

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7月29日

發文字號：新北府城審字第1141471641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7月18日新北市都市計畫委員會第175次會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府114年7月14日新北府城審字第1141349923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、經濟部水利署第十河川分署(審議案第9~10案)、新北市政府交通局(審議案第1~11案)、新北市政府工務局(審議案第9~10案)、新北市政府經濟發展局(審議案第1~8、11案)、新北市政府水利局(審議案第9~10案)、新北市政府教育局(審議案第9~10案)、新北市政府地政局(審議案第9~11案)、新北市政府衛生局(審議案第12案)、新北市政府新建工程處(審議案第9~11案)、新北市政府養護工程處(審議案第9~10案)、新北市政府綠美化環境景觀處(審議案第9~11

案)、新北市政府市場處(審議案第11案)、新北市政府都市更新處(審議案第1~10案)、新北市泰山區公所(審議案第4~8案)、新北市新莊區公所(審議案第4~8案)、新北市永和區公所(審議案第9~10案)、新北市三重區公所(審議案第11案)、學邑工程技術顧問股份有限公司(審議案第1~8案)、林同棧工程顧問股份有限公司(審議案第9~10案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第11案)、台灣世曦工程顧問股份有限公司(審議案第12案)

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、社團法人新北市地政士公會、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



裝

訂

線

新北市都市計畫委員會第 175 次會議紀錄

時間：中華民國 114 年 7 月 18 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、 變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)案。
- 二、 變更板橋細部計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)案。
- 三、 劃定新北市板橋區捷運板新站周邊地區更新地區及訂定都市更新計畫案。
- 四、 變更泰山都市計畫(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)案。
- 五、 變更泰山(既有發展區)細部計畫(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)案。
- 六、 變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)案。

- 七、 變更新莊都市計畫「頭前」「西盛」工業區細部計畫(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)案。
- 八、 劃定新北市新莊區及泰山區捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區更新地區及訂定都市更新計畫案。
- 九、 變更大漢溪南都市計畫(第一階段)(永和地區通盤檢討)案。
- 十、 變更永和都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)案。
- 十一、 擬定三重細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 十二、 擬定三重都市計畫細部計畫(文中用地「文中三」為衛生福利特定專用區、綠地用地及道路用地)案。

參、散會：上午 11 時 58 分。

案由	變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	壹、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、計畫緣起： 新北市都市發展，起自於以臺北市為中心之衛星市鎮發展，隨三環六線、捷運機場線等交通建設及都市基盤設施的建置完善，本市近來快速聚集大量人口，都市及產業結構隨之轉變，使過去因應各都市發展脈絡所規劃之工業區，在全球化及本市產業結構快速變遷下，以致目前的乙種工業區之土地使用管制方式無法配合都市發展的多樣化需求。 為配合本市產業發展及地方需求，傳統工業區亟需檢討轉型，透過都市再生引導工業區內老舊聚落再開發，塑造產業與生活共存共榮新形態。另查捷運環狀線板新站及主要幹道周邊(中山路兩側)地區之乙種工業區係位於市府於 110 年 10 月 25 日公告之本市都市計畫工業區鼓勵優先變更轉型之適用範圍，爰本計畫以捷運板新站周邊工業區作為推動都市再生之基地，引導工業區內老舊聚落轉型及指導大面積工業區轉型升級，透過建立合理機制，重新調整地區產業發展結構並引入商辦服務與居住需求。 本計畫透過現況檢討與資源盤整分析，提出工業區轉型機制與整體規劃目標，並依上位計畫針對板新地區之發展定位，規劃以商業服務為主，生活居住為輔之複合使用型態，以創造商業、產業、商務辦公、生活、居住、娛樂、休憩於一體之優質鄰里複合空間。故透過辦理本次都市計畫法定程序，提出因地制宜之開發方式，增加土地之使用彈性、適度放寬土地使用組別，並增補地區性公共設施，據以調整都市機能引導工業區轉型。希冀透過本計畫的指導與資源的集中投入，引導都市合理發展，以符合地區發展需求以及提供產業發展所需，形塑複合性空間使用模式，以延伸新板特區之發展動能，達到以大眾運輸建設引導都市發展之目標，爰配合辦理都市計畫專案通盤檢討。		

伍、計畫範圍及面積：

本次計畫檢討範圍位於板橋都市計畫區，係新板特區東側之 6 處乙種工業區，鄰近新板特區、板橋第一運動場及捷運環狀線板新站，北鄰縣民大道二段，南以住宅區為界，東至民生路二段，西以漢生東路為界，計畫區總面積為 8.66 公頃，詳圖 1。

陸、變更內容

本計畫針對新板特區東側之 6 處乙種工業區提列變更，詳表 1 變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)案變更內容明細表與圖 2。

柒、辦理經過：

一、公告徵求意見

自 110 年 11 月 1 日起公告徵求意見 30 日及自 111 年 3 月 14 日起公告徵求意見 30 日(公告刊登於 111 年 3 月 14 日至 3 月 16 日自由時報)。

二、公開展覽及說明會

(一)本案前於 111 年 1 月 24 日辦理都市計畫公開展覽 40 日(公告刊登於 111 年 1 月 24 日至 111 年 1 月 26 日自由時報)，並於 111 年 2 月 16 日上午 10 整及 111 年 2 月 17 日下午 2 時 30 分假板橋區玉光市民活動中心舉辦說明會。

(二)後於召開 4 次新北市都市計畫委員會專案小組研商會議討論後，配合專案小組初步建議意見修正計畫內容，並將細部計畫及更新計畫拆離辦理；為避免造成民眾誤解致權益受損，爰主要計畫併同細部計畫及劃定更新地區及訂定都市更新計畫，於 113 年 1 月 4 日辦理公開展覽 30 日(公告刊登於 113 年 1 月 4 日至 113 年 1 月 6 日聯合報)，並於 113 年 1 月 18 日下午 2 時整及 113 年 1 月 22 日下午 2 時整假板橋區玉光市民活動中心舉辦說明會。

三、新北市都市計畫委員會

本案 111 年度由本會黃副主任委員國峰(召集人)、王委員榮進、黃委員台生、劉委員惠雯及黃委員敏修及張委員容瑛等 6 位委員組成專案小組；112 年度由黃委員國峰(召集人)、崔委員懋森、黃委員台生、劉委員惠雯及黃委

員敏修及張委員容瑛等 6 位委員組成專案小組；113 年度由黃委員國峰（召集人）、崔委員懋森、黃委員台生、劉委員惠雯及詹委員士樑及張委員容瑛等 6 位委員組成專案小組。114 年度由謝委員靜琪（召集人）、劉委員玉山、張委員聖琳、陳委員姿伶、彭委員光輝、鄭委員人豪等 6 位委員組成專案小組。

分別於 111 年 5 月 10 日、111 年 8 月 3 日、111 年 10 月 7 日（含現勘）、112 年 6 月 8 日、113 年 3 月 26 日、114 年 1 月 9 日、114 年 5 月 7 日，召開 7 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

（一）111 年 5 月 10 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 請補充說明「變更板橋都市計畫（第二次通盤檢討）」案對於此區發展定位，及當時相關陳情意見經內政部都市計畫委員會決議原則同意新北市政府所提範圍工業區變更為產業專業區之原因，俾利本案後續規劃。另請經濟發展局提供本計畫範圍之產業轉型構想及定位，俾利充實本案產業升級論述。有關本案論述方式建議以課題與對策為導向，先行敘明本案老舊工業區及老舊聚落課題，以呼應本案工業區轉型機制。
2. 請釐清本案是否有都市計畫發布前作住宅使用之合法建築物，並研議土地使用強度及回饋比例是否需有不同處理方式。另考量鄰近本案之新板特區現況部分建物低樓層商業空間閒置情形，請研議計畫範圍未來轉型是否需指定住宅或商業使用空間。
3. 有關本案開發方式及回饋機制，A 類單元及 C 類單元皆有混合非甲類樣態，惟相同樣態卻因歸類為不同類型之單元而有負擔回饋之差異，其權利義務之不同恐將衍生公平性爭議。另丙類土地應幫乙類土地回饋之規定，恐造成後續整合推動執行問題。又 B 類土地得否適用都更程序，以上議題建議檢視合理性及公平性酌予調整。
4. 相關單位所提意見納入後續規劃及審議參考，涉及細

部計畫部分請規劃單位預為考量，以利後續細部計畫之執行。

(二)111 年 8 月 3 日第 2 次專案小組研商會議：

1. 本案位於板橋核心區域，鄰近新板特區具有良好的金融、商業、辦公及住宅發展動能，建議思考是否賦予明確發展定位或產業發展方向，並搭配相關誘因、土地使用管制規定等相關配套，以促使政策落實引導地區轉型。
2. 為確認本案劃設之更新單元具市場可行性，請補充納入都更一、二箭機制及容積移轉條件進行財務評估，另因本案範圍位於主要幹道兩側，請研議納入都更二箭 1.0 基準容積加給之精神，在既有權益不減損前提下併同捐贈公共設施，有條件提高基準容積，以促使臨主幹道基地帶動周邊都更量能及商業發展。
3. 有關更新單元之劃定，請確認其臨路條件及容積移轉相關規定。
4. 針對未被劃設單元之甲類土地(如更新單元 5-7 東南側之甲、乙類型土地混雜範圍)，請考量實務執行及整合情形再行研議是否有相關配套得以促成此類土地更新可行性，以避免未劃設單元難以成案。另建議針對甲類土地變更為特定專用區(一)皆免回饋且土地使用管制項目比照住宅區規定一事，應闡明相關政策與論述以符合公平性。
5. 請補充本案基地範圍內公共開放空間規劃配置，以及與周邊公園、廣場等都市開放空間分布、串聯情形，俾利整體規劃之需。

(三)111 年 10 月 7 日第 3 次專案小組研商會議(現勘)：

1. 本次現場勘查已初步了解計畫範圍土地及建築物使用現況及人民陳情案訴求，並已於會勘後假新北市政府 28 樓都委會會議室邀集陳情民眾列席說明，以了解民眾陳情內容及建議事項。
2. 有關計畫變更內容涉及陳情案件部分，請規劃單位彙

整並研析相關陳情意見及補充下列資料後，續提專案小組討論：

- (1) 基地周邊防救災動線及雨污水系統分布情形、計畫範圍內已報核都市更新事業計畫案辦理情形及暫緩原因。
- (2) 彙整臺北市南港區產業生活特定專用區實際推動情形及刻正辦理修正之課題與對策，並研析是否有本案可借鏡之處。

(四)112 年 6 月 8 日第 4 次專案小組研商會議：

1. 為增進老舊聚落更新轉型公益性，建議載明申請人自提細部計畫範圍應有之基本面積規模，以促成大面積都市更新，並對周邊地區環境提供有效之改善。
2. 本計畫可申請擬定為特定專用區(一)、特定專用區(二)及特定專用區(三)，請釐清各土地使用分區適用之容積堆疊項目及堆疊上限(含容積加給、容積移轉、都更容獎、都計容獎、增額容積等)，併同考量引導各項容積項目之申請順序。
3. 部分更新單元其臨接道路尚未足寬開闢，似不符合容積移轉要件，請再行確認各單元之容積移轉適用情形。
4. 有關開放空間留設規範部分，宜以都市計畫之上位及整體性角度，規劃主要幹道兩側退縮建築、基地內留設通路之尺度，並應預留適度彈性以避免基地因特殊條件而無法實現相關規劃構想，倘確有基地無法留設，則可依都市更新事業計畫或都市設計審議內容為準。
5. 有關本次提會討論內容須調整部分，請作業單位與相關業務單位確認後，併同本案主要計畫、細部計畫及都市更新計畫辦理公開展覽程序，俟公開展覽程序完備後，續提市都委會專案小組研商會議審議。

(五)113 年 3 月 26 日第 5 次專案小組研商會議：

1. 本案特定專用區名稱及容許使用項目分類方式與本

市其他案例（例如：新店榮工、土城長虹）略有不同，是否造成民眾混淆，請作業單位再行研議。

2. 有關本次提會新增特定專用區（四）之樣態及回饋機制，建議刪除免回饋維持容積率 210%之樣態，鼓勵後續申請案回饋公共設施，提升周邊整體環境品質；另其容許使用項目應考量後續申請人實際發展需求，並與乙種工業區有所區隔。
3. 本案建築基地皆位於劃定都市更新地區範圍，依本市 108 年經內政部備查「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略說明」之開發時指導通則，政府劃定之都市更新區域得適用都市更新獎勵，惟請作業單位另案研議本案變更後是否適用本市 104 年修正之「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」。
4. 有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1、2、3、4 及圖 1、2，公民或團體陳情意見綜理表詳表 5，本次專案小組研商會議已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，提大會審議。

（六）114 年 1 月 9 日第 6 次專案小組研商會議：

1. 有關本案開發及回饋機制依據之法規或參考之案例，請於下次提會簡報及計畫書中詳予補充，並請提供專案小組委員本案公開展覽之計畫書，俾供審議之參考。
2. 本案擬新增產業類型之特定專用區（四），惟本次提會之容許使用項目與特定專用區（二）有部分重疊，然其回饋機制及變更後之使用強度皆有所不同，恐有公平性之疑慮；建議特定專用區（四）之容許使用項目仍應考量計畫範圍之產業發展定位，或回歸通案性現行法令規定，並請作業單位邀集本府經濟發展局再行研議，續提專案小組討論。
3. 另土地使用分區管制要點有關停車位留設之相關規定，請本府交通局會後行文提供建議修改之條文內容，俾供作業單位配合修正。

	4. 請作業單位依上開初步建議意見修正計畫內容及公民或團體陳情意見研析內容，提下次專案小組會議進行審議。 (七)114 年 5 月 7 日第 7 次專案小組研商會議： 1. 有關計畫書內街廓編號及都更單元編號之呈現建議有所區隔，以避免造成混淆。 2. 有關新北市政府都市更新處針對本次提會修正土管第 11 點停車空間留設規定所提意見，考量都市計畫法新北市施行細則第 42 條規定(略以)：「…基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。」，倘後續申請變更基地確有難以執行之情形，尚有彈性規定可供依循，爰建議維持本次提會建議修正條文，惟可於修正理由補充增設停車空間之原意。 3. 土管第 6 點容積獎勵項目涉及各評定標章部分，建議於修正理由及計畫書適當章節中載明後續需依申請人提送變更細部計畫當時實際規定核實修正。 4. 有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1、2、3、4 及圖 1、2，公民或團體陳情意見綜理表詳表 5，本次專案小組研商會議已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，提大會審議。 捌、人民陳情意見 本案於公展迄今接獲公民或團體陳情意見共計 35 案，其中 34 案業經專案小組研商會議討論獲具體建議意見，詳表 2；餘 1 件逕提請大會討論，詳表 3。 玖、以上符合法定程序，提請大會審議。
決議	一、考量本案後續案件申請彈性，除實施進度及經費刪除「除有不可抗力因素之事實」等文字外，其餘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 變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)案變更內容綜理表

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
1	板新路、中山路一段交叉口處	乙種工業區 (0.24公頃)	特定專用區 (0.24公頃)	一、依循上位計畫發展定位指導原則，應朝向商業及服務業為主。 二、配合新板特區發展及捷運建設以擴大都市再發展綜效。 三、促進工業區老舊聚落轉型。 四、帶動大面積工業區之變更轉型。 五、增加地方性公共設施之供給。	後續應由申請人擬具細部計畫辦理審竣後，再檢具該細部計畫範圍之主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。	照案通過。	依專案小組初步建議意見通過。
	板新路、中山路一段206巷、中山路一段206巷85弄、中山路一段216巷、中山路一段所圍街廓之間	乙種工業區 (0.47公頃)	特定專用區 (0.47公頃)				
	漢生東路、中山路一段、中山路一段206巷4弄所圍街廓之間	乙種工業區 (1.81公頃)	特定專用區 (1.81公頃)				
	中山路一段279號	乙種工業區 (1.54公頃)	特定專用區 (1.54公頃)				
	縣民大道二段、民生路二段交叉口處	乙種工業區 (4.43公頃)	特定專用區 (4.43公頃)				
	漢生東路、縣民大道二段交叉口處	乙種工業區 (0.17公頃)	特定專用區 (0.17公頃)				

註 1：本計畫未指名變更部分，仍以原計畫為準。

註 2：表內面積僅供參考，實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

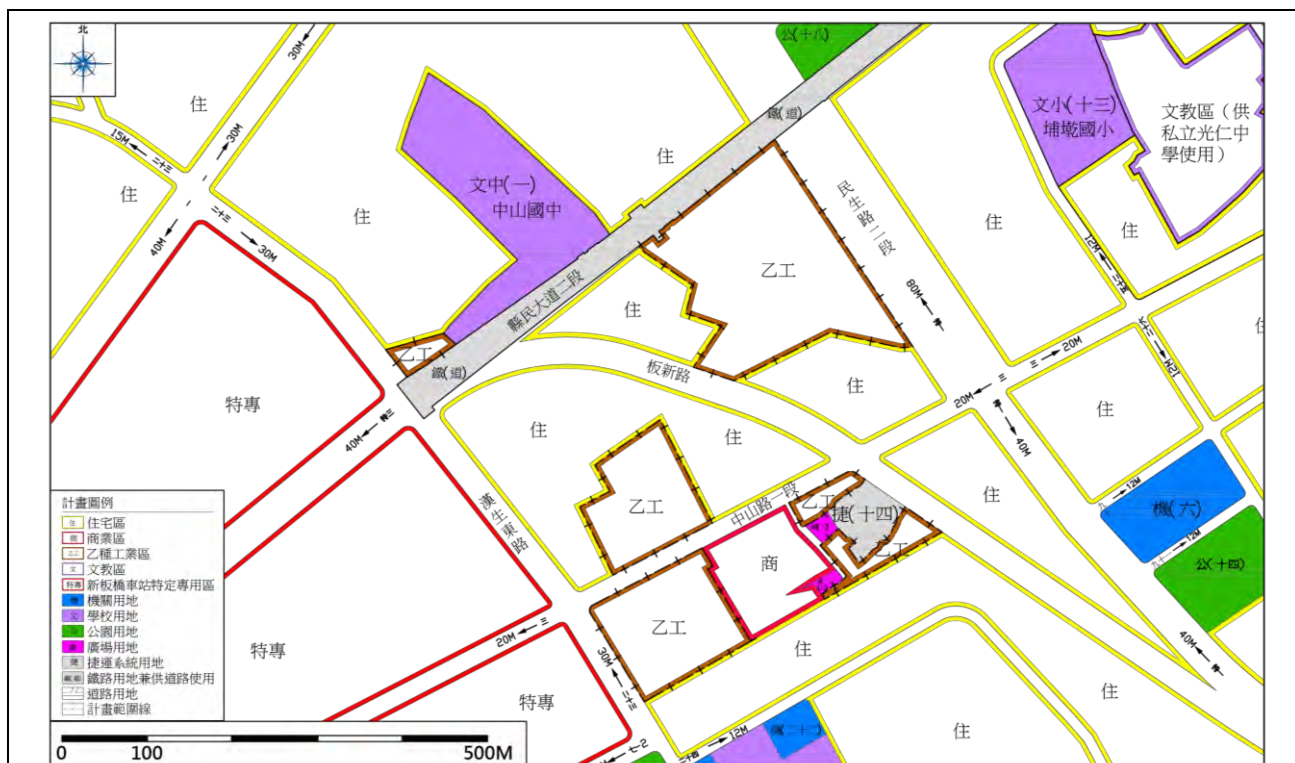


圖 1 本案計畫範圍示意圖

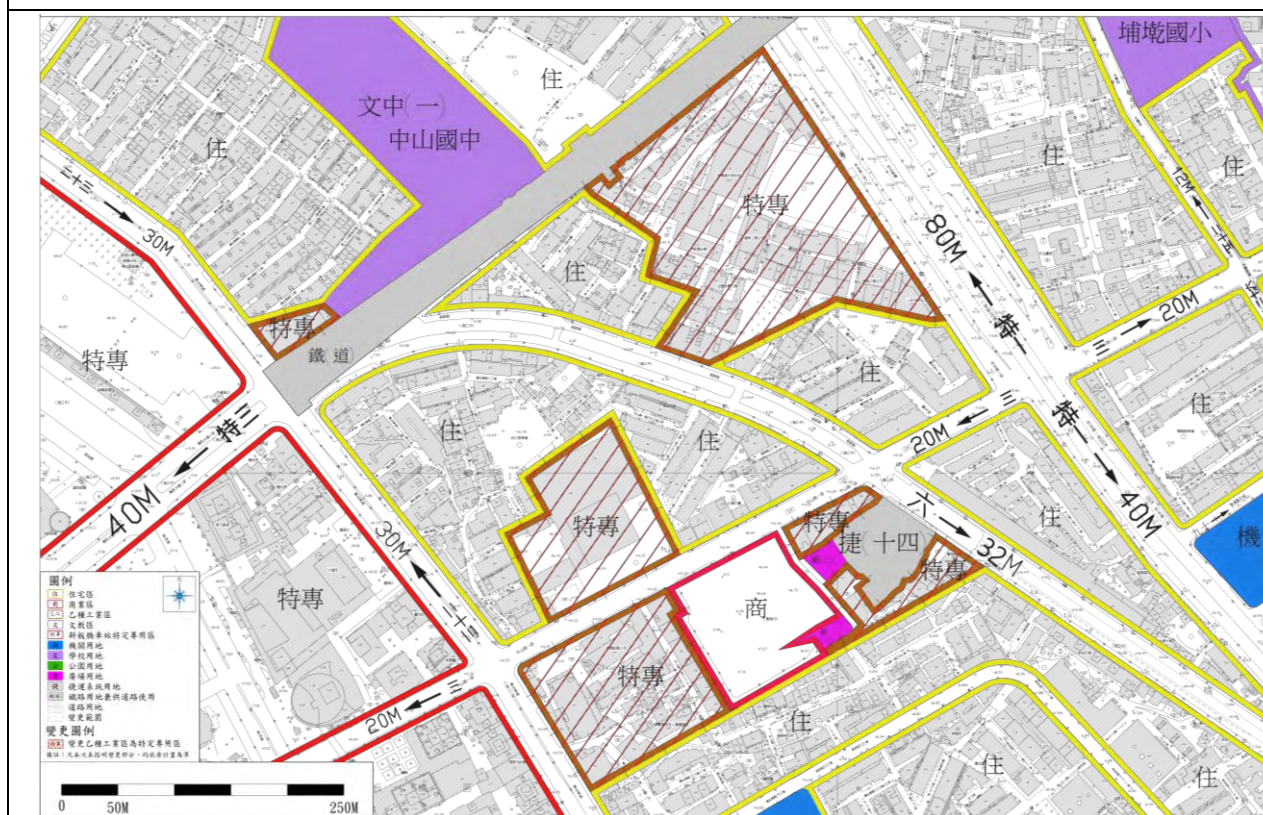


圖 2 變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)案變更內容示意圖

表 2 變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
1	雄獅鉛筆廠股份有限公司板橋區中山段 544、548、548-1 地號土地	雄獅鉛筆廠所在基地，除部分屬雄獅鉛筆廠股份有限公司所有外，有四成之土地是屬於個別土地所有權人所有，且土地所有權人部分又散居海外，包含加拿大、巴西、印尼、新加坡等地。因此於民國 102 年 12 月申請都市更新事業計畫在案，冀望透過都市更新手段整合眾多土地所有權人，並期望以內湖科學園區之廠辦形式為藍本，將本基地轉型為企業總部、研發中心、實驗中心為導向之高技術產業使用，達到改善都市環境、促進都市安全，並達到產業用地效率利用，惟經歷五次專案小組會議後，至今仍未有結果。 在都更審議程序停滯不前的狀況下，108 年 4 月新北市政府積極推動「工業區立體化」，敝公司為了能達成轉型目的也積極配合。規劃期間因土地所有權人眾多及申請範圍議題，109 年 5 月亦曾由經發局協助於市府召開二次的局處協調會議。但在我們積極整合地主及規畫建築期間，市政府於 109 年 11 月公告暫緩申請，更於 110 年 4 月之公告修正「工業立體化」內容，依修正後之立體化方案內容，本基地被排除適用於該政策之外。 而甫於 1 月 24 日公開展覽之「變更板橋市都市計畫（捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討）書」之計畫內容，其中對於本基	綜上所述，本公司主張以下訴求： 1. 都市更新程序適用及都更獎勵申請之開發機制，應一體適用於本計畫範圍內之所有乙種工業區土地，不應有差別待遇。 2. 取消圖 8-1 整體開發範圍之限制，應以各申請人以其依實際情形規劃申請最適宜之開發範圍，後交由審查委員會審議其適切性。 3. 取消「丙類型土地整合乙類型土地者，應由丙類型一併回饋」之強制規定，以維護人民財產權。	（市都委會第 7 次專案小組）部分採納。 1. 有關適用都市更新程序部分，部分採納。 理由： 本案計畫範圍內土地皆得採都市更新方式開發，有關非老舊聚落地區之乙類土地辦理都市更新或分區變更，係依本府現行工業區開發機制辦理；另本案已配合本市通案規定於土管第 6 點增訂容獎項目，可提供依本案申請變更之基地	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		地之種種條件限制，就本公司期望本基地可轉型作為企業總部、研發中心、實驗中心為導向之高技術產業使用，達到改善都市環境、促進都市安全、並達到產業用地效率利用之願望，似乎越來越不可及。 首先，本公司基地於計畫書被歸類為丙類型之 B 類土地。明定「不適用都市更新程序，且不得申請都市更新獎勵」，但本基地雖屬計畫書中所定義的大面積土地，但產權並非單一，所有權人仍屬複雜，確實有透過都更程序做為開發方式之必要。如限制不得使用都更程序，本基地自難有整合成功之可能。 又於計畫書內容更限制本基地的開發範圍，強納第三人之土地（546、547、548-2、518）為同一開發範圍，在無法適用都市更新程序的情況下，讓本基地既有產權難以整合的問題更是雪上加霜。更有甚者，在 B 類土地的開發機制規定下，「丙類型土地（500 平方公尺以上）整合乙類型土地（500 平方公尺以下）者，應有丙類型一併回饋」，導致本基地的全部所有權人，需替他人支付其應回饋之土地或代金，此乃係對人民財產權所作之不當限制，亦是不平等的對待，更降低土地所有權人辦理後續開發之意願。 而本計畫書於開發方式評估修正之對策內容謂「考量大基地產權單一及小基地產權		申請。 2. 有關取消整體開發範圍之規定，酌予採納。 理由： 為提升後續開發彈性，促進地區發展，故檢討後已取消整體開發範圍之規定。 3. 有關取消丙類土地回饋之規定，酌予採納。 理由： 經檢討後目前已將土地類型簡化為甲類及乙類，故已一併取消「丙類型土地整合乙類型土地者，應由丙類型一併回饋」之規定。		

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		複雜者之個別狀況提出適宜之開發方式，以促進與協助都市更新」，逕認定大基地即產權單一，但卻未實際理解大基地仍有產權複雜的問題，僅以基地之大小，作為開發方式的區別依據，實難謂合理。再者，計畫書內所訂A單元及C單元土地同為乙種工業區，但其中多有所有權人長期違規作為住宅使用，卻得以適用都市更新程序，A單元土地及C單元內屬於甲類型土地者更得申請都更獎勵，此種差別作法，實乃誤導違規民眾、鼓勵人民違法使用，對奉公守法遵守土地使用分區規定之人更是無公平正義可言，違反憲法上所保障之平等原則。 另查都市計畫法，都市更新條例等相關法律規定，並無大面積土地不得適用都市更新程序，或不得申請都市更新獎勵之規定，計畫內容所載乃係法無明文之限制，違反平等原則，並使人民財產權受減損。若確有法源依據，得由政府以都市計畫主要計畫內容限制人民權利者，尚請不吝告知。				

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
2	李○崇	另查市府城鄉局刻正辦理板橋工業區通檢，亦發現於公展版計畫書中，於目前雄獅工廠南側建議增設一條 8 米道路，恐使穿越性車流的問題更為嚴重。	建議將該 8 米道路改為人行通廊，以降低穿越性車流對住宅社區之影響，以符都市計畫住宅區寧適性之規劃原則，詳參附檔第 3 頁所示！  資料來源：本計畫繪製 圖 8-2 整體街廓開發方式示意圖 ➢ 設置 8M 通路恐造成社區內穿越性車流增加，建議應改為人行通廊或綠軸，以降低車輛對住宅區寧適性的影響！	（市都委會第 5 次專案小組）酌予採納。 有關取消雄獅南側 8 米道路部分，酌予採納。 理由： 經現地調查後，評估該區位留設通路具困難，且將成為中山路替代道路，形成穿越性車流問題，故已取消留設道路，改以指定該街廓之開放空間應集中留設南側，以利人行通路串聯至漢生東路。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
3	車容坊股份有限公司 板橋區光仁段	縣民大道二段、民生路二段交叉口原計畫定為乙種工業區，現因新計畫擬變更為特定專用區，惟本陳情土地標的地號位於 5-4 及 5-1 夾處中間，且位於縣民大道及民生路重要道路轉角處，既然該所圈框變更用意為促進	1. 既為促進該區工業區老舊聚落轉型，本陳情土地標的為處 5-4 及 5-1 夾處地段，又位處縣民大道及民生路重要道路交叉口，與 5-4 及 5-1 等該區發展應同為一體，若該陳情土地標的亦能與 5-4 及 5-	（市都委會第 7 次專案小組）部分採納。 理由：	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
	1791 地號	工業區老舊聚落轉型，鑒請該陳情地號回饋條件、開發方式及容積獎勵均同 5-4、5-1 條件，不因以建物之有無來歸類是否屬老舊聚落，該分類方式造成權益懸殊甚大，有失公允。	1 同為回饋條件、開發方式及如容積獎勵同等條件，本陳情土地標的必能更為積極配合市政開發，有助推動都市更新重建並繁榮當地就業經濟及市貌。 2. 再者，鑒於台北市 108 年 1 月 18 日府都規字第 10760657151 號核定公告實施的臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案，與該本次有相類似老舊聚落認定及檢核條件之實行案例可循，其中第二類非老舊聚落所在之土地亦得申請都市更新獎勵容積，依此施政類推實施，實為民眾謀求應有之合理權益，確保公平正義之原則。	有關適用都市更新程序，併陳情編號案 1 第 1 點辦理。		通過。
4	楊○達 楊○典 板橋區中山段 251-6、 251-9、 237-3、 237-4 地 號土地	本人楊孟達、楊恩典係座落於新北市板橋區中山段 251-6、251-9、237-3、237-4 地號工業用地土地之地主，前揭土地與本人所有座落於北市板橋區中山段 251、247-9、237-18、237-22、237-24、237-5、237-11 地號等住宅用地相鄰，而前揭地號土地均在進行都更，甚且已有一都更案送入新北市政府都市更新處進行審查，前揭工業地亦已進行都更獎勵範圍中，然此次工業地通盤檢討規劃無章，不僅工業地均未相連，甚至還分成 6 區，更將本人進行都更獎勵之工業地劃進此次工業地通盤檢討內，致使本人參與都更案中之前揭工業用地可使用之都更獎勵與本次通盤檢		（市都委會第 5 次專案小組）酌予採納。 有關顧及申請中都更案權益部分，酌予採納。 理由： （1）目前已取消 C 類單元之劃定，故已把住	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		討案重疊，造成本人及參與都更住戶之權益甚鉅。都更案係就原本住宅區就整體規劃，此為都更住戶之夢想與願景，但卻被貴單位之通盤檢討案打亂，更與都更案之土地發生衝突，影響參與都更案住戶權益遭受莫大之損害，還望請貴單位於本次工業地變更通盤檢討中能顧及原有住戶及已送請都更案住戶之權益，莫淪為圖利開發商之嫌。		宅區排除於本案範圍。 (2) 為維持計畫之穩定性，於本案公告前已依相關規定擬具都市更新事業計畫申請報核在案者，依報核時之規定辦理後續都市更新程序。		
5	黃○英 一、土地標示：板橋區光仁段 1894、1895、1894-1、1895-2 地號	一、本建物符合都市更新條例規定： (一) 本建物為 31 年合法鋼架造建物(台北縣 79 板使字第 797 號使照)，且達 50%以上總面積，如附件 1。 (二) 鄰近板新捷運站 (三) 非防火建物。 (四) 附近打算都更面積達 3,000 平方公尺(配合特定專用區二、三)等環境條件，爰本區應可適用都市更新	1. 本地號及建物應適用都市更新條例，並享受相關租稅減免。 2. 本地號部分屬住宅區，建請於統一劃定地目及計算回饋方式時，應另予考量。 3. 本地號已負擔道路開闢工程受益費，於計算回饋方式時，建請一併考量。	(市都委會第 5 次專案小組) 部分採納。 1. 有關適用都市更新程序部分，酌予採納。 理由：	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
	二、門牌：新 北 市 板 橋 區 民 生 路 二 段 17 號 (下 稱 本 建 物)	條例。 二、地號 1894-1 及 1895-2(光仁段)現為住宅區，非為工業區，爰是否調整將來回饋比例及獎勵容積。		經檢討後為使原緊鄰觀光街之單元串聯計畫道路，本次已將陳情基地劃定為老舊聚落範圍，故可適用都市更新程序，亦可申請都市更新獎勵。 2.住宅區計算回饋方式另予考量，部分採納。 理由： 針對住宅區部分則排除於本案規範範圍，故其非受本案回饋規定規範。後續開發時應向地政單位依照工業區及住宅區範圍提出土地分割。		

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
6	厚生化學工業股份有限公司板橋區光仁段2923、2923-1、2923-6、2924、2924-1地號土地	1. 本基地目前已申請都市更新報核審議中，此次被排除申請都市更新容積獎勵範圍外，雖本基地有單一產權地主，但仍有許多細碎產權小地主，故影響所有地主既有權益甚鉅。 2. 本基地指定建議開放間留設位置未考慮實際建築設計配置合理性，使得車道無法於基地側邊設置，且無法將開放空間集中留設形成大面積較佳使用之都市綠地或廣場空間。	1. 建議考量本案已申請都市更新報核審議中及相關類似個案例（例如配合新店區榮工廠地周邊都市更新計畫），將本基地劃設為指定更新地區，得享都市更新容積獎勵。 2. 建議本基地開放空間得指定一處留設即可。	（市都委會第5次專案小組）酌予採納。 1. 有關維持原都市更新辦理程序之建議併陳情編號案4第1點辦理。 2. 有關調整開放空間留設位置建議，酌予採納。 理由： 因陳情基地都市更新規劃階段已於西側開放空間留設車道，為符合實際基地配置需求，研議後取消厚生基地西側之開放空間留設規定。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
7	胡○楷 一、門牌：中山路一段 279 號（目前為車麗屋汽車百貨和月子中心） 二、門牌：中山路一段 186 號（目前為雄獅鉛筆）	一、這兩塊大面積素地，地主所有權單純，屬單一產權且為乙種工業用地。新北市府應輔導變更為商業用地或特定專用區，以擴大和加強新板特區的商业機能。 二、這兩塊產權單一的大面積用地，應嚴格限定為商業用途。但根據公展書圖，市府雖將這兩塊地劃定為產業轉型與整體開發之示範地區，卻未明確將其指定為純商業用途，僅僅鼓勵這兩塊素地變更為商業區。而根據都市計畫法新北市施行細則第十七條規定：商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。也就是說雖然這兩塊即使變更為商業區，是仍可以蓋住宅的。 三、新板特區並不缺豪宅，反而在商業機能，相對於台北市西區的門戶計畫（台北雙子星）或信義計畫區，甚至是台北東區門戶計畫（南港經貿園區，新板特區的商业性仍相對薄弱。	一、新北市府既然鼓勵緊鄰新板特區的工業用地轉型，就不應該另設巧門，讓這些產權單一的大面積素地變更為可蓋住宅的商業區，或僅僅要求地面三層商業使用即可，否則不僅無達到擴大新板特區商業機能之目的，更有圖利特定地主之嫌。 二、新北市府也不應另設巧門讓這兩塊工業素地透過整併緊鄰的 A 類單元（老舊聚落），以此名目讓其變更為可蓋住宅的商業或住宅用地。 三、新北市府應該擴大新板特區的商业範圍，要求這兩塊大面積乙種工業用地變更為純商業用途或特定專用區，不得興建任何住宅！	（市都委會第 5 次專案小組）未便採納。 有關明定陳情範圍應明定只能變更為商業用途之建議，未便採納。 理由： (1) 「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略說明」及國土計畫對本區域定位為朝向住宅、商業、服務及知識經濟都心產業發展，未來本區應朝向商業服	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
				務及居住生活附合使用型態發展，使居民於變更後能於本區同時就業及生活，以落實上位計畫對本地區之指導。故計畫範圍內基地可於符合該指導之方向下，彈性選擇其使用內容為原則。 (2) 目前已於本案土地使管制要點第三點規範主幹道		

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
				兩側 20 公尺內範圍，第一層應提供商務支援或公共服務使用，以延續新板特區商業機能。 (3) 另本案針對特定專用區(二)及特定專用區(三)之回饋比例乃依據內政部都市計畫委員會第 662 次會議紀錄及新北市都市計畫工業區變更審議原則辦理，使變更後		

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
				分區之容積率經回饋核算後不得大於周邊計畫之住宅區及商業區為原則，且變更回饋後之基礎容積量應與變更前一致。		
8	李○勳 一、土地標示：板橋區中山段 519、534、549 地號 二、門牌：板橋區中山路一段 186 號	1. 我需要都更，而非變更。於 102 年已向新北市政府申請工業區都更案，石沉大海遲遲未獲回覆；如今 110 年 12 月推出「變更板橋都市計畫」案，強迫變更還不給都更，讓這塊地樣沒有都市更新的活路。 2. 我是長期出租給工廠的小地主持分如上述之土地標示小於 500 m ² ，基地看似大，但並非單一產權，持分所有權人很多，且散居世界各地，印尼、新加坡、加拿大、巴西，要求我們變更不能都更，就是要我們不能開發，土地沒辦法活化，市容也無法改變。 3. 乙種工業區開發方式不一致不公平：	1. 乙種工業區開發方式一視同仁，可以做都更、可以拿獎勵、可以免除變更的回饋。 2. 變更板橋都市計畫案，由市府辦理公辦都更，以公權力來整合開發。	（市都委會第 7 次專案小組）部分採納。 1. 有關乙種工業區適用都市更新程序併陳情編號案 1 第 1 點辦理。 2. 有關陳情基地適用甲類	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		為什麼一樣都是乙種工業地，我的地就不能做都更，也不能有獎勵，還要幫別的地主回饋？這種不公不義的對待，憤憤不平！ 別的乙種工業區就可以做都更、又可以拿獎勵、更可以免除變更的回饋？這是甚麼道理呢？多年來，合法使用奉公守法，以低價出租給工廠做工業用，新北市政府沒有褒獎我們；卻去鼓勵違法，且獎勵工業區分租住宅使用，這種道德淪陷、黑白不分的行為，新北市政府為什麼也會認同呢？ 4. 大幫小回饋的規劃是不合理： 大面積土地要幫旁邊小面積土地回饋，這又是甚麼道理呢？要求大整合小，沒有都更獎勵，還要代為捐贈，我只是一般地主，又不是建商，我如何有能力做這種工作呢？！況且我的土地面積也是小於 500 m²，我也是小地主，也需要免回饋。 5. 我需要透過都市更新來解決開發整合的問題 新北市政府自行將我們規劃大基地，絲毫沒有考慮我們是眾多小地主的權益。同一基地內小地主，也是有整合的問題，我們也是需要透過都市更新的方式		土地開發機制之建議，未便採納 理由： 目前機制簡化為甲類土地、乙類土地（非老舊聚落）及老舊聚落。甲類土地除土地細分及建物老舊外，其部分為早期因家庭即工廠而留下之住工混合建物，故具有一定比例長期居住事實，因而可適用做住宅免回饋之規定。乙類土地一併免回饋有公平性問題，故維持原計畫辦理。 3. 有關公辦都		

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議																
		來解決開發整合的問題。 6. 整合範圍過大，非小市民能力所及 市府太理想化；我自己同一塊地的地主，意見都很難整合了，還要我去整合別人，把我們的地和別人畫在一起，規定我們要一起開發，土地不是地的問題，是人的問題；市府多塞進來的地，就是給我更多難題，開發遙遙無期。（比我們 102 年送件的都更範圍多塞了一塊 518 地號）。 <table><tr><th>地號</th><th colspan="2">持分</th><th>範圍內面積(㎡)</th></tr><tr><td>519</td><td>7/48</td><td>0.1458</td><td>33.4</td></tr><tr><td>534</td><td>7/48</td><td>0.1458</td><td>30.04</td></tr><tr><td>549</td><td>155/960</td><td>0.1615</td><td>406.88</td></tr></table>	地號	持分		範圍內面積(㎡)	519	7/48	0.1458	33.4	534	7/48	0.1458	30.04	549	155/960	0.1615	406.88		更之建議，未便採納。 理由： 政府基於公共利益、公共安全考量，針對範圍內公有土地達一定比率、或面積規模以上、或急須辦理更新之危險及老舊建物、或經診斷確有更新之必要卻缺乏市場誘因或資金技術協助類型地區，或是配合重大建設、策略性更新的地區，市府將優先主導採取公辦都更，幫助老舊社區脫胎換骨，改善環境品質，故仍需評估各基地條件方能進行		
地號	持分		範圍內面積(㎡)																			
519	7/48	0.1458	33.4																			
534	7/48	0.1458	30.04																			
549	155/960	0.1615	406.88																			

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
				公辦都更。除公辦都更外，市府亦提供社區都市更新諮詢等多元都市更新協助管道，供具都市更新意願之社區使用。		
9	聚展建設開發股份有限公司一、土地標示：板橋區中山段 237-24、248、248-1、249、250、251、251-5、251-9、252、253、254、255、256 地號（都市更新事業計畫與都市	一、有關變更板橋都市計畫（捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討）案刻正辦理公開展覽，經查該都市計畫範圍及都市計畫劃設之更新單元 2-1，其範圍與擬訂新北市板橋區中山段 237-24 地號等 17 筆（原 14 筆）土地都市更新事業計畫案之部份土地重疊。 二、有關都市更新事業計畫 17 筆土地範圍如下：板橋區中山段 237-24、248、248-1、249、250、251、251-5、251-9、252、253、254、255、256、257、258、259、260 地號，實際都市更新範圍後續應以新北市政府核定為準。上述土地僅 248-1 地號 1 筆土地使用分區為乙種工業區；其餘 16 筆土地使用分區皆為住宅區。都市更新事業計畫與都市計畫劃設更新單元 2-1 重疊範圍如下：板橋區中山段 237-24、248、248-1、249、250、	建請將擬訂新北市板橋區中山段 237-24 地號等 17 筆（原 14 筆）土地都市更新事業計畫案範圍，完全排除於變更板橋都市計畫（捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討）案及都市計畫劃設之更新單元 2-1 外。	（市都委會第 5 次專案小組）酌予採納。 有關維持原都市更新辦理程序之建議併陳情編號案 4 第 1 點辦理。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
	計畫劃設更新單元2-1 重疊範圍)	251、251-5、251-9、252、253、254、255、256 地號。 三、前揭都市更新事業計畫案業於 104 年 6 月 30 日報核，105 年 11 月 10 日召開第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議、107 年 10 月 19 日召開現有巷廢改道諮詢會議、109 年 2 月 26 日召開第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議、111 年 2 月 16 日召開第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議。 四、考量都市更新事業計畫報核日期係落於都市計畫通盤檢討前，至今歷經 1 次諮詢會議及 3 次專案小組，為維持都市更新案件穩定性及法令適用一致性，避免刻正辦理變更之都市計畫干擾早已報核審查多年之都市更新案件，同時呼應都市計畫第 63 頁文字內容，略以：「劃定 12 處都市更新單元(如圖 5-4)，…亦可依完整建築或使用執照範圍檢討或都市更新事業整合情形予以適度調整」。				
10	黃○英等五人 一、土地標示：	前述地號範圍，位於本計畫書之定義之 B 類土地，然而間隔 50 公尺為 A 類單元(5-2)。B 類之開發方式不適用都市更新條例，然而 A 類單元土地同屬工業區，卻因為長期為住宅	就本陳情範圍所言，與 A 類單元(5-2)範圍相近，若是能從民生路一段之土地範圍整合至街廓內側，對於整體街廓之更新成效更為可觀，例如臨路條件、規模效益等。但是本	(市都委會第 5 次專案小組)酌予採納。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
	板橋區光仁段 1894、1895、1894-1、1895-2地號 二、門牌：板橋區民生路二段17號	或商業使用，卻給予210%容積免回饋的範疇並且適用都市更新獎勵，對於同為工業區之地主十分不公平。 對於本計畫之變更理由係屬認同，當板新站開通後，本地區應該朝向商業及服務業或是住宅使用為主，因此整體街廓朝向轉型發展，因而建議市府給予較好的誘因機制讓地區整合與轉型。	計畫之B類土地整合機制，僅有A類單元得計入「新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準」，此機制對於相鄰土地之整合誘因低，建議放寬為B類土地合併臨接A類單元，而A類單元占面積40%以上者，得全範圍適用「新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準」。 雖然本基地之轉型策略適用都更一、二箭等時效性政策，但是A類單元土地細分，整合費時，整合期恐5-10年以上不等，建議給予較長期與穩定之政策，讓地區能逐步轉型。	有關擴大單元範圍至民生路一段之建議，酌予採納。 理由： 經檢討後為使原緊鄰觀光街現有巷道之單元串聯計畫道路，以提高開發效益及防救災安全性，本次已將陳情基地劃定為老舊聚落範圍。		議意見通過。
11	雄獅鉛筆廠股份有限公司 板橋區中山段544、548、548-1地號土地	一、爭取適用都市更新程序 (一)雄獅基地並非單一地主，仍有多位持分所有權人，須利用都市更新程序辦理整合 1. 敝公司目前廠區使用#544、548、548-1、543、549、519、534七筆土地共計算8260m ² (參下圖1)，其中4筆土地向個人地主租用(租用範圍參下圖1黃底色處)，租用面積共3111m ² ，約總廠區面積38%公司租用之土地有11位個人地主，地主們散居台灣、加拿大、印尼、新加坡、巴西，	一、爭取適用都市更新程序 1. 為加速都市轉型，提高開發案件成功率，應讓計畫範圍內之乙種工業區土地，均得適用都市更新程序。且都市更新程序之適用，應屬都市計畫變更之開發手段之一種，不應因其土地大小，而有不同適用標準，應均可適用都市更新程序。 2. 原已有都更申請報核在案之土地，應准予其在原都更申請範圍內，適用都市更新程序，以維護其既有權利。 二、爭取申請都市更新獎勵，並免除或降低	(市都委會第7次專案小組)部分採納。 1. 有關適用都市更新程序併陳情編號案1第1點辦理。 2. 有關乙類土地應同甲類	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		也有連居住國家都沒有固定的。更有不識中文者，聯緊整合溝通困難，更有許多台灣與國外法令解釋上的障礙。 圖 1：雄獅廠區使用範圍圖及租用土地範圍  2. 先前為了申請都市更新案，由敝公司整合這 11 位個人地主，就已是困難重重，也從未取得大家百分之百的同意。調出地主資料雖然都姓李，也都為親戚，但都也傳至第三代，早已鮮少往來，難以凝聚共識，並非因為有親戚關係就好辦事，就能視為一體。因此本基地仍需透過都更程序始能有完成整合開發的可能。 3. 本基地與甲類土地之老舊聚落相同，都有	回饋比例 1. 雄獅基地內的個人地主能比照甲類土地地主，得申請都市更新獎勵並得適用免回饋措施，以提高所有權人參與意願。 2. 對於土地持有達 30 年以上長期持有且屬於合法使用之區域，得申請都市更新獎勵，並可適用免回饋制度。或至少在搭配都市更新獎勵下回饋比例以內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」所規定的比例為上限(住宅使用者回饋 37%、商業使用者回饋 40.5%) 3. 本計畫公告前已申請都市更新並報核在案者，原申請更新範圍內之土地得申請都市更新獎勵。	土地開發機制併陳情編號案 8 第 2 點辦理。 3. 有關取消整體開發範圍規定併陳情編號案 1 第 2 點辦理。 4. 有關取消丙類土地回饋規定併陳情編號案 1 第 3 點辦理。		

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		著產權複雜之問題，自應比照該類土地，劃設為都市更新單元，並適用都市更新程序 (二)雄獅公司及其他個人地主持有土地多年，需爭取都市更新程序土增稅減免的適用，降低稅賦負擔始有可能辦理開發 1. 敝公司及個人地主們均非從事不動產開發，大家持有土地多年從未有要利用這塊起家地炒房炒地的想法，因此在取得土地後除了售給自家親戚或因繼承關係鮮少有人移轉。 2. 目前個人地主最長持有時間達 36 年，其土地增值稅核算約 7200 萬元，敝公司本身也已持有 58 年，開發後之土地增值稅也超過 2.66 億元。這些都非個人地主或敝公司所能負擔。因此需要藉由都更來減免土地增值稅，以作為吸引這類地主參與開發的誘因，也必須降低公司的負擔。若無此誘因，高額土地增值稅，也迫使地主不同意參與開發。而敝公司也無能力負擔此高額稅金。 (三)原已申請都市更新在案者，應當然可適用都市更新程序 1. 雄獅基地在內之土地，早於 102 年已申請「都市更新」報核在案，也開過 5 次都更專案小組會議，但多年來政府政策的曖昧				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		不明，嚴重耽誤本基地的開發。102 年都更案送件後，都更審議至今遲遲未有結果，108 年新北市推行工業區立體化，受新北市政府邀請參加，但正當敝公司積極配合立體化規範辦理建築設計及整合地主之際，109 年市府公告暫緩受理立體化案件申請，而 110 年更進一步公告新板特區周遭工業區不適用立體化，自此雄獅基地內不能適用立體化方案，現在 111 年又公告本計畫內容，要求我們配合市府目標辦理變更，一來一往蹉跎了地主們許多時間，也耗費許多金錢 2. 今本計畫要求本基地辦理變更，又不同意適用都市更新程序，是對已申請都更者既有的權益剝奪。為保障人民權益，本計畫公告前已完成都市更新案件報核者，在都更案劃定之範圍內得適用都市更新程序。 二、爭取申請都市更新獎勵，並免除或降低回饋比例 (一)應給予奉公守法之人民國民平等待遇，得以申請都市更新獎勵，免除或降低回饋 1. 計畫書中為加速並鼓勵長期作住宅使用之甲類型老舊聚落土地參與都市轉型變更，另為減輕其參與變更時所帶來的負擔，對甲類型土地提供適用都市更新程				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		序、可以申請都市更新獎勵之鼓勵措施，且無須負擔任何「都市計畫工業區檢討變更審議規範」所定回饋條件之措施。此些均是本計畫立意良善之處，也是為加快都市再生的一種手段，敝公司亦予以贊同。 2. 雄獅基地地主與甲類型土地一樣，是長期持有，敝公司持有至少已有 58 年。基地內也都是超過 30 年以上的老舊建物，有改建必要。唯一的不同是雄獅基地並無違反土地使用規定。敝公司自 66 年前設廠至今，被劃設為工業區以來均按規定做為產業使用。但這樣的安分守己、奉公守法，在本計畫的設計下似成為原罪，被歸類屬丙類及 B 類土地，除前述無法適用都市更新程序外，甚至不得申請都市更新獎勵，且回饋條件之規定上也無任何優惠措施。這豈不是誤導違規民眾、鼓勵人民違法使用。 3. 為此，敝公司希望能爭取國民平等待遇，在配合政府的都市再生目標下，市府應同樣給予雄獅基地的地主們，相對應的鼓勵措施，給與申請都市更新獎勵，並同樣給予免回饋的優惠措施。當然敝公司理解在法規上，工業區變更為住宅或商業使用需辦理回饋，但如同本計畫例外法外開恩讓甲類土地可以免回饋又能申請都更獎勵				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		一樣，代表回饋制度是有彈性地。縱使不能完全比照甲類土地，市府也應鼓勵不炒土地、長期持有且合法使用的地主，本公司希望爭取至少在可申請都更獎勵下，回饋比例以內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」所規定的比例為上限(住宅使用者回饋 37%、商業使用者回饋 40.5%)。 (二)雄獅基地內多為小地主，也需要有都更獎勵與免回饋作為誘因，才有機會促成 1. 雄獅基地內個人地主#549 地號有 7 人、#519 地號有 8 人、#534 地號共 8 人、#543 地號有 1 人，總持分土地均小於 500 m²，其實都是本計畫內所稱的小地主。由於雄獅基地所在土地屬性，在計畫中被歸為 B 類土地變更是須辦理回饋，而雄獅基地內小地主最小持分面積總計僅有 27.19 m²，若再負擔回饋後所剩無幾。 2. 雄獅基地內的持分所有權人，所遇到的困難其實與本計畫中甲類土地所有權人相同。但他們卻仍需負擔高額回饋又無法適用都更獎勵，未來整體分回面積勢必大受影響，也降低小地主們參與意願，自影響本案成功開發的可能。目前也有小地主對此向敝公司表達抗議計畫內容，也可能不再參與後續開發。				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		3. 為此，本計畫好的措施實應一體適用所有計畫中之土地，不應有差別待遇，市府應比照甲類土地，也成為雄獅基地內地主們參與變更誘因，同意申請都更獎勵、同樣給予免回饋之優惠措施，以縮短地主整合時間，本案加速開發。 (三)原已申請都市更新報核在案者，為保障原權利應可申請都更獎勵。 如前述我們已有申請「都市更新」報核在案，目前案件亦仍有效存續中，都更程序未終結之際，本計畫卻規定雄獅基地不得申請都市更新申請獎勵，是對於原都更參與者權利的剝奪。為免侵害人民權益，本計畫公告前已完成都市更新案件報核者，仍應可申請都市更新相關獎勵 三、指定範圍衍生問題 (一)指定範圍包含非雄獅基地的土地，整合困難，難以成案 1. 敝公司並非建設公司，也非以土地開發為業，亦非財力雄厚的財團，僅是一安分守己，66年專注於文具製造的廠商。敝公司整合基地內之個人地主辦理原有之都市更新申請案，就已費盡心力，但也未能達到100%的同意率。本計畫這次將#546、547、548-2、548-3、550、533、517-2、518等八筆屬第三人(所有權人不是敝公				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		司，也非雄獅基地個人地主)所有之土地劃為同一指定開發範圍，須一同辦理變更。且指定範圍之土地均屬 B 類土地，無法適用都市更新程序，變成需取得範圍內地主百分之百同意，始能開發，如此一來只是增加開發複雜性，對開發案件促成並無幫助，恐空有計畫但無法落實。 2. 其中#546、547 為私有土地，占地 90m²，原為求開發完整性有納入敝公司原申請之都更案之都更範圍內，申請當時所有權人共 31 位，其中多位所有權人是到 102 年敝公司送交都更申請案，被劃入都更範圍後收到通知，才知道自己有該土地的所有權。但時至今日依 111 年 02 月 23 日查詢土地謄本資料顯示，因為繼承分割、買賣等原因，持分所有權人增加為 43 位。僅 90 m²的土地但其產權複雜相當複雜，敝公司根本無力整合。 3. 其中#518 地號(365 m²)亦為私有地，其非原都更申請範圍，亦非敝公司現使用之基地範圍，毫無理由的被劃為同一開發範圍，亦讓人不解，徒增開發整合的困難度，不知是行政疏漏還是內有隱情，徒增開發整合的困難度，請予以排除。 4. 強制指定開發範圍，且又無法適用都市更新程序時要讓都市再生發展、達成本計畫				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組 初步意見	市都委會決議
		轉型目標根本是天方夜譚、緣木求魚。 (二)指定範圍致使需為他人負擔回饋，甚至負擔公有土地回饋，侵害人民權益 1. 依本計畫之規範，敝公司土地屬於計畫所稱之丙類土地，上述提到的指定範圍內之八筆土地則屬乙類土地。計畫書 P.64 明文規定「丙類型土地整合乙類型土地者，應由丙類型一併回饋」，如此以往，敝公司等於被迫為這八筆土地之地主負擔高額的回饋，此舉乃無理由限制人民的財產權！ 2. 又此八筆土地中#548-2、#548-3 及 517-2 為國有土地(合計共 78.79 m²)，#550 及 533 為新北市所有(合計共 292 m²)，在目前計畫書規範下，敝公司還須為政府機關負擔其應回饋之部分，實在不合理。敝公司已須依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」回饋地予市政府，現又要求公司替市政府回饋，這豈不是一隻鴨子被扒二層皮！ (三)雄獅基地個人地主以個別持分而言，都屬於小地主，不應再為他人一併回饋 1. 下表顯示雄獅基地內個人地主持分狀況，多數人持份甚至比畫進指定範圍的單一產權一人持有的#518(365 m²)、國有地(合計共 78.79 m²)、市有地(合計共 292 m²)				

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議																																																																																																																	
		更小，卻須為其回饋，並不公平，再者人民為政府單位負擔回饋這亦非合理之事。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>序號</th><th>地段</th><th>地號</th><th>面積(m²)</th><th>持份</th><th>持分面積(m²)</th><th>所有權人</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>中山段</td><td>543</td><td>156.00</td><td>1</td><td>156.00</td><td>A</td></tr> <tr> <td rowspan="10">2</td><td rowspan="10">中山段</td><td rowspan="10">519</td><td rowspan="10">229.00</td><td>1/4</td><td>57.25</td><td>B</td></tr> <tr> <td>1/4</td><td>57.25</td><td>C</td></tr> <tr> <td>7/48</td><td>33.40</td><td>D</td></tr> <tr> <td>7/48</td><td>33.40</td><td>E</td></tr> <tr> <td>1/48</td><td>4.77</td><td>F</td></tr> <tr> <td>1/48</td><td>4.77</td><td>G</td></tr> <tr> <td>2/96</td><td>4.77</td><td>H</td></tr> <tr> <td>2/96</td><td>4.77</td><td>I</td></tr> <tr> <td>1/16</td><td>14.31</td><td>J</td></tr> <tr> <td>1/16</td><td>14.31</td><td>K</td></tr> <tr> <td rowspan="10">3</td><td rowspan="10">中山段</td><td rowspan="10">534</td><td rowspan="10">206.00</td><td>1/4</td><td>51.50</td><td>B</td></tr> <tr> <td>1/4</td><td>51.50</td><td>C</td></tr> <tr> <td>7/48</td><td>30.04</td><td>D</td></tr> <tr> <td>7/48</td><td>30.04</td><td>E</td></tr> <tr> <td>1/48</td><td>4.29</td><td>F</td></tr> <tr> <td>1/48</td><td>4.29</td><td>G</td></tr> <tr> <td>2/96</td><td>4.29</td><td>H</td></tr> <tr> <td>2/96</td><td>4.29</td><td>I</td></tr> <tr> <td>1/16</td><td>12.88</td><td>J</td></tr> <tr> <td>1/16</td><td>12.88</td><td>K</td></tr> <tr> <td rowspan="9">4</td><td rowspan="9">中山段</td><td rowspan="9">549</td><td rowspan="9">2,520.00</td><td>1/4</td><td>630.00</td><td>B</td></tr> <tr> <td>1/4</td><td>630.00</td><td>C</td></tr> <tr> <td>155/960</td><td>406.88</td><td>D</td></tr> <tr> <td>155/960</td><td>406.88</td><td>E</td></tr> <tr> <td>1/48</td><td>52.50</td><td>F</td></tr> <tr> <td>1/48</td><td>52.50</td><td>G</td></tr> <tr> <td>35/960</td><td>91.88</td><td>H</td></tr> <tr> <td>35/960</td><td>91.88</td><td>I</td></tr> <tr> <td>1/16</td><td>157.50</td><td>K</td></tr> </tbody> </table> 四、結論 雄獅鉛筆廠股份有限公司創立於民國 45 年，成立至今專注於文具製造，因名稱相似，坊間常遭誤認與上市的「雄獅旅遊集團」為關係企業。雄獅鉛筆廠股份有限公司規模不大，僅販售筆類畫材，都是毛利低的文具產品，但因為懷抱提供文化藝術的教育理念，即便少子化也是繼續用心苦撐！這兩年在新	序號	地段	地號	面積(m ²)	持份	持分面積(m ²)	所有權人	1	中山段	543	156.00	1	156.00	A	2	中山段	519	229.00	1/4	57.25	B	1/4	57.25	C	7/48	33.40	D	7/48	33.40	E	1/48	4.77	F	1/48	4.77	G	2/96	4.77	H	2/96	4.77	I	1/16	14.31	J	1/16	14.31	K	3	中山段	534	206.00	1/4	51.50	B	1/4	51.50	C	7/48	30.04	D	7/48	30.04	E	1/48	4.29	F	1/48	4.29	G	2/96	4.29	H	2/96	4.29	I	1/16	12.88	J	1/16	12.88	K	4	中山段	549	2,520.00	1/4	630.00	B	1/4	630.00	C	155/960	406.88	D	155/960	406.88	E	1/48	52.50	F	1/48	52.50	G	35/960	91.88	H	35/960	91.88	I	1/16	157.50	K				
序號	地段	地號	面積(m ²)	持份	持分面積(m ²)	所有權人																																																																																																																	
1	中山段	543	156.00	1	156.00	A																																																																																																																	
2	中山段	519	229.00	1/4	57.25	B																																																																																																																	
				1/4	57.25	C																																																																																																																	
				7/48	33.40	D																																																																																																																	
				7/48	33.40	E																																																																																																																	
				1/48	4.77	F																																																																																																																	
				1/48	4.77	G																																																																																																																	
				2/96	4.77	H																																																																																																																	
				2/96	4.77	I																																																																																																																	
				1/16	14.31	J																																																																																																																	
				1/16	14.31	K																																																																																																																	
3	中山段	534	206.00	1/4	51.50	B																																																																																																																	
				1/4	51.50	C																																																																																																																	
				7/48	30.04	D																																																																																																																	
				7/48	30.04	E																																																																																																																	
				1/48	4.29	F																																																																																																																	
				1/48	4.29	G																																																																																																																	
				2/96	4.29	H																																																																																																																	
				2/96	4.29	I																																																																																																																	
				1/16	12.88	J																																																																																																																	
				1/16	12.88	K																																																																																																																	
4	中山段	549	2,520.00	1/4	630.00	B																																																																																																																	
				1/4	630.00	C																																																																																																																	
				155/960	406.88	D																																																																																																																	
				155/960	406.88	E																																																																																																																	
				1/48	52.50	F																																																																																																																	
				1/48	52.50	G																																																																																																																	
				35/960	91.88	H																																																																																																																	
				35/960	91.88	I																																																																																																																	
				1/16	157.50	K																																																																																																																	

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		冠肺炎疫情下，原物料經營成本上漲，公司資金並非充沛無虞，我們雖歷史悠久但非財力雄厚，也需依靠借貸拓展業務，才能將這個六十年的老品牌傳承永續！敕公司在本業經營已屬不易，加上近十年來勞心勞力於推動雄獅基地內都更案(但 105 年開第 5 次專案小組會議後再在無進展，102 年申請至今卡關 9 年)、工業區立體化(與廠商洽談建築設計並整合地主之際卻被市府突然排除)，回顧公司過往十年來在推動開發上所耗費的時間與資金，卻遲遲未果至今，現在已實屬疲累，也因市府的政策數變感到無力而有退卻之意。 經營 66 年來，我們兢兢業業維持公司營運，也為國家創造許多就業機會，照顧數百位的員工家庭，同時也為政府貢獻不少稅收。且於 106 年獲得北區國稅局頒發「開立統一發票績優營業人獎」，110 年則獲得「使用電子發票績優營業人獎」，對國家確實貢獻良多。如此奉公守法的優良企業，我們能理解市府與外界對於此區域開發，期待敕公司擔任領頭羊甚至整合者的角色，但是公司畢竟還是一個營利單位，我們不可能去從事一個賠本的生意而只為了政府與市民的福祉，我們還需要對我們現在三百多位員工的生計和他們的家庭負責，也必須受到股東們的監督。				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		目前計畫中有敝公司土地在內的指定變更開發範圍面積總計 9085.79 m²，雄獅基地 11 位人地主土地佔 3111m²，其他私人、市有及國有土地佔 825.79 m²，而敝公司土地只佔約一半 5149 m²，卻要幫總計 825.79 m²的私人及公有土地地主回饋，試問誰還有動機去做這個吃力不討好的整合工作？又試問難道台灣社會有必要整體仇商到這麼民粹的地步？值得委員們與市府長官們，換位思考一下。 而敝公司廠區除部分自有部分外，尚有向個人地主承租之土地。而個人地主也不是房地產投資客，且個人地主們持有的中山段 #599 地號土地，自民國 62 年政府開闢為漢生東路使用後，便無償供公眾通行至今，將近 50 年無法自行利用，也未受有任何補償，(位置圖可參下圖 2)				

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		敝公司與個人地主們，向來都是對政府 圖 2：節錄 62 年 12 月 3 日板橋修訂都市計畫(市中心地區)案計劃圖  當順民，為大眾提供更好的用路環境，但這些付出都未曾被考慮。此時此刻，政府也應給予我們合理的待遇，至少是能與本計畫中之其他地主們平等視之。 為此敝公司提出以上補充陳情事項，期市政府及審查委員能納入考量，並予以調整。				
12	李○黎等四人 一、土地標示：板橋區中山段 519、534、549 地號	一、爭取適用都市更新程序 (一)雄獅基地並非單一地主，仍有多位持分所有權人，須利用都市更新程序辦理整合 1. 雄獅基地使用七筆土地共計 8260m²，其中 4 筆土地向我們個人地主租用，租用面積共 3111 m²(租用範圍為下圖 1 之#549、534、519、543)，約占總廠區面積之 38%。	一、爭取適用都市更新程序 1. 為加速都市轉型，提高開發案件成功率，應讓計畫範圍內之乙種工業區土地，均得適用都市更新程序。讓地主可透過都市更新程序，得適用土地增值稅減免之規定。 2. 原已有都更申請報核在案之土地，應准予以其在原都更申請範圍內，適用都市	(市都委會第 7 次專案小組) 部分採納。 1. 有關適用都市更新程序併陳情編號案 1 第 1 點	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
	二、門牌：板橋區中山路一段186號	我們個人地主共11位，但地主散居台灣、加拿大、印尼、新加坡、巴西，或者連居住國家都沒有固定的。更有不識中文者，聯繫整合溝通困難。 若查詢地主資料雖然都姓李，也都為親戚， 圖1：地主出租範圍圖  但都也傳至第三代，早已鮮少往來，難以凝聚共識，並非因為有親戚關係就好辦事，就能視為一體。因此筆基地仍需透過都更程序始能有完成整合開發的可能。 2. 我們個人地主與甲類土地之老舊聚落相同，我們也不是單一產權，也有產權複雜	更新程序，以維護既有權利。 二、爭取申請都市更新獎勵，並免除或降低回饋比例 1. 雄獅基地內土地持有者為個人者，該土地均得申請都市更新獎勵並得市用免回饋措施，以提高所有權人參與意願。 2. 對於土地持有達30年以上長期持有且屬於合法使用之區域，得申請都市更新獎勵，並可適用免回饋制度。 3. 本計畫公告前已申請都市更新並報核在案者，原申請更新範圍內之土地得申請都市更新獎勵。 三、指定範圍衍生問題 1. 取消指定開發範圍之規定，或建議以不強迫之範圍劃定，讓地主自行視整合情況決定。 2. 取消「丙類型土地整合乙類型土地者，應由丙類型一併回饋」規定的適用，所有人均應自行負擔其應回饋之部分，尤其市有地與國有地如參與變更應自行負擔回饋，不要求人民代為回饋，此為強奪人民財產。 四、土地長期被政府占用，本計畫應給予平等待遇 請考量道路用地四十餘年下被徵用無償，給予549、534、519、543等雄獅基	辦理。 2. 有關取消整體開發範圍規定併陳情編號案1第2點辦理。 3. 有關取消丙類土地回饋規定併陳情編號案1第3點辦理。		

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		之問題，自應比照該類土地，劃設為都市更新單元，並適用都市更新程序 (二)地主持有土地多年，需爭取都市更新程序土增稅減免的適用，降低稅賦負擔始有可能辦理開發 1. 我們個人地主均非從事不動產開發，也從未有要利用這塊起家地炒房炒地的想法，因此在取得土地後除了售給自家親戚或因繼承關係鮮少有人移轉。 2. 目前我們個人地主最長持有時間達 36 年，土地增值稅核算也超過 7200 萬元這些都非我們地主所能負擔。因此需要藉由都更程序來減免土地增值稅。若無法適用減免規定，高額土地增值稅，只會讓地主對開發卻步。 (三)原已申請都市更新在案者，應當然可適用都市更新程序 (一)我們參加雄獅基地的都更案，於 102 年已申請「都市更新」報核在案，也開過 5 次專案小組會議，但 9 年過去至今仍未有結果。期間因為政府政策的曖昧不明(工業區都更因為不明原因卡關八年、受新北經發局主動邀約參加工業區立體化方案，花了半年畫圖面與整合地主準備申請時卻又公告新板特區周遭工業區不在適用範圍內)，蹉跎了地主們許多時間與金錢。	地內個人地主可和計畫書內鄰近的甲類土地一樣，得免回饋、適用都更程序與、可申請都更獎勵。我們卑微的只請求與鄰地甲類土地一樣條件，過去四十餘年的無償供公眾作為道路使用，無償就算是回饋於市府業績與大眾福祉了。			

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		而今本計畫要求本基地辦理變更，又不同意適用都市更新程序，是剝奪人民權益。既然我們的都更申請案是合法申請，為保障人民權益，本計畫公告前已完成都市更新案件報核者，在都更案劃定之範圍內得適用都市更新程序。 二、爭取申請都市更新獎勵，並免除或降低回饋比例 (一) 我們個人多為小地主，也應比照甲類土地可申請都更獎勵與免回饋，作為參與變更的誘因 1. 我們個人地主內有 9 人，其實都是本計畫內所稱的小地主，持分土地小於 500 m²。由於但在計畫中被歸為 B 類土地，若依公告計畫下變更是須辦理回饋。而基地內小地主最小持分面積總計僅有 27.19 m²，若再負擔回饋後所剩無幾。 2. 我們小地主所遇到的困難其實與本計畫中甲類土地所有權人相同，但我們卻需負擔高額回饋又無法適用都更獎勵，日後取回地土地所剩無幾。 3. 為此，本計畫好的措施實應一體適用所有計畫中之土地，不應有差別待遇，市府應比照甲類地，同意申我們可請都更獎勵、同樣給予免回饋之優惠措施。 (二) 應給予奉公守法之人民國民平等待遇，				

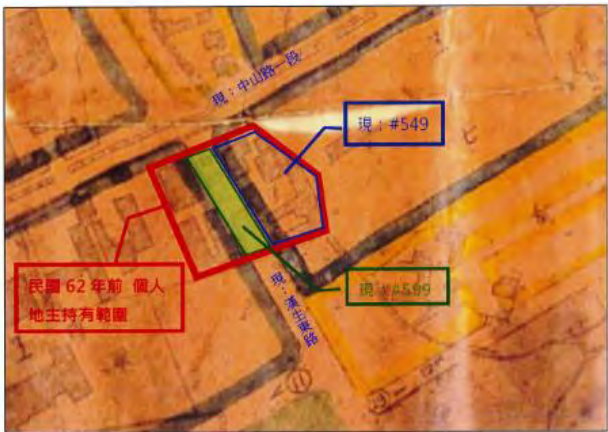
編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		得以申請都市更新獎勵，免除回饋 1. 計畫書中為加速並鼓勵長期作住宅使用之甲類型老舊聚落土地參與都市轉型變更，另為減輕其參與變更時所帶來的負擔，對甲類型土地提供適用都市更新程序、可以申請都市更新獎勵之鼓勵措施，且無須負擔任何回「都市計畫工業區檢討變更審議規範」所定回饋條件之措施。 2. 我們這些小地主與甲類型土地一樣，是長期持有，唯一的不同是我們並無違反土地使用規定，而是合規地租給雄獅公司使用。但這樣的安分守己、奉公守法，在本計畫的設計下似成為原罪，被歸類屬丙類及 B 類土地，除前述無法適用都市更新程序外，甚至不得申請都市更新獎勵，且回饋條件之規定上也無任何優惠措施。這豈不是誤導違規民眾、鼓勵人民違法使用。 3. 為此，我們小地主希望能爭取國民平等待遇，在配合政府的都市再生目標下，市府應同樣給予我們相對應的鼓勵措施，給與申請都市更新獎勵，並同樣給予免回饋的優惠措施。 (三) 原已申請都市更新報核在案者，為保障原權利應可申請都更獎勵。 如前述我們已有「都市更新」報核在案，目前案件亦仍有效存續中，都更程序未完成，				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		本計畫卻規定雄獅基地不得申請都市更新申請獎勵，剝奪了原都更參與者權利的剝奪。為免侵害人民權益，本計畫公告前已完成都市更新案件報核者，仍應可申請都市更新相關獎勵 三、指定範圍衍生問題 (一) 指定範圍包含非雄獅基地的土地，整合困難，難以成案 1. 本計畫這次將#546、547、548-2、548-3、550、533、517-2、518 等八筆屬第三人(非雄獅個人地主也非雄獅公司)所有之土地劃為同一指定開發範圍，須一同辦理變更。且指定範圍之土地均屬 B 類土地，無法適用都市更新程序，變成需取得範圍內地主百分之百同意，始能開發，如此一來人數眾多複雜，變更計畫直接胎死腹中，空有計畫無法執行。 2. 其中#546、547 為私有土地，占地 90 平方米，原為求開發完整性有納入敝公司原申請之都更案之都更範圍內，申請當時所有權人共 31 位，其中多位所有權人是到 102 年雄獅公司送交都更申請案，被劃入都更範圍後收到通知，才知道自己有該土地的所有權。但依 111 年 2 月 23 日查詢土地謄本資料顯示，因為繼承分割、買賣等原因，持分所有權人增加為 43 位。僅 90 平				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		方米的土地但其產權複雜相當複雜，當年建設公司都無法整合，何況是我們一般市井小民。 3. 其中#518 地號(365 m²)亦為私有土地，它不但不在原都更申請範圍內，亦非雄獅公司使用之基地範圍，毫無理由的被與其劃為同一開發範圍，亦讓人不解，不知是行政疏漏還是內有隱情，徒增開發整合的困難度，請予以排除。 4. 強制指定開發範圍，且又無法適用都市更新程序時要讓都市再生發展、達成本計畫轉型目標根本是天方夜譚、緣木求魚。 (二) 指定範圍致使需為他人負擔回饋，甚至負擔公有土地回饋，侵害人民權益 1. 依本計畫之規範，部分個人土地屬於計畫所稱之丙類土地，上述提到的指定範圍內之八筆土地則屬乙類土地。計畫書 P. 64 明文規定「丙類型土地整合乙類型土地者，應由丙類型一併回饋」，如此以往，我們一般個人等於被迫為這八筆土地之地主負擔高額的回饋，此舉乃無理由限制人民的財產權！ 2. 又此八筆土地中#548-2、#548-3 及 517-2 為國有土地(合計共 78.79 m²)，#550 及 533 為新北市所有(合計共 292 m²)，在目前計畫書規範下，我們一班市民還須為政				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		府機關負擔其應回饋之部分，實在不合理。我們已經須依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」回饋土地予市政府，現又要求公司替市政府回饋，這豈不是一隻鴨子被扒二層皮！ (三)雄獅基地內的個別地號雖然看似大面積，卻是被多位個人地主所持有，若細看持分面積，都屬於小地主，怎能硬性規定我們再替他人或是政府回饋呢？此乃不公不義之要求。下表顯示我們個人地主持分狀況，多數人以持份的面積來看，甚至比畫進指定範圍的單一產權一人持有的#518(365 m²)、國有地(合計共 78.79 m²)、市有地合計共 292 m²)更小，我們卻須為其回饋，並不公平，再者人民為政府單位負擔回饋這亦非合理之事，面積小要替面積大的地主回饋更是荒謬至極。				

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議																																																																																																																																																																																																																									
		四、土地長期被政府占用，本計畫應給予平等待遇 (一) #599 地號長期供公眾使用，地主權益長期受減損，本次通盤檢討應給公平的對待。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>序號</th><th>地段</th><th>地號</th><th>面積(m²)</th><th>持份</th><th>持分面積(m²)</th><th>所有權人</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>中山段</td><td>543</td><td>156.00</td><td>1</td><td>156.00</td><td>A</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/4</td><td>37.25</td><td>B</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/4</td><td>37.25</td><td>C</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>7/48</td><td>33.40</td><td>D</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>7/48</td><td>33.40</td><td>E</td></tr> <tr><td>2</td><td>中山段</td><td>519</td><td>229.00</td><td>1/48</td><td>4.77</td><td>F</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/48</td><td>4.77</td><td>G</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>2/96</td><td>4.77</td><td>H</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>2/96</td><td>4.77</td><td>I</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/16</td><td>14.31</td><td>J</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/16</td><td>14.31</td><td>K</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/4</td><td>51.50</td><td>B</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/4</td><td>51.50</td><td>C</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>7/48</td><td>30.04</td><td>D</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>7/48</td><td>30.04</td><td>E</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/48</td><td>4.29</td><td>F</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/48</td><td>4.29</td><td>G</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>2/96</td><td>4.29</td><td>H</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>2/96</td><td>4.29</td><td>I</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/16</td><td>12.88</td><td>J</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/16</td><td>12.88</td><td>K</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/4</td><td>630.00</td><td>B</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/4</td><td>630.00</td><td>C</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>155/960</td><td>406.88</td><td>D</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>155/960</td><td>406.88</td><td>E</td></tr> <tr><td>4</td><td>中山段</td><td>549</td><td>2,520.00</td><td>1/48</td><td>52.50</td><td>F</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/48</td><td>52.50</td><td>G</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>35/960</td><td>91.88</td><td>H</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>35/960</td><td>91.88</td><td>I</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/16</td><td>157.50</td><td>K</td></tr> </tbody> </table> 1. 我們個人地主原持有包含現在漢生東路在內完整大塊方形土地（如下圖 2），但民國 62 年的都市計畫，政府為開闢漢生東路，直接使用我們私人的土地，將原本相連且方正的土地從中間切開，正中央直接開闢作為漢生東路使用(即現在#599 地號)，讓原本完整方正地土地，變成細小	序號	地段	地號	面積(m ²)	持份	持分面積(m ²)	所有權人	1	中山段	543	156.00	1	156.00	A					1/4	37.25	B					1/4	37.25	C					7/48	33.40	D					7/48	33.40	E	2	中山段	519	229.00	1/48	4.77	F					1/48	4.77	G					2/96	4.77	H					2/96	4.77	I					1/16	14.31	J					1/16	14.31	K					1/4	51.50	B					1/4	51.50	C					7/48	30.04	D					7/48	30.04	E					1/48	4.29	F					1/48	4.29	G					2/96	4.29	H					2/96	4.29	I					1/16	12.88	J					1/16	12.88	K					1/4	630.00	B					1/4	630.00	C					155/960	406.88	D					155/960	406.88	E	4	中山段	549	2,520.00	1/48	52.50	F					1/48	52.50	G					35/960	91.88	H					35/960	91.88	I					1/16	157.50	K				
序號	地段	地號	面積(m ²)	持份	持分面積(m ²)	所有權人																																																																																																																																																																																																																									
1	中山段	543	156.00	1	156.00	A																																																																																																																																																																																																																									
				1/4	37.25	B																																																																																																																																																																																																																									
				1/4	37.25	C																																																																																																																																																																																																																									
				7/48	33.40	D																																																																																																																																																																																																																									
				7/48	33.40	E																																																																																																																																																																																																																									
2	中山段	519	229.00	1/48	4.77	F																																																																																																																																																																																																																									
				1/48	4.77	G																																																																																																																																																																																																																									
				2/96	4.77	H																																																																																																																																																																																																																									
				2/96	4.77	I																																																																																																																																																																																																																									
				1/16	14.31	J																																																																																																																																																																																																																									
				1/16	14.31	K																																																																																																																																																																																																																									
				1/4	51.50	B																																																																																																																																																																																																																									
				1/4	51.50	C																																																																																																																																																																																																																									
				7/48	30.04	D																																																																																																																																																																																																																									
				7/48	30.04	E																																																																																																																																																																																																																									
				1/48	4.29	F																																																																																																																																																																																																																									
				1/48	4.29	G																																																																																																																																																																																																																									
				2/96	4.29	H																																																																																																																																																																																																																									
				2/96	4.29	I																																																																																																																																																																																																																									
				1/16	12.88	J																																																																																																																																																																																																																									
				1/16	12.88	K																																																																																																																																																																																																																									
				1/4	630.00	B																																																																																																																																																																																																																									
				1/4	630.00	C																																																																																																																																																																																																																									
				155/960	406.88	D																																																																																																																																																																																																																									
				155/960	406.88	E																																																																																																																																																																																																																									
4	中山段	549	2,520.00	1/48	52.50	F																																																																																																																																																																																																																									
				1/48	52.50	G																																																																																																																																																																																																																									
				35/960	91.88	H																																																																																																																																																																																																																									
				35/960	91.88	I																																																																																																																																																																																																																									
				1/16	157.50	K																																																																																																																																																																																																																									

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		的長方形。#599 地號土地成為道路後，我們無償供公眾通行至今，幾十年來無法自行利用，已讓我們喪失許多資產與權益！ 圖 2：地主原持有範圍示意圖  2. 我們曾詢問當年詢問板橋市公所，這樣算是政府侵占人民財產，對方以：「你可以選擇提告也能勝訴，但我們就是沒錢」之蠻橫口氣回覆。小市民出生的我們，何能與官鬥，只能默默吞下這口氣。然而我們的土地如此多年來，對政府與大眾地付出，都未曾被考慮，也未能獲得補償。又現在面臨都市轉型，詳閱計劃書規定，如前文細述的種種，都不難發現對「雄獅基地」內的個人地主之不公平待遇，日積月				

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		累的剝奪感加劇。在這個講求公平正義的年代，盼望現今的政府能夠苦民所苦，理解我們的立場與歷史脈絡，給予我們這些地主們公平正義之對待，比照計畫之甲類土地地主，辦理相關開發事宜。				
13	李○陽 一、土地標示：板橋區中山段 549 地號 二、門牌：板橋區中山路一段 186 號	一、爭取適用都市更新程序 (一) 雄獅基地並非單一地主，有多位所有權人，須利用都市更新程序辦理整合。 1. 雄獅廠區使用七筆土地共計 8260 m²，其中 4 筆土地向我們個人地主租用，租用面積共 3111 m²(租用範圍為下圖 1 之 #549、534、519、543)，約占總廠區面積之 38%。我們個人地主共 11 位，但地主散居台灣、加拿大、印尼、新加坡、巴西，或者連居住國家都沒有固定的。更有不識中文者，聯繫整合溝通困難。	1. 為加速都市轉型，提高成功率，應讓計畫範圍內之乙種工業區土地，均得適用都市更新程序。且都市更新程序之適用，應屬都市計畫變更之開發手段之一種，不應因其土地大小，而有不同適用標準，應均可適用都市更新程序。讓地主可透過都市更新程序，得適用土地增值稅減免之規定。原已有都更申請報核在案之土地，至少應准予以其在原都更申請範圍內，適用都市更新程序，以維護其既有權利。 2. 雄獅基地內土地持有者為個人者，該土地均得申請都市更新獎勵並得適用免回饋措施，以提高所有權人參與意願。對於土地持有達 30 年以上長期持有且屬於合法使用之區域，得申請都市更新獎勵。	(市都委會第 7 次專案小組) 部分採納。 有關適用都市更新程序併陳情編號案 1 第 1 點辦理。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		圖 1：地主出租範圍圖  2. 若查詢地主資料雖然都姓李，也都為親戚，但都也傳至第三代，早已鮮少往來，難以凝聚共識，並非因為有親戚關係就好辦事，就能視為一體。因此筆基地仍需透過都更程序始能有完成整合開發的可能。 3. 我們個人地主與甲類土地之老舊聚落相同，我們也不是單一產權，也有產權複雜之問題，自應比照該類土地，劃設為都市更新單元，並適用都市更新程序。 (二) 地主持有土地多年，需爭取都市更新程				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		序土增稅減免的適用，降低稅賦負擔始有可能辦理開發 1. 我們個人地主均非從事不動產開發，也從未有要利用這塊起家地炒房炒地的想法，因此在取得土地後除了售給自家親戚或因繼承關係鮮少有人移轉。 2. 其土地增值稅核算約 7200 萬元這些都非我們地主所能負擔。因此需要藉由都更程序來減免土地增值稅。若無法適用減免規定，高額土地增值稅，不可能負起開發。 3. 我貸款買地為了不要讓祖產外流，導致高額負債。 (三) 原已申請都市更新在案者，應當然可適用都市更新程序 我們參加雄獅基地的都更案，於 102 年早已申請「都市更新」報核在案，也開過 5 次專案小組會議，但 9 年過去至今仍未有結果。期間因為政府政策的曖昧不明(工業區都更因為不明原因卡關八年、受新北經發局主動邀約參加工業區立體化方案，花了半年畫圖面與整合地主準備申請時卻又公告新板特區周遭工業區不在適用範圍內)，蹉跎了我們這些已參加都更地主們許多時間與金錢。而今本計畫要求本基地辦理變更，				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		又不同意適用都市更新程序，是剝奪人民權益。既然我們的都更申請案是合法申請，為保障人民權益，本計畫公告前已完成都市更新案件報核者，在都更案劃定之範圍內得適用都市更新程序。 二、爭取申請都市更新獎勵、免除或降低回饋比例 (一)我們個人多為小地主，也應比照甲類土地可申請都更獎勵與免回饋，作為參與變更的誘因。 1. 我們個人地主內有 9 人，其實都是本計畫內所稱的小地主，持分土地小於 500m²。由於但在計畫中被歸為 B 類土地，若依公告計畫下變更是須辦理回饋。而基地內小地主最小持分面積總計僅有 52.5m²，若再負擔回饋後所剩無幾。 2. 我們小地主所遇到的困難其實與本計畫中甲類土地所有權人相同，但我們卻需負擔高額回饋又無法適用都更獎勵，日後取回地土地所剩無幾。 3. 為此，本計畫好的措施實應一體適用所有計畫中之土地，不應有差別待遇，市府應比照甲類地，同意申我們可請都更獎勵、同樣給予免回饋之優惠措施。				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		(二)應給予奉公守法之人民國民平等待遇，得以申請都市更新獎勵，免除回饋。 1. 計劃書中為加速並鼓勵長期作為住宅使用之甲類型老舊聚落土地參與都市轉型變更，另為減輕其參與變更時所帶來的負擔，對甲類型土地提供適用都市更新程序、可以申請都市更新獎勵之鼓勵措施，且無須負擔任何回「都市計畫工業區檢討變更審議規範」所定回饋條件之措施。 2. 我們這些小地主與甲類型土地一樣，是長期持有，唯一的不同是我們並無違反土地使用規定，而是合規地租給雄獅公司使用。但這樣的安分守己、奉公守法，在本計畫的設計下似成為原罪，被歸類屬丙類及 B 類土地，除前述無法適用都市更新程序外，甚至不得申請都市更新獎勵，且回饋條件之規定上也無任何優惠措施。這豈不是誤導違規民眾、鼓勵人民違法使用。 3. 為此，我們小地主希望能爭取國民平等待遇，在配合政府的都市再生目標下，市府應同樣給予我們相對應的鼓勵措施，給與申請都市更新獎勵，並				

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		同樣給予免回饋的優惠措施。 (三)原已申請都市更新報核在案者，為保障原權利應可申請都更獎勵。 如前述我們已有「都市更新」報核在案，目前案件亦仍有效存續中，都更程序未完成，本計畫卻規定雄獅基地不得申請都市更新申請獎勵，剝奪了原都更參與者權利的剝奪。為免侵害人民權益，本計畫公告前已完成都市更新案件報核者，仍應可申請都市更新相關獎勵。				
14	盧○文 一、土地標示：板橋區中山段 519、534、549 地號 & 599 地號 二、門牌：新北市板橋區中山路一段 186 號	一、我要爭取適用都市更新程序。原已申請都市更新在案者，應當適用都市更新程序。 我們參加雄獅基地的都更案，於 102 年早已申請「都市更新」報核在案，也開過 5 次專案小組會議，但 9 年過去至今仍未有結果。期間因為政府政策的曖昧不明(工業區都更因為不明原因卡關八年、受新北經發局主動邀約參加工業區立體化方案，花了半年畫圖面與整合地主準備申請時卻又公告新板特區周遭工業區不在適用範圍內)，蹉跎了我們這些已參加都更地主們許多時間與金錢。而今本計畫要求本基地辦理變更，又不同意適用都市更新程序，是剝奪人	一、建議： 1. 為加速都市轉型，提高案件成功率，應讓計畫範圍內之乙種工業區土地，均得適用都市更新程序。且都市更新程序之適用，應屬都市計畫變更之開發手段之一種，不應因其土地大小，而有不同適用標準，應均可適用都市更新程序。讓地主可透過都市更新程序，得適用土地增值稅減免之規定。 2. 原已有都更申請報核在案之土地，至少應准予以其在原都更申請範圍內，適用都市更新程序，以維護其既有權利。 二、建議： 1. 雄獅基地內土地持有者為個人者，該土地均得申請都市更新獎勵並得適用免回饋	(市都委會第 7 次專案小組) 部分採納。 1. 有關適用都市更新程序併陳情編號案 1 第 1 點辦理。 2. 有關乙類土地應同甲類土地開發機制併陳情編號案 8 第 2 點辦理。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		民權益。既然我們的都更申請案是合法申請，為保障人民權益，本計畫公告前已完成都市更新案件報核者，在都更案劃定之範圍內得適用都市更新程序。 我們個人地主與甲類土地之老舊聚落相同，我們也不是單一產權，也有產權複雜之問題，自應比照該類土地，劃設為都市更新單元，並適用都市更新程序。 二、爭取申請都市更新獎勵、免除或降低回饋比例 我們個人多為小地主，也應比照甲類土地可申請都更獎勵與免回饋，作為參與變更的誘因 1. 我們個人地主內有 9 人，其實都是本計畫內所稱的小地主，持分土地小於 500 m²。由於但在計畫中被歸為 B 類土地，若依公告計畫下變更是須辦理回饋。而基地內小地主最小持分面積總計僅有 52.5 m²，若再負擔回饋後所剩無幾。 2. 我們小地主所遇到的困難其實與本計畫中甲類土地所有權人相同，但我們卻需負擔高額回饋又無法適用都更獎勵，日後取回地土地所剩無幾。 3. 為此，本計畫好的措施實應一體適用所有計畫中之土地，不應有差別待遇，市	措施，以提高所有權人參與意願。 2. 對於土地持有達 30 年以上長期持有且屬於合法使用之區域，得申請都市更新獎勵，並可適用免回饋制度。 3. 本計畫公告前已申請都市更新並報核在案者，原申請更新範圍內之土地得申請都市更新獎勵。 三、建議： 請考量道路用地四十餘年下被徵用無償，給予 549、534、519、543 等雄獅基地內個人地主可和計畫書內鄰近的甲類土地一樣，得免回饋、適用都更程序與、可申請都更獎勵。我們卑微的只請求與鄰地甲類土地一樣條件，過去四十餘年的無償供公眾作為道路使用，無償就算是回饋於市府業績與大眾福祉了。			

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		府應比照甲類地，同意申我們可請都更獎勵、同樣給予免回饋之優惠措施 4. 應給予奉公守法之人民國民平等待遇，得以申請都市更新獎勵，免除回饋。 三、土地長期被政府占用，本計畫應給予平等待遇 1. #599 地號長期供公眾使用，地主權益長期受減損，本次通盤檢討應給公平的對待。 我們個人地主原持有包含現在漢生東路在內完整大塊方形土地(如下圖)，但民國 62 年的都市計畫，政府為開闢漢生東路，直接使用我們私人的土地，將原本相連且方正的土地從中間切開，正中央直接開闢作為漢生東路使用(及現在#599 地號)，讓原本完整方正地土地，變成細小的長方形。#599 地號土地成為道路後，我們無償供公眾通行至今，幾十年來無法自行利用，已讓我們喪失許多資產與權益！				

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		 2. 當年詢問板橋市公所，為何政府侵占人民財產，對方以：「你可以選擇提告也能勝訴，但我們就是沒錢」之蠻橫口氣回覆。小市民出生的我們，何能與官鬥，只能默默吞下這口氣。然而我們的土地近 50 多年來，成為板橋地區重要幹道，對政府與大眾之慷慨付出，都未曾被考慮，也未能獲得補償。又現在面臨都市轉型，詳閱計劃書規定，如前文細述的種種，都不難發現對「雄獅基地」內的個人地主之不公平待遇，日積月累的剝奪感加劇。在這個講求公平正義的年代，盼望現今的政府能夠苦民所苦，理解我們的立場與歷史脈絡，給予我們這些地主們公平正義之對待，比照計畫之甲類土地地主，辦理相關				

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		開發事宜。				
15	厚生化學工業股份有限公司板橋區光仁段 2923 、2923-1、2923-6、2924 、2924-1 地號土地	本基地若經貴府變更其他分區使用，涉及回饋捐贈之公共設施用地希望全部以捐贈代金方式辦理。		（市都委會第 5 次專案小組）未便採納。 有關調整回饋機制部分，未便採納。 理由： 乙類土地變更後之基準容積應依照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「新北市都市計畫工業區變更通案審議原則」規定辦理。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
16	林○弘一、土地標示：新北市板橋區中山段 516 地號二、門牌：	1、請同意列席大會及專案小組說明陳情意見（至少 10 分鐘）。 2、本案地上現有建築物已領有使用執照超過 30 年(如附件二)，卻將新北市板橋區中山段 516 地號列為 B 類，無法適用都市更新條例辦理都市更新，且無法適用容積移轉辦法，極不合理，也不符合本案促進工業	1、新北市板橋區中山段 516 地號土地請同意適用都市更新條例及適用容積移轉辦法，以促辦理都市更新整合可行，且可藉由容積移轉取得公共設施保留地及開闢公共設施，充分達到改善都市環境品質目標 2、請重新檢討 A、B、C 三類不同開發方式	（市都委會第 7 次專案小組）部分採納。 1.有關適用都市更新程序併陳情編號	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
	新北市板橋區中山路一段206巷6號	區轉型更新之計畫目標美意。 3、目前規劃A、B、C三類不同開發方式非常紛亂，且無法有效達到鼓勵整合都市更新，應該重新簡化分類與開發條件。	及開發條件，以促都市更新整合可行。	案1第1點辦理。 2.有關適用容積移轉辦法之建議，酌予採納。 理由： 本案並未限制申請容積移轉，故後續基地開發時，可依相關規定辦理容積移轉。 3.有關重新檢討A、B、C三類不同開發方式及開發條件，酌予採納。 理由： 已將開發方式簡化，劃定為甲類土地(同A類單元開發條件)、乙類土地(非老舊聚落)，		

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
				甲類土地密集處劃設老舊聚落(原 A 類單元之精神)。		
17	林○弘 一、土地標示：新北市板橋區中山段 516 地號 二、門牌：新北市板橋區中山路一段 206 巷 6 號	1、本計畫期待各都市更新單元自行整合再另擬細部計畫，則勢必造成地主各自觀望，無法立竿見影誘使地主願意如期完成整合，故宜由新北市政府儘速另案公辦擬定各都市更新單元細部計畫方能具體指導各都市更新單元加速整合。且應於本計畫與細部計畫中，增訂 B 類基準容積為 460%才能提更加速開發意願。 2、增設連通至漢生東路之 8 米主要計畫道路，可有效提升都市防災功能：依照本案公展計畫書第 75-76 頁(都市更新單元應負擔預留細部計畫道路或提供地區通路、街角廣場等相關必要公共設施或設計，構想圖如整體街廓開發方式示意圖 8-2)。 3、計畫書第 71 頁：「個別工業區可依整合範圍透過都市計畫變更或搭配都市更新方式開發，並由申請人擬具細部計畫辦理審竣後，再檢具該細部計畫範圍之主要計畫書、圖報由內政部准予核定後實施。」乙詞，顯然讓本陳情 516 地號土地極難整合週邊土地研擬「細部計畫」據以	1、請同意列席大會及專案小組說明陳情意見(至少 10 分鐘，以利說明以下建議變更內容)。 2、建議先由新北市政府速另案公辦擬定各都市更新單元細部計畫，辦理都市計畫法定程序，併同本計畫一併發布實施，作為具體指導各都市更新單元整合依據基礎。 3、於本計畫書、前開建議先由新北市政府另擬細部計畫中，建議增訂「B 類開發基地基準容積為不得大於 460% (同板橋都市計畫商業區容積率)：依照「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第五點規定：「(二)變更後土地容積率高於內政部都市計畫委員會第六六二次會議決議時，變更為住宅區應增加百分之三之回饋比例、變更為商業區應增加百分之三點五之回饋比例，故住宅區、商業區回饋比例分別調整為百分之四十、百分之四十四，故，建議比照板橋都市計畫商業區容積率，增訂 B 類開發基地基準容積為不得大於 460%，且回饋比例不得大於百	(市都委會第 5 次專案小組) 部分採納。 1. 有關公辦都更部分併陳情編號案 8 第 3 點辦理。 2. 有關調整回饋比例部分併陳情編號案 15 辦理。 3. 有關由市府研擬細部計畫之建議，部分採納。 理由： 目前本案已另擬全區之細部計畫，可作為未來計畫範圍內申請變更計畫	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		整體開，創造都市再生與都市防災價值。故提出修正計畫計畫書第 71 頁末段寫法，達到具體可供執行、操作的規定文字，讓本人都市再生有所遵循。 4、不能適用容移取得周邊公共設施，減少整合開發意願，且違反本計畫宗旨美意：本土地上現有建築物已領有使用執照超過 30 年，卻將本 516 地號土地列為 B 類而無法適用容積移轉辦法來協助政府加速取得周邊公共設施用地，顯然極為不合規劃原理，也不符合本案促進工業區轉型更新之計畫目標美意。而且如此一來，也無法提升各地主整合意願，增加更新困難。 5、目前規劃 A、B、C 三類不同開發方式非常紛亂，且無法有效達到鼓勵整合都市更新，應該重新簡化分類與開發條件。 6、B 類開發基地應繼續容許社會福利設施使用：本 516 地號土地現況為永續經營之「祥實尊榮養護園區」，以延續孝道與親情為宗旨，落實「老有所終、壯有所用、幼有所養、鰥、寡、孤、獨、癯疾者皆有所養」之理想；以將心比心的信念，協助需要照顧長輩的家庭，使年長者得到妥善照顧與服務。未來仍希望落實在地社會安養照護，故，有關土地使用分區管制容許使用項目，	分之四十四。 4、且本案公展計畫書第 71 頁末段配合修正為：「個別工業區得依照本發布實施主要計畫、細部計畫與本府簽訂協議據以開發，或得依照本府定發布實施原細部計畫，再據以整合範圍內其他土地所有權人，檢具該細部計畫範圍修正計畫圖及配合變更主要計畫圖，辦理變更都市計畫法定程序完成核定發布實施作為個別修正開發依據；或另行以都市更新法定程序進行更新開發」，以配合前開建議事項。 5、建議本主要計畫增設連通至漢生東路之 8 米主要計畫道路，提升都市防災功能：於本主要計畫內建議變更乙種工業區為道路用地，變更位置與計畫圖如附件一及下圖所示，變更面積約 0.116 公頃）。	撰寫之參考。 4.有關預留主要計畫道路串連至漢生東路之建議，未便採納。 理由： 本案經本市都市計畫委員會第三次專案小組會議現地勘查後，評估該區位留設通路具困難，且將成為中山路替代道路，形成穿越性車流問題，故不建議留設道路。 5.有關增設容積獎勵建議，未便採納。 理由： 本案機制已提供工業區土地使用變更之優惠條件，故無再		

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		應繼續維持容許社會福利設施使用，方能對地方社照貢獻心力。	附件一：建議本主要計畫增設連通至漢生東路之8米主要計畫道路示意圖  6、且本案公展計畫書第 75-76 頁建議配合修正為：「都市更新單元應負擔預留連通至漢生東路 8 米主要計畫道路、其他細部計畫道路等或提供地區通路、街角廣場等相關必要公共設施或設計，構想圖如整體街廓開發方式示意圖 8-2(請依照上開建議變更為 8 米主要計畫意見據以調整修正)。 7、計畫書第 73 頁「B 類土地或 C 類單元合併鄰接 A 類單元之開發基地，該基地適用整合容積獎勵」乙詞，建議修正為「B 類土地或 C 類單元開發基地，得給予時程獎勵(發布實施後 3 年內申請建築執照	給予時程獎勵之規劃。 6.有關刪除容積管制相關文字之建議未便採納。 理由： 配合內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」修正增加容積總量規定，調整為計畫範圍內建築基地容積移轉及各項容積獎勵之總和，皆不得超過基準容積之 50%。 7.有關提供足夠建築容積提供社會照護使用之建議，未便採納。 理由：		

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
			者，給予基準容積 5%時程容積獎勵)，如經都市設計審查同意者，給予適當綠建築或公益設施回饋容積獎勵。如合併鄰接 A 類單元之一併整體開發基地者，另給予整合容積獎勵」，以提高各地主整合開發意願。 8、計畫書第 73 頁「5. 不得適用開放空間獎勵、增設停車場空間等相關容積獎勵規定，其餘其餘容積獎勵包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之 1.5 倍」乙詞，建議全數刪除，讓本中山段 516 地號土地及其他週邊 B 類土地均適用容積移轉辦法及取得獎勵容積，以加速促進理都市更新整合可行，且可藉由容積移轉取得公共設施保留地及開闢公共設施，充分達到改善都市環境品質目標。 9、B 類開發基地應繼續容許充足的社會福利設施使用：計畫書第 73 頁：「第 1 至 2 層地使用項目指定作下列使用，得不受道路寬度及樓層之限制，但建築物 2 樓經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」通過者不在此限」乙詞，因前開本人有建議增設連通漢生東路之 8 米計畫道路，故建議修正為「B 類土地各樓層使用項目指定作下列使用時，得不受	本案所規範之指定使用為希望避免全區變更後皆作為住宅使用，故針對指定路段應提供相關商務支援等使用，倘欲做社會福利設施，仍可透過變更為特定專用區(二)辦理。		

