

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5月27日

發文字號：新北府城審字第1110971554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/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000FGM7JZ）

主旨：檢送111年5月20日新北市都市計畫委員會第141次會議紀
錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年5月13日新北府城審字第1110875615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、宋委員立堦、
黃委員穗鵬、孫委員振義、賀委員士庶、黃委員敏修、王委員思樺、陳委員姿
伶、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、財政部國有財產署
（審議案第7案）、新北市政府交通局（審議案第2~3案）、新北市政府經濟發展局
（審議案第2~3案）、新北市政府財政局（審議案第2~3、7案）、新北市政府環境保
護局（審議案第4~5案）、新北市政府警察局永和分局交通分隊（審議案第7案）、新
北市政府綠美化環境景觀處（審議案2~3案）、新北市政府養護工程處（審議案第7
案）、新北市政府殯葬管理處（審議案第4~5案）、新北市政府都市更新處（審議案
第6~7案）、新北市土城區公所（審議案第2~3案）、新北市萬里區公所（審議案第
4~5案）、新北市永和區公所（審議案第7案）、規模工程顧問有限公司（審議案第1



案、報告案第1案)、耘邑都市計畫技師事務所(審議案第4~5案)、統一工商綜合區開發股份有限公司(審議案第7案)、宸和都市更新股份有限公司(審議案第6案)、王成維建築師事務所(審議案第6案)、香港商盛至有限公司(審議案第2~3案)

副本：新北市各議員、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、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



裝

訂

線



新北市都市計畫委員會第 141 次會議紀錄

時間：中華民國 111 年 5 月 20 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如會議資料。

出席單位：詳如會議資料。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫(第二階段)案。
- 二、變更土城都市計畫(部分乙種工業區為商業區、住宅區、行政特定專用區、公園用地、廣場用地、綠地用地及道路用地)(大安段 589 地號等 44 筆土地)案。
- 三、擬定土城都市計畫(大安段 589 地號等 44 筆土地)細部計畫案。
- 四、變更萬里都市計畫(部分保護區及公園用地為機關用地)案。
- 五、擬定萬里都市計畫(機關用地(機十一及機十二))細部計畫案。
- 六、擬定汐止都市計畫(配合新北市政府處理防災型建築加速改善要點)(部分第二種住宅區為第二種住宅區(特1))(新峰段 215 地號等 2 筆土地)細部計畫案。
- 七、變更新北市永和區大陳義胞地區(單元 5)更新地區及都市更新計畫案。

參、報告案：

一、 擬定土城(頂埔地區)都市計畫(海山煤礦地區)細部計畫案。

肆、散會：上午 10 時 25 分。

案由	擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫(第二階段)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 17 條及第 22 條</p> <p>參、再提會討論緣起</p> <p>本案主要計畫－「變更土城(頂埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」案前依內政部都市計畫委員會(以下簡稱部都委會)100 年 1 月 11 日第 747 次會議決議，考量實際發展需求，將不涉及整體開發、土地所有權人與本府協議及環境影響評估事宜部分，先行以第一階段方式自 101 年 10 月 17 日起發布實施，並於 101 年 10 月 18 日核定實施「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫」案。</p> <p>針對後續涉及整體開發案件，其中新編號第 21 案(即「運輸兵學校鄰近地區細部計畫區」)業經審核通過市地重劃計畫書後，於 102 年 3 月 5 日起發布實施。另新編號第 20 案(即「原海山煤礦專用區尚未擬定細部計畫地區」)考量本市目前產業用地需求迫切，且本案原陳情單位已提出撤案，故本府提案撤回變更乙種工業區為住宅區一案，維持現行都市計畫之乙種工業區，經本會 108 年 12 月 9 日第 112 次會議決議同意規劃方向，並經部都委會 109 年 8 月 25 日第 975 次會議審竣維持原計畫。</p> <p>其餘新編號第 10 案(即「員仁段自辦市地重劃區」)及新編號第 26 案(即「大安圳流域地區」)未能完成附帶條件相關規定，為避免影響通盤檢討時程，影響都市發展，其主要計畫提經部都委會第 941 次會議決議，因變更內容與原部都委會第 747 次會議決議內容有所差異，依部都委會決議將主要計畫及細部計畫於 108 年 8 月 8 日起補辦公展 30 天，再經本會 108 年 12 月 9 日第 112 次會議審議通過，主要計畫報部審議後經部都委會 111 年 3 月 8 日第 1007 次會議審議通過。</p> <p>因本案主要計畫於部都委會審竣變更內容已配合公民團體陳情意見修正調整，故本案細部計畫即依審竣通過之主要計</p>		

畫內容配合調整變更內容，再提本次大會審議確認，以符主要計畫之指導。

肆、計畫範圍及面積

位於土城(頂埔地區)都市計畫區內之中央路沿線既有發展地區，計畫範圍東至土城都市計畫界，南以丘陵地山脊線為界，西及北面以大漢溪堤防線為界，惟不包含捷運系統用地(捷一)、捷運三鶯線細部計畫、運輸兵學校鄰近地區、原陸軍後勤學校產業專用區地區、原海山煤礦專用區地區等地區，計畫面積為 439.5286 公頃。(詳表 1、圖 1)

伍、辦理經過

一、公開徵求意見：自 94 年 9 月 26 日起公告徵求意見 30 天。

二、公開展覽：

(一)自 97 年 5 月 21 日起公開展覽 30 天。

(二)自 108 年 8 月 8 日起公開展覽 30 天。(再公展)

三、新北市都市計畫委員會審議情形

(一)再公展前：計 13 次市小組會議、1 次現勘及 3 次大會，於 100 年 6 月 9 日第 6 次會議審議通過。

(二)再公展後：計 1 次市小組會議，於 108 年 12 月 9 日第 112 次會議審議通過。

陸、變更內容

本案細部計畫(第二階段)案件計有 2 案(詳表 2 及圖 2、圖 3)。

柒、再提會審議事項

配合本案主要計畫經部都委會 111 年 3 月 8 日第 1007 次會議審議通過內容，調整本案細部計畫，再提本次大會審議確認，以符主要計畫之指導。

以上符合法定程序，提請大會審議。

決
議

一、依作業單位建議意見及本次提會簡報內容通過。

二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

表 1 擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫(第二階段)案變更前後土地使用計畫面積對照表

項目		現行計畫面積 (公頃)	本次變更增減 面積(公頃)	本次變更後 面積(公頃)	佔都市發展 用地面積 百分比 (%)	估計畫總面積 百分比(%)
土 地 使 用 分 區	住宅區	46.0794	-0.1609	45.9185	16.57%	10.58%
	商業區	2.8316		2.8316	1.02%	0.65%
	甲種工業區	17.6925		17.6925	6.38%	4.08%
	乙種工業區	98.2279	+0.3948	98.6227	35.58%	22.72%
	零星工業區	0.4536		0.4536	0.16%	0.10%
	宗教專用區	1.0197		1.0197	0.37%	0.23%
	電力事業專用區	0.5009		0.5009	0.18%	0.12%
	農業區	40.9776		40.9776	--	9.44%
	保護區	84.9292		84.9292	--	19.56%
	風景區	23.3495		23.3495	--	5.38%
	河川區	7.4807	+0.1886	7.6693	--	1.77%
	河川區兼供高速公路使用	0.0328		0.0328	--	0.01%
	小計	323.5754	+0.4225	323.9979	60.26%	74.63%
	公 共 設 施 用 地	機關用地	0.1854		0.1854	0.07%
學校用地(國小)		7.8390	-0.2000	7.639	2.76%	1.76%
學校用地(國中)		3.0832		3.0832	1.11%	0.71%
學校用地(高中(職))		2.2089		2.2089	0.80%	0.51%
市場用地		0.5565		0.5565	0.20%	0.13%
鄰里公園兼兒童遊樂場用 地		1.0764		1.0764	0.39%	0.25%
公園用地		2.1764		2.1764	0.79%	0.50%
公園兼遺址保存用地		4.0329		4.0329	1.45%	0.93%
綠地用地		0.4635		0.4635	0.17%	0.11%
廣場兼停車場用地		0.8823		0.8823	0.32%	0.20%
道路用地		42.3026	-0.2225	42.0801	15.18%	9.69%
道路用地兼供河川使用		0.2797		0.2797	0.10%	0.06%
污水處理場用地		2.3217		2.3217	0.84%	0.53%
溝渠用地(兼供道路使用)		0.0649		0.0649	0.02%	0.01%
高速公路用地		40.9877		40.9877	14.79%	9.44%
人行步道用地		0.5968		0.5968	0.22%	0.14%
堤防用地		1.4593		1.4593	0.53%	0.34%
堤防用地兼供道路使用		0.0586		0.0586	0.02%	0.01%
小計	110.5758	-0.4225	110.1533	39.74%	25.37%	
合計(1)		277.3814	-0.1886	277.1928	100.00%	
合計(2)		434.1512	0.0000	434.1512	--	100.00%

註：1. 表內原計畫面積係依據 108 年 4 月 22 日新北府城審字第 10806680723 號公告之「變更土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫書案」變更後面積為準。

2. 都市發展用地不含農業區、河川區、河川區兼供道路使用及保護區面積。

3. 表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量之面積為準。

表 2 擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫(第二階段)案變更內容綜理表

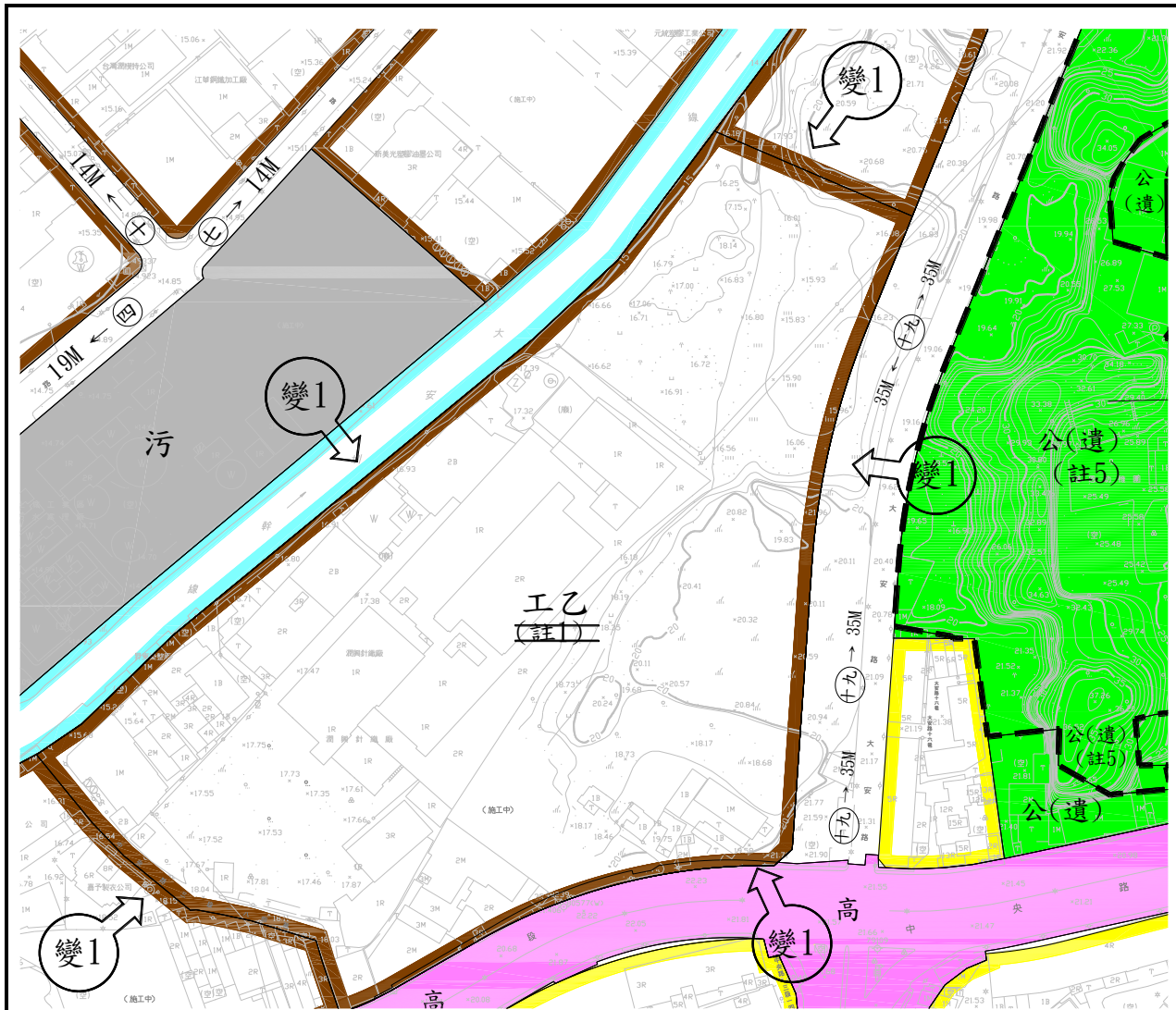
編號		位置	市都委會 108 年 12 月 9 日第 112 次會議決議		變更理由	作業單位建議意見	市都委會決議
第二階段再公展編號	新編號(第 747 次都委會)		變更內容				
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
1	新編號第 10 案	大安路以西、大安圳與中央路以北所圍地區(第 II 區塊)	乙種工業區(6.3619) 備註： 1. 暫予保留、另案辦理。 2. 俟依部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，檢附土地變更使用同意書、協議書、自願捐贈或捐獻計算式、整體開發計畫及財務計畫、遷廠計畫等相關書件，納入計畫書規定，另行製作計畫書	乙種工業區(6.3619)	1. 本案於二通時，與東北側地區及西南側地區之全街廓經內政部都委會決議「原則同意」變更為商業區，但基地面積廣大，土地所有權人眾多，整合困難，迄今已逾 20 年尚未有相關之變更提請，不僅違背二通時變更為商業區之原意，且阻礙整體環境商業活動成長。因此，為避免地主整合延宕，影響都市發展，檢討恢復為原使用分區(乙種工業區)。 2. 由於此街廓面積較大，難以取得完整街廓內全部土地所有權人之同意，故依使用現況及特性區分三大區塊。其中東北側地區(第 I 區塊)現況為空地，尚無變更需求；而西南側地區(第 III 區塊)現況尚有新建及營運中廠辦且變更意願不高，難以取得當地土地所有權人之同意，均已於三通第一階段予以解除附帶條件整體開發規定註記，恢復為無註記之乙種工業區。未來若有變更需求，再依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」申請辦理變更。 3. 由於本案(第 II 區塊)	維持新北市都市計畫委員會第 112 次會議決議內容。	依作業單位建議意見通過。

編號		位置	市都委會 108 年 12 月 9 日第 112 次會議決議		變更理由	作業單位建議意見	市都委會決議												
第二階段再公展編號	新編號(第 747 次都委會)		變更內容																
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)															
			圖後，報由內政部逕予備案，免再提會討論。		未能符合三通第一階段開發時程之規定，因此，取消已審竣之附帶條件，辦理恢復原使用分區，並配合周邊乙種工業區之決議原則，予以解除附帶條件整體開發規定註記，恢復為無註記之乙種工業區。														
2	新編號第 26 案	大安圳流域	住宅區(0.0832) 學校用地(文小一)(0.1339) 河川區(0.1488) 乙種工業區(0.0069)	道路用地(0.3729)	<ol style="list-style-type: none"> 大安圳上游流域範圍業已完成整治工程，配合工程施作現況調整河川區範圍。 原大安圳右側 8 米計畫道路部分，考量現地情形，配合大安圳整治工程範圍之防汛道路及現有巷道通行，維持 8 米寬度並調整道路線型。 原大安圳左側 15 米計畫道路部分，經檢討後酌予縮減道路寬度。另配合大安圳整治工程範圍之防汛道路劃設 8 米計畫道路並調整道路線型。 經調整河川區及道路用地後之其他土地則併毗鄰分區或用地。 原大安圳銜接中央路處西側之住宅區暨周邊地區，除合法建築物座落之地號維持原使用分區(住宅區)外，均配合道路系統規劃，變更為道路用地，以便未來道路系統整體規劃設計。 	配合「變更土城(頂埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」案經部都委會 111 年 3 月 8 日第 1007 次會議審竣內容，修正本案細部計畫變更內容及理由。 修正後變更內容： <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區(0.0832) 學校用地(文小一)(0.1339) 河川區(0.1488) 乙種工業區(0.0069)</td> <td>道路用地(0.3729)</td> </tr> <tr> <td>住宅區(0.0777) 道路用地(0.2746) 學校用地(文小一)(0.0961)</td> <td>河川區(0.4484)</td> </tr> <tr> <td>道路用地(0.0300)</td> <td>學校用地(文小一)(0.0300)</td> </tr> <tr> <td>河川區(0.1109) 道路用地(0.2908)</td> <td>乙種工業區(0.4017)</td> </tr> </tbody> </table>	變更內容		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	住宅區(0.0832) 學校用地(文小一)(0.1339) 河川區(0.1488) 乙種工業區(0.0069)	道路用地(0.3729)	住宅區(0.0777) 道路用地(0.2746) 學校用地(文小一)(0.0961)	河川區(0.4484)	道路用地(0.0300)	學校用地(文小一)(0.0300)	河川區(0.1109) 道路用地(0.2908)	乙種工業區(0.4017)	依作業單位建議意見通過。
變更內容																			
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																		
住宅區(0.0832) 學校用地(文小一)(0.1339) 河川區(0.1488) 乙種工業區(0.0069)	道路用地(0.3729)																		
住宅區(0.0777) 道路用地(0.2746) 學校用地(文小一)(0.0961)	河川區(0.4484)																		
道路用地(0.0300)	學校用地(文小一)(0.0300)																		
河川區(0.1109) 道路用地(0.2908)	乙種工業區(0.4017)																		




