際使用範圍酌予修正，將部分農業區及學校用地調整為道路用地。</p>	依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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			11.106 公路 61k+800-900平溪國中附近配合路幅修正。	11. 道路用地變更為住宅區。	未便採納。 理由： 陳情配合路幅變更道路為住宅區部分，現況為道路邊坡擋土設施，屬道路土地使用範疇，且土地權屬均為公有，又無建物分布，故維持原計畫。	依專案小組初步建議意見通過。
			12.106 公路截彎取直變更為道路用地，以解決菁桐地區之塞車問題。	12. 農業區、變電所變更為道路用地。	未便採納。 理由： 依本府交通局 109 年 11 月 19 日新北交規字第 1092209245 號函說明(略以)：「查北 106 號道路為平溪都市計畫內主要聯外道路，且道路服務水準良好(A 級)，另考量農業區現況為山谷地勢，坡度陡峭，建議維持為原都市計畫用地。」，因北 106 號道路無塞車問題，且截彎取直開闢不易，故維持原計畫。	依專案小組初步建議意見通過。
			13. 配合防災檢討都市計畫區內有農委會公布之土石流潛勢溪流。	13. 土石流潛勢溪流附近使用區分檢討。	部分採納。 理由： (1)有關陳情建議配合防災檢討土石流潛勢溪流部分，經查本計畫區西北側有 1 處土石流潛勢溪流(DF183)流經，屬低潛勢溪流，其影響範圍主要位於行水區內，僅部分位於住宅區、道路用地。本次檢討依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定增訂都市防災計畫，已規劃完整之避難空間與消防救災路線，以提供區內安全之生活環境，其中避難地點已納入新北市平溪區菁桐里土石流防災疏散避難計畫規劃的菁桐市民	依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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					活動中心。 (2)另有關土石流潛勢溪流附近使用分區檢討事宜，因土石流潛勢溪流屬低潛勢溪流，且僅零星小部分位於住宅區，且非屬特定水土保持區，無相關限制開發或土地利用管制事項，近年亦無相關歷史災害，本次檢討又已規劃防救災系統，故建議維持原計畫使用。	
人陳14	平溪區公所	石底一段 356 地號	建議保護區變更為停車場用地。	本次都市計畫變更因缺乏停車場用地，建議將旨揭地號土地變更為停車場用地，以供遊客停車及興辦公共設施等使用，以期待帶動地方發展。	未便採納。 理由： 1. 經查所陳地號，本次檢討除依現況道路變更為道路用地(變 17 案)及配合變 15 案河川區檢討變更外，皆維持為保護區。 2. 本府政府交通局 109 年 11 月 6 日新北交規字第 1092106763 號函說明(略以)：「該基地位於菁桐老街及平溪老街中間地帶，臨近菁桐街，為區內主要道路，為雙向單車道，主要停車需求在假日，考量其地形坡度陡峭且距主要觀光景點上有距離，建議維持保護區，未來如有需要採臨時平面停車場處理，暫無須變更為停車場用地。」 3. 所陳地號涉保安林範圍，依改制前行政院農業委員會林務局 109 年 11 月 2 日林正字第 1091640064 號函(略以)：「建議仍編為都市計畫保護區」；且北側新劃設之計畫道路僅 6 公尺寬，不宜作為停車場用	依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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					地的出入道路，故除配合變 15 案、變 17 案變更外，餘皆建議維持為保護區。	
人陳 15	陳 ○ 樹楊○ 蘭蘇○ 欽	平溪都 市計畫 區	同人陳 13	同人陳 13	併人陳 13 辦理。	依專案小組初步建議意見通過。

案由	變更三峽都市計畫(部分商業區、兒童遊樂場用地、綠地用地及道路用地為醫療專用區、綠地用地、醫療專用區(附)、公園用地(附)、綠地用地(附)及道路用地(附))主要計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第五案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：行天宮醫療志業醫療財團法人</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>衛生福利部於 100 年 9 月 16 日公告「臺北醫療區」重新劃分為東、南、西、北、西北、中區等六個次醫療區域，本計畫所在之三峽區屬西區次醫療區域，依市府衛生局 112 年度 6 月份統計資料顯示，平均每萬人口急性一般病床數僅 20.27 床，低於中央醫療網計畫每萬人口病床數 35 床之目標，且低於臺北二級醫療區平均值。另依新北市醫療院所家數及其病床數顯示，目前醫療資源主要集中於板橋、新店、淡水、新莊、中和一帶，本計畫位屬之三峽區於醫院、診所、病床數皆低於新北市平均值，顯示西區次醫療區域及三峽區於急性一般病床數及相關醫療資源仍有成長空間。</p> <p>爰此，申請單位為滿足三峽及鄰近地區醫療需求，擬變更為「醫療專用區」並規劃興建急重症大樓，運用智慧照顧、緊急醫療創新模式，並整合原基層醫療、急性醫療與長期照護體系，建構完整的全人照護網絡，提升地區醫療資源及緊急醫療等級，盼達新北市衛生局「在地醫療，全民均健」之目標。</p> <p>本計畫範圍原屬「變更三峽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案之解編標的，為符合開發內容所需，遵循都市計畫變更程序辦理變更，並配合擬定細部計畫配置適當之公共設施用地，以提供三峽及周邊區域居民更完善醫療服務，進而提升地區整體環境品質。</p>		

伍、計畫位置及範圍

本計畫區位於三峽都市計畫西北側，西臨中山路 220 巷(8 公尺寬)，往南接中山路(15 公尺寬)，並可通往主要聯外道路復興路(30 公尺寬)，且與周邊恩主公醫院復興醫療大樓、中山醫療大樓及門診大樓相鄰。本計畫範圍包括新北市三峽區大仁段 781 地號等 14 筆土地，總面積為 5,113.92 平方公尺，其中大仁段 789、791 及 818 地號為中華民國所有，占計畫面積 1.38%，土地使用分區屬兒童遊樂場用地及道路用地；其餘 781 地號等 11 筆土地皆為行天宮醫療志業醫療財團法人所有，占總計畫面積 98.76%，土地使用分區屬兒童遊樂場用地、綠地用地及道路用地(詳圖 1)。

陸、變更理由

一、配合公共設施保留地解編標的作合理利用

本計畫範圍內之兒童遊樂場用地前經新北市政府評估無開闢計畫，原屬變更三峽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(107 年 12 月公展草案)之解編標的。故本計畫配合公設保留地解編及公共衛生政策，將無開闢需求計畫之公共設施保留地解編，另作符合地區需求之用途。

二、紓解台北醫療區域之醫療需求

增加醫師、醫護從業人員及補充症病床至標準水平，為新北市醫療政策多年來首要目標。依臺北醫療區域醫療資源分布顯示，本計畫區位屬西區次醫療區域之平均每萬人口急性一般病床數低於臺北二級醫療區及新北市平均值，醫療資源相對缺乏，爰本計畫擬新增 187 床急性一般病床、12 床加護病床、42 床急診觀察床及 4 床手術恢復床，紓解區域急性一般病床數不足問題及提供在地居民舒適醫療服務空間，並以重度級急救責任醫院之定位，提升緊急醫療處置等級，滿足區域內民眾之醫療需求，完成醫療在地化任務。

三、回饋公共設施及代金，改善地區環境

本案參循「變更三峽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」整體開發案件之規定，以共同負擔比例 45%為回饋原則，其中 35%將集中劃設並開闢開放性的公園綠地空間，及協助開闢毗鄰之

道路用地及綠地用地，提供當地居民使用，改善地區環境。

柒、變更內容

本計畫範圍面積為 5,113.92 平方公尺，包含部分商業區面積 126.44 平方公尺，其餘為兒童遊樂場用地、道路用地及綠地用地，面積合計為 4,987.48 平方公尺，其中大仁段 818 地號國有道路用地，面積為 7.03 平方公尺，僅配合本計畫共同開闢，後續由新北市政府辦理撥用，未涉及用地變更及計算回饋。另原計畫屬綠地用地及道路用地，維持原公共設施用地使用，納入本計畫整體開發，亦未涉及用地變更，其餘商業區、兒童遊樂場用地擬變更為醫療專用區、綠地用地及公園用地(詳表 1 及圖 2)。

捌、實施進度及經費

一、開發方式

本計畫範圍由開發者自行整體開發，變更須回饋捐贈之公共設施用地相關之樁位測定費悉由開發者自行負擔。

二、實施進度

本計畫之醫療專用區應於細部計畫核定發布實施後 3 年內取得建造執照，5 年內完成公共設施用地開發及捐贈，若未依計畫書規定事項辦理者，依法定程序檢討變更恢復為原分區。

三、財務計畫(詳表 2)

本計畫之醫療專用區土地開發經費由開發者自行籌措並負責管理維護。

玖、回饋計畫

本案回饋計畫包含公共設施用地解編通案回饋、提高使用強度回饋及其他配合辦理事項，說明如下：

一、公共設施用地解編通案回饋

參循三峽公設專檢變更原則，重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，包含劃設公共設施用地及抵費地，合計面積以 45% 土地為原則(土地所有權人重劃後配回可建地面積比例為 55%)，

另參循本市公設專檢處理原則及目前審議通案，三鶯地區之公共設施共同負擔比例至少為 35%。故本計畫原屬公共設施之土地劃設 35%之土地面積為公共設施用地，其餘 10%應回饋之土地以折繳代金方式辦理。

(一)開闢及捐贈公共設施用地

本計畫原屬公共設施用地部分扣除大仁段 818 地號國有道路用地(7.03 平方公尺)後，劃設 35%之土地面積為綠地用地、道路用地及公園用地，面積為 1,743.16 平方公尺 $[(4,987.48-7.03)\times 35\%]$ ，由開發者興闢完成後捐贈登記為新北市所有，符合本計畫應劃設公共設施用地比例面積，另大仁段 818 地號配合本計畫開闢並由新北市政府撥用。

(二)回饋土地折繳代金

承上，其餘 10%應回饋之土地以折繳代金方式辦理，面積為 498.05 平方公尺 $[(4,987.48-7.03)\times 10\%]$ ，計算方式以變更後醫療專用區土地市價(由三家以上專業估價者查估後取高者核算；其所需查估費用，由申請人負擔。)乘以所需回饋之土地面積(498.05 平方公尺)。

二、提高強度回饋代金

本計畫提高醫療專用區開發強度，故需負擔提高強度之回饋。考量實際執行之可行性並參考本市相關案例，本計畫提高開發強度回饋方式說明如下：

(一)屬公共設施用地變更為醫療專用區提高強度回饋

本計畫於原屬公共設施用地範圍內劃設醫療專用區之土地面積為 3,314.21 平方公尺，依「都市計畫法新北市施行細則」規定醫療專用區使用強度為 200%，本計畫醫療專用區開發強度擬由 200%提高至 400%，計算方式係以變更後土地市價(由三家以上專業估價者查估後取高者核算；其所需查估費用，由申請人負擔。)乘以所需回饋土地面積(提高 200%容積率(醫療專用區 200%提升至

400%)除以醫療專用區原始容積率 200%乘以屬公共設施用地變更為醫療專用區面積 3,314.21 平方公尺)計算。

(二)屬商業區變更為醫療專用區提高強度回饋

本計畫商業區變更為醫療專用區面積為 49.52 平方公尺，依三峽都市計畫土地使用分區管制要點規定商業區使用強度為 350%，本計畫變更為醫療專用區開發強度擬由 350%提高至 400%，計算方式係以變更後土地市價(由三家以上專業估價者查估後取高者核算；其所需查估費用，由申請人負擔)乘以所需回饋土地面積(提高 50%容積率(商業區 350%提升至 400%)除以商業區原始容積 350%乘以屬商業區變更為醫療專用區面積 49.52 平方公尺)計算。

三、周邊關聯性公共設施用地之開闢

本計畫範圍北側大仁段 818 地號(面積 7.03 平方公尺)之國有道路用地，由開發者配合本計畫併同開闢，並由新北市政府撥用。

四、公共設施管理維護費

本計畫公共設施用地由開發者繳交管理維護費予新北市政府，由新北市政府權責機關負責管理維護。

拾、辦理經過

一、都市計畫變更座談會

本計畫於 110 年 3 月 9 日召開都市計畫變更座談會，後經新北市政府 110 年 5 月 12 日新北府城審字第 1100909264 號函認定屬符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款得迅行變更之情形。

二、公開展覽及說明會

自民國 112 年 2 月 17 日起辦理公開展覽 30 日，並於 112 年 3 月 2 日於三峽區長青市民活動中心舉辦公開展覽說明會。

三、新北市都市計畫委員會專案小組研商會議

本案原由解委員鴻年（召集人）、黃委員穗鵬、孫委員振義、許委員阿雪、徐委員國城及張委員聖琳等 6 位委員組成專案小組進行研商；後續由彭委員光輝（召集人）、孫委員振義、黃委員穗鵬、許委員阿雪、徐委員國城及張委員聖琳等 6 位委員組成專案小組進行研商，分別於民國 112 年 5 月 9 日、112 年 8 月 25 日召開 2 次專案小組研商會議及 1 次現場勘查。

（一）112 年 5 月 9 日第一次專案小組研商會議紀錄：

請申請單位依下列意見補充說明及進行修正後，續召開下次專案小組會議。

1. 本案回饋條件原則依現行方案辦理，惟針對本案提高強度回饋代金之計算公式，請申請單位參照其他醫療專用區案例，於後續簡報時一併說明。
2. 又考量本案屬個案變更，變更範圍與回饋計畫之相關土地面積及回饋代金比例皆為固定數額，爰請申請單位修正變更計畫及附帶條件內容，並於相關章節敘明後續回饋土地之開闢及捐贈計畫。
3. 針對本案停車空間規劃，請依相關單位意見，因應在地需求再行評估停車需求，並調整現行停車空間之規劃內容。倘經評估需調整本案建蔽率、開挖率規定，亦請申請單位於後續專案小組會議時一併說明。
4. 為塑造計畫區良好之開放空間及醫療園區環境，就本案土管之退縮空間留設部分，應敘明其供公眾通行使用之原意。
5. 針對新建急重症大樓與原有醫療大樓之跨棟空橋建築配置，雖有其必要性，惟仍須確認其適法性與相關處理原則，請業務單位後續洽工務相關單位釐清。