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
			道路寬度及樓層之限制」，以讓相關社會福利設施有足夠使用建築容積與空間彈性，提供充足的在地社會照護。			
18	邱○惠、 陳○惠 新北市板橋區光仁段 2753 地號	陳情人所有新北市板橋區光仁段 2753 地號之房屋鄰近此次公告之「變更板橋都市計畫（捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討）」案範圍，受此案影響甚鉅，盼能一併劃入此次都更，以利整體市容、市區機能規劃與市府危老防災之目的。	1. 陳情人所有新北市板橋區光仁段 2753 地號之房屋鄰近此次都更範圍。然原住宅除屋齡老舊外，對外巷弄狹窄，若有災難發生救治不易，急需整體重新規劃，若能一併劃入此次都更範圍，能改善巷弄道路過於狹窄與救災問題，對此次都更範圍整體環境有加分效果。 2. 目前新北市板橋區光仁段 2753 地號之屋舍排汙系統經後方停車場土地，該停車場土地與此次都更範圍相鄰，若該停車場一同加入都更，新北市板橋區光仁段 2753 地號將無法進行排汙工程，難以維持日常基本生活機能。 3. 周邊都市更新後，新北市板橋區光仁段 2753 地號將被大樓包圍，造成市容地貌新舊落差，巷弄內對外道路受限，居民日照權損失，影響居民生活甚鉅。 4. 基於上述理由，懇請都市更新處審議時能一併考慮對新北市板橋區光仁段 2753 地號之安全、災害防治、交通、環保、生活機能等影響，將新北市板橋區光仁段 2753 地號劃入此次都市更新範圍。	（市都委會第 5 次專案小組）未便採納。 有關陳情基地納入計畫範圍之建議，未便採納。 理由： 陳情範圍非本計畫範圍，另針對都市更新議題，市府已制定相關協助方案，包含提供多元重建途徑，以建築容積獎勵鼓勵社區推動重建、成立新北市住都中心提供專業諮詢服務、自主更新經費補助、社區共識	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
			5. 盼能列席都委員了解及發表意見。	初步凝聚後媒合平臺協助尋商等，建議依基地條件及社區整合情形循相關規定辦理。		
19	劉○銘/ 新北市板橋區中山路 1 段 265 巷 1-4 號 2 樓（光仁段 2966-17 地號）	陳情人所有新北市板橋區中山路 1 段 265 巷 1-4 號 2 樓(光仁段 2966-17 地號)之房屋，鄰近此次公告之「變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案範圍，受此案影響甚鉅，盼能一併劃入此次都更，以利整體市容、市區機能規劃與市府危老防災之目的。	1. 上述陳情範圍鄰近此次都更範圍。然原住宅除屋齡老舊外，對外巷弄狹窄，若有災難發生救治不易，急需整體重新規劃，若能一併劃入此次都更範圍，能改善巷弄道路過於狹窄與救災問題，對此次都更範圍整體環境有加分效果。 2. 陳情人所有房屋因有地下室使衛生下水道無法施工，導致排水及排汙系統常堵塞，盼經由都更改善生活機能。 3. 周邊都市更新後，將被大樓包圍，造成市容地貌新舊落差，巷弄內對外道路受限，居民日照權損失，影響居民生活甚鉅。 4. 基於上述理由，懇請城鄉發展局及都市更新處審議時能一併考慮工業區旁住宅區之安全、災害防治、交通、環保、生活機能等影響，將上開範圍劃入此次都市更新範圍。	（市都委會第 5 次專案小組）未便採納。 理由： 有關納入計畫範圍之意見併陳情編號案 18 辦理。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
						
20	汪○娜、黃○晴 新北市板橋區光仁段 2926-2 號、2925-3 號	陳情人所有新北市板橋區光仁段 2926-0002、2925-0003 地號之房屋鄰近此次公告之「變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案範圍,受此案影響甚鉅,盼能一併劃入此次都更,以利整體市容、市區機能規劃與市府危老防災之目的。	1. 陳情人所有新北市板橋區光仁段 2926-0002、2925-0003 地號之房屋鄰近此次都更範圍。然原住宅除屋齡老舊外,對外巷弄狹窄,若有災難發生救治不易,急需整體重新規劃,若能一併劃入此次都更範圍,能改善巷弄道路過於狹窄與救災問題,對此次都更範圍整體環境有加分效果。 2. 目前新北市板橋區光仁段 2926-0002、2925-0003 地號之屋舍排汙系統經後方停車場土地,該停車場土地與此次都更範圍相鄰,若該停車場一同加入都更,新北市板橋區光仁段 2926-0002、2925-	(市都委會第 5 次專案小組) 未便採納。 理由： 有關納入計畫範圍之意見併陳情編號案 18 辦理。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
			0003 地號將無法進行排汙工程, 難以維持日常基本生活機能。 3. 周邊都市更新後, 新北市板橋區光仁段 2926-0002、2925-0003 地號將被大樓包圍, 造成市容地貌新舊落差, 巷弄內對外道路受限, 居民日照權損失, 影響居民生活甚鉅。 4. 基於上述理由, 懇請都市更新處審議時能一併考慮對新北市之安全、災害防治、交通、環保、生活機能等影響, 將新北市板橋區光仁段 2926-0002、2925-0003 地號劃入此次都市更新範圍。			
21	陳○煌 新北市板橋區光仁段 2966-21 地號	陳情人所有新北市板橋區光仁段 2966-21 地號/地址 板橋區漢生東路 127 之 4 號之房屋鄰近此次公告之「變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案範圍, 受此案影響甚鉅, 盼能一併劃入此次都更, 以利整體市容、市區機能規劃與市府危老防災之目的。	1. 上述陳情範圍鄰近此次都更範圍。然原住宅除屋齡老舊外, 對外巷弄狹窄, 若有災難發生救治不易, 急需整體重新規劃, 若能一併劃入此次都更範圍, 能改善巷弄道路過於狹窄與救災問題, 對此次都更範圍整體環境有加分效果。 2. 陳情人所有房屋因有地下室使衛生下水道無法施工, 導致排水及排汙系統常堵塞, 盼經由都更改善生活機能。 3. 周邊都市更新後, 陳情人所有房屋將被大樓包圍, 造成市容地貌新舊落差, 巷弄內外道路受限, 居民日照權損失, 影響居民生活甚鉅。 4. 基於上述理由, 懇請城鄉發展局及都市	(市都委會第 5 次專案小組) 未便採納。 理由: 有關納入計畫範圍之意見併陳情編號案 18 辦理。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
			更新處審議時能一併考慮對周遭之安全、災害防治、交通、環保、生活機能等影響，將上述範圍劃入此次都市更新範圍。 5. 未來若有相關都市更新會議，希望給予機會列席及發言。			
22	陳○玉 新北市板橋區光仁段 2966-14 地號	陳情人所有新北市板橋區光仁段地號 2966-14 地址新北市板橋區中山路一段 265 巷 1-2 號 4 樓之房屋鄰近此次公告之「變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案範圍，受此案影響甚鉅，盼能一併劃入此次都更，以利整體市容、市區機能規劃與市府危老防災之目的。	1. 上述陳情範圍鄰近此次都更範圍。然原住宅除屋齡老舊外，對外巷弄狹窄，若有災難發生救治不易，急需整體重新規劃，若能一併劃入此次都更範圍，能改善巷弄道路過於狹窄與救災問題，對此次都更範圍整體環境有加分效果。 2. 陳情人所有房屋因有地下室使衛生下水道無法施工，導致排水及排汙系統常堵塞，盼經由都更改善生活機能。 3. 周邊都市更新後，陳情人所有房屋將被大樓包圍，造成市容地貌新舊落差，巷弄內外道路受限，居民日照權損失，影響居民生活甚鉅。 4. 基於上述理由，懇請城鄉發展局及都市更新處審議時能一併考慮對周遭之安全、災害防治、交通、環保、生活機能等影響，將上述範圍劃入此次都市更新範圍。 5. 未來若有相關都市更新會議，希望給予機會列席及發言。	(市都委會第 5 次專案小組) 未便採納。 理由： 有關納入計畫範圍之意見併陳情編號案 18 辦理。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
23	葉○腰 新北市板橋區光仁段 2966-14 地號	陳情人所有新北市板橋區光仁段地號 2966-14 地址新北市板橋區中山路一段 265 巷 1-2 號 4 樓之房屋鄰近此次公告之「變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案範圍，受此案影響甚鉅，盼能一併劃入此次都更，以利整體市容、市區機能規劃與市府危老防災之目的。	1. 上述陳情範圍鄰近此次都更範圍。然原住宅除屋齡老舊外，對外巷弄狹窄，若有災難發生救治不易，急需整體重新規劃，若能一併劃入此次都更範圍，能改善巷弄道路過於狹窄與救災問題，對此次都更範圍整體環境有加分效果。 2. 陳情人所有房屋因有地下室使衛生下水道無法施工，導致排水及排汙系統常堵塞，盼經由都更改善生活機能。 3. 周邊都市更新後，陳情人所有房屋將被大樓包圍，造成市容地貌新舊落差，巷弄內外道路受限，居民日照權損失，影響居民生活甚鉅。 4. 基於上述理由，懇請城鄉發展局及都市更新處審議時能一併考慮對周遭之安全、災害防治、交通、環保、生活機能等影響，將上述範圍劃入此次都市更新範圍。 5. 未來若有相關都市更新會議，希望給予機會列席及發言	(市都委會第 5 次專案小組) 未便採納。 理由： 有關納入計畫範圍之意見併陳情編號案 18 辦理。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
24	施○民 新北市板橋區光仁段 2966-19 地號	陳情人所有新北市板橋區光仁段地號 2966-19 地址新北市板橋區漢生東路 113 號 3 樓之房屋鄰近此次公告之「變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案範圍，受此案影響甚鉅，盼能一併劃入此次都更，以利整體市容、市區機能規劃與市府	1. 上述陳情範圍鄰近此次都更範圍。然原住宅除屋齡老舊外，對外巷弄狹窄，若有災難發生救治不易，急需整體重新規劃，若能一併劃入此次都更範圍，能改善巷弄道路過於狹窄與救災問題，對此次都更範圍整體環境有加分效果。	(市都委會第 5 次專案小組) 未便採納。 理由： 有關納入計畫	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		危老防災之目的。	2. 陳情人所有房屋因有地下室使衛生下水道無法施工，導致排水及排汙系統常堵塞，盼經由都更改善生活機能。 3. 周邊都市更新後，陳情人所有房屋將被大樓包圍，造成市容地貌新舊落差，巷弄內外道路受限，居民日照權損失，影響居民生活甚鉅。 4. 基於上述理由，懇請城鄉發展局及都市更新處審議時能一併考慮對周遭之安全、災害防治、交通、環保、生活機能等影響，將上述範圍劃入此次都市更新範圍。 5. 未來若有相關都市更新會議，希望給予機會列席及發言	範圍之意見併陳情編號案 18 辦理。		
25	劉○霞/ 新北市板橋區光仁段 2766、2767 等地號	陳情人之陳情範圍與厚生化學(工業區)屬同一街廓，該街廓係由中山路一段、漢生東路及板新路等三條計畫道路所圍之扇形街廓，中山路一段側約 330 公尺、漢生東路側約 250 公尺，街廓深度約 250 公尺左右，街廓範圍大且未有細部計畫。 由於屬早期發展地區且未有細部計畫之規劃，因此街廓內建築物密集、通行巷道狹窄(寬度約 2~3 米寬)，長久以來未有足夠之消防通道空間，再加上街廓內通行巷道與計畫道路之通行亦多屬單向連通，未來若發生都市災害(火災等)，救災車輛將無法進入進行	在街廓內既有建築物密集且現有通行巷道狹窄現況情形下，短期間亦無法進行有效消防通道之建置，基於維護市民居住安全及都市防災之防救災與消防避難疏散動線之有效性。 建請厚生化學(工業區)之開發案，能於開發區周圍與既有住宅區間，留設環狀之 8 米寬有效消防空間道路，以利街廓內既有住宅與聚落之消防急救災，以維市民居住及生命財產安全。	(市都委會第 7 次專案小組) 部分採納。 有關訂明都市計畫防災留設通路及都計變更回饋之公設用地或建築基地法定空地留設開放空間合計寬地應有 8 公	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		有效救災，故有公共危險之虞。(街廓內現有巷道路網詳見附圖二) 漢生東路113巷28弄為無尾巷(且寬度僅約3公尺，不足4米)，車輛無法行駛至陳情範圍內 漢生東路113巷為無尾巷(且車道寬度僅約4.5米)，車輛無法行駛至陳情範圍內 中山路一段265巷為無尾巷，最窄處車道寬度不到2米，嚴重阻礙巷尾住家逃生避難。 中山路一段265巷與漢生東路131巷，車道寬度僅約3公尺多，不足4米 中山路一段265巷車道寬度僅約3公尺多，不足4米		尺之建議，部分採納。 理由： (1) 目前參考新北市消防局搶救不易狹小巷道清冊，本街廓現有巷道內僅漢生東路113巷被列管。 (2) 查所陳住宅區與本案工業區間之現有巷道(中山路一段 265 巷)現況寬度未達8公尺，且為無尾巷，恐使住宅區後		

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
				續請領建照或申請都更皆受限制，故配合修正本案土地使用管制要點第十二點，規範厚生基地應將都市計畫變更回饋之公共設施用地或建築基地之開放空間集中留設通路，除面臨中山路一段側外，應於基地周圍留設6公尺		

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
				寬通路，以供公眾通行為原則，並應留設4公尺騎樓或無遮簷人行道，且不得設置障礙物，以提升緊急消防救援可及性並使該住宅區未來建築免受有相關限制之虞。		
26	邱○凱/ 新北市板橋區中山路一段206巷85弄10號	原建物上之建號位於兩筆土地地號，惟此計畫僅納入地號237-21，將不利原所有權人後續都市更新改建，建請將地號237-6一併納入產專區計畫內，以期都市計畫更新案更完整，並順利進行。	板橋區中山路一段206巷85弄2~12號之地上建物皆有此問題，且旁為觀音商業大樓，已劃入本次計畫案，為串聯街廓配置、後續全區整體規劃設計，改善地區整體環境，建請一併納入。	（市都委會第5次專案小組）未便採納。 有關將陳情地號納入計畫範圍之建議，未便	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
				採納。 理由： 查中山段 237-21 地號屬於甲類土地，為變更重建後做住宅使用免回饋，而陳情之 237-6 地號屬住宅區，本即可做住宅使用。未來倘欲重建，依照開發需求範圍整合，屬本案計畫範圍之土地應提送變更計畫書核定後，再一併與住宅區範圍進行都市更新程序即可。		
27	車容坊股份有限公司 / 光仁段 1791 地號	縣民大道二段、民生路二段交叉口原計畫定為乙種工業區，現因新計畫擬變更為特定專用區，惟本陳情土地標的地號位於緊鄰區塊編號 3(公開展覽說明會圖 4 範圍示意圖)，且位於縣民大道及民生路重要道路轉角處，既然該所圈框變更用意為促進工業區老舊聚	1. 既為促進該區工業區老舊聚落轉型，本陳情土地標地地號位於緊鄰區塊編號 3，又位處縣民大道及民生路重要道路交叉口，應與緊鄰區塊編號 3 同為發展一體，若該陳情土地標的一同併入區塊編號 3 老舊聚落範圍內(若區塊編號 3 無法優先	(市都委會第 7 次專案小組) 部分採納。 1. 有關陳情地號納入單元 3	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		落轉型，鑒請該陳情地號原為乙類土地，希冀一同併入老舊聚落範圍內(依市府規劃，優先併入編號區塊3，次選擇區塊編號1)，不因以建物之有無來歸類是否屬老舊聚落，該分類方式造成權益懸殊甚大，有失公允。	納入，希冀次選擇納入區塊編號1，惟本陳情土地標的與編號1中間緊鄰一條私人所有之巷道)，本陳情土地標的經營者必能更為積極配合市政開發，有助推動都市更新重建並繁榮當地就業經濟及市貌。 2. 區塊編號3與區塊編號4緊鄰壤分線是否能以直線劃分，不要以現階規劃反ㄣ字形劃分，因為爾後若有都市更新開發，土地較為四方完整，建物亦能建造方正，助市容美觀。 3. 現規劃為老舊聚落範圍內，建議是否能新增條款，凡土地面積達1500平方公尺以上，即可申請改建開發，有助於都市改建速度，使市容更加美觀。 4. 再者，鑒於台北市108年1月18日府都規字第10760657151號核定公告實施的台北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案，與該本次有相類似老舊聚落認定及檢核條件之實行案例可循，其中第二類非老舊聚落所在之土地亦得申請都市更新獎勵容積，依此施政類推實施，實為民眾謀求應有之合理權益，確保公平正義之原則。	之建議，未便採納。 理由： 陳情基地現況為110年新建加油站，依據本案更新計畫規定，單元1或單元3未來進行整合時，可依完整建築或使用執照範圍檢討或都市更新事業整合情形予以適度調整範圍，屆時再檢討納入更新單元。 2. 有關調整單元3及單元4邊界之建議，未便採納。 理由： 單元3及單元4乃依據建照範圍劃設，以維持現行劃設方式		

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
				為原則，倘若後續整合階段單元3及單元4地主欲整併開發，符合新北市單元劃定基準之下皆可配合實際開發需求調整範圍。 3. 有關新增老舊聚落1,500平方公尺以上即可申請改建之建議，未便採納。 理由： 因為使各宗基地開發具一定規模，故老舊聚落仍應以目前劃定之範圍為整合標的，倘若實質整合上遭遇困難，則可於申請階段申請調整範圍。		

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
				4. 有關於爭取都市更新容積獎勵部分，併陳情編號案1第1點辦理。		
28	胡○楷/ 1. 光仁段 2923、 2329-1、 2923-6、 2924、 2924-1、 2868-3、 2868-4(厚生化學) 2. 中山段	左列4筆大型土地所有權相對單純，應明定只能變更為特專二(商業用地)。	1. 新板特區發展已接近飽和，缺乏土地，這幾年已無大型商業開發。作為新北市的信義計畫區，市府有責任引導這些土地的開發導向，而不是放任這些土地所有人單方面來決定未來要開發住宅或商業。 2. 目前都市計畫書變更為特專三(住宅使用)的容積率比特專二(商業使用)要高且回饋比例較低，有變向鼓勵土地所有人變更為特專三的嫌疑，淪為炒房的工具。 3. 應提高特專二(商業用地)的容積率並減少回饋比例，並得申請都更容積獎勵，藉以鼓勵和引導這些土地作為商業開發。 4. 市府應嚴格把關，若發現將來變更為特專二(商業土地)後，實際是作為住宅開發，應即刻撤銷建築執照或使用執照。	(市都委會第5次專案小組)未便採納。 有關指定範圍作為特定專用區(二)之意見併陳情編號案7辦理。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
	517- 2 、 519 、 533 、 534 、 543 、 544 、 549 、 546 、 547 、 548 、 548- 1 、 548- 2 、 548- 3 、 549 、 550 、 599 地 號 (雄獅 鉛筆) 3. 縣 民 大 道 二 段					

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
	與民生路二段角地-編號5街廓(乙類土地) 4. 縣民大道二段和漢生東路角地-編號6街廓(乙類土地)					
29	李○勳、 李○陽、 盧○文、 林○玫/ 1. 土地標	一、得申請改善實質環境之都市更新容積獎勵 (一)原已申請都市更新在案者，應可接續以都市更新方式開發，保障原權利人，並同意得申請改善實質環境之都市更新容積獎勵，給予長期持有30年以上	1. 本計畫公告前已申請都市更新並報核在案者，對於開發計畫可以給予實質改善內容，如人行道或廣場退縮、違占戶整合等有助環境改善項目之都市更新容積獎勵。 2. 請示市府單位，有關都市更新條例、新北	(市都委會第7次專案小組)部分採納。 1. 有關已申請都更並報核	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
	示： 中山段 519、 534、 549、 599 地號 2. 門 牌： 新北市板橋區中山路一段186號	地主及小地主們權利之保障。 1. 我們參加雄獅工廠周邊的都更案於 102 年早已申請「都市更新」報核在案，也開過 5 次專案小組會議，但 9 年過去至今仍未有結果。期間因為政府政策的曖昧不明（工業區都更因為不明原因卡關八年、受新北經發局主動邀約參加工業區立體化方案，花了半年畫圖面與整合地主準備申請時卻又公告新板特區周遭工業區不在適用範圍內），蹉跎了地主們許多時間與金錢。 2. 我們個人地主內有 9 人，其實都是本計畫內所稱的小地主，持分土地小於 500m²。由於但在計畫中被歸為非老舊聚落，若依公告計畫下變更是需辦理回饋。而基地內小地主最小持份面積總計僅有 27.19m²，若再負擔回饋後所剩無幾。 3. 而我們這些小地主與老舊聚落之土地地主是一樣的，有些也長期持有 30 年了!! 唯一的不同是我們並無違反土地使用規定，而是合規地租給雄獅公司使用。本次公告計畫中雖已修正可以適用都市更新程序，但仍不得申請都市更新獎勵，計畫中回饋條件之規定上也無任何優惠措施，對於我們這樣安分守己、奉	市自治條例等法令中，何處明文規定不得再申請都市更新容積獎勵之條文？若無，建議對於土地持有 30 年以上長期持有且合法使用之土地，仍可比照臺北市南港特定專用區中更新計畫範圍內土地得申請都市更新獎勵。 3. 請考量道路用地四十餘年下被徵用無償，給予 549、534、519、543、599 等雄獅基地內個人地主可和計畫書內鄰近的老舊聚落土地一樣，得免回饋、並得申請都更獎勵。 4. 我們卑微的只請求與鄰地老舊聚落土地一樣條件，過去四十餘年的無償供公眾作為道路使用，無償就算是回饋於市府業績與大眾福祉了。	在案之原權利人既有權利保障部分，未便採納。 理由： (1) 經查雄獅案都市更新事業計畫案審議於106年因發展定位未明，未辦理展延或續審故暫緩審議。後於107年與厚生基地一併納入變更板橋都市計畫（第二次通盤檢討）案再提會討論案（再公展）人陳編號再逾 37，		

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		公守法的地主，缺乏公平正義原則!!這豈不是誤導違規民眾、鼓勵人民違法使用。是否特請市府及委員們審慎評估限制更新獎勵之公平性。 4. 如前述我們已有「都市更新」報核在案，我們的都更申請案是合法申請!!目前案件及都更程序亦仍有效存續中，本計畫卻規定已經申請都市更新的計畫不得申請都市更新獎勵，剝奪了原都更參與者全力的剝奪。小地主們希望能爭取國民平等待遇，在配合政府的都市再生目標下，市府應同樣給予我們相對應的鼓勵措施，給予長期持有土地申請都市更新獎勵。 即本計畫公告前已完成都市更新案件報核者，對於開發計畫可以給予實質改善內容，如人行道或廣場退縮、違建戶整合等有助環境改善項目之都市更新容積獎勵，更能有利加速推動周邊土地參與都市環境機能轉型，為減輕其參與變更時所帶來的負擔。 二、土地長期提供公眾使用小地主，本計畫應給予平等待遇 (一)#599 地號長期供公眾使用，地主權益長期受減損，本次通盤檢討應給平等免回饋的機制。		後依內政部都市計畫委員會第934次會議決議採納市府研析意見：原則同意變更為產業專用區，並暫予保留並依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」另案辦理。 (2) 另新北市政府於110年公告，將本計畫範圍劃入本市都市計畫工業區鼓勵優先變更轉型		

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		1. 我們個人地主原持有包含現在漢生東路在內完整大塊方形土地(如下圖 2)，但民國 62 年的都市計畫，政府為開闢漢生東路，直接使用我們私人的土地，將原本相連且方正的土地從中間切開，正中央直接開闢作為漢生東路使用(及現在#599 地號)，讓原本完整方正地土地，變成細小的長方形。#599 地號土地成為道路後，我們無償供公眾通行至今，幾十年來無法自行利用、多年時間累積下來被侵占的機會成本，已讓我們喪失人民資產的完整使用權益！ 圖 1:地主原持有範圍示意圖  2. 我們也曾詢問當年的板橋市公所，這樣算是政府侵占人民才展，對方以：「妳		之適用範圍。 2. 有關於爭取都市更新容積獎勵部分，併陳情編號案 1 第 1 點辦理。 3. 有關土地長期供公眾使用，應比照周邊老舊聚落得免回饋部分，未便採納。 (1) 經查陳情地號不符合本案劃設甲類土地條件之土地規模及居住事實，故仍維持現行計畫劃定為乙類土地。 (2) 針對中山段 599 地號長期		

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		可以選擇題告也能勝訴，但我們就是沒錢」之蠻橫口氣回覆。小市民出生的我們，何能與官鬥，只能默默吞下這口氣。然而我們的土地如此多年來，對政府與大眾地付出，都未曾被考慮，也未能獲得補償。又現在面臨都市轉型，詳閱計劃書規定，如前文細述的種種，都不難發現對「雄獅基地」內的個人地主之不公平待遇，日積月累的剝奪感加劇。在這個講求公平正義的年代，盼望現今的政府能夠苦民所苦，理解我們的立場與歷史脈絡，給予我們這些地主們公平正義之對待，比照計畫之老舊聚落土地地主，辦理相關開發事宜。		供公眾使用未徵收部分，目前可透過容積移轉方式使用其應有之開發價值。		
30	雄獅鉛筆廠股份有限公司/ 1. 土地標示：中山段544、548、548-1地號 2. 門牌：新北	一、期許營運總部留在原址，容許方案能維持產業使用 (一)按本計畫專案通盤檢討書內所載(頁22-23)，雄獅公司基地位於「新北市都市計畫工業區鼓勵優先變更轉型之適用區域範圍」(110年10月，新北市政府)，編號(1)所指之中山路兩側(文化段、光仁段及中山段)工業區土地。根據該110年10月新北市政府之公告事項所載「適用區域範圍後續申請辦理都市更新單元劃定或都市更新事業計畫報核時，均先進行個案基地方案評估，並優先	一、期許營運總部留在原址，容許方案能維持產業使用 建議為促進新北市高科技智慧能、藝術文創、新興及策略型產業或其他在地優質產業深根新北市之轉型發展，不應只規劃有開發型住宅或商業使用之分區，或可參照新北市境內近年產業轉型變更案例及臺北市南港區細計通檢產專區案等成功案例，擬定為產業專用區，其中土地原作產業使用者，作為工業使用無涉回饋。 二、特專區(二)使用用途暨比照商業區，	(市都委會第7次專案小組)部分採納。 1. 有關期許營運總部留在原址，容許方案能維持產業使用之建議，部分採納。 理由：	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
	市板橋區中山路一段186號	鼓勵進行都市計畫個案變更作業（變更為住、商或產業專用區），並在既有權益（如：容積率、建蔽率）不減損情況及符合相間檢討法令之原則下，捐贈開闢地區所需之公共設施用地，供捷運周邊地區活動人口使用；另在既有的容積獎勵管制總量下研擬相關容積獎勵項目（如：規模獎勵、時程獎勵等），用以鼓勵土地所有權人積極進行都市計畫變更，契合整體都市發展願景且滿足地區發展需求。」合先敘明。 (二)我司營運計畫中，未來企業營運總部將維持設在原基地位置，相當符合上述新北市工業區鼓勵優先轉型區域方案，是否在整體規畫下容許我司資產維持產業使用。 (三)若未來合作建商比較傾向於朝住宅區方向開發，或是否仍於目前變更計畫案中住宅區內的使用用途，可容許部分比例設置產業企業總部。	但為何又設限「不得為住宅使用」？若鼓勵板橋車站周邊地區提高商業服務機能，對於本案規範「商業區不得做住宅使用」之規定對實質上的開發工作並無誘因。 故建議商業區應參依細則規定允許為住宅使用，或採鼓勵策略，例如「若商業區中住宅使用比例低於20%者，得申請開放空間獎勵(仍須符合獎勵上限範圍內)」之方案。 三、範圍內獎勵上限各區應具一致性，並給予相同的獎勵項目，以促進開發業者投資及協助民眾整體開發意願。 本計畫案中，特專(一)獎勵回饋上限為基準容積100%，但其他特專區上限為基準容積50%，同一計畫範圍內不應有不一致的規範，故建議，參照臺北市南港區細計通檢產專區案等應該提供一樣的獎勵上限額度，及允許申請都市更新、容積移轉、增額容積等及開放空間等其他容積獎勵項目，在保護小地主的同時也共同推動在地公司行號等的成長經營，鼓勵在地建商近來一起開發，採取開放心態協助創造政府、企業、民眾三贏的計畫方案。 四、給予實質改善都市環境之建築設計獎	(1) 參考「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討書」之特定專用區(一)之精神，於本案新增特定專用區(四)：需回饋30%公設，則容積率可提高為300%。 (2) 依照現行都市計畫法新北市施行細則第14條規範，住宅區未限制辦		

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		二、特專區(二)使用用途暨比照商業區，但為何又設限「不得為住宅使用」？依都市計畫法新北市施行細則第17條規定，商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。但為何本案商業區有特殊限制，不得做住宅使用??請容予以說明。 三、範圍內獎勵上限各區應具一致性，並給予相同的獎勵項目，以促進開發業者投資及協助民眾整體開發意願。 本公司在有限資金計劃運行下，未來開發計畫也將須要引入與開發業者共同合作投資開發與經營，相信本案變更範圍內許多產業、公司行號產業也有此等合作需求。 (一)本公司在有限資金計劃運行下，未來開發計畫也將需要引入與開發業者共同合作投資開發與經營，相信本案	勵項目 不應剝奪了區域內人民的權益、降低現有友善設計、環境整理發展理念的好意。應仍保留給予如設置自行車道、沿街退縮等實質改善都市環境之建築設計獎勵項目，人民、開發者與市府齊心讓此範圍內都市景觀更加友善舒適。 五、本通盤檢討案計畫年期(5年) 為避免本案範圍內無法轉型之土地，將受限於通盤檢討專案總是被要求保留開發，而無法單獨興建開發，建議範圍內老舊聚落區域、已送件或提出展延需求的個案，才需要給予計畫年期延長機制。 六、配合節能減碳政策、汽機車位合理需求量應有明確標準，更應考量基地區位等特性，推廣「車站周邊人行及自行車空間」等替代方案。 建議前述「<u>尚應滿足主管機關要求、及開發交通量衍生汽機車停奢需求衍生之實際需求</u>」中有關汽機車位數量之要求」應評估刪除此段文字	公使用，故未來仍可透過申請特定專用區(三)部分做為企業辦公使用。 2.有關建議商業區應依細則規定允許為住宅使用，未便採納。 理由： 為延續新板特區商業機能，確保本計畫申請之特定專用區(二)皆為商業使用，故維持現行計畫規定，倘欲做住宅使用，應申請變更為特定專用區(三)為原則。 3.有關針對不		

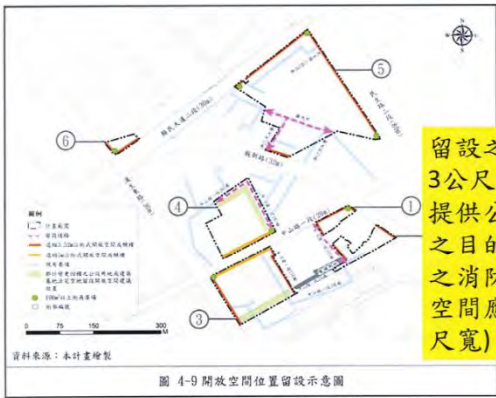
編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		變更範圍內許多產業、公司行號產業也有此等合作需求。 (二)公司二年前也曾與開發業者研擬有關本案增額容積之財務評估，初步表示投入資金過高、投資效益不可行下，而未有合作意願。所以合作開發業者投資意願對全案不論是哪一個特專區的推動計畫，都是很重要的！更何況從2022年至今，人力成本及營建成本不斷提升，既有投資計畫方案更不可行。 四、給予實質改善都市環境之建築設計獎勵項目 (一)與公司經營理念謀合並願意配合「整體規劃、分別開發」整體產業布局框架，都市設計採取退縮及提供街角廣場等開放空間設計原則，可達到提高都市步行環境與生活空間之效益。 (二)惟本案變更計畫書中開放系統規畫構想中，擬設之沿街式開放空間退縮，而我司位中山路一段及漢生東路兩面臨路都強制要求退縮，卻僅得計入法相關獎勵，就說明會所提本案之參考案例南港案並無此項限制。 五、本通盤檢討案計畫年期（5年） 為避免本案範圍內無法轉型之土地，將		同分區應該提供一樣的獎勵上限額度之建議，酌予採納。 理由： 配合內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」修正增加容積總量規定，調整為計畫範圍內建築基地容積移轉及各項容積獎勵之總和，皆不得超過基準容積之50%。 4.有關爭取容積獎勵建議併陳情編號案1第1點辦理。 5.有關計畫年限延長機制之相關建議，		

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		受限於通盤檢討專案總是被要求保留開發，而無法單獨興建開發，建議範圍內老舊聚落區域、已送件或提出展延需求的個案，才需要給予計畫年期延長機制。 六、配合節能減碳政策、汽機車位合理需求應有明確標準，更應考量基地區位等特性，推廣「車站周邊人行及自行車空間」等替代方案。 (一)公開展覽細部計畫書有關「計畫區內汽機車位設置規定」內容中第 69 頁載明，…汽機車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工篇」第 2 章第 14 停車空間外，<u>尚應滿足主管機關審議要求、及開發交通量衍生汽機車停車需求衍生之實際需求</u>」中有關<u>汽機車位數量之要求</u>，恐有審議無上限之疑慮，是否不應如此？ (二)對於本計畫中板橋火車站及捷運板新站周邊每個基地開發所衍生之交通需求，配合節能減碳政策、宜合理內化汽機車位需求，更可考量基地區位等特性推廣「車站周邊人行及自行車空間」等替代方案。		部分採納。 理由： 計畫年期延長乃針對本案 5 年申請期限落日之時，後續將視申請案件辦理狀況，由新北市政府研議後決定是否延長申請期限。 6. 有關針對「汽機車位數量之要求」應評估刪除此段文字之建議，酌予採納。 理由： 有關法定汽機車位規定，已依本市通案性土地使用管制要點調整文字，給予明確之留設規範。		

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
31	劉○霞/ 1. 土地標示：光仁段 2766、2767 等地號 2. 陳情人之陳情範圍位於厚生化學(工業區)北側(詳見附圖一)。	一、陳情人之陳情範圍毗鄰厚生化學東北側，與厚生化學(即本次公開展覽主要計畫之工業區街廓編號 4)屬同一街廓，該街廓係由中山路一段、漢生東路及板新路等三條計畫道路所圍之扇形街廓，中山路一段側約 330 公尺、漢生東路側約 250 公尺，街廓深度約 250 公尺左右，街廓範圍大且未有細部計畫。由於屬早期發展地區且未有細部計畫之規劃，因此街廓內建築物老舊密集、現有通行巷道狹窄(寬度均僅約 2~3 米寬)，長久以來未有足夠之消防通道空間，再加上街廓內通行巷道與計畫道路之通行亦多屬單向連通，未形成街廓內外與計畫道路間之有效連通系統，未來若發生都市災害(火災等)，救災車輛無法進入進行有效救災，故有公共危險之虞。(街廓內現有巷道路網詳見附圖二、本次公開展覽細部計畫之圖 4-7 交通系統計畫示意圖)。 二、本次公開展覽細部計畫第四章計畫內容之肆、都市防災計畫章節內容，僅於圖 4-8 防災計畫示意圖(詳附圖三)劃出「基地內留設通路」之示意，未有所謂「基地內留設通路」寬度之說明，縱然後於伍、土地使用分區管制要點：「十：(六)、位於街廓編號 4 之開發案，應透過建築基地規	由於陳情範圍所在之扇形街廓內，既有建築物老舊密集且現有通行巷道狹窄，短期間內無法進行有效消防通道之建置，基於維護市民居住安全及都市防災之防救災與消防避難疏散動線之有效性。 建請厚生化學(工業區)未來之開發行為(即本次公開展覽主要計畫之街廓編號 4)，應於其周圍與既有住宅區間，留設環狀之 8 米寬有效消防空間道路，以利街廓內既有住宅與聚落之消防急救災。亦即 (1) 應於主要計畫訂定特定專用區之開發行為於其所在街廓之都市防災規劃原則，意即未來開發行為應於其所在街廓優先規劃有效都市消防通道及空間，以利都市防救災。 (2) 細部計畫都市防災及土地使用分區管制要點內容，應訂明開發行為之都市防災具體規畫內容，尤其是街廓編號 4 所在之街廓深度 250 公尺且老舊建物密集之扇形街廓，應留設有效消防通路，意即訂明都市計畫防災留設通路及都計變更回饋之公設用地或建築基地法定空地留設開放空間合計寬度應有 8 公尺，以維市民居住及生命財產安全。	(市都委會第 7 次專案小組)部分採納。 併陳情編號案 25 辦理。	依市府研析意見通過。	

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		劃設計，將都市計畫變更回饋之公共設施用地或建築基地之法定空地集中留設，以協助基地內留設 3 公尺寬通路串聯中山路一段 283 巷及中山路一段 265 巷現有巷道以供公眾通行為原則」，並於圖 4-9 開放空間位置留設示意圖(詳附圖三)標示有留設通路、都計變更回饋之公設用地或建築基地法定空地留設開放空間建議位置，此意為應留設之通路僅 3 公尺寬？僅有提供公眾通行之目的？此寬度距有效消防通道及空間 8 公尺寬有相當差距，對於本街廓仍有未來發生都市災害消防急救之嚴重疑慮。 				

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		附圖二 圖 4-7 計畫範圍交通系統計畫示意圖 附圖三 圖 4-8 計畫範圍防災計畫示意圖				

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		 附圖四 留設之通路僅3公尺寬?僅有提供公眾通行之目的?(有效之消防通道及空間應有8公尺寬) 圖 4-9 開放空間位置留設示意圖				
32	李○文、 李○黎、 李○宏、 李○璇、 李○蓉/ 1. 土地標示： 中山段 519、534、549 地號 2. 門牌：	一、得申請改善實質環境之都市更新容積獎勵 (一)原已申請都市更新在案者，應可接續以都市更新方式開發，保障原權利人，並同意得申請改善實質環境之都市更新容積獎勵，給予長期持有 30 年以上地主及小地主們權利之保障。 1. 我們參加雄獅工廠周邊的都更案於 102 年早已申請「都市更新」報核在案，也開過 5 次專案小組會議，但 9 年過去至今仍未有結果。期間因為政府政策的曖昧不明（工業區都更因為不明原因卡關八年、受新北經發局主動邀約參加工業區立體化方案，花了半年畫圖面與整合地主準備申請時卻又公告新板特區周遭工業區不在適用範圍	一、本計畫公告前已申請都市更新並報核在案者，對於開發計畫可以給予實質改善內容，如人行道或廣場退縮、違占戶整合等有助環境改善項目之都市更新容積獎勵。 二、請示市府單位，有關都市更新條例、新北市自治條例等法令中，何處明文規定不得再申請都市更新容積獎勵之條文?若無，建議對於土地持有 30 年以上長期持有且合法使用之土地，仍可比照臺北市南港特定專用區中更新計畫範圍內土地得申請都市更新獎勵。 三、請考量道路用地四十餘年下被徵用無償，給予 549、534、519、543、599 等雄獅基地內個人地主可和計畫書內鄰近的老舊聚落土地一樣，得免回饋、並	(市都委會第 7 次專案小組) 部分採納。併陳情編號案 29 辦理。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
	新北市板橋區中山路一段186號	內)，蹉跎了地主們許多時間與金錢。 2. 我們個人地主內有 9 人，其實都是本計畫內所稱的小地主，持分土地小於 500m²。由於但在計畫中被歸為非老舊聚落，若依公告計畫下變更是需辦理回饋。而基地內小地主最小持份面積總計僅有 27.19m²，若再負擔回饋後所剩無幾。 3. 而我們這些小地主與老舊聚落之土地地主是一樣的，有些也長期持有 30 年了!! 唯一的不同是我們並無違反土地使用規定，而是合規地租給雄獅公司使用。本次公告計畫中雖已修正可以適用都市更新程序，但仍不得申請都市更新獎勵，計畫中回饋條件之規定上也無任何優惠措施，對於我們這樣安分守己、奉公守法的地主，缺乏公平正義原則!! 這豈不是誤導違規民眾、鼓勵人民違法使用。是否特請市府及委員們審慎評估限制更新獎勵之公平性。 4. 如前述我們已有「都市更新」報核在案，我們的都更申請案是合法申請!! 目前案件及都更程序亦仍有效存續中，本計畫卻規定已經申請都市更新的計畫不得申請都市更新獎勵，剝奪	得申請都更獎勵。 四、我們卑微的只請求與鄰地老舊聚落土地一樣條件，過去四十餘年的無償供公眾作為道路使用，無償就算是回饋於市府業績與大眾福祉了。			

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		了原都更參與者全力的剝奪。小地主們希望能爭取國民平等待遇，在配合政府的都市再生目標下，市府應同樣俟與我們相對應的鼓勵措施，給予長期持有土地申請都市更新獎勵。 即本計畫公告前已完成都市更新案件報核者，對於開發計畫可以給予實質改善內容，如人行道或廣場退縮、違建戶整合等有助環境改善項目之都市更新容積獎勵，更能有利加速推動周邊土地參與都市環境機能轉型，為減輕其參與變更時所帶來的負擔。 二、土地長期提供公眾使用小地主，本計畫應給予平等待遇 (一)#599 地號長期供公眾使用，地主權益長期受減損，本次通盤檢討應給平等免回饋的機制。 1. 我們個人地主原持有包含現在漢生東路在內完整大塊方形土地(如下圖 2)，但民國 62 年的都市計畫，政府為開闢漢生東路，直接使用我們私人的土地，將原本相連且方正的土地從中間切開，正中央直接開闢作為漢生東路使用(及現在#599 地號)，讓原本完整方正地土地，變成細小的長方形。#599 地號土地成為道路後，我們無償供公眾通行至今，幾十年來無				

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		法自行利用、多年時間累積下來被侵占的機會成本，已讓我們喪失人民資產的完整使用權益！ 圖 1:地主原持有範圍示意圖  2. 我們也曾詢問當年的板橋市公所，這樣算是政府侵占人民才展，對方以：「妳可以選擇題告也能勝訴，但我們就是沒錢」之蠻橫口氣回覆。小市民出生的我們，何能與官鬥，只能默默吞下這口氣。然而我們的土地如此多年來，對政府與大眾地付出，都未曾被考慮，也未能獲得補償。又現在面臨都市轉型，詳閱計劃書規定，如前文細述的種種，都不難發現對「雄獅基地」內的個人地主之不公平待遇，日積月累的剝奪感加劇。在這個講求公平正				

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		義的年代，盼望現今的政府能夠苦民所苦，理解我們的立場與歷史脈絡，給予我們這些地主們公平正義之對待，比照計畫之老舊聚落土地地主，辦理相關開發事宜。				
33	李○勳、 李○陽、 李○銘、 盧○文、 林○玫/ 1. 土地標示：中山段 519、534、549、599 地號 2. 門牌：新北市板橋區中山路一段 186 號	一、得申請改善實質環境之都市更新容積獎勵 (一)原已申請都市更新在案者，應可接續以都市更新方式開發，保障原權利人，並同意得申請改善實質環境之都市更新容積獎勵，給予長期持有 30 年以上地主及小地主們權利之保障。 1. 我們參加雄獅工廠周邊的都更案於 102 年早已申請「都市更新」報核在案，也開過 5 次專案小組會議，但 9 年過去至今仍未有結果。期間因為政府政策的曖昧不明（工業區都更因為不明原因卡關八年、受新北經發局主動邀約參加工業區立體化方案，花了半年畫圖面與整合地主準備申請時卻又公告新板特區周遭工業區不在適用範圍內），蹉跎了地主們許多時間與金錢。 2. 我們個人地主內有 9 人，其實都是本計畫內所稱的小地主，持分土地小於 500m ² 。由於但在計畫中被歸為非老舊	一、本計畫公告前已申請都市更新並報核在案者，對於開發計畫可以給予實質改善內容，如人行道或廣場退縮、違占戶整合等有助環境改善項目之都市更新容積獎勵。 二、請示市府單位，有關都市更新條例、新北市自治條例等法令中，何處明文規定不得再申請都市更新容積獎勵之條文？若無，建議對於土地持有 30 年以上長期持有且合法使用之土地，仍可比照臺北市南港特定專用區中更新計畫範圍內土地得申請都市更新獎勵。 三、請考量道路用地四十餘年被徵用無償，給予 549、534、519、543、599 等雄獅基地內個人地主可和計畫書內鄰近的老舊聚落土地一樣，得免回饋、並得申請都更獎勵。 四、我們卑微的只請求與鄰地老舊聚落土地一樣條件，過去四十餘年的無償供公眾作為道路使用，無償就算是回饋於市府業績與大眾福祉了。	(市都委會第 7 次專案小組) 部分採納。 併陳情編號案 29 辦理。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		聚落，若依公告計畫下變更是需辦理回饋。而基地內小地主最小持份面積總計僅有 27.19m²，若再負擔回饋後所剩無幾。 3. 而我們這些小地主與老舊聚落之土地地主是一樣的，有些也長期持有 30 年了!! 唯一的不同是我們並無違反土地使用規定，而是合規地租給雄獅公司使用。本次公告計畫中雖已修正可以適用都市更新程序，但仍不得申請都市更新獎勵，計畫中回饋條件之規定上也無任何優惠措施，對於我們這樣安分守己、奉公守法的地主，缺乏公平正義原則!! 這豈不是誤導違規民眾、鼓勵人民違法使用。是否特請市府及委員們審慎評估限制更新獎勵之公平性。 4. 如前述我們已有「都市更新」報核在案，我們的都更申請案是合法申請!! 目前案件及都更程序亦仍有效存續中，本計畫卻規定已經申請都市更新的計畫不得申請都市更新獎勵，剝奪了原都更參與者全力的剝奪。小地主們希望能爭取國民平等待遇，在配合政府的都市再生目標下，市府應同樣俟與我們相對應的鼓勵措施，給予長				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		期持有土地申請都市更新獎勵。 即本計畫公告前已完成都市更新案件報核者，對於開發計畫可以給予實質改善內容，如人行道或廣場退縮、違建戶整合等有助環境改善項目之都市更新容積獎勵，更能有利加速推動周邊土地參與都市環境機能轉型，為減輕其參與變更時所帶來的負擔。 二、土地長期提供公眾使用小地主，本計畫應給予平等待遇 (一)#599 地號長期供公眾使用，地主權益長期受減損，本次通盤檢討應給平等免回饋的機制。 1. 我們個人地主原持有包含現在漢生東路在內完整大塊方形土地(如下圖2)，但民國 62 年的都市計畫，政府為開闢漢生東路，直接使用我們私人的土地，將原本相連且方正的土地從中間切開，正中央直接開闢作為漢生東路使用(及現在#599 地號)，讓原本完整方正地土地，變成細小的長方形。#599 地號土地成為道路後，我們無償供公眾通行至今，幾十年來無法自行利用、多年時間累積下來被侵占的機會成本，已讓我們喪失人民資產的完整使用權益！				

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		圖 1:地主原持有範圍示意圖  2. 我們也曾詢問當年的板橋市公所，這樣算是政府侵占人民財產，對方以：「妳可以選擇題告也能勝訴，但我們就是沒錢」之蠻橫口氣回覆。小市民出生的我們，何能與官鬥，只能默默吞下這口氣。然而我們的土地如此多年來，對政府與大眾地付出，都未曾被考慮，也未能獲得補償。又現在面臨都市轉型，詳閱計劃書規定，如前文細述的種種，都不難發現對「雄獅基地」內的個人地主之不公平待遇，日積月累的剝奪感加劇。在這個講求公平正義的年代，盼望現今的政府能夠苦民所苦，理解我們的立場與歷史				

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		脈絡，給予我們這些地主們公平正義之對待，比照計畫之老舊聚落土地地主，辦理相關開發事宜。				
34	厚生化學工業股份有限公司板橋區光仁段2923、2923-1、2923-6、2924、2924-1地號土地	1. 厚生化學對於該土地的發展方向為產業升級及資產管理，不出售，只經營或出租，預計引進 IDC、高科技研發廠辦、展覽空間及服務型附屬設施(規劃構想詳附圖)，而且已於 104 年 12 月 28 日申請都市更新事業計畫報核在案。 2. 本基地周圍新板特區已經具備相當多商業及住宅區，如能加上本基地以產業升級型的園區開發方式，對於本區都市經濟、吸引優秀企業及人才進駐會有正面助益，新板特區才能更為完整。 3. 基於前述，厚生化學不願將這塊土地變成商業區或住宅區的態度非常堅決，如果市府仍然將該基地劃入通盤檢討強制要求變更，厚生化學只能維持目前低度利用狀態直到解除變更列管為止，對於都市土地無法有效利用，我們覺得非常可惜，但是也只能無奈接受。	建議將本基地排除於本次通盤檢討範圍外，維持原乙工使用，讓本基地得以用都市更新方式申請，朝產業升級之開發方向。 ● 113 年 4 月 25 日工作會議補充意見： 本計畫後續開發皆達一定規模以上，且新板特區低樓層皆設置商業設施串聯，本案特定專用區(四)亦有低樓層設置部分商業設施之需求及區位合理性，倘僅供作產業使用，恐與申請人實際需求脫節；另有關商業使用部分需配合回饋，本公司同意配合辦理。	(市都委會第 7 次專案小組) 部分採納。 併陳情編號案 30 第 1 點及第 7 點辦理。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		附件：本基地開發內容構想圖  ● 113 年 4 月 25 日工作會議補充意見： 本公司未來發展產業類別預計以科技廠辦、ICT 產業為主，另低樓層預計引進部分服務性設施（如零售、餐飲業等）。				

表 3 變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)案新增公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
35	鴻源汽車股份有限公司/文化段 2267 地號	有關新北市「變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)案」範圍(街廓編號 6)，縣民大道二段與漢生東路交會側(文化段 2267 地號)零星工業區土地，因應捷運環狀線與新板特區發展綜效調整土地使用轉型為特定專用區，經規劃屬「乙類」土地須依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「新北市都市計畫工業區變更審議原則」回饋土地，懇請考量零星土地回饋效益與周邊發展脈絡公設用地尚屬足夠且以良好都市設計引導即可達到都市環境提升，得依都市計畫工業區檢討變更審議規範第八點(一)1 及新北市都市計畫工業區變更審議原則第九點之規定，捐贈公共設施土地及可建築土地得改以捐獻代金方式辦理，以達民間開發可行與都市環境提升之務實都市環境改善目標。	一. 基地周邊西側漢生東路對側為國家兒童未來館預定地及捷運環狀線板橋站與板橋車站三鐵共構站，所屬都市核心將為立體化的 TOD 與綠色基盤發展；區位所屬之漢生東路、文化路、188 巷中山國中與縣民大道街廓，多為四、五層樓公寓亟待更新，陳情基地現況屬零星工業區，倘思考轉型將以與中山國中學區住宅生活寧適性調和發展。本次依循新北市政府制定檢討轉型方向，為串連鄰近新板特區的金融、商業、辦公機能導入大眾運輸為導向的規劃理念，陳情人樂觀其成，亦思考朝向商辦商旅等機能規劃，對於相鄰周邊住宅巷弄亦將有機會作為領頭引導都市更新形成小街廓巷弄的優質生活機能。 二. 陳情土地新北市板橋區文化段 2267 地號，地區所屬位置過往為縱貫鐵路台鐵軌道北側零星工業區，隨著鐵路地下化與新板特區的發展，確屬待轉型空間位置。惟現況為 HONDA 汽車保修使用空間現況仍屬良好，倘依草案	部分採納。 1. 有關零星工業區變更回饋後基地規模不足，希望回饋部分可改採代金計算部分，部分採納。 理由： (1) 乙類土地依據現行計畫變更時仍應依照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「新北市都市計畫工業區變更審議原則」規定辦理，捐贈之可建築	依市府研析意見通過。

編號	陳情人 與陳情 位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
			所擬轉型機制須回饋 37%(住宅使用)或 40%(商業使用)土地，得依都市更新機制但無都市更新容積獎勵的引導下，考量陳情土地面積僅 1,676.3m² (506 坪)，倘以回饋 40%土地 (669.32m², 203 坪) 後得興建之土地僅 1003.98m² (303 坪)，就此基地規模而言，欲建設為有利且對都市具正面貢獻之商辦商旅建築恐有困難，是以計畫引導發展之上位專案通盤檢討機制美意得否有效引導民間之空間實質依循發展實有疑慮，故懇請得再斟酌考量依法採「經都市計畫委員會同意後，得改以捐獻代金方式折算繳納。」之因地制宜的轉型規定，以利建築計畫與規劃設計發展之需要。 三. 考量專案通盤檢討草案所述公共開放空間系統，雖未有如其他街廓編號回饋公共設施用地指定建議位置，惟考量地區的都市發展現況紋理，縣民大道及萬板路沿線已有音樂公園、永安公園、八德公園、莊敬公園、華江公園，至新板特區未來將有國家兒童未來館與既有的新板萬坪公園。又	土地如因基地限制有改採代金必要性，可於後續實際申請都市計畫變更時提請都市計畫委員會討論。 (2) 另有關基地規模不足部分，後續可透過跨區整合都市更新方式，擴大基地規模，提升整體開發效益。 2. 有關開放空間留設位置部分，未便採納。 理由： 開放空間之留設	

編號	陳情人 與陳情 位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
			考量基地右側緊鄰中山國中校園運動空間，是以有關本案之留設開放空間或開放性公共設施用地，建議宜以結合右側中山國中校園綠資源，以提升縣民大道由臺北市進入新北市的綠色門戶軸線意象（參附圖一）。	位置仍應依實際申請都市計畫變更時之具體條件辦理，並由申請人於後續提出變更細部計畫時一併檢具規劃內容，由都市計畫委員會審查。	

編號	陳情人 與陳情 位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
			 附圖一 陳情及回饋土地面積規模示意圖  附圖二 陳情土地周邊機能示意圖		
36	雄獅鉛	(一)計畫中未劃入都市更新地區之土地，	(一)計畫中未劃入都市更新地區之土地，	部分採納。	修正後通過。

編號	陳情人 與陳情 位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
	筆廠股份有限公司 / 一、土地標示： 中山段 544、548、548-1 地號 二、門牌：新北市板橋區中山路一段 186 號	載明變更時得採都市更新方式開發 依第 7 次專案小組會議記錄及初步建議中，已縮小修正「劃定新北市板橋區捷運板新站周邊地區更新地區範圍」，排除老舊聚落以外地區不納入更新地區，但請同意於後續計畫案中明文「本計畫範圍內土地辦理變更開發皆得採都市更新方式，依都市更新條例第 37 條同意比率規定申請辦理之」，期規範明確化，以利未來計畫適用者加速計畫之推行。 (二) 交通局僅以函文納入「加倍提供汽機車停車位」，未符合捷運場站周邊綠色生態與減碳節能政策，亦請委員審視是否逾越法令？是否需檢附數據分析佐證？ 前次陳情建議，希望配合節能減碳政策，汽機車為何理需求量應有明確標準，更應考量基地區位等特性，推廣「車站周邊人行及自行車空間」等替代方案。而又 114 年 6 月專案小組會議紀錄卻反增規範「建築物附屬汽車停車空間，特定專用區(二)、(四)須加倍附設停車空間」。	載明變更時得採都市更新方式開發 請同意於後續計畫案中明文「本計畫範圍內土地辦理變更開發皆得採都市更新方式，依都市更新條例第 37 條同意比率規定申請辦理之」，期規範明確化，以利未來計畫適用者加速計畫之推行。 (二) 交通局僅以函文納入「加倍提供汽機車停車位」，未符合捷運場站周邊綠色生態與減碳節能政策，亦請委員審視是否逾越法令？是否需檢附數據分析佐證？ 建請審慎評估場站周邊之區位特性，以及是否符合推廣大眾運輸與減碳節能等政策等。 (三) 增設特定專用區(四)，未劃入更新地區沒有更新獎勵並設有諸多使用限制，未有實質轉型誘因。煩請市府考量人民權益，予以降低限制，才不至於與民意脫節、促進整體開發。 四. 我方都市更新計畫案自 102 年送件後，從 106 年以發展定位未明、審議未有共識之行政程序考量，暫緩審議	1. 有關未劃入都市更新地區適用都市更新程序部分併陳情編號案 1 第 1 點辦理。 2. 有關特專(二)、(四)加倍附設停車空間規定是否有違區位特定及減碳政策部分，未便採納： 理由： 考量特定專用區(二)屬商業使用，特定專用區(四)屬產業使用，為數商業旅次及產業裝卸車輛需求，依本府交通局新北交規字第 1140176590 號函	修正後研析意見： 1. 有關未劃入都市更新地區適用都市更新程序部分併陳情編號案 1 第 1 點辦理。 2. 有關特專(二)、(四)加倍附設停車空間規定是否有違區位特定及減碳政策部分，<u>部分採納</u>： 理由： 考量特定專用區(二)屬商業使用，特定專用區(四)屬產業使用，為數商業旅

編號	陳情人 與陳情 位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
		雖文中係依貴府交通局函文意見修正停車空間之規範，但是否交通局已有具體研究調查或分析數據佐證？若無，僅以「參考實際執行經驗修正」即納入要求加倍提供之規範，該修正理由是否已超出都市計畫工業區檢討變更審議規範，並違反建築技術規則準則。建請審慎評估場站周邊之區位特性，以及是否符合推廣大眾運輸與減碳節能等政策等。 (三)增設特定專用區(四)，未劃入更新地區沒有更新獎勵並設有諸多使用限制，未有實質轉型誘因。煩請市府考量人民權益，予以降低限制，才不至於與民意脫節、促進整體開發。 感謝市府與本審議會同意增設特定專用區(四)供科技業的服務業等使用，但劃設後除限制住宅使用、並限制商業使用僅限10%(僅限於地面1.2層)其中申請設置商業使用樓地板面積部分也需依回饋計畫辦理。 換句話說，特專(四)實質得使用的項目就是原來的工業區、建築物也需依建築技術規劃有關工業區內工廠類建築物規定辦	至今。而今增設之特專(四)卻又只是不稱為工業區的工業區(還是工業建築規範與使用)，故，懇請同意我方102年都市更新事業計畫審議程序續行之，更能加速地區發展與開發。亦可符合推動產業轉型之政策發展，亦不違反都市更新條例及法令及程序。另都市更新條例並未限制工業區都更，鄰近之土城區更有成功之工業區都更案例，期市府能有一致性之處理。	建議增設特定專用區(二)、(四)附設停車空間。 3.有關原申請之都更計畫審議程序續行部分，併陳情編號案 29 第 1 點辦理。	次及產業裝卸車輛需求，依本府交通局新北交規字第1140176590號函建議增設特定專用區(二)、(四)附設停車空間，<u>惟為保留後續彈性及考量個案基地情形，倘經本府交通局同意則得免加倍留設。</u> 3.有關原申請之都更計畫審議程序續行部分，併陳情編號案 29 第 1 點辦理。

編號	陳情人 與陳情 位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
		理，甚至還規範了非老舊住宅聚落土地不得申請都市更新容積獎勵。發展上還是屬於工業區的本質，並未見推動車站周邊發展轉型之意圖，僅是剝奪民眾土地使用之權益之作法。			

案由	變更板橋細部計畫（捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	壹、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、計畫緣起： 為配合新北市產業發展及地方需求，傳統工業區亟需檢討轉型，惟區域內老舊聚落密集，原有工業區內低度使用或已轉型其他使用，區域內建物窳陋有妨害公共安全之虞，已不符合都市機能，且土地產權細碎導致自行改建不易。故希冀透過都市再生引導工業區內老舊聚落再開發，塑造產業與生活共存共榮新形態。 捷運環狀線板新站及主要幹道周邊（中山路兩側）地區之乙種工業區，係位於市府於 110 年 10 月 25 日公告之本市都市計畫工業區鼓勵優先變更轉型之適用範圍，爰本計畫以捷運板新站周邊工業區作為推動都市再生之基地，引導工業區內老舊聚落轉型及指導大面積工業區轉型升級，透過建立合理機制，重新調整地區產業發展結構並引入商辦服務與居住需求。 爰於 111 年辦理「變更板橋都市計畫（捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討）」案，其原則將乙種工業區變更為特定專用區，故本案承接主要計畫之規範與指導，據以研擬本細部計畫。 伍、本細部計畫與主要計畫之關係 本計畫範圍原土地使用分區為乙種工業區，依「變更板橋都市計畫（捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討）」案，原則同意乙種工業區變更為特定專用區，但應由申請人檢具個案開發範圍之變更主要計畫及細部計畫，並將於細部計畫審議通過後，主要計畫報由內政部核定實施。 因上開主要計畫通盤檢討係指導變更分區，後續由申請人自行擬定個案細部計畫，倘依都市更新程序辦理重建者尚須併同細部計畫辦理都市更新事業計畫報核。故本計畫係承接前開主要計畫之變更內容，並遵循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「新北市都市計畫工業區變更審議原則」研擬土地使用分區管制		

及都市設計準則，以作為後續申請人自行擬定個案細部計畫之依據。

陸、計畫範圍：

本次計畫檢討範圍位於板橋都市計畫區，係新板特區東側之 6 處乙種工業區，鄰近新板特區、板橋第一運動場及捷運環狀線板新站，北鄰縣民大道二段，南以住宅區為界，東至民生路二段，西以漢生東路為界，計畫區總面積為 8.66 公頃，計畫範圍詳圖 1。

柒、計畫內容

一、依循主要計畫變更乙種工業區為特定專用區

本計畫範圍內之土地原使用分區皆為乙種工業區，申請人依老舊聚落範圍及變更後土地使用項目，可依循主要計畫擬定為特定專用區(一)、特定專用區(二)、特定專用區(三)及特定專用區(四)，惟須由申請人於申請特定專用區都市計畫變更階段，擬具個案開發範圍之變更細部計畫書圖送經新北市政府主管機關審核通過後，併同將個案主要計畫報由內政部逕予核定後依法發布實施。

二、都市計畫調整原則

(一)特定專用區擬定構想

1. 都市計畫發布前就已興建之合法建築物、過去住工混合使用且產權細碎複雜，現已不從事產業活動僅為住宅使用，實務上難以個別土地透過「都市計畫工業區檢討變更審議規範」負擔相關回饋，爰本計畫認定之老舊聚落範圍或甲類土地者，得轉型作居住使用並劃定為特定專用區(一)。
2. 考量本計畫區應補充商務辦公、商業消費、休憩娛樂等機能，範圍內土地擬轉型作商業使用者，得擬定為特定專用區(二)，且不得作住宅使用。
3. 考量本計畫上位相關計畫指導為產業及生活為主之複合使用型態，範圍內土地擬轉型作住宅使用且擬提高使用強度者，得擬定為特定專用區(三)。

4. 擬維持為產業使用並進行產業空間更新升級者，得擬定為特定專用區(四)。

(二) 特定專用區開發類型及回饋機制：本計畫依循主要計畫指導，研擬細部計畫土地使用分區劃定原則及開發回饋機制(詳表 1、圖 2)，相關內容說明如下：

1. 老舊聚落範圍及非老舊聚落範圍之甲類土地：

(1)開發機制：以辦理都市計畫變更為原則，並應依都市更新條例進行開發，且得申請都市更新容積獎勵。

(2)開發類型及回饋機制：作住宅使用且容積率為 210%時，得變更為特定專用區(一)，免回饋；非屬前者則得依表 1 變更為特定專用區(二)、特定專用區(三)或特定專用區(四)，並應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「新北市都市計畫工業區變更審議原則」之回饋條件辦理。

2. 非老舊聚落範圍之乙類土地：

(1)開發機制：依本府現行工業區開發機制辦理。

(2)開發類型及回饋機制：得依本案機制申請變更為特定專用區(二)、特定專用區(三)或特定專用區(四)，並應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「新北市都市計畫工業區變更審議原則」之回饋條件辦理，其開發及回饋機制詳表 1。

三、事業及財務計畫

(一)開發方式與實施進度

1. 申請人應於本計畫公告受理 5 年內，依本計畫內容擬具自提變更範圍之變更主要計畫及細部計畫，倘依都市更新程序辦理重建者尚須併同申請都市更新事業計畫報核(採權利變換方式實施，則應併同申請權利變換計畫報核)。

2. 預定完成期限為自申請人自提變更主要計畫及細部計畫核定發布實施後 5 年內應申請建造執照；倘依都市更新程序辦理重建者，實施者應於都市

更新事業計畫核定之日起 2 年內，或權利變換計畫核定之日起 1 年內申請建造執照。逾期應回復原使用分區。

3. 依前開規定擬定自提變更範圍之變更主要計畫、細部計畫及都市更新事業計畫（採權利變換方式則須併同權利變換計畫）送經主管機關審議通過後，自提變更範圍之變更主要計畫將由新北市政府轉送內政部逕予核定。

4. 倘未能依前述期限規定辦理者，除有不可抗力因素之事實，經新北市政府同意得酌予調整。

(二)財務計畫

本計畫必要性公共設施，由各基地辦理都市計畫或都市更新事業計畫實施之。

四、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。

捌、辦理經過：

一、公告徵求意見

自 111 年 12 月 30 日起公告徵求意見 40 日（公告刊登於 111 年 12 月 30 日至 112 年 1 月 1 日中國時報）。

二、公開展覽及說明會

自 113 年 1 月 4 日辦理公開展覽 30 日（公告刊登於 113 年 1 月 4 日至 113 年 1 月 6 日聯合報），並於 113 年 1 月 18 日下午 2 時整及 113 年 1 月 22 日下午 2 時整假板橋區玉光市民活動中心舉辦說明會。

三、新北市都市計畫委員會

本案 113 年度由本會黃副主任委員國峰（召集人）、崔委員懋森、黃委員台生、劉委員惠雯及詹委員士樑及張委員容瑛等 6 位委員組成專案小組；114 年度由謝委員靜琪（召集人）、劉委員玉山、張委員聖琳、陳委員姿伶、彭委員光輝、鄭委員人豪等 6 位委員組成專案小組。於 113 年 3 月 26 日、114 年 1 月 9 日、114 年 5 月 7 日，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) 113 年 3 月 26 日第 5 次專案小組研商會議：

1. 本案特定專用區名稱及容許使用項目分類方式與本市其他案例（例如：新店榮工、土城長虹）略有不同，是否造成民眾混淆，請作業單位再行研議。
2. 有關本次提會新增特定專用區（四）之樣態及回饋機制，建議刪除免回饋維持容積率 210%之樣態，鼓勵後續申請案回饋公共設施，提升周邊整體環境品質；另其容許使用項目應考量後續申請人實際發展需求，並與乙種工業區有所區隔。
3. 本案建築基地皆位於劃定都市更新地區範圍，依本市 108 年經內政部備查「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略說明」之開發時指導通則，政府劃定之都市更新區域得適用都市更新獎勵，惟請作業單位另案研議本案變更後是否適用本市 104 年修正之「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」。
4. 有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1、2、3、4 及圖 1、2，公民或團體陳情意見綜理表詳表 5，本次專案小組研商會議已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，提大會審議。

(二) 114 年 1 月 9 日第 6 次專案小組研商會議：

1. 有關本案開發及回饋機制依據之法規或參考之案例，請於下次提會簡報及計畫書中詳予補充，並請提供專案小組委員本案公開展覽之計畫書，俾供審議之參考。
2. 本案擬新增產業類型之特定專用區（四），惟本次提會之容許使用項目與特定專用區（二）有部分重疊，然其回饋機制及變更後之使用強度皆有所不同，恐有公平性之疑慮；建議特定專用區（四）之容許使用項目仍應考量計畫範圍之產業發展定位，或回歸通案性現行法令規定，並請作業單位邀集本府經濟發展局再行研議，續提專案小組討論。
3. 另土地使用分區管制要點有關停車位留設之相關規

定，請本府交通局會後行文提供建議修改之條文內容，俾供作業單位配合修正。

4. 請作業單位依上開初步建議意見修正計畫內容及公民或團體陳情意見研析內容，提下次專案小組會議進行審議。

(三)114 年 5 月 7 日第 7 次專案小組研商會議：

1. 有關計畫書內街廓編號及都更單元編號之呈現建議有所區隔，以避免造成混淆。
2. 有關新北市政府都市更新處針對本次提會修正土管第 11 點停車空間留設規定所提意見，考量都市計畫法新北市施行細則第 42 條規定（略以）：「…基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。」，倘後續申請變更基地確有難以執行之情形，尚有彈性規定可供依循，爰建議維持本次提會建議修正條文，惟可於修正理由補充增設停車空間之原意。
3. 土管第 6 點容積獎勵項目涉及各評定標章部分，建議於修正理由及計畫書適當章節中載明後續需依申請人提送變更細部計畫當時實際規定核實修正。
4. 有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1、2、3、4 及圖 1、2，公民或團體陳情意見綜理表詳表 5，本次專案小組研商會議已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，提大會審議。

玖、人民陳情意見：

本案於公展迄今接獲公民或團體陳情意見共計 35 案，其中 34 案業經專案小組研商會議討論獲具體建議意見，詳表 3；餘 1 件逕提請大會討論，詳表 4。

壹拾、提請大會討論事項：

- 一、 本案延續工業區變更審議規範之原則，特定專用區（四）所應捐贈之公共設施用地面積不得低於變更工業區土地總面積之 30%，回推計算其容積率係為定額 300%，故修正特定專用區（四）容積率為 300%，提請大會確認，詳見表 1。

	二、 新增 1 案公民及團體陳情意見編號 35，提請大會討論，詳表 4。 壹拾壹、 以上符合法定程序，提請大會審議。
決議	一、本案除以下內容外，其餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過： (一)考量後續案件申請彈性，事業及財務計畫刪除「除有不可抗力因素之事實」等文字。 (二)有關土管要點第 11 點特定專用區(二)、(四)需加倍留設停車空間規定，為保留後續彈性及考量個案基地情形，補充倘經本府交通局同意則得免加倍留設。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。



圖 1 計畫範圍示意圖

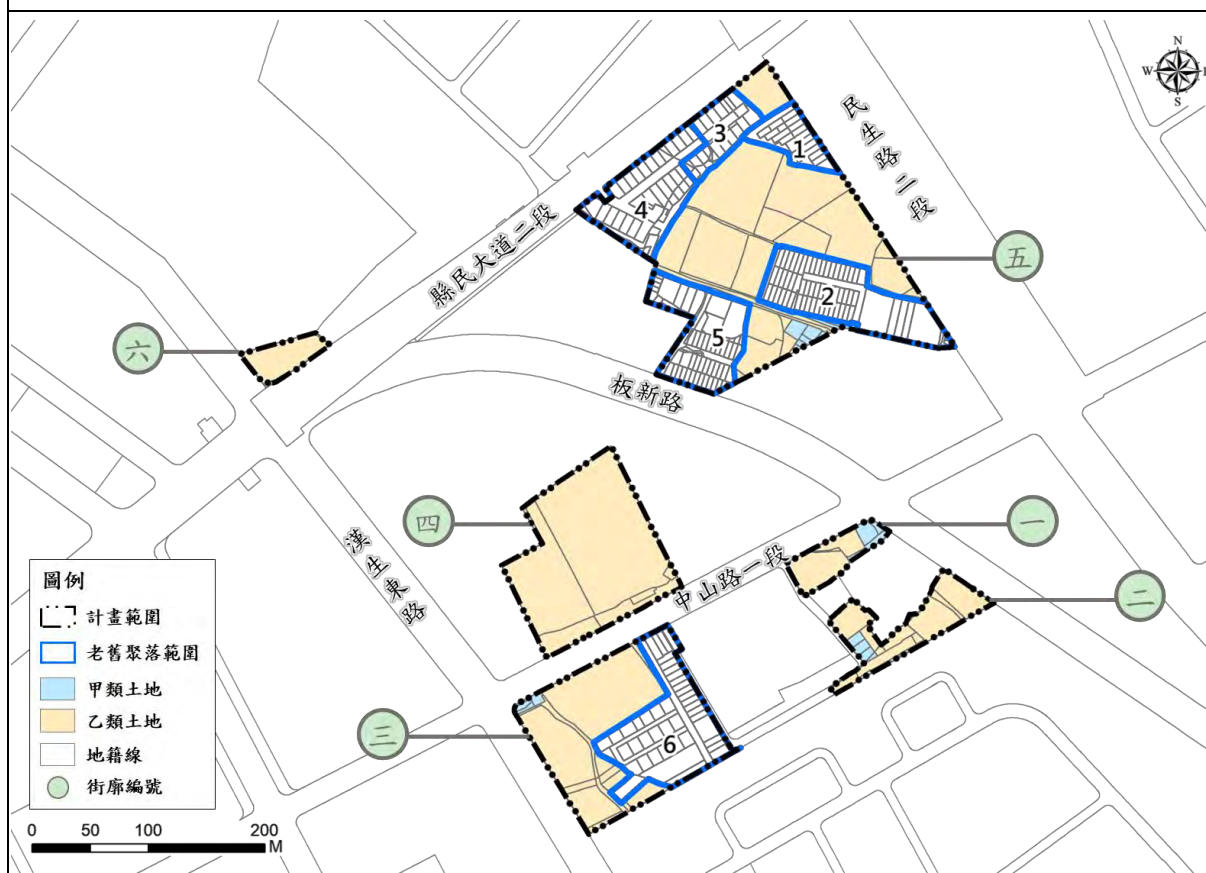


圖 2 開發類型分布示意圖

表 1 「變更板橋細部計畫（捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討）」案各擬定分區土地使用強度及回饋比例綜理表

公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見					本次提會建議修正內容					市都委會決議
擬定分區名稱	容積率	回饋		擬定分區名稱	建蔽率	容積率	回饋		擬定分區名稱	建蔽率	容積率	回饋		依本次提會建議修正內容通過。
		回饋比例	內容				回饋比例	內容				回饋比例	內容	
特定專用區（一）	210%	0%		特定專用區（一）	50%	210%	0%		特定專用區（一）	50%	210%	0%		
特定專用區（二）	不高於282%	40.5%	1. 應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積30%。 2. 剩餘部分以捐贈可建築土地為原則，或經都市計畫委員會同意後，得改以捐獻代金方式折算繳納。	特定專用區（二）	70%	不高於282%	40.5%	1. 應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積30%。 2. 剩餘部分以捐贈可建築土地為原則，或	特定專用區（二）	70%	不高於282%	40.5%	1. 應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積30%。 2. 剩餘部分以捐贈可建築土地為原則，或	
	大於282%	44%				300%	44%				300%	44%		
特定專用區（三）	不高於288%	37%		特定專用區（三）	50%	不高於288%	37%		特定專用區（三）	50%	不高於288%	37%		
	大於288%	40%				300%	40%				300%	40%		
									特定專用區（四）	60%	300%	30%		

公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見					本次提會建議修正內容	市都委會決議
	<u>特定專用區(四)</u>	<u>60%</u>	不高於 <u>300%</u>	<u>30%</u>	經都市計畫委員會同意後，得改以捐獻代金方式折算繳納。	修正後理由： 1. 依允許使用項目型態，以其對應參考之分區規範建蔽率。 2. 配合人陳編號案 30 意見，新增變更後允許產業使用之特定專用區(四)，並參考新店榮工案例，訂定其回饋內容。 3. <u>特定專用區(四)應回饋定量 30%之公共設施用地，容積率為 300%，爰刪除「不高於」之文字。</u>	
	修正理由： 1. 依允許使用項目型態，以其對應參考之分區規範建蔽率。 2. 配合人陳編號案 30 意見，新增變更後允許產業使用之特定專用區(四)，並參考新店榮工案例，訂定其回饋內容。						

表 2 變更板橋細部計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。	維持公開展覽內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則、所屬板橋都市計畫土地使用分區管制要點及本土地使用管制規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。	維持公開展覽內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
三、土地允許使用項目 (一)特定專用區(一)及特定專用區(三)容許使用項目及相關事項依都市計畫法新北市施行細則住宅區相關規定辦理。 (二)特定專用區(二)除不得做住宅使用外，其餘未規定之容許使用項目及相關事項依都市計畫法新北市施行細則商業區相關規定辦理。 (三)建築基地位於指定中山路、板新路、民生路、縣民大道、漢生東路之道路兩側建築基地進深 20 公尺範圍內，第 1 層土地使用項目應作下列使用，得不受道路寬度之限制。倘因基地條件情形特殊而無法留設，並經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」(以下簡稱都設會)通過者不在此限： 1. 一般零售業、一般服務業及餐飲業 2. 一般事務所及自由職業事務所 3. 商場、飲食店 4. 運動休閒設施	<u>依本次提會建議修正內容通過。</u> 三、土地允許使用項目 (一)特定專用區(一)及特定專用區(三)容許使用項目及相關事項依都市計畫法新北市施行細則住宅區相關規定辦理。 (二)特定專用區(二)除不得做住宅使用外，其餘未規定之容許使用項目及相關事項依都市計畫法新北市施行細則商業區相關規定辦理。 <u>(三)特定專用區(一)、特定專用區(二)及特定專用區(三)建築基地位於指定中山路、板新路、民生路、縣民大道、漢生東路之道路兩側建築基地進深 20 公尺範圍內，第 1 層土地使用項目應作下列使用→得不受道路寬度之限制，惟第 2 目設施單元於特定專用區(一)、特定專用區(三)之第 1 層及特定專用區(二)之每層計入容積樓地板面積不得小於 150 平方公尺。倘因基地條件情形特殊而無法留設，並經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」(以下簡</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
5. 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構 6. 證券及期貨業、金融業分支機構、票券業及信用卡公司 7. 大型展示中心或商務中心 8. 旅館業及觀光旅遊業 9. 醫療保健設施：醫療機構及護理機構及醫事機構 10. 社會福利設施 11. 幼兒園或兒童課後照顧服務中心 (四)建築物地面層作為管委會空間或門廳使用之比例不得超過法定建蔽率之15%。	稱都設會)通過者不在此限： 1. 一般零售業、一般服務業及餐飲業 2. 一般事務所及自由職業事務所 3. 商場、飲食店 4. 運動休閒設施 5. 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構 6. 證券及期貨業、金融業分支機構、票券業及信用卡公司 7. 大型展示中心或商務中心 8. 旅館業及觀光旅遊業 9. 醫療保健設施：醫療機構及護理機構及醫事機構 10. 社會福利設施 11. 幼兒園或兒童課後照顧服務中心 (四)特定專用區(四)容許使用： <u>以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業為主，以及下列相關設施使用：</u> 1. <u>無污染性之廠房或其相關設施：</u> (1) <u>研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。</u> (2) <u>倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。</u> (3) <u>員工單身宿舍及員工餐廳。</u> (4) <u>其他經市政府審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。</u> 2. <u>產業發展有關設施：</u>	

公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	(1) <u>有線、無線及衛星廣播電視事業。</u> (2) <u>環境檢驗測定業。</u> (3) <u>消毒服務業。</u> (4) <u>樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。</u> (5) <u>廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。</u> (6) <u>營造業之施工機具及材料儲放設施。</u> (7) <u>倉儲業相關設施。(賣場除外)</u> (8) <u>冷凍空調工程業。</u> (9) <u>機械設備租賃業。</u> (10) <u>工業產品展示服務業。</u> (11) <u>剪接錄音工作室</u> (12) <u>電影、電視設置及發行業。</u> (13) <u>公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。</u> (14) <u>汽車運輸業停車場及其附屬設施。</u> (15) <u>機車、汽車及機械修理業。</u> (16) <u>經核定之企業營運總部及其相關設施。</u> (17) <u>經市政府審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。</u> 3. <u>經市府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理之公益性設施。</u> 修正後理由： 1. 配合人陳編號案 30 及案 34 意見，參考新店榮工及新北市都市計畫施行細則第 18 條規定，新增變更後允許產業使用之特定專用區(四)，故配合新增特定專用	

公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	區(四)允許使用項目規定。 2. 參考本市都市設計審議通則及輔大丹鳳案土管內容，增加第3款第2目每層計入面積不得小於150平方公尺之規定。 3. 點次調整。	
—	<u>依本次提會建議修正內容通過。</u> 增訂土管內容： <u>四、特定專用區(四)之建築物應依建築技術規則第14章及下列規定辦理：</u> <u>(一)特定專用區(四)供建築技術規則之C類工業類使用者，其廠房茶水間應集中留設於各層公共區域。</u> <u>(二)特定專用區(四)除前條有關產業使用項目外，得依都市計畫法新北市施行細則第16條有關商業區之使用項目作使用，惟不得作住宅使用，其實設商業使用樓地板總面積以經都市設計審議通過之內容為準，最多不得超過特定專用區(四)建築基地之允建容積總樓地板面積之百分之十，且僅限配置於建築物第一、二層；另倘申設作一般事務所及自由職業事務所使用，其設施單元於每層計入容積樓地板面積不得小於150平方公尺。</u> <u>(三)特定專用區(四)依前款申設商業使用樓地板部分需依回饋計畫辦理，並應與新北市政府簽訂協議書作為後續執行依據。</u> 增訂理由：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	1. 考量特定專用區（四）使用性質與工業區相近，爰增訂建築物需依建築技術規則有關工業區內工廠類建築物規定辦理。 2. 參考人陳編號案 30、34 意見，新增特定專用區（四）額外申設商業樓地板面積部分，依規定需辦理回饋，並應納入協議書以利後續執行。 3. 增訂一般事務所及自由職業事務所設施單元於每層計入容積樓地板之最小面積規模，以避免小規模違規變更作住宅使用。 4. 點次調整。	
三、土地允許使用項目 (四)建築物地面層作為管委會空間或門廳使用之比例不得超過法定建蔽率之 15%。	依本次提會建議修正內容通過。 <u>五、本計畫建築基地建築物地面層作為管委會空間或門廳使用之比例不得超過法定建蔽率之 15%。</u> 修正理由： 點次調整。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
四、本計畫範圍依都市更新法令實施都市更新事業之地區，其建築基地符合下列規定者，得加給基準容積 10%： (一)基地面積規模達 2,000 平方公尺以上。 (二)面臨路寬 20 公尺以上計畫道路。 依前項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理： 1. 捐增加給比例之 50%容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人活動、公共	依本次提會建議修正內容通過。 <u>本點刪除。</u> 刪除理由： 查都市計畫法新北市施行細則第 39-2 條已訂有相關規定，無另訂土管之必要，爰刪除條文，回歸現行法規規定。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
托老、公共托育、社會住宅（含中繼住宅）或其他經本府公告優先設置公益性設施使用項目，且繳納經本府核定之管理維護費用。 2. 倘依前項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。 (3) 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中營建單價基準核算方式為準。 (4) 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。 (5) 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。 3. 建築基地不得設置圍牆。		
—	修正後通過。 修正理由： 為利後續之執行，於增訂理由新增容積獎勵項目標章應依申請人提送變更細部計畫當下實際規定核實修正。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	六、<u>本都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：</u> (一)<u>本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵，通過建築分級評估方式申請獎勵者，應取得建築能效標示 1 級以上。</u> (二)<u>建築物取得耐震標章者，給予基準容積 3%之容積獎勵。</u> (三)<u>特定專用區(一)及特定專用區(三)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. <u>取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。</u> 2. <u>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：</u> (1)<u>第一級：給予基準容積 2%之容積獎勵。</u> (2)<u>第二級：給予基準容積 1%之容積獎勵。</u> (四)<u>建築物取得 2 級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 3%之容積獎勵；取得 1 級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 6%之容積獎勵；取得 1⁺ 級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 8%之容積獎勵。</u> (五)<u>申請前開第(一)、(二)、(三)、(四)之容積獎勵者，應與新北市政府簽訂協議書。</u> 修正後增訂理由： 1. 為提升地區建物耐震及無障礙環境品質，故增訂相	

公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	關之建築容積獎勵。 2. 為推動新北市淨零碳發展政策，達成都市永續發展目標，增訂建築能效標示及低碳(低蘊含碳)建築評估標示相關容積獎勵項目及規定。 3. 低碳(低蘊含碳)建築評估標示之分級評估方法係參考內政部建研所 113 年 1 月 1 日起實施之「低碳(低蘊含碳)建築評估手冊)」。 4. <u>相關容積獎勵項目標章應依申請人提送變更細部計畫當下實際規定核實修正。</u>	
—	依本次提會建議修正內容通過。 七、依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉者，<u>接受基地移入之容積量應有 50%以上以繳納容移代金方式辦理。</u> 增訂理由： 1. <u>本點新增。</u> 2. <u>為加速及主動取得本市區域型重點公共設施，故明定接受基地以繳納代金方式移入之容積量，不得低於當次申請容積量之百分之五十，以有效提升本計畫區公共服務水準。</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
五、特定專用區(一)容積移轉、各項容積獎勵及其他名目容積之總和，不得超過基準容積之 100%；特定專用區(二)及特定專用區(三)各項容積移轉及各項容積獎勵之總和，不得超過基準容積之 50%。	依本次提會建議修正內容通過。 八、<u>本計畫建築基地容積移轉及各項容積獎勵之總和，不得超過基準容積之 50%。</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	修正理由： 1. 配合內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」修正增加容積總量規定。 2. 點次調整。	
六、建築基地得依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築。依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築與智慧建築證書，及通過綠建築與智慧建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	依本次提會建議修正內容通過。 <u>本點刪除。</u> 刪除理由： 併入提會修正土管第六點規範。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
七、變更後建築基地不得適用開放空間相關建築容積獎勵規定。	依本次提會建議修正內容通過。 <u>九、變更後建築基地不得適用開放空間相關建築容積獎勵規定。</u> 修正理由： 點次調整。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
八、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。	依本次提會建議修正內容通過。 <u>十、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	修正理由： 點次調整。	
九、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下： (一)建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工編」第 2 章第 14 節停車空間外，尚應滿足新北市政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。 (二)除前款停車位外，另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點第三項之規定，計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。	修正後通過。 修正理由： 於修正理由增加本府交通局完整意見文字，以資完備。 十一、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理： (一)建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置，另特定專用區(二)、(四)需加倍附設停車空間。 (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。 (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。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車位之設置標準，經都設會同意者，得依前項規定停車位數量之 70%為下限	修正後通過。 修正理由： 為保留後續彈性及考量個案基地情形，新增得經交通主管機關審查同意後得免加倍附設之規定。 修正後條文： 十一、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理： (一)建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置，另特定專用區(二)、(四)需加倍附設停車空間，惟倘經市府交通主管機關審查同意則得免加倍附設。 (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

公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<u>酌予折減留設。</u> (四)除第 1 款停車位外，另特定專用區(二)、<u>特定專用區(三)</u>及<u>特定專用區(四)</u>應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點第三項之規定，計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。 修正後理由： 1. 依本市通案性土管調整汽機車及自行車停車位設置規定。 2. 配合內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及參考實際執行經驗，修正公共停車空間規定。 3. 配合本府交通局新北交規字第 1140176590 號函意見：「<u>有關停車位設置相關規定，再增加『特定專用區(二)、(四)需加倍附設停車空間』。</u>」修正特專(二)及特專(四)停車空間規範。 4. 點次調整。	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。 (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。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車位之設置標準，經都設會同意者，得依前項規定停車

公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		位數量之 70%為下限酌予折減留設。 (四)除第 1 款停車位外，另特定專用區(二)、特定專用區(三)及特定專用區(四)應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點第三項之規定，計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。 修正後理由： 1. 依本市通案性土管調整汽機車及自行車停車位設置規定。 2. 配合內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及參考實際執行經驗，修正公共停車空間規定。 3. 配合本府交通局新北交規字第 1140176590 號函意見：「有關停車位設置相關規定，再增加『特定專用區(二)、(四)需加倍

公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		附設停車空間』。修正特專(二)及特專(四)停車空間規範，<u>惟為保留後續彈性及考量個案基地情形，仍得經交通主管機關審查同意後得免加倍附設。</u> 4. 點次調整。
十、開放空間系統應依下述規劃構想留設（詳圖 4-9），惟實際內容仍須視後續各基地執行都市計畫細部計畫及都市更新事業計畫等審議情形調整： （一）街廓編號 1 之中山路一段側、縣民大道、民生路、漢生東路及板新路側應自道路境界線退縮至少 3.52 公尺設置騎樓或無遮簷人行道供行人通行為原則，退縮部分不得設置圍籬。 （二）街廓編號 3 及街廓編號 4 之中山路一段側自道路境界線退縮至少 5 公尺設置騎樓或無遮簷人行道供行人通行為原則，退縮部分不得設置圍籬。 （三）觀光街及觀光街 57 巷應自現有巷道中心線為準，兩旁均等退讓合計達 8 公尺寬道路以供公眾通行為原則，並得計入法定空地。 （四）位於街廓編號 1、2 之開發案，倘臨中山路一段 216 巷側開發時應協助留設通路，並與周邊道路系統合計留設 8 公尺寬通路串聯至中山路一段及中山路一段 206 巷為原則；另倘鄰地有	修正後通過。 修正理由： 為避免與老舊聚落編號混淆，調整本計畫街廓編號標示。 修正後土管內容： 十二、開放空間系統應依下述規劃構想留設（詳圖 4-9），惟實際內容仍須視後續各基地執行都市計畫細部計畫及都市更新事業計畫等審議情形調整： （一）街廓編號<u>一</u>之中山路一段側、縣民大道、民生路、漢生東路及板新路側應自道路境界線退縮至少 4 公尺設置騎樓或無遮簷人行道供行人通行為原則，退縮部分不得設置圍籬。 （二）街廓編號<u>三</u>及街廓編號<u>四</u>之中山路一段側自道路境界線退縮至少 5 公尺設置騎樓或無遮簷人行道供行人通行為原則，退縮部分不得設置圍籬。 （三）觀光街及觀光街 57 巷應自現有巷道中心線為準，兩旁均等退讓合計達 8 公尺寬道路以供公眾通行為原則，並得計入法定空地。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
更新開發案時得配合該開發案調整路型及寬度。 (五)位於街廓編號3之開發案，應透過建築基地規劃設計，將都市計畫變更回饋之公共設施用地或建築基地之法定空地以集中留設開放空間於南側為原則，以串聯至東側廣場用地。 (六)位於街廓編號4之開發案，應透過建築基地規劃設計，將都市計畫變更回饋之公共設施用地或建築基地之法定空地集中留設，以協助於基地內留設3公尺寬通路串聯中山路一段283巷及中山路一段265巷現有巷道以供公眾通行為原則。 (七)本計畫區鄰接縣民大道二段及民生路二段路口、漢生東路及中山路一段路口、中山路一段及板新路口、縣民大道二段及漢生東路口及主要人行停等處應檢討留設街角廣場，其面積至少100平方公尺為原則，營造入口開闊及綠意之意象。 (八)以上退縮之開放空間應予以植栽綠化，且皆得計入法定空地。 (九)倘因基地條件情形特殊而無法依以上規劃構想留設開放空間系統，經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	(四)位於街廓編號一、二之開發案，倘臨中山路一段216巷側開發時應協助留設通路，並與周邊道路系統合計留設8公尺寬通路串聯至中山路一段及中山路一段206巷為原則；另倘鄰地有更新開發案時得配合該開發案調整路型及寬度。 (五)位於街廓編號三之開發案，基地兩側應留設4公尺之騎樓或無遮簷人行道，並應透過建築基地規劃設計，將都市計畫變更回饋之公共設施用地或建築基地之開放空間以集中留設開放空間於南側為原則，以串聯至東側廣場用地。 (六)位於街廓編號四之開發案，應透過建築基地規劃設計，將都市計畫變更回饋之公共設施用地或建築基地之開放空間集中留設通路，除面臨中山路一段側外，應於基地周圍留設6公尺寬通路，並應留設4公尺之騎樓或無遮簷人行道，且不得設置障礙物，以供公眾通行為原則，詳圖4-9。 (七)本計畫區鄰接縣民大道二段及民生路二段路口、漢生東路及中山路一段路口、中山路一段及板新路口、縣民大道二段及漢生東路口及主要人行停等處應檢討留設街角廣場，其面積至少100平方公尺為原則，營造入口開闊及綠意之意象。 (八)以上退縮之開放空間應予以植栽綠化，且皆得計入法定空地。 (九)倘因基地條件情形特殊而無法依以上規劃構想留設開放空間系統，經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	

公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
 圖 4-9 開放空間位置留設示意圖	 圖 4-9 開放空間位置留設示意圖 修正後理由： 1. 配合陳情編號案 25 及 31，考量提供街廓四（厚生基地）北側住宅區內防救災動線及街廓內通行使用，並參考厚生基地原重建規劃平面圖，基地內調整為留設 6 公尺通路及 4 公尺騎樓或無遮簷人行道之規範。 2. 沿街式開放空間考量退縮空間應依規定留設沿街喬木綠帶（依土管規定寬度至少 1.5 公尺）後再留設人行道，恐造成人行步道寬度不足，故由原 3.52 公尺規定調整為 4 公尺。 3. 為避免與老舊聚落編號混淆，調整本計畫街廓編號標示。 4. 點次調整。 依本次提會建議修正內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	十三、<u>本計畫範圍內之建築開發行為，應經都設會審議通過後始得核發建造執照。</u> 增訂理由： 1. <u>本點新增。</u> 2. <u>依施行細則第 40 條規定增訂計畫區全區都審之規定。</u>	
十一、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	依本次提會建議修正內容通過。 <u>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。</u> 修正理由： <u>點次調整。</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 3 變更板橋細部計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
1	雄獅鉛筆廠股份有限公司板橋區中山段544、548、548-1地號土地	雄獅鉛筆廠所在基地，除部分屬雄獅鉛筆廠股份有限公司所有外，有四成之土地是屬於個別土地所有權人所有，且土地所有權人部分又散居海外，包含加拿大、巴西、印尼、新加坡等地。因此於民國 102 年 12 月申請都市更新事業計畫在案，冀望透過都市更新手段整合眾多土地所有權人，並期望以內湖科學園區之廠辦形式為藍本，將本基地轉型為企業總部、研發中心、實驗中心為導向之高技術產業使用，達到改善都市環境、促進都市安全，並達到產業用地效率利用，惟經歷五次專案小組會議後，至今仍未有結果。 在都更審議程序停滯不前的狀況下，108 年 4 月新北市政府積極推動「工業區立體化」，敝公司為了能達成轉型目的也積極配合。規劃期間因土地所有權人眾多及申請範圍議題，109 年 5 月亦曾由經發局協助於市府招開二次的局處協調會議。但在我們積極整合地主及規畫建築期間，市政府於 109 年 11 月公告暫緩申請，更於 110 年 4 月之公告修正「工業立體化」內容，依修正後之立體化方案內容，本基地被排除適用於該政策之外。 而甫於 1 月 24 日公開展覽之「變更板橋市都市計畫（捷運板新站周邊地區工業區專	綜上所述，本公司主張以下訴求： 1. 都市更新程序適用及都更獎勵申請之開發機制，應一體適用於本計畫範圍內之所有乙種工業區土地，不應有差別待遇。 2. 取消圖 8-1 整體開發範圍之限制，應以各申請人以其依實際情形規劃申請最適宜之開發範圍，後交由審查委員會審議其適切性。 3. 取消「丙類型土地整合乙類型土地者，應由丙類型一併回饋」之強制規定，以維護人民財產權。	（市都委會第 7 次專案小組）部分採納。 1. 有關適用都市更新程序部分，部分採納。 理由： 本案計畫範圍內土地皆得採都市更新方式開發，有關非老舊聚落地區之乙類土地辦理都市更新或分區變更，係依本府現行工業區開發機制辦理；另本案已配合本市通案規定於土管第 6 點增訂容獎項目，可提供依本案申	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		案通盤檢討)書」之計畫內容，其中對於本基地之種種條件限制，就本公司期望本基地可轉型作為企業總部、研發中心、實驗中心為導向之高技術產業使用，達到改善都市環境、促進都市安全、並達到產業用地效率利用之願望，似乎越來越不可及。 首先，本公司基地於計畫書被歸類為丙類型之 B 類土地。明定「不適用都市更新程序，且不得申請都市更新獎勵」，但本基地雖屬計畫書中所定義的大面積土地，但產權並非單一，所有權人仍屬複雜，確實有透過都更程序做為開發方式之必要。如限制不得使用都更程序，本基地自難有整合成功之可能。 又於計畫書內容更限制本基地的開發範圍，強納第三人之土地（546、547、548-2、518）為同一開發範圍，在無法適用都市更新程序的情況下，讓本基地既有產權難以整合的問題更是雪上加霜。更有甚者，在 B 類土地的開發機制規定下，「丙類型土地（500 平方公尺以上）整合乙類型土地（500 平方公尺以下）者，應有丙類型一併回饋」，導致本基地的全部所有權人，需替他人支付其應回饋之土地或代金，此乃係對人民財產權所作之不當限制，亦是不平等的對待，更降低土地所有權人辦理後續開發之意願。 而本計劃書於開發方式評估修正之對策		請變更之基地申請。 2.有關取消整體開發範圍之規定，酌予採納。 理由： 為提升後續開發彈性，促進地區發展，故檢討後已取消整體開發範圍之規定。 3.有關取消丙類土地回饋之規定，酌予採納。 理由： 經檢討後目前已將土地類型簡化為甲類及乙類，故已一併取消「丙類型土地整合乙類型土地者，應由丙類型一併回饋」		

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		內容謂「考量大基地產權單一及小基地產權複雜者之個別狀況提出適宜之開發方式，以促進與協助都市更新」，逕認定大基地即產權單一，但卻未實際理解大基地仍有產權複雜的問題，僅以基地之大小，作為開發方式的區別依據，實難謂合理。再者，計畫書內所訂A單元及C單元土地同為乙種工業區，但其中多有所有權人長期違規作為住宅使用，卻得以適用都市更新程序，A單元土地及C單元內屬於甲類型土地者更得申請都更獎勵，此種差別作法，實乃誤導違規民眾、鼓勵人民違法使用，對奉公守法遵守土地使用分區規定之人更是無公平正義可言，違反憲法上所保障之平等原則。 另查都市計畫法，都市更新條例等相關法律規定，並無大面積土地不得適用都市更新程序，或不得申請都市更新獎勵之規定，計畫內容所載乃係法無明文之限制，違反平等原則，並使人民財產權受減損。若確有法源依據，得由政府以都市計畫主要計畫內容限制人民權利者，尚請不吝告知。		之規定。		

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
2	李○崇	另查市府城鄉局刻正辦理板橋工業區通檢，亦發現於公展版計畫書中，於目前雄獅工廠南側建議增設一條 8 米道路，恐使穿越性車流的問題更為嚴重。	建議將該 8 米道路改為人行通廊，以降低穿越性車流對住宅社區之影響，以符都市計畫住宅區寧適性之規劃原則，詳參附檔第 3 頁所示！  圖 8-2 整體街廓開發方式示意圖 ➢ 設置8M通路恐造成社區內穿越性車流增加，建議應改為人行通廊或綠軸，以降低車輛對住宅區寧適性的影響！	（市都委會第 5 次專案小組）酌予採納。 有關取消雄獅南側 8 米道路部分，酌予採納。 理由： 經現地調查後，評估該區位留設通路具困難，且將成為中山路替代道路，形成穿越性車流問題，故已取消留設道路，改以指定該街廓之開放空間應集中留設南側，以利人行通路串聯至漢生東路。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
3	車容坊股份有限公司 板橋區光仁段	縣民大道二段、民生路二段交叉口原計畫定為乙種工業區，現因新計畫擬變更為特定專用區，惟本陳情土地標的地號位於 5-4 及 5-1 夾處中間，且位於縣民大道及民生路重要道路轉角處，既然該所圈框變更用意為促進	1. 既為促進該區工業區老舊聚落轉型，本陳情土地標的為處 5-4 及 5-1 夾處地段，又位處縣民大道及民生路重要道路交叉口，與 5-4 及 5-1 等該區發展應同為一體，若該陳情土地標的亦能與 5-4 及 5-	（市都委會第 7 次專案小組）部分採納。 理由：	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
	1791 地號	工業區老舊聚落轉型，鑒請該陳情地號回饋條件、開發方式及容積獎勵均同 5-4、5-1 條件，不因以建物之有無來歸類是否屬老舊聚落，該分類方式造成權益懸殊甚大，有失公允。	1 同為回饋條件、開發方式及如容積獎勵同等條件，本陳情土地標的必能更為積極配合市政開發，有助推動都市更新重建並繁榮當地就業經濟及市貌。 2. 再者，鑒於台北市 108 年 1 月 18 日府都規字第 10760657151 號核定公告實施的臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案，與該本次有相類似老舊聚落認定及檢核條件之實行案例可循，其中第二類非老舊聚落所在之土地亦得申請都市更新獎勵容積，依此施政類推實施，實為民眾謀求應有之合理權益，確保公平正義之原則。	有關適用都市更新程序，併陳情編號案 1 第 1 點辦理。		通過。
4	楊○達 楊○典 板橋區中山段 251-6、 251-9、 237-3、 237-4 地 號土地	本人楊孟達、楊恩典係座落於新北市板橋區中山段 251-6、251-9、237-3、237-4 地號工業用地土地之地主，前揭土地與本人所有座落於北市板橋區中山段 251、247-9、237-18、237-22、237-24、237-5、237-11 地號等住宅用地相鄰，而前揭地號土地均在進行都更，甚且已有一都更案送入新北市政府都市更新處進行審查，前揭工業地亦已進行都更獎勵範圍中，然此次工業地通盤檢討規劃無章，不僅工業地均未相連，甚至還分成 6 區，更將本人進行都更獎勵之工業地劃進此次工業地通盤檢討內，致使本人參與都更案中之前揭工業用地可使用之都更獎勵與本次通盤檢		（市都委會第 5 次專案小組）酌予採納。 有關顧及申請中都更案權益部分，酌予採納。 理由： （1）目前已取消 C 類單元之劃定，故已把住	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		討案重疊，造成本人及參與都更住戶之權益甚鉅。都更案係就原本住宅區就整體規劃，此為都更住戶之夢想與願景，但卻被貴單位之通盤檢討案打亂，更與都更案之土地發生衝突，影響參與都更案住戶權益遭受莫大之損害，還望請貴單位於本次工業地變更通盤檢討中能顧及原有住戶及已送請都更案住戶之權益，莫淪為圖利開發商之嫌。		宅區排除於本案範圍。 (2) 為維持計畫之穩定性，於本案公告前已依相關規定擬具都市更新事業計畫申請報核在案者，依報核時之規定辦理後續都市更新程序。		
5	黃○英 一、土地標示：板橋區光仁段 1894、1895、1894-1、1895-2 地號	一、本建物符合都市更新條例規定： (一) 本建物為 31 年合法鋼架造建物(台北縣 79 板使字第 797 號使照)，且達 50%以上總面積，如附件 1。 (二) 鄰近板新捷運站 (三) 非防火建物業。 (四) 附近打算都更面積達 3,000 平方公尺(配合特定專用區二、三)等環境條件，爰本區應可適用都市更新	1. 本地號及建物應適用都市更新條例，並享受相關租稅減免。 2. 本地號部分屬住宅區，建請於統一劃定地目及計算回饋方式時，應另予考量。 3. 本地號已負擔道路開闢工程受益費，於計算回饋方式時，建請一併考量。	(市都委會第 5 次專案小組) 部分採納。 1. 有關適用都市更新程序部分，酌予採納。 理由：	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
	二、門牌：新 北市板橋區民生路二段17號(下稱本建物)	條例。 二、地號 1894-1 及 1895-2(光仁段)現為住宅區，非為工業區，爰是否調整將來回饋比例及獎勵容積。		經檢討後為使原緊鄰觀光街之單元串聯計畫道路，本次已將陳情基地劃定為老舊聚落範圍，故可適用都市更新程序，亦可申請都市更新獎勵。 2.住宅區計算回饋方式另予考量，部分採納。 理由： 針對住宅區部分則排除於本案規範範圍，故其非受本案回饋規定規範。後續開發時應向地政單位依照工業區及住宅區範圍提出土地分割。		

