

## 新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161  
號11樓

承辦人：吳欣怡

電話：(02)29603456 分機7151

傳真：(02)89650936

電子信箱：aa7123@ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國112年5月1日

發文字號：新北府城審字第1120776338號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送112年4月21日新北市都市計畫委員會第151次會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府112年4月17日新北府城審字第1120652597號開會通知單辦理。

二、為推動節能減碳政策，可逕上本府城鄉發展局網站(網址：<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>)，點選「主題專區」之「都市計畫」項下之「都委會會議紀錄」項下之「都委會大會會議紀錄」查閱。

正本：朱主任委員惕之、黃副主任委員國峰、黃委員穗鵬(不含附件)、孫委員振義(不含附件)、賀委員士庶(不含附件)、黃委員敏修(不含附件)、陳委員姿伶(不含附件)、簡委員連貴(不含附件)、劉委員惠雯(不含附件)、解委員鴻年(不含附件)、許委員阿雪(不含附件)、洪委員啟東(不含附件)、張委員容瑛(不含附件)、黃委員台生(不含附件)、胥委員直強(不含附件)、徐委員國城(不含附件)、崔委員懋森(不含附件)、張委員聖琳(不含附件)、汪委員禮國、祝委員惠美、鍾委員鳴時、財政部國有財產署(審議案1~3案)、財政部國有財產署北區分署(審議案第1~3、5~6案)、經濟部水利署臺北水源特定區管理局(審議案第5~6案)、原住民族委員會(審議案第5~6案)、新北市政府財政局(審議案第1~3案)、新北市政府地政局(審議案第9~10案)、新北市政府交通局(審議案第1~3、5~6案)、新北市政府農業局(審議案第5~6案)、新北市政府工務局(審議案第5~6案)、新北市政府觀光旅遊局(審議案第5~6案)、新北市政府原住民族行政局(審

議案第5~6案)、新北市政府捷運工程局(審議案第7~8案)、新北市住宅及都市更新中心(審議案第1~3案)、新北市政府市場處(審議案第1~3案)、新北市政府都市更新處(審議案第1~3案)、新北市樹林區公所(審議案第1~3案)、樹林區農會(審議案第1~3案)、新北市烏來區公所(審議案第5~6案)、新北市土城區公所(審議案第7~8案)、盛邦工程顧問有限公司(審議案第4案)、開新工程顧問股份有限公司(審議案第5~6案)、詮華國土測繪有限公司(審議案第5~6案)、台灣世曦工程顧問股份有限公司(審議案第7~8案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第9~10案)

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



裝



訂



線

# 新北市都市計畫委員會第 151 次會議紀錄

時間：中華民國 112 年 4 月 21 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：28 樓都委會會議室

主席：朱主任委員惕之

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如會議資料。

出席單位：詳如會議資料。

## 壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

## 貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、 變更樹林(含山佳地區)都市計畫(機關用地、農會專用區為部分行政園區專用區、部分道路用地)主要計畫案。
- 二、 擬定樹林(含山佳地區)都市計畫(行政園區專用區)細部計畫案。
- 三、 劃定新北市樹林區博愛段 650 地號等 14 筆土地更新地區及訂定都市計畫更新計畫案。
- 四、 變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(部分捷運系統用地為乙種工業區)案。
- 五、 變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)案。
- 六、 變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案。

- 七、 變更土城(頂埔地區)都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)(部分住宅區為捷運系統用地)案。
- 八、 變更土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)(配合捷運三鶯線建設計畫)(LB02 站 2 號出入口)細部計畫案。
- 九、 擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(F 單元)細部計畫案。
- 十、 擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(J 單元)細部計畫案。

肆、散會：上午 11 時 20 分。

案由	變更樹林(含山佳地區)都市計畫(機關用地、農會專用區為部分行政園區專用區、部分道路用地)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><b>壹、 辦理機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、 申請單位：新北市政府都市更新處</b></p> <p><b>參、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</b></p> <p><b>肆、 計畫緣起</b></p> <p>樹林火車站作為東部幹線始發站，早年亦帶動站前商業活動興盛，然樹林因位處大台北都會區外環地帶，商業市場較核心區域缺乏競爭力，而火車站周邊地區建物隨時間逐漸老舊窳陋、街道狹窄，過往商業興盛景象不再，都市機能及生活品質逐漸衰退。</p> <p>自民國 92 年大同科技園區（原為樹林酒廠舊址）轉型為高科技產業園區，促使其周邊住宅區轉型，為地區帶來更新契機，故新北市政府於民國 96 年推動「樹林火車站及週邊地區更新案」，以期重塑站前核心商圈並強化都市機能，本計畫亦位於該更新案規劃核心；另於民國 102 年辦理「樹林鐵路立體化可行性研究」，後因「捷運萬大-中和-樹林線」計畫致使鐵路立體化作業及更新計畫暫緩，但該線第二期規劃路線現正辦理都市計畫及工程發包作業，由此可見新北市政府積極於樹林地區投入重大建設，希望強化並更新地區都市及交通運輸機能。</p> <p>本計畫鄰近樹林火車站，計畫範圍涵蓋樹林區公所、樹林區農會及樹農超市，建物屋齡皆逾 30 年以上，北側鄰接道路及東側博愛街沿街皆有傳統市場及流動攤販之活動。此外，基地北側道路用地(鎮前街)目前土地權屬仍為私人所有，為完善地區交通系統，爰將該筆土地納入計畫範圍，透過本計畫後續開發取得該公共設施保留地。</p> <p>本計畫為求行政辦公空間更新再造，配合新北市政府行政園區政策，擬整合各行政單位打造複合行政辦公服務空間，引入多元生活服務機能，且為鼓勵市民使用大眾運輸系統，針對本計畫基地指定建築退縮空間，串聯周邊公共設施及開放空間，打造車站周邊地區優良環境，達到活化公有土地、提升環境品質、促</p>		

進地區發展之目的。為利後續招商投資及更新事業推動，爰依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款迅行辦理都市計畫變更。

#### 伍、變更位置及範圍

本變更案位屬民國 110 年 1 月 11 日發布實施之「變更樹林(含山佳地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)」案之範圍，鄰近樹林火車站，北側鄰道路用地(鎮前街)，西側為鎮前街，南側為鎮前街 97 巷，東側為博愛街，涵蓋機關用地及農會專用區，而基地周邊劃設有商業區、廣場用地、鐵路用地、河川區。

變更範圍為樹林區博愛段 651 地號等 13 筆土地，包含機關用地、農會專用區，面積合計為 6,624 平方公尺，其中機關用地面積占 3,562 平方公尺，農會專用區面積占 3,062 平方公尺。

#### 陸、變更理由

本計畫範圍涵蓋樹林區公所及樹林區農會，為樹林區行政核心，惟區公所及農會所屬建物分別已達 40 年以上及 30 年以上之屋齡，辦公空間趨於老舊，因此，本計畫將重新檢視樹林區機關及公益設施之空間配置，且配合新北市行政園區政策、捷運及鐵路場站周邊地區發展政策，重新調整計畫範圍之容積率與空間配置，並以公辦都更重建之方式，藉以打造樹林地區優良行政機關之空間環境，同時提升民眾洽公、公共服務之便利性。

#### 柒、變更內容

變更機關用地、部分農會專用區為行政園區專用區，面積為 0.6387 公頃；變更部分農會專用區為道路用地，面積為 0.0237 公頃。變更範圍面積合計 0.6624 公頃。本案主要計畫變更內容綜理表詳表 1、變更內容示意圖詳圖 1。

#### 捌、實施進度及經費

有關本計畫之實施進度及經費，詳表 2。

#### 玖、回饋計畫

有關本計畫之回饋計畫，詳表 3。

#### 壹拾、辦理經過

一、公開展覽：自 111 年 2 月 7 日起辦理公開展覽 30 天，並於 111 年 2 月 7、8、9 日公開刊登於自由時報。

二、公開展覽說明會：111 年 2 月 23 日上午 10 時 30 分假本市樹

林區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

### 三、 新北市都市計畫委員會專案小組

本案先由本會賀委員士庶(召集人)、姚委員克勛、黃委員穗鵬、陳委員姿伶、劉委員惠雯、黃委員台生等 6 位委員組成專案小組，前已於 111 年 3 月 16 日、111 年 4 月 11 日分別召開第 1 次及第 2 次專案小組研商會議，後由本會賀委員士庶(召集人)、黃委員穗鵬、劉委員惠雯、陳委員姿伶、黃委員台生、胥委員直強等 6 位委員組成專案小組，並於 112 年 3 月 8 日召開第 3 次專案小組研商會議，共召開 3 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

#### (一) 111 年 3 月 16 日第 1 次專案小組研商會議：

##### 1. 本案規劃構想及相關分析部分：

- (1) 本案位於樹林火車站周邊，因屬老舊都市地區，故周邊地區較為壅擠且空間較為受限，故請補充說明本案周邊地區之公共設施服務水準、基地周邊所需之公共服務為何(如：公共停車空間、緊急救災空間)，及是否需於本案基地範圍內補充。
- (2) 有關簡報 P.12，本案基地未來如何與樹林火車站及溪州公園連結、如何落實於相關管制內容，請詳加補充說明。
- (3) 本案提高容積率將影響周邊交通環境，故請補充交通影響衝擊分析資料。
- (4) 博愛街側尚有許多攤販，為順利推動更新計畫，請釐清本案周邊攤販是否位於更新計畫範圍內，及其權利義務關係。

##### 2. 本案計畫內容部分：

- (1) 行政園區專用區應以行政使用為主，惟本案之容許使用包含公務機關、公共服務設施、文教設施、一般商業設施及住宅設施等項目，故請補充說明本案未來各項使用之比例及進駐單位，以利討論本案之回饋內容。
- (2) 本市其他行政園區案於土地使用管制要點中有規定住宅、商業設施使用之上限，惟本案未規定，請說明；另請補充說明本案建蔽率訂為 60%、容積率訂為 600%之合理性。
- (3) 本案目前之更新計畫缺乏安置計畫，未來恐將影響本案推

動之可行性，請補充說明。

(二) 111年4月11日第2次專案小組研商會議：

1. 原則同意市府推動樹林行政園區政策，惟建議強化補充說明本案之公益性、必要性為何，並包括以下內容，以利整體溝通：
  - (1) 樹林地區是否有不足之公共設施得利用於本案基地內補足，並建議於計畫書內載明本案於滿足公務機關使用前提下，市府所剩之公務空間應優先作為公益性空間使用為原則，以提高公益性。
  - (2) 本案鄰近樹林火車站，該地區周邊環境壅擠，故為改善周邊環境問題，建議應提供防救災空間，且鄰近火車站側應設置大規模集中式廣場等開放空間，(如：退縮空間或集中式開放空間)，以利民眾使用。
2. 原則同意本案容積率先行比照市府推動行政園區案採容積一次到位之通案性原則訂定。同時，請補充本案初步財務分析資料、建築量體規劃、停車空間規劃、周邊道路服務水準及交通衝擊分析，以利說明本案容積率訂定之合理性，惟倘容積檢討機制有所調整時，應採一致性作法，以維周延。
3. 有關本案公有地部分變更後仍作公務使用，是否仍須比照「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之精神回饋45%土地，請再予釐清。
4. 為順利推動更新計畫，請補充攤商相關資訊及後續安置處理方式。

(三) 112年3月8日第3次專案小組研商會議：

1. 綜合意見

- (1) 本案屬都市計畫而非開發計畫，爰有關汽機車出入口、街道配置、分棟規劃、地下層規劃等事項屬後續開發計畫層級，建議回歸都市設計審議原則及建築物開發之相關規範辦理，並刪除土地使用管制要點中有關第五點之街道剖面示意圖，以利後續相關審議之進行。
- (2) 本案位於樹林火車站周邊，屬商業、行政行為較為活絡之地區，為利本案基地內人行動線之串聯，請規劃單位



	<p>研議本案開放空間、人行通廊留設之管制規範訂定事宜，並授權作業單位與各權責單位確認並檢核無任何疑義後，續提市都委會大會審議；另請規劃單位併同補充本案交通流量分析內容，俾利作為本案開放空間、退縮空間留設規範及相關管制規定之參考。</p> <p>(3) 本案屬市府推動行政園區之重大建設，基於一致性處理原則，有關容積率訂定原則同意比照三重、新莊行政園區以一次到位方式訂定，惟本案開發應具公益性，故未來市府取得之樓地板於滿足公務使用之前提下，其餘空間建議原則規劃作為社會住宅或其他公益性設施使用。</p> <p>2. 有關本案劃定都市更新地區及訂定都市更新計畫部分，建議於該計畫中提出周邊攤販處理措施，並請規劃單位先行洽市府都市更新處確認計畫書、圖等相關修正內容後，逕提市都委會大會審議。</p> <p>3. 本案專案小組已獲具體共識，請規劃單位依前開及歷次專案小組初步建議意見修正，並授權作業單位與各權責單位確認並檢核無任何疑義後，續提市都委會大會審議。</p> <p><b>壹拾壹、 公民或團體陳情意見</b></p> <p>本案自 111 年 2 月 7 日起公開展覽 30 天，自公開展覽迄今計有 1 件公民或團體陳情意見，詳表 4。</p> <p><b>壹拾貳、 提請大會討論事項</b></p> <p>配合本案辦理進度調整實施進度及經費內容：詳表 2。</p> <p><b>壹拾參、 以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></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 「變更樹林（含山佳地區）都市計畫（機關用地、農會專用區為部分行政園區專用區、部分道路用地）主要計畫」案變更內容綜理表

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
編號	變更內容		變更理由	依公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	原計畫	新計畫			
1	機關用地 (0.3562 公頃)	行政園區專用區 (0.6387 公頃)	既有建物趨於老舊，且現有開放空間不足，因此，為改善地區行政機關、民眾洽公之公共空間，同時配合大眾運輸導向政策，引入多元生活機能進駐，藉以提升車站周邊環境發展及生活品質，故有公辦都更重建之必要。		
	農會專用區 (0.2825 公頃)				
2	農會專用區 (0.0237 公頃)	道路用地 (0.0237 公頃)	為完善本計畫周邊道路計畫、健全防救災通路，將計畫區北側既有 7 公尺寬計畫道路（鎮前街）拓寬為 10 公尺寬。		



圖 1 「變更樹林（含山佳地區）都市計畫（機關用地、農會專用區為部分行政園區專用區、部分道路用地）主要計畫」案變更內容示意圖

表 2「變更樹林（含山佳地區）都市計畫（機關用地、農會專用區為部分行政園區專用區、部分道路用地）主要計畫」案實施進度及經費綜理表

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><b>一、實施方式及經費</b></p> <p>本計畫範圍內涵蓋公私有土地，因此，將以都市更新之重建方式，藉以整合公私有土地，並使本計畫範圍透過整體開發得獲取最大效益。本計畫行政園區專用區依都市更新條例第 12 條第 1 項規定，由本府公開評選實施者、同意其他機關（構）自行實施或公開評選實施者以進行更新事業開發。</p> <p><b>二、實施進度</b></p> <p>本計畫目標年為民國 120 年，預計於民國 111 年辦理本次變更範圍之招商、民國 111 年底進行都市更新事業計畫擬定與審議，民國 112 年底更新事業計畫核定，惟依實際辦理進度酌予調整。</p> <p><b>三、經營管理方式</b></p> <p>本計畫以都市更新方式辦理，於更新完成後，由所有地主依權利變換方式分回房地，公有地主分回部分，則統籌由公產機關經管運用。</p>	<p>依公開展覽內容通過。</p>	<p><b>修正理由：</b></p> <p>配合本案辦理進度調整實施進度內容。</p> <p><b>修正後內容：</b></p> <p><b>一、實施方式及經費</b></p> <p>本計畫範圍內涵蓋公私有土地，因此，將以都市更新之重建方式，藉以整合公私有土地，並使本計畫範圍透過整體開發得獲取最大效益。本計畫行政園區專用區依都市更新條例第 12 條第 1 項規定，由本府公開評選實施者、同意其他機關（構）自行實施或公開評選實施者以進行更新事業開發。</p> <p><b>二、實施進度</b></p> <p>本計畫目標年為民國 120 年，預計於民國 <u>113</u> 年辦理本次變更範圍之招商、民國 <u>114</u> 年<u>下旬</u>進行都市更新事業計畫擬定與審議，民國 <u>115</u> 年底更新事業計畫核定，惟依實際辦理進度酌予調整。</p> <p><b>三、經營管理方式</b></p> <p>本計畫以都市更新方式辦理，於更新完成後，由所有地主依權利變換方式分回房地，公有地主分回部分，則統籌由公產機關經管運用。</p>	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>

表 3「變更樹林（含山佳地區）都市計畫（機關用地、農會專用區為部分行政園區專用區、部分道路用地）主要計畫」案回饋計畫綜理表

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><b>一、訂定依據</b></p> <p>本計畫擬將機關用地、部分農會專用區變更為行政園區專用區；部分農會專用區為道路用地。首先，本案未來朝向行政生活園區之使用機能，應先滿足原土地使用分區性質之使用項目，如供公務機關、公共服務、農會服務等使用。</p> <p>再者，參照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之精神，本計畫應回饋比例為變更範圍內 45%之土地面積，且優先以計畫範圍外之北側 7 公尺道路用地（鎮前街）捐贈折抵，其餘則計算回饋金額後以回饋金繳納或以更新後等值房地捐贈予市政府。</p> <p><b>二、變更回饋</b></p> <p><b>(一)回饋方式</b></p> <p>本計畫由原機關用地、部分農會專用區變更為行政園區專用區，土地變更後涉及使用項目放寬及使用強度增加，則機關用地、農會專用區之變更回饋，應以下列公式計算回饋金額，並以代金方式繳納：</p> <p><b>應回饋金額=變更基地土地面積*45%*(1+40%)*V</b></p> <p>V：建築基地經實施者擬具都市更新事業計畫，並向新北市政府申請報核當日之當期公告土地現值。</p> <p><b>(二)回饋時機</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 採回饋金方式繳納者，應於核發建造執照前繳納。</li> <li>2. 採等值更新後房地價值方式捐贈者，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計算等值樓地板面積抵付。</li> <li>3. 計畫範圍外之北側 7 公尺道路用地捐贈折抵部分，應以土地所有權人與市府簽訂之協議書所載內容及期限辦理。</li> </ol>	<p>依公開展覽內容通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

表 4「變更樹林(含山佳地區)都市計畫(機關用地、農會專用區為部分行政園區專用區、部分道路用地)主要計畫」案及「擬定樹林(含山佳地區)都市計畫(行政園區專用區)細部計畫」案及「劃定新北市樹林區博愛段 650 地號等 14 筆土地更新地區及訂定都市更新計畫」案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	新北市樹林區農會	一、土地標示： 博愛段 651、653、654 地號 二、門牌： 鎮前街 77 號	—	<ol style="list-style-type: none"> <li>回饋比例45%再調降：本會屬公益法人非營利事業，為促使本都更案順利完成，請再調整回饋比例。</li> <li>開發後可容許之使用性質、用途，使用條件受限請提高參與者分配一般商業區設施及住宅設施比率，以符合參與者實際需求。</li> <li>為利於計算回饋金及財務評估，變更都市計畫期程內，公告現值勿再調升。</li> <li>配合政府政策(公辦都更)，為整體最大效益，本案變更後容積率要高於600%。</li> </ol>	<p>未便採納，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>考慮粗容積不變原則並依循內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之精神，參照新北市府刻正辦理之其他行政園區案，回饋比例皆訂為應回饋變更範圍內45%之土地面積。</li> <li>未來各權利人分回之容許使用項目仍須視後續未來開發建築規劃設計、都市更新事業及權利變換計畫之試算，始得確認空間規劃及比例。</li> <li>回饋金之計算係以實施者擬具都市更新事業計畫向新北市政府申請報核當日之當期公告土地現值，且參照其他行政園區案例之回饋計算皆應一致性，後續仍須依新北市政府當期之土地公告現值為準。</li> <li>本案考量周邊地區發展及環境容受力，目前公展草案變更後容積率訂為600%，惟後續仍須依實際審議結果為準。</li> </ol>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

案由	擬定樹林(含山佳地區)都市計畫(行政園區專用區)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p><b>壹、 辦理機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、 申請單位：新北市政府都市更新處</b></p> <p><b>參、 法令依據：都市計畫法第 23 條</b></p> <p><b>肆、 計畫緣起</b></p> <p>樹林火車站作為東部幹線始發站，早年亦帶動站前商業活動興盛，然樹林因位處大台北都會區外環地帶，商業市場較核心區域缺乏競爭力，而火車站周邊地區建物隨時間逐漸老舊窳陋、街道狹窄，過往商業興盛景象不再，都市機能及生活品質逐漸衰退。</p> <p>自民國 92 年大同科技園區（原為樹林酒廠舊址）轉型為高科技產業園區，促使其周邊住宅區轉型，為地區帶來更新契機，故新北市政府於民國 96 年推動「樹林火車站及週邊地區更新案」，以期重塑站前核心商圈並強化都市機能，本計畫亦位於該更新案規劃核心；另於民國 102 年辦理「樹林鐵路立體化可行性研究」，後因「捷運萬大-中和-樹林線」計畫致使鐵路立體化作業及更新計畫暫緩，但該線第二期規劃路線現正辦理都市計畫及工程發包作業，可見新北市政府積極於樹林地區投入重大建設，強化並更新地區都市及交通運輸機能。</p> <p>本計畫鄰近樹林火車站，計畫範圍涵蓋樹林區公所、樹林區農會及樹農超市，建物屋齡皆逾 30 年以上，北側鎮前街及東側博愛街沿街皆有傳統市場及流動攤販之活動。此外，基地北側道路用地（鎮前街）目前土地權屬仍為私人所有，為完善地區交通系統，爰將該筆土地納入計畫範圍，透過本計畫後續開發取得該公共設施保留地。</p> <p>本計畫為求行政辦公空間更新再造，配合新北市政府行政園區政策，擬整合各行政單位打造複合行政辦公服務空間，引入多元生活服務機能，且為鼓勵市民使用大眾運輸系統，針對本計畫基地指定建築退縮空間，串聯周邊公共設施及開放空間，打造</p>		

車站周邊地區優良環境，達到活化公有土地、提升環境品質、促進地區發展之目的。爰依據都市計畫法第 23 條擬定細部計畫。

#### 伍、計畫範圍及面積

本細部計畫案位於民國 110 年 1 月 11 日發布實施之「變更樹林(含山佳地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)」案之範圍，鄰近樹林火車站，北側鄰道路用地(鎮前街)，西側為鎮前街，南側為鎮前街 97 巷，東側為博愛街，涵蓋機關用地及農會專用區，而基地周邊劃設有商業區、廣場用地、鐵路用地、河川區等。本案計畫面積約 0.6624 公頃。

#### 陸、計畫內容

##### 一、土地使用計畫

本計畫擬定行政園區專用區一處，面積約 6,386.96 平方公尺，道路用地一處，面積約為 237.04 平方公尺，範圍包含樹林區博愛段 651 地號等 13 筆土地，面積合計約 0.6624 公頃，詳圖 1。

##### 二、土地使用分區管制要點

土地使用分區管制要點變更綜理表詳表 2。

#### 柒、事業及財務計畫

有關本計畫之事業及財務計畫詳表 1。

#### 捌、辦理經過

一、公開展覽：自 111 年 2 月 7 日起辦理公開展覽 30 天，並於 111 年 2 月 7、8、9 日公開刊登於自由時報。

二、公開展覽說明會：111 年 2 月 23 日上午 10 時 30 分假本市樹林區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

##### 三、新北市都市計畫委員會專案小組

本案先由本會賀委員士庶(召集人)、姚委員克勛、黃委員穗鵬、陳委員姿伶、劉委員惠雯、黃委員台生等 6 位委員組成專案小組，前已於 111 年 3 月 16 日、111 年 4 月 11 日分別召開第 1 次及第 2 次專案小組研商會議，後由本會賀委員士庶(召集人)、黃委員穗鵬、劉委員惠雯、陳委員姿伶、黃委員台生、胥委員直強等 6 位委員組成專案小組，並於 112 年 3 月 8 日召開第 3 次專案小組研商會議，共召開 3 次專案小組研商

會議，專案小組初步建議意見如下：

(一) 111年3月16日第1次專案小組研商會議：

1. 本案規劃構想及相關分析部分：

- (1) 本案位於樹林火車站周邊，因屬老舊都市地區，故周邊地區較為壅擠且空間較為受限，故請補充說明本案周邊地區之公共設施服務水準、基地周邊所需之公共服務為何(如：公共停車空間、緊急救災空間)，及是否需於本案基地範圍內補充。
- (2) 有關簡報 P.12，本案基地未來如何與樹林火車站及溪州公園連結、如何落實於相關管制內容，請詳加補充說明。
- (3) 本案提高容積率將影響周邊交通環境，故請補充交通影響衝擊分析資料。
- (4) 博愛街側尚有許多攤販，為順利推動更新計畫，請釐清本案周邊攤販是否位於更新計畫範圍內，及其權利義務關係。

