

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161
號11樓
承辦人：吳欣怡
電話：(02)29603456 分機7151
傳真：(02)89650936
電子信箱：aa7123@ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國111年5月6日

發文字號：新北府城審字第1110840074號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000RRQ5DA）

主旨：檢送111年4月29日新北市都市計畫委員會第140次會議紀
錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年4月22日新北府城審字第1110729885號開會通
知單辦理。
- 二、為推動節能減碳政策，可逕上本府城鄉發展局網站（網址：
<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>），點選「主題專區」
之「都市計畫」項下之「都委會會議紀錄」項下之「都委
會大會會議紀錄」查閱。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、王委員榮進、姚委員克勛、宋委員立堯、
黃委員穗鵬、孫委員振義、賀委員士庶、黃委員敏修(不含附件)、王委員思樺、
陳委員姿伶、簡委員連貴、劉委員惠雯、解委員鴻年、許委員阿雪、洪委員啟
東、張委員容瑛、黃委員台生、康委員秋桂、詹委員榮鋒、鍾委員鳴時、中華民
國全國漁會(審議案第5~6案)、財政部國有財產署(審議案第8~9案)、新北市立圖
書館(審議案第9案)、臺北市政府財政局(審議案第9案)、臺北市政府捷運工程局
(審議案第1~2案)、新北市住宅及都市更新中心(審議案第8案)、新北市政府捷運
工程局(審議案第1~2案)、新北市政府交通局(審議案第1~4、9案)、新北市政府
工務局(審議案第1~2、8案)、新北市政府財政局(審議案第5~6、8~9案)、新北
市政府經濟發展局(審議案第3案)、新北市政府農業局(審議案第5~6案)、新北
市政府社會局(審議案第9案)、新北市政府新建工程處(審議第1~2案)、新北市政府漁



業及漁港事業管理處(審議案第5~6案)、新北市政府都市更新處(審議案第5~9案)、新北市政府市場處(審議案第8案)、新北市政府養護工程處(審議案第9案)、新北市土城區公所(審議案第1~2案)、新北市樹林區公所(審議案第3案)、新北市三峽區公所(審議案第3案)、新北市永和區公所(審議案第8~9案)、新北市立永和幼兒園(審議案第9案)、台灣世曦工程顧問股份有限公司(審議案第3案)、耘邑都市計畫技師事務所(審議案第3案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第4~6案)、利百代建設股份有限公司(審議案第5~6案)、盈寶建設股份有限公司(審議案第7案)、乾寶投資股份有限公司(審議案第7案)、城宇國際顧問有限公司(審議案第7案)、漢皇開發股份有限公司(審議案第9案)

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

2022/05/06
11:29:01
電子公文
交換



訂
線



新北市都市計畫委員會第 140 次會議紀錄

時間：中華民國 111 年 4 月 29 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：28 樓都委會會議室

主席：黃副主任委員國峰代主持

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、變更土城都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(LG09、LG10、LG12、LG13 站)主要計畫案。
- 二、變更土城細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(LG09、LG10、LG12、LG13 站)案。
- 三、變更臺北大學社區特定區計畫(『停二』停車場用地修訂土地使用分區管制要點)案。
- 四、變更八里(龍形地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案。
- 五、變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)案。
- 六、擬定三重都市計畫(新海段 1358 地號等 78 筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫案。

- 七、變更五股細部計畫(配合新北市政府處理防災型建築加速改善要點)(部分住宅區為住宅區(特1))(登林段197地號土地)案。
- 八、變更新北市永和區大陳義胞地區(單元3)更新地區及都市更新計畫案。
- 九、變更新北市永和區大陳義胞地區(單元6及單元7)更新地區及都市更新計畫案。

參、散會：上午11時20分。

案由	變更土城都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(LG09、LG10、LG12、LG13 站) 主要計畫案	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、辦理機關：臺北市政府捷運工程局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>肆、再提會討論緣由：</p> <p>為推動「捷運萬大-中和-樹林線第二期路線」，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，針對捷運設施所需之用地，辦理都市計畫變更作業，本計畫業經 108 年 3 月 28 日新北市都市計畫委員會第 99 次會議審議通過。</p> <p>後「捷運萬大-中和-樹林線第二期路線」除 LG11 站經內政部都委會專案小組建議暫予保留外，其餘場站經 109 年 12 月 8 日內政部都市計畫委員會第 982 次會議審議完竣在案，依該會議決議略以：「六、建議案名格式修正為「變更○○都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（○○站）主要計畫」案，以資簡明。……九、考量捷運系統為整體路線且市政府所提修正內容頗有差異，為保障民眾權益，本案請補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」。</p> <p>「變更土城都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG09、LG10、LG12、LG13 站）主要計畫案」案及「變更土城細部計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG09、LG10、LG12、LG13 站）」案於 110 年 4 月 27 日起辦理再公開展覽 30 日，110 年 5 月 10 日上午 10 時於新北市土城區公所舉行公開展覽說明會，再公開展覽期間(含逾期)接獲公民或團體陳情意見 6 件，於 110 年 8 月 31 日及 111 年 2 月 18 日召開新北市都市計畫委員會專案小組研商會議獲具體共識，並於專案小組研商會議後接獲公民或團體陳情意見 1 案，爰本次再提請都市計畫委員會審議。</p> <p>伍、計畫位置及範圍：</p> <p>萬大線第二期路線於土城都市計畫區設置 LG09、LG10、LG11、LG12、LG13 站及軌道段，其中 LG09 站及 LG10 站為地下車站，需設置通風井，其餘 LG11 站至 LG13 站均為高架車站，路線圖詳如圖</p>		

1、變更位置及範圍詳如圖 2 所示。

陸、變更內容

本案共提列 2 處捷運開發區、4 處捷運系統用地及 1 處捷運系統用地兼供河川使用，本案變更內容綜理表詳表 1，變更內容示意圖詳圖 3。

柒、公民或團體陳情意見案

本案再公開展覽期間(含逾期)接獲公民或團體陳情意見 6 案，包含建議調整捷運開發區部分變更範圍為其他分區或用地 2 件(變 1 案)、建議陳情範圍參與捷運開發 3 件(變 1、4 案)及陳情提高土地市價 1 件(變 8 案)，經專案小組研商會議討論，並獲具體建議意見，公民或團體陳情意見綜理表詳表 2。

捌、提會審議內容

(一) 有關 LG09 站再 4、再 5 案陳情人(靖泰公司)建議將持有土地納入變更為捷運開發區一案，考量捷運開發街廓完整性，於專案小組建議請陳情人於新北市都市計畫委員會大會(以下簡稱市大會)審議前取得零星三角形地主之同意變更文件予捷運工程局，倘未能於時限內整合完整街廓參與捷運開發，則以方案一(僅台電土地變更為捷運開發區並採容積調派)提報市大會審議；倘於時限內整合完整街廓則以方案一之 A(完整街廓變更為捷運開發區並採容積調派)提報市大會審議。

(二) LG09、LG13 站有關工業區變更為捷運開發區部分，配合 111 年 3 月 31 日公告實施修訂「新北市都市計畫工業區檢討變更審議規範」之「協議書」範本，有關公共設施管理維護費用之單價及繳交年期悉依本府 109 年 12 月 24 日公告實施「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，故修正變更理由繳交年期之文字。

(二) 本案專案小組研商會議後接獲公民或團體陳情意見 1 案，公民或團體陳情意見綜理表詳表 3。

玖、以上符合法定程序，提請大會決議。

決議	<p>一、有關 LG09 站再 4、再 5、再 7 案陳情人已於新北市都市計畫委員會大會審議前取得零星三角形地主之同意變更文件，故變 1 案採方案一之 A，餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>
----	--

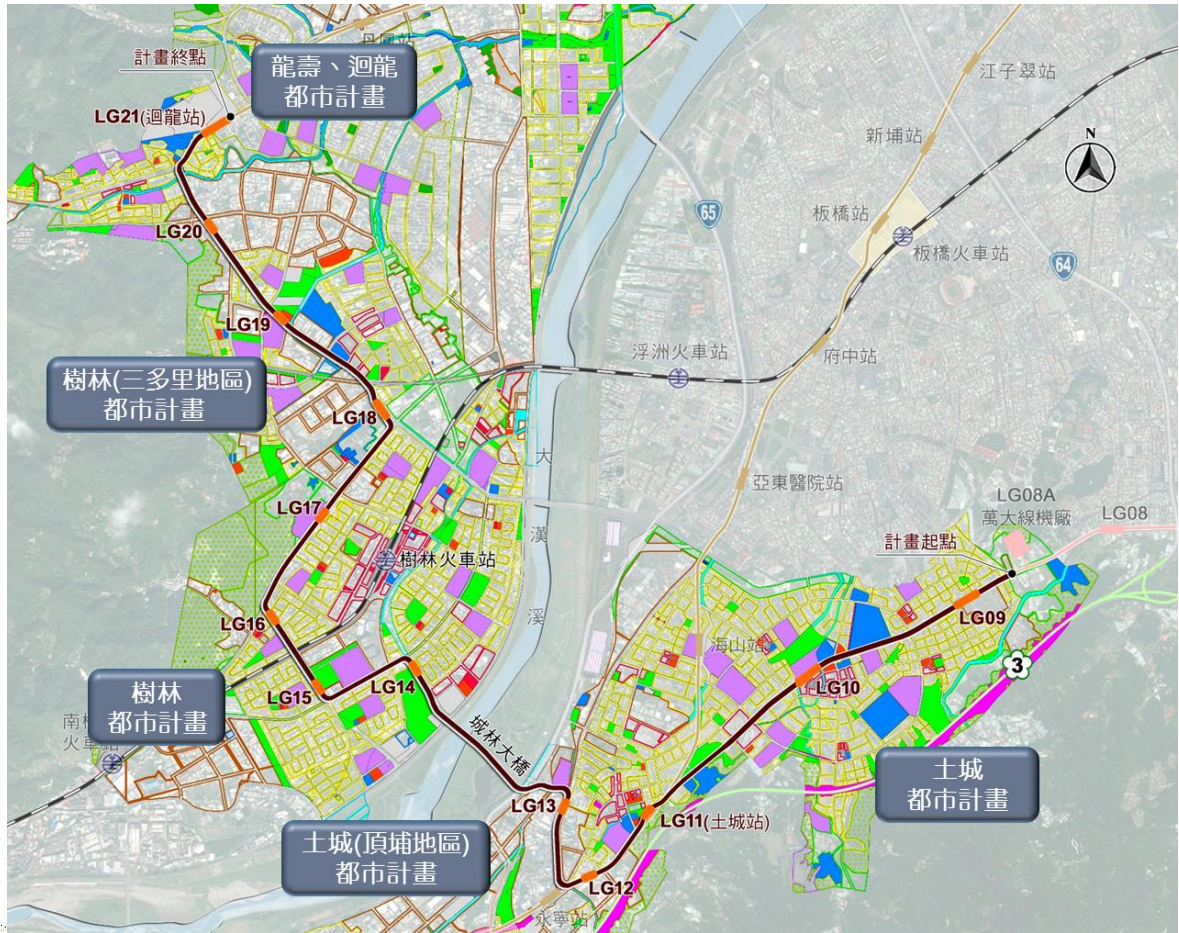


圖 1 捷運萬大線第二期路線各車站位置示意圖

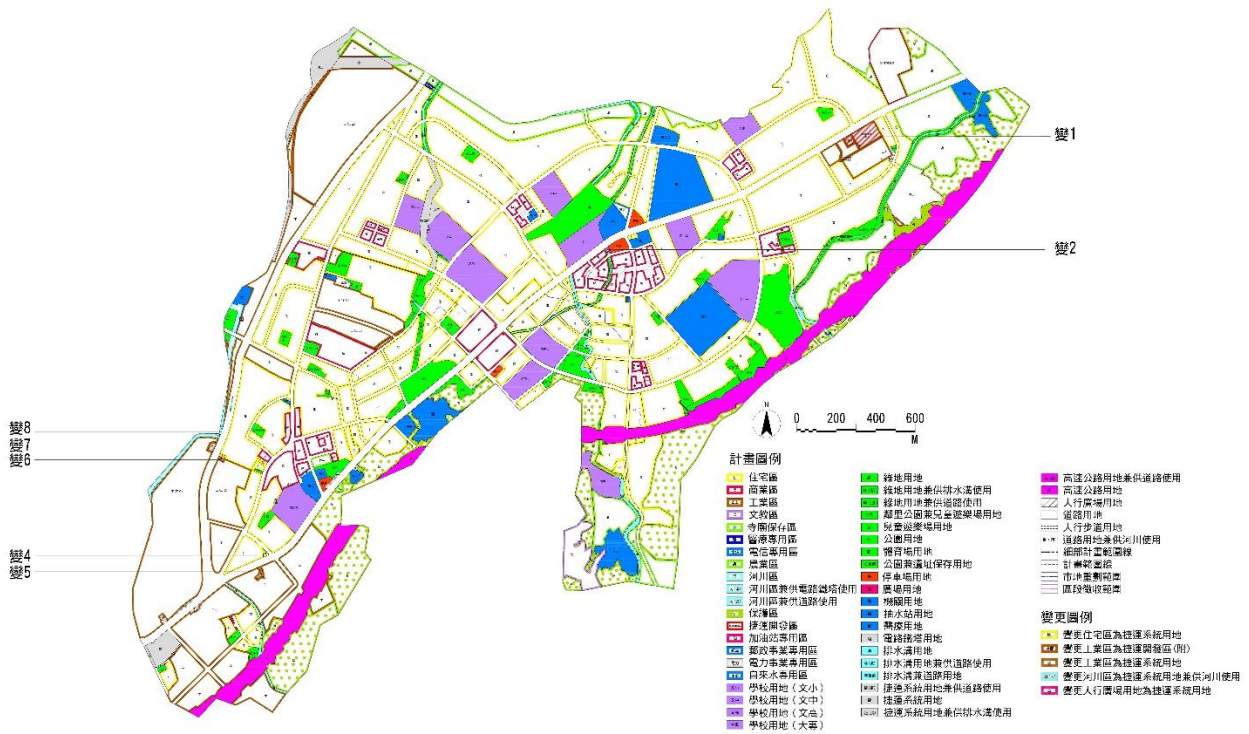


圖 2 「變更土城都市計畫 (配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線) (LG09、LG10、LG12、LG13 站) 主要計畫」案變更位置示意圖

表 1 「變更土城都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG09、LG10、LG12、LG13 站）主要計畫」案 變更內容綜理表

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會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																						
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																											
1	1	金城路三段東側電廠	工業區(1.4770)	捷運開發區(附)(1.2554)	設置 LG09 站出入口、通風井及轉乘設施等捷運相關設施，考量路線周邊發展現況，位屬土城地區重要發展軸帶，地利優異，變更為捷運開發區，並依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法規定辦理土地開發。	捷運開發區 2 土城三通內政部 896 次會議審竣變 17 案臺電工業區變更案臺電公司商業區。	(第 2 次專案小組) 請陳情人(靖泰實業股份有限公司)於新北市都市計畫委員會大會審議前取得零星三角形地主之同意變更文件予捷運工程局，倘未能於時限內整合完整街廓參與捷運開發，則以方案一(僅台電土地變更為捷運開發區並採容積調派)提報市大會審議；倘於時限內整合完整街廓則以方案一之 A(完整街廓變更為捷運開發區並採容積調派)提報市大會審議。	修正理由： 配合 111 年 3 月 31 日公告實施修訂「新北市都市計畫工業區檢討變更審議規範」之「協議書」範本，有關公共設施管理維護費用之單價及繳交年期悉依本府 109 年 12 月 24 日公告實施「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，故刪除變更理由繳交年期之文字。	LG09 站再 4、再 5、再 7 案陳情人已於新北市都市計畫委員會大會審議前取得零星三角形地主之同意變更文件，故變更內容採方案一之 A，餘依本次提會建議修正內容通過。																						
				捷運開發區(附)(0.2216)	捷運開發區 5 土城三通內政部 896 次會議審竣變 17 案臺電工業區變更案回饋新北市政府之商業區。	捷運開發區 5	方案一： 同再公開展覽內容。	修正後內容： 方案一： 同再公開展覽內容。																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">方案一之 A：</th> <th colspan="2">變更內容</th> <th rowspan="2">變更理由</th> <th rowspan="2">備註</th> </tr> <tr> <th>位置</th> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> <th>變更理由</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金城路三段東側與峯廷街交叉口東</td> <td>工業區(2.8788)</td> <td>捷運開發區(附)(1.6860)</td> <td>1.設置 LG09 站出入口、通風井及轉乘設施等捷運相關設施，考量路線周邊發展現況，位屬土城地區重</td> <td>捷運開發區 2</td> <td>捷運開發區 5</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>捷運開發區(附)(0.3292)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>										方案一之 A：		變更內容		變更理由	備註	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由	金城路三段東側與峯廷街交叉口東	工業區(2.8788)	捷運開發區(附)(1.6860)	1.設置 LG09 站出入口、通風井及轉乘設施等捷運相關設施，考量路線周邊發展現況，位屬土城地區重	捷運開發區 2	捷運開發區 5			捷運開發區(附)(0.3292)			
方案一之 A：		變更內容		變更理由	備註																										
位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由																												
金城路三段東側與峯廷街交叉口東	工業區(2.8788)	捷運開發區(附)(1.6860)	1.設置 LG09 站出入口、通風井及轉乘設施等捷運相關設施，考量路線周邊發展現況，位屬土城地區重	捷運開發區 2	捷運開發區 5																										
		捷運開發區(附)(0.3292)																													

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會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
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
							側、電台一變電廠 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.8636) 要發展軸帶，地利優異，變更為捷運開發區，並依大眾捷運系統土地開發辦法規定辦理土地開發。 2. 變更部分範圍為「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)計畫」書第 6-38 頁(內政部都委會第 896 次會議報部編號第 17 案)，該案前於 108 年經內政部都委會審竣後尚未發佈，本次配合西側陳情人(人陳再 4、再 5 案)要求參與捷運聯開，將其範圍一併納入檢討變更，並重新檢討留設公共	側、電台一變電廠 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.8636) 要發展軸帶，地利優異，變更為捷運開發區，並依大眾捷運系統土地開發辦法規定辦理土地開發。 2. 變更部分範圍為「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)計畫」書第 6-38 頁(內政部都委會第 896 次會議報部編號第 17 案)，該案前於 108 年經內政部都委會審竣後尚未發佈，本次配合西側陳情人(人陳再 4、再 5 案)要求參與捷運聯開，將其範圍一併納入檢討變更，並重新檢討留設公共	

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會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
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
2	3	金城路二段南側、停五西側	人行廣場用地(0.0380)	捷運系統用地(0.0380)	設置 LG10 站出入口、通風井及轉乘設施等捷運相關設施。	捷十九	維持再公展內容。	—	依再公展內容通過。
4	5	金城路一段西側，大墓公園及忠義路	住宅區(0.0689)	捷運系統用地(0.0689)	設置 LG12 站出入口及轉乘設施等捷運相關設施。	捷十八	維持再公展內容。	—	依再公展內容通過。
5	6	金城路一段及忠義路交叉口	工業區(0.1105)	捷運系統用地(0.1105)	設置 LG12 站出入口及轉乘設施等捷運相關設施。	捷十四	維持再公展內容。	—	依再公展內容通過。
6	7	中華路二段東側住宅	住宅區(0.0431)	捷運系統用地(0.0866)	設置 LG13 站出入口及轉乘設施等捷運相關設施。	捷十五	(第 2 次專案小組) 依規劃單位建議修正內容通過。 修正後內容：	修正理由： 配合 111 年 3 月 31 日公告實施修訂「新北市都市計畫工業區檢討變更審議規範」之「協議書」範本，有關公共設施管理維	依本次提會建議修正內容通過。

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會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																													
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																																		
		住宅區及工業區交界處	工業區(0.0435)				<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> <th rowspan="2">變更理由</th> <th rowspan="2">備註</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中華路二段東側住宅區及工業區交界處</td> <td>住宅區(0.0431)</td> <td>捷運開發區(0.0431)</td> <td rowspan="2">1. 設置 LG13 站出入口、轉乘設施等捷運相關設施，參採陳情意見及考量路線周邊發展現況，變更為捷運開發區，並依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法規定辦理土地開發。 2. 本案原採徵收方式取得，係因工業區土地所有權人陳情納入土地開發範圍，為兼顧社會公平性，政府僅負擔最小徵收範圍之地上物補償費(面積 0.0866 公頃)。 3. 工業區辦理土地開發，權利義務原則比照「新北市都市計畫工業區變更審議原則」及「大眾捷運系統土地開發辦法」之</td> <td rowspan="2">捷運開發區 6</td> </tr> <tr> <td></td> <td>工業區(0.1178)</td> <td>捷運開發區(0.0909) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.0269)</td> </tr> </tbody> </table>	位置	變更內容		變更理由	備註	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	中華路二段東側住宅區及工業區交界處	住宅區(0.0431)	捷運開發區(0.0431)	1. 設置 LG13 站出入口、轉乘設施等捷運相關設施，參採陳情意見及考量路線周邊發展現況，變更為捷運開發區，並依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法規定辦理土地開發。 2. 本案原採徵收方式取得，係因工業區土地所有權人陳情納入土地開發範圍，為兼顧社會公平性，政府僅負擔最小徵收範圍之地上物補償費(面積 0.0866 公頃)。 3. 工業區辦理土地開發，權利義務原則比照「新北市都市計畫工業區變更審議原則」及「大眾捷運系統土地開發辦法」之	捷運開發區 6		工業區(0.1178)	捷運開發區(0.0909) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.0269)	<p>護費用之單價及繳交年期悉依本府 109 年 12 月 24 日公告實施「新北市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，故刪除變更理由繳交年期之文字。</p> <p>修正後內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> <th rowspan="2">變更理由</th> <th rowspan="2">備註</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">中華路二段東側住宅區及工業區交界處</td> <td>住宅區(0.0431)</td> <td>捷運開發區(0.0431)</td> <td rowspan="2">1. 設置 LG13 站出入口、轉乘設施等捷運相關設施，參採陳情意見及考量路線周邊發展現況，變更為捷運開發區，並依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法規定辦理土地開發。 2. 本案原採徵收方式取得，係因工業區土地所有權人陳情納入土地開發範圍，為兼顧社會公平性，政府僅負擔最小徵收範圍之地上物補償費(面積 0.0866 公頃)。</td> <td rowspan="2">捷運開發區 6</td> </tr> <tr> <td>工業區(0.1178)</td> <td>捷運開發區(0.0909) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.0269)</td> </tr> </tbody> </table>	位置	變更內容		變更理由	備註	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	中華路二段東側住宅區及工業區交界處	住宅區(0.0431)	捷運開發區(0.0431)	1. 設置 LG13 站出入口、轉乘設施等捷運相關設施，參採陳情意見及考量路線周邊發展現況，變更為捷運開發區，並依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法規定辦理土地開發。 2. 本案原採徵收方式取得，係因工業區土地所有權人陳情納入土地開發範圍，為兼顧社會公平性，政府僅負擔最小徵收範圍之地上物補償費(面積 0.0866 公頃)。	捷運開發區 6	工業區(0.1178)	捷運開發區(0.0909) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.0269)	
位置	變更內容		變更理由	備註																																		
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																																				
中華路二段東側住宅區及工業區交界處	住宅區(0.0431)	捷運開發區(0.0431)	1. 設置 LG13 站出入口、轉乘設施等捷運相關設施，參採陳情意見及考量路線周邊發展現況，變更為捷運開發區，並依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法規定辦理土地開發。 2. 本案原採徵收方式取得，係因工業區土地所有權人陳情納入土地開發範圍，為兼顧社會公平性，政府僅負擔最小徵收範圍之地上物補償費(面積 0.0866 公頃)。 3. 工業區辦理土地開發，權利義務原則比照「新北市都市計畫工業區變更審議原則」及「大眾捷運系統土地開發辦法」之	捷運開發區 6																																		
	工業區(0.1178)	捷運開發區(0.0909) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.0269)																																				
位置	變更內容		變更理由	備註																																		
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																																				
中華路二段東側住宅區及工業區交界處	住宅區(0.0431)	捷運開發區(0.0431)	1. 設置 LG13 站出入口、轉乘設施等捷運相關設施，參採陳情意見及考量路線周邊發展現況，變更為捷運開發區，並依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法規定辦理土地開發。 2. 本案原採徵收方式取得，係因工業區土地所有權人陳情納入土地開發範圍，為兼顧社會公平性，政府僅負擔最小徵收範圍之地上物補償費(面積 0.0866 公頃)。	捷運開發區 6																																		
	工業區(0.1178)	捷運開發區(0.0909) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.0269)																																				

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會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
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
							<p>市計畫工業區變更審議原則」第6點規定，繳納25年公共設施管理維護費用。</p> <p>(5)前開應回饋內容應與土地所有權人簽訂協議書。</p> <p>4.因本計畫區內五項公設不足計畫區10%，故將應回饋之公共設施用地劃設為鄰里公園兼兒童遊樂場用地以補足計畫區內五項公設不足，另考量變更範圍部分為人行步道用地，後續將保留該人行步道之劃設功能，方便後方旅客搭乘捷運，而無須繞行至中華路，劃設為鄰兒後續亦可與人行步道共同規劃。</p>	<p>萬元計算)，以兼顧經營管理效益及確保後續本府交通主管機關整體規劃與關之可行性。</p> <p>(4)依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第6點規定，繳納25年公共設施管理維護費用。</p> <p>(5)前開應回饋內容應與土地所有權人簽訂協議書。</p> <p>4.因本計畫區內五項公設不足計畫區10%，故將應回饋之公共設施用地劃設為鄰里公園兼兒童遊樂場用地以補足計畫區內五項公設不足，另考量變更範圍部分為人行步道用地，後續將保留該人行步道之劃設功能，方便後方</p>	

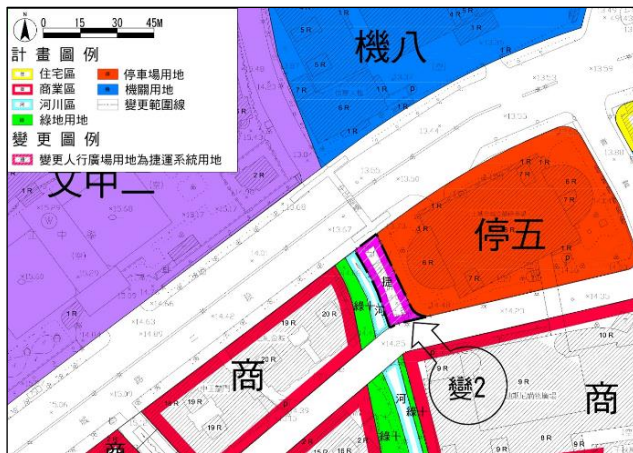
新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容				市都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)								
											之旅客搭乘捷運，而無須繞行至中華路，劃設為鄰公兒後續亦可與人行步道用地共同規劃。	
7	8	中華路二段西側與慶祥街交叉口西南側	工業區 (0.1426)	捷運系統用地 (0.1426)	設置 LG13 站出入口及轉乘設施等捷運相關設施。	捷十六	維持再公展內容。	—				依再公展內容通過。
8	9	中華路二段及城林路交叉口西南側	河川區 (0.0305)	捷運系統用地兼供河川使用 (0.0305)	設置萬大線第二期路線高架軌道。		維持再公展內容。	—				依再公展內容通過。



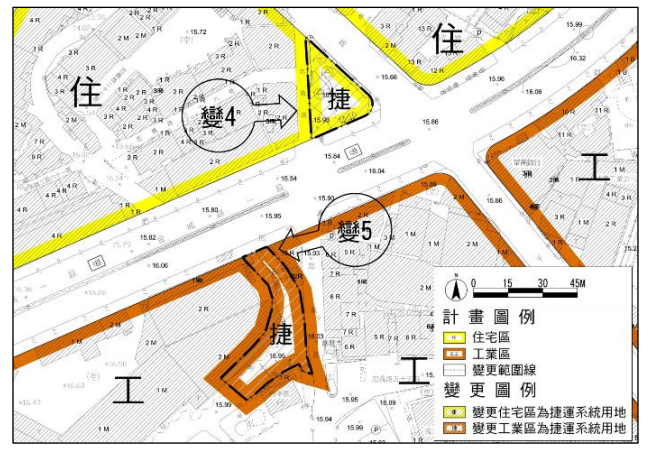
變 1 案(方案一)



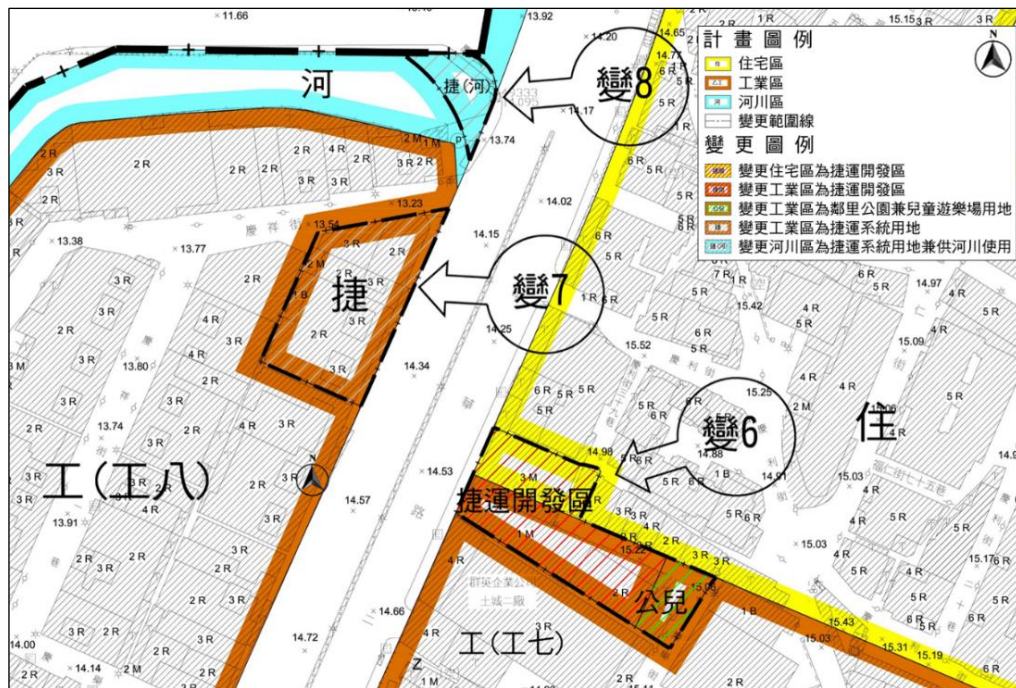
變 1 案(方案一之 A)



變 2 案



變 4、5 案



變 6、7、8 案

圖 3 「變更土城都市計畫 (配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線) (LG09、LG10、LG12、LG13 站) 主要計畫」案 變更內容示意圖

表 2 「變更土城都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）
（LG09、LG10、LG12、LG13 站）主要計畫」案
再公開展覽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
再 1	台灣電力股份有限公司台北供電區營運處 LG09 站	<p>1.本案用地現況為本公司板橋變電所用地，坐落於新北市土城區金城段4地號等5筆土地內，原依據「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）」案未來發布實施後由乙種工業區變更為電力事業專用區、商業區及鄰里公園兼兒童遊樂場用地，其附帶條件為商業區鄰接電力事業專用區開發需於基地東側留設 20m 寬之通道以供南側電力事業專用區緊急救災使用，故本公司遂於留設通道之地下埋設電纜管路作為變電所輸電線路引接使用。</p> <p>2.惟因旨揭都市計畫案將未來變更為商業區之範圍，再變更為捷運開發區並與新北市政府捷運工程局聯合開發，恐因日後房屋銷售致土地產權日益複雜等因素，而有危害上述本公司地下電纜管路（即搶修通道用地）使用權之虞，慮及該用地現作為本公司板橋變電所不可遷移之重要輸電線路設施使用，爰建請將該通道之範圍（90m20m，面積約 1,800m²）由乙種工業區變更為電力事業專用區，以確保供電安全，敬請貴府協助於「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）」及「變更土城都市計畫（配合捷運萬大—中和—</p>		<p>(第 2 次專案小組) 酌予採納。理由：</p> <p>1.本案涉及土城三通變更綜理表新編號第 17 案(工業區變更為商業區、電力事業專用區)，該案前於 108 年經內政部都委會審竣後尚未發佈。</p> <p>2.為不影響土城三通已審竣內容及捷運開發區發展之完整性，主要計畫維持變更為捷運開發區 2，於細部計畫將陳情範圍變更為公共設施用地，規定得以容積調派至捷運開發區 2，並訂定其容積率上限。</p>	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
		樹林線第二期路線) (LG09、LG10、LG12、LG13)主要計畫」案內錄案提請委員討論，謹致謝忱。			
再2	梁○德 大安段 243、240、 241、241-1 地 號 /LG13 站- 出入口 A	本基地目前地上物是鐵皮工廠且是正常使用中，唯經原先計劃採部份徵收，地上建物均被破壞及縮減空間，致無法再使用，權益明顯受害。	因此希望 除原先被 徵收的土 地面積另 加上毗鄰 的剩餘土 地做為聯 合開發範 圍。	(第2次專案小組) 酌予採納。理由： 1.土地所有權人陳情土地為本市土城區大安段 240、241 之乙種工業區(已有部分土地劃設為捷運系統用地)。同段別 241-1 地號及大安段 243 地號為人行步道用地(241-1 地號部分劃設為捷運系統用地、243 地號整筆劃設為捷運系統用地)。前開土地依大眾捷運法第 7 條第 1 款「與捷運設施用地相連接」係屬與捷運設施相連接之土地。 2.本案納入陳情土地並採土地開發方式辦理，基地規模約 1,600 平方公尺，初步評估尚具開發可行性。而納入後基地範圍之原土地使用分區為第一種住宅區、人行步道用地及乙種工業區，其變更後容積率上限，將依據分配原則規定訂定，並完成公共設施及乙種工業區變更相關回饋事項。 3.有關納入土地開發範圍之人行步道用地，參考『新北市公共設施用地專案通盤檢討』案原則之精神，應回饋變更範圍內 45%之土地予新北市政府參與開發。 4.併變更案變 6 案。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再3	簡○瑜、 黃○湘 轉彎段 員仁段 1- 1、1-2 地號 /路線段	請依據民國 106 年第一次辦理公開展覽會所訂乙種工業區土地市價每坪(60萬元)作為本次徵收標準。否則我們很難配合土地徵收。		(第1次專案小組) 不予討論。理由： 1.本案陳情土地取得價格一事，未涉及旨案都市計畫變更內容，後續請需地主管機關辦理用地取得時妥與說明。 2.有關第一次公開展覽計畫書實施進度及經費表所載土地徵購費係預估值，須依實際核發金額為準。 3.本案係變更河川區為捷運系統用	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
				地並採協議價購或徵收方式，依土地徵收條例規定第 11 條規定：「協議價購應由需用土地人依市價與所有權人協議。所稱市價，指市場正常交易價格。」，為確保市價查估之專業及公正性，本案協議市價俟都市計畫案公告發布實施之後，將委託不動產估價師事務所分別依「不動產估價技術規則」及「土地徵收補償市價查估辦法」兩套估價模式查估當期市價，並經專家學者審查委員會審查通過後，擇最優價格簽報市長核准後作為協議市價與土地所有權人進行協議；另本基地經變更為捷運系統用地後，其性質屬公共設施保留地，依土地徵收條例第 30 條第 1 項規定，在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價，俟都市計畫案公告發布實施，確定價格日期後，臺北市政府捷運工程局將委請估價師進行市價查估作業。	
再 4	靖泰實業股份有限公司 土城區金城段 159-1、159-2、160、161、162、163、164、165、169、170、171、172、173、174、175、197 地號 /LG09	有意比照新北市土城區金城段 4-5、4-6 及 4-4 地號納入變更土城都市計畫 LG09 捷運聯合開發區。	金城段 4-5、4-6 及 4-4 地號納入變更土城都市計畫 LG09 捷運聯合開發區。	(第 2 次專案小組) 暫予保留。 請陳情人於新北市都市計畫委員會大會審議前取得零星三角形地主之同意變更文件予捷運工程局，倘未能於時限內整合完整街廓參與捷運開發，則以方案一(僅台電土地變更為捷運開發區並採容積調派)提報市大會審議；倘於時限內整合完整街廓則以方案一之 A(完整街廓變更為捷運開發區並採容積調派)提報市大會審議。	酌予採納。 理由： 陳情人已於新北市都市計畫委員會審議零星三角形地主之同意變更文件，故採方案一之 A 將土地納入變更。
再 5	靖泰實業股份有限公司 土城區金	1.本公司所有位於新北市土城區金城段 161 等共 16 筆地號土地合計 2115.29 坪(如附件一)，新北市捷	金城段 4-5、4-6 及 4-4 地號納入變更土	(第 2 次專案小組) 暫予保留。 請陳情人於新北市都市計畫委員會大會審議前取得零星三角形地主之	酌予採納。 理由： 陳情人已於新北市計

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
	城段 159-1、159-2、160、161、162、163、164、165、169、170、171、172、173、174、175、197 地 號 /LG09	<p>運局原擬徵收其中 161、162、163、164 及 169 地號部分土地約 1157.86 m² 作為 LG09 站捷運系統用地。唯此徵收案嚴重影響本公司日後整體開發之完整性，故予以反對，其後新北市都委會第 99 次會議決議略為『請新北市政府捷運局於提交都市設計審議委員會大會審議前(簡稱大會)確認出入口 A 地主參與捷運開發之意願，倘地主仍無參與捷運開發之意願，則採替代方案一(站體東移，並利用台電變更土地設置出入口及通訊井)，商業區變更以捷運開發區提大會審議(附件二)』</p> <p>2.但綜觀利用 LG0 站者，主要居住於站體北側、西側及南側(東側為未開發之農業區，幾乎無居住戶)。由於北側未設出入口，故鄰近於六萬居民，欲搭乘者，均需於峰延街口經本公司土地，方能抵達捷運出入口搭乘捷運。隨著人口老化，部分長者可能需步行跋涉近一公里才能抵達捷運站(附件三)，實屬不便(此亦為何當時捷運局擬徵收本公司部分土地作為捷運出入口之原委)，屆時捷運局必將面臨增設捷運出入口之民意壓力，反觀之勞民傷財。況且鄰近都市發展已成形，均為住宅區及商業區，僅剩本公司一處為工業區，地上物為近 50 年</p>	城都市計畫 LG09 捷運聯合開發區。	同意變更文件予捷運工程局，倘未能於時限內整合完整街廓參與捷運開發，則以方案一(僅台電土地變更為捷運開發區並採容積調派)提報市大會審議；倘於時限內整合完整街廓則以方案一之 A(完整街廓變更為捷運開發區並採容積調派)提報市大會審議。	委員會大前星地 會審議零形 取得三角之 三主之同意 變更文件， 故採方案 一之 A 人 陳地情入 更納變

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>之老舊廠房，日後 LG09 捷運站體及商場完成後(基地面積約 14770 m²)都市景觀將產生極大落差，亦不利於都市計畫之整體發展。</p> <p>3. 由於本公司所有土地為 LG09 出入口 A 最佳地點，故新北市都委會仍請捷運局於提大會前再徵詢本公司參與開發之意願。復以當地居民、地方鄰里長及議員等民意代表履傳達希望本公司基於公眾利益，能與捷運局達成聯合開發之協議，造福鄉里。本公司基於敦睦鄰及前開理由，已於民國 110 年 05 月 19 日於「變更土城都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(LG09、LG10、LG12、LF13)主要計畫案及「變更土城細部計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(LG09、LG10、LG12、LF13)案」、「變更土城(頂埔地區)都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(路線段)主要計畫案」及「變更土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(路線段)案」徵求人民意見，於公展期間向新北市政府城鄉發展局及捷運局提出陳情(附件四及五)，同意依都委會之建議，比照毗鄰台電案，將本公司旨揭土地併合</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>LG09 站聯合開發，以促進繁榮與發展。由於本捷運路線之規劃與設計權責主管機關為台北市政府捷運局，故惠請貴服務處召開協調會。</p>			
再 6	<p>台灣電力股份有限公司台北供電區營運處 LG09 站</p>	<p>1. 本案原於 110 年 5 月 13 日以北供字第 1102614573 號函(諒達)，陳情將土城三通案中搶修通道用地範圍由乙種工業區變更為電力事業專用區，惟其業於內政部都市計畫委員會 108 年 6 月 18 日第 948 次大會審竣，致無法於該案中辦理都市計畫變更，故本公司另於捷運萬大二期案陳情，以維護本公司權益。</p> <p>2. 為利旨案之都市計畫使用分區一致性及土地開發完整利用，敬請貴府於捷運萬大二期案中將商業區土地變更為捷運開發區，並將消防搶修通道用地範圍辦理地籍分割(如附圖捷開 II)，土地所有權人登記為本公司或新北市政府，以容積調派方式辦理參與開發，茲確保本公司消防搶修通道用地範圍地面下方之管路使用權。</p>		<p>(第 2 次專案小組)酌予採納。理由： 1. 本案涉及土城三通變更綜理表新編號第 17 案(工業區變更為商業區、電力事業專用區)，該案前於 108 年經內政部都委會審竣後尚未發佈。 2. 為不影響土城三通已審竣內容及捷運開發區發展之完整性，主要計畫維持變更為捷運開發區 2，於細部計畫將陳情範圍變更為公共設施用地，規定得以容積調派至捷運開發區 2，並訂定其容積率上限。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

表 3 「變更土城都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG09、LG10、LG12、LG13 站）主要計畫」案再公開展覽專案小組後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	規劃單位研析意見	市都委會決議
再7	靖泰實業股份有限公司 土城區金城段 159-1、159-2、160、161、162、163、164、165、169、170、171、172、173、174、175、197 地號 /LG09	<p>1.由於此區域居民及商業活動皆集中於峰廷街及後方延吉街兩側，若將公園置於捷開區西側（峰廷街及金城路口），則公園及後方之電力事業專用區將會造成商圈及人流阻隔，至商圈無法延續而妨礙發展，有違市府以捷運帶動地方發展之政策。</p> <p>2.若捷開區改移至西側，將可使住戶有效遠離後方電力事業用地之嫌惡設施，有助於捷開區之價值，亦可提高開發商參與之意願。</p> <p>3.承上述兩點，提升捷開區之價值將為市府、參與者（含當地民眾）及開發商創造三贏。亦可帶動周邊老舊社區之都更及危老改建之效益。</p> <p>4.由於西側之捷運開發區已清空，即可快速交地，供市府興闢大型公園並附設停車場，以滿足當地民意需求。</p> <p>5.捷開區西側已有一立體停車場，若將地下停車空間東移，分散後既可滿足東側居民之停車需求，亦可提高其可及性及方便性。</p> <p>6.公園有時會有機關團體在此辦藝文活動或有運動及遊樂區域供民眾使用，通常會有吵雜聲響，若公園緊鄰人口住宅密集之老舊社區，因建物隔音效果較差，恐引發當地民怨。</p> <p>7.若將公園置於西側，且當市府有意順應民意提早開闢公園及地下停車場時，將迫使本公司及三角地地主提早與承</p>	<p>將原定於西側之公園用地(0.8636公頃)東移至台電緊急救災道路用地旁，捷運開發區(1.5021+0.3292公頃)則西移至峰廷街及金城路口。俾連貫商圈，並讓捷開區遠離鄰避設施台電變電站。</p>	<p>未便採納。理由：</p> <p>1.有關建議變更土城三通變更綜理表新編號第17案(工業區變更為商業區、電力事業專用區)回饋公共設施用地區位之意見，該變更內容前於108年經內政部都委會審竣後尚未發佈，先予敘明。</p> <p>2.LG09車站周邊500公尺服務半徑範圍內住宅區大多集中西北、西南區域，故前揭回饋鄰公兒用地之區位，係考量鄰近住宅區之使用可及性。</p> <p>3.變更土城三通變更綜理表新編號第17案，針對電力事業專用區，考量土地利用性質，故於細部計畫土地使用分區管制要點訂定建築退縮規定(退縮10公尺建築)，以降低對周邊住宅區之影響。</p> <p>4.LG09車站周邊500公尺服務半徑範圍僅1處停車場用地(位於金城路南側、鄰近峰廷街)，本案回饋之鄰公兒用地後續得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定申請開發地下停車場，區位臨金城路，除增加停車供給，亦提供金城路北側民眾使用便利性。另工業區變更回饋公共設施之興闢，仍須俟完成協議書簽訂、都市計畫變更案發布實施後，依協議書條款及都市計畫規定據以推動。</p> <p>5.陳情人建議工業區變更為捷運開發區係於110年5月19日提出(再4案)，屬工業區變更審議事項，故須依109年12月1日「新北市都市計畫工業區變更審議原則」規定辦理。</p>	依規劃單位研析意見通過。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	市都委會 決議
		<p>租戶解約，需承擔高額賠償金（含加油站及台塑石油等）。此將降低部分地主參與聯合開發之意願。若因此未能成案，捷開區之公園及附屬停車空間均將縮減，又留下此零星工業地、違章建物之早餐店及加油站等鄰避設施，對當地民眾、市容、都市計畫均有不利之影響，對本捷開區之效益將大大減分。</p> <p>8. 本公司與比鄰台電土地分區均為乙工用地，但本公司參與捷開案回饋予市府土地比率卻較其高出 3.5%，對小地主而言，已付出較多，又不能就地分回。對世代生於此者而言，對原賴以維生之地總有一份難以割捨的感情。『民之所欲，長在我心』敬請體諒，並酌予採納，將感得便。</p>			

案由	變更土城細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(LG09、LG10、LG12、LG13 站) 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、辦理機關：臺北市政府捷運工程局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>肆、再提會討論緣由：</p> <p>為推動「捷運萬大-中和-樹林線第二期路線」，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，針對捷運設施所需之用地，辦理都市計畫變更作業，本細部計畫業經 108 年 3 月 28 日新北市都市計畫委員會第 99 次會議、110 年 1 月 22 日新北市都市計畫委員會第 125 次會議及 110 年 3 月 19 日新北市都市計畫委員會第 127 次會議審議通過。</p> <p>後「捷運萬大-中和-樹林線第二期路線」除 LG11 站經內政部都會專案小組建議暫予保留外，其餘場站經 109 年 12 月 8 日內政部都市計畫委員會第 982 次會議審議完竣在案，依該會議決議略以：「六、建議案名格式修正為「變更○○都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（○○站）主要計畫」案，以資簡明。……九、考量捷運系統為整體路線且市政府所提修正內容頗有差異，為保障民眾權益，本案請補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」。</p> <p>「變更土城都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG09、LG10、LG12、LG13 站）主要計畫案」案及「變更土城細部計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG09、LG10、LG12、LG13 站）」案於 110 年 4 月 27 日起辦理再公開展覽 30 日，110 年 5 月 10 日上午 10 時於新北市土城區公所舉行公開展覽說明會，再公開展覽期間(含逾期)接獲公民或團體陳情意見 5 件，於 110 年 8 月 31 日及 111 年 2 月 18 日召開新北市都市計畫委員會專案小組研商會議獲具體共識，並於專案小組研商會議後接獲公民或團體陳情意見 1 案，爰本次再提請都市計畫委員會審議。</p> <p>伍、計畫位置及範圍：</p> <p>萬大線第二期路線於土城都市計畫區設置 LG09、LG10、LG11、LG12、LG13 站及軌道段，其中 LG09 站及 LG10 站為地下車站，需</p>		