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
6	厚生化學工業股份有限公司板橋區光仁段2923、2923-1、2923-6、2924、2924-1地號土地	1. 本基地目前已申請都市更新報核審議中，此次被排除申請都市更新容積獎勵範圍外，雖本基地有單一產權地主，但仍有許多細碎產權小地主，故影響所有地主既有權益甚鉅。 2. 本基地指定建議開放間留設位置未考慮實際建築設計配置合理性，使得車道無法於基地側邊設置，且無法將開放空間集中留設形成大面積較佳使用之都市綠地或廣場空間。	1. 建議考量本案已申請都市更新報核審議中及相關類似個案例（例如配合新店區榮工廠地周邊都市更新計畫），將本基地劃設為指定更新地區，得享都市更新容積獎勵。 2. 建議本基地開放空間得指定一處留設即可。	（市都委會第5次專案小組）酌予採納。 1. 有關維持原都市更新辦理程序之建議併陳情編號案4第1點辦理。 2. 有關調整開放空間留設位置建議，酌予採納。 理由： 因陳情基地都市更新規劃階段已於西側開放空間留設車道，為符合實際基地配置需求，研議後取消厚生基地西側之開放空間留設規定。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
7	胡○楷 一、門牌：中山路一段 279 號（目前為車麗屋汽車百貨和月子中心） 二、門牌：中山路一段 186 號（目前為雄獅鉛筆）	一、這兩塊大面積素地，地主所有權單純，屬單一產權且為乙種工業用地。新北市府應輔導變更為商業用地或特定專用區，以擴大和加強新板特區的商业機能。 二、這兩塊產權單一的大面積用地，應嚴格限定為商業用途。但根據公展書圖，市府雖將這兩塊地劃定為產業轉型與整體開發之示範地區，卻未明確將其指定為純商業用途，僅僅鼓勵這兩塊素地變更為商業區。而根據都市計畫法新北市施行細則第十七條規定：商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。也就是說雖然這兩塊即使變更為商業區，是仍可以蓋住宅的。 三、新板特區並不缺豪宅，反而在商業機能，相對於台北市西區的門戶計畫（台北雙子星）或信義計畫區，甚至是台北東區門戶計畫（南港經貿園區，新板特區的商业性仍相對薄弱。	一、新北市府既然鼓勵緊鄰新板特區之工業用地轉型，就不應該另設巧門，讓這些產權單一的大面積素地變更為可蓋住宅的商業區，或僅僅要求地面三層商業使用即可，否則不僅無達到擴大新板特區商業機能之目的，更有圖利特定地主之嫌。 二、新北市府也不應另設巧門讓這兩塊工業素地透過整併緊鄰的 A 類單元（老舊聚落），以此名目讓其變更為可蓋住宅的商業或住宅用地。 三、新北市府應該擴大新板特區的商业範圍，要求這兩塊大面積乙種工業用地變更為純商業用途或特定專用區，不得興建任何住宅！	（市都委會第 5 次專案小組） 未便採納。 有關明定陳情範圍應明定只能變更為商業用途之建議，未便採納。 理由： (1) 「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略說明」及國土計畫對本區域定位為朝向住宅、商業、服務及知識經濟都心產業發展，未來本區應朝向商業服	依市府研析意見通過。	

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
				務及居住生活附合使用型態發展，使居民於變更後能於本區同時就業及生活，以落實上位計畫對本地區之指導。故計畫範圍內基地可於符合該指導之方向下，彈性選擇其使用內容為原則。 (2) 目前已於本案土地使管制要點第三點規範主幹道		

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
				兩側 20 公尺內範圍，第一層應提供商務支援或公共服務使用，以延續新板特區商業機能。 (3) 另本案針對特定專用區(二)及特定專用區(三)之回饋比例乃依據內政部都市計畫委員會第662次會議紀錄及新北市都市計畫工業區變更審議原則辦理，使變更後		

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
				分區之容積率經回饋核算後不得大於周邊計畫之住宅區及商業區為原則，且變更回饋後之基礎容積量應與變更前一致。		
8	李○勳 一、土地標示：板橋區中山段 519、534、549 地號 二、門牌：板橋區中山路一段 186 號	1. 我需要都更，而非變更。於 102 年已向新北市政府申請工業區都更案，石沉大海遲遲未獲回覆；如今 110 年 12 月推出「變更板橋都市計畫」案，強迫變更還不給都更，讓這塊地樣沒有都市更新的活路。 2. 我是長期出租給工廠的小地主持分如上述之土地標示小於 500 m ² ，基地看似大，但並非單一產權，持分所有權人很多，且散居世界各地，印尼、新加坡、加拿大、巴西，要求我們變更不能都更，就是要我們不能開發，土地沒辦法活化，市容也無法改變。 3. 乙種工業區開發方式不一致不公平：	1. 乙種工業區開發方式一視同仁，可以做都更、可以拿獎勵、可以免除變更的回饋。 2. 變更板橋都市計畫案，由市府辦理公辦都更，以公權力來整合開發。	（市都委會第 7 次專案小組）部分採納。 1. 有關乙種工業區適用都市更新程序併陳情編號案 1 第 1 點辦理。 2. 有關陳情基地適用甲類	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		為什麼一樣都是乙種工業地，我的地就不能做都更，也不能有獎勵，還要幫別的地主回饋？這種不公不義的對待，憤憤不平！ 別的乙種工業區就可以做都更、又可以拿獎勵、更可以免除變更的回饋？這是甚麼道理呢？多年來，合法使用奉公守法，以低價出租給工廠做工業用，新北市政府沒有褒獎我們；卻去鼓勵違法，且獎勵工業區分租住宅使用，這種道德淪陷、黑白不分的行為，新北市政府為什麼也會認同呢？ 4. 大幫小回饋的規劃是不合理： 大面積土地要幫旁邊小面積土地回饋，這又是甚麼道理呢？要求大整合小，沒有都更獎勵，還要代為捐贈，我只是一般地主，又不是建商，我如何有能力做這種工作呢？！況且我的土地面積也是小於 500 m²，我也是小地主，也需要免回饋。 5. 我需要透過都市更新來解決開發整合的問題 新北市政府自行將我們規劃大基地，絲毫沒有考慮我們是眾多小地主的權益。同一基地內小地主，也是有整合的問題，我們也是需要透過都市更新的方式來解		土地開發機制之建議，未便採納 理由： 目前機制簡化為甲類土地、乙類土地（非老舊聚落）及老舊聚落。甲類土地除土地細分及建物老舊外，其部分為早期因家庭即工廠而留下之住工混合建物，故具有一定比例長期居住事實，因而可適用做住宅免回饋之規定。乙類土地一併免回饋有公平性問題，故維持原計畫辦理。 3. 有關公辦都		

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議																
		決開發整合的問題。 6. 整合範圍過大，非小市民能力所及 市府太理想化；我自己同一塊地的地主，意見都很難整合了，還要我去整合別人，把我們的地和別人畫在一起，規定我們要一起開發，土地不是地的問題，是人的問題；市府多塞進來的地，就是給我更多難題，開發遙遙無期。（比我們 102 年送件的都更範圍多塞了一塊 518 地號）。 <table><tr><th>地號</th><th colspan="2">持分</th><th>範圍內面積(㎡)</th></tr><tr><td>519</td><td>7/48</td><td>0.1458</td><td>33.4</td></tr><tr><td>534</td><td>7/48</td><td>0.1458</td><td>30.04</td></tr><tr><td>549</td><td>155/960</td><td>0.1615</td><td>406.88</td></tr></table>	地號	持分		範圍內面積(㎡)	519	7/48	0.1458	33.4	534	7/48	0.1458	30.04	549	155/960	0.1615	406.88		更之建議，未便採納。 理由： 政府基於公共利益、公共安全考量，針對範圍內公有土地達一定比率、或面積規模以上、或急須辦理更新之危險及老舊建物、或經診斷確有更新之必要卻缺乏市場誘因或資金技術協助類型地區，或是配合重大建設、策略性更新的地區，市府將優先主導採取公辦都更，幫助老舊社區脫胎換骨，改善環境品質，故仍需評估各基地條件方能進行		
地號	持分		範圍內面積(㎡)																			
519	7/48	0.1458	33.4																			
534	7/48	0.1458	30.04																			
549	155/960	0.1615	406.88																			

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
				公辦都更。除公辦都更外，市府亦提供社區都市更新諮詢等多元都市更新協助管道，供具都市更新意願之社區使用。		
9	聚展建設開發股份有限公司一、土地標示：板橋區中山段 237-24、248、248-1、249、250、251、251-5、251-9、252、253、254、255、256 地號（都市更新事業計畫與都市	一、有關變更板橋都市計畫（捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討）案刻正辦理公開展覽，經查該都市計畫範圍及都市計畫劃設之更新單元 2-1，其範圍與擬訂新北市板橋區中山段 237-24 地號等 17 筆（原 14 筆）土地都市更新事業計畫案之部份土地重疊。 二、有關都市更新事業計畫 17 筆土地範圍如下：板橋區中山段 237-24、248、248-1、249、250、251、251-5、251-9、252、253、254、255、256、257、258、259、260 地號，實際都市更新範圍後續應以新北市政府核定為準。上述土地僅 248-1 地號 1 筆土地使用分區為乙種工業區；其餘 16 筆土地使用分區皆為住宅區。都市更新事業計畫與都市計畫劃設更新單元 2-1 重疊範圍如下：板橋區中山段 237-24、248、248-1、249、250、	建請將擬訂新北市板橋區中山段 237-24 地號等 17 筆（原 14 筆）土地都市更新事業計畫案範圍，完全排除於變更板橋都市計畫（捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討）案及都市計畫劃設之更新單元 2-1 外。	（市都委會第 5 次專案小組）酌予採納。 有關維持原都市更新辦理程序之建議併陳情編號案 4 第 1 點辦理。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
	計畫劃設更新單元2-1 重疊範圍)	251、251-5、251-9、252、253、254、255、256 地號。 三、前揭都市更新事業計畫案業於 104 年 6 月 30 日報核，105 年 11 月 10 日召開第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議、107 年 10 月 19 日召開現有巷廢改道諮詢會議、109 年 2 月 26 日召開第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議、111 年 2 月 16 日召開第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議。 四、考量都市更新事業計畫報核日期係落於都市計畫通盤檢討前，至今歷經 1 次諮詢會議及 3 次專案小組，為維持都市更新案件穩定性及法令適用一致性，避免刻正辦理變更之都市計畫干擾早已報核審查多年之都市更新案件，同時呼應都市計畫第 63 頁文字內容，略以：「劃定 12 處都市更新單元(如圖 5-4)，…亦可依完整建築或使用執照範圍檢討或都市更新事業整合情形予以適度調整」。				
10	黃○英等五人 一、土地標示：	前述地號範圍，位於本計畫書之定義之 B 類土地，然而間隔 50 公尺為 A 類單元(5-2)。B 類之開發方式不適用都市更新條例，然而 A 類單元土地同屬工業區，卻因為長期為住宅	就本陳情範圍所言，與 A 類單元(5-2)範圍相近，若是能從民生路一段之土地範圍整合至街廓內側，對於整體街廓之更新成效更為可觀，例如臨路條件、規模效益等。但是本	(市都委會第 5 次專案小組)酌予採納。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
	板橋區光仁段 1894、1895、1894-1、1895-2地號 二、門牌：板橋區民生路二段17號	或商業使用，卻給予210%容積免回饋的範疇並且適用都市更新獎勵，對於同為工業區之地主十分不公平。 對於本計畫之變更理由係屬認同，當板新站開通後，本地區應該朝向商業及服務業或是住宅使用為主，因此整體街廓朝向轉型發展，因而建議市府給予較好的誘因機制讓地區整合與轉型。	計畫之B類土地整合機制，僅有A類單元得計入「新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準」，此機制對於相鄰土地之整合誘因低，建議放寬為B類土地合併臨接A類單元，而A類單元占面積40%以上者，得全範圍適用「新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準」。 雖然本基地之轉型策略適用都更一、二箭等時效性政策，但是A類單元土地細分，整合費時，整合期恐5-10年以上不等，建議給予較長期與穩定之政策，讓地區能逐步轉型。	有關擴大單元範圍至民生路一段之建議，酌予採納。 理由： 經檢討後為使原緊鄰觀光街現有巷道之單元串聯計畫道路，以提高開發效益及防救災安全性，本次已將陳情基地劃定為老舊聚落範圍。		議意見通過。
11	雄獅鉛筆廠股份有限公司 板橋區中山段544、548、548-1地號土地	一、爭取適用都市更新程序 (一)雄獅基地並非單一地主，仍有多位持分所有權人，須利用都市更新程序辦理整合 1. 敝公司目前廠區使用#544、548、548-1、543、549、519、534七筆土地共計算8260m ² (參下圖1)，其中4筆土地向個人地主租用(租用範圍參下圖1黃底色處)，租用面積共3111m ² ，約總廠區面積38%公司租用之土地有11位個人地主，地主們散居台灣、加拿大、印尼、新加坡、巴西，	一、爭取適用都市更新程序 1. 為加速都市轉型，提高開發案件成功率，應讓計畫範圍內之乙種工業區土地，均得適用都市更新程序。且都市更新程序之適用，應屬都市計畫變更之開發手段之一種，不應因其土地大小，而有不同適用標準，應均可適用都市更新程序。 2. 原已有都更申請報核在案之土地，應准予其在原都更申請範圍內，適用都市更新程序，以維護其既有權利。 二、爭取申請都市更新獎勵，並免除或降低	(市都委會第7次專案小組)部分採納。 1. 有關適用都市更新程序併陳情編號案1第1點辦理。 2. 有關乙類土地應同甲類	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		也有連居住國家都沒有固定的。更有不識中文者，聯繫整合溝通困難，更有許多台灣與國外法令解釋上的障礙。 圖 1：雄獅廠區使用範圍圖及租用土地範圍  2. 先前為了申請都市更新案，由敝公司整合這 11 位個人地主，就已是困難重重，也從未取得大家百分之百的同意。調出地主資料雖然都姓李，也都為親戚，但都也傳至第三代，早已鮮少往來，難以凝聚共識，並非因為有親戚關係就好辦事，就能視為一體。因此本基地仍需透過都更程序始能有完成整合開發的可能。 3. 本基地與甲類土地之老舊聚落相同，都有	回饋比例 1. 雄獅基地內的個人地主能比照甲類土地地主，得申請都市更新獎勵並得適用免回饋措施，以提高所有權人參與意願。 2. 對於土地持有達 30 年以上長期持有且屬於合法使用之區域，得申請都市更新獎勵，並可適用免回饋制度。或至少在搭配都市更新獎勵下回饋比例以內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」所規定的比例為上限(住宅使用者回饋 37%、商業使用者回饋 40.5%) 3. 本計畫公告前已申請都市更新並報核在案者，原申請更新範圍內之土地得申請都市更新獎勵。	土地開發機制併陳情編號案 8 第 2 點辦理。 3. 有關取消整體開發範圍規定併陳情編號案 1 第 2 點辦理。 4. 有關取消丙類土地回饋規定併陳情編號案 1 第 3 點辦理。		

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		著產權複雜之問題，自應比照該類土地，劃設為都市更新單元，並適用都市更新程序 (二)雄獅公司及其他個人地主持有土地多年，需爭取都市更新程序土增稅減免的適用，降低稅賦負擔始有可能辦理開發 1. 敝公司及個人地主們均非從事不動產開發，大家持有土地多年從未有要利用這塊起家地炒房炒地的想法，因此在取得土地後除了售給自家親戚或因繼承關係鮮少有人移轉。 2. 目前個人地主最長持有時間達 36 年，其土地增值稅核算約 7200 萬元，敝公司本身也已持有 58 年，開發後之土地增值稅也超過 2.66 億元。這些都非個人地主或敝公司所能負擔。因此需要藉由都更來減免土地增值稅，以作為吸引這類地主參與開發的誘因，也必須降低公司的負擔。若無此誘因，高額土地增值稅，也迫使地主不同意參與開發。而敝公司也無能力負擔此高額稅金。 (三)原已申請都市更新在案者，應當然可適用都市更新程序 1. 雄獅基地在內之土地，早於 102 年已申請「都市更新」報核在案，也開過 5 次都更專案小組會議，但多年來政府政策的曖昧				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		不明，嚴重耽誤本基地的開發。102 年都更案送件後，都更審議至今遲遲未有結果，108 年新北市推行工業區立體化，受新北市政府邀請參加，但正當敝公司積極配合立體化規範辦理建築設計及整合地主之際，109 年市府公告暫緩受理立體化案件申請，而 110 年更進一步公告新板特區周遭工業區不適用立體化，自此雄獅基地內不能適用立體化方案，現在 111 年又公告本計畫內容，要求我們配合市府目標辦理變更，一來一往蹉跎了地主們許多時間，也耗費許多金錢 2. 今本計畫要求本基地辦理變更，又不同意適用都市更新程序，是對已申請都更者既有的權益剝奪。為保障人民權益，本計畫公告前已完成都市更新案件報核者，在都更案劃定之範圍內得適用都市更新程序。 二、爭取申請都市更新獎勵，並免除或降低回饋比例 (一)應給予奉公守法之人民國民平等待遇，得以申請都市更新獎勵，免除或降低回饋 1. 計畫書中為加速並鼓勵長期作住宅使用之甲類型老舊聚落土地參與都市轉型變更，另為減輕其參與變更時所帶來的負擔，對甲類型土地提供適用都市更新程				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		序、可以申請都市更新獎勵之鼓勵措施，且無須負擔任何「都市計畫工業區檢討變更審議規範」所定回饋條件之措施。此些均是本計畫立意良善之處，也是為加快都市再生的一種手段，敝公司亦予以贊同。 2. 雄獅基地地主與甲類型土地一樣，是長期持有，敝公司持有至少已有 58 年。基地內也都是超過 30 年以上的老舊建物，有改建必要。唯一的不同是雄獅基地並無違反土地使用規定。敝公司自 66 年前設廠至今，被劃設為工業區以來均按規定做為產業使用。但這樣的安分守己、奉公守法，在本計畫的設計下似成為原罪，被歸類屬丙類及 B 類土地，除前述無法適用都市更新程序外，甚至不得申請都市更新獎勵，且回饋條件之規定上也無任何優惠措施。這豈不是誤導違規民眾、鼓勵人民違法使用。 3. 為此，敝公司希望能爭取國民平等待遇，在配合政府的都市再生目標下，市府應同樣給予雄獅基地的地主們，相對應的鼓勵措施，給與申請都市更新獎勵，並同樣給予免回饋的優惠措施。當然敝公司理解在法規上，工業區變更為住宅或商業使用需辦理回饋，但如同本計畫例外法外開恩讓甲類土地可以免回饋又能申請都更獎勵				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		一樣，代表回饋制度是有彈性地。縱使不能完全比照甲類土地，市府也應鼓勵不炒土地、長期持有且合法使用的地主，本公司希望爭取至少在可申請都更獎勵下，回饋比例以內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」所規定的比例為上限(住宅使用者回饋 37%、商業使用者回饋 40.5%)。 (二)雄獅基地內多為小地主，也需要有都更獎勵與免回饋作為誘因，才有機會促成 1. 雄獅基地內個人地主#549 地號有 7 人、#519 地號有 8 人、#534 地號共 8 人、#543 地號有 1 人，總持分土地均小於 500 m²，其實都是本計畫內所稱的小地主。由於雄獅基地所在土地屬性，在計畫中被歸為 B 類土地變更是須辦理回饋，而雄獅基地內小地主最小持分面積總計僅有 27.19 m²，若再負擔回饋後所剩無幾。 2. 雄獅基地內的持分所有權人，所遇到的困難其實與本計畫中甲類土地所有權人相同。但他們卻仍需負擔高額回饋又無法適用都更獎勵，未來整體分回面積勢必大受影響，也降低小地主們參與意願，自影響本案成功開發的可能。目前也有小地主對此向敝公司表達抗議計畫內容，也可能不再參與後續開發。				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		3. 為此，本計畫好的措施實應一體適用所有計畫中之土地，不應有差別待遇，市府應比照甲類土地，也成為雄獅基地內地主們參與變更誘因，同意申請都更獎勵、同樣給予免回饋之優惠措施，以縮短地主整合時間，本案加速開發。 (三)原已申請都市更新報核在案者，為保障原權利應可申請都更獎勵。 如前述我們已有申請「都市更新」報核在案，目前案件亦仍有效存續中，都更程序未終結之際，本計畫卻規定雄獅基地不得申請都市更新申請獎勵，是對於原都更參與者權利的剝奪。為免侵害人民權益，本計畫公告前已完成都市更新案件報核者，仍應可申請都市更新相關獎勵 三、指定範圍衍生問題 (一)指定範圍包含非雄獅基地的土地，整合困難，難以成案 1. 敝公司並非建設公司，也非以土地開發為業，亦非財力雄厚的財團，僅是一安分守己，66年專注於文具製造的廠商。敝公司整合基地內之個人地主辦理原有之都市更新申請案，就已費盡心力，但也未能達到100%的同意率。本計畫這次將#546、547、548-2、548-3、550、533、517-2、518等八筆屬第三人(所有權人不是敝公				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		司，也非雄獅基地個人地主)所有之土地劃為同一指定開發範圍，須一同辦理變更。且指定範圍之土地均屬 B 類土地，無法適用都市更新程序，變成需取得範圍內地主百分之百同意，始能開發，如此一來只是增加開發複雜性，對開發案件促成並無幫助，恐空有計畫但無法落實。 2. 其中#546、547 為私有土地，占地 90m²，原為求開發完整性有納入敝公司原申請之都更案之都更範圍內，申請當時所有權人共 31 位，其中多位所有權人是到 102 年敝公司送交都更申請案，被劃入都更範圍後收到通知，才知道自己有該土地的所有權。但時至今日依 111 年 02 月 23 日查詢土地謄本資料顯示，因為繼承分割、買賣等原因，持分所有權人增加為 43 位。僅 90 m²的土地但其產權複雜相當複雜，敝公司根本無力整合。 3. 其中#518 地號(365 m²)亦為私有地，其非原都更申請範圍，亦非敝公司現使用之基地範圍，毫無理由的被劃為同一開發範圍，亦讓人不解，徒增開發整合的困難度，不知是行政疏漏還是內有隱情，徒增開發整合的困難度，請予以排除。 4. 強制指定開發範圍，且又無法適用都市更新程序時要讓都市再生發展、達成本計畫				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		轉型目標根本是天方夜譚、緣木求魚。 (二)指定範圍致使需為他人負擔回饋，甚至負擔公有土地回饋，侵害人民權益 1. 依本計畫之規範，敝公司土地屬於計畫所稱之丙類土地，上述提到的指定範圍內之八筆土地則屬乙類土地。計畫書 P.64 明文規定「丙類型土地整合乙類型土地者，應由丙類型一併回饋」，如此以往，敝公司等於被迫為這八筆土地之地主負擔高額的回饋，此舉乃無理由限制人民的財產權！ 2. 又此八筆土地中#548-2、#548-3 及 517-2 為國有土地(合計共 78.79 m²)，#550 及 533 為新北市所有(合計共 292 m²)，在目前計畫書規範下，敝公司還須為政府機關負擔其應回饋之部分，實在不合理。敝公司已須依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」回饋地予市政府，現又要求公司替市政府回饋，這豈不是一隻鴨子被扒二層皮！ (三)雄獅基地個人地主以個別持分而言，都屬於小地主，不應再為他人一併回饋 1. 下表顯示雄獅基地內個人地主持分狀況，多數人持份甚至比畫進指定範圍的單一產權一人持有的#518(365 m²)、國有地(合計共 78.79 m²)、市有地(合計共 292 m²)				

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議																																																																																																																	
		更小，卻須為其回饋，並不公平，再者人民為政府單位負擔回饋這亦非合理之事。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>序號</th><th>地段</th><th>地號</th><th>面積(m²)</th><th>持份</th><th>持分面積(m²)</th><th>所有權人</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>中山段</td><td>543</td><td>156.00</td><td>1</td><td>156.00</td><td>A</td></tr> <tr> <td rowspan="10">2</td><td rowspan="10">中山段</td><td rowspan="10">519</td><td rowspan="10">229.00</td><td>1/4</td><td>57.25</td><td>B</td></tr> <tr> <td>1/4</td><td>57.25</td><td>C</td></tr> <tr> <td>7/48</td><td>33.40</td><td>D</td></tr> <tr> <td>7/48</td><td>33.40</td><td>E</td></tr> <tr> <td>1/48</td><td>4.77</td><td>F</td></tr> <tr> <td>1/48</td><td>4.77</td><td>G</td></tr> <tr> <td>2/96</td><td>4.77</td><td>H</td></tr> <tr> <td>2/96</td><td>4.77</td><td>I</td></tr> <tr> <td>1/16</td><td>14.31</td><td>J</td></tr> <tr> <td>1/16</td><td>14.31</td><td>K</td></tr> <tr> <td rowspan="10">3</td><td rowspan="10">中山段</td><td rowspan="10">534</td><td rowspan="10">206.00</td><td>1/4</td><td>51.50</td><td>B</td></tr> <tr> <td>1/4</td><td>51.50</td><td>C</td></tr> <tr> <td>7/48</td><td>30.04</td><td>D</td></tr> <tr> <td>7/48</td><td>30.04</td><td>E</td></tr> <tr> <td>1/48</td><td>4.29</td><td>F</td></tr> <tr> <td>1/48</td><td>4.29</td><td>G</td></tr> <tr> <td>2/96</td><td>4.29</td><td>H</td></tr> <tr> <td>2/96</td><td>4.29</td><td>I</td></tr> <tr> <td>1/16</td><td>12.88</td><td>J</td></tr> <tr> <td>1/16</td><td>12.88</td><td>K</td></tr> <tr> <td rowspan="9">4</td><td rowspan="9">中山段</td><td rowspan="9">549</td><td rowspan="9">2,520.00</td><td>1/4</td><td>630.00</td><td>B</td></tr> <tr> <td>1/4</td><td>630.00</td><td>C</td></tr> <tr> <td>155/960</td><td>406.88</td><td>D</td></tr> <tr> <td>155/960</td><td>406.88</td><td>E</td></tr> <tr> <td>1/48</td><td>52.50</td><td>F</td></tr> <tr> <td>1/48</td><td>52.50</td><td>G</td></tr> <tr> <td>35/960</td><td>91.88</td><td>H</td></tr> <tr> <td>35/960</td><td>91.88</td><td>I</td></tr> <tr> <td>1/16</td><td>157.50</td><td>K</td></tr> </tbody> </table> 四、結論 雄獅鉛筆廠股份有限公司創立於民國 45 年，成立至今專注於文具製造，因名稱相似，坊間常遭誤認與上市的「雄獅旅遊集團」為關係企業。雄獅鉛筆廠股份有限公司規模不大，僅販售筆類畫材，都是毛利低的文具產品，但因為懷抱提供文化藝術的教育理念，即便少子化也是繼續用心苦撐！這兩年在新	序號	地段	地號	面積(m ²)	持份	持分面積(m ²)	所有權人	1	中山段	543	156.00	1	156.00	A	2	中山段	519	229.00	1/4	57.25	B	1/4	57.25	C	7/48	33.40	D	7/48	33.40	E	1/48	4.77	F	1/48	4.77	G	2/96	4.77	H	2/96	4.77	I	1/16	14.31	J	1/16	14.31	K	3	中山段	534	206.00	1/4	51.50	B	1/4	51.50	C	7/48	30.04	D	7/48	30.04	E	1/48	4.29	F	1/48	4.29	G	2/96	4.29	H	2/96	4.29	I	1/16	12.88	J	1/16	12.88	K	4	中山段	549	2,520.00	1/4	630.00	B	1/4	630.00	C	155/960	406.88	D	155/960	406.88	E	1/48	52.50	F	1/48	52.50	G	35/960	91.88	H	35/960	91.88	I	1/16	157.50	K				
序號	地段	地號	面積(m ²)	持份	持分面積(m ²)	所有權人																																																																																																																	
1	中山段	543	156.00	1	156.00	A																																																																																																																	
2	中山段	519	229.00	1/4	57.25	B																																																																																																																	
				1/4	57.25	C																																																																																																																	
				7/48	33.40	D																																																																																																																	
				7/48	33.40	E																																																																																																																	
				1/48	4.77	F																																																																																																																	
				1/48	4.77	G																																																																																																																	
				2/96	4.77	H																																																																																																																	
				2/96	4.77	I																																																																																																																	
				1/16	14.31	J																																																																																																																	
				1/16	14.31	K																																																																																																																	
3	中山段	534	206.00	1/4	51.50	B																																																																																																																	
				1/4	51.50	C																																																																																																																	
				7/48	30.04	D																																																																																																																	
				7/48	30.04	E																																																																																																																	
				1/48	4.29	F																																																																																																																	
				1/48	4.29	G																																																																																																																	
				2/96	4.29	H																																																																																																																	
				2/96	4.29	I																																																																																																																	
				1/16	12.88	J																																																																																																																	
				1/16	12.88	K																																																																																																																	
4	中山段	549	2,520.00	1/4	630.00	B																																																																																																																	
				1/4	630.00	C																																																																																																																	
				155/960	406.88	D																																																																																																																	
				155/960	406.88	E																																																																																																																	
				1/48	52.50	F																																																																																																																	
				1/48	52.50	G																																																																																																																	
				35/960	91.88	H																																																																																																																	
				35/960	91.88	I																																																																																																																	
				1/16	157.50	K																																																																																																																	

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		冠肺炎疫情下，原物料經營成本上漲，公司資金並非充沛無虞，我們雖歷史悠久但非財力雄厚，也需依靠借貸拓展業務，才能將這個六十年的老品牌傳承永續！敕公司在本業經營已屬不易，加上近十年來勞心勞力於推動雄獅基地內都更案(但 105 年開第 5 次專案小組會議後再在無進展，102 年申請至今卡關 9 年)、工業區立體化(與廠商洽談建築設計並整合地主之際卻被市府突然排除)，回顧公司過往十年來在推動開發上所耗費的時間與資金，卻遲遲未果至今，現在已實屬疲累，也因市府的政策數變感到無力而有退卻之意。 經營 66 年來，我們兢兢業業維持公司營運，也為國家創造許多就業機會，照顧數百位的員工家庭，同時也為政府貢獻不少稅收。且於 106 年獲得北區國稅局頒發「開立統一發票績優營業人獎」，110 年則獲得「使用電子發票績優營業人獎」，對國家確實貢獻良多。如此奉公守法的優良企業，我們能理解市府與外界對於此區域開發，期待敕公司擔任領頭羊甚至整合者的角色，但是公司畢竟還是一個營利單位，我們不可能去從事一個賠本的生意而只為了政府與市民的福祉，我們還需要對我們現在三百多位員工的生計和他們的家庭負責，也必須受到股東們的監督。				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		目前計畫中有敝公司土地在內的指定變更開發範圍面積總計 9085.79 m²，雄獅基地 11 位人地主土地佔 3111m²，其他私人、市有及國有土地佔 825.79 m²，而敝公司土地只佔約一半 5149 m²，卻要幫總計 825.79 m²的私人及公有土地地主回饋，試問誰還有動機去做這個吃力不討好的整合工作？又試問難道台灣社會有必要整體仇商到這麼民粹的地步？值得委員們與市府長官們，換位思考一下。 而敝公司廠區除部分自有部分外，尚有向個人地主承租之土地。而個人地主也不是房地產投資客，且個人地主們持有的中山段 #599 地號土地，自民國 62 年政府開闢為漢生東路使用後，便無償供公眾通行至今，將近 50 年無法自行利用，也未受有任何補償，（位置圖可參下圖 2） 敝公司與個人地主們，向來都是對政府當順民，為大眾提供更好的用路環境，但這些付出都未曾被考慮。此時此刻，政府也應給予我們合理的待遇，至少是能與本計畫中之其他地主們平等視之。				

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		為此敝公司提出以上補充陳情事項，期市政府及審查委員能納入考量，並予以調整。 圖 2：節錄 62 年 12 月 3 日板橋修訂都市計畫(市中心地區)案計劃圖 				
12	李○黎等四人 一、土地標示：板橋區中山路一段 519、534、549 地號 二、門牌：板橋區中山路一段 186 號	一、爭取適用都市更新程序 (一) 雄獅基地並非單一地主，仍有多位持分所有權人，須利用都市更新程序辦理整合 1. 雄獅基地使用七筆土地共計 8260m²，其中 4 筆土地向我們個人地主租用，租用面積共 3111 m²(租用範圍為下圖 1 之#549、534、519、543)，約占總廠區面積之 38%。我們個人地主共 11 位，但地主散居台灣、加拿大、印尼、新加坡、巴西，或者連居住國家都沒有固定的。更有不識中文者，聯繫整合溝通困難。	一、爭取適用都市更新程序 1. 為加速都市轉型，提高開發案件成功率，應讓計畫範圍內之乙種工業區土地，均得適用都市更新程序。讓地主可透過都市更新程序，得適用土地增值稅減免之規定。 2. 原已有都更申請報核在案之土地，應准予其在原都更申請範圍內，適用都市更新程序，以維護既有權利。 二、爭取申請都市更新獎勵，並免除或降低回饋比例 1. 雄獅基地內土地持有者為個人者，該土地均得申請都市更新獎勵並得市用免回	(市都委會第 7 次專案小組) 部分採納。 1. 有關適用都市更新程序併陳情編號案 1 第 1 點辦理。 2. 有關取消整體開發範圍規定併陳情編號案 1 第 2	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		圖 1：地主出租範圍圖  若查詢地主資料雖然都姓李，也都為親戚，但都也傳至第三代，早已鮮少往來，難以凝聚共識，並非因為有親戚關係就好辦事，就能視為一體。因此筆基地仍需透過都更程序始能有完成整合開發的可能。 2. 我們個人地主與甲類土地之老舊聚落相同，我們也不是單一產權，也有產權複雜之問題，自應比照該類土地，劃設為都市更新單元，並適用都市更新程序 (二) 地主持有土地多年，需爭取都市更新程序土增稅減免的適用，降低稅賦負擔始有可能辦理開發	饋措施，以提高所有權人參與意願。 2. 對於土地持有達 30 年以上長期持有且屬於合法使用之區域，得申請都市更新獎勵，並可適用免回饋制度。 3. 本計畫公告前已申請都市更新並報核在案者，原申請更新範圍內之土地得申請都市更新獎勵。 三、指定範圍衍生問題 1. 取消指定開發範圍之規定，或建議以不強迫之範圍劃定，讓地主自行視整合情況決定。 2. 取消「丙類型土地整合乙類型土地者，應由丙類型一併回饋」規定的適用，所有人均應自行負擔其應回饋之部分，尤其市有地與國有地如參與變更應自行負擔回饋，不要求人民代為回饋，此為強奪人民財產。 四、土地長期被政府占用，本計畫應給予平等待遇 請考量道路用地四十餘年下被徵用無償，給予 549、534、519、543 等雄獅基地內個人地主可和計畫書內鄰近的甲類土地一樣，得免回饋、適用都更程序與、可申請都更獎勵。我們卑微的只請求與鄰地甲類土地一樣條件，過去四十餘年的無償供公眾作為道路使用，無償	點辦理。 3. 有關取消丙類土地回饋規定併陳情編號案 1 第 3 點辦理。		

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		1. 我們個人地主均非從事不動產開發，也從未有要利用這塊起家地炒房炒地的想法，因此在取得土地後除了售給自家親戚或因繼承關係鮮少有人移轉。 2. 目前我們個人地主最長持有時間達 36 年，土地增值稅核算也超過 7200 萬元這些都非我們地主所能負擔。因此需要藉由都更程序來減免土地增值稅。若無法適用減免規定，高額土地增值稅，只會讓地主對開發卻步。 (三) 原已申請都市更新在案者，應當然可適用都市更新程序 (一) 我們參加雄獅基地的都更案，於 102 年已申請「都市更新」報核在案，也開過 5 次專案小組會議，但 9 年過去至今仍未有結果。期間因為政府政策的曖昧不明(工業區都更因為不明原因卡關八年、受新北經發局主動邀約參加工業區立體化方案，花了半年畫圖面與整合地主準備申請時卻又公告新板特區周遭工業區不在適用範圍內)，蹉跎了地主們許多時間與金錢。而今本計畫要求本基地辦理變更，又不同意適用都市更新程序，是剝奪人民權益。既然我們的都更申請案是合法申請，為保障人民權益，本計畫公告前已完成都市更新案件報核者，在都更案劃定之範圍內得	就算是回饋於市府業績與大眾福祉了。			

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		適用都市更新程序。 二、爭取申請都市更新獎勵，並免除或降低回饋比例 (一) 我們個人多為小地主，也應比照甲類土地可申請都更獎勵與免回饋，作為參與變更的誘因 1. 我們個人地主內有 9 人，其實都是本計畫內所稱的小地主，持分土地小於 500 m²。由於但在計畫中被歸為 B 類土地，若依公告計畫下變更是須辦理回饋。而基地內小地主最小持分面積總計僅有 27.19 m²，若再負擔回饋後所剩無幾。 2. 我們小地主所遇到的困難其實與本計畫中甲類土地所有權人相同，但我們卻需負擔高額回饋又無法適用都更獎勵，日後取回地土地所剩無幾。 3. 為此，本計畫好的措施實應一體適用所有計畫中之土地，不應有差別待遇，市府應比照甲類地，同意申我們可請都更獎勵、同樣給予免回饋之優惠措施。 (二) 應給予奉公守法之人民國民平等待遇，得以申請都市更新獎勵，免除回饋 1. 計畫書中為加速並鼓勵長期作住宅使用之甲類型老舊聚落土地參與都市轉型變更，另為減輕其參與變更時所帶來的負擔，對甲類型土地提供適用都市更新程序、可以				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		申請都市更新獎勵之鼓勵措施，且無須負擔任何「都市計畫工業區檢討變更審議規範」所定回饋條件之措施。 2. 我們這些小地主與甲類型土地一樣，是長期持有，唯一的不同是我們並無違反土地使用規定，而是合規地租給雄獅公司使用。但這樣的安分守己、奉公守法，在本計畫的設計下似成為原罪，被歸類屬丙類及 B 類土地，除前述無法適用都市更新程序外，甚至不得申請都市更新獎勵，且回饋條件之規定上也無任何優惠措施。這豈不是誤導違規民眾、鼓勵人民違法使用。 3. 為此，我們小地主希望能爭取國民平等待遇，在配合政府的都市再生目標下，市府應同樣給予我們相對應的鼓勵措施，給與申請都市更新獎勵，並同樣給予免回饋的優惠措施。 (三) 原已申請都市更新報核在案者，為保障原權利應可申請都更獎勵。 如前述我們已有「都市更新」報核在案，目前案件亦仍有效存續中，都更程序未完成，本計畫卻規定雄獅基地不得申請都市更新申請獎勵，剝奪了原都更參與者權利的剝奪。為免侵害人民權益，本計畫公告前已完成都市更新案件報核者，仍應可申請都市更新相關獎勵				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		三、指定範圍衍生問題 (一) 指定範圍包含非雄獅基地的土地，整合困難，難以成案 1. 本計畫這次將#546、547、548-2、548-3、550、533、517-2、518 等八筆屬第三人(非雄獅個人地主也非雄獅公司)所有之土地劃為同一指定開發範圍，須一同辦理變更。且指定範圍之土地均屬 B 類土地，無法適用都市更新程序，變成需取得範圍內地主百分之百同意，始能開發，如此一來人數眾多複雜，變更計畫直接胎死腹中，空有計畫無法執行。 2. 其中#546、547 為私有土地，占地 90 平方米，原為求開發完整性有納入敝公司原申請之都更案之都更範圍內，申請當時所有權人共 31 位，其中多位所有權人是到 102 年雄獅公司送交都更申請案，被劃入都更範圍後收到通知，才知道自己有該土地的所有權。但依 111 年 2 月 23 日查詢土地謄本資料顯示，因為繼承分割、買賣等原因，持分所有權人增加為 43 位。僅 90 平方米的土地但其產權複雜相當複雜，當年建設公司都無法整合，何況是我們一般市井小民。 3. 其中#518 地號(365 m²)亦為私有土地，它不但不在原都更申請範圍內，亦非雄獅公				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		司使用之基地範圍，毫無理由的被與其劃為同一開發範圍，亦讓人不解，不知是行政疏漏還是內有隱情，徒增開發整合的困難度，請予以排除。 4. 強制指定開發範圍，且又無法適用都市更新程序時要讓都市再生發展、達成本計畫轉型目標根本是天方夜譚、緣木求魚。 (二) 指定範圍致使需為他人負擔回饋，甚至負擔公有土地回饋，侵害人民權益 1. 依本計畫之規範，部分個人土地屬於計畫所稱之丙類土地，上述提到的指定範圍內之八筆土地則屬乙類土地。計畫書 P.64 明文規定「丙類型土地整合乙類型土地者，應由丙類型一併回饋」，如此以往，我們一般個人等於被迫為這八筆土地之地主負擔高額的回饋，此舉乃無理由限制人民的財產權！ 2. 又此八筆土地中#548-2、#548-3 及 517-2 為國有土地(合計共 78.79 m²)，#550 及 533 為新北市所有(合計共 292 m²)，在目前計畫書規範下，我們一班市民還須為政府機關負擔其應回饋之部分，實在不合理。我們已經須依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」回饋土地予市政府，現又要求公司替市政府回饋，這豈不是一隻鴨子被扒二層皮！				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		(三) 雄獅基地內的個別地號雖然看似大面積，卻是被多位個人地主所持有，若細看持分面積，都屬於小地主，怎能硬性規定我們再替他人或是政府回饋呢？此乃不公不義之要求。下表顯示我們個人地主持分狀況，多數人以持份的面積來看，甚至比畫進指定範圍的單一產權一人持有的#518(365 m²)、國有地(合計共 78.79 m²)、市有地合計共 292 m²)更小，我們卻須為其回饋，並不公平，再者人民為政府單位負擔回饋這亦非合理之事，面積小要替面積大的地主回饋更是荒謬至極。				

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議																																																																																																																																																																																																																									
		四、土地長期被政府占用，本計畫應給予平等待遇 (一) #599 地號長期供公眾使用，地主權益長期受減損，本次通盤檢討應給公平的對待。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>序號</th><th>地段</th><th>地號</th><th>面積(m²)</th><th>持份</th><th>持分面積(m²)</th><th>所有權人</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>中山段</td><td>543</td><td>156.00</td><td>1</td><td>156.00</td><td>A</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/4</td><td>37.25</td><td>B</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/4</td><td>37.25</td><td>C</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>7/48</td><td>33.40</td><td>D</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>7/48</td><td>33.40</td><td>E</td></tr> <tr><td>2</td><td>中山段</td><td>519</td><td>229.00</td><td>1/48</td><td>4.77</td><td>F</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/48</td><td>4.77</td><td>G</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>2/96</td><td>4.77</td><td>H</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>2/96</td><td>4.77</td><td>I</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/16</td><td>14.31</td><td>J</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/16</td><td>14.31</td><td>K</td></tr> <tr><td>3</td><td>中山段</td><td>534</td><td>206.00</td><td>1/4</td><td>51.50</td><td>B</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/4</td><td>51.50</td><td>C</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>7/48</td><td>30.04</td><td>D</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>7/48</td><td>30.04</td><td>E</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/48</td><td>4.29</td><td>F</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/48</td><td>4.29</td><td>G</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>2/96</td><td>4.29</td><td>H</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>2/96</td><td>4.29</td><td>I</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/16</td><td>12.88</td><td>J</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/16</td><td>12.88</td><td>K</td></tr> <tr><td>4</td><td>中山段</td><td>549</td><td>2,520.00</td><td>1/4</td><td>630.00</td><td>B</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/4</td><td>630.00</td><td>C</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>155/960</td><td>406.88</td><td>D</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>155/960</td><td>406.88</td><td>E</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/48</td><td>52.50</td><td>F</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/48</td><td>52.50</td><td>G</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>35/960</td><td>91.88</td><td>H</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>35/960</td><td>91.88</td><td>I</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/16</td><td>157.50</td><td>K</td></tr> </tbody> </table> 1. 我們個人地主原持有包含現在漢生東路在內完整大塊方形土地（如下圖 2），但民國 62 年的都市計畫，政府為開闢漢生東路，直接使用我們私人的土地，將原本相連且方正的土地從中間切開，正中央直接開闢作為漢生東路使用(即現在#599 地號)，讓原本完整方正地土地，變成細小	序號	地段	地號	面積(m ²)	持份	持分面積(m ²)	所有權人	1	中山段	543	156.00	1	156.00	A					1/4	37.25	B					1/4	37.25	C					7/48	33.40	D					7/48	33.40	E	2	中山段	519	229.00	1/48	4.77	F					1/48	4.77	G					2/96	4.77	H					2/96	4.77	I					1/16	14.31	J					1/16	14.31	K	3	中山段	534	206.00	1/4	51.50	B					1/4	51.50	C					7/48	30.04	D					7/48	30.04	E					1/48	4.29	F					1/48	4.29	G					2/96	4.29	H					2/96	4.29	I					1/16	12.88	J					1/16	12.88	K	4	中山段	549	2,520.00	1/4	630.00	B					1/4	630.00	C					155/960	406.88	D					155/960	406.88	E					1/48	52.50	F					1/48	52.50	G					35/960	91.88	H					35/960	91.88	I					1/16	157.50	K				
序號	地段	地號	面積(m ²)	持份	持分面積(m ²)	所有權人																																																																																																																																																																																																																									
1	中山段	543	156.00	1	156.00	A																																																																																																																																																																																																																									
				1/4	37.25	B																																																																																																																																																																																																																									
				1/4	37.25	C																																																																																																																																																																																																																									
				7/48	33.40	D																																																																																																																																																																																																																									
				7/48	33.40	E																																																																																																																																																																																																																									
2	中山段	519	229.00	1/48	4.77	F																																																																																																																																																																																																																									
				1/48	4.77	G																																																																																																																																																																																																																									
				2/96	4.77	H																																																																																																																																																																																																																									
				2/96	4.77	I																																																																																																																																																																																																																									
				1/16	14.31	J																																																																																																																																																																																																																									
				1/16	14.31	K																																																																																																																																																																																																																									
3	中山段	534	206.00	1/4	51.50	B																																																																																																																																																																																																																									
				1/4	51.50	C																																																																																																																																																																																																																									
				7/48	30.04	D																																																																																																																																																																																																																									
				7/48	30.04	E																																																																																																																																																																																																																									
				1/48	4.29	F																																																																																																																																																																																																																									
				1/48	4.29	G																																																																																																																																																																																																																									
				2/96	4.29	H																																																																																																																																																																																																																									
				2/96	4.29	I																																																																																																																																																																																																																									
				1/16	12.88	J																																																																																																																																																																																																																									
				1/16	12.88	K																																																																																																																																																																																																																									
4	中山段	549	2,520.00	1/4	630.00	B																																																																																																																																																																																																																									
				1/4	630.00	C																																																																																																																																																																																																																									
				155/960	406.88	D																																																																																																																																																																																																																									
				155/960	406.88	E																																																																																																																																																																																																																									
				1/48	52.50	F																																																																																																																																																																																																																									
				1/48	52.50	G																																																																																																																																																																																																																									
				35/960	91.88	H																																																																																																																																																																																																																									
				35/960	91.88	I																																																																																																																																																																																																																									
				1/16	157.50	K																																																																																																																																																																																																																									

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		的長方形。#599 地號土地成為道路後，我們無償供公眾通行至今，幾十年來無法自行利用，已讓我們喪失許多資產與權益！ 圖 2：地主原持有範圍示意圖  2. 我們曾詢問當年詢問板橋市公所，這樣算是政府侵占人民財產，對方以：「你可以選擇提告也能勝訴，但我們就是沒錢」之蠻橫口氣回覆。小市民出生的我們，何能與官鬥，只能默默吞下這口氣。然而我們的土地如此多年來，對政府與大眾地付出，都未曾被考慮，也未能獲得補償。又現在面臨都市轉型，詳閱計劃書規定，如前文細述的種種，都不難發現對「雄獅基地」內的個人地主之不公平待遇，日積月累的剝奪感加劇。在這個講求公平正義的年代，盼望現今的政府能夠苦民所苦，理				

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		解我們的立場與歷史脈絡，給予我們這些地主們公平正義之對待，比照計畫之甲類土地地主，辦理相關開發事宜。				
13	李○陽 一、土地標示：板橋區中山段 549 地號 二、門牌：板橋區中山路一段 186 號	一、爭取適用都市更新程序 (一) 雄獅基地並非單一地主，有多位所有權人，須利用都市更新程序辦理整合。 1. 雄獅廠區使用七筆土地共計 8260 m²，其中 4 筆土地向我們個人地主租用，租用面積共 3111 m²(租用範圍為下圖 1 之 #549、534、519、543)，約占總廠區面積之 38%。我們個人地主共 11 位，但地主散居台灣、加拿大、印尼、新加坡、巴西，或者連居住國家都沒有固定的。更有不識中文者，聯繫整合溝通困難。	1. 為加速都市轉型，提高成功率，應讓計畫範圍內之乙種工業區土地，均得適用都市更新程序。且都市更新程序之適用，應屬都市計畫變更之開發手段之一種，不應因其土地大小，而有不同適用標準，應均可適用都市更新程序。讓地主可透過都市更新程序，得適用土地增值稅減免之規定。原已有都更申請報核在案之土地，至少應准予以其在原都更申請範圍內，適用都市更新程序，以維護其既有權利。 2. 雄獅基地內土地持有者為個人者，該土地均得申請都市更新獎勵並得適用免回饋措施，以提高所有權人參與意願。對於土地持有達 30 年以上長期持有且屬於合法使用之區域，得申請都市更新獎勵。	(市都委會第 7 次專案小組) 部分採納。 有關適用都市更新程序併陳情編號案 1 第 1 點辦理。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		圖 1：地主出租範圍圖  2. 若查詢地主資料雖然都姓李，也都為親戚，但都也傳至第三代，早已鮮少往來，難以凝聚共識，並非因為有親戚關係就好辦事，就能視為一體。因此筆基地仍需透過都更程序始能有完成整合開發的可能。 3. 我們個人地主與甲類土地之老舊聚落相同，我們也不是單一產權，也有產權複雜之問題，自應比照該類土地，劃設為都市更新單元，並適用都市更新程序。 (二) 地主持有土地多年，需爭取都市更新程				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		序土增稅減免的適用，降低稅賦負擔始有可能辦理開發 1. 我們個人地主均非從事不動產開發，也從未有要利用這塊起家地炒房炒地的想法，因此在取得土地後除了售給自家親戚或因繼承關係鮮少有人移轉。 2. 其土地增值稅核算約 7200 萬元這些都非我們地主所能負擔。因此需要藉由都更程序來減免土地增值稅。若無法適用減免規定，高額土地增值稅，不可能負起開發。 3. 我貸款買地為了不要讓祖產外流，導致高額負債。 (三) 原已申請都市更新在案者，應當然可適用都市更新程序 我們參加雄獅基地的都更案，於 102 年早已申請「都市更新」報核在案，也開過 5 次專案小組會議，但 9 年過去至今仍未有結果。期間因為政府政策的曖昧不明(工業區都更因為不明原因卡關八年、受新北經發局主動邀約參加工業區立體化方案，花了半年畫圖面與整合地主準備申請時卻又公告新板特區周遭工業區不在適用範圍內)，蹉跎了我們這些已參加都更地主們許多時間與金錢。而今本計畫要求本基地辦理變更，				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		又不同意適用都市更新程序，是剝奪人民權益。既然我們的都更申請案是合法申請，為保障人民權益，本計畫公告前已完成都市更新案件報核者，在都更案劃定之範圍內得適用都市更新程序。 二、爭取申請都市更新獎勵、免除或降低回饋比例 (一)我們個人多為小地主，也應比照甲類土地可申請都更獎勵與免回饋，作為參與變更的誘因。 1. 我們個人地主內有 9 人，其實都是本計畫內所稱的小地主，持分土地小於 500m²。由於但在計畫中被歸為 B 類土地，若依公告計畫下變更是須辦理回饋。而基地內小地主最小持分面積總計僅有 52.5m²，若再負擔回饋後所剩無幾。 2. 我們小地主所遇到的困難其實與本計畫中甲類土地所有權人相同，但我們卻需負擔高額回饋又無法適用都更獎勵，日後取回地土地所剩無幾。 3. 為此，本計畫好的措施實應一體適用所有計畫中之土地，不應有差別待遇，市府應比照甲類地，同意申我們可請都更獎勵、同樣給予免回饋之優惠措施。				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		(二)應給予奉公守法之人民國民平等待遇，得以申請都市更新獎勵，免除回饋。 1. 計劃書中為加速並鼓勵長期作為住宅使用之甲類型老舊聚落土地參與都市轉型變更，另為減輕其參與變更時所帶來的負擔，對甲類型土地提供適用都市更新程序、可以申請都市更新獎勵之鼓勵措施，且無須負擔任何回「都市計畫工業區檢討變更審議規範」所定回饋條件之措施。 2. 我們這些小地主與甲類型土地一樣，是長期持有，唯一的不同是我們並無違反土地使用規定，而是合規地租給雄獅公司使用。但這樣的安分守己、奉公守法，在本計畫的設計下似成為原罪，被歸類屬丙類及 B 類土地，除前述無法適用都市更新程序外，甚至不得申請都市更新獎勵，且回饋條件之規定上也無任何優惠措施。這豈不是誤導違規民眾、鼓勵人民違法使用。 3. 為此，我們小地主希望能爭取國民平等待遇，在配合政府的都市再生目標下，市府應同樣給予我們相對應的鼓勵措施，給與申請都市更新獎勵，並				

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		同樣給予免回饋的優惠措施。 (三)原已申請都市更新報核在案者，為保障原權利應可申請都更獎勵。 如前述我們已有「都市更新」報核在案，目前案件亦仍有效存續中，都更程序未完成，本計畫卻規定雄獅基地不得申請都市更新申請獎勵，剝奪了原都更參與者權利的剝奪。為免侵害人民權益，本計畫公告前已完成都市更新案件報核者，仍應可申請都市更新相關獎勵。				
14	盧○文 一、土地標示：板橋區中山段 519、534、549 地號 & 599 地號 二、門牌：新北市板橋區中山路一段 186 號	一、我要爭取適用都市更新程序。原已申請都市更新在案者，應當適用都市更新程序。 我們參加雄獅基地的都更案，於 102 年早已申請「都市更新」報核在案，也開過 5 次專案小組會議，但 9 年過去至今仍未有結果。期間因為政府政策的曖昧不明(工業區都更因為不明原因卡關八年、受新北經發局主動邀約參加工業區立體化方案，花了半年畫圖面與整合地主準備申請時卻又公告新板特區周遭工業區不在適用範圍內)，蹉跎了我們這些已參加都更地主們許多時間與金錢。而今本計畫要求本基地辦理變更，又不同意適用都市更新程序，是剝奪人	一、建議： 1. 為加速都市轉型，提高案件成功率，應讓計畫範圍內之乙種工業區土地，均得適用都市更新程序。且都市更新程序之適用，應屬都市計畫變更之開發手段之一種，不應因其土地大小，而有不同適用標準，應均可適用都市更新程序。讓地主可透過都市更新程序，得適用土地增值稅減免之規定。 2. 原已有都更申請報核在案之土地，至少應准予以其在原都更申請範圍內，適用都市更新程序，以維護其既有權利。 二、建議： 1. 雄獅基地內土地持有者為個人者，該土地均得申請都市更新獎勵並得適用免回饋	(市都委會第 7 次專案小組) 部分採納。 1. 有關適用都市更新程序併陳情編號案 1 第 1 點辦理。 2. 有關乙類土地應同甲類土地開發機制併陳情編號案 8 第 2 點辦理。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		民權益。既然我們的都更申請案是合法申請，為保障人民權益，本計畫公告前已完成都市更新案件報核者，在都更案劃定之範圍內得適用都市更新程序。 我們個人地主與甲類土地之老舊聚落相同，我們也不是單一產權，也有產權複雜之問題，自應比照該類土地，劃設為都市更新單元，並適用都市更新程序。 二、爭取申請都市更新獎勵、免除或降低回饋比例 我們個人多為小地主，也應比照甲類土地可申請都更獎勵與免回饋，作為參與變更的誘因 1. 我們個人地主內有 9 人，其實都是本計畫內所稱的小地主，持分土地小於 500 m²。由於但在計畫中被歸為 B 類土地，若依公告計畫下變更是須辦理回饋。而基地內小地主最小持分面積總計僅有 52.5 m²，若再負擔回饋後所剩無幾。 2. 我們小地主所遇到的困難其實與本計畫中甲類土地所有權人相同，但我們卻需負擔高額回饋又無法適用都更獎勵，日後取回地土地所剩無幾。 3. 為此，本計畫好的措施實應一體適用所有計畫中之土地，不應有差別待遇，市	措施，以提高所有權人參與意願。 2. 對於土地持有達 30 年以上長期持有且屬於合法使用之區域，得申請都市更新獎勵，並可適用免回饋制度。 3. 本計畫公告前已申請都市更新並報核在案者，原申請更新範圍內之土地得申請都市更新獎勵。 三、建議： 請考量道路用地四十餘年下被徵用無償，給予 549、534、519、543 等雄獅基地內個人地主可和計畫書內鄰近的甲類土地一樣，得免回饋、適用都更程序與、可申請都更獎勵。我們卑微的只請求與鄰地甲類土地一樣條件，過去四十餘年的無償供公眾作為道路使用，無償就算是回饋於市府業績與大眾福祉了。			

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		府應比照甲類地，同意申我們可請都更獎勵、同樣給予免回饋之優惠措施 4. 應給予奉公守法之人民國民平等待遇，得以申請都市更新獎勵，免除回饋。 三、土地長期被政府占用，本計畫應給予平等待遇 1. #599 地號長期供公眾使用，地主權益長期受減損，本次通盤檢討應給公平的對待。 我們個人地主原持有包含現在漢生東路在內完整大塊方形土地（如下圖），但民國 62 年的都市計畫，政府為開闢漢生東路，直接使用我們私人的土地，將原本相連且方正的土地從中間切開，正中央直接開闢作為漢生東路使用（及現在#599 地號），讓原本完整方正地土地，變成細小的長方形。#599 地號土地成為道路後，我們無償供公眾通行至今，幾十年來無法自行利用，已讓我們喪失許多資產與權益！				

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		 2. 當年詢問板橋市公所，為何政府侵占人民財產，對方以：「你可以選擇提告也能勝訴，但我們就是沒錢」之蠻橫口氣回覆。小市民出生的我們，何能與官鬥，只能默默吞下這口氣。然而我們的土地近50多年來，成為板橋地區重要幹道，對政府與大眾之慷慨付出，都未曾被考慮，也未能獲得補償。又現在面臨都市轉型，詳閱計劃書規定，如前文細述的種種，都不難發現對「雄獅基地」內的個人地主之不公平待遇，日積月累的剝奪感加劇。在這個講求公平正義的年代，盼望現今的政府能夠苦民所苦，理解我們的立場與歷史脈絡，給予我們這些地主們公平正義之對待，比照計畫之甲類土地地主，辦理相關				

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		開發事宜。				
15	厚生化學工業股份有限公司板橋區光仁段 2923 、2923-1、2923-6、2924 、2924-1 地號土地	本基地若經貴府變更其他分區使用，涉及回饋捐贈之公共設施用地希望全部以捐贈代金方式辦理。		（市都委會第 5 次專案小組）未便採納。 有關調整回饋機制部分，未便採納。 理由： 乙類土地變更後之基準容積應依照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「新北市都市計畫工業區變更通案審議原則」規定辦理。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
16	林○弘一、土地標示：新北市板橋區中山段 516 地號二、門牌：	1、請同意列席大會及專案小組說明陳情意見（至少 10 分鐘）。 2、本案地上現有建築物已領有使用執照超過 30 年(如附件二)，卻將新北市板橋區中山段 516 地號列為 B 類，無法適用都市更新條例辦理都市更新，且無法適用容積移轉辦法，極不合理，也不符合本案促進工業	1、新北市板橋區中山段 516 地號土地請同意適用都市更新條例及適用容積移轉辦法，以促辦理都市更新整合可行，且可藉由容積移轉取得公共設施保留地及開闢公共設施，充分達到改善都市環境品質目標 2、請重新檢討 A、B、C 三類不同開發方式	（市都委會第 7 次專案小組）部分採納。 1.有關適用都市更新程序併陳情編號	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
	新北市板橋區中山路一段206巷6號	區轉型更新之計畫目標美意。 3、目前規劃A、B、C三類不同開發方式非常紛亂，且無法有效達到鼓勵整合都市更新，應該重新簡化分類與開發條件。	及開發條件，以促都市更新整合可行。	案1第1點辦理。 2.有關適用容積移轉辦法之建議，酌予採納。 理由： 本案並未限制申請容積移轉，故後續基地開發時，可依相關規定辦理容積移轉。 3.有關重新檢討A、B、C三類不同開發方式及開發條件，酌予採納。 理由： 已將開發方式簡化，劃定為甲類土地(同A類單元開發條件)、乙類土地(非老舊聚落)，		

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
				甲類土地密集處劃設老舊聚落(原 A 類單元之精神)。		
17	林○弘 一、土地標示：新北市板橋區中山段 516 地號 二、門牌：新北市板橋區中山路一段 206 巷 6 號	1、本計畫期待各都市更新單元自行整合再另擬細部計畫，則勢必造成地主各自觀望，無法立竿見影誘使地主願意如期完成整合，故宜由新北市政府儘速另案公辦擬定各都市更新單元細部計畫方能具體指導各都市更新單元加速整合。且應於本計畫與細部計畫中，增訂 B 類基準容積為 460%才能提更加速開發意願。 2、增設連通至漢生東路之 8 米主要計畫道路，可有效提升都市防災功能：依照本案公展計畫書第 75-76 頁(都市更新單元應負擔預留細部計畫道路或提供地區通路、街角廣場等相關必要公共設施或設計，構想圖如整體街廓開發方式示意圖 8-2)。 3、計畫書第 71 頁：「個別工業區可依整合範圍透過都市計畫變更或搭配都市更新方式開發，並由申請人擬具細部計畫辦理審竣後，再檢具該細部計畫範圍之主要計畫書、圖報由內政部准予核定後實施。」乙詞，顯然讓本陳情 516 地號土地極難整合週邊土地研擬「細部計畫」據以	1、請同意列席大會及專案小組說明陳情意見(至少 10 分鐘，以利說明以下建議變更內容)。 2、建議先由新北市政府速另案公辦擬定各都市更新單元細部計畫，辦理都市計畫法定程序，併同本計畫一併發布實施，作為具體指導各都市更新單元整合依據基礎。 3、於本計畫書、前開建議先由新北市政府另擬細部計畫中，建議增訂「B 類開發基地基準容積為不得大於 460% (同板橋都市計畫商業區容積率)：依照「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第五點規定：「(二)變更後土地容積率高於內政部都市計畫委員會第六六二次會議決議時，變更為住宅區應增加百分之三之回饋比例、變更為商業區應增加百分之三點五之回饋比例，故住宅區、商業區回饋比例分別調整為百分之四十、百分之四十四，故，建議比照板橋都市計畫商業區容積率，增訂 B 類開發基地基準容積為不得大於 460%，且回饋比例不得大於百	(市都委會第 5 次專案小組) 部分採納。 1. 有關公辦都更部分併陳情編號案 8 第 3 點辦理。 2. 有關調整回饋比例部分併陳情編號案 15 辦理。 3. 有關由市府研擬細部計畫之建議，部分採納。 理由： 目前本案已另擬全區之細部計畫，可作為未來計畫範圍內申請變更計畫	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		整體開，創造都市再生與都市防災價值。故提出修正計畫計畫書第 71 頁末段寫法，達到具體可供執行、操作的規定文字，讓本人都市再生有所遵循。 4、不能適用容移取得周邊公共設施，減少整合開發意願，且違反本計畫宗旨美意：本土地上現有建築物已領有使用執照超過 30 年，卻將本 516 地號土地列為 B 類而無法適用容積移轉辦法來協助政府加速取得周邊公共設施用地，顯然極為不合規劃原理，也不符合本案促進工業區轉型更新之計畫目標美意。而且如此一來，也無法提升各地主整合意願，增加更新困難。 5、目前規劃 A、B、C 三類不同開發方式非常紛亂，且無法有效達到鼓勵整合都市更新，應該重新簡化分類與開發條件。 6、B 類開發基地應繼續容許社會福利設施使用：本 516 地號土地現況為永續經營之「祥實尊榮養護園區」，以延續孝道與親情為宗旨，落實「老有所終、壯有所用、幼有所養、鰥、寡、孤、獨、癯疾者皆有所養」之理想；以將心比心的信念，協助需要照顧長輩的家庭，使年長者得到妥善照顧與服務。未來仍希望落實在地社會安養照護，故，有關土地使用分區管制容許使用項目，	分之四十四。 4、且本案公展計畫書第 71 頁末段配合修正為：「個別工業區得依照本發布實施主要計畫、細部計畫與本府簽訂協議據以開發，或得依照本府定發布實施原細部計畫，再據以整合範圍內其他土地所有權人，檢具該細部計畫範圍修正計畫圖及配合變更主要計畫圖，辦理變更都市計畫法定程序完成核定發布實施作為個別修正開發依據；或另行以都市更新法定程序進行更新開發」，以配合前開建議事項。 5、建議本主要計畫增設連通至漢生東路之 8 米主要計畫道路，提升都市防災功能：於本主要計畫內建議變更乙種工業區為道路用地，變更位置與計畫圖如附件一及下圖所示，變更面積約 0.116 公頃）。	撰寫之參考。 4.有關預留主要計畫道路串連至漢生東路之建議，未便採納。 理由： 本案經本市都市計畫委員會第三次專案小組會議現地勘查後，評估該區位留設通路具困難，且將成為中山路替代道路，形成穿越性車流問題，故不建議留設道路。 5.有關增設容積獎勵建議，未便採納。 理由： 本案機制已提供工業區土地使用變更之優惠條件，故無再		

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		應繼續維持容許社會福利設施使用，方能對地方社照貢獻心力。	附件一：建議本主要計畫增設連通至漢生東路之8米主要計畫道路示意圖 6、且本案公展計畫書第 75-76 頁建議配合修正為：「都市更新單元應負擔預留連通至漢生東路 8 米主要計畫道路、其他細部計畫道路等或提供地區通路、街角廣場等相關必要公共設施或設計，構想圖如整體街廓開發方式示意圖 8-2(請依照上開建議變更為 8 米主要計畫意見據以調整修正)。 7、計畫書第 73 頁「B 類土地或 C 類單元合併鄰接 A 類單元之開發基地，該基地適用整合容積獎勵」乙詞，建議修正為「B 類土地或 C 類單元開發基地，得給予時程獎勵(發布實施後 3 年內申請建築執照	給予時程獎勵之規劃。 6.有關刪除容積管制相關文字之建議未便採納。 理由： 配合內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」修正增加容積總量規定，調整為計畫範圍內建築基地容積移轉及各項容積獎勵之總和，皆不得超過基準容積之 50%。 7.有關提供足夠建築容積提供社會照護使用之建議，未便採納。 理由：		

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
			者，給予基準容積 5%時程容積獎勵)，如經都市設計審查同意者，給予適當綠建築或公益設施回饋容積獎勵。如合併鄰接 A 類單元之一併整體開發基地者，另給予整合容積獎勵」，以提高各地主整合開發意願。 8、計畫書第 73 頁「5. 不得適用開放空間獎勵、增設停車場空間等相關容積獎勵規定，其餘其餘容積獎勵包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之 1.5 倍」乙詞，建議全數刪除，讓本中山段 516 地號土地及其他週邊 B 類土地均適用容積移轉辦法及取得獎勵容積，以加速促進理都市更新整合可行，且可藉由容積移轉取得公共設施保留地及開闢公共設施，充分達到改善都市環境品質目標。 9、B 類開發基地應繼續容許充足的社會福利設施使用：計畫書第 73 頁：「第 1 至 2 層地使用項目指定作下列使用，得不受道路寬度及樓層之限制，但建築物 2 樓經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」通過者不在此限」乙詞，因前開本人有建議增設連通漢生東路之 8 米計畫道路，故建議修正為「B 類土地各樓層使用項目指定作下列使用時，得不受	本案所規範之指定使用為希望避免全區變更後皆作為住宅使用，故針對指定路段應提供相關商務支援等使用，倘欲做社會福利設施，仍可透過變更為特定專用區(二)辦理。		

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
			道路寬度及樓層之限制」，以讓相關社會福利設施有足夠使用建築容積與空間彈性，提供充足的在地社會照護。			
18	邱○惠、 陳○惠 新北市板橋區光仁段 2753 地號	陳情人所有新北市板橋區光仁段 2753 地號之房屋鄰近此次公告之「變更板橋都市計畫（捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討）」案範圍，受此案影響甚鉅，盼能一併劃入此次都更，以利整體市容、市區機能規劃與市府危老防災之目的。	1. 陳情人所有新北市板橋區光仁段 2753 地號之房屋鄰近此次都更範圍。然原住宅除屋齡老舊外，對外巷弄狹窄，若有災難發生救治不易，急需整體重新規劃，若能一併劃入此次都更範圍，能改善巷弄道路過於狹窄與救災問題，對此次都更範圍整體環境有加分效果。 2. 目前新北市板橋區光仁段 2753 地號之屋舍排汙系統經後方停車場土地，該停車場土地與此次都更範圍相鄰，若該停車場一同加入都更，新北市板橋區光仁段 2753 地號將無法進行排汙工程，難以維持日常基本生活機能。 3. 周邊都市更新後，新北市板橋區光仁段 2753 地號將被大樓包圍，造成市容地貌新舊落差，巷弄內對外道路受限，居民日照權損失，影響居民生活甚鉅。 4. 基於上述理由，懇請都市更新處審議時能一併考慮對新北市板橋區光仁段 2753 地號之安全、災害防治、交通、環保、生活機能等影響，將新北市板橋區光仁段 2753 地號劃入此次都市更新範圍。	（市都委會第 5 次專案小組）未便採納。 有關陳情基地納入計畫範圍之建議，未便採納。 理由： 陳情範圍非本計畫範圍，另針對都市更新議題，市府已制定相關協助方案，包含提供多元重建途徑，以建築容積獎勵鼓勵社區推動重建、成立新北市住都中心提供專業諮詢服務、自主更新經費補助、社區共識	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
			5. 盼能列席都委員了解及發表意見。	初步凝聚後媒合平臺協助尋商等，建議依基地條件及社區整合情形循相關規定辦理。		
19	劉○銘/ 新北市板橋區中山路 1 段 265 巷 1-4 號 2 樓（光仁段 2966-17 地號）	陳情人所有新北市板橋區中山路 1 段 265 巷 1-4 號 2 樓(光仁段 2966-17 地號)之房屋，鄰近此次公告之「變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案範圍，受此案影響甚鉅，盼能一併劃入此次都更，以利整體市容、市區機能規劃與市府危老防災之目的。	1. 上述陳情範圍鄰近此次都更範圍。然原住宅除屋齡老舊外，對外巷弄狹窄，若有災難發生救治不易，急需整體重新規劃，若能一併劃入此次都更範圍，能改善巷弄道路過於狹窄與救災問題，對此次都更範圍整體環境有加分效果。 2. 陳情人所有房屋因有地下室使衛生下水道無法施工，導致排水及排汙系統常堵塞，盼經由都更改善生活機能。 3. 周邊都市更新後，將被大樓包圍，造成市容地貌新舊落差，巷弄內對外道路受限，居民日照權損失，影響居民生活甚鉅。 4. 基於上述理由，懇請城鄉發展局及都市更新處審議時能一併考慮工業區旁住宅區之安全、災害防治、交通、環保、生活機能等影響，將上開範圍劃入此次都市更新範圍。	（市都委會第 5 次專案小組）未便採納。 理由： 有關納入計畫範圍之意見併陳情編號案 18 辦理。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

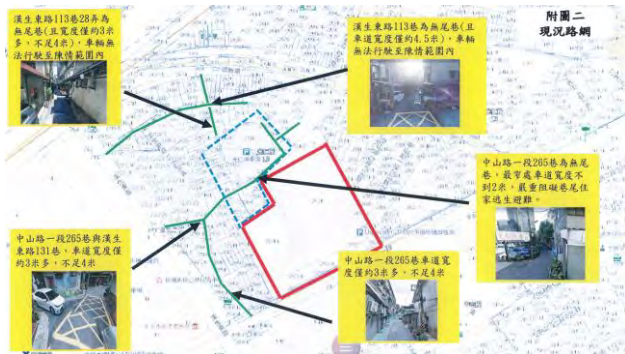
編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
20	汪○娜、黃○晴 新北市板橋區光仁段 2926-2 號、2925-3 號	陳情人所有新北市板橋區光仁段 2926-0002、2925-0003 地號之房屋鄰近此次公告之「變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案範圍,受此案影響甚鉅,盼能一併劃入此次都更,以利整體市容、市區機能規劃與市府危老防災之目的。	1. 陳情人所有新北市板橋區光仁段 2926-0002、2925-0003 地號之房屋鄰近此次都更範圍。然原住宅除屋齡老舊外,對外巷弄狹窄,若有災難發生救治不易,急需整體重新規劃,若能一併劃入此次都更範圍,能改善巷弄道路過於狹窄與救災問題,對此次都更範圍整體環境有加分效果。 2. 目前新北市板橋區光仁段 2926-0002、2925-0003 地號之屋舍排汙系統經後方停車場土地,該停車場土地與此次都更範圍相鄰,若該停車場一同加入都更,新北市板橋區光仁段 2926-0002、2925-	(市都委會第 5 次專案小組) 未便採納。 理由: 有關納入計畫範圍之意見併陳情編號案 18 辦理。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
			0003 地號將無法進行排汙工程, 難以維持日常基本生活機能。 3. 周邊都市更新後, 新北市板橋區光仁段 2926-0002、2925-0003 地號將被大樓包圍, 造成市容地貌新舊落差, 巷弄內對外道路受限, 居民日照權損失, 影響居民生活甚鉅。 4. 基於上述理由, 懇請都市更新處審議時能一併考慮對新北市之安全、災害防治、交通、環保、生活機能等影響, 將新北市板橋區光仁段 2926-0002、2925-0003 地號劃入此次都市更新範圍。			
21	陳○煌 新北市板橋區光仁段 2966-21 地號	陳情人所有新北市板橋區光仁段 2966-21 地號/地址 板橋區漢生東路 127 之 4 號之房屋鄰近此次公告之「變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案範圍, 受此案影響甚鉅, 盼能一併劃入此次都更, 以利整體市容、市區機能規劃與市府危老防災之目的。	1. 上述陳情範圍鄰近此次都更範圍。然原住宅除屋齡老舊外, 對外巷弄狹窄, 若有災難發生救治不易, 急需整體重新規劃, 若能一併劃入此次都更範圍, 能改善巷弄道路過於狹窄與救災問題, 對此次都更範圍整體環境有加分效果。 2. 陳情人所有房屋因有地下室使衛生下水道無法施工, 導致排水及排汙系統常堵塞, 盼經由都更改善生活機能。 3. 周邊都市更新後, 陳情人所有房屋將被大樓包圍, 造成市容地貌新舊落差, 巷弄內外道路受限, 居民日照權損失, 影響居民生活甚鉅。 4. 基於上述理由, 懇請城鄉發展局及都市	(市都委會第 5 次專案小組) 未便採納。 理由: 有關納入計畫範圍之意見併陳情編號案 18 辦理。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
			更新處審議時能一併考慮對周遭之安全、災害防治、交通、環保、生活機能等影響，將上述範圍劃入此次都市更新範圍。 5. 未來若有相關都市更新會議，希望給予機會列席及發言。			
22	陳○玉 新北市板橋區光仁段 2966-14 地號	陳情人所有新北市板橋區光仁段地號 2966-14 地址新北市板橋區中山路一段 265 巷 1-2 號 4 樓之房屋鄰近此次公告之「變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案範圍，受此案影響甚鉅，盼能一併劃入此次都更，以利整體市容、市區機能規劃與市府危老防災之目的。	1. 上述陳情範圍鄰近此次都更範圍。然原住宅除屋齡老舊外，對外巷弄狹窄，若有災難發生救治不易，急需整體重新規劃，若能一併劃入此次都更範圍，能改善巷弄道路過於狹窄與救災問題，對此次都更範圍整體環境有加分效果。 2. 陳情人所有房屋因有地下室使衛生下水道無法施工，導致排水及排汙系統常堵塞，盼經由都更改善生活機能。 3. 周邊都市更新後，陳情人所有房屋將被大樓包圍，造成市容地貌新舊落差，巷弄內外道路受限，居民日照權損失，影響居民生活甚鉅。 4. 基於上述理由，懇請城鄉發展局及都市更新處審議時能一併考慮對周遭之安全、災害防治、交通、環保、生活機能等影響，將上述範圍劃入此次都市更新範圍。 5. 未來若有相關都市更新會議，希望給予機會列席及發言。	(市都委會第 5 次專案小組) 未便採納。 理由： 有關納入計畫範圍之意見併陳情編號案 18 辦理。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
23	葉○腰 新北市板橋區光仁段 2966-14 地號	陳情人所有新北市板橋區光仁段地號 2966-14 地址新北市板橋區中山路一段 265 巷 1-2 號 4 樓之房屋鄰近此次公告之「變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案範圍，受此案影響甚鉅，盼能一併劃入此次都更，以利整體市容、市區機能規劃與市府危老防災之目的。	1. 上述陳情範圍鄰近此次都更範圍。然原住宅除屋齡老舊外，對外巷弄狹窄，若有災難發生救治不易，急需整體重新規劃，若能一併劃入此次都更範圍，能改善巷弄道路過於狹窄與救災問題，對此次都更範圍整體環境有加分效果。 2. 陳情人所有房屋因有地下室使衛生下水道無法施工，導致排水及排汙系統常堵塞，盼經由都更改善生活機能。 3. 周邊都市更新後，陳情人所有房屋將被大樓包圍，造成市容地貌新舊落差，巷弄內外道路受限，居民日照權損失，影響居民生活甚鉅。 4. 基於上述理由，懇請城鄉發展局及都市更新處審議時能一併考慮對周遭之安全、災害防治、交通、環保、生活機能等影響，將上述範圍劃入此次都市更新範圍。 5. 未來若有相關都市更新會議，希望給予機會列席及發言	(市都委會第 5 次專案小組) 未便採納。 理由： 有關納入計畫範圍之意見併陳情編號案 18 辦理。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
24	施○民 新北市板橋區光仁段 2966-19 地號	陳情人所有新北市板橋區光仁段地號 2966-19 地址新北市板橋區漢生東路 113 號 3 樓之房屋鄰近此次公告之「變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案範圍，受此案影響甚鉅，盼能一併劃入此次都更，以利整體市容、市區機能規劃與市府	1. 上述陳情範圍鄰近此次都更範圍。然原住宅除屋齡老舊外，對外巷弄狹窄，若有災難發生救治不易，急需整體重新規劃，若能一併劃入此次都更範圍，能改善巷弄道路過於狹窄與救災問題，對此次都更範圍整體環境有加分效果。	(市都委會第 5 次專案小組) 未便採納。 理由： 有關納入計畫	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		危老防災之目的。	2. 陳情人所有房屋因有地下室使衛生下水道無法施工，導致排水及排汙系統常堵塞，盼經由都更改善生活機能。 3. 周邊都市更新後，陳情人所有房屋將被大樓包圍，造成市容地貌新舊落差，巷弄內外道路受限，居民日照權損失，影響居民生活甚鉅。 4. 基於上述理由，懇請城鄉發展局及都市更新處審議時能一併考慮對周遭之安全、災害防治、交通、環保、生活機能等影響，將上述範圍劃入此次都市更新範圍。 5. 未來若有相關都市更新會議，希望給予機會列席及發言	範圍之意見併陳情編號案 18 辦理。		
25	劉○霞/ 新北市板橋區光仁段 2766、2767 等地號	陳情人之陳情範圍與厚生化學(工業區)屬同一街廓，該街廓係由中山路一段、漢生東路及板新路等三條計畫道路所圍之扇形街廓，中山路一段側約 330 公尺、漢生東路側約 250 公尺，街廓深度約 250 公尺左右，街廓範圍大且未有細部計畫。 由於屬早期發展地區且未有細部計畫之規劃，因此街廓內建築物密集、通行巷道狹窄(寬度約 2~3 米寬)，長久以來未有足夠之消防通道空間，再加上街廓內通行巷道與計畫道路之通行亦多屬單向連通，未來若發生都市災害(火災等)，救災車輛將無法進入進行	在街廓內既有建築物密集且現有通行巷道狹窄現況情形下，短期間亦無法進行有效消防通道之建置，基於維護市民居住安全及都市防災之防救災與消防避難疏散動線之有效性。 建請厚生化學(工業區)之開發案，能於開發區周圍與既有住宅區間，留設環狀之 8 米寬有效消防空間道路，以利街廓內既有住宅與聚落之消防急救災，以維市民居住及生命財產安全。	(市都委會第 7 次專案小組) 部分採納。 有關訂明都市計畫防災留設通路及都計變更回饋之公設用地或建築基地法定空地留設開放空間合計寬地應有 8 公	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		有效救災，故有公共危險之虞。(街廓內現有巷道路網詳見附圖二)  		尺之建議，部分採納。 理由： (1) 目前參考新北市消防局搶救不易狹小巷道清冊，本街廓現有巷道內僅漢生東路113巷被列管。 (2) 查所陳住宅區與本案工業區間之現有巷道(中山路一段 265巷)現況寬度未達8公尺，且為無尾巷，恐使住宅區後		

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
				續請領建照或申請都更皆受限制，故配合修正本案土地使用管制要點第十二點，規範厚生基地應將都市計畫變更回饋之公共設施用地或建築基地之開放空間集中留設通路，除面臨中山路一段側外，應於基地周圍留設6公尺		

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
				寬通路，以供公眾通行為原則，並應留設4公尺騎樓或無遮簷人行道，且不得設置障礙物，以提升緊急消防救援可及性並使該住宅區未來建築免受有相關限制之虞。		
26	邱○凱/ 新北市板橋區中山路一段206巷85弄10號	原建物上之建號位於兩筆土地地號，惟此計畫僅納入地號237-21，將不利原所有權人後續都市更新改建，建請將地號237-6一併納入產專區計畫內，以期都市計畫更新案更完整，並順利進行。	板橋區中山路一段206巷85弄2~12號之地上建物皆有此問題，且旁為觀音商業大樓，已劃入本次計畫案，為串聯街廓配置、後續全區整體規劃設計，改善地區整體環境，建請一併納入。	（市都委會第5次專案小組）未便採納。 有關將陳情地號納入計畫範圍之建議，未便	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
				採納。 理由： 查中山段 237-21 地號屬於甲類土地，為變更重建後做住宅使用免回饋，而陳情之 237-6 地號屬住宅區，本即可做住宅使用。未來倘欲重建，依照開發需求範圍整合，屬本案計畫範圍之土地應提送變更計畫書核定後，再一併與住宅區範圍進行都市更新程序即可。		
27	車容坊股份有限公司 / 光仁段 1791 地號	縣民大道二段、民生路二段交叉口原計畫定為乙種工業區，現因新計畫擬變更為特定專用區，惟本陳情土地標的地號位於緊鄰區塊編號 3(公開展覽說明會圖 4 範圍示意圖)，且位於縣民大道及民生路重要道路轉角處，既然該所圈框變更用意為促進工業區老舊聚	1. 既為促進該區工業區老舊聚落轉型，本陳情土地標地地號位於緊鄰區塊編號 3，又位處縣民大道及民生路重要道路交叉口，應與緊鄰區塊編號 3 同為發展一體，若該陳情土地標的一同併入區塊編號 3 老舊聚落範圍內(若區塊編號 3 無法優先	(市都委會第 7 次專案小組) 部分採納。 1. 有關陳情地號納入單元 3	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		落轉型，鑒請該陳情地號原為乙類土地，希冀一同併入老舊聚落範圍內(依市府規劃，優先併入編號區塊3，次選擇區塊編號1)，不因以建物之有無來歸類是否屬老舊聚落，該分類方式造成權益懸殊甚大，有失公允。	納入，希冀次選擇納入區塊編號1，惟本陳情土地標的與編號1中間緊鄰一條私人所有之巷道)，本陳情土地標的經營者必能更為積極配合市政開發，有助推動都市更新重建並繁榮當地就業經濟及市貌。 2. 區塊編號3與區塊編號4緊鄰壤分線是否能以直線劃分，不要以現階規劃反ㄣ字形劃分，因為爾後若有都市更新開發，土地較為四方完整，建物亦能建造方正，助市容美觀。 3. 現規劃為老舊聚落範圍內，建議是否能新增條款，凡土地面積達1500平方公尺以上，即可申請改建開發，有助於都市改建速度，使市容更加美觀。 4. 再者，鑒於台北市108年1月18日府都規字第10760657151號核定公告實施的台北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案，與該本次有相類似老舊聚落認定及檢核條件之實行案例可循，其中第二類非老舊聚落所在之土地亦得申請都市更新獎勵容積，依此施政類推實施，實為民眾謀求應有之合理權益，確保公平正義之原則。	之建議，未便採納。 理由： 陳情基地現況為110年新建加油站，依據本案更新計畫規定，單元1或單元3未來進行整合時，可依完整建築或使用執照範圍檢討或都市更新事業整合情形予以適度調整範圍，屆時再檢討納入更新單元。 2. 有關調整單元3及單元4邊界之建議，未便採納。 理由： 單元3及單元4乃依據建照範圍劃設，以維持現行劃設方式		

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
				為原則，倘若後續整合階段單元3及單元4地主欲整併開發，符合新北市單元劃定基準之下皆可配合實際開發需求調整範圍。 3. 有關新增老舊聚落1,500平方公尺以上即可申請改建之建議，未便採納。 理由： 因為使各宗基地開發具一定規模，故老舊聚落仍應以目前劃定之範圍為整合標的，倘若實質整合上遭遇困難，則可於申請階段申請調整範圍。		

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
				4. 有關於爭取都市更新容積獎勵部分，併陳情編號案1第1點辦理。		
28	胡○楷/ 1. 光仁段 2923、 2329-1、 2923-6、 2924、 2924-1、 2868-3、 2868-4(厚生化學) 2. 中山段	左列4筆大型土地所有權相對單純，應明定只能變更為特專二(商業用地)。	1. 新板特區發展已接近飽和，缺乏土地，這幾年已無大型商業開發。作為新北市的信義計畫區，市府有責任引導這些土地的開發導向，而不是放任這些土地所有人單方面來決定未來要開發住宅或商業。 2. 目前都市計畫書變更為特專三(住宅使用)的容積率比特專二(商業使用)要高且回饋比例較低，有變向鼓勵土地所有人變更為特專三的嫌疑，淪為炒房的工具。 3. 應提高特專二(商業用地)的容積率並減少回饋比例，並得申請都更容積獎勵，藉以鼓勵和引導這些土地作為商業開發。 4. 市府應嚴格把關，若發現將來變更為特專二(商業土地)後，實際是作為住宅開發，應即刻撤銷建築執照或使用執照。	(市都委會第5次專案小組)未便採納。 有關指定範圍作為特定專用區(二)之意見併陳情編號案7辦理。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
	517- 2 、 519 、 533 、 534 、 543 、 544 、 549 、 546 、 547 、 548 、 548- 1 、 548- 2 、 548- 3 、 549 、 550 、 599 地 號 (雄獅 鉛筆) 3. 縣 民 大 道 二 段					

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
	與民生路二段角地-編號5街廓(乙類土地) 4. 縣民大道二段和漢生東路角地-編號6街廓(乙類土地)					
29	李○勳、 李○陽、 盧○文、 林○玫/ 1. 土地標	一、得申請改善實質環境之都市更新容積獎勵 (一)原已申請都市更新在案者，應可接續以都市更新方式開發，保障原權利人，並同意得申請改善實質環境之都市更新容積獎勵，給予長期持有30年以上	1. 本計畫公告前已申請都市更新並報核在案者，對於開發計畫可以給予實質改善內容，如人行道或廣場退縮、違占戶整合等有助環境改善項目之都市更新容積獎勵。 2. 請示市府單位，有關都市更新條例、新北	(市都委會第7次專案小組)部分採納。 1. 有關已申請都更並報核	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
	示： 中山 段 519、 534、 549、 599 地號 2. 門 牌： 新北 市板 橋區 中山 路一 段 186 號	地主及小地主們權利之保障。 1. 我們參加雄獅工廠周邊的都更案於 102 年早已申請「都市更新」報核在案，也開過 5 次專案小組會議，但 9 年過去至今仍未有結果。期間因為政府政策的曖昧不明（工業區都更因為不明原因卡關八年、受新北經發局主動邀約參加工業區立體化方案，花了半年畫圖面與整合地主準備申請時卻又公告新板特區周遭工業區不在適用範圍內），蹉跎了地主們許多時間與金錢。 2. 我們個人地主內有 9 人，其實都是本計畫內所稱的小地主，持分土地小於 500m²。由於但在計畫中被歸為非老舊聚落，若依公告計畫下變更是需辦理回饋。而基地內小地主最小持份面積總計僅有 27.19m²，若再負擔回饋後所剩無幾。 3. 而我們這些小地主與老舊聚落之土地地主是一樣的，有些也長期持有 30 年了!! 唯一的不同是我們並無違反土地使用規定，而是合規地租給雄獅公司使用。本次公告計畫中雖已修正可以適用都市更新程序，但仍不得申請都市更新獎勵，計畫中回饋條件之規定上也無任何優惠措施，對於我們這樣安分守己、奉	市自治條例等法令中，何處明文規定不得再申請都市更新容積獎勵之條文？若無，建議對於土地持有 30 年以上長期持有且合法使用之土地，仍可比照臺北市南港特定專用區中更新計畫範圍內土地得申請都市更新獎勵。 3. 請考量道路用地四十餘年下被徵用無償，給予 549、534、519、543、599 等雄獅基地內個人地主可和計畫書內鄰近的老舊聚落土地一樣，得免回饋、並得申請都更獎勵。 4. 我們卑微的只請求與鄰地老舊聚落土地一樣條件，過去四十餘年的無償供公眾作為道路使用，無償就算是回饋於市府業績與大眾福祉了。	在案之原權利人既有權利保障部分，未便採納。 理由： (1) 經查雄獅案都市更新事業計畫案審議於 106 年因發展定位未明，未辦理展延或續審故暫緩審議。後於 107 年與厚生基地一併納入變更板橋都市計畫（第二次通盤檢討）案再提會討論案（再公展）人陳編號再逾 37，		

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		公守法的地主，缺乏公平正義原則!!這豈不是誤導違規民眾、鼓勵人民違法使用。是否特請市府及委員們審慎評估限制更新獎勵之公平性。 4. 如前述我們已有「都市更新」報核在案，我們的都更申請案是合法申請!!目前案件及都更程序亦仍有效存續中，本計畫卻規定已經申請都市更新的計畫不得申請都市更新獎勵，剝奪了原都更參與者全力的剝奪。小地主們希望能爭取國民平等待遇，在配合政府的都市再生目標下，市府應同樣給予我們相對應的鼓勵措施，給予長期持有土地申請都市更新獎勵。 即本計畫公告前已完成都市更新案件報核者，對於開發計畫可以給予實質改善內容，如人行道或廣場退縮、違建戶整合等有助環境改善項目之都市更新容積獎勵，更能有利加速推動周邊土地參與都市環境機能轉型，為減輕其參與變更時所帶來的負擔。 二、土地長期提供公眾使用小地主，本計畫應給予平等待遇 (一)#599 地號長期供公眾使用，地主權益長期受減損，本次通盤檢討應給平等免回饋的機制。		後依內政部都市計畫委員會第934次會議決議採納市府研析意見：原則同意變更為產業專用區，並暫予保留並依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」另案辦理。 (2) 另新北市政府於110年公告，將本計畫範圍劃入本市都市計畫工業區鼓勵優先變更轉型		

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		1. 我們個人地主原持有包含現在漢生東路在內完整大塊方形土地(如下圖 2)，但民國 62 年的都市計畫，政府為開闢漢生東路，直接使用我們私人的土地，將原本相連且方正的土地從中間切開，正中央直接開闢作為漢生東路使用(及現在#599 地號)，讓原本完整方正地土地，變成細小的長方形。#599 地號土地成為道路後，我們無償供公眾通行至今，幾十年來無法自行利用、多年時間累積下來被侵占的機會成本，已讓我們喪失人民資產的完整使用權益！ 圖 1:地主原持有範圍示意圖 2. 我們也曾詢問當年的板橋市公所，這樣算是政府侵占人民才展，對方以：「妳		之適用範圍。 2.有關於爭取都市更新容積獎勵部分，併陳情編號案1第1點辦理。 3.有關土地長期供公眾使用，應比照周邊老舊聚落得免回饋部分，未便採納。 (1)經查陳情地號不符合本案劃設甲類土地條件之土地規模及居住事實，故仍維持現行計畫劃定為乙類土地。 (2)針對中山段599地號長期		

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		可以選擇題告也能勝訴，但我們就是沒錢」之蠻橫口氣回覆。小市民出生的我們，何能與官鬥，只能默默吞下這口氣。然而我們的土地如此多年來，對政府與大眾地付出，都未曾被考慮，也未能獲得補償。又現在面臨都市轉型，詳閱計劃書規定，如前文細述的種種，都不難發現對「雄獅基地」內的個人地主之不公平待遇，日積月累的剝奪感加劇。在這個講求公平正義的年代，盼望現今的政府能夠苦民所苦，理解我們的立場與歷史脈絡，給予我們這些地主們公平正義之對待，比照計畫之老舊聚落土地地主，辦理相關開發事宜。		供公眾使用未徵收部分，目前可透過容積移轉方式使用其應有之開發價值。		
30	雄獅鉛筆廠股份有限公司/ 1. 土地標示：中山段544、548、548-1地號 2. 門牌：新北	一、期許營運總部留在原址，容許方案能維持產業使用 (一)按本計畫專案通盤檢討書內所載(頁22-23)，雄獅公司基地位於「新北市都市計畫工業區鼓勵優先變更轉型之適用區域範圍」(110年10月，新北市政府)，編號(1)所指之中山路兩側(文化段、光仁段及中山段)工業區土地。根據該110年10月新北市政府之公告事項所載「適用區域範圍後續申請辦理都市更新單元劃定或都市更新事業計畫報核時，均先進行個案基地方案評估，並優先	一、期許營運總部留在原址，容許方案能維持產業使用 建議為促進新北市高科技智慧能、藝術文創、新興及策略型產業或其他在地優質產業深根新北市之轉型發展，不應只規劃有開發型住宅或商業使用之分區，或可參照新北市境內近年產業轉型變更案例及臺北市南港區細計通檢產專區案等成功案例，擬定為產業專用區，其中土地原作產業使用者，作為工業使用無涉回饋。 二、特專區(二)使用用途暨比照商業區，	(市都委會第7次專案小組)部分採納。 1. 有關期許營運總部留在原址，容許方案能維持產業使用之建議，部分採納。 理由：	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

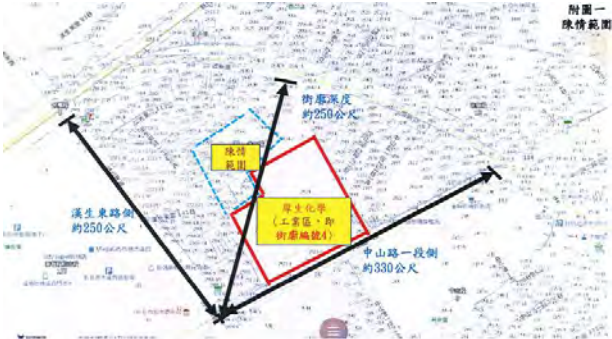
編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
	市板橋區中山路一段186號	鼓勵進行都市計畫個案變更作業（變更為住、商或產業專用區），並在既有權益（如：容積率、建蔽率）不減損情況及符合相間檢討法令之原則下，捐贈開闢地區所需之公共設施用地，供捷運周邊地區活動人口使用；另在既有的容積獎勵管制總量下研擬相關容積獎勵項目（如：規模獎勵、時程獎勵等），用以鼓勵土地所有權人積極進行都市計畫變更，契合整體都市發展願景且滿足地區發展需求。」合先敘明。 (二)我司營運計畫中，未來企業營運總部將維持設在原基地位置，相當符合上述新北市工業區鼓勵優先轉型區域方案，是否在整體規畫下容許我司資產維持產業使用。 (三)若未來合作建商比較傾向於朝住宅區方向開發，或是否仍於目前變更計畫案中住宅區內的使用用途，可容許部分比例設置產業企業總部。	但為何又設限「不得為住宅使用」？若鼓勵板橋車站周邊地區提高商業服務機能，對於本案規範「商業區不得做住宅使用」之規定對實質上的開發工作並無誘因。 故建議商業區應參依細則規定允許為住宅使用，或採鼓勵策略，例如「若商業區中住宅使用比例低於20%者，得申請開放空間獎勵(仍須符合獎勵上限範圍內)」之方案。 三、範圍內獎勵上限各區應具一致性，並給予相同的獎勵項目，以促進開發業者投資及協助民眾整體開發意願。 本計畫案中，特專(一)獎勵回饋上限為基準容積100%，但其他特專區上限為基準容積50%，同一計畫範圍內不應有不一致的規範，故建議，參照臺北市南港區細計通檢產專區案等應該提供一樣的獎勵上限額度，及允許申請都市更新、容積移轉、增額容積等及開放空間等其他容積獎勵項目，在保護小地主的同時也共同推動在地公司行號等的成長經營，鼓勵在地建商近來一起開發，採取開放心態協助創造政府、企業、民眾三贏的計畫方案。 四、給予實質改善都市環境之建築設計獎	(1) 參考「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討書」之特定專用區(一)之精神，於本案新增特定專用區(四)：需回饋30%公設，則容積率可提高為300%。 (2) 依照現行都市計畫法新北市施行細則第14條規範，住宅區未限制辦		

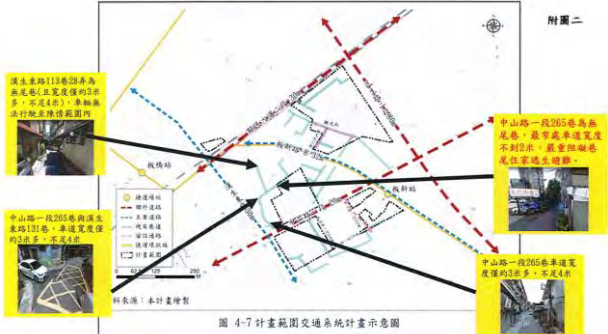
編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		二、特專區(二)使用用途暨比照商業區，但為何又設限「不得為住宅使用」？依都市計畫法新北市施行細則第17條規定，商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。但為何本案商業區有特殊限制，不得做住宅使用??請容予以說明。 三、範圍內獎勵上限各區應具一致性，並給予相同的獎勵項目，以促進開發業者投資及協助民眾整體開發意願。 本公司在有限資金計劃運行下，未來開發計畫也將須要引入與開發業者共同合作投資開發與經營，相信本案變更範圍內許多產業、公司行號產業也有此等合作需求。 (一)本公司在有限資金計劃運行下，未來開發計畫也將需要引入與開發業者共同合作投資開發與經營，相信本案	勵項目 不應剝奪了區域內人民的權益、降低現有友善設計、環境整理發展理念的好意。應仍保留給予如設置自行車道、沿街退縮等實質改善都市環境之建築設計獎勵項目，人民、開發者與市府齊心讓此範圍內都市景觀更加友善舒適。 五、本通盤檢討案計畫年期(5年) 為避免本案範圍內無法轉型之土地，將受限於通盤檢討專案總是被要求保留開發，而無法單獨興建開發，建議範圍內老舊聚落區域、已送件或提出展延需求的個案，才需要給予計畫年期延長機制。 六、配合節能減碳政策、汽機車位合理需求量應有明確標準，更應考量基地區位等特性，推廣「車站周邊人行及自行車空間」等替代方案。 建議前述「<u>尚應滿足主管機關要求、及開發交通量衍生汽機車停奢需求衍生之實際需求</u>」中有關汽機車位數量之要求」應評估刪除此段文字	公使用，故未來仍可透過申請特定專用區(三)部分做為企業辦公使用。 2.有關建議商業區應依細則規定允許為住宅使用，未便採納。 理由： 為延續新板特區商業機能，確保本計畫申請之特定專用區(二)皆為商業使用，故維持現行計畫規定，倘欲做住宅使用，應申請變更為特定專用區(三)為原則。 3.有關針對不		

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		變更範圍內許多產業、公司行號產業也有此等合作需求。 (二)公司二年前也曾與開發業者研擬有關本案增額容積之財務評估，初步表示投入資金過高、投資效益不可行下，而未有合作意願。所以合作開發業者投資意願對全案不論是哪一個特專區的推動計畫，都是很重要的！更何況從2022年至今，人力成本及營建成本不斷提升，既有投資計畫方案更不可行。 四、給予實質改善都市環境之建築設計獎勵項目 (一)與公司經營理念謀合並願意配合「整體規劃、分別開發」整體產業布局框架，都市設計採取退縮及提供街角廣場等開放空間設計原則，可達到提高都市步行環境與生活空間之效益。 (二)惟本案變更計畫書中開放系統規畫構想中，擬設之沿街式開放空間退縮，而我司位中山路一段及漢生東路兩面臨路都強制要求退縮，卻僅得計入法相關獎勵，就說明會所提本案之參考案例南港案並無此項限制。 五、本通盤檢討案計畫年期（5年） 為避免本案範圍內無法轉型之土地，將		同分區應該提供一樣的獎勵上限額度之建議，酌予採納。 理由： 配合內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」修正增加容積總量規定，調整為計畫範圍內建築基地容積移轉及各項容積獎勵之總和，皆不得超過基準容積之50%。 4.有關爭取容積獎勵建議併陳情編號案1第1點辦理。 5.有關計畫年限延長機制之相關建議，		

