

## 新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161  
號11樓

承辦人：吳欣怡

電話：(02)29603456 分機7151

傳真：(02)89650936

電子信箱：aa7123@ntpc.gov.tw



受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國111年8月3日

發文字號：新北府城審字第1111419440號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

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

主旨：檢送111年7月22日新北市都市計畫委員會第143次會議紀  
錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年7月15日新北府城審字第1111309455號開會通  
知單辦理。
- 二、為推動節能減碳政策，可逕上本府城鄉發展局網站（網址：  
<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>），點選「主題專區」  
之「都市計畫」項下之「都委會會議紀錄」項下之「都委  
會大會會議紀錄」查閱。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、王委員榮進、姚委員克勛、宋委員立堯、  
黃委員穗鵬、孫委員振義、賀委員士庶、黃委員敏修(不含附件)、王委員思樺、  
陳委員姿伶、簡委員連貴、劉委員惠雯、解委員鴻年、許委員阿雪、洪委員啟  
東、張委員容瑛、黃委員台生、康委員秋桂、詹委員榮鋒、鍾委員鳴時、經濟部  
水利署臺北水源特定區管理局(審議案第6案)、台灣自來水股份有限公司(審議案  
第1~2案)、台灣電力股份有限公司台北供電區營運處(審議案第1~2案)、新北市  
政府財政局(審議案第1~2案)、新北市政府文化局(審議案第1~2案)、新北市政府  
工務局(審議案第1~2、5案)、新北市政府經濟發展局(審議案第1~2案)、新北市政府  
社會局(審議案第3~4案)、新北市政府交通局(審議案第1~5案)、新北市政府  
民政局(審議案第1~2案)、新北市政府衛生局(審議案第3~4案)、新北市政府地政  
局(審議案第1~2、5案)、新北市政府教育局(審議案第1~2案)、新北市政府水利

局(審議案第1~2案)、新北市政府原住民族行政局(審議案第6案)、新北市政府新建工程處(審議案第1~2、5案)、新北市政府養護工程處(審議案第5案)、新北市政府綠美化環境景觀處(審議案1~4案)、新北市政府市場處(審議案第1~2案)、新北市政府體育處(審議案第1~2案)、新北市政府都市更新處(審議案第7案、報告案第1案)、新北市淡水區公所(審議案第1~2案)、新北市中和區公所(審議案第5案)、新北市烏來區公所(審議案第6案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第1~2案)、開新工程顧問股份有限公司(審議案第6案)

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

2022/08/03  
12:22:34  
電子公文  
交換

子公換章

85

裝  
訂  
線

# 新北市都市計畫委員會第 143 次會議紀錄

時間：中華民國 111 年 7 月 22 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：28 樓都委會會議室

主席：黃副主任委員國峰代主持

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如會議資料。

出席單位：詳如會議資料。

## 壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

## 貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、 變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 二、 擬定淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案。
- 三、 變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區)(廣場用地(廣三)為停車場用地)案。
- 四、 變更蘆洲細部計畫(廣場用地(廣三)為停車場用地)案。
- 五、 變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案。
- 六、 變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案。
- 七、 新北市都市更新單元劃定基準修正草案。

## 參、報告案：

報告案件一覽表：

- 一、 新北市推動都市危險建築物重建專案計畫案。

肆、散會：上午 11 時 15 分。

案由	變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	<p><b>壹、辦理機關：</b>新北市政府</p> <p><b>貳、提案單位：</b>新北市政府城鄉發展局</p> <p><b>參、法令依據：</b>都市計畫法第 26 條、都市計畫法定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款</p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>依內政部營建署訂定都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則所載，台灣自光復後擬定都市計畫開始至今，各縣市都市計畫共計約 4 百餘處，計畫內容涉及公共設施用地之規劃配置。惟民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。經統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，造成政府巨大之潛藏債務，而政府受限於資金籌措困難等因素，導致部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，亦嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。</p> <p>監察院 101 年 12 月 18 日針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部爰於 102 年 11 月 29 日擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助各地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。</p> <p>爰此，本府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理本次都市計畫公共設施保留地通盤檢討。</p> <p><b>伍、計畫範圍及面積：</b></p> <p>本案計畫範圍為淡水都市計畫，淡水都市計畫區範圍西、南緣接河海水界，東北界丘陵地區，計畫面積共 550.7050 公頃，檢討範圍為計畫範圍內之公共設施用地。</p>		

## 陸、變更內容

本計畫針對變更淡水都市計畫內等公共設施用地提列變更，詳表 1 變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容綜理表及主計圖 1 至 17。

## 柒、辦理經過：

一、公告徵求意見：民國 105 年 11 月 17 日起公告徵求意見 30 天，民國 105 年 11 月 18 日刊登於聯合報。

二、公開展覽及說明會：109 年 2 月 6 日辦理都市計畫書公開展覽 30 日(109 年 2 月 6 日、7 日、8 日刊登於中國時報)，並於 109 年 2 月 19 日上午 10 整及 109 年 2 月 21 日上午 10 時整假淡水區公所大禮堂舉辦說明會。

## 三、新北市都市計畫委員會

本案原由賀委員士庶(召集人)、許委員阿雪、姚委員克勛、詹委員士樑、黃委員穗鵬、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組，前已於 109 年 5 月 14 日、109 年 7 月 22 日(上/下午)、109 年 9 月 30 日召開 4 次專案小組研商會議，後由賀委員士庶(召集人)、劉委員惠雯、姚委員克勛、詹委員士樑、黃委員穗鵬、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組，於 110 年 2 月 3 日、110 年 10 月 21 日、111 年 5 月 11 日召開 3 次專案小組研商會議續審，共召開 7 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

### (一)109 年 5 月 14 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 有關「文中二用地」及「文高用地」，前經教育局表示尚有使用需求，爰暫不納入公共設施用地專案通檢予以解編，請教育局後續提出前開學校用地明確之取得期程及編列所需經費，否則依目前中央政策方向，將納入內政部營建署刻正辦理社會住宅用地需求評估之標的。
2. 有關「廣停二用地」及「廣停三用地」，前經交通局表示已無使用需求，惟查本案公共設施用地檢討分析，淡水都市計畫停車場用地尚不足 1.8166 公頃，爰請作業單位向交通局確認前開用地是否仍有使用需求，並建議未來於解編後整體開發範圍內適度增加停車場用地之面積。

3. 有關「批發市場用地」、「公園用地(海濱公園)」、「機關用地」等用地，考量仍有部分私有土地尚未取得，故請作業單位再行確認淡水都市計畫面狀公共設施用地，其需地機關是否仍有使用需求，並評估是否納入解編之標的。
4. 另考量本案除「批發市場用地」及「市五用地」、「市七用地」外，其餘「零售市場用地」皆納入本次公共設施用地之解編標的，爰請作業單位再行向市場處確認是否均無使用需求。另變3案「公園用地(河濱公園)」變更為「古蹟保存區」，請補充說明該筆古蹟目前使用現況及管理單位。另有關涉及跨區市地重劃之財務可行性，亦請規劃單位予以補充說明。
5. 考量目前淡水都市計畫目標年為110年，計畫人口為80,000人，其目前現況人口已達計畫人口(查107年度約82,442人)，故本次辦理公共設施用地解編，是否會減損原有公共設施之服務功能，請作業單位補充相關分析內容，包含解編之後是否仍可維持公共設施原有之服務水準。
6. 依作業單位建議，本案預計於第2次專案小組會議安排至淡水地區現場勘查，俾讓各委員實地了解陳情案件現況，請規劃單位彙整前開人民陳情意見並補充相關基礎資料。

(二)109年7月22日第2次專案小組現勘會議：

1. 有關變更案第2案，請業務單位查明淡水機九用地屬臺灣自來水股份有限公司土地部分之登記原因，並考量該用地內私有土地所有權人陳請市府評估納入公共設施用地解編之意見，以利後續調整本變更案之解編方案。
2. 有關淡水公(兒)二用地之解編方案，建議綜合考量區內地形高程及坡度，適度調整解編後住宅區(附)之街廓深度。
3. 有關變更案第7案，請規劃單位查明機四用地旁道路用地屬公有土地部分之管理機關，並評估得否於附帶條件中載明由機四用地土地所有權人負擔該道路用地之取得。
4. 有關淡水公(兒)四用地、文中三用地之解編方案，建議綜合考量區內地形高程、現況道路及既有水路之位置，適度調整解編後公園用地配置。

5. 有關公園用地(河濱公園)解編方案(變更為住宅區(再發展區)，考量該用地緊鄰淡水河岸，應維護其水岸景觀，仍請規劃單位妥為考量解編之適宜性。
6. 有關變更案第4案，考量現況已開闢作為滬尾砲台公園使用，仍請市府考量當地民眾使用之需求，適度調整綠二用地解編範圍，以資妥適。
7. 請規劃單位依上開意見及本次出席單位所提意見，納入本計畫規劃參考，並提修正計畫內容後，續提市小組審議。

(三)109年7月22日第3次專案小組研商會議：

1. 有關公(兒)二用地解編後公園之配置，請規劃單位協助查明區內地形高程，並評估適度調整公園用地之位置，俾利未來解編後市地重劃配地事宜。
2. 有關學校用地(高中)經新北市政府教育局表示未來仍有使用需求並建議保留一節，考量私有土地所有權人之權益，仍請新北市政府教育局儘速提出學校用地(高中)之使用計畫、用地取得時程及經費。
3. 有關高中用地南側之文中二用地，經查產權為公有，惟目前仍尚未開闢，現況作為球場使用，故請新北市政府教育局協助查明使用情形，並釐清該用地土地取得方式。
4. 請規劃單位依上開意見及本次出席單位所提意見，納入本計畫規劃參考，並提修正計畫內容。另有關公民或團體陳情案件，請規劃單位審慎研析後，續提專案小組審議。

(四)109年9月30日第4次專案小組研商會議：

1. 請新北市政府教育局於會後儘速評估下列學校用地是否仍有使用需求，並提請下次專案小組會議討論：
  - (1)考量淡水文中二用地現況作為球場使用，未符合原先徵收目的，土地所有權人恐要求撤銷徵收並返還土地，爰請新北市政府教育局持續評估淡水文中二用地是否仍有使用需求，並提出使用計畫及編列相關預算。
  - (2)另有關淡水高中用地，考量權屬多為私有土地，仍請新北市政府教育局儘速提出使用計畫、用地取得時程及編列用地

取得經費，倘仍未及時提出，建議納入本次通盤檢討之解編標的，以維護民眾權益。

2. 有關各機關確認公共設施需求情形，請參酌下列意見修正：
  - (1)有關各機關表示有需求之公共設施用地，仍請相關單位儘速提出使用計畫、用地取得時程及編列用地取得經費，倘未及時提出，請規劃單位評估納入解編標的，並提請下次專案小組會議討論。
  - (2)另有關各機關表明無需求之公共設施用地，倘未取得之私有地未達500平方公尺，考量土地所有權人權益、財務可行性及區位條件，仍請規劃單位參酌納入本案跨區整體開發之解編標的。
3. 有關公共設施檢討情形，請增列本案檢討後公共設施面積之欄位，以利判別本案公共設施用地經檢討後，其超過或不足面積之情形。
4. 變1案，依據學校產權範圍變更機七用地為文教區一案，照案通過。
5. 變2案，機九用地變更為自來水事業專用區，請規劃單位修正如下：
  - (1)考量台灣自來水股份有限公司表明無使用需求，請業務單位洽地政事務所釐清所有權人台灣自來水股份有限公司之土地取得方式，俾利評估得否將機九用地納入解編。
  - (2)另考量公共設施區位條件及周邊停車需求，請規劃單位評估將南側廣停三用地一併納入本案範圍檢討解編，並採跨區整體開發方式提供區內停車場用地。
  - (3)另考量案址部分土地，涉及市府民政局登記在案之寺廟，請規劃單位評估將該寺廟產權部分土地變更為宗教專用區之可行性。
6. 變3案，公園用地(河濱公園)變更為古蹟保存區、保存區，變8案、變9案，公園用地(河濱公園)變更住宅區(再)(附)，請規劃單位修正如下：
  - (1)有關本案公園用地(河濱公園)，依古蹟、歷史建築公告定著土地範圍變更為古蹟保存區、保存區一案，照案通過。

(2)有關人 42 案，考量案址公園用地(河濱公園)緊鄰淡水河畔，為維護河岸景觀，故所陳將古蹟周邊公園用地(河濱公園)變更為商業區一案，建議不予採納。倘後續提經文化資產審議委員會審議通過擴大案址古蹟定著土地範圍，再依公告範圍檢討。

(3)變 8 案、變 9 案，為維護河岸景觀，仍請規劃單位再行評估變更公園用地(河濱公園)為住宅區(再)(附)之妥適性，向市府工務局調閱建築物之建造執照、使用執照等資料，估算建築物合法範圍容積樓地板面積，並研議於土地使用分區管制要點訂定開發強度之限制。

7. 變 6-2 案，請規劃單位修正土地使用分區及公共設施用地配置如下：

(1)有關公兒一用地、公兒二用地涉及水路部分，請規劃單位再洽詢水利局共同研商，並建議保留既有水路之位置，規劃為開放性公共設施。

(2)有關市一用地，考量私有土地所有權人 100%表明維持市場用地，並有意願提出獎勵投資公共設施興闢計畫，爰將市一用地排除本案跨區整體開發標的。

(3)另本案將變 6-3 案市二用地納入本案跨區整體開發標的，並變更為停車場用地一節，請規劃單位補充分析區位條件及周邊停車需求。

(4)有關公兒二用地，請規劃單位再行參酌區內地形高程及既有水路之現況，調整解編後住宅區、公園用地及道路用地之配置，另區界線建議依等高線實際位置進行調整。

8. 請規劃單位依上開意見及本次出席單位所提意見，納入本計畫規劃參考，並提修正計畫內容後，續提專案小組審議。

9. 本次專案小組決議部分之變更內容綜理表詳表 1、人陳意見綜理表詳表 2。

(五)110 年 7 月 8 日第 5 次專案小組研商會議：

1. 有關公共設施檢討情形一節，學校用地檢討標準建議可補充以現行計畫人口數來推估用地需求之面積。另本市小客車持有率，建議可參考交通部最新調查之小客車持有資料來更新數

據，以符實際。

2. 變 4 案，考量土地所有權人業已承諾作為滬尾砲台公園使用，且經淡水區公所表示滬尾砲台公園地方民眾使用率高，希望繼續保留作公園使用，爰同意依規劃單位所提調整後方案(剔除公有土地及私有土地承諾作滬尾砲台公園使用範圍)，併請規劃單位參酌下列意見修正：
  - (1) 考量綠二用地範圍內南側連通至淡水雲門舞集 12 米計畫道路，目前現況僅開闢 4 米，經規劃單位評估將部分路段納入重劃範圍，惟因該道路實際進出需求不高，建議後續另洽詢市府交通局有關道路寬度得否調整之意見。
  - (2) 另考量綠地用地具有緩衝及隔離之功能，建請規劃單位增加本案綠地用地納入解編之公益性、必要性等說理。
3. 變 5 案，考量機三用地範圍內行經庄仔內溝區域排水範圍，將水路範圍劃設綠地用地(兼供道路使用)未來以加蓋工程方式處理，是否影響現行水流一節，仍請規劃單位參酌下列意見修正：
  - (1) 請規劃單位併同考量機三用地之規劃原意、地形及區位條件，並洽詢水利主管機關有關庄仔內溝區域排水系統現況、淹水潛勢等詳細資料，以利評估本案是否適宜解編為可建築土地，倘經評估不適宜解編為可建築土地，請規劃單位評估納入其他跨區整體開發範圍劃設為公共設施用地之可行性。
  - (2) 另倘經評估本案解編為可建築土地，為避免於水路加蓋，兼供道路議規劃單位查明目前解編後綠地用地(兼供道路使用)兩側住宅區之產權情形，評估得否要求全街廓開發。
4. 變 6-1 案，本次提會將原市六用地變更方案增加兒童遊樂場用地面積之方案，酌予採納。惟有關市府地政局於 109 年 2 月 19 日所提本案機八用地涉及重劃後指配之私有土地，再以市地重劃方式辦理之妥適性等意見，考量土地所有權人權益，仍請市府地政局協助釐清原 74 年辦理市地重劃時私有土地所有權人之負擔情形及承諾事項，並補充相關資料。
5. 變 6-3 案、變 7 案依本次提會調整後方案通過。

6. 變 8 案、變 9 案，考量案址緊鄰淡水河畔，且目前都市計畫法、同法新北市施行細則等相關法令業已保障原有合法建築物之權益，次查目前建築物使用現況已超過原有合法建築登記面積，為維護淡水河河岸景觀，爰本案維持原計畫。
7. 請規劃單位依上開意見及本次出席單位所提意見，納入本計畫規劃參考，並提修正計畫內容後，續提專案小組審議。
8. 本次專案小組決議部分之變更內容綜理表詳表 1、人陳意見綜理表詳表 2。

(六)110 年 10 月 21 日第 6 次專案小組研商會議：

1. 有關公共設施檢討情形一節，學校用地檢討標準業依現行計畫人口數來推估用地需求之面積及本市小客車持有率業已更新最新調查之數據，本次專案小組無意見。
2. 變 2 案，機關用地請規劃單位參酌下列意見修正如下：
  - (1)有關台灣自來水股份有限公司表示後續有自來水設備興建計畫，考量將其私人產權機九用地解編後，所面臨計畫道路過窄，請台灣自來水股份有限公司評估後續建築指定建築線及通行所需範圍，並依公設通檢解編原則劃設為自來水事業專用區。
  - (2)另其餘機九用地私人產權部分考量為合法建物，建議納入解編為住(再)(附)。
3. 變 4 案，本次提會將綠二用地變更方案剔除公有土地及私有土地承諾作滬尾砲台公園使用範圍及原則上尊重市府交通局維持南側聯通至雲門舞集 12 米計畫道路意見之方案，酌予採納。惟仍請市府交通局再評估及補充說明南側聯通至雲門舞集 12 米計畫道路之必要性，並補充說明其與周邊交通系統性。
4. 變 5 案依本次提會調整後方案通過。
5. 變 6-1 案，建請作業單位釐清機八用地是否係屬公共設施保留地之性質，並請市府地政局釐清有無相關類似案例及通案性作法，倘無前案，為保障其權益建議訂定處理原則，以保障地主權益。
6. 變 6-2 案，市一用地、市二用地、公(兒)二同意依本次規劃單

位所提調整後方案通過，另有關公(兒)一用地請規劃單位參酌下列原則作修正：

- (1)依市府水利局意見表示水路改道不可行，並考量應以尊重自然紋理，建議保留既有水路紋理為原則，故以調整後方案 1 為基礎作後續調整方案。
- (2)倘考量公設面積限制，建議公園參酌地形高程重新配置。另台電下地連接站透過搭配道路系統及公園綠帶包圍。後續請台電提供可以作連接站下地的範圍，作為後續規劃單位重新思考規劃之基礎。
7. 新增變更案配合教育局表示文高用地已無需求納入解編之方案，酌予採納。惟有關為考慮解編後道路系統串接，將綠地用地變更為綠地用地(兼供道路使用)部分，因考量道路系統連貫性，建議變更為道路用地。
8. 請規劃單位依上開意見及本次出席單位所提意見，納入本計畫規劃參考，並提修正計畫內容後，續提專案小組審議。
9. 本次專案小組決議部分之變更內容綜理表詳表 1、人陳意見綜理表詳表 2。

(七)111 年 5 月 11 日第 7 次專案小組研商會議：

1. 變 2 案，考量台灣自來水股份有限公司後續有自來水設施興闢計畫及學府段 495-1(廣停三)、544(機九)地號因不符合變更為宗專區，同意依本次提會方案通過，惟仍請台灣自來水股份有限公司提供初步規劃內容、進度動線及預計開發時程等興闢計畫內容，納入計畫書補充。
2. 變 4 案，交通局補充開發後住宅出路需求、連通現行雲門舞集主要通行道路，以及倘作雙向通行及人行道規劃等南側聯通至雲門舞集維持 12 公尺計畫道路必要性及周邊交通系統性之意見，爰本次原則同意。
3. 變 6-1 案，市六用地同意依規劃單位所提調整後方案通過。另機八用地為避免二次重劃有重複負擔情形，參考內政部部都委會審竣桃園大溪及內壢公設專通二次重劃負擔處理方式，扣除第一次重劃負擔比例作為本次負擔比例以及市府地政局意見

	<p>抵費地(仁愛段 101 地號)解編為商(附)，故本次同意機八用地剔除變 6-1 案，單獨解編為商(附)，並附帶條件規定負擔回饋 1.65%部分以折繳代金方式辦理。</p> <p>4. 變 6-2 案，為維持既有水路紋理及配合台電電塔下地，同意依規劃單位所提調整後方案通過，另請台灣電力股份有限公司會後再檢核確認連接站位置是否符合所需放置位置。</p> <p>5. 本次提會討論通過內容分別詳表 1「變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容綜理表、主計圖 1-17、表 2「擬定淡水度市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案土地使用計畫面積表、細計圖 1-13、表 3「擬定淡水細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案土地使用分區管制要點修正對照表及表 4「變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「擬定淡水細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案人民陳情意見綜理表。</p> <p>6. 本案歷經 7 次專案小組討論已獲初步共識，相關內容授權作業單位檢核後，續提本市都市計畫委員會大會審議。</p> <p><b>捌、人民陳情意見</b></p> <p>本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 60 案，經專案小組研商會議討論均獲具體建議意見(詳表 2)。</p> <p><b>玖、作業單位檢核情形</b></p> <p>變 2 案台灣自來水股份有限公司表示後續自來水設施興闢計畫停車場租賃契約預計 116 年 7 月租約到期後進行，有關詳細規劃內容仍規劃中，倘有最新進展再行通知；另變 6-2 案會後業請台灣電力股份有限公司提供連接站所需放置位置，並檢核確認符合其所需；爰經作業單位檢核後，符合上開專案小組意見。</p> <p><b>壹拾、以上符合法定程序，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表 1 「變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容綜理表

公展 變更 編號	新編號	變更位置	公展變更內容		變更理由	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	機七 (公(高爾夫球場)南側)	機關用地 0.0691	文教區 0.0691	本基地現況東北側土地已作為真理大學使用，考量非屬公共設施性質，故變更為文教區。	【第 4 次專案小組】 照案通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。				
2	2	機九 (市一西側)	機關用地 0.2365	自來水事業 專用區 0.2365	本基地現況已作為臺灣自來水公司第一區管理處淡水營運所使用，但夾雜其他私人土地，考量非屬公共設施性質，故變更為特定事業專用區，並指定由該事業機構進行土地取得。	【第 7 次專案小組】 修正後通過。  修正理由： 1. 台灣自來水股份有限公司針對其持有部分表示後續有自來水設備興建計畫及未來進出需求，將該公司所有土地及部分指定有案現有巷道(學府段 500、496 地號)，依公設專通解編原則劃設為自來水事業專用區。 2. 私有合法建物及其於指定在案現有巷道部分，考量其合法權益及進出同型，劃設為住(再)(附)。 3. 學府段 495-1(廣停三)、544(機九)地號因不符合本市既有宗教建築物之土地變更都市計畫審議原則，考量陳情人陳情變更為住宅區，惟其非合法建築物，故變更為住宅區(附)，後續俟土地所有權人需與本府簽定協議書，俟完成附帶條件，始得變更為住宅區。 4. 配合區位分布，將原變 6-3 案之廣(停)三納入變 2 案。	依市都委會專案小組初步意見通過。				
								編號	變更位置	修正後變更內容(公頃)	
										原計畫	新計畫
					2	機九(市一西側)	機關用地 0.2365	自來水事業專用區 0.2061			
								住宅區(再發展)(附) 0.0236			
								住宅區(附) 0.0068			

公展 變更 編號	新編號	變更位置	公展變更內容		變更理由	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					
						廣(停)三 (機九東 側)	廣場兼 停車場用地 0.0115	住宅區(附) 0.0115	
						如上	--	附帶條件 1： 住宅區(附)： 1. 土地所有權人應捐贈不低於以變更面積之 45% 之公共設施用地折算代金，且應與市府簽訂協議書。 2. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於計畫區內住宅區公告現值之 1.4 倍。 3. 捐獻代金之數額= 三家以上專業估價者查估基地之價格 (取最高價計算)x45%。 附帶條件 2： 住宅區(再發展區)(附)： 1. 住宅區(再發展區)建築物改建、增建	

公展 變更 編號	新編號	變更位置	公展變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見			市都委會 決議
			原計畫	新計畫					
								<p>或拆除後新建以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為 200%；捐獻代金之數額依前項規定辦理。</p> <p>2. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於計畫區內住宅區公告現值之 1.4 倍</p> <p>3. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)x45%。</p>	
						<p>修正後變更理由：</p> <p>1. 考量台灣自來水股份有限公司所有學府段 541、542、543 地號後續有興建自來水設施設備計畫需求及未來進出需求，將該公司所有土地及部分指定有案現有巷道(學府段 500、496 地號)，依公設專通解編原則劃設為自來水事業專用區。</p> <p>2. 考量學府段 545、545-1 地號土地為合法建物，依公共設施檢討原則，劃設為住宅區(再)(附)，其東南側已認定為現有巷道部分一併劃設為住宅區(再)(附)。</p> <p>3. 學府段 495-1(廣停三)、544(機九)地號因不符合本市既有宗教建築物之土地變更都市計畫審議原則，考量陳情人陳情變更為住宅區，惟其非合法建築物，故變更為住宅區(附)，後續俟土地所有權人需與本府簽定協議書，俟完成附帶條件，使得變更為住宅區。</p>			

公展 變更 編號	新編號	變更位置	公展變更內容		變更理由	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			
3	3	公(河濱公園)(計畫區南側)	公園 用地 0.1943	古蹟保存區 0.1185	<p>1. 考量現況為國定古蹟-淡水紅毛城公告範圍，故將紅毛城段 1008 及 1008-1 地號變更為古蹟保存區。</p> <p>2. 考量現況為台灣銀行日式宿舍，且公告為市定古蹟，故將紅毛城段 983(部分)及鄰接之紅毛城段 981-1 地號變更為古蹟保存區。</p>	【第 4 次專案小組】 照案通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。
			保存區 0.0758	考量現況為基隆港務局淡水宿舍，且公告為歷史建築，故將紅毛城段 1003 地號(部分)變更為保存區。			

公展變更編號	新編號	變更位置	公展變更內容		變更理由	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			
4	4	綠二 (文小五東側)	綠地用地 3.0570	住宅區(附) 1.9724	1. 綠二用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。2. 主管機關無使用需求。3. 參酌毗鄰分區變更住宅區、兒童遊樂場用地、綠地用地及道路用地。4. 以市地重劃方式辦理整體開發。5. 變更後不影響原有公共設施服務範圍。	【第7次專案小組】 修正後通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。
				兒童遊樂場用地(附) 0.1457			
綠地用地(附) 0.5488	附帶條件1： 1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理開發。2. 本案重劃範圍包含綠二用地完整範圍。3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地面積以45%土地為原則。	修正後變更內容(公頃)	原計畫	新計畫			
道路用地(附) 0.3902						4	綠二 (文小五東側)
道路用地(附) 0.3902	4	如上述	--	綠地用地(附) 0.3188			
道路用地(附) 0.3902				4	如上述	--	道路用地(附) 0.2223
道路用地(附) 0.3902	4	如上述	--				道路用地(附) 0.0828
道路用地(附) 0.3902				4	如上述	--	附帶條件3： 1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含綠二用地部

公展變更編號	新編號	變更位置	公展變更內容		變更理由	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			
						分範圍，以及周邊道路用地範圍。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。	
					修正後變更理由： 1. 綠二用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 主管機關無使用需求，參酌毗鄰分區變更為住宅區、綠地用地及道路用地，並附帶條件規定以市地重劃方式辦理整體開發。 3. 考量綠二用地部分私有土地所有權人業已承諾作為滬尾砲台公園使用，且經淡水區公所及民眾陳情表示滬尾砲台公園地方民眾使用率高，希望繼續保留作公園使用，爰整體開發範圍剔除公有土地及私有土地承諾作滬尾砲台公園使用範圍。 4. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。		
5	5	機三 (文小二東北側)	機關用地 0.3114  道路用地 0.0596  --	住宅區(附) 0.2348 綠地用地(兼供道路使用)(附) 0.0766  道路用地(附) 0.0596  附帶條件2： 1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地	1. 機三用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 主管機關無使用需求。 3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區、綠地用地(兼供道路使用)，並納入毗鄰之道路用地併	<b>【第6次專案小組】</b> 修正後通過。  修正理由： 考量機三用地地勢低窪，曾有淹水情形，雖進行相關整治仍有淹水情形發生，故經評估機三用地不適宜作可建築土地，惟因機三用地離其他變更案較遠，難以跨區解編劃設為公共設施用地解編，故依公設解編處理原則併鄰近分區，變更為保護區。	依市都委會專案小組初步意見通過。

公展變更編號	新編號	變更位置	公展變更內容		變更理由	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		編號	變更位置	修正後變更內容(公頃)		
								原計畫	新計畫	
				重劃範圍包含機三用地完整範圍，以及周邊道路用地範圍。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。	4. 同辦理。以市地重劃方式辦理整體開發。 5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	5	機三 (文小二東北側)	機關用地 0.3114	保護區 0.3114	
						修正變更理由： 考量過去曾有淹水情形，雖進行相關整治仍有淹水情形發生，故經評估機三用地不適宜作可建築土地，惟因機三用地離其他變更案較遠，難以跨區解編劃設為公共設施用地解編，故依公設解編處理原則併鄰近分區，變更為保護區。				
6-1	6-1	市六 (文中四北側)	零售市場用地 0.4677	住宅區(附) 0.3578	1. 市六用地及機八用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 主管機關無使用需求。 3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區、商業區、兒童遊樂場用地，並納入毗鄰之道路用地併同辦理。	【第7次專案小組】 修正後通過。				依市都委會專案小組初步意見通過。
				兒童遊樂場用地(附) 0.1099		修正理由： 1. 機八用地74年辦理市地重劃，為避免重複負擔情形，參考內政部部都委會審竣桃園大溪及內壢公設專通二次重劃負擔處理方式，扣除第一次重劃負擔比例作為本次負擔比例。 2. 機八用地剔除變6-1案，調整為單獨一解編案(變8案)，依上開處理方式，本次辦理跨區重劃開發總平均負擔比率不超過45%為原則，扣除原重劃負擔比例43.35%後，因本次應負擔為1.65%，無法辦理市地重劃，故解編為商(附)，附帶條件規定以折繳代金方式辦理。				
			道路用地 0.2385	道路用地(附) 0.2385						
		機八 (停二南側)	機關用地 0.2835	商業區(附) 0.2835						
		如上	--	附帶條件3： 1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地		6-1	市六(文中四北側)	零售市場用地 0.4677	住宅區(附) 0.4177 綠地用地(附) 0.0500	

公展變更編號	新編號	變更位置	公展變更內容		變更理由	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							
				重劃範圍包含市六用地完整範圍及機八用地部分範圍，以及周邊道路用地範圍。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。	4. 以市地重劃方式辦理整體開發。 5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。		道路用地 0.2385	道路用地(附) 0.2385			
						如上	--	附帶條件4： 1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含市六用地完整範圍及周邊道路用地範圍。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。			
						修正變更理由： 1. 市六用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 主管機關無使用需求，參酌毗鄰分區變更為住宅區、綠地用地，並納入毗鄰之道路用地併同辦理，並附帶條件規定以市地重劃方式辦理整體開發。 3. 變更後不影響原五項開放性公共設施。					
6-2	6-2	公(兒)一(市一東側)	公園兼兒童遊樂場用地 3.6677	住宅區(附) 3.0468 廣場用地(附) 0.0737 道路用地(附) 0.5472	1. 公(兒)一用地、市一用地、廣(停)三用地及公(兒)二用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發	<b>【第7次專案小組】</b> 修正後通過。 修正理由： 1. 市一用地考量私有土地所有權人100%表明維持市場用地，並有意願提出獎勵投資公共設施興闢計畫，故將市一用地維持原計畫，並排除本案跨區整體開發標的。 2. 市二用地配合公共設施區位分布，由原變6-3案改為納入變6-2案。 3. 公兒一用地為保留既有水路位置、台電電塔下地設置連接站，規劃為開放性公共設施用地。				依市都委會專案小組初步意見通過。	
			道路用地 0.5412	廣場用地(附) 0.0477 道路用地(附) 0.4935							

公展變更編號	新編號	變更位置	公展變更內容		變更理由	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											
		市一 (公兒一西側)	零售市場 用地 0.3316	公園用地(附) 0.3316	標的之處理類型。 2. 主管機關無使用需求。 3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區、公園用地、廣場兼停車場用地及道路用地，並納入毗鄰之道路用地併同辦理。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。 5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	4. 公兒二用地因涉及水路部分，為保留既有水路，將既有水路位置規劃為開放性公共設施用地。									
		廣(停)三 (機九東南側)	廣場兼停車場 用地 0.0115	廣場兼停車場 用地(附) 0.0115											
		公(兒)二 (文中一南側)	公園兼兒童 遊樂場用地 3.0149	住宅區(附) 1.9474				公園用地(附) 0.8200							
				道路用地(附) 0.2475				道路用地(附) 0.1892							
				道路用地 0.1892				道路用地(附) 0.1892							
		如上	--	附帶條件4： 1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含公(兒)一用地、市一用地、廣(停)三用地及公(兒)二用地完整範圍，以及周邊道路用地範圍。						6-2					
													公(兒)一 (市一東側)	公園兼兒童 遊樂場用地 3.6677	住宅區(附) 2.5319
															公園用地(附) 0.6062
															溝渠用地(附) 0.1383
															道路用地(附) 0.3177
															廣場用地(附) 0.0736
		道路用地 0.5409	廣場用地(附) 0.0477												
道路用地(附) 0.4932															
市二(淡江大學北側)	零售市場 用地 0.3175	住宅區(附) 0.3175													
公(兒)二 (文中一南側)	公園兼兒童 遊樂場用地 3.0149	住宅區(附) 1.9022													
		公園用地(附) 0.7434													

公展變更編號	新編號	變更位置	公展變更內容		變更理由	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							
				3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。				道路用地(附) 0.2350			
								溝渠用地(附) 0.1343			
							道路用地 0.1892	道路用地(附) 0.1892			
						如上	--	附帶條件 5： 1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含公(兒)一用地、市二用地及公(兒)二用地完整範圍，以及周邊道路用地範圍。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。			
						修正後變更理由： 1. 公(兒)一用地、市二用地、公(兒)二用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 主管機關無使用需求，參酌毗鄰分區變更為住宅區、公園用地、廣場用地、溝渠用地及道路用地，並納入毗鄰之道路用地併同辦理，並附帶條件規定以市地重劃方式辦理整體開發。 3. 配合既有水路及台電公司連接站位置劃設開放型公共設施					

公展變更編號	新編號	變更位置	公展變更內容		變更理由	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																														
						用地。 4. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。																												
6-3	6-3	市四(文小4北側)	零售市場用地 0.2493	住宅區(附) 0.2493	1. 市四用地、市二用地、公(兒)三用地、機五用地、市三用地、公(兒)四用地及文中三用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 主管機關無使用需求。 3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區、商業區、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地及道路用地，並納入毗鄰之道路用地併同辦理。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。 5. 變更後不影	<b>【第5次專案小組】</b> 修正後通過。  修正理由： 1. 配合區位分布剔除市二用地，納入變6-2案。 2. 配合地形高程及既有水路之位置，調整解編後公(兒)四及文中三之配置。	依市都委會專案小組初步意見通過。																											
		市二(淡江大學北側)	零售市場用地 0.3175	住宅區(附) 0.3175																														
		公(兒)三 (文小四南側)	公園兼兒童遊樂場用地 3.0220	住宅區(附) 2.3180				公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.4275																										
				道路用地(附) 0.2765																														
				道路用地 0.2918				道路用地(附) 0.2918																										
		機五 (停一西側)	機關用地 0.2858 道路用地 0.0415	住宅區(附) 0.2858				道路用地(附) 0.0415																										
		市三 (機四南側)	零售市場用地 0.3443 道路用地 0.0095	商業區(附) 0.3443				道路用地(附) 0.0095																										
		公(兒)四 (公兒三南側)	公園兼兒童遊樂場用地 0.9312	公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.9312																														
		文中三 (文小三北側)	文中用地 0.7798	住宅區(附) 0.7103				綠地用地(附) 0.0002																										
								道路用地																										
						<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">修正後變更內容(公頃)</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">6-3</td> <td rowspan="2">市四 (文小4北側)</td> <td>零售市場用地 0.2493</td> <td>住宅區(附) 0.2493</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">公(兒)三 (文小四南側)</td> <td>公園兼兒童遊樂場用地 3.0220</td> <td>住宅區(附) 2.4148</td> </tr> <tr> <td></td> <td>公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.3307</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>道路用地(附) 0.2765</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>道路用地 0.2918</td> <td>道路用地(附) 0.2918</td> </tr> <tr> <td></td> <td>機五 (停一西側)</td> <td>機關用地 0.2858</td> <td>住宅區(附) 0.2858</td> </tr> </tbody> </table>	編號	變更位置	修正後變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	6-3	市四 (文小4北側)	零售市場用地 0.2493	住宅區(附) 0.2493			公(兒)三 (文小四南側)	公園兼兒童遊樂場用地 3.0220	住宅區(附) 2.4148		公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.3307			道路用地(附) 0.2765			道路用地 0.2918	道路用地(附) 0.2918		機五 (停一西側)	機關用地 0.2858	住宅區(附) 0.2858
編號	變更位置	修正後變更內容(公頃)																																
		原計畫	新計畫																															
6-3	市四 (文小4北側)	零售市場用地 0.2493	住宅區(附) 0.2493																															
	公(兒)三 (文小四南側)	公園兼兒童遊樂場用地 3.0220	住宅區(附) 2.4148																															
			公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.3307																															
		道路用地(附) 0.2765																																
		道路用地 0.2918	道路用地(附) 0.2918																															
	機五 (停一西側)	機關用地 0.2858	住宅區(附) 0.2858																															

公展變更編號	新編號	變更位置	公展變更內容		變更理由	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							
				(附)0.0693	響原五項開放性公共設施服務範圍。		道路用地 0.0415	道路用地(附) 0.0415			
		道路用地 0.3084	住宅區 (附)0.0236			市三 (機四南側)	零售市場用地 0.3443	商業區 (附)0.3443			
			道路用地 (附)0.2848				道路用地 0.0095	道路用地 (附)0.0095			
		如上	--	附帶條件 5： 1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含市四用地、市二用地、市三用地、公(兒)四用地完整範圍，公(兒)三用地、機五用地、文中三用地部分範圍，以及周邊道路用地範圍。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔			公(兒)四 (公兒三南側)	公園兼兒童遊樂場用地 0.9312	住宅區(附) 0.1834 公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.7478		
								住宅區(附) 0.7103			
							文中三 (文小三北側)	文中用地 0.7798	綠地用地(附) 0.0002		
								公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.3651			
								道路用地(附) 0.0693			
								道路用地 0.3084	住宅區(附) 0.0236 道路用地(附) 0.2848		
							如上	--	附帶條件 6： 1. 本案應另行擬		

公展 變更 編號	新編號	變更位置	公展變更內容		變更理由	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						
				之土地， 合計面積 以 45%土地 為原則。					<p>定細部計畫， 以公辦市地重 劃方式辦理整 體開發。</p> <p>2. 本案市地重劃 範圍包含市四 用地、市三用 地、公(兒)四 用地完整範 圍，公(兒)三 用地、機五用 地、文中三用 地部分範圍， 以及周邊道路 用地範圍。</p> <p>3. 重劃範圍折價 抵付共同負擔 之土地，合計 面積以 45%土 地為原則。</p>	
修正後變更理由：										
1. 市四用地、公(兒)三用地、機五用地、市三用地、公(兒)四 用地及文中三用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基 地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。										
2. 主管機關無使用需求，參酌毗鄰分區變更為住宅區、商業區、 公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地及道路用地，並納入毗鄰 之道路用地併同辦理，並附帶條件規定以市地重劃方式辦理 整體開發。										
3. 配合既有水路位置劃設開放型公共設施用地。										
4. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。										

公展變更編號	新編號	變更位置	公展變更內容		變更理由	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																								
-	6-4	—	—	—	—	<p><b>【第6次專案小組】</b> 修正後通過。</p> <p>新增理由： 因教育局原表示有需求，故未納入解編，後依市府教育局110年2月17日檢送最新評估結果無需求，故將文高用地納入解編，新增一解編案。</p> <table border="1" data-bbox="1115 501 1935 1473"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">修正後變更內容(公頃)</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">6-4</td> <td rowspan="4">文高(文中一北側)</td> <td rowspan="4">文高用地 3.4106</td> <td>住宅區(附) 2.1879</td> </tr> <tr> <td>文中用地(附) 0.0879</td> </tr> <tr> <td>綠地用地(附) 0.5246</td> </tr> <tr> <td>道路用地(附) 0.6100</td> </tr> <tr> <td></td> <td>文中二(文中一北側)</td> <td>文中用地 0.0532</td> <td>道路用地(附) 0.0532</td> </tr> <tr> <td></td> <td>綠地十三(文中一北)</td> <td>綠地用地 0.0195</td> <td>道路用地(附) 0.0195</td> </tr> </tbody> </table>	編號	變更位置	修正後變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	6-4	文高(文中一北側)	文高用地 3.4106	住宅區(附) 2.1879	文中用地(附) 0.0879	綠地用地(附) 0.5246	道路用地(附) 0.6100		文中二(文中一北側)	文中用地 0.0532	道路用地(附) 0.0532		綠地十三(文中一北)	綠地用地 0.0195	道路用地(附) 0.0195	
編號	變更位置	修正後變更內容(公頃)																										
		原計畫	新計畫																									
6-4	文高(文中一北側)	文高用地 3.4106	住宅區(附) 2.1879																									
			文中用地(附) 0.0879																									
			綠地用地(附) 0.5246																									
			道路用地(附) 0.6100																									
	文中二(文中一北側)	文中用地 0.0532	道路用地(附) 0.0532																									
	綠地十三(文中一北)	綠地用地 0.0195	道路用地(附) 0.0195																									

公展變更編號	新編號	變更位置	公展變更內容		變更理由	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					
						側)		附帶條件 7： 1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含文高用地完整範圍，文中用地、綠地用地部分範圍。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。	
						如上	--	新增變更理由： 1. 文高用地、文中用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 主管機關無使用需求，參酌毗鄰分區變更為住宅區、文中用地、綠地用地及道路用地，並附帶條件規定以市地重劃方式辦理整體開發。 3. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	
7	7	機四 (停一東側)	機關用地 0.0549	住宅區 (附)0.0549	本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合配合鄰近分區變更為建地之處理類型，故參酌毗鄰分區變更為住宅區(附)，由地主自行依附帶條件辦理。			<b>【第 5 次專案小組】</b> 照案通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。
		如上	--	附帶條件 6： 應回饋 45% 之公共設施用地，並優先以淡水區正德段 170 地號土地做為抵充後，剩餘不足部分折算代金繳					

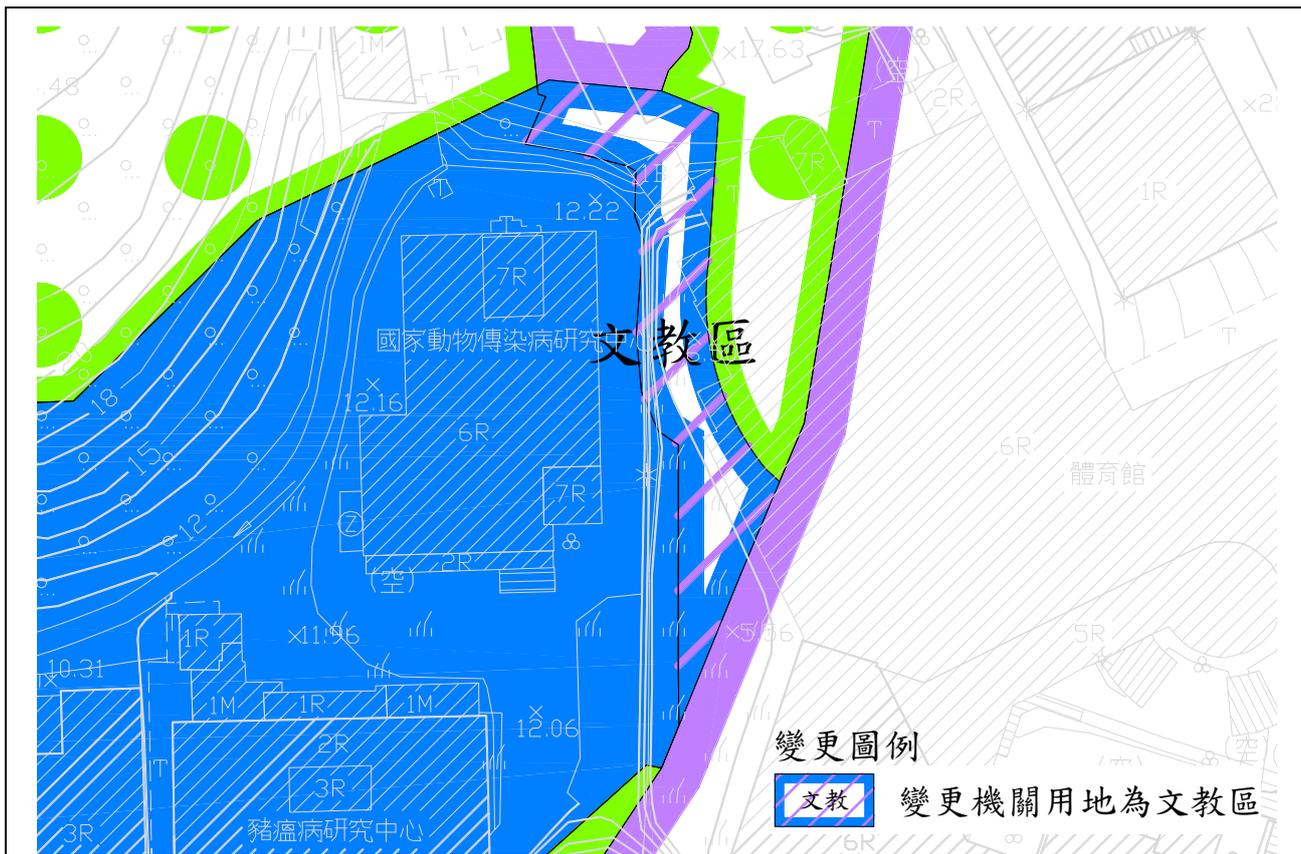
公展 變更 編號	新編號	變更位置	公展變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
			原計畫	新計畫			
				<p>納。            捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之1.4倍。            捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。</p>			
8	-	<p>公(河濱公園)(計畫區南側)</p> <p>如上</p>	<p>公園用地 0.0605</p> <p>--</p>	<p>住宅區 (再)(附) 0.0605</p> <p>附帶條件7： 變更範圍建蔽率不得大於50%，容積率不得大於110%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地並應折算代金繳納，或變更範圍整體採市地重劃</p>	<p>本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合配合鄰近分區變更再發展區之處理類型，故參酌毗鄰分區變更為住宅區(再)(附)，由地主自行依附帶條件辦理。</p>	<p>【第5次專案小組】 維持原計畫。</p> <p>理由： 考量案址緊鄰淡水河畔，且目前都市計畫法、同法新北市施行細則等相關法令業已保障原有合法建築物之權益，次查目前建築物使用現況已超過原有合法建築登記面積，為維護淡水河河岸景觀，故案址維持公園用地。</p>	<p>依市都委會專案小組初步意見通過。</p>

公展變更編號	新編號	變更位置	公展變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
				<p>方式辦理，且共同負擔比例不低於45%者，容積率得調高為200%。捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之1.4倍。捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。</p>			
9	-	<p>公(河濱公園)(計畫區南側)</p> <p>如上</p>	<p>公園用地 0.0337</p> <p>--</p>	<p>住宅區(再)(附) 0.0337</p> <p>附帶條件8：變更範圍建築率不得大於50%，容積率不得大於110%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設</p>	<p>本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處置類型，故參酌毗鄰分區變更為住宅區(再)(附)，由地主自行依附帶條件辦理。</p>	<p>【第5次專案小組】維持原計畫。</p> <p>理由： 考量案址緊鄰淡水河畔，且目前都市計畫法、同法新北市施行細則等相關法令業已保障原有合法建築物之權益，次查目前建築物使用現況已超過原有合法建築登記面積，為維護淡水河河岸景觀，故案址維持公園用地。</p>	<p>依市都委會專案小組初步意見通過。</p>

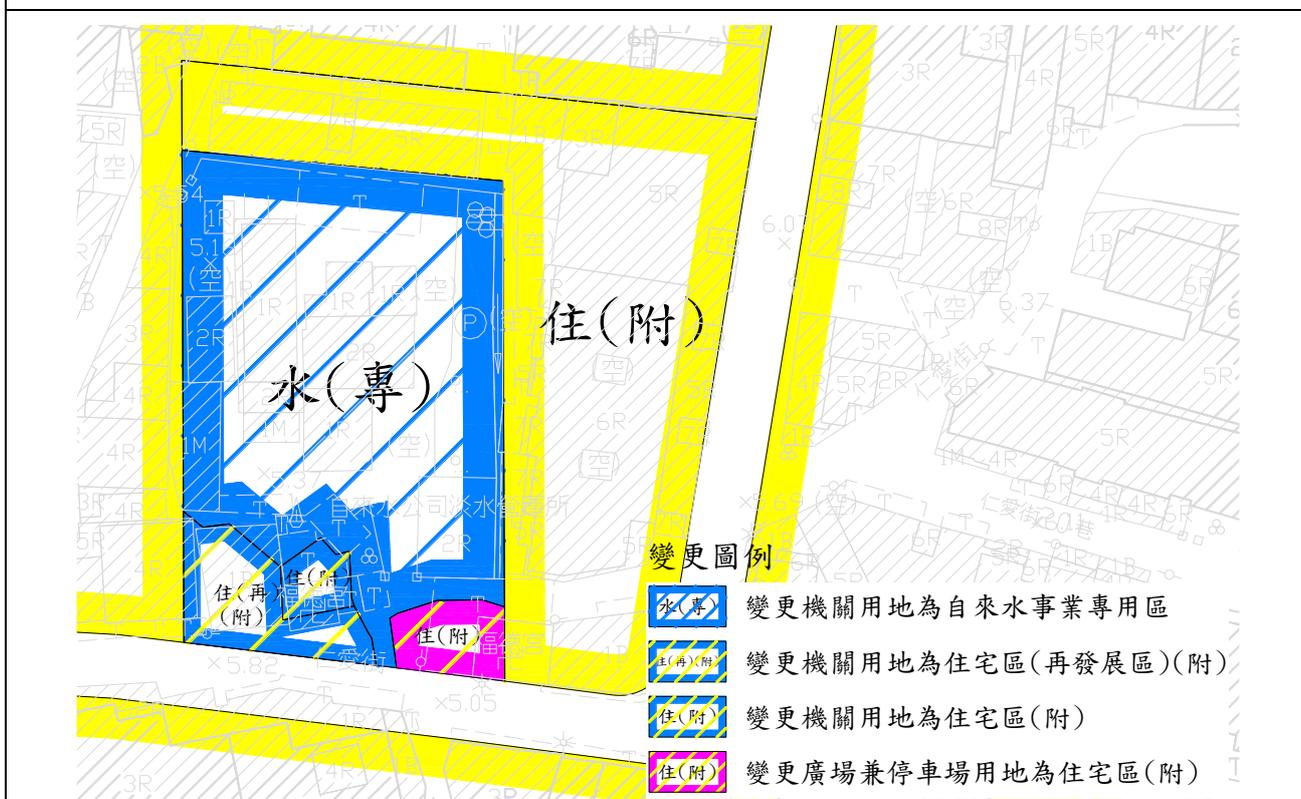
公展 變更 編號	新編號	變更位置	公展變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
			原計畫	新計畫			
				施用地並應折 算代金繳納， 或變更範圍整 體採市地重劃 方式辦理，且 共同負擔比例 不低於 45% 者，容積率得 調高為 200%。 捐獻代金之數 額由新北市政 府委託三家以 上專業估價者 查估後，依下 列公式計算 之，查估所需 費用，由申請 人負擔，但其 捐獻數額不得 低於毗鄰住宅 區公告土地現 值之 1.4 倍。 捐獻代金之數 額=三家以上 專業估價者查 估基地之價格 (取最高價計 算) × 45%。			

