

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161
號11樓

承辦人：吳欣怡

電話：(02)29603456 分機7151

傳真：(02)89650936

電子信箱：aa7123@ms.ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國109年2月5日

發文字號：新北府城審字第1090145638號

速別：普通件

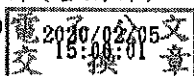
密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：00076UR7K)

主旨：檢送109年1月17日新北市都市計畫委員會第114次會議紀錄1份，請查照。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員一平、劉委員玉山、許委員阿雪、胥委員直強、林委員政逸、吳委員杰穎、詹委員士樑、洪委員迪光、王委員榮進、姚委員克勛、宋委員立焱、黃委員穗鵬、孫委員振義、賀委員士庶、黃委員敏修、王委員思樺、陳委員姿伶、康委員秋桂、詹委員榮鋒、鍾委員鳴時、經濟部水利署第十河川局(審議案第3案)、台灣電力股份有限公司(審議案第4案)、新北市政府工務局(審議案第1~2、5~7案)、新北市政府地政局(審議案第1~2、4案)、新北市政府交通局(審議案第1~2、4案)、新北市政府消防局(審議案第1~2案)、新北市政府警察局(審議案第1~2案)、新北市政府教育局(審議案第1~2、4案)、新北市政府觀光旅遊局(審議案第1~2案)、新北市政府文化局(審議案第4案)、新北市政府新建工程處(審議案第1~2案)、新北市政府市場處(審議案第4案)、新北市貢寮區公所(審議案第1~2案)、新北市深坑區公所(審議案第3案)、新北市樹林區公所(審議案第4案)、新北市新莊區公所(審議案第6案)、新北市三重區公所(審議案第6~7案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第1~2案)、立城工程顧問有限公司(審議案第4案)

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



新北市都市計畫委員會第 114 次會議紀錄

時間：中華民國 109 年 1 月 17 日(星期五)下午 2 時整

地點：本府 28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如簽到簿。

出席單位：詳如簽到簿。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、 變更澳底都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 二、 擬定澳底都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案。
- 三、 變更深坑都市計畫(農業區為河川區)(配合景美溪深坑區阿柔洋 24 號前護岸工程)案。
- 四、 擬定樹林都市計畫(文中三學校用地為住宅區、市場用地、公園用地、綠地用地及道路用地)細部計畫案。
- 五、 變更新莊都市計畫(頭前地區)(市地重劃範圍)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案。
- 六、 變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案。
- 七、 變更三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)(土地使用分區管制要點通盤檢討)案。

參、散會：下午 4 時 05 分。

案由	變更澳底都市計畫(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	第一案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫法定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款 參、計畫緣起 依內政部營建署訂定都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則所載，台灣自光復後擬定都市計畫開始至今，各縣市都市計畫共計約 4 百餘處，計畫內容涉及公共設施用地之規劃配置。惟民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。經統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，造成政府巨大之潛藏債務，而政府受限於資金籌措困難等因素，導致部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，亦嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。 監察院 101 年 12 月 18 日針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部爰於 102 年 11 月 29 日擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助各地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。 爰此，本府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理本次都市計畫公共設施保留地通盤檢討。 肆、計畫範圍及面積 本案計畫範圍為澳底都市計畫，該計畫範圍東濱太平洋、南以石碇溪為天然界線、西側與北側以山麓為界，計畫區總面積為 105.48 公頃，檢討範圍為計畫範圍內之公共設施用地。 伍、變更內容		

本計畫針對澳底都市計畫內機關用地、停車場用地、文中用地等公共設施用地提列變更，詳表 1 變更澳底都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容綜理表。

陸、辦理經過

一、公開徵求意見：自 105 年 11 月 17 日起公告 30 日，105 年 11 月 18 刊登於聯合報。

二、公開展覽及說明會：自 107 年 12 月 24 日起公開展覽 30 日，107 年 12 月 24 日、25 日、26 日刊登於聯合報，並於 108 年 1 月 10 日於本市貢寮市民活動中心舉行說明會。

三、市都委會專案小組會議紀錄

本案由本會金前委員家禾(召集人)、許委員阿雪、洪委員迪光、周前委員美伶、姚委員克勛等 5 位委員組成專案小組，前已於 108 年 3 月 20 日、108 年 7 月 17 日、108 年 11 月 14 日共召開 3 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

(一)108 年 3 月 20 日第 1 次專案小組研商會議紀錄

1. 請規劃單位釐清澳底都市計畫範圍內文中用地之都市計畫劃設歷程，因新北市政府教育局仍有使用需求而未辦理解編，請該局提出文中用地之取得年期及經費，並評估用地需求面積及範圍；另該範圍有部分土地疑屬環境敏感地區或地形陡峭地區，請再行考量其開闢之可行性，倘經評估有無法開闢或開闢困難時，則建議予以變更為其他適當土地使用分區。
2. 請規劃單位與新北市政府地政局研議在市地重劃財務可行之前提下，評估提高公共設施用地之劃設比例，將本案變更範圍西側之道路用地納入公共設施用地劃設負擔之比例，俾利本案範圍之交通系統完整性及促進澳底地區公共設施之開闢。
3. 請規劃單位依專案小組初步建議意見補充說明修正後，於下次召開人民陳情案件列席說明會議，並續召開下次專案小組會議。

(二)108 年 7 月 17 日第 2 次專案小組研商會議紀錄

1. 為本案計畫範圍道路連接與交通動線之整體性，於考量市地重劃財務可行之前提下，有關本案變更範圍與東側已開闢計畫道路間，未納入計畫變更範圍之未開闢道路用地，請市府新建工程處屆時配合本案計畫開發期程，依相關規定辦理道路開闢事宜。
2. 有關澳底都市計畫內尚未開闢之文中用地，雖未列入本案變更內容，惟土地權屬大多仍屬私有，故請新北市政府教育局審慎嚴謹評估使用需求，兼以考量該範圍部分土地地形陡峭影響開闢使用之可行性，從而評估用地需求包含面積、範圍、取得年期及經費，釐清方向與詳盡論述後，於本會議紀錄發文次日起 2 個星期內函覆作業單位，俾作為是否解編之審議參考。
3. 考量本案相關土地使用分區管制事項內容與澳底都市計畫之土管要點規定相同，爰刪除重複性規定，僅保留法源依據等重要條文規定。
4. 有關本次討論之變更內容綜理表、土地使用分區管制要點修正前後條文對照表、公民或團體陳情意見綜理表詳表 1~表 3。
5. 本案經 2 次專案小組會議討論，內容多已獲共識，惟部分文字及圖說尚須補正，請規劃單位依上述專案小組初步建議意見進行修正計畫書內容並同意授權作業單位檢核後，以本專案小組建議內容續提大會審議。

(三)108 年 11 月 14 日第 3 次專案小組研商會議紀錄

1. 有關澳底都市計畫內尚未開闢之文中用地，依新北市政府教育局 108 年 10 月 4 日新北教工環字第 1081819584 號函表示無使用需求予以解編，經檢討本案變更範圍之土地權屬、使用現況、私有地規模、基地條件等面向，屬於本市公共設施用地專案通盤檢討案中，恢復原分區或併鄰近分區變更之處理類型。

2. 嗣考量倘納入整體開發標的以市地重劃方式辦理，其重劃共同負擔遠高於 45%上限，且現行澳底都市計畫住宅區使用率 34.02%，多數住宅區仍未使用；另文中用地解編後，土地所有權人即得依都市計畫法新北市施行細則相關土地使用分區管制規定使用。
3. 另查依 57 年「澳底都市計畫案」，文中用地範圍之土地使用分區原為保護區及公園用地，嗣參酌 74 年「變更澳底都市計畫(第一次通盤檢討)案」檢討標準：外圍為空曠之山林或農地者，原計畫公園用地可做為其他使用，即將公園用地變更為風景區。故綜合考量處理一致性、財務可行性與都市計畫合理性，建議以方案三內容提列變更，將文中用地變更恢復為保護區及風景區，請規劃單位補充敘明修正相關變更理由。
4. 請市府教育局補充說明並提供文中用地相關評估資料，如計畫區國中就學人口預測、目前學生就學情形等狀況，俾供後續提送市大會及內政部都委會審議參考。
5. 考量本案相關土地使用分區管制事項內容與澳底都市計畫之土管要點規定相同，爰刪除重複性規定，僅保留法源依據等重要條文規定。
6. 有關本次討論之變更內容綜理表、土地使用分區管制要點修正前後條文對照表、公民或團體陳情意見綜理表詳表 1~表 3。
7. 本案經 3 次專案小組會議討論已獲致具體共識，惟部分文字及圖說尚須補正，請規劃單位依上述專案小組初步建議意見進行修正計畫書內容並同意授權作業單位檢核後，以本專案小組建議內容續提大會審議。

柒、公民或團體陳情意見

本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 4 案，經專案小組研商會議討論，均獲具體建議意見(詳表 2)。

捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

決議	一、依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。 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 變更澳底都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容綜理表

公展編號	提案編號	公開展覽草案內容			市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		位置	變更內容		變更理由		
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	1	機 (計畫區西北側)	機關用地 0.1364	住宅區(附) 0.1364	1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地條件及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 警察局、消防局、交通局已確認無使用需求。 3. 參酌鄰近分區變更為住宅區，並考量該住宅區未來出入及指定建築線之需求，納入毗鄰未開闢之道路用地併同辦理。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。 5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
			道路用地 0.0542	道路用地(附) 0.0542			
		停一 (計畫區西北側)	停車場用地 0.1007	住宅區(附) 0.1007			
			道路用地 0.0591	道路用地(附) 0.0591			
		如上	-	附帶條件： 1. 本案應另行擬定細部計畫，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機關用地及停一用地完整範圍，以及機關用地及停一用地周邊道路用地範圍，涉及地號詳表14。 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。			
-	2 (新增)	文中 (計畫區西北側)	文中用地 2.3871	保護區 0.8774	1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地條件等面向，屬於恢復原分區或併鄰近分區變更之處理類型。 2. 教育局已確認無使用需求。	修正後通過。 修正後變更理由： 1. 依新北市政府教育局 108 年 10 月 4 日新北教工環字第 1081819584 號函(略以)：「考量內政部及本市專案小組建議意見及人民陳情意見，並經評估本案所在貢寮區人口發展及教育資源現況，目前該區國	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
			風景區 1.5097				

公展編號	提案編號	公開展覽草案內容			市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		位置	變更內容			
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
					3. 澳底都市計畫於 57 年發布時即為保護區者，恢復保護區；屬公園用地者，參酌 74 年變更澳底都市計畫(第一次通盤檢討)案認定該公園用地無劃設必要而將北側部分範圍變更為風景區之原 2. 經檢討本案變更範圍之土地權屬、使用現況、私有地規模、基地條件等面向，屬於本市公共設施用地專案通盤檢討案中，恢復原分區或併鄰近分區變更之處理類型。 3. 嗣考量倘納入整體開發標的以市地重劃方式辦理，其重劃共同負擔遠高於 45% 上限，且現行澳底都市計畫住宅區使用率 34.02%，多數住宅區仍未使用；另文中用地解編後，土地所有權人即得依都市計畫法新北市施行細則相關土地使用分區管制規定使用。 4. 依 57 年「澳底都市計畫案」，本文中用地範圍之土地使用分區原為保護區及公園用地，嗣參酌 74 年「變更澳底都市計畫(第一次通盤檢討)案」檢討標準：外圍為空曠之山林或農地者，原計畫公園用地可做為其他使用，即將公園用地變更為風景區。 5. 故綜合考量處理一致性、財務可行性與都市計畫合理性，檢討變更恢復為保護區(西側)及風景區(東側)，納入變 2 案辦理。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