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		受限於通盤檢討專案總是被要求保留開發，而無法單獨興建開發，建議範圍內老舊聚落區域、已送件或提出展延需求的個案，才需要給予計畫年期延長機制。 六、配合節能減碳政策、汽機車位合理需求量應有明確標準，更應考量基地區位等特性，推廣「車站周邊人行及自行車空間」等替代方案。 (一)公開展覽細部計畫書有關「計畫區內汽機車位設置規定」內容中第 69 頁載明，…汽機車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工篇」第 2 章第 14 停車空間外，<u>尚應滿足主管機關審議要求、及開發交通量衍生汽機車停車需求衍生之實際需求</u>」中有關<u>汽機車位數量之要求</u>，恐有審議無上限之疑慮，是否不應如此？ (二)對於本計畫中板橋火車站及捷運板新站周邊每個基地開發所衍生之交通需求，配合節能減碳政策、宜合理內化汽機車位需求，更可考量基地區位等特性推廣「車站周邊人行及自行車空間」等替代方案。		部分採納。 理由： 計畫年期延長乃針對本案 5 年申請期限落日之時，後續將視申請案件辦理狀況，由新北市政府研議後決定是否延長申請期限。 6. 有關針對「汽機車位數量之要求」應評估刪除此段文字之建議，酌予採納。 理由： 有關法定汽機車位規定，已依本市通案性土地使用管制要點調整文字，給予明確之留設規範。		

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
31	劉○霞/ 1. 土地標示：光仁段 2766、2767 等地號 2. 陳情人之陳情範圍位於厚生化學(工業區)北側(詳見附圖一)。	一、陳情人之陳情範圍毗鄰厚生化學東北側，與厚生化學(即本次公開展覽主要計畫之工業區街廓編號 4)屬同一街廓，該街廓係由中山路一段、漢生東路及板新路等三條計畫道路所圍之扇形街廓，中山路一段側約 330 公尺、漢生東路側約 250 公尺，街廓深度約 250 公尺左右，街廓範圍大且未有細部計畫。由於屬早期發展地區且未有細部計畫之規劃，因此街廓內建築物老舊密集、現有通行巷道狹窄(寬度均僅約 2~3 米寬)，長久以來未有足夠之消防通道空間，再加上街廓內通行巷道與計畫道路之通行亦多屬單向連通，未形成街廓內外與計畫道路間之有效連通系統，未來若發生都市災害(火災等)，救災車輛無法進入進行有效救災，故有公共危險之虞。(街廓內現有巷道路網詳見附圖二、本次公開展覽細部計畫之圖 4-7 交通系統計畫示意圖)。 二、本次公開展覽細部計畫第四章計畫內容之肆、都市防災計畫章節內容，僅於圖 4-8 防災計畫示意圖(詳附圖三)劃出「基地內留設通路」之示意，未有所謂「基地內留設通路」寬度之說明，縱然後於伍、土地使用分區管制要點：「十：(六)、位於街廓編號 4 之開發案，應透過建築基地規	由於陳情範圍所在之扇形街廓內，既有建築物老舊密集且現有通行巷道狹窄，短期間內無法進行有效消防通道之建置，基於維護市民居住安全及都市防災之防救災與消防避難疏散動線之有效性。 建請厚生化學(工業區)未來之開發行為(即本次公開展覽主要計畫之街廓編號 4)，應於其周圍與既有住宅區間，留設環狀之 8 米寬有效消防空間道路，以利街廓內既有住宅與聚落之消防急救災。亦即 (1) 應於主要計畫訂定特定專用區之開發行為於其所在街廓之都市防災規劃原則，意即未來開發行為應於其所在街廓優先規劃有效都市消防通道及空間，以利都市防救災。 (2) 細部計畫都市防災及土地使用分區管制要點內容，應訂明開發行為之都市防災具體規畫內容，尤其是街廓編號 4 所在之街廓深度 250 公尺且老舊建物密集之扇形街廓，應留設有效消防通路，意即訂明都市計畫防災留設通路及都計變更回饋之公設用地或建築基地法定空地留設開放空間合計寬度應有 8 公尺，以維市民居住及生命財產安全。	(市都委會第 7 次專案小組)部分採納。 併陳情編號案 25 辦理。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		劃設計，將都市計畫變更回饋之公共設施用地或建築基地之法定空地集中留設，以協助基地內留設 3 公尺寬通路串聯中山路一段 283 巷及中山路一段 265 巷現有巷道以供公眾通行為原則」，並於圖 4-9 開放空間位置留設示意圖(詳附圖三)標示有留設通路、都計變更回饋之公設用地或建築基地法定空地留設開放空間建議位置，此意為應留設之通路僅 3 公尺寬？僅有提供公眾通行之目的？此寬度距有效消防通道及空間 8 公尺寬有相當差距，對於本街廓仍有未來發生都市災害消防急救之嚴重疑慮。 				

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		 中山路一段205巷為無車道(車道寬度約3米多，不足4米)，車輛無法行駛及停放在範圍內。 中山路一段205巷南側(東路131)巷，車道寬度僅約3米多，不足4米。 中山路一段205巷為無車道，最窄處車道寬度不到2米，嚴重阻礙巷內住家通車與停車。 中山路一段205巷車道寬度僅約3米多，不足4米。 資料來源：本計畫繪製 圖 4-7 計畫範圍交通系統計畫示意圖  基地內留設通路寬度？ (有效之消防通道及空間應有8公尺寬) 資料來源：本計畫繪製 圖 4-8 計畫範圍防災計畫示意圖				

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		 留設之通路僅3公尺寬?僅有提供公眾通行之目的?(有效之消防通道及空間應有8公尺寬) 圖 4-9 開放空間位置留設示意圖				
32	李○文、 李○黎、 李○宏、 李○璇、 李○蓉/ 1. 土地標示： 中山段 519、534、549 地號 2. 門牌：	一、得申請改善實質環境之都市更新容積獎勵 (一)原已申請都市更新在案者，應可接續以都市更新方式開發，保障原權利人，並同意得申請改善實質環境之都市更新容積獎勵，給予長期持有 30 年以上地主及小地主們權利之保障。 1. 我們參加雄獅工廠周邊的都更案於 102 年早已申請「都市更新」報核在案，也開過 5 次專案小組會議，但 9 年過去至今仍未有結果。期間因為政府政策的曖昧不明（工業區都更因為不明原因卡關八年、受新北經發局主動邀約參加工業區立體化方案，花了半年畫圖面與整合地主準備申請時卻又公告新板特區周遭工業區不在適用範圍	一、本計畫公告前已申請都市更新並報核在案者，對於開發計畫可以給予實質改善內容，如人行道或廣場退縮、違占戶整合等有助環境改善項目之都市更新容積獎勵。 二、請示市府單位，有關都市更新條例、新北市自治條例等法令中，何處明文規定不得再申請都市更新容積獎勵之條文?若無，建議對於土地持有 30 年以上長期持有且合法使用之土地，仍可比照臺北市南港特定專用區中更新計畫範圍內土地得申請都市更新獎勵。 三、請考量道路用地四十餘年下被徵用無償，給予 549、534、519、543、599 等雄獅基地內個人地主可和計畫書內鄰近的老舊聚落土地一樣，得免回饋、並	(市都委會第 7 次專案小組) 部分採納。 併陳情編號案 29 辦理。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
	新北市板橋區中山路一段186號	內)，蹉跎了地主們許多時間與金錢。 2. 我們個人地主內有 9 人，其實都是本計畫內所稱的小地主，持分土地小於 500m²。由於但在計畫中被歸為非老舊聚落，若依公告計畫下變更是需辦理回饋。而基地內小地主最小持份面積總計僅有 27.19m²，若再負擔回饋後所剩無幾。 3. 而我們這些小地主與老舊聚落之土地地主是一樣的，有些也長期持有 30 年了!! 唯一的不同是我們並無違反土地使用規定，而是合規地租給雄獅公司使用。本次公告計畫中雖已修正可以適用都市更新程序，但仍不得申請都市更新獎勵，計畫中回饋條件之規定上也無任何優惠措施，對於我們這樣安分守己、奉公守法的地主，缺乏公平正義原則!! 這豈不是誤導違規民眾、鼓勵人民違法使用。是否特請市府及委員們審慎評估限制更新獎勵之公平性。 4. 如前述我們已有「都市更新」報核在案，我們的都更申請案是合法申請!! 目前案件及都更程序亦仍有效存續中，本計畫卻規定已經申請都市更新的計畫不得申請都市更新獎勵，剝奪	得申請都更獎勵。 四、我們卑微的只請求與鄰地老舊聚落土地一樣條件，過去四十餘年的無償供公眾作為道路使用，無償就算是回饋於市府業績與大眾福祉了。			

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		了原都更參與者全力的剝奪。小地主們希望能爭取國民平等待遇，在配合政府的都市再生目標下，市府應同樣俟與我們相對應的鼓勵措施，給予長期持有土地申請都市更新獎勵。 即本計畫公告前已完成都市更新案件報核者，對於開發計畫可以給予實質改善內容，如人行道或廣場退縮、違建戶整合等有助環境改善項目之都市更新容積獎勵，更能有利加速推動周邊土地參與都市環境機能轉型，為減輕其參與變更時所帶來的負擔。 二、土地長期提供公眾使用小地主，本計畫應給予平等待遇 (一)#599 地號長期供公眾使用，地主權益長期受減損，本次通盤檢討應給平等免回饋的機制。 1. 我們個人地主原持有包含現在漢生東路在內完整大塊方形土地(如下圖 2)，但民國 62 年的都市計畫，政府為開闢漢生東路，直接使用我們私人的土地，將原本相連且方正的土地從中間切開，正中央直接開闢作為漢生東路使用(及現在#599 地號)，讓原本完整方正地土地，變成細小的長方形。#599 地號土地成為道路後，我們無償供公眾通行至今，幾十年來無				

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		法自行利用、多年時間累積下來被侵占的機會成本，已讓我們喪失人民資產的完整使用權益！ 圖 1:地主原持有範圍示意圖  2. 我們也曾詢問當年的板橋市公所，這樣算是政府侵占人民才展，對方以：「妳可以選擇題告也能勝訴，但我們就是沒錢」之蠻橫口氣回覆。小市民出生的我們，何能與官鬥，只能默默吞下這口氣。然而我們的土地如此多年來，對政府與大眾地付出，都未曾被考慮，也未能獲得補償。又現在面臨都市轉型，詳閱計劃書規定，如前文細述的種種，都不難發現對「雄獅基地」內的個人地主之不公平待遇，日積月累的剝奪感加劇。在這個講求公平正				

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		義的年代，盼望現今的政府能夠苦民所苦，理解我們的立場與歷史脈絡，給予我們這些地主們公平正義之對待，比照計畫之老舊聚落土地地主，辦理相關開發事宜。				
33	李○勳、 李○陽、 李○銘、 盧○文、 林○玫/ 1. 土地標示：中山段 519、534、549、599 地號 2. 門牌：新北市板橋區中山路一段 186 號	一、得申請改善實質環境之都市更新容積獎勵 (一)原已申請都市更新在案者，應可接續以都市更新方式開發，保障原權利人，並同意得申請改善實質環境之都市更新容積獎勵，給予長期持有 30 年以上地主及小地主們權利之保障。 1. 我們參加雄獅工廠周邊的都更案於 102 年早已申請「都市更新」報核在案，也開過 5 次專案小組會議，但 9 年過去至今仍未有結果。期間因為政府政策的曖昧不明（工業區都更因為不明原因卡關八年、受新北經發局主動邀約參加工業區立體化方案，花了半年畫圖面與整合地主準備申請時卻又公告新板特區周遭工業區不在適用範圍內），蹉跎了地主們許多時間與金錢。 2. 我們個人地主內有 9 人，其實都是本計畫內所稱的小地主，持分土地小於 500m ² 。由於但在計畫中被歸為非老舊	一、本計畫公告前已申請都市更新並報核在案者，對於開發計畫可以給予實質改善內容，如人行道或廣場退縮、違占戶整合等有助環境改善項目之都市更新容積獎勵。 二、請示市府單位，有關都市更新條例、新北市自治條例等法令中，何處明文規定不得再申請都市更新容積獎勵之條文？若無，建議對於土地持有 30 年以上長期持有且合法使用之土地，仍可比照臺北市南港特定專用區中更新計畫範圍內土地得申請都市更新獎勵。 三、請考量道路用地四十餘年被徵用無償，給予 549、534、519、543、599 等雄獅基地內個人地主可和計畫書內鄰近的老舊聚落土地一樣，得免回饋、並得申請都更獎勵。 四、我們卑微的只請求與鄰地老舊聚落土地一樣條件，過去四十餘年的無償供公眾作為道路使用，無償就算是回饋於市府業績與大眾福祉了。	(市都委會第 7 次專案小組) 部分採納。 併陳情編號案 29 辦理。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		聚落，若依公告計畫下變更是需辦理回饋。而基地內小地主最小持份面積總計僅有 27.19m²，若再負擔回饋後所剩無幾。 3. 而我們這些小地主與老舊聚落之土地地主是一樣的，有些也長期持有 30 年了!! 唯一的不同是我們並無違反土地使用規定，而是合規地租給雄獅公司使用。本次公告計畫中雖已修正可以適用都市更新程序，但仍不得申請都市更新獎勵，計畫中回饋條件之規定上也無任何優惠措施，對於我們這樣安分守己、奉公守法的地主，缺乏公平正義原則!! 這豈不是誤導違規民眾、鼓勵人民違法使用。是否特請市府及委員們審慎評估限制更新獎勵之公平性。 4. 如前述我們已有「都市更新」報核在案，我們的都更申請案是合法申請!! 目前案件及都更程序亦仍有效存續中，本計畫卻規定已經申請都市更新的計畫不得申請都市更新獎勵，剝奪了原都更參與者全力的剝奪。小地主們希望能爭取國民平等待遇，在配合政府的都市再生目標下，市府應同樣俟與我們相對應的鼓勵措施，給予長				

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小 組初步意見	市都委 會決議
		期持有土地申請都市更新獎勵。 即本計畫公告前已完成都市更新案件報核者，對於開發計畫可以給予實質改善內容，如人行道或廣場退縮、違建戶整合等有助環境改善項目之都市更新容積獎勵，更能有利加速推動周邊土地參與都市環境機能轉型，為減輕其參與變更時所帶來的負擔。 二、土地長期提供公眾使用小地主，本計畫應給予平等待遇 (一)#599 地號長期供公眾使用，地主權益長期受減損，本次通盤檢討應給平等免回饋的機制。 1. 我們個人地主原持有包含現在漢生東路在內完整大塊方形土地(如下圖2)，但民國 62 年的都市計畫，政府為開闢漢生東路，直接使用我們私人的土地，將原本相連且方正的土地從中間切開，正中央直接開闢作為漢生東路使用(及現在#599 地號)，讓原本完整方正地土地，變成細小的長方形。#599 地號土地成為道路後，我們無償供公眾通行至今，幾十年來無法自行利用、多年時間累積下來被侵占的機會成本，已讓我們喪失人民資產的完整使用權益！				

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		圖 1:地主原持有範圍示意圖  2. 我們也曾詢問當年的板橋市公所，這樣算是政府侵占人民財產，對方以：「妳可以選擇題告也能勝訴，但我們就是沒錢」之蠻橫口氣回覆。小市民出生的我們，何能與官鬥，只能默默吞下這口氣。然而我們的土地如此多年來，對政府與大眾地付出，都未曾被考慮，也未能獲得補償。又現在面臨都市轉型，詳閱計劃書規定，如前文細述的種種，都不難發現對「雄獅基地」內的個人地主之不公平待遇，日積月累的剝奪感加劇。在這個講求公平正義的年代，盼望現今的政府能夠苦民所苦，理解我們的立場與歷史				

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		脈絡，給予我們這些地主們公平正義之對待，比照計畫之老舊聚落土地地主，辦理相關開發事宜。				
34	厚生化學工業股份有限公司板橋區光仁段2923、2923-1、2923-6、2924、2924-1地號土地	1. 厚生化學對於該土地的發展方向為產業升級及資產管理，不出售，只經營或出租，預計引進 IDC、高科技研發廠辦、展覽空間及服務型附屬設施(規劃構想詳附圖)，而且已於 104 年 12 月 28 日申請都市更新事業計畫報核在案。 2. 本基地周圍新板特區已經具備相當多商業及住宅區，如能加上本基地以產業升級型的園區開發方式，對於本區都市經濟、吸引優秀企業及人才進駐會有正面助益，新板特區才能更為完整。 3. 基於前述，厚生化學不願將這塊土地變成商業區或住宅區的態度非常堅決，如果市府仍然將該基地劃入通盤檢討強制要求變更，厚生化學只能維持目前低度利用狀態直到解除變更列管為止，對於都市土地無法有效利用，我們覺得非常可惜，但是也只能無奈接受。	建議將本基地排除於本次通盤檢討範圍外，維持原乙工使用，讓本基地得以用都市更新方式申請，朝產業升級之開發方向。	(市都委會第 7 次專案小組) 部分採納。 併陳情編號案 30 第 1 點及第 7 點辦理。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步意見	市都委會決議
		附件：本基地開發內容構想圖  1F 中山路一段20號 5:1/500				

表 4 變更板橋細部計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)案新增公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人 與陳情 位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
35	鴻源汽車股份有限公司/文化段 2267 地號	有關新北市「變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)案」範圍(街廓編號 6)，縣民大道二段與漢生東路交會側(文化段 2267 地號)零星工業區土地，因應捷運環狀線與新板特區發展綜效調整土地使用轉型為特定專用區，經規劃屬「乙類」土地須依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「新北市都市計畫工業區變更審議原則」回饋土地，懇請考量零星土地回饋效益與周邊發展脈絡公設用地尚屬足夠且以良好都市設計引導即可達到都市環境提升，得依都市計畫工業區檢討變更審議規範第八點(一)1 及新北市都市計畫工業區變更審議原則第九點之規定，捐贈公共設施土地及可建築土地得改以捐獻代金方式辦理，以達民間開發可行與都市環境提升之務實都市環境改善目標。	一. 基地周邊西側漢生東路對側為國家兒童未來館預定地及捷運環狀線板橋站與板橋車站三鐵共構站，所屬都市核心將為立體化的 TOD 與綠色基盤發展；區位所屬之漢生東路、文化路、188 巷中山國中與縣民大道街廓，多為四、五層樓公寓亟待更新，陳情基地現況屬零星工業區，倘思考轉型將以與中山國中學區住宅生活寧適性調和發展。本次依循新北市政府制定檢討轉型方向，為串連鄰近新板特區的金融、商業、辦公機能導入大眾運輸為導向的規劃理念，陳情人樂觀其成，亦思考朝向商辦商旅等機能規劃，對於相鄰周邊住宅巷弄亦將有機會作為領頭引導都市更新形成小街廓巷弄的優質生活機能。 二. 陳情土地新北市板橋區文化段 2267 地號，地區所屬位置過往為縱貫鐵路台鐵軌道北側零星工業區，隨著鐵路地下化與新板特區的發展，確屬待轉型空間位置。惟現況為 HONDA 汽車保修使用空間現況仍屬良好，倘依草案	部分採納。 1. 有關零星工業區變更回饋後基地規模不足，希望回饋部分可改採代金計算部分，部分採納。 理由： (1) 乙類土地依據現行計畫變更時仍應依照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「新北市都市計畫工業區變更審議原則」規定辦理，捐贈之可建築	依市府研析意見通過。

編號	陳情人 與陳情 位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
			所擬轉型機制須回饋 37%(住宅使用)或 40%(商業使用)土地，得依都市更新機制但無都市更新容積獎勵的引導下，考量陳情土地面積僅 1,676.3m² (506 坪)，倘以回饋 40%土地 (669.32m², 203 坪) 後得興建之土地僅 1003.98m² (303 坪)，就此基地規模而言，欲建設為有利且對都市具正面貢獻之商辦商旅建築恐有困難，是以計畫引導發展之上位專案通盤檢討機制美意得否有效引導民間之空間實質依循發展實有疑慮，故懇請得再斟酌考量依法採「經都市計畫委員會同意後，得改以捐獻代金方式折算繳納。」之因地制宜的轉型規定，以利建築計畫與規劃設計發展之需要。 三. 考量專案通盤檢討草案所述公共開放空間系統，雖未有如其他街廓編號回饋公共設施用地指定建議位置，惟考量地區的都市發展現況紋理，縣民大道及萬板路沿線已有音樂公園、永安公園、八德公園、莊敬公園、華江公園，至新板特區未來將有國家兒童未來館與既有的新板萬坪公園。又	土地如因基地限制有改採代金必要性，可於後續實際申請都市計畫變更時提請都市計畫委員會討論。 (2) 另有關基地規模不足部分，後續可透過跨區整合都市更新方式，擴大基地規模，提升整體開發效益。 2. 有關開放空間留設位置部分，未便採納。 理由： 開放空間之留設	

編號	陳情人 與陳情 位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
			考量基地右側緊鄰中山國中校園運動空間，是以有關本案之留設開放空間或開放性公共設施用地，建議宜以結合右側中山國中校園綠資源，以提升縣民大道由臺北市進入新北市的綠色門戶軸線意象（參附圖一）。	位置仍應依實際申請都市計畫變更時之具體條件辦理，並由申請人於後續提出變更細部計畫時一併檢具規劃內容，由都市計畫委員會審查。	

編號	陳情人 與陳情 位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
			 附圖一 陳情及回饋土地面積規模示意圖  附圖二 陳情土地周邊機能示意圖		
36	雄獅鉛	(一)計畫中未劃入都市更新地區之土地，	(一)計畫中未劃入都市更新地區之土地，	部分採納。	修正後通過。

編號	陳情人 與陳情 位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
	筆廠股份有限公司 / 一、土地標示： 中山段 544、548、548-1 地號 二、門牌：新北市板橋區中山路一段 186 號	載明變更時得採都市更新方式開發 依第7次專案小組會議記錄及初步建議中，已縮小修正「劃定新北市板橋區捷運板新站周邊地區更新地區範圍」，排除老舊聚落以外地區不納入更新地區，但請同意於後續計畫案中明文「本計畫範圍內土地辦理變更開發皆得採都市更新方式，依都市更新條例第 37 條同意比率規定申請辦理之」，期規範明確化，以利未來計畫適用者加速計畫之推行。 (二) 交通局僅以函文納入「加倍提供汽機車停車位」，未符合捷運場站周邊綠色生態與減碳節能政策，亦請委員審視是否逾越法令？是否需檢附數據分析佐證？ 前次陳情建議，希望配合節能減碳政策，汽機車為何理需求量應有明確標準，更應考量基地區位等特性，推廣「車站周邊人行及自行車空間」等替代方案。而又 114 年 6 月專案小組會議紀錄卻反增規範「建築物附屬汽車停車空間，特定專用區(二)、(四)須加倍附設停車空間」。	載明變更時得採都市更新方式開發 請同意於後續計畫案中明文「本計畫範圍內土地辦理變更開發皆得採都市更新方式，依都市更新條例第 37 條同意比率規定申請辦理之」，期規範明確化，以利未來計畫適用者加速計畫之推行。 (二) 交通局僅以函文納入「加倍提供汽機車停車位」，未符合捷運場站周邊綠色生態與減碳節能政策，亦請委員審視是否逾越法令？是否需檢附數據分析佐證？ 建請審慎評估場站周邊之區位特性，以及是否符合推廣大眾運輸與減碳節能等政策等。 (三) 增設特定專用區(四)，未劃入更新地區沒有更新獎勵並設有諸多使用限制，未有實質轉型誘因。煩請市府考量人民權益，予以降低限制，才不至於與民意脫節、促進整體開發。 我方都市更新計畫案自 102 年送件後，從 106 年以發展定位未明、審議未有共識之行政程序考量，暫緩審議	1. 有關未劃入都市更新地區適用都市更新程序部分併陳情編號案 1 第 1 點辦理。 2. 有關特專(二)、(四)加倍附設停車空間規定是否有違區位特定及減碳政策部分，未便採納： 理由： 考量特定專用區(二)屬商業使用，特定專用區(四)屬產業使用，為數商業旅次及產業裝卸車輛需求，依本府交通局新北交規字第 1140176590 號函	修正後研析意見： 1. 有關未劃入都市更新地區適用都市更新程序部分併陳情編號案 1 第 1 點辦理。 2. 有關特專(二)、(四)加倍附設停車空間規定是否有違區位特定及減碳政策部分，<u>部分採納</u>： 理由： 考量特定專用區(二)屬商業使用，特定專用區(四)屬產業使用，為數商業旅

編號	陳情人 與陳情 位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
		雖文中係依貴府交通局函文意見修正停車空間之規範，但是否交通局已有具體研究調查或分析數據佐證？若無，僅以「參考實際執行經驗修正」即納入要求加倍提供之規範，該修正理由是否已超出都市計畫工業區檢討變更審議規範，並違反建築技術規則準則。建請審慎評估場站周邊之區位特性，以及是否符合推廣大眾運輸與減碳節能等政策等。 (三)增設特定專用區(四)，未劃入更新地區沒有更新獎勵並設有諸多使用限制，未有實質轉型誘因。煩請市府考量人民權益，予以降低限制，才不至於與民意脫節、促進整體開發。 感謝市府與本審議會同意增設特定專用區(四)供科技業的服務業等使用，但劃設後除限制住宅使用、並限制商業使用僅限10%(僅限於地面1.2層)其中申請設置商業使用樓地板面積部分也需依回饋計畫辦理。 換句話說，特專(四)實質得使用的項目就是原來的工業區、建築物也需依建築技術規劃有關工業區內工廠類	至今。而今增設之特專(四)卻又只是不稱為工業區的工業區(還是工業建築規範與使用)，故，懇請同意我方102年都市更新事業計畫審議程序續行之，更能加速地區發展與開發。亦可符合推動產業轉型之政策發展，亦不違反都市更新條例及法令及程序。另都市更新條例並未限制工業區都更，鄰近之土城區更有成功之工業區都更案例，期市府能有一致性之處理。	建議增設特定專用區(二)、(四)附設停車空間。 3. 有關原申請之都更計畫審議程序續行部分，併陳情編號案29第1點辦理。	次及產業裝卸車輛需求，依本府交通局新北交規字第1140176590號函建議增設特定專用區(二)、(四)附設停車空間，<u>惟為保留後續彈性及考量個案基地情形，倘經本府交通局同意則得免加倍留設。</u> 3. 有關原申請之都更計畫審議程序續行部分，併陳情編號案29第1點辦理。

編號	陳情人 與陳情 位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
		建築物規定辦理，甚至還規範了非老舊住宅聚落土地不得申請都市更新容積獎勵。發展上還是屬於工業區的本質，並未見推動車站周邊發展轉型之意圖，僅是剝奪民眾土地使用之權益之作法。			

案由	劃定新北市板橋區捷運板新站周邊地區更新地區及訂定都市更新計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第三案
說明	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1款、第3款及第9條 參、計畫緣起 本更新地區周邊經濟發展已朝三級產業邁進，周邊已有部分大型工廠及公司提出轉型計畫，包括中山路一段之全國加油站股份有限公司及聲寶股份有限公司已分別於 96 年及 99 年由工業區變更為商業區，兩處基地刻正重建為辦公大樓及酒店式住宅大樓。另計畫範圍內包含雄獅鉛筆廠股份有限公司及厚生化學工業股份有限公司已分別於 102 年及 104 年提出都市更新事業計畫報核，顯示地區更新轉型需求更甚，惟除指標性工廠外，計畫範圍內有諸多早期家庭即工廠時代產生之住工混合公寓或透天厝，因建物老舊且地籍分割細碎之土地權屬型態，其獨立轉型之動能有限，須搭配都市更新等相關配套以引導地區轉型。 為促使地區環境再生，提升都市產業及生活機能，市府已將本區納入 110 年 10 月 25 日公告之「本市都市計畫工業區鼓勵優先變更轉型之適用範圍」，爰於 110 年 10 月啟動「變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案都市計畫主要計畫變更相關法定作業程序，該計畫以捷運板新站周邊工業區作為推動都市再生之基地，引導工業區內老舊聚落轉型及指導大面積工業區轉型升級，透過建立合理機制，重新調整地區產業發展結構並引入商辦服務與居住需求，並指導以都市更新為土地使用轉型途徑。故本案配合主要計畫指導劃定更新地區及指定更新單元，以符合地區轉型合適開發範圍，透過都市再生引導老舊聚落再開發，塑造產		

業與生活共存共榮新形態。

肆、更新地區劃定範圍與面積

都市更新地區位於新北市板橋區，係新板特區東側之6處乙種工業區，鄰近新板特區、板橋第一運動場及捷運環狀線板新站，北臨縣民大道二段，南以住宅區為界，東至民生路二段，西以漢生東路161巷為界，現況為老舊住宅聚落為主，面積總計3.06公頃(面積以地政機關登記或實際測量為準)，範圍詳圖1。

本案計畫研析範圍(後稱更新地區研析範圍)以「變更板橋細部計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案之計畫範圍為基礎，面積共8.66公頃。

伍、發展現況

一、都市計畫情形：本更新地區研析範圍都市計畫係屬108年9月2日起發布實施「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」案、108年10月30日起發布實施「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)」案內，土地使用分區屬乙種工業區，其建蔽率為60%，容積率則為210%。

二、土地使用現況：本更新地區研析範圍土地使用以純住宅、純商業及住商混合為主，純商業及住商混合使用多集中於主幹道側。

三、建物現況：本更新地區研析範圍以30年以上建物為主，樓高則以5樓以下為主。

四、土地權屬概況：本更新地區研析範圍土地面積共計8.66公頃，其中國有地為0.402公頃(占全部面積4.6%)，市有地為0.1公頃(占全部面積1.2%)，公私共有0.06公頃(占全部面積0.7%)，私有土地面積為8.1公頃(占全部面積93.5%)。

本更新地區研析範圍公私有土地權屬一覽表

所有權人		土地面積（公頃）	百分比（%）
公有 土地	中華民國	0.402	4.6%
	新北市政府	0.103	1.2%
	小計	0.505	5.8%
私有土地		8.097	93.5%
公私共有		0.056	0.7%
合計		8.659	100%

五、建物權屬概況：本更新地區研析範圍內登記建築物計有623筆，共計740位所有權人，皆為私有。

陸、居民意願調查

一、公開展覽說明會

依據「變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案於111年2月16日及111年2月17日辦理兩場公開展覽說明會之會議紀錄，總計約有150餘位民眾參加、20位民眾發言，發言重點包含都市更新整合、工業區變更回饋影響都市更新權值問題等，部分民眾亦表達希望由政府協助整合等需求，顯示更新地區內土地及建物所有權人具有都市更新轉型之高度意願，彙整公展說明會及相關研商會議涉都市更新議題之所有權人意見如下。

土地及建物所有權人意見彙整表

土地及建物所有權人	意見彙整
公有	一、行政院農業委員會農田水利署：建議放寬全區可適用都市更新條例，俾利整體範圍有效利用開發。(111年5月10日「變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案新北市都市計畫委員會第1次專案小組)

	二、財政部國有財產署北區分署：原則同意變更內容。(111 年 8 月 3 日「變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案新北市都市計畫委員會第 2 次專案小組)
自然人	一、都市更新計畫推出後，是否由政府協助整合，倘若都市更新整合比例未達門檻，後續要如何繼續推動？ 二、工業區變更為商業區或住宅區需進行回饋，政府須提供政策誘因才能引導本區進行都市更新轉型。 三、厚生股份有限公司板橋廠基地北側住宅區建物窳陋，亟須藉由都市更新換取宜居之居住環境，故陳情與厚生基地一併都市更新。 (111 年 2 月 16 日、17 日「變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案公開展覽說明會)

二、地方說明會

本案為了解計畫範圍內居民都市更新需求，於112年8月31日、9月7日及9月21日召開三場地方說明會，共蒐集79份居民問卷。其中，91%居民表示有都市更新意願，另77%的居民表示有意願與周邊地區合併辦理都市更新，顯示地區內仍有高比例都市更新意願，且其中部分有意願擴大更新單元範圍。

地方說明會問卷統計表

問項		計次	比例
工業區變更免回饋 (維持現有容積率)	支持	74	94%
	不支持	1	1%
	未作答	4	5%
合計		79	100%
是否有都更之意願	有	72	91%
	無	2	3%
	未作答	5	6%
合計		79	100%
是否有合併周邊範圍共同辦理都市更新之意願	有	61	77%
	無	12	15%
	未作答	6	8%
合計		79	100%

柒、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想：本更新地區皆為乙種工業區，依「變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢

討)」案，調整後之土地使用分區為「特定專用區」，提供商業服務機能或居住生活空間使用。後續應依都市更新條例及本市都市更新相關法令開發，原有建築物拆除重建，並應配合留設開放空間與提供必要之公共設施。

二、公共設施改善計畫構想：本更新地區範圍中山路一段、縣民大道、民生路、漢生東路及板新路側應提供沿街式開放空間，另觀光街及觀光街57巷兩旁均等退讓合計達8公尺寬道路以供公眾通行，同時透過都市更新指認優先設置公益設施，提升地區公共設施服務水準。

三、交通運輸系統構想：

（一）觀光街及觀光街57巷應自現有巷道中心線為準，兩旁均等退讓合計達8公尺寬道路以供公眾通行。

（二）臨中山路一段216巷側開發時應協助留設通路，並與周邊道路系統合計留設8公尺寬通路串聯至中山路一段及中山路一段206巷為原則。

（三）位於街廓編號4之開發案，應透過建築基地規劃設計，將法定空地集中留設，以協助於基地內留設3公尺寬通路串聯中山路一段283巷及中山路一段265巷現有巷道以供公眾通行為原則（詳圖2）。

（四）更新地區內開發所衍生救災、停車、臨時停車與裝卸貨停車需求應於基地內自行滿足。

四、防救災空間構想：

（一）防救災路線

1. 緊急疏散道路：係以聯外道路及主要道路為主，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。本更新地區範圍以中山路、基金公路作為聯外之緊急疏散道路。

2. 疏散逃生動線：以更新地區內主要之人行動線系

統為基礎，並配合無障礙之開放空間、綠地，當發生火災或地震時，將人群疏散至空曠地區。

(二) 防災避難所：新北市政府消防局公告之學校單位為室內避難收容處所，以周邊之公園為室外避難處所。

五、都市設計原則(詳圖2)

為改善地區友善人行環境、地區交通系統、綠地及開放空間，都市更新單元應提供地區通路、街角廣場等相關必要公共設施，並達到串聯周邊綠地系統之目的：

(一) 開放空間位置留設原則

1. 為提供更新地區內良好人行通廊，更新地區應自中山路一段、縣民大道、民生路、漢生東路及板新路應自道路境界線退縮設置騎樓或無遮簷人行道供行人通行為原則，退縮部分不得設置圍籬。
2. 本更新地區鄰接主要道路之路口及節點處均應留設街角廣場，其面積至少 100 平方公尺為原則，營造入口開闊及綠意之意象。
3. 位於街廓編號 3、4 之開發案，未來更新時建築基地之法定空地應以集中留設開放空間於街廓編號 3 之南側；街廓編號 4 之東側及北側，以串聯中山路一段 283 巷及中山路一段 265 巷現有巷道為原則。
4. 各別基地之開放空間留設以配合全區發展及開放空間節點串連為主，重要活動節點以廣場式公共開放空間創造都市活動空間。
5. 建築基地開放空間儘量集中留設與開放空間相聯貫，以發揮休憩與防災功能。
6. 以上退縮之開放空間應予以植栽綠化，且皆得計入法定空地。

(二) 開放空間設計原則

1. 開放空間應可提供多樣化的活動產生為原則。
2. 利用景觀設施塑造基地開放空間之自明性，建立具

地方特色之環境。

3. 依規定設置之帶狀式公共開放空間，應專供人行使用，不得作機車停車使用。
4. 人行環境應進行景觀綠化，並以設置連續性綠帶為原則，避免單一樹穴的配置方式。
5. 更新地區內之人行道或建築基地依法留設之無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面系統應齊平設置，以利行動不便者通行使用。公共建築物之各項無障礙設施，應依相關法規規定辦理。

捌、劃定更新單元

一、劃定基準

為促進計畫範圍內老舊聚落密集、地籍細碎產權複雜地區之更新事業計畫辦理及加速地方建設，本計畫依據「變更板橋細部計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案之工業區老舊聚落範圍指定更新單元，以引導地區發展加速推動都更。本案共計劃定 6 處都市更新單元，共計約 30,630 平方公尺，單元分佈詳圖 3。

二、申請更新單元範圍彈性

為保留申請都市更新之彈性，未來都市更新事業之實施者，除應依本計畫所劃設更新單元範圍申請外，亦可依完整建築或使用執照範圍檢討或都市更新事業整合情形予以適度調整範圍。

另考量更新地區內都市設計及環境景觀等全區規劃願景落實，除應依本計畫所劃設更新單元範圍申請都市更新事業外，可視更新單元範圍外之權利人參與都市更新意願，納入更新單元範圍，以利未來更新事業實施者得串聯街廓配置、全區整體規劃設計，改善地區整體環境。未劃定更新單元之土地得自行依「新北市都市更新單元劃定基準」檢討辦理實施都市更新事業。

本計畫未指定更新單元之土地，得依「新北市都市更

新單元劃定基準」檢討辦理都市更新事業。

玖、辦理過程

- 一、劃定更新地區公開展覽：自113年1月4日辦理公開展覽30日。
- 二、劃定更新地區刊登公報及登報週知：刊登於113年1月4日至1月6日聯合報週知。
- 三、劃定更新地區公開展覽說明會：於113年1月18日下午2時整及113年1月22日下午2時整假板橋區玉光市民活動中心舉辦說明會。
- 四、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。
- 五、新北市都市計畫委員會：

本案113年度由本會黃副主任委員國峰（召集人）、崔委員懋森、黃委員台生、劉委員惠雯及詹委員士樑及張委員容瑛等6位委員組成專案小組；114年度由謝委員靜琪（召集人）、劉委員玉山、張委員聖琳、陳委員姿伶、彭委員光輝、鄭委員人豪等6位委員組成專案小組。於113年3月26日、114年1月9日、114年5月7日，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）113年3月26日第5次專案小組研商會議：

1. 本案特定專用區名稱及容許使用項目分類方式與本市其他案例（例如：新店榮工、土城長虹）略有不同，是否造成民眾混淆，請作業單位再行研議。
2. 有關本次提會新增特定專用區（四）之樣態及回饋機制，建議刪除免回饋維持容積率210%之樣態，鼓勵後續申請案回饋公共設施，提升周邊整體環境品質；另其容許使用項目應考量後續申請人實際發展需求，並與乙種工業區有所區隔。

3. 本案建築基地皆位於劃定都市更新地區範圍，依本市108年經內政部備查「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略說明」之開發時指導通則，政府劃定之都市更新區域得適用都市更新獎勵，惟請作業單位另案研議本案變更後是否適用本市104年修正之「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」。

4. 有關本次討論之變更內容綜理表詳表1、2、3、4 及圖1、2，公民或團體陳情意見綜理表詳表5，本次專案小組研商會議已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，提大會審議。

(二)114年1月9日第6次專案小組研商會議：

1. 有關本案開發及回饋機制依據之法規或參考之案例，請於下次提會簡報及計畫書中詳予補充，並請提供專案小組委員本案公開展覽之計畫書，俾供審議之參考。
2. 本案擬新增產業類型之特定專用區（四），惟本次提會之容許使用項目與特定專用區（二）有部分重疊，然其回饋機制及變更後之使用強度皆有所不同，恐有公平性之疑慮；建議特定專用區（四）之容許使用項目仍應考量計畫範圍之產業發展定位，或回歸通案性現行法令規定，並請作業單位邀集本府經濟發展局再行研議，續提專案小組討論。
3. 另土地使用分區管制要點有關停車位留設之相關規定，請本府交通局會後行文提供建議修改之條文內容，俾供作業單位配合修正。
4. 請作業單位依上開初步建議意見修正計畫內容及公民或團體陳情意見研析內容，提下次專案小組會議進行審議。

	(三)114年5月7日第7次專案小組研商會議： 1. 有關計畫書內街廓編號及都更單元編號之呈現建議有所區隔，以避免造成混淆。 2. 有關新北市政府都市更新處針對本次提會修正土管第11點停車空間留設規定所提意見，考量都市計畫法新北市施行細則第42條規定（略以）：「…基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。」，倘後續申請變更基地確有難以執行之情形，尚有彈性規定可供依循，爰建議維持本次提會建議修正條文，惟可於修正理由補充增設停車空間之原意。 3. 土管第6點容積獎勵項目涉及各評定標章部分，建議於修正理由及計畫書適當章節中載明後續需依申請人提送變更細部計畫當時實際規定核實修正。 4. 有關本次討論之變更內容綜理表詳表1、2、3、4及圖1、2，公民或團體陳情意見綜理表詳表5，本次專案小組研商會議已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，提大會審議。 拾、以上符合法定程序，提請大會討論。
決議	一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

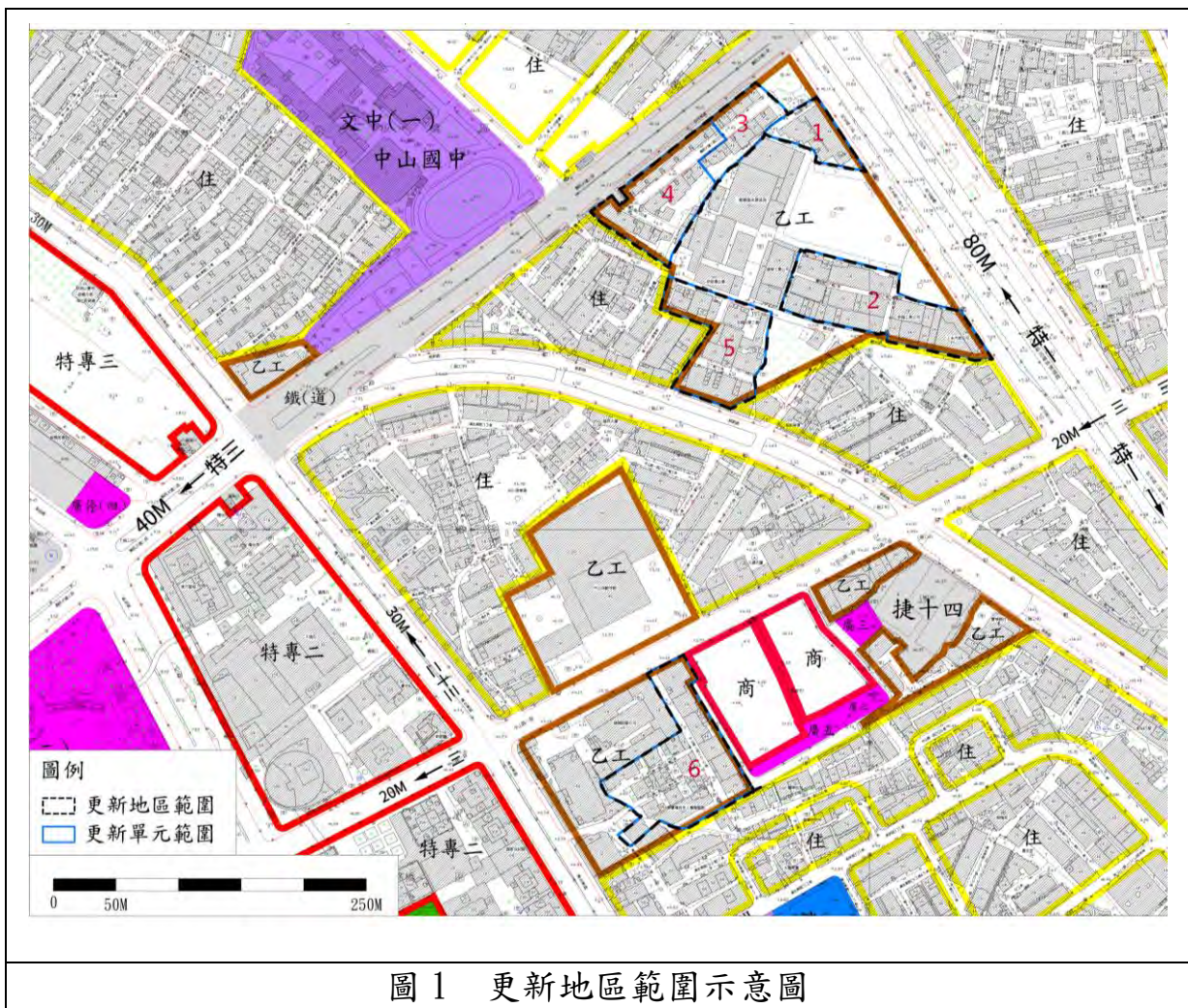
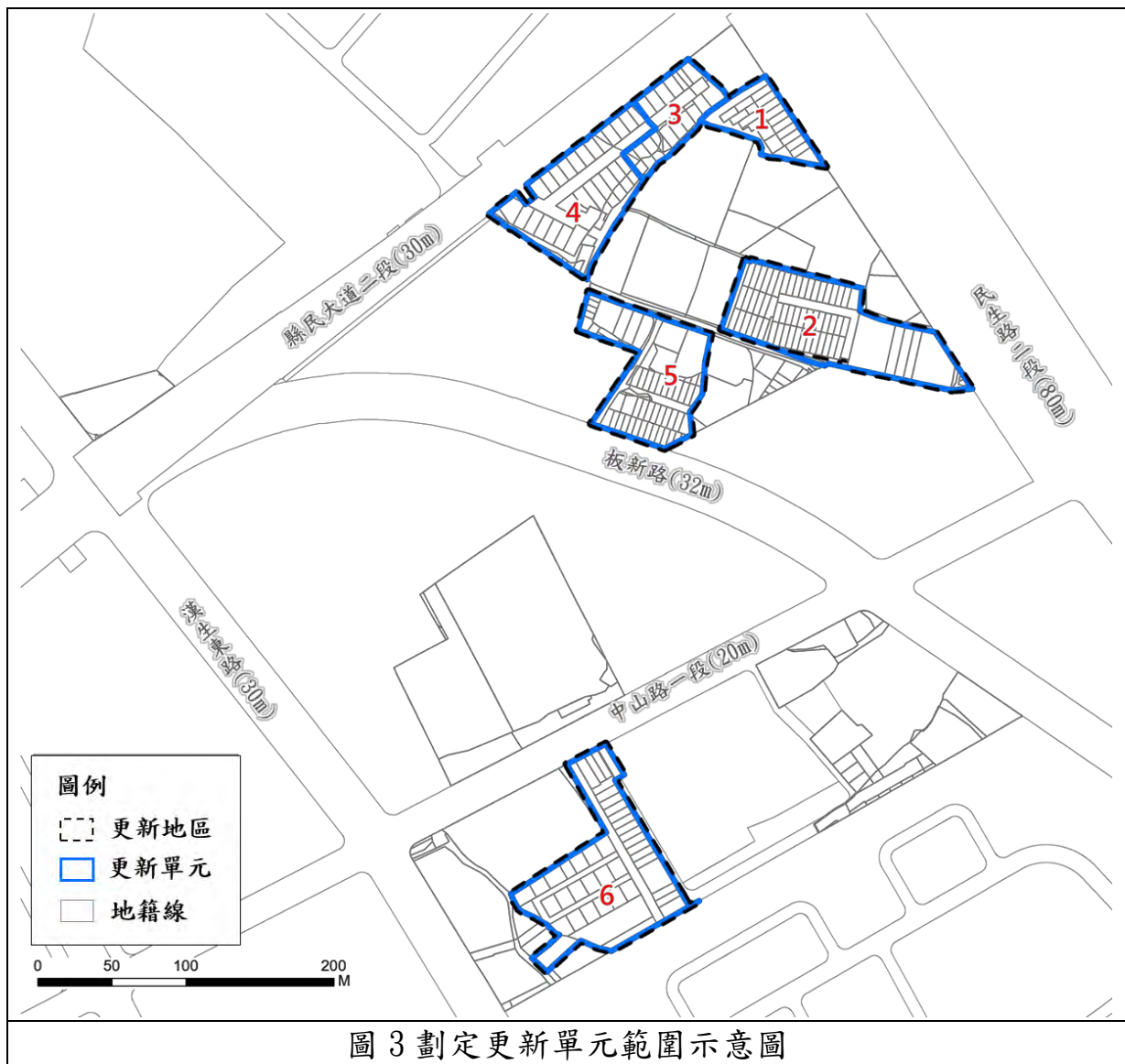


圖 1 更新地區範圍示意圖



案由	變更泰山都市計畫(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)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、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、計畫緣起： 新北市都市發展，起自於以臺北市為中心之衛星市鎮發展，隨三環六線、捷運機場線等交通建設及都市基盤設施的建置完善，本市近年來快速聚集大量人口，都市結構隨之轉變在全球化及本市產業結構快速變遷下，以往曾以工業發展為基礎之新莊、中和等臺北市交界，逐漸轉型以住商或企業總部辦公空間為主，以致目前的乙種工業區之土地使用管制方式無法配合都市發展的多樣化需求。 本區鄰近捷運機場線、捷運新莊線、輔大醫院及塹仔圳市地重劃等整體開發地區驅使產業升級，大型工廠陸續依循工業區變更審議規範變更回饋後轉型使用，包含新亞電器廠已於 105 年變更為住宅區、107 年德隆纖維工業股份有限公司變更為商業區，轉型以辦公及住宅混合使用為主、臺灣三洋電機股份有限公司刻檢討轉型中。 然本區內小規模且已長年混合使用的工業區土地，於產業發展歷史背景之下，發展出住宅及工業混和使用為主之土地使用樣態，即家庭與工廠混合使用，而現行工業區土地使用規範彈性較低，規模較小之工業區基地亦無法自行進行工業區變更，導致區域性範圍面臨工業區內老舊聚落於現有制度下長年無法改建之困境，爰本案以捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊工業區作為推動工業區都市再生之基地，引導工業區內老舊聚落轉型及指導既有工業區產業升級，透過建立合理機制，重新調整地區產業發展結構並引入商業服務與居住需求。 本計畫透過現況檢討與資源盤整分析，提出工業區轉型機制與整體規劃目標，並依上位計畫針對本區之發展定位，規劃以產業升級、商業、居住於一體之複合使用空間。故透過辦理本次都市計畫法定程序，提出因地制宜之開發方式，增加土地之使用彈		

性、適度放寬土地使用組別，並增補地區性公共設施，據以調整都市機能引導工業區轉型。希冀透過本計畫的指導與資源的集中投入，引導都市合理發展，以符合地區發展需求以及提供產業發展所需，形塑複合性空間使用模式，並達到以大眾運輸建設引導都市發展之目標，爰配合辦理都市計畫專案通盤檢討。

伍、計畫範圍及面積：

本次針對捷運丹鳳站及輔大站周邊工業區為變更檢討範圍（後簡稱檢討範圍），共涵蓋泰山都市計畫區及新莊都市計畫區之範圍。本案計畫範圍位於新北市泰山都市計畫區，現行土地使用分區主要為乙種工業區，北側以新北大道為界，南臨新莊都市計畫，東以新莊都市計畫為界、西以壽山路 160 巷為界，面積約 26.56 公頃，詳圖 1。

陸、變更內容

本計畫範圍內之土地原使用分區皆為乙種工業區，本次通盤檢討考量上位計畫之指導、發展定位及規劃構想等因素，研擬變更為特定專用區，詳表 1 與圖 2。

柒、辦理經過：

一、公告徵求意見

自 111 年 12 月 30 日起公告徵求意見 40 日，111 年 12 月 30 日至 112 年 1 月 1 日刊登於中國時報。

二、公開展覽及說明會

112 年 6 月 28 日辦理都市計畫書公開展覽 40 日(112 年 6 月 28 日至 112 年 6 月 30 日刊登於聯合報)，並訂於 112 年 7 月 25 日(星期二)下午 2 時 30 分於本市泰山區公所 5 樓展演廳舉辦。

三、新北市都市計畫委員會

本案 112 年度由黃委員國峰（召集人）、崔委員懋森、黃委員台生、劉委員惠雯及黃委員敏修及張委員容瑛等 6 位委員組成專案小組；113 年度由黃委員國峰（召集人）、崔委員懋森、黃委員台生、劉委員惠雯及詹委員士樑及張委員容瑛等 6 位委員組成專案小組。114 年度由謝委員靜琪（召集人）、劉委員玉山、張委員聖琳、陳委員姿伶、彭委員光輝、鄭委

員人豪等 6 位委員組成專案小組。

分別於 112 年 9 月 19 日、112 年 12 月 12 日(現勘)、113 年 3 月 28 日、114 年 1 月 14 日、114 年 5 月 7 日召開 5 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

(一)112 年 9 月 19 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 為因應後續內政部都市計畫委員會審議可能針對旨案提問之問題，請市府經濟發展局及業務單位根據周邊產業發展方向，針對旨案計畫範圍內產業定位進一步討論。
2. 另建議下次會勘前由都更處邀集住都中心、都更學會或本市都更委員會委員召開相關工作會議，研議計畫範圍內老舊聚落單元之開發條件下適用 TOD 獎勵等不同容積獎勵情境進行財務之模擬試算，並將都市更新機制等相關配套措施說明清楚。
3. 建議請市府交通局先行協助旨案計畫範圍之道路交通評估及整體路網規劃，以作為旨案交通規劃之指導。
4. 以下議題請作業單位評估並於下次會議補充說明：
 - (1) 依旨案開發機制特專(一)、(三)之管制規定是依照都市計畫法新北市施行細則之住宅區規定辦理，惟依回饋機制上說明老舊聚落作住宅使用得免回饋，然依上開細則規定住宅區可以作一部分商業使用，故於實務操作上如何執行？
 - (2) 依旨案土地使用分區管制要點第 10 點針對中正路 614 巷之道路拓寬規定(略以)：「…(一)開放空間留設…3. 中正路 614 巷…應自泰山貴陽街…道路中心線兩側均等拓寬至計畫道路寬度 12 公尺。…。」，倘依道路中心線兩側均等拓寬是否實務上將造成無法與既有道路銜接及後續維管議題，請釐清。
 - (3) 請研議放寬旨案受理變更申請之時程(5 年)規定。
5. 請作業單位評估下次會議安排現場勘查事宜。

(二)112 年 12 月 12 日第 2 次專案小組研商會議(現勘)：

1. 本次現場勘查已初步了解計畫範圍土地及建築物使用現況及人民陳情案訴求。

(三)113 年 3 月 28 日第 3 次專案小組研商會議：

1. 有關特定專用區(四)之樣態及回饋機制，同意刪除免回饋維持容積率 210%之樣態，鼓勵後續申請案透過相關機制回饋公共設施，提升周邊整體環境品質；另其容許使用項目應考量此地區更新轉型升級之願景及地區產業政策，並與乙種工業區有所區隔，後續請規劃單位再與相關單位研析確認本區產業定位下，特定專用區(四)土管容許使用內容。
2. 本案建築基地皆位於劃定都市更新地區範圍，依本市 108 年經內政部備查「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略說明」之開發時指導通則，政府劃定之都市更新區域得適用都市更新獎勵，惟仍需依本市相關法規及通案處理原則辦理回饋，以提高其轉型誘因並促進整合周邊土地改善環境。建議本案參採前開規定，並與大新板案一致得適用都市更新獎勵規定。
3. 以下議題請作業單位評估並於下次會議補充說明：
 - (1) 有關簡報針對土地開發類型之類型分類方式一節，現行分類方式(老舊聚落、甲類土地、乙類土地之三類土地類型)似容易造成民眾誤解，爰請規劃單位再行研議調整。
 - (2) 有關旨案土地使用分區管制要點第 4 點第 2 項第 4 款最小面積規定部分，建請依目前都設審議通則僅規定一般事務所及自由職業場所最小面積。
 - (3) 有關旨案土地使用分區管制要點第 9 點第 1 項規定，建請參採其他類似案例，考量執行合理性酌修條文。
 - (4) 有關旨案土地使用分區管制要點第 11 點規定，考量都市計畫退縮供道路使用之規劃原意，不應再授權新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

放寬，爰請規劃單位針對上開要點第 10 點第 1 項再分類為道路拓寬及開放空間留設兩等類別修正條文規定，並併同修正第 11 點條文內容。

(5) 另有關上開要點第 10 點第 1 項第 2 款：「本計畫範圍建築基地之法定空地應集中留設。」部分，法定空地依建築法規係指建築基地扣除建築物面積，依此款條文原意係為開放空間集中留設，建議酌予調整條文以符合都市計畫原意及配合實務執行。

4. 請作業單位依上開內容修正並研擬旨案人民陳情意見研析內容於下次小組進行審議。

5. 本次專案小組通過內容，詳見表 1「變更泰山都市計畫(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案變更內容綜理表、表 2「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案變更內容綜理表、表 3「變更泰山(既有發展地區)細部計畫(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案及「變更新莊都市計畫『頭前』『西盛』工業區細部計畫(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案各擬定分區土地使用強度及回饋比例綜理表及圖 1「變更泰山都市計畫(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案變更內容示意圖、圖 2「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案變更內容示意圖、圖 3 劃定新北市新莊區及泰山區捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區更新地區及訂定都市更新計畫範圍圖。

(四)114 年 1 月 14 日第 4 次專案小組研商會議：

1. 請於下次會議詳予補充本案開發與回饋機制之依據及參考案例。

2. 有關特定專用區(四)土地使用分區管制之容許使用

項目，係依據市府經濟發展局 113 年 5 月 8 日及 6 月 19 日之函文建議內容，並經該局於會上說明該容許使用項目係依據本市產業發展政策之指導所訂定，爰請市府經濟發展局補充說明本案涉及之產業政策內容，另有關相關容許使用項目是否應設定有條件容許部分，仍請作業單位邀集市府經濟發展局再行研議，續提專案小組討論。

3. 請作業單位依上開初步建議意見修正計畫內容並研擬旨案人民陳情意見研析內容，提下次專案小組進行審議。

(五)114 年 5 月 7 日第 5 次專案小組研商會議：

1. 請補充說明本案提會修正後之都市更新地區範圍及單元總和之面積。
2. 請於圖面資料中加註清楚新莊及泰山之都市計畫範圍線。
3. 有關交通局建議土地使用分區管制要點涉及汽機車位內容有關特定專用區（二）、（四）需加倍附設停車空間一節，再請市府交通局於大會上補充說明特定專用區（二）、（四）需加倍附設停車空間之規劃原意。
4. 有關土地使用分區管制要點涉及公共開放空間系統規劃留設一節，請將當時訂定本土管要點之規劃原意及相關審議討論之結論內容放置於計畫書中，以利了解該公共開放空間系統之規劃原意。
5. 有關市府針對人民及團體陳情意見之研析意見部分，開頭僅需說明酌予採納／部分採納／不予採納，理由應再針對採納及不採納部分分類說明清楚。
6. 有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1、2、3、4 及圖 1、2、3，公民或團體陳情意見綜理表詳表 5、6、7，本次專案小組研商會議已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，提大會審議。

捌、人民陳情意見

本案公開展覽自 112 年 6 月 28 日公開展覽 40 日期間計有 2

	件人民或機關、團體陳情意見(詳表 2)，經專案小組研商會議討論，均已獲具體建議意見。 玖、以上符合法定程序，提請大會審議。
決議	一、 考量本案後續案件申請彈性，除實施進度及經費刪除「除有不可抗力因素之事實」等文字外，其餘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 變更泰山都市計畫（捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討）案變更內容綜理表

變更編號	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
1	乙種工業區 (21.0982公頃)	特定專用區 (21.0982公頃)	一、依循上位計畫發展定位指導原則，應朝向產業升級及住宅為主、商業為輔之複合使用。 二、配合捷運建設以擴大都市再發展綜效。 三、促進工業區老舊聚落轉型。 四、鼓勵傳統工業區加速進行產業升級。 五、增加地方性公共設施之供給。	後續應由申請人擬具細部計畫辦理審竣後，再檢具該細部計畫範圍之主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

註 1：本計畫未指名變更部分，仍以原計畫為準。

註 2：表內面積僅供參考，實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

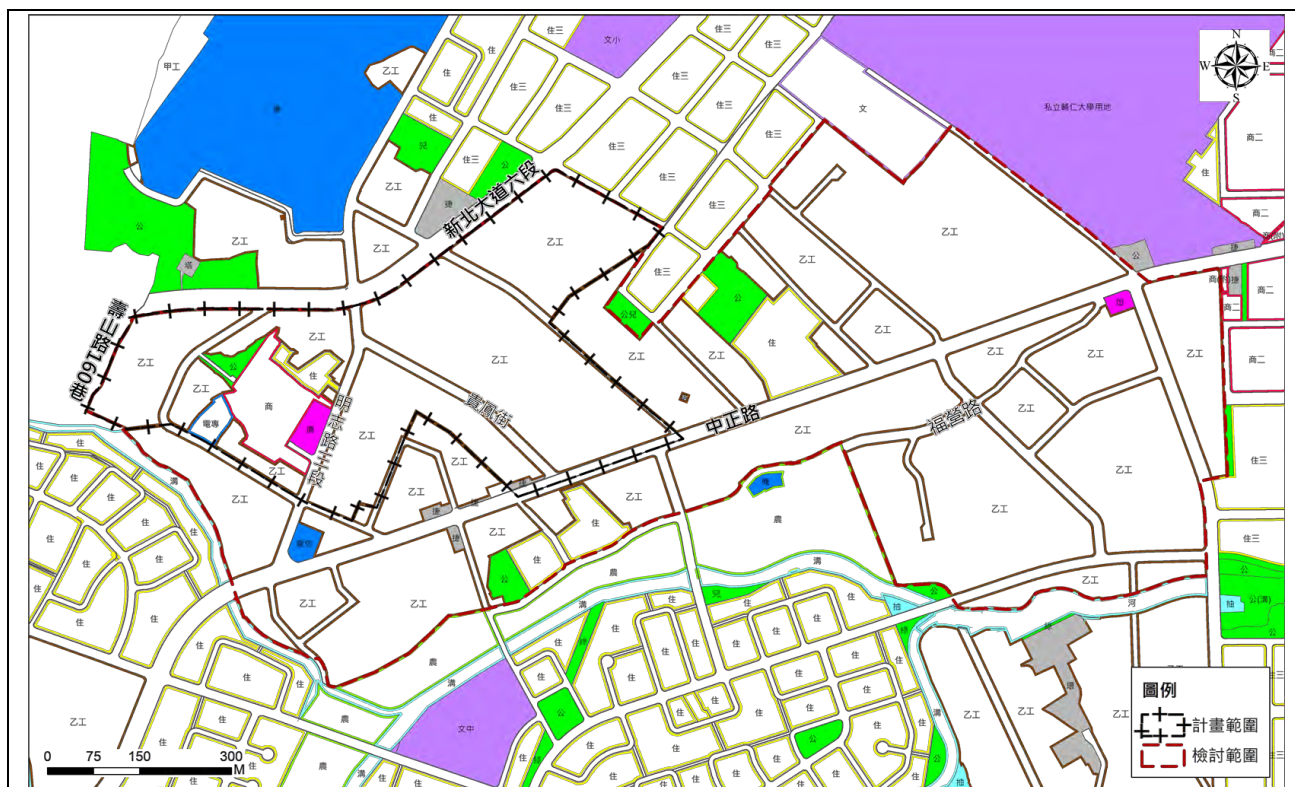


圖 1 本案計畫範圍示意圖

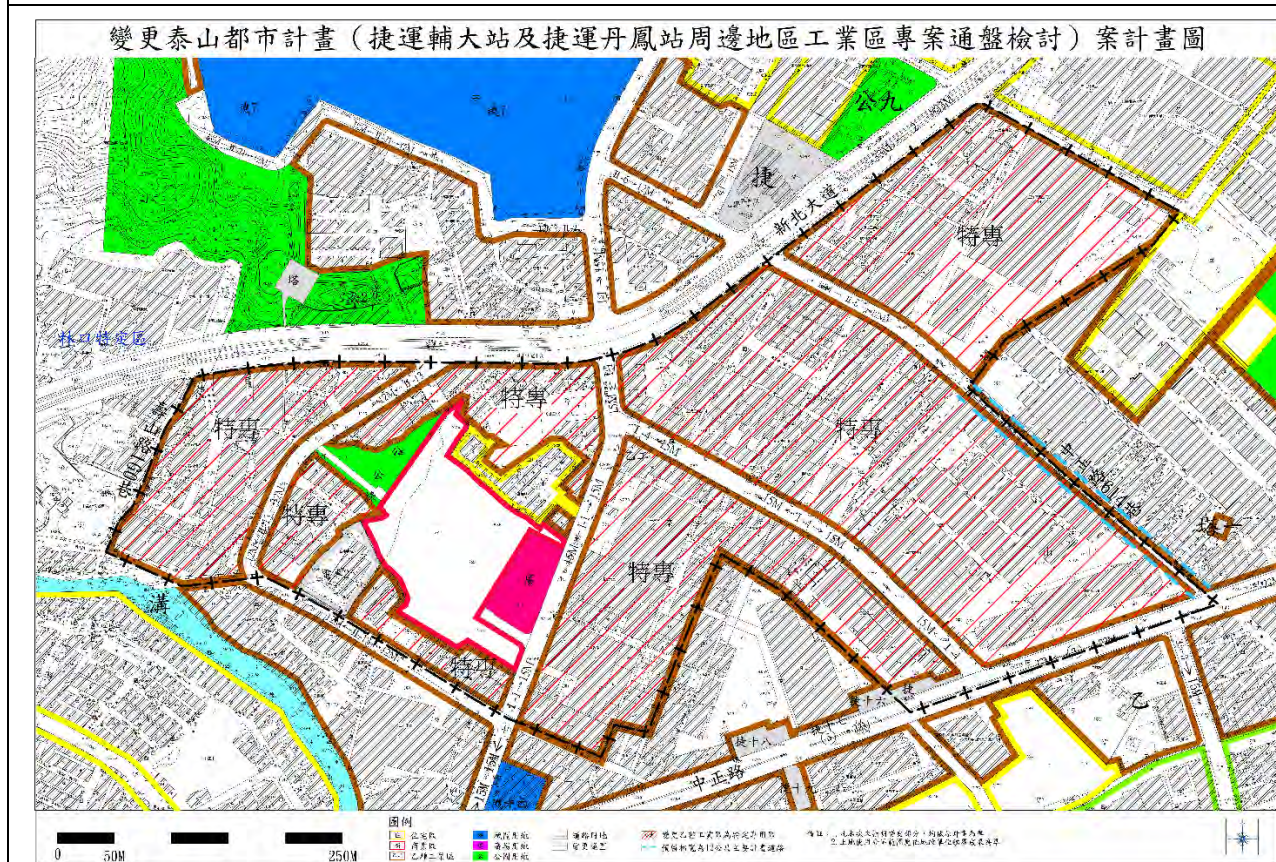


圖 2 變更泰山都市計畫（捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討）案變更內容示意圖

表 2 變更泰山都市計畫（捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討）案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1-1	陳○膳／中正路 614 巷、貴陽街	中正路 614 巷及貴陽街為次要道路，應拓寬滿足 20M。捷運丹鳳站與泰山貴和站並未相連。站外轉乘仍有約六七百公尺之距離，轉乘距離過長導致一些缺點： 1. 交通時間增加：而導致行程效率產生負面影響。 2. 不便利性：長距離轉乘可能給乘客帶來不便，尤其是對於行李較多或有行動不便的人來說。在距離過長的轉乘過程中，他們可能需要步行或轉乘其他交通工具，這可能對他們的舒適度和便利性構成挑戰。 3. 可能導致乘客流動限制，特別是在高峰時段或交通繁忙的時間。這可能導致擁擠和不便，	1. 建議拓寬中正路 614 巷、貴陽街作為未來規劃萬大線延伸林口之路廊。 2. 三洋變更用地(臨 614 巷)可規劃車站。 優點： 萬大線延伸接機場捷運有助於提供更便利的交通連結，促進旅遊和商務發展，降低交通壓力，以及提升地區發展。這將為當地居民和遊客帶來更多的便利和機會。	1. 有關中正路 614 巷、貴陽街道路拓寬之意見部分採納，理由說明如下：本案已於中正路 614 巷要求道路拓寬至 12m，以提升捷運丹鳳站及泰山貴和站之間友善人行空間。後續三洋倘辦理都市計畫變更時，可針對開發量體及交通於審議時檢討。 2. 有關三洋基地規劃捷運車站之意見未便採納，理由說明如下：本案主要目的為檢討捷運輔大站及丹鳳站週邊工業區之土地使用，並訂定相	請依市都委會專案小組初步建議意見之第 5 點意見修正，餘依本次提會修正內容通過。 修正如下： 部分採納。 1. 有關中正路 614 巷、貴陽街道路拓寬之意見部分採納，理由說明如下： 本案已於中正路 614 巷要求道路拓寬至 12m，以提升捷運丹鳳站及泰山貴和站之間友善人行空間。後續三洋倘辦理都市計畫變更時，可針對開發量體及交通於審議時檢討。	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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		並可能影響乘客的出行體驗。		關轉型機制，有關車站規劃及捷運路線規劃部分於本案不予討論，後續將轉請市府捷運局卓處。	2. 有關三洋基地規劃捷運車站之意見未便採納，理由說明如下：本案主要目的為檢討捷運輔大站及丹鳳站週邊工業區之土地使用，並訂定相關轉型機制，有關車站規劃及捷運路線規劃部分於本案不予討論，後續將轉請市府捷運局卓處。	
1 - 2	陳○騰／明志路3段(新北大道至中正路口／丹鳳捷運站周邊(中正路／明志	明志路3段作為連接新北大道和中正路的主要道路，其15米的寬度可能顯得不足。寬度不足可能導致交通流量限制、擁擠和交通壓力增加的問題。這種情況下，可能需要進行道路擴寬的規劃和改善，以應對交通需求的增加。此路段可規劃未來萬大線延伸林口（或串聯	1. 建議應拓寬為20m，作為未來捷運路線所需最小路廊。 2. 車站位址建議現今中國製罐與匯豐汽車用地（臨明志路3段）。	有關明志路捷運路線及站體規劃建議未便採納。 理由： 本案主要目的為檢討捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用，並訂定相關轉型機制，有關車站規劃及捷運路線規劃部分於本案不	請依市都委會專案小組初步建議意見之第5點意見修正，餘依本次提會修正內容通過。 修正如下： 未便採納，理由說明如下： 本案主要目的為檢討捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之	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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	路 3 段／貴鳳街)	機場線)的可能路廊。		予討論，後續將轉請市府捷運局卓處。	土地使用，並訂定相關轉型機制，有關車站規劃及捷運路線規劃部分於本案不予討論，後續將轉請市府捷運局卓處。	
1 - 3	陳○騰／明志路 3 段(新北大道至中正路口／丹鳳捷運站周邊(中正路／明志路 3 段／貴鳳街)	規劃丹鳳車站特區為四鐵共站(機場線／新莊線／萬大線)，增進地區的交通效率和便利性。	規劃「#丹鳳車站特區」 1. 重劃丹鳳車站特區(丹鳳車站／泰山貴和站／三洋車站):建議對丹鳳車站周邊進行重新規劃，包括泰山貴和站和三洋車站，以促進區域發展。 2. 萬大線延伸林口:建議延伸捷運萬大線至林口地區，以提供更便捷的交通服務，促進當地發展。 3. 機場線直通桃園棕線:建議將機場捷運線直通至桃園地區的棕線，提供更便利的交通連接，增加地區間的可及性。	有關規劃車站特區建議部分採納。 理由： 1. 本案主要為捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用轉型檢討，並針對既有老舊聚落訂定相關轉型機制。 2. 另捷運丹鳳站、輔大站及泰山貴和站皆為「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	請依市都委會專案小組初步建議意見之第 5 點意見修正，餘依本次提會修正內容通過。 修正如下： 部分採納。 1. 有關建議以 TOD 引導捷運丹鳳站周邊轉型部分酌予採納，理由說明如下： 捷運丹鳳站、輔大站及泰山貴和站皆為「變更新北市捷運及鐵路場	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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			4. 車站連通空橋系統：建議建設車站之間的連通空橋系統，提供行人便利的交通連結，增進地區的交通效率和便利性。 5. 丹鳳站 TOD(引導周邊地區更新)：建議引導丹鳳站周邊地區的更新，透過發展混合用途的建築和改善人行空間，提升居住和商業環境的品質，以促進區域轉型。	區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）書」之 TOD 場站，已針對場站周邊一定範圍內給予增額容積申請制度，並要求留設相關友善人行空間。 1. 有關車站規劃及捷運路線規劃部分於本案不予討論，後續將轉請市府捷運局卓處。	站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）書」之 TOD 場站，已針對場站周邊一定範圍內給予增額容積申請制度，並要求留設相關友善人行空間。 2. 有關重新規劃車站、捷運路線及空橋系統之意見未便採納，理由說明如下： 本案主要目的為檢討捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					用，並訂定相關轉型機制，有關車站規劃及捷運路線規劃及空橋系統部分於本案不予討論，後續將轉請市府捷運局卓處。	
1 - 4	陳○騰／ 丹鳳捷運站周邊(中正路／明志路3段／貴鳳街)	丹鳳捷運站旁民安路為通往福營國中民安國小的重要通學廊道，未來僅規劃8米，仍嫌不足。	道路須拓寬規劃至少為15米，與民安路後段應等寬，預留民安路15米作為未來捷運路廊規劃。	有關民安路拓寬之建議部分採納。 理由： 民安路計畫道路寬度為8公尺，現況通行寬度約6-7公尺，針對民安路拓寬議題，因民安路旁邊有捷運系統用地，現已作為捷運設施使用，拓寬有其困難性，另民安路往南延伸部分涉及鈴木華城社區(現既有建物亦沿著道路坐落)，後續尚待申請人依都市更新方式逐步進行	請依市都委會專案小組初步建議意見之第5點意見修正，另因市府研析意見並未採納陳情人意見，故修正為未便採納，餘依本次提會修正內容通過。 修正如下： 未便採納，理由說明如下： 民安路計畫道路寬度為8公尺，現況通行寬度約6-7公尺，針對民安路拓寬議題，因民安路旁邊有捷運系統	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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				退縮留設，爰旨揭道路進行一次性道路拓寬具困難性，後續將配合兩側土地都市更新足寬開闢、或留設通路並申請取得容獎，以及退縮 4 公尺人行空間，以提供友善人行及車行空間為優先。	用地，現已作為捷運設施使用，拓寬有其困難性，另民安路往南延伸部分涉及鈴木華城社區（現既有建物亦沿著道路坐落），後續尚待申請人依都市更新方式逐步進行退縮留設，爰旨揭道路進行一次性道路拓寬具困難性，後續將配合兩側土地都市更新足寬開闢、或留設通路並申請取得容獎，以及退縮 4 公尺人行空間，以提供友善人行及車行空間為優先。	
2	張○進、張○豪 ／一、土地標示：泰山區中山段	紅磚古厝建造與居住已超過五十年以上，門牌設籍張文進（地主／屋主）與張東榮兩兄弟，現居張東榮未婚無子嗣領取低收入補助撿拾資源回收勤儉度	敬請貴局協助並積極爭取「第一類老舊聚落」資格，以避免回饋機制導致現居地低於最小分配面積 46 平方公尺，後續衍生拆屋趕人，弱勢低收獨居老人無家可居之窘	有關調整開發類型之建議酌予採納。 理由： 經查該門牌編定最早為 59 年，故符合屋齡 30 年以上之規定，配合	請依市都委會專案小組初步建議意見之第 5 點意見修正，餘依本次提會修正內容通過。 修正如下：	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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	1002-5 地號 (65.57 平方公尺，約 19.87 坪) 二、門牌：新北大道 7 段 27 巷 11 號	日，現屬公所獨居老人關懷名單，該員條件實難租屋，為免其無處可居，盼准特案處理。	境。	陳情意見將陳情地號修正為甲類土地。	酌予採納，理由說明如下： 經查該門牌編定最早為 59 年，故符合屋齡 30 年以上之規定，配合陳情意見將陳情地號修正為甲類土地。	

案由	變更泰山（既有發展地區）細部計畫（捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討）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、計畫緣起： 新北市都市發展，起自於以臺北市為中心之衛星市鎮發展，隨三環六線、捷運機場線等交通建設及都市基盤設施的建置完善，本市近年來快速聚集大量人口，都市結構隨之轉變在全球化及本市產業結構快速變遷下，以往曾以工業發展為基礎之新莊、中和等臺北市交界，逐漸轉型以住商或企業總部辦公空間為主，以致目前的乙種工業區之土地使用管制方式無法配合都市發展的多樣化需求。 為解決傳統工業區於產業發展歷史背景之下，發展出住宅及工業混和使用為主之土地使用樣態，即家庭與工廠混合使用，然而現行工業區土地使用規範彈性較低，規模較小之工業區基地亦無法自行進行工業區變更，導致區域性範圍面臨工業區內老舊聚落於現有制度下長年無法改建之困境，爰本案以捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊工業區作為推動工業區都市再生之基地，引導工業區內老舊聚落轉型及指導既有工業區產業升級，透過建立合理機制，重新調整地區產業發展結構並引入商業服務與居住需求。 本計畫透過現況檢討與資源盤整分析，提出工業區轉型機制與整體規劃目標，並依上位計畫針對本區之發展定位，規劃以產業升級、商業、居住於一體之複合使用空間。故透過辦理本次都市計畫法定程序，提出因地制宜之開發方式，增加土地之使用彈性、適度放寬土地使用組別，並增補地區性公共設施，據以調整都市機能引導工業區轉型。希冀透過本計畫的指導與資源的集中投入，引導都市合理發展，以符合地區發展需求以及提供產業發展所需，形塑複合性空間使用模式，並達到以大眾運輸建設引導都市發展之目標，爰配合辦理都市計畫專案通盤檢討。		

伍、本細部計畫與主要計畫之關係

本計畫範圍原土地使用分區為乙種工業區，依「變更泰山都市計畫（捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討）」書，將變更為特定專用區，且應由申請人檢具個案開發範圍之變更主要計畫及細部計畫，並將於細部計畫審議通過後，主要計畫報由內政部核定實施。

因上開主要計畫通盤檢討係指導變更分區，後續由申請人自行擬定個案細部計畫，變更乙種工業區為特定專用區（一）、（二）、（三）或（四），倘依都市更新程序辦理重建者尚須併同細部計畫辦理都市更新事業計畫（採權利變換方式則須併同權利變換計畫）報核。故本計畫係承接前開主要計畫之變更內容，並遵循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「新北市都市計畫工業區變更審議原則」研擬土地使用分區管制及都市設計準則，以作為後續申請人自行擬定個案細部計畫之開發依據。

陸、計畫範圍：

本次針對捷運丹鳳站及輔大站周邊工業區為變更檢討範圍（以下簡稱檢討範圍），共涵蓋泰山都市計畫區及新莊都市計畫區之範圍。本案計畫範圍位於新北市泰山都市計畫區，現行土地使用分區主要為乙種工業區，北側以新北大道為界，南臨新莊都市計畫，東以新莊都市計畫為界、西以壽山路 160 巷為界，面積約 26.56 公頃，計畫位置如圖 1 所示。

柒、計畫內容

一、依循主要計畫變更乙種工業區為特定專用區

本案計畫範圍為新北市新莊區捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊工業區，乙種工業區總面積為 21.0982 公頃。本計畫範圍內之乙種工業區以老舊聚落範圍或擴大整合周邊工業區土地，視需求調整為特定專用區（一）、（二）、（三）或（四），並分別得作為居住、商業或維持產業使用。

開發方式由申請人自提變更範圍之變更主要計畫及細部計畫開發重建，或依都市更新法令規定程序辦理開發重建者，應併同提送都市更新事業計畫，且採權利變換者，則亦須併送權利變換計畫等書圖向市府申請，變更細部計畫書圖送經新北市

都市計畫委員會審定後，由市府將申請人提供之變更主要計畫報請內政部逕予核定依法發布實施。

二、 都市計畫調整原則

(一)特定專用區擬定構想

1. 都市計畫發布前就已興建之合法建築物、過去住工混合使用且產權細碎複雜，現已不從事產業活動僅為住宅使用，實務上難以個別土地透過「都市計畫工業區檢討變更審議規範」負擔相關回饋，爰本計畫認定之老舊聚落範圍或甲類土地者，得轉型作居住使用並劃定為特定專用區(一)。
2. 考量本計畫區應補充商務辦公、商業消費、休憩娛樂等機能，範圍內土地擬轉型作商業使用者，得擬定為特定專用區(二)，且不得作住宅使用。
3. 考量本計畫上位相關計畫指導為產業及生活為主之複合使用型態，範圍內土地擬轉型作住宅使用且擬提高使用強度者，得擬定為特定專用區(三)。
4. 擬維持為產業使用並進行產業空間更新升級者，得擬定為特定專用區(四)。

(二)考量範圍內過去多為大規模工業區開發，現配合產業空間升級及轉型，爰本計畫規劃拓寬或劃設道路或通路、退縮建築留設人行空間及街角廣場等構想，改善地區環境。

(三)本計畫依循主要計畫指導，研擬細部計畫土地使用分區劃定原則及開發回饋機制，相關內容彙整於表 1 及圖 2。

三、 事業及財務計畫

(一)開發方式與實施進度

1. 申請人應於本計畫公告受理 5 年內，依本計畫內容擬具自提變更範圍之變更主要計畫及細部計畫，倘依都市更新程序辦理重建者尚須併同申請都市更新事業計畫報核（採權利變換方式實施，則應併同申請權利變換計畫報核）。

2. 預定完成期限為自申請人自提變更主要計畫及細部計畫核定發布實施後 5 年內應申請建造執照；倘依都市更新程序辦理重建者，實施者應於都市更新事業計畫核定之日起 2 年內，或權利變換計畫核定之日起 1 年內申請建造執照。逾期應回復原使用分區。
3. 依前開規定擬定自提變更範圍之變更主要計畫、細部計畫及都市更新事業計畫（採權利變換方式則須併同權利變換計畫）送經主管機關審議通過後，自提變更範圍之變更主要計畫將由新北市政府轉送內政部逕予核定。
4. 倘未能依前述期限規定辦理者，除有不可抗力因素之事實，經新北市政府同意得酌予調整。

(二)財務計畫

應於新北市都市計畫委員會審定細部計畫後，本計畫必要性公共設施，由各基地辦理都市計畫或都市更新事業計畫實施之。

四、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。

捌、辦理經過：

一、公告徵求意見

自 111 年 12 月 30 日起公告徵求意見 40 日，111 年 12 月 30 日至 112 年 1 月 1 日刊登於中國時報。

二、公開展覽及說明會

112 年 6 月 28 日辦理都市計畫書公開展覽 40 日(112 年 6 月 28 日至 112 年 6 月 30 日刊登於聯合報)，並訂於 112 年 7 月 25 日(星期二)下午 2 時 30 分於本市泰山區公所 5 樓展演廳舉辦。

三、新北市都市計畫委員會

本案 112 年度由黃委員國峰（召集人）、崔委員懋森、黃委員台生、劉委員惠雯及黃委員敏修及張委員容瑛等 6 位委員組成專案小組；113 年度由黃委員國峰（召集人）、崔委

員懋森、黃委員台生、劉委員惠雯及詹委員士樑及張委員容瑛等 6 位委員組成專案小組。114 年度由謝委員靜琪(召集人)、劉委員玉山、張委員聖琳、陳委員姿伶、彭委員光輝、鄭委員人豪等 6 位委員組成專案小組。

分別於 112 年 9 月 19 日、112 年 12 月 12 日(現勘)、113 年 3 月 28 日、114 年 1 月 14 日、114 年 5 月 7 日召開 5 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

(一)112 年 9 月 19 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 為因應後續內政部都市計畫委員會審議可能針對旨案提問之問題，請市府經濟發展局及業務單位根據周邊產業發展方向，針對旨案計畫範圍內產業定位進一步討論。
2. 另建議下次會勘前由都更處邀集住都中心、都更學會或本市都更委員會委員召開相關工作會議，研議計畫範圍內老舊聚落單元之開發條件下適用 TOD 獎勵等不同容積獎勵情境進行財務之模擬試算，並將都市更新機制等相關配套措施說明清楚。
3. 建議請市府交通局先行協助旨案計畫範圍之道路交通評估及整體路網規劃，以作為旨案交通規劃之指導。
4. 以下議題請作業單位評估並於下次會議補充說明：
 - (1) 依旨案開發機制特專(一)、(三)之管制規定是依照都市計畫法新北市施行細則之住宅區規定辦理，惟依回饋機制上說明老舊聚落作住宅使用得免回饋，然依上開細則規定住宅區可以作一部分商業使用，故於實務操作上如何執行？
 - (2) 依旨案土地使用分區管制要點第 10 點針對中正路 614 巷之道路拓寬規定(略以)：「…(一)開放空間留設…3. 中正路 614 巷…應自泰山貴陽街…道路中心線兩側均等拓寬至計畫道路寬度 12 公尺。…。」，倘依道路中心線兩側均等拓寬是否實務上將造成無法與既有道路銜接及後續維管議

題，請釐清。

(3) 請研議放寬旨案受理變更申請之時程(5 年)規定。

5. 請作業單位評估下次會議安排現場勘查事宜。

(二)112 年 12 月 12 日第 2 次專案小組研商會議(現勘)：

1. 本次現場勘查已初步了解計畫範圍土地及建築物使用現況及人民陳情案訴求。

(三)113 年 3 月 28 日第 3 次專案小組研商會議：

1. 有關特定專用區(四)之樣態及回饋機制，同意刪除免回饋維持容積率 210%之樣態，鼓勵後續申請案透過相關機制回饋公共設施，提升周邊整體環境品質；另其容許使用項目應考量此地區更新轉型升級之願景及地區產業政策，並與乙種工業區有所區隔，後續請規劃單位再與相關單位研析確認本區產業定位下，特定專用區(四)土管容許使用內容。

2. 本案建築基地皆位於劃定都市更新地區範圍，依本市 108 年經內政部備查「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略說明」之開發時指導通則，政府劃定之都市更新區域得適用都市更新獎勵，惟仍需依本市相關法規及通案處理原則辦理回饋，以提高其轉型誘因並促進整合周邊土地改善環境。建議本案參採前開規定，並與大新板案一致得適用都市更新獎勵規定。

3. 以下議題請作業單位評估並於下次會議補充說明：

(1) 有關簡報針對土地開發類型之類型分類方式一節，現行分類方式(老舊聚落、甲類土地、乙類土地之三類土地類型)似容易造成民眾誤解，爰請規劃單位再行研議調整。

(2) 有關旨案土地使用分區管制要點第 4 點第 2 項第 4 款最小面積規定部分，建請依目前都設審議通則僅規定一般事務所及自由職業場所最小面積。

(3) 有關旨案土地使用分區管制要點第 9 點第 1 項規定，建請參採其他類似案例，考量執行合理性酌

修條文。

(4) 有關旨案土地使用分區管制要點第 11 點規定，考量都市計畫退縮供道路使用之規劃原意，不應再授權新北市都市設計及土地使用開發許可審議會放寬，爰請規劃單位針對上開要點第 10 點第 1 項再分類為道路拓寬及開放空間留設兩等類別修正條文規定，並併同修正第 11 點條文內容。

(5) 另有關上開要點第 10 點第 1 項第 2 款：「本計畫範圍建築基地之法定空地應集中留設。」部分，法定空地依建築法規係指建築基地扣除建築物面積，依此款條文原意係為開放空間集中留設，建議酌予調整條文以符合都市計畫原意及配合實務執行。

4. 請作業單位依上開內容修正並研擬旨案人民陳情意見研析內容於下次小組進行審議。

5. 本次專案小組通過內容，詳見表 1「變更泰山都市計畫(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案變更內容綜理表、表 2「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案變更內容綜理表、表 3「變更泰山(既有發展地區)細部計畫(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案及「變更新莊都市計畫『頭前』『西盛』工業區細部計畫(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案各擬定分區土地使用強度及回饋比例綜理表及圖 1「變更泰山都市計畫(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案變更內容示意圖、圖 2「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案變更內容示意圖、圖 3 劃定新北市新莊區及泰山區捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區更新地區及訂定都市更新計畫範圍圖。

(四)114 年 1 月 14 日第 4 次專案小組研商會議：

1. 請於下次會議詳予補充本案開發與回饋機制之依據及參考案例。
2. 有關特定專用區（四）土地使用分區管制之容許使用項目，係依據市府經濟發展局 113 年 5 月 8 日及 6 月 19 日之函文建議內容，並經該局於會上說明該容許使用項目係依據本市產業發展政策之指導所訂定，爰請市府經濟發展局補充說明本案涉及之產業政策內容，另有關相關容許使用項目是否應設定有條件容許部分，仍請作業單位邀集市府經濟發展局再行研議，續提專案小組討論。
3. 請作業單位依上開初步建議意見修正計畫內容並研擬旨案人民陳情意見研析內容，提下次專案小組進行審議。

(五)114 年 5 月 7 日第 5 次專案小組研商會議：

1. 請補充說明本案提會修正後之都市更新地區範圍及單元總和之面積。
2. 請於圖面資料中加註清楚新莊及泰山之都市計畫範圍線。
3. 有關交通局建議土地使用分區管制要點涉及汽機車位內容有關特定專用區（二）、（四）需加倍附設停車空間一節，再請市府交通局於大會上補充說明特定專用區（二）、（四）需加倍附設停車空間之規劃原意。
4. 有關土地使用分區管制要點涉及公共開放空間系統規劃留設一節，請將當時訂定本土管要點之規劃原意及相關審議討論之結論內容放置於計畫書中，以利了解該公共開放空間系統之規劃原意。
5. 有關市府針對人民及團體陳情意見之研析意見部分，開頭僅需說明酌予採納／部分採納／不予採納，理由應再針對採納及不採納部分分類說明清楚。
6. 有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1、2、3、4 及圖 1、2、3，公民或團體陳情意見綜理表詳表 5、6、

	7，本次專案小組研商會議已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，提大會審議。 玖、人民陳情意見： 本案公開展覽自 112 年 6 月 28 日公開展覽 40 日期間計有 2 件人民或機關、團體陳情意見(詳表 2)，經專案小組研商會議討論，均已獲具體建議意見。 壹拾、 以上符合法定程序，提請大會審議。
決議	一、 本案除以下內容外，其餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過： (一) 考量後續案件申請彈性，事業及財務計畫刪除「除有不可抗力因素之事實」等文字。 (二) 有關土管要點第 11 點特定專用區(二)、(四)需加倍留設停車空間規定，為保留後續彈性及考量個案基地情形，補充倘經本府交通局同意則得免加倍留設。 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 土地使用分區劃定原則、開發類型及回饋機制彙整表

公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見					市都委會決議	
擬定分區名稱	容積率	回饋		擬定分區名稱	建蔽率	容積率	回饋		依市都委會專案小組初步建議意見通過。	
		回饋比例	內容				回饋比例	內容		
特定專用區（一）	210%	0%		特定專用區（一）	<u>50%</u>	210%	0%			
特定專用區（二）	不高於282%	40.5%	1. 應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積30%。 2. 剩餘部分以捐贈可建築土地為原則，或經都市計畫委員會同意後，得改以捐獻代金方式折算繳納。	特定專用區（二）	<u>70%</u>	不高於282%	40.5%	1. 應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積30%。 2. 剩餘部分以捐贈可建築土地為原則，或經都市計畫委員會同意後，得改以捐獻代金方式折算繳納。		
	高於282%	44%			<u>300%</u>	<u>44%</u>				
特定專用區（三）	不高於288%	37%		特定專用區（三）	<u>50%</u>	不高於288%	37%			
	高於288%	40%			<u>300%</u>	<u>40%</u>				
特定專用區	不高於 <u>300%</u>	<u>30%</u>			<u>特定專用區（四）</u>	<u>60%</u>	<u>300%</u>			<u>30%</u>
修正理由： 1. 依允許使用項目型態，以其對應參考之分區規範建蔽率。 2. 依據工業區變更審議規範、新北市都市計畫工業區變更審議原則規定及參考新店榮工案例，訂定其回饋內容。										

公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
(四)	210%	0%			

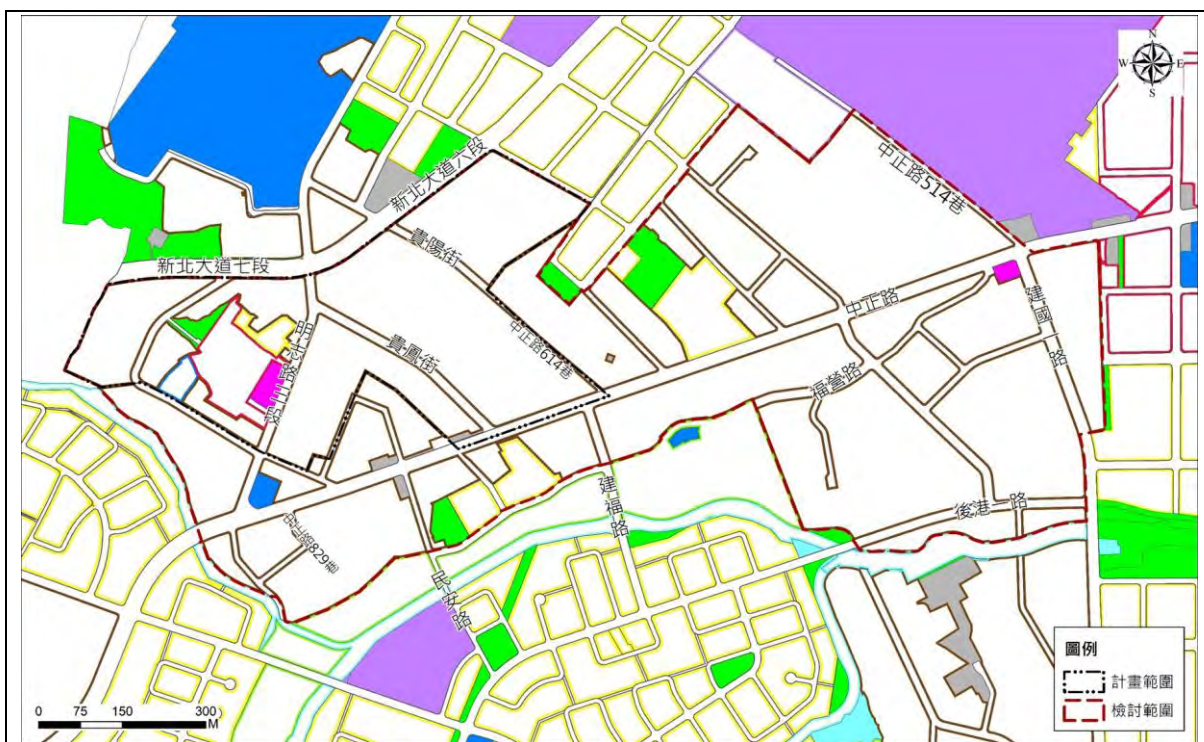


圖 1 計畫範圍示意圖

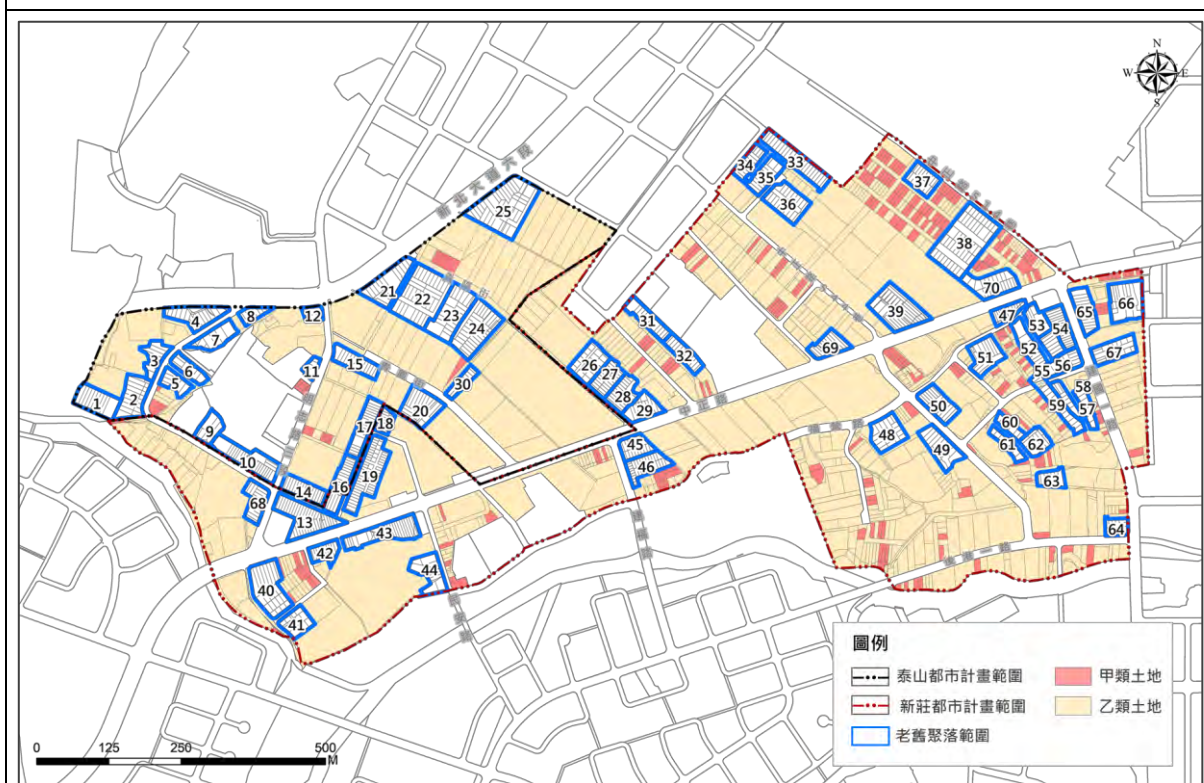
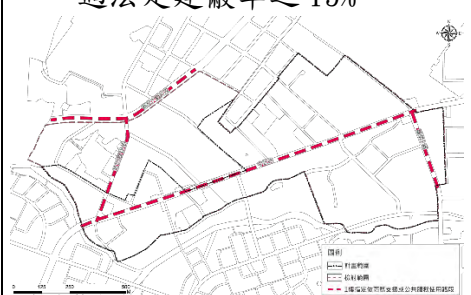


圖 2 開發類型分布示意圖

表 2 變更泰山（既有發展地區）細部計畫（捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討）案土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則、所屬新莊都市計畫土地使用分區管制要點及本土地使用管制規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
三、公共開放空間系統為後續各基地辦理都市計畫細部計畫及執行更新事業計畫之構想，實際內容仍須視實際審議情形調整。	依本次提會建議修正內容通過。 本點刪除。 修正理由： 併入土管要點第 12 點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
四、土地允許使用項目 (一)特定專用區(一)及特定專用區(三)容許使用項目依都市計畫法新北市施行細則住宅區相關規定辦理。 (二)特定專用區(二)除不得作住宅使用外，餘依都市計畫法新北市施行細則商業區規定辦理。 (三)特定專用區(四)其中作產業使用之容許使用項目，應依都市計畫法新北市施行細則第 18 條第 1 項及第 2 項第 1 款至第 3 款規定辦理，且不適用本管制第 4 點規定第一層指定作商務支援或公共服務使用。 (四)建築基地位於指定中正路、新北大道、明志路、建國一路之道路兩側建築基地進深 20 公尺範圍內(詳圖 4-8)，	依本次提會建議修正內容通過。 <u>三. 土地允許使用項目</u> (一)特定專用區(一)及特定專用區(三)容許使用項目依都市計畫法新北市施行細則住宅區相關規定辦理。 (二)特定專用區(二)除不得作住宅使用外，餘依都市計畫法新北市施行細則商業區規定辦理。 (三) <u>特定專用區(一)、特定專用區(二)及特定專用區(三)</u> 建築基地位於指定中正路、新北大道、明志路、建國一路之道路兩側建築基地進深 20	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
第1層土地使用項目指定作下列商務支援或公共服務使用，得不受道路寬度及樓層之限制，惟各設施單元於每層計入容積樓地板面積不得小於150平方公尺，倘因基地條件特殊而無法留設，並經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」通過者不在此限： 1. 一般零售業、一般服務業及餐飲業 2. 一般事務所及自由職業事務所 3. 商場、飲食店 4. 運動休閒設施 5. 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構 6. 大型展示中心或商務中心 7. 醫療保健設施：醫療機構及護理機構及醫事機構 8. 社會福利設施 9. 幼兒園或兒童課後照顧服務中心 10. 旅館業及觀光旅館業 11. 證券業 (五)建築物地面層作為管委會空間或門廳使用之比例不得超過法定建蔽率之15%。  圖、4-8 建築物第1層指定作商務支援或公共服務使用路段	公尺範圍內，第1層土地使用項目應作下列使用，得不受道路寬度之限制，惟第2目設施單元於<u>特定專用區(一)、特定專用區(三)之第1層及特定專用區(二)之每層計入容積樓地板面積不得小於150平方公尺。</u>倘因基地條件情形特殊而無法留設，並經「<u>新北市都市設計及土地使用開發許可審議會</u>」(以下簡稱都設會)通過者不在此限： 1. 一般零售業、一般服務業及餐飲業 2. 一般事務所及自由職業事務所 3. 商場、飲食店 4. 運動休閒設施 5. 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構 6. 證券及期貨業、金融業分支機構、票券業及信用卡公司 7. 大型展示中心或商務中心 8. 旅館業及觀光旅遊業 9. 醫療保健設施：醫療機構及護理機構及醫事機構 10. 社會福利設施 11. 幼兒園或兒童課後照顧服務中心 (四) <u>特定專用區(四)容許使用：以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業為主，以及下列相關設施使用：</u> (1)<u>無污染性之廠房或其相關設施：</u>	