2. 本案計畫內容部分：

- (1) 行政園區專用區應以行政使用為主，惟本案之容許使用包含公務機關、公共服務設施、文教設施、一般商業設施及住宅設施等項目，故請補充說明本案未來各項使用之比例及進駐單位，以利討論本案之回饋內容。
- (2) 本市其他行政園區案於土地使用管制要點中有規定住宅、商業設施使用之上限，惟本案未規定，請說明；另請補充說明本案建蔽率訂為 60%、容積率訂為 600%之合理性。
- (3) 本案目前之更新計畫缺乏安置計畫，未來恐將影響本案推動之可行性，請補充說明。

(二) 111年4月11日第2次專案小組研商會議：

1. 原則同意市府推動樹林行政園區政策，惟建議強化補充說明本案之公益性、必要性為何，並包括以下內容，以利整體溝通：

- (1) 樹林地區是否有不足之公共設施得利用於本案基地內補足，並建議於計畫書內載明本案於滿足公務機關使用前



提下，市府所剩之公務空間應優先作為公益性空間使用為原則，以提高公益性。

(2) 本案鄰近樹林火車站，該地區周邊環境壅擠，故為改善周邊環境問題，建議應提供防救災空間，且鄰近火車站側應設置大規模集中式廣場等開放空間，(如：退縮空間或集中式開放空間)，以利民眾使用。

2. 原則同意本案容積率先行比照市府推動行政園區案採容積一次到位之通案性原則訂定。同時，請補充本案初步財務分析資料、建築量體規劃、停車空間規劃、周邊道路服務水準及交通衝擊分析，以利說明本案容積率訂定之合理性，惟倘容積檢討機制有所調整時，應採一致性作法，以維周延。
3. 有關本案公有地部分變更後仍作公務使用，是否仍須比照「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之精神回饋 45%土地，請再予釐清。
4. 為順利推動更新計畫，請補充攤商相關資訊及後續安置處理方式。

(三) 112 年 3 月 8 日第 3 次專案小組研商會議：

1. 綜合意見

(1) 本案屬都市計畫而非開發計畫，爰有關汽機車出入口、街道配置、分棟規劃、地下層規劃等事項屬後續開發計畫層級，建議回歸都市設計審議原則及建築物開發之相關規範辦理，並刪除土地使用管制要點中有關第五點之街道剖面示意圖，以利後續相關審議之進行。

(2) 本案位於樹林火車站周邊，屬商業、行政行為較為活絡之地區，為利本案基地內人行動線之串聯，請規劃單位研議本案開放空間、人行通廊留設之管制規範訂定事宜，並授權作業單位與各權責單位確認並檢核無任何疑義後，續提市都委會大會審議；另請規劃單位併同補充本案交通流量分析內容，俾利作為本案開放空間、退縮空間留設規範及相關管制規定之參考。

(3) 本案屬市府推動行政園區之重大建設，基於一致性處理原則，有關容積率訂定原則同意比照三重、新莊行政園

區以一次到位方式訂定，惟本案開發應具公益性，故未來市府取得之樓地板於滿足公務使用之前提下，其餘空間建議原則規劃作為社會住宅或其他公益性設施使用。

2. 有關本案劃定都市更新地區及訂定都市更新計畫部分，建議於該計畫中提出周邊攤販處理措施，並請規劃單位先行洽市府都市更新處確認計畫書、圖等相關修正內容後，逕提市都委會大會審議。
3. 本案專案小組已獲具體共識，請規劃單位依前開及歷次專案小組初步建議意見修正，並授權作業單位與各權責單位確認並檢核無任何疑義後，續提市都委會大會審議。

#### 玖、公民或團體陳情意見

本案自 111 年 2 月 7 日起公開展覽 30 天，自公開展覽迄今計有 1 件公民或團體陳情意見，詳表 3。

#### 壹拾、提請大會討論事項

- 一、配合樹林都市計畫區與樹林(山佳地區)都市計畫區之細部計畫整併作業刻於都市計畫委員會審議中，尚未發布實施，爰修正本案細部計畫案名為「擬定樹林都市計畫(行政園區專用區)細部計畫」案。
- 二、配合本案辦理進度調整實施進度(事業及財務計畫)內容：詳表 1。
- 三、為完善本案基地範圍內及周邊之人行、車行動線及大眾運輸系統，爰修訂土地使用分區管制要點第五點之規定：詳表 2。

#### 壹拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

決議

- 一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。
- 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

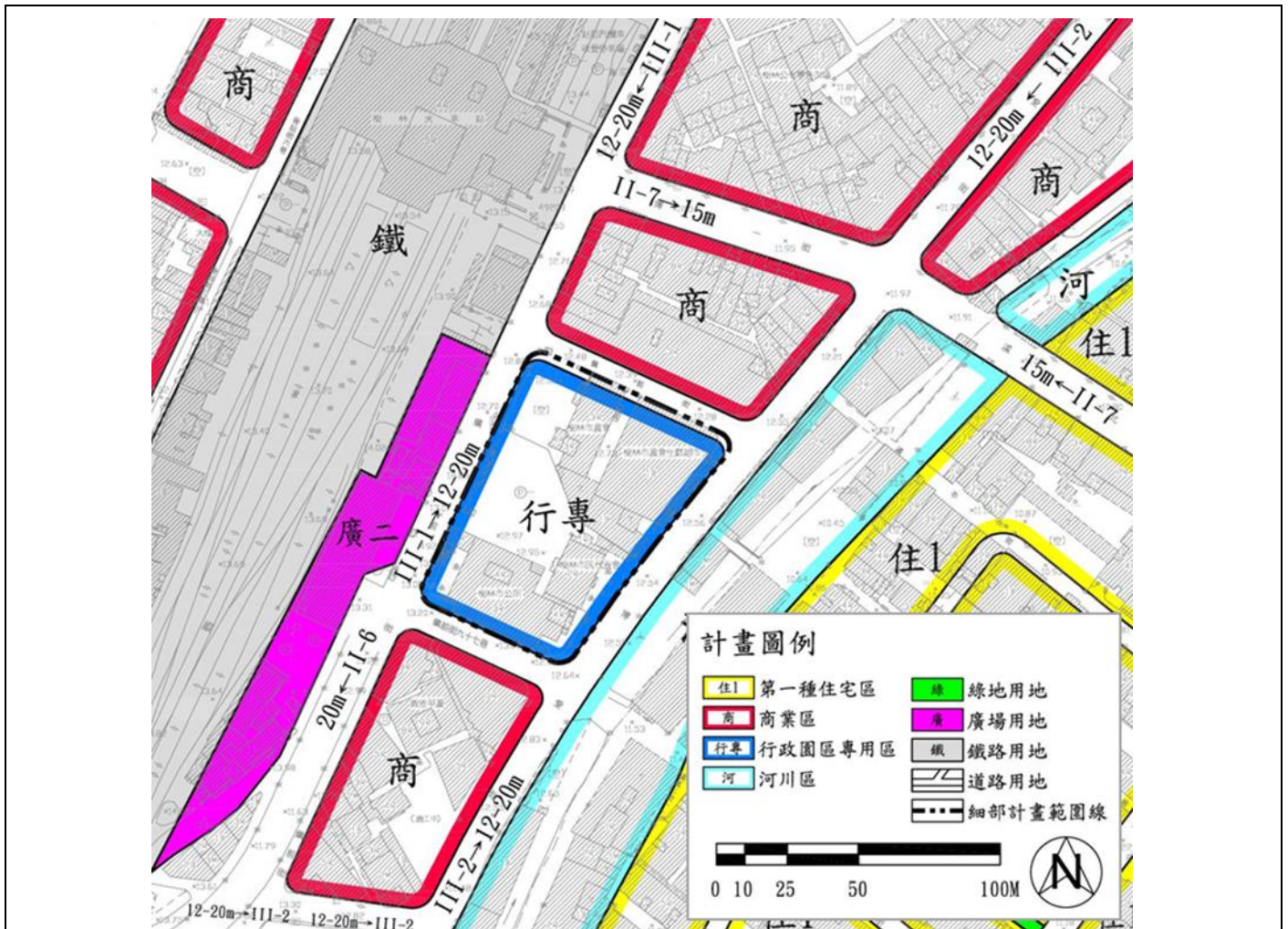


圖 1 「擬定樹林(含山佳地區)都市計畫(行政園區專用區)細部計畫」案示意圖

表 1「擬定樹林(含山佳地區)都市計畫(行政園區專用區)細部計畫」案事業及財務計畫變更綜理表

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><b>一、實施方式及經費</b></p> <p>本計畫範圍內涵蓋公私有土地，因此，將以都市更新之重建方式，藉以整合公私有土地，並使本計畫範圍透過整體開發得獲取最大效益。本計畫行政園區專用區依都市更新條例第 12 條第 1 項規定，由本府公開評選實施者、同意其他機關(構)自行實施或公開評選實施者以進行更新事業開發。</p> <p><b>二、回饋計畫</b></p> <p>依循主要計畫之規定，本計畫應回饋變更範圍內 45%之土地面積，且優先以計畫範圍外之北側 7 公尺寬道路用地(鎮前街)捐贈折抵，其餘則計算回饋金額後以回饋金繳納或以更新後等值房地捐贈予市政府。有關回饋金計算方式如下：</p> <p>(一) 回饋方式</p> <p>本計畫由原機關用地、部分農會專用區變更為行政園區專用區，土地變更後涉及使用項目放寬及使用強度增加，則機關用地、農會專用區之變更回饋，應以下列公式計算回饋金額，並以代金方式繳納：</p> <p><b>應回饋金額=變更基地土地面積 *45%*(1+40%)*V</b></p> <p>V：建築基地經實施者擬具都市更新事業計畫，並向新北市政府申請報核當日之當期公告土地現值。</p> <p>(二) 回饋時機</p>	<p>依公開展覽內容通過。</p>	<p><b>修正理由：</b></p> <p>配合本案辦理進度調整實施進度內容。</p> <p><b>修正後內容：</b></p> <p><b>一、實施方式及經費</b></p> <p>本計畫範圍內涵蓋公私有土地，因此，將以都市更新之重建方式，藉以整合公私有土地，並使本計畫範圍透過整體開發得獲取最大效益。本計畫行政園區專用區依都市更新條例第 12 條第 1 項規定，由本府公開評選實施者、同意其他機關(構)自行實施或公開評選實施者以進行更新事業開發。</p> <p><b>二、回饋計畫</b></p> <p>依循主要計畫之規定，本計畫應回饋變更範圍內 45%之土地面積，且優先以計畫範圍外之北側 7 公尺寬道路用地(鎮前街)捐贈折抵，其餘則計算回饋金額後以回饋金繳納或以更新後等值房地捐贈予市政府。有關回饋金計算方式如下：</p> <p>(一) 回饋方式</p> <p>本計畫由原機關用地、部分農會專用區變更為行政園區專用區，土地變更後涉及使用項目放寬及使用強度增加，則機關用地、農會專用區之變更回饋，應以下列公式計算回饋金額，並以代金方式繳納：</p> <p><b>應回饋金額=變更基地土地面積*45%*(1+40%)*V</b></p> <p>V：建築基地經實施者擬具都市更新事業計畫，並向新北市政府申請報核當日之當期公告土地現值。</p> <p>(二) 回饋時機</p>	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>

<p>1. 採回饋金方式繳納者，應於核發建造執照前繳納。</p> <p>2. 採等值更新後房地價值方式捐贈者，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計算等值樓地板面積抵付。</p> <p>3. 計畫範圍外之北側 7 公尺道路用地捐贈折抵部分，應以土地所有權人與市府簽訂之協議書所載內容及期限辦理。</p> <p><b>三、實施進度</b></p> <p>本計畫目標年為民國 120 年，預計於民國 111 年辦理本次變更範圍之招商、民國 111 年底進行都市更新事業計畫擬定與審議，民國 112 年底更新事業計畫核定，惟依實際辦理進度酌予調整。</p> <p><b>四、經營管理方式</b></p> <p>本計畫以都市更新方式辦理，於更新完成後，由所有地主依權利變換方式分回房地，公有地主分回部分，則統籌由公產機關經營運用。</p>		<p>1. 採回饋金方式繳納者，應於核發建造執照前繳納。</p> <p>2. 採等值更新後房地價值方式捐贈者，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計算等值樓地板面積抵付。</p> <p>3. 計畫範圍外之北側 7 公尺道路用地捐贈折抵部分，應以土地所有權人與市府簽訂之協議書所載內容及期限辦理。</p> <p><b>三、實施進度</b></p> <p>本計畫目標年為民國 120 年，預計於民國 <u>113</u> 年辦理本次變更範圍之招商、民國 <u>114</u> 年下旬進行都市更新事業計畫擬定與審議，民國 <u>115</u> 年底更新事業計畫核定，惟依實際辦理進度酌予調整。</p> <p><b>四、經營管理方式</b></p> <p>本計畫以都市更新方式辦理，於更新完成後，由所有地主依權利變換方式分回房地，公有地主分回部分，則統籌由公產機關經營運用。</p>	
--	--	--	--


表 2「擬定樹林(含山佳地區)都市計畫(行政園區專用區)細部計畫」案土地使用分區管制要點變更綜理表

公展條文內容	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、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。</p>	<p>依公展條文內容通過。</p>	<p>-</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點之規定辦理,前開未規定者,適用其他有關法令規定。</p>	<p>依公展條文內容通過。</p>	<p>-</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>三、行政園區專用區之開發可容許之使用性質、用途分為下列各組：</p> <p>(一)第一組：公務機關</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 各級政府機關</li> <li>2. 各級民意機關</li> <li>3. 其他公務機關使用</li> </ol> <p>(二)第二組：公共服務設施</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 托兒所、幼稚園</li> <li>2. 郵局、其他社會福利機構</li> </ol> <p>(三)第三組：文教設施</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 圖書館、藝術館、社教館</li> <li>2. 文康活動中心、區民及社區活動中心</li> </ol> <p>(四)第四組：一般商業設施</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 一般零售業</li> <li>2. 綜合零售業</li> <li>3. 一般服務業</li> <li>4. 餐飲業</li> <li>5. 一般事務所、自由職業事務所</li> <li>6. 運動休閒設施</li> <li>7. 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構</li> </ol>	<p>修正後通過。</p> <p><b>修正說明：</b></p> <p>配合本案開發後市府取得之樓地板面積於滿足公務使用之前提下，其餘空間原則規劃作社會住宅或其他公益性設施，爰增列得作為社會住宅之容許使用項目。</p> <p><b>修正後條文：</b></p> <p>三、行政園區專用區之開發可容許之使用性質、用途分為下列各組：</p> <p>(一)第一組：公務機關</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 各級政府機關</li> <li>2. 各級民意機關</li> <li>3. 其他公務機關使用</li> </ol> <p>(二)第二組：公共服務設施</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 托兒所、幼稚園</li> <li>2. 社會住宅</li> <li>3. 郵局、其他社會福利機構</li> </ol> <p>(三)第三組：文教設施</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 圖書館、藝術館、社教館</li> <li>2. 文康活動中心、區民及</li> </ol>	<p>-</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

公展條文內容	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>(五) 第五組：住宅設施</p> <p>其他經目的事業主管機關認定，供以上第一至第五組使用之其他類似用途場所。</p>	<p>社區活動中心</p> <p>(四) 第四組：一般商業設施</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 一般零售業</li> <li>2. 綜合零售業</li> <li>3. 一般服務業</li> <li>4. 餐飲業</li> <li>5. 一般事務所、自由職業事務所</li> <li>6. 運動休閒設施</li> <li>7. 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構</li> </ol> <p>(五) 第五組：住宅設施</p> <p>其他經目的事業主管機關認定，供以上第一至第五組使用之其他類似用途場所。</p>		
<p>四、行政園區專用區之建蔽率不得大於 60%，基準容積率不得大於 600%，且不得再依施行細則、都市更新條例或其他法令規定申請容積獎勵、增額容積與容積移轉。</p>	<p>依公展條文內容通過。</p>	<p>-</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>五、行政園區專用區之退縮建築規定如下：</p> <p>(一) 建築基地應沿街退縮 6 公尺之退縮建築，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。</p> <p>(二) 依本要點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 修正後通過。</li> <li>2. 另本案開放空間、人行通廊之留設之規範，授權作業單位與各權責單位確認並檢核無任何疑義後，續提市都委會大會審議。</li> </ol> <p><b>修正說明：</b></p> <p>考量本案屬都市計畫而非開發計畫，爰刪除街道剖面示意圖，以利回歸都市設計審議原則及建築物開發之相關規範辦理。</p> <p><b>修正後條文：</b></p> <p>五、行政園區專用區之退縮</p>	<p><b>修正理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為減緩鎮前街 97 巷儲車空間不足問題，增訂於基地臨南側計畫道路建築退縮 8 公尺。</li> <li>2. 為提升博愛街、鎮前街之東西向連通性，增訂基地開發應留設東西向通行空間供公眾使用之規定。</li> <li>3. 為維持人、車通行順暢，增訂基地車輛出入口以設置於北側(變更後 10 公尺計畫道路)或東側(博愛街)計畫道路為原則。</li> <li>4. 為維持既有公車停靠站、公共自行車租賃站等使</li> </ol>	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>

公展條文內容	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>建築規定如下：</p> <p>(一) 建築基地臨北側(變更後 10 公尺計畫道路)及西側(鎮前街)計畫道路應自道路境界線退縮 8 公尺以上建築，臨東側(博愛街)及南側(鎮前街 97 巷)計畫道路應自道路境界線退縮 6 公尺以上建築，並於西北側留設面積至少 250 平方公尺之街角廣場，詳附圖 1，前述退縮建築及街角廣場部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。</p> <p>(二) 依本要點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p>  <p>附圖 1、指定建築退縮及街角廣場示意圖</p>	<p>用需求，規定開發後應予保留之相關規定。</p> <p><b>修正後條文：</b></p> <p>五、本計畫區內建築基地管制事項如下：</p> <p>(一) 建築基地臨北側(變更後 10 公尺計畫道路)、西側(鎮前街)及南側(鎮前街 97 巷)計畫道路應自道路境界線退縮 8 公尺以上建築，臨東側(博愛街)計畫道路應自道路境界線退縮 6 公尺以上建築，並於西北側留設面積至少 250 平方公尺之街角廣場，詳附圖 1，前述退縮建築及街角廣場部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。</p> <p>(二) 基地內應留設東西向人行通廊。</p> <p>(三) 建築基地之停車場出入口，以設置於北側(變更後 10 公尺計畫道路)或東側(博愛街)計畫道路為原則。</p> <p>(四) 鎮前街及鎮前街 97 巷之公車停靠站(含候車空間)及公共自行車租賃站，應予保留並納入全區開放空間整體規劃。</p> <p>前項第三、四款規定，如經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	



公展條文內容	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 data-bbox="895 517 1254 595">附圖1、指定建築退縮及街角廣場示意圖</p>	
<p data-bbox="108 611 475 741">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 data-bbox="119 757 475 869">(一) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol data-bbox="145 884 475 1608" style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。</li> <li>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數</li> </ol> <p data-bbox="119 1624 475 2038">(二) 為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會要求</p>	<p data-bbox="499 611 791 651">依公展條文內容通過。</p>	<p data-bbox="890 611 906 651">-</p>	<p data-bbox="1281 611 1485 730">依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

公展條文內容	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>應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p> <p>(三)基地情況特殊者，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定辦理。</p>			
<p>七、本計畫區內建築物應符合下列規定，與新北市政府完成協議書簽訂，並納入都市更新事業計畫：</p> <p>(一) 應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章。</p> <p>(二) 應取得智慧建築分級評估銀級以上之智慧建築標章。</p> <p>(三) 建築物做住宅使用者，應取得無障礙住宅建築標章。</p>	依公展條文內容通過。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
<p>八、本案之開發應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後，始得核發建造執照。</p>	依公展條文內容通過。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
<p>九、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>	依公展條文內容通過。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 3「變更樹林(含山佳地區)都市計畫(機關用地、農會專用區為部分行政園區專用區、部分道路用地)主要計畫」案及「擬定樹林(含山佳地區)都市計畫(行政園區專用區)細部計畫」案及「劃定新北市樹林區博愛段 650 地號等 14 筆土地更新地區及訂定都市更新計畫」案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	新北市樹林區農會	一、土地標示： 博愛段 651、653、654 地號 二、門牌： 鎮前街 77 號	—	<ol style="list-style-type: none"> <li>回饋比例45%再調降：本會屬公益法人非營利事業，為促使本都更案順利完成，請再調整回饋比例。</li> <li>開發後可容許之使用性質、用途，使用條件受限請提高參與者分配一般商業區設施及住宅設施比率，以符合參與者實際需求。</li> <li>為利於計算回饋金及財務評估，變更都市計畫期程內，公告現值勿再調升。</li> <li>配合政府政策(公辦都更)，為整體最大效益，本案變更後容積率要高於600%。</li> </ol>	<p>未便採納，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>考慮粗容積不變原則並依循內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之精神，參照新北市府刻正辦理之其他行政園區案，回饋比例皆訂為應回饋變更範圍內45%之土地面積。</li> <li>未來各權利人分回之容許使用項目仍須視後續未來開發建築規劃設計、都市更新事業及權利變換計畫之試算，始得確認空間規劃及比例。</li> <li>回饋金之計算係以實施者擬具都市更新事業計畫向新北市政府申請報核當日之當期公告土地現值，且參照其他行政園區案例之回饋計算皆應一致性，後續仍須依新北市政府當期之土地公告現值為準。</li> <li>本案考量周邊地區發展及環境容受力，目前公展草案變更後容積率訂為600%，惟後續仍須依實際審議結果為準。</li> </ol>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

案由	劃定新北市樹林區博愛段 650 地號等 14 筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p><b>壹、 劃定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、 法令依據：都市更新條例第 6 條第 1、3 款、都市更新條例第 9 條第 1 項</b></p> <p><b>參、 辦理緣起與目的</b></p> <p>本計畫鄰近樹林火車站，計畫範圍涵蓋樹林區公所、樹林區農會及樹農超市，過往站前商業活動興盛，惟區內建物屋齡皆已逾 30 年，北側鄰接道路（鎮前街）及東側博愛街沿街皆有傳統市場及流動攤販之活動，現況建物窳陋、街道狹窄、市容老舊且缺乏友善的開放空間，衍生都市景觀及居住安全的問題，亟待透過都市更新進而改善空間結構，促進樹林地區都市轉型再發展機會，復甦都市機能及生活品質。</p> <p>為求行政辦公空間更新再造，配合新北市政府行政園區政策，擬整合各行政單位打造複合行政辦公服務空間，引入多元生活服務機能，且為鼓勵市民使用大眾運輸系統，針對本計畫基地指定建築退縮空間，串聯周邊公共設施及開放空間，打造車站周邊地區優良環境，達到活化公有土地、提升環境品質、促進地區發展之目的，並透過本計畫併同辦理都市計畫變更及後續都市更新開發，取得北側 7 公尺計畫道路公共設施保留地並配合將其拓寬開闢為 10 公尺計畫道路，完善地區交通系統，故本次以完整街廓包含北側 7 公尺計畫道路為劃定更新地區範圍。</p> <p><b>肆、 劃定範圍與面積</b></p> <p>更新地區位於樹林火車站周邊，北側為道路用地，西側為鎮前街，南側為鎮前街 97 巷，東側為博愛街，涵蓋範圍包括樹林區博愛段 650、651、652、652-1、653、653-1、654、655、656、657、658、659、660、661 地號等 14 筆土地，總面積約 7,197 平方公尺（如圖 1）。</p>		

## 伍、發展現況

### 一、現行都市計畫

本更新地區位於民國 110 年 1 月 11 日發布實施之「變更樹林(含山佳地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)」案內之機關用地(面積約 3,562 平方公尺)、農會專用區(面積約 3,062 平方公尺)、部分商業區部分道路用地(面積約 573 平方公尺)，面積合計 7,197 平方公尺。

### 二、土地及建物使用現況

#### (一) 土地使用現況

更新計畫範圍內包含樹林區公所、樹林區農會、樹林農會超市樹林店以及調解委員會，而東側博愛街及北側鎮前街為傳統攤販聚集處。

#### (二) 建物使用現況

更新計畫範圍內包含 2 棟合法建築物，分別為樹林區公所 40 年以上之鋼筋混凝土造建物、樹林區農會 30 年以上之鋼筋混凝土、鋼架造建物，其中樹林區公所為 3 層樓高，登記面積為 3,292.95 平方公尺；樹林區農會為 1 層樓高，登記面積為 1,063.10 平方公尺。

### 三、土地及建築物權屬概況

#### (一) 土地權屬

本更新計畫範圍土地面積合計為 7,197 平方公尺，其中，國有土地面積為 358 平方公尺(占總面積約 4.97%)，市有土地面積為 3,289 平方公尺(占總面積約 45.70%)，私有土地面積為 3,550 平方公尺(占總面積約 49.33%)。

#### (二) 建築物權屬

更新計畫範圍內 2 棟合法建築物所有權人為新北市、樹林區農會，本案已於民國 110 年 11 月 29 日於樹林區公所召開座談會以蒐集相關意見，更新地區範圍內土地及建物所有權人皆已表達相關意見。

## 陸、實質再發展概要

### 一、土地利用計畫構想

本計畫範圍鄰近樹林火車站之重要交通樞紐，現況提供樹林地區行政服務及農會相關服務機能，是以，未來基地開發空間初步規劃以整合式公共行政服務、住宅建物等機能之複合式空間，同時指定基地建物退縮 6 公尺寬之沿街開放空間，形塑良好通行、駐足空間，提高周邊整體建成環境之舒適程度。