設置通風井，其餘 LG11 站至 LG13 站均為高架車站，路線圖詳如圖 1、變更位置及範圍詳如圖 2 所示。

陸、變更內容

本案共提列 2 處捷運開發區、4 處捷運系統用地、1 處捷運系統用地兼供河川使用及新增土地使用分區管制要點規定，本案變更內容綜理表詳表 1，變更內容示意圖詳圖 3。

柒、提會審議內容

本次提會審議內容主要為配合主要計畫調整變更案內容(詳表 1)、事業及財務計畫表(詳表 2)及土地使用分區管制要點(詳表 3)，說明如下：

一、變更案內容

(一) 變 1 案：配合主要計畫修正變 1 案變更內容，有關 LG09 站再 4、再 5 案陳情人(靖泰公司)建議將持有土地納入變更為捷運開發區一案，考量捷運開發街廓完整性，於專案小組建議請陳情人於新北市都市計畫委員會大會(以下簡稱市大會)審議前取得零星三角形地主之同意變更文件予捷運工程局，倘未能於時限內整合完整街廓參與捷運開發，則以方案一(僅台電土地變更為捷運開發區並於本細部計畫載明變更範圍東側通道採容積調派方式)提報市大會審議；倘於時限內整合完整街廓則以方案一之 A(完整街廓變更為捷運開發區並於本細部計畫載明變更範圍東側通道採容積調派方式)提報市大會審議，本次配合主要計畫修正細部計畫變更案內容。

(二) 變 5 案：配合主要計畫修正變 6 案變更內容，LG13 站出入口 A 配合陳情人建議，調整捷運系統用地為捷運開發區，本次配合主要計畫修正細部計畫變更案內容。

二、事業及財務計畫表

(一) 配合主要計畫修正變 1、6 案，修正實施進度及經費表面積及土地取得方式。

(二) 為保障土地所有人原有之權益，明確容積使用順序，以利後續土地開發之執行，並兼顧計畫一致性，配合修正事業及財務計畫表註 6(2)之相關文字。

	<p>三、土地使用分區管制要點</p> <p>(一) 配合主要計畫變 1 案，增訂容積調派相關規定。</p> <p>(二) 配合主要計畫變 5 案，調整捷運系統用地為捷運開發區，調整相關文字並增訂辦理土地開發規定事項。</p> <p>(三) 捷運開發區使用組別第 3 點，為利後續土地開發執行，配合修正文字，並依專案小組意見洽工務局釐清後，逕提大會審議，詳表 3。</p> <p>捌、以上符合法定程序，提請大會決議。</p>
決議	<p>一、有關 LG09 站再 4、再 5、再 7 案陳情人已於新北市都市計畫委員會大會審議前取得零星三角形地主之同意變更文件，故變 1 案採方案一之 A，餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

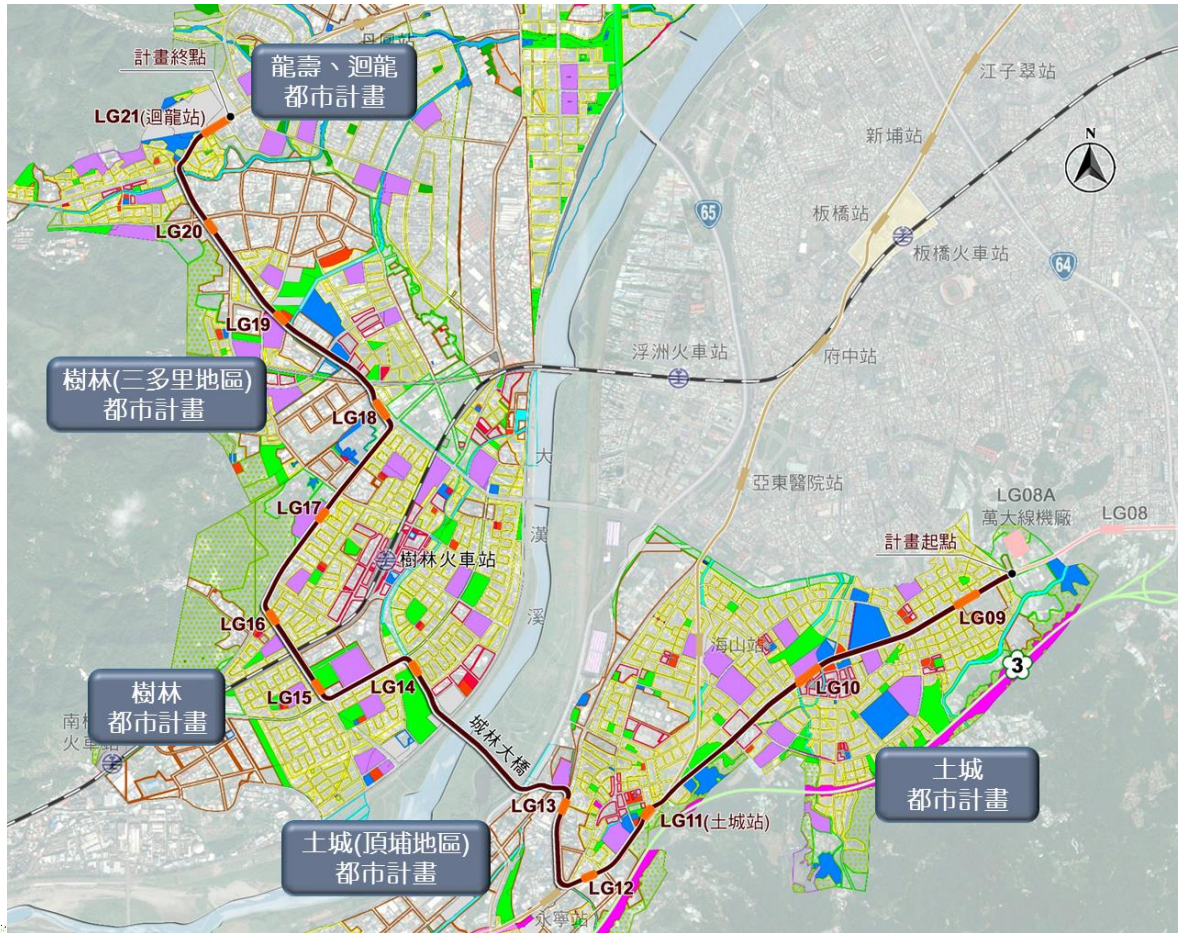


圖 1 捷運萬大線第二期路線各車站位置示意圖

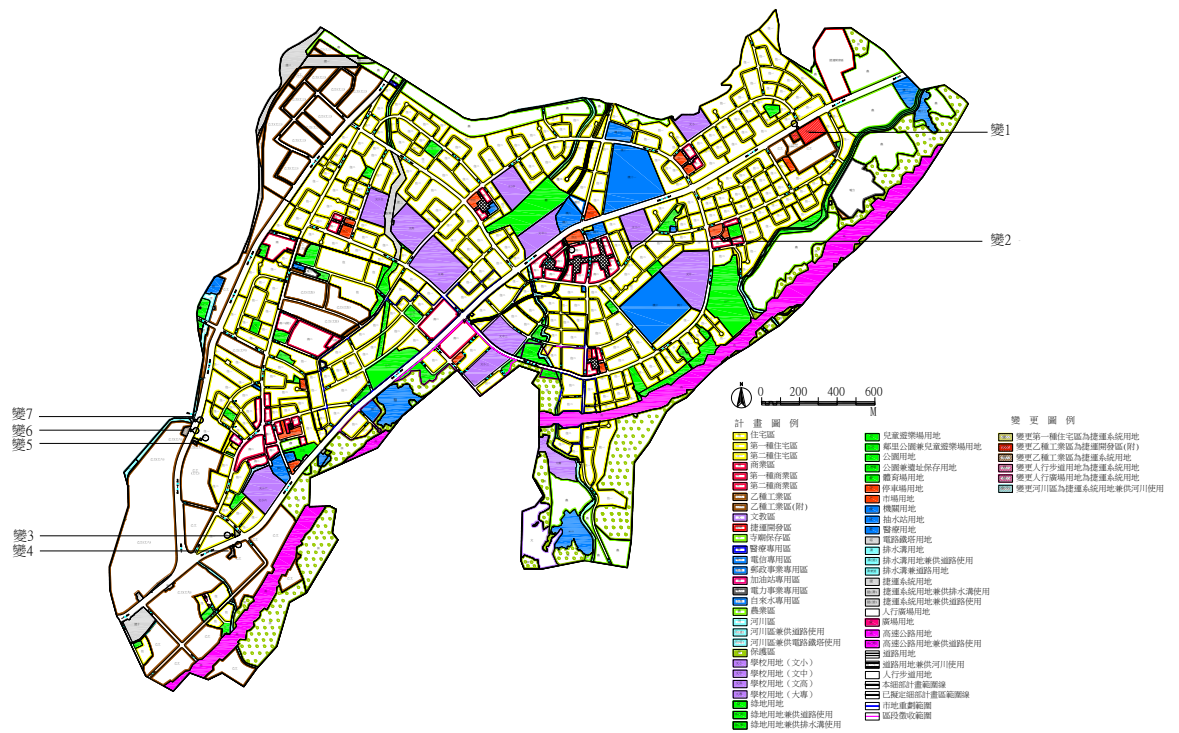


圖 2 「變更土城細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(LG09、LG10、LG12、LG13 站)」案變更位置示意圖

表 1 「變更土城細部計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG09、LG10、LG12、LG13 站）」案變更內容綜理表

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會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																								
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																													
1	-	金城路三段東側臺電一次變電廠	乙種工業區(1.4770)	捷運開發區(附)(1.2554)	設置 LG09 站出入口、通風井及轉乘設施等捷運相關設施，考量路線周邊發展現況，位屬土城地區重要發展軸帶，地利優異，變更為捷運開發區，並依法定土地開發。	捷運開發區 2 土城三通內政部 896 次會議審竣變 17 案臺電工業區。	(第 2 次專案小組) 請陳情人(靖泰實業股份有限公司)於新北市都市計畫委員會大會審議前取得零星三角形地主之同意變更文件予捷運工程局，倘未能於時限內整合完整街廓參與捷運開發，則以方案一(僅台電土地變更為捷運開發區並採容積調派)提報市大會審議；倘於時限內整合完整街廓則以方案一之 A(完整街廓變更為捷運開發區並採容積調派)提報市大會審議。	修正理由： 配合 111 年 3 月 31 日公告實施修訂「新北市都市計畫工業區檢討變更審議規範」之「協議書」範本，有關公共設施管理維護費用之單價及繳交年期悉依本府 109 年 12 月 24 日公告實施「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，故刪除變更理由繳交年期之文字。 修正後內容：	LG09 站再 4、再 5、再 7 案人新都委會審取星形之意變更文件，更採一餘次修正通過。																								
				捷運開發區(附)(0.2216)	捷運開發區 5 土城三通內政部 896 次會議審竣變 17 案臺電工業區。		方案一：	方案一：																									
							<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> <th rowspan="2">變更理由</th> <th rowspan="2">備註</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金城路三段東側臺電一次變電廠</td> <td>乙種工業區(1.4770)</td> <td>捷運開發區(附)(1.0715)</td> <td>1.設置 LG09 站出入口、通風井及轉乘設施等捷運相關設施，考量路線周邊發展現況，位屬土城地區重要發展軸帶，地利優異，變更為捷運開發區</td> <td>捷運開發區 2 土城三通內政部 896 次會議審竣變 17 案臺電工業區</td> </tr> </tbody> </table>	位置	變更內容		變更理由	備註	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	金城路三段東側臺電一次變電廠	乙種工業區(1.4770)	捷運開發區(附)(1.0715)	1.設置 LG09 站出入口、通風井及轉乘設施等捷運相關設施，考量路線周邊發展現況，位屬土城地區重要發展軸帶，地利優異，變更為捷運開發區	捷運開發區 2 土城三通內政部 896 次會議審竣變 17 案臺電工業區	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> <th rowspan="2">變更理由</th> <th rowspan="2">備註</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金城路三段東側臺電一次變電廠</td> <td>乙種工業區(1.4770)</td> <td>捷運開發區(附)(1.0715)</td> <td>1.設置 LG09 站出入口、通風井及轉乘設施等捷運相關設施，考量路線周邊發展現況，位屬土城地區重要發展軸帶，地利優異，變更為捷運開發區</td> <td>捷運開發區 2 土城三通內政部 896 次會議審竣變 17 案臺電工業區</td> </tr> </tbody> </table>	位置	變更內容		變更理由	備註	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	金城路三段東側臺電一次變電廠	乙種工業區(1.4770)	捷運開發區(附)(1.0715)	1.設置 LG09 站出入口、通風井及轉乘設施等捷運相關設施，考量路線周邊發展現況，位屬土城地區重要發展軸帶，地利優異，變更為捷運開發區	捷運開發區 2 土城三通內政部 896 次會議審竣變 17 案臺電工業區	
位置	變更內容		變更理由	備註																													
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																															
金城路三段東側臺電一次變電廠	乙種工業區(1.4770)	捷運開發區(附)(1.0715)	1.設置 LG09 站出入口、通風井及轉乘設施等捷運相關設施，考量路線周邊發展現況，位屬土城地區重要發展軸帶，地利優異，變更為捷運開發區	捷運開發區 2 土城三通內政部 896 次會議審竣變 17 案臺電工業區																													
位置	變更內容		變更理由	備註																													
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																															
金城路三段東側臺電一次變電廠	乙種工業區(1.4770)	捷運開發區(附)(1.0715)	1.設置 LG09 站出入口、通風井及轉乘設施等捷運相關設施，考量路線周邊發展現況，位屬土城地區重要發展軸帶，地利優異，變更為捷運開發區	捷運開發區 2 土城三通內政部 896 次會議審竣變 17 案臺電工業區																													

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會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
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
							<p>區，並依法捷運大眾及運地法理發。考道南事區災地電作為路用，故更用地。</p> <p>捷運開發區(附)(0.2216)</p> <p>捷運開發區(附)(0.1839)</p>	<p>區，並依法捷運大眾及運地法理發。考道南事區災地電作為路用，故更用地。</p> <p>捷運開發區(附)(0.2216)</p> <p>捷運開發區(附)(0.1839)</p>	

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會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	
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)												
										容積調出業區。 基地，捷運開發區 2 為容積調入基地。					容積調出業區。 基地，捷運開發區 2 為容積調入基地。	
方案一之 A：							方案一之 A：									
			變更內容		變更理由	備註	位置	變更內容		變更理由	備註	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	原計畫 (公頃)			新計畫 (公頃)	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
			金城路三段東側與峯廷街交叉口東側	乙種工業區 (2.8788) 捷運開發區 (附) (1.5021) 捷運開發區 (附) (0.3292) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (附) (0.8636)	捷運開發區 捷運開發區 捷運開發區	捷運開發區 2 捷運開發區 5	金城路三段東側與峯廷街交叉口東側	乙種工業區 (2.8788) 捷運開發區 (附) (1.5021) 捷運開發區 (附) (0.3292) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (附) (0.8636)	捷運開發區 捷運開發區 捷運開發區	捷運開發區 2 捷運開發區 5	金城路三段東側與峯廷街交叉口東側	乙種工業區 (2.8788) 捷運開發區 (附) (1.5021) 捷運開發區 (附) (0.3292) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (附) (0.8636)	捷運開發區 捷運開發區 捷運開發區	捷運開發區 2 捷運開發區 5		

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會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
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			、台電 一次變電廠	道路用地 (0.1839)	理土地開發。 2. 變更部分範圍為「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)計畫」書第6-38頁(內政部都委會第896次會議報部編號第17案), 該案前於108年經內政部都委會審竣後尚未發佈, 本次配合西側陳情人(人陳再4、再5案)要求參與捷運聯開, 將其範圍一併納入檢討變更, 並重新檢討變更所需留設公共設施、可建築用地及回饋條件。 3. 考量變更範圍東側通道係兼供南側電力事業專用區緊急救災使用, 及地	、台電 一次變電廠	道路用地 (0.1839)	理土地開發。 2. 變更部分範圍為「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)計畫」書第6-38頁(內政部都委會第896次會議報部編號第17案), 該案前於108年經內政部都委會審竣後尚未發佈, 本次配合西側陳情人(人陳再4、再5案)要求參與捷運聯開, 將其範圍一併納入檢討變更, 並重新檢討變更所需留設公共設施、可建築用地及回饋條件。 3. 考量變更範圍東側通道係兼供南側電力事業專用區緊急救災使用, 及地			
							、台電 一次變電廠	道路用地 (0.1839)	理土地開發。 2. 變更部分範圍為「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)計畫」書第6-38頁(內政部都委會第896次會議報部編號第17案), 該案前於108年經內政部都委會審竣後尚未發佈, 本次配合西側陳情人(人陳再4、再5案)要求參與捷運聯開, 將其範圍一併納入檢討變更, 並重新檢討變更所需留設公共設施、可建築用地及回饋條件。 3. 考量變更範圍東側通道係兼供南側電力事業專用區緊急救災使用, 及地	、台電 一次變電廠	道路用地 (0.1839)	理土地開發。 2. 變更部分範圍為「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)計畫」書第6-38頁(內政部都委會第896次會議報部編號第17案), 該案前於108年經內政部都委會審竣後尚未發佈, 本次配合西側陳情人(人陳再4、再5案)要求參與捷運聯開, 將其範圍一併納入檢討變更, 並重新檢討變更所需留設公共設施、可建築用地及回饋條件。 3. 考量變更範圍東側通道係兼供南側電力事業專用區緊急救災使用, 及地			

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會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				
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)															

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會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	
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)										
									<p>比照「新北市都市計畫工業區變更審議原則」及「大眾捷運系統土地開發辦法」之回饋精神及相關規定辦理，應負擔內容如下：</p> <p>(1)土城三通變17案：依照土城(三通)案變17案，無償捐贈新北市政府變更範圍內30%土地作為公共設施使用，並負擔公共設施用地之開闢費用、無償捐贈變更範圍內10.5%可建築土地。</p> <p>(2)人陳再4、再5案：依109年12月1日「新北市都市計畫工業區變更審議</p>				<p>比照「新北市都市計畫工業區變更審議原則」及「大眾捷運系統土地開發辦法」之回饋精神及相關規定辦理，應負擔內容如下：</p> <p>(1)土城三通變17案：依照土城(三通)案變17案，無償捐贈新北市政府變更範圍內30%土地作為公共設施使用，並負擔公共設施用地之開闢費用、無償捐贈變更範圍內10.5%可建築土地。</p> <p>(2)人陳再4、再5案：依109年12月1日「新北市都市計畫工業區變更審議</p>	

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	市 都 委 會 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		
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)													

原則」，無償捐贈新北市政府變更範圍內30%土地作為公共設施使用，並負擔公共設施用地之開闢費用、無償捐贈變更範圍內14%可建築土地。

(3)依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第7點規定，捐贈變更後計畫區內車輛預估數百分之二十計算，停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間（車輛預估數之計算均以「建築技術規則」檢討，惟仍以核定之都市設計審議

原則」，無償捐贈新北市政府變更範圍內30%土地作為公共設施使用，並負擔公共設施用地之開闢費用、無償捐贈變更範圍內14%可建築土地。

(3)依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第7點規定，捐贈變更後計畫區內車輛預估數百分之二十計算，停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間（車輛預估數之計算均以「建築技術規則」檢討，惟仍以核定之都市設計審議

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會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				
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)															

為準),每設置1席公共停車位,應設置1席公共機車停車位,並負擔其建造成本且無應有土地持分予新北市政府,原則由新北市政府或其他單位負責維護管理。倘經本府交通主管機關認定評估無興關之需求或檢討若低於一得者,以代繳納(每席一百一十萬元、機車每席十萬元計算),以兼顧經營及確保本府

為準),每設置1席公共停車位,應設置1席公共機車停車位,並負擔其建造成本且無應有土地持分予新北市政府,原則由新北市政府或其他單位負責維護管理。倘經本府交通主管機關認定評估無興關之需求或檢討若低於一得者,以代繳納(每席一百一十萬元、機車每席十萬元計算),以兼顧經營及確保本府

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會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			
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)														
2	-	金城路二段南側、停五西側	人行廣場用地 (0.0380)	捷運系統用地 (0.0380)	設置 LG10 站出入口、通風井及轉乘設施等捷運相關設施。	捷十九	維持再公展內容。				—				依再公展內容通過。			
3	-	金城路一段西側，大墓公公園及忠義路	第一種住宅區 (0.0689)	捷運系統用地 (0.0689)	設置 LG12 站出入口及轉乘設施等捷運相關設施。	捷十八	維持再公展內容。				—				依再公展內容通過。			
4	-	金城路一段及忠義路	乙種工業區 (0.1105)	捷運系統用地 (0.1105)	設置 LG12 站出入口及轉乘設	捷十四	維持再公展內容。				—				依再公展內容通過。			

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會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																																
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																																					
		交叉口			施等捷運相關設施。																																				
5	-	中華路二段東側住宅區及工業區交界處	第一種住宅區(0.0431) 乙種工業區(0.0310) 人行步道用地(0.0125)	捷運系統用地(0.0866)	設置LG13站出入口及轉乘設施等捷運相關設施。	捷十五	(第2次專案小組) 依規劃單位建議修正內容通過。 修正後內容： <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> <th rowspan="2">變更理由</th> <th rowspan="2">備註</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">中華路二段東側住宅區及工業區交界處</td> <td>第一種住宅區(0.0431)</td> <td>捷運開發區(0.1340)</td> <td rowspan="3">1.設置LG13站出入口、轉乘設施等捷運相關設施，參採陳情意見及考量路線周邊發展現況，變更為捷運開發區，並依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法規定辦理土地開發。 2.本案原採徵收方式取得，係因乙種工業區土地所有權人陳情納入土地開發範圍，為兼顧社會公平性，政府僅</td> <td rowspan="3">捷運開發區6</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區(0.0896)</td> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.0269)</td> </tr> <tr> <td>人行步道用地(0.0282)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	位置	變更內容		變更理由	備註	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	中華路二段東側住宅區及工業區交界處	第一種住宅區(0.0431)	捷運開發區(0.1340)	1.設置LG13站出入口、轉乘設施等捷運相關設施，參採陳情意見及考量路線周邊發展現況，變更為捷運開發區，並依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法規定辦理土地開發。 2.本案原採徵收方式取得，係因乙種工業區土地所有權人陳情納入土地開發範圍，為兼顧社會公平性，政府僅	捷運開發區6	乙種工業區(0.0896)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.0269)	人行步道用地(0.0282)		修正理由： 配合111年3月31日公告實施修訂「新北市都市計畫工業區檢討變更審議規範」之「協議書」範本，有關公共設施管理維護費用之單價及繳交年期悉依本府109年12月24日公告實施「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，故刪除變更理由繳交年期之文字。 修正後內容： <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> <th rowspan="2">變更理由</th> <th rowspan="2">備註</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">中華路二段東側住宅區及工業區交界處</td> <td>第一種住宅區(0.0431)</td> <td>捷運開發區(0.1340)</td> <td rowspan="3">1.設置LG13站出入口、轉乘設施等捷運相關設施，參採陳情意見及考量路線周邊發展現況，變更為捷運開發區，並依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法規定辦理土地開發。 2.本案原採徵收</td> <td rowspan="3">捷運開發區6</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區(0.0896)</td> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.0269)</td> </tr> <tr> <td>人行步道用地(0.0282)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	位置	變更內容		變更理由	備註	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	中華路二段東側住宅區及工業區交界處	第一種住宅區(0.0431)	捷運開發區(0.1340)	1.設置LG13站出入口、轉乘設施等捷運相關設施，參採陳情意見及考量路線周邊發展現況，變更為捷運開發區，並依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法規定辦理土地開發。 2.本案原採徵收	捷運開發區6	乙種工業區(0.0896)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.0269)	人行步道用地(0.0282)		依本次提會建議修正內容通過。
位置	變更內容		變更理由	備註																																					
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																																							
中華路二段東側住宅區及工業區交界處	第一種住宅區(0.0431)	捷運開發區(0.1340)	1.設置LG13站出入口、轉乘設施等捷運相關設施，參採陳情意見及考量路線周邊發展現況，變更為捷運開發區，並依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法規定辦理土地開發。 2.本案原採徵收方式取得，係因乙種工業區土地所有權人陳情納入土地開發範圍，為兼顧社會公平性，政府僅	捷運開發區6																																					
	乙種工業區(0.0896)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.0269)																																							
	人行步道用地(0.0282)																																								
位置	變更內容		變更理由	備註																																					
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																																							
中華路二段東側住宅區及工業區交界處	第一種住宅區(0.0431)	捷運開發區(0.1340)	1.設置LG13站出入口、轉乘設施等捷運相關設施，參採陳情意見及考量路線周邊發展現況，變更為捷運開發區，並依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法規定辦理土地開發。 2.本案原採徵收	捷運開發區6																																					
	乙種工業區(0.0896)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.0269)																																							
	人行步道用地(0.0282)																																								

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會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									
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																		
										界處												
													<p>方式取得，係因乙種工業區土地所有權人陳情納入土地開發範圍，為兼顧社會公平性，政府僅負擔最小徵收範圍之地上物補償費（面積0.0866公頃）。</p> <p>3.有關納入土地開發之人行步道用地，參考『新北市公共設施用地專案通盤檢討』案原則之精神，應回饋變更範圍內45%之土地予新北市政府參與開發，另人行步道用地變更為捷運開發區後已不具道路性質，考量其仍有通行需求及北側土地所有權人建築權益，於土地使用分區管制要點第4點增訂相關規定。</p> <p>4.工業區辦理土地開發，權利義務原則比照「都市計畫工業區檢討變更</p>									

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會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									
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																		
													<p>增訂相關規定。</p> <p>4.工業區辦理土地開發，權利義務原則比照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「大眾捷運系統土地開發辦法」之回饋精神及相關規定辦理，應負擔內容如下：</p> <p>(1)無償捐贈新北市政府變更範圍內 30% 土地作為公共設施使用，並負擔公共設施用地之開闢費用。</p> <p>(2)無償捐贈變更範圍 14% 容積樓地板面積及應有土地持分予新北市政府，其建造成本由新北市政府負擔。</p> <p>(3)依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第 7 點規定，捐贈變更後計畫區內車輛預估數百分之二十計算停車需求，規劃公</p>									

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會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	
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)										
									共停車場或設置公眾使用之公共停車空間(車輛預估數之計算均以「建築技術規則」檢討,惟仍以核定之都市設計審議為準),每設置1席公共停車位,應等量設置1席公共機車停車位,並負擔其建造成本且無償提供應有土地持分予新北市政府,原則由新北市政府或授權其他單位負責維護管理。倘經本府交通主管機關認定評估無興闢之需求或檢討汽車位數量若低於一百席者,得改以代金方式繳納(汽車每席新臺幣一百五十萬元、機車				變更審議原則第7點規定,捐贈變更後計畫區內車輛預估數百分之二十計算停車需求,規劃公共停車場或設置公眾使用之公共停車空間(車輛預估數之計算均以「建築技術規則」檢討,惟仍以核定之都市設計審議為準),每設置1席公共停車位,應等量設置1席公共機車停車位,並負擔其建造成本且無償提供應有土地持分予新北市政府,原則由新北市政府或授權其他單位負責維護管理。倘經本府交通主管機關認定評估無興闢之需求	

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會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
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
							<p>席新臺幣三十萬元計算),以兼顧經營管理效益及確保後續本府交通主管機關整體規劃興闢之可行性。</p> <p>(4)依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第6點規定,繳納25年公共設施管理維護費用。</p> <p>(5)前開應回饋內容應與土地所有權人簽訂協議書。</p> <p>5.因本計畫區內五項公設不足計畫區10%,故將應回饋之公共設施用地劃設為鄰里公園兼兒童遊樂場用地以區內五項公設量不足,另考量變更範圍為人</p>	<p>檢討汽車位數量若低於一百席者,得改以代金方式繳納(汽車每席新臺幣一百五十萬元、機車每席新臺幣三十萬元計算),以兼顧經營管理效益及確保後續本府交通主管機關整體規劃興闢之可行性。</p> <p>(4)依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第6點規定,繳納25年公共設施管理維護費用。</p> <p>(5)前開應回饋內容應與土地所有權人簽訂協議書。</p> <p>5.因本計畫區內五項公設不足計畫區10%,故將應回饋之公共設施用地劃</p>	

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會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									
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)														
							<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>道用地，後續將保留該人劃行步之劃設功能，方便後方之旅客搭乘捷運，而無須繞行至中華路，劃設為鄰公兒後人亦與地共同規劃。</td> </tr> </table>				道用地，後續將保留該人劃行步之劃設功能，方便後方之旅客搭乘捷運，而無須繞行至中華路，劃設為鄰公兒後人亦與地共同規劃。		<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>設為鄰里公遊兼兒用地以園樂場計畫區補足五項公設內不足，另考量不變更範圍部將保留該人劃設功能，方便後方之旅客搭乘捷運，而無須繞行至中華路，劃設為鄰公兒後人亦與地共同規劃。</td> </tr> </table>				設為鄰里公遊兼兒用地以園樂場計畫區補足五項公設內不足，另考量不變更範圍部將保留該人劃設功能，方便後方之旅客搭乘捷運，而無須繞行至中華路，劃設為鄰公兒後人亦與地共同規劃。	
			道用地，後續將保留該人劃行步之劃設功能，方便後方之旅客搭乘捷運，而無須繞行至中華路，劃設為鄰公兒後人亦與地共同規劃。															
			設為鄰里公遊兼兒用地以園樂場計畫區補足五項公設內不足，另考量不變更範圍部將保留該人劃設功能，方便後方之旅客搭乘捷運，而無須繞行至中華路，劃設為鄰公兒後人亦與地共同規劃。															
6	-	中華路二段西側與慶祥街交叉口西南側	乙種工業區 (0.1426)	捷運系統用地 (0.1426)	設置 LG13 站出入口及轉乘設施等捷運相關設施。	捷十六	維持再公展內容。	—	依再公展內容通過。									
7	-	中華路二段及城林路交叉口西南側	河川區 (0.0305)	捷運系統用地兼供河川使用 (0.0305)	設置萬大線第二期路線高架軌道。		維持再公展內容。	—	依再公展內容通過。									

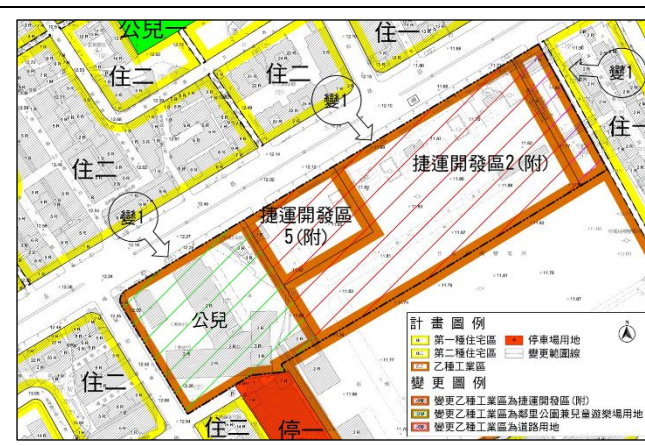
新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議	
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)						
8	-	變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)土地使用分區管制要點第15點、第16點	土地使用分區管制要點附表表一		<p>1. 新增土管要點第15點：「有關捷運相關設施使用之捷運系統用地及捷運開發區相關管制附表一規定辦理。」</p> <p>2. 考量捷運相關設施之設置及辦理土地開發辦法等相關規定辦理，有其獨特性，故將捷運系統用地及捷運開發區相關規定以新增附表方式進行管制，作為與一般管制規定之區別。</p> <p>3. 配合人陳意見及變更方案調整，修正附表一有關捷運系統用地及捷運開發區管制內容。</p> <p>4. 原土管要點第15點：「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。」，配合點次調整為第16點。</p>		(第2次專案小組)依規劃單位建議修正內容通過。	修正後內容： 1. 新增土管要點第15點：「有關捷運相關設施使用之捷運系統用地及捷運開發區相關管制附表一規定辦理。」 2. 考量捷運相關設施之設置及辦理土地開發辦法等相關規定辦理，有其獨特性，故將捷運系統用地及捷運開發區相關規定以新增附表方式進行管制，作為與一般管制規定之區別。 3. 配合人陳意見及變更方案調整，修正附表一有關捷運系統用地及捷運開發區管制內容。 4. 原土管要點第15點：「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。」，配合點次調整為第16點。	詳表3。	詳表3。

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會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
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
					<p>特性，故運用捷運系統及捷運區規定新增表進行管制與管定之別。</p> <p>3. 原主要點：「本市若上義經市計畫員論決據行合調」管第15點：「執行時，新市計畫會解釋後執行。」點次為</p>				

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會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
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
					第 16 點。 。				



變 1 案(方案一)



變 1 案(方案一之 A)

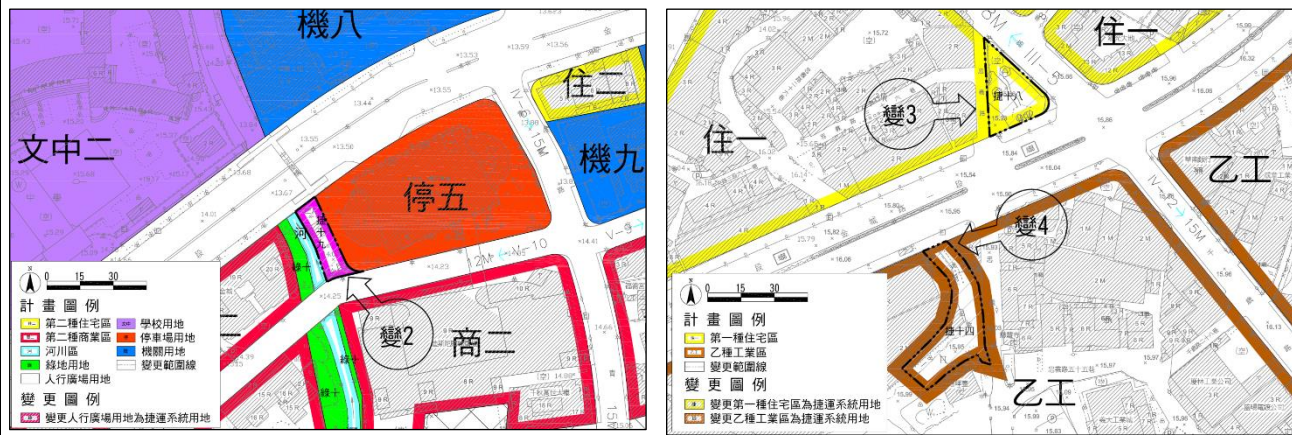


圖3 「變更土城細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(LG09、LG10、LG12、LG13站)」案變更內容示意圖

表2 「變更土城細部計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG09、LG10、LG12、LG13站）」案再公開展覽後事業及財務計畫修正對照表

再公開展覽草案											規劃單位建議修正內容											市都委會專案小組初步建議意見						市都委會決議													
使用分區及編號	變更編號	權屬	面積(公頃)	土地取得方式			徵購/撥用費(億元)(註1)	地上物補償費(億元)(註1)	開闢經費(億元)		主辦單位	預定完成期限	經費來源	使用分區及編號	變更編號	權屬	面積(公頃)	土地取得方式			徵購/撥用費(億元)(註1)	地上物補償費(億元)(註1)	開闢經費(億元)		主辦單位	預定完成期限	經費來源	使用分區及編號	變更編號	權屬	面積(公頃)	土地取得方式			徵購/撥用費(億元)(註1)	地上物補償費(億元)(註1)	開闢經費(億元)		主辦單位	預定完成期限	經費來源
				協議價購	徵收	撥用(註2)			協議價購	徵收								撥用(註2)	協議價購	徵收			撥用(註2)	工程費								合計	工程費	合計			工程費	合計			
<p>捷運開發區2</p> <p>捷運開發區5</p> <p>捷運系統用地十四</p> <p>捷運系統用地十五</p> <p>捷運系統用地十六</p> <p>捷運系統用地兼供河川使用</p> <p>捷運系統用地十八</p> <p>捷運系統用地十九</p>											<p>方案一：</p> <p>捷運開發區2</p> <p>捷運開發區5</p> <p>捷運系統用地十四</p> <p>捷運系統用地十五</p> <p>捷運系統用地十六</p> <p>捷運系統用地十七</p> <p>捷運系統用地十八</p> <p>捷運系統用地十九</p>											<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 補充捷運開發區6原住宅區及原人行步道用地之分配原則。</p> <p>修正後事業及財務計畫： 方案一：</p>						<p>LG09站再4、再5、再7案陳情人已於新北市都市計畫委員會大會審議前取得零星三角形地主之同意變更文件，故依方案一之A通過。</p>													
<p>註1：本表所列土地徵購費及地上物補償費等相關費用依實際核發金額為準，開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。</p> <p>註2：撥用方式依「國有不動產撥用要點」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及相關規</p>											<p>註1：本表所列土地徵購費及地上物補償費等相關費用依實際核發金額為準，開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。</p> <p>註2：撥用方式依「國有不動產撥用要點」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及相關規</p>											<p>註1：本表所列土地徵購費及地上物補償費等相關</p>																			

再公開展覽草案	規劃單位建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>則」及相關規定辦理。</p> <p>註3：依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其他相關規定辦理。</p> <p>註4：本表所列開闢經費為萬大線第二期興建工程經費及用地取得費。</p> <p>註5：依交通部106年9月14日交路(一)字第1068700257號函，106年8月31日「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫審查委員會」第21次會議紀錄辦理。</p> <p>註6：本表所列土地開發應依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。另容積分配原則依下列方式辦理：</p> <p>(1)私有土地面積乘以變更前原土地使用分區基準容積率的2倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積由新北市政府取得。前述新北市政府取得之容積，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分。</p> <p>(2)如獎勵容積因法規因素限制，致無法完全使用部分之容積，由所有土地所有權人與新北市政府均攤。</p>	<p>定辦理。</p> <p>註3：依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其他相關規定辦理。</p> <p>註4：本表所列開闢經費為萬大線第二期興建工程經費及用地取得費。</p> <p>註5：依交通部106年9月14日交路(一)字第1068700257號函，106年8月31日「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫審查委員會」第21次會議紀錄辦理。</p> <p>註6：本表所列土地開發應依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。另容積分配原則依下列方式辦理：</p> <p>(1)捷運開發區2：私有土地面積乘以變更前原土地使用分區基準容積率的2倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積由新北市政府取得。前述新北市政府取得之容積，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分。</p> <p>(2)捷運開發區6：無償捐贈變更範圍內14%容積樓地板面積予新北市政府後，容積率扣除捷運開發區原變更後容積率2倍之半數，由乙種工業區土地所有權人支付建造成本及無償提供新北市政府相對應之土地持分，作為新北市政府負擔自償性捷運設施經費之貢獻額度，以挹注捷運建設經費。另應無償提供新北市政府捷運設施所</p>	<p>費用依實際核發金額為準，開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。</p> <p>註2：撥用方式依「國有不動產撥用要點」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及相關規定辦理。</p> <p>註3：依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其他相關規定辦理。</p> <p>註4：本表所列開闢經費為萬大線第二期興建工程經費及用地取得費。</p> <p>註5：依交通部106年9月14日交路(一)字第1068700257號函，106年8月31日「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫審查委員會」第21次會議紀錄辦理。</p> <p>註6：本表所列土地開發應依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。另容積分配原則依下列方式辦理：</p> <p>(1)捷運開發區2：私有土地面積乘以變更前原土地使用分區基準容積率的2倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積由新北市政府取得。前述新北市政府取得之容積，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分。</p> <p>(2)捷運開發區6：</p> <p>A.原分區第一種住宅區：私有土地面積乘以變更前原土地使用分區基準容積率的2倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積由新北市政府取得。前述新北市政府取得之容積，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分。</p> <p>B.原分區乙種工業區：無償捐贈變更範圍</p>	

再公開展覽草案	規劃單位建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<p><u>需空間及其應持分土地所有權。</u></p> <p><u>(3)如獎勵容積因法規因素限制，致無法完全使用之容積時，應先保障土地所有權人原有基準容積後，餘由土地所有權人與新北市政府依前述增加之容積分配比例均攤。</u></p> <p>變更理由：</p> <p>1.依 109 年 12 月 1 日發布之「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第五點及新北市轄工業區變更為捷運開發區協議書都市計畫回饋事項修正。</p> <p>2.為保障土地所有人原有之權益，明確容積使用順序，以利後續土地開發之執行，並兼顧計畫一致性，配合修正相關文字。</p>	<p><u>內 14%容積樓地板面積予新北市政府後，容積率扣除捷運開發區原變更後容積率 2 倍之半數，由乙種工業區土地所有權人支付建造成本及無償提供新北市政府相對應之土地持分，作為新北市政府負擔自償性捷運設施經費之貢獻額度，以挹注捷運建設經費。另應無償提供新北市政府捷運設施所需空間及其應持分土地所有權。</u></p> <p><u>C.原分區人行步道用地：回饋變更範圍內 45%之土地予新北市政府參與開發後，私有土地面積乘以原分區第一種住宅區基準容積率的 2 倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積由新北市政府取得。前述新北市政府取得之容積，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分。</u></p> <p><u>(3)如獎勵容積因法規因素限制，致無法完全使用之容積時，應先保障土地所有權人原有基準容積後，餘由土地所有權人與新北市政府依前述增加之容積分配比例均攤。</u></p>	

再公開展覽草案	規劃單位建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<p>產之有償與無償劃分原則」及相關規定辦理。</p> <p>註3：依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其他相關規定辦理。</p> <p>註4：本表所列開闢經費為萬大線第二期興建工程經費及用地取得費。</p> <p>註5：依交通部106年9月14日交路(一)字第1068700257號函，106年8月31日「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫審查委員會」第21次會議紀錄辦理。</p> <p>註6：本表所列土地開發應依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。另容積分配原則依下列方式辦理：</p> <p>(1)捷運開發區2：私有土地面積乘以變更前原土地使用分區基準容積率的2倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積由新北市政府取得。前述新北市政府取得之容積，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分。</p> <p>(2)捷運開發區6：無償捐贈變更範圍內14%容積樓地板面積予新北市政府後，容積率扣除捷運開發區原變更後容積率2倍之半數，由乙種工業區土地所有權人支付建造成本及無償提供新北市政府相對應之土地持分，作為新北市政府負擔自償性捷運設施經費之貢獻額度，以挹注捷運建設經費。另應</p>	<p>償劃分原則」及相關規定辦理。</p> <p>註3：依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其他相關規定辦理。</p> <p>註4：本表所列開闢經費為萬大線第二期興建工程經費及用地取得費。</p> <p>註5：依交通部106年9月14日交路(一)字第1068700257號函，106年8月31日「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫審查委員會」第21次會議紀錄辦理。</p> <p>註6：本表所列土地開發應依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。另容積分配原則依下列方式辦理：</p> <p>(1)捷運開發區2</p> <p>A.土城三通變17案：依照土城(三通)案變17案，無償捐贈新北市政府變更範圍內30%土地作為公共設施使用後，剩餘土地面積乘以變更前原土地使用分區基準容積率的2倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積由新北市政府取得。前述新北市政府取得之容積，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分。</p> <p>B.人陳再4、再5案：無償捐贈變更範圍內14%容積樓地板面積予新北市政府後，容積率扣除捷運開發區原變更後容積率2倍之半數，由乙種工業區土地所有權人支付建造成本及無償提供新北市政府相對應之土地持分，作為新北市政府負擔自償性捷運設施經費之貢獻額度，以挹注捷運建設經費。另應無償提供新北市政府捷運設施所需</p>	

再公開展覽草案	規劃單位建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<p><u>無償提供新北市政府捷運設施所需空間及其應持分土地所有權。</u></p> <p><u>(3)如獎勵容積因法規因素限制，致無法完全使用之容積時，應先保障土地所有權人原有基準容積後，餘由土地所有權人與新北市政府依前述增加之容積分配比例均攤。</u></p> <p>變更理由：</p> <p>1.依 109 年 12 月 1 日發布之「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第五點及新北市轄工業區變更為捷運開發區協議書都市計畫回饋事項修正。</p> <p>2.為保障土地所有人原有之權益，明確容積使用順序，以利後續土地開發之執行，並兼顧計畫一致性，配合修正相關文字。</p>	<p><u>空間及其應持分土地所有權。</u></p> <p><u>(2)捷運開發區 6：</u></p> <p><u>A.原分區第一種住宅區：私有土地面積乘以變更前原土地使用分區基準容積率的 2 倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積由新北市政府取得。前述新北市政府取得之容積，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分。</u></p> <p><u>B.原分區乙種工業區：無償捐贈變更範圍內 14%容積樓地板面積予新北市政府後，容積率扣除捷運開發區原變更後容積率 2 倍之半數，由乙種工業區土地所有權人支付建造成本及無償提供新北市政府相對應之土地持分，作為新北市政府負擔自償性捷運設施經費之貢獻額度，以挹注捷運建設經費。另應無償提供新北市政府捷運設施所需空間及其應持分土地所有權。</u></p> <p><u>C.原分區人行步道用地：回饋變更範圍內 45%之土地予新北市政府參與開發後，私有土地面積乘以原分區第一種住宅區基準容積率的 2 倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積由新北市政府取得。前述新北市政府取得之容積，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分。</u></p> <p><u>(3)如獎勵容積因法規因素限制，致無法完全使用之容積時，應先保障土地所有權人原有基準容積後，餘由土地所有權人與新北市政府依前述增加之容積分配比例均攤。</u></p>	<p>市都委會決議</p>

再公開展覽草案	規劃單位建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.依 109 年 12 月 1 日發布之「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第五點及新北市轄工業區變更為捷運開發區協議書都市計畫回饋事項修正。 2.為保障土地所有人原有之權益，明確容積使用順序，以利後續土地開發之執行，並兼顧計畫一致性，配合修正相關文字。 	

表3 「變更土城細部計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG09、LG10、LG12、LG13站）」案再
 公開展覽後土地使用分區管制要點修正對照表
 附表一 捷運系統用地及捷運開發區管制要點表

再公開展覽草案	規劃單位建議修正內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>一、本計畫劃設之捷運系統用地（捷十四、捷十五、捷十六、捷十八、捷十九）及捷運開發區（捷運開發區2及捷運開發區5）供設置捷運設施等內容使用。</p>	<p>一、本計畫劃設之捷運系統用地（捷十四、捷十五、捷十六、捷十八、捷十九）及捷運開發區（捷運開發區2、捷運開發區5、捷運開發區6）供設置捷運設施等內容使用。 變更理由： LG13站出入口A改採變更為捷運開發區，爰調整捷運開發區編號。</p>	<p>依規劃單位建議修正內容通過。</p>	<p>—</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>二、捷運系統用地（捷十四、捷十五、捷十六、捷十八、捷十九）建蔽率及容積率不予規定。捷運系統用地（捷十五）變更後應維持原人行步道（4公尺）功能。捷運系統用地（捷十八）因基地大小限制致無法符合「新北市騎樓及無遮簷」規定。</p>	<p>二、捷運系統用地（捷十四、捷十五、捷十六、捷十八、捷十九）建蔽率及容積率不予規定。 捷運系統用地（捷十五）變更後應維持原人行步道（4公尺）功能。 捷運系統用地（捷十八）因基地大小限制致無法符合「新北市騎樓及無遮簷」規定，得經本府捷運工程局審定並報請新北市都市設計及土地使用開發許可審議會大會報告後，不受其限制辦理。 變更理由：</p>	<p>依規劃單位建議修正內容通過。</p>	<p>—</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

