檔　　號:
保存年限:

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114年10月9日
發文字號：新北府城審字第1141948357號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送114年9月19日新北市都市計畫委員會第177次會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府114年9月15日新北府城審字第1141826833號開會通知單辦理。

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

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、許委員阿雪(不含附件)、張委員容瑛(不含附件)、胥委員直強(不含附件)、崔委員懋森(不含附件)、張委員聖琳(不含附件)、洪委員鴻智(不含附件)、彭委員光輝(不含附件)、劉委員玉山(不含附件)、詹委員士樑(不含附件)、鄭委員人豪(不含附件)、謝委員靜琪(不含附件)、蕭委員再安(不含附件)、吳委員杰穎(不含附件)、黃委員敏修(不含附件)、董委員娟鳴(不含附件)、陳委員姿伶(不含附件)、徐委員鳳儀、蘇委員志民、鍾委員鳴時、內政部國土管理署城鄉發展分署(審議案第2~3案)、財政部國有財產署(審議案第2~4案)、財政部國有財產署北區分署(報告案第2~3案)、新北市政府交通局(審議案第2~3案)、新北市政府地政局(審議案第2~3案)、新北市政府財政局(審議案第2~3案)、新北市政府教育局(審議案第2~3案、報告案第2案)、新北市政府養護工程處(審議案第2~4案)、新北市政府新建工程處(審議案第2~3案)、新北市政府市場處(審議案第1、4案)、新北市政府綠美化環境景觀處

(審議案第2~4案)、新北市政府都市更新處(審議案第4~5案、報告案第1案)、新北市鶯歌區公所(審議案第2~3案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第2~3案)、開新工程顧問股份有限公司(報告案第4案)、新北市私立莊敬高級工業家事職業學校(報告案第2案)、國家住宅及都市更新中心(審議案第2~3案)、新海開發股份有限公司(審議案第4案)、丹棠開發股份有限公司(審議案第4案)、太平洋電線電纜股份有限公司(報告案第3案)

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產建築開發商業同業公會、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、邱秘書長敬斌、新北市各議員、新北市政府城鄉發展局、新北市都市計畫委員會 電子公文交換章 2025/10/09 14:06:07

裝

訂

線

新北市都市計畫委員會第177次會議紀錄

時間：中華民國114年9月19日(星期五)上午9時30分

地點：28樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬　　紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如會議資料。

出席單位：詳如會議資料。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

一、 變更汐止都市計畫(部分市場用地(市五)為第二種住宅區(附)及土地使用分區管制要點第四、五點)(配合汐止中正公有零售市場改建工程)案。
二、 變更鶯歌主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
三、 變更鶯歌細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
四、 劃定新北市三重區新海段1地號等16筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案。
五、 修正「新北市都市更新單元劃定基準」案。

參、報告案：

報告案件一覽表：

一、 修訂「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」案。 二、 變更新店都市計畫（部分農業區為文教區）案。 三、 變更三重都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、道路用地）（中興段712地號等38筆土地）案及擬定三重都市計畫（中興段712地號等38筆土地）細部計畫案。

肆、臨時動議案：

臨時動議案件(研議案)一覽表：

一、 變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)案土地使用分區管制要點第7點執行疑義案。

伍、散會：上午 11 時 35 分。

<table>
<tr><td>案由</td><td>變更汐止都市計畫(部分市場用地(市五)為第二種住宅區(附)及土地使用分區管制要點第四、五點)(配合汐止中正公有零售市場改建工程)案</td><td>辦理機關</td><td>新北市政府</td></tr>
<tr><td>類別</td><td>審議案</td><td>案號</td><td>第一案</td></tr>
<tr><td>說明</td><td colspan="3">壹、擬定機關：新北市政府
貳、申請單位：新北市政府市場處
參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款
肆、再提會緣起：
汐止中正公有零售市場建成使用迄今逾 50 年，因影響附近民生居住及市場使用之公共安全，經本府市場處評估將原址拆除重建。為符合民眾消費習慣，提高土地使用效益，故調整市場用地(市五)建蔽率。另私有地部分經調查所有權人皆無徵收意願，市場處亦無取得計畫，為避免公共設施保留地長期未取得，影響民眾權益，參採公共設施保留地解編精神，將部分市場用地檢討變更為第二種住宅區，還地於民。
為配合前開市場改建工程之必要性及經濟部核定「112 年度新北市汐止區中正公有零售市場建築物耐震能力拆除重建工程計畫申請經費」案之急迫性，經本府 112 年 10 月 12 日新北府城都字第 1122000679 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理都市計畫變更法定程序。
本案前經新北市都市計畫委員會 113 年 5 月 17 日第 162 次會議審議通過，依前開會議紀錄決議(略以)：「一、…並於土管要點增訂市場用地及第二種住宅區(附)沿道路境界線退縮 3.52 公尺供公眾通行…二、考量汐止中正市場改建具急迫性，爰變 3 案先行核定實施，另變 1、2 案俟汐止第三次通盤檢討案發布實施後再予核定。…」，續於 113 年 7 月 18 日核定實施「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第五點)(配合汐止中正公有零售市場改建工程)(第一階段)」案，又查 114 年 2 月 11 日核定實施「變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)」案，爰本階段依前開會議決議配合辦理案名及土地使用管制要點修正。</td></tr>
</table>

說明

伍、變更位置及範圍：

一、變更位置

本計畫範圍位於汐止都市計畫範圍內，位處新北市汐止區中正段，基地西臨汐止中正公有零售市場，北側為基隆河，南側臨接公園路及 8 公尺計畫道路中正路（詳圖 1）。

二、變更範圍

變更範圍位處汐止區中正段 1072-2、1072-3、1075、1075-1、1080（部份）地號等 5 筆土地，面積共計 0.0251 公頃，私有地面積 241 平方公尺；公有地面積 10 平方公尺，權屬為新北市，管理機關為本府市場處，詳土地權屬一覽表及土地權屬套繪地籍示意圖(詳表 1 及圖 2)。

陸、變更內容：

一、變更後計畫

變更內容綜理表詳表2，土地使用分區管制要點修正對照表詳表3、表4，變更內容示意圖詳圖3。

二、事業及財務計畫

變更後第二種住宅區(附)由土地所有權人自行開發。

土地使用分區	面積（公頃）	土地取得經費			開闢經費(萬元)			主辦單位	預計完成期限
		徵購	撥用	其他	土地徵購及拆遷補償費	工程費	經費來源		
第二種住宅區（附）	0.0251	--	--	V	由土地所有權人自行籌措興建				--

註：本案實際期程仍依現況執行進度辦理建築相關事宜。

柒、辦理經過：

一、個案變更認定：

新北市政府 112 年 10 月 12 日新北府城都字第 1122000679 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

二、公開展覽前座談會

依內政部107年1月22日台內營字第1070800103號函頒布「都市計畫草案辦理公開展覽前應注意事項」第4點規定(略以):「…但機密國防事業、無涉及取得私有土地或已舉行公聽會、座談會或說明會者，不在此限。」辦理。本計畫範圍無涉及私有土地之取得，至有關私有地解編變更為住宅區部分，業經本府市場處於112年10月18日向土地所有權人說明並取得全數「土地及土地改良物土地徵收意向書」。

三、公開展覽及說明會

本細部計畫案自113年4月1日起公開展覽30天(113年4月1、2、3日刊登公告於自由時報)，並於113年4月17日下午2時30分假本市汐止區禮門市民活動中心(汐止區中正路285號)舉辦說明會。

四、新北市都市計畫委員會

本案由本會簡委員連貴(召集人)、黃委員台生、劉委員惠雯、鄭委員人豪、洪委員鴻智、詹委員士樑等6位委員組成專案小組，於113年5月3日召開1次專案小組研商會議，並於113年5月17日提經市都委會第162次會議審議通過。

依前開市都委會決議，配合114年2月11日核定實施汐止三通細計一階土管條文，故本次提會修正內容除依第162次大會通過土管條文外，其餘依據汐止三通細計一階土管條文內容修正。

捌、人民或機關、團體陳情意見：

本案於公開展覽期間人民或機關、團體陳情意見共計1件(詳表5)，並業提經113年5月17日市都委會第162次會議審決。

玖、提請大會討論事項：

一、計畫案名

配合汐止三通主細計拆離修正案名為「變更汐止細部計畫(部分市場用地(市五)為第二種住宅區(附)及土地使用分區管制要點第四、六點)(配合汐止中正公有零售市場改建工程)(第二階段)」案

二、土地使用分區管制要點

	依據114年2月11日核定實施之現行土地使用分區管制要點，並配合本案前已於第162次市都委會大會通過之內容，酌予修正本案土地使用分區管制要點條文及附圖。 **拾壹、以上符合法定程序，提請大會審議。**
決議	一、依本次提會簡報修正內容通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

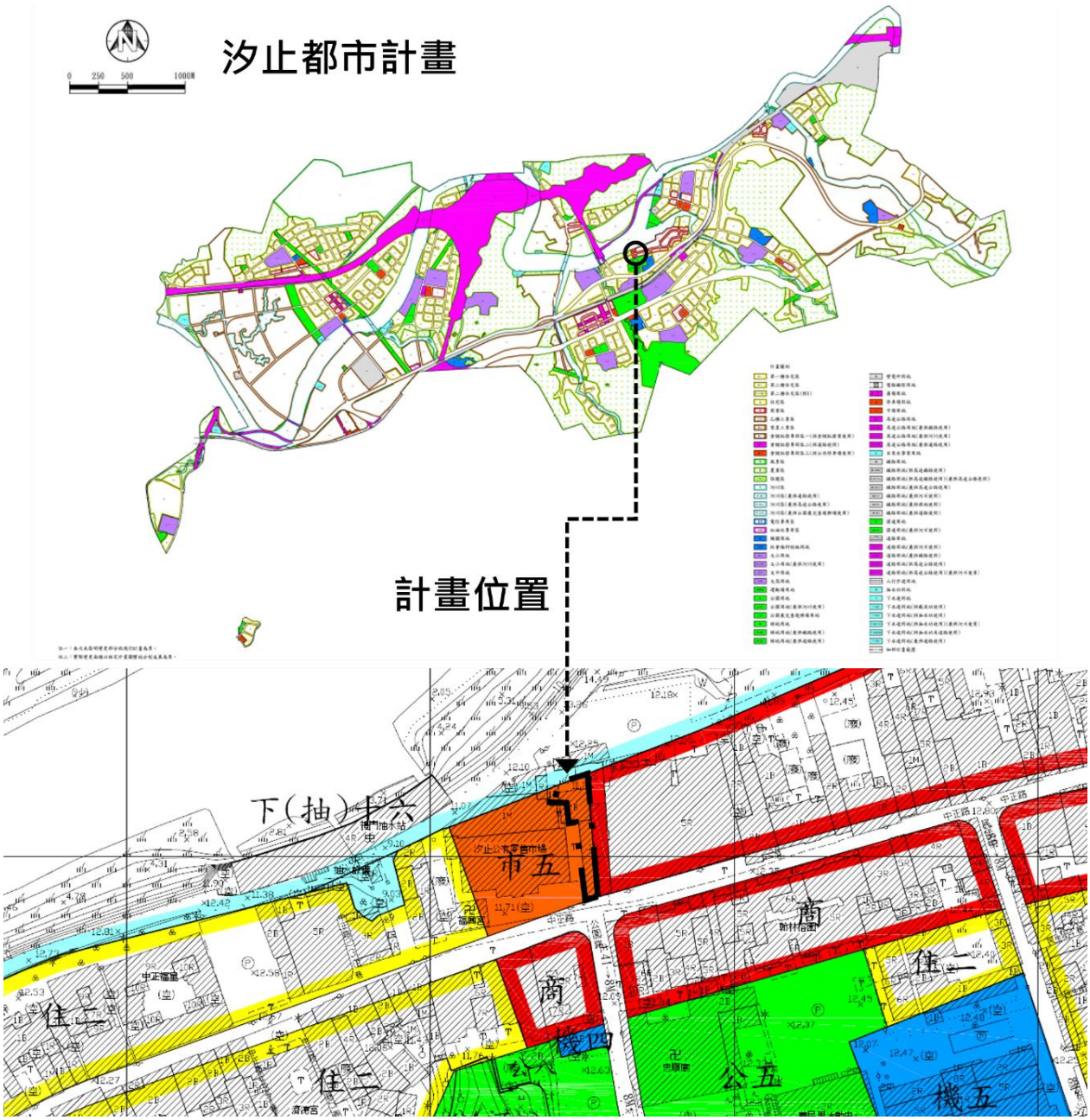


圖 1　變更位置示意圖

表 1　土地權屬一覽表

編號	行政區	地段	地號	土地產權	所有權人	管理機關	土地面積(㎡)
1	汐止區	中正段	1072-2	私有	黃張〇玉 黃〇君	-	27.00
2	汐止區	中正段	1072-3	私有	黃張〇玉 黃〇君	-	4.00
3	汐止區	中正段	1075	私有	王〇宜 詹〇章 周〇明 周〇南 周〇汶	-	160.00
4	汐止區	中正段	1075-1	私有	王〇宜 詹〇章 周〇明 周〇南 周〇汶	-	50.00
10	汐止區	中正段	1080	公有	新北市	新北市政府 市場處	10.00
總計							251.00

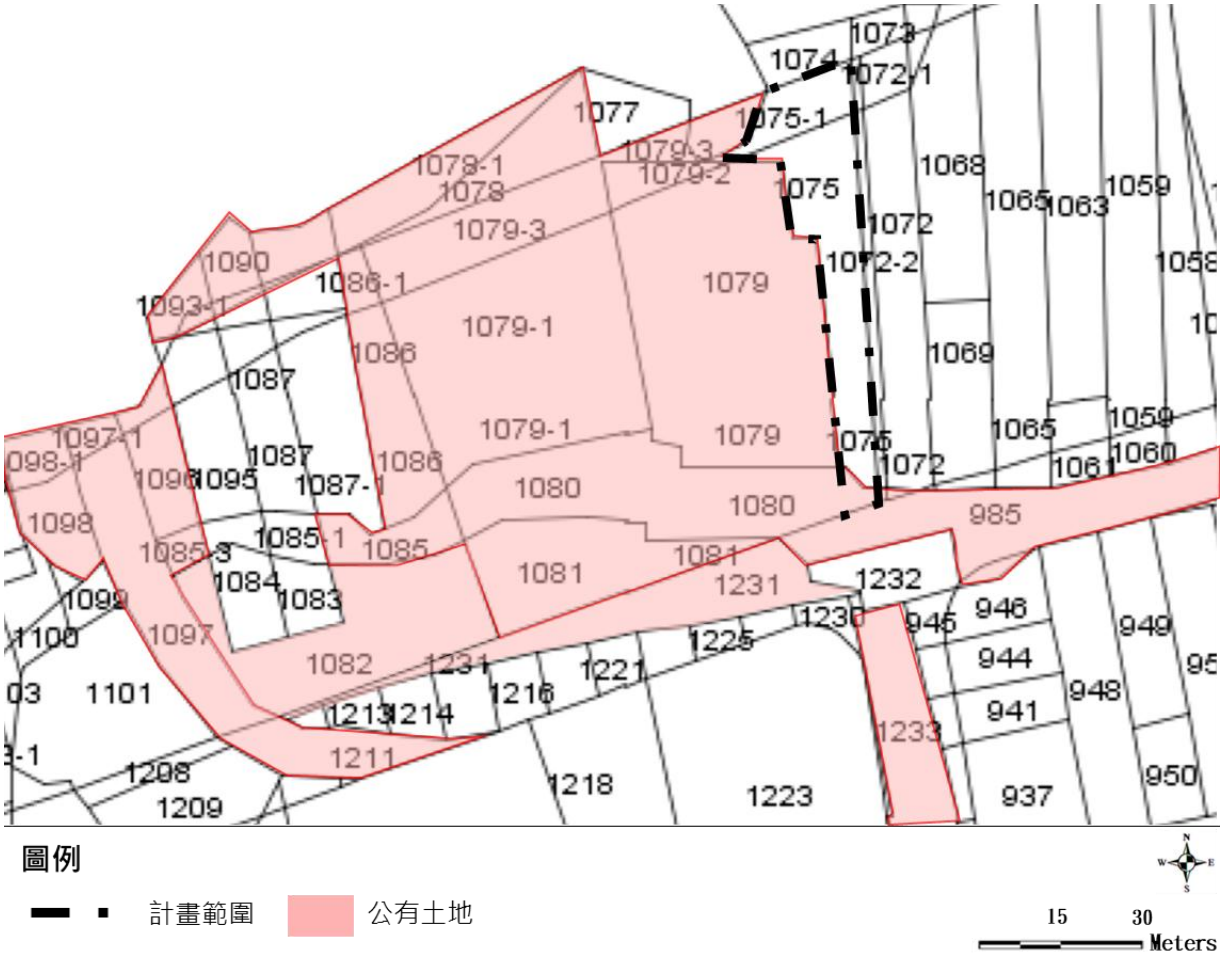


圖 2　土地權屬套繪地籍示意圖

表2　變更汐止細部計畫(部分市場用地(市五)為第二種住宅區(附)及土地使用分區管制要點第四、六點)(配合汐止中正公有零售市場改建工程)(第二階段)案變更內容綜理表

<table>
<tr><th rowspan="2">第162次市大會會議紀錄新編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">第177次市都委會決議</th></tr>
<tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">1</td><td rowspan="2">市場用地(市五)</td><td rowspan="2">市場用地
(0.0251公頃)</td><td>第二種住宅區(附)
(0.0251公頃)</td><td rowspan="2">1. 考量市場用地(市五)私有地部分經調查所有權人皆無徵收意願，市場處亦無取得計畫，為避免公共設施保留地長期未取得，影響民眾權益，爰檢討變更為第二種住宅區(附)。
2. 參考新北市公共設施保留地解編之通案處理機制，應回饋不低於45%之公共設施用地並折算代金繳納。另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋捐贈事項前，調降其容積率。
3. 為使東側私有地未來開發時可指定建築線，故市場用地部分市有地併同變更為第二種住宅區，後續辦理土地分割。</td><td rowspan="2">照案通過。</td></tr>
<tr><td>附帶條件：
1. 變更範圍建蔽率依施行細則規定辦理，容積率不得大於132%，倘經捐贈不低於45%之公共設施用地並折算代金繳納，容積率得調高為240%，前開回饋事項應於建造執照或變更使用執照核准前完成。
2. 捐獻代金之數額由新北市委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰土地公告現值之1.4倍。
3. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。</td></tr>
</table>

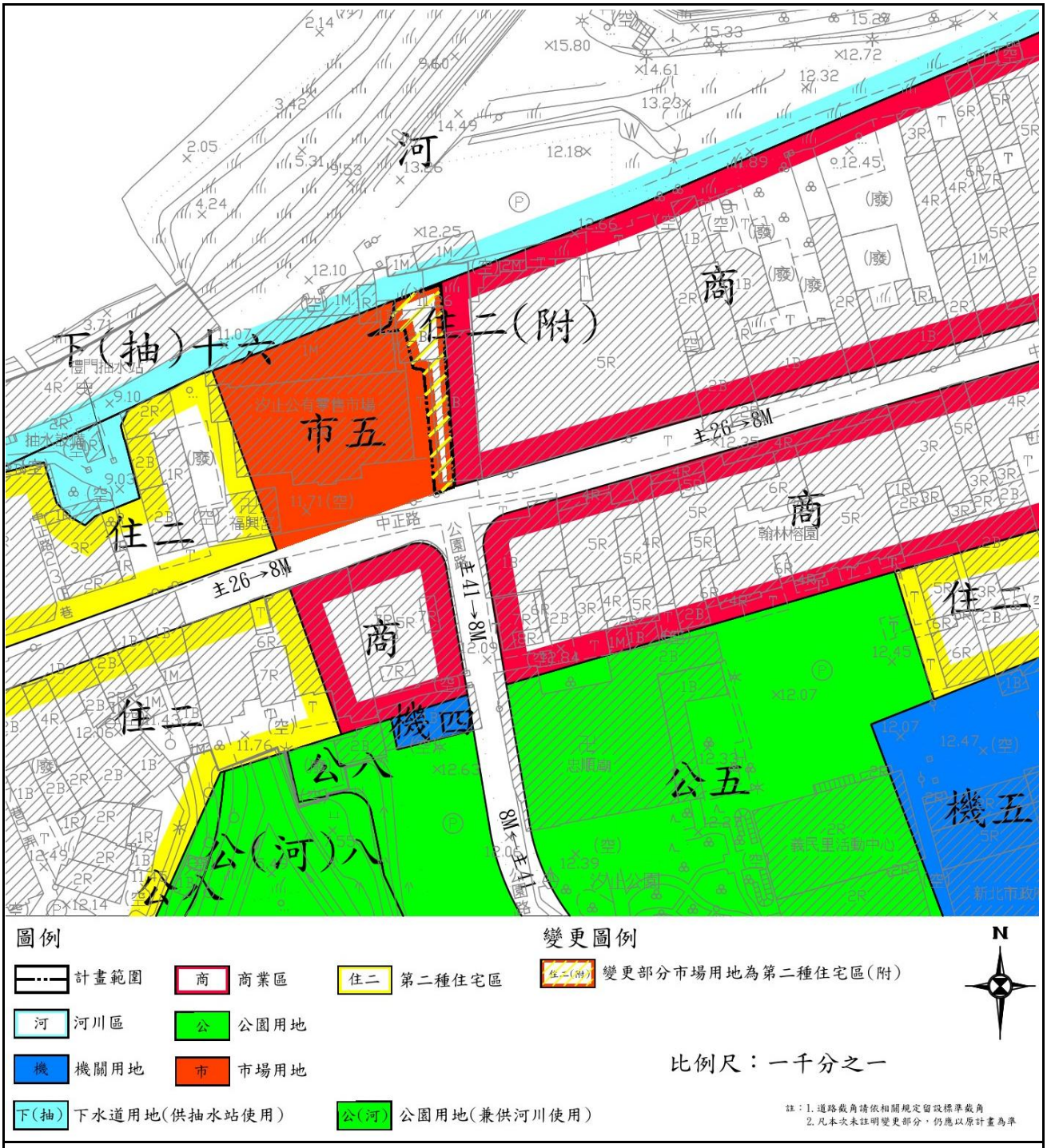


圖 3　變更汐止細部計畫(部分市場用地(市五)為第二種住宅區(附)及土地使用分區管制要點第四、六點)(配合汐止中正公有零售市場改建工程)(第二階段)案變更內容示意圖

表 3　變更汐止細部計畫(部分市場用地(市五)為第二種住宅區(附)及土地使用分區管制要點第四、六點)(配合汐止中正公有零售市場改建工程)(第二階段)案土地使用分區管制要點修正對照表

<table>
<tr><th>113.5.17
市都委會第162次會議通過條文內容</th><th>現行計畫條文
(114.2.11變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案)</th><th>本次提會修正內容</th><th>第177次市都委會決議</th></tr>
<tr><td>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。</td><td>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。</td><td>－</td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
<tr><td>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。</td><td>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。</td><td>－</td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
<tr><td>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。
<table>
<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>
<tr><td>電信專用區</td><td>應依施行細則第34條之第1項第1至第4款規定辦理，不得做第5款商業及服務業之使用。</td></tr>
</table></td><td>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。
<table>
<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>
<tr><td>電信專用區</td><td>應依施行細則第34條之第1項第1至第4款規定辦理，不得做第5款商業及服務業之使用。</td></tr>
</table></td><td>依現行條文修正。</td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>113.5.17
市都委會第162次會議通過條文內容</th><th>現行計畫條文
(114.2.11變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案)</th><th>本次提會修正內容</th><th>第177次市都委會決議</th></tr>
<tr><td></td><td><table><tr><td>社會福利設施用地</td><td>依中華民國行業標準分類，其容許使用種類為
1. 社會住宅及其必要附屬設施。
2. 批發及零售業（限零售業)。
3. 住宿及餐飲業。
4. 醫療保健及社會工作服務業。
5. 經新北市都市計畫委員會同意容許使用項目。</td></tr></table></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第17條、第36條、第39條規定辦理外,其餘不得大於下表規定：</td><td>四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第17條、第36條、第39條規定辦理外,其餘不得大於下表規定：</td><td>修正理由：
配合113年5月17日新北市都市計畫委員會第 162次會議通過變1、2案及依現行條文修正。

修正後內容：
四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第17條、第36條、第39條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>113.5.17
市都委會第162次會議通過條文內容</th><th>現行計畫條文
(114.2.11變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案)</th><th>本次提會修正內容</th><th>第177次市都委會決議</th></tr>
<tr>
<td>
<table>
<tr><th colspan="2">土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td rowspan="3">住宅區</td><td>第一種住宅區</td><td rowspan="6">依施行細則規定辦理</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>240%</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區(附)</td><td>132%</td></tr>
<tr><td colspan="2">商業區</td><td>320%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">工業區</td><td>乙種工業區</td><td rowspan="2">210%</td></tr>
<tr><td>零星工業區</td></tr>
</table>
(一)風景區內之現有水域範圍不得計入基地面積計算；非經主管機關核准，不得任意變更地形。
(二)依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於200%;但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳
</td>
<td>
<table>
<tr><th colspan="2">土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>第一種住宅區</td><td rowspan="5">依施行細則規定辦理</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>240%</td></tr>
<tr><td colspan="2">商業區</td><td>320%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">工業區</td><td>乙種工業區</td><td rowspan="2">210%</td></tr>
<tr><td>零星工業區</td></tr>
<tr><td colspan="2">加油站專用區</td><td>40%</td><td>120%</td></tr>
</table>
(一)風景區內之現有水域範圍不得計入基地面積計算；非經主管機關核准，不得任意變更地形。
(二)依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於200%;但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳附圖一】。
前項住宅區依都市更新
</td>
<td>
<table>
<tr><th colspan="2">土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td rowspan="3">住宅區</td><td>第一種住宅區</td><td rowspan="6">依施行細則規定辦理</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>240%</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區(附)</td><td>132%</td></tr>
<tr><td colspan="2">商業區</td><td>320%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">工業區</td><td>乙種工業區</td><td rowspan="2">210%</td></tr>
<tr><td>零星工業區</td></tr>
<tr><td colspan="2">加油站專用區</td><td>40%</td><td>120%</td></tr>
</table>
(一)風景區內之現有水域範圍不得計入基地面積計算；非經主管機關核准，不得任意變更地形。
(二)依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於200%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺
</td>
<td></td>
</tr>
</table>

113.5.17 市都委會第162次會議通過條文內容	現行計畫條文 (114.2.11變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案)	本次提會修正內容	第177次市都委會決議
見附圖一】。 前項住宅區依都市更新條例法令實施都市更新事業且臨路條件符合下列之一規定者，其容積率得調整為240%： 1.面臨計畫道路為6公尺以上未達8公尺者。 2.面臨指定現有巷道6公尺以上未達8公尺者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達6公尺以上。 (三)第二種住宅區(附)附帶條件規定如下： 1.建蔽率依施行細則規定辦理，容積率不得大於132%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地並折算代金繳納，容積率得調高為240%，前開回饋事項應於建造執照或變更使用執照核准前完成。 2.捐獻代金之數額由新北市委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請	條例法令實施都市更新事業且臨路條件符合下列之一規定者，其容積率得調整為240%： (一)面臨計畫道路為6公尺以上未達8公尺者。 (二)面臨指定現有巷道6公尺以上未達8公尺者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達6公尺以上。	以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上者，得不受此限【詳附圖一】。 前項住宅區依都市更新條例法令實施都市更新事業且臨路條件符合下列之一規定者，其容積率得調整為240%： 1.面臨計畫道路為6公尺以上未達8公尺者。 2.面臨指定現有巷道6公尺以上未達8公尺者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達6公尺以上。 (三)第二種住宅區(附)附帶條件規定如下： 1.建蔽率依施行細則規定辦理，容積率不得大於132%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地並	

<table>
<tr><th>113.5.17
市都委會第162次會議通過條文內容</th><th>現行計畫條文
(114.2.11變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案)</th><th>本次提會修正內容</th><th>第177次市都委會決議</th></tr>
<tr><td>人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰土地公告現值之1.4倍。
3.捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。</td><td></td><td>折算代金繳納，容積率得調高為240%，前開回饋事項應於建造執照或變更使用執照核准前完成。
2.捐獻代金之數額由新北市委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰土地公告現值之1.4倍。
3.捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。</td><td></td></tr>
<tr><td>五、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：<table><tr><th colspan="2">公共設施用地</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>學校用地</td><td>文中以下</td><td>依施行細則規定辦</td><td>150%</td></tr></table></td><td>五、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：<table><tr><th colspan="2">公共設施用地</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>學校用地</td><td>文中以下</td><td>依施行細則規定辦</td><td>150%</td></tr></table></td><td>修正理由：
配合113年7月18日核定實施之本案第一階段條文及依現行條文修正。

修正後內容：
五、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>113.5.17
市都委會第162次會議通過條文內容</th><th>現行計畫條文
(114.2.11變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案)</th><th>本次提會修正內容</th><th>第177次市都委會決議</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td></td><td>高(中)職</td><td>理</td><td>200%</td></tr>
<tr><td colspan="2">停車場用地</td><td>作立體使用時70%</td><td>依有關規定辦理</td></tr>
<tr><td colspan="2">市場用地</td><td>50%</td><td>240%</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>市場用地(市五)</u></td><td><u>70%</u></td><td><u>240%</u></td></tr>
<tr><td colspan="2">運動場用地</td><td>15%</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td colspan="2">下水道設施用地(含供抽水站、截流站使用)、自來水事業用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
</table>
園道用地應以最大植栽綠化面積設計，不得低於60%,但情況特殊經都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意者，得不受前開規定限制。
</td><td>
<table>
<tr><td></td><td>高(中)職</td><td>理</td><td>200%</td></tr>
<tr><td colspan="2">停車場用地</td><td>作立體使用時70%</td><td>依有關規定辦理</td></tr>
<tr><td colspan="2">市場用地</td><td>50%</td><td>240%</td></tr>
<tr><td colspan="2">運動場用地</td><td>15%</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td colspan="2">下水道設施用地(含供抽水站、截流站使用)、自來水事業用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td colspan="2">抽水站用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td colspan="2">社會福利設施用地</td><td>50%</td><td>400%</td></tr>
</table>
園道用地應以最大植栽綠化面積設計，不得低於60%,但情況特殊經都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意者，得不受前開規定限制。
社會福利設施用地不得申請其他容積獎勵，且非屬社會住宅之其他容許使用，其合計使用比率不得高於30%。
</td><td>
<table>
<tr><td colspan="2">公共設施用地</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr>
<tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>中文以下</td><td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td><td>150%</td></tr>
<tr><td>高(中)職</td><td>200%</td></tr>
<tr><td colspan="2">停車場用地</td><td>作立體使用時70%</td><td>依有關規定辦理</td></tr>
<tr><td colspan="2">市場用地</td><td>50%</td><td>240%</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>市場用地(市五)</u></td><td><u>70%</u></td><td><u>240%</u></td></tr>
<tr><td colspan="2">運動場用地</td><td>15%</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td colspan="2">下水道設施用地(含供抽水站、截流站使用)、自來水事業用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td colspan="2">抽水站用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td colspan="2">社會福利設施用地</td><td>50%</td><td>400%</td></tr>
</table>
園道用地應以最大植
</td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>113.5.17
市都委會第162次會議通過條文內容</th><th>現行計畫條文
(114.2.11變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案)</th><th>本次提會修正內容</th><th>第177次市都委會決議</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>栽綠化面積設計，不得低於60%,但情況殊經都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意者，得不受前開規定限制。
社會福利設施用地不得申請其他容積獎勵，且非屬社會住宅之其他容許使用，其合計使用比率不得高於 30%。</td><td></td></tr>
<tr><td>六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：
(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。
<table><tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度（公尺）</th><th>側院深度（公尺）</th></tr><tr><td>市場用地</td><td colspan="2">面臨道路部分退縮3.52公尺以上建築</td></tr><tr><td>運動場用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr></table>(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離</td><td>六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：
(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。
<table><tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度（公尺）</th><th>側院深度（公尺）</th></tr><tr><td>市場用地</td><td colspan="2">面臨道路部分退縮3.52公尺以上建築</td></tr><tr><td>運動場用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr></table>(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離</td><td>修正理由：
配合113年5月17日新北市都市計畫委員會第 162 次會議決議第 1 點及依現行條文修正。

修正後內容：
六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：
(一) 前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>113.5.17
市都委會第162次會議通過條文內容</th><th>現行計畫條文
(114.2.11變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案)</th><th>本次提會修正內容</th><th>第177次市都委會決議</th></tr>
<tr><td>至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖二】
(三)第二種住宅區(附)【位置詳見附圖二之一】應留設騎樓或無遮簷人行道，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖二】
(四)前款應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。
(五)變電所用地(變三)【位置詳見附圖三】鄰接南側8米計畫道路部分，應自建築線退縮 8.6 公尺(前方3.6公尺作為人行步道，後方5公尺植栽綠化)；東側鄰接住宅區部分，應自基地境界線退縮5公尺植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。
(六)運動場用地之開發建設配合 10 公尺側院退縮，其中至少留設 4 公尺供公眾通行。</td>
<td>至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳附圖二】
(三)前款應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。
(四)變電所用地(變三)臨接南側8公尺計畫道路部分，應自建築線退縮 8.6 公尺(前方3.6公尺作為人行步道，後方5公尺植栽綠化)；東側臨接住宅區部分，應自基地境界線退縮5公尺植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。
(五)運動場用地之開發建設配合 10 公尺側院退縮，其中至少留設 4 公尺供公眾通行。
前項建築基地已依本要點第十六點退縮建築供公眾使用者，則優先從其規定。</td>
<td><table>
<tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度（公尺）</th><th>側院深度（公尺）</th></tr>
<tr><td>市場用地</td><td colspan="2">面臨道路部分退縮3.52公尺以上建築</td></tr>
<tr><td>運動場用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr>
</table>
(二)住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳附圖二】
(三)第二種住宅區(附)【位置詳附圖二之一】面臨計畫道路(中正路)應留設騎樓或無遮簷人行道，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳附圖二】
(四)前款應留設騎樓部分得設置遮雨</td>
<td></td></tr>
</table>

113.5.17 市都委會第162次會議通過條文內容	現行計畫條文 (114.2.11變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案)	本次提會修正內容	第177次市都委會決議
		棚架，不計入建蔽率及容積。 (五)變電所用地(變三)臨接南側8公尺計畫道路部分，應自建築線退縮8.6公尺(前方3.6公尺作為人行步道,後方5公尺植栽綠化)；東側臨接住宅區部分，應自基地境界線退縮5公尺植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。 (六)運動場用地之開發建設配合10公尺側院退縮，其中至少留設4公尺供公眾通行。 前項建築基地已依本要點第十六點退縮建築供公眾使用者，則優先從其規定。	
七、汽機車停車位設置應依施行細則第42條及下列規定辦理： (一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者,每100平方公尺設置	七、汽機車停車位設置應依施行細則第42條及下列規定辦理： (一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者,每100平方公尺設置	依現行條文修正。	依本次提會修正內容通過。

113.5.17 市都委會第162次會議通過條文內容	現行計畫條文 (114.2.11變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案)	本次提會修正內容	第177次市都委會決議
一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條所述第一類者，每100平方公尺設置一機車停車位。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (二)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。	一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條所述第一類者，每100平方公尺設置一機車停車位。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (二)各宗基地車道出入口應集中設置於一處，且出入口儘量避免設置於臨接主要道路側為原則。 (三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內、社后及樟樹灣工業區、市中心工業區【詳附圖三】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，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。 捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車停車位之設置標準，經都設會同意者，得依前項規定停車位數量之70%為下限酌予折減留設。		

113.5.17 市都委會第162次會議通過條文內容	現行計畫條文 (114.2.11變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案)	本次提會修正內容	第177次市都委會決議
八、本計畫範圍內之公共設施用地，除公園用地(不含公五)外，其餘符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定者，得作多目標使用。	-	依現行條文修正刪除本點。	依本次提會修正內容通過。
九、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 本條自110年7月1日起實施。	八、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。	依現行條文修正。	依本次提會修正內容通過。
十、本計畫區得依施行細則第48條申請綠建築獎勵。 依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	九、本計畫區得依施行細則第48條申請綠建築獎勵。 依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	依現行條文修正。	依本次提會修正內容通過。
十一、建築基地依施行細則第39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方	十、建築基地依施行細則第39條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第48條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：	依現行條文修正。	依本次提會修正內容通過。

113.5.17 市都委會第162次會議通過條文內容	現行計畫條文 (114.2.11變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案)	本次提會修正內容	第177次市都委會決議
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依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。	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依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。		

113.5.17 市都委會第162次會議通過條文內容	現行計畫條文 (114.2.11變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案)	本次提會修正內容	第177次市都委會決議
十二、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。	十一、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。	依現行條文修正。	依本次提會修正內容通過。
十三、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%： (一)距捷運車站用地或火車站周邊500公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 (二)都市更新條例之獎勵容積，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。 (三)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。	十二、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%： (一)距捷運車站用地或火車站周邊500公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 (二)都市更新條例之獎勵容積，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。 (三)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。	依現行條文修正。	依本次提會修正內容通過。

113.5.17 市都委會第162次會議通過條文內容	現行計畫條文 (114.2.11變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案)	本次提會修正內容	第177次市都委會決議
十四、本計畫區內除依施行細則第45條規定外，下列地區應先經都設會審議通過: (一)保護區建築面積200平方公尺以上之開發申請案。 (二)變電所用地(變三)【位置詳見附圖三】。 (三)運動場用地。	十三、本計畫區內除依施行細則第45條規定外，下列地區應先經都設會審議通過: (一)保護區建築面積200平方公尺以上之開發申請案。 (二)變電所用地(變三)。 (三)運動場用地。 (四)社后及樟樹灣工業區、市中心工業區【詳附圖三】。	依現行條文修正。	依本次提會修正內容通過。
十五、基地綠化除園道用地應以最大植栽綠化面積設計，不得低於60%外，但情況特殊經都設會審議同意者，得依其決議辦理，其餘依施行細則第43條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；面積36平方公尺以上，每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	十四、基地綠化除園道用地應以最大植栽綠化面積設計，不得低於60%外，但情況特殊經都設會審議同意者，得依其決議辦理，其餘依施行細則第43條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	依現行條文修正。	依本次提會修正內容通過。

113.5.17 市都委會第162次會議通過條文內容	現行計畫條文 (114.2.11變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案)	本次提會修正內容	第177次市都委會決議
十六、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第37條及第50條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	十五、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第37條及第50條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	依現行條文修正。	依本次提會修正內容通過。
-	十六、本計畫區內建築基地之退縮規定如下，惟因基地情況特殊經都設會審議通過者，不在此限。 (一)社后及樟樹灣工業區、市中心工業區 1.預留道路及沿街空間退縮 建築基地臨【詳附圖四】指定之計畫道路者，倘臨接之計畫道路寬度為15公尺者，應自該道路境界線退縮3公尺建築留設自行車道及人行步道；倘臨接之計畫道路寬度為12公尺者，應自該道路境界線退縮4.5公尺建築，其中臨路1.5公尺部分供道路使用，其上方及下方均不得興建建	依現行條文修正。	依本次提會修正內容通過。

113.5.17 市都委會第162次會議通過條文內容	現行計畫條文 (114.2.11變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案)	本次提會修正內容	第177次市都委會決議
	築物，剩餘3公尺部分留設自行車道及人行步道。 上述退縮範圍不得設置圍牆並應開放公眾使用，並得計入法定空地。退縮剖面示意圖【詳附圖五】所示。 2. 頂蓋型開放空間 依【詳附圖四】指定退縮之建築基地，倘申請變更或建築基地面積大於3,000平方公尺者，其建築物於臨接退縮範圍側，應留設至少200平方公尺之頂蓋型開放空間，並應開放公眾使用，且得作為自行車停車空間使用。退縮剖面示意圖【詳附圖五】所示。 (二)昊天嶺工業區 昊天嶺工業區應退縮留設指定道路空間，退縮範圍【詳附圖六】所示，退縮部分不		

113.5.17 市都委會第162次會議通過條文內容	現行計畫條文 (114.2.11變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案)	本次提會修正內容	第177次市都委會決議
	得設置圍牆並應開放公眾使用，並得計入法定空地，且退縮道路空間應與周邊相關道路順平，確保道路得以銜接。 上述指定退縮範圍若實際執行時，就公平性、合理性、整地執行及工程可行性等面向考量，倘有窒礙難行之情形時，可調整範圍並經都設會審議通過後，不在此限，惟退縮範圍仍須遵照下列原則調整： 1. 考量交通需求量，退縮寬度應留設 12 公尺。 2. 道路規劃應妥善考量與現有巷道之關係，避免與現有巷道產生過多之道路叉口。 3. 聯外出口應設置於新江北路上，並僅設置一個出口，以避免產生過多交通衝突點。 另倘申請變更之基地涉及上述指定退縮範圍，申請		

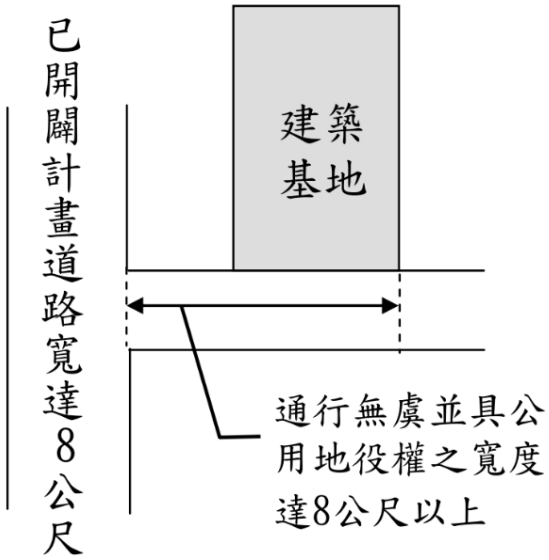
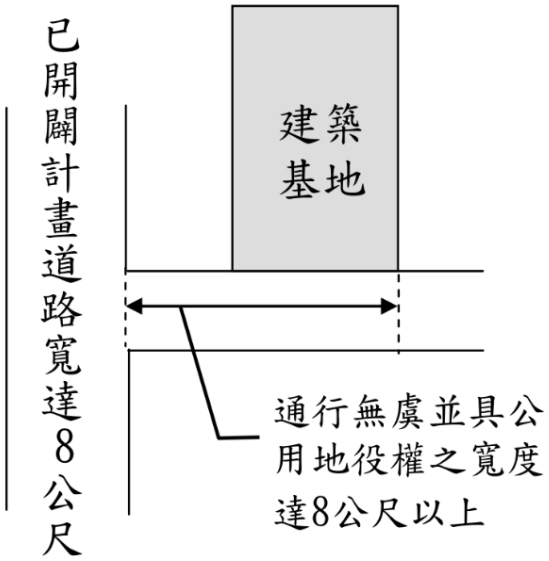
113.5.17 市都委會第162次會議通過條文內容	現行計畫條文 (114.2.11變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案)	本次提會修正內容	第177次市都委會決議
	人應一併變更為道路用地。 (三)水岸周邊地區 1. 親山親水整體開放空間退縮建築基地臨【詳附圖七】指定之河川區或計畫道路者，應自河川區界線或道路境界線退縮2公尺建築，其退縮範圍不得設置圍牆，並應作自行車道及人行步道開放公眾使用。 2. 沿河川區（草濫溪部分）退縮 (1)建築基地變更或建築基地面積大於3,000平方公尺者，且該建築基地臨接河川區（草濫溪部分），應自河川區界線退縮6公尺建築，退縮部分不得設置圍牆並應開放公眾使用，並得計入法		