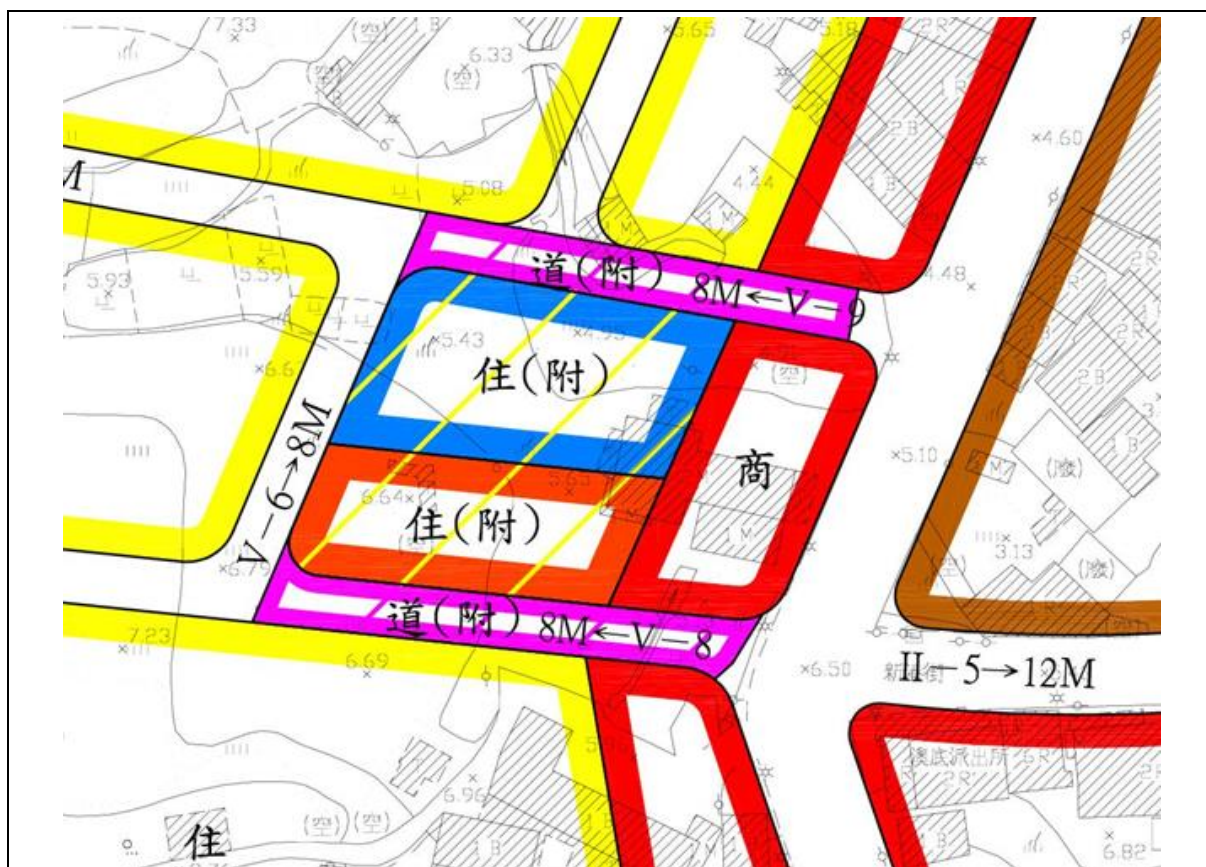


圖 1 變更澳底都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 1 案)示意圖



圖 2 變更澳底都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 2 案)示意圖

表 2 變更澳底都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
人陳 1	財政部國有財產署北區分署/新港段 895、946 及 946-1 地號	1. 依本署 108 年 1 月 2 日台財產署改字第 10700405530 號函交下貴局 107 年 12 月 26 日新北城審字第 1072490114 號函辦理。 2. 旨案主要計畫及細部計畫案變更內容彙整表涉本署經管國有土地，說明如下： (1) 新北市貢寮區新港段 895 地號國有土地，使用分區擬自「道路用地」變更為「道路用地(附)」。 (2) 同段 946 地號國有土地，使用分區擬自「機關用地」變更為「住宅區(附)」。 (3) 同段 946-1 地號國有土地，使用分區擬自「停車場用地」變更為「住宅區(附)」。 3. 前述本署經管 3 筆國有土地使用分區變更內容原則尊重審議結果。	同陳情理由	酌予採納。 理由： 本案陳情係對於變更內容：新港段 895 地號變更為道路用地(附)、新港段 946、946-1 地號等 2 筆土地變更為住宅區(附)，表示原則尊重審議結果，已提列變更，後續依 2 級都委會審議內容辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人陳 2	林○治/澳底區	1. 外道路石碇橋北段至台 2 線美艷山段續為辦理減低原道路減少車輛。 2. 文中是否續存請橫向協調本次變更。 3. 鹽寮公園抗日紀念碑是為日本登都紀念碑請入案辦理。	同陳情理由	針對三項陳情理由處理建議分述如下： 1. 所陳事項第 1、3 點無涉都市計畫變更內容實質調整。茲就陳情內容說明處理情形如下： (1) 特定路段減少車輛議題非屬本案檢討範疇。 (2) 有關紀念碑名稱議題非屬本案檢討範疇，查依新北市貢寮區公所 108.01.21 新北貢工字第 1082930850 號函(略以)：「…現有抗日紀念碑係為民國 64 年鄉公所興建之抗日紀念碑，藉此提醒國人當年日軍侵臺之黷武罪行，並緬懷抗日先烈英勇精神」，回復陳情人在案。 2. 所陳事項第 2 點，酌予採納。 理由：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				(1)有關澳底都市計畫內尚未開闢之文中用地是否續存，依新北市政府教育局 108 年 10 月 4 日新北教工環字第 1081819584 號函表示無使用需求予以解編，經檢討本案變更範圍之土地權屬、使用現況、私有地規模、基地條件等面向，屬於本市公共設施用地專案通盤檢討案中，恢復原分區或併鄰近分區變更之處理類型。 (2)綜合考量處理一致性、財務可行性與都市計畫合理性，將文中用地變更為保護區及風景區，納入變 2 案辦理。	
人 陳 3	陳○芬等 2 人 /新港段 948、948-1、 949、950、 951、952、 953、954、 957 地號	早年政府早已將此區域土地規劃為市場用地與停車場用地，幾十年來政府遲遲未徵收開發使用，長期嚴重影響老百姓權益，可見政府也評估此區域為開發需求較弱的小城鎮。土地透過變更後會有更好發展，帶動週邊發展趨勢才有意義，但是若變更後之開發強度很弱，那麼對於小老百姓變更之後所衍伸出的各項問題，貴局似乎避重就輕。根據以上說明，陳情人陳惠芬、林容萱並無參與此計劃之意願，感謝貴局美意。	既然此區域為變更後之開發強度很弱，唯有提高回饋比例才能增加民眾參與意願	部分採納。 理由： 1. 有關陳情提高回饋比例部分，查依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定：「跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以 50%為上限」，經新北市政府爭取後，得依照市地重劃相關負擔規定辦理，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，已適度增加地主分回土地比例。 2. 有關陳情無參與計畫意願之部分，考量整體開發範圍內其他地主權益，本案仍維持續辦，惟倘陳情人檢具變更範圍內全部私地主不同意參與計畫之相關證明文件，則再研議是否不予解編維持原計畫。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人 陳 4	呂○鐘/新港段、真美段	該地號於民國 74 年 5 月 21 日都市計畫為學校用地至今已逾	1. 盼請貴局開第三次通盤	部分採納。	依市都委會專案小

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步 建議意見	市都委會 決議
	(新港段 1587、1662、 1663、1665、 1668、1669、 1670、1671、 1672、1673、 1675、1678、 1679、1681、 1682、1682- 1、1683、 1684、1685、 1686、1687、 1688 地號等 22 筆土地及 真美段 1065、1066、 1067、1068、 1069、1070、 1081、1087、 1088、1092、 1093 地號等 11 筆土地)	30 年未徵收。	檢討。 2. 取消學校用地將該地變更為一般住宅用地。	理由： 1. 有關陳情取消學校用地一事，依新北市政府教育局 108 年 10 月 4 日新北教工環字第 1081819584 號函表示無使用需求，本案予以解編。 2. 嗣經基地鄰路條件及坡度分布情形研析後，考量倘納入整體開發標的以市地重劃方式辦理，其重劃共同負擔遠高於 45% 上限，且現行澳底都市計畫住宅區使用率 34.02%，多數住宅區仍未使用；另文中用地解編後，土地所有權人即得依都市計畫法新北市施行細則相關土地使用分區管制規定使用。 3. 依 57 年「澳底都市計畫案」，本文中用地範圍之土地使用分區為保護區及公園用地，嗣參酌 74 年「變更澳底都市計畫(第一次通盤檢討)案」檢討標準：外圍為空曠之山林或農地者，原計畫公園用地可做為其他使用，即將公園用地變更為風景區。 4. 故綜合考量處理一致性、財務可行性與都市計畫合理性，檢討變更為保護區及風景區，納入變 2 案辦理。	組初步建議意見通過。

案由	擬定澳底都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、法令依據：都市計畫法第 17 條 參、計畫緣起 新北市政府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理本次都市計畫公共設施保留地通盤檢討。 其中「變更澳底都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列變更案，附帶條件規定應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發，故本案承接主要計畫之規定與指導，據以擬定本細部計畫。 肆、本細部計畫與主要計畫之關係 「變更澳底都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列變更案，附帶條件規定：「本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。」，本計畫爰承接主要計畫變更內容，研擬計畫內容、實施進度及經費，並訂定土地使用分區管制要點管制之。 伍、計畫範圍 本計畫以「變更澳底都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列第 1 案機關用地、停車場用地及其所鄰接之道路用地為計畫範圍。 陸、計畫內容 一、土地使用及公共設施計畫 本案規劃住宅區及道路用地，計畫面積共計 0.3504 公頃。 詳表 1 及圖 1。 二、事業及財務計畫		

(一)開發方式

本案以公辦市地重劃方式辦理整體開發，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。

(二)開發期程

應於新北市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，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；如無法於新北市都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

三、土地使用分區管制要點

本計畫之土地使用分區管制要點詳表 2。

柒、辦理經過

一、公開徵求意見：自 105 年 11 月 17 日起公告 30 日，105 年 11 月 18 刊登於聯合報。

二、公開展覽及說明會：自 107 年 12 月 24 日起公開展覽 30 日，107 年 12 月 24 日、25 日、26 日刊登於聯合報，並於 108 年 1 月 10 日於本市貢寮市民活動中心舉行說明會。

三、市都委會專案小組會議紀錄

本案由本會金前委員家禾(召集人)、許委員阿雪、洪委員迪光、周前委員美伶、姚委員克勛等 5 位委員組成專案小組，前已於 108 年 3 月 20 日、108 年 7 月 17 日、108 年 11 月 14 日共召開 3 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

(一)108 年 3 月 20 日第 1 次專案小組研商會議紀錄

1. 請規劃單位釐清澳底都市計畫範圍內文中用地之都市計畫劃設歷程，因新北市政府教育局仍有使用需求而未辦理解編，請該局提出文中用地之取得年期及經費，並評估用地

需求面積及範圍；另該範圍有部分土地疑屬環境敏感地區或地形陡峭地區，請再行考量其開闢之可行性，倘經評估有無法開闢或開闢困難時，則建議予以變更為其他適當土地使用分區。

2. 請規劃單位與新北市政府地政局研議在市地重劃財務可行之前提下，評估提高公共設施用地之劃設比例，將本案變更範圍西側之道路用地納入公共設施用地劃設負擔之比例，俾利本案範圍之交通系統完整性及促進澳底地區公共設施之開闢。
3. 請規劃單位依專案小組初步建議意見補充說明修正後，於下次召開人民陳情案件列席說明會議，並續召開下次專案小組會議。

(二)108 年 7 月 17 日第 2 次專案小組研商會議紀錄

1. 為本案計畫範圍道路連接與交通動線之整體性，於考量市地重劃財務可行之前提下，有關本案變更範圍與東側已開闢計畫道路間，未納入計畫變更範圍之未開闢道路用地，請市府新建工程處屆時配合本案計畫開發期程，依相關規定辦理道路開闢事宜。
2. 有關澳底都市計畫內尚未開闢之文中用地，雖未列入本案變更內容，惟土地權屬大多仍屬私有，故請新北市政府教育局審慎嚴謹評估使用需求，兼以考量該範圍部分土地地形陡峭影響開闢使用之可行性，從而評估用地需求包含面積、範圍、取得年期及經費，釐清方向與詳盡論述後，於本會議紀錄發文次日起 2 個星期內函覆作業單位，俾作為是否解編之審議參考。
3. 考量本案相關土地使用分區管制事項內容與澳底都市計畫之土管要點規定相同，爰刪除重複性規定，僅保留法源依據等重要條文規定。
4. 有關本次討論之變更內容綜理表、土地使用分區管制要點修正前後條文對照表、公民或團體陳情意見綜理表詳表 1~表 3。

5. 本案經 2 次專案小組會議討論，內容多已獲共識，惟部分文字及圖說尚須補正，請規劃單位依上述專案小組初步建議意見進行修正計畫書內容並同意授權作業單位檢核後，以本專案小組建議內容續提大會審議。

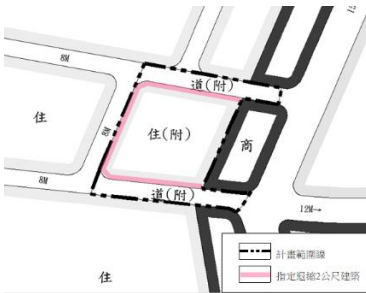
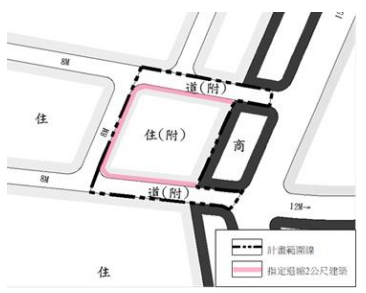
(三)108 年 11 月 14 日第 3 次專案小組研商會議紀錄

1. 有關澳底都市計畫內尚未開闢之文中用地，依新北市政府教育局 108 年 10 月 4 日新北教工環字第 1081819584 號函表示無使用需求予以解編，經檢討本案變更範圍之土地權屬、使用現況、私有地規模、基地條件等面向，屬於本市公共設施用地專案通盤檢討案中，恢復原分區或併鄰近分區變更之處理類型。
2. 嗣考量倘納入整體開發標的以市地重劃方式辦理，其重劃共同負擔遠高於 45%上限，且現行澳底都市計畫住宅區使用率 34.02%，多數住宅區仍未使用；另文中用地解編後，土地所有權人即得依都市計畫法新北市施行細則相關土地使用分區管制規定使用。
3. 另查依 57 年「澳底都市計畫案」，文中用地範圍之土地使用分區原為保護區及公園用地，嗣參酌 74 年「變更澳底都市計畫(第一次通盤檢討)案」檢討標準：外圍為空曠之山林或農地者，原計畫公園用地可做為其他使用，即將公園用地變更為風景區。故綜合考量處理一致性、財務可行性與都市計畫合理性，建議以方案三內容提列變更，將文中用地變更恢復為保護區及風景區，請規劃單位補充敘明修正相關變更理由。
4. 請市府教育局補充說明並提供文中用地相關評估資料，如計畫區國中就學人口預測、目前學生就學情形等狀況，俾供後續提送市大會及內政部都委會審議參考。
5. 考量本案相關土地使用分區管制事項內容與澳底都市計畫之土管要點規定相同，爰刪除重複性規定，僅保留法源依據等重要條文規定。
6. 有關本次討論之變更內容綜理表、土地使用分區管制要點

	修正前後條文對照表、公民或團體陳情意見綜理表詳表 1~表 3。 7. 本案經 3 次專案小組會議討論已獲致具體共識，惟部分文字及圖說尚須補正，請規劃單位依上述專案小組初步建議意見進行修正計畫書內容並同意授權作業單位檢核後，以本專案小組建議內容續提大會審議。 柒、公民或團體陳情意見 本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 4 案，經專案小組研商會議討論，均獲具體建議意見(同主計提案單表 2)。 玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。
決議	一、依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。 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 2 擬定澳底都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案土地使用分區
管制要點修正條文對照表

公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	作業單位提會 建議意見	市都委會 決議
—	一、本要點依據都市計畫法第 22 條、同法新北市施行細則第 40 條訂定之。 修正理由： 明訂本要點訂定之法令依據。	一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱<u>施行細則</u>)第 40 條之規定訂定之。 修正理由： 依目前通案性土管文字修正。	依作業單位提會建議意見通過。
一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱 <u>施行細則</u>)及本要點規定辦理外，前開未規定者，適用其他有關法令規定。	二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱<u>施行細則</u>)、<u>澳底都市計畫土地使用分區管制要點</u>及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 修正理由： 1. 明訂本計畫範圍建築應依有關規定辦理，避免本要點適用範圍法令產生疑義。 2. 點次調整。	二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、<u>施行細則</u>、<u>澳底都市計畫土地使用分區管制要點</u>及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 修正理由： 依目前通案性土管文字修正。	依作業單位提會建議意見通過。
二、本計畫區內住宅區建蔽率依施行細則規定辦理，容積率不得大於 200%。	刪除。 刪除理由： 考量本規定與澳底都市計畫之土管要點規定相同，且無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。	—	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
三、本計畫區內之住宅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)建築基地應自道路境界線退縮 2 公尺供公眾通行使用。退縮建築之空地應植栽綠化，並得計入法定空地。【詳見附圖 1】。 (二)因基地情況特殊，確實無法依前述規定退縮建築或留設騎樓者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意，得酌予調整。	三、本計畫區內之住宅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)建築基地應自道路境界線退縮 2 公尺供公眾通行使用。退縮建築之空地應植栽綠化，並得計入法定空地。【詳見附圖 1】。 (二)因基地情況特殊，確實無法依前述規定退縮建築或留設騎樓者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱	三、本計畫區內之住宅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)建築基地應自道路境界線退縮 2 公尺供公眾通行使用。退縮建築之空地應植栽綠化，並得計入法定空地。【詳見附圖 1】。 (二)因基地情況特殊，確實無法依前述規定退縮建築或留設騎樓者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意，得酌	依作業單位提會建議意見通過。

公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	作業單位提會 建議意見	市都委會 決議
 附圖 1 建築退縮留設示意圖	都設會)同意，得酌予調整。  附圖 1 建築退縮留設示意圖 修正理由： 增列「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」之簡稱。	予調整。  附圖 1 建築退縮留設示意圖 修正理由： 文字酌修，刪除都設會簡稱。	
四、住宅區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率提經新北市都市設計及土地使用開發許可審查會通過者，得不受都市計畫法新北市施行細則第 37 條規定之限制。	刪除。 修正理由： 考量本規定與澳底都市計畫之土管要點規定相同，且無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。	—	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
五、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計及土地使用開發許可審查會另有決議者，得依決議辦理。	刪除。 修正理由： 考量本規定與澳底都市計畫之土管要點規定相同，且無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。	—	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
六、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審查會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦	刪除。 修正理由： 考量本規定與澳底都市計畫之土管要點規定相同，且無需另訂管制事項，爰刪除重複性	—	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	作業單位提會 建議意見	市都委會 決議
法」等規定辦理： (一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置停車空間外，尚應滿足新北市都市設計及土地使用開發許可審查會要求及開發案交通量衍生之實際停車需求。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類者，以 100 平方公尺設置依機車位為原則。 3. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類及第二類以外者則不得低於法定汽車停車位等輛數。	規定。		
七、為鼓勵基地設置公益性設施或公眾使用空間，應依施行細則第 48 條之容積獎勵規定辦理。 另依施行細則第 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。	刪除。 修正理由： 考量本規定與澳底都市計畫之土管要點規定相同，且無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。	—	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
八、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。	刪除。 修正理由： 考量本規定與澳底都市計畫之土管要點規定相同，且無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。	—	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

案由	變更深坑都市計畫(農業區為河川區) (配合景美溪深坑區阿柔洋 24 號前護岸工程) 案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、申請單位：經濟部水利署第十河川局 參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款 肆、計畫緣起 本案變更係配合「景美溪深坑區阿柔洋 24 號前護岸工程」之施作而辦理，工程範圍係以水道治理計畫用地範圍線為劃設依據，基於工程用地範圍含括公有土地及私有土地，且位於都市計畫區內，依法應將土地使用分區變更為「河川區」，方得據以辦理徵收、撥用等用地取得作業；然為確保居民生命財產安全，應盡速依水道治理計畫用地範圍線辦理都市計畫變更。 伍、計畫位置與範圍 本次變更位置於新北市深坑區景美溪上游左岸，北深路三段南側，約於深坑都市計畫中央，現行都市計畫分區為農業區。 本次變更範圍係以經濟部水利署 93 年 8 月 30 日經授水字第 09320216260 號函公告之水道治理計畫用地範圍線為基準，並以地籍線、土地使用分區及工程範圍作為整體變更範圍之劃設依據，包含深坑區阿柔坑段阿柔洋小段 38 與 38-1 地號等 2 筆部分土地，謄本面積共 0.4475 公頃，本次變更面積共 0.0277 公頃。 陸、變更理由及內容 一、變更理由 景美溪深坑區阿柔洋 24 號前河岸於 100 年因颱風侵襲致坍塌，危及岸頂巷道，經以搶險工程緊急保護迄今，尚未全線完整興設護岸，致歷年颱風洪水沖刷不斷，危及財產及生命安全；故經濟部水利署擬於其公告之用地範圍線設置堤防，依水利法第 82 條規定，俟辦理都市計畫變更為河川區再辦理用地取得，以保護當地人民生命財產之安全，本工程僅先就颱風造成之河岸坍塌災害範圍辦理變更。		