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
示意圖	<u>A. 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。</u> <u>B. 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。</u> <u>C. 員工單身宿舍及員工餐。</u> <u>D. 其他經市政府審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。</u> <u>(2) 產業發展有關設施：</u> <u>A. 有線、無線及衛星廣播電視事業。</u> <u>B. 環境檢驗測定業。</u> <u>C. 消毒服務業。</u> <u>D. 樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。</u> <u>E. 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。</u> <u>F. 營造業之施工機具及材料儲放設施。</u> <u>G. 倉儲業相關設施。(賣場除外)</u> <u>H. 冷凍空調工程業。</u> <u>I. 機械設備租賃業。</u> <u>J. 工業產品展示服務業。</u> <u>K. 剪接錄音工作室</u> <u>L. 電影、電視設置及發行業。</u> <u>M. 公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。</u> <u>N. 汽車運輸業停車場及其附屬設施。</u> <u>O. 機車、汽車及機械修理業。</u> <u>P. 經核定之企業營運總部及其相關設施。</u>	

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<u>Q. 經市政府審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。</u> <u>(3)經市府目的事業主管機關核准及接管同意接收管理之公益性設施。</u> 修正理由： 1. <u>依據目前都設審議通則僅規定一般事務所及自由職業場所最小面積，修正特定專用區(一)、(二)、(三)於特定樓層作第3款第2目使用計入容積樓地板面積不得小於150平方公尺之規定，以避免小規模違規變更作住宅使用。</u> 2. <u>考量特定專用區(四)應以產業轉型、引導高附加價值之產業使用進駐為導向，參考新店榮工及新北市都市計畫施行細則第18條規定，修正特定專用區(四)允許使用項目規定。</u> 3. 點次調整。	
—	依本次提會建議修正內容通過。 <u>四、特定專用區(四)之建築物應依建築技術規則第14章及下列規定辦理：</u> <u>(一)特定專用區(四)供建築技術規則之C類工業類使用者，其廠房茶水間應集中留設於各層公共區域。</u> <u>(二)特定專用區(四)除前條有關產業使用項目外，得依都市計畫法新北市施行細則第16條有關商業區之使用項目作使用，惟不得作住宅使用，其實設商業使用樓地板總面積以經都市設計審</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<u>議通過之內容為準，最多不得超過特定專用區（四）建築基地之允建容積總樓地板面積之百分之十，且僅限配置於建築物第一、二層；另倘申設作一般事務所及自由職業事務所使用，其設施單元於每層計入容積樓地板面積不得小於150平方公尺。</u> <u>（三）特定專用區（四）依前款申設商業使用樓地板部分需依回饋計畫辦理，並應與新北市政府簽訂協議書作為後續執行依據。</u> 增訂理由： 1. <u>本點新增。</u> 2. <u>考量特定專用區（四）使用性質與工業區相近，爰增訂建築物需依建築技術規則有關工業區內工廠類建築物規定辦理。</u> 3. <u>新增特定專用區（四）額外申設商業樓地板面積部分，依規定需辦理回饋，並應納入協議書以利後續執行。</u> 4. <u>增訂一般事務所及自由職業事務所設施單元於每層計入容積樓地板之最小面積規模，以避免小規模違規變更作住宅使用。</u>	
—	依本次提會建議修正內容通過。 <u>五、本計畫建築基地建築物地面層作為管委會空間或門廳使用之比例不得超過法定建蔽率之15%。</u> 修正理由： 點次調整，為原土管第4點第5項規定。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	修正後通過。 修正理由： 為利後續之執行，於增訂理由新增容積獎勵項目涉及各評定標章應依申請人提送變更細部計畫當下實際規定核實修正。 六、本都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： (一)本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵，通過建築分級評估方式申請獎勵者，應取得建築能效標示 1 級以上。 (二)建築物取得耐震標章者，給予基準容積 3%之容積獎勵。 (三)特定專用區(一)及特定專用區(三)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。 (四)建築物取得 2 級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 3%之容積獎勵；取得 1 級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 6%之容積獎勵；取得 1⁺級低碳(低蘊含碳)建築評估標示	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<u>給予基準容積 8%之容積獎勵。</u> <u>(五)申請前開第(一)、(二)、(三)、(四)之容積獎勵者，應與新北市政府簽訂協議書。</u> 修正後增訂理由： 1. 本點新增。 2. 為提升地區建物耐震及無障礙環境品質，故增訂相關之建築容積獎勵。 3. 為推動新北市淨零碳發展政策，達成都市永續發展目標，增訂建築能效標示及低碳(低蘊含碳)建築評估標示相關容積獎勵項目及規定。 4. 低碳(低蘊含碳)建築評估標示之分級評估方法係參考內政部建研所 113 年 1 月 1 日起實施之「低碳(低蘊含碳)建築評估手冊」。 5. <u>相關容積獎勵項目標章應依申請人提送變更細部計畫當下實際規定核實修正。</u>	
五、本計畫範圍依都市更新法令實施都市更新事業之地區，其建築基地符合下列規定者，得加給基準容積 10%： (一)基地面積規模達 2,000 平方公尺以上。 (二)面臨路寬 20 公尺以上計畫道路。 依前項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理： 1. 捐增加給比例之 50%容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)或其他經本府公告優先設置公益性設施使用項目，且繳納經本府核定之管	依本次提會建議修正內容通過。 本點刪除。 修正理由： 查都市計畫法新北市施行細則第 39-2 條已訂有相關規定，無另訂土管之必要，爰刪除條文，回歸現行法規規定。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
理維護費用。 2. 倘依前項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。 (3) 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中營建單價基準核算方式為準。 (4) 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。 (5) 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。 3. 建築基地不得設置圍牆。		
—	依本次提會建議修正內容通過。 七、依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉者，接受基地移入之容積量應有 50%以上以繳納容移代金方式辦理。 <u>增訂理由：</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	1. <u>本點新增。</u> 2. <u>為加速及主動取得本市區域型重點公共設施，故明定接受基地以繳納代金方式移入之容積量，不得低於當次申請容積量之百分之五十，以有效提升本計畫區公共服務水準。</u>	
六、非老舊聚落變更為特定專用區（二）、特定專用區（三）或特定專用區（四）容積移轉及各項容積獎勵之總和，不得超過基準容積之 50%。	依本次提會建議修正內容通過。 <u>八、本計畫建築基地容積移轉及各項容積獎勵之總和，不得超過基準容積之 50%。</u> <u>修正後理由：</u> 1. <u>配合內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」修正增加容積總量規定。</u> 2. <u>點次調整。</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
七、建築基地得依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築。依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築與智慧建築證書，及通過綠建築與智慧建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	依本次提會建議修正內容通過。 本點刪除 <u>修正後理由：</u> 併入土管第六點規範。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
—	依本次提會建議修正內容通過。 <u>九、變更後建築基地不得適用開放空間相關建築容積獎勵規定。</u> <u>增訂理由：</u> 1. <u>本點新增。</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	2. 配合內政部都市計畫委員會 662 次會議報告案第 2 案有關工業區變更審議原則之相關決議新增條文。	
八、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依都市計畫法新北市施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議通過者，得依其決議辦理。	依本次提會建議修正內容通過。 十、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。 修正後理由： 點次調整。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
九、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下： (一)建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工編」第 2 章第 14 節停車空間外，尚應滿足新北市政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。 (二)特定專用區(二)、(三)及(四)應另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 9 點第 2 項之規定，計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。 (三)應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃為原則，該車位不得計入法定及自設停車數量。	修正後通過。 修正理由： 於修正理由增加本府交通局完整意見文字，以資完備。 十一、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理： (一)建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置，另特定專用區(二)、(四)需加倍附設停車空間。 (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	修正後通過。 修正理由： 為保留後續彈性及考量個案基地情形，新增得經交通主管機關審查同意後得免加倍附設之規定。 修正後條文： 十一、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) 特定專用區(一)、(三)應符合一戶一汽車位規劃，特定專用區

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<u>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。</u> 2. <u>建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。</u> 3. <u>其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</u> <u>(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。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車位之設置標準，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。</u> <u>(四)除第 1 款停車位外，另特定專用區(二)、特定專用區(三)及特定專用區(四)應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點第三項之規定，計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</u> 修正後理由： 1. 依本市通案性土管調整汽機車及自行車停車位設置規定。 2. 配合內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審	<u>(二)、(四)需加倍附設停車空間，惟倘經市府交通主管機關審查同意則得免加倍附設。</u> <u>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</u> 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

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	議規範」及參考實際執行經驗，修正公共停車空間規定。 3. 配合本府交通局 114 年 2 月 7 日新北交規字第 1140176590 號函意見：<u>「有關停車位設置相關規定，再增加『特定專用區(二)、(四)需加倍附設停車空間』。」</u> 4. 點次調整。	等輛數。 (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。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車位之設置標準，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。 (四)除第 1 款停車位外，另特定專用區(二)、特定專用區(三)及特定專用區(四)應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點第三項之規定，計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		修正後理由： 1. 依本市通案性土管調整汽機車及自行車停車位設置規定。 2. 配合內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及參考實際執行經驗，修正公共停車空間規定。 3. 配合本府交通局新北交規字第 1140176590 號函意見：「有關停車位設置相關規定，再增加『特定專用區(二)、(四)需加倍附設停車空間』。」修正特專(二)及特專(四)停車空間規範，<u>惟為保留後續彈性及考量個案基地情形，仍得經交通主管機關審查同意後得免加倍附設。</u> 4. 配合本府交通局新北交規字第 1140856400 號便簽意見（略以）：<u>「(一) 有關汽車機車格數量之土地使用管</u>

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<u>制要點，經查本市設籍之機車數量約 227.8 萬輛，每戶持有機車數量約 1.33 輛；次查丹鳳地區汽機車停車需供比約 0.98~1.2，尤以中正路、塔寮坑溪間區域供不應求。(二)考量本區更新單元及特專區未來朝向高強度開發、將引進大量人口，且道路較狹窄、停車外溢對人車通行影響甚大，爰建議作為住宅使用之特專(一)、特專(三)停車空間應至少滿足每戶設置 1 汽車位、1 機車位，達到停車內部化。」，修正特專(一)、特專(三)汽車停車空間規範。</u> 5. 點次調整。
十、公共開放空間系統應依下列規劃構想留設，惟實際內容仍需視後續各基地執行細部計畫及都市更新事業計畫等審議情形調整。 (一)開放空間留設	依本次提會建議修正內容通過。 <u>十二. 公共開放空間系統應依下列規劃構想留設，惟實際內容仍需視後續各基地執行細部計畫及</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1. 新北大道六段、壽山路、德安街、中正路、明志路三段、貴鳳街、貴陽街、中正路 614 巷、應自道路境界線退縮至少 4 公尺設置無遮簷人行道或騎樓供行人通行，退縮部分不得設置圍籬，並應平行相鄰道路留設連續之人行步道為原則。 2. 中正路 514 巷應自本都市計畫區界線向區內拓寬計畫道路寬度 12 公尺，中正路 544 巷應自道路中心線兩側均等拓寬至計畫道路寬度 12 公尺。 3. 中正路 614 巷因橫跨新莊及泰山都市計畫，為順接至中正路，應自泰山貴陽街(泰山都市計畫道路編號 II-6)道路中心線兩側均等拓寬至計畫道路寬度 12 公尺。 4. 中正路 614 巷及貴陽街交界處留設寬度 12 公尺以上之東西向服務通路，供公眾通行使用，串聯本計畫區至塭仔圳地區，以發揮人車疏散功能。 5. 前開中正路 614 巷計畫道路拓寬及留設東西向服務通路部分，得依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「新北市都市計畫工業區變更審議原則」回饋予新北市政府或依都市計畫容積移轉實施辦法辦理容積移轉、都市更新條例第 66 條規定辦理，並以本計畫區作為接受基地，該移出基地後續無償捐贈給新北市政府，供作計畫道路或供公眾通行之通路使用。 6. 新北大道及貴陽街口、中正路及明志路口、中正路及中正路 614 巷口、中正路及民安路口、中正路及建福路口、中正路及建國一路口、中正路及中正路 514 巷路口等主要人行停等處應留設街角廣場為原則，其面積至少 100 平方公尺，營造入口開闊及綠意之意象，留設位置詳圖 4-9。	都市更新事業計畫等審議情形調整。 (一)開放空間留設 1. 新北大道六段、壽山路、德安街、中正路、明志路三段、貴鳳街、中正路 614 巷及西工一號道路(未開闢)之基地應自道路境界線退縮至少 4 公尺設置無遮簷人行道或騎樓供行人通行，退縮部分不得設置圍籬，並應平行相鄰道路留設連續之人行步道為原則。 2. <u>新北大道及貴陽街口、中正路及明志路口、中正路及中正路 614 巷口、中正路及民安路口、中正路及建福路口、中正路及建國一路口、中正路及中正路 514 巷路口等主要人行停等處應留設街角廣場為原則，其面積至少 100 平方公尺，營造入口開闊及綠意之意象，留設位置詳圖 4-9。</u> 3. <u>特定專用區(四)應於周邊留設淨寬 4 公尺帶狀開放空間供作隔離綠帶。</u> 4. <u>以上退縮之開放空間應予以植栽綠化，且皆得計入法定空地。</u> 5. <u>倘因基地條件情形特殊而無法依以上規劃構想留設開放空間系統，經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</u> (二)計畫道路拓寬 1. <u>中正路 514 巷應自本都市計畫區界線向區內拓寬計畫道路寬度 12 公尺，中正路 544 巷應自道路中心線兩側均等拓寬至計畫道路寬度 12 公尺。</u>	

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
7. 退縮之開放空間應予以植栽綠化，且皆得計入法定空地。 (二)本計畫範圍建築基地之法定空地應集中留設。	2. <u>中正路 614 巷因橫跨新莊及泰山都市計畫，為順接至中正路，應自泰山貴陽街（泰山都市計畫道路編號 II-6）道路中心線兩側均等拓寬至計畫道路寬度 12 公尺。</u> 3. <u>中正路 614 巷及貴陽街交界處留設寬度 12 公尺以上之東西向服務通路，供公眾通行使用，串聯本計畫區至塹仔圳地區，以發揮人車疏散功能。</u> 4. <u>前開計畫道路拓寬及留設東西向服務通路部分，應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「新北市都市計畫工業區變更審議原則」回饋予新北市政府或於計畫道路拓寬部分之原可建築容積得調派至更新單元內，該調派容積屬基準容積，得核算都市更新容積獎勵，計畫道路拓寬部分後續無償捐贈給新北市政府，供作計畫道路或供公眾通行之通路使用。</u> (三)本計畫範圍建築基地之<u>開放空間</u>應集中留設。 修正理由： 1. <u>調整道路拓寬之規範及開放空間留設之項次分類。</u> 2. 以不影響土地所有權人之既有開發價值為前提，修正有關道路拓寬之留設機制，確立拓寬後道路之維護管理權責。 3. 點次調整。	

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
十一、倘因基地條件情形特殊而無法依以上規劃構想留設開放空間系統，經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議通過者，得依其決議辦理。	依本次提會建議修正內容通過。 本點刪除 <u>修正理由：</u> 1. <u>點次調整。</u> 2. 併入土管第 12 點規範。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
—	依本次提會建議修正內容通過。 十三. 本計畫範圍內之建築開發行為，應經都設會審議通過後始得核發建造執照。 <u>增訂理由：</u> 1. <u>本點新增。</u> 2. <u>依施行細則第 40 條規定增訂計畫區全區都審之規定。</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
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。	依本次提會建議修正內容通過。 十四. 本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。 <u>修正理由：</u> 點次調整。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 3 變更泰山（既有發展地區）細部計畫（捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討）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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委決議
1-1	陳○騰／中正路 614 巷、貴陽街	中正路 614 巷及貴陽街為次要道路，應拓寬滿足 20M。捷運丹鳳站與泰山貴和站並未相連。站外轉乘仍有約六七百公尺之距離，轉乘距離過長導致一些缺點： 1. 交通時間增加：而導致行程效率產生負面影響。 2. 不便利性：長距離轉乘可能給乘客帶來不便，尤其是對於行李較多或有行動不便的人來說。在距離過長的轉乘過程中，他們可能需要步行或轉乘其他交通工具，這可能對他們的舒適度和便利性構成挑戰。 3. 可能導致乘客流動限制，特別是在高峰時段或交通繁忙的時間。這可能導致擁擠和不便，並可能影響乘客的出行體驗。	1. 建議拓寬中正路 614 巷、貴陽街作為未來規劃萬大線延伸林口之路廊。 2. 三洋變更用地(臨 614 巷)可規劃車站。 優點： 萬大線延伸接機場捷運有助於提供更便利的交通連結，促進旅遊和商務發展，降低交通壓力，以及提升地區發展。這將為當地居民和遊客帶來更多的便利和機會。	1. 有關中正路 614 巷、貴陽街道路拓寬之意見部分採納，理由說明如下：本案已於中正路 614 巷要求道路拓寬至 12m，以提升捷運丹鳳站及泰山貴和站之間友善人行空間。後續三洋倘辦理都市計畫變更時，可針對開發量體及交通於審議時檢討。 2. 有關三洋基地規劃捷運車站之意見未便採納，理由說明如下：本案主要目的為檢討捷運輔大站及丹鳳站週邊工業區之土地使用，並訂定相關轉型機制，有關車站規劃及捷運路線規劃部分於本案不予討論，後續將轉請市府捷運局卓處。	請依市都委會專案小組初步建議意見之第 5 點意見修正，餘依本次提會修正內容通過。修正如下： 部分採納。 1. 有關中正路 614 巷、貴陽街道路拓寬之意見部分採納，理由說明如下：本案已於中正路 614 巷要求道路拓寬至 12m，以提升捷運丹鳳站及泰山貴和站之間友善人行空間。後續三洋倘辦理都市計畫變更時，可針對開發量體及交通於審議時檢討。 2. 有關三洋基地規劃捷運車站之意見未便採納，理由說明如下：本案主要目的為檢討捷運輔大	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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委決議
					站及丹鳳站週邊工業區之土地使用，並訂定相關轉型機制，有關車站規劃及捷運路線規劃部分於本案不予討論，後續將轉請市府捷運局卓處。	
1 - 2	陳○騰／明志路3段(新北大道至中正路口／丹鳳捷運站周邊(中正路／明志路3段／貴鳳街))	明志路3段作為連接新北大道和中正路的主要道路，其15米的寬度可能顯得不足。寬度不足可能導致交通流量限制、擁擠和交通壓力增加的問題。這種情況下，可能需要進行道路擴寬的規劃和改善，以應對交通需求的增加。此路段可規劃未來萬大線延伸林口（或串聯機場線）的可能路廊。	- 建議應拓寬為20m，作為未來捷運路線所需最小路廊。 - 車站位址建議現今中國製罐與匯豐汽車用地（臨明志路3段）。	有關明志路捷運路線及站體規劃建議未便採納。 理由： 本案主要目的為檢討捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用，並訂定相關轉型機制，有關車站規劃及捷運路線規劃部分於本案不予討論，後續將轉請市府捷運局卓處。	請依市都委會專案小組初步建議意見之第5點意見修正，餘依本次提會修正內容通過。 修正如下： 未便採納，理由說明如下： 本案主要目的為檢討捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用，並訂定相關轉型機制，有關車站規劃及捷運路線規劃部分於本案不予討論，後續將轉請市府捷運局卓處。	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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委決議
1 - 3	陳○騰／ 明志路 3 段(新北大道至中正路口／丹鳳捷運站周邊(中正路／明志路 3 段／貴鳳街))	規劃丹鳳車站特區為四鐵共站(機場線／新莊線／萬大線)，增進地區的交通效率和便利性。	規劃「#丹鳳車站特區」 1. 重劃丹鳳車站特區(丹鳳車站／泰山貴和站／三洋車站)：建議對丹鳳車站周邊進行重新規劃，包括泰山貴和站和三洋車站，以促進區域發展。 2. 萬大線延伸林口：建議延伸捷運萬大線至林口地區，以提供更便捷的交通服務，促進當地發展。 3. 機場線直通桃園棕線：建議將機場捷運線直通至桃園地區的棕線，提供更便利的交通連接，增加地區間的可及性。 4. 車站連通空橋系統：建議建設車站之間的連通空橋系統，提供行人便利的交通連結，增進地區的交通效率和便利性。 5. 丹鳳站 TOD(引導周邊地區更新)：建議引導丹鳳	有關規劃車站特區建議部分採納。 理由： 1. 本案主要為捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用轉型檢討，並針對既有老舊聚落訂定相關轉型機制。 2. 另捷運丹鳳站、輔大站及泰山貴和站皆為「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略)書」之 TOD 場站，已針對場站周邊一定範圍內給予增額容積申請制度，並要求留設相關友善人行空間。 1. 有關車站規劃及捷運路線規劃部分於本案不予討論，後續將轉請市府捷運局卓處。	請依市都委會專案小組初步建議意見之第 5 點意見修正，餘依本次提會修正內容通過。 修正如下： 部分採納。 1. 有關建議以 TOD 引導捷運丹鳳站周邊轉型部分酌予採納，理由說明如下： 捷運丹鳳站、輔大站及泰山貴和站皆為「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略)書」之 TOD 場站，已針對場站周邊一定範圍內給予增額容積申請制度，並要求留設相關友	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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委決議
			站周邊地區的更新，透過發展混合用途的建築和改善人行空間，提升居住和商業環境的品質，以促進區域轉型。		善人行空間。 2. 有關重新規劃車站、捷運路線及空橋系統之意見未便採納，理由說明如下： 本案主要目的為檢討捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用，並訂定相關轉型機制，有關車站規劃及捷運路線規劃及空橋系統部分於本案不予討論，後續將轉請市府捷運局卓處。	
1 - 4	陳○騰／丹鳳捷運站周邊(中正路／明志路 3 段／貴鳳街)	丹鳳捷運站旁民安路為通往福營國中民安國小的重要通學廊道，未來僅規劃 8 米，仍嫌不足。	道路須拓寬規劃至少為 15 米，與民安路後段應等寬，預留民安路 15 米作為未來捷運路廊規劃。	有關民安路拓寬之建議部分採納。 理由： 民安路計畫道路寬度為 8 公尺，現況通行寬度約 6-7 公尺，針對民安路拓寬議題，因民安路旁邊有捷運系統用地，現已作為捷運設施使	請依市都委會專案小組初步建議意見之第 5 點意見修正，另因市府研析意見並未採納陳情人意見，故修正為未便採納，餘依本次提會修正內容通過。 修正如下：	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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委決議
				用，拓寬有其困難性，另民安路往南延伸部分涉及鈴木華城社區(現既有建物亦沿著道路坐落)，後續尚待申請人依都市更新方式逐步進行退縮留設，爰旨揭道路進行一次性道路拓寬具困難性，後續將配合兩側土地都市更新足寬開闢、或留設通路並申請取得容獎，以及退縮 4 公尺人行空間，以提供友善人行及車行空間為優先。	未便採納，理由說明如下： 民安路計畫道路寬度為 8 公尺，現況通行寬度約 6-7 公尺，針對民安路拓寬議題，因民安路旁邊有捷運系統用地，現已作為捷運設施使用，拓寬有其困難性，另民安路往南延伸部分涉及鈴木華城社區(現既有建物亦沿著道路坐落)，後續尚待申請人依都市更新方式逐步進行退縮留設，爰旨揭道路進行一次性道路拓寬具困難性，後續將配合兩側土地都市更新足寬開闢、或留設通路並申請取得容獎，以及退縮 4 公尺人行空間，以提供友善人行及車行空間為優先。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委決議
2	張○進、張○豪 ／一、土地標示：泰山區中山段1002-5地號（65.57平方公尺，約19.87坪） 二、門牌：新北大道7段27巷11號	紅磚古厝建造與居住已超過五十年以上，門牌設籍張文進（地主／屋主）與張東榮兩兄弟，現居張東榮未婚無子嗣領取低收入補助撿拾資源回收勤儉度日，現屬公所獨居老人關懷名單，該員條件實難租屋，為免其無處可居，盼准特案處理。	敬請貴局協助並積極爭取「第一類老舊聚落」資格，以避免回饋機制導致現居地低於最小分配面積46平方公尺，後續衍生拆屋趕人，弱勢低收獨居老人無家可居之窘境。	有關調整開發類型之建議酌予採納。 理由： 經查該門牌編定最早為59年，故符合屋齡30年以上之規定，配合陳情意見將陳情地號修正為甲類土地。	請依市都委會專案小組初步建議意見之第5點意見修正，餘依本次提會修正內容通過。 修正如下： 酌予採納，理由說明如下： 經查該門牌編定最早為59年，故符合屋齡30年以上之規定，配合陳情意見將陳情地號修正為甲類土地。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

案由	變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)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、計畫緣起： 新北市都市發展，起自於以臺北市為中心之衛星市鎮發展，隨三環六線、捷運機場線等交通建設及都市基盤設施的建置完善，本市近年來快速聚集大量人口，都市結構隨之轉變在全球化及本市產業結構快速變遷下，以往曾以工業發展為基礎之新莊、中和等臺北市交界，逐漸轉型以住商或企業總部辦公空間為主，以致目前的乙種工業區之土地使用管制方式無法配合都市發展的多樣化需求。 本區鄰近捷運機場線、捷運新莊線、輔大醫院及塹仔圳市地重劃等整體開發地區驅使產業升級，大型工廠陸續依循工業區變更審議規範變更回饋後轉型使用，包含新亞電器廠已於 105 年變更為住宅區、107 年德隆纖維工業股份有限公司變更為商業區，轉型以辦公及住宅混合使用為主、臺灣三洋電機股份有限公司刻檢討轉型中。 然本區內小規模且已長年混合使用的工業區土地，於產業發展歷史背景之下，發展出住宅及工業混和使用為主之土地使用樣態，即家庭與工廠混合使用，而現行工業區土地使用規範彈性較低，規模較小之工業區基地亦無法自行進行工業區變更，導致區域性範圍面臨工業區內老舊聚落於現有制度下長年無法改建之困境，爰本案以捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊工業區作為推動工業區都市再生之基地，引導工業區內老舊聚落轉型及指導既有工業區產業升級，透過建立合理機制，重新調整地區產業發展結構並引入商業服務與居住需求。 本計畫透過現況檢討與資源盤整分析，提出工業區轉型機制與整體規劃目標，並依上位計畫針對本區之發展定位，規劃以產業升級、商業、居住於一體之複合使用空間。故透過辦理本次都		

市計畫法定程序，提出因地制宜之開發方式，增加土地之使用彈性、適度放寬土地使用組別，並增補地區性公共設施，據以調整都市機能引導工業區轉型。希冀透過本計畫的指導與資源的集中投入，引導都市合理發展，以符合地區發展需求以及提供產業發展所需，形塑複合性空間使用模式，並達到以大眾運輸建設引導都市發展之目標，爰配合辦理都市計畫專案通盤檢討。

伍、計畫範圍及面積：

本次針對捷運丹鳳站及輔大站周邊工業區為變更檢討範圍（以下簡稱檢討範圍），共涵蓋泰山都市計畫區及新莊都市計畫區之範圍。本案計畫範圍位於新莊都市計畫區，現行土地使用分區主要為乙種工業區，鄰近天主教輔仁大學，計畫範圍北側以泰山都市計畫區及新莊塭仔圳地區都市計畫區為界，東側以中正路514巷及建國一路為界，西側以十八份坑溪為界，南側以福營路及塔寮坑溪為界，計畫區總面積為70.76公頃，詳圖1。

陸、變更內容

本計畫範圍內之土地原使用分區皆為乙種工業區，本次通盤檢討考量上位計畫之指導、發展定位及規劃構想等因素，研擬變更為特定專用區，詳表1與圖2。

柒、辦理經過：

一、公告徵求意見

自111年12月30日起公告徵求意見40日，111年12月30日至112年1月1日刊登於中國時報。

二、公開展覽及說明會

112年6月28日辦理都市計畫書公開展覽40日（112年6月28日至112年6月30日刊登於聯合報），並於112年7月24日下午2時30分、112年7月27日上午10時整及112年7月31日下午2時30分假新莊區公所大樓10樓大禮堂舉辦。

三、新北市都市計畫委員會

本案112年度由黃委員國峰（召集人）、崔委員懋森、黃委員台生、劉委員惠雯及黃委員敏修及張委員容瑛等6位委員組成專案小組；113年度由黃委員國峰（召集人）、崔委員

懋森、黃委員台生、劉委員惠雯及詹委員士樑及張委員容瑛等 6 位委員組成專案小組。114 年度由謝委員靜琪(召集人)、劉委員玉山、張委員聖琳、陳委員姿伶、彭委員光輝、鄭委員人豪等 6 位委員組成專案小組。

分別於 112 年 9 月 19 日、112 年 12 月 12 日(現勘)、113 年 3 月 28 日、114 年 1 月 14 日、114 年 5 月 7 日召開 5 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

(一)112 年 9 月 19 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 為因應後續內政部都市計畫委員會審議可能針對旨案提問之問題，請市府經濟發展局及業務單位根據周邊產業發展方向，針對旨案計畫範圍內產業定位進一步討論。
2. 另建議下次會勘前由都更處邀集住都中心、都更學會或本市都更委員會委員召開相關工作會議，研議計畫範圍內老舊聚落單元之開發條件下適用 TOD 獎勵等不同容積獎勵情境進行財務之模擬試算，並將都市更新機制等相關配套措施說明清楚。
3. 建議請市府交通局先行協助旨案計畫範圍之道路交通評估及整體路網規劃，以作為旨案交通規劃之指導。
4. 以下議題請作業單位評估並於下次會議補充說明：
 - (1) 依旨案開發機制特專(一)、(三)之管制規定是依照都市計畫法新北市施行細則之住宅區規定辦理，惟依回饋機制上說明老舊聚落作住宅使用得免回饋，然依上開細則規定住宅區可以作一部分商業使用，故於實務操作上如何執行？
 - (2) 依旨案土地使用分區管制要點第 10 點針對中正路 614 巷之道路拓寬規定(略以):「…(一)開放空間留設…3. 中正路 614 巷…應自泰山貴陽街…道路中心線兩側均等拓寬至計畫道路寬度 12 公尺。…」，倘依道路中心線兩側均等拓寬是否實務上將造成無法與既有道路銜接及後續維管議

題，請釐清。

(3) 請研議放寬旨案受理變更申請之時程(5 年)規定。

5. 請作業單位評估下次會議安排現場勘查事宜。

(二)112 年 12 月 12 日第 2 次專案小組研商會議(現勘)：

1. 本次現場勘查已初步了解計畫範圍土地及建築物使用現況及人民陳情案訴求。

(三)113 年 3 月 28 日第 3 次專案小組研商會議：

1. 有關特定專用區(四)之樣態及回饋機制，同意刪除免回饋維持容積率 210%之樣態，鼓勵後續申請案透過相關機制回饋公共設施，提升周邊整體環境品質；另其容許使用項目應考量此地區更新轉型升級之願景及地區產業政策，並與乙種工業區有所區隔，後續請規劃單位再與相關單位研析確認本區產業定位下，特定專用區(四)土管容許使用內容。

2. 本案建築基地皆位於劃定都市更新地區範圍，依本市 108 年經內政部備查「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略說明」之開發時指導通則，政府劃定之都市更新區域得適用都市更新獎勵，惟仍需依本市相關法規及通案處理原則辦理回饋，以提高其轉型誘因並促進整合周邊土地改善環境。建議本案參採前開規定，並與大新板案一致得適用都市更新獎勵規定。

3. 以下議題請作業單位評估並於下次會議補充說明：

(1) 有關簡報針對土地開發類型之類型分類方式一節，現行分類方式(老舊聚落、甲類土地、乙類土地之三類土地類型)似容易造成民眾誤解，爰請規劃單位再行研議調整。

(2) 有關旨案土地使用分區管制要點第 4 點第 2 項第 4 款最小面積規定部分，建請依目前都設審議通則僅規定一般事務所及自由職業場所最小面積。

(3) 有關旨案土地使用分區管制要點第 9 點第 1 項規定，建請參採其他類似案例，考量執行合理性酌修條文。

(4) 有關旨案土地使用分區管制要點第 11 點規定，考量都市計畫退縮供道路使用之規劃原意，不應再授權新北市都市設計及土地使用開發許可審議會放寬，爰請規劃單位針對上開要點第 10 點第 1 項再分類為道路拓寬及開放空間留設兩等類別修正條文規定，並併同修正第 11 點條文內容。

(5) 另有關上開要點第 10 點第 1 項第 2 款：「本計畫範圍建築基地之法定空地應集中留設。」部分，法定空地依建築法規係指建築基地扣除建築物面積，依此款條文原意係為開放空間集中留設，建議酌予調整條文以符合都市計畫原意及配合實務執行。

4. 請作業單位依上開內容修正並研擬旨案人民陳情意見研析內容於下次小組進行審議。

5. 本次專案小組通過內容，詳見表 1「變更泰山都市計畫(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案變更內容綜理表、表 2「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案變更內容綜理表、表 3「變更泰山(既有發展地區)細部計畫(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案及「變更新莊都市計畫『頭前』『西盛』工業區細部計畫(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案各擬定分區土地使用強度及回饋比例綜理表及圖 1「變更泰山都市計畫(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案變更內容示意圖、圖 2「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案變更內容示意圖、圖 3 劃定新北市新莊區及泰山區捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區更新地區及訂定都市更新計畫範圍圖。

(四)114 年 1 月 14 日第 4 次專案小組研商會議：

1. 請於下次會議詳予補充本案開發與回饋機制之依據及參考案例。
2. 有關特定專用區（四）土地使用分區管制之容許使用項目，係依據市府經濟發展局 113 年 5 月 8 日及 6 月 19 日之函文建議內容，並經該局於會上說明該容許使用項目係依據本市產業發展政策之指導所訂定，爰請市府經濟發展局補充說明本案涉及之產業政策內容，另有關相關容許使用項目是否應設定有條件容許部分，仍請作業單位邀集市府經濟發展局再行研議，續提專案小組討論。
3. 請作業單位依上開初步建議意見修正計畫內容並研擬旨案人民陳情意見研析內容，提下次專案小組進行審議。

（五）114 年 5 月 7 日第 5 次專案小組研商會議：

1. 請補充說明本案提會修正後之都市更新地區範圍及單元總和之面積。
2. 請於圖面資料中加註清楚新莊及泰山之都市計畫範圍線。
3. 有關交通局建議土地使用分區管制要點涉及汽機車位內容有關特定專用區（二）、（四）需加倍附設停車空間一節，再請市府交通局於大會上補充說明特定專用區（二）、（四）需加倍附設停車空間之規劃原意。
4. 有關土地使用分區管制要點涉及公共開放空間系統規劃留設一節，請將當時訂定本土管要點之規劃原意及相關審議討論之結論內容放置於計畫書中，以利了解該公共開放空間系統之規劃原意。
5. 有關市府針對人民及團體陳情意見之研析意見部分，開頭僅需說明酌予採納／部分採納／不予採納，理由應再針對採納及不採納部分分類說明清楚。
6. 有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1、2、3、4 及圖 1、2、3，公民或團體陳情意見綜理表詳表 5、6、7，本次專案小組研商會議已獲致具體意見，相關修正內

	容授權作業單位確認後，提大會審議。 捌、人民陳情意見 本案公開展覽自 112 年 6 月 28 日公開展覽 40 日期間計有 9 件人民或機關、團體陳情意見(詳表 2)，經專案小組研商會議討論，均已獲具體建議意見。 玖、以上符合法定程序，提請大會審議。
決議	一、 考量本案後續案件申請彈性，除實施進度及經費刪除「除有不可抗力因素之事實」等文字外，其餘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 變更大漢溪北都市計畫（新莊地區）（捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討）案變更內容綜理表

變更編號	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
1	乙種工業區 (59.4030公頃)	特定專用區 (59.4030公頃)	一、依循上位計畫發展定位指導原則，應朝向產業升級及住宅為主、商業為輔之複合使用。 二、配合捷運建設以擴大都市再發展綜效。 三、促進工業區老舊聚落轉型。 四、鼓勵傳統工業區加速進行產業升級。 五、增加地方性公共設施之供給。	後續應由申請人擬具細部計畫辦理審竣後，再檢具該細部計畫範圍之主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

註 1：本計畫未指名變更部分，仍以原計畫為準。

註 2：表內面積僅供參考，實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

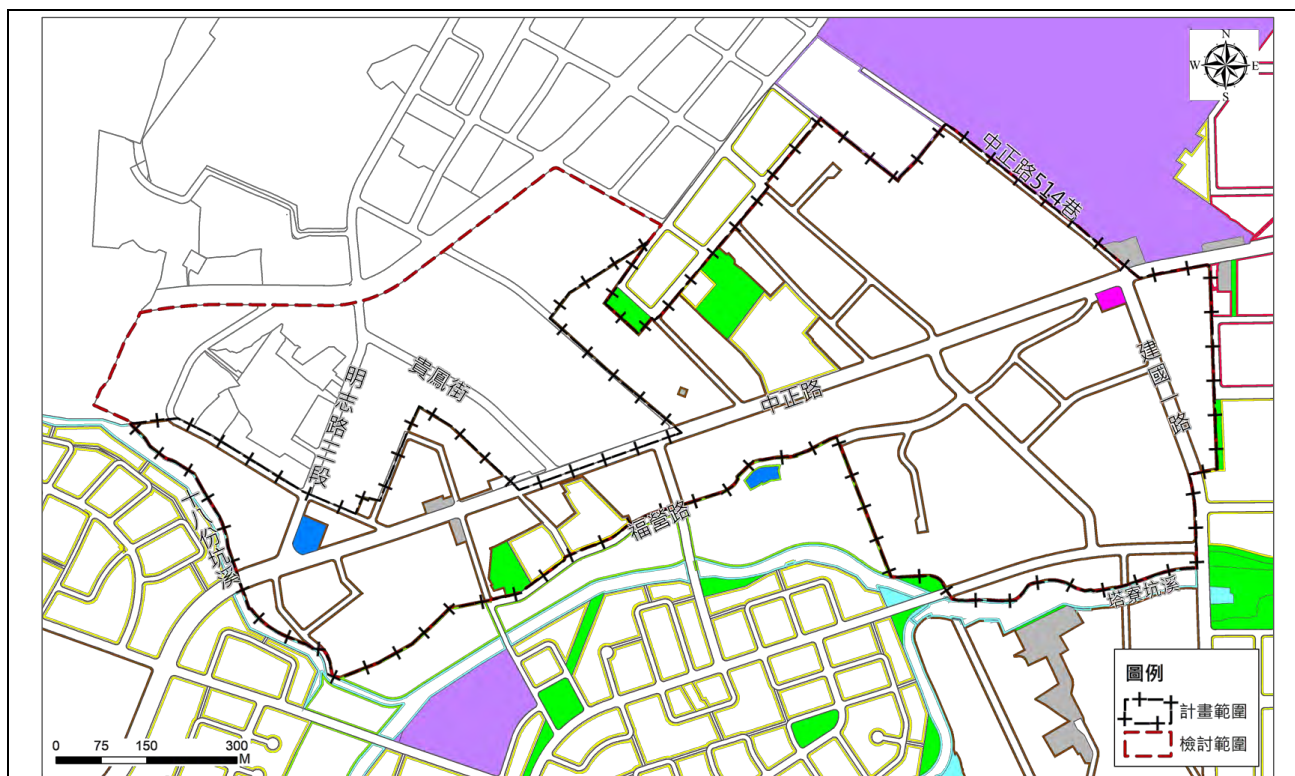


圖 1 本案計畫範圍示意圖

變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)案計畫圖

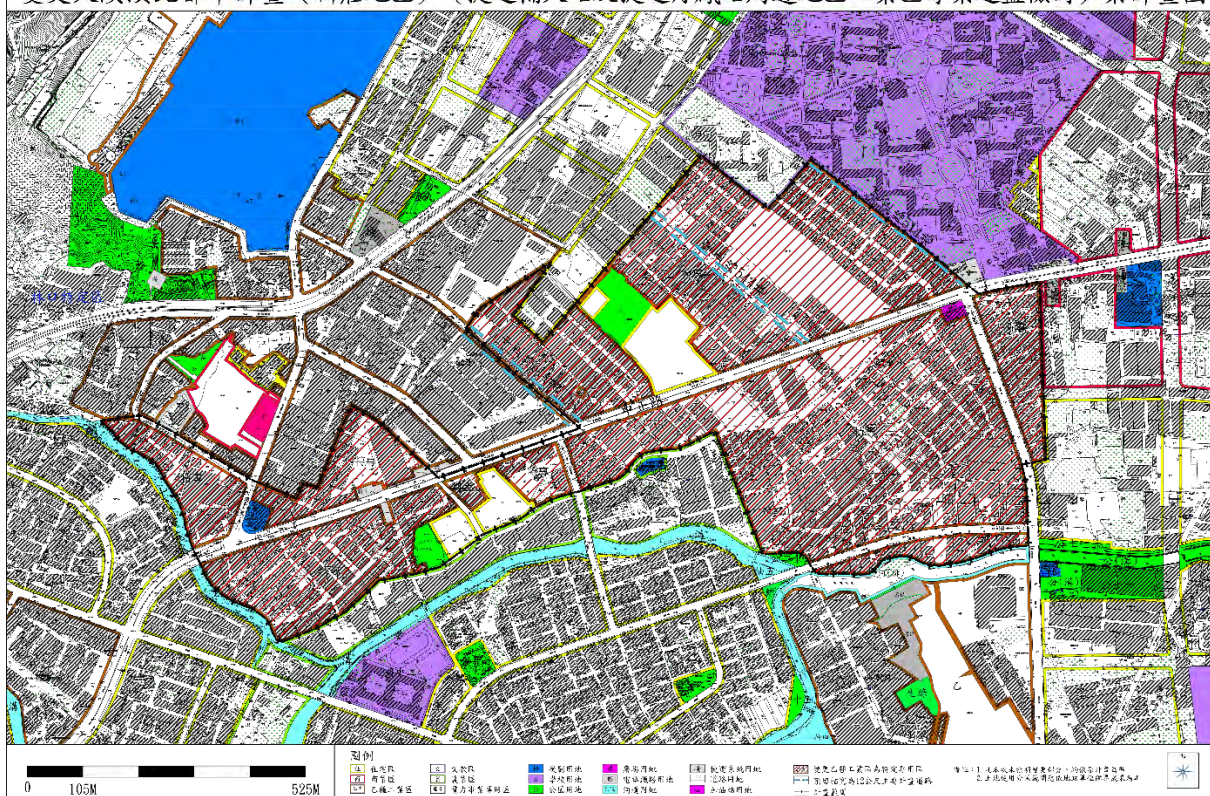


圖 2 變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)案變更內容示意圖

表 2 變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1-1	陳○騰／ 中正路 614 巷、貴陽街	中正路 614 巷及貴陽街為次要道路，應拓寬滿足 20M。捷運丹鳳站與泰山貴和站並未相連。站外轉乘仍有約六七百公尺之距離，轉乘距離過長導致一些缺點： 1. 交通時間增加：而導致行程效率產生負面影響。 2. 不便利性：長距離轉乘可能給乘客帶來不便，尤其是對於行李較多或有行動不便的人來說。在距離過長的轉乘過程中，他們可能需要步行或轉乘其他交通工具，這可能對他們的舒適度和便利性構成挑戰。 3. 可能導致乘客流動限制，特別是在高峰時段或交通繁忙的	1. 建議拓寬中正路 614 巷、貴陽街作為未來規劃萬大線延伸林口之路廊。 2. 三洋變更用地(臨 614 巷)可規劃車站。 優點： 萬大線延伸接機場捷運有助於提供更便利的交通連結，促進旅遊和商務發展，降低交通壓力，以及提升地區發展。這將為當地居民和遊客帶來更多的便利和機會。	1. 有關中正路 614 巷、貴陽街道路拓寬之意見部分採納，理由說明如下：本案已於中正路 614 巷要求道路拓寬至 12m，以提升捷運丹鳳站及泰山貴和站之間友善人行空間。後續三洋倘辦理都市計畫變更時，可針對開發量體及交通於審議時檢討。 2. 有關三洋基地規劃捷運車站之意見未便採納，理由說明如下：本案主要目的為檢討捷運輔大站及丹鳳站週邊工業區之土地使用，並訂定相關轉型機制，有關車站規劃及捷運路線規劃部分於本案	請依市都委會專案小組初步建議意見之第 5 點意見修正，餘依本次提會修正內容通過。修正如下： 部分採納。 1. 有關中正路 614 巷、貴陽街道路拓寬之意見部分採納，理由說明如下：本案已於中正路 614 巷要求道路拓寬至 12m，以提升捷運丹鳳站及泰山貴和站之間友善人行空間。後續三洋倘辦理都市計畫變更時，可針對開發量體及交通於審議時檢討。 2. 有關三洋公司基地規劃捷運車站之意見未便採納，理由說明如下：本案主要目的為檢討捷運輔大站及丹鳳站週邊工業區之土地使用，並訂定相關轉型機制，有關車站規劃及捷運路線規劃部分於本案不予	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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		時間。這可能導致擁擠和不便，並可能影響乘客的出行體驗。		不予討論，後續將轉請市府捷運局卓處。	討論，後續將轉請市府捷運局卓處。	
1-2	陳○騰／明志路3段(新北大道至中正路口／丹鳳捷運站周邊(中正路／明志路3段／貴鳳街))	明志路3段作為連接新北大道和中正路的主要道路，其15米的寬度可能顯得不足。寬度不足可能導致交通流量限制、擁擠和交通壓力增加的問題。這種情況下，可能需要進行道路擴寬的規劃和改善，以應對交通需求的增加。此路段可規劃未來萬大線延伸林口（或串聯機場線）的可能路廊。	1. 建議應拓寬為20m，作為未來捷運路線所需最小路廊。 2. 車站位址建議現今中國製罐與匯豐汽車用地（臨明志路3段）。	有關明志路捷運路線及站體規劃建議未便採納。 理由： 本案主要目的為檢討捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用，並訂定相關轉型機制，有關車站規劃及捷運路線規劃部分於本案不予討論，後續將轉請市府捷運局卓處。	請依市都委會專案小組初步建議意見之第5點意見修正，餘依本次提會修正內容通過。修正如下： 未便採納，理由說明如下： 本案主要目的為檢討捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用，並訂定相關轉型機制，有關車站規劃及捷運路線規劃部分於本案不予討論，後續將轉請市府捷運局卓處。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
1-3	陳○騰／明志路3段(新北大道至中正路口／丹鳳捷運站周邊(中正路／明志	規劃丹鳳車站特區為四鐵共站（機場線／新莊線／萬大線），增進地區的交通效率和便利性。	規劃「丹鳳車站特區」 1. 重劃丹鳳車站特區（丹鳳車站／泰山貴和站／三洋車站）：建議對丹鳳車站周邊進行重新規劃，包括泰山貴和站和三洋車站，以促進區域發展。 2. 萬大線延伸林口：建	有關規劃車站特區建議部分採納。 理由： 1. 本案主要為捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用轉型檢討，並針對既有老舊聚落訂定相關轉型機制。 2. 另捷運丹鳳站、輔	請依市都委會專案小組初步建議意見之第5點意見修正，餘依本次提會修正內容通過。修正如下： 部分採納。 1. 有關建議以TOD引導捷運丹鳳站周邊轉型部分酌予採納，理由說明如下： 捷運丹鳳站、輔大站及泰	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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	路 3 段／貴鳳街)		議延伸捷運萬大線至林口地區，以提供更便捷的交通服務，促進當地發展。 3. 機場線直通桃園棕線：建議將機場捷運線直通至桃園地區的棕線，提供更便利的交通連接，增加地區間的可及性。 4. 車站連通空橋系統：建議建設車站之間的連通空橋系統，提供行人便利的交通連結，增進地區的交通效率和便利性。 5. 丹鳳站 TOD（引導周邊地區更新）：建議引導丹鳳站周邊地區的更新，透過發展混合用途的建築和改善人行空間，提升居住和商業環境的品質，以促進區域轉型。	大站及泰山貴和站皆為「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）書」之 TOD 場站，已針對場站周邊一定範圍內給予增額容積申請制度，並要求留設相關友善人行空間。 3. 有關車站規劃及捷運路線規劃部分於本案不予討論，後續將轉請市府捷運局卓處。	山貴和站皆為「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）書」之 TOD 場站，已針對場站周邊一定範圍內給予增額容積申請制度，並要求留設相關友善人行空間。 2. 有關重新規劃車站、捷運路線及空橋系統之意見未便採納，理由說明如下： 本案主要目的為檢討捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用，並訂定相關轉型機制，有關車站規劃及捷運路線規劃及空橋系統部分於本案不予討論，後續將轉請市府捷運局卓處。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1-4	陳○騰／丹鳳捷運站周邊(中正路／明志路3段／貴鳳街)	丹鳳捷運站旁民安路為通往福營國中民安國小的重要通學廊道，未來僅規劃8米，仍嫌不足。	道路須拓寬規劃至少為15米，與民安路後段應等寬，預留民安路15米作為未來捷運路廊規劃。	有關民安路拓寬之建議部分採納。 理由： 民安路計畫道路寬度為8公尺，現況通行寬度約6-7公尺，針對民安路拓寬議題，因民安路旁邊有捷運系統用地，現已作為捷運設施使用，拓寬有其困難性，另民安路往南延伸部分涉及鈴木華城社區(現既有建物亦沿著道路坐落)，後續尚待申請人依都市更新方式逐步進行退縮留設，爰旨揭道路進行一次性道路拓寬具困難性，後續將配合兩側土地都市更新足寬開闢、或留設通路並申請取得容獎，以及退縮4公尺人行空間，以提供友善人行及車行空間為優先。	請依市都委會專案小組初步建議意見之第5點意見修正，另因市府研析意見並未採納陳情人意見，故修正為未便採納，餘依本次提會修正內容通過。 修正如下： 未便採納，理由說明如下： 民安路計畫道路寬度為8公尺，現況通行寬度約6-7公尺，針對民安路拓寬議題，因民安路旁邊有捷運系統用地，現已作為捷運設施使用，拓寬有其困難性，另民安路往南延伸部分涉及鈴木華城社區(現既有建物亦沿著道路坐落)，後續尚待申請人依都市更新方式逐步進行退縮留設，爰旨揭道路進行一次性道路拓寬具困難性，後續將配合兩側土地都市更新足寬開闢、或留設通路並申請取得容獎，以及退縮4公尺人行空間，以提供友善人行及車行空間為優先。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
2	黃○惠	首先感謝新北市都更新處	1. 各條大小交通網絡尤其是新莊區中正	有關公共工程建議未便採納。	請依市都委會專案小組初步建議意見之第5點意見修正，	依市都委會專案小組初

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		的德政美意，那麼小老百姓的我就必須提醒政府公家機關如下：超前部署，現實事實上的未來嚴峻問題是少子高齡化，缺工及地球暖化發燒發燙惡化，以後沒有人有閒工夫和力氣在那裡類似走迷宮繞不出來無法出頭天，因此所有基本基礎建設一定要全力配合，全部就要在這一次做好起來。	路重新整理建築好，排水系統尤其是民宅與中國製罐和三菱汽車間的排水溝渠要加蓋美化環境，排水系統做好汙水處理和廁所糞水處理分流，及水力、電力、電訊、自來瓦斯和消防等……全部都要地下化工程做到位，釋出綠地、普建公設尤其是運動和休閒雙功能公園。 2. 拜託且麻煩訂定如下非常重要的條款：本變更大漢溪北都市計畫（新莊地區）（捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討）等，必須在『塭仔圳的 50 年不變從現在改變』經過試營運測試完工啓用後全體用戶真正使用 3	理由： 1. 本案主要目的為檢討捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用，並訂定相關轉型機制，非直接於丹鳳地區進行整體開發。 2. 本案範圍內土地倘申請都市計畫變更，其中涉及回饋之一定比例土地為開放空間供公眾使用。 3. 有關陳情相關環境改善、水電及公用設備之建議，後續將於個案申請都市更新及都市計畫變更時一併檢討設置。	餘依本次提會修正內容通過。 修正如下： 部分採納。 1. 有關釋出綠地等開放空間意見部分採納，理由說明如下： (1) 本案主要目的為檢討捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用，並訂定相關轉型機制，非直接於丹鳳地區進行整體開發。 (2) 惟查本案範圍內土地申請都市計畫變更，該土地倘涉及回饋事項時，將捐贈一定比例土地為開放空間供公眾使用。 2. 有關公共工程建議未便採納，理由說明如下： 本案主要目的為檢討捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用，並訂定相關轉型機制，非直接於丹鳳地區進行整體開發。有關陳情相關環境改善、水電及公用設備之建議，後續將於個案申	步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			～5 年，集合全體用戶評分和提出所有缺失及產生問題的問卷調查，且將該問卷調查內容總整理後尤其通知告知本新北城更第 11246168332 號案相關所有人的程序之後，才得以進行施工本新北城更第 11246168332 號案，以避免本新北城更 11246168332 號案再犯同樣錯誤疏失。 3. 拜託政府公家機關能夠力行做好大家的溝通橋樑，今後本都更新號案所有推行階段都要通知本號案所有相關人定期多次開會研商，尤其是施工期間至少要月或季召集開會。 Ps. 多年前配合捷運新蘆線開通，新北市府撥大筆		請都市更新及都市計畫變更時一併檢討設置。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			經費整新新莊區中正路，才施工零星基本工程就發生民眾在新莊區公所大禮堂開會抗爭以致胎死腹中。 可否請公務大人您們查詢出當年那筆整新新莊區中正路經費能否再來造福人民百姓們？謝謝			
3	大炎工業有限公司 ／ 土地標示： 安泰段 0489、0490 地號 門牌：中正路 544-13 號	緣由：鄰地安泰段 484-9 地號，已由塭仔圳重劃案新闢 10 米寬道路，本廠 0489、0490 地號，被編訂 8 米寬道路用地。請重新檢討，並即撤銷該地段 0489、0490 地號道路用地，恢復原工業區用地之編訂，至所感判。	請撤銷新莊安泰段 0489、0490 地號，面積 292.33 平方公尺，編訂 8 米道路用地，並恢復原編訂工業區用地，至感德便。	有關解編道路用地建議未便採納。 理由： 本案主要為捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用轉型檢討，並針對既有老舊聚落訂定相關轉型機制，爰有關建議道路用地變更為乙種工業區一節，非本案討論範疇。	請依市都委會專案小組初步建議意見之第 5 點意見修正，另請於研議意見中補充本陳情意見後續處理方式，餘依本次提會修正內容通過。 修正如下： 未便採納，理由說明如下： 本案主要為捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用轉型檢討，並針對既有老舊聚落訂定相關轉型機制，爰有關建議道路用地變更為乙種工業區一節，非本案討論範疇，待後續辦理新莊都市計畫通盤檢討時納入檢討。	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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
4	廖○錡／ 福營路227 巷20號	煩請考慮將乙種土地列入本計劃，因乙種土地整合容易，且土地占地面積大，開發更具規模。	降低回饋比例，不求免回饋，但37%的回饋讓人怯步。	有關降低回饋比例之建議部分採納。 理由： 1. 陳情範圍坐落之地籍分別為後港段160號及部分後港段161地號，屬本案計畫範圍之乙類土地，後港段160地號經分析後因不符土地細分及居住事實之條件，故無法劃定為甲類土地；另後港段161地號部分屬細部計畫道路，故亦不適用本案甲類土地檢核條件。 2. 後續個案申請人於申請特定專用區都市計畫變更階段，如併同提出該範圍符合老舊聚落條件之具體事證，得申請劃定為老舊聚落並變更為特專	請依市都委會專案小組初步建議意見之第5點意見修正，另因市府研析意見並未採納陳情人意見，故修正為未便採納，餘依本次提會修正內容通過。 未便採納，理由說明如下： 1. 查陳情範圍坐落之地籍分別為後港段160號及部分後港段161地號，屬本案計畫範圍之乙類土地，後港段160地號經分析後因不符土地細分及居住事實之條件，故無法劃定為甲類土地；另後港段161地號部分屬細部計畫道路，故亦不適用本案甲類土地檢核條件。故有關旨案回饋比例部分係依據工業區變更回饋比例規範，未來進行都市計畫變更時，仍應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理相關回饋。 2. 後續個案申請人於申請	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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				(一)，做住宅使用免回饋，並經新北市都市計畫委員會審議通過者為準。 3. 有關旨案回饋比例部分係依據工業區變更回饋比例規範，為內政部營建署所訂定，故針對非屬老舊聚落範圍者，未來進行都市計畫變更時，仍應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理相關回饋。	特定專用區都市計畫變更階段，如併同提出該範圍符合老舊聚落條件之具體事證，並經新北市都市計畫委員會審議通過，得申請劃定為老舊聚落並變更為特專(一)，做住宅使用免回饋。	
5	葉記纖維股份有限公司／新北市新莊區安和段494地號	依照上開計畫中之土地使用分區管制(四)建築基地位於指定中正路、新北大道、明志路、建國一路之道路兩側建築基地進深 20 公尺範圍內(詳圖 4-8)，第 1 層土地使用項目指定作下列商務支援或公共服務使用，另同管制規則十、公共	(4)運動休閒設施 (5)銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構 (6)大型展示中心或商務中心 (7)醫療保健設施：醫療機構及護理機構及醫事機構 (8)社會福利設施 (9)幼兒園或兒童課後照	有關放寬深度之建議部分採納。 理由： 1. 本案採取大眾運輸導向規劃手法，於捷運場站周邊規劃商業活動導入並配合留設改善人行空間，營造友善安全的人行環境，串聯人行動線，提升場	請依市都委會專案小組初步建議意見之第 5 點意見修正，餘依本次提會修正內容通過。 修正如下： 部分採納，理由說明如下： 1. 本案採取大眾運輸導向規劃手法，於捷運場站周邊規劃商業活動導入並配合留設改善人行空間，營造友善安全的人行環境，串聯人行動線，提升	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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		開放空間系統… (一)開放空間留設： 1. 新北大道六段、中正路…之基地應自道路境界線退縮至少 4 公尺設置無遮簷人行道或騎樓供行人通行，退縮部分不得設置圍籬，並應平行相鄰道路留設連續之人行步道為原則。 既開放建築基地進深 20 公尺範圍內，第 1 層土地使用項目指定作下列商務支援或公共服務使用，又要求道路境界線退縮至少 4 公尺設置無遮簷人行道或騎樓供行人通行，致實際可做「商務支援或公共服務使用」面積不敷使用，建請放寬。	顧服務中心 (10)旅館業及觀光旅館業 (11)證券業 所需面積均頗為龐大，扣除 4 公尺設置無遮簷人行道或騎樓後實際可設置面積及小，不敷設置需求，建請放寬至第一層(不限深度)。	站周邊開放空間環境品質。 2. 經檢視安和段 494 地號進深最窄處約 48 公尺，依本案規劃建築基地進深 20 公尺範圍內指定作「商務支援或公共服務使用」空間，惟未有規模限制，以個案規劃為主。另倘經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」通過後，得免予留設。	場站周邊開放空間環境品質。 2. 另倘因基地條件特殊而無法留設，並經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」通過者，不在此限。	
6	簡○男、簡○欣、簡○祥、簡○霖／	1. 老舊建築聚落認定之疑問 2. 兩個地號的分類不同	1. 根據圖 4-5 開發類型分布示意圖內所標示，383 地號屬於乙類土地，384 地號屬於甲類土地，兩個地	有關開發類型調整之建議未便採納。 理由： 1. 383 地號所屬之福營路 145 巷 3 號、	請依市都委會專案小組初步建議意見之第 5 點意見修正，餘依本次提會修正內容通過。修正如下： 未便採納，理由說明如下：	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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	土地標示： 新莊區福營段 383 地號與 384 地號 門牌：新莊區福營路 145 巷 1 號、3 號、5 號		號上均有超過 60 年以上之老舊地上建物，且同樣為住宅使用並有設籍之事實，為何兩個地號的分類卻分甲類乙類？ 2. 上述 383 地號與 384 地號上之建築物，為敝家族於民國 40 年就已興建的住家，有戶籍可稽，屋齡至少超過 60 年，而 383 地號土地上建物由於老舊加上 921 地震龜裂而屋頂嚴重漏水致不堪居住，只能於二樓加蓋鐵皮屋竟被誤認為不滿三十年(主計畫圖 3-17 及細部計畫圖 3-16 屋齡示意圖)，明顯遭到錯誤認定，且有設籍之事實，敬請鈞府將 383 地號上建物予以更正為甲類土地老舊聚落範圍。	5 號，其無設籍資料，亦無建造執照及建物登記資料，故前採以稅籍資料為屋齡判斷基準，其起課年月設定為民國 86 年，因此本案初步判定未滿 30 年，故劃定為乙類。 2. 今經複查該二處門牌尚有一筆折舊年數 50 年之房屋稅籍，故本案將配合將屋齡修正為 30 年以上。 3. 惟該兩處門牌皆無戶政設籍資料，後續個案申請人於申請特定專用區都市計畫變更階段，如併同提出該範圍符合設籍條件之具體事證，並經新北市都市計畫委員會審議通過者為準。	1. 383 地號所屬之福營路 145 巷 3 號、5 號，其無設籍資料，亦無建造執照及建物登記資料，故前採以稅籍資料為屋齡判斷基準，其起課年月設定為民國 86 年，因此本案初步判定未滿 30 年，故劃定為乙類。 2. 今經複查該二處門牌尚有一筆折舊年數 50 年之房屋稅籍，故本案將配合將屋齡修正為 30 年以上。 3. 惟該兩處門牌皆無戶政設籍資料，後續個案申請人於申請特定專用區都市計畫變更階段，如併同提出該範圍符合設籍條件之具體事證，並經新北市都市計畫委員會審議通過者為準。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			3. 另據細部計畫書中圖 4-2 及圖 4-5 開發型態分布示意圖所標示，上開老舊建築聚落已經超過 60 年，房屋老舊結構危險毫不耐震，同一街廓的老舊建物標號 52 已被列入指定更新單元，卻漏未將 383 及 384 土地上老舊建物列入指定更新單元，而且鄰居標號 51 單元之建物興建時間根本晚於 383 及 384 土地上建物約 15~20 年，寧有超過 60 年老舊建物不列入老舊落而進行都市更新之道理？敬請更正並劃入。 4. 敬請於更正計畫書上開內容後，迅速完成專案通盤檢討案特定專用區。			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
7	盧○珠／福營路 67 號	1. 原劃定塭仔圳公辦市地重劃第二區，因符合條件不參加計劃，現在又被劃為此計畫的老舊建築物，請問是土地就是要定了是嗎？ 2. 都市計畫交給一間民間工程顧問公司決定範圍，是圖利特定人士、建設公司嗎？	都市更新計劃應以願意參加者為範圍，而不是申請範圍內以大吃小，請問有經過所有權人同意嗎？新莊區有歷史文化，有民國 36 年有戶政登記記錄居民，這裡是我們的故鄉。	有關排出計畫範圍之建議未便採納。 理由： 陳情位置位於計畫範圍外之商業區(附)，非位於本案機制適用範圍。	請依市都委會專案小組初步建議意見之第 5 點意見修正，且因研析意見採納人民陳情建議，故由未便採納修正為酌予採納，餘依本次提會修正內容通過。 修正如下： 酌予採納，理由說明如下： 陳情位置位於計畫範圍外之商業區(附)，非位於本案機制適用範圍。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
8	陳○姓／中正路 575 號	在公告圖裡，其屋後半段違法加蓋在福營路道路上，使道路縮減成一半左右寬度而已。	取回非法盜被佔的路面寬度土地，可改善行人安全及交通，並可配合福營路 12 米計劃道路規劃。	有關拓寬福營路之建議未便採納。 理由： 1. 陳情位置係屬乙種工業區，非屬道路用地，本案主要為捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用轉型檢討，並針對既有老舊聚落訂定相關轉型機制，爰有關陳情事項非屬本案討論範疇。 2. 另後續地主可依本	請依市都委會專案小組初步建議意見之第 5 點意見修正，餘依本次提會修正內容通過。 修正如下： 未便採納，理由說明如下： 1. 陳情位置係屬乙種工業區，非屬道路用地，本案主要為捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用轉型檢討，並針對既有老舊聚落訂定相關轉型機制，爰有關陳情事項非屬本案討論範疇。 2. 另後續地主可依本案機制進行兩側土地都市更	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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				案機制進行兩側土地都市更新達成道路足寬開闢、或留設通路並申請取得容獎，以及退縮 4 公尺人行空間，以提供友善人行及車行空間。	新達成道路足寬開闢、或留設通路並申請取得容獎，以及退縮 4 公尺人行空間，以提供友善人行及車行空間。	
9	陳○珍、陳○仲/中正路 516 號之 40(營盤段營盤前小段 2-28 地號)	同土地標示位置，被列入非屬甲類土地或老舊聚落範圍者，與事實不符。	改正為甲類土地或老舊聚落範圍者。 甲類土地 1. 單土地面積小於 500m ² 2. 30 年以上屋齡 3. 設籍超過 30 年以上	1. 有關調整開發類型之建議酌予採納。 理由： 經檢視其為 74 年興建，故屋齡已達 30 年，土地面積約 108m ² 。惟其門牌點位資料與戶籍資料之地址登載有異，故資料勾稽結果呈現為無設籍，經查核其具設籍資料，已修正為老舊聚落。另同步全區盤查與陳情案類似之地址，一併修正其土地分類。	請依市都委會專案小組初步建議意見之第 5 點意見修正，餘依本次提會修正內容通過。 修正如下： 酌予採納，理由說明如下： 經檢視其為 74 年興建，故屋齡已達 30 年，土地面積約 108m ² 。惟其門牌點位資料與戶籍資料之地址登載有異，故資料勾稽結果呈現為無設籍，經查核其具設籍資料，已修正為老舊聚落。另同步全區盤查與陳情案類似之地址，一併修正其土地分類。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

案由	變更新莊都市計畫「頭前」「西盛」工業區細部計畫（捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討）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、計畫緣起： 新北市都市發展，起自於以臺北市為中心之衛星市鎮發展，隨三環六線、捷運機場線等交通建設及都市基盤設施的建置完善，本市近年來快速聚集大量人口，都市結構隨之轉變在全球化及本市產業結構快速變遷下，以往曾以工業發展為基礎之新莊、中和等臺北市交界，逐漸轉型以住商或企業總部辦公空間為主，以致目前的乙種工業區之土地使用管制方式無法配合都市發展的多樣化需求。 為解決傳統工業區於產業發展歷史背景之下，發展出住宅及工業混和使用為主之土地使用樣態，即家庭與工廠混合使用，然而現行工業區土地使用規範彈性較低，規模較小之工業區基地亦無法自行進行工業區變更，導致區域性範圍面臨工業區內老舊聚落於現有制度下長年無法改建之困境，爰本案以捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊工業區作為推動工業區都市再生之基地，引導工業區內老舊聚落轉型及指導既有工業區產業升級，透過建立合理機制，重新調整地區產業發展結構並引入商業服務與居住需求。 本計畫透過現況檢討與資源盤整分析，提出工業區轉型機制與整體規劃目標，並依上位計畫針對本區之發展定位，規劃以產業升級、商業、居住於一體之複合使用空間。故透過辦理本次都市計畫法定程序，提出因地制宜之開發方式，增加土地之使用彈性、適度放寬土地使用組別，並增補地區性公共設施，據以調整都市機能引導工業區轉型。希冀透過本計畫的指導與資源的集中投入，引導都市合理發展，以符合地區發展需求以及提供產業發展所需，形塑複合性空間使用模式，並達到以大眾運輸建設引導都市發展之目標，爰配合辦理都市計畫專案通盤檢討。		

伍、本細部計畫與主要計畫之關係

本計畫範圍原土地使用分區為乙種工業區，依「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」書，將變更為特定專用區，且應由申請人檢具個案開發範圍之變更主要計畫及細部計畫，並將於細部計畫審議通過後，主要計畫報由內政部核定實施。

因上開主要計畫通盤檢討係指導變更分區，後續由申請人自行擬定個案細部計畫，變更乙種工業區為特定專用區(一)、(二)、(三)或(四)，倘依都市更新程序辦理重建者尚須併同細部計畫辦理都市更新事業計畫(採權利變換方式則須併同權利變換計畫)報核。故本計畫係承接前開主要計畫之變更內容，並遵循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「新北市都市計畫工業區變更審議原則」研擬土地使用分區管制及都市設計準則，以作為後續申請人自行擬定個案細部計畫之開發依據。

陸、計畫範圍：

本次針對捷運丹鳳站及輔大站周邊工業區為變更檢討範圍(以下簡稱檢討範圍)，共涵蓋泰山都市計畫區及新莊都市計畫區之範圍。本案計畫範圍位於新莊都市計畫區，現行土地使用分區主要為乙種工業區，鄰近天主教輔仁大學，計畫範圍北側以泰山都市計畫區及塹仔圳為界，東側以中正路514巷及建國一路為界，西側以十八份坑溪為界，南側以福營路及塔寮坑溪為界，計畫區總面積為70.76公頃，計畫位置如圖1所示。

柒、計畫內容

一、依循主要計畫變更乙種工業區為特定專用區

本案計畫範圍為新北市新莊區捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊工業區，乙種工業區總面積為56.3077公頃。本計畫範圍內之乙種工業區以老舊聚落範圍或擴大整合周邊工業區土地，視需求調整為特定專用區(一)、(二)、(三)或(四)，並分別得作為居住、商業或維持產業使用。

開發方式由申請人自提變更範圍之變更主要計畫及細部計畫開發重建，或依都市更新法令規定程序辦理開發重建者，應併同提送都市更新事業計畫，且採權利變換者，則亦須併送權

利變換計畫等書圖向市府申請，變更細部計畫書圖送經新北市都市計畫委員會審定後，由市府將申請人提供之變更主要計畫報請內政部逕予核定依法發布實施。

二、都市計畫調整原則

(一)特定專用區擬定構想

1. 都市計畫發布前就已興建之合法建築物、過去住工混合使用且產權細碎複雜，現已不從事產業活動僅為住宅使用，實務上難以個別土地透過「都市計畫工業區檢討變更審議規範」負擔相關回饋，爰本計畫認定之老舊聚落範圍或甲類土地者，得轉型作居住使用並劃定為特定專用區(一)。
2. 考量本計畫區應補充商務辦公、商業消費、休憩娛樂等機能，範圍內土地擬轉型作商業使用者，得擬定為特定專用區(二)，且不得作住宅使用。
3. 考量本計畫上位相關計畫指導為產業及生活為主之複合使用型態，範圍內土地擬轉型作住宅使用且擬提高使用強度者，得擬定為特定專用區(三)。
4. 擬維持為產業使用並進行產業空間更新升級者，得擬定為特定專用區(四)。

(二)本計畫依循主要計畫指導，研擬細部計畫土地使用分區劃定原則及開發回饋機制，相關內容彙整於表 1 及圖 2。

三、事業及財務計畫

(一)開發方式與實施進度

1. 申請人應於本計畫公告受理 5 年內，依本計畫內容擬具自提變更範圍之變更主要計畫及細部計畫，倘依都市更新程序辦理重建者尚須併同申請都市更新事業計畫報核（採權利變換方式實施，則應併同申請權利變換計畫報核）。
2. 預定完成期限為自申請人自提變更主要計畫及細部計畫核定發布實施後 5 年內應申請建造執照；倘依都市更新程序辦理重建者，實施者應於都市

更新事業計畫核定之日起 2 年內，或權利變換計畫核定之日起 1 年內申請建造執照。逾期應回復原使用分區。

3. 依前開規定擬定自提變更範圍之變更主要計畫、細部計畫及都市更新事業計畫（採權利變換方式則須併同權利變換計畫）送經主管機關審議通過後，自提變更範圍之變更主要計畫將由新北市政府轉送內政部逕予核定。

4. 倘未能依前述期限規定辦理者，除有不可抗力因素之事實，經新北市政府同意得酌予調整。

（二）財務計畫

應於新北市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地本計畫必要性公共設施，由各基地辦理都市計畫或都市更新事業計畫實施之。

四、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。

捌、辦理經過：

一、公告徵求意見

自 111 年 12 月 30 日起公告徵求意見 40 日，111 年 12 月 30 日至 112 年 1 月 1 日刊登於中國時報。

二、公開展覽及說明會

112 年 6 月 28 日辦理都市計畫書公開展覽 40 日（112 年 6 月 28 日至 112 年 6 月 30 日刊登於聯合報），並於 112 年 7 月 24 日下午 2 時 30 分、112 年 7 月 27 日上午 10 時整及 112 年 7 月 31 日下午 2 時 30 分假新莊區公所大樓 10 樓大禮堂舉辦。

三、新北市都市計畫委員會

本案 112 年度由黃委員國峰（召集人）、崔委員懋森、黃委員台生、劉委員惠雯及黃委員敏修及張委員容瑛等 6 位委員組成專案小組；113 年度由黃委員國峰（召集人）、崔委員懋森、黃委員台生、劉委員惠雯及詹委員士樑及張委員容

瑛等 6 位委員組成專案小組。114 年度由謝委員靜琪(召集人)、劉委員玉山、張委員聖琳、陳委員姿伶、彭委員光輝、鄭委員人豪等 6 位委員組成專案小組。

分別於 112 年 9 月 19 日、112 年 12 月 12 日(現勘)、113 年 3 月 28 日、114 年 1 月 14 日、114 年 5 月 7 日召開 5 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

(一)112 年 9 月 19 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 為因應後續內政部都市計畫委員會審議可能針對旨案提問之問題，請市府經濟發展局及業務單位根據周邊產業發展方向，針對旨案計畫範圍內產業定位進一步討論。
2. 另建議下次會勘前由都更處邀集住都中心、都更學會或本市都更委員會委員召開相關工作會議，研議計畫範圍內老舊聚落單元之開發條件下適用 TOD 獎勵等不同容積獎勵情境進行財務之模擬試算，並將都市更新機制等相關配套措施說明清楚。
3. 建議請市府交通局先行協助旨案計畫範圍之道路交通評估及整體路網規劃，以作為旨案交通規劃之指導。
4. 以下議題請作業單位評估並於下次會議補充說明：
 - (1) 依旨案開發機制特專(一)、(三)之管制規定是依照都市計畫法新北市施行細則之住宅區規定辦理，惟依回饋機制上說明老舊聚落作住宅使用得免回饋，然依上開細則規定住宅區可以作一部分商業使用，故於實務操作上如何執行？
 - (2) 依旨案土地使用分區管制要點第 10 點針對中正路 614 巷之道路拓寬規定(略以)：「…(一)開放空間留設…3. 中正路 614 巷…應自泰山貴陽街…道路中心線兩側均等拓寬至計畫道路寬度 12 公尺。…。」，倘依道路中心線兩側均等拓寬是否實務上將造成無法與既有道路銜接及後續維管議題，請釐清。

(3) 請研議放寬旨案受理變更申請之時程(5 年)規定。

5. 請作業單位評估下次會議安排現場勘查事宜。

(二)112 年 12 月 12 日第 2 次專案小組研商會議(現勘)：

1. 本次現場勘查已初步了解計畫範圍土地及建築物使用現況及人民陳情案訴求。

(三)113 年 3 月 28 日第 3 次專案小組研商會議：

1. 有關特定專用區(四)之樣態及回饋機制，同意刪除免回饋維持容積率 210%之樣態，鼓勵後續申請案透過相關機制回饋公共設施，提升周邊整體環境品質；另其容許使用項目應考量此地區更新轉型升級之願景及地區產業政策，並與乙種工業區有所區隔，後續請規劃單位再與相關單位研析確認本區產業定位下，特定專用區(四)土管容許使用內容。

2. 本案建築基地皆位於劃定都市更新地區範圍，依本市 108 年經內政部備查「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略說明」之開發時指導通則，政府劃定之都市更新區域得適用都市更新獎勵，惟仍需依本市相關法規及通案處理原則辦理回饋，以提高其轉型誘因並促進整合周邊土地改善環境。建議本案參採前開規定，並與大新板案一致得適用都市更新獎勵規定。

3. 以下議題請作業單位評估並於下次會議補充說明：

(1) 有關簡報針對土地開發類型之類型分類方式一節，現行分類方式(老舊聚落、甲類土地、乙類土地之三類土地類型)似容易造成民眾誤解，爰請規劃單位再行研議調整。

(2) 有關旨案土地使用分區管制要點第 4 點第 2 項第 4 款最小面積規定部分，建請依目前都設審議通則僅規定一般事務所及自由職業場所最小面積。

(3) 有關旨案土地使用分區管制要點第 9 點第 1 項規定，建請參採其他類似案例，考量執行合理性酌修條文。

- (4) 有關旨案土地使用分區管制要點第 11 點規定，考量都市計畫退縮供道路使用之規劃原意，不應再授權新北市都市設計及土地使用開發許可審議會放寬，爰請規劃單位針對上開要點第 10 點第 1 項再分類為道路拓寬及開放空間留設兩等類別修正條文規定，並併同修正第 11 點條文內容。
- (5) 另有關上開要點第 10 點第 1 項第 2 款：「本計畫範圍建築基地之法定空地應集中留設。」部分，法定空地依建築法規係指建築基地扣除建築物面積，依此款條文原意係為開放空間集中留設，建議酌予調整條文以符合都市計畫原意及配合實務執行。

4. 請作業單位依上開內容修正並研擬旨案人民陳情意見研析內容於下次小組進行審議。
5. 本次專案小組通過內容，詳見表 1「變更泰山都市計畫(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案變更內容綜理表、表 2「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案變更內容綜理表、表 3「變更泰山(既有發展地區)細部計畫(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案及「變更新莊都市計畫『頭前』『西盛』工業區細部計畫(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案各擬定分區土地使用強度及回饋比例綜理表及圖 1「變更泰山都市計畫(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案變更內容示意圖、圖 2「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案變更內容示意圖、圖 3 劃定新北市新莊區及泰山區捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區更新地區及訂定都市更新計畫範圍圖。

(四)114 年 1 月 14 日第 4 次專案小組研商會議：

1. 請於下次會議詳予補充本案開發與回饋機制之依據及參考案例。
2. 有關特定專用區（四）土地使用分區管制之容許使用項目，係依據市府經濟發展局 113 年 5 月 8 日及 6 月 19 日之函文建議內容，並經該局於會上說明該容許使用項目係依據本市產業發展政策之指導所訂定，爰請市府經濟發展局補充說明本案涉及之產業政策內容，另有關相關容許使用項目是否應設定有條件容許部分，仍請作業單位邀集市府經濟發展局再行研議，續提專案小組討論。
3. 請作業單位依上開初步建議意見修正計畫內容並研擬旨案人民陳情意見研析內容，提下次專案小組進行審議。

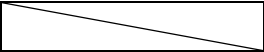
（五）114 年 5 月 7 日第 5 次專案小組研商會議：

1. 請補充說明本案提會修正後之都市更新地區範圍及單元總和之面積。
2. 請於圖面資料中加註清楚新莊及泰山之都市計畫範圍線。
3. 有關交通局建議土地使用分區管制要點涉及汽機車位內容有關特定專用區（二）、（四）需加倍附設停車空間一節，再請市府交通局於大會上補充說明特定專用區（二）、（四）需加倍附設停車空間之規劃原意。
4. 有關土地使用分區管制要點涉及公共開放空間系統規劃留設一節，請將當時訂定本土管要點之規劃原意及相關審議討論之結論內容放置於計畫書中，以利了解該公共開放空間系統之規劃原意。
5. 有關市府針對人民及團體陳情意見之研析意見部分，開頭僅需說明酌予採納／部分採納／不予採納，理由應再針對採納及不採納部分分類說明清楚。
6. 有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1、2、3、4 及圖 1、2、3，公民或團體陳情意見綜理表詳表 5、6、7，本次專案小組研商會議已獲致具體意見，相關修

	正內容授權作業單位確認後，提大會審議。 玖、人民陳情意見： 本案公開展覽自 112 年 6 月 28 日公開展覽 40 日期間計有 9 件人民或機關、團體陳情意見(詳表 3)，經專案小組研商會議討論，均已獲具體建議意見。 壹拾、 以上符合法定程序，提請大會審議。
決議	一、 本案除以下內容外，其餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過： (一) 考量後續案件申請彈性，事業及財務計畫刪除「除有不可抗力因素之事實」等文字。 (二) 有關土管要點第 11 點特定專用區(二)、(四)需加倍留設停車空間規定，為保留後續彈性及考量個案基地情形，補充倘經本府交通局同意則得免加倍留設。 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 土地使用分區劃定原則、開發類型及回饋機制彙整表

公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見					市都委會決議
擬定 分區 名稱	容積率	回饋		擬定 分區 名稱	建蔽 率	容積率	回饋		依市都委會專案小組 初步建議意見通過。
		回饋比例	內容				回饋 比例	內容	
特定 專用 區 (一)	210%	0%		特定 專用 區 (一)	50%	210%	0%		
特定 專用 區 (二)	不高 於 282%	40 .5 %	1. 應捐贈之公共 設施用地不得低 於變更工業區土 地總面積 30%。 2. 剩餘部分以捐 贈可建築土地為 原則，或經都市 計畫委員會同意 後，得改以捐獻 代金方式折算繳 納。	特定 專用 區 (二)	70%	不高 於 282%	40.5%	1. 應捐贈之公共設施 用地不得低於變更 工業區土地總面積 30%。 2. 剩餘部分以捐贈可 建築土地為原則，或 經都市計畫委員會 同意後，得改以捐獻 代金方式折算繳納。	
	高於 282%	44 %				300%	44%		
特定 專用 區 (三)	不高 於 288%	37 %		特定 專用 區 (三)	50%	不高 於 288%	37%		
	高於 288%	40 %				300%	40%		
特定 專用 區	不高 於 300%	30 %		特定 專用 區 (四)	60%	不高 於 300%	30%		
				修正理由：					

公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
(四)	210%	0%		1. 依允許使用項目型態，以其對應參考之分區規範建蔽率。 2. 依據工業區變更審議規範、新北市都市計畫工業區變更審議原則規定及參考新店榮工案例，訂定其回饋內容。	

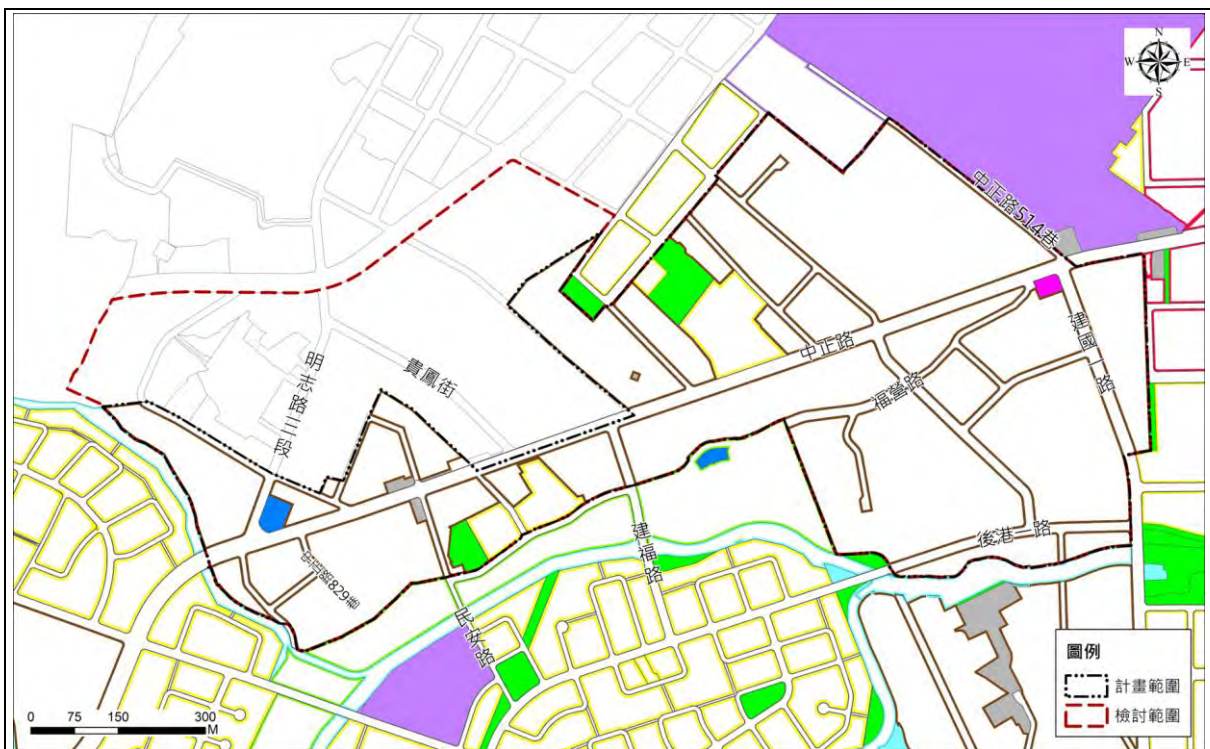


圖 1 計畫範圍示意圖

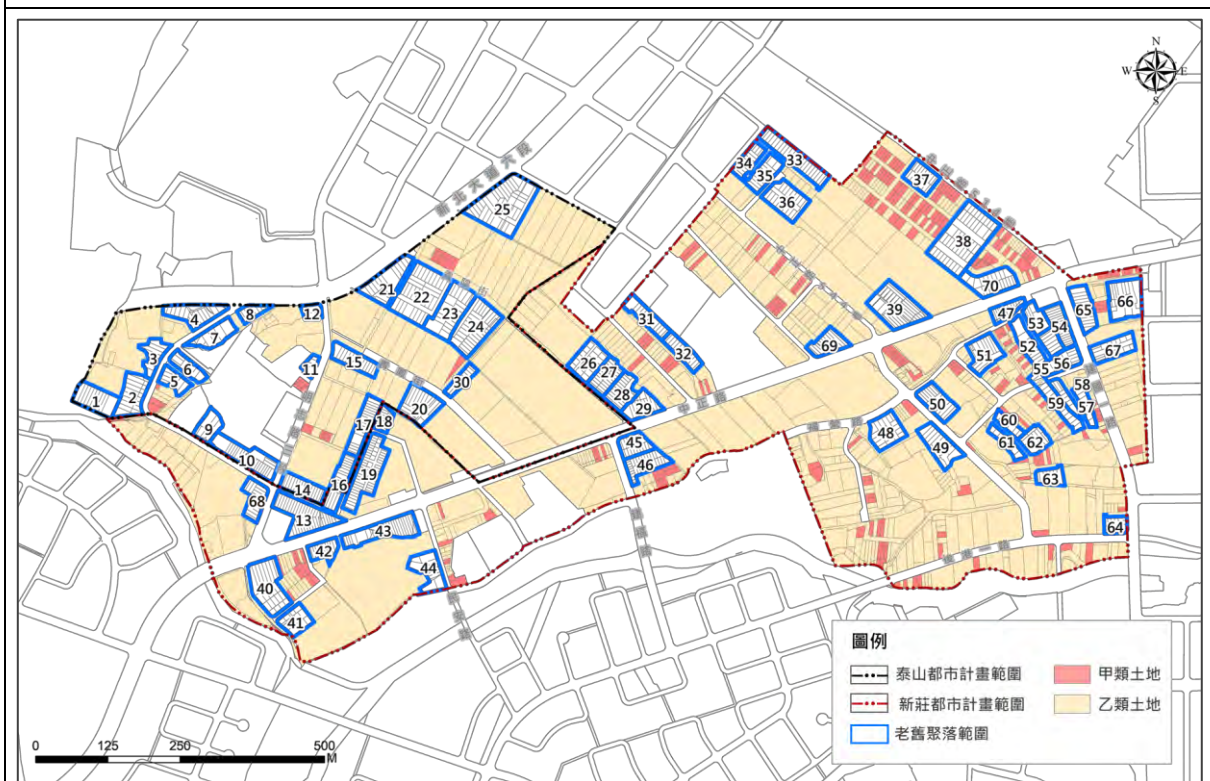
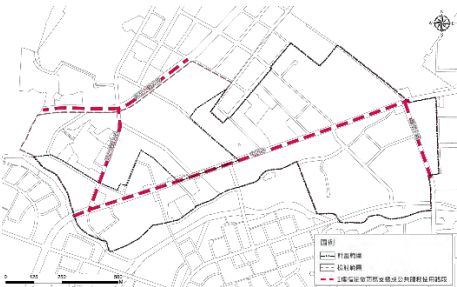


圖 2 開發類型分布示意圖

表 2 變更新莊都市計畫「頭前」「西盛」工業區細部計畫（捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討）案土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則、所屬新莊都市計畫土地使用分區管制要點及本土地使用管制規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
三、公共開放空間系統為後續各基地辦理都市計畫細部計畫及執行更新事業計畫之構想，實際內容仍須視實際審議情形調整。	依本次提會建議修正內容通過。 本點刪除。 修正理由： 併入土管要點第 12 點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
四、土地允許使用項目 (一)特定專用區(一)及特定專用區(三)容許使用項目依都市計畫法新北市施行細則住宅區相關規定辦理。 (二)特定專用區(二)除不得作住宅使用外，餘依都市計畫法新北市施行細則商業區規定辦理。 (三)特定專用區(四)其中作產業使用之容許使用項目，應依都市計畫法新北市施行細則第 18 條第 1 項及第 2 項第 1 款至第 3 款規定辦理，且不適用本管制第 4 點規定第一層指定作商務支援或公共	依本次提會建議修正內容通過。 <u>三. 土地允許使用項目</u> (一)特定專用區(一)及特定專用區(三)容許使用項目依都市計畫法新北市施行細則住宅區相關規定辦理。 (二)特定專用區(二)除不得作住宅使用外，餘依都市計畫法新北市施行細則商業區規定辦理。 (三) <u>特定專用區(一)、特定專用區(二)及特定專用區(三)</u> 建築基地位於指定中正路、新北大道、明志路、	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
服務使用。 (四)建築基地位於指定中正路、新北大道、明志路、建國一路之道路兩側建築基地進深 20 公尺範圍內(詳圖 4-8)，第 1 層土地使用項目指定作下列商務支援或公共服務使用，得不受道路寬度及樓層之限制，惟各設施單元於每層計入容積樓地板面積不得小於 150 平方公尺，倘因基地條件特殊而無法留設，並經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」通過者不在此限： 1. 一般零售業、一般服務業及餐飲業 2. 一般事務所及自由職業事務所 3. 商場、飲食店 4. 運動休閒設施 5. 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構 6. 大型展示中心或商務中心 7. 醫療保健設施：醫療機構及護理機構及醫事機構 8. 社會福利設施 9. 幼兒園或兒童課後照顧服務中心 10. 旅館業及觀光旅館業 11. 證券業 (五)建築物地面層作為管委會空間或門廳使用之比例不得超過法定建蔽率之 15%。	建國一路之道路兩側建築基地進深 20 公尺範圍內，第 1 層土地使用項目應作下列使用，得不受道路寬度之限制，<u>惟第 2 目設施單元於特定專用區(一)、特定專用區(三)之第 1 層及特定專用區(二)之每層計入容積樓地板面積不得小於 150 平方公尺。倘因基地條件情形特殊而無法留設，並經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」(以下簡稱都設會)通過者不在此限：</u> 1. 一般零售業、一般服務業及餐飲業 2. 一般事務所及自由職業事務所 3. 商場、飲食店 4. 運動休閒設施 5. 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構 6. 證券及期貨業、金融業分支機構、票券業及信用卡公司 7. 大型展示中心或商務中心 8. 旅館業及觀光旅遊業 9. 醫療保健設施：醫療機構及護理機構及醫事機構 10. 社會福利設施 11. 幼兒園或兒童課後照顧服務中心 <u>(四) 特定專用區(四)容許使用：以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業為主，以及下列相關設施使用：</u> <u>(1)無污染性之廠房或其相關設施：</u> A. 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室	

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
 圖、4-8 建築物第 1 層指定作商務支援或公共服務使用路段示意圖	(所)。 <u>B. 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。</u> <u>C. 員工單身宿舍及員工餐。</u> <u>D. 其他經市政府審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。</u> (2)產業發展有關設施： <u>A. 有線、無線及衛星廣播電視事業。</u> <u>B. 環境檢驗測定業。</u> <u>C. 消毒服務業。</u> <u>D. 樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。</u> <u>E. 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。</u> <u>F. 營造業之施工機具及材料儲放設施。</u> <u>G. 倉儲業相關設施。(賣場除外)</u> <u>H. 冷凍空調工程業。</u> <u>I. 機械設備租賃業。</u> <u>J. 工業產品展示服務業。</u> <u>K. 剪接錄音工作室</u> <u>L. 電影、電視設置及發行業。</u> <u>M. 公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。</u> <u>N. 汽車運輸業停車場及其附屬設施。</u> <u>O. 機車、汽車及機械修理業。</u> <u>P. 經核定之企業營運總部及其相關設施。</u> <u>Q. 經市政府審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。</u> (3)經市府目的事業主管機關核准及接管同意接收管理	

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<u>之公益性設施。</u> 修正理由： 1. <u>依據目前都設審議通則僅規定一般事務所及自由職業場所最小面積，修正特定專用區(一)、(二)、(三)於特定樓層作第3款第2目使用計入容積樓地板面積不得小於150平方公尺之規定，以避免小規模違規變更作住宅使用。</u> 2. <u>考量特定專用區(四)應以產業轉型、引導高附加價值之產業使用進駐為導向，參考新店榮工及新北市都市計畫施行細則第18條規定，修正特定專用區(四)允許使用項目規定。</u> 3. 點次調整。	
—	依本次提會建議修正內容通過。 <u>四、特定專用區(四)之建築物應依建築技術規則第14章及下列規定辦理：</u> <u>(一)特定專用區(四)供建築技術規則之C類工業類使用者，其廠房茶水間應集中留設於各層公共區域。</u> <u>(二)特定專用區(四)除前條有關產業使用項目外，得依都市計畫法新北市施行細則第16條有關商業區之使用項目作使用，惟不得作住宅使用，其實設商業使用樓地板總面積以經都市設計審議通過之內容為準，最多不得超過特定專用區(四)建築基地之允建容積總樓地板面積之百分之十，且僅限配置於建築物第一、二層；另倘申設作一般事務所及自由職業事務所使用，其設施單元於每層計入容積樓</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<u>地板面積不得小於 150 平方公尺。</u> <u>(三)特定專用區 (四) 依前款申設商業使用樓地板部分需依回饋計畫辦理，並應與新北市政府簽訂協議書作為後續執行依據。</u> 增訂理由： 1. <u>本點新增。</u> 2. <u>考量特定專用區 (四) 使用性質與工業區相近，爰增訂建築物需依建築技術規則有關工業區內工廠類建築物規定辦理。</u> 3. <u>新增特定專用區 (四) 額外申設商業樓地板面積部分，依規定需辦理回饋，並應納入協議書以利後續執行。</u> 4. <u>增訂一般事務所及自由職業事務所設施單元於每層計入容積樓地板之最小面積規模，以避免小規模違規變更作住宅使用。</u>	
—	依本次提會建議修正內容通過。 <u>五、本計畫建築基地建築物地面層作為管委會空間或門廳使用之比例不得超過法定建蔽率之 15%。</u> 修正理由： 點次調整，為原土管第 4 點第 5 項規定。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	修正後通過。 修正理由： 為利後續之執行，於增訂理由新增容積獎勵項目涉及各評定標章應依申請人提送變更細部計畫當下實際規定核實修正。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	六、本都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： (一)本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵，通過建築分級評估方式申請獎勵者，應取得建築能效標示 1 級以上。 (二)建築物取得耐震標章者，給予基準容積 3%之容積獎勵。 (三)特定專用區(一)及特定專用區(三)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。 (四)建築物取得 2 級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 3%之容積獎勵；取得 1 級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 6%之容積獎勵；取得 1⁺級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 8%之容積獎勵。 (五)申請前開第(一)、(二)、(三)、(四)之容積獎勵者，應與新北市政府簽訂協議書。 修正後增訂理由： 1. 本點新增。 2. 為提升地區建物耐震及無障礙環境品質，故增訂相關之建築容積獎勵。	

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	3. 為推動新北市淨零碳發展政策，達成都市永續發展目標，增訂建築能效標示及低碳(低蘊含碳)建築評估標示相關容積獎勵項目及規定。 4. 低碳(低蘊含碳)建築評估標示之分級評估方法係參考內政部建研所 113 年 1 月 1 日起實施之「低碳(低蘊含碳)建築評估手冊)」。 5. <u>相關容積獎勵目標章應依申請人提送變更細部計畫當下實際規定核實修正。</u>	
五、本計畫範圍依都市更新法令實施都市更新事業之地區，其建築基地符合下列規定者，得加給基準容積 10%： (一)基地面積規模達 2,000 平方公尺以上。 (二)面臨路寬 20 公尺以上計畫道路。 依前項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理： 1. 捐增加給比例之 50%容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)或其他經本府公告優先設置公益性設施使用項目，且繳納經本府核定之管理維護費用。 2. 倘依前項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	依本次提會建議修正內容通過。 本點刪除。 修正理由： 查都市計畫法新北市施行細則第 39-2 條已訂有相關規定，無另訂土管之必要，爰刪除條文，回歸現行法規規定。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
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。 (3) 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中營建單價基準核算方式為準。 (4) 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。 (5) 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。 3. 建築基地不得設置圍牆。		
—	依本次提會建議修正內容通過。 <u>七、依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉者，接受基地移入之容積量應有 50%以上以繳納容移代金方式辦理。</u> 增訂理由： 1. <u>本點新增。</u> 2. <u>為加速及主動取得本市區域型重點公共設施，故明定接受基地以繳納代金方式移入之容積量，不得低於當次申請容積量之百分之五十，以有效提升本計畫區公共服務水準。</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
六、非老舊聚落變更為特定專用區(二)、特定專用區	依本次提會建議修正內容通過。	依市都委會專案小組初步建議

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
(三)或特定專用區(四)容積移轉及各項容積獎勵之總和，不得超過基準容積之 50%。	八. 本計畫建築基地容積移轉及各項容積獎勵之總和， <u>不得超過基準容積之 50%。</u> <u>修正後理由：</u> 1. <u>配合內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」修正增加容積總量規定。</u> 2. <u>點次調整。</u>	意見通過。
七、建築基地得依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築。依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築與智慧建築證書，及通過綠建築與智慧建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	依本次提會建議修正內容通過。 本點刪除 <u>修正後理由：</u> 併入土管第六點規範。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
—	依本次提會建議修正內容通過。 <u>九、變更後建築基地不得適用開放空間相關建築容積獎勵規定。</u> 增訂理由： 1. 本點新增。 2. 配合內政部都市計畫委員會 662 次會議報告案第 2 案有關工業區變更審議原則之相關決議新增條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
八、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依都市計畫法新北市施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議通	依本次提會建議修正內容通過。 <u>十. 各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
過者，得依其決議辦理。	地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。 修正後理由： 點次調整。	
九、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下： (一)建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工編」第2章第14節停車空間外，尚應滿足新北市政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。 (二)特定專用區(二)、(三)及(四)應另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第9點第2項之規定，計算計畫區內車輛預估數20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。 (三)應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃為原則，該車位不得計入法定及自設停車數量。	修正後通過。 修正理由： 於修正理由增加本府交通局完整意見文字，以資完備。 十一、<u>汽機車停車位設置應依施行細則第42條及下列規定辦理：</u> (一)<u>建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置，另特定專用區(二)、(四)需加倍附設停車空間。</u> (二)<u>建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</u> 1. <u>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。</u> 2. <u>建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條所述第一類者，每100平方公尺設置一機車停車位。</u> 3. <u>其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</u> (三)<u>為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站</u>	修正後通過。 修正理由： 為保留後續彈性及考量個案基地情形，新增得經交通主管機關審查同意後得免加倍附設之規定。 修正後條文： 十一、<u>汽機車停車位設置應依施行細則第42條及下列規定辦理：</u> (一)<u>特定專用區(一)、(三)應符合一戶一汽車位規劃，特定專用區(二)、(四)需加倍附設停車空間，惟倘經市府交通主管機關審查同意則得免加倍附設。</u> (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1. <u>建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第</u>

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<u>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。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車位之設置標準，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。</u> (四)除第 1 款停車位外，另特定專用區(二)、特定專用區(三)及特定專用區(四)應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點第三項之規定，計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。 修正後理由： 1. 依本市通案性土管調整汽機車及自行車停車位設置規定。 2. 配合內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及參考實際執行經驗，修正公共停車空間規定。 3. 配合本府交通局 114 年 2 月 7 日新北交規字第 1140176590 號函意見：「<u>有關停車位設置相關規定，再增加『特定專用區(二)、(四)需加倍附設停車空間』。</u>」 4. 點次調整。	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。 (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。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車位之設置標準，經都設會同意者，得依

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		前項規定停車位數量之70%為下限酌予折減留設。 (四)除第1款停車位外，另特定專用區(二)、特定專用區(三)及特定專用區(四)應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點第三項之規定，計算計畫區內車輛預估數20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。 修正後理由： 1. 依本市通案性土管調整汽機車及自行車停車位設置規定。 2. 配合內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及參考實際執行經驗，修正公共停車空間規定。 3. 配合本府交通局新北交規字第1140176590號函意見：「有關停車位設置相關規定，再增加『特定專用區(二)、(四)需加倍附設停車空間』。」修正特專(二)及特專(四)停車空間規

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		範，<u>惟為保留後續彈性及考量個案基地情形，仍得經交通主管機關審查同意後得免加倍附設。</u> 4. <u>配合本府交通局新北交規字第1140856400號便簽意見（略以）：「（一）有關汽車機車格數量之土地使用管制要點，經查本市設籍之機車數量約227.8萬輛，每戶持有機車數量約1.33輛；次查丹鳳地區汽車機車停車需供比約0.98~1.2，尤以中正路、塔寮坑溪間區域供不應求。（二）考量本區更新單元及特專區未來朝向高強度開發、將引進大量人口，且道路較狹窄、停車外溢對人車通行影響甚大，爰建議作為住宅使用之特專（一）、特專（三）停車空間應至少滿足每戶設置1汽車位、1機車位，達到停車內部化。」，修正特專（一）、特專（三）汽車停車空間規範。</u>