公展變更編號	新編號	變更位置	公展變更內容		變更理由	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																
6-1	8	—	—	—	—	<p><b>【第7次專案小組】</b> 修正後通過。</p> <p>新增理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>機八用地 74 年辦理市地重劃，為避免重複負擔情形，參考內政部部都委會審竣桃園大溪及內壢公設專通二次重劃負擔處理方式，扣除第一次重劃負擔比例作為本次負擔比例。</li> <li>機八用地剔除變 6-1 案，調整為單獨一解編案(變 8 案)，依上開處理方式，本次辦理跨區重劃開發總平均負擔比率不超過 45%為原則，扣除原重劃負擔比例 43.35%後，因本次應負擔為 1.65%，無法辦理市地重劃，故解編為商(附)，附帶條件規定以折繳代金方式辦理。</li> </ol>														
						<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">修正後變更內容(公頃)</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">8</td> <td>機八 (停二南側)</td> <td>機關用地 0.2835</td> <td>商業區(附) 0.2835</td> </tr> <tr> <td>如上</td> <td>--</td> <td>           附帶條件 8：  <ol style="list-style-type: none"> <li>土地所有權人應捐贈變更面積之 1.65%之公共設施用地折算代金，且應與市府簽訂協議書。</li> <li>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</li> </ol> </td> </tr> </tbody> </table>		編號	變更位置	修正後變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	8	機八 (停二南側)	機關用地 0.2835	商業區(附) 0.2835	如上	--	附帶條件 8： <ol style="list-style-type: none"> <li>土地所有權人應捐贈變更面積之 1.65%之公共設施用地折算代金，且應與市府簽訂協議書。</li> <li>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</li> </ol>
						編號				變更位置	修正後變更內容(公頃)									
原計畫	新計畫																			
8	機八 (停二南側)	機關用地 0.2835	商業區(附) 0.2835																	
	如上	--	附帶條件 8： <ol style="list-style-type: none"> <li>土地所有權人應捐贈變更面積之 1.65%之公共設施用地折算代金，且應與市府簽訂協議書。</li> <li>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</li> </ol>																	

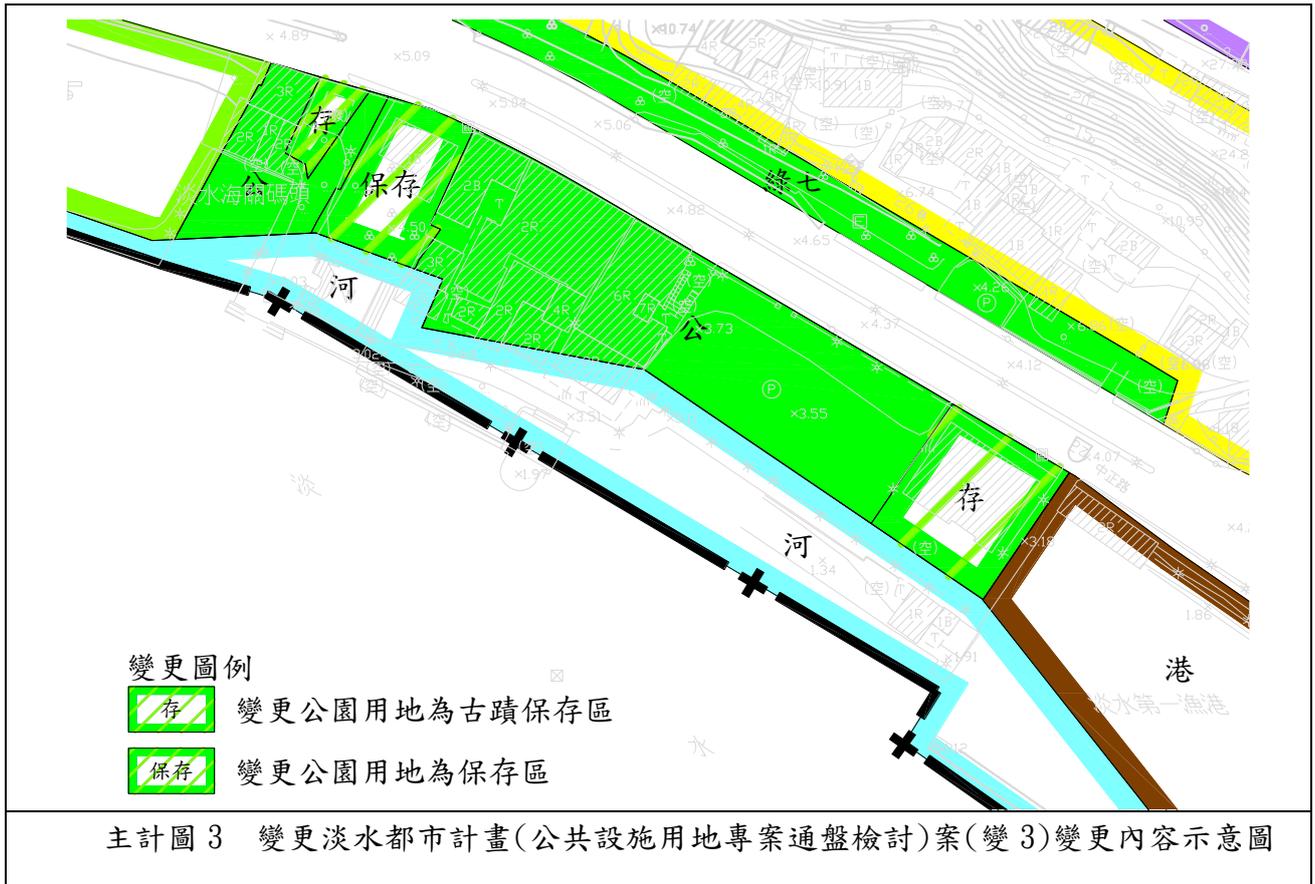
公展 變更 編號	新編號	變更位置	公展變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見				市都委會 決議
			原計畫	新計畫						
								需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於計畫區內商業區公告現值之1.4倍。 3. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)x1.65%。		
新增變更理由： 1. 機八用地 74 年辦理市地重劃，為避免重複負擔情形，參考內政部部都委會審竣桃園大溪及內壢公設專通二次重劃負擔處理方式，扣除第一次重劃負擔比例作為本次負擔比例。 2. 本次辦理跨區重劃開發總平均負擔比率不超過 45%為原則，扣除原重劃負擔比例 43.35%後，因本次應負擔為 1.65%，無法辦理市地重劃，故解編為商(附)，附帶條件規定以折繳代金方式辦理。										



主計圖 1 變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 1)變更內容示意圖



主計圖 2 變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 2)變更內容示意圖





主計圖 4 變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 4)變更內容示意圖



主計圖 5 變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 5)變更內容示意圖



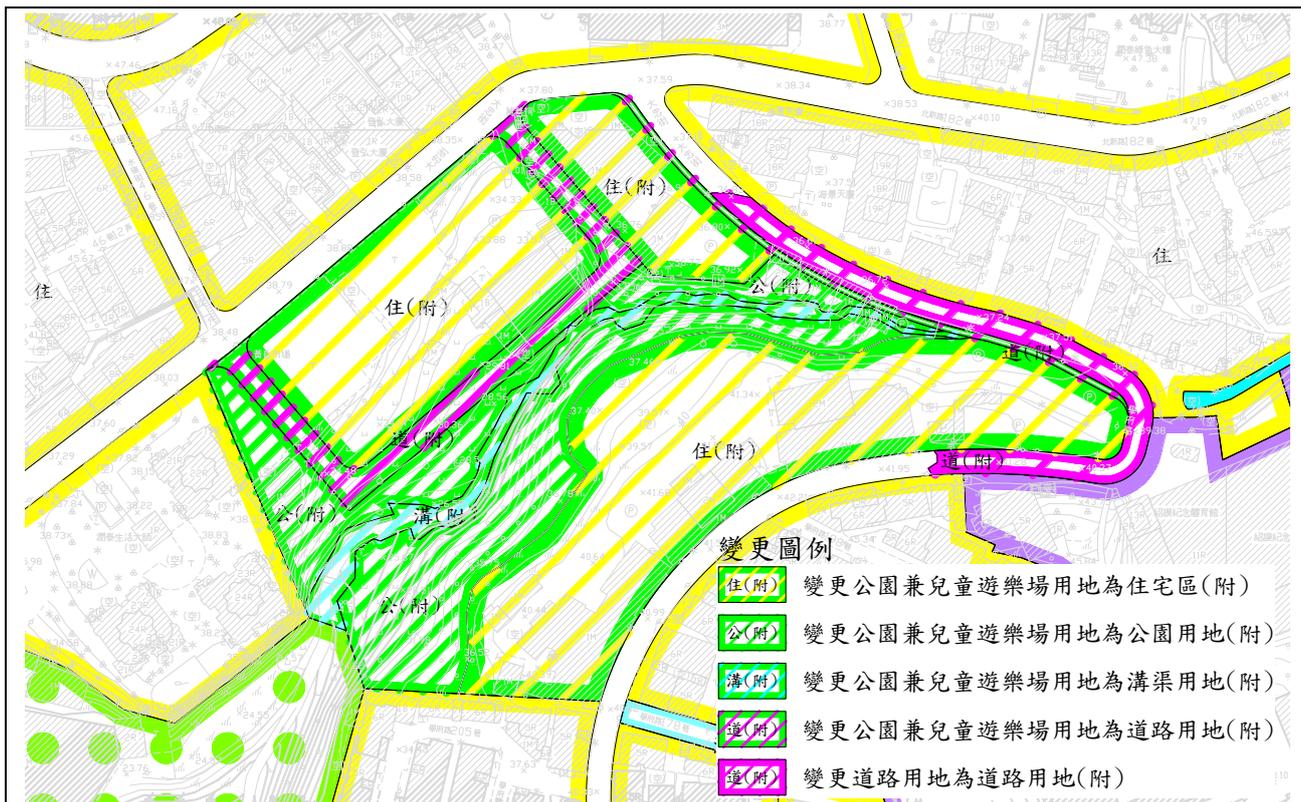
主計圖 6 變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 6-1)(原市場用地六)變更內容示意圖



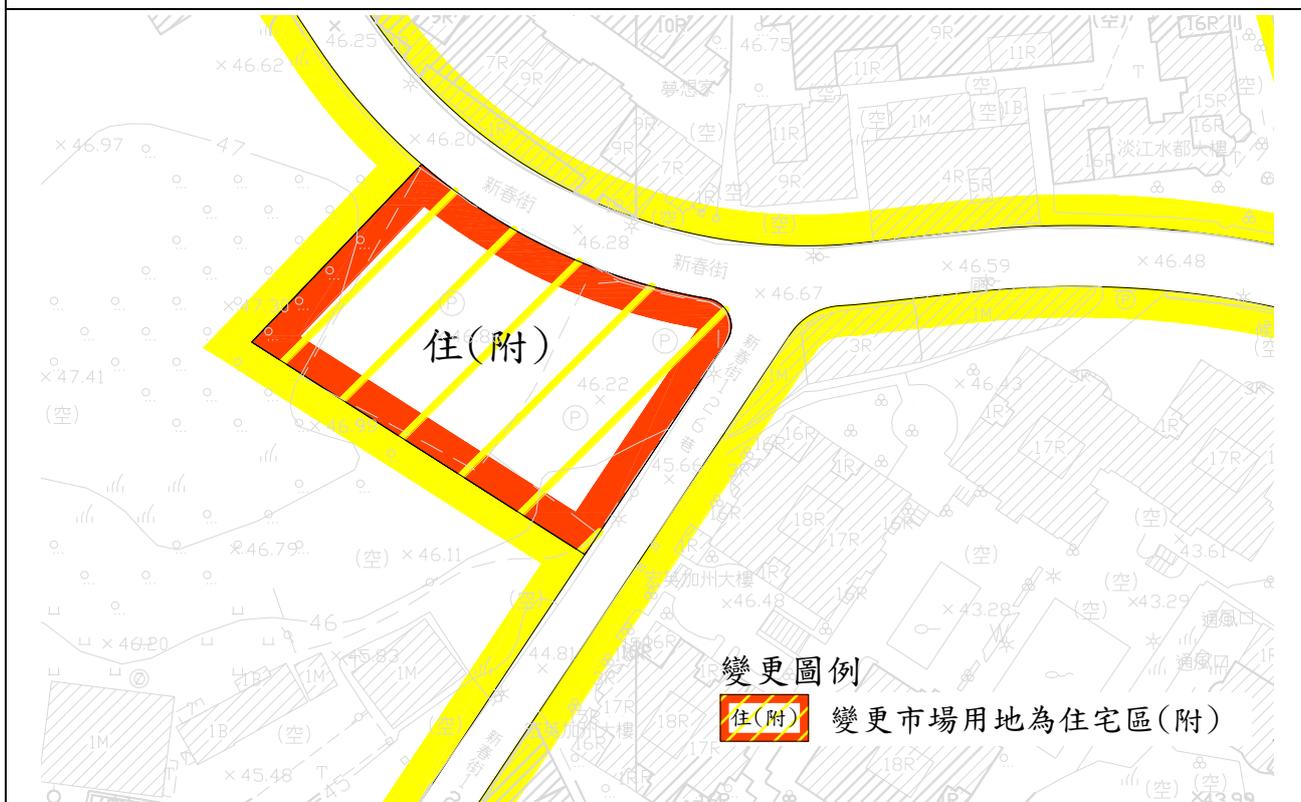
主計圖 7 變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 6-2)(原公園兼兒童遊樂場用地一)變更內容示意圖



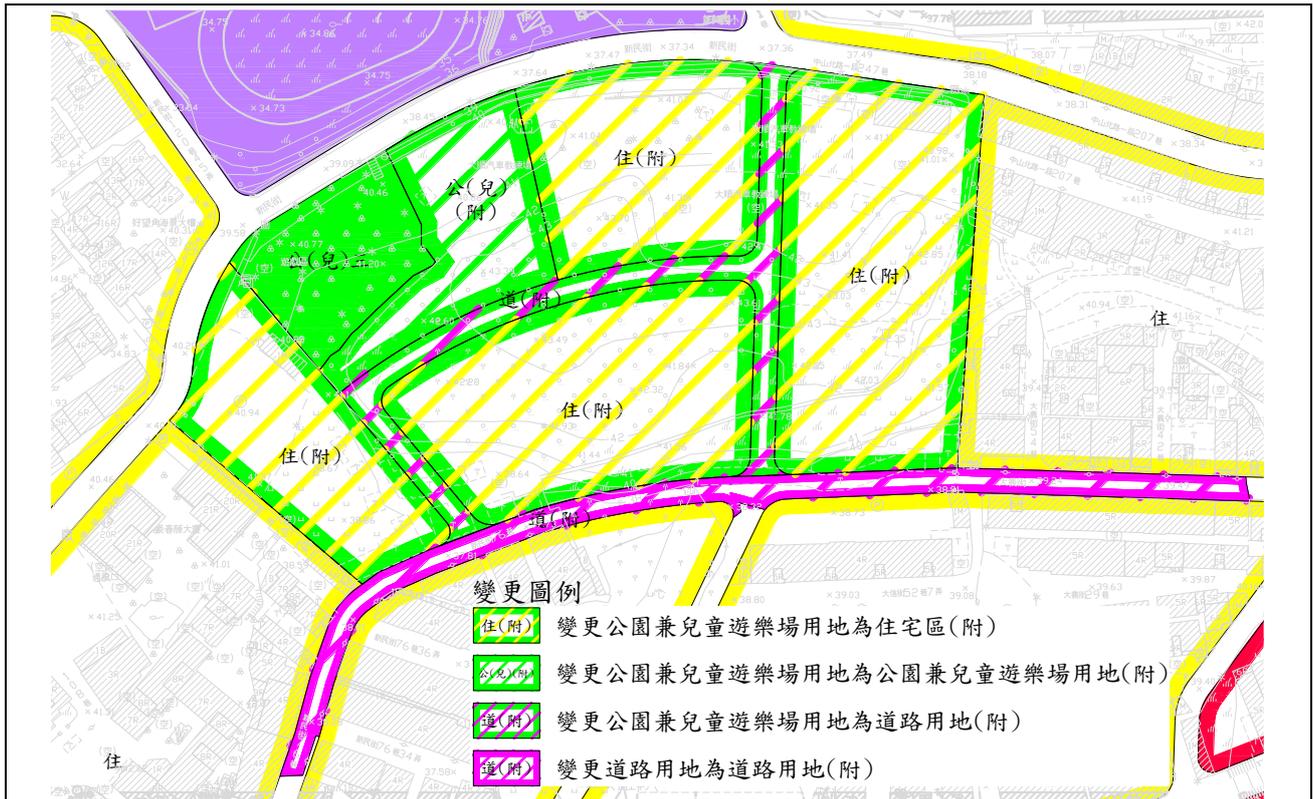
主計圖 8 變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 6-2)(原市場用地二)變更內容示意圖



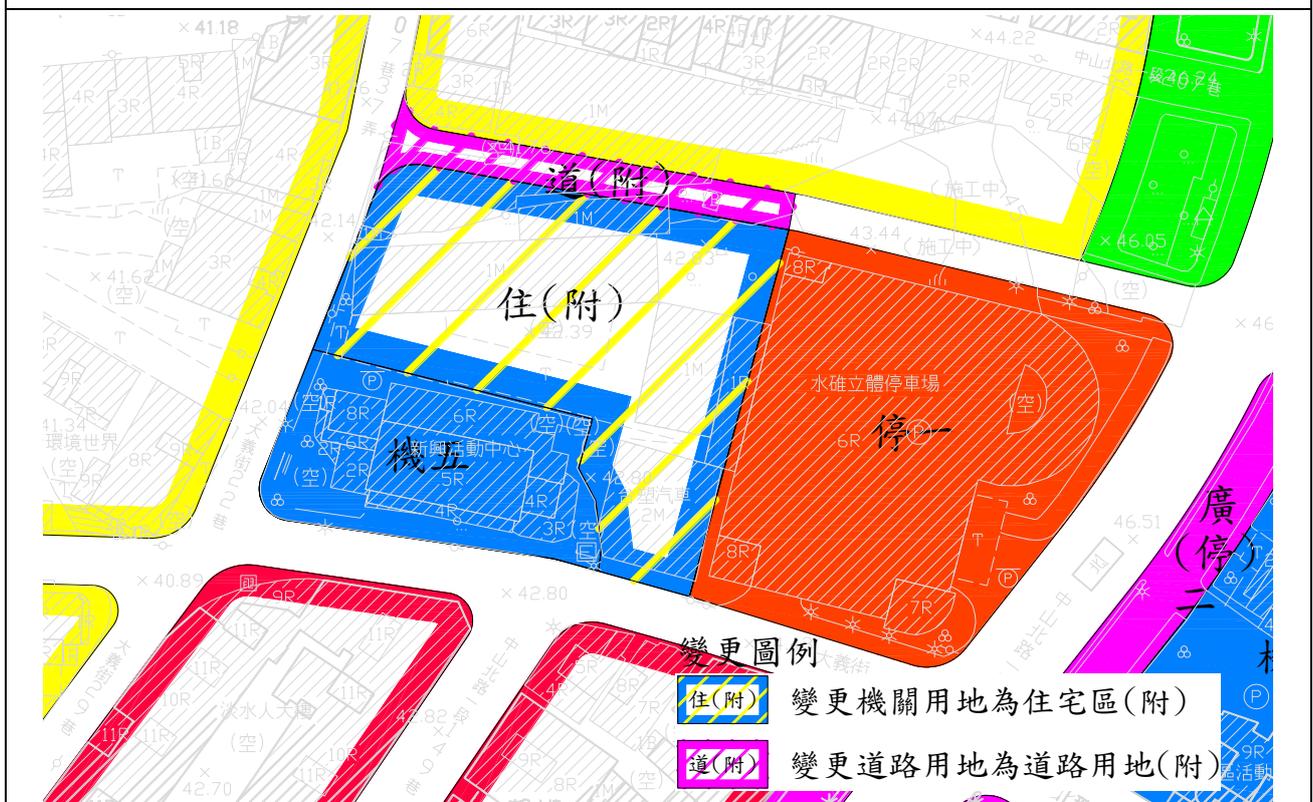
主計圖 9 變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 6-2)(原公園兼兒童遊樂場用地二)變更內容示意圖



主計圖 10 變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 6-3)(原市場用地四)變更內容示意圖



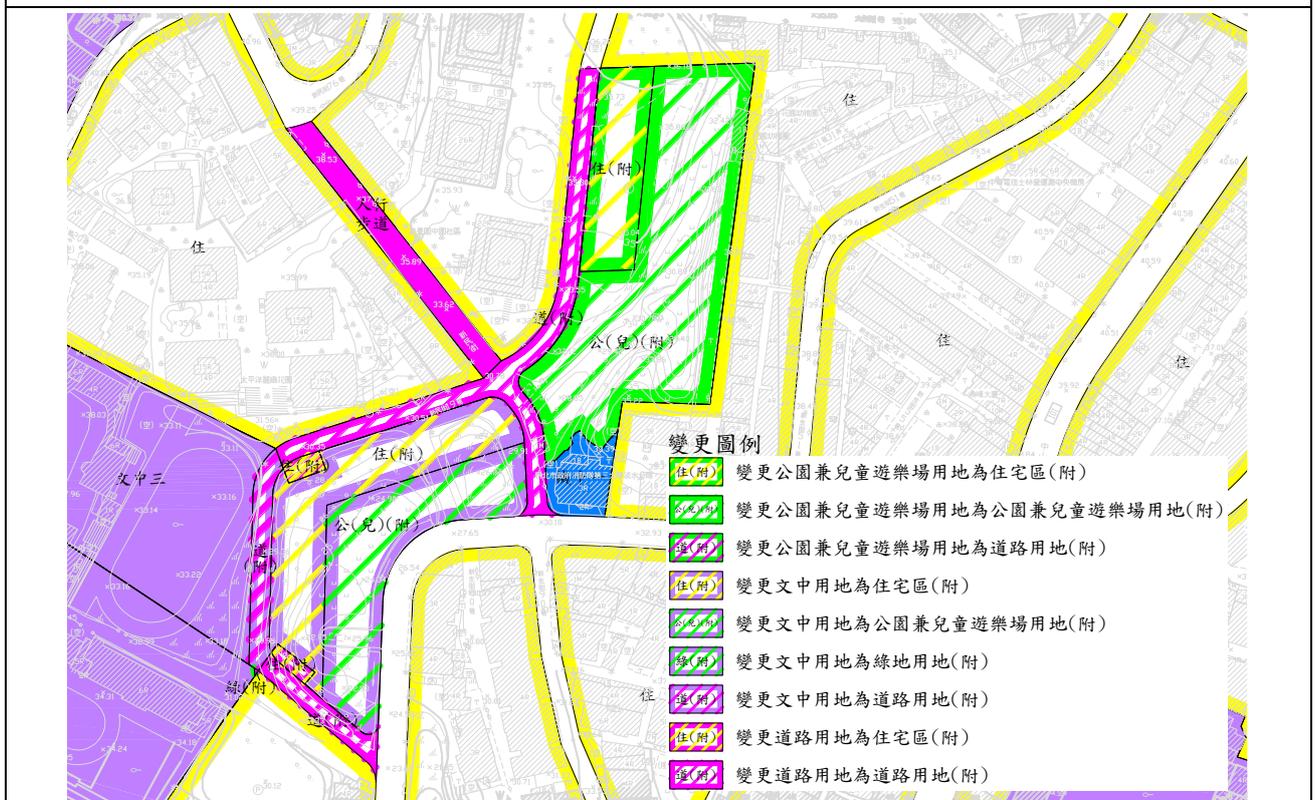
主計圖 11 變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 6-3)(原公園兼兒童遊樂場用地三)變更內容示意圖



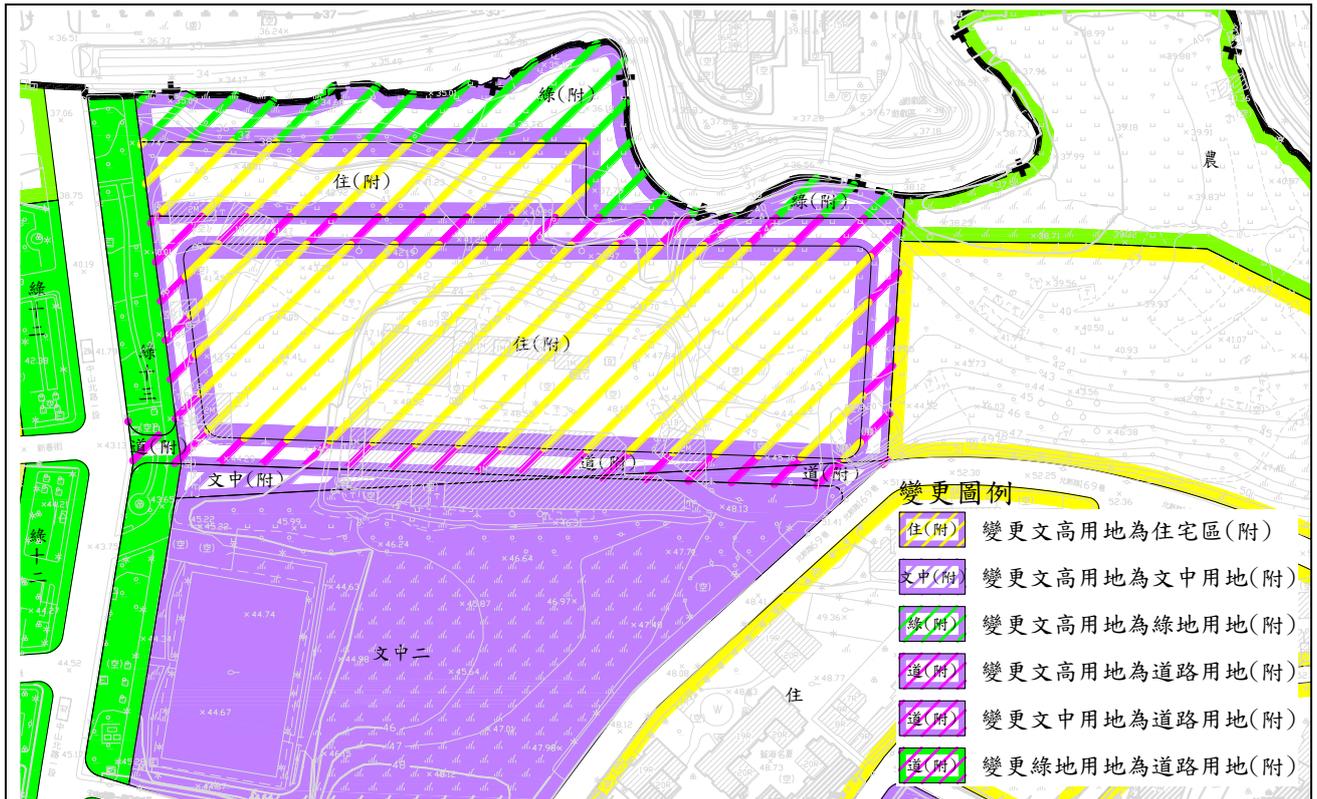
主計圖 12 變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 6-3)(原機關用地五)變更內容示意圖



主計圖 13 變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 6-3)(原市場用地三)變更內容示意圖



主計圖 14 變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 6-3)(原公園兼兒童遊樂場用地四、原文中用地三)變更內容示意圖



主計圖 15 變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 6-4)變更內容示意圖



主計圖 16 變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 7)變更內容示意圖



表 2 「變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
人 1	高○宗	淡水區 大義段 931、 938、 938-1 地號	本人及家族共同持有之 3 塊地號，早年因都市計畫，劃設為道路用地及公(兒)用地，無法有效利用，多年來影響土地所有權人權益甚鉅，希望本次通盤檢討可以解編或徵收，還地於民。	建議檢討後還地於民解編為建築用地。 若不解編請市政府考量進行徵收，不要維持現況，影響民眾權益。	部分採納。 理由： 1. 查大義段 931、938、938-1 地號等 3 筆土地分別為部分人行步道用地部分道路用地(文中三周邊計畫道路)、公園兼兒童遊樂場用地(公兒四)及道路用地(文中三周邊計畫道路)。 2. 因公兒(四)完整範圍及文中三部分範圍及其周邊道路範圍納入變更案 6-3 案解編，惟 931 地號人行步道用地部分依公設解編原則未納入解編。	【第 5 次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。
人 2	葉○芳	中興段 657 地號	此道路用地可否變更為住宅用地。	—	未便採納。 理由： 陳情位置為帶狀公共設施不符合檢討原則， 考量整體道路系統需求，建議維持原分區。	【第 6 次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。
人 3	羅○倫	學府段 370 地號	現學府路旁，社區一幢又一幢的興建，處處可見高樓林立，空屋不少，在少子化的現況下，對房屋的需求未來恐降低，如再將公園預定地釋出，改為住宅區，不是供給大大的超過需求嗎？	1. 為提升市民生活品質，充實精神生活，建議保留原訂公園預定地及市場預定地？ 2. 如有通盤檢討的必要，市場預定可否變更為商業區？	酌予採納。 理由： 私有土地所有權人 100% 表明維持市場用地，並有意願提出獎勵投資公共設施興闢計畫，爰	【第 6 次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>另學府路上原有項目頂好超市已搬遷多時，目前無頗具規模的市場，如將公園預定地釋出改為住宅區，將來對市場的需求應是更大。有保留市場預定地的必要，供未來市場需求時以滿足市民所需，更應保留市場預定地。</p> <p>如此計畫是否對市民是最好的規劃，請再慎重考量。</p> <p>如市府經評估後認為市場預定地目前無市場的需求，有通盤檢討的必要，何不考慮變更為商業區呢？該地面積不大，實無法滿足現有居民遊憩、運動、休閒的活動場所，且該地位處在交叉路口處，未能充份利用，甚為可惜。</p> <p>規劃後的面積實不足以滿足需求。建請考量在原公園預定地中挪出部分土地作為公園使用，可能更易達到效能。</p> <p>建請將市場預定地變更為商業區。</p>		<p>將市一用地排除本案跨區整體開發標的。</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
人 4	張○中	學府 段 370 地號	<p>現學府路旁，社區一幢又一幢的興建，處處可見高樓林立，空屋不少，在少子化的現況下，對房屋的需求未來恐降低，如再將公園預定地釋出，改為住宅區，不是供給大大的超過需求嗎？</p> <p>另學府路上原有項目頂好超市已搬遷多時，目前無頗具規模的市場，如將公園預定地釋出改為住宅區，將來對市場的需求應是更大。有保留市場預定地的必要，供未來市場需求時以滿足市民所需，更應保留市場預定地。</p> <p>如此計畫是否對市民是最好的規劃，請再慎重考量。</p> <p>如市府經評估後認為市場預定地目前無市場的需求，有通盤檢討的必要，何不考慮變更為商業區呢？該地面積不大，實無法滿足現有居民遊憩、運動、休閒的活動場所，且該地位處在交叉路口處，未能充份利用，甚為可惜。</p> <p>規劃後的面積實不足以滿</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為提升市民生活品質，充實精神生活，建議保留原訂公園預定地及市場預定地？</li> <li>2. 如有通盤檢討的必要，市場預定可否變更為商業區？</li> </ol>	併人陳編號人3辦理。	【第6次專案小組】依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>足需求。建請考量在原公園預定地中挪出部分土地作為公園使用，可能更易達到效能。</p> <p>建請將市場預定地變更為商業區。</p>				
人 5	陳○	學府 段 370、 368 地號	<p>原公園預定地有小溪、有山坡是最佳興建公園的處所，且公園是都市之肺，在原公園預定地中挪出部分土地作為公園使用，可能更易達到效能。</p> <p>市場預定地面積不大，無法滿足現有居民遊憩、運動、休閒的活動場所，更無法提升市民生活品質及充實精神生活，恐無法達到預期目標。</p> <p>建請保留市場預定地。</p> <p>如市府經評估後認為市場預定地目前無市場的需求，有通盤檢討的必要，何不考慮變更為商業區呢？該地面積不大，位處在交叉路口處又方正漂亮，作為商業區可充份利用該區優勢，更能達到通盤檢討的功效。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議保留市場預定地？</li> <li>2. 如有通盤檢討的必要，市場預定可否變更為商業區？</li> <li>3. 如市場預定地通盤檢討後，變更為公園地，對地主權益影響甚大，請市府考量補償措施？</li> </ol>	併人陳編號人3辦理。	【第6次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>妥請將市場預定地變更為商業區。</p> <p>本次將公園預定地通盤檢討後，改為住宅區：公園預定地地主從谷底躍升到天堂，他們的土地解套了，可以自由活用，變得更有價值，又實質受益，要他們付出抵付共同負擔地45%，他們當然欣然同意。</p> <p>但再將市場預定地變更為公園地，似乎是在向市民交代未來還是有公園可去，然對市場預定地地主而言，則甚為不公。</p> <p>市場預定地地主原可自行處理土地，如變更為公園地，地主權益瞬間跌落谷底，被剝奪，卻還要與公園預定地地主也負擔同樣的抵付共同負擔地45%，頗為不公。</p> <p>另查現行公告現值二者也有很大的差異，至於市價想必差距更大，同標準的抵付使市場預定地在本次通盤檢討後，損失可謂甚大。</p>				

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			建請市府考量降低抵付共同負擔地比率降低,提高分配的額度,且重分配的位置亦宜在學府路上。				
人 6	羅○欣	學府 段 370 地號	<p>原公園預定地有小溪、有山坡是最佳興建公園的處所,且公園是都市之肺,在原公園預定地中挪出部分土地作為公園使用,可能更易達到效能。</p> <p>市場預定地面積不大,無法滿足現有居民遊憩、運動、休閒的活動場所,更無法提升市民生活品質及充實精神生活,恐無法達到預期目標。</p> <p>建請保留市場預定地。</p> <p>如市府經評估後認為市場預定地目前無市場的需求,有通盤檢討的必要,何不考慮變更為商業區呢?該地面積不大,位處在交叉路口處又方正漂亮,作為商業區可充份利用該區優勢,更能達到通盤檢討的功效。</p> <p>妥請將市場預定地變更為商業區。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議保留市場預定地?</li> <li>2. 如有通盤檢討的必要,市場預定可否變更為商業區?</li> <li>3. 如市場預定地通盤檢討後,變更為公園地,對地主權益影響甚大,請市府考量補償措施?</li> </ol>	併人陳編號人3辦理。	<b>【第6次專案小組】</b> 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>本次將公園預定地通盤檢討後，改為住宅區：公園預定地地主從谷底躍升到天堂，他們的土地解套了，可以自由活用，變得更有價值，又實質受益，要他們付出抵付共同負擔地 45%，他們當然欣然同意。</p> <p>但再將市場預定地變更為公園地，似乎是在向市民交代未來還是有公園可去，然對市場預定地地主而言，則甚為不公。</p> <p>市場預定地地主原可自行處理土地，如變更為公園地，地主權益瞬間跌落谷底，被剝奪，卻還要與公園預定地地主也負擔同樣的抵付共同負擔地 45%，頗為不公。</p> <p>另查現行公告現值二者也有很大的差異，至於市價想必差距更大，同標準的抵付使市場預定地在本次通盤檢討後，損失可謂甚大。</p> <p>建請市府考量降低抵付共同負擔地比率降低，提高分</p>				

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			配的額度，且重分配的位置亦宜在學府路上。				
人 7	鄭○恩	變 4 案	該案變更標的涉及將現已開闢完成的「滬尾砲台公園」變更為住宅區，嚴重影響民眾權益，且違反「以保留現有公設機能前提下做為建地」的處理原則。	建議保留「滬尾砲台公園」範圍作為綠地。	酌予採納。 理由： 考量滬尾砲台公園現況已開闢，且所有權人與市府亦簽訂協議書無償提供，故將滬尾砲台公園剔除於本次整體開發解編範圍。	【第 5 次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。
人 8	林○淵	正 德 段 1、 3、4、 5、6 地 號	1. 前揭土地自民國 57 年 1 月編定為學校用地(高中)迄今已逾 50 餘年期間教育部，新北市政府及城鄉局等主管機關函覆本人等之陳情均謂「無增設高中之需求」。(函文如附件) 2. 依淡海新市鎮細部計畫，亦已規劃多處文高用地在案，根本無需再將本人等之土地繼續「保留」為高中用地。 3. 淡水、金山、竹圍等地區已有多所高中職及完全中學再「保留」前揭土地為高中用地顯然不符實際需求更有礙區域發展與土地資源浪費。	敬請將前揭土地重新檢討，納入此次公設用地專案通盤檢討，並採公辦市地重劃方式予以開發。	酌予採納。 理由： 文中二用地未取得之私有土地及文高用地，經教育局 110 年 2 月 17 日檢送最新評估結果，表示已無使用需求，故納入本次解編標的。	【第 6 次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
人 9	陳○秀	學府 段 370 地號	<p>原公園預定地有小溪、有山坡是最佳興建公園的處所，且公園是都市之肺，在原公園預定地中挪出部分土地作為公園使用，可能更易達到效能。</p> <p>市場預定地面積不大，無法滿足現有居民遊憩、運動、休閒的活動場所，更無法提升市民生活品質及充實精神生活，恐無法達到預期目標。</p> <p>建請保留市場預定地。</p> <p>如市府經評估後認為市場預定地目前無市場的需求，有通盤檢討的必要，何不考慮變更為商業區呢？該地面積不大，位處在交叉路口處又方正漂亮，作為商業區可充份利用該區優勢，更能達到通盤檢討的功效。</p> <p>妥請將市場預定地變更為商業區。</p> <p>本次將公園預定地通盤檢討後，改為住宅區：公園預定地地主從谷底躍升到天堂，他們的土地解套了，可以自由活用，變得更有價</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建請保留市場用地？</li> <li>2. 如有通盤檢討的必要，市場預定可否變更為商業區？</li> <li>3. 市場預定地通盤檢討後如變更為公園地，期地主土地移至原公園預定地擬變更為住宅區處，請分配時考量地主權利？</li> </ol>	併人陳編號人3辦理。	【第6次專案小組】依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>值，又實質受益，要他們付出抵付共同負擔地 45%，他們當然欣然同意。</p> <p>但再將市場預定地變更為公園地，似乎是在向市民交代未來還是有公園可去，然對市場預定地地主而言，則甚為不公。</p> <p>市場預定地地主原可自行處理土地，如變更為公園地，地主權益瞬間跌落谷底，被剝奪，卻還要與公園預定地地主也負擔同樣的抵付共同負擔地 45%，頗為不公。</p> <p>另查現行公告現值二者也有很大的差異，至於市價想必差距更大，同標準的抵付使市場預定地在本次通盤檢討後，損失可謂甚大。</p> <p>建請市府考量降低抵付共同負擔地比率降低，提高分配的額度，且重分配的位置亦宜在學府路上。</p>				
人 10	唐○瑋 唐○瑤 唐○傳	學府 段 370、	現學府路旁，社區一幢又一幢的興建，處處可見高樓林立，空屋不少，在少子化的現況下，對房屋的需求未來	1. 建請保留市場預定地？	併人陳編號人 3 辦理。	【第 6 次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		368 地號	<p>恐降低，如再將公園預定地釋出，改為住宅區，不是供給大大的超過需求嗎？</p> <p>另學府路上原有項目頂好超市已搬遷多時，目前無頗具規模的市場，如將公園預定地釋出改為住宅區，將來對市場的需求應是更大。有保留市場預定地的必要，供未來市場需求時以滿足市民所需，更應保留市場預定地。</p> <p>如此計畫是否對市民是最好的規劃，請再慎重考量。</p> <p>如市府經評估後認為市場預定地目前無市場的需求，有通盤檢討的必要，何不考慮變更為商業區呢？該地面積不大，實無法滿足現有居民遊憩、運動、休閒的活動場所，且該地位處在交叉路口處，未能充份利用，甚為可惜。</p> <p>規劃後的面積實不足以滿足需求。建請考量在原公園預定地中挪出部分土地作為公園使用，可能更易達到效能。</p>	2. 如有通盤檢討的必要，市場預定可否變更為商業區。			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			建請將市場預定地變更為商業區。				
人 11	陳○蘭	學府 段 368 地號	<p>現學府路旁，社區一幢又一幢的興建，處處可見高樓林立，空屋不少，在少子化的現況下，對房屋的需求未來恐降低，如再將公園預定地釋出，改為住宅區，不是供給大大的超過需求嗎？</p> <p>另學府路上原有項目頂好超市已搬遷多時，目前無頗具規模的市場，如將公園預定地釋出改為住宅區，將來對市場的需求應是更大。有保留市場預定地的必要，供未來市場需求時以滿足市民所需，更應保留市場預定地。</p> <p>如此計畫是否對市民是最好的規劃，請再慎重考量。</p> <p>如市府經評估後認為市場預定地目前無市場的需求，有通盤檢討的必要，何不考慮變更為商業區呢？該地面積不大，實無法滿足現有居民遊憩、運動、休閒的活動場所，且該地位處在交叉路口處，未能充份利用，甚為</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建請保留市場預定地？</li> <li>2. 如有通盤檢討的必要，市場預定可否變更為商業區。</li> </ol>	併人陳編號人3辦理。	【第6次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>可惜。</p> <p>規劃後的面積實不足以滿足需求。建請考量在原公園預定地中挪出部分土地作為公園使用，可能更易達到效能。</p> <p>建請將市場預定地變更為商業區。</p>				
人 12	陳○滿	學府 段 370 地號	<p>原公園預定地有小溪、有山坡是最佳興建公園的處所，且公園是都市之肺，在原公園預定地中挪出部分土地作為公園使用，可能更易達到效能。</p> <p>市場預定地面積不大，無法滿足現有居民遊憩、運動、休閒的活動場所，更無法提升市民生活品質及充實精神生活，恐無法達到預期目標。</p> <p>建請保留市場預定地。</p> <p>如市府經評估後認為市場預定地目前無市場的需求，有通盤檢討的必要，何不考慮變更為商業區呢？該地面積不大，位處在交叉路口處又方正漂亮，作為商業區可</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建請保留市場預定地？</li> <li>2. 如有通盤檢討的必要，市場預定可否變更為商業區。</li> </ol>	併人陳編號人3辦理。	【第6次專案小組】依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>充份利用該區優勢，更能達到通盤檢討的功效。</p> <p>妥請將市場預定地變更為商業區。</p> <p>本次將公園預定地通盤檢討後，改為住宅區：公園預定地地主從谷底躍升到天堂，他們的土地解套了，可以自由活用，變得更有價值，又實質受益，要他們付出抵付共同負擔地45%，他們當然欣然同意。</p> <p>但再將市場預定地變更為公園地，似乎是在向市民交代未來還是有公園可去，然對市場預定地地主而言，則甚為不公。</p> <p>市場預定地地主原可自行處理土地，如變更為公園地，地主權益瞬間跌落谷底，被剝奪，卻還要與公園預定地地主也負擔同樣的抵付共同負擔地45%，頗為不公。</p>				
人 13	張○倫	學府 段 368 地號	原公園預定地有小溪、有山坡是最佳興建公園的處所，且公園是都市之肺，在原公園預定地中挪出部分土地	1. 建請保留市場預定地？	併人陳編號人3辦理。	【第6次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>作為公園使用，可能更易達到效能。</p> <p>市場預定地面積不大，無法滿足現有居民遊憩、運動、休閒的活動場所，更無法提升市民生活品質及充實精神生活，恐無法達到預期目標。</p> <p>建請保留市場預定地。</p> <p>如市府經評估後認為市場預定地目前無市場的需求，有通盤檢討的必要，何不考慮變更為商業區呢？該地面積不大，位處在交叉路口處又方正漂亮，作為商業區可充份利用該區優勢，更能達到通盤檢討的功效。</p> <p>妥請將市場預定地變更為商業區。</p> <p>本次將公園預定地通盤檢討後，改為住宅區：公園預定地地主從谷底躍升到天堂，他們的土地解套了，可以自由活用，變得更有價值，又實質受益，要他們付出抵付共同負擔地45%，他們當然欣然同意。</p>	<p>2. 如有通盤檢討的必要，市場預定可否變更為商業區。</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>但再將市場預定地變更為公園地，似乎是在向市民交代未來還是有公園可去，然對市場預定地地主而言，則甚為不公。</p> <p>市場預定地地主原可自行處理土地，如變更為公園地，地主權益瞬間跌落谷底，被剝奪，卻還要與公園預定地地主也負擔同樣的抵付共同負擔地45%，頗為不公。</p>				
人 14	彭○書	淡 水 正 德 段 1~6 地 號	<p>本地號於 57 年 1 月 5 日被編定為公設地(校地)文高 11 已逾 50 年(已 52 年)未使用、未徵收申訴均無效違憲法，違反內政部公設處理原則 25 年限，損及權益。</p>	<p>變更公設地學校文高 11-解編還地於民。</p> <p>※(超過兩個 25 年 50 年不使用)</p> <p>※此地號高低地落差近百米不宜建校,不平山坡</p> <p>※90 年~109 年已陳情近百件公文無效</p> <p>附件 4 件公文</p> <p>本次 2/19 公告通盤檢討無案?</p>	併人陳編號人 8 辦理。	【第 6 次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。
人 15	林○鉉	學府 段 370、	<p>現學府路旁，社區一幢又一幢的興建，處處可見高樓林立，空屋不少，在少子化的現況下，對房屋的需求未來</p>	<p>1. 為提升市民生活品質，充實精神生活，建</p>	併人陳編號人 3 辦理。	【第 6 次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		368 地號	<p>恐降低，如再將公園預定地釋出，改為住宅區，不是供給大大的超過需求嗎？</p> <p>另學府路上原有項目頂好超市已搬遷多時，目前無頗具規模的市場，如將公園預定地釋出改為住宅區，將來對市場的需求應是更大。有保留市場預定地的必要，供未來市場需求時以滿足市民所需，更應保留市場預定地。</p> <p>如此計畫是否對市民是最好的規劃，請再慎重考量。</p> <p>如市府經評估後認為市場預定地目前無市場的需求，有通盤檢討的必要，何不考慮變更為商業區呢？該地面積不大，實無法滿足現有居民遊憩、運動、休閒的活動場所，且該地位處在交叉路口處，未能充份利用，甚為可惜。</p> <p>規劃後的面積實不足以滿足需求。建請考量在原公園預定地中挪出部分土地作為公園使用，可能更易達到效能。</p>	<p>請保留原定公園預定地及市場預定地？</p> <p>2. 如有通盤檢討的必要，市場預定可否變更為商業區？</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			建請將市場預定地變更為商業區。				
人 16	陳○玲	學府 段 370、 368 地號	<p>現學府路旁，社區一幢又一幢的興建，處處可見高樓林立，空屋不少，在少子化的現況下，對房屋的需求未來恐降低，如再將公園預定地釋出，改為住宅區，不是供給大大的超過需求嗎？</p> <p>另學府路上原有項目頂好超市已搬遷多時，目前無頗具規模的市場，如將公園預定地釋出改為住宅區，將來對市場的需求應是更大。有保留市場預定地的必要，供未來市場需求時以滿足市民所需，更應保留市場預定地。</p> <p>如此計畫是否對市民是最好的規劃，請再慎重考量。</p> <p>如市府經評估後認為市場預定地目前無市場的需求，有通盤檢討的必要，何不考慮變更為商業區呢？該地面積不大，實無法滿足現有居民遊憩、運動、休閒的活動場所，且該地位處在交叉路口處，未能充份利用，甚為</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為提升市民生活品質，充實精神生活，建請保留原定公園預定地及市場預定地？</li> <li>2. 如有通盤檢討的必要，市場預定可否變更為商業區？</li> </ol>	併人陳編號人3辦理。	<b>【第6次專案小組】</b> 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			可惜。 規劃後的面積實不足以滿足需求。建請考量在原公園預定地中挪出部分土地作為公園使用，可能更易達到效能。 建請將市場預定地變更為商業區。				
人 17	台灣自來水土 份有限公司第 一區管理處	機九 用地	—	有關貴局辦理「變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「擬定淡水細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案-變2案-變更機關用地為自來水專用區(13筆)，本公司無使用計畫，不需變更，請查照。	部分採納。 理由： 考量台水110年8月3日及111年4月12日工作會議表示其持有土地部分預計於116年7月停車場租約到期後，進行自來水設施設備興建計畫，初步規劃為地下設置1,000噸配水池及將其他地方加壓站搬遷至此等，以及為利後續通行需求，將台水公司持有及部分指定在案之現有巷道土地變更為自來水事業專用區。	【第7次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。
人 18	新北市政府地 政局	機八 用地	有關貴局辦理「變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「擬定淡水細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案公開展覽草案變更內容涉及本局經管淡水區仁愛段101地	按「重劃區內未列為共同負擔之公共設施用地，除依前兩條規定已重劃區內之公有土地優先指配外，得以抵費地指配之。同一公共設施用地不能以公有土地或抵費地指	酌予採納。 理由： 1. 機八用地74年辦理市地重劃，為避免重複負擔情形，參考內政部部都委會審竣桃園大溪及內壠公設專通二次重劃負擔處理方式，扣	【第7次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			號土地一案，復如說明，請查照。	配部分，應按該公共設施用地範圍內之全部土地所有權人所有面積比例分配之，其分配面積不受最小分配面積之限制。」為內政部 68 年 6 月 22 發布之都市土地重劃實施辦法(現已廢止)第 21 條所明文，查旨揭草案變更內容「變 6-1」範圍內機關用地係坐落於前台北縣政府於 74 年 10 月開發完竣之「淡水鎮沙崙市地重劃區」並依上開規定已重畫後抵費地指配(淡水區仁愛段 101 地號)及私有土地分配之，為維護土地所有權人權益，建議評估本案以市地重劃開發之妥適性。	除第一次重劃負擔比例作為本次負擔比例。 2. 機八用地剔除變 6-1 案，調整為單獨一解編案(變 8 案)，依上開處理方式，本次辦理跨區重劃開發總平均負擔比率不超過 45%為原則，扣除原重劃負擔比例 43.35%後，因本次應負擔為 1.65%，無法辦理市地重劃，故解編為商(附)，附帶條件規定以折繳代金方式辦理。		
人 19	陳○富	學府 段 368、 370 地號	1. 四十年前都市計畫在這塊學府路段已有完整規劃，有千坪公園及市場用地，有住宅區、學校預定地，如今住宅區已是高樓大廈林立人口密度也相對高，然而通盤檢討預計規劃千坪公園更改為住宅用地，市場用地改為百	建議保留公園預定地跟市場用地，往後再更加充分利用發揮多功能性效能去發展。	部分採納。 理由： 1. 公(兒)一因用地主管機關表示無使用需求，經檢討符合納入整體開發標的之處理類型，為保障民眾權益，將其納入解編，部分公(兒)一解編為公(兒)一。後續如	【第 7 次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>坪公園，這轉變似乎跟當初規劃的目的相差甚遠。</p> <p>2. 提高居民的生活品質、空氣品質還有生活的便利性，這是周邊居民所期待的需求。</p> <p>3. 東來大夏的都更案，就是個好案例，改變是為了更好的居住品質、美觀的市容及多功能的商機店面，善用原本的空間利用改變，建議將千坪公園多加利用變成複合式公園加地下室停車場，市場用地也是基於相同理念變成多功能市集以確保這區塊生活便利性，而不是成為人擠人，交通更壅塞的願景。</p>		<p>主管機關有需求，得依多目標辦理。</p> <p>2. 市一因私有土地所有權人100%表明維持市場用地，並有意願提出獎勵投資公共設施興闢計畫，爰市依用地維持原計畫。</p>		
人 20	陳○輝	學府 段 370 地號	<p>1. 市場地可利用價值高，宜考慮周邊土地整體開發大型市場，提供此區更好的生活機能，似不宜為解編而解編…。</p> <p>2. 此學府段附近高樓大廈林立，公園卻規劃如此小，比千人的小學操場</p>	<p>1. 建請保留市場預定地，不列入通盤計畫中。</p> <p>2. 若須有通盤檢討的必要原市一土地宜更改成與鄰地相同分區商業區，如此可將二地</p>	併人陳編號人3辦理。	【第6次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>還小，難以滿足區居民的生活品質。</p> <p>3. 市一土地本較公園地有價值，卻將市一規劃公園後，市一地主須去挑選公園地地主剩下的土地，實屬對市一地主不公平。</p>	<p>利用價值發揮至更高（鄰大馬路）。並利用原公園地有山坡水流的特殊地形規劃成公園，便能滿足此學府段居民對公園面積的需求。</p> <p>3. 分配，取得土地合理化，是否補償原土地較優的？是否能優先選地？</p>			
人 21	謝○林	學府 段 365、 365-1 地號	<p>1. 市場處評估此學府段沒有市場需求，是何時評估的？現東來大廈的大型頂好超市已收，附近也沒有像樣的大型超市，勢必此區未來仍有市場需求。</p> <p>2. 市場地可利用價值高，應考慮周邊土地整體開發成大型市場，提供此區更好的生活機能，並非是為了解編而解編。</p> <p>3. 市一土地平坦完整鄰路且已整地完成，規劃成公園，實屬有浪費土地資源之疑。</p>	<p>1. 建請保留市場預定地，不列入通盤計畫中。</p> <p>2. 若須有通盤檢討的必要原市一土地宜更改成與鄰地相同分區商業區，如此可將二地利用價值發揮至更高（鄰大馬路）。並利用原公園地有山坡水流的特殊地形規劃成公園，便能滿足此學府段居民對公園面積的需求。</p> <p>3. 分配、取得土地合理化是否補償原土地</p>	併人陳編號人3辦理。	<b>【第6次專案小組】</b> 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
				較優的?是否能先選地?			
人 22	連陳○ 娥 陳○媚 陳○銘 陳○朋 陳○利 陳○雯 陳○妸 陳○雯 陳○雯 林○政 林○鈴	學府 段 362、 362- 1、 362- 2、 371、 371- 1、 372、 372- 1、420 地號	1. 陳情人等持有座落學府路、水源街交叉街廓內,地籍為新北市淡水區學府段 362、362-1、362-2、371、371-1、372、372-1、420 地號土地共 8 筆,合計面積 1241 坪(詳如附件一:黃色範圍)。其中學府段 362、362-1、362-2、371 地號與同段 365、365-1、367、368、370 地號私有土地(詳如附件一:綠色範圍)及同段 363、363-2、363-3、364、364-1、366、366-1、369、421 地號國有土地(詳如附件一:藍色範圍)等共 18 筆土地,合計面積約 981 坪,位屬 57 年 1 月 5 日發布實施「淡水都市計畫案」內「零售市場用地(以下簡稱市一用地),同段 372、372-1 地號土地為該計畫案內「商業區,合計面積約 307 坪,同段	已有開發計畫不同意劃入重劃範圍,建請有關單位將市一市場用地排除本次重劃範圍。	併人陳編號人 3 辦理。	【第 6 次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>370-1、420 地號土地為該計畫案內「住宅區」，合計面積約 652 坪，先予敘明。</p> <p>2. 因新北市政府城鄉發展局 109 年 2 月 6 日網站所發布公開展覽「變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「擬定淡水細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案「公告內容而惶恐不安。本次都市計畫案擬將市一用地與公(兒)一用地、廣(停)三用地、公(兒)二用地納入整體開發標的，並變更市一用地為「公園用地」，並逕為公告自 109 年 2 月 6 日起公開展覽 30 天，至 109 年 3 月 5 日截止，後於 109 年 2 月 10 日寄發通知公函與陳情人等及其他私有地主們，依此變更計畫，市一用地原地主重劃後不分配原地原位置土地而是</p>				