二、變更內容

本案變更內容詳表 1；變更計畫示意圖詳圖 1。

柒、實施進度與經費

一、開發方式

本工程範圍內之私有土地主要採協議價購或徵收方式取得，而公有土地則採公地撥用方式開發為原則。

二、開發主體

開發主體為經濟部水利署第十河川局，工程興建完成後即委託新北市政府辦理後續相關之河川管理工作。

三、辦理時程

本計畫將依規定先辦理都市計畫土地使用分區變更為「河川區」，方能續辦相關用地徵收、撥用與取得。預計 110 年 12 月完成。

四、開發經費與來源

本計畫所需土地取得相關費用來源為 106 年度重要河川環境營造計畫，其土地徵收及地上物補償費總計約 1,010,000 元，工程成本約 12,000,000 元。（詳表 2 實施進度及經費表）。

捌、辦理經過

一、辦理個案變更認定：內政部 105 年 12 月 26 日內授營都字第 1050091388 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

二、公開展覽及說明會：自 108 年 6 月 25 日起公開展覽 30 日，108 年 6 月 25 日、26 日、27 日刊登於中國時報，並於 108 年 7 月 12 日於本市深坑區公所舉行說明會。

三、市都委會專案小組會議紀錄

本案於 108 年 9 月 2 日召開 1 次新北市都市計畫委員會專案小組會議，由吳委員杰穎（召集人）、胥委員直強、劉前委員惠雯、周前委員美伶、宋委員立堉組成專案小組，初步建議意見如下：

	(一)請經濟部水利署第十河川局於計畫書內，加強說明本案變更之必要性及急迫性，並補充本計畫週邊地區套疊治理計畫線之圖資，以利完整說明景美溪相關工程施作情形，後續請經濟部水利署第十河川局補充相關圖資後續提大會審議。 (二)配合經濟部水利署第十河川局所提修正變更面積、土地徵收及地上物補償費意見一節，表一變更內容綜理表、表二實施進度及經費表、表三人民陳情意見綜理表依該意見修正後通過。 (三)另為利河川治理得完整規劃，後續於深坑都市計畫辦理通盤檢討時，請再行完整依經濟部水利署公告之景美溪治理計畫線辦理全部河川區都市計畫變更事宜。 拾、公民或團體陳情意見 本案公開展覽期間收到公民或團體陳情意見 2 件，皆經專案小組研商會議討論，並獲具體建議意見(詳表 3)。 拾壹、以上符合法定程序，提請大會審議。
決議	一、依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。 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 「變更深坑都市計畫(農業區為河川區)(配合景美溪深坑區阿柔洋 24 號前護岸工程)」案變更內容綜理表

公展編號	公開展覽草案內容					市都委會 專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會 決議						
	位置	變更內容		變更理由	備註									
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
變1	景美中橋正下游左。	農業區 (0.0324)	河川區 (0.0324)	配合護岸興設工程施作需要辦理都市計畫變更，取得所需土地，興築防洪設施，減輕洪害，保障沿岸居民生命財產安全。	變更範圍：深坑區阿柔坑段阿柔洋小段 38(部分)、38-1(部分)地號等2筆土地。	修正後通過。 理由： 配合經濟部水利署第十河川局意見，因本案業於公展期間進行地籍假分割作業，與公展草案之變更面積不同，故修正變更面積。 修正後內容如下： <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>農業區 (0.0277)</td><td>河川區 (0.0277)</td></tr></table>	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	農業區 (0.0277)	河川區 (0.0277)	理由： 本案變更範圍經地政事務所土地復丈後，分割為深坑區阿柔坑段阿柔洋小段 38(A)(暫編)及 38-1(B)(暫編)地號，故修正市小組通過之變更內容綜理表，變更深坑區阿柔坑段阿柔洋小段38(部分)為38(A)、38-1(部分)為38(B)。 修正後內容如下： <table><tr><td>備註</td></tr><tr><td>變更範圍：深坑區阿柔坑段阿柔洋小段 38(A)、38-1(B)地號等2筆土地。</td></tr></table>	備註	變更範圍：深坑區阿柔坑段阿柔洋小段 38(A)、38-1(B)地號等2筆土地。	依本次提會建議修正內容通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)													
農業區 (0.0277)	河川區 (0.0277)													
備註														
變更範圍：深坑區阿柔坑段阿柔洋小段 38(A)、38-1(B)地號等2筆土地。														

註 1：本計畫未註明變更部分均依原計畫為準。

註 2：本面積表僅供參考，實際範圍以核定圖辦理地籍測量分割為準。

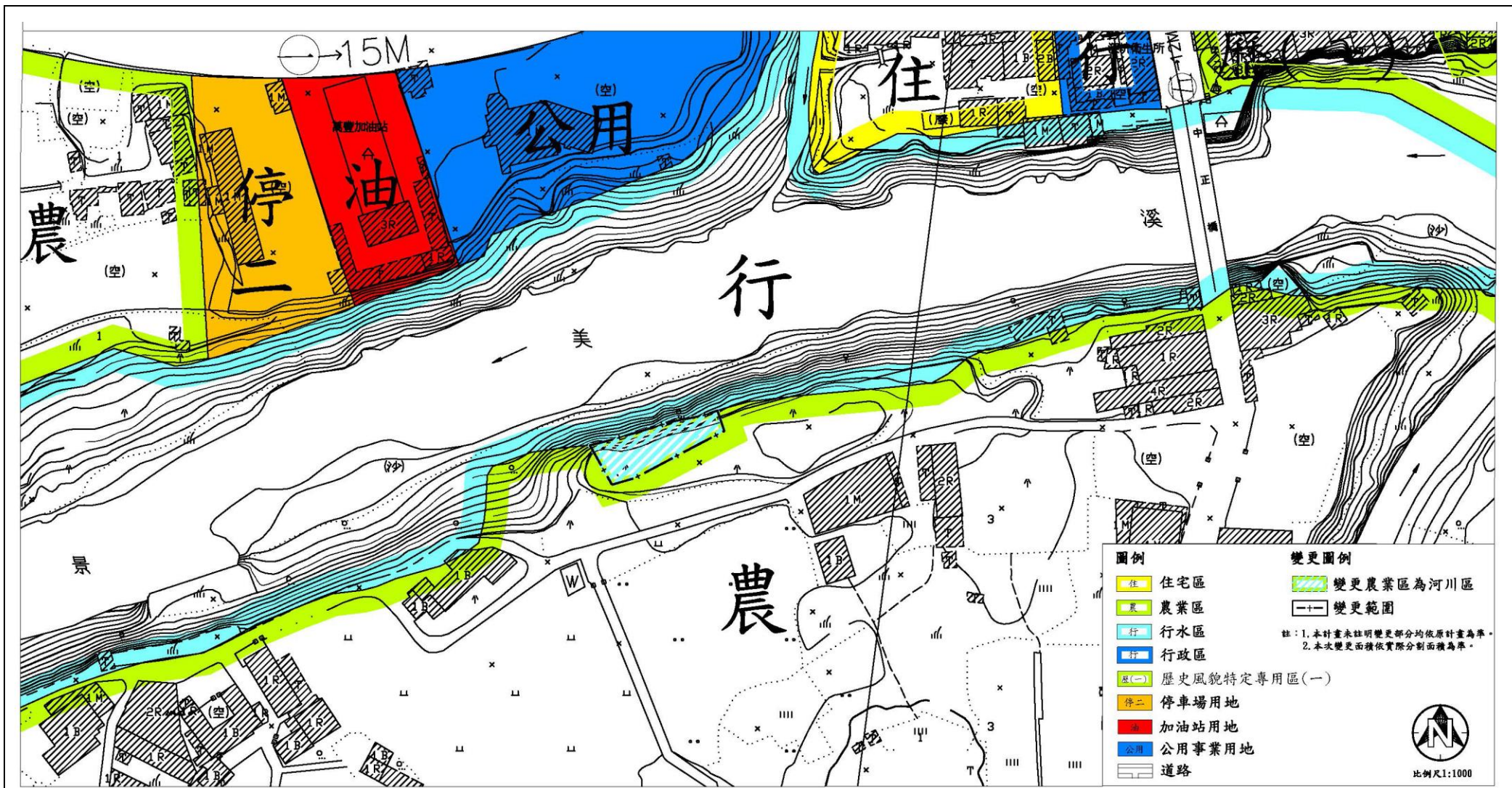


圖 1 「變更深坑都市計畫(農業區為河川區)(配合景美溪深坑區阿柔洋 24 號前護岸工程)」示意圖

表 2 「變更深坑都市計畫(農業區為河川區)(配合景美溪深坑區阿柔洋 24 號前護岸工程)」案實施進度及經費表

公開展覽草案內容												市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
種類	權屬	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費 (千元)			主辦單位	預定完成期限	備註			
			公地撥用	協議價購	徵收	土地徵收及地上物補償費 (千元)	工程成本 (千元)	合計 (千元)			經費來源			
河川區	公地	0.0233	✓	-	-	108	12,000	12,108	經濟部水利署第十河川局	110年12月	106年度重要河川環境營造計畫	修正後通過。 理由： 配合經濟部水利署第十河川局意見，因本案業於公展期間重新估算土地徵收及地上物補償費，與公展草案之經費不同，故修正開闢經費，並加註未來仍應以實際徵購經費為準。 修正後內容如下：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。	
	私地	0.0091	-	✓	✓									<table><tr><th>面積 (公頃)</th><th>土地徵收及地上物補償費 (千元)</th><th>工程成本 (千元)</th><th>合計 (千元)</th></tr><tr><td><u>0.0234</u></td><td rowspan="2"><u>1,010</u></td><td rowspan="2">12,000</td><td rowspan="2"><u>13,010</u></td></tr><tr><td><u>0.0043</u></td></tr></table>
面積 (公頃)	土地徵收及地上物補償費 (千元)	工程成本 (千元)	合計 (千元)											
<u>0.0234</u>	<u>1,010</u>	12,000	<u>13,010</u>											
<u>0.0043</u>														

註 1：本開發經費及預定完成期限，得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。

註 2：本面積表僅供參考，實際範圍以核定圖辦理地籍測量分割為準。

表 3 「變更深坑都市計畫(農業區為河川區)(配合景美溪深坑區阿柔洋 24 號前護岸工程)」案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議		
人陳1	黃種丰	深坑區阿柔坑段阿柔洋小段38地號土地	土地之取得方式採徵收或價購方式。	同 陳 情 理 由。	部份採納。 理由： 1. 依據本案實施進度及經費表，私有土地取得方式採協議價購或徵收辦理。 2. 另查經濟部水利署第十河川局前以 108 年 7 月 30 日水十產字第 10818017940 號函向陳情人說明，於辦理工程用地取得協議會議，倘土地所有權人有協議價購意願者，則請於所規定期限內出具價購協議書予本局；倘不同意協議價購之價格或逾期未提出價購協議書，致協議未能成立者，本局基於工程需要，將循土地徵收條例之徵收程序辦理本工程之用地取得作業。	理由： 有關本案人陳 1 專案小組初步意見係「部份採納」，經查係屬誤植，故修正為「民或團體意見回應說明意見回覆表，變更「部份」為「酌予」」。 修正後內容如下： <table><tr><td>市都委會專案小組初步建議意見</td></tr><tr><td>酌予採納。</td></tr></table>	市都委會專案小組初步建議意見	酌予採納。	依本次提會建議修正內容通過。
市都委會專案小組初步建議意見									
酌予採納。									
人陳2	黃清風	深坑區阿柔坑段阿柔洋小段38地號土地	議價徵收土地須繳納土地增值稅否？	同 陳 情 理 由。	所陳事項無涉都市計畫變更內容實質調整。茲就陳情內容說明處理情形如下：本局前以108年7月29日新北城審字第1081413074號函請經濟部水利署第十河川局納入旨案公民或團體意見辦理，另該局前以108年7月30日水十產字第10818017940號函向陳情人說明在案。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。		

案由	「擬定樹林都市計畫(文中三學校用地為住宅區、市場用地、公園用地、綠地用地及道路用地)細部計畫」案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款 參、計畫緣起 樹林都市計畫區內之「文中三」學校用地經市府評估無劃設之必要，爰作為本府辦理公共設施用地檢討變更之示範基地，前經 102 年 10 月 3 日新北市政府都市計畫委員會第 37 次會議審議通過，將變更回饋之公共設施用地項目劃設為「機關用地」，擬作為樹林行政園區開發之使用，開發方式規定由土地所有權人自行整合，無償捐贈給新北市政府。 本案於內政部都市計畫委員會專案小組審議期間，考量增加本案變更後開發之可行性，增加「市地重劃」之開發方式，但因機關用地非屬市地重劃共同負擔項目，倘變更為其他公共設施用地又與原當初經新北市都市計畫委員會審議通過之變更方案有所差異，建議本案重新思考變更回饋之公共設施用地項目，並重新辦理公開展覽與審議程序後再續行報內政部審議。 據此，考量本市推動各項政策中，社會住宅為市民關心重大議題。為因應市民需求及配合中央 8 年 20 萬戶社會住宅政策，新北市政府 106 年 3 月所訂定最新之「新北市住宅發展策略」中，針對本案基地所在之樹林都市計畫區，規劃為「溪北、溪南」策略區，同時對於土地使用訂有三項指導原則：1.住宅有增量需求且已高密度發展地區，推動多元都市更新，引導空餘屋利用及活化公有閒置建物利用。2.配合整體開發區、捷運場站周邊及新訂或擴大都市計畫及都市計畫整併、捷運內環區域工業區轉型利用等，改善都會區居住空間及公共與公益設施等需求，加強大眾運輸系統連結及提升環境品質。3.以公地自建、都更分回、變更回饋、容積獎勵、整體開發等多元方式提供青年社會住宅。 由於「文中三」學校用地位屬捷運「萬大-中和-樹林(第二期)」線 LG18 站旁，區位條件優良。配合本市住宅發展策略中整體開發區、捷運場站周邊發展社會住宅之條件，將可作為市府中、長期社會住宅發展標的。另查都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，市場用地可立體多目標作公務機關辦公室、社會教育機構、社會福利設施、停車場等公共使用，可提供多元化之公共服務，提升政府機關服務品質。此外，樹林火車站周邊臨時攤販之發展，也對市容與		

交通造成影響，急需規劃適當空間集中管理。

綜上，本案變更回饋之部分，擬規劃為市場用地作為攤販安置空間，另可採多目標供社會住宅使用，以落實新北市政府住宅發展策略，同時可以提供其他等多元公務服務。

本案主要計畫依 105 年 12 月 20 日內政部都市計畫委員會第 7 次專案小組意見，於 106 年 5 月 3 日重新辦理公開展覽，經 107 年 5 月 24 日新北市都市計畫委員會第 87 次會議審議通過，108 年 10 月 8 日內政部第 955 次會議審議通過，爰本次配合主要計畫審定內容擬定細部計畫，並依都市計畫法定程序提請大會討論。

肆、計畫範圍及面積

本案計畫位置座落於樹林都市計畫區之西北側，為樹人家商校地(樹林「文中二」用地)西南側，依本案相關都市計畫書載明，主要計畫與細部計畫範圍一致，爰細部計畫面積為 2.66 公頃，詳細位置及計畫範圍如圖一所示。

伍、本案與主要計畫之關係

本細部計畫之主要計畫係根據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款以「變更樹林主要計畫(文中三學校用地為住宅區、市場用地、公園用地、綠地用地及道路用地)」案辦理迅行變更都市計畫，該主要計畫書中規定應另行擬定細部計畫，本細部計畫承接主要計畫變更內容、實施進度及經費等相關規定，研擬實質發展計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之，本案主要計畫變更內容示意圖如圖二所示。