（二）112 年 8 月 25 日第二次專案小組研商會議暨現勘紀錄：

請申請單位依下列意見補充說明及進行修正後，再續提新北市都市計畫委員會審議。

	<ol style="list-style-type: none"> 1. 就本案計畫書內建築量體配置內容，請申請單位就圖面表達方式進行調整，以清楚表述實際建物量體之配置構想。 2. 有關本案立體連通系統之建置，因醫院係供公眾使用之建築物，具有公益性質，請於符合土地使用管制要點以及可供公眾通行使用前提下，檢討本案醫療大樓之跨棟連通系統是否須於建築物外部之公園用地內額外設置出入動線電梯的必要性。另連通系統之空橋是否計入容積宜請依相關法令辦理。 3. 本案公園用地面積不大，主要為提供居民休憩使用，並具有供住院病患調養身心之功能。有關劃設部分公園用地作為機車停車空間一節，宜請就維護公園休憩功能完整性之前提下，於後續規劃設計時，併入都市設計就其實質空間配置予以討論。 4. 針對本案土地使用管制要點第三條停車空間加倍留設一節，請申請單位就本案基地條件可否滿足加倍留設之停車空間總量予以評估，以免造成後續建築設計之疑義。 <p>拾壹、公民或團體陳情意見：本案公開展覽迄今接獲公民或團體陳情意見共計 2 案，業經專案小組研商會議討論，且獲具體建議意見(詳表 3)。</p> <p>拾貳、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
決 議	<p>一、 配合變更內容已刪除附帶條件相關規定，計畫案名修正為「變更三峽都市計畫(部分商業區、兒童遊樂場用地為醫療專用區、綠地用地及公園用地)主要計畫」案，餘依本次提會簡報及專案小組初步建議意見通過。</p> <p>二、 有關計畫書內容、面積、圖表、計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

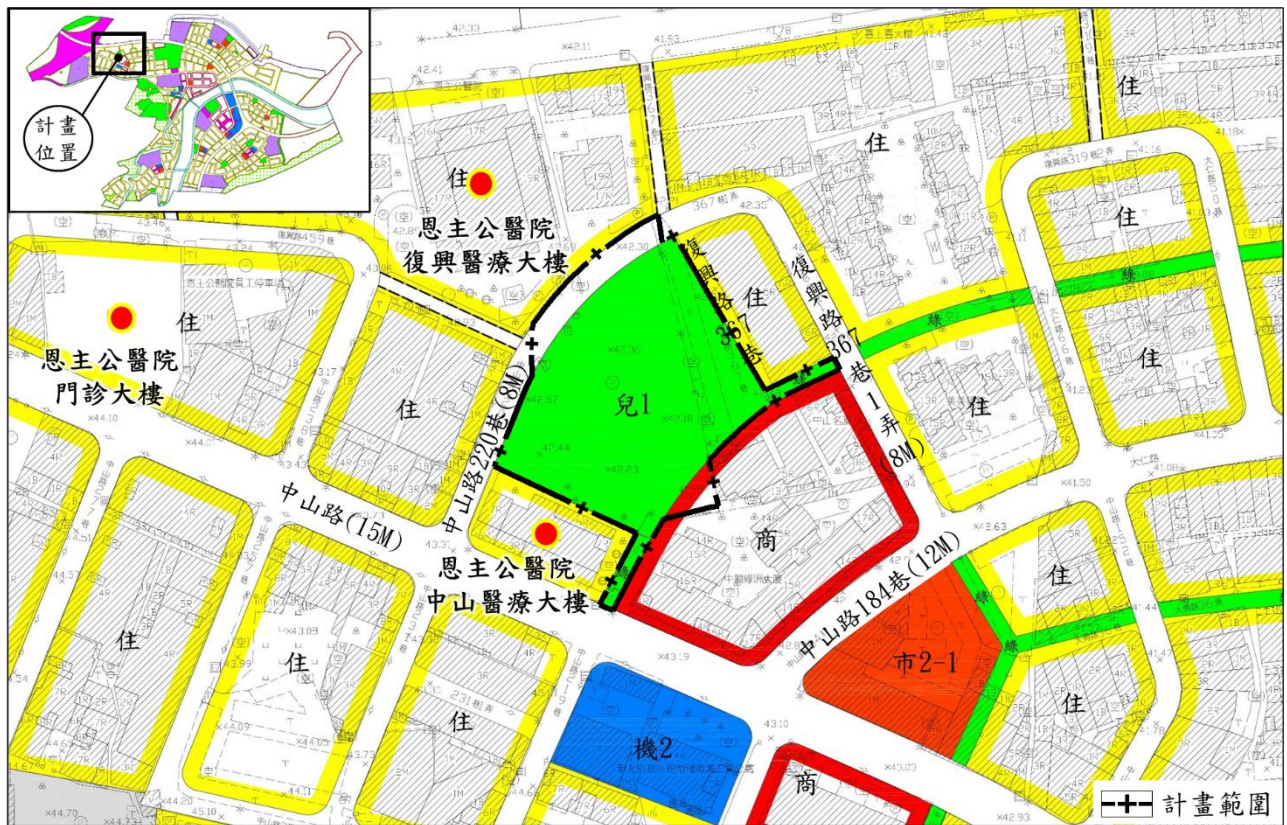


圖 1 「變更三峽都市計畫(部分商業區、兒童遊樂場用地、綠地用地及道路用地為醫療專用區、綠地用地、醫療專用區(附)、公園用地(附)、綠地用地(附)及道路用地(附))主要計畫案」計畫位置及範圍示意圖

表 1 「變更三峽都市計畫(部分商業區、兒童遊樂場用地、綠地用地及道路用地為醫療專用區、綠地用地、醫療專用區(附)、公園用地(附)、綠地用地(附)及道路用地(附))主要計畫案」變更內容綜理表

公開展覽草案內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
變更 位置	變更內容(公頃)		變更理由		
	原計畫	新計畫			
三峽區大仁段 781、788、789、790、791、799、800 地號。	兒童遊樂場用地 (0.4346)	醫療專用區(附) (0.3314)	1. 本兒童遊樂場用地經主管機關確認無開闢計畫。 2. 為健全完整醫療體系，提升西區次區域醫療資源。 3. 增加醫療服務空間，建構優質之候診與住院環境，提供舒適之醫療空間與增進整體醫療水準。 4. 提升緊急醫療處置等級，滿足新北市三峽、鶯歌、樹林、土城及桃園大溪、八德區域內民眾之醫療需求，完成醫療在地化之任務，維護民眾生命安全與健康。	修正後通過。 修正理由： 1. 本計畫原係比照公共設施用地專案通盤檢討，以附帶條件方式變更主要計畫，惟考量本計畫已有明確回饋比例，爰刪除附帶條件內容，逕將部分商業區、兒童遊樂場用地變更為醫療專用區、綠地用地及公園用地。 2. 原計畫屬綠地用地及道路用地則維持原公共設施用地使用，納入本計畫整體開發，未涉及用地變更。故就本計畫變更內容調整如下：	
		公園用地(附) (0.0960)	配合本計畫整體開發，維持原三峽都市計畫開放空間系統機能。		
		綠地用地(附) (0.0072)	配合本計畫整體開發，維持原三峽都市計畫開放空間系統連貫性。		
三峽區大仁段 764-3、780、782-1 地號。	綠地用地 (0.0203)	綠地用地(附) (0.0203)	納入毗鄰未開闢之綠地用地，配合本計畫整體開發，維持原三峽都市計畫開放空間系統連貫性。		
三峽區大仁段 817、819 地號。	道路用地 (0.0432)	道路用地(附) (0.0432)	考量鄰近分區之出入動線，配合本計畫整體開發，納入毗鄰未開闢之道路用地。		
如上	--	附帶條件： 1. 本案應另行擬定細部計畫，並應與本計畫範圍內商業區變更部分			

公開展覽草案內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
變更 位置	變更內容(公頃)		變更理由		
	原計畫	新計畫			
		整體開發。 2. 範圍內土地應回饋 45%之土地，其中至少 35%應劃設為公共設施用地，並得以本計畫範圍內商業區土地劃設抵充。 3. 不足回饋 45%之部分，得以土地折繳代金方式辦理。			
三 峽 區 大 仁 段 798 地號。	商業區 (0.0126)	醫療專用 區 (0.0050)	1. 健全完整醫療體系，提升西區次區域醫療資源。 2. 增加醫療服務空間，建構優質之候診與住院環境，提供舒適之醫療空間與增進整體醫療水準。 3. 提升緊急醫療處置等級，滿足新北市三峽、鶯歌、樹林、土城及桃園大溪、八德區域內民眾之醫療需求，完成醫療在地化之任務，維護民眾生命安全與健康。		
		綠地用地 (0.0076)	配合本計畫整體開發，串聯三峽都市計畫開放空間系統，並補足本計畫應劃設之公共設施用地比例。		

註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

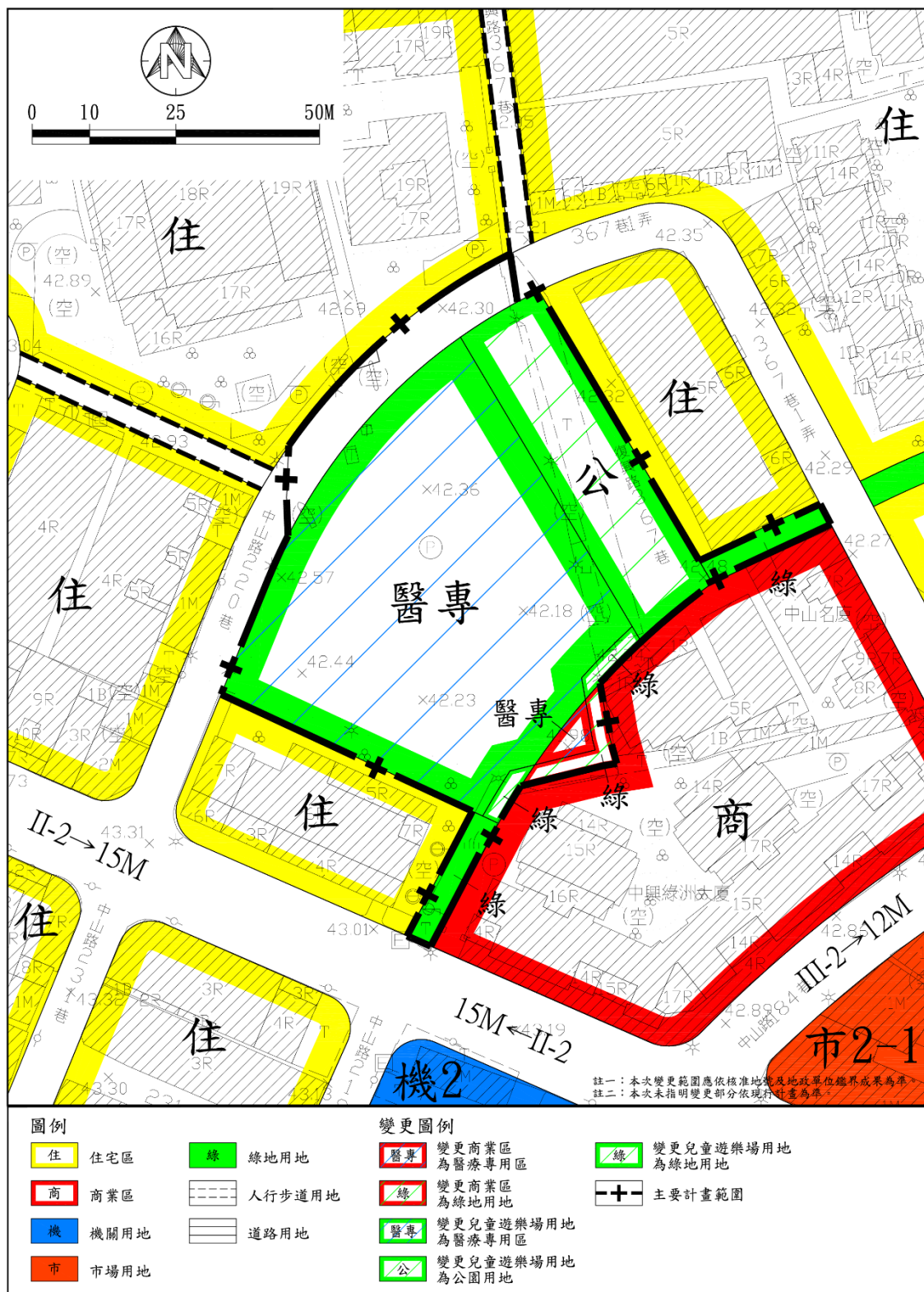


圖 2 「變更三峽都市計畫(部分商業區、兒童遊樂場用地、綠地用地及道路用地為醫療專用區、綠地用地、醫療專用區(附)、公園用地(附)、綠地用地(附)及道路用地(附))主要計畫案」變更內容示意圖

表 2 「變更三峽都市計畫(部分商業區、兒童遊樂場用地、綠地用地及道路用地為醫療專用區、綠地用地、醫療專用區(附)、公園用地(附)、綠地用地(附)及道路用地(附))主要計畫案」案實施進度及經費表

項目	面積(平方公尺)	土地取得方式						開闢金費（萬元）				主辦單位	預定完成期限	經費來源	備註		
		市地重劃	公地撥用	獎勵投資	其他	無償捐贈	撥用	工費	程用	設費	備用					其他	合計
醫療專用區	3,363.73	-	-	-	v	-	-	182,740	30,500	40,000	253,240	申請人	都市計畫定布實施3年內取得建造執照，並於5年內完成公共設施用地開發捐贈。	開發者自行籌措	1. 由開發者編列公共設施用地及定於計畫公園綠地、道路用地由開發者開闢捐贈新北市政府。 2. 計畫公園綠地、道路用地由開發者開闢捐贈新北市政府。		
公園用地	959.96	-	-	-	-	v	-	634			35					669	
綠地用地	351.21	-	-	-	-	v	-										
道路用地	431.99	-	-	-	-	v	-										
	7.03	-	-	-	-	-	v										