再公開展覽草案	規劃單位建議修正內容	市都委會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																																																																		
<p>人行道設置標準」規定退縮時，得經本府捷運工程局審定並報請新北市都市設計及土地使用開發許可審議會大會報告後，不受其限制辦理。</p>	<p>LG13 站出入口 A 改採變更為捷運開發區，爰刪除相關文字。</p>																																																																					
<p>三、捷運開發區 2 及捷運開發區 5，其開發強度及使用組別不得超過表 8.1 所列規定。</p> <table border="1" data-bbox="91 879 380 1437"> <thead> <tr> <th>編號及土地使用分區</th> <th>捷運開發區 2</th> <th>捷運開發區 5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車站</td> <td>LG09(A)</td> <td>LG09(B)</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>80%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>900%</td> <td>900%</td> </tr> <tr> <td>開挖率</td> <td colspan="2">不予規定</td> </tr> <tr> <td>使用組別</td> <td colspan="2">1. 本計畫用地除供設置捷運設</td> </tr> </tbody> </table>	編號及土地使用分區	捷運開發區 2	捷運開發區 5	車站	LG09(A)	LG09(B)	建蔽率	80%	80%	容積率	900%	900%	開挖率	不予規定		使用組別	1. 本計畫用地除供設置捷運設		<p>方案一： 三、捷運開發區 2、捷運開發區 5 及捷運開發區 6，其開發強度及使用組別不得超過表 8.1 所列規定。</p> <table border="1" data-bbox="394 842 846 1437"> <thead> <tr> <th>編號及土地使用分區</th> <th>捷運開發區 2</th> <th>捷運開發區 5</th> <th>捷運開發區 6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車站</td> <td>LG09 (A)</td> <td>LG09 (B)</td> <td>LG13 (A)</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>80%</td> <td>80%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>1054% 註</td> <td>900%</td> <td>708%</td> </tr> <tr> <td>開挖率</td> <td colspan="3">不予規定</td> </tr> <tr> <td>使用組別</td> <td colspan="3">1. 本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、通風井、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理</td> </tr> </tbody> </table>	編號及土地使用分區	捷運開發區 2	捷運開發區 5	捷運開發區 6	車站	LG09 (A)	LG09 (B)	LG13 (A)	建蔽率	80%	80%	80%	容積率	1054% 註	900%	708%	開挖率	不予規定			使用組別	1. 本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、通風井、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理			<p>請新北市政府捷運工程局及臺北市政府捷運工程局依本次市都委會專案小組會議紀錄初步建議意見第 2 點於提市大會前釐清。</p>	<p>本次依專案小組初步建議意見修正，提請大會審議：</p> <p>方案一： 三、捷運開發區 2、捷運開發區 5 及捷運開發區 6，其開發強度及使用組別不得超過表 8.1 所列規定。</p> <table border="1" data-bbox="1263 959 1697 1437"> <thead> <tr> <th>編號及土地使用分區</th> <th>捷運開發區 2</th> <th>捷運開發區 5</th> <th>捷運開發區 6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車站</td> <td>LG09 (A)</td> <td>LG09 (B)</td> <td>LG13 (A)</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>80%</td> <td>80%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>1054%註</td> <td>900%</td> <td>708%</td> </tr> <tr> <td>開挖率</td> <td colspan="3">不予規定</td> </tr> <tr> <td>使用組別</td> <td colspan="3">1. 本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、通風井、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設</td> </tr> </tbody> </table>	編號及土地使用分區	捷運開發區 2	捷運開發區 5	捷運開發區 6	車站	LG09 (A)	LG09 (B)	LG13 (A)	建蔽率	80%	80%	80%	容積率	1054%註	900%	708%	開挖率	不予規定			使用組別	1. 本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、通風井、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設			<p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. LG09 站再 4、再 5、再 7 案陳情人已於新北市都市計畫委員會大會審議前取得零星三角形地主之同意變更文件，故採方案一之 A。 2. 考量捷運開發區得依「都市計畫法新北市施行細則」商業區之容許使用項目及強度引入相關活動及建築量體，並參採本府工務局意見，修正得比照商業區之建築規定。 3. 捷運開發區 2 之容積率依「修正新北市捷運開發區容積率訂定及分配原則」應為 900%，原專案小組審竣之容積率係包含調出基地調派之容積率，本次修正內容將得容積調派之規定另訂，得調派之容積率上限為 900%。
編號及土地使用分區	捷運開發區 2	捷運開發區 5																																																																				
車站	LG09(A)	LG09(B)																																																																				
建蔽率	80%	80%																																																																				
容積率	900%	900%																																																																				
開挖率	不予規定																																																																					
使用組別	1. 本計畫用地除供設置捷運設																																																																					
編號及土地使用分區	捷運開發區 2	捷運開發區 5	捷運開發區 6																																																																			
車站	LG09 (A)	LG09 (B)	LG13 (A)																																																																			
建蔽率	80%	80%	80%																																																																			
容積率	1054% 註	900%	708%																																																																			
開挖率	不予規定																																																																					
使用組別	1. 本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、通風井、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理																																																																					
編號及土地使用分區	捷運開發區 2	捷運開發區 5	捷運開發區 6																																																																			
車站	LG09 (A)	LG09 (B)	LG13 (A)																																																																			
建蔽率	80%	80%	80%																																																																			
容積率	1054%註	900%	708%																																																																			
開挖率	不予規定																																																																					
使用組別	1. 本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、通風井、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設																																																																					

再公開展覽草案	規劃單位建議修正內容	市都委會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																				
<p>施(捷運車站、車站出入口、通風井、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外,並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。</p> <p>2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</p> <p>3.土地使用除本計畫另有規定者外,悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理。</p>	<p>土地開發。</p> <p>2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</p> <p>3.土地使用除本計畫另有規定者外,悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理,並得適用「建築技術規則建築設計施工編」商業區之相關規定。</p>		<p>施)之使用外,並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。</p> <p>2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</p> <p>3.土地使用除本計畫另有規定者外,悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理,並得比照「建築技術規則建築設計施工編」商業區之相關規定。</p>	<p>4.108年12月16日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案於變4-21案變更理由載明,土地所有權人得於該基地重建申請建造執照時辦理容積移轉入原建築基地截角分割後範圍。因本計畫土管要點規定捷運開發區不得申請容積移轉,為確保土地及合法建物所有權人之權益,本次將其4筆土地排除不得辦理容積移轉規定。</p>																				
<p>(一)捷運開發區5,其使用應配合新北市政府政策優先提供「都市計畫法新北市施行細則」第48條規定之公益性設施使用。</p>	<p>註：捷運開發區2容積已包含調出基地容積調派之容積率(詳附圖一)。</p> <p>(一)捷運開發區5,其使用應配合新北市政府政策優先提供「都市計畫法新北市施行細則」第48條規定之公益性設施使用。</p> <p>(二)土地開發建築物除上述容積項目外,不得再依「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵,及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。</p> <p>(三)捷運設施(出入口、通風井、轉乘設施及其相關設施)不計入容積計算。</p>		<p>註：捷運開發區2容積已包含調出基地容積調派之容積率(詳附圖一)。</p> <p>(一)捷運開發區5,其使用應配合新北市政府政策優先提供「都市計畫法新北市施行細則」第48條規定之公益性設施使用。</p> <p>(二)土地開發建築物除上述容積項目外,不得再依「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵,及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。</p> <p>(三)捷運設施(出入口、通風</p>	<p>修正後條文：</p> <p>三、捷運開發區2、捷運開發區5及捷運開發區6,其開發強度及使用組別不得超過表8.1所列規定。</p> <table border="1" data-bbox="1704 933 2157 1157"> <thead> <tr> <th>編號及土地使用分區</th> <th>捷運開發區2</th> <th>捷運開發區5</th> <th>捷運開發區6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車站</td> <td>LG09(A)</td> <td>LG09(B)</td> <td>LG13(A)</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>80%</td> <td>80%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>900%註</td> <td>900%</td> <td>708%</td> </tr> <tr> <td>開挖率</td> <td colspan="3">不予規定</td> </tr> </tbody> </table> <p>使用組別</p> <p>1.本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、通風井、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外,並得依「大眾捷運</p>	編號及土地使用分區	捷運開發區2	捷運開發區5	捷運開發區6	車站	LG09(A)	LG09(B)	LG13(A)	建蔽率	80%	80%	80%	容積率	900%註	900%	708%	開挖率	不予規定		
編號及土地使用分區	捷運開發區2	捷運開發區5	捷運開發區6																					
車站	LG09(A)	LG09(B)	LG13(A)																					
建蔽率	80%	80%	80%																					
容積率	900%註	900%	708%																					
開挖率	不予規定																							

再公開展覽草案	規劃單位建議修正內容	市都委會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								
<p>施使用。</p> <p>(二) 土地開發建築物除上述容積項目外，不得再依「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵，及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。</p> <p>(三) 捷運設施(出入口、通風井、轉乘設施及其相關設施)不計入容積計算。</p>	<p>變更理由：</p> <p>1.LG13 站出入口 A 改採變更為捷運開發區，爰增訂其使用強度。</p> <p>2.捷運開發區 2 之容積率依「修正新北市捷運開發區容積率訂定及分配原則」應為 900%，本次修正容積率已包含調出基地容積調派之容積率。</p> <p>3.捷運開發區 6 原土地使用分區包含第一種住宅區、乙種工業區及人行步道用地，依「修正新北市捷運開發區容積率訂定及分配原則」三者容積率不同，為利後續捷運開發區完整利用，容積率經合併計算後為 708%。</p> <p>4.考量捷運開發區得依「都市計畫法新北市施行細則」商業區之容許項目使用項目及強度引入相關活動及建築量體，修正得適用商業區之建築規定。</p> <p>方案一之 A：</p> <p>三、捷運開發區 2、捷運開發區 5 及捷運開發區 6，其開發強度及使用組別不得超過表 8.1 所列規定。</p> <table border="1" data-bbox="398 1308 842 1422"> <thead> <tr> <th>編號及土地使用分區</th> <th>捷運開發區 2</th> <th>捷運開發區 5</th> <th>捷運開發區 6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車站</td> <td>LG09</td> <td>LG09</td> <td>LG13</td> </tr> </tbody> </table>	編號及土地使用分區	捷運開發區 2	捷運開發區 5	捷運開發區 6	車站	LG09	LG09	LG13		<p>井、轉乘設施及其相關設施)不計入容積計算。</p> <p>修正後變更理由：</p> <p>1.LG13 站出入口 A 改採變更為捷運開發區，爰增訂其使用強度。</p> <p>2.捷運開發區 2 之容積率依「修正新北市捷運開發區容積率訂定及分配原則」應為 900%，本次修正容積率已包含調出基地容積調派之容積率。</p> <p>3.捷運開發區 6 原土地使用分區包含第一種住宅區、乙種工業區及人行步道用地，依「修正新北市捷運開發區容積率訂定及分配原則」三者容積率不同，為利後續捷運開發區完整利用，容積率經合併計算後為 708%。</p> <p>4.考量捷運開發區得依「都市計畫法新北市施行細則」商業區之容許項目使用項目及強度引入相關活動及建築量體，並參採本府工務局意見，修正得比照商業區之建築規定。</p> <p>方案一之 A：</p> <p>三、捷運開發區 2、捷運開發區 5 及捷運開發區 6，其開發強度及使用組別不得超過表 8.1 所列規定。</p>	<p>法」及相關法令辦理土地開發。</p> <p>2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</p> <p>3.土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理，並得比照「建築技術規則建築設計施工編」商業區之相關規定。</p> <p>註：附圖一範圍得容積調派至捷運開發區 2。</p> <p>(一)捷運開發區 5，其使用應配合新北市政府政策優先提供「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條規定之公益性設施使用。</p> <p>(二) 土地開發建築物除上述容積項目外，不得再依「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵，及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉(「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案變 4-21 案之土城區金城段 165、166、168、</p>
編號及土地使用分區	捷運開發區 2	捷運開發區 5	捷運開發區 6									
車站	LG09	LG09	LG13									

再公開展覽草案	規劃單位建議修正內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議																																				
	<table border="1" data-bbox="398 255 842 438"> <tr> <td></td> <td>(A)</td> <td>(B)</td> <td>(A)</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>80%</td> <td>80%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>1010% 註</td> <td>900%</td> <td>708%</td> </tr> <tr> <td>開挖率</td> <td colspan="3">不予規定</td> </tr> </table> <p data-bbox="409 438 842 1069"> 使用組別 1.本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、通風井、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外,並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 3.土地使用除本計畫另有規定者外,悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理,並得適用「建築技術規則建築設計施工編」商業區之相關規定。 </p> <p data-bbox="409 1069 842 1189"> 註:捷運開發區2容積已包含調出基地容積調派之容積率(詳附圖一)。 </p> <p data-bbox="409 1189 842 1372"> (一)捷運開發區5,其使用應配合新北市政府政策優先提供「都市計畫法新北市施行細則」第48條規定之公益性設施使用。 (二)土地開發建築物除上述容 </p>		(A)	(B)	(A)	建蔽率	80%	80%	80%	容積率	1010% 註	900%	708%	開挖率	不予規定				<table border="1" data-bbox="1263 255 1693 542"> <tr> <td>編號及土地 使用分區</td> <td>捷運開發區2</td> <td>捷運開發區5</td> <td>捷運開發區6</td> </tr> <tr> <td>車站</td> <td>LG09 (A)</td> <td>LG09 (B)</td> <td>LG13 (A)</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>80%</td> <td>80%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>1010% 註</td> <td>900%</td> <td>708%</td> </tr> <tr> <td>開挖率</td> <td colspan="3">不予規定</td> </tr> </table> <p data-bbox="1263 542 1693 1181"> 使用組別 1.本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、通風井、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外,並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 3.土地使用除本計畫另有規定者外,悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理,並得比照「建築技術規則建築設計施工編」商業區之相關規定。 </p> <p data-bbox="1263 1181 1693 1292"> 註:捷運開發區2容積已包含調出基地容積調派之容積率(詳附圖一)。 </p> <p data-bbox="1263 1292 1693 1420"> (一)捷運開發區5,其使用應配合新北市政府政策優先提供「都市計畫法新北市施 </p>	編號及土地 使用分區	捷運開發區2	捷運開發區5	捷運開發區6	車站	LG09 (A)	LG09 (B)	LG13 (A)	建蔽率	80%	80%	80%	容積率	1010% 註	900%	708%	開挖率	不予規定			<p data-bbox="1715 255 2157 526"> 168-1地號等4筆土地道路截角除外,上述地號土地得依變更理由辦理容積轉移入捷運開發區)。 (三)捷運設施(出入口、通風井、轉乘設施及其相關設施)不計入容積計算。 </p> <p data-bbox="1715 526 2157 1420"> 修正後變更理由: 1.LG13站出入口A改採變更為捷運開發區,爰增訂其使用強度。 2.配合陳情人建議意見,陳情範圍變更為公共設施用地部分,規定得容積調派至捷運開發區2,得調派之容積率上限為900%。 3.捷運開發區6原土地使用分區包含第一種住宅區、乙種工業區及人行步道用地,依「修正新北市捷運開發區容積率訂定及分配原則」三者容積率不同,為利後續捷運開發區完整利用,容積率經合併計算後為708%。 4.考量捷運開發區得依「都市計畫法新北市施行細則」商業區之容許使用項目及強度引入相關活動及建築量體,並參採本府工務局意見,修正得比照商業區之建築規定。 5.108年12月16日發布實施「變 </p>
	(A)	(B)	(A)																																					
建蔽率	80%	80%	80%																																					
容積率	1010% 註	900%	708%																																					
開挖率	不予規定																																							
編號及土地 使用分區	捷運開發區2	捷運開發區5	捷運開發區6																																					
車站	LG09 (A)	LG09 (B)	LG13 (A)																																					
建蔽率	80%	80%	80%																																					
容積率	1010% 註	900%	708%																																					
開挖率	不予規定																																							

再公開展覽草案	規劃單位建議修正內容	市都委會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
	<p>積項目外，不得再依「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵，及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。</p> <p>(三) 捷運設施(出入口、通風井、轉乘設施及其相關設施)不計入容積計算。</p> <p>變更理由：</p> <p>1.LG13 站出入口 A 改採變更為捷運開發區，爰增訂其使用強度。</p> <p>2.捷運開發區 2 之容積率依「修正新北市捷運開發區容積率訂定及分配原則」應為 900%，本次修正容積率已包含調出基地容積調派之容積率。</p> <p>3.捷運開發區 6 原土地使用分區包含第一種住宅區、乙種工業區及人行步道用地，依「修正新北市捷運開發區容積率訂定及分配原則」三者容積率不同，為利後續捷運開發區完整利用，容積率經合併計算後為 708%。</p> <p>4.考量捷運開發區得依「都市計畫法新北市施行細則」商業區之容許項目使用項目及強度引入相關活動及建築量體，修正</p>		<p>行細則」第 48 條規定之公益性設施使用。</p> <p>(二) 土地開發建築物除上述容積項目外，不得再依「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵，及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。</p> <p>(三) 捷運設施(出入口、通風井、轉乘設施及其相關設施)不計入容積計算。</p> <p>修正後變更理由：</p> <p>1.LG13 站出入口 A 改採變更為捷運開發區，爰增訂其使用強度。</p> <p>2.捷運開發區 2 之容積率依「修正新北市捷運開發區容積率訂定及分配原則」應為 900%，本次修正容積率已包含調出基地容積調派之容積率。</p> <p>3.捷運開發區 6 原土地使用分區包含第一種住宅區、乙種工業區及人行步道用地，依「修正新北市捷運開發區容積率訂定及分配原則」三者容積率不同，為利後續捷運開發區完整利用，容積率經合併計算後為 708%。</p>	<p><u>更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)</u>案於變 4-21 案變更理由載明，土地所有權人得於該基地重建申請建造執照時辦理容積移轉入原建築基地截角分割後範圍。因本計畫土管要點規定捷運開發區不得申請容積移轉，為確保土地及合法建物所有權人之權益，本次將其 4 筆土地排除不得辦理容積移轉規定。</p>

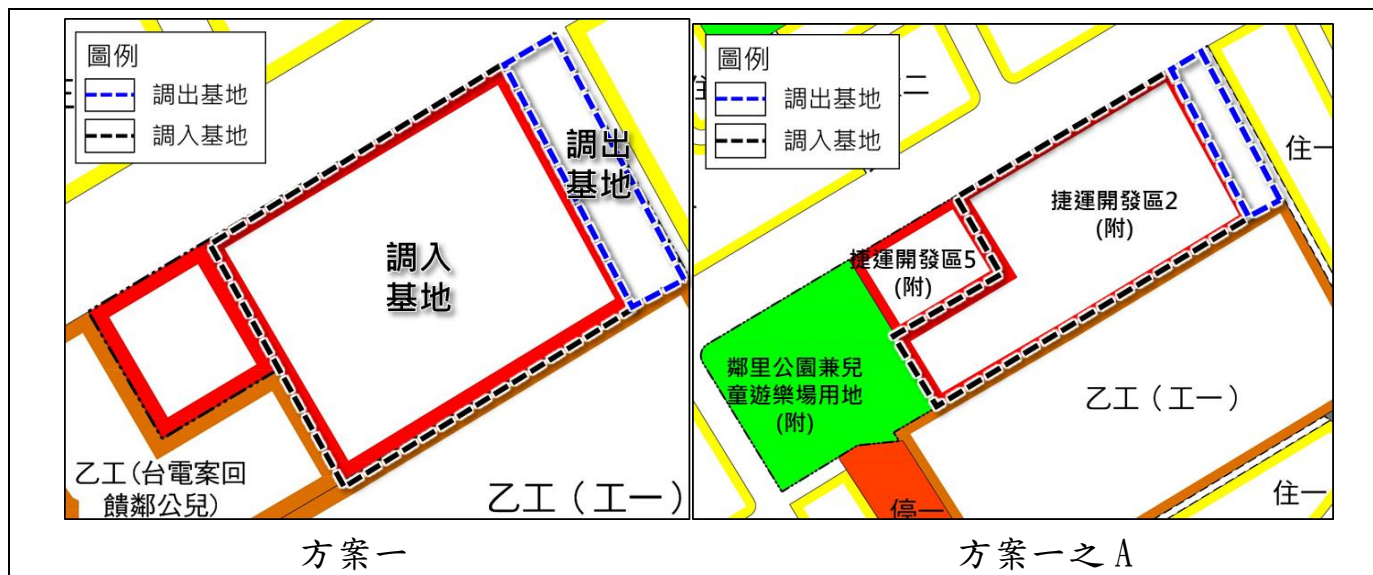
再公開展覽草案	規劃單位建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
	得適用商業區之建築規定。		4.考量捷運開發區得依「都市計畫法新北市施行細則」商業區之容許項目使用項目及強度引入相關活動及建築量體，並參採本府工務局意見，修正得比照商業區之建築規定。	
<p>四、捷運開發區 2 及捷運開發區 5 辦理土地開發時，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 土地開發建築物面臨 10 公尺以上計畫道路應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道，並依新北市無遮簷人行道設置相關規定辦理；鋪設止滑、透水、硬質鋪面且供公眾通行。其建築物間之鄰棟間距應留設至少 8 公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日照、隱</p>	<p>四、捷運開發區 2、捷運開發區 5 及捷運開發區 6 辦理土地開發時，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 土地開發建築物面臨 10 公尺以上計畫道路應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道，並依新北市無遮簷人行道設置相關規定辦理；鋪設止滑、透水、硬質鋪面且供公眾通行。其建築物間之鄰棟間距應留設至少 8 公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。前述原則如因基地限制，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，不受其限制辦理。</p> <p>(二) 捷運開發區辦理土地開發時，應考量地面層捷運出入口空間服務品質，不減</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 酌修四、(五)有關留設聯絡通道及指定建築線之文字，以利後續執行。</p> <p>修正後條文： 四、捷運開發區 2、捷運開發區 5 及捷運開發區 6 辦理土地開發時，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 土地開發建築物面臨 10 公尺以上計畫道路應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道，並依新北市無遮簷人行道設置相關規定辦理；鋪設止滑、透水、硬質鋪面且供公眾通行。其建築物間之鄰棟間距應留設至少 8 公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日</p>	—	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公開展覽草案	規劃單位建議修正內容	市都委會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
<p>私、防火、逃生避難、救護及居住品質。前述原則如因基地限制，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，不受其限制辦理。</p> <p>(二) 捷運開發區辦理土地開發時，應考量地面層捷運出入口空間服務品質，不減損公共通行便利性。</p> <p>(三) 捷運開發區 2 及捷運開發區 5 土地開發建築物應取得綠建築標章。</p> <p>(四) 捷運開發區 2 及捷運開發區 5 土地開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70% 為上限。</p>	<p>損公共通行便利性。</p> <p>(三) 捷運開發區 2、捷運開發區 5 及捷運開發區 6 土地開發建築物應取得綠建築標章。</p> <p>(四) 捷運開發區 2、捷運開發區 5 及捷運開發區 6 土地開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70% 為上限。</p> <p>(五) 捷運開發區 6 及鄰里公園兼兒童遊樂場用地基地應留設 4 公尺之聯絡通道，以維持原人行步道 (4 公尺) 功能，並得據以指定建築線 (寬度 4 公尺) (詳附圖二)。</p> <p>變更理由：</p> <p>1. LG13 站出入口 A 改採變更為捷運開發區，爰增訂辦理土地開發規定事項。</p> <p>2. 原人行步道用地變更為捷運開發區後已不具道路性質，考量其仍有通行需求及北側土地所有權人建築權益，增訂捷運開發區 6 開發後需維持通行功能，及得供相鄰住宅區指定建築線並指定寬度。</p>	<p>照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。前述原則如因基地限制，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，不受其限制辦理。</p> <p>(二) 捷運開發區辦理土地開發時，應考量地面層捷運出入口空間服務品質，不減損公共通行便利性。</p> <p>(三) 捷運開發區 2、捷運開發區 5 及捷運開發區 6 土地開發建築物應取得綠建築標章。</p> <p>(四) 捷運開發區 2、捷運開發區 5 及捷運開發區 6 土地開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70% 為上限。</p> <p>(五) 捷運開發區 6 基地應留設 4 公尺聯絡通道可通達西側中華路，以維持原人行步道 (4 公尺) 功能。另相鄰分</p>		

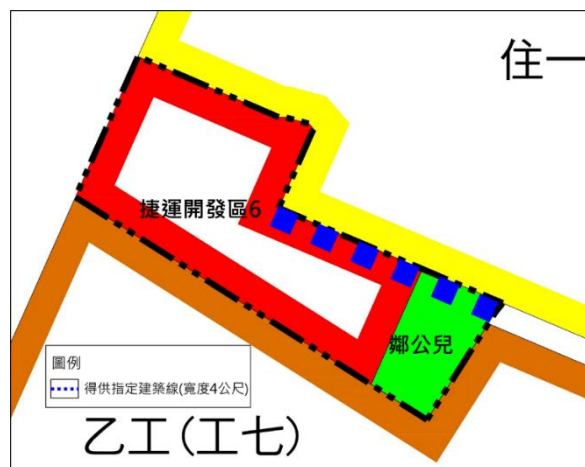
再公開展覽草案	規劃單位建議修正內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>設依「建築技術規則」之 70% 為上限。</p>		<p><u>區得依捷運開發區及鄰里公園兼兒童遊樂場用地之邊界，作為指定建築線(寬度為 4 公尺)(詳附圖二)。</u></p> <p>修正後變更理由： 1.LG13 站出入口 A 改採變更為捷運開發區，爰增訂辦理土地開發規定事項。 2.原人行步道用地變更為捷運開發區後已不具道路性質，考量其仍有通行需求及北側土地所有權人建築權益，增訂捷運開發區 6 開發後需維持通行功能，及得供相鄰分區指定建築線並指定寬度。</p>		
—	<p><u>五、捷運開發區 2、捷運開發區 5 及捷運開發區 6 原使用分區屬工業區部分，辦理開發時依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第 7 點規定，捐贈變更後計畫區內車輛預估數百分之二十計算停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間（車輛預估數之計算均以「建築技術規則」檢討，惟仍以核定之都市設計審議為</u></p>	<p>依規劃單位建議修正內容通過。</p>	—	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

再公開展覽草案	規劃單位建議修正內容	市都委會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
	<p>準)，每設置 1 席公共停車位，應等量設置 1 席公共機車停車位，並負擔其建造成本且無償提供應有土地持分予新北市政府，原則由新北市政府或授權其他單位負責維護管理。倘經本府交通主管機關認定評估無興關之需求或檢討汽車位數量若低於一百席者，得改以代金方式繳納（汽車每席新臺幣一百五十萬元、機車每席新臺幣三十萬元計算），以兼顧經營管理效益及確保後續本府交通主管機關整體規劃興關之可行性。</p> <p>變更理由： 原使用分區屬工業區部分辦理開發，有關提供公共停車位規定，參考「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「新北市都市計畫工業區變更通案審議原則」訂定，以確保未來執行可行性。</p>			
<p>五、本計畫區之捷運開發區應先經新北都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市都市設計審議</p>	<p>六、本計畫區之捷運開發區應先經新北都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則」審議通過，捷運系統用地應經本府</p>	<p>依規劃單位建議修正內容通過。</p>	<p>—</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

再公開展覽草案	規劃單位建議修正內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>原則」及「新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則」審議通過，捷運系統用地應經本府捷運工程局審定並報請新北市都市設計及土地使用開發許可審議會大會報告。</p>	<p>捷運工程局審定並報請新北市都市設計及土地使用開發許可審議會大會報告。 變更理由： 點次調整。</p>			



附圖一 容積調派示意圖



附圖二 捷運開發區6得供指定建築線範圍

案由	變更臺北大學社區特定區計畫(『停二』停車場用地修訂土地使用分區管制要點)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市政府經濟發展局</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>為使本案變更範圍停車場用地(停二)使用效益極大化，提升停車服務效能，創造社會福利空間，滿足當地社區居民所需之複合式商場等多項生活需求，更節省公共建設興建維護成本支出，擬以「促進民間參與公共建設法」相關規定及招商方式引進民間投資，經本府經濟發展局 109 年 11 月 26 日、110 年 1 月 5 日、110 年 12 月 4 日召開地方公聽會聽取地方需求及府內各單位公益設施空間研商會議後，為回應地方生活需求，規劃後續建築樓地板面積需回饋一定比例設置停車與公益空間，惟本案變更範圍興建營運移轉可行性評估結果顯示，倘依「臺北大學社區特定區計畫土地使用分區管制要點」及「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理，則財務計畫不可行，爰以「促進民間參與公共建設法」相關規定得不受公共設施多目標使用辦法之部分規定，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理變更本次停車場用地(停二)土地使用分區管制相關內容。</p> <p>伍、計畫範圍及面積</p> <p>本案變更位置位於新北市樹林區，屬臺北大學社區特定區計畫範圍內，變更範圍座落於新北市樹林區大學段二小段 86 地號之土地西側鄰接大成路，南側鄰接學成路，北側鄰接學士路之完整街廓，變更面積共 6,199.94 平方公尺，土地所有權皆為新北市所有，管理單位為新北市政府交通局。</p> <p>陸、變更理由</p> <p>為回應地區民眾需求、活化市有土地，解決臺北大學特定</p>		

區基礎生活服務機能缺乏問題，本府經濟發展局擬以「促進民間參與公共建設法」相關規定及招商方式引進民間投資，引進民間資金投注公共建設，減輕市府財政負擔，並且提供當地公共停車空間、社區長照機構、托嬰中心、幼兒園及活動中心等公益設施，並增加專門型複合商業服務機能。

惟經本案辦理興建營運移轉可行性評估結果顯示，倘依「臺北大學社區特定區計畫土地使用分區管制要點」及「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理，則財務計畫不可行，為兼顧民間投資財務可行性及土地利用效益，並考量公共設施用地使用之公平合理性，爰以都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定，且得不受公共設施多目標使用辦法之部分規定辦理變更本次停車場用地(停二)土地使用分區管制相關內容。

柒、變更內容

本案擬依「促進民間參與公共建設法」相關規定排除「公共設施用地多目標使用辦法」之部分規定，並辦理修訂本計畫區停車場用地(停二)土地使用分區管制要點第五點部分內容，並配合北大特區土管通案性文字合併修訂，本案土地使用分區管制要點變更綜理表詳如表 1。

捌、事業及財務計畫

一、開發方式

本案後續由新北市政府經濟發展局依據「促進民間參與公共建設法」規定，委託民間機構參與投資興建經營。

二、實施進度

包含都市計畫變更發布實施、建築設計與執照請領、公開招標作業及工程施工完成等階段，本案預計於 115 年完成興建。

三、開發經費與來源

本案土地皆為市有土地，故無土地取得成本；建物興建成本則依本案招商後，由民間機構自行籌措。事業及財務計畫與相關事項詳表 2，惟本表所列開闢經費、預定完成期限仍須視

主辦單位財務及招商狀況酌予調整：

表 2 實施進度及經費表

公共設施項目	面積 (公頃)	土地取得				開發經費 (萬元)		主辦 單位	經費來 源	預定 完成 期限
		徵 購	市 地 重 劃	公 地 撥 用	其 他 方 式	土 地 成 本	興 建 成 本			
停車場 用地 (停二)	0.6200	--	--	--	--	--	(註 3)	新北 市政 府經 濟發 展局	由民間 機構自 行籌措	115 年

註 1：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

註 2：本表預計完成期限仍須視實際情形調整。

註 3：本案係以促進民間參與方式委由民間機構興建，故興建成本依民間機構自行籌措而定。

玖、辦理經過

一、辦理個案變更認定：110 年 09 月 28 日新北府城審字第 1101846116 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 110 年 12 月 08 日起公開展覽 30 日，110 年 12 月 08 日、09 日、10 日刊登於自由時報，並於 110 年 12 月 29 日上午 10 時假新北市樹林區公所舉行公開說明會。

三、新北市都市計畫委員會專案小組：

本案由本會洪委員啟東（召集人）、許委員阿雪、姚委員克勛、賀委員士庶、黃委員敏修、王委員思樺等 6 位委員組成專案小組，前已於 111 年 2 月 23 日及 111 年 4 月 1 日召開共 2 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

(一)111 年 2 月 23 日第 1 次專案小組研商會議

1. 針對本案採土地使用分區管制要點變更方式，以多目標使用提供公共設施用地服務相關緣由，請規劃單位於後續簡報時一併詳加說明。

2. 針對停二用地後續多目標使用規劃之計畫構想，土地使用

管制之容積率調整、多目標使用各使用項目空間比例規劃、停車空間設置規定等項目，仍需因應在地需求再行補充或調整相關論述與內容。

3. 針對本案為採「促進民間參與公共建設法」相關規定核准由民間參與公共建設案件，爰得不受公共設施多目標使用辦法之部分規定事宜，請規劃單位於計畫書及後續簡報時補充說明。

(二)111年4月1日第2次專案小組研商會議

1. 請規劃單位依下列意見補充說明及進行修正後，續提新北市都市計畫委員會審議。
2. 本案係依「促進民間參與公共建設法」相關規定辦理民間參與公共建設案件，爰有關不受公共設施多目標使用辦法之第3條第1款規定事宜，請針對變更之適法性納入計畫書說明。
3. 針對本案土地使用分區管制要點第五條變更內容，有關停車場用地依公共設施多目標使用辦法使用時之准許條件調整，請就調整後之使用比例及限制條件直接敘明，免再引用原法令規定，以免造成錯誤解讀。
4. 針對本案容積率調整後回饋地方之公益空間及公共停車位事宜，請規劃單位於計畫書內補充敘明相關規劃及配置(模擬圖)。
5. 針對本案變更內容尚另涉及通案性土地使用分區管制要點調整事宜，請作業單位研議調整本案案名後提大會確認。

拾、本次提會審議內容

配合北大特區土管通案性文字合併修訂，修正計畫案名為「變更臺北大學社區特定區計畫(『停二』停車場用地暨修訂土地使用分區管制要點)案」。

拾壹、公民或團體陳情意見

本案於公開展覽期間無收到人民或機關、團體陳情意見。

拾貳、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 1 「變更臺北大學社區特定區計畫(『停二』停車場用地修訂土地使用分區管制要點)」案土地使用分區管制要點變更內容明細表

公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>第一條 本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則第 40 條訂定之。</p>	照案通過	照專案小組初步建議意見通過。
<p>第二條 本計畫區內公私建築開發行為及公共工程有關其建築物設計、開放空間暨都市景觀設計、交通動線系統設計等有關事項、應符合本要點之各項規定，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審查通過後，始得申請發照或施工。大學用地內之都市設計有關事項得經都設會同意授權臺北大學校務規劃委員會審查。</p>	照案通過	照專案小組初步建議意見通過。
<p>第三條 住宅區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百一十。其最小建築基地面積為六百平方公尺，但經提都設會審議決定酌予調整者，不在此限。</p>	照案通過	照專案小組初步建議意見通過。
<p>第四條 商業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之三百二十，又為維護高品質之商業發展，本計畫區之商業區應依下列規定整體開發，但經提都設會審議決定酌予調整者，不在此限。 一、商業區應依中心線分成四個開發單元，每一單元以整體開發為原則(但因基地情況特殊且經都設會審議核准者不在此限)。該四單元交會處，均應自中心點退縮二十五公尺，其餘應於中線退縮六公尺始得建築，退縮部分應設置綠化廣場，供行人使用，同時得設置出入口，並得計入法定空地。 二、依前項原則以相鄰二單元整體開發者，得增加容積率之百分之二十，以全街廓整體開發者得再增加容積，其再增加部分由都設會審議</p>	照案通過	照專案小組初步建議意見通過。

公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																																																																																								
決定之，惟不得超過基準容積率之百分之二十。																																																																																										
<p>第五條 公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定，且本計畫內公共設施用地得依都市計畫公共設施多目標使用方案作多目標使用：</p>	<p>修正後通過。 修正理由： 為免造成錯誤解讀，就相關法令規定直接敘明調整後之使用比例及限制條件。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>																																																																																								
<table border="1" data-bbox="199 586 686 2004"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園及兒童遊樂場用地</td> <td>15%</td> <td>60%</td> <td>面積五公頃以下</td> </tr> <tr> <td>郵政電信機關用地</td> <td>40%</td> <td>180%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40%</td> <td>120%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>國小用地</td> <td>40%</td> <td>150%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>國中用地</td> <td>40%</td> <td>150%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>大學用地</td> <td>40%</td> <td>200%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>50%</td> <td>200%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>車站用地</td> <td>40%</td> <td>200%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>50%</td> <td>150%</td> <td>應採屋內型設計，申請建築時應自境界線各退縮五公尺種植喬木及綠化。</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>80%</td> <td>400%</td> <td>做為立體停車場使用時。</td> </tr> <tr> <td>停車場用地(停二用地)</td> <td>80%</td> <td>500%</td> <td>1. 立體使用。 2. 「停二用地」不得再依其他相關法令申請容積獎勵，且商業容積樓地板面積不</td> </tr> </tbody> </table>	種類	建蔽率	容積率	備註	公園及兒童遊樂場用地	15%	60%	面積五公頃以下	郵政電信機關用地	40%	180%		加油站專用區	40%	120%		國小用地	40%	150%		國中用地	40%	150%		大學用地	40%	200%		市場用地	50%	200%		車站用地	40%	200%		變電所用地	50%	150%	應採屋內型設計，申請建築時應自境界線各退縮五公尺種植喬木及綠化。	停車場用地	80%	400%	做為立體停車場使用時。	停車場用地(停二用地)	80%	500%	1. 立體使用。 2. 「停二用地」不得再依其他相關法令申請容積獎勵，且商業容積樓地板面積不	<p>修正後內容： 第五條 公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定，且本計畫內公共設施用地得依都市計畫公共設施多目標使用方案作多目標使用：</p> <table border="1" data-bbox="710 878 1181 2004"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園及兒童遊樂場用地</td> <td>15%</td> <td>60%</td> <td>面積五公頃以下</td> </tr> <tr> <td>郵政電信機關用地</td> <td>40%</td> <td>180%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40%</td> <td>120%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>國小用地</td> <td>40%</td> <td>150%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>國中用地</td> <td>40%</td> <td>150%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>大學用地</td> <td>40%</td> <td>200%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>50%</td> <td>200%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>車站用地</td> <td>40%</td> <td>200%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>變電所用</td> <td>50%</td> <td>150%</td> <td>應採屋內型設計，申請建築</td> </tr> </tbody> </table>	種類	建蔽率	容積率	備註	公園及兒童遊樂場用地	15%	60%	面積五公頃以下	郵政電信機關用地	40%	180%		加油站專用區	40%	120%		國小用地	40%	150%		國中用地	40%	150%		大學用地	40%	200%		市場用地	50%	200%		車站用地	40%	200%		變電所用	50%	150%	應採屋內型設計，申請建築	
種類	建蔽率	容積率	備註																																																																																							
公園及兒童遊樂場用地	15%	60%	面積五公頃以下																																																																																							
郵政電信機關用地	40%	180%																																																																																								
加油站專用區	40%	120%																																																																																								
國小用地	40%	150%																																																																																								
國中用地	40%	150%																																																																																								
大學用地	40%	200%																																																																																								
市場用地	50%	200%																																																																																								
車站用地	40%	200%																																																																																								
變電所用地	50%	150%	應採屋內型設計，申請建築時應自境界線各退縮五公尺種植喬木及綠化。																																																																																							
停車場用地	80%	400%	做為立體停車場使用時。																																																																																							
停車場用地(停二用地)	80%	500%	1. 立體使用。 2. 「停二用地」不得再依其他相關法令申請容積獎勵，且商業容積樓地板面積不																																																																																							
種類	建蔽率	容積率	備註																																																																																							
公園及兒童遊樂場用地	15%	60%	面積五公頃以下																																																																																							
郵政電信機關用地	40%	180%																																																																																								
加油站專用區	40%	120%																																																																																								
國小用地	40%	150%																																																																																								
國中用地	40%	150%																																																																																								
大學用地	40%	200%																																																																																								
市場用地	50%	200%																																																																																								
車站用地	40%	200%																																																																																								
變電所用	50%	150%	應採屋內型設計，申請建築																																																																																							

公展條文				市都委會專案小組初步建議意見			市都委會決議	
			<p>得超過開發總容積樓地板面積 50 %。</p> <p>3. 「停二用地」依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定申請設置商業設施及公益性設施者，經新北市都市設計審議委員會同意，不受「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條附表，有關停車場立體多目標使用准許條件第 5 點：「作第三項、第四項、第九項使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍」之限制。</p>	地			時應自境界線各退縮五公尺種植喬木及綠化。	
				停車場用地	80%	400%	做為立體停車場使用時。	
				停車場用地(停二用地)	80%	500%	<p>1. 立體使用。</p> <p>2. 「停二用地」不得再依其他相關法令申請容積獎勵。</p> <p>3. 「停二用地」依「促進民間參與公共建設法」申請設置商業設施及公益性設施者，不受「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關使用樓地板面積比例及停車空間標準之限制</p> <p>4. 為確保土地使用公益性及公平合理性，本案停車場立體多目標使用應符合下列規定：</p> <p>(1) 本案公益空間容積樓地板面積不得低於 2,020 平方公尺，並應設置於低樓層。</p> <p>(2) 商業容積樓地板面積不得</p>	

公展條文	市都委會專案小組初步建議意見			市都委會決議
			<p><u>大於開發總容積樓地板面積50%。</u></p> <p><u>(3)除依建築技術規則設置法定停車位外，應留設原停車場提供之150個汽車公共停車位。</u></p>	
<p>修正後修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為回應地區民眾需求、活化市有土地，透過變更臺北大學社區特定區計畫(修訂土地使用分區管制要點)，提供當地公共停車空間、社區長照機構、托嬰中心、幼兒園及活動中心等公益設施，並增加專門型複合商業服務機能。 2. 兼顧民間投資財務可行性及土地利用效益，並考量公共設施用地使用之公平合理性，將依「促進民間參與公共建設法」相關規定排除「公共設施用地多目標使用辦法」第三條附表有關停車場立體多目標使用准許條件第4點、第5點之限制與規定。 3. 惟考量公共設施用地開發使用之公平合理性，除依相關規定設置法定停車位外，應保留原停車場用地(停二)提供之服務能量設置150個汽車公共停車位，且應提供公益空間容積樓地板面積不得低於2,020平方公尺，並應設置於低樓層，另規定停車場用地(停二)不得再依其他相關法令申請容積獎勵，且商業容積樓地板面積不得大於開發總容積樓地板面積50%，以確保基地以公益性為 				

公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																	
<p>第七條 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，並加速本計畫區之開發，訂定容積獎勵措施如下：</p> <p>一、僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之15%。若開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> <p>二、為鼓勵大街廓整體發展，訂定容積獎勵如下表：</p> <table border="1" data-bbox="197 958 635 1585"> <thead> <tr> <th rowspan="2">基地規模</th> <th colspan="2">獎勵容積佔基準容積率之比例</th> </tr> <tr> <th>住宅區</th> <th>商業區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1000 m²至3000 m²</td> <td>5%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>超過3000 m²至5000 m²</td> <td>10%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>超過5000 m²</td> <td>15%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>超過5000 m²之全街廓開發</td> <td>20%</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：全街廓係指計畫道路(或分區界線)所圍之街廓</p>	基地規模	獎勵容積佔基準容積率之比例		住宅區	商業區	1000 m ² 至3000 m ²	5%	-	超過3000 m ² 至5000 m ²	10%	10%	超過5000 m ²	15%	20%	超過5000 m ² 之全街廓開發	20%	20%	<p>最大目標，避免浮濫開發。</p> <p>照案通過</p>	<p>市都委會決議</p> <p>照專案小組初步建議意見通過。</p>
基地規模		獎勵容積佔基準容積率之比例																	
	住宅區	商業區																	
1000 m ² 至3000 m ²	5%	-																	
超過3000 m ² 至5000 m ²	10%	10%																	
超過5000 m ²	15%	20%																	
超過5000 m ² 之全街廓開發	20%	20%																	
<p>第九條 住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊經提都設會審議同意者，不在此限。</p>	<p>照案通過</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>																	

公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																								
<p>第十條 為塑造優良的人行及公共空間，本計畫區建築時應自道路境界線起（臨帶狀公園者，自帶狀公園境界線起）退縮設置綠軸如下表：</p> <table border="1" data-bbox="197 495 636 1135"> <thead> <tr> <th>道路編號</th> <th>退縮綠軸寬度(m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>I-1、I-2</td><td>6</td></tr> <tr><td>II-2</td><td>7</td></tr> <tr><td>III-2</td><td>18</td></tr> <tr><td>III-1</td><td>20</td></tr> <tr><td>IV-1</td><td>7</td></tr> <tr><td>II-1</td><td>7</td></tr> <tr><td>III-4</td><td>4</td></tr> <tr><td>V-2、V-3</td><td>7</td></tr> <tr><td>V-1、V-4、V-5</td><td>4</td></tr> <tr><td>III-3</td><td>4</td></tr> <tr><td>其餘八公尺計畫道路</td><td>3</td></tr> </tbody> </table> <p>附註：(一)帶狀公園之出入口由政府整體規劃留設。 (二)臨二條道路之基地（角地），因前述退縮規定致無法單獨建築者（本修訂案發布實施後細分之基地除外），其中一側之退縮，得經都設會審查同意後，以地面層透空方式留設之。 (三)前述退縮面積皆得計入法定空地。有關退縮綠軸之綠覆率及樹種、植栽等綠化設計、公共步道設計等規定，由都設會決定之。</p>	道路編號	退縮綠軸寬度(m)	I-1、I-2	6	II-2	7	III-2	18	III-1	20	IV-1	7	II-1	7	III-4	4	V-2、V-3	7	V-1、V-4、V-5	4	III-3	4	其餘八公尺計畫道路	3	照案通過	照專案小組初步建議意見通過。
道路編號	退縮綠軸寬度(m)																									
I-1、I-2	6																									
II-2	7																									
III-2	18																									
III-1	20																									
IV-1	7																									
II-1	7																									
III-4	4																									
V-2、V-3	7																									
V-1、V-4、V-5	4																									
III-3	4																									
其餘八公尺計畫道路	3																									
<p>第十條之一(增訂) 為增加防災空間及提昇環境品質，本計畫原則應自基地後側境界線起留設五公尺防災空間，(以基地細分前之地籍分割為準，如附錄、後院及防災空間留設位置示意圖)。其設計規定由</p>	照案通過	照專案小組初步建議意見通過。																								

公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>都設會決定之。 前項留設位置及寬度，因基地情形特殊設置困難者，得經都設會同意酌予調整之。</p>		
<p>第十一條（刪除）</p>	<p>照案通過</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

案由	變更八里(龍形地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第四案
說明	<p>壹、再提會討論緣由</p> <p>本案係配合八里(龍形地區)都市計畫第二次通盤檢討將主要計畫與細部計畫內容拆離後所訂定之細部計畫，其細部計畫書、圖依都市計畫法第22條、都市計畫書圖製作要點、都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關規定辦理。計畫內容除承接主要計畫變更原則、構想及相關實質內容，並配合主要計畫相關規定訂定土地使用分區管制要點，以落實計畫之體現。</p> <p>本案前經106年12月29日新北市都市計畫委員會第83次會議審議，除土地使用分區管制要點涉高度放寬管制條文因提會兩方案與原公開展覽方案差異較大，需辦理再行公開展覽後再提市都委會審議外，其餘內容皆已審議完竣。故本案依前開決議，就高度放寬管制條文自民國107年3月31日起辦理再行公開展覽30日，並於107年4月19日及107年4月20日分別於八里區大埤頂市民活動中心及五股區公所舉辦公開展覽說明會，期間共接獲公民或團體陳情意見5案，爰本案彙整陳情意見研析方案後，提經108年8月14日、111年2月9日市都委會第7次及第8次專案小組研商會議討論，並獲具體建議意見。此外，「變更八里(龍形地區)都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」已於109年11月10日發布實施，其內容與前次市都委會專案小組審竣方案已有不同，故於本次一併進行整合及更新。</p> <p>因此本案就土地使用分區管制要點部分，彙整上開專案小組研商會議討論結果及配合「變更八里(龍形地區)都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」調整後，併同高度放寬管制條文再行公開展覽期間接獲陳情研析意見提會審議；至於變更內容部分，本案主要計畫提經109年11月24日內政部都市計畫委員會第981次會議審議完竣，無涉及細部計畫需配合調整部分，故維持106年12月29日新北市都市計畫委員會第83次會議審竣內容。</p> <p>柒、辦理經過：</p> <p>一、公告徵求意見</p> <p>本案自民國102年10月18日起公告徵求意見30日。</p> <p>二、公開展覽及說明會</p> <p>本案細部計畫自民國104年12月8日起公開展覽30日，104年12月8日-104年12月10日刊登於中國時報，並於民國104年12月28日</p>		