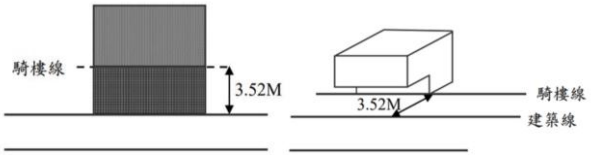
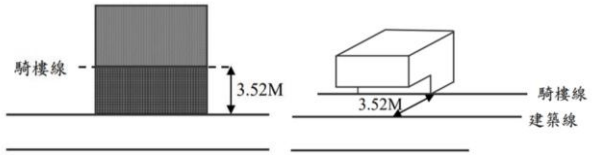
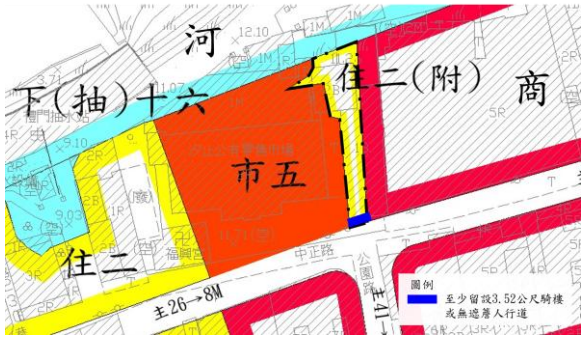
113.5.17 市都委會第162次會議通過條文內容	現行計畫條文 (114.2.11變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案)	本次提會修正內容	第177次市都委會決議
	定空地，且自河川區界線起16公尺範圍內，其建築物高度不得超過10公尺。退縮範圍及退縮剖面示意圖【詳附圖八】、【詳附圖九】所示。 (2)為保留基隆河及草濫溪間之水岸通透性，位於【詳附圖八】指定之現有巷道南陽街90巷、120巷及121巷應保留供公眾通行使用，該巷道若因應建築基地整體開發需要得予以調整，調整後寬度不得低於8公尺，且應維持基隆河及草濫溪水岸之連接通透。		

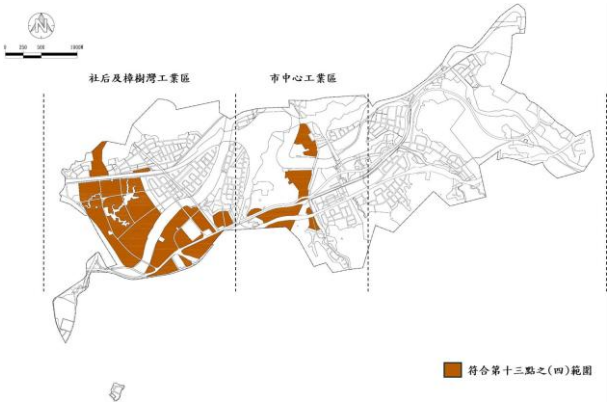
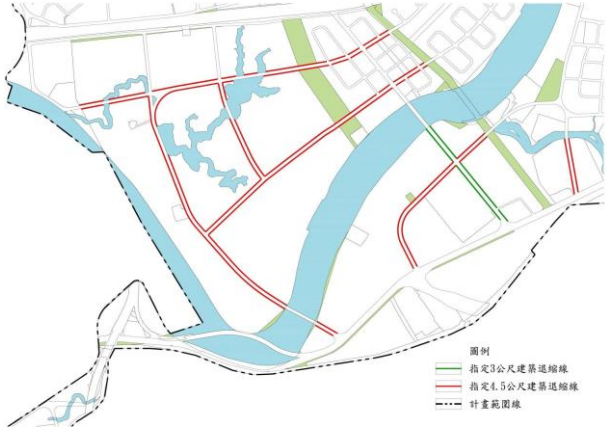
113.5.17 市都委會第162次會議通過條文內容	現行計畫條文 （114.2.11變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案）	本次提會修正內容	第177次市都委會決議
十七、建築基地臨基隆河建築時應退縮10公尺建築(供綠化設施或環河路)，退縮部分得計入法定空地。如有預留退縮且已施作完成綠化設施或環河道路者，不受此限。	十七、建築基地臨基隆河建築時應退縮10公尺建築(供綠化設施或環河道路)，退縮部分得計入法定空地。如有預留退縮且已施作完成綠化設施或環河道路者，不受此限。	依現行條文修正。	依本次提會修正內容通過。
–	十八、建築基地臨下列指定路段應退縮建築供道路使用： 建築基地臨指定橫科路路段應自該道路境界線各退縮2公尺建築供道路使用【詳附圖十】。 上開指定退縮部分，其上方及下方均不得興建建築物，且不得設置圍牆並應開放公眾使用，得計入法定空地。	依現行條文修正。	依本次提會修正內容通過。
–	十九、新北市政府體育局後續於運動場用地之運動休閒中心工程設計時，應一併考量智慧溪河川功能、暗藏式排水管道及排水設計等因素，妥為規劃。	依現行條文修正。	依本次提會修正內容通過。
–	二十、廣場（人行）用地得指定建築線，倘建築基地僅臨接廣場（人行）用地且確有汽機車通行需要時，廣場（人行）用地得供汽機車行駛及作停車空間車道出入口使用。	依現行條文修正。	依本次提會修正內容通過。

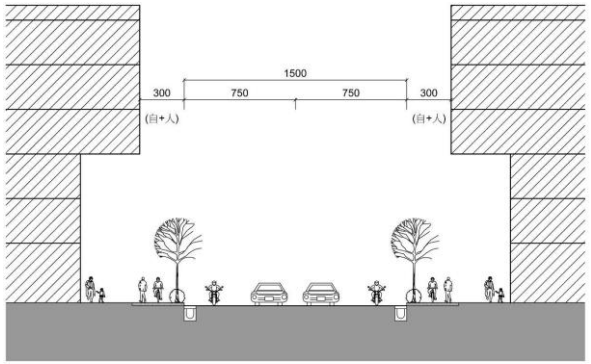
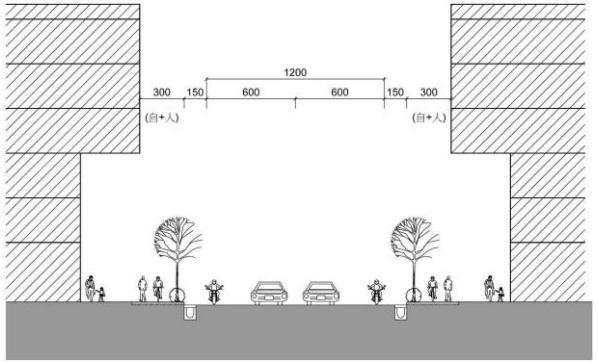
113.5.17 市都委會第162次會議通過條文內容	現行計畫條文 (114.2.11變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案)	本次提會修正內容	第177次市都委會決議
_	二十一、汐止忠順廟得依新北市政府公告登錄為歷史建築範圍原地保存。	依現行條文修正。	依本次提會修正內容通過。
十八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	二十二、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	依現行條文修正。	依本次提會修正內容通過。

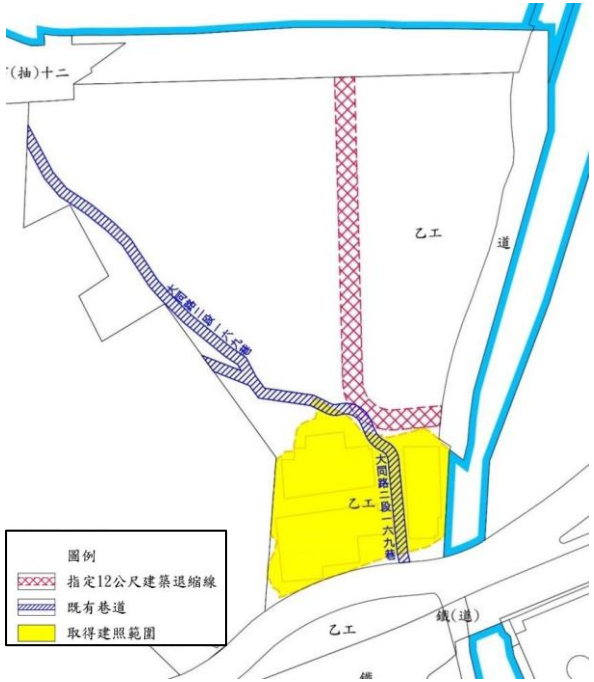
表 4　變更汐止細部計畫(部分市場用地(市五)為第二種住宅區(附)及土地使用分區管制要點第四、六點)(配合汐止中正公有零售市場改建工程)(第二階段)案土地使用分區管制要點(附圖)修正對照表

113.5.17 市都委會第 162 次會議通過條文內容	現行計畫條文 (114.2.11 變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案)	本次提會修正內容	第 177 次市都委會決議
附圖一、依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上  	附圖一、依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上  	–	依本次提會修正內容通過。

113.5.17 市都委會第 162 次會議通過條文內容	現行計畫條文 (114.2.11 變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案)	本次提會修正內容	第 177 次市都委會決議
附圖二、住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區  	附圖二、住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區  	_	依本次提會修正內容通過。
<u>附圖二之一、第二種住宅區(附)位置示意圖</u> 	_	**修正理由:** 配合 113 年 5 月 17 日新北市都市計畫委員會第 162 次會議決議第 1 點修正退縮位置示意圖。 **修正後內容：** <u>附圖二之一、第二種住宅區(附)位置示意圖</u>  	依本次提會修正內容通過。

113.5.17 市都委會第 162 次會議通過條文內容	現行計畫條文 (114.2.11 變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案)	本次提會修正內容	第 177 次市都委會決議
附圖三、變電所用地(變三)位置示意圖 	附圖三、應進行都市設計審議地區示意圖 	依現行條文修正。	依本次提會修正內容通過。
–	附圖四、預留道路增設或拓寬空間退縮示意圖 	依現行條文修正。	依本次提會修正內容通過。

113.5.17 市都委會第 162 次會議通過條文內容	現行計畫條文 (114.2.11 變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案)	本次提會修正內容	第 177 次市都委會決議
–	附圖五、預留道路拓寬及沿街開放空間退縮剖面示意圖   	依現行條文修正。	依本次提會修正內容通過。

113.5.17 市都委會第 162 次會議通過條文內容	現行計畫條文 (114.2.11 變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案)	本次提會修正內容	第 177 次市都委會決議
–	附圖六、昊天嶺工業區退縮示意圖  	依現行條文修正。	依本次提會修正內容通過。

113.5.17 市都委會第 162 次會議通過條文內容	現行計畫條文 (114.2.11 變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案)	本次提會修正內容	第 177 次市都委會決議
--	附圖七、親山親水整體開放空間退縮示意圖 	依現行條文修正。	依本次提會修正內容通過。
--	附圖八、沿河川區（草濫溪部分）退縮示意 圖	依現行條文修正。	依本次提會修正內容通過。

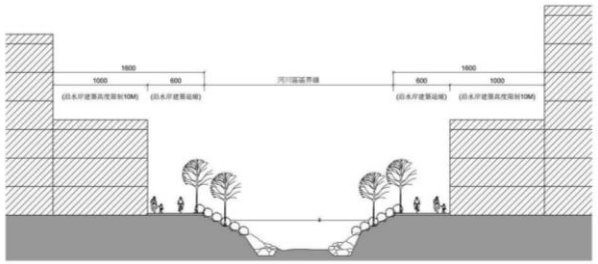
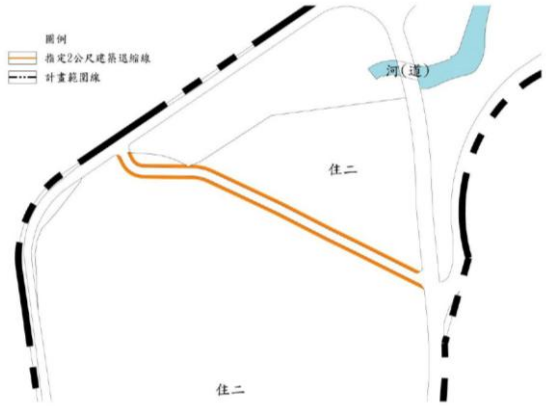
113.5.17 市都委會第 162 次會議通過條文內容	現行計畫條文 (114.2.11 變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案)	本次提會修正內容	第 177 次市都委會決議
–	附圖九、沿河川區（草濫溪部分）退縮剖面示意圖  	依現行條文修正。	依本次提會修正內容通過。
–	附圖十、橫科路路段退縮示意圖  	依現行條文修正。	依本次提會修正內容通過。

表 5　變更汐止細部計畫(部分市場用地(市五)為第二種住宅區(附)及土地使用分區管制要點第四、六點)(配合汐止中正公有零售市場改建工程)(第二階段)案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	第 162 次 市都委會決議
人陳1	王〇宜	汐止區中正段1072-2、1072-3、1075、1075-1 地號(門牌：中正路196號)	有關本案1072-2、1072-3、1075、1075-1 等4筆土地、地上建號107、108 建號建物興建於民國10年，受民國59年汐止都市計畫劃定為市場用地，已受市政府限制我方權益，現公告解編涉及回饋內容，應為不妥。	我方已於汐止都市計畫公告實施前建築完成，且經詢市場處已無使用需求，政府應當解除公保地之限制且不應要求回饋，懇請酌情免予或降低回饋內容以保障人民權益。	未便採納。參考新北市公共設施保留地解編之通案處理機制，應回饋不低於 45%之公共設施用地並折算代金繳納。另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋捐贈事項前，調降其容積率。	考量本市公共設施保留地解編之通案處理一致性，依公展方案通過。

案由	變更鶯歌主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案　　號	第二案

說明

壹、變更機關：新北市政府

貳、法令依據：都市計畫法第 26 條

參、再提會討論緣由：

本案前經 110 年 9 月 17 日新北市都市計畫委員會第 133 次會議審竣，後主要計畫續報請內政部都市計畫委員會審議，並經 114 年 5 月 13 日內政部都市計畫委員會第 1078 次會議審議通過，依會議決議(略以)：「…本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及新北市政府 114 年 3 月 25 日新北府城都字第 1140551721 號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。…二、變更內容綜理表變更編號 2-2 案:依會中委員所提意見，有關學校用地(文高一)部分，請考量現況與周邊發展紋理、道路系統串聯與承載之合理性、防救災計畫及提供社會住宅用地等課題，重新檢討並研提具體可行方案…」，故本次配合前開決議，針對變更編號 2-2 案(現為變 4 案)研議劃設社會福利設施用地之可行性。

本案經提 114 年 8 月 28 日新北市都市計畫委員會專案小組第 8 次會議續審後，針對本案變 4 案劃設社會福利設施用地方案及修正變更內容之附帶條件編號已有共識，故再提會審議。

肆、計畫範圍

本案計畫範圍為鶯歌主要計畫，計畫面積 409.1692 公頃，檢討範圍為該計畫範圍內之公共設施用地。

伍、變更內容

本計畫針對變更鶯歌都市計畫內等公共設施用地提列變更，變更內容詳表 1 及圖 1 至圖 10。

陸、事業及財務計畫

一、開發方式

(一)市地重劃

本計畫變更編號2和4案所涉公共設施用地，一律由新北市政府以公辦市地重劃方式取得。

說明	(二)依主管機關之興闢計畫開闢 其他未取得之公共設施用地經檢討後維持原計畫，且無納入其他專案或跨區市地重劃整體開發取得者，應由目的事業主管機關編列經費，並依主管機關之興闢計畫開闢。 二、開發期程 本案有關以市地重劃方式辦理之整體開發案件，為確保都市計畫具體可行，應於新北市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；未能依上開程序辦理者，則維持原計畫。 **柒、辦理經過** 一、公告徵求意見： 本案自105年11月17日起公告徵求意見30日(105年11月18日刊登於聯合報 D2版)。 二、公開展覽： 本案自108年12月20日公開展覽30日，於108年12月20日、21日、22日刊登於中國時報 B6、B4、C8版，並於109年1月3日及1月8日上午10時整於鶯歌區公所6樓大禮堂舉辦公開展覽說明會。 三、新北市都市計畫委員會審議： 本案已於109年1月31日、109年4月10日(含現勘)、109年7月24日、109年9月23日、109年12月9日、110年6月29日共召開7次專案小組研商會議，並經新北市都市計畫委員會110年9月17日第133次會議審議通過。另主要計畫於110年11月26日報請內政部審議。 四、內政部都市計畫委員會審議： 本案已於111年5月26日、112年3月24日、113年3月14日共召開3次專案小組研商會議，並經內政部都市計畫委員會114年5月13日第1078次會議審議決議(略以)：「…本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及新北市政府114年3月25日新北府城都字第1140551721號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。…二、變更內容綜理表變更編號2-2案:依會中委員所提意見，有關學校用地(文高一)部分，請考量現況與周邊發展紋理、道路系統串聯與承載之合理性、防救災計畫及提供社會住宅用地等課題，重新檢討並研提具體可行方案…」。

說明	五、內政部都市計畫委員會審議後之新北市都市計畫委員會專案小組審議： 本案為配合內政部都市計畫委員會第1078次會議決議，於變4案劃設社會福利設施用地，並修正變更內容之附帶條件編號。本案由本會彭委員光輝(召集人)、胥委員直強、許委員阿雪、張委員聖琳、董委員娟鳴及陳委員姿伶等6位委員組成專案小組，並於114年8月28日召開第8次專案小組研商會議討論，且經前開小組審議後以獲致具體共識，其專案小組初步建議意見如下： (一)配合鶯歌三通於112年發布實施並已完成主細計拆離作業，本案細部計畫案名修正為「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。 (二)有關土管要點附圖3涉及退縮建築規定，為使後續執行明確，請修正附圖圖例說明，並改為「應自道路境界線至少退縮4公尺或6公尺建築」。 (三)「變更鶯歌主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案及「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變更內容綜理表、土管要點修正對照表及土管要點(附圖)，詳表1至表4市都委會專案小組初步建議意見欄，本次專案小組已獲具體意見，相關內容授權作業單位檢核無任何疑義後，續提市都委會大會審議。 **捌、以上符合法定程序，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。

表 1 「變更鶯歌主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變更內容綜理表

<table>
<tr><th>編號</th><th>110.9.17 市都委會第 133 次
會議通過內容</th><th>114.5.13 部都委會第 1078 次
會議通過內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>1</td><td>-</td><td>修正理由:
配合新北市國土計畫，本案計畫年期變更為民國 125 年。

修正後變更內容:
<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td>1</td><td>計畫年期</td><td>115 年</td><td>125 年</td><td>配合 110 年發布實施之新北市國土計畫調整計畫年期為 125 年。</td></tr>
</table></td><td>依部都委會內容通過。

-</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>-</td><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td rowspan="3">1</td><td rowspan="3">綠A8（建國路36號）</td><td rowspan="3">綠地用地
0.2340</td><td>住宅區（附）
0.1425</td><td rowspan="3">1. 綠 A8 用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合整體開發標的之處理類型納入之處理類型。
2. 主管機關無使用需</td></tr>
<tr><td>綠地用地（附）
0.0544</td></tr>
<tr><td>道路用地（附）
0.0371</td></tr>
</table></td><td>修正理由：
1. 考量本次檢討處理原則有關綠地用地處理之一致性，故剔除市地重劃範圍。
2. 經查綠 a8 用地之公有土地面積比例已大於 50%，故為配合公設專通案通案性處理原則，將綠地用地排除市地重劃範圍並維持原計畫，續由用地主管機關（本府新建工程處）辦理用地取得及開闢計畫。

變更後內容:
維持原計畫。</td><td>依部都委會內容通過。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

編號	110.9.17 市都委會第 133 次會議通過內容	114.5.13 部都委會第 1078 次會議通過內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	求。 3. 綠 A8 用地包含新北市鶯歌區中正段 129-1 地號等 15 筆土地，其中同段 139、139-1、149 地號等 3 筆土地，因土地權屬為 100%公有土地，依檢討變更原則將前開 3 筆土地排除市地重劃範圍，並維持綠地用地。其餘同段 129-1 地號等 12 筆土地則納入市地重劃範圍檢討變更。 4. 參酌毗鄰分區變更為住宅區、綠地用地及道路用地。 5. 以市地重劃方式辦理整體開			

編號	110.9.17 市都委會第 133 次會議通過內容					114.5.13 部都委會第 1078 次會議通過內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					發。 6. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。			
		如上	--	附帶條件： 1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地方式重劃辦理開發。 2. 本案市地重劃範圍包含綠A8地用範圍整完。 3. 重劃折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。				

<table>
<tr><th>編號</th><th>110.9.17 市都委會第 133 次
會議通過內容</th><th>114.5.13 部都委會第 1078 次
會議通過內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr>
<td>2</td>
<td>
<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td rowspan="8">3-2</td><td rowspan="2">公兒三</td><td rowspan="2">公園兼兒童遊樂場用地 0.3157</td><td>住宅區(附) 0.1978</td><td rowspan="8">1.公兒三、公兒四、市四、市五、公兒二、公兒五及機五用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2. 主管機關無使用需求。
3. 參酌毗鄰地區及住宅區、商業區、公園兼兒童遊樂場用地、道路用地及停車場用地。
4. 以市地重劃方式辦理整體開發。</td></tr>
<tr><td>公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.1179</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公兒四</td><td rowspan="2">公園兼兒童遊樂場用地 0.4670</td><td>住宅區(附) 0.4136</td></tr>
<tr><td>公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.0534</td></tr>
<tr><td rowspan="2">市四(細計)</td><td>市場用地 0.2722</td><td>市場用地(附) 0.2722</td></tr>
<tr><td>道路用地 0.1237</td><td>道路用地(附) 0.1237</td></tr>
<tr><td>市五(細計)</td><td>市場用地 0.2328</td><td>市場用地(附) 0.2328</td></tr>
</table>
</td>
<td>修正理由:
1.配合 112 年 3 月 21 日發布實施「鶯歌主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案(以下簡稱鶯歌三通案)主細拆離原則，調整市四及市五之現行計畫為商業區。
2.本案除配合道路用地納入原則，並針對已開闢並取得之公有土地排除整體開發範圍，故調整市四周邊之道路用地及公兒二之整開範圍。
3.修正公兒四誤植之面積
4.經查機五用地周邊 500 公尺內已有 3 處停車場，可滿足周邊停車需求，故本次配合專案小組初步建議意見調整為住宅區。

修正後變更內容:
<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">次編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫
(依 112.3.21 鶯歌三通案主計修正)</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td>2</td><td>1</td><td>公兒三</td><td>公園兼兒童遊樂場用地 0.3157</td><td>住宅區(附) 0.1978
公園兼兒童遊樂場用地(附)</td><td>1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，公兒三用地經用地主管機關(新北市政府新建工程處)確認無開闢計畫。
2.公兒三用地周邊半徑 500 公尺內有尖山公</td></tr>
</table>
</td>
<td>修正後通過。
修正理由:
為配合內政部都市計畫委員會就本市公共設施用地專案通盤檢討案變更內容涉及修正附帶條件規定部分，考量附帶條件內容有所差異，故依附帶條件內容分別修正變更內容及變更圖說呈現方式，以利後續執行明確。

修正後變更內容:
<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">次編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫
(依 112.3.21 鶯歌三通案主計修正)</th><th><u>新計畫</u></th></tr>
<tr><td>2</td><td>1</td><td>公兒三</td><td>公園兼兒童遊樂場用地 0.3157</td><td>住宅區
<u>(附 1)</u>
0.1978
公園兼兒童遊樂場用地
<u>(附 1)</u>
0.1179</td><td>1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，公兒三用地經用地主管機關(新北市政府新建工程處)確認無開闢計畫。
2.公兒三用地周邊半徑 500 公尺內有尖山公園、及部分開闢之尖二公園可作為替代性之公共設施，惟考量本案缺乏五項公共設施用地，並為</td></tr>
</table>
</td>
<td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td>
</tr>
</table>

編號	110.9.17 市都委會第 133 次會議通過內容				114.5.13 部都委會第 1078 次會議通過內容						市都委會專案小組初步建議意見					市都委會決議
		公兒二	公園兼兒童遊樂場用地 0.4366	公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.4366	5. 公兒四用地包含新北市鶯歌區尖山腳段 977 地號等 24 筆土地，其中 1016、1018、1019、1020 地號等 4 筆土地因本府新建工程處有開闢計畫，故排除市地重劃範圍維持公園兼兒童遊樂場用地。 6. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。					0.1179	園、及部分開闢之尖二公園可作為替代性之公共設施，惟考量本案缺乏五項公共設施用地，並為維持其公共設施服務半徑水準下，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附)、部分土地則參酌毗鄰分區變更為住宅區(附)。					維持其公共設施服務半徑水準下，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附 1)、部分土地則參酌毗鄰分區變更為住宅區(附 1)。	
		公兒五	公園兼兒童遊樂場用地 0.2922	公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.2922												
		機五	機關用地 0.3755	住宅區(附) 0.2441					住宅區(附) 0.4137	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，經用地主管機關(新北市政府新建工程處)表示公兒四用地包含新北市鶯歌區尖山腳段 977 地號等 24 筆土地，其中尖山腳段 1016、1018、1019、1020 地號等 4 筆土地有開闢計畫，故排除市地重劃範圍維持公園兼兒童遊樂場用地。另其餘土地因無開闢計畫，故納入市地重劃範	2	公兒四	公園兼兒童遊樂場用地 0.4671	住宅區 **(附 1)** 0.4137	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，經用地主管機關(新北市政府新建工程處)表示公兒四用地包含新北市鶯歌區尖山腳段 977 地號等 24 筆土地，其中尖山腳段 1016、1018、1019、1020 地號等 4 筆土地有開闢計畫，故排除市地重劃範圍維持公園兼兒童遊樂場用地。另其餘土地因無開闢計畫，故納入市地重劃範圍並辦理整體開發。	
				停車場用地(附) 0.1314					公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.0534					公園兼兒童遊樂場用地 **(附 1)** 0.0534		
		如上	--	附帶條件 2： 1. 本案應`另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整												

編號	110.9.17 市都委會第 133 次會議通過內容				114.5.13 部都委會第 1078 次會議通過內容						市都委會專案小組初步建議意見						市都委會決議
				體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含公兒三、公兒四、市四、市五、公兒二、公兒五及機五用地全部範圍，以及市四用地周邊道路用地部分範圍。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45% 土地為原則。					圍並辦理整體開發。 2.部分公兒四用地考量公園使用之完整性，並`為維持其公共設施服務半徑水準下，部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附)、部分土地參酌毗鄰分區變更為住宅區(附)。						2.部分公兒四用地考量公園使用之完整性，並為維持其公共設施服務半徑水準下，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附 1)、部分土地則參酌毗鄰分區變更為住宅區(附 1)。	
						3	市四(細計)	商業區 0.2722	商業區(附) 0.2722	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，市四用地(主要計畫為商業區)經用地主管機關(新北市政府市場處)確認無開闢計畫及無使用需求。 2.市四用地(主要計畫為商業區)周邊半徑 500 公尺內雖無相關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護		3	市四(細計)	商業區 0.2722	商業區 **(附 1)** 0.2722	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，市四用地(主要計畫為商業區)經用地主管機關(新北市政府市場處)確認無開闢計畫及無使用需求。 2.市四用地(主要計畫為商業區)周邊半徑 500 公尺內雖無相關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之	

編號	110.9.17 市都委會第 133 次 會議通過內容	114.5.13 部都委會第 1078 次 會議通過內容					市都委會專案小組初步建議意見					市都委會決議
						私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區(附)。					市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區(附 1)。	
			4		道路用地 0.1436	道路用地(附) 0.1436	考量機五用地、市四用地變更為可建築用地及市四用地、公兒二用地變更為可建築用地及公共設施用地後之出入通行及指定建築線使用，故將公兒二、市四之間鄰接未取得III-4之10公尺計畫道路及市四、機五之間鄰接未取得II-10 之 12 公尺計畫道路納入市地重劃範圍並辦理整體開發。		4		道路用地 0.1436	道路用地 **(附 1)** 0.1436	考量機五用地、市四用地變更為可建築用地及市四用地、公兒二用地變更為可建築用地及公共設施用地後之出通行及指定建築線使用，故將公兒二、市四之間鄰接未取得III-4之 10 公尺計畫道路及市四、機五之間鄰接未取得II-10 之 12 公尺計畫道路納入市地重劃範圍並辦理整體開發。	
			5	市五(細計)	商業區 0.2328	商業區(附) 0.2328	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，市五用地(主要計畫為商業區)經用地主管機關(新北市政府市場處)確認無開闢計畫及無使用需求。 2.市五用地(主要計畫為商業區)周邊半徑 500 公尺內雖無相		5	市五(細計)	商業區 0.2328	商業區 **(附 1)** 0.2328	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，市五用地(主要計畫為商業區)經用地主管機關(新北市政府	

編號	110.9.17 市都委會第 133 次會議通過內容	114.5.13 部都委會第 1078 次會議通過內容					市都委會專案小組初步建議意見					市都委會決議
						關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區(附)。					市場處)確認無開闢計畫及無使用需求。 2.市五用地(主要計畫為商業區)周邊半徑500公尺內雖無相關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區(附1)。	
			6	公兒二	公園兼兒童遊樂場用地 0.2100	公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.2100	1.依據106年機關協調會及113年工作會議，經用地主管機關(新北市政府新建工程處)表示公兒二用地包含新北市鶯歌區國姓段1349地號等12筆土地，其中國姓段1349-1、1350、1351、1353地號等4筆土地已開闢為尖二公園，故排除市地重劃範圍維持公園兼兒童遊樂場用地。另其餘土地因無開闢計畫，故納入市	6	公兒二	公園兼兒童遊樂場用地 0.2100	公園兼兒童遊樂場用地 **(附1)** 0.2100	1.依據106年機關協調會及113年工作會議，經用地主管機關(新北市政府新建工程處)表示公兒二用地包含新北市鶯歌區國姓段1349地號等12筆土地，	

編號	110.9.17 市都委會第 133 次會議通過內容	114.5.13 部都委會第 1078 次會議通過內容					市都委會專案小組初步建議意見					市都委會決議
						地重劃範圍並辦理整體開發。 2.部分公兒二用地考量公園使用之完整性，並為維持其公共設施服務半徑水準下，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附)。					其中國姓段1349-1、1350、1351、1353地號等4筆土地已開闢為尖二公園，故排除市地重劃範圍維持公園兼兒童遊樂場用地。另其餘土地因無開闢計畫，故納入市地重劃範圍並辦理整體開發。 2.部分公兒二用地考量公園使用之完整性，並為維持其公共設施服務半徑水準下，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附1)	
			7	公兒五	公園兼兒童遊樂場用地 0.2922	公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.2922	1.依據106年機關協調會及113年工作會議，公兒五用地經用地主管機關(新北市政府新建工程處)確認無開闢計畫。 2.公兒五用地考量本案缺乏五項公共設施用地且因二橋地區周邊缺乏開放性公設，並維持其公共設施服務半徑水準下，故公兒五用地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附)，以供周邊居民使用。	7	公兒五	公園兼兒童遊樂場用地 0.2922	公園兼兒童遊樂場用地 **(附1)** 0.2922	1.依據106年機關協調會及113年工作會議，公兒五用地經用地主管機關(新北市政府新建工程處)確認無開闢計畫。 2.公兒五用地考量本案缺乏五項公共設	
			8	機	機關用地	住宅區	依據106年機關協調會及113年工作會議，考量					

編號	110.9.17 市都委會第 133 次會議通過內容	114.5.13 部都委會第 1078 次會議通過內容					市都委會專案小組初步建議意見						市都委會決議
			五	0.3755	(附) 0.3755	機五用地無相關指定用途，並經相關主管機關(新北市政府財政局)確認無開闢計畫及無使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為住宅區(附)。						施用地且因二橋地區周邊缺乏開放性公設，並維持其公共設施服務半徑水準下，故公兒五用地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附 1)，以供周邊居民使用。	
		-	如上	-	附帶條件 1：本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。	-	8	機五	機關用地 0.3755	住宅區 **(附 1)** 0.3755		依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，考量機五用地無相關指定用途，並經相關主管機關(新北市政府財政局)確認無開闢計畫及無使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為住宅區(附 1)。	
							-	如上	-	附帶條件 1：本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。		-	

<table>
<tr><th>編號</th><th>110.9.17 市都委會第 133 次
會議通過內容</th><th>114.5.13 部都委會第 1078 次
會議通過內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr>
<td>3</td>
<td>
<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td>3</td><td>綠a15(鐵軌沿線)</td><td>綠地用地
0.0038</td><td>住宅區(再)(附)
0.0038</td><td>1. 查鶯歌區陶瓷段380、388地號等2筆土地上之建物係屬有建物登記謄本之合法建物，並經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型面向，故將前開2筆地號土地之</td></tr>
</table>
</td>
<td>修正理由:
本案配合本市公設專通通案處理原則以折繳代金或捐贈公共設施用地方式辦理，並修正變更內容。

修正後變更內容:
<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td>3</td><td>綠a15(鐵軌沿線)</td><td>綠地用地
0.0038</td><td>住宅區(再)(附)
0.0038</td><td>1. 查鶯歌區陶瓷段380、388地號等2筆土地上之建物係屬有建物登記謄本之合法建物，並經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型面向，故將前開2筆地號土地之地籍範圍劃設為住宅區</td></tr>
</table>
</td>
<td>修正後通過。
修正理由: 為配合內政部都市計畫委員會就本市公共設施用地專案通盤檢討案變更內容涉及修正附帶條件規定部分，考量附帶條件內容有所差異，故依附帶條件內容分別修正變更內容及變更圖說呈現方式，以利後續執行明確。

修正後變更內容:
<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td>3</td><td>綠a15(鐵軌沿線)</td><td>綠地用地
0.0038</td><td>住宅區(再)
<u>(附 2)</u>
0.0038</td><td>1. 查鶯歌區陶瓷段380、388地號等2筆土地上之建物係屬有建物登記謄本之合法建物，並經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型面向，故將前開2筆</td></tr>
</table>
</td>
<td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><th>編號</th><th colspan="5">110.9.17 市都委會第 133 次
會議通過內容</th><th colspan="5">114.5.13 部都委會第 1078 次
會議通過內容</th><th colspan="5">市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">地籍範圍劃設為住宅區
(再)(附)，另依附帶條件辦理。
2. 另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋事項前，調降其開發容積率，相關回饋事項另於細部計畫訂定。</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">(再)(附)，另依附帶條件辦理。
2. 另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋事項前，調降其開發容積率，相關回饋事項另於細部計畫訂定。</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">地號土地之地籍範圍劃設為住宅區
(再)(附)，另依附帶條件辦理。
2. 另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋事項前，調降其開發容積率，相關回饋事項另於細部計畫訂定。</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>-</td><td>-</td><td>附帶條件4：
1.變更範圍建蔽率不得大於50%，容積率不得大於110%，惟倘經捐贈</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>附帶條件2：以調降容積率方式辦理。如需提高至原容積，應捐贈不低於45%之公共設施用地並得以折算代金方式繳納，回饋事項另於細部計畫訂定。</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>附帶條件2：以調降容積率方式辦理。如需提高至原容積，應捐贈不低於45%之公共設施用地並得以折算代金方式繳納，回饋</td><td>-</td></tr>
</table>

編號	110.9.17 市都委會第 133 次會議通過內容	114.5.13 部都委會第 1078 次會議通過內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	不低於45%之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高為200% 2.捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於計畫區內住宅區公告土地現值之 1.4倍。 3.捐獻代金之數額＝三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。		事項另於細部計畫訂定。	

<table>
<tr><th>編號</th><th>110.9.17 市都委會第 133 次
會議通過內容</th><th>114.5.13 部都委會第 1078 次
會議通過內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>4</td><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td rowspan="6">2-2</td><td>市二(細計)</td><td>市場用地 0.1439</td><td>商業區(附) 0.1439</td><td rowspan="6">1.市二、市三、機三、機四、體育場、文高一、公九、公兒一、綠A15、綠A27地及權用經檢討私屬、使模現況、規條有地基地面及件等合向，符體納入整的開發標類之處理型。
2.主管機關需無使用需求。
3.參酌毗鄰分區及地變方需求住宅更為商業區區、公園區用地、兼路用地、兼公園遊樂兒童場</td></tr>
<tr><td>市三(細計)</td><td>市場用地 0.2476</td><td>商業區(附) 0.2476</td></tr>
<tr><td rowspan="2">機三</td><td rowspan="2">機關用地 1.2661</td><td>商業區(附) 1.1983</td></tr>
<tr><td>道路用地(附) 0.0678</td></tr>
<tr><td>機四</td><td>機關用地 0.2064</td><td>住宅區(附) 0.2064</td></tr>
<tr><td rowspan="4">體</td><td rowspan="4">體育場用地 3.3110</td><td>住宅區(附) 0.5194</td></tr>
<tr><td>商業區(附) 1.7588</td></tr>
<tr><td>公園用地(附) 0.4265</td></tr>
<tr><td>停車場用地(附) 0.2252</td></tr>
</table>
</td><td>
修正理由:
1.配合鶯歌三通案主細拆離原則，調整市二及市三之現行計畫為商業區，另公九面積配合鶯歌三通案之變更內容修正為「0.6894 公頃」。
2.修正文高一變更方案:為配合本案財務可行性、鶯歌三通案主細拆離原則及三鶯線捷運禁限建之範圍，調整住宅區、道路用地及公園用地之配置方案。
3.修正體育場用地更方案:為配合鶯歌三通案主細拆離原則

修正後變更內容:
<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">次編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫
(依 112.3.21 鶯歌三通案主計修正)</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td>4</td><td>1</td><td>市二(細計)</td><td>住宅區 0.1439</td><td>商業區(附) 0.1439</td><td>1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，市二用地(主要計畫為商業區)經用地主管機關(新北市政府市場處)確認無開闢計畫及無使用需求。
2.市二用地(主要計畫為商業區)周邊半徑 500 公尺內</td></tr>
</table>
</td><td>
修正後通過。
修正理由:
1.為配合內政部都市計畫委員會就本市公共設施用地專案通盤檢討案變更內容涉及修正附帶條件規定部分，考量附帶條件內容有所差異，故依附帶條件內容分別修正變更內容及變更圖說呈現方式，以利後續執行明確。
2.為配合內政部都市計畫委員會決議研議劃設社會住宅之區位選址，劃設社會福利設施用地 1 處。

修正後變更內容:
<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">次編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫
(依 112.3.21 鶯歌三通案主計修正)</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td>4</td><td>1</td><td>市二(細計)</td><td>住宅區 0.1439</td><td>商業區<u>(附1)</u> 0.1439</td><td>1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，市二用地(主要計畫為商業區)經用地主管機關(新北市政府市場處)確認無開闢計畫及無使用需求。
2.市二用地(主要計畫為商業區)周邊半徑 500 公尺</td></tr>
</table>
</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

編號	110.9.17 市都委會第 133 次會議通過內容					114.5.13 部都委會第 1078 次會議通過內容					市都委會專案小組初步建議意見					市都委會決議
				道路用地(附) 0.3811	用地、綠地用地及停車場用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.公兒一用地包含昌福段 399 地號等 17 筆土地，其中 404、406、408-1、408-2 地號等 4 筆土地藉經本府新建工程處開闢完成，市排除故地重劃範圍維持公園兼兒童遊樂場用地。 6.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。					雖無相關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區(附)。					雖無相關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區(附 1)。	
		文高一	學校用地 4.0246	住宅區(附) 2.3512												
				道路用地(附) 0.5828												
				公園用地(附) 1.0906												
		公九	公園用地 0.7005	公園用地(附) 0.7005												
		公兒一	公園兼兒童遊樂場用地 0.3262	住宅區(附) 0.1707												
				公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.1555												
		綠 A15	綠地用地 0.3207	綠地用地(附) 0.3207												
		綠 A27	綠地用地 0. 3971	綠地用地(附) 0.3971												
		如上	--	附帶條件 3： 1.本案應另行擬定												
						2	市三(細計)	住宅區 0.2476	商業區(附) 0.2476	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，市三用地(主要計畫為商業區)經用地主管機關(新北市政府市場處)確認無開闢計畫及無使用需求。 2.市三用地(主要計畫為商業區)周邊半徑 500 公尺內雖無相關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已						
											2	市三(細計)	住宅區 0.2476	商業區**(附 1)** 0.2476	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，市三用地(主要計畫為商業區)經用地主管機關(新北市政府市場處)確認無開闢計畫及無使用需求。 2.市三用地(主要計畫為商業區)周邊半徑 500 公尺內雖無相關替代性公共設施，惟鶯	

編號	110.9.17 市都委會第 133 次會議通過內容				114.5.13 部都委會第 1078 次會議通過內容						市都委會專案小組初步建議意見					市都委會決議
				細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2.本案市地重劃範圍包含市二、市三、機三、機四、體育場、文一、公九、公一、兒、綠A15及綠A27用地完整範圍。 3.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。					有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區(附)。					歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區(附1)。	
					3	機三	機關用地 1.2661	商業區(附) 1.2661	1.依據106年機關協調會及113年工作會議，考量機三用地無相關指定用途，並經相關主管機關(新北市政府財政局)確認無開闢計畫及無使用需求。 2.另為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，並考量該用地鄰近捷運三鶯線設置之場站(LB09陶瓷老街站)，配合TOD發4展策略，並為延	3	機三	機關用地 1.2661	商業區**(附1)** 1.2661	1.依據106年機關協調會及113年工作會議，考量機三用地無相關指定用途，並經相關主管機關(新北市政府財政局)確認無開闢計畫及無使用需求。 2.另為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，並考量該用地鄰近捷運三鶯線設置之場站(LB09	

編號	110.9.17 市都委會第 133 次會議通過內容	114.5.13 部都委會第 1078 次會議通過內容					市都委會專案小組初步建議意見					市都委會決議
						伸周邊大街廓之商業區至南側鶯歌老街，故將機關用地變更為商業區(附)。					陶瓷老街站)，配合TOD發展策略，並為延伸周邊大街廓之商業區至南側鶯歌老街，故將機關用地變更為商業區(附1)。	
			4	機四	機關用地 0.2064	住宅區(附) 0.2064	依據106年機關協調會及113年工作會議，考量機四用地無相關指定用途，並經相關主管機關(新北市政府財政局)確認無開闢計畫及無使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為住宅區(附)。	4	機四	機關用地 0.2064	住宅區**(附1)** 0.2064	依據106年機關協調會及113年工作會議，考量機四用地無相關指定用途，並經相關主管機關(新北市政府財政局)確認無開闢計畫及無使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為住宅區(附1)。
			5	體	體育場用地 3.3110	住宅區(附) 0.5194 商業區(附) 1.9468 公園用地(附) 0.6148 道路用地(附) 0.2300	1.依據106年機關協調會及113年工作會議，體育場用地經相關主管機關(新北市政府體育局)確認無開闢計畫。 2.體育場用地周邊有已開闢建國國小、鶯歌國小、鶯歌國中等學校，其操場、球場等校園設施可供周邊社	5	體	體育場用地 3.3110	住宅區**(附1)** 0.5194 商業區**(附1)** 1.4969 社會福利設施用地	1.依據106年機關協調會及113年工作會議，體育場用地經相關主管機關(新北市政府體育局)

編號	110.9.17 市都委會第 133 次 會議通過內容	114.5.13 部都委會第 1078 次 會議通過內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		區居民休憩使用，已兼具五項公設之遊憩設施功能，故變更為住宅區(附)及商業區(附)，另為滿足地區出入交通需求及提供地區開放性公共設施，故部分劃設道路用地(附)及公園用地(附)，其配置說明如下： (1) 北側街廓參酌毗鄰分區變更為住宅區(附)。另因鄰近捷運三鶯線設置之捷運場站(LB10 國華站)，除為配合TOD發展策略及為形塑商業軸帶意象，規劃大街廓之商業區，並於土管訂定退縮空間及最小開發規模，以串聯人行及開放空間連續性，並延續	**(附 1)** 0.4500 公園用地 **(附 1)** 0.6147 道路用地 **(附 1)** 0.2300 確認無開闢計畫。 2.體育場用地周邊有已開闢建國國小、鶯歌國小、鶯歌國中等學校，其操場、球場等校園設施可供周邊社區居民休憩使用，已兼具五項公設之遊憩設施功能，故變更為住宅區(附 1)及商業區(附 1)，另為滿足地區出入交通需求及提供地區開放性公共設施，故部分劃設道路用地(附 1)及公園用地(附 1)，其配置說明如下： (1) 北側街廓參酌毗鄰分區變更為住宅區(附 1)。另因鄰	

編號	110.9.17 市都委會第 133 次會議通過內容	114.5.13 部都委會第 1078 次會議通過內容						市都委會專案小組初步建議意見						市都委會決議
							具規模性質之商業活動，將南側街廓劃設為商業區(附)，以利該地區之經濟發展。 (2) 為滿足地區出入交通需求，部分劃設道路用地(附)，並配合當地里長及相關人民陳情意見，保留現況之鄰里公園及休閒廣場，部分土地變更為公園用地(附)，以保留並新增加開放性公共設施供在地民眾使用。						近捷運三鶯線設置之捷運場站(LB10 國華站)，除為配合 TOD 發展策略及為形塑商業軸帶意象，規劃大街廓之商業區，並於土管訂定退縮空間及最小開發規模，以串聯人行及開放空間連續性，並延續具規模性質之商業活動，將南側街廓劃設為商業區(附 1)，以利該地區之經濟發展。 (2) 為滿足地區出入交通需求，部分劃設道路用地(附)，並配合當地里長及相關人民陳情意見，保留現況	
			6	文高一	學校用地 4.0246	住宅區(附) 2.7686 公園用地(附) 1.2560	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，考量無新設高中需求，並經相關主管機關(新北市政府教育局)確認無開闢計畫及無使用需求。 2.文高用地周邊具已開闢之							