### 二、公共設施改善計畫構想

在與各機關確認特殊空間及相關設施之需求，首先滿足既有行政機關、農會之使用規模和樓地板面積，再者，容許其他行政機關、公共服務、社會福利等相關設施以及住宅或商店使用，同時配合火車站交通便利優勢，調整周邊人行通廊及大眾運輸整合，藉以提高大眾運輸之使用率及車站周邊土地使用之價值。

### 三、交通運輸系統構想

為完善周邊道路系統、健全防救災通路，拓寬計畫範圍北側 7 公尺寬計畫道路(鎮前街)為 10 公尺寬。

### 四、防災、救災空間構想

#### (一)防災規劃原則

1. 集中留設法定空地及開放空間，藉以作為救災、逃生之疏散動線。
2. 於行政園區專用區內設置災害應變中心，提升地區防災、救災之應變能力。

#### (二)防災計畫

1. 防救災路線以周邊主要道路為主，即鎮前街(12~20 公尺路寬)、博愛街(12~20 公尺路寬)，並以次要道路為輔，作為避難輔助、救援輸送等功能，即本計畫北側道路(原為 7 公尺路寬，由本計畫拓寬為 10 公尺路寬)、鎮前街 97 巷(10 公尺路寬)。
2. 防災避難空間則利用公共開放空間，如行政園區專用區所留設之退縮空間，以及計畫區周邊公園綠地、廣場用

地等，而行政園區專用區更得作為醫療救護與救難指揮中心。

## 五、都市設計原則構想

### (一)建築物配置

本計畫基地開發應考量各類型建物使用之相互影響關係，並以機關使用與其他使用分棟方式配置為原則。

### (二)建築退縮及公共開放空間

1. 本計畫基地開發，應符合基地退縮至少六公尺之建築退縮，藉以打造良好人行、自行車通行空間，同時降低對周邊環境造成壓迫之可能。
2. 為串聯東側綠地用地及公園用地，於本計畫基地設置集中式開放空間，提供公眾通行並提升博愛街、鎮前街之東西向之連通性。

## 柒、指定更新單元及劃定基準

### 一、指定之更新單元

為促進更新事業計畫辦理，加速地方建設優先指定更新單元，其範圍為東臨博愛街（12~20公尺）、西臨鎮前街（12~20公尺）、南臨鎮前街97巷（10公尺），北臨商業區。（如圖2）

### 二、申請更新單元範圍彈性

考量更新地區內都市設計及景觀計畫等全區規劃願景落實，除應依本計畫所劃設更新單元範圍申請都市更新事業外，可視更新單元範圍外之權利人參與都市更新意願納入本更新單元，以利未來更新事業實施者得串聯街廓配置、全區整體規劃設計，改善地區整體環境。

## 捌、其他應表明事項

- 一、本計畫指定之更新單元依都市更新條例第12條第1項規定，由本府公開評選實施者、同意其他機關（構）自行實施或公開評選實施者以進行更新事業開發。
- 二、後續本更新地區內之都市更新事業計畫經本市都市更新及爭議處理審議會通過者，得從其決議辦理及其計畫內容規定辦理。

三、都市更新計畫內容與未來發布實施之細部計畫內容有不一致之情形者，仍以本地區最終核定發布實施之都市計畫細部計畫相關書圖內容為準。

四、本計畫表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果及地籍謄本登記面積為準。

#### 玖、辦理經過

一、公開展覽：自 111 年 2 月 7 日起辦理公開展覽 30 天，並於 111 年 2 月 7、8、9 日公開刊登於自由時報。

二、公開展覽說明會：111 年 2 月 23 日上午 10 時 30 分假本市樹林區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

三、新北市都市計畫委員會專案小組

本案先由本會賀委員士庶(召集人)、姚委員克勛、黃委員穗鵬、陳委員姿伶、劉委員惠雯、黃委員台生等 6 位委員組成專案小組，前已於 111 年 3 月 16 日、111 年 4 月 11 日分別召開第 1 次及第 2 次專案小組研商會議，後由本會賀委員士庶(召集人)、黃委員穗鵬、劉委員惠雯、陳委員姿伶、黃委員台生、胥委員直強等 6 位委員組成專案小組，並於 112 年 3 月 8 日召開第 3 次專案小組研商會議，共召開 3 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見涉及本案都市更新計畫部分如下：

(一) 111 年 3 月 16 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 博愛街側尚有許多攤販，為順利推動更新計畫，請釐清本案周邊攤販是否位於更新計畫範圍內，及其權利義務關係。
2. 本案目前之更新計畫缺乏安置計畫，未來恐將影響本案推動之可行性，請補充說明。

(二) 111 年 4 月 11 日第 2 次專案小組研商會議：

為順利推動更新計畫，請補充攤商相關資訊及後續安置處理方式。

(三) 112 年 3 月 8 日第 3 次專案小組研商會議：

有關本案劃定都市更新地區及訂定都市更新計畫部分，建議於該計畫中提出周邊攤販處理措施，並請規劃單位先行洽市府都市更新處確認計畫書、圖等相關修正內容後，逕提市都



	<p>委會大會審議。</p> <p><b>壹拾、 公民或團體陳情意見</b></p> <p>本案自 111 年 2 月 7 日起公開展覽 30 天，自公開展覽迄今計有 1 件公民或團體陳情意見，詳表 2。</p> <p><b>壹拾壹、 提請大會討論事項</b></p> <p>實質再發展概要部分，配合整體交通(人行、車行)動線之串聯，爰修正建築退縮及公共開放空間之規定；另考量計畫範圍內有沿街攤販且鄰近博愛街市場，未來基地開發可能直接影響周邊攤販運作，故新增周邊攤販處理原則：詳表 1。</p> <p><b>壹拾貳、 以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>一、 依本次提會簡報內容通過。</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>

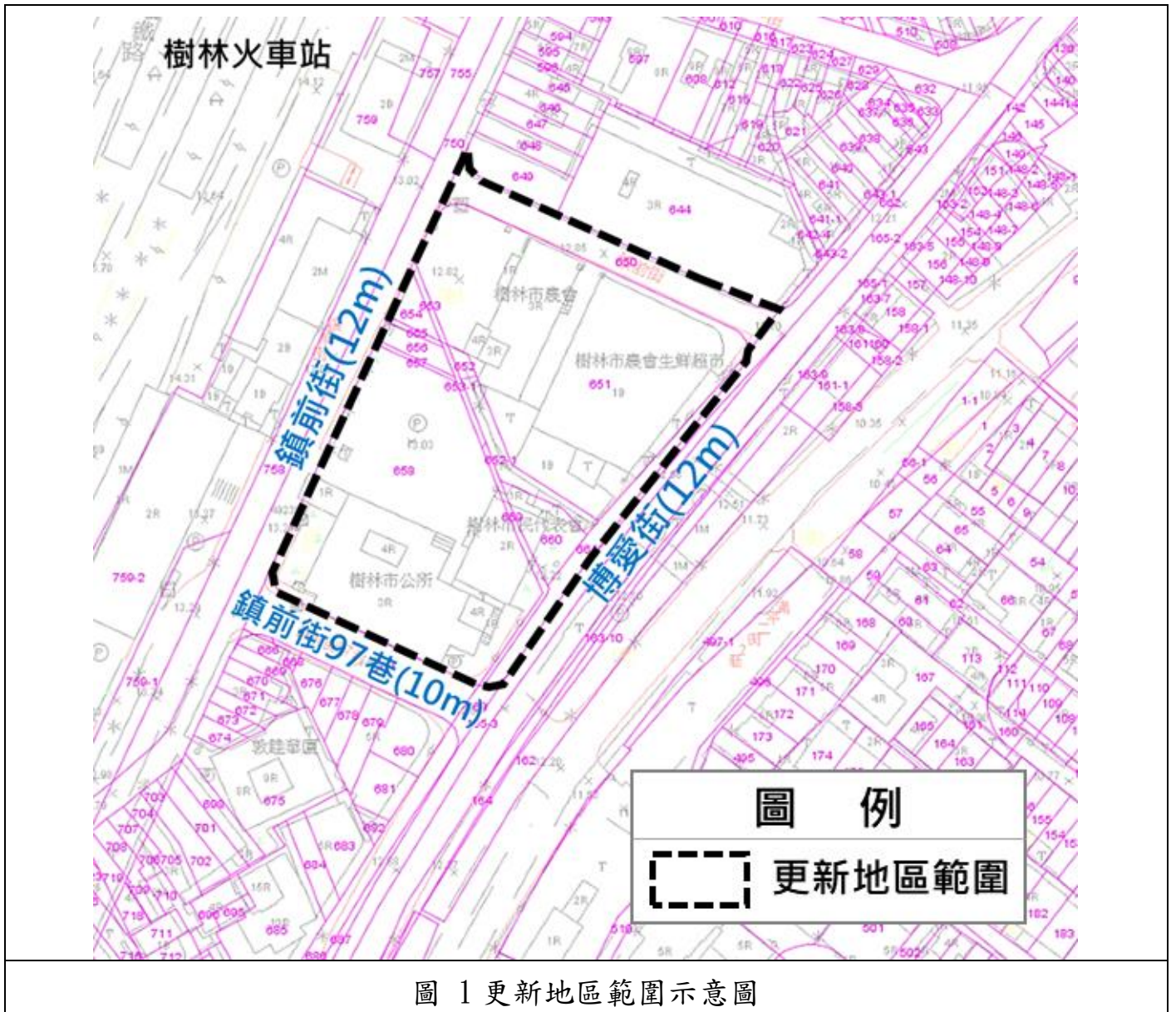
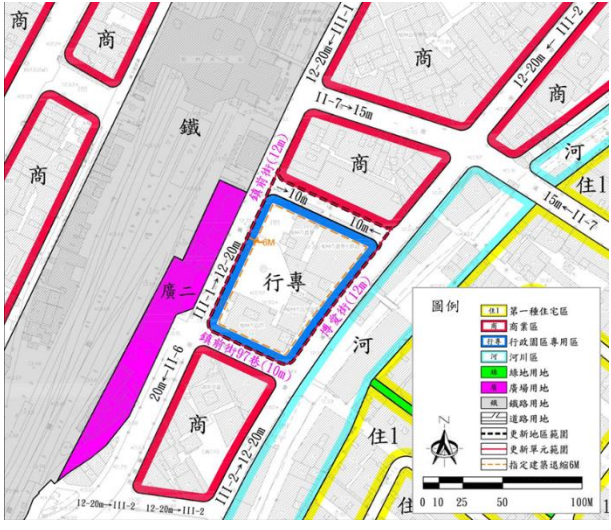



圖 1 更新地區範圍示意圖

表 1 「劃定新北市樹林區博愛段 650 地號等 14 筆土地更新地區及訂定都市更新計畫」案實質再發展概要變更綜理表

公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p><b>伍、實質再發展概要</b></p> <p>五、都市設計原則構想</p> <p>(一) 建築物配置</p> <p>本計畫基地開發應考量各類型建物使用之相互影響關係，並以機關使用與其他使用分棟方式配置為原則。</p> <p>(二) 建築退縮及公共開放空間</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫基地開發，應符合基地退縮至少六公尺之建築退縮，藉以打造良好人行、自行車通行空間，同時降低對周邊環境造成壓迫之可能。</li> <li>2. 為串聯東側綠地用地及公園用地，於本計畫基地設置集中式開放空間，提供公眾通行並提升博愛街、鎮前街之東西向之連通性。</li> </ol> 	<p><b>伍、實質再發展概要</b></p> <p>五、都市設計原則構想</p> <p>(一) 建築物配置</p> <p>本計畫基地開發應考量各類型建物使用之相互影響關係，並以機關使用與其他使用分棟方式配置為原則。</p> <p>(二) 建築退縮及公共開放空間</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫基地開發，<u>臨北側、西側、南側計畫道路應自道路境界線退縮8公尺以上建築，臨東側計畫道路應自道路境界線退縮6公尺以上建築，並於街廓西北側留設面積至少250平方公尺之街角廣場，藉以打造良好人行、自行車通行空間，同時降低對周邊環境造成壓迫之可能。</u></li> <li>2. <u>為提升博愛街、鎮前街之東西向連通性，基地開發應留設東西向人行通廊，供公眾使用。</u></li> </ol> 	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>
<p>圖14 都市設計構想圖</p>	<p>圖14 都市設計構想圖</p> <p><b>修正理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為配合臺鐵前後站地下道、板林路之通行動線，並營造火車站前之開闊意象，針對基地四周臨計畫道路側退縮6至8公尺以上建築，並於鄰近火車站之西北側指定留設街角廣場，打造良好之通行空間。</li> <li>2. 配合修正都市設計構想圖。</li> </ol>	

公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會 決議
—	<p><u>六、周邊攤販處理原則</u></p> <p><u>本案計畫範圍之東側(鄰博愛街)及北側(鄰北側計畫道路)共計有 17 處攤販，東側攤販沿農會超市搭建鐵皮屋，北側攤販則為店鋪，17 處皆與農會有簽訂租賃契約。未來將由農會視本案更新事業開發期程，與攤販依租賃契約規定辦理契約終止等事宜，後續實際拆遷及安置依整合情形及都市更新事業計畫核定內容為準。</u></p> <p><b>修正理由：</b>          考量計畫範圍內有沿街攤販且鄰近博愛街市場，未來基地開發可能直接影響周邊攤販運作，故本次新增周邊攤販後續處理原則。</p>	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>

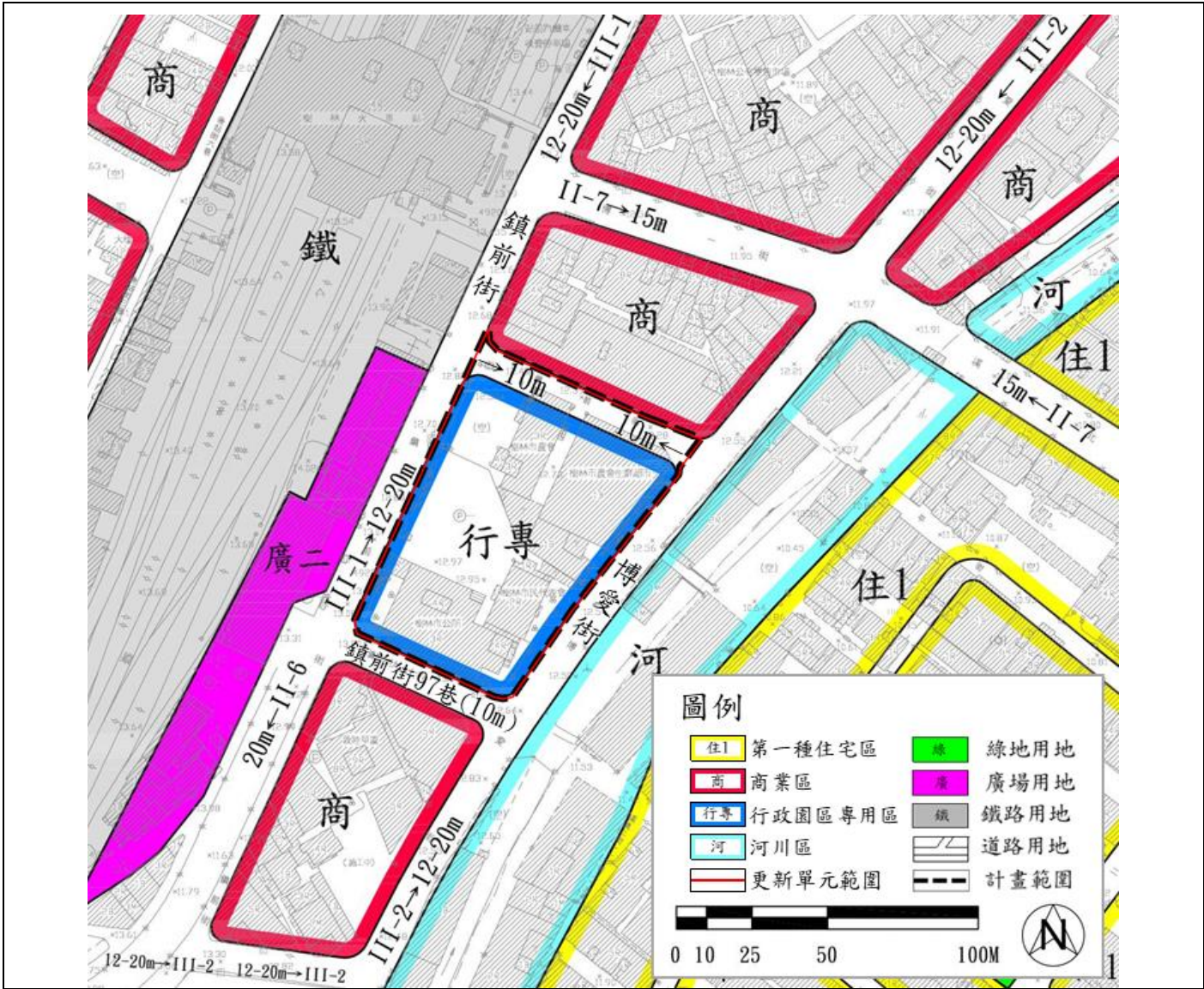


圖 2 指定更新單元範圍圖

表 2「變更樹林(含山佳地區)都市計畫(機關用地、農會專用區為部分行政園區專用區、部分道路用地)主要計畫」案及「擬定樹林(含山佳地區)都市計畫(行政園區專用區)細部計畫」案及「劃定新北市樹林區博愛段 650 地號等 14 筆土地更新地區及訂定都市更新計畫」案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	新北市樹林區農會	一、土地標示： 博愛段 651、653、654 地號 二、門牌： 鎮前街 77 號	—	<ol style="list-style-type: none"> <li>回饋比例 45% 再調降：本會屬公益法人非營利事業，為促使本都更案順利完成，請再調整回饋比例。</li> <li>開發後可容許之使用性質、用途，使用條件受限請提高參與者分配一般商業區設施及住宅設施比率，以符合參與者實際需求。</li> <li>為利於計算回饋金及財務評估，變更都市計畫期程內，公告現值勿再調升。</li> <li>配合政府政策(公辦都更)，為整體最大效益，本案變更後容積率要高於 600%。</li> </ol>	<p>未便採納，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>考慮粗容積不變原則並依循內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之精神，參照新北市府刻正辦理之其他行政園區案，回饋比例皆訂為應回饋變更範圍內 45% 之土地面積。</li> <li>未來各權利人分回之容許使用項目仍須視後續未來開發建築規劃設計、都市更新事業及權利變換計畫之試算，始得確認空間規劃及比例。</li> <li>回饋金之計算係以實施者擬具都市更新事業計畫向新北市政府申請報核當日之當期公告土地現值，且參照其他行政園區案例之回饋計算皆應一致性，後續仍須依新北市政府當期之土地公告現值為準。</li> <li>本案考量周邊地區發展及環境容受力，目前公展草案變更後容積率訂為 600%，惟後續仍須依實際審議結果為準。</li> </ol>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

案由	變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第四案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：新北市政府</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>本計畫以「新莊主要計畫(產業專用區及其周邊地區)」為範圍，原計畫係考量新莊都市計畫定位、周邊環境與交通條件劃設產業專用區、毗鄰捷運車站專供商業使用之商業區及其他土地使用分區與公共設施用地，於 103 年 2 月 7 日變更主要計畫併同擬定細部計畫發布實施。</p> <p>上開細部計畫案擬定之土地使用分區管制要點內容，為鼓勵本計畫商業區發展並營造公共開放空間更良好之環境品質，且使全市整體開發地區商業區之獎勵項目能有一致性標準，辦理「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合全市土地使用管制一致性原則)」案，並於 110 年 5 月 14 日發布實施。</p> <p>依據上述之土地使用管制規定有關商業區之規劃原意，係於 103 年擬訂細部計畫時，將新莊知識產業園區定位為「文化知識流通埠」，預計引入創意生活、二十四小時街區、區域地標及綠化休憩廊帶等設施。其中二十四小時街區部分，考量創作者彈性作息、捷運轉乘者下班交誼休閒及青少年次文化商品販售等活動，規範商業區低樓層作餐飲使用，以創造商業空間連續性。</p> <p>惟考量時空環境及地區產業發展情況，二十四小時街區已不符合現時工作與生活平衡之社會趨勢；且新莊地區(知識產業園區、副都心及頭前重劃區)均屬溪北新興複合性商業發展之核心，宜有相近管制規定以促進多元商業發展，經比較該三區範圍內之商業區土管使用後，僅有新莊知識產業園區土管中第一種商業區「地面三樓或 15 公尺以下限做一般零售業及餐飲業使用」，其餘除比照都市計畫法新</p>		

北市施行細則第 16 條、第 17 條規定，並適度限制住宅使用比例外，皆無限制商業使用類型。

另考量本府設有民間協助捐建公益設施之機制，現行優先設置項目包括公共托老中心、公共化幼兒園、社會住宅、警察局辦公廳舍及身心障礙者社區式日間照顧設施等 5 項，惟查前開優先設置類型，皆不符合新莊知識產業園區第一種商業區「地面三樓或 15 公尺以下限做一般零售業及餐飲業使用」之土管規定，將大幅影響本府公益空間受贈彈性。

承上，為達到翻轉溪南溪北政策目標，並兼顧商業發展之多元性及本府公益空間受贈彈性，前開新莊知識產業園區第一種商業區之限制規定，明顯排除其他非零售及餐飲之商業行為，不符前開市政目標及未來多元商業發展所需，故擬啟動都市計畫變更程序、辦理土管檢討作業，以形塑整體雙捷運交會點之商業核心。

#### 伍、計畫性質

本計畫為細部計畫變更作業，係考量原細部計畫土地使用分區管制要點訂定之規劃原意已與現行時空環境及地區產業發展情況有所不同，為兼顧商業發展之多元性及本府公益空間受贈彈性，修(增)訂現行計畫土地使用分區管制要點條文內容，以資妥適。

#### 陸、計畫範圍及面積：

本計畫區屬新莊都市計畫(產業園區及其周邊地區)細部計畫範圍(如圖 1)，位於新莊都市計畫新北大道(原中山路)及五工路交接處兩側之農業區，北側為經濟部編定之新北產業園區、南側為新莊副都心地區及頭前重劃區。

本計畫範圍北、東、西三側以新莊都市計畫範圍為界，南側以道路境界線、捷十二用地及頭前工業區邊界，計畫面積為 33.3430 公頃。



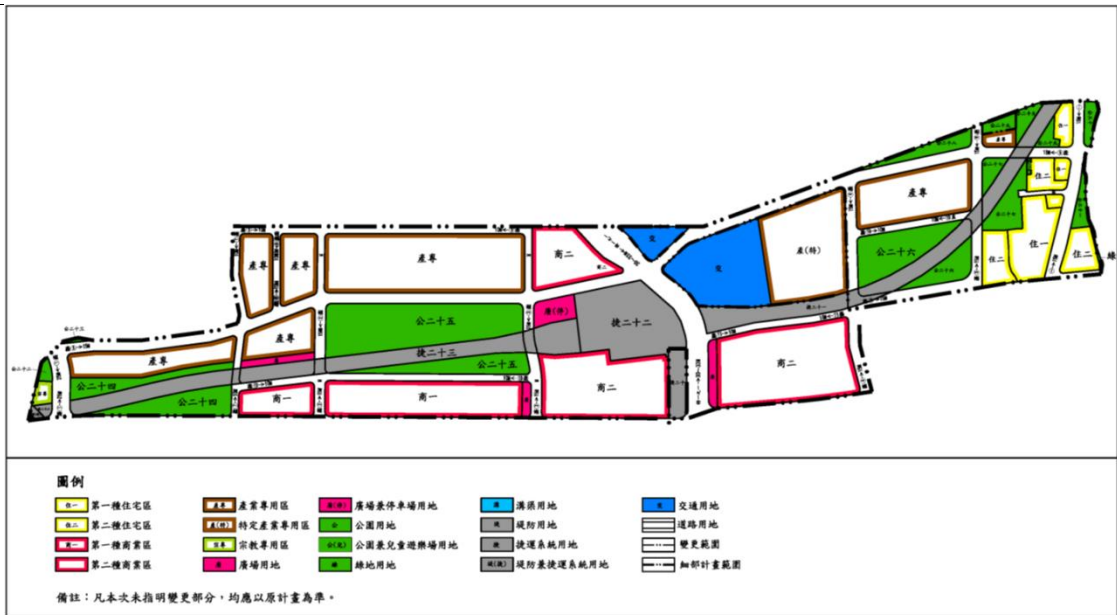


圖 1 本計畫範圍示意圖

柒、變更理由及內容：

一、變更理由：

(一)原規劃「二十四小時街區」不符現時社會趨勢

知識產業園區係於 98 年啟動規劃、103 年公告實施，當時定位為「文化知識流通埠」，預計引入創意生活、二十四小時街區、區域地標及綠化休憩廊帶等設施。其中二十四小時街區部分，考量創作者彈性作息、捷運轉乘者下班交誼休閒及青少年次文化商品販售等活動，故規範商業區低樓層作餐飲使用，以創造商業空間連續性。