註：1. 表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

2. 本開發經費及預定完期限得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整。

表 3 「變更三峽都市計畫(部分商業區、兒童遊樂場用地、綠地用地及道路用地為醫療專用區、綠地用地、醫療專用區(附)、公園用地(附)、綠地用地(附)及道路用地(附))主要計畫案」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	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	市議員呂家愷服務處	-	謝謝行天宮集團一直以來對三鶯地區醫療服務量能的協助及重視，以下提供幾點建議，該址原為恩主公附設平面停車場，對於未來急重症大樓規劃樂觀其成，但需規劃好停車場出入口，並且留意各方向交通，避免影響在地居民通行權益，未來也會繼續努力共同推動本案進行。	無涉都市計畫內容故不予討論。 相關意見說明： 本計畫急重症大樓之地下停車場主要出入口初步規劃於大樓西北側，為使周邊計畫道路系統完整串聯，本計畫將中山路 220 巷未開闢部分(大仁段 817、818 及 819 地號土地)納入計畫範圍，並協助開闢，日後將以中山路 220 巷為至醫療專用區之主要出入道路，可最短化救災與車行動線，減少對東側住宅區之干擾；部分民眾亦可由復興路 367 巷 1 弄抵達院區，除可作為院區與周邊住宅區緩衝空間外，亦可作為未來車行迴轉及交通緩衝之用。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
2	周○美	<p>我們是一群住在恩主公醫院後面傳統社區一群小市民，我們落居在此有的比醫院早、有的晚，房子有的舊、有的新，但對這塊土地都懷抱著一樣充滿深深的感情，一代又一代…</p> <p>很感恩您及政府的德政，我們居住的環境及醫療不斷的在進步，但也希望能讓居住環境品質提升、維護居住正義！</p> <p>也很感謝恩主公醫院設立後照顧社區居民的健康及醫療！但近幾年來，隨著醫院不斷的擴大，一棟一棟的建築物包圍著我們社區、離我們的家園越來越靠近緊緊貼著我們的社區住宅，停車場越來越大、汽機車越來越多穿梭在我們家門前，原本狹小的巷道更加壅擠、人車爭</p>	-	<p>部分採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫範圍內之兒童遊樂場用地業經目的事業主管機關評估已無使用需求或興闢計畫，且現況係作停車場使用，原屬「變更三峽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」之公共設施保留地解編範圍，爰納入整體開發變更為住宅區。 2. 惟行天宮醫療志業醫療財團法人恩主公醫院考量地區醫療需求，分別於 109 年 7 月 2 日、109 年 12 月 25 日陳情將兒童遊樂場用地變更為醫療專用區，及排除於三峽公設專檢之變更範圍，後經本府衛生局評估表達當地 	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	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>道險象環生，時時為了老人家、小孩出門而擔憂安全。</p> <p>醫院這塊停車場土地 1 千多坪，原本就是公園兒童遊樂場預定地(三峽大仁段 790.799 號等)，在醫院從租地到一小塊一小塊買下後，已變成一個大型停車場，擔心了 20 多年的居住安全問題，終於盼到政府要徵收做公園遊樂場，但最近聽說醫院這停車場要再蓋急診醫療大樓，身為一群小市民的我們就更加擔心而且憤怒!為什麼公園不見了?!</p> <p>我們問了里長，他說自己力量太小無能為力，已經在變更土地為醫療專用區，樓地板的面積更是一般住宅的 2 倍，據說 10 層高更巨大的醫院大樓，我們擔心而且憤怒的是醫院離我們太近了，巷道只有 4-8 米，然後取代我們期待已久的公園兒童遊樂場!</p> <p>恩主公醫院已經 500 多床規模、夠大了!我們聽醫生護士說，病人住不進去是因為缺人、很多病床都空著，急診爆滿是因為樓上沒人照顧，有病床也是住不了…如果是這樣，為什麼還要擴大醫院?那缺的人更多、更沒人照顧!蓋大樓除了空著養蚊子、侵占了我們的公園、破壞了我們的居住品質，尤其新冠疫情期間醫院一團亂…我們甚麼都沒得到!天天都在害怕擔心中渡過!</p> <p>三峽交通便利、捷運即將通車，這裡醫院不需要擴大，因為鄰近有更大更方便的醫院，比如土城長庚醫院、亞東醫院都是更大更好的醫院，捷運通了四通八達，可以去台大、榮總、三總各大醫院不是嗎?恩主公醫院真</p>		<p>尚有醫療需求，且醫療專用區非屬三峽公設專檢變更後分回地主之住商分區類型，故採納其陳情意見，將兒童遊樂場用地排除於三峽公設專檢變更範圍，後續再另循都市計畫變更程序辦理。</p> <p>3. 依「醫院設立或擴充許可辦法」第 6 條規定，每萬人急性一般病床數不得逾 50 床，惟三峽所在之西區次醫療區域(包括板橋、新莊、樹林、土城、三峽、鶯歌區)每萬人口急性一般病床數僅 14.30 床，遠低於前述規定病床數限制標準，且低於臺北醫療次區域平均值。爰本計畫擬擴建急重症大樓，提升緊急醫療處置等級，並新增 187 床急性一般病床，舒緩地區急性一般病床數不足問題。本計畫業經新北市政府 110 年 5 月 12 日新北府城審字第 1100909264 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，並經衛生福利部 111 年 1 月 26 日衛部醫字第 1111660613 號函同意擴建計畫。</p> <p>4. 本計畫在公共設施開放空間規劃上，將醫院設置於基地範圍中央，剩餘法定留設空間將配合景觀美化與建置人行系統。且依據原都市計畫紋理與需求，於基地東側集中留設塊狀公園用地，南側留設帶狀綠地用地，促使原三峽都市計畫綠帶系統得以串聯，並於土地使用分區管制要點中訂定臨計畫道路及公園用地側，</p>	

編號	陳情人及陳情位置	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>的想蓋醫院，可以到交通更方便、更偏遠、醫療更缺乏的鄉下服務、照顧更弱勢，不是嗎？</p> <p>請求議員您能幫忙！我們這群弱勢的小市民已經投訴無門！</p> <p>還我公園兒童遊樂場！拒絕變更為醫療專用區！不要再有影響環境安全及破壞生活品質、讓人恐怖害怕的巨大建築物了！拜託您！感恩您！</p>		<p>應退縮至少 4 公尺建築；臨東南側綠地用地則應留設至少 100 平方公尺面狀開放空間。另考量人行及車行動線，本計畫將協助開闢中山路 220 巷，並保留東側住宅退縮道路（復興路 367 巷），俾利通行。未來建築開發前亦須依規定提送本府都市設計審議，以確保本計畫區合理開發並維護周邊地區環境品質。</p>	

案由	擬定三峽都市計畫(大仁段 781 地號等 14 筆土地)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第六案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：行天宮醫療志業醫療財團法人</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 24 條。</p> <p>肆、計畫緣起</p> <p>衛生福利部於 100 年 9 月 16 日公告「臺北醫療區」重新劃分為東、南、西、北、西北、中區等六個次醫療區域，本計畫所在之三峽區屬西區次醫療區域，依市府衛生局 112 年度 6 月份統計資料顯示，平均每萬人口急性一般病床數僅 20.27 床，低於中央醫療網計畫每萬人口病床數 35 床之目標，且低於臺北二級醫療區平均值。另依新北市醫療院所家數及其病床數顯示，目前醫療資源主要集中於板橋、新店、淡水、新莊、中和一帶，本計畫位屬之三峽區於醫院、診所、病床數皆低於新北市平均值，顯示西區次醫療區域及三峽區於急性一般病床數及相關醫療資源仍有成長空間。</p> <p>爰此，申請單位為滿足三峽及鄰近地區醫療需求，擬變更為「醫療專用區」並規劃興建急重症大樓，運用智慧照顧、緊急醫療創新模式，並整合原基層醫療、急性醫療與長期照護體系，建構完整的全人照護網絡，提升地區醫療資源及緊急醫療等級，盼達新北市衛生局「在地醫療，全民均健」之目標。</p> <p>本計畫範圍原屬「變更三峽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案之解編標的，為符合開發內容所需，遵循都市計畫變更程序辦理變更，並配合擬定細部計畫配置適當之公共設施用地，以提供三峽及周邊區域居民更完善醫療服務，進而提升地區整體環境品質。</p> <p>伍、本計畫與主要計畫之關係</p> <p>本細部計畫承接主要計畫變更內容、實施進度及經費、回饋計畫等相關規定，並遵循都市計畫等相關法令，研擬實質發展計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之。</p>		

陸、計畫位置及範圍

本計畫區位於三峽都市計畫西北側，西臨中山路 220 巷(8 公尺寬)，往南接中山路(15 公尺寬)，並可通往主要聯外道路復興路(30 公尺寬)，且與周邊恩主公醫院復興醫療大樓、中山醫療大樓及門診大樓相鄰。本計畫範圍包括新北市三峽區大仁段 781 地號等 14 筆土地，總面積為 5,113.92 平方公尺，其中大仁段 789、791 及 818 地號為中華民國所有，占計畫面積 1.38%，土地使用分區屬兒童遊樂場用地及道路用地；其餘 781 地號等 11 筆土地皆為行天宮醫療志業醫療財團法人所有，占總計畫面積 98.76%，土地使用分區屬兒童遊樂場用地、綠地用地及道路用地。

柒、計畫內容

本細部計畫擬定內容詳表 1，細部計畫示意圖詳圖 1。

捌、事業及財務計畫

一、開發方式

本計畫範圍由開發者自行整體開發，變更須回饋捐贈之公共設施用地相關之樁位測定費悉由開發者自行負擔。

二、實施進度

本計畫之醫療專用區應於細部計畫核定發布實施後 3 年內取得建造執照，5 年內完成公共設施用地開發及捐贈，若未依計畫書規定事項辦理者，依法定程序檢討變更恢復為原分區。

三、財務計畫(詳表 2)

本計畫之醫療專用區土地開發經費由開發者自行籌措並負責管理維護。

玖、回饋計畫

本案回饋計畫包含公共設施用地解編通案回饋、提高使用強度回饋及其他配合辦理事項，說明如下：

一、公共設施用地解編通案回饋

參循三峽公設專檢變更原則，重劃範圍折價抵付共同負擔

之土地，包含劃設公共設施用地及抵費地，合計面積以 45% 土地為原則(土地所有權人重劃後配回可建地面積比例為 55%)，另參循本市公設專檢處理原則及目前審議通案，三鶯地區之公共設施共同負擔比例至少為 35%。故本計畫原屬公共設施之土地劃設 35% 之土地面積為公共設施用地，其餘 10% 應回饋之土地以折繳代金方式辦理。

(一)開闢及捐贈公共設施用地

本計畫原屬公共設施用地部分扣除大仁段 818 地號國有道路用地(7.03 平方公尺)後，劃設 35% 之土地面積為綠地用地、道路用地及公園用地，面積為 1,743.16 平方公尺 $[(4,987.48-7.03)\times 35\%]$ ，由開發者興闢完成後捐贈登記為新北市所有，符合本計畫應劃設公共設施用地比例面積，另大仁段 818 地號配合本計畫開闢並由新北市政府撥用。

(二)回饋土地折繳代金

承上，其餘 10% 應回饋之土地以折繳代金方式辦理，面積為 498.05 平方公尺 $[(4,987.48-7.03)\times 10\%]$ ，計算方式以變更後醫療專用區土地市價(由三家以上專業估價者查估後取高者核算；其所需查估費用，由申請人負擔。)乘以所需回饋之土地面積(498.05 平方公尺)。

二、提高強度回饋代金

本計畫提高醫療專用區開發強度，故需負擔提高強度之回饋。考量實際執行之可行性並參考本市相關案例，本計畫提高開發強度回饋方式說明如下：

(一)屬公共設施用地變更為醫療專用區提高強度回饋

本計畫於原屬公共設施用地範圍內劃設醫療專用區之土地面積為 3,314.21 平方公尺，依「都市計畫法新北市施行細則」規定醫療專用區使用強度為 200%，本計畫醫療專用區開發強度擬由 200% 提高至 400%，計算方式係以變更後土地市價(由三家以上專業估價者查估後取高者

核算；其所需查估費用，由申請人負擔。)乘以所需回饋土地面積(提高 200%容積率(醫療專用區 200%提升至 400%)除以醫療專用區原始容積率 200%乘以屬公共設施用地變更為醫療專用區面積 3,314.21 平方公尺)計算。

(二)屬商業區變更為醫療專用區提高強度回饋

本計畫商業區變更為醫療專用區面積為 49.52 平方公尺，依三峽都市計畫土地使用分區管制要點規定商業區使用強度為 350%，本計畫變更為醫療專用區開發強度擬由 350%提高至 400%，計算方式係以以變更後土地市價(由三家以上專業估價者查估後取高者核算；其所需查估費用，由申請人負擔)乘以所需回饋土地面積(提高 50%容積率(商業區 350%提升至 400%)除以商業區原始容積 350%乘以屬商業區變更為醫療專用區面積 49.52 平方公尺)計算。

三、周邊關聯性公共設施用地之開闢

本計畫範圍北側大仁段 818 地號(面積 7.03 平方公尺)之國有道路用地，由開發者配合本計畫併同開闢，並由新北市政府撥用。

四、公共設施管理維護費

本計畫公共設施用地由開發者繳交管理維護費予新北市政府，由新北市政府權責機關負責管理維護。

拾、土地使用分區管制要點：詳表 3。

拾壹、辦理經過

一、都市計畫變更座談會

本計畫於 110 年 3 月 9 日召開都市計畫變更座談會，後經新北市政府 110 年 5 月 12 日新北府城審字第 1100909264 號函認定屬符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款得迅行變更之情形。

二、公開展覽及說明會

自民國 112 年 2 月 17 日起辦理公開展覽 30 日，並於

112 年 3 月 2 日於三峽區長青市民活動中心舉辦公開展覽說明會。

三、新北市都市計畫委員會專案小組研商會議

本案原由解委員鴻年（召集人）、黃委員穗鵬、孫委員振義、許委員阿雪、徐委員國城及張委員聖琳等 6 位委員組成專案小組進行研商；後續由彭委員光輝（召集人）、孫委員振義、黃委員穗鵬、許委員阿雪、徐委員國城及張委員聖琳等 6 位委員組成專案小組進行研商，分別於民國 112 年 5 月 9 日、112 年 8 月 25 日召開 2 次專案小組研商會議及 1 次現場勘查。

（一）112 年 5 月 9 日第一次專案小組研商會議紀錄：

請申請單位依下列意見補充說明及進行修正後，續召開下次專案小組會議。

1. 本案回饋條件原則依現行方案辦理，惟針對本案提高強度回饋代金之計算公式，請申請單位參照其他醫療專用區案例，於後續簡報時一併說明。
2. 又考量本案屬個案變更，變更範圍與回饋計畫之相關土地面積及回饋代金比例皆為固定數額，爰請申請單位修正變更計畫及附帶條件內容，並於相關章節敘明後續回饋土地之開闢及捐贈計畫。
3. 針對本案停車空間規劃，請依相關單位意見，因應在地需求再行評估停車需求，並調整現行停車空間之規劃內容。倘經評估需調整本案建蔽率、開挖率規定，亦請申請單位於後續專案小組會議時一併說明。
4. 為塑造計畫區良好之開放空間及醫療園區環境，就本案土管之退縮空間留設部分，應敘明其供公眾通行使用之原意。
5. 針對新建急重症大樓與原有醫療大樓之跨棟空橋建築配置，雖有其必要性，惟仍須確認其適法性與相關處理原則，請業務單位後續洽工務相關單位釐清。