編號	110.9.17 市都委會第 133 次會議通過內容	114.5.13 部都委會第 1078 次會議通過內容						市都委會專案小組初步建議意見						市都委會決議
							北大高中、鶯歌高職等替代性資源，故變更為住宅區(附)，並為滿足地區出入交通需求及提供地區開放性公共設施供在地民眾使用，部分劃設細部計畫道路用地(附)及公園用地(附)，其配置說明如下： (1)南側:因捷運三鶯線墩柱坐落文高用地內，故部分土地位屬三鶯線禁建範圍，故本案配合前開禁建範圍劃設 1.2560 公頃之公園用地。 (2)北側:為維持住宅區內道路服務水準及通往聯外道路之可及性，考量基地鄰近北側非都市計畫範圍內已開闢完成之西					之鄰里公園及休閒廣場，部分土地變更為公園用地(附 1)，以保留並新增加開放性公共設施供在地民眾使用。 (3)為因應都市房價問題，實現居住正義，配合行政院「社會住宅」政策，劃設社會福利設施用地 1 處。	
								6	文高一	學校用地 4.0246	住宅區**(附 1)** 2.7686 公園用地 **(附 1)** 1.2560	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，考量無新設高中需求，並經相關主管機關(新北市政府教育局)確認無開闢計畫及無使用需求。。 2.文高用地周邊具已開闢之北大高中、鶯歌高	

編號	110.9.17 市都委會第 133 次會議通過內容	114.5.13 部都委會第 1078 次會議通過內容					市都委會專案小組初步建議意見						市都委會決議
						湖街 53 巷，爰新增北側道路用地，以預留可通往北側既有道路之空間。 (3) 其餘土地則參酌毗鄰分區變更為住宅區(附)。						職等替代性資源，故變更為住宅區(附 1)，並為滿足地區出入交通需求及提供地區開放性公共設施供在地民眾使用，部分劃設細部計畫道路用地(附 1)及公園用地(附 1)，其配置說明如下： (1) 南側:因捷運三鶯線墩柱坐落文高用地內，故部分土地位屬三鶯線禁建範圍，故本案配合前開禁建範圍劃設 1.2560 公頃之公園用地。 (2) 北側:為維持住宅區內道路服務水準及通往聯外道路之可及性，考量基地鄰近北側非都	
		7	公九	公園用地 0.6894	公園用地 (附) 0.6894	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，公九用地經用地主管機關(新北市政府新建工程處)確認無開闢計畫。 2.鶯歌都市計畫地區缺乏開放性公共設施項目(如公園、綠地、兒童遊樂場)，故本次為滿足地方需求外，並維持其公共設施服務半徑水準下，將公九用地維持為公園用地(附)，以供周邊居民使用。							
		-	如上	-	附帶條件 1：本案應	-							

編號	110.9.17 市都委會第 133 次會議通過內容	114.5.13 部都委會第 1078 次會議通過內容						市都委會專案小組初步建議意見						市都委會決議
						以公辦市地重劃方式辦理整體開發							市計畫範圍內已開闢完成之西湖街 53 巷，爰新增北側道路用地，以預留可通往北側既有道路之空間。 (3)其餘土地則參酌毗鄰分區變更為住宅區(附 1)。	
								7	公九	公園用地 0.6894	公園用地 **(附 1)** 0.6894		1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，公九用地經用地主管機關(新北市政府新建工程處)確認無開闢計畫。 2.鶯歌都市計畫地區缺乏開放性公共設施項目(如公園、綠地、兒童遊樂場)，故本次為滿足地方需求外，並維持其公共設施服務半徑水準下，將公九用地	

編號	110.9.17 市都委會第 133 次會議通過內容	114.5.13 部都委會第 1078 次會議通過內容	市都委會專案小組初步建議意見						市都委會決議
								維持為公園用地(附)，以供周邊居民使用。。	
				-	如上	--	附帶條件1：本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發	-	

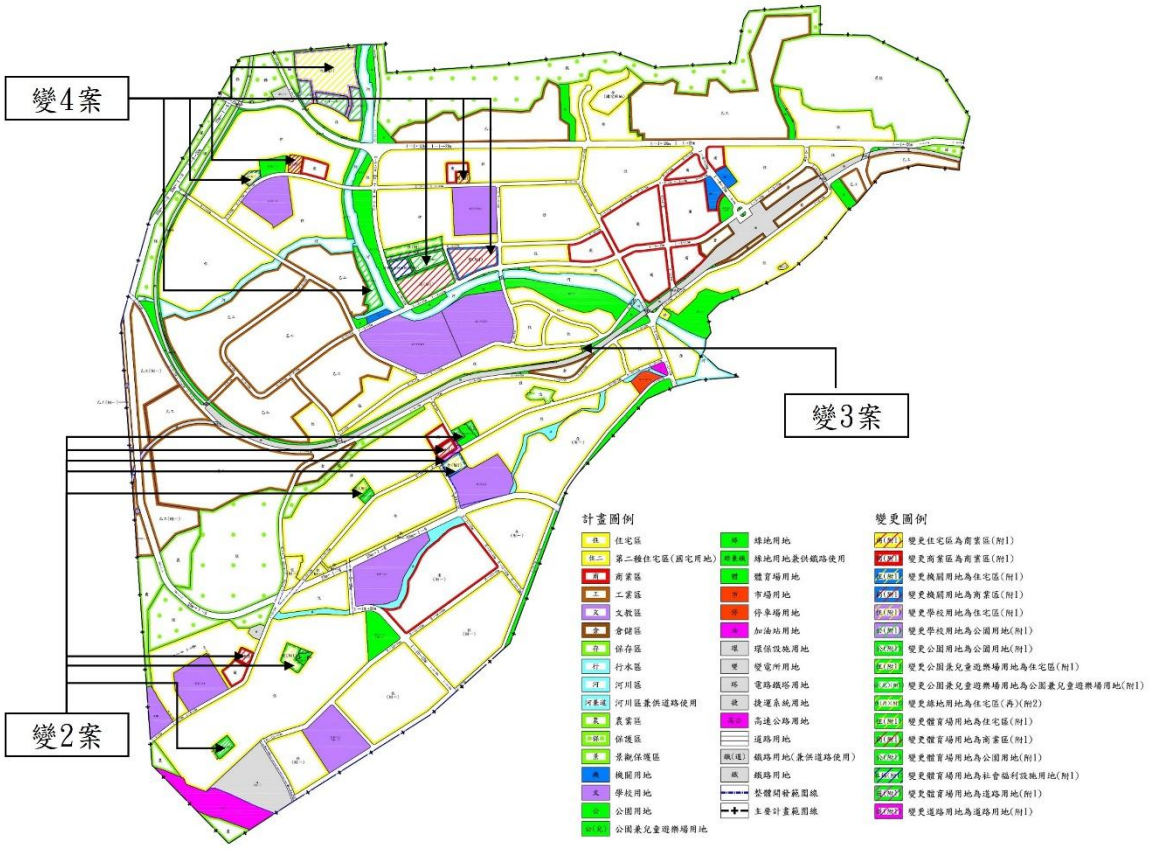


圖 1「變更鶯歌主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更位置示意圖

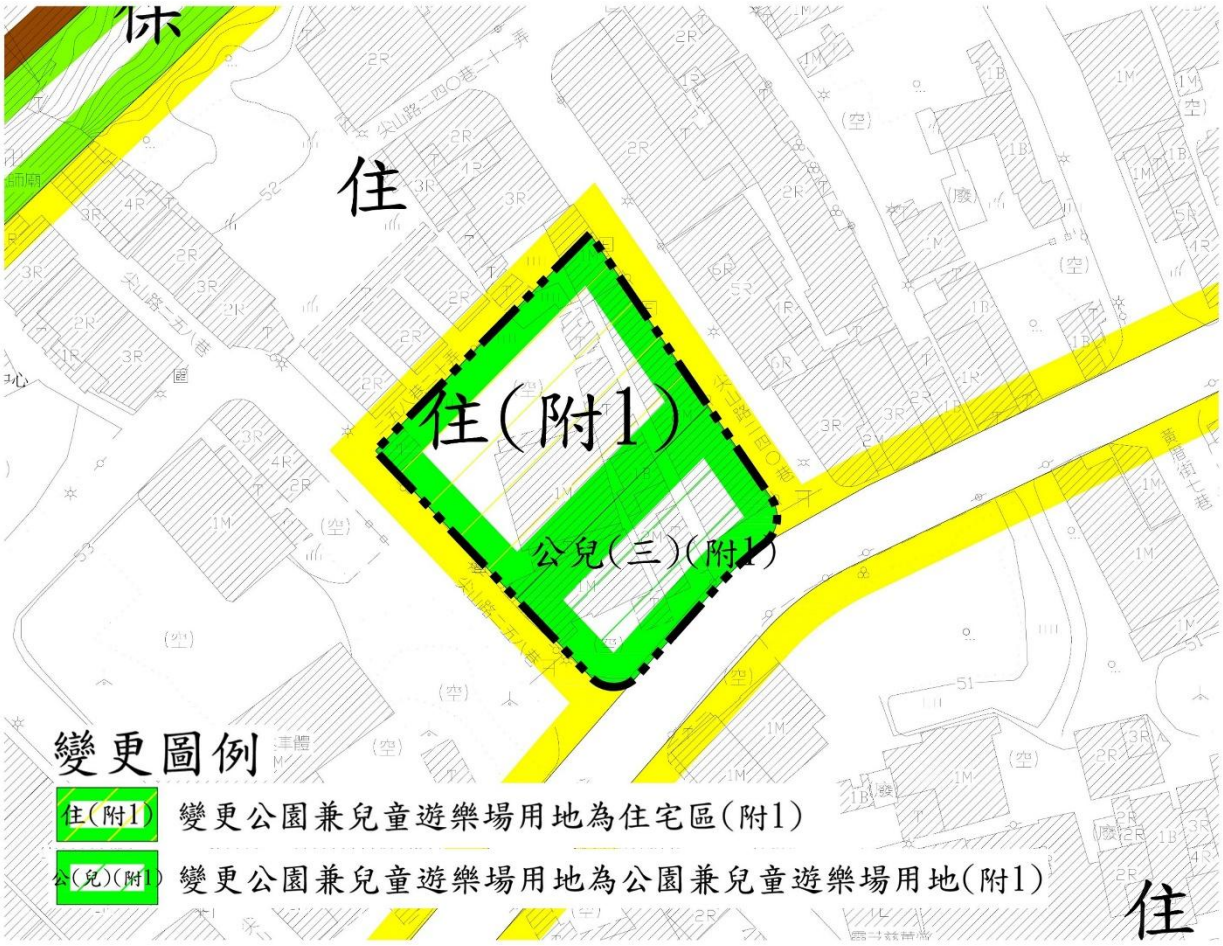


圖 2「變更鶯歌主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變 2-1 案示意圖

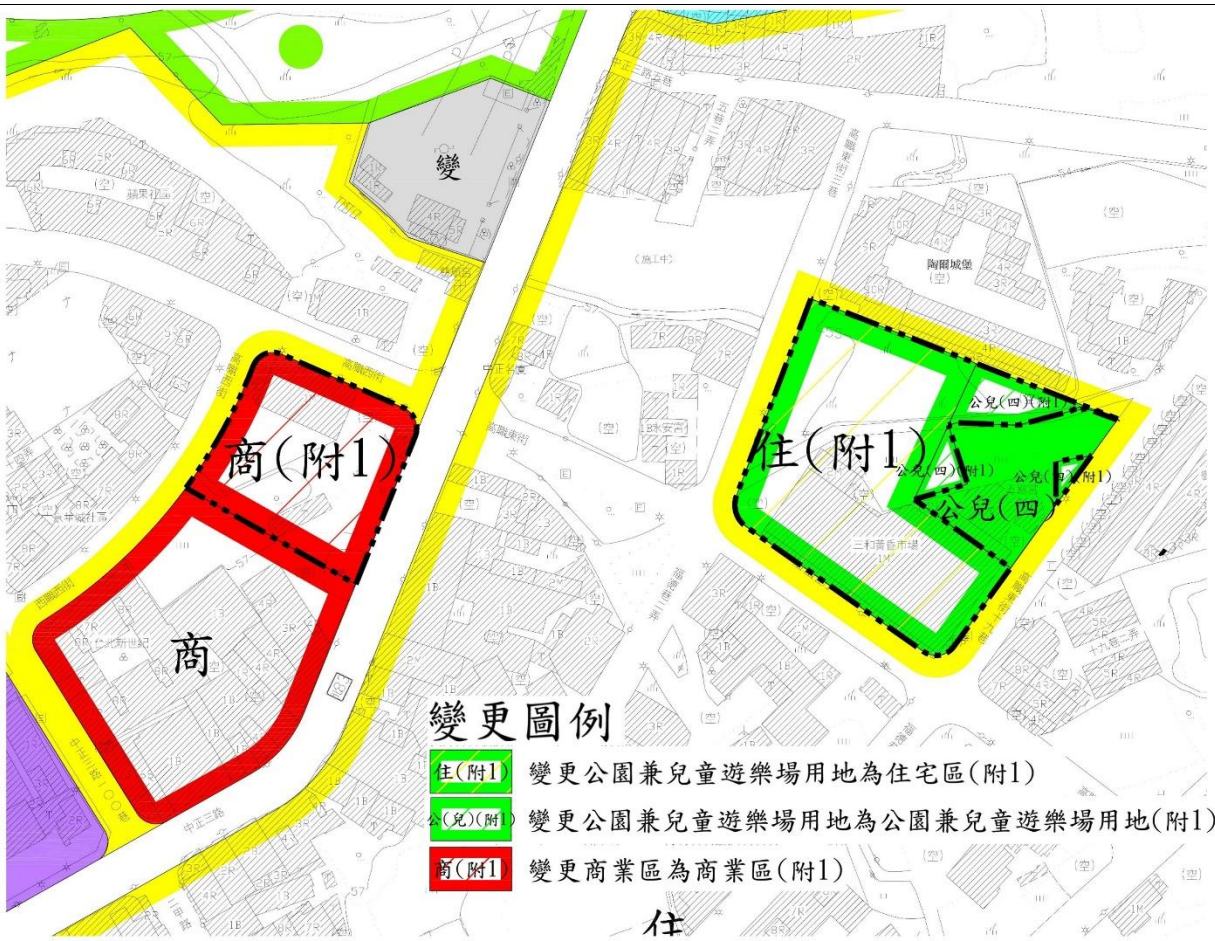


圖 3「變更鶯歌主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變 2-2 及 2-5 案示意圖

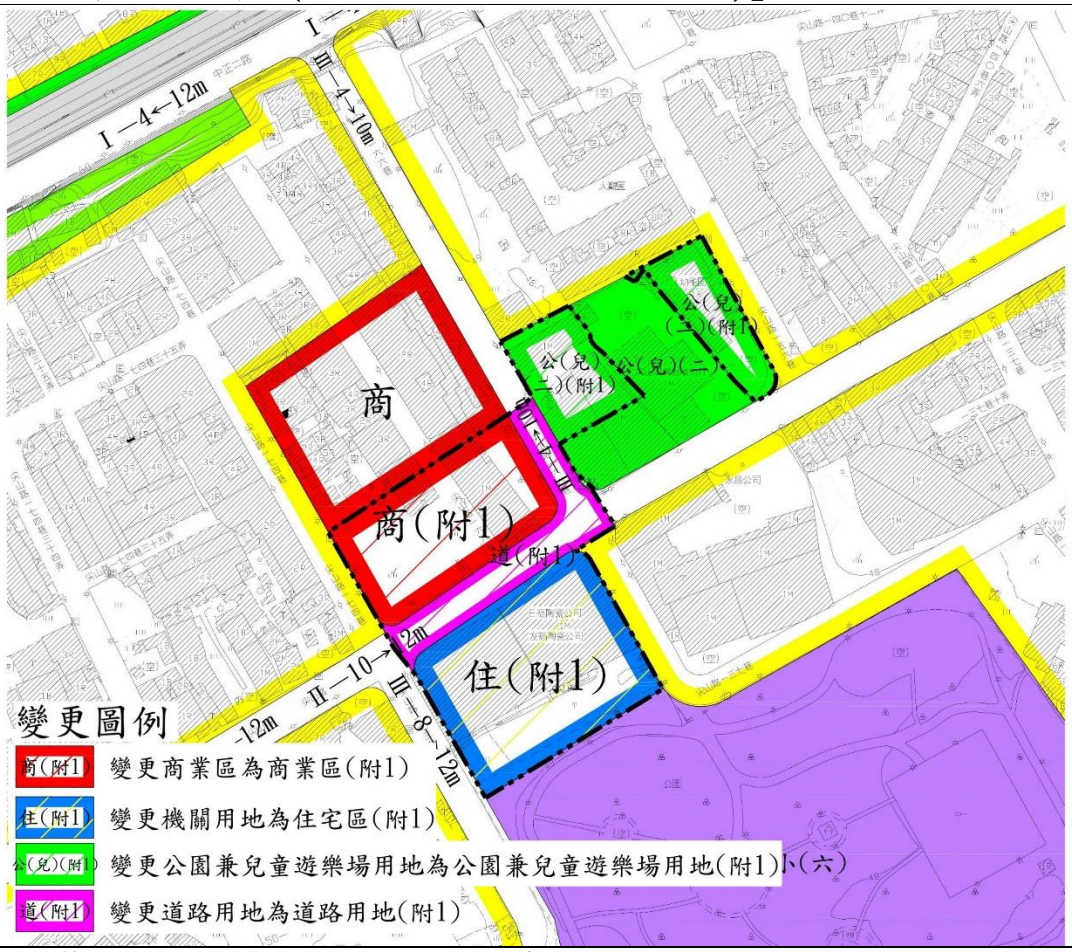


圖 4「變更鶯歌主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變 2-3、2-4、2-6 及 2-8 案示意圖

圖 5「變更鶯歌主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變 2-7 案示意圖

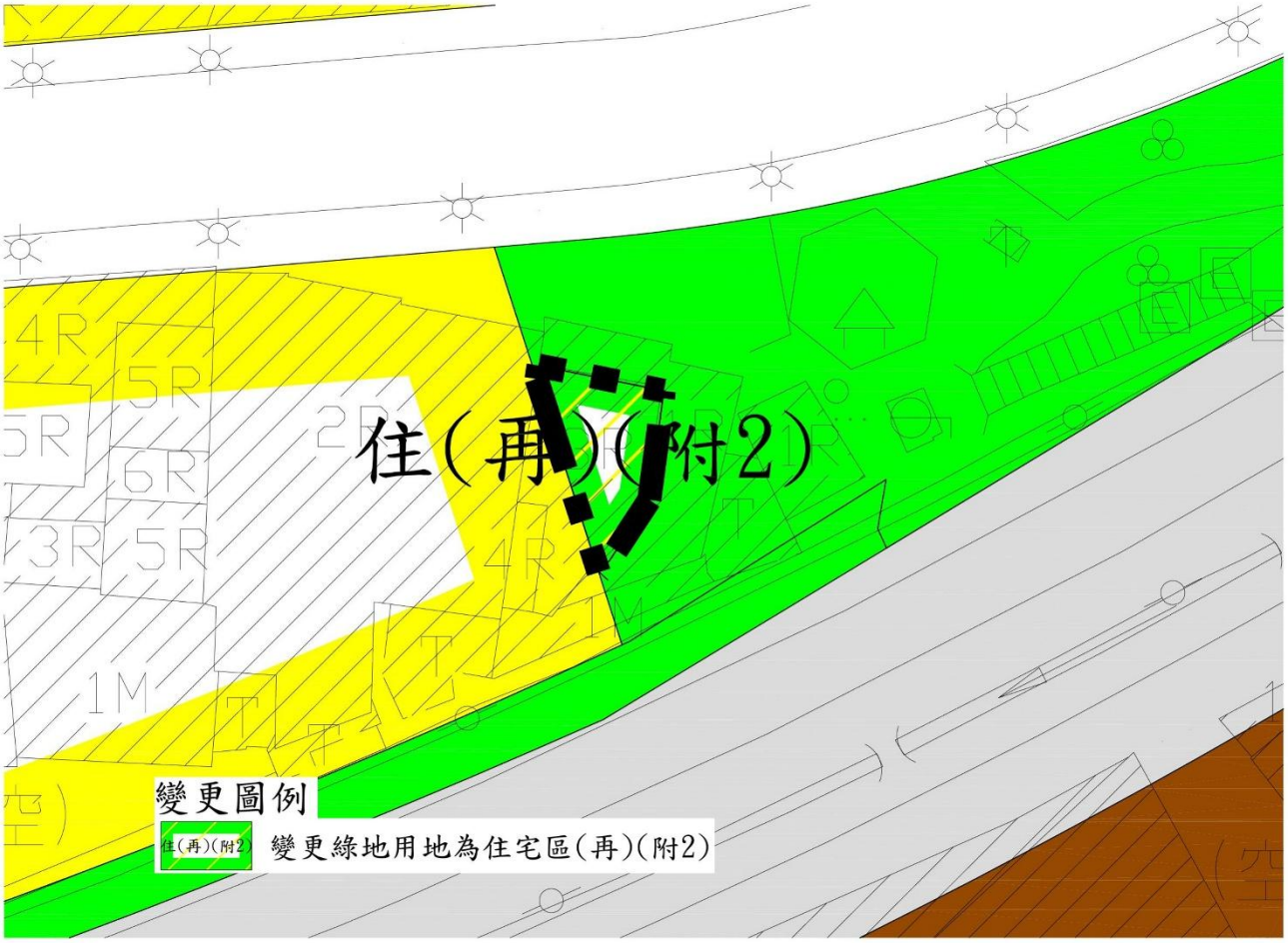


圖 6「變更鶯歌主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變 3 案示意圖

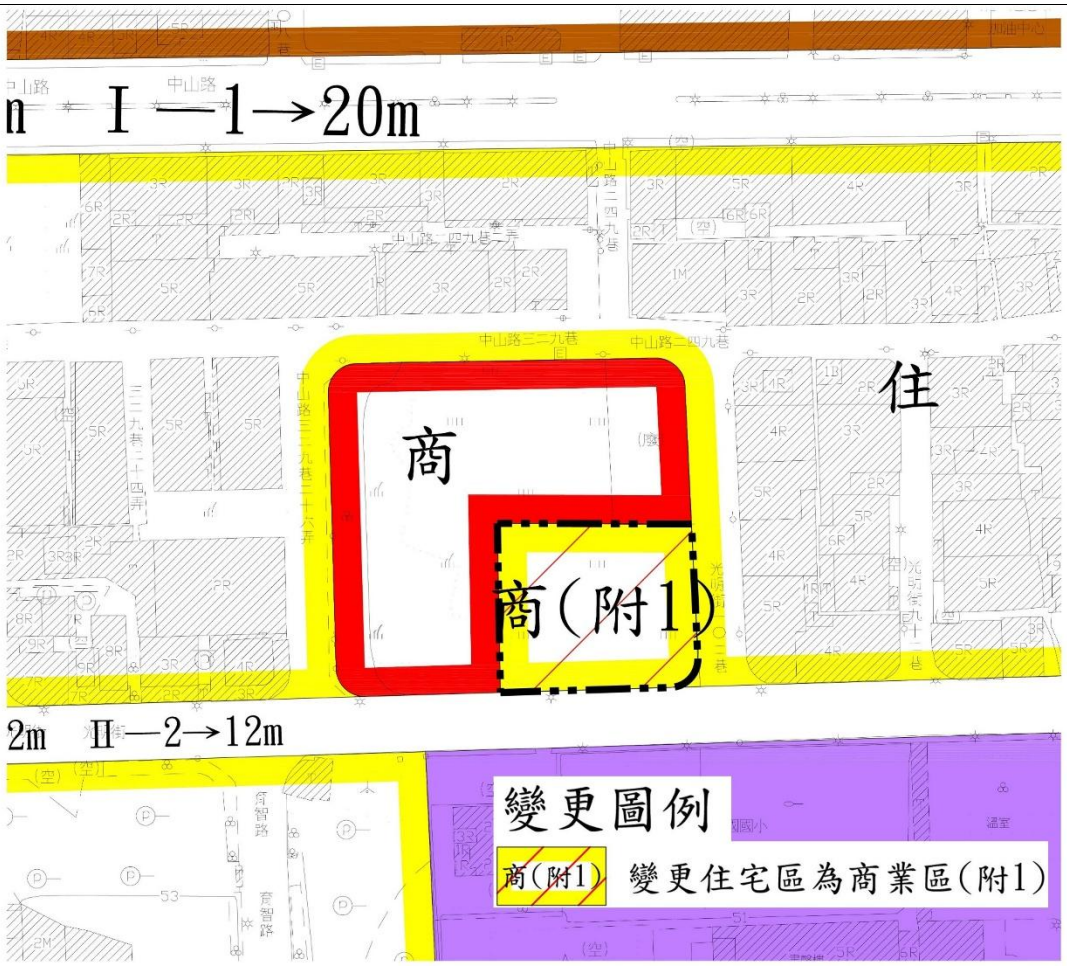


圖 7「變更鶯歌主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變 4-1 案示意圖

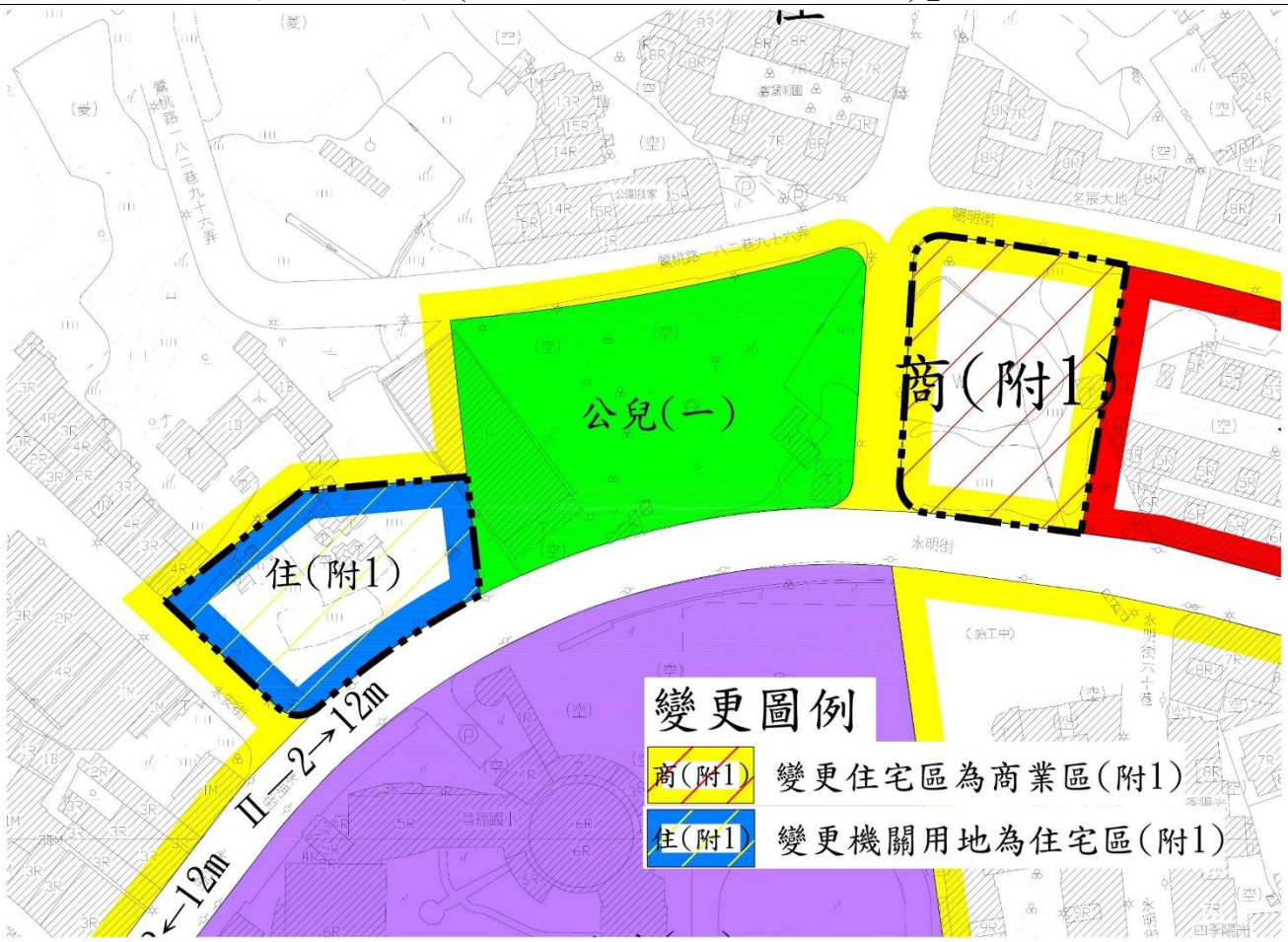


圖 8「變更鶯歌主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變 4-2 及 4-4 案示意圖

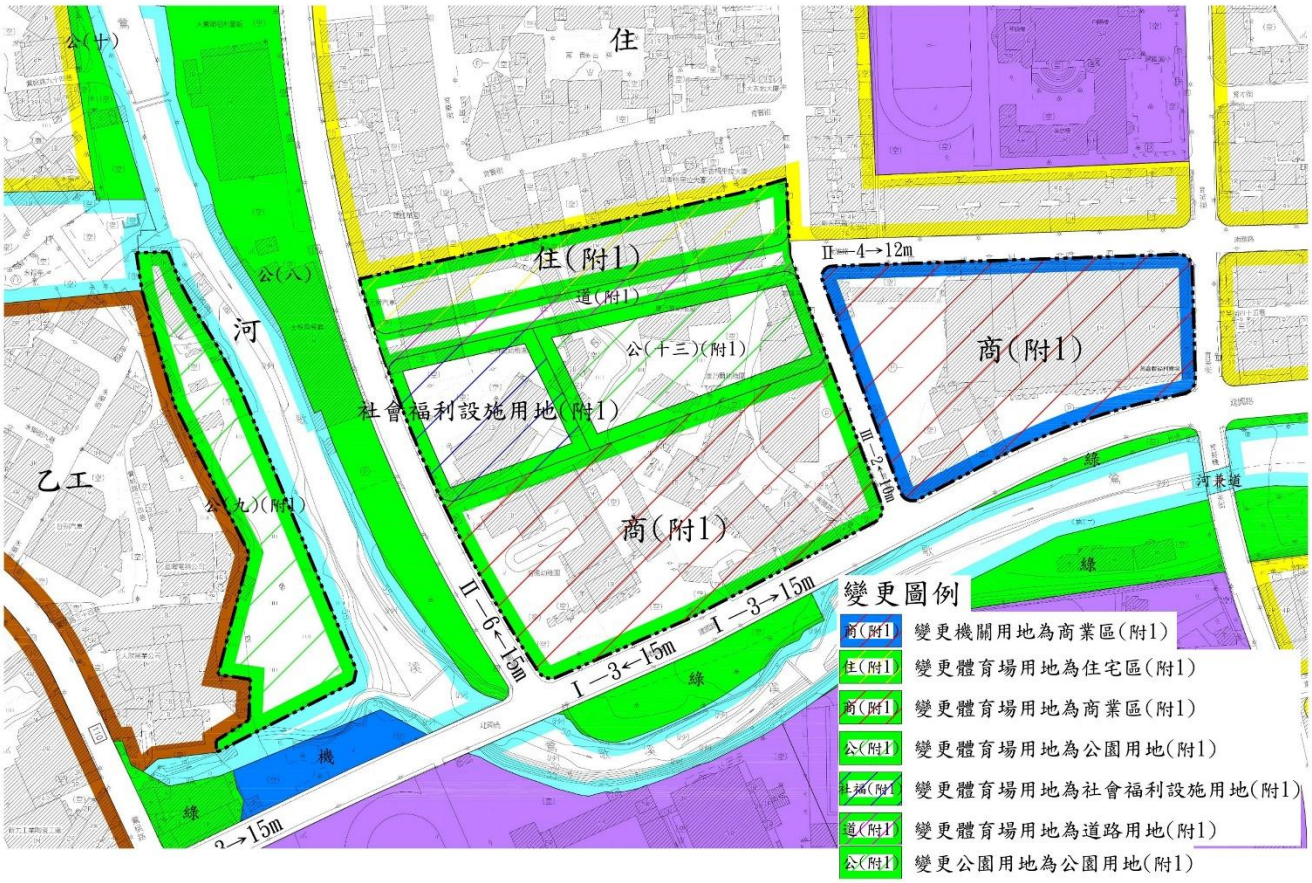


圖 9「變更鶯歌主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變 4-3、4-5 及 4-7 案示意圖

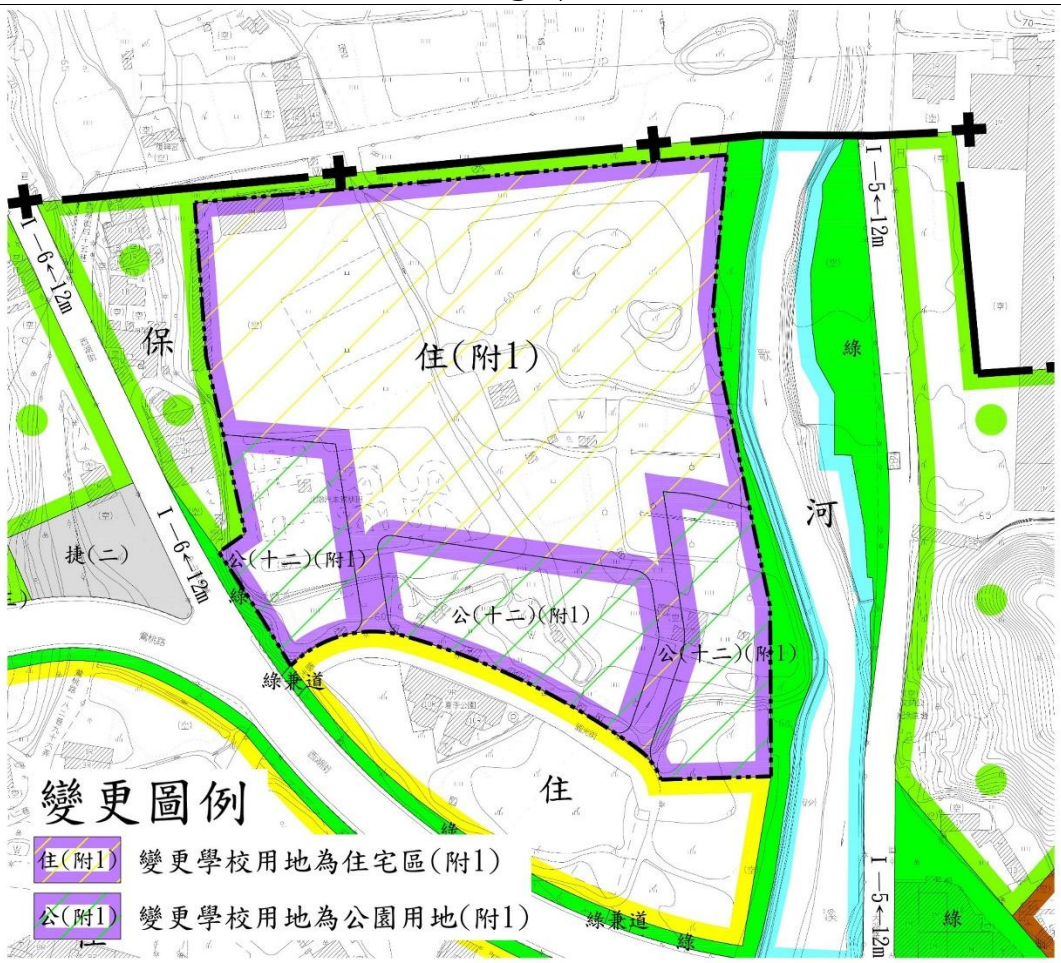


圖 10「變更鶯歌主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變 4-6 案示意圖

<table>
<tr><td>案由</td><td>變更鶯歌細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討）案</td><td>辦理機關</td><td>新北市政府</td></tr>
<tr><td>類別</td><td>審議案</td><td>案　　號</td><td>第三案</td></tr>
<tr><td>說明</td><td colspan="3">

壹、變更機關：新北市政府

貳、法令依據：都市計畫法第 26 條

參、再提會討論緣由：

本府依據都市計畫法第 26 條及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」所辦理公共設施保留地通盤檢討之都市計畫，爰本案係承接主要計畫之規定與指導，據以配合變更之細部計畫。

本案主要計畫(即變更鶯歌主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案)經 114 年 5 月 13 日內政部都市計畫委員會第 1078 次會議審議通過，依會議決議(略以)：「…本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及新北市政府 114 年 3 月 25 日新北府城都字第 1140551721 號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。…二、變更內容綜理表變更編號 2-2 案:依會中委員所提意見，有關學校用地(文高一)部分，請考量現況與周邊發展紋理、道路系統串聯與承載之合理性、防救災計畫及提供社會住宅用地等課題，重新檢討並研提具體可行方案…」，故本案主要計畫配合前開決議，針對變更編號 2-2 案(現為變 4 案)研議劃設社會福利設施用地之可行性。

本案經提 114 年 8 月 28 日新北市都市計畫委員會專案小組第 8 次會議續審後，已配合前開內政部都市計畫委員會審竣通過之主要計畫內容及增設社會福利設施用地方案，修正本案變更內容。另土地使用分區管制要點亦配合現行 112 年 7 月 31 日核定實施「變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)」案土管內容及增設之社會福利設施用地修正並訂定相關土管規定，以上皆已獲小組委員共識，並再提會審議。

肆、計畫範圍

本案計畫範圍為鶯歌細部計畫，計畫面積 351.9618 公頃，檢討範圍為該計畫範圍內之公共設施用地。

</td></tr>
</table>

說明	**伍、變更內容** 一、變更內容 本案依循「變更鶯歌主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案指導，變更細部計畫計畫年期、土地使用分區及公共設施用地配置，並配合主要計畫劃設之社會福利設施用地調整變更內容，詳表1及圖1至圖10。 二、土地使用分區管制要點 本案依據現行112年7月31日核定實施之「變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)」案之土管內容，配合調整本案土管規定，並針對本次劃設社會福利設施用地訂定相關規定，詳表2及表3。 **陸、事業及財務計畫** 一、開發方式 (一)市地重劃 本計畫變更編號2和4案所涉公共設施用地，一律由新北市政府以公辦市地重劃方式取得。 (二)依主管機關之興闢計畫開闢 其他未取得之公共設施用地經檢討後維持原計畫，且無納入其他專案或跨區市地重劃整體開發取得者，應由目的事業主管機關編列經費，並依主管機關之興闢計畫開闢。 二、開發期程 本案有關以市地重劃方式辦理之整體開發案件，為確保都市計畫具體可行，應於新北市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；未能依上開程序辦理者，則維持原計畫。 **柒、辦理經過** 一、公告徵求意見： 本案自105年11月17日起公告徵求意見30日(105年11月18日刊登於聯合報 D2版)。 二、公開展覽： 本案自108年12月20日公開展覽30日，於108年12月20日、21日、22日刊登於中國時報 B6、B4、C8版，並於109年1月3日及1

說明	月8日上午10時整於鶯歌區公所6樓大禮堂舉辦公開展覽說明會。 三、新北市都市計畫委員會審議： 本案已於109年1月31日、109年4月10日(含現勘)、109年7月24日、109年9月23日、109年12月9日、110年6月29日共召開7次專案小組研商會議,並經新北市都市計畫委員會110年9月17日第133次會議審議通過。另主要計畫於110年11月26日報請內政部審議。 四、內政部都市計畫委員會審議： 本案主要計畫已於111年5月26日、112年3月24日、113年3月14日共召開3次專案小組研商會議，並經內政部都市計畫委員會114年5月13日第1078次會議審議決議(略以)：「…本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及新北市政府114年3月25日新北府城都字第1140551721號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。…二、變更內容綜理表變更編號2-2案:依會中委員所提意見，有關學校用地(文高一)部分，請考量現況與周邊發展紋理、道路系統串聯與承載之合理性、防救災計畫及提供社會住宅用地等課題，重新檢討並研提具體可行方案…」。 五、內政部都市計畫委員會審議後之新北市都市計畫委員會專案小組審議： 本案為配合內政部都市計畫委員會第1078次會議審竣通過之主要計畫內容及增設社會福利設施用地方案，修正本案變更內容。本案由本會彭委員光輝(召集人)、胥委員直強、許委員阿雪、張委員聖琳、董委員娟鳴及陳委員姿伶等6位委員組成專案小組，並於114年8月28日召開第8次專案小組研商會議討論,且經前開小組審議後以獲致具體共識，其專案小組初步建議意見如下： (一)配合鶯歌三通於112年發布實施並已完成主細計拆離作業，本案細部計畫案名修正為「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。 (二)有關土管要點附圖3涉及退縮建築規定，為使後續執行明確，請修正附圖圖例說明，並改為「應自道路境界線至少退縮4公尺或6公尺建築」。 (三)「變更鶯歌主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案及「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變更內容綜理表、土管要點修正對照表及土管要點(附圖)，詳表1至

	表4市都委會專案小組初步建議意見欄，本次專案小組已獲具體意見，相關內容授權作業單位檢核無任何疑義後，續提市都委會大會審議。 **捌、以上符合法定程序，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，續辦理再公開展覽事宜。 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 「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變更內容綜理表

<table>
<tr><th>編號</th><th>110.9.17 市都委會第 133 次
會議通過內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>1</td><td>-</td><td>修正後通過。
修正理由:
配合新北市國土計畫，本案計畫年期變更為民國 125 年。

修正後變更內容:
<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td>1</td><td>計畫年期</td><td>115 年</td><td>125 年</td><td>配合 110 年發布實施之新北市國土計畫調整計畫年期為 125 年。</td></tr>
</table></td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>-</td><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th colspan="3">擬定內容</th></tr>
<tr><th colspan="2">項目</th><th>計畫面積（公頃）</th><th>百分比(%)</th></tr>
<tr><td rowspan="5">1</td><td>土地使用分區</td><td>住宅區（附）</td><td>0.1425</td><td>60.90%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">公共設施用地</td><td>綠地用地（附）</td><td>0.0544</td><td>23.25%</td></tr>
<tr><td>道路用地（附）</td><td>0.0371</td><td>15.85%</td></tr>
<tr><td>小計</td><td>0.0915</td><td>39.10%</td></tr>
<tr><td colspan="2">合計</td><td>0.2340</td><td>100.00%</td></tr>
</table>
</td><td>修正後通過。
修正理由：
1. 考量本次檢討處理原則有關綠地用地處理之一致性，故剔除市地重劃範圍。
2. 經查綠 a8 用地之公有土地面積比例已大於 50%，故為配合公設專通案通案性處理原則，將綠地用地排除市地重劃範圍並維持原計畫，續由用地主管機關（本府新建工程處）辦理用地取得及開闢計畫。

修正後變更內容: 維持原計畫。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>編號</th><th>110.9.17 市都委會第 133 次
會議通過內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr>
<td>2</td>
<td>
<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th colspan="4">擬定內容</th></tr>
<tr><th colspan="2">項目</th><th>計畫面積
（公頃）</th><th>百分比(%)</th></tr>
<tr><td rowspan="9">變 2-1 案</td><td rowspan="3">土地使用分區</td><td>住宅區（附）</td><td>0.8555</td><td>34.01%</td></tr>
<tr><td>商業區（附）</td><td>0.5050</td><td>20.07%</td></tr>
<tr><td>小計</td><td>1.3605</td><td>54.08%</td></tr>
<tr><td rowspan="5">公共設施用地</td><td>公園兼兒童遊樂場用地（附）</td><td>0.9001</td><td>35.78%</td></tr>
<tr><td>停車場用地（附）</td><td>0.1314</td><td>5.22%</td></tr>
<tr><td>道路用地（附）</td><td>0.1237</td><td>4.92%</td></tr>
<tr><td>小計</td><td>1.1552</td><td>45.92%</td></tr>
<tr><td colspan="2">合計</td><td>2.5157</td><td>100.00%</td></tr>
</table>
</td>
<td>
修正後通過。
修正理由:
為配合內政部都市計畫委員會就本市公共設施用地專案通盤檢討案變更內容涉及修正附帶條件規定部分，考量附帶條件內容有所差異，故依附帶條件內容分別修正變更內容及變更圖說呈現方式。另考量 112 年 3 月 22 日鶯歌三通細部計畫之附帶條件已有附 1 及附 2，故修正變更內容並調整為附 3 及附 4，以利後續執行明確。