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		5. 點次調整。
十、公共開放空間系統應依下列規劃構想留設，惟實際內容仍需視後續各基地執行細部計畫及都市更新事業計畫等審議情形調整。 (一)開放空間留設 1. 新北大道六段、中正路、福營路、明志路三段、貴鳳街、中正路 614 巷、中正路 544 巷、中正路 514 巷、建國一路、建福路、民安路、西工一號道路(未開闢)及中正路以南臨塔寮坑溪之基地應自道路境界線退縮至少 4 公尺設置無遮簷人行道或騎樓供行人通行，退縮部分不得設置圍籬，並應平行相鄰道路留設連續之人行步道為原則。 2. 中正路 514 巷應自本都市計畫區界線向區內拓寬計畫道路寬度 12 公尺，中正路 544 巷應自道路中心線兩側均等拓寬至計畫道路寬度 12 公尺。 3. 中正路 614 巷因橫跨新莊及泰山都市計畫，為順接至中正路，應自泰山貴陽街（泰山都市計畫道路編號 II-6）道路中心線兩側均等拓寬至計畫道路寬度 12 公尺。 4. 中正路 614 巷及貴陽街交界處留設寬度 12 公尺以上之東西向服務通路，供公眾通行使用，串聯本計畫區至塭仔圳地區，以發揮人車疏散功能。 5. 前開中正路 614 巷計畫道路拓寬及留設東西向	依本次提會建議修正內容通過。 十二. 公共開放空間系統應依下列規劃構想留設，惟實際內容仍需視後續各基地執行細部計畫及都市更新事業計畫等審議情形調整。 (一)開放空間留設 1. 新北大道六段、中正路、福營路、明志路三段、貴鳳街、中正路 614 巷、中正路 544 巷、中正路 514 巷、建國一路、建福路、民安路、西工一號道路(未開闢)及中正路以南臨塔寮坑溪之基地應自道路境界線退縮至少 4 公尺設置無遮簷人行道或騎樓供行人通行，退縮部分不得設置圍籬，並應平行相鄰道路留設連續之人行步道為原則。 2. <u>新北大道及貴陽街口、中正路及明志路口、中正路及中正路 614 巷口、中正路及民安路口、中正路及建福路口、中正路及建國一路口、中正路及中正路 514 巷路口等主要人行停等處應留設街角廣場為原則，其面積至少 100 平方公尺，營造入口開闊及綠意之意象，留設位置詳圖 4-9。</u> 3. <u>特定專用區(四)應於周邊留設淨寬 4 公尺帶狀開放空間供作隔離綠帶。</u> 4. <u>以上退縮之開放空間應予以植栽綠化，且皆得計入法定空地。</u> 5. <u>倘因基地條件情形特殊而無法依以上規劃構想留設開放空間系統，經都設會審議通過者，得依</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
服務通路部分，得依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「新北市都市計畫工業區變更審議原則」回饋予新北市政府或依都市計畫容積移轉實施辦法辦理容積移轉、都市更新條例第 66 條規定辦理，並以本計畫區作為接受基地，該移出基地後續無償捐贈給新北市政府，供作計畫道路或供公眾通行之通路使用。 6. 新北大道及貴陽街口、中正路及明志路口、中正路及中正路 614 巷口、中正路及民安路口、中正路及建福路口、中正路及建國一路口、中正路及中正路 514 巷路口等主要人行停等處應留設街角廣場為原則，其面積至少 100 平方公尺，營造入口開闊及綠意之意象，留設位置詳圖 4-9。 7. 退縮之開放空間應予以植栽綠化，且皆得計入法定空地。 (二)本計畫範圍建築基地之法定空地應集中留設。	<u>其決議辦理。</u> (二)計畫道路拓寬 1. <u>中正路 514 巷應自本都市計畫區界線向區內拓寬計畫道路寬度 12 公尺，中正路 544 巷應自道路中心線兩側均等拓寬至計畫道路寬度 12 公尺。</u> 2. <u>中正路 614 巷因橫跨新莊及泰山都市計畫，為順接至中正路，應自泰山貴陽街（泰山都市計畫道路編號 II-6）道路中心線兩側均等拓寬至計畫道路寬度 12 公尺。</u> 3. <u>中正路 614 巷及貴陽街交界處留設寬度 12 公尺以上之東西向服務通路，供公眾通行使用，串聯本計畫區至塭仔圳地區，以發揮人車疏散功能。</u> 4. <u>前開計畫道路拓寬及留設東西向服務通路部分，應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「新北市都市計畫工業區變更審議原則」回饋予新北市政府或於計畫道路拓寬部分之原可建築容積得調派至更新單元內，該調派容積屬基準容積，得核算都市更新容積獎勵，計畫道路拓寬部分後續無償捐贈給新北市政府，供作計畫道路或供公眾通行之通路使用。</u> (三)本計畫範圍建築基地之開放空間應集中留設。 修正理由： 1. <u>調整道路拓寬之規範及開放空間留設之項次分類。</u> 2. <u>以不影響土地所有權人之既有開發價值為前提，修正有關道路拓寬之留設機制，確立拓寬後道路之維護管理權責。</u> 3. <u>點次調整。</u>	

公開展覽版本	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
十一、倘因基地條件情形特殊而無法依以上規劃構想留設開放空間系統，經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議通過者，得依其決議辦理。	依本次提會建議修正內容通過。 本點刪除 <u>修正理由：</u> 1. <u>點次調整。</u> 2. 併入土管第 12 點規範。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
—	依本次提會建議修正內容通過。 十三. 本計畫範圍內之建築開發行為，應經都設會審議通過後始得核發建造執照。 <u>增訂理由：</u> 1. <u>本點新增。</u> 2. <u>依施行細則第 40 條規定增訂計畫區全區都審之規定。</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
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。	依本次提會建議修正內容通過。 十四. 本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。 <u>修正理由：</u> 點次調整。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 3 變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委決議
1-1	陳○騰／ 中正路 614 巷、貴陽街	中正路 614 巷及貴陽街為次要道路，應拓寬滿足 20M。捷運丹鳳站與泰山貴和站並未相連。站外轉乘仍有約六七百公尺之距離，轉乘距離過長導致一些缺點： 1. 交通時間增加：而導致行程效率產生負面影響。 2. 不便利性：長距離轉乘可能給乘客帶來不便，尤其是對於行李較多或有行動不便的人來說。在距離過長的轉乘過程中，他們可能需要步行或轉乘其他交通工具，這可能對他們的舒適度和便利性構成挑戰。 3. 可能導致乘客流動限制，特別是在高峰時段或交通繁忙的時間。這可能導致擁擠和不便，並可能影	1. 建議拓寬中正路 614 巷、貴陽街作為未來規劃萬大線延伸林口之路廊。 2. 三洋變用地(臨 614 巷)可規劃車站。 優點： 萬大線延伸接機場捷運有助於提供更便利的交通連結，促進旅遊和商務發展，降低交通壓力，以及提升地區發展。這將為當地居民和遊客帶來更多的便利和機會。	1. 有關中正路 614 巷、貴陽街道路拓寬之意見部分採納，理由說明如下：本案已於中正路 614 巷要求道路拓寬至 12m，以提升捷運丹鳳站及泰山貴和站之間友善人行空間。後續三洋倘辦理都市計畫變更時，可針對開發量體及交通於審議時檢討。 2. 有關三洋基地規劃捷運車站之意見未便採納，理由說明如下：本案主要目的為檢討捷運輔大站及丹鳳站週邊工業區之土地使用，並訂定相關轉型機制，有關車站規劃及捷運路線規劃部分於本案不予討論，後續將轉請市府捷運局卓處。	請依市都委會專案小組初步建議意見之第 5 點意見修正，餘依本次提會修正內容通過。 修正如下： 部分採納。 1. 有關中正路 614 巷、貴陽街道路拓寬之意見部分採納，理由說明如下：本案已於中正路 614 巷要求道路拓寬至 12m，以提升捷運丹鳳站及泰山貴和站之間友善人行空間。後續三洋倘辦理都市計畫變更時，可針對開發量體及交通於審議時檢討。 2. 有關三洋公司基地規劃捷運車站之意見未便採納，理由說明如下：本案主要目的為檢討捷運輔大站及丹鳳站週邊工業區之土地使用，並訂定相關轉型機制，有關車站規劃及捷運路線規劃部分於本案不予討論，後續將轉請市府捷	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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委決議
		響乘客的出行體驗。			運局卓處。	
1-2	陳○騰／明志路3段(新北大道至中正路口／丹鳳捷運站周邊(中正路／明志路3段／貴鳳街))	明志路3段作為連接新北大道和中正路的主要道路，其15米的寬度可能顯得不足。寬度不足可能導致交通流量限制、擁擠和交通壓力增加的問題。這種情況下，可能需要進行道路擴寬的規劃和改善，以應對交通需求的增加。此路段可規劃未來萬大線延伸林口（或串聯機場線）的可能路廊。	- 建議應拓寬為20m，作為未來捷運路線所需最小路廊。 - 車站位址建議現今中國製罐與匯豐汽車用地（臨明志路3段）。	有關明志路捷運路線及站體規劃建議未便採納。 理由： 本案主要目的為檢討捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用，並訂定相關轉型機制，有關車站規劃及捷運路線規劃部分於本案不予討論，後續將轉請市府捷運局卓處。	請依市都委會專案小組初步建議意見之第5點意見修正，餘依本次提會修正內容通過。 修正如下： 未便採納，理由說明如下： 本案主要目的為檢討捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用，並訂定相關轉型機制，有關車站規劃及捷運路線規劃部分於本案不予討論，後續將轉請市府捷運局卓處。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
1-3	陳○騰／明志路3段(新北大道至中正路口／丹鳳捷運站周邊(中正路／明志路3段／貴鳳街))	規劃丹鳳車站特區為四鐵共站（機場線／新莊線／萬大線），增進地區的交通效率和便利性。	規劃「#丹鳳車站特區」 重劃丹鳳車站特區（丹鳳車站／泰山貴和站／三洋車站）：建議對丹鳳車站周邊進行重新規劃，包括泰山貴和站和三洋車站，以促進	有關規劃車站特區建議部分採納。 理由： - 本案主要為捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用轉型檢討，並針對既有老舊聚落訂定相關轉型機制。 - 另捷運丹鳳站、輔大站及泰山貴和站皆為	請依市都委會專案小組初步建議意見之第5點意見修正，餘依本次提會修正內容通過。 修正如下： 部分採納。 有關建議以TOD引導捷運丹鳳站周邊轉型部分酌予採納，理由說明如下： 捷運丹鳳站、輔大站及	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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委決議
			區域發展。 2. 萬大線延伸林口：建議延伸捷運萬大線至林口地區，以提供更便捷的交通服務，促進當地發展。 3. 機場線直通桃園棕線：建議將機場捷運線直通至桃園地區的棕線，提供更便利的交通連接，增加地區間的可及性。 4. 車站連通空橋系統：建議建設車站之間的連通空橋系統，提供行人便利的交通連結，增進地區的交通效率和便利性。 5. 丹鳳站 TOD（引導周邊地區更	「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）書」之 TOD 場站，已針對場站周邊一定範圍內給予增額容積申請制度，並要求留設相關友善人行空間。 3. 有關車站規劃及捷運路線規劃部分於本案不予討論，後續將轉請市府捷運局卓處。	泰山貴和站皆為「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）書」之 TOD 場站，已針對場站周邊一定範圍內給予增額容積申請制度，並要求留設相關友善人行空間。 2. 有關重新規劃車站、捷運路線及空橋系統之意見未便採納，理由說明如下： 本案主要目的為檢討捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用，並訂定相關轉型機制，有關車站規劃及捷運路線規劃及空橋系統部分於本案不予討論，後續將轉請市府捷運局卓處。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委決議
			新)：建議引導丹鳳站周邊地區的更新，透過發展混合用途的建築和改善人行空間，提升居住和商業環境的品質，以促進區域轉型。			
1-4	陳○騰／丹鳳捷運站周邊(中正路／明志路3段／貴鳳街)	丹鳳捷運站旁民安路為通往福營國中民安國小的重要通學廊道，未來僅規劃8米，仍嫌不足。	道路須拓寬規劃至少為15米，與民安路後段應等寬，預留民安路15米作為未來捷運路廊規劃。	有關民安路拓寬之建議部分採納。 理由： 民安路計畫道路寬度為8公尺，現況通行寬度約6-7公尺，針對民安路拓寬議題，因民安路旁邊有捷運系統用地，現已作為捷運設施使用，拓寬有其困難性，另民安路往南延伸部分涉及鈴木華城社區(現既有建物亦沿著道路坐落)，後續尚待申請人依都市更新方式逐步進行退縮留設，爰旨揭道路進行一次性道路拓寬具困難性，後續將配合兩側土地都市	請依市都委會專案小組初步建議意見之第5點意見修正，另因市府研析意見並未採納陳情人意見，故修正為未便採納，餘依本次提會修正內容通過。 修正如下： 未便採納，理由說明如下： 民安路計畫道路寬度為8公尺，現況通行寬度約6-7公尺，針對民安路拓寬議題，因民安路旁邊有捷運系統用地，現已作為捷運設施使用，拓寬有其困難性，另民安路往南延伸部分涉及鈴木華城社區(現既有建物亦沿著道路坐落)，後續尚待申請人依	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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委決議
				更新足寬開闢、或留設通路並申請取得容獎，以及退縮 4 公尺人行空間，以提供友善人行及車行空間為優先。	都市更新方式逐步進行退縮留設，爰旨揭道路進行一次性道路拓寬具困難性，後續將配合兩側土地都市更新足寬開闢、或留設通路並申請取得容獎，以及退縮 4 公尺人行空間，以提供友善人行及車行空間為優先。	
2	黃○惠	首先感謝新北市都更新處的德政美意，那麼小老百姓的我就必須提醒政府公家機關如下：超前部署，現實事實上的未來嚴峻問題是少子高齡化，缺工及地球暖化發燒發燙惡化，以後沒有人有閒工夫和力氣在那裡類似走迷宮繞不出來無法出頭天，因此所有基本基礎建設一定要全力配合，全部就要在這一次做好起來。	1. 各條大小交通網絡尤其是新莊區中正路重新整理建築好，排水系統尤其是民宅與中國製罐和三菱汽車間的排水溝渠要加蓋美化環境，排水系統做好汙水處理和廁所糞水處理分流，及水力、電力、電訊、自來瓦斯和消防等……全部都要地下化工程做到位，釋出	有關公共工程建議未便採納。 理由： 1. 本案主要目的為檢討捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用，並訂定相關轉型機制，非直接於丹鳳地區進行整體開發。 2. 本案範圍內土地倘申請都市計畫變更，其中涉及回饋之一定比例土地為開放空間供公眾使用。 3. 有關陳情相關環境改善、水電及公用設備之建議，後續將於個案申請都市更新及都	請依市都委會專案小組初步建議意見之第 5 點意見修正，餘依本次提會修正內容通過。 修正如下： 部分採納。 1. 有關釋出綠地等開放空間意見部分採納，理由說明如下： (1)本案主要目的為檢討捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用，並訂定相關轉型機制，非直接於丹鳳地區進行整體開發。 (2)惟查本案範圍內土地申請都市計畫變更，該土地倘涉及回饋事項時，將捐	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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委決議
			綠地、普建公設尤其是運動和休閒雙功能公園。 2. 拜託且麻煩訂定如下非常重要的條款： 本變更大漢溪北都市計畫（新莊地區）（捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討）等，必須在『塭仔圳的50年不變從現在改變』經過試營運測試完工啓用後全體用戶真正使用3~5年，集合全體用戶評分和提出所有缺失及產生問題問卷調查，且將該問卷調查內	市計畫變更時一併檢討設置。	贈一定比例土地為開放空間供公眾使用。 2. 有關公共工程建議未便採納，理由說明如下： 本案主要目的為檢討捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用，並訂定相關轉型機制，非直接於丹鳳地區進行整體開發。有關陳情相關環境改善、水電及公用設備之建議，後續將於個案申請都市更新及都市計畫變更時一併檢討設置。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委決議
			容總整理後尤其通知告知本新北城更第11246168332號案相關所有人的程序之後，才得以進行施工本新北城更第11246168332號案，以避免本新北城更11246168332號案再犯同樣錯誤疏失。 3. 拜託政府公家機關能夠力行做好大家的溝通橋樑，今後本都更新號案所有推行階段都要通知本號案所有相關人定期多次開會研商，尤其是施工期間至少要月或季召集開會。			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委決議
			Ps. 多年前配合捷運新蘆線開通，新北市府撥大筆經費整新新莊區中正路，才施工零星基本工程就發生民眾在新莊區公所大禮堂開會抗爭以致胎死腹中。可否請公務大人您們查詢出當年那筆整新新莊區中正路經費能否再來造福人民百姓們？謝謝			
3	大炎工業有限公司／ 土地標示：安泰段 0489、0490 地號 門牌：中正路 544-13 號	緣由：鄰地安泰段 484-9 地號，已由塹仔圳重劃案新闢 10 米寬道路，本廠 0489、0490 地號，被編訂 8 米寬道路用地。請重新檢討，並即撤銷該地段 0489、0490 地號道路用地，恢復原工業區用地之編訂，至所感判。	請撤銷新莊安泰段 0489、0490 地號，面積 292.33 平方公尺，編訂 8 米道路用地，並恢復原編訂工業區用地，至感德便。	有關解編道路用地建議未便採納。 理由： 本案主要為捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用轉型檢討，並針對既有老舊聚落訂定相關轉型機制，爰有關建議道路用地變更為乙種工業區一節，非本案討論範疇。	請依市都委會專案小組初步建議意見之第 5 點意見修正，另請於研議意見中補充本陳情意見後續處理方式，餘依本次提會修正內容通過。 修正如下： 未便採納，理由說明如下： 本案主要為捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用轉型檢討，並針對既有老舊聚落訂定相關轉型機制，爰有關建議道路用地變更為乙種工業區一節，非本	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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委決議
					案討論範疇，待後續辦理新莊都市計畫通盤檢討時納入檢討。	
4	廖○錡／ 福營路227 巷20號	煩請考慮將乙種土地列入本計劃，因乙種土地整合容易，且土地占地面積大，開發更具規模。	降低回饋比例，不求免回饋，但37%的回饋讓人怯步。	有關降低回饋比例之建議部分採納。 理由： 1. 陳情範圍坐落之地籍分別為後港段160號及部分後港段161地號，屬本案計畫範圍之乙類土地，後港段160地號經分析後因不符土地細分及居住事實之條件，故無法劃定為甲類土地；另後港段161地號部分屬細部計畫道路，故亦不適用本案甲類土地檢核條件。 2. 後續個案申請人於申請特定專用區都市計畫變更階段，如併同提出該範圍符合老舊聚落條件之具體事證，得申請劃定為老舊聚落並變更為特專	請依市都委會專案小組初步建議意見之第5點意見修正，另因市府研析意見並未採納陳情人意見，故修正為未便採納，餘依本次提會修正內容通過。 未便採納，理由說明如下： 1. 查陳情範圍坐落之地籍分別為後港段160號及部分後港段161地號，屬本案計畫範圍之乙類土地，後港段160地號經分析後因不符土地細分及居住事實之條件，故無法劃定為甲類土地；另後港段161地號部分屬細部計畫道路，故亦不適用本案甲類土地檢核條件。故有關旨案回饋比例部分係依據工業區變更回饋比例規範，未來進行都市計畫變更時，仍應依「都市計畫工	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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委決議
				(一)，做住宅使用免回饋，並經新北市都市計畫委員會審議通過者為準。 3. 有關旨案回饋比例部分係依據工業區變更回饋比例規範，為內政部營建署所訂定，故針對非屬老舊聚落範圍者，未來進行都市計畫變更時，仍應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理相關回饋。	業區檢討變更審議規範」辦理相關回饋。 2. 後續個案申請人於申請特定專用區都市計畫變更階段，如併同提出該範圍符合老舊聚落條件之具體事證，並經新北市都市計畫委員會審議通過，得申請劃定為老舊聚落並變更為特專(一)，做住宅使用免回饋。	
5	葉記纖維股份有限公司／新北市新莊區安和段494地號	依照上開計畫中之土地使用分區管制(四)建築基地位於指定中正路、新北大道、明志路、建國一路之道路兩側建築基地進深 20 公尺範圍內(詳圖 4-8)，第 1 層土地使用項目指定作下列商務支援或公共服務使用，另同管制規則十、公共開放空間系統…	(4)運動休閒設施 (5)銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構 (6)大型展示中心或商務中心 (7)醫療保健設施：醫療機構及護理機構及醫事機構 (8)社會福利設施 (9)幼兒園或兒童課	有關放寬深度之建議部分採納。 理由： 1. 本案採取大眾運輸導向規劃手法，於捷運場站周邊規劃商業活動導入並配合留設改善人行空間，營造友善安全的人行環境，串聯人行動線，提升場站周邊開放空間環境品質。	請依市都委會專案小組初步建議意見之第 5 點意見修正，餘依本次提會修正內容通過。 修正如下： 部分採納，理由說明如下： 1. 本案採取大眾運輸導向規劃手法，於捷運場站周邊規劃商業活動導入並配合留設改善人行空間，營造友善安全的人行環境，串聯人行動線，	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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委決議
		(一)開放空間留設： 1. 新北大道六段、中正路…之基地應自道路境界線退縮至少 4 公尺設置無遮簷人行道或騎樓供行人通行，退縮部分不得設置圍籬，並應平行相鄰道路留設連續之人行步道為原則。 既開放建築基地進深 20 公尺範圍內，第 1 層土地使用項目指定作下列商務支援或公共服務使用，又要求道路境界線退縮至少 4 公尺設置無遮簷人行道或騎樓供行人通行，致實際可做「商務支援或公共服務使用」面積不敷使用，建請放寬。	後照顧服務中心 (10)旅館業及觀光旅館業 (11)證券業 所需面積均頗為龐大，扣除 4 公尺設置無遮簷人行道或騎樓後實際可設置面積及小，不敷設置需求，建請放寬至第一層(不限深度)。	2. 經檢視安和段 494 地號進深最窄處約 48 公尺，依本案規劃建築基地進深 20 公尺範圍內指定作「商務支援或公共服務使用」空間，惟未有規模限制，以個案規劃為主。另倘經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」通過後，得免予留設。	提升場站周邊開放空間環境品質。 2. 另倘因基地條件特殊而無法留設，並經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」通過者，不在此限。	
6	簡○男、簡○欣、簡○祥、簡○霖 ／ 土地標示： 新莊區福	1. 老舊建築聚落認定之疑問 2. 兩個地號的分類不同	1. 根據圖 4-5 開發類型分布示意圖內所標示，383 地號屬於乙類土地，384 地號屬於甲類土地，兩個地號上	有關開發類型調整之建議未便採納。 理由： 1. 383 地號所屬之福營路 145 巷 3 號、5 號，其無設籍資料，亦無建造執照及建物登記	請依市都委會專案小組初步建議意見之第 5 點意見修正，餘依本次提會修正內容通過。 修正如下： 未便採納，理由說明如下： 1. 383 地號所屬之福營路	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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委決議
	營段 383 地號與 384 地號 門牌：新莊區福營路 145 巷 1 號、3 號、5 號		均有超過 60 年以上之老舊地上建物，且同樣為住宅使用並有設籍之事實，為何兩個地號的分類卻分甲類乙類？ 2. 上述 383 地號與 384 地號上之建築物，為敝家族於民國 40 年就已興建的住家，有戶籍可稽，屋齡至少超過 60 年，而 383 地號土地上建物由於老舊加上 921 地震龜裂而屋頂嚴重漏水致不堪居住，只能於二樓加蓋鐵皮屋竟被誤認為不滿三十年（主計劃圖 3-17 及細部計畫圖	資料，故前採以稅籍資料為屋齡判斷基準，其起課年月設定為民國 86 年，因此本案初步判定未滿 30 年，故劃定為乙類。 2. 今經複查該二處門牌尚有一筆折舊年數 50 年之房屋稅籍，故本案將配合將屋齡修正為 30 年以上。 3. 惟該兩處門牌皆無戶政設籍資料，後續個案申請人於申請特定專用區都市計畫變更階段，如併同提出該範圍符合設籍條件之具體事證，並經新北市都市計畫委員會審議通過者為準。	145 巷 3 號、5 號，其無設籍資料，亦無建造執照及建物登記資料，故前採以稅籍資料為屋齡判斷基準，其起課年月設定為民國 86 年，因此本案初步判定未滿 30 年，故劃定為乙類。 2. 今經複查該二處門牌尚有一筆折舊年數 50 年之房屋稅籍，故本案將配合將屋齡修正為 30 年以上。 3. 惟該兩處門牌皆無戶政設籍資料，後續個案申請人於申請特定專用區都市計畫變更階段，如併同提出該範圍符合設籍條件之具體事證，並經新北市都市計畫委員會審議通過者為準。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委決議
			3-16 屋齡示意圖)，明顯遭到錯誤認定，且有設籍之事實，敬請 鈞府將 383 地號上建物予以更正為甲類土地老舊聚落範圍。 3. 另據細部計畫書中圖 4-2 及圖 4-5 開發型態分布示意圖所標示，上開老舊建築聚落已經超過 60 年，房屋老舊結構危險毫不耐震，同一街廓的老舊建物標號 52 已被列入指定更新單元，卻漏未將 383 及 384 土地上老舊建物列入指定更新單元，而且鄰居標			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委決議
			號 51 單元之建物興建時間根本晚於 383 及 384 土地上建物約 15~20 年，寧有超過 60 年老舊建物不列入老舊落而進行都市更新之道理？敬請更正並劃入。 4. 敬請於更正計畫書上開內容後，迅速完成專案通盤檢討案特定專用區。			
7	盧○珠／福營路 67 號	1. 原劃定塭仔圳公辦市地重劃第二區，因符合條件不參加計畫，現在又被劃為此計畫的老舊建築物，請問是土地就是要定了是嗎？ 2. 都市計畫交給一間民間工程顧問公司決定範圍，是圖利特定人士、建設公司嗎？	都市更新計畫應以願意參加者為範圍，而不是申請範圍內以大吃小，請問有經過所有權人同意嗎？新莊區有歷史文化，有民國 36 年有戶政登記記錄住民，這裡是我們的故鄉。	有關排出計畫範圍之建議未便採納。 理由： 陳情位置位於計畫範圍外之商業區(附)，非位於本案機制適用範圍。	請依市都委會專案小組初步建議意見之第 5 點意見修正，且因研析意見採納人民陳情建議，故由未便採納修正為酌予採納，餘依本次提會修正內容通過。 修正如下： 酌予採納，理由說明如下： 陳情位置位於計畫範圍外之商業區(附)，非位於本案機	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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委決議
					制適用範圍。	
8	陳○姓／ 中正路575號	在公告圖裡，其屋後半段違法加蓋在福營路道路上，使道路縮減成一半左右寬度而已。	取回非法盜被佔的路面寬度土地，可改善行人安全及交通，並可配合福營路12米計劃道路規劃。	有關拓寬福營路之建議未便採納。 理由： 1. 陳情位置係屬乙種工業區，非屬道路用地，本案主要為捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用轉型檢討，並針對既有老舊聚落訂定相關轉型機制，爰有關陳情事項非屬本案討論範疇。 2. 另後續地主可依本案機制進行兩側土地都市更新達成道路足寬開闢、或留設通路並申請取得容獎，以及退縮4公尺人行空間，以提供友善人行及車行空間。	請依市都委會專案小組初步建議意見之第5點意見修正，餘依本次提會修正內容通過。 修正如下： 未便採納，理由說明如下： 1. 陳情位置係屬乙種工業區，非屬道路用地，本案主要為捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用轉型檢討，並針對既有老舊聚落訂定相關轉型機制，爰有關陳情事項非屬本案討論範疇。 2. 另後續地主可依本案機制進行兩側土地都市更新達成道路足寬開闢、或留設通路並申請取得容獎，以及退縮4公尺人行空間，以提供友善人行及車行空間。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
9	陳○珍、陳○仲／中正	同土地標示位置，被列入非屬甲類土地或老舊聚落範圍。	改正為甲類土地或老舊聚落範圍者。 甲類土地	1. 有關調整開發類型之建議酌予採納。 理由：	請依市都委會專案小組初步建議意見之第5點意見修正，餘依本次提會修正內容通過。	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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委決議
	路 516 號之 40(營盤段營盤前小段 2-28 地號)	圍者，與事實不符。	1. 單土地面積小於 500m ² 2. 30 年以上屋齡 3. 設籍超過 30 年以上	經檢視其為 74 年興建，故屋齡已達 30 年，土地面積約 108m ² 。惟其門牌點位資料與戶籍資料之地址登載有異，故資料勾稽結果呈現為無設籍，經查核其具設籍資料，已修正為老舊聚落。另同步全區盤查與陳情案類似之地址，一併修正其土地分類。	過。 修正如下： 酌予採納，理由說明如下： 經檢視其為 74 年興建，故屋齡已達 30 年，土地面積約 108m ² 。惟其門牌點位資料與戶籍資料之地址登載有異，故資料勾稽結果呈現為無設籍，經查核其具設籍資料，已修正為老舊聚落。另同步全區盤查與陳情案類似之地址，一併修正其土地分類。	議意見通過。

案由	劃定新北市新莊區及泰山區捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區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	第八案
說明	壹、劃定機關：新北市政府 貳、法令依據：都市更新條例第6條第1款、第3款及第9條 參、計畫緣起 新北市都市發展，起自於以臺北市為中心之衛星市鎮發展，隨三環六線、捷運機場線等交通建設及都市基盤設施的建置完善，本市近來快速聚集大量人口，都市結構隨之轉變在全球化及本市產業結構快速變遷下，以往曾以工業發展為基礎之新莊、中和等臺北市交界，逐漸轉型以住商或企業總部辦公空間為主。 本區鄰近捷運機場線、輔大醫院及塹仔圳市地重劃等整體開發地區驅使產業升級，大型工廠陸續依循工業區變更審議規範變更回饋後轉型使用，包含新亞電器廠已於 105 年變更為住宅區、107 年德隆纖維工業股份有限公司變更為商業區，轉型以辦公及住宅混合使用為主、臺灣三洋電機股份有限公司刻檢討轉型中，然小規模且已長年混合使用的工業區土地，即家庭與工廠混合使用，因產權複雜或土地狹小，難依工業區變更審議規範規定負擔捐贈及回饋相關規定辦理，導致區域性範圍面臨工業區內老舊聚落於現有制度下長年無法改建之困境，而老舊聚落建物窳陋有妨害公共安全之虞，已不符合都市機能，亟需藉由都市更新等相關配套政策以引導地區轉型。 為促使老舊聚落環境再生，提升都市產業及生活機能，市府辦理捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區都市計畫專案通盤檢討併同劃定更新地區及訂定都市更新計畫，透		

過都市計畫增加土地使用彈性、適度放寬土地使用組別、增補地區性公共設施、改善生產生活環境，並以劃定更新地區、指定更新單元，據以引導老舊聚落再開發，塑造產業與生活共存共榮新形態。

肆、更新地區劃定範圍與面積

本更新地區範圍鄰近捷運丹鳳站及捷運輔大站，考量為符合都市更新促進危險老舊建物重建之初衷，故更新地區劃定範圍以『變更新莊都市計畫「頭前」「西盛」工業區細部計畫（捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討）案』及「變更泰山（既有發展地區）細部計畫（捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討）案」之老舊聚落範圍為主。北鄰新北大道六段，南以後港一路為界，東至福營路97巷，西以壽山路為界，新莊部分為11.79公頃、泰山部分為6.57公頃，計畫區總面積為18.36公頃（面積以地政機關登記或實際測量為準），範圍詳圖1。

本案計畫研析範圍（後稱更新地區研析範圍）以變更新莊都市計畫「頭前」「西盛」工業區細部計畫（捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討）案及變更泰山（既有發展地區）細部計畫（捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討）案之計畫範圍為基礎，面積共77.41公頃。

伍、發展現況

一、都市計畫情形：本更新地區研析範圍都市計畫係屬103年1月23日發布「變更新莊主要計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）」案及105年7月16日發布「變更泰山都市計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）」案內，土地使用分區屬乙種工業區，其建蔽率為60%，容積率則為210%。

二、土地使用現況：本更新地區研析範圍土地使用以工業使用為主，其次包含住工混和及住商混和，純商業及住商混合使用多集中於主幹道側。

三、建物現況：本更新地區研析範圍以30年以上建物為主，樓高則以5樓以下為主。

四、土地權屬概況：本更新地區研析範圍土地面積共計77.41公頃，其中國有地為2.050公頃(占全部面積2.6%)，市有地為0.173公頃(占全部面積0.2%)，公私共有0.233公頃(占全部面積0.3%)，私有土地面積為73.945公頃(占全部面積95.5%)，其他縣市所有地為1.013公頃(占全部面積1.3%)。

更新地區範圍公私有土地權屬一覽表

所有權人		土地面積(公頃)	百分比(%)
公有土地	中華民國	2.050	2.6%
	新北市政府	0.173	2.0%
	其他縣市所有	1.013	1.3%
	小計	3.236	5.9%
私有土地		73.945	95.5%
公私共有		0.233	0.3%
合計		77.414	100%

五、建物權屬概況：本更新地區研析範圍內登記建築物計有5,310筆，共計6,705位所有權人，其中僅1筆為新北市所有，管理者為新北市政府警察局新莊分局，其餘皆為私有。

陸、居民意願調查

依據「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)案」、「變更新莊都市計畫『頭前』『西盛』工業區細部計畫(捷運輔大站及丹鳳站周邊地區

工業區專案通盤檢討)案」、「變更泰山都市計畫(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)案」及「變更泰山(既有發展地區)細部計畫(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)案」於民國 112 年 2 月 1 日辦理 2 場公告徵求意見座談會，總計約有 200 餘位民眾參加、23 位民眾發言，民眾參與情形熱絡，其所提議題與土地使用轉型及都市更新直接相關，顯示民眾對於都市更新帶動地區轉型持正向態度，彙整涉都市更新議題之所有權人意見如下。

土地及建物所有權人意見彙整表

土地及建物 所有權人	意見彙整
自然人	一、希望藉由都市更新拓寬民安路，解決人車爭道問題。 二、希望工業區可轉型為住商混和使用之土地分區，亦支持劃設老舊聚落之構想。 (民國 112 年 2 月 1 日「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)案」、「變更新莊都市計畫『頭前』『西盛』工業區細部計畫(捷運輔大站及丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)案」公告徵求意見座談會)

柒、實質再發展概要

- 一、土地利用計畫構想：本更新地區研析範圍皆為乙種工業區，依「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案及「變更泰山都市計畫(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案之土地使用分區有「特定專用區(一)」(作住宅使用)、「特定專用區(二)」(做商業使用)、「特定專用區(三)」(作住宅使用)或「特定專用區(四)」(作產業使用)(以核定實施之都市計畫為準)。後續依前開審定書圖內容辦理，依都市更新條例及相關規定拆除重建者，應配合本案規劃留設

開放空間與提供必要之公共設施。

二、公共設施改善計畫構想：本更新地區研析範圍新北大道六段、壽山路、德安街、中正路、福營路、明志路三段、貴鳳街、貴陽街、中正路614巷、中正路544巷、中正路514巷、建國一路、建福路、民安路、西工一號道路(未開闢)及中正路以南臨塔寮坑溪之基地側應提供沿街式開放空間，並在重要路口留設街角廣場。另中正路514巷、中正路614巷應自道路中心線兩側均等拓寬至計畫道路寬度12公尺，並於中正路614巷及貴陽街交界處留設寬度12公尺以上之東西向服務通路(詳圖2)。供公眾通行使用同時透過都市更新指認優先設置公益設施，提升地區公共設施服務水準。

三、交通運輸系統構想：

(一) 針對更新地區研析範圍內串聯中正路至新北大道之計畫道路指定拓寬至寬度12公尺，以供公眾通行。

1. 中正路514巷應自本都市計畫區界往區內拓寬計畫道路寬度12公尺，中正路544巷應自道路中心線兩側均等拓寬至計畫道路寬度12公尺(詳圖2)。
2. 中正路614巷因橫跨新莊及泰山都市計畫，為順接至中正路，應自泰山貴陽街(泰山都市計畫道路編號II-6)道路中心線兩側均等拓寬至計畫道路寬度12公尺。
3. 中正路614巷及貴陽街交界處留設寬度12公尺以上之東西向服務通路，供公眾通行使用，串聯本計畫範圍至塹仔圳地區，以發揮人車疏散功能。
4. 道路拓寬部分應與周邊應順平無高差為原則，以

提升地區路網之通行便利性及救災可及性。

(二) 更新地區內開發所衍生救災、停車、臨時停車與裝卸貨停車需求應於基地內自行滿足。

四、防救災空間構想：

(一) 防救災路線

1. 緊急疏散道路：係以聯外道路及主要道路為主，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。本更新地區周邊以新北大道、明志路及中正路等主要幹道為緊急救援道路。

2. 疏散逃生動線：以更新地區內主要之人行動線系統為基礎，並配合無障礙之開放空間、綠地，當發生火災或地震時，將人群疏散至空曠地區。

(二) 防災避難所：新北市政府消防局公告之學校單位為室內避難收容處所，以周邊之公園為室外避難處所。

捌、劃定更新單元

一、劃定基準

為促進計畫範圍內老舊聚落密集、地籍細碎產權複雜地區之更新事業計畫辦理及加速地方建設，本計畫依據「變更新莊都市計畫『頭前』『西盛』工業區細部計畫（捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討）」及「變更泰山（既有發展地區）細部計畫（捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討）」等 2 案指定之工業區老舊聚落範圍，優先指定為更新單元，以引導地區發展加速推動都市更新。

本案共計劃定 70 處都市更新單元，共計 18.36 公頃，單元分布詳圖 3。

二、申請更新單元範圍彈性

為保留申請都市更新之彈性，未來都市更新事業之實施者，除應依本計畫所劃設更新單元範圍申請外，亦可依完整建築或使用執照範圍檢討或都市更新事業整合情形予以適度調整範圍。

另考量更新地區內都市設計及環境景觀等全區規劃願景落實，除應依本計畫所劃設更新單元範圍申請都市更新事業外，可視更新單元範圍外之權利人參與都市更新意願，納入更新單元範圍，以利未來更新事業實施者得串聯街廓配置、全區整體規劃設計，改善地區整體環境。未劃定更新單元之土地得自行依「新北市都市更新單元劃定基準」檢討辦理實施都市更新事業。

本計畫未指定更新單元之土地，得依「新北市都市更新單元劃定基準」檢討辦理都市更新事業。

玖、辦理過程

一、公告徵求意見

自111年12月30日起公告徵求意見40日，111年12月30日至112年1月1日刊登於中國時報。

二、公開展覽及說明會

112年6月28日辦理都市計畫書公開展覽40日(112年6月28日至112年6月30日刊登於聯合報)，並訂於112年7月25日(星期二)下午2時30分於本市泰山區公所5樓展演廳舉辦。

三、新北市都市計畫委員會

本案112年度由黃委員國峰(召集人)、崔委員懋森、黃委員台生、劉委員惠雯及黃委員敏修及張委員容瑛等6位委員組成專案小組；113年度由黃委員國峰(召集人)、崔委員懋森、黃委員台生、劉委員惠雯及詹委員士樑及張委員容瑛等6位委員組成專案小組。114年度由謝委員

靜琪(召集人)、劉委員玉山、張委員聖琳、陳委員姿伶、彭委員光輝、鄭委員人豪等6位委員組成專案小組。

分別於112年9月19日、112年12月12日(現勘)、113年3月28日、114年1月14日、114年5月7日召開5次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

(一)112年9月19日第1次專案小組研商會議：

1. 為因應後續內政部都市計畫委員會審議可能針對旨案提問之問題，請市府經濟發展局及業務單位根據周邊產業發展方向，針對旨案計畫範圍內產業定位進一步討論。
2. 另建議下次會勘前由都更處邀集住都中心、都更學會或本市都更委員會委員召開相關工作會議，研議計畫範圍內老舊聚落單元之開發條件下適用TOD獎勵等不同容積獎勵情境進行財務之模擬試算，並將都市更新機制等相關配套措施說明清楚。
3. 建議請市府交通局先行協助旨案計畫範圍之道路交通評估及整體路網規劃，以作為旨案交通規劃之指導。
4. 以下議題請作業單位評估並於下次會議補充說明：
 - (1) 依旨案開發機制特專(一)、(三)之管制規定是依照都市計畫法新北市施行細則之住宅區規定辦理，惟依回饋機制上說明老舊聚落作住宅使用得免回饋，然依上開細則規定住宅區可以作一部分商業使用，故於實務操作上如何執行？
 - (2) 依旨案土地使用分區管制要點第10點針對中正路614巷之道路拓寬規定(略以)：「…(一)開放空間留設…3. 中正路614巷…應自泰山貴陽街…道路中心線兩側均等拓寬至計畫道

路寬度 12 公尺。…。」，倘依道路中心線兩側均等拓寬是否實務上將造成無法與既有道路銜接及後續維管議題，請釐清。

(3) 請研議放寬旨案受理變更申請之時程(5 年)規定。

5. 請作業單位評估下次會議安排現場勘查事宜。

(二)112 年 12 月 12 日第 2 次專案小組研商會議(現勘):

1. 本次現場勘查已初步了解計畫範圍土地及建築物使用現況及人民陳情案訴求。

(三)113 年 3 月 28 日第 3 次專案小組研商會議:

1. 有關特定專用區(四)之樣態及回饋機制，同意刪除免回饋維持容積率 210%之樣態，鼓勵後續申請案透過相關機制回饋公共設施，提升周邊整體環境品質；另其容許使用項目應考量此地區更新轉型升級之願景及地區產業政策，並與乙種工業區有所區隔，後續請規劃單位再與相關單位研析確認本區產業定位下，特定專用區(四)土管容許使用內容。

2. 本案建築基地皆位於劃定都市更新地區範圍，依本市 108 年經內政部備查「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略說明」之開發時指導通則，政府劃定之都市更新區域得適用都市更新獎勵，惟仍需依本市相關法規及通案處理原則辦理回饋，以提高其轉型誘因並促進整合周邊土地改善環境。建議本案參採前開規定，並與大新板案一致得適用都市更新獎勵規定。

3. 以下議題請作業單位評估並於下次會議補充說明：

(1) 有關簡報針對土地開發類型之類型分類方式一節，現行分類方式(老舊聚落、甲類土地、

乙類土地之三類土地類型)似容易造成民眾誤解，爰請規劃單位再行研議調整。

(2) 有關旨案土地使用分區管制要點第 4 點第 2 項第 4 款最小面積規定部分，建請依目前都設審議通則僅規定一般事務所及自由職業場所最小面積。

(3) 有關旨案土地使用分區管制要點第 9 點第 1 項規定，建請參採其他類似案例，考量執行合理性酌修條文。

(4) 有關旨案土地使用分區管制要點第 11 點規定，考量都市計畫退縮供道路使用之規劃原意，不應再授權新北市都市設計及土地使用開發許可審議會放寬，爰請規劃單位針對上開要點第 10 點第 1 項再分類為道路拓寬及開放空間留設兩等類別修正條文規定，並併同修正第 11 點條文內容。

(5) 另有關上開要點第 10 點第 1 項第 2 款：「本計畫範圍建築基地之法定空地應集中留設。」部分，法定空地依建築法規係指建築基地扣除建築物面積，依此款條文原意係為開放空間集中留設，建議酌予調整條文以符合都市計畫原意及配合實務執行。

4. 請作業單位依上開內容修正並研擬旨案人民陳情意見研析內容於下次小組進行審議。

5. 本次專案小組通過內容，詳見表 1「變更泰山都市計畫(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案變更內容綜理表、表 2「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案變更內容綜理表、表 3「變更泰山(既有發展地區)細部計畫(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區

專案通盤檢討)」案及「變更新莊都市計畫『頭前』
『西盛』工業區細部計畫(捷運輔大站及捷運丹鳳
站周邊地區工業區專案通盤檢討」案各擬定分區
土地使用強度及回饋比例綜理表及圖 1「變更泰
山都市計畫(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區
工業區專案通盤檢討)」案變更內容示意圖、圖 2
「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(捷運輔大
站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)」
案變更內容示意圖、圖 3 劃定新北市新莊區及泰
山區捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區更
新地區及訂定都市更新計畫範圍圖。

(四)114 年 1 月 14 日第 4 次專案小組研商會議：

1. 請於下次會議詳予補充本案開發與回饋機制之依據及參考案例。
2. 有關特定專用區(四)土地使用分區管制之容許使用項目，係依據市府經濟發展局 113 年 5 月 8 日及 6 月 19 日之函文建議內容，並經該局於會上說明該容許使用項目係依據本市產業發展政策之指導所訂定，爰請市府經濟發展局補充說明本案涉及之產業政策內容，另有關相關容許使用項目是否應設定有條件容許部分，仍請作業單位邀集市府經濟發展局再行研議，續提專案小組討論。
3. 請作業單位依上開初步建議意見修正計畫內容並研擬旨案人民陳情意見研析內容，提下次專案小組進行審議。

(五)114 年 5 月 7 日第 5 次專案小組研商會議：

1. 請補充說明本案提會修正後之都市更新地區範圍及單元總和之面積。
2. 請於圖面資料中加註清楚新莊及泰山之都市計畫範圍線。

	3. 有關交通局建議土地使用分區管制要點涉及汽機車位內容有關特定專用區（二）、（四）需加倍附設停車空間一節，再請市府交通局於大會上補充說明特定專用區（二）、（四）需加倍附設停車空間之規劃原意。 4. 有關土地使用分區管制要點涉及公共開放空間系統規劃留設一節，請將當時訂定本土管要點之規劃原意及相關審議討論之結論內容放置於計畫書中，以利了解該公共開放空間系統之規劃原意。 5. 有關市府針對人民及團體陳情意見之研析意見部分，開頭僅需說明酌予採納／部分採納／不予採納，理由應再針對採納及不採納部分分類說明清楚。 6. 有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1、2、3、4 及圖 1、2、3，公民或團體陳情意見綜理表詳表 5、6、7，本次專案小組研商會議已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，提大會審議。 拾、人民陳情意見 本案公開展覽自 112 年 6 月 28 日公開展覽 40 日期間計有 2 件人民或機關、團體陳情意見(詳表 1)，經專案小組研商會議討論，均已獲具體建議意見。 拾壹、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。

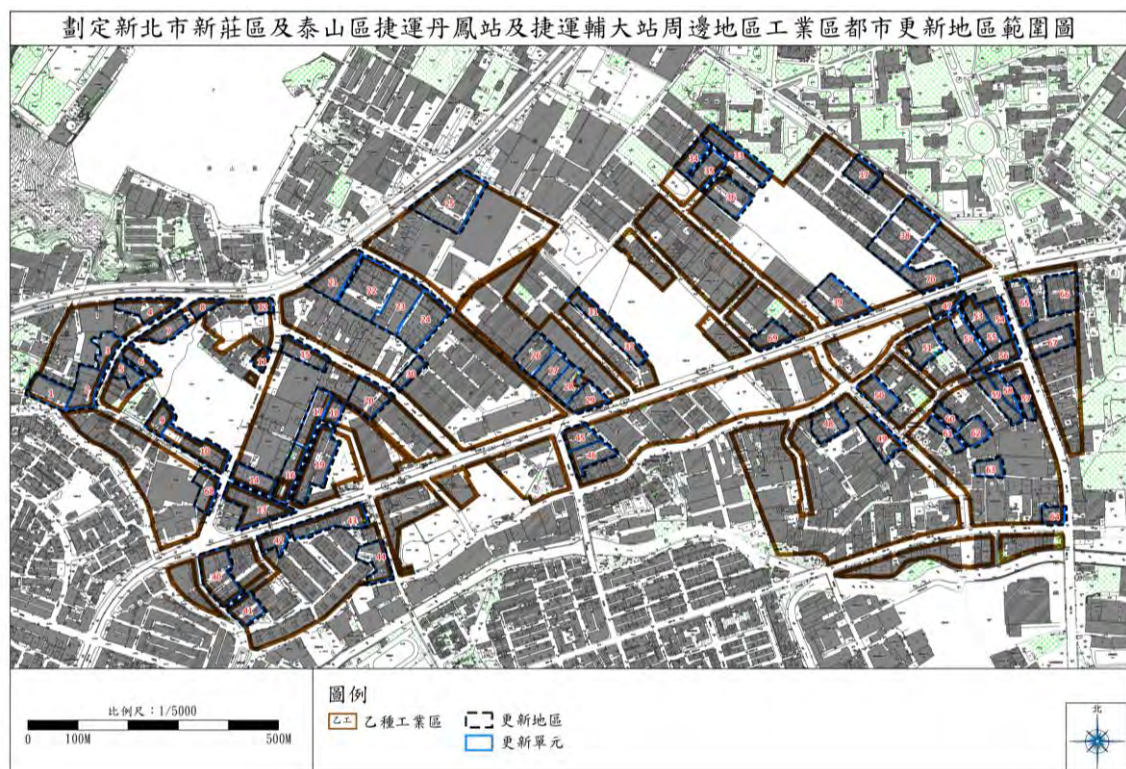


圖 1 更新地區範圍示意圖

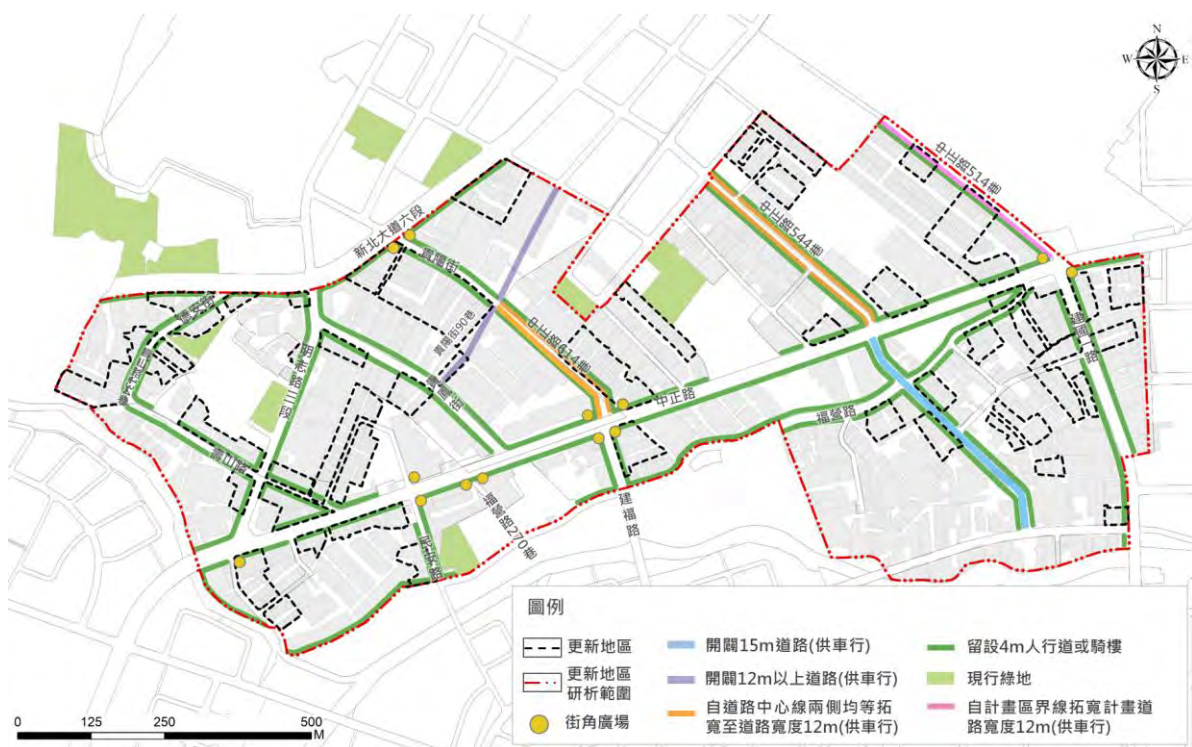


圖 2 更新地區都市設計原則構想圖

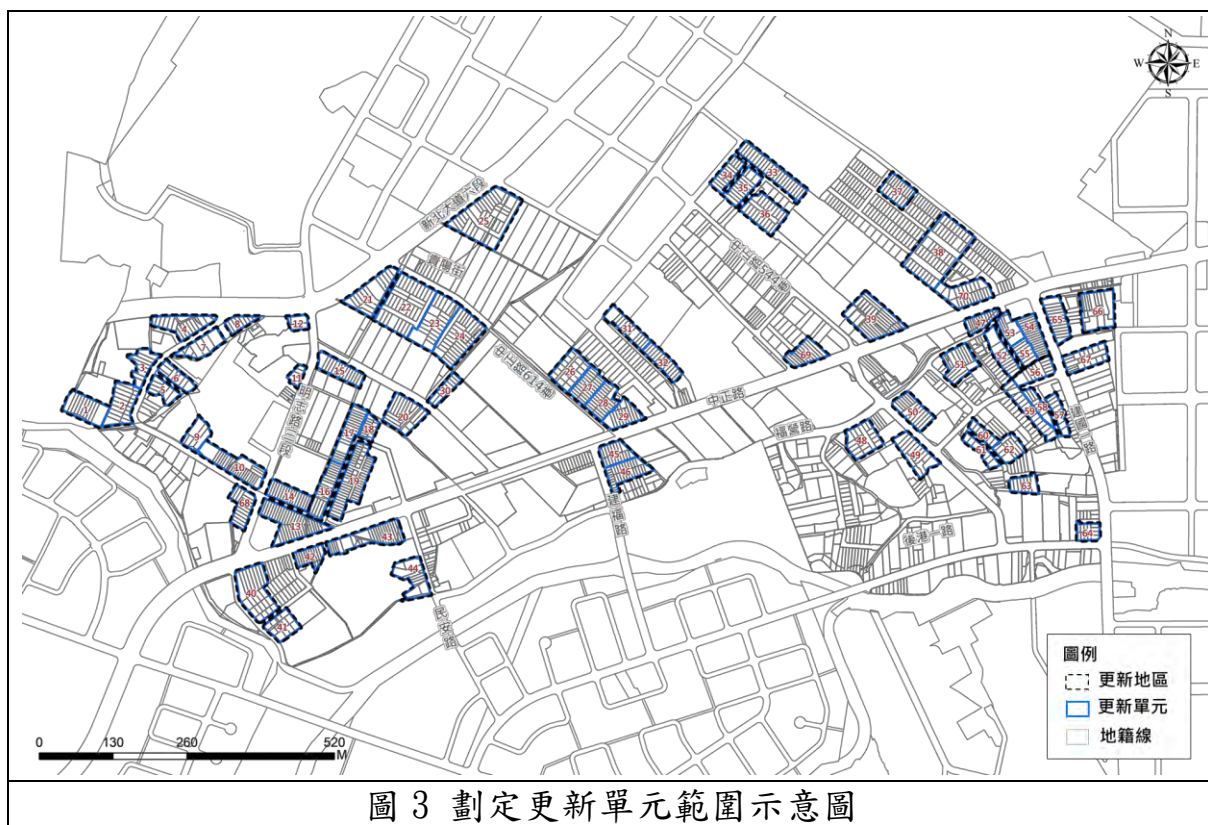


表 1 劃定新北市新莊區及泰山區捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區更新地區及訂定都市更新計畫案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委決議
1	王 ○ 煌、何 ○珠、 王 ○ 凱、王 ○傑、 王 ○ 彤、王 ○芸	1. 因展覽說明會當日(7 月 24 日於新莊區公所、7 月 25 日於泰山區公所)另有要事,不克前往,爰以回函表達訴求。 2. 所居房屋、土地均符合當前法令,非不符合土地使用項目使用,政府應當尊重土地暨房屋所有權人權利,不應強迫或單方面強行都市更新計畫。 3. 目前房屋均有工作、居住之需,倘都市更新,以當前外在環境條件(員工居住遠近、遷廠成本等),將導致公司員工停聘、強迫公司歇業、停業之可能。為顧及員工生計、公司發展,不同意貴局所提都市更新計畫。	-	有關不同意強迫都市更新之建議酌予採納。 理由： 本案非採公辦都更、市地重劃或區段徵收等強制參與方式,本案主要為捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用轉型檢討,並針對既有老舊聚落訂定相關轉型機制以及依都更條例第 6 及 9 條規定劃定都市更新地區及更新單元範圍指導,後續民眾得依都市更新計畫及都市計畫審竣內容向市府申請重建併都市計畫變更。	請依市都委會專案小組初步建議意見之第 5 點意見修正,餘依本次提會修正內容通過。 修正如下： 酌予採納,理由說明如下： 本案非採公辦都更、市地重劃或區段徵收等強制參與方式,本案主要為捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用轉型檢討,並針對既有老舊聚落訂定相關轉型機制以及依都更條例第 6 及 9 條規定劃定都市更新地區及更新單元範圍指導,後續民眾得依都市更新計畫及都市計畫審竣內容向市府申請重建併都市計畫變更。	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	陳情建議	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委決議
2	何 ○ 珊、何 ○清	1. 復 貴局新北城更字第 1124616832 號文。 2. 因展覽說明會當日(7 月 24 日於新莊區公所、7 月 25 日於泰山區公所)另有要事,不克前往,爰以回函表達訴求。 3. 所居房屋、土地均符合當前法令,非不符合土地使用項目使用,政府應當尊重土地暨房屋所有權人權利,不應強迫或單方面強行都市更新計畫。 4. 目前房屋均有工作、居住之需,倘都市更新,以當前外在環境條件(員工居住遠近、遷廠成本等),將導致公司員工停聘、強迫公司歇業、停業之可能。為顧及員工生計、公司發展,不同意貴局所提都市更新計畫。	-	有關不同意強迫都市更新之建議酌予採納。 理由： 本案非採公辦都更、市地重劃或區段徵收等強制參與方式,本案主要為捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用轉型檢討,並針對既有老舊聚落訂定相關轉型機制以及依都更條例第 6 及 9 條規定劃定都市更新地區及更新單元範圍指導,後續民眾得依都市更新計畫及都市計畫審竣內容向市府申請重建併都市計畫變更。	請依市都委會專案小組初步建議意見之第 5 點意見修正,餘依本次提會修正內容通過。 修正如下： 酌予採納,理由說明如下： 本案非採公辦都更、市地重劃或區段徵收等強制參與方式,本案主要為捷運輔大站及丹鳳站周邊工業區之土地使用轉型檢討,並針對既有老舊聚落訂定相關轉型機制以及依都更條例第 6 及 9 條規定劃定都市更新地區及更新單元範圍指導,後續民眾得依都市更新計畫及都市計畫審竣內容向市府申請重建併都市計畫變更。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

案由	變更大漢溪南都市計畫（第一階段） （永和地區通盤檢討）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第九案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、法令依據：都市計畫法 26 條 參、計畫緣起 「變更永和都市計畫（第一次通盤檢討）」案之計畫人口以 100 年為計畫目標年，計畫人口數為 230,000 人，惟自 98 年發布實施迄今已逾 10 年，現配合永和區都市、經濟及人口等發展轉變，藉以重新探討在地課題，調整整體發展及構想，期能有效銜接新舊發展地區，提升既有發展地區環境品質，爰依都市計畫法相關規定進行主要計畫之通盤檢討與修訂。 肆、計畫範圍及面積 計畫範圍包含永和區全區，北鄰新店溪及臺北市中正區，東鄰臺北市大安區，南至瓦礫溝及新北市中和區界線，面積約 582.9103 公頃。 伍、計畫年期 計畫年期為民國 100 年。 陸、變更內容 詳表 1「變更大漢溪南都市計畫（第一階段）（永和地區通盤檢討）」案變更內容綜理表、變更位置示意圖詳圖 2。 柒、辦理經過 一、公開公告徵求意見：110 年 10 月 22 日起 30 日（刊登 110 年 10 月 22 日自由時報）。 二、公開展覽：自 113 年 5 月 10 日起辦理公開展覽 30 天。 三、公開說明會：於 113 年 5 月 24 日上午 10 時假本市永和區溪洲市民活動中心舉辦。 四、本市都市計畫委員會專案小組研商會議 本案由謝委員靜琪（召集人）、彭委員光輝、張委員容瑛、劉委員玉		

山、張委員聖琳、鄭委員人豪等 6 位委員組成專案小組（第 1 次會議）；後因委員任期屆期改聘，由謝委員靜琪（召集人）、劉委員玉山、彭委員光輝、張委員聖琳、鄭委員人豪、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組（第 2 次會議）；已分別於 113 年 8 月 9 日、114 年 1 月 9 日，共召開 2 次專案小組研商會議。

（一）113 年 8 月 9 日第 1 次專案小組研商會議紀錄

有關計畫區整體計畫規劃內容，請依委員意見討論內容，製作回應對照表並修正補充相關資料後，續提專案小組討論：

1.發展現況及預測分析議題

(1)土地使用計畫

A.有關商業區劃設面積檢討，建請釐清究以計畫人口規模或佔都市發展用地總面積比例為依循或其優先順序，並從而評估檢討結果。

B.建請規劃單位補充說明上位計畫國土計畫對於本計畫區空間發展構想概念等相關指導事項，從而納入計畫構想相關內容。

(2)公共設施用地

A.永和地區因都市發展較早人口密集，致公共設施嚴重不足，且因發展飽和致使劃設、調整空間困難，然因雙和地區發展密切，建議以跨區共享概念，將毗鄰中和都市計畫之相關公共設施一併納入（如中和四號公園服務範圍跨中永和）。

B.為本通盤檢討案之公共設施計畫檢討，請規劃單位補充說明本案與另刻正辦理之公共設施用地專案通盤檢討案之相互關係，並依該案檢討變更原則檢討計畫區內之公共設施用地，俾供審議參考。

C.永和地區停車空間嚴重不足，且已無餘裕空間可供劃設停車場用地，兼以考量人口少子化趨勢，建議可利用閒置學校用地辦理多目標使用作地下停車場，以紓解滿足停車需求。

(3)防災計畫：建議可考量將大樓之防空避難空間納入防災計畫，俾增加避難及收容場所，完整防救災機能。

2.計畫構想議題

(1)課題與對策：建請再行檢視發展現況、預測分析、課題對策之對應，強化計畫內容前後連結之完整性，補充相關說明修正相

關內容。

(2)生態都市發展策略及原則

A.因應極端氣候變遷日益加劇，且少子化、高齡化之人口減少趨勢，民眾生活居住型態改變，建議可嘗試提出回應氣候變遷、都市熱島效應的建議作法，以提升生態都市調適韌性。

B.考量永和都市發展飽和，生態城市發展方向或許是改變的契機，建議基於生態因地制宜本質，嘗試研提適於永和的生態都市發展策略及規劃原則，包括從都市概念出發之自然景觀維護策略、串聯公園綠地、河濱水岸、捷運場站等空間之水與綠串聯計畫、導入淨零碳建築政策之建築風貌發展、人行步道及自行車道建置串聯之大眾運輸發展、因應城市老舊分期分區之水資源再利用做法等。

C.永和都市計畫是高密度發展成熟地區，其都市計畫土地使用調整可能有所受限，建議或可考量自都市設計、環境改善切入思考，以創新思維思考研提生態都市、都市設計規劃構想，以改善營造城市環境。

3.都市更新：永和地區都市發展較早且已近飽和，其再發展關鍵是都市更新，建請考量地區紋理及周邊環境特性，研提優先劃定更新地區建議，研擬適當之都市更新實施策略及再發展原則。透過推動都市更新等手段，提供開放性公共設施及友善行人空間。

有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1；另下次會議請作業單位安排陳情民眾列席說明，有關本次提會討論內容須再補充、確認部分，併同公民或團體陳情案件處理情形，續提會議討論。

(二) 114 年 1 月 9 日第 2 次專案小組研商會議紀錄

1.有關土地使用計畫-商業區劃設面積與需求檢討，建請釐清究以主要計畫或細部計畫為檢討依據，並就人口與產業推估需求面積，使邏輯清楚並從而評估修正檢討結果與建議。

2.公共設施用地

(1)因雙和地區發展密切，以跨區共享概念，將毗鄰中和都市計畫之相關公共設施一併納入，建請以相關量化數字如服務範圍面積等，以茲清楚說明。

(2)有關停車場用地檢討劃設不足之因應規劃，建請補充公共設施

用地辦理多目標作停車場使用之相關數據以輔助說明。

3.有關本次討論之變更內容綜理表 1～表 4，土地使用分區管制要點修正前後條文對照表詳表 5，公民或團體陳情意見綜理表詳表 6。

4.本案經 2 次專案小組會議討論已獲致具體共識，請規劃單位依歷次專案小組初步建議意見修正計畫書內容及綜整案件編號，並同意授權作業單位檢核後續提大會審議。

捌、檢討後計畫

一、計畫年期：民國 125 年。

二、計畫範圍及面積

本計畫範圍與現有永和行政區域相同，東、北、西三面隔新店溪與臺北市古亭區、景美區為界，南側隔瓦礫溝與中和區相接，本次通盤檢討後計畫面積維持為 582.9103 公頃。

三、計畫人口：目標年之人口數為 230,000 人。

四、土地使用計畫

原計畫劃設 7 種使用分區，經本次檢討後土地使用分區共 9 種，分別為住宅區、商業區、加油站專用區、電信專用區、能源事業專用區、古蹟保存區、文教區（供私立學校使用）、河川區、河川區兼供道路使用等。

五、公共設施用地

原劃設 17 項公共設施用地，經本次檢討後公共設施用地共 17 種，分別為機關用地、學校用地、公園用地、公園兼污水處理場用地、綠地用地、體育場用地、廣場用地、停車場用地、加油站用地、變電所用地、抽水站用地、捷運系統用地、自來水用地、消防用地、溝渠用地、道路用地、道路用地兼供河川使用等。

六、交通系統計畫

本次檢討除將區內道路考量功能定位及計畫寬度，重新規劃各層級道路系統，並將部分相連且計畫寬度相同之道路合併外，其餘維持原計畫。

七、都市防災計畫

根據「都市計畫定期通盤檢討辦法」第六條規定：「都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災

	延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制」，另納入永和區公所修訂「永和區地區災害防救計畫」為規劃參考。 本計畫都市防災計畫共包含防（救）災路線、計畫避難及收容場所、防（救）災據點等項目。 八、生態都市發展策略 本計畫結合新北市生態城市 5OD 之概念及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 7 條規定之生態都市發展策略項目，訂定出本計畫區未來朝向生態城市發展之策略。 九、都市更新計畫 本計畫之都市更新地區自 88 年以來劃定共 17 處更新地區，包含公辦都市更新地區、震災災損地區等更新地區；另於 112 年 1 月 6 日發布實施「變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）案」新增劃定 1 處策略性更新地區，更新後將可串連地區節點及公共設施，建構完善動線系統，提升都市整體環境品質。 十、實施進度與經費 本計畫之公共設施大多已興建完成，尚未開闢之公共設施用地係以徵收方式取得，以加速取得未開闢之公共設施用地。 玖、公民或團體陳情意見案 本案公開展覽後收到公民或團體陳情意見共 4 件，其中 3 件（逾 1～逾 3）經提新北市都市計畫委員會專案小組研商，已獲具體建議意見詳表 2。 拾、本次提會討論 於本次提會前新增 1 件陳情意見（逾 4），作業單位研析意見詳表 3。 拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。
決議	一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

計畫圖例

	住宅區		加油站用地
	商業區		公園用地
	加油站專用區		體育場用地
	電信專用區		綠地用地
	古蹟保存區		污水處理場用地
	河川區兼供道路使用		捷運系統用地
	河川區		變電所用地
	學校用地		道路用地兼供河川使用
	私立○○學校用地		溝渠用地
	機關用地		道路用地
	消防用地		計畫範圍線
	自來水用地		
	抽水站用地		
	停車場用地		

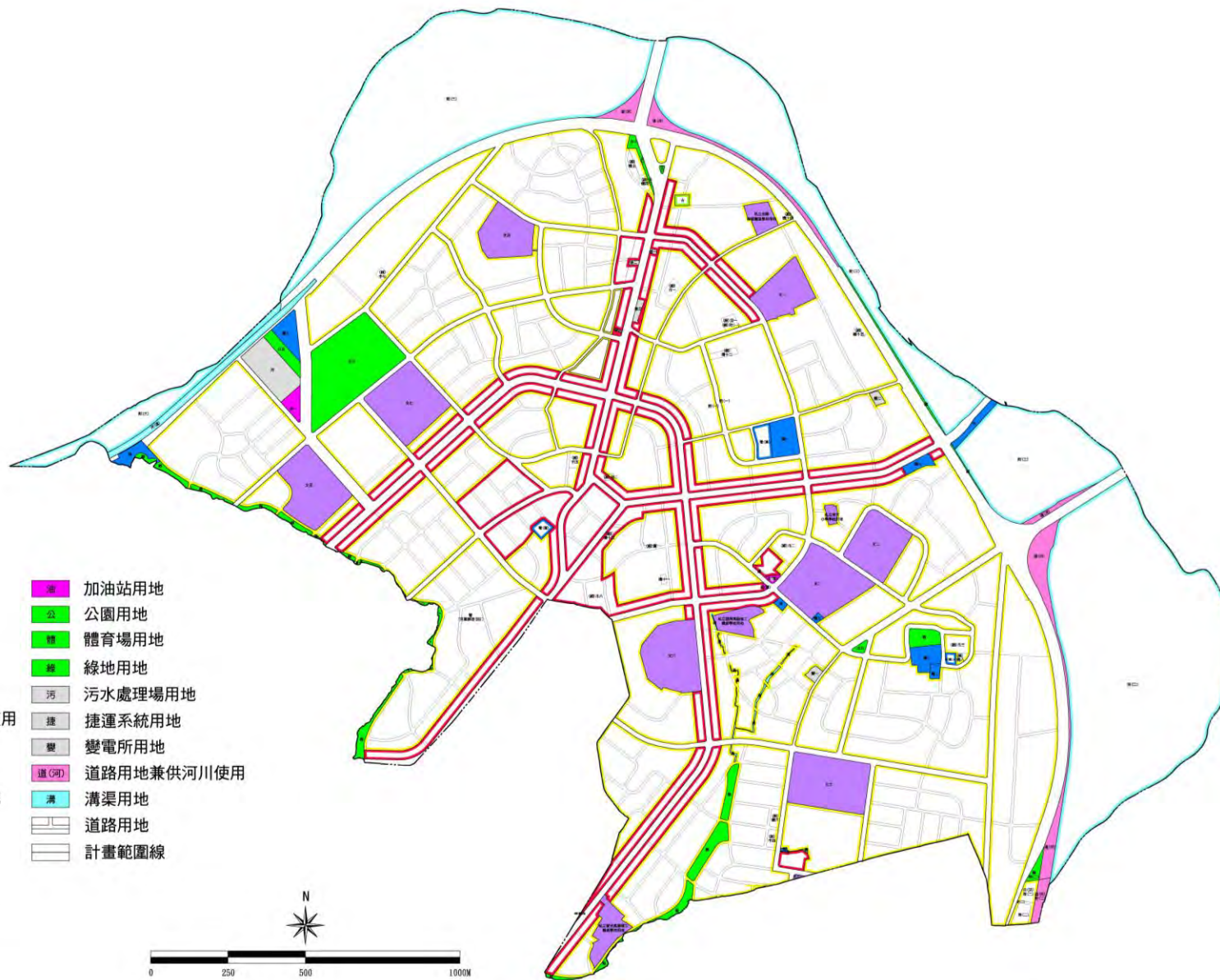


圖 1 現行計畫示意圖

表 1 「變更大漢溪南都市計畫（第一階段）（永和地區通盤檢討）」案變更內容綜理表

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫	新計畫				
1	1	計畫 名稱	變更永和都市計畫（第二次通盤檢討）案	變更大漢溪南都市計畫（第一階段）（永和地區通盤檢討）案	大漢溪南都市計畫（第一階段）已於 104 年 7 月 15 日公告實施，爰配合調整計畫名稱。		照案通過。	依專案小組初步建議意見通過
2	2	計畫 年期	民國 100 年	民國 125 年	現行計畫年期已於民國 100 年屆滿，配合「新北市國土計畫」之目標年期，將計畫年期設定為民國 125 年。		照案通過。	依專案小組初步建議意見通過
3	3	比例 尺	1/1000	1/3000	大漢溪南都市計畫（第一階段）已於 104 年 7 月 15 日公告實施，爰配合調整比例尺。		照案通過。	依專案小組初步建議意見通過
4	4	中 和、 永和 都市 計畫 區範 圍界 線	1	住宅區(0.0002)	綠地用地(0.0002)	細部計畫變案。 為順接與中和都市計畫邊界範圍線，涉及綠地用地及道路未銜接部分辦理銜接。惟其中變 2-20 案旁中和都市計畫之綠地用地無法順接，查該處中和都市計畫道路編號 II-12 號道路自 44 年 2 月 21 日公告實施「中和鄉都市計畫」案迄今並無變更計畫寬度，爰中和都市計畫應於辦理下次通盤檢討時納入辦理檢討變更。	修正後通過。 理由： 為清楚表示變更內容尚無涉及變更回饋事項（主要計畫為使用分區、細部計畫為公共設施用地），請確認補充相關文字於變更理由，以資明確。 修正後變更理由： 1.為順接與中和都市計畫邊界範	依專案小組初步建議意見通過
			2	綠地用地(0.0007)	住宅區(0.0007)			
			3	住宅區(0.0016)	綠地用地(0.0016)			
			4	綠地用地(0.0000*)	住宅區(0.0000*)			
			5	住宅區(0.0001)	綠地用地(0.0001)			
			6	道路用地(0.0008)	綠地用地(0.0008)			
			7	綠地用地(0.0005)	住宅區(0.0005)			
			8	綠地用地(0.0005)	住宅區(0.0005)			
			9	住宅區(0.0004)	綠地用地(0.0004)			
			10	綠地用地(0.0007)	住宅區(0.0007)			

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
			原計畫	新計畫					
			11	住宅區(0.0001)	綠地用地(0.0001)			圍線，涉及綠地用地及道路未銜接部分辦理銜接。惟其中變 4-22 案旁中和都市計畫之綠地用地無法順接，查該處中和都市計畫道路編號 II-12 號道路自 44 年 2 月 21 日公告實施「中和鄉都市計畫」案迄今並無變更計畫寬度，爰中和都市計畫應於辦理下次通盤檢討時納入辦理檢討變更。 2.其中主要計畫變更內容由公共設施用地變更為使用分區（住宅區及商業區）者，其細部計畫皆為公共設施用地，故無須回饋。	
			12	道路用地(0.0002)	綠地用地(0.0002)				
			13	綠地用地(0.0001)	住宅區(0.0001)				
			14	商業區(0.0009)	綠地用地(0.0009)				
			15	道路用地(0.0117)	商業區(0.0117)				
			16	道路用地(0.0002)	綠地用地(0.0002)				
			17	綠地用地(0.0060)	住宅區(0.0060)				
			18	綠地用地(0.0002)	住宅區(0.0002)				
			19	住宅區(0.1140)	綠地用地(0.1140)				
			20	綠地用地(0.0005)	住宅區(0.0005)				
			21	道路用地(0.0001)	綠地用地(0.0001)				
			22	住宅區(0.0000)	綠地用地(0.0000)				
			23	綠地用地(0.0002)	住宅區(0.0002)				
			24	住宅區(0.0006)	綠地用地(0.0006)				
			25	道路用地(0.0001)	商業區(0.0001)				
			26	住宅區(0.0009)	道路用地(0.0009)				
			27	住宅區(0.0000*)	道路用地(0.0000*)				
			28	綠地用地(0.0007)	道路用地(0.0007)				
5	5	民族街與民治街交界處	1	綠地用地(0.0213)	住宅區(0.0213)	參採規劃期間人民陳情意見，部分瓦礫溝綠地土地上為合法建築物，經檢視該街廓緊鄰住宅區，經比對民國 44 年原擬定之都市計畫圖後，考量現況使用及都市計畫圖圖籍老舊難以判定分區界線，並為保障民眾權益，爰變更綠地用地為住宅區並免予回饋。		修正後通過。 理由： 請補充確認合法建築物之相關內容於變更理由中，俾明確變更範圍。 修正後變更理由： 1.參採規劃期間人民陳情意見，並依新北市政府工務局 108 年 10	依專案小組初步建議意見通過
2	綠地用地(0.0086)	住宅區(0.0086)							
3	綠地用地(0.0235)	住宅區(0.0235)							

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫					
							月 22 日新北工建字第 1081919581 號函，部分瓦礫溝綠地土地上為領有 59 建字第 145 號使用執照（59 建字第 145 號建造執照）之合法建築物。 2.經檢視該街廓緊鄰住宅區，經比對民國 44 年原擬定之都市計畫圖後，考量現況使用及都市計畫圖圖籍老舊難以判定分區界線，並為保障民眾權益，爰變更綠地用地為住宅區並免予回饋。	
6	6	全計畫區	1	私立金甌商業職業學校用地(0.7265)	文教區（供財團法人臺北市私立金甌女子高級中學使用）(0.7265)	依私立學校用地變更原則調整分區名稱。	照案通過。	依專案小組初步建議意見通過
			2	私立育才小學用地(0.2088)	文教區（供私立育才小學使用）(0.2088)			
			3	私立復興高級商工職業學校用地(0.9793)	文教區（供私立復興高級商工職業學校使用）(0.9793)			
			4	私立智光高級商工職業學校用地(1.2918)	文教區（供私立智光高級商工職業學校使用）(1.2918)			
7	7	環河西路	1	公園用地(0.1768)	道路用地(0.1768)	1.部分公園用地上有合法建築物，經檢視該街廓緊鄰住宅區，經比	修正後通過。 理由：	依專案小組初
			2	公園用地(0.0349)	住宅區(0.0349)			

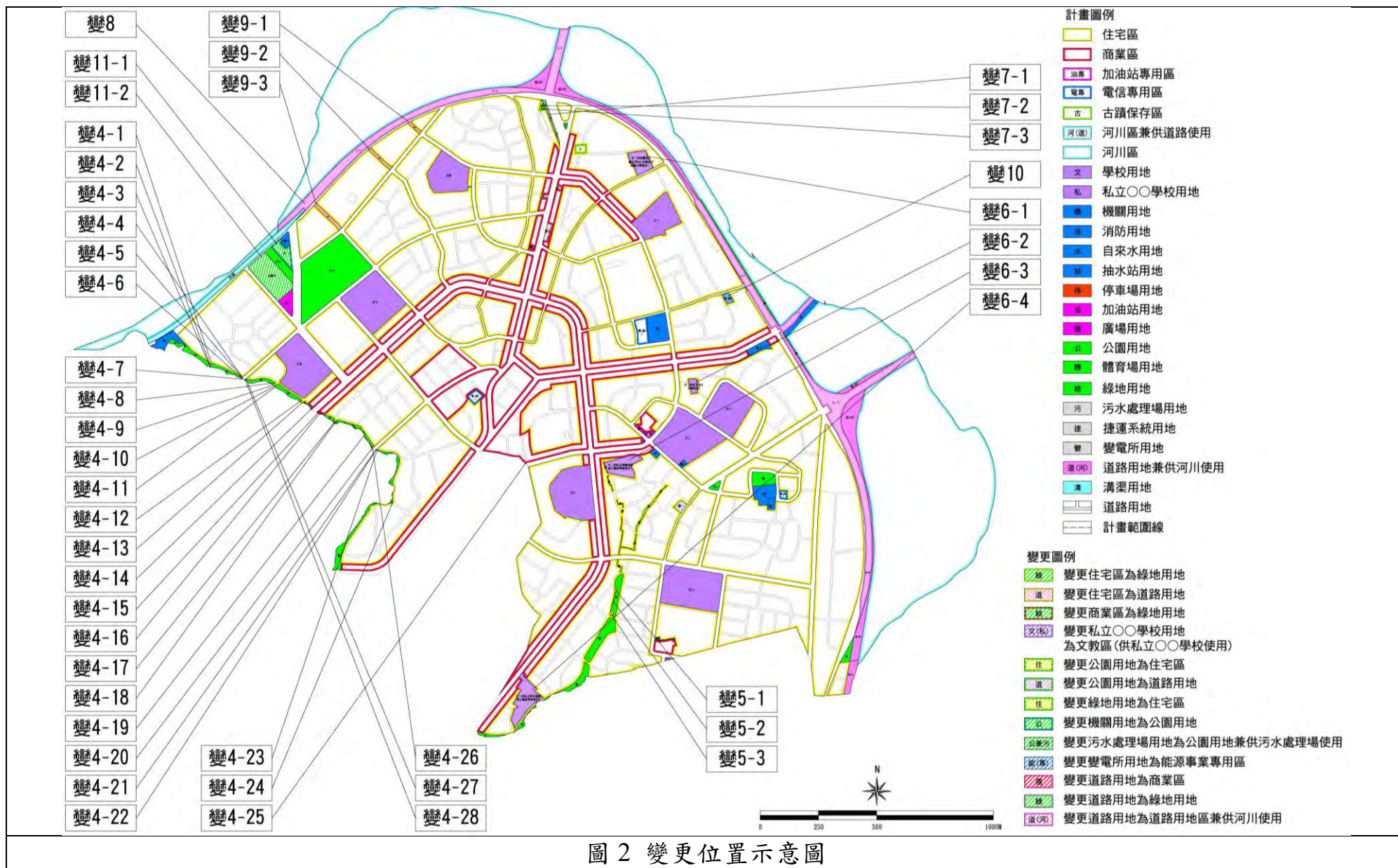
新 編 號	公 展 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫	新計畫				
		一段 與永和路 二段 交界處	3 公園用地(0.0121)	住宅區(0.0121)	對民國 65 年 7 月 31 日「永和鎮都市計畫檢討」案之都市計畫圖，考量現況使用及都市計畫圖圖籍老舊難以判定分區界線，為保障民眾權益，爰變更公園用地為住宅區並免予回饋。另考量部分公園用地於現行細部計畫屬 8 公尺計畫道路，因計畫寬度未達 12 公尺，應屬細部計畫層級之公共設施，爰將公園用地併入毗鄰土地使用分區，變更為住宅區。 2.依 50 年 8 月 30 日北府文地四字第 5341 號函及 62 年 1 月 27 日北府第四字第 2522 號函公告，公七用地鄰永和路側為興辦交通事業之徵收取得範圍，並考量上開範圍現況為既成道路及道路附屬設施使用，為符管用合一，爰變更公園用地為道路用地。		請補充確認合法建築物之相關內容於變更理由中，俾明確變更範圍。 修正後變更理由： 1.依 50 年 8 月 30 日北府文地四字第 5341 號函及 62 年 1 月 27 日北府第四字第 2522 號函公告，公七用地鄰永和路側為興辦交通事業之徵收取得範圍，並考量上開範圍現況為既成道路及道路附屬設施使用，為符管用合一，爰變更公園用地為道路用地。 2.經查部分公園用地上為領有 70 建字第 559 號使用執照(68 建字第 2088 號建造執照)之合法建築物，嗣經檢視該街廓緊鄰住宅區，比對民國 65 年 7 月 31 日「永和鎮都市計畫檢討」案之都市計畫圖，考量現況使用及都市計畫圖圖籍老舊難以判定分區界線，為保障民眾權益，爰變更公園用地為住宅區並免予回饋。 3.另考量部分公園用地於現行細部計畫屬 8 公尺計畫道路，因計畫寬度未達 12 公尺，應屬細部	步建議 意見通 過

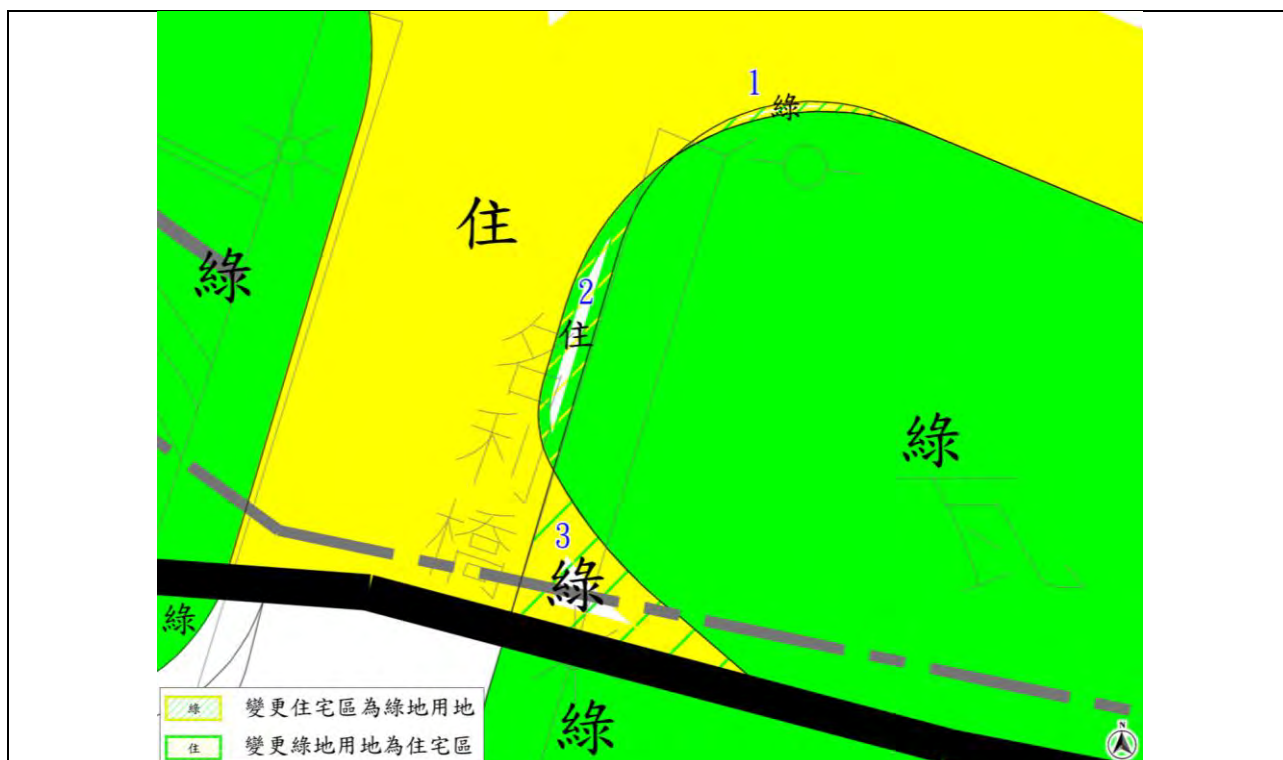
新 編 號	公 展 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議				
			原計畫						新計畫			
							計畫層級之公共設施，爰將公園用地併入毗鄰土地使用分區，變更為住宅區。					
8	8	環河西路二段至環河東路五段間（新北環河快速道路）	道路用地(13.7275)	河川區兼供道路使用(13.7275)	依據河川區變更原則及經濟部 109 年 11 月 12 日經授水字第 10920217300 號函公告河川圖籍之河川區域線（綠線），將位於河川區域線以內且現況供環河路使用之道路用地變更為河川區兼供道路使用。	細部計畫變更 6 案，公民或團體陳情逾 1 案。	修正後通過。 理由： 參採公民或團體陳情逾 1 案，依經濟部水利署 97 年 11 月 10 日經水地字第 09717001080 號函：都市計畫範圍內道路與河川區之堤防（水防道路）重疊或道路跨越河川區時，有關土地使用分區名稱訂定原則，建議調整變更後計畫為道路用地兼供河川使用，修正變更內容及變更理由。 修正後變更內容： <table><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td>道路用地 (13.7275)</td><td>道路用地兼供河川使用(13.7275)</td></tr></table> 修正後變更理由： 依據河川區變更原則、經濟部 109 年 11 月 12 日經授水字第 10920217300 號函公告河川圖籍之河川區域線（綠線）及經濟部水利署 97 年 11 月 10 日經水地字第 09717001080 號函之分區名稱訂定原則，考量現況為環河道路使	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	道路用地 (13.7275)	道路用地兼供河川使用(13.7275)	依專案小組初步建議意見通過
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)											
道路用地 (13.7275)	道路用地兼供河川使用(13.7275)											

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議					
			原計畫	新計畫									
							用，且位於河川區域線內應受水利相關規定管制，故變更為道路用地兼供河川使用。						
9	-	大陳義胞地區（環河西路二段與保安路間住宅區）	1 2 3	住宅區(0.0836) 住宅區(0.1607) 住宅區(0.2364)	道路用地(0.0836) 道路用地(0.1607) 道路用地(0.2364)	依 113 年 4 月 26 日公告實施「變更新北市永和區大陳義胞地區（單元 6 及單元 7）更新地區及都市更新計畫案」指導，考量周邊都市發展紋理及都市防災需求，地區整體交通路網完整與通行需要，將區內原有永平路、保福路、文化路劃為計畫道路並拓寬，提供地區緊急救援及消防救災道路，確保都市防災機能。	公 民 或 團 體 陳 情 逾 3 案，細部計畫變 7 案。	照案通過。	依專案小組初步建議意見通過				
10	-	變二用地（機十用地北側）	變電所用地(0.1384)		電力事業專用區(0.1384)	現況已作永和變電所使用，坐落 2 筆土地中永福段 654 地號土地為台灣電力股份有限公司所有、665 地號土地為公私共有土地，考量其中夾雜其他私人土地，且非屬公共設施性質，故變更變電所用地為電力事業專用區，後續由台灣電力股份有限公司進行土地取得。	細 部 計 畫 變 8 案。	修正後通過。 修正理由： 考量能源多樣化之需求及發展，依本市公設專通涉能源事業使用通案性變更原則，變更變電所用地為能源事業專用區，修正變更內容及變更理由。 修正後變更內容： <table><tr><td>原計畫(公頃)</td><td>新計畫(公頃)</td></tr><tr><td>變電所用地(0.1384)</td><td>能源事業專用區(0.1384)</td></tr></table> 修正後變更理由：	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變電所用地(0.1384)	能源事業專用區(0.1384)	依專案小組初步建議意見通過
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)												
變電所用地(0.1384)	能源事業專用區(0.1384)												

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫	新計畫				
							現況已作永和變電所使用，坐落 2 筆土地中永福段 654 地號土地為台灣電力股份有限公司所有、665 地號土地為公私共有土地，考量其中夾雜其他私人土地，且非屬公共設施性質，並依新北市府城鄉發展局 110 年 4 月 8 日新北城都字第 1100622201 號函本市公設專通涉能源事業專用區通案性土管研商會議紀錄結論，變更變電所用地為能源事業專用區，後續由台灣電力股份有限公司進行土地取得。	
11	-	污水處理場用地及周邊地區	1 機關用地(0.5441)	公園用地(0.5441)	為提升整體環境品質，增加計畫區內綠色開放空間，將污水處理場用地變更為公園用地兼供污水處理場使用，機九用地則考量永和抽水站實際使用範圍，非抽水站使用範圍變更機關用地為公園用地。	細部計畫變更 9 案。	照案通過。	依專案小組初步建議意見通過
			2 污水處理場用地(1.9305)	公園用地兼供污水處理場使用(1.9305)				