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>跨區另配回「住宅區」土地。</p> <p>3. 陳情人等持有同街廓範圍 372、372-1 地號「商業區」土地、370-1、420 地號「住宅區」土地本可與相鄰市一用地併同開發使用，重劃後僅鄰公園用地，致「商業區」、「住宅區」土地面積將有 959 坪將無法面臨道路境界線（建築線）而不能建築使用，周遭皆已興建住宅使用或已為商業使用。且重劃後市一市場用地面積 981 坪更因重劃負擔驟減 45% 土地價值，兩處都將蒙受巨大損失。私有地主們同樣面臨驟減 45% 土地價值與分配不確定性，甚至有原面積過小重劃後無法分回土地的擔憂。據此，認為市一用地不應劃入重劃範圍。</p> <p>4. 市一用地新近適有投資方願依獎勵投資興</p>				

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>建都市計畫公共設施辦法投資並申請多目標使用開發市場用地，也與私有地主們持續洽談整合中，未來建築可規劃讓超級市場進駐，基地面積多達1941坪，開發完成附帶提供數百個工作機會，且周遭地區將來重劃完成之住宅區，並未有任一市場用地就近有多元功能的超級市場為日常生活提供服務，帶動附近生活圈發展。況且新北市獎勵投資興建都市計畫公共設施辦法仍為有效法令，市政府也依本法積極推動多目標使用開發使用市場用地，市一用地開發計畫，倘劃入重劃範圍未能顧及各區域之衡平將不符區域需求，無助區域發展。</p> <p>5. 為維護陳情人等土地權益，特此陳情以揭民困，盼以不劃入重劃範</p>				

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			園，如蒙所請，至為感禱。				
人 23	陳○河	學府段 368、 370地 號	<ol style="list-style-type: none"> <li>市場處評估此學府段沒有市場需求，是何時評估的？現東來大廈的大型頂好超市已收，附近也沒有像樣的大型超市，勢必此區未來仍有市場需求。</li> <li>市場地可利用價值高，應考慮周邊土地整體開發成大型市場，提供此區更好的生活機能，並非是為了解編而解編。</li> <li>市一土地平坦完整鄰路且已整地完成，規劃成公園，實屬有浪費土地資源之疑。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>建請保留市場預定地，不列入通盤計畫中。</li> <li>若須有通盤檢討的必要原市一土地宜更改成與鄰地相同分區商業區，如此可將二地利用價值發揮至更高（鄰大馬路）。並利用原公園地有山坡水流的特殊地形規劃成公園，便能滿足此學府段居民對公園面積的需求。</li> <li>分配、取得土地合理化是否補償原土地較優的？是否能先選地？</li> </ol>	併人陳編號人3辦理。	【第6次專案小組】依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。
人 24	陳○安	學府段 367、 368、 370 號	<ol style="list-style-type: none"> <li>市場地可利用價值高，宜考慮周邊土地整體開發大型市場，提供此區更好的生活機能，似不宜為解編而解編…。</li> <li>此學府段附近高樓大廈林立，公園卻規劃如此</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>建請保留市場預定地，不列入通盤計畫中。</li> <li>若須有通盤檢討的必要原市一土地宜更改成與鄰地相同分區商業區，如此可將二地</li> </ol>	併人陳編號人3辦理。	【第6次專案小組】依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>小，比千人的小學操場還小，難以滿足區居民的生活品質。</p> <p>3. 市一土地本較公園地有價值，卻將市一規劃公園後，市一地主須去挑選公園地地主剩下的土地，實屬對市一地主不公平。</p>	<p>利用價值發揮至更高（鄰大馬路）。並利用原公園地有山坡水流的特殊地形規劃成公園，便能滿足此學府段居民對公園面積的需求。</p> <p>3. 分配、取得土地合理化是否補償原土地較優的？是否能先選地？</p>			
人 25	陳○勝	學府 段 367、 368、 370 號	<p>1. 市場地可利用價值高，宜考慮周邊土地整體開發大型市場，提供此區更好的生活機能，似不宜為解編而解編…。</p> <p>2. 此學府段附近高樓大廈林立，公園卻規劃如此小，比千人的小學操場還小，難以滿足區居民的生活品質。</p> <p>3. 市一土地本較公園地有價值，卻將市一規劃公園後，市一地主須去挑選公園地地主剩下的土地，實屬對市一地主不公平。</p>	<p>1. 建請保留市場預定地，不列入通盤計畫中。</p> <p>2. 若須有通盤檢討的必要原市一土地宜更改成與鄰地相同分區商業區，如此可將二地利用價值發揮至更高（鄰大馬路）。並利用原公園地有山坡水流的特殊地形規劃成公園，便能滿足此學府段居民對公園面積的需求。</p> <p>3. 分配、取得土地合理化是否補償原土地較優的？是否能先選地？</p>	併人陳編號人3辦理。	【第6次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會 專案小組 初步意見 通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
人 26	盧○麗	學府 段 368、 370地 號	<ol style="list-style-type: none"> <li>市場處評估此學府段沒有市場需求，是何時評估的？現東來大廈的大型頂好超市已收，附近也沒有像樣的大型超市，勢必此區未來仍有市場需求。</li> <li>市場地可利用價值高，應考慮周邊土地整體開發成大型市場，提供此區更好的生活機能，並非是為了解編而解編。</li> <li>市一土地平坦完整鄰路且已整地完成，規劃成公園，實屬有浪費土地資源之疑。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>建請保留市場預定地，不列入通盤計畫中。</li> <li>若須有通盤檢討的必要原市一土地宜更改成與鄰地相同分區商業區，如此可將二地利用價值發揮至更高（鄰大馬路）。並利用原公園地有山坡水流的特殊地形規劃成公園，便能滿足此學府段居民對公園面積的需求。</li> <li>分配、取得土地合理化，是否補償原土地較優的？是否能優先選地？</li> </ol>	併人陳編號人3辦理。	【第6次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會 專案小組 初步意見 通過。
人 27	謝○勝	學府 段 365、 365-1 地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>市場地可利用價值高，宜考慮周邊土地整體開發成大型市場，提供此區更好的生活機能，似不宜為解編而解編…。</li> <li>此學府段附近高樓大廈林立，公園卻規劃如此小，比千人的小學操場</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>建請保留市場預定地，不列入通盤計畫中。</li> <li>若須有通盤檢討的必要原市一土地宜更改成與鄰地相同分區商業區，如此可將二地利用價值發揮至更高（鄰大馬路）。並利用</li> </ol>	併人陳編號人3辦理。	【第6次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會 專案小組 初步意見 通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>還小，難以滿足區居民的生活品質。</p> <p>3. 市一土地本較公園地有價值，卻將市一規劃公園後，市一地主須去挑選公園地地主剩下的土地，實屬對市一地主不公平。</p>	<p>原公園地有山坡水流的特殊地形規劃成公園，便能滿足此學府段居民對公園面積的需求。</p> <p>3. 分配、取得土地合理化，是否補償原土地較優的？是否能優先選地？</p>			
人 28	謝○漢	學府 段 365、 365-1 地號	<p>1. 市場處評估此學府段沒有市場需求，是何時評估的？現東來大廈的大型頂好超市已收，附近也沒有像樣的大型超市，勢必此區未來仍有市場需求。</p> <p>2. 市場地可利用價值高，應考慮周邊土地整體開發成大型市場，提供此區更好的生活機能，並非是為了解編而解編。</p> <p>3. 市一土地平坦完整鄰路且已整地完成，規劃成公園，實屬有浪費土地資源之疑。</p>	<p>1. 建請保留市場預定地，不列入通盤計畫中。</p> <p>2. 若須有通盤檢討的必要原市一土地宜更改成與鄰地相同分區商業區，如此可將二地利用價值發揮至更高（鄰大馬路）。並利用原公園地有山坡水流的特殊地形規劃成公園，便能滿足此學府段居民對公園面積的需求。</p> <p>3. 分配、取得土地合理化，是否補償原土地較優的？是否能優先選地？</p>	併人陳編號人3辦理。	【第6次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
人 29	謝○標	學府 段 365、 365-1 地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 市場地可利用價值高，宜考慮周邊土地整體開發大型市場，提供此區更好的生活機能，似不宜為解編而解編…。</li> <li>2. 此學府段附近高樓大廈林立，公園卻規劃如此小，比千人的小學操場還小，難以滿足區居民的生活品質。</li> <li>3. 市一土地本較公園地有價值，卻將市一規劃公園後，市一地主須去挑選公園地地主剩下的土地，實屬對市一地主不公平。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建請保留市場預定地，不列入通盤計畫中。</li> <li>2. 若須有通盤檢討的必要原市一土地宜更改成與鄰地相同分區商業區，如此可將二地利用價值發揮至更高(鄰大馬路)。並利用原公園地有山坡水流的特殊地形規劃成公園，便能滿足此學府段居民對公園面積的需求。</li> <li>3. 分配、取得土地合理化，是否補償原土地較優的?是否能優先選地?</li> </ol>	併人陳編號人3辦理。	【第6次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。
人 30	陳○華	學府 段 368、 370地 號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 市場處評估此學府段沒有市場需求，是何時評估的?現東來大廈的大型頂好超市已收，附近也沒有像樣的大型超市，勢必此區未來仍有市場需求。</li> <li>2. 市場地可利用價值高，應考慮周邊土地整體開發成大型市場，提供</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建請保留市場預定地，不列入通盤計畫中。</li> <li>2. 若須有通盤檢討的必要原市一土地宜更改成與鄰地相同分區商業區，如此可將二地利用價值發揮至更高(鄰大馬路)。並利用原公園</li> </ol>	併人陳編號人3辦理。	【第6次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>此區更好的生活機能，並非是為了解編而解編。</p> <p>3. 市一土地平坦完整鄰路且已整地完成，規劃成公園，實屬有浪費土地資源之疑。</p>	<p>地有山坡水流的特殊地形規劃成公園，便能滿足此學府段居民對公園面積的需求。</p> <p>3. 分配、取得土地合理化，是否補償原土地較優的？是否能優先選地？</p>			
人 31	陳○麟	學府 段 368、 370 地號	<p>1. 市場地可利用價值高，宜考慮周邊土地整體開發大型市場，提供此區更好的生活機能，似不宜為解編而解編…。</p> <p>2. 此學府段附近高樓大廈林立，公園卻規劃如此小，比千人的小學操場還小，難以滿足區居民的生活品質。</p> <p>3. 市一土地本較公園地有價值，卻將市一規劃公園後，市一地主須去挑選公園地地主剩下的土地，實屬對市一地主不公平。</p>	<p>1. 建請保留市場預定地，不列入通盤計畫中。</p> <p>2. 若須有通盤檢討的必要原市一土地宜更改成與鄰地相同分區商業區，如此可將二地利用價值發揮至更高（鄰大馬路）。並利用原公園地有山坡水流的特殊地形規劃成公園，便能滿足此學府段居民對公園面積的需求。</p> <p>3. 分配、取得土地合理化，是否補償原土地較優的？是否能優先選地？</p>	併人陳編號人3辦理。	【第6次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
人 32	謝○保	學府段 365、 365-1 地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 市場地可利用價值高，宜考慮周邊土地整體開發大型市場，提供此區更好的生活機能，似不宜為解編而解編…。</li> <li>2. 此學府段附近高樓大廈林立，公園卻規劃如此小，比千人的小學操場還小，難以滿足區居民的生活品質。</li> <li>3. 市一土地本較公園地有價值，卻將市一規劃公園後，市一地主須去挑選公園地地主剩下的土地，實屬對市一地主不公平。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建請保留市場預定地，不列入通盤計畫中。</li> <li>2. 若須有通盤檢討的必要原市一土地宜更改成與鄰地相同分區商業區，如此可將二地利用價值發揮至更高（鄰大馬路）。並利用原公園地有山坡水流的特殊地形規劃成公園，便能滿足此學府段居民對公園面積的需求。</li> <li>3. 分配、取得土地合理化，是否補償原土地較優的？是否能優先選地？</li> </ol>	併人陳編號人3辦理。	【第6次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。
人 33	高○ 黛、張 ○進	學府段 495 地號	<p>淡水學府段 495 號的土地有 1/3 為廣場兼停車場用地，2/3 為住宅區【部分住宅區部分廣場兼停車場用地】</p> <p>淡水學府段 495 號的土地有 1/3 為廣場兼停車場用地，2/3 為住宅區用地土地為跨分區的狀況，而學府段 495 號地主 2 人都是共同持</p>	維持現況在新北城鄉局的網站上所發布的網站上，登入的資料顯示；主管機關交通局無需求，主辦單位逐年編列預算取得，以開設 45%公設地後將 55%可建築土地分配至公(兒)一，而分配的公(兒)一的現況是人煙稀少的綠油油稻田與普學	<p>未便採納。</p> <p>理由： 依「變更淡水都市計畫(第一次重製通盤檢討)案」重製成果套疊地籍後，學府段 495 地號為住宅區，非屬本案解編標的，故予以排除於本次整體開發解編範圍。</p>	【第6次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			有。淡水學府段 495 號 1/3 被列為廣停(三)用地,但現況機九(自來水廠用地)已出租為大型停車場,佔地數百坪以上,主管機關交通局無使用需求。	禪寺,與現況 495 號已商業使用,周圍道路均以供通行,已形成生活機能完善商圈,在(納入整體開發類型標的)類型 E-1,讓人有政府為了公設解編未充分說明評估,趕著急就章,這叫地主情何以堪?給地主 55%可建築土地,而公(兒)一現況發展都令人無法接受,若沒有經費跟令人可接受整體開發標的方案,請相關單位再研議,有更好的整體開發類型標的再進行討論,總而言之維持現況,不急著強行公設解編,日後再討論為佳。			
人 34	姚羅○ 子	學 府 段 365、 365-1 地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>市場處評估此學府段沒有市場需求,是何時評估的?現東來大廈的大型頂好超市已收,附近也沒有像樣的大型超市,勢必此區未來仍有市場需求。</li> <li>市場地可利用價值高,應考慮周邊土地整體開發成大型市場,提供此區更好的生活機能,</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>建請保留市場預定地,不列入通盤計畫中。</li> <li>若須有通盤檢討的必要原市一土地宜更改成與鄰地相同分區商業區,如此可將二地利用價值發揮至更高(鄰大馬路)。並利用原公園地有山坡水流的特</li> </ol>	併人陳編號人 3 辦理。	<b>【第 6 次專案小組】</b> 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			並非是為了解編而解編。 3. 市一土地平坦完整鄰路且已整地完成，規劃成公園，實屬有浪費土地資源之疑。	殊地形規劃成公園，便能滿足此學府段居民對公園面積的需求。 3. 分配、取得土地合理化，是否補償原土地較優的？是否能優先選地？			
人 35	羅蔡○ 香	學府 段 365、 365-1 地號	1. 市場地可利用價值高，宜考慮周邊土地整體開發大型市場，提供此區更好的生活機能，似不宜為解編而解編…。 2. 此學府段附近高樓大廈林立，公園卻規劃如此小，比千人的小學操場還小，難以滿足區居民的生活品質。 3. 市一土地本較公園地有價值，卻將市一規劃公園後，市一地主須去挑選公園地地主剩下的土地，實屬對市一地主不公平。	1. 建請保留市場預定地，不列入通盤計畫中。 2. 若須有通盤檢討的必要原市一土地宜更改成與鄰地相同分區商業區，如此可將二地利用價值發揮至更高（鄰大馬路）。並利用原公園地有山坡水流的特殊地形規劃成公園，便能滿足此學府段居民對公園面積的需求。 3. 分配、取得土地合理化，是否補償原土地較優的？是否能優先選地？	併人陳編號人3辦理。	【第6次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。
人 36	羅○華	學府 段 365、	1. 市場處評估此學府段沒有市場需求，是何時評估的？現東來大廈的	1. 建請保留市場預定地，不列入通盤計畫中。	併人陳編號人3辦理。	【第6次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		365-1 地號	<p>大型頂好超市已收，附近也沒有像樣的大型超市，勢必此區未來仍有市場需求。</p> <p>2. 市場地可利用價值高，應考慮周邊土地整體開發成大型市場，提供此區更好的生活機能，並非是為了解編而解編。</p> <p>3. 市一土地平坦完整鄰路且已整地完成，規劃成公園，實屬有浪費土地資源之疑。</p>	<p>2. 若須有通盤檢討的必要原市一土地宜更改成與鄰地相同分區商業區，如此可將二地利用價值發揮至更高（鄰大馬路）。並利用原公園地有山坡水流的特殊地形規劃成公園，便能滿足此學府段居民對公園面積的需求。</p> <p>3. 分配、取得土地合理化，是否補償原土地較優的？是否能優先選地？</p>			
人 37	羅○雲	學府 段 365、 365-1 地號	<p>1. 市場地可利用價值高，宜考慮周邊土地整體開發大型市場，提供此區更好的生活機能，似不宜為解編而解編…。</p> <p>2. 此學府段附近高樓大廈林立，公園卻規劃如此小，比千人的小學操場還小，難以滿足區居民的生活品質。</p> <p>3. 市一土地本較公園地有價值，卻將市一規劃公</p>	<p>1. 建請保留市場預定地，不列入通盤計畫中。</p> <p>2. 若須有通盤檢討的必要原市一土地宜更改成與鄰地相同分區商業區，如此可將二地利用價值發揮至更高（鄰大馬路）。並利用原公園地有山坡水流的特殊地形規劃成公園，便能滿足此學府</p>	併人陳編號人3辦理。	<b>【第6次專案小組】</b> 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			園後，市一地主須去挑選公園地地主剩下的土地，實屬對市一地主不公平。	3. 分配、取得土地合理化, 是否補償原土地較優的? 是否能優先選地?			
人 38	羅○秀	學府段 365、 365-1 地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 市場地可利用價值高，宜考慮周邊土地整體開發大型市場，提供此區更好的生活機能，似不宜為解編而解編…。</li> <li>2. 此學府段附近高樓大廈林立，公園卻規劃如此小，比千人的小學操場還小，難以滿足區居民的生活品質。</li> <li>3. 市一土地本較公園地有價值，卻將市一規劃公園後，市一地主須去挑選公園地地主剩下的土地，實屬對市一地主不公平。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建請保留市場預定地，不列入通盤計畫中。</li> <li>2. 若須有通盤檢討的必要原市一土地宜更改成與鄰地相同分區商業區，如此可將二地利用價值發揮至更高（鄰大馬路）。並利用原公園地有山坡水流的特殊地形規劃成公園，便能滿足此學府段居民對公園面積的需求。</li> <li>3. 分配、取得土地合理化, 是否補償原土地較優的? 是否能優先選地?</li> </ol>	併人陳編號人3辦理。	<b>【第6次專案小組】</b> 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
人39	王○星	大義段235地號	解編後高額稅率難負擔。	徵收處理。	未便採納。 理由： 1. 本次辦理公保地解編即為解決公共設施用地劃設多年未徵收且未檢討之問題，建議仍維持納入本次整體開發解編範圍。 2. 另有關解編後之稅賦，依平均地權條例，市地重劃後之土地，其地價稅及土地增值稅等，均有相關減免或減增之規定。	【第5次專案小組】依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。
人40	陳○晴 建築師事務所	學府段342-0、342-1、342-2、342-3地號	普學禪寺用地(共四筆地號如左)變更後，基地內與面前學府路有2米左右高差，請市府協助後續處理。	1. 原四筆土地合併成一筆地號。 2. 保留的土地位置需臨學府路。 3. 保留的土地能填高，同學府路等高，方便進出。	陳情事項非屬都市計畫範疇，酌予說明如下： 所陳事項非屬都市計畫範疇，後續於重劃作業時，將依市地重劃相關規定辦理地籍整理、土地分配及整地工程。。	【第7次專案小組】依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。
人41	陳○芍	學府段368、370地號	1. 市場處評估此學府段沒有市場需求，是何時評估的?現東來大廈的大型頂好超市已收，附近也沒有像樣的大型超市，勢必此區未來仍有市場需求。	建請保留原市場預定地。若需強制納入通盤檢討，建請： 1. 原市一土地更改成與鄰近相同分區商業區，如此此地價值也高(鄰大馬路)。	併人陳編號人3辦理。	【第6次專案小組】依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>2. 市場地可利用價值高，應考慮周邊土地整體開發成大型市場，提供此區更好的生活機能，並非是為了解編而解編。</p> <p>3. 市一土地平坦完整鄰路且已整地完成，規劃成公園，實屬有浪費土地資源之疑。</p>	<p>2. 利用原公園地鄰近山坡區域的畸形地規劃成公園，才能滿足附近居民對公園使用的需求。</p> <p>3. 分配、取的土地合理化。是否補償原土地較優的？是否能優先選地。</p>			
人 42	台灣銀行股份有限公司	<p>(詳見附圖1)</p> <p>(一) 紅毛城段981、982地號2筆土地為道路用地。</p> <p>(二) 紅毛城段983、985、</p>	<p>1. 紅毛城段 983、985、986及987地號等4筆土地日治時期原為臺灣銀行所有獨立單筆「烽火街27番地」建築用地，民國53年(1964年)經分割為4塊土地。目前於983地號土地尚保留原有臺銀日式宿舍一幢，市府於100年8月3日指定為市定古蹟，並擬案變更為古蹟保存區，餘3筆地號土地仍維持公園用地(河濱公園)(詳見附圖2)。</p> <p>2. 據市府人員於109年2月19日說明會當日表示，陳情土地另有專案</p>	<p>本行為提供市定古蹟良好維護、自有財產活化利用提出相關建議如下，建議委員會衡酌相臨私有公園用地釋出處理的公平性，同意本公司所陳事項，同時參考本案相鄰土地(988、1001及1002地號)變更為住宅區(再)(附)方案，建議本所陳土地變更為可專供本行設置營業據點之商業區(附)、道路用地(附)及河川區(附)(詳見附圖4)。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由： 考量案址公園用地(河濱公園)緊鄰淡水河畔，為維護河岸景觀，故所陳將古蹟周邊公園用地(河濱公園)變更為商業區一案，建議不予採納。倘後續提經文化資產審議委員會審議通過擴大案址古蹟定著土地範圍，再行檢討。</p>	<p>【第4次專案小組】依初步研析意見通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		986及987地號等4筆土地部分為公園用地(河濱公園)部分為河川區	<p>辦理遂維持公園用地(河濱公園)。惟陳情土地供臺灣銀行淡水地區營業據點使用乙事,本行於101年起即申請市府協助辦理都市計畫變更事宜迄今未果,期間亦配合市府要求完成104年3月17日新北府文資第1040452號函審查通過之「新北市市定古蹟淡水臺銀日式宿舍修復或再利用計畫」,刻正辦理市定古蹟修復再利用工程;同時,107年6月27日配合市府辦理「淡水區海關碼頭景觀改善計畫」同意市府臨時借用部分土地並予綠化。在專案啟動都市計畫變更時序未明下,為維護本行權益,建議市府於本案併同處理本行公共設施保留地。</p> <p>3. 配合台灣銀行淡水地區營業據點設置,將「烽火街27番地」整體性發展為多功能金</p>				

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>融文化園區，結合古蹟、水域予街道串流服務，提供新北市民一個新形態的文化地景觀光體驗，豐富「淡水古蹟博物館」型態，且可以延續日式宿舍古蹟動態保存的歷史意義，創造地方城鄉發展及歷史建物永續維護與台灣銀行企業經營之三贏的局面。</p> <p>(1) 台灣銀行淡水地區現有據點編制人員 37 名，應配置空間需求 800 坪，目前所租房舍僅 463 坪，不敷使用。本陳情土地均屬臺灣銀行所有，為遵照行政院指示積極活化土地，同時考量該古蹟「為日治時代淡水港埠後期之重要金融機構，極具歷史價值」指定理由，爰將淡水地區營業據點設置於此，以連結、延續該土地都市紋理、文化脈絡暨妥善古蹟管理維護價值。</p>				

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>(2) 文化資產保存修復(指建築實體), 主要以政府編列預算或私人自行出資辦理。管理維護是所有權人(管理人)的責任, 但其日常管理維護並非易事, 需待常年大筆經常性支出, 予以永續維持。</p> <p>臺灣銀行為一自負盈虧之事業單位; 以臺銀日式宿舍古蹟為例, 修復工程耗資逾 3,000 萬元, 按淡水當地店面租金 約每坪 1500 元計, 本古蹟(50 坪)每年收取租金約 90 萬, 若不計每年所需管理維護費用, 則需時 33 年方可繼乎該項修復經費。臺灣銀行藉此投資本自有不動產作為分支機構, 將節省的租金支出(每月 83.5 萬)與古蹟再利用的效益(預計每月 7.5 萬(租金))作為古蹟管理維護之資金(合計 91 萬), 讓古蹟保存得以永續, 與多元利用。</p>				

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			(3) 中正路為淡水老街末端延伸至淡水古蹟博物館埔頂洋樓區並通往金色水岸區之重要交通與觀光遊憩廊帶。臺銀日式宿舍古蹟緊臨中正路,為老歷史步道進入「淡水古蹟博物館」第一個節點。臺銀淡水分行除引入金融服務外,與古蹟建築整體規劃,亦可提供地區觀光、休閒及地區商業服務環境品質(詳見附圖3)。				
人 43	謝○林	學府段 365、 365-1 地號	市一市場用地早期已領有建照因故未完成開發,新近適有新投資方接續依獎勵投資興建都市計畫公共設施辦法投資並申請多目標使用開發市場用,也與地主持續洽談整合中,有關單位不應忽略本次市一市場用地開發計畫,強行畫入重劃區只有破壞開發之實而無發展區域之益。	已有開發計畫不同意劃入重劃範圍,建請有關單位將市一市場用地排除本次重劃範圍。	併人陳編號人3辦理。	【第6次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。
人 44	新北市政府財政局	天生段140地號、	本次變4案擬變更滬尾砲台公園綠二用地為住宅區一節,查該變更範圍之私有	—	併人陳編號人7辦理。	【第5次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		中興段692地號、仁愛段97地號	土地所有權人為財團法人臺灣高爾夫俱樂部，該俱樂部前於88年間與臺北縣政府簽訂和解契約(已提供貴局影本)，同意將其所有位於滬尾砲台公園之土地約1.7公頃無償提供做為砲台公園及其附屬設施使用地，現況並已開闢完成使用，爰本案是否適宜進行公共設施用地解編或解編時應考量適當回饋機制等請貴局卓處。				見通過。
人 45	新北市淡水區長庚里辦公處(里長:陳○煌)		<ol style="list-style-type: none"> <li>淡水於民國五十六年實施都市計畫，已長達53年之久，感謝市長及市府團隊體恤民情。</li> <li>建請新北市政府都市計畫委員會，召開會議時能徵詢地方意見並同意本區里辦公處列席與會。</li> </ol>	—	酌予採納。 本案於109年7月22日召開新北市都市計畫委員會第3次專案小組研商會議時，已通知陳情人，陳情人亦到場說明。	【第6次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。
人 46	張○樑	變案 4	<p>查變4案(綠2公保地)檢討變更結果，係將現有滬尾砲臺公園全部變更為建築用地，難謂妥當，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>本公園開闢使用已逾20年，依據淡水地政事務所測量課人員估算，面積廣達約9,700平方公尺，占綠2公保用地31%(9,700/30,</li> </ol>	以維持滬尾砲台公園目前使用最大範圍為原則如下： <ol style="list-style-type: none"> <li>維持原定綠2供保地計畫用途，不予檢討變更。</li> <li>附件1之A區塊先行予以解編，恢復或另行編定適當使用分</li> </ol>	併人陳編號人7辦理。	【第5次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>831)。本公園維持大部分原始林相景觀，利用上下兩層地勢平緩區塊種植草皮，並搭建數座涼亭及木棧步道，可供民眾散步、健行或休憩，因此每逢晴朗假日，吸引甚多淡水或外地民眾在草皮區野餐，是從事家庭聚會或親子活動之絕佳場所。</p> <p>2. 依據內政部營建署 2013 年 11 月 29 日臺內營字第 10203489291 號函發布之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」肆、公共設施用地檢討構想(三)為維護環境品質，增進都市景觀風貌，檢討後之都市計畫遊憩型與開放空間型之公共設施用地(公園、綠地...)應不低於檢討前之服務水準。另(三)2.亦明定「已開闢之公共設施用地，原則上部予納入檢討，…」</p> <p>3. 次按台中市轄區內都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案公開展覽說明會資料顯示，市府所訂檢討變更原則(通案性)，關於用地</p>	<p>區，重新就 B、C、D 區塊進行檢討變更。</p> <p>3. 研議 A、D 區塊範圍內(及 A 區塊)之 137 地號與 138 地號(附近處)配置建築用地可行性，儘量減少住宅用地配置於既有砲台公園範圍內。</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>未取得但設施已開關情形下，係採「維持原計畫」方式。</p> <p>4. 未查線 2 公保地檢討變更結果，現有砲臺公園使用範圍全部配置為住宅建築用地(即附件 1 之 B 區塊)，留設之綠地及兒童公園則位於最西端及東端處(即附件 1 之 A、D 區塊)，A 塊面積雖然近達 5,600 平方公尺，惟坡度起伏大且呈狹長，現況又為雜林，復緊鄰淡江大橋淡水端明挖隧道；D 塊雖較平坦方正，但面積過小，僅約 1,370 平方公尺，兩塊合計約為 6,970 平方公尺，較原有砲台公園面積減少約 2,730 平方公尺，日後即使再行闢建綠地及兒童公園，提供給民眾之休憩服務品質必然遠低於目前之水準，實乃毋庸置疑。</p>				
人 47	淡江大學(代表人：葛○昭)	中興段 189、190、190-1 地號	對於本校所有淡水中興段 189、190、190-1 地號等 3 筆土地公共設施用地，經貴府納入「變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案之範圍內乙事，希	<p>方案一：</p> <p>中興段 189、190-1 地號既成道路配合辦理；中興段 190 地號，不納入重劃範圍，並將本土地通</p>	<p>部分採納。</p> <p>1. 考量規劃整體性，陳情地號仍納入公共設施解編範圍。</p> <p>2. 後續將依市地重劃實施辦法第 31 條：「…重劃後土地</p>	【第 6 次專案小組】依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			望貴府考量本校為教育機構，為最妥適之檢討，以利將來之利用。	盤檢討變更為文教區，以符合本校之使用。 方案二： 中興段 189、190、190-1 號皆配合辦理納入重劃區，重劃後以原位置之土地發還與學校，以利學校使用及行人行車安全。	分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準…。」辦理。		
人 48	淡水南北軒(代表人：吳○蓮)	學府段 545、545-1 地號 門牌：仁愛街15-4 號	此地產權為已成立 103 年歷史，新北市政府公告為無形文化資產淡水南北軒所有，目前是南北軒館閣所在地集團練場所，館內保存有近百年歷史文武判官神降、花籃鑼鼓架、繡旗…數十件歷史文物。	1. 因土地面積小，希望以不用回饋 45%土地及不用繳納回饋金；能繼續維持原狀做文化傳承之用。 2. 變二案土地位於淡水區市中心，願意與自來水公司共同變更為住宅區或商業區，能賣出足夠價錢購買新館來遷移，繼續做文化傳承及工藝	部分採納。 理由： 考量陳情人所陳情地號土地為合法建築物，依公共設施檢討原則劃設為住(再)(附)，依規定建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 110%，惟倘經捐贈不低於 45%之公共設施用地或折算代金繳納，或變更範圍整體採市地重劃方式辦理，且共同負擔比例不低於 45%者，容積率得調高為 200%	【第 7 次專案小組】依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。
人 49	李○禮	中興段 181 地號	淡水區大忠街與計畫公園地形坡度陡峭。	解編方案調整公園離大忠街寬度 30 公尺以保持住宅區土地較平坦。(公園面積加大)	酌予採納。 有關民眾所陳位置為公(兒)二，係屬變 6-1 案，已將地形陡峭部分規劃為公園用地，且該公園用地距離大忠街寬度亦逾 30 公尺以上。	【第 6 次專案小組】依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
人 50	謝○標	學府 段 365、 365-1 地號	市一市場用地早期已領有建照因故未完成開發，新近適有新投資方接續依獎勵投資興建都市計畫公共設施辦法投資並申請多目標使用開發市場用，也與地主持續洽談整合中，有關單位不應忽略本次市一市場用地開發計畫，強行畫入重劃區只有破壞開發之實而無發展區域之益。	已有開發計畫不同意劃入重劃範圍，建請有關單位將市一市場用地排除本次重劃範圍。	併人陳編號人3辦理。	【第6次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。
人 51	謝○勝	學府 段 365、 365-1 地號	市一市場用地早期已領有建照因故未完成開發，新近適有新投資方接續依獎勵投資興建都市計畫公共設施辦法投資並申請多目標使用開發市場用，也與地主持續洽談整合中，有關單位不應忽略本次市一市場用地開發計畫，強行畫入重劃區只有破壞開發之實而無發展區域之益。	已有開發計畫不同意劃入重劃範圍，建請有關單位將市一市場用地排除本次重劃範圍。	併人陳編號人3辦理。	【第6次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。
人 52	謝○漢	學府 段 365、 365-1 地號	市一市場用地早期已領有建照因故未完成開發，新近適有新投資方接續依獎勵投資興建都市計畫公共設施辦法投資並申請多目標使用開發市場用，也與地主持續洽談整合中，有關單位	已有開發計畫不同意劃入重劃範圍，建請有關單位將市一市場用地排除本次重劃範圍。	併人陳編號人3辦理。	【第6次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			不應忽略本次市一市場用地開發計畫，強行畫入重劃區只有破壞開發之實而無發展區域之益。				
人 53	謝○保	學府段 365、 365-1 地號	市一市場用地早期已領有建照因故未完成開發，新近適有新投資方接續依獎勵投資興建都市計畫公共設施辦法投資並申請多目標使用開發市場用，也與地主持續洽談整合中，有關單位不應忽略本次市一市場用地開發計畫，強行畫入重劃區只有破壞開發之實而無發展區域之益。	已有開發計畫不同意劃入重劃範圍，建請有關單位將市一市場用地排除本次重劃範圍。	併人陳編號人3辦理。	【第6次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。
人 54	鄧公里 福德宮 主任委員(王○全)	學府段 495-1 地號 門牌 淡水 區愛 仁街 15-5 號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原自來水公司現已遷移淡海新市鎮，佔地約4仟坪。</li> <li>2. 原水公司地址，現已改出租停車場年收租2800萬元。</li> <li>3. 同地段學府段495地號，卻改為商業區。</li> <li>4. 本宮土地卻改為自來水事業區不合理，請變更為住宅區或商業區。</li> <li>5. 自來水公司已不用公告這些土地，如附照片。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 改編自來水事業區，各筆土地應改變為住宅區或商業區。</li> <li>2. 自來水公司已不用上編土地，且自來水公司已將自己土地出租給民間停車業。</li> <li>3. 檢附照片6張請供參考。</li> </ol>	部分採納。 理由： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量陳情人所陳為福德宮戲台，其非合法建築物，基於周邊土地使用合理性，故變更為住宅區(附)，後續俟土地所有權人需與本府簽定協議書，俟完成附帶條件，始得變更為住宅區。</li> <li>2. 另考量台水110年8月3日及111年4月12日工作會議表示其持有土地部分預計於116年7月停車場租約</li> </ol>	【第7次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
					到期後，進行自來水設施設備興建計畫，初步規劃為地下設置1,000噸配水池及將其他地方加壓站搬遷至此等，以及為利後續通行需求，將台水公司持有及部分指定在案之現有巷道土地變更為自來水事業專用區。		
人 55	莊○玉 等 20 人	變案 4	反對變為住宅區。	淡水區民運動用。	部分採納。 理由： 考量滬尾砲台公園現已開闢，且所有權人與市府簽訂協議書無償提供，故將滬尾砲台公園剔除於本次整體開發解編範圍。	【第5次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。
人 56	張○益 等 269 人	變案 4	滬尾砲台公園已闢建多年，為周邊居民運動休憩的重要場所。不應將已開闢之公園變更為住宅區，剝奪居民可用之綠地空間。	建議保留滬尾砲台公園作為綠地使用。	併人陳編號人7辦理。	【第5次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。
人 57	羅○雨	學府 段 368 地號	現學府路旁，社區一幢又一幢的興建，處處可見高樓林立，空屋不少，在少子化的現況下，對房屋的需求未來恐降低，如再將公園預定地釋出，改為住宅區，不是供給大大的超過需求嗎？  另學府路上原有項目頂好超市已搬遷多時，目前無頗具規模的市場，如將公園預	1. 建請保留市場預定地。 2. 如有通盤檢討的必要，市場預定可否變更為商業區？	併人陳編號人3辦理。	【第6次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>定地釋出改為住宅區，將來對市場的需求應是更大。有保留市場預定地的必要，供未來市場需求時以滿足市民所需，更應保留市場預定地。</p> <p>如此計畫是否對市民是最好的規劃，請再慎重考量。</p> <p>如市府經評估後認為市場預定地目前無市場的需求，有通盤檢討的必要，何不考慮變更為商業區呢？該地面積不大，實無法滿足現有居民遊憩、運動、休閒的活動場所，且該地位處在交叉路口處，未能充份利用，甚為可惜。</p> <p>規劃後的面積實不足以滿足需求。建請考量在原公園預定地中挪出部分土地作為公園使用，可能更易達到效能。</p> <p>建請將市場預定地變更為商業區。</p>				
人 58	里長 邱○津	學府路右側旁公園	—	1. 本里學府路右側旁的公園預定地，日前有規劃解編，會將土地55%交還地主當建地，	陳情事項非屬都市計畫範疇，酌予說明如下： 1. 有關陳情建議於淡水公兒一用地設置國民運動中心	【第7次專案小組】依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		預定地		<p>45%則納為公共設施。由於鄰近住戶人口老化，建請在該處規劃朝向銀髮俱樂部及林口銀光咖啡館之老人活動中心、國民運動中心及里民活動中心之多功能里民活動中心。</p> <p>2. 請協助函轉正本與新北市政府城鄉發展局，副本於新北市政府體育處。</p> <p>3. 檢附變更內容示意圖及現場圖供參。</p>	<p>部分，新北市政府體育處已於109年4月30日函復陳情人，因案址土地鄰淡水國民運動中心約10分鐘車程，基於財政考量，目前本處係以現有低使用率之空間活化為規劃重點，故暫不考慮於案址設置國民運動中心。</p> <p>2. 公(兒)一因用地主管機關表示無使用需求，經檢討符合納入整體開發標的之處理類型，為保障民眾權益，將其納入解編，部分公(兒)一解編為公(兒)一。後續如主管機關有需求，得依多目標辦理。</p>		
人 59	林○淵	正德段1、3、4、5、6地號	<p>1. 前揭土地自民國57年1月編定為學校用地(高中)迄今已逾50餘年期間教育部，新北市政府及城鄉局等主管機關函覆本人等之陳情均謂「無增設高中之需求」。(函文如附件)</p> <p>2. 依淡海新市鎮細部計畫，亦已規劃多處文高用地在案，根本無需再將本人等之土地繼續「保留」為高中用地。</p>	變更解除「文高」學校用地，並以公辦市地重劃方式開發。	併人陳編號人8辦理。	【第6次專案小組】依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			3. 淡水、金山、竹圍等地區已有多所高中職及完全中學再「保留」前揭土地為高中用地顯然不符實際需求更有礙區域發展與土地資源浪費。				
人 60	連陳○ 娥	淡水區學府段 362、 362- 1、 362- 2、 371、 371- 1、 372、 372- 1、 420 地號	1. 陳情人等持有座落學府路、水源街交叉街廓內，地籍為新北市淡水區學府段 362、362-1、362-2、371、371-1、372、372-1、420 地號土地共 8 筆，合計面積 1241 坪(詳如附件一：黃色範圍)。其中學府段 362、362-1、362-2、371 地號與同段 365、365-1、367、368、370 地號私有土地(詳如附件一：綠色範圍)及同段 363、363-2、363-3、364、364-1、366、366-1、369、421 地號國有土地(詳如附件一：藍色範圍)等共 18 筆土地，合計面積約 981 坪，位屬 57 年 1 月 5 日發布實施「淡水都市計畫案」內「零	為淡水區市一用地(新北市淡水區福府段 362 地號等 19 筆土地)撤銷劃入變更與擬定淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」跨區整體開發市地重劃範圍。	併人陳編號人 3 辦理。	【第 6 次專案小組】 依初步研析意見通過。	依市都委會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>售市場用地(以下簡稱市一用地),同段 372、372-1 地號土地為該計畫案內「商業區,合計面積約 307 坪,同段 370-1、420 地號土地為該計畫案內「住宅區」,合計面積約 652 坪,先予敘明。</p> <p>2. 因新北市政府城鄉發展局 109 年 2 月 6 日網站所發布公開展覽「變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「擬定淡水細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案」公告內容而惶恐不安。本次都市計畫案擬將市一用地與公(兒)一用地、廣(停)三用地、公(兒)二用地納入整體開發標的,並變更市一用地為「公園用地」,並逕為公告自 109 年 2 月 6 日起公開展覽 30 天,至 109 年 3 月 5 日截止,後於 109 年 2 月 10 日寄發通知公函與陳情人等</p>				

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>及其他私有地主們，依此變更計畫，市一用地原地主重劃後不分配原地原位置土地而是跨區另配回「住宅區」土地。</p> <p>3. 陳情人等持有同街廓範圍 372、372-1 地號「商業區」土地、370-1、420 地號「住宅區」土地本可與相鄰市一用地併同開發使用，重劃後僅鄰公園用地，致「商業區」、「住宅區」土地面積將有 959 坪將無法面臨道路境界線(建築線)而不能建築使用，周遭皆已興建住宅使用或已為商業使用。且重劃後市一市場用地面積 981 坪更因重劃負擔驟減 45% 土地價值，兩處都將蒙受巨大損失。私有地主們同樣面臨驟減 45% 土地價值與分配不確定性，甚至有原面積過小重劃後無法分回土地的擔憂。據此，認為</p>				

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>市一用地不應劃入重劃範圍。</p> <p>4. 市一用地新近適有投資方願依獎勵投資興建都市計畫公共設施辦法投資並申請多目標使用開發市場用地，也與私有地主們持續洽談整合中，未來建築可規劃讓超級市場進駐，基地面積多達1941坪，開發完成附帶提供數百個工作機會，且周遭地區將來重劃完成之住宅區，並未有任一市場用地就近有多元功能的超級市場為日常生活提供服務，帶動附近生活圈發展。況且新北市獎勵投資興建都市計畫公共設施辦法仍為有效法令，市政府也依本法積極推動多目標使用開發使用市場用地，市一用地開發計畫，倘劃入重劃範圍未能顧及各區域之衡平將不符區域需求，無助區域發展。</p>				

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			5. 為維護陳情人等土地權益，特此陳情以揭民困，盼以不劃入重劃範圍，如蒙所請，至為感禱。				

案由	擬定淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p><b>壹、辦理機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、提案單位：新北市政府城鄉發展局</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 17 條</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>新北市政府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理本次都市計畫公共設施保留地通盤檢討。</p> <p>其中「擬定淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列變更案，附帶條件規定應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發，故本案承接主要計畫之規定與指導，據以擬定本細部計畫。</p> <p><b>伍、本細部計畫與主要計畫之關係</b></p> <p>「變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列第 4、6-1、6-2、6-3、6-4 案，附帶條件規定：「本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。」，另第 2、7、8 案於主要計畫增訂土地使用分區，故本計畫爰承接主要計畫變更內容，研擬計畫內容、實施進度及經費，並訂定土地使用分區管制要點管制之。</p> <p><b>陸、計畫範圍：</b></p> <p>本計畫以「變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提第 2、4、6-1、6-2、6-3、6-4、7、8 案為計畫範圍。</p> <p><b>柒、計畫內容</b></p> <p><b>一、土地使用及公共設施計畫</b></p> <p>本計畫依循主要計畫指導，擬定細部計畫土地使用分區及公共設施用地配置，各案劃設內容彙整於表 1 及細計圖 1 至 13。</p> <p><b>二、事業及財務計畫</b></p> <p>(一)開發方式</p> <p>1. 市地重劃</p>		