分別於八里文化活動中心及五股區公所舉行公開展覽說明會。

後依106年12月29日新北市都市計畫委員會第83次會議決議，自民國107年3月31日起辦理再行公開展覽30日，並於107年4月19日及107年4月20日分別於八里區大埤頂市民活動中心及五股區公所舉辦公開展覽說明會。

三、新北市都市計畫委員會審議

本案細部計畫經於105年2月25日、105年3月23日、105年5月4日、105年7月11日、105年9月5日、105年9月21日及105年10月27日（淡水竹圍地區聯席審查）共召開6次市都委會專案小組會議及1次現地會勘，並於106年12月29日提經市都委會第83次會議審議，該次會議決議由於土地使用分區管制要點涉高度放寬管制條文，其方案差異較大，需辦理再行公開展覽後，再提市都委會審議外，其餘內容皆已審議完竣。

爰此，依前開決議針對高度放寬管制條文辦理再行公開展覽，期間共接獲公民或團體陳情意見5案，故本案彙整陳情意見並研析方案後，續提經108年8月14日第7次及111年2月9日第8次市都委會專案小組研商會議討論，獲致具體共識(表三)。

另本案主要計畫業提經109年11月24日內政部都市計畫委員會第981次大會審議完竣，無涉及細部計畫需配合調整部分，故本案變更內容均維持106年12月29日市都委會第83次會議審竣內容。

捌、檢討後計畫

一、計畫位置與範圍

本計畫區之範圍東至淡水河，西與林口特定計畫區為界，南接五股都市計畫區之獅子橋，北與臺北港特定區相鄰；其行政轄區分屬八里區與五股區，計畫面積為 175.0662 公頃(圖 1)。

二、計畫內容

(一) 計畫目標年：

以民國 115 年為計畫目標年(與主要計畫相同)。

(二) 計畫人口及居住密度：

計畫人口為 11,000 人，人口密度為每公頃 516 人(與主要計畫相同)。

(三) 土地使用計畫：

本案細部計畫劃設有住宅區、商業區、乙種工業區、文教區(供聖心小學使用)、文教區(供聖心女中使用)、農業區、保護區、河川區及

河川區兼供道路使用等 9 種土地使用分區，本次檢討後維持原計畫面積 146.7981 公頃，佔都市計畫總面積 83.85%(表一)。

(四) 公共設施計畫：

本計畫配合地區發展需求劃設機關用地、國小用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、下水道用地、自來水事業用地、市場用地、變電所用地、河道用地、道路用地、人行步道用地、機關用地兼供快速公路使用、河道用地兼供快速公路使用、道路用地兼供快速公路使用、道路用地(供快速公路使用)、道路用地兼供自來水事業使用、綠地用地兼供道路使用等 18 種公共設施用地，於本次檢討提列 5 變更案，檢討後公共設施用地計畫面積仍為 28.2681 公頃，佔都市發展用地總面積 48.01%、都市計畫總面積 16.15%(表一)。

(五) 交通系統計畫：

本計畫承接主要計畫之交通系統計畫，以八里(龍形地區)都市計畫之交通系統計畫為基礎，並於各鄰里單元內劃設 8 公尺寬出入道路，構成一完整便利的交通網，促進土地合理經濟利用。

(六) 生態都市規劃原則：

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 8 條規定研擬生態都市規劃原則，以作為公共設施計畫、都市成長控管及修訂土地使用管制要點之指導，包含水與綠網絡系統串聯規劃設計原則、雨水下滲、貯留之規劃設計原則、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則、地區風貌發展及管制原則及地區人行步道及自行車道之建置原則。

(七) 都市設計計畫：

本計畫區鄰近觀音山、淡水河岸、十三行博物館及紅樹林水筆仔公園，周邊具備豐富的自然資源及人文地景，為維護本計畫社區聚落生活品質、生態保育之平衡，並提昇地區親山親水景觀意象，配合土地使用方案，訂定都市設計指導方針，並透過開放空間系統、建築高度管制及指定都市設計審議地區的方式，落實生態都市發展策略。

(八) 防災計畫：

根據災害發生時序，劃設臨時避難場所與中長期收容場所二種防災據點；並將道路系統依防救災需求劃分為緊急道路、救援輸送道路二個層級，平時應維持防救災動線之效率性及通暢度。

(九) 事業及財務計畫：

根據本次通盤檢討劃設未開闢之公共設施，包括停車場用地(二)、綠地用地、綠地用地兼供道路使用、變電所用地、人行步道用

地及道路用地，面積合計為 4.81 公頃；整地費用為 155 萬元，工程費用為 14,400 萬元，總開闢經費為 14,555 萬元。

(十) 土地使用分區管制要點：

本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則第 40 條規定訂定之。

玖、市都委會專案小組修正內容：

本案依 106 年 12 月 29 日新北市都市計畫委員會第 83 次會議決議針對高度放寬管制條文辦理再行公開展覽後，續提經 108 年 8 月 14 日第 7 次及 111 年 2 月 9 日第 8 次市都委會專案小組研商會議討論，並於第 8 次專案小組獲致具體建議意見(表三)，決議內容摘要如下：

- 一、考量經模擬建築量體是否遮蔽山脊線結果，未影響景觀且山坡地容積管控日趨嚴格、周邊都市計畫未有相關規定及保留公保地解編之多元方式，不限制山坡地建築基地不得接受容積移轉，爰有關土管高度放寬管制規定，原則同意刪除 108 年 8 月 14 日第 7 次專案小組新增條文「計畫區內位於法定山坡地之建築基地，適用高度放寬規定者，不得作為容積移轉接受基地。」，惟請補充有關之防災、交通配套措施。
- 二、本案土地使用分區管制要點授權作業單位依全市通案性土管文字作一致性調整，詳表二市都委會小組初步建議意見欄位。
- 三、有關本案於 107 年 3 月 31 日辦理再行公開展覽，涉及人民陳情意見處理，詳表三市都委會專案小組初步意見欄位。
- 四、本案專案小組原則同意通過後，續配合主要計畫內政部審議期程，提請新北市都市計畫委員會大會審議。

拾壹、提請大會討論事項

一、土管條文補充說明事項

本案土地使用分區管制要點條文前經市都委會專案小組審議通過，惟有關前次專案小組決議請補充相關之防災、交通配套措施說明，故本次予以補充後提請大會確認。

二、公民團體及人民陳情意見處理情形

本案再行公開展覽期間共接獲 5 件人民陳情，提經 108 年 8 月 14 日第 7 次及 111 年 2 月 9 日第 8 次市都委會專案小組研商會議討論後，獲致具體共識(表三)，本次僅酌修部分人陳理由內容(編號 1)，再提請都市計畫委員會討論。

拾貳、以上符合法定程序，提請大會審議。

決議	<p>一、依本次提會簡報內容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 例：

- 住宅區
- 商業區
- 乙種工業區
- 農業區
- 保護區
- 河川區
- 河(道) 河川區兼供道路使用
- 機關用地
- 機(快) 機關用地兼供快速公路使用
- 學校用地
- 公(兒) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地
- 綠 綠地用地
- 河道 河道用地
- 河(快) 河道用地兼供快速公路使用
- 水 下水道用地
- 自 自來水事業用地
- 變 變電所用地
- 道路用地
- 道(自) 道路用地兼供自來水事業用地使用
- 道(快) 道路用地兼供快速公路使用
- 道快 道路用地(供快速公路使用)
- 計畫範圍線

變更圖例：

- 變更私立學校用地為文教區(供聖心女中使用)
- 變更私立學校用地為文教區(供聖心小學使用)
- 變更私立學校用地為綠地用地
- 變更保護區為自來水事業用地
- 變更綠地用地為綠地用地兼供道路使用
- 變更道路用地兼供自來水事業用地使用為道路用地

- 變一：調整計畫年期
- 變二：調整計畫人口及密度
- 變三：重製計畫圖比例尺為1/1000
- 變四：依重製計畫圖重新丈量計畫面積
- 變五：依重製計畫圖重新丈量各項土地使用分區及公共設施用地面積
- 變六：辦理主細計拆
- 變十一：增訂都市防災計畫
- 變十二：增訂生態都市發展策略
- 變十三：增訂都市設計原則
- 變十四：增訂實施進度與經費
- 變十五：增訂其他應加表事項

圖一 「變更八里(龍形地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」變更案位置示意圖

表一 「變更八里(龍形地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)」案
土地使用計畫變更前後面積對照表

項目	檢討前計畫 面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	本次通盤檢討			
			檢討後 面積 (公頃)	占都市計畫發展 用地百分比(%)	占計畫面積 百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	18.6598	0.0000	18.6598	31.69	10.66
	商業區	1.3789	0.0000	1.3789	2.34	0.79
	乙種工業區	8.5705	0.0000	8.5705	14.56	4.90
	文教區(供聖心小學使用)	0.0000	0.5531	0.5531	0.94	0.32
	文教區(供聖心女中使用)	0.0000	1.4500	1.4500	2.46	0.83
	農業區	29.6040	0.0000	29.6040	--	16.91
	保護區	54.9524	-0.0030	54.9494	--	31.39
	河川區	31.5962	0.0000	31.5962	--	18.05
	河川區兼供道路使用	0.0362	0.0000	0.0362	--	0.02
	小計	144.7980	2.0001	146.7981	51.99	83.85
公共 設施 用地	機關用地	1.0398	0.0000	1.0398	1.77	0.59
	私立學校用地	2.0154	-2.0154	0.0000	0.00	0.00
	國小用地	2.9962	0.0000	2.9962	5.09	1.71
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.1523	0.0000	0.1523	0.26	0.09
	綠地用地	0.0628	-0.0222	0.0406	0.07	0.02
	停車場用地	0.3759	0.0000	0.3759	0.64	0.21
	下水道用地	0.2100	0.0000	0.2100	0.36	0.12
	自來水事業用地	0.0598	0.0030	0.0628	0.11	0.04
	市場用地	0.2080	0.0000	0.2080	0.35	0.12
	變電所用地	0.3981	0.0000	0.3981	0.68	0.23
	河道用地	0.7411	0.0000	0.7411	1.26	0.42
	道路用地	19.3253	1.5272	20.8525	35.42	11.91
	人行步道用地	0.0554	0.0000	0.0554	0.09	0.03%
	機關用地兼供快速公路使用	0.1598	0.0000	0.1598	0.27	0.09
	河道用地兼供快速公路使用	0.0003	0.0000	0.0003	0.00	0.00
	道路用地兼供快速公路使用	0.0798	0.0000	0.0798	0.14	0.05
	道路用地(供快速公路使用)	0.0251	0.0000	0.0251	0.04	0.01
	道路用地兼供自來水事業使用	2.3631	-1.5272	0.8359	1.42	0.48
	綠地用地兼供道路使用	0.0000	0.0345	0.0345	0.06	0.02
	小計	30.2682	-2.0001	28.2681	48.01	16.15
計畫總面積	175.0662	0.0000	175.0662	--	100.00	
都市發展用地面積	58.8774	0.0030	58.8804	100.00	--	

註：1. 現行細部計畫面積係於都市計畫圖重製重新測繪後，依據主要計畫變更內容調整，並經主要計畫與細部計畫拆離後產生之細部計畫面積。

2. 都市發展用地面積不包括農業區、保護區、河川區與河川區兼供道路使用等面積。

3. 表內面積僅供參考，實施時應依據核定圖實地釘樁分割測量面積為準。

表二 「變更八里(龍形地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)」案
之土地使用分區管制要點修正前後對照表

【現行條文】 109.11.10 變更八里龍形地區 都市計畫(土地使用分區管制 要點第二次通盤檢討)案	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																										
一、本要點依都市計畫法第22條及 同法新北市施行細則(以下簡 稱施行細則)第40條之規定訂 定之。	依現行條文辦理。	依市都委會專案小組初步建議 意見通過。																										
二、本計畫區內土地及建築物應依 都市計畫法、施行細則及本要 點規定辦理，前開未規定者， 適用其他有關法令規定。 但建築基地屬整體開發地區 及配合捷運建設變更之計畫 範圍內，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。	依現行條文辦理。	依市都委會專案小組初步建議 意見通過。																										
<p>三、各土地使用分區建蔽率及容積 率規定除依施行細則第17條、 第36條、第39條規定辦理， 其餘分區建蔽率及容積率不 得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="159 1373 560 1592"> <thead> <tr> <th>土地使用分 區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td rowspan="3">依施行 細則規 定辦理</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>280%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>210%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分 區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行 細則規 定辦理	200%	商業區	280%	乙種工業區	210%	<p>三、各土地使用分區建蔽率及容積 率規定除依施行細則第17條、 第36條、第39條規定辦理， 其餘分區建蔽率及容積率不 得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="614 1373 1015 1760"> <thead> <tr> <th>土地使用分 區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td rowspan="3">依施行 細則規 定辦理</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>280%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>文教區(供聖 心小學使用)</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>文教區(供聖 心女中使用)</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table> <p>理由： 配合本次通盤檢討變更內容， 新增文教區(供聖心小學使 用)、文教區(供聖心女中使 用)分區，故新增相關土管管制規</p>	土地使用分 區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行 細則規 定辦理	200%	商業區	280%	乙種工業區	210%	文教區(供聖 心小學使用)	50%	150%	文教區(供聖 心女中使用)	50%	200%	依市都委會專案小組初步建議 意見通過。
土地使用分 區種類	建蔽率	容積率																										
住宅區	依施行 細則規 定辦理	200%																										
商業區		280%																										
乙種工業區		210%																										
土地使用分 區種類	建蔽率	容積率																										
住宅區	依施行 細則規 定辦理	200%																										
商業區		280%																										
乙種工業區		210%																										
文教區(供聖 心小學使用)	50%	150%																										
文教區(供聖 心女中使用)	50%	200%																										

<p>【現行條文】</p> <p>109.11.10 變更八里龍形地區都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案</p>	<p>市都委會專案小組初步建議意見</p>	<p>市都委會決議</p>																																
<p>四、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外,其餘不得大於下表規定:</p> <table border="1" data-bbox="146 542 571 757"> <thead> <tr> <th colspan="2">公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>國中以下</td> <td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>高(中)、職</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">市場用地</td> <td></td> <td>240%</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地		建蔽率	容積率	學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%	高(中)、職	200%	市場用地			240%	<p>定。</p> <p>四、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外,其餘不得大於下表規定:</p> <table border="1" data-bbox="603 542 1027 922"> <thead> <tr> <th colspan="2">公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>國中以下</td> <td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>高(中)、職</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">市場用地</td> <td></td> <td>240%</td> </tr> </tbody> </table> <p>理由:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 鄰里公園兼兒童遊樂場用地其建蔽率與容積率與施行細則規定相同,故依施行細則規定辦理。 2. 配合本次通盤檢討變更內容,已無高(中)、職用地,故刪除之。 	公共設施用地		建蔽率	容積率	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		15%	30%	學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%	高(中)、職	200%	市場用地			240%	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
公共設施用地		建蔽率	容積率																															
學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%																															
	高(中)、職		200%																															
市場用地			240%																															
公共設施用地		建蔽率	容積率																															
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		15%	30%																															
學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%																															
	高(中)、職		200%																															
市場用地			240%																															
<p>五、各土地使用分區及公共設施用地之建築物,其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外,其餘依下列規定設置:</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定,但應設置騎樓或無遮簷人行道者,免留設前院。</p> <table border="1" data-bbox="146 1675 571 1841"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地</td> <td colspan="2">臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區,</p>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		<p>依現行條文辦理。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>																										
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築																																	

<p>【現行條文】</p> <p>109.11.10 變更八里龍形地區都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案</p>	<p>市都委會專案小組初步建議意見</p>	<p>市都委會決議</p>
<p>建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖一】</p>		
<p>六、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位設置。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 	<p>六、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位設置。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 <p><u>(二)各宗基地車道出入口應集中設置於一處為原則，且出入口設置應避免直接鄰接龍米路或成泰路，若建築基地僅單面鄰接龍米路或成泰路者，不在此限。</u></p> <p>理由： 依108.08.14 市都委會專案小組第7次研商會議決議內容增訂條文。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

<p>【現行條文】</p> <p>109.11.10 變更八里龍形地區都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案</p>	<p>市都委會專案小組初步建議意見</p>	<p>市都委會決議</p>
<p>七、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。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>七、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。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>理由： 該條文已生效，故刪除生效日實施時間。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>八、本計畫區得依施行細則第48條申請綠建築獎勵。 依施行細則第46條或第48條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p>	<p>依現行條文辦理。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</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。</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。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

<p>【現行條文】</p> <p>109.11.10 變更八里龍形地區都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案</p>	<p>市都委會專案小組初步建議意見</p>	<p>市都委會決議</p>
<p>(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)捐建之公益設施樓地板面積應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位面積。</p>	<p>(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<u>價金</u>。</p> <p>理由： 依全市 20 處都市計畫通案性土管同一條文規定內容配合修正文字。</p>	
<p>十、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。</p>	<p>依現行條文辦理。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十一、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：</p> <p>(一)距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</p> <p>(二)都市更新條例之獎勵容積，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。</p> <p>(三)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增</p>	<p>依現行條文辦理。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

<p>【現行條文】 109.11.10 變更八里龍形地區 都市計畫(土地使用分區管制 要點第二次通盤檢討)案</p>	<p>市都委會專案小組初步建議意見</p>	<p>市都委會決議</p>
<p>加新建樓地板面積。</p>		
<p>十二、除依施行細則第 45 條規定 外，保護區建築面積 200 平 方公尺以上之開發申請案， 應先經「新北市都市設計及 土地使用開發許可審議會」 以下簡稱「都設會」審議通 過。</p>	<p>依現行條文辦理。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議 意見通過。</p>
<p>十三、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木 部分之覆土深度，喬木應大 於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上 每滿 36 平方公尺應再種植 喬木 1 棵，其樹冠底離地淨 高應達 2.5 公尺以上、樹穴 直徑不得小於 1.5 公尺、穴 深不得小於 1.5 公尺；但經 都設會審議通過者，得依其 決議辦理。</p>	<p>依現行條文辦理。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議 意見通過。</p>
<p>十四、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。</p>	<p>依現行條文辦理。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議 意見通過。</p>
<p>-</p>	<p>新增。 <u>十五、下列地區之建築基地退縮規 定如下，惟情況特殊經都設會 審議通過者，不在此限：</u> <u>(一)面臨龍形三街現有巷道建 築基地，於未來新建或改建 時，應自現有巷道境界線至 少退縮至計畫道路圖標示 之虛線(藍色虛線)退縮建 築【詳見附圖二】。前述退縮 部分應作為道路供公眾通</u></p>	<p>依市都委會專案小組初步建議 意見通過。</p>

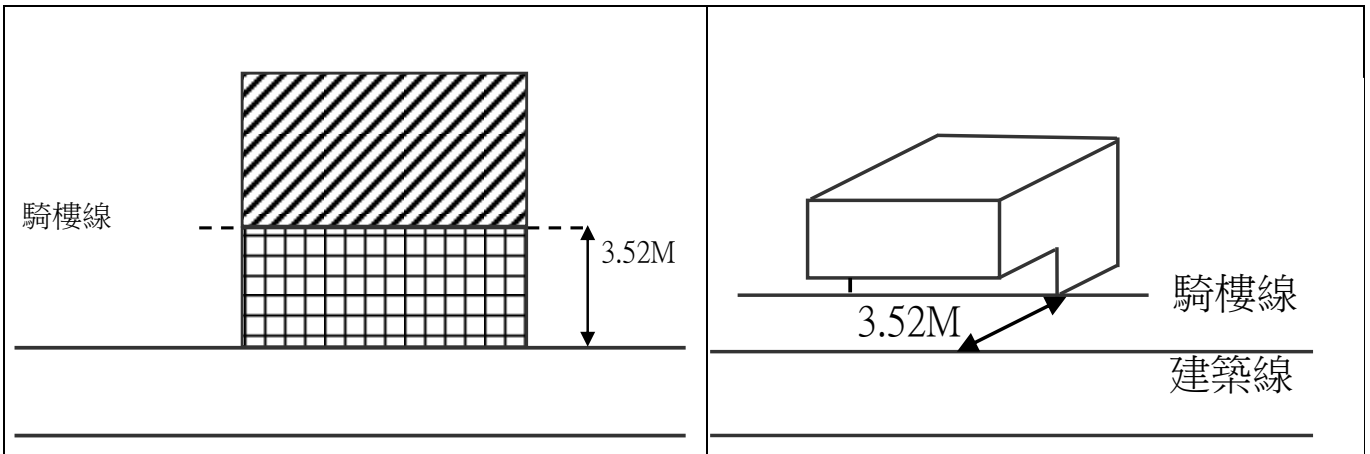
<p>【現行條文】 109.11.10 變更八里龍形地區 都市計畫(土地使用分區管制 要點第二次通盤檢討)案</p>	<p>市都委會專案小組初步建議意見</p>	<p>市都委會決議</p>
	<p><u>行使用，不得設置地上設施物，並得計入法定空地，如有開挖地下室之必要者，地下層應自退縮線後，始得開挖建築。</u></p> <p><u>(二)建築基地臨接指定東西向道路之景觀綠廊軸帶，應自道路境界留設至少 3.52 公尺無遮簷人行道，且供公眾通行，得計入法定空地及前側院。【詳見附圖三、附圖四】</u></p> <p><u>(三)建築基地臨河道用地或排水路，應自河道用地界線或排水路兩側退縮至少 3 公尺建築，倘臨綠地用地應退縮 4 公尺以上建築，得計入法定空地及前側院。【詳見附圖三、附圖四】</u></p> <p>理由： 依108.08.14 市都委會專案小組第7次研商會議決議內容增訂條文。</p>	
<p>十五、位於法定山坡地之建築基地，其為配合整體環境品質之塑造，經專業技師簽證安全無虞並符合下列規定，經新北市都市設計審議委員會會同加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查通過，得不受建築技術規則第二六八條之高度限制：</p> <p>(一)應提出放寬前後視覺景觀模擬分析，以確保放寬後建築物不破壞後方觀音山之山脊所形成之自然天際線，其分析原則如下：</p> <p>1. 應選擇建築基地與淡水河對岸中正東路之最近距離之可視點，進行建築物高度放寬前後視覺景觀模擬分</p>	<p>十六、位於法定山坡地之建築基地，其為配合整體環境品質之塑造，經專業技師簽證安全無虞並符合下列規定，經都設會會同加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查通過，得不受建築技術規則第二六八條之高度限制：</p> <p>(一)應提出放寬前後視覺景觀模擬分析，以確保放寬後建築物不破壞後方觀音山之山脊所形成之自然天際線，其分析原則如下：</p> <p>1. 應選擇建築基地與淡水河對岸中正東路之最近距離之可視點，進行建築物高度放寬前後視覺景觀模擬分析。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

<p>【現行條文】</p> <p>109.11.10 變更八里龍形地區都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案</p>	<p>市都委會專案小組初步建議意見</p>	<p>市都委會決議</p>
<p>析。</p> <p>2. 應至少保留自淡水河對岸視點觀看建築基地後側觀音山之自然天際線 20%高度不受該建築物遮蔽為原則，但放寬前建築物允建高度已高於觀音山自然天際線者，除經認定不妨害天際線之合諧性外，不得放寬高度。【詳見附圖二、附圖三】</p> <p>(二)至少應提供建築基地面積 10%之法定空地開放供公眾使用，且不得小於 500 平方公尺，其留設規定如下：</p> <p>1. 與周邊公共設施區位配合留設，並妥予植栽綠化及設置適當人行空間。</p> <p>2. 留設於前面基地線之進深不得小於 5 公尺，以龍米路為前面基地線者，其進深不得小於 10 公尺</p> <p>3. 其餘非屬公眾使用之法定空地，需與公眾使用之開放空間適當串連且維持視覺通透性。</p> <p>(三)為維護放寬後視覺景觀通透性，建築物之量體座落面向應以垂直河岸為原則，且應維持適當鄰棟、鄰幢間距，並考量現地高程形塑前後排建築高低層次，以維護後排建築物之視覺景觀權利。</p> <p>(四)高度放寬後容積總量除不得超過高度未放寬前可容納之容積總量(申請者應提出高度未放寬時之建築計畫模擬，並經相關審議委員會確認)，且不得適用增設開放空間及設計建蔽率降低之容積獎勵。</p>	<p>2. 應至少保留自淡水河對岸視點觀看建築基地後側觀音山之自然天際線 20%高度不受該建築物遮蔽為原則，但放寬前建築物允建高度已高於觀音山自然天際線者，除經認定不妨害天際線之合諧性外，不得放寬高度。【詳見附圖五、附圖六】</p> <p>(二)至少應提供建築基地面積 10%之法定空地開放供公眾使用，且不得小於 500 平方公尺，其留設規定如下：</p> <p>1. 與周邊公共設施區位配合留設，並妥予植栽綠化及設置適當人行空間。</p> <p>2. 留設於前面基地線之進深不得小於 5 公尺，以龍米路為前面基地線者，其進深不得小於 10 公尺。</p> <p>3. 其餘非屬公眾使用之法定空地，需與公眾使用之開放空間適當串連且維持視覺通透性。</p> <p>4. <u>前述法定空地開放供公眾使用，應優先留設作為自龍米路或成泰路至水岸之連通空間。</u></p> <p>(三)為維護放寬後視覺景觀通透性，建築物之量體座落面向應以垂直河岸為原則，且應維持適當鄰棟、鄰幢間距，並考量現地高程形塑前後排建築高低層次，以維護後排建築物之視覺景觀權利。</p> <p>(四)高度放寬後容積總量除不得超過高度未放寬前可容納之容積總量(申請者應提出高度未放寬時之建築計畫模擬，並經相關審議委員</p>	

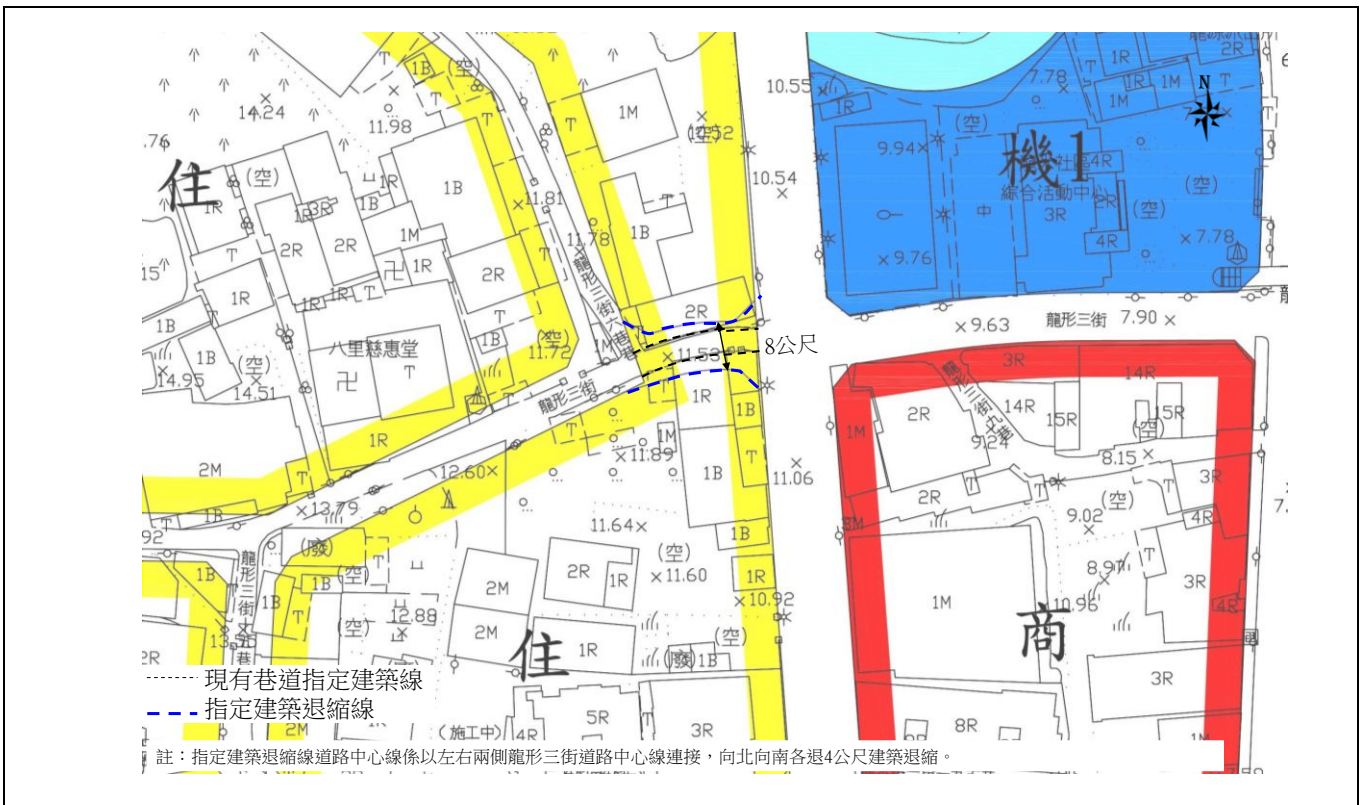
<p>【現行條文】 109.11.10 變更八里龍形地區 都市計畫(土地使用分區管制 要點第二次通盤檢討)案</p>	<p>市都委會專案小組初步建議意見</p>	<p>市都委會決議</p>
<p>符合前項規定者，其建築高度可酌予放寬，惟其樓層應在三十層以下且高度在 100 公尺以下，另 99 年 7 月 1 日前依當時土地使用分區管制要點規定申請無償捐贈公共設施用地得增加樓地板面積在案者，在原建照核准容積總量上限不變且不得破壞後方山景原則下，始得依本點規定申請高度放寬。</p>	<p>會確認)，且不得適用增設開放空間及設計建蔽率降低之容積獎勵。</p> <p>符合前項規定者，其建築高度可酌予放寬，惟其樓層應在三十層以下且高度在 100 公尺以下，另 99 年 7 月 1 日前依當時土地使用分區管制要點規定申請無償捐贈公共設施用地得增加樓地板面積在案者，在原建照核准容積總量上限不變且不得破壞後方山景原則下，始得依本點規定申請高度放寬。</p> <p>(五)計畫區內位於法定山坡地之建築基地，適用高度放寬規定者，不得作為容積移轉接受基地。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 圖次調整。 3. 依 108.08.14 市都委會專案小組第 7 次研商會議決議內容增訂條文。 4. 另有關本條第(五)項規定，係屬 108.08.14 市都委會第 7 次研商會議決議增列不宜作為容積移轉基地之條文，惟經考量下列各點：(1)保障公保地地主權益且周邊都市計畫區未有不得容移之規定。(2)現行山坡地容移上限僅 20%。(3)經景觀模擬結果顯示觀音山山脊線未受遮蔽。故於本次取消新增第(五)項條文之內容。 	

<p>【現行條文】</p> <p>109.11.10 變更八里龍形地區都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案</p>	<p>市都委會專案小組初步建議意見</p>	<p>市都委會決議</p>
<p>-</p>	<p>刪除。</p> <p><u>十七、為俾利地區環境發展，提昇本區都市微氣候及水岸都市景觀，本計畫都市設計審議地區內建築，應遵守風環境管制事項，其管制規定如下：</u></p> <p><u>(一)建築基地平均寬度大於十五公尺以上者，建築物各幢立面最大寬度(以淨寬度計算)與送審基地平均寬度之百分比應不大於百分之七十為原則【詳見附圖七】；依十六條申請放寬建築高度之建築基地，建築物各幢立面最大寬度(以淨寬度計算)與送審基地平均寬度之百分比應不大於百分之五十為原則。</u></p> <p><u>(二)為促進環境通風的效果，降低都市熱島效應，並避免高樓風對人行的影響，沿河第一排街廓之高層建築物，應提出環境風場試驗成果說明。</u></p> <p><u>建築基地如情況特殊經都設會同意者不在此限。</u></p> <p>理由： 本條係108.08.14市都委會專案小組第7次研商會議決議內容增訂條文，惟經111.02.09市都委會專案小組第8次研商會議決議，考量「新北市都市設計審議原則」已訂定水岸建築之原則內容，考量全市執行一致性及避免重複，爰刪除該條文。</p>	<p>新增。</p> <p><u>十七、為俾利地區環境發展，提昇本區都市微氣候及水岸都市景觀，本計畫都市設計審議地區內建築，應遵守風環境管制事項，其管制規定如下：</u></p> <p><u>(一)建築基地平均寬度大於十五公尺以上者，建築物各幢立面最大寬度(以淨寬度計算)與送審建築基地平均寬度之百分比應不大於百分之七十為原則【詳見附圖七】；依十六條申請放寬建築高度之建築基地，建築物各幢立面最大寬度(以淨寬度計算)與送審建築基地平均寬度之百分比應不大於百分之五十為原則。</u></p> <p><u>(二)為促進環境通風的效果，降低都市熱島效應，並避免高樓風對人行的影響，沿河第一排街廓之高層建築物，應提出環境風場試驗成果說明。</u></p> <p><u>建築基地如情況特殊經都設會同意者不在此限。</u></p> <p>理由： 本條係108.08.14市都委會專案小組第7次研商會議決議內容增訂條文，為保障本區水岸風環境及景觀，經大會決議保留本條規定，惟本都市計畫區業經109年3月19日新北府城設字第1090466488號公告廢止全區應經都市設計審議範圍之規定，故配合修正部分文字內容。</p>

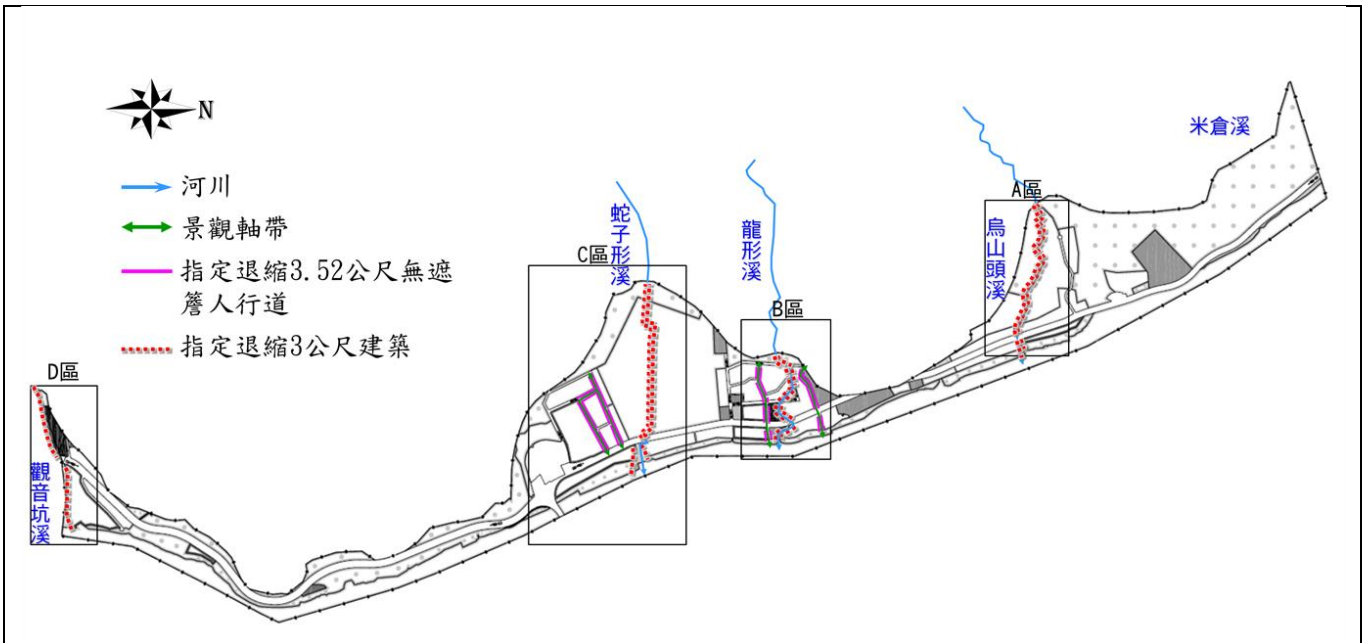
<p>【現行條文】</p> <p>109.11.10 變更八里龍形地區 都市計畫(土地使用分區管制 要點第二次通盤檢討)案</p>	<p>市都委會專案小組初步建議意見</p>	<p>市都委會決議</p>
<p>十六、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p>	<p>十七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p> <p>理由： 點次調整。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>



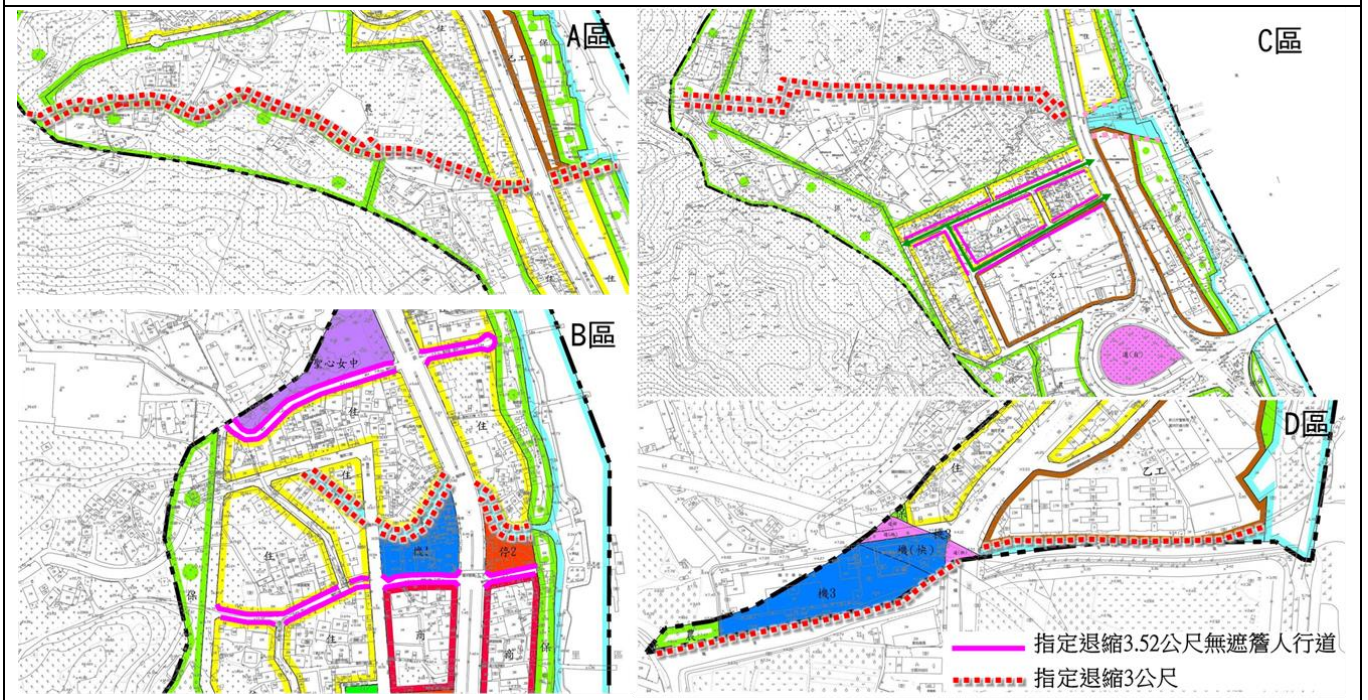
附圖一 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區



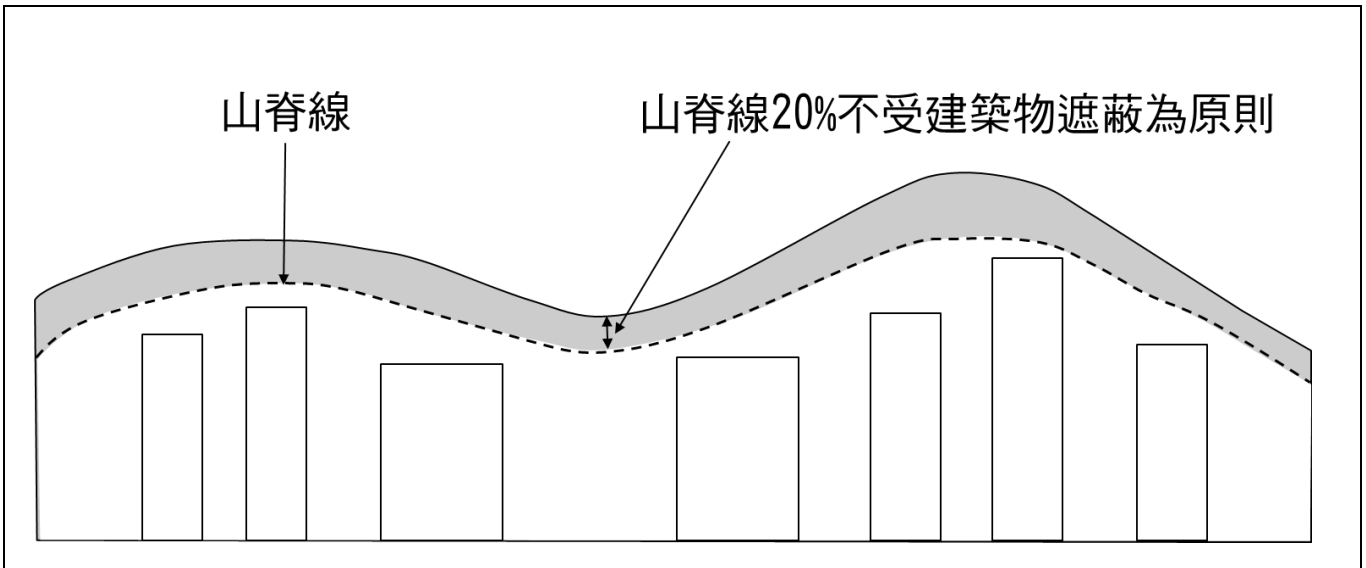
附圖二 現有巷道(龍形三街)指定退縮示意圖



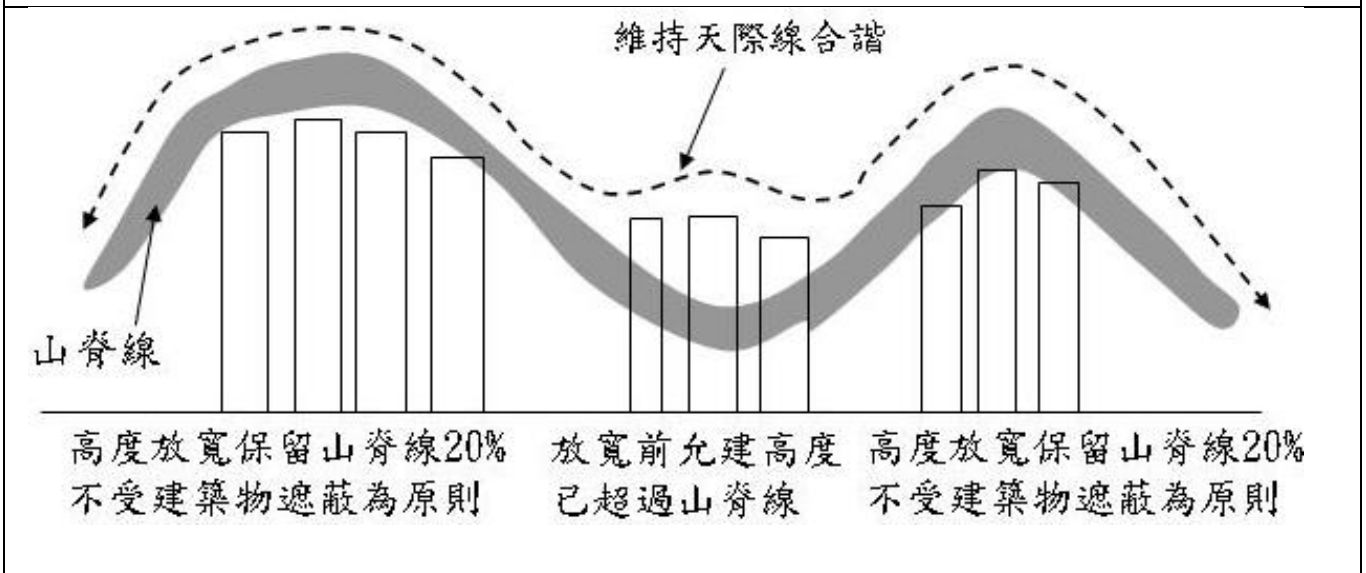
附圖三 指定退縮景觀綠廊軸帶圖



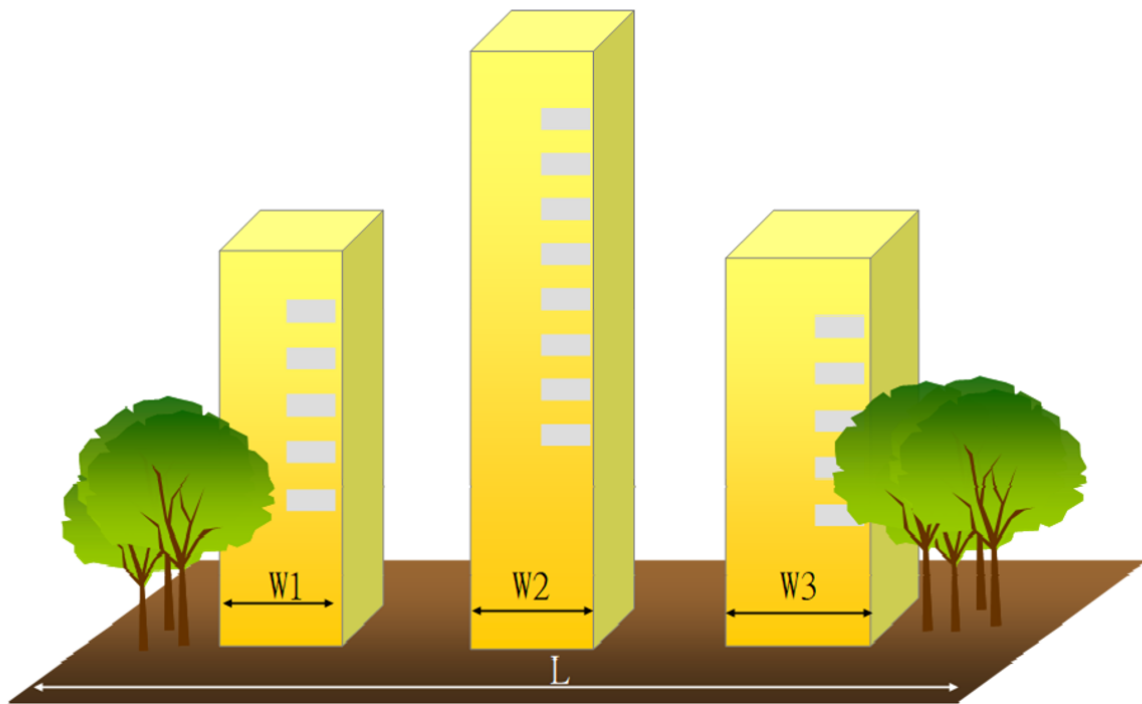
附圖四 指定退縮示意圖



附圖五 自然天際線 20% 高度不受該建築物遮蔽為原則



附圖六 放寬高度前允建高度已超過山脊線者，應維持天際線合諧



$$\sum W_n \leq 0.7L$$

W_n : 各棟建築最大面寬 L : 建築基地平均寬度

附圖七 計畫區內各棟立面(以最大面寬計算)總寬度說明

附圖七 計畫區內各棟立面(以最大面寬計算)總寬度說明

表三 「變更八里(龍形地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)」案(依新北市都市計畫委員會第83次會議決議土地使用分區管制要點第14點辦理再行公開展覽)人陳意見表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會討論建議事項	市都委會決議
1	陸○珍	--	--	<p>1. 變更理由係以淡水竹圍地區作為衡量基準；惟八里地區與淡水竹圍地區，在土地地質、土地利用、人文活動、歷史背景以及開發過程均存有差異，而無法比附援引，變更理由並未核實說明，稍顯簡略。</p> <p>2. 新增「本計畫內法定山坡地之建築物是用高度放寬規定者，各街廓放寬高度以45公尺為限」為修正前所無之規定，然而，修法理由並未標明此項為新增，亦未就新增之理由進行詳實之說明。另比較舊條文可知，原條文僅就建築物高度進行限制，而該建築物並不包含法定山坡地之建築物在內。在現今注重山坡地保育之社會環境下，如此增訂「納入法定山坡地之建築物」並「放寬法定山坡地建築物之高度」明顯不妥！</p> <p>3. 此次十四(四)部分條文修正有搭便車之嫌疑，本人就前開增訂部分以書面表示反對意見。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由： 1. 有關放寬山坡地建築高度係於100年1月17日發布實施之「<u>通性土管</u>」增訂。2. 考量經模擬建築量體是否遮蔽山脊線景觀且影響容積率、市管規定以多元方式限制山坡地建築之接受。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由： 1. <u>查有關陳情內容係於100年1月17日核定實施「變更八里(龍形地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案第22點即已新訂之條文，並非本次增訂內容。</u> 2. <u>另有前項提及之條文係規定法定山坡地建築物倘申請高度放寬須經專業技師簽證確保安全無虞，並須經本市都市設計審議會並會同山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查通過，以維整體環境品質，故維持現行計畫規定已有確保山坡地建築高度之管控機制。</u></p>	<p>依本會提論事項，次討論通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會討論建議事項	市都委會決議
2	何○耀等7人			1. 鈞府辦理「變更八里(龍形地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)(依新北市都市計畫委員會第83次會議決議土地分區管制要點第14點辦理再行公開展覽)」，擬修法將計畫內之法定山坡地之建築物適用高度放寬規定者，各街廓放寬高度以45公尺為限；超過該高度者，不得作為容積移轉之受基地。其理由係認本計畫屬管制型都市計畫，不宜設置太高之建築量體，並衡量淡水(竹圍地區)與本計畫區對應水平地區之規定高度，認本計畫區內建築高度不得超過45公尺。惟鈞府卻未具說明何謂太高之建築量體？該45公尺高度如何計算而來？及如何衡量淡水(竹圍地區)與本計畫區對應水平地區之規定高度而得出此高度？致令人難以信服。	部分採納。 理由：擬建遮結受地趨都相保編，地得移轉相關。依其辦理。山係依利劃市將關 1. 考量經模擬建遮結受地趨都相保編，地得移轉相關。依其辦理。山係依利劃市將關 2. 有地山用定計轉處	依市都委會專案小組初步建議意見。	依市都委會專案小組初步建議意見。
3	高○香			2. 另按水土保持法第3條第三項規定：「山坡地：係指國有林事業區、試驗用林地、保安林地，及經中央或直轄市主管機關參照自然形勢、行政區域或保育、利用之需要，就合於下列情形之一者劃定範圍，報請行政院核定公告之公、私有土地：(一)標高在一百公尺以上者。(二)標高未滿一百公尺，而其平均坡度在百分之五以上者」。陳情人等為新北市八里區龍米段及同區大八里岔段蛇子形小段部分土地所有權人，上開地號土地地勢平坦者甚多，其標高未達100公尺且平均坡度在百分之五以內者，比比皆是，卻遭主管機關將全部八里區龍米段及同區大八			
4	林○輝等8人						