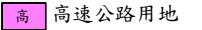

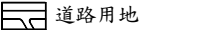

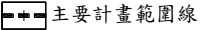

編號		位置	市都委會 108 年 12 月 9 日第 112 次會議決議		變更理由	作業單位建議意見	市都委會決議
第二階段再公展編號	新編號(第 747 次都委會)		變更內容				
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
						修正後變更理由： 1. 大安圳上游流域範圍業已完成整治工程，配合工程施作現況調整河川區範圍。 2. 原大安圳右側 8 米計畫道路部分，考量現地情形，配合大安圳整治工程範圍之防汛道路及現有巷道通行，維持 8 米寬度並調整道路線型。 3. 原大安圳左側 15 米計畫道路部分，經檢討後酌予縮減道路寬度。另配合大安圳整治工程範圍之防汛道路劃設 8 米計畫道路並調整道路線型。 4. 經調整河川區及道路用地後之其他土地則併毗鄰分區或用地。 5. 原大安圳銜接中央路處西側之住宅區暨周邊地區，除合法建築物座落之地號維持原使用分區(住宅區)外，均配合道路系統規劃，變更為道路用地，以便未來道路系統整體規劃設計。 6. 本案業依內政部都市計畫委員會 100 年 1 月 11 日第 747 次會議決議附帶條件之規定，取得全部土地所有權人同意回饋並簽訂協議書在案，爰依第 747 次會議決議變更為乙種工業區。 7. 考量變更之公平性，由河川區或公共設施用地變更為可建築用地者，應負擔合理之回饋。 8. 道路及河川區變更為工業區部分，以回饋 50% 土地為原則。 9. 變更為工業區土地之地主若同時持有本案變更後之公共設施用地，則應捐贈部分以該公共設施優先抵充，經抵充後	

編號		位置	市都委會 108 年 12 月 9 日第 112 次會議決議		變更理由	作業單位建議意見	市都委會決議
第二階段再公展編號	新編號(第 747 次都委會)		變更內容				
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
						仍不足應捐贈面積者或捐贈後剩餘土地未符新北市受贈土地相關規定者，得以代金繳納。	


註：表內面積應依據核定計畫圖實地釘樁分割測量之面積為準。



計畫圖例：

- | | | | |
|---|----------------|---|-----------|
|  | 住宅區 |  | 污 污水處理場用地 |
|  | 商業區 |  | 高 高速公路用地 |
|  | 工乙 乙種工業區 |  | 道路用地 |
|  | 河川區 |  | 主要計畫範圍線 |
|  | 公(遺) 公園兼遺址保存用地 | | |

變更圖例：

- | | |
|---|----------------|
|  | 刪除附帶條件整體開發規定註記 |
|---|----------------|

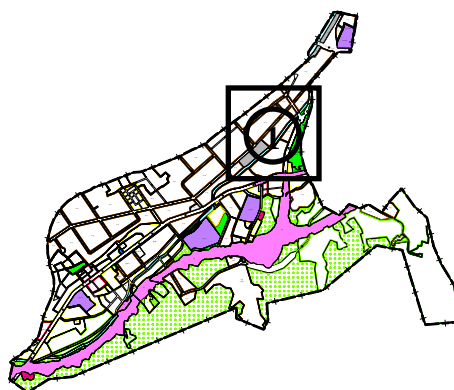


圖 2 擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫(第二階段)案變更位置示意圖(一)



計畫圖例：

- | | |
|---------------------|-------------|
| 住宅區 | 文小 學校用地(國小) |
| 工乙 乙種工業區 | 公園用地 |
| 電力事業專用區
(供變電所使用) | 綠地用地 |
| 保護區 | 高速公路用地 |
| 河川區 | 道路用地 |
| | 主要計畫範圍線 |

變更圖例：

- | | |
|--------------|-----------------|
| 變更住宅區為道路用地 | 變更學校用地(文小)為河川區 |
| 變更住宅區為河川區 | 變更學校用地(文小)為道路用地 |
| 變更乙種工業區為道路用地 | 變更道路用地為河川區 |
| 變更河川區為道路用地 | 變更道路用地為學校用地(文小) |
| 變更河川區為乙種工業區 | 變更道路用地為乙種工業區 |

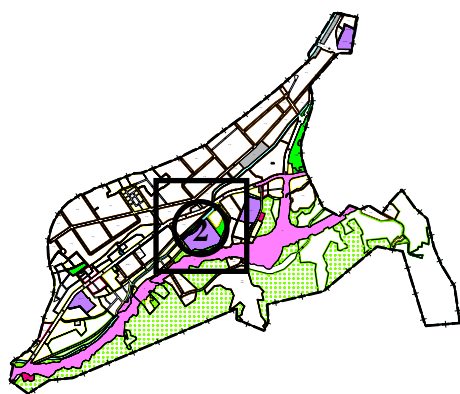


圖 3 擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫(第二階段)案
變更位置示意圖(二)

案由	變更土城都市計畫(部分乙種工業區為特定專用區(一)、特定專用區(二)、公園用地、綠地用地、廣場用地兼供道路使用及道路用地)(大安段 589 地號等 44 筆土地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：香港商盛至有限公司</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</p> <p>肆、本次提會緣起</p> <p>本案於 104 年 4 月 17 日辦理公開展覽後經 7 次市都委會專案小組及 1 次現勘，分別於 105 年 11 月 17 日市都委會第 70 次會議、108 年 9 月 20 日市都委會第 108 次會議審竣，及 106 年 1 月 6 日報部審議後經 5 次部都委會專案小組會議及 1 次會勘，現因配合區內土地多數異動移轉及其所有權人未來擬作產業辦公空間使用及未取得土城區大安段 653、656、657 地號等 3 筆土地所有權人同意參與都市計畫變更，調整計畫範圍及土地使用分區，故提本次大會討論，俟取得市都委會委員意見後再報部續審。</p> <p>伍、計畫緣起</p> <p>本計畫區位於永寧站周邊更新地區整體街廓範圍內，地處南天母山系資源與捷運永寧站、土城頂埔地區產業發展以及土城區現有密集居住區的交匯地帶，未來若因應地方發展需求、配合周邊地區發展特性，朝複合性土地使用機能規劃進行土地轉型，不僅有助地區整體活化，亦對土城區及全市都市更新具示範性帶動效果。</p> <p>爰此，申請人依循前述地區發展趨勢，依內政部所頒布之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」(以下簡稱審議規範)辦理本案工業區變更，除提供必要公共設施以改善地區公共設施服務水準外，亦希冀藉由本案變更引導周邊地區進行土地轉型更新，以符地方實際都市發展趨勢及需求。</p> <p>陸、變更位置及範圍</p> <p>本計畫區位於土城區，中央路三段南側，其北側緊鄰捷運土城線永寧站三號出口。計畫範圍北側臨中央路三段、西側臨永寧科技園區辦公大樓、東側臨大墓公公園及南側與大興電纜電線公司土城廠相鄰。計畫區範圍包括新北市土城區大安段 589 地號等 44 筆土地，土地面積合計 34,074.96 平方公尺，土地權屬多為長虹建設股份有限公司所有，占總計畫面積 91.14%，其餘為行政院農業委員會農田水利署及其他私人所有，使用分區均屬都市計畫乙種工業區</p>		

(詳圖 1 計畫位置示意圖及圖 2 公開展覽計畫書之變更主要計畫示意圖)。

柒、變更理由

- 一、依臺北都會區整體發展構想之指導，土城區作為橋和地區發展腹地，定位為產業發展及生活機能並重之都市，未來應依循各階層上位計畫指導，逐步配合捷運沿線之區位條件進行土地利用轉型，以達成產業升級並提供適居環境。
- 二、經查土城區製造業廠商登記家數從 85 年 1,661 家降至 95 年 1,397 家，降幅達 18%，且土城區 90 年間置廠房面積達總工廠面積 45%，顯示土城區製造業面臨瓶頸，又配合交通網絡及重大建設之投入，新北市住商用地需求增加，原工業區土地面臨轉型契機，工業區變更案件申請集中於中央商圈及永寧商圈，並於周邊地區衍生工業區違法作住宅、商業使用等發展失序現象，並導致環境品質及公共設施服務水準低落問題，顯示該區原土地使用型態已逐漸不符市場需求。
- 三、綜上，考量本案基地現況工業區廠房使用效率低，且位處捷運土城線永寧站生活圈服務半徑範圍內，應配合新北市集土城區整體發展需求，透過 TOD 模式發展高效、複合的土地使用型態。因此，本案申請人循合法都市計畫變更途徑，進行相關捐贈回饋及必要性公共設施開闢，以打造良好環境品質為出發點，擬檢討變更為特定專用區，轉型為高強度廠辦混合使用、回饋捐贈公共設施，可增加地方性公共設施供給，完善地區道路系統、成就都會開放空間整體發展，落實周邊環境助益。

捌、變更內容

本計畫擬變更部分乙種工業區為特定專用區、公園用地、綠地用地、廣場用地兼供道路使用及道路用地(詳表 1 變更內容綜理表及圖 3 本次提會審議修正後變更主要計畫示意圖)。

玖、實施進度及經費

一、開發方式

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，區內應自行留設之必要性公共設施由開發者自行興闢，其他相關之樁位測定費悉由開發者自行負擔。

二、開發期限

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並於都市計畫發布實施後 3 年內予以開發建設。未能依限完成，得依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定，由該管都市計畫擬定機關迅行辦理通盤檢討，確實查明後，依法定程序檢討變更恢復為原計畫

分區，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。

三、實施經費

本案開闢經費合計約 1,342,292 萬元，由開發人自行籌措開發經費(詳表 2 本次提會審議修正後實施進度及經費表)。

拾、回饋計畫

本計畫之開發係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「新北市都市計畫工業區變更審議原則」規定，辦理捐贈回饋內容，進行變更後回饋比例分析。

一、捐贈可建築土地

本計畫特定專用區二係為安置既有住宅，故規劃為住宅使用，參採「都市計畫工業區變更審議規範」規定，捐贈 7%可建築土地，面積為 101.8 m²，依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」之規定，應採代金方式繳納。

二、捐建可建築土地

本計畫除依上開規定之比例捐贈可建築土地外，申請人為滿足本案對周邊地區之公益性回饋，承諾於所捐贈之可建築土地上捐建基本容積(240%)，並採捐建代金方式辦理。

三、留設公共設施用地

依內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積 30%，並由申請單位自行興建。本計畫劃設公共設施為公園用地、綠地用地、廣場用地兼供道路使用及道路用地，面積共計 10,222.49 平方公尺，將由開發者興闢完成後自願捐贈新北市政府，相關規定應納入協議書辦理。

四、其他承諾事項

(一)公共設施認養維護

前述規定應劃設之 30%公共設施，無償捐贈予新北市政府，並提供 30 年管理維護代金。

(二)提供供公眾使用停車位

本案後續開發完成後，將依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九條之規定設置供公眾使用之停車位。

拾壹、辦理經過

一、個案變更認定會

本案經 103 年 10 月 1 日召開第二次認定會議決議：「有關本案變更區位及發展定位符合都市計畫工業區變更策略，且經本府

各單位研商，原則同意依循都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理都市計畫變更，惟請申請單位依各單位意見，並就整體開發計畫及財務計畫等內容再行修正與土地使用計畫之連結，並加強說明本案變更為住宅區及商業區後，將如何提昇經濟發展並帶動周邊環境改善之效益。」。

本案已於 104 年 4 月 9 日經新北市政府北府城審字第 1040486302 號函認屬符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款得迅行變更之情形。

二、公開展覽及說明會

自 104 年 4 月 17 日起辦理公開展覽 30 日，並於 104 年 4 月 29 日於土城區公所舉辦公開展覽說明會。

三、市都委審議

本案由簡連貴委員擔任召集人，於 104 年 9 月 3 日、104 年 9 月 11 日、104 年 12 月 31 日、105 年 8 月 3 日、105 年 9 月 12 日及 105 年 11 月 10 日共召開 5 次新北市都市計畫委員會專案小組會議及 1 次現勘，會議重要決議如下：

- (一)有關本案申請人除依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」捐贈公共設施用地及可建築土地外，另配合市府政策於本案所捐贈可建築土地上無償代為興建市府辦公空間，並考量可建築土地使用性質改變，同意變更「住宅區(供社會住宅使用)」為「行政特定專用區」。
- (二)本案回饋計畫相較其他工業區變更案更具社會公益性，未來參採本案變更回饋內容研提本市工業區變更回饋通案性原則，作為後續案件辦理參考。
- (三)有關本案公益回饋由申請人協助新北市政府於行政特定專用區興建市府辦公空間一事，本案將依 104 年 9 月 24 日本市都市計畫委員會第 58 次會議「都市計畫工業區檢討變更審議規範市府回饋原則調整案」決議所取得之 3.5%容積折繳代金部分挹注興闢費用一節，其相關興建費用標準授權作業單位彙整相關資訊後納入計畫書中敘明。
- (四)另應彙整本案鄰近開發案申請人、目前區內廠房承租人、周邊土地所有權人等意見，並據以提出回應作為本案審查依據，確保基地內外利害關係人獲得妥處。
- (五)考量街廓整體規劃，交通計畫應一併考量區內外及周邊交通系統，並將周邊規劃案及鄰近地區相關利益關係人的意見納入考量，並將本案承諾與南側鄰接刻正辦理工業區變更案(偉正案)辦理整體規劃納入本案開發承諾。

並於 105 年 11 月 17 日市都委會第 70 次會議中依前開 5 次市都委專案小組會議結論通過。

四、人民陳情意見

本案公開展覽期間人陳案件共計 1 件，業已於 105 年 11 月 17 日提市都委會第 70 次會議討論審竣。

五、部都委審議

本案於 106 年 1 月 6 日報部審議，並於 106 年 5 月 18 日、107 年 1 月 25 日及 107 年 10 月 5 日共召開 3 次內政部都市計畫委員會專案小組會議及 1 次現勘，並經 107 年 10 月 5 日審議通過，後申請人於 108 年 2 月 15 日檢送依前開專案小組初步建議見補充修正後資料至新北市政府，故新北市政府於 108 年 3 月 12 日檢送修正後資料報內政部都市計畫委員會續審。

後因本案於內政部都委會審議期間，原同意參與變更之土城區大安段 653、656 及 657 地號等 3 筆土地所有權人提出陳情，表示其反對於土管要點規定臨中央路須建築退縮 10 公尺且不得設置車道出入口，並表示與申請人合作方式多次協商仍未果。

承上，故新北市政府於 108 年 5 月 13 日邀集申請人與陳情人共同召開陳情協調會議，會議決議由申請人彙整雙方意見後，提出兩造共同同意之總結方案供新北市政府報部續審，申請人於 108 年 6 月 26 日函送總結方案至府，惟所送內容配合市府政策及前開陳情人意見，涉及計畫範圍、土地使用分區、計畫案名及土地使用分區管制內容調整，故先提市都委會審議後再報部續審。

六、再送市都委審議(市都委會第 6 次專案小組會議及第 108 次會議)

因查申請人 108 年 6 月 26 日所送方案內容涉及計畫範圍、土地使用分區、計畫案名及土地使用分區管制內容調整，故續由簡連貴委員擔任召集人，並於 108 年 9 月 16 日召開本案市都委會第 6 次專案小組會議，以供取得市都委會委員意見，會議決議如下：

- (一) 本次計畫範圍修正即係配合陳情人意見將其土地排除於本案範圍，雖可能產生零碎工業區，惟考量土地所有權人意願，本小組尊重、無意見，並建議應妥處相關陳情人意見及回復說明，避免事後陳情人意見反覆，致案件窒礙難行。
- (二) 採納市府所提、配合政策調整應捐贈可建築土地由「行政特定專用區」變更為「商業區(特)」，考量開發規模效益，市府財政局應評估該筆土地辦理公開標售或共同開發之可行性，以串聯周邊捷運場站發展。
- (三) 本案依規定應捐建之「商業區(特)」其基準容積比照申請人

領回之商業區(特)容積率以 300%計算之，並在此前提下認同市府所提捐建樓地板面積以 300%容積率為準，且得採代為興建或捐建代金方式辦理一事，本委員會尊重市府政策方向。

(四)另本案細部計畫土地使用分區管制要點內容除因配合劃設「商業區(特)」修正相關條文外，其餘條文內容維持原審竣內容，惟用字遣詞及格式請依市府刻正辦理之共通性土管條文修正調整。

(五)請申請單位依前開意見修正案名、土管及其他相關內容後續提市都委大會，考量本次會議係配合逕提內政部陳情意見修正而召開之，本小組建議以報告案方式提送市大會，惟仍請業務單位再釐清本案後續大會係屬報告案或審議案後，供確認續提市大會之程序。

七、續提部都委審議

本案於 108 年 11 月 20 日報部續審，並於 109 年 6 月 3 日、及 109 年 6 月 30 日共召開 2 次內政部都市計畫委員會專案小組會議，並經 109 年 6 月 30 日審議通過。

八、本次提請市都委審議(市都委會第 7 次專案小組會議)

本案於 109 年 6 月 30 日經內政部第 5 次專案小組審議通過後，於 109 年 7 月起原屬香港商盛至有限公司、香港商查德威有限公司及周瑞國持有之土地已陸續移轉予長虹建設股份有限公司，其土地面積占全區 91.14%，考量其所有權人未來擬作產業辦公空間使用及未取得土城區大安段 653、656、657 地號等 3 筆土地所有權人同意參與都市計畫變更，調整計畫範圍及土地使用分區，故續由黃國峰委員擔任召集人，並於 111 年 4 月 19 日召開本案市都委會第 7 次專案小組會議，以供取得市都委會委員意見，會議決議如下：