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

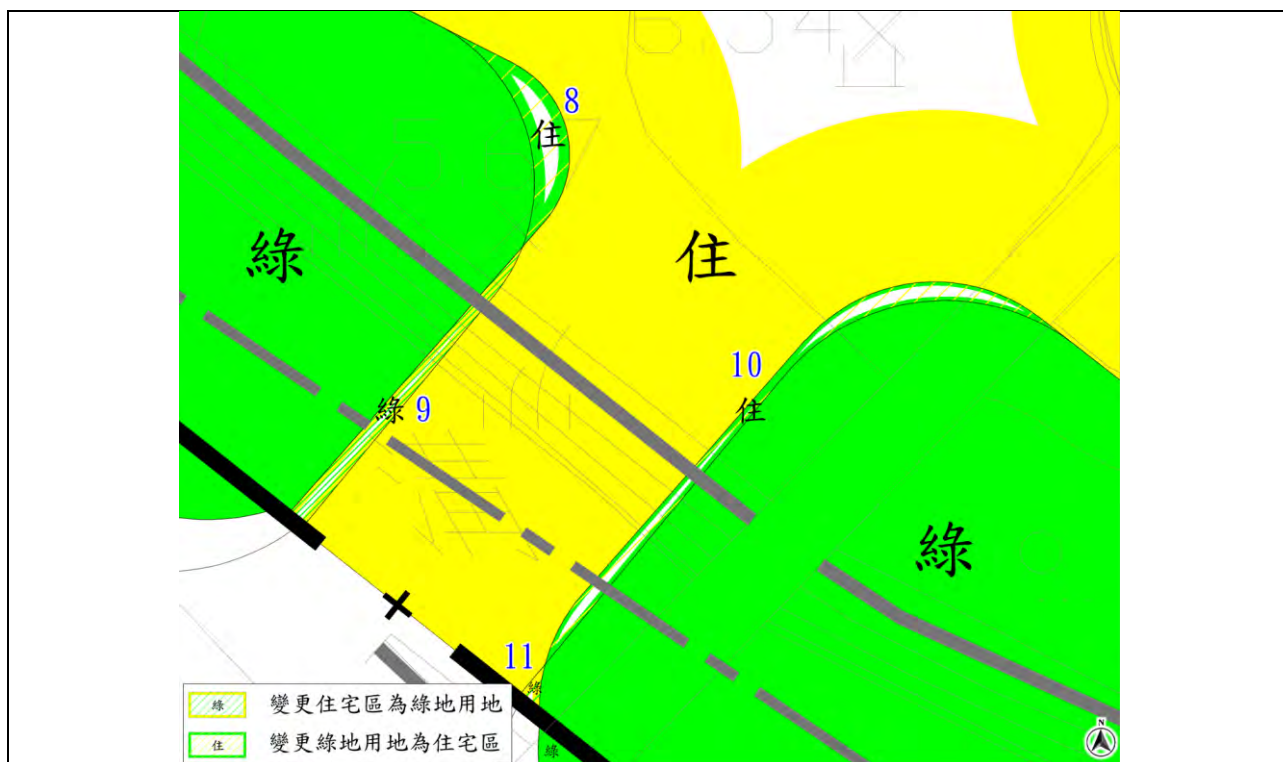




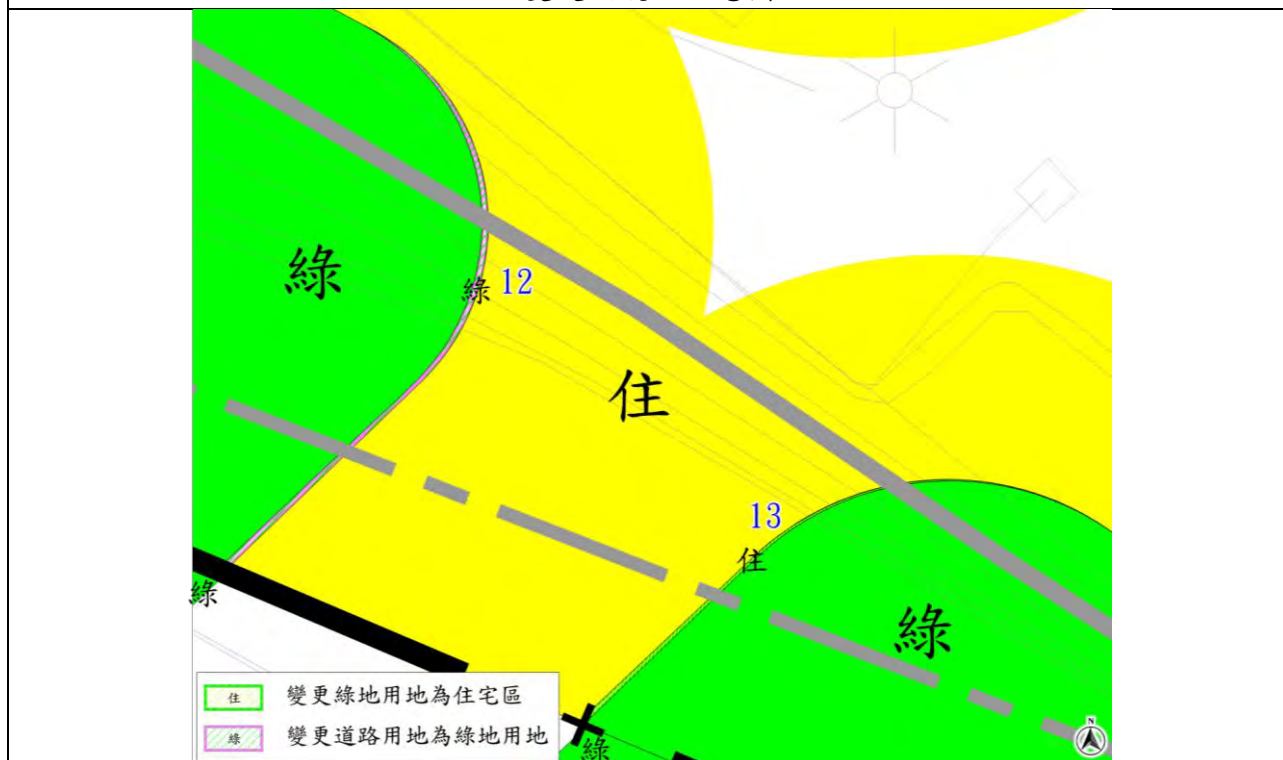
變更大漢溪南都市計畫（第一階段）（永和地區通盤檢討）案
變更編號 4 示意圖



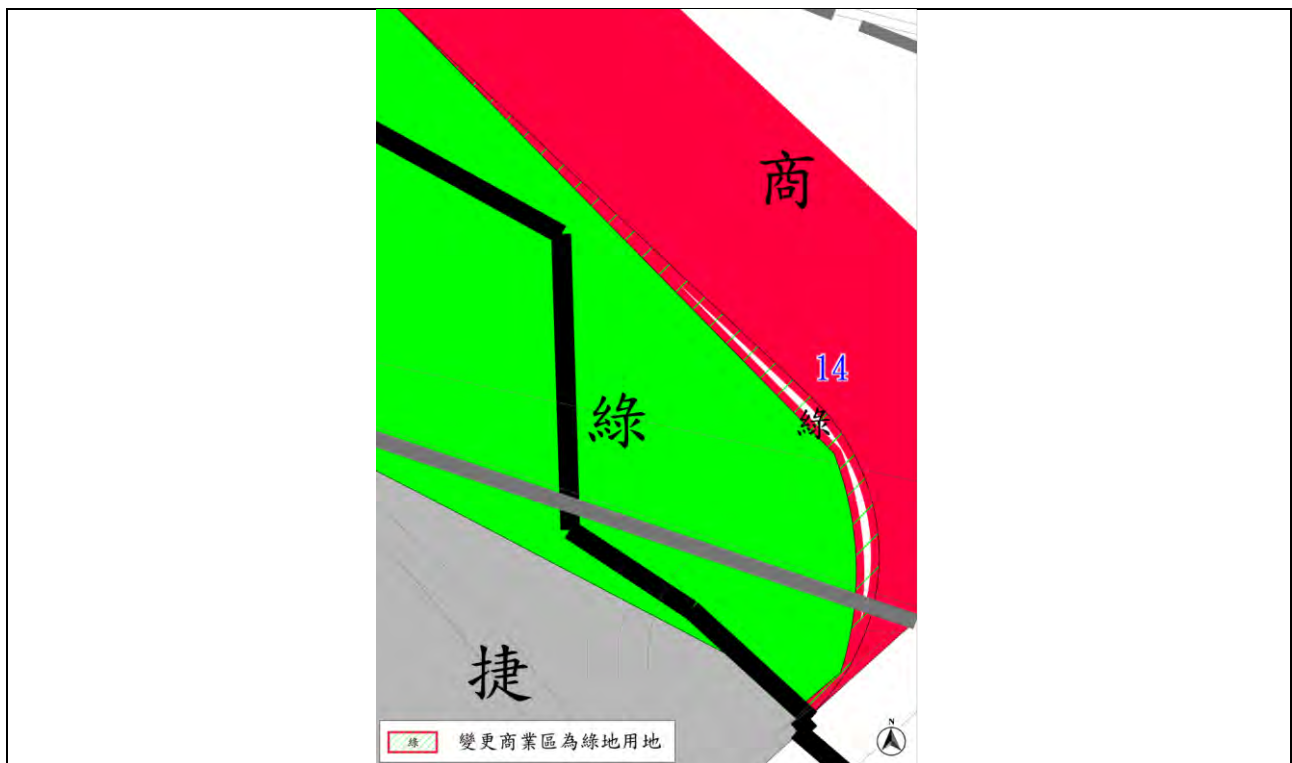
變更大漢溪南都市計畫（第一階段）（永和地區通盤檢討）案
變更編號 4 示意圖



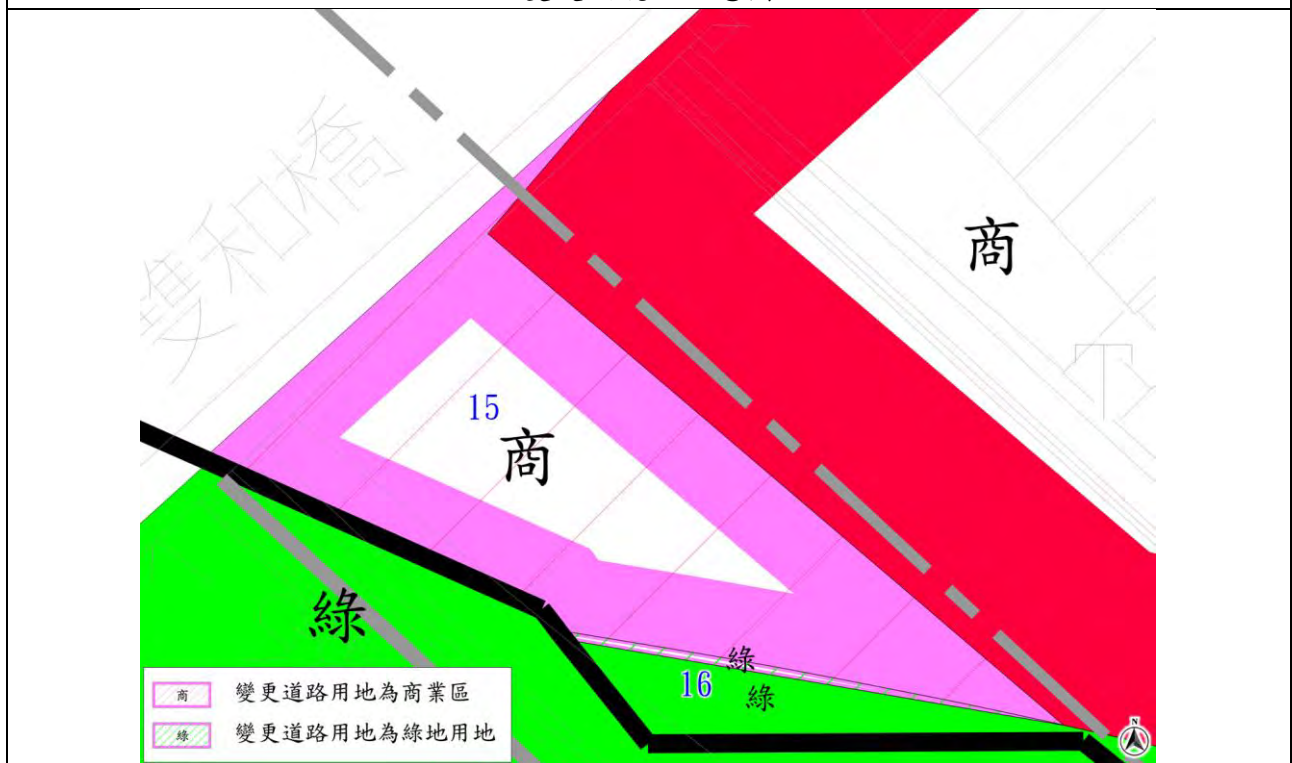
變更大漢溪南都市計畫（第一階段）（永和地區通盤檢討）案
變更編號 4 示意圖



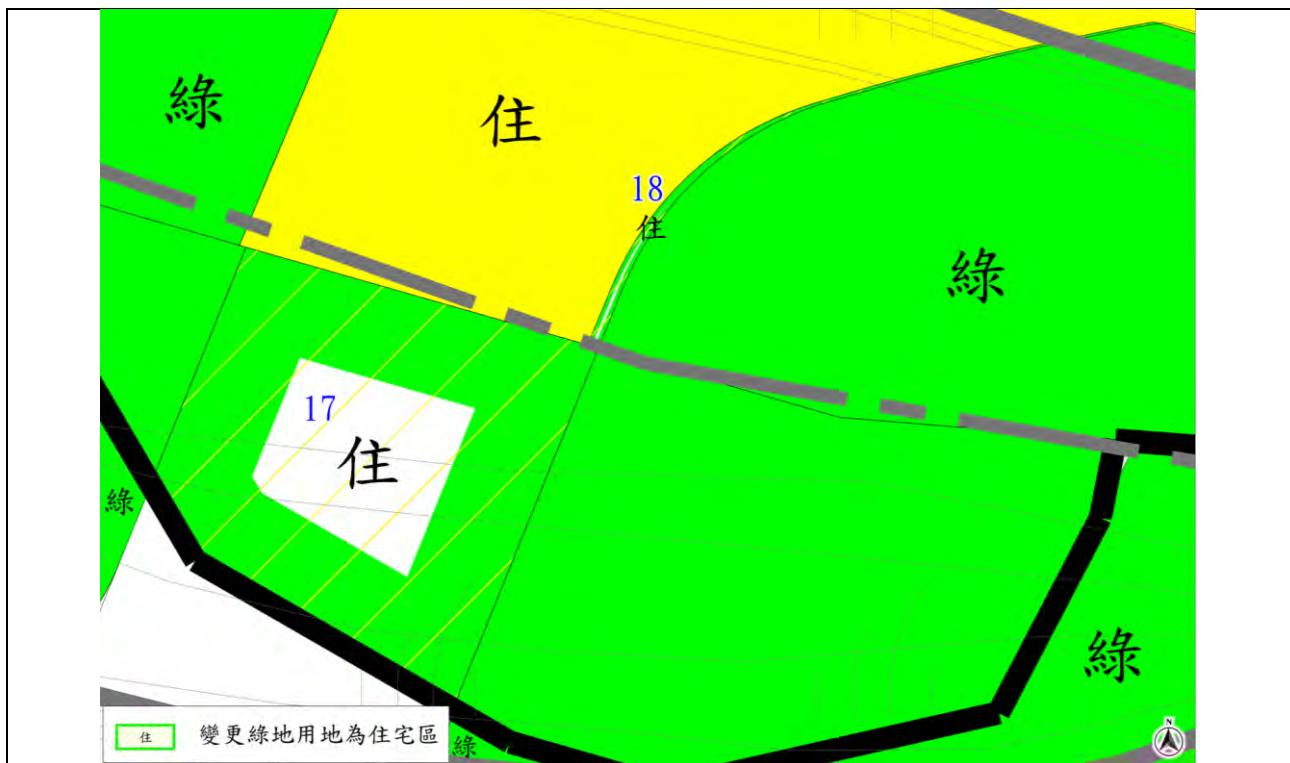
變更大漢溪南都市計畫（第一階段）（永和地區通盤檢討）案
變更編號 4 示意圖



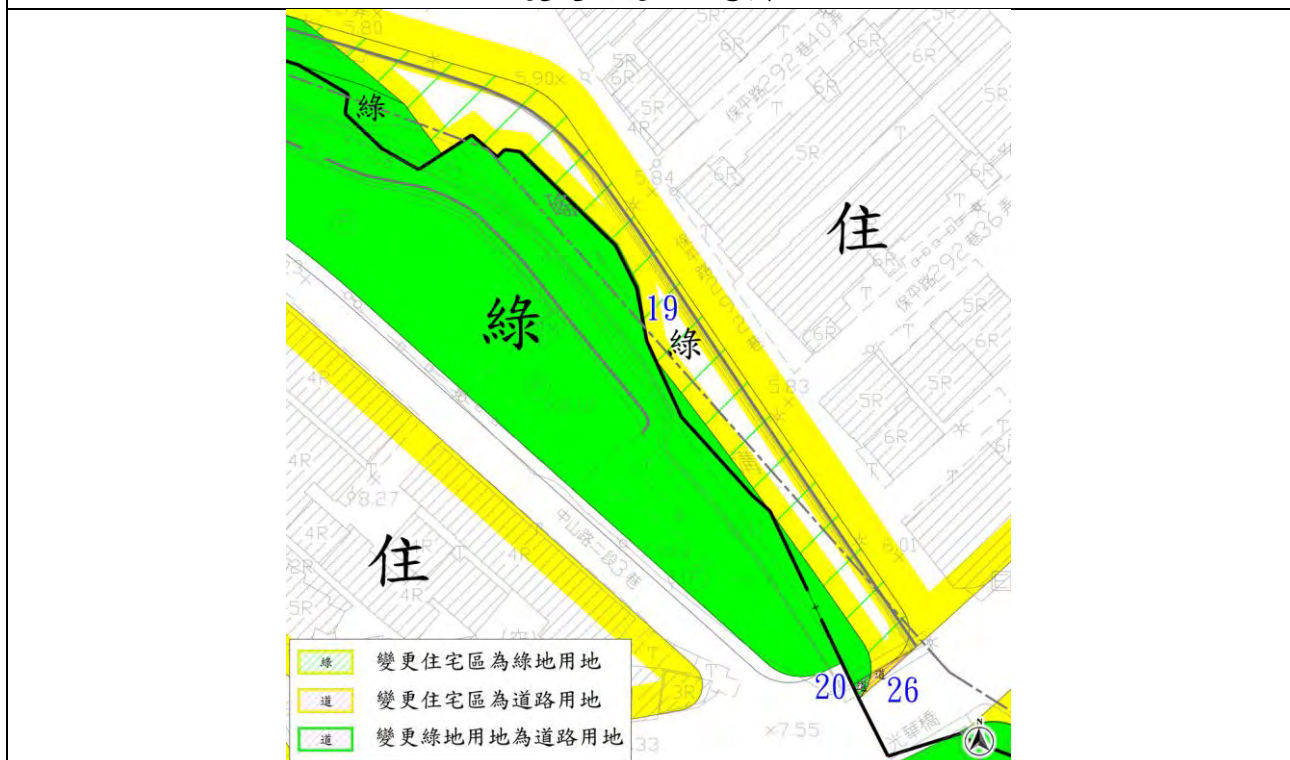
變更大漢溪南都市計畫（第一階段）（永和地區通盤檢討）案
變更編號 4 示意圖



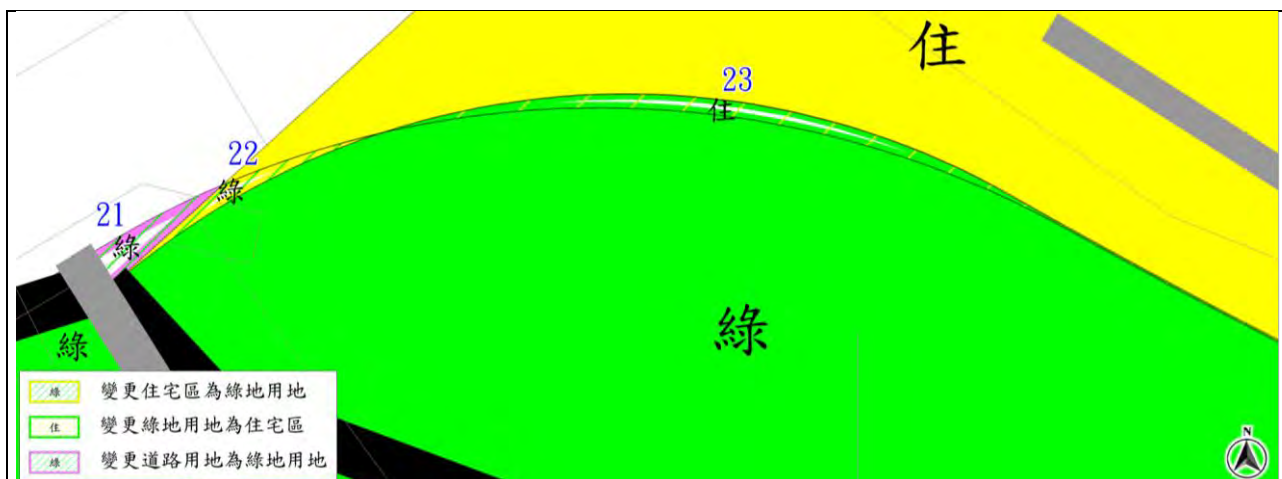
變更大漢溪南都市計畫（第一階段）（永和地區通盤檢討）案
變更編號 4 示意圖



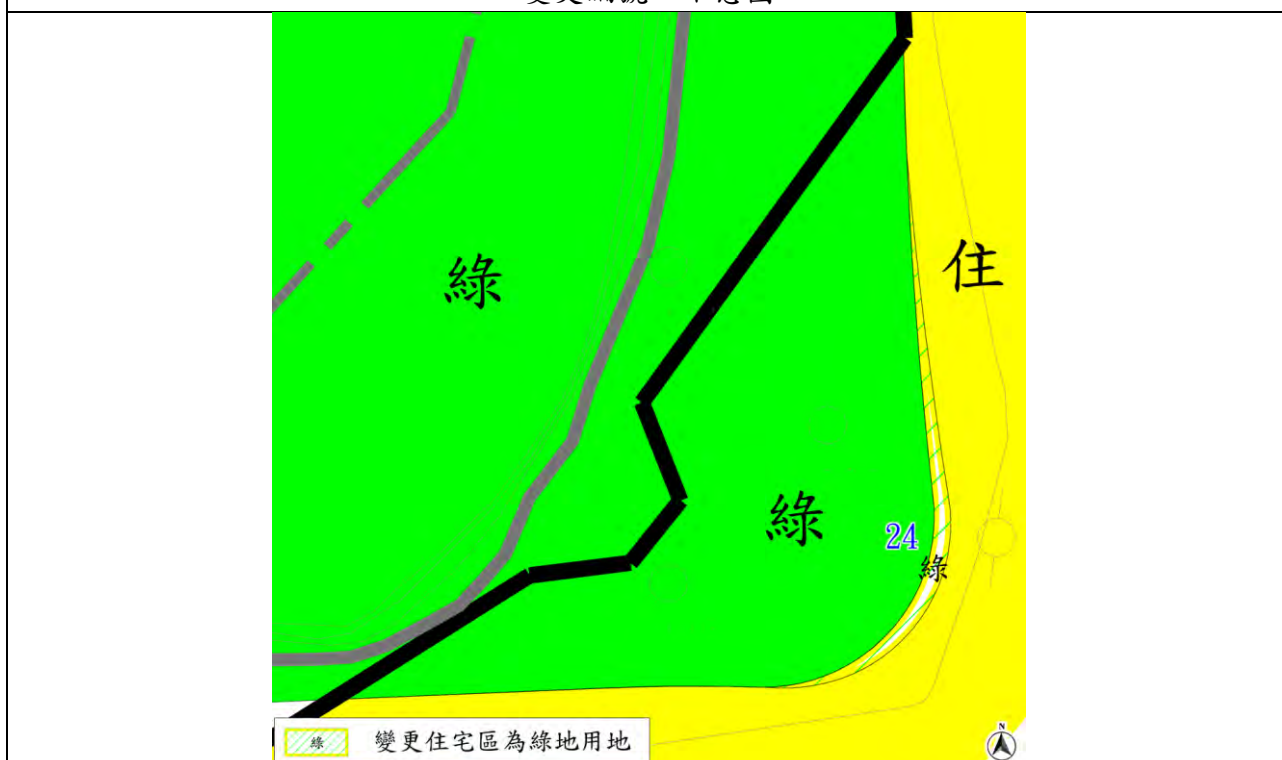
變更大漢溪南都市計畫（第一階段）（永和地區通盤檢討）案
變更編號 4 示意圖



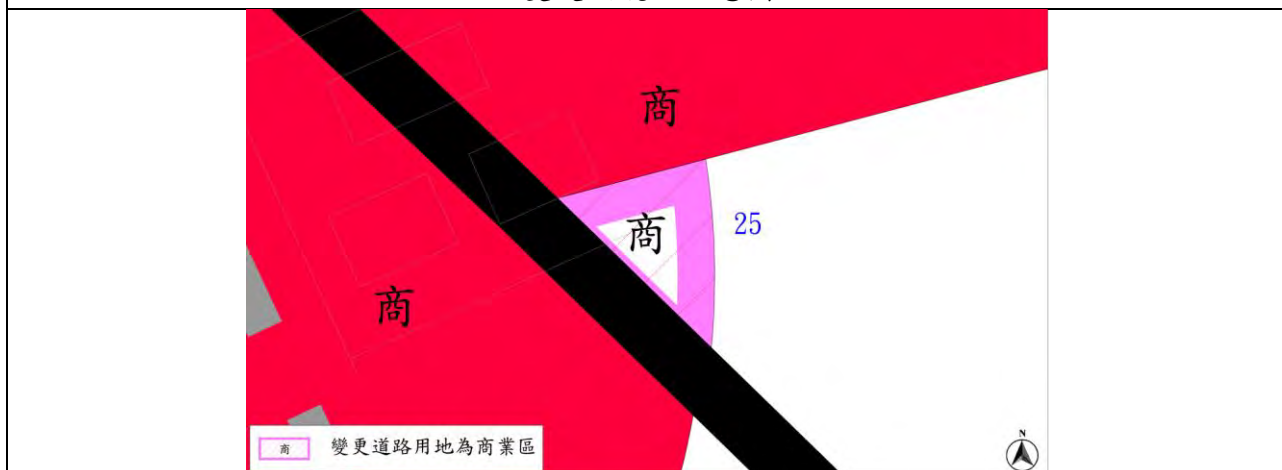
變更大漢溪南都市計畫（第一階段）（永和地區通盤檢討）案
變更編號 4 示意圖



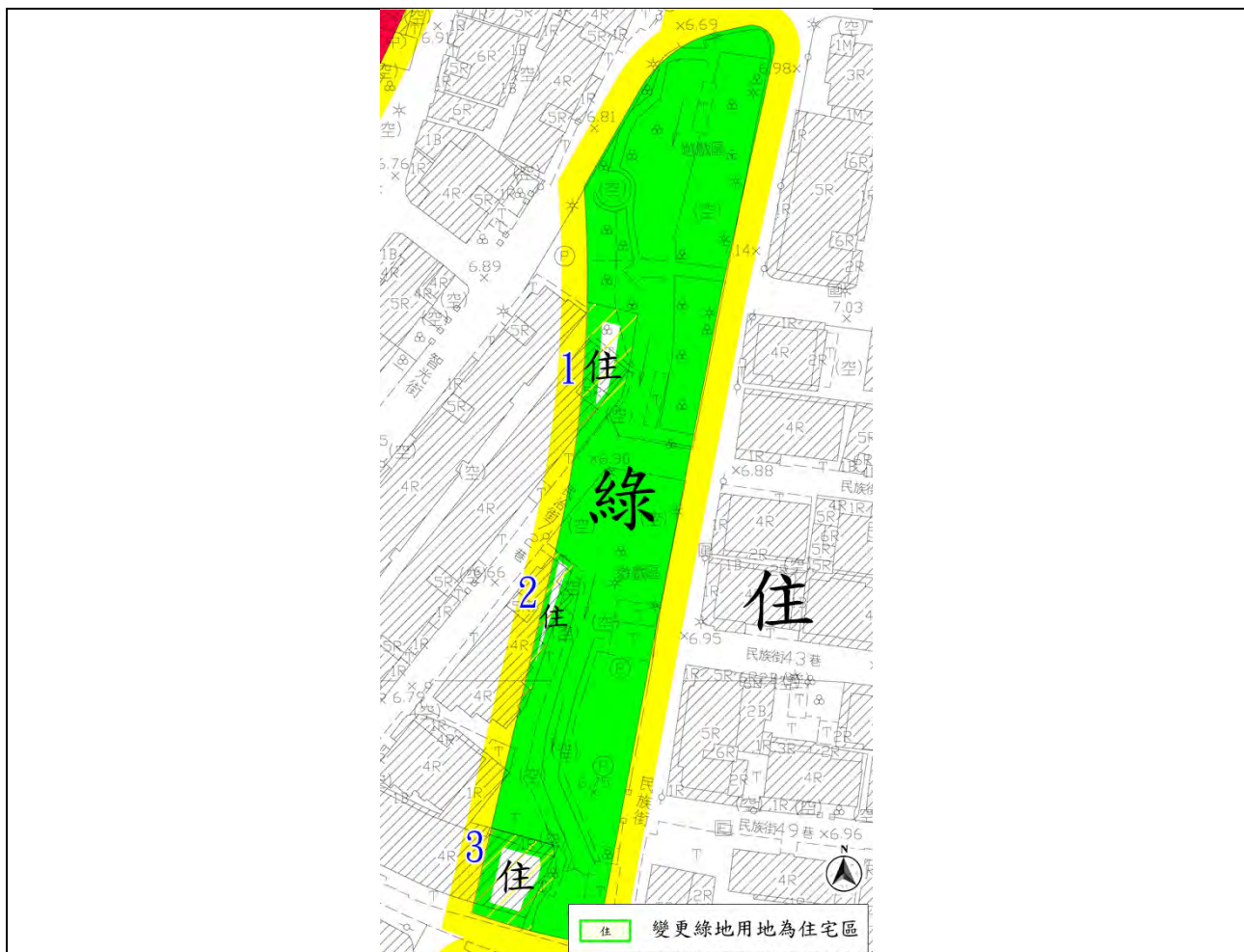
變更大漢溪南都市計畫（第一階段）（永和地區通盤檢討）案
變更編號 4 示意圖



變更大漢溪南都市計畫（第一階段）（永和地區通盤檢討）案
變更編號 4 示意圖



變更大漢溪南都市計畫（第一階段）（永和地區通盤檢討）案
變更編號 4 示意圖



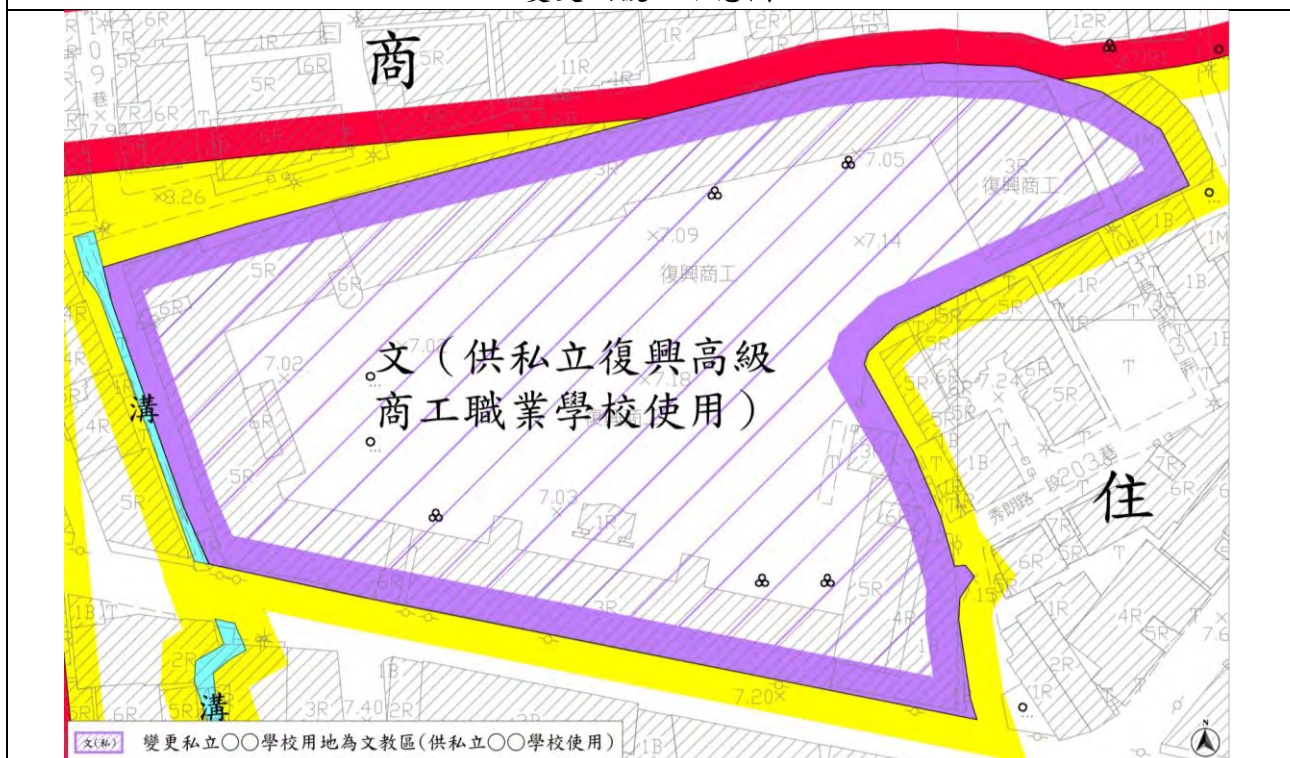
變更大漢溪南都市計畫（第一階段）（永和地區通盤檢討）案
變更編號5 示意圖



變更大漢溪南都市計畫（第一階段）（永和地區通盤檢討）案
變更編號6 示意圖



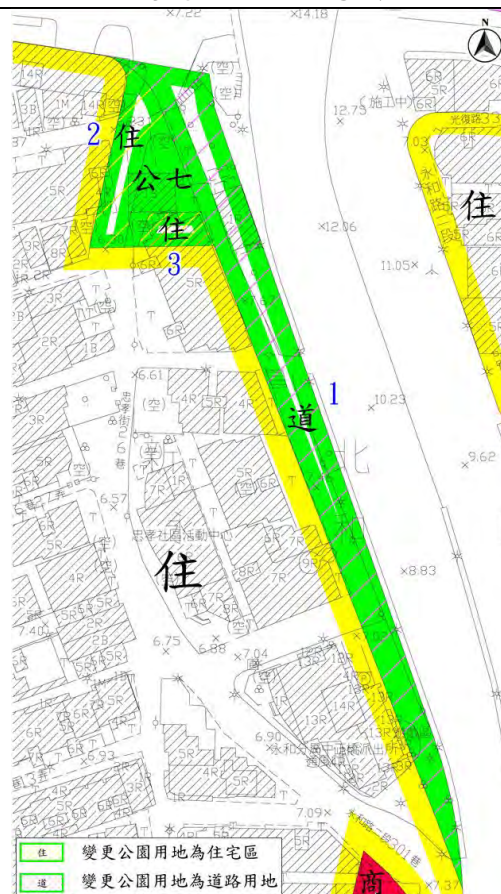
變更大漢溪南都市計畫（第一階段）（永和地區通盤檢討）案
變更編號6 示意圖



變更大漢溪南都市計畫（第一階段）（永和地區通盤檢討）案
變更編號6 示意圖



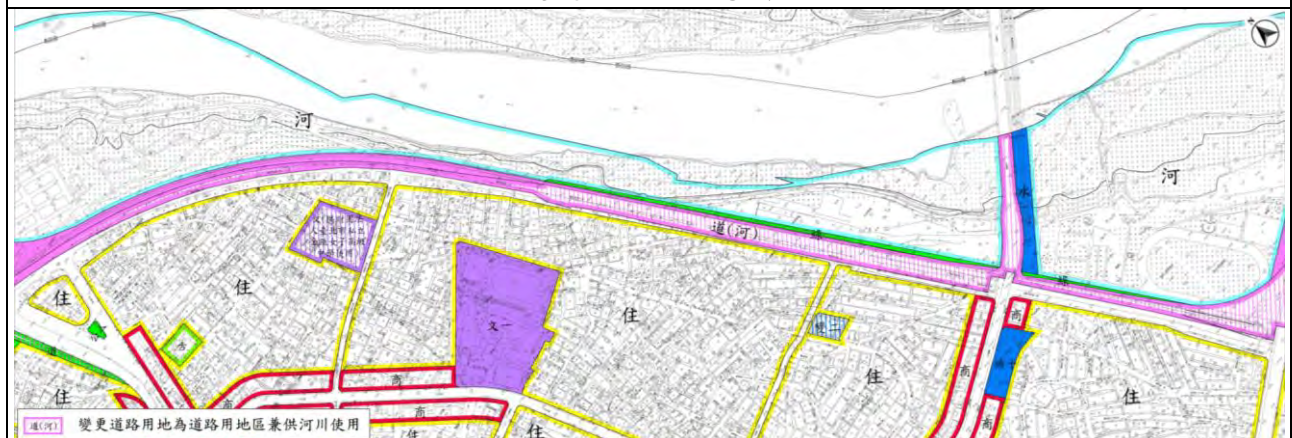
變更大漢溪南都市計畫（第一階段）（永和地區通盤檢討）案
變更編號 6 示意圖



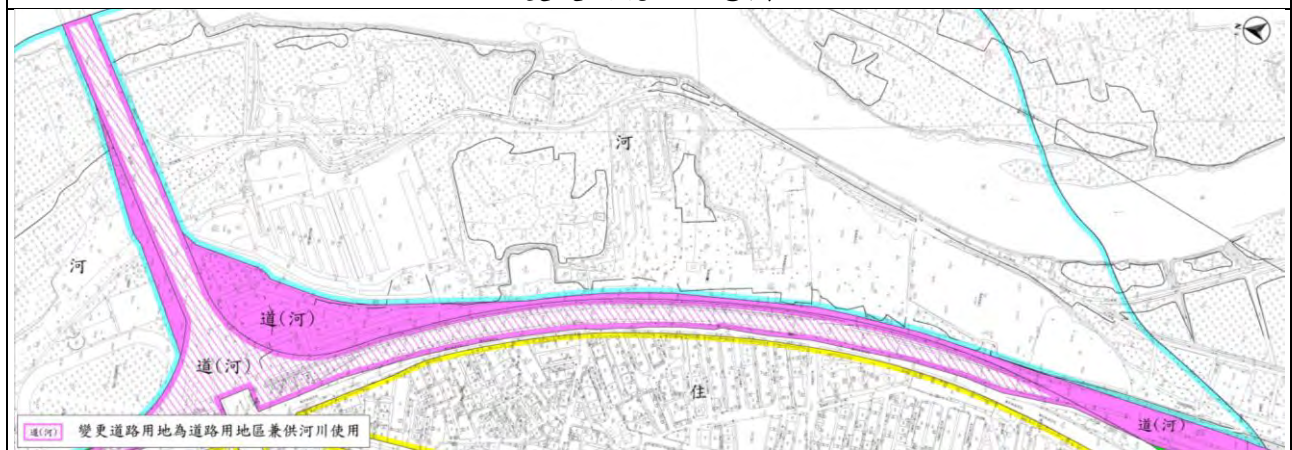
變更大漢溪南都市計畫（第一階段）（永和地區通盤檢討）案
變更編號 7 示意圖



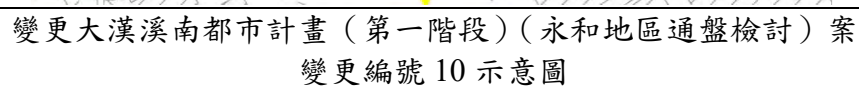
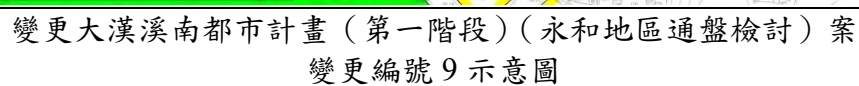
變更大漢溪南都市計畫 (第一階段) (永和地區通盤檢討) 案
變更編號 8 示意圖

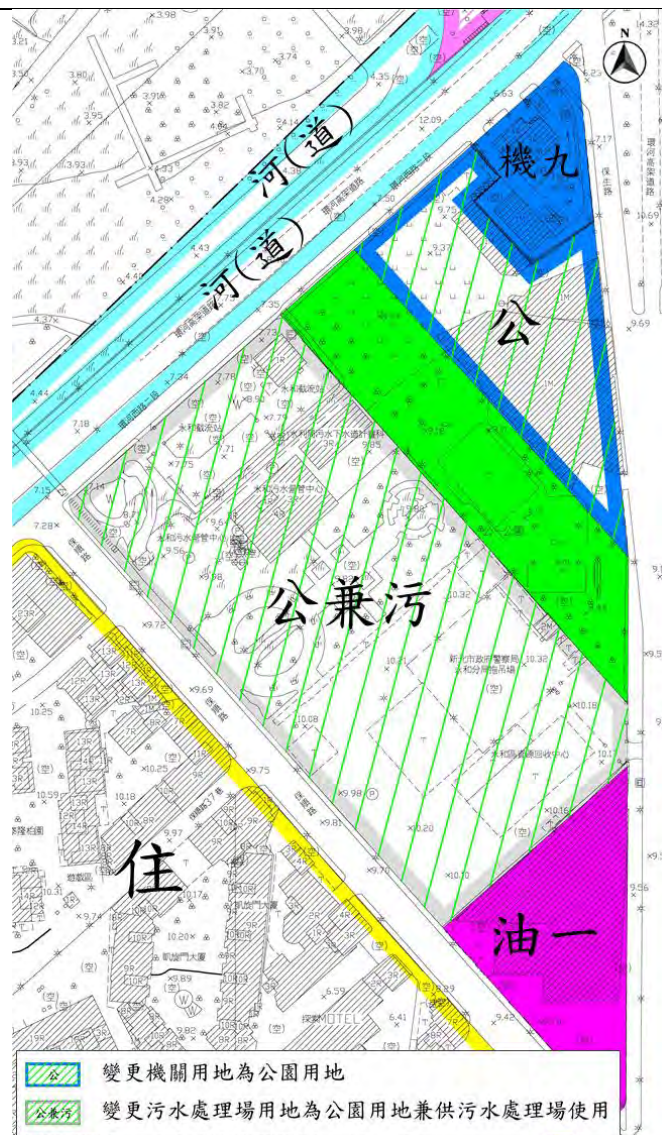


變更大漢溪南都市計畫 (第一階段) (永和地區通盤檢討) 案
變更編號 8 示意圖



變更大漢溪南都市計畫 (第一階段) (永和地區通盤檢討) 案
變更編號 8 示意圖





變更大漢溪南都市計畫（第一階段）（永和地區通盤檢討）案
變更編號 11 示意圖

表 2 「變更大漢溪南都市計畫（第一階段）（永和地區通盤檢討）」案公開展覽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	陳情建議	專案小組初步建議意見	市都委會決議
逾 1	翁○輝	-	有關 113 年「變更大漢溪南都市計畫（永和地區通盤檢討）」中、永和端環河快速道路用地本次通盤檢討逕自變更用途改劃設為「河川區兼供道路使用」，將有損該區段內私有未徵收土地所有權人權益，請維持原「道路用地兼供河川使用」以保障土地所有權人應有權益。 一、經查貴府刻正辦理 113 年「變更大漢溪南都市計畫（永和地區通盤檢討）」公展作業（自 5/10~6/9），依公展都市計畫書變更內容所載，其中、永和端環河快速道路部分原都市計畫劃定為公共設施「道路用地」，此次通盤檢討逕自變更改劃設為「河川區兼供道路使用」，此一使用用途變更將造成該區段原有公共設施「道路用地」公告現值由原每平方公尺十六萬可能調降為一萬。將嚴重影響該河川區段內私有未徵收土地所有權人權益，有違憲法保障人民財產權不受侵害之權利。 二、依經濟部水利署民國 103 年修訂之水利法第 82 條第 3 項及第 4 項規定：「主管機關依第一項公告之水道治理計畫線或用地範圍線內施設防洪設施所需之土地，或依計畫所為截彎取直或擴大通洪斷面辦理河道治理，致無法使用之私有土地及既有堤防用地，應視實際需要辦理徵收。」、「河川區域內依前項致無法使用之私有土地，其位於都市計畫範圍內者，經主管機關核定實施計畫，而尚未辦理徵收前，得準用都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦理有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、移轉方式及作業方法等規定辦理容積移轉。」又依「河川區域私有土地容積移轉換算公式」第二點「接受基地移入送出基地之容積，應以水利主管機關核定實施計畫劃定之水利法第八十二條第三項用地之完整區塊為範圍之毗鄰各宗地之線段長度比例加權平均計算土地價格及接受基地土地價格之比值計算，其計算公式準用都市計畫容積移轉實施辦法第九條第一項規定。」故河川區內未徵收私有土地容積移轉的價值計算係依毗鄰土地公告現值加權計算，此次公展之用途變更後續若因公告現值的調整，將嚴重影響該河段內未徵收私有土地容積移轉之價值計算，	-	建議酌予採納。 理由： 1.依經濟部 109 年 11 月 12 日經授水字第 10920217300 號函公告河川圖籍之河川區域線（綠線），查陳情範圍土地位於河川區域線（綠線）內，須受水利法相關法規管制。 2.依經濟部水利署 97 年 11 月 10 日經水地字第 09717001080 號函：都市計畫範圍內道路與河川區之堤防（水防道路）重疊或道路跨越河川區時，有關土地使用分區名稱訂定原則，查陳情範圍土地現行計畫為道路用地，且現況係環河快速道路使用，其使用分區名稱應為道路用地兼供河川使用，故建議酌予採納，納入主要計畫變 8 案辦理。	依專案小組初步建議意見通過

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			此用途變更已明顯侵犯私有地主的權益，有違憲法保障人民財產權之疑慮，形成政府透過都市計畫通盤檢討變更用途直接強搶人民私有土地之惡劣手段。 三、本次通盤檢討變更用途之「新北環河快速道路」係內政部營建署配合「台北都會區快速道路系統整體發展計畫」於民國 85 年開始規劃，歷經十數年建設，至 103 年才全線通車。而福和橋至秀朗橋河川治理區段內之「新北環河快速道路」至始至終即為都市計畫主要道路，應屬公共設施道路用地。依都市計畫法規定道路主管機關為施設道路、橋樑工程需要辦理變更都市計畫及徵收者，其因仍需受水利法相關法規管制，故劃設為「道路用地兼供河川使用」。因此本次通盤檢討若要配合都市發展現況檢討整體土地使用也應將該路段變更劃設為「道路用地兼供河川使用」而非「河川區兼供道路使用」。可避免因用地使用項目變更致公告現值調降損害未徵收土地所有權人應有的保障。			
逾 2	黃○鴻	水源段 355、395 地號	民眾黃泰鴻陳情本是永和區水源段 355 號、395 號地號等兩筆土地使用分區變更為現有道路。 一、永和區公所管養之本人私有土地，水源段 355 號、395 號、395 之 1 號地號土地，依永和區公所「新北永工字第 1122199282 號」函說明兩側排水溝及路面為永和區公所養護，即需地機關為永和區公所，並有佐述營利事業設施。在日據時期地目為田，自民國 34 年台灣光復後迄今，當時因政府政策不休耕，目前為道路使用，道路中有埋藏中華電信管線、網路業者管線、台灣瓦斯公司管道、台灣電力公司管線、台灣自來水公司，並兩側有做排水溝，以應驟大雨勢時作排水之用。唯憲法第十五條規定，人民之財產權應予保障，雖永和區公所調必須以達成公益為目的，但是之所為也已長久侵害本人之人民財產權。 二、本人土地被使用成道路期間，初因不明因素成為道路，後為永和區公所養護，遂既認定係爭土地必須以達成公益為目的，並以此公益定調，建置排水溝與上開等營利事業附屬設施。本人請求係爭土地予以徵收補償以解民怨，新建工程處「新北新字第 1105172202 號」函示，惟土地之使用分區分別為商業區住宅區用地，依規定無法辦理徵收。本人陳情聲請將上開土地廢巷，養護工程處「新	請在變更永和都市計畫第二次通盤檢討會議中討論此案並允本人列席。	建議未便採納。 理由： 1.經查所陳既成道路寬度約 4 公尺，未符本次通盤檢討之既成巷道配合規劃為計畫道路原則「現況通行寬度達 6 公尺(含)至 15 公尺之間者，得配合調整為細部計畫道路」；且考量周邊地區之計畫交通路網，變更後將增加交通路口節點，恐導致交通動線複雜，肇生交通安全疑慮。 2.又陳情土地雖係現有巷道，然現行計畫係屬永和都市	依專案小組初步建議意見通過

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			北養一字第 1104859066 號」，函示我需檢附巷弄兩側全部土地及建物所有權人同意書。永和區公所因公益致使人民財產權遭受逾越其社會責任所應忍受範圍之係損失，形成個人之特別損失，而形成個人之特別犧牲，國家應予相當補償，永和區公所皆以如有必要性及所為之行為考量，先侵占使用本人之土地財產竟無力復原，後也未予徵收，此違反憲法第十五條人民之財產權應予保障。 三、本人陳情本市永和區水源段 355 號、395 號地號等兩筆土地使用分區，變更為現有道路，但依都市計畫法第 42 條規定，暫不符合公共設施保留地範圍。但依「新北城審字第 1121692068 號」函示，上開兩筆土地變更為現有道路部分，將納入刻正辦理「變更永和都市計畫（第二次通盤檢討）」案之草案規劃參考。本人陳情在會議中討論通過將 355 號、395 號地號土地之地目變更為現有道路，以解民怨，亦可除附屬設施營利事業當為之不當得利。		計畫之商業區、住宅區，且位於市中心區，未來進行都市更新整體開發時可配合辦理廢巷改道作業，為避免土地價值大幅減損，爰建議未便採納維持原計畫。	
逾 3	新北市政府都市更新處	大陳義胞地區（環河西路二段與保安路間住宅區）	1.依 99 年 4 月 29 日公告實施「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新地區案」、「指定臺北縣永和市大陳義胞地區策略性再開發地區案」，將保福路以西部分劃定為更新地區，併同擬定都市更新計畫。 2.都市更新計畫將該區域劃分為 7 處更新單元，並考量整體規劃、周邊都市發展紋理、都市防災需求，擬定整體規劃、調整公共設施及變更都市計畫，將拓寬、開闢 3 條道路，爰建議依更新計畫指導原則，將計畫道路變更案納入本次通盤檢討作業辦理。	-	建議酌予採納。 理由： 1.查陳情土地係位於 110 年 10 月 18 日公告實施「變更新北市永和區大陳義胞更新地區都市更新計畫案」、113 年 4 月 26 日公告實施「變更新北市永和區大陳義胞地區（單元 6 及單元 7）更新地區及都市更新計畫案」範圍。 2.依上開更新計畫指導原則（略以）：「…藉由本次更新計畫，期望透過道路用地之劃設及拓寬，打通大陳義胞地區之封閉性，強化全區對外聯繫動線，各住宅區街廓	依專案小組初步建議意見通過

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					則透過法定空地之集中留設及指定退縮，構成區內開放空間系統，提升更新地區整體環境品質，…區內原有永平路、保福路、文化路劃為計畫道路並拓寬至15米、12米、12米（公有地依規定優先抵充）…」。 3.又土地使用現況確做為道路使用且為現有巷道，考量地區整體交通路網完整與通行需要，爰建議酌予採納，納入主要計畫變9案辦理。	

表 3 「變更大漢溪南都市計畫（第一階段）（永和地區通盤檢討）」案新增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	陳情建議	作業單位研析意見	市都委會決議
逾 4	常○福	1. 三 重 區 大 智 街 132 號、134 號、136 號 2. 三 重 區 大 智 段 686-2、 686-3 地 號 3. 永 和 區 林 森 段 127 地 號	主旨： 1.申請三重大智街 132 號、134 號、136 號騎樓供公眾通行。 2.申請三重大智段 686-2、686-3 地號廢改巷。 3.申請永和林森段 127 地號變更為道路用地。 說明： 一、114 年 3 月 21 日高等行政法院法官孫萍萍當庭花近 2 小時說明用心，應先向政府申請未果再請法院處理。 二、因每個案件都與多個單位有相關聯，各單位又互相推委無人願意負責，只有請求新北市政府市場信箱協助。 三、三重大智街 132、134、136 號出入應由騎樓，但他們卻將騎樓改為室內，他們及公眾都無法出入及通行，並佔用大智段 686-2 及 686-3 地號出入通行侵害到申請人合法權益。 四、永和林森路維新北重要道路，申請人所有林森段 127 地號被一份來路不明的同意書為由佔用，請求新北政府明查，應將林森段 127 地號變更為公共設施道路用地，如此較符合事實情理，保護申請人之合法權益。 五、以上問題須多單位聯合處理，人民也搞不清楚應向何處投訴，只好請求市長信箱幫助。	-	建議未便採納。 理由： 1.所陳三重區非屬本案範圍，故不予討論。 2.所陳永和區林森段 127 地號，查自民國 61 年 5 月 9 日發布實施「台北縣永和鎮修訂都市計畫」案迄今皆為住宅區，依本府工務局 111 年 1 月 6 日新北工建字第 1102510258 號函，經調閱 66 永使字第 3190 號使用執照（65 永建字第 3804 號建造執照），依圖載明為自行退縮地，並於執照申請當時之土地所有權人出具土地使用權同意書在案；嗣查此案依台北高等行政法院 109 年度訴字第 1251 號判決結果予以駁回；依本府新建工程處 114 年 4 月 21 日新北新地字第 1145221515 號函，所陳地號周邊道路已開闢，無開闢計畫。綜上，建議未便採納，維持現行計畫。	依作業單位研析意見通過

案由	變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第十案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、法令依據：都市計畫法 26 條 參、計畫緣起 「變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）」案於 111 年 6 月 9 日辦理公開展覽，考量變更內容牽涉民眾權益甚廣，為求地方政策及公共建設順利推行，經新北市都市計畫委員會 111 年 11 月 18 日第 147 次會議同意分階段核定發布實施，於 112 年 1 月 6 日公告發布實施「變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）」案，辦理未涉及主要計畫層級經提會審議通過之部分案件（土地使用分區管制要點、劃定策略性更新地區）核定發布實施；其餘涉及主要計畫層級案件，將俟主要計畫發布實施後辦理核定發布實施事宜。 「變更大漢溪南都市計畫（第一階段）（永和地區通盤檢討）」案暨「變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）」案於 113 年 8 月 9 日、114 年 1 月 9 日，共召開 2 次專案小組研商會議，細部計畫涉及主要計畫層級之部分案件，已配合主要計畫辦理修正，並依後續新增陳情意見或主要計畫案件新增變更案。 上述修正及新增內容業經召開 2 次專案小組研商會議（113 年 8 月 9 日、114 年 1 月 9 日）討論獲初步共識後，提請大會審議。 肆、計畫範圍及面積 計畫範圍包含永和區全區，北鄰新店溪及台北市中正區，東鄰台北市大安區，南至瓦礫溝及新北市中和區界線，面積約 582.9103 公頃。 伍、計畫年期 計畫年期為民國 100 年。 陸、變更內容 詳表 1「變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階		

段)」案變更內容綜理表、表 2「變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）」案新增變更內容綜理表、表 3「變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）」案土地使用分區管制要點修正前後條文對照表，變更位置示意圖詳圖 2。

柒、辦理經過

- 一、公開公告徵求意見：110 年 10 月 22 日起 30 日（刊登 110 年 10 月 22 日自由時報）。
- 二、公開展覽：自 111 年 6 月 9 日起辦理公開展覽 30 天。
- 三、公開說明會：於 111 年 6 月 24 日上午 10 時假本市永和區溪洲市民活動中心舉辦。
- 四、本市都市計畫委員會專案小組研商會議

本案由謝委員靜琪（召集人）、彭委員光輝、張委員容瑛、劉委員玉山、張委員聖琳、鄭委員人豪等 6 位委員組成專案小組（第 1 次會議）；後因委員任期屆期改聘，由謝委員靜琪（召集人）、劉委員玉山、彭委員光輝、張委員聖琳、鄭委員人豪、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組（第 2 次會議）；已分別於 113 年 8 月 9 日、114 年 1 月 9 日，共召開 2 次專案小組研商會議。

（一）113 年 8 月 9 日第 1 次專案小組研商會議紀錄

有關計畫區整體計畫規劃內容，請依委員意見討論內容，製作回應對照表並修正補充相關資料後，續提專案小組討論：

1.發展現況及預測分析議題

（1）土地使用計畫

A.有關商業區劃設面積檢討，建請釐清究以計畫人口規模或佔都市發展用地總面積比例為依循或其優先順序，並從而評估檢討結果。

B.建請規劃單位補充說明上位計畫國土計畫對於本計畫區空間發展構想概念等相關指導事項，從而納入計畫構想相關內容。

（2）公共設施用地

A.永和地區因都市發展較早人口密集，致公共設施嚴重不足，且因發展飽和致使劃設、調整空間困難，然因雙和地區發展密切，建議以跨區共享概念，將毗鄰中和都市計畫之相關公共設施一併納入（如中和四號公園服務範圍跨中永和）。

B.為本通盤檢討案之公共設施計畫檢討，請規劃單位補充說明本案與另刻正辦理之公共設施用地專案通盤檢討案之相互關係，並依該案檢討變更原則檢討計畫區內之公共設施用地，俾供審議參考。

C.永和地區停車空間嚴重不足，且已無餘裕空間可供劃設停車場用地，兼以考量人口少子化趨勢，建議可利用閒置學校用地辦理多目標使用作地下停車場，以紓解滿足停車需求。

(3)防災計畫：建議可考量將大樓之防空避難空間納入防災計畫，俾增加避難及收容場所，完整防救災機能。

2.計畫構想議題

(1)課題與對策：建請再行檢視發展現況、預測分析、課題對策之對應，強化計畫內容前後連結之完整性，補充相關說明修正相關內容。

(2)生態都市發展策略及原則

A.因應極端氣候變遷日益加劇，且少子化、高齡化之人口減少趨勢，民眾生活居住型態改變，建議可嘗試提出回應氣候變遷、都市熱島效應的建議作法，以提升生態都市調適韌性。

B.考量永和都市發展飽和，生態城市發展方向或許是改變的契機，建議基於生態因地制宜本質，嘗試研提適於永和的生態都市發展策略及規劃原則，包括從都市概念出發之自然景觀維護策略、串聯公園綠地、河濱水岸、捷運場站等空間之水與綠串聯計畫、導入淨零碳建築政策之建築風貌發展、人行步道及自行車道建置串聯之大眾運輸發展、因應城市老舊分期分區之水資源再利用做法等。

C.永和都市計畫是高密度發展成熟地區，其都市計畫土地使用調整可能有所受限，建議或可考量自都市設計、環境改善切入思考，以創新思維思考研提生態都市、都市設計規劃構想，以改善營造城市環境。

3.都市更新：永和地區都市發展較早且已近飽和，其再發展關鍵是都市更新，建請考量地區紋理及周邊環境特性，研提優先劃定更新地區建議，研擬適當之都市更新實施策略及再發展原則。透過推動都市更新等手段，提供開放性公共設施及友善行人空間。

有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1；另下次會議請作業單位安排陳情民眾列席說明，有關本次提會討論內容須再補充、確認部分，併同公民或團體陳情案件處理情形，續提會議討論。

(二) 114 年 1 月 9 日第 2 次專案小組研商會議紀錄

1. 有關土地使用計畫-商業區劃設面積與需求檢討，建請釐清究以主要計畫或細部計畫為檢討依據，並就人口與產業推估需求面積，使邏輯清楚並從而評估修正檢討結果與建議。
2. 公共設施用地
 - (1) 因雙和地區發展密切，以跨區共享概念，將毗鄰中和都市計畫之相關公共設施一併納入，建請以相關量化數字如服務範圍面積等，以茲清楚說明。
 - (2) 有關停車場用地檢討劃設不足之因應規劃，建請補充公共設施用地辦理多目標作停車場使用之相關數據以輔助說明。
3. 有關本次討論之變更內容綜理表 1～表 4，土地使用分區管制要點修正前後條文對照表詳表 5，公民或團體陳情意見綜理表詳表 6。
4. 本案經 2 次專案小組會議討論已獲致具體共識，請規劃單位依歷次專案小組初步建議意見修正計畫書內容及綜整案件編號，並同意授權作業單位檢核後續提大會審議。

捌、檢討後計畫

一、計畫年期：民國 125 年。

二、計畫範圍及面積

本計畫範圍與現有永和行政區域相同，東、北、西三面隔新店溪與臺北市古亭區、景美區為界，南側隔瓦礫溝與中和區相接，本次通盤檢討後計畫面積維持為 582.9103 公頃。

三、計畫人口與密度：目標年之人口數為 230,000 人，計畫人口密度為每公頃 763 人。

四、土地使用計畫

原計畫劃設 8 種使用分區，經本次檢討後土地使用分區共 10 種，分別為住宅區、住宅區（特 1）、商業區、加油站專用區、電信專用區、能源事業專用區、古蹟保存區、文教區（供私立學校使用）、河川區、河川區兼供道路使用等。

五、公共設施用地

原劃設 22 項公共設施用地，經本次檢討後公共設施用地共 21 項公共設施用地，分別為機關用地、學校用地、市場用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、公園兼污水處理場用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、體育場用地、廣場用地、廣場用地兼供道路使用、停車場用地、加油站用地、變電所用地、抽水站用地、捷運系統用地、自來水用地、消防用地、溝渠用地、道路用地、道路用地兼供河川使用等。

六、交通系統計畫

本次檢討除將區內道路考量功能定位及計畫寬度，重新規劃各層級道路系統，並將部分相連且計畫寬度相同之道路合併外，其餘維持原計畫。

七、都市防災計畫

根據「都市計畫定期通盤檢討辦法」第六條規定：「都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制」，另納入永和區公所修訂「永和區地區災害防救計畫」為規劃參考。

本計畫都市防災計畫共包含防（救）災路線、計畫避難及收容場所、防（救）災據點等項目。

八、生態都市發展原則

本計畫結合新北市生態城市 50D 之概念及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 8 條規定之生態都市規劃原則項目，訂定出本計畫區未來朝向生態城市發展之策略。

九、都市更新計畫

本計畫之都市更新地區自 88 年以來劃定共 17 處更新地區，包含公辦都市更新地區、震災災損地區等更新地區；另於 112 年 1 月 6 日發布實施「變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）案」新增劃定 1 處策略性更新地區、4 處建議優先劃定更新地區，更新後將可串連地區節點及公共設施，建構完善動線系統，提升都市整體環境品質。

十、事業及財務計畫

	本計畫之公共設施大多已興建完成，尚未開闢之公共設施用地係以徵收方式取得，以加速取得未開闢之公共設施用地。 十一、土地使用分區管制要點 檢討後之土地使用分區管制要點包括：「變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）」案、「變更永和都市計畫細部計畫（配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例）（部分住宅區為住宅區（特1））（雙和段353地號等2筆土地）」案、「變更永和都市計畫（秀朗橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）細部計畫（部分住宅區為道路用地、修訂事業及財務計畫及修訂土地使用分區管制要點）」案、「擬定永和都市計畫（捷運系統頂溪站B出入口聯合開發用地（捷二））細部計畫」案、「擬定永和都市計畫（捷運系統頂溪站A出入口聯合開發用地（捷三））細部計畫」案、「擬定永和都市計畫（捷運系統頂溪站Z通風口聯合開發用地（捷四））細部計畫」案。 玖、公民或團體陳情意見案 本案公開展覽後收到公民或團體陳情意見，並無僅涉及細部計畫層級案件。 拾、以上符合法定程序內容，提請大會審議。
決議	一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。 三、考量為使大陳地區公辦都更案件推動順利，確保民眾權益及完善地區交通建設，經提會審議有具體共識之有關大陳地區計畫道路變更案件，後續得視各更新單元實際推動及發展需求，分階段辦理核定發布實施事宜。

計畫圖例

	住宅區		加油站用地
	商業區		公園用地
	加油站專用區		體育場用地
	電信專用區		綠地用地
	古蹟保存區		污水處理場用地
	河川區兼供道路使用		捷運系統用地
	河川區		變電所用地
	學校用地		道路用地兼供河川使用
	私立○○學校用地		溝渠用地
	機關用地		道路用地
	細部計畫機關用地		細部計畫範圍線
	消防用地		指定更新地區範圍線
	自來水用地		附帶條件
	抽水站用地		暫予保留，已審議完竣尚未報核
	停車場用地		暫予保留，另案辦理
	細部計畫市場用地		
	廣場用地		
	廣場用地兼供道路使用		



圖 1 現行計畫示意圖

表 1 「變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）」案變更內容綜理表

新 編 號	第 147 次市大會審議內容					備 註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
	公 展 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由				
			原計畫	新計畫					
1	1	計畫年期	民國 100 年		民國 125 年	現行計畫年期已於民國 100 年屆滿，配合「新北市國土計畫」之目標年期，將計畫年期設定為民國 125 年。	主 要 計 畫 變 2 案。	依第 147 次市大會審議內容通過。	依 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 通 過
2	2	中 和、 永和 都市 計畫 區範 圍界 線	1	道路用地(0.0001)	綠地用地(0.0001)	為順接與中和都市計畫邊界範圍線，涉及綠地用地及道路未銜接部分辦理銜接。	主 要 計 畫 變 4 案。	修正後通過。 理由： 本案前經第 147 次市大會審議通過，惟因變更案涉及主要計畫層級，故尚未發布實施。本次配合主要計畫變 4 案調整修正變更內容及變更理由。 修正後變更內容：	依專案小組初步建議意見通過
			2	綠地用地(0.0007)	道路用地(0.0007)				
			3	道路用地(0.0016)	綠地用地(0.0016)				
			4	綠地用地(0.0001)	道路用地(0.0001)				
			5	道路用地(0.0009)	綠地用地(0.0009)				
			6	綠地用地(0.0013)	道路用地(0.0013)				
			7	道路用地(0.0004)	綠地用地(0.0004)				
			8	綠地用地(0.0005)	道路用地(0.0005)				
			9	道路用地(0.0009)	綠地用地(0.0009)				
			10	綠 地 用 地 (0.0000*)	道 路 用 地 (0.0000*)				
			11	道路用地(0.0007)	市場用地(0.0007)				
			12	綠地用地(0.0009)	道路用地(0.0009)				
			13	綠地用地(0.0059)	道路用地(0.0059)				
			14	綠地用地(0.0029)	道路用地(0.0029)				
			15	綠地用地(0.0004)	道路用地(0.0004)				
			原計畫（公頃）		新計畫（公頃）				
1	道路用地(0.0002)	綠地用地(0.0002)							
2	綠地用地(0.0007)	道路用地(0.0007)							
3	道路用地(0.0016)	綠地用地(0.0016)							
4	綠地用地(0.0000*)	道路用地(0.0000*)							
5	道路用地(0.0008)	綠地用地(0.0008)							
6	綠地用地(0.0012)	道路用地(0.0012)							
7	綠地用地(0.0005)	道路用地(0.0005)							
8	道路用地(0.0004)	綠地用地(0.0004)							
9	綠地用地(0.0007)	道路用地(0.0007)							
10	道路用地(0.0001)	綠地用地(0.0001)							

新 編 號	第 147 次市大會審議內容					備 註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																																							
	公 展 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由																																										
			原計畫	新計畫																																											
							<table><tr><td>11</td><td>道路用地(0.0002)</td><td>綠地用地(0.0002)</td></tr><tr><td>12</td><td>綠地用地(0.0001)</td><td>道路用地(0.0001)</td></tr><tr><td>13</td><td>道路用地(0.0009)</td><td>綠地用地(0.0009)</td></tr><tr><td>14</td><td>綠地用地(0.0060)</td><td>道路用地(0.0060)</td></tr><tr><td>15</td><td>綠地用地(0.0002)</td><td>道路用地(0.0002)</td></tr><tr><td>16</td><td>道路用地(0.0831)</td><td>綠地用地(0.0831)</td></tr><tr><td>17</td><td>住宅區(0.0309)</td><td>綠地用地(0.0309)</td></tr><tr><td>18</td><td>住宅區(0.1069)</td><td>道路用地(0.1069)</td></tr><tr><td>19</td><td>綠地用地(0.0005)</td><td>道路用地(0.0005)</td></tr><tr><td>20</td><td>道路用地(0.0001)</td><td>綠地用地(0.0001)</td></tr><tr><td>21</td><td>綠地用地(0.0002)</td><td>道路用地(0.0002)</td></tr><tr><td>22</td><td>道路用地(0.0006)</td><td>綠地用地(0.0006)</td></tr><tr><td>23</td><td>道路用地(0.0007)</td><td>市場用地(0.0007)</td></tr></table> 修正後變更理由： 為順接與中和都市計畫邊界範圍線，涉及綠地用地及道路未銜接部分辦理銜接。惟其中變 2-20 案旁中和都市計畫之綠地用地無法順接，查該處中和都市計畫道路編號 II-12 號道路自 44 年 2 月 21 日公告實施「中和鄉都市計畫」案迄今並無變更計畫寬度，爰中和都市計畫應於辦理下次通盤檢討時納入辦理檢討變更。	11	道路用地(0.0002)	綠地用地(0.0002)	12	綠地用地(0.0001)	道路用地(0.0001)	13	道路用地(0.0009)	綠地用地(0.0009)	14	綠地用地(0.0060)	道路用地(0.0060)	15	綠地用地(0.0002)	道路用地(0.0002)	16	道路用地(0.0831)	綠地用地(0.0831)	17	住宅區(0.0309)	綠地用地(0.0309)	18	住宅區(0.1069)	道路用地(0.1069)	19	綠地用地(0.0005)	道路用地(0.0005)	20	道路用地(0.0001)	綠地用地(0.0001)	21	綠地用地(0.0002)	道路用地(0.0002)	22	道路用地(0.0006)	綠地用地(0.0006)	23	道路用地(0.0007)	市場用地(0.0007)	
11	道路用地(0.0002)	綠地用地(0.0002)																																													
12	綠地用地(0.0001)	道路用地(0.0001)																																													
13	道路用地(0.0009)	綠地用地(0.0009)																																													
14	綠地用地(0.0060)	道路用地(0.0060)																																													
15	綠地用地(0.0002)	道路用地(0.0002)																																													
16	道路用地(0.0831)	綠地用地(0.0831)																																													
17	住宅區(0.0309)	綠地用地(0.0309)																																													
18	住宅區(0.1069)	道路用地(0.1069)																																													
19	綠地用地(0.0005)	道路用地(0.0005)																																													
20	道路用地(0.0001)	綠地用地(0.0001)																																													
21	綠地用地(0.0002)	道路用地(0.0002)																																													
22	道路用地(0.0006)	綠地用地(0.0006)																																													
23	道路用地(0.0007)	市場用地(0.0007)																																													
3	3	民族街與民治街交界處	1	綠地用地(0.0213)	住宅區(0.0213)	參採規劃期間人民陳情意見，部分瓦礫溝綠地地上為合法建築物，經檢視該街	主 要 計 畫 變 5 案。	修正後通過。	依專案小組初步建議意見通過																																						
			2	綠地用地(0.0086)	住宅區(0.0086)			理由：																																							
			3	綠地用地(0.0235)	住宅區(0.0235)			本案前經第 147 次市大會審議通過，惟因變更案涉及主要計畫層級，故尚未發布實施。本次配合主要計畫變 5 案，依市都委會第 1 次專案小組初步建議意見：請補充																																							

新 編 號	第 147 次市大會審議內容					備 註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委 會決議	
	公 展 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由				
			原計畫	新計畫					
					廓緊鄰住宅區，經比對民國 44 年原擬定之都市計畫圖後，考量現況使用及都市計畫圖圖籍老舊難以判定分區界線，並為保障民眾權益，爰變更綠地用地為住宅區並免予回饋。		確認合法建築物之相關內容於變更理由中，俾明確變更範圍。修正變更理由。 修正後變更理由： 1.參採規劃期間人民陳情意見，並依新北市政府工務局 108 年 10 月 22 日新北工建字第 1081919581 號函，部分瓦礫溝綠地土地上為領有 59 建字第 145 號使用執照（59 建字第 145 號建造執照）之合法建築物。 2.經檢視該街廓緊鄰住宅區，經比對民國 44 年原擬定之都市計畫圖後，考量現況使用及都市計畫圖圖籍老舊難以判定分區界線，並為保障民眾權益，爰變更綠地用地為住宅區並免予回饋。		
4	4	全計畫區	1	私立金甌商業職業學校用地 (0.7265)	文教區（供財團法人臺北市私立金甌女子高級中學使用）(0.7265)	依私立學校用地變更原則調整分區名稱。	主要計畫變更 6 案。	依第 147 次市大會審議內容通過。	依專案小組初步建議意見通過
			2	私立育才小學用地(0.2088)	文教區（供私立育才小學使用）(0.2088)				
			3	私立復興高級商工職業學校用地 (0.9793)	文教區（供私立復興高級商工職業學校使用）(0.9793)				
			4	私立智光高級商工職業學校用地 (1.2918)	文教區（供私立智光高級商工職業學校使用）				

新 編 號	第 147 次市大會審議內容					備 註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委 會決議		
	公 展 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由					
			原計畫	新計畫						
					(1.2918)					
11	5	土地 使用 分區 管制 要點	變更永和細部計畫 (土地使用分區管制 要點第二次通盤檢 討)(詳表 3)		變更永和都市計 畫細部計畫(第一 次通盤檢討)(詳 表 3)	配合現行法規及 本次通檢內容， 酌予修正部分條 文。	依第 147 次市大會審議內容通過。	依專案 小組初 步建議 意見通 過		
7	-	大陳 義胞 地區 (環 河西 路二 段與 保安 路間 住宅 區)	1	住宅區(0.1121)	道路用地(0.1121)	為補強永和地區 聯外交通路網， 提升計畫區內交 通便捷性，並配 合大陳義胞更新 案之實施，考量 周邊都市發展紋 理及都市防災需 求，拓寬及開闢 三條道路，提供 地區緊急救援及 消防救災道路， 確保都市防災機 能，爰辦理整體 規劃及變更都市 計畫。	主 要 計 畫 變 9 案 ， 公 民 或 團 體 陳 情 逾 3 案。	修正後通過。 理由： 本案前經第 147 次市大會審議通過，惟因變更案涉及主 要計畫層級，故尚未發布實施。本次配合主要計畫變 9 案及公民或團體陳情逾 3 案調整變更內容及變更理由。 修正後變更內容：	依專案 小組初 步建議 意見通 過	
			2	住宅區(0.1583)	道路用地(0.1583)					
			3	住宅區(0.1179)	道路用地(0.1179)					
			原計畫（公頃）		新計畫（公頃）					
			1	住宅區(0.0836)	道路用地(0.0836)					
2	住宅區(0.1607)	道路用地(0.1607)								
3	住宅區(0.1179)	道路用地(0.1179)								
修正後變更理由： 依 113 年 4 月 26 日公告實施「變更新北市永和區大陳 義胞地區(單元 6 及單元 7)更新地區及都市更新計畫案」 指導，考量周邊都市發展紋理及都市防災需求，地區整 體交通路網完整與通行需要，將區內原有永平路、保福 路、文化路劃為計畫道路並拓寬，提供地區緊急救援及 消防救災道路，確保都市防災機能。										

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 2 「變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）」案新增變更內容綜理表

新 編號	編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	備註	
			原計畫	新計畫					
5	7	環河西 路一段 與永和 路二段 交界處	1	公園用地(0.0425)	道路用地(0.0425)	1.依 50 年 8 月 30 日北府文地四字第 5341 號函及 62 年 1 月 27 日北府第四字第 2522 號函公告，公七用地鄰永和路側為興辦交通事業之徵收取得範圍，並考量上開範圍現況為既成道路及道路附屬設施使用，為符管用合一，爰變更公園用地為道路用地。 2.經查部分公園用地上為領有 70 建字第 559 號使用執照(68 建字第 2088 號建造執照)之合法建築物，嗣經檢視該街廓緊鄰住宅區，比對民國 65 年 7 月 31 日「永和鎮都市計畫檢討」案之都市計畫圖，考量現況使用及都市計畫圖圖籍老舊難以判定分區界線，為保障民眾權益，爰變更公園用地為住宅區並免予回饋。 3.另考量部分公園用地於現行細部計畫屬 8 公尺	照案通過。	依專案小組初步建議意見通過	主要計畫變更 7 案。
			2	公園用地(0.0805)	道路用地(0.0805)				
			3	公園用地(0.0359)	道路用地(0.0359)				
			4	道路用地(0.0121)	住宅區(0.0121)				
			5	道路用地(0.0030)	公園用地(0.0030)				

新 編號	編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	備註				
			原計畫	新計畫								
					計畫道路，因計畫寬度未達 12 公尺，應屬細部計畫層級之公共設施，爰將公園用地併入毗鄰土地使用分區，變更為住宅區。							
6	8	環河西路二段至環河東路五段間(新北環河快速道路)	道路用地(13.7275)	河川區兼供道路使用(13.7275)	依據河川區變更原則及經濟部 109 年 11 月 12 日經授水字第 10920217300 號函公告河川圖籍之河川區域線(綠線)，將位於河川區域線以內且現況供環河路使用之道路用地變更為河川區兼供道路使用。	修正後通過。 理由： 參採公民或團體陳情逾 1 案，依經濟部水利署 97 年 11 月 10 日經水地字第 09717001080 號函：都市計畫範圍內道路與河川區之堤防(水防道路)重疊或道路跨越河川區時，有關土地使用分區名稱訂定原則，建議調整變更後計畫為道路用地兼供河川使用，修正變更內容及變更理由。 修正後變更內容： <table><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td>道路用地(13.7275)</td><td>道路用地兼供河川使用(13.7275)</td></tr></table> 修正後變更理由： 依據河川區變更原則、經濟部 109 年 11 月 12 日經授水字第 10920217300 號函公告河川圖籍之河川區域線(綠線)及經濟部水利署 97 年 11 月 10 日經水地字第 09717001080 號函之分區名稱訂定原則，考量現況為環河道路使用，且位	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	道路用地(13.7275)	道路用地兼供河川使用(13.7275)	依專案小組初步建議意見通過	主要計畫變更 8 案。
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)											
道路用地(13.7275)	道路用地兼供河川使用(13.7275)											

新 編號	編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	備註
			原計畫	新計畫				
						於河川區域線內應受水利相關規定管制，故變更為道路用地兼供河川使用。		
10	9	環河西 路一段 95巷周 邊	1 住宅區(0.0717)	道路用地(0.0717)	參採規劃期間人民陳情意見，部分道路用地上有合法建築物，經比對原民國 44 年原擬定之都市計畫圖及建築執照資料，為保障民眾權益，爰變更道路用地為住宅區並免予回饋及變更住宅區為道路用地。	修正後通過。 理由： 請補充確認合法建築物之相關內容於變更理由中，俾明確變更範圍。 修正後變更理由： 1.參採規劃期間人民陳情意見，部分道路地上為領有 60 建字第 180 號建造執照之合法建築物。 2.經比對原民國 44 年原擬定之都市計畫圖及建築執照資料，為保障民眾權益，爰變更道路用地為住宅區並免予回饋及變更住宅區為道路用地。	依專案小組初步建議意見通過	
			2 道路用地(0.0464)	住宅區(0.0464)				
8	10	變二用地(機十用地北側)	變電所用地(0.1384)	電力事業專用區(0.1384)	現況已作永和變電所使用，坐落 2 筆土地中永福段 654 地號土地為台灣電力股份有限公司所有、665 地號土地為公私共有土地，考量其中夾雜其他私人土地，且非屬公共設施性質，故變更變電所用地為電力事業專用區，後續由台灣電力股份有限公司進行土地取得。	修正後通過。 理由： 考量能源多樣化之需求及發展，依本市公設專通涉能源事業使用通案性變更原則，變更變電所用地為能源事業專用區，修正變更內容及變更理由。 修正後變更內容：	依專案小組初步建議意見通過	主要計畫變 10 案。
						原計畫(公頃)		
						變電所用地(0.1384)	新計畫(公頃) 能源事業專用區(0.1384)	
						修正後變更理由： 現況已作永和變電所使用，坐落 2 筆土地中永福段 654 地號土地為台灣電力股份有限公司所有、665 地號土地為公私		

新 編號	編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	備註
			原計畫	新計畫				
						共有土地，考量其中夾雜其他私人土地，且非屬公共設施性質，並依新北市政府城鄉發展局 110 年 4 月 8 日新北城都字第 1100622201 號函本市公設專通涉能源事業專用區通案性土管研商會議紀錄結論，變更變電所用地為能源事業專用區，後續由台灣電力股份有限公司進行土地取得。		
9	11	污水處理場用地及周邊地區	1 機關用地(0.5441)	公園用地(0.5441)	為提升整體環境品質，增加計畫區內綠色開放空間，將汙水處理場用地變更為公園用地兼供污水處理場使用，機九用地則考量永和抽水站實際使用範圍，非抽水站使用範圍變更機關用地為公園用地。	照案通過。	依專案小組初步建議意見通過	主要計畫變 11 案。
			2 污水處理場用地(1.9305)	公園用地兼供污水處理場使用(1.9305)				

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

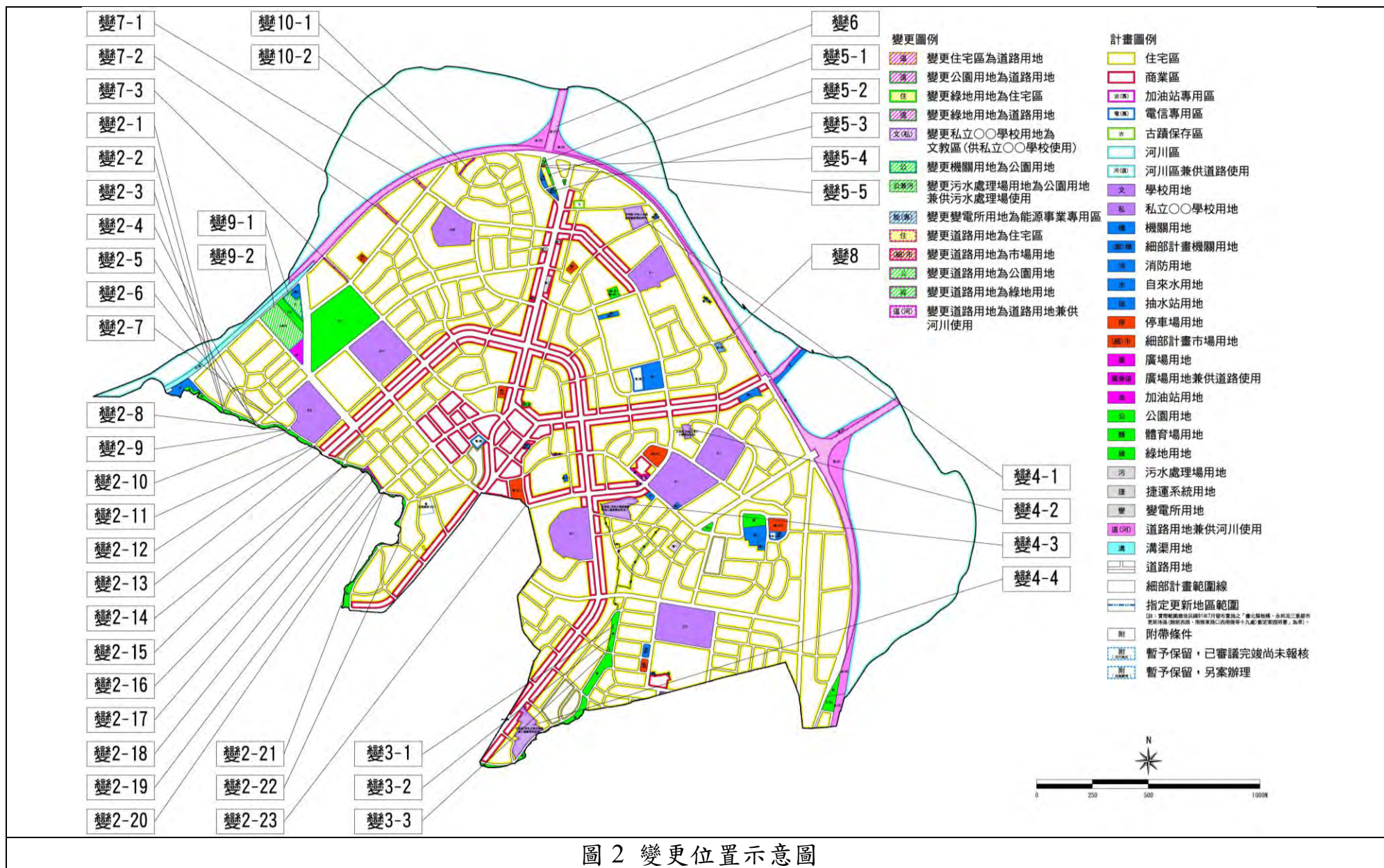
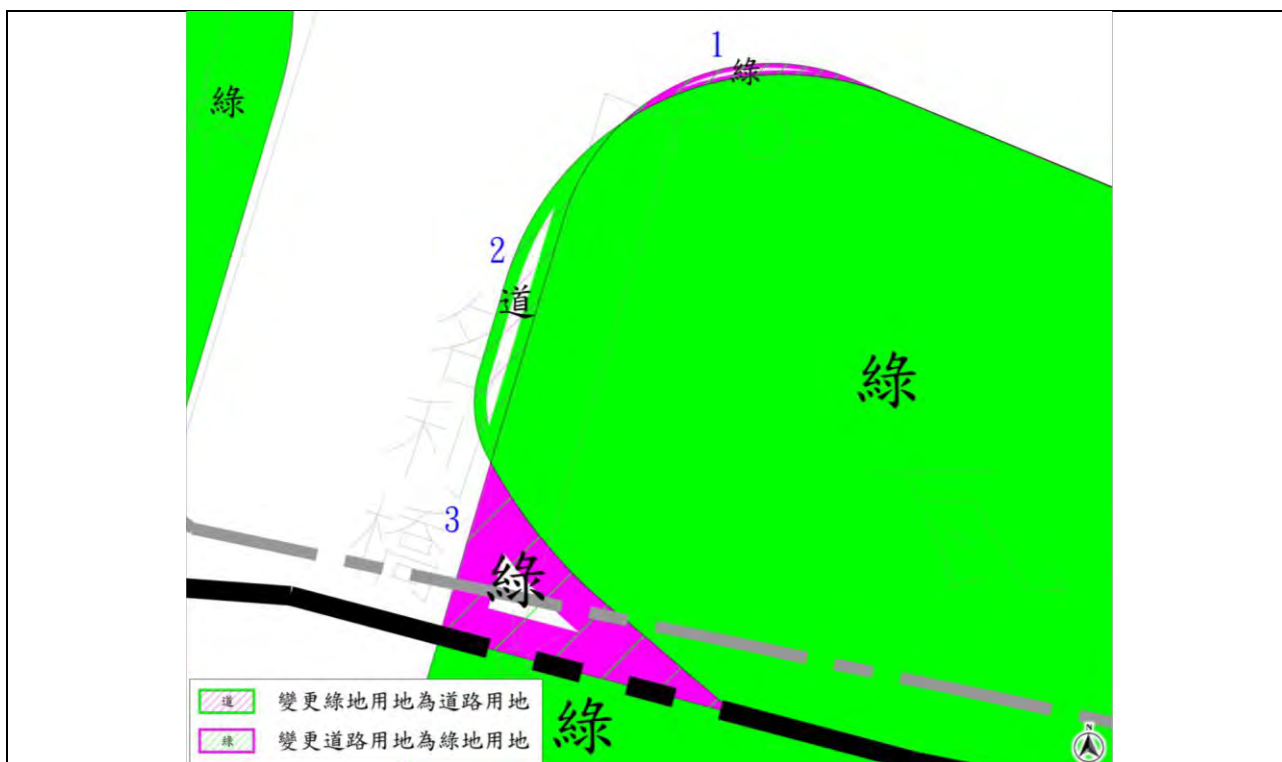
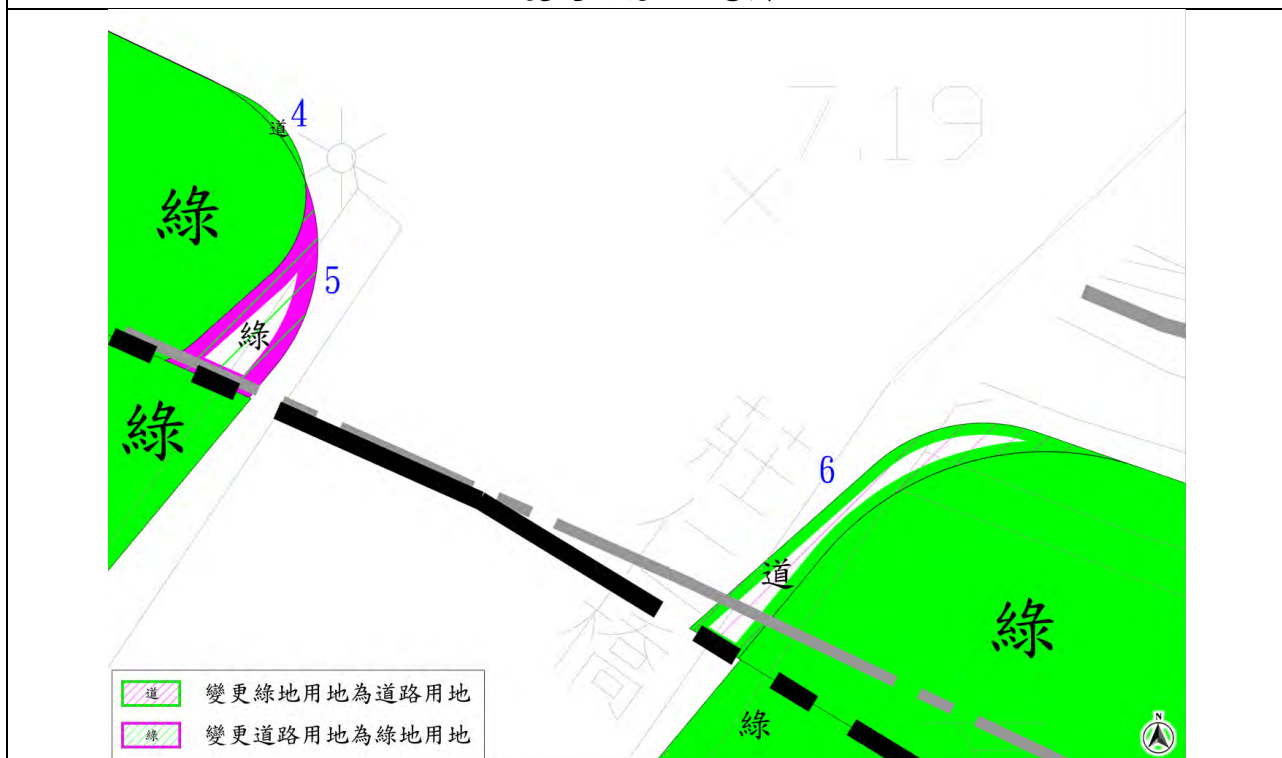


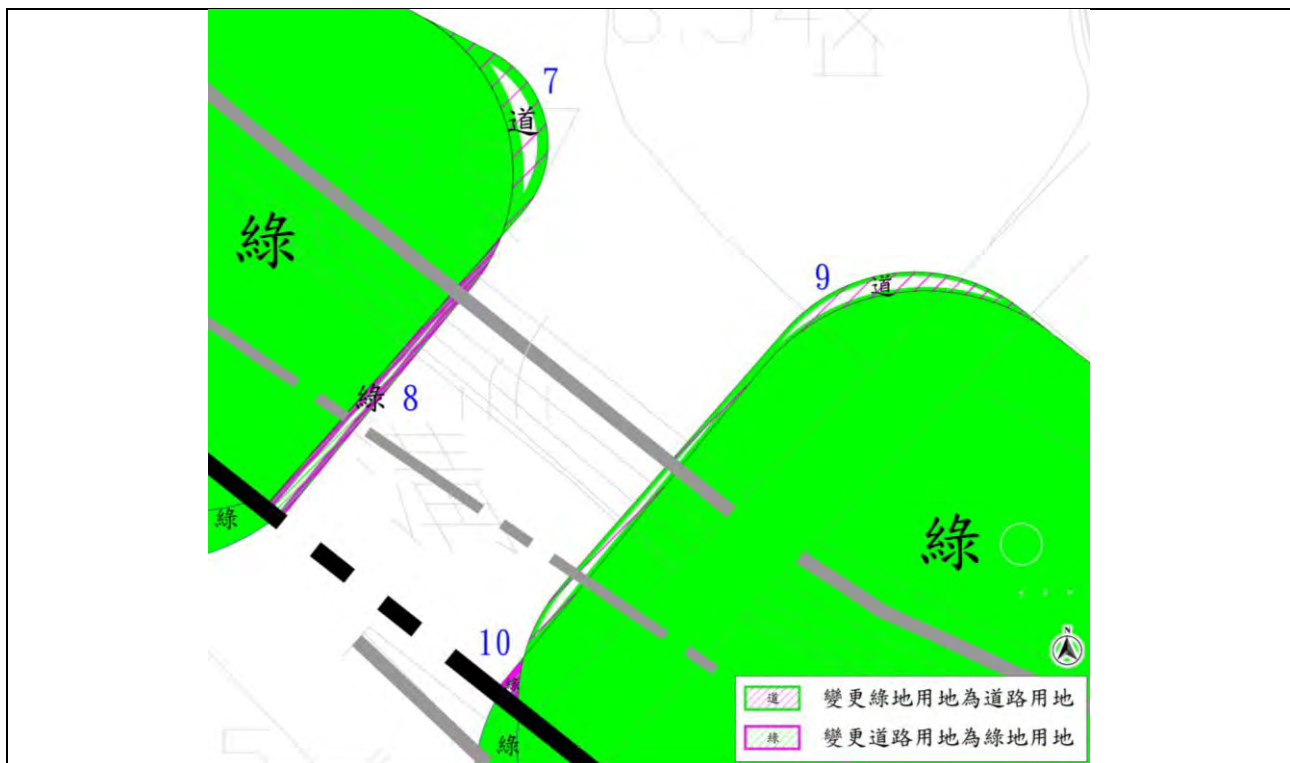
圖 2 變更位置示意圖



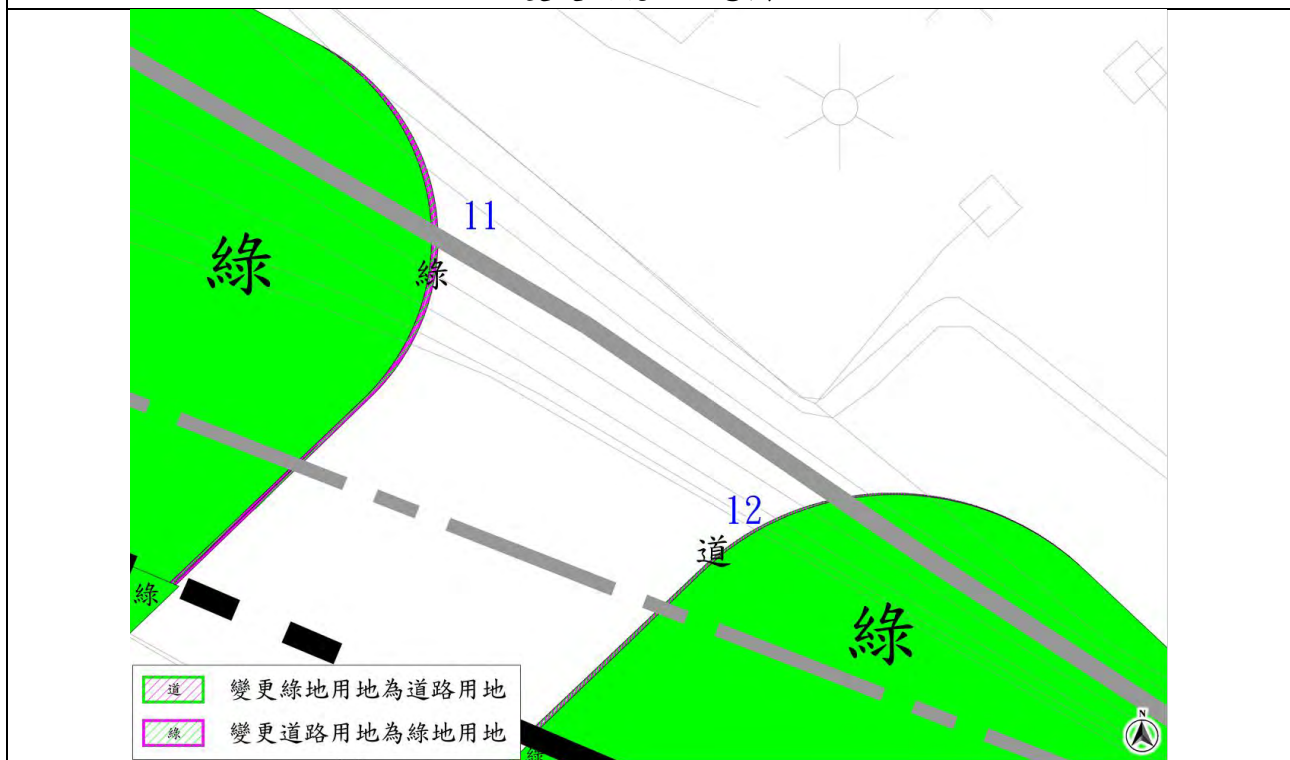
變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案
變更編號 2 示意圖



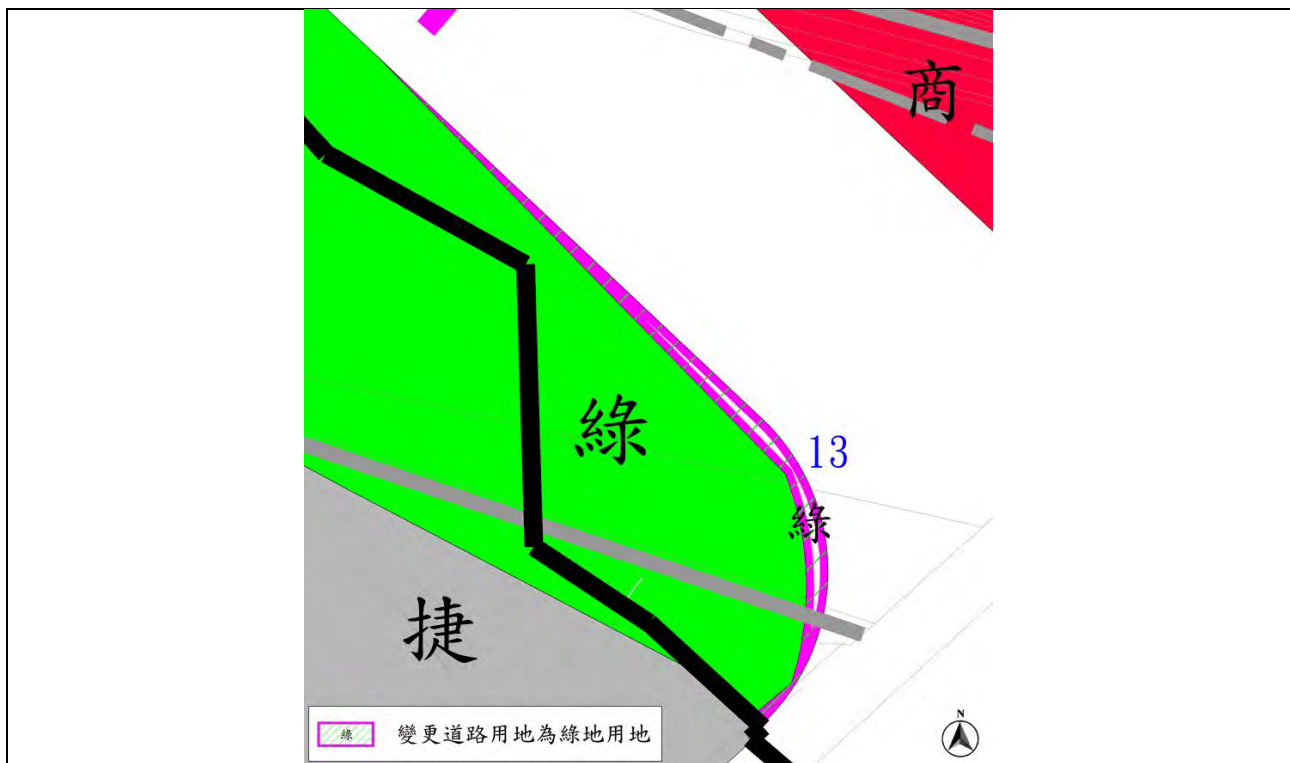
變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案
變更編號 2 示意圖



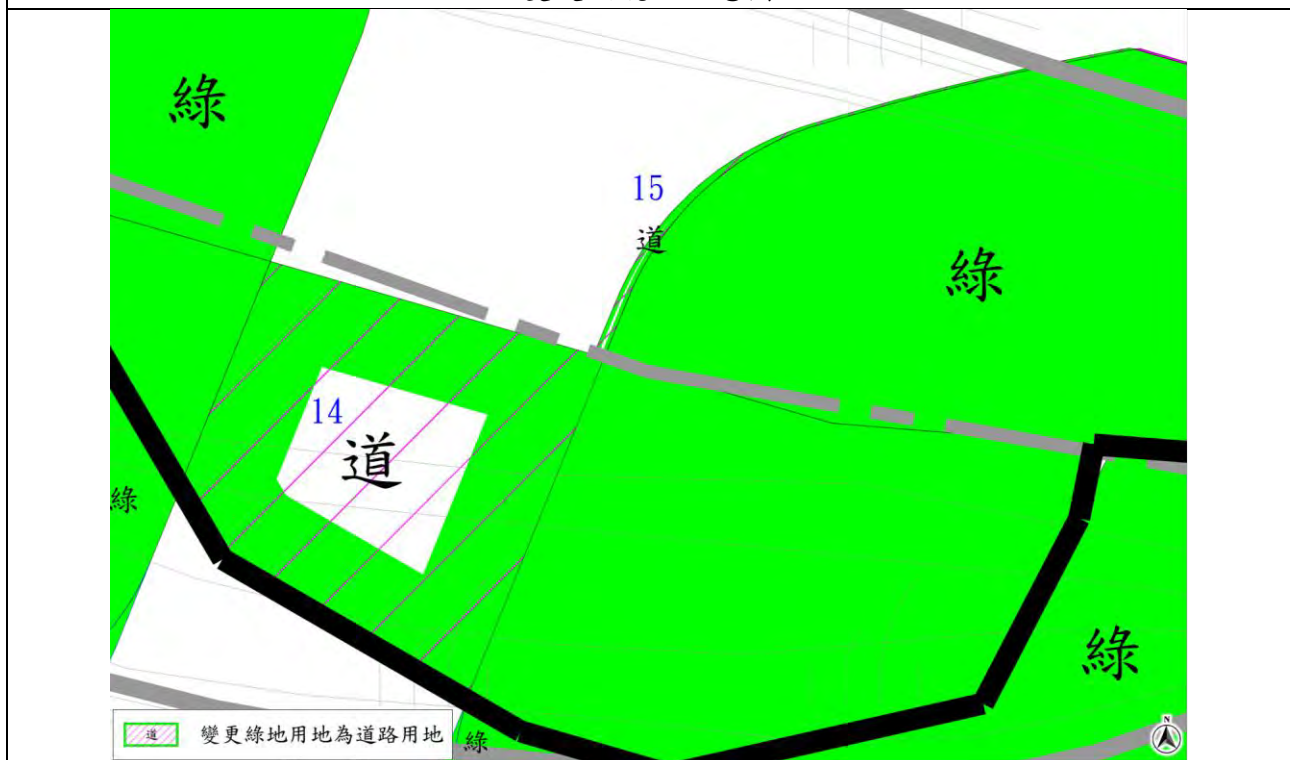
變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案
變更編號 2 示意圖



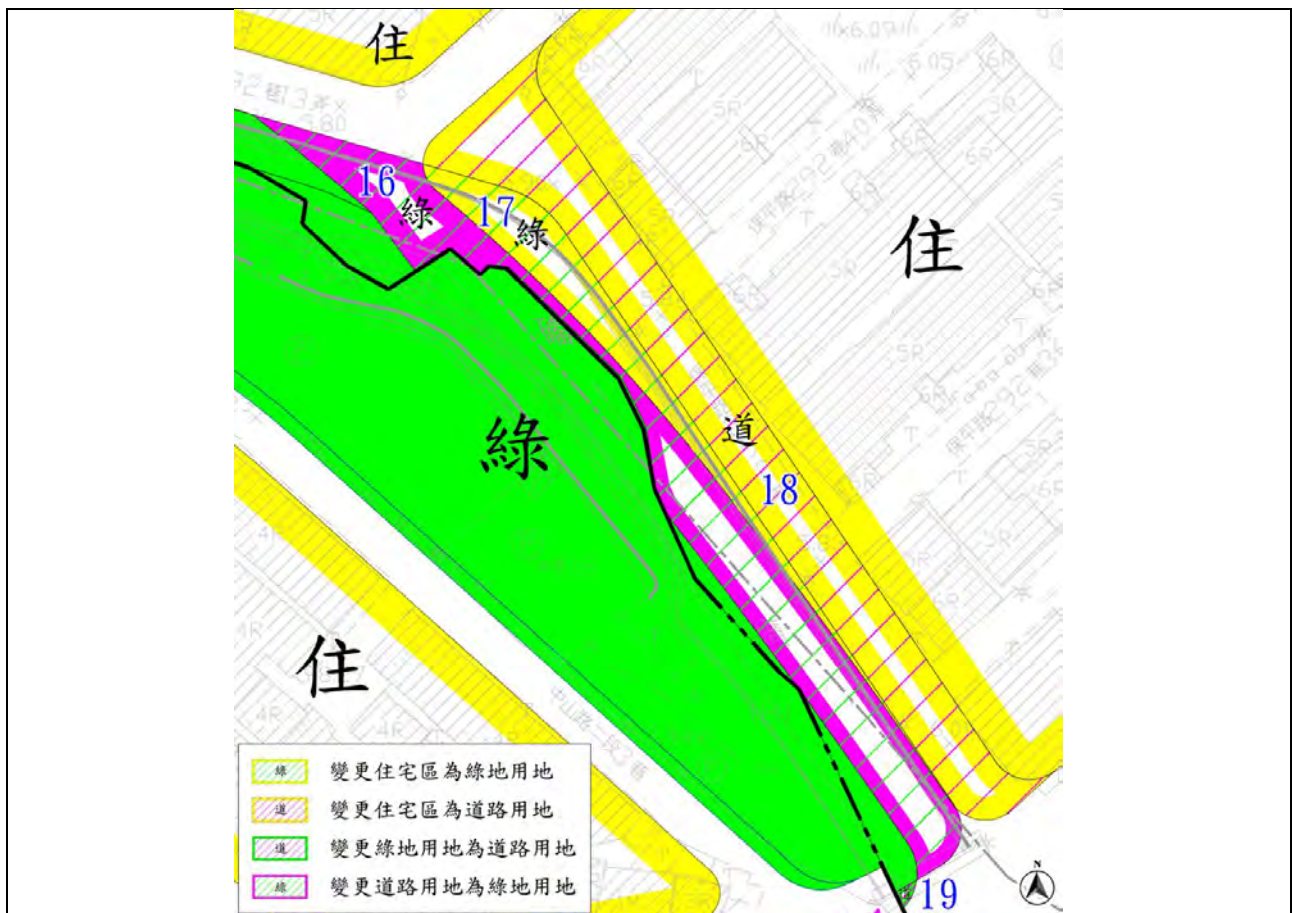
變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案
變更編號 2 示意圖



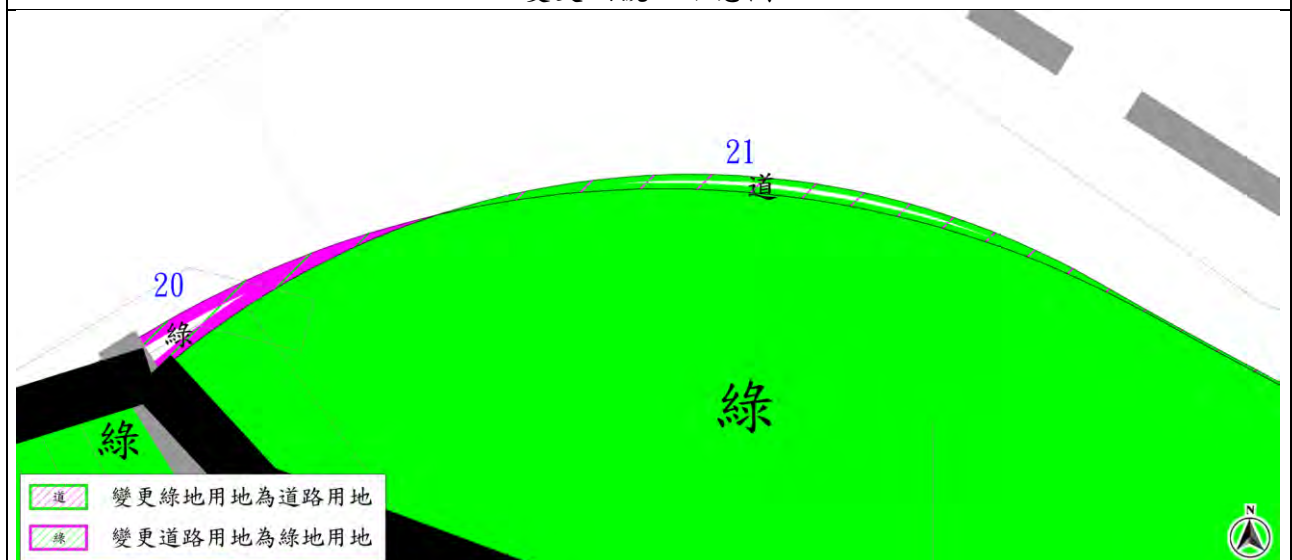
變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案
變更編號 2 示意圖



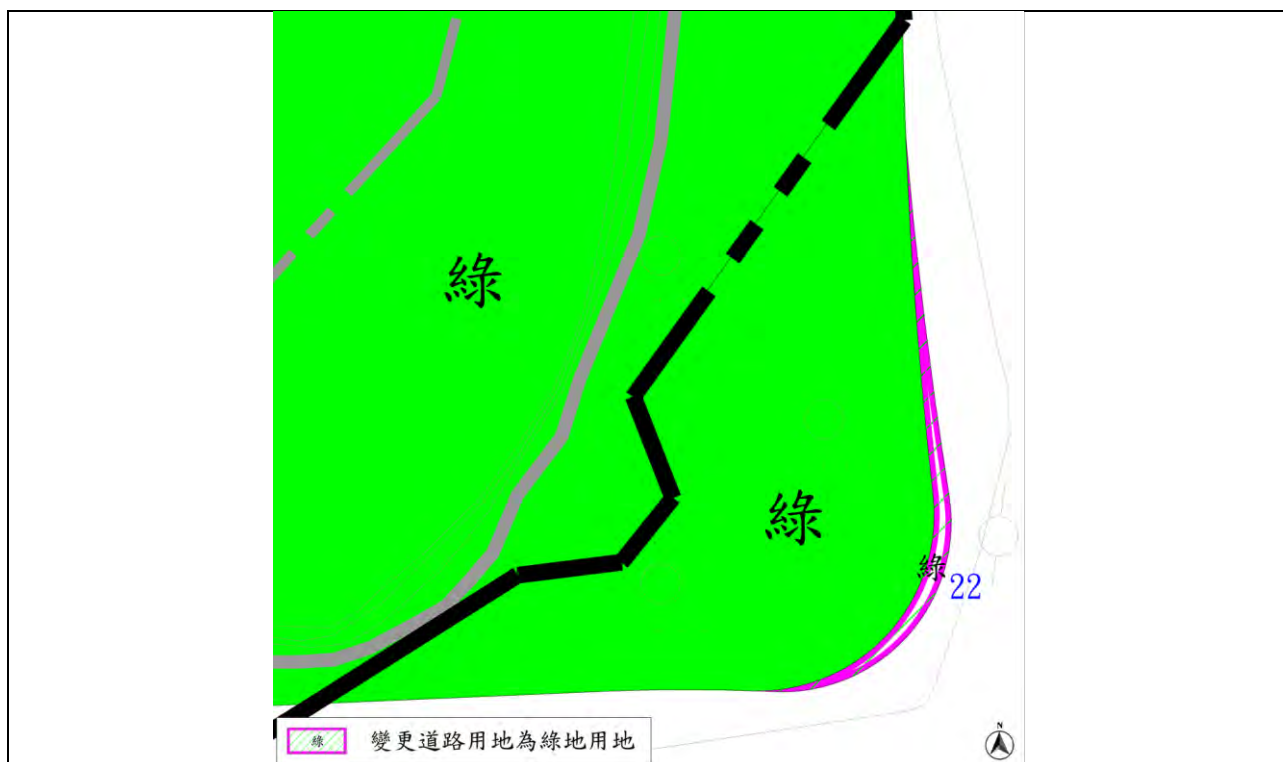
變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案
變更編號 2 示意圖



