

## 新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161  
號11樓  
承辦人：吳欣怡  
電話：(02)29603456 分機7151  
傳真：(02)89650936  
電子信箱：aa7123@ms.ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國109年1月3日

發文字號：新北府城審字第1082458476號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

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

主旨：檢送108年12月20日新北市都市計畫委員會第113次會議紀錄1份，請查照。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員一平、簡委員連貴、劉委員玉山、金委員家禾、胥委員直強、解委員鴻年、許委員阿雲、劉委員惠雯、詹委員士樑、吳委員杰穎、林委員政逸、周委員美伶、洪委員迪光、王委員榮進、姚委員克勛、宋委員立堯、蔡委員麗秋、康委員秋桂、朱委員揚之、鍾委員鳴時、台灣電力股份有限公司(審議案第1~2、12案)、新北市立圖書館(審議案第11案)、新北市政府工務局(審議案第1~3、7~11案)、新北市政府地政局(審議案第1~2、4~5、12案)、新北市政府交通局(審議案第1~2、4~5、7~12案)、新北市政府民政局(審議案第1~2、11案)、新北市政府財政局(審議案第1~2、9~10案)、新北市政府教育局(審議案第1~3、12案)、新北市政府經濟發展局(審議案第9~10案)、新北市政府消防局(審議案第1~2案)、新北市政府捷運工程局(審議案第1~2、6案)、新北市政府警察局(審議案第1~2案)、新北市政府衛生局(審議案第7~8案)、新北市政府環境保護局(審議案第9~10案)、新北市政府法制局(審議案第9~10案)、新北市政府文化局(審議案第11~12案)、新北市政府社會局(審議案第11案)、新北市政府新建工程處(審議案第1~3、9~11案)、新北市政府綠美化環境景觀處(審議案第1~3、9~10案)、新北市政府市場處(審議案第1~2、4~5、12案)、新北市政府體育處(審議案第1~2、11案)、新北市政府稅捐稽徵處三鶯分處(審議案第1~2案)、新北市政府都市更新處(審議案第7~8案)、新北市三峽區公所(審議案第1~2案)、新北市新店區公所(審議案第3案)、新北市坪林區公所(審議案第4~5案)、新北市板橋區公所(審議案第7~8案)、新北市三重區公所(審議案第9~10案)、新北市蘆洲區公所(審議案第11案)、新北市樹林區公所(審議案第12案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第1~5、9~10案)、安邦工程顧問股份有限公司(審議案第6案)、台灣世曦工程顧問股份有限公司(審議案第6案)、中冠科技顧問股份有限公司(審議案第11案)、立城工程顧問有限公司(審議案第12案)、國巨股份有限公司(審議案第9~10案)

副本：新北市各議員(部份含附件)、新北市不動產開發商業同業公會(含附件)、社團法

人新北市建築師公會(含附件)、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會(含附件)、社團法人新北市地政士公會(含附件)、林秘書長祐賢(含附件)、邱副秘書長敬斌(含附件)、呂參議春萍(含附件)、新北市政府城鄉發展局(含附件)、新北市都市計畫委員會(含附件)



裝

訂



線



# 新北市都市計畫委員會第 113 次會議紀錄

時間：中華民國 108 年 12 月 20 日(星期五)下午 2 時整

地點：本府 28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如簽到簿。

出席單位：詳如簽到簿。

## 壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

## 貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、變更三峽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 二、擬定三峽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案。
- 三、變更新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 四、變更坪林水源特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 五、擬定坪林水源特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案。
- 六、變更三峽細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(再公展編號第 26 案)。
- 七、變更板橋都市計畫(部分廣場兼停車場用地為道路用地、部分廣場兼停車場用地、部分道路用地為醫院用地、部分醫院用地為道路用地)主要計畫案。
- 八、擬定板橋都市計畫(幸福段 982 地號等 20 筆土地及公館段 1406 地號等 4 筆土地)細部計畫案。

- 九、 變更大漢溪北都市計畫（三重地區）（部分乙種工業區為特定專用區（一）、特定專用區（二）、公園用地、廣場用地及道路用地）（中興段 1442 地號等 8 筆土地）案。
- 十、 擬定三重都市計畫（中興段 1442 地號等 8 筆土地）細部計畫案。
- 十一、 變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區）（停車場用地（停三）為休閒運動用地）案。
- 十二、 擬定樹林都市計畫（文中三學校用地為住宅區、市場用地、公園用地、綠地用地及道路用地）細部計畫案。

參、散會：下午 6 時 25 分。

案由	變更三峽都市計畫(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、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 1 項第 4 款</b></p> <p><b>參、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>肆、計畫範圍及面積</b></p> <p>本案計畫範圍為三峽都市計畫，該計畫範圍以區公所所在地附近之市街為中心，包括三峽里、秀川里、八張里、中埔里、礁溪里、安溪里、介壽里、中正里、永館里、鳶山里及龍埔里、</p>		

溪南里之一小部分，計畫面積為 347.1000 公頃，檢討範圍為計畫範圍內之公共設施用地。(詳圖 1)

#### 伍、辦理經過

一、公開徵求公民或團體意見：自 105 年 11 月 17 日起 30 日(刊登於 105 年 11 月 18 日聯合報)。

二、公開展覽：自 107 年 12 月 24 日起公開展覽 30 日。

三、公開說明會：108 年 1 月 8 日上午 10 時及下午 2 時於新北市三峽區公所(三峽區中山路 17 號)舉辦說明會。

#### 四、新北市都市計畫委員會審議情形

本案由本會金委員家禾(召集人)、許委員阿雪、周委員美伶、洪委員迪光、姚委員克勛等 5 位委員組成專案小組進行研商。專案小組已分別於 108 年 3 月 11 日、108 年 5 月 20 日及 108 年 10 月 30 日共召開 3 次專案小組研商會議。

#### 陸、變更內容

本計畫針對三峽都市計畫高中(職)、市 2-1、市 3、機 2、機 3、機 4、機 5、兒 1、兒 3、兒 4、體育場、人廣 A1、人廣 A4、廣(停)2、變電所用地、機 6、車站、兒 6、兒 8、綠 A5、綠 A6、綠 A34、綠 A41、綠 A45、綠 A49、綠 A58、綠 A59、綠 A62、停 1 及兒 9 用地共 30 處公共設施用地提列變更。(詳表 1、圖 2)

#### 柒、專案小組初步建議意見

(一)108 年 3 月 11 日第 1 次專案小組研商會議紀錄

1. 請補充加強本案計畫人口成長分析之論述，以及因應區域計畫之全市人口調派落到本計畫之情形，以因應檢討變更各項公共設施之說理，另請說明目前三峽都市計畫第三次通盤檢討之人口分析及檢討後公共設施用地面積增減狀況說明，以利了解三峽都市計畫公共設施用地之檢討情形。
2. 因本案變更涉及三峽都市計畫之學校用地(高中(職))，請新北市政府教育局補充說明市府整體高中教育政策及三峽地區學校用地(高中(職))需求情形，俾利確保未來學校用

地(高中(職))變更後，仍維持三峽地區高中教育機能。

3. 有關市場用地、機關用地及車站用地之變更，應再確認目前現況是否有現有攤商，後續請作業單位向新北市政府市場處確認臨時攤販或攤商之處理方式。
4. 請作業單位再行確認本次變更之道路，是否業依道路截角處理之通案原則辦理。
5. 依作業單位意見，於下次會議邀本案公民與團體陳情人列席會議陳述意見。

(二)108年5月20日第2次專案小組研商會議紀錄

1. 高中用地得之不易，倘變更後即無法恢復，故請教育局務必確認高中職供給量足夠，並提供市府教育政策方向等完整說法之書面意見，供本案都市計畫變更參考。
2. 有關機 8 用地消防局相關需求及納入本案辦理之規劃內容，請作業單位邀消防局研議後辦理。
3. 有關人陳案件研析意見如下：
  - (1)人陳第 1 案：針對機 2 用地之研析意見，請補充說明市府刻正辦理三峽第三次通盤檢討案，前已確認無機關需要爰於本次辦理解編。
  - (2)人陳第 7 案、逾 3 案，有關兒 8 用地上之幼兒園，屬臨時建築物部分原於 87 年領得臨時使用執照時已加註權利人負有自行無條件拆除之義務，惟有關陳情人希望保留幼兒園使用一節，為維護其他地主權利及處理之一致性，除原方案以外，請作業單位再行研議其他配套方案，如：保留幼兒園使用，請陳情人先行整合全部地主意願，倘經全部地主同意，則將兒 8 用地全區變更為適當分區並訂定相關回饋機制之可行方案。
  - (3)人陳第 8 案，請於研析意見補充臨時建築物應由權利人負有自行無條件拆除相關規定之說明。
  - (4)人陳第 9 案，有關陳情人建議取消中央人行步道之處理，請研議將該段人行步道移至住宅區西側之方案，以確保

西側地區居民前往分回之兒童遊樂場用地之可及性。

(5)人陳第 10、11、12、13、逾 1 案，請於研析意見補充說明本案依內政部公共設施保留地檢討變更作業原則，地主領回之可建地上限原則為 50%，本案經市府向中央爭取，已提高地主領回比例至 55%。

(6)人陳第 11、12、13 及逾 1 案，陳情人倘堅持以徵收方式處理，為維護其他地主權利及處理之一致性仍應納入公設解編，惟請作業單位同步研議，倘經全部地主同意，則本案不予解編，留待日後由政府徵收之可行性。

(三)108 年 10 月 30 日第 3 次專案小組研商會議紀錄

1. 請規劃單位依下列意見補充說明及進行修正後，提新北市都市計畫委員會大會審議。

(1)有關體育場用地依文化路 210 巷劃設之 8 米南北向道路，涉及住宅區部分，考量係屬本案整體開發範圍周邊重要出入動線，且現況已多作道路通行使用，爰原則納入本案市地重劃辦理，惟涉及土地所有權人相關權利價值分配方式，請作業單位與新北市政府地政局討論確認之，並請體育處、道路開闢單位及區公所後續協助向土地所有權人協調開闢。

(2)有關兒 8 用地，請作業單位在考量陳情人訴求及財務可行情況下，與相關單位討論後評估妥適之方案提市大會確認。另倘採變更為文教區、兩側為兒童遊樂場之方案，建議於土地使用分區管制要點要求其未來重建改建時應保留通道供兩側兒童遊樂場通行。

2. 本案在公共設施負擔及財務可行之情況下，同意作業單位依本次所提原則納入周邊零星或帶狀公共設施，以改善整體開發完成後公共設施系統之整體性，同時提高本案解決之公共設施保留地績效，以保障民眾權益。

3. 有關變更內容明細表專案小組初步建議意見詳如表 1。公民及團體陳情人意見綜理表專案小組初步建議意見詳如表



	<p>2。土地使用分區管制要點專案小組初步建議意見詳如表3。</p> <p><b>捌、公民或團體陳情意見</b></p> <p>本案自公開展覽期間迄今收到公民或團體陳情意見合計35案(詳表2)，其中34案皆經專案小組研商會議討論，並獲具體建議意見，惟其中2案(人陳第7案、逾3案)依小組意見經市府相關單位研商後調整土地使用配置，提本次大會報告確認。另1案原係「變更三峽都市計畫(第三次通盤檢討)」案陳情事項，因陳情內容屬公共設施解編事宜，爰納入本案，並提本次大會報告確認。</p> <p><b>玖、本次提會審議事項</b></p> <p>1、體育場用地依文化路210巷劃設之8米道路規劃方案。</p> <p>2、兒8用地配合文教區(再發展區)之規劃方案。</p> <p><b>拾、以上符合法定程序，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>一、依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。</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>

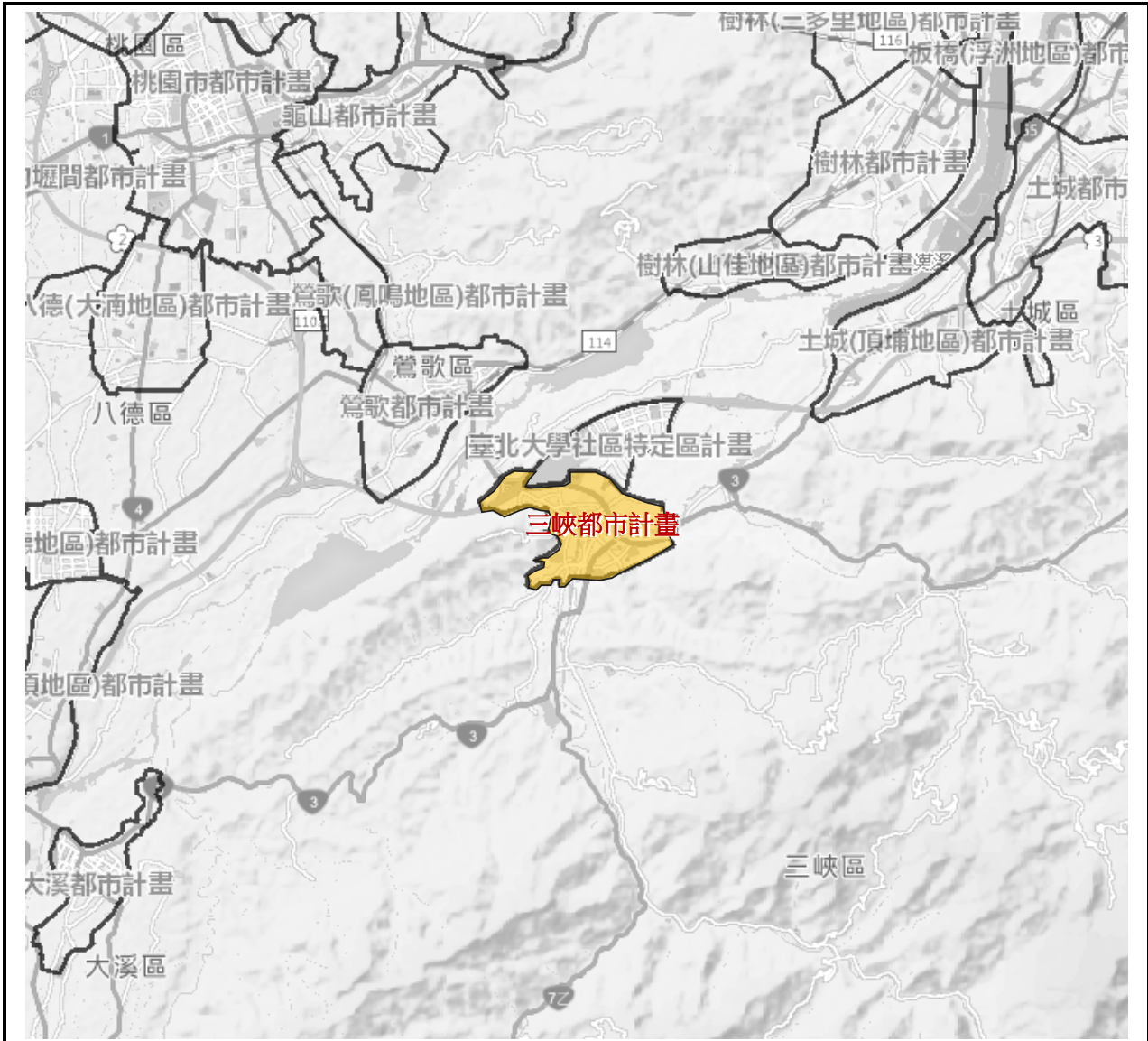


圖 1 計畫範圍示意圖

附表1 變更三峽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容綜理表

變更編號	公開展覽草案內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議	
	變更位置	變更內容(公頃)					變更理由
		原計畫	新計畫				
1	高中(職) (大智路與文化路交叉口西北側)	學校用地 4.1745	住宅區(附) 2.7136 公園用地(附) 1.0051 人行步道用地(附) 0.0190 道路用地(附) 0.4368 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整體開發。 2.本案市地重劃範圍包含高中(職)用地完整範圍,涉及地號詳表14。 3.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地,合計面積以45%土地為原則。	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地條件及基地條件等面向,符合納入整體開發標之處理類型。 2.經教育局確認無使用需求。 3.參酌鄰近分區變更為住宅區及配置公園、人行步道、道路用地等公共設施。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後可增加五項開放性公共設施之提供。	照案通過。	-	依市都委會專案小組初步建議通過。
2-1	市2-1 (中山路與中山路184巷交叉口東北側) 機2 (中山路與中山路219巷交叉口東南側) 體 (復興路與和平街)	市場用地 0.2025 機關用地 0.0744 體育場用地	住宅區(附) 0.2025 住宅區(附) 0.0744 商業區(附) 0.8135	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地條件及基地條件等面向,符合納入整體開發標之處理類型。 2.主管機關無使用需求。	配合地政局基於財政考量提出體育場用地單獨辦理整體開發之規劃,故變2-1案將拆分為變2-1案(包含市2-1、機2、兒1及變電所用地)及變2-4案(體育場用地)並分別進行公共設施用地面積之重新檢討,其中變2-1案考量人民陳情意見及周圍綠地開闢通行狀況,取消原穿越住宅區之人行步道用地,改納入兩側綠地(綠A5及綠A6)併同辦理。	修正理由: 考量本案市地重劃財務可行性,將體育場用地單獨辦理整體開發之規劃,故將公展變2-1案內容拆分為變2-1案(包含市2-1、機2、兒1及變電所用地)及變2-4案(體育場用地)並分別進行公共設施用地面積之重新檢討,其中變2-1案考量人民陳情意見及周圍綠地開闢通行狀況,取消原穿越住宅區之人行步道用地,改納入兩側綠地(綠A5及綠A6)併同辦理。 修正後變更內容:	依本提會建議修正內容通過。

變更編號	公開展覽草案內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容			市都委會決議																																			
	變更位置	變更內容(公頃)			變更理由	變更位置	原計畫		新計畫																																		
		原計畫	新計畫																																								
	交叉口西南側約40公尺處)     兒1 (中山路與中山路220巷交叉口東北側約20公尺處)  變(大智路與文化路交叉口東北側約105公尺處)  如上	3.9837     兒童遊樂場用地 0.4348  變電所用地 0.2639  --	住宅區(附) 1.9180  道路用地(附) 0.6497  公園用地(附) 0.5625  廣場用地(附) 0.0238  人行步道用地(附) 0.0162  住宅區(附) 0.2151  兒童遊樂場用地(附) 0.1961  人行步道用地(附) 0.0236  公園用地(附) 0.2639  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. 本案市地重劃範圍包含市2-1用地、體育場用地、兒1用地及變電所用地完整範圍,以及機2用地部分範圍,涉及地號詳	3. 參酌鄰近分區變更為住宅區、商業區及配置公園、廣場、兒童遊樂場、人行步道、道路用地等公共設施,並納入鄰近未開闢之變電所用地變更為公園用地併同辦理。 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。  A6)併同辦理,故就兒1及新增之綠A5及綠A6用地變更內容調整如下: <table border="1"> <thead> <tr> <th>變更位置</th> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>兒1 (中山路與中山路220巷交叉口東北側約20公尺處)</td> <td>兒童遊樂場用地 0.4348</td> <td>住宅區(附) 0.3839  綠地用地(附) 0.0291  人行步道用地(附) 0.0218</td> </tr> <tr> <td>綠A5</td> <td>綠地用地 0.0122</td> <td>綠地用地(附) 0.0122</td> </tr> <tr> <td>綠A6</td> <td>綠地用地 0.0116</td> <td>綠地用地(附) 0.0116</td> </tr> </tbody> </table> 至於體育場用地單獨列為變2-4案之變更內容,因修正之範圍涉及部分住宅區,考量現況已多作道路通行使用,將納入市地重劃辦理,惟涉及土地所有權人相關權利價值分配方式,請作業單位與地政局研商方案後,逕提新北市都市計畫委員會大會確認。	變更位置	原計畫	新計畫	兒1 (中山路與中山路220巷交叉口東北側約20公尺處)	兒童遊樂場用地 0.4348	住宅區(附) 0.3839  綠地用地(附) 0.0291  人行步道用地(附) 0.0218	綠A5	綠地用地 0.0122	綠地用地(附) 0.0122	綠A6	綠地用地 0.0116	綠地用地(附) 0.0116	<table border="1"> <thead> <tr> <th>變更位置</th> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市2-1 (中山路與中山路184巷交叉口東北側)</td> <td>市場用地 0.2025</td> <td>住宅區(附) 0.2025</td> </tr> <tr> <td>機2 (中山路與中山路219巷交叉口東南側)</td> <td>機關用地 0.0744</td> <td>住宅區(附) 0.0744</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">兒1 (中山路與中山路220巷交叉口東北側約20公尺處)</td> <td rowspan="2">兒童遊樂場用地 0.4348</td> <td>住宅區(附) 0.3839</td> </tr> <tr> <td>綠地用地(附) 0.0291  人行步道用地(附) 0.0218</td> </tr> <tr> <td>變(大智路與文化路交叉口東北側約105公尺處)</td> <td>變電所用地 0.2639</td> <td>公園用地(附) 0.2639</td> </tr> <tr> <td>綠A5</td> <td>綠地用地 0.0122</td> <td>綠地用地(附) 0.0122</td> </tr> <tr> <td>綠A6</td> <td>綠地用地 0.0116</td> <td>綠地用地(附) 0.0116</td> </tr> <tr> <td>如上</td> <td>--</td> <td>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. 本案市地重劃範圍包含市2-1用地、兒1用地、綠A5用、綠A6用地及變電所用地完整範圍,以及機2用地部分範圍,涉及地號詳表15。 3. 重劃範圍折價抵付共同</td> </tr> </tbody> </table>	變更位置	原計畫	新計畫	市2-1 (中山路與中山路184巷交叉口東北側)	市場用地 0.2025	住宅區(附) 0.2025	機2 (中山路與中山路219巷交叉口東南側)	機關用地 0.0744	住宅區(附) 0.0744	兒1 (中山路與中山路220巷交叉口東北側約20公尺處)	兒童遊樂場用地 0.4348	住宅區(附) 0.3839	綠地用地(附) 0.0291  人行步道用地(附) 0.0218	變(大智路與文化路交叉口東北側約105公尺處)	變電所用地 0.2639	公園用地(附) 0.2639	綠A5	綠地用地 0.0122	綠地用地(附) 0.0122	綠A6	綠地用地 0.0116	綠地用地(附) 0.0116	如上	--	附帶條件2: 1. 本案應另行擬定細部計畫,以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含市2-1用地、兒1用地、綠A5用、綠A6用地及變電所用地完整範圍,以及機2用地部分範圍,涉及地號詳表15。 3. 重劃範圍折價抵付共同	
變更位置	原計畫	新計畫																																									
兒1 (中山路與中山路220巷交叉口東北側約20公尺處)	兒童遊樂場用地 0.4348	住宅區(附) 0.3839  綠地用地(附) 0.0291  人行步道用地(附) 0.0218																																									
綠A5	綠地用地 0.0122	綠地用地(附) 0.0122																																									
綠A6	綠地用地 0.0116	綠地用地(附) 0.0116																																									
變更位置	原計畫	新計畫																																									
市2-1 (中山路與中山路184巷交叉口東北側)	市場用地 0.2025	住宅區(附) 0.2025																																									
機2 (中山路與中山路219巷交叉口東南側)	機關用地 0.0744	住宅區(附) 0.0744																																									
兒1 (中山路與中山路220巷交叉口東北側約20公尺處)	兒童遊樂場用地 0.4348	住宅區(附) 0.3839																																									
		綠地用地(附) 0.0291  人行步道用地(附) 0.0218																																									
變(大智路與文化路交叉口東北側約105公尺處)	變電所用地 0.2639	公園用地(附) 0.2639																																									
綠A5	綠地用地 0.0122	綠地用地(附) 0.0122																																									
綠A6	綠地用地 0.0116	綠地用地(附) 0.0116																																									
如上	--	附帶條件2: 1. 本案應另行擬定細部計畫,以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含市2-1用地、兒1用地、綠A5用、綠A6用地及變電所用地完整範圍,以及機2用地部分範圍,涉及地號詳表15。 3. 重劃範圍折價抵付共同																																									

變更編號	公開展覽草案內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議			
	變更位置	變更內容(公頃)					變更理由		
		原計畫	新計畫						
			表 15。 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。		<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td>負擔之土地，合計面積以 45%土地為原則。</td> </tr> </table> <p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地條件及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。</li> <li>2. 主管機關無使用需求。</li> <li>3. 參酌鄰近分區變更為住宅區及配置公園、綠地、人行步道、用地等公共設施，並納入鄰近未開闢之變電所用地變更為公園用地併同辦理。</li> <li>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。</li> <li>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</li> </ol>			負擔之土地，合計面積以 45%土地為原則。	
		負擔之土地，合計面積以 45%土地為原則。							
2-2	機 3 (民權街與民族街 交叉口西南側)  市 3 (民權街與大同路 交叉口西北側)  綠 A34 (民權街與民族街 交叉口南側約 30 公尺處)  人廣 A1 (民權街與民族街 交叉口西南側約 50 公尺處)  如上	機關用地 0.1788  市場用地 0.1810  綠地用地 0.0196  人行廣場 用地 0.0199  --	商業區(附) 0.1334  公園用地(附) 0.0454  商業區(附) 0.1076  公園用地(附) 0.0734  公園用地(附) 0.0196  公園用地(附) 0.0199  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	1. 本案變更位置 經檢討權屬、使 用現況、私有地 規模、基地條件 及基地條件等 面向，符合納入 整體開發標的 之處理類型。  2. 主管機關無使 用需求。  3. 參酌鄰近分區 變更為住宅區 及配置公園用 地。  4. 以市地重劃方 式辦理整體開 發。  5. 變更後可增加 五項開放性公 共設施之提供。	照案通過。	-	依市 都專 會案 組步 初建 議意 見通 過。		

變更編號	公開展覽草案內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議	
	變更位置	變更內容(公頃)					變更理由
		原計畫	新計畫				
			發。 2. 本案市地重劃範圍包含機 3 用地、市 3 用地、綠 A34 用地完整範圍，及人廣 A1 部分範圍，涉及地號詳表 16。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。				
2-3	機 4 (中華路與中華路 93 巷交叉口東南側約 45 公尺處)  機 5 (大同路與光明路 69 巷交叉口西側)  兒 3 (中華路與中華路 93 巷交叉口西南側)  兒 4 (永安街與永安街 95 巷交叉口東南側約 40 公尺處)  機 6 (介壽路一段與中華路交叉口西北側)	機關用地 0.1503  道路用地 0.0372  機關用地 0.2227  兒童遊樂場用地 0.3458  兒童遊樂場用地 0.3443  機關用地 1.0806  道路用地	商業區(附) 0.1503  道路用地(附) 0.0372  商業區(附) 0.2227  住宅區(附) 0.3458  公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.3443  商業區(附) 1.0294  綠地用地(附) 0.0512  道路用地(附)	1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地條件及基地條件等面向，符合納入整體開發標之處理類型。 2. 主管機關無使用需求。 3. 參酌鄰近分區變更為住宅區、商業區及配置兒童遊樂場、綠地、道路用地，並納入鄰近未開闢之兒童遊樂場及綠地用地併同辦理。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。	鄰近之機 8 用地原配合警察局及消防局來函表示需求故於公展草案中未予解編惟其後調查警察局及消防局實際需求範圍後，將無需求或以市地重劃方式取得之範圍納入本案一併處理。考量機 8 用地納入併同辦理後，可負擔之公共設施增加，故在公共設施負擔及財務可行之情況下，納入納入周邊零星或帶狀公共設施，包含停 1、人廣 A4、綠 A45、綠 A49，以改善整體開發完成後公共設施系統之整體性。 此外，本案尚涉及兒八用地基於保留現有幼兒園之前提下，納入本案整體開發範圍及方案尚待確認，請作業單位與地政局討論研商方案後，就本案調整後變更內容逕提新北市都市計畫委員會大會確認。	修正理由： 1. 鄰近之機 8 用地原配合警察局及消防局來函表示需求故於公展草案中未予解編惟其後調查警察局及消防局實際需求範圍後，將無需求或以市地重劃方式取得之範圍納入本案一併處理。考量機 8 用地納入併同辦理後，可負擔之公共設施增加，故在公共設施負擔及財務可行之情況下，納入納入周邊零星或帶狀公共設施，包含停 1、人廣 A4、綠 A45、綠 A49，以改善整體開發完成後公共設施系統之整體性。 2. 兒 8 用地現有幼兒園之處理方式，依地主陳情希望保留幼兒園，且經教育局 108 年 8 月 27 日新北教工環字第 1081501896 號函及本案第 3 次市都委會專案小組討論後評估該幼兒園仍有保留之必要，並請市府相關單位研提方案。後市府邀集相關單位研商，考量市地重劃相關法令規定倘納入市地重劃並辦理原地保留必須為合法建物(不包含臨時建物)，故依陳情範圍劃設為文教區(再)(附)，由地主自行依附帶條件辦理，並排除於本案市地重劃，爰於 2-3 案剔除該範圍，並新增變更編號 3。  修正後變更內容：	依本提會建議修正內容通過。

變更編號	公開展覽草案內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容			市都委會決議	
	變更位置	變更內容(公頃)			變更理由	變更位置	原計畫		新計畫
		原計畫	新計畫						
		0.3526	0.3526	5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。					
車站 (介壽路一段與中正路一段交叉口西北側約 70 公尺處)	公路車站用地 0.8094	商業區(附) 0.8094	道路用地(附) 0.4000		機 4 (中華路與中華路 93 巷交叉口東南側約 45 公尺處)	機關用地 0.1503	商業區(附) 0.1503		
	道路用地 0.4000	道路用地(附) 0.4000			機 5 (大同路與光明路 69 巷交叉口西側)	機關用地 0.2227	商業區(附) 0.2227		
兒 6 (長泰街與長泰街 78 巷交叉口東北側約 35 公尺處)	兒童遊樂場用地 0.2128	兒童遊樂場用地(附) 0.2128	兒 3 (中華路與中華路 93 巷交叉口西南側)		兒童遊樂場用地 0.3458	住宅區(附) 0.3458			
綠 A62 (長泰街與長泰街 78 巷交叉口西側約 25 公尺處)	綠地用地 0.0119	綠地用地(附) 0.0119	兒 4 (永安街與永安街 95 巷交叉口東南側約 40 公尺處)		兒童遊樂場用地 0.3443	公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.3443			
兒 8 (長泰街與長泰街 18 巷交叉口北側約 40 公尺處)	兒童遊樂場用地 0.4139	兒童遊樂場用地(附) 0.4139	機 6 (介壽路一段與中華路交叉口西北側)		機關用地 1.0806	商業區(附) 1.0290			
綠 A59 (長泰街與長泰街 18 巷交叉口西北側約 25 公尺處)	綠地用地 0.0143	綠地用地(附) 0.0143				綠地用地(附) 0.0516			
綠 A41 (介壽路一段與長泰街交叉口西北側約 55 公尺處)	綠地用地 0.0133	綠地用地(附) 0.0133	車站 (介壽路一段與中正路一段交叉口西北側約 70 公尺處)		公路車站用地 0.8095	商業區(附) 0.8095			
兒 9(中華路 28 巷與光明路 3 巷交叉口北側)	兒童遊樂場用地 0.9980	住宅區(附) 0.5752				道路用地 0.4000	道路用地(附) 0.4000		
		兒童遊樂場用地(附) 0.3297	兒 6 (長泰街與長泰街 78 巷交叉口東北側約 35 公尺處)		兒童遊樂場用地 0.2128	兒童遊樂場用地(附) 0.2128			
		道路用地(附) 0.0931							

變更編號	公開展覽草案內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容			市都委會決議			
	變更位置	變更內容(公頃)			變更理由	修正內容					
		原計畫	新計畫								
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機 4 用地、機 5 用地、兒 3 用地、機 6 用地、公路車站用地、兒 4 用地、兒 6 用地、兒 8 用地、兒 9 用地、綠 A59 用地完整範圍，以及綠 A41 用地、綠 A62 用地、機 4 用地、機 6 用地及公路車站用地周邊道路用地部分範圍，涉及地號詳表 17。 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。			綠 A62 (長泰街與長泰街 78 巷交叉口西側約 25 公尺處) 綠地用地 0.0119 綠地用地(附) 0.0119	兒 8 (長泰街與長泰街 18 巷交叉口北側約 40 公尺處) 兒童遊樂場用地 0.2728 兒童遊樂場用地(附) 0.2728	綠 A58 (長泰街與長泰街 18 巷交叉口東側約 60 公尺處) 綠地用地 0.0143 綠地用地(附) 0.0143	綠 A59 (長泰街與長泰街 18 巷交叉口西北側約 25 公尺處) 綠地用地 0.0143 綠地用地(附) 0.0143	綠 A41 (介壽路一段與長泰街交叉口西北側約 55 公尺處) 綠地用地 0.0133 綠地用地(附) 0.0133	住宅區(附) 0.5752 兒童遊樂場用地(附) 0.3297 道路用地(附) 0.0931	機 8(介壽路一段與中正路一段交叉口西側) 機關用地 0.8160 商業區(附) 0.5943 機關用地(附) 0.0839 人行廣場用地(附) 0.1378



變更編號	公開展覽草案內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容			市都委會決議	
	變更位置	變更內容(公頃)			變更理由	修正內容			
		原計畫	新計畫						
					人廣 A4 (中華路及愛國路交叉口南側約 50 公尺處)	人行廣場用地 0.0093	人行廣場用地(附) 0.0093		
					綠 A45 (永安街與光明路交叉口西南側約 65 公尺處)	綠地用地 0.0714	綠地用地(附) 0.0714		
					綠 A49 (中華路與中華路 93 巷交叉口東南側約 30 公尺處)	綠地用地 0.0592	綠地用地(附) 0.0592		
					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機 4 用地、機 5 用地、兒 3 用地、機 6 用地、公路車站用地、兒 4 用地、兒 6 用地、兒 8 用地、兒 9 用地、綠 A59 用地完整範圍，以及綠 A41 用地、綠 A62 用地、機 4 用地、機 6 用地及公路車站用地周邊道路用地部分範圍，涉及地號詳表 17。 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。		

變更編號	公開展覽草案內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議												
	變更位置	變更內容(公頃)					變更理由											
		原計畫	新計畫															
					修正後變更理由： 1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地條件及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 主管機關無使用需求。 3. 參酌鄰近分區變更為住宅區、商業區及配置兒童遊樂場、綠地、道路用地，並納入鄰近未開闢之兒童遊樂場及綠地用地併同辦理。 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。													
2-4	--	--	--	--	修正理由： 考量本案市地重劃財務可行性，將體育場用地單獨辦理整體開發之規劃，故將公展變 2-1 案內容拆分為變 2-1 案(包含市 2-1、機 2、兒 1 及變電所用地)及變 2-4 案(體育場用地)並分別進行公共設施用地面積之重新檢討。  修正後變更內容： <table border="1" data-bbox="1400 877 2038 1430"> <thead> <tr> <th>變更位置</th> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="7">體育場 (復興路與和平街交叉口西南側約 40 公尺處)</td> <td rowspan="7">4. 0138</td> <td>商業區(附) 0. 8135</td> </tr> <tr> <td>住宅區(附) 1. 7822</td> </tr> <tr> <td>公園用地(附) 0. 6141</td> </tr> <tr> <td>綠地用地(附) 0. 0480</td> </tr> <tr> <td>廣場用地(附) 0. 0238</td> </tr> <tr> <td>道路用地(附) 0. 7160</td> </tr> <tr> <td>人行步道用地(附) 0. 0162</td> </tr> </tbody> </table>	變更位置	原計畫	新計畫	體育場 (復興路與和平街交叉口西南側約 40 公尺處)	4. 0138	商業區(附) 0. 8135	住宅區(附) 1. 7822	公園用地(附) 0. 6141	綠地用地(附) 0. 0480	廣場用地(附) 0. 0238	道路用地(附) 0. 7160	人行步道用地(附) 0. 0162	依本提會建議修正內容通過。
變更位置	原計畫	新計畫																
體育場 (復興路與和平街交叉口西南側約 40 公尺處)	4. 0138	商業區(附) 0. 8135																
		住宅區(附) 1. 7822																
		公園用地(附) 0. 6141																
		綠地用地(附) 0. 0480																
		廣場用地(附) 0. 0238																
		道路用地(附) 0. 7160																
		人行步道用地(附) 0. 0162																