本計畫變更編號 4、6-1、6-2、6-3、6-4 案所涉公共設施用地，一律由新北市政府以公辦市地重劃方式取得。

## 2. 自行依附帶條件開發

本計畫變更編號 2、7、8 由土地所有權人自行依附帶條件進行開發。

### (二)開發期程

1. 應於新北市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於新北市都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

2. 本計畫變更編號 2、7、8 由土地所有權人自行依附帶條件進行開發。

### 三、土地使用分區管制要點

本計畫之土地使用分區管制要點詳表 2。

#### 捌、辦理經過：

一、公告徵求意見：民國 105 年 11 月 17 日起公告徵求意見 30 天，民國 105 年 11 月 18 日刊登於聯合報。

二、公開展覽及說明會：109 年 2 月 6 日辦理都市計畫書公開展覽 30 日(109 年 2 月 6 日、7 日、8 日刊登於中國時報)，並於 109 年 2 月 19 日上午 10 整及 109 年 2 月 21 日上午 10 時整假淡水區公所大禮堂舉辦說明會。

#### 三、新北市都市計畫委員會

本案原由賀委員士庶(召集人)、許委員阿雪、姚委員克勛、詹委員士樑、黃委員穗鵬、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組，前已於 109 年 5 月 14 日、109 年 7 月 22 日(上/下午)、109 年 9 月 30 日召開 4 次專案小組研商會議，後由賀委員士庶(召集人)、劉委員惠雯、姚委員克勛、詹委員士樑、黃委員穗鵬、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組，於 110 年 2 月 3 日、110 年 10 月 21 日、111 年 5 月 11 日召開 3 次專案小組研商會議續審，共召開 7

次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

(一)109年5月14日第1次專案小組研商會議：

1. 有關「文中二用地」及「文高用地」，前經教育局表示尚有使用需求，爰暫不納入公共設施用地專案通檢予以解編，請教育局後續提出前開學校用地明確之取得期程及編列所需經費，否則依目前中央政策方向，將納入內政部營建署刻正辦理社會住宅用地需求評估之標的。
2. 有關「廣停二用地」及「廣停三用地」，前經交通局表示已無使用需求，惟查本案公共設施用地檢討分析，淡水都市計畫停車場用地尚不足1.8166公頃，爰請作業單位向交通局確認前開用地是否仍有使用需求，並建議未來於解編後整體開發範圍內適度增加停車場用地之面積。
3. 有關「批發市場用地」、「公園用地(海濱公園)」、「機關用地」等用地，考量仍有部分私有土地尚未取得，故請作業單位再行確認淡水都市計畫面狀公共設施用地，其需地機關是否仍有使用需求，並評估是否納入解編之標的。
4. 另考量本案除「批發市場用地」及「市五用地」、「市七用地」外，其餘「零售市場用地」皆納入本次公共設施用地之解編標的，爰請作業單位再行向市場處確認是否均無使用需求。另變3案「公園用地(河濱公園)」變更為「古蹟保存區」，請補充說明該筆古蹟目前使用現況及管理單位。另有關涉及跨區市地重劃之財務可行性，亦請規劃單位予以補充說明。
5. 考量目前淡水都市計畫目標年為110年，計畫人口為80,000人，其目前現況人口已達計畫人口(查107年度約82,442人)，故本次辦理公共設施用地解編，是否會減損原有公共設施之服務功能，請作業單位補充相關分析內容，包含解編之後是否仍可維持公共設施原有之服務水準。
6. 依作業單位建議，本案預計於第2次專案小組會議安排至淡水地區現場勘查，俾讓各委員實地了解陳情案件現況，請規劃單位彙整前開人民陳情意見並補充相關基礎資料。

(二)109年7月22日第2次專案小組現勘會議：

1. 有關變更案第2案，請業務單位查明淡水機九用地屬臺灣自來水股份有限公司土地部分之登記原因，並考量該用地內私有土地所有權人陳請市府評估納入公共設施用地解編之意見，以利後續調整本變更案之解編方案。
2. 有關淡水公(兒)二用地之解編方案，建議綜合考量區內地形高程及坡度，適度調整解編後住宅區(附)之街廓深度。
3. 有關變更案第7案，請規劃單位查明機四用地旁道路用地屬公有土地部分之管理機關，並評估得否於附帶條件中載明由機四用地土地所有權人負擔該道路用地之取得。
4. 有關淡水公(兒)四用地、文中三用地之解編方案，建議綜合考量區內地形高程、現況道路及既有水路之位置，適度調整解編後公園用地配置。
5. 有關公園用地(河濱公園)解編方案(變更為住宅區(再發展區))，考量該用地緊鄰淡水河岸，應維護其水岸景觀，仍請規劃單位妥為考量解編之適宜性。
6. 有關變更案第4案，考量現況已開闢作為滬尾砲台公園使用，仍請市府考量當地民眾使用之需求，適度調整綠二用地解編範圍，以資妥適。
7. 請規劃單位依上開意見及本次出席單位所提意見，納入本計畫規劃參考，並提修正計畫內容後，續提市小組審議。

(三)109年7月22日第3次專案小組研商會議：

1. 有關公(兒)二用地解編後公園之配置，請規劃單位協助查明區內地形高程，並評估適度調整公園用地之位置，俾利未來解編後市地重劃配地事宜。
2. 有關學校用地(高中)經新北市政府教育局表示未來仍有使用需求並建議保留一節，考量私有土地所有權人之權益，仍請新北市政府教育局儘速提出學校用地(高中)之使用計畫、用地取得時程及經費。
3. 有關高中用地南側之文中二用地，經查產權為公有，惟目前

仍尚未開闢，現況作為球場使用，故請新北市政府教育局協助查明使用情形，並釐清該用地土地取得方式。

4. 請規劃單位依上開意見及本次出席單位所提意見，納入本計畫規劃參考，並提修正計畫內容。另有關公民或團體陳情案件，請規劃單位審慎研析後，續提專案小組審議。

(四)109年9月30日第4次專案小組研商會議：

1. 請新北市政府教育局於會後儘速評估下列學校用地是否仍有使用需求，並提請下次專案小組會議討論：
  - (1)考量淡水文中二用地現況作為球場使用，未符合原先徵收目的，土地所有權人恐要求撤銷徵收並返還土地，爰請新北市政府教育局持續評估淡水文中二用地是否仍有使用需求，並提出使用計畫及編列相關預算。
  - (2)另有關淡水高中用地，考量權屬多為私有土地，仍請新北市政府教育局儘速提出使用計畫、用地取得時程及編列用地取得經費，倘仍未及時提出，建議納入本次通盤檢討之解編標的，以維護民眾權益。
2. 有關各機關確認公共設施需求情形，請參酌下列意見修正：
  - (1)有關各機關表示有需求之公共設施用地，仍請相關單位儘速提出使用計畫、用地取得時程及編列用地取得經費，倘未及時提出，請規劃單位評估納入解編標的，並提請下次專案小組會議討論。
  - (2)另有關各機關表明無需求之公共設施用地，倘未取得之私有地未達500平方公尺，考量土地所有權人權益、財務可行性及區位條件，仍請規劃單位參酌納入本案跨區整體開發之解編標的。
3. 有關公共設施檢討情形，請增列本案檢討後公共設施面積之欄位，以利判別本案公共設施用地經檢討後，其超過或不足面積之情形。
4. 變1案，依據學校產權範圍變更機七用地為文教區一案，照案通過。
5. 變2案，機九用地變更為自來水事業專用區，請規劃單位修

正如下：

- (1) 考量台灣自來水股份有限公司表明無使用需求，請業務單位洽地政事務所釐清所有權人台灣自來水股份有限公司之土地取得方式，俾利評估得否將機九用地納入解編。
  - (2) 另考量公共設施區位條件及周邊停車需求，請規劃單位評估將南側廣停三用地一併納入本案範圍檢討解編，並採跨區整體開發方式提供區內停車場用地。
  - (3) 另考量案址部分土地，涉及市府民政局登記在案之寺廟，請規劃單位評估將該寺廟產權部分土地變更為宗教專用區之可行性。
6. 變 3 案，公園用地(河濱公園)變更為古蹟保存區、保存區，變 8 案、變 9 案，公園用地(河濱公園)變更住宅區(再)(附)，請規劃單位修正如下：
- (1) 有關本案公園用地(河濱公園)，依古蹟、歷史建築公告定著土地範圍變更為古蹟保存區、保存區一案，照案通過。
  - (2) 有關人 42 案，考量案址公園用地(河濱公園)緊鄰淡水河畔，為維護河岸景觀，故所陳將古蹟周邊公園用地(河濱公園)變更為商業區一案，建議不予採納。倘後續提經文化資產審議委員會審議通過擴大案址古蹟定著土地範圍，再依公告範圍檢討。
  - (3) 變 8 案、變 9 案，為維護河岸景觀，仍請規劃單位再行評估變更公園用地(河濱公園)為住宅區(再)(附)之妥適性，向市府工務局調閱建築物之建造執照、使用執照等資料，估算建築物合法範圍容積樓地板面積，並研議於土地使用分區管制要點訂定開發強度之限制。
7. 變 6-2 案，請規劃單位修正土地使用分區及公共設施用地配置如下：
- (1) 有關公兒一用地、公兒二用地涉及水路部分，請規劃單位再洽詢水利局共同研商，並建議保留既有水路之位置，規劃為開放性公共設施。
  - (2) 有關市一用地，考量私有土地所有權人 100%表明維持市場用地，並有意願提出獎勵投資公共設施興闢計畫，爰將市

一用地排除本案跨區整體開發標的。

(3)另本案將變 6-3 案市二用地納入本案跨區整體開發標的，並變更為停車場用地一節，請規劃單位補充分析區位條件及周邊停車需求。

(4)有關公兒二用地，請規劃單位再行參酌區內地形高程及既有水路之現況，調整解編後住宅區、公園用地及道路用地之配置，另區界線建議依等高線實際位置進行調整。

8. 請規劃單位依上開意見及本次出席單位所提意見，納入本計畫規劃參考，並提修正計畫內容後，續提專案小組審議。

9. 本次專案小組決議部分之變更內容綜理表詳表 1、人陳意見綜理表詳表 2。

(五)110 年 7 月 8 日第 5 次專案小組研商會議：

1. 有關公共設施檢討情形一節，學校用地檢討標準建議可補充以現行計畫人口數來推估用地需求之面積。另本市小客車持有率，建議可參考交通部最新調查之小客車持有資料來更新數據，以符實際。

2. 變 4 案，考量土地所有權人業已承諾作為滬尾砲台公園使用，且經淡水區公所表示滬尾砲台公園地方民眾使用率高，希望繼續保留作公園使用，爰同意依規劃單位所提調整後方案(剔除公有土地及私有土地承諾作滬尾砲台公園使用範圍)，併請規劃單位參酌下列意見修正：

(1)考量綠二用地範圍內南側連通至淡水雲門舞集 12 米計畫道路，目前現況僅開闢 4 米，經規劃單位評估將部分路段納入重劃範圍，惟因該道路實際進出需求不高，建議後續另洽詢市府交通局有關道路寬度得否調整之意見。

(2)另考量綠地用地具有緩衝及隔離之功能，建請規劃單位增加本案綠地用地納入解編之公益性、必要性等說理。

3. 變 5 案，考量機三用地範圍內行經庄仔內溝區域排水範圍，將水路範圍劃設綠地用地(兼供道路使用)未來以加蓋工程方式處理，是否影響現行水流一節，仍請規劃單位參酌下列意見修正：

(1)請規劃單位併同考量機三用地之規劃原意、地形及區位條件，並洽詢水利主管機關有關庄仔內溝區域排水系統現況、淹水潛勢等詳細資料，以利評估本案是否適宜解編為可建築土地，倘經評估不適宜解編為可建築土地，請規劃單位評估納入其他跨區整體開發範圍劃設為公共設施用地之可行性。

(2)另倘經評估本案解編為可建築土地，為避免於水路加蓋，兼供道路議規劃單位查明目前解編後綠地用地(兼供道路使用)兩側住宅區之產權情形，評估得否要求全街廓開發。

4. 變 6-1 案，本次提會將原市六用地變更方案增加兒童遊樂場用地面積之方案，酌予採納。惟有關市府地政局於 109 年 2 月 19 日所提本案機八用地涉及重劃後指配之私有土地，再以市地重劃方式辦理之妥適性等意見，考量土地所有權人權益，仍請市府地政局協助釐清原 74 年辦理市地重劃時私有土地所有權人之負擔情形及承諾事項，並補充相關資料。

5. 變 6-3 案、變 7 案依本次提會調整後方案通過。

6. 變 8 案、變 9 案，考量案址緊鄰淡水河畔，且目前都市計畫法、同法新北市施行細則等相關法令業已保障原有合法建築物之權益，次查目前建築物使用現況已超過原有合法建築登記面積，為維護淡水河河岸景觀，爰本案維持原計畫。

7. 請規劃單位依上開意見及本次出席單位所提意見，納入本計畫規劃參考，並提修正計畫內容後，續提專案小組審議。

8. 本次專案小組決議部分之變更內容綜理表詳表 1、人陳意見綜理表詳表 2。

(六)110 年 10 月 21 日第 6 次專案小組研商會議：

1. 有關公共設施檢討情形一節，學校用地檢討標準業依現行計畫人口數來推估用地需求之面積及本市小客車持有率業已更新最新調查之數據，本次專案小組無意見。

2. 變 2 案，機關用地請規劃單位參酌下列意見修正如下：

(1)有關台灣自來水股份有限公司表示後續有自來水設備興建計畫，考量將其私人產權機九用地解編後，所面臨計畫道

路過窄，請台灣自來水股份有限公司評估後續建築指定建築線及通行所需範圍，並依公設通檢解編原則劃設為自來水事業專用區。

- (2)另其餘機九用地私人產權部分考量為合法建物，建議納入解編為住(再)(附)。
3. 變 4 案，本次提會將綠二用地變更方案剔除公有土地及私有土地承諾作滬尾砲台公園使用範圍及原則上尊重市府交通局維持南側聯通至雲門舞集 12 米計畫道路意見之方案，酌予採納。惟仍請市府交通局再評估及補充說明南側聯通至雲門舞集 12 米計畫道路之必要性，並補充說明其與周邊交通系統性。
  4. 變 5 案依本次提會調整後方案通過。
  5. 變 6-1 案，建請作業單位釐清機八用地是否係屬公共設施保留地之性質，並請市府地政局釐清有無相關類似案例及通案性作法，倘無前案，為保障其權益建議訂定處理原則，以保障地主權益。
  6. 變 6-2 案，市一用地、市二用地、公(兒)二同意依本次規劃單位所提調整後方案通過，另有關公(兒)一用地請規劃單位參酌下列原則作修正：
    - (1)依市府水利局意見表示水路改道不可行，並考量應以尊重自然紋理，建議保留既有水路紋理為原則，故以調整後方案 1 為基礎作後續調整方案。
    - (2)倘考量公設面積限制，建議公園參酌地形高程重新配置。另台電下地連接站透過搭配道路系統及公園綠帶包圍。後續請台電提供可以作連接站下地的範圍，作為後續規劃單位重新思考規劃之基礎。
  7. 新增變更案配合教育局表示文高用地已無需求納入解編之方案，酌予採納。惟有關為考慮解編後道路系統串接，將綠地用地變更為綠地用地(兼供道路使用)部分，因考量道路系統連貫性，建議變更為道路用地。
  8. 請規劃單位依上開意見及本次出席單位所提意見，納入本計

畫規劃參考，並提修正計畫內容後，續提專案小組審議。

9. 本次專案小組決議部分之變更內容綜理表詳表 1、人陳意見綜理表詳表 2。

(七)111 年 5 月 11 日第 7 次專案小組研商會議：

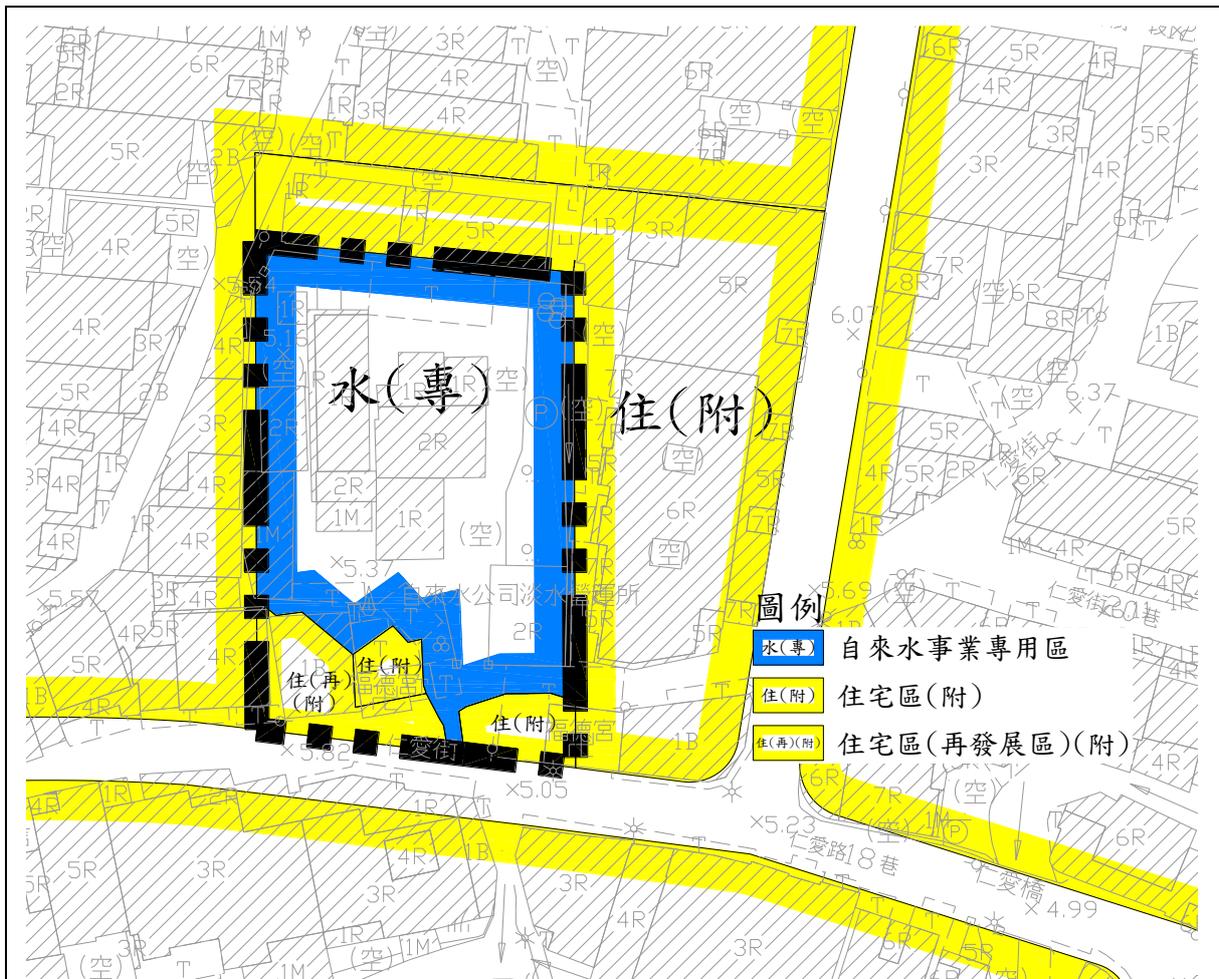
1. 變 2 案，考量台灣自來水股份有限公司後續有自來水設施興闢計畫及學府段 495-1(廣停三)、544(機九)地號因不符合變更為宗專區，同意依本次提會方案通過，惟仍請台灣自來水股份有限公司提供初步規劃內容、進度動線及預計開發時程等興闢計畫內容，納入計畫書補充。
2. 變 4 案，交通局補充開發後住宅出路需求、連通現行雲門舞集主要通行道路，以及倘作雙向通行及人行道規劃等南側聯通至雲門舞集維持 12 公尺計畫道路必要性及周邊交通系統性之意見，爰本次原則同意。
3. 變 6-1 案，市六用地同意依規劃單位所提調整後方案通過。另機八用地為避免二次重劃有重複負擔情形，參考內政部都委會審竣桃園大溪及內壢公設專通二次重劃負擔處理方式，扣除第一次重劃負擔比例作為本次負擔比例以及市府地政局意見抵費地(仁愛段 101 地號)解編為商(附)，故本次同意機八用地剔除變 6-1 案，單獨解編為商(附)，並附帶條件規定負擔回饋 1.65%部分以折繳代金方式辦理。
4. 變 6-2 案，為維持既有水路紋理及配合台電電塔下地，同意依規劃單位所提調整後方案通過，另請台灣電力股份有限公司會後再檢核確認連接站位置是否符合所需放置位置。
5. 本次提會討論通過內容分別詳表 1「變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容綜理表、主計圖 1-17、表 2「擬定淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案土地使用計畫面積表、細計圖 1-13、表 3「擬定淡水細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案土地使用分區管制要點修正對照表及表 4「變更淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「擬定淡水細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案人民陳情意見綜理表。

	<p>6. 本案歷經 7 次專案小組討論已獲初步共識，相關內容授權作業單位檢核後，續提本市都市計畫委員會大會審議  <b>玖、以上符合法定程序，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>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。</p>

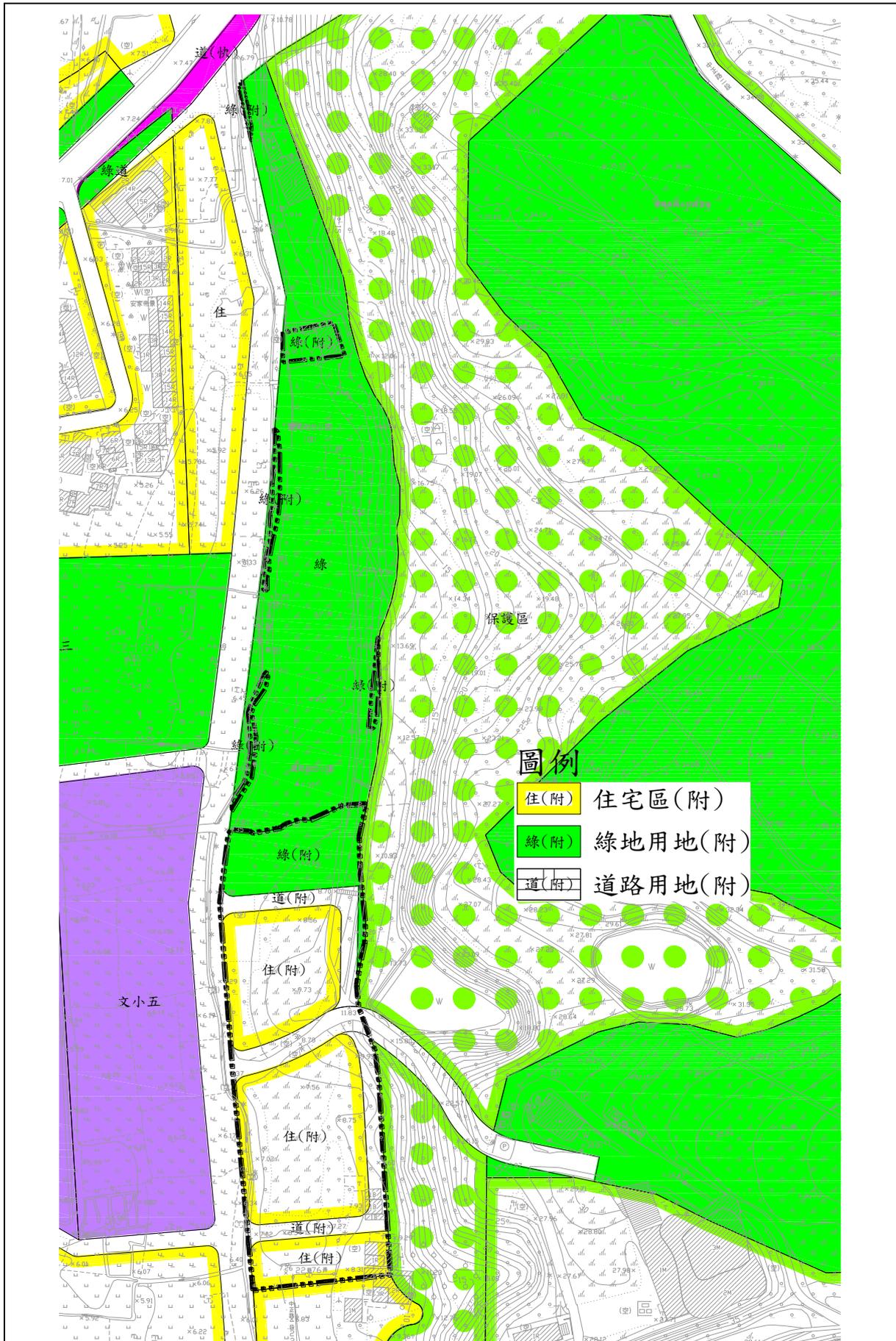
表 1 「擬定淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案土地使用計畫面積表

編號	項目		計畫面積(公頃)	扣除重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地或已取得之公共設施用地後面積(公頃)	百分比
變 2 案	土地使用分區	自來水事業專用區	0.2061	0.2061	83.10%
		住宅區(再發展區)(附)	0.0236	0.0236	9.52%
		住宅區(附)	0.0183	0.0190	7.38%
	合計		0.2480	0.2480	100.00%
變 4 案	土地使用分區	住宅區(附)	0.9359	0.9359	60.00%
	公共設施用地	綠地用地(附)	0.3188	0.3188	20.44%
		道路用地(附)	0.3051	0.3051	19.56%
		小計	0.6239	0.6239	40.00%
合計		1.5598	1.5598	100.00%	
變 6-1 案	土地使用分區	住宅區(附)	0.4177	0.4177	59.15%
	公共設施用地	綠地(附)	0.0500	0.0500	7.08%
		道路用地(附)	0.2385	0.2355	33.35%
		小計	0.2885	0.2885	40.85%
合計		0.7062	0.7062	100.00%	
變 6-2 案	土地使用分區	住宅區(附)	4.7516	4.7516	61.47%
	公共設施用地	公園用地(附)	1.3496	1.3496	17.46%
		廣場用地(附)	0.1213	0.1213	1.57%
		溝渠用地(附)	0.2726	0.2726	3.53%
		道路用地(附)	1.2351	1.2351	15.98%
		小計	2.9786	2.9786	38.53%
合計		7.7302	7.7302	100.00%	
變 6-3 案	土地使用分區	住宅區	3.8672	3.8672	58.34%
		商業區	0.3443	0.3443	5.19%
		小計	4.2115	4.2115	63.53%
	公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地(附)	1.4436	1.4436	21.79%
		綠地用地(附)	0.0002	0.0002	0.00%
		道路用地(附)	0.9734	0.9734	14.68%
		小計	2.4172	2.4172	37.74%
合計		6.6287	6.1796	100.00%	
變 6-4 案	土地使用分區	住宅區(附)	2.1879	2.1879	62.81%
	公共設施用地	文中用地(附)	0.0879	0.0879	2.52%
		綠地用地(附)	0.5246	0.5246	15.06%
		道路用地(附)	0.6827	0.6827	19.60%

編號	項目		計畫面積(公頃)	扣除重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地或已取得之公共設施用地後面積(公頃)	百分比
		小計	1.2952	1.2952	37.19%
	合計		3.4831	3.4831	100.00%
變7案	土地使用分區	住宅區(附)	0.0549	0.0549	100.00%
變8案	土地使用分區	商業區(附)	0.2835	0.2835	100.00%



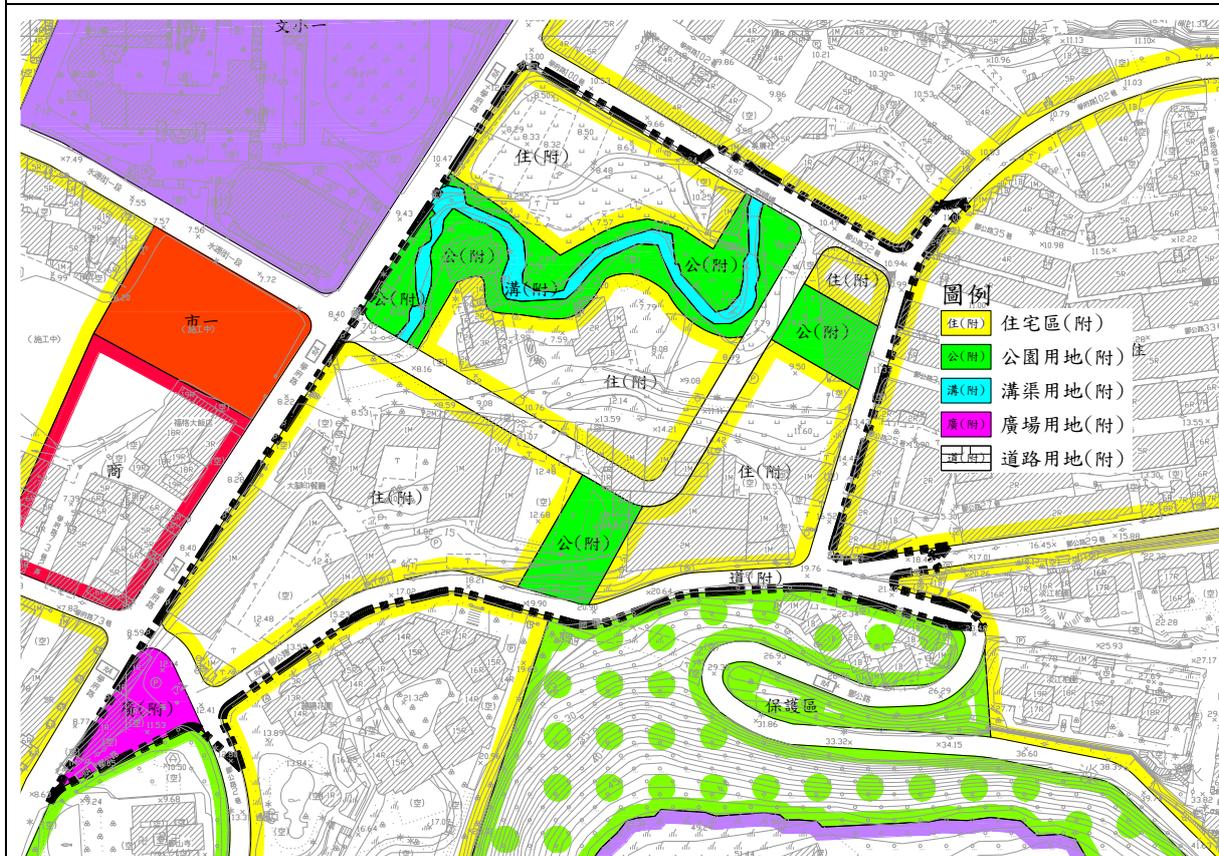
細計圖 1 擬定淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案  
(變 2)變更內容示意圖



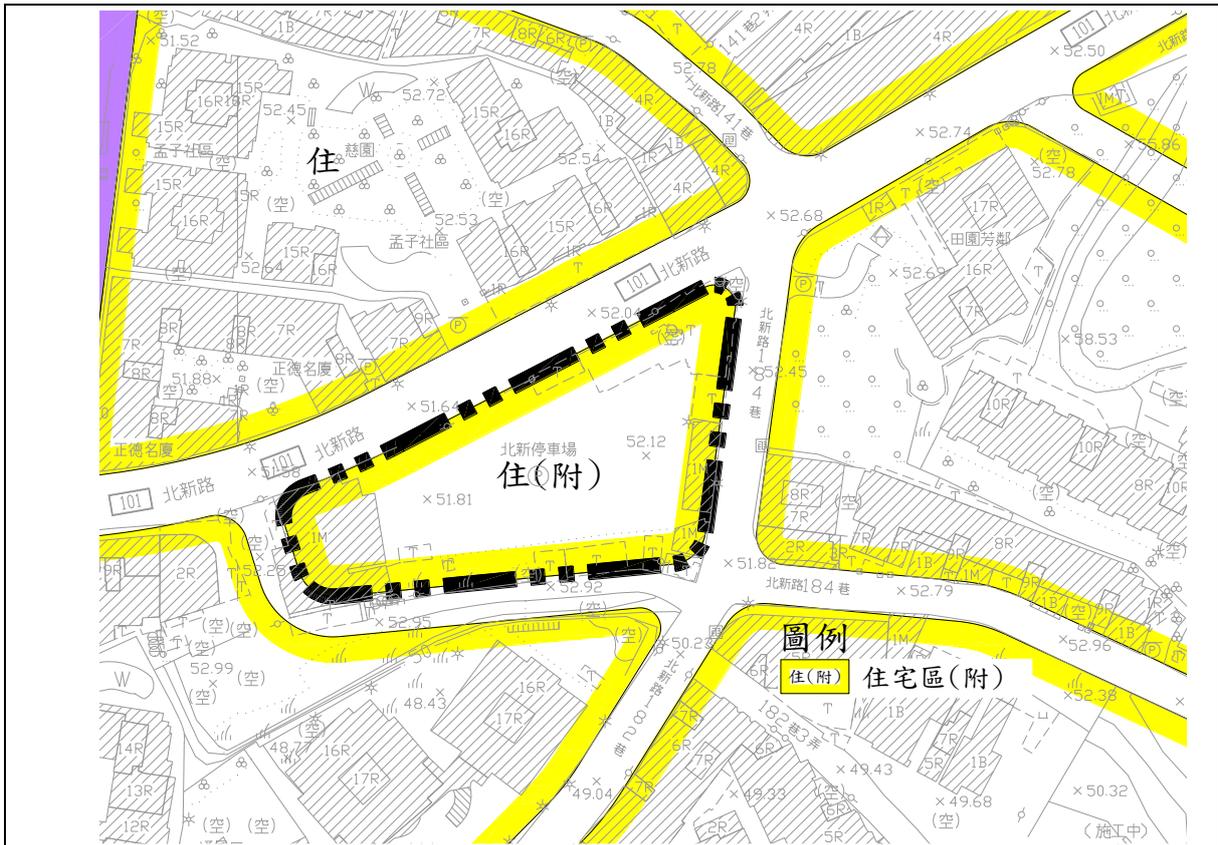
細計圖 2 擬定淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案  
(變 4)變更內容示意圖



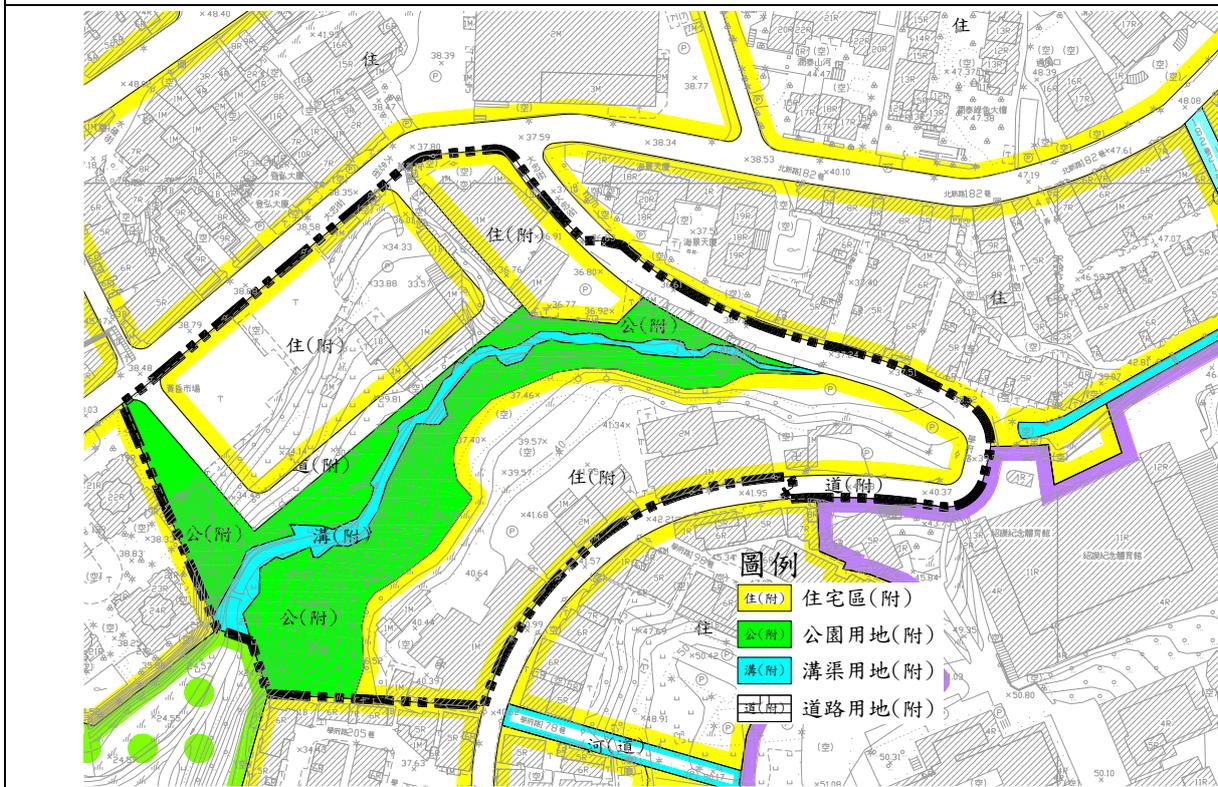
細計圖 3 擬定淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案  
(變 6-1)變更內容示意圖



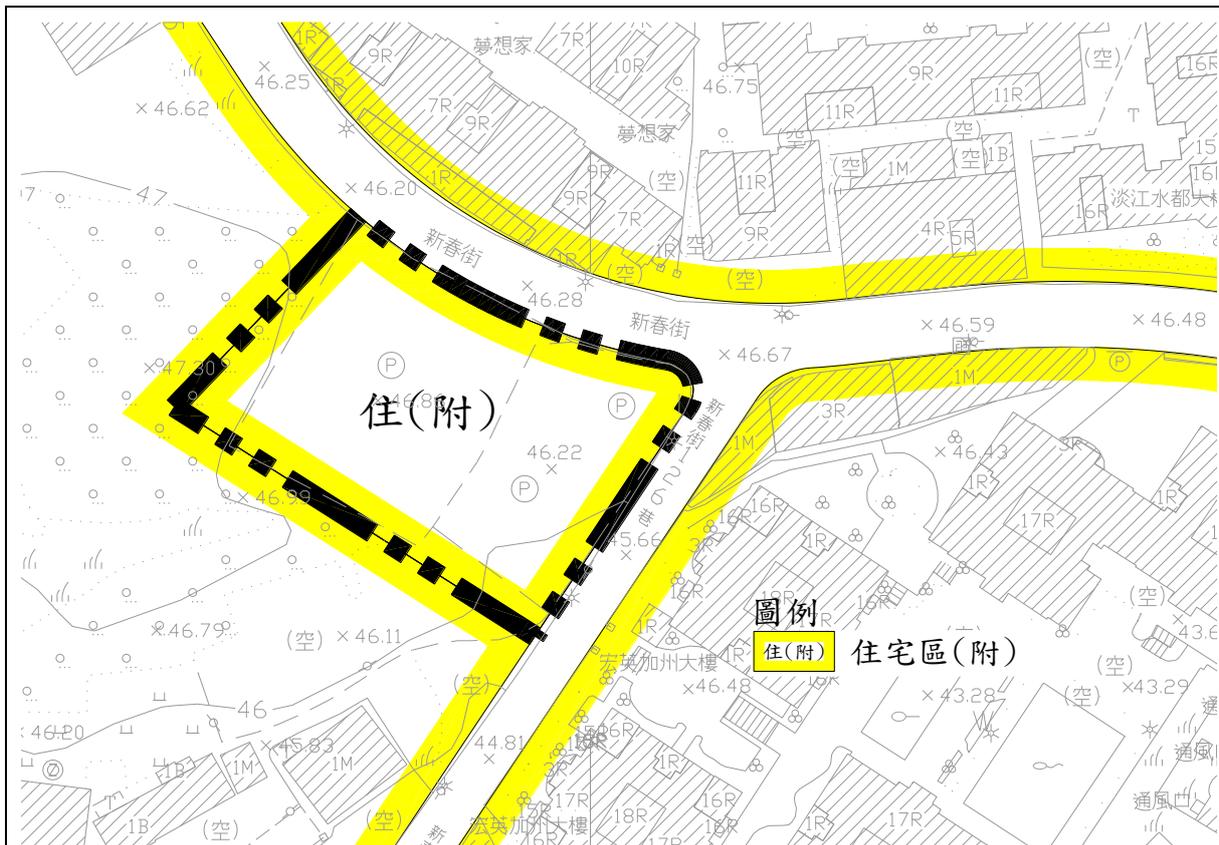
細計圖 4 擬定淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案  
(變 6-2)(原公(兒)一)變更內容示意圖



細計圖 5 擬定淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案  
(變 6-2)(原市二)變更內容示意圖



細計圖 6 擬定淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案  
(變 6-2)(原公(兒)二)變更內容示意圖

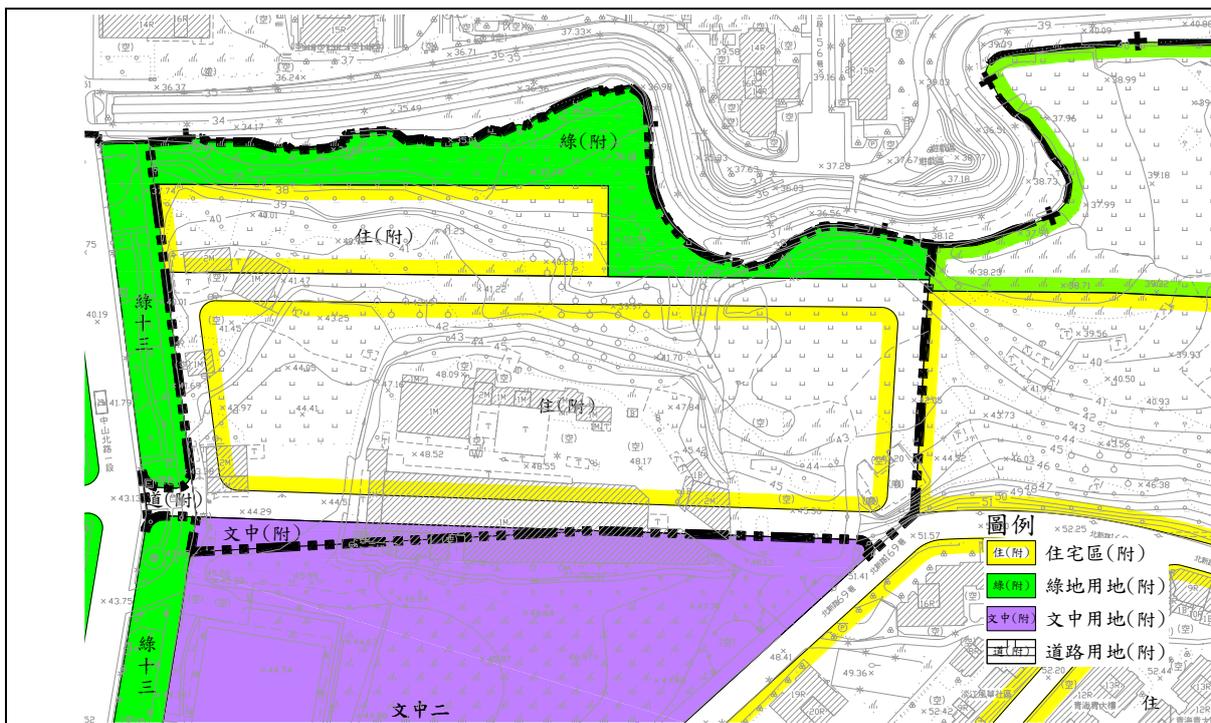


細計圖 7 擬定淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案  
(變 6-3)(原市四)變更內容示意圖

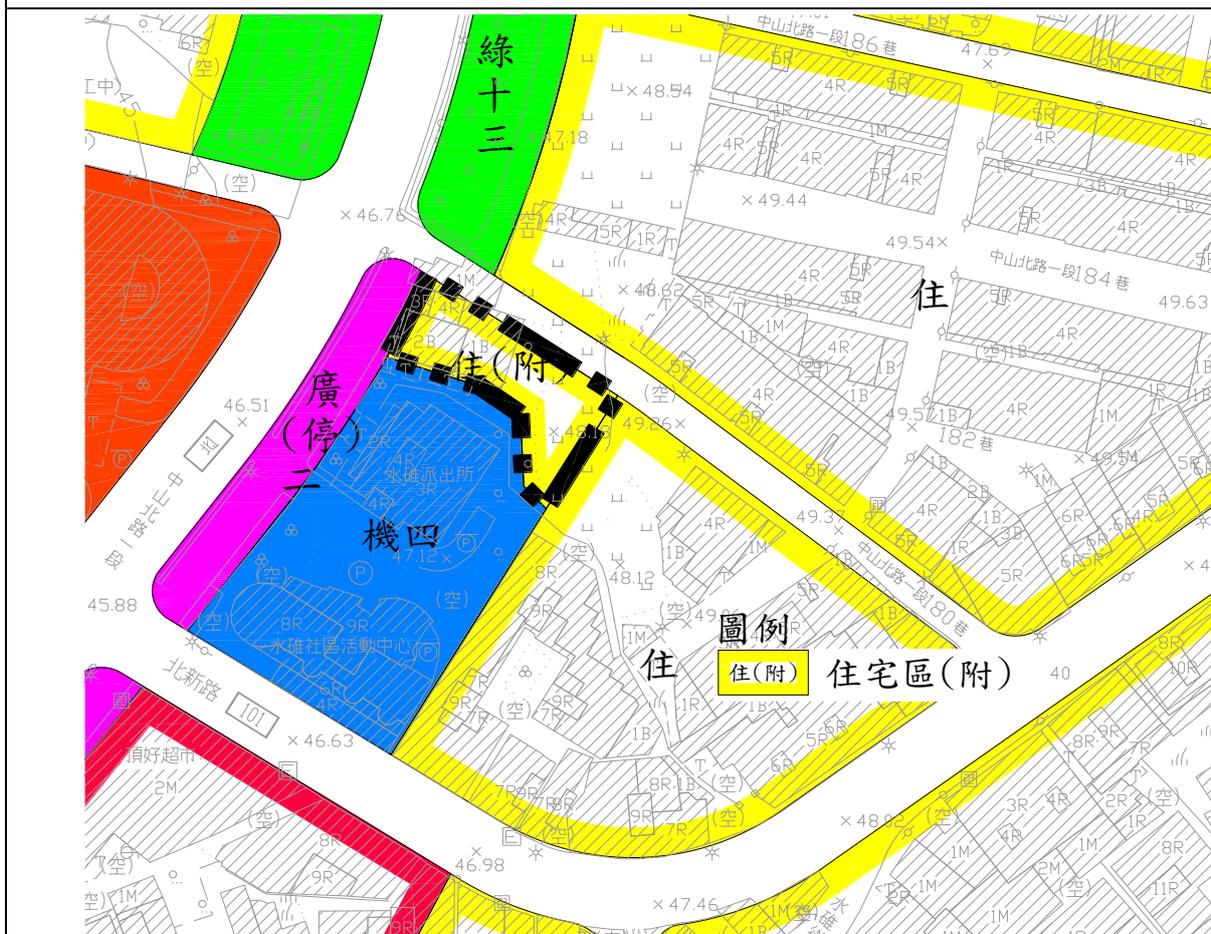


細計圖 8 擬定淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案  
(變 6-3)(原公(兒)三、機五)變更內容示意圖

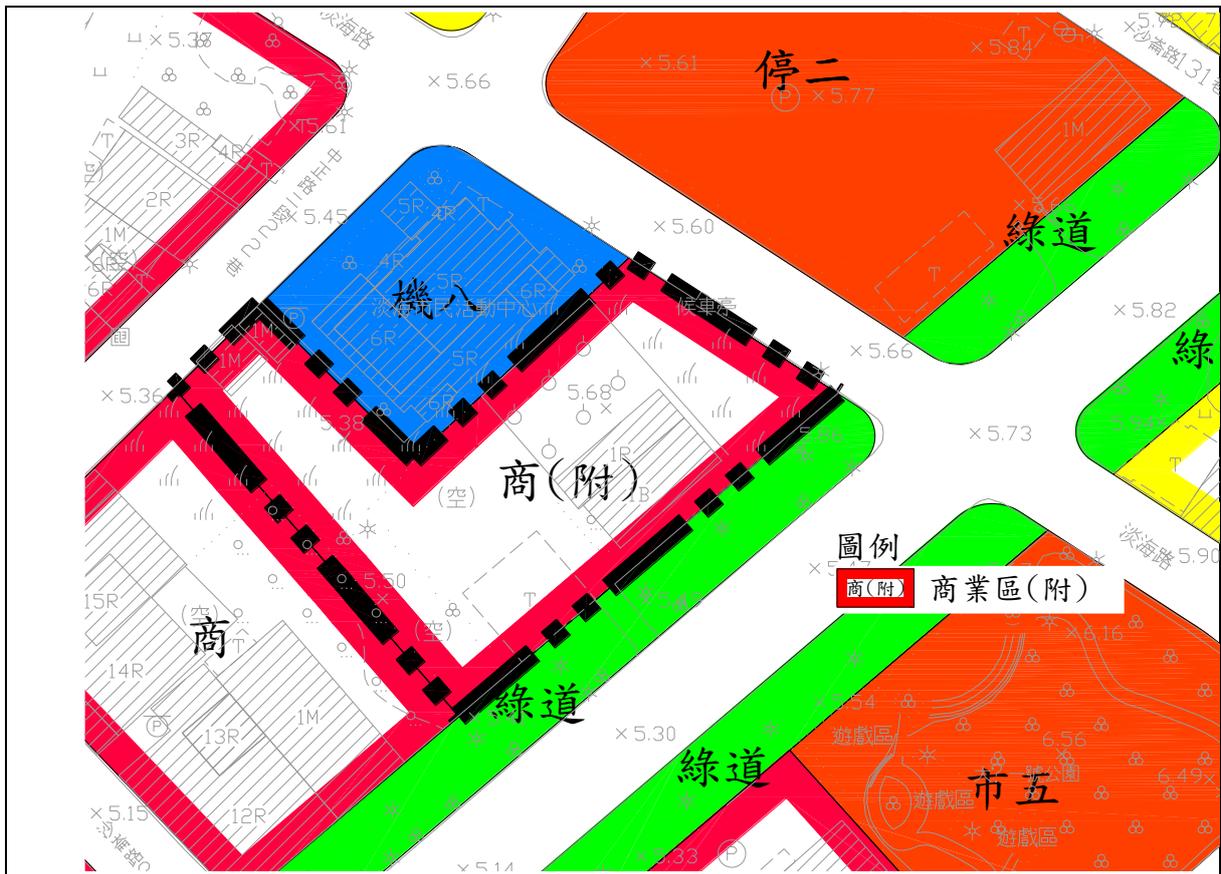




細計圖 11 擬定淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案  
(變 6-4)變更內容示意圖