惟考量時空環境及地區產業發展情況，二十四小時街區已不符合現時工作與生活平衡之社會趨勢，且排除其他商業行為，不符多元商業發展所需；另新莊地區（知識產業園區、副都心及頭前重劃區）均屬溪北新興複合性商業發展之核心，宜有相近管制規定以促進多元商業發展，經比較該三區範圍內之商業區土管使用後，僅有新莊知識產業園區土管中第一種商業區「地面三樓或 15 公尺以下限做一般零售業及餐飲業使用」，其餘除比照都市計畫法新北市施行細則第 16 條、第 17 條規

定，並適度限制住宅使用比例外，皆無限制商業使用類型。

(二)低樓層限做一般零售及餐飲業，影響公益空間受贈彈性

考量本府設有民間協助捐建公益設施之機制，現行優先設置項目包括公共托老中心、公共化幼兒園、社會住宅、警察局辦公廳舍及身心障礙者社區式日間照顧設施等 5 項，惟查前開優先設置類型，皆不符合新莊知識產業園區第一種商業區「地面三樓或 15 公尺以下限做一般零售業及餐飲業使用」之土管規定，將大幅影響本府公益空間受贈彈性。

綜上，為達翻轉溪南溪北政策目標，並兼顧商業發展之多元性及本府公益空間受贈彈性，擬修訂本計畫區第一種商業區之容許使用內容，以符市政目標及未來多元商業發展所需，並形塑整體雙捷運交會點之商業核心。

二、變更內容：本計畫變更內容主要為修訂土地使用分區管制要點原第四點放寬有關本計畫區第一種商業區之使用彈性，並維持既有低層樓不得作住宅之限制，以延續整體新莊知識產業園區及副都心商業區沿街商業氛圍，詳細變更內容如表 1 所示。

**捌、辦理經過：**

本案自 112 年 2 月 24 日起辦理都市計畫書公開展覽 30 日(112 年 2 月 24、25、26 日公開刊登於中國時報)，並於 112 年 3 月 10 日下午 3 時整假新北市新莊區公所 5 樓會議室舉辦公開說明會，公開展覽期間迄今無收到公民或團體陳情意見。

**玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。**

決議

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

表 1 「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)」變更內容明細表

現行條文		公開展覽條文		變更理由	市都委會決議
四、本計畫區內土地使用分區除施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：		四、本計畫區內土地使用分區除施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：		1. 為形塑捷運環狀線、機場捷運線雙捷運交會點之商業核心，且維持商業發展之多元性及兼顧本府公益空間受贈之彈性，檢討放寬第一種商業區之使用彈性。 2. 維持既有低樓層不得作住宅限制，以延續整體新莊知識及副都新商業區沿街商業氛圍。	依公開展覽條文通過。
土地使用分區種類	容許使用內容	土地使用分區種類	容許使用內容		
產業專用區	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 電子及資通訊、生技醫療、綠色能源、機械設備、金屬製品製造、物流產業(詳附表);其附屬作業廠房不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一。</li> <li>2. 一般事務所、自由職業事務所、企業營運總部。</li> <li>3. 一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構，惟其不得超過申請基地總容積樓地板面積的五分之一，且僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層。</li> <li>4. 供公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施使用。其使用土地面積總量不</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 電子及資通訊、生技醫療、綠色能源、機械設備、金屬製品製造、物流產業(詳附表);其附屬作業廠房不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一。</li> <li>2. 一般事務所、自由職業事務所、企業營運總部。</li> <li>3. 一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構，惟其不得超過申請基地總容積樓地板面積的五分之一，且僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層。</li> <li>4. 供公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施使用。其使用土地面積總量不</li> </ol>	產業專用區	產業專用區	

現行條文		公開展覽條文		變更理由	市都委會決議
	<p>得超過本計畫產業專用區土地總面積的五分之一。</p> <p>5. 其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設施。</p> <p>各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於(含)150 m<sup>2</sup>者，機電設備、衛生設備及茶水間等應集中留設公共服務核內。</p>		<p>得超過本計畫產業專用區土地總面積的五分之一。</p> <p>5. 其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設施。</p> <p>各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於(含)150 m<sup>2</sup>者，機電設備、衛生設備及茶水間等應集中留設公共服務核內。</p>		
第一商業區	依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟建築物之地面三樓或15公尺以下限做一般零售業及餐飲業使用。	第一商業區	依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟建築物之地面三樓或15公尺以下限做一般零售業及餐飲業使用不得作住宅使用。		
第二商業區	依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟不得作住宅使用。	第二商業區	依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟不得作住宅使用。		
第一住宅區	依都市計畫法新北市施行細則有關住宅區之使用規定辦理。	第一住宅區	依都市計畫法新北市施行細則有關住宅區之使用規定辦理。		
第二住宅區		第二住宅區			

現行條文		公開展覽條文		變更理由	市都委會決議
宗教專用區	<ol style="list-style-type: none"> <li>以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。</li> <li>其法定空地應開放供公眾使用。</li> </ol>	宗教專用區	<ol style="list-style-type: none"> <li>以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。</li> <li>其法定空地應開放供公眾使用。</li> </ol>		

註：本計畫未指明部分，皆依照原計畫為準。

案由	變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第五案
說明	<p><b>壹、變更機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條</b></p> <p><b>參、再提會討論緣起</b></p> <p>本主要計畫案於內政部都市計畫委員會(以下簡稱部都委會)111 年 2 月 22 日第 1006 次會議審議通過，依前開會議決議應再行辦理公開展覽，後於 111 年 10 月 11 日辦理再公開展覽 30 日，並於 111 年 10 月 25 日上午 10 時 30 分假本市烏來區公所 2 樓會議室及 111 年 10 月 25 日下午 2 時整假烏來基督長老教會舉辦說明會，因公展期間迄今收到 3 件人陳意見，業經新北市都委會專案小組召開 1 次會議審議並已獲共識，爰依都市計畫法定程序提請大會審議。</p> <p><b>肆、計畫範圍及面積</b></p> <p>本計畫區屬於烏來區烏來里之一部份，計畫範圍北至烏來觀光大橋，南至烏來瀑布南側信福路，東以南勢溪與桶後溪外緣山坡地連接線為界，西以原住民聚落地區西側外緣山坡地連接線為界，計畫面積為 152.50 公頃，重製後面積為 154.9063 公頃。</p> <p><b>伍、變更內容</b></p> <p>本次再公開展覽新增 3 件人陳意見，經新北市都委會專案小組召開 1 次會議審議結果無涉及變更土地使用分區，爰本案變更內容同再公開展覽內容，詳見表 1、圖 1。</p> <p><b>陸、辦理經過</b></p> <p>一、再公開展覽及說明會：</p> <p>自 111 年 10 月 11 日辦理再公開展覽 30 日起公開展覽 30 日，111 年 10 月 11 日、12 日、13 日刊登於中國時報，並於 111 年 10 月 25 日上午 10 時 30 分假本市烏來區公所 2 樓會議室及 111 年 10 月 25 日下午 2 時整假烏來</p>		

基督長老教會舉辦說明會。

## 二、新北市都市計畫委員會審議情形

本案由本會孫委員振義（召集人）、解委員鴻年、簡委員連貴、陳委員姿伶、張委員容瑛、徐委員國城等 6 位委員組成專案小組，於 112 年 3 月 1 日召開 1 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

- (一) 有關人陳案編號再 1 案，會上說明陳情人現有房舍產權登記、既存情形查詢資料以及權益保障請納入再 1 案理由作補充說明。另陳情位置位於河川區域治理範圍外，涉及河川整體檢討部分，因經濟部水利署臺北水源特定區管理局表示其所辦理之「南勢溪及桶後溪水理分析初步評估報告」模擬 10 年、25 年、50 年、100 年洪水重現期分析資料僅供參考尚不具法定效力，爰俟目的事業主管機關提供檢討依據及具體建議後再行辦理，故涉及河川區檢討部分暫予保留。
- (二) 有關財政部國有財產署北區分署表示無法編列相關預算得以支應代金，人陳案編號再 2 案建議增列土地回饋一節，考量本計畫區位於水源特定區範圍，為避免過度開發與兼顧環境保育及土地利用，仍以採繳納代金作為回饋方式為原則，另倘經市府同意得以捐地方式辦理回饋，為避免造成公共設施零星留設，使用效益低且維護管理不易，建議可朝變更為溫泉產業專用區方向辦理。
- (三) 本案土地使用分區管制要點、「原住民保留地興建自住住宅審查要點」、「申請變更為溫泉產業專用區審查要點」、人民陳情意見綜理表，詳見附表一、二、三、四。
- (四) 本案請規劃單位依本次專案小組決議內容修正，並經檢核無誤後提報大會審議。

## 陸、公民或團體陳情意見

本案於再公開展覽迄今收到人民或團體陳情意見共計 3

	<p>件，除人陳編號再 2 案係屬細部計畫層級，於細部計畫提會討論，其餘經專案小組研商會議討論已獲具體建議意見，詳表 2</p> <p><b>以上符合法定程序，提請大會審議。</b></p>
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>



表 1 變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案再公開展覽變更內容綜理表

再 公展 編號	報部 編號	公展 編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委會決議	
				原計畫	新計畫					
變 1	變 1	變 1	計畫 目標年	94 年	125 年	配合新北市國土計畫之計畫目標年，調整至 125 年。		依再公展內 容通過。	依市都委會專 案小組初步建 議意見通過。	
變 2	變 2	變 2	計畫人口	2,000 人	2,800 人	因應未來人口成長趨勢，並考量實際現況評估可供居住容積總量上限，調整計畫人口數為 2,800 人。		依再公展內 容通過。	依市都委會專 案小組初步建 議意見通過。	
變 3	變 3	變 3 、 變 4	計畫面積 及計畫圖 比例尺	152.50 公頃	154.9063 公頃	1.配合本次都市計畫圖重製及計畫範圍線確認，依規劃意旨重新丈量並調整計畫面積。 2.主要計畫圖比例尺調整為三千分之一。	1.重製前後面積調整對照詳計畫書第二章表 2-3。 2.詳主要計畫圖。	依再公展內 容通過。	依市都委會專 案小組初步建 議意見通過。	
				比例尺 一千分之一	比例尺 三千分之一					
變 4	變 8	變 9	全計畫區	含細部計畫 內容	另擬細部計畫	1.現行烏來水源特定區都市計畫係主要計畫包含細部計畫內容，致變更都市計畫作業耗時費力，為利於都市計畫執行，考量計畫主從特性，將細部計畫區合併後，依主細計分離原則辦理。 2.計畫書內容依都市計畫法相關規定辦理。 3.主細計拆離原則： (1)機關用地(機一、機二、機三、	1.位置：計畫區南側環山路、瀑布路交叉口。 2.係屬細部計畫公	依再公展內 容通過。	依市都委會專 案小組初步建 議意見通過。	
				道路用地 (0.5654)	住宅區 (0.5654)					係屬細部計畫公 共設施用地。
				廣場兼停車場 用地 (0.1169)	商業區 (0.1169)					係屬細部計畫公 共設施用地。
				停車場用地 (0.1860)	商業區 (0.4424)					
				道路用地 (0.2564)						

再 公展 編號	報部 編號	公展 編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委會決議
				原計畫	新計畫				
						<p>機四、機五、機七)學校用地、停車場用地(停一、停四、停五、停六)等屬區域型公共設施列於主要計畫。</p> <p>(2) 5 項公共設施劃設面積未達全區計畫面積 10%，故公園用地、綠地用地劃分於主要計畫；廣場兼停車場用地配合整合發展需要劃於細部計畫。</p> <p>(3) 12 公尺(含)以上與具重要聯通功能之計畫道路劃歸主要計畫層級；未達 12 公尺道路及非屬串聯重要幹道之道路，皆列為細部計畫道路用地。</p> <p>(4) 具連接不同使用分區與公共設施功能之人行步道列於主要計畫。</p> <p>(5) 前述列入細部計畫公共設施及道路者，於主要計畫圖係調整劃入毗鄰土地使用分區。</p>	<p>共設施用地(原編號:停三,細部計畫新編號:停三)。</p> <p>1.位置:文二東側。 2.係屬細部計畫公共設施用地(原編號:機六,細部計畫新編號:機六)。</p>		
變 5	變 10	變 11	計畫區北 部河川區	河川區 (0.8655)	保安保護區 (0.8655)	1.配合本次都市計畫書圖重製檢討疑義會議決議辦理。	重製疑義 31、32、33、34、35、36 及	依再公展內容通過。	依市都委會專案小組初步建

再 公展 編號	報部 編號	公展 編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委會決議
				原計畫	新計畫				
				停車場用地 (0.0108)	河川區 (0.0365)	(1)疑義內容：位於樁位 04-S15~04-S26 及 04-S79~ 04-S90，計畫=樁位≠河川區域線，地籍已分割，權屬為公有，樁位及河川區域線皆損及部分建物，該處河川區域線範圍為 51 年劃定、74 年局部變更、93 年第 1 次檢討變更、102 年第 2 次檢討變更。 (2)疑義研討決議：依建議處理方案依計畫線展繪，另請規劃單位於一般通檢時，考量是否參酌 102 年(或最新公告年度)之公告河川區域線。 2.依據 102 年 1 月 24 日經授水字第 10220201190 號函公告之河川區域線檢討變更，將劃入河川區域之土地調整為河川區或河川區(兼供道路使用)，劃出河川區域土地則併毗鄰分區變更為保安保護區。	38 案。		議意見通過。
	保安保護區 (0.0257)								
	道路用地 (0.0514)	河川區(兼供道 路使用) (0.0514)							
變 6	變 12	-	烏來區 南勢段 206-1 地號	發電廠用地 (0.0357)	保安保護區 (2.6155)	1.經以林務局提供之保安林檢定清冊及圖資對照現行都市計畫，將第 1034 號土砂捍止保安林之土地檢討變更為保安保護	烏來區南勢段 206-1 地號。	依再公展內 容通過。	依市都委會專 案小組初步建 議意見通過。

再 公展 編號	報部 編號	公展 編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委會決議
				原計畫	新計畫				
			烏來區 南勢段 441 地號	機關用地 (0.0002)		區，並經查涉及變更之土地除 烏來區南勢段 441 地號土地為 台灣電力股份有限公司持有， 其餘土地皆為公有。 2.烏來區南勢段 441 地號土地為 台灣電力股份有限公司持有， 因坡度陡峭無法建築利用且位 屬林務局保安林範圍，爰配合 變更為保安保護區。	烏來區南勢段 441 地號。		
			交通用地 二西側	公園用地 (2.5152)			烏來區西羅岸段 904-1、926、926-1、 926-6、926-7、 926-8、926-9、 926-12、926-13、 926-14、926-15、 933、934-1、934- 15、935-1、939 地 號等 16 筆土地。		
				商業區 (0.0644)			烏來區西羅岸段 933-1、934-2 地號 及南勢段 245(部 分)、246(部分)地 號等 4 筆土地。		
變 7	變 14	-	西羅岸段 125 地號	保安保護區 (0.0010)	商業區(附) (0.0040) 附帶條件： 1.變更範圍應 依本案回饋 原則回饋 45%土地或 代金。	1.配合 106 年 12 月 7 日發布實施 「變更烏來水源特定區計畫 (部分保安保護區、河川區、人 行步道用地、道路用地、公園用 地為交通用地一，部分商業區、 保安保護區、機關用地、人行步 道用地、道路用地為交通用地 二)(配合烏來台車整建工程)」		依再公展內 容通過。	依市都委會專 案小組初步建 議意見通過。
			計畫區西 側交通用 地	人行步道 用地 (0.0030)					

再 公展 編號	報部 編號	公展 編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委會決議
				原計畫	新計畫				
					2.但若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地，為維護民眾權益，該建物基地所屬地號不須辦理土地回饋。	案，前開案配合烏來台車實際使用範圍變更為交通用地後，導致剩餘道路用地、人行步道用地不連續、寬度不一致、畸零等現象，需檢討調整毗鄰道路路型。 2.交通用地二與商業區間夾雜畸零之保安保護區、人行步道用地，配合毗鄰分區變更為商業區，並應依本次通檢回饋原則捐贈 45%土地或代金。 3.交通用地一、二西側夾雜畸零之人行步道用地、道路用地因地形陡峭，配合毗鄰分區變更為保安保護區。 4.交通用地東側人行步道用地及道路用地、河川區部分已開闢作道路使用，現況寬度 3.3-8 公尺不等，並該處毗鄰之河川區屬河川界點以上，查無河川區域線或治理計畫線，爰考量地形條件、實際使用及未來發展需要，將現行人行步道用地變更為道路用地，現況已做道路使用之河川區配合使用情形變			
				人行步道 用地 (0.4374)	保安保護區 (0.7660)				
				道路用地 (0.3177)					
				河川區 (0.0109)	道路用地 (0.5721)				
				人行步道 用地 (0.5721)					
				河川區 (0.0779)	河川區(兼供道 路使用) (0.0779)				

再 公展 編號	報部 編號	公展 編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委會決議
				原計畫	新計畫				
						更為河川區(兼供道路使用),交 通用地與現況道路所夾河川區 因地形陡峭變更為保安保護 區,現況到道路與河川區所夾 人行步道用地變更為道路用 地。			
變 8	變 15	-	機關用地 一西北側	機關用地 (機一) (0.0002)	停車場用地 (0.0002)	1.烏來區南勢段 105-1、105-2 地 號等 2 筆機關用地屬 98 年 11 月 23 日發布實施「變更烏來水 源特定區計畫(變更部分停車 場用地『停五』為機關用地供遊 客服務中使用)」案範圍內,土 地產權為公有。 2.新北市政府觀光旅遊局於 106 年 11 月 29 日新北觀風字第 1062368571 號函表示該 2 筆土 地已無使用需求,後續將配合 辦理移撥予財政部國有財產 署。 3.本案因需地機關已無使用需 求,故恢復原分區(停車場用 地)。		依再公展內 容通過。	依市都委會專 案小組初步建 議意見通過。

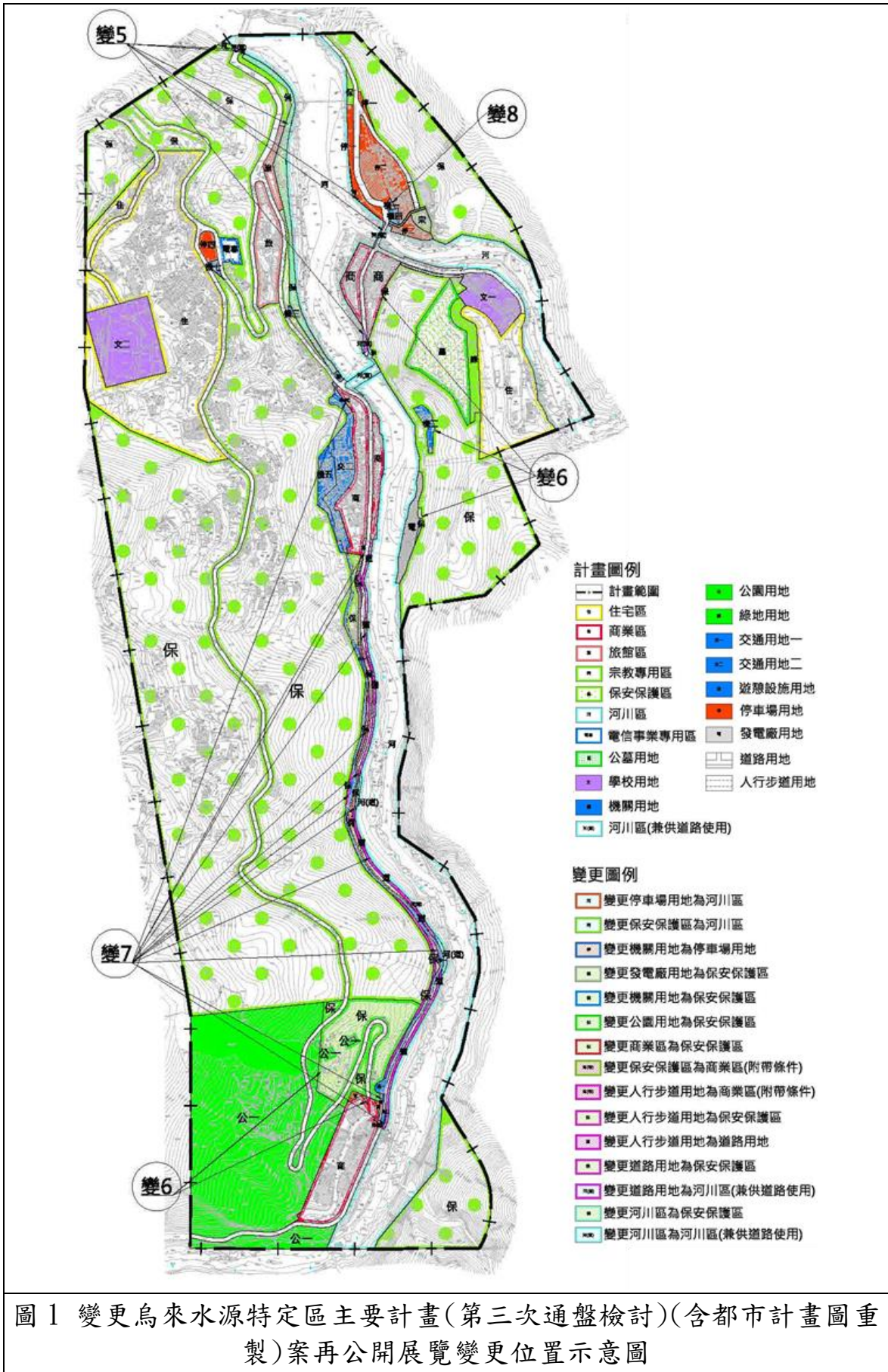


圖 1 變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案再公開展覽變更位置示意圖

表 2 「變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)」案再公開展覽人民陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再 1	高○智	烏來區西羅岸段 949-1、950-1、951-1、949、951、955、958 地號	本地段自民國 50 年代起，就已有民宅座落在本地段，住戶逾五戶，且有商家。而這次的計畫中，圖面上人行道路的規劃，還有房舍座落在河川區上的規劃並不符合現實。	建議將規劃在本段的住宅，同對面民宅一樣規劃成商業區比較符合現況。還有可能能重新規劃人行道路用地部分。使圖面較接近使用現況。	一、有關變更人行步道用地為商業區部分，未便採納。 二、有關變更河川區為商業區部分，因涉及河川區整體檢討，故暫予保留。  <b>理由：</b> 1. 經查 56 年 7 月 20 日發布實施「烏來鄉都市計畫」案計畫圖，似有建築物坐落於河川用地(現行為河川區)上，又查烏來區西羅岸段 955 地號上有一建號西羅岸段 29 建號，其餘陳情土地(西羅岸段 949、949-1、950-1、951、951-1、958 地號等 6 筆土地)查無建物謄本或保存登記資料，亦無建築執照、使用執照及申請認定原有合法房屋資料。 2. 依都市計畫法新北市施行細則第 35 條(略以)：「都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，…。」，爰得依上開規定辦理。 3. 陳情位置西羅岸段 949、951、955、958 地號等 4 筆土地，經查係位於河川界點以上無河川區域線或治理計畫線之河川區，依 111 年 2 月 22 日內政部都市計畫委員會第 1006 次會議紀錄決議內容：「該範圍之河川區涉及河川區整體檢討，故暫予保留。俟經濟部水利署臺北水源特定區管理局就覽勝大橋(南勢溪上游)河川區及烏來橋(桶後溪上游(拉卡路東側)河川區)研提具體可行方案，轉送新北市政府研議後，再行法定程序辦理。」，依經濟部水利署臺北水	依市都委會專案小組初步建議意見通過。



編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					源特定區管理局會上說明，其所辦理之「南勢溪及桶後溪水理分析初步評估報告」模擬 10 年、25 年、50 年、100 年洪水重現期分析資料僅供參考尚不具法定效力，爰俟目的事業主管機關提供檢討依據及具體建議後再行辦理，故涉及河川區檢討部分暫予保留。	
再 3	吳○翰 烏來區 民代表 會	烏來立體 停車場後 方以上至 妙心寺以 下區域	建請公所以專案方式，針對烏來立體停車場後方以上至妙心寺以下區域，將其現行的使用分區(停車場、公園預定地)劃設為住宅區(商業區)，以符合況使用事實，以維居民權益及促進地方經濟發展。	讓有限土地發揮最大的效益跟有效管理。	未便採納。  理由： 1. 經查陳情位置皆屬烏來水源特定區計畫之停車場用地，且皆為公有土地。 2. 經查停車場用地(停五) (新編號停二)係於 79 年 4 月 28 日發布實施「烏來都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」案配合停車場需求，將機關用地(機一)、公園用地(公一)變更為停車場用地。 3. 依新北市政府交通局111年11月29日新北交規字第1112249574號函(略以)：「…建議維持現況，以保持未來停車使用之彈性」及112年2月21日新北交規字第1120333229號函(略以)：「經查烏來立體停車場提供389格汽車位及52格機車位，汽車尖峰使用需求接近滿載約95.1%，機車尖峰使用需求約42.9%，本案停車場用地仍有使用需求」。 4. 財政部國有財產署北區分署111年12月21日函(略以)：「本署經營同段44地號等65筆國有土地…，使用分區為停車場用地、道路用地、機關用地，既經貴府交通局111年11月29日新北交規字第1112249574號函建議維持停車場用地，請貴局依相關規定辦理。」。依研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