變更編號	公開展覽草案內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議												
	變更位置	變更內容(公頃)					變更理由											
		原計畫	新計畫															
					<table border="1"> <tr> <td>住宅區 (文化路 210 巷)</td> <td>住宅區 0.0511</td> <td>廣場兼停車場用地(附) 0.0032</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>道路用地(附) 0.0479</td> </tr> <tr> <td>廣停 2(文化路與和平街交叉口西北側約 60 公尺處)</td> <td>廣場兼停車場用地 0.0037</td> <td>道路用地(附) 0.0037</td> </tr> <tr> <td>如上</td> <td>--</td> <td>           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體育場用地完整範圍，以及配合現有文化路 210 巷之道路開闢，涉及部分住宅區及廣場兼停車場用地，涉及地號詳表 18。            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。         </td> </tr> </table> <p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地條件及基地條件等面向，符合納入整體開發標之處理類型。</li> <li>2. 主管機關無使用需求。</li> <li>3. 參酌鄰近分區變更為住宅區、商業區及配置公園、綠地、道路用地等公共設施。</li> <li>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。</li> <li>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</li> </ol>	住宅區 (文化路 210 巷)	住宅區 0.0511	廣場兼停車場用地(附) 0.0032			道路用地(附) 0.0479	廣停 2(文化路與和平街交叉口西北側約 60 公尺處)	廣場兼停車場用地 0.0037	道路用地(附) 0.0037	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體育場用地完整範圍，以及配合現有文化路 210 巷之道路開闢，涉及部分住宅區及廣場兼停車場用地，涉及地號詳表 18。 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。	
住宅區 (文化路 210 巷)	住宅區 0.0511	廣場兼停車場用地(附) 0.0032																
		道路用地(附) 0.0479																
廣停 2(文化路與和平街交叉口西北側約 60 公尺處)	廣場兼停車場用地 0.0037	道路用地(附) 0.0037																
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體育場用地完整範圍，以及配合現有文化路 210 巷之道路開闢，涉及部分住宅區及廣場兼停車場用地，涉及地號詳表 18。 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。																
3	--	--	--	--	<p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案依地主陳情希望保留幼兒園，經教育局 108 年 8 月 27 日新北教工環字第 1081501896 號函及本案第 3 次市</li> </ol>	依本 次提 會建												

變更編號	公開展覽草案內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議							
	變更位置	變更內容(公頃)											
		原計畫	新計畫										
					<p>都委會專案小組討論後評估該幼兒園仍有保留之必要，並請市府相關單位研提方案。</p> <p>2. 嗣後市府業依專案小組意見，邀集相關單位研商，考量市地重劃相關法令規定倘納入市地重劃並辦理原地保留必須為合法建物(不包含臨時建物)，故依陳情範圍劃設為文教區(再)(附)，由地主自行依附帶條件辦理，並排除於本案市地重劃範圍。</p> <p>3. 依市府辦理整開通案處理方式，排除市地重劃之再發展區依毗鄰分區之容積率，按重劃負擔比例調降容積之方式辦理。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>變更位置</th> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">兒 8 (長泰街與長泰街 18 巷交叉口北側約 40 公尺處)</td> <td rowspan="2">兒童遊樂場用地 0.1411</td> <td>文教區(再發展區)(附) 0.1411</td> </tr> <tr> <td>附帶條件 6： 變更範圍(涉及地號詳表 19)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 115%，惟倘經捐贈不低於 45%之公共設施用地或折算代金繳納，或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 210%。 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於計畫區內文教區公告土地現值之 1.4 倍。 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)× 45%。</td> </tr> </tbody> </table>	變更位置	原計畫	新計畫	兒 8 (長泰街與長泰街 18 巷交叉口北側約 40 公尺處)	兒童遊樂場用地 0.1411	文教區(再發展區)(附) 0.1411	附帶條件 6： 變更範圍(涉及地號詳表 19)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 115%，惟倘經捐贈不低於 45%之公共設施用地或折算代金繳納，或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 210%。 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於計畫區內文教區公告土地現值之 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%。	議修正內容通過。
變更位置	原計畫	新計畫											
兒 8 (長泰街與長泰街 18 巷交叉口北側約 40 公尺處)	兒童遊樂場用地 0.1411	文教區(再發展區)(附) 0.1411											
		附帶條件 6： 變更範圍(涉及地號詳表 19)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 115%，惟倘經捐贈不低於 45%之公共設施用地或折算代金繳納，或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 210%。 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於計畫區內文教區公告土地現值之 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%。											

變更編號	公開展覽草案內容			市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議 修正內容	市都委會 決議
	變更位置	變更內容(公頃)				
		原計畫	新計畫			
					修正後變更理由： 1. 本案經教育局 108 年 8 月 27 日新北教工環字第 1081501896 號函及本案第 3 次市都委會專案小組討論後評估該幼兒園仍有保留之必要，並請市府相關單位研提方案。 2. 嗣後市府業依專案小組意見，邀集相關單位研商，考量市地重劃相關法令規定倘納入市地重劃並辦理原地保留必須為合法建物(不包含臨時建物)，故依陳情範圍劃設為文教區(再)(附)，由地主自行依附帶條件辦理，並排除於本案市地重劃範圍。 3. 依市府辦理整開通案處理方式，排除市地重劃之再發展區依毗鄰分區之容積率，按重劃負擔比例調降容積之方式辦理。	

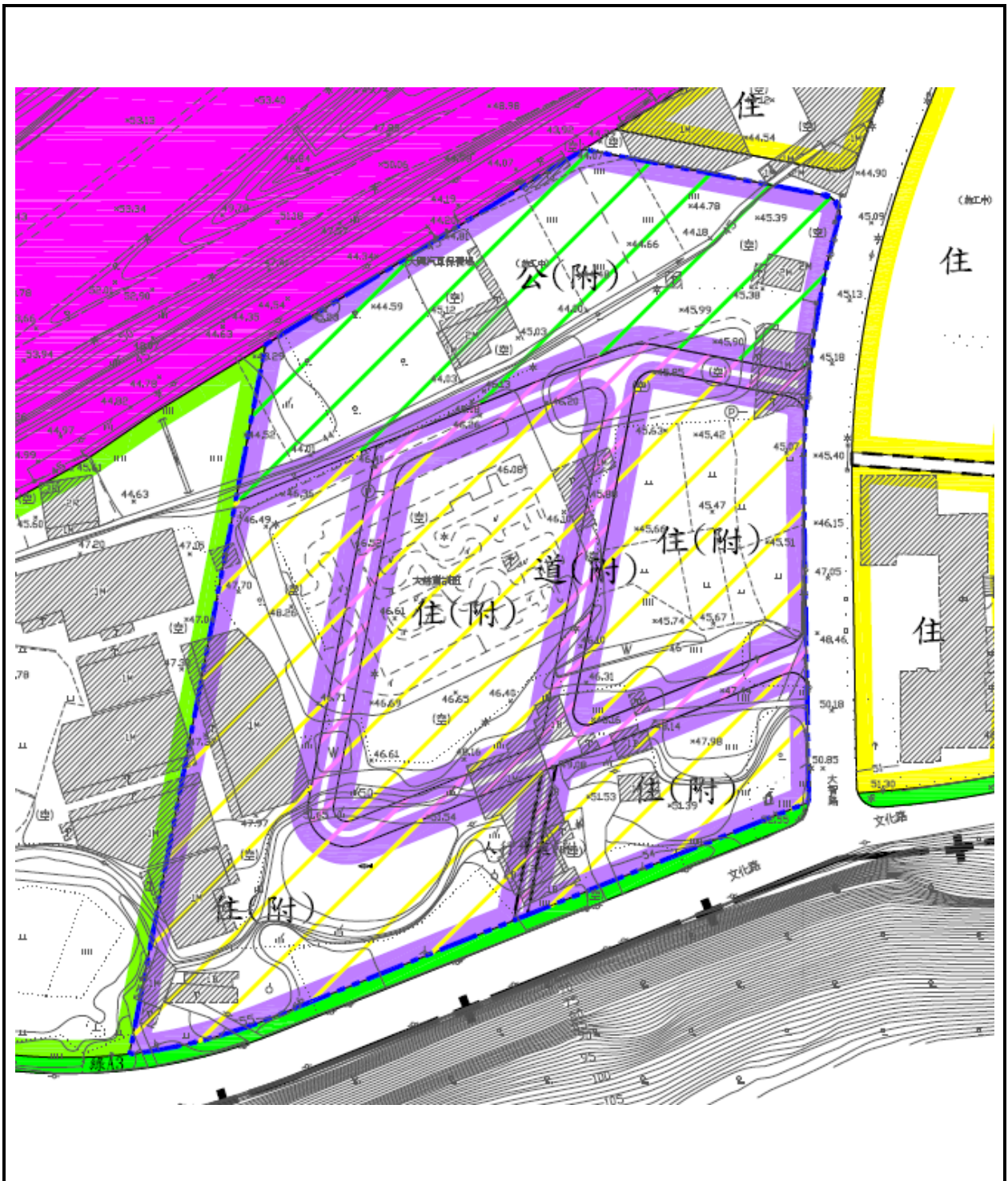


圖 2 變更三峽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容示意圖  
(變更編號第 1 案)

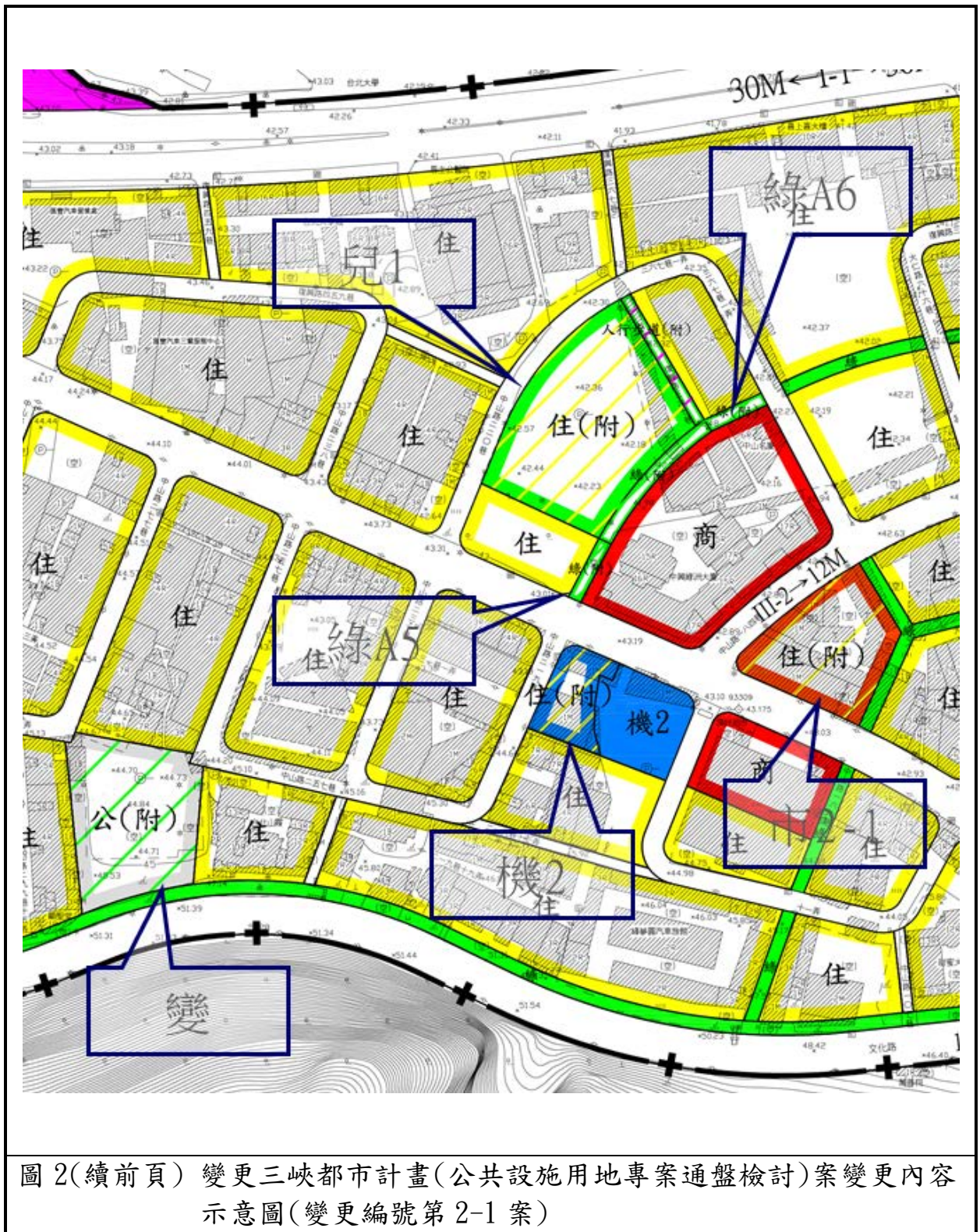


圖 2(續前頁) 變更三峽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容示意圖(變更編號第 2-1 案)

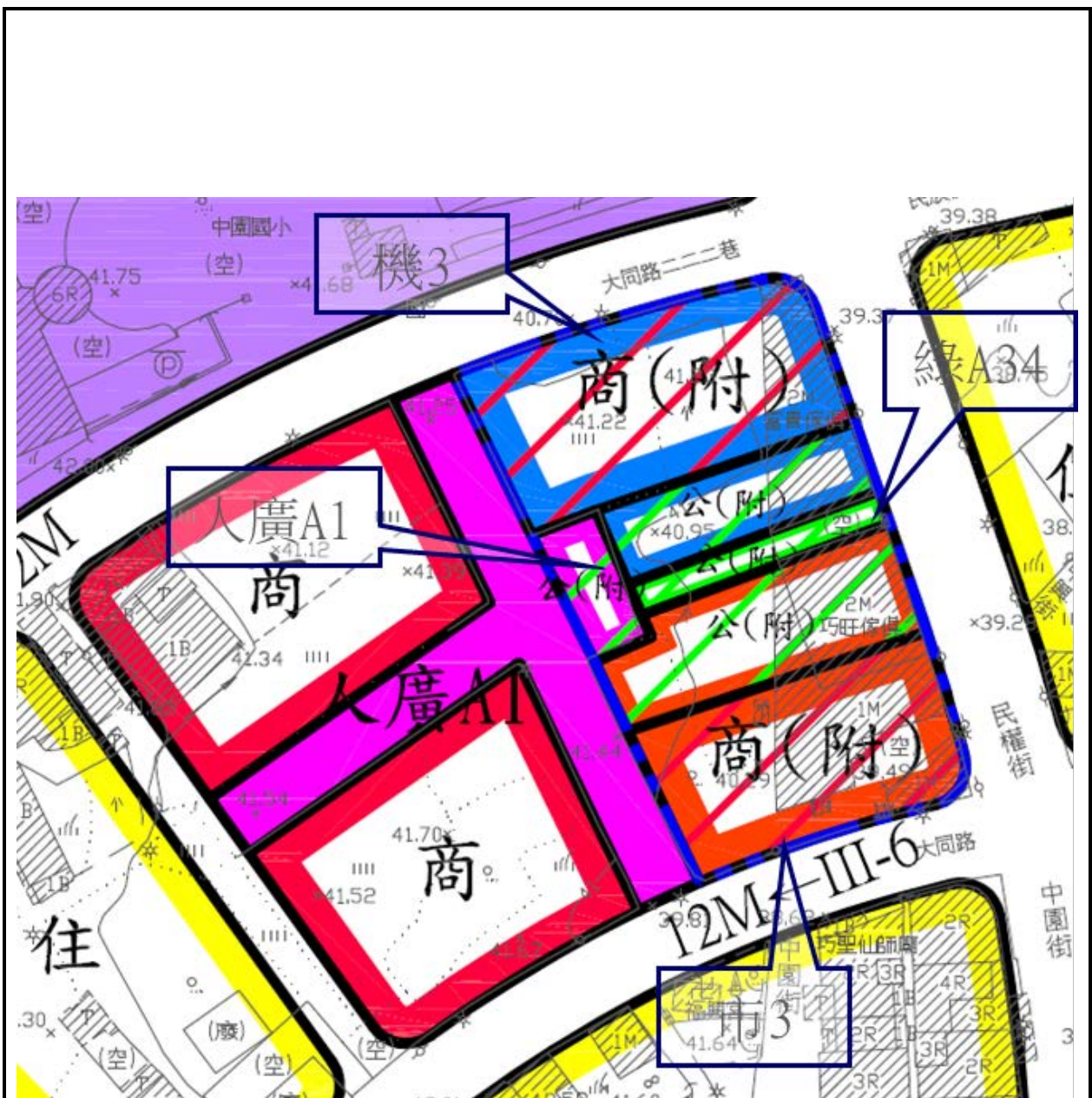


圖 2(續前頁) 變更三峽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容示意圖(變更編號第 2-2 案)



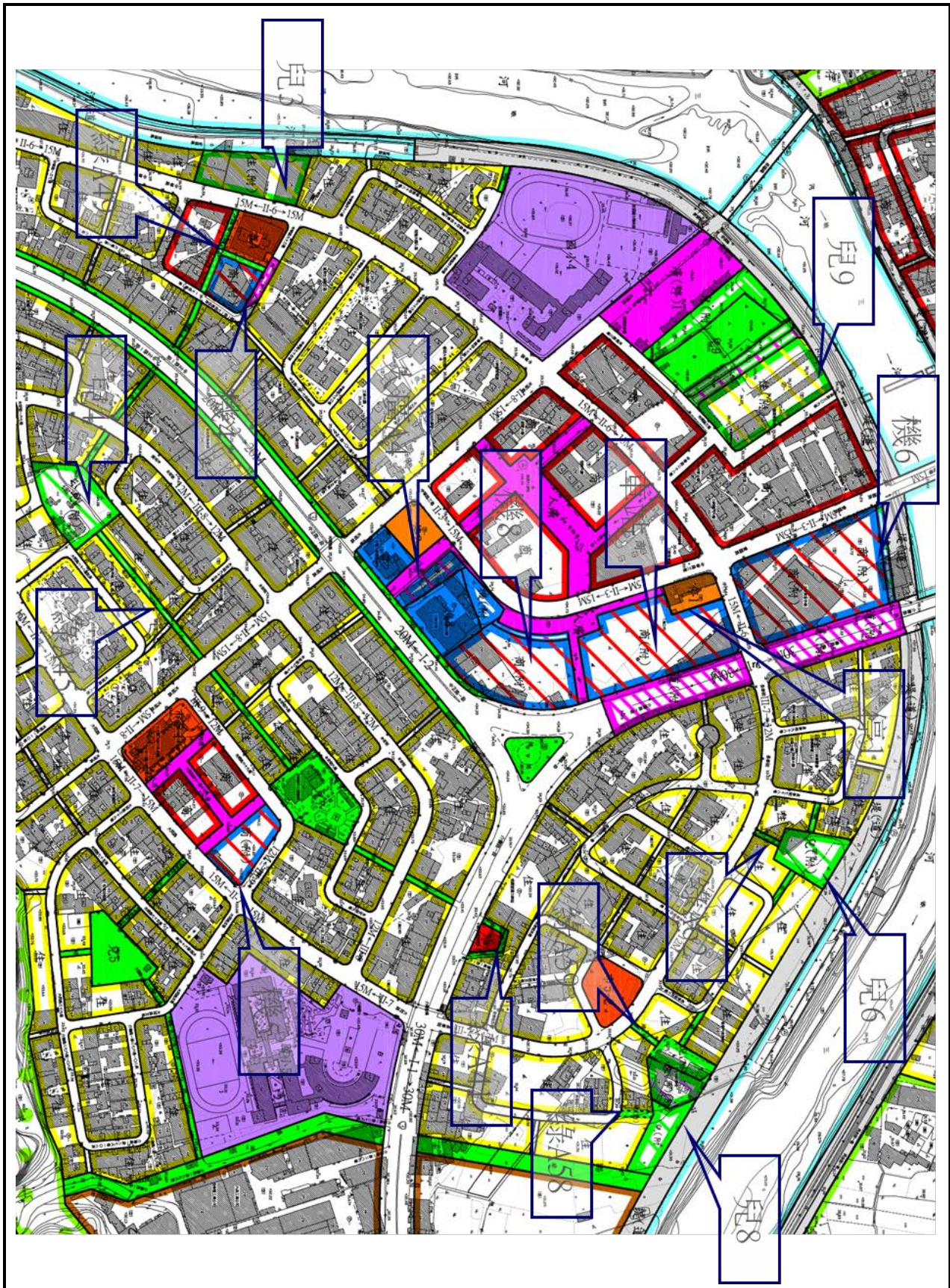


圖 2(續前頁) 變更三峽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容示意圖(變更編號第 2-3 案)

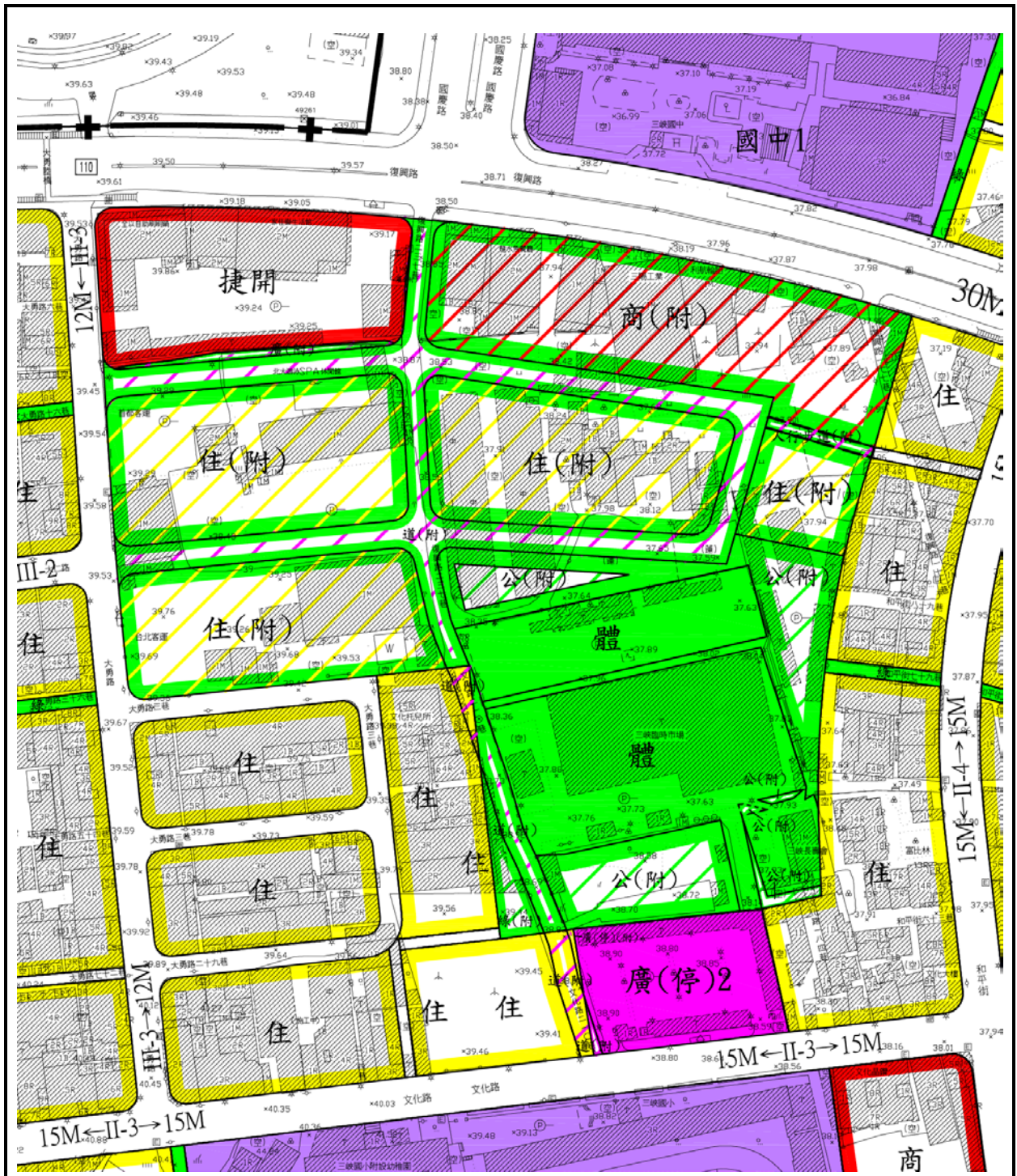


圖 2(續前頁) 變更三峽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容示意圖(變更編號第 2-4 案)

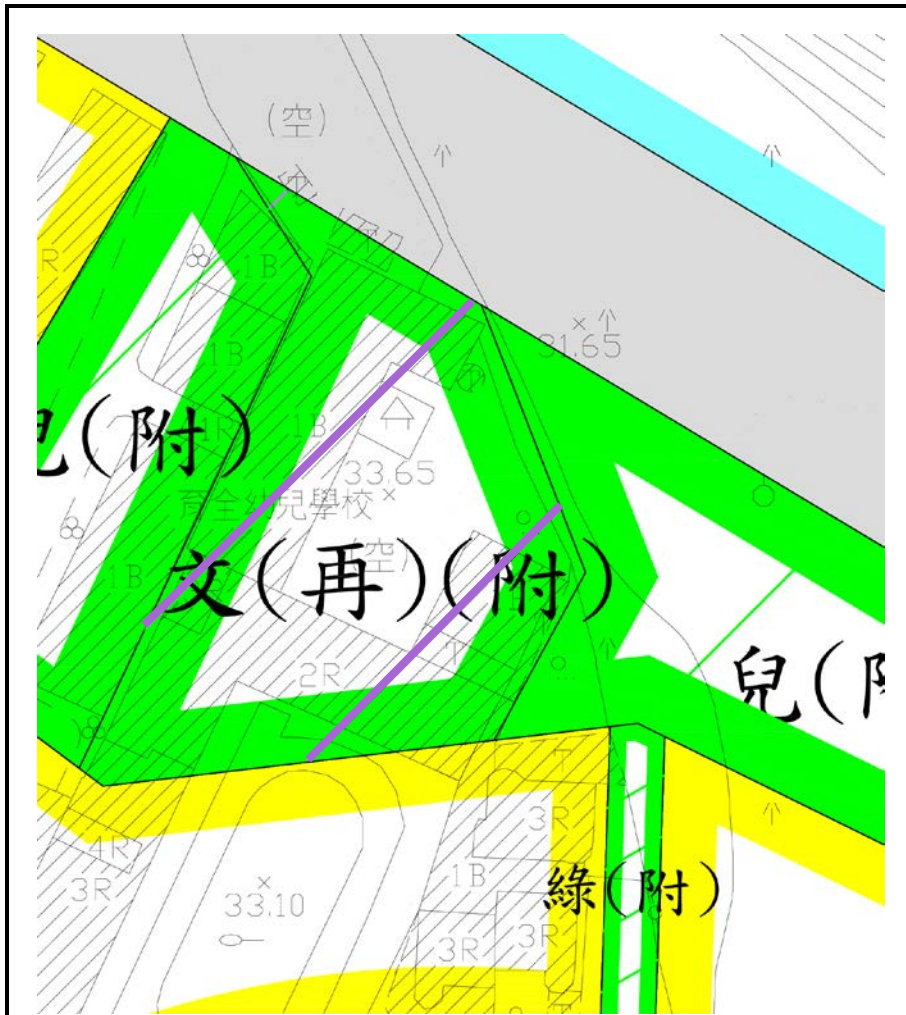


圖 2(續前頁) 變更三峽都市計畫(公共設施用地專案  
通盤檢討)案變更內容示意圖  
(變更編號第 3 案)

附表2 公開展覽期間及逾期公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會報告內容	都會委員會決議
1	財政部國產署北區分署	<p>一、依本署108年1月2日台財產署改字第10700405560號書函交下貴局107年12月26日新北城審字第1072487981號函辦理。</p> <p>二、據貴府來函內容，本次變更範圍涉本署業務為變1案、變2-1案、變2-2案、變2-3案，後續擬以市地重劃方式辦理整體開發，惟查變2-1、變2-3案內所涉仁愛段309、永安段1710、1713、1715、1721、1745、1749及安溪段25地號國有土地與貴府刻正辦理「變更三峽都市計畫（第三次通盤檢討）」之變更編號主計9（三峽河及其兩側堤防用地兼道路用地）、主計17（計畫區西北側，中山路與大仁路口處）及主計31（計畫區中央，三峽庄役場（歷史文物館））等3案都市計畫變更方式競合，謹分述如下：</p> <p>（一）變2-1案範圍內仁愛段309地號國有土地，考量放寬機關用地指定使用之限制，故取消指定用途，以維持其他單位日後尚有用地需求之共同使用或替換之彈性。</p> <p>（二）變2-3案範圍內永安段1710、1713、1715、1721、1745、1749地號國有土地，兒4用地現況部分已開闢使用，考量設置里民集會所建築需用空間，變更為公園兼兒童</p>	<p>請貴府查核前述3件之變更案後續辦理方式，並提供有土地清冊，本分署將於本案展覽期滿前另將公開展覽期滿前另將案表見。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由： 有關三處位置之辦理方式分述如下，惟其後接獲陳情人108年1月29日台財產北改字第10800015540號函表示尊重本案結果，故本案將依都委會審議結果辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查市府刻正辦理之三峽通檢案僅取消機2用地指定用途，且經本案確認該機關無使用需求，爰於本次辦理解編，將機2變更為住宅區，故兩案並無競合。</li> <li>2. 本案已配合三峽通檢案變更為公園兼兒童遊樂場用地(附)，並透過整體開發取得用地完整範圍，故兩案並無競合。</li> <li>3. 經查三峽通檢將該道路用地變更為河川區兼道路使用，無法再納入重劃負擔公設，後續本案將配合將該變更範圍剔除於重劃範圍外。</li> </ol>	-	<p>依都會委員會專小組初步建議通過。</p>

編號	陳情人情及位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會報告內容	市都會會議
		遊樂場用地。 (三)變 2-3 案範圍內安溪段 25 地號國有土地，擬自道路用地變更為河川區兼道路使用。 三、爰請貴府查告前述 3 件變更案之後續辦理方式，並提供旨案國有土地清冊，本分署將於本案公開展覽期滿前另案表示意見。				
2	王○/仁愛段 602、670、604、672 地號	更改地址 台中市西區南屯路一段 66 之 14	--	所陳事項無涉都市計畫變更內容實質調整，茲就陳情內容說明處理情形如下：依 108 年 1 月 15 日新北城審字第 1080062327 號回覆陳情人公函：「... 本案原寄送之通知單係依前述規定以土地登記簿所載住所寄送，故為顧及臺端權益，有關所陳更改地址一節，請向地政事務所申請更正地址，以為妥適。」故建議申請人依上開函示辦理。	-	依市會專小初建議通過。
3	李○夫/仁愛段 602、670、604、672 地號	更改地址 淡水區新市 1 路 3 段 101 巷 166 號 13 樓	--	所陳事項無涉都市計畫變更內容實質調整，茲就陳情內容說明處理情形如下：依 108 年 1 月 15 日新北城審字第 1080062327 號回覆陳情人公函：「... 本案原寄送之通知單係依前述規定以土地登記簿所載住所寄送，故為顧及臺端權益，有關所陳更改地址一節，請向地政事務所申請更正地址，以為妥適。」故建議申請人依上開函示辦理。	-	依市會專小初建議通過。
4	秦○周/仁愛段 670、672 地號	更改地址：台北市西屯區五權路 1 之 43 號 3 樓之 1	--	所陳事項無涉都市計畫變更內容實質調整，茲就陳情內容說明處理情形如下：依 108 年 1 月 15 日新北城審字第 1080062327 號回覆陳情人公函：「... 本案原寄送之通知單係依前述規定以土地登記簿所載住所寄送，故為顧及臺端權益，有關所陳更改地址一節，請向地政事務所申請更正地址，以為妥適。」故建議申請人依上開函示辦理。	-	依市會專小初建議通過。
5	新北三峽區公所	檢送旨案公開展覽說明會資料及 102 年度新北市政府新建工程處所提供三峽區文化路 210 巷原有巷道拓寬案地籍套繪地形圖各 1 份供參。	有關貴局辦理「變更三峽都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案，其中變 2-1 案原部分	酌予採納。 本案考量文化路 210 巷已經是當地民眾習慣之行車動線，經評估該巷道現有通行情形、沿線公有地分布狀況及三鶯運動中心設施配置，參酌文化路 210 巷路型重新調整變 2-1 南北向道路系統，並配合擴大變更範圍，規劃為全段等寬 8 公尺之計畫道路。	-	依市會專小初建議通過。

編號	陳情人情及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會報告內容	市都委會決議
			體育場用地變更為南北向寬8米計畫道路，建議修改以文化路210巷原有巷道拓寬(文化路及通復興及國慶路)，可有效舒解市區交通，請查照惠復。			
6	秦○田/仁愛段309、359地號(三峽區中路1弄231巷2號2樓)	40畫禁用地主損失向誰求稅金年年要。如今一紙重劃又要錢又要地!地主何辜!建請鈞長還地於民。	—	未便採納。 理由： 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，為落實受益者負擔之精神，針對公共設施用地採整體開發方式辦理解編者，屬土地由低價值變更為高價值之性質，應依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，公平負擔開發後之公共設施用地，此為全國一致性之規定，故本案係遵照前開規定辦理。	-	依市都委會專案小組初步建議通過。
7	張○誠、張○重/長泰段431、432地號(長泰街24號)	現場供育全三峽幼兒園使用	1. 不參與市地重劃 2. 保留容積移轉權利	請作業單位與地政局針對兒8用地研提之方案二進行開發方式評估，並修正土地使用配置後逕提新北市都市計畫委員會大會確認。	酌予採納。 理由： 1. 經教育局108年8月27日新北教工環字第1081501896號函及本案第3次市都委會專案小組討論後評估該幼兒園仍有保留之必要，並請市府相關單位研提方案。 2. 嗣後市府業依專案小組意見，邀集相關單位研商，考量市地重劃相關法令規定倘納入市地重劃並辦理原地保留必須為合法建物(不包含臨時建物)，故依陳情範圍劃設為文教區	依本提報內容通過。