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會討論建議事項	市都委會決議
				<p>里全段蛇子形小段土地，均劃定為法定山坡地，實不合理，並於法有違，影響人民權益至鉅。尤其，近年來房地產市場景氣低迷，八里地區尤甚，茲又被編為法定山坡地，受各種山坡地法令管制，不但申請建照手續繁瑣，並需繳納高額山坡地回饋金，實雪上加霜，致開發困難重重，不利地方建設。為此，陳情人曾陳情鈞府農業局，懇請鈞府重新檢討新北市八里區龍米段及同區大八里全段蛇子形小段土地，將不符合前述法定山坡地要件之土地劃出送請中央主管機關解編該法定山坡地，以利地方建設，但均無結果。為此，申請人認如鈞府欲修法限制法定山坡地之建築高度，其首要條件應先將本計畫內不符合法定山坡地要件之土地劃出，送請主管機關解編該法定山坡地，以減少衝擊。</p> <p>3. 又建築技術規則建築設計施工編第 227 條規定：「本章所稱高層建築物，係指高度在五十公尺或樓層在十六層以上之建築物」，故陳情人認於鈞府將不符合法定山坡地要件之土地解編後，如欲限制法定山坡地之建築高度，應以 50 公尺高度為宜，較有法源依據。</p>			
5	張○民	—	<p>變更：計刪除，適放不積入，案由…本已刪除獎勵，適放不積入，畫相關獎勵，適放不積入，並用寬得移地</p>	<p>廢止本次「土地使用管制要點變更內容」。</p>	<p>予採納。理由：擬建築山觀坡趨市規保方坡。經模擬遮蔽，且控制相關多元山。是是否影響管周有保留之限。量體是結果管積、未及編之。脊線受容積、未及編之。未地嚴格管積、未及編之。計畫以解。定地式，不</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見。</p>	<p>依市都專小組建議。委會小步意見。通案初議通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會討論建議事項	市都委會決議
			則，本計畫畫人利之，奪權行政處分為先明！		地建築基地不得接受容積移轉，其辦理。他相關規定。		

案由	變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)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、法令依據：99年5月12日修正施行都市更新條例第8條、104年12月30日都市計畫法第27條第1項第4款</p> <p>參、提會緣由</p> <p>本計畫擬透過都市更新手段達到空間重新定位、提昇三重區生活品質之遠景發展，並就配合劃定都市更新地區涉及變更主要計畫部份，依循法定程序研提本變更主要計畫併同擬定細部計畫，經提新北市都市計畫委員會102年10月31日第38次及103年2月27日第42次會議審議通過，後續提內政部都市計畫委員會104年5月19日第851次及106年1月24日第893次會議審議通過。惟本案因應三重果菜市場異地搬遷及法令更迭，配合調整審竣內容及土地使用管制要點，故提請本次會議一併討論，以符合法定程序。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>本計畫範圍三重區，北臨力行路、東臨重陽路、西臨力行路38巷、南臨中正北路。面積共約為8.58公頃。</p> <p>伍、辦理經過</p> <p>一、 公開展覽</p> <p>(一) 原公開展覽程序：本案自98年12月25日起公開展覽30天，並於99年1月8日舉辦公開說明會。公展期間總計收到公民或團體陳情意見4件，並已提報提新北市都市計畫委員會102年10月31日第38次及103年2月27日第42次會議審議通過。</p> <p>(二) 再公開展覽程序：本案依104年5月19日內政部都市計畫委員會第851次會議決議指示應重新公開展覽，故於105年3月4日起補辦</p>		

公開展覽 30 日，並於 105 年 3 月 16 日舉辦公開說明會。公展期間總計收到公民或團體陳情意見 3 件，並已提報 106 年 1 月 24 日內政部都市計畫委員會第 893 次會議審議通過。

二、 市都委會審議會會議

本案提經新北市都市計畫委員會 102 年 10 月 31 日第 38 次及 103 年 2 月 27 日第 42 次會議審議通過，後依內政部都委會決議重新公開展覽後，本案由孫委員振義(召集人)、宋委員立堦、簡委員連貴、解委員鴻年、陳委員姿伶、張委員容瑛等 6 位委員組成專案小組於 111 年 3 月 7 日召開市都委會專案小組研商會議，主要決議如下：

- (一) 原經新北市及內政部都委會 104 年審竣之商業區作住宅比例上限係考量原三重果菜市場、力行市場、全國漁會及漁市場等安置需求，且將其使用納入比例檢討，故規劃住宅比例，本次因應後續部分市場異地搬遷且都市計畫法新北市施行細則已於 103 年發布實施，並訂有第 17 條商業區作住宅比例之通案性規定，故為維持一致性，原則同意商業區作住宅使用之比例回歸都市計畫法新北市施行細則規定辦理，惟請於計畫書內補充未來開發衍生之環境容受力分析。
- (二) 考量原計畫範圍內果菜市場有安置需求，本次配合銀河灣計畫搬遷後地區之都市結構改變，應針對本案商業區未來預期定位有相關課題對策分析及更明確指導，並考量就本市國土計畫及區域計畫之上位指導內容論述本次調整之必要性及合理性，納入計畫書中敘明。
- (三) 有關細部計畫說明回饋之操作準則與程序、針對 5,720 平方公尺公益性設施負擔方式、配合果菜市場遷移調整本次市場安置計畫相關內容，未來依都市更新事業計畫核定內容為準等部分原則同意。
- (四) 本次專案小組已獲具體共識，除依前開意見妥為回應並補充相關說明資料外，其餘主要計畫及細部計畫書圖配合相關法令更迭、基礎資料數據更新並授權作業單位檢核無疑義後，續提市都委會大會審議，若仍有疑義，則再提下次專案小組審議。

三、 部都委會審議會會議

	<p>本案經內政部都市計畫委員會 104 年 5 月 19 日第 851 次及 106 年 1 月 24 日第 893 次會議審議通過，並退請市府依決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。</p> <p>陸、本次提請大會討論事項</p> <p>本次主要因應三重果菜市場異地搬遷、前次部大會審竣內容至今之相關法令、都市計畫及社經環境更迭，爰修正主要計畫案名及計畫內容，詳表 1~10。</p> <p>柒、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
<p>決 議</p>	<p>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表 1 「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)」案計畫案名變更綜理表

新北市政府 105 年 3 月 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
「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)」案	<p>修正後通過。</p> <p>修正後計畫案名： 「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新地區)」案</p> <p>修正理由： 依 104 年 11 月 5 日公告實施之「新北市三重區新海段 1358 地號等 78 筆土地(三重果菜市場周邊)都市更新地區」案修正本計畫案名。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 2 「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)」案辦理緣起變更綜理表

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>壹、辦理緣起</p> <p>一、計畫緣起</p> <p>三重果菜市場係於民國 65 年間由改制前三重區公所與地主協議收購土地 57% 為果菜批發市場，其中部份售予台灣省漁會作為魚貨批發市場，並取得地主同意先行興建批發市場，其餘 43% 之土地由地主投資興建南北側分貨場。俟果菜批發市場於民國 75 年建築完成後，始發現私人興建分貨場，與當時農產品批發市場管理辦法不符，造成地主與公所之間的紛爭。</p> <p>除了上述本計畫區土地權屬持分複雜之紛爭外，近年來三重地區發展快速，果菜市場位置已由原都市邊緣成為三重區的中心位置，且三重果菜市</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容： 壹、辦理緣起</p> <p>一、計畫緣起</p> <p>三重果菜市場係於民國 65 年間由改制前三重區公所與地主協議收購土地 57% 為果菜批發市場，其中部份售予台灣省漁會作為魚貨批發市場，並取得地主同意先行興建批發市場，其餘 43% 之土地由地主投資興建南北側分貨場。俟果菜批發市場於民國 75 年建築完成後，始發現私人興建分貨場，與當時農產品批發市場管理辦法不符，造成地主與公所之間的紛爭。</p> <p>除了上述本計畫區土地權屬持分複雜之紛爭外，近年來三重地區發展快速，果菜市場位置已由原都市邊緣成為三重區的</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>場主要供應大臺北都會區日常民生需求，年交易量達 19 萬公噸為全省第二大果菜市場，在民國 102 年捷運新莊線完工通車後，捷運三重站與菜寮站鄰近本計畫區，捷運所帶來的人流及其所提升之土地價值在近年來新北市之整體經濟發展持續向上提升之際，本計畫區為三重區中心少有的大型開發機會，實有轉型發展重新定位之必要。</p> <p>爰此，配合都市更新計畫透過都市更新手段達到空間重新定位、提昇三重區生活品質之遠景發展、解決公私有土地權屬紛爭之目標，因涉及土地使用機能調整及變更，故依循法定程序研提本變更主要計畫併同擬定細部計畫。</p>	<p>中心位置，且三重果菜市場主要供應大臺北都會區日常民生需求，年交易量達 19 萬公噸為全省第二大果菜市場，在民國 102 年捷運新莊線完工通車後，捷運三重站與菜寮站鄰近本計畫區，捷運所帶來的人流及其所提升之土地價值在近年來新北市之整體經濟發展持續向上提升之際，本計畫區為三重區中心少有的大型開發機會，實有轉型發展重新定位之必要。</p> <p>爰此，配合<u>都市機能調整，果菜市場後續依政策及實際推動情形安置，本計畫範圍則透過都市更新達到空間重新定位</u>、提昇三重區生活品質之遠景發展、解決公私有土地權屬紛爭之目標，因涉及土地使用機能調整及變更，故依循法定程序研提本變更主要計畫併同擬定細部計畫。</p> <p>修正理由：配合果菜市場異地搬遷政策方向調整相關文字，最終安置計畫依本案都市更新事業計畫核定內容為準。</p>	

表 3 「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)」案法令依據變更綜理表

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>貳、法令依據</p> <p>一、變更都市計畫法令依據</p> <p>(一)都市更新條例第 8 條</p> <p>「更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘(派)學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p>貳、法令依據</p> <p>一、變更都市計畫法令依據</p> <p>(一)<u>99 年 5 月 12 日修正施行</u>都市更新條例第 8 條</p> <p>「更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘(派)學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>變更。</p> <p>採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。」</p> <p>(二)都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>「都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：…四、為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。…」</p>	<p>議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。</p> <p>採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。」</p> <p>(二)<u>104 年 12 月 30 日</u>都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>「都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：…四、為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。…」</p> <p>修正理由：本案後續開發方式採都市更新，配合劃定都市更新地區，依當時公告實施之法令適用為準。</p>	
<p>二、計畫性質</p> <p>本計畫性質為配合都市更新計畫，進行變更都市計畫主要計畫併同擬定細部計畫。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p>二、計畫性質</p> <p>本計畫性質為配合 <u>104 年 11 月 25 日公告實施「新北市三重區新海段 1358 地號等 78 筆土地(三重果菜市場周邊)都市更新地區」案(下稱本案更新地區)</u>，進行變更都市計畫主要計畫併同擬定細部計畫。</p> <p>修正理由：</p> <p>依 104 年 11 月 5 日公告實施之「新北市三重區新海段 1358 地號等 78 筆土地(三重果菜市場周邊)都市更新地區」案修正計畫案名。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>三、與更新計畫內容之關聯性</p> <p>都市更新計畫對本計畫之指導主要分為空間機能、實質發展構想及開發方式，分別說明如下：</p> <p>(一)空間機能：遵循空間機能構想將全街廓變更為商業區。</p> <p>(二)實質發展構想：人車動線、都市防災及開放空間系統之指導納入細部計畫規定。</p> <p>(三)開發方式：指定以都市更新權利變換方式進行整體開發。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p>三、與<u>本案更新地區</u>內容之關聯性</p> <p>對本計畫之指導主要分為空間機能、實質發展構想及開發方式，分別說明如下：</p> <p>(一)空間機能：遵循空間機能構想將全街廓變更為商業區。</p> <p>(二)實質發展構想：人車動線、都市防災及開放空間系統之指導納入細部計畫規定。</p> <p>(三)開發方式：指定以都市更新權利變換方式進行整體開發。</p> <p>修正理由：統一本計畫之用語調整相關文字。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

表 4 「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)」案上位及相關計畫變更綜理表

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>肆、上位及相關計畫</p> <p>一、上位計畫</p> <p>(一)臺灣北部區域計畫第二次通盤檢討(內政部營建署，民國 94 年)(草案)</p> <p>臺灣北部區域計畫之範圍包括基隆市、台北市、新竹市、台北縣(新北市)、桃園縣、新竹縣、宜蘭縣等七個縣市，共劃分為「台北都會區」、「北海岸地區」、「東北角地區」、「新竹地區」、「蘭陽地區」與「山岳保育區」等六大地域功能分區。計畫目標年為民國 110 年，預估計畫年</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p>肆、上位及相關計畫</p> <p>一、上位計畫</p> <p><u>(一)全國國土計畫(內政部,107 年 4 月)</u></p> <p><u>全國國土計畫係為確保國土安全，保育自然環境及人文資產，促進資源與產業合理配置，針對我國管轄之陸域及海域，所訂定引導國土資源保育及利用之空間發展計畫；同時也指導直轄市、縣(市)國土計畫之空間發展配置，並規範國土保育地區、海洋資源地區、農業發</u></p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>期人口總量推估約 390 萬人。</p> <p>由於全球化趨勢促使產業生產模式改變、區域間競爭加速國內產業結構轉型，而台灣高速鐵路、北宜國道等重大建設次第完成，為因應全球化影響及北部區域之自然環境、實質條件、發展現況與潛力，規劃總目標為：落實資源保育與保安、提升產業經濟發展、改善生活品質、邁向永續新環境。其北基宜地區之發展定位為「國際都會經貿樞紐」。</p> <p>依據台灣北部區域計畫，針對基隆地區-台北都會區-桃園地區設定「都會成長軸」，其發展機能則分為「商業、金融、行政、中高密度居住、運輸轉運與製造業」等五項，在空間發展方面，則分為核心都市、次核心、四功能區、軸帶、都會捷運系統等六種目的架構。其中三重、蘆洲與五股地區涵蓋自由經貿區與居住休憩區。</p> <p>(二)臺北都會區實質規劃(民國 89 年，內政部)</p> <p>臺北都會區以臺北市為核心區，並分淡芝、三新、橋和、新柵及港汐等五個功能區，其空間結構發展構想為三環、六軸、六心，詳細內容如下：</p> <p>1. 三環</p> <p>(1)居住環境內環：包括都會核心區及其鄰近六個縣轄市為主</p> <p>(2)產業環境中環：南港、內湖、汐止、三重及土城、樹林、鶯歌等地</p> <p>(3)自然環境外環：淡水、三芝、石</p>	<p><u>展地區和城鄉發展地區等四大國土功能分區劃設，以達成引導國土空間合理配置目標。其內容重點如下：</u></p> <p><u>1. 計畫年期</u></p> <p><u>依國土計畫法施行細則第 4 條第 1 項第 1 款，計畫年期以不超過二十年為原則；爰計畫年期訂為民國 125 年。</u></p> <p><u>2. 計畫範圍</u></p> <p><u>計畫範圍為我國管轄之陸域及海域，包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域。</u></p> <p><u>3. 城鄉發展總量檢討原則</u></p> <p><u>各直轄市、縣(市)國土計畫，應以現行都市計畫、鄉村區範圍為主要發展範圍，如有新增城鄉發展用地之需求，應考量下列原則，建立城鄉發展用地總量，並依法定期檢討，以確立城鄉發展總量。</u></p> <p><u>(1)現行城鄉發展用地實際供需情形。</u></p> <p><u>(2)人口及住宅分析及檢討。</u></p> <p><u>(3)因應社會經濟變遷之城鄉用地轉型需求。</u></p> <p><u>(4)資源及環境容受力之供給能力。</u></p> <p><u>(5)公共設施(備)之供需情形及未來供給能力。</u></p> <p><u>(6)城鄉發展之空間趨勢。</u></p> <p><u>(7)現行與未來區域產業群聚發展需求。</u></p> <p><u>全國城鄉發展總量應由中央主管機關應會商相關目的事業主管機關檢討，據以指導各直轄市、縣(市)國土計畫；各直轄市及縣市政府總量應依全國城鄉發展總量為上限進行評估，如確有檢討變更總量之需求，應與鄰近縣(市)政府或都會區內縣(市)政府協調區域城鄉用地總量之分配，並報經各級國土計畫審議會同意後調整之，各都會區、縣(市)調整</u></p>	

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>門、烏來、三峽、坪林等地</p> <p>2. 六軸：即指臺北至淡水、三重、板橋、雙和、新店及南港等六大運輸走廊。</p> <p>3. 六心：即指臺北主核心、板橋次都心、淡水、南港、新店及南港四個地區中心。</p> <p>三重區屬於臺北都會區之三新地區(含新莊、蘆洲、五股、泰山、林口、八里、龜山)，在空間規劃上屬三環中的「產業環境中環」。三新地區係以三重為地區中心，中密度住宅使用，以強化三重、新莊中心商業機能，配合既有工業及交通條件，發展技術密集工業園區，並開發商業園區。</p> <p>(三)修訂臺北縣綜合發展計畫(民國 89 年 12 月,改制前臺北縣政府)依據修定臺北縣綜合發展計畫之總體發展計畫對於三重區的發展方向如下：</p> <p>1. 重構捷運生活圈：由捷運系統興建的時機及帶動的商業及購物休閒空間的轉機，導入「大眾運輸村」的發展概念，逐漸改變三重區聯外交通為大眾運輸的型態，並進行周邊地區環境改善，建構出便捷、舒適、安全的生活圈新意象。</p> <p>2. 打通地方交通動脈：首要任務即應針對重大工程交通衝擊，預先擬妥因應方案，其次則需儘速打通聯外交通孔道及都市計畫銜接道路，並配合加強交通控制與管理，才能提昇既有路網的整體運輸效能。</p> <p>3. 提昇產業競爭力：沿台一省道發</p>	<p><u>後總量並應納入全國國土計畫下次檢討時配合檢討全國城鄉發展總量。</u></p> <p><u>4. 對本計畫之影響</u></p> <p><u>此計畫規範國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區和城鄉發展地區等四大國土功能分區，本計畫區為城鄉發展地區之都會區域，且落於區域空間結構之北部區域，未來發展上應依區域結構內容、發展總量及相關原則檢討。</u></p> <p>修正理由： 依前次公開展覽至今期間，陸續發布之都市計畫修正上位計畫內容。</p>	

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>展的三重區頂崁工業區及新莊市的頭前工業區相連，為北縣傳統製造業中心，因開發早缺乏公共設施，因近年來產業轉型，所以產業層級有待提升，配合商店街環境改造及形象商圈，提供消費者舒適便利的休閒購物環境，塑造地方商業空間意象。</p> <p>4. 營造宜人的都市空間：舊市區已無公共設施供給增加空間，未來唯有致力於既有空間品質改善及充分運用，以及設法運用二重疏洪道與淡水河高灘地的親水空間。</p>		
<p>(四)全國區域計畫(民國 102 年 10 月，內政部)</p> <p>依據全國區域計畫研提之目標及發展策略，其中針對「落實集約城市理念，促進城鄉永續發展」目標之發展策略如下：</p> <p>1. 為避免土地資源浪費與過度耗用，城鄉發展應以既有都市計畫地區為優先考量範圍，其城鄉發展之優先次序如下。但如因開發性質確有特殊環境因素考量之必要，而無法依下列順序檢討辦理，應敘明理由依序遞延：</p> <p>(1)第 1 優先：都市計畫地區之推動都市更新地區及整體開發地區。</p> <p>(2)第 2 優先：都市計畫農業區。惟應符合直轄市、縣(市)區域計畫對於農業區發展定位及構想，並應避免使用農業主管機關界定之優良農地。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p><u>(二)修正全國區域計畫(內政部營建署，民國 106 年 5 月)</u></p> <p><u>1.計畫年期與計畫人口</u></p> <p><u>計畫年期為民國 115 年，另依據國家發展委員會 105 年「中華民國人口推計(105 製 150 年)」報告，藉由設定高、中、低變動趨勢之出生、死亡及遷移假設，以單一年齡組別移動推算未來男、女性單一年齡人口數，其中「中推計」推算之模擬結果，至 115 年全台灣人口總量為 2,372 萬人。</u></p> <p><u>2.都市階層劃分</u></p> <p><u>(1)主要核心：台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市等 6 個。</u></p> <p><u>(2)次要核心：基隆市、新竹市、嘉義市、花蓮縣花蓮市、台東縣台東市等 5 個。</u></p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>(3)第 3 優先:新訂或擴大都市計畫地區或得申請設施型使用分區變更地區。</p> <p>(4)第 4 優先:其他申請設施型使用分區變更地區。</p> <p>屬興辦國防、行政院核定之重大建設或緊急救災安置需要者，得免依上開城鄉發展優先順序辦理。</p> <p>2. 透過都市更新方式改造提高地區環境品質。</p> <p>3. 依循大眾運輸導向土地使用原則，提高大眾運輸場站(如高鐵車站、臺鐵車站、捷運車站、客運轉運站等)及其周邊土地使用強度;並強化觀光遊憩地區大眾運輸系統，以提高可及性。</p> <p>4. 縣(市)合併升格之直轄市(包含：臺中市、臺南市、高雄市)，應進行整體性空間規劃，針對原屬直轄市、縣(市)交界地區，檢討土地使用計畫，並提出因應策略。</p> <p>5. 考量地區發展需求，依所屬都市階層規劃相關公用及公共設施，並建立綠運輸環境，以引導都市健全發展。</p> <p>本案為都市更新地區，屬全國區域計畫指定為城鄉發展第 1 優先開發第區，加上鄰近捷運場站，應依循大眾運輸導向土地使用原則，提高土地使用強度。</p>	<p><u>(3)地方核心：宜蘭縣宜蘭市等 20 個。</u></p> <p><u>(4)一般市鎮：由直轄市、縣(市)政府依據地區發展需求訂之。</u></p> <p><u>3. 計畫目標</u></p> <p><u>(1)賡續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理。</u></p> <p><u>(2)配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討。</u></p> <p><u>(3)加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災。</u></p> <p><u>(4)確保農地總量，並維護糧食生產環境。</u></p> <p><u>(5)整合產業發展需求，提升產業發展競爭力。</u></p> <p><u>(6)檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化與再發展。</u></p> <p><u>(7)落實集約城市理念，促進城鄉永續發展。</u></p> <p><u>(8)擬定都會區域及特定區域計畫，促進跨域資源整合。</u></p> <p><u>4. 對本計畫之影響</u></p> <p><u>依據「修正全國區域計畫」對於城鄉發展之指導係以既有都市計畫地區為優先區位，建議應加速辦理都市更新，促進土地資源再利用。</u></p> <p>修正理由：依前次公開展覽至今期間，陸續發布之都市計畫修正上位計畫內容。</p>	
-	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

新北市政府 105 年 3 月 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
	<p><u>(三) 新北市國土計畫 (新北市政府, 民國 110 年 4 月)</u></p> <p><u>國土計畫法於 105 年 5 月 1 日起公告施行, 依第 45 條規定, 全國國土計畫亦於 107 年 4 月 30 日公告實施, 新北市國土計畫應於全國國土計畫公告實施 3 年內, 依中央主管機關指定日期, 公告實施。並依前開規定擬訂「新北市國土計畫」, 提出全市空間發展構想及土地使用管制原則, 提供未來都市計畫通盤檢討及國土功能分區劃設之上位指導, 作為未來空間發展之藍圖。</u></p> <p><u>1. 計畫年期</u></p> <p><u>全國國土計畫訂定計畫年期為民國 125 年。計畫範圍包括陸域及海域。依循指示事項及國土計畫法第 10 條規定, 訂定計畫範圍及計畫年期。</u></p> <p><u>2. 城鄉空間發展構想</u></p> <p><u>新北市分為 29 個轄區, 地理上西側為大漢溪流域、林口台地, 東北側為雪山山脈及大屯山系為主, 擁有山、河、海豐富自然景緻; 行政上以大漢溪南及溪北之板橋、新莊與周邊高密度發展地區為核心, 肩負本市主要行政、金融、產業及住宅機能。周邊行政區因擁有不同自然資源, 以及農/林/漁/牧/礦業文化, 發展為各具特色之鄉村風貌, 且本市擁有臺灣早期移民城市特性與古蹟遺址, 具備多元人文風情與歷史文化特色, 如大漢溪流域之閩南文化、客家文化、烏來地區之原住民文化等。在主城區合理成長下, 外環區更應在防災思維與生態保育下, 因地制宜為每一城鄉注入發展的動能, 並賦予各地域發展的獨特性。考量既有都市發展、空間結構及生活圈發展, 依循「新北市區域計畫」以 29 個</u></p>	

新北市政府 105 年 3 月 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
	<p><u>行政區之區域地理沿革、行政事務事項、都市計畫範圍及城鄉地方特色與地區整體發展等相關性，將全市空間區分為七大策略區，並依地方發展特色與潛力賦予不同之發展功能。</u></p> <p><u>3. 對本計畫之影響</u></p> <p><u>「新北市國土計畫」依循「新北市區域計畫」，將本計畫位於之三重區訂定為新北都心策略區，後續應以「產業發展動力核心，提供面向國際之創新商貿綜合機能」為主要發展定位。</u></p> <p><u>考量本計畫位置優越及面臨迫切轉型需求，且擁有良好發展創新商貿綜合機能之潛力，應當遵循本市國土計畫指述發展原則，以利帶動整體新北都心策略區發展，完善本市國土計畫城鄉空間發展構想。</u></p> <p>修正理由：依前次公開展覽至今期間，陸續發布之都市計畫修正上位計畫內容。</p>	
<p>(五)新北市區域計畫(草案)(民國104年，新北市政府)</p> <p>有鑒於中央所擬之四大區域計畫因區域範圍可能涉及直轄市與省轄市，且規劃權責分屬中央機關及其他政府單位，導致區域發展協調困難且不易整合等問題。因此，為配合中央積極推動國土計畫法立法之發展，及有效引導新北市整體區域永續發展，故推動擬定具「法定效力」之「新北市區域計畫」，落實強化計畫指導都市計畫之新訂、擴大及通盤檢討，並據以有效審議非都市土地之開發許可，目前為研究規劃階段。其空間結構發展構想如下：</p> <p>1. 計畫年期：計畫目標年為 2040</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p><u>(四) 新北市區域計畫 (新北市政府，民國 106 年 12 月)</u></p> <p><u>「新北市區域計畫」為新北市政府為使城市發展願景、定位更為明確所規劃，分別針對都市發展與住宅建設、自然資源、農業發展、產業發展、觀光遊憩、運輸系統、公用及公共設施、防救災計畫進行相關分析與檢討，進而作為土地使用訂定之方針。其中與本計畫範圍所在之行政區—三重區屬溪北都心國際創新區，相關分析、規劃內容說明如下：</u></p> <p><u>1. 規劃內容</u></p> <p><u>(1)於海空運門戶往內陸延伸交會點，區</u></p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>年。</p> <p>2. 人口總量:計畫人口 144.5 萬人 (都市地區 139.3 萬人)</p> <p>3. 新北市城市空間肌理結構</p> <p>(1)三大環域系統:海環帶-海洋麗村環、生態源-美鄉慢城鏈、主城區-都市生活圈。</p> <p>(2)六條創新走廊:北基經貿走廊、北桃文化走廊、國際機場走廊、國際雙港走廊、雙城都會河廊、捷運內環走廊。</p> <p>(3)多核心成長極:門戶型功能中心(台北港區、溪北國家新區)、都心型功能中心(溪南 CBD(新板特區)、溪北 CBD(新莊副都心))、地理型功能中心(淡水河北十字區、淡水河南十字區)、產業型功能中心(大汐止經貿園區、大新莊知識園區、大土樹創新園區)、旅遊型功能中心(淡水、水金九、三鶯、新店)。</p> <p>(4)七大策略區:溪南都心生活商務區、溪北都心國際創新區、三鶯文創宜居區、北觀海洋城邦區、汐止科技經貿區、東北角人文旅遊區、大翡翠生態樂活區。</p> <p>4. 溪北都心國際創新區(新莊、三重、蘆洲、泰山、五股、樹林北區及板橋西區)發展定位</p> <p>溪北都新國際創新區位居大漢溪以北、淡水河以西，地處大臺北都會區往桃園以南地區的交通樞紐所在。區內新莊、三重、蘆洲地區隔河比鄰臺北市，為早期發展地區，人口密集度高，其餘泰山、五股及樹林北區、板橋浮洲一帶人口密度相對較低。在產業發展與交通建設</p>	<p><u>內新莊、三重、蘆洲因比鄰台北市，為新北市早期發展核心。(2)本計畫所屬之三重區，配合鄰近新莊線與機場捷運線之站點，並可藉由主要道路連接台 64、台 65 快速道路，貨物運輸及整體交通連結具便利性之優勢，未來透過都市更新調整空間結構及土地使用型態，帶動周邊住宅商業機能轉型。</u></p> <p><u>2. 對本計畫之影響</u></p> <p><u>(1)屬於主城都心區，地區發展應循產業創新中樞定位指導適性調整。</u></p> <p><u>(2)本計畫位屬溪北都心區，未來宜朝產業創新中樞發展，配合本計畫位於三重商業核心地區，應發揮良好交通成長動力，藉由產業整體布局下對於自有土地資產活化再利用，以複合生活圈之概念，引導都市發展主軸沿捷運路網發展形成多核心都會帶，藉由大眾運輸節點周邊土地緊密發展，促成綠色生活宜居城市。</u></p> <p>修正理由：依前次公開展覽至今期間，陸續發布之都市計畫修正上位計畫內容。</p>	

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>帶動下，及淡水河曼哈頓計畫之加持，為新北市發展核心。而其發展定位如下：</p> <p>(1)建立以「機場捷運引動」的溪北核心樞紐。</p> <p>(2)與臺北港和桃園航空城的對接優勢帶動國際商貿。</p> <p>(3)承接“一高科技走廊”，並與“大新莊知識產業園區”、“新北產業園區”面向國際的科技創新企業互動，提供知識經濟商貿交流環節的服務功能。</p>		
<p>二、相關建設計畫</p> <p>目前臺北都會區有許多交通運輸方面之建設計畫，包括捷運系統、快速道路之新建與現有道路系統改善等，其中多項計畫路線或影響範圍皆涵蓋三重地區，不僅帶動將三重地區經濟發展，亦為果菜市場轉型契機。相關建設計畫未來發展敘述如下：</p> <p>(一)捷運線系統</p> <p>1. 臺灣桃園國際機場聯外捷運系統</p> <p>初步規劃係配合亞太空運轉運中心之政策，目的在於提供台灣桃園國際機場與大台北都會間便捷之客運運輸工具。路線總長 51.07 公里，共經 25 個車站，其中主要主要車站為台北車站、三重站、長庚醫院站、文化三路站、第一航廈站、高鐵桃園站。該線於三重區僅設置福音街一站，與捷運新莊線連通轉運，疏洪道西側較近之車站為五股工業區站，目前尚在工程設計階段，預定 2015 年 12 月通車。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p>二、相關建設計畫</p> <p><u>配合</u>臺北都會區許多交通運輸方面之建設計畫，包括捷運系統、快速道路之新建與現有道路系統改善等，其中多項計畫路線或影響範圍皆涵蓋三重地區，<u>將</u>帶動三重地區經濟發展，亦為果菜市場轉型契機。相關建設計畫未來發展敘述如下：</p> <p><u>(一)蘆洲都市計畫南北側農業區專案通盤檢討案(銀河灣計畫)</u></p> <p><u>該計畫位在蘆北捷運機廠旁環堤大道上，計畫區內使用機能包含 3 公頃智能批發市場及休閒遊樂中心、1.98 公頃會展中心及 4 公頃之空中花園、親水河岸空間等，後續仍依實際審議結果為準。</u></p> <p><u>(二)捷運線系統</u></p> <p>1. 臺灣桃園國際機場聯外捷運系統</p> <p><u>桃園國際機場聯外捷運系統是國家重大的交通建設，提供國人從桃園機場到台北間穩定可靠的運輸系統。</u>路線總長 <u>51.03</u> 公里，共經 <u>22</u> 個車站，<u>串聯機場</u></p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>2. 新莊捷運線</p> <p>台北捷運新莊線為台北捷運興建中的路線，屬於高運量系統，全線皆為地下化路線。路線自古亭站起，沿台北市信義路、新生南路、松江路、民權東西路，至大橋國小站分出蘆洲支線。新莊線通過淡水河後，路線大致沿台一甲線道路行進，經過三重、二重疏洪道及新莊，到終點迴龍站，全長約 19.7 公里，共設 17 個車站及一座機廠；在三重境內設有台北橋站、菜寮站、三重站、先嗇宮站等四站，提供三重地區民眾通勤旅次服務，在新北市境內可連接環狀線、中正捷運線，已於 2013 年 6 月全線通車。</p> <p>3. 蘆洲捷運線</p> <p>蘆洲支線屬捷運橋線，完工後將與中和線、新莊線(大橋國小站至古亭站)直通營運(蘆洲站至南勢角站)。路線自新莊線大橋國小站分出，通過淡水河後，經過三重、蘆洲，到終點蘆洲站，全長 6.4 公里，已於 2010 年 11 月完工通車營運。</p> <p>4. 環狀捷運線</p> <p>路線起自木柵動物園站，經木柵、新店、中和、板橋、新莊、五股、蘆洲、三重、士林等地，止於內湖線 B2(劍南路站)車站，全長 35.2 公里，共設 32 個站。可聯絡個輻型之捷運線，平衡整體捷運路網，促進地方發展，移轉平面道路之交通負荷。現正進行規劃作業，預計民國 2016 年完</p>	<p><u>捷運至高鐵/台鐵車站、台北捷運淡水信義線、板南線、中和新蘆線、環狀線與未來桃園捷運線線，形成重要交通樞紐，已於 2015 年 3 月通車。</u></p> <p><u>2. 中和新蘆線(新莊線)</u></p> <p><u>中和新蘆線</u>，屬於高運量系統，全線皆為地下化路線。路線自古亭站起，沿台北市信義路、新生南路、松江路、民權東西路，至大橋國小站分出蘆洲支線。新莊線通過淡水河後，路線大致沿台一甲線道路行進，經過三重、二重疏洪道及新莊，到終點迴龍站，全長約 19.7 公里，共設 17 個車站及一座機廠；在三重境內設有台北橋站、菜寮站、三重站、先嗇宮站等四站，提供三重地區民眾通勤旅次服務，在新北市境內可連接環狀線、中正捷運線，已於 2013 年 6 月全線通車。</p> <p><u>3. 中和新蘆線(蘆洲線)</u></p> <p>蘆洲支線屬捷運橋線，完工後將與中和線、新莊線(大橋國小站至古亭站)直通營運(蘆洲站至南勢角站)。路線自新莊線大橋國小站分出，通過淡水河後，經過三重、蘆洲，到終點蘆洲站，全長 6.4 公里，已於 2010 年 11 月完工通車營運。</p> <p><u>4. 環狀線</u></p> <p>路線起自木柵動物園站，經木柵、新店、中和、板橋、新莊、五股、蘆洲、三重、士林等地，止於內湖線 B2(劍南路站)車站，全長 35.2 公里，共設 32 個站。可聯絡個輻型之捷運線，平衡整體捷運路網，促進地方發展，移轉平面道路之交通負荷。<u>2020 年已完成第一階段通車。</u></p> <p>修正理由：</p>	

新北市政府 105 年 3 月 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
成第一階段通車。	依前次公開展覽至今期間，陸續發布之都市計畫新增並修正相關計畫內容。點次調整。	
<p>(二)新北市側環河快速道路建設計畫</p> <p>為臺北都會區快速道路之一部份，計畫路線沿線經過淡水河、大漢溪及新店溪，與三重區相交部分為淡水河及跨越大漢溪之重翠大橋興建計畫。其可望解決新北市市區交通擁擠，過境交通日益增加，跨越河川之橋樑車流阻塞等問題。工程全線 17.1 公里，行經三重、板橋、中和、永和及新店等五區。路線自三重龍門路沿淡水河西側，跨二重疏洪道再左轉跨大漢溪至板橋後，續沿新店溪西側至新店安和路止，全線除華中橋至安和路段規劃為平面四至六車道，餘規劃為高架雙向四線快車道、平面二線快車道、二線混和車道及單側人行道，已於 2013 年 1 月底完工通車。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p><u>(三)</u>新北市側環河快速道路建設計畫</p> <p>為臺北都會區快速道路之一部份，計畫路線沿線經過淡水河、大漢溪及新店溪，與三重區相交部分為淡水河及跨越大漢溪之重翠大橋興建計畫。其可望解決新北市市區交通擁擠，過境交通日益增加，跨越河川之橋樑車流阻塞等問題。工程全線 17.1 公里，行經三重、板橋、中和、永和及新店等五區。路線自三重龍門路沿淡水河西側，跨二重疏洪道再左轉跨大漢溪至板橋後，續沿新店溪西側至新店安和路止，全線除華中橋至安和路段規劃為平面四至六車道，餘規劃為高架雙向四線快車道、平面二線快車道、二線混和車道及單側人行道，已於 2013 年 1 月底完工通車。</p> <p>修正理由：點次調整。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
<p>(三)重翠大橋興建計畫</p> <p>重翠大橋興建後將連接三重區光復路與板橋區之淡水河新店溪環河快速道路，可形成淡水河西岸新內環道，完備快速道路系統，提振整體運輸路網效益，已於 2010 年 8 月通車。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p><u>(四)</u>重翠大橋興建計畫</p> <p>重翠大橋興建後將連接三重區光復路與板橋區之淡水河新店溪環河快速道路，可形成淡水河西岸新內環道，完備快速道路系統，提振整體運輸路網效益，已於 2010 年 8 月通車。</p> <p>修正理由：點次調整。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
(四)新北大橋興建計畫	併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點	依市都委會專案小組初