案由	變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第六案
說明	<p><b>壹、變更機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條</b></p> <p><b>參、再提會討論緣起</b></p> <p>本細部計畫案前於新北市都市計畫委員會 108 年 11 月 22 日審議通過，後主要計畫「變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)」案於內政部都市計畫委員會(以下簡稱部都委會)111 年 2 月 22 日第 1006 次會議審議通過，故本細部計畫案依前開會議審竣通過之主要計畫內容重新檢視並配合調整變更內容經 111 年 7 月 22 日第 143 次會議審議通過，並依上開會議決議應再行辦理公開展覽。</p> <p>後於 111 年 10 月 11 日辦理再公開展覽 30 日，並於 111 年 10 月 25 日上午 10 時 30 分假本市烏來區公所 2 樓會議室及 111 年 10 月 25 日下午 2 時假烏來基督長老教會舉辦說明會，因公展期間迄今收到 3 件人陳意見，其中人陳編號再 1、再 3 案係屬主計層級，再 2 案係屬細部計畫層級，並考量通案性文字之一致性及本計畫區實際情形配合修正土地使用分區管制要點及「原住民保留地興建自住住宅審查要點」文字，業經新北市都委會專案小組召開 1 次會議審議並已獲共識，爰依都市計畫法定程序提請大會審議。</p> <p><b>肆、計畫範圍及面積</b></p> <p>本計畫區屬於烏來區烏來里之一部份，計畫範圍北至烏來觀光大橋，南至烏來瀑布南側信福路，東以南勢溪與桶後溪外緣山坡地連接線為界，西以原住民聚落地區西側外緣山坡地連接線為界，計畫面積為 152.50 公頃，重製後面積為 154.9063 公頃。</p> <p><b>伍、變更內容</b></p> <p>本細部計畫案再公展後提會修正內容經新北市都委會專案小組召開 1 次會議審議結果，無涉及變更土地使用分區，變</p>		

更內容詳表 1、圖 1，涉及修正土地使用分區管制要點詳表 2、涉及修正「原住民保留地興建自住住宅審查要點」詳表詳表 3、涉及修正「申請變更為溫泉產業專用區審查要點」詳表 4。

## 陸、辦理經過

### 一、再公開展覽及說明會：

自 111 年 10 月 11 日辦理再公開展覽 30 日起公開展覽 30 日，111 年 10 月 11 日、12 日、13 日刊登於中國時報，並於 111 年 10 月 25 日上午 10 時 30 分假本市烏來區公所 2 樓會議室及 111 年 10 月 25 日下午 2 時整假烏來基督長老教會舉辦說明會。

### 二、新北市都市計畫委員會審議情形

本案由本會孫委員振義（召集人）、解委員鴻年、簡委員連貴、陳委員姿伶、張委員容瑛、徐委員國城等 6 位委員組成專案小組，於 112 年 3 月 1 日召開 1 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

（一）有關人陳案編號再 1 案，會上說明陳情人現有房舍產權登記、既存情形查詢資料以及權益保障請納入再 1 案理由作補充說明。另陳情位置位於河川區域治理範圍外，涉及河川整體檢討部分，因經濟部水利署臺北水源特定區管理局表示其所辦理之「南勢溪及桶後溪水理分析初步評估報告」模擬 10 年、25 年、50 年、100 年洪水重現期分析資料僅供參考尚不具法定效力，爰俟目的事業主管機關提供檢討依據及具體建議後再行辦理，故涉及河川區檢討部分暫予保留。

（二）有關財政部國有財產署北區分署表示無法編列相關預算得以支應代金，人陳案編號再 2 案建議增列土地回饋一節，考量本計畫區位於水源特定區範圍，為避免過度開發與兼顧環境保育及土地利用，仍以採繳納代金作為回饋方式為原則，另倘經市府同意得以捐地方式辦理回饋，為避免造成公共設施零星留設，使用效益低且維護管理不易，建議可朝變更為溫泉產業專

	<p>用區方向辦理。</p> <p>(三)本案土地使用分區管制要點、「原住民保留地興建自住住宅審查要點」、「申請變更為溫泉產業專用區審查要點」、人民陳情意見綜理表，詳見附表一、二、三、四。</p> <p>(四)本案請規劃單位依本次專案小組決議內容修正，並經檢核無誤後提報大會審議。</p> <p><b>陸、公民或團體陳情意見</b></p> <p>本案於再公開展覽迄今收到人民或團體陳情意見共計 3 件，其中人陳編號再 1、再 3 案係屬主計層級另於主要計畫辦理，再 2 案係屬細部計畫層級，並經專案小組研商會議討論已獲具體建議意見，詳表 5</p> <p><b>以上符合法定程序，提請大會審議。</b></p>
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>

表 1 變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案再公開展覽變更內容綜理表

再公展編號	公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫	新計畫				
變 1	變 1	計畫目標年	94 年	125 年	配合「新北市國土計畫」之計畫目標年，調整至 125 年。		依再公展內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變 2	變 2	計畫人口	2,000 人	2,800 人	因應未來人口成長趨勢，並考量實際現況評估可供居住容積總量上限，調整計畫人口數為 2,800 人。		依再公展內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變 3	變 3	計畫面積	152.50 公頃	154.9063 公頃	配合本次都市計畫圖重製及計畫範圍線確認，依規劃意旨重新丈量並調整計畫面積。	1.重製前後面積調整對照詳計畫書第二章表2-2。 2.詳主要計畫圖。	依再公展內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變 4	變 9	計畫區南側之停車場西側	停車場用地(0.0255)	道路用地(0.0192)	1.配合本次都市計畫書圖重製檢討之樁位疑義會議決議辦理。 (1)疑義內容：計畫=樁位=地籍，三者皆相符，權屬為公有。未損及建物。且該處計畫係於 81 年一通配合實際使用現況由公園用地及停車場用地變更為道路用地，但現況道路與計畫不符。 (2)疑義研討決議：依計畫線展繪，並請規劃單位考量是否參酌現況提列變更。 2.考量道路及公共設施開闢現況，計畫道路的調整未影響地主權益，因此將計畫道路調整與現況道路相符。	重製疑義研討編號第 11 案。	依再公展內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
				商業區(0.0009)				
				公園用地(0.0054)				
				道路用地(0.0249)				
				商業區(0.0078)				
停車場用地(0.0249)	道路用地(0.0078)							
變 5	變 10	計畫區東側啦卡路	住宅區(0.0937)	道路用地(0.0937)	1.配合本次都市計畫書圖重製檢討之樁位疑義會議決議辦理。	重製疑義研討編號第 3 案。	依再公展內容通過。	依市都委會專案小組初步建

再公展編號	公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫	新計畫				
					<p>(1)配合本次都市計畫書圖重製檢討之樁位疑義會議決議辦理。</p> <p>A.疑義內容：烏來水源特定區與臺北水源特定區兩都市計畫銜接處使用分區不一致，該處於烏來水源特定區無計畫道路，臺北水源則有 8M 之計畫道路，且該處現況道路已開闢。</p> <p>B.疑義研討決議：請規劃單位研議是否考量兩計畫區之銜接及參酌現況提列變更。</p> <p>(2)考量現況道路台 9 甲線(啦卡路)業已開闢完成，配合現況劃設 8 公尺寬計畫道路，並與臺北水源特定區之計畫道路銜接，以符實際。道路用地東側參酌人民陳情意見，以合法建築基地(南勢段 413 地號)地籍界線為準。</p> <p>(3)啦卡路與啦卡路 9 巷交叉口依新北市建築管理規則留設道路截角，變更部分住宅區為道路用地。</p>			議意見通過。
變 6	變 11	土地使用分區管制要點	修訂土地使用分區管制要點(詳土地使用分區管制要點修正前後條文對照表)		參酌都市計畫法新北市施行細則、共通性土地使用分區管制要點修訂原則、順應都市發展相關趨勢與落實政策理念、配合相關法令變動調整及因應實際發展需要等進行檢討修訂。		依再公展內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

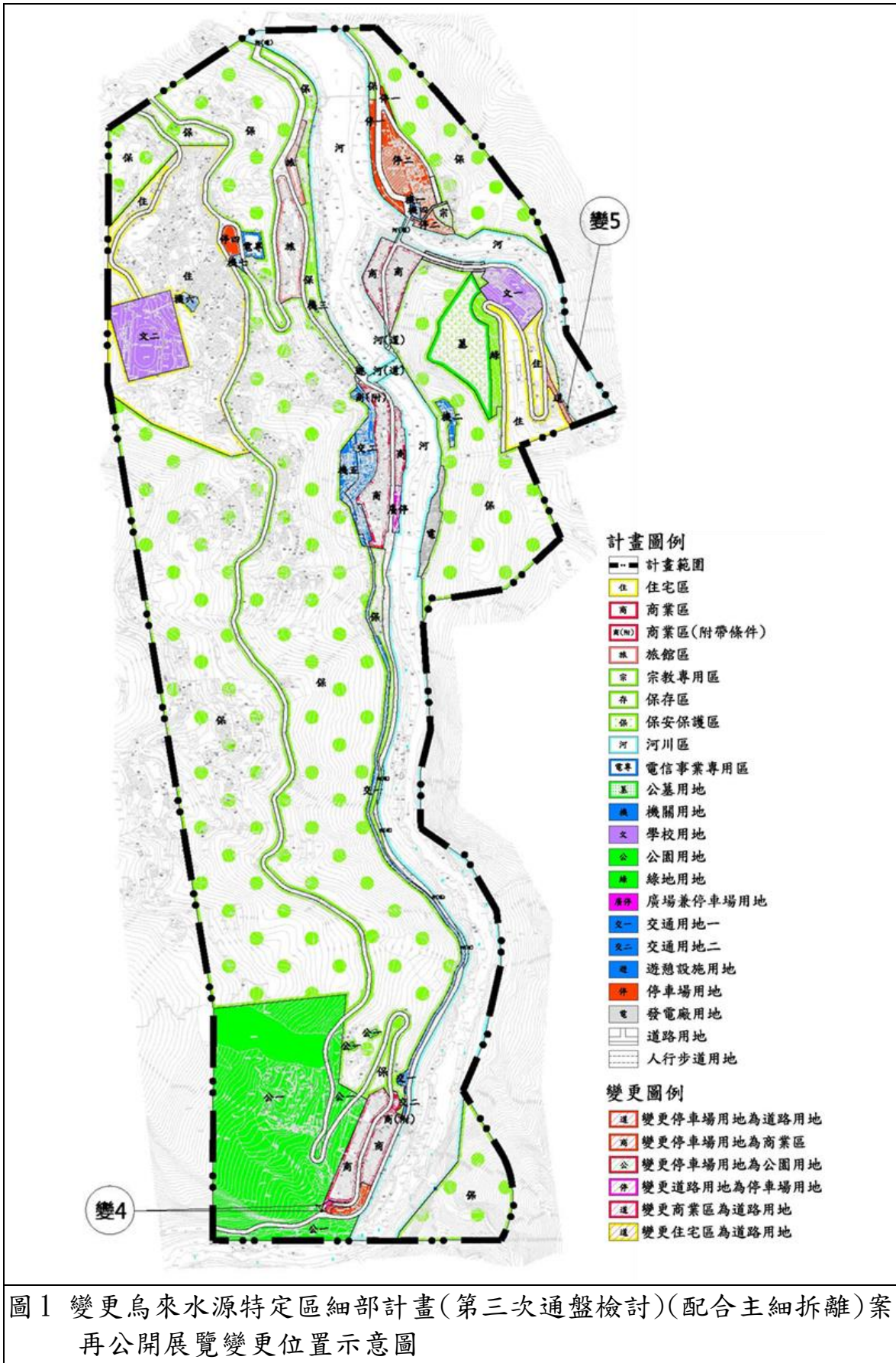


圖1 變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案再公開展覽變更位置示意圖

表 2 「變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案土地使用分區管制要點修正對照表

現行條文		再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
一、 本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。		維持現行條文。	依再公展條文內容通過。	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。		維持現行條文。	依再公展條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
三、 各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定：		三、 各土地使用分區及公共設施用地之土地及建築物之使用，應除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定：	<b>再公展後第1次專案小組初步建議意見：</b> 依本次提會建議修正內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	<b>修正理由：</b>		
住宅區	不得設置工廠，其餘依施行細則第 14、15	1. 考量通案性文字之一致性，爰配合修正保安保護區文字內容，另使用強度部分於第 4 點載明，爰將重複文字刪除。 2. 關於「保安保護區之容許使用內		



現行條文		再公展條文		市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議										
	條規定辦理。		依施行細則第 14、15 條規定辦理。	<p>容 11. 依中央制訂之專法申請設置者」係為茶產業生產所需增設之容許項目，惟查烏來水源特定區無從事茶產業生產，爰予以刪除。</p> <p>修正後條文： 三、 各土地使用分區及公共設施用地之土地及建築物之使用，應除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區及公共設施用地種類</th> <th>容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>不得設置工廠，其餘依施行細則第 14、15 條規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>不得設置工廠，其餘依施行細則第 16、17 條規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>旅館區</td> <td>以興建旅館及其相關使用之建築物為限。</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>宗教專用區內之土地以興建與宗教有關使用之建築物為主。</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	住宅區	不得設置工廠，其餘依施行細則第 14、15 條規定辦理。	商業區	不得設置工廠，其餘依施行細則第 16、17 條規定辦理。	旅館區	以興建旅館及其相關使用之建築物為限。	宗教專用區	宗教專用區內之土地以興建與宗教有關使用之建築物為主。	
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容														
住宅區	不得設置工廠，其餘依施行細則第 14、15 條規定辦理。														
商業區	不得設置工廠，其餘依施行細則第 16、17 條規定辦理。														
旅館區	以興建旅館及其相關使用之建築物為限。														
宗教專用區	宗教專用區內之土地以興建與宗教有關使用之建築物為主。														
商業區	不得設置工廠，其餘依施行細則第 16、17 條規定辦理。	商業區	不得設置工廠，其餘依施行細則第 16、17 條規定辦理。												
旅館區	以興建旅館及其相關使用之建築物為限。	旅館區	以興建旅館及其相關使用之建築物為限。												
宗教專用區	宗教專用區內之土地以興建與宗教有關使用之建築物為主。	宗教專用區	宗教專用區內之土地以興建與宗教有關使用之建築物為主。												
河川區	河川區除依水利法之有關規定，計畫區內之河川區為保護水源禁止任何污染水體之水面活動。	河川區	河川區除依水利法之有關規定，計畫區內之河川區為保護水源禁止任何污染水體之水面活動。												
保安保護區	本區內之土地以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，且區內土地經經濟部水利署臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者，得為下列之使用： 1. 國防所需各種設施。 2. 警衛、保安及消防設施。 3. 公用事業所必需之	保安保護區	本區內之土地以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，且區內土地經經濟部水利署臺北水源特定區管理局同意，轉送新北市政府或中央各目的事業主管機關核准者，得為下列之使用： 1. 國防所需各種設施。												

現行條文	再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>設施，但該設施與使用保安林地時，應經中央林業主管機關之同意。</p> <p>4. 造林與水土保持設施。</p> <p>5. 為保護其區內地形、地物所為之工程設施。</p> <p>6. 為維護水源、水質、水量所必需之設施。</p> <p>7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。</p> <p>8. 原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築供居住使用之合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者之增建、改建及拆除後之新建。</p> <p>本區內之土地禁止下列行為，但前項各款</p>	<p>2. 警衛、保安及消防設施。</p> <p>3. 公用事業所必需之設施，但該設施與使用保安林地時，應經中央林業主管機關之同意。</p> <p>4. 造林與水土保持設施。</p> <p>5. 為保護其區內地形、地物所為之工程設施。</p> <p>6. 為維護水源、水質、水量所必需之設施。</p> <p>7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。</p> <p>8. 原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築供居住使用之合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者之增建、改建及拆除後之新建，且</p>	<p>河川區 河川區除依水利法之有關規定，計畫區內之河川區為保護水源禁止任何污染水體之水面活動。</p> <p>保安保護區 本區內之土地以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，且區內土地經經濟部水利署臺北水源特定區管理局同意，轉送新北市政府或中央各目的事業主管機關核准者，得為下列之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 國防所需各種設施。</li> <li>2. 警衛、保安及消防設施。</li> <li>3. 公用事業所必需之設施，但該設施與使用保安林地時，應經中央林業主管機關之同意。</li> <li>4. 造林與水土保持設施。</li> <li>5. 為保護其區內地形、地物所為之工</li> </ol>	

現行條文		再公展條文		市都委會專案小組初步建議意見		市都委會決議	
	所列各項設施所必須者不在此限： 1. 砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者不在此限。 2. 破壞地形或改變地貌。		不得重複申請。 9. 作為原住民自住住宅使用，其相關規定另依「原住民保留地興建自住住宅審查要點」辦理。 10. 公共服務或公共使用相關設施，興建主管機關核同意者，依相關興闢及建築法令辦理。 11. 依中央制定之專法申請設置者。		程設施。 6. 為維護水源、水質、水量所必需之設施。 7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。 8. 原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築供居住使用之合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者之增建、改建、 <u>修建</u> 及拆除後之新建。 9. 作為原住民自住住宅使用，相關規定另依「原住民保留地興建自住住宅審查要點」辦理。 10. 公共服務或公共使用相關設施，興建主管機關核同意者，依相關興闢及建築法令辦理。		
公園用地	公園之闢建應檢送整體發展計畫送經核准。除紀念性建築物外，不得超過2層樓且簷高不得超過7.0公尺。公園用地作多目標使用時，不得作商場及超級市場使用。		保安保護區內之土地比照施行細則第29條規定管理，不得有該條文所禁止之行為，但前款所列各項設施所必需，且經經濟部水利署臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者，不在此限。				
停車場用地	停車場用地四周應予以美化，且作多目標使用時，不得作加油(氣)站、餐飲服務、商場、超級市場、旅館及天然氣整壓站使用。	公園用地	公園之闢建應檢送整體發展計畫送經核准。除紀念性建築物				

現行條文		再公展條文		市都委會專案小組初步建議意見		市都委會決議
公墓用地	公墓應配合附近景觀予以美化，公墓內除納骨塔、公墓設施及管理必需者外，不得有任何建築物，包括殯儀館或火葬場。 原始地形平均坡度在30%以上土地，不得變更地形，或作埋葬使用。		外，不得超過2層樓且簷高不得超過7.0公尺。公園用地作多目標使用時，不得作商場及超級市場使用。		保安保護區內之土地比照施行細則第29條規定管理，不得有該條文所禁止之行為，但前款所列各項設施所必需，且經經濟部水利署臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者，不在此限。	
交通用地一	供台車軌道使用。	停車場用地	停車場用地四周應予以美化，且作多目標使用時，不得作加油(氣)站、餐飲服務、商場、超級市場、旅館及天然氣整壓站使用。	公園用地	公園之闢建應檢送整體發展計畫送經核准。除紀念性建築物外，不得超過2層樓且簷高不得超過7.0公尺。公園用地作多目標使用時，不得作商場及超級市場使用。	
交通用地二	1. 供台車車站、車庫、保養廠及其他附屬相關設施使用。 2. 經行政院農業委員會林務局核准同意者得供一般商業設施：一般零售業、一般服務業、餐飲業使用，惟使用比例不得超過總樓地板面積之30%。	公墓用地	公墓應配合附近景觀予以美化，公墓內除納骨塔、公墓設施及管理必需者外，不得有任何建築物，包括殯儀館或火葬場。 原始地形平均坡度在30%以上土地，不得變更地形，或作埋葬使用。	停車場用地	停車場用地四周應予以美化，且作多目標使用時，不得作加油(氣)站、餐飲服務、商場、超級市場、旅館及天然氣整壓站使用。	
		交通用地一	供台車軌道使用。			
		交通用地二	1. 供台車車站、車庫、保養廠及其他附屬相關設施使用。			

現行條文	再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<p>2. 經行政院農業委員會林務局核准同意者得供一般商業設施：一般零售業、一般服務業、餐飲業使用，惟使用比例不得超過總樓地板面積之 30%。</p> <p>遊憩設施用地</p> <p>遊憩設施用地係配合覽勝大橋改建工程供作為移設防災通訊設施及公共廁所使用，或作為其他經觀光目的事業主管機關認屬遊憩設施之使用。</p> <p><b>變更理由：</b></p> <p>1. 依照通案性條文修正文字。</p> <p>2. 考量保安保護區內土地禁止之行為，宜比照全市通案保護區管制規定，故參考施行細則修正。</p> <p>3. 依據「原住民族基本法」保障原住民族居住權益之精神，保安保護區內經審查核准者得作為原住民自住住宅使用，並另增訂「原住民保留地興建自住住宅審查要點」據以辦理。</p>	<p>公墓用地</p> <p>公墓應配合附近景觀予以美化，公墓內除納骨塔、公墓設施及管理必需者外，不得有任何建築物，包括殯儀館或火葬場。原始地形平均坡度在 30% 以上土地，不得變更地形，或作埋葬使用。</p> <p>交通用地一</p> <p>供台車軌道使用。</p> <p>交通用地二</p> <p>1. 供台車車站、車庫、保養廠及其他附屬相關設施使用。</p> <p>2. 經行政院農業委員會林務局核准同意者得供一般商業設施：一般零售業、一般服務業、餐飲業使用，惟使用比例不得超過總樓地板面積之 30%。</p> <p>遊憩設施用地</p> <p>遊憩設施用地係配合覽勝大橋改建工程供作為移設防災通訊設施及公共廁所使用，</p>	

現行條文	再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<p>4. 保安保護區內相關公共服務或公共使用設施，回歸興建主管機關核認同意興建，依相關興闢及建築法令辦理。</p> <p>5. 目的事業主管機關之法令已授權得以設置者，回歸目的事業主管機關審核。</p> <p>6. 整併 108 年 3 月 25 日核定實施「擬定烏來水源特定區計畫(遊憩設施用地)細部計畫」案土地使用分區管制要點。</p>	<p>或作為其他經觀光目的事業主管機關認屬遊憩設施之使用。</p> <p><b>修正後變更理由：</b></p> <p>1. 依照通案性條文修正文字。</p> <p>2. 參照 111 年 12 月 16 日新北市都市計畫委員會第 148 次會議「變更臺北水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案決議-「土地使用分區管制要點」內容，水源局、本府工務局考量增建、修建、改建、新建於建築法係屬不同樣態，建議「...增建、修建及拆除後之新建」文字增列「修建」規定，以利後續執行及避免疑義產生。考量通案性文字之一致性，爰配合修正文字內容，另使用強度部分於第 4 點載明，爰將重複文字刪除。</p> <p>3. 考量保安保護區內土地禁止之行為，宜比照全市通案保護區管制規定，故參考施行細則修正。</p> <p>4. 依據「原住民族基本法」保障原住民族居住權益之精神，保安保護區內經審查核准者得作為原住民自住住宅使用，並另增訂「原</p>	

現行條文	再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議															
		住民保留地興建自住住宅審查要點」據以辦理。 5 保安保護區內相關公共服務或公共使用設施，回歸興建主管機關核認同意興建，依相關興闢及建築法令辦理。 6. 整併 108 年 3 月 25 日核定實施「擬定烏來水源特定區計畫(遊憩設施用地)細部計畫」案土地使用分區管制要點。																
<p>四、各土地使用分區(除保安保護區外)建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理，其餘分區建蔽率、容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="197 943 660 1281"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>旅館區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60%</td> <td>120%</td> </tr> </tbody> </table> <p>為促進旅館區之發展，凡基地符合下列規定，且其開發計畫送經都設</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	120%	商業區	60%	180%	旅館區	依施行細則規定辦理	180%	宗教專用區	60%	120%	維持現行條文。	<p>再公展後第1次專案小組初步建議意見： 依本次提會建議修正內容通過。</p> <p><b>修正理由：</b> 考量通案性文字之一致性，爰配合修正文字內容。</p> <p><b>修正後條文：</b> 四、各土地使用分區(除保安保護區外)建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理，其餘分區建蔽率、容積率不得大於下表規定：</p>	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	120%																
商業區	60%	180%																
旅館區	依施行細則規定辦理	180%																
宗教專用區	60%	120%																

現行條文	再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見			市都委會決議	
<p>會審議通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地容積率之 20%。</p> <p>(一)申請面積應超過 2,000 平方公尺，且為一完整基地。</p> <p>(二)開發者應於申請基地內，興建完成該基地土地面積至少 10% 之公共停車場，提供公眾使用。</p> <p>(三)前項停車場車位不得計入法定停車空間。</p> <p>保安保護區內原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <p>(一)建蔽率不得超過 40%。</p> <p>(二)建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺。</p> <p>(三)建築物最大基層面積不得超過 165 平方公尺，且建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。</p> <p>(四)不得重複申請。</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	120%		
		商業區	60%	180%		
		旅館區	依施行細則 規定辦理	180%		
		宗教專用區	60%	120%		
		<p>為促進旅館區之發展，凡基地符合下列規定，且其開發計畫送經都會審議通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地容積率之 20%。</p> <p>(一)申請面積應超過 2,000 平方公尺，且為一完整基地。</p> <p>(二)開發者應於申請基地內，興建完成該基地土地面積至少 10% 之公共停車場，提供公眾使用。</p> <p>(三)前項停車場車位不得計入法定停車空間。</p>				
		<p>保安保護區內原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者</p>				