編號	陳情人情及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會報告內容	市都委會決議
					<p>(再)(附))，由地主自行依附帶條件辦理，並排除於本案市地重劃範圍。</p> <p>3. 依市府辦理整開通案處理方式，排除市地重劃之再發展區依毗鄰分區之容積率，按重劃負擔比例調降容積之方式辦理。</p> <p>4. 配合增列變更編號第3案。</p>	
8	王○彥/安溪段998、1005、1006、1007地號	<p>1. 請詳細告知為何重劃方案優於徵收，另地主可取得的土地面積為何，能否可試算其差異</p> <p>2. 若地上已有臨時建築使用執照多年，該由誰支付移除費用，另何時該移除臨時建築物</p> <p>3. 釐清都市計畫為何無含地號1042、1044(周邊)</p>	--	<p>所陳事項1、2點無涉都市計畫變更內容實質調整，第3點酌予採納，茲就陳情內容說明處理情形如下：</p> <p>1. 依新北市政府地政局 108 年 1 月 25 日新北地劃字第 1080135597 號函有關重劃與徵收差異說明：</p> <p>(1) 按「重劃區內之土地扣除前條規定折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。但應分配土地之一部或全部因未達最小分配面積標準，不能分配土地者，得以現金補償之。」、「依第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。」分為平均地權條例第60-1條第1項及第60條第3項所明定，是參與重劃之土地所有權人平均重劃負擔比率及其土地分配面積皆依上開規定辦理。</p> <p>(2) 有關一般徵收地主可取得之土地面積，查土地徵收條例第21條規定：「被徵收土地或土地改良物之所有權人，對於其土地或土地改良物之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止。」，是參與徵收之土地所有權人於補償費發給完竣後，即喪失其土地所有權，</p>	-	依市專小初建意見通過。

編號	陳情人情及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會報告內容	市都委會決議
				<p>無配回之土地面積。</p> <p>2. 依前開函文有關臨時建築物拆除之時機與費用負擔乙節：查市地重劃實施辦法第38條第1項規定：「...應行拆遷之土地改良物或墳墓，以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者為限。」，是重劃區內妨礙土地分配或重劃工程應行拆遷之土地改良物，須配合施工期程於規定期限內完成自動搬遷，並騰空點交予主管機關，以利工程開展。倘無涉及市地重劃範圍者，另依據「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」第十一條規定，公共設施保留地臨時建築之權利人，應依都市計畫法第五十條第二項規定，於接獲地方政府開闢公共設施通知限期拆除時，負有自行無條件拆除之義務，逾期不拆者，由地方政府強制拆除之；其所需僱工拆除費用，由臨時建築權利人負擔。</p> <p>3. 經查安溪段1042、1044地號係屬帶狀綠地用地，原非屬本案優先檢討標的，應以加速徵收或容積移轉方式辦理，惟其緊鄰變2-3案整體開發範圍之可建築土地，而變2-3案經審議調整整體開發範圍後，尚有較公展草案更充裕之公共設施用地劃設餘裕，經考量財務可行性及未來整體開發後環境品質之營造，納入變2-3案一併處理。</p>		
9	<p>行天宮 醫療志 業醫療 財團法 人恩主 院(院長 吳○ 雄)/大 仁段 781、 788、 789、 790、 791、 799、 800 地號</p>	<p>1. 已有3條通路可至兒童遊樂場。 2. 住宅區建蔽率50%，仍有相當大空間可與兒童遊樂場連結。 3. 該人行步道將住宅區分割為2塊，每塊面積都很小，無法做最佳之利用規劃。</p>	<p>建議變更 後二塊之 住宅區間 廢除 行步道</p>	<p>酌予採納。</p> <p>1. 考量該公兒用地共規劃兩處人行步道，即使取消住宅區之間人行步道，仍餘一處人行步道可通往公兒用地，此外，東西兩側現有綠地用地，亦可提供替代人行步道之通行機能。</p> <p>2. 考量東西側綠地用地均未取得，且其中西側綠地用地現況尚無法通行，基於未來地區通行動線之完整性，本案取消原規劃於二塊住宅區間之人行步道用地，改將東西兩側綠地用地納入整體開發範圍加以取得並開闢。</p>	-	<p>依市 都專 會案 組小 步初 建建 議意 見通 過。</p>
10	<p>周○亭、 周○勳、</p>	<p>當初在同一都市計畫案中，經劃設為商業區或</p>	<p>1. 將限制 原因解</p>	<p>未便採納。 理由：</p>	-	<p>依市 都</p>



編號	陳情及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會報告內容	都會專小初建會議案組步議見過。
	周○樞君等 18 人/安溪段 705、706、708、423、424、425、317 地號	住宅區之可建築土地，現均已高樓林立，無需捐贈任何土地予政府，而那些被編定為機關用地或公共設施用地之土地所有權人，土地被限制使用四十餘年，今限制原因消滅後，卻只能依土地重劃拿回 55% 的土地，此土地公平正義何在。	除後，還地於民。 2. 若要重方求則另訂法或地權同人會重抵地比率 55% 似嫌過低)	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，為落實受益者負擔之精神，針對公共設施用地採整體開發方式辦理解編者，屬土地由低價值變更為高價值之性質，應依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，公平負擔開發後之公共設施用地，此為全國一致性之規定，故本案係遵照前開規定辦理。 2. 有關土地所有權人分回比例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」係規定以 50% 為原則，經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提送內政部審議過程中，多次向內政部爭取後分回比例方可達 55%，因此分配條件已有放寬。		都會專小初建會議案組步議見過。
11	董○和、董○松、董○琮、董○銘、董○文、董○煌、董○宏/安溪段 34、35、45、59、67、69、702、703 地號	三峽都市計畫實施迄今已近 50 年，原應盡速完成公共建設以免影響地方發展。現今因各級政府單位嚴重職責怠失及法令威信，本應由政府編列預算支應完成之公共建設，卻意由少數原已權益受損之民來承擔政府應盡之義務，嚴重違反憲法保障人民生存與財產權益精神及損害人民之權益。本案於訂定都市計畫時即已損害土地所有權人權益，現今因政府職責怠失藉詞土地增值，擬強徵 45% 土地再次傷害土地所有權人，情以何堪？	為維護都市完整性及政府信賴原則，應依序編列預算完成公共建設。若短期支應擬定長期規劃。取得土地之壓實後，確實無需用地，應由所有人自行運用，不再使人民權益受損，以彰政府之德政。	有關建議公設解編部分酌予採納，其餘陳情事項未便採納。 理由： 1. 本案已就陳情位置納入檢討解編標的。 2. 有關陳情位置之徵收預算編列事宜，依新北市政府民政局 108 年 2 月 13 日新北民戶字第 1080246830 號及新北市政府文化局 108 年 2 月 14 日新北文秘字第 1080188518 號均表示無用地需求，故納入本案檢討解編。 3. 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，為落實受益者負擔之精神，針對公共設施用地採整體開發方式辦理解編者，屬土地由低價值變更為高價值之性質，應依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，公平負擔開發後之公共設施用地，此為全國一致性之規定，故本案係遵照前開規定辦理。 4. 至於有關土地所有權人分回比例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」係規定以 50% 為原則，經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提送內政部審議過程中，多次向內政部爭取後分回比例方可達	-	依都會專小初建會議案組步議見過。

編號	陳情人情及位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會報告內容	市都會議決
				55%，因此分配條件已有放寬。		
12	李○泰、李○增、李○寬/安溪段地430號	三峽都市計畫實施迄今已近50年，原應盡速完成公共建設，以免影響地方發展。現今因各級政府單位嚴重職信，本府編列預算支應公共建設，卻意欲由少數原已權益受損之民來承擔政府應盡之義務，嚴重違反憲法保障人民生存與財產權益精神及損害人民之權益。本案於訂定都市計畫時即已損害土地所有權人權益，現今因政府職務怠失藉詞土地增值，強徵45%土地再次傷害土地所有權人，情以何堪？	為維護都市完整性及政府信賴原則，應依速列收地完共建設。若預列短期支應長期不取力，經檢討確實需要，應由人自行運用，不再使人民權益受損，以彰政府德政。	有關建議公設解編部分酌予採納，其餘陳情事項未便採納。 理由： 1. 本案已就陳情位置納入檢討解編標的。 2. 有關陳情位置之徵收預算編列事宜，依新北市政府新建工程處108年1月28日新北新地字第1084583893號函，「兒童遊樂場用地(兒九)」已作部分面積開闢(即三峽區長福公園)，目前暫無後續開闢計畫，故納入本案檢討解編。 3. 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，為落實受益者負擔之精神，針對公共設施用地採整體開發方式辦理解編者，屬土地由低價值變更為高價值之性質，應依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，公平負擔開發後之公共設施用地，此為全國一致性之規定，故本案係遵照前開規定辦理。 4. 至於有關土地所有權人分回比例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」係規定以50%為原則，經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提送內政部審議過程中，多次向內政部爭取後分回比例方可達55%，因此分配條件已有放寬。	-	依市委專小初建意通過。
13	李○基、李○明/安溪段地430號	三峽都市計畫實施迄今已近50年，原應盡速完成公共建設，以免影響地方發展。現今因各級政府單位嚴重職信，本府編列預算支應公共建設，卻意欲由少數原已權益受損之民來承擔政府應盡之義務，嚴重違反憲法保障人民生存與財產權益精神及損害人民之權益。本案於訂定都市計畫時即已損害土地所有權人權益，現今因政府職務怠失藉詞土地增值，強徵45%土地再次傷害土地所有權人，情以何堪？	為維護都市完整性及政府信賴原則，應依速列收地完共建設。若預列短期支應長期不取力，經檢討確實需要，應由人自行運用，不再使人民權益受損，以彰政府德政。	併人陳編號第12案處理。	-	依市委專小初建意通過。

編號	陳情人情陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會報告內容	市都委會決議
		堪?	力,經確實底無用編編權運行使彰彰之德政。			
14	周○樞、周○勳/安溪段 630、722、723、724、735 地號	此次變更案並未將編號機 8 內之土地一同納入討論	既然要通過盤檢,何獨不留此處土地併入討論	酌予採納。 理由： 本案原係於規劃階段洽詢警察局及消防局，皆表示對於機 8 用地內私有土地仍有使用需求，故暫予保留未納入整體開發。惟其後依新北市政府警察局 108 年 1 月 29 日新北警後字第 1080187813 號函、新北市政府消防局 108 年 2 月 11 日新北消秘字第 1080187549 號函及 108 年 2 月 20 日新北消秘字第 1080254060 號函，已確認前開機關僅需使用部分範圍且尚未編列預算，故本案已配合機關需求範圍，將機 8 用地可納入整體開發範圍納入整體開發辦理。	-	依市專小初建議通過。
逾 1	王○麟、王○復/安溪段 569、570 地號	三峽都市計畫實施迄今已近 50 年，原應盡速完成公共建設，以免影響地方發展。現今因各級政府單位嚴重職務怠失損及法令威信，本應由政府編列預算支應完成之公共建設，卻意由成由少數原已權益受損之人民來承擔政府應盡之義務，嚴重違反憲法保障人民生存與財產權益精神及損害人民之權益。本案於訂定都市計畫時即已損害土地所有權人權益，現今因政府職務怠失藉詞土地增值，擬強徵 45% 土地再次傷害土地所有權人，情以何堪?	為維護都市完整性及誠信原則，應速列收公地共建設。若預算編列短期支應，擬長期不取土地力，經確實底無用編編權運	有關建議公設解編部分酌予採納，其餘陳情事項未便採納。 理由： 1. 本案已就陳情位置納入檢討編標的。 2. 有關陳情位置之徵收預算編列事宜，依新北市政府新建工程處 108 年 1 月 31 日新北新地字第 1084584279 號函，暫無相關開關計畫，故納入本案檢討解編。 3. 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，為落實受益者負擔之精神，針對公共設施用地採整體開發方式辦理解編者，屬土地由低價值變更為高價值之性質，應依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，公平負擔開發後之公共設施用地，此為全國一致性之規定，故本案係遵照前開規定辦理。 4. 至於有關土地所有權人分回比例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原	-	依市專小初建議通過。

編號	陳情人情及位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會報告內容	市都委會決議
			用,不再使人民權益受損,以彰顯政府之德政。	則」係規定以50%為原則,經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提送內政部審議過程中,多次向內政部爭取後分回比例方可達55%,因此分配條件已有放寬。		
逾2	呂○貞/安溪段217、218、219、220、223、243地號(愛國路32-8號)(變2-3案)	1.重劃費用45%-50%的費用明細?不用意收取高額費用要合理	--	所陳事項無涉都市計畫變更內容實質調整,茲就陳情內容說明處理情形如下: 依新北市政府地政局108年2月12日新北地劃字第1080205851號函說明:按「土地所有權人依本條例第六十條規定,應共同負擔之項目如下:一、公共設施用地負擔:指重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地,扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地後,由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例所算得之負擔。二、費用負擔:指工程費用、重劃費用及貸款利息,由參加重劃土地所有權人依其土地受益比例,按評定重劃後地價折價抵付之負擔。」「重劃負擔及分配面積之計算,以土地登記總簿所載之面積為準,其計算順序及公式如附件二。重劃區內土地實際面積少於土地登記總面積而未能更正者,其差額得列入共同負擔。」「依第一項規定折價抵付共同負擔之土地,其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者,不在此限。」「分為市地重劃實施辦法第21條、同辦法第29條、平均地權條例第60條第3項所明定,是市地重劃負擔總費用包含公共設施用地負擔及費用負擔,其計算方式及負擔原則皆應依上開規定辦理。	-	依市專小初建議通過。
逾3	張○誠、張○重/長泰段431、432、433地號	補前次陳情案:申請保留合法「幼兒園」繼續服務本地區幼童。	願意加入「公通」檢討案,懇請:原址配地。如「權值」不夠,吾等願意補差額。	併人陳編號第7案處理。	併人陳編號第7案本次提會建議修正內容處理。	依本提會報告內容通過。
逾	王○誠/大仁段	1.已有3條通路可至兒童遊樂場。	建議變更後二塊住	併人陳編號第9案處理	-	依市都

編號	陳情及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會報告內容	市都會專小初建會議案組步議見過。
4	陳○媛/ 大仁段 781、 788、 789、 790、 791、 799、800 地號	2.住宅區建蔽率50%，仍有相當大空間可與兒童遊樂場聯結。 3.該人行步道將住宅區分割為2塊，每塊面積都很小，無法做最佳之利用規劃。	住宅區之間 行步道 廢除			市都會專小初建會議案組步議見過。
逾5	王○實/ 大仁段 781、 788、 789、 790、 791、 799、800 地號	1.已有3條通路可至兒童遊樂場。 2.住宅區建蔽率50%，仍有相當大空間可與兒童遊樂場聯結。 3.該人行步道將住宅區分割為2塊，每塊面積都很小，無法做最佳之利用規劃。	建議變更 後二塊之 住宅區 行步道 廢除	併入陳編號第9案處理	-	依市都會專小初建會議案組步議見過。
逾6	王陳○ 霞/大仁 段781、 788、 789、 790、 791、 799、800 地號	1.已有3條通路可至兒童遊樂場。 2.住宅區建蔽率50%，仍有相當大空間可與兒童遊樂場聯結。 3.該人行步道將住宅區分割為2塊，每塊面積都很小，無法做最佳之利用規劃。	建議變更 後二塊之 住宅區 行步道 廢除	併入陳編號第9案處理	-	依市都會專小初建會議案組步議見過。
逾7	王秦○ 美/大仁 段781、 788、 789、 790、 791、 799、800 地號	1.已有3條通路可至兒童遊樂場。 2.住宅區建蔽率50%，仍有相當大空間可與兒童遊樂場聯結。 3.該人行步道將住宅區分割為2塊，每塊面積都很小，無法做最佳之利用規劃。	建議變更 後二塊之 住宅區 行步道 廢除	併入陳編號第9案處理	-	依市都會專小初建會議案組步議見過。
逾8	王○富/ 大仁段 781、 788、 789、 790、 791、 799、800 地號	1.已有3條通路可至兒童遊樂場。 2.住宅區建蔽率50%，仍有相當大空間可與兒童遊樂場聯結。 3.該人行步道將住宅區分割為2塊，每塊面積都很小，無法做最佳之利用規劃。	建議變更 後二塊之 住宅區 行步道 廢除	併入陳編號第9案處理	-	依市都會專小初建會議案組步議見過。
逾9	李○媛/ 大仁段 781、 788、 789、 790、 791、 799、800 地號	1.已有3條通路可至兒童遊樂場。 2.住宅區建蔽率50%，仍有相當大空間可與兒童遊樂場聯結。 3.該人行步道將住宅區分割為2塊，每塊面積都很小，無法做最佳之利用規劃。	建議變更 後二塊之 住宅區 行步道 廢除	併入陳編號第9案處理	-	依市都會專小初建會議案組步議見過。
逾	王○芬/ 大仁段	1.已有3條通路可至兒童遊樂場。	建議變更 後二塊 住宅	併入陳編號第9案處理	-	依市都會專小初建會議案組步議見過。

編號	陳情人情及位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會報告內容	市都會專小初建會議案組步議見過。
10	王○鵬/ 大仁段 781、 788、 789、 790、 791、 799、800 地號	2.住宅區建蔽率50%，仍有相當大空間可與兒童遊樂場聯結。 3.該人行步道將住宅區分割為2塊，每塊面積都很小，無法做最佳之利用規劃。	宅區之間 行步道 廢除			專小初建意通。
逾11	王○鵬/ 大仁段 781、 788、 789、 790、 791、 799、800 地號	1.已有3條通路可至兒童遊樂場。 2.住宅區建蔽率50%，仍有相當大空間可與兒童遊樂場聯結。 3.該人行步道將住宅區分割為2塊，每塊面積都很小，無法做最佳之利用規劃。	建議變更 後二塊之 住宅區 行步道 廢除	併入陳編號第9案處理	-	依市專小初建意通。
逾12	王○進/ 大仁段 781、 788、 789、 790、 791、 799、800 地號	1.已有3條通路可至兒童遊樂場。 2.住宅區建蔽率50%，仍有相當大空間可與兒童遊樂場聯結。 3.該人行步道將住宅區分割為2塊，每塊面積都很小，無法做最佳之利用規劃。	建議變更 後二塊之 住宅區 行步道 廢除	併入陳編號第9案處理	-	依市專小初建意通。
逾13	王○榮/ 大仁段 781、 788、 789、 790、 791、 799、800 地號	1.已有3條通路可至兒童遊樂場。 2.住宅區建蔽率50%，仍有相當大空間可與兒童遊樂場聯結。 3.該人行步道將住宅區分割為2塊，每塊面積都很小，無法做最佳之利用規劃。	建議變更 後二塊之 住宅區 行步道 廢除	併入陳編號第9案處理	-	依市專小初建意通。
逾14	王○松/ 大仁段 781、 788、 789、 790、 791、 799、800 地號	1.已有3條通路可至兒童遊樂場。 2.住宅區建蔽率50%，仍有相當大空間可與兒童遊樂場聯結。 3.該人行步道將住宅區分割為2塊，每塊面積都很小，無法做最佳之利用規劃。	建議變更 後二塊之 住宅區 行步道 廢除	併入陳編號第9案處理	-	依市專小初建意通。
逾15	王○姿/ 大仁段 781、 788、 789、 790、 791、 799、800 地號	1.已有3條通路可至兒童遊樂場。 2.住宅區建蔽率50%，仍有相當大空間可與兒童遊樂場聯結。 3.該人行步道將住宅區分割為2塊，每塊面積都很小，無法做最佳之利用規劃。	建議變更 後二塊之 住宅區 行步道 廢除	併入陳編號第9案處理	-	依市專小初建意通。
逾	王○勝/ 大仁段	1.已有3條通路可至兒童遊樂場。	建議變更 後二塊 住宅	併入陳編號第9案處理	-	依市專小初建意通。

編號	陳情人情及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會報告內容	市都會專小初建會議案組步議見過。
16	781、788、789、790、791、799、800地號	2.住宅區建蔽率50%，仍有相當大空間可與兒童遊樂場聯結。 3.該人行步道將住宅區分割為2塊，每塊面積都很小，無法做最佳之利用規劃。	宅區之間廢除			專小初建會議案組步議見過。
逾17	王○順/大仁段781、788、789、790、791、799、800地號	1.已有3條通路可至兒童遊樂場。 2.住宅區建蔽率50%，仍有相當大空間可與兒童遊樂場聯結。 3.該人行步道將住宅區分割為2塊，每塊面積都很小，無法做最佳之利用規劃。	建議變更後二宅區間廢除	併入陳編號第9案處理	-	依市專小初建會議案組步議見過。
逾18	王○毅/大仁段781、788、789、790、791、799、800地號	1.已有3條通路可至兒童遊樂場。 2.住宅區建蔽率50%，仍有相當大空間可與兒童遊樂場聯結。 3.該人行步道將住宅區分割為2塊，每塊面積都很小，無法做最佳之利用規劃。	建議變更後二宅區間廢除	併入陳編號第9案處理	-	依市專小初建會議案組步議見過。
逾19	王○玲/大仁段781、788、789、790、791、799、800地號	1.已有3條通路可至兒童遊樂場。 2.住宅區建蔽率50%，仍有相當大空間可與兒童遊樂場聯結。 3.該人行步道將住宅區分割為2塊，每塊面積都很小，無法做最佳之利用規劃。	建議變更後二宅區間廢除	併入陳編號第9案處理	-	依市專小初建會議案組步議見過。
逾20	黃○/大仁段781、788、789、790、791、799、800地號	1.已有3條通路可至兒童遊樂場。 2.住宅區建蔽率50%，仍有相當大空間可與兒童遊樂場聯結。 3.該人行步道將住宅區分割為2塊，每塊面積都很小，無法做最佳之利用規劃。	建議變更後二宅區間廢除	併入陳編號第9案處理	-	依市專小初建會議案組步議見過。
逾21	陳○益等3人/三峽區安溪段627、757、757-1等地號	三峽都市計畫實施至今逾50載，原宜當盡速完成公共建設加速地方發展，但因各級政府單位怠忽職守未依時效完成公共建設預算編列支應予保障人民生存與財產權益。	1.維護都市計畫之完整性及政府政策公正原則，應盡速編列預算依市價徵收。 2.若因地方	-	有關建議公設解編部分酌予採納，其餘陳情事項未便採納。 理由： 1.本案原係於規畫階段洽詢警察局及消防局，皆表示對機8用地內仍有私有土地使用需求，故	本提報內容。依次會告容過。

編號	陳情人情及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會報告內容	市都委會決議
			<p>政府財政預算編列壓力，經檢討無新增公設需求，建請政府解除此地號公設需求，土地歸還所有權人自行運用。</p>		<p>暫予保留未納入整體開發。惟其後依新北市政府警察局108年1月29日新北警後字第1080187813號函、新北市政府消防局108年2月11日新北消秘字第1080187549號函及108年2月20日新北消秘字第1080254060號函，已確認前機關僅需使用部分範圍且尚未編列預算，故本案已配合機關需求範圍，將機用地可納入整體開發範圍納入整體開發辦理。另安溪段757-1零星人行廣場用地一體開發辦理。</p> <p>2. 本次辦理公保地解編即為解決公設用地劃設多年未徵收且未檢討之問題，為落實受益者負擔之精神，針對公設用地採整體開發方式辦理解編者，屬土地由低價值變更為高價值之性質，應依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，公平負擔開發後之公共設施用地，此為全國一致性之規定，故本案係遵照前開規定辦理。</p>	



案由	擬定三峽都市計畫(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、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 17 條</b></p> <p><b>參、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「逾數十年未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>肆、計畫範圍及面積</b></p> <p>本計畫以「變更三峽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列變 1、2-1、2-2、2-3 及 2-4 案為計畫範圍，包含高中(職)、市 2-1、市 3、機 2、機 3、機 4、機 5、兒 1、兒 3、兒 4、體育場、人廣 A1、人廣 A4、廣(停)2、變電所用地、</p>		

機 6、車站、兒 6、兒 8、綠 A5、綠 A6、綠 A34、綠 A41、綠 A45、綠 A49、綠 A58、綠 A59、綠 A62、停 1 及兒 9 用地共三十處公共設施用地。

#### 伍、主要計畫與細部計畫之關係

「變更三峽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列變 1、2-1、2-2、2-3 及 2-4 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。」，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。(詳表 1)

#### 陸、辦理經過

一、公開徵求公民或團體意見：自 105 年 11 月 17 日起 30 日(刊登於 105 年 11 月 18 日聯合報)。

二、公開展覽：自 107 年 12 月 24 日起公開展覽 30 日。

三、公開說明會：108 年 1 月 8 日上午 10 時及下午 2 時於新北市三峽區公所(三峽區中山路 17 號)舉辦說明會。

#### 四、新北市都市計畫委員會審議情形

本案由本會金委員家禾(召集人)、許委員阿雪、周委員美伶、洪委員迪光、姚委員克勛等 5 位委員組成專案小組進行研商。專案小組已分別於 108 年 3 月 11 日、108 年 5 月 20 日及 108 年 10 月 30 日共召開 3 次專案小組研商會議。

#### 柒、專案小組初步建議意見

(一)108 年 3 月 11 日第 1 次專案小組研商會議紀錄

1. 請補充加強本案計畫人口成長分析之論述，以及因應區域計畫之全市人口調派落到本計畫之情形，以因應檢討變更各項公共設施之說理，另請說明目前三峽都市計畫第三次通盤檢討之人口分析及檢討後公共設施用地面積增減狀況說明，以利了解三峽都市計畫公共設施用地之檢討情形。
2. 因本案變更涉及三峽都市計畫之學校用地(高中(職))，請新北市政府教育局補充說明市府整體高中教育政策及三峽地區學校用地(高中(職))需求情形，俾利確保未來學校用

地(高中(職))變更後，仍維持三峽地區高中教育機能。

3. 有關市場用地、機關用地及車站用地之變更，應再確認目前現況是否有現有攤商，後續請作業單位向新北市政府市場處確認臨時攤販或攤商之處理方式。
4. 請作業單位再行確認本次變更之道路，是否業依道路截角處理之通案原則辦理。
5. 依作業單位意見，於下次會議邀本案公民與團體陳情人列席會議陳述意見。

(二)108年5月20日第2次專案小組研商會議紀錄

1. 高中用地得之不易，倘變更後即無法恢復，故請教育局務必確認高中職供給量足夠，並提供市府教育政策方向等完整說法之書面意見，供本案都市計畫變更參考。
2. 有關機 8 用地消防局相關需求及納入本案辦理之規劃內容，請作業單位邀消防局研議後辦理。
3. 有關人陳案件研析意見如下：
  - (1)人陳第 1 案：針對機 2 用地之研析意見，請補充說明市府刻正辦理三峽第三次通盤檢討案，前已確認無機關需要爰於本次辦理解編。
  - (2)人陳第 7 案、逾 3 案，有關兒 8 用地上之幼兒園，屬臨時建築物部分原於 87 年領得臨時使用執照時已加註權利人負有自行無條件拆除之義務，惟有關陳情人希望保留幼兒園使用一節，為維護其他地主權利及處理之一致性，除原方案以外，請作業單位再行研議其他配套方案，如：保留幼兒園使用，請陳情人先行整合全部地主意願，倘經全部地主同意，則將兒 8 用地全區變更為適當分區並訂定相關回饋機制之可行方案。
  - (3)人陳第 8 案，請於研析意見補充臨時建築物應由權利人負有自行無條件拆除相關規定之說明。
  - (4)人陳第 9 案，有關陳情人建議取消中央人行步道之處理，請研議將該段人行步道移至住宅區西側之方案，以確保

西側地區居民前往分回之兒童遊樂場用地之可及性。

(5)人陳第 10、11、12、13、逾 1 案，請於研析意見補充說明本案依內政部公共設施保留地檢討變更作業原則，地主領回之可建地上限原則為 50%，本案經市府向中央爭取，已提高地主領回比例至 55%。

(6)人陳第 11、12、13 及逾 1 案，陳情人倘堅持以徵收方式處理，為維護其他地主權利及處理之一致性仍應納入公設解編，惟請作業單位同步研議，倘經全部地主同意，則本案不予解編，留待日後由政府徵收之可行性。

(三)108 年 10 月 30 日第 3 次專案小組研商會議紀錄

1. 請規劃單位依下列意見補充說明及進行修正後，提新北市都市計畫委員會大會審議。

(1)有關體育場用地依文化路 210 巷劃設之 8 米南北向道路，涉及住宅區部分，考量係屬本案整體開發範圍周邊重要出入動線，且現況已多作道路通行使用，爰原則納入本案市地重劃辦理，惟涉及土地所有權人相關權利價值分配方式，請作業單位與新北市政府地政局討論確認之，並請體育處、道路開闢單位及區公所後續協助向土地所有權人協調開闢。

(2)有關兒 8 用地，請作業單位在考量陳情人訴求及財務可行情況下，與相關單位討論後評估妥適之方案提市大會確認。另倘採變更為文教區、兩側為兒童遊樂場之方案，建議於土地使用分區管制要點要求其未來重建改建時應保留通道供兩側兒童遊樂場通行。

2. 本案在公共設施負擔及財務可行之情況下，同意作業單位依本次所提原則納入周邊零星或帶狀公共設施，以改善整體開發完成後公共設施系統之整體性，同時提高本案解決之公共設施保留地績效，以保障民眾權益。

3. 有關變更內容明細表專案小組初步建議意見詳如表 1。公民及團體陳情人意見綜理表專案小組初步建議意見詳如表

	<p>2。土地使用分區管制要點專案小組初步建議意見詳如表 3。</p> <p><b>捌、公民或團體陳情意見</b></p> <p>本案自公開展覽期間迄今收到公民或團體陳情意見合計 35 案，均已錄案納入「變更三峽都市計畫(公共設施用地專案 通盤檢討)案」內，並獲具體共識，爰於本案細部計畫不再重複 討論。</p> <p><b>玖、本次提會審議事項</b></p> <p>配合兒 8 用地劃設文教區(再發展區)之規劃方案，訂定相 關土地使用分區管制要點規定。</p> <p><b>拾、以上符合法定程序，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>一、依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。</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>

附表1 擬定三峽都市計畫(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綜理表

公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議															
--	<p>一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第四十條之規定訂定之。</p> <p><b>修正理由：</b> 依目前法令規定名稱及通案性土管新增條文。</p>		依市都委會專案小組初步建議意見通過。															
<p>一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理外，前開未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則、三峽都市計畫土地使用分區管制要點及本要點規定辦理外，前開未規定者，適用及其他有關法令規定。</p> <p><b>修正理由：</b> 1.依通案性土管條文補充適用之目前法令規定名稱。 2.點次調整。</p>		依市都委會專案小組初步建議意見通過。															
<p>二、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="113 1451 496 1675"> <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>210%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>350%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	210%	商業區	依施行細則規定辦理	350%	<p>刪除。</p> <p><b>修正理由：</b> 考量「變更三峽都市計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)細部計畫」案土管要點將依通案性土管規定訂定本條文內容，且本案無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。</p>	<p><b>修正理由：</b> 配合人民陳情及市都委會小組意見，修正土地使用配置內容，故新增文教區(再發展區)之容積率規定。</p> <p><b>修正後條文：</b> 三、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="940 1619 1406 1794"> <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>文教區(再發展區)</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>115%</td> </tr> </tbody> </table> <p>文教區(再發展區)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 210%；捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需</p>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	文教區(再發展區)	依施行細則規定辦理	115%	依本次提會建議修正內容通過。
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	210%																
商業區	依施行細則規定辦理	350%																
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																
文教區(再發展區)	依施行細則規定辦理	115%																

公展條文	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		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。 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%。 <b>修正後變更理由：</b> 考量文教區(再發展區)並未負擔市地重劃相關費用，故依本案毗鄰分區(住宅區)容積率計算負擔比例 55% 調降其容積率，惟倘以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高，並增訂捐獻代金之公式。	
三、本計畫區變 1 案之原高中職用地、變 2-1 案之原體育場用地及變 2-3 案之原機六用地、車站用地及兒 9 用地之建築退縮規定如下： (一)建築基地應依附圖 1 至附圖 4 之規定退縮建築，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為原則。 (二)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。 (三)本點規定範圍內之建築建築皆應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審查會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得核准建造執照。 (四)本點規定範圍內建築基地最小開發規模以 600 平方公尺為原則，以創	三、本計畫區變 1 案之原高中職用地、變 2-1 案之原體育場用地及變 2-3 案之原機六用地、車站用地、機 8 用地及兒 9 用地之建築退縮規定如下： (一)建築基地應依附圖 1 至附圖 5 之規定退縮建築，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為原則。 (二)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。 (三)本點規定範圍內之建築建築皆應先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)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。 (四)本點規定範圍內建築基地最小開發規模以 600 平方公尺為原則，以創造	<b>修正理由：</b> 1.配合人民陳情意見及市都委會小組意見，修正土地使用配置內容，為使文教區(再發展區)未來重建時，左右兩側之兒童遊樂場用地得以連通，故增訂文教區(再發展區)相關建築退縮規定。 2.依全市通案性政策方向，將整體開發地區應辦理都市設計審議之規定刪除，並回歸都市計畫法新北市施行細則第45條規定辦理。 3.點次調整。 <b>修正後條文：</b> 四、本計畫區變 1 案之原高中職用地、變 2-3 案之原機六用地、車站用地、機 8 用地及兒 9 用地、變 2-4 案之原體育場用地及變 3 案之文教區(再發展區)之建築退縮規定如下： (一)建築基地應依附圖 1 至附圖 6 之規定退縮建築，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為原則。	依本次提會建議修正內容通過。