修正後變更內容:
<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">次編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td rowspan="2">2</td><td rowspan="2">1</td><td rowspan="2">公兒三</td><td rowspan="2">公園兼兒童遊樂場用地
0.3157</td><td>第一種住宅區
<u>(附 3)</u>
0.1978</td><td rowspan="2">1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，公兒三用地經用地主管機關(新北市政府新建工程處)確認無開闢計畫。
2. 公兒三用地周邊半徑 500 公尺內有尖山公園、及部分開闢之尖二公園可作為替代性之公共設施，惟考量本案缺乏五項公共設施用地，並為維持其公共設施服務半徑水準下，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附 3)、部分土地則參酌毗鄰分區變更為第一種住宅區</td></tr>
<tr><td>公園兼兒童遊樂場用地
<u>(附 3)</u>
0.1179</td></tr>
</table>
</td>
<td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td>
</tr>
</table>

編號	110.9.17 市都委會第 133 次 會議通過內容	市都委會專案小組初步建議意見						市都委會決議
							(附 3)。	
			2	公兒四	公園兼兒童遊樂場用地 0.4671	第一種住宅區 **(附 3)** 0.4137	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，經用地主管機關(新北市政府新建工程處)表示公兒四用地包含新北市鶯歌區尖山腳段 977 地號等 24 筆土地，其中尖山腳段 1016、1018、1019、1020 地號等 4 筆土地有開闢計畫，故排除市地重劃範圍維持公園兼兒童遊樂場用地。另其餘土地因無開闢計畫，故納入市地重劃範圍並辦理整體開發。 2.部分公兒四用地考量公園使用之完整性，並為維持其公共設施服務半徑水準下，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附 3)、部分土地則參酌毗鄰分區變更為第一種住宅區(附 3)。	
						公園兼兒童遊樂場用地 **(附 3)** 0.0534		
			3	市四(細計)	市場用地 0.2722	商業區 **(附 3)** 0.2722	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，市四用地(主要計畫為商業區)經用地主管機關(新北市政府市場處)確認無開闢計畫及無使用需求。 2.市四用地(主要計畫	

編號	110.9.17 市都委會第 133 次 會議通過內容	市都委會專案小組初步建議意見						市都委會決議
							為商業區)周邊半徑500公尺內雖無相關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區(附3)。	
			4		道路用地 0.1436	道路用地 **(附 3)** 0.1436	考量機五用地、市四用地變更為可建築用地及市四用地、公兒二用地變更為可建築用地及公共設施用地後之出通行及指定建築線使用，故將公兒二、市四之間鄰接未取得III-4之10公尺計畫道路及市四、機五之間鄰接未取得II-10之12公尺計畫道路納入市地重劃範圍並辦理整體開發。	
			5	市五(細計)	市場用地 0.2328	商業區 **(附 3)** 0.2328	1.依據106年機關協調會及113年工作會議，市五用地(主要計畫為商業區)經用地主管機關(新北市政府市場處)確認無開闢計畫及無使用需求。 2.市五用地(主要計畫為商業區)周邊半徑	

編號	110.9.17 市都委會第 133 次 會議通過內容	市都委會專案小組初步建議意見						市都委會決議
							500 公尺內雖無相關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區(附3)。	
			6	公兒二	公園兼兒童遊樂場用地 0.2100	公園兼兒童遊樂場用地 **(附 3)** 0.2100	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，經用地主管機關(新北市政府新建工程處)表示公兒二用地包含新北市鶯歌區國姓段 1349 地號等 12 筆土地，其中國姓段 1349-1、1350、1351、1353 地號等 4 筆土地已開闢為尖二公園，故排除市地重劃範圍維持公園兼兒童遊樂場用地。另其餘土地因無開闢計畫，故納入市地重劃範圍並辦理整體開發。 2.部分公兒二用地考量公園使用之完整性，並為維持其公共設施服務半徑水準下，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附 3)	

編號	110.9.17 市都委會第 133 次 會議通過內容	市都委會專案小組初步建議意見						市都委會決議
			7	公兒五	公園兼兒童遊樂場用地 0.2922	公園兼兒童遊樂場用地 **(附 3)** 0.2922	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，公兒五用地經用地主管機關(新北市政府新建工程處)確認無開闢計畫。 2.公兒五用地考量本案缺乏五項公共設施用地且因二橋地區周邊缺乏開放性公設，並維持其公共設施服務半徑水準下，故公兒五用地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附 3)，以供周邊居民使用。	
			8	機五	機關用地 0.3755	第一種住宅區 **(附 3)** 0.3755	依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，考量機五用地無相關指定用途，並經相關主管機關(新北市政府財政局)確認無開闢計畫及無使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為第一種住宅區(附 3)。	
			-	如上	-	附帶條件 3：本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。	-	

<table>
<tr><th>編號</th><th>110.9.17 市都委會第 133 次
會議通過內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr>
<td>3</td>
<td>
<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th colspan="3">擬定內容</th></tr>
<tr><th colspan="2">項目</th><th>計畫面積
（公頃）</th><th>百分比(%)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">3</td><td>土地使用分區</td><td>住宅區(再)
（附）</td><td>0.0038</td><td>100.00%</td></tr>
<tr><td colspan="2">合計</td><td>0.0038</td><td>100.00%</td></tr>
</table>
</td>
<td>
修正後通過。
修正理由:
為配合內政部都市計畫委員會就本市公共設施用地專案通盤檢討案變更內容涉及修正附帶條件規定部分,考量附帶條件內容有所差異,故依附帶條件內容分別修正變更內容及變更圖說呈現方式。另考量 112 年 3 月 22 日鶯歌三通細部計畫之附帶條件已有附 1 及附 2,故修正變更內容並調整為附 3 及附 4，以利後續執行明確。

修正後變更內容:
<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td>3</td><td>綠a15(鐵軌沿線)</td><td>綠地用地
0.0038</td><td><u>第一種住宅區</u>
(再)
<u>(附 4)</u>
0.0038</td><td>1. 查鶯歌區陶瓷段 380、388 地號等 2 筆土地上之建物係屬有建物登記謄本之合法建物，並經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型面向,故將前開 2 筆地號土地之地籍範圍劃設為第一種住宅區(再)(附)，另依附帶條件辦理。
2. 另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未</td></tr>
</table>
</td>
<td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td>
</tr>
</table>

編號	110.9.17 市都委會第 133 次 會議通過內容	市都委會專案小組初步建議意見					市都委會決議
						完成回饋事項 前，調降其開 發容積率，相 關回饋事項另 於細部計畫訂 定。	
			-	-	附帶條件 4： 1. 第一種住宅區（再發展區）(附 4)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 110%，建築物改建、增建或拆除後新建以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為 200%；捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於計畫區內住宅區公告土地現值之 1.4 倍。 2. 捐獻代金之數額＝三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。	-	

<table>
<tr><th>編號</th><th>110.9.17 市都委會第 133 次
會議通過內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr>
<td>4</td>
<td>
<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th colspan="3">擬定內容</th></tr>
<tr><th colspan="2">項目</th><th>計畫面積
（公頃）</th><th>百分比(%)</th></tr>
<tr><td rowspan="12">變 2-2 案</td><td rowspan="3">土地使用分區</td><td>住宅區
（附）</td><td>3.2477</td><td>29.64%</td></tr>
<tr><td>商業區
（附）</td><td>3.3486</td><td>30.56%</td></tr>
<tr><td>小計</td><td>6.5963</td><td>60.20%</td></tr>
<tr><td rowspan="6">公共設施用地</td><td>公園用地
（附）</td><td>2.2299</td><td>20.35%</td></tr>
<tr><td>公園兼兒童遊樂場用地
（附）</td><td>0.1555</td><td>1.42%</td></tr>
<tr><td>停車場用地
（附）</td><td>0.2252</td><td>2.06%</td></tr>
<tr><td>綠地用地
（附）</td><td>0.7178</td><td>6.55%</td></tr>
<tr><td>道路用地
（附）</td><td>1.0317</td><td>9.42%</td></tr>
<tr><td>小計</td><td>4.3601</td><td>39.80%</td></tr>
<tr><td colspan="2">合計</td><td>10.9564</td><td>100.00%</td></tr>
</table>
</td>
<td>修正後通過。
修正理由:
為配合內政部都市計畫委員會就本市公共設施用地專案通盤檢討案變更內容涉及修正附帶條件規定部分，考量附帶條件內容有所差異，故依附帶條件內容分別修正變更內容及變更圖說呈現方式。另考量 112 年 3 月 22 日鶯歌三通細部計畫之附帶條件已有附 1 及附 2，故修正變更內容並調整為附 3 及附 4，以利後續執行明確。

修正後變更內容:
<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">次編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td>4</td><td>1</td><td>市二
(細計)</td><td>市場用地
0.1439</td><td>商業區
<u>(附 3)</u>
0.1439</td><td>1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，市二用地(主要計畫為商業區)經用地主管機關(新北市政府市場處)確認無開闢計畫及無使用需求。
2.市二用地(主要計畫為商業區)周邊半徑 500 公尺內雖無相關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足</td></tr>
</table>
</td>
<td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td>
</tr>
</table>

編號	110.9.17 市都委會第 133 次 會議通過內容	市都委會專案小組初步建議意見							市都委會決議
							民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區(附1)。		
			2	市三(細計)	市場用地 0.2476	商業區 **(附 3)** 0.2476	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，市三用地(主要計畫為商業區)經用地主管機關(新北市政府市場處)確認無開闢計畫及無使用需求。 2.市三用地(主要計畫為商業區)周邊半徑 500 公尺內雖無相關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區(附1)。		
			3	機三	機關用地 1.2661	商業區 **(附 3)**	1.依據 106 年機關協調會及 113 年		

編號	110.9.17 市都委會第 133 次 會議通過內容	市都委會專案小組初步建議意見							市都委會決議
						1.1983 道路用地 **(附 3)** 0.0678	工作會議，考量機三用地無相關指定用途，並經相關主管機關(新北市政府財政局)確認無開闢計畫及無使用需求。 2.另為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，並考量該用地鄰近捷運三鶯線設置之場站(LB09 陶瓷老街站)，配合 TOD 發展策略，並為延伸周邊大街廓之商業區至南側鶯歌老街，故將機關用地變更為商業區(附 1)。		
			4	機四	機關用地 0.2064	第一種住宅區 **(附 3)** 0.2064	依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，考量機四用地無相關指定用途，並經相關主管機關(新北市政府財政局)確認無開闢計畫及無使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為住宅區(附 1)。		
			5	體	體育場用地 3.3110	第一種住宅區	1.依據 106 年機關協調會及 113		

編號	110.9.17 市都委會第 133 次 會議通過內容	市都委會專案小組初步建議意見						市都委會決議
						(附 3) 0.5194 商業區 **(附 3)** 1.3094 社會福利設施用地 **(附 3)** 0.4500 公園用地 **(附 3)** 0.6147 道路用地 **(附 3)** 0.4175	年工作會議，體育場用地經相關主管機關(新北市政府體育局)確認無開闢計畫。 2. 體育場用地周邊有已開闢建國國小、鶯歌國小、鶯歌國中等學校，其操場、球場等校園設施可供周邊社區居民休憩使用，已兼具五項公設之遊憩設施功能，故變更為住宅區(附 1)及商業區(附 1)，另為滿足地區出入交通需求及提供地區開放性公共設施，故部分劃設道路用地(附 1)及公園用地(附 1)，其配置說明如下： (1)北側街廓參酌毗鄰分區變更為住宅區(附 1)。另因鄰近捷運三鶯線設置之捷運場站(LB10 國華站)，除為配合 TOD 發展策略及為形塑商業軸帶意象，	

編號	110.9.17 市都委會第 133 次 會議通過內容	市都委會專案小組初步建議意見							市都委會決議
								規劃大街廓之商業區，並於土管訂定退縮空間及最小開發規模，以串聯人行及開放空間連續性，並延續具規模性質之商業活動，將南側街廓劃設為商業區(附 1)，以利該地區之經濟發展。 (2)為滿足地區出入交通需求，部分劃設道路用地(附)，並配合當地里長及相關人民陳情意見，保留現況之鄰里公園及休閒廣場，部分土地變更為公園用地(附 1)，以保留並新增加開放性公共設施供在地民眾使用。 (3)為因應都市房價問題，實現居住正義，配合行政院「社會住宅」政策，劃設社會福利設施用地 1 處。		
				6	文高	學校用地	第一種住宅區**(附 3)**	1.依據 106 年機關協調會及 113	

編號	110.9.17 市都委會第 133 次 會議通過內容	市都委會專案小組初步建議意見							市都委會決議
				一	4.0246	2.1920 公園用地 **(附 3)** 1.2560 道路用地 (**附 3**) 0.5766	年工作會議，考量無新設高中需求，並經相關主管機關(新北市政府教育局)確認無開闢計畫及無使用需求。。 2. 文高用地周邊具已開闢之北大高中、鶯歌高職等替代性資源，故變更為住宅區(附 1)，並為滿足地區出入交通需求及提供地區開放性公共設施供在地民眾使用，部分劃設細部計畫道路用地(附 1)及公園用地(附 1)，其配置說明如下： (1)南側:因捷運三鶯線墩柱坐落文高用地內，故部分土地位屬三鶯線禁建範圍，故本案配合前開禁建範圍劃設 1.2560 公頃之公園用地。 (2) 北側:為維持住宅區內道路服務水準及通往聯外道路之可及性，考量基地鄰近北側非都	

編號	110.9.17 市都委會第 133 次 會議通過內容	市都委會專案小組初步建議意見							市都委會決議
							市計畫範圍內已開闢完成之西湖街 53 巷，爰新增北側道路用地，以預留可通往北側既有道路之空間。 (3)其餘土地則參酌毗鄰分區變更為住宅區(附1)。		
			7	公九	公園用地 0.6894	公園用地 **(附 3)** 0.6894	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，公九用地經用地主管機關(新北市政府新建工程處)確認無開闢計畫。 2.鶯歌都市計畫地區缺乏開放性公共設施項目(如公園、綠地、兒童遊樂場)，故本次為滿足地方需求外，並維持其公共設施服務半徑水準下，將公九用地維持為公園用地(附)，以供周邊居民使用。。		
			-	如上	-	附帶條件3：本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發	-		

表 2「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案土地使用分區管制要點修正對照表

<table>
<tr><th>110.9.17 市都委會第 133 次會議通過條文內容</th><th>現行計畫條文
(112.7.31 變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段))</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>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。</td><td>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。</td><td>依市都委會內容通過。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則、鶯歌都市計畫土地使用分區管制要點及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。</td><td>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。</td><td>依現行條文修正。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>-</td><td>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。
<table><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><tr><td>倉儲區</td><td>1.以供倉儲業、批發業及其必要設施為限。
2.土地申請建築面積不得小於新北市畸零地使用規則有關工業區之規定。</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>供宗教性建築及其附屬設施之使用為</td></tr><tr><td>景觀保護區</td><td>以設置維護及管理必要之設施為限，</td></tr></table></td><td>依現行條文修正。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>110.9.17 市都委會第 133 次會議通過條文內容</th><th>現行計畫條文
(112.7.31 變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段))</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td></td><td><table><tr><td></td><td>但鶯歌石周圍半徑一百公尺範圍內不得有營建行為。</td></tr><tr><td>環保用地</td><td>供垃圾分類廠、資源回收場、廢棄物處理設施及相關再利用設施使用，並依相關法令規定辦理。</td></tr></table></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>三、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：<table><tr><th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>住宅區(附)</td><td>50%</td><td>200%</td></tr><tr><td>商業區(附)</td><td>70%</td><td>350%</td></tr><tr><td>住宅區（再）(附)</td><td>50%</td><td>110%</td></tr></table>住宅區(再發展區)(附帶條件)建築物改建、增建或拆除後以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為 200%；捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於計畫區內住宅區公告土地現值之 1.4 倍。
捐獻代金之數額＝三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。</td><td>四、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：<table><tr><th colspan="2">土地使用分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="3">住宅區</td><td>第一種住宅區</td><td rowspan="3">依施行細則規定辦理</td><td rowspan="3">200</td><td rowspan="3">-</td></tr><tr><td>第一種住宅區(附二)</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td></tr><tr><td colspan="2">商業區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>350</td><td>依指定現有巷道建築者及面臨計畫寬度未達 8 公尺者，其商業區容積率得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該</td></tr></table></td><td>修正後通過。
修正理由：
1.依現行條文修正。
2.配合本次變更新增第一種住宅區(附 3)、第一種住宅區(再)(附 4)、商業區(附 3)，明訂相關管制規定。

修正後內容：
四、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：<table><tr><th colspan="2">土地使用分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="4">住宅區</td><td>第一種住宅區</td><td rowspan="4">依施行細則規定辦理</td><td rowspan="3">200</td><td rowspan="3">-</td></tr><tr><td>第一種住宅區(附二)</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td></tr><tr><td>第一種住宅區(附 3)</td><td>200</td><td>-</td></tr><tr><td>第一種住宅區（再）(附 4)</td><td>110</td><td>-</td></tr></table></td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>110.9.17 市都委會第 133 次會議通過條文內容</th><th>現行計畫條文
(112.7.31 變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段))</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>現有巷道可通8公尺以上開闢道路者，且現有通行道路無具公用地役權之寬度達8公尺以上者，得不受此限(詳見附圖1)。</td></tr>
<tr><td>乙種
工業區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>210</td><td>-</td></tr>
<tr><td>倉儲區</td><td>40</td><td>200</td><td>-</td></tr>
<tr><td>宗教
專用區</td><td>50</td><td>160</td><td>-</td></tr>
<tr><td>景觀
保護區</td><td>10</td><td>20</td><td>-</td></tr>
</table>
第一種住宅區(附二)之土地所有權人需比照區段徵收範圍之土地所有權人提供 60%之共同負擔，始得比照區段徵收地區住宅區容積率（200%），考量地形條件，得以繳納代金方式辦理；無法繳納代金者，基準容積率應調降為 80%(計算公式：200%*(1-60%)=80%)。
代金計算方式如下：
(一)由新北市政府委託三家以</td><td>
<table>
<tr><td>商業區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>350</td><td>依指定現有巷道建築者及臨計畫道路寬度未達8公尺者，其商業區容積率不得大於320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道連通8公尺以上開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無具公用地役權之寬度達8公尺以上者，得不受此限(詳見附圖1)。</td></tr>
<tr><td><u>商業區
(附3)</u></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>乙種
工業區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>210</td><td>-</td></tr>
<tr><td>倉儲區</td><td>40</td><td>200</td><td>-</td></tr>
<tr><td>宗教
專用區</td><td>50</td><td>160</td><td>-</td></tr>
<tr><td>景觀
保護區</td><td>10</td><td>20</td><td>-</td></tr>
</table>
第一種住宅區(附二)之土地所有權人需比照區段徵收範圍之土地所有權人提供 60%之共同負擔，始得比照區段徵收地區住宅區容積率（200%），考量地形條件，得以繳納代金</td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>110.9.17 市都委會第 133 次會議通過條文內容</th><th>現行計畫條文
(112.7.31 變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段))</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td></td><td>上專業估價者查估申請建築執照當期全部土地之價格(取最高價計算)*應負擔土地面積比率。
(二)其負擔數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告現值之 1.4 倍，估價所需費用由申請人負擔。</td><td>方式辦理；無法繳納代金者，基準容積率應調降為 80%(計算公式：200%*(1-60%)=80%)。
代金計算方式如下：
(一)由新北市政府委託三家以上專業估價者查估申請建築執照當期全部土地之價格(取最高價計算)*應負擔土地面積比率。
(二)其負擔數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告現值之 1.4 倍，估價所需費用由申請人負擔。</td><td></td></tr>
<tr><td>四、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table><tr><th>公共設施用地</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>公園用地(附)、公園兼兒童遊樂場用地(附)</td><td>15%</td><td>30%</td></tr><tr><td>停車場用地(附)</td><td>平面使用:10%
立體使用:80%</td><td>平面使用:其附屬設施 20%
立體使用:960%</td></tr></table></td><td>五、各公共設施用地其建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table><tr><th colspan="2">項目別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>國中以下</td><td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td><td>150</td><td>-</td></tr><tr><td>高中</td><td>200</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">市場用地</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>240</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">公園用地</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>公園用地(公十)不適用「都市計畫公共設施多目標使用辦法」。</td></tr><tr><td colspan="2">體育場用地</td><td>40</td><td>150</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">環保用</td><td>40</td><td>200</td><td>-</td></tr></table></td><td>修正後通過。
修正理由：
1.依現行條文修正。
2.配合本次變更新增公園用地(附 3)、公園兼兒童遊樂場用地(附 3)及社會福利設施用地(附 3)，明訂相關管制規定。
3.另本次變更無體育場用地，故刪除體育場用地之規定

修正後內容：
五、各公共設施用地其建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table><tr><th colspan="2">項目別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>國中以下</td><td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td><td>150</td><td>-</td></tr><tr><td>高中</td><td>200</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">市場用地</td><td>依施行細則規定辦</td><td>240</td><td>-</td></tr></table></td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>110.9.17 市都委會第 133 次會議通過條文內容</th><th>現行計畫條文
(112.7.31 變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段))</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td>地</td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><td></td><td>理</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>公園用地</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>園地公不用都計公設用多標用
公用(十適一市畫共施地目使辦法」。</td></tr>
<tr><td>公園用地(附3)、公園兼兒童遊樂場用地(附3)</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>-</td></tr>
<tr><td>~~體育場用地~~</td><td>~~40~~</td><td>~~150~~</td><td></td></tr>
<tr><td>環保用地</td><td>40</td><td>200</td><td>-</td></tr>
<tr><td>社會福利設施用地(附3)</td><td>50</td><td>400</td><td>-</td></tr>
</table>
</td><td></td></tr>
<tr><td>五、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘建築物前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。
<table>
<tr><th>土地使用分區/公共設施用地</th><th>前院深度（公尺）</th><th>側院深度（公尺）</th></tr>
<tr><td>住宅區(附)</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr>
</table>
</td><td>六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：
(一)各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，退縮空間應供公共人行使用之全段最小寬度規定如下，臨接寬度 8 公尺以下計畫道路應至少留設 1 公尺，臨接寬度超過 8 公尺及 12 公尺以下計畫道路應至少留設 1.5 公尺，臨接寬度超過 12 公尺計畫</td><td>修正後通過。
修正理由：
1.依現行條文修正。
2.為形塑大型公共設施用地解編後整體街廓開發後都市景觀及退縮意象，明訂相關建築退縮規定，以確保周邊空間之開放感並塑造良好步行空間。

修正後內容：
六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>110.9.17 市都委會第 133 次會議通過條文內容</th><th>現行計畫條文
(112.7.31 變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段))</th><th>市都委會專案小組
初步建議意見</th><th>市都委會
決議</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td>商業區(附)</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>住宅區(再)(附)</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>公園用地(附)、公園兼兒童遊樂場用地(附)</td><td>十</td><td>十</td></tr>
<tr><td>停車場用地(附)</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr>
</table>
六、本計畫區建築退縮規定如下：
(一)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（附圖 1 至附圖 4）。
(二)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同意者得依其決議辦理。
</td><td>道路應至少留設 2 公尺。
(二)供鶯歌消防分隊使用之機關用地(七)，其東側臨鶯歌溪部分應退縮 2 公尺；北側臨鶯歌溪支流部分應退縮 1.5 公尺；臨計畫道路處應退縮 3.52 公尺並設置無遮簷人行道。
(三)環保用地應自基地境界線退縮 20 公尺以上建築，並於退縮地綠化或設置景觀設施。
(四)面臨 20 公尺寬外環道路應退縮 5 公尺以上建築，退縮部分應作人行步道及綠化使用。
本點各項規定因基地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)審議通過者不在此限，但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於 1 公尺。</td><td>規定辦理外，其餘依下列規定設置：
(一)各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，退縮空間應供公共人行使用之全段最小寬度規定如下，臨接寬度 8 公尺以下計畫道路應至少留設 1 公尺，臨接寬度超過 8 公尺及 12 公尺以下計畫道路應至少留設 1.5 公尺，臨接寬度超過 12 公尺計畫道路應至少留設 2 公尺。
(二)供鶯歌消防分隊使用之機關用地(七)，其東側臨鶯歌溪部分應退縮 2 公尺；北側臨鶯歌溪支流部分應退縮 1.5 公尺；臨計畫道路處應退縮 3.52 公尺並設置無遮簷人行道。
(三)環保用地應自基地境界線退縮 20 公尺以上建築，並於退縮地綠化或設置景觀設施。
(四)面臨 20 公尺寬外環道路應退縮 5 公尺以上建築，退縮部分應作人行步道及綠化使用。
(五)下列建築基地之建築退縮規定，詳附圖 3 至附圖 6。
1.位於公(十二)北側之第一種住宅區(附 3)，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。
2.位於國華路及育英街間之第一種住宅區(附 3)，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。
3.位於國華路及育英街間之社會福利設施用地(附 3)、公(十三)用地(附 3)、商業區(附 3)，臨 15 公尺以上計畫道路部分，應自</td><td></td></tr>
</table>

110.9.17 市都委會第 133 次會議通過條文內容	現行計畫條文 (112.7.31 變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段))	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		道路境界線至少退縮6公尺做無遮簷人行道，並自道路境界線退縮6公尺指定牆面線建築，自牆面線再退縮4公尺留設騎樓。臨未滿 15 公尺計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮6公尺建築。 本點各項規定因基地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)審議通過者不在此限，但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於 1 公尺。	
-	七、汽機車停位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理： (一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺一機車停車位。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (二)捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車停車位之設置標準，經都設會同意者，得以施行細則第 42 條規定停車位數量之 70%為下限酌予折減留設。	依現行條文修正。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

110.9.17 市都委會第 133 次會議通過條文內容	現行計畫條文 (112.7.31 變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段))	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築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，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。 (四)倉儲區設置停車空間規定如下: 1.倉儲區內建築物總樓地板面積小於500平方公尺設置一停車位，樓地板面積大於500平方公尺部分，每增加250平方公尺設置一停車位。 2.前述停車空間應至少包含一裝卸位停車位，其停車位尺寸4公尺*13公尺。		
-	八、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準勵容積之 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。	依現行條文修正。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
-	九、建築基地依施行細則第39條之2申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應	依現行條文修正。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

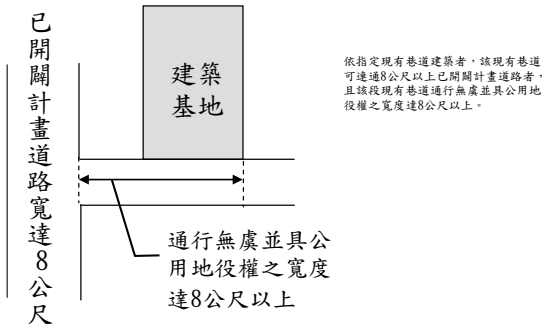
110.9.17 市都委會第 133 次會議通過條文內容	現行計畫條文 (112.7.31 變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段))	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	土地持分價值＋興建成本+管理維護經費 (一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 (四)管理維護經費則依「新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依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。		
-	十、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。	依現行條文修正。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
-	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	依現行條文修正。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

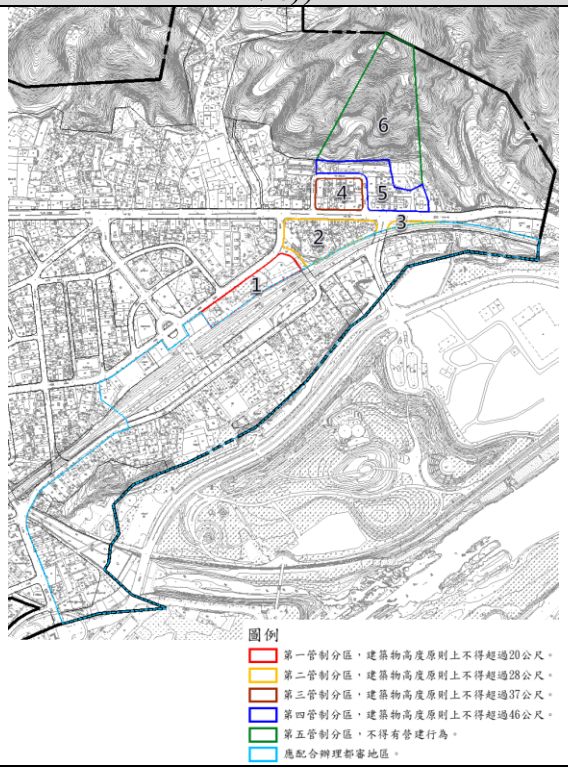
110.9.17 市都委會第 133 次會議通過條文內容	現行計畫條文 (112.7.31 變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段))	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	於 1.5 公尺；但經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過者，得依其決議辦理。		
-	十二、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	依現行條文修正。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
-	十三、為維護鶯歌石景觀特訂定相關規定如下： (一)建築物高度管制 本計畫區以鶯歌石為起點，往南成階梯狀延伸至中正一路兩側住宅區及鶯歌火車站後站之倉儲區、南以臺鐵縱貫鐵路路線為界，東以中正一路綠地用地東側端點至鶯歌石連線為止所圍區域，區域內新建、增建、改建之建築物皆應受高度管制，並分為五區做原則性管制，其範圍及高度管制如附圖 2，限建管制分區圖及下列規定： 1.第一管制分區：中正一路以南至臺鐵鐵路之編號 1(倉儲區)分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過 20 公尺。 2.第二管制分區：中正一路以南至臺鐵鐵路以北之編號 2(住宅區)、3(綠地用地)分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過 28 公尺。 3.第三管制分區：中正一路	依現行條文修正。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

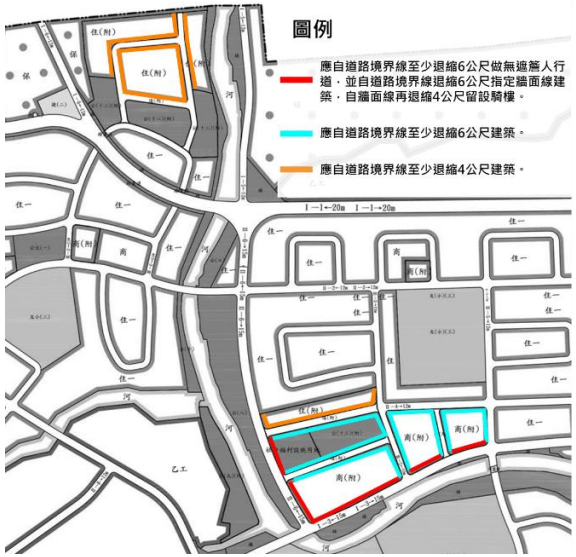
110.9.17 市都委會第 133 次會議通過條文內容	現行計畫條文 (112.7.31 變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段))	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	以北編號4(住宅區)分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過 37 公尺。 4.第四管制分區：中正一路以北至景觀保護區之編號5(住宅區)分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過46 公尺。 5.第五管制分區：即鶯歌石以南至住宅區間之景觀保護區(編號6)，不得有營建行為。 前述範圍內原有土地使用分區，使用項目暨建蔽率、容積率均依原計畫使用維持不變。 (二)為保有鶯歌火車站至鶯歌石間良好景觀視野及入口意向，凡上述區域內新建、增建、改建之建築物，均須經都設會審查通過方得申請建築。 (三)如依原有容積率、建蔽率規定設計致容積無法用完者，得提經都設會審議，並依審決之意見將剩餘之樓地板面積以容積移轉方式辦理，容積轉移以鶯歌都市計畫範圍為限。 移入容積=移出容積*(移出容積土地公告現值/移入容積土地公告現值)*補償(獎勵)係數(1.2)。		
七、本計畫區內商業區之最小建築基地規模依附圖 5 辦理，其餘街廓不予規定。	-	修正後通過。 修正理由： 1.點次調整。 2.考量商業區規劃應以大規模開發方式做整體開發，故為形塑大街廓商業區開發後都市景觀及退縮意象，並塑造連續性開放空間並串聯至南側鶯歌老街，故訂定商業區(附 3)最小建築基地開	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

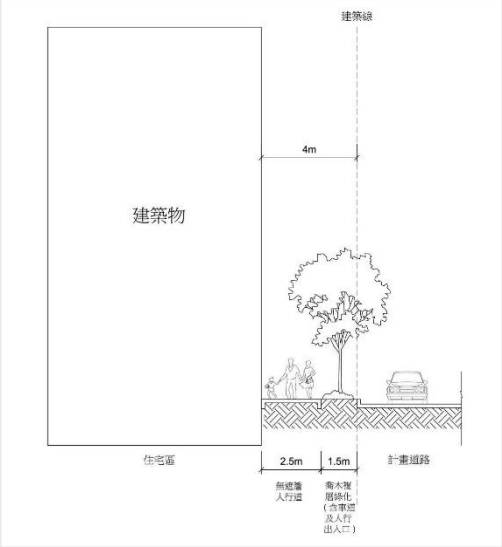
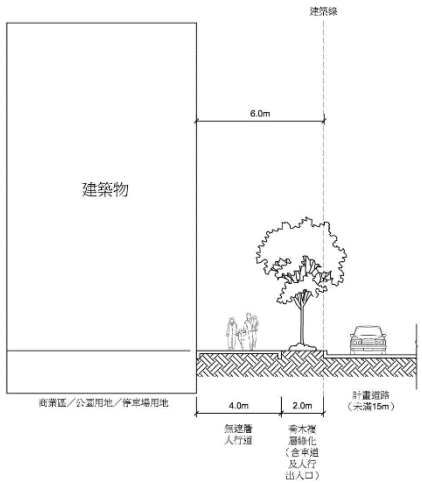
110.9.17 市都委會第 133 次會議通過條文內容	現行計畫條文 (112.7.31 變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段))	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		發規模，以利地區經濟發展。 修正後內容: 十四、位於國華路及育英街間之商業區(附 3)最小建築基地規模依附圖 7 辦理。	
-	-	修正後通過。 修正理由： 1. 本點新增。 2. 考量周邊與未來衍生停車需求及避免重劃工程後二次動工，配合本市整開區通案性土管，新增公園用地(附)依公設多目標使用辦法規定申請開發應設置地下停車場規定。 修正後內容: 十五、公園用地(附 3)依公設多目標使用辦法規定申請開發應僅限設置地下停車場，惟經本府同意者不在此限。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
-	十四、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	修正後通過。 修正理由： 點次調整。 修正後內容: 十六、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

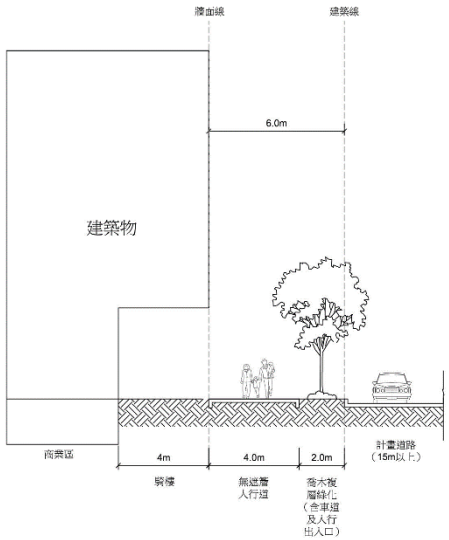
表 3「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案土地使用分區管制要點(附圖)

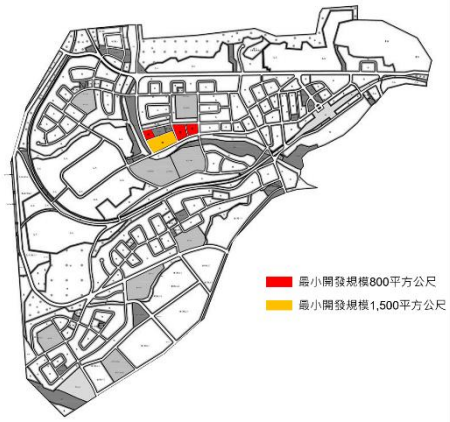
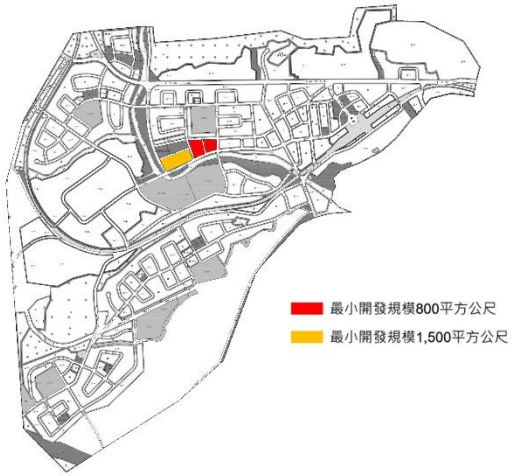
編號	圖名	110.9.17 市都委會第 133 次會議通過內容	現行計畫條文 (112.7.31 變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段))	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
附圖1	商業區指定有現有巷道建築示意圖	-		依現行條文修正。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	圖名	110.9.17 市都委會第 133 次會議通過內容	現行計畫條文 (112.7.31 變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段))	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
附圖2	築高暨市計議圍意建物度都設審範示圖			依現行條文修正。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	圖名	110.9.17 市都委會第 133 次會議通過內容	現行計畫條文 (112.7.31 變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段))	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
附圖3	退縮建築規定示意圖		-	修正後通過。 修正理由: 配合 114 年 5 月 13 日內政部都市計畫委員會第 1078 次會議決議及本次提會修正之土地使用分區內容，修正退縮示意圖。 修正後內容: 	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	圖名	110.9.17 市都委會第 133 次會議通過內容	現行計畫條文 (112.7.31 變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段))	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
附圖4	第一種住宅區(附3)退縮建築規定示意圖		-	依市都委會內容通過。	依市都委會專案小組初步建議通過。
附圖5	商業區(附3)/公園用地(附3)/社會福利設施用地(附3)臨未滿15		-	依市都委會內容通過。	依市都委會專案小組初步建議通過。

編號	圖名	110.9.17 市都委會第 133 次會議通過內容	現行計畫條文 (112.7.31 變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段))	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	公尺畫路縮築定意 計道退建規示圖				
附圖6	商業區(附臨15公尺以上計畫道路退縮建築規定意示圖	 牆面線 建築線 6.0m 建築物 商業區 4m 4.0m 2.0m 騎樓 無遮蔽人行道 為大複層綠化（含車道及人行出入口） 計畫道路（15m以上）	-	依市都委會內容通過。	依市都委會決議：市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	圖名	110.9.17 市都委會第 133 次會議通過內容	現行計畫條文 (112.7.31 變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段))	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
附圖7	最小建築基地規模示意圖		-	修正後通過。 修正理由: 配合114年5月13日內政部都市計畫委員會第1078次會議決議及本次提會建議修正變更內容之最小開發規模土地使用分區圖。 修正後內容: 	依市都委會專案小組初步建議通過。