現行條文	再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>之增建、改建、修建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <p>(一)建蔽率不得超過 40%。</p> <p>(二)建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺。</p> <p>(三)建築物最大基層面積不得超過 165 平方公尺，且建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。</p> <p>(四)不得重複申請。</p> <p><b>修正後變更理由：</b></p> <p>參照 111 年 12 月 16 日新北市都市計畫委員會第 148 次會議「變更臺北水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案決議-「土地使用分區管制要點」內容，水源局、本府工務局考量增建、修建、改建、新建於建築法係屬不同樣態，建議「…增建、修建及拆除後之新建」文字增列「修建」規定，以利後續執行及避免疑義產生。</p>	
<p>五、各公共設施用地(除公墓用地外)建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表</p>	<p>五、各公共設施用地(除公墓用地外)建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表</p>	<p>依再公展條文內容通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文				再公展條文				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
規定：				規定：					
公共設施用地	建蔽率	容積率	備註	公共設施用地	建蔽率	容積率	備註		
公園用地	3%	不予規定	除紀念性建築物外，不得超過2層樓且簷高不得超過7.0公尺。	公園用地	3%	不予規定	除紀念性建築物外，不得超過2層樓且簷高不得超過7.0公尺。		
機關用地	40%	200%		機關用地	40%	200%			
發電廠用地	50%	150%		發電廠用地	50%	150%			
學校用地	依施行細則規定辦理	150%惟經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，容積率最高不得大於		學校用地	依施行細則規定辦理	150%惟經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，容積率最高不得大於			

現行條文				再公展條文				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		200%				200%			
停車場 平面 用地	依施行 細則規 定辦理	依施行 細則規 定辦理		停車場 平面 用地	依施行 細則規 定辦理	依施行 細則規 定辦理			
立體 用地	60%	300%		立體 用地	60%	300%			
綠地 用地	不予 規定	不予 規定		綠地 用地	不予 規定	不予 規定			
廣場 兼停 車場 使用	不予 規定	不予 規定		廣場 兼停 車場 使用	不予 規定	不予 規定			
交通 用地 一	不予 規定	不予 規定		交通 用地 一	不予 規定	不予 規定			
交通 用地 二	50%	150%		交通 用地 二	50%	150%			
公墓用地內納骨塔最大基層面積不得超過 200 平方公尺，總樓地板面積不得超過 600 平方公尺，納骨塔以外之建築物之總樓地板面積不得超過 150 平方公尺。				遊憩 設施 用地	50%	150%			
				建蔽率、容積率不予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。					

現行條文	再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<p>公墓用地內納骨塔最大基層面積不得超過 200 平方公尺，總樓地板面積不得超過 600 平方公尺，納骨塔以外之建築物之總樓地板面積不得超過 150 平方公尺。</p> <p><b>變更理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 施行細則第 49 條明訂建蔽率、第 51 條明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊規定</li> <li>2. 整併 108 年 3 月 25 日核定實施「擬定烏來水源特定區計畫(遊憩設施用地)細部計畫」案之土地使用分區管制要點。</li> </ol>		
<p>六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一)建築物外牆面、陽台、露台等與建築線之最小距離不得小於 2 公尺並應植樹或綠美化。</li> <li>(二)住宅區面臨計畫道路 8 公尺以上、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，道路境界線與建築物一樓牆面淨距離至少留</li> </ol>	<p>六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院、側院及退縮建築，除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一)遊憩設施用地之建築物距離建築線之最小距離不得小於 1 公尺，前開範圍應植樹或綠美化，其餘建築物外牆面、陽台、露台等與建築線之最小距離不得小於 2 公尺並應植樹或綠美化。</li> <li>(二)住宅區面臨計畫道路 8 公尺以</li> </ol>	<p>依再公展條文內容通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>設 3.5 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p> <p>(三)前開第(一)、(二)款因基地情況特殊，確實無法依前述規定退縮建築或留設騎樓者，經都設會同意，得酌予調整。</p> <p>(四)住宅區原有建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建、保安保護區原有合法建築物拆除後之新建、保安保護區建地目土地申請建築，距離河川水體水平距離不得小於 8 公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，惟因街廓深度不足有實質退縮困難，且其用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫或自行設置廢污水處理設備計畫經經濟部水利署臺北水源特定區管理局同意者，不在此限。</p>	<p>上、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，道路境界線與建築物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。</p> <p>(三)前開第(一)、(二)款因基地情況特殊，確實無法依前述規定退縮建築或留設騎樓者，經都設會同意，得酌予調整。</p> <p>(四)住宅區建築物申請新建、保安保護區原有合法建築物拆除後之新建、保安保護區建地目土地申請建築，距離河川水體水平距離不得小於 8 公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，惟因街廓深度不足有實質退縮困難，且其用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫或自行設置廢污水處理設備計畫經經濟部水利署臺北水源特定區管理局同意者，不在此限。</p> <p><b>變更理由：</b> 整併 108 年 3 月 25 日核定實施「擬</p>		

現行條文	再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	定烏來水源特定區計畫(遊憩設施用地)細部計畫」案之土地使用分區管制要點。		
<p>七、 除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。</p> <p>若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> <p>本條自 110 年 7 月 1 日起實施。</p>	維持現行條文。	<p><b>再公展後第1次專案小組初步建議意見：</b> 依本次提會建議修正內容通過。</p> <p><b>修正理由：</b> 刪除條文生效起始日。</p> <p><b>修正後條文：</b> 七、 除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。</p> <p>若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> <p><b>修正後變更理由：</b> 條文生效起始日已過，爰予以刪除。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行條文	再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>八、            建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：            折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費            (一) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[( 捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。            (二) 興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。            (三) 營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。            (四) 管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p>	<p>八、            建築基地依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：            折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費            (一) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[( 捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。            (二) 興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。            (三) 營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。            (四) 管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。            (五) 捐建之公益設施代金應包含</p>	<p>依再公展條文內容通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p>	<p>依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p> <p><b>變更理由：</b>  施行細則第 39 條之 2 申請日期至 110 年 7 月 3 日止，且本計畫區內未有申請案件，爰配合刪除相關條文文字。</p>		
-	<p>九、  汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：  (一)建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。  (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：  1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物者，機車位設置數量至少一戶一機車停車位。  2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。  3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p>	<p>依再公展條文內容通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>



現行條文	再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>九、 除依施行細則第 45 條規定，下列地區或建築應先經都設會審議通過：</p> <p>(一)申請基地面積大於1,000平方公尺且總樓地板面積大於2,000平方公尺。</p> <p>(二)商業區。</p> <p>(三)旅館區。</p>	<p>十、 除依施行細則第 45 條規定，下列地區或建築應先經都設會審議通過：</p> <p>(一)申請基地面積大於1,000平方公尺且總樓地板面積大於2,000平方公尺。</p> <p>(二)商業區。</p> <p>(三)旅館區。</p> <p><b>變更理由：</b> 點次調整。</p>	<p>依再公展條文內容通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十一、 各種土地使用分區及公共設施用地，其建築物之形態應採斜頂。</p>	<p>十一、 遊憩設施用地之建築物型態得採平式屋頂，其餘各種土地使用分區及公共設施用地，其建築物之形態應採斜頂。</p> <p><b>變更理由：</b> 1. 整併 108 年 3 月 25 日核定實施「擬定烏來水源特定區計畫(遊憩設施用地)細部計畫」案之土地使用分區管制要點。 2. 點次調整。</p>	<p>依再公展條文內容通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十一、 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</p>	<p>十二、 基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土</p>	<p>依再公展條文內容通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>深度喬木應大於 1.5 公尺、灌木應大於 0.6 公尺、地被應大於 0.3 公尺，且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。</p> <p>公共設施用地提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p>	<p>深度喬木應大於 1.5 公尺、灌木應大於 0.8 公尺、地被應大於 0.3 公尺，且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。</p> <p>公共設施用地提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p> <p><b>變更理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 僅保留本計畫區特殊規定，並酌修文字。</li> <li>2. 點次調整。</li> </ol>		
<p>十二、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<p>十三、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	依再公展條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行條文	再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<b>變更理由：</b> 點次調整。		
十三、 本特定區內之住宅區及合法房屋基地，如座落在環境地質災害區、高山崩潛感地區，申請建築時，應避免座落上開地區。	十四、 本特定區內之住宅區及合法房屋基地，如座落在環境地質災害區、高山崩潛感地區，申請建築時，應避免座落上開地區。  <b>變更理由：</b> 點次調整。	依再公展條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十四、 本計畫區內各類土地使用，除前開有關規定外，應依下列規定辦理： (一)本計畫區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，其經經濟部水利署臺北水源特定區管理局指定興建公共污水下水道系統之地區，應依法取得排放許可，且位於翡翠水庫大壩以下包括南勢溪流域，其污水排放管線應接到自來水取水口下排放；其餘未指定應興建公共污水下水道系統之地區，應自行設置廢污水處理設備。 (二)已興建完成公共污水下水道系統之地區，其建築物之新	十五、 本計畫區內各類土地使用，除前開有關規定外，應依下列規定辦理： (一)本計畫區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，其經經濟部水利署臺北水源特定區管理局指定興建公共污水下水道系統之地區，應依法取得排放許可，且位於翡翠水庫大壩以下包括南勢溪流域，其污水排放管線應接到自來水取水口下排放；其餘未指定應興建公共污水下水道系統之地區，應自行設置廢污水處理設備。 (二)已興建完成公共污水下水道系統之地區，其建築物之新	依再公展條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行條文	再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>建、增建時，均應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，並完成聯接後，始得核發使用執照。</p> <p>(三)公共污水下水道系統以外地區，建築物之新建、修建、改建、增建均應先檢附水土保持及廢污水處理計畫書，經審核可後，始得核發建造執照。</p> <p>(四)下列各項得由經濟部水利署臺北水源特定區管理局做必要之規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之宣排、棄置不得直接排放於水庫用地內。</li> <li>2. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。</li> <li>3. 農藥之使用及排放。</li> </ol> <p>(五)本地區原始地形平均坡度超過 30%之土地，不得建築使用，並不計入法定空地。</p> <p>(六)屬山坡地者土地利用應符合山坡地保育利用條例規定，申請建照應符合山坡地建築管理辦法有關規定。</p>	<p>建、增建時，均應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，並完成聯接後，始得核發使用執照。</p> <p>(三)公共污水下水道系統以外地區，建築物之新建、修建、改建、增建均應先檢附水土保持及廢污水處理計畫書，經審核可後，始得核發建造執照。</p> <p>(四)下列各項得由經濟部水利署臺北水源特定區管理局做必要之規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之宣排、棄置不得直接排放於水庫用地內。</li> <li>2. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。</li> <li>3. 農藥之使用及排放。</li> </ol> <p>(五)本地區原始地形平均坡度超過 30%之土地，不得建築使用，並不計入法定空地。</p> <p>(六)屬山坡地者土地利用應符合山坡地保育利用條例規定，申請建照應符合山坡地建築管理辦法有關規定。</p>		

現行條文	再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>(七)各機關闢建道路(含產業道路)需穿越保護區、農業區土地，並已取得土地產權或使用同意書時，應先經經濟部水利署臺北水源特定區管理局審查核可，轉報新北市政府核准後實施。</p> <p>(八)農、林業使用農藥及肥料時，應依水源特定區管理局及主管機關之規定辦理。</p>	<p>(七)各機關闢建道路(含產業道路)需穿越保護區、農業區土地，並已取得土地產權或使用同意書時，應先經經濟部水利署臺北水源特定區管理局審查核可，轉報新北市政府核准後實施。</p> <p>(八)農、林業使用農藥及肥料時，應依水源特定區管理局及主管機關之規定辦理。</p> <p><b>變更理由：</b> 點次調整。</p>		
<p>十五、 本特定區管理機關所為各項造林、水土保持措施、及維護水源水質水量所必要之設施，得由特定區管理機關自行核辦。</p>	<p>十六、 經濟部水利署臺北水源特定區管理局為各項造林、水土保持措施、及維護水源水質水量所必要之設施，得自行核辦。</p> <p><b>變更理由：</b> 1. 點次調整。 2. 根據「經濟部水利署臺北水源特定區管理局」之正式名稱修正條文內容。</p>	依再公展條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
<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依計畫審議</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依計畫審議</p>	依再公展條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行條文	再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
原意討論解釋後據以執行。	原意討論解釋後據以執行。  變更理由： 點次調整。		

表 3 「變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案—「原住民保留地興建自住住宅審查要點」修正對照表

再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>一、 為維護水源、水質、水量與公共安全之總體目標，依「原住民族基本法」之精神，保障烏來區原住民族基本居住權利，以改善居住環境與安全，特訂定本規定。</p>	<p>依再公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>二、 本規定所稱興建自住住宅包括原住民於原住民保留地內自住住宅新建、或原住民原合法房屋增改建或拆除後重建供自住使用、或民國 107 年 4 月 30 日「全國國土計畫」發布以前已存在之既有建築物經認定得供原住民族自住使用者。</p>	<p>依再公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>三、 申請於新北市保安保護區內原住民保留地興建自住住宅者，申請人應符合下列資格，並檢具申請文件，向烏來區公所提出申請。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 申請人須為符合「新北市烏來區水源保育與回饋費運用自治條例」第四條申請資格之烏來區原住民。</li> <li>2. 申請人須為土地所有權人且同一地號不得重複申請，且應於使用執照加註不得辦理分割。</li> <li>3. 申請人無自住住宅(申請人、配偶及未成年子女名下均無自用住宅者)。</li> <li>4. 已依本規定申請興建自住住宅之申請人，不得再次申請，但有下列情形之一者，不在此限： (1)建造執照已撤銷或失效。</li> </ol>	<p>依再公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>(2)已興建屋舍因天然災害致全倒、或自行拆除、或滅失。</p> <p>民國 107 年 4 月 30 日「全國國土計畫」發布以前已存在烏來區保安保護區內且為原住民保留地之既有建物所有人，經土地所有權人同意者，得不受前項第 2 款之限制。</p> <p>申請興建自住住宅應檢具申請文件如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 申請書</li> <li>2. 戶籍謄本(含配偶、未成年子女)。</li> <li>3. 申請人及其配偶、同一戶內未成年子女財產歸戶資料。</li> <li>4. 土地登記謄本及地籍圖謄本。</li> <li>5. 土地使用分區證明。</li> </ol>		
<p>四、</p> <p>依本規定申請自住住宅之申請範圍應符合下列條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 位屬保安保護區。</li> <li>2. 位屬原住民保留地。</li> <li>3. 位屬原住民族委員會公告之部落範圍內。</li> </ol> <p>有下列情形者之一者，不得開發建築：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 位於河川區域、洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區、區域排水設施範圍內。</li> <li>2. 位於自然保留區、野生動物保護區、野生動物重要棲息環境、國有林事業區、保安林及大專院校實驗</li> </ol>	<p>依再公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>



再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>林地等範圍內。</p> <p>3. 位於古蹟保存區、考古遺址、重要聚落建築群、重要文化景觀、重要史蹟及水下文化資產等範圍內。</p> <p>4. 位於溫泉露頭一定範圍之地區。</p> <p>5. 未臨接計畫道路、現有巷道；但可取得基地與計畫道路或現有巷道間土地所有權人同意進出證明者，或該進出道路屬區公所開闢或管養且路寬足供消防車通行者，不在此限。</p>		
<p>五、</p> <p>申請自住住宅新建之基地，其建蔽率不得大於 10%，建築物高度不得超過 2 層樓且簷高不得超過 7 公尺，建築物最大基層面積不得超過 165 平方公尺、總樓地板面積不得超過 330 平方公尺，原始地形平均坡度超過 30% 之土地，不得建築使用，並不得計入法定空地。</p> <p>民國 107 年 4 月 30 日「全國國土計畫」發布以前已存在之既有建築物，及原有合法房屋者，得辦理建築物之增、改建及拆除後重建，其建蔽率不得大於 40%、建築物最大基層面積不得超過 165 平方公尺、總樓地板面積不得超過 495 平方公尺、建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺。其申請基地原始地形平均坡度在 30%~55% 之土地得作為法定空地或開放空間使用，但不得配置建築。</p> <p>屬民國 107 年 4 月 30 日「全國國土計畫」發布以前已存在之既有建築物申請自住住宅認定，應依建築物現</p>	<p><b>再公展後第1次專案小組初步建議意見：</b></p> <p>依本次提會建議修正內容通過。</p> <p><b>修正理由：</b></p> <p>111 年 12 月 16 日新北市都市計畫委員會第 148 次會議審議「變更臺北水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案」-「土地使用分區管制要點」內容，水源局、本府工務局考量增建、修建、改建、新建於建築法係屬不同樣態，建議土管文字增列「修建」規定，以利後續執行及避免疑義產生。考量通案性文字之一致性，「原住民保留地興建自住住宅審查要點」爰配合土管內容修正文字內容。</p> <p><b>修正後條文：</b></p> <p>五、</p> <p>申請自住住宅新建之基地，其建蔽率不得大於 10%，建築物高度不得超過 2 層樓且簷高不得超過 7 公尺，建築物最大基層面積不得超過 165 平方公尺、總樓地</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>況辦理。建築物最大基層面積超過 165 平方公尺或總樓地板面積超過 495 平方公尺規定者，應拆除至符合前項規定始得核發證明。</p>	<p>板面積不得超過 330 平方公尺，原始地形平均坡度超過 30%之土地，不得建築使用，並不得計入法定空地。</p> <p>107 年 4 月 30 日「全國國土計畫」發布以前已存在之既有建築物，及原有合法房屋者，得辦理建築物之<u>增建、改建、修建及拆除後之新建</u>，其建蔽率不得大於 40%、建築物最大基層面積不得超過 165 平方公尺、總樓地板面積不得超過 495 平方公尺、建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺。其申請基地原始地形平均坡度在 30%~55%之土地得作為法定空地或開放空間使用，但不得配置建築。</p> <p>屬 107 年 4 月 30 日「全國國土計畫」發布以前已存在之既有建築物申請自住住宅認定，應依建築物現況辦理。建築物最大基層面積超過 165 平方公尺或總樓地板面積超過 495 平方公尺規定者，應拆除至符合前項規定始得核發證明。</p>	
<p>六、申請自住住宅新建之範圍，其最小申請範圍應不得小於 1,000 平方公尺。</p>	<p>依再公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>七、申請之自住住宅僅得供原住民自住使用，且應於使用執照加註不得經營民宿。</p>	<p>依再公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>八、依本規定申請之自住住宅，為儘量避免開挖整地擾動環境，不得開挖地下室。</p>	<p>依再公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>九、 依本規定申請之自住住宅不適用都市計畫容積移轉實施辦法及其他各種容積獎勵規定。</p>	<p>依再公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十、 申請自住住宅新建之基地座落於經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區(活動斷層、山崩地滑、地質遺跡)、高山崩潛感地區，或其他主管機關公告有影響開發建築安全之地區，須經建築師、土木及大地工程相關專業技師詳細勘測地形、地質判斷無安全顧慮後，並經主管機關依地質法等相關規定審查通過。</p>	<p>依再公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十一、 經審查符合第三點申請規定者，後續應依相關建築法規規定辦理建築執照申請。主管建築機關核發建造執照後，應將申請基地予以套圖列管，且副知原住民族主管機關及區公所、地政事務所。</p>	<p>依再公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

表 4 「變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案—「申請變更為溫泉產業專用區審查要點」修正對照表

再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>一、</p> <p>在水源、水質、水量保護與公共安全的總體目標下，並依循「溫泉法」及 98 年「臺北縣溫泉區管理計畫」之輔導精神，研訂申請變更為溫泉產業專用區機制，以兼顧水資源維護及溫泉產業之永續發展之目的研擬。</p>	<p>依再公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>二、</p> <p>依 98 年「臺北縣溫泉區管理計畫」烏來溫泉區溫泉發展總量上限為原則，故依本審查要點申請時，需先向本府觀光旅遊局及水利局確認是否尚有溫泉發展量可供申請使用，超過則不受理申請案。</p>	<p>依再公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>三、</p> <p>依本審議原則申請變更為溫泉產業專用區時，業者應提出溫泉之使用權證明，若申請範圍位於新北市烏來溫泉公共管線系統供水範圍內，應優先以接管方式辦理。並檢具下列相關資料，向本府觀光旅遊局提出申請，確認其申請資格後，轉送本府城鄉發展局視申請案件內容或實際需依水土保持、環境影響評估等相關法規要求，另案分請相關單位併同審查，俟相關單位審查通過，始得進行都市計畫變更。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 溫泉水權狀或溫泉取供事業之供水證明。</li> <li>2. 溫泉產業專用區規劃報告書，其內容包含基地位置、基地開發面積、基地坡度分析(地形、地貌、坡度)、地質調查資料及基地發展計畫(含建築計畫、交通與</li> </ol>	<p>依再公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>停車改善計畫、污廢水、垃圾處理計畫、水土保持計畫及財務計畫等)。</p>		
<p>四、 本計畫公告實施後，於 5 年內依新北市政府公告之申請文件書圖製作內容及格式提出申請，申請期間內應符合消防及公共安全，提出申請後 3 年內應完成都市計畫審議及核定發布實施。超過期限未申請者或未完成都市計畫審議及核定發布實施者，將依法取締，並不再核發供營業使用之水權或接管。</p> <p>申請者應於發布實施後 3 年內取得建造執照，並於建造執照取得後 2 年內取得使用執照。超過期限未取得建造執照或使用執照者，將依法取締且新北市政府得循都市計畫程序變更恢復為原保安保護區，申請者不得有異議。</p>	<p>依再公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>五、 申請資格：98 年「臺北縣溫泉區管理計畫」公告之烏來溫泉區範圍內既有 24 家溫泉經營業者，其申請資格由該計畫主管機關認定之。</p>	<p>依再公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>六、 依本審議原則得申請變更為溫泉產業專用區之土地不得位於下列地區：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 位於水利法及河川管理辦法公告之河川區域範圍及水道治理計畫用地範圍內。</li> <li>2. 位於行政院農業委員會已公告的自然保留區、國有林事業區、保安林、土石流潛在危險區者。</li> </ol>	<p>依再公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
3. 位於文化部公告之古蹟保存區或遺址地區。 4. 位於新北市政府公告之溫泉露頭一定範圍之地區。 5. 位於原始地形平均坡度 30% 以上之土地。		
七、 若申請變更範圍坐落在經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、地質遺跡)、或其他主管機關公告有影響開發建築安全之地區，須經應用地質技師、大地工程技師、土木工程技師、採礦工程技師、水利工程技師、水土保持技師或依技師法規定得執行地質業務之技師進行基地地質調查及地質安全評估，判斷無安全顧慮後，並經主管機關依地質法等相關規定審查通過。	依再公展條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
八、 申請變更範圍應整體規劃開發。	依再公展條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
九、 申請變更範圍內公有土地或未登記土地， <u>基於整體規劃開發及水土保持計畫需要，應先依規定取得同意合併開發或核准租用或讓售之文件。</u>	<b>再公展後第1次專案小組初步建議意見：</b> 依本次提會建議修正內容通過。  <b>修正理由：</b> 本條文再公展誤植為原公展內容，爰依 108 年 11 月 22 日新北市都市計畫委員會第 111 次會議審議通過內容修正。  <b>修正後條文：</b> 九、 申請變更範圍內公有土地或未登記土地，應先取得國有土地使用變更同意文件。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>十、既有溫泉業者依本作業要點申請變更為溫泉產業專用區時，最小基地面積不得小於 1,000 平方公尺，且建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%，建築物高度不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺。</p>	依再公展條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
<p>十一、溫泉產業專用區內土地及建築物，限作觀光旅館業、旅館業、民宿、餐廳、浴室之使用。</p>	依再公展條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
<p>十二、依本審議原則申請變更為溫泉產業專用區之土地，不適用都市計畫容積移轉實施辦法及其他各種容積獎勵規定。</p>	依再公展條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
<p>十三、業者營業衍生之給排水系統、廢污水處理、垃圾處理、停車場、接駁專車停車空間等公共服務設施由業者自行闢設提供。</p>	依再公展條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
<p>十四、廢污水處理及垃圾處理設置</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關廢污水處理應依據臺北水源特定區都市計畫土地使用分區管制內容規定辦理。</li> <li>2. 廢污水處理及垃圾處理設施得與其它開發基地共同設置共同使用，惟需足敷開發行為所衍生之環保需求。不同開發基地共同設置或共同使用污水處理及垃圾處理設施時，申請開發者應取得共同使用協議書，並於溫泉產業專用區規劃報告書中說明設置成本分攤、共同使用方式及付費方式等項目。</li> </ol>	依再公展條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>十五、 交通與停車管制</p> <p>1. 申請範圍主要出入道路需足以容納開發行為所衍生之交通需求，於溫泉產業專用區規劃報告書中需擬訂具體可行之交通改善計畫(包括接駁計畫)。</p> <p>2. 申請時應提送停車空間設置計畫，其停車位設置標準依「建築技術規則」及本計畫區土地使用分區管制要點規定辦理，並不得開挖地下室。</p> <p>3. 惟考量地形限制條件及實際停車需求，得由申請業者辦理交通影響評估後，送新北市政府交通主管機關審查通過(參照「新北市政府建築物交通影響評估送審門檻規定」，應屬「特別要求」，門檻是「依環境影響評估委員會、都市計畫委員會、都市設計審議委員會、專案要求或經本府交通局認定應提送交通影響評估報告者」)，再送新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議同意後調整，若確認無法設置停車位時，應依「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」辦理。</p>	<p>依再公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十六、 申請變更為溫泉產業專用區應捐贈回饋金，回饋金以變更土地總面積之捐贈當期市價總和之 20%計算，並回饋金不得低於變更土地總面積之 20%乘變更後第一次公告現值總值加四成之數額。</p>	<p>再公展後第1次專案小組初步建議意見： 修正後通過。</p> <p>修正理由： 國有財產署表示其無法編列相關預算得以支應前述代金方式回饋，建議增列土地方式辦理回饋，考量本計畫區位於位於自來水水質水量保護區範圍內，為兼顧環境保育及地區發展與土地利用，變更範圍應等同變更</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>