（二）112 年 8 月 25 日第二次專案小組研商會議暨現勘紀錄：

	<p>請申請單位依下列意見補充說明及進行修正後，再續提新北市都市計畫委員會審議。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 就本案計畫書內建築量體配置內容，請申請單位就圖面表達方式進行調整，以清楚表述實際建物量體之配置構想。 2. 有關本案立體連通系統之建置，因醫院係供公眾使用之建築物，具有公益性質，請於符合土地使用管制要點以及可供公眾通行使用前提下，檢討本案醫療大樓之跨棟連通系統是否須於建築物外部之公園用地內額外設置出入動線電梯的必要性。另連通系統之空橋是否計入容積宜請依相關法令辦理。 3. 本案公園用地面積不大，主要為提供居民休憩使用，並具有供住院病患調養身心之功能。有關劃設部分公園用地作為機車停車空間一節，宜請就維護公園休憩功能完整性之前提下，於後續規劃設計時，併入都市設計就其實質空間配置予以討論。 4. 針對本案土地使用管制要點第三條停車空間加倍留設一節，請申請單位就本案基地條件可否滿足加倍留設之停車空間總量予以評估，以免造成後續建築設計之疑義。 <p>拾貳、公民或團體陳情意見：本案公開展覽迄今接獲公民或團體陳情意見共計 1 案，業經專案小組研商會議討論，且獲具體建議意見(詳表 4)。</p> <p>拾參、以上合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、依本次提會簡報及專案小組初步建議意見通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表、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 「擬定三峽都市計畫(大仁段 781 地號等 14 筆土地)細部計畫」案土地使用
及公共設施計畫內容明細表

		面積 (公頃)	占計畫區比例	備註
土地使用 分區	醫療專用區	0.3364	65.78%	包含原屬公共設施用地變更 0.3314 公頃及原屬商業區變 更部分 0.0050 公頃。
公共設施 用地	公園用地	0.0960	18.78%	-
	綠地用地	0.0351	6.86%	包含原屬商業區變更部分 0.0077 公頃。
	道路用地	0.0439	8.58%	大仁段 818 地號國有道路用 地，面積為 0.0007 公頃，配 合本計畫共同開闢，後續將 以國有地撥用方式取得，未 涉及變更及計算回饋。
	小計	0.1750	34.22%	扣除大仁段 818 地號面積 0.0007 公頃後，面積為 0.1743 公頃，符合本計畫應 劃設公共設施用地比例面 積。
計畫區面積合計		0.5114	100.00%	-

註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。



圖 1 「擬定三峽都市計畫(大仁段 781 地號等 14 筆土地)細部計畫」案土地使用及公共設施計畫示意圖

表 2 「擬定三峽都市計畫(大仁段 781 地號等 14 筆土地)細部計畫」案事業及財務計畫表

項目	面積(平方公尺)	土地取得方式						開闢金費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源	備註
		市地重劃	公地撥用	獎勵投資	其他	無償捐贈	撥用	工程費	設備費	其他	合計				
醫療專用區	3,363.73	-	-	-	v	-	-	182,740	30,500	40,000	253,240	申請人	都市計畫定布實施3年內取得建造執照，並於5年內完成公共設施用地開發及捐贈。	開發者自行籌措	1. 由開發者編列公共設施用地及建設費。 2. 於細部計畫公園、綠地、道路用地，由申請人完成後捐贈新北市政府。
公園用地	959.96	-	-	-	-	v	-	634		35	669				
綠地用地	351.21	-	-	-	-	v	-								
道路用地	431.99	-	-	-	-	v	-								
	7.03	-	-	-	-	-	v								

註：1. 表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

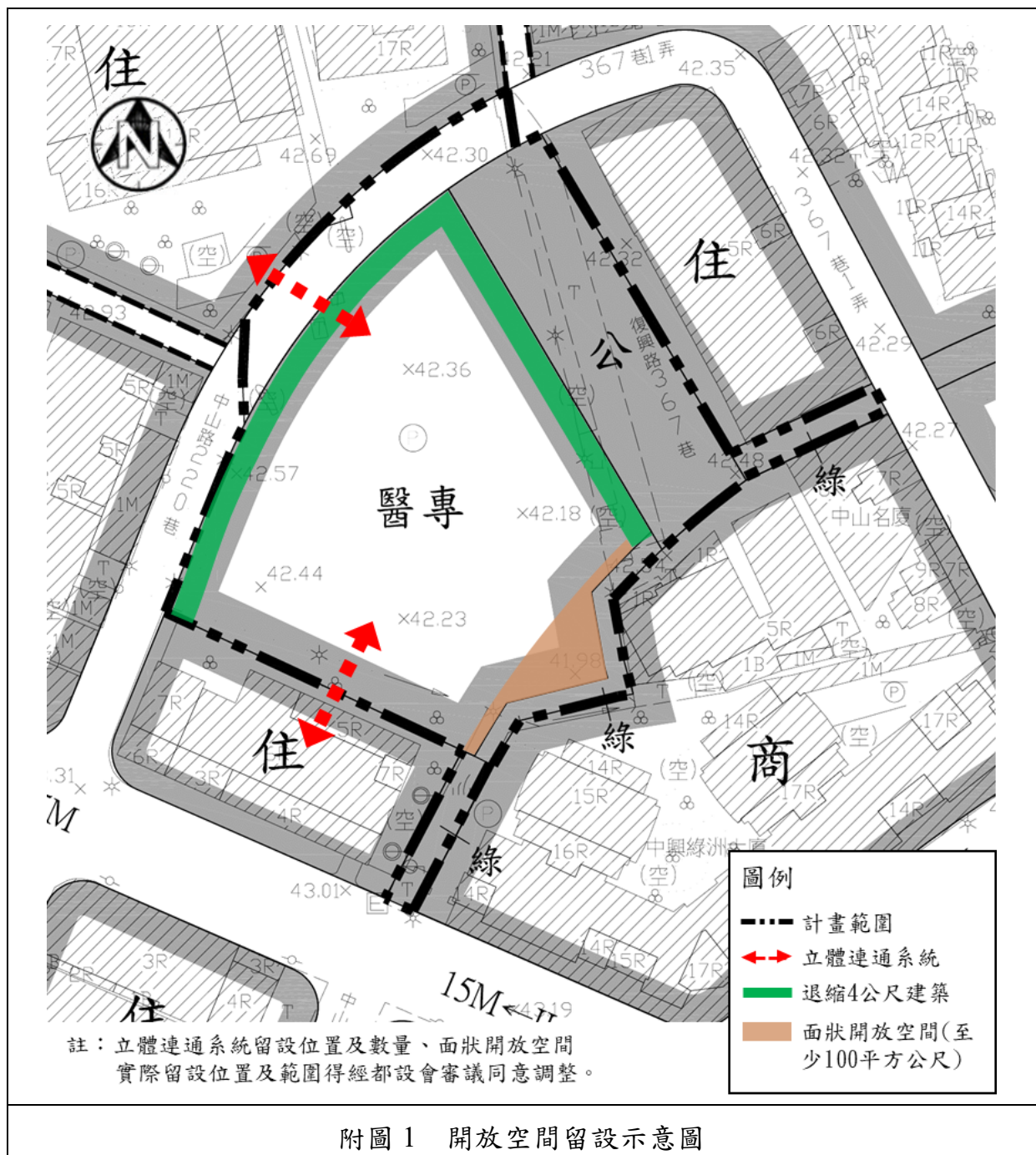
2. 本開發經費及預定完期限得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整。

表 3 「擬定三峽都市計畫(大仁段 781 地號等 14 筆土地)細部計畫」案土地使用分區管制要點修正對照表

公展條文	申請單位建議修正後條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																								
一、本要點依都市計畫法第22條及同法新北市施行細則第38條及第40條規定訂定之。	維持公展條文內容。	依申請單位建議修正後條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過																								
二、本計畫醫療專用區及公園用地之建蔽率及容積率規定如下表： <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土地使用分區</td><td>醫療專用區</td><td>60%</td><td>400%</td></tr> <tr> <td>公共設施用地</td><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr> </tbody> </table>	項目	種類	建蔽率	容積率	土地使用分區	醫療專用區	60%	400%	公共設施用地	公園用地	15%	30%	二、本計畫醫療專用區及公園用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土地使用分區</td><td>醫療專用區</td><td>60%</td><td>400%</td></tr> <tr> <td>公共設施用地</td><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr> </tbody> </table> 修正理由： 依本市通案性土管條文配合修正文字。	項目	種類	建蔽率	容積率	土地使用分區	醫療專用區	60%	400%	公共設施用地	公園用地	15%	30%	依申請單位建議修正後條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
項目	種類	建蔽率	容積率																								
土地使用分區	醫療專用區	60%	400%																								
公共設施用地	公園用地	15%	30%																								
項目	種類	建蔽率	容積率																								
土地使用分區	醫療專用區	60%	400%																								
公共設施用地	公園用地	15%	30%																								
三、本計畫醫療專用區之停車空間，除滿足自身需求外，需額外提供至少71席以上之汽車停車位供公共使用。	三、本計畫醫療專用區之停車空間，需加倍留設法定汽車停車位滿足自身需求並供公共使用，惟實際設置數量應經都設會審議結果為準。 修正理由： 本計畫屬私人籌設之醫院，惟考量公共停車需求，爰比照建築技術規則建築設計施工編第59條有關公有建築物(醫院)加倍留設停車空間之規定，計算本計畫醫療專用區停車位數量。	依申請單位建議修正後條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過																								
四、為塑造計畫區良好之步行空間及醫療園區環境，計畫區內之建築退縮應依下列之規定辦理，該退縮留設部分得計入法定空地(詳	四、為塑造計畫區良好之步行空間及醫療園區環境，計畫區內之建築退縮應依下列之規定辦理，該退縮留設部分得供公眾通行使	依申請單位建議修正後條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過																								

公展條文	申請單位建議修正後條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
<p>附圖 1)：</p> <p>(一)計畫區臨計畫道路及公園用地側，應退縮至少 4 公尺建築。</p> <p>(二)計畫區臨東南側綠地用地應留設至少 100 平方公尺面狀開放空間。</p>	<p><u>用並</u>計入法定空地(詳附圖 1)：</p> <p>(一)計畫區臨計畫道路及公園用地側，應退縮至少 4 公尺建築。</p> <p>(二)計畫區臨東南側綠地用地應留設至少 100 平方公尺面狀開放空間。</p> <p>修正理由： 依本市通案性土管條文配合修正文字。</p>		
<p>五、為提升地區醫療系統動線服務品質，本計畫區經都設會審議通過，得於醫療專用區規劃設置立體連通系統(天橋、空橋、地下道或其他類似設施)連接至其他醫療設施，且其所增加之建築面積、樓地板面積應計入建蔽率及容積率，並由開發者自行管理維護。</p>	<p>維持公展條文內容。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 依本案第二次市都委會專案小組決議修正文字。</p> <p>修正後內容： 五、為提升地區醫療系統動線服務品質，<u>且考量醫院係供公眾使用之建築物</u>，得於醫療專用區規劃設置供公眾通行之<u>立體連通系統</u>(天橋、空橋、地下道或其他類似設施)連接至其他醫療設施，並由開發者自行管理維護。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過</p>
<p>六、本計畫醫療專用區之地下開挖率，建築基地面積在 500 平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由： 考量都市計畫法新北市施行細則第 37 條已有各土地使用分區之法定開挖率相關規定，爰刪除重</p>	<p>依申請單位建議修正後條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過</p>

公展條文	申請單位建議修正後條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
20%；超過500平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積10%。	複性規定。		
七、本計畫區應經都設會審議通過後始得發照建築。	六、本計畫區應經都設會審議通過後始得發照建築。 修正理由： 點次調整。	依申請單位建議修正後條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
八、本計畫區之土地使用分區管制除上述規定事項外，其餘悉依三峽都市計畫土地使用分區管制要點規定及相關法令辦理。	七、本計畫區之土地使用分區管制除上述規定事項外，其餘悉依三峽都市計畫土地使用分區管制要點規定及相關法令辦理。 修正理由： 點次調整。	依申請單位建議修正後條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
九、本要點若有執行疑義時，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。	八、本要點若有執行疑義時，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。 修正理由： 點次調整。	依申請單位建議修正後條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過



附圖 1 開放空間留設示意圖

表 4 「擬定三峽都市計畫(大仁段 781 地號等 14 筆土地)細部計畫」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	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	吳琪銘 立法委員服務處	<ol style="list-style-type: none"> 1. 鳶山里居民及三峽地區多數民眾皆以機車作為日常交通或就醫交通工具，機車停車需求大，恩主公醫院急重症大樓增建後雖於地下室設機車位，但使用上較不方便。 2. 基地附近巷道多狹小，機車停車位本就有限，考量居民生活日常、恩主公醫院員工通勤及民眾家屬就醫停車需求，可利用計畫中規劃之公共設施，盡量多設機車停車位，以維持社區民眾生活品質、交通安全及就醫便利性。 	為保障基地周邊居民日常停車需求及權益，建請於未來恩主公醫院急重症大樓東側所回饋公共設施設置的公園用地畫設平面機車停車格。	<p>部分採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量本計畫範圍原為恩主公醫院第一停車場，爰未來機車停車位設置數量除衍生量外尚須考量現況停車數量。經本計畫評估，急重症大樓增建後衍生之機車停車需求預估約 85 輛(含醫院員工及就診民眾)，而基地範圍現況機車停車數量約 104 輛，故未來本計畫醫療專用區內機車位將至少滿足 189 格之最小設置需求，惟未來急重症大樓預計規劃 159 格機車停車位，不足部分將透過恩主公第二停車場增設 30 席機車停車位補足。 2. 基地東側規劃之公園用地為本計畫回饋之公共設施，後續由申請人負責開闢。且詳細設計內容須經本府新工處同意。故未來倘經本府評估或經審議決議公園有增設平面機車停車位之需求，後續仍可配合作適當規劃設計。 	依市都委會專案小組初步建議意見通過

案由	變更中和都市計畫(部分機關用地(機八)及住宅區(附)為住宅區)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第七案
說明	<p>壹、變更機關：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>國防部自82年起陸續推動「十年兵力規劃」、「精實案」、「精進案兩階段」、「精粹案」等兵力調整方案，又歷經「國防二法」等國防組織與兵力結構調整，致已開闢使用之土地、營區、彈藥庫及演習場地等，部分業已無使用需求，而現況為低度利用空間。因此，為落實公有土地活化目標，新北市各都市計畫區內低度利用之國軍營區等土地應適度配合地方政府都市發展需求予以檢討活化。</p> <p>查本市都市計畫範圍內國防部軍備局管有之營區土地共計約56處，後續無利用計畫者計4處機關用地，分別為本計畫所在中和都市計畫之天山東營區(機八)、板橋都市計畫之板橋營區(機三十三)、板橋(浮洲地區)都市計畫之新橋營區(機二)以及汐止都市計畫之保長坑營區(機九)。該4處營區應配合都市計畫及相關上位計畫指導，依都市發展之空間佈局策略，並檢視地區發展現況及公益設施需求，據以檢討營區未來土地使用方向。如此國防部軍備局可將活化再利用之收益，歸屬「國軍營舍及設施改建基金」保管及運用，另本市亦可創造更加適宜、便利及安全的生活環境及更優質的公共服務空間。</p> <p>本變更範圍位於中和都市計畫區之部分機關用地(機八)，原開闢為天山東營區供中和憲兵隊使用，惟未來已無軍事使用及地區公共設施之需求，又考量本計畫臨接捷運秀朗橋站，屬新北市捷運及鐵路場站周邊地區(配合大眾運輸發展導向策略)之核心範圍，爰由機關用地變更為住宅區，朝向高密度、複合使用之都市發展。</p>		