陸、發展構想

- 一、因應計畫範圍西北側環境敏感地區（山崩地滑潛勢區）以及疑似考古遺址範圍，於計畫區西北側規劃公園用地一處。
- 二、考量基地位屬捷運「萬大-中和-樹林(第二期)」線 LG17 站旁，交通區位條件優良、地區住宅供給因素，並能配合市府安置臨時攤販、提供社會住宅，以及多元公共設施服務且符合市地重劃共同負擔項目之公共設施，規劃市場用地一處。
- 三、計畫區規劃環狀 8 公尺計畫道路，除滿足未來交通需求外，另可滿足未來土地分配建築。
- 四、計畫區北側 8 公尺計畫道路與計畫範圍交界零星土地規劃綠地用地。

柒、實質計畫內容

- 一、計畫目標年

依主要計畫之指導，以民國 115 年為計畫目標年。

二、計畫人口與密度

依「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」規定，每人佔有樓地板面積以 50 m^2 為計算依據，主要計畫將本計畫區劃設為附帶條件住宅區，面積約 1.4532 公頃，計算如下：

$$1.4532 \text{ 公頃} \times 10,000 \times 240\% \div 50 \div 698 \text{ 人}$$

故本細部計畫區之計畫人口約為 698 人。

三、土地使用及公共設施計畫

配合主計變更內容擬定細部計畫內容詳見表一，細部計畫內容示意圖如圖三所示。

(一) 住宅區：

劃設住宅區二處，面積約為 1.4532 公頃，佔細部計畫總面積約 55%。

(二) 市場用地：

配合市府安置臨時攤販之需求、市場用地立體多目標使用後可提供社會住宅及多元公共設施服務之政策，且符合市地重劃共同負擔項目之公共設施，規劃市場用地一處，面積約為 0.4669 公頃，佔細部計畫總面積約 18%。

(三) 公園用地：

因應計畫範圍西北側環境敏感地區（山崩地滑潛勢區）以及疑似考古遺址範圍，規劃公園用地一處，並可與區外潭底公園相連結，面積約為 0.4669 公頃，佔細部計畫總面積 12%。

(四) 綠地用地：

計畫區北側範圍交界零星土地規劃綠地用地，面積約為 0.0140 公頃，佔細部計畫總面積 1%。

(五) 道路用地：

劃設 8 公尺道路用地，面積約為 0.3833 公頃。

四、事業及財務計畫

(一) 開發方式：

本細部計畫區進行開發時，應由開發者共同分擔區內公共設施整地及興闢，以無償捐贈或市地重劃方式一次開發完成。

(二) 開發主體：

採市地重劃開發，並得依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」相關規定辦理。

(三) 經費籌措：

財務計畫以自償性為原則，開發所需總費用由開發主體自行籌措，並以區內土地所有權人以其未建地折價抵付之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

五、土地使用分區管制要點（詳表二）。

捌、辦理經過

一、公開展覽及說明會

- (一) 公開展覽：自民國 106 年 5 月 3 日起辦理公開展覽 30 日，107 年 5 月 3 日至 5 月 5 日刊登於中國時報。
- (二) 公開說明會：106 年 5 月 17 日上午 10 時假新北市樹林區大安活動中心舉辦說明會，公開展覽期間迄今無公民或團體陳情意見。

二、新北市都委會專案小組會議（詳附件一）：

案經 106 年 6 月 21 日、106 年 10 月 2 日、106 年 11 月 24 日（現場勘查）、107 年 2 月 12 日、107 年 3 月 28 日、107 年 4 月 20 日、107 年 5 月 4 日、108 年 8 月 23 日召開 8 次新北市都委會專案小組研商會議，聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見細部計畫專案小組初步建議意見如下：

- (一) 本案細部計畫原則同意修正後通過，後續配合本案主要計畫於內政部都市計畫委員會大會審議情形，提請本市都市計畫委員會大會審議。
- (二) 本案交通系統退縮 5 公尺建築應留設 2.5 公尺以上人行與自行車空間之部分，考量友善綠色運輸空間，建議增加到 3 公尺以上。
- (三) 考量計畫區東南側之大安路現況已開闢有人行道，請規劃單位針對該路側指定退縮建築時，應一併整體考量，以利彈性調整。
- (四) 考量建築牆面線用語具特定意涵，有關退縮建築斷面示意圖中「建築牆面線」之文字建議刪除，避免混淆。
- (五) 有關土管條文第 11 條全區都審規定，授權作業單位與都市設計科確認後依市府共通性處理原則辦理，並提大會說明。

玖、以上符合法定程序，提請大會討論。

決議	除下列各點外，餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過： 一、配合本案主要計畫內政部審竣內容，細部計畫案名配合調整為「擬定樹林都市計畫(文中三學校用地為住宅區、市場用地、公園用地、綠地用地及道路用地)細部計畫」案。 二、有關土地使用分區管制要點第四點涉及市場用地退縮規定修正為「...自地界線退縮五公尺建築」。 三、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。
----	---

表一 「變更樹林主要計畫(文中三學校用地為住宅區、市場用地、公園用地、綠地用地及道路用地)案」108年10月8日內政部第955次會議審竣之變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件及備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	樹人家商西南側之文中三用地(文中二西南側)	學校用地 (2.6422)	住宅區 (1.4532)	一、基於全國入學人口數，近十餘年呈緩慢下降趨勢，樹林都市計畫區內之文中用地經新北市政府教育局之檢討足敷使用，且文中三學校用地並無使用需求，故予以變更。 二、原計畫書所載計畫面積為 2.66 公頃，但地籍清冊資料面積僅有 2.64 公頃。考量樹林都市計畫區重製作業已完成，且本區地籍已完成重測作業，爰修正原計畫面積。 三、因應計畫範圍西北側環境敏感地區（山崩地滑潛勢區）以及疑似考古遺址範圍，規劃公園用地一處。 四、配合市府安置臨時攤販之需求、提供社會住宅及多元公共設施服務之政策，且符合市地重劃共同負擔項目之公共設施，規劃市場用地一處。 五、計畫區規劃環狀 8 公尺計畫道路，除滿足未來交通需求外，另可滿足未來土地分配建築，另計畫區北側 8M 計畫道路與計畫範圍交界零星土地規劃綠地用地。	開發方式： 1. 捐贈：市場用地由土地所有權人整地完成後捐贈，公園用地、綠地用地與道路用地由土地所有權人開闢完成後捐贈。 2. 市地重劃。
			市場用地 (0.4669)		
			公園用地 (0.3248)		
			道路用地 (0.3833)		
			綠地用地 (0.0140)		

註：實際面積應以核定圖辦竣地籍分割測量面積為準。

表二 土地使用分區管制要點

公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
一、本要點依據都市計畫法第二十二條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法新北市施行細則第四十條之規定訂定之。 變更理由： 依目前法令規定名稱修正內容。	依市都委會專案小組初步建議意見修正後通過。 修正理由：依本市整開區通案性土管條文酌修文字。 修正後條文： 一、本要點依都市計畫法 <u>第二十二條</u> 及同法新北市施行細則 <u>(以下簡稱施行細則)第四十條</u> 之規定訂定之。 修正後變更理由： 依目前法令規定名稱修正內容。
-	二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 變更理由： 1.都市計畫法第22條已明文規定細部計畫應擬定土地使用分區管制，爰依循都市計畫相關法令規定辦理，刪除重複性規定。 2.明訂本計畫範圍建築應依都市計畫法(以下簡稱本法)及都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)規定及其他有關規定辦理，避免本要點適用範圍法令產生疑義。	依市都委會專案小組初步建議意見修正後通過。 修正理由：依本市整開區通案性土管條文酌修文字。 修正後條文： 二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、 <u>都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)</u> 及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 修正後變更理由： 1.都市計畫法第22條已明文規定細部計畫應擬定土地使用分區管制，爰依循都市計畫相關法令規定辦理，刪除重複性規定。 2.明訂本計畫範圍建築應依都市計畫法(以下簡稱本法)及 <u>都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)</u> 規定及其他有關規定辦理，避免本要點適用範圍法令產生疑義。
二、本計畫區劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)住宅區 (二)市場用地	刪除。 理由： 非必要性條文，故予以刪除。	依市都委會專案小組初步建議意見照案通過。

公展條文內容			依市都委會專案小組 初步建議意見修正後條文		市都委會決議				
三、土地使用強度 (一)住宅區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。 (二)市場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。			三、住宅區之建蔽率依施行細則規定辦理，容積率不得大於240%。 變更理由： 1.點次調整。 2.其餘公共設施用地回歸新北市施行細則規定。		依市都委會專案小組初步建議意見照案通過。				
四、本計畫區之公共設施用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定做多目標使用。			刪除。 理由： 考量本計畫區無另行指述公共設施用地不得做多目標使用，又適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」無須特別規定，爰刪除相關規定。		依市都委會專案小組初步建議意見照案通過。				
五、為提升都市保水性，建築基地開挖率不得超過法定建蔽率加10%。			刪除。 理由： 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。		依市都委會專案小組初步建議意見照案通過。				
六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地，其退縮建築應依下表規定辦理。			四、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其退縮建築規定如下：		依市都委會專案小組初步建議意見修正後通過。				
土地使用分區與公共設施用地項目	退縮建築規定	備註	土地使用分區與公共設施用地項目	退縮建築規定	修正理由： 1. 為避免往後分區或用地變更造成執行困擾，將市場用地退縮規定修正為「…自地界線退縮五米建築」。 2. 配合條文修正附圖數量及其編號。 3. 修正附圖中誤繕之人行道留設寬度及毗鄰分區名稱。 4. 依本市整開區通案性土管條文酌修文字。 修正後條文： 四、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其退縮建築規定如下：				
住宅區與市場	自道路境界線及分區界線至少退縮5公尺建築。退縮部分，臨	退縮建築之空地應植栽綠化或透水性鋪面，	住宅區與市場用地	1.自8公尺道路境界線及分區界線至少退縮5公尺建築，其中沿境界線及分區界線至少1.5公尺應植栽綠化，其餘留設至少2.5公尺寬之人行道及自行車道空間供公眾通行(詳附圖1、附圖2、附圖3)。 2.自大安路境界線至少退縮5公尺建築，其中至少1.5公尺應植栽綠化，其餘	<table><tr><td>土地使用分區與公共設施用地項目種類</td><td>退縮建築規定</td></tr><tr><td>住宅區與市場用地</td><td>1.自8公尺道路境界線及或分區</td></tr></table>	土地使用分區與公共設施用地項目種類	退縮建築規定	住宅區與市場用地	1.自8公尺道路境界線及或分區
土地使用分區與公共設施用地項目種類	退縮建築規定								
住宅區與市場用地	1.自8公尺道路境界線及或分區								

公展條文內容			依市都委會專案小組 初步建議意見修正後條文	市都委會決議
用地	路面應設置2公尺無遮簷人行道或自行車道，臨建築物面應設置3公尺有遮簷人行道	不得設置圍籬，但得計入法定空地。	留設至少2.5公尺寬之人行道及自行車道空間供公眾通行(詳附圖1、附圖2)。 3.市場用地臨公園用地及農業區側依上開規定退縮5公尺建築，惟得免設置植栽綠化及人行自行車道空間(詳附圖3、附圖4)。 4.上開退縮建築之空地不得設置圍籬及固定設施地上物，但得計入法定空地。	界線至少退縮5公尺建築，其中沿境界線及或分區界線至少1.5公尺應植栽綠化，其餘留設至少2.5公尺寬之人行道及自行車道空間供公眾通行(詳附圖1、附圖2→附圖3)。 2.自大安路境界線至少退縮5公尺建築，其中至少1.5公尺應植栽綠化，其餘留設至少2.5公尺寬之人行道及自行車道空間供公眾通行(詳附圖1→附圖2)。 3.市場用地臨公園用地及農業區側依上開規定自地界線退縮5公尺建築，惟得免設置植栽綠化及人行自行車道空間(詳附圖3)。 4.上開退縮建築之空地不得設置圍籬及固定設施地上物，但得計入法定空地。
本計畫區退縮建築依上表規定辦理，但基地情況特殊，經新北市都市設計審議委員會(以下簡稱都設會)審議通過者，從其規定。 前項指定有遮簷人行道之設置規定如下： (一)住宅區依第五點指定有遮簷人行道，其淨高不得小於3.5公尺，透光面積不得小於70%。 (二)透天住宅設置非鋼筋混凝土、磚造、石砌之無牆壁(原建築物外牆除外)遮蓋物，高度不得大於3公尺，面積不得超過建築面積四分之一，且每居住單元以24平方公尺為限。透光遮蓋物之採光面積不得小於70%。			前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，得依其決議辦理。 變更理由： 1.點次調整。 2.文字酌修。 3.統一授權都審除外文字。 4.涉及建築退縮部分新增退縮斷面圖說。 5.配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。	前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，得依其決議辦理。 修正後變更理由：

公展條文內容	依市都委會專案小組 初步建議意見修正後條文	市都委會決議
	附圖3： 附圖4：	
七、本計畫區之停車空間應依都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第四十二條規定設置，惟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，得以施行細則第四十二條規定停車位數量之70%為下限酌予折減留設。 距離捷運車站或火車站300公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車	五、汽機車停車位設置除應依施行細則第42條、建築技術規則辦理外，並應依下列規定辦理： (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五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，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五十九條所述第一類者，每100平方公尺一機	依市都委會專案小組初步建議意見修正後通過。 修正理由： 依本市整開區通案性土管條文酌修文字。 修正後條文： 五、汽機車停車位設置除應依施行細則第42條、建築技術規則辦理外，並應依下列規定辦理： (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五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓

公展條文內容	依市都委會專案小組 初步建議意見修正後條文	市都委會決議
位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。	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，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。 變更理由： 1.點次調整。 2.文字酌修。 3.施行細則第42條已明訂汽、機車位設置依都市計畫書中所載規定，未規定者，依建築技術規則有關規定設置，且授權經都設會審議通過得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定辦理，爰配合細則刪除重複性規定。 4.另查建築技術規則並無機車位及自行車位之設置標準，爰保留規定。	地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車<u>停車</u>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<u>五十九</u><u>59</u>條所述第一類者，每100平方公尺<u>設置</u>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，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。 修正後變更理由： 1.點次調整。 2.文字酌修。 3.施行細則第42條已明訂汽、機車位設置依都市計畫書中所載規定，未規定者，依建築技術規則有關規定設置，且授權經都設會審議通過得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定辦理，爰配合細則刪除重複性規定。 4.另查建築技術規則並無機車位及自行車位之設置標準，爰保留規定。
-	六、都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第48條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： (一)綠建築：依施行細則第48條申請綠建築獎勵，且依施行細則第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。 (二)智慧建築：依施行細則第48條申請智慧建築獎勵，且依施行	依市都委會專案小組初步建議意見修正後通過。 修正理由：依本市整開區通案性土管條文酌修文字。 修正後條文： 六、<u>本計畫區</u>都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第48條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：

公展條文內容	依市都委會專案小組 初步建議意見修正後條文	市都委會決議
	細則第46條或第48條規定取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。 變更理由： 1.依施行細則第48條規定，明訂本計畫區得申請綠建築及智慧建築容積獎勵。 2.另依施行細則第46條規定應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。	(一)綠建築:依施行細則第48條申請綠建築獎勵，且依施行細則第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。 (二)智慧建築:依施行細則第48條申請智慧建築獎勵，且依施行細則第46條或第48條規定取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。 變更理由： 1.依施行細則第48條規定，明訂本計畫區得申請綠建築及智慧建築容積獎勵。 2.另依施行細則第46條規定應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。
-	七、建築基地依施行細則第39條之2申請基準容積率加給或依施行細則第48條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費 (1)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (2)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共	依市都委會專案小組初步建議意見照案通過。

公展條文內容	依市都委會專案小組 初步建議意見修正後條文	市都委會決議
	同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。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。 變更理由： 1.為提升居住環境品質、形塑都市景觀，以及鼓勵民間加速都市更新，配合施行細則修訂增列適用第39條之2容積加給規定，並敘明其捐贈之公益性設施經市府檢討無設置必要得改繳代金及其計算方式。 2.另施行細則第48條規定係為促進私人捐建公益性設施，以提升公共服務效能及都市生活品質，倘若申請捐建地區經市府評估暫無相關公共服務之需求，亦可改繳納代金方式，其代金由市府統籌運用，以提供公共服務使用。	
八、綠化標準 (一)建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2以上應種植花草樹木；但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地需種植花草樹木，唯應參考「建築基地綠化設計技術規範」綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。 (二)前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木一棵，其樹冠底離地	八、基地綠化除依施行細則第43條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。 變更理由： 1.點次調整。 2.統一授權都審除外文字。 3.考量本條文第一項與施行細則第43條綠覆率規定相同，爰予刪除。	依市都委會專案小組初步建議意見照案通過。