再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>申請者須於領取建造執照前完成回饋金之繳納，所繳納之回饋金應專用於原住民地區經濟文化發展及溫泉資源保育及管理使用。</p>	<p>溫泉產業專用區範圍，回饋方式以採繳納代金為原則，惟考量公部門編列相關預算支應代金可行性低，為利輔導溫泉業者合法化，回饋項目增列土地回饋項目，惟申請土地捐贈應先經市府同意。</p> <p><b>修正後條文：</b>  申請變更為溫泉產業專用區應捐贈回饋金或土地。回饋比例為變更土地總面積 20%，回饋金以變更土地總面積之捐贈當期市價總和之 20% 計算，並回饋金不得低於變更土地總面積之 20% 乘變更後第一次公告現值總值加四成之數額。</p> <p>申請者須於領取建造執照前完成回饋金之繳納或土地移轉登記，所繳納之回饋金應專用於原住民地區經濟文化發展及溫泉資源保育使用。</p>	
<p>十七、  都市設計指導原則</p> <p>1. 溫泉產業專用區建築基地開放空間</p> <p>(1) 在不破壞原有地形原則下，法定空地應集中設置作為防災避難使用之廣場或草坪空間，並儘量集中於臨道路側設置。</p> <p>(2) 相關景觀設施物之造型，應與自然環境相呼應，材料的選用擇以天然材質(木、石)等為主，使其達到協調，降低視覺景觀衝擊。</p> <p>(3) 為減少烏來地區的停車問題，應在基地內滿足自身的停車需求，停車區應以透水性工法設計，鋪面</p>	<p>依再公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>以植草磚及天然材質為原則。</p> <p>(4)在新建房舍與戶外空間之時，應儘量沿坡地配置，應避免大規模整地造成土石流失，同時必要之檔土設施施作，應採生態工法，如砌石、木樁、蛇籠之應用。</p> <p>(5)為塑造烏來溫泉區特色意象，業者得視基地條件狀況設置溫泉泡腳池供公眾使用。</p> <p>2. 溫泉產業專用區建築物設計</p> <p>(1)新的建築開發以面道路或水岸之基地總面寬做為視覺通視有效範圍，建築物配置應留設視覺景觀通透率達 1/2 以上，若有特殊需求，需經都設會審查通過。</p> <p>(2)建築物高度在考量原有建築環境現況及整體視覺景觀和諧下，高度不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺。</p> <p>(3)建物立面外牆色彩需考量環境背景，配色概念以協調配合地區山脈景緻為原則，以自然柔和色系或天然材質原色為宜，以免產生過多或過鮮豔之色彩搭配。(應配合提出視覺景觀模擬分析圖)</p> <p>(4)建築物屋頂突出物及設備設施(如各種空調、視訊、機械及給水等設施物)，應自簷口或女兒牆退縮設置，並配合建築物造型予以美化處理。</p> <p>(5)屋頂排水需以適當之設施導引至地面排水系統，或中水利用系統。</p> <p>(6)斜屋頂之建築材料禁止使用塑膠浪板及鐵皮材質。</p>		

再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>(7)水塔、變電箱、機房、蓄水池與污水處理等設施及設備需集中設置；設置於戶外者，不得佔用緩衝綠帶或退縮地，其相關設施並需施以遮蔽或美化處理。</p> <p>3. 溫泉產業專用區臨水岸空間</p> <p>(1)水岸如經公告河川區域線，則自河川區域線退縮 5 公尺以上建築。其退縮部分至少留設 3 公尺做為步道使用，2 公尺作為綠化植栽帶或原有地貌保留帶，但因自然地形限制(如臨斷崖、峭壁等)至無法完全依前項退縮距離佈設時，或河川區域線內以設置步道空間達 3 公尺以上者，得於申請時檢附相關計畫書圖資料，經都設會同意後，得酌予調整佈設位置。</p> <p>(2)臨水岸空間及河岸護坡需以原生植栽及自然形式生態工法施作。水岸周邊綠地系統並需選用涵水性能佳之深根植物。</p> <p>4. 溫泉產業專用區停車空間</p> <p>(1)停車場之鋪面需以高孔隙、透水性佳之材料為主，並植草加以綠化。</p> <p>(2)停車場內之綠化，以栽植喬木配合灌木及地被植物為原則。</p> <p>5. 溫泉產業專用區照明</p> <p>(1)申請開發許可基地及建築物應按當地地形特徵提出夜間照明計畫，並應符合生態設計原則。</p> <p>(2)基地之照明設計應不可投射自然之山林、生物棲地及裸露之岩石地形，以免影響物種之生存環境。</p>		

再公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>(3)基地全區主要戶外空間之照明系統需分為直接與間接兩種型態，配合不同活動內容調整所需之照明氣氛。直接照明係指燈具較高、燈光直接照亮活動者，其照度較高，如路燈；間接照明係指燈具較低，燈光照亮部分地面、牆面或設施而間接照亮場景者，其照度較低，如庭園矮燈、隱藏式燈具、地埋燈等燈具。</p> <p>(4)靠近水岸之夜間照明設施，應採用低矮之庭園燈，不可採用高亮度燈具，以避免夜間眩光影響生態環境。</p> <p>6. 溫泉產業專用區植栽綠化</p> <p>(1)植栽之配置應以複層植栽方式提供生物棲地，創造生物多樣性環境。原始坡度 40%以上之山坡地應維持其自然地形及保護原、次生林相。</p> <p>(2)綠化植栽之設計應以不同花期、花香、四季變化明顯，強化不同的開花季節所呈現的景觀，並搭配部份誘鳥、蜜源植栽配置運用、創造空間變化趣味性。</p>		

表 5 「變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案再公開展覽人民陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再 2		財政部國 有財產署	旨揭都市計畫案涉本署經管國有土地為主要計畫變更編號主變 5、6、7、8 案及細部計畫案變更編號細變 4，本分署原則同意變更內容。 另本案細部計畫書所載「申請變更為溫泉產業專用區審查要點」，其中第 9 點「申請變更範圍內公有土地或未登記土地，基於整體規劃開發及水土保持計畫需要，應先依規定取得同意合併開發或核准租用或讓售之文件。」依「國有非公用土地提供申請開發案件處理要點」第 3 點第 1 項第 3 款規定，申請開發範圍內之國有土地位於都市計畫範圍內，不提供申請開發，請貴府修正為「申請變更範圍內公有土地或未登記土地，基於整體規劃開發及水土保持計畫需要，應先取得公有	旨揭都市計畫案涉本署經管國有土地為主要計畫變更編號主變 5、6、7、8 案及細部計畫案變更編號細變 4，本分署原則同意變更內容。 另本案細部計畫書所載「申請變更為溫泉產業專用區審查要點」，其中第 9 點「申請變更範圍內公有土地或未登記土地，基於整體規劃開發及水土保持計畫需要，應先依規定取得同意合併開發或核准租用或讓售之文件。」依「國有非公用土地提供申請開發案件處理要點」第 3 點第 1 項第 3 款規定，申請開發範圍內之國有土地位於都市計畫範圍內，不提供申請開發，請貴府修正為「申請變更範圍內公有土地或未登記土地，基於整體規劃開發及水土保持計畫需要，應先取得公有	部分採納，有關本案細部計畫書內「申請變更為溫泉產業專用區審查要點」第 9 點內容誤植部分，依新北市都市計畫委員會 108 年 11 月 22 日第 111 次會議審議通過內容更正；第 16 點回饋項目增列土地回饋項目，惟應先經市府同意。  理由： 1. 依新北市都市計畫委員會 108 年 11 月 22 日第 111 次會議審議通過內容更正「申請變更為溫泉產業專用區審查要點」第 9 點誤植內容。 2. 本計畫區位於位於自來水水質水量保護區範圍內，為兼顧環境保育及地區發展與土地利用，變更範圍應等同變更溫泉產業專用區範圍，回饋方式以採繳納代金為原則，惟考量公部門編列相關預算支應代金確有其困難性，為利輔導溫泉業者合法化，回饋項目增列土地回饋項目，倘經市府同意得以捐地方式辦理回饋，為避免造成公共設施零星留設，使用效益低且維護管理不易，建議可朝變更為溫泉產業專用	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			土地合法使用權或所有權後，由公有土地管理機關出具同意申請人申請變更之文件。」；第 16 點「申請變更為溫泉產業專用區應捐贈回饋金…」，本分署無法編列相關預算得以支應代金，爰請增列回饋土地方式辦理。	土地合法使用權或所有權後，由公有土地管理機關出具同意申請人申請變更之文件。」；第 16 點「申請變更為溫泉產業專用區應捐贈回饋金…」，本分署無法編列相關預算得以支應代金，爰請增列回饋土地方式辦理。	區方向辦理。	

案由	變更土城(頂埔地區)都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)(部分住宅區變更為捷運系統用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第七案
說明	<p><b>壹、擬定機關：</b>新北市政府</p> <p><b>貳、申請單位：</b>新北市政府捷運工程局</p> <p><b>參、法令依據：</b>都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>大眾捷運系統三鶯線走廊研究規劃報告書業於 94 年完成並函送交通部，嗣後新北市政府接續辦理可行性研究及綜合規劃作業，分別於 101 年及 104 年獲行政院核定，係行政院核定之重大建設計畫。</p> <p>捷運三鶯線規劃路線自捷運土城線頂埔站起，沿省道臺 3 線轉臺北大學特定區聯外道路，經機廠預定地後接至三峽區三樹路、國慶路、復興路後轉至隆恩街 158 巷跨越國道 3 號及大漢溪，續沿三鶯新生地及鶯歌溪後轉鶯桃路至福德一路設置終點站，其路線長約 14.29 公里，共設置 12 座高架車站及 1 座機廠。捷運設施之用地取得涉及土城頂埔、臺北大學社區特定區、三峽、鶯歌、鶯歌鳳鳴等 5 處都市計畫變更，前經本府交通局捷運工程處 103 年 9 月 12 日簽奉准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫個案變更，後捷運三鶯線土城頂埔段於 108 年 4 月 1 日公告實施「變更土城(頂埔地區)都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)(部分住宅區為捷運開發區)」案。</p> <p>因上開案件於公展期間受地主陳情反對設置 LB02 站 2 號出入口，故於 105 年 10 月 6 日新北市第 69 次都市計畫委員會決議俟取得全數地主同意時，另案辦理都市計畫變更。嗣後於 111 年 2 月 9 日取得地主之土地使用及變更同意書，爰續依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更，以利興闢</p>		

捷運相關設施及便於大眾使用。

**伍、計畫範圍及面積：**

本案計畫範圍包括土城區頂新段 536、537 地號共 2 筆土地，現行為住宅區，面積合計為 173.14 平方公尺。相關位置詳圖 1。

**陸、變更理由：**

本案捷運系統用地之劃設，係供增設捷運三鶯線 LB02 站 2 號出入口等捷運相關設施，除符合捷運系統設施規範及滿足捷運系統營運所需外，亦提升大眾使用之便利性。

**柒、變更內容：**

本案變更內容綜理表詳表 1。

**捌、辦理經過：**

- 一、辦理個案變更認定：111 年 8 月 16 日新北府城審字第 1111558516 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 二、公開展覽及說明會：自 112 年 2 月 17 日起公開展覽 30 日，並於 112 年 3 月 9 日上午 10 時假新北市土城區公所舉辦說明會，公開展覽期間未收到公民或團體陳情意見。

**玖、以上符合法定程序內容，爰逕提大會審議。**

決議

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





圖 1 「變更土城(頂埔地區)都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)(部分住宅區為捷運系統用地)」案變更內容示意圖

表 1 「變更土城(頂埔地區)都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)(部分住宅區為捷運系統用地)」案變更內容綜理表

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
1	中央路四段 275 巷南側	住宅區 (0.0173)	捷運系統用地 (0.0173)	本案計畫範圍捷運系統用地之劃設，係供設置 LB02 車站 2 號出入口等捷運相關設施使用，設施內容及其空間配置，除符合捷運系統設施規範、滿足捷運系統營運需求，並提供旅客使用便利性。	頂新段 536、537 地號	依公開展覽內容通過

案由	變更土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)(配合捷運三鶯線建設計畫)(LB02站2號出入口)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第八案
說明	<p><b>壹、擬定機關：</b>新北市政府</p> <p><b>貳、申請單位：</b>新北市政府捷運工程局</p> <p><b>參、法令依據：</b>都市計畫法第27條第1項第4款</p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>大眾捷運系統三鶯線走廊研究規劃報告書業於94年完成並函送交通部，嗣後新北市政府接續辦理可行性研究及綜合規劃作業，分別於101年及104年獲行政院核定，係行政院核定之重大建設計畫。</p> <p>捷運三鶯線規劃路線自捷運土城線頂埔站起，沿省道臺3線轉臺北大學特定區聯外道路，經機廠預定地後接至三峽區三樹路、國慶路、復興路後轉至隆恩街158巷跨越國道3號及大漢溪，續沿三鶯新生地及鶯歌溪後轉鶯桃路至福德一路設置終點站，其路線長約14.29公里，共設置12座高架車站及1座機廠。捷運設施之用地取得涉及土城頂埔、臺北大學社區特定區、三峽、鶯歌、鶯歌鳳鳴等5處都市計畫變更，前經本府交通局捷運工程處103年9月12日簽奉准依都市計畫法第27條第1項第4款辦理都市計畫個案變更，後捷運三鶯線土城頂埔段於108年4月1日公告實施「變更土城(頂埔地區)都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)(部分住宅區為捷運開發區)」案。</p> <p>因上開案件於公展期間受地主陳情反對設置LB02站2號出入口，故於105年10月6日新北市第69次都市計畫委員會決議俟取得全數地主同意時，另案辦理都市計畫變更。嗣後於111年2月9日取得地主之土地使用及變更同意書，爰續依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更，以利興闢</p>		

捷運相關設施及便於大眾使用。

**伍、計畫範圍及面積：**

本案計畫範圍包括土城區頂新段 536、537 地號共 2 筆土地，現行為住宅區，面積合計為 173.14 平方公尺。相關位置詳圖 1。

**陸、變更理由：**

本案捷運系統用地之劃設，係供增設捷運三鶯線 LB02 站 2 號出入口等捷運相關設施，除符合捷運系統設施規範及滿足捷運系統營運所需外，亦提升大眾使用之便利性。

**柒、變更內容：**

本案變更內容綜理表詳表 1。

**捌、辦理經過：**

- 一、辦理個案變更認定：111 年 8 月 16 日新北府城審字第 1111558516 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 二、公開展覽及說明會：自 112 年 2 月 17 日起公開展覽 30 日，並於 112 年 3 月 9 日上午 10 時假新北市土城區公所舉辦說明會，公開展覽期間未收到公民或團體陳情意見。

**玖、以上符合法定程序內容，爰逕提大會審議。**

決議

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

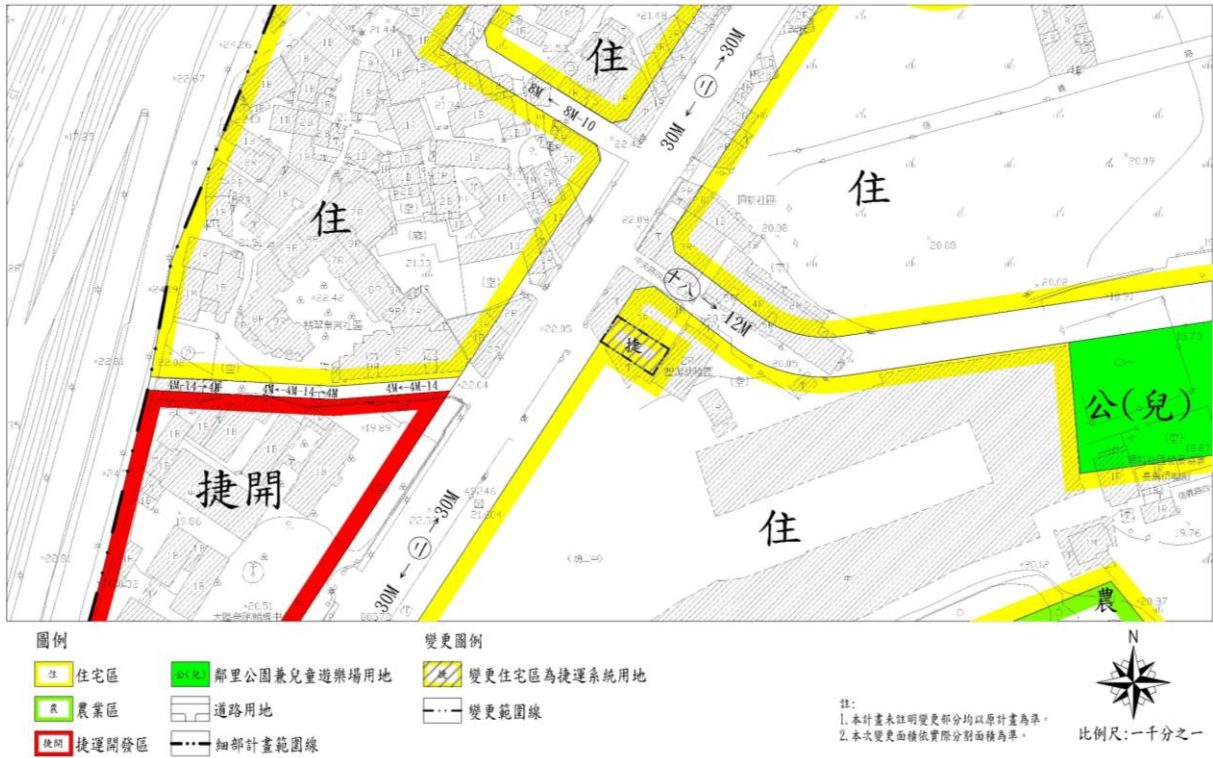


圖 1 「變更土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)(配合捷運三鶯線建設計畫)(LB02 站 2 號出入口)細部計畫」案變更內容示意圖

表 2 「變更土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)(配合捷運三鶯線建設計畫)(LB02 站 2 號出入口)細部計畫」案變更內容綜理表

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
1	中央路四段 275 巷南側	住宅區 (0.0173)	捷運系統用地 (0.0173)	本案計畫範圍捷運系統用地之劃設，係供設置 LB02 車站 2 號出入口等捷運相關設施使用，設施內容及其空間配置，除符合捷運系統設施規範、滿足捷運系統營運需求，並提供旅客使用便利性。	頂新段 536、537 地號	依公開展覽內容通過

案由	擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(F單元)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第九案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條</b></p> <p><b>參、再提會緣由</b></p> <p>本案係屬本府辦理「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B、F、J單元)」案配合擬定之細部計畫案，前經 101 年 7 月 26 日新北市都委會第 22 次會議審議通過，主要計畫內容續報請內政部都委會審議，惟 B、F、J 各單元因開發方式採區段徵收，依內政部都委會專案小組初步建議意見，須於內政部都委會大會審議前完成區段徵收公益性及必要性評估向內政部土地徵收審議小組報告事宜，各單元均陸續依前開建議意見辦理，其中 F 單元於 110 年 9 月 29 日向內政部土徵小組報告，主要計畫續於 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議審議通過(詳圖 1)，並依前開會議決議應再行辦理公開展覽。</p> <p>後於 111 年 10 月 21 日辦理再公開展覽 30 日，並於 111 年 11 月 8 日上午 9 時 30 分於新店區大豐社福館 5 樓禮堂舉辦說明會，公展期間迄今收到 37 件人陳意見，其中 36 件屬主要計畫層級，已提 112 年 3 月 17 日市大會審竣，其餘 1 件屬細部計畫層級，提請本次大會審議。</p> <p><b>肆、計畫位置及範圍</b></p> <p>本細部計畫位於新店溪河川治理線以西、高速公路用地以東、風景區以北之土地，面積 22.8531 公頃。</p> <p><b>伍、變更內容</b></p> <p>本案變更內容詳表 1、2，再公開展覽及本次提會修正變更內容示意圖詳圖 1、圖 2。</p> <p><b>陸、辦理經過</b></p> <p><b>一、再公開展覽及說明會</b></p> <p>自 111 年 10 月 21 日起公開展覽 30 日，111 年 10 月 21 日、22 日、23 日刊登於中國時報，並於 111 年 11 月 8 日上午</p>		

9 時 30 分於新店區大豐社福館 5 樓禮堂舉辦說明會。

## 二、市都委會專案小組

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

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

	<p><b>柒、公民或團體陳情意見</b></p> <p>本案於公開展覽迄今收到人民或機關、團體陳情意見共計 37 件，涉及主要計畫層級 36 件已提 112 年 3 月 17 日新北市都市計畫委員會第 150 次會議審竣，其餘 1 件地政局陳情意見涉及土地使用管制要點調整，屬細部計畫層級，並經專案小組討論已獲共識，提請本次會議討論，詳表 3。</p> <p><b>捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
<p>決議</p>	<p>本案撤案。</p>

案由	擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(J單元)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第十案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條</b></p> <p><b>參、再提會緣由</b></p> <p>本案係屬本府辦理「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B、F、J單元)」案配合擬定之細部計畫案，前經 101 年 7 月 26 日新北市都委會第 22 次會議審議通過，主要計畫內容續報請內政部都委會審議，惟 B、F、J 各單元因開發方式採區段徵收，依內政部都委會專案小組初步建議意見，須於內政部都委會大會審議前完成區段徵收公益性及必要性評估向內政部土地徵收審議小組報告事宜，各單元均陸續依前開建議意見辦理，其中 J 單元於 110 年 9 月 29 日向內政部土徵小組報告，主要計畫續於 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議審議通過(詳圖 1)，並依前開會議決議應再行辦理公開展覽。</p> <p>後於 111 年 10 月 21 日辦理再公開展覽 30 日，並於 111 年 11 月 8 日上午 9 時 30 分於新店區大豐社福館 5 樓禮堂舉辦說明會，公展期間迄今收到 2 件人陳意見，無涉及實質規劃配置之調整，僅配合修正土地使用管制要點條文內容，經新北市都委會專案小組召開 1 次會議已獲致共識，爰依都市計畫法定程序提請大會審議。</p> <p><b>肆、計畫位置及範圍</b></p> <p>本細部計畫位於西岸環河快速道路以西，原河川區及農業區之土地，面積約為 1.8586 公頃。</p> <p><b>伍、計畫人口</b></p> <p>本細部計畫住宅區之計畫人口約 370 人。</p> <p><b>陸、變更內容</b></p> <p>本案變更內容詳表 1、2，再公開展覽內容示意圖詳圖 1。</p> <p><b>柒、事業及財務計畫</b></p> <p>一、開發方式與主體：本計畫由新北市政府為開發主體，採區</p>		



段徵收方式辦理。

二、無需辦理區段徵收地區：住宅區(再發展區)。

### 捌、辦理經過

#### 一、再公開展覽及說明會

自 111 年 10 月 21 日起公開展覽 30 日，111 年 10 月 21 日、22 日、23 日刊登於中國時報，並於 111 年 11 月 8 日上午 9 時 30 分於新店區大豐社福館 5 樓禮堂舉辦說明會。

#### 二、市都委會專案小組

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

1. F 單元本次會議列席陳述意見之陳情人，其陳情訴求涉及宮廟神主牌安奉及區段徵收拆遷補償事宜，請地政局及民政局於後續區段徵收作業再妥為處理。
2. 有關 J 單元西北側聯外道路興闢一節，無涉都市計畫變更，未來倘有明確開闢需求，再請市府相關單位協調開闢分工原則。
3. 有關 J 單元安置街廓是否符合建築技術規則相關規定，及建築基地後續周邊交通出入動線之疑慮，請作業單位再行洽相關單位釐清。
4. 有關 F 單元及 J 單元土地使用管制要點涉及汽機車停車空間相關規定，請敘明停車位規定是否包含機車，以資明確；另其餘條文內容，請作業單位再行釐清是否符合本市整開區土管一致性原則，再提會討論。
5. 有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1、2、3、5 及圖 1、2，公民或團體陳情意見綜理表詳表 4、6；有關 F 單元主要計畫本次提會修正之住宅區(再發展區)(附帶條