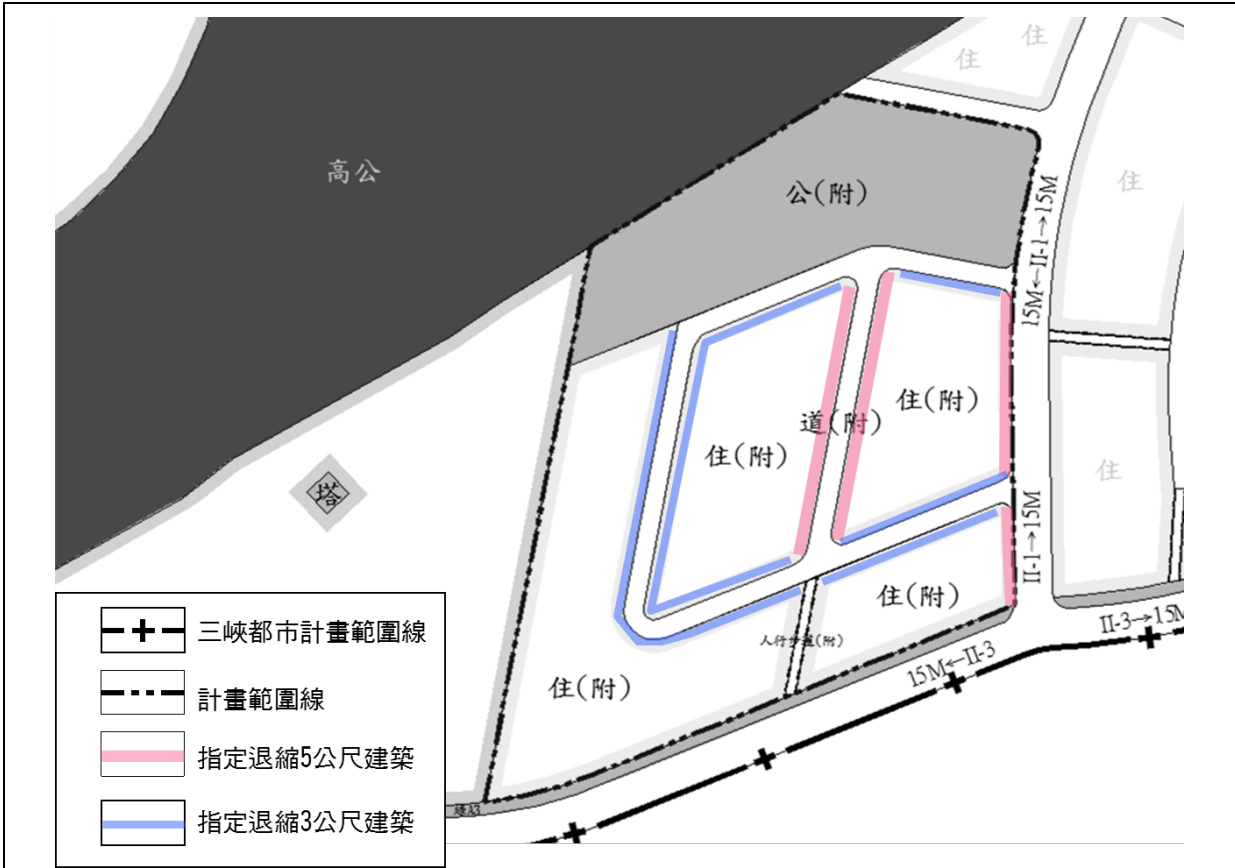
公展條文	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>造整體街道與都市景觀。</p> <p>(五)建築基地如情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者得依其決議辦理。</p>	<p>整體街道與都市景觀。</p> <p>(五)建築基地如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。</p> <p><b>修正理由：</b></p> <p>1.依整開通檢通案性土管條文增列「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」之簡稱。</p> <p>2.變 2-3 案新增之機 8 用地，訂定與相鄰之車站用地、機 6 用地一致性之退縮規定，並新增附圖 5。</p>	<p>(二)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p> <p>(三)本點規定範圍內建築基地最小開發規模以 600 平方公尺為原則，以創造整體街道與都市景觀。</p> <p>(四)建築基地如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。</p> <p><b>修正後變更理由：</b></p> <p>訂定退縮規定及建築基地最小開發規模規定。</p>	
<p>四、本計畫區內非屬第三點規定範圍之各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一)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之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖 5】。</p> <p>(二)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p>	<p>刪除。</p> <p><b>修正理由：</b></p> <p>考量「變更三峽都市計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)細部計畫」案土管要點將依通案性土管規定訂定本條文內容，本計畫區內非屬第五點規定範圍之各土地使用分區及公共設施用地之建築物應回歸通案性規定，且本案無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。</p>	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
<p>五、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率提經新北市都市設計及土地使用開發許可審查會通過者，得不受</p>	<p>刪除。</p> <p><b>修正理由：</b></p> <p>考量「變更三峽都市計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)細部計畫」案土管要點將依通案性土管規定訂定本條文內容，且本案無需另訂</p>	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。



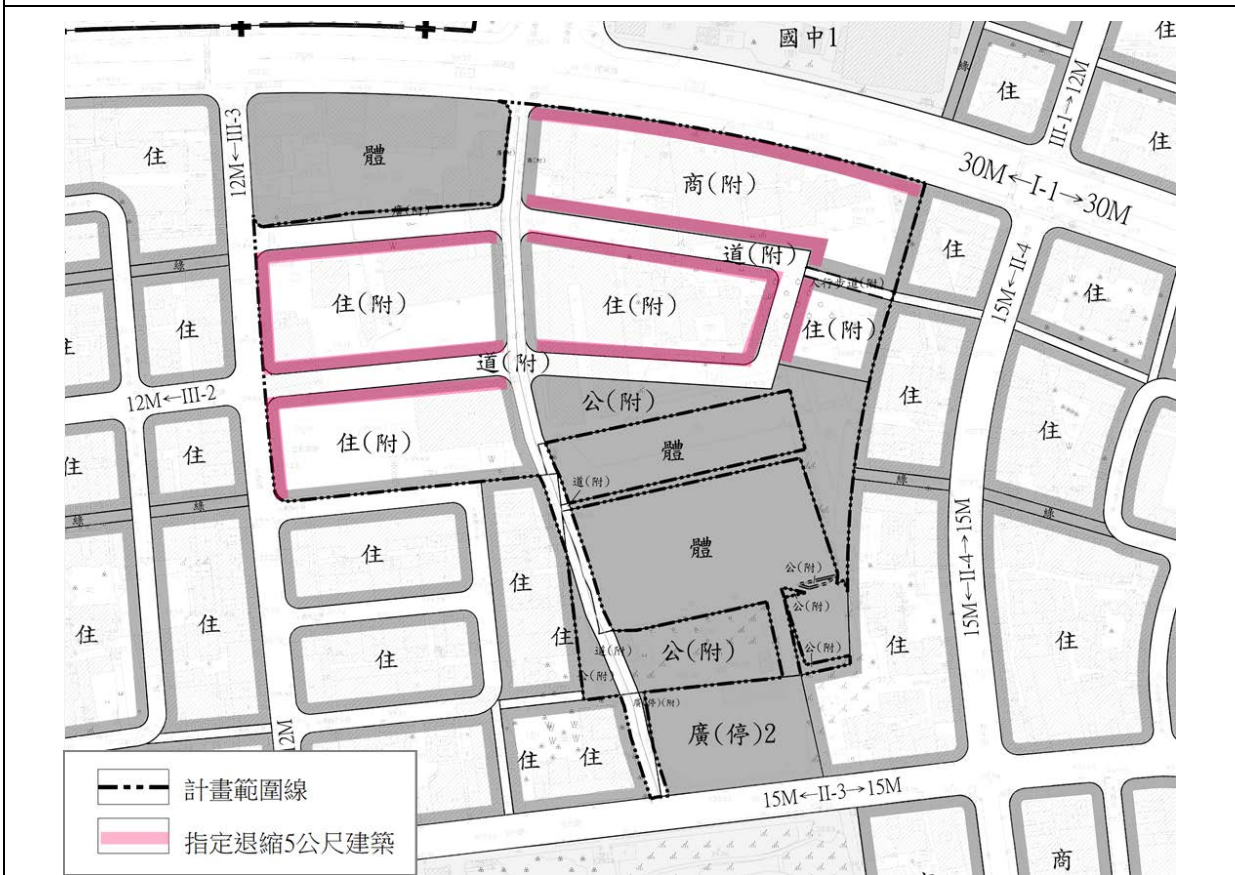
公展條文	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會 決議
都市計畫法新北市施行細則第 37 條規定之限制。	管制事項，爰刪除重複性規定。		
六、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計及土地使用開發許可審查會另有決議者，得依決議辦理。	刪除。 <b>修正理由：</b> 考量「變更三峽都市計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)細部計畫」案土管要點將依通案性土管規定訂定本條文內容，且本案無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
七、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審查會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理： (一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置停車空間外，尚應滿足新北市都市設計及土地使用開發許可審查會要求及開發案交通量衍生之實際停車需求。	刪除。 <b>修正理由：</b> 考量「變更三峽都市計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)細部計畫」案土管要點將依通案性土管規定訂定本條文內容，且本案無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公展條文	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>(二)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篇第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。</li> <li>2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條之第一類者，以100平方公尺設置依機車位為原則。</li> <li>3.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條之第一類及第二類以外者則不得低於法定汽車停車位等輛數。</li> </ol> <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25%計算設置自行車停車位並供公眾使用，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p>			
<p>八、為鼓勵基地設置公益性設施或公眾使用空間，應依施行細則第48條之容積獎勵規定辦理。另依施行細則第46條或第48條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新</p>	<p>刪除。 <b>修正理由：</b> 考量「變更三峽都市計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)細部計畫」案土管要點將依通案性土管規定訂定本條文內容，且本案無需另訂</p>	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公展條文	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
北市政府簽訂協議書。	管制事項，爰刪除重複性規定。		
九、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	刪除。 <b>修正理由：</b> 考量「變更三峽都市計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)細部計畫」案土管要點將依通案性土管規定訂定本條文內容，且本案無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。



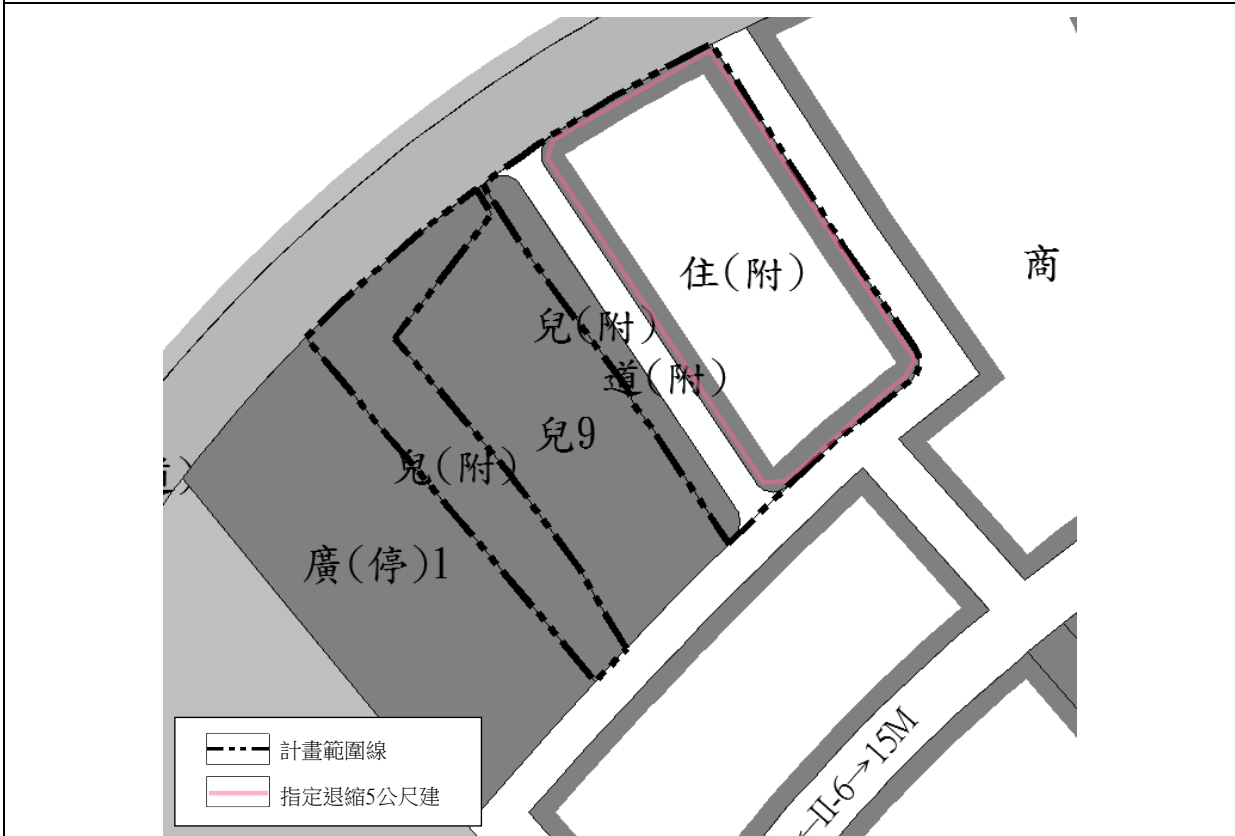
附圖 1 建築退縮留設示意圖



附圖 2 建築退縮留設示意圖



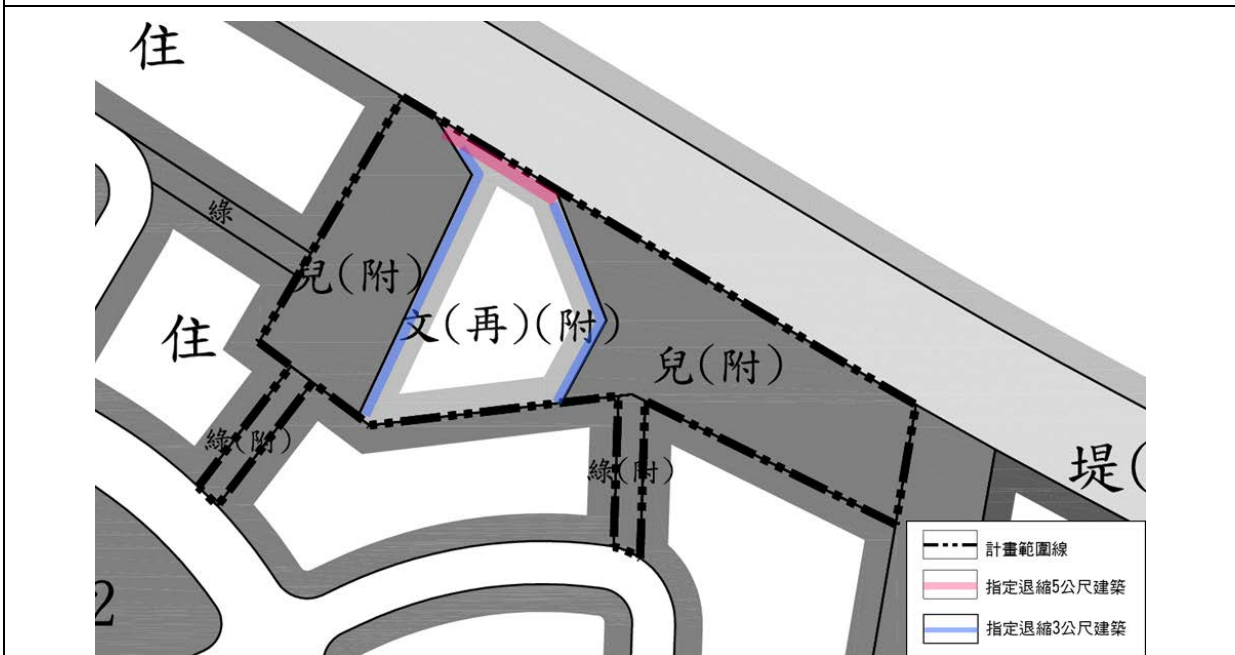
附圖 3 建築退縮留設示意圖



附圖 4 建築退縮留設示意圖



附圖 5 建築退縮留設示意圖



附圖 6 建築退縮留設示意圖

案由	變更「新店都市計畫(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	第三案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款</b></p> <p><b>參、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>肆、計畫位置及範圍</b></p> <p>本案計畫範圍為新店都市計畫，東沿北新路東側之丘陵山坡地，南與新店水源特定區為界，西至案坑地區安和路西側之丘陵</p>		

地為界，北止於秀朗橋西側之山坡地與景美溪，計畫面積約為1,895.6120 公頃，檢討範圍為計畫範圍內之公共設施用地。

#### 伍、變更內容

本案變更內容依專案小組建議意見檢討修正，修正後變更事項詳表1 變更「新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容綜理表。

#### 陸、辦理經過

一、公開徵求公民或團體意見：自 105 年 11 月 17 日起 30 日。

二、公開展覽：

自 107 年 12 月 24 日起公開展覽 30 天，並於 108 年 1 月 15 日上午 10 時整假本市新店區文化劇場演藝廳舉辦說明會。

三、新北市都市計畫委員會審議情形

本案由本會金委員家禾(召集人)、許委員阿雪、洪委員迪光、周委員美伶、姚委員克勛等 5 位委員組成專案小組進行研商。專案小組分別於 108 年 3 月 20 日、108 年 7 月 22 日共召開 2 次專案小組研商會議，初步建議意見如下：

(一)108 年 3 月 20 日第 1 次專案小組研商會議紀錄

1. 有關新店公設通檢內容，建請新北市政府教育局提出文小用地(十)之取得年期及經費，並請作業單位補充新店都市計畫第三次通盤檢討就文小用地(十)所提規劃內容，俾利研擬後續文小用地(十)之處理方案。

2. 建議就本次綠地用地變更為景觀商業區(附)之變更內容，增訂相關退縮規定，俾利未來既有建物重建時，以串連後方開放性綠地用地。另屬公有土地之綠地用地部分，請市府綠地用地之開闢主管機關提出相關取得年期及經費，以促進加速開闢已取得之公共設施用地。

3. 依作業單位意見於下次召開人民陳情案件列席說明會議。



(二)108年7月22日第2次專案小組研商會議紀錄

1. 有關新店學校用地(文小十)，建請新北市政府教育局考量公保地地主權益，再行審慎評估使用需求及提出取得開闢期程，倘短期無法提出取得開闢期程，則應提出保留該學校用地之說明及理由，以保障公保地地主權益。另請作業單位提供新店榮工單元都市更新案之目前規劃內容，俾供新北市政府教育局參考評估。
2. 有關綠地用地公有土地開闢一節，第一期施作部分請新北市政府新建工程處及新店區公所依排訂期程施作開闢，另第二期施作部分建請新北市政府新建工程處與財政部國有財產署研議討論，並於下次會議前確認第二期部分是否開闢，倘未來第二期無開闢計畫，則建議作業單位併同私有土地變更為景觀商業區(再)(附)，俾利與未來既有建物重建時，能整體開發以串連後方開放性綠地用地。
3. 人民陳情意見涉及機關用地(機四)解編部分，本次經陳情人到場陳述意見，陳情人表達機關用地已無使用需求應予解編，因現況已有合法建築物希望能併毗鄰第三種商業區變更，並願意負擔回饋代金。請陳情人整合全部地主意見，並檢具全部地主同意文件供後續審議時參考。
4. 公展期間及審議期間人陳意見之修正後研析處理方案均照案通過，本案之變更綜理表及人民陳情意見綜理表詳表1及表2。
5. 本案經2次專案小組會議討論，內容多已獲共識，惟綠地用地第二期施作開闢部分請新北市政府新建工程處於本

	<p>案提報大會前確認研議成果，請規劃單位依上述專案小組初步建議意見進行修正計畫書內容並同意授權作業單位檢核後，以本專案小組建議內容續提大會審議。</p> <p><b>捌、公民或團體陳情意見</b></p> <p>本案自民國 107 年 12 月 24 日起辦理公開展覽 30 日，期間總計收到公開展覽期間公民或團體陳情意見 4 件，均經專案小組研商會議討論，並獲具體建議意見(詳表 2)。</p> <p><b>玖、本次提會討論事項</b></p> <p>考量本案變 1 案之附帶條件內容與人陳編號第 1 案之回應理由之一致性，爰酌作人陳編號第 1 案回應理由之修正(詳如表 2)。</p> <p><b>拾、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</b></p>
決議	<p>一、依市都委會專案小組初步建議意見及本次提會建議修正內容通過。</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 變更新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容明細表

公展編號	提案編號	公開展覽草案內容			市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議								
		位置	變更內容				變更理由							
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)										
變 1	變 1	綠 A9 (碧潭路西側)	綠地用地 0.1219	景觀商業區(再)(附) 0.1219	<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理類型，故朝向變更為景觀商業區(再)(附)，由地主自行依附帶條件辦理，變更範圍界定如下：</p> <p>1. 考量景觀商業區(再)(附)範圍之完整性及後續開發合理性，將包夾於建物密集私有土地與道路用地間之公有土地一併納入變更範圍。</p> <p>2. 其他公有土地、被公有土地包圍之零星私有土地，以及現況為空地之私有土地，基於五項開放性公共設施服務水準之確保，以維持綠地用地為原則。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容如下：</p> <p>變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">綠 A9 (碧潭路西側)</td> <td rowspan="2">綠地用地 0.1462</td> <td>景觀商業區(再)(附) 0.1462</td> </tr> <tr> <td> <p>附帶條件：</p> <p>變更範圍建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 165%，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 300%。</p> <p>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景觀商業區公告土地現值之 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> </td> </tr> </tbody> </table>	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	綠 A9 (碧潭路西側)	綠地用地 0.1462	景觀商業區(再)(附) 0.1462	<p>附帶條件：</p> <p>變更範圍建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 165%，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 300%。</p> <p>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景觀商業區公告土地現值之 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>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
				位置			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)						
綠 A9 (碧潭路西側)	綠地用地 0.1462	景觀商業區(再)(附) 0.1462												
		<p>附帶條件：</p> <p>變更範圍建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 165%，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 300%。</p> <p>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景觀商業區公告土地現值之 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>附帶條件：</p> <p>變更範圍(涉及地號詳表 15)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 165%，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 300%。</p> <p>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景觀商業區公告土地現值之 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>														

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

變更理由：  
本案考量新工處將就綠地用地範圍內大部分公有土地進行綠美化，另查「變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)」案公展草案內容，依文資法規定配合碧潭吊橋定著土地範圍檢討變更保存區，故本案配合調整變更範圍及面積。

公展編號	提案編號	公開展覽草案內容			市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 大會決議							
		位置	變更內容				變更理由						
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)									
-	變2	-	-	-	<p>新增變更案。</p> <p>依人民陳情案件編號逾人陳1案，因陳情標的係屬合法建物，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型，故將機關用地提列變更為第三種商業區(再發展區)(附)。</p> <p>修正內容如下： 變更內容：</p> <table border="1" data-bbox="1133 539 1955 1206"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">機四 (北宜路一段)</td> <td rowspan="2">機關用地 0.1080</td> <td>第三種商業區(再)(附) 0.1080</td> </tr> <tr> <td>           附帶條件：            變更範圍建蔽率不得大於70%，容積率不得大於242%，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440%。            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第三種商業區公告土地現值之1.4倍。            捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。         </td> </tr> </tbody> </table> <p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> <p>變更理由： 本案依人民陳情意見並經檢討權屬、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理類型，故變更為第三種商業區(再)(附)，由地主自行依附帶條件辦理。</p>	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	機四 (北宜路一段)	機關用地 0.1080	第三種商業區(再)(附) 0.1080	附帶條件： 變更範圍建蔽率不得大於70%，容積率不得大於242%，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440%。 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第三種商業區公告土地現值之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%。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
機四 (北宜路一段)	機關用地 0.1080	第三種商業區(再)(附) 0.1080											
		附帶條件： 變更範圍建蔽率不得大於70%，容積率不得大於242%，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440%。 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第三種商業區公告土地現值之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 編號	提案 編號	公開展覽草案內容			市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 大會決議							
		位置	變更內容				變更理由						
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)									
-	變 3	-	-	-	<p>新增變更案。</p> <p>依人民陳情案件編號逾人陳2案，因陳情標的係屬合法建物，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型，故將公園用地提列變更為第三種住宅區(再發展區)(附)。</p> <p>修正內容如下：</p> <table border="1" data-bbox="1133 507 1957 1173"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">公十一 (安康路 二段)</td> <td rowspan="2">公園用地 0.0440</td> <td>第三種住宅區(再)(附) 0.0440</td> </tr> <tr> <td>           附帶條件：            變更範圍建蔽率不得大於50%，容積率不得大於154%，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280%。            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第三種住宅區公告土地現值之1.4倍。            捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。         </td> </tr> </tbody> </table> <p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> <p>變更理由：            本案依人民陳情意見並經檢討權屬、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理類型，故變更為第三種住宅區(再)(附)，由地主自行依附帶條件辦理。</p>	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	公十一 (安康路 二段)	公園用地 0.0440	第三種住宅區(再)(附) 0.0440	附帶條件： 變更範圍建蔽率不得大於50%，容積率不得大於154%，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280%。 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第三種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%。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
公十一 (安康路 二段)	公園用地 0.0440	第三種住宅區(再)(附) 0.0440											
		附帶條件： 變更範圍建蔽率不得大於50%，容積率不得大於154%，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280%。 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第三種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%。											

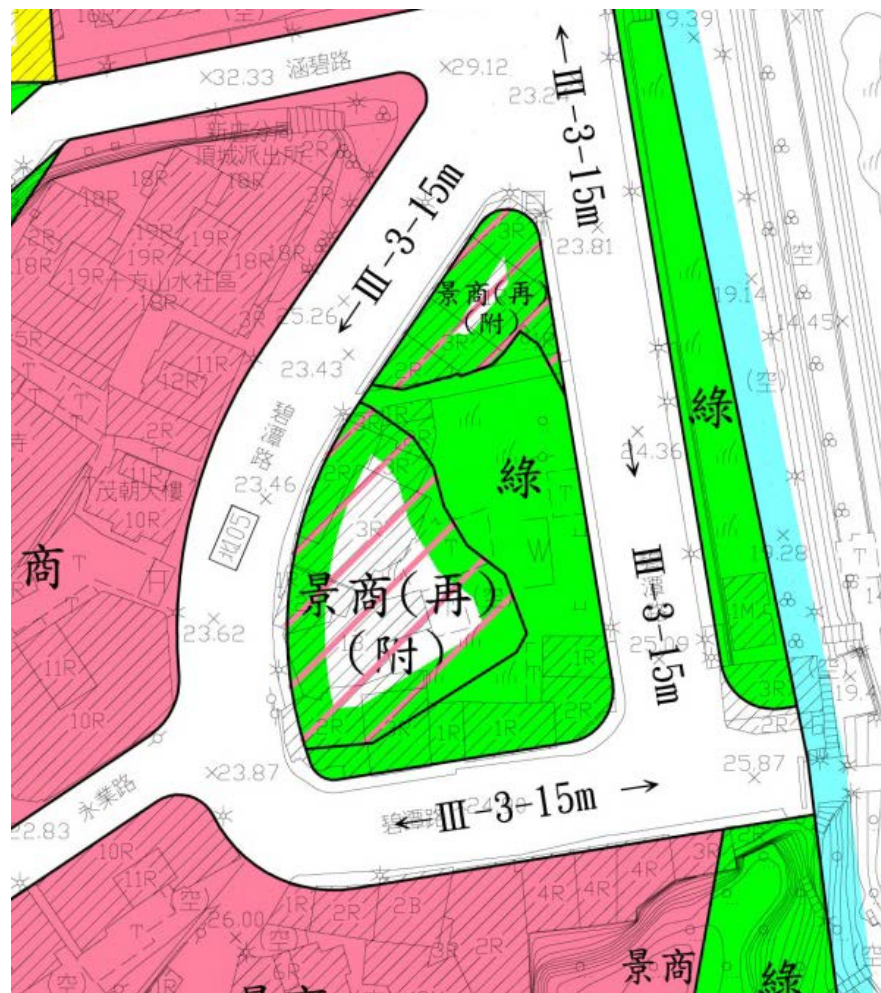


圖 1 變更新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案-變 1 案變更內容示意圖

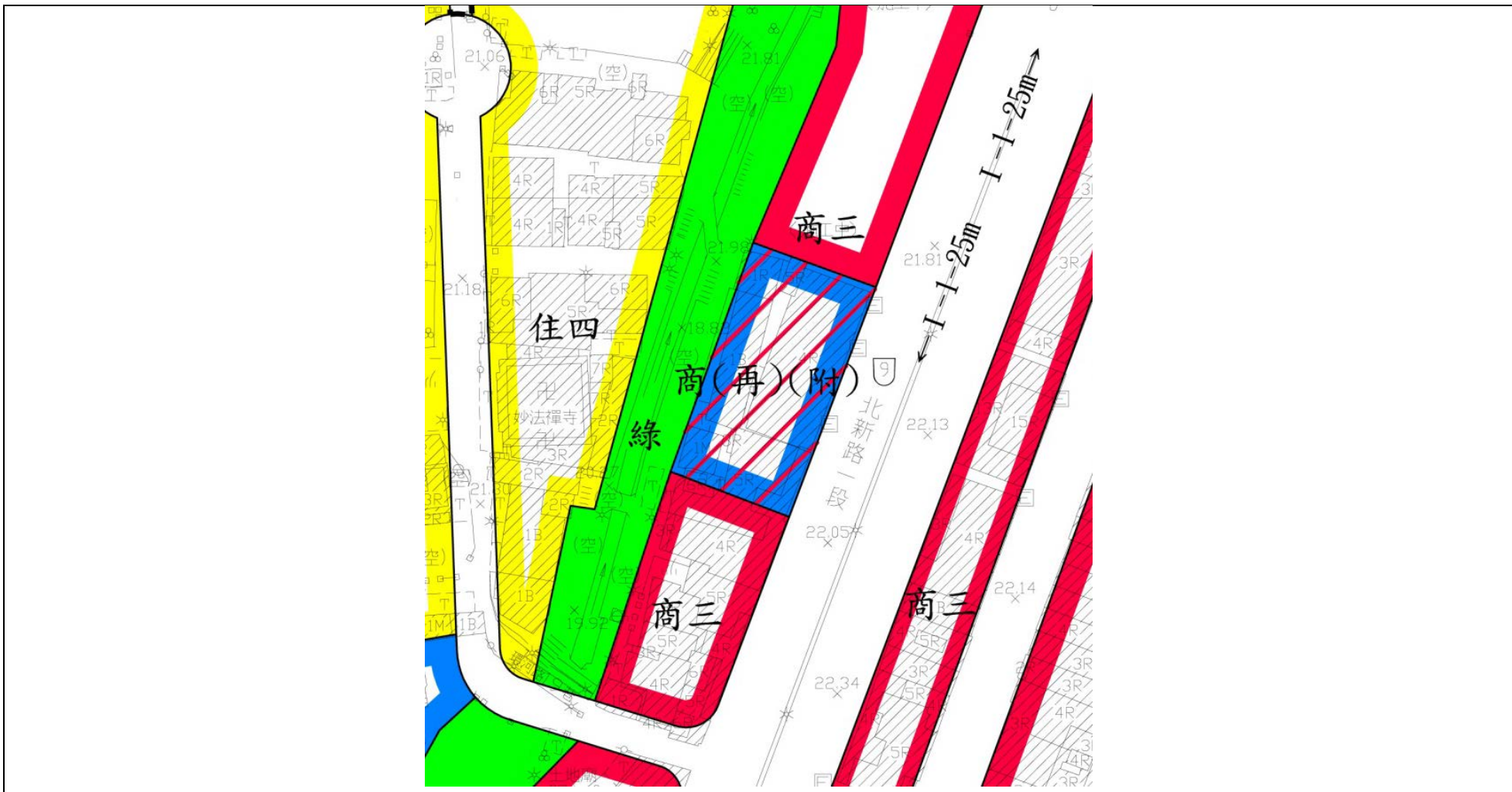


圖 2 變更新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案-變 2 案變更內容示意圖



圖 3 變更新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案-變 3 案變更內容示意圖



表 2 公開展覽期間人民陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會大會決議
人陳 1	燕叔維／新店區太平段 512-4、513 地號等 2 筆土地	若僅做目前案之規畫部分檢討改善對地方發展之助益很小甚是可惜也無法解決西岸橋頭衰敗殘破藏汙納垢的問題。	建議結合私有地、市地及國有地做整體變更一起開發，對地方之發展才能達到最大效益。	未便採納。 理由： 考量新工處已提出公有土地綠美化開闢範圍及內容，原有地區環境衰敗殘破之現象將可獲大幅改善，加上私有地範圍現有建物密集，考量屋主權益，避免造成大量建物拆遷問題，故維持公展草案，針對以私有地為主之範圍變更為再發展區，由地主自行依附帶條件辦理。惟考量變更範圍與開闢後公有綠地用地之串連，本案於附帶條件加註得實施都市更新，並將法定空地集中留設於公有綠地用地側，以利未來整體環境之營造。	<b>修正理由：</b> 為明確規範本案附帶條件之內容，爰酌以修正本案理由。 <b>修正後內容：</b> 未便採納。 理由： 考量新工處已提出公有土地綠美化開闢範圍及內容，原有地區環境衰敗殘破之現象將可獲大幅改善，加上私有地範圍現有建物密集，考量屋主權益，避免造成大量建物拆遷問題，故維持公展草案，針對以私有地為主之範圍變更為再發展區，由地主自行依附帶條件辦理。有關陳情所提景觀商業區(再發展區)內公私有土地夾雜部分，未來得由土地所有權人自行整合或循都市更新相關法令進行土地整合開發。	依本次提會建議修正內容通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會大會決議
人陳 2	劉志偉／新店區太平段 508-2、508-3 地號等 2 筆土地		希望所有私有公保地解編後可以合併整合成完整方整地形且靠路邊，以利未來開發及市容整體美觀。	未便採納。 併人陳編號第 1 案處理。		依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾人 陳 1	李進豐等八人／新店區北宜段 135、137、138 地號等 3 筆土地	本人於民國 94 年向交通部台灣汽車客運股份有限公司標購位於新店市北宜段 137、138 二筆土地及地上建物一棟，該土地原為台灣汽車客運股份有限公司使用，故使用分區屬機關用地。惟該公司因結束營業已不使用，而讓售予民間為本人標得，故其土地已不再具備公共設施用地性質。但因本棟房屋之使用執照為機關用地，而無法讓公	1. 本人衷切希望加入公設通檢案，但因本機關用現有建物密集，希望後續能單獨開發，保留現況建物使用。 2. 後續如變更「商業區」土地將產生差值，只要市府能建立合理且明確之計算方式，本人願負擔差額不足。	酌予採納。 理由： 考量原指定用途已不存在且部分土地已標售予民間，加上陳情標的建物密集且屬於合法建物，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型，加上與周邊未開闢公設用地之地價差異過大，建議配合鄰近分區變更為商業區(再)(附)，由地主自行依附帶條件辦理，以維持地主權益。		依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議 意見	本次提會 建議修正內容	市都委會大會 決議
		<p>司設籍登記做其它用途使用，本人得標後一直無法使用，且一年二十萬房屋稅需照繳。現況機關用地土地上除本人持有之合法建物外，沿北新路側尚有數處合法建物(北新路一段 63、65 及 67 號)，及北宜段 135 地號數處老舊建物，對都市景觀及地區環境皆產生不良影響。故懇請貴府准予讓該筆土地得變更為與隔離土地分區相同之「商業區」以符現況使用促進地區發展。</p>				

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會大會決議
逾人 陳 2	張進盛／新店區安德段 788 地號土地	<p>本案位於新店都市計畫西南側，陳情說明如下：</p> <p>1. 坐落於本案之房屋為民國 63 年 11 月 28 日新店擴大都市計畫發佈前即登記存在之合法房屋（見附件一～四），後經劃設為公園用地，又於民國 80 年間毗鄰土地變更為住宅區時（詳見 80/04/18 變更新店都市計畫案），本案合法房屋被逕為分割成部分公園用地及部分住宅區，以致造成長期人民財產無法活化及有效利用等問題。</p> <p>2. 就現況分析，已開闢公十一與本案原就分屬不同主體，而現況發展也早已各自形成不同於計畫之紋理（見附件五），再者；部分劃設於本案合法</p>	<p>由於本案公園用地劃設保留於合法房屋範圍內至今長達數十年，影響人民權益甚鉅，而現今公十一已開闢，故當初劃設保留之目的與現況發展早已不符；故呈請考量人民合法房屋之權益及土地合理利用，爰建議依實際使用現況檢討變更為毗鄰分區（住宅區）。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經本案函詢有關陳情位置上建物登記及登記情形，依新北市新店地政事務所 108 年 6 月 13 日新北店地登字第 1085358691 號函，查得陳情位置地上有建物登記，且登記日期為 62 年 9 月 7 日，故可判斷陳情位置上建物應為公園用地劃設前已興建完成。</p> <p>2. 基於前開建物登記情形，難以辦理跨區市地重劃，考量現況條件尚可符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型，故建議就陳情位置配合鄰近分區變更為住宅區(再)(附)，由地主自行依附帶條件辦理，以維持地主權益。</p>		依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議 意見	本次提會 建議修正內容	市都委會大會 決議
		房屋內之土地零星分散 無法利用，且就其開闢與 否對該區服務半徑亦無 明顯之影響。				