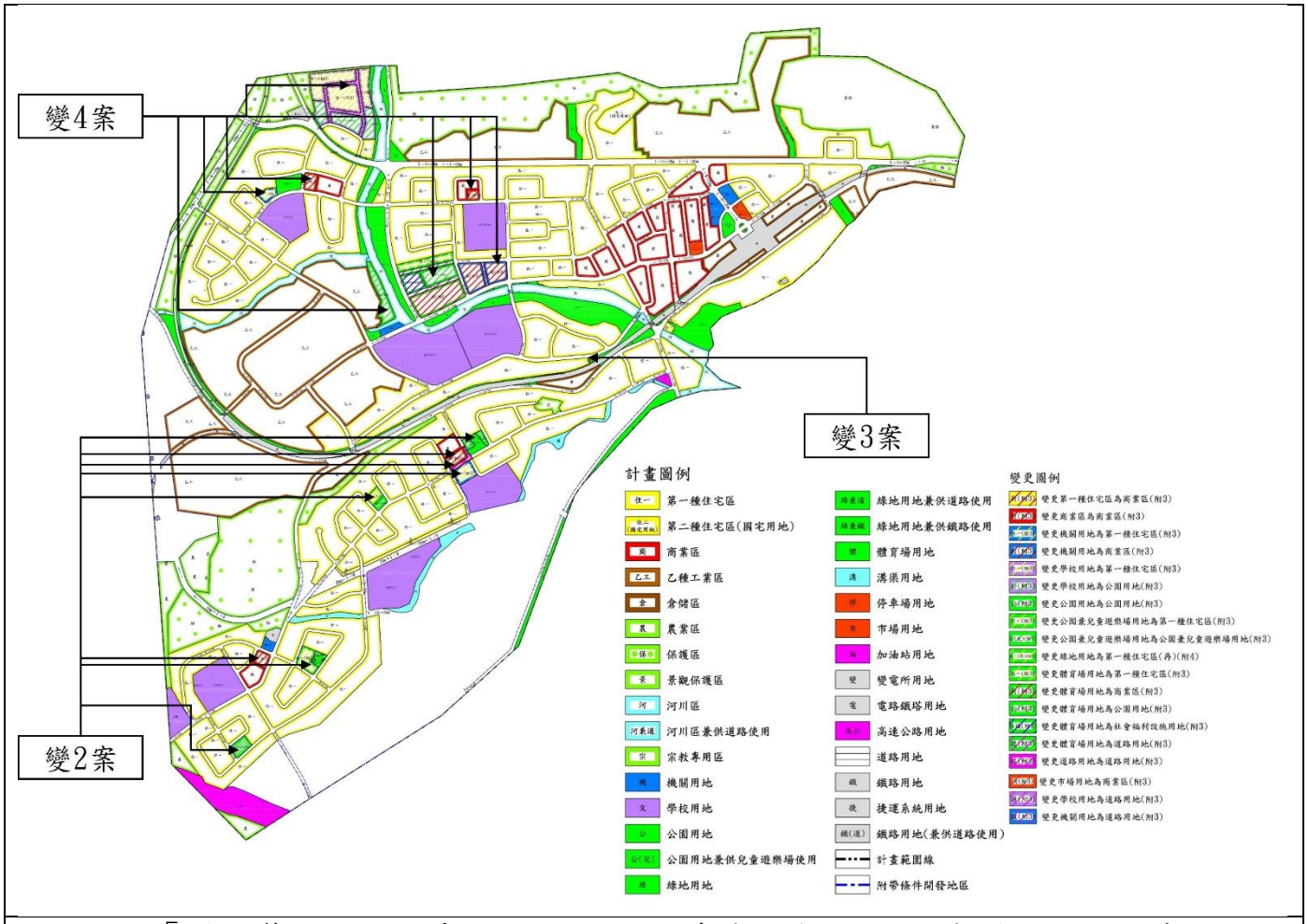


圖 1「變更鶯歌細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更位置示意圖

圖 2「變更鶯歌細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變 2-1 案示意圖

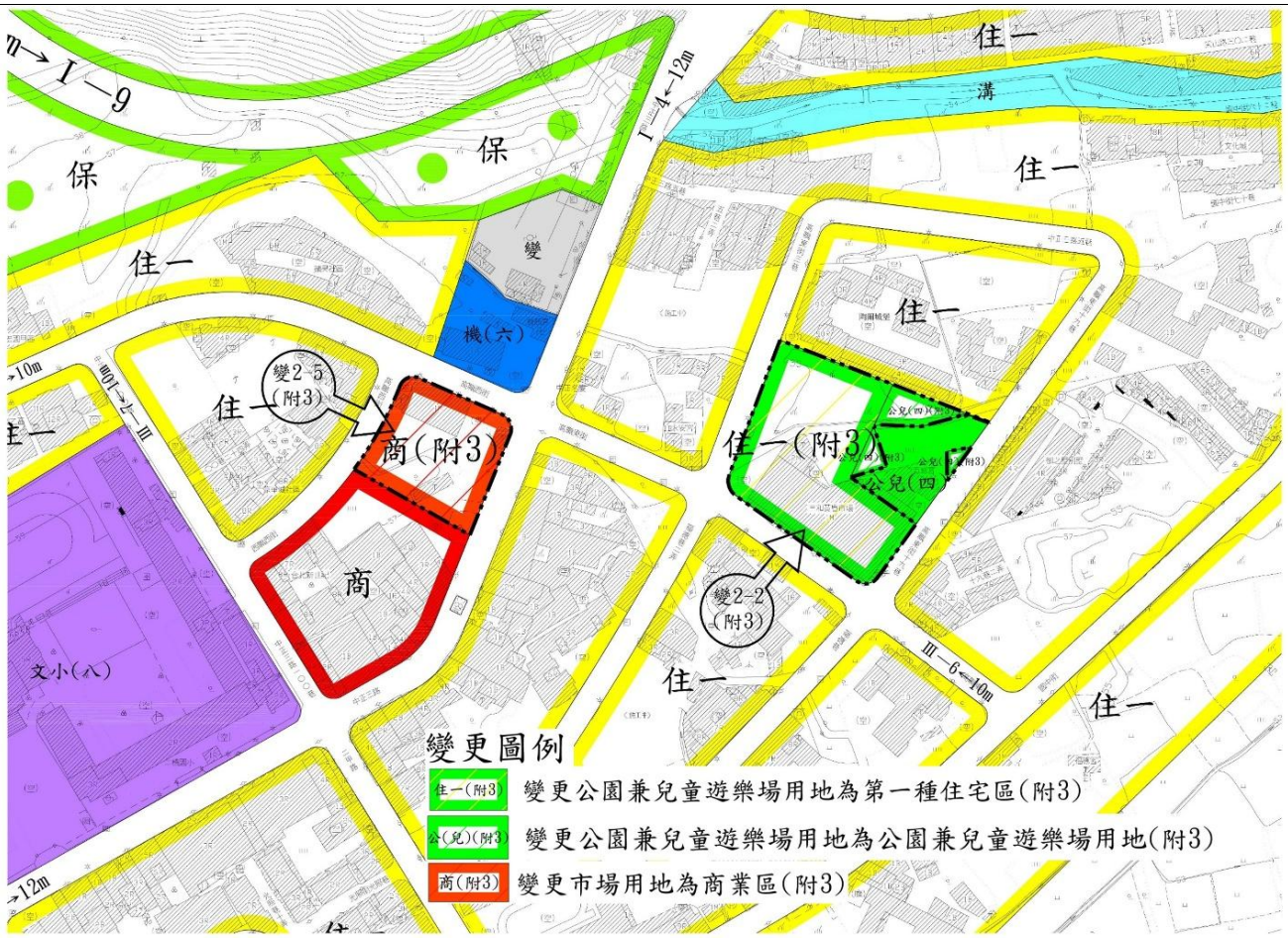


圖 3「變更鶯歌細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變 2-2 及 2-5 案示意圖

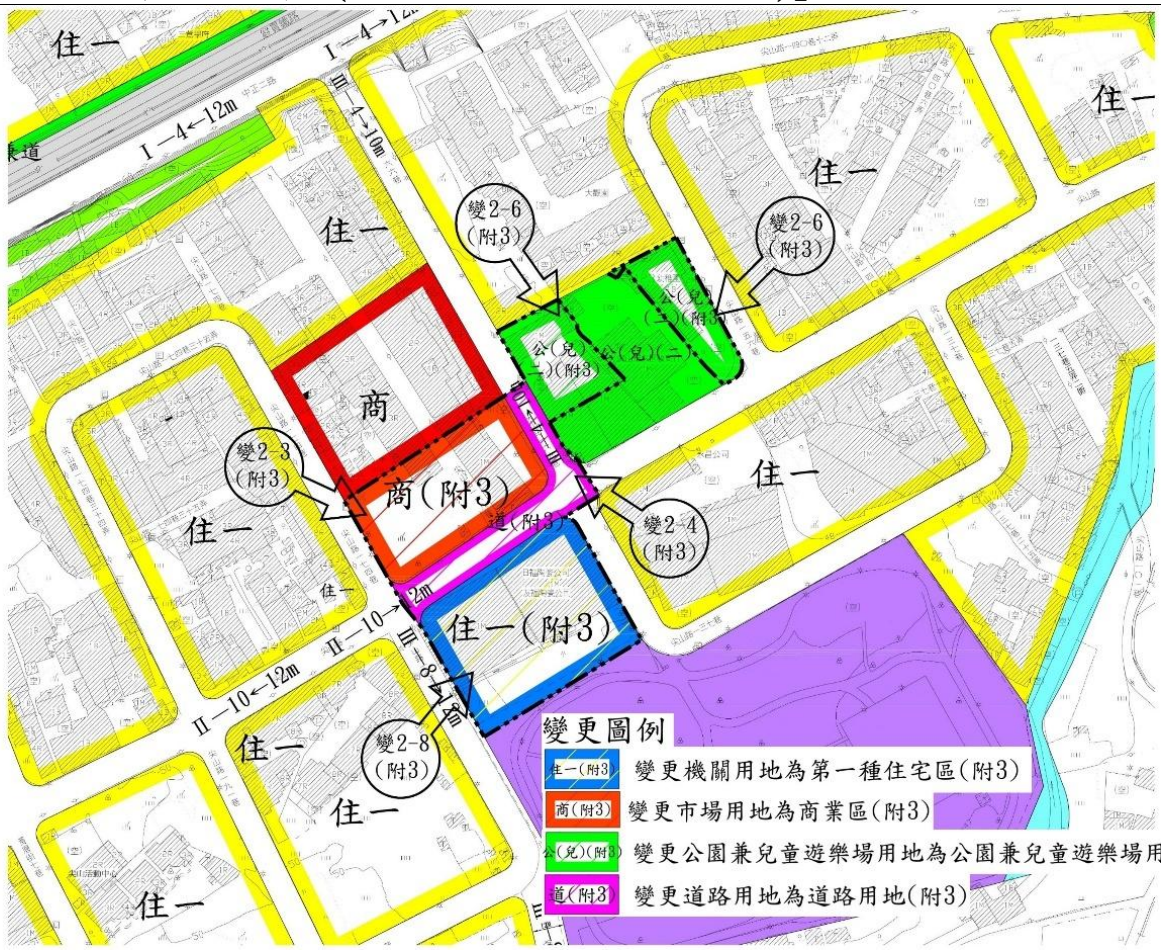


圖 4「變更鶯歌細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變 2-3、2-4、2-6 及 2-8 案示意圖

圖 5「變更鶯歌細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變 2-7 案示意圖

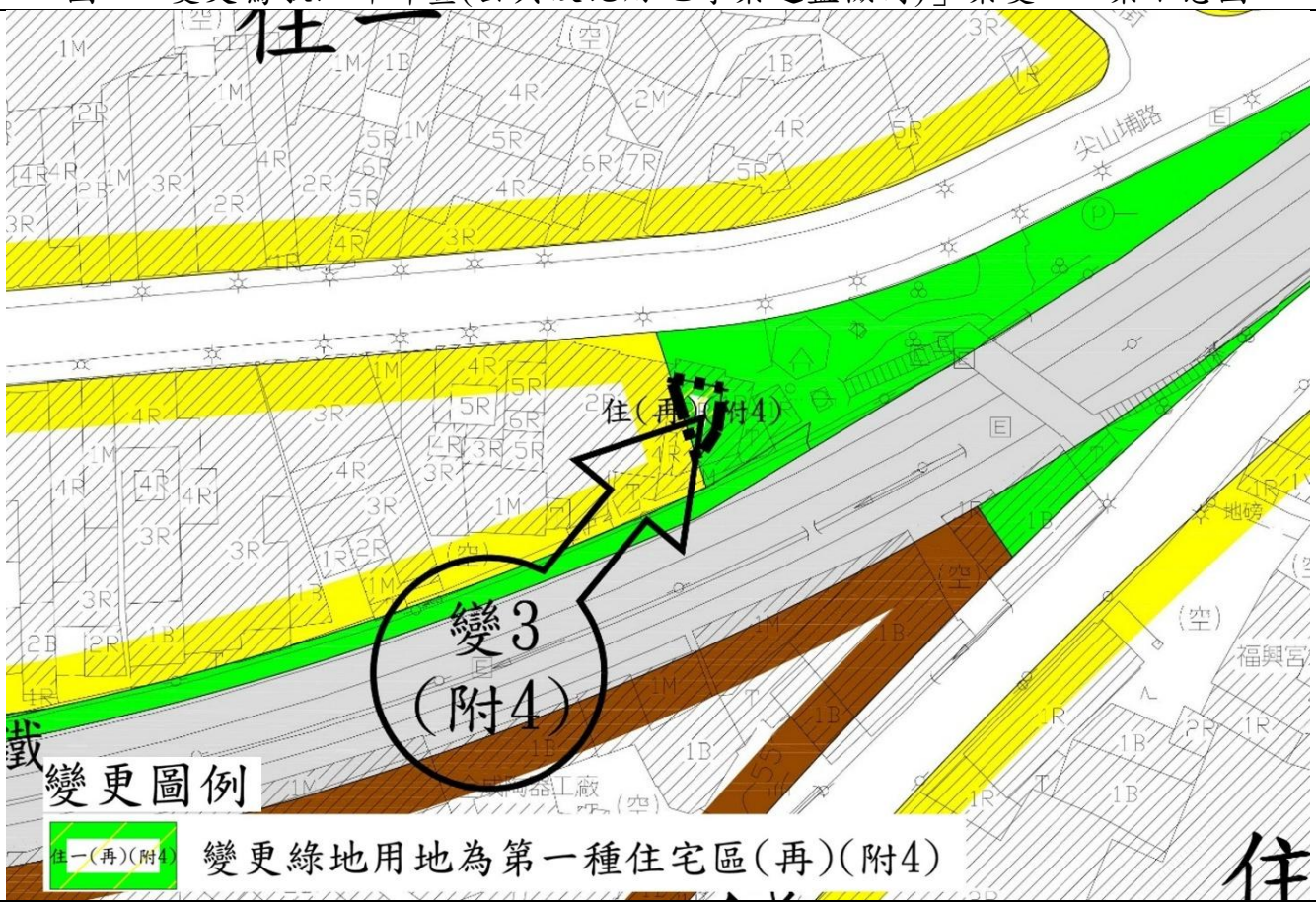


圖 6「變更鶯歌細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變 3 案示意圖

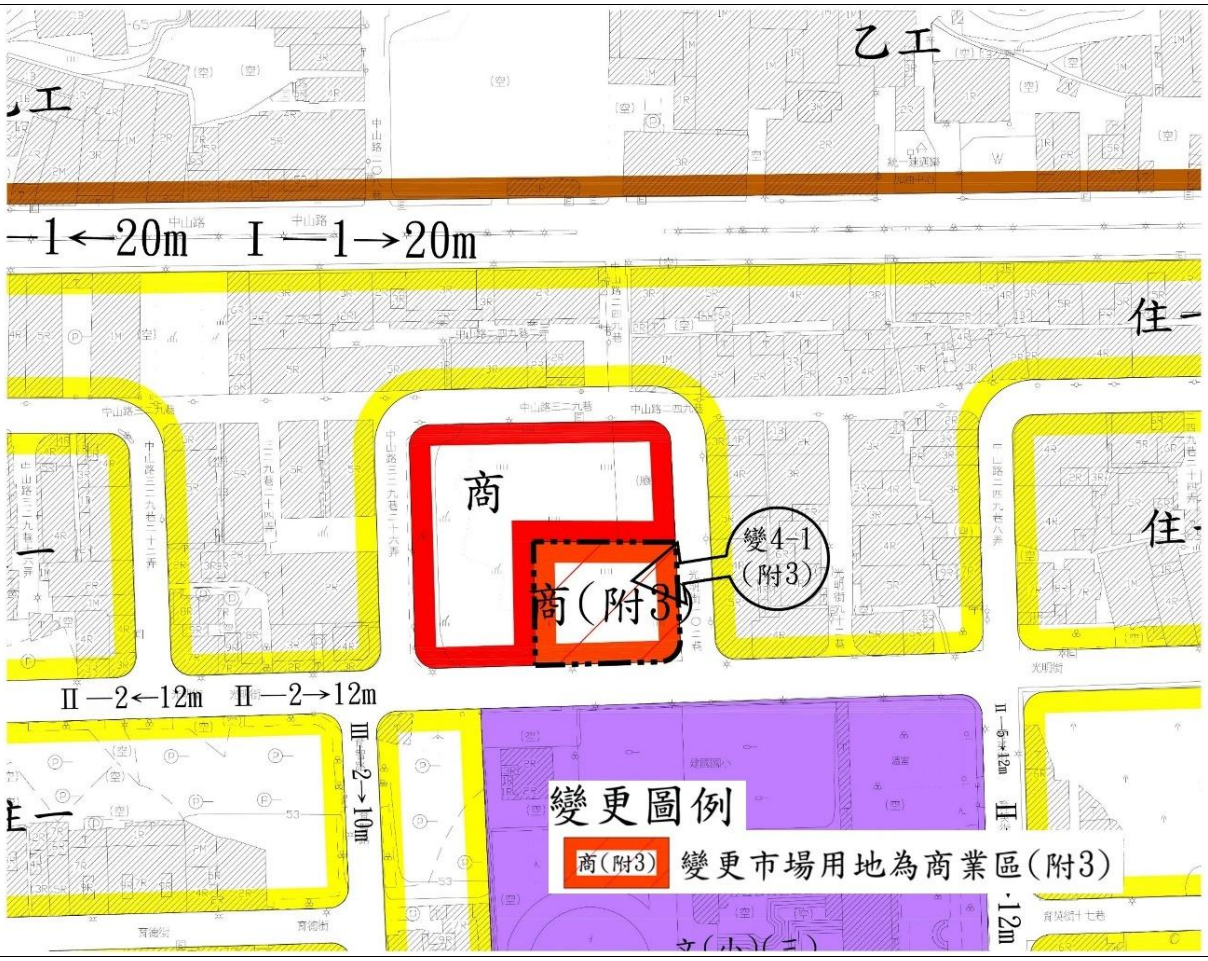


圖 7「變更鶯歌細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變 4-1 案示意圖

圖 8「變更鶯歌細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變 4-2 及 4-4 案示意圖

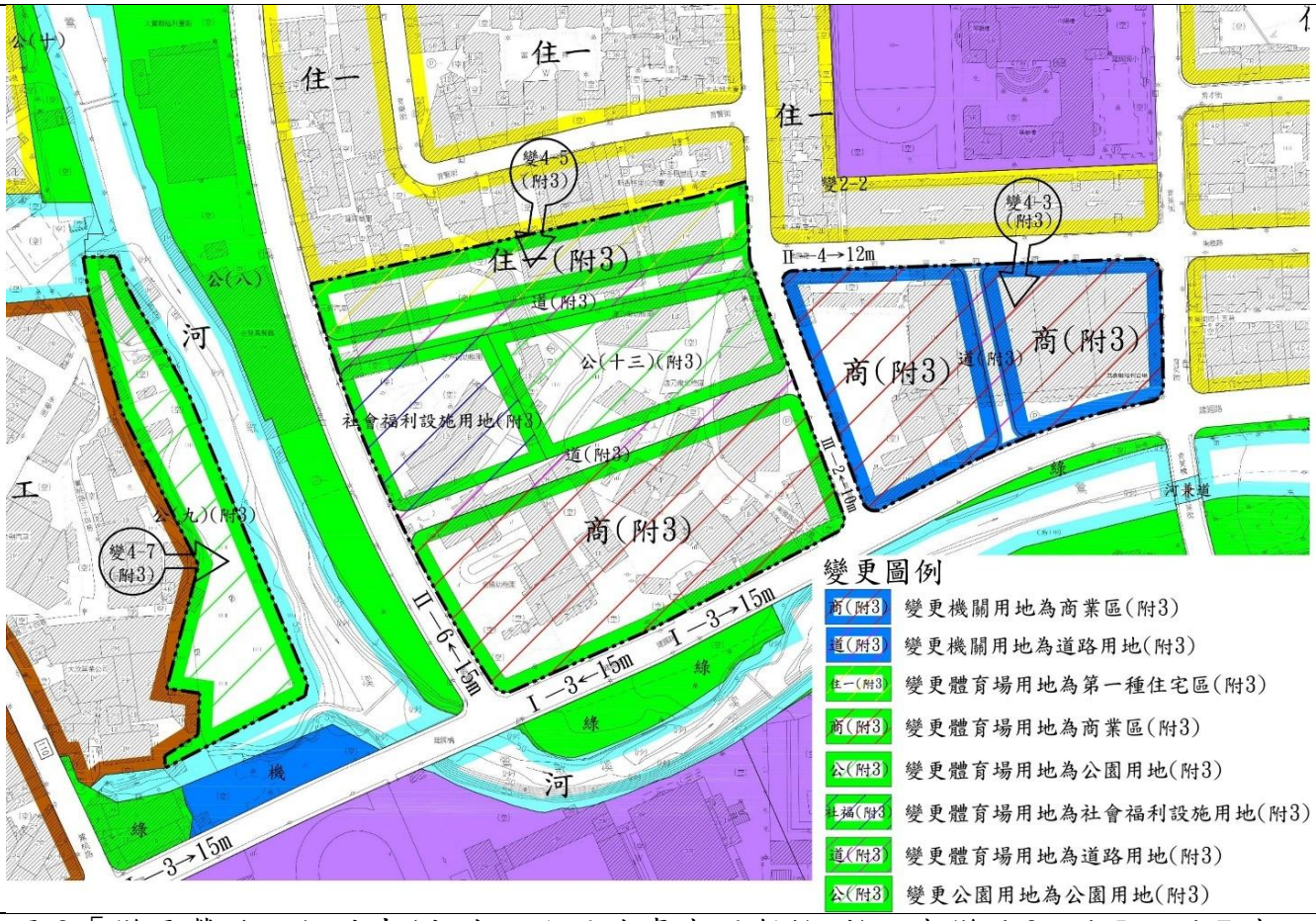


圖 9「變更鶯歌細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變 4-3、4-5 及 4-7 案示意圖

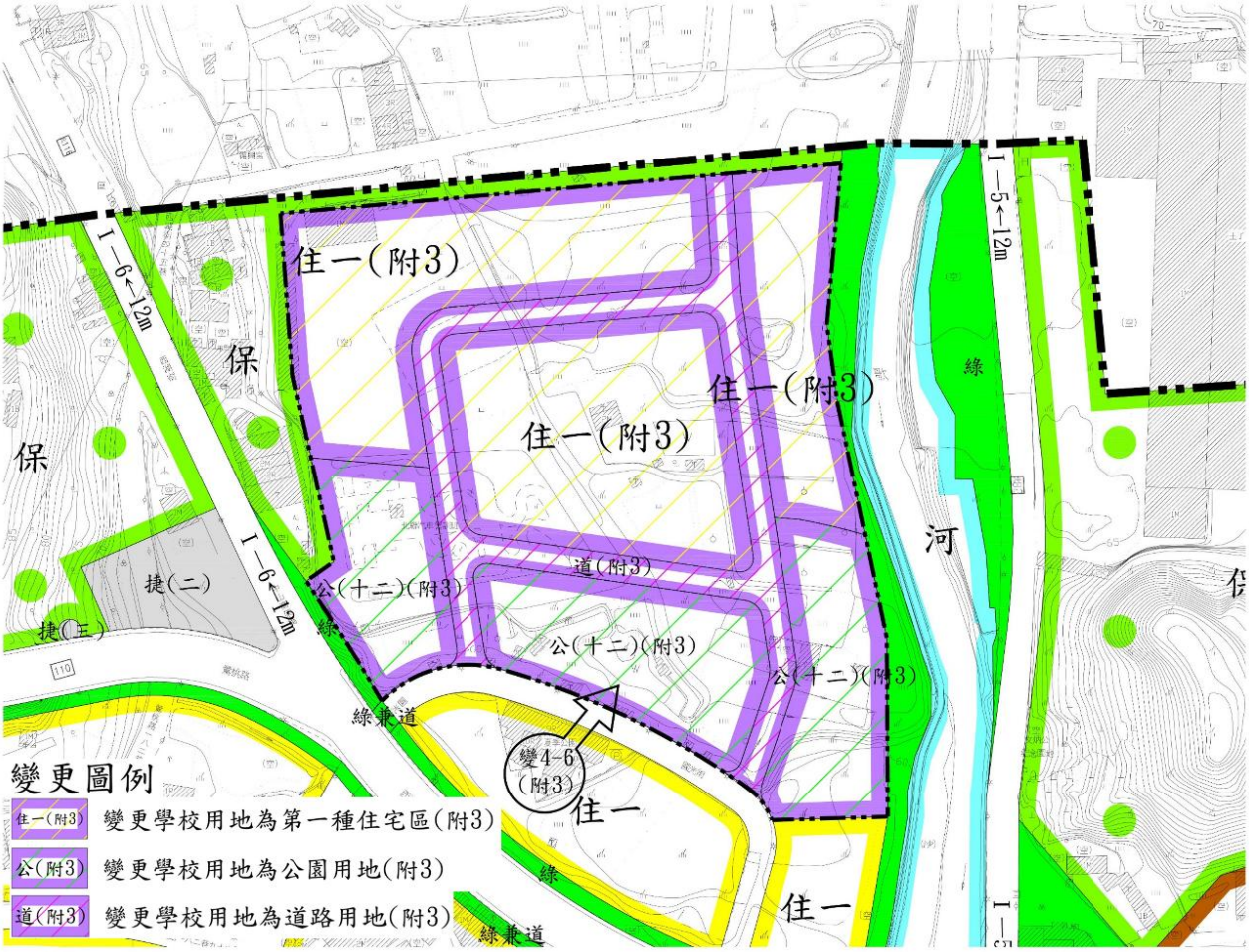


圖 10「變更鶯歌細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變 4-6 案示意圖

案由	劃定新北市三重區新海段1地號等16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	第四案

說明

壹、 辦理機關：新北市政府

貳、 法令依據：都市更新條例第6條第3款、第6款及第9條

參、 計畫緣起

本更新地區為三重都市計畫市(八)用地，範圍內建築物皆為一層鐵皮構造，目前多做為零散的店鋪使用，未符合都市應有機能，偏離都市計畫對於市場用地的定位與任務。此外現況方面，衛生條件、消防安全等均未符合都市應有機能。為確保居住安全及促進公共安全，經新海開發股份有限公司申請 112 年 3 月 31 日公告實施(於 114 年 4 月 2 日修訂)「新北市轄內民有市場活化再生專案計畫」，擬透過細部計畫擬定調整基準容積，以利都更事業整合，加速民有市場活化開發與再利用。

為求本更新地區範圍空間更新再造，將指定建築線退縮留設人行步道，串聯周邊公共設施及開放空間，推動民有市場活化，預防重大災害之發生，保障居民居住安全，帶動周圍社區環境優化及商業活動再發展，提升都市整體環境品質。

肆、 更新地區劃定範圍與面積

本更新地區位於忠孝路二段(22M計畫道路)、自強路二段(22M計畫道路)及三重二二八和平公園所圍完整街廓，土地面積總計為0.4589公頃(4,589平方公尺)(詳附圖一)。

伍、發展現況

一、都市計畫情形：本更新地區位於112年12月26日發布實施之「變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案」範圍內，土地使用分區屬市場用地，其法定建蔽率為50%，基準容積率為240%。

二、土地使用現況：本更新地區範圍內土地，使用現況為零售業、店舖及餐飲業等使用，土地長期低度利用，都市風貌紊亂，未符合市場用地應具備之機能。

三、建物現況：本更新地區範圍內無合法建築，現況皆為1層樓之鋼架或鐵皮造違章建築物，查屋齡皆逾27年，整體屋況雜亂老舊，有低度

使用及公共安全之疑慮。

四、土地權屬概況：本更新地區坐落於新北市三重區新海段1、2、2-2、3、3-2、4、5、6、7、8、9、10、11-1、205-2、205-4、210-1地號等16筆土地，土地面積合計4,589㎡，除部分土地屬中華民國及新北市所有，其餘土地皆為私有土地。

更新地區範圍公私有土地權屬一覽表

所有權人		土地面積（㎡）	百分比（%）
公有土地	中華民國/財政部國有財產署	77	1.68%
	中華民國/新北市政府養護工程處		
	新北市/新北市政府綠美化環境景觀處	192	4.18%
	新北市/新北市政府養護工程處		
私有土地		4,320	94.14%
合計		4,589	100%

五、合法建物權屬概況：本更新地區內無合法建物。

陸、居民意願調查

本更新地區土地所有權人數總計39人，土地面積總計4,589㎡，私有土地所有權人同意數為19人，同意面積為3,520.75㎡，同意比分別為51.35%、81.50%，符合「新北市轄內民有市場活化再生專案計畫」規定。

更新地區範圍內所有權人參與更新意願綜整表

項目	土地		合法建築物	
	面積(㎡)	人數（人）	面積(㎡)	人數（人）
全區總和	4,589	39	--	--
國有	77	1	--	--
新北市有	192	1	--	--
私有	4,320	37	--	--
計算總和	4,320	37		
更新意願同意數	3,520.75	19	--	--
更新意願同意比率	81.50%	51.35%	--	--

資料來源：本計畫整理自114年02月25日申請之土地謄本

柒、實質再發展概要

一、 土地利用計畫構想：為引進民間開發能量，故採獎勵投資興建辦理公共設施計畫及公共設施立體多目標使用等方式進行開發，此外亦

配合都市更新相關程序，提升土地使用效率，整體性規劃人行步道、綠帶等開放空間。

未來使用機能則依循都市計畫指導，並參酌周邊民生消費模式，於低樓層規劃符合地方需求之市場空間，中樓層則依「新北市轄內民有市場活化再生專案計畫」之規定，針對基準容積增量部分回饋公益空間，其餘則作為住宅大樓使用。

二、公共設施改善計畫構想：配合都市更新及容積獎勵相關規定，沿街設置喬木植栽及人行步道，提供舒適且安全的行人空間，並在與相鄰公園用地之間，適當退縮作為綠帶等使用，以改善周邊景觀紋理之相容性，藉以創造協調之都市風貌，改善雜亂的公共設施用地現況。

三、交通運輸系統構想：配合交通紋理，將出入口設置於次要道路自強路二段，以降低後續高效率利用帶來的交通影響。此外，本更新地區未來將透過都市更新事業，至少設置市場及住宅空間各該法定停車位，將停車需求內部化為原則，以改善更新地區停車空間不足問題，另更新地區範圍內後續將配合都市更新及容積獎勵相關規定退縮留設無遮簷人行道，妥善規劃人、車及無障礙動線，以提升交通品質。

四、防救災空間構想：

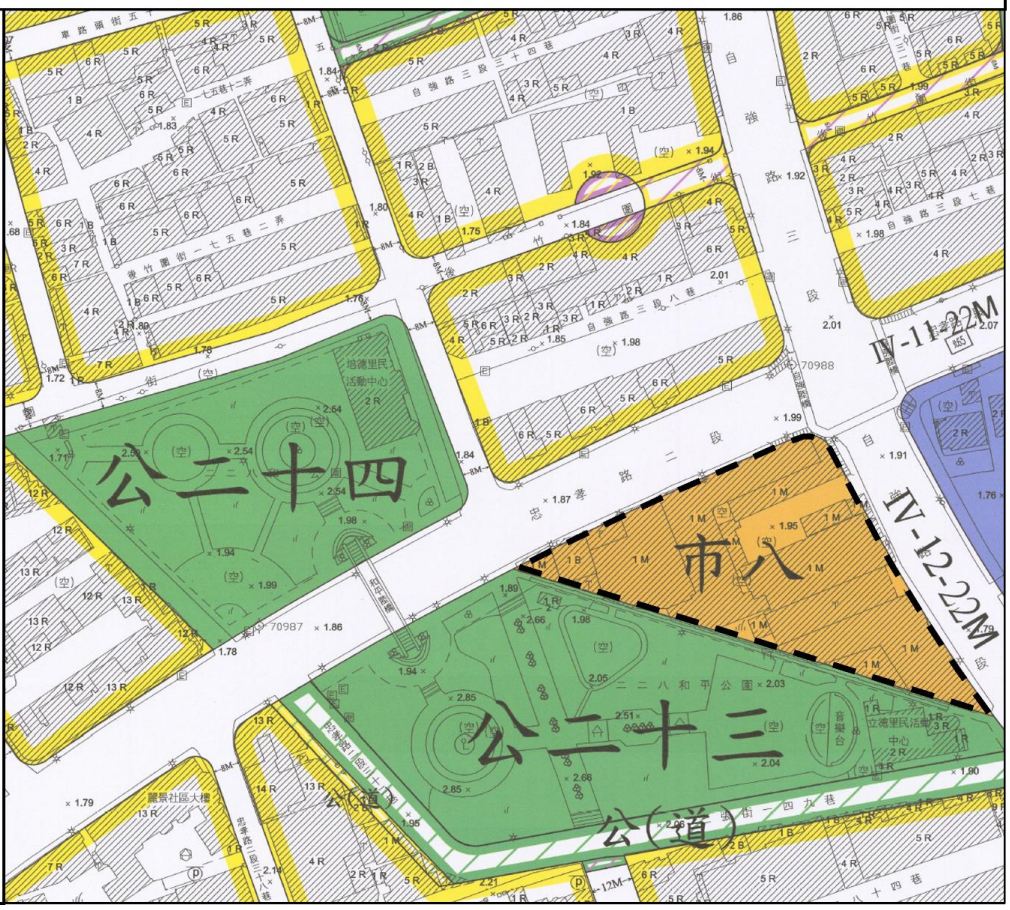
（一）防救災路線:緊急疏散道路以道路寬度20M以上之道路為佳,其在災害發生後須保持通暢，必要時得進行交通管制以利救災。本更新地區所臨之兩條計畫道路皆有22M寬，為更新地區提供良好之緊急疏散空間，此外，本更新地區尚臨接二二八和平公園此處永久性開放空間，亦能提供緊急疏散之功能。

（二）防災避難所:本案周邊500M範圍內之避難收容處所包括厚德國小大禮堂（100人）、厚德國小（850人）、和平市民活動中心（100人）及格致中學（722人），總計1,772人，前三處皆緊鄰本更新地區，格致中學亦距離本更新地區步行僅7分鐘，提供寬闊之逃生避難及災害收容空間儲備。

五、都市設計原則(詳附圖二)

	考量前述之開放空間、交通運輸及防救災系統構想，並保留後續適當之建築規劃彈性，研擬本更新地區之都市設計原則如下： (一)建築更新地區臨忠孝路二段及自強路二段部分，應自更新地區境界線退縮4M以上，並留設無遮簷人行步道供公眾使用，塑造良好步行空間，此部分得計入都市更新建築容積獎勵之退縮空間。 (二)建築更新地區臨二二八和平公園部分，應自更新地區境界線退縮至少2M以上。 捌、**辦理過程** 一、市場專案：申請人於114年3月28日申請掛件；本府城鄉發展局114年4月8日新北城都字第1140616923號函說明符合市場專案申請基地資格條件，並轉請本府市場處及都市更新處辦理後續審查作業。 二、劃定更新地區公開展覽：自114年7月23日起公開展覽30天。 三、劃定更新地區刊登公報及登報週知：刊登於114年7月30日春字第5期新北市政府公報及114年7月23日至25日自由時報週知。 四、劃定更新地區公開展覽說明會：於114年8月5日上午10時整假本市三重區和平市民活動中心場地舉辦。 五、劃定更新地區公民或團體陳情意見：公開展覽辦理期間無公民或團體陳情意見。 六、獎勵投資計畫審查：本府市場處於114年8月27日召開審查會議。 **玖、以上符合法定程序，提請大會討論。**
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。

劃定新北市三重區新海段1地號等16筆土地更新地區範圍圖



N

S：1/2000

圖例

- 市 市場用地
- 住宅區
- 學校用地
- 公園用地
- 公(道) 公園兼供道路用地
- 更新地區範圍

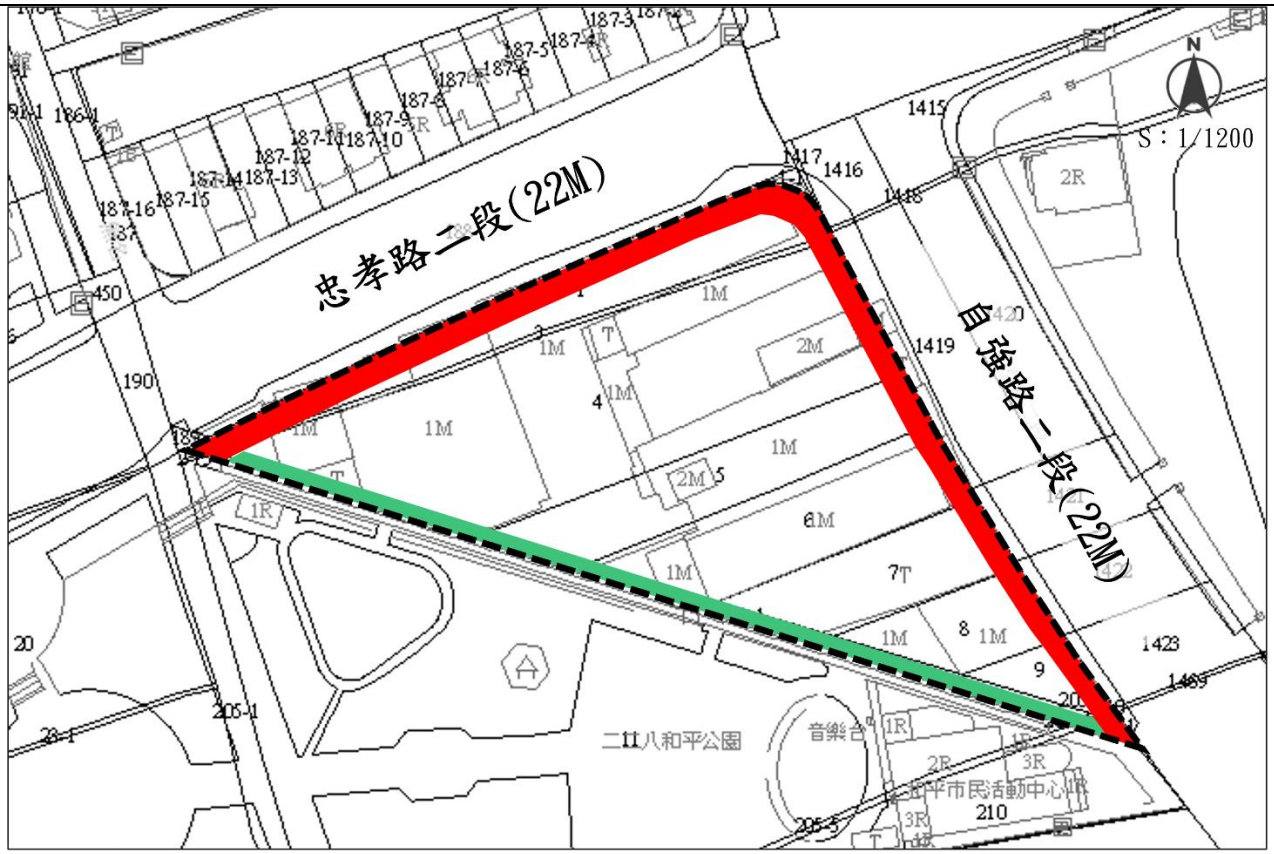
使用分區:市場用地

面積:0.4589公頃

劃定原則:都市更新條例第6條第3款

本地形圖都市計畫街廓線未經驗算更正公告，僅供套繪參考。

附圖一　更新地區範圍圖



圖例
更新地區範圍
建築線退縮留設4M以上無遮簷人行道
基地境界線退縮留設2M以上

附圖二 更新地區都市設計示意圖

案由	「新北市都市更新單元劃定基準」修正草案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第五案

說明

壹、辦理機關：新北市政府都市更新處

貳、報告單位：新北市政府都市更新處

參、法令依據：

都市更新條例第23條。

肆、背景說明

一、依113年11月13日修正公布之「都市更新條例」(以下簡稱本條例)第23條第3項規定:「第一項更新單元劃定基準於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行後訂定或修正者，應經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之……。更新單元劃定基準訂定後，主管機關應定期檢討修正之。」，故本府配合實務執行修正「新北市都市更新單元劃定基準」(以下簡稱本基準)，並依上開規定提送本市都市計畫委員會審議。

二、為使本基準內容更臻完善，已邀集專家學者、相關公會與學會及相關單位召開2次研商會議，會議紀錄詳附件1。

伍、本基準修正草案重點說明：

本基準自90年8月21日發布後，已歷經多次修正，考量近年審議案件範圍不完整之案量增多，並於申請後透過市府召開相關會議進行整合，為避免更新單元範圍形狀過於不方整，致更新後無法達到改善居住環境與景觀及增進公共利益、實施者或申請人轉嫁整合義務及期程予本府而浪費行政資源等狀況，故針對建築線之臨接、鄰地協調、範圍諮詢會、投影比等內容進行修正及增訂，以完善更新單元範圍之合理性及行政程序明確化，研擬本基準修正草案如附件2，修正條文重點如下：

一、考量更新單元完整性及合理性，針對建築線非連續臨接之範圍，規範每處不連續側之建築線長度，並參考過去案例建築配置及單元完整性，針對規劃平面汽機車坡道或相鄰土地已開發完成等情形之更新單元酌予放寬(新增第七點)。

二、明訂更新單元範圍涉及山坡地投影比檢討方式，並新增街廓剩餘相

	鄰土地辦理一次性更新者，放寬其投影比率檢討。另考量辦理都市更新之正當性，刪除「都市更新計畫另有規定」之例外情形，避免空地透過劃定更新地區而規避檢討投影比率(修正第九點)。 三、課予實施者或申請人劃定更新單元範圍時之整合義務，報核前應自行召開鄰地協調會調查鄰地參與意願，且應給予住戶足夠時間考慮參與意願，並檢附相關證明文件(新增第十三點)。 四、為避免行政資源浪費及加速公開展覽程序，增訂範圍諮詢會召開次數(新增第十四點)。 五、其餘配合本條例修正法令依據條次，並重新檢視文意修正相關文字，內容明確化，另整併本基準之相關名詞定義(修正規定第一點至第十五點)。 **陸、以上修訂內容提請大會討論。**
決議	文字內容授權作業單位酌修後通過，依法定程序發布實施。

新北市都市更新單元劃定基準修正草案研商會議紀錄

壹、開會時間：114 年 3 月 19 日(星期三)下午 2 時 30 分

貳、開會地點：市府 28 樓都委會會議室

參、主持人：謝主任秘書惠琦　　紀錄：陳虹潔

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位說明：略

陸、綜合討論

一、市府工務局

（一）倘建築執照涉及山坡地，係以註記方式說明山坡地面積，並以排除山坡地面積後進行法定容積之建蔽率檢討，並無強制要求辦理地籍分割，若劃定更新單元須排除六級坡，勢必要辦理地籍分割。第一個問題是後續維護管理層面，山坡地水土保持維護應該是比較需要加強的部分，但因為地籍變得相對細碎、產權留在原地主，且非屬執照範圍內，後續管維及水保義務反而會更加困難且複雜，甚至涉及是否需取得地主同意的問題；第二個問題是辦理地籍分割後可能產生裡地問題，就民法而言可主張裡地通行，就更新單元而言，可能需留設 2 公尺或更寬之通路，對建築配置也會產生影響。

（二）法地空地保留地檢討部分，並不會要求地籍分割，倘地籍分割後，未來鄰地重建時，未與當時保留之土地合併開發，可能產生畸零地，建議維持原建築執照的合法性，若排除於更新單元外，可能會有地籍分割後造成畸零地的狀況產生，請納入考量。

（三）第五點增訂部分使用執照納入範圍，需檢附結構安全補強處理方式，本府辦理拆除執照申請作業要點已有明確規範，是否需要在都更程序中要求得再考量。

二、市府農業局

第四點提到依山坡地保育利用條例劃定之山坡地六級坡範圍，補充說明該條例沒有劃定所謂的六級坡範圍，只有劃定山坡地範圍，建議可以參考新北市政府辦理山坡地建築審查要點，有明確列出檢討方式及認定辦法。

三、本局綜合規劃科

針對本次新增山坡地六級坡範圍排除更新單元,提供非都市土地也有坡度限制的規定，標準更嚴格，因開發土地面積二公頃，與更新單元的面積規模有所差異,惟非都市土地2公頃的開發土地有要求40%以上的坡度有8成需維持不可開發，僅能做一般道路或公園綠地使用，在30%以上未逾40%的坡度，也僅能做開放性公共設施或必要之服務機能，不得作為建築基地或法空，故涉及坡度等級限制，可作為參考依據。

四、社團法人新北市建築師公會

（一）第三點街廓定義，除計畫道路外，公共設施用地要以政府取得且開闢完成得視為街廓邊界，按過往案例，例如水溝用地、高速公路用地或公園用地，雖有都市計畫變更的可能，但需經過一定程序與要求，而政府是否取得或開闢完成公共設施用地，並非開發者或土地所有權人的責任，若非都市更新案，僅適用建管相關法規認定則相對較寬鬆，認定上建議再考慮。

（二）第八點鄰地協調規定，倘鄰地為6層樓以上建築物且屋齡未達30年，造成基地未達1,000平方公尺，是否也需辦理鄰地協調，建議再考量。

（三）第七點「每處不連續側之建築線應連續二十公尺以上」，若更新單元為單面臨路，不連續面造成整個連接面破碎的問題，建築線須連續20公尺相對較合理，但更新單元多面臨路，已有一側建築線相對完整，仍需符合該條件在開發的過程中會造成一定程度之困難,實務上也可能係因地主不同意參與都更而排除更新單元範圍，而導致不符規定，另建築線連續未達20公尺，在建築規劃上仍可作為車道出入口或其他配置，建議要有但書，保留彈性。

五、社團法人新北市都市更新學會

（一）修訂更新單元劃定的條件與基準,市府應先釐清係先求有再求好或僅求好，不考慮送件案量多寡，本次會上之發言會朝向先求有再求好的方向給予建議。

（二）第四點載明法定空地重複利用不得劃入更新單元,但第五點後段涉及同一張使照須經過鄰地協調，得納入部分土地，兩者有些矛盾，另法定空地通常有獨立地號，依過去執行經驗，一張使照僅納入部分土地，依建管規定檢討剩餘土地符合建蔽率時可一併納入;若一張使照內皆為單獨地號，部分地號是法定空地，部分有建築物，法定空地是否能一併納入

更新單元，應先釐清明定義。

（三）第五點無法單獨建築之定義應先釐清，新北市不管是否為更新案，即便有畸零地也無強制納入一併建築開發，倘因都更享有容積獎勵，故課予更高之標準，畸零地應併同開發，建議無法單獨建築土地的定義可能要再釐清。

（四）第五點涉及無法單獨建築的土地，須辦理鄰地協調會後並出具確實不願參與都更的文件，在執行上會有相當大的困難，建議考量實務執行面、其他多數已同意之地主權益及都更推動期程等調整規範，例如鄰地協調通知14日內若未具體表達同意，就不強迫納入更新單元。

（五）第五點的但書與第六點規定矛盾，第五點載明1,000平方公尺，若500平方公尺為最小的劃定更新單元規模，應考量邏輯一致性，是否放寬至500平方公尺，另剩餘土地應界定清楚，若剩餘土地已開發完成，且屋齡較新，是否也需辦理鄰地協調，應訂定清楚，避免造成執行上的困擾。

（六）第七點寫法較難理解，能理解市府不希望更新單元形狀畸零，惟過去執行個案，雖基地形狀崎嶇，但更新單元超過3,000平方公尺，建築配置仍可規劃平面車位，剩下叫畸零之土地則變為法定空地與綠化，故增訂此規範可能使很多本來可執行的案子不符規定，且劃定基準既有臨建築線20公尺之規定，目前的條文缺乏彈性調整空間。

（七）第八點有關「納入與不納入更新單元之差異與權利義務」，考量實務執行層面，文字上建議具體化或提供範本。

六、新北市地政士公會

前期的整合為都更案最難的階段，規範訂定越剛性，整合之困難度越高，政府在修訂規範時應考量更多，同意新北市都市更新學會所提之意見，建議多保留可彈性處理之部分。

七、新北市不動產開發商業同業公會

站在開發商的角度，都更是政府與民間的合作事業，需要一定的互信基礎才能順利推展，希望法令的訂定能多保有彈性空間，並達到簡政便民的目標，如同新北市都市更新學會提到鄰地表態不參與都更之意見於實務上具有一定難度，請納入考量。

八、彭委員光輝

（一）第三點第一項街廓定義，可考慮修正為：「街廓：指四周被都市計畫道路或鄰接永久性空地、非都市發展用地、經政府取得且開闢完成之公共設施用地等街廓邊界圍成之土地。」

（二）由於都市更新涉及政府以容積獎勵公共利益、保護人民財產權與政府行政作為。建議更新單元範圍的審查應跳脫形式合法性審查。為擴大都市更新效益，亦應負起諸如對於實施者是否善盡資訊公開透明告知、排除相鄰建築物的結構安全保障等實質審查義務。