公展條文內容	依市都委會專案小組 初步建議意見修正後條文	市都委會決議
淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。		
-	九、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第37條及第50條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依其決議辦理。 變更理由： 1.統一授權都審除外文字。 2.各土地使用分區之法定開挖率回歸施行細則第37條規定。 3.公共設施用地法定開挖率依施行細則第50條規定從都市計畫書規定，且原計畫已規定公共設施開挖率得提經都設會審議得不受施行細則之規定，考量公共設施用地係提供公共服務使用，爰保留本規定。	依市都委會專案小組初步建議意見照案通過。
九、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由市政府訂定之，且其設置貯留體積不得低於100年以上暴雨頻率之防洪規劃設計標準。	刪除。 理由： 透保水相關規定回歸「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」之規定，爰刪除本條文。	依市都委會專案小組初步建議意見照案通過。
十、前項增設雨水貯留利滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	刪除 理由： 同前條刪除。	依市都委會專案小組初步建議意見照案通過。

公展條文內容	依市都委會專案小組 初步建議意見修正後條文	市都委會決議
十一、本計畫區建築應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」審議通過方得申請建造執照。	刪除。 理由： 考量該區未來重劃後仍有面積較小之地主，爰基於市府簡政便民措施，建議回歸都市計畫法新北市施行細則第45條都審條件規模。	依市都委會專案小組初步建議意見照案通過。
十二、本計畫區內建築基地除依本要點規定辦理外，並應符合施行細則規定事項。本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	刪除。 理由： 第2點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。	依市都委會專案小組初步建議意見照案通過。

附件一 新北市都市計畫委員會專案小組歷次研商會初步建議意見

本案於 106 年 6 月 21 日、106 年 10 月 2 日、106 年 11 月 24 日(現場勘查)、107 年 2 月 12 日、107 年 3 月 28 日、107 年 4 月 20 日、107 年 5 月 4 日、108 年 8 月 23 日召開 8 次新北市都委會專案小組研商會議，有關歷次市都委會專案小組研商會議結論如下：

會議時間	會議名稱	初步建議意見
106 年 6 月 21 日	市都委會專案小組第 1 次研商會議	一、公展草案所規劃之 0.9 公頃市場用地似乎面積過大，建議市府評估將回饋之公共設施用地部分作為公園綠地或兒童遊樂場，以提供市民休憩空間。 二、本案規劃市場用地係為安置博愛街臨時攤販，是否有樹林其他地區攤販有安置需求，建議整體評估，另安置攤販所需空間，請市府評估需求體。 三、本案計畫書所載計畫面積為 2.66 公頃，但地籍清冊資料面積僅有 2.64 公頃。考量樹林都市計畫區重製作業已完成，且本區地籍已完成重測作業，為避免影響後續開發者之權益，建議請地政局與城鄉局協助釐清，並於計畫書載明，並請業務單位提供最新地形圖資以利專案討論。 四、本案簡報內載明「減半徵收」文字，但實際回饋公共設施用地僅有 45%，請市府評估是否得宜，避免產生誤解。 五、依地形圖所示，計畫區東側與文中二用地之間似有一現有巷道，請市府查明現況，倘有現有巷道，建議配合現

會議時間	會議名稱	初步建議意見
		有巷道寬度於計畫區東側規劃合計 10 公尺之道路，以利交通通行，倘無現有巷道，建議現況規劃之囊底路留足 15 公尺*15 公尺之迴車空間。 六、有關本案採用個案變更之法令依據與適用性，建議作業單位加強市場用地需求之論述。 七、本案雖為個案變更，有關計畫區內所檢討五項公共設施(綠美化)用地不足之部分仍應有適度回應。 八、本案採市地重劃方式辦理，建議採公辦市地重劃方式開發，由市府主導避免土地所有權人疑慮；另請市府地政局協助提供本案市地重劃歸戶分析，以評估後續執行可行性。 九、請業務單位依今日與會機關代表意見補充相關資料與研擬土地使用計畫替代方案後再行召開專案小組討論。
106 年 10 月 2 日	市都委會專案小組第 2 次研商會議	一、本案回饋公共設施應從整體都市計畫空間規劃進行整體考量，就未來引進人口需求進行評估，建議可增設兒童遊戲場用地，且公共設施用地應明確於都市計畫圖劃設，在不影響回饋比例原則下，適當增加五項公共設施面積。 二、計畫範圍內道路系統建議再行評估，倘採囊底路規劃，目前劃設 15m*15m 迴車空間應留足，惟目前本案囊底路

會議時間	會議名稱	初步建議意見
		長度約 200M，與國內常見社區型囊底路系統有些差異，建議配合計畫區東側巷道檢討道路系統，並以回饋之公共設施用地優先劃設。 三、本案示意圖缺乏人車動線模擬，本案基地人行與車行之動線建議配合道路系統檢討後詳加說明。 四、本案先前討論過之學校用地檢討概況、學生數與相關分析資料請於下次會議補充說明。 五、計畫區西側為保護區，北側農業區現況為潭底公園，且計畫範圍邊界曲折，建議可將變更回饋之公共設施用地留設於計畫區西北側，將住宅區留設於臨大安路側後，並配合土管規定出入通道設計於大安路，同時達到住宅區與公共設施用地車輛分流之效果。 六、建議細部計畫規劃人行步道用地連接北側潭底公園。 七、本案目前方案是住宅區 55%，公共設施用地 45%，與減半捐贈要點回饋比例不同，另市府刻正辦理全市性公共設施通盤檢討，請補充說明兩者差異。 八、原則尊重本案依照減半捐贈要點規定及原則，採市地重劃方式辦理，但應詳實估算工程費用，作為公共設施回饋比例之調整依據。 九、計畫區西側夾雜零星農業區，後續如

會議時間	會議名稱	初步建議意見
		何處理，建議配合辦理中之樹林通檢案檢討內容摘錄說明於本計畫。 十、另請作業單位協助提供辦理中全市性公共設施通盤檢討、樹林通檢相關資料供規劃單位參考。 十一、請作業單位依今日與會機關代表意見補充相關資料與研擬土地使用計畫替代方案後再行召開專案小組討論。
106 年 11 月 24 日	現場勘查	請市府考量計畫範圍與西北側潭底公園連結、周邊地區公共設施需求，並參酌現況地形，研擬合適之土地使用配置，於下次專案小組討論。
107 年 2 月 12 日	市都委會專案小組第 4 次研商會議	一、請補充本案再行公開展覽後之重劃範圍，並補充說明周邊零星農業區後續處理方式。 二、請作業單位向市府文化局確認本案計畫範圍周邊遺址確切範圍，以作為後續規劃參考。 三、本案計畫目標年請依實際發展狀況修正，並據以修正相關人口、學校用地預測等分析資料。 四、請補充樹林都市計畫公共設施需求及本案可規劃提供公共設施之優先順序，以及不足公共設施後續配套措施。 五、本案計畫道路之配置除需配合土地使用計畫構想外，並應檢視市地重劃未來土地分配之情形，避免後續開發後無法建築之情形。

會議時間	會議名稱	初步建議意見
		六、計畫區內之交通系統應以綠色運輸為原則，優先提供人行及自行車空間，並補充交通流量、停車需求與道路配置等分析資料。 七、請補充計畫區災害潛勢等相關資料，並提出都市防災計畫納入計畫書敘明。 八、本案相關圖說請配合土地使用配置調整。 九、請相關單位補充說明市場用地與社會住宅之需求及辦理期程。 十、建議後續與土地所有權人溝通說明草案修正方向，增加地主認同與加速審議期程。
107 年 3 月 28 日	市都委會專案小組第 5 次研商會議	一、有關計畫區週邊零星農業區後續處理方式之部分，請加強補充農業區無法納入本案辦理之限制因素、法令依據及變更目的等等因素，並敘明計畫範圍北側、西側、東側等零星農業區後續處理方式。 二、有關本案計畫範圍涉及 93 年台閩普查「坡內坑」與「潭底」遺址之部分： （一）請規劃單位針對目前已套繪疑似遺址範圍預為調整土地使用配置或訂定相關土地使用管制規定，避免影響後續開發。 （二）依市府文化局意見，應依考古遺址監管保護辦法第 8 條規定，爰

會議時間	會議名稱	初步建議意見
		本案應於內政部都委會大會審議前，完成考古遺址價值及內涵調查評估，以確保後續土地分配後，土地所有權人之開發權利。。 三、本次提會災害潛勢資料請補充說明引用之相關資料來源與內容後，納入計畫書以為後續規劃因應。 四、學校用地無使用需求之部分，依據計畫目標年人口估算之計畫目標年學齡人口與國中用地之需求情形，並參酌市府教育局評估之資料。 五、有關本案公共設施用地之劃設項目，建議依據樹林都市計畫區公共設施用地需求檢討之情形，依各公共設施之需求程度排列優先順序，以及本案採市地重劃開發可列為重劃共同負擔之十項之公共設施用地，可符合市府政策發展需要之公共設施項目，綜合分析作為本案公共設施劃設依據。 六、變更回饋劃設市場用地之部分，考量尚未了解博愛街攤販意願，且為保留市場用地後續使用彈性，爰劃設理由應避免僅供安置博愛街攤販使用。 七、本次配合建構綠色運輸系統指定退縮建築與道路斷面示意內容，建議配合實際使用情形(如樹人家商)與後續可能建築樣態修正。 八、請規劃單位預為考量市地重劃分回土地能否開發之情形、考古遺址範圍

會議時間	會議名稱	初步建議意見
		及災害潛勢範圍，配合本次專案小組會議建議調整土地使用配置，並配合模擬訂定最小建築基地規模。 九、請規劃單位依本次意見修正後，併同土管條文於下次會議討論。
107 年 4 月 20 日	市都委會專案小組第 6 次研商會議	一、有關計畫區周邊零星農業區後續處理方式之部分，西側農業區現況為零星農業使用，其鄰近之保護區現況使用並無不相容；北側及東側農業區非屬農業區變更為文中三用地範圍，爰排除於本案計畫範圍，後續將納入刻正辦理之樹林都市計畫通盤檢討案檢討。 二、請補充本案學校用地無使用需求、公共設施需求以及重劃共同負擔可提供之公共設施分析，並於下次會議中敘明。 三、有關台電設施穿越本案計畫範圍部分，考量電纜改線涉及捷運「萬大—中和—樹林線（第二期）」興建期程，因涉及與臺北市政府捷運局協調介面，爰建議納入雙北平台討論，惟倘都市計畫變更完成進行重劃工程無法配合捷運工程時，仍宜由重劃會自行與台電協商。 四、有關本案土地使用配置部分，本次規劃環狀道路系統將與大安路口產生雙路口，且基地右側劃設道路將與大安路形成銳角路口，恐影響交通安全

會議時間	會議名稱	初步建議意見
		，爰建議與大安路維持單一進出入口之原則下，於區內規劃環狀道路系統，並滿足後續土地所有權人配地之需求。
107 年 5 月 4 日	市都委會專案小組第 7 次研商會議	一、 檢討標的： (一)本案係配合市府教育局評估學校用地文中三已無使用需求所辦理之公共設施檢討變更示範案例。 (二)變更範圍為樹林都市計畫文中三用地，原計畫書所載計畫面積為 2.66 公頃，但地籍清冊資料面積僅有 2.64 公頃。考量樹林都市計畫區重製作業已完成，且本區地籍已完成重測作業，為避免影響後續開發者之權益，請以重製後之計畫面積檢討，並請於計畫書載明。 (三)考量本次係以文中三用地為檢討範圍，有關計畫區周邊零星農業區後續處理方式之部分，西側農業區現況為零星農業使用，其鄰近之保護區現況使用並無不相容；北側及東側農業區非屬農業區變更為文中三用地範圍，請排除於本案計畫範圍，納入刻正辦理之樹林都市計畫通盤檢討案檢討。 二、 公共設施需求檢討： (一)依市府教育局評估文中三學校用地已無保留需求，且未來學齡人口增

會議時間	會議名稱	初步建議意見
		加亦可於現有已開闢文中用地調配使用，確認文中三用地無使用需求。 (二)依「變更樹林（含山佳地區）都市計畫（第三次通盤檢討）」草案推估計畫目標年學齡人口之學校需求用地，現行劃設之國小、國中用地尚符合計畫目標年學齡人口用地之需求。 三、 土地使用配置： (一)計畫範圍西北側配合環境敏感地區（山崩地滑潛勢區）以及疑似考古遺址範圍規劃為公園用地。 (二)原規劃環狀道路系統將與大安路口產生雙路口，且基地東側劃設道路將與大安路形成銳角路口，恐影響交通安全，請調整為大安路維持單一進出入口，於區內規劃環狀道路系統，並滿足後續土地所有權人配地之需求。 (三)本案除配合劃設必要性道路、綠地及公園用地外，另配合市府安置臨時攤販之需求、提供社會住宅及多元公共設施服務之政策，且符合市地重劃共同負擔項目之公共設施，爰規劃市場用地1處。 (四)本案變更文中三用地為住宅區、市場用地、公園用地、道路用地、綠

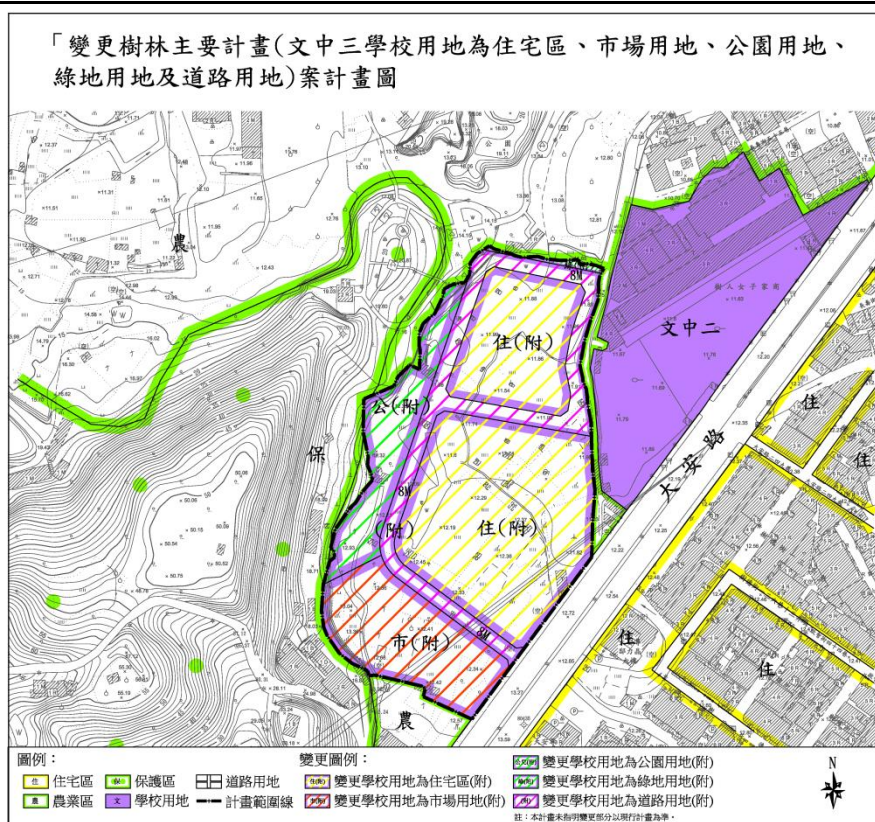
會議時間	會議名稱	初步建議意見
		地，其中住宅用地占計畫面積55%、公共設施用地占計畫面積45%，變更內容詳如附表一、圖一及圖二。 四、 本案開發方式： (一)由土地所有權人整地完成後無償捐贈市場用地、公園用地、綠地用地及道路用地，其中公園用地、綠地用地與道路用地應開闢完成。 (二)市地重劃。 五、 配合本次變更內容調整，修正主要計畫案名為「變更樹林主要計畫（文中三學校用地為住宅區、市場用地、公園用地、綠地用地及道路用地）案」。 六、 後續待辦理事項： (一)有關本案計畫範圍西北側涉及 93 年台閩普查「坡內坑」與「潭底」疑似遺址之部分，依考古遺址監管保護辦法第 8 條規定，本案應於內政部都委會大會審議前，完成考古遺址價值及內涵調查評估，以確保後續土地分配後，土地所有權人之開發權利。 (二)有關台電設施穿越本案計畫範圍部分，考量電纜改線涉及捷運「萬大—中和—樹林線（第二期）」興建期程，因涉及與臺北市政府捷運局協