(一)請規劃單位補充說明與林姓地主協調整合歷程。

(二)中央路三段 89 巷變更後拓寬為 15 公尺計畫道路，請說明為何與中央路三段相交路口仍維持 8 公尺路寬，未來是否成為交通瓶頸。

(三)有關人車動線部分，請說明公園西側既成道路(中央路三段 89 巷)後續是否留供南側偉正、大興等既有廠家出入？或既有廠家僅能以公園南側道路進出？

(四)本案由住宅區、商業區調整為特定專用區，請規劃單位補充說明是否符合相關計畫指導原則或產業發展相關策略。

(五)東側 B 基地特專區有一塊未配置建物，僅標示農田水利會，

	<p>請申請單位說明。</p> <p>(六)基地南側變更為綠地用地，該綠地用地是否位於原來計畫範圍？倘若就長期而言應規劃為道路用地，現階段變更為綠地用地目的為何？後續將在什麼階段變更為道路用地？</p> <p>(七)本案計畫範圍及使用項目有變更，請於報部審議前重新認定。</p> <p>(八)基地北側有緊臨捷運永寧站是否還需大量停車空間，請確認周邊停車需求及供給情形，另公共停車空間集中設置於公園用地，未來出入動線僅能靠公園南側道路進出往東連接南北向的計畫道路，應分析整體開發後道路服務水準及交通衝擊，調整開發量及停車空間數量，另請補充說明本案與 TOD 關係。</p> <p>(九)交通出入動線及整體停車供需再請與府內主管機關確認。</p> <p>(十)本案回饋之公益設施空間請依「新北市政府財務收支及公有建築聯審小組審查原則」辦理確認。</p> <p>(十一)有關雙方權益部分例如：公益空間、回饋代金請載明於協議書，授權作業單位與規劃單位確認，後續向委員會說明。</p> <p>拾貳、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
<p>決 議</p>	<p>一、計畫案名配合本次分區調整，修正為「變更土城都市計畫(部分乙種工業區為特定專用區(一)、特定專用區(二)、公園用地、綠地用地、廣場用地兼供道路使用及道路用地)(大安段 589 地號等 44 筆土地)」案，餘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>



圖 1 計畫位置示意圖

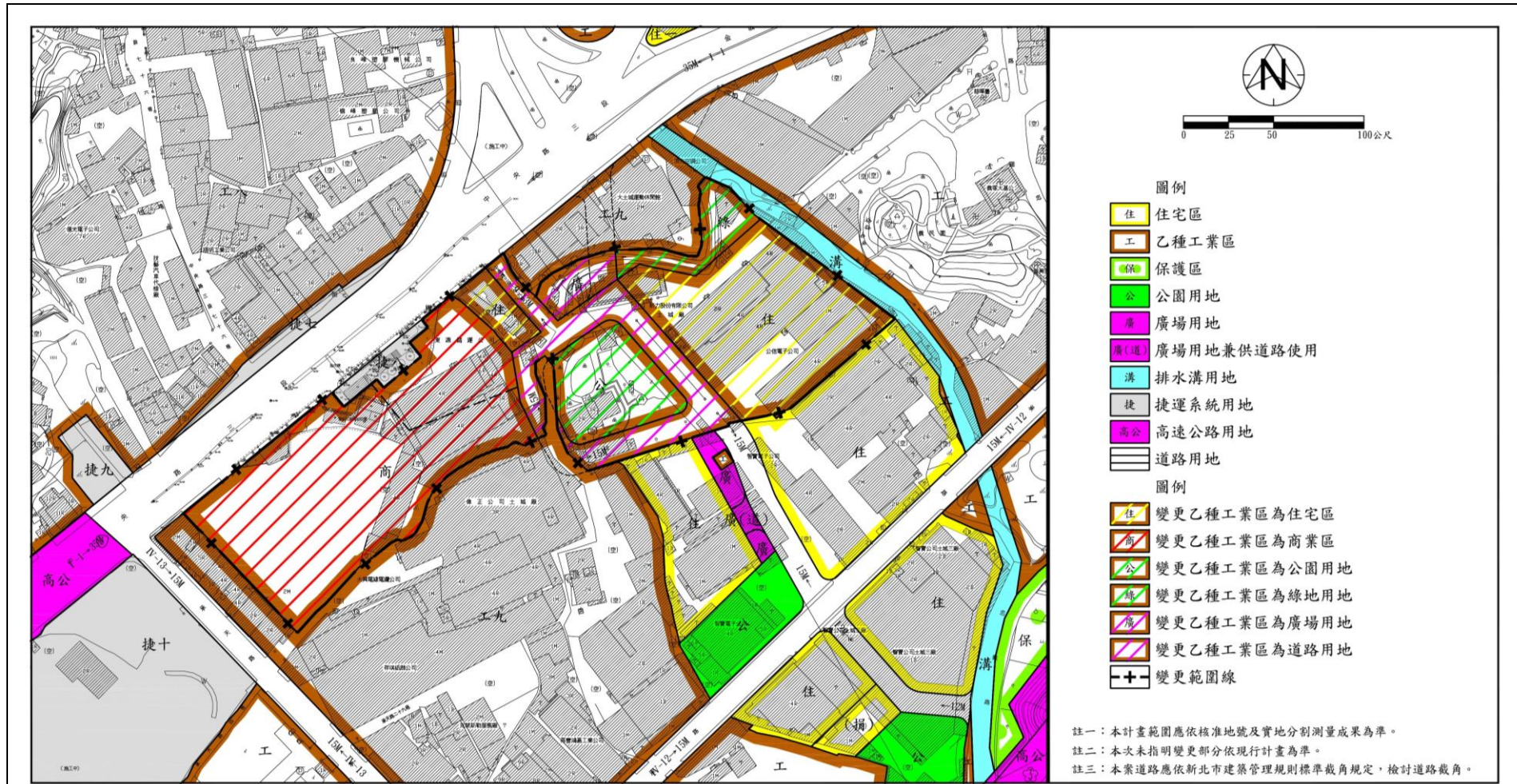


圖 2 變更土城都市計畫(部分乙種工業區為商業區、住宅區、行政特定專用區、公園用地、廣場用地、綠地用地及道路用地)(大安段 589 地號等 42 筆土地)案變更內容示意圖(部都委會第 5 次小組會議通過)

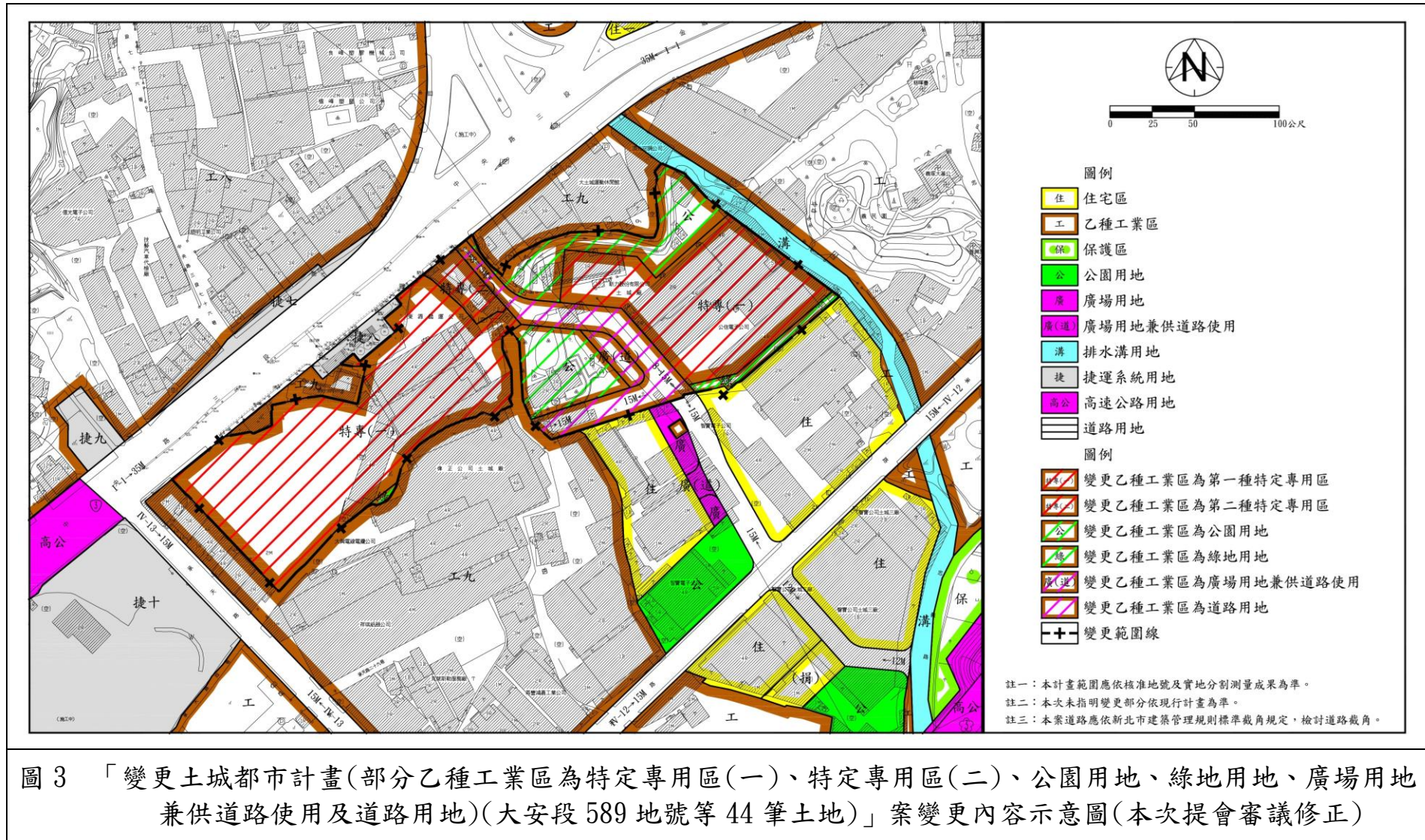


表1 「變更土城都市計畫(部分乙種工業區為特定專用區(一)、特定專用區(二)、公園用地、綠地用地、廣場用地兼供道路使用及道路用地)(大安段 589 地號等 44 筆土地)」案變更內容綜理表

部都委會第 5 次小組會議通過內容			本次提會審議內容	市都委會決議													
位置	變更內容		修正理由： 1. 109 年 7 月間區內原屬香港商盛至有限公司之土地移轉予長虹建設股份有限公司，其土地面積占全區 91.14%，考量其所有權人未來擬作產業辦公空間使用，調整土地使用分區。 2. 考量未取得土城區大安段 653、656、657 地號等 3 筆土地所有權人同意參與都市計畫變更，配合將前開 3 筆土地排除於計畫範圍外，並配合修正計畫面積。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。													
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)															
土城區大安段 589 地號等 42 筆土地	乙種工業區 (3.5113)	商業區 (1.5196)	修正後變更內容： <table border="1"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th></th> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">土城區大安段 589 地號等 42 筆土地</td> <td rowspan="6">乙種工業區 (3.4075)</td> <td><u>特定專用區(一)</u> (2.2936)</td> </tr> <tr> <td><u>特定專用區(二)</u> (0.0916)</td> </tr> <tr> <td>公園用地 (0.5797)</td> </tr> <tr> <td>綠地用地 (0.0619)</td> </tr> <tr> <td><u>廣場用地兼供道路使用</u> (0.0476)</td> </tr> <tr> <td>道路用地 (0.3331)</td> </tr> </tbody> </table>	位置	變更內容			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	土城區大安段 589 地號等 42 筆土地	乙種工業區 (3.4075)	<u>特定專用區(一)</u> (2.2936)	<u>特定專用區(二)</u> (0.0916)	公園用地 (0.5797)	綠地用地 (0.0619)	<u>廣場用地兼供道路使用</u> (0.0476)	道路用地 (0.3331)
		位置		變更內容													
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)												
		土城區大安段 589 地號等 42 筆土地		乙種工業區 (3.4075)	<u>特定專用區(一)</u> (2.2936)												
					<u>特定專用區(二)</u> (0.0916)												
					公園用地 (0.5797)												
綠地用地 (0.0619)																	
<u>廣場用地兼供道路使用</u> (0.0476)																	
道路用地 (0.3331)																	
住宅區 (0.9384)																	
公園用地 (0.3283)																	
廣場用地 (0.0961)																	
綠地用地 (0.1792)																	
道路用地 (0.4497)																	
變更理由： 1. 因應產業結構與空間發展變遷，土城區人口持續成長，提供住宅機能以紓解都市發展壓力，引導地區合理健全發展。 2. 藉由閒置、生產停滯之土地使用轉型升級再發展，不僅使土地充份發揮其價值，更能帶動周邊地區活化與再發展。 3. 鄰近捷運土城線永寧站，提供商業空間，並透過高強度土地混合使用方式有效降低車行旅次，以形塑完整之捷運生活圈，達成運輸導向規																	

部都委會第5次小組會議通過內容	本次提會審議內容	市都委會決議
<p>劃施行目標。</p> <p>4. 增加地方性公共設施之供給，提升整體環境品質。</p> <p>5. 回歸土地使用分區管制精神，塑造土地使用秩序、提昇環境品質。</p>	<p>變更理由：</p> <p>1. 藉由閒置、生產停滯之土地使用轉型升級再發展，不僅使土地充份發揮其價值，更能帶動周邊地區活化與再發展。</p> <p>2. 鄰近捷運土城線永寧站，提供辦公服務空間，並透過高強度土地混合使用方式有效降低車行旅次，以形塑完整之捷運生活圈，達成運輸導向規劃施行目標。</p> <p>3. 增加地方性公共設施之供給，提升整體環境品質。</p> <p>4. 回歸土地使用分區管制精神，塑造土地使用秩序、提昇環境品質。</p>	

表 2 「變更土城都市計畫(部分乙種工業區為特定專用區(一)、特定專用區(二)、公園用地、綠地用地、廣場用地兼供道路使用及道路用地)(大安段 589 地號等 44 筆土地)」案實施進度及經費表(本次提會審議修正)

設施種類	面積(公頃)	土地取得方式					開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源	備註
		征購	市地重劃	公地撥用	獎勵投資	無償捐贈	土地成本	工程成本	其他	合計				
特定專用區(一)	2.1465	-	-	-	-	-	409,066	525,295	202,273	1,136,634	開發者	本計畫發布實施後三年內應申請建造執照、五年內應完成公共設施工程建設	銀行貸款、自有資金	申請人取回土地
公園用地	0.5797	-	-	-	-	V	194,815	5,576	5,267	205,658				-
綠地用地	0.0619	-	-	-	-	V								-
廣場用地兼供道路使用	0.0476	-	-	-	-	V								-
道路用地	0.3331	-	-	-	-	V								-

註：1. 本開發經費得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。
 2. 上述開發費用不含營運期之相關費用，且不含利息。
 3. 本表之設施種類及面積仍依都市計畫實地分割測量面積為準。

案由	擬定土城都市計畫(大安段 589 地號等 44 筆土地)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：香港商盛至有限公司</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 24 條。</p> <p>肆、本次提會緣起</p> <p>本案於 104 年 4 月 17 日辦理公開展覽後經 7 次市都委會專案小組及 1 次現勘，分別於 105 年 11 月 17 日市都委會第 70 次會議、108 年 9 月 20 日市都委會第 108 次會議審竣，及 106 年 1 月 6 日報部審議後經 5 次部都委會專案小組會議及 1 次會勘，現因配合區內土地多數異動移轉及其所有權人未來擬作產業辦公空間使用及未取得土城區大安段 653、656、657 地號等 3 筆土地所有權人同意參與都市計畫變更，調整計畫範圍及土地使用分區，故提本次大會討論，俟取得市都委會委員意見後再報部續審。</p> <p>伍、計畫緣起</p> <p>本計畫區位於永寧站周邊更新地區整體街廓範圍內，地處南天母山系資源與捷運永寧站、土城頂埔地區產業發展以及土城區現有密集居住區的交匯地帶，未來若因應地方發展需求、配合周邊地區發展特性，朝複合性土地使用機能規劃進行土地轉型，不僅有助地區整體活化，亦對土城區及全市都市更新具示範性帶動效果。</p> <p>爰此，申請人依循前述地區發展趨勢，依內政部所頒布之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」(以下簡稱審議規範)辦理本案工業區變更，除提供必要公共設施以改善地區公共設施服務水準外，亦希冀藉由本案變更引導周邊地區進行土地轉型更新，以符地方實際都市發展趨勢及需求。</p> <p>陸、本計畫與主要計畫之關係</p> <p>本細部計畫承接主要計畫變更內容、實施進度及經費、回饋計畫等相關規定，並遵循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關法令，研擬實質發展計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之。</p> <p>柒、計畫位置及範圍</p> <p>本計畫區位於土城區，中央路三段南側，其北側緊鄰捷運土</p>		

城線永寧站三號出口。計畫範圍北側臨中央路三段、西側臨永寧科技園區辦公大樓、東側臨大墓公公園及南側與大興電纜電線公司土城廠相鄰。計畫區範圍包括新北市土城區大安段 589 地號等 44 筆土地，土地面積合計 34,074.96 平方公尺，土地權屬多為長虹建設股份有限公司所有，占總計畫面積 91.14%，其餘為行政院農業委員會農田水利署及其他私人所有，使用分區均屬都市計畫乙種工業區(詳圖 1 計畫位置示意圖及圖 2 市都委會第 108 次會議通過之細部計畫示意圖)。

捌、計畫內容

細部計畫內容詳圖 3 本次提會審議修正後細部計畫示意圖。

玖、事業及財務計畫

一、開發方式

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，區內應自行留設之必要性公共設施由開發者自行興闢，其他相關之樁位測定費悉由開發者自行負擔。

二、開發期限

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並於都市計畫發布實施後三年內予以開發建設。未能依限完成，得依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十四條第四款規定，由該管都市計畫擬定機關迅行辦理通盤檢討，確實查明後，依法定程序檢討變更恢復為原計畫分區，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。

三、實施經費

本案開闢經費合計約 1,342,292 萬元，由開發人自行籌措開發經費(詳表 1 本次提會審議修正後之實施進度及經費表)。

拾、回饋計畫

本計畫之開發係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「新北市都市計畫工業區變更審議原則」規定，辦理捐贈回饋內容，進行變更後回饋比例分析。

一、捐贈可建築土地

本計畫特定專用區二係為安置既有住宅，故規劃為住宅使用，參採「都市計畫工業區變更審議規範」規定，捐贈 7%可建築土地，面積為 101.8 m²，依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」之規定，應採代金方式繳納。