（三）第五點第二項毗鄰土地與未開發完成之鄰地合併計算土地面積一千平方公尺以上者，仍應辦理鄰地協調會，以善盡溝通協調責任。

（四）第五點第三項，為確保都市更新的整體性和公共利益，建議同一張使用執照或同一宗建築基地之連棟建築物，宜規定以「整體更新為原則」，以符合都市更新條例的立法精神。至於「毗鄰土地已開發完成」或「明確表明不願意參加更新而有具體證明文件」之排除視為例外處理。

（五）第八點前項，對於劃定更新單元範圍，若造成相鄰土地與街廓內其他土地合併計算面積未達一千平方公尺者，建議應排除「毗鄰土地已開發完成」部分。

（六）第八點前項，檢附相關文件宜包括「確實不願意參加更新的具體證明文件」，不宜僅以書函郵寄徵詢所有權人意願並且以「如未回復視同不同意」的方式處理。

九、胥委員直強

（一）都市更新條例明訂都市更新及爭議處理審議會，針對爭議、爭論之情形，透過審議會做決定，惟目前最大的問題是涉及行政訴訟時法官的見解可能推翻作業單位多年累積的經驗及各方專業人士看法，審議的確需要準則，作為一致性之參考基準，而非將法令訂得越來越細，涉及行政訴訟時，卻被法院判定不符規定，故修訂條文仍要保留彈性，另訂定相關規定時，應有足夠的案例做歸納後，再做大範圍的原則修訂，相對較有解釋性，而非絕對的基準，如何權衡仍須慎重思考。

（二）本次新增單元範圍諮詢會議，但並無相關法源，請再釐清文字是否再修正，於法有據。

十、洪委員鴻智

（一）第五點第二項，訂定1,000平方公尺之原因要再具體說明，是否可因地制宜，倘面積未達1,000平方公尺，是否有其他條款，並透過相關會議做討論，而非剛性規定。

（二）第七點應考量實務操作的困難度，建議保有例外與彈性，例如透過審議會做決定或訂範圍。

（三）綜上，修訂各項原則時應有明確的原因、背景，也應考量涉及行政訴訟時法官對於該原則也會有其他看法及見解，未來在司法上會有一定風險存在，建議整套機制應更清楚完整，並保有彈性，達到都市更新之目標。

十一、謝委員靜琪

（一）第四點，新北市山坡地之情形較為複雜，僅針對六級坡的範圍進行規範是否適當或可設定一些條件性之考量。

（二）市府應先釐清更新單元劃定基準的層級，部分法條為原則性規定，部分卻涉及執行細節，規範越細節，限制相對也越多，建議可透過過去審議經驗針對現有案例做統計後再訂定各項條文。

十二、黃委員哲賢

（一）第三、六點，本次修正為須政府取得並開闢完成的公共設施，惟實務上諸多計畫道路已開闢完成，政府卻尚未取得產權，該規定是否造成認定上的困難。

（二）第五點，無法單獨建築但合併鄰地達1,000平方公尺，無須再辦理協調會議，回到當初訂定之精神，應為造成鄰地無法單獨建築，爰須進行相關整合，建議再討論。

（三）第六點所提透過「都市更新範圍諮詢會」確認更新單元範圍，該諮詢會的功能是否僅諮詢，仍須提經都市更新及爭議處理審議會確認。

（四）第七點，針對建築基地給予相關規範，都市更新從民國80幾年至今，不應只求有，而是朝好的方向發展，都更推動至今已有多元政策，近年的審議經驗發現實施者只要符合更新單元劃定規範即提出申請，未妥善處理鄰地問題，責任則交由市府或審議會處理，爰適度給予相關規範對於都更推動並無太大困難，但仍須併同考慮公會建議，另外建議可增加但書規定，例如涉及迅行劃定地區、因天災需立即重建之樣態等不受規定限制。

（五）第八點，增訂實施者於報核前課予更多協調整合之相關義務及責任，對於都更推動上係有助益的。

十三、廖委員國誠

（一）多數委員提到相關規定應保有彈性，但每次範圍諮詢會看到許多地主陳情，且會議係提供諮詢，而非審議，應先督促實施者於報核前確實整合範圍，達最基本要求再進行審議，以提高都更推動效率。

（二）第四點新增排除六級坡部分，建築技術規則就山坡地專章已有清楚規定，後續則由工務局把關，爰建議不需於單元劃定基準內強制排除，未來涉及容積檢討就請實施者向工務局確認相關內容。

（三）第五點針對毗鄰土地無法單獨建築之認定，建議考量鄰地是否已經有相關的開發計畫。

（四）第七點建議增加圖示說明，俾利理解。

十四、陳委員玉霖

（一）第五點第二項，針對毗鄰土地無法單獨建築，合併鄰地達一定面積卻開放例外，我認為失去都市更新可以申請容積獎勵的意義，只是定義應該要更明確化，範圍還是要具備相當的合理性。

（二）第七、八點為本次新增，考量去年時程獎勵遞減，諸多案件因符合劃定基準規定，主管機關不能退件，造成後續審議上之困難，惟第八點提到應檢附會議資料，建議內容更明確化，避免造成認定上有不同的標準。

（三）第十、十二點，文字內的點次也應併同順修。

十五、汪委員俊男

（一）第四點本次微調文字後又新增第二款山坡地及第三款法定空地，山坡地及法定空地皆已有其他相關規範，且不屬非都市用地之範疇，文字寫法會變成若不在非都市用地，惟涉及第二、三款情形得納入，造成前後矛盾處可再釐清。

（二）第五點，過去的解釋為不得造成畸零地，本次新增第八點進行鄰地協調，惟鄰地協調及限制不得造成畸零地是2種不同態樣，寫在一起反而使程序混淆。

（三）第八點，與鄰地面積合計未達1,000平方公尺需進行鄰地協調，惟第六點規模限制卻有500平方公尺，似有矛盾，認同實施者於送件前應有整合的責任與義務，建議第五、六、八點涉及面積限制部分再做調整及修

訂。

（四）第七點，文字上請再釐清，內容如下：

1. 單側建築線定義係指基地僅1邊臨建築線或臨多條建築線但單側不連續之情形。

2. 第二款，建築線及對側，會誤判為對側建築線，若參照建築法規寫法為「他側同一單元」，用語上可參考其他類似之法規及概念再做調整。

（五）現行法令無都市更新範圍諮詢會之名詞，是否可透過相關法制作為，讓都市更新審議會能夠賦予較清楚之作業程序以達成一定的功能與效果，也讓後續範圍諮詢會有明確的處理方法。

（六）因本次的修正方向大幅調整，建議正式發布後也要有一些彈性時間或附帶條文在內。

十六、彭委員建文

（一）文字上應讓專業者可以理解，用字上應更為精準。

（二）法令訂定上，大原則的內容應清楚，也可以有一定彈性，尤其第七點的數字雖可明確量化，但完全沒有討論的彈性，建議再做考量。

（三）有關鄰地協調會的法定位階，建議市府再釐清。

柒、作業單位回應說明

一、有關六級坡和法定空地之定義，後續會再明確化並確認是否需要規範在單元劃定基準內，尤其在後端已有相關規範下，是否有必要在前端就明確入法，也會一併再做評估。

二、完整街廓之定義，依都市計畫法之定義更嚴格，計畫道路所圍成之街廓才屬完整街廓，單元劃定基準對於完整街廓已較為放寬，此處強調該定義係因近期有些用不到的公設用地正進行解編，倘政府未取得或尚未開闢，隨時可能變更為建地，將影響投影比之計算。

三、鄰地協調部分，作業單位會再綜合考量及討論，將鄰地協調對象、範圍等內容定義清楚，新北市都市更新學會提到若一定時間內未表示反對都更則視同默認反對，在後續審議上甚至訴訟上可能會有風險，立法的考量係針對畸零地若沒有辦法合併開發，本應納入更新單元，惟所有權人強烈且出具明確書面表達反對才會排除，這本來就是現行執行的機制。

四、針對新增的第七點，目前訂定方向較為嚴格，各公學會及委員提出之意見會再綜合考量後做調整，新增此規範係因近期越來越多的更新單元範圍非

常不完整，希望課予實施者於報核前應盡整合義務，加強都更公益性、完整性及整體開發之效益，雖臨路條件不佳的情形下，也可設計相關配置，但更新的目的應是提升居住環境品質，故希望有更嚴格的標準要求範圍完整性，針對缺乏彈性調整空間部分後續會再評估及調整。

捌、會議結論

本次會議各公學會及委員所提意見後續將納入修法之參考依據，續提下次研商會議再做討論。

玖、散會：下午 4 時 40 分

新北市都市更新單元劃定基準修正草案第2次研商會議紀錄

壹、開會時間：114年7月24日(星期四)上午10時整

貳、開會地點：市府28樓都委會會議室

參、主持人：謝主任秘書惠琦　　紀錄：陳虹潔

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位說明：略

陸、綜合討論

一、社團法人新北市建築師公會

（一）第6點：面積6,000平方公尺以上，「且設置坡道平面式停車位者」建議刪除，考量劃定更新單元時，尚未有完整的細部規劃設計，且更新單元面積達1,500平方公尺以上者，原則上皆設有車道出入口坡道；另每處不連續側之建築線各段應連續10公尺以上，建議再補充訂定10公尺之理由或給予彈性，倘更新單元建築線未符合連續10公尺之規定，惟地下不開挖並作為綠地開放空間亦尚屬合理，建議納入評估。

（二）第9點：新北市多數都市計畫區涵蓋山坡地範圍，山坡地已有相關法令及高度限制，建議應限制容積獎勵值申請之方式較為妥適，不宜僅以投影比不低於1/2作為限制標準，限縮其都市更新之機會。

二、社團法人新北市都市更新學會(含書面意見)

【會上意見】

（一）第6點：以簡報第12頁案件為例，法令修正後實務上可自不連續處切割基地以符合「每處不連續測之建築線各段應連續達10公尺以上」之規定，形式上即可報核，惟該更新單元面積已達3,500平方公尺，規模並不小，進入審議程序後可能又面臨第7點鄰地協調問題，即使實施者已完成鄰地協調，若採多數決方式計算整體同意比率，僅部分土地同意比率高，整體仍未達法定門檻，進而合理排除，以上皆符合法令規定，然此又將涉及第8點，市府認定有必要時須召開範圍諮詢會，應明確釐清「有必要」之認定標準，例如鄰地住戶提出陳情是否即構成「有必要」之情形，此情況恐導致部分同意比率極高之土地受限於第6點規定，而無法納入更新單元，影響其更新權益。

（二）鑒於都市更新案件較為複雜，建議法令規範應視個案條件保留彈性，雖過往因鄰地整合產生諸多爭議，造成市府執行上之困擾，未來仍以固定原則進行規範，恐導致更多土地因形式條件不符而被排除於更新範圍外，實務執行上，實施者可能依現行法規調整報核範圍，以形式上完全符合法令規定之方式進行，實際狀況是否能與市府政策目的一致，仍有待進一步檢討與思考。

（三）第7點：鄰地協調之規模、範圍如何界定，另建築物有共同壁，是否應納入更新單元範圍，亦應研議相關規範，並建議於法令設計上適度保留彈性空間，以因應不同個案情形。

（四）第8點：「應配合調整更新單元範圍」，建議修正成「應配合範圍諮詢會會決議」較為適當，避免後續衍生問題。

【書面意見】

（一）建議第六點修正如下：若更新單元臨建築線非屬連續臨接者，每處不連續側之建築線各段應連續十公尺以上。若更新單元面積達三千平方公尺以上，或可設置坡道平面式停車位者，不受前項限制。

理由：本案原意為促進更新後土地有效利用，因單元面積達3000平方公尺以上於都更獎勵中已鼓勵給予規模獎勵，換言之，達3000平方公尺以上已具相當公益性，故得免受前項限制；另，倘更新單元更新後得規畫平面坡道車位，亦表示其更新後規劃品質無虞，故不應受前項限制，以免影響有意願所有權人加入之風險。

（二）建議第七點規定報核前應辦理鄰地協調範圍之樣態須明確，否則由實施者自行檢討單元範圍合理性與審查單位見解不同時易生爭端，因此建議，修正條文如下：

劃定更新單元範圍時，倘剩餘鄰地土地面積小於500平方公尺，且屋齡全數已達30年以上者，申請人或實施者應於事業概要、事業計畫報核前或申請核准籌組都市更新會前，召開鄰地協調會，徵詢參與更新之意願並協調之，並檢附相關證明文件。前項徵詢更新意願統計之期間不得少於十四日。

三、新北市地政士公會

第6點：「每處不連續測之建築線各段應連續10公尺以上」及「面積6,000平方公尺以上」，於實務操作上恐產生限制，未必有助於實質解決整合困難之問題，而鄰地所有權人未被納入，可能係因不願參與或受限於建

築線規定而無法納入，此類情形下，實施者可能將其排除於範圍外，往往導致引發後續鄰地住戶陳情，致使市府須再召開相關會議協調，進一步影響都更進度，爰建議應通盤檢視第6、7、8點條文設計，審慎評估是否相互協助解決問題或反而產生制度性干擾。

四、彭委員光輝

（一）第7點：考量實施者多預先劃設更新單元範圍，且僅就範圍內地主耗費龐大精力及時間辦理協調作業後，於整合後期再就鄰地部分辦理協調，且協調期程過於短暫，建議要求實施者應於整合初期即辦理鄰地協調作業，不應至整合後期或報核後才依規定辦理徵詢意願或召開協調會；另鄰地協調時不建議僅以「不同意即視為放棄」作為徵詢結果，地主應至少出具不願參與之書面意見或調查表較為妥適。

（二）第7、8點：建議實施者加強敘明更新單元完整性、合理性及鄰地協調內容(含協調方式、建議地主參與重建方案、過程及結果等)，以利市府檢視實施者是否已善盡義務進行協調，且是否因多次協調不成而造就報核時範圍之不完整，避免送件後又因範圍問題浪費市府行政資源召開範圍諮詢會。

五、洪委員鴻智

第9點第1項第4款：考量每個地區街廓大小、環境等不同，新舊建築物雜陳，建議依不同情境給予不同建築物投影比例之規定。

六、謝委員靜琪

第8點：說明欄提到必要召開的狀況，建議規定、條件、必要之情況條列明確化。

七、胥委員直強

（一）修正草案後續提送本市都市計畫委員會，建議簡報針對各點修正補充案例說明，以利判讀。

（二）第6點：

1. 更新單元臨建築線非屬連續臨接者，每處不連續側之建築線各段應連續10公尺以上，請於說明欄補充，為避免產生基地形狀崎嶇、缺角等狀況而增訂，建議給予彈性，例如更新單元面寬雖不到10公尺，仍可作為車道出入動線，針對條文訂定之必要性或再做其他方式調整，應再清楚明確。

2. 更新單元面積若達6,000平方公尺以上，且設置坡道及平面式停車位者，不受前項限制，為避免特殊情形，建議調整文字，例如「且無機械升降與出入或停車者」。

（三）第9點：

1. 第1項第4款之說明文字，「倘該街廓上有其餘非相鄰土地者，非屬本款適用對象」，考量本次已明定剩餘土地應一次性開發，建議刪除「非相鄰」文字，避免混淆。
2. 第1項第2款修正理由之說明，建議再補充案例較能清楚理解規避檢討投影比率之情事。

（四）為避免實施者規避檢討，大面積更新單元僅納入小部分危險建築物之情形，建議調整認定標準。

八、廖委員國誠

（一）近2年有太多案件報核後由市府召開範圍諮詢會，而諮詢會並無實質的硬性要求實施者必須配合結論調整範圍，導致更新單元仍不完整，又影響都更時程，增加市府的負擔，本次修法增訂第6、7、8點，對於未來範圍諮詢具有助益。

（二）第6點：

1. 「每處不連續側之建築線各段應連續10公尺以上」，倘更新單元已符合上開條件，卻仍不完整時，建議再增加其他規範。
2. 面積超過 6,000 平方公尺不受限制，若實施者整合之更新單元已超過 6,000 平方公尺，仍未達到沿街面之完整性，建議再增加具體的要求、條件等，以確保範圍之完整。

（三）第8點，「申請人或實施者應配合調整更新單元範圍」，應先確認範圍諮詢會之權限是否可直接要求實施者調整範圍，另建議再思考範圍及形狀，是否有彈性調整空間。

九、黃委員哲賢

（一）第6點：建議刪除第1項文字「若」。

（二）第9點：建議將簡報第16頁的圖示補充於基準裡，讓實施者較容易瞭解規範內容。

（三）過去審議經驗上，有案件更新單元相對方整，惟旁邊鄰接非常長的現有巷道，提送都更大會時有些委員提出質疑，亦有範圍內地主抗議，為什麼實施者把整段現有巷道皆納入更新單元，建議再下次修法時做相關的

規範。

十、彭委員建文

（一）第6點:建築線各段應連續10公尺以上以及設定面積6,000平方公尺之理由應定義清楚，另規範設置坡道平面式停車位部分過於剛性，建議再評估。

（二）第7點：

1. 「徵詢參與更新之意願，並協調之，並檢附相關證明文件」，相關證明文件之定義太模糊，另所謂不得少於14日，僅用14日決定是否參與或排除範圍可能過於緊迫，建議再說明訂定14日，而非30日之理由為何。
2. 說明欄提到辦理鄰地協調會時應明確說明納入與不納入單元範圍之差異及相關權利義務，並給予足夠時間考慮參與意願，針對差異分析部分建議要有更明確的內容。

（三）第8點:「得召開範圍諮詢會議討論，並以二次為限」，係以「二次為限」或「二次為原則」，建議保留彈性較為適當。

十一、楊委員弘志

（一）第6點：

1. 「建築線各段應連續10公尺以上」，倘實施者整合之範圍導致鄰地未來重建時臨路未達10公尺，應如何處理，建議條文保留一定彈性。
2. 建議刪除第1項文字「若」，另「更新單元面積達六千平方公尺以上，且設置坡道平面式停車位」建議取消，因建築技術規則已規定基地大於1,500平方公尺必須設置汽車坡道，至於平面式車位，除非基地非常不完整或畸形，原則上6,000平方公尺必能設計平面車位，惟仍建議保留彈性調整空間。

（二）過去有案例納入30公尺的現有巷道，寬度僅8公尺，導致範圍狹長，雖符合劃定基準規定，納入之合理性及必要性建議再評估。

（三）考量範圍完整性及建築合理性，且為避免浪費行政資源，建議召開範圍諮詢會應有收費機制。

十二、江委員明宜

（一）第3點：街廓及街廓邊界之用詞定義請再界定清楚。

（二）第4點：刪除原施行細則第21條所定規定，本次改為「不得涉及下列事

項」，可能導致與原規定產生牴觸，原條文中有排除或但書規定，本次將其刪除，並將原第5點的內容合併至第4點，而在第4點第3項卻仍保留但書規定，若確有此規範需求，應明確指出是「第3款前項」須排除，仍建議第這兩點應分開列點處理。

（三）第5點第2項：原為「經政府取得並開闢之計畫道路」，本次修正為「計畫道路」，可能導致私有的計畫道路且未興闢之土地無法納入更新單元，對於持有計畫道路土地之權利人影響重大，建議再做說明。

（四）第6點：本次僅針對坡道平面式車位部分，未說明其適用範圍，另應增列更明確之文字說明及適用條件，以避免解釋錯誤。

（五）第8點：「經本府認定有必要時」，並非由實施者或申請人提出，而是本府判斷有必要時得召開，實施者或申請人依會議結論配合調整範圍，另條文載以2次為限，考量主動權在政府，文字寫法建議再調整。

（六）第9點：條文撰寫原則應於前段敘明，倘投影比原則不低於1/3，不宜於第3款中再排除前款適用，建議調整條文結構與順序。

柒、作業單位回應說明

一、第6、7、8點：

（一）增訂本點原意在於避免出現範圍不合理之都更案件，尤其更新後的條件卻沒有比更新前更好，例如有案件因範圍規劃不當，導致更新後僅以倉儲式車位配置，與更新前透天住宅為主的都市景觀與生活型態落差甚大，既無法改善當地環境品質，亦違背都市更新條例促進環境改善之立法目的，因此，本點旨在訂定明確規定及設定範圍完整性的最低標準進行規範，以確保基本品質，對於符合上開規定，範圍仍不完整之案件，將進入下一階段審查，必要時由市府將召開範圍諮詢會，促使更新範圍更趨完整。

（二）前次研商會議係載「建築線每段連續須達20公尺」，部分單位反映此門檻過高，可能使部分更新案件無法進入審議，為兼顧彈性與完整性，本次下修為10公尺，訂定標準係參考過去容積獎勵計算中，對人行步道連接計畫道路最短距離為10公尺而訂定。

（三）同時考量基地面積因素，當整體基地達一定規模時，局部邊角不連續並不影響更新後整體效益，故對於面積達一定規模以上且非設置機械車位者，建築線連續性之限制可適度放寬，另本次規範6,000平方公尺係參

考都市計畫法新北市施行細則第45條而訂定。

（四）以簡報第12頁案例為例，面積3,500平方公尺，仍足以規劃平面車位配置，顯示該條文仍具調整空間，另委員提醒第6、7、8點具有相互影響性，後續將再行檢討並調整，以確保制度之周延性與可行性。

（五）第7點係要求實施者應於送件前做鄰地協調，而非報核後再做，有關鄰地協調範圍後續會再討論如何明訂，另不得少於14日部分，係參考臺北市的規範，後續會再討論是否過於短暫，並再調整。

二、依第5點最後1項所示，在計算規模檢討面積時，不得將未開闢之計畫道路計入面積計算，係因避免申請人或實施者為了達一定規模，將未開闢計畫道路一併納入檢討，計畫道路仍得納入更新單元範圍之內，以利未來整體規劃與重建。

捌、會議結論

本次會議各公學會及委員所提意見後續將納入修法之參考依據，修改後提送新北市都市計畫委員會及新北市都市更新及爭議處理審議會報告。

玖、散會：上午 11 時 40 分

「新北市都市更新單元劃定基準」修正草案對照表

修正規定	現行規定	說明
名稱: 新北市都市更新單元劃定基準	名稱: 新北市都市更新單元劃定基準	本基準名稱未修正。
一、新北市政府(以下簡稱本府)為執行都市更新條例(以下簡稱本條例)第二十二條及第二十三條規定，使都市更新單元(以下簡稱更新單元)之劃定有所依循，特訂定本基準。	一、新北市政府(以下簡稱本府)為執行都市更新條例(以下簡稱本條例)第二十二條及第二十三條規定，使都市更新單元(以下簡稱更新單元)之劃定有所依循，特訂定本基準。	本點未修正。
二、更新單元劃定相關事項，都市計畫或都市更新計畫中另有規定者，依其規定。	二、更新單元劃定相關事項，都市計畫或都市更新計畫中另有規定者，依其規定。	本點未修正。
三、本基準用詞定義如下： (一)街廓： 1、指四周被計畫道路圍成之基地。 2、基地鄰接永久性空地、非都市發展用地或公共設施用地之邊界，視為街廓邊界。 (二)非都市發展用地：指農業區、保護區、河川區、行水區、風景區或其他非屬開發建築用地。 (三)毗鄰土地已開發完成：指鄰接基地上之合法建築物，其樓層數為六樓以上、或五樓以下且屋齡未達三十年。	三、本基準用詞定義如下： (一)街廓：指四周被計畫道路圍成之基地。 (二)非都市發展用地：指農業區、保護區、河川區、行水區、風景區或其他非屬開發建築用地。 (三)毗鄰土地已開發完成：指鄰接基地上之合法建築物，其樓層數為六樓以上、或屋齡未達三十年且五樓以下之防火構造物。	一、修正第一項，並整併原第二項街廓邊界之說明。 二、「河川」已屬於建築技術規則建築設計施工編40條，永久性空地內容，故本次刪除相關文字。 三、修正第三款，調整文字說明方式，是否屬防火構造物之差異，應不影響是否已開發完成認定，故刪除「防火構造物」文字。

(四)建築物投影比率：指以A0/A1 計算之值。其 A0、A1 規定如下： A0：合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國九十八年六月二十五日前既有之違章建築物總投影面積。 A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。	(四)建築物投影比率：指以A0/A1 計算之值。其 A0、A1 規定如下： A0：合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國九十八年六月二十五日前既有之違章建築物總投影面積。 A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。 前項第一款之基地鄰接河川、永久性空地、非都市發展用地或公共設施用地者，該鄰接河川、空地或用地邊界，視為街廓邊界。	
四、更新單元不得涉及下列情形： (一)位於非都市發展用地。 (二)都市計畫主要計畫之擬定或變更。但符合本條例施行細則第二十一條所定情形，不在此限。	四、更新單元不得位於非都市發展用地，且不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但有下列情形者，不在此限： (一)符合本條例施行細則第二十一條所定情形。 (二)僅涉及細部計畫之擬定、變更者。	本點文字修正、增訂及整併款次。
五、劃定更新單元不得造成毗鄰土地無法合併其他土地建築。但該毗鄰土地或合法建築物全體所有權人出具確實不願參與更新之文件，且經新北市都市更新及爭議處理審議會(以下	五、劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者，不在此限。	一、 文字修正，實施者劃定更新單元時，應確實檢討不得造成鄰地無法合併其他土地開發，並修正為「全體」所有權人皆須出具不願參與更新之證明，文字明確化。

簡稱都更爭審會)同意者，不在此限。		二、 配合中央修法，將「都市更新審議委員會」修正為「都市更新及爭議處理審議會」。
六、更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達八公尺以上，且臨路總長度應達二十公尺以上，並符合下列規定之一者： (一)為完整之計畫街廓。 (二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺以上。 (三)臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺以上。 (四)毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，且有下列情形之一者： 1、面積一千平方公尺以上，且一次完成更新者。 2、面積五百平方公尺以上未達一千平方公尺，且有下列情形之一者： (1) 經政府代管。	六、更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達八公尺以上，且臨路總長度應達二十公尺以上，並符合下列規定之一者： (一)為完整之計畫街廓。 (二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺以上。 (三)臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺以上。 (四)毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，且有下列情形之一者： 1、面積一千平方公尺以上，且一次完成更新者。 2、面積五百平方公尺以上未達一千平方公尺，且有下列情形之一者： (1) 經政府代管。	一、 本點修正文字。 二、 修正第一項第五款，配合中央修法，將「都市更新審議委員會」修正為「都市更新及爭議處理審議會」。 三、 修正第二項，是否開闢完成之計畫道路或經政府取得產權之公共設施用地均非屬可建築基地，故不得納入本點檢討單元規模及臨路條件。

(2) 依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理。 (3) 祭祀公業土地。 (4) 以日據時期會社或組合名義登記。 (5) 以神明會名義登記。 (6) 土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。 (7) 夾雜公有土地，且其面積不超過更新單元總面積之二分之一。 (五)面積五百平方公尺以上，且有下列情形之一，並經<u>都更爭審會</u>同意者： 1、更新單元內四樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積二分之一。 2、更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。 <u>計畫道路或經政府取得之</u>	(2) 依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理。 (3) 祭祀公業土地。 (4) 以日據時期會社或組合名義登記。 (5) 以神明會名義登記。 (6) 土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。 (7) 夾雜公有土地，且其面積不超過更新單元總面積之二分之一。 (五)面積五百平方公尺以上，且有下列情形之一，並經本市都市更新審議委員會同意者： 1、更新單元內四樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積二分之一。 2、更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。	

其他公共設施用地不得計入前項更新單元面積。	經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入前項更新單元面積。	
七、更新單元與建築線臨接處有不連續之情形者，該側每處連接部分應連續達十公尺以上。但符合下列情形，不在此限： (一)地面層設置汽機車坡道。 (二)位於建築線不相連處之毗鄰土地已開發完成、已申報開工、已核准危老重建計畫、簡易都更或本府其他專案計畫者。 現有巷道或現有通路位於更新單元範圍內者，以不影響鄰地合併開發為原則。		一、 本點新增。 二、 都市更新之目的為促進都市土地有計畫之再開發利用，改善居住環境與景觀，增進公共利益，實施者整合後提出都更申請之範圍應具完整性、合理性，以達上述目的及具備整體開發效益。因近年實務執行上範圍不完整之案件數量有增長之情事，且實施者於提出申請後利用市府之行政資源為其整合，綜合考量上述原因，避免更新單元範圍過於不方整，致更新後無法達到都市更新條例第一條之目的及實施者或申請人轉嫁整合及期程予市府，浪費行政資源，故針對建築線非連續臨接之基地，規範每處不連續側之建築線長度，以完善更新單元範圍之完整性及合理性，強化實施者或申請人劃定範圍之義務。 三、 另針對毗鄰土地已開發完成或已有相關重建計畫之態

		樣，並考量更新單元無配置機械升降車位，車位需求已內部化，影響周遭交通較輕微者酌予放寬。 四、近年實務執行上，實施者或申請人僅考量產權狀況，而將整段現有巷道納入更新單元範圍，造成更新單元形狀不合理，且限縮鄰地未來合併開發之可能性，故予以規範。
八、更新單元內重建區段建築物投影比率應不低於三分之一。但符合下列情形者，從其規定： (一)更新單元部分位於法定山坡地，其建築物投影比率不低於二分之一。 (二)更新單元為完整街廓，其建築物投影比率不低於四分之一。 (三)更新單元所在之街廓，除毗鄰已開發完成之土地或毗鄰公有土地管理機關表示不參與更新外，剩餘土地一次性開發者，其建築物投影比率不低於四分之一。 更新單元位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國一百十年九月九日前申請事	七、更新單元內重建區段建築物投影比率應符合下列規定： (一)更新單元為完整街廓，其建築物投影比率不低於四分之一。 (二)更新單元位於法定山坡地，其建築物投影比率不低於二分之一。 (三)非屬前二款之更新單元，其建築物投影比率不低於三分之一。 更新單元位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國一百十年九月九日前申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會，或都市更新計畫另有規定者，免檢討前項規定。	一、本點修正點次、增訂款次及調整文字。 二、增加第一款文字說明，更新單元部分涉及法定山坡地時，應依第一款規定檢討投影比率。 三、增訂第一項第三款，因應近年都更發展迅速及為鼓勵民間配合市府積極推動大面積都市更新之政策，完整街廓內，大多數土地均已開發完成或公有土地管理機關不參與更新，實施者或申請人就該街廓剩餘土地辦理一次性更新者，放寬其投影比率檢討為不低於四分之一，以促使整個街廓一次更新完成。 四、修正第二項，考量辦理都市更新之正當性，避免空地透

業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會者，免檢討前項規定。		過劃定更新地區而規避檢討投影比率之情形，故刪除第2項「或都市更新計畫另有規定者」。
九、坐落相鄰二個以上街廓基地之更新單元或屬本府核准專案計畫之不相鄰二個以上跨街廓基地之更新單元，應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。 前項更新單元應符合下列規定： (一)其中一街廓之建築基地應符合第五點第一項第一款至第三款規定之一。 (二)整體更新單元應符合第九點規定。	八、坐落相鄰二個以上街廓基地之更新單元或屬本府核准專案計畫之不相鄰二個以上跨街廓基地之更新單元，應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。 前項更新單元應符合下列規定： (一)其中一街廓之建築基地應符合第六點第一項第一款至第三款規定之一。 (二)整體更新單元應符合第七點規定。	本點修正點次。
十、更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡三十年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達二分之一。但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至二十年以上。 前項更新單元應符合第四點至第八點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標二項以上。但位於下列區域之一者，僅須符合附表一所列指標一項：	九、更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡三十年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達二分之一。但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至二十年以上。 前項更新單元應符合第四點至第八點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標二項以上。但位於下列區域之一者，僅須符合附表一所列指標一項：	因應都更一二箭政策，考量市府政策一致性，修正第二項： 一、 配合110年11月發布公告之「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點」,擴大增額容積適用範圍至距離大眾運輸場站周邊地區五百公尺，考量市府政策一致性，故修正第一款亦放寬至五百公尺。 二、 配合112年9月發布之「新北市政府辦理跨街廓都市更

(一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)五百公尺範圍內。 (二)面臨寬二十公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達二十公尺以上。	(一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)三百公尺範圍內。 (二)面臨寬三十公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達二十公尺以上。	新容積調派專案計畫」可申請調入基地之臨路條件為臨接寬二十公尺以上計畫道路，考量市府政策一致性，修正第二款放寬至二十公尺以上之計畫道路。
十一、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者，得不受第四點至第十點規定之限制。但位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標一項以上。	十、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者，得不受第四點至第九點規定之限制。但位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標一項以上。	本點修正點次。
十二、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第十點規定之限制： (一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。 (二)高氯離子鋼筋混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。 (三)符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定。 前項各款建築基地之周邊	十一、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第九點規定之限制： (一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。 (二)高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。 (三)符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定。 前項各款建築基地之周邊	本點修正點次。

鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。	鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。	
十三、劃定更新單元範圍時，申請人或實施者應於事業概要、事業計畫報核前或申請核准籌組都市更新會前，自行召開鄰地協調會，徵詢參與更新意願並協調之，並檢附相關證明文件。 前項徵詢更新意願統計之期間不得少於十四日。		一、 本點新增。 二、 課予實施者或申請人劃定更新單元範圍時之整合義務，報核前應召開鄰地協調會調查鄰地參與意願，並檢附協調會之開會通知、簽到簿、簡報、會議紀錄、意願調查統計表及其他相關證明文件，且須檢具送達證明，作為更新單元劃定之依據，避免範圍不完整之案件申請後，始進行整合作業。 三、 辦理鄰地協調會時，應明確說明納入與不納入單元範圍之差異及相關權利義務，並給予足夠時間考慮參與意願。
十四、更新單元經本府認定有必要時，得召開範圍諮詢會議討論，並以二次為原則。		一、 本點新增。 二、 配合實務執行，對於申請案之更新單元範圍，如機關認為範圍不完整或有鄰地陳情納入等情事，必要時得召開範圍諮詢會議討論，且實施者或申請人應配合調整範圍。另為加速公展前範圍調整作業，諮詢會議以二次為原則。

十五、本基準所列事項，應於下列文件載明： (一)事業概要。 (二)籌組都市更新會申請文件。 (三)依本條例第二十二條第二項逕行擬訂之都市更新事業計畫。 更新單元範圍不得重疊。但符合本條例第三十七條規定並依第三十二條規定申請事業計畫報核者，不受已核准籌組都市更新會或事業概要之範圍限制。	十二、本基準所列事項，應於下列文件載明： (一)事業概要。 (二)籌組都市更新會申請文件。 (三)依本條例第二十二條第二項逕行擬訂之都市更新事業計畫。 更新單元範圍不得重疊。但符合本條例第三十七條規定並依第三十二條規定申請事業計畫報核者，不受已核准籌組都市更新會或事業概要之範圍限制。	本點修正點次。

案由	修訂「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」案	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案號	第一案

說明

壹、辦理機關：新北市政府

貳、報告單位：新北市政府都市更新處

參、法令依據：

都市計畫法第 27 條、都市更新條例第 35 條。

肆、修訂辦理緣起

本專案計畫係延續本府 107 年 3 月 21 日及 108 年 11 月 5 日依序發布「新北市加速推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，為協助危險建築物加速拆除重建、消弭危險之精神，及隨著本府新訂「新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」，針對危險建築物強制拆除、限期停用法令日趨完備，於 111 年 9 月 1 日公告實施（詳附件 1）。嗣為因應 113 年 4 月 3 日花蓮芮氏規模 7.2 強震，擴大適用對象納入「災害後危險建築物緊急危險標誌（紅色危險標誌、黃色危險標誌）」之震損合法建物，於 113 年 5 月 16 日公告實施（詳附件 2）。為利危險建築物重建整合彈性，針對變更都市計畫並採依都市更新條例辦理者，參照都市更新法令既有程序及兼顧重建推展進度下調整申請流程，於 114 年 5 月 13 日公告實施（詳附件 3）。

伍、提會緣由

嗣於實務審議方面，因中興段 1534 地號防災申請案，位於乙種工業區，其土地面積 1,045.75 平方公尺、合法建物面積僅 165.82 平方公尺，換算投影比例約 15.86%，經新北市都市計畫委員會第 1 次專案小組研商會議初步建議意見二：「建請市府就合法建築物投影比例偏低之基地，核予高額基準容積率加給之妥適性再予研議。」（詳附件 4），故本府於 114 年 7 月 28 日邀集都市計畫及都市更新委員召開研商會議（詳附件 5），並針對位於工業區及合法建築物投影比率偏低之案件適用疑義，依專案計畫原意討論獲致具體意見後，調整計畫內容，強化防災型都更推動精神，爰將綜整後之修訂計畫，提送本市都市計畫委員會報告。

陸、專案計畫修訂內容概述（詳附件6）

	一、 適用對象及限制： （一）原適用對象未限制使用分區，惟考量本專案計畫目的係提升居住品質，與工業區更新有別，且工業區案件亦可透過都市更新或工業區立體化重建，故本次將「建築基地位於都市計畫工業區者」排除適用本專案。 （二）為避免合法建築物投影比例偏低之建築基地透過本專案讓全區基地均提高1.5倍法定容積或1.5倍原容積，爰重新檢討適用本專案之條件，在綜合考量專案計畫原意與目的、容積加給之合理性及重建誘因，並參酌「新北市都市更新單元劃定基準」規定，明訂合法建築物投影比率不足1/4時，僅得以該建築物投影面積4倍核算適用本專案之範圍。 二、 其餘申請本專案執行方式、容積及建築設計規範、稅捐補貼、專案期程等，維持原計畫。 **柒、以上修訂內容提請大會討論。**
決議	洽悉

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　公告

發文日期：中華民國111年8月29日
發文字號：新北府城更字第11146800721號
附件：新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫

主旨：公告實施「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，自111年9月1日生效。

公告事項：

一、計畫期程：111年9月1日至116年8月31日止。

二、本計畫內容請逕至本府都市更新處網站（https://www.uro.ntpc.gov.tw/）「服務專區－防災型都更行動方案」查詢及下載。

三、公告地點及張貼處：本府、本市各區公所及本府都市更新處之公告欄。

市長 侯友宜

新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫

壹、 辦理緣起

為協助危險建築物加速拆除重建、消弭危險，本府於一百零七年三月二十一日及一百零八年十一月五日依序發布「新北市加速推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，現檢討近五年來執行經驗，探討防災型都更面臨興建率低、地主融資困難等實務挑戰，同時因取得全體所有權人同意較為困難，因此核准案件較少，實屬可惜。

隨著中央修正「都市更新條例」及本府新訂「新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」，針對危險建築物強制拆除、限期停用法令日趨完備，爰訂定本專案希望達到更有效促進危險建築物重建之目標。

貳、 計畫目的

一、提供獎助誘因

延續「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」容積一次到位之獎助精神，並搭配都市更新程序，提供同意比率達十分之九以上或未同意戶一戶者，得以原建築容積或原基準容積一點五倍重建，以茲鼓勵危險建物重建。

二、接軌都市更新

適用對象新增「都市更新條例」第六十五條規定耐震能力不足建築物，並從現行防災型都更之「限期拆除」調整至「限期重建」，以加速重建期程。

三、提升居住品質

要求新建物應取得雙標章認證，強化建物品質，並規劃退縮人行步道，創造行人友善環境，促進居住品質之提升。

參、 適用對象及限制

一、都市計畫範圍內高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府認定有危險之虞

應予拆除者。

二、屬「都市更新條例」第六十五條第二項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全者：符合「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」第三條規定（ID_1小於 0.35、ID_2小於 0.35）之合法建築物（以下簡稱耐震能力不足建築物）。

三、與前述二點屬同一使用執照範圍內之合法建築物，亦得適用本專案。

四、適用本專案之建築基地應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接道路寬度應達八公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達八公尺以上。

五、適用本專案之範圍得納入毗鄰土地合併開發，該建築基地得併同檢討前述臨路寬度；惟以都市更新條例辦理者，更新單元仍應依新北市更新單元劃定基準檢討。

六、已申請「新北市加速推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」且其擬訂或變更都市計畫已發布實施者，不得申請本專案。

肆、 執行方式

一、變更都市計畫並逕行申請建築執照之情形

（一）同意比率：申請人應取得本專案範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意。

（二）申請文件：

1. 申請書。
2. 高氯離子鋼筋混凝土建築物或耐震能力不足建築物之相關證明文件。
3. 建築物地籍套繪圖。
4. 地籍圖謄本或電子謄本。
5. 申請一個月內之建築物及土地謄本或電子謄本及其清冊；未辦理建物所有權第一次登記者，應檢附合法房屋證明、稅籍

證明等相關權利證明文件。

6. 全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書。

7. 經依法登記開業建築師簽證之法定空地無重複使用檢討圖說，並經本府建築主管機關確認。

（三）申請流程：

1. 申請人於申請本專案時應取得全體土地及合法建築物所有權人同意，檢附前述申請文件，經審核後同意後由本府核發適用函。

2. 申請人應於本專案適用函發文之日起六個月內，向本府城鄉發展局申請變更或擬訂都市計畫，並應於變更或擬訂都市計畫發布實施日起一年內申請建造執照；逾期未申請建造執照者，應依變更前之土地使用管制規定辦理。

二、變更都市計畫並依都市更新條例辦理之情形

（一）同意比率應符合下列情形之一：

1. 實施者取得本專案範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之九，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之九之同意；或適用本專案之範圍內剩餘未同意戶為一戶者，該戶以門牌戶為準。

2. 但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。

（二）申請文件：

1. 申請書。

2. 依都市更新條例及相關規定檢送都市更新事業計畫及相關文件，並於「辦理緣起與法令依據」、「與都市計畫之關係」、「申請容積項目及額度」等章節敘明適用本專案相關內容；倘以權利變換實施者，應併送都市更新權利變換計畫。

3. 依都市計畫法、都市更新條例第三十五條及相關規定，併同檢具擬訂或變更都市計畫書及相關證明文件。

（三）申請流程：

1. 申請人於申請事業計畫報核時，應符合前述同意比率規定，檢附前述申請文件，經審核後由本府續行都市更新法定程序，並於都市更新事業計畫或權利變換計畫提送新北市都市更新及爭議處理審議會前，審竣變更都市計畫內容。
2. 申請人應於都市更新事業計畫或權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照；逾期未申請建造執照者，應依變更前之土地使用管制規定辦理。

伍、 容積及建築設計規範

一、適用本專案之範圍得以原建築容積或原基準容積一點五倍重建，但不得再申請其他容積獎勵。

二、適用本專案之範圍得併毗鄰土地合併開發，惟其容積應依相關規定分別核算。

三、退縮空間設計原則

（一）建築基地所臨接道路寬度不足八公尺，應自基地退縮補足八公尺部分，其鋪面以柏油鋪設為原則，且補足八公尺後應再退縮二公尺以上建築，該退縮部分應淨空設計及設置無遮簷人行步道。

（二）建築基地所臨接道路寬度達八公尺以上，應自退縮淨寬四公尺以上建築，該退縮部分應淨空設計及設置無遮簷人行步道。

四、雙標章認證

（一）住宅使用比例達二分之一以上：

新建之建築物應下列規定取得綠建築標章及依住宅性能評估實施辦法辦理「新建住宅性能評估」之結構安全性能：

1. 綠建築等級：基地面積五百平方公尺以下者，應取得銅級；基地面積五百平方公尺以上者，應取得銀級。
2. 新建住宅性能評估之結構安全性能等級：基地面積五百平方公尺以下者，應取得第四級；基地面積五百平方公尺以上者，

應取得第三級。

（二）住宅使用比例不足二分之一：

新建之建築物應下列規定取得綠建築標章及智慧建築標章:

1. 綠建築等級：基地面積五百平方公尺以下者，應取得銅級；基地面積五百平方公尺以上者，應取得銀級。
2. 智慧建築等級:基地面積五百平方公尺以下者,應取得銅級;基地面積五百平方公尺以上者，應取得銀級。

（三）「住宅使用比例達二分之一以上」之定義，應依 110 年 10 月 20 日營署管字第 1101205920 號函辦理。

（四）申請人(或實施者)應與本府簽訂協議書，於核准使用執照前完成保證金繳納，並保證於使用執照核准後二年內取得標章。依限取得該等級標章者，保證金無息退還，倘未依限取得者，保證金不予退還。

（五）倘本專案之土地納入毗鄰土地合併開發時，另依其他規定申請綠建築標章、新建住宅性能評估之結構安全性能或智慧建築標章之相關建築容積獎勵者，應高於前開規定再予容積獎勵。

（六）本專案涉及原建築容積認定者，得於申請本專案前檢附相關資料，向本府申請先行審查。

陸、 稅捐補貼

一、 變更都市計畫並逕行申請建築執照之情形

申請人於本專案適用函核發並依規定期限內申請建造執照後，依下列規定申請地價稅及房屋稅補貼。

（一）申請對象：

1. 土地或建築物所有權人,以領得拆除完成證明當日土地或建物登記謄本所載為準；未辦理建物所有權第一次登記者，以領得拆除完成證明當日相關權利證明文件所載之權利人為準。但因繼承而移轉或未辦竣繼承登記者，得由其繼承人中