此外，本計畫原為公共設施用地，變更為住宅區應依本市都市計畫「公共設施用地檢討變更作業原則」辦理回饋，回饋比例以共同負擔不大於45%為前提。依國防部軍備局與本府合作辦理「新北市轄國防部管有營區土地專案通盤檢討案」，考量本案基地完整且符合大眾運輸導向開發之趨勢，雙方共識保留本案基地活化利用彈性，並綜整本市各地區之公共設施配置需求，採異地回饋方案，由國防部軍備局捐贈板橋都市計畫之板橋營區（機三十三）及板橋（浮洲地區）都市計畫之新橋營區（機二）與本府，作為本案之異地回饋標的。

考量本計畫閒置之營區土地確有活化再利用之必要，未來國防部軍備局取回之土地，將納入「國軍營舍及設施改建基金」保管及運用，以因應國家各項重大政經建設，充實國防戰備任務需要；且本計畫基地確屬本府推動大眾運輸發展導向策略之範圍，實屬本府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫，應盡速辦理變更以提升公有土地利用效率，爰經本府認定依都市計畫法第27條第1項第3款規定以「迅行變更」辦理都市計畫變更案。

伍、計畫範圍及面積

本案變更位置位於中和都市計畫區內，位於中和區東側，北側為捷運環狀線秀朗橋站，鄰近秀朗大橋。

本案變更範圍為新北市中和區秀峰段29、29-2、31、32、33（部分）、50（部分）及52-1（部分）地號等7筆土地。

陸、變更理由

一、變更範圍原址中和憲兵隊已撤廢，原公共設施用地軍事使用之目的已不存在。本計畫配合行政院活化國有土地之政策，變更低度利用軍事營區，提高公有土地利用效率。

二、新北市積極發展大眾運輸導向（TOD）政策，變更範圍大眾運輸可及性高，北側有陸橋與秀朗橋站相連，捷運秀朗橋北側捷運聯開基地已與捷運 Y8站共構興建商辦大樓發展商業機能，而南側（本基地範圍）亦應朝向 TOD 發展。規劃朝向高密度居住、生活支援消費服務等複合使用為方向。

三、本計畫配合周邊居住機能之區域定位，將軍事營區範圍內土地，連同部分機關用地（機八）與住宅區（附）一併變更為住宅區。

柒、變更內容

本案變更內容詳表1；變更計畫示意圖詳圖1。

捌、回饋計畫

一、回饋比例

考量新北市都市計畫由公共設施變更為可建築土地之回饋整體性及公平性，應依本市各行政區都市計畫通盤檢討案內「公共設施用地檢討變更原則」辦理回饋，回饋比例以共同負擔不大於45%為前提。因此，本計畫由機關用地變更為住宅區，應捐贈45%之土地價值予新北市政府。

二、土地價值計算基礎

依土地法、平均地權條例漲價歸公之土地政策，由公共設施用地變更為住宅區後，土地價值與使用強度大幅提高，故依本市都市計畫變更之原則，土地價值係應以變更後分區毗鄰之性質相同土地來計算價值。

三、回饋土地位置

國防部軍備局於本市共有4處應檢討活化營區，考量土地活化綜效，倘各基地再經分割回饋將不利開發利用且不具規模。因此，為維持個別營區土地完整性，並有利於後續整體規劃利用，本計畫採異地回饋辦理，即天山東營區變更後應回饋價值，以其他都市計畫區內由國防部軍備局持有之相同價值土地作為捐贈標的。

回饋土地包含板橋都市計畫之板橋營區（機三十三）及板橋（浮洲地區）都市計畫之新橋營區（機二），兩者之公告土地現值合計約等同於天山東營區變更應回饋之土地價值，故2處土地作為本計畫之回饋土地。

玖、實施進度及經費

本計畫由機關用地變更為住宅區，後續將由國防部軍備局納入「國軍營舍及設施改建基金」妥為運用。另應捐贈回饋之土地包含板橋都市計畫之板橋營區（機三十三）及板橋（浮洲地區）都市計畫之新橋營區（機二），並應由國防部軍備局與新北市政府簽訂協議書，規範捐贈事宜（含捐贈時點）等相關細節。

拾、辦理經過

一、辦理個案變更認定：111年7月7日新北府城都字第1111251195號函認定符合都市計畫法第27條第1項第3款。

二、公開展覽及說明會：自112年8月4日起公開展覽30日，112年8月21日於本市中和區公所4樓多媒體室舉行說明會，並於112年8月23日、24日、25日刊登於聯合報。

三、新北市都市計畫委員會專案小組會議：由本會彭委員光輝(召集人)、黃委員穗鵬、許委員阿雪、徐委員國城、孫委員振義、張委員聖琳等6位委員組成專案小組，於112年10月5日召開1次專案小組研商會議，會議紀錄如下：

(一)有關中和都市計畫機關用地(八)及住宅區(附)變更為住宅區部分，考量基地北側臨接秀朗橋捷運站，且周邊缺乏開放空間，為朝向大眾運輸導向發展及塑造良好都市景觀及完整之友善人行環境，建議於土地使用分區管制內容增訂退縮4公尺帶狀開放空間及於兩處街角留設長度及寬度至少10公尺以上之廣場式開放空間，以利串聯基地整體開放空間。

(二)有關新北市政府新聞局對於板橋(浮洲地區)都市計畫之「機關用地（機二）」使用需求情形，請於都市計畫書補充相關說明，並考量增加使用彈性之文字。

(三)考量中和都市計畫及板橋(浮洲地區)都市計畫皆為已主細計拆離之都市計畫區，爰修正主要計畫案名為「變更中和主要計畫（部分機關用地（機八）及住宅區（附）為住宅區）」案及「變更板橋（浮洲地區）主要計畫（住宅區（再）為機關用地）」案。

	<p>(四)本案專案小組已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，續提大會審議。</p> <p>拾壹、公民或團體陳情意見</p> <p>本案於公開展覽期間無收到人民或機關、團體陳情意見。</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 變更中和都市計畫（部分機關用地（機八）及住宅區（附）住宅區）
案變更內容綜理表

編號	變更位置	公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		變更內容		變更理由	備註		
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
1	機關用地 (機八) 東側 天山東營區	機關用地 (部分機八) (0.4792)	住宅區 (0.5068)	1. 變更範圍原址中和憲兵隊已撤廢，原公共設施用地軍事使用之目的已不存在。本計畫配合行政院活化國有土地之政策，變更低度利用軍事營區，提高公有土地利用效率。	變更範圍：秀峰段29部分、31、32部分、52-1部分、33部分、50部分等6筆土地。	依公開展覽內容通過。	依公開展覽內容通過。
2	天山東營區東側	住宅區(附) (0.0276)		2. 新北市積極發展大眾運輸導向（TOD）政策，變更範圍大眾運輸可及性高，基地北側有陸橋與捷運秀朗橋站相連。捷運秀朗橋北側捷運聯合開發基地已與捷運Y8站共構興建商辦大樓發展商業機能，而南側（本基地）亦應朝向 TOD 發展。爰本案朝高密度居住、生活支援消費服務等複合使用為規劃方向。 3. 本計畫配合周邊居住機能，將軍事營區範圍內產權亦屬國防部軍備局管有土地，包含部分機關用地（機八）與住宅區（附）一併變更為住宅區。	1. 變更範圍：秀峰段 29 部分、29-2、32 部分、33 部分等 4 筆土地。 2. 配合國防部軍備局 108 年 6 月 12 日備北工營字第 10800030 15 號函復確認天山東營區東側部分住宅區（附）實為營區範圍，故依其權屬及需求範圍一併納入變更。	依公開展覽內容通過。	依公開展覽內容通過。

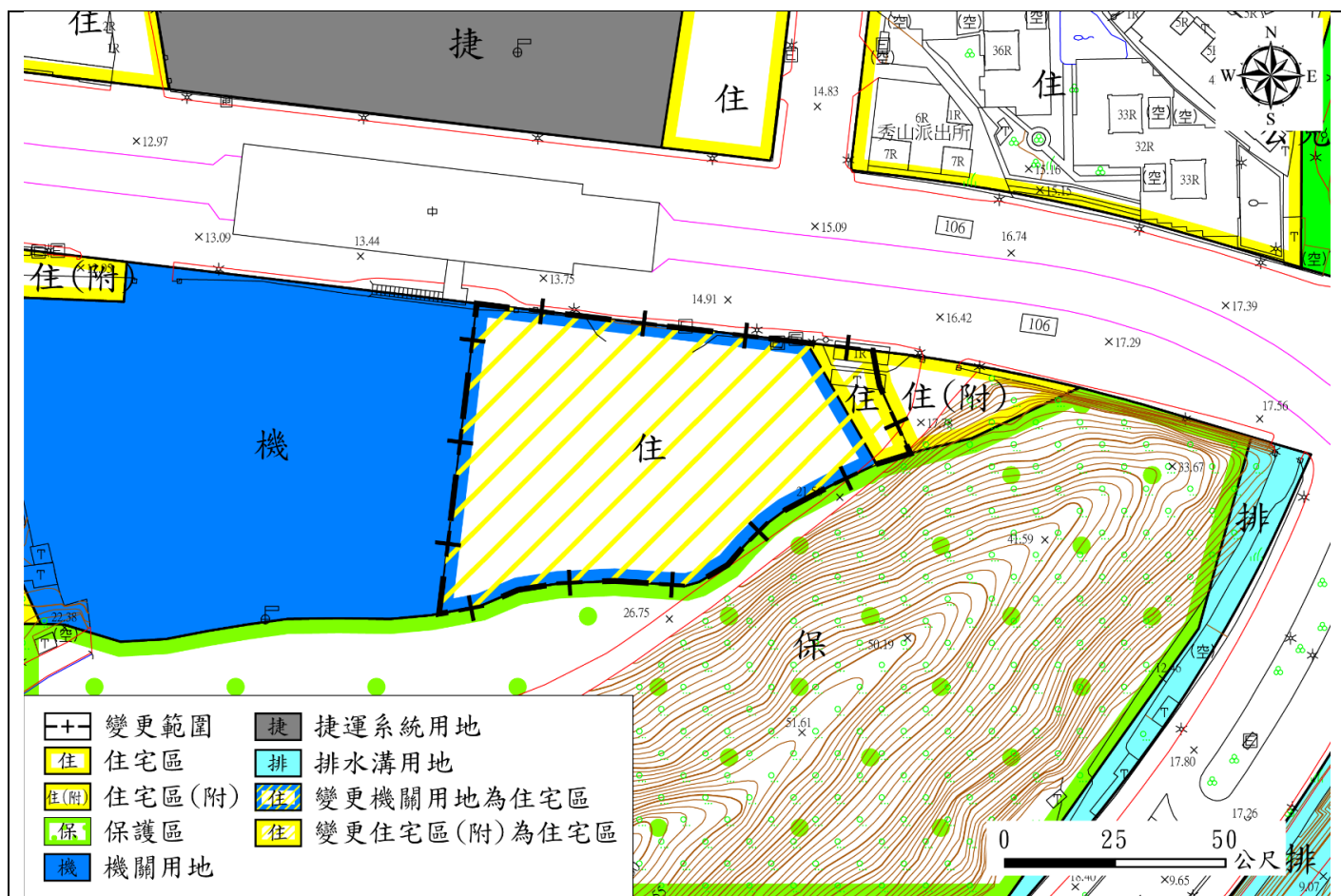


圖1 變更中和都市計畫（部分機關用地（機八）及住宅區（附）為住宅區）案變更內容示意圖

案由	變更中和細部計畫(部分機關用地(機八)及住宅區(附)為住宅區)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第八案
說明	<p>壹、變更機關：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>國防部自82年起陸續推動「十年兵力規劃」、「精實案」、「精進案兩階段」、「精粹案」等兵力調整方案，又歷經「國防二法」等國防組織與兵力結構調整，致已開闢使用之土地、營區、彈藥庫及演習場地等，部分業已無使用需求，而現況為低度利用空間。因此，為落實公有土地活化目標，新北市各都市計畫區內低度利用之國軍營區等土地應適度配合地方政府都市發展需求予以檢討活化。</p> <p>查本市都市計畫範圍內國防部軍備局管有之營區土地共計約56處，後續無利用計畫者計4處機關用地，分別為本計畫所在中和都市計畫之天山東營區(機八)、板橋都市計畫之板橋營區(機三十三)、板橋(浮洲地區)都市計畫之新橋營區(機二)以及汐止都市計畫之保長坑營區(機九)。該4處營區應配合都市計畫及相關上位計畫指導，依都市發展之空間佈局策略，並檢視地區發展現況及公益設施需求，據以檢討營區未來土地使用方向。如此國防部軍備局可將活化再利用之收益，歸屬「國軍營舍及設施改建基金」保管及運用，另本市亦可創造更加適宜、便利及安全的生活環境及更優質的公共服務空間。</p> <p>本變更範圍位於中和都市計畫區之部分機關用地(機八)，原開闢為天山東營區供中和憲兵隊使用，惟未來已無軍事使用及地區公共設施之需求，又考量本計畫臨接捷運秀朗橋站，屬新北市捷運及鐵路場站周邊地區(配合大眾運輸發展導向策略)之核心範圍，爰由機關用地變更為住宅區，朝向高密度、複合使用之都市發展。</p>		

此外，本計畫原為公共設施用地，變更為住宅區應依本市都市計畫「公共設施用地檢討變更作業原則」辦理回饋，回饋比例以共同負擔不大於45%為前提。依國防部軍備局與本府合作辦理「新北市轄國防部管有營區土地專案通盤檢討案」，考量本案基地完整且符合大眾運輸導向開發之趨勢，雙方共識保留本案基地活化利用彈性，並綜整本市各地區之公共設施配置需求，採異地回饋方案，由國防部軍備局捐贈板橋都市計畫之板橋營區（機三十三）及板橋（浮洲地區）都市計畫之新橋營區（機二）與本府，作為本案之異地回饋標的。