會議時間	會議名稱	初步建議意見
		調介面，建議納入雙北平台討論，惟倘都市計畫變更完成進行重劃工程無法配合捷運工程時，仍宜由重劃會自行與台電協商。 七、 細部計畫後續審議之建議： (一)本案交通系統退縮 5 公尺建築應留設 2.5 公尺以上人行與自行車空間之部分，考量友善綠色運輸空間，建議增加到 3 公尺以上。 (二)考量計畫區東南側之大安路現況已開闢有人行道，請規劃單位針對該路側指定退縮建築時，應一併整體考量，以利彈性調整。 (三)考量建築牆面線用語具特定意涵，有關退縮建築段面示意圖中「建築牆面線」之文字建議刪除，避免混淆。 八、 本案專案小組已獲取具體意見，為加速計畫審議時程，同意主要計畫先行提報市都委會大會審議，細部計畫內容續提專案小組討論。
108 年 8 月 23 日	市都委會專案小組第 8 次研商會議	一、 有關土管條文第 11 條全區都審規定，授權作業單位與都市設計科確認後依市府共通性處理原則辦理，並提大會說明。 二、 有關本案變更內容明細表，詳表 1「擬定樹林都市計畫(文中三學校用地為住宅區、市場用地、道路用地)細部計畫」案變更內容明細

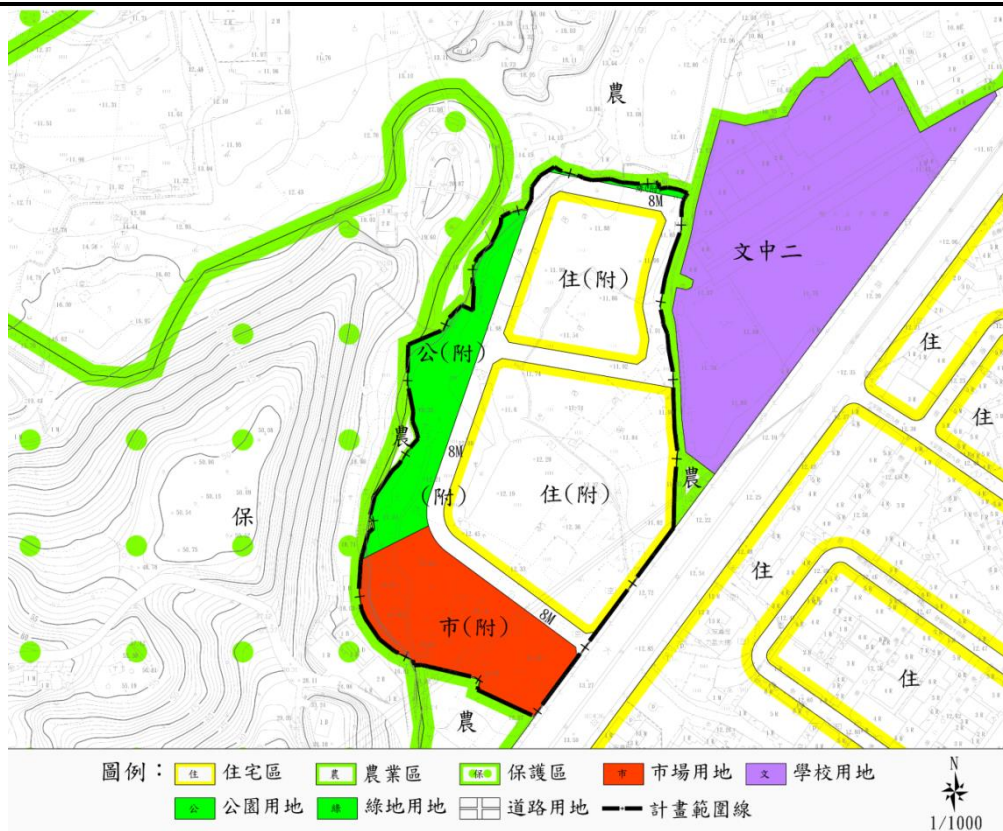
會議時間	會議名稱	初步建議意見
		表。另有關本案土地使用分區管制要點小組委員初步建議意見，詳表 2「擬定樹林都市計畫(文中三學校用地為住宅區、市場用地、道路用地)細部計畫」案土地使用分區管制要點修訂前後對照表之「市都委會專案小組初步建議意見」欄位。 三、 本案細部計畫原則同意修正後通過，後續配合本案主要計畫於內政部都市計畫委員會大會審議情形，提請本市都市計畫委員會大會審議。



圖一：變更計畫位置及範圍圖



圖二：主要計畫案變更內容示意圖



圖三：細部計畫土地使用計畫示意圖

案由	變更新莊都市計畫（頭前地區）（市地重劃範圍）細部計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）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 貳、提案單位：新北市政府城鄉發展局 參、法令依據：都市計畫法第 26 條 肆、背景說明： 本案係為因應「都市計畫法新北市施行細則」（以下簡稱施行細則）於 108 年 7 月 3 日公告生效，基於全市土地使用管制一致性之原則，爰配合施行細則修正市地重劃範圍內地區不合時宜之土地使用分區管制要點，以符實需。 本案前經 108 年 9 月 20 日新北市都市計畫委員會第 108 次大會審議通過。惟有人民陳情建議「開放空間獎勵」修訂為僅商業區適用之政策推行前應當有緩衝時間，監察院於 108 年 11 月 22 日糾正 103 年 5 月 1 日發布施行「都市計畫法新北市施行細則」，未預留法規施行之緩衝期或訂定過渡條款，影響人民權益甚鉅，爰於 108 年 12 月 9 日新北市都市計畫委員會第 112 次大會就前開監察院糾正內容提大會報告，針對已審竣或刻正審理中之法規內容，涉及民眾權益甚大之條文再行評估有無需要修正或給予緩衝期，爰重新檢視本次專案通盤檢討修正條文之內容，針對影響土地所有權人權益之條文評估予以增訂緩衝期，以保障民眾權益。 伍、變更位置及範圍： 本計畫區位於新莊區都市計畫區之東北部，其範圍東、南二側皆與頭前工業區為鄰，西、北分別以特一號道路、特四號道路(即二省道)為界，計畫面積 46.60 公頃。計畫範圍參見圖 1。 陸、辦理經過： 一、公告徵求意見 108 年 3 月 20 日公告徵求意見 30 日（108 年 3 月 20 日刊登於聯合報），並於 108 年 3 月 29 日假新莊區公所 10 樓大禮堂舉辦座談會。		

	二、公開展覽及說明會 108 年 6 月 18 日辦理都市計畫書公開展覽 30 日(108 年 6 月 18 日、6 月 19 日及 6 月 20 日刊登於中國時報)，並於同年 6 月 24 日上午假新莊區公所 10 樓大禮堂舉辦說明會，公開展覽期間收到 3 件公民或團體陳情意見。另於 108 年 9 月 20 日提市都委會大會審議後收到 1 件逾期人民陳情意見(表 2)。 三、新北市都市計畫委員會 本案由本會黃副主任委員一平(召集人)、許委員阿雪、林委員政逸、王委員榮進、蔡前委員麗秋等 5 位委員組成專案小組，於 108 年 7 月 23 日、108 年 8 月 15 日召開 2 次專案小組研商會議，已獲致具體意見，並於 108 年 9 月 20 日提市都委會大會審議通過。 柒、再提會審議事項 本次考量人民陳情建議「開放空間獎勵」修訂為僅商業區適用之政策推行前應當有緩衝時間，且監察院於 108 年 11 月 22 日糾正本府 103 年 5 月 1 日發布施行「都市計畫法新北市施行細則」，未預留法規施行之緩衝期或訂定過渡條款，影響人民權益甚鉅，爰於 108 年 12 月 9 日新北市都市計畫委員會第 112 次大會就前開監察院糾正內容提大會報告，針對已審竣或刻正審理中之法規內容，再行評估有無需要修正或給予緩衝期，倘有涉及須再提都市計畫委員會討論或審議部分，儘速提會討論審議。爰配合監察院糾正重新檢視本次專案通盤檢討修正條文之內容，其中開放空間本次檢討僅商業區得以適用，影響土地所有權人權益甚鉅，爰該條文予以增訂緩衝期，避免驟然施行後，造成民眾無從預為因應準備，而影響其權益(詳表 1)。 捌、以上符合法定程序，提請大會審議。
決議	一、有關土地使用分區管制要點第七點訂定緩衝期限一節，文字調整為「…(三)…本款自 110 年 1 月 1 日起實施。」，餘依本次提會簡報內容通過。 二、有關計畫書內容，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正，其餘照案通過。

表 1 變更新莊都市計畫（頭前地區）（市地重劃範圍）細部計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）案再提會審議土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文內容	108 次市都委會決議	本次提會修正條文	市都委會決議
五、為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，符合左列二款規定者得予以獎勵： (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 (二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積或以該基地容積率之 30% 為限。 1. 私人捐獻或並設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年勞工、老人等活動中心、景觀公共設施供公眾使用；其集中留設知面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用經交通主管機關核准者。	修正後通過。 修正理由： 1. 考量本市溪南、溪北地區整體開發地區土地使用分區管制要點文字、圖面一致性，不涉及實質內容之條文，修正條文及變更理由。 2. 點次調整。 修正後條文： 七、本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： (一) <u>建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。</u> (二) <u>住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵：</u> 1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3% 之容積獎勵。 2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者： (1) 第一級：基準容積 2 %。 (2) 第二級：基準容積 1 %。 申請前開各項容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。 (三) 僅商業區建築基地提供開放空間，得依建	修正理由： 考量人民陳情意見及監察院糾正條文，將開放空間獎勵訂定緩衝期限，以保障人民權益。 修正後條文： 七、本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： (一) 建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。 (二) 住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵： 1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3% 之容積獎勵。 2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者： (1) 第一級：基準容積 2 %。 (2) 第二級：基準容積 1 %。 申請前開各項容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽	修正後通過。 修正理由： 考量人民陳情意見及監察院糾正條文，將開放空間獎勵訂定緩衝期限，以保障人民權益。 修正後條文： 七、本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： (一) 建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。 (二) 住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵： 1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3% 之容積獎勵。 2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者： (1) 第一級：基準容積 2 %。 (2) 第二級：基準容積 1 %。 申請前開各項容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽

表 1 變更新莊都市計畫（頭前地區）（市地重劃範圍）細部計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）案再提會審議土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文內容	108 次市都委會決議	本次提會修正條文	市都委會決議
	築技術規則建築設計「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。 若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造价 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. 依據施行細則第 48 條規定，明訂本計畫區得申請綠建築及智慧建築容積獎勵。市府業於 107 年 4 月 20 日新北府城審字第 1070713848 號公告新北市政府執行綠建築協議書範本與執行方式，爰刪除相關執行規定文字。 3. 依據施行細則第 46 條規定應取得候選智慧建築證書，並通過銅級智慧建築分級標準以上者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得智慧建築相關規定。 4. 考量建築物結構安全，強化建築物耐震設計及住宅友善環境，爰參考內政部頒訂「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」及都市計畫法	理。 <u>註：本款影響土地所有權人權益甚鉅，爰自 109 年 7 月 1 日起實施，以作為緩衝期。</u> 修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. 依據施行細則第 48 條規定，明訂本計畫區得申請綠建築及智慧建築容積獎勵。市府業於 107 年 4 月 20 日新北府城審字第 1070713848 號公告新北市政府執行綠建築協議書範本與執行方式，爰刪除相關執行規定文字。 3. 依據施行細則第 46 條規定應取得候選智慧建築證書，並通過銅級智慧建築分級標準以上者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得智慧建築相關規定。 4. 考量建築物結構安全，強化建築物耐震設計及住宅友善環境，爰參考內政部頒訂「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」及都市計畫法 5. 公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為全新北市皆適用，爰刪除本條文中有關公益性設施獎勵內容回歸施行細則第 48 條第 3 項規定辦理。 6. 商業區適用公共開放空間獎勵規定為本案特殊性規定，爰保留該條文。 7. 訂定開放空間獎勵緩衝期	訂協議書。 (三) 僅商業區建築基地提供開放空間，得依建築技術規則建築設計「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。 若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造价 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 <u>本款自 110 年 1 月 1 日起實施。</u> 修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. 依據施行細則第 48 條規定，明訂本計畫區得申請綠建築及智慧建築容積獎勵。市府業於 107 年 4 月 20 日新北府城審字第 1070713848 號公告新北市政府執行綠建築協議書範本與執行方式，爰刪除相關執行規定文字。 3. 依據施行細則第 46 條規定應取得候選智慧建築證書

表 1 變更新莊都市計畫（頭前地區）（市地重劃範圍）細部計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）案再提會審議土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文內容	108 次市都委會決議	本次提會修正條文	市都委會決議
	新北市施行細則規定，增加建築物住宅友善環境之容積獎勵項目應與本府簽訂協議書。 5. 公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為新北市皆適用，爰刪除本條文中有關公益性設施獎勵內容回歸施行細則第 48 條第 3 項規定辦理。 6. <u>商業區適用公共開放空間獎勵規定</u>為本案特殊性規定，爰保留該條文。 7. <u>第一款各項之名稱非屬相關法令之專有名詞或為形容詞，為避免疊床架屋及產生疑義，爰刪除各項之名稱。</u>	限，以保障民眾權益。 8. <u>第一款各項之名稱非屬相關法令之專有名詞或為形容詞，為避免疊床架屋及產生疑義，爰刪除各項之名稱。</u>	書，並通過銅級智慧建築分級標準以上者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得智慧建築相關規定。 4. 考量建築物結構安全，強化建築物耐震設計及住宅友善環境，爰參考內政部頒訂「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」及都市計畫法新北市施行細則規定，增加建築物住宅友善環境之容積獎勵項目應與本府簽訂協議書。 5. 公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為新北市皆適用，爰刪除本條文中有關公益性設施獎勵內容回歸施行細則第 48 條第 3 項規定辦理。 6. 商業區適用公共開放空間獎勵規定為本案特殊性規定，爰保留該條文。 7. <u>訂定開放空間獎勵緩衝期限，以保障民眾權益。</u> 8. <u>第一款各項之名稱非屬相關法令</u>

表 1 變更新莊都市計畫（頭前地區）（市地重劃範圍）細部計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）案再提會審議土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文內容	108 次市都委會決議	本次提會修正條文	市都委會決議
			之專有名詞或為形容詞，為避免疊床架屋及產生疑義，爰刪除各項之名稱。

表 2 逾期人民或機關、團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
1	張○凱	-	一、新北市政府於 103 年 4 月 29 日訂定發布「都市計畫法新北市施行細則」，性質上係屬通案性法規，然於發布前，卻未配合檢討處理原台北縣政府 85 年 7 月 2 日公告新莊頭前地區重劃計畫之細部計畫及 90 年 11 月再行變更之細部計畫之具特殊性、優先性細部計畫(例如設計)「落日條款」)，導致弱勢重劃市民之權益因此受都市計畫法新北市施行細則第 48 條限制，容積獎勵無從重複計列，顯有不當。嚴重損害剩餘 20 %土地所有權人，財產蒙受損失。 二、詎料，新北市政府卻不思通盤檢討，逕於前揭細則發布 1 年後，作成涉及重劃地主實質權益之 104 年 5 月 1 日新北市政府城字第 1040782039 號函釋，除擅以 104 年 5 月 1 日作為准否給予重複計列容積獎勵之劃分外，其劃分標準亦屬恣意、粗糙，更為周知將受影響之重劃地主而顯失周延。甚者，更令弱勢地主深感新北市政府有圖利 103 年 4 月 29 日至 104 年 5 月 1 日期間送件地主之嫌。 三、今小市民及實質權益人陳情監察院，經內政部及少數民族委員會第五屆第 65 次會議，於 108 年 11 月 19 日討論，通過糾正新北市政府案，如附件(一)所示。新北市政府未依法務部 98 年法律字第 0980700587 號函，如附件(二)所示，未預留法規施行之緩衝期，或訂定過渡條款等；另亦未依內政部 102 年內授營都字第 1030808153 函示，如附件(三)，就涉及地主特殊性、實質權益改變予以通知，核均有違失。以上之違失，均肇致該法規條文之適用效力。綜上可見新北市政府未能依法行政，官僚心態使然，罔顧小市民及權益人之權益，為此陳請新北市議會議長主持公道，促請新北市政府返還小市民及權益人之實質權益。	酌予採納 理由： 依 108 年 12 月 9 日新北市都市計畫委員會第 112 次大會就監察院糾正內容，針對已審竣或刻正審理中之法規內容，再行評估有無需要修正或給予緩衝期，倘有涉及須再提都市計畫委員會討論或審議部分，儘速提會討論審議。爰經檢視於本次就「開放空間獎勵」修訂為僅商業區適用之規定，增訂給予緩衝期，以保障民眾權益。	依市府研析意見辦理。