案由	變更坪林水源特定區計畫(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	第四案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 項</b></p> <p><b>參、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「逾數十年未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>肆、計畫範圍及面積</b></p> <p>本案計畫範圍為坪林水源特定區計畫，該計畫範圍以坪林鄉街為中心，北至坡腳，南迄南勢溪南岸，東西兩側沿北勢溪谷狹長平地，計畫區總面積為 55.06 公頃，檢討範圍為計畫範圍內之公共設施用地。</p>		

## 伍、變更內容

本案變更事項詳表 1 變更坪林水源特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容綜理表。

## 陸、辦理經過

本案主要計畫及細部計畫共同辦理公開徵求公民或團體意見、都市計畫草案公開展覽、舉辦公開說明會及本會專案小組研商會議。

一、公開徵求意見：自 105 年 11 月 17 日起公告 30 日。

二、公開展覽及說明會：自 107 年 12 月 24 日起公開展覽 30 日，107 年 12 月 24 日、25 日、26 日刊登於聯合報，並於 108 年 1 月 11 日於本市坪林區公所 4 樓會議室舉行說明會。

## 三、市都委會專案小組會議紀錄

本案由本會金委員家禾(召集人)、許委員阿雪、洪委員迪光、周委員美伶、姚委員克勛等 5 位委員組成專案小組，前已於 108 年 3 月 20 日、108 年 7 月 1 日、108 年 11 月 14 日共召開 3 次專案小組研商會議。

### (一)108 年 3 月 20 日第 1 次專案小組研商會議紀錄

請規劃單位依下列意見補充說明及進行修正後，續召開下次專案小組會議。

1. 本案市場用地解編採市地重劃方式辦理，倘地主希望原地分配保留建物，須為合法建物並符合市地重劃土地分配相關原則，建議規劃單位調查範圍內合法建物面積與分布情形補充說明，另本案將市場用地周邊未開闢 8 公尺寬計畫道路一併納入辦理時，其範圍選取應考量都市計畫完整性，並請規劃單位評估該道路用地之地形環境，確認重劃工程開闢可行性，其餘涉及市地重劃範圍內地主陳情意見部分，下次請陳情人到場說明再予討論。
2. 另人民陳情意見涉及台 9 線南側廣場兼停車場用地解編部分，綜合需地機關及坪林區公所意見，請規劃單位先行評估廣場兼停車場用地與市場用地辦理跨區市地重劃之財務

可行性，另有關變更後住宅區及公共設施用地之配置，應考量北勢溪河川沖刷及洪水溢淹之自然環境敏感因子，基地與北勢溪觀魚步道之串聯，以及土管要點對住宅區面臨河川退縮規定等因素，予以適當配置，留設出之公共設施作為觀景開放空間或停車使用。

3. 另考量坪林國小所在文小用地內，僅剩約 17 平方公尺用地未取得，建議規劃單位評估併同辦理跨區市地重劃之財務可行性，俾利解決坪林地區公保地之問題。
4. 依作業單位意見於下次召開人民陳情案件列席說明會議。

#### (二)108 年 7 月 1 日第 2 次專案小組研商會議紀錄

請規劃單位依下列意見補充說明及進行修正後，續召開下次專案小組會議。

1. 有關市場用地解編案，本次經陳情人到場陳述意見，陳情人表達市場用地無使用需求應予解編，惟道路系統配置希望降低對既有建物影響，爰暫以本次規劃單位所提修正方案，再請作業單位通知地主使其了解，另既有建物於市地重劃是否得原地保留仍須符合相關法令規定。
2. 坪林國小所在文小用地內，僅剩約 17 平方公尺用地未取得，請教育局應於 3 年內儘速辦理徵收取得。
3. 人民陳情意見涉及台 9 線南側廣場兼停車場用地解編部分，本次經陳情人到場陳述意見，陳情人表達廣停用地無使用需求應予解編，及因現況已有許多建物希望改採以代金回饋之意見，因與現行內政部通案處理原則不同，請陳情人整合全部地主意見，並補充說明具體理由供後續審議時參考，另請交通局依作業單位意見確認停車數量需求評估送城鄉局研議，提下次會議討論。

#### (三)108 年 11 月 14 日第 3 次專案小組研商會議紀錄

1. 文小用地尚有 17 平方公尺未徵收私有地，建議於財務可行前提下，評估併入市場用地或廣停用地解編之跨區市地重劃辦理，以儘量解決公保地問題，相關實施進度與經費等



	<p>內容則配合調整。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 市場用地解編案原則同意本次提會方案，惟建議考量建築相關規定修正北側迴車空間之路型。</li> <li>3. 廣停用地解編案原則同意本次提會方案，惟建議於財務可行前提下儘量提高留設公共設施用地比例，另留設之公共設施用地倘作為停車空間，需考量車輛進出動線較不適合設置於道路轉彎處之因素。</li> <li>4. 土地使用分區管制要點及人陳意見綜理表詳附表 2、附表 3。</li> <li>5. 本案歷經 3 次專案小組會議已討論完竣，請規劃單位綜整後提送作業單位，經檢核無誤後提報大會審議。</li> </ol> <p><b>柒、公民或團體陳情意見</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 6 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>捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
<p>決議</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、本案建議依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。另今日陳情人現場陳情提高容積率部份，請作業單位再另向陳情人予以說明。</li> <li>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。</li> </ol>

表 1 變更坪林水源特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容綜理表

公展編號	提案編號	公開展覽草案內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會修正內容	市都委會大會決議	
		位置	變更內容					變更理由
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
變1	變1	市場用地(北宜路八段與坪林街交叉路口西北側)	市場用地(0.2600) 道路用地(0.1002) -	住宅區(附)(0.2600) 道路用地(附)(0.1002) 附帶條件： 1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含市場用地完整範圍，以及市場用地西側、北側之道路用地範圍，涉及地號詳表 14。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。	1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 市場處已確認無使用需求。 3. 參酌鄰近分區變更為住宅區，並考量該住宅區未來供地主配地及指定建築線之彈性，納入毗鄰未開闢之道路用地併同辦理。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。 5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	建議考量建築相關規定修正北側迴車空間之路型，另文件小用地未徵收之土地，建議評估是否可納入整體開發併同辦理，提市都委會大會報告。	修正後變更內容： 原計畫 市場用地(0.2600) 道路用地(0.1002) 學校用地(0.0017) - 新計畫 商業區(附)(0.1808) 住宅區(附)(0.0343) 道路用地(附)(0.0449) 商業區(附)(0.0340) 人行步道用地(附)(0.0113) 道路用地(附)(0.0549) 學校用地(附)(0.0017) 附帶條件： 1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含市場用地完整範圍，以及市場用地東側、北側之道路用地、部分學校用地範圍，涉及地	依本次提會修正內容通過。

公展 編號	提案 編號	公開展覽草案內容			市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會修正內容	市都委會 大會決議
		位置	變更內容				
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
						<p>號詳表 14。</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> <p><b>修正後變更理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地條件及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。</li> <li>2. 市場處已確認無使用需求。</li> <li>3. 考量土地所有權人前於 92 年第二次通盤檢討時，未能於內政部都委會給予時限內整合取得全部地主同意採自辦市地重劃，並考量現況地形、配地可行性及指定建築線之彈性等因素，爰參酌鄰近分區變更為住宅區及商業區，並納入毗鄰未開闢之道路用地併同辦理，以利道路系統重新配置並規劃人行步道用地予以銜接。</li> <li>4. 學校用地(坪林國小)內尚有 1 筆私有地未取得，故納入本案跨區重劃，以解決公保地問題。</li> <li>5. 以市地重劃方式辦理整體開發。</li> <li>6. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</li> </ol>	

公展編號	提案編號	公開展覽草案內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會修正內容	市都委會大會決議
		位置	變更內容				
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
-	變2 (新增)	廣停用地 (北宜路八 段與坪林 街交叉路 口西南側 約175公 尺處)	廣場兼停車場用 地 (0.1700)	住宅區(附) (0.1190) 廣場兼停車場用地 (附) (0.0510)	1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地條件及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處處理類型。 2. 交通局已確認無使用需求。 3. 參酌鄰近分區變更為住宅區，並考量周邊地區發展需要留設一部分廣場兼停車場用地。 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。	1. 本案係公展後新增提案。 2. 原則同意本次提會方案(如左)，惟建議於財務可行前提下儘量提高留設公共設施用地比例，另留設之公共設施用地倘作為停車空間，需考量車輛進出動線較不適合設置於道路轉彎處之因素。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

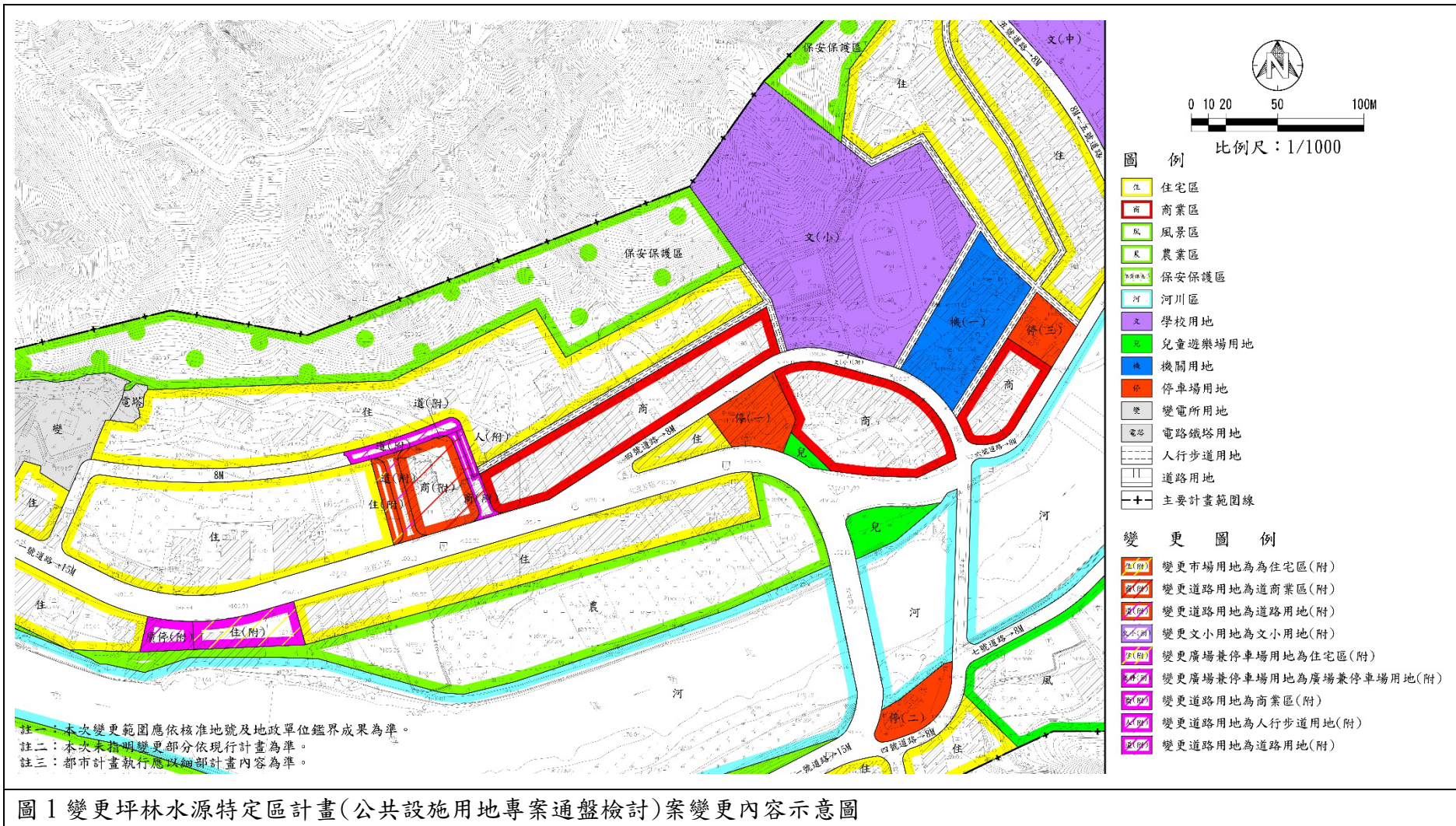


圖1 變更坪林水源特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容示意圖

表 2 變更坪林水源特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案人民陳情意見綜  
理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
1	王○輝、陳○和、陳○和/坪林段水柳腳小段 43-3 地號	反對坪林段水柳腳小段 43-3、43-9 地號變更為道路。	建議另行規劃道路用地。	酌予採納。 理由： 考量該段道路與市場用地之處理於前次通盤檢討已有討論，但因地主對於道路用地位置無法取得共識導致案件難以推動。本案基於後續辦理可行性，參酌前次通檢方案並採納雙方意見折衷調整道路及土地使用配置，達成解決公共設施保留地之目標。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
2	高○富等 6 人/坪林段水柳腳 34-31 地號	陳情依『都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則』(十三)道路用地:解編本案道路用地(變 1 案)0.1002 公頃案 一、旨開計畫第七章…憲法保障人民之生存權與財產權…(略),本陳情案於民國 60 年 10 月 20 日用地取得(附件一),又於民國 61 年 1 月 26 日由台灣電力公司台北南區營業處開始裝表供電(附件二),並經臺北縣政府 61 年核定住家用現值 61,600 元上期房屋稅繳納在案(附件三),臺北縣坪林鄉公所 78 年 6 月 5 日北縣坪祥民字第 3962 號函(附件四)說明…本案,坪林段水柳腳小段 34-31 及 34-10 等二筆土地系 61 年實施都市計畫後,計畫之鄉有 8 米道路…,足可佐證房舍興建先於都市計畫辦理。 二、本案所在地於民國 62 年 1 月 26 日由臺北縣政府核發北縣商甲字第 36279 號營利事業登記證(附件五),至民國 62 年 3 月 15 日北府建九字 24124 號公佈實施『坪林都市計畫圖』,礙於時空背景因素,政府辦理公共設施用地前置規畫作業顯有情理法檢討空間。 三、陳請貴府、委員體察民等現有房舍已存在數十年事實	解編本案道路用地(變 1 案)0.1002 公頃案。	酌予採納。 併陳情編號第 1 案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
		<p>(附件六)、(附相片一),依變更坪林水源特定區計畫第三章第二節(二)款表五所揭道路用地,視實際需要檢討後,依監察院 102 年 5 月 9 日審議通過之『都市計畫公共設施保留地』糾正案,針對本陳情案擬具可行之事業及計畫抑或予以辦理解編。</p> <p>四、依貴府民政局人口統計資料,本區自民國 86~107 年設籍(不計實際居住)人口成長僅 604 人(附件七),本計畫道路位處本計畫第二章第一節第三款所列法定山坡地範圍內,又於國道五號開通後,疏導車流量功能已盡喪失,有無存續及開闢需求,民國 108 年 1 月 1 日上午 10 時拍攝台 9 線車行狀況可佐證車流(附相片二)。</p> <p>五、綜合以上陳訴,貴府委員若通過本計畫書第八章第二節第二款表 18 實施進度與經費表執行,難於避免民等重演苗栗『大埔事件』,抗爭護產以維土地居住正義。爰此,再次懇請貴府委員依憲法保障民等之生存權與財產權。</p>			
3	柯○宗等 6 人/北宜路 8 段 142、156、158、160、162、164、166、168 號	<p>水源特定區計畫 0.1740 公頃廣場兼停車場用地公共設施用地納 108 年度專案通盤檢討陳請</p> <p>一、變更坪林水源特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)書第三章第二節公共設施用地檢討分析主管機關交通局於需求情形分析表上明列本區廣場兼停車場無需求。</p> <p>二、又本案第四章第五節公共設施保留地開發策略第一款：一、公共設施服務半徑檢討及確認明示,本區原有停車場於平日上有 27 空位(附相片一)、行政文教所在區國中段停車空間亦有多空位(附相片二),再加上位處坪林國中後方新北市政府闢有 76 席免費停車空間(附相片三),皆可顯示主管機關交通局針對停車場無需求係有所</p>	廣場兼停車場無需求辦理解編。	<p>酌予採納。</p> <p><b>理由：</b></p> <p>1. 本案經交通主管機關評估廣場兼停車場用地無開闢需求(新北市政府交通局 108 年 1 月 25 日新北交停字第 1080128772 號函),另查該廣場兼停車場用地形狀雖然狹長,最窄處仍有 16 公尺,最寬處為東側鄰接住宅區處達 26 公尺,尚可作為建築基地,爰綜合地方停車需求、基地條件及地主權益,將廣場兼停車場用地予以解編,開發方式比照通案性原則採市地重劃整體開發,規劃為</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
		<p>本。</p> <p>三、又本案第四章第六節表 12: 坪林水源特定區計畫公共設施檢討標的處理建議分析, 針對本廣場兼停車場用地處理方式為『未取得土地形狀狹長且鄰近水體, 可利用腹地不足』。民等認為維持原計畫實為不作為之推拖, 應依都市計畫公共設施保留地所提問題予以辦理解編。</p> <p>四、雖依本計畫第六章第二節公共設施計畫: 有關各公共設施用地檢討, 本次變更內容未涉及學校、停車場等公共設施用地面積, 惟仍請鈞府依本計畫第三章第二節第一目第一序: 惟本區經檢討符合內政部都委會 898 次會通過之「情形特殊」審議原則「樣態(一)依都市計畫法第 12 條, 為發展工業、保持優美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫…(略)」。納入本次通盤檢討計畫案, 以維護民等居住權。</p>		<p>住宅區並保留部分廣場兼停車場用地。</p> <p>2. 另經新北市坪林區公所 108 年 1 月 25 日新北坪工字第 1082790876 號函表示大型活動或假日尖峰時間地方停車空間可能不足部分, 經新北市政府交通局 108 年 7 月 25 日新北交規字第 1081353660 號函復目前周邊既有水柳腳立體停車場之平日及假日尖峰時間停車空間尚未滿載。</p> <p>3. 另陳情人於第 2 次專案小組與會說明希望改採代金回饋部分, 經新北市政府城鄉局會後依紀錄發函通知全部相關地主, 目前地主尚未取得全部同意改採代金回饋之共識, 爰本案仍以廣停用地解編並依通案原則採公辦市地重劃整體開發方式辦理。</p>	
逾 1	葉○和/坪林段水柳腳小段 34-14 地號, 門牌北宜路八段 211 號	原地原址建物從優補償, 標售地依法依同等價格優先承買。	再次召開說明會時, 請詳細說明相關事項及計劃實施相關期程及計劃開始所需時間。	<p>不予討論。</p> <p><b>理由:</b></p> <p>1. 陳情理由無涉都市計畫內容調整, 另涉及市地重劃相關規定部分, 經地政局 108 年 10 月 2 日函復(新北府地劃字第 1081793034 號函): 「…按『重劃前已有合法建築物之土地, 其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者, 按原有位置分配之。』為市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第 5 款所明定…」, 故後續將依市地重劃相關法令規定辦理。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。



編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
				2. 另有關建議事項，本案相關會議資訊及會議紀錄皆公開於城鄉局網頁，使民眾瞭解辦理進度，相關說明會將依都市計畫法及市地重劃相關規定辦理。	
逾 2	葉○○枝 (代表人葉○和)/坪林段水柳腳小段 34-14 地號，門牌北宜路八段 211 號	原地原址建物從優補償，標售地依法依同等價格優先承買。	再次召開說明會時，請詳細說明相關事項及計劃實施相關期程及計劃開始所需時間。	同逾 1 案。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 3	葉○和/坪林段水柳腳小段 34-14 地號	一、依據鈞府 108 年 8 月 12 日新北城審字 1081478981 號函續陳情。 二、檢附舊有合法房屋證明影本乙份供參。 三、請依市地重劃實施辦法第 31 條、第 5 項規定辦理。同意陳情人按原有位置分配並保留原有建物。法規依據、奉貴局承辦指示取自全國法規資料庫。	請同意陳情人按原有位置分配並保留原有建物。	不予討論。 <b>理由：</b> 陳情理由無涉都市計畫內容調整，另涉及市地重劃相關規定部分，經地政局 108 年 10 月 2 日函復(新北府地劃字第 1081793034 號函)：「…按『重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，按原有位置分配之。』為市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第 5 款所明定…。」，故後續將依市地重劃相關法令規定辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

案由	擬定坪林水源特定區計畫(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：都市計畫法第 17 條</b></p> <p><b>參、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「變更坪林水源特定區計畫(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>肆、本細部計畫與主要計畫之關係</b></p> <p>「變更坪林水源特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列變更案，附帶條件規定：「本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。」，本計畫爰承接主要計畫變更內容，研擬計畫內容、實施進度及經費，並訂定土地使用分區管制要點管制之。</p> <p><b>伍、計畫範圍</b></p> <p>本計畫以「變更坪林水源特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列第 1 案市場用地及其所鄰接之道路用地，及第 2 案廣場兼停車場用地為計畫範圍。</p> <p><b>陸、計畫內容</b></p> <p>一、土地使用及公共設施計畫</p> <p>本案規劃住宅區、商業區、廣場兼停車場用地、道路用地及人行步道用地，計畫面積共計 0.5302 公頃。詳表 1 及圖 1。</p> <p>二、事業及財務計畫</p> <p>(一)開發方式</p>		

本案以公辦市地重劃方式辦理整體開發，重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45%土地為原則。

## (二)開發期程

依內政部都委會第 597 次會議紀錄之都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則，本案應於新北市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於新北市都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

## 三、土地使用分區管制要點

本計畫之土地使用分區管制要點詳表 2。

## 柒、辦理經過

本案主要計畫及細部計畫共同辦理公開徵求公民或團體意見、都市計畫草案公開展覽、舉辦公開說明會及本會專案小組研商會議。

一、公開徵求意見：自 105 年 11 月 17 日起公告 30 日。

二、公開展覽及說明會：自 107 年 12 月 24 日起公開展覽 30 日，107 年 12 月 24 日、25 日、26 日刊登於聯合報，並於 108 年 1 月 11 日於本市坪林區公所 4 樓會議室舉行說明會。

## 三、市都委會專案小組會議紀錄

本案由本會金委員家禾(召集人)、許委員阿雪、洪委員迪光、周委員美伶、姚委員克勛等 5 位委員組成專案小組，前已於 108 年 3 月 20 日、108 年 7 月 1 日、108 年 11 月 14 日共召開 3 次專案小組研商會議。

### (一)108 年 3 月 20 日第 1 次專案小組研商會議紀錄

請規劃單位依下列意見補充說明及進行修正後，續召開下次專案小組會議。

1. 本案市場用地解編採市地重劃方式辦理，倘地主希望原地分配保留建物，須為合法建物並符合市地重劃土地分配相關原則，建議規劃單位調查範圍內合法建物面積與分布情形補充說明，另本案將市場用地周邊未開闢 8 公尺寬計畫道路一併納入辦理時，其範圍選取應考量都市計畫完整性，並請規劃單位評估該道路用地之地形環境，確認重劃工程開闢可行性，其餘涉及市地重劃範圍內地主陳情意見部分，下次請陳情人到場說明再予討論。
2. 另人民陳情意見涉及台 9 線南側廣場兼停車場用地解編部分，綜合需地機關及坪林區公所意見，請規劃單位先行評估廣場兼停車場用地與市場用地辦理跨區市地重劃之財務可行性，另有關變更後住宅區及公共設施用地之配置，應考量北勢溪河川沖刷及洪水溢淹之自然環境敏感因子，基地與北勢溪觀魚步道之串聯，以及土管要點對住宅區面臨河川退縮規定等因素，予以適當配置，留設出之公共設施作為觀景開放空間或停車使用。
3. 另考量坪林國小所在文小用地內，僅剩約 17 平方公尺用地未取得，建議規劃單位評估併同辦理跨區市地重劃之財務可行性，俾利解決坪林地區公保地之問題。
4. 依作業單位意見於下次召開人民陳情案件列席說明會議。

#### (二)108 年 7 月 1 日第 2 次專案小組研商會議紀錄

請規劃單位依下列意見補充說明及進行修正後，續召開下次專案小組會議。

1. 有關市場用地解編案，本次經陳情人到場陳述意見，陳情人表達市場用地無使用需求應予解編，惟道路系統配置希望降低對既有建物影響，爰暫以本次規劃單位所提修正方案，再請作業單位通知地主使其了解，另既有建物於市地重劃是否得原地保留仍須符合相關法令規定。
2. 坪林國小所在文小用地內，僅剩約 17 平方公尺用地未取得，請教育局應於 3 年內儘速辦理徵收取得。
3. 人民陳情意見涉及台 9 線南側廣場兼停車場用地解編部

分，本次經陳情人到場陳述意見，陳情人表達廣停用地無使用需求應予解編，及因現況已有許多建物希望改採以代金回饋之意見，因與現行內政部通案處理原則不同，請陳情人整合全部地主意見，並補充說明具體理由供後續審議時參考，另請交通局依作業單位意見確認停車數量需求評估送城鄉局研議，提下次會議討論。

### (三)108年11月14日第3次專案小組研商會議紀錄

1. 文小用地尚有17平方公尺未徵收私有地，建議於財務可行前提下，評估併入市場用地或廣停用地解編之跨區市地重劃辦理，以儘量解決公保地問題，相關實施進度與經費等內容則配合調整。
2. 市場用地解編案原則同意本次提會方案，惟建議考量建築相關規定修正北側迴車空間之路型。
3. 廣停用地解編案原則同意本次提會方案，惟建議於財務可行前提下儘量提高留設公共設施用地比例，另留設之公共設施用地倘作為停車空間，需考量車輛進出動線較不適合設置於道路轉彎處之因素。
4. 土地使用分區管制要點及人陳意見綜理表詳附表2、附表3。
5. 本案歷經3次專案小組會議已討論完竣，請規劃單位綜整後提送作業單位，經檢核無誤後提報大會審議。

### 捌、公民或團體陳情意見

本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共6案，經專案小組研商會議討論，均獲具體建議意見(同主計提案單表2)。

### 玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

決議

- 一、本案建議依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。
- 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

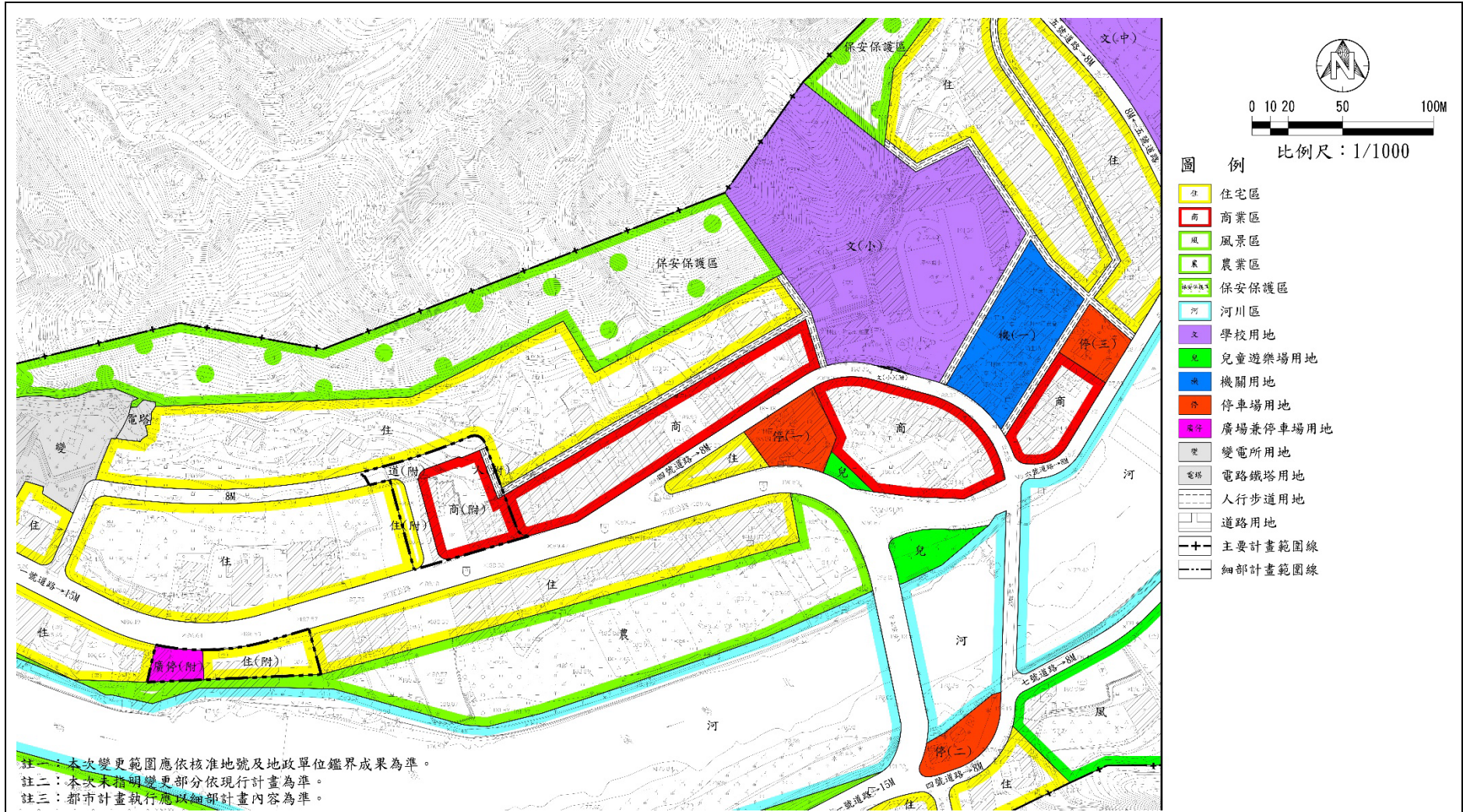


圖 1 擬定坪林水源特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案示意圖

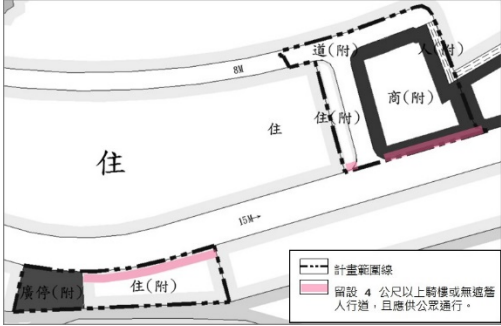
表 1 擬定坪林水源特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案計畫面積表

項目		面積(公頃)	估計畫總面積比例(%)
土地使用分區	住宅區	0.1533	28.82
	商業區	0.2148	40.38
公共設施用地	廣場兼停車場用地	0.0510	9.59
	學校用地	0.0017	0.32
	道路用地	0.0998	18.76
	人行步道用地	0.0113	2.13
合計		0.5319	100.00

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2 擬定坪林水源特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案土地使用分區管制要點修正條文對照表

公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
-	一、本要點依據都市計畫法第 22 條、同法新北市施行細則第 40 條訂定之。  <b>修正理由：</b> 1. 依共通性土管條文修正。 2. 點次調整。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理外，前開未規定者，適用其他有關法令規定。	二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)、坪林水源特定區計畫土地使用分區管制要點及本要點規定辦理外，前開未規定者， <u>適用其他</u> 有關法令規定。  <b>修正理由：</b> 1. 依共通性土管條文修正。 2. 點次調整。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
二、本計畫區內住宅區建蔽率依施行細則規定辦理，容積率不得大於 120%。	刪除。  <b>刪除理由：</b> 考量本規定與坪林水源特定區計畫之土管要點規定相同，且本案無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
三、本計畫區內之住宅區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置： (一)台 9 線兩側應自道路境界線留設 4 公尺以上騎樓或無遮簷人行道，且應供公眾通行。【詳見附圖 1】。	三、本計畫區內之住宅區、商業區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置： (一)台 9 線兩側應自道路境界線留設 4 公尺以上騎樓或無遮簷人行道，且應供公眾通行。【詳見附圖 1】。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會大會 決議
<p>(二)因基地情況特殊，確實無法依前述規定退縮建築或留設騎樓者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意，得酌予調整。</p>  <p>附圖 1 建築退縮留設示意圖</p>	<p>(二)因基地情況特殊，確實無法依前述規定退縮建築或留設騎樓者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意，得酌予調整。</p>  <p>附圖 1 建築退縮留設示意圖</p> <p><b>修正理由：</b> 配合變更案增列商業區相關規定。</p>	
<p>四、住宅區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率提經新北市都市設計及土地使用開發許可審查會通過者，得不受都市計畫法新北市施行細則第 37 條規定之限制。</p>	<p>刪除。</p> <p><b>修正理由：</b> 考量本規定與坪林水源特定區計畫之土管要點規定相同，且本案無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>五、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.8 公尺，地被植物應大於 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、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會另有決議者，得依決議辦理。</p>	<p>刪除。</p> <p><b>修正理由：</b> 考量本規定與坪林水源特定區計畫之土管要點規定相同，且本案無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>六、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審查會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理：</p> <p>(一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置停車空間外，尚應滿足新北市都市設計及土地使用開發許可審查會要求及開發案交通量衍生之實際停車需求。</p>	<p>刪除。</p> <p><b>修正理由：</b> 考量本規定與坪林水源特定區計畫之土管要點規定相同，且本案無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>



公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會大會 決議
<p>(二)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篇第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。</li> <li>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類者，以 100 平方公尺設置依機車位為原則。</li> <li>3. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類及第二類以外者則不得低於法定汽車停車位等輛數。</li> </ol>		
<p>七、本計畫區建築皆應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審查會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得核准建造執照。</p>	<p>刪除。</p> <p><b>修正理由：</b> 考量本規定與坪林水源特定區計畫之土管要點規定相同，且本案無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>八、建築風貌</p> <p>(一)本計畫區內之建築色彩及廣告招牌，考量環境背景，配色概念以協調配合地區山脈景緻為原則，以自然柔和色系或天然材質原色為宜。並避免相鄰街廓量體不協調、突兀之設計。</p> <p>(二)本計畫區內之建築立面裝修材料，應保有傳統建築物的樣態或元素，以磚、石、仿石材為立面主要材質，以詮釋建築物立面之歷史形式。</p>	<p>刪除。</p> <p><b>修正理由：</b> 考量本規定與坪林水源特定區計畫之土管要點規定相同，且本案無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>九、計畫區內建築高度不得超過三層樓且簷高 10.5 公尺，以維持視覺之通透。</p>	<p>刪除。</p> <p><b>修正理由：</b> 考量本規定與坪林水源特定區計畫之土管要點規定相同，且本案無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十、建築基地地下室法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率經新北市都市設計及土地使用開發許可審查會審議通過者，不在此限。</p>	<p>刪除。</p> <p><b>修正理由：</b> 考量本規定與坪林水源特定區計畫之土管要點規定相同，且本案無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十一、可建築用地及合法房屋基地，申請建築時，若座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</p>	<p>刪除。</p> <p><b>修正理由：</b></p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會大會 決議
<p>崩地滑、地質遺跡)、高山崩潛感地區，或其他主管機關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。</p>	<p>考量本規定與坪林水源特定區計畫之土管要點規定相同，且本案無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。</p>	
<p>十二、本計畫區內土地使用，除前開有關規定外，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，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>(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)區內房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護得由臺北水源特定區管理局做必要之規定。</p> <p>(五)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法有關規定。</p> <p>(六)區內之建築基地不得適用綜合設計放寬之容積獎勵。</p>	<p>刪除。</p> <p><b>修正理由：</b> 考量本規定與坪林水源特定區計畫之土管要點規定相同，且本案無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十三、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。</p>	<p>刪除。</p> <p><b>修正理由：</b> 考量本規定與坪林水源特定區計畫之土管要點規定相同，且本案無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