考量本計畫閒置之營區土地確有活化再利用之必要，未來國防部軍備局取回之土地，將納入「國軍營舍及設施改建基金」保管及運用，以因應國家各項重大政經建設，充實國防戰備任務需要；且本計畫基地確屬本府推動大眾運輸發展導向策略之範圍，實屬本府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫，應盡速辦理變更以提升公有土地利用效率，爰經本府認定依都市計畫法第27條第1項第3款規定以「迅行變更」辦理都市計畫變更案。

伍、計畫範圍及面積

本案變更位置位於中和都市計畫區內，位於中和區東側，北側為捷運環狀線秀朗橋站，鄰近秀朗大橋。

本案變更範圍為新北市中和區秀峰段29、29-2、31、32、33（部分）、50（部分）及52-1（部分）地號等7筆土地。

陸、變更理由

一、變更範圍原址中和憲兵隊已撤廢，原公共設施用地軍事使用之目的已不存在。本計畫配合行政院活化國有土地之政策，變更低度利用軍事營區，提高公有土地利用效率。

二、新北市積極發展大眾運輸導向（TOD）政策，變更範圍大眾運輸可及性高，北側有陸橋與秀朗橋站相連，捷運秀朗橋北側捷運聯開基地已與捷運 Y8站共構興建商辦大樓發展商業機能，而南側（本基地範圍）亦應朝向 TOD 發展。規劃朝向高密度居住、生活支援消費服務等複合使用為方向。

三、本計畫配合周邊居住機能之區域定位，將軍事營區範圍內土地，連同部分機關用地（機八）與住宅區（附）一併變更為住宅區。

柒、變更內容

一、本案變更內容詳表1；變更計畫示意圖詳圖1。

二、本計畫檢討土地使用管制要點內容，依111年9月12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）（第二階段）」案之土地使用分區管制要點，據以為檢討基準，配合修訂條文，對照內容詳表2。

捌、回饋計畫

一、回饋比例

考量新北市都市計畫由公共設施變更為可建築土地之回饋整體性及公平性，應依本市各行政區都市計畫通盤檢討案內「公共設施用地檢討變更原則」辦理回饋，回饋比例以共同負擔不大於45%為前提。因此，本計畫由機關用地變更為住宅區，應捐贈45%之土地價值予新北市政府。

二、土地價值計算基礎

依土地法、平均地權條例漲價歸公之土地政策，由公共設施用地變更為住宅區後，土地價值與使用強度大幅提高，故依本市都市計畫變更之原則，土地價值係應以變更後分區毗鄰之性質相同土地來計算價值。

三、回饋土地位置

國防部軍備局於本市共有4處應檢討活化營區，考量土地活化綜效，倘各基地再經分割回饋將不利開發利用且不具規模。因此，為維持個別營區土地完整性，並有利於後續整體規劃利用，本計畫採異地回饋辦理，即天山東營區變更後應回饋價值，以其他都市計畫區內由國防部軍備局持有之相同價值等土地作為捐贈標的。

回饋土地包含板橋都市計畫之板橋營區（機三十三）及板橋（浮洲地區）都市計畫之新橋營區（機二），兩者之公

告土地現值合計約等同於天山東營區變更應回饋之土地價值，故2處土地作為本計畫之回饋土地。

玖、事業及財務計畫

本計畫由機關用地變更為住宅區，後續由國防部軍備局歸屬「國軍營舍及設施改建基金」保管及運用。應捐贈回饋之土地包含板橋都市計畫板橋營區（機三十三）、板橋（浮洲地區）都市計畫新橋營區（機二），並應與新北市政府簽訂協議書，規範捐贈事宜（含捐贈時點）等相關細節。

拾、辦理經過

一、辦理個案變更認定：111年7月7日新北府城都字第1111251195號函認定符合都市計畫法第27條第1項第3款。

二、公開展覽及說明會：自112年8月4日起公開展覽30日，112年8月21日於本市中和區公所4樓多媒體室舉行說明會，並於112年8月23日、24日、25日刊登於聯合報。

三、新北市都市計畫委員會專案小組會議：由本會彭委員光輝(召集人)、黃委員穗鵬、許委員阿雪、徐委員國城、孫委員振義、張委員聖琳等6位委員組成專案小組，於112年10月5日召開1次專案小組研商會議，會議紀錄如下：

(一)有關中和都市計畫機關用地(八)及住宅區(附)變更為住宅區部分，考量基地北側臨接秀朗橋捷運站，且周邊缺乏開放空間，為朝向大眾運輸導向發展及塑造良好都市景觀及完整之友善人行環境，建議於土地使用分區管制內容增訂退縮4公尺帶狀開放空間及於兩處街角留設長度及寬度至少10公尺以上之廣場式開放空間，以利串聯基地整體開放空間。

(二)有關新北市政府新聞局對於板橋(浮洲地區)都市計畫之「機關用地（機二）」使用需求情形，請於都市計畫書補充相關說明，並考量增加使用彈性之文字。

(三)考量中和都市計畫及板橋(浮洲地區)都市計畫皆為已主細計拆離之都市計畫區，爰修正主要計畫案名為「變更中和主要計畫（部分機關用地（機八）及住宅區（附）

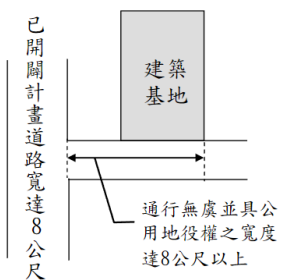
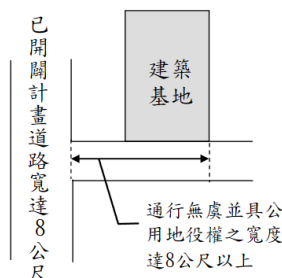
	<p>為住宅區)」案及「變更板橋（浮洲地區）主要計畫（住宅區（再）為機關用地）」案。</p> <p>(四)本案專案小組已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，續提大會審議。</p> <p>拾壹、公民或團體陳情意見</p> <p>本案於公開展覽期間無收到人民或機關、團體陳情意見。</p> <p>拾貳、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>



表1 變更中和細部計畫（部分機關用地（機八）及住宅區（附）為住宅區）案變更內容綜理表

編號	變更位置	公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		變更內容		變更理由	備註		
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
1	機關用地 (機八) 東側 天山東營區	機關用地 (部分 機八) (0.4792)	住宅區 (0.5068)	1. 變更範圍原址中和憲兵隊已撤廢，原公共設施用地軍事使用之目的已不存在。本計畫配合行政院活化國有土地之政策，變更低度利用軍事營區，提高公有土地利用效率。	變更範圍：秀峰段29部分、31、32部分、52-1部分、33部分、50部分等6筆土地。	依公開展覽內容通過。	依公開展覽內容通過。
2	天山東營區東側	住宅區 (附) (0.0276)		2. 新北市積極發展大眾運輸導向(TOD)政策，變更範圍大眾運輸可及性高，基地北側有陸橋與捷運秀朗橋站相連。捷運秀朗橋北側捷運聯合開發基地已與捷運 Y8站共構興建商辦大樓發展商業機能，而南側（本基地）亦應朝向 TOD 發展。爰本案朝高密度居住、生活支援消費服務等複合使用為規劃方向。	1. 變更範圍：秀峰段 29 部分、29-2、32 部分、33 部分等 4 筆土地。 2. 配合軍備局 108 年 6 月 12 日備北工營字第 1080003015 號函復確認天山東營區東側部分住宅區(附)實為營區範圍，故依其權屬及需求範圍一併納入變更。	依公開展覽內容通過。	依公開展覽內容通過。
				3. 本計畫配合周邊居住機能，將軍事營區範圍內產權亦屬國防部軍備局管有土地，包含部分機關用地（機八）與住宅區（附）一併變更為住宅區。			



表2 變更中和細部計畫（部分機關用地（機八）及住宅區（附）為住宅區）案土地使用管制要點修訂前後對照表


現行條文			公開展覽條文				市都委會專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
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：			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：				維持現行條文。修正理由：本案變更後住宅區回歸中和都市計畫通案之住宅區規定辦理。另增額容積相關條文增訂於土地使用分區管制要點第 17 點。	依市都委會專案小組初步建議意見修正條文通過。
			土地使用分區種類	建蔽率	容積率	備註		
			住宅區	依施行細則規定辦理	300%			
			住宅區	依施行細則規定辦理	300%			
			住宅區 (86/04/28)發布實施「變更中和都市計畫（部分工業區為住宅區、綠帶）」案	40%	260%			
			住宅區 (86/04/28)發布實施「變更中和都市計畫（部分工業區為住宅區、綠帶）」案	40%	260%			
			商業區	依施行細則規定辦理	440%			
			商業區	依施行細則規定辦理	440%			
			工業區(含乙種及特種工業區)	依施行細則規定辦理	210%			
			工業區(含乙種及特種工業區)	依施行細則規定辦理	210%			
			保存區	50%	160%			
			社會福利專用區(附)	60%	210%			
			宗教專用區(附)	60%	160%			
			住宅區 <u>「變更中和細部計畫（部分機關用地（機八）及住宅區（附）為住宅區）案」</u>	<u>依施行細則規定辦理</u>	<u>300%</u>	<u>本基地得依「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）」及相關規定申請增額容積。</u>		
			住宅區 (86/04/28)發布實施「變更中和都市計畫（部分工業區為住宅區、綠帶）」案	40%	260%			
			商業區	依施行細則規定辦理	440%			
			工業區(含乙種及特種工業區)	依施行細則規定辦理	210%			
			保存區	50%	160%			
			社會福利專用區(附)	60%	210%			
			宗教專用區(附)	60%	160%			

現行條文			公開展覽條文				市都委會專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
文教區(供南山高中使用)	50%	200%	文教區(供南山高中使用)	50%	200%			
<p>依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳附圖一】。</p> <p>【附圖一】依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上。</p> 			<p>依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳附圖一】。</p> <p>【附圖一】依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上。</p>  <p>變更理由：</p> <p>變更範圍大眾運輸可及性高，北側有陸橋與捷運秀朗橋站相連，本計畫變更為住宅區後，應規劃朝向高密度居住、生活支援消費服務等複合使用為方向。爰依市府大眾運輸導向發展政策，將變更範圍納入增額容積適用範圍。故變更範圍得依「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）」及相關規定申請增額容積。</p>					

現行條文	公開展覽 條文	市都委會專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
<p>十五、本計畫區內下列地區之建築基地退縮規定如下，其中第(一)~(三)及(五)項退縮範圍不得設置圍牆並應開放公眾通行使用，並得計入法定空地及前側院。惟下列各項因基地情況特殊經都設會審議通過者，不在此限：</p> <p>(一)為配合瓦礫溝綠色廊道規劃構想，建築基地面臨瓦礫溝綠地或瓦礫溝綠地兩側計畫道路者，應自該道路用地境界線或綠地用地區界線退縮 3 公尺建築，並應設置植栽【詳見附圖四】</p> <p>【附圖四】臨瓦礫溝側建築基地指定退縮地區。</p>  <p>(二)乙種工業區臨橋和路、建一路、中山路二段(中正路與建一路間路段)、板南路(捷運環狀線中原站與立言街間路段)、連城路(中正路與景平路間路段)者，應自該道路境界線退縮 6 公尺建築。【詳見附圖五】</p>	<p>-</p>	<p>十五、本計畫區內下列地區之建築基地退縮規定如下，其中第(一)~(三)及(五)~(六)項退縮範圍不得設置圍牆並應開放公眾通行使用，並得計入法定空地及前側院。惟下列各項因基地情況特殊經都設會審議通過者，不在此限：</p> <p>(一)為配合瓦礫溝綠色廊道規劃構想，建築基地面臨瓦礫溝綠地或瓦礫溝綠地兩側計畫道路者，應自該道路用地境界線或綠地用地區界線退縮 3 公尺建築，並應設置植栽【詳見附圖四】</p> <p>【附圖四】臨瓦礫溝側建築基地指定退縮地區。</p>  <p>(二)乙種工業區臨橋和路、建一路、中山路二段(中正路與建一路間路段)、板南路(捷運環狀線中原站與立言街間路段)、連城路(中正路與景平路間路段)者，應自該道路境界線退縮 6 公尺建築。【詳見附圖五】</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見修正條文通過。</p>

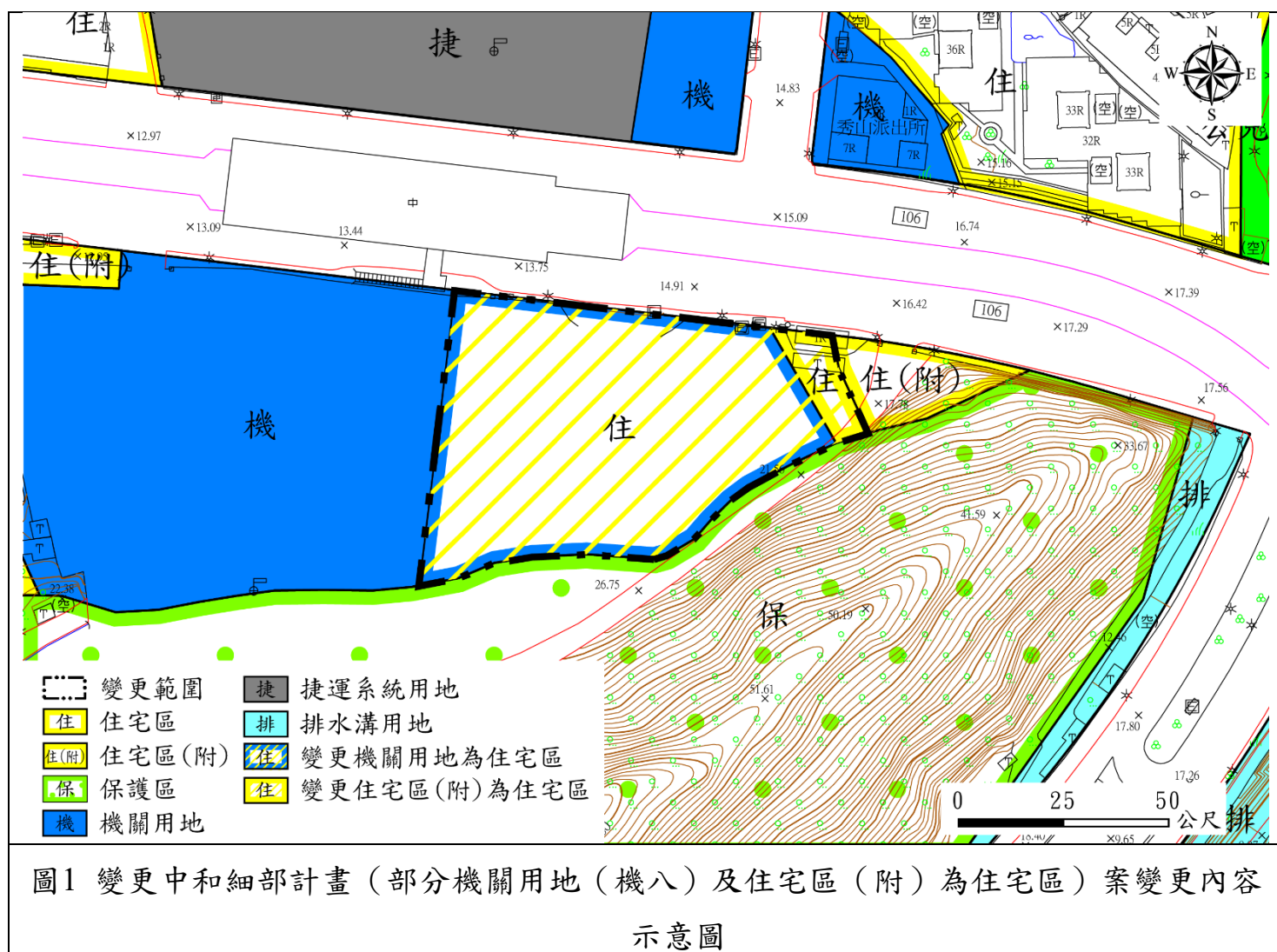
現行條文	公開展覽 條文	市都委會專案小組初步建議意見修正條文	市都委會 決議
<p>【附圖五】乙種工業區臨道路側建築基地指定退縮。</p>  <p>(三)中山路三段與中山路三段 63 巷口住宅區土地，應自 63 巷道路境界線退縮 1 公尺建築，不得設置植栽及障礙物，需供緊急防災救災通道使用，未來視情形辦理都市計畫變更作為道路使用。另前開住宅區東側乙種工業區土地應自道路境界線退縮 1 公尺建築，社會福利專用區、機關用地及南側住宅區土地則自該道路境界線退縮 2 公尺建築。【詳見附圖六】</p> <p>【附圖六】中山路三段 63 巷指定退縮。</p> 		<p>【附圖五】乙種工業區臨道路側建築基地指定退縮。</p>  <p>(三)中山路三段與中山路三段 63 巷口住宅區土地，應自 63 巷道路境界線退縮 1 公尺建築，不得設置植栽及障礙物，需供緊急防災救災通道使用，未來視情形辦理都市計畫變更作為道路使用。另前開住宅區東側乙種工業區土地應自道路境界線退縮 1 公尺建築，社會福利專用區、機關用地及南側住宅區土地則自該道路境界線退縮 2 公尺建築。【詳見附圖六】</p> <p>【附圖六】中山路三段 63 巷指定退縮。</p> 	