二、捐建可建築土地

本計畫除依上開規定之比例捐贈可建築土地外，申請人為滿

足本案對周邊地區之公益性回饋，承諾於所捐贈之可建築土地上捐建基本容積(240%)，並採捐建代金方式辦理。

三、留設公共設施用地

依內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積 30%，並由申請單位自行興建。本計畫劃設公共設施為公園用地、綠地用地、廣場用地兼供道路使用及道路用地，面積共計 10,222.49 平方公尺，將由開發者興闢完成後自願捐贈新北市政府，相關規定應納入協議書辦理。

四、其他承諾事項

(一)公共設施認養維護

前述規定應劃設之 30%公共設施，無償捐贈予新北市政府，並提供 30 年管理維護代金。

(二)提供供公眾使用停車位

本案後續開發完成後，將依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九條之規定設置供公眾使用之停車位。

拾壹、土地使用分區管制要點：

詳表 2 土地使用管制要點前後修正對照表。

拾貳、辦理經過

一、個案變更認定會

本案經 103 年 10 月 1 日召開第二次認定會議決議：「有關本案變更區位及發展定位符合都市計畫工業區變更策略，且經本府各單位研商，原則同意依循都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理都市計畫變更，惟請申請單位依各單位意見，並就整體開發計畫及財務計畫等內容再行修正與土地使用計畫之連結，並加強說明本案變更為住宅區及商業區後，將如何提昇經濟發展並帶動周邊環境改善之效益。」。

本案已於 104 年 4 月 9 日經新北市政府北府城審字第 1040486302 號函認屬符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款得迅行變更之情形。

二、公開展覽及說明會

自民國 104 年 4 月 17 日起辦理公開展覽 30 日，並於 104 年 4 月 29 日於土城區公所舉辦公開展覽說明會。

三、市都委審議(市都委會第 1 次至第 5 次小組會議及第 70 次大會)

本案由簡連貴委員擔任召集人，於 104 年 9 月 3 日、104 年 9 月 11 日、104 年 12 月 31 日、105 年 8 月 3 日、105 年 9 月 12 日及 105 年 11 月 10 日共召開 5 次新北市都市計畫委員會專案小組會議及 1 次現勘，會議重要決議如下：

- (一)有關本案申請人除依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」捐贈公共設施用地及可建築土地外，另配合市府政策於本案所捐贈可建築土地上無償代為興建市府辦公空間，並考量可建築土地使用性質改變，同意變更「住宅區(供社會住宅使用)」為「行政特定專用區」。
- (二)本案回饋計畫相較其他工業區變更案更具社會公益性，未來參採本案變更回饋內容研提本市工業區變更回饋通案性原則，作為後續案件辦理參考。
- (三)有關本案公益回饋由申請人協助新北市政府於行政特定專用區興建市府辦公空間一事，本案將依 104 年 9 月 24 日本市都市計畫委員會第 58 次會議「都市計畫工業區檢討變更審議規範市府回饋原則調整案」決議所取得之 3.5%容積折繳代金部分挹注興闢費用一節，其相關興建費用標準授權作業單位彙整相關資訊後納入計畫書中敘明。
- (四)另應彙整本案鄰近開發案申請人、目前區內廠房承租人、周邊土地所有權人等意見，並據以提出回應作為本案審查依據，確保基地內外利害關係人獲得妥處。
- (五)考量街廓整體規劃，交通計畫應一併考量區內外及周邊交通系統，並將周邊規劃案及鄰近地區相關利益關係人的意見納入考量，並將本案承諾與南側鄰接刻正辦理工業區變更案(偉正案)辦理整體規劃納入本案開發承諾。

並於 105 年 11 月 17 日市都委會第 70 次會議中依前開 5 次市都委專案小組會議結論通過。

四、人民陳情意見

本案公開展覽期間人陳案件共計 1 件，業已於 105 年 11 月 17 日提市都委會第 70 次會議討論審竣。

五、部都委審議

本案於 106 年 1 月 6 日報部審議，並於 106 年 5 月 18 日、107 年 1 月 25 日及 107 年 10 月 5 日共召開 3 次內政部都市計畫委員會專案小組會議及 1 次現勘，並經 107 年 10 月 5 日審議通過，後申請人於 108 年 2 月 15 日檢送依前開專案小組初步建議見補充修正後資料至新北市政府，故新北市政府於 108 年 3 月 12

日檢送修正後資料報內政部都市計畫委員會續審。

後因本案於內政部都委會審議期間，原同意參與變更之土城區大安段 653、656 及 657 地號等 3 筆土地所有權人提出陳情，表示其反對於土管要點規定臨中央路須建築退縮 10 公尺且不得設置車道出入口，並表示與申請人合作方式多次協商仍未果。

承上，故新北市政府於 108 年 5 月 13 日邀集申請人與陳情人共同召開陳情協調會議，會議決議由申請人彙整雙方意見後，提出兩造共同同意之總結方案供新北市政府報部續審，申請人於 108 年 6 月 26 日函送總結方案至府，惟所送內容配合市府政策及前開陳情人意見，涉及計畫範圍、土地使用分區、計畫案名及土地使用分區管制內容調整，故先提市都委會審議後再報部續審。

六、再送市都委審議(市都委會第 6 次專案小組會議及第 108 次會議)

因查申請人 108 年 6 月 26 日所送方案內容涉及計畫範圍、土地使用分區、計畫案名及土地使用分區管制內容調整，故續由簡連貴委員擔任召集人，並於 108 年 9 月 16 日召開本案市都委會第 6 次專案小組會議，以供取得市都委會委員意見，會議決議如下：

- (一) 本次計畫範圍修正即係配合陳情人意見將其土地排除於本案範圍，雖可能產生零碎工業區，惟考量土地所有權人意願，本小組尊重、無意見，並建議應妥處相關陳情人意見及回復說明，避免事後陳情人意見反覆，致案件窒礙難行。
- (二) 採納市府所提、配合政策調整應捐贈可建築土地由「行政特定專用區」變更為「商業區(特)」，考量開發規模效益，市府財政局應評估該筆土地辦理公開標售或共同開發之可行性，以串聯周邊捷運場站發展。
- (三) 本案依規定應捐建之「商業區(特)」其基準容積比照申請人領回之商業區(特)容積率以 300%計算之，並在此前提下認同市府所提捐建樓地板面積以 300%容積率為準，且得採代為興建或捐建代金方式辦理一事，本委員會尊重市府政策方向。
- (四) 另本案細部計畫土地使用分區管制要點內容除因配合劃設「商業區(特)」修正相關條文外，其餘條文內容維持原審竣內容，惟用字遣詞及格式請依市府刻正辦理之共通性土管條文修正調整。
- (五) 請申請單位依前開意見修正案名、土管及其他相關內容後續提市都委大會，考量本次會議係配合逕提內政部陳情意見修正而召開之，本小組建議以報告案方式提送市大會，惟仍請

業務單位再釐清本案後續大會係屬報告案或審議案後，供確認續提市大會之程序。

七、續提部都委審議

本案於 108 年 11 月 20 日報部續審，並於 109 年 6 月 3 日、及 109 年 6 月 30 日共召開 2 次內政部都市計畫委員會專案小組會議，並經 109 年 6 月 30 日審議通過。

八、本次提請市都委審議(市都委會第 7 次專案小組會議)

本案於 109 年 6 月 30 日經內政部第 5 次專案小組審議通過後，於 109 年 7 月起原屬香港商盛至有限公司、香港商查德威有限公司及周瑞國持有之土地已陸續移轉予長虹建設股份有限公司，其土地面積占全區 91.14%，考量其所有權人未來擬作產業辦公空間使用及未取得土城區大安段 653、656、657 地號等 3 筆土地所有權人同意參與都市計畫變更，調整計畫範圍及土地使用分區，故續由黃國峰委員擔任召集人，並於 111 年 4 月 19 日召開本案市都委會第 7 次專案小組會議，以供取得市都委會委員意見，會議決議如下：

- (一)請規劃單位補充說明與林姓地主協調整合歷程。
- (二)中央路三段 89 巷變更後拓寬為 15 公尺計畫道路，請說明為何與中央路三段相交路口仍維持 8 公尺路寬，未來是否成為交通瓶頸。
- (三)有關人車動線部分，請說明公園西側既成道路(中央路三段 89 巷)後續是否留供南側偉正、大興等既有廠家出入？或既有廠家僅能以公園南側道路進出？
- (四)本案由住宅區、商業區調整為特定專用區，請規劃單位補充說明是否符合相關計畫指導原則或產業發展相關策略。
- (五)東側 B 基地特專區有一塊未配置建物，僅標示農田水利會，請申請單位說明。
- (六)基地南側變更為綠地用地，該綠地用地是否位於原來計畫範圍？倘若就長期而言應規劃為道路用地，現階段變更為綠地用地目的為何？後續將在什麼階段變更為道路用地？
- (七)本案計畫範圍及使用項目有變更，請於報部審議前重新認定。
- (八)基地北側有緊臨捷運永寧站是否還需大量停車空間，請確認周邊停車需求及供給情形，另公共停車空間集中設置於公園用地，未來出入動線僅能靠公園南側道路進出往東連接南北向的計畫道路，應分析整體開發後道路服務水準及交通衝擊，調整開發量及停車空間數量，另請補充說明本案與 TOD

	<p>關係。</p> <p>(九)交通出入動線及整體停車供需再請與府內主管機關確認。</p> <p>(十)本案回饋之公益設施空間請依「新北市政府財務收支及公有建築聯審小組審查原則」辦理確認。</p> <p>(十一)有關雙方權益部分例如：公益空間、回饋代金請載明於協議書，授權作業單位與規劃單位確認，後續向委員會說明。</p> <p>拾參、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
<p>決 議</p>	<p>一、計畫案名配合範圍調整，修正為「擬定土城都市計畫(大安段 589 地號等 44 筆土地)細部計畫」案，餘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>

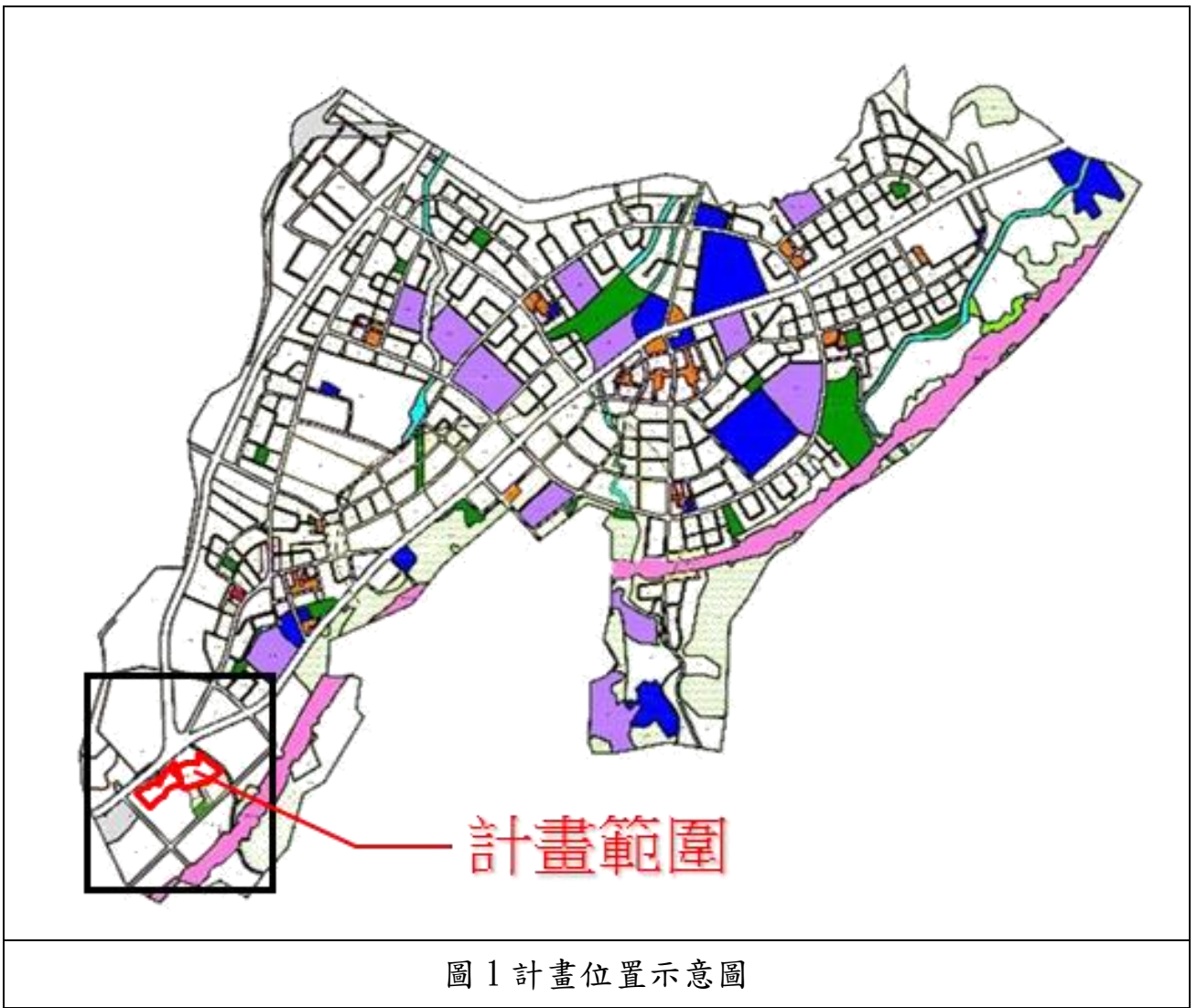


圖 1 計畫位置示意圖

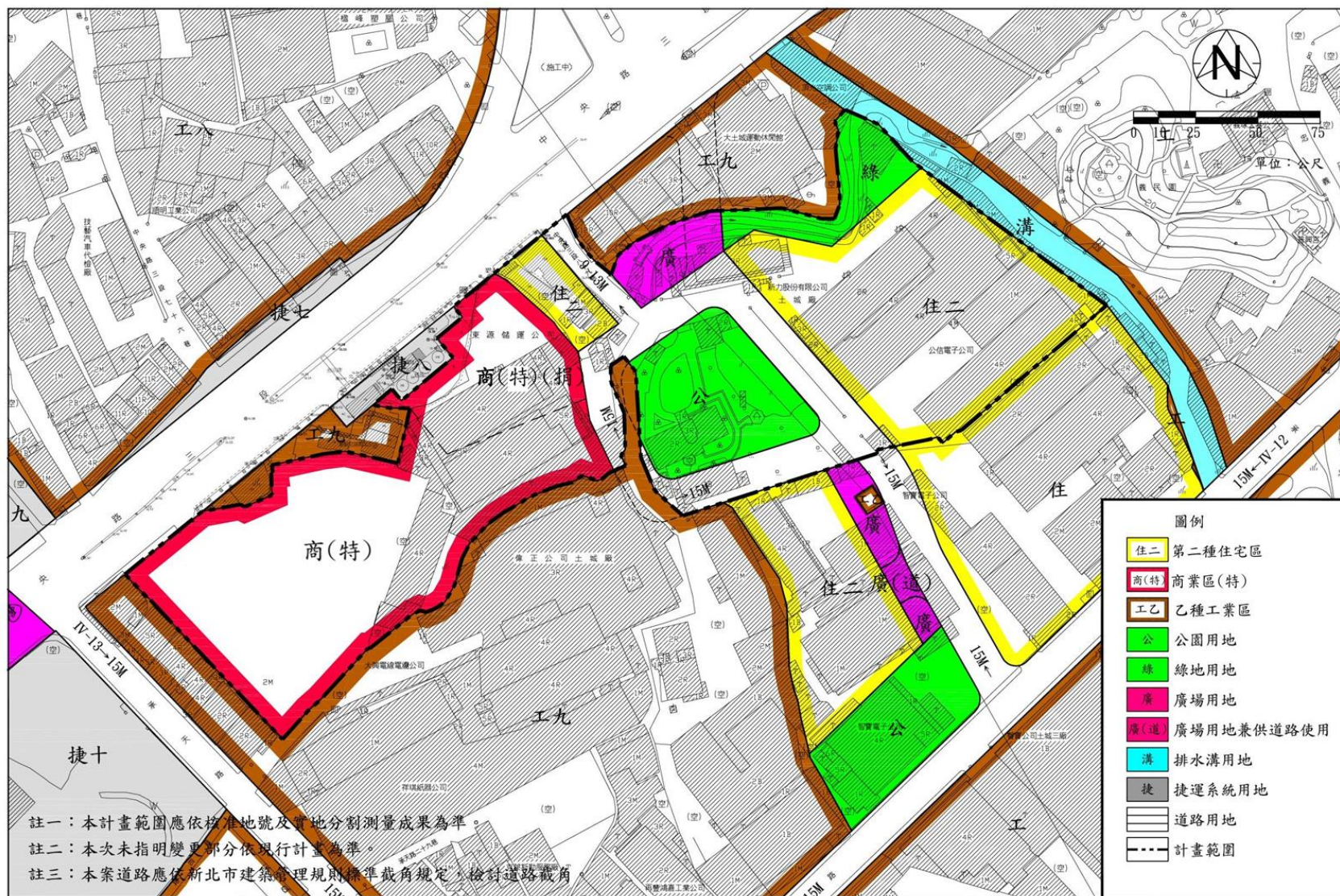


圖 2 擬定土城都市計畫(大安段 589 地號等 42 筆土地)細部計畫」案示意圖(市都委會第 108 次會議通過)