案由	變更三峽細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(再公展編號第26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、擬定機關：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、計畫緣起</b></p> <p>依新北市都市計畫委員會108年5月6日第101次會議結論：「變更三峽都市計畫第三次通盤檢討案再公展變更編號第26案及所涉公民或團體陳情意見即陳情編號第43案至第213案依專案小組初步建議意見及本次提會簡報內容及作業單位建議意見通過，並同意先行提送內政部審議。」本案第26案業經內政部都市計畫委員會108年12月10日第959次會議審議通過主要計畫部分，爰此，依本案主細計拆離原則，就第26案部分先行發佈細部計畫，提請大會審議。</p> <p><b>肆、計畫範圍及面積</b></p> <p>三峽都市計畫區之範圍，以區公所所在地附近之市街為中心，包括三峽里、秀川里、八張里、中埔里、礁溪里、安溪里、介壽里、中正里、永館里、鳶山里及龍埔里、溪南里之一小部分，計畫面積於「變更三峽都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製)」案後為335.0433公頃。(詳表1、圖1)</p> <p>其中再公展變更編號第26案為配合捷運三鶯線三峽機廠用地之變更案，位於三峽都市計畫區之東北側，面積為14.1264公頃。</p> <p><b>伍、辦理經過</b></p> <p>一、公開徵求公民或團體意見：自95年3月17日起30日(刊登於95年3月17日經濟日報)。</p> <p>二、公開展覽：</p> <p>(一) 自98年12月7日起公開展覽30日，並於98年12月14日上午10時於改制前臺北縣三峽鎮公所舉辦說明會。</p> <p>(二) 自107年12月17日起公開展覽30日，並於108年1月3日</p>		

上午 10 時及下午 2 時於三峽區公所舉辦說明會。(再公展)

### 三、新北市都市計畫委員會審議情形

- (一)再公展前：計 23 次市小組會議，經 103 年 10 月 23 日第 50 次會議審議通過。
- (二)再公展後：本案由本會胥委員直強(召集人)、簡委員連貴、詹委員士樑、吳委員杰穎、蔡委員麗秋等 5 位委員組成專案小組進行研商。專案小組已分別於 108 年 3 月 13 日、108 年 3 月 25 日(上午及下午各 1 次)、108 年 3 月 27 日及 108 年 4 月 11 日共召開 5 次專案小組研商會議。其中有關捷運三鶯線三峽機廠部分(再公展變更編號第 26 案)之變更內容及公民或團體陳情意見，業經本會 108 年 5 月 6 日第 101 次會議審竣。
- (三) 108 年 12 月 5 日「變更三峽都市計畫(第三次通盤檢討)」案及「變更三峽細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)」案再公展後新北市都市計畫委員會第 7 次專案小組研商會議同意作業單位得視實際發展需求，分階段提請大會審議。將三鶯機廠捷運開發區三所涉及之細部計畫土地使用分區管制要點於變更三峽細部計畫(第三次通盤檢討)案拆離。

### 四、內政部都市計畫委員會審議情形(主要計畫)

- (一)再公展前：計召開 6 次部小組會議，經 107 年 7 月 31 日第 927 次會議審議通過。
- (二)再公展後：計召開 3 次部小組會議，經 108 年 12 月 10 日第 959 次會議審議通過。

### 陸、本次提會審議之變更內容

本次通盤檢討再公展後變更案件計有 35 案，又依本案第 7 次專案小組會議決議授權市府得視實際發展需求，分階段提請大會審議，現市府考量捷運三鶯線為行政院核定之重大交通建設，預計民國 112 年完工，其中機廠用地為全線營運之要徑，為加速辦理都市計畫審議，並配合主要計畫分階段報內政部核定事宜，爰將細部計畫再公展編號第 26 案涉及「捷運開發區三」之內容拆離並提請大會審議。變更案詳表 2 及圖 2；另土

地使用分區管制要點配合將「捷運開發區三」相關內容拆離，並在專案小組討論後之原意不變下，調整點次及文字內容，詳表 3。

### 柒、專案小組初步建議意見

本案再公展至今共召開 7 次專案小組研商會議，涉及再公展變更編號第 26 案部分，專案小組初步建議意見如下：

#### 一、108 年 3 月 13 日第 1 次專案小組研商會議

(一)捷運三鶯線機廠案雖經行政院同意在案，惟相關都市計畫內容仍需經充分討論及審議程序，以兼顧都市發展及維護民眾權益。同意下次會議先行審議三鶯線機廠案，以及請陳情人列席陳述意見，並請新北市政府捷運工程局妥為補充三鶯線機廠選址、所需範圍、變更前後效益、開發方式之說明、容積率訂定之原則等資料供審議參考。

#### 二、108 年 3 月 25 日(上午)第 2 次專案小組研商會議

有關捷運三鶯線機廠及 LB05 站意見如下：

(一)本案前經內政部都市計畫委員會第 927 次會議審議並提供相關意見在案，請依該次會議紀錄暨所附附錄意見，於下次會議逐項補充說明，俾利後續提送內政部都市計畫委員會審議參考。

(二)請說明中央已審定之相關計畫，以及本次都市計畫應討論之內容，並補充兩者間的關聯性說明。

(三)請下列單位協助提供相關資訊，俾供本會審議參考，並請於下次會議出席討論：

1. 為瞭解國家教育研究院所提陳情內容，請國家教育研究院提供全國性戶外教育場域、國家級戶外教育實踐園區等相關使用計畫及配置圖面資料。
2. 有關特定農業區變更為一般農業區部分應屬全市性通盤檢討內容，請市府地政局提供全市近期辦理相關案件之變更緣由及依據、進度、全市農地資源盤點等資料。
3. 為瞭解本案基地及周邊地區排水資訊，以確保淹水潛勢及灌排水相關規劃，請市府水利局補充區域排水相關計畫資料。另請

捷運局詳實補充說明機廠興建後對於機廠內、外之排水規劃內容說明。

4. 本案基地採捷運土地開發方式，請捷運局補充相較一般徵收方式，對地主而言之優劣比較說明；並請說明本案土地開發容積率組成方式與其他案件之比較及說理。另請補充機廠內部配置等資料供審議參考。

### 三、108年3月25日(下午)第3次專案小組研商會議

(本次專案小組審議事項未涉及再公展變更編號第26案內容。)

### 四、108年3月27日第4次專案小組研商會議

(一)有關捷運三鶯線機廠部分意見如下，請市府捷運局彙整資料後於下次會議提出討論：

1. 請依內政部都市計畫委員會第927次會議紀錄暨所附附錄意見，包括機廠選址過程的說明等內容逐點回應。
2. 民眾陳情意見所提洪氾潛勢之意見，請補充除機廠內部以外，機廠周邊地區之平時排水、暴雨排水等情境之處理方式。
3. 有關本區之農業區未來相關定位，包括從國土計畫之角度以及都市計畫農業區之發展定位等，應補充完整之論述。
4. 有關機廠上方設置之開放平台相關規劃內容，以及與國家教育研究院及三峽河連結作為整體性開放空間部分，請補充相關圖面及說明資料。
5. 各捷運開發區仍應考量個別場站之條件訂定適宜之容積率，請以容受力分析、開發效益、市場分析、相關行政程序影響等角度，補充機廠訂定容積率考量之論述說明。
6. 請補充說明對民眾權益而言，參與土地開發之方式與一般徵收方式的優劣差異分析。
7. 有關機廠相關陳情內容需實質討論研析意見處理，請彙整資料後於下次會議提出討論。

### 五、108年4月11日第5次專案小組研商會議

(一)有關公民及團體陳情人意見內容部分：

請市府捷運工程局將三鶯線機廠及LB05站包括公聽會、

登報公告、通知地主等過程，以及區位選址、規模、排水、特定農業區變更為一般農業區等相關佐證資料彙整成冊，作為陳情人意見回應之附件。

1. 陳情編號第 43、54、55 案：

有關機廠辦理協議價購及土地開發事宜，無涉都市計畫變更範疇，後續請市府捷運工程局依大眾捷運法相關規定辦理。

2. 陳情編號第 56 案至第 211 案：

(1) 有關機廠周邊防災及排水計畫等資料本次已有較為完整之內容，惟因應氣候變遷及周邊防洪設施設置，請市府捷運工程局更新補充近期機廠及周邊地區易淹水潛勢分析，並依機廠設置後之高程，補充對於周邊地區排水及洪氾之影響分析資料。並請市府捷運工程局續辦理出流管制計畫相關作業，俾供後續內政部都委會審議參考。

(2) 有關韌性治水的思維規劃，倘市府水利局有相關案例可提供市府捷運工程局參考。

(3) 有關特定農業區變更為一般農業區之規劃內容，本次已有較為完整之論述，後續請補充本區目前於新北市國土計畫(草案)之規劃情形、農業用地相關分析及變更處理原則，以回應農地變更之合理性。

3. 陳情編號第 212 案(國家教育研究院陳情案)：

(1) 本會已充分瞭解國家教育研究院基於管理單位立場表達之意見，惟考量本案捷運機廠屬行政院核定之重大工程，且依市府捷運工程局說明所需土地已為最小規模，業無調整之可能，爰本次陳情意見未便採納。另國家教育研究院所提供之相關資料，請作業單位納入補充資料參考。

(2) 請市府捷運工程局及國家教育研究院依兩造先前協調之相關備忘錄，以及依行政院公共工程委員會 108 年 4 月 8 日召開之協商會議結論辦理，並請兩造雙方再另行協調後續協助國家教育研究院相關戶外生態設施補強等事宜，儘量維持其原有之功能。

(二)本案業經本會專案小組充分討論並獲得初步共識，同意本案依歷次專案小組討論結果補充資料後，提請大會審議。

六、108年7月22日第6次專案小組研商會議

(本次專案小組審議事項未涉及再公展變更編號第26案內容。)

七、108年12月10日第7次專案小組研商會議

(一)變更內容綜理表詳附表1；公民及團體陳情人意見綜理表詳附表2；土地使用分區管制要點綜理表詳附表3。

(二)有關土地使用分區管制要點部分，意見如下：

1. 捷運機廠土地開發建物之都市設計規定，係依 TOD 之規劃概念將開發量體朝向 LB05 站出入口集中，並考量臨水岸之建築量體相對較低且亦可有高低錯落，以維視覺景觀之通透性，又本案原經專案小組委員討論後訂定之規劃原則，尚可供捷運局彈性作設計運用，爰所陳事項未便採納，並請捷運局於建築設計時再行思考，使土地開發建物臨三峽河整體水岸環境品質之塑造並保有視覺景觀之通透性。另為提供設計上之彈性，修正條文內容為「為配合整體水岸環境品質之塑造應檢討視覺景觀通透性原則如下：…」。

(四)本案除南側整體開發地區之公園及學校用地規劃方案俟市府相關單位研議後逕提市大會報告外，其餘案件業經本會專案小組充分討論並獲得初步共識，同意依歷次專案小組討論結果，並授權市府得視實際發展需求，分階段提請大會審議。

捌、公民或團體陳情意見

本案自公開展覽期間迄今收到公民或團體陳情意見合計 217 案，其中涉及本次提會審議變更編號第 26 案之公民或團體陳情意見共計 172 案，其中 171 案均已錄案納入「變更三峽都市計畫(第三次通盤檢討)案」主要計畫內，並經本會 108 年 5 月 6 日第 101 次大會審竣，爰於本案細部計畫不再重複討論。另 1 案為大會審竣後陳情案，涉及本次提會細部計畫內容，業經專案小組研商會議討論並獲具體共識(詳表 4)。

玖、以上符合法定程序內容，提請大會決議。



決議	<p>一、依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。</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 本次檢討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)	變更後			
			面積(公頃)	百分比(1)	百分比(2)	
土地 使用 分區	住宅區	95.8400	0.8071	96.6471	36.11%	28.01%
	住宅區(供社會住宅使用)	2.6081	-0.0290	2.5791	0.96%	0.75%
	商業區	11.2892	-0.0153	11.2739	4.21%	3.27%
	乙種工業區	13.2850	0.0000	13.2850	4.96%	3.85%
	特種工業區	0.3980	0.0069	0.4049	0.15%	0.12%
	保存區	0.3158	0.3010	0.6168	0.23%	0.18%
	文教區	5.4893	-0.1311	5.3582	2.00%	1.55%
	歷史風貌特定專用區	1.9503	-1.9503	-	0.00%	0.00%
	第一種歷史風貌特定專用區	-	1.8766	1.8766	0.70%	0.54%
	第二種歷史風貌特定專用區	-	0.0625	0.0625	0.02%	0.02%
	捷運開發區	-	14.1264	14.1264	5.28%	4.09%
	農業區	26.1460	-7.3979	18.7481		5.43%
	河川區	30.6090	0.4304	31.0394		9.00%
	河川區兼供道路使用	2.0408	4.6596	6.7004		1.94%
	保護區	22.3959	-1.5526	20.8433		6.04%
	小計	212.3674	11.1943	223.5617	54.63%	64.80%
	公共 設施 用地	機關用地	3.8919	-0.1456	3.7463	1.40%
學校用地(國小)		12.2857	-0.1181	12.1676	4.55%	3.53%
學校用地(國中)		7.7385	-0.0011	7.7374	2.89%	2.24%
學校用地(高中(職))		4.1745	0.0000	4.1745	1.56%	1.21%
市場用地		1.4409	0.0000	1.4409	0.54%	0.42%
公園用地		5.3663	3.6680	9.0343	3.37%	2.62%
公園兼兒童遊樂場用地		-	0.3443	0.3443	0.13%	0.10%
體育場用地		5.6058	0.0000	5.6058	2.09%	1.62%
兒童遊樂場用地		4.3671	-0.3443	4.0228	1.50%	1.17%
綠地用地		3.7068	-1.8383	1.8685	0.70%	0.54%
綠地用地兼供道路使用		-	0.8442	0.8442	0.32%	0.24%
公路車站用地		0.8094	0.0000	0.8094	0.30%	0.23%
停車場用地		0.9862	0.0000	0.9862	0.37%	0.29%
廣場兼停車場用地		0.9206	0.0000	0.9206	0.34%	0.27%
加油站用地		0.0470	0.0197	0.0667	0.02%	0.02%
變電所用地		0.2639	0.0000	0.2639	0.10%	0.08%
人行廣場用地		1.3287	-0.0147	1.3140	0.49%	0.38%
電路鐵塔用地		0.0144	0.0000	0.0144	0.01%	0.00%
電力事業用地		0.1401	-0.0011	0.1390	0.05%	0.04%
自來水事業用地		0.0302	0.0006	0.0308	0.01%	0.01%
堤防用地兼道路用地		6.4629	-6.4629	-	0.00%	0.00%
道路用地		45.7167	1.0352	46.7699	17.47%	13.56%
人行步道用地		1.4713	-0.0427	1.4286	0.53%	0.41%
景觀道路用地		0.3604	0.0000	0.3604	0.13%	0.10%
高速公路用地		15.5466	0.6754	16.2220	6.06%	4.70%
道路用地兼供高速公路使用	-	1.1327	1.1327	0.42%	0.33%	
小計	122.6759	-1.2307	121.4452	45.37%	35.20%	
合計(1)(都市發展用地)	253.8516	13.8241	267.6757	100.00%		
合計(2)(計畫區總面積)	335.0433	9.9636	345.0069		100.00%	

註：1. 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。

2. 表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量之面積為準。

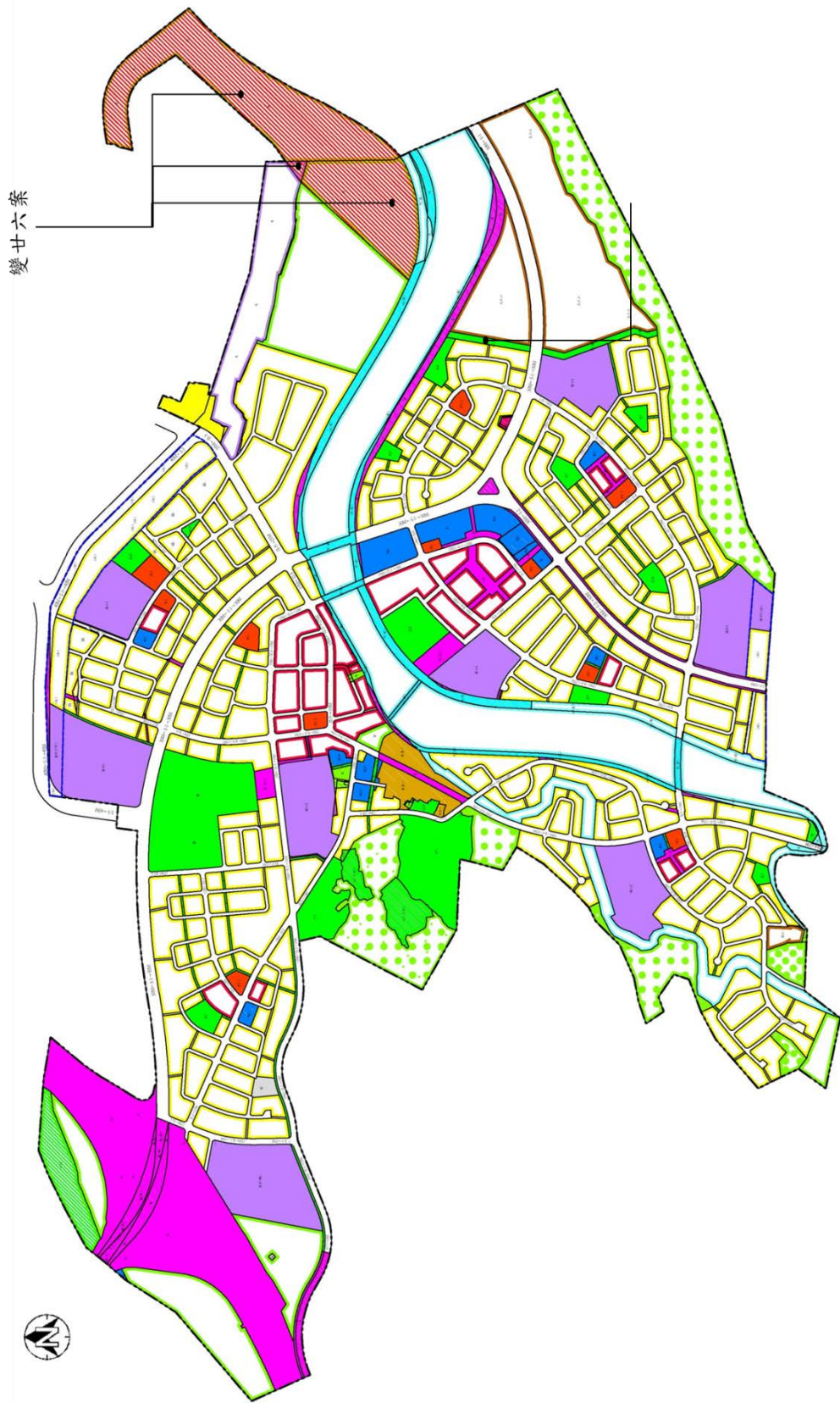


圖 1 變更三峽細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)案變更位置示意圖(再公展編號第 26 案部分)

表 2 變更三峽細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)案變更內容綜理表(再公展編號第 26 案部分)

編號	位置	變更內容 (面積單位：公頃)		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
廿六	計畫區東側捷運三鶯線三峽機廠用地	文教區 (0.1375) 農業區 (4.9628) 非都市土地 (9.0261)	捷運開發區 (14.1264)	<p>1. 「臺北都會區大眾捷運系統三鶯線暨周邊土地開發可行性研究報告書」於 101 年 5 月獲交通部審查同意並於 101 年 9 月 3 日獲行政院核定。後延續「前期走廊研究報告」及「可行性研究」成果，辦理「綜合規劃」作業，及配合行政院「跨域增值公共建設財務規劃方案」，辦理場站周邊土地整體開發計畫，均已於 104 年 6 月 2 日獲行政院核定。</p> <p>2. 三鶯線為一條獨立路線，為使三鶯線系統維持正常運作，需設置一機廠供列車停駐、車輛行控、儲存、維修、清洗及零件倉儲等全功能之五級廠。</p> <p>3. 因捷運三鶯線機廠用地跨三峽都市計畫與非都市土地，除部分屬國有土地(國家教育研究院管理使用)外多為私有土地，考量整體用地取得及土地開發之實際需要，爰配合納入非都市土地擴大計畫範圍，變更都市計畫農業區、文教區及非都市土地之特定農業區為捷運開發區。機廠之南側及東側範圍係以三峽河河川區域線為準。</p>	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

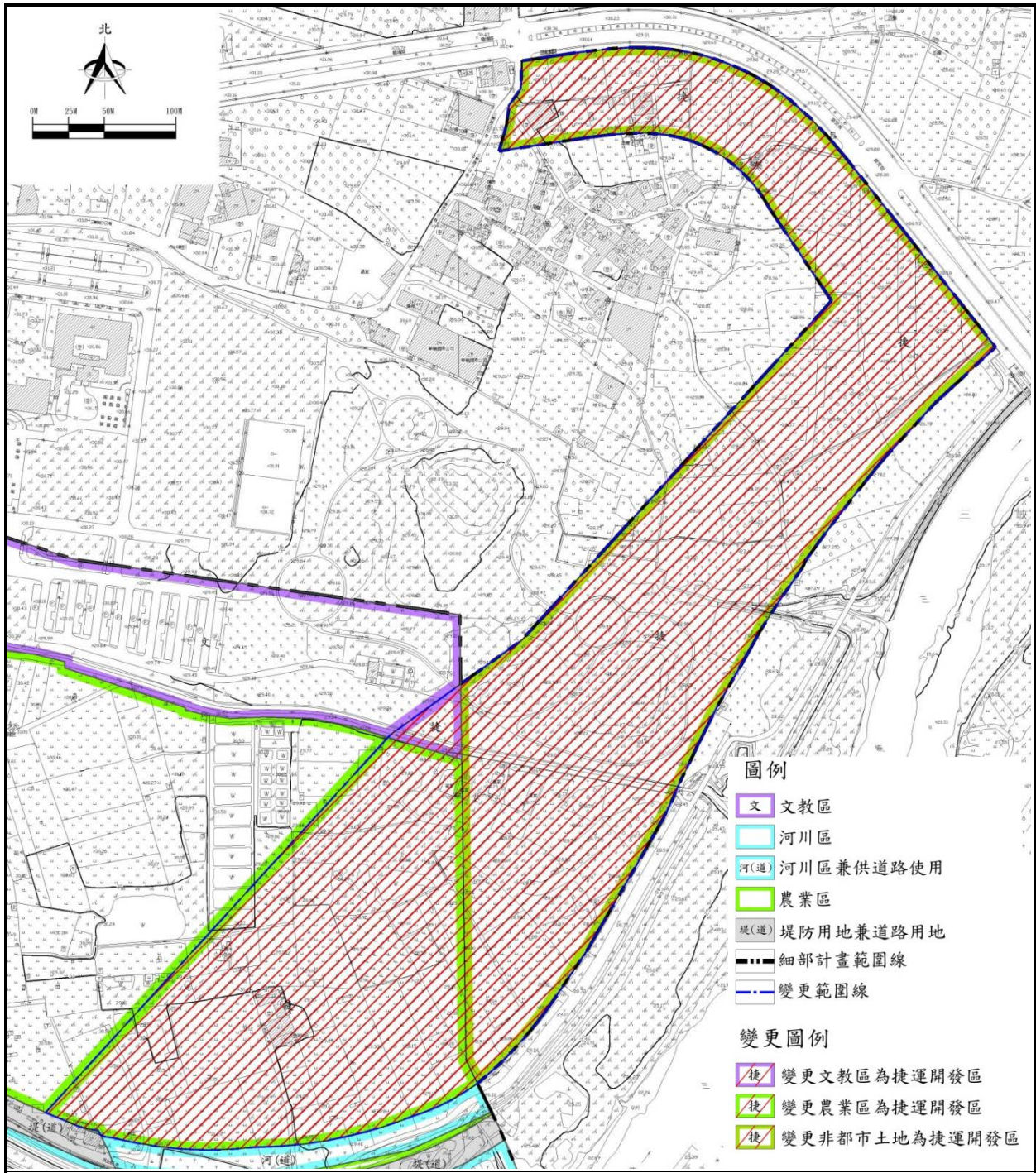


圖 2 變更三峽細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)案變更內容示意圖(再公展編號第 26 案部分)

附表 3 變更三峽細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(再公展編號第 26 案)土地使用分區管制要點綜理表

再公展條文	修(增)訂說明	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理外,前開未規定者,適用其他有關法令規定。 為配合捷運開發區三之土地使用內容、容積獎勵及其他管制事項。 非屬前述地區之細部計畫,除該細部計畫已有規定事項外,未規定事項仍應依本要點管制之。</p>	<p>1. 都市計畫法第 22 條已明文規定細部計畫應擬定土地使用分區管制,爰依循都市計畫相關法令規定辦理,刪除重複性規定。 2. 明訂本計畫範圍建築應依都市計畫法及新北市施行細則規定及其他有關規定辦理,避免本要點適用範圍法令產生疑義。</p>	<p>修正後通過。 修正理由： 依全市通案性土管條文,修正訂定依據。 修正後條文： 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第四十條之規定訂定之。 修正後修(增)訂說明： 配合現行法令修正訂定依據。</p>	<p>-</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>-</p>	<p>-</p>	<p>修正後通過。 修正理由： 依全市通案性條文,明確定義適用本土管要點之範圍。 修正後條文：(修正再公展條文第一點) 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。 修正後修(增)訂說明： 明訂本計畫範圍建築應依都市計畫法、施行細則、本要點及其他有關規定辦理,避免本要點適用範圍法令產生疑義。</p>	<p>-</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>二、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外,其餘分區之建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p>	<p>1. 配合「都市計畫法新北市施行細則」於民國 103 年 5 月 1 日公告生效,做文字修正。</p>	<p>修正後通過。 修正理由： 1. 依全市通案性條文修正文字敘述。 2. 點次調整。</p>	<p>修正後通過。 修正理由： 為配合主計分階段核定,將涉及捷運開發區三之土管拆離。 修正後條文：</p>	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>

再公展條文				修(增)訂說明	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議																
土地使用分區種類	建蔽率	容積率	備註	2. 配合捷運三鶯線 LB05 車站及機廠地區考量基地包含農業區、文教區及非都市土地之土地使用強度，依照各分區所佔面積變更為捷運開發區，並增訂相關土地使用管制強度。為配合本市推動社會公益性設施，無償捐建作公益性及社會福利設施使用者，得提高容積率。 3. 本點內各編號配合增訂之土地使用分區管制內容依序調整。 4. 配合審議會名稱修正。 5. 配合全市一致性原則，酌予調整文字。 6. 點次調整。	修正後條文： 三、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>捷運開發區三</td> <td>80%</td> <td>155%</td> <td>捷運開發區三無償捐建作公益性及社會福利設施使用者，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管，且經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審查通過後，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍獎勵，惟總容積上限不得超過 160%。</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	備註	捷運開發區三	80%	155%	捷運開發區三無償捐建作公益性及社會福利設施使用者，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管，且經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審查通過後，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍獎勵，惟總容積上限不得超過 160%。	三、捷運開發區三建蔽率及容積率不得大於下表規定。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>捷運開發區三</td> <td>80%</td> <td>155%</td> <td>捷運開發區三無償捐建作公益性及社會福利設施使用者，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管，且經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審查通過後，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍獎勵，惟總容積上限不得超過 160%。</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	備註	捷運開發區三	80%	155%	捷運開發區三無償捐建作公益性及社會福利設施使用者，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管，且經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審查通過後，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍獎勵，惟總容積上限不得超過 160%。	市都委會決議
土地使用分區種類	建蔽率	容積率	備註																				
捷運開發區三	80%	155%	捷運開發區三無償捐建作公益性及社會福利設施使用者，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管，且經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審查通過後，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍獎勵，惟總容積上限不得超過 160%。																				
土地使用分區種類	建蔽率	容積率	備註																				
捷運開發區三	80%	155%	捷運開發區三無償捐建作公益性及社會福利設施使用者，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管，且經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審查通過後，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍獎勵，惟總容積上限不得超過 160%。																				
捷運開發區三	80%	155%	捷運開發區三無償捐建作公益性及社會福利設施使用者，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管，且經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審查通過後，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍獎勵，惟總容積上限不得超過 160%。																				
三、各土地使用分區允許使用及活動項目，除依施行細則及其他相關法令規定辦理外，依下列規定辦理： (五)捷運開發區三： 1. 捷運開發區三係供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口及相關捷運設施)使用，並得依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地				修正後修(增)訂說明： 1. 配合捷運三鶯線 LB05 車站及機廠地區考量基地包含農業區、文教區及非都市土地之土地使用強度，依照各分區所佔面積變更為捷運開發區，並增訂相關土地使用管制強度。為配合本市推動社會公益性設施，無償捐建作公益性及社會福利設施使用者，得提高容積率。 2. 點次調整。	修正後修(增)訂說明： 配合捷運三鶯線 LB05 車站及機廠地區考量基地包含農業區、文教區及非都市土地之土地使用強度，依照各分區所佔面積變更為捷運開發區，並增訂相關土地使用管制強度。為配合本市推動社會公益性設施，無償捐建作公益性及社會福利設施使用者，得提高容積率。																		
三、各土地使用分區允許使用及活動項目，除依施行細則及其他相關法令規定辦理外，依下列規定辦理： (五)捷運開發區三： 1. 捷運開發區三係供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口及相關捷運設施)使用，並得依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地				1. 配合「都市計畫法新北市施行細則」於民國 103 年 5 月 1 日公告生效，做文字修正。 2. 土地使用分區容許使用規定相關條文，除「都市計畫法新北市施行細則」	修正後通過。 修正理由： 1. 整併「三峽都市計畫(三峽國光段社會住宅計畫)細部計畫案」、「三峽都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案」及「三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案」內容。 2. 點次調整。 四、各土地使用分區允許使用及活動項目，除依	修正後通過。 修正理由： 為配合主計分階段核定，將涉及捷運開發區三之土管拆離。 修正後條文： 四、捷運開發區三係供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口及相關捷運設施)使用，並得依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」辦理土地開發。 土地使用除本計畫另有規定者外，悉依施行細則商業區及	依本次提會建議修正內容通過。																

再公展條文	修(增)訂說明	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>開發辦法」辦理土地開發。</p> <p>2. 土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理，並不受都市計畫法新北市施行細則第 14、15、17 條相關管制規定之限制。</p>	<p>已有規定者配合刪除外，並整併分散於不同條文中之容許使用內容。</p> <p>3. 配合捷運三鶯線 LB05 車站及機廠地區增訂相關土地使用管制容許使用。</p> <p>4. 本點內各編號配合增訂之土地使用分區管制內容依序調整。</p> <p>5. 配合審議會名稱修正。</p> <p>6. 點次調整。</p>	<p>施行細則及其他相關法令規定辦理外，依下列規定辦理：</p> <p>(八)捷運開發區：</p> <p>1. 本計畫捷運開發區係供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口及相關捷運設施)使用，並得依「大眾捷運系統土地開發辦法」辦理土地開發。捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</p> <p>2. 捷運開發區一、二：土地使用除本計畫另有規定者外，悉依施行細則商業區及住宅區之容許使用項目辦理。</p> <p>3. 捷運開發區三：土地使用除本計畫另有規定者外，悉依<u>施行細則</u>商業區及住宅區之容許使用項目辦理，並不受<u>施行細則</u>第 14、15、17 條相關管制規定之限制。</p> <p>修正後修(增)訂說明： 配合捷運三鶯線 LB05 車站及機廠地區增訂相關土地使用管制容許使用。</p>	<p>住宅區之容許使用項目辦理，並不受施行細則第 14、15、17 條相關管制規定之限制。</p> <p>修正後修(增)訂說明： 配合捷運三鶯線 LB05 車站及機廠地區增訂相關土地使用管制容許使用</p>	
<p>八、本計畫區建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <p>(一)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位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位。</p> <p>(二)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，以 100 平方公尺設置一機車位。</p> <p>(三)其他使用則不得低於法定汽車</p>	<p>增訂機車停車位設置規定。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>1. 整併「三峽都市計畫(三峽國光段社會住宅計畫)細部計畫案」及「三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案」內容。</p> <p>2. 依全市通案性條文修正。</p> <p>3. 點次調整。</p> <p>修正後條文：</p> <p>九、汽機車停車位設置應依<u>施行細則</u>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> <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，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>1. 為配合主計分階段核定，將涉及捷運開發區三之土管拆離。</p> <p>2. 點次調整。</p> <p>修正後條文：</p> <p>五、捷運開發區三汽機車停車位設置應依<u>施行細則</u>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> <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，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。</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>依本次提會建議修正內容通過。</p>



再公展條文	修(增)訂說明	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
停車位等輛數。		<p>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。</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>修正後修(增)訂說明： 增訂汽機車停車位設置規定。</p>	<p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>修正後修(增)訂說明： 增訂汽機車停車位設置規定。</p>	
九、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。	配合 107 年 8 月 31 日再報內政部轉行政院備查「都市計畫法新北市施行細則」部分條文修正草案內容，增訂應取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，應依前開細則第 48 條第 6 項規定與本府簽訂協議書。	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 1. 依現行施行細則規定修正規定。 2. 整併「三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案」內容。 3. 點次調整。</p> <p>修正後條文： 十、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。 捷運開發區土地開發建築物應取得綠建築標章及通過綠建築分級評估銀級以上 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> <p>修正後修(增)訂說明： 依據施行細則第 48 條規定，明訂本計畫區得申請綠建築容積獎勵，並應與本府簽訂協議書。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 1. 為配合主計分階段核定，將涉及捷運開發區三之土管拆離。 2. 點次調整。</p> <p>修正後條文： 六、捷運開發區三土地開發建築物應取得綠建築標章及通過綠建築分級評估銀級以上，並應與新北市政府簽訂協議書。</p> <p>修正後修(增)訂說明： 明訂捷運開發區三應申請綠建築標章，並應與新北市政府簽訂協議書。</p>	依本次提會建議修正內容通過。
十二、捷運開發區三之獎勵除第三點外，不適用「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市計畫	1. 捷運開發區三容積率配合考量大眾運輸導向城市規劃，已提供站體使用，	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 1. 整併「三峽都市計畫(三峽國光段社會住宅計畫)細部計畫案」及「三峽都市計畫(配合捷運</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 1. 為配合主計分階段核定，將涉及捷運開發區三之土管拆離。 2. 點次調整。</p>	依本次提會建議修正內容通