細計圖 12 擬定淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案  
(變 7)變更內容示意圖



細計圖 13 擬定淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案  
(變 8)變更內容示意圖

表 2 「擬定淡水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

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。	維持原公展條文內容。	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、淡水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，適用及其他有關法令規定。	維持原公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。																								
三、各土地使用分區除施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理： <table border="1" data-bbox="256 1005 555 1339" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>自來水事業專用區</td> <td>供自來水事業及其他相關附屬設施使用</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	容許使用內容	自來水事業專用區	供自來水事業及其他相關附屬設施使用	維持原公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。																				
土地使用分區種類	容許使用內容																									
自來水事業專用區	供自來水事業及其他相關附屬設施使用																									
四、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="256 1576 555 2011" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>自來水事業專用區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(再發展區)</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>110%</td> </tr> </tbody> </table> 住宅區(再發展區)建築	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	自來水事業專用區	50%	250%	住宅區(再發展區)	依施行細則規定辦理	110%	修正後通過。 修正後條文： 四、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="608 1673 1096 2022" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區(附)</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(再發展區)(附)</td> <td>50%</td> <td>110%</td> </tr> <tr> <td>商業區(附)</td> <td>70%</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>自來水事業專用區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區(附)	50%	200%	住宅區(再發展區)(附)	50%	110%	商業區(附)	70%	320%	自來水事業專用區	50%	250%	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																								
自來水事業專用區	50%	250%																								
住宅區(再發展區)	依施行細則規定辦理	110%																								
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																								
住宅區(附)	50%	200%																								
住宅區(再發展區)(附)	50%	110%																								
商業區(附)	70%	320%																								
自來水事業專用區	50%	250%																								

公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議									
<p>物改建、增建或拆除後新建以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為 200%；捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於計畫區內文教區公告土地現值之 1.4 倍。</p> <p>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%。</p>	<p>住宅區(再發展區)(附)建築物改建、增建或拆除後新建以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為 200%；捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於計畫區內文教區公告土地現值之 1.4 倍。</p> <p>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%。</p> <p>修正理由： 配合本次變更案新增之土地使用分區，增訂相關建蔽率及容積率規定。</p>										
<p>--</p>	<p>新增條文。</p> <p>五、各項公共設施用地其建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="608 1238 1075 1456"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園兼兒童遊樂場用地(附)</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>公園用地(附)</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table> <p>新增理由： 配合本次變更案新增之公共設施用地，增訂相關建蔽率及容積率規定。</p>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	公園兼兒童遊樂場用地(附)	15%	30%	公園用地(附)	15%	30%	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
土地使用分區種類	建蔽率	容積率									
公園兼兒童遊樂場用地(附)	15%	30%									
公園用地(附)	15%	30%									
<p>五、本計畫變 4 案建築物高度之絕對高程不得超過 40 公尺。建築物高度管制包含女兒牆、屋頂突出物及斜屋頂高度。屋頂突出物不得高於 6 公尺，女兒牆不得高於 1.5 公尺。</p>	<p>刪除。</p> <p>修正理由： 考量到涉及土地所有權人權益甚廣及文化部針對滬尾砲台周邊景觀維護所提之都市計畫個案變更案尚未進入公展階段，為保障土地所有權人權益，刪除該規定。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>									

案由	變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區）（廣場用地（廣三）為停車場用地）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第三案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：新北市政府交通局</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>長安廣場機械停車場建造於民國 89 年，為立體式機械多目標附建停車場之地下一層停車場，總計提供 148 格停車位。</p> <p>經本府交通局 109 年 10 月辦理「新北市蘆洲區長安機械停車場改建可行性評估」，針對基地開發影響範圍鄰近路邊及路外臨時停車場之停車現況進行調查，按停車供需調查資料顯示，基地周邊 500 公尺範圍內小型車需供比為 1.45，確有停車空間使用之需求，經評估案內地下停車空間開挖率已達 87%，允許建蔽率為 1,582.4 平方公尺，改為地下停車場亦無法滿足前開需求，爰此，規劃興建地上 8 層之立體停車場，提供 385 個以上小型車平面停車位，以解決周邊嚴重停車位不足之問題。</p> <p>為配合前開停車場改建工程需要，經本府 110 年 5 月 20 日新北城都字第 1100948667 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款規定，爰辦理本次都市計畫變更法定程序。</p> <p><b>伍、變更位置及範圍：</b></p> <p><b>一、變更位置</b></p> <p>本計畫範圍隸屬大漢溪北都市計畫內之蘆洲地區，位處蘆洲區長安街東側、中華街 42 巷西側、北臨長安街 102 巷，計畫面積 1,978 平方公尺（詳圖 1）。</p> <p><b>二、變更範圍</b></p> <p>變更範圍位處蘆洲區光華段 1117 地號，土地所有權為新北市，管理機關為新北市綠美化環境景觀處，詳土地權屬一覽表及土地權屬分布示意圖（詳表 1 及圖 2）。</p>		

**陸、變更理由及內容：**

一、變更後計畫

變更內容綜理表詳表 2，變更內容示意詳圖 3。

二、實施進度及經費

蘆洲區長安機械停車場改建工程預定於 113 年興建完成。配合本次變更後為停車場用地，後續改建為地上 8 層立體停車場，工程費約計 43,419 萬元。

說

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開關經費(萬元)			主辦單位	完成期限	經費來源
		徵購	區段徵收	市地重劃	公地撥用	土地徵購及拆遷補償費	工程費	合計			
停車場用地	0.1979				V	-	43,419	43,419	新北市政府	民國 113 年	新北市政府編列預算

明

註：本表開關經費及預定完成年限得視主辦單位財務狀況斟酌調整。

**捌、辦理經過：**

一、個案變更認定：

新北市政府 110 年 5 月 20 日新北城都字第 1100948667 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款。

二、公開展覽前座談會

本案變更計畫範圍之土地均為新北市政府綠美化環境景觀處管有之市有土地，無涉及私有土地之取得，故依內政部 107 年 1 月 22 日台內營字第 1070800103 號函頒布「都市計畫草案辦理公開展覽前應注意事項」第 4 點後段規定（略以）：「但機密國防事業、無涉及取得私有土地或已舉行公聽會、座談會或說明會者，不在此限。」辦理。

三、公開展覽

本案主要計畫併同細部計畫案自 111 年 6 月 9 日起公開展覽

	<p>30 天，並於 111 年 6 月 9、10、11 日刊登公告於中國時報。</p> <p>四、公開展覽說明會</p> <p>本案於 111 年 6 月 30 日上午 10 時假長安市民活動中心（新北市蘆洲區長安街 96 號 4 樓）舉辦說明會。</p> <p>玖、人民或機關、團體陳情反應意見：</p> <p>本案於公開展覽期間收穫 1 件人民或機關、團體陳情意見(詳表 3)。</p> <p>拾、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
<p>決議</p>	<p>一、依本次提會資料及簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

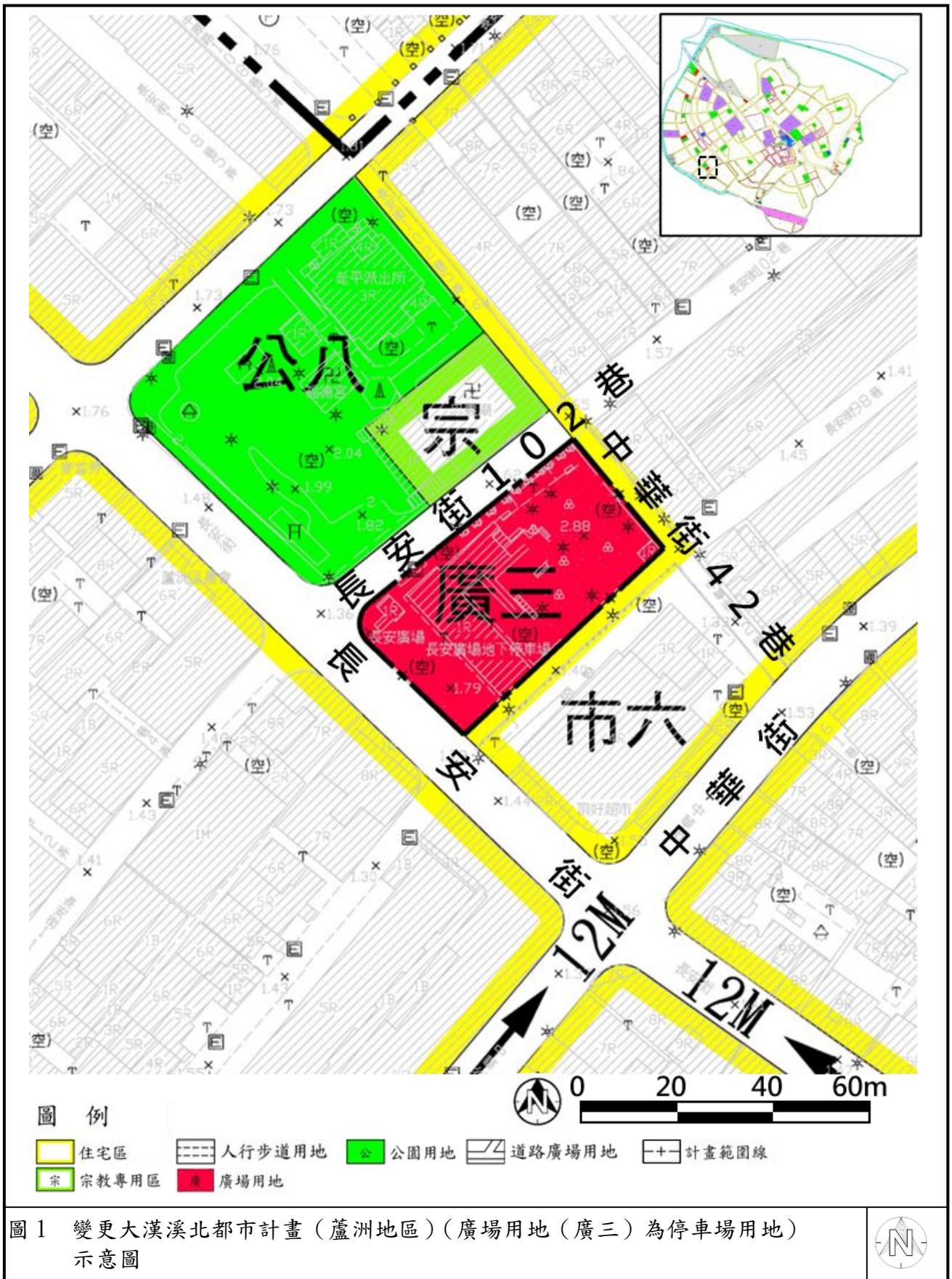


圖 1 變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區）（廣場用地（廣三）為停車場用地）示意圖



表 1 變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區）（廣場用地（廣三）為停車場用地）土地權屬一覽表

地段	地號	土地登記面積(m <sup>2</sup> )	土地使用分區	土地所有權人	管理單位
光華段	1117	1,978	廣場用地	新北市	新北市政府綠美化環境景觀處

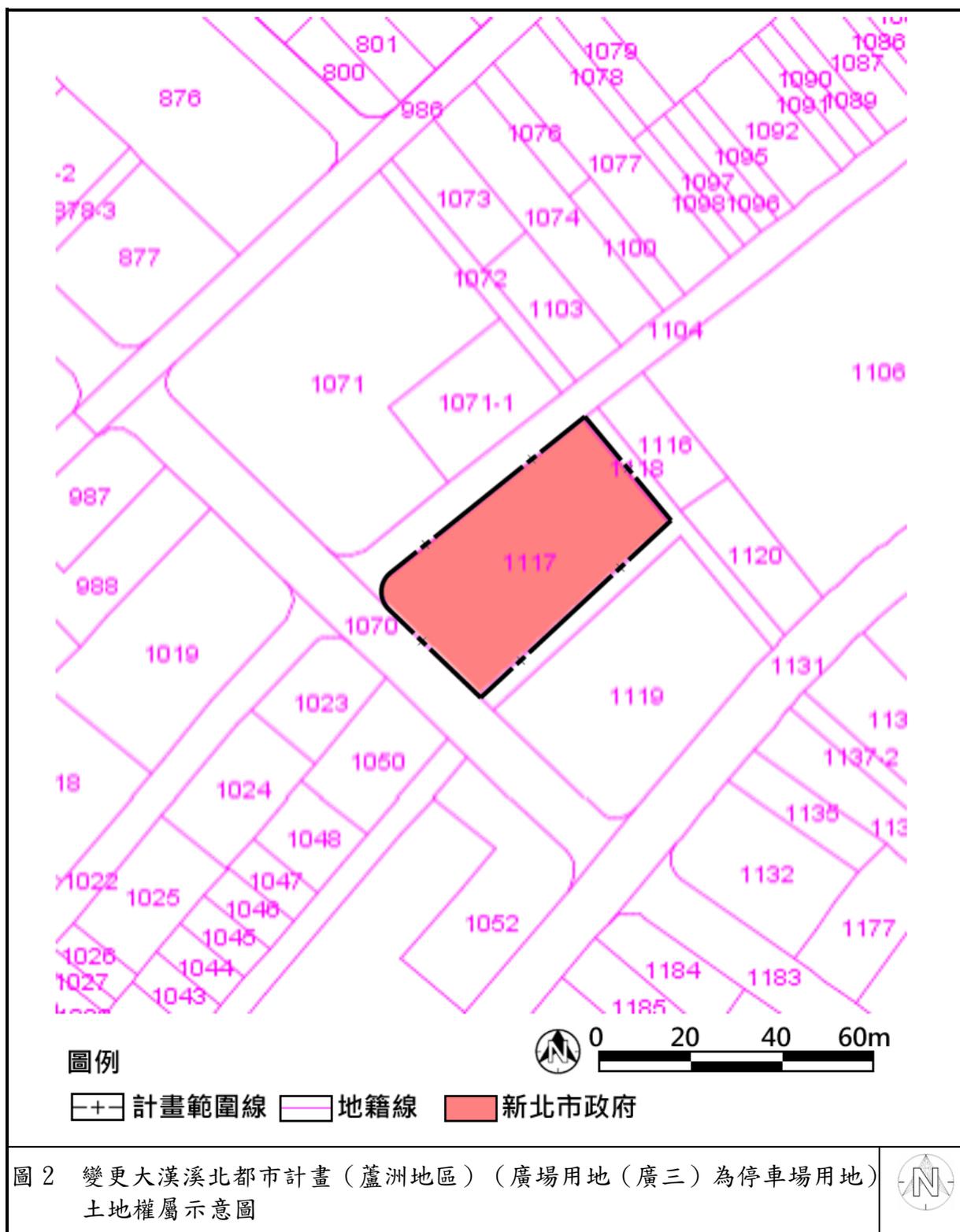
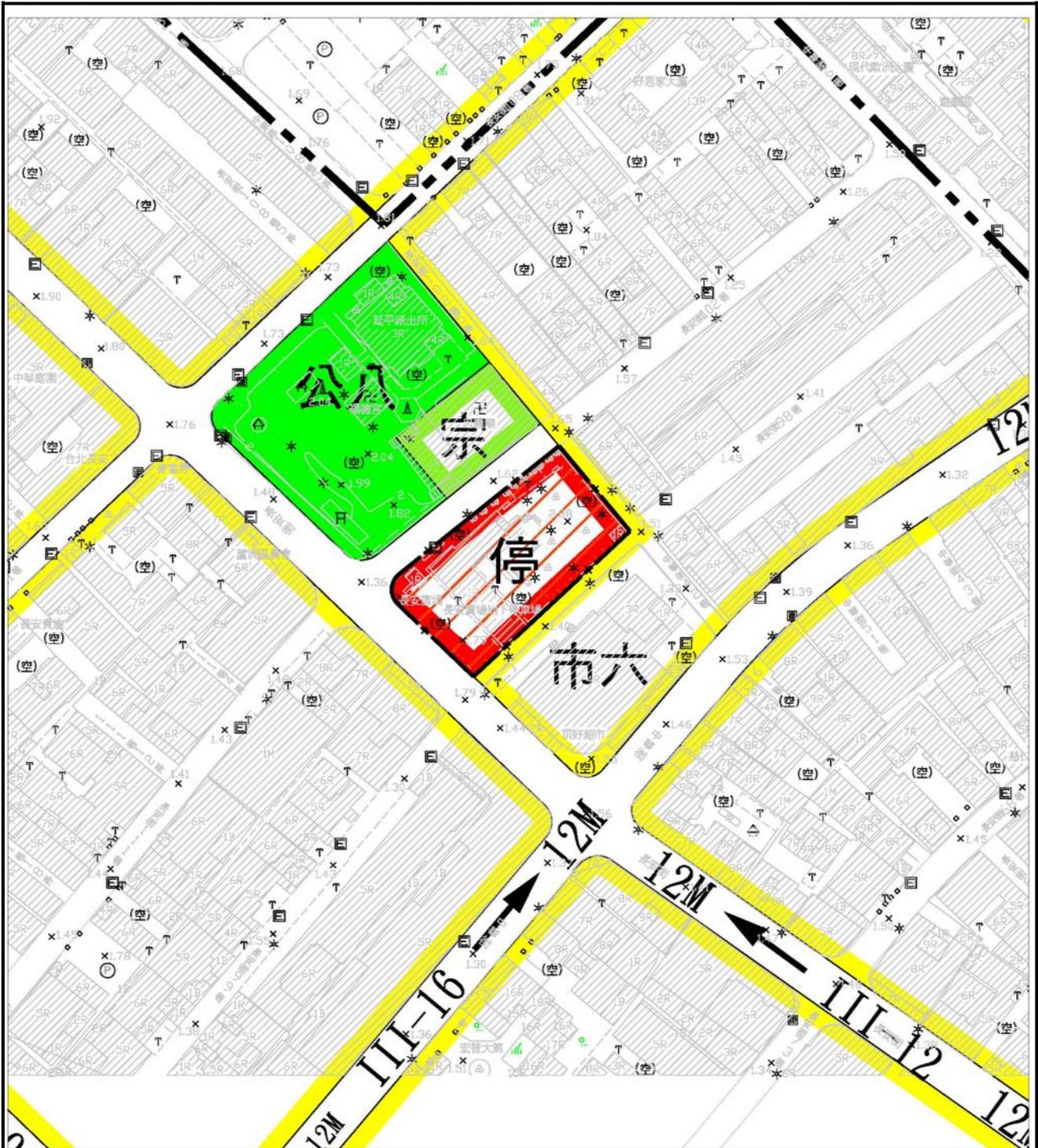


表 2 變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區）（廣場用地（廣三）為停車場用地）變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫面積 (公頃)	新計畫面積 (公頃)		
1	蘆洲區長安街北側	廣場用地 (0.1979)	停車場用地 (0.1979)	因應蘆洲長安地區強烈的停車需求，受限於廣場用地無法提高停車供給，故變更為停車場用地，以便改建為立體停車場，有效改善地區停車問題。	依本次提會內容通過。

註：1. 本案未指定變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖例

住宅區  
公園用地

宗 宗教專用區

人行步用地  
道路廣場用地

變更圖例

變更廣場用地為停車場用地



0 12 24 36m

註：1. 道路線角請依相關規定留設標準角。  
2. 凡本次未註明變更部分，仍應以原計畫為準。

圖 3 變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區）（廣場用地（廣三）為停車場用地）變更內容示意圖



表 3 變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區）（廣場用地（廣三）為停車場用地）案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
人 陳 1	新北市 議員 黃○蘭	光華段 1117 地號	<p>一、光華段 1117 地號位於灰磘重劃區，早期的規劃公共設施較少，使致造成多個里共同使用一個活動中心。</p> <p>二、現公共設施越來越便民，除活動中心外，還有公共托嬰中心、公共托老中心，但該區公共空間已飽和，為照顧該區老人，應留有空間增設老人日照中心。</p>	增設老人日照中心。	<p>同意採納。</p> <p>所陳建議增設老人日照中心部分，業轉請本府目的事業主管機關協助評估需求性與可行性，後續將納入停車場整體規劃設計之考量。</p>	依市府研析意見通過。

案由	變更蘆洲細部計畫（廣場用地（廣三）為停車場用地）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第四案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：新北市政府交通局</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>長安廣場機械停車場建造於民國 89 年，為立體式機械多目標附建停車場之地下一層停車場，總計提供 148 格停車位。</p> <p>經本府交通局 109 年 10 月辦理「新北市蘆洲區長安機械停車場改建可行性評估」，針對基地開發影響範圍鄰近路邊及路外臨時停車場之停車現況進行調查，按停車供需調查資料顯示，基地周邊 500 公尺範圍內小型車需供比為 1.45，確有停車空間使用之需求，經評估案內地下停車空間開挖率已達 87%，允許建蔽率為 1,582.4 平方公尺，改為地下停車場亦無法滿足前開需求，爰此，規劃興建地上 8 層之立體停車場，提供 385 個以上小型車平面停車位，以解決周邊嚴重停車位不足之問題。</p> <p>為配合前開停車場改建工程需要，經本府 110 年 5 月 20 日新北城都字第 1100948667 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款規定，爰辦理本次都市計畫變更法定程序。</p> <p><b>伍、變更位置及範圍：</b></p> <p><b>一、變更位置</b></p> <p>本計畫範圍隸屬大漢溪北都市計畫內之蘆洲地區，位處蘆洲區長安街東側、中華街 42 巷西側、北臨長安街 102 巷，計畫面積 1,978 平方公尺（詳圖 1）。</p> <p><b>二、變更範圍</b></p> <p>變更範圍位處蘆洲區光華段 1117 地號，土地所有權為新北市，管理機關為新北市綠美化環境景觀處，詳土地權屬一覽表及土地權屬分布示意圖（詳表 1 及圖 2）。</p>		

## 陸、變更理由及內容：

### 一、變更後計畫

變更內容綜理表詳表 2，變更內容示意圖詳圖 3。

### 二、土地使用分區管制要點

配合本府交通局辦理「新北市蘆洲區長安機械停車場」改建工程之整體規劃設計需要，檢討鄰近都市計畫地區之土地使用分區管制要點，僅蘆洲區停車場用地為建蔽率 70%，故回歸都市計畫法新北市施行細則規範，修訂案內土地之建蔽率為 80%，以符未來使用需求。

### 三、事業及財務計畫

蘆洲區長安機械停車場改建工程預定於 113 年興建完成。配合本次變更後為停車場用地，後續改建為地上 8 層立體停車場，工程費約計 43,419 萬元。

說

明

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			主辦單位	完成期限	經費來源
		徵購	區段徵收	市地重劃	公地撥用	土地徵購及拆遷補償費	工程費	合計			
停車場用地	0.1979				V	-	43,419	43,419	新北市政府	民國 113 年	新北市政府編列預算

註：本表開闢經費及預定完成年限得視主辦單位財務狀況斟酌調整。

## 捌、辦理經過：

### 一、個案變更認定：

新北市政府 110 年 5 月 20 日新北城都字第 1100948667 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款。

### 二、公開展覽前座談會

本計畫範圍為本府綠美化環境景觀處管有之市有土地，無涉及私有土地之取得，爰依內政部 107 年 1 月 22 日台內營字第

	<p>1070800103 號函頒布「都市計畫草案辦理公開展覽前應注意事項」第 4 點後段規定(略以):「但機密國防事業、無涉及取得私有土地或已舉行公聽會、座談會或說明會者,不在此限。」辦理。</p> <p>三、公開展覽</p> <p>本案主要計畫併同細部計畫案自 111 年 6 月 9 日起公開展覽 30 天,並於 111 年 6 月 9、10、11 日刊登公告於中國時報。</p> <p>四、公開展覽說明會</p> <p>本案於 111 年 6 月 30 日上午 10 時假長安市民活動中心(新北市蘆洲區長安街 96 號 4 樓)舉辦說明會。</p> <p>玖、人民或機關、團體陳情反應意見:</p> <p>本案於公開展覽期間收穫 1 件人民或機關、團體陳情意見(詳表 4)。</p> <p>拾、以上符合法定程序,提請大會審議。</p>
<p>決 議</p>	<p>一、依本次提會資料及簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表,授權作業單位再行檢核,若有誤植部分一併修正。</p>

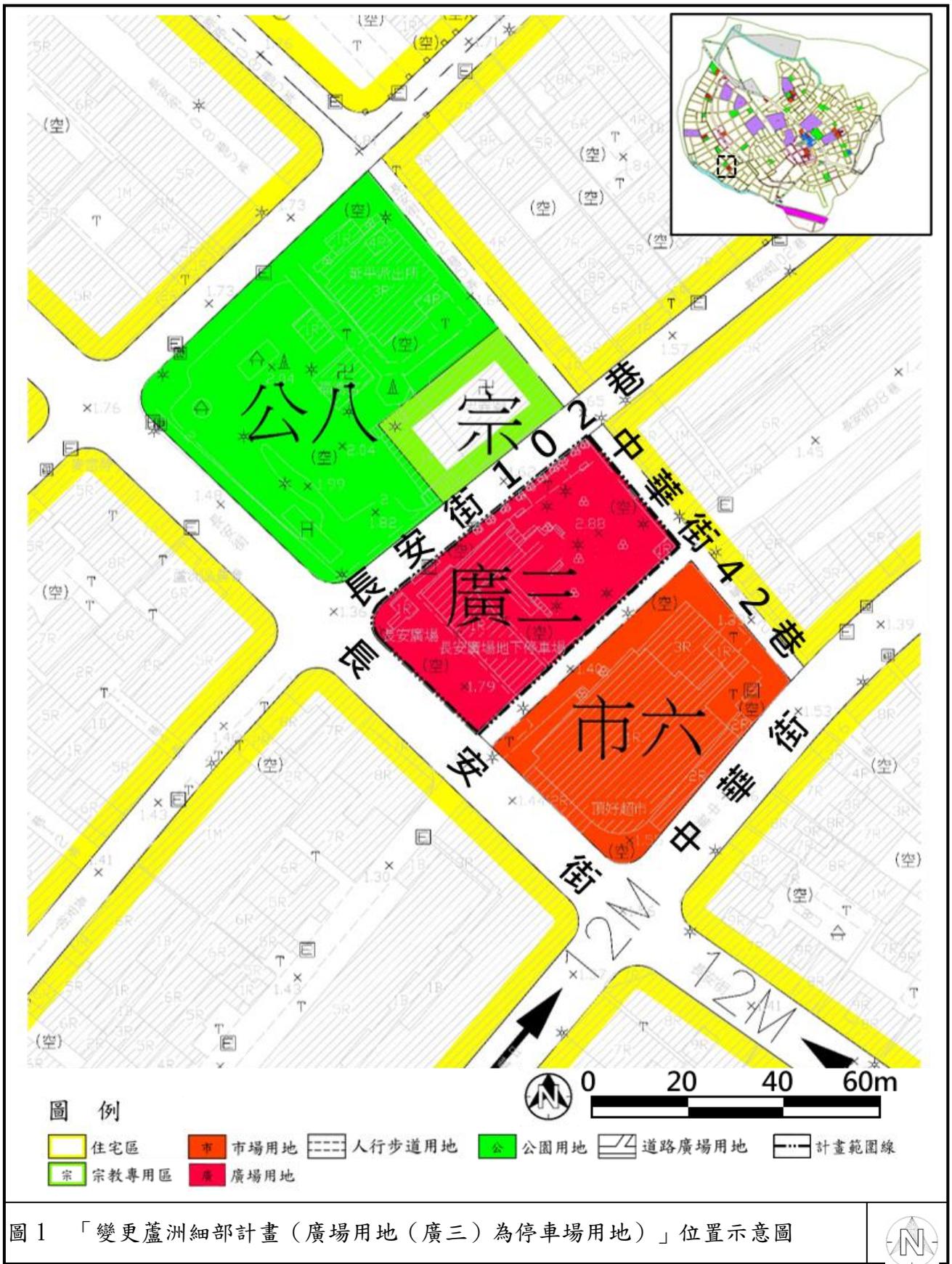


表1 「變更蘆洲細部計畫（廣場用地（廣三）為停車場用地）」土地權屬一覽表

地段	地號	土地登記面積(m <sup>2</sup> )	土地使用分區	土地所有權人	管理單位
光華段	1117	1,978	廣場用地	新北市	新北市政府綠美化環境景觀處

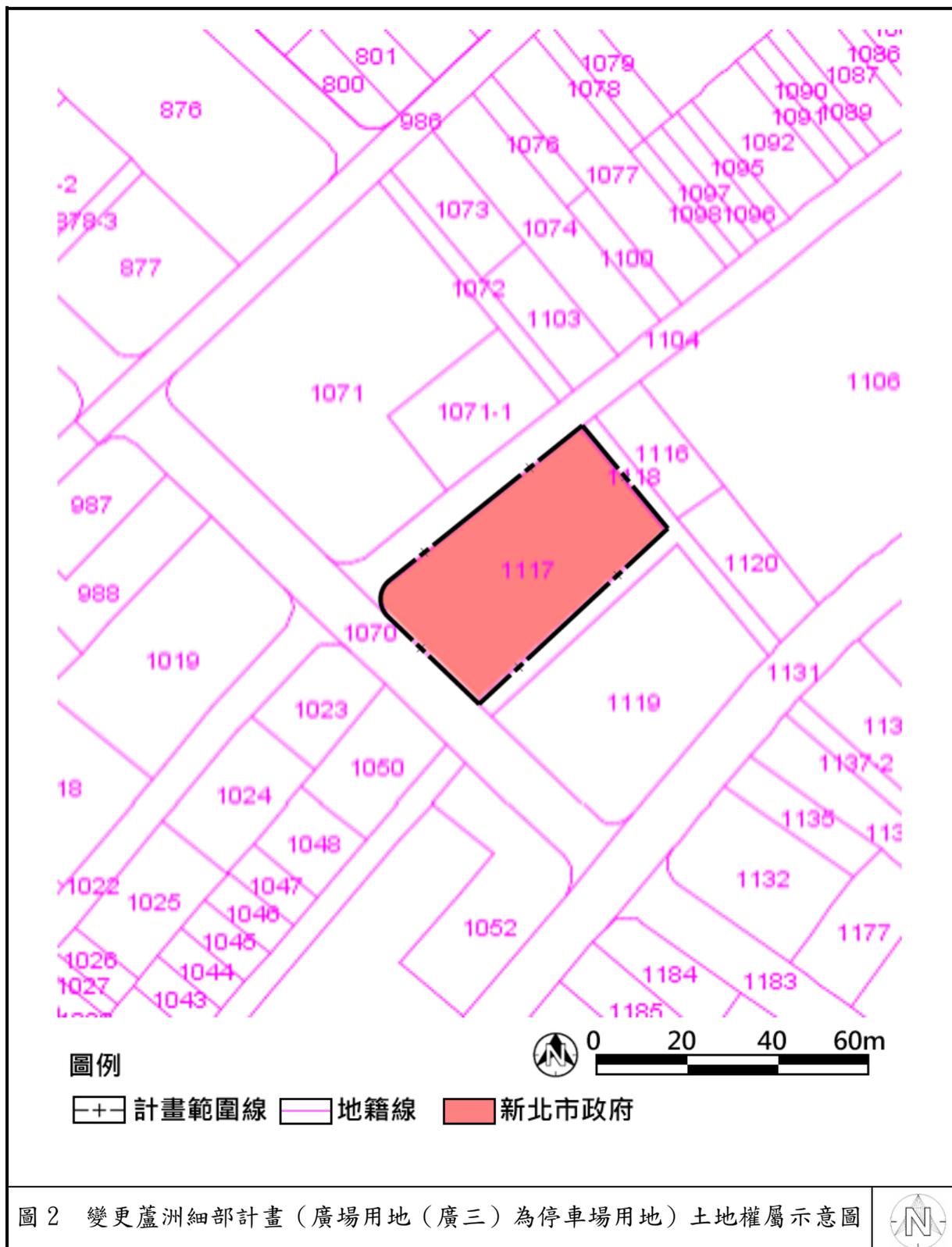


表 2 「變更蘆洲細部計畫（廣場用地（廣三）為停車場用地）」變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會 決議
		原計畫面積 (公頃)	新計畫面積 (公頃)		
1	蘆洲區長安街北側	廣場用地 (0.1979)	停車場用地 (0.1979)	因應蘆洲長安地區強烈的停車需求，受限於廣場用地無法提高停車供給，故變更為停車場用地，以便改建為立體停車場，有效改善地區停車問題。	依本次提會內容通過。
2	土地使用分區管制要點		修訂土地使用分區管制要點	參照鄰近都市計畫地區，僅蘆洲區停車場用地為遮蔽率 70%，回歸都市計畫法新北市施行細則規範，更符合地區使用需求，且規範一致。	依本次提會內容通過。

註：1. 本案未指定變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表3 「變更蘆洲細部計畫（廣場用地（廣三）為停車場用地）」變更前後土地使用分區管制要點對照表

原條文			本次變更後條文			市都委會決議
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：			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：			依本次提會內容通過。
公共設施用地	建蔽率	容積率	公共設施用地	建蔽率	容積率	
學校用地	依施行細則規定辦理	150%	學校用地	依施行細則規定辦理	150%	
市場用地	依施行細則規定辦理	240%	市場用地	依施行細則規定辦理	240%	
社教用地兼供停車場使用	80%	400%	社教用地兼供停車場使用	80%	400%	
停車場及社會福利設施用地	60%	960%	停車場及社會福利設施用地	60%	960%	
停車場用地	作為立體停車場使用時建蔽率不得大於70%，面臨15米道路以上者，1樓淨高不得小於 4.2 公尺，建物絕對高度不得超過面臨計畫道路寬度之1.5倍加上6公尺。		停車場用地	作為立體停車場使用時建蔽率不得大於80%，面臨15米道路以上者，1樓淨高不得小於 4.2 公尺，建物絕對高度不得超過面臨計畫道路寬度之1.5倍加上6公尺。		
<p>(一)社教用地兼供停車場使用以供運動休閒中心、托老托育中心、演藝廳、圖書室及停車場等相關設施及其附屬設施之使用為主。</p> <p>(二)社教用地兼供停車場使用臨計畫道路側應留設開放空間。</p> <p>(三)停車場及社會福利設施用地除維持停車場立體多目標使用外，得依中華民國行業標準分類，其容許使用種類為： 1.社會住宅及其必要附屬設施。 2.批發及零售業(限零售業)。 3.住宿及餐飲業。 4.專業、科學及技術服務業。</p>			<p>(一)社教用地兼供停車場使用以供運動休閒中心、托老托育中心、演藝廳、圖書室及停車場等相關設施及其附屬設施之使用為主。</p> <p>(二)社教用地兼供停車場使用臨計畫道路側應留設開放空間。</p> <p>(三)停車場及社會福利設施用地除維持停車場立體多目標使用外，得依中華民國行業標準分類，其容許使用種類為： 1.社會住宅及其必要附屬設施。 2.批發及零售業(限零售業)。 3.住宿及餐飲業。 4.專業、科學及技術服務業。</p>			

原條文	本次變更後條文	市都委會決議
5.醫療保健及社會工作服務業。 6.藝術、娛樂及休閒服務業(不含博弈業) 7.經新北市都市計畫委員會同意容許使用項目。	5.醫療保健及社會工作服務業。 6.藝術、娛樂及休閒服務業(不含博弈業) 7.經新北市都市計畫委員會同意容許使用項目。	



表 3 變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區）（廣場用地（廣三）為停車場用地）案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
人 陳 1	新北市 議員 黃○蘭	光華段 1117 地號	<p>一、光華段 1117 地號位於灰磘重劃區，早期的規劃公共設施較少，使致造成多個里共同使用一個活動中心。</p> <p>二、現公共設施越來越便民，除活動中心外，還有公共托嬰中心、公共托老中心，但該區公共空間已飽和，為照顧該區老人，應留有空間增設老人日照中心。</p>	增設老人日照中心。	<p>同意採納。</p> <p>所陳建議增設老人日照中心部分，業轉請本府目的事業主管機關協助評估需求性與可行性，後續將納入停車場整體規劃設計之考量。</p>	依市府研析意見通過。

案由	變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第五案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法 22 條</b></p> <p><b>參、再提會討論緣由：</b></p> <p>「變更中和主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案前於 108 年 10 月 24 日發布核定實施。</p> <p>嗣本案經 106 年 1 月 26 日新北市都市計畫委員會第 73 次會議審議通過，後主要計畫「變更中和主要計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)」案於內政部都市計畫委員會續審，於 109 年 6 月 23 日內政部都市計畫委員會第 971 次會議審議通過，後配合主要計畫審議通過內容修正並再行檢視細部計畫內容及土地使用分區管制要點，於 110 年 11 月 19 日新北市都市計畫委員會第 135 次會議審議完竣，其主要計畫及細部計畫第二階段內容於 111 年 3 月 18 日起辦理再行公開展覽 30 天，期間接獲公民或團體陳情意見合計約 130 件。</p> <p>考量本案變更內容眾多、牽涉民眾權益甚廣，為求地方政策及公共建設順利推行，有關未涉及主要計畫層級，經提本案專案小組審議已充分討論並有初步共識之部分案件，建議採分階段方式，先行提請大會討論，另其餘案件續由專案小組討論，以利審議作業。</p> <p>上述修正內容業經 111 年 5 月 24 日新北市都市計畫委員會專案小組研商會議獲致具體意見，爰依都市計畫法定程序提請大會審議。</p> <p><b>肆、計畫範圍及面積：</b></p> <p>本案與主要計畫之計畫範圍相同，北面有新店溪環繞為臺北市之分界，跨華中橋與臺北市相通；東北面緊接永和區；西北面以莒光路與板橋都市計畫區接壤；西南面與土城區為界；東南面與新店區相接；全部計畫面積為 1816.0956 公頃。</p> <p><b>伍、計畫年期：</b></p> <p>計畫年期為民國 115 年。</p>		

## 陸、變更內容：

詳表 1「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)」案再公開展覽公民或團體陳情意見綜理表、表 2「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)」案變更內容綜理表，表 3 新增變更案綜理表(配合細部計畫再公開展覽人民陳情案變更內容)、表 4「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)」案土地使用分區管制要點修正前後條文對照表。

## 柒、辦理經過：

### 一、再行公開展覽及說明會

「變更中和主要計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)」案暨「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)」案於 111 年 3 月 18 日起至 111 年 4 月 16 日止辦理再行公開展覽 30 日，並於 111 年 3 月 29、31 日及 4 月 1 日上午 10 時假本市中和區公所 6 樓禮堂舉辦 3 場公開說明會。

### 二、本市都市計畫委員會專案小組研商會議

本案於 111 年 5 月 24 日召開新北市都市計畫委員會專案小組研商會議，其綜合意見如下：

- (一)有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1、表 2，再公展公民或團體陳情意見綜理表詳表 3，土地使用分區管制要點修正前後條文對照表詳表 4。
- (二)本案經專案小組會議討論已獲致具體共識，惟部分文字及圖說尚須補正，請規劃單位依專案小組初步建議意見修正計畫書內容，並同意授權作業單位檢核後續提大會審議。
- (三)考量本案變更內容眾多、牽涉民眾權益甚廣，為求地方政策及公共建設順利推行，有關未涉及主要計畫層級，經提本案專案小組審議已充分討論並有初步共識之部分案件，建議採分階段方式，先行提請大會討論，另其餘案件續由專案小組討論，以利審議作業。

## 捌、公民或團體陳情意見案：

本案再次公開展覽後收到公民或團體陳情意見合計約 130 件，有關未涉及主要計畫層級計 5 件，經提新北市都市計畫委員會專案小組研商，有關初步建議意見詳表 1。

	<p>玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
<p>決議</p>	<p>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p> <p>三、考量本案變更內容眾多、牽涉民眾權益甚廣，為求地方政策及公共建設順利推行，建議採分階段方式，有關未涉及主要計畫層級經提會審議通過之部分案件，續辦理核定發布實施事宜，另其餘案件續由專案小組討論，以利審議作業。</p>

表 1 「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案」再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
1	吳○玲	中和區圓通段 393、441、442、443、444 及 445 地號等 6 筆土地	<p>陳情人曾就坐落於新北市中和區圓通段 393、441、442、443、444、445 地號等六筆地號之土地，提出建議將人行步道變更為道路用地，該陳情案已經貴府及內政部酌予採納(該陳情案既內政部逕 58 案)。</p> <p>今陳情人就該陳情案提出補充理由(二)</p> <p>陳情人所有坐落於中和區圓通段 423 地號乃屬於山坡地，依建築法規應退縮 1.5 米，本人同意就該退縮之 1.5 米作為人行步道，供公眾通行使用，但不建議兩側基地興建時，再推縮 1 米供道路使用。理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 因該退縮之 1 米畢竟為私有地，勢必造成日後道路養護及權責之問題，且鄰近已有完成建築之基地，已無法配合退縮。</li> <li>2. 陳情人所有之基地新北市中和區圓通段 423 地號地形乃屬於扁長型，如再退縮，恐將無法建築，影響陳情人及其他地主之權益甚大。</li> <li>3. 至於消防部分，現行四米巷寬，已得以滿足消防車之出入。</li> </ol> <p>基於上述理由，陳情人認為維持現有四米巷道，兩側毋須再行退縮，陳情人如上盼貴局於規劃試行方案計畫之同時，得以維護陳情人之權益，至感！</p>		<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳情人陳情之人行步道用地因符合本案人行步道及人行廣場用地檢討原則類型 2「變更為道路用地、廣場用地或其他兼供行人及車輛通行之開放空間」，屬細部計畫變更案再公展編號第 29 案先予敘明。</li> <li>2. 本案人行步道及人行廣場用地檢討原則類型 2 規定：「變更道路用地者，應符合市區道路及附屬工程設計規範，另變更後之道路用地未達 6 公尺者，兩側建築基地應自道路境界線退縮 1 公尺建築，不得設置植栽及障礙物，需供緊急防災救災通道使用。如其他相關法令已有退縮規範者，免依前開規定辦理。」</li> <li>3. 陳情人陳情之人行步道用地因屬山坡地，應依「建築技術規則建築設計施工編」第十三章山坡地建築第二節設計原則內之第 263 條規定退縮 1.5 公尺，故本案未於土地使用分區管制要點內規定此人行步道用地變更為道路用地後，應自道路境界線退縮建築之相關規定，故建議未便採納。</li> </ol>	依專案小組初步建議通過
2	趙○宏	圓通段 246、263 及 266 地號等 3 筆土地	<p>本人所持有之圓通段 261、262 地號土地面前鄰接之通路(即圓通段 246、263、266 地號等 3 筆土地)為人行步道用地，惟前述通路之兩端皆已連通已開闢之既成道路，如中興街 237 巷即復興路 301 巷，已符合人行步道變更道路用地原則，建議此三筆地號土地之人行步道納入中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)變更為道路用地。</p>	建議此三筆地號土地之人行步道納入中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)變更為道路用地。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依本案人行步道及人行廣場用地檢討原則類型 2「變更為道路用地、廣場用地或其他兼供行人及車輛通行之開放空間」，應為現況已供車輛通行使用，且至少一端連接已開闢計畫道路或基地僅一側鄰接人行步道，另一側鄰接非道路用地或廣場用地，難以作為停車空間車道出入通</li> </ol>	依專案小組初步建議通過

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
					行使用，先予敘明。 2. 陳情人陳情之人行步道用地現況未完全開闢供車輛通行使用，且鄰接之計畫道路亦未開闢完成，不符本案人行步道及人行廣場用地檢討原則類型 2，故建議維持原計畫。	
3	張○忠	圓通段 380 地號土地	本人於 111 年 3 月 23 日收到新北市政府城鄉局提供旨述草案說明會通知，併就本人所持有之圓通段 380 地號(第 29 案)土地變更計畫異議如下： 本地號原使用分區為人行步道用地，經本次變更後部分變更為道路用地，惟本人所有之 380 地號兩端皆已連通已開闢完成之既成道路(中興街 266 巷、中興街 180 巷)，符合人行步道變更道路用地原則，建議應整筆地號納入變更範圍。	建議應整筆地號納入變更範圍。	未便採納。 理由： 1. 依本案人行步道及人行廣場用地檢討原則類型 2「變更為道路用地、廣場用地或其他兼供行人及車輛通行之開放空間」，應為現況已供車輛通行使用，且至少一端連接已開闢計畫道路或基地僅一側鄰接人行步道，另一側鄰接非道路用地或廣場用地，難以作為停車空間車道出入通行使用，先予敘明。 2. 陳情人陳情之人行步道用地現況未完全開闢供車輛通行使用，且鄰接之計畫道路亦未開闢完成，不符本案人行步道及人行廣場用地檢討原則類型 2，故建議維持原計畫。	依專案小組初步建議通過
4	張○忠	中和區圓通路 294 巷後段(11 弄以後)	1. 新北市中和區錦和段 720、721、722、731 等地號屬新北市都市計畫住宅區，惟面前計畫道路為 4 米人行步道，嚴重影響住戶辦理都市更新暨土地開發權益。 2. 查前開地號土地面前道路為中和市圓通路 294 巷，巷道現況為 8 米都市計畫道路，後段(11 弄以後)為 4 米人行步道，嚴重影響社區人車進出。 3. 另查中和市圓通路 294 巷後段(11 弄以後)雖為中和都市計畫 4 米人行步道，惟現況已作為社區大樓供人車進出之既成道路使用。 4. 為達當地社區居民人車進出及都市更新權益，建請於本次「變更中和主要計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)」案暨「變更	建請於本次「變更中和主要計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)」案暨「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)」案一併納入檢討，並將中和區圓通路 294 巷後段之人	部分採納。 理由： 1. 考量陳情人陳情之人行步道用地絕大多數路段皆已開闢完成並供車輛通行使用，且連接之計畫道路已開闢完成，符合本案人行步道及人行廣場用地檢討原則類型 2「變更為道路用地、廣場用地或其他兼供行人及車輛通行之開放空間」，應為現況已供車輛通行使用，且至少一端連接已開闢計畫道路之規定，故建議將此人行步道用地變更為道路用地，並應於土地使用分區管制要點訂定西側之住宅區於後續重建或辦理都市更新時，應自該道路境界線退縮 2 公尺供車輛通行使用，並設置迴車空間。	依專案小組初步建議通過

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
			中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案一併納入檢討,並將中和區圓通路 294 巷後段之人行步道部分變更為 8 米計畫道路或將 4 米人行步道變更為人行步道兼供道路使用以符實需。	行步道部分變更為 8 米計畫道路或將 4 米人行步道變更為人行步道兼供道路使用以符實需。	2. 另考量此人行步道用地北側部分涉及地形高程部分,現況已作為人行步道通往北側之錦和運動公園及中和國民運動中心,故建議該段仍維持原計畫作為人行步道用地使用。	
5	新北市政府地政局	中和秀朗橋北側區段徵收案內計畫道路	<p>有關本市中和秀朗橋北側區段徵收案內計畫道路調整一案,請查照。</p> <p>1. 查旨揭開發案所屬「變更中和都市計畫(秀朗橋側配合臺北都會區環河快速道路臺北縣側建設計畫)細部計畫(部分住宅區及公園兼兒童遊樂場用地為道路用地、修訂事業及財務計畫及修正土地使用分區管制要點)」都市計畫(109 年 12 月 3 日發布實施)之西南側,係規劃 4 公尺人行步道供民眾通行至綠地及公園兼兒童遊樂場用地,惟經當地里長及地方輿情多次反映,自秀山抽水站起以南延伸至成功路 97 巷 18 弄現況已為道路,且係抽水站及周邊既有社區唯一出入動線(附件 1),於未來區段徵收完成後倘為僅可供行人通行之 4 公尺人行步道,將使車輛無法通行,衍生諸多不便,勢必造成民怨。</p> <p>2. 承上,為維護民眾權益,本局建議將人行步道用地變更為道路用地,由開發區西側 8 公尺計畫道路向南延伸,銜接現有成功路 97 巷、97 巷 5 弄、127 巷及 127 巷 12 弄等聯外道路,並就部分路段拓寬供車輛雙向通行,以符既有通行習慣。隨文檢附本案道路調整示意圖 1 份(附件 2),請貴局路案納入都市計畫通盤檢討作業。</p>	建議將人行步道用地變更為道路用地,由開發區西側 8 公尺計畫道路向南延伸,銜接現有成功路 97 巷、97 巷 5 弄、127 巷及 127 巷 12 弄等聯外道路,並就部分路段拓寬供車輛雙向通行,以符既有通行習慣。	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 陳情位置之人行步道用地現況為供車輛通行之道路使用,且北側臨接計畫道路已開闢完成,符合本案人行步道及人行廣場用地檢討原則類型 2「變更為道路用地、廣場用地或其他兼供行人及車輛通行之開放空間」應為現況已供車輛通行使用,且至少一端連接已開闢計畫道路之規定,故建議將此人行步道用地變更為道路用地。</p> <p>2. 變更後之道路用地路寬僅 4 公尺,依前開檢討原則變更後兩側建築基地應自道路境界線退縮 1 公尺建築供緊急防災救災通道使用。惟考量本案為整體開發區,且多劃設為公共設施用地,故以本案變更後道路用地東側之公共設施用地及寺廟專用區配合變更,使路寬拓寬至 6 公尺。</p> <p>3. 道路用地南側之公園兼兒童遊樂場用地配合既成道路系統變更銜接成功路 127 巷 12 弄,以符周邊地區既有通行習慣。</p>	依專案小組初步建議意見通過

表 2 「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案」變更內容綜理表

新編號	再公展編號	公展編號	新北市都市計畫委員會第 135 次會議決議 (再公展內容)			專案小組初步建議意見	市都委會決議	
			位置	變更內容(公頃)				變更理由
				原計畫	新計畫			
1	29	-	中興街 180 巷 人行道用地	人行步 道用地 0.1773	道路 用地 0.1791	依內政部都市計畫委員會人民陳情案逕 58 案之決議，本案屬現況已供車輛通行使用，且至少一端連接已開闢計畫道路之人行步 道用地，符合本次變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)案人行步 道檢討原則類型 2，得變更為道路用地、廣場用地或其他兼供行人及車輛通行之開放空間，故本次依前開原則變更為道路用地。  修正後通過。 理由： 考量道路截角劃設之一致性，本次細部計畫階段皆不予以劃設，後續於開發時逕依道路設計相關規範辦理。 修正變更內容： 變更內容(公頃) 原計畫 新計畫 人行步 道用地 道路用地 0.1773 0.1773 修正變更理由： 依內政部都市計畫委員會人民陳情案逕 58 案之決議，本案屬現況已供車輛通行使用，且至少一端連接已開闢計畫道路之人行步 道用地，符合本次變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)案人行步 道檢討原則類型 2，得變更為道路用地、廣場用地或其他兼供行人及車輛通行之開放空間，故本次依前開原則變更為道路用地。	依專案小組初步建議通過	
2	31	-	光東及同機和南 莒路側大電中廠側	人行步 道用地 0.0466	住宅區 0.0466	1. 依主要計畫報號於第 25 案決議修正細部計畫訂正計畫圖。 2. 本案於 42 年至 68 年皆未劃設該人行步 道，於 82 年中和第一次通盤檢討案行有該條人行步 道，期間未有相關變更內容，且該人行步 道目前尚未釘分建樁及地籍未劃割。另查兩側建築指 照範圍皆未認該段建築線，故依整體道路系統及都 市計畫規劃意，研判應為 82 年第一次通盤 檢討誤繪。 3. 考量上開理由，將人行步 道用地依都市計畫原意訂正為住宅區。  依再公展內容通過。	依專案小組初步建議通過	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 3 新增變更案綜理表(配合細部計畫再公開展覽人民陳情案變更內容)