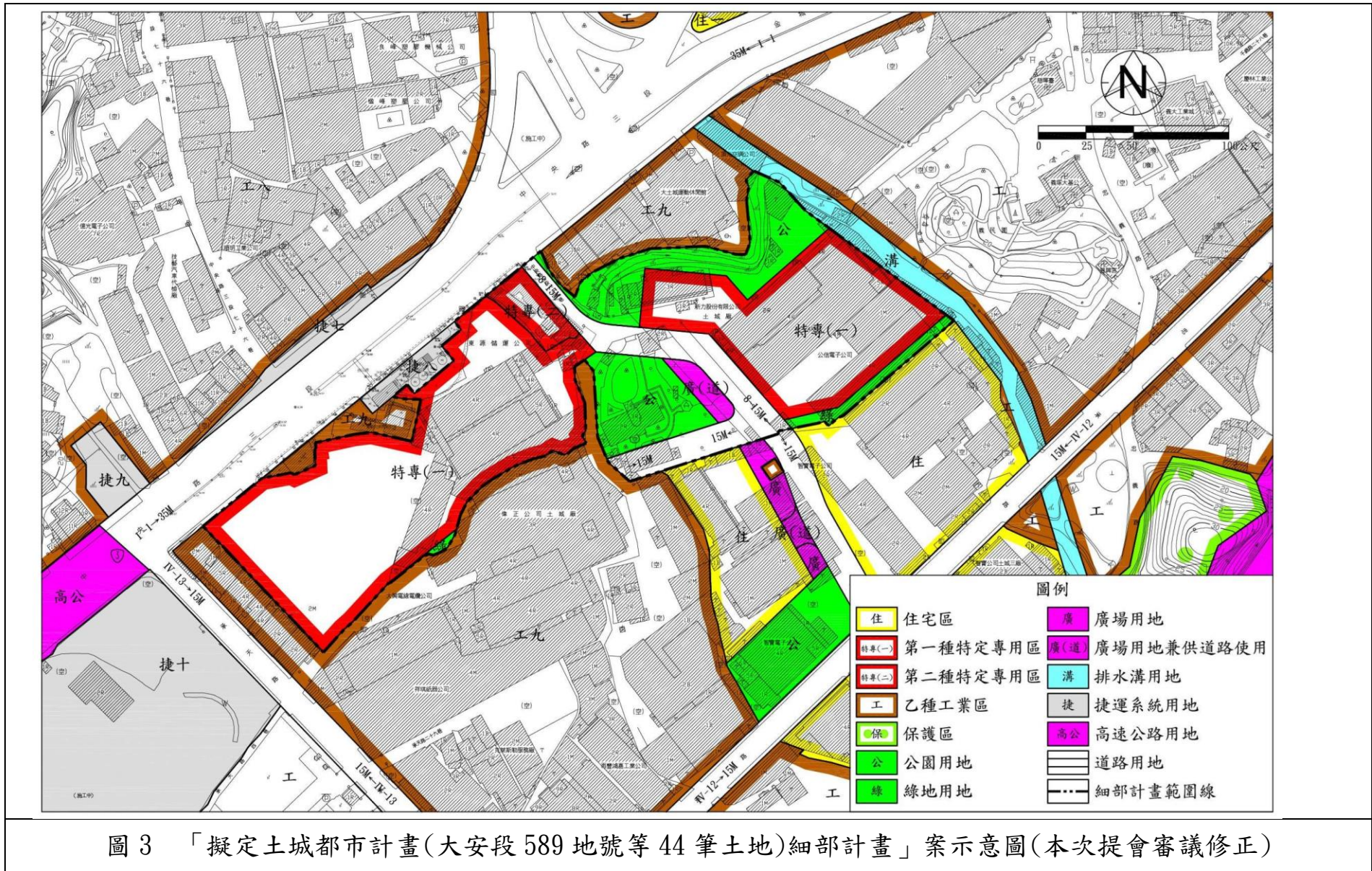


表 1 「擬定土城都市計畫(大安段 589 地號等 44 筆土地)細部計畫」案實施進度及經費表(本次提會審議修正)

設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源	備註
		征購	市地重劃	公地撥用	獎勵投資	無償捐贈	土地成本	工程成本	其他	合計				
特定專用區 (一)	2.1465	-	-	-	-	-	409,066	525,295	202,273	1,136,634	開發者	本計畫發布實施後三年內應申請建造執照、五年內應完成公共設施工程建設	銀行貸款、自有資金	申請人取回土地
公園用地	0.5797	-	-	-	-	V	194,815	5,576	5,267	205,658				-
綠地用地	0.0619	-	-	-	-	V								-
廣場用地兼供道路使用	0.0476	-	-	-	-	V								-
道路用地	0.3331	-	-	-	-	V								-

註：1. 本開發經費得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。
 2. 上述開發費用不含營運期之相關費用，且不含利息。
 3. 本表之設施種類及面積仍依都市計畫實地分割測量面積為準。

表 2 「擬定土城都市計畫(大安段 589 地號等 44 筆土地)細部計畫」案土地使用管制要點前後修正對照表

市都委會第 108 次會議通過內容	第 7 次市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議									
<p>三、各土地使用分區及公共設施用地建蔽率及容積率除依「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱施行細則)第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="113 734 507 1122"> <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>商業區(特)</td> <td>70%</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	商業區(特)	70%	300%	第二種住宅區	依施行細則規定辦理	240%	<p>修正理由：</p> <p>一、配合本次變更後分區調整為特定專用區，爰比照目前通案(「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)案」)之使用規定，調整開發強度、地下開挖及容許使用項目。</p> <p>二、本案依「都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二」之規定，申請加給基準容積率比例 15%，容積率調整為 345%。</p> <p>修正後條文：</p>	<p>修正理由：</p> <p>一、為利後續執行，文字酌修。</p> <p>二、有關申設商業樓地板面積部分依規定需辦理回饋，並納入協議書以利後續執行。</p> <p>修正後條文：</p> <p>三、各土地使用分區及公共設施用地應依施行細則及下列規定辦理：</p> <p>(一)開發強度</p> <p>特定專用區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <p>1. 建蔽率不得大於 70%。</p> <p>2. 各特定專用區容積率規定如下：</p> <p>(1)第一種特定專用區容積率不得大於 345%。</p> <p>原基準容積為 300%，因申請都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二者，得酌予加給基準容積率比率 15%，加給後容積率為 345%。</p> <p>(2)第二種特定專用區容積率不得大於 240%。</p>
土地使用分區種類	建蔽率	容積率									
商業區(特)	70%	300%									
第二種住宅區	依施行細則規定辦理	240%									
<p>四、各土地使用分區及公共設施用地應依施行細則及下列規定辦理：</p> <p>(一)商業區(特)之土地及建築物使用應依施行細則第 16 條、第 17 條規定辦理，且使用樓地板面積作為住宅使用者，其比例不得超過 50%。</p> <p>(二)各公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用時，惟以供非營利性之公共使用者為限。</p>	<p>二、各土地使用分區及公共設施用地應依施行細則及下列規定辦理：</p> <p>(一)開發強度</p> <p>特定專用區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <p>1. 建蔽率不得大於 70%。</p> <p>2. 各特定專用區容積率規定如下：</p> <p>(1)第一種特定專用區容積率不得大於 345%。</p> <p>原基準容積為 300%，因申請都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二者，得酌予加給基準容積率比率 15%，加給後容積率為 345%。</p> <p>(2)第二種特定專用區容積</p>	<p>(二)地下開挖</p> <p>各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依決議辦理。</p> <p>(三)特定專用區容許使用</p>									

市都委會第 108 次會議通過 內容	第 7 次市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	<p>率不得大於 240%。</p> <p>(二)地下開挖 各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依決議辦理。</p> <p>(三)特定專用區容許使用</p> <p>1. 第一種特定專用區容許使用：</p> <p>(1)以供無污染性之工廠與其必要附屬設施、工業發展有關設施、科技業的服務業、生產者服務業、技術性諮詢與相關服務事業及前述項目所需之相關辦公、研發、教育訓練設施為主。前述所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、相關服務事業指下列事業或設施：</p> <p>A. 無污染性之廠房或其相關設施：</p> <p>(A)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。</p> <p>(B)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。</p> <p>(C)員工單身宿舍及員工餐廳。</p> <p>(D)其他經市政府審核核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業</p>	<p>1. 第一種特定專用區容許使用：</p> <p>(1)以供無污染性之工廠與其必要附屬設施、工業發展有關設施、科技業的服務業、生產者服務業、技術性諮詢與相關服務事業及前述項目所需之相關辦公、研發、教育訓練設施為主。前述所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、相關服務事業指下列事業或設施：</p> <p>A. 無污染性之廠房或其相關設施：</p> <p>(A)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。</p> <p>(B)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。</p> <p>(C)員工單身宿舍及員工餐廳。</p> <p>(D)其他經市政府審核核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。</p> <p>B. 工業發展有關設施：</p> <p>(A)有線、無線及衛星廣播電視事業。</p> <p>(B)環境檢驗測定業。</p> <p>(C)消毒服務業。</p> <p>(D)樓地板總面積超過</p>

市都委會第 108 次會議通過 內容	第 7 次市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	<p>務，或其他必要之附屬設施。</p> <p>B. 工業發展有關設施：</p> <p>(A) 有線、無線及衛星廣播電視事業。</p> <p>(B) 環境檢驗測定業。</p> <p>(C) 消毒服務業。</p> <p>(D) 樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。</p> <p>(E) 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。</p> <p>(F) 營造業之施工機具及材料儲放設施。</p> <p>(G) 倉儲業相關設施。(賣場除外)</p> <p>(H) 冷凍空調工程業。</p> <p>(I) 機械設備租賃業。</p> <p>(J) 工業產品展示服務業。</p> <p>(K) 剪接錄音工作室。</p> <p>(L) 電影、電視設置及發行業。</p> <p>(M) 公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。</p> <p>(N) 汽車運輸業停車場及其附屬設施。</p> <p>(O) 機車、汽車及機械修理業。</p> <p>(P) 經核定之企業營運總部及其相關設施。</p> <p>(Q) 經市政府審查核准之職業訓練、創業</p>	<p>三百平方公尺之大型洗衣業。</p> <p>(E) 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。</p> <p>(F) 營造業之施工機具及材料儲放設施。</p> <p>(G) 倉儲業相關設施。(賣場除外)</p> <p>(H) 冷凍空調工程業。</p> <p>(I) 機械設備租賃業。</p> <p>(J) 工業產品展示服務業。</p> <p>(K) 剪接錄音工作室。</p> <p>(L) 電影、電視設置及發行業。</p> <p>(M) 公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。</p> <p>(N) 汽車運輸業停車場及其附屬設施。</p> <p>(O) 機車、汽車及機械修理業。</p> <p>(P) 經核定之企業營運總部及其相關設施。</p> <p>(Q) 經市政府審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。</p> <p>供建築技術規則之 C 類工業類使用者，其廠房廁所及茶水間應集中留設於各層公共區域。</p> <p>(2) 公共服務設施及公用事</p>

市都委會第 108 次會議通過 內容	第 7 次市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	<p>輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。</p> <p>供建築技術規則之 C 類工業類使用者，其廠房廁所及茶水間應集中留設於各層公共區域。</p> <p>(2) 公共服務設施及公用事業設施：</p> <p>A. 醫療保健設施：醫療機構及護理機構及醫事機構。</p> <p>B. 社會福利設施。</p> <p>C. 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(3) 除前項有關產業使用項目外，得依都市計畫法新北市施行細則第 16 條有關商業區之使用項目作使用，惟不得作住宅使用，其實設商業使用樓地板總面積以經都市設計審議通過之內容為準，最多不得超過第一種特定專用區建築基地之允建容積總樓地板面積之百分之十，且僅限配置於建築物第一、二層。</p> <p>(4) 經市府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理之公益性設施。</p> <p>2. 第二種特定專用區容許使用：</p> <p>比照「都市計畫法新北市施行細則」第 14 條住宅區相關規定辦理。</p> <p>(四) 各公共設施用地得依「都市</p>	<p>業設施：</p> <p>A. 醫療保健設施：醫療機構及護理機構及醫事機構。</p> <p>B. 社會福利設施。</p> <p>C. 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(3) 除前兩目有關產業使用項目外，得依都市計畫法新北市施行細則第 16 條有關商業區之使用項目作使用，惟不得作住宅使用，其實設商業使用樓地板總面積以經都市設計審議通過之內容為準，最多不得超過第一種特定專用區建築基地之允建容積總樓地板面積之百分之十，且僅限配置於建築物第一、二層。</p> <p><u>申設商業使用樓地板部分須依回饋計畫辦理，並應與新北市政府簽訂協議書作為後續執行依據。</u></p> <p>(4) 經市府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理之公益性設施。</p> <p>2. 第二種特定專用區容許使用：</p> <p>比照「都市計畫法新北市施行細則」第 14 條住宅區相關規定辦理。</p> <p>(四) 各公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦</p>

市都委會第 108 次會議通過 內容	第 7 次市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用時，惟以供非營利性之公共使用者為限。	法」規定作多目標使用時，惟以供非營利性之公共使用者為限。

案由	變更萬里都市計畫(部分保護區及公園用地為機關用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第四案
說明	<p>壹、變更機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市政府環境保護局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>鑒於現有萬里區清潔隊行政辦公與備勤空間狹隘窳陋，且資收貯存場所腹地狹小已不敷使用，同時清潔隊資收車輛無固定停車場所，不僅影響隊員值勤效率及人身安全，降低萬里地區資收效能，同時也對當地交通與居民安全造成潛在風險。</p> <p>為提升萬里區清潔隊行政辦公與資收清運勤務效率，改善現有資收場址及隊員備勤與管理設施，確保人員值勤安全與福祉及環境保護之目的，經評估地理區位、距離合理性、土地取得、資收與垃圾清運勤務、民眾洽公便利性等各方面適宜性，擇定於新北市萬里區瑪鍊運動公園西南側之「保護區」及萬里國中西側「公園用地」之公有地作為萬里區清潔隊行政辦公與備勤廳舍與資收場所，為符合都市計畫土地使用分區管制相關規定及土地管用合一原則，本案係變更主要計畫配合擬定細部計畫，辦理本次都市計畫個案變更事宜。</p> <p>伍、變更範圍及面積：</p> <p>本案變更位置共分為 2 處，其位於「萬里都市計畫」第一鄰里單元東南側，係屬公園用地及保護區，坐落本市萬里區中萬里加投段瑪鍊港口小段 257-6、258、269-30 地號等 3 筆土地，變更範圍面積約 2,855.00 平方公尺。</p> <p>一、變更編號 1：萬里區清潔隊資收場及備勤管理室</p> <p>位於萬里國中西側，變更面積約 1,333.00 平方公尺，土地所有權為中華民國，土地管理單位為財政部國有財產署，業已取得同意管有土地變更函文。變更範圍北側及東側以公園用地為界，西側以住宅區為界，南側以獅頭路為界，土地使用分區為公園用地。</p> <p>二、變更編號 2：萬里區清潔隊資收及停車整備區</p> <p>位於萬里國小及瑪鍊運動公園西南側，變更面積約 1,522.00 平方公尺，土地所有權為中華民國，土地管理單位為新北市政府環境保護局。變更範圍為雜林及山坡丘陵圍繞之區域，北側以獅</p>		

<p>說明</p>	<p>頭路為界，土地使用分區為保護區。</p> <p>陸、變更理由及內容：變更內容綜理表詳表 1，變更內容示意詳圖 1 及圖 2。</p> <p>柒、實施進度及經費：</p> <p>本案由本府環境保護局負責辦理開發建設，除部分屬財政部國有財產署管有之土地外，其餘土地均為本府環境保護局管有之土地。本案開發總經費約 4,676 萬元，由新北市政府環境保護局自行編列預算辦理(詳表 2)。</p> <p>捌、辦理經過：</p> <p>一、公開展覽</p> <p>本案主要計畫併同細部計畫案自 111 年 4 月 8 日起公開展覽 30 天，並於 111 年 4 月 8、9、10 日刊登公告於中國時報。</p> <p>二、公開展覽說明會</p> <p>本案於 111 年 4 月 20 日下午 3 時整假新北市萬里區公所 5 樓會議室舉行說明會。</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無收到人民或機關、團體陳情意見。</p> <p>拾、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
<p>決議</p>	<p>一、依本次提會及簡報內容通過。</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 「變更萬里都市計畫(部分保護區及公園用地為機關用地)」案變更內容綜理表

公開展覽草案內容						
編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	萬里國中 西側	公園用地 (0.13)	機關用地 (0.13)	1. 為改善本府環境保護局萬里區清潔隊行政辦公廳舍及資收場空間狹隘窳陋、作業車輛停車空間不足及作業人員工作環境安全之困境，提昇萬里清潔隊行政辦公與隊員備勤空間品質。 2. 本府環境保護局已將萬里區清潔隊辦公備勤廳舍及資收場納入本府環境保護局政策規劃，為符合都市計畫土地使用分區管制相關規定及土地管用合一原則，爰辦理本次都市計畫個案變更作業。	變更範圍：萬里區中萬里加投段瑪鍊港口小段 257-6、258、269-30地號等共計3筆土地。	依公開展覽草案內容通過。
2	萬里國小 西南側	保護區 (0.15)	機關用地 (0.15)	1. 為改善本府環境保護局萬里區清潔隊行政辦公廳舍及資收場空間狹隘窳陋、作業車輛停車空間不足及作業人員工作環境安全之困境，提昇萬里清潔隊行政辦公與隊員備勤空間品質。 2. 本府環境保護局已將萬里區清潔隊辦公備勤廳舍及資收場納入本府環境保護局政策規劃，為符合都市計畫土地使用分區管制相關規定及土地管用合一原則，爰辦理本次都市計畫個案變更作業。		