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>新北大橋為橫跨二重疏洪道，連接三重至新莊、板橋，屬新北環河快速道路系統，且新北大橋亦供機車行駛，可縮短三重至新莊、板橋的通行時間，已於 2010 年 8 月通車。</p>	<p>辦理。</p> <p>修正後內容： <u>(五)</u>新北大橋興建計畫 新北大橋為橫跨二重疏洪道，連接三重至新莊、板橋，屬新北環河快速道路系統，且新北大橋亦供機車行駛，可縮短三重至新莊、板橋的通行時間，已於 2010 年 8 月通車。</p> <p>修正理由：點次調整。</p>	<p>步建議意見通過。</p>
<p>(五)東西向快速道路(八里新店線)為十二條東西向快速道路建設計畫之一，北起八里區台北港，經五股區沿二重疏洪道左側，經規劃中之重翠橋跨大漢溪，沿板橋大漢溪堤防右側至大漢橋，接板橋民生路、中和中正路、景平路至秀朗橋止，並增設秀朗橋新店端左轉環快匝道工程，總長度約 36.9 公里。目標為縮短淡海新市鎮、林口新市鎮往來台北都會區之行車時間，提供濱海與內陸地區進出高速公路便捷之交通幹道，紓解台北都會區通過性交通構成都會區外環道路系統，並促進濱海地區之未來發展，已於 2009 年 9 月通車。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容： <u>(六)</u>東西向快速道路(八里新店線) 為十二條東西向快速道路建設計畫之一，北起八里區台北港，經五股區沿二重疏洪道左側，經規劃中之重翠橋跨大漢溪，沿板橋大漢溪堤防右側至大漢橋，接板橋民生路、中和中正路、景平路至秀朗橋止，並增設秀朗橋新店端左轉環快匝道工程，總長度約 36.9 公里。目標為縮短淡海新市鎮、林口新市鎮往來台北都會區之行車時間，提供濱海與內陸地區進出高速公路便捷之交通幹道，紓解台北都會區通過性交通構成都會區外環道路系統，並促進濱海地區之未來發展，已於 2009 年 9 月通車。</p> <p>修正理由：點次調整。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>(六)縣 108 道路五股三重段高架橋興建及拓寬改善計畫 計畫拓寬 18~28 公尺，跨越疏洪道部分將興建高架橋，計畫雖已核定，但缺乏興建經費，中央曾建議高架橋通車後採收費還本方式執行。同時，由於近來新提出的鴨母</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容： <u>(七)</u>縣 108 道路五股三重段高架橋興建及拓寬改善計畫 計畫拓寬 18~28 公尺，跨越疏洪道部分</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>港溝高架道路尾端可能與本案銜接，需待鴨母港溝高架道路一案評估之後，才能繼續完成東西向快速道路匝道以東的規劃設計工作。此計畫可提升五股與三重地區交通機能，改善地區交通。</p>	<p>將興建高架橋，計畫雖已核定，但缺乏興建經費，中央曾建議高架橋通車後採收費還本方式執行。同時，由於近來新提出的鴨母港溝高架道路尾端可能與<u>本計畫</u>銜接，需待鴨母港溝高架道路一案評估之後，才能繼續完成東西向快速道路匝道以東的規劃設計工作。此計畫可提升五股與三重地區交通機能，改善地區交通。</p> <p>修正理由：點次調整。</p>	
<p>(七)三重交流道交通改善計畫 主要改善計畫有以下三點：外移改建三重交流道北側連接仁愛街的南下出口匝道，提高坡度與彎道設計標準；於三重交流道北側仁愛街附近增設一由北往南的入口匝道；打通仁愛街穿越中山高速公路，並設置地下道兩線快車道。預期可增加三重、蘆洲地區進入中山高速公路的可及性；降低三重交流道對地區交通的衝擊；提高三重區中山高速公路南北兩地區的可及性。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容： <u>(八)</u>三重交流道交通改善計畫 主要改善計畫有以下三點：外移改建三重交流道北側連接仁愛街的南下出口匝道，提高坡度與彎道設計標準；於三重交流道北側仁愛街附近增設一由北往南的入口匝道；打通仁愛街穿越中山高速公路，並設置地下道兩線快車道。預期可增加三重、蘆洲地區進入中山高速公路的可及性；降低三重交流道對地區交通的衝擊；提高三重區中山高速公路南北兩地區的可及性。</p> <p>修正理由：點次調整。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>(八)台一線省道立體交叉工程 第一階段工程皆採高架橋方式，由三重區中山橋西端光復路起經中興北街，新莊區之化成路、思源路、五工六路至新五路止，全長 3.1 公里，高架橋淨寬 19.6 公尺雙向四車道，並設有思源路口、新五路口上下、中興北街與化成路間、化成路與思源路間、新五路與五工六路間，六個上下匝道。第二階段工程</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容： <u>(九)</u>台一線省道立體交叉工程 第一階段工程皆採高架橋方式，由三重區中山橋西端光復路起經中興北街，新莊區之化成路、思源路、五工六路至新五路止，全長 3.1 公里，高架橋淨寬 19.6 公尺雙向四車道，並設有思源路口、新</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>由新五路往南跨文程路口，已於 97 年 1 月全線通車，其有效發揮高架橋的功能，大大縮短新北市市間的交通距離。</p>	<p>五路口上下、中興北街與化成路間、化成路與思源路間、新五路與五工六路間，六個上下匝道。第二階段工程由新五路往南跨文程路口，已於 97 年 1 月全線通車，其有效發揮高架橋的功能，大大縮短新北市市間的交通距離。</p> <p>修正理由：點次調整。</p>	
<p>(九)特二號快速道路 北端起自五股交流道，南行跨越新莊市中山路，延塹仔圳 60 公尺園道跨越新泰路、中正路及大漢溪後，續沿板橋市滷子溝左岸至土城環河路跨越城林橋，接大安路至中央路路口止，已於 2013 年 1 月完工通車。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容： <u>(十)特二號快速道路</u> 北端起自五股交流道，南行跨越新莊市中山路，延塹仔圳 60 公尺園道跨越新泰路、中正路及大漢溪後，續沿板橋市滷子溝左岸至土城環河路跨越城林橋，接大安路至中央路路口止，已於 2013 年 1 月完工通車。</p> <p>修正理由：點次調整。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>四、現行都市計畫概要 (一)計畫歷程 三重都市計畫於民國 44 年 11 月 1 日公告實施，其間為適應社會、經濟及實質發展變遷，曾於民國 60 年期間辦理三重擴大及變更都市計畫(民國 64 年發布實施)。另為配合產業發展之需要，三重市頂崁工業區都市計畫於民國 63 年公告實施。民國 72 年 5 月三重都市計畫進行第一次通盤檢討，合併原三重都市計畫區、頂崁工業區與原屬三重行政區之蘆洲都市計畫範圍內 15.1200 公頃土地。其後三重都市計畫共辦理兩次通盤檢討，包含變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)於民國 80 年 11 月發布實施，</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容： <u>三、現行都市計畫概要</u> <u>(一)辦理歷程</u> <u>三重都市計畫於 44 年 10 月 31 日發布實施，經 63 年擬定頂崁地區都市計畫及 64 年辦理三重擴大都市計畫，於 80 年 11 月 11 日將其整併為同一都市計畫區，發布實施「三重都市計畫(第一次通盤檢討)案」，其後「變更三重主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)案」併同「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)」於 103 年 9 月 30 日發布實施，三重細部計畫變更歷程詳表 1 所示。後續於 103 年 9 月 28 日發布實施變更三</u></p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>以及變更三重都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)案於民國 103 年 9 月發布實施。之後並陸續辦理了 2 次擬定細部計畫(含擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)，尚無主要計畫變更。有關三重都市計畫變更歷程中與本案相關之變更計畫彙整於表一，本計畫自 64 年經三重擴大都市計畫由農業區變更為市場用地後，因公私有交叉持分導致長期土地紛爭不斷，為解決地主紛爭，遂透過 80 年辦理變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)將部分土地變更為商業區及批發市場兼零售市場用地供地主分配，惟其後仍因市地重劃困難無法完成土地分配，故維持當時使用分區至今。</p>	<p><u>重都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)</u>，本次依循 109 年 5 月 6 日發布實施之<u>變更三重都市計畫細部計畫(訂正書圖不符部分)案與後續變更案</u>，據以為現行計畫檢討基準。</p> <p>修正理由：標題點次誤植。精簡辦理歷程文字，並於表 1 彙整「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)案」後歷次通盤檢討及個案變更。</p>	
<p>四、現行都市計畫概要</p> <p>(二)計畫範圍</p> <p>本計畫區範圍東及南面皆臨淡水河，西與新莊相接，北鄰蘆洲區界，計畫區總面積為 1,631.0170 公頃。</p> <p>(三)計畫年期與計畫人口</p> <p>配合全國區域計畫發展內容，三重地區以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為維持 400,000 人，居住密度以住宅區及商業區計算為每公頃約 628 人。</p> <p>(四)土地使用計畫及公共設施計畫</p> <p>現行計畫包含住宅區、商業區、工業區等 13 種土地使用分區及機關用地、學校用地、社教用地等 25 種公共設施用地。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p><u>三、現行都市計畫概要</u></p> <p><u>(二)現行都市計畫內容概述</u></p> <p><u>1. 計畫範圍</u></p> <p>本計畫區範圍東及南面皆臨淡水河，西與新莊相接，北鄰蘆洲區界，計畫區總面積為 <u>1,631.3808</u> 公頃。</p> <p><u>2. 計畫年期</u></p> <p>配合全國區域計畫發展內容，三重地區以 115 年為計畫目標。</p> <p><u>3. 計畫人口</u></p> <p><u>計畫人口為 400,000 人，居住密度以住宅區及商業區計算為每公頃約 830 人。</u></p> <p><u>4. 土地使用計畫</u></p> <p><u>共劃設住宅區、商業區、工業區、乙種</u></p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>(五)交通系統</p> <p>以中山高速公路、重新路及三和路為本計畫區主要聯外道路，主要道路以超大街廓方式佈設為主，多已開闢完成。次要道路 12 公尺以上，其餘 12 公尺以下道路則定義為出入道路。</p> <p>捷運系統整體路網包括新莊線、蘆洲線、臺灣桃園國際機場捷運線、捷運環狀線等，目前除蘆洲線、新莊線已完工通車外，其餘正施工中，故現階段三重地區部分居民仍以公車為主要大眾運輸工具。臺灣桃園國際機場捷運線、捷運環狀線等預定於民國 102 年、104 年起陸續完工，未來加上整體捷運路網聯繫，除能有效降低地區通過性交通車流並改善交通壅塞之現象，地區聯外交通將因此而更為便利。</p> <p>(六)發展定位</p> <p>三重與臺北市隔淡水河相望，亦為新莊、五股、蘆洲等區往來臺北市之交通要道，長期以來支援臺北都會區之發展，但配合臺北都會區國際化之趨勢，應利用自身具優勢之產業環境條件，提升都市環境品質與產業競爭力，故本次通盤檢討之規劃目標與定位為「優良的臺北都會區居住及休閒空間」。</p> <p>(七)發展構想</p> <p>1. 綠意的居住城市</p> <p>三重居住密度高，長期以來提供臺北都會區通勤就業、學生族群的居住空間，因此，營造舒適安</p>	<p><u>工業區、文教區、保存區、古蹟保存區、農業區、河川區、河川區兼供道路使用、瓦斯專用區、宗教專用區、捷運開發區及天然氣事業專用區等 14 種分區，面積合計為 1,194.1523 公頃，占計畫區總面積之 73.20%。</u></p> <p><u>5. 公共設施計畫</u></p> <p><u>共劃設機關用地、文小用地、文中用地、文中小用地、文高用地、文職用地、私立學校用地、社教用地、公園用地、公園兼供兒童遊樂場用地、公園兼供排水用地、公園兼供道路使用、綠地用地、兒童遊樂場用地、綠地用地兼供高速公路使用、廣場兼兒童遊樂場用地、體育場用地、廣場用地、廣場兼供道路使用、廣場兼停車場用地、停車場用地、市場用地、批發市場用地、加油站用地、電信用地、道路用地、道路用地兼捷運系統使用、人行步道用地、人行廣場用地、捷運系統用地、捷運系統用地兼公園使用、高速公路用地、排水溝用地、溝渠用地、變電所用地、自來水事業用地、堤防用地等 38 種用地，面積合計為 437.2285 公頃，占計畫區總面積之 26.80%。</u></p> <p>修正理由：依「變更三重都市計畫細部計畫(訂正書圖不符部分)案(109 年 5 月，新北市政府)」與後續變更案修正現行計畫文字與各項土地使用面積。</p>	

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>全的居住城市、強化住宅區機能及透過環境綠美化提昇居住環境品質為首要重點。</p> <p>2. 以捷運車站為核心，發展地區性商業、生產性服務業或與藝文活動結合</p> <p>三重的捷運路線包括捷運新莊線、蘆洲線、捷運環狀線與桃園國際機場捷運線，其運量所帶動之人潮，加上路線兩側均為主要之商業區，因此捷運生活圈之規劃更顯重要。另捷運車站周邊亦可過開放性廣場，導入藝文活動，使都市生活更具多元性。</p> <p>又本計畫區長期以來為臺北市之衛星市鎮，其人流、物流之流通，均是以臺北市為核心，相對亦造成人口聚集以及都市化程度較高等效應，故發展地區性商業區有其必要性。而生產性服務業主要是以人流為主，如後勤辦公室，故其安排宜位於捷運車站周邊，以提升衛星城市的功能，使就業機會從臺北市移轉部分至本計畫區，以提升在地產業自給自足，並降低通勤人口。</p> <p>3. 配合以大眾運輸為主體之都市活動形態</p> <p>三重都市計畫與臺北市往來聯絡非常密切，目前交通往來之大眾運輸以公車路線為主；未來配合相繼完工之捷運系統，結合成更大更便利之大眾運輸服務網，鄰近沿線各站之地區，亦可透過接駁公車，提供轉乘之服務，其服務範圍將涵蓋大部分之計畫區域</p>		

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>範圍，結合成良好之大眾運輸服務系統。</p> <p>4. 工業生產之轉型與再發展</p> <p>考量計畫區於捷運系統引入後，與臺北市之交通時間縮短，且區內具有相當之工業生產基礎，故可於捷運周邊範圍內之工業區擬定更新計畫，配合周邊環境與產業特性調整土地使用分區與強度，做為工業轉型之基礎，並改善交通運輸與增設公共設施。</p>		

表 5 「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)」案發展現況分析變更綜理表

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>伍、發展現況分析</p> <p>一、人口現況</p> <p>(一)人口成長</p> <p>由於臺北市都市化程度高，就業機會及生活條件較佳，因此吸引大量的外縣市人口不斷湧入。但在臺北市人口逐漸達到飽和且都市房價過高的情況下，居民紛紛向外地尋求較低價位的住宅，使鄰近臺北市的新北市各都市成為遷移的主要地帶，而快速道路、捷運系統等大型交通建設的展開，使得新北市未來的交通運輸便捷許多，區域發展更加快速，未來將可吸引更多的外移人口。</p> <p>民國 103 年 10 月，新北市的總人口為 3,962,920 人，在 29 個行政區中以板橋區人口為最多(555,794 人)，平溪區人口最少(4,987 人)，</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p>伍、發展現況分析</p> <p>一、人口現況</p> <p>(一)人口成長</p> <p>由於臺北市都市化程度高，就業機會及生活條件較佳，因此吸引大量的外縣市人口不斷湧入。但在臺北市人口逐漸達到飽和且都市房價過高的情況下，居民紛紛向外地尋求較低價位的住宅，使鄰近臺北市的新北市各都市成為遷移的主要地帶，而快速道路、捷運系統等大型交通建設的展開，使得新北市未來的交通運輸便捷許多，區域發展更加快速，未來將可吸引更多的外移人口。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>三重區人口數為 389,280 人，排名第 4。</p> <p>計畫區所在之三重區，近年來的人口維持正成長，增加率為 1.18%，於人口數 39 萬人以上行政區(計 4 個)中排名第 2，顯示三重區處於人口穩定成長階段，究其原因應與三重地區近年來皆有穩定之住宅供給釋出，兼以八里新店線快速道路之通車與捷運新莊線之通車，居住環境品質的提升與交通建設的改善，促使人口聚集。</p> <p>(二)戶數、戶量、及人口密度</p> <p>新北市之家庭戶數由民國 92 年之 1,218,070 戶持續呈正成長，至民國 102 年底增加為 1,477,857 戶，10 年內增加 259,787 戶，平均每年成長率為 2.13%。三重區之家庭戶數則由民國 92 年底之 124,712 戶持續增加至民國 102 年底之 145,732 戶，10 年共增加 21,020 戶，平均年成長率為 1.69%。</p> <p>戶量為平均每戶之人口數，近年來家庭結構逐漸轉變，新北市之戶量逐漸下降，由民國 92 年的一戶 3.02 人，下降至民國 102 年的 2.68 人，而三重區之平均戶量則由民國 92 年一戶 3.08 人下降至民國 102 年的 2.67 人，顯示小家庭制有日漸普遍之趨勢。</p> <p>民國 92 年底新北市之人口密度為每平方公里 1,791 人，三重區為每平方公里 23,571 人，遠高於新北市之人口密度；至民國 102 年底，新北市之人口密度增加為每平方公里 1,927 人，三重區之人口密度增加為</p>	<p><u>民國 109 年新北市總人口為 4,030,954 人，在 29 個行政區中以板橋區人口為最多(557,114 人)，平溪區人口最少(4,224 人)，其中本計畫區所在之三重區人口數為 385,328 人，排名第 4，近年人口持平，顯示三重區處於人口穩定階段，究其原因應與三重地區近年來皆有穩定之住宅供給釋出，兼以八里新店線快速道路之通車與捷運新莊線之通車，居住環境品質的提升與交通建設的改善，促使人口聚集。</u></p> <p>(二)戶數、戶量、及人口密度</p> <p><u>新北市之家庭戶數由民國 100 年之 1,431,791 戶持續呈正成長，至民國 109 年底增加為 1,608,814 戶，10 年內增加 177,023 戶，平均每年成長率為 1.30%。三重區之家庭戶數則由民國 100 年底之 142,515 戶持續增加至民國 109 年底之 154,699 戶，10 年共增加 12,184 戶，平均年成長率為 0.92%。</u></p> <p><u>戶量為平均每戶之人口數，近年來家庭結構逐漸轉變，新北市之戶量逐漸下降，由民國 100 年的一戶 2.74 人，下降至民國 109 年的 2.51 人，而三重區之平均戶量則由民國 100 年一戶 2.74 人下降至民國 109 年的 2.49 人，顯示小家庭制有日漸普遍之趨勢。</u></p> <p><u>民國 100 年底新北市之人口密度為每平方公里 1,908 人，三重區為每平方公里 23,927 人，遠高於新北市之人口密度；至民國 109</u></p>	

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>每平方公里 23,886 人，亦遠高於新北市之平均，屬人口密度相當高之衛星市鎮。</p> <p>(三)年齡結構</p> <p>三重區勞動人口比例整體呈現增加趨勢，由民國 92 年的 74.82%增加至民國 102 年的 77.20%；相對的幼年人口，由民國 92 年的 18.51%減少至民國 102 年的 13.00%，下降了 5.51%，而老年人口比例則由民國 92 年的 6.67%增加至民國 102 年的 9.80%。</p> <p>三重區扶養率自民國 92 年 33.66%降低至民國 102 年的 29.54%，期間下降了 4.12%。隨著生育率的降低，老年人口的增長，三重區的經濟活動人口(15-64 歲人口)雖有增加，但老年人口比例逐年提升，因此具生產力之人口之負擔依舊不輕。</p> <p>(四)自然增加與社會增加</p> <p>人口成長是由自然增加與社會增加所構成，其中社會增加係指遷入人口與遷出人口之差額，乃影響各地區成長率變動的重要因素之一。而社會遷移發生的主要原因在於能獲得較佳的就業機會及工作條件，其次則是生活環境與生活條件。</p> <p>北部區域、新北市及三重區在總增加率、自然增加率以及社會增加率均呈現起伏不定的情況。其中三重區人口近三年自然增加率尚屬穩定，但社會增加率均呈現負值，顯示三重區具有人口飽和現象。</p> <p>(五)小結</p> <p>民國 102 年底三重區之人口數約 389,813 人，10 年來人口平均年成</p>	<p><u>年底，新北市之人口密度增加為每平方公里 1,964 人，三重區之人口密度為每平方公里 23,611 人</u>，亦遠高於新北市之平均，屬人口密度相當高之衛星市鎮。</p> <p>(三)年齡結構</p> <p>三重區勞動人口比例<u>近年有略為下降趨勢，勞動人口由民國 100 年的 77.49 下降至民國 109 年的 72.85%；幼年人口由民國 100 年的 13.66%減少至民國 109 年的 11.17%，而老年人口比例則由民國 100 年的 8.85%增加至民國 109 年的 15.98%。</u></p> <p>三重區扶養率<u>民國 100 年為 29.04%；民國 109 年上升至 37.26%</u>。隨著生育率的降低，老年人口的增長，三重區的經濟活動人口(15-64 歲人口)<u>逐年減少，因此具生產力人口負擔逐年提高。</u></p> <p>(四)自然增加與社會增加</p> <p>人口成長是由自然增加與社會增加所構成，其中社會增加係指遷入人口與遷出人口之差額，乃影響各地區成長率變動的重要因素之一。而社會遷移發生的主要原因在於能獲得較佳的就業機會及工作條件，其次則是生活環境與生活條件。</p> <p>北部區域、新北市及三重區在總增加率、自然增加率以及社會增加率均呈現起伏不定的情況。其中三重區人口近三年自然增加率尚屬穩定，但社會增加率均呈現負值，顯示三重區具有人口飽和</p>	

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>長率為 0.14%，呈微幅成長狀態，戶數亦呈成長走勢。在戶量方面，民國 102 年底三重區平均每戶人口數約 2.67 人，小家庭的型態已相當明顯。人口年齡結構方面，三重區 15-64 歲有工作能力之人口比例整體呈現上升趨勢，扶養比呈現逐年下降趨勢，惟近三年受老年人口比例影響，前述人口年齡結構變遷趨勢出現趨緩甚至反轉現象。</p>	<p>現象。</p> <p>(五)小結</p> <p><u>民國 109 年底三重區之人口數約 385,328 人，10 年來人口平均年成長率為-0.15%，呈微幅下降趨勢，惟戶數呈成長走勢，對比戶量方面，民國 109 年底三重區平均每戶人口數約 2.49 人，小家庭的型態已相當明顯。人口年齡結構方面，三重區 15-64 歲有工作能力之人口比例整體呈現下降趨勢，扶養比呈現逐年上升趨勢，惟近十年受老年人口比例增加影響，顯示人口年齡結構變遷呈老化趨勢。</u></p> <p>修正理由：因應前次公開展覽至今期間，環境現況之人口與產業資料更新修正此章節。</p>	
<p>二、產業現況</p> <p>(一)區域產業結構分析</p> <p>北部區域之就業人口自民國 96 年之 454.9 萬人成長為民國 100 年之 479.2 萬人，其中主要以第三級產業為主，第三級產業包括商業、金融、保險、不動產及工商服務業、社會服務及個人服務業、運輸倉儲及通訊業，其由民國 96 年之 289.7 萬人增加至民國 100 年 308.6 萬人，所佔比例也由 63.7%增加至 64.4%；二級產業包括礦業及土石採取業、製造業、水電煤氣業及營造業，雖其就業人口自民國 96 年之 160.7 萬人增加至民國 100 年之 165.9 萬人，但占總就業人口之比例由 35.3%下降至 34.6%；第一級產業則不論就業</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p>二、產業現況</p> <p>(一)區域產業結構分析</p> <p>北部區域之就業人口<u>自民國 105 年之 506.10 萬人成長為民國 109 年之 520.50 萬人</u>，其中主要以第三級產業為主，第三級產業包括商業、金融、保險、不動產及工商服務業、社會服務及個人服務業、運輸倉儲及通訊業，<u>其由民國 105 年之 329.60 萬人增加至民國 109 年 344.10 萬人，所佔比例也由 65.10%增加至 66.11%</u>；二級產業包括礦業及土石採取業、製</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>人數或佔有比例前四年呈現減少，由民國 96 年之 4.5 萬人(1.0%)下降至民國 99 年之 4.2 萬人(0.9%);100 年上升至 4.7 萬人(1.0%)。</p> <p>新北市地區之就業人口自民國 96 年之 175.3 萬人成長為民國 100 年之 185.3 萬人，亦以第三級產業為主，由民國 96 年之 108.3 萬人增加至民國 100 年 117.7 萬人，所佔比例也由 61.8%增加至 63.5%；二級產業雖就業人口自民國 96 年之 66.2 萬人增加至民國 100 年之 66.6 萬人，占總就業人口之比例由 37.8%下降至 35.9%；第一級產業就業人數或佔有比例均屬最低、呈現穩定微幅波動，介於民國 99 年之 0.8 萬人(0.4%)至民國 100 年之 1 萬人(0.5%)間。</p> <p>成長率方面，北部區域與新北市在五年內之第二級產業成長率分別為 3.24%及 0.60%，三級產業成長率則分別為 6.52%及 8.68%，就北部區域整體結構觀之，新北市三級產業比例高於北部區域、二級產業比例低於北部區域，顯示新北市較北部區域，屬於以三級產業為主，二級產業為輔之都會地區。</p> <p>而將新北市之產業結構與北部區域相比較，可知新北市之三級產業發展與台灣地區之平均值相當，顯見新北市為臺灣地區重要之工業發展地區。隨著整體經濟的發展，就整個新北市目前的產業結構來看，新北市三級產業之發展已漸漸取代之工業發展，隨著總體經濟的成長有顯著的表現。</p>	<p>造業、水電煤氣業及營造業，<u>就業人口自民國 105 年至民國 109 年大致持平約 171.60 萬人，占總就業人口比例 32.98%</u>；第一級產業則略為減少，由民國 105 年之<u>4.90 萬人(1.30%)</u>下降至民國 109 年之<u>4.80 萬人(0.92%)</u>。</p> <p>新北市地區之就業人口<u>自民國 105 年之 194.50 萬人成長為民國 109 年之 199.10 萬人</u>，亦以第三級產業為主，<u>由民國 105 年之 124.20 萬人增加至民國 109 年 129.90 萬人</u>，所占比例也由<u>63.90%增加至 65.25%</u>；二級產業雖就業人口<u>自民國 105 年之 69.10 萬人下降至民國 109 年之 67.70 萬人</u>，占總就業人口之比例由<u>35.50%下降至 34.01%</u>；第一級產業就業人數或占有比例均屬最低、呈現穩定微幅波動，<u>介於民國 105 年之 1.3 萬人(0.70%)至民國 109 年之 1.50 萬人(0.74%)</u>間。</p> <p>成長率方面，北部區域與新北市在五年內之第二級產業成長率<u>分別為 0.00%及 -2.03%</u>，<u>三級產業成長率則分別為 4.40%及 4.59%</u>，就北部區域整體結構觀之，新北市三級產業比例高於北部區域、二級產業比例低於北部區域，顯示新北市較北部區域，屬於以三級產業為主，二級產業為輔之都會地區。</p> <p>而將新北市之產業結構與北部區域相比較，可知新北市之三級產業發展與台灣地區之平均值相當，顯見新北市為臺灣地區重要</p>	

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>(二)工商產業分析</p> <p>臺灣的社會經濟活動，從傳統的農業立國、工業建設打造臺灣經濟奇蹟，一直到現在轉型為生產者服務業為主的社會型態，從三級產業對國內生產毛額之貢獻度來看，近五年來服務業更是達到將近 7 成的比重，顯見目前的社會型態已經是以服務業為主。</p> <p>新北市民國 100 年之產業場所單位家數以批發零售業最多，共有 76,861 家，製造業(35,825)位居第 2。近五年來之成長幅度則以金融及保險業成長 45.24%為最多，不動產及租賃業成長 43.67%次之；單位數減少之產業則分別為運輸、倉儲及通信業(-19.65%)以及製造業(-23.81%)。</p> <p>員工數方面則以製造業(450,184 人)最多，批發零售業(312,861 人)居次，在其次為營造業(85,459 人)；成長幅度方面則以不動產業成長 49.94%最多，住宿及餐飲業及醫療保險業則分居 2、3，減少部份則包括礦業及土石採取業(-48.23%)、水電燃氣業(-4.12%)及製造業(-4.10%)。</p> <p>整體而言，新北市之一級產業正在逐漸衰退之中，而三級產業的快速發展，已漸凌駕二級產業，為新北市最主要之產業。在國家經濟不斷成長、社會結構改變以及農村勞動力的釋出移轉之下，新北市逐漸成為以三級產業為主、二級產業為輔之工商大縣。</p> <p>(三)產業生產總額</p>	<p>之工業發展地區。隨著整體經濟的發展，就整個新北市目前的產業結構來看，新北市三級產業之發展已漸漸取代之工業發展，隨著總體經濟的成長有顯著的表現。</p> <p>(二)工商產業分析</p> <p>臺灣的社會經濟活動，從傳統的農業立國、工業建設打造臺灣經濟奇蹟，一直到現在轉型為生產者服務業為主的社會型態，從三級產業對國內生產毛額之貢獻度來看，近五年來服務業更是達到將近 7 成的比重，顯見目前的社會型態已經是以服務業為主。</p> <p><u>新北市民國 105 年之產業場所單位家數以批發零售業最多，共有 85,314 家，製造業(37,033)位居第 2。近五年來之成長幅度則以住宿及餐飲業成長 51.54%為最多，教育業成長 47.68%次之；單位數減少之產業為醫療保健及社會工作服務業(-9.20%)。</u></p> <p>員工數方面則以<u>製造業(490,932 人)</u>最多，<u>批發零售業(335,441 人)</u>居次，在其次為<u>營造工程業(90,131 人)</u>；成長幅度方面則以<u>教育業成長 93.37%最多，礦業及土石採取業及住宿及餐飲業則分居 2、3，減少部份則包括電力及燃氣供應業(-12.24%)、不動產業(-9.60%)。</u></p> <p>整體而言，新北市之一級產業正在逐漸衰退之中，而三級產業的快速發展，已漸凌駕二級產業，為新北市最主要之產業。在國家經濟不斷成長、社會結構改變以</p>	

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>民國 100 年新北市之生產總額為 3.1 兆元，其中工業部門佔 64.98%，服務業部門則佔 35.02%；以各行業產值來看，以製造業 1.7 兆(55.98%)為最高，批發零售業 0.4 兆(14.12%)居次。</p> <p>就民國 95 年與 100 年之生產總額增減方面來看，以運輸、倉儲及通信業增加 1.2 兆最多，增幅則以水電燃氣業增加最多；減少及減幅均以礦業及土石採取業減少 3 億元(-14.29%)最高。</p> <p>整體而言，服務業部門在過去十年佔總生產額比例逐年上升，顯示新北市服務業相關產業逐漸成為主要產業。</p> <p>(四)小結</p> <p>依上述分析，北部區域及新北市之一級產業與二級產業比例均逐年下降，三級產業人口與比例則日益增加；主要因為國內經濟結構受到國外廉價之勞動競爭壓力與環保意識抬頭之影響，一、二級產業遂呈現逐年衰退之情況。</p> <p>由於工業部門逐年呈現衰退，隨整體產業結構轉變而歇業之工廠，遺留下許多未開發或閒置之都市計畫工業區，形成土地資源之浪費；加以第三級產業已成為現況國家發展策略中之主要產業，應將部分第一、二級產業用地變更為其他適合之都市計畫分區，以提升土地使用效益。</p> <p>三重區就業人口規模大，勞動力比例高，就業情形良好，三級產業人口成長快速；隨著新北市部分地區</p>	<p>及農村勞動力的釋出移轉之下，新北市逐漸成為以三級產業為主、二級產業為輔之工商大縣。</p> <p>(三)產業生產總額</p> <p><u>民國 105 年新北市之生產總額為 3.6 兆元，其中工業部門佔 68.36%，服務業部門則佔 31.64%；以各行業產值來看，以製造業 2.1 兆(60.30%)為最高，批發零售業 0.5 兆(13.80%)居次。</u></p> <p><u>就民國 100 年與 105 年之生產總額增減方面來看，以礦業及土石採取業成長率 147.36%最高，其次為教育業 108.92%；成長率為負成長的業別為電力及燃氣供應業(-21.69%)。</u></p> <p>整體而言，服務業部門在民國 100 年至民國 105 年佔總生產額比例有成長趨勢，且成長幅度大於工業部門，顯示新北市服務業相關產業逐漸成為主要產業。</p> <p>(四)小結</p> <p>依上述分析，北部區域及新北市之一級產業與二級產業比例均逐年下降，三級產業人口與比例則日益增加；主要因為國內經濟結構受到國外廉價之勞動競爭壓力與環保意識抬頭之影響，一、二級產業遂呈現逐年衰退之情況。</p> <p>由於工業部門逐年呈現衰退，隨整體產業結構轉變而歇業之工廠，遺留下許多未開發或閒置之都市計畫工業區，形成土地資源之浪費；加以第三級產業已成為現況國家發展策略中之主要產</p>	

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>產業定位逐漸轉變為三級產業為基礎產業服務北部區域，三重區產業結構亦逐漸轉型以三級產業為主，形成工商綜合發展之都市，商業區之適度提供將有助於促進土地利用之效率。</p>	<p>業，應將部分第一、二級產業用地變更為其他適合之都市計畫分區，以提升土地使用效益。</p> <p>三重區就業人口規模大，勞動力比例高，就業情形良好，三級產業人口成長快速；隨著新北市部分地區產業定位逐漸轉變為三級產業為基礎產業服務北部區域，三重區產業結構亦逐漸轉型以三級產業為主，形成工商綜合發展之都市，商業區之適度提供將有助於促進土地利用之效率。</p> <p>修正理由：因應前次公開展覽至今期間，環境現況之人口與產業資料更新修正此章節。</p>	
<p>三、土地使用現況</p> <p>(二)土地使用現況</p> <p>本計畫區由重陽路、中正北路、以及力行路所包圍，周邊皆為住宅區及學校。區內目前主要設施包含果菜批發市場、全國漁會集貨場及漁會辦公室、力行市場、聖賢宮、停車場、中古車商及宴會館等。</p> <p>區內最主要之市場設施部分，果菜批發市場內有水果零批及專業區攤位 570 攤、漁會集貨場內攤位約 90 攤、力行市場為非合法登記市場，其攤位為 350 攤；至於聖賢宮為地區信仰中心，惟尚未辦理寺廟登記。另有關停車場、中古車商及宴會館設施，主要為私人租用土地。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p>三、土地使用現況</p> <p>(二)土地使用現況</p> <p>本計畫區由重陽路、中正北路、以及力行路所包圍，周邊皆為住宅區及學校。區內目前主要設施包含果菜批發市場、全國漁會集貨場及漁會辦公室、力行市場、聖賢宮、停車場、中古車商及餐飲設施等。</p> <p>區內最主要之市場設施部分，果菜批發市場內有水果零批及專業區攤位 570 攤、漁會集貨場內攤位約 90 攤、力行市場為非合法登記市場，其攤位為 350 攤；至於聖賢宮為地區信仰中心，惟</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

<p>新北市政府 105 年 3 月 再公開展覽內容</p>	<p>市都委會專案小組初步建議意見</p>	<p>市都委會決議</p>
 <p>圖六 計畫區土地使用現況圖</p>	<p>尚未辦理寺廟登記。另有關停車場、中古車商及餐飲設施，主要為私人租用土地。</p>  <p>圖七 計畫區土地使用現況圖</p> <p>修正理由：依現況使用修正文字及圖面。圖片標號調整。</p>	
<p>五、公共設施容受力及供需情況 (一)三重都市計畫區公共設施現況及容受力分析</p> <p>本計畫將三重都市計畫區現行計畫所劃設之公共設施及以現行計畫人口所計算之公共設施進行分析，由分析結果可知，三重都市計畫以開放性公共設施用地及停車場用地較為缺乏。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p>五、公共設施容受力及供需情況 <u>(一)公共設施用地面積檢討</u> <u>依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢核三重都市計畫區內公共設施供給情形，可知停車場用地明顯不足，另公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等開放性公共設施用地亦較為缺乏，詳表 14。</u></p> <p>修正理由：依「變更三重都市計畫細部計畫(訂正書圖不符部分)案(109 年 5 月，新北市政府)」修正公共設施用地面積與檢討內容。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>六、公用設備之配合條件 (一)自來水系統</p> <p>計畫區內自來水係由板新淨水廠(自來水公司第十二區管理處)供應，其供水轄區包括供水轄區包括</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p>六、公用設備之配合條件</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

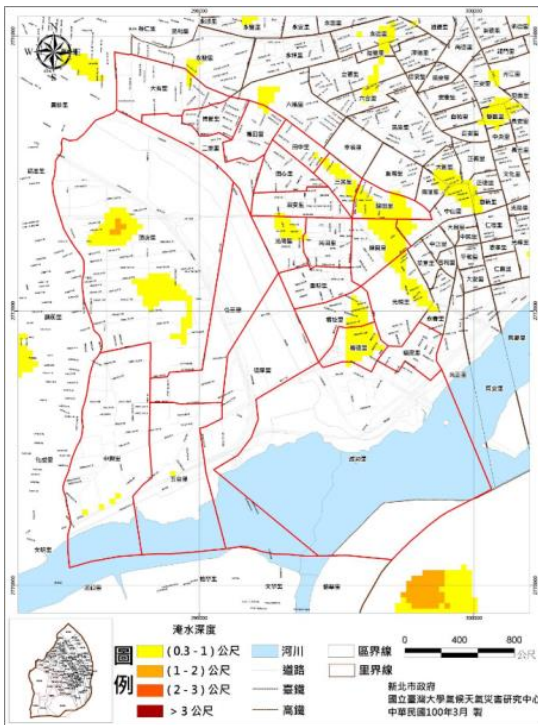
新北市政府 105 年 3 月 再公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>新北市板橋、新莊、泰山、五股、蘆洲、八里、三峽、鶯歌、土城、樹林等區全部，及三重、中和、桃園縣龜山、八德等鄉鎮市部份地區。每日總需水量約 93 萬噸。依自來水公司及自來水事業處設備進度，預估 2015 年 6 月第二期第一階段完工，供水量將增加到 72 萬噸，預計 2017 年第二期第二階段完工後，增加到 105 萬噸。</p> <p>依細部計畫推估居住人口以每人每日需水量 250 公升估計，僅約 755.25 噸，對於自來水系統供應之影響應屬輕微，且本案已於細部計畫土地使用分區管制要點納入雨水貯留設施相關規定，故未來可透過雨水回收再利用措施達到節約用水之效。</p>	<p>(一)自來水系統</p> <p>計畫區內自來水係由板新淨水廠(台灣自來水公司第十二區管理處)供應，其供水轄區包括<u>新北市板橋、土城、三峽、鶯歌、樹林、新莊、泰山、五股、蘆洲、八里等十個區及三重、中和部份地區</u>。每日總需水量約 93 萬噸。<u>惟考量北部區域公共用水需求成長，經濟部水利署於民國 95 年提出板新地區供水改善計畫，改採區域間水源調配，運用新店溪水源替代大漢溪水源，將板新地區劃由新店溪水源供水，而新北市現有板新淨水場之大漢溪水源則調度供應桃園地區。第一期工程工期自民國 90 年起至 93 年止，供水量最高達每日 53 萬公噸；第二期計畫工期自民國 96 年起至 108 年止供水量達每日 101 萬公噸。</u></p> <p>依細部計畫推估居住人口以每人每日需水量 250 公升估計，僅約 <u>1,925.50</u> 噸，對於自來水系統供應之影響應屬輕微，且本計畫已於細部計畫土地使用分區管制要點納入雨水貯留設施相關規定，故未來可透過雨水回收再利用措施達到節約用水之效。</p> <p>修正理由：依水利工程期程修正地區供水量與本計畫居住人口需水量推計。</p>	
<p>六、公用設備之配合條件</p> <p>(三)電力系統</p> <p>三重區全區均屬台電台北西區營</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>業處公告地下配電供電區域範圍，開發階段將依程序向臺灣電力公司申請用電。</p> <p>(四)瓦斯系統</p> <p>三重地區瓦斯主要由屬新海瓦斯公司營業區域。其服務範圍涵蓋新北市之三重區、板橋區及新莊區等行政區，供氣用戶逾 29 萬戶。</p> <p>依細部計畫推估計畫戶數為 756 戶，相較新海瓦斯公司現行供氣戶數應屬輕微，開發階段將依程序向區域所屬瓦斯公司申請供應。</p>	<p>修正後內容：</p> <p>六、公用設備之配合條件</p> <p>(三)電力系統</p> <p>三重區全區均屬<u>台灣電力公司</u>台北西區營業處公告地下配電供電區域範圍，開發階段將依程序向臺灣電力公司申請用電。</p> <p>(四)瓦斯系統</p> <p>三重地區瓦斯主要由屬新海瓦斯<u>股份有限公司</u>營業區域。其服務範圍涵蓋新北市之三重區、板橋區及新莊區等行政區，供氣用戶逾 <u>34</u> 萬戶。</p> <p>依細部計畫推估計畫戶數為 <u>1,288</u> 戶，相較新海瓦斯公司現行供氣戶數應屬輕微，開發階段將依程序向區域所屬瓦斯公司申請供應。</p> <p>修正理由：修正供氣戶數與計畫戶數為最新資料，所提及公司名稱改以全名供後續參考對照。</p>	
<p>七、災害潛勢情形</p> <p>(二)淹水潛勢及排水系統</p> <p>1. 淹水潛勢</p> <p>依新北市公開三重地區淹水潛勢資訊，本計畫區非位於淹水潛勢範圍，但中正北路以南地區有 0.3-1 公尺之淹水潛勢。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p>七、災害潛勢情形</p> <p>(二)淹水潛勢及排水系統</p> <p>1. 淹水潛勢</p> <p><u>依國家災害防救科技中心災害潛勢地圖網站資訊，本計畫區臨中正北路及以南地區有 0.3-1 公尺之淹水潛勢。</u></p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

新北市政府 105 年 3 月
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



圖十四 計畫區周邊淹水潛勢示意圖



圖 15 計畫區周邊淹水潛勢示意圖

修正理由：調整圖資為能清楚看出計畫範圍之比例尺，並修正其相關說明。圖片標號調整。

七、災害潛勢情形

(三)小結

綜上，本計畫範圍非位於特殊環境地質地區及淹水潛勢相關範圍內，為考量都市永續發展，本案將併同擬定細部計畫土地使用分區管制要點，明訂後續開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，並應以 100 年以上暴雨頻率作為防洪規劃設計標準，以因應近年來極端氣候趨勢。

併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。

修正後內容：

七、災害潛勢情形

(三)小結

綜上，本計畫範圍非位於特殊環境地質地區，僅計畫範圍南側涉及淹水潛勢，為考量都市永續發展，本案將併同擬定細部計畫土地使用分區管制要點，明訂後續開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，並應以 100 年以上暴雨頻率作為防洪規劃設計標準，以因應近年來極端氣候趨勢。

修正理由：依淹水潛勢修正分析結論，以符計畫範圍之現況。

依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 6 「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)」案發展構想變更綜理表

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>陸、發展構想</p> <p>二、發展定位</p> <p>本計畫範圍除了透過果菜市場及漁市場之重建，提供地區更整潔、便利、具規模且機能多元之市場外，期藉由引入商業活動模式，提供新北市居民之優質商業環境空間，以創造新北市地標性建築為目標，作為提升三重地區商業機能發展之契機，希冀透過本次市中心大規模完整土地之整體規劃，定位本計畫區為「三重區域複合商業中心」。本計畫主要發展定位說明如下：</p> <p>(一)市場再造與機能提升</p> <p>在市場確定現地重建之前提下，市府政策朝向擴大三重果菜市場營運規模，將其提升為新北市果菜運銷公司，打造為一處引入蔬菜零批、拍賣機能及團膳服務之複合式市場，故藉由本案，可透過果菜市場之重建，提供更整潔、便利、具規模、且機能多元之市場。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 2 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p>陸、發展構想</p> <p>二、發展定位</p> <p>本計畫範圍除了<u>市場重建</u>，提供地區更整潔、便利、具規模且機能多元之市場外，期藉由引入商業活動模式，提供新北市居民之優質商業環境空間，以創造新北市地標性建築為目標，作為提升三重地區商業機能發展之契機，希冀透過本次市中心大規模完整土地之整體規劃，定位本計畫區為「三重區域複合商業中心」。本計畫主要發展定位說明如下：</p> <p>(一)市場再造與機能提升</p> <p><u>計畫範圍現況為果菜批發市場、漁市場以及力行綜合市場使用，周邊交通擁擠且市容髒亂，有礙都市觀瞻，期藉由都市更新創造更多開放空間，提升本區生活環境，並提供更整潔、便利且多元之商業環境與市場空間，滿足攤商與居民需求，惟後續市場安置方式應依本案都市更新事業計畫核定內容為準。</u></p> <p>修正理由：考量實務與未來政策方向，配合果菜市場異地搬遷調整計畫區之發展定位與願景，最終安置計畫仍依本案都市更新事業計畫核定內容為準。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

表 7 「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)」案發展課題與對策變更綜理表

新北市政府 105 年 3 月再公開展覽內容	市都委會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
		<p>修正理由：配合市都委會專案小組初步建議意見第 2 點，說明本案計畫區之發展區位及其於三重區定位，補充商業區發展課題與對策分析。</p> <p>修正後內容： 柒、發展課題與對策</p> <p><u>課題一：計畫區發展定位因應地區機能結構調整</u></p> <p><u>(一)說明：</u> <u>考量計畫區位處三重區公所周邊既有商業發展核心及邊陲工業聚落之中介地帶，文教、休憩設施環繞，具引導核心區域活動延伸以及邊陲區域轉型之重要機能，且果菜市場已無現地安置需求，未來市場搬遷後釋出之空間應予以妥善規劃。</u></p> <p><u>(二)發展對策：</u> <u>三重區商業機能以鄰里型商業為主，故多數民生需求於住宅區之地面一、二層即可滿足；依三重區都市計畫紋理，除區公所行政中心劃設有大面積商業區，其餘多為</u></p>	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>

新北市政府 105 年 3 月 再公開展覽內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會 決議
		<p><u>沿街式劃設，計畫區提供之大面積、集中型商業使用土地，可供複合型商業設施進駐，發展為地區重心。為整合計畫區之良好發展區位及周邊既有資源，應兼顧住商使用比例合理性，滿足地區對大型商場、市場機能及住宅需求，配合調整計畫區之發展定位及使用分區。</u></p>	
<p>課題一：土地交叉持分嚴重影響私人權益</p> <p>(一)說明： 計畫區內全部土地均為私人與市府或漁會共同持分，導致私人、市府、漁會均無法自行重建，私人亦難以進行土地利用，應透過適當分配手段解決交叉持分問題。</p> <p>(二)發展對策： 過去本計畫區內私地主曾嘗試以市地重劃方式解決土地交叉持分問題，並於 84 年成立市地重劃委員會，惟本計畫區內土地持分過細，土地移轉分配亦無法取得共識，已於 89 年撤銷市地重劃。故本計畫將透過指定以都市更新權利變換方式開發，依各單位權利價值比例以「立體分配」方式取得房地，可避免以市地重劃方式分配導致土地分割過小而難以開發</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容： 課題二：土地交叉持分嚴重影響私人權益</p> <p>(一)說明： 計畫區內全部土地均為私人與市府或漁會共同持分，導致私人、市府、漁會均無法自行重建，私人亦難以進行土地利用，應透過適當分配手段解決交叉持分問題。</p> <p>(二)發展對策： 過去本計畫區內私地主曾嘗試以市地重劃方式解決土地交叉持分問題，並於 84 年成立市地</p>	<p>-</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

新北市政府 105 年 3 月 再公開展覽內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會 決議
利用之問題。	<p>重劃委員會，惟本計畫區內土地持分過細，土地移轉分配亦無法取得共識，已於 89 年撤銷市地重劃。</p> <p>故本計畫將透過指定以都市更新權利變換方式開發，依各單位權利價值比例以「立體分配」方式取得房地，可避免以市地重劃方式分配導致土地分割過小而難以開發利用之問題。</p> <p>修正理由：點次調整。</p>		
<p>柒、發展課題與對策</p> <p>課題二：市場更新需以營運不中斷為前提</p> <p>(二)發展對策：</p> <p>基於區內攤商更新安置均需以「先建後拆」為原則，故本計畫將透過分期分區重建方式，選取地上物較少區域完成第一項設施重建，再依序拆除原有設施及下一項設施之重建作業，以確保區內各市場營運不中斷。有關分期分區重建構想示意如圖十七所示。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>刪除。</p> <p>修正理由：配合三重果菜市場異地搬遷調整相關文字，最終安置計畫依本案都市更新事業計畫核定內容為準，故予以刪除。</p>	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

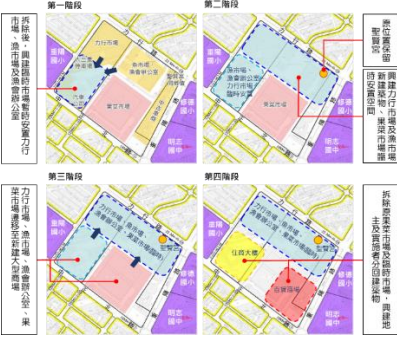
新北市政府 105 年 3 月 再公開展覽內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會 決議
 <p>圖十七 分期分區重建構想示意圖</p>			

表 8 「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)」案變更後計畫變更綜理表

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>拾、變更後計畫</p> <p>一、土地使用及公共設施計畫</p> <p>本計畫全區均變更為商業區。因本計畫受限於市場建築設計特性，考量後續需現地安置果菜市場、漁市場、力行市場之現有攤販，故有關依都市計畫法第 45 條規定劃設 10% 公共設施部分，本計畫區係透過土地使用分區管制要點規定指定建築退縮，以留設開放空間、提供公益性樓地板、指定屋頂綠化作為地區所需公共休憩及活動空間因應方案，不再劃設細部計畫公共設施用地。其公益性說明如下：</p> <p>(一)戶外：於土地使用分區管制要點指定留設建築退縮及法定空地集中留設開放空間供公眾使用，以取代開放性公設可提供之機能。</p> <p>(二)室內：透過回饋機制指定提供公益性樓地板，依都市計畫法新北市施行細則第 48 條所訂公益性設</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p>拾、變更後計畫</p> <p>一、土地使用及公共設施計畫</p> <p>本計畫全區均變更為商業區。因本計畫受限於市場建築設計特性，考量後續需安置現有攤販，故有關依都市計畫法第 45 條規定劃設 10% 公共設施部分，本計畫區係透過土地使用分區管制要點規定指定建築退縮，以留設開放空間、提供公益性樓地板、指定屋頂綠化作為地區所需公共休憩及活動空間因應方案，不再劃設細部計畫公共設施用地。其公益性說明如下：</p> <p>(一)戶外：於土地使用分區管制要點指定留設建築退縮及法定空地集中留設開放空間供公眾使用，以取代開放性公設可提供之機能。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>施項目包括圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、機關辦公設施、社會住宅、產業育成設施等 11 項，預期可創造之公共效益高於一般劃設公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場之特定公共設施。為確保本計畫開發品質，回饋之公益性樓地板面積應不低於 0.572 公頃以上。</p> <p>(三)屋頂：於土地使用分區管制要點指定設置屋頂綠化及綠能設施空間，可利用市場建物高建蔽特性，於建築物屋頂留設大面積之綠化空間供居民活動利用。</p>	<p>(二)室內：透過回饋機制指定提供公益性樓地板，依都市計畫法新北市施行細則第 48 條所訂公益性設施項目包括圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、機關辦公設施、社會住宅、產業育成設施等 11 項，預期可創造之公共效益高於一般劃設公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場之特定公共設施。為確保本計畫開發品質，回饋之公益性樓地板面積應不低於 <u>5,720 平方公尺</u>。</p> <p>(三)屋頂：於土地使用分區管制要點指定設置屋頂綠化及綠能設施空間，可利用市場建物高建蔽特性，於建築物屋頂留設大面積之綠化空間供居民活動利用。</p> <p>修正理由： 配合果菜市場異地搬遷政策方向調整相關文字。另公益性樓地板面積之留設以 5,720 平方公尺為基準下限，未免後續疑義修正文意。</p>	
<p>五、開發效益及衝擊評估</p> <p>(二)公共設施容受力</p> <p>1. 學校用地檢討</p> <p>以本計畫區變更為商業區後，最大獎勵後之允建居住樓地板面積除以每人 50 m²之居住面積後，推估計畫區引入最大居住人口約為 85,802×440%×40%×1.5÷50≐4530 人，並參照三重區國中、小學齡人口比例，預估計畫區最大將衍生國小生 268 人、國中生 159 人。</p> <p>另依「國民中小學設備基準」以國中每生 14.3 m²、國小每生 12 m²進</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 1 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p>五、開發效益及衝擊評估</p> <p>(二)公共設施容受力</p> <p>1. 學校用地檢討</p> <p>以本計畫區變更為商業區後，最大獎勵後之允建居住樓地板面積除以每人 50 m²之居住面積後，推估計畫區引入最大居住人口約為 85,802 × <u>300%</u> × 1.5 ÷ 50 ≐ <u>7,723</u> 人，並參照 <u>109 年</u>三重區國中、小</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>行檢討，三重都市計畫區現行學校用地面積(詳表十)分別可服務國小學生 26975 人、國中學生 16042 人，三重區現況國小學生及國中學生人數分別約為 23117 人及 13717 人，顯示即使本計畫區開發完成後，現行學校用地可服務人數仍有餘裕。</p>	<p>學齡人口比例，預估計畫區最大將衍生<u>國小生 347 人、國中生 177 人</u>。</p> <p>另依「國民中小學設備基準」以國中每生 <u>16.7 m²</u>、國小每生 <u>13.8 m²</u>進行檢討，三重都市計畫區現行學校用地面積(詳表 16)分別可服務國小學生 <u>23,797 人</u>、國中學生 <u>10,491 人</u>，三重區現況國小學生及國中學生人數分別約為 <u>17,493 人</u>及 <u>8,686 人</u>，顯示即使本計畫區開發完成後，現行學校用地可服務人數仍有餘裕。</p> <p>修正理由；依都市計畫法新北市施行細則第 17 條商業區作住宅使用之相關規範修正基準容積率，另依「國民中小學設備基準」，重新推估本計畫引入最大居住人口數與中小學生人數。</p>	
<p>五、開發效益及衝擊評估 (二)公共設施容受力</p> <p>-</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 1 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p>五、開發效益及衝擊評估 (二)公共設施容受力</p> <p><u>3. 防救災環境檢討</u></p> <p><u>(1)防救災道路</u></p> <p><u>計畫區北側及東側臨 22 公尺(力行路一段)及 28 公尺(重陽路三段)緊急道路，為通往臨時避難場所之路線；南側臨 18 公尺(中正北路)救援運輸道路，屬三重區重要防救災動線系統。</u></p> <p><u>(2)逃生避難動線</u></p> <p><u>本計畫併同於細部計畫土地使用分區管制要點中指定計畫區四周</u></p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