編號	變更位置	提會內容			備註	專案小組初步建議意見	市都委 會決議						
		變更內容(公頃)		變更理由									
		原計畫	新計畫										
3	錦和小側行人步 國西側行人步 道地	人行步 道用地 0.0675	道路用地 0.0675	<p>1. 配合變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案人民陳情案再細 4 案辦理。</p> <p>2. 考量陳情之絕大多數路段皆已開闢完成並供車輛通行使用，且連接道路已開闢完成，符合本案行人步行及人行廣場用地原則類型 2「變更為道路用地、廣場用地或其他兼供行人及車輛通行之開放空間」應為現況已供車輛通行使用，且一端連接已開闢之道路，故將此段道路用地，並應於土管區管轄範圍內，訂定西側之住宅區或更新時，應自該境界線退縮 2 公尺，供車輛通行使用，並設置迴車空間。</p> <p>3. 另考量此人行步道上側部分涉及地形高程部分，現況已作為人行步道上側之錦和國民運動中心，故該段仍維持原計畫作為人行步道上側使用。</p>	配合變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案人民陳情案再細 4 案	依提會內容通過。	依專案小組建議通過						
4	秀朗北區徵收南側行人步 橋側段收南側行人步 道地	綠地用 地 0.0182	綠地用 地兼供 道路使 用 0.0182	<p>1. 配合變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案人民陳情案再細 5 案辦理。</p> <p>2. 陳情位置之行人步道上側現況為供車輛通行使用，且北側臨接計畫道路已開闢完成，符合本案行人步行及人行廣場用地原則類型 2「變更為道路用地、廣場用地或其他兼供</p>	配合變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案人民陳情案再細 5 案	<p>修正後通過</p> <p>理由： 有關寺廟專用區於土管要點訂定指定退縮後，為避免造成後續道路管疑義，建議於細部計畫配合寺廟專用區更為道路用地。</p> <p>修正後變更內容如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">變更內容(公頃)</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>綠地用地 0.0182</td> <td>綠地用地兼 供道路使用</td> </tr> </tbody> </table>	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	綠地用地 0.0182	綠地用地兼 供道路使用	依專案小組建議通過
變更內容(公頃)													
原計畫	新計畫												
綠地用地 0.0182	綠地用地兼 供道路使用												

編號	變更位置	提會內容			備註	專案小組初步建議意見	市都委 會決議							
		變更內容(公頃)		變更理由										
		原計畫	新計畫											
		公園兼兒童遊樂場用地 0.0610	公園兼兒童遊樂場兼供道路用地 0.0610	<p>行人及車輛通行之開 放空間」應為現況已 供車輛通行使用，且 至少一端連接已開闢 計畫道路之規定，故 建議將此人行步道用 地變更為道路用地。</p> <p>3. 變更後之道路用地 寬僅4公尺，依前開 檢討原則變更後兩側 建築基地應自道路境 界線退縮1公尺建築 供緊急防災通道使用 。惟考量本案為多劃 設為公共設施用地， 故以本案變更後道路 用地東側之公共設施 用地配合變更，並於 土地點使用分區管制 要點訂定寺廟專用區 退縮規定，使路寬拓 寬至6公尺。南側之 道路用地南側之公園 兼兒童遊樂場用地配 合既成道路系統變更 銜接成功路127巷12 弄，以符合通行習慣。</p> <p>4. 道路用地南側之公園 兼兒童遊樂場用地配 合既成道路系統變更 銜接成功路127巷12 弄，以符合通行習慣。</p>	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>0.0182</td> </tr> <tr> <td>寺廟專用區 0.0048</td> <td rowspan="2">道路用地 0.0773</td> </tr> <tr> <td>人行步道用地 0.0725</td> </tr> <tr> <td>公園兼兒童遊樂場 兼供道路用地 0.0610</td> <td>公園兼兒童遊樂場 兼供道路用地 0.0610</td> </tr> </table> <p>修正後變更理由： 1. 配合變更中和細部計畫 (第二次通盤檢討)(配合 主細拆離)(第二階段) 案人民陳情案再細5 案辦理。 2. 陳情位置之人行步道 用地現況為供車輛通行 之道路使用，且北側臨 計畫道路已開闢完成， 符合本案人行步道及人 行廣場用地檢討原則類 型2「變更為道路用地、 廣場用地或其他兼供行 人及車輛通行之開放空 間」應為現況已供車輛 通行使用，且至少一端 連接已開闢計畫道路之 規定，故建議將此人行 步道用地變更為道路用 地。 3. 變更後之道路用地路 寬僅4公尺，依前開檢 討原則變更後兩側建築 基地應自道路境界線退 縮1公尺建築供緊急防 災通道使用。惟考量本 案為整體開發區，且多 劃設為公共設施用地， 故以本案變更後道路用 地東側之公共設施用地 及寺廟專用區配合變 更，使路寬拓寬至6公 尺。 4. 道路用地南側之公園 兼兒童遊樂場用地配合 既成道路系統變更銜接 成功路127巷12弄，以 符合通行習慣。</p>		0.0182	寺廟專用區 0.0048	道路用地 0.0773	人行步道用地 0.0725	公園兼兒童遊樂場 兼供道路用地 0.0610	公園兼兒童遊樂場 兼供道路用地 0.0610		
	0.0182													
寺廟專用區 0.0048	道路用地 0.0773													
人行步道用地 0.0725														
公園兼兒童遊樂場 兼供道路用地 0.0610	公園兼兒童遊樂場 兼供道路用地 0.0610													

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

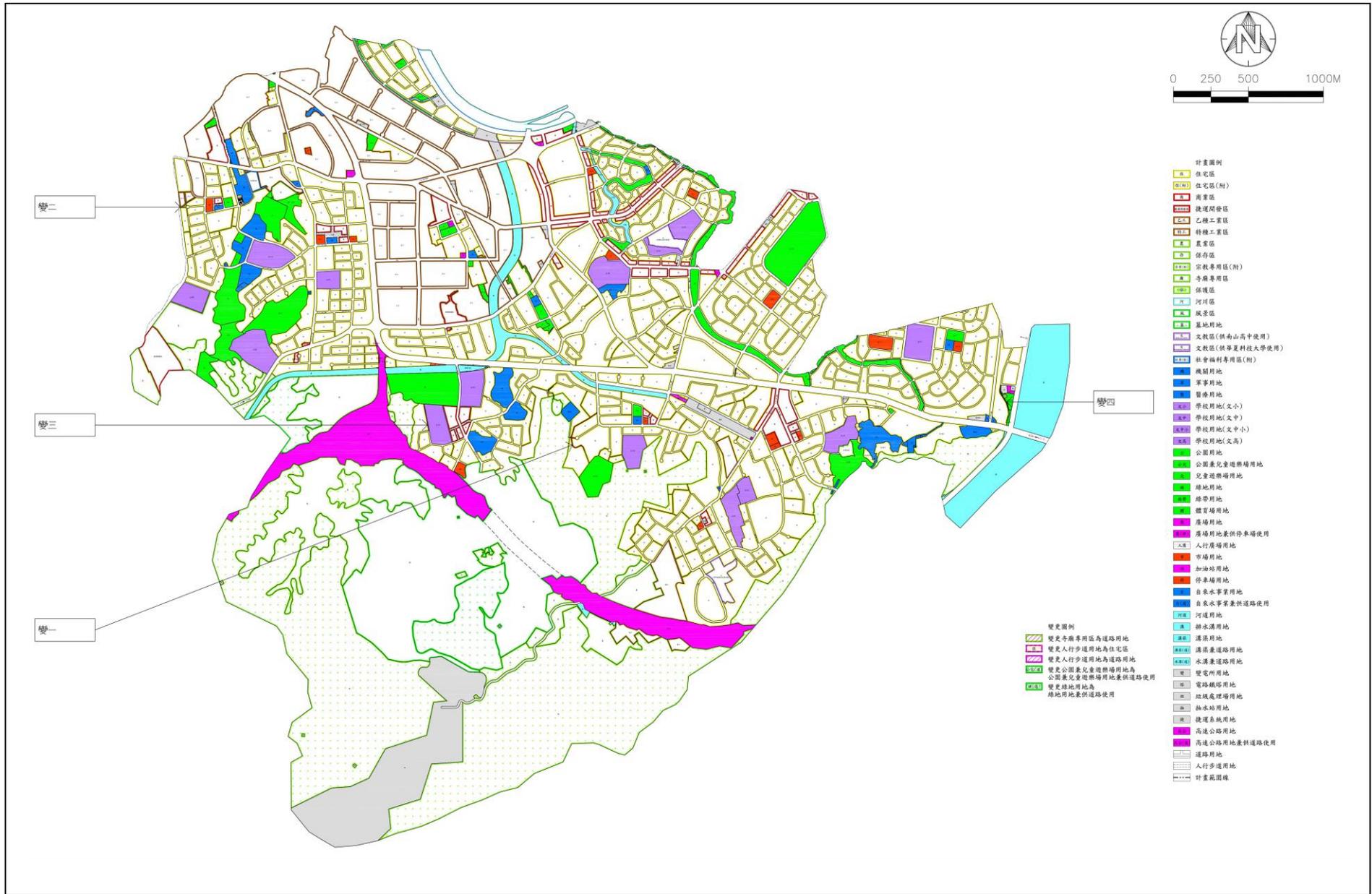


圖 1 變更內容示意圖

表 4 「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案」土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

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。	建議維持現行條文	維持現行條文	依專案小組初步建議通過										
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。	建議維持現行條文	維持現行條文	依專案小組初步建議通過										
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。	建議維持現行條文	維持現行條文	依專案小組初步建議通過										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">土地使用分區及公共設施用地種類</th> <th>容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區(86/4/28/)發布實施「變更中和都市計畫(部分工業區為住宅區、綠帶)」案</td> <td>與工業區間兩側應留設 8 公尺寬綠帶，其中一側綠帶應兼供出入道路使用。另應整體規劃、分別開發，其公共開放空間提供比例不得小於 30%並應集中留設。</td> </tr> <tr> <td>社會福利專用區(附)</td> <td>僅供社會福利設施使用，包含慈善服務設施、文化服務設施、社會救助服務設施、社會志工服務設施、環保教育推廣設施等。</td> </tr> <tr> <td>綠地用地(87/09/15)發布實施「訂定中和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)土地使用管制要點」案</td> <td>得作排水、親水等相關設施，並應妥為綠化、美化。</td> </tr> <tr> <td>停車場用地(91/10/18)「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案</td> <td>得為非商業性之多目標使用。</td> </tr> </tbody> </table> <p>91 年 10 月 18 日發布實施「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案計畫區內應於建築開發時規劃足夠之防災避難空間、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以維護公共安全。</p>	土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	住宅區(86/4/28/)發布實施「變更中和都市計畫(部分工業區為住宅區、綠帶)」案	與工業區間兩側應留設 8 公尺寬綠帶，其中一側綠帶應兼供出入道路使用。另應整體規劃、分別開發，其公共開放空間提供比例不得小於 30%並應集中留設。	社會福利專用區(附)	僅供社會福利設施使用，包含慈善服務設施、文化服務設施、社會救助服務設施、社會志工服務設施、環保教育推廣設施等。	綠地用地(87/09/15)發布實施「訂定中和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)土地使用管制要點」案	得作排水、親水等相關設施，並應妥為綠化、美化。	停車場用地(91/10/18)「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案	得為非商業性之多目標使用。			
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容												
住宅區(86/4/28/)發布實施「變更中和都市計畫(部分工業區為住宅區、綠帶)」案	與工業區間兩側應留設 8 公尺寬綠帶，其中一側綠帶應兼供出入道路使用。另應整體規劃、分別開發，其公共開放空間提供比例不得小於 30%並應集中留設。												
社會福利專用區(附)	僅供社會福利設施使用，包含慈善服務設施、文化服務設施、社會救助服務設施、社會志工服務設施、環保教育推廣設施等。												
綠地用地(87/09/15)發布實施「訂定中和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)土地使用管制要點」案	得作排水、親水等相關設施，並應妥為綠化、美化。												
停車場用地(91/10/18)「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案	得為非商業性之多目標使用。												
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，	建議維持現行條文	維持現行條文	依專案小組初										

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																											
<p>其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="108 219 753 719"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>住宅區 (86/04/28)發布實施「變更中和都市計畫(部分工業區為住宅區、綠帶)」案</td> <td>40%</td> <td>260%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>440%</td> </tr> <tr> <td>工業區(含乙種及特種工業區)</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>保存區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>社會福利專用區(附)</td> <td>60%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區(附)</td> <td>60%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>文教區(供南山高中使用)</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table> <p>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【詳附圖一】。</p>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	300%	住宅區 (86/04/28)發布實施「變更中和都市計畫(部分工業區為住宅區、綠帶)」案	40%	260%	商業區	依施行細則規定辦理	440%	工業區(含乙種及特種工業區)	依施行細則規定辦理	210%	保存區	50%	160%	社會福利專用區(附)	60%	210%	宗教專用區(附)	60%	160%	文教區(供南山高中使用)	50%	200%			步建議通過
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%																												
住宅區 (86/04/28)發布實施「變更中和都市計畫(部分工業區為住宅區、綠帶)」案	40%	260%																												
商業區	依施行細則規定辦理	440%																												
工業區(含乙種及特種工業區)	依施行細則規定辦理	210%																												
保存區	50%	160%																												
社會福利專用區(附)	60%	210%																												
宗教專用區(附)	60%	160%																												
文教區(供南山高中使用)	50%	200%																												
<p>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：</p> <table border="1" data-bbox="92 1084 753 1641"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</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>150%</td> </tr> <tr> <td>高中職</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>體育場用地</td> <td>50%</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>醫療用地</td> <td>40%</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td>軍事用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>停車場用地 (91/10/18)「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案</td> <td>80%</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(一)墓地，如做為納骨塔，其法定空地應綠化美化且不得再做其它墳墓使用。</p> <p>(二)景新街 399 巷之人行廣場得供指定建築線、行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用，且應於路側配置適當之人行功能。</p>	公共設施種類	建蔽率	容積率	學校用地	國中以下	150%	高中職	依施行細則規定辦理。	市場用地	依施行細則規定辦理。	240%	體育場用地	50%	不予規定	醫療用地	40%	400%	軍事用地	50%	250%	停車場用地 (91/10/18)「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案	80%	依施行細則規定辦理。	建議維持現行條文	維持現行條文	依專案小組初步建議通過				
公共設施種類	建蔽率	容積率																												
學校用地	國中以下	150%																												
	高中職	依施行細則規定辦理。																												
市場用地	依施行細則規定辦理。	240%																												
體育場用地	50%	不予規定																												
醫療用地	40%	400%																												
軍事用地	50%	250%																												
停車場用地 (91/10/18)「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案	80%	依施行細則規定辦理。																												
<p>六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1" data-bbox="150 1995 778 2067"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)				建議維持現行條文	維持現行條文	依專案小組初步建議通過																					
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																												

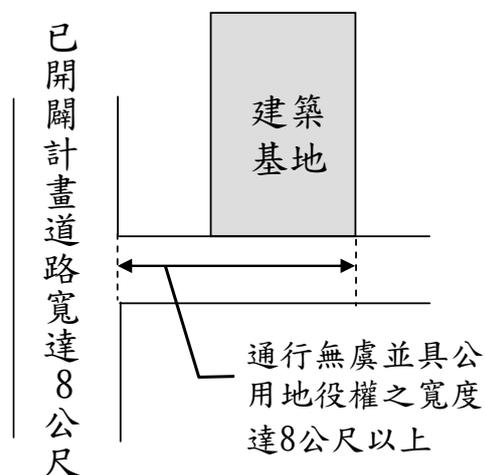
現行條文	本次提會建議修正條文	專案小組初步建議意見	市都委會議																											
<table border="1" data-bbox="151 190 774 593"> <tr> <td>社會福利專用區(附)</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區(附)</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td colspan="2">臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td> </tr> <tr> <td>體育場用地</td> <td>10.00</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>捷運系統用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>垃圾處理場用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>6.00</td> <td>6.00</td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>軍事用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> </table> <p>(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳附圖二】</p>	社會福利專用區(附)	3.00	3.00	宗教專用區(附)	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		體育場用地	10.00	10.00	捷運系統用地	3.00	不予規定	垃圾處理場用地	3.00	不予規定	變電所用地	6.00	6.00	抽水站用地	3.00	不予規定	軍事用地	3.00	3.00			
社會福利專用區(附)	3.00	3.00																												
宗教專用區(附)	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																													
體育場用地	10.00	10.00																												
捷運系統用地	3.00	不予規定																												
垃圾處理場用地	3.00	不予規定																												
變電所用地	6.00	6.00																												
抽水站用地	3.00	不予規定																												
軍事用地	3.00	3.00																												
<p>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：</p> <p>(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。</li> <li>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。</li> <li>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</li> </ol> <p>(二) 91 年 10 月 18 日發布實施「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案之住宅區停車空間每一住宅單位(住戶)至少應設置一位停車空間，但每戶樓地板面積每超過 150 平方公尺或其零數應增設一汽車停車位；機車停車空間悉依前述標準留設。另停車空間置於地下層時，其車道坡度不得大於一比八。</p> <p>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車停車位之設置標準，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意者，得依前項規定停車位數量之 70% 為下限酌予折減留設。</p>	建議維持現行條文	維持現行條文	依專案小組初步建議通過																											
<p>八、本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、體育場及廣場等五項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。</p>	建議維持現行條文	維持現行條文	依專案小組初步建議通過																											
<p>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。</p>	建議維持現行條文	維持現行條文	依專案小組初步建議通過																											

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
			過
<p>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：</p> <p>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</p> <p>(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。</p> <p>(二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p>	建議維持現行條文	維持現行條文	依專案小組初步建議意見通過
<p>十一、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。</p> <p>若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p>	建議維持現行條文	維持現行條文	依專案小組初步建議意見通過
<p>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：</p> <p>(一)風景區。</p> <p>(二)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。</p> <p>(三)直接面臨華新街(興南路與忠孝街間南北向路段)之建築基地。【詳見附圖三-1】</p> <p>(四)直接面臨瓦礫溝綠地或瓦礫溝綠地兩側計畫道路之建築基地。【詳見附圖三-2】</p> <p>(五)91 年 10 月 18 日發布實施「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案之開發申請案。</p>	建議維持現行條文	維持現行條文	依專案小組初步建議意見通過
<p>十三、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	建議維持現行條文	維持現行條文	依專案小組初步建議意見通過
<p>十四、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率，應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	建議維持現行條文	維持現行條文	依專案小組初步建議意見通過

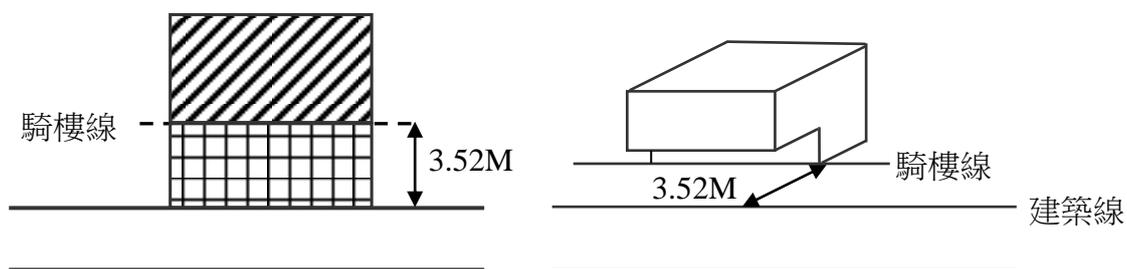
現行條文	本次提會建議修正條文	專案小組初步建議意見	市都委會議
			過
<p>十五、本計畫區內下列地區之建築基地退縮規定如下，其中第(一)~(三)項退縮範圍不得設置圍牆並應開放公眾通行使用，並得計入法定空地及前側院。惟下列各項因基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，不在此限：</p> <p>(一)為配合瓦礫溝綠色廊道規劃構想，建築基地面臨瓦礫溝綠地或瓦礫溝綠地兩側計畫道路者，應自該道路用地境界線或綠地用地區界線退縮3公尺建築，並應設置植栽【詳見附圖四】</p> <p>(二)乙種工業區臨橋和路、建一路、中山路二段(中正路與建一路間路段)、板南路(捷運環狀線中原站與立言街間路段)、連城路(中正路與景平路間路段)者，應自該道路境界線退縮6公尺建築。【詳見附圖五】</p> <p>(三)中山路三段與中山路三段 63 巷口住宅區土地，應自 63 巷道路境界線退縮 1 公尺建築，不得設置植栽及障礙物，需供緊急防災救災通道使用，未來視情形辦理都市計畫變更作為道路使用。另前開住宅區東側乙種工業區土地應自道路境界線退縮 1 公尺建築，社會福利專用區、機關用地及南側住宅區土地則自該道路境界線退縮 2 公尺建築。【詳見附圖六】</p> <p>(四)91 年 10 月 18 日發布實施「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案之住宅區面臨計畫道路部分應至少退縮五公尺設置人行步道並植栽喬木綠化建築，其餘部分應自基地境界線至少退縮三公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。另公共設施面臨計畫道路部分應至少退縮五公尺，退縮部分得計入法定空地。</p>	<p>十五、本計畫區內下列地區之建築基地退縮規定如下，其中第(一)~(三)及(五)項退縮範圍不得設置圍牆並應開放公眾通行使用，並得計入法定空地及前側院。惟下列各項因基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，不在此限：</p> <p>(一)為配合瓦礫溝綠色廊道規劃構想，建築基地面臨瓦礫溝綠地或瓦礫溝綠地兩側計畫道路者，應自該道路用地境界線或綠地用地區界線退縮3公尺建築，並應設置植栽【詳見附圖四】</p> <p>(二)乙種工業區臨橋和路、建一路、中山路二段(中正路與建一路間路段)、板南路(捷運環狀線中原站與立言街間路段)、連城路(中正路與景平路間路段)者，應自該道路境界線退縮6公尺建築。【詳見附圖五】</p> <p>(三)中山路三段與中山路三段 63 巷口住宅區土地，應自 63 巷道路境界線退縮 1 公尺建築，不得設置植栽及障礙物，需供緊急防災救災通道使用，未來視情形辦理都市計畫變更作為道路使用。另前開住宅區東側乙種工業區土地應自道路境界線退縮 1 公尺建築，社會福利專用區、機關用地及南側住宅區土地則自該道路境界線退縮 2 公尺建築。【詳見附圖六】</p> <p>(四)91 年 10 月 18 日發布實施「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案之住宅區面臨計畫道路部分應至少退縮五公尺設置人行步道並植栽喬木綠化建築，其餘部分應自基地境界線至少退縮三公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。</p>	<p>依本次提會建議修正條文通過。</p>	<p>依專案小組初步建議通過</p>

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
	<p>公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。另公共設施面臨計畫道路部分應至少退縮五公尺，退縮部分得計入法定空地。</p> <p><u>(五)住宅區臨圓通路 294 巷及 296 巷者，應自該道路境界線退縮 2 公尺供車輛通行使用，並應參照建築技術規則建築設計施工編有關汽車迴車道之設置標準留設汽車迴車道。【詳見附圖七】</u></p>		
<p>十六、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(以下簡稱瓦礫溝範圍，並依87年9月15日發布實施「訂定中和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)土地使用管制要點」案之計畫範圍為準)內土地適用建築容積轉移，但公地及已徵收之私地除外。</p> <p>(一)送出基地：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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%。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(二)接受基地：接受基地最小規模為500平方公尺。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 接受基地之可移入建築容積，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。</li> <li>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)。</li> </ol> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(五)瓦礫溝範圍內土地除依前述規定辦理外，亦得由政府依法採一般徵收或其他方式取得。</p>	建議維持現行條文	維持現行條文	依專案小組初步建議通過
<p>十七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p>	建議維持現行條文	維持現行條文	依專案小組初步建議通過

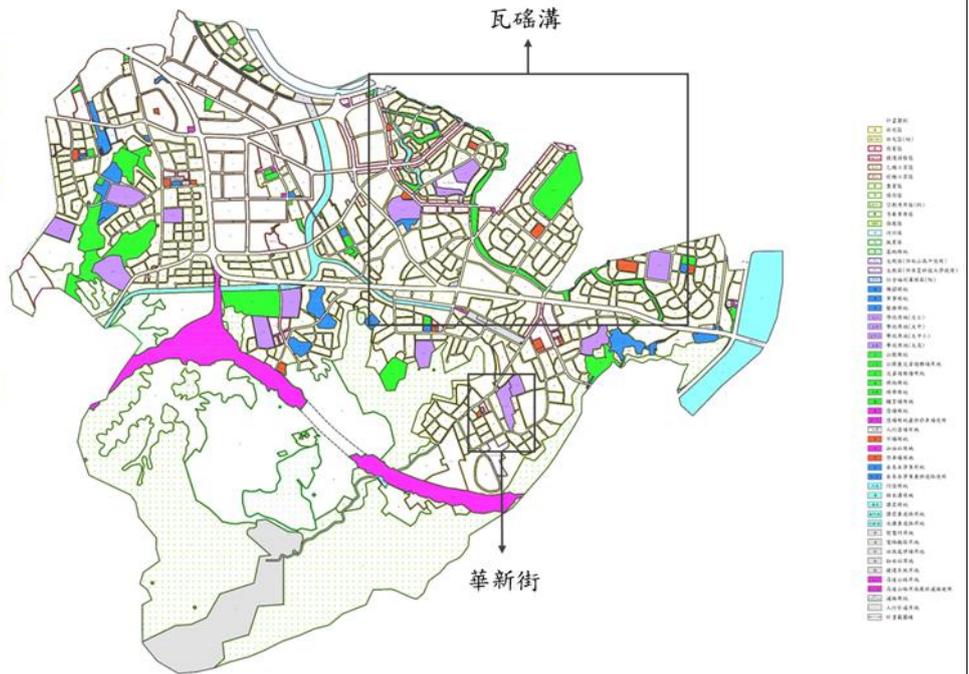
【附圖一】依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上。



【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。



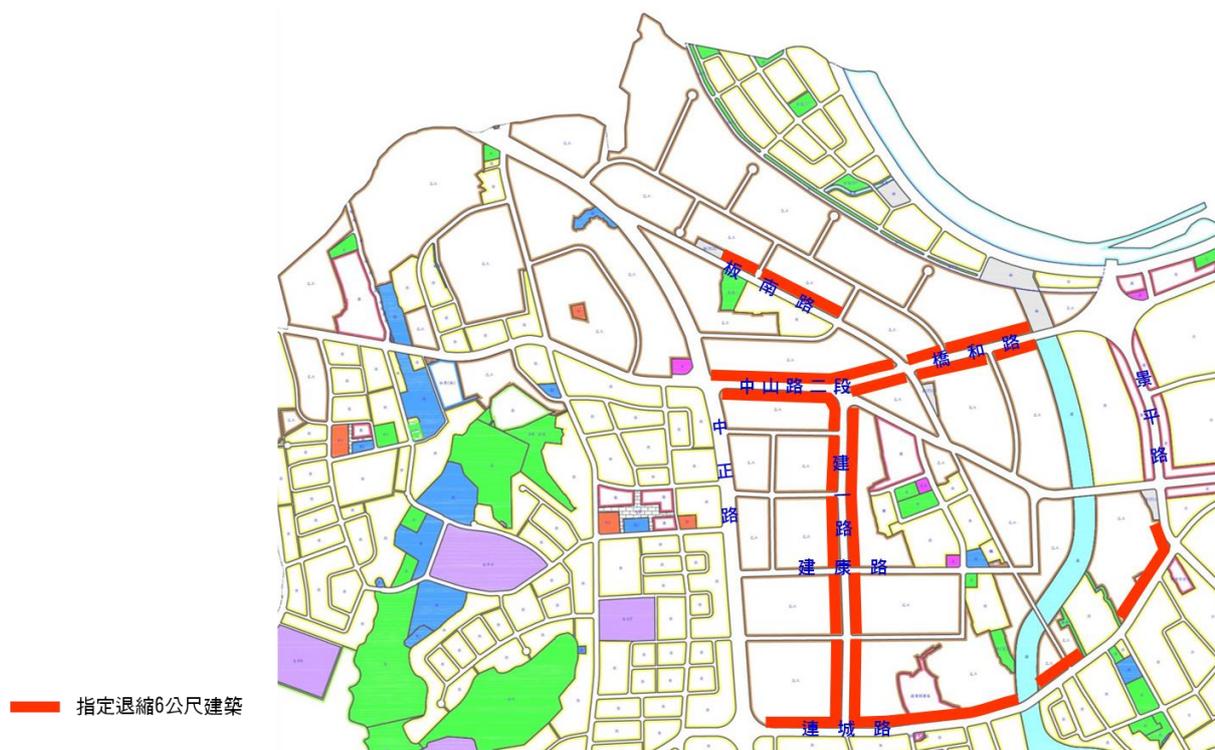
【附圖三】需經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得核准建造執照之地區。



【附圖四】臨瓦礫溝側建築基地指定退縮地區。



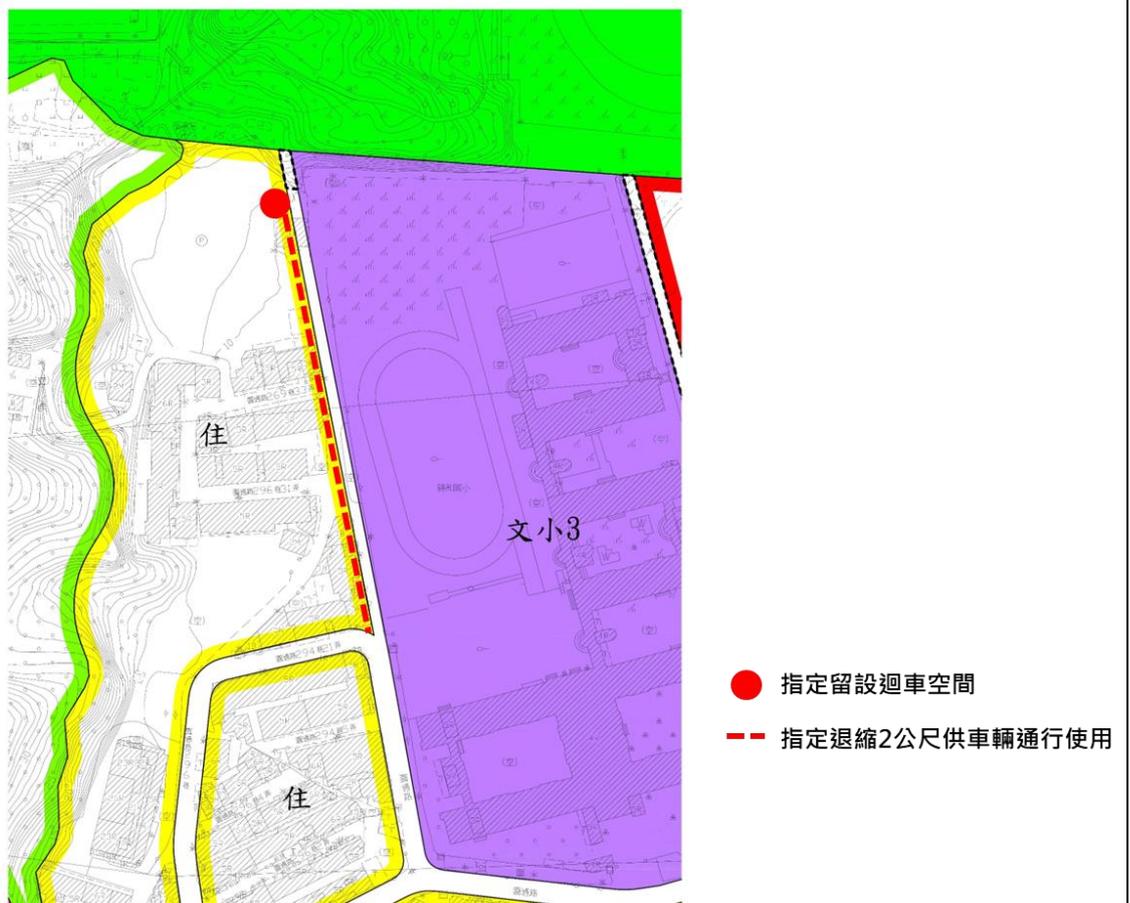
【附圖五】乙種工業區臨道路側建築基地指定退縮。



【附圖六】中山路三段 63 巷指定退縮。



【附圖七】圓通路 294 巷及 296 巷指定退縮。



案由	變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第六案
說 明	<p><b>壹、變更機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條</b></p> <p><b>參、再提會討論緣起</b></p> <p>本細部計畫案前於新北市都市計畫委員會 108 年 11 月 22 日審議通過，後主要計畫「變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)」案於內政部都市計畫委員會(以下簡稱部都委會)111 年 2 月 22 日第 1006 次會議審議通過，故本細部計畫案依前開會議審竣通過之主要計畫內容重新檢視並配合調整變更內容，再提本次會議審議確認，以符主要計畫之指導，並利於後續併同主要計畫辦理再公開展覽事宜。</p> <p><b>肆、計畫範圍及面積</b></p> <p>本計畫區屬於烏來區烏來里之一部份，計畫範圍北至烏來觀光大橋，南至烏來瀑布南側信福路，東以南勢溪與桶後溪外緣山坡地連接線為界，西以原住民聚落地區西側外緣山坡地連接線為界，計畫面積為 152.50 公頃。</p> <p><b>伍、辦理經過</b></p> <p>一、公開徵求意見：</p> <p>自 102 年 4 月 1 日起公告 30 日。</p> <p>二、公開展覽及說明會：</p> <p>自 106 年 11 月 27 日起公開展覽 30 日，106 年 11 月 27 日、28 日、29 日刊登於中國時報，並於 106 年 12 月 11 日於本市烏來區公所舉行說明會。</p> <p>三、新北市都市計畫委員會審議情形</p> <p>於 107 年 3 月 19 日、107 年 4 月 9 日(含現勘)、107</p>		

年6月1日、107年7月6日、107年8月21日、107年10月29日、107年11月20日、108年4月18日、108年7月30日共召開9次新北市都市計畫委員會專案小組研商會議，且於107年4月9日辦理現場勘查，並於108年11月22日新北市都市計畫委員會第111次會議審議通過。

#### 陸、變更內容

本細部計畫案配合修正內容詳表1、圖1。

#### 柒、再提會審議事項(詳表1、圖1)

一、配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會111年2月22日第1006次會議審議通過內容，修正本細部計畫案變更內容。

二、本細部計畫案土地使用分區管制要點檢討部分，配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會111年2月22日第1006次會議審議通過內容及整併本細部計畫案自108年11月22日新北市都市計畫委員會審議通過迄今已核定實施細部計畫土地使用分區管制要點。

以上修正內容再提本次大會審議確認，以符主要計畫之指導及更新至最新資料。

以上符合法定程序，提請大會審議。

決議

一、依本次提會修正及提會簡報內容通過，續辦理再公開展覽事宜。  
二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

表 1 「變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案變更內容綜理表

編號	位置	市都委會第 111 次會議決議			備註	本次提會修正內容	市都委會決議				
		變更內容(公頃)		變更理由							
		原計畫	新計畫								
變 1	計畫 目標年	民國 94 年	民國 115 年	配合新北市區域計畫之計畫目標年，調整至民國 115 年。		修正理由： 配合主要計畫部都委會決議，計畫目標年配合新北市國土計畫目標年調整至 125 年  修正內容： 1. 變更內容： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> <tr> <td>民國 94 年</td> <td>民國 125 年</td> </tr> </table> 2. 變更理由： 配合新北市國土計畫之計畫目標年，調整至 125 年。	原計畫	新計畫	民國 94 年	民國 125 年	依本次 提會修 正內容 通過。
原計畫	新計畫										
民國 94 年	民國 125 年										
變 2	計畫人 口	2,000 人	2,800 人	因應未來人口成長趨勢，並考量實際現況評估可供居住容積總量上限，調整計畫人口數為 2,800 人。	-	維持市 都委會 第 111 次會議 決議。					
變 3	計畫面 積	152.50 公頃	154.9063 公頃	配合本次都市計畫圖重製及計畫範圍線確認，依規劃意旨重新丈量並調整計畫面積。		修正理由： 配合主要計畫部都委會決議，合併變 3、4 案，避免重複提列變更內容。	依本次 提會修 正內容 通過。				
變 4	都市計 畫圖重 製前 後面 積調整	詳計畫書 表 2-2、2-3		配合本次檢討重製都市計畫圖，重新丈量土地使用分區與公共設施用地面積。		修正內容： 1. 變更內容： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> <tr> <td>152.50 公頃</td> <td>154.9063 公頃</td> </tr> </table> 2. 變更理由： 配合本次都市計畫圖重製及計畫範圍線確認，依規劃意旨重新丈量並調整計畫面積。 3. 備註： 都市計畫圖重製前後面積調整詳計畫	原計畫	新計畫	152.50 公頃	154.9063 公頃	
原計畫	新計畫										
152.50 公頃	154.9063 公頃										

編號	位置	市都委會第 111 次會議決議			備註	本次提會修正內容	市都委會決議
		變更內容(公頃)		變更理由			
		原計畫	新計畫				
					書表 2-2(附表 1)。		
變 5	都市防災計畫	都市防災計畫	都市防災計畫	配合本次檢討修訂原都市防災計畫，以符合實際。		修正理由： 配合主要計畫部委會決議，都市防災計畫係屬計畫書應說明事項，非屬應提列變更項目，爰配合刪除，相關內容並於計畫書適當章節敘明。  修正內容： 刪除，相關內容並於計畫書適當章節敘明。	依本次提會修正內容通過。
變 6	生態都市規劃原則	-	增訂生態都市規劃原則	依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 8 條規定訂定。		修正理由： 配合主要計畫部委會決議，生態都市規劃原則係屬計畫書應說明事項，非屬應提列變更項目，爰配合刪除，相關內容並於計畫書適當章節敘明。  修正內容： 刪除，相關內容並於計畫書適當章節敘明。	依本次提會修正內容通過。
變 7	都市設計原則	-	增訂都市設計原則	為提升生活環境品質，達到發展定位及目標增訂之。		修正理由： 配合主要計畫部委會決議，都市設計原則、係屬計畫書應說明事項，非屬應提列變更項目，爰配合刪除，相關內容並於計畫書適當章節敘明。  修正內容： 刪除，相關內容並於計畫書適當章節敘明。	依本次提會修正內容通過。
變 8	事業及財務計畫	-	增訂事業及財務計畫	配合計畫區內公共設施開闢情形檢討修訂，以符合實際。		修正理由： 配合主要計畫部委會決議，事業及財務計畫係屬計畫書應說明事項，非屬應提列變更項目，爰配合刪除，相	依本次提會修正內容通過。

編號	位置	市都委會第 111 次會議決議			備註	本次提會修正內容	市都委員會議
		變更內容(公頃)		變更理由			
		原計畫	新計畫				
					關內容並於計畫書適當章節敘明。  修正內容： 刪除，相關內容並於計畫書適當章節敘明。		
變 9	計畫區 南側之 停三用 地西側	停車場用 地 (0.0255)	道路用地 (0.0192) 商業區 (0.0009) 公園用地 (0.0054) 停車場用 地 (0.0249)	1. 配合本次都市計畫書圖重製檢討之樁位疑義會議決議辦理。 (1)疑義內容：計畫=樁位=地籍，三者皆相符，權屬為公有。未損及建物。且該處計畫係於 81 年一通配合實際使用現況由公園用地及停車場用地變更為道路用地，但現況道路與計畫不符。 (2)疑義研討決議：依計畫線展繪，並請規劃單位考量是否參酌現況提列變更。 2. 考量道路及公共設施開闢現況，計畫道路的調整未影響地主權益，因此將計畫道路調整與現況道路相符。	-	維持市 都委會 第 111 次會議 決議。	
變 10	計畫區 東側 卡路	住宅區 (0.0937)	道路用地 (0.0937)	1. 配合本次都市計畫書圖重製檢討之樁位疑義會議決議辦理。 (1)配合本次都市計畫書圖重製檢討之樁位疑義會議決議辦	-	維持市 都委會 第 111 次會議 決議。	

編號	位置	市都委會第 111 次會議決議			備註	本次提會修正內容	市都委會決議
		變更內容(公頃)		變更理由			
		原計畫	新計畫				
				<p>理。</p> <p>A. 疑義內容：烏來水源特定區與臺北水源特定區兩都市計畫銜接處使用分區不一致，該處於烏來水源特定區無計畫道路，臺北水源則有 8M 之計畫道路，且該處現況道路已開闢。</p> <p>B. 疑義研討決議：請規劃單位研議是否考量兩計畫區之銜接及參酌現況提列變更。</p> <p>(2) 考量現況道路台 9 甲線(啦卡路)業已開闢完成，配合現況劃設 8 公尺寬計畫道路，並與臺北水源特定區之計畫道路銜接，以符實際。道路用地東側參酌人民陳情意見，以合法建築基地(南勢段 413 地號)地籍界線為準。</p> <p>(3) 啦卡路與啦卡路 9 巷交叉口</p>	第 3 案		

編號	位置	市都委會第 111 次會議決議			備註	本次提會修正內容	市都委會決議
		變更內容(公頃)		變更理由			
		原計畫	新計畫				
				依新北市建築管理規則留設道路截角，變更部分住宅區為道路用地。			
變 11	土地使 用分區 管制要 點	修訂土地使用分區管制要點(詳土地使用分區管制要點修正對照表)		1. 參酌都市計畫法新北市施行細則、共通性土地使用分區管制要點修訂原則、順應都市發展相關趨勢與落實政策理念、配合相關法令變動調整及因應實際發展需要等進行檢討修訂。 2. 依「都市計畫法新北市施行細則」之土地使用分區管制要點內容，予以按章節架構整編，以利管制內容閱讀及查詢。	修正理由： 1. 配合主要計畫部都會決議修正條文。 2. 整併 109 年 1 月 20 日實施「變更烏來水源特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案條文。  修正內容： 1. 變更內容： 修訂土地使用分區管制要點(詳土地使用分區管制要點修正對照表(附表 2))。 2. 變更理由： 參酌都市計畫法新北市施行細則、共通性土地使用分區管制要點修訂原則、順應都市發展相關趨勢與落實政策理念、配合相關法令變動調整及因應實際發展需要等進行檢討修訂。	依本次提會修正內容通過。	

註：1. 凡於本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為主。

2. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

附表 1 本次通盤檢討前土地使用面積分配表(重製前後面積對照表)

項目	本次通盤 檢討前面 積(公頃)	重製增 減面積 (公頃)	現行都市計畫面積(重製後)			
			重製後 計畫面積 (公頃)	占都市發 展用地比 例(%)	占計畫總 面積比例 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	11.8900	-0.0668	11.8232	23.74	7.63
	商業區	3.8600	0.0378	3.8978	7.83	2.52
	旅館區	1.1900	0.0366	1.2266	2.46	0.79
	宗教專用區	0.1200	-0.0021	0.1179	0.24	0.08
	電信事業專用區	0.1900	-0.0023	0.1877	0.38	0.12
	保安保護區	75.9300	2.4282	78.3582	-	50.58
	河川區	26.3100	0.2675	26.5775	-	17.16
	河川區(兼供道路使用)	0.1700	0.0023	0.1723	-	0.11
	小計	119.6600	2.7012	122.3612	34.65	78.99
公共 設施 用地	機關用地	0.7724	-0.0161	0.7563	1.52	0.49
	學校用地	2.7000	0.0293	2.7293	5.48	1.76
	公園用地	14.0300	0.0468	14.0768	28.27	9.09%
	綠地用地	0.5200	-0.0246	0.4954	0.99	0.32
	停車場用地	1.8376	0.0808	1.9184	3.85	1.24
	廣場兼停車場用地	0.1200	-0.0031	0.1169	0.23	0.08
	發電廠用地	0.4100	0.0249	0.4349	0.87	0.28
	公墓用地	1.7200	0.0294	1.7494	3.51	1.13
	人行步道用地	1.6000	-0.4641	1.1359	2.28	0.73
	道路用地	7.5000	0.0299	7.5299	15.12	4.86
	遊憩用地	0.0200	0.0001	0.0201	0.04	0.01
	交通用地一	0.7600	-0.0216	0.7384	1.48	0.48
	交通用地二	0.8500	-0.0066	0.8434	1.69	0.54
小計	32.8400	-0.2949	32.5451	65.35	21.01	
都市發展用地面積	50.0900	-	49.7983	100	-	
都市計畫總面積	152.5000	-	154.9063	-	100.00	

註：1. 表內面積僅供參考，實際應依核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地不包含保安保護區、河川區、河川區(兼供道路使用)。

附表 2 土地使用分區管制要點修正對照表

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
一、 本要點依都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第33條及第35條規定訂定之。	一、 本要點依都市計畫法第22條及同法新北市施行細則第40條之規定訂定之。	1. 依目前法令規定名稱修正內容。 2. 依照通案性條文修訂。	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。	109年11月20日核定實施「變更烏來水源特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案(以下簡稱烏來水源土管二通)業依照通案性條文修正並發布實施在案，爰依烏來水源土管二通修正文字。	一、 本要點依都市計畫法第22條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第40條之規定訂定之。	依照通案性條文修正文字。	依本次提會修正內容通過。
(未訂定)	二、 本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。	1. 明訂本計畫範圍內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及其他有關法令規定辦理。 2. 配合刻正辦	二、 本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、 <u>施行細則</u> 及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 <u>但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更</u>	烏來水源土管二通業依照通案性條文修正並發布實施在案，爰依烏來水源土管二通修正文字。	二、 本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、 <u>施行細則</u> 及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 <u>但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更</u>	依照通案性條文修正文字。	依本次提會修正內容通過。

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
		理之「變更烏來水源特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案，將歷次個案變更案之土管要點納入整併。 3. 依照通案性條文修訂。	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。		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、住宅區內建築物及土地之使用應依下列規定： (三)使用限制： 1. 以興建住宅使用之建築物為主，不得設置工廠。 2. 原有建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離	三、各土地使用分區之土地及建築物之使用應依下列規定辦理。 (一)住宅區 不得設置工廠，其餘依施行細則第14、15條規定辦理。 (二)商業區 不得設置工廠，其餘依施	1. 整併(100/12/05)變更烏來水源特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案，除保留本計畫區特殊規定外，其餘回歸施行細則規定辦理。	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： 土地使用容許使用分區及公共設施用地種類 住宅區 不得設置工廠，其餘依施行細	1. 配合主要計畫經內政都市計畫委員會111年2月22日審議通過內容-變更案報部編號變11案「變更發電廠用地為保存區」維持原計畫，刪除108年	三、各土地使用分區及公共設施用地之土地及建築物之使用，應除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定： 土地使用容許使用分區及公共設施用地種類 住宅區 不得設置工廠，其餘	1. 依照通案性條文修正文字。 2. 考量保安保護區內土地禁止之行為，宜比照全市通案保安保護區管制規定，故參考施行細則修正。 3. 依據「原住	依本次提會修正內容通過。

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)		本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由			理由	條文	變更理由	
河川水體水平距離不得小於8公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用，且已完成污水下水道系統，並經	行細則第16、17條規定辦理。	2. 考量實際執行現況、各目的事業主管機關為申請者，故修正條文內容。		則第14、15條規定辦理。	11月22日市都委會第111次會議決議通過條文關於「保存區」相關規定。		依施行細則第14、15條規定辦理。	民族基本法」保障原住民族居住權益之精神，保安保護區內經審查核准者得作為原住民自住住宅使用，並另增訂「原住民保留地興建自住住宅審查要點」據以辦理。
	(三)旅館區 以興建旅館及其相關使用之建築物為限。		商業區	不得設置工廠，其餘依施行細則第16、17條規定辦理。		2. 烏來水源土管二通業依照通案性條文修正並發布實施在案，爰依烏來水源土管二通修正文字及條文順序並改以表格敘述。	商業區	
	(四)宗教專用區 宗教專用區內之土地以興建與宗教有關使用之建築物為主。	3. 保安保護區規定公共事業所必需之設施「不得位於保安林...」等部分文字刪除，回歸森林法及其相關規定。	旅館區	以興建旅館及其相關使用之建築物為限。	3. 保安保護區內相關公共使用設施，回歸興建主管機關核認同意興建，依相關興闢及建築法令辦理。	旅館區	以興建旅館及其相關使用之建築物為限。	
	(五)保存區 保存區之土地使用應依施行細則第27條規定。		宗教專用區	宗教專用區內之土地以興建與宗教有關使用之建築物為主。		宗教專用區	宗教專用區內之土地以興建與宗教有關使用之建築物為主。	
	(六)河川區 河川區須依水利法、水土保持法、山坡地保育利用條例、森林法等各相關法令規定辦理。	4. 保安保護區內原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築供居住使用之合法建築基	河川區	河川區除依水利法之有關規定，計畫區	5. 目的事業主	河川區	河川區除依水利法之有關規	