再公展條文	修(增)訂說明	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>容積移轉實施辦法」、「都市更新條例」、開放空間、增設停車或其他有關容積獎勵之規定，其開發強度及使用組別應依第二點規定辦理。</p>	<p>爰明訂不增取容積獎勵內容。 2. 增訂新條文。</p>	<p>三鶯線建設計畫)細部計畫案」內容。 2. 訂正捷運開發區應依循本要點規定之點次。 3. 點次調整。</p> <p>修正後條文： <u>十三</u>、捷運開發區之獎勵除第三點外，不適用「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市計畫容積移轉實施辦法」、「都市更新條例」、開放空間、增設停車或其他有關容積獎勵之規定，其開發強度及使用組別應依<u>第三點</u>規定辦理。 <u>三峽國光段社會住宅地區不得適用容積獎勵之規定。</u></p> <p>修正後修(增)訂說明： 1. <u>捷運開發區</u>之容積率配合考量大眾運輸導向城市規劃，已提供站體使用，爰明訂不增取容積獎勵內容。 2. <u>整併及增訂新條文</u>內容。</p>	<p>修正後條文： <u>七</u>、捷運開發區<u>三</u>之獎勵除第三點外，不適用「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市計畫容積移轉實施辦法」、「都市更新條例」、開放空間、增設停車或其他有關容積獎勵之規定，其開發強度及使用組別應依<u>第三、四點</u>規定辦理。</p> <p>修正後修(增)訂說明： <u>捷運開發區三</u>之容積率配合考量大眾運輸導向城市規劃，已提供站體使用，爰明訂不適用容積獎勵內容。</p>	<p>過。</p>
<p>十五、除依施行細則第 45 條規定外，下列地區或建築應先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： (四)捷運開發區三內除捷運設施外之土地開發建築物。</p>	<p>增訂應辦理都市設計審議之範圍。</p>	<p>修正後通過。 修正理由： 1. 依全市通案性條文修正文字及增列保護區。 2. 整併「三峽都市計畫(三峽國光段社會住宅計畫)細部計畫案」及「三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案」內容。 3. 依全市通案性政策方向，考量本都市計畫區之整體開發地區面積規模相比其他地區較小，基地規模不大，因此尚無需強制辦理都市設計審議，將整體開發地區應辦理都市設計審議之規定刪除，並回歸都市計畫法新北市施行細則第 45 條規定辦理。 4. 點次調整。</p> <p>修正後條文：</p>	<p>修正後通過。 修正理由： 1. 為配合主計分階段核定，將涉及捷運開發區三之土管拆離。 2. 點次調整。</p> <p>修正後條文： <u>八</u>、捷運開發區<u>三</u>內除捷運設施外之土地開發建築物應經都會審議通過。</p> <p>修正後修(增)訂說明： 訂定 <u>捷運開發區三</u>應辦理都市設計審議之範圍。</p>	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>

再公展條文	修(增)訂說明	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		<p>十六、除依施行細則第 45 條規定，下列地區或建築應經都設會審議通過：</p> <p>(五)捷運開發區內除捷運設施外之土地開發建築物。</p> <p>修正後修(增)訂說明： 增訂應辦理都市設計審議之範圍。</p>		
<p>十六、基地綠化應依施行細則第 43 條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會另有決議者，得依決議辦理。</p>	<p>增訂基地綠化之規定。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依全市通案性條文修正文字。</li> <li>2. 點次調整。</li> </ol> <p>修正後條文：</p> <p><u>十七、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。</u></p> <p>修正後修(增)訂說明： 增訂基地綠化之規定。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為配合主計分階段核定，將涉及捷運開發區三之土管拆離。</li> <li>2. 點次調整。</li> </ol> <p>修正後條文：</p> <p><u>九、捷運開發區三</u>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> <p>修正後修(增)訂說明： 增訂基地綠化之規定。</p>	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>
<p>十七、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新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p>	<p>增訂開挖率之規定。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依全市通案性條文修正文字。</li> <li>2. 點次調整。</li> </ol> <p>修正後條文：</p> <p><u>十八、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。</u></p> <p>公共設施用地之法定開挖率提經都設會審</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為配合主計分階段核定，將涉及捷運開發區三之土管拆離。</li> <li>2. 點次調整。</li> </ol> <p>修正後條文：</p> <p><u>十、捷運開發區三</u>之法定開挖率應依施行細則第 37 條規定辦理。</p> <p>修正後修(增)訂說明：</p>	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>

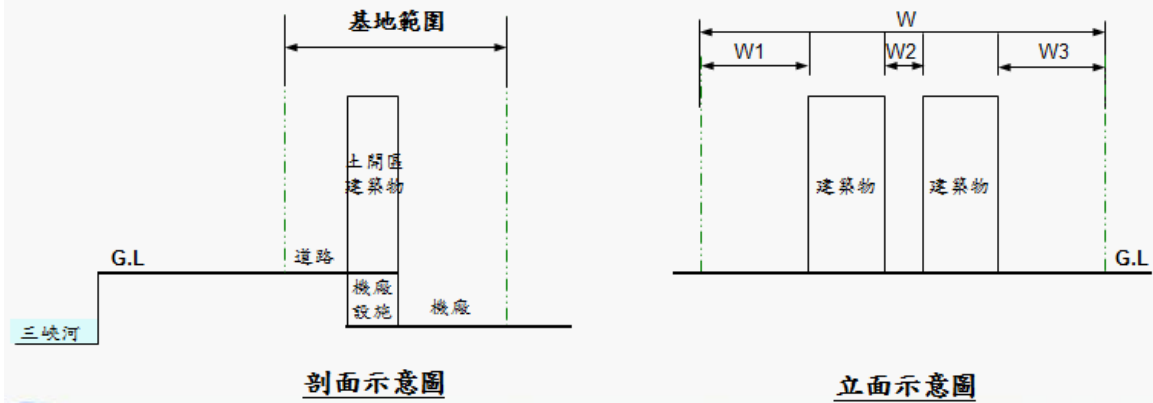
再公展條文	修(增)訂說明	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		<p>議通過者，得依其決議辦理。</p> <p>修正後修(增)訂說明： 增訂開挖率之規定。</p>	增訂開挖率之規定。	
<p>十八、本計畫區建築開發行為應依照「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」規定辦理，其餘依下列規定辦理：</p> <p>(一)捷運開發區三之土地開發建築物因基地條件限制，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後，不受前述規定之限制。</p> <p>(二)捷運設施(捷運車站、車站出入口、轉乘設施、停車場及其相關設施)得不計入法定空地，扣除捷運設施用地後法定空地之透水面積應依「都市計畫法新北市施行細則」第 56 條規定辦理。</p> <p>(三)倘因基地狹小或其他條件限制，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者，不在此限。</p>	增訂基地透水保水之規定。	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依全市通案性條文修正文字。</li> <li>2. 配合施行細則第 56 條之刪除，調整(二)之文字敘述。</li> <li>3. 點次調整。</li> </ol> <p>修正後條文：</p> <p>十九、本計畫區建築開發行為應依照「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」規定辦理，其餘依下列規定辦理：</p> <p>(一)捷運開發區三之土地開發建築物因基地條件限制，得經都設會審議通過後，不受前述規定之限制。</p> <p>(二)捷運設施(捷運車站、車站出入口、轉乘設施、停車場及其相關設施)得不計入法定空地。</p> <p>(三)倘因基地狹小或其他條件限制，經都設會同意者，不在此限。</p> <p>修正後修(增)訂說明： 整併及增訂基地透水保水之規定。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為配合主計分階段核定，將涉及捷運開發區三之土管拆離。</li> <li>2. 點次調整。</li> </ol> <p>修正後條文：</p> <p>十一、捷運開發區三之土地開發建築物因基地條件限制，得經都設會審議通過後，不受「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」規定之限制。</p> <p>捷運設施(捷運車站、車站出入口、轉乘設施、停車場及其相關設施)得不計入法定空地。</p> <p>修正後修(增)訂說明： 增訂基地透水保水之規定。</p>	依本次提會建議修正內容通過。
<p>十九、本計畫區下列地區之建築基地退縮規定如下，未來新建或改建時，應退縮建築範圍內不得設置圍牆並應開放公眾使用，並得計入法定空地。另作為無遮簷人行道、自行車指定退縮部分應於申請建造執照時一併提出退縮部分作為人行道、自行車道鋪設及綠化之圖</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為塑造優良之人行及公共空間，特針對計畫區內重要景觀廊道增訂退縮建築作為無遮簷人行道、自行車道及街道景觀綠化空間使用規定。</li> <li>2. 考量後續執行之可</li> </ol>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 整併「三峽都市計畫(三峽國光段社會住宅計畫)細部計畫案」及「三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案」內容。</li> <li>2. 依全市通案性條文修正文字。</li> <li>3. 點次調整。</li> </ol> <p>修正後條文：</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為配合主計分階段核定，將涉及捷運開發區三之土管拆離。</li> <li>2. 點次調整。</li> </ol> <p>修正後條文：</p> <p>十二、本計畫區下列地區之建築基地退縮規定如下，未來新建或改建時，應退縮建築範圍內不得設置圍牆並應開放公眾使用，並得計入法定空地。另作為無遮簷人行道、自行車</p>	依本次提會建議修正內容通過。

再公展條文	修(增)訂說明	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>說，並於申領使用執照前施作完竣，以供公眾通行。</p> <p>依本點規定設置供公眾通行開放空間之建築基地，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p> <p>建築基地如情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者得依其決議辦理。</p> <p>(六)為配合捷運開發區三整體發展需要，訂定退縮建築及聯絡通道規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為避免影響周邊土地使用性質，除臨龍埔路側外，應自基地境界線退縮規定如下： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)鄰接農業區及文教區部分應自基地境界線留設 10 公尺緩衝綠帶空間，並可供人行使用。</li> <li>(2)其餘應自基地境界線留設 6 公尺緩衝綠帶空間，並可供人行使用。</li> </ol> </li> <li>2. 應留設 8 公尺以上供公眾通行之南北向聯絡通道，且臨龍埔路之出入口應與三角湧大橋距離至少 200 公尺，另基地南側留設之出入口，應銜接至三峽河堤內水防道路(河兼道)。</li> <li>3. 前項供公眾通行聯絡通道，待基地開發完成取得使用執照後一年內，應無償移轉予新北市政府，該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更改用途使用，且聯絡通道應符合市區道路及附屬</li> </ol>	<p>行性，有關人行道、自行車道鋪設及綠化計畫書，以圖說方式納入建造執照之申請文件內辦理。</p> <p>3. 增訂新條文。</p>	<p><u>二十</u>、本計畫區下列地區之建築基地退縮規定如下，未來新建或改建時，應退縮建築範圍內不得設置圍牆並應開放公眾使用，並得計入法定空地。另作為無遮簷人行道、自行車指定退縮部分應於申請建造執照時一併提出退縮部分作為人行道、自行車道鋪設及綠化之圖說，並於申領使用執照前施作完竣，以供公眾通行。</p> <p>依本點規定設置供公眾通行開放空間之建築基地，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p> <p>建築基地如情況特殊經 <u>都設會</u> 同意者得依其決議辦理。</p> <p>有關公共開放空間管理維護代金相關事宜，應依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」及「新北市建築物開放空間管理維護要點」辦理。</p> <p><u>(九)</u>為配合捷運開發區三整體發展需要，訂定退縮建築及聯絡通道規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為避免影響周邊土地使用性質，除臨龍埔路側外，應自基地境界線退縮規定如下： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)鄰接農業區及文教區部分應自基地境界線留設 10 公尺緩衝綠帶空間，並可供人行使用。</li> <li>(2)其餘應自基地境界線留設 6 公尺緩衝綠帶空間，並可供人行使用。</li> </ol> </li> <li>2. 應留設 8 公尺以上供公眾通行之南北向聯絡通道，且臨龍埔路之出入口應與三角湧大橋距離至少 200 公尺，另基地南側留設之出入口，應銜接至三峽河堤內水防道路(河兼道)。</li> <li>3. 前項供公眾通行聯絡通道，待基地開發完成取得使用執照後一年內，應無償移轉予新北市政府，該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更改用途使用，且聯絡通道應符合市區道路及附屬工程設計範圍。</li> </ol>	<p>指定退縮部分應於申請建造執照時一併提出退縮部分作為人行道、自行車道鋪設及綠化之圖說，並於申領使用執照前施作完竣，以供公眾通行。</p> <p>依本點規定設置供公眾通行開放空間之建築基地，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p> <p>建築基地如情況特殊經 <u>都設會</u> 同意者得依其決議辦理。</p> <p>有關公共開放空間管理維護代金相關事宜，應依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」及「新北市建築物開放空間管理維護要點」辦理。</p> <p>為配合捷運開發區三整體發展需要，訂定退縮建築及聯絡通道規定如下：</p> <p><u>(一)</u>為避免影響周邊土地使用性質，除臨龍埔路側外，應自基地境界線退縮規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 鄰接農業區及文教區部分應自基地境界線留設 10 公尺緩衝綠帶空間，並可供人行使用。</li> <li>2. 其餘應自基地境界線留設 6 公尺緩衝綠帶空間，並可供人行使用。</li> </ol> <p><u>(二)</u>應留設 8 公尺以上供公眾通行之南北向聯絡通道，且臨龍埔路之出入口應與三角湧大橋距離至少 200 公尺，另基地南側留設之出入口，應銜接至三峽河堤內水防道路(河兼道)。</p> <p><u>(三)</u>前項供公眾通行聯絡通道，待基地開發完成取得使用執照後一年內，應無償移轉予新北市政府，該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更改用途使用，且聯絡通道應符合市區道路及附屬工程設計範圍。</p> <p>修正後修(增)訂說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為塑造優良之人行及公共空間，特針對計畫區內重要景觀廊道增訂退縮建築作為無遮簷人行道、自行車道及街道景觀綠化空間使用規定。</li> <li>2. 考量後續執行之可行性，有關人行道、自行車道鋪設及綠化計畫書，以圖說方式納入建造執照之申請文件內辦理。</li> <li>3. 增訂新條文。</li> </ol>	<p>市都委會決議</p>

再公展條文	修(增)訂說明	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
工程設計範圍。		修正後修(增)訂說明： 1. 為塑造優良之人行及公共空間，特針對計畫區內重要景觀廊道增訂退縮建築作為無遮簷人行道、自行車道及街道景觀綠化空間使用規定。 2. 考量後續執行之可行性，有關人行道、自行車道鋪設及綠化計畫書，以圖說方式納入建造執照之申請文件內辦理。 3. <u>整併及增訂新條文</u> 。		
二十二、捷運開發區三之其他都市設計規定 (一)為配合整體水岸環境品質之塑造應檢討視覺景觀通透性如下： 1. 臨三峽河岸之土地開發建築物配置，應以本捷運開發區臨三峽河長度留設視覺景觀通透率 1/3 以上，以維護後排建築物之視覺景觀權利(附圖十二)。 2. 建築物之量體座落面向應以垂直三峽河為原則，且其建築物間之鄰棟間距應留設至少 10 公尺，建築物由車站至三峽河岸邊高低層次排列。 3. 臨三峽河岸之土地開發建築物各棟或連棟水平投影面積之最大對角線長度不得大於 50 公尺。 (二)捷運開發區三土地開發建築物應依「都市計畫法新北市施行細則」第 46 條辦理，於都市設計審議提出綠建築管理維護計畫，並於都市設計審議核備函、	1. 參考捷運各機廠設施相關規定，以延續整體都市風貌。 2. 增訂新條文。	修正後通過。 修正理由： 1. 依全市通案性條文修正文字。 2. 點次調整。  修正後條文： <u>二十四、捷運開發區三之其他都市設計規定</u> (一)為配合整體水岸環境品質之塑造應檢討視覺景觀通透性原則如下： 1. 臨三峽河岸之土地開發建築物配置，應以本捷運開發區臨三峽河長度留設視覺景觀通透率 1/3 以上，以維護後排建築物之視覺景觀權利(附圖十七)。 2. 建築物之量體座落面向應以垂直三峽河為原則，且其建築物間之鄰棟間距應留設至少 10 公尺，建築物由車站至三峽河岸邊高低層次排列。 3. 臨三峽河岸之土地開發建築物各棟或連棟水平投影面積之最大對角線長度不得大於 50 公尺。 (二)捷運開發區三土地開發建築物應依「都市計畫法新北市施行細則」第 46 條及本要點第十點辦理。	修正後通過。 修正理由： 1. 為配合主計分階段核定，將涉及捷運開發區三之土管拆離。 2. 點次調整。  修正後條文： <u>十三、捷運開發區三之其他都市設計規定</u> (一)為配合整體水岸環境品質之塑造應檢討視覺景觀通透性原則如下： 1. 臨三峽河岸之土地開發建築物配置，應以本捷運開發區臨三峽河長度留設視覺景觀通透率 1/3 以上，以維護後排建築物之視覺景觀權利(附圖一)。 2. 建築物之量體座落面向應以垂直三峽河為原則，且其建築物間之鄰棟間距應留設至少 10 公尺，建築物由車站至三峽河岸邊高低層次排列。 3. 臨三峽河岸之土地開發建築物各棟或連棟水平投影面積之最大對角線長度不得大於 50 公尺。 (二)捷運開發區三土地開發建築物應依「都市計畫法新北市施行細則」第 46 條及本要點第六點辦理。  修正後修(增)訂說明： 1. 參考捷運各機廠設施相關規定，依 TOD 之規劃概念將開發量體朝向 LB05 站出入口集中，並考量臨水岸之建築量體相對較低且亦可有高低錯落，以維視覺景觀之通透性	依本次提會建議修正內容通過。

再公展條文	修(增)訂說明	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>建造執照及使用執照加註下列事項，並納入產權移轉交代，其後續管理維護計畫須載明至公寓大廈規約內。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 應於使用執照核發翌日起 2 年內取得綠建築標章。</li> <li>2. 提撥綠建築管理維護基金納入管理委員會規約內，專款專用於綠建築設施維護，金額依照總容積樓地板面積 3%之法定工程造价 5 倍之 5%計算；倘無管理委員會者，應於管理維護計畫載明專款專用營運管理方式。</li> <li>3. 綠建築管理維護計畫資料應交付管理委員會，以利每 5 年取得綠建築標章，並報請工務局備查。</li> </ol>		<p>修正後修(增)訂說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 參考捷運各機廠設施相關規定，以延續整體都市風貌。</li> <li>2. 增訂新條文。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. 增訂新條文。</li> </ol>	
<p>二十三、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。</p>	<p>增訂執行疑義之處理方式與解釋權責規定。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依全市通案性條文修正文字敘述。</li> <li>2. 點次調整。</li> </ol> <p>修正後條文：</p> <p><u>二十五</u>、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>修正後修(增)訂說明：</p> <p>增訂執行疑義之處理方式與解釋權責規定。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為配合主計分階段核定，將涉及捷運開發區三之土管拆離。</li> <li>2. 點次調整。</li> </ol> <p>修正後條文：</p> <p><u>十四</u>、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>修正後修(增)訂說明：</p> <p>增訂執行疑義之處理方式與解釋權責規定。</p>	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>

- 視覺景觀通透率  
 $W1+W2+W3 \geq W \times 1/3$
- 二幢或二棟建築間之距離  
 $W2 \geq 10M$
- 各幢或連棟水平投影面積之最大對角線長度  
 $L \leq 50M$



附圖一 捷運開發區三視覺景觀通透性檢討示意圖



附表 4 變更三峽細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(再公展編號第 26 案)公民及團體陳情人意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
217	新北市政府捷運工程局 再公展細部計畫土地使用分區管制要點第二十二點之一	<p>1. 目前已通過之「變更三峽細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」土地使用分區管制要點二十二、(一)「為配合整體水岸環境品質之塑造，爰規定捷運開發區辦理土地開發時，應檢討視覺景觀通透性，需符合下列規定：</p> <p>1. 臨三峽河岸之土地開發建築物配置，應以本捷運開發區臨三峽河長度留設視覺景觀通透率1/3以上，以維護後排建築物之視覺景觀權利。(附圖十二)</p> <p>2. 建築物之量體座落面向應以垂直三峽河為原則，且其建築物間之鄰棟間距應留設至少10公尺，建築物由車站至三峽河岸邊高低層次排列。</p> <p>3. 臨三峽河岸之土地開發建築物各棟或連棟水平投影面積之最大對角線長度不得大於50公尺。」</p> <p>2. 前述所列第1款及第3款均有指明其規範範圍為該土地開發建築物臨三峽河岸部分，惟第2款並未有相關敘述，使設計單位於進行土地開發區概念設計規劃時產生執行上之疑義，為降低對管制規定不同解釋之風險及執行困難，應將該款規定套用至全機廠範圍。</p> <p>3. 另第2款規定之原始精神係為維護臨三峽河岸部分之土地開發建築物，倘有數排建物之規劃時，應保障後排(靠車站側)不被前排(三峽河岸邊)遮蔽其視覺景觀權利，惟第1款規定已敘明應維護後排建築物視覺景觀權利，可作為未來投資人規劃之約束，建議第2款免再重複；另第2款規定建築物之量體座落面向應以垂直三峽河為原則，惟本案臨龍埔路側之部分基地並無面臨水岸，其建築配置長向面乃平行龍埔路，其景觀面向應為龍埔路，若依該規定進行設計規劃，將造成未來投資人規劃之不合理景觀面向配置。</p>	<p>為避免上述情形及維護土地所有權人權益，陳請鈞府同意將本案之土地使用分區管制要點二十二、(一)提案修改為：「為配合整體水岸環境品質之塑造，爰規定捷運開發區辦理土地開發時，應檢討視覺景觀通透性，臨三峽河岸之土地開發建築物配置需符合下列規定：</p> <p>1. 長度留設視覺景觀通透率1/3以上，以維護後排建築物之視覺景觀權利。(附圖十二)</p> <p>2. 建築物間之鄰棟間距應留設至少10公尺。</p> <p>3. 建築物各棟或連棟水平投影面積之最大對角線長度不得大於50公尺。」</p> <p>以避後續土地開發實質規劃設計執行時產生爭議。</p>	<p>未便採納。 理由： 捷運機廠土地開發建物之都市設計規定，係依TOD之規劃概念將開發量體朝向LB05站出入口集中，並考量臨水岸之建築量體相對較低且亦可有高低錯落，以維視覺景觀之通透性，又本案原經專案小組委員討論後訂定之規劃原則，尚可供捷運局彈性作設計運用，爰所陳事項未便採納。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

案由	變更板橋都市計畫(部分廣場兼停車場用地為道路用地、部分廣場兼停車場用地、部分道路用地為醫院用地、部分醫院用地為道路用地) 主要計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第七案
說明	<p><b>壹、辦理機關：</b>新北市政府</p> <p><b>貳、申請單位：</b>新北市政府衛生局</p> <p><b>參、法令依據：</b>都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>醫療網計畫係 75 年起開始推動，將全臺劃分為 6 大醫療區。由於過去醫療資源大都集中於臺北市，緊鄰的臺北縣(本市升格前名稱)受限於醫療網的劃分，多數區域與臺北市劃在同一區。至 99 年修訂之「醫院設立或擴充許可辦法」仍將「臺北市、汐止、新店、中和、永和、板橋、三重、新莊、蘆洲」劃在臺北次醫療區域內，故本市仍無法新增急性醫療資源。直至 100 年 9 月行政院衛生署修訂該辦法，重新劃分醫療次區域，自此本市始得以規劃醫院新建及擴充，本市人口數自 101 年 3,939.30 千人成長至 106 年底之 3,986.69 千人；本府近年縱大力推動設置急性一般病床，每萬人口急性一般病床僅約 20.5 床，除仍遠低於全國平均值外，亦為我國六都之末，因此「在地醫療」為本市施政重點。</p> <p>板橋區為本市人口最多之行政區，市立聯合醫院板橋院區於 75 年取得使用執照後開放至今，空間已無法符合當前醫療服務需求。為整合醫療照護、健康促進、長期照顧等多元之服務，發展跨團隊、跨專業之醫療體系，計畫將位於板橋區衛生局所屬之醫療園區暨新埔立體停車場，與所包夾之道路用地等公有土地進行整體醫療空間規劃，擴大重建市立醫院板橋院區，為使民眾獲得更專業及在地化之全方位醫療照護服務，以提升本市醫療照護服務量能與品質。</p> <p>除提升現有醫療服務機能外，本計畫亦併行檢討周邊計畫道路系統，以提高地區居民聯外道路服務，故配合變更部分醫院用地、部分公園用地土地為道路用地，並將基地東側現有巷道英士路，由部分學校用地(文小)變更為道路用地，以完善地區交通服務水準。</p>		

## 伍、變更位置及範圍

本計畫變更範圍之現行都市計畫包含，醫院用地、道路用地、廣場兼停車場用地、學校用地(文小)及公園用地，坐落於新北市板橋區幸福段 982、982-1、984、998、1001、1004、1004-1、1005、1006、1007、1008、1009、1009-1、1010、1011、1012、1012-1、1012-2、1012-3、1015、1025、1031-6，新北市板橋區公館段 1405、1406、1409-2、1415、1418、1419、1426，新北市板橋區大庭段 2583-1、2584、2584-7 等 32 筆土地，面積合計為 0.6858 公頃。

## 陸、辦理經過

- 一、個案變更認定：108 年 2 月 19 日新北府城審字第 1080244142 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 二、公開展覽及說明會：自 108 年 5 月 8 日起公開展覽 30 日，並於 108 年 5 月 20 日下午 14 時假新北市板橋區公所 6 樓大禮堂舉辦說明會。
- 三、市都委會專案小組會議紀錄

本案於 108 年 7 月 12 日、10 月 7 日、11 月 25 日、12 月 5 日召開 4 次新北市都市計畫委員會專案小組會議，由胥委員直強擔任召集人。

(一)108 年 7 月 12 日第 1 次專案小組初步建議意見：

1. 有關本案涉及龍泉街廢改道一節，請新北市政府工務局表示相關意見，並請規劃單位補充說明，龍泉街廢改道配合草案研擬之配套方案對於交通影響情形。
2. 本案變更範圍係依土地權屬範圍，請補充說明本案及周邊土地權屬情形，另變更範圍形狀為不規則形狀，請補充說明清楚變更範圍規劃之緣由。
3. 本案欲調整醫院用地之建蔽率、建蔽率及開挖率，請補充有關新北市各醫院案例分析資料、類似土地使用分區、公共設施用地容積率及建蔽率分析資料作為審議參考。並請規劃單位補充說明實際供醫院使用範圍及容積樓地板面積及所需容積率為何，並說明相關理由。
4. 本案變更後係為供區域性醫療設施使用，請補充本案

說

明

說

明

對周邊開發影響評估(周邊現況使用及強度、對周邊土地產生之效益，對學校之影響等)及交通影響評估(急救難系統動線分析、車行動線、人行動線、補貨動線、公共運輸配合情形、外部交通內部化等)內容、相關圖資以及如何使外部影響內部化。

5. 本變更案係為增加醫療服務及不減損當地停車需求，惟本案腹地較小，請規劃單位補充周邊停車供給及需求資料，並研擬其他停車替選方案。另目前停車位配置多以小客車及機車作為供給標的，惟醫院進出並非僅小客車、機車，尚有救護車、復健小巴、貨車等，其車行路線、迴轉空間都不同，請規劃單位補充說明相關交通規劃配置及動線。
6. 有關本案後續建築模擬，請補充與周邊垂直高度剖面圖及分析資料，基地剖面圖、各樓層所需高度(醫院樓層與住宅樓層高度不同)、綠化情形，並確認符合本案土地使用分區管制要點、都市設計審議及建築技術規則之規定。
7. 請補充本變更案於防救災系統防災避難需求(基地內、外)分析、急救難系統分析等相關資料。
8. 另醫院建築營運規劃思考上，多會預留未來更新設備之腹地，以保障醫院營運無虞之同時更新醫療設備及相關服務，故請規劃單位再行思考相關規劃配置。
9. 另主要計畫書、細部計畫書、簡報內容參考數字不一致，請規劃單位再行確認。
10. 本變更案請依各單位提供意見及專案小組初步建議意見補充相關資料，主要計畫相關內容排下次專案小組先行審議。

(二)108年10月7日第2次專案小組初步建議意見:

1. 本案所提整體構想(醫院、員工宿舍、長照服務、納入原新埔立體停車場停車位數)及容積量體，考量本案變更範圍之基地條件限制，請申請單位補充說明鄰近是否有其他可作為大台北次級醫療區之西區醫療服務、員工宿舍、長照服務或停車空間之土地，並加強說明

說明	<p>分析就醫療服務既有發展、區域整體未來發展需求、短中長期策略、基地周邊交通、容受力等，俾利後續審議參考。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. 有關本案計畫範圍建請評估將醫院用地西側及板橋運動中心西側 2~9 公尺不等寬之現行通道變更為 10 公尺計畫道路、東側英士路(學校用地)配合本案併同變更為計畫道路；倘評估後仍維持西側、南側以退縮方式留設通道，東側維持現有巷道方案，請再加強說明未來如何配合醫院開發、工程設計以不降低或改善周邊道路服務水準。</li><li>3. 有關考量板橋運動中心西側現有通道及東側英士路(學校用地)配合本案變更為都市計畫道路，請工務局協助查明是否為板橋運動中心及文德國小基地範圍，以及是否會影響現行使用及未來改建之權益。</li><li>4. 有關容積率訂定部分，建請朝可支撐未來營運、最適服務之最小容積以及就基地條件限制下，在不增加外部性爭取最大容積兩方面去思考，並將可能產生之交通衝擊、道路路型、道路寬度、規劃配置、交通動線(車行、人行、自行車行)、UBIKE 與南側運動中心之關係(車行、人行、自行車、救災空間及避難空間)等分析完整說明，並配合變更計畫道路或醫院用地退縮供通行規劃方向，研提容積訂定及土地使用分區管制要點。</li><li>5. 本案變更範圍係依土地權屬範圍，另變更範圍形狀為不規則形狀，依簡報說明板橋區幸福段 983 地號土地現為公私共有，請補充需地機關(養護工程處)是否有關徵收計畫；另考量醫院用地基地完整性，請評估板橋區幸福段 983 地號土地納入本案一併考量或部分土地變更道路用地為醫院用地辦理徵收之可行性。</li><li>6. 本案基地所在區域係屬早期發展地區，其區域道路相較新開發區道路路幅較窄，建議補充本案開發與區域交通之相互影響分析資料。另醫院係屬防救災規劃重要一環，請加強補充說明本案防救災路徑、服務範圍以及倘未來醫院須緊急避難時，其疏散路徑與避難、</li></ol>
----	---

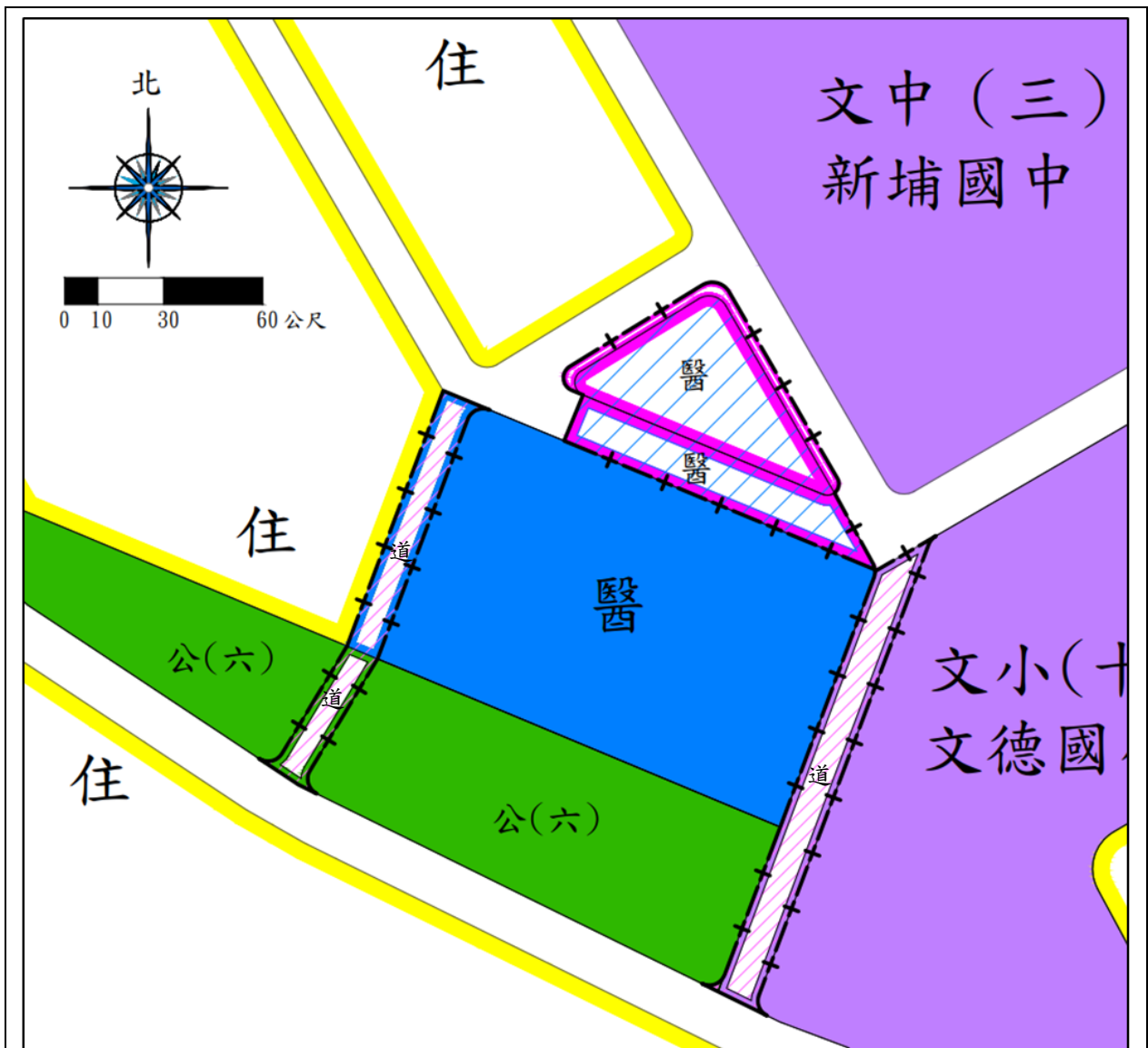
<p>說</p> <p>明</p>	<p style="text-align: center;">收容空間等資料。</p> <p>(三)108年11月25日第3次專案小組初步建議意見:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案計畫範圍新增醫院用地東側現有巷道英士路(學校用地)配合本案併同變更為 12 公尺計畫道路，醫院用地西側及板橋運動中心西側 2~9 公尺不等寬之現行通道變更為 10 公尺計畫道路，其 10 公尺道路路型請與交通局確認路型及變更範圍，並原則同意幸福段 983 地號土地不納入本案變更範圍。</li> <li>2. 有關本案容積率、建蔽率調整一節，關於需求空間之醫療空間部分，依醫療機構設置標準第三條附表(一)醫院設置基準表修正規定五、建築物之設計、構造與設備(一)總樓地板面積：「平均每床應有 40 平方公尺以上。」，與本案規劃平均每床 220 平方公尺，請補充說明其中差異及本案設定基準訂定緣由；另有關長照、護理、宿舍說明計算標準與總計數字不一致部分，請再行檢視。</li> <li>3. 有關土地使用分區管制要點建議醫院用地南側退縮應載明最少 6 公尺寬供車行、車輛進出口設計規定、禁止設置公車彎位置以及避免草案規劃之醫院大門出入口位置太近，造成龍泉街、現新埔停車塔西側道路用地、未來醫院用地西側道路用地之三叉路口交通瓶頸及道路負荷等內容。</li> <li>4. 有關防災計畫請補充實際得作為避難空間之位置及動線，以及基地本身得做為臨時避難空間位置及動線規劃。</li> <li>5. 有關本案交通影響請申請單位提送正式交通影響評估報告書予新北市政府交通局檢視。</li> </ol> <p>(四)108年12月5日第4次專案小組初步建議意見:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案計畫範圍原則同意依本次簡報所提變更範圍變更。</li> <li>2. 有關變更本案所提整體構想(醫院、員工宿舍、長照服務、納入原新埔立體停車場停車位數)及容積量體，考</li> </ol>
-------------------	---