之一人書面代理其他繼承人為之。

2. 領得拆除完成證明前已辦竣信託登記，且委託人與受益人為同一人者，其領得拆除完成證明當日土地或建物登記謄本所載之委託人，於辦竣塗銷信託或信託歸屬登記後，得申請地價稅或房屋稅補貼；領得拆除完成證明後辦竣信託登記，且委託人與受益人為同一人者，於辦竣塗銷信託或信託歸屬登記前，得由受託人申請地價稅或房屋稅補貼。

3. 前項委託人死亡者，得由其繼承人中之一人書面代理其他繼承人為之。

（二）補貼額度及期限：

1. 新建三年內期間土地無法使用，全額補貼地價稅：以建築法規定開工之日為補貼起算日，起算至核發使用執照止且最長三年。

2. 新建後二年內補貼地價稅及房屋稅百分之五十：以自使用執照核發之日為補貼起算日。

3. 地價稅及房屋稅以自用住宅優惠稅率計算，且同一建築物所有權人以補貼二筆房屋稅為限。

（三）地價稅申請期限及文件：

申請補貼地價稅之土地所有權人，應於繳納當年度地價稅後之翌日起算六個月內，檢附下列文件向本府都市更新處提出：

1. 申請書。

2. 當年度地價稅繳納收據或課稅明細表或繳納證明書等影本。

3. 土地所有權人之國民身分證正反面影本(黏貼於申請書上)。如土地所有權人非自然人，應檢附下列文件：

(1) 營利事業組織者：檢附中央或地方政府核發之核准函，及設立或變更登記表或公司登記事項證明書影本。

(2) 其他組織者：檢附其主管機關核准成立之證照影本。

4. 其他相關證明文件。

（四）房屋稅申請期限及文件：

申請補貼房屋稅之建築物所有權人，應於繳納當年度房屋稅後之翌日起算六個月內，檢附下列文件向本府都市更新處提出：

1. 申請書。
2. 當年度房屋稅繳納收據或繳納證明書影本。
3. 建築物所有權人之國民身分證正反面影本（黏貼於申請書上）。如建築物所有權人非自然人，應檢附下列文件：
   (1) 營利事業組織者：檢附中央或地方政府核發之核准函，及設立或變更登記表或公司登記事項證明書影本。
   (2) 其他組織者：檢附其主管機關核准成立之證照影本。
4. 其他相關證明文件。

（五）前述申請書件以郵件寄達者，其截止日之認定以郵戳為憑。郵戳日期無法辨認者，推定郵寄時間為收件日前三日。

二、變更都市計畫並依都市更新條例辦理之情形

實施者於都市更新事業計畫或權利變換計畫核定後，依都市更新條例第 67 條規定申請減免稅捐。

柒、 執行解釋

本專案若執行上有疑義時，得經新北市都市更新及爭議處理審議會依計畫原意討論解釋後，據以執行。

捌、 專案期程

本專案自 111 年 9 月 1 日起實施五年。

新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫

中華民國111年8月29日新北府城更字第1114680072號函發布，並自9月1日生效
中華民國113年5月13日新北府城更字第1134605292號函修正，並自即日起生效

壹、 辦理緣起

為協助危險建築物加速拆除重建、消弭危險，本府於一百零七年三月二十一日及一百零八年十一月五日依序發布「新北市加速推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，經滾動檢討近五年來執行經驗，防災型都更面臨興建率低、地主融資不易、取得全體所有權人同意困難等實務挑戰，及隨著近年中央修正「都市更新條例」及本府新訂「新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」，針對危險建築物強制拆除、限期停用法令日趨完備，於一百十一年九月一日發布本專案，希望達到更有效促進危險建築物重建之目標。

為因應一百十三年四月三日花蓮芮氏規模七點二強震，爰修正本專案，擴大適用對象納入「災害後危險建築物緊急危險標誌(紅色危險標誌)」及「災害後危險建築物緊急危險標誌(黃色危險標誌)」之震損合法建物，並按建物結構危險性調整同意門檻，以加速危險建物都更，讓住戶遠離危險居住環境。

貳、 計畫目的

一、提供獎助誘因

延續「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」容積一次到位之獎助精神，得以原建築容積或原基準容積一點五倍重建，以茲鼓勵危險建物重建。

二、接軌都市更新

為解決取得全體土地及建物所有權人同意不易，爰新增依「都市更新條例」辦理之管道，並依據建築物結構危急狀況規範同意門檻，從現行防災型都更之「限期拆除」調整至「限期重建」，以加速重建期程。

三、提升居住品質

要求新建物應取得雙標章認證，強化建物品質，並規劃退縮人行步道，創造行人友善環境，促進居住品質之提升。

參、 適用對象及限制

一、都市計畫範圍內高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府認定有危險之虞應予拆除者。

二、都市計畫範圍內經本府判定屬「災害後危險建築物緊急危險標誌(紅色危險標誌)」及「災害後危險建築物緊急危險標誌(黃色危險標誌)」之震損合法建物。

三、屬「都市更新條例」第六十五條第二項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全者：符合「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」第三條規定（ID_1小於 0.35、ID_2小於 0.35）之合法建築物（以下簡稱耐震能力不足建築物）。

四、與前述三點屬同一使用執照範圍內之合法建築物，亦得適用本專案。

五、適用本專案之建築基地應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接道路寬度應達八公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達八公尺以上。

六、適用本專案之範圍得納入毗鄰土地合併開發，該建築基地得併同檢討前述臨路寬度；惟以都市更新條例辦理者，更新單元仍應依新北市更新單元劃定基準檢討。

七、有下列情形之一者，不適用本專案:

(一)已申請「新北市加速推動都市計畫內防災建築再生自治條例」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，且其擬訂或變更都市計畫已發布實施者。

(二)提出申請前本專案適用對象已自行拆除。但適用對象已依新北市都市更新土地改良物存記作業要點辦理、經本府命其所有權人限期拆除或強制拆除及因地震現況已倒塌者不在此限。

肆、 執行方式

一、變更都市計畫並逕行申請建築執照之情形

（一）同意比率：申請人應取得本專案範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意。

（二）申請文件：

1. 申請書。
2. 高氯離子鋼筋混凝土建築物、「災害後危險建築物緊急危險標誌(紅色危險標誌)」、「災害後危險建築物緊急危險標誌(黃色危險標誌)」或耐震能力不足建築物之相關證明文件。
3. 建築物地籍套繪圖。
4. 地籍圖謄本或電子謄本。
5. 申請一個月內之建築物及土地謄本或電子謄本及其清冊;未辦理建物所有權第一次登記者，應檢附合法房屋證明、稅籍證明等相關權利證明文件。
6. 全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書。
7. 經依法登記開業建築師簽證之法定空地無重複使用檢討圖說，並經本府建築主管機關確認。

（三）申請流程：

1. 申請人於申請本專案時應取得全體土地及合法建築物所有權人同意，檢附前述申請文件，經審核後同意後由本府核發適用函。
2. 申請人應於本專案適用函發文之日起六個月內，向本府城鄉發展局申請變更或擬訂都市計畫，並應於變更或擬訂都市計畫發布實施日起一年內申請建造執照;逾期未申請建造執照者，應依變更前之土地使用管制規定辦理。

二、變更都市計畫並依都市更新條例辦理之情形

（一）同意比率應符合下列情形之一：

1. 實施者應取得本專案範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之八，且其所有土地總面積及合法建築物

總樓地板面積均超過十分之八之同意，但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。

2. 適用本專案之範圍內剩餘未同意戶為一戶，且該戶以門牌戶為準。

（二）申請文件：

1. 申請書。
2. 依都市更新條例及相關規定檢送都市更新事業計畫及相關文件，並於「辦理緣起與法令依據」、「與都市計畫之關係」、「申請容積項目及額度」等章節敘明適用本專案相關內容；倘以權利變換實施者，應併送都市更新權利變換計畫。
3. 依都市計畫法、都市更新條例第三十五條及相關規定，併同檢具擬訂或變更都市計畫書及相關證明文件。

（三）申請流程：

1. 申請人於申請事業計畫報核時，應符合前述同意比率規定，檢附前述申請文件，經審核後由本府續行都市更新法定程序，並於都市更新事業計畫或權利變換計畫提送新北市都市更新及爭議處理審議會前，審竣變更都市計畫內容。
2. 申請人應於都市更新事業計畫或權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照；逾期未申請建造執照者，應依變更前之土地使用管制規定辦理。

伍、 容積及建築設計規範

一、適用本專案之範圍得以原建築容積或原基準容積一點五倍重建，但不得再申請其他容積獎勵。

二、適用本專案之範圍得併毗鄰土地合併開發，惟其容積應依相關規定分別核算。

三、退縮空間設計原則

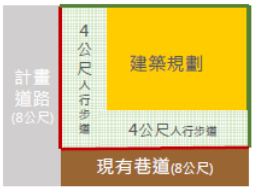
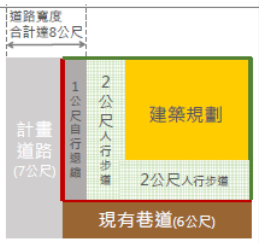
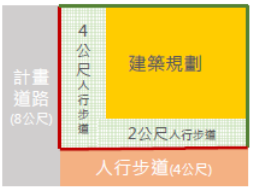
（一）建築基地已臨接道路寬度達八公尺者(樣態一、二、四):

1. 道路寬度達八公尺之臨接側，應自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築。
2. 道路寬度未達八公尺之臨接側，應自建築線起退縮淨寬二公尺以上建築。
3. 退縮部分應淨空設計及設置無遮簷人行步道。

（二）建築基地所臨接道路寬度均不足八公尺者(樣態三):

1. 其中一條道路寬度應自基地退縮補足八公尺後，再退縮淨寬二公尺以上建築。
2. 其餘道路臨接側，應自建築線起退縮淨寬二公尺以上建築。
3. 退縮部分應淨空設計及設置無遮簷人行步道。
4. 自基地退縮補足道路寬度部分，其鋪面以柏油鋪設為原則。

（三）退縮圖例如下:

態樣一	態樣二	態樣三	態樣四
① 計畫道路或現有巷道(8公尺以上) ② 計畫道路或現有巷道(8公尺以上)	① 計畫道路(8公尺以上) ② 現有巷道(未達8公尺)	① 計畫道路(未達8公尺) ② 現有巷道(未達8公尺)	① 計畫道路或現有巷道(8公尺以上) ② 人行步道用地
			
基地兩側臨接8公尺道路(計畫道路或現有巷道)，考量基地面積條件屬於較佳應提供友善人行空間使用		需將1條補足8公尺道路路寬後，再行退縮2公尺人行步道，其餘臨建築線側以退縮2公尺人行步道	人行步道用地側退縮2公尺人行步道辦理。

四、雙標章認證

（一）住宅使用比例達二分之一以上：

新建之建築物應下列規定取得綠建築標章及依住宅性能評估實施辦法辦理「新建住宅性能評估」之結構安全性能：

1. 綠建築等級：基地面積未達五百平方公尺者，應取得銅級；基地面積達五百平方公尺以上者，應取得銀級。
2. 新建住宅性能評估之結構安全性能等級：基地面積未達五百

平方公尺者，應取得第四級；基地面積達五百平方公尺以上者，應取得第三級。

（二）住宅使用比例不足二分之一：

新建之建築物應下列規定取得綠建築標章及智慧建築標章:

1. 綠建築等級：基地面積未達五百平方公尺者，應取得銅級；基地面積達五百平方公尺以上者，應取得銀級。
2. 智慧建築等級:基地面積未達五百平方公尺者,應取得銅級;基地面積達五百平方公尺以上者，應取得銀級。

（三）「住宅使用比例達二分之一以上」之定義，應依 110 年 10 月 20 日營署管字第 1101205920 號函辦理。

（四）申請人(或實施者)應與本府簽訂協議書，於核准使用執照前完成保證金繳納，並保證於使用執照核准後二年內取得標章。依限取得該等級標章者，保證金無息退還，倘未依限取得者，保證金不予退還。

（五）倘本專案之土地納入毗鄰土地合併開發時，另依其他規定申請綠建築標章、新建住宅性能評估之結構安全性能或智慧建築標章之相關建築容積獎勵者，應高於前開規定再予容積獎勵。

（六）本專案涉及原建築容積認定者，得於申請本專案前檢附相關資料，向本府申請先行審查。

陸、 稅捐補貼

一、 變更都市計畫並逕行申請建築執照之情形

申請人於本專案適用函核發並依規定期限內申請建造執照後，依下列規定申請地價稅及房屋稅補貼。

（一）申請對象：

1. 土地或建築物所有權人,以領得拆除完成證明當日土地或建物登記謄本所載為準；未辦理建物所有權第一次登記者，以領得拆除完成證明當日相關權利證明文件所載之權利人為

準。但因繼承而移轉或未辦竣繼承登記者，得由其繼承人中之一人書面代理其他繼承人為之。

2. 領得拆除完成證明前已辦竣信託登記，且委託人與受益人為同一人者，其領得拆除完成證明當日土地或建物登記謄本所載之委託人，於辦竣塗銷信託或信託歸屬登記後，得申請地價稅或房屋稅補貼；領得拆除完成證明後辦竣信託登記，且委託人與受益人為同一人者，於辦竣塗銷信託或信託歸屬登記前，得由受託人申請地價稅或房屋稅補貼。

3. 前項委託人死亡者，得由其繼承人中之一人書面代理其他繼承人為之。

（二）補貼額度及期限：

1. 新建三年內期間土地無法使用，全額補貼地價稅：以建築法規定開工之日為補貼起算日，起算至核發使用執照止且最長三年。

2. 新建後二年內補貼地價稅及房屋稅百分之五十：以自使用執照核發之日為補貼起算日。

3. 地價稅及房屋稅以自用住宅優惠稅率計算，且同一建築物所有權人以補貼二筆房屋稅為限。

（三）地價稅申請期限及文件：

申請補貼地價稅之土地所有權人，應於繳納當年度地價稅後之翌日起算六個月內，檢附下列文件向本府都市更新處提出：

1. 申請書。

2. 當年度地價稅繳納收據或課稅明細表或繳納證明書等影本。

3. 土地所有權人之國民身分證正反面影本(黏貼於申請書上)。如土地所有權人非自然人，應檢附下列文件：

(1) 營利事業組織者：檢附中央或地方政府核發之核准函，及設立或變更登記表或公司登記事項證明書影本。

(2) 其他組織者：檢附其主管機關核准成立之證照影本。

4. 其他相關證明文件。

（四）房屋稅申請期限及文件：

申請補貼房屋稅之建築物所有權人，應於繳納當年度房屋稅後之翌日起算六個月內，檢附下列文件向本府都市更新處提出：

1. 申請書。
2. 當年度房屋稅繳納收據或繳納證明書影本。
3. 建築物所有權人之國民身分證正反面影本（黏貼於申請書上）。如建築物所有權人非自然人，應檢附下列文件：
   (1) 營利事業組織者：檢附中央或地方政府核發之核准函，及設立或變更登記表或公司登記事項證明書影本。
   (2) 其他組織者：檢附其主管機關核准成立之證照影本。
4. 其他相關證明文件。

（五）前述申請書件以郵件寄達者，其截止日之認定以郵戳為憑。郵戳日期無法辨認者，推定郵寄時間為收件日前三日。

二、變更都市計畫並依都市更新條例辦理之情形

實施者於都市更新事業計畫或權利變換計畫核定後，依都市更新條例第 67 條規定申請減免稅捐。

柒、 執行解釋

本專案若執行上有疑義時，得經新北市都市更新及爭議處理審議會依計畫原意討論解釋後，據以執行。

捌、 專案期程

本專案自 111 年 9 月 1 日起實施五年。

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　公告

發文日期：中華民國114年5月13日
發文字號：新北府城更字第11446352841號
附件：

裝

主旨：公告實施修訂「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，並自即日起生效。

公告事項：計畫內容請逕至本府都市更新處網站（網址為https://www.uro.ntpc.gov.tw/）「服務專區－防災型都更行動方案」查詢及下載。

訂

市長 侯友宜

線

新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫

中華民國111年8月29日新北府城更字第1114680072號函發布
中華民國113年5月13日新北府城更字第1134605292號函修正發布
中華民國114年5月13日新北府城更字第1144635284號函修正發布

壹、 辦理緣起

為協助危險建築物加速拆除重建、消弭危險，本府於一百零七年三月二十一日及一百零八年十一月五日依序發布「新北市加速推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，經滾動檢討近五年來執行經驗，防災型都更面臨興建率低、地主融資不易、取得全體所有權人同意困難等實務挑戰，及隨著近年中央修正「都市更新條例」及本府新訂「新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」，針對危險建築物強制拆除、限期停用法令日趨完備，於一百十一年九月一日實施本專案，希望達到更有效促進危險建築物重建之目標。

為因應一百十三年四月三日花蓮芮氏規模七點二強震，爰修正本專案，擴大適用對象納入「災害後危險建築物緊急危險標誌(紅色危險標誌)」及「災害後危險建築物緊急危險標誌(黃色危險標誌)」之震損合法建物，並按建物結構危險性調整同意門檻，於一百十三年五月十六日實施之。

為利危險建築物重建整合彈性，經滾動檢討本專案實務執行經驗，爰再於一百十四年五月十三日修正本專案，針對變更都市計畫並採依都市更新條例辦理者，參照都市更新法令既有程序且在兼顧重建推展進度下調整申請流程，以加速危險建物都更，讓住戶遠離危險居住環境。

貳、 計畫目的

一、提供獎助誘因

延續「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」容積一次到位之獎助精神，得以原規定容積率、新建時容積率或原總樓地板面積一點五倍重建，以茲鼓勵危險建物重建。

二、接軌都市更新

為解決取得全體土地及建物所有權人同意不易，爰新增依「都市更新

條例」辦理之管道，並依據建築物結構危急狀況規範同意門檻，從現行防災型都更之「限期拆除」調整至「限期重建」，以加速重建期程。

三、**提升居住品質**

要求新建物應取得雙標章認證，強化建物品質，並規劃退縮人行步道，創造行人友善環境，促進居住品質之提升。

參、 適用對象及限制

一、都市計畫範圍內高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府認定有危險之虞應予拆除者。

二、都市計畫範圍內經本府判定屬「災害後危險建築物緊急危險標誌(紅色危險標誌)」及「災害後危險建築物緊急危險標誌(黃色危險標誌)」之震損合法建物。

三、屬「都市更新條例」第六十五條第二項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全者：符合「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」第三條規定（ID_1小於 0.35、ID_2小於 0.35）之合法建築物（以下簡稱耐震能力不足建築物）。

四、與前述三點屬同一使用執照範圍內之合法建築物，亦得適用本專案。

五、適用本專案之建築基地應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接道路寬度應達八公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達八公尺以上。

六、適用本專案之範圍得納入毗鄰土地合併開發，該建築基地得併同檢討前述臨路寬度；惟以都市更新條例辦理者，更新單元仍應依新北市更新單元劃定基準檢討。

七、有下列情形之一者，不適用本專案:

(一)已申請「新北市加速推動都市計畫內防災建築再生自治條例」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，且其擬訂或變更都市計畫已發布實施者。

(二)提出申請前本專案適用對象已自行拆除。但適用對象已依新北市

都市更新土地改良物存記作業要點辦理、經本府命其所有權人限期拆除或強制拆除及因地震現況已倒塌者不在此限。

肆、 執行方式

一、變更都市計畫並逕行申請建築執照之情形

（一）同意比率：申請人應取得本專案範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意。

（二）申請文件：

1. 申請書。
2. 高氯離子鋼筋混凝土建築物、「災害後危險建築物緊急危險標誌(紅色危險標誌)」、「災害後危險建築物緊急危險標誌(黃色危險標誌)」或耐震能力不足建築物之相關證明文件。
3. 建築物地籍套繪圖。
4. 地籍圖謄本或電子謄本。
5. 申請一個月內之建築物及土地謄本或電子謄本及其清冊;未辦理建物所有權第一次登記者，應檢附合法房屋證明、稅籍證明等相關權利證明文件。
6. 全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書。
7. 經依法登記開業建築師簽證之法定空地無重複使用檢討圖說，並經本府建築主管機關確認。

（三）申請流程：

1. 申請人於申請本專案時應取得全體土地及合法建築物所有權人同意，檢附前述申請文件，經審核後同意後由本府核發適用函。
2. 申請人應於本專案適用函發文之日起六個月內，向本府城鄉發展局申請變更或擬訂都市計畫，並應於變更或擬訂都市計畫發布實施日起一年內申請建造執照;逾期未申請建造執照者，應依變更前之土地使用管制規定辦理。

二、變更都市計畫並依都市更新條例辦理之情形

（一）同意比率應符合下列情形之一：

1. 實施者應取得本專案範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之八，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之八之同意，但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。
2. 適用本專案之範圍內剩餘未同意戶為一戶，且該戶以門牌戶為準。

（二）申請文件：

1. 申請書。
2. 依都市更新條例及相關規定提出都市更新案件申請，並檢附計畫書圖等文件，且應於事業計畫「辦理緣起與法令依據」、「與都市計畫之關係」、「申請容積項目及額度」等章節敘明適用本專案相關內容。
3. 依都市計畫法、都市更新條例第三十五條及相關規定，併同檢具擬訂或變更都市計畫書及相關證明文件。

（三）申請流程：

1. 申請人於申請事業計畫報核（得併同權利變換計畫）時，應符合前述同意比率規定，檢附前述申請文件，經審核後由本府續行都市更新法定程序，並於都市更新事業計畫提送新北市都市更新及爭議處理審議會前，審竣變更都市計畫內容；俟更新事業計畫審定後，其細部計畫始核定實施。
2. 申請人倘採事業計畫及權利變換計畫分送方式申請，應於事業計畫核定後 1 年內擬訂權利變換計畫申請報核，另其變更都市計畫之細部計畫，俟權利變換計畫公展後始核定實施；逾期未申請權利變換計畫報核者，應依變更前之土地使用管制規定辦理，申請人並應依規定申請變更事業計畫。

3. 申請人應於都市更新事業計畫或權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照；逾期未申請建造執照者，應依變更前之土地使用管制規定辦理。

伍、 容積及建築設計規範

一、適用本專案之範圍得以原規定容積率、新建時容積率或原總樓地板面積一點五倍重建，但不得再申請其他容積獎勵。

二、適用本專案之範圍得併毗鄰土地合併開發，惟其容積應依相關規定分別核算。

三、退縮空間設計原則

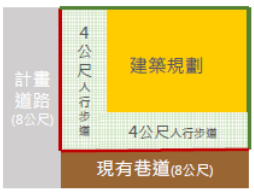
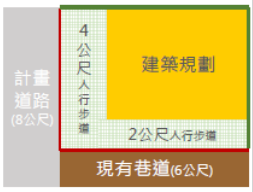
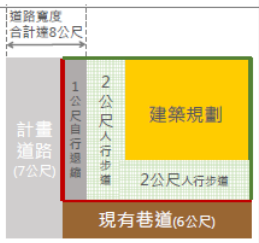
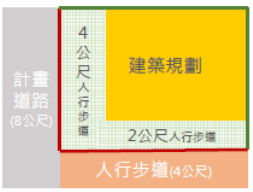
（一）建築基地已臨接道路寬度達八公尺者(樣態一、二、四):

1. 道路寬度達八公尺之臨接側，應自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築。
2. 道路寬度未達八公尺之臨接側，應自建築線起退縮淨寬二公尺以上建築。
3. 退縮部分應淨空設計及設置無遮簷人行步道。

（二）建築基地所臨接道路寬度均不足八公尺者(樣態三):

1. 其中一條道路寬度應自基地退縮補足八公尺後，再退縮淨寬二公尺以上建築。
2. 其餘道路臨接側，應自建築線起退縮淨寬二公尺以上建築。
3. 退縮部分應淨空設計及設置無遮簷人行步道。
4. 自基地退縮補足道路寬度部分，其鋪面以柏油鋪設為原則；但依都市更新條例規定辦理者，其鋪面以新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

（三）退縮圖例如下:

態樣一	態樣二	態樣三	態樣四
① 計畫道路或現有巷道(8公尺以上) ② 計畫道路或現有巷道(8公尺以上)	① 計畫道路(8公尺以上) ② 現有巷道(未達8公尺)	① 計畫道路(未達8公尺) ② 現有巷道(未達8公尺)	① 計畫道路或現有巷道(8公尺以上) ② 人行步道用地
			
基地兩側臨接8公尺道路(計畫道路或現有巷道)，考量基地面積條件屬於較佳應提供友善人行空間使用		需將1條補足8公尺道路路寬後，再行退縮2公尺人行步道，其餘臨建築線側以退縮2公尺人行步道	人行步道用地側退縮2公尺人行步道辦理。

四、雙標章認證

（一）住宅使用比例達二分之一以上：

新建之建築物應下列規定取得綠建築標章及依住宅性能評估實施辦法辦理「新建住宅性能評估」之結構安全性能：

1. 綠建築等級：基地面積未達五百平方公尺者，應取得銅級；基地面積達五百平方公尺以上者，應取得銀級。
2. 新建住宅性能評估之結構安全性能等級：基地面積未達五百平方公尺者，應取得第四級；基地面積達五百平方公尺以上者，應取得第三級。

（二）住宅使用比例不足二分之一：

新建之建築物應下列規定取得綠建築標章及智慧建築標章:

1. 綠建築等級：基地面積未達五百平方公尺者，應取得銅級；基地面積達五百平方公尺以上者，應取得銀級。
2. 智慧建築等級：基地面積未達五百平方公尺者，應取得銅級；基地面積達五百平方公尺以上者，應取得銀級。

（三）「住宅使用比例達二分之一以上」之定義，應依 110 年 10 月 20 日營署管字第 1101205920 號函辦理。

（四）申請人(或實施者)應與本府簽訂協議書，於核准使用執照前完成保證金繳納，並保證於使用執照核准後二年內取得標章。依限取得該等級標章者，保證金無息退還，倘未依限取得者，保證金

不予退還。

（五）倘本專案之土地納入毗鄰土地合併開發時，另依其他規定申請綠建築標章、新建住宅性能評估之結構安全性能或智慧建築標章之相關建築容積獎勵者，應高於前開規定再予容積獎勵。

（六）本專案涉及原建築容積認定者，得於申請本專案前檢附相關資料，向本府申請先行審查。

陸、 稅捐補貼

一、 變更都市計畫並逕行申請建築執照之情形

申請人於本專案適用函核發並依規定期限內申請建造執照後，依下列規定申請地價稅及房屋稅補貼。

（一）申請對象：

1. 土地或建築物所有權人，以領得拆除完成證明當日土地或建物登記謄本所載為準；未辦理建物所有權第一次登記者，以領得拆除完成證明當日相關權利證明文件所載之權利人為準。但因繼承而移轉或未辦竣繼承登記者，得由其繼承人中之一人書面代理其他繼承人為之。
2. 領得拆除完成證明前已辦竣信託登記，且委託人與受益人為同一人者，其領得拆除完成證明當日土地或建物登記謄本所載之委託人，於辦竣塗銷信託或信託歸屬登記後，得申請地價稅或房屋稅補貼；領得拆除完成證明後辦竣信託登記，且委託人與受益人為同一人者，於辦竣塗銷信託或信託歸屬登記前，得由受託人申請地價稅或房屋稅補貼。
3. 前項委託人死亡者，得由其繼承人中之一人書面代理其他繼承人為之。

（二）補貼額度及期限：

1. 新建三年內期間土地無法使用，全額補貼地價稅：以建築法規定開工之日為補貼起算日，起算至核發使用執照止且最長

三年。

2. 新建後二年內補貼地價稅及房屋稅百分之五十：以自使用執照核發之日為補貼起算日。

3. 地價稅及房屋稅以自用住宅優惠稅率計算，且同一建築物所有權人以補貼二筆房屋稅為限。

（三）地價稅申請期限及文件：

申請補貼地價稅之土地所有權人，應於繳納當年度地價稅後之翌日起算六個月內，檢附下列文件向本府都市更新處提出：

1. 申請書。

2. 當年度地價稅繳納收據或課稅明細表或繳納證明書等影本。

3. 土地所有權人之國民身分證正反面影本(黏貼於申請書上)。如土地所有權人非自然人，應檢附下列文件：

(1) 營利事業組織者：檢附中央或地方政府核發之核准函，及設立或變更登記表或公司登記事項證明書影本。

(2) 其他組織者：檢附其主管機關核准成立之證照影本。

4. 其他相關證明文件。

（四）房屋稅申請期限及文件：

申請補貼房屋稅之建築物所有權人，應於繳納當年度房屋稅後之翌日起算六個月內，檢附下列文件向本府都市更新處提出：

1. 申請書。

2. 當年度房屋稅繳納收據或繳納證明書影本。

3. 建築物所有權人之國民身分證正反面影本（黏貼於申請書上)。如建築物所有權人非自然人，應檢附下列文件：

(1) 營利事業組織者：檢附中央或地方政府核發之核准函，及設立或變更登記表或公司登記事項證明書影本。

(2) 其他組織者：檢附其主管機關核准成立之證照影本。

4. 其他相關證明文件。

（五）前述申請書件以郵件寄達者，其截止日之認定以郵戳為憑。郵戳

日期無法辨認者，推定郵寄時間為收件日前三日。

二、 變更都市計畫並依都市更新條例辦理之情形

實施者於都市更新事業計畫或權利變換計畫核定後，依都市更新條例第 67 條規定申請減免稅捐。

柒、 執行解釋

本專案若執行上有疑義時，得經新北市都市更新及爭議處理審議會依計畫原意討論解釋後，據以執行。

捌、 專案期程

本專案自 111 年 9 月 1 日起實施五年。

變更三重都市計畫細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分乙種工業區為乙種工業工業區(特1))(中興段1534地號土地)案新北市都市計畫委員會第1次專案小組研商會議會議紀錄

壹、會議時間：114年6月19日(星期四)下午2時整

貳、會議地點：新北市政府28樓西側都委會會議室

參、主持人：胥委員直強

肆、出席單位及人員：詳如簽到簿　　紀錄：陳怡潔

伍、作業單位報告：

本案配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫，細部計畫變更乙種工業區為乙種工業區(特1)，於114年5月5日起辦理公開展覽30天，並於114年5月20日下午2時30分假本市三重區神農市民活動中心舉辦說明會，迄今無公民及團體陳情意見。

陸、規劃單位報告：(略)

柒、各單位發言意見

一、歐益科技股份有限公司：

(一)本案經台灣省結構工程技師公會113年2月15日評估符合「都市更新耐震能力不足建築物，而有明顯危害公共安全認定辦法」第三條規定，並於113年9月5日取得市府都市更新處核發「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」之資格函。

(二)規劃地下三層、地上九層之鋼筋混凝土造工業廠房，南側臨接中中興南街10公尺計畫道路，依規定退縮4公尺設置無遮簷人行步道，另退縮2公尺側院、後院設置綠籬及人行空間。

二、新北市政府交通局：

本案依據建築技術規則做檢討，請補充說明基地開發後預計衍生人數

做詳實計算，並評估目前所設的汽機車位及裝卸的停車位是否滿足停車需求，如有供給不足的情形，應提出改善措施或增加停車空間。

三、新北市政府工務局(書面意見)：

提醒建築物距地界不足 1 公尺或符合本局 114 年 3 月 18 日新北工建字第 1140510827 號函所示之申請案，請於申請建造執照時應辦理特殊結構審查（開挖擋土安全）及於放樣勘驗前依「新北市建築工程辦理施工防救災計畫說明會作業原則」將防救災計畫說明書提請專案審查。

四、新北市政府都市更新處：

本案於申請適用專案計畫階段確認異動索引，建築物於 57 年建築完成，為一筆土地，後於 87 年土地重測分割為四筆土地，申請人於 110 年購回土地合併成一筆土地。

五、新北市政府城鄉發展局都計測量科(書面意見)：

(一)經查本案基地位於「三重都市計畫」內，西側臨接 10 公尺計畫道路，東側臨接 9.36 至 8.20 公尺不等寬現有巷道，北側臨接 8 公尺現有巷道。

(二)另查本案基地未涉及廢改道，另會議簡報 P12 之現有巷道建築線位置有誤，檢送 113 定-重-0181 號建築線指定案資料供參考(詳附件)。

六、新北市政府城鄉發展局都市計畫科：

(一)本案產權單純，已取得 100%土地及合法建築物所有權人同意，後續於本案都市計畫發布實施日起一年內逕行申請建造執照之情形。

(二)本案基地位於市府 110 年 10 月 25 日公告本市都市計畫工業區鼓勵優先變更轉型之適用區域範圍(捷運先嗇宮站周邊)，考量該公告係鼓勵工業區辦理都市更新時併同提出變更轉型，並提供捷運場站周邊之公共設施供周邊活動人口使用，故請申請單位補充在前開轉型原則精神之下，基地範圍內提供給公共使用之開放空間比例，及未來實際開發內容及產業發展計畫。

捌、專案小組初步建議意見：

一、本案非調高基準容積，而是基準容積加給，請修正計畫書相關內容。

二、建請市府就合法建築物投影比例偏低之基地，核予高額基準容積率加給之妥適性再予研議，以納入本案審議參考。

三、請申請單位補充相關資料：

(一)於計畫書上位計畫或相關計畫納入「本市都市計畫工業區鼓勵優先變更轉型」適用區域範圍之開發原則。

(二)依卷附資料所示，案內合法建築物投影比例約 15.86%，故請補充本案基地內原有老舊危險建築物全貌及產業使用類型等說明資料。

(三)請分析基地開發後對於周邊環境、交通、動線等面向之影響，並就提供公共設施或公益性設施對於整體環境之助益，及說明提高 50%容積之合理性。

(四)針對本案未來產業類型特性，強化說明基地環境友善、防救災對策等相關措施，並於計畫書附件納入基地開發計畫。

四、土地使用分區管制要點修正：

(一)基準容積加給，請配合修正土管第 2 點。

(二)本案未涉及「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第三點第四款之規定，相關文字應刪除。

(三)補充基地指定建築線位置，並依本專案計畫之退縮原則調整相關配置。另請評估側院劃設人行空間供公眾通行之可行性。

五、請申請單位參酌上開意見修正及補充於計畫書後，再續提專案小組會議討論。

玖、 散會　下午 3 時 15 分

113定-重-0181 號

【附件】

建築線指示（定）申請書圖

NO:9163-1

申請人姓名	國興測量有限公司	地址	板橋區文化路一段52巷24號1F	電話	(02)29668751
建築師姓名及事務所名稱			開業證書等級字號		

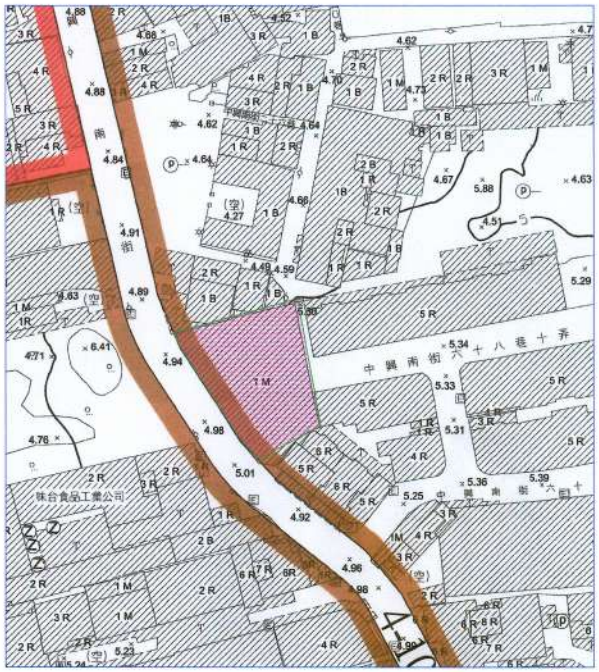
申請基地	地點	三重	區	路(街)	段	巷	弄 號
	地號	中興	段	小段	1534	地號 等 1 筆	

上開土地之建築線及路面高低不明，遵章檢同申請書圖2份(藍晒圖1份，透明圖1份)申請指示(定)

新北市政府

申請人：國興測量有限公司
建築師及事務所：

中華民國 113 年 4 月



位置圖 比例尺1:1000

詳如副頁

現況計畫圖（圖幅第　號）比例尺：五百分之一

位置圖(索引圖) 比例尺：一千分之一

詳如左圖

圖例：申請基地、計畫道路、現有巷道、地界線、建築線、樁位、現有房屋、現有通路、電桿、寺廟、竹林、果園、溝渠、池塘、水田、退縮(未具公用地役關係)

地籍套繪圖（圖幅第　號）比例尺：五百分之一

* 建築線指示（定）記錄事項

測量事項記載			
建築線各號樁位較計畫道路路面之高度	編號		
	高(M)		
	低(M)		

1.現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人測繪並自行負責。
2.指定建築線及區界線詳如現況計畫圖，除與申請基地有關部分，餘僅供參考。
3.樁位點之誌及實地樁位與公告成果不符時，應以該成果資料爲準。
4.申請基地有無涉及鄰地或鄰房原有建築內容，由發照單位查處。
5.申請基地經鑑界與建築線不符時，應向本府申請(反應)召集有關單位研商解決，否則應自行負責。
6.本基地申請建築或其他使用時，應先申請鑑界並依第5條規定辦理。
7.本案套繪圖如有套繪不實，致影響申請基地相關土地及建物所有權利關係人權益時應自行負責。
8.基地若鄰近河川或區域灌排水，申請建築時建請加會水利主管單位。
9.起造人申請建築執照或施工前，對建築線及地籍線認有疑義時，起造人應先向地政機關申辦土地界址鑑定，以避免越界建築情事。
10.如於建築物施工期間，相關測量樁誌會造成移動或毀損者，土地所有權人或起造人應於實地設立永久性或輔助性之相關測量樁誌，以確保樁位之正確。
11.計畫道路及騎樓設計高程規定，請依現場公共設施開闢完竣位置及建築技術規則建築設計施工編第2章第57條規定辦理。

都市計畫情形	一.使用分區：乙種工業區 二.發布實施日期文號：三重都市計畫細部計畫 1.三重(頂崁地區)都市計畫:63.5.01北府建五字第53150號. 2.變更三重都市計畫(第一次通盤檢討):80.11.9北府工都字第340675號. 3.變更三重都市計畫(工業區分類專案通盤檢討): 80.1.20北府城規字第4460號. 4.變更三重都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)案: 103.9.26北府城都字第1031771835號. 5.擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)案: 103.9.26北府城都字第1031771835號. 6.變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案: 112.12.21新北府城審字第1122429779號.
其他	一.本核准案副本有效期間八個月 二.建築線應依現地測量標示為準 三.地籍套繪圖僅供參考，不作經界依據
備考	1.本都市計畫區實施容積管制，乙種工業區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%，其他詳如「都市計畫法新北市施行細則」、都市計畫書及其他相關規定。 2.申請基地臨接現有巷道(三重區重新路5段550巷及中興南路68巷10弄)前經本府核發111定-重-0072號建築線指定案在案。

收件日期	預定測量日期	逾期理由
113.4.8		
收件編號	實際勘查日期	
1130650359	113.4.19	

小組編號	審查（校對）人員簽章
	本圖僅供止本校對相符 新北市政府都市發展局都計測量科 校對人員簽章
核准編號	新北市政府 建築線專用 都市發展局
113定-重-0181號	

註:除有*各欄外，其餘均應由申請人詳細填繪，並分別在透明圖及藍晒圖上簽章

內政部製定(表一)

113-重-187

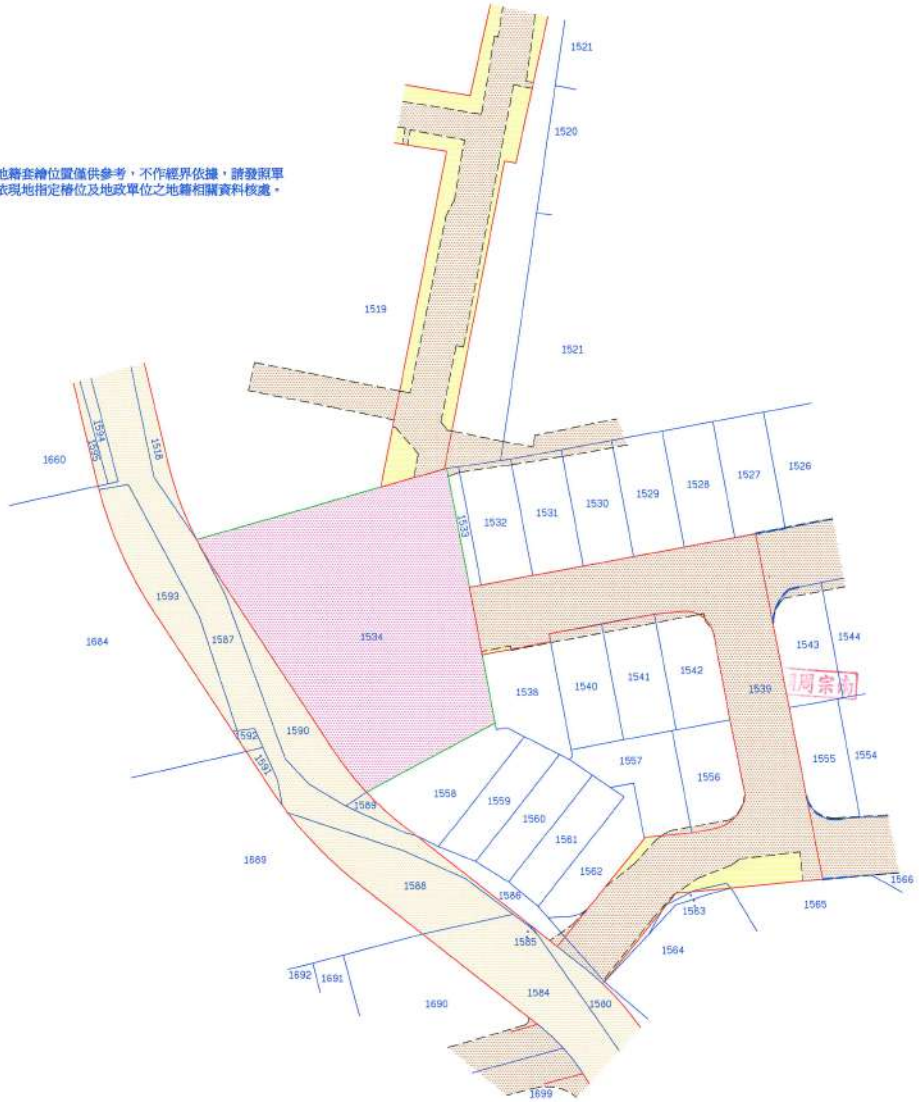
NO:9163-1

N

SCALE 1:500

地籍套繪圖

本地籍套繪位置僅供參考，不作經界依據，請發照單位依現地指定樁位及地政單位之地籍相關資料核處。



測量單位:國興測量有限公司
測量日期:113年3月11日

113-重-187

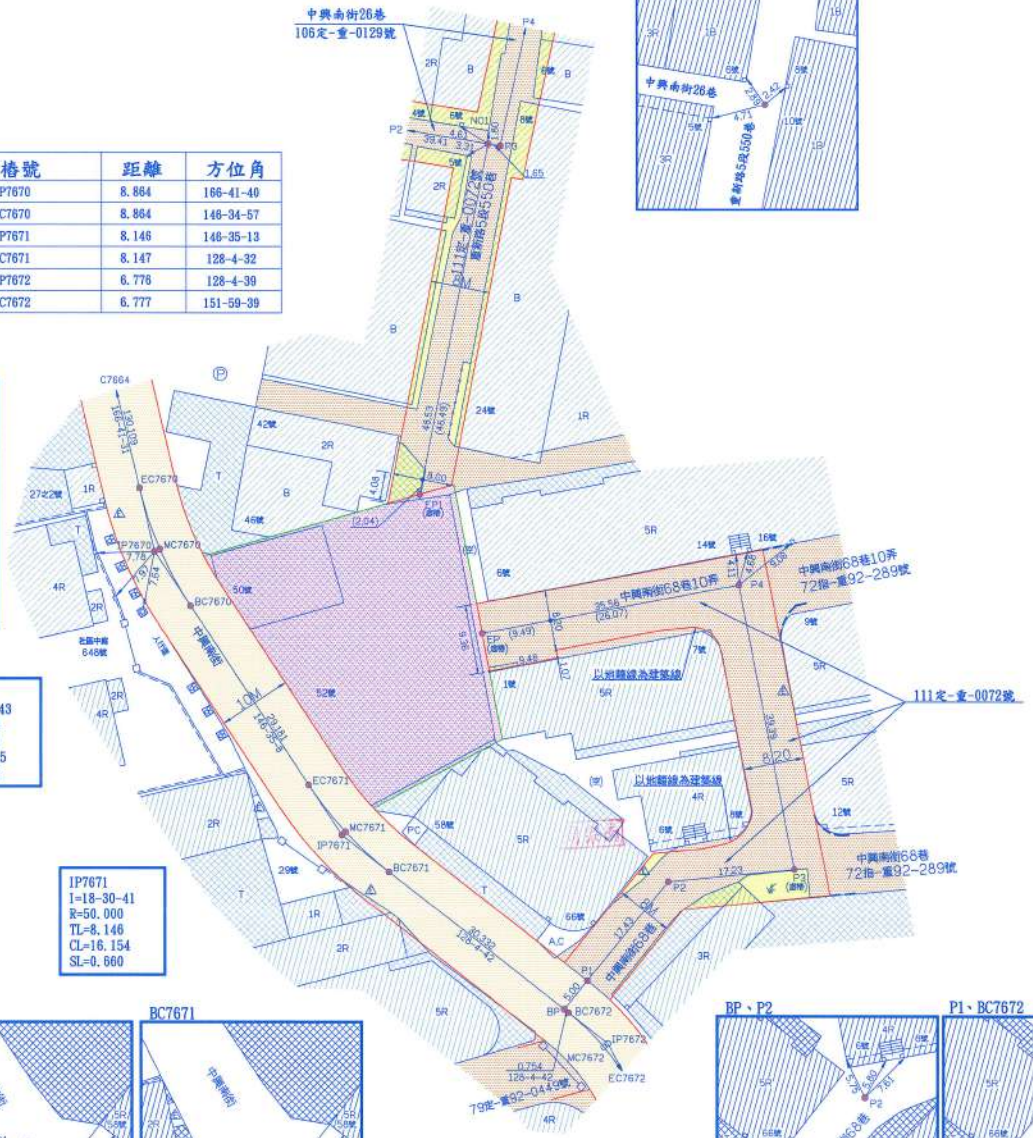
NO:9163-1

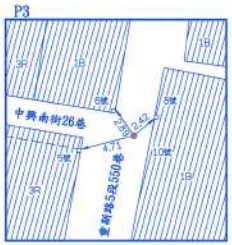
N

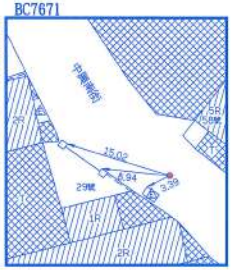
SCALE 1:500

現況計畫圖

樁號	距離	方位角
EC7670-IP7670	8.864	166-41-40
IP7670-BC7670	8.864	146-34-57
EC7671-IP7671	8.146	146-35-13
IP7671-BC7671	8.147	128-4-32
BC7672-IP7672	6.776	128-4-39
IP7672-EC7672	6.777	151-59-39