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)		本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由			理由	條文	變更理由	
<p>臺北水源特定區管理機關同意者，不在此限。</p> <p>三、商業區係提供當地居民及遊客商業活動使用，區內建築物及土地之使用，應依下列規定：</p> <p>(三)使用限制：以興建商店及供商業使用之建築物為主，不得設置工廠。</p> <p>四、旅館區內之土地，以興建旅館及其相關使用之建築物為限，其建築物及土地之使用應依下列規定。</p> <p>五、為促進旅館區之發展，凡基地符合下列規定，且其開發計畫送經新北市都市設計</p>	<p>(七)保安保護區</p> <p>本區內之土地以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，且區內土地經濟部水利署臺北水源特定區管理局同意，轉送新北市政府或中央各目的事業主管機關核准者，得為下列之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 國防所需各種設施。</li> <li>2. 警衛、保安及消防設施。</li> <li>3. 公用事業所必需之設施。</li> <li>4. 造林與水土保持設施。</li> <li>5. 為保護其區內地形、地物所為之工程設</li> </ol>	<p>地於都市計畫發布實施後變更為建地目者之增建、改建及拆除後之新建，配合都市計畫法新北市施行細則，增訂建築物最大基層面積不得超過165平方公尺之規定。</p> <p>5. 依據「原住民族基本法」保障原住民族居住權益之精神，保安保護區內經審查核准者得作為原住民自住住宅使用，並另增</p>	保安保護區	<p>內之河川區為保護水源禁止任何污染水體之水面活動。</p> <p>本區內之土地以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，且區內土地經濟部水利署臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者，得為下列之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 國防所需各種設施。</li> <li>2. 警衛、保</li> </ol>	<p>及建築法令辦理。</p> <p>4. 目的事業主管機關之授權得設置者，回歸目的事業主管機關審核。</p> <p>5. 點次調整。</p>	<p>保安保護區</p> <p>定，計畫區內之河川區為保護水源禁止任何污染水體之水面活動。</p> <p>本區內之土地以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，且區內土地經濟部水利署臺北水源特定區管理局同意，轉送新北市政府或中央各目的事業主管機關核准者，得為下列之</p>	<p>管機關之法令已授權得以設置者，回歸目的事業主管機關審核。</p> <p>6. 整併108年3月25日核定實施「擬定烏來水源特定區計畫(遊憩設施用地)細部計畫」案土地使用分區管制要點。</p>	

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)		本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由	理由	條文	變更理由			
<p>審議通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地容積率之20%。</p> <p>(一)申請面積應超過2,000平方公尺，且為一完整基地。</p> <p>(二)開發者應於申請基地內，興建完成該基地土地面積至少10%之公共停車場，提供公眾使用。</p> <p>(三)前項停車場車位不得計入法定停車空間。</p> <p>六、保安保護區內土地，以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，其土地使用應依下列規定：</p> <p>(一)本區內土地經臺北水源特定</p>	<p>施。</p> <p>6. 為維護水源、水質、水量所必需之設施。</p> <p>7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。</p> <p>8. 原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築供居住使用之合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者之增建、改建及拆除後之新建，且不得重複申請。</p> <p>9. 作為原住民自住住宅使用，其相關規定另依「原住民保</p>	<p>訂「原住民保留地興建自住住宅審查要點」。</p> <p>6. 修正「經濟部水利署臺北水源特定區管理局」名稱。</p> <p>7. 考量條文內容用詞一致性，修正原保安保護區第一款規定「警衛、保安、保安及消防設施」為「警衛、保安及消防設施」。</p> <p>8. 考量保安保護區內土地禁止之行為，宜比照全市通案保護區管制規</p>	<p>安及消防設施。</p> <p>3. 公用事業所必需之設施，但該設施與使用保安林地時，應經中央林業主管機關之同意。</p> <p>4. 造林與水土保持設施。</p> <p>5. 為保護其區內地形、地物所為之工程設施。</p> <p>6. 為維護水源、水</p>	<p>使用：</p> <p>1. 國防所需各種設施。</p> <p>2. 警衛、保安及消防設施。</p> <p>3. 公用事業所必需之設施，但該設施與使用保安林地時，應經中央林業主管機關之同意。</p> <p>4. 造林與水土保持設施。</p> <p>5. 為保護其區內地形、地</p>				

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
<p>區管理局轉送新北市政府核准者，得為下列之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 國防所需各種設施。</li> <li>2. 警衛、保安、保防設施。</li> <li>3. 公用事業所必須之設施，但該設施使用保安林地時，應經中央林業主管機關之同意。</li> <li>4. 造林與水土保持措施。</li> <li>5. 為保護區內地形、地物所為之工程設施。</li> <li>6. 為維護水源、水質、水量所必須之設施。</li> <li>7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊</li> </ol>	<p><u>留地興建自住住宅審查要點</u>」(附件二)辦理。</p> <p><u>保安保護區內之土地比照施行細則第29條規定管理，不得有該條文所禁止之行為，但前款所列各項設施所必需，且經經濟部水利署臺北水源特定區管理局同意，轉送新北市政府核准者，不在此限。</u></p>	<p>定，故參考施行細則修正。</p> <p>9. 本要點未規定之項目，依施行細則規定辦理。</p> <p>10. 點次調整。</p>	<p>質、水量所必需之設施。</p> <p>7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊之設施。</p> <p>8. 原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築使用之合法建築基地於都</p>	<p>物所為之工程設施。</p> <p>6. 為維護水源、水質、水量所必需之設施。</p> <p>7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊之設施。</p> <p>8. 原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築</p>			

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)		本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由			理由	條文	變更理由	
<p>必要之設施。</p> <p>8. 原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <p>(1) 建築物不得超過3層樓且簷高不得超過10.5公尺，建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。</p> <p>(2) 建蔽率不得超過40%。</p> <p>(3) 原有合法建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於8公尺，該範圍</p>				<p>計畫發布實施後變更為建地目者之增建、改建及拆除後之新建。</p> <p>本區內之土地禁止下列行為，但前項各款所列各項設施所必須者不在此限：</p> <p>1. 砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經臺北水源特</p>		<p>供居住使用之合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者之增建、改建及拆除後之新建，且不得重複申請。</p> <p>9. 作為原住民自住住宅使用，其相關規定另依「原住民保留地興建</p>		

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)		本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由			理由	條文	變更理由	
<p>之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用，且已完成污水下</p>				<p>區管理局轉送新北市政府核准者不在此限。</p> <p>2. 破壞地形或改變地貌。</p>				
			公園用地	<p>公園之興建應檢送整體發展計畫送經核准。除紀念性建築物外，不得超過2層樓且簷高不得超過7.0公尺。公園用地作多目標使用時，不得作商場及超級市</p>				

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)		本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由			理由	條文	變更理由	
水道系統，並經臺北水源特定區管理機關同意者，不在此限。 (4)不得重複申請。 (二)本區內之土地禁止下列行為，但前項各款所列各項設施所必須者不在此限： 1. 砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者不在此限。 2. 破壞地形或改變地貌。 (三)保安保護區土地在都市計畫				場使用。				
			停車場用地	停車場用地四周應予以美化，且作多目標使用時，不得作加油(氣)站、餐飲服務、商場、超級市場、旅館及天然氣整壓站使用。				
			公墓用地	公墓應配合附近景觀予以美化，公墓內除納骨塔、公墓設施及管理必需者外，不得有任何建築物，包括殯儀館				
						制定之專法申請設置者。 保安保護區內之土地比照施行細則第29條規定管理，不得有該條文所禁止之行為，但前款所列各項設施所必需，且經經濟部水利署臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者，不在此限。		

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議	
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由		
<p>發布實施前已編定為建地目或已建築供居住使用之合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者，得比照前款規定申請建築。</p> <p>七、河川區除依水利法之有關規定，計畫區內之河川區為保護水源禁止任何污染水體之水面活動。</p> <p>八、宗教專用區內之土地以興建與宗教有關使用之建築物為主，其建築物及土地之使用應依下列規定。</p> <p>整併(92/9/29)變更烏來水源特定區計畫(第二次通盤檢討)案</p>				或火葬場。原始地形平均坡度在30%以上土地，不得變更地形，或作埋葬使用。	公園用地	公園之闢建應檢送整體發展計畫送經核准。除紀念性建築物外，不得超過2層樓且簷高不得超過7.0公尺。公園用地作多目標使用時，不得作商場及超級市場使用。		
			交通用地一	供台車軌道使用。		停車場用地		停車場用地四周應予以美化，且作多目標使用時，不得作加油(氣)站、餐飲服務、
			交通用地二	1. 供台車車站、車庫、保養廠及其他附屬相關設施使用。 2. 經行政院農業委員會林務局核准同意者得供一般商業設				

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)		本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由	理由	條文	變更理由			
電信事業專用區：未規定。				施：一般零售業、一般服務業、餐飲業使用，惟使用比例不得超過總樓地板面積之30%。		商場、超級市場、旅館及天然氣整壓站使用。		
九、本特定區內公共設施包括公園、機關、發電廠用地、學校、停車場、墓地等，其土地使用應依下列規定辦理：	五、各公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定辦理。 (一)公園用地 公園之闢建應檢送整體發展計畫送經核准。除紀念性建築物外，不得超過2層樓且簷高不得超過7.0公尺。 (二)停車場用地 停車場用地四周應予以美化，且作多目標使用時，不得作加油(氣)	1. 本要點未規定之項目，依施行細則規定辦理。 2. 配合都市計畫法新北市施行細則第49條、第51條修訂停車場用地之建蔽率與容積率相關規定。 3. 整併(106/12/07)變更烏來水源特定區計畫(部分保安保護區、河川區、人行步道用地、道路用地、公園用地為交通用地			公墓用地 公墓應配合附近景觀予以美化，公墓內除納骨塔、公墓設施及管理必需者外，不得有任何建築物，包括殯儀館或火葬場。原始地形平均坡度在30%以上土地，不得變更地形，或作埋葬使用。			
(一)公園之闢建應檢送整體發展計畫送經核准。其建築物之建蔽率不得大於3%，除紀念性建築物外，不得超過2層樓且簷高不得超過7.0公尺。					交通用地一	供台車軌道使用。		
(二)機關用地闢建時，其建築物之建蔽率不得大於40%、容積率不得大於200%。								

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
<p>(三)發電廠用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。</p> <p>(四)學校用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%，惟經都市設計審議通過者，容積率最高不得大於200%。</p> <p>(五)停車場四周應予以美化，且其相關服務設施所需建築物之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於300%。</p> <p>(六)公墓應配合附近景觀予以美化，公墓內除納骨塔、公墓設施及管理必</p>	<p>站、餐飲服務、商場、超級市場、旅館及天然氣整壓站使用。</p> <p>(三)公墓用地公墓應配合附近景觀予以美化，公墓內除納骨塔、公墓設施及管理必需者外，不得有任何建築物，包括殯儀館或火葬場。原始地形平均坡度在30%以上土地，不得變更地形，或作埋葬使用。</p> <p>(四)交通用地一供台車軌道使用。</p> <p>(五)交通用地二</p> <p>1. 供台車車站、車庫、保養廠</p>	<p>一，部分商業區、保安保護區、機關用地、人行步道用地、道路用地為交通用地二)(配合烏來台車整建工程)案。</p> <p>4. 整併(108/03/25)擬定烏來水源特定區計畫(遊憩設施用地)細部計畫案。</p> <p>5. 點次調整。</p>		交通用地二	<p>1. 供台車車站、車庫、保養廠及其他相關設施使用。</p> <p>2. 經行政院農業委員會林務局核准同意者得供一般商業設施：一般零售業、一般服務業、餐飲業使用，惟使用比例不得超過總樓地板面積之</p>		

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
<p>需者外，不得有任何建築物，包括殯儀館或火葬場，其中納骨塔最大基層面積200平方公尺，總樓地板面積為600平方公尺，納骨塔以外之建築物之總面積不得超過150平方公尺，但原始地形平均坡度在30%以上土地，不得變更地形，或作埋葬使用。</p> <p>整併(106/12/07)變更烏來水源特定區計畫(部分保安保護區、河川區、人行步道用地、道路用地、公園用地為交通用地一，部</p>	<p>及其他附屬相關設施使用。</p> <p>2.經行政院農業委員會林務局核准同意者得供一般商業設施：一般零售業、一般服務業、餐飲業使用，惟使用比例不得超過總樓地板面積之30%。</p> <p><u>(六)遊憩設施用地</u> <u>遊憩設施用地</u> <u>係配合覽勝大橋改建工程供作為移設防災通訊設施及公共廁所使用，</u> <u>或作為其他經觀光目的事業主管機關認屬遊憩設施之使用。</u></p>				<p>30%。</p> <p><u>遊憩設施</u> <u>用地</u> <u>係配合覽勝大橋改建工程供作為移設防災通訊設施及公共廁所使用，或作為其他經觀光目的事業主管機關認屬遊憩設施之使用。</u></p>		

原條文	108年11月22日市都委會第111次 會議決議		109年11月20日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
分商業區、保安保護區、機關用地、人行步道用地、道路用地為交通用地二)(配合烏來台車整建工程)案九、 (六)交通用地一 供台車軌道使用。 (七)交通用地二 1. 供台車車站、車庫、保養廠及其他附屬相關設施使用。 2. 興建建築物之遮蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。 3. 經行政院農業委員會林務局核准同意者得供一般商業設施：一般零售業、一般服務業、餐飲業使用，惟使用比例不得超過總樓地							

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
板面積之30%。  整併(108/03/25)擬定烏來水源特定區計畫(遊憩設施用地)細部計畫案 二、 遊憩設施用地係配合覽勝大橋改建工程供作為移設防災通訊設施及公共廁所使用，或作為其他經觀光目的事業主管機關認屬遊憩設施之使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。							
二、 住宅區內建築物及土地之使用應依下列規定： (一)建蔽率：不得大於60%。 (二)容積率：不得大於120%。 三、	四、 各土地使用分區(除保安保護區外)建蔽率及容積率除依施行細則第17條、第36條、第39條規定辦理，其餘分區建蔽率、容積率不得大於下表規定：	1. 施行細則第17條業已規定商業區作住宅使用之比例，爰於土管條文敘明。 2. 施行細則第36條已明訂	四、 各土地使用分區(除保安保護區外)建蔽率及容積率除依施行細則第17條、第36條、第39條規定辦理，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：	-	四、 各土地使用分區(除保安保護區外)建蔽率及容積率除依施行細則第17條、第36條、第39條規定辦理，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：	-	依本次提會修正內容通過。

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議			變更理由	109年11月20日核定實施條文(現行土管)			本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	土地使 用分區 種類	建蔽率		容積率	理由	條文	變更理由			
<p>商業區係提供當地居民及遊客商業活動使用，區內建築物及土地之使用，應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率：不得大於60%。</p> <p>(二)容積率：不得大於180%。</p> <p>四、 旅館區內之土地，以興建旅館及其相關使用之建築物為限，其建築物及土地之使用應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率：不得大於60%。</p> <p>(二)容積率：不得大於180%。</p> <p>五、 為促進旅館區之發展，凡基地符合下列規定，且其開發計畫送經新北市都市設計審議通過者，得增加之樓地板面積為基地</p>	住宅區	依施行 細則規 定辦理	120%	<p>各土地使用分區之建蔽率，爰除施行細則未規定及計畫書有較嚴格之規定者予以保留，其餘依施行細則規定辦理。</p> <p>3. 施行細則第39條已明訂各土地使用分區之容積率，爰除施行細則已規定之使用分區予以刪除外，其餘保留。</p> <p>4. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都</p>	住宅區	依施行 細則規 定辦理	120%	<p>為促進旅館區之發展，凡基地符合下列規定，且其開發計畫送經都設會審議通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地容積率之20%。</p> <p>(一)申請面積應超過2,000平方公尺，且為一完整基地。</p> <p>(二)開發者應於申請基地內，興</p>			
	商業區	60%	180%		商業區	60%	180%				
	旅館區	依施行 細則規 定辦理	180%		旅館區	依施行 細則規 定辦理	180%				
	宗教專用區	60%	120%		宗教專用區	60%	120%				
	為促進旅館區之發展，凡基地符合下列規定，且其開發計畫送經都設會審議通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地容積率之20%。	(1)申請面積應超過2,000平方公尺，且為一完整基地。	(2)開發者應於申請基地內，興建		(1)申請面積應超過2,000平方公尺，且為一完整基地。	(二)開發者應於申請基地內，興					

原條文	108 年 11 月 22 日市都委會第 111 次會議決議		109 年 11 月 20 日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
<p>面積乘以該基地容積率之 20%。</p> <p>(一)申請面積應超過 2,000 平方公尺，且為一完整基地。</p> <p>(二)開發者應於申請基地內，興建完成該基地土地面積至少 10% 之公共停車場，提供公眾使用。</p> <p>(三)前項停車場車位不得計入法定停車空間。</p> <p>六、保安保護區內土地，以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，其土地使用應依下列規定：</p> <p>8. 原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p>	<p>完成該基地土地面積至少 10% 之公共停車場，提供公眾使用。</p> <p>(3)前項停車場車位不得計入法定停車空間。</p> <p>保安保護區內原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <p>(1)建蔽率不得超過 40%。</p> <p>(2)建築物不得超過 3 層樓且高度不得超過 10.5 公尺。</p> <p>(3)建築物最大基層面積不得超過 165 平方公</p>	<p>市設計及土地使用開發許可審議會」並以簡稱替代。</p> <p>5. 保安保護區內原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築供居住使用之合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者之增、改建及拆除後之新建，配合都市計畫法新北市施行細則，增訂建築物最大基層面積不得</p>	<p>建完成該基地土地面積至少 10% 之公共停車場，提供公眾使用。</p> <p>(三)前項停車場車位不得計入法定停車空間。</p> <p>保安保護區內原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <p>(一)建蔽率不得超過 40%。</p> <p>(二)建築物不得超過 3 層樓且高度不得超過 10.5 公尺。</p> <p>(三)建築物最大基層面積不得超過 165 平方公</p>		<p>建完成該基地土地面積至少 10% 之公共停車場，提供公眾使用。</p> <p>(三)前項停車場車位不得計入法定停車空間。</p> <p>保安保護區內原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <p>(一)建蔽率不得超過 40%。</p> <p>(二)建築物不得超過 3 層樓且高度不得超過 10.5 公尺。</p> <p>(三)建築物最大基層面積不得超過 165 平方公</p>		

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
<p>(1)建築物不得超過3層樓且簷高不得超過10.5公尺，建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。</p> <p>(2)建蔽率不得超過40%。</p> <p>(4)不得重複申請。</p> <p>八、 宗教專用區內之土地以興建與宗教有關使用之建築物為主，其建築物及土地之使用應依下列規定： (一)建蔽率：不得大於60%。 (二)容積率：不得大於120%。</p>	<p>尺，且建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。</p> <p>(4)不得重複申請。</p>	<p>超過165平方公尺之規定。</p> <p>6.點次調整。</p>	<p>尺且建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。</p> <p>(四)不得重複申請。</p>		<p>尺且建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。</p> <p>(四)不得重複申請。</p>		
<p>九、 本特定區內公共設施</p>	<p>六、 各公共設施用地(除公墓用地外)建蔽率及容積率除依施行細則第49條、第51條</p>	<p>1. 施行細則第49條明訂建蔽率、第51條明訂容積率，爰於土</p>	<p>五、 各公共設施用地(除公墓用地外)建蔽率及容積率除依施行細則第49條、第51條</p>	<p>1. 烏來水源土管二通業依照通案性條文修正並發布實施在</p>	<p>五、 各公共設施用地(除公墓用地外)建蔽率及容積率除依施行細則第49條、第51條</p>	<p>1. 施行細則第49條明訂建蔽率、第51條明訂容積率，爰於土</p>	<p>依本次提會修正內容通過。</p>

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議			109年11月20日核定實施條文(現行土管)			本次提會修正內容			市都委會決議		
	新條文		變更理由	公共設施種類		備註	理由	條文			變更理由	
<p>用應依下列規定辦理：</p> <p>(一)公園之闢建應檢送整體發展計畫送經核准。其建築物之建蔽率不得大於3%，除紀念性建築物外，不得超過2層樓且簷高不得超過7.0公尺。</p> <p>(二)機關用地闢建時，其建築物之建蔽率不得大於40%、容積率不得大於200%。</p> <p>(三)發電廠用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。</p> <p>(四)學校用地建蔽率不得大於50</p>	規定辦理，其餘用地建蔽率、容積率及簷高不得大於下表規定：			規定辦理，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：			<p>案，爰依烏來水源土管二通修正文字。</p> <p>2. 施行細則第49條明訂建蔽率、第51條明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊規定。</p> <p>3. 點次調整。</p>	規定辦理，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：		<p>管條文敘明，僅保留特殊規定。</p> <p>2. 整併108年3月25日核定實施「擬定烏來水源特定區計畫(遊憩設施用地)細部計畫」案之土地使用分區管制要點。</p> <p>3. 點次調整。</p>		
	公共設施用地	建蔽率	容積率	公園用地	3%	除紀念性建築物外，不得超過2層樓且高不得超過7.0公尺。		公共設施種類	建蔽率		容積率	備註
	公園用地	3%	不予規定	機關用地	40%	200%		公園用地	3%		不予規定	除紀念性建築物外，不得超過2層樓且高不得超過7.0公尺。
	機關用地	40%	200%	發電廠用地	50%	150%		機關用地	40%		200%	
			發電廠用地	50%	150%	發電廠用地	50%	150%				

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議			109年11月20日核定實施條文(現行土管)			本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文		變更理由	新條文		變更理由	理由	條文		
%，容積率不得大於150%，惟經都市設計審議通過者，容積率最高不得大於200%。 (五)停車場四周應予以美化，且其相關服務設施所需建築物之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於300%。 (六)公墓應配合附近景觀予以美化，公墓內除納骨塔、公墓設施及管理必需者外，不得有任何建築物，包括殯儀館或火葬場，其中納骨塔最大基層面積200平方公尺，	學校用地	依施行細則規定辦理	150%	(部分保安保護區、河川區、人行步道用地、道路用地、公園用地為交通用地為一，部分商業區、保安保護區、機關用地、人行步道用地、道路用地為交通用地二)(配合烏來台車整建工程)案、(108/03/25)擬定烏來水源特定區計畫(遊憩設施用地)細部計畫案。 4.點次調整。	學校用地	依施行細則規定辦理	150%	惟經新北都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，容積率最高不得大於200%	學校用地 依施行細則規定辦理 150% 惟經新北都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，容積率最高不得大於200%	
	平面	依施行細則規定辦理	依施行細則規定辦理		停車場用地	依施行細則規定辦理	依施行細則規定辦理			
	立體	60%	300%							
	交通用地一	不予規定	不予規定							
	交通用地二	50%	150%							
	遊憩設施用地	50%	150%							
	建蔽率、容積率不予規定者，其建築悉依建築法及相關法									

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)				本次提會修正內容					市都委會決議	
	新條文	變更理由		立體	60%	300%	理由	條文			變更理由		
<p>總樓地板面積為 600 平方公尺，納骨塔以外之建築物之總面積不得超過 150 平方公尺，但原始地形平均坡度在 30 % 以上土地，不得變更地形，或作埋葬使用。</p> <p>整併(106/12/07)變更烏來水源特定區計畫(部分保安保護區、河川區、人行步道用地、道路用地、公園用地為交通用地一，部分商業區、保安保護區、機關用地、人行步道用地、道路用地為交通用地二)(配合烏來台車整建工程)案九、</p> <p>(六)交通用地一：</p>	<p>令規定辦理。</p> <p>公墓用地內納骨塔最大基層面積不得超過 200 平方公尺，總樓地板面積不得超過 600 平方公尺，納骨塔以外之建築物之總樓地板面積不得超過 150 平方公尺。</p>			立 體	60%	300%			立 體	60%	300%		
			綠地 用地	不予 規定	不予 規定			綠地 用地	不予 規定	不予 規定			
			廣場 兼停 車場 使用	不予 規定	不予 規定			廣場 兼停 車場 使用	不予 規定	不予 規定			
			交通 用地 一	不予 規定	不予 規定			交通 用地 一	不予 規定	不予 規定			
			交通 用地 二	50%	150%			交通 用地 二	50%	150%			
								遊憩 設施 用地	50%	150%			
								建蔽率、容積率不予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。					
								公墓用地內納骨塔最大基層面積不得超過 200 平方公尺，總樓地					

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
<p>建蔽率及容積率未規定。</p> <p>(七)交通用地二</p> <p>2.興建建築物之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。</p> <p>整併(108/03/25)擬定烏來水源特定區計畫(遊憩設施用地)細部計畫案</p> <p>二、遊憩設施用地…，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。</p>					板面積不得超過600平方公尺，納骨塔以外之建築物之總樓地板面積不得超過150平方公尺。		
<p>二、住宅區內建築物及土地之使用應依下列規定：</p> <p>(三)使用限制：</p> <p>2.原有建築物拆除後之新建及合法建築空地</p>	<p>七、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院、側院及退縮建築，規定如下：</p> <p>(一)遊憩設施用地之建築物距離</p>	<p>1.施行細則第41條已有院落退縮通案性規定，且原計畫無前院及側院規定，故將施行細則已有</p>	<p>六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第41條規定辦理外，其餘</p> <p>依下列規定設置：</p> <p>(一)建築物外牆</p>	<p>1.烏來水源土管二通業依照通案性條文修正並發布實施在案，爰依烏來水源土管二通修正文</p>	<p>六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院、側院及退縮建築，除依施行細則第41條規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p>	<p>1.整併108年3月25日核定實施「擬定烏來水源特定區計畫(遊憩設施用地)細部計畫」案之</p>	<p>依本次提會修正內容通過。</p>

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
之新建，距離河川水體水平距離不得小於8公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用，且已完成污水下水	<p><u>建築線之最小距離不得小於1公尺，前開範圍應植樹或綠美化，其餘建築物外牆面、陽台、露台等與建築線之最小距離不得小於2公尺並應植樹或綠美化。</u></p> <p>(二)住宅區面臨計畫道路8公尺以上、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，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</p>	<p>規定者，回歸施行細則規定，僅保留特殊性規定。</p> <p>2. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。</p> <p>3. 依105年6月1日修正施行之「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第3條第1項規定，經公告之水質水量</p>	<p>面、陽台、露台等與建築線之最小距離不得小於2公尺並應植樹或綠美化。</p> <p>(二)住宅區面臨計畫道路8公尺以上、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，道路境界線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.5公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p> <p>(三)前開第(一)、(二)款因基地情況特殊，確實無法依前述規定退縮建築</p>	<p>字。</p> <p>2. 「烏來水源特定區」內並無「農業區」，刪除108年11月22日市都委會第111次會議決議通過條文關於「農業區」相關規定。</p> <p>3. 點次調整。</p>	<p>(一)<u>遊憩設施用地之建築物距離建築線之最小距離不得小於1公尺，前開範圍應植樹或綠美化，其餘建築物外牆面、陽台、露台等與建築線之最小距離不得小於2公尺並應植樹或綠美化。</u></p> <p>(二)住宅區面臨計畫道路8公尺以上、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，<u>道路境界線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依</u></p>	<p>土地使用分區管制要點。</p> <p>2. 點次調整。</p>	

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
<p>道系統，並經臺北水源特定區管理機關同意者，不在此限。</p> <p>六、 保安保護區</p> <p>8. 原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <p>(3) 原有合法建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於8公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開</p>	<p>通行。</p> <p>(三) 前開第(一)、(二)款因基地情況特殊，確實無法依前述規定退縮建築或留設騎樓者，經都設會同意，得酌予調整。</p> <p>(四) <u>住宅區建築物申請新建、保安保護區原有合法建築物拆除後之新建、農業區原有合法建築物拆除後之新建</u>，距</p>	<p>保護區管制範圍內之區域不得為容積移轉接受基地，故將住宅區、保安保護區、農業區因配合自河川水體退縮建築得將原有建築容積減少部份移轉至毗鄰或鄰近地區建築基地之規定予以刪除。</p> <p>4. 整併(92/9/29)變更烏來水源特定區計畫(第二次通盤檢討)案、(106/12/07)變更烏來水源特定區</p>	<p>或留設騎樓者，經都設會同意，得酌予調整。</p> <p>(四) <u>住宅區原有建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建、保安保護區原有合法建築物拆除後之新建、保安保護區建地目土地申請建築</u>，距離河川水體水平距離不得小於8公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，惟因街廓深度不足有實質退縮困難，且其用戶廢污水自行聯接公共污</p>	<p>騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p> <p>(三) 前開第(一)、(二)款因基地情況特殊，確實無法依前述規定退縮建築或留設騎樓者，經都設會同意，得酌予調整。</p> <p>(四) <u>住宅區建築物申請新建、保安保護區原有合法建築物拆除後之新建、保安保護區建地目土地申請建築</u>，距離河川水體水平距離不得小於8公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入</p>			

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
<p>放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用，且已完成污水下水道系統，並經臺北水源特定區管理機關同意者，不在此限。</p> <p>十四、 本特定區內各種土地</p>	<p>足有實質退縮困難，且其用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫或自行設置廢污水處理設備計畫經經濟部水利署臺北水源特定區管理局同意者，不在此限。</p>	<p>計畫(部分保安保護區、河川區、人行步道用地、道路用地、公園用地為交通用地一，部分商業區、保安保護區、機關用地、人行步道用地、道路用地為交通用地二)(配合烏來台車整建工程)案、(108/03/25)擬定烏來水源特定區計畫(遊憩設施用地)細部計畫案。</p> <p>5.點次調整。</p>	<p>水下水道計畫或自行設置廢污水處理設備計畫經經濟部水利署臺北水源特定區管理局同意者，不在此限。</p>		<p>法定空地，惟因街廓深度不足有實質退縮困難，且其用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫或自行設置廢污水處理設備計畫經經濟部水利署臺北水源特定區管理局同意者，不在此限。</p>		

原條文	108 年 11 月 22 日市都委會第 111 次 會議決議		109 年 11 月 20 日 核定實施條文 (現行土管)	本次提會修正內容			市都委會 決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
使用分區及公共設施 用地之建築物規定如 下： (二)建築物外牆 面、陽台、露台 等與建築線之 最小距離不得 小於 2 公尺並 應植樹或綠美 化。 (三)住宅區面臨計 畫道路 8 公尺 以上、商業區 及依其他相關 法令規定應留 設騎樓或無遮 簷人行道之地 區，道路境界 線與建築物 1 樓牆面淨距離 至少留設 3.5 公尺，並應依 騎樓地相關規 定辦理且供公 眾通行。 (四)因基地情況特							

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
<p>殊，確實無法依前述規定退縮建築或留設騎樓者，經新北市都市設計審議委員會同意，得酌予調整。</p> <p>整併(92/9/29)變更烏來水源特定區計畫(第二次通盤檢討)案 電信事業專用區：未規定。</p> <p>整併(106/12/07)變更烏來水源特定區計畫(部分保安保護區、河川區、人行步道用地、道路用地、公園用地為交通用地一，部分商業區、保安保護區、機關用地、人行步道用地、道路用地為交通用地二)(配合烏來台車整建工程)案 九、</p>							

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
(六)交通用地一：未規定。 (七)交通用地二：未規定。  整併(108/03/25)擬定烏來水源特定區計畫(遊憩設施用地)細部計畫案 四、遊憩設施用地之建築物距離建築線之最小距離不得小於1公尺，前開範圍應植樹或綠美化。							
(未訂定)	(未訂定)	-	<u>七、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。</u>  若提供開放空間獎勵	烏來水源土管二通業依照通案性條文修正並發布實施在案，爰依烏來水源土管二通新增本條文。	<u>七、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。</u>  若提供開放空間獎勵	-	依本次提會修正內容通過。

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
			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。		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。		
(未訂定)	(未訂定)	-	八、 <u>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：</u>  <u>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</u>	1. 烏來水源土管二通業依照通案性條文修正並發布實施在案，爰依烏來水源土管二通新增本條文。 2. 施行細則第39條之2申請日期至110年7月3日止，且本計畫區內未有申請案	八、 <u>建築基地依施行細則第48條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</u>  <u>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</u>  <u>(一)公益性設施容積樓地板相對</u>	施行細則第39條之2申請日期至110年7月3日止，且本計畫區內未有申請案件，爰配合刪除相關條文文字。	依本次提會修正內容通過。

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
			<p>經費</p> <p>(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=<math>\frac{\text{捐建容積樓地板面積}}{\text{新建建物總容積樓地板面積}} \times \text{建築基地面積}</math>*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。</p> <p>(二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為</p>	<p>件，爰配合刪除條文內相關文字。</p>	<p>應土地持分價值=<math>\frac{\text{捐建容積樓地板面積}}{\text{新建建物總容積樓地板面積}} \times \text{建築基地面積}</math>*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。</p> <p>(二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(四)管理維護經費則依「新北市</p>		

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
			<u>準。</u> <u>(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。</u> <u>(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。</u>		<u>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。</u> <u>(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。</u>		
(未訂定)	八、 汽機車停車位設置應依施行細則第42條及下列規定辦理： (一)建築物附屬汽機車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設	1. 施行細則第42條已明訂汽、機車位設置規定，且授權經都設會審議通過得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」	(未訂定)	點次調整。	九、 <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> <u>(一)建築物附屬汽機車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。</u> <u>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設</u>	1. 施行細則第42條已明訂汽車位設置規定，且授權經都設會審議通過得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定辦	依本次提會修正內容通過。

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
	<p>置：</p> <p>1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條之第二類用途建築物者，機車位設置數量至少一戶一機車停車位。</p> <p>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條所述第一類者，每100平方公尺設置一機車停車位。</p> <p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p>	<p>規定辦理，爰配合施行細則刪除重複性規定。</p> <p>2. 查建築技術規則並無機車位設置標準，爰參酌本市通案原則予以規定。</p> <p>3. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。</p>			<p>置：</p> <p>1. <u>建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條之第二類用途建築物者，機車位設置數量至少一戶一機車停車位。</u></p> <p>2. <u>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。</u></p> <p>3. <u>其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</u></p>	<p>理。</p> <p>2. 查建築技術規則並無機車位設置標準，爰參酌本市通案性原則予以規定。</p> <p>3. 點次調整。</p>	
十五、下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市	九、除依施行細則第45條規定，下列地區或建築事項應經都設會審	1. 施行細則第45條已有都市設計審議通案性規	九、除依施行細則第45條規定，下列地區或建築應先經都設會審	點次調整。	十、除依施行細則第45條規定，下列地區或建築事項應先經都設會	點次調整。	依本次提會修正內容通過。

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
<p>都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：</p> <p>(一)申請基地面積大於1,000平方公尺且總樓地板面積大於2,000平方公尺。</p> <p>(二)工程預算3,000萬元以上之公有建築物及工程預算5,000萬元以上之公共設施。</p> <p>(三)都市更新單元。</p> <p>(四)公園面積達10,000平方公尺以上者。</p> <p>(五)其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、</p>	<p>議通過：</p> <p>(一)申請基地面積大於1,000平方公尺且總樓地板面積大於2,000平方公尺。</p> <p>(二)商業區。</p> <p>(三)旅館區。</p>	<p>定，爰配合文字酌修並刪除重複性規定，僅保留特殊性規定。</p> <p>2. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。</p> <p>3. 考量整體景觀風貌需要，增訂商業區、旅館區為需經都市設計審議地區。</p> <p>4. 點次調整。</p>	<p>議通過：</p> <p>(一)申請基地面積大於1,000平方公尺且總樓地板面積大於2,000平方公尺。</p> <p>(二)商業區。</p> <p>(三)旅館區。</p>		<p>審議通過：</p> <p>(一)申請基地面積大於1,000平方公尺且總樓地板面積大於2,000平方公尺。</p> <p>(二)商業區。</p> <p>(三)旅館區。</p>		

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
特定區域、公共設施或工程。							
<p>十四、本特定區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物規定如下：</p> <p>(一)建築物之形態應採斜頂。</p> <p>(二)建築物外牆面、陽台、露台等與建築線之最小距離不得小於2公尺並應植樹或綠美化。</p> <p>(三)住宅區面臨計畫道路8公尺以上、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，道路境界線與建築物1</p>	<p>十、<u>遊憩設施用地之建築物型態得採平式屋頂</u>，其餘各種土地使用分區及公共設施用地，其建築物之形態應採斜頂。</p>	<p>1. 整併(108/03/25)擬定烏來水源特定區計畫(遊憩設施用地)細部計畫案。</p> <p>2. 點次調整。</p>	<p>十、各種土地使用分區及公共設施用地，其建築物之形態應採斜頂。</p>	<p>1. 整併108年3月25日核定實施「擬定烏來水源特定區計畫(遊憩設施用地)細部計畫」案之土地使用分區管制要點。</p> <p>2. 點次調整。</p>	<p>十一、<u>遊憩設施用地之建築物型態得採平式屋頂</u>，其餘各種土地使用分區及公共設施用地，其建築物之形態應採斜頂。</p>	<p>1. 整併108年3月25日核定實施「擬定烏來水源特定區計畫(遊憩設施用地)細部計畫」案之土地使用分區管制要點。</p> <p>2. 點次調整。</p>	依本次提會修正內容通過。

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
<p>樓牆面淨距離至少留設3.5公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p> <p>(四)因基地情況特殊，確實無法依前述規定退縮建築或留設騎樓者，經新北市都市設計審議委員會同意，得酌予調整。</p> <p>整併(108/03/25)擬定烏來水源特定區計畫(遊憩設施用地)細部計畫案</p> <p>三、遊憩設施用地之建築物型態得採平式屋頂。</p>							
十二、公園、綠地等公共設	十一、基地綠化除依施行細	1.原條文第12點第1項內	十一、基地綠化除依施行細	1.僅保留本計畫區特殊規	十二、基地綠化除依施行細	1.僅保留本計畫區特殊規	依本次提會修正內

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
<p>施用地應留設用地總面積50%以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設50%以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>前項種植花草樹木部分之覆土深度喬木應大於1.5公尺、灌木應大於0.8公尺、地被應大於0.3公尺，且其面積未滿36平方公尺應種植喬木1棵，面積</p>	<p>則第43條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度喬木應大於1.5公尺、灌木應大於0.8公尺、地被應大於0.3公尺，且其面積未滿36平方公尺應種植喬木1棵，面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。</p> <p>公共設施用地提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p>	<p>容與施行細則第43條綠覆率規定相同，爰予刪除，僅保留本計畫區特殊規定。</p> <p>2. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。</p>	<p>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、地被應大於0.3公尺，且其面積未滿36平方公尺應種植喬木1棵，面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。</p> <p>公共設施用地提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p>	<p>定，並酌修文字。</p> <p>2. 點次調整。</p>	<p>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0.8公尺、地被應大於0.3公尺，且其面積未滿36平方公尺應種植喬木1棵，面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。</p> <p>公共設施用地提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p>	<p>定，並酌修文字。</p> <p>2. 點次調整。</p>	容通過。

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
<p>36 平方公尺以上每滿36 平方公尺應再種植喬木1 棵,其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺;但經新北市都市設計審議委員會另有決議者,得依決議辦理。</p> <p>公共設施用地提經新北市都市設計審議委員會審議通過者,得不受前二項規定之限制。</p>							
<p>十三、 建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。</p> <p>公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者,得不受前項規定之限制。</p>	<p>十二、 <u>各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。</u></p> <p>公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者,得不受前項規定之限制。</p>	<p>1. 本計畫區位屬自來水水源水質水量保護區內,應避免土地高強度發展,不適用施行細則第 37 條開挖率但書規定,</p>	<p>十二、 <u>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。</u></p> <p>公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者,得依其決議</p>	<p>烏來水源土管二通業依照通案性條文修正並發布實施在案,爰依烏來水源土管二通修正文字。</p>	<p>十三、 <u>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。</u></p> <p>公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者,得依其決議</p>	<p>點次調整。</p>	<p>依本次提會修正內容通過。</p>

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
		故維持原開挖率規定，僅文字配合通案用語酌修。 2. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 3. 點次調整。	辦理。		辦理。		
十一、本特定區內之住宅區及合法房屋基地，如坐落在環境地質災害區、高山崩潛感地區，申請建築時，除應避免坐落上開地區外，如在其他地區另有適當土地，可依個案申	十三、可建築用地及合法房屋基地，申請建築時，若坐落在經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區(活動斷層、山崩地滑、地質遺跡)、高山崩潛感地區，或其他主管機關	1. 指定審查依據為經濟部中央地質調查所之公告資料。 2. 依地質法第10條及建築技術規則。 3. 點次調整。	十三、本特定區內之住宅區及合法房屋基地，如座落在環境地質災害區、高山崩潛感地區，申請建築時，應避免座落上開地區。	烏來水源土管二通業依照通案性條文修正並發布實施在案，爰依烏來水源土管二通修正文字。	十四、本特定區內之住宅區及合法房屋基地，如座落在環境地質災害區、高山崩潛感地區，申請建築時，應避免座落上開地區。	點次調整。	依本次提會修正內容通過。

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
請在不超過原核准面積下准予建築，必要時得另覓適當土地予以變更以資交換，並得依都市計畫容積移轉實施辦法相關規定辦理。	公告有影響開發建築安全之地區，需經建築師、土木及大地工程相關專業技師詳細勘測地形、地質判斷無安全顧慮後，並經主管機關依地質法等相關規定審查通過者，始得核發建造執照。						
十、本特定區內各類土地使用，除前開有關規定外，應依下列規定辦理： (一)本特定區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，或主管機關擬定較嚴格之放流水標準，其經臺北水源特定區下水道管理機關指定應興建公共污水下水	十四、本計畫區內各類土地使用，除前開有關規定外，應依下列規定辦理： (一) <u>本計畫區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，或新北市政府擬定較嚴格之放流水標準</u> ，其經經濟部水利署臺北水源特定區管理局指定興建公共污水	1. 點次調整。 2. 考量條文內容用詞一致性，故修改「本特定區」為「本計畫區」。 3. 根據「經濟部水利署臺北水源特定區管理局」之正式名稱修正條文內容。 4. 於本點第3款中明確指	十四、本計畫區內各類土地使用，除前開有關規定外，應依下列規定辦理： (一) <u>本計畫區內之廢污水處理應確實達到放流水標準</u> ，其經經濟部水利署臺北水源特定區管理局指定興建公共污水	烏來水源土管二通業依照通案性條文修正並發布實施在案，爰依烏來水源土管二通修正條文內容並配合新增第7點刪除本點(九)內容。	十五、本計畫區內各類土地使用，除前開有關規定外，應依下列規定辦理： (一) <u>本計畫區內之廢污水處理應確實達到放流水標準</u> ，其經經濟部水利署臺北水源特定區管理局指定興建公共污水	點次調整。	依本次提會修正內容通過。

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
<p>道系統之地區，應依法取得排放許可，且位於翡翠水庫大壩以下包括南勢溪流域，其污水排放管線應接到自來水取水口下排放；其餘未指定應興建公共污水下水道系統之地區，應自行設置廢污水處理設備。</p> <p>(二)已興建完成公共污水下水道系統之地區，其建築物之新建、增建時，均應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照。</p>	<p>下水道系統之地區，應依法取得排放許可，且位於翡翠水庫大壩以下包括南勢溪流域，其污水排放管線應接到自來水取水口下排放；其餘未指定應興建公共污水下水道系統之地區，應自行設置廢污水處理設備。</p> <p>(二)已興建完成公共污水下水道系統之地區，其建築物之新建、增建時，均應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照。</p>	<p>定發照別為建造執照。</p> <p>5. 考量本計畫區屬水源水質水量保護區，應避免土地高強度發展，故不另訂容積獎勵之相關規定。</p>	<p>可，且位於翡翠水庫大壩以下包括南勢溪流域，其污水排放管線應接到自來水取水口下排放；其餘未指定應興建公共污水下水道系統之地區，應自行設置廢污水處理設備。</p> <p>(二)已興建完成公共污水下水道系統之地區，其建築物之新建、增建時，均應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，並完成聯接後，始得核發使用執照。</p>	<p>可，且位於翡翠水庫大壩以下包括南勢溪流域，其污水排放管線應接到自來水取水口下排放；其餘未指定應興建公共污水下水道系統之地區，應自行設置廢污水處理設備。</p> <p>(二)已興建完成公共污水下水道系統之地區，其建築物之新建、增建時，均應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，並完成聯接後，始得核發使用執照。</p>			

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
<p>照，並完成聯接後，始得核發使用執照。</p> <p>(三)公共污水下水道系統以外地區，建築物之新建、修建、改建、增建均應先檢附水土保持及廢污水處理計畫書，經審查核可後，始得發照建築。</p> <p>(四)下列各項得由臺北水源特定區管理機關做必要之規定：</p> <p>1. 水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之宣排、棄置不得直接排放於水庫用地內。</p> <p>2. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。</p>	<p>照，並完成聯接後，始得核發使用執照。</p> <p>(三)公共污水下水道系統以外地區，建築物之新建、修建、改建、增建均應先檢附水土保持及廢污水處理計畫書，經審查核可後，始得核發建造執照。</p> <p>(四)下列各項得由經濟部水利署臺北水源特定區管理局做必要之規定：</p> <p>1. 水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之宣排、棄置不得直接排放於水庫用地內。</p> <p>2. 房屋結構、色</p>		<p>(三)公共污水下水道系統以外地區，建築物之新建、修建、改建、增建均應先檢附水土保持及廢污水處理計畫書，經審查核可後，始得核發建造執照。</p> <p>(四)下列各項得由經濟部水利署臺北水源特定區管理局做必要之規定：</p> <p>1. 水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之宣排、棄置不得直接排放於水庫用地內。</p> <p>2. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。</p>		<p>(三)公共污水下水道系統以外地區，建築物之新建、修建、改建、增建均應先檢附水土保持及廢污水處理計畫書，經審查核可後，始得核發建造執照。</p> <p>(四)下列各項得由經濟部水利署臺北水源特定區管理局做必要之規定：</p> <p>1. 水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之宣排、棄置不得直接排放於水庫用地內。</p> <p>2. 房屋結構、色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。</p>		

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
<p>3. 農藥之使用及排放。</p> <p>(五)本地區原始地形平均坡度超過30%之土地，不得建築使用，並不計入法定空地。</p> <p>(六)屬山坡地者土地利用應符合山坡地保育利用條例規定，申請建照應符合山坡地開發建築管理辦法有關規定。</p> <p>(七)闢建道路(含產業道路)需穿越保護區、農業區土地，並已取得土地產權或使用同意書時，應先經臺北水源特定區管理機關審查核可，轉</p>	<p>彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。</p> <p>3. 農藥之使用及排放。</p> <p>(五)本地區原始地形平均坡度超過30%之土地，不得建築使用，並不計入法定空地。</p> <p>(六)屬山坡地者土地利用應符合山坡地保育利用條例規定，申請建照應符合山坡地建築管理辦法有關規定。</p> <p>(七)各機關闢建道路(含產業道路)需穿越保護區、農業區土地，並已取得土地產權或使用同意書</p>		<p>3. 農藥之使用及排放。</p> <p>(五)本地區原始地形平均坡度超過30%之土地，不得建築使用，並不計入法定空地。</p> <p>(六)屬山坡地者土地利用應符合山坡地保育利用條例規定，申請建照應符合山坡地建築管理辦法有關規定。</p> <p>(七)各機關闢建道路(含產業道路)需穿越保護區、農業區土地，並已取得土地產權或使用同意書時，應先經經濟部水利署臺北水源特定區</p>		<p>3. 農藥之使用及排放。</p> <p>(五)本地區原始地形平均坡度超過30%之土地，不得建築使用，並不計入法定空地。</p> <p>(六)屬山坡地者土地利用應符合山坡地保育利用條例規定，申請建照應符合山坡地建築管理辦法有關規定。</p> <p>(七)各機關闢建道路(含產業道路)需穿越保護區、農業區土地，並已取得土地產權或使用同意書時，應先經經濟部水利署臺北水源特定區</p>		

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
<p>報新北市政府核准後實施。</p> <p>(八)農、林業使用農藥及肥料時，應依特定區管理機關及主管機關之規定辦理。</p> <p>(九)本計畫區內建築基地總容積上限(含基準容積、容積移轉及容積獎勵)不得超過基準容積1.5倍。</p>	<p>時，應先經經濟部水利署臺北水源特定區管理局審查核可，轉報新北市政府核准後實施。</p> <p>(八)農、林業使用農藥及肥料時，應依經濟部水利署臺北水源特定區管理局及主管機關之規定辦理。</p> <p>(九)本計畫區內之<u>建築基地不得適用綜合設計獎勵。</u></p>		<p>管理局審查核可，轉報新北市政府核准後實施。</p> <p>(八)農、林業使用農藥及肥料時，應依水源特定區管理局及主管機關之規定辦理。</p>		<p>管理局審查核可，轉報新北市政府核准後實施。</p> <p>(八)農、林業使用農藥及肥料時，應依<u>經濟部水利署臺北水源特定區管理局及主管機關之規定</u>辦理。</p>		
<p>十六、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水</p>	(刪除)	透保水相關規定回歸「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」之規定，爰刪除	(未訂定)	-	-	-	維持108年11月22日市都委會第111次會議決議。

原條文	108年11月22日市都委會第111次會議決議		109年11月20日核定實施條文(現行土管)	本次提會修正內容			市都委會決議
	新條文	變更理由		理由	條文	變更理由	
貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。		本條文。					
十七、本特定區管理機關所為各項造林、水土保持措施、及維護水源水質水量所必要之設施，得由特定區管理機關自行核辦。	十五、 <u>經濟部水利署臺北水源特定區管理局</u> 為各項造林、水土保持措施、及維護水源水質水量所必要之設施，得自行核辦。	1. 點次調整。 2. 修正水源特定區管理機關名稱。	十五、本特定區管理機關所為各項造林、水土保持措施、及維護水源水質水量所必要之設施，得由特定區管理機關自行核辦。	點次調整	十六、 <u>經濟部水利署臺北水源特定區管理局</u> 為各項造林、水土保持措施、及維護水源水質水量所必要之設施，得自行核辦。	1. 點次調整。 2. 根據「經濟部水利署臺北水源特定區管理局」之正式名稱修正條文內容。	依本次提會修正內容通過。
十八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	十六、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫原意討論解釋後據以執行。	1. 點次調整。 2. 配合本市通案原則修正文字內容，回歸本計畫之規劃原意。	十六、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	點次調整	十七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫原意討論解釋後據以執行。	點次調整。	依本次提會修正內容通過。
十九、本要點未規定者，適用其他相關法令之規定。	刪除。	本要點第2點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。	(未訂定)	-	-	-	維持108年11月22日市都委會第111次會議決議。