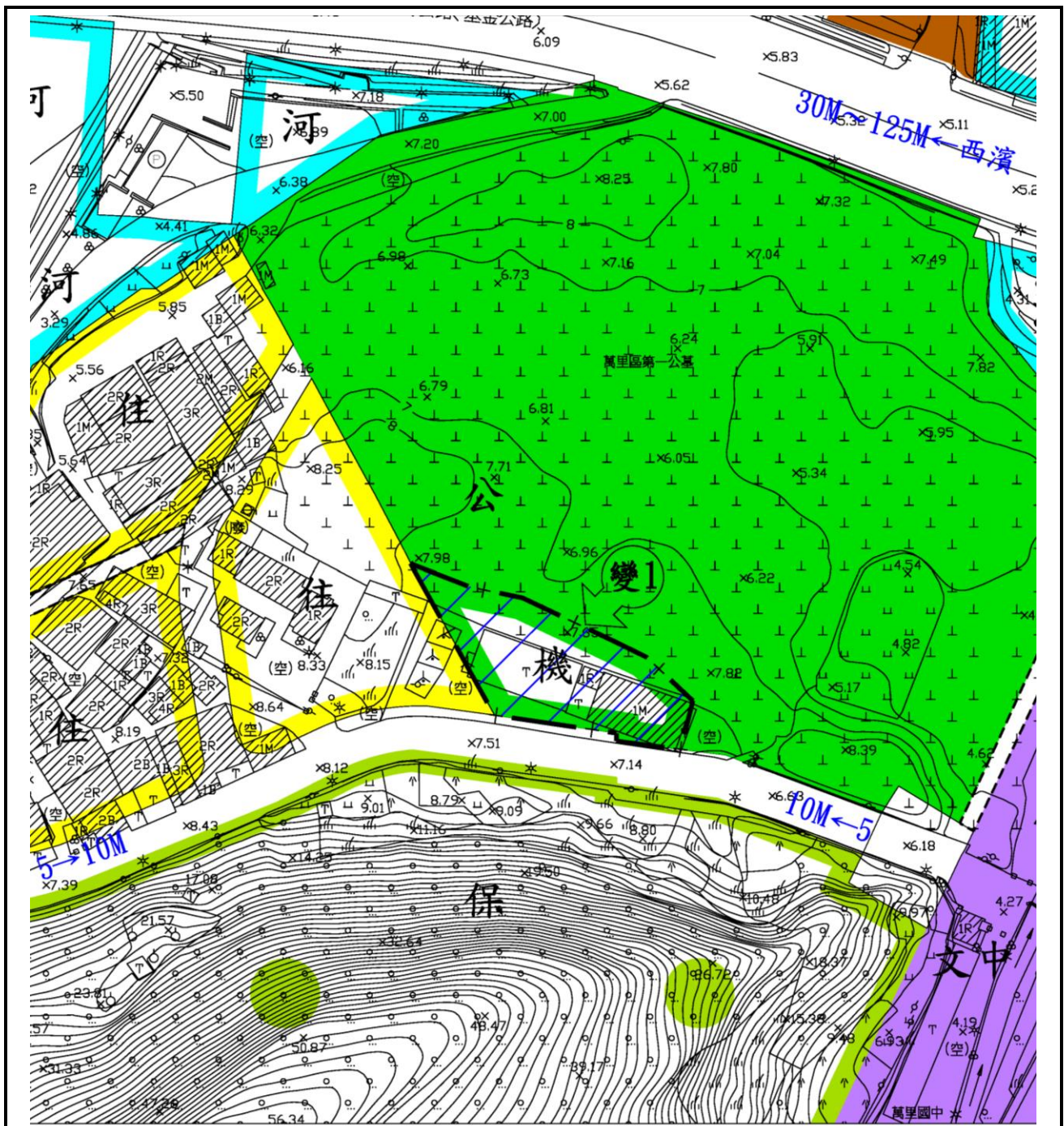
註：1. 本案未指定變更部分，均應以原計畫為準。
 2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 2 「變更萬里都市計畫(部分保護區及公園用地為機關用地)」案實施進度及經費表

公開展覽草案內容												市都委會 決議
項目	面積 (公頃)	土地取得				開發經費(萬元)			主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源	
		徵購	撥用	區段 徵收	其他	土地徵 購及地 上物補 償費	工程 費	小計				
機關 用地	0.28		✓		✓	—	4,676	4,676	新北 市 政 府 環 境 保 護 局	114 年	新北 市 政 府 環 境 保 護 局 編 列 預 算 辦 理	依 公 開 展 覽 案 內 容 通 過。
合計	0.28					—	4,676	4,676	-	-	-	

備註：1. 本表僅供參考，實際興闢作業應依主辦單位視財務狀況酌予調整。

2. 表內實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。



圖例

- 住 住宅區
- 保 保護區
- 河 河川區
- 文 學校用地

變更圖例

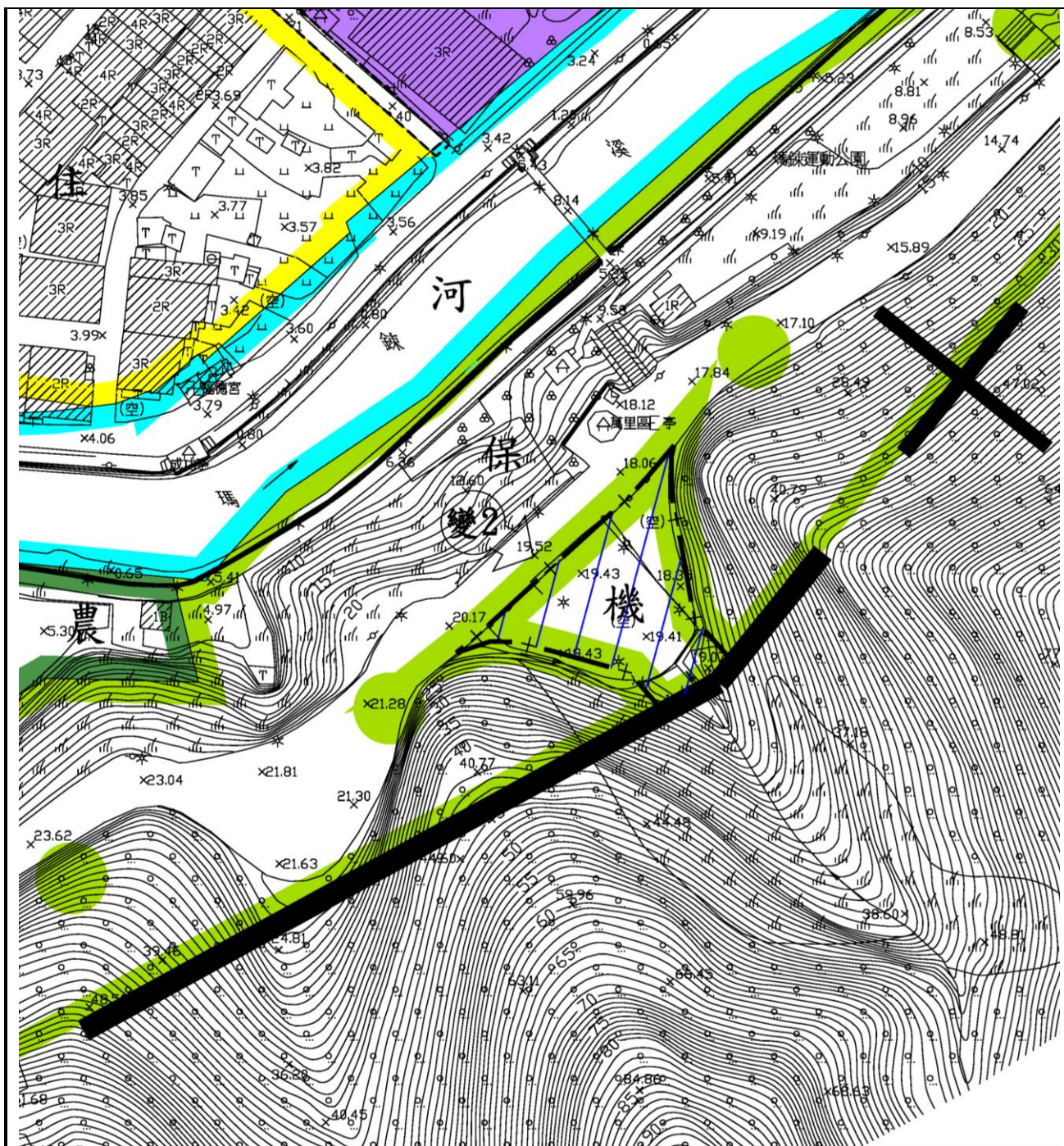
- 公 公園用地
- = 人行步道用地
- = 道路用地
- 機 變更公園用地為機關用地
- + 變更範圍



0 10 20 50m

備註：凡本次未指明變更部分，均應以原計畫為準。

圖 1 變更萬里都市計畫(部分保護區及公園用地為機關用地)案變更編號 1 變更內容示意圖



圖例

- 住宅區
- 保護區
- 河川區
- 農業區

- 學校用地
- 人行步道用地
- 道路用地
- 萬里都市計畫範圍線

變更圖例

- 變更保護區為機關用地
- 變更範圍



備註：凡本次未指明變更部分，均應以原計畫為準。

圖 2 變更萬里都市計畫(部分保護區及公園用地為機關用地)案變更編號 2 變更內容示意圖

案由	擬定萬里都市計畫(機關用地(機十一及機十二))細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第五案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市政府環境保護局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 23 條</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>鑒於現有萬里區清潔隊行政辦公與備勤空間狹隘窳陋，且資收貯存場所腹地狹小已不敷使用，同時清潔隊資收車輛無固定停車場所，不僅影響隊員值勤效率及人身安全，降低萬里地區資收效能，同時也對當地交通與居民安全造成潛在風險。</p> <p>為提升萬里區清潔隊行政辦公與資收清運勤務效率，改善現有資收場址及隊員備勤與管理設施，確保人員值勤安全與福祉及環境保護之目的，經評估地理區位、距離合理性、土地取得、資收與垃圾清運勤務、民眾洽公便利性等各方面適宜性，擇定於新北市萬里區瑪鍊運動公園西南側之「保護區」及萬里國中西側「公園用地」之公有地作為萬里區清潔隊行政辦公與備勤廳舍與資收場所，惟檢視「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之公園用地容許使用資源回收站、「新北市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」之保護區容許使用廢棄物資源回收貯存場項目，其准許條件、使用項目及使用強度均無法完全滿足萬里清潔隊使用需求，為配合萬里區清潔隊人員備勤、大量資收作業與資收及垃圾車輛停放整備使用大面積遮蔽空間及作業空間需求之特性，以便本府環境保護局及清潔隊統合調派使用，並符合都市計畫土地使用分區管制相關規定及土地管用合一原則，爰本次辦理都市計畫個案變更事宜，本案係配合主要計畫變更部分保護區及公園用地為機關用地使用，將擬定機關用地(機十一及機十二)土地使用分區管制要點，載明於本計畫以資明確。</p> <p>伍、計畫位置及範圍：</p> <p>本案計畫範圍共分為 2 處，坐落本市萬里區中萬里加投段瑪鍊港口小段 257-6、258、269-30 地號等 3 筆土地，面積合計約 2,855.00 平方公尺。</p> <p>一、計畫編號 1：萬里區清潔隊資收場及備勤管理室</p> <p>位於萬里國中西側，計畫面積約 1,333.00 平方公尺。計畫範圍北側及東側以公園用地為界，西側以住宅區為界，南側以獅頭路為界，土地使用分區為公園用地。</p>		

<p>說 明</p>	<p>二、計畫編號 2：萬里區清潔隊資收及停車整備區</p> <p>位於萬里國小及瑪鍊運動公園西南側，計畫面積約 1,522.00 平方公尺。計畫範圍為雜林及山坡丘陵圍繞之區域，北側以獅頭路為界，土地使用分區為保護區。</p> <p>陸、實質發展計畫：</p> <p>一、計畫內容</p> <p>本次僅涉及增訂機關用地(機十一及機十二)之土地使用分區管制計畫，計畫面積約 0.28 公頃，佔計畫總面積 0.23%，佔都市發展用地面積 0.96%，計畫內容綜理表詳表 1，計畫內容示意詳圖 1 及圖 2。</p> <p>二、土地使用分區管制要點：土地使用分區管制要點詳表 2。</p> <p>柒、事業及財務計畫</p> <p>本案機關用地 0.28 公頃，部分屬財政部國有財產署管有土地，除依「國有不動產撥用要點」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及相關規定辦理撥用取得之外，其他土地屬本府環境保護局管有之土地。</p> <p>本案總經費約 4,676 萬元，由新北市政府環境保護局自行編列預算辦理(詳表 3)。</p> <p>捌、辦理經過：</p> <p>一、公開展覽</p> <p>本案主要計畫併同細部計畫案自 111 年 4 月 8 日起公開展覽 30 天，並於 111 年 4 月 8、9、10 日刊登公告於中國時報。</p> <p>二、公開展覽說明會</p> <p>本案於 111 年 4 月 20 日下午 3 時整假新北市萬里區公所 5 樓會議室舉行說明會。</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無收到人民或機關、團體陳情意見。</p> <p>拾、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
<p>決議</p>	<p>一、依本次提會及簡報內容通過。</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 「擬定萬里都市計畫(機關用地(機十一及機十二))細部計畫」案土地使用計畫面積表

公開展覽草案內容					市都委會決議
項目		細部計畫		備註	
		面積 (公頃)	比例 (%)		
公共設施用地	機關用地 (機十一)	0.13	46.43	計畫範圍：萬里區中萬里加投段瑪鍊港口小段 257-6、258 地號等共計 2 筆土地。	依公開展覽草案內容通過。
	機關用地 (機十二)	0.15	53.57	計畫範圍：萬里區中萬里加投段瑪鍊港口小段 269-30 地號等共計 1 筆土地。	
總計		0.28	100.00	-	

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 2 「擬定萬里都市計畫(機關用地(機十一及機十二))細部計畫」案土地使用
使用管制要點綜理表

公開展覽條文內容	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。	依公開展覽條文內容通過。
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點之規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令及通案性土管規定。	依公開展覽條文內容通過。
三、本案機關用地（機十一及機十二）主要供作垃圾分類場、轉運站、資源回收站、污水處理及事業廢棄物處理設施及其他經本府或環保單位核准之環境保護相關設施使用。	依公開展覽條文內容通過。
四、本案機關用地（機十一及機十二）之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	依公開展覽條文內容通過。
五、本案機關用地（機十一及機十二）前院留設深度不得小於 1.5 公尺，側院留設深度不得小於 1.5 公尺。	依公開展覽條文內容通過。
六、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	依公開展覽條文內容通過。

表 3 「擬定萬里都市計畫(機關用地(機十一及機十二))細部計畫」案事業及財務計畫表

公開展覽草案內容												市都委會 決議
項目	面積 (公頃)	土地取得				開發經費(萬元)			主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源	
		徵購	撥用	區段 徵收	其他	土地徵 購及地 上物補 償費	工程 費	小計				
機關 用地	0.28		✓		✓	—	4,676	4,676	新北 市 政 府 環 境 保 護 局	114 年	新北 市 政 府 環 境 保 護 局 編 列 預 算 辦 理	依 公 開 展 覽 草 案 內 容 通 過 。
合計	0.28					—	4,676	4,676	-	-	-	