退縮 10 公尺以上人行空間，並考量計畫區內東西向可及性，指定 20 公尺寬人行通廊，未來可做為計畫區之逃生避難動線。

(3)臨時避難及收容場所

計畫區位於 5 處臨時避難場所及 5 處臨時收容場所之服務範圍內，周邊另有區域型醫院(聯合醫院三重院區)和災害防救指揮中心(三重區公所)，本計畫併同於細部計畫土地使用分區管制要點中指定留設兩處面積至少為 7,000 平方公尺及 1,000 平方公尺之廣場式開放空間，未來做為臨時避難場所，可再充足地區整體防救災環境。

表 17 計畫區周邊避難收容場所可收容人數綜理表

<u>臨時收容場所(服務半徑 600 公尺)</u>	<u>可收容人數</u>
<u>三重商工</u>	<u>3,121</u>
<u>重陽國小</u>	<u>608</u>
<u>修德國小</u>	<u>1,199</u>
<u>明志國中</u>	<u>775</u>
<u>三重綜合運動場</u>	<u>2,040</u>
<u>合計</u>	<u>7,743</u>

資料來源：新北市政府社會局，本計畫整理。



圖 25 計畫區防救災環境示意圖

新北市政府 105 年 3 月 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
	修正理由：補充本案周邊既有防救災環境資源盤點及未來可提供資源檢討。	
<p>五、開發效益及衝擊評估</p> <p>(四)住商供需分析</p> <p>依新北市區域計畫(草案)推計，溪北都心至 2040 年尚有 439.86 公頃之居住用地及 126.55 公頃之商業用地需求量，仍待滿足。本計畫區變更後將提供完整商業區計 8.58 公頃，供住宅使用之樓地板面積至多為 40%，本計畫區之整體住商供需將逐步達成新北市區域計畫(草案)推計至 2040 年之目標。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 1 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p>五、開發效益及衝擊評估</p> <p>(四)住商供需分析</p> <p><u>依新北市區域計畫推計，溪北都心至 115 年尚有 105 公頃之住宅用地(約 47.1~49.6 萬宅)需求量仍待滿足。</u>本計畫區變更後將提供完整商業區計 8.58 公頃，<u>供住宅使用上限回歸都市計畫法新北市施行細則相關規定</u>，本計畫區之整體住商供需將逐步達成新北市區域計畫推計至 115 年之目標。</p> <p>修正理由：依核定發布之區域計畫修正相關內容，並配合全市土地使用管制一致性原則，有關商業區作住宅比例上限回歸都市計畫法新北市施行細則規定辦理。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
<p>七、營運方式</p> <p>計畫區未來重建後，果菜市場將由新北果菜運銷公司繼續營運，漁市場及漁會辦公室由全國漁會繼續營運，果菜市場及力行市場安置則依實施者與攤商協商結果辦理；計畫區南側商業設施部分，由土地所有權人及實施者自行規劃營運或處分；宗教設施(聖賢宮)部分，由聖賢宮管委會繼續營運。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p>七、營運方式</p> <p>計畫區未來重建後，<u>市場安置依實施者與攤商協商結果辦理</u>；計畫區南側商業設施部分，由土地所有權人及實施者自行規劃營運或處分；宗教設施(聖賢宮)部分，由聖賢宮管委會繼續營運。</p> <p>修正理由：配合安置計畫調整相關營運方式。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 9 「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)」案開發方式及回饋變更綜理表

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>拾壹、開發方式及回饋</p> <p>一、開發方式</p> <p>本計畫由實施者以都市更新權利變換方式開發。考量本計畫區周圍多為國中小學與其他低密度使用地區，後續將依循「都市計畫法新北市施行細則」第四十七條第一項第一款：「依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。」，為本案容積上限。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p>拾壹、開發方式及回饋</p> <p>一、開發方式</p> <p>本計畫由實施者以都市更新權利變換方式開發。考量本計畫區周圍多為國中小學與其他低密度使用地區，後續將依循「都市計畫法新北市施行細則」第四十七條第一項第一款：「依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之<u>基準</u>容積或各該建築基地零點三倍之<u>基準</u>容積再加其原建築容積。」，為本案容積上限。</p> <p>修正理由：依都市計畫法新北市施行細則條文內容修正計畫文字。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>二、回饋計畫</p> <p>(一)負擔主體</p> <p>考量民國 65 年三重市公所(改制前)向私地主協議收購 57.58%土地興建果菜批發市場，其餘 42.42%土地由地主投資興建南北側分貨場，民國 66 年公所邀私地主召開南北分貨場抽籤分配建築基地，分配結果並獲私地主認同。惟果菜市場興建完成後，始發現私人興建分貨場於法不符，公所為解決土地紛爭，與私地主達成將原興建南北側分貨場的土地變更為商業區之共識，並於「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)」公開展覽時提出將私地主 42.42%的土地變更為商業區發還地主以昭公信，經都市計畫委員會審竣後，於果</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p>二、回饋計畫</p> <p>(一)負擔主體</p> <p>考量民國 65 年三重市公所(改制前)向私地主協議收購 57.58%土地興建果菜批發市場，其餘 42.42%土地由地主投資興建南北側分貨場，民國 66 年公所邀私地主召開南北分貨場抽籤分配建築基地，分配結果並獲私地主認同。惟果菜市場興建完成後，始發現私人興建分貨場於法不符，公所為解決土地紛爭，與私地</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>菜市場西側(現臨力行路 1 段 38 巷)劃設 2.84 公頃商業區予以分配私地主，以符民國 66 年公所協調地主抽籤分配之區位與結果。故當時民國 80 年發布實施「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)」都市計畫意旨公有土地及漁會所持有土地係分配為市場用地，其餘私地主係分配為商業區，僅因未完成產權重整，故區內土地交叉持分情形維持至今，此亦監察院於民國 92 年調查「三重果菜市場用地紛爭」要求市府採市地重劃或都市更新方法妥適解決此問題之緣由，爰本次配合更新計畫辦理都市計畫變更係為市場用地(0.8690 公頃)及批發市場用地(4.8439 公頃)變更為商業區，私地主原即應配屬商業區，未變更使用，故將不再要求私地主回饋。</p> <p>綜上，為保障私地主之權益，除新北市政府及全國漁會原座落於市場用地內土地參與都市更新分回之權利價值應進行回饋外，其餘更新後權利價值均不再要求回饋。</p>	<p>主達成將原興建南北側分貨場的土地變更為商業區之共識，並於「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)」公開展覽時提出將私地主 42.42%的土地變更為商業區發還地主以昭公信，經都市計畫委員會審竣後，於果菜市場西側(現臨力行路 1 段 38 巷)劃設 2.84 公頃商業區予以分配私地主，以符民國 66 年公所協調地主抽籤分配之區位與結果。故當時民國 80 年發布實施「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)」都市計畫意旨公有土地及漁會所持有土地係分配為市場用地，其餘私地主係分配為商業區，僅因未完成產權重整，故區內土地交叉持分情形維持至今，此亦監察院於民國 92 年調查「三重果菜市場用地紛爭」要求市府採市地重劃或都市更新方法妥適解決此問題之緣由，爰本次配合<u>劃定更新地區</u>辦理都市計畫變更係為市場用地(0.8690 公頃)及批發市場兼零售市場用地(4.8439 公頃)變更為商業區，私地主原即應配屬商業區，未變更使用，故將不再要求私地主回饋。</p> <p>綜上，為保障私地主之權益，除新北市政府及全國漁會原座落於市場用地內土地參與都市更新分回之權利價值應進行回饋外，其餘更新後權利價值均不再要求回饋。</p> <p>修正理由： 統一本計畫用語。</p>	

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>三、拆遷及安置原則</p> <p>(一)採現地重建者，後續由實施者以先建後拆方式重建，無拆遷安置問題。</p> <p>(二)採異地安置或拆遷補償者，屬都市計畫法新北市施行細則容許於商業區內使用者，仍得與實施者協調是否續於商業區營運，至於拆遷補償標準則依後續權利變換計畫內容為準。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正後內容：</p> <p>三、拆遷及安置原則</p> <p><u>後續市場安置方式應依都市更新事業計畫核定內容為準。</u></p> <p>修正理由：配合果菜市場異地搬遷政策方向調整相關文字，未來安置計畫依本案都市更新事業計畫核定內容為準。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

表 10「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)」案實施進度及經費變更綜理表

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>拾貳、實施進度及經費</p> <p>三、開發期程</p> <p>(一)本案開發期程於主要計畫、細部計畫審議完成後，以及實施者依都市更新條例擬具都市更新事業計畫經公開展覽完成後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，實際開發時程配合果菜市場及漁貨市場搬遷期程辦理。</p> <p>(二)後續實際拆遷及興建時程，應依都市更新事業計畫核定之實施進度為準。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p>拾貳、實施進度及經費</p> <p>三、開發期程</p> <p><u>後續實際拆遷及興建時程、方式，應依都市更新事業計畫核定之實施進度為準。</u></p> <p>修正理由：敘明本案後續開發期程應依都市更新事業計畫核定實施進度為準。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

案由	擬定三重都市計畫(新海段 1358 地號等 78 筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)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、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：99 年 5 月 12 日修正施行都市更新條例第 8 條、104 年 12 月 30 日都市計畫法第 23 條</p> <p>參、提會緣由</p> <p>本計畫擬透過都市更新手段達到空間重新定位、提昇三重區生活品質之遠景發展，並就配合劃定都市更新地區涉及變更主要計畫部份，依循法定程序研提本變更主要計畫併同擬定細部計畫，經提新北市都市計畫委員會 102 年 10 月 31 日第 38 次及 103 年 2 月 27 日第 42 次會議審議通過，後續提內政部都市計畫委員會 104 年 5 月 19 日第 851 次及 106 年 1 月 24 日第 893 次會議審議通過。惟本案因應三重果菜市場異地搬遷及法令更迭，配合調整審竣內容及土地使用管制要點，故提請本次會議一併討論，以符合法定程序。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>本計畫範圍位於三重區，北臨力行路、東臨重陽路、西臨力行路 38 巷、南臨中正北路。面積共約為 8.58 公頃。</p> <p>伍、辦理經過</p> <p>一、 公開展覽</p> <p>(一) 原公開展覽程序：本案自 98 年 12 月 25 日起公開展覽 30 天，並於 99 年 1 月 8 日舉辦公開說明會。公展期間總計收到公民或團體陳情意見 4 件，並已提報提新北市都市計畫委員會 102 年 10 月 31 日第 38 次及 103 年 2 月 27 日第 42 次會議審議通過。</p> <p>(二) 再公開展覽程序：本案依 104 年 5 月 19 日內政部都市計畫委員會第 851 次會議決議指示應重新公開展覽，故於 105 年 3 月 4 日起補</p>		

辦公開展覽 30 日，並於 105 年 3 月 16 日舉辦公開說明會。公展期間總計收到公民或團體陳情意見 3 件，並已提報 106 年 1 月 24 日內政部都市計畫委員會第 893 次會議審議通過。

二、 市都委會審議會

本案提經新北市都市計畫委員會 102 年 10 月 31 日第 38 次及 103 年 2 月 27 日第 42 次會議審議通過，後依內政部都委會決議重新公開展覽後，本案由孫委員振義(召集人)、宋委員立堯、簡委員連貴、解委員鴻年、陳委員姿伶、張委員容瑛等 6 位委員組成專案小組於 111 年 3 月 7 日召開市都委會專案小組研商會議，主要決議如下：

- (一) 原經新北市及內政部都委會 104 年審竣之商業區作住宅比例上限係考量原三重果菜市場、力行市場、全國漁會及漁市場等安置需求，且將其使用納入比例檢討，故規劃住宅比例，本次因應後續部分市場異地搬遷且都市計畫法新北市施行細則已於 103 年發布實施，並訂有第 17 條商業區作住宅比例之通案性規定，故為維持一致性，原則同意商業區作住宅使用之比例回歸都市計畫法新北市施行細則規定辦理，惟請於計畫書內補充未來開發衍生之環境容受力分析。
- (二) 考量原計畫範圍內果菜市場有安置需求，本次配合銀河灣計畫搬遷後地區之都市結構改變，應針對本案商業區未來預期定位有相關課題對策分析及更明確指導，並考量就本市國土計畫及區域計畫之上位指導內容論述本次調整之必要性及合理性，納入計畫書中敘明。
- (三) 有關細部計畫說明回饋之操作準則與程序、針對 5,720 平方公尺公益性設施負擔方式、配合果菜市場遷移調整本次市場安置計畫相關內容，未來依都市更新事業計畫核定內容為準等部分原則同意。
- (四) 本次專案小組已獲具體共識，除依前開意見妥為回應並補充相關說明資料外，其餘主要計畫及細部計畫書圖配合相關法令更迭、基礎資料數據更新並授權作業單位檢核無疑義後，續提市都委會大會審議，若仍有疑義，則再提下次專案小組審議。

三、 部都委會審議會

	<p>本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 104 年 5 月 19 日第 851 次及 106 年 1 月 24 日第 893 次會議審議通過，並退請市府依決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。</p> <p>陸、本次提請大會討論事項</p> <p>本次主要因應三重果菜市場異地搬遷、前次部大會審竣內容至今之相關法令、都市計畫及社經環境更迭，爰修正細部計畫案名及土地使用分區管制要點相關內容，詳表 1~8。</p> <p>柒、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
<p>決議</p>	<p>一、除回饋時機刪除「並以各土地所有權人更新後權利價值抵付應回饋樓地板面積」等文字外，餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表 1「擬定三重都市計畫(新海段 1358 地號等 78 筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫」案計畫案名變更綜理表

新北市政府 105 年 3 月 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
「擬定三重都市計畫(新海段 1358 地號等 78 筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫」案	<p>修正後通過。</p> <p>修正後計畫案名： 「擬定三重都市計畫(新海段 1358 地號等 78 筆土地)(配合三重果菜市場周邊<u>都市更新地區</u>)細部計畫」案</p> <p>變更理由： 依 104 年 11 月 5 日公告實施之「新北市三重區新海段 1358 地號等 78 筆土地(三重果菜市場周邊)都市更新地區」案修正本計畫案名。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 2「擬定三重都市計畫(新海段 1358 地號等 78 筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫」案緒論變更綜理表

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>壹、緒論</p> <p>一、計畫緣起</p> <p>三重果菜市場係於民國 65 年間由改制前三重區公所與地主協議收購土地 57% 為果菜批發市場，其中部份售予台灣省漁會作為魚貨批發市場，並取得地主同意先行興建批發市場，其餘 43% 之土地由地主投資興建南北側分貨場。俟果菜批發市場於民國 75 年建築完成後，始發現私人興建分貨場，與當時農產品批發市場管理辦法不符，造成地主與公所之間的紛爭。</p> <p>除了上述本計畫區土地權屬持分複雜之紛爭外，近年來三重地區發展快速，果菜市場位置已由原都市邊緣成為三重區的中心位置，且三重果菜市場主要供應大臺北都會區日常民生需求，年交易量達 19 萬公噸為全省第二大果菜市場，在民國 102 年捷運新莊線完工通車後，捷運三</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容： 一、計畫緣起</p> <p>三重果菜市場係於民國 65 年間由改制前三重區公所與地主協議收購土地 57% 為果菜批發市場，其中部份售予台灣省漁會作為魚貨批發市場，並取得地主同意先行興建批發市場，其餘 43% 之土地由地主投資興建南北側分貨場。俟果菜批發市場於民國 75 年建築完成後，始發現私人興建分貨場，與當時農產品批發市場管理辦法不符，造成地主與公所之間的紛爭。</p> <p>除了上述本計畫區土地權屬持分複雜之紛爭外，近年來三重地區發展</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>重站與菜寮站鄰近本計畫區，捷運所帶來的人流及其所提升之土地價值在近年來新北市之整體經濟發展持續向上提升之際，本計畫區為三重區中心少有的大型開發機會，實有轉型發展重新定位之必要。</p> <p>爰此，配合都市更新計畫透過都市更新手段達到空間重新定位、提昇三重區生活品質之遠景發展、解決公私有土地權屬紛爭之目標，因涉及土地使用機能調整及變更，故依循法定程序研提本變更主要計畫併同擬定細部計畫。</p>	<p>快速，果菜市場位置已由原都市邊緣成為三重區的中心位置，且三重果菜市場主要供應大臺北都會區日常民生需求，年交易量達 19 萬公噸為全省第二大果菜市場，在民國 102 年捷運新莊線完工通車後，捷運三重站與菜寮站鄰近本計畫區，捷運所帶來的人流及其所提升之土地價值在近年來新北市之整體經濟發展持續向上提升之際，本計畫區為三重區中心少有的大型開發機會，實有轉型發展重新定位之必要。</p> <p>爰此，<u>配合都市機能調整，後續市場安置方式應依都市更新事業計畫核定內容為準，本計畫範圍則透過都市更新達到空間重新定位、提昇三重區生活品質之遠景發展、解決公私有土地權屬紛爭之目標，因涉及土地使用機能調整及變更，故依循法定程序研提本變更主要計畫併同擬定細部計畫。</u></p> <p>修正理由：配合果菜市場異地搬遷之政策方向調整相關文字，未來安置計畫依本案事業計畫核定內容為準。</p>	
<p>二、法令依據</p> <p>(一)都市更新條例第 8 條</p> <p>「更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘(派)學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p>二、法令依據</p> <p>(一)<u>99 年 5 月 12 日修正施行</u>都市更新條例第 8 條</p> <p>「更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘(派)學者、專家、熱心公益人</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。」</p> <p>(二)都市計畫法第 23 條</p> <p>「細部計畫擬定後，除依第十四條規定由內政部訂定，及依第十六條規定與主要計畫合併擬定者，由內政部核定實施外，其餘均由該管直轄市、縣（市）政府核定實施。前項細部計畫核定之審議原則，由內政部定之。</p> <p>細部計畫核定發布實施後，應於一年內豎立都市計畫樁、計算坐標及辦理地籍分割測量，並將道路及其他公共設施用地、土地使用分區之界線測繪於地籍圖上，以供公眾閱覽或申請謄本之用。</p> <p>前項都市計畫樁之測定、管理及維護等事項之辦法，由內政部定之。細部計畫之擬定、審議、公開展覽及發布實施，應分別依第十七條第一項、第十八條、第十九條及第二十一條規定辦理。」</p>	<p>士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。</p> <p>採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。」</p> <p>(二)<u>104 年 12 月 30 日</u>都市計畫法第 23 條</p> <p>「細部計畫擬定後，除依第十四條規定由內政部訂定，及依第十六條規定與主要計畫合併擬定者，由內政部核定實施外，其餘均由該管直轄市、縣（市）政府核定實施。前項細部計畫核定之審議原則，由內政部定之。</p> <p>細部計畫核定發布實施後，應於一年內豎立都市計畫樁、計算坐標及辦理地籍分割測量，並將道路及其他公共設施用地、土地使用分區之界線測繪於地籍圖上，以供公眾閱覽或申請謄本之用。</p> <p>前項都市計畫樁之測定、管理及維護等事項之辦法，由內政部定之。細部計畫之擬定、審議、公開展覽及發布實施，應分別依第十七條第一項、第十八條、第十九條及第二十一條規定辦理。」</p> <p>修正理由：本案後續開發方式採都市更新，配合劃定都市更新地區，依當時公告實施之法令適用為準。</p>	

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>三、計畫性質</p> <p>本計畫性質為配合都市更新計畫，進行變更都市計畫主要計畫併同擬定細部計畫。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p>三、計畫性質</p> <p>本計畫性質為配合 <u>104 年 11 月 25 日公告實施「新北市三重區新海段 1358 地號等 78 筆土地(三重果菜市場周邊)都市更新地區」案</u>，進行變更都市計畫主要計畫併同擬定細部計畫。</p> <p>修正理由：依 104 年 11 月 5 日公告實施之「新北市三重區新海段 1358 地號等 78 筆土地(三重果菜市場周邊)都市更新地區」案修正計畫案名。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

表 3「擬定三重都市計畫(新海段 1358 地號等 78 筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫」案計畫地區發展現況變更綜理表

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>參、計畫地區發展現況</p> <p>一、土地使用現況</p> <p>(二)土地使用現況</p> <p>本計畫區由重陽路、中正北路、以及力行路所包圍，周邊皆為住宅區及學校。區內目前主要設施包含果菜批發市場、全國漁會集貨場及漁會辦公室、力行市場、聖賢宮、停車場、中古車商及宴會館等。</p> <p>區內最主要之市場設施部分，果菜批發市場內有水果零批及專業區攤位 570 攤、漁會集貨場內攤位約 90 攤、力行市場為非合法登</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p>參、計畫地區發展現況</p> <p>一、土地使用現況</p> <p>(二)土地使用現況</p> <p>本計畫區由重陽路、中正北路、以及力行路所包圍，周邊皆為住宅區及學校。區內目前主要設施包含果菜批發市場、全國漁會集貨場及漁會辦公室、力行市場、聖賢宮、停車場、中古車商及<u>餐飲設施</u>等。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>記市場，其攤位為 350 攤；至於聖賢宮為地區信仰中心，惟尚未辦理寺廟登記。另有關停車場、中古車商及宴會館設施，主要為私人租用土地。</p>  <p>圖三 計畫區土地使用現況圖</p>	<p>區內最主要之市場設施部分，果菜批發市場內有水果零批及專業區攤位 570 攤、漁會集貨場內攤位約 90 攤、力行市場為非合法登記市場，其攤位為 350 攤；至於聖賢宮為地區信仰中心，惟尚未辦理寺廟登記。另有關停車場、中古車商及餐飲設施，主要為私人租用土地。</p>  <p>圖 3 計畫區土地使用現況圖</p> <p>修正理由：依現況使用修正文字及圖面。圖片標號調整。</p>	

表 4「擬定三重都市計畫(新海段 1358 地號等 78 筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫」案發展構想變更綜理表

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>肆、發展構想</p> <p>一、發展定位</p> <p>本計畫範圍除了透過果菜市場及漁市場之重建，提供地區更整潔、便利、具規模且機能多元之市場外，期藉由引入商業活動模式，提供新北市居民之優質商業環境空間，以創造新北市地標性建築為目標，作為提升三重地區商業機能發展之契機，希冀透過本次市中心大規模完整土地之整</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p>肆、發展構想</p> <p>一、發展定位</p> <p>本計畫範圍除了市場重建，提供地區更整潔、便利、具規模且機能多元之市場外，期藉由引入商業活動模式，提供新北市居民之優質商業環境空</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>體規劃，定位本計畫區為「三重區域複合商業中心」。本計畫主要發展定位說明如下：</p> <p>(一)市場再造與機能提升</p> <p>在市場確定現地重建之前提下，市府政策朝向擴大三重果菜市場營運規模，將其提升為新北市果菜運銷公司，打造為一處引入蔬菜零批、拍賣機能及團膳服務之複合式市場，故藉由本案，可透過果菜市場之重建，提供更整潔、便利、具規模、且機能多元之市場。</p>	<p>間，以創造新北市地標性建築為目標，作為提升三重地區商業機能發展之契機，希冀透過本次市中心大規模完整土地之整體規劃，定位本計畫區為「三重區域複合商業中心」。本計畫主要發展定位說明如下：</p> <p>(一)市場再造與機能提升</p> <p><u>計畫範圍現況為果菜批發市場、漁市場以及力行綜合市場使用，周邊交通擁擠且市容髒亂，有礙都市觀瞻，期藉由都市更新創造更多開放空間，提升本區生活環境，並提供更整潔、便利且多元之商業環境與市場空間，滿足攤商與居民需求，惟後續市場安置方式應依都市更新事業計畫核定內容為準。</u></p> <p>修正理由：配合三重果菜市場異地搬遷調整計畫之發展定位與願景，其最終安置計畫依本案都市更新事業計畫核定內容為準。</p>	
<p>二、規劃原則</p> <p>依循前述發展定位以及與三重地區發展需求，本計畫將以創造需求為目標、塑造優質商業活動體驗之環境，結合複合市場、零售商場、辦公以及公共活動空間之混合使用模式為最適可行之規劃方向，不僅活動人口具有重疊性，各使用間之低衝突性亦可滿足實質規劃之要求。本計畫之規劃原則包含以下各點：</p> <p>(一)以大單元整體規劃塑造優質生活環境，提昇產品附加價值。</p> <p>(二)視各機能特性適度緩衝或混合使用，以發揮互補效益並產生</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p>二、規劃原則</p> <p>依循前述發展定位以及與三重地區發展需求，本計畫將以創造需求為目標、塑造優質商業活動體驗之環境，結合複合市場、零售商場、辦公以及公共活動空間之混合使用模式為最適可行之規劃方向，不僅活動人口具有重疊性，各使用間之低衝突性亦可滿足實質規劃之要求。本計畫之規劃原則包含以下各點：</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>相乘效果。</p> <p>(三)以都市設計手段創造大三重優質公共空間。</p> <p>(四)利用公共空間及主要計畫變更回饋之樓地板，引入公共托幼、托老中心、機關辦公設施等公益性設施，以提升公共服務品質。</p>	<p>(一)以大單元整體規劃塑造優質生活環境，提昇產品附加價值。</p> <p>(二)視各機能特性適度緩衝或混合使用，以發揮互補效益並產生相乘效果。</p> <p>(三)以都市設計手段創造大三重優質公共空間。</p> <p>(四)利用公共空間及主要計畫變更回饋之樓地板，引入公共托幼、托老中心、機關辦公設施等公益性設施，以提升公共服務品質，<u>並依公產管理機關統籌調派結果為準</u>。</p> <p>修正理由：敘明有關公益性設施項目依管理機關後續統籌為準。</p>	

表 5「擬定三重都市計畫(新海段 1358 地號等 78 筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫」案實質發展計畫變更綜理表

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>伍、實質發展計畫</p> <p>二、計畫年期</p> <p>本計畫之計畫年期預定為民國 110 年。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p>伍、實質發展計畫</p> <p>二、計畫年期</p> <p>本計畫之計畫年期預定為民國 <u>115</u> 年。</p> <p>修正理由：配合本案計畫推動調整計畫年期。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>三、開發效益及衝擊評估</p> <p>計畫人口=(可建築用地面積×容積率×可供住宅使用樓地板比例)÷</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>50(人/平方公尺)=85,802×440%×40%÷50(人/平方公尺)÷3,021 人。 計畫戶數=計畫人口÷4(人/戶)=3,021 人÷4(人/戶)÷756(戶)。</p>	<p>修正後內容： 三、開發效益及衝擊評估 計畫人口=(可建築用地面積×容積率×<u>都市計畫區住宅區之基準容積</u>)÷50(人/平方公尺)=85,802×<u>300%</u>÷50(人/平方公尺)÷<u>5,149</u> 人。計畫戶數=計畫人口÷4(人/戶)=<u>5,149</u> 人÷4(人/戶)÷<u>1,288</u>(戶)。</p> <p>修正理由：依施行細則第十七條商業區供住宅使用之相關規範修正基準容積率，重新推估本計畫之計畫人口與戶數。</p>	
<p>四、土地使用計畫 本細部計畫劃設商業區一處，面積為 8.5802 公頃。因本計畫受限於市場建築設計特性，考量後續需現地安置果菜市場、漁市場、力行市場之現有攤販，故有關依都市計畫法第 45 條規定劃設 10%公共設施部分，本計畫區係透過土地使用分區管制要點規定指定建築退縮，以留設開放空間、提供公益性樓地板、指定屋頂綠化作為地區所需公共休憩及活動空間因應方案，不再劃設細部計畫公共設施用地。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容： 四、土地使用計畫 本細部計畫劃設商業區一處，面積為 8.5802 公頃。因本計畫受限於市場建築設計特性，考量後續需<u>安置</u>現有攤販，故有關依都市計畫法第 45 條規定劃設 10%公共設施部分，本計畫區係透過土地使用分區管制要點規定指定建築退縮，以留設開放空間、提供公益性樓地板、指定屋頂綠化作為地區所需公共休憩及活動空間因應方案，不再劃設細部計畫公共設施用地，<u>後續市場安置方式應依本案都市更新事業計畫核定內容為準。</u></p> <p>修正理由：配合果菜市場異地搬遷調整相關文字，最終安置計畫依本案都市更新事業計畫核定內容為準。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

表 6「擬定三重都市計畫(新海段 1358 地號等 78 筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫」案事業及財務計畫變更綜理表

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>陸、事業及財務計畫</p> <p>二、開發期程</p> <p>(一)本案開發期程於主要計畫、細部計畫審議完成後，以及實施者依都市更新條例擬具都市更新事業計畫經公開展覽完成後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，實際開發時程配合果菜市場及漁貨市場搬遷期程辦理。</p> <p>(二)後續實際拆遷及興建時程，應依都市更新事業計畫核定之實施進度為準。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容： 陸、事業及財務計畫 二、開發期程 <u>後續實際拆遷及興建時程、方式，應依都市更新事業計畫核定之實施進度為準。</u></p> <p>修正理由：敘明本案都市更新事業計畫實際開發期程以核定實施內容為準。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

表 7「擬定三重都市計畫(新海段 1358 地號等 78 筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫」案回饋計畫變更綜理表

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>柒、回饋計畫</p> <p>本案回饋計畫依據「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)」之指導辦理，詳以下說明：</p> <p>一、負擔主體</p> <p>考量民國 65 年三重市公所(改制前)向私地主協議收購 57.58%土地興建果菜批發市場，其餘 42.42%土地由地主投資興建南北側分貨場，民國 66 年公所邀私地主召開南北分貨場抽籤分</p>	<p>修正後通過。</p> <p>柒、回饋計畫</p> <p>本案回饋計畫依據「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊<u>都市更新地區</u>)」之指導辦理，詳以下說明：</p> <p>一、負擔主體</p> <p>考量民國 65 年三重市公所(改制前)向私地主協議收購 57.58%土地興建果菜批發市場，其餘 42.42%土地由地主投資興建南北側分貨</p>	<p>併決議一辦理。</p> <p>修正後內容： 柒、回饋計畫</p> <p>本案回饋計畫依據「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊<u>都市更新地區</u>)」之指導辦理，詳以下說明：</p> <p>一、負擔主體</p> <p>考量民國 65 年三重市公所(改制前)向私地主協議收購 57.58%土地興建果菜批發市場，其餘 42.42%土地由地主投資興建南北側分貨</p>

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>配建築基地，分配結果並獲私地主認同。惟果菜市場興建完成後，始發現私人興建分貨場於法不符，公所為解決土地紛爭，與私地主達成將原興建南北側分貨場的土地變更為商業區之共識，並於「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)」公開展覽時提出將私地主 42.42%的土地變更為商業區發還地主以昭公信，經都市計畫委員會審竣後，於果菜市場西側(現臨力行路 1 段 38 巷)劃設 2.84 公頃商業區予以分配私地主，以符民國 66 年公所協調地主抽籤分配之區位與結果。故當時民國 80 年發布實施「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)」都市計畫意旨公有土地及漁會所持有土地係分配為市場用地，其餘私地主係分配為商業區，僅因未完成產權重整，故區內土地交叉持分情形維持至今，此亦監察院於民國 92 年調查「三重果菜市場用地紛爭」要求市府採市地重劃或都市更新方法妥適解決此問題之緣由，爰本次配合更新計畫辦理都市計畫變更係為市場用地(0.8690 公頃)及批發市場用地(4.8439 公頃)變更為商業區，私地主原即應配屬商業</p>	<p>場，民國 66 年公所邀私地主召開南北分貨場抽籤分配建築基地，分配結果並獲私地主認同。惟果菜市場興建完成後，始發現私人興建分貨場於法不符，公所為解決土地紛爭，與私地主達成將原興建南北側分貨場的土地變更為商業區之共識，並於「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)」公開展覽時提出將私地主 42.42%的土地變更為商業區發還地主以昭公信，經都市計畫委員會審竣後，於果菜市場西側(現臨力行路 1 段 38 巷)劃設 2.84 公頃商業區予以分配私地主，以符民國 66 年公所協調地主抽籤分配之區位與結果。故當時民國 80 年發布實施「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)」都市計畫意旨公有土地及漁會所持有土地係分配為市場用地，其餘私地主係分配為商業區，僅因未完成產權重整，故區內土地交叉持分情形維持至今，此亦監察院於民國 92 年調查「三重果菜市場用地紛爭」要求市府採市地重劃或都市更新方法妥適解決此問題之緣由，爰本次配合<u>劃定更新地區</u>辦理都市計畫變更係為市場用地(0.8690 公頃)及批發市場</p>	<p>場，民國 66 年公所邀私地主召開南北分貨場抽籤分配建築基地，分配結果並獲私地主認同。惟果菜市場興建完成後，始發現私人興建分貨場於法不符，公所為解決土地紛爭，與私地主達成將原興建南北側分貨場的土地變更為商業區之共識，並於「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)」公開展覽時提出將私地主 42.42%的土地變更為商業區發還地主以昭公信，經都市計畫委員會審竣後，於果菜市場西側(現臨力行路 1 段 38 巷)劃設 2.84 公頃商業區予以分配私地主，以符民國 66 年公所協調地主抽籤分配之區位與結果。故當時民國 80 年發布實施「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)」都市計畫意旨公有土地及漁會所持有土地係分配為市場用地，其餘私地主係分配為商業區，僅因未完成產權重整，故區內土地交叉持分情形維持至今，此亦監察院於民國 92 年調查「三重果菜市場用地紛爭」要求市府採市地重劃或都市更新方法妥適解決此問題之緣由，爰本次配合<u>劃定更新地區</u>辦理都市計畫變更係為市場用地(0.8690 公頃)及批發市場</p>

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>區，未變更使用，故將不再要求私地主回饋。</p> <p>綜上，為保障私地主之權益，除新北市政府及全國漁會原座落於市場用地內土地參與都市更新分回之權利價值應進行回饋外，其餘更新後權利價值均不再要求回饋。</p> <p>二、負擔比例</p> <p>針對前述應回饋部分，參酌新北市相關市場用地變更為商業區變更案例，將回饋比例訂為 35%；但後續作市場或公共、公務使用者，考量其未改變原公共設施使用性質，故免予負擔。</p> <p>三、負擔方式</p> <p>考量現有攤販數量龐大，預期單層建築面積大、建蔽率需求高，故回饋負擔方式以提供樓地板面積辦理，避免影響批發市場建物機能規劃。</p> <p>供市場與其辦公用途以及其他機關作公共或公務使用者，免予負擔；非供前述使用者，應提供非供前述使用樓地板之 35%作為公益性樓地板使用，其產權非屬新北市政府者，應捐贈予新北市政府。前開回饋之公益性樓地板，與都市更新階段實施者提送都市更新事業計</p>	<p>兼零售市場用地(4.8439 公頃)變更為商業區，私地主原即應配屬商業區，未變更使用，故將不再要求私地主回饋。</p> <p>綜上，為保障私地主之權益，除新北市政府及全國漁會原座落於市場用地內土地參與都市更新分回之權利價值應進行回饋外，其餘更新後權利價值均不再要求回饋。</p> <p>二、負擔比例</p> <p>針對前述應回饋部分，參酌新北市相關市場用地變更為商業區變更案例，將回饋比例訂為 35%；但後續作市場或公共、公務使用者，考量其未改變原公共設施使用性質，故免予負擔。</p> <p>三、負擔方式</p> <p>考量現有攤販數量龐大，預期單層建築面積大、建蔽率需求高，故回饋負擔方式以提供樓地板面積辦理，避免影響批發市場建物機能規劃。</p> <p>供市場與其辦公用途以及其他機關作公共或公務使用者，免予負擔；非供前述使用者，應提供非供前述使用樓地板之 35%作為公益性樓地板使用，其產權非屬新北市政府者，應捐贈予新北</p>	<p>兼零售市場用地(4.8439 公頃)變更為商業區，私地主原即應配屬商業區，未變更使用，故將不再要求私地主回饋。</p> <p>綜上，為保障私地主之權益，除新北市政府及全國漁會原座落於市場用地內土地參與都市更新分回之權利價值應進行回饋外，其餘更新後權利價值均不再要求回饋。</p> <p>二、負擔比例</p> <p>針對前述應回饋部分，參酌新北市相關市場用地變更為商業區變更案例，將回饋比例訂為 35%；但後續作市場或公共、公務使用者，考量其未改變原公共設施使用性質，故免予負擔。</p> <p>三、負擔方式</p> <p>考量現有攤販數量龐大，預期單層建築面積大、建蔽率需求高，故回饋負擔方式以提供樓地板面積辦理，避免影響批發市場建物機能規劃。</p> <p>供市場與其辦公用途以及其他機關作公共或公務使用者，免予負擔；非供前述使用者，應提供非供前述使用樓地板之 35%作為公益性樓地板使用，其產權非屬新北市政府者，應捐贈予新北</p>

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>畫中所申請公益設施之容積獎勵所提供之樓地板不得重複計算。</p> <p>供市場與其辦公用途以及其他機關作公共或公務使用等無涉及回饋設施之樓地板面積，倘後續需變更為非前述免予負擔之設施使用時，應按變更樓地板當時市價之 35%繳納代金(應由三家以上專業估價者查估市價，取最高價計算之)。</p> <p>整合前述說明，回饋負擔主體應回饋公益性樓地板面積之計算方式如下：</p> <p>應回饋公益性樓地板面積 = (負擔主體參與都市更新分回之樓地板面積 - 供市場(不含多目標使用項目)與其辦公用途以及其他登記為新北市政府所有之機關作公共或公務使用樓地板面積) x 35%。</p>	<p>市政府。前開回饋之公益性樓地板，與都市更新階段實施者提送都市更新事業計畫中所申請公益設施之容積獎勵所提供之樓地板不得重複計算。</p> <p>供市場與其辦公用途以及其他機關作公共或公務使用等無涉及回饋設施之樓地板面積，倘後續需變更為非前述免予負擔之設施使用時，應按變更樓地板當時市價之 35%繳納代金(應由三家以上專業估價者查估市價，取最高價計算之)。</p> <p>整合前述說明，回饋負擔主體應回饋公益性樓地板面積之計算方式如下：</p> <p>應回饋公益性樓地板面積 = (負擔主體參與都市更新分回之樓地板面積 - 供市場(不含多目標使用項目)與其辦公用途以及其他登記為新北市政府所有之機關作公共或公務使用樓地板面積) x 35%。</p> <p><u>前開回饋應提供不低於 5,720 m²容積樓地板面積作為公益性樓地板(設施)使用，並由新北市政府及全國漁會依其變更基地範圍內之土地持分面積比例提供，計算方式如下：</u></p> <p><u>負擔主體至少應回饋之公益性樓地板面積 = 5,720 m² x (該負擔主體</u></p>	<p>市政府。前開回饋之公益性樓地板，與都市更新階段實施者提送都市更新事業計畫中所申請公益設施之容積獎勵所提供之樓地板不得重複計算。</p> <p>供市場與其辦公用途以及其他機關作公共或公務使用等無涉及回饋設施之樓地板面積，倘後續需變更為非前述免予負擔之設施使用時，應按變更樓地板當時市價之 35%繳納代金(應由三家以上專業估價者查估市價，取最高價計算之)。</p> <p>整合前述說明，回饋負擔主體應回饋公益性樓地板面積之計算方式如下：</p> <p>應回饋公益性樓地板面積 = (負擔主體參與都市更新分回之樓地板面積 - 供市場(不含多目標使用項目)與其辦公用途以及其他登記為新北市政府所有之機關作公共或公務使用樓地板面積) x 35%。</p> <p><u>前開回饋應提供不低於 5,720 m²容積樓地板面積作為公益性樓地板(設施)使用，並由新北市政府及全國漁會依其變更基地範圍內之土地持分面積比例提供，計算方式如下：</u></p> <p><u>負擔主體至少應回饋之公益性樓地板面積 = 5,720 m² x (該負擔主體</u></p>

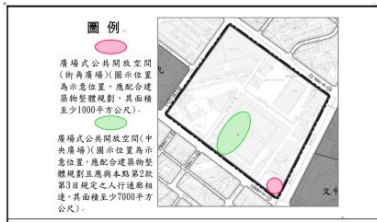
新北市政府 105 年 3 月 再公開展覽內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
	<p><u>於變更範圍內之土地持分面積/本案變更範圍之負擔主體土地持分總面積)</u> <u>負擔主體參與都市更新分回之樓地板面積涉及權利變換選配,其實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者,其多於部分免再檢討回饋樓地板面積;其實際分配之土地及建築物面積少於應分配之面積者,滿足其所需回饋樓地板面積外,應另繳納發給差額價金之 35%代金予新北市政府。</u></p> <p><u>四、回饋時機</u></p> <p><u>(一)採回饋金方式繳納時,應於核准建造執照前繳納。</u></p> <p><u>(二)採更新後樓地板面積捐贈時,應於權利變換計畫敘明,並以各土地所有權人更新後權利價值抵付應回饋樓地板面積。</u></p> <p>修正理由： 1. 統一本計畫用語。 2. 本次修正為免後續實務辦理疑義,5,720 m²負擔採更新後容積樓地板回饋辦理,納入免劃設 10%公共設施所應留設之公益性樓地板面積計算,並敘明回饋時機,以確保本案回饋計畫公益性與可行性。</p>	<p><u>於變更範圍內之土地持分面積/本案變更範圍之負擔主體土地持分總面積)</u> <u>負擔主體參與都市更新分回之樓地板面積涉及權利變換選配,其實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者,其多於部分免再檢討回饋樓地板面積;其實際分配之土地及建築物面積少於應分配之面積者,滿足其所需回饋樓地板面積外,應另繳納發給差額價金之 35%代金予新北市政府。</u></p> <p><u>四、回饋時機</u></p> <p><u>(一)採回饋金方式繳納時,應於核准建造執照前繳納。</u></p> <p><u>(二)採更新後樓地板面積捐贈時,應於權利變換計畫敘明。</u></p> <p>修正理由： 1. 統一本計畫用語。 2. 本次修正為免後續實務辦理疑義,5,720 m²負擔採更新後容積樓地板回饋辦理,納入免劃設 10%公共設施所應留設之公益性樓地板面積計算,並敘明回饋時機,以確保本案回饋計畫公益性與可行性。</p>

表 8「擬定三重都市計畫（新海段 1358 地號等 78 筆土地）（配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區）細部計畫」案土地使用分區管制要點變更綜理表

新北市政府 105 年 3 月再公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>捌、土地使用分區管制要點</p> <p>一、本要點依都市計畫法第二十二條及都市計畫法新北市施行細則第三十八條及四十條之規定訂定之。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容： 捌、土地使用分區管制要點</p> <p>一、本要點依都市計畫法第 <u>22 條</u> 及 <u>同法</u> 新北市施行細則第 <u>（以下簡稱施行細則）第 40 條</u> 之規定訂定之。</p> <p>修正理由：依法條內文調整本計畫文字用語。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>二、本計畫區內劃定之土地使用分區為商業區。</p>	<p>依再公開展覽條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>三、商業區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於 70%。</p> <p>(二)容積率不得大於 440%。</p> <p>本點前項規定得以全更新單元檢討計算。</p>	<p>依再公開展覽條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>四、商業區內建築物地上一至三樓除供區內既有宗教設施安置使用外，限供商業活動或公益性設施使用，供住宅使用之樓地板面積不得超過全區總樓地板面積之百分之四十。</p> <p>前述供住宅使用之樓地板配置位置、範圍及面積，應於都市設計審議報告書載明並詳實檢討。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 1 點辦理。</p> <p>修正後內容： 四、商業區內建築物地上一至三樓除供區內既有宗教設施安置使用外，限供商業活動或公益性設施使用，<u>供住宅使用之樓地板配置位置、範圍及面積，應於都市設計審議報告書載明並詳實檢討。</u></p> <p>修正理由： 原經新北市及內政部都委會 104 年</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

新北市政府 105 年 3 月 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
	審竣之商業區作住宅比例上限係考量原三重果菜市場、力行市場、全國漁會及漁市場等安置需求，且將其使用納入比例檢討，故規劃住宅比例，本次因應後續部分市場異地搬遷且都市計畫法新北市施行細則已於 103 年發布實施，並訂有第 17 條商業區作住宅比例之通案性規定，故為維持一致性，有關商業區作住宅使用之比例回歸都市計畫法新北市施行細則規定辦理。	
<p>五、本計畫區容積獎勵規定如下：</p> <p>(一)本計畫區都市更新獎勵依「新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準」規定辦理；另依本要點第七點留設公共開放空間、人行空間或步道系統者，仍得依前開規定申請容積獎勵。</p> <p>(二)本計畫區符合「都市計畫法新北市施行細則」第四十八條容積獎勵條件者，得適用之；但獎勵重複者，應予扣除。</p>	依再公開展覽條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
<p>六、本計畫區建築物應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後，方得申請建造執照。</p>	依再公開展覽條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
<p>七、本計畫區相關都市設計準則如下：</p> <p>(一)公共開放空間系統配置事項</p> <p>1. 為達到塑造計畫區整體之意象，本計畫區內指定留設二處廣場式開放空間，其位置及規模應按圖十三規定辦理，廣場之設計以營造公共藝術佈設及具藝文氣息之環境為主，除應予綠化外，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬、棚架、建築物及其他妨礙公眾通</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <p>七、本計畫區相關都市設計準則如下：</p> <p>(一)公共開放空間系統配置事項</p> <p>1. 為達到塑造計畫區整體之意象，本計畫區內指定留設二處廣場式開放空間，其位置及規模應按<u>附圖 1</u>規定辦理，廣場之設計以營造</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