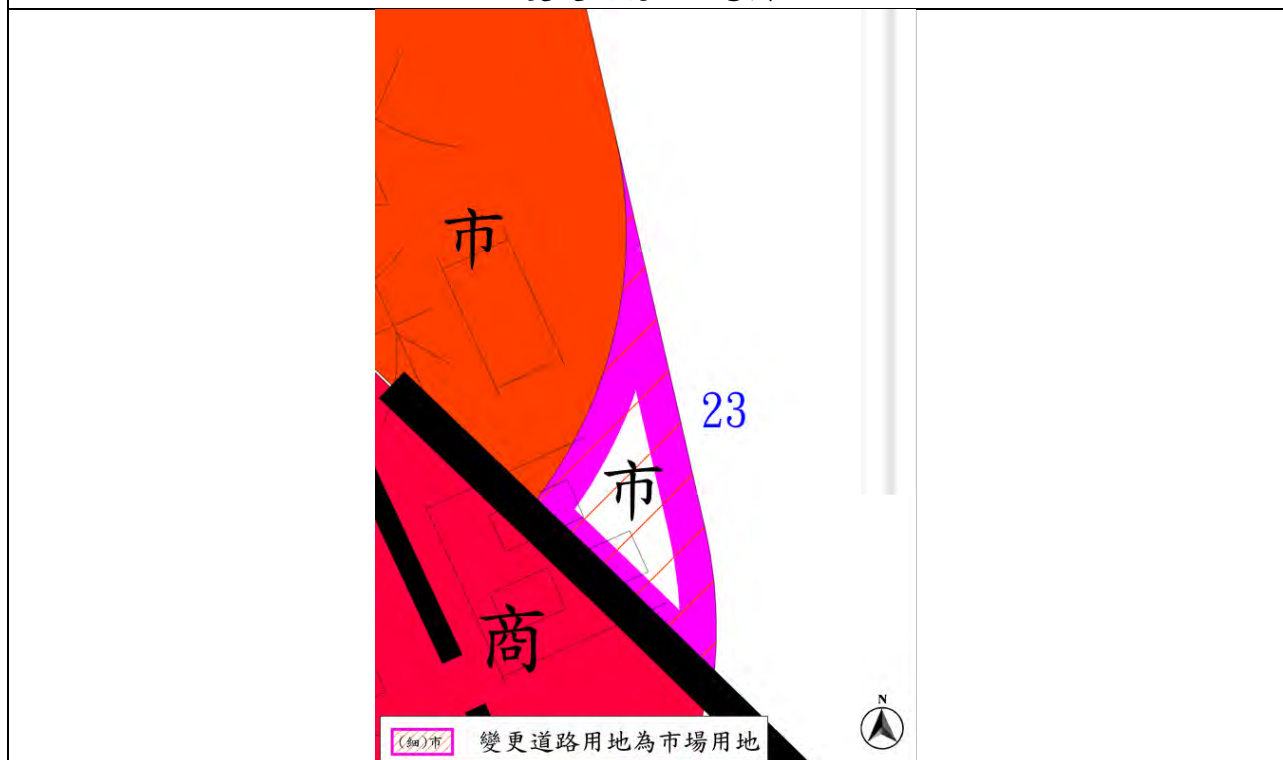
變更永和都市計畫細部計畫 (第一次通盤檢討) (第二階段) 案
變更編號 2 示意圖



變更永和都市計畫細部計畫 (第一次通盤檢討) (第二階段) 案
變更編號 2 示意圖



變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案
變更編號 2 示意圖



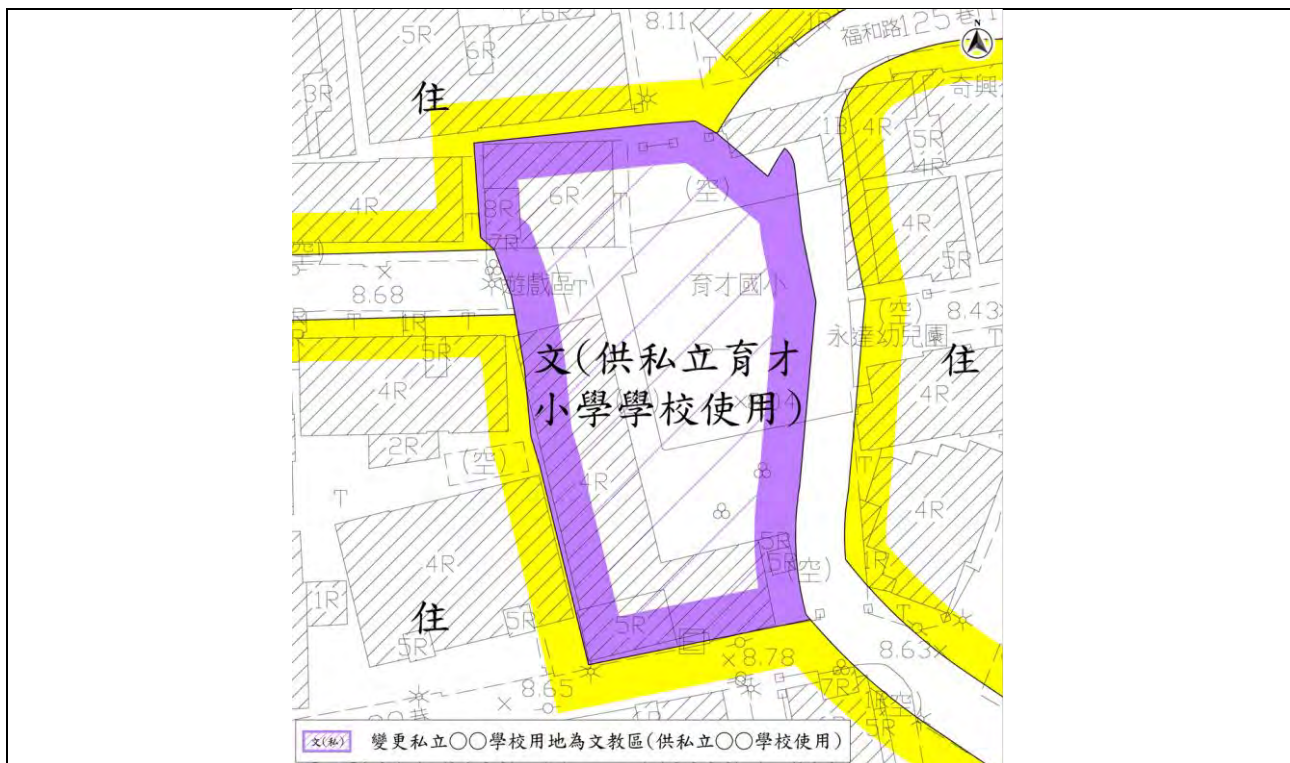
變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案
變更編號 2 示意圖



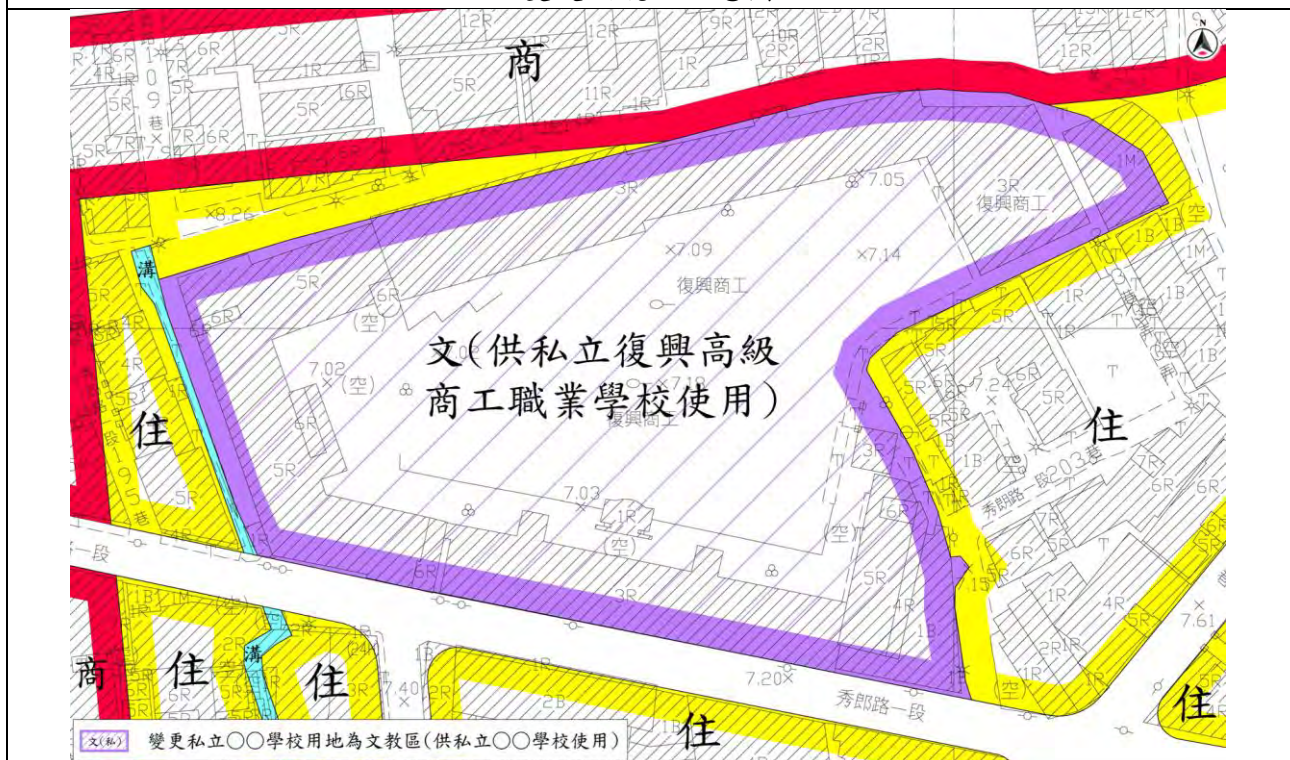
變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案
變更編號3 示意圖



變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案
變更編號4 示意圖



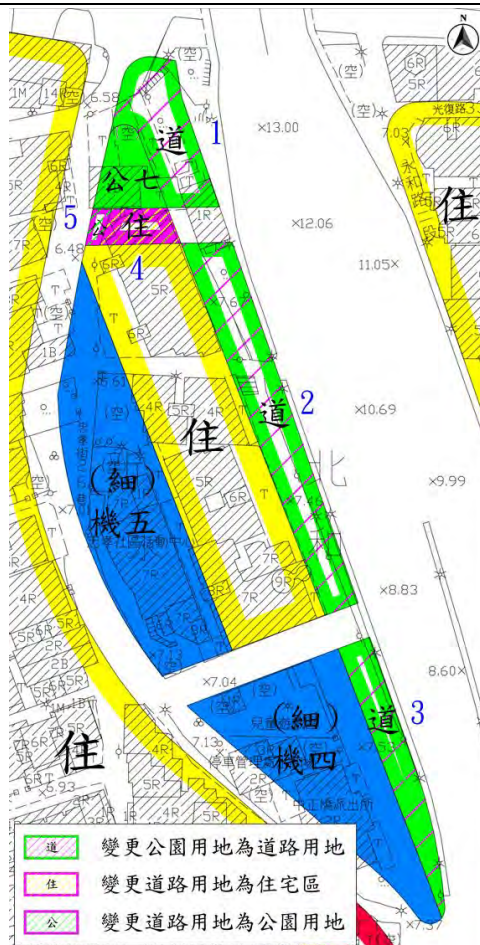
變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案
變更編號4示意圖



變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案
變更編號4示意圖



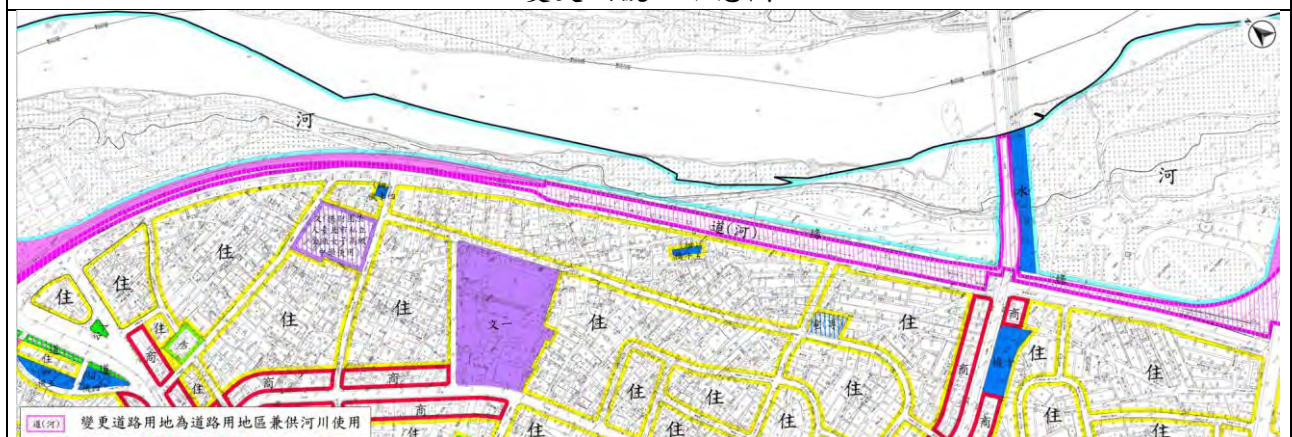
變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案
變更編號4 示意圖



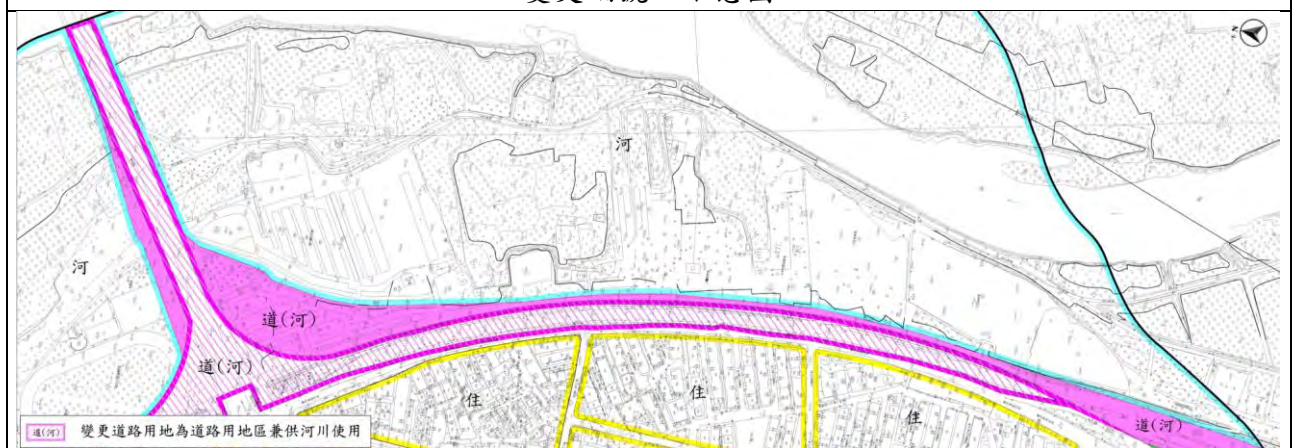
變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案
變更編號5 示意圖



變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案
變更編號6 示意圖



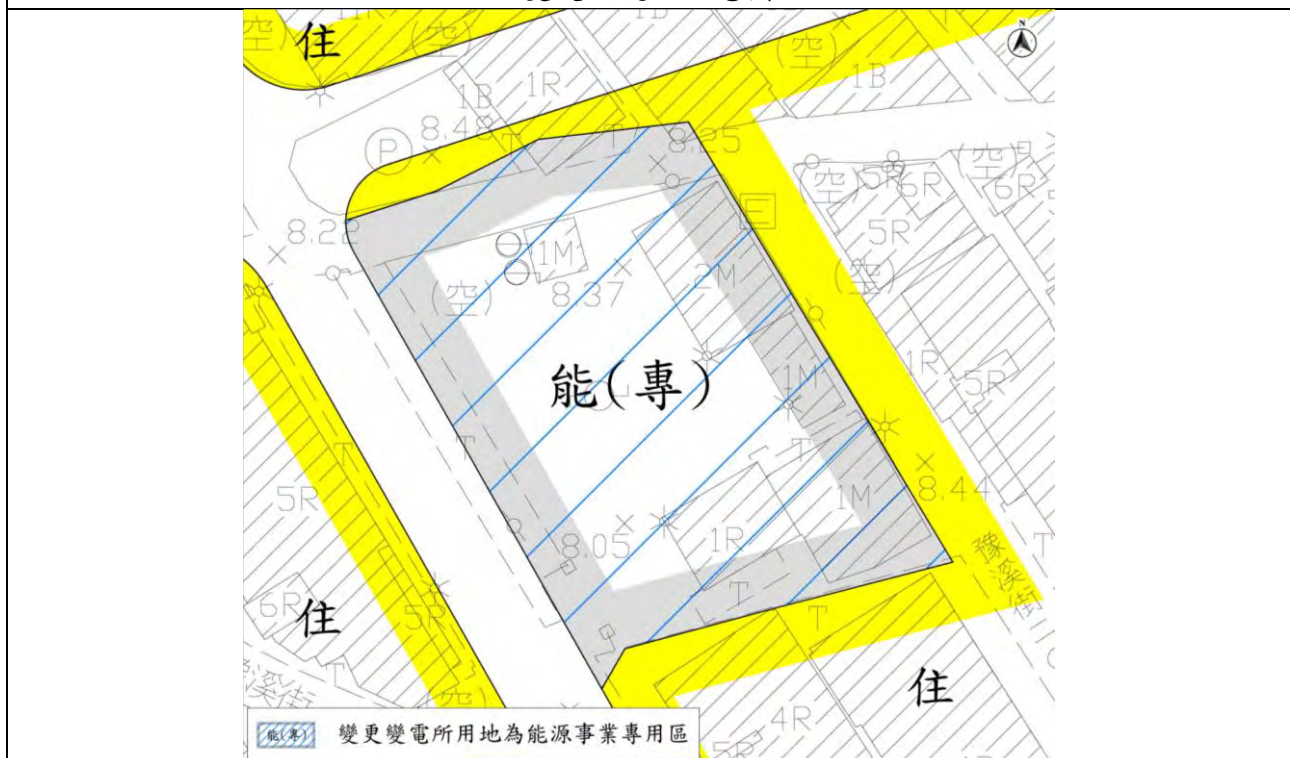
變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案
變更編號6 示意圖



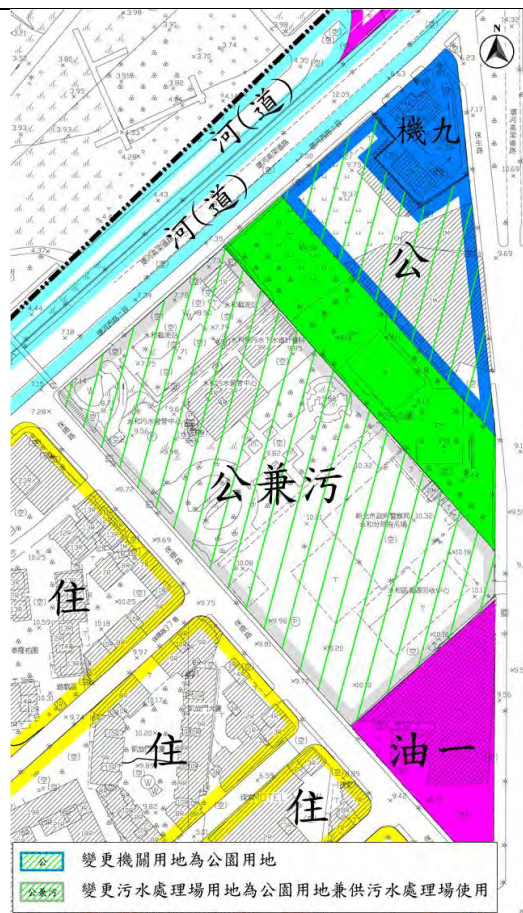
變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案
變更編號6 示意圖



變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案
變更編號7示意圖



變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案
變更編號8示意圖



變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案
變更編號 9 示意圖



變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案
變更編號 10 示意圖

表 3 「變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）」案土地使用分區管制要點修正條文前後對照表

現行條文		本次提會建議修正條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議				
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。		維持現行條文。	維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過				
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。前開整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地（代金）開發方式之細部計畫範圍。		維持現行條文。	維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過				
三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。		維持現行條文。	修正後通過。 理由： 配合主計變 10 案，增列「能源事業專用區」之容許使用規定通案性土管條文，修正條文及理由。 修正後條文： 三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。	依專案小組初步建議意見通過				
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容							
商業區 (102/09/16)發布實施「擬定永和都市計畫（市四用地東側商業區）細部計畫」案及「擬定永和都市計畫（油二用地北側商業	3 樓以下不得供作住宅使用。							
		<table><tr><td>土地使用分區及公共設施用地種類</td><td>容許使用內容</td></tr><tr><td>商業區</td><td>3 樓以下不得供作住宅</td></tr></table>		土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	商業區	3 樓以下不得供作住宅	
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容							
商業區	3 樓以下不得供作住宅							

現行條文		本次提會建議修正條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
區)細部計畫」案【詳附圖一】			(102/09/16)發布實施「擬定永和都市計畫(市四用地東側商業區)細部計畫」案及「擬定永和都市計畫(油二用地北側商業區)細部計畫」案【詳附圖一】	宅使用。
河川區、河川區兼供道路使用	依水利法相關規定辦理。		河川區、河川區兼供道路使用	依水利法相關規定辦理。
加油站專用區	以目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限。		加油站專用區	以目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限。
電信專用區 (100/05/12)發布實施「變更永和都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)」案	應依施行細則第 34 條之一第 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。		電信專用區 (100/05/12)發布實施「變更永和都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)」案	應依施行細則第 34 條之一第 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。
消防用地	得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法有關機關用地之規定做多目標使用。			
廣場用地 (102/09/16)發布實施「擬定永和都市計畫(油二用地北側商業區)細部計畫」案【詳附圖一】	不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。			
機關用地(機三、機四)	得兼供社會住宅使用。			
變電所用地	以設置屋內式或地下化變電所為原則。			
綠地用地 (87/09/08)「訂定永和	得作排水、親水等相關設施，並應妥為綠		能源事業專用區	<u>1.變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路。</u> <u>2.煤氣、天然氣加(整)壓站。</u> <u>3.電業相關之維修及其服務處所。</u> <u>4.再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發</u>

現行條文		本次提會建議修正條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
都市計畫（配合瓦磘溝東支流整治計畫）土地使用分區管制要點」案【詳附圖二】	化、美化。			
捷運系統用地(80/07/25)「變更永和都市計畫（部份住宅區、商業區為捷運系統用地）」案【詳附圖三】	捷運系統用地係供捷運車站、轉乘設施、停車場、路線（軌道）及其相關設施之使用。並得依大眾捷運法及其他規定辦理聯合開發，惟應另行依法定程序擬定細部計畫。		電）。 5.經本府目的事業主管機關審查核准之必要公共服務設施使用。 6.其他經能源主管機關相關法令訂定之容許使用項目。其他經能源主管機關相關法令訂定之容許使用項目。	
兒童遊戲場用地（（細）兒一）	如依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」規定做立體多目標使用指定限作為地下停車場。		消防用地 得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法有關機關用地之規定做多目標使用。	
			廣場用地 (102/09/16)發布實施「擬定永和都市計畫（油二用地北側商業區）細部計畫」案【詳附圖一】	
			機關用地（機三、機四）	
			變電所用地	
			綠地用地 (87/09/08)「訂定永和都市計畫（配合瓦磘	

現行條文	本次提會建議修正條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議																		
		<table><tr><td>溝東支流整治計畫) 土地使用分區管制要點」案【詳附圖二】</td><td></td></tr><tr><td>捷運系統用地 (80/07/25)「變更永和都市計畫（部份住宅區、商業區為捷運系統用地）」案【詳附圖三】</td><td>捷運系統用地係供捷運車站、轉乘設施、停車場、路線（軌道）及其相關設施之使用。並得依大眾捷運法及其他規定辦理聯合開發，惟應另行依法定程序擬定細部計畫。</td></tr><tr><td>兒 童 遊 戲 場 用 地 （（細）兒一）</td><td>如依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」規定做立體多目標使用指定限作為地下停車場。</td></tr></table> 修正後理由： 配合主計變 10 案，增列「能源事業專用區」之容許使用規定通案性土管條文。	溝東支流整治計畫) 土地使用分區管制要點」案【詳附圖二】		捷運系統用地 (80/07/25)「變更永和都市計畫（部份住宅區、商業區為捷運系統用地）」案【詳附圖三】	捷運系統用地係供捷運車站、轉乘設施、停車場、路線（軌道）及其相關設施之使用。並得依大眾捷運法及其他規定辦理聯合開發，惟應另行依法定程序擬定細部計畫。	兒 童 遊 戲 場 用 地 （（細）兒一）	如依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」規定做立體多目標使用指定限作為地下停車場。													
溝東支流整治計畫) 土地使用分區管制要點」案【詳附圖二】																					
捷運系統用地 (80/07/25)「變更永和都市計畫（部份住宅區、商業區為捷運系統用地）」案【詳附圖三】	捷運系統用地係供捷運車站、轉乘設施、停車場、路線（軌道）及其相關設施之使用。並得依大眾捷運法及其他規定辦理聯合開發，惟應另行依法定程序擬定細部計畫。																				
兒 童 遊 戲 場 用 地 （（細）兒一）	如依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」規定做立體多目標使用指定限作為地下停車場。																				
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： <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</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>300%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>依施行細則</td><td>440%</td></tr></table>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	300%	商業區	依施行細則	440%	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： <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</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>300%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>依施行細則</td><td>440%</td></tr></table>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	300%	商業區	依施行細則	440%	修正後通過。 理由： 配合主計變 10 案，增列「能源事業專用區」之建蔽率與容積率規定通案性土管條文，修正條文及理由。 修正後條文： 四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條	依專案小組初步建議意見通過
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																			
住宅區	依施行細則規定辦理	300%																			
商業區	依施行細則	440%																			
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																			
住宅區	依施行細則規定辦理	300%																			
商業區	依施行細則	440%																			

現行條文			本次提會建議修正條文			專案小組初步建議意見			市都委會決議	
	規定辦理			規定辦理		規定辦理外，其餘不得大於下表規定：				
古蹟保存區	50%	160%	古蹟保存區			50%	160%	土地使用分區種類	建蔽率	容積率
依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳附圖四】。 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。	文教區 (供私立學校使用)	國中以下	依施行細則規定辦理	150%	住宅區	依施行細則規定辦理	300%			
		高(中)職	依施行細則規定辦理	200%	商業區	依施行細則規定辦理	440%			
		依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳附圖四】。 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。			古蹟保存區	50%	160%			
		國中以下	依施行細則規定辦理	150%	能源事業專用區	50%	250%			
		高(中)職	依施行細則規定辦理	200%	依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳附圖四】。 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。					
修正理由： 配合學校用地變更原則，新增文教區（供私立學校使用）之建蔽率與容積率規定。（前經 111 年 11 月 18 日第 147 次新北市都市計畫						依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳附圖四】。 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				

現行條文				本次提會建議修正條文				專案小組初步建議意見				市都委會決議
				委員會審議通過在案)				巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 6 公尺以上。 修正後理由： 1.配合學校用地變更原則，新增文教區（供私立學校使用）之建蔽率與容積率規定。（前經 111 年 11 月 18 日第 147 次新北市都市計畫委員會審議通過在案） 2.配合主計變 10 案，增列「能源事業專用區」之建蔽率與容積率規定通案性土管條文。				
五、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：				五、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：				修正後通過： 理由： 配合主計變 11 案，訂定「公園用地兼供污水處理場使用」建蔽率與容積率規定（同原污水處理場用地（永和僅一處）），修正條文及理由。 修正後條文： 五、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：				依專案小組初步建議意見通過
土地使用分區種類		建蔽率		容積率		土地使用分區種類		建蔽率		容積率		
機關用地（機三）		依施行細則規定辦理		330%		機關用地（機三）		依施行細則規定辦理		330%		
機關用地（機四）		依施行細則規定辦理		400%		機關用地（機四）		依施行細則規定辦理		400%		
學校用地（含各私立學校用地）	國中以下	依施行細則規定辦理		150%		~~學校用地（含各私立學校用地）~~	國中以下	依施行細則規定辦理		150%		
	高（中）職	依施行細則規定辦理		200%			高（中）職	依施行細則規定辦理		200%		
市場用地		70%（作零售市場使用為 80%）		240%		市場用地		70%（作零售市場使用為 80%）		240%		
市場用地（七）		80%		240%		市場用地（七）		80%		240%		
污水處理場用地		50%		250%		污水處理場用地		50%		250%		
自來水用地		40%		不予		自來水用地		40%		不予		

現行條文			本次提會建議修正條文			專案小組初步建議意見				市都委會決議	
		規定			規定		職	規定辦理			
消防用地	60%	250%	消防用地	60%	250%	市場用地	70%（作零售市場使用為 80%）		240%		
抽水站用地	50%	250%	抽水站用地	50%	250%		市場用地（七）		80%		240%
捷運系統用地（捷一）	不予規定	不予規定	捷運系統用地（捷一）	不予規定	不予規定	<u>公園用地兼供污水處理場使用</u>		50%	250%		
						自來水用地		40%	不予規定		
						消防用地		60%	250%		
						抽水站用地		50%	250%		
						捷運系統用地（捷一）		不予規定	不予規定		
各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。			各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。			各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。					
			修正理由： 配合學校用地變更原則，刪除「私立學校用地」建蔽率與容積率規定。（前經 111 年 11 月 18 日第 147 次新北市都市計畫委員會審議通過在案）			修正後理由： 1.配合學校用地變更原則，刪除「私立學校用地」建蔽率與容積率規定。（前經 111 年 11 月 18 日第 147 次新北市都市計畫委員會審議通過在案） 2.配合主計變 11 案，訂定「公園用地兼供污水處理場使用」建蔽率與容積率規定（同原污水處理場用地（永和僅一處））。					
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：			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：			修正後通過。 理由： 1.配合主計變 10 案，增列「能源事業專用區」					依專案小組初步建議

現行條文			本次提會建議修正條文			專案小組初步建議意見			市都委會決議
(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。			(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。			之前側院深度規定（同變電所用地規定）。 2.配合主計變 11 案，訂定「公園用地兼供污水處理場使用」前側院深度規定（同原污水處理場用地（永和僅一處））。 修正後條文： 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。			意見通過
土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）	土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）				
自來水用地	3.00	不予規定	文教區（供私立學校使用）	自基地境界線至少退縮 3.00 公尺建築。					
捷運系統用地	3.00	不予規定	自來水用地	3.00	不予規定				
學校用地	自基地境界線至少退縮 3.00 公尺建築。		捷運系統用地	3.00	不予規定				
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築。		學校用地	自基地境界線至少退縮 3.00 公尺建築。					
污水處理場用地	自基地境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。		市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築。					
變電所用地	自基地境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。		污水處理場用地	自基地境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。					
消防用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 3 公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。		變電所用地	自基地境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。					
抽水站用地	自基地境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。		消防用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 3 公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。					
			抽水站用地	自基地境界線至少退縮 6 公					

現行條文		本次提會建議修正條文		專案小組初步建議意見		市都委會決議
	地。		尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。		地。	
商業區 (102/09/16) 「擬定永和都市計畫(油二用地北側商業區)細部計畫」案【詳附圖一】	鄰永貞路應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且不得設置圍籬，計畫區鄰永亨路及永貞路 70 巷側應自道路境界線設置不得少於 3.52 公尺之騎樓，其淨高不得少於 3 公尺，騎樓內不得設置障礙物。	商業區 (102/09/16) 「擬定永和都市計畫(油二用地北側商業區)細部計畫」案【詳附圖一】	鄰永貞路應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且不得設置圍籬，計畫區鄰永亨路及永貞路 70 巷側應自道路境界線設置不得少於 3.52 公尺之騎樓，其淨高不得少於 3 公尺，騎樓內不得設置障礙物。	變電所用地	自基地境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	
(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。【詳附圖五】		(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。【詳附圖五】 修正理由： 配合學校用地變更原則，增列文教區（供私立學校使用）之規定。（前經 111 年 11 月 18 日第 147 次新北市都市計畫委員會審議通過在案）		消防用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 3 公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	
				抽水站用地	自基地境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	
				商業區 (102/09/16)「擬定永和都市計畫(油二用地北側商業區)細部計畫」案【詳附圖一】	鄰永貞路應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且不得設置圍籬，計畫區鄰永亨路及永貞路 70 巷側應自道路境界線設置不得少於 3.52 公尺之騎樓，其淨高不得少於 3 公尺，騎樓內不得設置障礙物。	
				(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		

現行條文	本次提會建議修正條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳附圖五】 修正後理由： 1.配合學校用地變更原則，增列文教區（供私立學校使用）之規定。（前經 111 年 11 月 18 日第 147 次新北市都市計畫委員會審議通過在案） 2.配合主計變 10 案，增列「能源事業專用區」之前側院深度規定（同變電所用地規定）。 3.配合主計變 11 案，訂定「公園用地兼供污水處理場使用」前側院深度規定（同原汙水處理場用地規定（永和僅一處））。	
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。	維持現行條文。	維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過

現行條文	本次提會建議修正條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (二)位於市四用地東側商業區細部計畫【詳附圖一】： 1.商業區應依「建築技術規則」停車空間設置標準所規定停車位數量之 1.5 倍設置，且亦應設置同等數量之機車停車位，原使用執照核准之建築物增設停車空間鼓勵辦法所提供之停車位得計入一併檢討。 2.使用執照核准之建築物增設停車空間鼓勵辦法所提供之停車位得計入一併檢討外，機車停車空間設置樓層得不受限制。 (三)位於油二用地北側商業區細部計畫範圍內之商業區【詳附圖一】，應依「建築技術規則」停車空間設置標準所規定停車位數量之 1.5 倍設置，且亦應設置同等數量之機車停車位。 (四)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			

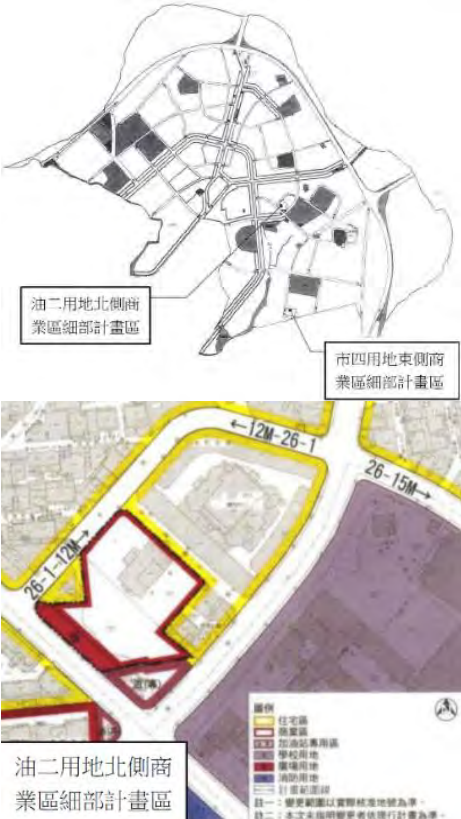
現行條文	本次提會建議修正條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
樓地板面積。			
八、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。本條文自 110 年 7 月 1 日起實施。	維持現行條文。	維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過
九、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。 依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	維持現行條文。	維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過
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： 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	維持現行條文。	維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過

現行條文	本次提會建議修正條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
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)捐建之公益性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。			
十一、建築基地除機關用地(機三、機四)不得再適用相關容積獎勵、更新獎勵及容積移轉，其餘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)距離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	維持現行條文。	維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過

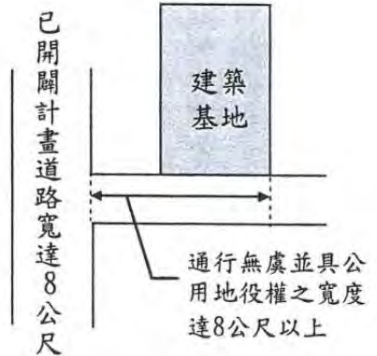
現行條文	本次提會建議修正條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性汙染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。 (三)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。			
十二、本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過： (一) 面臨環河路之建築基地。 (二) 面臨瓦礫溝綠地之建築基地。 (三) 面臨仁愛公園與各級學校之建築基地。 (四) 位於市四用地東側商業區細部計畫範圍內及油二用地北側商業區細部計畫範圍內之建築基地。【詳附圖一】	維持現行條文。	維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過
十三、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦	維持現行條文。	維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過

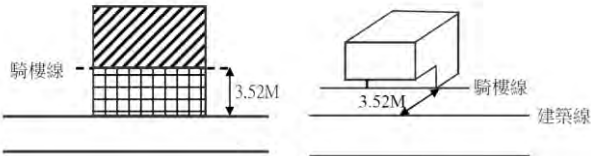
現行條文	本次提會建議修正條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
理。			
十四、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率，除機關用地（機三、機四）建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 85%、油二用地北側商業區細部計畫範圍內【詳附圖一】不得超過建蔽率加基地面積 10%外，其餘應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	維持現行條文。	維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過
十五、為加速公共設施保留地之取得興闢，增進都市土地之更有效利用，瓦礫溝東支流整治計畫範圍【詳附圖二】（以下簡稱瓦礫溝範圍）內土地適用建築容積移轉，但公地及已徵收之私地除外。 （一）送出基地： 1.本要點所規定之送出基地為位於瓦礫溝範圍內之私地，其可移出建築容積率為200%。 2.送出基地之可移出建築容積，以轉移至中、永和都市計畫地區範圍內之其他任何一宗可建築土地為限。 （二）接受基地：接受基地最小規模為500平方公尺。 1.接受基地之可移入建築容積，	維持現行條文。	維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過

現行條文	本次提會建議修正條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
以不超過該接受基地法定基準容積之50%為原則。接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合其他都市計畫土地使用管制及建築法規之規定。 2.接受基地移入之建築容積為送出基地移出之建築容積乘以申請建築容積轉移當年各該送出基地及接受基地平均公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：接受基地移入之建築容積＝送出基地移出之建築容積×（申請建築容積轉移當年送出基地之平均公告土地現值÷申請建築容積轉移當年接受基地之平均公告土地現值）。 （三）送出基地之可移出建築容積，得分次移出，並經核准全部或一部移出後，應將其所有權之全部或一部移轉登記為公有。 （四）瓦礫溝範圍內土地所有權人於容積移轉前，政府進行整治計畫需使用其土地時，即應同意政府先行使用，並由新北市政府發給相關證明。 （五）瓦礫溝範圍內土地除依前述規定辦理外，亦得由政府依法採			

現行條文	本次提會建議修正條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
一般徵收或其他方式取得。			
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。	維持現行條文。	維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過
 油二用地北側商業區細部計畫區 市四用地東側商業區細部計畫區 油二用地北側商業區細部計畫區 圖例 住宅區 商業區 加蓋商業區 學校用地 機關用地 公園用地 計畫範圍線 註一：變更範圍以實際核准地號為準。 註二：本文未說明變更者依現行計畫為準。	維持現行條文。	維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過

現行條文	本次提會建議修正條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
 市四用地東側商業區細部計畫區 附圖一 市四用地東側商業區細部計畫及油二用地北側商業區細部計畫範圍圖			
 附圖二 訂定永和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)土地使用管制要點案計畫範圍示意圖	維持現行條文。	維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過

現行條文	本次提會建議修正條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
 附圖三 變更永和都市計畫(部份住宅區、商業區為捷運系統用地)捷一用地位置及範圍圖	維持現行條文。	維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過
 附圖四 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	維持現行條文。	維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過

現行條文	本次提會建議修正條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上示意圖			
 附圖五 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示意圖	維持現行條文。	維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過

案由	擬定三重細部計畫(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	第十一案
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、計畫緣起： 本案主要計畫-「變更大漢溪北都市計畫(三重地區公共設施用地專案通盤檢討)」案係屬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，據以配合擬定之細部計畫。 本案主要計畫前經 110 年 2 月 19 日新北市都市計畫委員會第 126 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，經 114 年 4 月 29 日內政部都市計畫委員會第 1077 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 1 月 23 日新北府城都字第 1140124049 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。」，為落實細部計畫符合主要計畫之指導，故即依前開內政部都市計畫委員會審竣通過之主要計畫內容，調整修正本案相關內容，另配合 103 年 9 月 28 日核定實施「變更三重都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)」案，已辦理主細計拆離，故將原擬定細部計畫修正為變更細部計畫，以上再提新北市都市計畫委員會審議確認。 肆、計畫範圍 本計畫以「變更大漢溪北都市計畫(三重地區公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列第 2、3、4、5 案，及配合人民陳情案件編號逾三案新增第 6 案，包含公四十五、公四十四、市七、機八、綠七、市八、市十五共七處公共設施用地，及公四十四鄰近之人行步道用地、市七、機八、市十五、公四十二鄰近之道路用地為計畫範圍。 伍、變更內容 一、變更內容 本案依循「變更大漢溪北都市計畫(三重地區公共設施用地專案通盤檢討)」案指導及配合人民陳情案件，變更細部計畫計畫年期、土		

說 明	地使用分區及公共設施用地配置，變更內容詳表1及圖1~6。 二、土地使用分區管制要點 本案延續 112 年 12 月 26 日核定實施之「變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)」案，並配合本案變更案調整相關管制規定。相關內容詳表 2。 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、3、4、5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天(105年11月18日刊登於聯合報 D2版)。 二、公開展覽：本案自107年12月24日公開展覽30日，於107年12月24、25、26日刊登於聯合報 E4版，並於108年1月16日上午10時於本市光興市民活動中心舉辦公開展覽說明會。 三、市都委會審議：本案前經新北市都市計畫委員會110年2月19日第126次會議審竣，並主要計畫於110年5月7日報請內政部審議。 四、部都委會審議：本案主要計畫經內政部都市計畫委員會114年4月29日第1077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1月23日新北府城都字第1140124049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。…」。

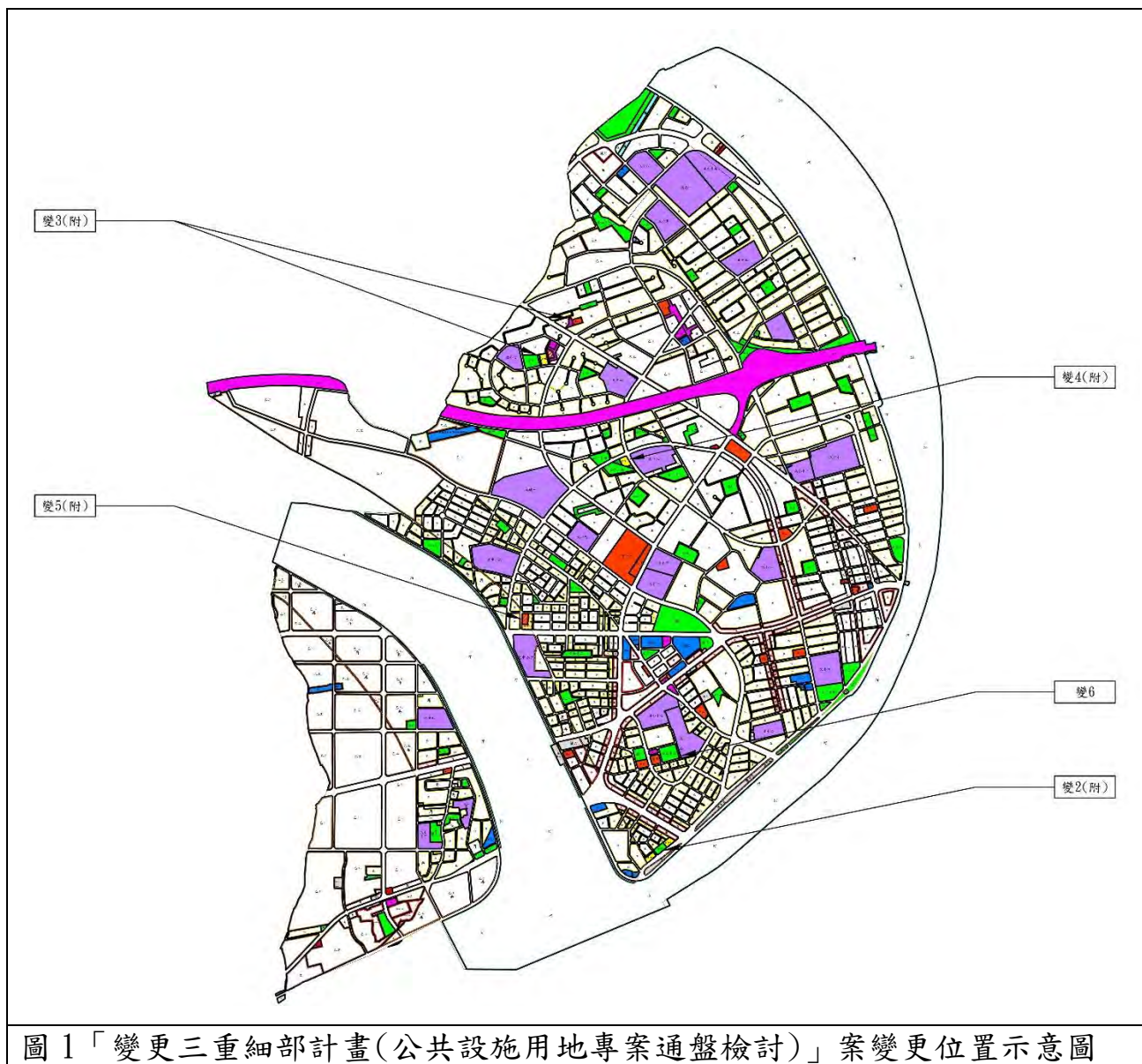


圖 1 「變更三重細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更位置示意圖

表 1 「變更三重細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容明細表

編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
			原計畫	新計畫		
1		計畫年期	115 年	125 年	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。	依本次內 提會通 過。
2	2-1	公四十四 (成功路 50 巷以東)	公園用地 0.5373	住宅區(附) 0.2431	1. 公四十四用地及公四十五用地經主管機關表示仍有使用需求，惟無相關事業及財務計畫，為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，加速公共設施用地開闢利用，且考量用地南側鄰近河川區內之河濱公園，經檢討後具備可替代性開放空間機能，故配合整體開發需要適度縮減公園用地面積，部分維持公園用地、部分依毗鄰分區變更為住宅區，附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發。 2. 考量公園之可及性，納入公園北側人行步道用地，開闢後提供友善步行空間，增加公園效益。	依本次內 提會通 過。
				公園用地(附) 0.2942		
			人行步道 用地 0.0052	人行步道用地 (附)0.0052		
	2-2	公四十五 (成功路 50 巷以西)	公園用地 0.2753	住宅區(附) 0.2285		
				道路用地(附) 0.0468		
	--	如上	--	附帶條件：本 案應以公辦市 地重劃方式辦 理整體開發。		
3	3-1	市七 (永福街 46 巷東側)	市場用地 0.1877	商業區(附) 0.1877	1. 市七、機八及綠七劃設迄今皆未開闢，經主管機關表示已無使用需求，為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，故部分劃設廣場用地兼供道路使用以為防災及通行機能、部分劃設兒童遊樂場用地未來得與西側毗鄰已取得開闢之兒七用地整體規劃使用、部分依毗鄰分區變更為住宅區及商業區，附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發。 2. 考量通行及指定建築線需求，納入市七及機八所夾道路用地併同辦理。 3. 考量事業及財務計畫可行性，且綠地用地東側鄰近已開闢兒五用地，經檢討後具備可替代性開放空間機能，故配合整體開發需要調整為廣場用地兼供道路使用。	依本次內 提會通 過。
			道路用地 0.1345	道路用地 (附)0.1345		
	3-2	機八 (力行路二 段 162 巷)	機關用地 0.3868	住宅區(附) 0.3098		
				兒童遊樂場用 地(附) 0.0770		
	3-3	綠七 (幸福戲院 前)	綠地用地 0.1456	廣場用地兼供 道路使用(附) 0.1456		
	--	如上	--	附帶條件：本 案應以公辦市 地重劃方式辦 理整體開發。		

編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
4	市八 (忠孝路二段)	市場用地 0.4566	住宅區(附) 0.3046 公園用地 (附)0.1520	1. 市八劃設迄今皆未開闢，經主管機關表示已無使用需求，為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，加速公共設施用地開闢利用，故部分劃設公園用地未來得與西側毗鄰已取得開闢之公二十三用地整體規劃使用、部分依毗鄰分區變更為住宅區，附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發。 2. 依111年1月17日新北市營字第1114650254號函，新北市政府市場處表示市八用地方圓1公里共設有25處替代性設施(如超市、量販店、零售市場及攤集場等)，該地區市場供給數已滿足市場需求。	依本次 提會內 容通過。
	如上	--	附帶條件：本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。		
5	市十五 (新北大道206巷口)	市場用地 0.6594	住宅區 (附)0.4094 停車場用地 (附)0.2500	1. 市十五劃設迄今皆未開闢，經主管機關表示已無使用需求，為維護私有土地利用效益，加速公共設施用地開闢利用，故部分劃設停車場用地、部分依毗鄰分區變更為住宅區，附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發。 2. 依新北市政府交通局111年2月11日新北交規字第110203347號函表示，基地周圍500公尺現況之停車需供0.97，惟周邊停車供給屬公設或建築用地(如學校用地、住宅及商業區)之臨時路外停車場，查上述用停車場近期已陸續有開發或利用計畫，停車需供勢必失衡，故具劃設停車場用地之需求。 3. 考量通行及指定建築線需求，納入市十五東側6m道路用地併同辦理。	依本次 提會內 容通過。
	如上	道路用地 0.0635	道路用地 (附)0.0635		
6	公四十二旁 計畫道路	道路用地 0.0947	公園用地 0.0947	1. 查本案變更位置係為主要計畫之公園用地，本次變更係配合主要計畫調整細部計畫之道路用地為公園用地。 2. 依交通局108年5月13日新北交規字第1080837514	依本次 提會內 容通過。

編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
				號函示該段道路未具開闢 急迫性，建議檢討變更， 另考量該段道路用地範圍 內已作為公園設施使用， 故配合使用現況調整為公 園用地以利管合用。	

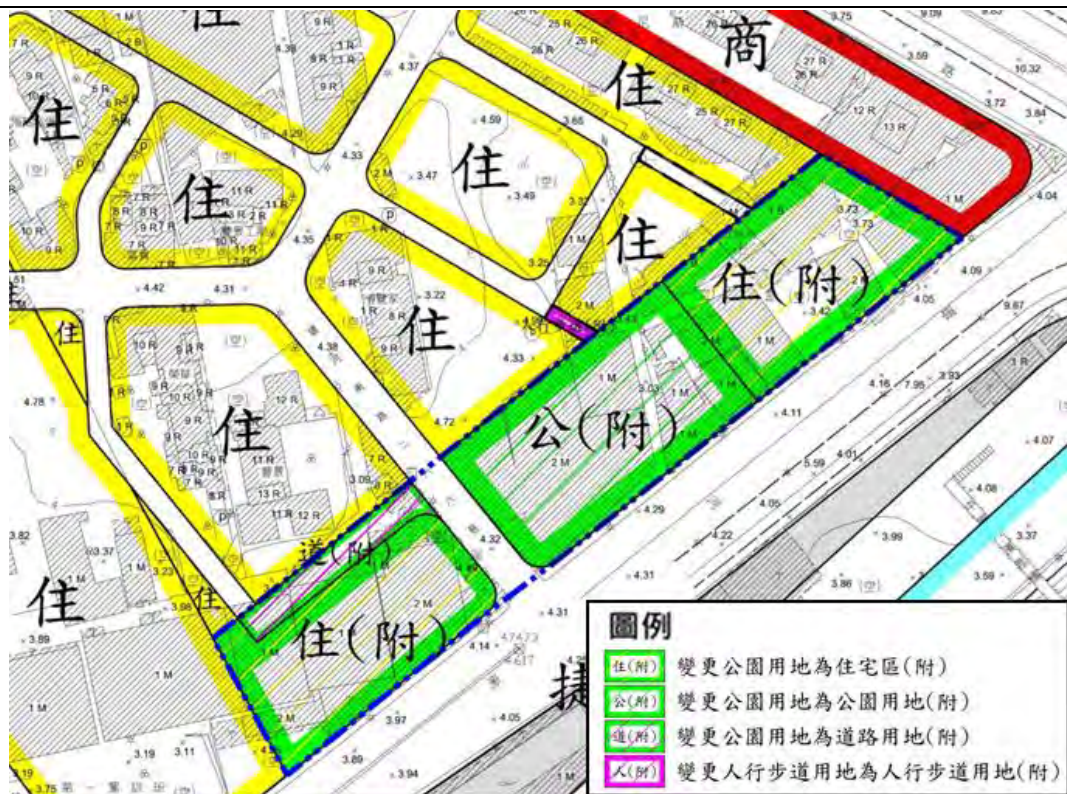


圖 2 「變更三重細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容示意圖-變 2 案



圖 3 「變更三重細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容示意圖-變 3 案

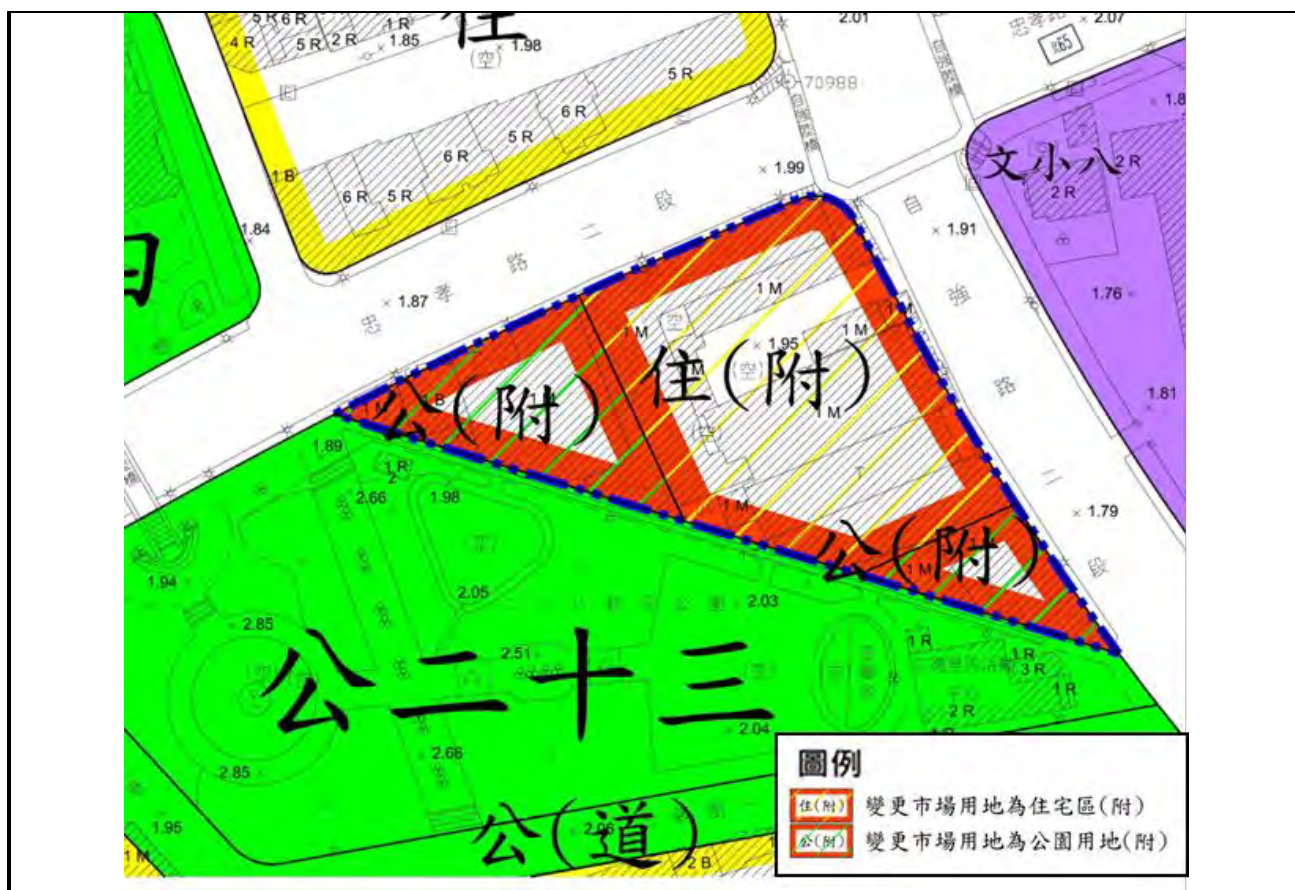


圖 4 「變更三重細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容示意圖-變 4 案

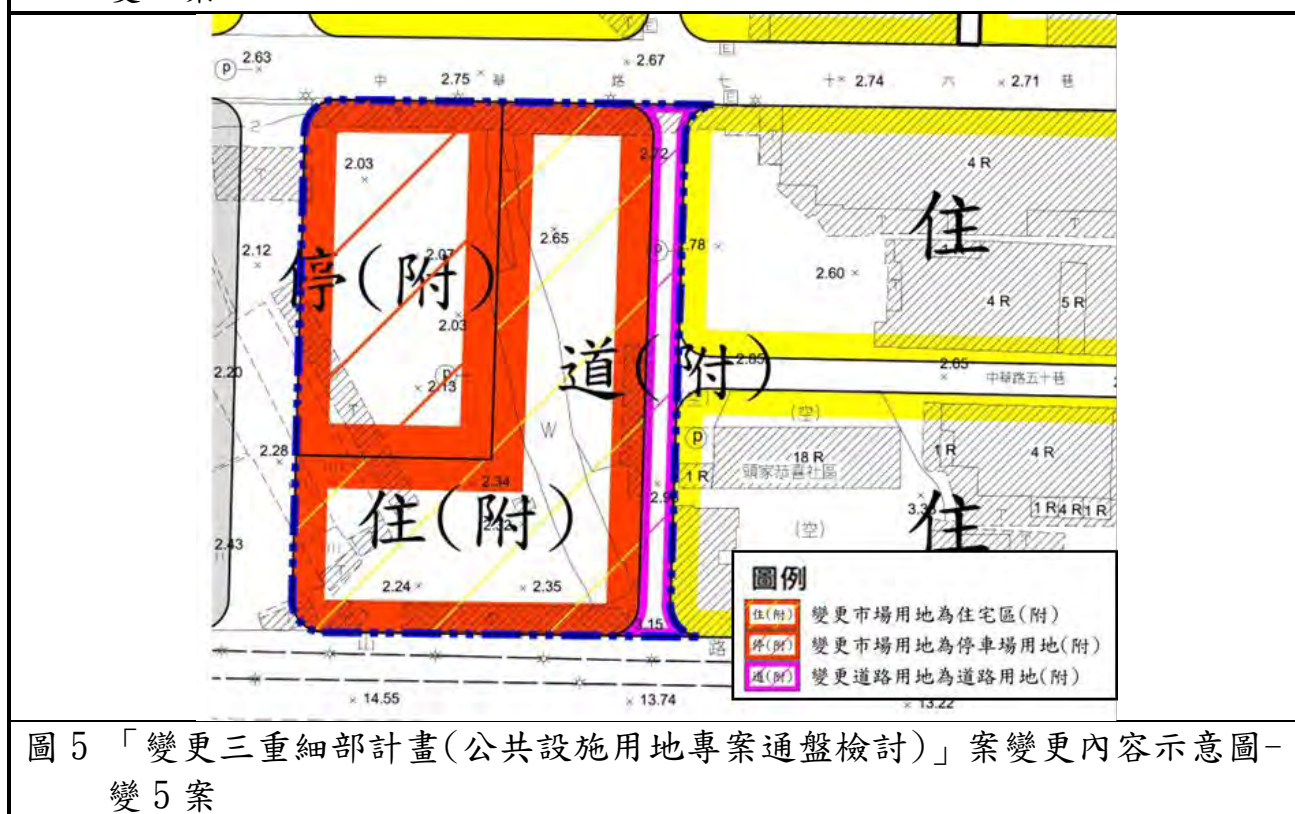


圖 5 「變更三重細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容示意圖-變 5 案

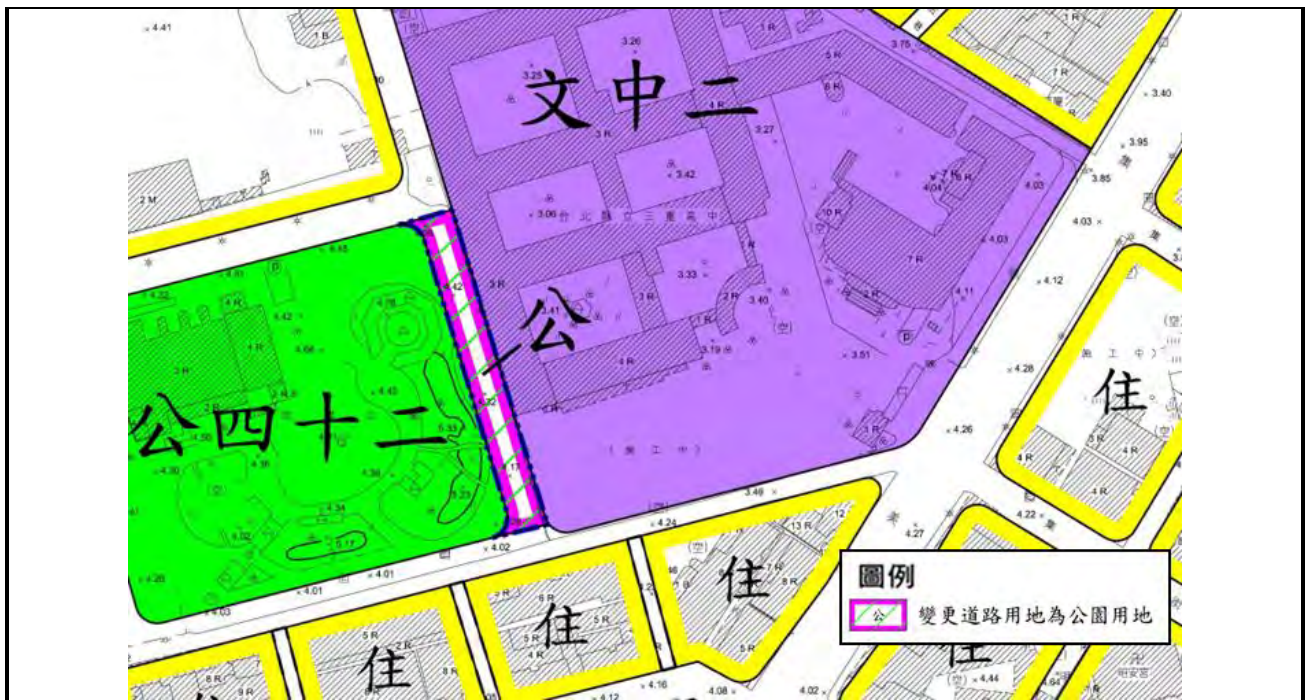


圖 6 「變更三重細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容示意圖-變 6 案

表 2「變更三重細部計畫(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條文對照表

原市都委會決議通過條文 (110 年 2 月 19 日第 126 次 次市都委會決議)	現行條文 (112 年 12 月 26 日變更三重細部計畫 (土地使用分區管制要點第四點)案)	本次提會條文	市都委會 決議												
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。	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。	照原市都委會決議通過條文。	照原市都委會決議通過條文。												
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、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。	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。 修正理由： 三重都市計畫已辦理主細拆離作業，爰依現行條文修正。	依本次提會條文通過。												
-	三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定： <table><tr><td>土地使用分區及公共設施用地種類</td><td>容許使用內容</td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>應依施行細則第 34 條第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得為第 5 款商業及服務業之使用。</td></tr><tr><td>變電所用地(變二)</td><td>變電所及其附屬設施、服務所及有關辦公室使用。</td></tr></table>	土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	電信專用區	應依施行細則第 34 條第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得為第 5 款商業及服務業之使用。	變電所用地(變二)	變電所及其附屬設施、服務所及有關辦公室使用。	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><td>土地使用分區及公共設施用地種類</td><td>容許使用內容</td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>應依施行細則第 34 條第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得為第 5 款商業及服務業之使用。</td></tr><tr><td>變電所用地(變二)</td><td>變電所及其附屬設施、服務所及有關辦公室使用。</td></tr></table> 修正理由： 三重都市計畫已辦理主細拆離作業，爰依現行條文修正。	土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	電信專用區	應依施行細則第 34 條第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得為第 5 款商業及服務業之使用。	變電所用地(變二)	變電所及其附屬設施、服務所及有關辦公室使用。	依本次提會條文通過。
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容														
電信專用區	應依施行細則第 34 條第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得為第 5 款商業及服務業之使用。														
變電所用地(變二)	變電所及其附屬設施、服務所及有關辦公室使用。														
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容														
電信專用區	應依施行細則第 34 條第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得為第 5 款商業及服務業之使用。														
變電所用地(變二)	變電所及其附屬設施、服務所及有關辦公室使用。														

原市都委會決議通過條文 (110 年 2 月 19 日第 126 次 次市都委會決議)	現行條文 (112 年 12 月 26 日變更三重細部計畫 (土地使用分區管制要點第四點)案)	本次提會條文	市都委會 決議																																																
三、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，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：	四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：	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：	依本次提會條文通過。																																																
<table><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>住宅區(附)</td><td>50%</td><td>300%</td></tr><tr><td>商業區(附)</td><td>70%</td><td>440%</td></tr><tr><td>乙種工業區(再)(附)</td><td>60%</td><td>115%</td></tr></table>	土地使用分區	建蔽率		容積率	住宅區(附)	50%	300%	商業區(附)	70%	440%	乙種工業區(再)(附)	60%	115%	<table><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>住宅區</td><td rowspan="4">依施行細則規定辦理</td><td>300%</td></tr><tr><td>住宅區(特)</td><td>250%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>440%</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>210%</td></tr><tr><td>保存區</td><td>50%</td><td>160%</td></tr></table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	300%	住宅區(特)	250%	商業區	440%	乙種工業區	210%	保存區	50%	160%	<table><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>住宅區</td><td rowspan="4">依施行細則規定辦理</td><td>300%</td></tr><tr><td>住宅區(特)</td><td>250%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>440%</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>210%</td></tr><tr><td>保存區</td><td>50%</td><td>160%</td></tr><tr><td>住宅區(附)</td><td>50%</td><td>300%</td></tr><tr><td>商業區(附)</td><td>70%</td><td>440%</td></tr></table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	300%	住宅區(特)	250%	商業區	440%	乙種工業區	210%	保存區	50%	160%	住宅區(附)	50%	300%	商業區(附)	70%	440%
土地使用分區	建蔽率	容積率																																																	
住宅區(附)	50%	300%																																																	
商業區(附)	70%	440%																																																	
乙種工業區(再)(附)	60%	115%																																																	
土地使用分區	建蔽率	容積率																																																	
住宅區	依施行細則規定辦理	300%																																																	
住宅區(特)		250%																																																	
商業區		440%																																																	
乙種工業區		210%																																																	
保存區	50%	160%																																																	
土地使用分區	建蔽率	容積率																																																	
住宅區	依施行細則規定辦理	300%																																																	
住宅區(特)		250%																																																	
商業區		440%																																																	
乙種工業區		210%																																																	
保存區	50%	160%																																																	
住宅區(附)	50%	300%																																																	
商業區(附)	70%	440%																																																	
乙種工業區(再發展區)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 210%；捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰之乙種工業區公告土地現值之 1.4 倍。	依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。	依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】；市六西側廣場用地兼供道路使用主要作為緊急救災道路使用，且兩側出口端皆未達 8 公尺，故依其指定建築線者，視同以面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者檢討容積率。																																																	
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%。	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%： (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。	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%： (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。																																																	
五、廣場用地兼供道路使用主要作為緊急救災道路使用，且兩側出口端皆未達 8 公尺，故依其指定建築線者，視同以面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者檢討容積率。		修正理由： 1. 依現行條文修正。																																																	

原市都委會決議通過條文 (110 年 2 月 19 日第 126 次 次市都委會決議)	現行條文 (112 年 12 月 26 日變更三重細部計畫 (土地使用分區管制要點第四點)案)	本次提會條文	市都委會 決議																																																
		2. 配合本次變更案新增住宅區(附)及商業區(附),於本條文新增相關管制規定。 3. 考量原綠七變更為廣場用地兼供道路使用主要作為緊急救災道路使用,且兩側出口端皆未達 8 公尺,故視同該計畫道路寬度未達 8 公尺者,爰整併原市都委會通過條文第 5 點。																																																	
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:	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 border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">公共設施用地</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td><td>國中以下</td><td>依施行</td><td>150%</td></tr> <tr> <td>高(中)職</td><td>細則規</td><td>200%</td></tr> <tr> <td colspan="2">市場用地</td><td>定辦理</td><td>240%</td></tr> </tbody> </table>	公共設施用地		建蔽率	容積率	學校用地	國中以下	依施行	150%	高(中)職	細則規	200%	市場用地		定辦理	240%	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 border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">公共設施用地</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td><td>國中以下</td><td>依施行</td><td>150%</td></tr> <tr> <td>高(中)職</td><td>細則規定辦理</td><td>200%</td></tr> <tr> <td colspan="2">市場用地</td><td></td><td>240%</td></tr> <tr> <td colspan="2">公園用地(附)</td><td>15%</td><td>30%</td></tr> <tr> <td colspan="2">兒童遊樂場用地(附)</td><td>15%</td><td>30%</td></tr> <tr> <td colspan="2" rowspan="4">停車場用地(附)</td><td>平面使用: 10%</td><td>平面使用: 其附屬設施 20%</td></tr> <tr> <td>立體使用: 80%</td><td>立體使用: 960%</td></tr> <tr> <td></td><td></td></tr> <tr> <td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	公共設施用地		建蔽率	容積率	學校用地	國中以下	依施行	150%	高(中)職	細則規定辦理	200%	市場用地			240%	公園用地(附)		15%	30%	兒童遊樂場用地(附)		15%	30%	停車場用地(附)		平面使用: 10%	平面使用: 其附屬設施 20%	立體使用: 80%	立體使用: 960%					依本次提會條文通過。
公共設施用地		建蔽率	容積率																																																
學校用地	國中以下	依施行	150%																																																
	高(中)職	細則規	200%																																																
市場用地		定辦理	240%																																																
公共設施用地		建蔽率	容積率																																																
學校用地	國中以下	依施行	150%																																																
	高(中)職	細則規定辦理	200%																																																
市場用地			240%																																																
公園用地(附)		15%	30%																																																
兒童遊樂場用地(附)		15%	30%																																																
停車場用地(附)		平面使用: 10%	平面使用: 其附屬設施 20%																																																
		立體使用: 80%	立體使用: 960%																																																
		修正理由: 1. 依現行條文修正。 2. 配合本次變更案新增公園用地(附)、兒童遊樂場用地(附)、停車場用地(附),於本條文新增相關管制規定。																																																	
-	六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物,其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外,其餘依下列規定設置: (一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定,但應設置騎樓或無遮	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	依本次提會條文通過。																																																

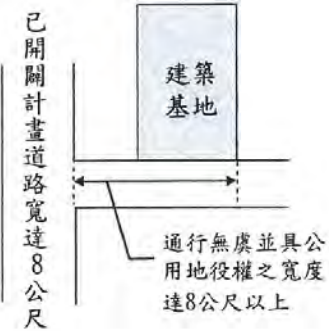
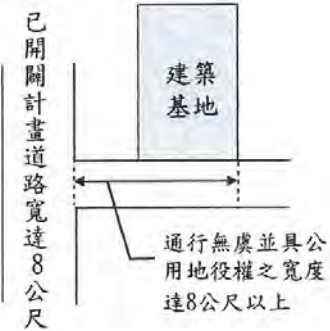
原市都委會決議通過條文 (110 年 2 月 19 日第 126 次 次市都委會決議)	現行條文 (112 年 12 月 26 日變更三重細部計畫 (土地使用分區管制要點第四點)案)	本次提會條文	市都委會 決議																																				
	簷人行道者，免留設前院。 <table><tr><th>土地使用 種類</th><th>前院深度 (公尺)</th><th>側院深度 (公尺)</th></tr><tr><td>乙種工業 區</td><td>6.00</td><td>2.00</td></tr><tr><td>瓦斯專用 區</td><td>10.00</td><td>10.00</td></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>批發市場 用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>6.00</td><td>6.00</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。【詳見附圖 二】 (三)變電所用地(變二)建築時應自基 地境界線退縮五公尺以上建築(不 含圍牆)，惟基地面臨三重市光明 路之圍牆，應自道路境界線至少 退縮五公尺以上；退縮部分得計 入法定空地，並應予綠化美化。	土地使用 種類	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)	乙種工業 區	6.00	2.00	瓦斯專用 區	10.00	10.00	市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		批發市場 用地	3.00	3.00	變電所用地	6.00	6.00	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>乙種工業 區</td><td>6.00</td><td>2.00</td></tr><tr><td>瓦斯專用 區</td><td>10.00</td><td>10.00</td></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>批發市場 用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr><tr><td>變電所用 地</td><td>6.00</td><td>6.00</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。【詳見附 圖二】 (三)變電所用地(變二)建築時應 自基地境界線退縮五公尺以 上建築(不含圍牆)，惟基地面 臨三重市光明路之圍牆，應自 道路境界線至少退縮五公尺 以上；退縮部分得計入法定空 地，並應予綠化美化。 修正理由： 三重都市計畫已辦理主細拆離作 業，爰依現行條文修正。	土地使用 種類	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)	乙種工業 區	6.00	2.00	瓦斯專用 區	10.00	10.00	市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		批發市場 用地	3.00	3.00	變電所用 地	6.00	6.00	
土地使用 種類	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)																																					
乙種工業 區	6.00	2.00																																					
瓦斯專用 區	10.00	10.00																																					
市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築																																						
批發市場 用地	3.00	3.00																																					
變電所用地	6.00	6.00																																					
土地使用 種類	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)																																					
乙種工業 區	6.00	2.00																																					
瓦斯專用 區	10.00	10.00																																					
市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築																																						
批發市場 用地	3.00	3.00																																					
變電所用 地	6.00	6.00																																					
-	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 平方公尺設置一機車停車 位，各分戶總樓地板面積超過	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	依本次提 會條文通 過。																																				

原市都委會決議通過條文 (110年2月19日第126次 次市都委會決議)	現行條文 (112年12月26日變更三重細部計畫 (土地使用分區管制要點第四點)案)	本次提會條文	市都委會 決議
	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。	公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條所述第一類者，每100平方公尺設置一機車停車位。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (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。 修正理由： 三重都市計畫已辦理主細拆離作業，爰依現行條文修正。	
—	八、文職用地得供配合產學合作業種之「汽車修理業」、「汽車保養所」、「展售設施」及「其他經新北市政府教育局核准之相關產學合作設施」等使用。	八、文職用地得供配合產學合作業種之「汽車修理業」、「汽車保養所」、「展售設施」及「其他經新北市政府教育局核准之相關產學合作設施」等使用。 修正理由： 三重都市計畫已辦理主細拆離作業，爰依現行條文修正。	依本次提會條文通過。
—	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。本條自110年7月1日起實施。	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。 本條自110年7月1日起實施。	依本次提會條文通過。

原市都委會決議通過條文 (110 年 2 月 19 日第 126 次 市都委會決議)	現行條文 (112 年 12 月 26 日變更三重細部計畫 (土地使用分區管制要點第四點)案)	本次提會條文	市都委會 決議
		修正理由： 三重都市計畫已辦理主細拆離作業，爰依現行條文修正。	
-	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。	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。 修正理由： 三重都市計畫已辦理主細拆離作業，爰依現行條文修正。	依本次提會條文通過。
-	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。	十一、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費 (一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 (四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 (五)捐建之公益設施代金應包含	依本次提會條文通過。

原市都委會決議通過條文 (110 年 2 月 19 日第 126 次 次市都委會決議)	現行條文 (112 年 12 月 26 日變更三重細部計畫 (土地使用分區管制要點第四點)案)	本次提會條文	市都委會 決議
		依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。 修正理由： 三重都市計畫已辦理主細拆離作業，爰依現行條文修正。	
-	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。 修正理由： 三重都市計畫已辦理主細拆離作業，爰依現行條文修正。	依本次提會條文通過。
-	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，及高氣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，及高氣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。 修正理由： 三重都市計畫已辦理主細拆離作業，爰依現行條文修正。	依本次提會條文通過。
-	十四、除依施行細則第 45 條規定外，變電所用地(變二)應先經都設會審議通過。	十四、除依施行細則第 45 條規定外，變電所用地(變二)應先經都設會審議通過。 修正理由： 三重都市計畫已辦理主細拆離作業，爰依現行條文修正。	依本次提會條文通過。
-	十五、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	十五、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	依本次提會條文通過。

原市都委會決議通過條文 (110 年 2 月 19 日第 126 次 市都委會決議)	現行條文 (112 年 12 月 26 日變更三重細部計畫 (土地使用分區管制要點第四點)案)	本次提會條文	市都委會 決議
	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。	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。 修正理由： 三重都市計畫已辦理主細拆離作業，爰依現行條文修正。	
-	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。 修正理由： 三重都市計畫已辦理主細拆離作業，爰依現行條文修正。	依本次提會條文通過。
-	-	十七、公園用地(附)依公設多目標使用辦法規定申請開發應 <u>僅限設置地下停車場，惟經本府同意者不在此限。</u> 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。	依本次提會條文通過。
-	十七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	<u>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。</u> 修正理由： 1. 點次調整 2. 三重都市計畫已辦理主細拆離作業，爰依現行條文修正。	依本次提會條文通過。

原市都委會決議通過條文 (110 年 2 月 19 日第 126 次 次市都委會決議)	現行條文 (112 年 12 月 26 日變更三重細部計畫 (土地使用分區管制要點第四點)案)	本次提會條文	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 修正理由： 三重都市計畫已辦理主細拆離作業，爰依現行條文修正。	依本次提會條文通過。
—	 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 修正理由： 三重都市計畫已辦理主細拆離作業，爰依現行條文修正。	依本次提會條文通過。

案由	擬定三重都市計畫細部計畫(文中用地「文中三」為衛生福利特定專用區、綠地用地及道路用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第十二案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、申請單位：新北市政府衛生局 參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款 肆、本次提會緣起 本案依都市計畫法第 19 條規定於 109 年 6 月 11 日起辦理公開展覽 30 日，歷經新北市都市計畫委員會 109 年 7 月 27 日、8 月 27 日、8 月 31 日共 3 次專案小組會議獲初步共識，後經 109 年 9 月 18 日新北市都市計畫委員會第 121 次會議審議通過。 後本案主要計畫於 109 年 10 月 23 日報請內政部審議後，經內政部都市計畫委員會 110 年 4 月 27 日、9 月 22 日、12 月 1 日、113 年 9 月 19 日、12 月 3 日專案小組共 5 次專案小組會議獲初步共識，後經 114 年 6 月 10 日內政部都市計畫委員會第 1080 次會議審議通過。 因主要計畫變更方案已有變動，本細部計畫案內容配合主要計畫案(經內政部都市計畫委員會審決內容)酌予調整，並提報新北市都市計畫委員會說明，後續將依兩級都市計畫委員會決議及都市計畫法第 19 條規定，針對超出原 109 年公展範圍內容辦理再公開展覽作業。 伍、計畫範圍及面積： 計畫範圍係屬三重都市計畫細部計畫之「文中用地(文中三)」，坐落於本市三重區仁義段 717、731、803、859 地號等 4 筆土地，面積合計約 2.8799 公頃。 陸、計畫內容 一、土地使用計畫 本細部計畫案內容配合主要計畫案(經內政部都市計畫委員會審決內容)酌予調整計畫內容，其細部計畫內容		

及都市計畫示意圖詳圖 1 及表 1。

109 年 9 月 18 日新北市都市計畫委員會第 121 次會議審決內容				114 年 6 月 10 日部大會第 1080 次會議審竣主要計畫內容			
項目		面積 (公頃)	百分比 (%)	項目		面積 (公頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	衛生福利特定 專用區	2.2972	79.77	公共 設施 用地	衛生醫療及 社會福利事 業用地	2.3039	80.00
公共 設施 用地	綠地用地	0.4123	14.31		綠地用地	0.5760	20.00
	道路用地	0.1704	5.92				
小計		2.8799	100.00	小計		2.8799	100.00

註 1：表內實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

註 2：計畫範圍未指明變更部分，均依原計畫為準。

二、事業及財務計畫（詳表 2）

（一）實施方式：本案未來開發主體為新北市政府，開發方式依據促進民間參與公共建設、設定地上權等方式委託專業團隊經營理。

（二）實施進度：本案預計於民國 121 年完成。

三、土地使用分區管制要點：修正前後對照表詳表 3。

四、都市設計準則：修正前後對照表詳表 4。

柒、辦理經過：

主要計畫案業經內政部都市計畫委員會 114 年 6 月 10 日第 1080 次會議審議完竣，本細部計畫案配合審竣主要計畫計畫內容，酌予調整本細部計畫案計畫案名、事業及財務計畫、土地使用及都市設計準則等內容，故提報本次大會報告及說明。

一、公開展覽及說明會：自 109 年 6 月 11 日起公開展覽 30 日，並於 109 年 6 月 30 日下午 2 時假本市三重區碧華國中（拆遷前）四維地下會議室舉辦說明會。

二、新北市都市計畫委員會（主要計畫送內政部審議前）：主要計畫案及本細部計畫案經 3 次專案小組會議審決獲初步

	共識，後於 109 年 9 月 18 日第 121 次會議審議通過。 捌、本次提大會確認事項： 本細部計畫案配合審竣主要計畫內容調整項目如下： 一、調整本細部計畫案名及變更內容：配合主要計畫計畫內容，調整案名為「擬定三重都市計畫細部計畫（衛生醫療及社會福利事業用地、綠地用地）案」，併同調整細部計畫內容，其土地使用計畫面積表（詳表 1）及都市計畫示意圖（詳圖 1）。 二、調整細部計畫事業及財務計畫（詳表 2）。 三、調整細部計畫土地使用分區管制要點（詳表 3）。 四、調整細部計畫都市設計準則（詳表 4）。 捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。
決議	一、除事業及財務計畫表之經費來源確認「設定地上權」之必要性外，餘依本次提會簡報及修正內容通過。 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 「擬定三重都市計畫細部計畫（衛生醫療及社會福利事業用地、綠地用地）案」土地使用計畫面積表（本次提會修正對照）（配合 114 年 6 月 10 日部大會第 1080 次會議通過主要計畫案）

109 年 9 月 18 日新北市都市計畫委員會第 121 次會議審決內容				本次提會修正內容 (配合 114 年 6 月 10 日部大會審竣 主要計畫內容修正)				市都委會決議
項目		面積 (公頃)	百分比 (%)	項目		面積 (公頃)	百分比 (%)	
土地 使用 分區	衛生福利特 定專用區	2.2972	79.77	公 共 設 施 用 地	<u>衛生醫療 及社會福 利事業用 地</u>	<u>2.3039</u>	<u>80.00</u>	依本 次 提 會 修 正 內 容 通 過。
公共 設施 用地	綠地用地	0.4123	14.31		<u>綠地用地</u>	<u>0.5760</u>	<u>20.00</u>	
	道路用地	0.1704	5.92					
小計		2.8799	100.00	小計		2.8799	100.00	

註1：表內實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

註2：計畫範圍未指明變更部分，均依原計畫為準。

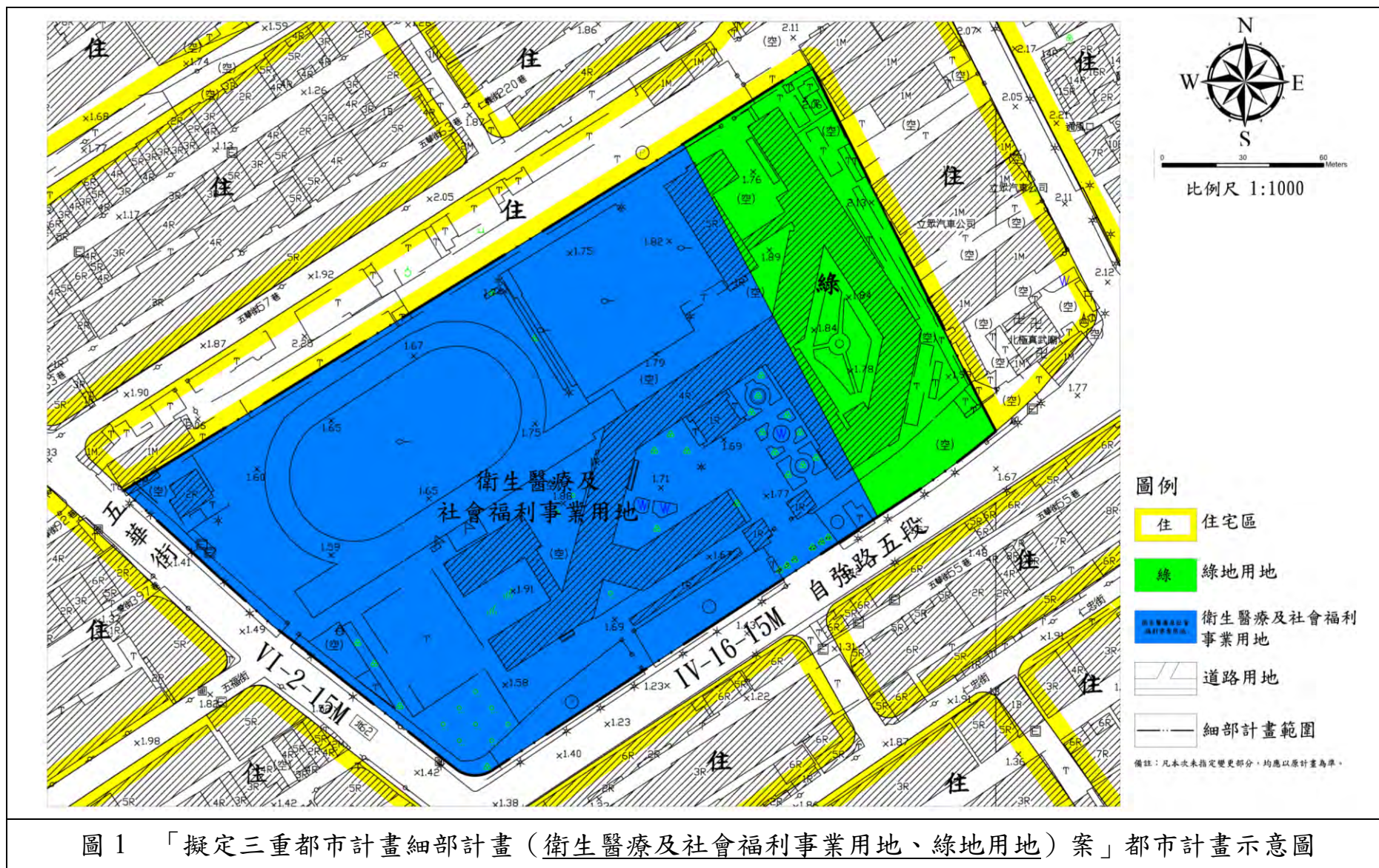


表 2 「擬定三重都市計畫細部計畫（衛生醫療及社會福利事業用地、綠地用地）案」事業及財務計畫修正內容對照表

109 年 9 月 18 日新北市都市計畫委員會第 121 次會議 審決內容											本次提會修正內容											市都委會決議																																																																																																											
玖、事業及財務計畫 本計畫為提供高齡者安養照護服務及具備醫療支援服務，同時將服務外展到鄰近社區，擴大在地醫養服務量能，有效供給醫療資源，完善健康促進及長期照護工作，未來開發主體為新北市政府，分別預計於 114 年完成。													玖、事業及財務計畫 本計畫為提供高齡者安養照護服務及具備醫療支援服務，同時將服務外展到鄰近社區，擴大在地醫養服務量能，有效供給醫療資源，完善健康促進及長期照護工作，未來開發主體為新北市政府，分別預計於 121 年完成。													除事業及財務計畫表之經費來源確認「設定地上權」之必要性外，餘依本次提會修正內容通過。																																																																																																							
表 19 事業及財務計畫表													表 19 「擬定三重都市計畫細部計畫（衛生醫療及社會福利事業用地、綠地用地）案」事業及財務計畫表																																																																																																																				
<table><tr><th rowspan="2">項目</th><th rowspan="2">面積 (公頃)</th><th colspan="4">土地取得 方式</th><th colspan="2">開闢經費 (萬元)</th><th rowspan="2">主辦 單位</th><th rowspan="2">預定 完成 期限</th><th rowspan="2">經費來源</th></tr><tr><th>徵 購</th><th>區 段 徵 收</th><th>市 地 重 劃</th><th>公 地 撥 用</th><th>土地徵 購費及 地上物 補償費</th><th>工程 費</th></tr><tr><td>衛生福利 特定專用 區</td><td>2.2972</td><td></td><td></td><td></td><td>v</td><td>-</td><td>-</td><td>新北 市政府</td><td>114 年</td><td>開發方式依 據促進民間 參與公共建 設、設定地上 權等方式委 託專業團隊 經營管理。</td></tr><tr><td>綠地用地</td><td>0.4123</td><td></td><td></td><td></td><td>v</td><td>-</td><td>3,146</td><td>新北 市政府</td><td>114 年</td><td>新北市政府 編列預算或 委託促進民 間參與公共 建設專案團 隊開闢。</td></tr><tr><td>道路用地</td><td>0.1704</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>													項目	面積 (公頃)	土地取得 方式				開闢經費 (萬元)		主辦 單位	預定 完成 期限	經費來源	徵 購	區 段 徵 收		市 地 重 劃	公 地 撥 用	土地徵 購費及 地上物 補償費	工程 費	衛生福利 特定專用 區	2.2972				v	-	-	新北 市政府	114 年	開發方式依 據促進民間 參與公共建 設、設定地上 權等方式委 託專業團隊 經營管理。	綠地用地	0.4123				v	-	3,146	新北 市政府	114 年	新北市政府 編列預算或 委託促進民 間參與公共 建設專案團 隊開闢。	道路用地	0.1704										<table><tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2" rowspan="2">面積 (公頃)</th><th colspan="4">土地取得 方式</th><th colspan="2">開闢經費 (萬元)</th><th rowspan="2">主辦 單位</th><th rowspan="2">預定 完成 期限</th><th rowspan="2">經費來源</th></tr><tr><th>徵 購</th><th>區 段 徵 收</th><th>市 地 重 劃</th><th>公 地 撥 用</th><th>土地 徵購 費及 地上 物補 償費</th><th>工程 費</th></tr><tr><td>衛生 醫療 及社 會福 利事 業用 地</td><td>市 有 地</td><td>2.3028</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>V</td><td>-</td><td>108.4042</td><td>新北 市政府</td><td>121 年</td><td>開發方式依 據促進民間 參與公共建 設、設定地上 權等方式委 託專業團隊 經營管理。</td></tr><tr><td></td><td>國 有 地</td><td>0.0011</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>V</td><td>-</td><td>518</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>綠地 用地</td><td>市 有 地</td><td>0.5760</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>V</td><td>-</td><td>2,160</td><td>新北 市政府</td><td>121 年</td><td>委託促進民 間參與公共 建設專案團 隊開闢。</td></tr></table>													項目	面積 (公頃)		土地取得 方式				開闢經費 (萬元)		主辦 單位	預定 完成 期限	經費來源	徵 購	區 段 徵 收	市 地 重 劃	公 地 撥 用	土地 徵購 費及 地上 物補 償費	工程 費	衛生 醫療 及社 會福 利事 業用 地	市 有 地	2.3028	-	-	-	V	-	108.4042	新北 市政府	121 年	開發方式依 據促進民間 參與公共建 設、設定地上 權等方式委 託專業團隊 經營管理。		國 有 地	0.0011	-	-	-	V	-	518				綠地 用地	市 有 地	0.5760	-	-	-	V	-	2,160	新北 市政府	121 年
項目	面積 (公頃)	土地取得 方式				開闢經費 (萬元)		主辦 單位	預定 完成 期限	經費來源																																																																																																																							
		徵 購	區 段 徵 收	市 地 重 劃	公 地 撥 用	土地徵 購費及 地上物 補償費	工程 費																																																																																																																										
衛生福利 特定專用 區	2.2972				v	-	-	新北 市政府	114 年	開發方式依 據促進民間 參與公共建 設、設定地上 權等方式委 託專業團隊 經營管理。																																																																																																																							
綠地用地	0.4123				v	-	3,146	新北 市政府	114 年	新北市政府 編列預算或 委託促進民 間參與公共 建設專案團 隊開闢。																																																																																																																							
道路用地	0.1704																																																																																																																																
項目	面積 (公頃)		土地取得 方式				開闢經費 (萬元)		主辦 單位	預定 完成 期限	經費來源																																																																																																																						
			徵 購	區 段 徵 收	市 地 重 劃	公 地 撥 用	土地 徵購 費及 地上 物補 償費	工程 費																																																																																																																									
衛生 醫療 及社 會福 利事 業用 地	市 有 地	2.3028	-	-	-	V	-	108.4042	新北 市政府	121 年	開發方式依 據促進民間 參與公共建 設、設定地上 權等方式委 託專業團隊 經營管理。																																																																																																																						
	國 有 地	0.0011	-	-	-	V	-	518																																																																																																																									
綠地 用地	市 有 地	0.5760	-	-	-	V	-	2,160	新北 市政府	121 年	委託促進民 間參與公共 建設專案團 隊開闢。																																																																																																																						
註 1：表內實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。 註 2：本開發經費及預定完成期限，得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。													註 1：表內實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。 註 2：本開發經費及預定完成期限，得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。																																																																																																																				

表 3 「擬定三重都市計畫細部計畫（衛生醫療及社會福利事業用地、綠地用地）案」土地使用分區管制要點修正前後條文對照表（配合 114 年 6 月 10 日部大會第 1080 次會議通過主要計畫案）

109 年 9 月 18 日新北市都市計畫委員會第 121 次會議審決條文	本次提會修正條文	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。	維持 109 年 9 月 18 日新北市都市計畫委員會第 121 次會議審決條文內容。	依本次提會修正內容通過。
二、衛生福利特定專用區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則、所屬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。	修正理由： 1. 依通案性條文內容修正。 2. 配合 114 年 6 月 10 日內政部都市計畫委員會第 1080 次會議審竣計畫內容，調整細部計畫規劃方案，併同修正土地使用分區管制要點規定。 修正後內容： 二、<u>衛生醫療及社會福利事業用地</u>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。	依本次提會修正內容通過。
三、衛生福利特定專用區之法定建蔽率不得大於 60%，法定容積率不得大於 400%。	修正理由： 配合 114 年 6 月 10 日內政部都市計畫委員會第 1080 次會議審竣計畫內容，調整細部計畫規劃方案，併同修正土地使用分區管制要點規定。 修正後內容： 三、<u>衛生醫療及社會福利事業用地</u>之法定建蔽率不得大於 60%，法定容積率不得大於 400%。	依本次提會修正內容通過。

109 年 9 月 18 日新北市都市計畫委員會第 121 次會議審決條文	本次提會修正條文	市都委會決議
四、衛生福利特定專用區得為下列各組土地及建築物之使用： (一)專供衛生醫療、社會福利之核心設施及其附屬設施，其使用之容積樓地板面積總和不得少於總容積樓地板面積 20%。 1.醫療保健設施。 2.社會福利設施。 3.幼兒園或兒童課後照顧服務中心。 4.社區安全設施、社區遊憩設施、社區活動中心。 5.職務宿舍。 (二)經衛生主管機關認定之全齡友善附服務居住設施，本項使用之容積樓地板面積，不得超過總容積樓地板面積之 60%。 (三)商業設施以下列使用項目為限，其使用之容積樓地板面積總和，不得超過總容積樓地板面積之 30%。 1.教育設施、文康設施、文教設施及展演設施。 2.運動休閒設施。 3.旅館業、一般服務業、日用品零售業、餐飲業、商場、事務所、工商服務業、金融、保險業及機構等。	修正理由： 1.文字及標點符號酌修。 2.配合 114 年 6 月 10 日內政部都市計畫委員會第 1080 次會議審竣計畫內容，調整細部計畫規劃方案，併同修正土地使用分區管制要點規定。 修正後內容： 四、<u>衛生醫療及社會福利事業用地</u>得為下列各組土地及建築物之使用： (一)專供衛生醫療、社會福利之核心設施及其附屬設施，其使用之容積樓地板面積總和不得少於總容積樓地板面積 20%。 1.醫療保健設施。 2.社會福利設施。 3.幼兒園或兒童課後照顧服務中心。 4.社區安全設施、社區遊憩設施、社區活動中心。 5.職務宿舍。 (二)經衛生主管機關認定之全齡友善附服務居住設施，<u>其</u>使用之容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之 60%。 (三)商業設施以下列使用項目為限，其使用之容積樓地板面積總和不得超過總容積樓地板面積之 30%。 1.教育設施、文康設施、文教設施及展演設施。 2.運動休閒設施。 3.旅館業、一般服務業、日用品零售業、餐飲業、商場、事務所、工商服務業、金融、保險業及機構等。	依本次提會修正內容通過。

109 年 9 月 18 日新北市都市計畫委員會第 121 次會議審決條文	本次提會修正條文	市都委會決議
五、衛生福利特定專用區除臨接住宅區側，應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築外，其餘應自基地境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應作為連續性帶狀開放空間，供公共人行步道、街道景觀綠化空間、必要通道及緊急救護防災通道使用，並得計入法定空地。	修正理由： 配合 114 年 6 月 10 日內政部都市計畫委員會第 1080 次會議審竣計畫內容，調整細部計畫規劃方案，併同修正土地使用分區管制要點規定。 修正後內容： <u>五、本計畫區內建築基地之退縮規定如下（詳附圖）：</u> <u>（一）本計畫區南側臨接自強路五段應自基地境界線至少退縮 6 公尺，西側臨接五華街應自基地境界線至少退縮 4 公尺，其退縮空間應留設通路，並與周邊道路順平，供汽機車通行或公車臨時停靠區使用，並得計入法定空地。</u> <u>（二）衛生醫療及社會福利事業用地北側鄰住宅區應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築，東側鄰綠地用地應自基地境界線至少退縮 5 公尺建築；南側臨接自強路五段、西側臨接五華街，除依前款退縮規定留設通路外，應再退縮至少 5 公尺建築，其退縮建築空間應作為連續性帶狀開放空間，供公共人行步道、街道景觀綠化空間、必要通道及緊急救護防災通道使用，並得計入法定空地。</u>	依本次提會修正內容通過。

109 年 9 月 18 日新北市都市計畫委員會第 121 次會議審決條文	本次提會修正條文	市都委會決議
六、衛生福利特定專用區內建築物不適用容積獎勵、容積移轉，亦不得依都市更新條例或相關法令增加建築容積。	修正理由： 配合 114 年 6 月 10 日內政部都市計畫委員會第 1080 次會議審竣計畫內容，調整細部計畫規劃方案，併同修正土地使用分區管制要點規定。 修正後內容： 六、<u>衛生醫療及社會福利事業用地</u>內建築物不適用容積獎勵、容積移轉，亦不得依都市更新條例或相關法令增加建築容積。	依本次提會修正內容通過。
七、為提供較佳活動品質及改善周邊地區景觀風貌，衛生福利特定專用區未來開發建築需經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議通過後，始得核發建造執照。	修正理由： 配合 114 年 6 月 10 日內政部都市計畫委員會第 1080 次會議審竣計畫內容，調整細部計畫規劃方案，併同修正土地使用分區管制要點規定。 修正後內容： 七、為提供較佳活動品質及改善周邊地區景觀風貌，<u>衛生醫療及社會福利事業用地</u>未來開發建築需經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議通過後，始得核發建造執照。	依本次提會修正內容通過。
八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	維持 109 年 9 月 18 日新北市都市計畫委員會第 121 次會議審決條文內容。	依本次提會修正內容通過。

表 4 「擬定三重都市計畫細部計畫（衛生醫療及社會福利事業用地、綠地用地）案」都市設計準則修正前後條文對照表（配合 114 年 6 月 10 日部大會第 1080 次會議通過主要計畫案）

109 年 9 月 18 日新北市都市計畫委員會第 121 次會議審竣內容	本次提會修正內容	市都委會決議
為提供較佳活動品質及改善周邊地區景觀風貌，透過本都市設計準則形塑空間規劃與視覺景觀品質。本計畫區未來開發建築需經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議通過後，始得核發建造執照。	修正理由： 修正標點符號及依通案性條文補充「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」簡稱。 修正後內容： 為提供較佳活動品質及改善周邊地區景觀風貌，透過本都市設計準則形塑空間規劃與視覺景觀品質，<u>故本計畫區未來開發建築需經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」</u>（以下簡稱<u>都設會</u>）審議通過後，始得核發建造執照。	依本次提會修正內容通過。
一、公共開放空間設計 (一)本計畫西南側應留設 500 平方公尺之廣場式開放空間為原則，其實際設置區位需經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議通過。 (二)本計畫區內之開放空間，應採無障礙環境規劃避免高差。	修正理由： 1.依通案性條文內容酌修文字。 2.「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」以簡稱代之。 修正後內容： 一、公共開放空間設計 (一)本計畫西南側應留設 500 平方公尺之廣場式開放空間為原則（<u>詳附圖</u>），其實際設置區位需經<u>都設會</u>審議通過。 (二)本計畫區內之開放空間，應採無障礙環境規劃<u>設計</u>，以避免高差。	依本次提會修正內容通過。

109 年 9 月 18 日新北市都市計畫委員會第 121 次會議審竣內容	本次提會修正內容	市都委會決議
二、交通及停車空間 (一)建築基地開發所衍生救災、停車、臨時停車與裝卸貨停車需求應以內部通路系統於基地內自行滿足。 (二)基地通路出入口位置須設置於最近之交叉路口 50 公尺以上為原則。 (三)地下車道出入口應自計畫道路後再留設 30 公尺以上之停等空間為原則。	修正理由： 1.文字酌修及新增標點符號。 2.配合 114 年 6 月 10 日內政部都市計畫委員會第 1080 次會議審竣計畫內容，調整細部計畫規劃方案，併同修正都市設計準則規定。 修正後內容： 二、交通及停車空間 (一)建築基地開發所衍生救災、停車、臨時停車與裝卸貨停車需求，應以內部通路系統於基地內自行滿足。 (二)基地通路出入口位置應與最近交叉路口距離 50 公尺以上為原則。 (三)<u>地下室停車空間之汽車坡道出入口應規劃停等空間（不含人行道），其坡道出入口鄰接人行道（騎樓）者，應留設之緩衝車道自該人行道內側境界線起退讓 30 公尺以上為原則。</u>	依本次提會修正內容通過。
三、本準則中部分列為「原則」性之規定，如經由「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議通過，得不受該「原則」性之規定限制。	修正理由： 1.依通案性條文內容酌修文字。 2.「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」以簡稱代之。 修正後內容： 三、本準則中屬「<u>原則性</u>」之規定，如經<u>都設會審議通過者，得依其決議辦理。</u>	依本次提會修正內容通過。

109 年 9 月 18 日新北市都市計畫委員會第 121 次會議審竣內容	本次提會修正內容	市都委會決議
圖 22 本計畫範圍指定退縮留設公共開放空間示意圖	修正後通過。 修正理由： 1. 調整圖說編號方式及圖名。 2. 配合 114 年 6 月 10 日內政部都市計畫委員會第 1080 次會議審竣計畫內容，調整細部計畫規劃方案，併同修正相關圖說。 修正後內容： 附圖 本計畫指定退縮建築及留設公共開放空間位置示意圖	依本次提會修正內容通過。