現行條文	公開展覽 條文	市都委會專案小組初步建議意見修正條文	市都委會 決議
<p>(四)91 年 10 月 18 日發布實施「擬定中和都市計畫（安邦新村老舊眷村改建細部計畫）」案之住宅區面臨計畫道路部分應至少退縮五公尺設置人行步道並植栽喬木綠化建築，其餘部分應自基地境界線至少退縮三公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。另公共設施面臨計畫道路部分應至少退縮五公尺，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(五)住宅區臨圓通路 294 巷及 296 巷者，應自該道路境界線退縮 2 公尺供車輛通行使用，並應參照建築技術規則建築設計施工編有關汽車迴車道之設置標準留設汽車迴車道。【詳見附圖七】</p> <p>【附圖七】圓通路 294 巷及 296 巷指定退縮。</p> 		<p>(四)91 年 10 月 18 日發布實施「擬定中和都市計畫（安邦新村老舊眷村改建細部計畫）」案之住宅區面臨計畫道路部分應至少退縮五公尺設置人行步道並植栽喬木綠化建築，其餘部分應自基地境界線至少退縮三公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。另公共設施面臨計畫道路部分應至少退縮五公尺，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(五)住宅區臨圓通路 294 巷及 296 巷者，應自該道路境界線退縮 2 公尺供車輛通行使用，並應參照建築技術規則建築設計施工編有關汽車迴車道之設置標準留設汽車迴車道。【詳見附圖七】</p> <p>【附圖七】圓通路 294 巷及 296 巷指定退縮。</p>  <p>(六)<u>「變更中和細部計畫（部分機關用地（機八）及住宅區（附）為住宅區）案」之住宅區北側臨景平路、東側臨住宅區（附），及西側臨機關用地，應自該道路境界線或區界線至少退縮 4 公尺建</u></p>	

現行條文	公開展覽 條文	市都委會專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
		<p>築，留設帶狀開放空間。基地東北側及西北側應設置長度與寬度至少 10 公尺以上之廣場式開放空間。【詳見附圖八】</p> <p>【附圖八】原天山東營區指定退縮</p>  <p>變更理由：</p> <p>基地北側臨接秀朗橋捷運站，為朝向大眾運輸導向發展及塑造良好都市景觀及完整之友善人行環境，訂定住宅區基地退縮建築及留設廣場之規定。</p>	
-	-	<p>十七、計畫區得依「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）」案相關規定申請增額容積，其適用範圍詳附圖九。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見修正條文通過。

現行條文	公開展覽 條文	市都委會專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
		 <p>變更理由：</p> <p>變更範圍大眾運輸可及性高，北側有陸橋與捷運秀朗橋站相連，本計畫變更為住宅區後，應規劃朝向高密度居住、生活支援消費服務等複合使用為方向。爰依市府大眾運輸導向發展政策，將變更範圍納入增額容積適用範圍。故變更範圍得依「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）」及相關規定申請增額容積。</p>	
十七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後，據以執行。	-	<p>十八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後，據以執行。</p> <p>變更理由：點次調整。</p>	依市都委會專

現行條文	公開展覽 條文	市都委會專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
			案小組初步建議意見修正條文通過。



案由	變更板橋（浮洲地區）都市計畫（住宅區（再）為機關用地）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第九案
說明	<p>壹、變更機關：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>國防部自82年起陸續推動「十年兵力規劃」、「精實案」、「精進案兩階段」、「精粹案」等兵力調整方案，又歷經「國防二法」等國防組織與兵力結構調整，致已開闢使用之土地、營區、彈藥庫及演習場地等，部分業已無使用需求，而現況為低度利用空間。因此，為落實公有土地活化目標，新北市各都市計畫區內低度利用之國軍營區等土地應適度配合地方政府都市發展需求予以檢討活化。</p> <p>查本市都市計畫範圍內國防部軍備局管有之營區土地共計約56處，後續無利用計畫者計4處機關用地，分別為中和都市計畫之天山東營區（機八）、板橋都市計畫之板橋營區（機三十三）、汐止都市計畫之保長坑營區（機九）以及本計畫所在之板橋（浮洲地區）都市計畫之新橋營區（機二）。該4處營區應配合都市計畫及相關上位計畫指導，依都市發展之空間佈局策略，並檢視地區發展現況及公益設施需求，據以檢討營區未來土地使用方向。如此國防部軍備局可將活化再利用之收益，歸屬「國軍營舍及設施改建基金」保管及運用，另本市亦可創造更加適宜、便利及安全的生活環境及更優質的公共服務空間。</p> <p>計畫範圍原開闢為新橋營區使用，惟未來已無軍事使用之需求，又本府新聞局考量計畫範圍地理位置優越、鄰近國立臺灣藝術大學，並與專責典藏影視聽資產的國家電影及視聽文化中心南北對望，具有文創影視人才匯聚之便，爰規劃作為複合式影視基地。本計畫原土地產權為國有，管理機關為國防部軍備局，因該局與本府合作辦理「新北市轄國防部管有營區土地專案通盤檢討</p>		

案」，雙方共識於「變更中和都市計畫（部分機關用地（機八）及住宅區（附）為住宅區）」案內，將天山東營區由公共設施用地變更為住宅區，並回饋本計畫範圍土地予新北市政府。

本計畫範圍於91年2月4日北府城規字第09100402822號公告實施「擬定板橋（浮洲地區）主要計畫案」中，劃定為機關用地（機二），並規範供國防部使用，而本計畫將機關用地作為複合式影視基地使用，故刪除供國防部使用之文字規範。此外，本計畫範圍周邊尚有部分國公有土地屬住宅區（再），本次一併釐正為機關用地。

伍、計畫範圍及面積

本案變更位置位於板橋（浮洲地區）都市計畫南側，西臨大觀路二段。基地北側以力行段1086地號為界，東以公園用地為界，南主要以國中用地為界，西以道路用地為界。

本案變更範圍為新北市板橋區力行段1121、1121-1、1121-2、1122-1、1125-1、1125-2（部分）、1126-1（部分）、1126-2地號等8筆土地，面積為0.2946公頃。

陸、變更理由

一、本機關用地（機二）於91年2月4日發布實施之「擬定板橋（浮洲地區）主要計畫」案中載明「供國防部使用」，惟變更範圍已無軍事使用需求，考量本案變更範圍未來變更後由本府新聞局整體規劃，作為複合式影視基地發展，除規劃展覽互動空間、攝影棚及行政辦公區外，亦將提供停車空間以滿足公共使用之停車需求。故為有效利用土地，刪除供國防部使用之規定。

二、考量基地完整性及縫合都市計畫分區，將因合宜住宅變更後遺留之部分無法使用之住宅區（再），產權屬國防部軍備局所有部分（力行段1121-1、1121-2地號）及本市管有之公有土地（部分力行段1125-2、部分1126-1地號）變更為機關用地（機二），以縫合邊界、避免畸零地產生，促進土地有效利用。

柒、變更內容

本案變更內容詳表1；變更計畫示意圖詳圖1。

捌、實施進度及經費

依「變更中和都市計畫(部分機關用地(機八)、住宅區(附)為住宅區)」案，該計畫變更範圍(天山東營區)由國防部軍備局管有，並由公共設施用地變更為住宅區，應比照本市公共設施用地專案通盤檢討原則，回饋45%土地價值，故以同樣為國防部軍備局管有之本計畫範圍及板橋都市計畫之板橋營區(機三十三)作為回饋標的，捐贈予新北市政府。

玖、辦理經過

一、辦理個案變更認定：111年7月7日新北府城都字第1111251195號函認定符合都市計畫法第27條第1項第3款。

二、公開展覽及說明會：自112年8月4日起公開展覽30日，112年8月21日於新北市政府28樓西側都委會會議室舉行說明會，並於112年8月23日、24日、25日刊登於聯合報。

三、新北市都市計畫委員會專案小組會議：由本會彭委員光輝(召集人)、黃委員穗鵬、許委員阿雪、徐委員國城、孫委員振義、張委員聖琳等6位委員組成專案小組，於112年10月5日召開1次專案小組研商會議，會議紀錄如下：

(一)有關中和都市計畫機關用地(八)及住宅區(附)變更為住宅區部分，考量基地北側臨接秀朗橋捷運站，且周邊缺乏開放空間，為朝向大眾運輸導向發展及塑造良好都市景觀及完整之友善人行環境，建議於土地使用分區管制內容增訂退縮4公尺帶狀開放空間及於兩處街角留設長度及寬度至少10公尺以上之廣場式開放空間，以利串聯基地整體開放空間。

(二)有關新北市政府新聞局對於板橋(浮洲地區)都市計畫之「機關用地(機二)」使用需求情形，請於都市計畫書補充相關說明，並考量增加使用彈性之文字。

(三)考量中和都市計畫及板橋(浮洲地區)都市計畫皆為已主細計拆離之都市計畫區，爰修正主要計畫案名為「變更

	<p>中和主要計畫（部分機關用地（機八）及住宅區（附）為住宅區）」案及「變更板橋（浮洲地區）主要計畫（住宅區（再）為機關用地）」案。</p> <p>(四)本案專案小組已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，續提大會審議。</p> <p>拾、公民或團體陳情意見</p> <p>本案於公開展覽期間無收到人民或機關、團體陳情意見。</p> <p>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、依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 變更板橋（浮洲地區）都市計畫（住宅區（再）為機關用地）案變更內容綜理表

編號	變更位置	公開展覽內容				市都委會 專案小組 初步建議 意見	市都委會 決議
		變更內容		變更理由	備註		
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
1	機關用地 (機二) 新橋營區	刪除機關用地(機二)指定用途		91年「擬定板橋(浮洲地區)主要計畫案」規定本機關用地(機二)供國防部使用。惟變更範圍已無軍事使用需求。考量本案變更範圍未來變更後由本府新聞局整體規劃，作為複合式影視基地發展，除規劃展覽互動空間、攝影棚及行政辦公區外，亦將提供停車空間以滿足公共使用之停車需求。故為有效利用土地，刪除供國防部使用之規定。	變更範圍包括4筆土地：力行段1121、1122-1、1125-1及1126-2地號。	依公開展覽內容通過。	依公開展覽內容通過。
2	機關用地 (機二) 新橋營區 周邊	住宅區 (再) (0.0305)	機關用地 (0.0305)	考量基地完整性及縫合都市計畫分區，將因合宜住宅變更後遺留之部分無法使用之住宅區(再)，變更為機關用地(機二)，以縫合邊界、避免畸零地產生，並促進土地有效利用。	變更範圍包括4筆土地：力行段1121-1、1121-2、1125-2部分及1126-1部分地號。	依公開展覽內容通過。	依公開展覽內容通過。

表2 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費(萬元)		主辦 單位	經費來源
		徵 購	區段 徵收	市地 重劃	捐贈 土地	其他	土地徵購 費及地上 物補償費	工程費		
板橋(浮洲 地區)都市 計畫新橋 營區(機 二)	0.2946	-	-	-	V	V	-	-	新北市政府	由「變更中和都市 計畫(部分機關用 地(機八)、住宅區 (附)為住宅區)」 案捐贈回饋予新北 市政府。