案由	變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第六案
說明	壹、辦理機關：新北市政府 貳、提案單位：新北市政府城鄉發展局 參、法令依據：都市計畫法第 26 條 肆、背景說明： 本案係為因應「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱施行細則)於 108 年 7 月 3 日公告生效，基於全市土地使用管制一致性之原則，爰配合施行細則修正市地重劃範圍內地區不合時宜之土地使用分區管制要點，以符實需。 本案前經 108 年 9 月 20 日新北市都市計畫委員會第 108 次大會審議通過。惟有人民陳情建議「開放空間獎勵」修訂為僅商業區適用之政策推行前應當有緩衝時間，且監察院於 108 年 11 月 22 日糾正本府 103 年 5 月 1 日發布施行「都市計畫法新北市施行細則」，未預留法規施行之緩衝期或訂定過渡條款，影響人民權益甚鉅，爰於 108 年 12 月 9 日新北市都市計畫委員會第 112 次大會就前開監察院糾正內容提大會報告，針對已審竣或刻正審理中之法規內容，涉及民眾權益甚大之條文再行評估有無需要修正或給予緩衝期，爰重新檢視本次專案通盤檢討修正條文之內容，針對影響土地所有權人權益之條文評估予以增訂緩衝期，以保障民眾權益。 伍、變更位置及範圍： 本計畫範圍含東西側以原洪水平原管制線為界，南側以大漢溪為鄰，二重疏洪道將本計畫區分隔成東西兩處，計畫面積為 138.4077 公頃。 陸、辦理經過： 一、公告徵求意見：108 年 3 月 20 日公告徵求意見 30 日（108 年 3 月 20 日刊登於聯合報），並於 108 年 3 月 27 日假三重區公所 4 樓舉辦座談會。		

	二、公開展覽及說明會：108 年 6 月 18 日辦理都市計畫書圖公開展覽 30 日(108 年 6 月 18 日、6 月 19 日及 6 月 20 日刊登於中國時報)，並於同年 6 月 27 日上午假三重區公所 4 樓舉辦說明會，公開展覽期間迄今收到 1 件公民或團體陳情意見(詳表 2)。 三、新北市都市計畫委員會專案小組及新北市都市計畫委員會 本案由本會黃副主任委員一平(召集人)、許委員阿雪、林委員政逸、王委員榮進、蔡委員麗秋等 5 位委員組成專案小組，於 108 年 8 月 15 日召開專案小組研商會議，已獲致具體意見，並提 108 年 9 月 20 日新北市都市計畫委員會第 108 次大會審議通過。 柒、再提會審議事項： 本次考量人民陳情建議「開放空間獎勵」修訂為僅商業區適用之政策推行前應當有緩衝時間，且監察院於 108 年 11 月 22 日糾正本府 103 年 5 月 1 日發布施行「都市計畫法新北市施行細則」，未預留法規施行之緩衝期或訂定過渡條款，影響人民權益甚鉅，爰於 108 年 12 月 9 日新北市都市計畫委員會第 112 次大會就前開監察院糾正內容提大會報告，針對已審竣或刻正審理中之法規內容，再行評估有無需要修正或給予緩衝期，倘有涉及須再提都市計畫委員會討論或審議部分，儘速提會討論審議。爰配合監察院糾正重新檢視本次專案通盤檢討修正條文之內容，其中開放空間獎勵規定本次檢討僅商業區得以適用，影響土地所有權人權益，爰該條文予以增訂緩衝期，以避免驟然施行後，造成民眾無從預為因應準備而影響其權益(詳表 1)。 捌、以上符合法定程序，提請大會審議。
決議	一、有關土地使用分區管制要點第八點訂定緩衝期限一節，文字調整為「…(三) …本款自 110 年 1 月 1 日起實施。」，餘依本次提會簡報內容通過。 二、有關計畫書內容，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正，其餘照案通過。

表 1 變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案再提會審議土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文內容	第 108 次市都委會審竣條文	本次提會修正條文	市都委會決議
七、為鼓勵基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。 (一)私人捐獻或設置社會住宅、公共托育中心、圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施等，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，且具獨立產權及獨立出入口，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾通行，經交通主管機關核准者。 (三)倘本計畫區有設置跨提天橋之需求，除應依本要點第十點規定設置外，若由住宅區土地所有權人於開發住宅區時	八、本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： (一)建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。 (二)住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵： 1.取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。 2.依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者： (1)第一級：給予基準容積 2%之容積獎勵。 (2)第二級：給予基準容積 1%之容積獎勵。 申請前開各項容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。 (三)僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫地區	修正理由： 考量人民陳情意見及監察院糾正條文，將開放空間獎勵訂定緩衝期限，以保障人民權益。 修正後條文： 八、本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： (一)建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。 (二)住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵： 1.取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。 2.依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者： (1)第一級：給予基準容積 2%之容積獎勵。 (2)第二級：給予基準容積 1%	修正後通過 理由： 1.緩衝期限調整為自 110 年 1 月 1 日起實施。 2.文字酌修。 修正後條文： 八、本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： (一)建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。 (二)住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵： 1.取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。 2.依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者： (1)第一級：給予基準容積 2%之容積獎勵。

原條文內容	第 108 次市都委會審竣條文	本次提會修正條文	市都委會決議																		
併同申請興闢，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得依下列規定予以獎勵，惟獎勵以法定容積之 5% 為上限： A：捐贈跨提天橋設施之獎勵容積（≤法定容積百分之五） B1：捐贈跨提天橋設施興闢成本及設備設施裝修費用 B2：提供管理維護基金 C1：住宅區二樓以上平均單價 C2：住宅區單位興建成本 C3：住宅區單位管銷費用(以單位興建成本之 11%為上限) 由土地所有權人申請開發者，應於領取建築基地之使用執照前，完成天橋之點交作業。	建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。 若開放空間獎勵 容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 (四)為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，訂定下列獎勵規定： <table><tr><th>開發規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3000-5000 平方公尺</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>5000 平方公尺以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr></table>	開發規模	增加興建樓地板面積	3000-5000 平方公尺	基地面積×基準容積率×10%	5000 平方公尺以上	基地面積×基準容積率×15%	之容積獎勵。 申請前開各項容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。 (三)僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。 若開放空間獎勵 容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 <u>註：本款影響土地所有權人權益甚鉅，爰自 109 年 7 月 1 日起實施，以作為緩衝期。</u> (四)為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，訂定下列獎勵規定： <table><tr><th>開發規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3000-5000 平方公尺</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>5000 平方公尺以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr></table>	開發規模	增加興建樓地板面積	3000-5000 平方公尺	基地面積×基準容積率×10%	5000 平方公尺以上	基地面積×基準容積率×15%	(2)第二級：給予基準容積 1% 之容積獎勵。 申請前開各項容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。 (三)僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。 若開放空間獎勵 容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 <u>本款自 110 年 1 月 1 日起實施。</u> (四)為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，訂定下列獎勵規定： <table><tr><th>開發規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3000-5000 平方公尺</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>5000 平方公尺以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr></table>	開發規模	增加興建樓地板面積	3000-5000 平方公尺	基地面積×基準容積率×10%	5000 平方公尺以上	基地面積×基準容積率×15%
開發規模	增加興建樓地板面積																				
3000-5000 平方公尺	基地面積×基準容積率×10%																				
5000 平方公尺以上	基地面積×基準容積率×15%																				
開發規模	增加興建樓地板面積																				
3000-5000 平方公尺	基地面積×基準容積率×10%																				
5000 平方公尺以上	基地面積×基準容積率×15%																				
開發規模	增加興建樓地板面積																				
3000-5000 平方公尺	基地面積×基準容積率×10%																				
5000 平方公尺以上	基地面積×基準容積率×15%																				
八、為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，訂定下列獎勵規定： <table><tr><th>開發規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3000-5000 平方公尺</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>5000 平方公尺以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr></table>	開發規模	增加興建樓地板面積	3000-5000 平方公尺	基地面積×基準容積率×10%	5000 平方公尺以上	基地面積×基準容積率×15%	修正後變更理由： 1. 考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為全新北市皆適用，爰刪除本條文中有關公益性設施獎勵內容回歸施行細則第 48 條第 3 項規定辦理。														
開發規模	增加興建樓地板面積																				
3000-5000 平方公尺	基地面積×基準容積率×10%																				
5000 平方公尺以上	基地面積×基準容積率×15%																				

原條文內容		第 108 次市都委會審竣條文	本次提會修正條文		市都委會決議	
方公尺以上	率×15%		上		上	
九、有關依相關法令規定或審議要求取得綠建築標章者，該部分應不得再給予獎勵；惟申請者原無須取得綠建築標章，或依規定取得更高等級綠建築標章者，得給予不同等級之基準容積獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。前款保證金退還依下列規定： (一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (二)未依限取得該等級綠建築標章者，保證金不予退還。 (三)依限取得該等級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。		2. 因創新性建築係建築物透過設計之概念，並可回歸市場機制提升其價值，無須再特別獎勵，且創新建築、技術或工法並無具體指標或衡量標準，認定困難，爰予刪除。 3. 依據施行細則第 48 條規定，明訂本計畫區得申請綠建築及智慧建築容積獎勵。 4. 市府業於 107 年 4 月 20 日新北府城審字第 1070713848 號公告新北市政府執行綠建築協議書範本與執行方式，爰刪除相關執行規定文字。 5. 另依據施行細則第 46 條規定應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上者，亦應依前開公告與本府簽訂協議 6. 考量建築物結構安全，強化建築物耐震設計及住宅友善環境，爰參考內政部頒訂「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」及都市計畫法新北市施行細則規定，增加住宅區建築物耐震設計	修正後變更理由： 1. 考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為全新北市皆適用，爰刪除本條文中有關公益性設施獎勵內容回歸施行細則第 48 條第 3 項規定辦理。 2. 因創新性建築係建築物透過設計之概念，並可回歸市場機制提升其價值，無須再特別獎勵，且創新建築、技術或工法並無具體指標或衡量標準，認定困難，爰予刪除。 3. 依據施行細則第 48 條規定，明訂本計畫區得申請綠建築及智慧建築容積獎勵。 4. 市府業於 107 年 4 月 20 日新北府城審字第 1070713848 號公告新北市政府執行綠建築協議書範本與執行方式，爰刪除相關執行規定文字。 5. 另依據施行細則第 46 條規定應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上者，亦		修正後變更理由： 1. 考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為全新北市皆適用，爰刪除本條文中有關公益性設施獎勵內容回歸施行細則第 48 條第 3 項規定辦理。 2. 因創新性建築係建築物透過設計之概念，並可回歸市場機制提升其價值，無須再特別獎勵，且創新建築、技術或工法並無具體指標或衡量標準，認定困難，爰予刪除。 3. 依據施行細則第 48 條規定，明訂本計畫區得申請綠建築及智慧建築容積獎勵。 4. 市府業於 107 年 4 月 20 日新北府城審字第 1070713848 號公告新北市政府執行綠建築協議書範本與執行方式，爰刪除相關執行規定文字。 5. 另依據施行細則第 46 條規定應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上者，亦	
項目	獎勵額度					

原條文內容					第 108 次市都委會審竣條文	本次提會修正條文	市都委會決議
	無要求	依相關法令規定或審議要求綠建築等級			及住宅友善環境之容積獎勵項目，並應與本府簽訂協議書。 7. 第一款各項之名稱非屬相關法令之專有名詞或為形容詞，為避免疊床架屋及產生疑義，爰刪除各項之名稱。 8. 點次調整。	書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。 6. 考量建築物結構安全，強化建築物耐震設計及住宅友善環境，爰參考內政部頒訂「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」及都市計畫法新北市施行細則規定，增加住宅區建築物耐震設計及住宅友善環境之容積獎勵項目，並應與本府簽訂協議書。 7. 第一款各項之名稱非屬相關法令之專有名詞或為形容詞，為避免疊床架屋及產生疑義，爰刪除各項之名稱。 8. <u>訂定開放空間獎勵緩衝期限，以保障民眾響權益。</u> 9. 點次調整。	應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。 6. 考量建築物結構安全，強化建築物耐震設計及住宅友善環境，爰參考內政部頒訂「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」及都市計畫法新北市施行細則規定，增加住宅區建築物耐震設計及住宅友善環境之容積獎勵項目，並應與本府簽訂協議書。 7. 第一款各項之名稱非屬相關法令之專有名詞或為形容詞，為避免疊床架屋及產生疑義，爰刪除各項之名稱。 8. <u>訂定開放空間獎勵緩衝期限，以保障民眾響權益。</u> 9. 點次調整。
取得綠建築分級評估銀級	基準容積之 6%	銀級	黃金級	鑽石級			
		-	-	-			
取得綠建築分級評估黃金級	基準容積之 8%	基準容積之 8%	-	-			
取得綠建築分級評估鑽石級	基準容積之 10%	基準容積之 10%	基準容積之 10%	-			

表 2 逾期人民或機關、團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
逾 1	廖 O 成	有關新北市都市計畫細部計畫公告修正住宅區土地不得適用申請公共開發空間獎勵乙事，以致本人權益受損，詳如說明，惠請貴局明鑑。	一、本人所有新北市三重區三重段 90 地號土地，目前已與相鄰土地所有權人達成共識欲辦理共同興建申請，合先敘明。 二、經查近日得知貴局公告土城、新店、鶯歌及板橋各區之細部計畫發布實施住宅區不得申請公共開放空間獎勵乙事，且三重區預計跟進同步修正，此舉恐影響本人及鄰地所有權人合建之未來產權價值。請貴局考量我方權益及本區重建之誘因，建議將尚未發布實施公告之三重區細部計畫住宅區土地申請開放空間獎勵乙事得自公告日起一年內暫緩實施，實因政策推行前應當皆有緩衝時間或所謂「落日條款」支爰例。 三、爰此，為保障本區土地所有權人未來重建價值之相關權益及本市都市計畫政策施行，惠請貴局協調辦理，俾利加速未來本區重建之成果。	酌予採納 理由： 依 108 年 12 月 9 日新北市都市計畫委員會第 112 次大會就監察院糾正內容，針對已審竣或刻正審理中之法規內容，再行評估有無需要修正或給予緩衝期，倘有涉及須再提都市計畫委員會討論或審議部分，儘速提會討論審議。爰經檢視於本次就「開放空間獎勵」修訂為僅商業區適用之規定，增訂給予緩衝期，以保障民眾權益。	照市府研析意見通過。

案由	變更三重都市計畫（高速公路北側仁義街附近地區）（土地使用分區管制要點通盤檢討）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第七案
說明	壹、辦理機關：新北市政府 貳、提案單位：新北市政府城鄉發展局 參、法令依據：都市計畫法第 26 條 肆、背景說明： 本案係為因應「都市計畫法新北市施行細則」（以下簡稱施行細則）於 108 年 7 月 3 日公告生效，基於全市土地使用管制一致性之原則，爰配合施行細則修正市地重劃範圍內地區不合時宜之土地使用分區管制要點，以符實需。 本案前經 108 年 9 月 20 日新北市都市計畫委員會第 108 次大會審議通過。惟監察院於 108 年 11 月 22 日糾正本府 103 年 5 月 1 日發布施行「都市計畫法新北市施行細則」，未預留法規施行之緩衝期或訂定過渡條款，影響人民權益甚鉅，爰於 108 年 12 月 9 日新北市都市計畫委員會第 112 次大會就前開監察院糾正內容提大會報告，針對已審竣或刻正審理中之法規內容，涉及民眾權益甚大之條文再行評估有無需要修正或給予緩衝期，爰重新檢視本次專案通盤檢討修正條文之內容，針對影響土地所有權人權益之條文評估予以增訂緩衝期，以保障民眾權益。 伍、變更位置及範圍： 本計畫區位於三重區，中山高速公路三重交流道北側，緊鄰淡水河西岸，面積約為 22.51 公頃。 陸、辦理經過： 一、公告徵求意見：108 年 3 月 20 日公告徵求意見 30 日（108 年 3 月 20 日刊登於聯合報），並於 108 年 3 月 27 日假三重區公所 4 樓舉辦座談會。 二、公開展覽及說明會：108 年 6 月 18 日辦理都市計畫書圖公開展覽		