備註：1. 本表僅供參考，實際興闢作業應依主辦單位視財務狀況酌予調整。

2. 表內實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

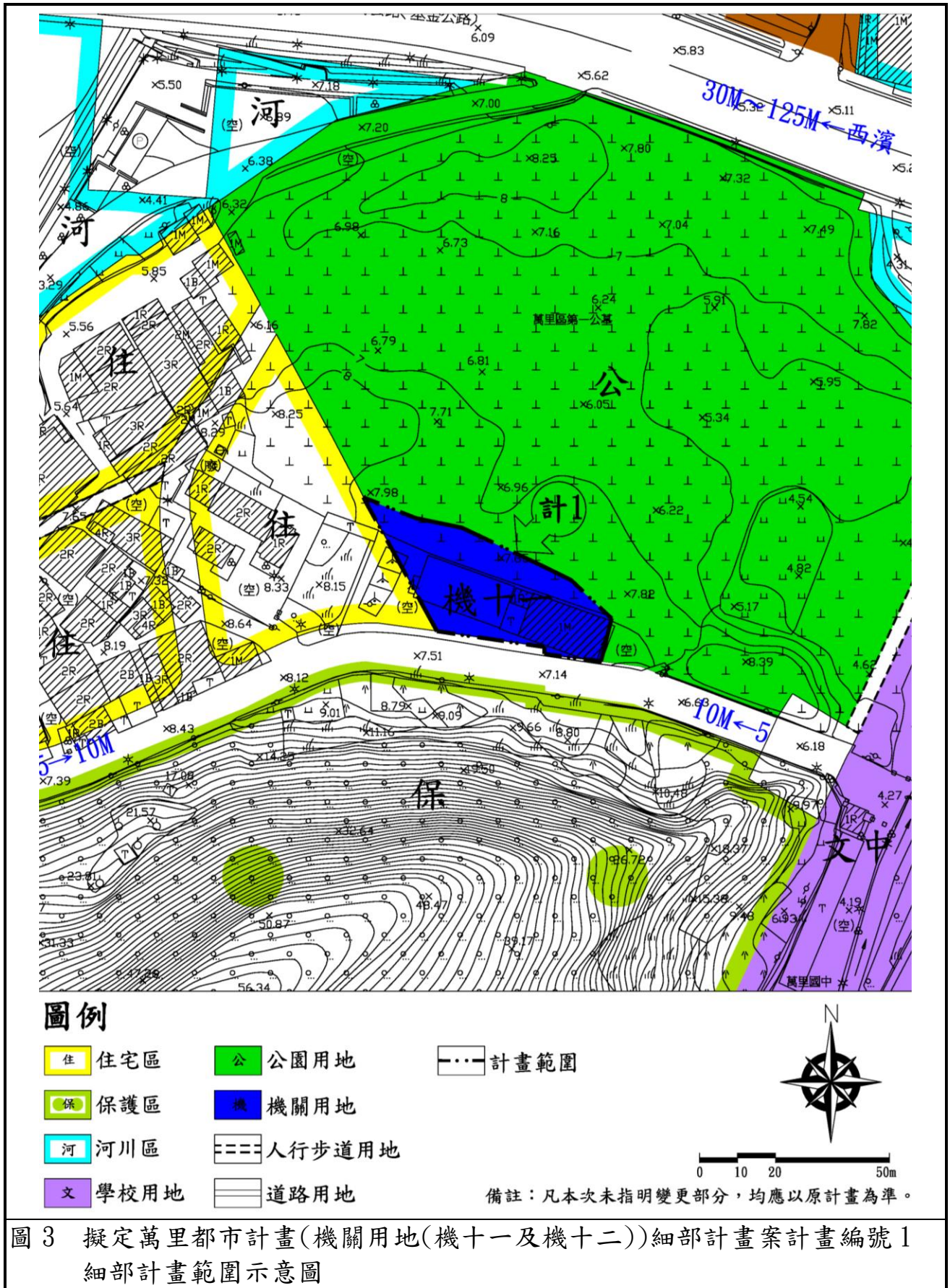
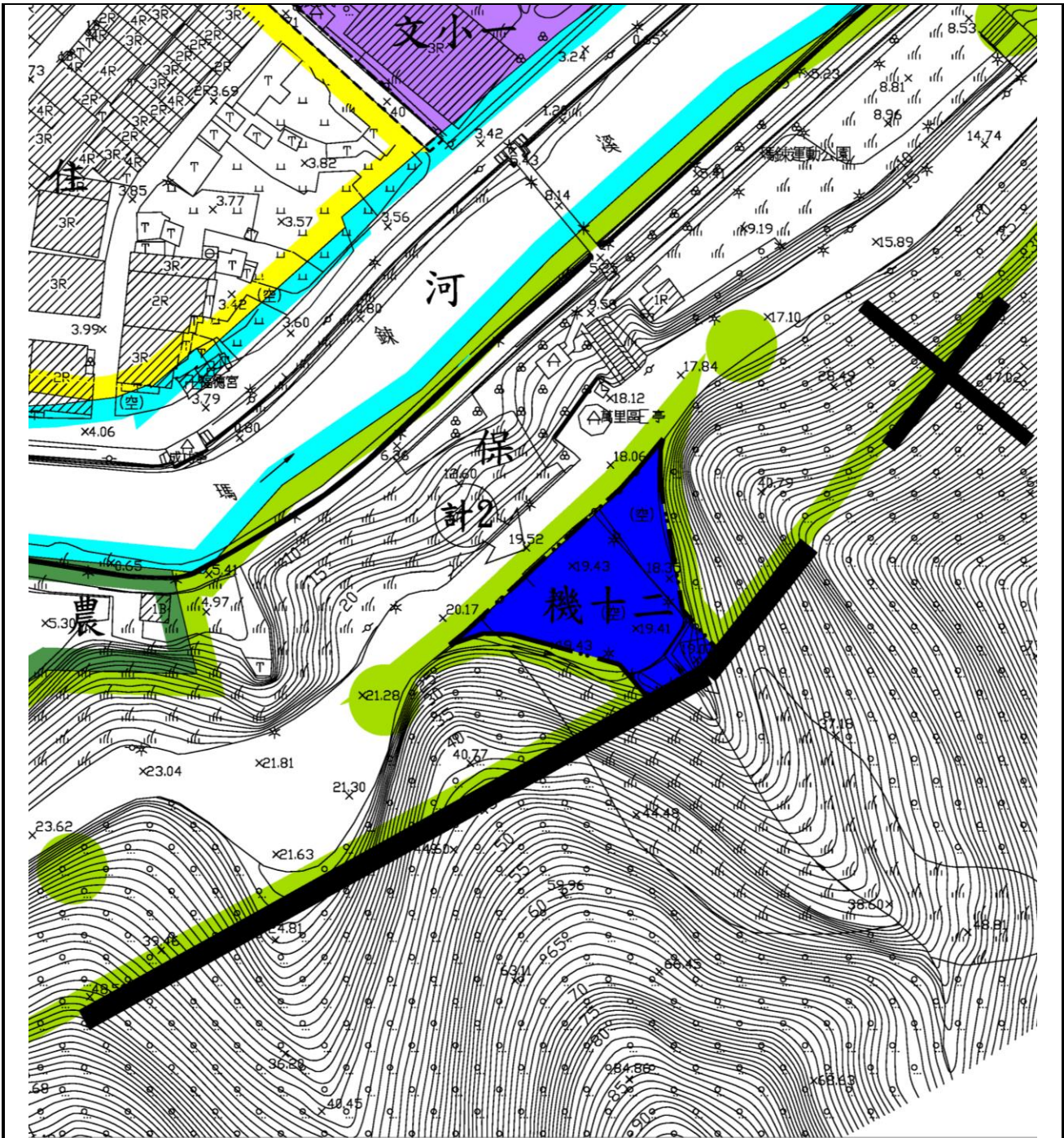


圖 3 擬定萬里都市計畫(機關用地(機十一及機十二))細部計畫案計畫編號 1 細部計畫範圍示意圖



圖例

- | | |
|-----|--------|
| 住宅區 | 學校用地 |
| 保護區 | 機關用地 |
| 河川區 | 人行步道用地 |
| 農業區 | 道路用地 |

- | |
|-----------|
| 萬里都市計畫範圍線 |
| 計畫範圍 |



備註：凡本次未指明變更部分，均應以原計畫為準。

圖 4 擬定萬里都市計畫(機關用地(機十一及機十二))細部計畫案計畫編號 2 細部計畫範圍示意圖

案名	擬定汐止都市計畫(配合新北市政府處理防災型建築加速改善要點)(部分第二種住宅區為第二種住宅區(特1))(新峰段215地號等2筆土地)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第六案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：宸和都市更新股份有限公司等3人</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第27條第1項第2款</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>新北市政府為積極改善轄區都市計畫範圍內防災工作，自105年3月起即推出防災都更行動方案，且陸續鬆綁都市更新、簡易都更、容積移轉等相關法令及擴大適用範圍，惟執行至今尚有一些執行及推動之困難點。而為加速都市防災政策推動及民眾自力都更之誘因，本府特研擬「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」（以下簡稱防災要點）於108年11月5日發布，自109年3月23日起實施，接續原「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例第5條第1項第4款執行計畫」規範，以防災都更為新北市政府重點推動政策，希望透過擬定或變更細部計畫，提高基準容積為配套措施。</p> <p>本次變更計畫範圍座落於本市汐止區水碓街、水碓街26巷、南昌街及汐科路等計畫道路所圍街廓中之第二種住宅區，為本市汐止區新峰段215、216地號等2筆土地，土地面積共計0.0345公頃。本案於109年2月19日經台灣省土木技師公會函示建築物補強不具效益，建議拆除重建；109年2月17日申請拆除執照、109年2月27日提送適用新北市政府處理防災型建築加速改善要點申請，並於109年8月7日同意本案適用防災要點第6點第3項；遂於110年6月10日領得拆除執照，並於110年6月22日拆除完成。</p> <p>綜上所述，為落實本市都市防災政策推動與保障依法申請獎勵者之相關權益，爰依都市計畫法第27條第1項第2款規定變更細部計畫以為因應。</p> <p>伍、計畫範圍及面積：</p> <p>本案位於汐止都市計畫範圍內，為本市汐止區水碓街、水碓街26巷、南昌街及汐科路等計畫道路所圍街廓中之第二種住宅區，計畫範</p>		

圍包含汐止區新峰段215、216地號等共2筆土地，面積共計0.0345公頃。

陸、計畫內容：

為配合新北市政府接續107年3月21日發布之「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」推動政策，於108年11月5日發布、109年3月23日起實施之「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，針對申請適用之個案，爰以變更都市計畫土地使用分區，提升個案容積率計算基準值，遂依土地使用分區訂定原則，劃定細部計畫區土地使用分區為第二種住宅區（特1），詳表1。

柒、辦理經過：

一、防災自治條例及防災要點適用辦理情形：

- (一)109年2月19日台灣省土木技師公會函示建築物補強不具效益，建議拆除重建。
- (二)109年2月17日申請拆除執照。
- (三)109年2月27日提送適用新北市政府處理防災型建築加速改善要點申請。
- (四)109年8月7日同意本案適用防災要點第6點第3項。
- (五)110年6月10日核准拆除執照。
- (六)110年6月22日經工務局同意備查拆除完成。

二、公開展覽及說明會：

自111年3月22日起公開展覽30日，並於111年4月8日於本市汐止區公所舉行說明會。

捌、公民或團體陳情意見：

本案於公開展覽期間無收到人民或機關、團體陳情意見，爰逕提大會審議。

玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

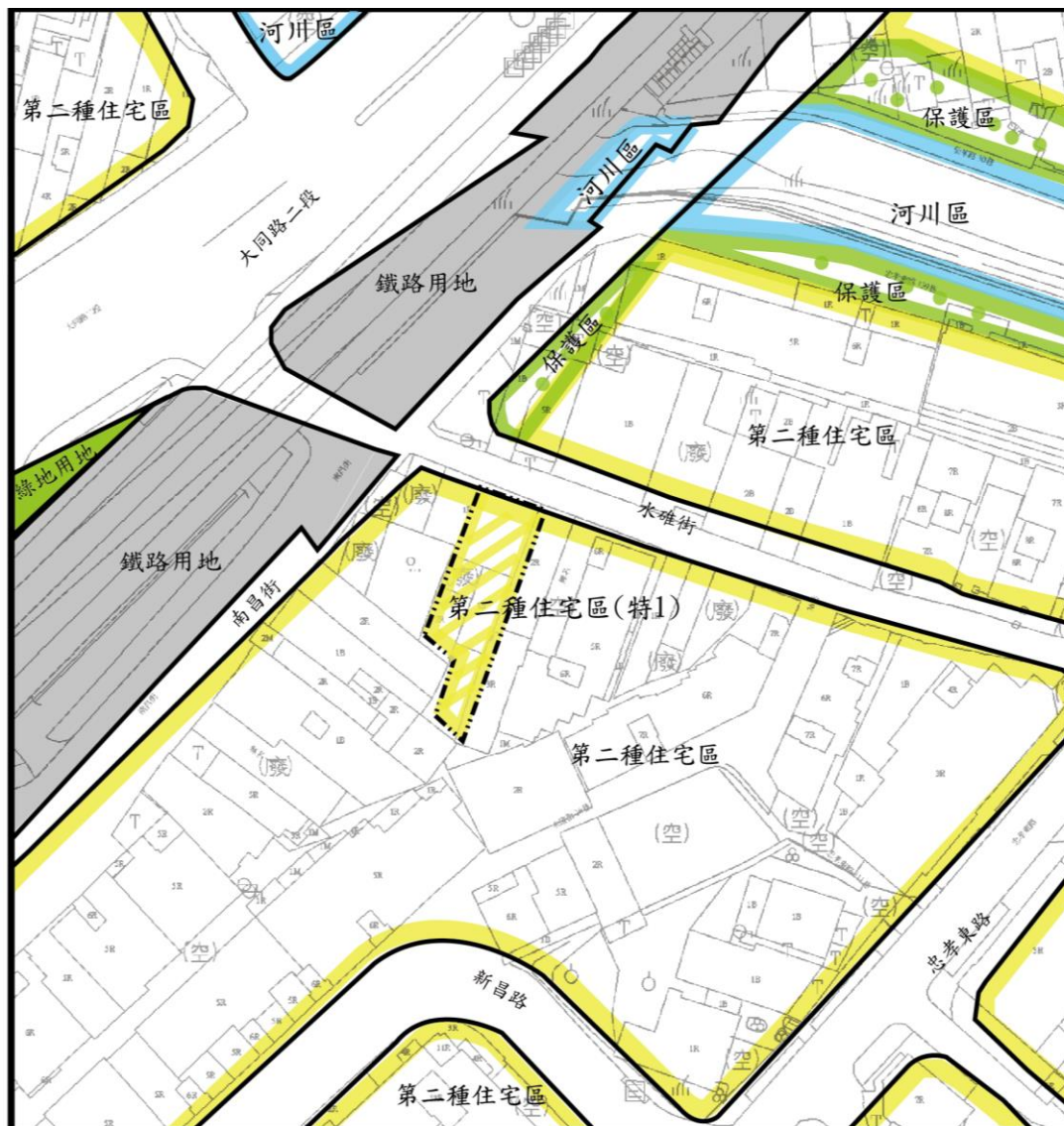
決議

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

表 1 擬定汐止都市計畫(配合新北市政府處理防災型建築加速改善要點)(部分第二種住宅區為第二種住宅區(特1))(新峰段 215 地號等 2 筆土地)細部計畫案變更內容綜理表

序號	位置	公開展覽變草案內容			市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	
1	新峰段 215、216 地號	第二種 住宅區 (0.0345)	第二種 住宅區 (特1) (0.0345)	配合新北市政府接續原107年3月21日發布之「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」，於109年3月23日起實施之「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，針對申請適用之個案，爰以變更都市計畫土地使用分區，提升個案容積率計算基準值。	依公開展覽草案內容通過。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖例		指北針	
住二 第二種住宅區	保 保護區	鐵 鐵路用地	
河 河川區	道路用地	綠 綠地用地	
細部計畫		比例尺	
變更範圍	變更第二種住宅區為第二種住宅區(特1)	 0 10 20 30 m	

圖 1 擬定汐止都市計畫(配合新北市政府處理防災型建築加速改善要點)(部分第二種住宅區為第二種住宅區(特1))(新峰段 215 地號等 2 筆土地)細部計畫案變更示意圖

表 2 擬定汐止都市計畫（配合新北市政府處理防災型建築加速改善要點）
（部分第二種住宅區為第二種住宅區（特1））（新峰段 215 地號等 2
筆土地）細部計畫案土地使用分區管制要點條文對照表

公開展覽條文內容	市都委會決議
<p>為配合新北市政府接續「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」於 109 年 3 月 23 日起實施之「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，訂定本案第二種住宅區(特 1)之土地使用分區管制要點如下，其餘未規範項目依原都市計畫第二種住宅區規定辦理。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>
<p>一、本土地使用分區管制要點（第二種住宅區(特 1)）僅適用本次依「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」申請重建之個案，後續辦理重建時，應從原計畫規定辦理，不得再適用本次調整後之容積率。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>
<p>二、第二種住宅區(特 1)基準容積為 240%，現因配合「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」調整基準容積，本次僅 1 次性的調整，故本案依上述規定，依現行計畫容積率之 1.5 倍計之，故調整後容積率不得大於 360%，且不得再依都市更新條例、都市危險及老舊建築加速重建條例、都市計畫法新北市施行細則或相關法令增加建築容積獎勵。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>
<p>三、申請容積移轉時，可移入容積值應以原計畫基準容積（240%）計算，另除不受「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第三點第四款之規定限制外，其餘應逕依相關規定辦理。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>
<p>四、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>
<p>五、本要點未規定事項依原都市計畫第二種住宅區之相關規定辦理。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>

案由	變更新北市永和區大陳義胞地區(單元5)更新地區及都市更新計畫	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第七案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：統一工商綜合區開發股份有限公司</p> <p>參、法令依據：都市更新條例第5條、第8條第3款、第9條</p> <p>肆、計畫緣起</p> <p>本計畫範圍為臺北縣政府(改制前)於民國 99 年 4 月 29 日公告實施之「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫暨劃定都市更新地區案」及「指定臺北縣永和市大陳義胞地區策略性再開發地區案」，並於 104 年 11 月 5 日及 110 年 10 月 21 日辦理 2 次變更。</p> <p>原都市更新計畫將更新地區劃分為 7 個更新單元，本次變更範圍為更新單元 5，係配合 108 年 1 月 30 日都市更新條例修法強化政府主導都市更新之角色，經新北市政府公開評選統一工商綜合區開發股份有限公司為更新單元 5 最優申請人並擔任公辦都更實施者，並依都市更新條例第 8 條第 3 款指定為「策略性更新地區」。</p> <p>伍、更新地區範圍及發展現況</p> <p>一、更新地區範圍</p> <p>本計畫範圍為新北市永和區保安路以北，保福路三段以西，新生路66巷、新生路121巷以東，環河西路二段以南所圍部分街廓，面積為11,863.80平方公尺。(詳圖1)。</p> <p>二、發展現況</p> <p>(一) 都市計畫情形</p> <p>本計畫範圍內之土地使用為住宅區，位於109年發布實施之「變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」，建蔽率依「都市計畫法新北市施行細則」規定為50%，容積率依「變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」規定為300%。</p> <p>(二) 土地及建物權屬狀況</p> <p>本計畫範圍土地權屬現況為公有土地約占46.99%、私有土地約占53.01%。建物權屬包含193筆建物，有一筆屬中華民國國有財產署未登記之建物1筆，其餘皆屬私有。</p> <p>(三) 都市更新推動情形</p> <p>原都市更新計畫共劃定7個更新單元，其中更新單元2業於109年10月23日完成交屋；更新單元1、3、4依新北市政府110年4月7日新北府城更字第1104653692號函同意由新</p>		

北市住宅及都市更新中心擔任實施者，並優先推動更新單元3；更新單元5、6、7已由都市更新處委託實施者辦理推動。其中更新單元3、6、7已於111年5月16日發布實施變更為策略性更新地區。

陸、辦理過程

一、公開展覽及說明會

自民國111年4月14日起至5月13日止，公開展覽30天，期間自4月16日至4月18日公告刊登於中國時報，並於4月25日下午2時30分假新北市永和區溪州市民活動中心3樓大禮堂舉辦公開說明會。

二、公民或團體陳情意見：

公開展覽辦理期間未收獲公民或團體陳情意見。

柒、變更原因及內容

編號	類別	位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
1	法令依據	-	依據「都市更新容積獎勵辦法」第十四條將計畫範圍全區指定為策略性再開發地區。	依據「都市更新條例」第八條更新地區調整為策略性更新地區。	配合都市更新條例修正防範都市更新法令更之新法及調整新法及區區之依據及範圍。
2	計畫範圍	-	位於永和區中正橋西側、臨新店溪河堤，為保安路、保生路、環河西路所圍之住宅區，面積約9.6公頃。	位於新北市永和區保安路以北，保福路三段以西，新生路66巷、新生路121巷以東，環河西路二段以南所圍部分街廓，為一非完整街廓，範圍包括新北市永和區保福段1地號等174筆土地，面積為11,863.80m ² 。	

捌、變更後計畫

一、劃定之必要性及預期效益

本計畫範圍屬臺北市前往永和區之重要門戶，然本計畫範圍屬早期發展之舊社區，建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足且排列不良、道路彎曲狹小，有妨害公共交通或公共安全之虞，為落實居住正義，透過引入民間資金財務自償，創造公有土地活化、及都市機能再生之雙贏策略。