註1：表內實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

註2：本開發經費及預定完成期限，得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。

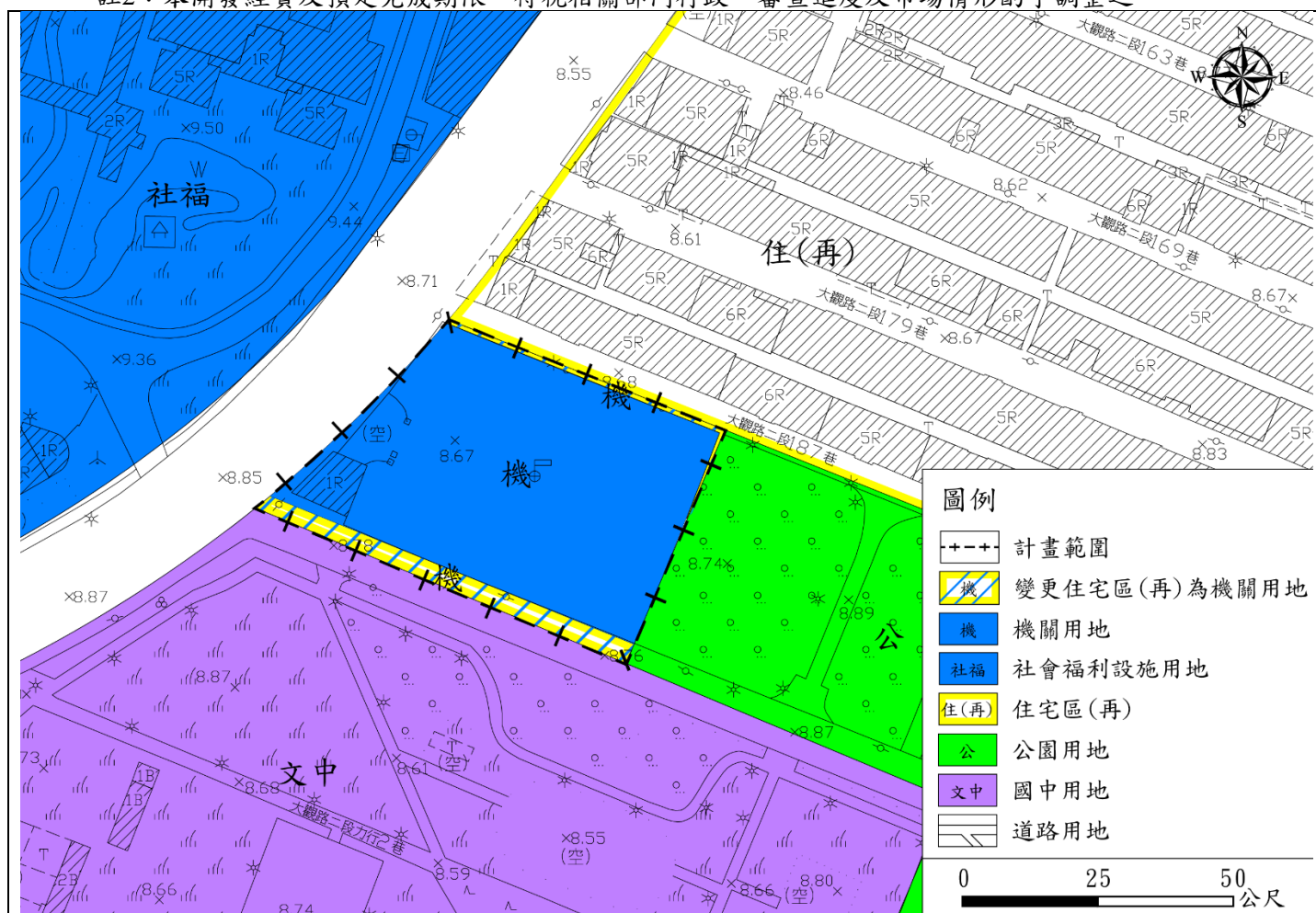


圖1 變更板橋(浮洲地區)都市計畫(住宅區(再)為機關用地)案示意圖

案由	變更板橋（浮洲地區）細部計畫（住宅區（再）為機關用地）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第十案
說明	<p>壹、變更機關：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>國防部自82年起陸續推動「十年兵力規劃」、「精實案」、「精進案兩階段」、「精粹案」等兵力調整方案，又歷經「國防二法」等國防組織與兵力結構調整，致已開闢使用之土地、營區、彈藥庫及演習場地等，部分業已無使用需求，而現況為低度利用空間。因此，為落實公有土地活化目標，新北市各都市計畫區內低度利用之國軍營區等土地應適度配合地方政府都市發展需求予以檢討活化。</p> <p>查本市都市計畫範圍內國防部軍備局管有之營區土地共計約56處，後續無利用計畫者計4處機關用地，分別為中和都市計畫之天山東營區（機八）、板橋都市計畫之板橋營區（機三十三）、汐止都市計畫之保長坑營區（機九）以及本計畫所在之板橋（浮洲地區）都市計畫之新橋營區（機二）。該4處營區應配合都市計畫及相關上位計畫指導，依都市發展之空間佈局策略，並檢視地區發展現況及公益設施需求，據以檢討營區未來土地使用方向。如此國防部軍備局可將活化再利用之收益，歸屬「國軍營舍及設施改建基金」保管及運用，另本市亦可創造更加適宜、便利及安全的生活環境及更優質的公共服務空間。</p> <p>計畫範圍原開闢為新橋營區使用，惟未來已無軍事使用之需求，又本府新聞局考量計畫範圍地理位置優越、鄰近國立臺灣藝術大學，並與專責典藏影視聽資產的國家電影及視聽文化中心南北對望，具有文創影視人才匯聚之便，爰規劃作為複合式影視基地。本計畫原土地產權為國有，管理機關為國防部軍備局，因該局與本府合作辦理「新北市轄國防部管有營區土地專案通盤檢討</p>		

案」，雙方共識於「變更中和都市計畫（部分機關用地（機八）及住宅區（附）為住宅區）」案內，將天山東營區由公共設施用地變更為住宅區，並回饋本計畫範圍土地予新北市政府。

本計畫範圍於91年2月4日北府城規字第09100402822號公告實施「擬定板橋（浮洲地區）主要計畫案」中，劃定為機關用地（機二），並規範供國防部使用，而本計畫將機關用地作為複合式影視基地使用，故刪除供國防部使用之文字規範。此外，本計畫範圍周邊尚有部分國公有土地屬住宅區（再），本次一併釐正為機關用地。

伍、計畫範圍及面積

本案變更位置位於板橋（浮洲地區）都市計畫南側，西臨大觀路二段。基地北側以力行段1086地號為界，東以公園用地為界，南主要以國中用地為界，西以道路用地為界。

本案變更範圍為新北市板橋區力行段1121、1121-1、1121-2、1122-1、1125-1、1125-2（部分）、1126-1（部分）、1126-2地號等8筆土地，面積為0.2946公頃。

陸、變更理由

一、本機關用地（機二）於91年2月7日發布實施之「擬定板橋（浮洲地區）細部計畫」案中載明「供國防部使用」，惟變更範圍已無軍事使用需求，考量本案變更範圍未來變更後由本府新聞局整體規劃，作為複合式影視基地發展，除規劃展覽互動空間、攝影棚及行政辦公區外，亦將提供停車空間以滿足公共使用之停車需求。故為有效利用土地，刪除供國防部使用之規定。

二、考量基地完整性及縫合都市計畫分區，將因合宜住宅變更後遺留之部分無法使用之住宅區（再），產權屬國防部軍備局所有部分（力行段1121-1、1121-2地號）及本市管有之公有土地（部分力行段1125-2、部分1126-1地號）變更為機關用地（機二），以縫合邊界、避免畸零地產生，促進土地有效利用。

柒、變更內容

本案變更內容詳表1；變更計畫示意圖詳圖1。

捌、事業及財務計畫

依「變更中和都市計畫(部分機關用地(機八)、住宅區(附)為住宅區)」案，該計畫變更範圍(天山東營區)由國防部軍備局管有，並由公共設施用地變更為住宅區，應比照本市公共設施用地專案通盤檢討原則，回饋45%土地價值，故以同樣為國防部軍備局管有之本計畫範圍及板橋都市計畫之板橋營區(機三十三)作為回饋標的，捐贈予新北市政府。

玖、辦理經過

一、辦理個案變更認定：111年7月7日新北府城都字第1111251195號函認定符合都市計畫法第27條第1項第3款。

二、公開展覽及說明會：自112年8月4日起公開展覽30日，112年8月21日於新北市政府28樓西側都委會會議室舉行說明會，並於112年8月23日、24日、25日刊登於聯合報。

三、新北市都市計畫委員會專案小組會議：由本會彭委員光輝(召集人)、黃委員穗鵬、許委員阿雪、徐委員國城、孫委員振義、張委員聖琳等6位委員組成專案小組，於112年10月5日召開1次專案小組研商會議，會議紀錄如下：

(一)有關中和都市計畫機關用地(八)及住宅區(附)變更為住宅區部分，考量基地北側臨接秀朗橋捷運站，且周邊缺乏開放空間，為朝向大眾運輸導向發展及塑造良好都市景觀及完整之友善人行環境，建議於土地使用分區管制內容增訂退縮4公尺帶狀開放空間及於兩處街角留設長度及寬度至少10公尺以上之廣場式開放空間，以利串聯基地整體開放空間。

(二)有關新北市政府新聞局對於板橋(浮洲地區)都市計畫之「機關用地(機二)」使用需求情形，請於都市計畫書補充相關說明，並考量增加使用彈性之文字。

(三)考量中和都市計畫及板橋(浮洲地區)都市計畫皆為已主細計拆離之都市計畫區，爰修正主要計畫案名為「變更

	<p>中和主要計畫（部分機關用地（機八）及住宅區（附）為住宅區）」案及「變更板橋（浮洲地區）主要計畫（住宅區（再）為機關用地）」案。</p> <p>(四)本案專案小組已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，續提大會審議。</p> <p>拾、公民或團體陳情意見</p> <p>本案於公開展覽期間無收到人民或機關、團體陳情意見。</p> <p>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、依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 變更板橋（浮洲地區）細部計畫（住宅區（再）為機關用地）案變更內容綜理表

編號	變更位置	公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		變更內容		變更理由	備註		
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
1	機關用地（機二） 新橋營區	刪除機關用地（機二）指定用途		91年「擬定板橋（浮洲地區）主要計畫案」規定本機關用地（機二）供國防部使用。惟變更範圍已無軍事使用需求。考量本案變更範圍未來變更後由本府新聞局整體規劃，作為複合式影視基地發展，除規劃展覽互動空間、攝影棚及行政辦公區外，亦將提供停車空間以滿足公共使用之停車需求。故為有效利用土地，刪除供國防部使用之規定。	變更範圍包括4筆土地：力行段1121、1122-1、1125-1及1126-2地號。	依公開展覽內容通過。	依公開展覽內容通過。
2	機關用地（機二） 新橋營區 周邊	住宅區（再） (0.0305)	機關用地 (0.0305)	考量基地完整性及縫合都市計畫分區，將因合宜住宅變更後遺留之部分無法使用之住宅區（再），變更為機關用地（機二），以縫合邊界、避免畸零地產生，並促進土地有效利用。	變更範圍包括4筆土地：力行段1121-1、1121-2、1125-2部分及1126-1部分地號。	依公開展覽內容通過。	依公開展覽內容通過。

表2 事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費(萬元)		主辦 單位	經費來源
		徵 購	區段 徵收	市地 重劃	捐贈 土地	其他	土地徵購 費及地上 物補償費	工程費		
板橋(浮洲 地區)都市 計畫新橋 營區(機 二)	0.2946	-	-	-	V	V	-	-	新北市政府	由「變更中和都市 計畫(部分機關用 地(機八)、住宅區 (附)為住宅區)」 案捐贈回饋予新北 市政府。

註1：表內實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

註2：本開發經費及預定完成期限，得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。

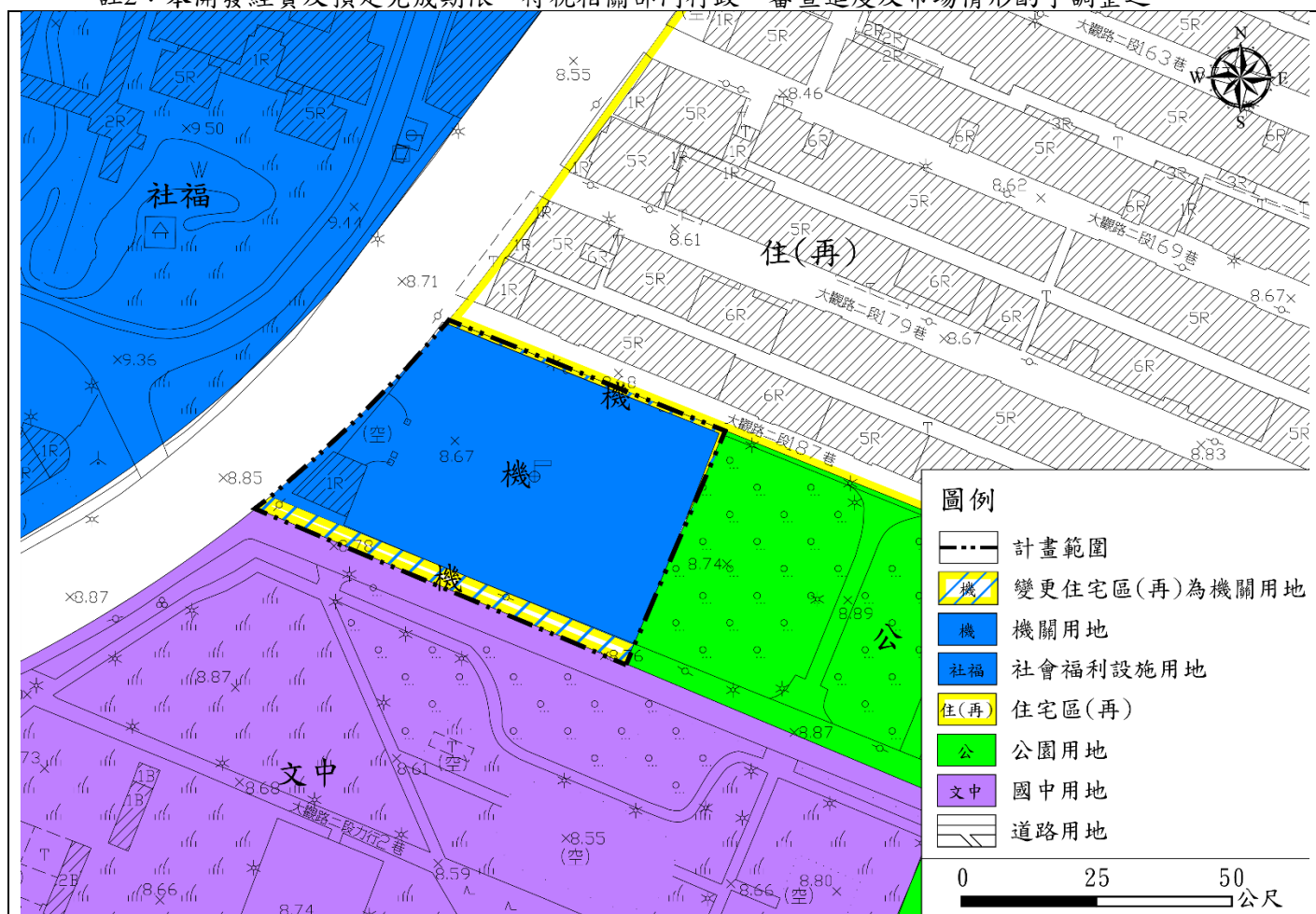


圖1 變更板橋（浮洲地區）細部計畫（住宅區（再）為機關用地）案示意圖