	30 日(108 年 6 月 18 日、6 月 19 日及 6 月 20 日刊登於中國時報)，並於同年 6 月 27 日上午假三重區公所 4 樓舉辦說明會，公開展覽期間迄今無收到公民或團體陳情意見。 三、新北市都市計畫委員會專案小組 本案由本會黃副主任委員一平(召集人)、許委員阿雪、林委員政逸、王委員榮進、蔡委員麗秋等 5 位委員組成專案小組，於 108 年 8 月 15 日召開專案小組研商會議，已獲致具體意見，並提 108 年 9 月 20 日新北市都市計畫委員會第 108 次大會審議通過。 柒、再提會審議事項： 本次考量監察院於 108 年 11 月 22 日糾正本府 103 年 5 月 1 日發布施行「都市計畫法新北市施行細則」，未預留法規施行之緩衝期或訂定過渡條款，影響人民權益甚鉅，爰於 108 年 12 月 9 日新北市都市計畫委員會第 112 次大會就前開監察院糾正內容提大會報告，針對已審竣或刻正審理中之內容，再行評估有無需要修正或給予緩衝期，倘有涉及須再提本委員會討論或審議部分，請儘速提會討論審議。爰配合監察院糾正重新檢視本次專案通盤檢討修正條文之內容，其中開放空間本次檢討僅商業區得以適用，影響土地所有權人權益，爰該條文予以增訂緩衝期，以避免驟然施行後，造成民眾無從預為因應準備而影響權益(詳表 1)。 捌、以上符合法定程序，提請大會審議。
決議	一、有關土地使用分區管制要點第七點訂定緩衝期限一節，文字調整為「…(四) …本款自 110 年 1 月 1 日起實施。」，餘依本次提會簡報內容通過。 二、有關計畫書內容，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正，其餘照案通過。

表 1 變更三重都市計畫（高速公路北側仁義街附近地區）（土地使用分區管制要點通盤檢討）案再提會審議土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文內容	第 108 次市都委會審竣條文	本次提會修正條文	市都委會決議
六、容積獎勵 (一)為促進本計畫區之開發，指定以市地重劃辦理整體開發地區符合下列條件者，得依下列規定予以獎勵，但不得超過該整體開發區內建築基地基準容積之 30%： 1. 重劃區於計畫發布實施之日起，一年內完成重劃計畫書審查，且於核准後三年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵增加樓地板面積為基準容積之 20%；二年內完成重劃計畫書審查，且於核准後三年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵增加樓地板面積為基準容積之 15%；三年內完成重劃計畫書審查，且於核准後三年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵增加樓地板面積為基準容積之 10%。 2. 為鼓勵重劃區土地大面積開發建設，申請開發之土地面積達 3000 平方公尺以上，未達 5000 平方公尺者，獎勵法定容積 10%；土地面積達 5000 平方公尺以上者，獎勵	七、本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： (一)為促進本計畫區之開發，指定以市地重劃辦理整體開發地區符合下列條件者，得依下列規定予以獎勵，但不得超過該整體開發區內建築基地基準容積之 30%： 1. 重劃區於計畫發布實施之日起，一年內完成重劃計畫書審查，且於核准後三年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵法定容積之 20%；二年內完成重劃計畫書審查，且於核准後三年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵法定容積之 15%；三年內完成重劃計畫書審查，且於核准後三年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵法定容積之 10%。 2. 為鼓勵重劃區土地大面積開發建設，申請開發之土地面積達 3000 平方公尺以上，未達 5000 平方公尺者，獎勵法	修正理由： 考量監察院糾正條文，將開放空間獎勵訂定緩衝期限，以保障人民權益。 修正後條文： 七、本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： (一)為促進本計畫區之開發，指定以市地重劃辦理整體開發地區符合下列條件者，得依下列規定予以獎勵，但不得超過該整體開發區內建築基地基準容積之 30%： 1. 重劃區於計畫發布實施之日起，一年內完成重劃計畫書審查，且於核准後三年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵法定容積之 20%；二年內完成重劃計畫書審查，且於核准後三年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵法定容積之 15%；三年內完成重劃計畫書審查，且於核准後三年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵法定容積之 10%。	修正後通過 理由： 1. 緩衝期限調整為自 110 年 1 月 1 日起實施。 2. 文字酌修。 修正後條文： 七、本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： (一)為促進本計畫區之開發，指定以市地重劃辦理整體開發地區符合下列條件者，得依下列規定予以獎勵，但不得超過該整體開發區內建築基地基準容積之 30%： 1. 重劃區於計畫發布實施之日起，一年內完成重劃計畫書審查，且於核准後三年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵法定容積之 20%；二年內完成重劃計畫書審查，且於核准後三年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵法定容積之 15%；三年內完成重劃計畫書審查，且於核准後三年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵法定容積之 10%。

原條文內容	第 108 次市都委會審竣條文	本次提會修正條文	市都委會決議
法定容積 15%。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施供公眾使用及機關辦公相關設施等，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，且具獨立產權及獨立出入口，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 3. 倘本計畫區有設置跨提天橋之需求，除應依本要點第十點規定設置外，若由住宅區土地所有權人於開發住宅區時併同申請興闢，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得依下列規定予以獎勵，惟獎勵以法定容積之 5%為上限： $A=(B1+B2) \times 1.2 / (C1-C2-C3)$ A：捐贈跨提天橋設施之獎勵容積（≤法定容積百分之五）	定容積之 10%；土地面積達 5000 平方公尺以上者，獎勵法定容積之 15%。 (二)建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。 (三)住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵： 1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。 2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者： (1)第一級：給予基準容積 2%之容積獎勵。 (2)第二級：給予基準容積 1%之容積獎勵。 申請前開各項容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。 (四)僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。 若開放空間獎勵 容積超過基	內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵法定容積之 10%。 2. 為鼓勵重劃區土地大面積開發建設，申請開發之土地面積達 3000 平方公尺以上，未達 5000 平方公尺者，獎勵法定容積之 10%；土地面積達 5000 平方公尺以上者，獎勵法定容積之 15%。 (二)建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。 (三)住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵： 1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。 2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者： (1)第一級：給予基準容積 2%之容積獎勵。 (2)第二級：給予基準容積 1%之容積獎勵。 申請前開各項容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。	於核准後三年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵法定容積之 10%。 2. 為鼓勵重劃區土地大面積開發建設，申請開發之土地面積達 3000 平方公尺以上，未達 5000 平方公尺者，獎勵法定容積之 10%；土地面積達 5000 平方公尺以上者，獎勵法定容積之 15%。 (二)建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。 (三)住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵： 1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。 2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者： (1)第一級：給予基準容積 2%之容積獎勵。 (2)第二級：給予基準容積 1%之容積獎勵。 申請前開各項容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。

原條文內容	第 108 次市都委會審竣條文	本次提會修正條文	市都委會決議
B1：捐贈跨提天橋設施興闢成本及設備設施裝修費用 B2：提供管理維護基金 C1：住宅區二樓以上平均單價 C2：住宅區單位興建成本 C3：住宅區單位管銷費用(以單位興建成本之 11%為上限) 由土地所有權人申請開發者，應於領取建築基地之使用執照前，完成天橋之點交作業。 (三)有關依相關法令規定或審議要求取得綠建築標章者，該部分應不得再給予獎勵；惟申請者原無須取得綠建築標章，或依規定取得更高等級綠建築標章者，得給予不同等級之基準容積獎勵。 申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价之五倍保證金。 前款保證金退還依下列規定：	準容積之 10%，應提撥法定工程造价 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 修正後變更理由： 1. 考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為全新北市皆適用，爰刪除本條文中有關公益性設施獎勵內容回歸施行細則第 48 條第 3 項規定辦理。 2. 考量建築物防災為設計規劃之基本考量，且本點獎勵標的與院落、建築退縮等義務與開放空間獎勵之標的無法明確區分，又依「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條第 2 項第 3 款規定，有關提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用，爰刪除防災獎勵規定。 3. 因創新性建築係建築物透過設計之概念，並可回歸市場機制提升其價值，無須再特別獎勵。創新建築、技術或工法並無具體指標或衡量標準，認定困難，同時為避免容積獎勵機制浮濫，有礙	(四)僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。 若開放空間獎勵 容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造价 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 <u>註：本款影響土地所有權人權益甚鉅，爰自 109 年 7 月 1 日起實施，以作為緩衝期。</u> 修正後變更理由： 1. 考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為全新北市皆適用，爰刪除本條文中有關公益性設施獎勵內容回歸施行細則第 48 條第 3 項規定辦理。 2. 考量建築物防災為設計規劃之基本考量，且本點獎勵標的與院落、建築退縮等義務與開放空間獎勵之標的無法明確區分，又依「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條第 2 項第 3 款規定，有	(四)僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。 若開放空間獎勵 容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造价 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 <u>本款自 110 年 1 月 1 日起實施。</u> 修正後變更理由： 1. 考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為全新北市皆適用，爰刪除本條文中有關公益性設施獎勵內容回歸施行細則第 48 條第 3 項規定辦理。 2. 考量建築物防災為設計規劃之基本考量，且本點獎勵標的與院落、建築退縮等義務與開放空間獎勵之標的無法明確區分，又依「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條第 2 項第 3 款規定，有

原條文內容					第 108 次市都委會審竣條文	本次提會修正條文	市都委會決議
1. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 2. 未依限取得該等級綠建築標章者，保證金不予退還。 3. 依限取得該等級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。					4. 依據施行細則第48條規定，明訂本計畫區得申請綠建築容積獎勵。市府業於107年4月20日新北府城審字第1070713848號公告新北市政府執行綠建築協議書範本與執行方式，爰刪除相關執行規定文字。 5. 另依據施行細則第46條規定應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。 6. 有關本計畫區內時程獎勵屬本計畫區特殊性規定，仍予以保留該條文。 7. 容積移轉執行上回歸「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」及相關規定辦理，爰予以刪除。 8. 考量建築物結構安全，強化住宅友善環境，爰參考內政部頒訂「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」及都市計畫法新北市施行細則規定，增加住宅區建築物住宅友善環境之容積獎	3. 因創新性建築係建築物透過設計之概念，並可回歸市場機制提升其價值，無須再特別獎勵。創新建築、技術或工法並無具體指標或衡量標準，認定困難，同時為避免容積獎勵機制浮濫，有礙社會觀感，故予以刪除。 4. 依據施行細則第48條規定，明訂本計畫區得申請綠建築容積獎勵。市府業於107年4月20日新北府城審字第1070713848號公告新北市政府執行綠建築協議書範本與執行方式，爰刪除相關執行規定文字。 5. 另依據施行細則第46條規定應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。 6. 有關本計畫區內時程獎勵屬本計畫區特殊性規定，仍予以保留該條文。 7. 容積移轉執行上回歸「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請	獎勵者，停止適用，爰刪除防災獎勵規定。 3. 因創新性建築係建築物透過設計之概念，並可回歸市場機制提升其價值，無須再特別獎勵。創新建築、技術或工法並無具體指標或衡量標準，認定困難，同時為避免容積獎勵機制浮濫，有礙社會觀感，故予以刪除。 4. 依據施行細則第48條規定，明訂本計畫區得申請綠建築容積獎勵。市府業於107年4月20日新北府城審字第1070713848號公告新北市政府執行綠建築協議書範本與執行方式，爰刪除相關執行規定文字。 5. 另依據施行細則第46條規定應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。 6. 有關本計畫區內時程獎勵屬本計畫區特殊性規定，仍予以保留該條文。 7. 容積移轉執行上回歸「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請
項目	獎勵額度						
	無要求	依相關法令規定或審議要求綠建築等級					
		銀級	黃金級	鑽石級			
取得綠建築分級評估銀級	基準容積之 6%	-	-	-			
取得綠建築分級評	基準容積之 8%	基準容積	-	-			

原條文內容					第 108 次市都委會審竣條文	本次提會修正條文	市都委會決議
估黃 金級		之 8%			勵項目，並應與本府簽訂協議書。	府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」及相關規定辦理，爰予以刪除。	移入容積量體評定原則」及相關規定辦理，爰予以刪除。
取得 綠建 築分 級評 估鑽 石級	基準 容積 之 10%	基準 容積 之 10 %	基準 容積 之 10%	-	9. 為鼓勵商業區之建築基地提供開放空間，供公眾使用，形塑都市空間，僅保留商業區適用公共開放空間獎勵規定，並規定獎勵上限及應設置公共藝術。 10. 有關容積獎勵上限規定，新增為第 7 點單獨規定，爰予以刪除。 11. 點次調整。	8. 考量建築物結構安全，強化住宅友善環境，爰參考內政部頒訂「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」及都市計畫法新北市施行細則規定，增加住宅區建築物住宅友善環境之容積獎勵項目，並應與本府簽訂協議書。 9. 為鼓勵商業區之建築基地提供開放空間，供公眾使用，形塑都市空間，僅保留商業區適用公共開放空間獎勵規定，並規定獎勵上限及應設置公共藝術。 10. 有關容積獎勵上限規定，新增為第 7 點單獨規定，爰予以刪除。 11. <u>訂定開放空間獎勵緩衝期限，以保障民眾權益。</u> 12. 點次調整。	8. 考量建築物結構安全，強化住宅友善環境，爰參考內政部頒訂「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」及都市計畫法新北市施行細則規定，增加住宅區建築物住宅友善環境之容積獎勵項目，並應與本府簽訂協議書。 9. 為鼓勵商業區之建築基地提供開放空間，供公眾使用，形塑都市空間，僅保留商業區適用公共開放空間獎勵規定，並規定獎勵上限及應設置公共藝術。 10. 有關容積獎勵上限規定，新增為第 7 點單獨規定，爰予以刪除。 11. <u>訂定開放空間獎勵緩衝期限，以保障民眾權益。</u> 12. 點次調整。

(四)為提升都市防災性能，建築物設計同時符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：

1. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 6 公尺，且平均達 8 公尺。
2. 與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。
3. 基地如設置 2 幢以上之建築物，其 2 幢建築物間之距離及同一棟內不相連之 2 棟建築物間之距離應達 8 公尺。
4. 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

(五)為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規

原條文內容	第 108 次市都委會審竣條文	本次提會修正條文	市都委會決議												
定，得依下表規定獎勵容積： <table><tr><th>法定開挖率 －實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≥ 10%</td><td>基準容積之 6%</td></tr><tr><td>≥ 15%</td><td>基準容積之 8%</td></tr><tr><td>≥ 20%</td><td>基準容積之 10%</td></tr><tr><td>≥ 25%</td><td>基準容積之 12%</td></tr><tr><td>≥ 30%</td><td>基準容積之 15%</td></tr></table> 前款減少之開挖率部分，除應妥為綠美化外，其植栽上、下方之任何形式人工構造物不得大於 1/3。 (六)非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。 (七)除本點有關都市防災容積獎勵留設空間，及本要點第十點規定留設空間不得計入開放空間面積計算者外，其餘建築基地設置公共開放空間獎	法定開挖率 －實際開挖率	獎勵額度	≥ 10%	基準容積之 6%	≥ 15%	基準容積之 8%	≥ 20%	基準容積之 10%	≥ 25%	基準容積之 12%	≥ 30%	基準容積之 15%			
法定開挖率 －實際開挖率	獎勵額度														
≥ 10%	基準容積之 6%														
≥ 15%	基準容積之 8%														
≥ 20%	基準容積之 10%														
≥ 25%	基準容積之 12%														
≥ 30%	基準容積之 15%														

原條文內容	第 108 次市都委會審竣條文	本次提會修正條文	市都委會決議
勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理，另義務性之規定不得與相關獎勵重複計列。 (八)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，不得超過基準容積之 50%，並不得適用增設停車空間獎勵之規定。 (九)本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，且送出基地應以取得申請地號全部私有之所有權為限。			