二、計畫範圍與面積

本計畫範圍位於新北市永和區保安路以北，新生路66巷及新生路121巷以東，保福路三段以西，環河西路以南，非一完整街廓，範圍包括新北市永和區保福段1地號等174筆土地，面積為11,863.80m²。

三、都市計畫檢討構想

本計畫範圍內土地使用分區為住宅區，考量周邊都市發展及都市

防災需求，擬劃設及拓寬東側之計畫道路，由實施者併同更新單元同時進行開發，明確劃設位置後續由都市更新實施者規劃及地籍測量分割後而定。另保福段 853 地號南側增建部分，建物結構相連有居住安全之疑慮，考量市容景觀及建物結構安全，將視整合情形保有重建及整建維護之彈性。

四、財務計畫概要

(一)可爭取之容積獎勵

新北市政府業於 110 年 7 月 29 日函文說明將先行依據「新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 申請案件作業要點」第 3 點規定代為申請基準容積加給，後續實施者如納入都更二箭規劃設計，除配合完成都更二箭應完成事宜，且需繳納權利金。

(二)初步規劃建築設計方案

本計畫範圍未來初步構想擬因應土地使用計畫之容積、周邊環境交通、未來使用動線，如保福路變更為計畫道路；並將住宅分棟規劃，低樓層規劃商業服務性設施，提供民眾便利生活設施及商業服務。

(三)投資經費估算

本計畫範圍投資經費依「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」估算其更新開發成本。

五、開發實施構想

新北市政府依「都市更新條例」第 12 條、第 46 條及「都市更新條例施行細則」第 5 條規定委託都市更新事業機構為實施者，並辦理實施者之公開評選程序，並依同法第 32 條規定，實施都市更新事業。

六、計畫年期及實施進度構想

本計畫範圍辦理都市更新事業及權利變換計畫作業時程約 3 年、實施都市更新事業約 5 年，開發時程共計 8 年，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

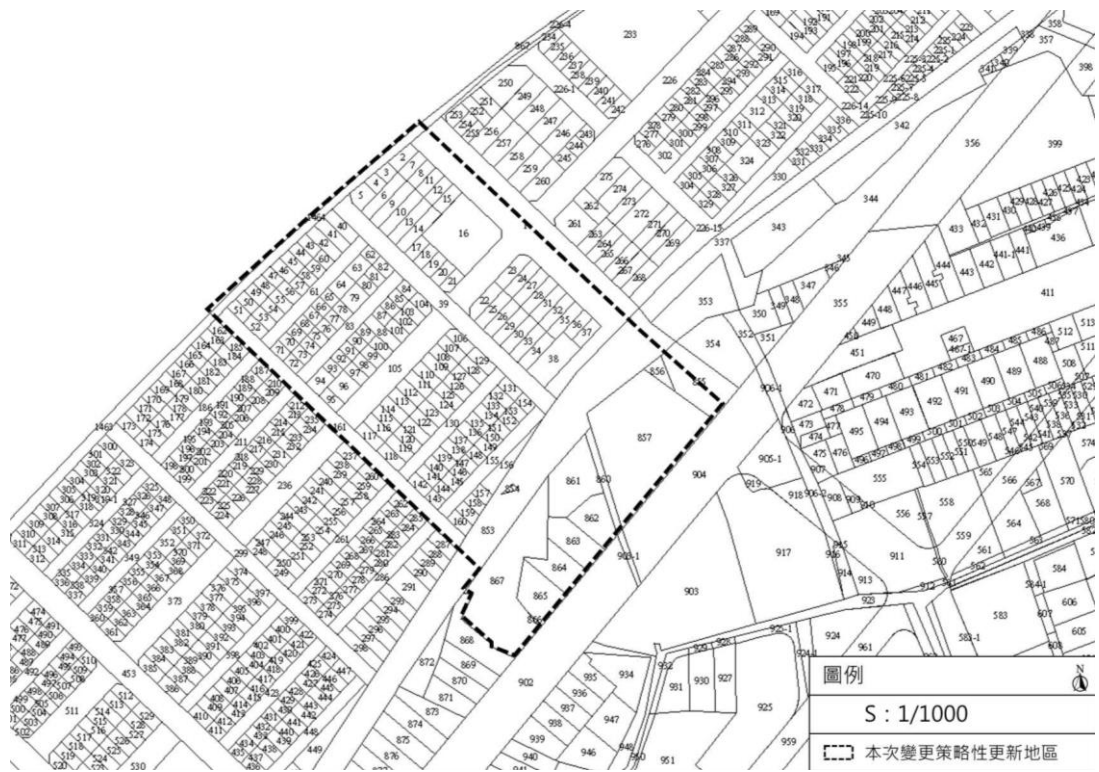
玖、提請大會討論事項

更新單元部分原計畫已訂有調整彈性，故本次配合目前推動情形修正更新單元劃定構想示意圖，詳表 1

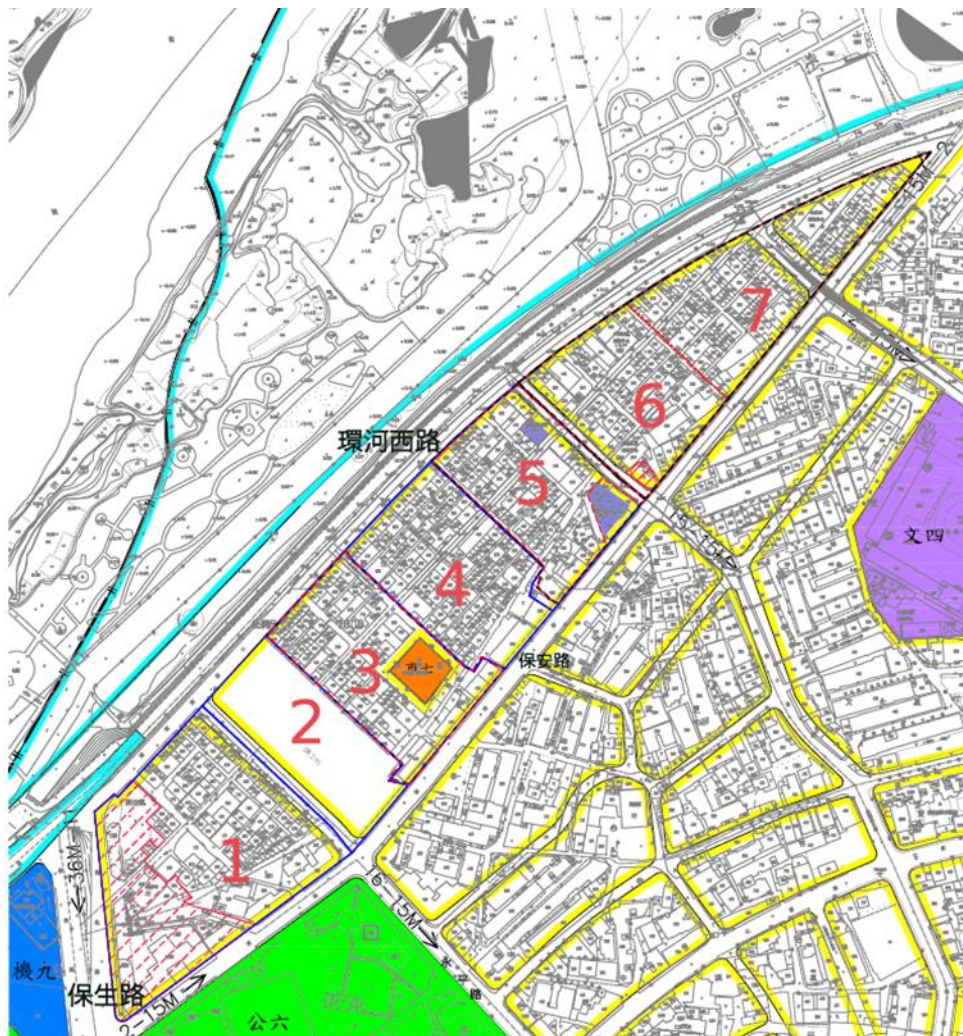
壹拾、以上變更內容提請大會討論。

決議

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


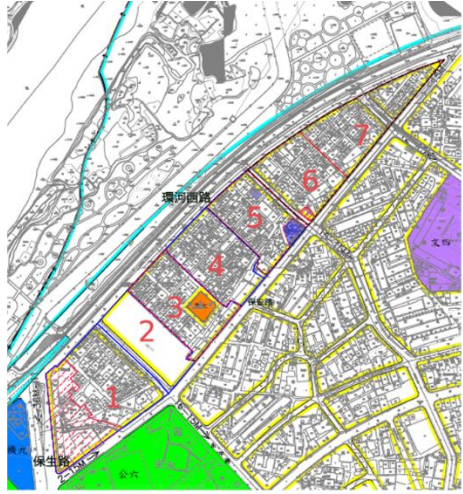


附圖一 更新地區範圍圖



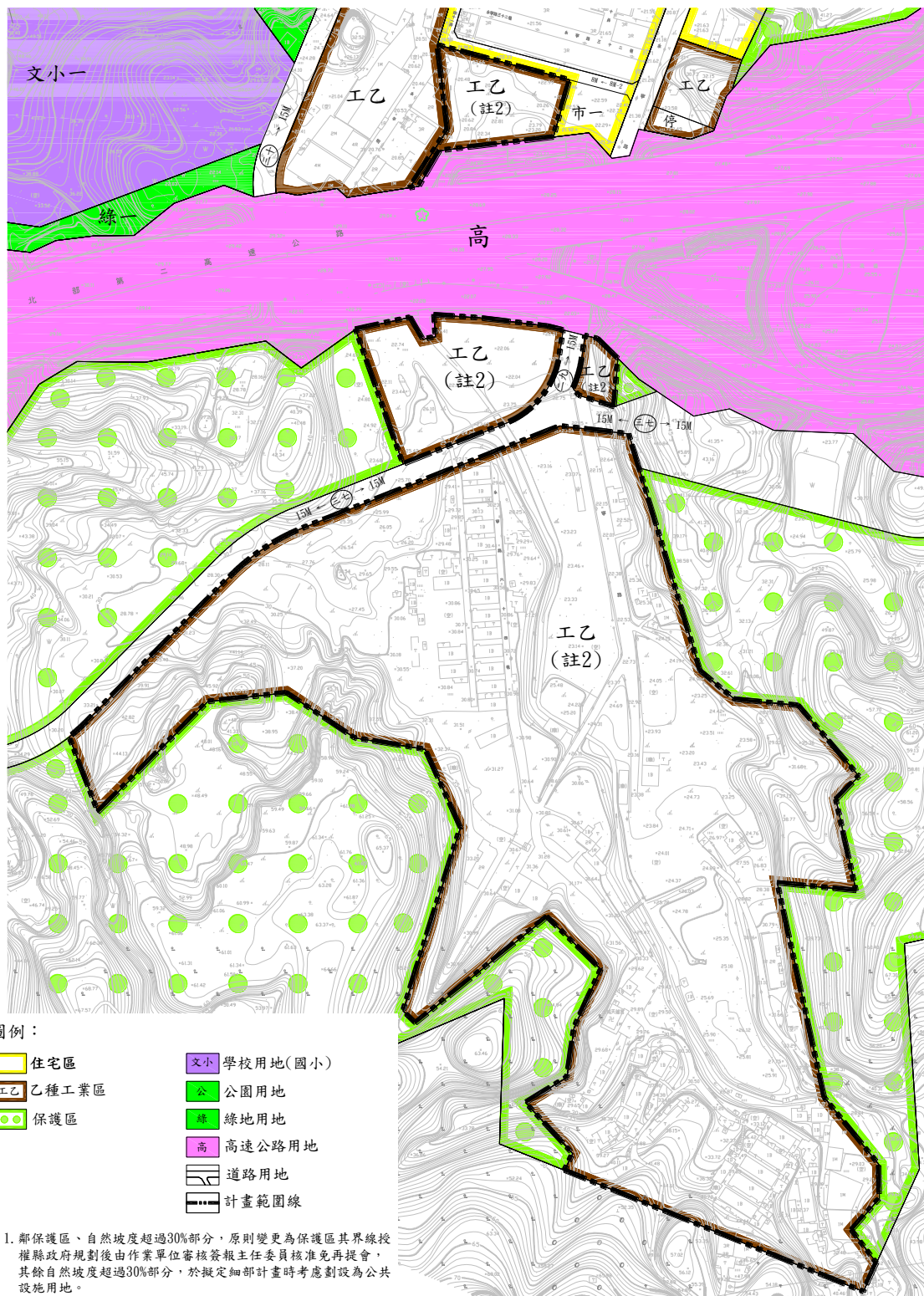
附圖二 更新單元劃定構想示意圖

表 1 「變更新北市永和區大陳義胞地區(單元 5)更新地區及都市更新計畫案」修正更新單元劃定構想示意圖綜理表



公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議								
	<p>修正理由：本更新單元範圍納入原都市更新計畫剷除更新單元之部分土地，爰配合修正本計畫更新單元劃定構想圖，另配合修正其他已發布實施之更新單元範圍。</p> <p>修正內容：</p> 	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 新增「更新地區範圍得視更新單元範圍併同調整」文字內容。</p> <p>修正後內容：</p>  <p>圖例</p> <table border="1" data-bbox="1027 1032 1492 1077"> <tr> <td></td> <td>擬議性更新地區範圍</td> <td></td> <td>更新單元範圍</td> <td></td> <td>剷除更新單元</td> <td></td> <td>其他更新單元範圍</td> </tr> </table> <p>指北針 比例尺 1:1000</p> <p><small>註： 1.本表中圖計畫圖、更新單元都市更新事業計畫案、除應依本計畫所劃設更新單元範圍申請外，亦可依完整建築或使用執照範圍申請都市更新事業計畫案以圖說申請，惟該部分應納入其他鄰近更新單元併同開發。 2.實際更新單元應以都市更新事業計畫及地籍圖本登記圖籍為準。 3.更新地區範圍得視更新單元範圍併同調整。</small></p> <p>修正後變更理由：依現行更新計畫規定，更新單元範圍得依完整建築或使用執照範圍或都市更新事業整合情形適度調整。因更新單元範圍調整將併同影響更新地區範圍，爰計畫內容增訂「更新地區範圍得視更新單元範圍併同調整」。</p>		擬議性更新地區範圍		更新單元範圍		剷除更新單元		其他更新單元範圍
	擬議性更新地區範圍		更新單元範圍		剷除更新單元		其他更新單元範圍			

案由	擬定土城(頂埔地區)都市計畫(海山煤礦地區)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案 號	第一案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 17 條及第 22 條</p> <p>參、計畫範圍：詳圖 1。</p> <p>肆、辦理經過</p> <p>本案細部計畫原係配合主要計畫—「變更土城(頂埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」案於公告徵求意見期間參考公民團體陳情意見規劃之變更內容，擬變更乙種工業區為住宅區，並以市地重劃方式開發，配合主細計拆離擬定之細部計畫。該案主要計畫經 98 年 11 月 26 日臺北縣都市計畫委員會第 393 次會議審竣後報部審議，細部計畫續提專案小組審議，經 100 年 3 月 22 日第 13 次市都委會專案小組決議除涉及海山煤礦細部計畫案部分外，其餘細計案件先提本會 100 年 6 月 9 日第 6 次會議審竣，並於 101 年 10 月 18 日核定實施「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫」案。海山煤礦細部計畫案續提市都委會專案小組審議，經 100 年 6 月 27 日、100 年 12 月 27 日、102 年 12 月 2 日、103 年 4 月 14 日、103 年 7 月 24 日召開 5 次專案小組審議，因尚涉及主要計畫方案，視主要計畫於內政部審議情形再續提會審議。</p> <p>主要計畫部分，「變更土城(頂埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」案依內政部都市計畫委員會(以下簡稱部都委會)100 年 1 月 11 日第 747 次會議決議，將不涉及整體開發及環境影響評估部分，先行以第一階段方式自 101 年 10 月 17 日起發布實施。另新編號第 20 案(即本案之主要計畫)依部都委會第 747 次會議決議先專案保留，俟環評審核通過後，再送部都委會專案小組續審。後環評經 103 年 6 月 10 日審核通過後，主要計畫續提 4 次部都委會專案小組審議，經 106 年 4 月 18 日部都委會專案小組建議意見請本府先行檢視目前本市產業發展定位及方向後再提會討論。</p>		

	<p>本府考量本案審議迄今時空環境變遷下之都市整體發展，又本案原公民團體陳情單位亦陳情表示擬撤回變更乙種工業區為住宅區之陳情意見，且本市目前產業用地需求迫切，為提供產業發展所需空間，故配合產業政策方向綜整考量後，撤回變更乙種工業區為住宅區一案，維持現行都市計畫之乙種工業區及原附帶條件規定，並經本會 108 年 12 月 9 日第 112 次會議決議同意後，主要計畫提經部都委會 109 年 8 月 25 日第 975 次會議決議(略以)：「…本案已無變更都市計畫之必要，故維持原計畫。」。</p> <p>綜上，考量本案係配合主要計畫主細計拆離擬定之細部計畫，現主要計畫業經部都委會審竣維持原計畫乙種工業區，故本案擬定細部計畫為住宅區部分已無變更都市計畫之必要，爰提會報告並辦理撤案。</p> <p>伍、以上內容，提請大會報告。</p>
決議	洽悉。



圖例：

- | | |
|--|---|
|  住宅區 |  文小 學校用地(國小) |
|  工乙 乙種工業區 |  公園用地 |
|  保護區 |  綠地用地 |
| |  高 高速公路用地 |
| |  道路用地 |
| |  計畫範圍線 |

- 註2：1. 鄰保護區、自然坡度超過30%部分，原則變更為保護區其界線授權縣政府規劃後由作業單位審核發報主任委員核准再提會，其餘自然坡度超過30%部分，於擬定細部計畫時考慮劃設為公共設施用地。
2. 另行擬定細部計畫，俟細部計畫完成法定程序後始得發照建築。
3. 提供20%以上土地為公共設施用地。
4. 以市地重劃方式開發。

圖 1 計畫範圍示意圖