測量單位:國興測量有限公司
測量日期:113年3月11日

「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」
適用範圍研商會議紀錄

壹、開會時間：中華民國 114 年 7 月 28 日（星期一）下午 3 時整

貳、會議地點：本府 28 樓都委會會議室

參、主持人：謝主任秘書惠琦　　**紀錄：**黃慶勛

肆、出列單位與人員：詳簽到簿

伍、作業單位報告：略

陸、相關單位意見

一、本府城鄉發展局都市計畫科

都市計畫審議時，對於容積給予著重於其合理性及權利義務關係，惟發現有零星個案合法建築物（使用執照登載）面積，與其合法建築物本身面積及其基地面積不太相符；此外，近期陸續有工業區案件之危險建築物採耐震能力不足方式認定，較之海砂屋鑑定條件相對容易達成，倘前者逕依其建築基地面積認定適用範圍，恐將陸續有類此案件發生。考量個案合理性與權利義務關係，建議本專案修訂空地過大通案適用範圍檢討原則，後續可納入都市計畫審議並請申請人配合進行相關容積檢討。另有關今日討論議題倘有明確方向，其適用時點建議一併討論。

柒、綜合討論

一、胥委員直強

(一)由於本專案計畫目的未明文限縮於「提升居住品質」，其訂定適用對象時並無限制使用分區，導致工業區、市場用地等非住宅使用建築物亦陸續提出申請，然而考量本專案背景係為協助海砂屋加速重建，建議回歸原初目的並再行檢視適用對象與適用範圍。

(二)關於本專案適用對象，應依其危險、老舊或不動產權屬等複雜狀況，加以檢討限制。此外，考量部分危險建築物的問題係位處地震帶或高淹水潛勢之危險地區，為免變相鼓勵更多人進駐危險地區之矛盾，

除工業區不建議適用，其餘非都市發展地區（如農業區）、複雜地形之山坡地，乃至於部分有附帶條件之住宅區是否皆應設法排除？

(三)關於本次會議係討論通案之限制適用範圍，係考量難以排除「申請人自行拆除非危險建築物後，再以全部建築基地申請本專案」之可能性，故建議參照都市更新單元劃定相關規範並修訂通案檢討原則。如依「新北市都市更新單元劃定基準」規定，不同樣態分別訂有 1/4、1/3 及 1/2 之建築物投影比率，本專案是否以 1/4 建築物投影面積回推計算，應回歸計畫目的進行討論。

二、彭委員光輝

(一)鑒於本專案計畫目的之一為「提升居住品質」，且都市計畫工業區理應以產業提升為重，現況亦有工業區立體化方案等協助提升產業規模或技術之政策與獎勵工具，故建議工業區回歸都市更新及工業區立體化。

(二)「新北市都市更新單元劃定基準」針對完整街廓、山坡地及其他樣態，分別訂有 1/4、1/2 及 1/3 之建築物投影比率規定，而本專案針對空地過大通案適用範圍若皆以 1/4 建築物投影面積回推計算，建議再審慎思考評估。

三、洪委員鴻智

(一)今日討論防災議題分為幾個層次，最高層次為中長期進行風險評估，譬如針對新北市高災害風險地區先行盤點，再研擬一套策略鼓勵其推動防災。

(二)其次，因不同土地使用類型之重建目標不同，建議依不同類型訂定各自標準級條件。因此，建議工業區應回歸都市更新或工業區立體化等既有機制。

(三)再者，有關本專案針對空地比過大適用範圍所提方案皆有道理，應回歸計畫目的加以評估，倘係針對單棟危險建築物鼓勵改建、加強安全性而言，方案 1 較為合理；倘係為促進街廓完整開發而提供誘因，提升經濟發展或土地使用效益，則其他方案或採建築執照基地範圍較為合理。換言之，本專案空地比過大適用範圍應朝扣合計畫目標，並兼顧公平性之方向修訂。

四、謝委員靜琪

(一)從規劃的角度來講，本專案應是為鼓勵無法大面積整合之危險建築物提供重建的方向，惟其中防災概念具體所指為何？作業單位提出三個方案，似乎是讓空地比過大之適用範圍有一個方式作計算，但整體的意義與防災目的是什麼就會變得很模糊。倘產權單純之案例爭取獎勵，恐導致申請個案太多或某區域過度密集，使都市計畫沒有辦法管控。因此，針對產權單純案件建議評估排除適用本專案，以避免影響工業區或產業用地規劃完整性。

(二)有關工業區建築物之處理，因產業園區有很多混合使用型態，建議從都市計畫提供指導框架、鼓勵與平衡機制，規範其容積與建蔽率，以維持生活或生產的環境品質。

五、孫委員振義

(一)一般法令在執行若有疑義，應回歸立法原意與精神。按照現行專案計畫規定，若專案執行上有疑義時，係由新北市都市更新及爭議處理審議會討論與解釋；至於適用本專案之變更都市計畫案通過與否，係由新北市都市計畫委員會掌握准駁權。

(二)本專案應再釐清辦理緣起所提之適用對象，且應回歸立法精神解釋適用範圍。再檢視本專案適用對象規定，其原意係以使用執照範圍內之合法建築物為準，故不應存在基地空地比過大情形。惟倘有個案自行拆除建築物，再以全部建築基地申請本專案，將與本專案精神不符，故需重新定義本專案適用範圍與空地比檢討。

(三)本專案兩項比較大的誘因，其一為基準容積（一次性）調整，其二是補貼房屋稅與地價稅，故應就適用範圍審慎裁量。

六、江委員明宜

本專案應依計畫原意與內容檢視適用對象，並建議參酌引用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」經內政部函示不適用於工業區之精神，將工業區危險建築物排除於適用對象，且現況工業區更新已有經濟部所推出都市型工業區相關立體化方案，應回歸產業主管機關辦理。

七、楊委員弘志

(一)本專案精神係有效促進危險建築物重建，則危險建築物無論位於住宅區、商業區或工業區皆必須面對與處理，故對於本專案目前尚無設定使用分區限制，原則無意見。

(二)有關本專案空地比過大適用範圍，作業單位所提方案 1、2 範圍經情境試算獎勵值皆減少約 90%，方案 3 範圍經情境試算獎勵值減少約 60%，本專案既不屬危老也不是都更，其空地比定義亦僅能參照都市更新單元劃定基準之最小建築物投影面積訂定，故個人認為方案 3 較為合理。

八、彭委員建文

(一)本專案係透過提供誘因，引導危險建築物之拆除重建，因涉及容積獎勵屬於公共財性質，故建議應先釐清獎勵合理性，以及是否產生相對不公平性；實行方面，應以不違背專案計畫目的或不產生相互衝突為原則，故針對工業區建築物，如現行已有工業區立體化等其他方法能夠解套，則不需要透過本專案處理。

(二)有關本專案空地比過大適用範圍，在合法前提下，若經綜合考量目的誘因、執行可行性及公平性，作業單位所提各方案皆有其道理，若以爭議性小角度出發，個人傾向方案 1，容積加給額度較為嚴謹。

九、陳委員玉霖

(一)本專案原意係為協助海砂屋面臨產權複雜之挑戰，故提供容積獎勵等誘因以促其加速拆除重建，故所有權人應以公共安全為前提下，爭取容積獎勵。有關工業區建築物是否適用本專案，應從立法原意與精神等檢討是否符合適用條件。

(二)有關本專案空地比過大適用範圍，倘以都市更新角度切入參酌都市更新單元劃定最低建築物投影比為 1/4 之規定，則方案 3 較具執行可行性。

十、黃委員哲賢

(一)本專案適度提供誘因，以促進危險建築物重建，應屬合理。有關工業區建築物，考量工業區立體化方案相關規定不利於小工廠之立體化重建，倘市府可針對都市計畫各使用分區之使用項目強度差異，

給予不同獎勵值，建議本專案適用對象未必將工業區排除，惟應配合調降工業區之獎勵值，避免另作其他非法性使用之可能性。

(二)有關本專案適用範圍，就各方案目的及規定訂定清楚，採何種方案無意見。

十一、 廖委員國誠

(一)對於本專案適用對象，倘維持現行規定無限制使用分區，則工業區建議納入都市防災概念，增訂提供空地或救災通道等公益回饋條件，以作為容積加給之附帶條件，將有利於從建築物消防設施與結構安全改善，擴及整體工業區之救災貢獻。

(二)有關本專案空地比過大適用範圍，建議採方案 2 按照建築技術規則之建築投影面積規定辦理，其餘基地範圍回歸都市計畫所規定容積。另建請作業單位釐清本專案建築投影面積檢討係依建築技術規則，或是依地政登記之投影面積辦理。

【作業單位回應說明】

(一)為因應都市計畫法新北市施行細則 104 年修訂各土地使用分區容積總上限規範後，海砂屋容積加給不得突破前開上限所致重建誘因不足，故本府於 107 年訂定「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」加速海砂屋等危險建築物拆除，給予一次性 1.5 倍容積加給，並簡化申請程序，以儘速解決公共安全問題。在當初自治條例訂定背景下，考量本市有許多在劃入工業區以前，原本合法做住宅使用建築物，倘其為海砂屋仍可透過自治條例在重建後維持原本合法使用。

(二)後為因應上開自治條例落日於 109 年所訂「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，已無明文提及工業區原本合法做住宅使用，皆回歸都市計畫法新北市施行細則規範，而後續申請案亦皆為住宅區與商業區之住宅類型。

(三)本次研商會議緣起係因有個案在變更都市計畫審議時，出現合法建築物投影面積與基地面積落差過大情形，倘以整宗土地計算 1.5 倍基準容積加給，其合理性尚有疑義。因此，本專案擬修訂通案之空地比檢討原則，作為後續容積加給適用範圍之核算依據。其中所提

空地比檢討方案以合法建築投影面積不低於 1/4 檢討，係經對照現行新北市都市更新單元劃定基準規定，一般案件之投影比可將 98 年 6 月 25 日前既有之違章建築物投影面積納入檢討，另海砂屋或耐震能力不足（id 值小於 0.35）之都市更新案件則免檢討建築物投影比率，而本專案檢討投影面積係不得將違章建築物部分納入計算，其實較為嚴謹。

(四)另本專案就都市計畫農業區、山坡地之建築物未予限制，係因都市計畫法新北市施行細則條文已針對農業區訂有高度限制，而山坡地亦需回歸建築技術規則檢討山坡地高度，故在都市計畫與建築管理雙重檢討下，實際上不會出現個案容積加給後重建高度無上限情形。

捌、會議結論

一、有關工業區得否適用本專案，考量專案計畫目的係為「提供獎助誘因」、「提升居住品質」，而工業區更新主要係為產業提升，建議工業區回歸都市更新或工業區立體化等機制處理。

二、有關本專案適用範圍與空地比過大處理方式，作業單位所提三個方案因委員表示皆有其理由，至於採嚴格或寬鬆，建議綜合考量專案計畫原意與目的、容積加給之合理性、重建誘因等，據以選擇較合適方案後，續行相關法制作業。

玖、散會：下午 5 時整

修訂新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫草案

中華民國111年8月29日新北府城更字第1114680072號函發布
中華民國113年5月13日新北府城更字第1134605292號函修正發布
中華民國114年5月13日新北府城更字第1144635284號函修正發布
中華民國114年○月○日新北府城更字第○○○○號函修正發布

壹、 辦理緣起

為協助危險建築物加速拆除重建、消弭危險，本府於一百零七年三月二十一日及一百零八年十一月五日依序發布「新北市加速推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，及隨著近年中央修正「都市更新條例」及本府新訂「新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」，針對危險建築物強制拆除、限期停用法令日趨完備，於一百十一年九月一日實施本專案，希望達到更有效促進危險建築物重建之目標。

為因應一百十三年四月三日花蓮芮氏規模七點二強震，爰修正本專案，擴大適用對象納入「災害後危險建築物緊急危險標誌(紅色危險標誌)」及「災害後危險建築物緊急危險標誌(黃色危險標誌)」之震損合法建物，於一百十三年五月十六日公告實施。為利危險建築物重建整合彈性，針對變更都市計畫並採依都市更新條例辦理者，參照都市更新法令既有程序及兼顧重建推展進度下調整申請流程，於一百十四年五月十六日公告實施，以加速危險建物都更，讓住戶遠離危險居住環境。

為強化防災型都更推動精神係為提供獎助誘因、提升居住品質，並配合實務審議執行重新檢討適用本專案之條件，爰再於一百十四年○月○日修正本專案，將「建築基地位於都市計畫工業區者」排除適用本專案，並明訂合法建築物投影比率未達四分之一者適用本專案之範圍，以有效促進危險建築物重建。

貳、 計畫目的

一、提供獎助誘因

延續「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」容積一次到位之獎

助精神，得以原規定容積率、新建時容積率或原總樓地板面積一點五倍重建，以茲鼓勵危險建物重建。

二、接軌都市更新

為解決取得全體土地及建物所有權人同意不易，爰新增依「都市更新條例」辦理之管道，並依據建築物結構危急狀況規範同意門檻，從現行防災型都更之「限期拆除」調整至「限期重建」，以加速重建期程。

三、提升居住品質

要求新建物應取得雙標章認證，強化建物品質，並規劃退縮人行步道，創造行人友善環境，促進居住品質之提升。

參、 適用對象及限制

一、都市計畫範圍內高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府認定有危險之虞應予拆除者。

二、都市計畫範圍內經本府判定屬「災害後危險建築物緊急危險標誌(紅色危險標誌)」及「災害後危險建築物緊急危險標誌(黃色危險標誌)」之震損合法建物。

三、屬「都市更新條例」第六十五條第二項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全者：符合「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」第三條規定（ID_1小於 0.35、ID_2小於 0.35）之合法建築物（以下簡稱耐震能力不足建築物）。

四、與前述三點屬同一使用執照範圍內之合法建築物，亦得適用本專案。

五、適用本專案之建築基地應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接道路寬度應達八公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達八公尺以上。

六、適用本專案之範圍得納入毗鄰土地合併開發，該建築基地得併同檢討前述臨路寬度；惟以都市更新條例辦理者，更新單元仍應依新北市更新單元劃定基準檢討。

七、前述建築基地之合法建築物投影比率不足四分之一者，僅得以該合法

建築物投影面積四倍為適用本專案之範圍。

八、有下列情形之一者，不適用本專案:

(一)已申請「新北市加速推動都市計畫內防災建築再生自治條例」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，且其擬訂或變更都市計畫已發布實施者。

(二)提出申請前本專案適用對象已自行拆除。但適用對象已依新北市都市更新土地改良物存記作業要點辦理、經本府命其所有權人限期拆除或強制拆除及因地震現況已倒塌者不在此限。

(三)建築基地位於都市計畫工業區者。

肆、 執行方式

一、變更都市計畫並逕行申請建築執照之情形

(一) 同意比率：申請人應取得本專案範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意。

(二) 申請文件：

1. 申請書。
2. 高氯離子鋼筋混凝土建築物、「災害後危險建築物緊急危險標誌(紅色危險標誌)」、「災害後危險建築物緊急危險標誌(黃色危險標誌)」或耐震能力不足建築物之相關證明文件。
3. 建築物地籍套繪圖。
4. 地籍圖謄本或電子謄本。
5. 申請一個月內之建築物及土地謄本或電子謄本及其清冊;未辦理建物所有權第一次登記者，應檢附合法房屋證明、稅籍證明等相關權利證明文件。
6. 全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書。
7. 經依法登記開業建築師簽證之法定空地無重複使用檢討圖說，並經本府建築主管機關確認。

(三) 申請流程：

1. 申請人於申請本專案時應取得全體土地及合法建築物所有權人同意，檢附前述申請文件，經審核後同意後由本府核發適用函。
2. 申請人應於本專案適用函發文之日起六個月內，向本府城鄉發展局申請變更或擬訂都市計畫，並應於變更或擬訂都市計畫發布實施日起一年內申請建造執照；逾期未申請建造執照者，應依變更前之土地使用管制規定辦理。

二、變更都市計畫並依都市更新條例辦理之情形

（一）同意比率應符合下列情形之一：

1. 實施者應取得本專案範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之八，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之八之同意，但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。
2. 適用本專案之範圍內剩餘未同意戶為一戶，且該戶以門牌戶為準。

（二）申請文件：

1. 申請書。
2. 依都市更新條例及相關規定提出都市更新案件申請，並檢附計畫書圖等文件，且應於事業計畫「辦理緣起與法令依據」、「與都市計畫之關係」、「申請容積項目及額度」等章節敘明適用本專案相關內容。
3. 依都市計畫法、都市更新條例第三十五條及相關規定，併同檢具擬訂或變更都市計畫書及相關證明文件。

（三）申請流程：

1. 申請人於申請事業計畫報核（得併同權利變換計畫）時，應符合前述同意比率規定，檢附前述申請文件，經審核後由本府續行都市更新法定程序，並於都市更新事業計畫提送新北

市都市更新及爭議處理審議會前，審竣變更都市計畫內容；俟更新事業計畫審定後，其細部計畫始核定實施。

2. 申請人倘採事業計畫及權利變換計畫分送方式申請，應於事業計畫核定後1年內擬訂權利變換計畫申請報核，另其變更都市計畫之細部計畫，俟權利變換計畫公展後始核定實施；逾期未申請權利變換計畫報核者，應依變更前之土地使用管制規定辦理，申請人並應依規定申請變更事業計畫。

3. 申請人應於都市更新事業計畫或權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照；逾期未申請建造執照者，應依變更前之土地使用管制規定辦理。

伍、 容積及建築設計規範

一、適用本專案之範圍得以原規定容積率、新建時容積率或原總樓地板面積一點五倍重建，但不得再申請其他容積獎勵。

二、適用本專案之範圍得併毗鄰土地合併開發，惟其容積應依相關規定分別核算。

三、退縮空間設計原則

(一) 建築基地已臨接道路寬度達八公尺者(樣態一、二、四):

1. 道路寬度達八公尺之臨接側，應自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築。

2. 道路寬度未達八公尺之臨接側，應自建築線起退縮淨寬二公尺以上建築。

3. 退縮部分應淨空設計及設置無遮簷人行步道。

(二) 建築基地所臨接道路寬度均不足八公尺者(樣態三):

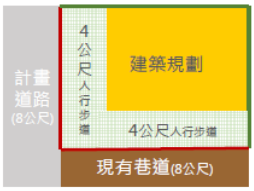
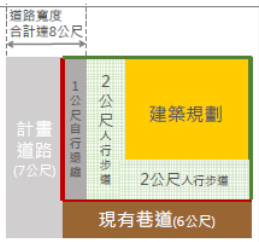
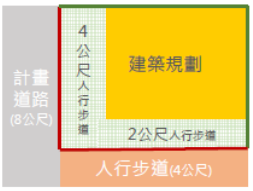
1. 其中一條道路寬度應自基地退縮補足八公尺後，再退縮淨寬二公尺以上建築。

2. 其餘道路臨接側，應自建築線起退縮淨寬二公尺以上建築。

3. 退縮部分應淨空設計及設置無遮簷人行步道。

4. 自基地退縮補足道路寬度部分，其鋪面以柏油鋪設為原則；但依都市更新條例規定辦理者，其鋪面以新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

（三）退縮圖例如下：

態樣一	態樣二	態樣三	態樣四
① 計畫道路或現有巷道(8公尺以上) ② 計畫道路或現有巷道(8公尺以上)	① 計畫道路(8公尺以上) ② 現有巷道(未達8公尺)	① 計畫道路(未達8公尺) ② 現有巷道(未達8公尺)	① 計畫道路或現有巷道(8公尺以上) ② 人行步道用地
			
基地兩側臨接8公尺道路(計畫道路或現有巷道)，考量基地面積條件屬於較佳應提供友善人行空間使用		需將1條補足8公尺道路路寬後，再行退縮2公尺人行步道，其餘臨建築線側以退縮2公尺人行步道	人行步道用地側退縮2公尺人行步道辦理。

四、雙標章認證

（一）住宅使用比例達二分之一以上：

新建之建築物應下列規定取得綠建築標章及依住宅性能評估實施辦法辦理「新建住宅性能評估」之結構安全性能：

1. 綠建築等級：基地面積未達五百平方公尺者，應取得銅級；基地面積達五百平方公尺以上者，應取得銀級。
2. 新建住宅性能評估之結構安全性能等級：基地面積未達五百平方公尺者，應取得第四級；基地面積達五百平方公尺以上者，應取得第三級。

（二）住宅使用比例不足二分之一：

新建之建築物應下列規定取得綠建築標章及智慧建築標章：

1. 綠建築等級：基地面積未達五百平方公尺者，應取得銅級；基地面積達五百平方公尺以上者，應取得銀級。
2. 智慧建築等級：基地面積未達五百平方公尺者，應取得銅級；基地面積達五百平方公尺以上者，應取得銀級。

（三）「住宅使用比例達二分之一以上」之定義，應依 110 年 10 月 20

日營署管字第 1101205920 號函辦理。

（四）申請人(或實施者)應與本府簽訂協議書，於核准使用執照前完成保證金繳納，並保證於使用執照核准後二年內取得標章。依限取得該等級標章者，保證金無息退還，倘未依限取得者，保證金不予退還。

（五）倘本專案之土地納入毗鄰土地合併開發時，另依其他規定申請綠建築標章、新建住宅性能評估之結構安全性能或智慧建築標章之相關建築容積獎勵者，應高於前開規定再予容積獎勵。

（六）本專案涉及原建築容積認定者，得於申請本專案前檢附相關資料，向本府申請先行審查。

陸、 稅捐補貼

一、 變更都市計畫並逕行申請建築執照之情形

申請人於本專案適用函核發並依規定期限內申請建造執照後，依下列規定申請地價稅及房屋稅補貼。

（一）申請對象：

1. 土地或建築物所有權人，以領得拆除完成證明當日土地或建物登記謄本所載為準；未辦理建物所有權第一次登記者，以領得拆除完成證明當日相關權利證明文件所載之權利人為準。但因繼承而移轉或未辦竣繼承登記者，得由其繼承人中之一人書面代理其他繼承人為之。

2. 領得拆除完成證明前已辦竣信託登記，且委託人與受益人為同一人者，其領得拆除完成證明當日土地或建物登記謄本所載之委託人，於辦竣塗銷信託或信託歸屬登記後，得申請地價稅或房屋稅補貼；領得拆除完成證明後辦竣信託登記，且委託人與受益人為同一人者，於辦竣塗銷信託或信託歸屬登記前，得由受託人申請地價稅或房屋稅補貼。

3. 前項委託人死亡者，得由其繼承人中之一人書面代理其他繼

承人為之。

（二）補貼額度及期限：

1. 新建三年內期間土地無法使用，全額補貼地價稅：以建築法規定開工之日為補貼起算日，起算至核發使用執照止且最長三年。
2. 新建後二年內補貼地價稅及房屋稅百分之五十：以自使用執照核發之日為補貼起算日。
3. 地價稅及房屋稅以自用住宅優惠稅率計算，且同一建築物所有權人以補貼二筆房屋稅為限。

（三）地價稅申請期限及文件：

申請補貼地價稅之土地所有權人，應於繳納當年度地價稅後之翌日起算六個月內，檢附下列文件向本府都市更新處提出：

1. 申請書。
2. 當年度地價稅繳納收據或課稅明細表或繳納證明書等影本。
3. 土地所有權人之國民身分證正反面影本(黏貼於申請書上)。如土地所有權人非自然人，應檢附下列文件：
   (1) 營利事業組織者：檢附中央或地方政府核發之核准函，及設立或變更登記表或公司登記事項證明書影本。
   (2) 其他組織者：檢附其主管機關核准成立之證照影本。
4. 其他相關證明文件。

（四）房屋稅申請期限及文件：

申請補貼房屋稅之建築物所有權人，應於繳納當年度房屋稅後之翌日起算六個月內，檢附下列文件向本府都市更新處提出：

1. 申請書。
2. 當年度房屋稅繳納收據或繳納證明書影本。
3. 建築物所有權人之國民身分證正反面影本（黏貼於申請書上)。如建築物所有權人非自然人，應檢附下列文件：
   (1) 營利事業組織者：檢附中央或地方政府核發之核准函，及

設立或變更登記表或公司登記事項證明書影本。

(2) 其他組織者：檢附其主管機關核准成立之證照影本。

4. 其他相關證明文件。

（五）前述申請書件以郵件寄達者，其截止日之認定以郵戳為憑。郵戳日期無法辨認者，推定郵寄時間為收件日前三日。

二、變更都市計畫並依都市更新條例辦理之情形

實施者於都市更新事業計畫或權利變換計畫核定後，依都市更新條例第 67 條規定申請減免稅捐。

柒、 執行解釋

本專案若執行上有疑義時，得經新北市都市更新及爭議處理審議會依計畫原意討論解釋後，據以執行。

捌、 專案期程

本專案自 111 年 9 月 1 日起實施五年。

<table>
<tr><td>案由</td><td>變更新店都市計畫（部分農業區為文教區）</td><td>辦理機關</td><td>新北市政府</td></tr>
<tr><td>類別</td><td>報告案</td><td>案號</td><td>第二案</td></tr>
<tr><td>說明</td><td colspan="3">

壹、申請人：新北市私立莊敬高級工業家事職業學校

貳、法令依據：都市計畫法第27條第1項第3款

參、計畫範圍及面積：

本計畫位於新店十四張捷運機場北側之農業區，坐落於新店區莊敬段550、581、582、583、587、588、589、590、591、700、705、718、720地號等13筆土地，面積約0.87公頃。

肆、駁回緣由：

本案自97年至102年間召開4次都市計畫委員會專案小組研商會議，惟自第4次專案小組會議後，申請人迄今已逾11年未再依規補正資料提會審議，另本局於108年、112年及114年均再行函文限期請申請人補正，惟迄今皆未獲回復。依「新北市都市計畫個案變更案件審查作業」第5條第1項第2款規定，個變案件倘經通知限期補正而不補正，經委員會認屬已不符時效且不續審查者，得駁回申請。綜上，本案因申請人久未依規補正資料，已不符續審要件，爰提請駁回。

伍、辦理經過：

一、新北市私立莊敬高級工業家事職業學校先前因原有校地位於文教區僅約1.42公頃，規模有限，無法充分滿足教學及學生活動需求，爰自籌資金購置鄰近農業區土地，擬申請變更為文教區，供興建校舍及學生運動場使用，以提升整體教育品質。

二、准予辦理個案變更認定

經內政部96年6月1日內授營都字第0960085646號函同意依都市計畫法第27條第1項第3款辦理個案變更。

三、公開展覽及說明會

於96年12月7日起公開展覽30天，並於96年12月14日上午10時整假改制前台北縣新店市公所舉辦公開展覽說明會。

四、市都委會專案小組會議紀錄

本案第1次專案小組於97年5月14日由張委員邦熙(召集人)、黃委員武達、李委員咸亨、張委員國禎、方委員銘記等5位委員召開；另第2至4次專案小組由張副主任委員璠(召集人)、胡委員太山、呂委員理德、高委員宗正、康委員秋桂等5位委員，分別於100年7月26日、101年11月23日及102年11月4日召開。

</td></tr>
</table>

說明	（一）97年5月14日第1次專案小組研商會議紀錄 1. 本案變更範圍涉及刻正辦理之新店二通三階內容，請作業單位另行召開府內研商會議，釐清是否影響該案之公園兼污水處理廠用地，評估影響不大則可逕提大會討論，否則再提下次小組研商。 2. 請規劃單位針對本此變更範圍套繪最新地籍資料，若有畸零地問題請一併納入變更範圍，以符合土地利用之完整性。 3. 有關改劃於機關用地與農業區之國有土地，請申請單位依分割後之地籍資料重新向國有財產局申請購買，納入變更之範圍，以免產生畸零地。 4. 請作業單位提供類似案例之變更回饋原則或規定，以供委員下次與會討論。 5. 請市公所與欣德顧問公司將本案變更內容納入新店二通三階草案，重新評估土地使用計畫與財務計畫之可行性，以利下次與會討論。 （二）100年7月26日第2次專案小組研商會議紀錄 1. 本案應配合周邊土地利用進行整體考量，故請規劃單位補充整體校園及校舍建物配置情形，以及出入口動線規劃等相關內容。 2. 有關本案回饋計畫，請參考內政部通案回饋標準或其他相關案例予以調整，另現階段提出之回饋內容，包含提供設備供公眾使用、辦理與社區結合之相關活動等，建議應敘明具體執行計畫，如提供時段及方案內容。 3. 針對本案實施進度與經費，應敘明具體執行年期與興建時間，並提供相關概估經費，其費用細項內容則無須盧列。 4. 經校方代表表示，本案業多次與周邊零星地主進行溝通（如新店區莊敬段571、575等地號），惟未能取得土地所有權人同意納入本案變更範圍，爰請補充協商紀錄以納入審議參考。 5. 針對人民陳情回復莊敬段570-1、570-2地號土地為工業區乙案，因非屬本案變更範圍，爰不予討論，惟請釐清陳情內容是否涉及分區核判問題，必要時應納入新店都市計畫通盤檢討辦理。 6. 考量本案屬新店都市計畫二通三階B單元範圍，係採區段徵收方式辦理開發，爰本案應補充剔除區段徵收範圍後，其周邊區段徵收之土地使用配置與財務相關內容，並請作業單位邀集地政

說明	局、本案及前開通檢案之規劃單位進行研議。 7. 經各與會單位與專案小組出席委員討論，本案具變更為文教區之需求，以增加技職教育之學生活動空間，惟應補充學生人數與實際需求之土地面積相關資料，並請規劃單位將本次專案小組與相關意見妥為分析回應，俾利下次專案小組進行討論。 （三）101年11月23日第3次專案小組研商會議紀錄 1. 本案土地於「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討第三階段）」案B單元審議時，本市都委會同意採納校方陳情建議排除十四張農業區區段徵收範圍，請校方詳實補充本案辦理個案變更之急迫性與必要性。 2. 請釐清本案與「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討第三階段）」案 B 單元劃設之0.3153公頃文教區之之範圍，並補充所涉土地及周邊地區之土地使用現況。 3. 目前校方所提供之校園整體規劃僅為本案變更範圍，請預為評估後續「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討第三階段）」案 B 單元劃設之文教區，其相關建築配置；並請校方先行與周邊地主進行協調，取得土地所有權人之同意，俾利辦理後續相關事宜。 4. 目前校方提出之回饋項目與周邊土地採區段徵收辦理開發之回饋比例差異過大，建議校方就整體公益性之觀點，審慎評估本案回饋項目及內容。 5. 請校方確認後續校園整體配置與交通動線之規劃，並建議補充交通影響分析報告。 6. 經查「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討第三階段）」案 B 單元業提送內政部都委會審議，為加速本案辦理時效，請校方儘速將本次專案小組及與會單位相關意見妥為分析回應，俾利下次專案小組進行討論。 （四）102年11月4日第4次專案小組研商會議紀錄 1. 有關現有校地南、北側三角形農業區，請補充與土地所有權人協調過程、無法取得同意之原因等，並評估基於校園整體規劃與交通動線等因素是否確實有使用需要。 2. 請補充變更後該文教區之整體發展計畫、基地空間配置概要（如配置示意、量體規模、使用強度、動線規劃、停車空間、隔離綠帶及公共開放空間）等資料。

說明	3. 從少子化現象與十二年國教政策考量，本案莊敬高職現有校地不足之限制與未來是否仍有增班需求等事宜，須符合教育主管機關之整體教育政策方向，並作為本案辦理變更之前提，爰請校方洽教育主管機關協助檢視所提之校園整體規劃內容。 4. 請依本次相關單位意見補充修正，本案後續俟校園整體規劃方案經教育主管機關認可，並提送修正後資料到城鄉局後，續召開下次會議審查。 五、本案經102年召開第4次新北市都市計畫委員會專案小組會議，因申請人對於變更原因、範圍及回饋比例尚未與專案小組達成共識，未再依第4次小組結論提送補充資料。 六、嗣後本局於108年3月11日新北城審字第1080410969號函、112年4月19日新北城審字第1120706003號函及114年4月24日新北城審字第1140798016號函，請申請人限期檢附補正資料至局，惟迄今未獲回復，依「新北市都市計畫個案變更案件審查作業」第5條第1項第2款規定，個變案件倘經通知限期(期限為60日)補正而不補正，經委員會認屬已不符時效且不續審查者，得駁回申請。綜上，本案因申請人久未依規補正，已不符續審要件，爰提請駁回。 **陸、以上內容，提大會報告。**
決議	同意駁回。

<table>
<tr><td>案由</td><td>變更三重都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、道路用地）（中興段 712 地號等 38 筆土地）案及擬定三重都市計畫（中興段 712 地號等 38 筆土地）細部計畫案</td><td>辦理機關</td><td>新北市政府</td></tr>
<tr><td>類別</td><td>報告案</td><td>案　　號</td><td>第三案</td></tr>
<tr><td>說明</td><td colspan="3">
壹、申請單位：太平洋電線電纜股份有限公司
貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款
參、計畫範圍及面積：
本案位於新北市三重區二重埔的頂崁工業區中，原為太平洋電線電纜股份有限公司(以下簡稱申請人)之生產工廠。基地鄰近重新路五段與中興北街交叉路口，基地南側為湯城商圈，北側緊鄰零星的小型家庭式工廠，周邊皆屬三重都市計畫之乙種工業區。
本案計畫範圍為三重區中興段 712 地號等 38 筆土地，面積約為 3.7066 公頃。
肆、撤案緣由：
旨案申請人於 114 年 8 月 12 日來函申請撤案，因旨案原屬申請人與湯臣開發股份有限公司共同開發，後湯臣開發股份有限公司對其持有之中興段 713 地號土地有其他用途考量，因而終止與申請人之合作開發事宜，致使本案計畫範圍面積縮減及形狀不方整，無法依原計畫續辦都市計畫變更，先予敘明。
另因近年來房屋市場緊縮，若本案繼續執行都市計畫變更為住宅區，恐無法達成預期之開發效益。申請人秉持善盡管理自有土地資產之原則，相關政策皆須顧及公司權益，爰提請辦理撤案作業。
伍、辦理經過：
一、辦理個案變更認定：
本案於 100 年 6 月 3 日、100 年 10 月 12 日及 102 年 12 月 5 日共召開三次認定會，並於 103 年 8 月 5 日取得認定函符合都市計畫個案變更標準。
二、公開展覽及說明會：
本案自 103 年 8 月 12 日起公開展覽 30 日，並於 103 年 8 月 27 日下午 2 時 30 分假三重區公所舉辦說明會。
三、市都委會專案小組會議紀錄：
本案由市都委會洪委員啟東(召集人)、張委員桂林、鄭委員晃二、江委員穎慧及吳委員啟民等五位委員組成專案小組進行研商，於 104 年 4 月 14 日召開 1 次會議，專案小組初步建議意見如下：
</td></tr>
</table>

	(一) 本案將工業區變更為住宅區之理由不夠明確，考量地區空間機能以及產業鏈之串連性，請申請單位補充說明變更為住宅區之正當性、合理性及公益性。 (二) 請申請人針對本案引用都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款補充本案擬變更為住宅區，如何提昇經濟發展，並說明法條引用之適宜性。 (三) 簡報第 18 頁建築模擬部分，開放空間與捐贈之公園區別不夠明確，應把住宅單元使用之開放空間及公共使用之公園區隔標示清楚。 (四) 本案後續預計申請容積獎勵項目請明列，並納入建築模擬圖呈現。 (五) 本案捐贈公園位置對外可及性不佳，請申請單位再行評估得否將兩處公園合併規劃捐贈。 (六) 本案捐贈可建築用地之位置與形狀公益性、可及性不足，另有關可建築用地部分，後續可考量租予有意願進駐頂崁工業區生產之技術服務業廠商，可兼顧產業需求及避免傳統產業與住宅間衝突，創造居住、生產共構之概念。 (七) 建議申請單位將區內交通動線以動態模擬方式呈現，協助釐清本案交通動線，另請補充評估本案交通之容受力，併同更新交通相關調查數據資料。 (八) 開發後引入人口對地區交通產生之衝擊亦請申請單位評估考量。 (九) 計畫書內相關數據請更新至最新年度，並進行分析。 (十) 簡報第 12 頁及第 13 頁整合成一張圖，並應以現況土地使用分區呈現，而非以規劃構想圖呈現，避免資訊截取錯誤。 (十一)有關工業區變更回饋比例是否合理，請作業單位再行檢核研議。 (十二)開發計畫書請依本次會議各單位意見修正後再送府供審議參考。 四、太平洋電線電纜股份有限公司於 114 年 8 月 12 日來函申請撤回「變更三重都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、道路用地）（中興段 712 地號等 38 筆土地）」案及「擬定三重都市計畫（中興段 712 地號等 38 筆土地）細部計畫」案，以終止向市府申辦個案變更都市計畫程序。 **陸、以上內容，提請大會報告。**
決議	洽悉。

<table>
<tr><td>案由</td><td>變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)案土地使用分區管制要點第7點執行疑義案</td><td>辦理機關</td><td>新北市政府</td></tr>
<tr><td>類別</td><td>研議案</td><td>案　　號</td><td>臨時動議</td></tr>
<tr><td>說明</td><td colspan="3">
壹、提案緣由
一、提案土地位置
位於109年8月5日核定實施「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」案之「社會福利設施用地」（位屬新莊區塭仔圳一期基地Z-8-4、Z-8-5、Z-8-6、Z-8-7、Z-8-8(暫編地號）)(詳圖1)。
二、提案訴求
新北市政府城鄉發展局申請「新北市新莊區塭仔圳青年社會住宅新建工程」案，該案應依「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案土地使用分區管制要點第7點(略以):「…七、建築基地應附設之停車空間依附表1規定辦理，且停車空間不得移作他種用途或被佔用…」及上開附表1規定(略以):「一、住宅等類似用途建築物…且不得少於每戶附設1停車位之車位數。…。」規定檢討辦理。由於社會住宅屬社會福利設施非屬一般住宅使用，且本案規劃之建築型式以套房居多，考量承租者汽車持有率較低之情形，旨案社宅基地執行該土管有關停車位之規定有成本面及經營面之困難，爰需釐清細部計畫土地使用分區管制要點執行疑義。
三、提案依據
依113年5月31日核定實施「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)案」之土地使用分區管制要點第17點規定，本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行，故提請委員會討論。
貳、都市計畫歷程
一、本府為配合執行淡水河洪水平原一級管制區解除和區域防洪計畫工程，以安置洪水平原管制區內住家及工廠，於91年12月30日發布實施「擬定新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三
</td></tr>
</table>

	期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫」案及91年12月31日核定實施「擬定新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫」案，並於94年12月26日核定實施「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案訂定住宅等類似用途建築物停車位數量不得少於每戶1車位，且其停車位規定實施至今未有變更。爰社會住宅(建管類別為 H 類)屬上開土管規定「住宅等類似用途建築物」需達一戶一車位之標準。 二、有關本市都市計畫對於「一戶一汽車停車位」部分，查本市前於106年11 月16日都市計畫委員會第81次會議， 緣起於本市刻正積極推廣綠色運具、鼓勵搭乘大眾運輸，減少私人運具使用，都市空間規劃均朝向以大眾運輸導向發展(TOD)。 考量環境兼顧開挖率與透、保水功能等因素，且現行本市轄區內都市計畫多已考量前開環境生態及都市發展趨勢等因素，將私人運具停車位數量與綠色運具合理設置事宜彈性授權予本市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議，故通過「變更三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第五點)案」、「變更淡水都市計畫(第三次通盤檢討原綠一、二、三用地附帶條件市地重劃地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第七點)案」、「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點第十一點)案」、「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(土地使用分區管制要點第七點)案」共計四案都市計畫個案變更，授權都設會同意者，得酌予折減或比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」辦理。 三、又查國家住宅及都市更新中心申請「三重區富貴段324、331地號等2筆土地社會住宅新建工程」案，前經提請110年4月16日新北市都市計畫委員會第128次會議討論停車空間

	之土管執行疑義。該案依「變更三重(重陽橋引道附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫 (配合台北捷運系統環狀線第二階段)」案土地使用分區管制要點第 5 點規定，住宅區之汽車位數需達一戶一車位之標準，惟該案建議處理方案為考量社會住宅屬社會福利設施非一般住宅使用若為需經都市設計審議之案件，汽車位設置數量建議授權本市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者，得酌予折減或比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」辦理，並經上開會議審議通過並依建議方案據以執行。 四、本市為考量社會住宅使用需求，針對需經都市設計審議之社會住宅案件，職局前已訂定「新北市社會住宅都市設計審議原則」針對汽車位數之規定，申請社會住宅之容積得依建築技術規則規定設置汽車車位。 五、由於近期社會住宅政策蓬勃發展，為配合近期國家社會住宅政策及社會住宅規劃內容多為小坪數單元，因土地使用分區管制要點係針對一般住宅區特性制定汽車位數量限制，惟社會住宅規劃為社會福利設施需求與一般住宅有別，汽車位之設置數量需有限度之給予彈性，倘依建築物容納總戶數規劃車位與社會住宅之使用性質有差異。 **參、建議處理方案：** 考量社會住宅屬社會福利設施非一般住宅使用 若為需經都市設計審議 之案件，汽車位設置數量建議授權本市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者，得酌予折減或比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」辦理。 **肆、以上符合法定程序內容，提請大會討論。**
決議	一、本案之社會福利設施用地停車位設置數量，原則同意授權都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。 二、請作業單位就爾後社會住宅停車位設置數量檢討之通案處理原則，再行研議提會審議。

新北市新、泰塭仔圳市地重劃案(第一區)都市計畫暨地籍套繪圖

圖 1、提案位置示意圖