	<p>件)及宗教專用區(附帶條件)劃設原則，係配合再公開展覽期間人民陳情訴求予以調整，考量既有住戶之居住事實、土地權利、區徵意願及聚落紋理等，及慈聖宮屬地方信仰中心性質，作業單位本次提會修正規劃內容尚具合理性，本次專案小組研商會議已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，提大會審議。</p> <p><b>玖、公民或團體陳情意見</b></p> <p>本案於公開展覽迄今收到人民或機關、團體陳情意見共計 2 件，經新北市都委會專案小組召開 1 次會議已獲致共識，依都市計畫法定程序提請本次會議審議，詳表 3。</p> <p><b>拾、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>本案退回專案小組討論獲具共識後，再提大會審議。</p>

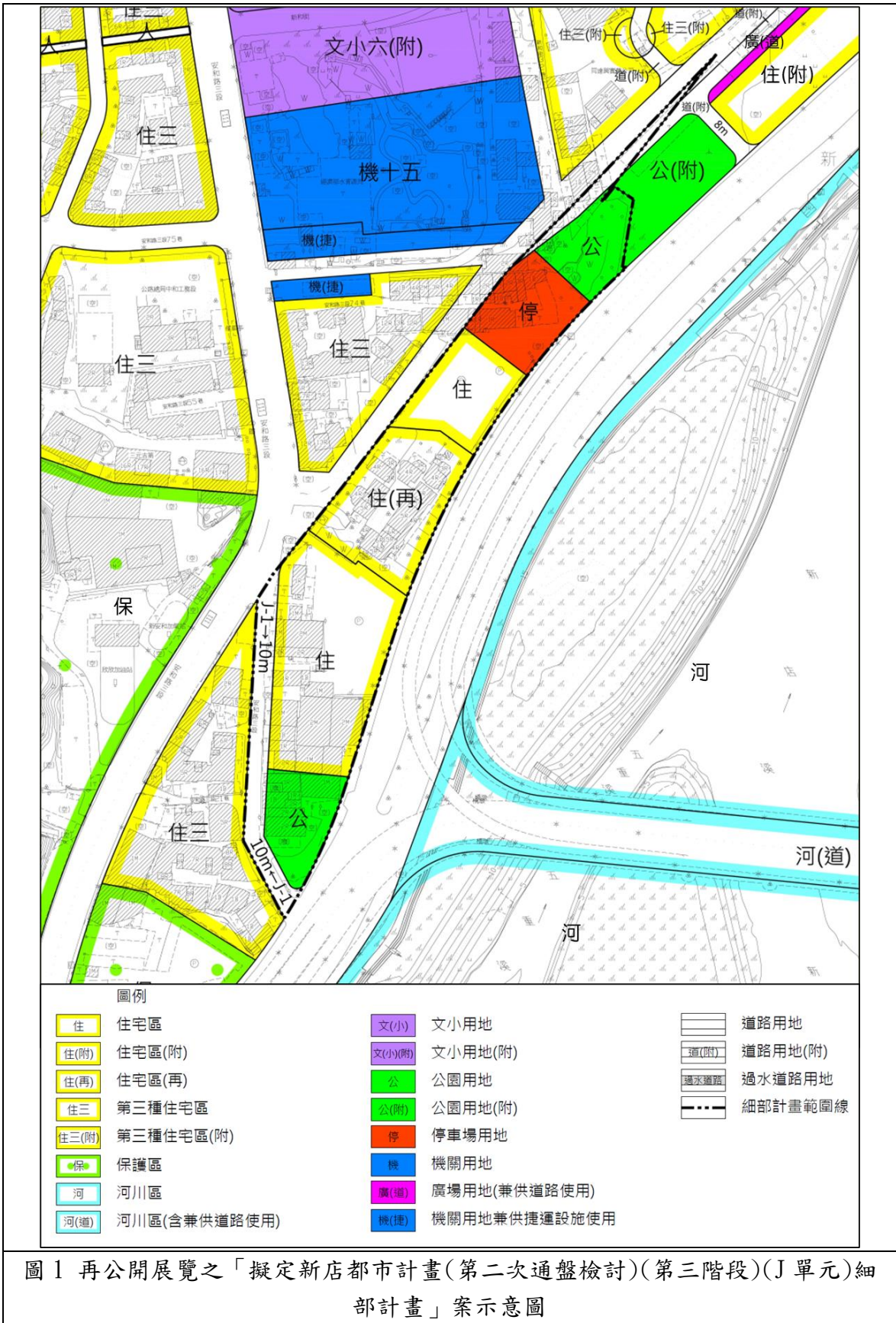


圖 1 再公開展覽之「擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(J單元)細部計畫」案示意圖

表 1 再公開展覽之「擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(J單元)細部計畫」案土地使用及公共設施計畫

項目		面積 (公頃)	比例(%)
土地使用分區	住宅區	0.7702	41.44
	住宅區 (再發展區)	0.3612	19.44
	小計	1.1314	60.88
公共設施用地	公園用地	0.3066	16.50
	停車場用地	0.1950	10.49
	道路用地	0.2256	12.13
	小計	0.7272	39.12
總計		1.8586	100.00

表 2 「擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(J 單元)細部計畫」案土地使用分區管制要點修正條文綜理表

再公開展覽條文	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 大會決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。	維持再公展條文。	維持再公展條文。	退回專案小組討論獲具共識後，再提大會審議。
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。	維持再公展條文。	維持再公展條文。	退回專案小組討論獲具共識後，再提大會審議。

再公開展覽條文	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 大會決議																					
<p>三、各項土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="150 464 622 1386"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>住宅區 (再發展區)</td> <td>50%</td> <td>140%，建築物改建如捐贈基地總面積 60% 土地或折算代金予新北市政府，則容積率得調高為 240%。 捐獻代金之數額由新北市政府委託 3 家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；查估所需費用，由</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	240%	住宅區 (再發展區)	50%	140%，建築物改建如捐贈基地總面積 60% 土地或折算代金予新北市政府，則容積率得調高為 240%。 捐獻代金之數額由新北市政府委託 3 家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；查估所需費用，由	<p>續提市都委會專案小組討論。</p> <p>理由： 請作業單位再行釐清是否符合本市整開區土管一致性原則，再提會討論。</p>	<p>修正理由： 配合本市整開區土管一致性原則，修正住宅區(再發展區)容積率規定。</p> <p>三、各項土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="1279 635 1883 1217"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅區 (再發展區)</td> <td>50%</td> <td>140%，倘依都市更新條例規定辦理開發者，其基準容積率得提高為 175%。</td> <td>建築物改建如捐贈土地或折算代金予新北市政府，則容積率得調高為 240%。</td> </tr> </tbody> </table> <p>備註：捐贈土地或折算代金回饋比例=(240%-V)/240%</p> <p>V=140%(依都市更新條例規定辦理開發者為 175%)</p>	項目	建蔽率	容積率	備註	住宅區	依施行細則規定辦理	240%		住宅區 (再發展區)	50%	140%，倘依都市更新條例規定辦理開發者，其基準容積率得提高為 175%。	建築物改建如捐贈土地或折算代金予新北市政府，則容積率得調高為 240%。	<p>退回專案小組討論獲具共識後，再提大會審議。</p>
項目	建蔽率	容積率																						
住宅區	依施行細則規定辦理	240%																						
住宅區 (再發展區)	50%	140%，建築物改建如捐贈基地總面積 60% 土地或折算代金予新北市政府，則容積率得調高為 240%。 捐獻代金之數額由新北市政府委託 3 家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；查估所需費用，由																						
項目	建蔽率	容積率	備註																					
住宅區	依施行細則規定辦理	240%																						
住宅區 (再發展區)	50%	140%，倘依都市更新條例規定辦理開發者，其基準容積率得提高為 175%。	建築物改建如捐贈土地或折算代金予新北市政府，則容積率得調高為 240%。																					

再公開展覽條文	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 大會決議
<p>申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之 1.4 倍。 捐獻代金之數額 = 3 家以上專業估價者查估全部可建築土地之價格（取最高價計算）× 應捐贈公共設施用地面積 / 全部可建築土地面積</p>		<p>捐獻代金之數額由新北市政府委託 3 家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之 1.4 倍。 捐獻代金之數額 = 3 家以上專業估價者查估全部可建築土地之價格（取最高價計算）× 應捐贈公共設施用地面積 / 全部可建築土地面積</p> <p><b>修正後變更理由：</b> 配合本市整開區土管一致性原則，修正住宅區（再發展區）容積率規定。</p>	
<p>四、本都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： （一）本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵。 （二）建築物取得耐震標章者，</p>	<p><b>續提市都委會專案小組討論。</b></p> <p><b>理由：</b> 請作業單位再行釐清是否符合本市整開區土管一致性原則，再提會討論。</p> <p>四、本都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度</p>	<p><b>修正理由：</b> 配合本市整開區土管一致性原則修正容積獎勵相關規定。</p> <p>四、本都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： （一）本計畫區得依施行細則第 48 條申請</p>	<p>退回專案小組討論獲具共識後，再提大會審議。</p>



再公開展覽條文	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 大會決議																
<p>給予基準容積 3%之容積獎勵。</p> <p>(三)住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。</li> <li>2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)第一級：給予基準容積 2%之容積獎勵。</li> <li>(2)第二級：給予基準容積 1%之容積獎勵。</li> </ol> </li> </ol> <p>(四)為鼓勵建築基地整體開發，建築基地之面積符合下列規定者得予以容積獎勵。</p> <table border="1" data-bbox="159 1134 611 1353"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建築基地面積</th> <th>增加興建樓地板面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>1,000 至 3,000 平方公尺</td> <td>基準容積之 5%</td> </tr> <tr> <td>3,000 至 5,000 平方公尺</td> <td>基準容積之 10%</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積	住宅區	1,000 至 3,000 平方公尺	基準容積之 5%	3,000 至 5,000 平方公尺	基準容積之 10%	<p>之規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一)本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵。</li> <li>(二)建築物取得耐震標章者，給予基準容積 3%之容積獎勵。</li> <li>(三)住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。</li> <li>2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)第一級：給予基準容積 2%之容積獎勵。</li> <li>(2)第二級：給予基準容積 1%之容積獎勵。</li> </ol> </li> </ol> </li> <li>(四)為鼓勵建築基地整體開發，建築基地之面積符合下列規定者得予以容積獎勵。</li> </ol> <table border="1" data-bbox="633 1010 1267 1286"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建築基地面積</th> <th>增加興建樓地板面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>1,000 至 3,000 平方公尺</td> <td>基準容積之 5%</td> </tr> <tr> <td>3,000 至 5,000 平方公尺</td> <td>基準容積之 10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(五)申請前開第(一)、(二)、(三)之容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，</p>	使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積	住宅區	1,000 至 3,000 平方公尺	基準容積之 5%	3,000 至 5,000 平方公尺	基準容積之 10%	<p><u>綠建築及智慧建築獎勵，並應選用淨零碳相關指標。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(二)建築物取得耐震標章者，給予基準容積 3%之容積獎勵。</li> <li>(三)住宅區、住宅區(再發展區)內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。</li> <li>2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境，<u>並應選用淨零碳相關指標：</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)第一級：給予基準容積 2%之容積獎勵。</li> <li>(2)第二級：給予基準容積 1%之容積獎勵。</li> </ol> </li> </ol> </li> <li>(四)<u>建築物取得銀級低碳建築標章給予基準容積 6%之容積獎勵；取得黃金級低碳建築標章給予基準容積 8%之容積獎勵。</u></li> <li>(五)為鼓勵建築基地整體開發，<u>住宅區及住宅區(再發展區)含一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者，依下列規定給予不超過基準容積 15%之獎勵容積。</u></li> </ol>	
使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積																	
住宅區	1,000 至 3,000 平方公尺	基準容積之 5%																	
	3,000 至 5,000 平方公尺	基準容積之 10%																	
使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積																	
住宅區	1,000 至 3,000 平方公尺	基準容積之 5%																	
	3,000 至 5,000 平方公尺	基準容積之 10%																	

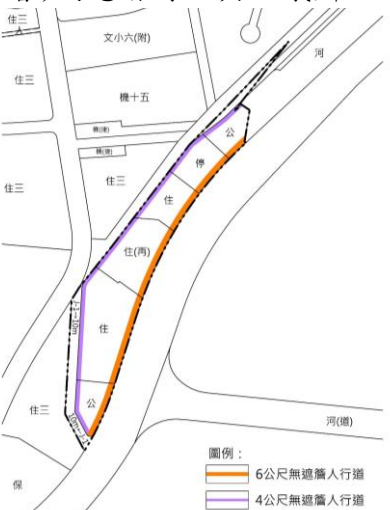


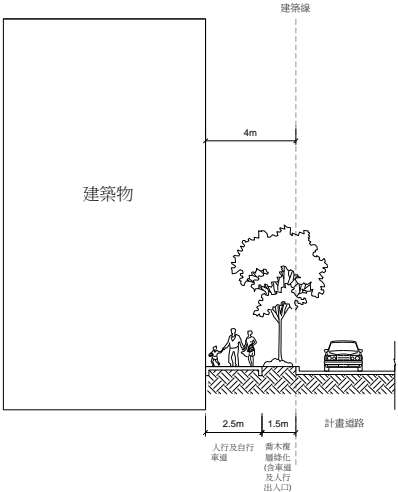
再公開展覽條文		市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會 大會決議									
5,000 平方公尺以上	基準容積之 15%	<p>應與新北市政府簽訂協議書。</p> <p>(六)各土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。</p> <p><b>理由：</b> 考量本計畫住宅區街廓面積較小，且安置街廓劃設後，建築基地規模已無法整合至 5,000 平方公尺以上，爰刪除 5,000 平方公尺以上之容積獎勵規定，並增訂 1000 平方公尺至 3000 平方公尺之容積獎勵規定。</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建築基地面積</th> <th>增加興建樓地板面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區、住宅區</td> <td>含一個以上完整計畫街廓</td> <td>基準容積 2.5%</td> </tr> <tr> <td>(再發展區)</td> <td>3,000 平方公尺以上</td> <td>基準容積 2.5%。每增加 100 平方公尺，另給予基準容積 0.15% 獎勵。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(六)申請前開第(一)、(二)、(三)、(四)之容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書；申請(一)、(三)容積獎勵應選用之淨零碳相關指標，以本府公告之協議書範本為準。</p> <p>(七)各土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。</p> <p><b>修正後變更理由：</b></p> <p>1. 配合本府推動低碳及永續發展城市政策，增訂低碳建築標章之容積獎勵規定，並針對申請綠建築標章、智慧建築標章及無障</p>	使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積	住宅區、住宅區	含一個以上完整計畫街廓	基準容積 2.5%	(再發展區)	3,000 平方公尺以上	基準容積 2.5%。每增加 100 平方公尺，另給予基準容積 0.15% 獎勵。	
使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積											
住宅區、住宅區	含一個以上完整計畫街廓	基準容積 2.5%											
(再發展區)	3,000 平方公尺以上	基準容積 2.5%。每增加 100 平方公尺，另給予基準容積 0.15% 獎勵。											

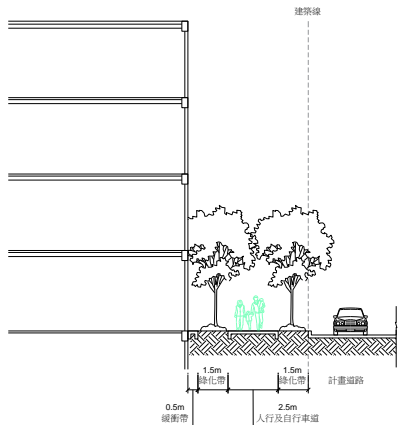
再公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會 大會決議
		礙建築標章者，規範優先選用標章中低碳永續相關指標。 2. 參考中央訂定之都市更新建築容積獎勵辦法規定，另考量都更整合難度較高，故本市整開地區之規模獎勵酌予減半。	
五、建築基地依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費 (一) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積／新建建物總容積樓地板面積)×建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (二) 興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。	維持再公展條文。	維持再公展條文。	退回專案小組討論獲具共識後，再提大會審議。

再公開展覽條文	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 大會決議
<p>(三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p>			
<p>六、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模應依附圖 1 規定辦理。</p>	<p><b>續提市都委會專案小組討論。</b></p> <p><b>理由：</b> 有關安置街廓之配置是否符合建築技術規則相關規定，及建築基地後續周邊交通出入動線之疑慮，請再行洽相關單位釐清後提會討論。</p> <p>六、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模應依附圖 1 規定辦理。</p>	<p>維持市都委會專案小組提會建議修正內容。</p> <p><b>理由：</b> 已於 112 年 4 月 6 日邀集相關單位召開工作會議，考量本案基地特殊性及區徵財務可行性，會議決議仍建議維持原提會建議修正內容。</p>	<p>退回專案小組討論獲具共識後，再提大會審議。</p>

再公開展覽條文	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 大會決議
 <p>附圖 1 最小開發規模示意圖</p>	 <p>附圖 1 最小開發規模示意圖</p> <p><b>變更理由：</b> 考量地主配地權益及安置街廓劃設需求，調整最小建築基地規模。</p>		
<p>七、本計畫區之建築退縮規定如下：  (一)建築基地應依附圖 2 之規定退縮建築，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。  (二)留設無遮簷人行道及沿街牆</p>	<p>維持再公展條文。</p>	<p>維持再公展條文。</p>	<p>退回專案小組討論獲具共識後，再提大會審議。</p>

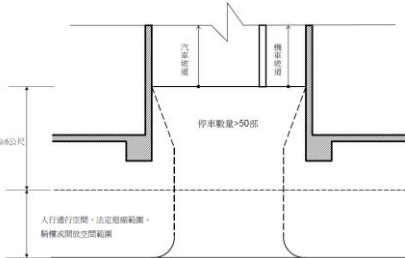
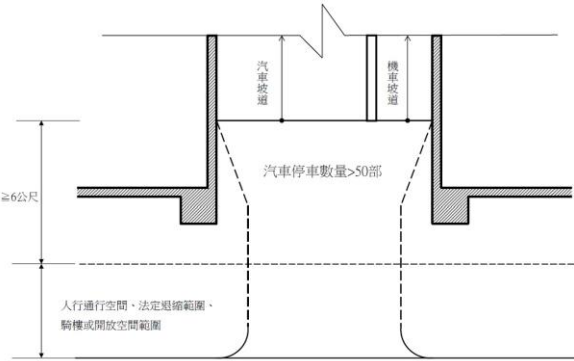
再公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會 大會決議
<p>面線退縮空間，至少 1.5 公尺應栽植綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則(詳附圖 3-1 及附圖 3-2)。</p> <p>(三)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p> <p>(四)建築基地如情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意者得依其決議辦理。</p>  <p>附圖 2 退縮規定示意圖</p>			

再公開展覽條文	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 大會決議
 <p>建築物</p> <p>建築線</p> <p>4m</p> <p>2.5m</p> <p>1.5m</p> <p>計畫道路</p> <p>人行及自行車道</p> <p>喬木樹 闊葉樹 (含車道及人行出入口)</p> <p>附圖 3-1 退縮開放空間剖面圖 (4 公尺)</p>			

再公開展覽條文	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 大會決議
 <p>附圖 3-2 退縮開放空間剖面圖 (6 公尺)</p>			
<p>八、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一) 附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置，尚應滿足開發案交通量衍生之實際停車需求。</p> <p>(二) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <p>1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，應設置一戶一機車停</p>	<p><b>修正後通過。</b></p> <p><b>修正理由：</b></p> <p>於條文中載明停車位相關規定是否包含機車，以資明確。</p> <p>八、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一) 附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置，尚應滿足開發案交通量衍生之實際停車需求。</p> <p>(二) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p>	<p>維持市都委會專案小組初步建議意見。</p>	<p>退回專案小組討論獲具共識後，再提大會審議。</p>


再公開展覽條文	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 大會決議
<p>車位。</p> <p>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第一類者，每 100 平方公尺設置一機車位。</p> <p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(三)建築物至少應依法定機車停車位數 25%計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計容積樓地板面積。</p> <p>(四)汽機車坡道應於地面層起始點至法定退縮範圍留設至少 6 公尺平地緩衝空間(詳附圖 4)，但停車位總數量在 50 部以下者，其平地緩衝空間得減為 4 公尺。建築基地如情況特殊經都設會同意者，得依其決議辦理。</p>	<p>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，應設置一戶一機車停車位。</p> <p>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第一類者，每 100 平方公尺設置一機車位。</p> <p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(三)建築物至少應依法定機車停車位數 25%計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計容積樓地板面積。</p> <p>(四)汽機車坡道應於地面層起始點至法定退縮範圍留設至少 6 公尺平地緩衝空間(詳附圖 4)，但汽車停車位總數量在 50 部以下者，其平地緩衝空間得減為 4 公尺。建築基地如情況特殊經都設會同意者，得依其決議辦理。</p>		



再公開展覽條文	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 大會決議
 <p>附圖 4 汽機車坡道退縮示意圖</p>	 <p>附圖 4 汽機車坡道退縮示意圖</p> <p><b>修正後變更理由：</b>  <u>載明汽機車坡道平地緩衝空間規定之停車位總數量係以汽車總數量計算，以資明確。</u></p>		
<p>九、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通</p>	<p>維持再公展條文。</p>	<p>維持再公展條文。</p>	<p>退回專案小組討論獲具共識後，再提大會審議。</p>

再公開展覽條文	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 大會決議
過者，得依其決議辦理。			
十、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率提經都設會通過者，得依其決議辦理。	維持再公展條文。	維持再公展條文。	退回專案小組討論獲具共識後，再提大會審議。
十一、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋決議後據以執行。	維持再公展條文。	維持再公展條文。	退回專案小組討論獲具共識後，再提大會審議。

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

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會大會決議
再人 1	陳榉	○新和段 594、622、623、624、625、626、635、63 等 8 地號	安和路三段這邊停車空間有限，都市計畫這次公展內容看起來有在重劃區內規劃一處停車場用地，但是這樣的規劃完全沒注意停車場一邊是快速道路，一邊的 12 米計畫道路沒有開闢，根本就是紙上作業，隨便畫畫。 侯市長當初說安坑輕軌今年會通車，但是目前看起來要明年才有可能，到時候新和國小站周邊只有這處停車場可以停車轉乘，所以希望能夠加速重劃區的開發。而且希望停車場闢建的時候能夠同時開闢旁邊的 12 米道路，不要到時讓大家看得到停車場，但卻停進不去。	1. 加速重劃區的開發進度。 2. 停車場旁邊的 12 米道路一起開闢。	有關加速開發進度及道路興闢部分，非屬都市計畫內容，爰不予討論。 理由： 1. 本案後續將依區段徵收相關規定辦理開發。 2. 有關道路興闢之建議已函轉本府道路主管機關卓處。	維持市都委會專案小組初步建議意見。	退回專案小組討論後，再提大會審議。
再人 2	新北市政府		最小建築基地規模： 	1. 本案住宅區之最小建築基地規模為 500 平方公尺，規劃面積 7,702 平方公尺，以本案抵價地比例 41% 計算，領回抵價地面積小於 500 平方公尺之私有土地所有權人數高達 97.87%，需合併配地始達上開所定規模，為保障區內小地主權益，建議調降都市計畫街廓之最小建築基地規模。 2. 考量本案區內已有建築聚落且小地主眾多，為保障合法建築物及其他建築物住戶之居住權，緩和其因區段徵收所受影響，依循土地徵收條例第 34 條之 1 及區段徵收實施辦法第 17 條規定之精神，	續提市都委會專案小組討論。 理由： 有關安置街廓是否符合建築技術規定及建築基地後邊交通出入動線之疑慮，請再行洽相關單位釐清後再提會討論。 有關調整最小建築基地規模部分，酌予採納。 理由：	維持市都委會專案小組建議修正內容。 理由： 已於 112 年 4 月 6 日邀集相關單位召開工作會議，考量本案基地特殊性及區徵財務可行性，會議仍維持原提	退回專案小組討論後，再提大會審議。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會大會決議
			<p>安置單元位置：</p> 	<p>初步蒐集區內土地權屬、地上物踏勘門牌戶數、設籍及稅籍資料，並參案屬都市計畫之土地使用管制及新北市畸零地使用規則等規定，建議劃設安置使用之街廓及設定開發規模如下：</p> <p>(1)安置街廓區位：經考量街廓深淺、出入動線及可劃設最大之量體下，建議擇定本開發區南側之住宅區街廓。</p> <p>(2)安置單元之最小建築基地規模：考量安置配回土地須保留停車空間及人流走路通道，經評估正面路寬至少需4.5公尺以上，以免面寬過窄不利使用，建議安置單元之最小建築基地面積為150平方公尺，預估劃設約16個安置單元；又初步判定本案住宅門牌戶數達27戶，設籍達18戶，惟區內目前未查有具合法房屋證明及領有建築執照之土地，預估劃設數量尚足供配置。</p> <p>3. 綜上，為預留保障現居建物所有權人分配安置土地權益所需，建議安置街廓位置同附件3，最小建築基地規模調降為150平方公尺，約可劃設16個安置單元；另為保障小地主配地權益，建請貴局評估是否調降都市計畫規劃最小建築基地規模。</p>	<p>考量地主配地權益及安置街廓劃設需求，調整最小建築基地規模。</p>	<p>建議修正內容。</p>	