行之設施或為其他使用。



圖十三 計畫區指定留設廣場式公共開放空間示意圖

2. 計畫區四周指定退縮寬度及內容如下：

- (1) 臨力行路退縮 15 公尺，除得留設不大於 8 公尺寬必要車道、以及聖賢宮之廟體及廟埕得原地保留外，其餘應作人行空間使用。
- (2) 臨力行路一段 38 巷退縮 12 公尺，除得留設不大於 4 公尺寬必要車道外，其餘應作人行空間使用。
- (3) 臨重陽路退縮 10 公尺，臨中正北路退縮 15 公尺，均以供人行空間使用。



圖十四 計畫區指定留設帶狀式公共開放空間示意圖

(二) 人行空間或步道系統動線配置事項

1. 計畫區臨中正北路側指定留設之至少 15 公尺帶狀式開放空間應以植栽帶、自行車道及人行空間之方式處理，15 公尺帶狀開放空間以雙排植栽方式設計為原則。

公共藝術佈設及具藝文氣息之環境為主，除應予綠化外，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬、棚架、建築物及其他妨礙公眾通行之設施或為其他使用。



附圖 1 計畫區指定留設廣場式公共開放空間示意圖

2. 計畫區四周指定退縮寬度及內容如下：

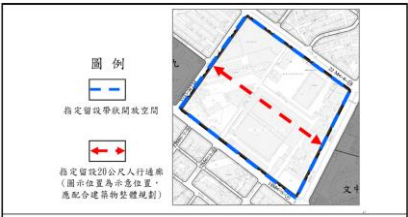
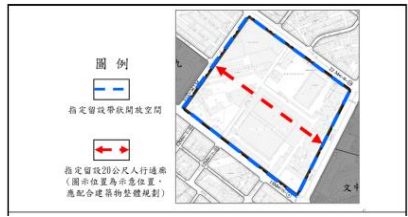
- (1) 臨力行路退縮 15 公尺，除得留設不大於 8 公尺寬必要車道、以及聖賢宮之廟體及廟埕得原地保留外，其餘應作人行空間使用。
- (2) 臨力行路一段 38 巷退縮 12 公尺，除得留設不大於 4 公尺寬必要車道外，其餘應作人行空間使用。
- (3) 臨重陽路退縮 10 公尺，臨中正北路退縮 15 公尺，均以供人行空間使用。



附圖 2 計畫區指定留設帶狀式公共開放空間示意圖

(二) 人行空間或步道系統動線配置事項

1. 計畫區臨中正北路側指定留設之至少 15 公尺帶狀式開放空間應以植栽帶、自行車道及人行空間之方式處理，15 公尺帶狀開放空間以雙排植栽方式設計為原則。

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>2. 為創造計畫區內東西向之可及性，於計畫區內指定 20 公尺寬之人行通廊，且應 24 小時供公眾通行，該人行通廊得不計入容積。留設之人行通廊位置按圖十五規定辦理。</p>  <p>圖十五 計畫區指定留設人行通廊示意圖</p>	<p>2. 為創造計畫區內東西向之可及性，於計畫區內指定 20 公尺寬之人行通廊，且應 24 小時供公眾通行，該人行通廊得不計入容積。留設之人行通廊位置按附圖 3 規定辦理。</p>  <p>附圖 3 計畫區指定留設人行通廊示意圖</p> <p>修正理由：圖片標號調整。</p>	
<p>八、商業區建築基地地下開挖率不得超過基地面積 80%。</p>	<p>依再公開展覽條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>九、建築基地應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。</p>	<p>依再公開展覽條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十、建築基地屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議通過者，不在此限。</p> <p>前項綠能設施或設備如下：</p> <p>(一)屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。</p> <p>(二)太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>刪除。</p> <p>刪除理由：有關推廣屋頂綠化及綠能設施或設備相關規範考量全市一致性原則，爰刪除本點回歸都市計畫法新北市施行細則規定辦理。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十一、考量都市永續發展，建築開發行為應設置充足之雨水貯留</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見</p>

新北市政府 105 年 3 月 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
<p>滯洪及涵養水分再利用相關設施；其實施範圍、送審書件及設置基準，以 100 年以上暴雨頻率作為防洪規劃設計標準於都市計畫書訂之。</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由：透保水相關規定回歸「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」之規定，爰刪除本點。</p>	<p>通過。</p>
<p>十二、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容： <u>十</u>、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p> <p>修正理由：點次調整。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十三、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>併市都委會專案小組初步建議意見第 4 點辦理。</p> <p>修正後內容： <u>十一</u>、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p> <p>修正理由：點次調整。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

案名	變更五股細部計畫(配合新北市政府處理防災型建築加速改善要點)(部分住宅區為住宅區(特 1))(登林段 197 地號土地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第七案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：盈寶建設股份有限公司</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款。</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>新北市政府為積極改善轄區都市計畫範圍內防災工作，自 105 年 3 月起即推出防災都更行動方案，且陸續鬆綁都市更新、簡易都更、容積移轉等相關法令及擴大適用範圍，惟執行至今尚有一些執行及推動之困難點。而為加速都市防災政策推動及民眾自力都更之誘因，新北市政府特研擬「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」(以下簡稱防災要點)於 108 年 11 月 05 日發布，109 年 3 月 23 日起實施，接續原「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例第 5 條第 1 項第 4 款執行計畫」規範，以防災都更為新北市政府重點推動政策，希望透過擬定或變更細部計畫，提高基準容積為配套措施。</p> <p>本次變更計畫範圍座落於新北市五股區明德路(自強路、水碓路間)79、81 號，新北市政府消防局特種搜救大隊德音分隊對側，五股區登林段 197 地號等 1 筆土地，面積 1,326.52 m²。本案於 109 年 12 月 11 日經財團法人新北市土木技師公會簽證，耐震詳評結果應立即拆除。於 110 年 4 月 13 日受理適用新北市防災要點申請；同年 5 月 21 日領得拆除執照。110 年 7 月 13 日同意本案適用防災要點。本案於 111 年 1 月 17 日取得拆除完成證明。</p> <p>綜上所述，為落實本市都市防災政策推動與保障依法申請獎勵者之相關權益，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款規定變更細部計畫以為因應。</p> <p>伍、計畫範圍及面積：</p> <p>本變更計畫位於「五股都市計畫細部計畫」中，位於新北市五股區明德路(自強路、水碓路間)，新北市政府消防局特種搜救大隊德音分隊對側。變更範圍為五股區登林段 197 地號 1 筆土地，騰本登記面積 1,326.52 m²。</p> <p>陸、計畫內容：</p> <p>為配合新北市政府於 108 年 11 月 05 日發布，109 年 3 月 23 日</p>		

起實施之「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，針對申請適用之個案，爰以變更都市計畫土地使用分區，提升個案容積率計算基準值，遂依土地使用分區訂定原則，劃定細部計畫區土地使用分區為住宅區(特1)，詳表1、表2，變更計畫圖詳圖1。

柒、辦理經過：

一、防災自治條例及防災要點適用辦理情形：

- (一) 109年12月11日經財團法人新北市土木技師公會簽證，耐震詳評結果應立即拆除。
- (二) 110年4月13日受理適用新北市政府處理防災型建築加速改善要點申請。
- (三) 110年5月21日領得拆除執照。
- (四) 110年7月13日同意本案適用防災要點。
- (五) 110年10月28日辦理拆除工程開工。
- (六) 111年1月17日取得拆除完成證明。

二、公開展覽及說明會：自111年3月8日起公開展覽30天，並於111年3月8日至10日將旨案公展資訊刊登於自由時報，另於111年3月23日於本市五股區公所7樓會議室舉行說明會。

捌、公民或團體陳情意見：

本案於公開展覽期間無收到人民或機關、團體陳情意見，爰逕提大會審議。

玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

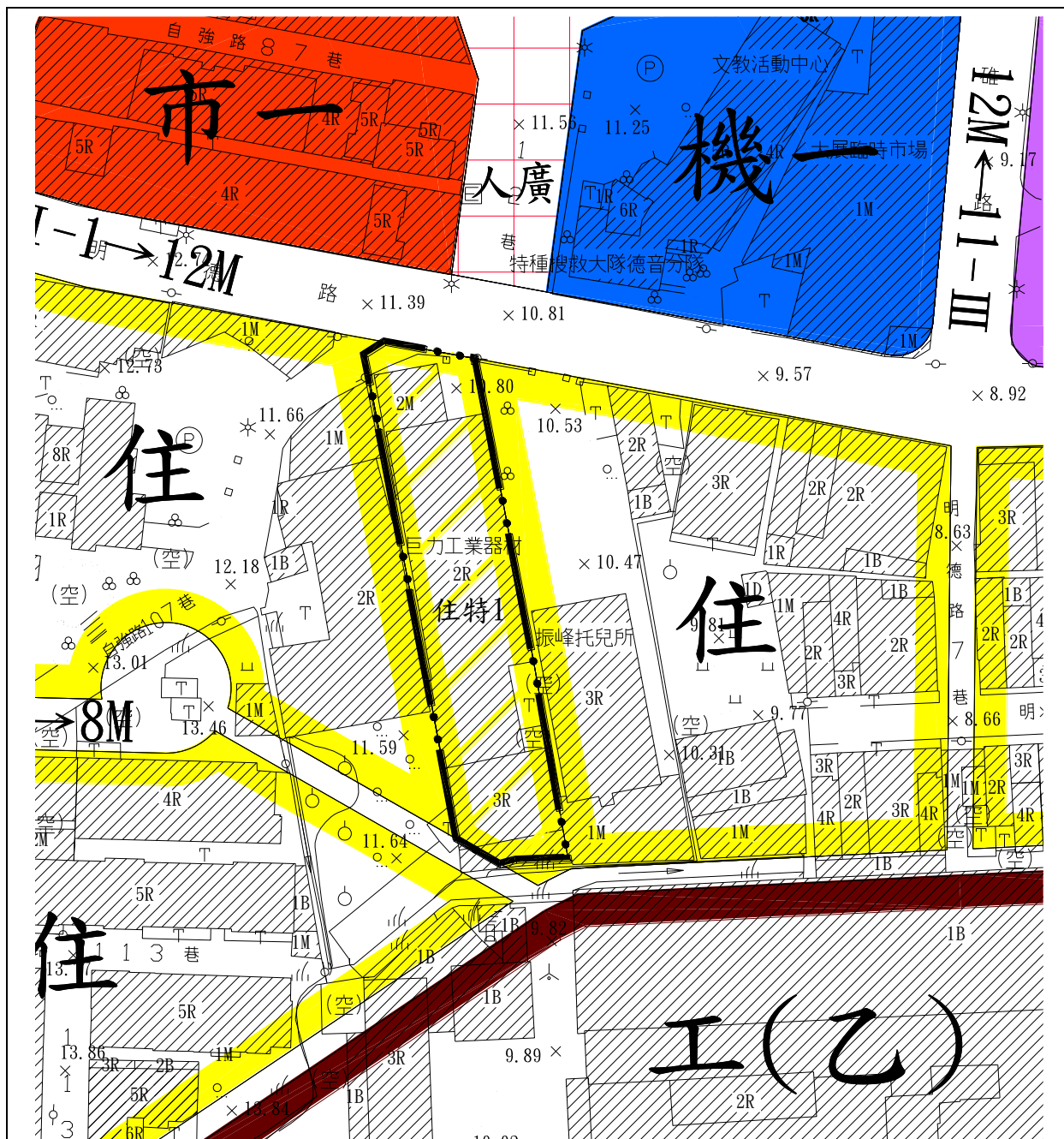
決議

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

表 1 變更五股細部計畫(配合新北市政府處理防災型建築加速改善要點)(部分住宅區為住宅區(特1))(登林段197地號土地)案變更內容綜理表

序號	位置	公開展覽變更內容			市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	
1	五股區登林段197地號	住宅區 (0.1327)	住宅區 (特1) (0.1327)	配合新北市政府接續原107年3月21日發布之「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」，於109年3月23日起實施之「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，針對申請適用之個案，爰以變更都市計畫土地使用分區，提升個案容積率計算基準值。	依公開展覽變更內容通過。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖例

- | | | | |
|--|-------|--|--------|
| | 住宅區 | | 人行廣場用地 |
| | 乙種工業區 | | 市場用地 |
| | 機關用地 | | 人行步道用地 |
| | 學校用地 | | 道路用地 |

變更圖例

- | | |
|--|---------------|
| | 變更住宅區為住宅區(特1) |
| | 變更範圍 |

註：1. 實際變更範圍為五股區登林段197地號土地。
 2. 凡本計畫未指明變更部分，均應以原計畫為準。

圖 1 變更五股細部計畫(配合新北市政府處理防災型建築加速改善要點)(部分住宅區為住宅區(特1))(登林段 197 地號土地)案示意圖

表 2 變更五股細部計畫(配合新北市政府處理防災型建築加速改善要點)(部分住宅區為住宅區(特1))(登林段197地號土地)案土地使用分區管制要點修正條文對照表

公開展覽條文內容	市都委會決議
<p>為配合新北市政府接續「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」於109年3月23日起實施之「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，訂定本案住宅區(特1)之土地使用分區管制要點如下，其餘未規範項目依原都市計畫住宅區規定辦理。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>
<p>一、本土地使用分區管制要點(住宅區(特1))僅適用本次依「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」申請重建之個案，後續辦理重建時，應從原計畫規定辦理，不得再適用本次調整後之容積率。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>
<p>二、住宅區(特1)基準容積為200%，現因配合「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」調整基準容積，本次僅1次性的調整，故本案依上述規定，依現行都市計畫容積率之1.5倍計之，故調整後容積率不得大於300%，且不得再依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例、都市計畫法新北市施行細則或相關法令增加建築容積獎勵。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>
<p>三、申請容積移轉時，可移入容積值應以原計畫基準容積(200%)計算，另除不受「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第三點第四款之規定限制外，其餘應逕依相關規定辦理。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>
<p>四、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>
<p>五、本要點未規定事項依原都市計畫住宅區之相關規定辦理。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>

案由	變更新北市永和區大陳義胞地區(單元3)更新地區及都市更新計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第八案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市住宅及都市更新中心</p> <p>參、法令依據：都市更新條例第5條、第8條第3款、第9條</p> <p>肆、計畫緣起</p> <p>本計畫範圍為臺北縣政府(改制前)於民國 99 年 4 月 29 日公告實施之「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫暨劃定都市更新地區案」及「指定臺北縣永和市大陳義胞地區策略性再開發地區案」，並於 104 年 11 月 5 日及 110 年 10 月 21 日辦理 2 次變更。</p> <p>原都市更新計畫將更新地區劃分為 7 個更新單元，本次變更範圍為更新單元 3，係配合 108 年 1 月 30 日都市更新條例修法強化政府主導都市更新之角色，經新北市政府 110 年 4 月 7 日新北府城更字第 1104653692 號函同意由新北市住宅及都市更新中心擔任單元 1、3、4 公辦都更實施者，並依都市更新條例第 8 條第 3 款指定為「策略性更新地區」。</p> <p>伍、更新地區範圍及發展現況</p> <p>一、更新地區範圍</p> <p>本計畫範圍位於新北市永和區保安路以北，新生路118巷、新生路173巷以西，新生路160巷、新生路215巷以東，環河西路二段以南所圍部分街廓，面積為13,084.07m²(詳圖1)。</p> <p>二、發展現況</p> <p>(一) 都市計畫情形</p> <p>更新地區範圍內之土地使用為住宅區及一處市場用地，位於109年發布實施之「變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」，住宅區建蔽率依「都市計畫法新北市施行細則」規定為50%，容積率依「變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」規定為300%，市場用地建蔽率為50%、容積率為240%。</p> <p>(二) 土地及建物權屬狀況</p> <p>本計畫範圍土地權屬現況為公有土地約占54.49%、私有土地約占45.51%。建物權屬包含87筆建物，其中3筆屬新北市政府市場處作為管理機關，其餘皆屬私有。</p> <p>(三) 都市更新推動情形</p> <p>原都市更新計畫共劃定7個更新單元，其中更新單元2</p>		

業於109年10月23日完成交屋；更新單元1、3、4依新北市政府110年4月7日新北府城更字第1104653692號函同意由新北市住宅及都市更新中心擔任實施者，並優先推動更新單元3；更新單元5、6、7已由都市更新處委託實施者辦理推動。

陸、辦理過程

一、公開展覽及說明會

自民國111年3月18日起至4月16日止，公開展覽30天，期間自3月20日至3月22日公告刊登於自由時報，並於3月28日下午2時30分假新北市永和區溪州市民活動中心3樓大禮堂舉辦公開說明會。

二、公民或團體陳情意見：

公開展覽辦理期間未收獲公民或團體陳情意見。

柒、變更原因及內容

編號	類別	位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
1	開發主體	-	承接本案規劃構想，將更新地區進一步劃設為數個更新單元分別進行都市更新事業實施，以提高後續執行之可行性，有關更新單元開發主體可分為兩類：(一)公開甄選實施者由新北市政府主導，透過招商機制之研擬，甄選優良廠商為實施者進行計畫區內更新單元之更新事業實施，此外，為達整體開發之效，得由縣政府視發展目標及市場條件將各更新單元合併招商。(二)民間實施者申請民間實施者亦可依法定程序自行提出申請辦理都市更新事業實施，其申請範圍應以本計畫所劃設之完整更新單元為準。惟申請期間若縣政府同時辦理公開甄選實施者，應以透過公開甄選方式獲選之實施者具優先辦理本區都市更新事業之權利。	承接本案規劃構想，將更新地區進一步劃設為數個更新單元分別進行都市更新事業實施，以提高後續執行之可行性，有關更新單元開發主體可分為三類：(一)公開甄選實施者由新北市政府主導，透過招商機制之研擬，甄選優良廠商為實施者進行計畫區內更新單元之更新事業實施，此外，為達整體開發之效，得由縣政府視發展目標及市場條件將各更新單元合併招商。(二)民間實施者申請民間實施者亦可依法定程序自行提出申請辦理都市更新事業實施，其申請範圍應以本計畫所劃設之完整更新單元為準。惟申請期間若縣政府同時辦理公開甄選實施者，應以透過公開甄選方式獲選之實施者具優先辦理本區都市更新事業之權利。 <u>(三)同意其他機關(構)自行實施或經公</u>	新北市政府於110年4月7日新北府城更字第1104653692號函同意並核定新北市住宅及都市更新中心擔任「新北市永和新生地(大陳地區)更新單元1、3、4都市更新案」實施者，故變更開發主體

				<p>開評選委託都市更新事業機構為實施者實施</p> <p>依據都市更新條例第12條第1項第2款規定、「新北市住宅及都市更新中心設置自治條例」第3條及第5條及新北市政府110年4月7日新北府城更字第1104653692號函同意新北市住宅及都市更新中心(住都中心)擔任「新北市永和新生地(大陳地區)更新單元3都市更新」之實施者，並由住都中心作為第三部門居中協調整合、提供專業性協助及辦理公開評選提供資金與協助實施都市更新事業之出資人。</p>	
2	法令依據	-	依據「都市更新容積獎勵辦法」第十四條將計畫範圍全區指定為策略性再開發地區。	依據「都市更新條例」第八條更新地區調整為策略性更新地區。	配合都市更新條例法令修正及都市防災之必要性，調整劃定更新地區之法令依據及更新地區之範圍。
3	計畫範圍	-	位於永和區中正橋西側、臨新店溪河堤，為保安路、保生路、環河西路所圍之住宅區，面積約9.6公頃。更新單元3面積為新北市永和區保福段452地號等218筆土地，面積為12,639.69平方公尺	位於永和區保安路以北，新生路118巷、新生路173巷以西，新生路160巷、新生路215巷以東，環河西路二段以南所圍部分街廓，為一非完整街廓，範圍包括新北市永和區保福段453地號等221筆土地，面積為13,084.07平方公尺。	

捌、變更後計畫

一、劃定之必要性及預期效益

本計畫範圍屬臺北市前往永和區之重要門戶，然本計畫範圍屬早期發展之舊社區，建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足且排列不良、道路彎曲狹小，有妨害公共交通或公共安全之虞，為落實居住正義，透過引入民間資金財務自償，創造公有土地活化、及都市機能再生之雙贏策略。

二、開發主體

有關更新單元開發主體除「公開甄選實施者」及「民間實施者申請」外，本次變更新增第三類「同意其他機關(構)自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施」：

依據都市更新條例第12條第1項第2款規定、「新北市住宅及都市更

新中心設置自治條例」第 3 條及第 5 條及新北市政府 110 年 4 月 7 日新北府城更字第 1104653692 號函同意新北市住宅及都市更新中心(住都中心)擔任「新北市永和新生地(大陳地區)更新單元 3 都市更新」之實施者。

三、計畫範圍與面積

本計畫範圍位於新北市永和區保安路以北，新生路 118 巷、新生路 173 巷以西，新生路 160 巷、新生路 215 巷以東，環河西路二段以南所圍部分街廓，為一非完整街廓，配合現有巷路型及使照範圍調整，調整後範圍包括新北市永和區保福段 453 地號等 221 筆土地，面積為 13,084.07 m²。

四、都市計畫檢討構想

本計畫範圍現行計畫中，市場用地(七)服務層級為地區型服務設施，目前劃設區位無臨接計畫道路。考量市場之便利性，後續配合辦理都市計畫細部計畫變更，將市場位置移至保安路旁，明確座落位置後續由都市更新事業實施者視實際建築規劃配置而定。

五、財務計畫概要

(一)可爭取之容積獎勵

住都中心業於 110 年 6 月 21 日依據「新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 申請案件作業要點」第 3 點規定向新北市政府申請基準容積加給，新北市政府於 110 年 8 月 3 日確認本更新地區符合基準容積加給資格，並得展延本更新地區都市更新事業計畫報核期限至 114 年 7 月 3 日。

(二)初步規劃建築設計方案

本計畫範圍未來初步規劃構想擬因應土地使用計畫之容積、周邊環境交通、未來使用動線並重新評估市場用地位置後，將住宅與市場分棟規劃；住宅棟 1 樓規劃商業服務性設施，與市場設施串聯，提供民眾便利生活設施及商業服務。

(三)投資經費估算

本計畫範圍投資經費依「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」估算其更新開發成本。

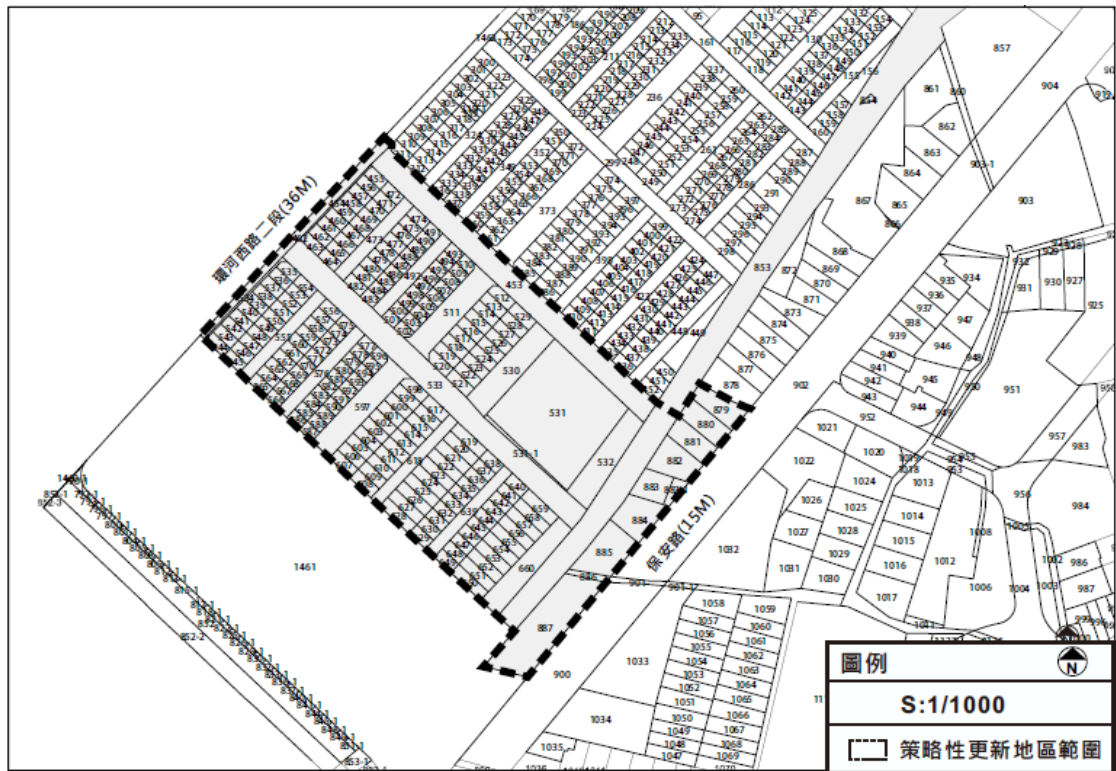
六、開發實施構想

新北市政府依「都市更新條例」第 12 條規定，同意新北住都中心自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者，並依同法第 32 條規定，實施都市更新事業。

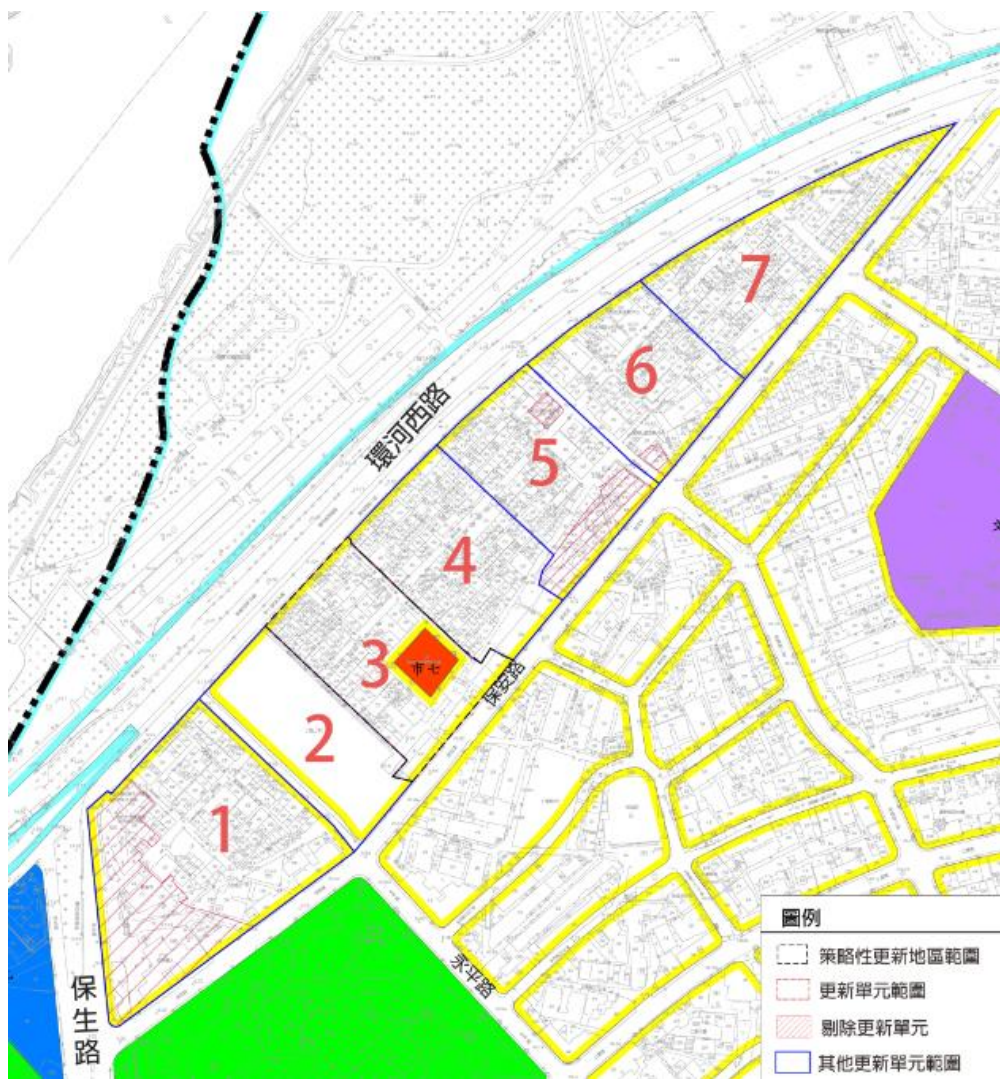
七、計畫年期及實施進度構想

本計畫範圍辦理都市更新事業及權利變換計畫作業時程約 1 年、實施都市更新事業約 5 年，開發時程共計 6 年，惟實際進度主管機關得視

	<p>實際狀況酌予調整之。</p> <p>玖、以上變更內容提請大會討論。</p>
決議	<p>一、依本次提會及簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>



附圖一 更新地區範圍圖



附圖二 更新單元劃定構想示意圖

案由	變更新北市永和區大陳義胞地區(單元6及單元7)更新地區及都市更新計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第九案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：漢皇開發股份有限公司</p> <p>參、法令依據：都市更新條例第5條、第8條第3款、第9條</p> <p>肆、計畫緣起</p> <p>本計畫範圍為臺北縣政府(改制前)於民國 99 年 4 月 29 日公告實施之「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫暨劃定都市更新地區案」及「指定臺北縣永和市大陳義胞地區策略性再開發地區案」，並於 104 年 11 月 5 日及 110 年 10 月 21 日辦理 2 次變更。</p> <p>原都市更新計畫將更新地區劃分為 7 個更新單元，本次變更範圍為更新單元 6 及單元 7，係配合 108 年 1 月 30 日都市更新條例修法強化政府主導都市更新之角色，經新北市政府公開評選漢皇開發股份有限公司為更新單元 6 及單元 7 最優申請人並擔任公辦都更實施者，並依都市更新條例第 8 條第 3 款指定為「策略性更新地區」。</p> <p>伍、更新地區範圍及發展現況</p> <p>一、更新地區範圍</p> <p>本計畫範圍為新北市永和區保安路以北，保安路以東，環河西路二段以南所圍部分街廓，面積為 23,935.47 平方公尺。(詳圖 1)。</p> <p>二、發展現況</p> <p>(一) 都市計畫情形</p> <p>更新地區範圍內之土地使用為住宅區及一處市場用地，位於 109 年發布實施之「變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」，住宅區建蔽率依「都市計畫法新北市施行細則」規定為 50%，容積率依「變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」規定為 300%。</p> <p>(二) 土地及建物權屬狀況</p> <p>本計畫範圍土地權屬現況為公有土地約占 51.90%、私有土地約占 48.10%。建物權屬包含 268 筆建物，其中 3 筆為新北市政府社會局、永和幼兒園及永和區公所作為管理機關，其餘皆屬私有。</p> <p>(三) 都市更新推動情形</p> <p>原都市更新計畫共劃定 7 個更新單元，其中更新單元 2</p>		

業於109年10月23日完成交屋；更新單元1、3、4依新北市政府110年4月7日新北府城更字第1104653692號函同意由新北市住宅及都市更新中心擔任實施者，並優先推動更新單元3；更新單元5、6、7已由都市更新處委託實施者辦理推動。

陸、辦理過程

一、公開展覽及說明會

自民國111年3月24日起至4月22日止，公開展覽30天，期間自3月25日至3月27日公告刊登於自由時報，並於4月7日下午2時30分假新北市永和區溪州市民活動中心3樓大禮堂舉辦公開說明會。

二、公民或團體陳情意見：

本案接獲公民或團體陳情意見共1案，詳表1

柒、變更原因及內容

編號	類別	位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
1	法令依據	-	依據「都市更新容積獎勵辦法」第十四條將計畫範圍全區指定為策略性再開發地區。	依據「都市更新條例」第八條更新地區調整為 <u>策略性更新地區</u> 。	配合都市更新條例修正法令及都市防災之必要性，調整劃定更新地區之法令及更新地區範圍。
2	計畫範圍	-	位於永和區中正橋西側、臨新店溪河堤，為保安路、保生路、環河西路所圍之住宅區，面積約9.6公頃。更新單元6範圍為新北市永和區保福段1地號等3筆及頂溪段226地號等127筆土地，面積為9,727.05平方公尺；更新單元7範圍為頂溪段1地號等260筆土地，面積為13,687.42平方公尺。	位於永和區保安路以北，保福路三段以東，環河西路二段以南所圍部分街廓，為一非完整街廓，範圍包括新北市永和區保福段1地號等3筆及頂溪段227地號等385筆土地，共388筆土地，面積為23,935.47平方公尺。	

捌、變更後計畫

一、劃定之必要性及預期效益

本計畫範圍屬臺北市前往永和區之重要門戶，然本計畫範圍屬早期發展之舊社區，建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足且排列不良、道路彎曲狹小，有妨害公共交通或公共安全之虞，為落實居住正義，透過引入民間資金財務自償，創造公有土地活化、及都市機能再生之雙贏策略。

二、計畫範圍與面積

本計畫範圍位於新北市永和區保安路以北，保福路三段以東，環河西路二段以南所圍部分街廓，為一非完整街廓，配合使照範圍及未登錄

地登記測製後登記，調整後範圍包括新北市永和區保福段1地號等3筆及頂溪段227地號等385筆土地，共388筆土地，面積為23,935.47m²。

三、都市計畫檢討構想

本計畫範圍內土地使用分區為住宅區，考量周邊都市發展紋理及都市防災需求，及打通大陳義胞地區之封閉性，強化全區對外聯繫動線，擬開闢二條計畫道路，並由實施者併同更新單元同時進行開發，明確劃設位置後續由都市更新事業實施者規劃及地籍測量分割後而定。

四、財務計畫概要

(一)可爭取之容積獎勵

新北市政府業於110年7月21日函文說明將先行依據「新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第39條之2申請案件作業要點」第3點規定代為申請基準容積加給，後續實施者如納入都更二箭規劃設計，除配合完成都更二箭應完成事宜，且需繳納權利金。

(二)初步規劃建築設計方案

本計畫範圍未來初步規劃構想擬將住宅依街廓與單元分棟規劃，並於低樓層規劃商業服務性設施，結合在地美食、產品延續在地大陳眷村文化。

(三)投資經費估算

本計畫範圍投資經費依「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」估算其更新開發成本。

五、開發實施構想

新北市政府依「都市更新條例」第12條、第46條及「都市更新條例施行細則」第5條規定委託都市更新事業機構為實施者，並辦理實施者之公開評選程序，並依同法第32條規定，實施都市更新事業。

六、計畫年期及實施進度構想

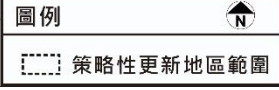
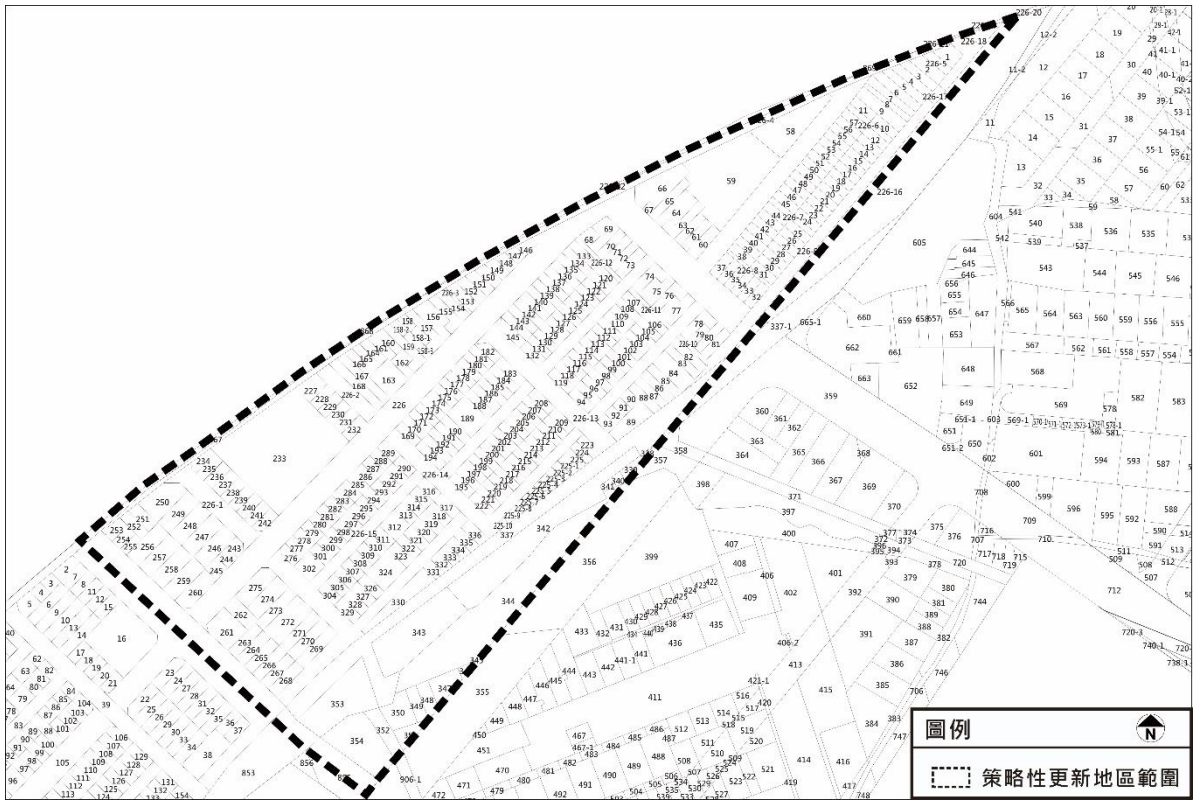
本計畫範圍辦理都市更新事業及權利變換計畫作業時程約3年、實施都市更新事業約5年，開發時程共計8年，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

玖、提請大會討論事項

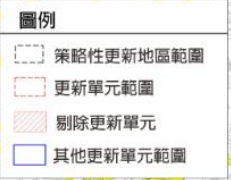
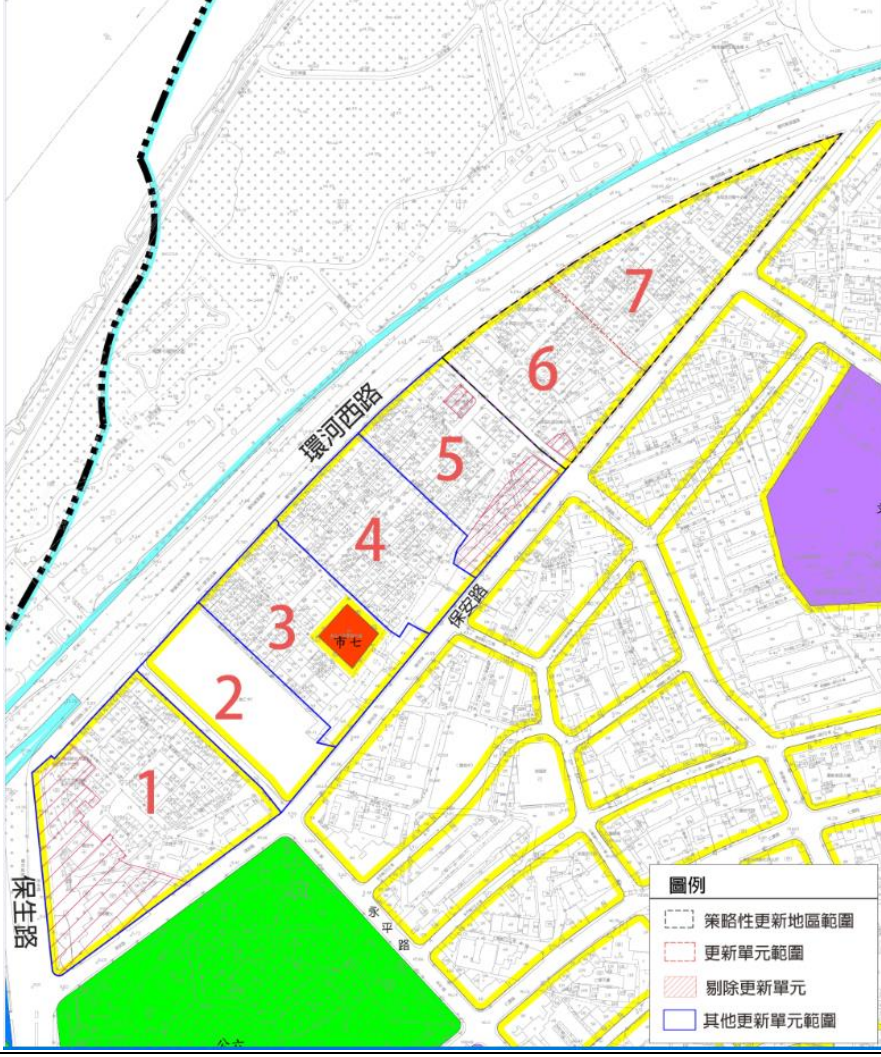
- 一、修正更新單元劃定構想示意圖，詳表2
- 二、都市計畫檢討構想修正，詳表3

壹拾、以上變更內容提請大會討論。

決議	<ul style="list-style-type: none">一、 依本次提會及簡報內容通過。二、 有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。
----	--



附圖一 更新地區範圍圖



附圖二 更新單元劃定構想示意圖

表1 「變更新北市永和區大陳義胞地區(單元6及單元7)更新地區及都市更新計畫」公開展覽期間及逾期公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	作業單位研析意見	市都委會大會建議意見
1	台北市政府財政局	<p>案涉本局經營之新北市永和區頂溪段 344 地號臺北市有土地(下稱 344 地號臺北市有土地),爰本局意見如下:查 344 地號臺北市有土地面積大於 500 平方公尺,依「公有土地經營及處理原則」第 7 點規定以不讓售為原則,又臺北市有土地之處分應依本市相關規定辦理,且依「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」第 6 點規定(略以),於都市更新事業概要經都市更新主管機關核准之日,或實施者逕行擬具都市更新事業計畫召開公聽會之次日起,應停止受理出售案件。爰計畫書第 10 頁所載「.....本基地範圍內願意參與本案都市更新之市有地承租人,得於本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定前,依『永和新生地(大陳義胞社區附近地區)都市更新案市有土地配合讓售原則』,向新北市政府於其承租土地範圍內承購市有土地。」,應僅為新北市有土地之處理方式,故建議請貴府修正,以免民眾誤解。因 344 地號臺北市有土地有租占情形,為利市產管理,後續請貴府適時告知本公辦都市更新案進度並推動都更進程。</p>	—	<p>全部採納。 理由： 為避免民眾誤解，配合修正計畫書第 10 頁內容為「.....本基地範圍內願意參與本案都市更新之<u>新北市有土地</u>承租人，得於本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定前，依『永和新生地(大陳義胞社區附近地區)都市更新案市有土地配合讓售原則』，向新北市政府於其承租土地範圍內承購<u>新北市市有土地</u>。」</p>	依作業單位研析意見通過。

表 2 「變更新北市永和區大陳義胞地區(單元 6 及單元 7)更新地區及都市更新計畫案」修正更新單元劃定構想示意圖綜理表

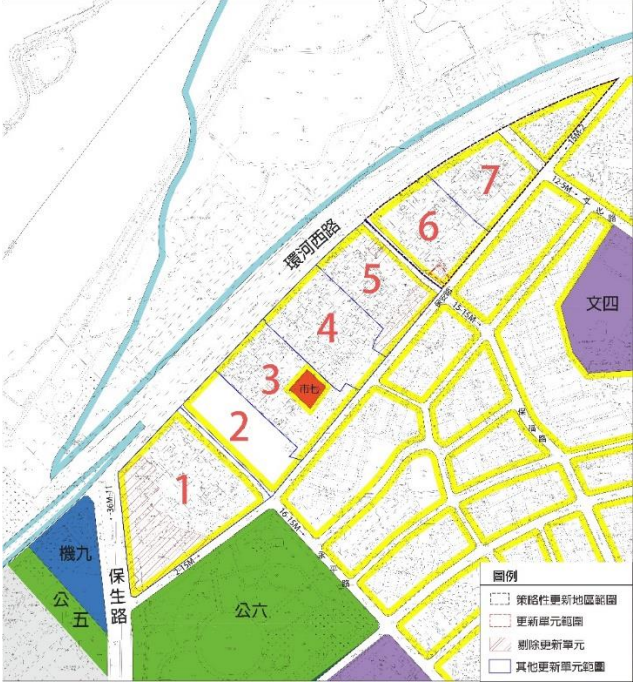
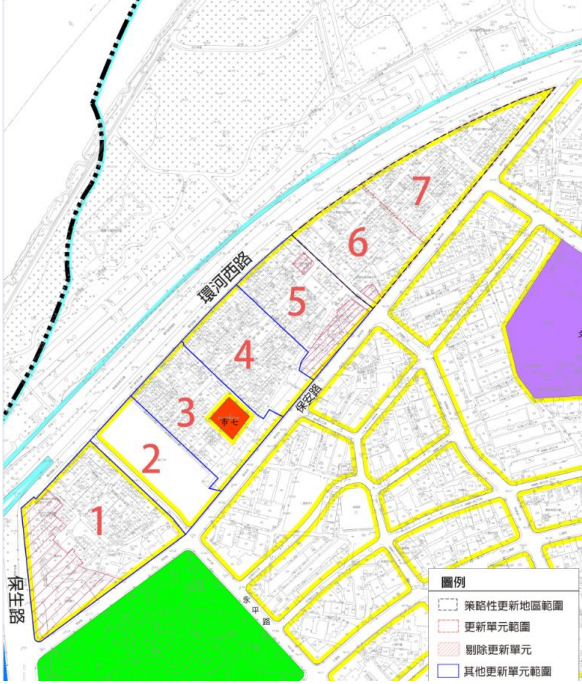
公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
 <p>The original map shows a grid of urban renewal units numbered 1 through 7. Unit 7 is highlighted in red. A legend in the bottom right corner defines the symbols: a dashed line for the strategic renewal area boundary, a solid line for the renewal unit boundary, a red outline for the unit to be removed, and a blue outline for other renewal units. The map also shows '環河西路' (Huanhe West Road) and '保生路' (Baosheng Road).</p>	<p>修正理由：本更新單元範圍納入原都市更新計畫剔除更新單元之部分土地，爰配合修正本計畫更新單元劃定構想圖，另配合修正其他更新單元範圍。</p> <p>修正內容：</p>  <p>The revised map shows the same grid, but unit 7 is now a red-shaded area, indicating it has been removed. Unit 1 is now a larger blue-shaded area, indicating it has been expanded. The legend in the bottom right corner is updated: a red outline for the unit to be removed, a blue outline for other renewal units, and a solid line for the renewal unit boundary. The map also shows '環河西路' (Huanhe West Road) and '保生路' (Baosheng Road).</p>	<p>依本次提會方案及簡報內容通過。</p>

表 3 「變更新北市永和區大陳義胞地區(單元 6 及單元 7)更新地區及都市更新計畫」
修正變更內容綜理表

公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會 決議
<p>(二)初步規劃建築設計方案</p> <p>本基地未來初步規劃構想擬因應土地使用計畫之容積、周邊環境交通、未來使用動線如文化路，需自道路境界線退縮淨寬 1.5 米後始能規劃建築，退縮部分須淨空作為道路使用，確認道路用地位置後，將住宅依街廓與單元分棟規劃，並於低樓層規劃商業服務性設施，結合在地美食、產品延續在地大陳眷村文化。</p>	<p>修正理由：原更新計畫已規定本案範圍內計畫道路應拓寬至 15 米爰無須再規劃退縮。</p> <p>修正內容：</p> <p>(二)初步規劃建築設計方案</p> <p>本基地未來初步規劃構想擬將住宅依街廓與單元分棟規劃，並於低樓層規劃商業服務性設施，結合在地美食、產品延續在地大陳眷村文化。</p>	<p>依本次提會方案及簡報內容通過。</p>