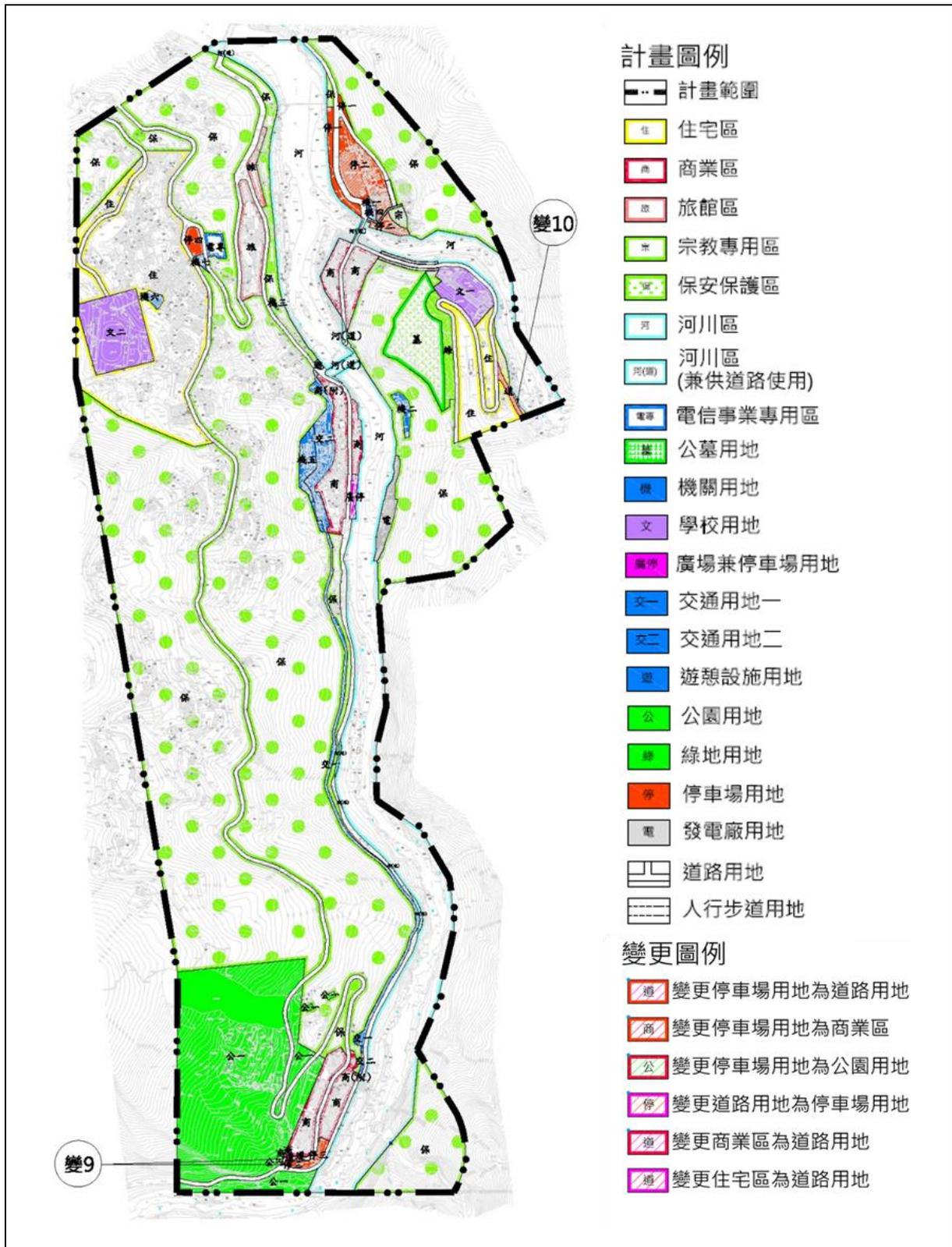


圖 1 變更烏來水源特定區細部計畫 (第三次通盤檢討) (配合主細拆離)

變更位置示意圖

案由	新北市都市更新單元劃定基準修正草案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第七案
說 明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、報告單位：新北市政府都市更新處</b></p> <p><b>參、法令依據：</b> 依都市更新條例第 23 條規定辦理。</p> <p><b>肆、背景說明：</b></p> <p>一、提會依據： 依 108 年 1 月 30 日修正公布之「都市更新條例」(以下簡稱本條例)第 23 條第 3 項規定：「第一項更新單元劃定基準於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行後訂定或修正者，應經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之；……更新單元劃定基準訂定後，主管機關應定期檢討修正之。」，故市府需配合上開條文修正現行「新北市都市更新單元劃定基準」(以下簡稱本基準)。</p> <p>二、修法背景：</p> <p>(一) 配合都市更新條例 110 年 5 月 28 日修正公布都市更新條例第 65 條及 110 年 11 月 17 日發布實施「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」(詳附件 1)。</p> <p>(二) 本次新北市都市計畫委員會報告之「新北市政府辦理危險建築物加速推動都市更新專案計畫案」(同報告案)，考量耐震能力不足之危險建築物有立即改善之迫切需要，基於保障居住安全及整合實務需求，本專案計畫納入上開態樣，以加速重建。</p> <p><b>伍、本基準修正草案重點說明：</b> 本次修正配合中央修法及本市推動專案計畫納入耐震能力不足有明顯危害公共安全之建築物態樣，檢討本基準第十一點之規定，研擬本基準修正草案如附件 2。</p> <p><b>陸、以上內容，提請大會審議。</b></p>		
決 議	文字內容授權作業單位酌修後通過後，依法定程序發布實施。		

# 都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法

第一條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第六十五條第八項規定訂定之。

第二條 本條例第六十五條第八項所定耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全，由直轄市、縣（市）主管機關依建築物所有權人或公寓大廈管理委員會提出建築物結構安全性能評估結果及第三條規定基準認定之。

前項結構安全性能評估之內容、委託方式及應檢附文件、評估方式、評估報告書、評估機構與其人員之資格及管理事項，依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第二條至第十四條規定辦理。

第三條 本條例第六十五條第八項所定耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定基準，為直轄市、縣（市）主管機關依前條第一項建築物結構安全性能評估結果認定符合下列各款規定之一：

一、 $ID_1$  小於 0.35。

二、 $ID_2$  小於 0.35。

$ID_1 = \frac{A_{c2}}{I \times A_{2500}}$ ，為建築物耐震能力初步評估之定量評估值指標。

$ID_2 = \frac{A_{c2}}{I \times A_{2500}}$ ，為建築物耐震能力詳細評估之容量需求比指標。

$A_{c2}$ ：為建築物結構變位達到韌性容量時所對應之有效地表加速度值。

I：為建築物耐震設計規範及解說規定之用途係數。

$A_{2500}=0.4S_{MS}$ ， $S_{MS}$ 為建築物耐震設計規範及解說規定之工址短週期最大水平譜加速度係數。

第四條 本辦法自發布日施行。

## 「新北市都市更新單元劃定基準」第十一點修正草案總說明

「新北市都市更新單元劃定基準」(以下簡稱本基準)前經中華民國(以下同)一百零八年九月九日修正發布，本次配合都市更新條例一百十年五月二十八日修正公布都市更新條例第六十五條及一百十年十一月十七日發布實施「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」及「新北市政府辦理危險建築物加速推動都市更新專案計畫」納入耐震能力不足之危險建物，其修正要點如下：

一、增訂耐震能力不足之危險建物態樣(修正規定第十一點)。

## 「新北市都市更新單元劃定基準」第十一點修正草案對照表

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明
<p>十一、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第九點規定之限制：</p> <p>（一）合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。</p> <p>（二）高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。</p> <p><u>（三）符合「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」第三條規定者。</u></p> <p>前項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。</p>	<p>十一、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第九點規定之限制：</p> <p>（一）合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。</p> <p>（二）高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。</p> <p>前項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。</p>	<p>本次配合都市更新條例一百十年五月二十八日修正公布都市更新條例第六十五條及一百十年十一月十七日發布實施「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」及「新北市政府辦理危險建築物加速推動都市更新專案計畫」，增訂納入耐震能力不足之危險建物態樣。</p>

案由	新北市推動都市危險建築物重建專案計畫案	辦理 機關	新北市政府
類別	報告案	案號	第一案
說明	<p><b>壹、擬定機關：</b>新北市政府</p> <p><b>貳、報告單位：</b>新北市政府都市更新處</p> <p><b>參、法令依據：</b> 依都市計畫法第 27 條第 2 款及都市更新條例第 35 條規定辦理。</p> <p><b>肆、計畫緣起：</b> 自 107 年 3 月 21 日發布「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及 108 年 11 月 5 日發布「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」規定施行近 5 年來，核准 18 件申請案，其中拆除完成及完成都市計畫變更者 17 件、取得建造執照者 7 件。其不足四成之興建率，涉未限制開發期限、產權單一不急興建淪為養地、融資貸款問題、大環境工料雙缺等因素；此外，核准件數僅佔市府備查海砂屋案不到一成五，其中因無法取得全部地主同意拆除重建實為主因。 隨著 110 年 5 月 28 日都市更新條例修法增訂危險建築物得強制拆除規定、111 年 3 月 30 日發布「新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」訂定海砂屋強限制期停用規定，在針對危險建築物強制拆除、限期停用法令完備態勢下，為解決上述海砂屋拆除後遲未興建、保障原住戶居住權益之量，爰提出本專案，期冀透過多元重建管道，獎罰並施，加速危險建築物重建速度，協助住戶早日遠離危險。</p> <p><b>伍、計畫目的：</b></p> <p><b>一、提供獎助誘因，促使民眾早日改建：</b> 延續「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」容積一次到位之獎助誘因，並推動與都市更新條例接軌適用，以鼓勵民眾加速整合，盡早讓危險建築物拆除重建。</p> <p><b>二、與都市更新接軌，完備程序再拆除：</b> 檢討現行防災型都更機制，從限期拆除調整至「限期重建」，解決所有權人養地、資金籌措困難及整合不易等難題，加速重建期程。</p>		

### 三、雙標章認證與友善人行空間，提升居住品質：

強化建物取得雙標章認證，讓居住安全透過認證，同時規劃退縮人行空間，提升友善鄰里環境與完善居住品質。

## 陸、專案計畫內容(詳附件 1)：

### 一、適用建物類型：

- (一)高氯離子鋼筋混凝土，報經本府核准建議應拆除者。
- (二)「都市更新條例」第 65 條第 2 項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全者；「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」第 3 條規定 ( $ID_1$  小於 0.35、 $ID_2$  小於 0.35) 之合法建築物。
- (三)上述類型屬同一使用執照範圍內之合法建築物，可納入適用。

### 二、執行方式說明

#### (一) 逕行變更都市計畫

##### 1. 提高重建容積：

申請人於申請專案時取得全體所有權人同意，檢附相關文件，經審核後同意適用，給予最高 1.5 倍原建築容積或原基準容積重建，且不得再依相關規定申請容積獎勵。

##### 2. 办理流程：

申請人取得本專案適用函後，應於 6 個月內向市府城鄉發展局申請變更細部計畫，並應於變更細部計畫發布實施日起 1 年內申請建造執照，倘逾期申請者，仍依變更前之土地使用管制規定辦理。

#### (二) 都市更新程序以變更都市計畫

##### 1. 提高重建容積：

實施者於申請事業計畫報核時，同意比率達 90% 或未同意戶 1 戶則給予最高 1.5 倍原建築容積或原基準容積重建，並不得再依相關規定申請容積獎勵。

##### 2. 办理流程：

(1) 實施方式若採權利變換，則以事業計畫及權利變換計畫方式辦理。

(2) 實施者應於報核事業計畫時申請細部計畫變更作業，並於都市更新案提送新北市都市更新及爭議處理審議會前(大會)，完成細部計畫審竣作業。

(3) 都市更新案核定日起 1 年內應申請建造執照，倘逾期申請者，仍依變更前之土地使用管制規定辦理。

(三) 變更細部計畫已於本專案生效前完成發布實施者，不得適用本專案以提高重建容積。

### 三、整體規劃設計

#### (一) 臨路要件

新建後建築基地應鄰接之計畫道路、現有巷道之寬度應達 8 公尺，或自基地退縮留設深度合計達 8 公尺，退縮部分以柏油鋪設為原則。

#### (二) 退縮人行空間

1. 鄰接之計畫道路、現有巷道之寬度 8 公尺以上，建築基地應退縮淨寬 4 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道。
2. 鄰接之計畫道路、現有巷道之寬度未達 8 公尺，建築基地應退縮補足 8 公尺後再退縮 2 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道。

#### (三) 雙標章認證

1. 綠建築標章(必選)：  
基地面積 500 平方公尺以下者應取得銅級以上，500 平方公尺以上者應取得銀級以上。
2. 以下標章應選一：
  - (1) 新建住宅性能評估之結構安全性能：  
土地使用分區屬於住宅區、商業區(住商混合)，基地面積 500 平方公尺以下者應取得第四級以上，500 平方公尺以上者應取得第三級以上。
  - (2) 智慧建築標章：  
其他使用分區或用地，基地面積 500 平方公尺以下者應取得銅級以上，500 平方公尺以上者應取得銀級以上。
3. 申請人(或實施者)應與本府簽訂協議書，於核准使用執照前完成保證金繳納，並保證於使用執照核准後 2 年內取得標章。依限取得該等級標章者，保證金無息退還，倘未依限取得者，保證金不予退還。

### 四、稅捐補貼

#### (一) 逕行變更都市計畫

	<p>取得本專案計畫適用函並依規定於期限內申請建造執照者，得依下列規定申請地價稅及房屋稅補貼。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地價稅： 新建三年內期間土地無法使用，全額補貼地價稅，新建後二年內補貼地價稅百分之五十。</li> <li>2. 房屋稅： 新建後二年內補貼房屋稅百分之五十。</li> </ol> <p>(二) 都市更新程序以變更都市計畫： 依都市更新條例第 67 條規定申請減免稅捐。</p> <p><b>柒、 辦理經過：</b></p> <p>本案分別於 111 年 5 月 30 日、111 年 6 月 30 日，邀集都市更新、都市計畫及估價專業背景之專家學者、新北市建築師公會、社團法人新北市都市更新學會、新北市不動產估價師公會、社團法人新北市地政士公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、財團法人台灣建築中心、財團法人都市更新研究發展基金會及市府相關單位，共召開 2 次研商會議，已獲致具體意見，爰提送本市都市計畫委員會審議。</p> <p><b>一、 第 1 次研商會議結論(詳附件 2)：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一) 有關建物須先行拆除及停用搬遷部分，各單位考量部分所有權人同意之情形下，將造成停用認定及執行困難、管理不易、重建誘因不足及地主道德風險等問題，故請作業單位綜整各委員及與會單位意見再行研商，並建議修正後機制以簡化明確為原則，以利民間整合及送件。</li> <li>(二) 涉及海砂屋拆除，建議配合既有政策進行檢討，並提供相關配套措施，另政策執行細節請作業單位邀集府內單位再行研商。</li> </ol> <p><b>二、 第 2 次研商會議結論(詳附件 3)：</b></p> <p>本次修正後之專案計畫內容已獲與會單位支持，惟涉及相關名詞及執行細節部分，請作業單位參考各委員及相關單位之意見評估並加強說明，以利後續計畫執行。</p>
決議	洽悉。

# 「新北市推動都市危險建築物重建專案計畫」說明

## 壹、辦理緣起

為加速海砂屋及危險建築物拆除重建，市府於 107 年 3 月 21 日發布「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」、108 年 11 月 5 日發布「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，針對於一定期限內拆除完成之海砂屋透過都市計畫細部計畫變更其基準容積為該海砂屋之 1.5 倍基準容積或 1.5 倍原建築容積予以申請重建。

上開規定施行近 5 年，核准 18 件申請案，其中拆除完成及完成都市計畫變更者 17 件、取得建造執照者 7 件。其不足四成之興建率，涉及未限制開發期限、產權單一不急興建淪為養地、融資貸款問題、大環境工料雙缺等因素；此外，核准件數僅佔市府備查海砂屋案不到一成五，其中因無法取得全部地主同意拆除重建實為主因。

隨著 110 年 5 月 28 日都市更新條例修法增訂危險建築物得強制拆除規定、111 年 3 月 30 日發布「新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」訂定海砂屋強制定期停用規定，在針對危險建築物強制拆除、限期停用法令完備態勢下，為解決上述海砂屋拆除後遲未興建、保障原住戶居住權益，爰提出「新北市推動危險建築物重建專案計畫」(以下簡稱本專案)，期冀透過多元重建管道，獎罰並施，加速危險建築物重建速度，協助住戶早日遠離危險。

## 貳、計畫目的

### 一、提供獎助誘因，促使民眾早日改建：

延續「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」容積一次到位之獎助誘因，並推動與都市更新條例接軌適用，以鼓勵民眾加速整合，盡早讓危險建築物拆除重建。

### 二、與都市更新接軌，完備程序再拆除：

檢討現行防災型都更機制，從限期拆除調整至「限期重建」，解決所有權人養地、資金籌措困難及整合不易等難題，加速重建期程。

### 三、雙標章認證與友善人行空間，提升居住品質：

強化建物取得雙標章認證，讓居住安全透過認證，同時規劃退縮人行空間，提升友善鄰里環境與完善居住品質。

### 參、適用建物類型

- 一、高氯離子鋼筋混凝土，報經本府核准建議應拆除者。
- 二、屬「都市更新條例」第 65 條第 2 項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全者：「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」第 3 條規定（ $ID_1$  小於 0.35、 $ID_2$  小於 0.35）之合法建築物（以下簡稱耐震能力不足建築物）。
- 三、上述類型屬同一使用執照範圍內之合法建築物，亦可納入適用。

### 肆、執行方式說明

#### 一、逕行變更都市計畫

##### （一）提高重建容積：

申請人於申請專案時取得全體所有權人同意，檢附相關文件，經審核後同意適用，給予最高 1.5 倍原建築容積或原基準容積重建，且不得再依相關規定申請容積獎勵。

##### （二）申請文件：

1. 申請書
2. 適用建物類型之證明文件
3. 建築物地籍套繪圖
4. 地籍圖謄本或電子謄本。
5. 申請 3 個月內之建築物及土地謄本或電子謄本及其清冊；未辦理建物所有權第一次登記者，應檢附合法房屋證明、稅籍證明等相關權利證明文件。
6. 申請適用危險建築物加速推動都市更新專案計畫同意書及其清冊。
7. 建築師簽證並經市府建築主管機關確認法定空地無重複使用檢討。

(三) 流程：

申請人取得本專案適用函後，應於 6 個月內向市府城鄉發展局申請變更細部計畫，並應於變更細部計畫發布實施日起 1 年內申請建造執照，倘逾期申請者，仍依變更前之土地使用管制規定辦理。

二、都市更新程序以變更都市計畫

(一) 提高重建容積：

本專案之更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之九，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之九之同意者，或未同意戶為 1 戶者，給予最高 1.5 倍原建築容積或原基準容積重建，並不得再依相關規定申請容積獎勵。

(二) 申請文件：

檢具都市更新事業計畫申請相關書圖文件申請，於「申請容積項目及額度章節」章節說明申請本專案之適用；並應依都市更新條例第 35 條規定併同提出細部計畫個案擬訂或變更。

(三) 流程：

1. 實施方式若採權利變換，則以事業計畫及權利變換計畫方式辦理。
2. 實施者應於報核事業計畫時申請細部計畫變更作業，並於都市更新案提送新北市都市更新及爭議處理審議會前(大會)，完成細部計畫審竣作業。
3. 都市更新案核定日起 1 年內應申請建造執照，倘逾期申請者，仍依變更前之土地使用管制規定辦理。

三、變更細部計畫已於本專案生效前完成發布實施者，不得適用本專案以提高重建容積。

## 伍、 整體規劃設計

### 一、 臨路要件

新建後建築基地應鄰接之計畫道路、現有巷道之寬度應達 8 公尺，或自基地退縮留設深度合計達 8 公尺，退縮部分以柏油鋪設為原則。

### 二、 退縮人行空間

(一) 鄰接之計畫道路、現有巷道之寬度 8 公尺以上，建築基地應退縮淨寬 4 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道。

(二) 鄰接之計畫道路、現有巷道之寬度未達 8 公尺，建築基地應退縮補足 8 公尺後再退縮 2 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道。

### 三、 雙標章認證

(一) 綠建築標章(必選)：申請基地面積 500 平方公尺以下者應取得銅級以上，申請基地面積 500 平方公尺以上者應取得銀級以上。

(二) 以下標章應選一：

1. 新建住宅性能評估之結構安全性能：土地使用分區屬於住宅區、商業區(住商混合)，申請基地面積 500 平方公尺以下者應取得第四級以上，申請基地面積 500 平方公尺以上者應取得第三級以上。

2. 智慧建築標章：土地使用分區屬於其他使用分區或用地，申請基地面積 500 平方公尺以下者應取得銅級以上，申請基地面積 500 平方公尺以上者應取得銀級以上。

(三) 申請人(或實施者)應與本府簽訂協議書，於核准使用執照前完成保證金繳納，並保證於使用執照核准後 2 年內取得標章。依限取得該等級標章者，保證金無息退還，倘未依限取得者，保證金不予退還。

## 陸、 稅捐補貼

### 一、 逕行變更都市計畫

取得本專案計畫適用函並依規定於期限內申請建造執照者，得依下列規定申請地價稅及房屋稅補貼。

#### (一) 申請對象

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

#### (二) 申請期限及文件

應於繳納當年度地價稅後之翌日起算六個月內，檢附下列文件向執行機關提出：

1. 申請書。
2. 當年度地價稅繳納收據或課稅明細表或繳納證明書等影本。
3. 土地所有權人之國民身分證正反面影本(黏貼於申請書上)。
4. 其他相關證明文件。

#### (三) 補貼額度及期限

1. 新建三年內期間土地無法使用，全額補貼地價稅：自開工日

至領得使用執照日為止，補貼期間最長不得逾三年。

2. 新建後二年內補貼地價稅及房屋稅百分之五十：以領得執照核發日起算，補貼期間最長不得逾二年。

#### (四) 相關限制

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

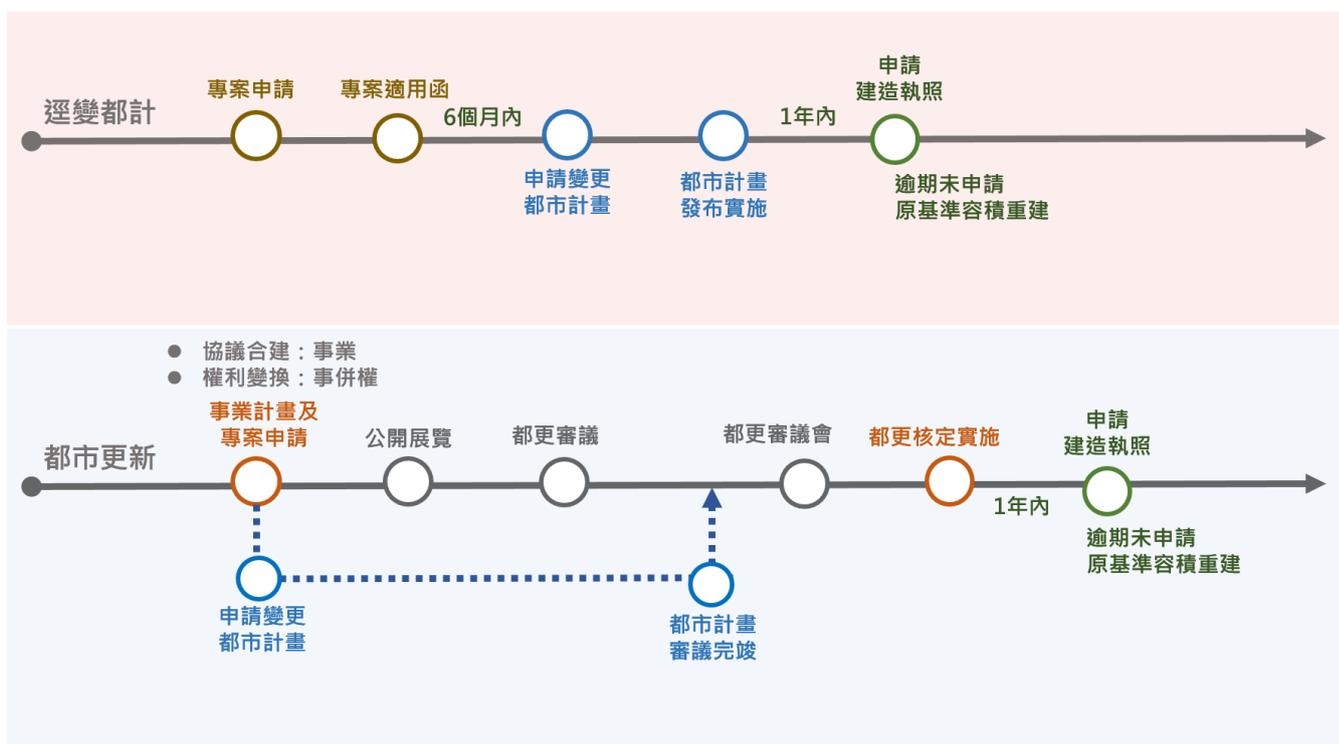
### 二、都市更新程序以變更都市計畫

依都市更新條例第 67 條規定申請減免稅捐。

### 柒、專案期程

本專案自發布生效起實施 5 年。

### 捌、本專案流程圖



# 「危險建築物加速推動都市更新專案計畫」之可行性評估

## 研商會議紀錄

壹、會議時間：111年5月30日（星期一）下午2時30分

貳、會議地點：市府401會議室(新北市板橋區中山路1段161號4樓會議室)

參、主持人：新北市政府都市更新處謝主任秘書惠琦 紀錄：李佩璇

肆、出席人員：詳簽到冊

伍、主席致詞：略

陸、綜合討論：

### 一、社團法人新北市建築師公會

(一) 本專案建議行政手續流程簡化、明確，以利增進效益。

(二) 依規定提高1.5倍基準容積，再辦理容積移轉後，是否需再辦理都市設計審議，請釐清。

### 二、社團法人新北市都市更新學會(含書面意見)

(一) 針對本專案計畫整體架構及構想，因有利於都市更新事業之推動，及提高所有權人重建意願，故本會表示贊成。

(二) 本會以下有2點建議事項：

1. 針對部分建物停用容積獎勵，「未同意搬遷戶僅以3戶門牌為限」此一限制條件，倘若未同意搬遷戶3戶門牌未符合都市更新條例事業計畫同意書之門檻時，市府該如何處理？故建議市府後段應新增「並符合都市更新事業計畫同意比率之門檻」。

情境假設：更新單元為5戶，有3戶未同意搬遷(事業計畫同意比率為40%)，故無法達到事業計畫之門檻。

2. 考量本專案計畫目的，為鼓勵加速拆除重建，提高所有權人之重建意願，故建議部分建物停用中，有關「結構堪慮部分」同意給予申請1.2倍原基準容積，並再申請其他容積獎勵。因考量現行的一般都市更新案之容積獎勵，中央搭配地方通常核算於40%~45%左右(中央：時程、綠建築、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計等獎勵，地方：建築基地及建築物規劃設計、30年以上之四五層合法建築物等

獎勵)，倘若危險建築有結構堪慮時，另加計8%~10%，本專案與一般都市更新案相較之下，對所有權人容積獎勵較有利者為「一般都市更新案」，恐導致本專案計畫研擬效果不明顯。

### 三、社團法人新北市地政士公會

- (一) 本專案目前係為合併都更之鄰地不適用本專案容積獎勵，但就實務考量，合併都更之鄰地大於本專案適用基地的情況下，走原本都市更新程序會較本專案好，故後續本專案執行上會因合併之鄰地面積部分而受到挑戰。
- (二) 若同筆使照之建築，經檢測後每棟之耐震能力皆不一致，建請載明是只有耐震能力不足之該棟建築適用本專案，亦或整張使照範圍皆適用。
- (三) 有關申請文件中的切結書，建議是否僅需簽名「或」蓋章即可，無需簽名「及」蓋章。

### 四、中華民國全國建築師公會

- (一) 本計畫是否有規模限制，建議不宜太小基地，或造成不良格局建築物之產生。
- (二) 有意願合併辦理都更之鄰接土地，建議給予適當獎勵，鼓勵基地大型化。
- (三) 都市計畫變更程序應予簡化，另於前期就需領得拆除完成證明，不符現實，地主屋主會有心理障礙，建議調整。
- (四) 有關整體規劃設計之規定，建議以案例模擬，另可就容積獎勵、建築格局等，與防災要點等政策比較，將過去之不足及未來之預見問題，回饋到本專案計畫，以利接軌。
- (五) 提高容積定調1.5倍或1.4倍，不得再申請其他容積獎勵，缺乏彈性。
- (六) 建議同一使照只要有一棟建物耐震能力不足，得整體適用。

### 五、新北市不動產開發商業同業公會(含書面意見)

- (一) 建議新增「放射性污染建築物(輻射鋼筋建築物)」為適用對象，雖然輻射屋之潛在危險並不在於樓層倒塌，但對於住戶及周邊環境的生命健康亦有嚴重威脅，故建議納入適用對象。

- (二) 本專案為申請建物領得適用函後需先完成拆除，才能續行都市計畫變更流程，並於都市計畫核定起2年內申請建照，然建物拆除即物權滅失，對所有權人而言，風險過大，加上無法保證計畫是否百分百可行，若後續無法執行，建物滅失責任將全部由申請人負責，對兩造後果均是難以承受。故本會建議應可於階段性文件或於都市計畫變更書中敘明，若無法於時限內領得拆併建照，則本計畫得為撤銷。
- (三) 部分建物停用之計畫，既然部分同意，卻又必須完成建物「全棟」停止使用及部分搬遷，實為矛盾。建物停用應是由所有權人自願執行，而非申請人有能力強制執行，若僅能取得部分同意，如何達成「全」停止使用及部分搬遷？另外，未同意搬遷戶是否得申請政府代拆？申請及代拆介入時間點為何？
- (四) 都更案本身容積獎勵上限即可達到1.5倍，本案雖強調無須提供成本，得予提高1.4至1.5倍基準容積，但因規定不得另外申請獎勵項目，實質上誘因仍然不足。建議降低提升之基準容積量(如1.5→1.2倍)但得開放申請其他獎勵項目，如此才能真正給予所有權人較優渥之改建條件。
- (五) 若都更案包含非本專案外之建築範圍，本專案所規定之整體規劃設計條件與都更案之規劃設計獎勵項目之間如何適用？
- (六) 現行防災要點有提供稅賦補助，建議應予以沿用。另租金補貼建議延長至2年。

## 六、新北市政府法制局

考量本計畫係為延續並擴大加速推動危險建築物都市更新目標，擬於現行「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」施行期限屆滿後，再由本計畫銜接施行5年。基此，建議本計畫比照上開改善要點之立法位階，以行政規則（要點）訂之，如此既有統一法制程序、體例與明確法令依據，且因其屬自治法規性質，將收錄於「新北市政府電子法規查詢系統」，便於民眾及本府各機關查閱；如本案以行政計畫形式訂之，因不具法規性質而恐無前述相關優點。

## 七、新北市政府工務局使用管理科

(一) 「停止使用及完成遷移證明文件」：

1. 考量「斷」水電係所有權人違規時被要求停用，非屬所有權人主動停用，為用語精確，請修正為「停」水電及瓦斯證明。
2. 請釐清該文件認定方式係以「戶」或「棟」為單位。

(二) 經依「新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」強制拆除案件，是否適用本專案請釐清。

## 八、新北市政府工務局建照科

依「新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」規定符合第7條建物始得限期停止使用及拆除，而非適用於全部列管在案之高氯離子鋼筋混凝土建築物，故該條例與本專案停用適用對象不完全一致。

## 九、新北市政府城鄉發展局都市計畫科

- (一) 變更都市計畫部分，建議併同都市更新案件之申請、辦理說明會及公開展覽等程序，以簡化流程。
- (二) 目前方案執行流程為都市計畫細部計畫發布實施後，才會進行都市更新核定程序；倘細部計畫發布後，後續都市更新案仍未核定發布，應如何處理？建議訂定相關配套措施，以預為因應。

## 十、新北市政府城鄉發展局計畫審議科

適用「全棟停用及部分搬遷」獎勵者，因未取得全體所有權人同意，後續亦涉及基準容積調整及變更都市計畫細部計畫，建議釐清是否符合都市計畫法新北市施行細則第6條及都市更新條例第35條等相關規定。

## 十一、林委員育全

- (一) 為鼓勵海砂屋及危險建築物加速重建，建議搭配劃設「迅行劃定更新地區」，使同意比率門檻降至50%即可申請報核，並搭配代為拆除程序，來加速推動。另考量海砂屋社區規模不一，爰請再評估「全棟停用及部分搬遷」未同意戶為3戶是否有其必要性。
- (二) 已取得全體同意之都市更新案件，建議可搭配「新北市都市更新106重建專案計畫」，加速審議時程；另針對未取得全體同意的，可參考臺

北市海砂屋0.968專案加速審議程序，讓海砂屋重建更快速。

- (三) 建議建立跨局處合作機制，本專案提供容積獎勵誘因外，並搭配罰則或拆除機制，可參考臺北市之一條龍政策，訂定相關罰則，如經市府認定應拆除之海砂屋且遲未簽署拆除同意書的地主，加強公權力執行，在一定期限內未停用者處以罰款，以提升地主盡速搬遷危險建築之意識。
- (四) 考量原住戶搬離海砂屋已保障安全，且先行拆除萬一後續事業計畫未成案，對住戶風險大，建議評估本專案以「建物停用或搬遷」即為優先適用條件，拆除則屬例外適用樣態。

## 十二、江委員明宜

- (一) 建議本專案以「要點」形式辦理，延續「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」優點，並檢討是否有誘因不足問題或其他執行困境，將分析結果回饋至本專案。
- (二) 適用對象目前分為2類，海砂屋建議搭配迅行劃定更新地區以加速程序，另針對建物適用類型建議明確區隔，且「耐震能力不足建築物」建議釐清是否與危老重建條例屬同一適用對象，請再區隔釐清。
- (三) 檢附文件部分，目前無規範同意書，請釐清同意書格式是否與都市更新一致。
- (四) 專案計畫涉及都市計畫變更及都市更新程序，屬各局處之權責，建議執行流程圖補充局處分工。
- (五) 請評估專案年期目前訂定5年是否足夠，建議以事業計畫及權利變換計畫併送之情形下預估推動期程，再予訂定專案年期。
- (六) 建議專案內容補充提列租金來源，並請再予檢討1年之租金補貼是否足夠。
- (七) 考量相關重建方式皆有訂定稅捐減免規定，故建議訂定稅捐減免優惠。

## 十三、黃委員宏順

- (一) 本專案規定都市計畫公告後2年內申請建照，倘若逾期未申請建照，是否恢復為原基準容積？請補充說明處理情形。倘已完成全數地主安置，

訂定2年期限有無其必要性，請考量。

- (二) 「建築物停用管理維護計畫」建議由業務單位設定核准標準，倘未符合則不適用申請本專案，亦建議明定後續實施者未落實者應課予之責任要求，避免爭議。
- (三) 「全棟停用及部分搬遷」提供1.4倍基準容積，易造成地主之道德風險，當地主都希望當最後一位的搬遷者，反而讓地主有條件與實施者爭取，更不利案件推動，故建議以1.5倍基準容積方案為主，輔以提供差異性之租金補貼或其他配套內容，將政策做出「全體同意」及「未全體同意」之差異性。
- (四) 本專案提列租金補貼1年為期限，每月給予4,500元補貼，考量市場行情，誘因不足。

#### 十四、涂委員靜妮

(一) 本專案涉及都市計畫變更基準容積：

- 1. 變更基準容積後土地使用分區為何？依專案計畫而言為一次性給予容積獎勵方式調整基準容積，並僅得適用本次重建作業，惟後續都市計畫通盤檢討作業時，應以變更前(原基準容積)或變更後(調整後之基準容積)檢討？
- 2. 建議變更都市計畫後之土地使用分區及強度應與原先使用分區有所區隔，並清楚載明使用分區及相關內容於細部計畫。
- 3. 應審慎評估變更都市計畫做法是否破壞原都市計畫容積管制意旨。

(二) 本專案所提方案包含「全部拆除建物」及「部分停用及搬遷」：

- 1. 應釐清本專案目的是「拆除」或「重建」，以作為本專案政策訂定之主軸。
- 2. 本專案計畫以「拆除完成」為辦理都市計畫變更程序之要件，應評估若無法續行本專案之情況下，都市計畫將恢復為原分區，致使頻繁辦理都市計畫變更作業程序，建議評估申請建造執照時再辦理都市計畫變更之可行性。
- 3. 建議評估「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」(地方容獎)增列「全

部拆除獎勵」項目，以鼓勵實施者短期間內完成拆除作業，讓住戶盡速遠離危險家園。

- (三) 本次專案計畫內所提「整體規劃設計」中，「新建後建築基地應鄰街之計畫道路、現有巷道之寬度應達8公尺或自基地退縮留設深度合計達8公尺」之規定，適用於大基地，小基地將不易規劃，建議應透過個案模擬，評估該規定可行性。

## 十五、孫委員振義(含書面意見)

- (一) 變更都市計畫用詞，以申請人「逕行辦理」恐有違法令，建議改為「逕行申請」。
- (二) 變更後之都市計畫恢復原基準容積：
1. 本專案規定細部計畫核定日起2年內「申請建造執照」，倘若「一次申請未獲准」及「未於期限內提出建造執照申請」時，其處理方式為何？
  2. 承上，因都市計畫未有自動恢復原土地使用分區機制，故建議載明由市府主動辦理恢復原土地使用分區之程序。
  3. 考量本專案期限為民國112年起實施5年及申請建照2年期限，建議可於都市計畫細部計畫內明訂「民國120年未申請建照者，細部計畫一律變更恢復原都市計畫規定」但書。
  4. 另依都市更新條例第35條精神，為先行事業計畫再續行變更都市計畫作業，惟本專案程序限定於新北市都市更新及爭議處理審議會前須完成「都市計畫審竣公告」(都市計畫法令應為發布實施)，其適法性應再評估。
- (三) 未全部搬遷者限制3戶以下，僅提高1.4倍基準容積，考量本專案係為鼓勵危險建築加速拆遷，不應受限於強制代拆執行情形，且未同意戶整合易有難度，1.4倍基準容積誘因不足，故建議全部採提高1.5倍基準容積。
- (四) 鄰地退縮建築規劃，建議將基地平均寬度或基地最小寬度納入考量。
- (五) 耐震能力不足建物，建議採海砂屋認定形式，同使用執照只需1棟符合

即可適用於全部建築物。

- (六) 建議112年1月1日實施本專案，秉持從新從優原則，讓申請人自行選擇申請原加速改善要點或本專案，並同意本專案5年實施期限。
- (七) 原「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」精神為「申請都市計畫變更」、「租金補貼」、「稅捐補貼」，建議在本專案內斟酌予以納入。

## 十六、簡委員連貴

- (一) 建議考量地主不願參與、搬遷之原因，可能為財力不足而無法配合搬遷，故針對有意願配合但財務能力不佳者，主管機關可再評估，如低利息貸款或重建後再轉移或租售等相關配套措施，以提升重建意願。
- (二) 「全棟停用及部分搬遷」部分，無法整體管理，建議後續應研擬不同使用建築態樣對應管理維護事宜。
- (三) 目前未同意搬遷戶僅以3戶門牌為限，考量適用基地大、小規模不同，是否一致標準訂定3戶門牌宜再考量。

## 柒、結論：

感謝今日委員、公學會及相關單位對本專案提供建議，請作業單位綜整各位委員及與會單位意見後納入修法考量。

# 「危險建築物加速推動都市更新專案計畫」之可行性評估

## 第2次研商會議紀錄(第1次修正)

壹、會議時間：111年6月30日（星期四）上午10時30分

貳、會議地點：市府28樓都委會會議室(新北市板橋區中山路1段161號28樓)

參、主持人：新北市政府都市更新處張處長壽文 紀錄：李佩璇

肆、出席人員：詳簽到冊

伍、主席致詞：略

陸、綜合討論：

### 一、社團法人新北市建築師公會

(一) 原則支持本專案，有助於海砂屋重建。

(二) 既有都市更新案件可否轉軌本專案計畫？請考量相關配套及機制。

### 二、財團法人台灣建築中心

(一) 雙標章認定，考量基地規模會影響標章申請，故依現行案件評估，建議可訂定級距：

1. 基地面積屬500平方公尺以下者：建議採綠建築銅級以上、智慧建築銅級以上、新建住宅性能評估結構安全性能第四級以上（應檢核結構設計及耐震設計）。

2. 基地面積屬500平方公尺以上者：建議採綠建築銀級以上、智慧建築銀級以上、新建住宅性能評估結構安全性能第三級以上。

(二) 使用分區為住商混合之基地，住宅使用之面積或戶數應依規定過半。

(三) 因應高齡化社會，建議新建住宅性能評估之「無障礙環境」可納入標章考量。

### 三、社團法人新北市都市更新學會

建議同意比例為90%案件，採事業及權利變換併送，因專案計畫說明為載明權利變換部分，則簡報流程圖業已說明，故建議都市更新程序事業計畫與權利變換計畫併送載明清楚。

### 四、中華民國全國建築師公會

(一) 有無對於海砂屋之原容積及原建蔽率之補償性構想？請補充說明。

- (二) 本次計畫規定不得再依相關規定申請容積獎勵，申請誘因仍略顯不足。
- (三) 上次提及基地有無規模限制，本次仍未載明，請補充說明。
- (四) 整體規劃部分，因應容積獎勵增加，對於建物高度有無適當配套放寬，請補充說明。

## 五、新北市不動產開發商業同業公會

- (一) 依「都市計畫法新北市施行細則」第47條第二項第三款，因輻射屋依「放射性污染建築物事件防範及處理辦法」規定辦理者，於核准拆除重建時增加之建築容積，不受1.5或1.2倍之增加建築容積上限限制。另依原能會「放射性污染建築物事件防範及處理辦法」§14規定，放射性污染建築物於發現時之年劑量達一毫西弗以上者，得申請當地直轄市、縣（市）政府評定宜予拆除重建。然，新北市並無延伸制定地方性的鼓勵專案，且輻射屋對於住戶及周邊環境的生命健康亦有嚴重的威脅，故建議納入適用對象。
- (二) 囿於都市計畫法省施行細則之獎勵上限限制，新北市無法像臺北市一樣，海砂屋獎勵得於基本都更獎勵以外再往上疊加，而目前草案最多也只能給予提升1.5倍基準容積，無法另外申請其他獎勵項目，若依現行防災都更之容積移轉僅得以「原基準容積」計算，重建誘因實在不足。故本會建議應比照都更二箭，以「提升後容積率」計算容積移轉。
- (三) 今日研商之草案中刪除「先拆屋」之規定，因此連帶取消了租金補貼內容，惟在重建完成前，仍然存在住戶的安置問題，故建議應維持現行「防災自治要點1.0版」之租金補貼，並建議延長至2年。
- (四) 雙標章採綠建築及智慧建築認證，建議維持為銅級以上。

## 六、新北市政府法制局

本計畫相關內容，如經本次會議討論定案後，後續建議比照「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」立法位階，以行政規則（要點）訂之，將本計畫予以法制化，俾使此一都市更新重要政策方案，更具明確性與周延性。

## 七、新北市政府工務局使用管理科

- (一) 本專案適用基地屬合法建築物因地震受損報經本府建議拆除重建者，

但目前本市地震受損紅單建築已全部解除列管，故目前已無此類建築物，且評估作業，係發生大型災害後之緊急快速篩檢機制，該機制未進行詳細評估並計算其量化數值，故本專案適用對象仍建議以經專業鑑定機構出具詳細計算評估之鑑定報告書為依據，建議刪除該類型適用。

- (二) 高氯離子鋼筋混凝土建築物，因「新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」已訂有強制拆除及容積補償等規定，與本專案是否有容積獎勵競合的問題？建議再予釐清。另建議調整適用對象為「屬高氯離子鋼筋混凝土報經本府核備者。」。

#### 八、新北市政府工務局建照科

- (一) 僅部分所有權人同意者(申請1.4倍提高容積)應於權利變換計畫核准後申請建照，故請於專案內容敘明申請都更程序者應採事業計畫及權利變換計畫併送方式。
- (二) 目前程序為都更審議會前應完成細部計畫發布實施，因都市更新案件法令適用日係以事業計畫報核日為基準，其細部計畫變更發布時間與事業計畫報核日之關係，應涉及建照法令適用日，建議再行釐清。
- (三) 整體規劃之道路退縮補足8公尺部分，建議敘明退縮原因，並載明退縮部分規劃方式，如依現況做為柏油鋪設或供救災使用，避免後續有所爭議。
- (四) 針對補足後退縮2公尺空間，依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準第2條規定，商業區面臨之計畫道路寬度7公尺以上，應自道路境界線退縮3.52公尺設置騎樓或無遮簷人行道，但依本計畫規定面臨7公尺是退1公尺補足後再退2公尺人行步道，似乎與前述設置標準不同，可能造成後續街廓騎樓及無遮簷人行道的銜接上會有所落差，建議再予考量。
- (五) 稅捐補貼所載新建3年內期間全額補貼地價稅，期間計算為開工日期算3年或至核發使照止，建議既已載明為新建3年內，建議文字修正為，「自開工日至領得使用執照日為止，稅捐補貼期間最長不得逾3年。」。

## 九、新北市政府城鄉發展局都市計畫科

- (一) 考量本案助於都市計畫內危險建築物重建，都市計畫部分將全力協助，將於會後再行確認執行細節。
- (二) 現行「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」執行係以先行拆除為主，請問本專案是否仍維持此方式？另依都市更新程序者，同意戶部分，是否會比照先行拆除或停用？建議補充說明。
- (三) 另依都市更新程序辦理變更細部計畫者，建議得依都市更新條例第35條規定，先核定事業計畫及權利變換計畫後，再配合核定細部計畫，如此方式似可解決建管單位及委員所提出之建管法令適用日認定涉及土地使用分區管制的問題，並有效確保本案後續能確實執行請照建築作業，提請討論。

## 十、新北市政府城鄉發展局計畫審議科(含書面意見)

都市計畫變更後逾期未申請者，建議修正為「逾期未申請，該細部計畫變更自動失效，後續建築申請應依原分區規定辦理」，另將於會後再行確認執行細節。

## 十一、新北市政府城鄉發展局都市設計科

現行防災型案件係以原總樓地板面積或現行都市計畫容積率之1.5倍調整基準容積，倘容積移轉申請至最高上限40%，依都市計畫新北市施行細則第45條規定檢討，申請容積仍未達基準容積之1.5倍以上，故不須辦理都市設計審議。

## 十二、新北市政府城鄉發展局開發管理科

無意見。

## 十三、新北市政府都市更新處(含綜合回應)

- (一) 關於原建築容積認定時點部分，倘於送件前完成確認原建築容積之額度，有助於實施者前期之整合與建築規劃設計的確定性，會後將納入研議評估。
- (二) 關於「基地可否擴大鄰地」、「納入輻射屋及火災態樣」部分：
  1. 若實施者評估辦理擴大鄰地部分，則回歸「新北市都市更新單元劃

定基準」第11條檢討之，意即可免檢討建物投影比率、屋齡比率等相關條件；反之，若擴大範圍超過本專案基地面積時，全區都市更新單元範圍需配合檢討相關規定辦理。

2. 至於是否放寬「輻射屋」與「火災」態樣部分，考量本專案精神處理現有危險建築物重建與整合困境，故作業單位調閱原能會列管在案輻射屋後，分析目前列管在案的建築物類性，多為某戶、某層樓，非全棟性的問題，倘齊頭式的給予本專案容積獎勵的鼓勵，較不符合公平性原則；另市府協助處理輻射屋、火災或風災等相關危險建物已放寬「新北市都市更新劃定基準」之檢討標準，倘民眾評估後有需求，亦可循上開途徑辦理重建。

(三) 專案計畫層級是否法制化部分，考量本專案計畫最重要係告訴民眾市府的執行方案，惟實際執行之容積獎勵、重建方式、同意比率檢討、建築規劃等，仍回歸各法令(都市計畫、都市更新條例及建築法)檢討之，故本方案以專案計畫形式辦理。

(四) 另關於今日委員、公學會及相關單位所提之專案名稱、內文需補充說明部分，本處將通盤檢視後載明相關內容。

#### 十四、林委員育全

- (一) 有關本專案建物，其原建築容積之認定時間點是否得於申請前先行確認，以利後續規劃？建議得與工務局配合，並補充說明。
- (二) 建議補充說明合併都更之鄰接基地，其更新單元劃定之檢討方式。
- (三) 前次研商會議有建議輻射屋可納入計畫適用基地，惟修正後計畫內容仍未納入，請補充說明原因。
- (四) 專案流程圖有載明採都更程序應事業計畫及權利變換計畫併送，但專案內容未載明，建議補充說明。

#### 十五、江委員明宜

- (一) 建議併同修正「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，以強化法制程序。
- (二) 計畫目的提及協助貸款部分，惟計畫內容中並未提及貸款方式如何執

行，建議補充說明。

- (三) 雙標章僅以「銅級」進行要求是否過低？請再予以考量。
- (四) 「陸、稅捐補貼」建議修正為「陸、稅捐補貼及減免」，另補貼部分，建議應有相關財源規劃。
- (五) 合併辦理都更之鄰接基地是否有限制不大於申請專案基地之必要？請補充說明。

## 十六、黃委員宏順

- (一) 專案名稱建議納入「新北市」、「新北市政府」，可修正為「新北市危險建築物加速推動都市更新專案計畫」。
- (二) 適用基地建議擴大適用對象，將遭受火災損壞之建築物一併納入。
- (三) 建議專案內容應載明主辦機關或執行機關。
- (四) 逕行變更都市計畫，公有地或市有地可否納入？請釐清說明。
- (五) 建議載明申請人之資格認定條件。
- (六) 變更都市計畫程序，係由申請人取得專案核准函後自行變更都市計畫書，或是由城鄉局辦理變更都市計畫？建議於計畫載明，避免爭議。
- (七) 變更都市計畫發布實施後1年內未申請建照即回復原基準容積部分，請敘明技術上如何執行。
- (八) 政府課稅及減免皆應有法律授權，本專案稅捐補貼是否具法令授權，請釐清說明。

## 十七、孫委員振義

- (一) 臨道路要求退縮人行步道已屬共識，惟實務執行宜考慮，臨路路寬為7.8公尺之情形，其補足路寬部分僅需退縮0.2公尺，及退縮2公尺人行空間，相較臨路寬8公尺則續退縮4公尺人行空間，造成整體規劃公平性疑慮。
- (二) 變更都市計畫，建議調整寫法為「本計畫發布實施於1年內申請建築者，得以原建築容積或原基準容積1.5倍(或1.4倍)重建」，而非1年內未申請建築執照則回復原基準容積。
- (三) 逕行變更都市計畫程序之申請人，建議於專案載明，並依都市計畫法

第24條規定辦理。

- (四) 本專案以112年3月23日起實施，建議得於112年1月1日起正式實施，與「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」時程重疊部分亦可由民眾依自行需求評估。

#### 柒、結論：

- 一、防災1.0專案計畫執行迄今約5年多來，遇到許多課題，也是市府本次研擬防災2.0專案計畫的重要基礎，目的希望能協助住戶辦理重建事宜，今日修正後之防災2.0專案計畫，感謝各位委員、公學會及相關單位支持及提供相當寶貴建議，希望未來防災2.0可以成為住戶重建的幫手。
- 二、另請作業單位彙整各位委員及與會單位意見後，通盤檢視防災2.0專案計畫內容，盡速續行後續程序。