說	<p>板橋都市計畫(部分廣場兼停車場用地為道路用地、部分廣場兼停車場用地為醫院用地、部分道路用地為醫院用地、部分醫院用地為道路用地、部分公園用地為道路用地、部分學校用地(文小)為道路用地)主要計畫」案暨「變更板橋都市計畫(部分廣場兼停車場用地為道路用地、部分廣場兼停車場用地為醫院用地、部分道路用地為醫院用地、部分醫院用地為道路用地、部分公園用地為道路用地、部分學校用地(文小)為道路用地)細部計畫」案。</p> <p>7. 本案容積率、建蔽率、開挖率一節，請申請單位依本次小組初步建議意見及各單位建議意見補充相關資料，並以建蔽率不得大於 65%、容積率不得大於 400%、開挖率不得大於 80%，後續依相關規定申請容積獎勵事宜；及新北市政府衛生局提出之建蔽率不得大於 65%、容積率不得大於 690%、開挖率不得大於 80%，並不再依相關法規申請增加容積方案等兩方案，於本案交通影響評估經新北市政府交通局確認無虞後，提請新北市都市計畫委員會大會審議。</p>
明	<p><b>柒、變更理由及內容</b></p> <p>本案變更內容綜理表詳表 1；變更內容示意圖詳圖 1。</p> <p><b>捌、實施進度及經費</b></p> <p>一、開發方式</p> <p>由新北市政府衛生局興建營運，或依據促進民間參與公共建設法之規定，委託託民間機構參與投資興建經營，或依據地方公產管理辦法相關規定，委託公立醫院興建營運。</p> <p>二、實施進度</p> <p>本計畫俟新北市政府衛生局、板橋衛生所搬遷完成後再行依實際情形辦理建築相關事宜。</p> <p>三、開發經費與來源</p> <p>本計畫辦理土地撥用費用約為 2.17 億元，由新北市政府籌措辦理。既有地上物拆除、醫院建築、設備等開發總成本約 92.61 億元，所需經費由新北市政府衛生局編列預算，或由招</p>



	<p>商後之民間機構或依據其他相關法令委託之公立醫院自行籌措(參閱表 2 財務計畫表)。</p> <p><b>玖、公民或團體陳情意見</b></p> <p>本案於公開展覽期間收到 1 件公民或團體陳情意見，詳表 3。</p> <p><b>拾、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>一、依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。</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>



計畫圖例

- 住 住宅區
- 公 公園用地
- 醫 醫院用地
- 文 學校用地

變更圖例

- 醫 變更廣場兼停車場用地為醫院用地
- 醫 變更道路用地為醫院用地
- 道 變更醫院用地為道路用地
- 道 變更公園用地為道路用地
- 道 變更學校用地為道路用地
- +- 變更範圍線

圖 1 變更板橋都市計畫(部分廣場兼停車場用地為道路用地、部分廣場兼停車場用地為醫院用地、部分道路用地為醫院用地、部分醫院用地為道路用地、部分公園用地為道路用地、部分學校用地(文小)為道路用地)主要計畫案變更內容示意圖

表 1 變更內容綜理表

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見	市都 委會 決議								
		變更內容												
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
一	新埔廣場兼停車場及其與新北公共衛生園所夾之道	廣場兼停車場用地 (0.24公頃)	道路用地 (0.04公頃)	<p>1. 本市板橋區屬醫療網計畫所劃分臺北二級醫療區中之西區次級醫療區，區域人口為159萬人，急性一般病床數2,951床，每萬人一般急性病床比僅18.6床遠低於全國31.05床，若依衛生福利部醫療網計劃期望每萬人口35.0床，尚須擴充2,614床；同時板橋區地狹人稠且老齡人口逐年增加，對醫療資源的迫切需求，顯示板橋區需要一區域級以上中大型醫院以填補西區次級醫療區域醫療資源缺口。經調查西區次級醫療區內僅一家醫學中心，其餘多為100床以下規模之地區醫院，就分級醫療完整性而言，醫院評鑑區域醫院等級之中大型醫院，有極大缺口。且西區與板橋區內多為小型慢性醫院，就緊急醫療網而</p>	<p><b>修正後通過。</b></p> <p><b>理由：</b> 道路截角依「新北市建築管理規則」第12條規定辦理，爰刪除變更醫院用地為道路用地。</p> <p><b>修正變更內容如下：</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>廣場兼停車場用地 (0.24公頃)</td> <td>道路用地 (0.04公頃)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>醫院用地 (0.20公頃)</td> </tr> <tr> <td>道路用地 (0.13公頃)</td> <td>醫院用地 (0.13公頃)</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>修正後變更理由如下：</b></p> <p>1. 本市板橋區屬醫療網計畫所劃分臺北二級醫療區中之西區次級醫療區，區域人口為159萬人，急性一般病床數2,951床，每萬人一般急性病床比僅18.6床遠低於全國31.05床，若依衛生福利部醫療網計劃期望每萬人口35.0床，尚須擴充2,614床；同時板橋區地狹人稠且老齡人口逐年增加，對醫療資源的迫切需求，顯示板橋區需要一區域級以上中大型醫院以填補西區次級醫療區域醫療資源缺口。經調查西區次級醫療區內僅一家醫學中心，其餘多為100床以下規模之地區醫院，就分級醫療完整性而言，醫院評鑑</p>	原計畫	新計畫	廣場兼停車場用地 (0.24公頃)	道路用地 (0.04公頃)		醫院用地 (0.20公頃)	道路用地 (0.13公頃)	醫院用地 (0.13公頃)	<p>依專案小組初步建議意見通過。</p>
原計畫	新計畫													
廣場兼停車場用地 (0.24公頃)	道路用地 (0.04公頃)													
	醫院用地 (0.20公頃)													
道路用地 (0.13公頃)	醫院用地 (0.13公頃)													
	醫院用地 (0.20公頃)	醫院用地 (0.13公頃)												
	道路用地 (0.13公頃)	醫院用地 (0.00公頃)												
	醫院用地 (0.00公頃)	道路用地 (0.00公頃)												

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		變更內容				
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				<p>言，缺乏提供急性醫療服務及具急救責任醫院資格之醫院來提升其區內急性醫療照護之供給，故建議應於當地設置急性一般病床數499床之醫療機構。</p> <p>2. 擴大並重建後之新北市立聯合醫院板橋院區定位為區域級(含)以上急性綜合教學醫院，各醫療(次)專科應建置完整且平衡發展；同時配合政府政策建構急性後期照護模式與病人垂直整合轉銜系統，於治療黃金期內立即給予積極性整合性照護，並針對無法治癒而需短中期復健或長期照護者，提供機構護理服務，或返家後的居家與社區照護，提升長期照顧需求者與照顧者的生活品質，串聯急性醫療、社區醫療、長期照護等多元性垂直整合醫療服務鏈。</p> <p>3. 板橋地區新設立之醫院定位為急性綜合醫院，提供急性醫療服務為主要任務，考量低樓層核心醫療平面動線配置需要(如：一樓同時要設置門診大廳/急診/影像醫學等單位)，需較大之樓地板面積，然板橋地區發展迅速，公有閒置土地稀少，現有新北</p>		

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		變更內容				
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				<p>3. 板橋地區新設立之醫院定位為急性綜合醫院，提供急性醫療服務為主要任務，考量低樓層核心醫療平面動線配置需要(如：一樓同時要設置門診大廳/急診/影像醫學等單位)，需較大之樓地板面積，然板橋地區發展迅速，公有閒置土地稀少，現有新北市立聯合醫院板橋院區基地狹小，設置現代化區域級醫院空間不足，故需併入醫院用地鄰近之廣場兼停車場用地與所包夾之道路用地，以滿足醫院營運需求。</p> <p>4. 配合龍泉街納入板橋院區後道路系統改變，將廣場兼停車場用地東北側與西北側變更為道路用地，拓寬原卅一號道路部分路段與卅四號道路為15公尺寬，使道路系統更為明確。</p>		

編號	位置	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						
		變更內容		變更理由								
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)									
二	新北市公共衛生園區西側土地及板橋國民運動中心西側土地	-	-	-	<p><b>修正後通過。</b></p> <p><b>理由：</b> 本計畫亦併行檢討周邊計畫道路系統，以提高地區居民聯外道路服務，故配合變更部分醫院用地、部分公園用地土地為道路用地，以完善地區交通服務水準。</p> <p><b>修正後變更內容：</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>醫院用地 (0.08公頃)</td> <td>道路用地 (0.12公頃)</td> </tr> <tr> <td>公園用地 (0.04公頃)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>修正後變更理由：</b> 本案併行檢討周邊計畫道路系統功能完整性，配合地區居民出入需求，變更新北市公共衛生園區及板橋國民運動中心西側土地為10公尺之計畫道路，以改善地區交通系統。</p>	原計畫	新計畫	醫院用地 (0.08公頃)	道路用地 (0.12公頃)	公園用地 (0.04公頃)		依專案小組初步建議意見通過。
原計畫	新計畫											
醫院用地 (0.08公頃)	道路用地 (0.12公頃)											
公園用地 (0.04公頃)												
三	文德國小與新北市公共衛生園區、板橋國民運動中心	-	-	-	<p><b>修正後通過。</b></p> <p><b>理由：</b> 配合周邊道路需求，本計畫亦併行檢討周邊計畫道路系統，以提高地區居民聯外道路服務，故將基地東側現有巷道英士路，由部分學校用地(文小)變更為道路用地，以完善地區交通服務水準。</p>	依專案小組初步建議意見通過。						

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議					
		變更內容									
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)								
	包夾之既成道路				<p><b>修正後變更內容：</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地 (0.17公頃)</td> <td rowspan="2">道路用地 (0.17公頃)</td> </tr> <tr> <td>公園用地 (0.00*公頃)</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>修正後變更理由：</b> 醫院用地東側部分學校用地現況為英士路使用，考量地區交通系統並使管用合一，故本案併同變更部分學校用地(文小)為道路用地。</p> <p>註：*表示面積為6平方公尺。</p>	原計畫	新計畫	學校用地 (0.17公頃)	道路用地 (0.17公頃)	公園用地 (0.00*公頃)	
原計畫	新計畫										
學校用地 (0.17公頃)	道路用地 (0.17公頃)										
公園用地 (0.00*公頃)											

註1：表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量之為準。

註2：道路截角依「新北市建築管理規則」第12條規定

表 2 財務計畫表

設施 總類	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費(萬元)			主辦 單位	備註
		徵 收	市 地 重 劃	撥 用	其 他	無 償 捐 贈	土 地 成 本	興 建 成 本	合 計		經 費 來 源
醫院	1.43			√			21,756	926,120	947,876	新北市政府衛生局	新北市政府衛生局編列預算，或由民間機構或受委託之公立醫院自行籌措。
道路	0.34			√							

註：1. 本計畫俟新北市政府衛生局、板橋衛生所搬遷完成後再行依實際情形辦理建築相關事宜。

2. 表列開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

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 3 變更板橋都市計畫(部分廣場兼停車場用地為道路用地、部分廣場兼停車場用地為醫院用地、部分道路用地為醫院用地、部分醫院用地為道路用地、部分公園用地為道路用地、部分學校用地(文小)為道路用地)主要計畫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	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	陳O坤	基地與文德國小相鄰之英士路。	該新規劃院區如計劃中所說的面積稍嫌不足,是否可以將與文德國小相臨的既成道路,產權屬文德國小的英士路,轉撥給新的醫療院區,如此對文德國小並無影響,且同為市府所有,對新醫療院區則在相同容積率情況下獲得了較多的建築容積。	將與文德國小相鄰之英士路納入範圍,變更為醫院用地。	<p>不便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 查陳情人所提英士路路段土地使用分區為學校用地,現況作為英士路使用,係屬本地區重要聯外道路之一。</p> <p>2. 該路段現況已作為道路使用,本次變更考量地區交通需求條件下,以及管用合一之目的,配合本案併同變更為道路用地。</p>	依專案小組初步建議意見通過。

案由	擬定板橋都市計畫(幸福段 982 地號等 20 筆土地及公館段 1406 地號等 4 筆土地)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第八案
說明	<p><b>壹、辦理機關：</b>新北市政府</p> <p><b>貳、申請單位：</b>新北市政府衛生局</p> <p><b>參、法令依據：</b>都市計畫法第 24 條</p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>醫療網計畫係 75 年起開始推動，將全臺劃分為 6 大醫療區。由於過去醫療資源大都集中於臺北市，緊鄰的臺北縣(本市升格前名稱)受限於醫療網的劃分，多數區域與臺北市劃在同一區。至 99 年修訂之「醫院設立或擴充許可辦法」仍將「臺北市、汐止、新店、中和、永和、板橋、三重、新莊、蘆洲」劃在臺北次醫療區域內，故本市仍無法新增急性醫療資源。直至 100 年 9 月行政院衛生署修訂該辦法，重新劃分醫療次區域，自此本市始得以規劃醫院新建及擴充，本市人口數自 101 年 3,939.30 千人成長至 106 年底之 3,986.69 千人；本府近年縱大力推動設置急性一般病床，每萬人口急性一般病床僅約 20.5 床，除仍遠低於全國平均值外，亦為我國六都之末，因此「在地醫療」為本市施政重點。</p> <p>板橋區為本市人口最多之行政區，市立聯合醫院板橋院區於 75 年取得使用執照後開放至今，空間已無法符合當前醫療服務需求。為整合醫療照護、健康促進、長期照顧等多元之服務，發展跨團隊、跨專業之醫療體系，計畫將位於板橋區衛生局所屬之醫療園區暨新埔立體停車場，與所包夾之道路用地等公有土地進行整體醫療空間規劃，擴大重建市立醫院板橋院區，為使民眾獲得更專業及在地化之全方位醫療照護服務，以提升本市醫療照護服務量能與品質。</p> <p>除提升現有醫療服務機能外，本計畫亦併行檢討周邊計畫道路系統，以提高地區居民聯外道路服務，故配合變更部分醫院用地、部分公園用地土地為道路用地，並將基地東側現有巷道英士路，由部分學校用地(文小)變更為道路用地，以完善地區交通服務水準。</p> <p><b>伍、計畫位置及範圍</b></p> <p>本計畫變更範圍之現行都市計畫包含，醫院用地、道路用地、廣場兼停車場用地、學校用地(文小)及公園用地，坐落於新北市板橋區幸福段 982、982-1、984、998、1001、1004、1004-1、1005、</p>		





說	<p>留設通道，東側維持現有巷道方案，請再加強說明未來如何配合醫院開發、工程設計以不降低或改善周邊道路服務水準。</p>
明	<p>3. 有關考量板橋運動中心西側現有通道及東側英士路(學校用地)配合本案變更為都市計畫道路，請工務局協助查明是否為板橋運動中心及文德國小基地範圍，以及是否會影響現行使用及未來改建之權益。</p> <p>4. 有關容積率訂定部分，建請朝可支撐未來營運、最適服務之最小容積以及就基地條件限制下，在不增加外部性爭取最大容積兩方面去思考，並將可能產生之交通衝擊、道路路型、道路寬度、規劃配置、交通動線(車行、人行、自行車行)、UBIKE 與南側運動中心之關係(車行、人行、自行車、救災空間及避難空間)等分析完整說明，並配合變更計畫道路或醫院用地退縮供通行規劃方向，研提容積訂定及土地使用分區管制要點。</p> <p>5. 本案變更範圍係依土地權屬範圍，另變更範圍形狀為不規則形狀，依簡報說明板橋區幸福段 983 地號土地現為公私共有，請補充需地機關(養護工程處)是否有關徵收計畫；另考量醫院用地基地完整性，請評估板橋區幸福段 983 地號土地納入本案一併考量或部分土地變更道路用地為醫院用地辦理徵收之可行性。</p> <p>6. 本案基地所在區域係屬早期發展地區，其區域道路相較新開發區道路路幅較窄，建議補充本案開發與區域交通之相互影響分析資料。另醫院係屬防救災規劃重要一環，請加強補充說明本案防救災路徑、服務範圍以及倘未來醫院須緊急避難時，其疏散路徑與避難、收容空間等資料。</p>
說	<p>(三)108 年 11 月 25 日第 3 次專案小組初步建議意見：</p> <p>1. 本案計畫範圍新增醫院用地東側現有巷道英士路(學校用地)配合本案併同變更為 12 公尺計畫道路，醫院用地西側及板橋運動中心西側 2~9 公尺不等寬之現行通道變更為 10 公尺計畫道路，其 10 公尺道路路型請與交通局確認路型及變更範圍，並原則同意幸福段 983 地號土地不納入本案變更範圍。</p> <p>2. 有關本案容積率、建蔽率調整一節，關於需求空間之</p>

明	<p>醫療空間部分，依醫療機構設置標準第三條附表(一)醫院設置基準表修正規定五、建築物之設計、構造與設備(一)總樓地板面積：「平均每床應有 40 平方公尺以上。」，與本案規劃平均每床 220 平方公尺，請補充說明其中差異及本案設定基準訂定緣由；另有關長照、護理、宿舍說明計算標準與總計數字不一致部分，請再行檢視。</p> <p>3. 有關土地使用分區管制要點建議醫院用地南側退縮應載明最少 6 公尺寬供車行、車輛進出口設計規定、禁止設置公車彎位置以及避免草案規劃之醫院大門出入口位置太近，造成龍泉街、現新埔停車塔西側道路用地、未來醫院用地西側道路用地之三叉路口交通瓶頸及道路負荷等內容。</p> <p>4. 有關防災計畫請補充實際得作為避難空間之位置及動線，以及基地本身得做為臨時避難空間位置及動線規劃。</p> <p>5. 有關本案交通影響請申請單位提送正式交通影響評估報告書予新北市政府交通局檢視。</p>
說	<p>(四)108 年 12 月 5 日第 4 次專案小組初步建議意見：</p> <p>1. 本案計畫範圍原則同意依本次簡報所提變更範圍變更。</p> <p>2. 有關變更本案所提整體構想(醫院、員工宿舍、長照服務、納入原新埔立體停車場停車位數)及容積量體，考量本案變更範圍之基地條件限制，仍請申請單位補充說明鄰近是否有其他可作為大台北次級醫療區之西區醫療服務、員工宿舍、長照服務或停車空間之土地(分開設置或合併設置)等相關資料，俾利後續審議參考。</p> <p>3. 關於需求空間之醫療空間部分，依醫療機構設置標準第三條附表(一)醫院設置基準表修正規定五、建築物之設計、構造與設備(一)總樓地板面積：「平均每床應有 40 平方公尺以上。」，與本案規劃平均每床 220 平方公尺，請補充說明其中差異及本案設定基準訂定緣由；另有關長照、護理、宿舍說明計算標準與總計數字不一致部分，請再行檢視。</p> <p>4. 有關土地使用分區管制要點部分建議載明醫院用地南</p>

明	<p>側退縮應自基地境界線退縮 6 公尺供公眾車行使用，臨計畫道路退縮 5 公尺供人行空間使用並配合修正相關點次內容；有關醫院用地使用項目自依醫療相關法規辦理，無須重複羅列。</p> <p>5. 為確認本計畫設置不影響周邊道路服務水準，應於計畫書其他應表明事項加註下列內容：</p> <p>(1) 本計畫周邊道路寬度係 10-15 公尺之間，為避免設置醫院產生之車流影響周邊道路之服務水準，爰於臨醫院用地之計畫道路僅得設置公車停靠相關設施；有關基地設置車道出入口，不得設置於計畫道路路口 30 公尺內為原則，惟經新北市都市設計及土地使用開發審議會同意後，始得設置。</p> <p>(2) 另醫院用地地面層須留涉足供防災疏散之開放空間；以及應將各式進出醫院產生之臨停、接駁、卸貨、等候等停車空間內化於醫院用地。</p> <p>(3) 本案基地停車供給需滿足基地自身需求與原新埔立體停車場需求。</p>
說	<p>6. 依專案小組決議變更內容調整板橋都市計畫第二通盤檢討業辦理主細拆離作業，並於 108 年 9 月 2 日、10 月 30 日分別發布實施第一階段、第二階段，爰配合主細拆離及依專案小組決議變更內容調整案名為「變更板橋都市計畫(部分廣場兼停車場用地為道路用地、部分廣場兼停車場用地為醫院用地、部分道路用地為醫院用地、部分醫院用地為道路用地、部分公園用地為道路用地、部分學校用地(文小)為道路用地)主要計畫」案暨「變更板橋都市計畫(部分廣場兼停車場用地為道路用地、部分廣場兼停車場用地為醫院用地、部分道路用地為醫院用地、部分醫院用地為道路用地、部分公園用地為道路用地、部分學校用地(文小)為道路用地)細部計畫」案。</p> <p>7. 本案容積率、建蔽率、開挖率一節，請申請單位依本次小組初步建議意見及各單位建議意見補充相關資料，並以建蔽率不得大於 40%、容積率不得大於 400%，後續依相關規定申請容積獎勵事宜；及新北市政府衛生局提出之建蔽率不得大於 65%、容積率不得大於</p>
明	

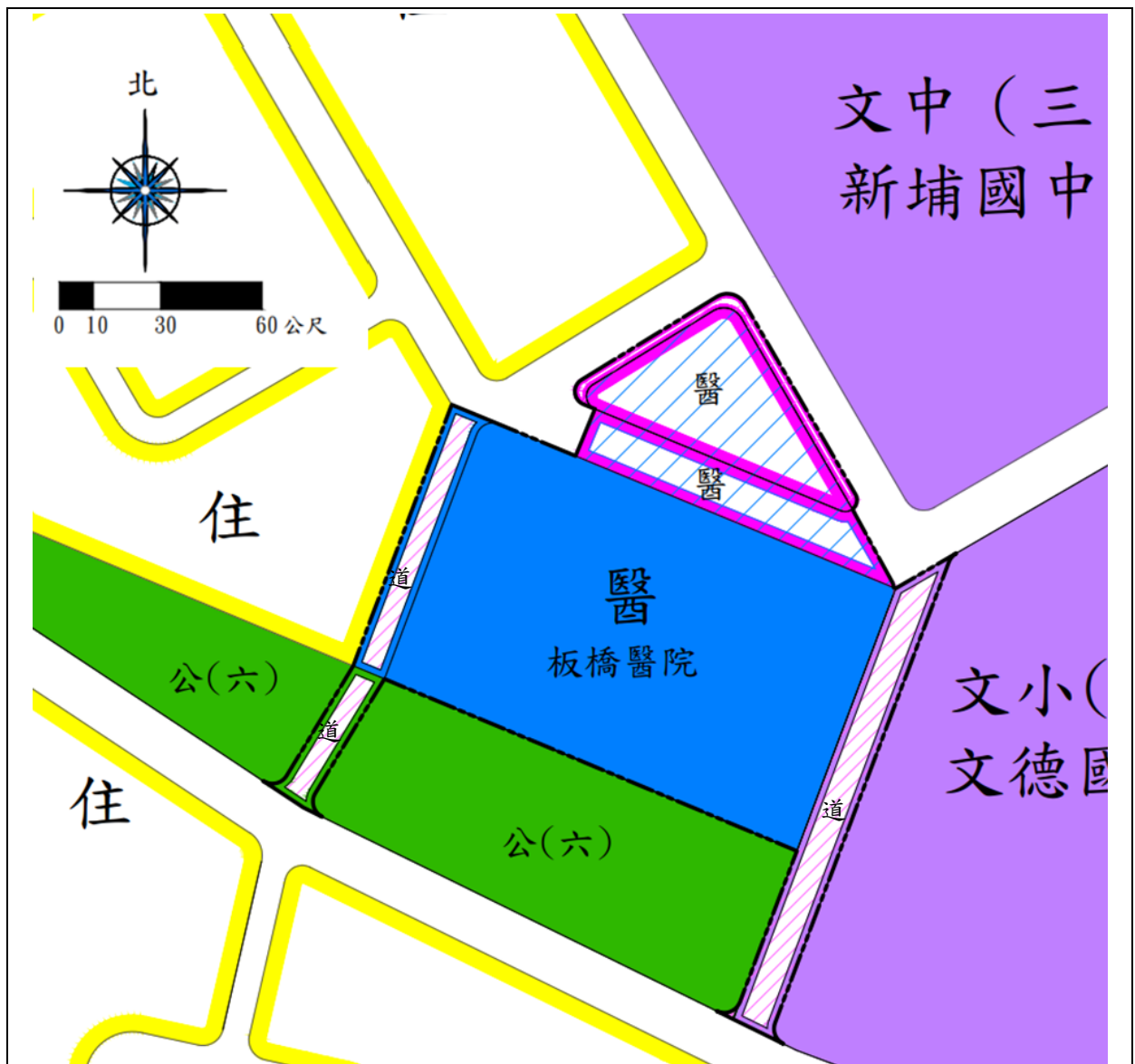
說	<p>690%、開挖率不得大於 80%並不再依相關法規申請增加容積方案等兩方案，於本案交通影響評估經新北市政府交通局確認無虞後，提請新北市都市計畫委員會大會審議。</p> <p><b>柒、變更理由及內容</b></p> <p>本案變更內容綜理表詳表1，變更內容示意圖詳圖1。</p> <p><b>捌、事業及財務計畫</b></p> <p>一、開發方式</p> <p>由新北市政府衛生局興建營運，或依據促進民間參與公共建設法之規定，委託民間機構參與投資興建經營，或依據地方公產管理辦法相關規定，委託公立醫院興建營運。</p> <p>二、實施進度</p> <p>本計畫俟新北市政府衛生局、板橋衛生所搬遷完成後再行依實際情形辦理建築相關事宜。</p> <p>三、開發經費與來源</p> <p>本計畫辦理土地撥用費用約為 2.17 億元，由新北市政府籌措辦理。既有地上物拆除、醫院建築、設備等開發總成本約 92.61 億元，所需經費由新北市政府衛生局編列預算，或由招商後之民間機構或依據其他相關法令委託之公立醫院自行籌措(參閱表 2 財務計畫表)。</p> <p><b>玖、土地使用分區管制要點</b></p> <p>土地使用分區管制要點修正前後對照表詳表3。</p> <p><b>拾、本次提會討論事項</b></p> <p>醫院用地使用強度依專案小組意見補充需求樓地板面積試算及依據標準等相關資料提市都委會審議：</p> <p>(一)方案一：建蔽率不得大於 65%，容積率不得大於 400%，開挖率不得大於 80%，後續依據相關規定申請容積獎勵。</p> <p>(二)方案二：建蔽率不得大於 65%，容積率不得大於 690%，開挖率不得大於 80%，並不再依相關法規申請增加容積。</p> <p><b>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
明 議	<p>除以下各點外，餘依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過：</p> <p>一、考量基地周邊容受力，訂定本案建蔽率不得大於 65%、容積率不得大於 550%及開挖率不得大於 80%，並不得再依相關法規申請增加</p>



容積。

二、另有關土地使用分區管制要點第 15 條(七)修正為「(七)醫院用地南側指定退縮 10 公尺，其中 6 公尺供車行使用，其餘沿道路境界線退縮 5 公尺。」。

三、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。



計畫圖例

- 住 住宅區
- 公 公園用地
- 醫 醫院用地
- 文 學校用地

變更圖例

- 醫 變更廣場兼停車場用地為醫院用地
- 醫 變更道路用地為醫院用地
- 道 變更醫院用地為道路用地
- 道 變更公園用地為道路用地
- 道 變更學校用地為道路用地
- 變更範圍線

圖 1 板橋都市計畫(部分廣場兼停車場用地為道路用地、部分廣場兼停車場用地為醫院用地、部分道路用地為醫院用地、部分醫院用地為道路用地、部分公園用地為道路用地、部分學校用地(文小)為道路用地)細部計畫案變更內容示意圖

表 1 變更內容綜理表

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議								
		變更內容												
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
一	新埔立體停車場及其與新北市公共衛生區包夾道路。	廣場兼停車場用地 (0.24公頃)	道路用地 (0.04公頃)	<p>1. 本市板橋區屬醫療網計畫所劃分臺北二級醫療區中之西區次級醫療區，區域人口為159萬人，急性一般病床數2,951床，每萬人一般急性病床比僅18.6床遠低於全國31.05床，若依衛生福利部醫療網計劃期望每萬人口35.0床，尚須擴充2,614床；同時板橋區地狹人稠且老齡人口逐年增加，對醫療資源的迫切需求，顯示板橋區需要一區域級以上中大型醫院以填補西區次醫療區域醫療資源缺口。經調查西區次級醫療區內僅一家醫學中心，其餘多為100床以下規模之地區醫院，就分級醫療完整性而言，醫院評鑑區域醫院等級之中大型醫院，有極大缺口。且西區與板橋區內多為小型慢性醫院，就緊急醫療網而言，缺乏提供急性醫療服務及具急救責任醫院資格之醫院來提</p>	<p>修正後通過。</p> <p>理由： 道路截角依「新北市建築管理規則」第12條規定辦理，爰刪除變更醫院用地為道路用地。</p> <p>修正變更內容如下：</p> <table border="1" data-bbox="970 734 1353 1043"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>廣場兼停車場用地 (0.24公頃)</td> <td>道路用地 (0.04公頃)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>醫院用地 (0.20公頃)</td> </tr> <tr> <td>道路用地 (0.13公頃)</td> <td>醫院用地 (0.13公頃)</td> </tr> </tbody> </table> <p>修正後變更理由如下：</p> <p>1. 本市板橋區屬醫療網計畫所劃分臺北二級醫療區中之西區次級醫療區，區域人口為159萬人，急性一般病床數2,951床，每萬人一般急性病床比僅18.6床遠低於全國31.05床，若依衛生福利部醫療網計劃期望每萬人口35.0床，尚須擴充2,614床；同時板橋區地狹人稠且老齡人口逐年增加，對醫療資源的迫切需求，顯示板橋區需要一區域級以上中大型醫院以填補西區次醫療區域醫療資源缺口。經調查西區次級醫療區內僅一家醫學中心，其餘多為100床以下規模之地區醫院，就分級醫療完整性而言，醫院評鑑區域醫院等級之中大型醫院，有極大缺口。且西區</p>	原計畫	新計畫	廣場兼停車場用地 (0.24公頃)	道路用地 (0.04公頃)		醫院用地 (0.20公頃)	道路用地 (0.13公頃)	醫院用地 (0.13公頃)	<p>依專案小組初步建議意見通過。</p>
原計畫	新計畫													
廣場兼停車場用地 (0.24公頃)	道路用地 (0.04公頃)													
	醫院用地 (0.20公頃)													
道路用地 (0.13公頃)	醫院用地 (0.13公頃)													

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見	市都 委會議
		變更內容				
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				<p>升其區內急性醫療照護之供給，故建議應於當地設置急性一般病床數499床之醫療機構。</p> <p>2. 擴大並重建後之新北市立聯合醫院板橋院區定位為區域級(含)以上急性綜合教學醫院，各醫療(次)專科應建置完整且平衡發展；同時配合政府政策建構急性後期照護模式與病人垂直整合轉銜系統，於治療黃金期內立即給予積極性整合性照護，並針對無法治癒而需短中期復健或長期照護者，提供機構護理服務，或返家後的居家與社區照護，提升長期照顧需求者與照顧者的生活品質，串聯急性醫療、社區醫療、長期照護等多元性垂直整合醫療服務鏈。</p> <p>3. 板橋地區新設立之醫院定位為急性綜合醫院，提供急性醫療服務為主要任務，考量低樓層核心醫療平面動線配置需要(如：一樓同時要</p>	<p>與板橋區內多為小型慢性醫院，就緊急醫療網而言，缺乏提供急性醫療服務及具急救責任醫院資格之醫院來提升其區內急性醫療照護之供給，故建議應於當地設置急性一般病床數499床之醫療機構。</p> <p>2. 擴大並重建後之新北市立聯合醫院板橋院區定位為區域級(含)以上急性綜合教學醫院，各醫療(次)專科應建置完整且平衡發展；同時配合政府政策建構急性後期照護模式與病人垂直整合轉銜系統，於治療黃金期內立即給予積極性整合性照護，並針對無法治癒而需短中期復健或長期照護者，提供機構護理服務，或返家後的居家與社區照護，提升長期照顧需求者與照顧者的生活品質，串聯急性醫療、社區醫療、長期照護等多元性垂直整合醫療服務鏈。</p> <p>3. 板橋地區新設立之醫院定位為急性綜合醫院，提供急性醫療服務為主要任務，考量低樓層核心醫療平面動線配置需要(如：一樓同時要設置門診大廳/急診/影像醫學等單位)，需較大之樓地板面積，然板橋地區發展迅速，公有閒置土地稀少，現有新北市立聯合醫院板橋院區基地狹小，設置現代化區域級醫院空間不足，故需併入醫院用地鄰近之廣場兼</p>	

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議				
		變更內容								
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)							
				設置門診大廳/急診/影像醫學等單位), 需較大之樓地板面積, 然板橋地區發展迅速, 公有閒置土地稀少, 現有新北市立聯合醫院板橋院區基地狹小, 設置現代化區域級醫院空間不足, 故需併入醫院用地鄰近之廣場兼停車場用地與所包夾之道路用地, 以滿足醫院營運需求。 4. 配合龍泉街納入板橋院區後道路系統改變, 將廣場兼停車場用地東北側與西北側變更為道路用地, 拓寬原卅一號道路部分路段與卅四號道路為15公尺寬, 使道路系統更為明確。	停車場用地與所包夾之道路用地, 以滿足醫院營運需求。 4. 配合龍泉街納入板橋院區後道路系統改變, 將廣場兼停車場用地東北側與西北側變更為道路用地, 拓寬原卅一號道路部分路段與卅四號道路為15公尺寬, 使道路系統更為明確。					
二	新北市公共衛生園區西側土地及板橋國民運動中心西側土地	-	-	-	修正後通過。 理由： 本計畫亦併行檢討周邊計畫道路系統, 以提高地區居民聯外道路服務, 故配合變更部分醫院用地、部分公園用地土地為道路用地, 以完善地區交通服務水準。 修正後變更內容： <table border="1" data-bbox="970 1921 1353 2051"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>醫院用地 (0.08公頃)</td> <td>道路用地 (0.12公頃)</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫	新計畫	醫院用地 (0.08公頃)	道路用地 (0.12公頃)	依專案小組初步建議意見通過。
原計畫	新計畫									
醫院用地 (0.08公頃)	道路用地 (0.12公頃)									

編號	位置	公開展覽內容			市都委會專案小組 初步建議意見	市 都 委 會 議 決						
		變更內容		變更理由								
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)									
					公園用地 (0.04公頃)							
					修正後變更理由： 本案併行檢討周邊計畫道路系統功能完整性，配合地區居民出入需求，變更新北市公共衛生園區及板橋國民運動中心西側土地為10公尺之計畫道路，以改善地區交通系統。							
三	文德國小與新 北市公共衛生 園區、板橋國 民運動中心所 包夾之既成道 路	-	-	-	修正後通過。  理由： 配合周邊道路需求，本計畫亦併行檢討周邊計畫道路系統，以提高地區居民聯外道路服務，故將基地東側現有巷道英士路，由部分學校用地(文小)變更為道路用地，以完善地區交通服務水準。  修正後變更內容：	依專 案小 組初 步建 議意 見通 過。						
					<table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地 (0.17公頃)</td> <td>道路用地 (0.17公頃)</td> </tr> <tr> <td>公園用地 (0.00*公頃)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	原計畫	新計畫	學校用地 (0.17公頃)	道路用地 (0.17公頃)	公園用地 (0.00*公頃)		
原計畫	新計畫											
學校用地 (0.17公頃)	道路用地 (0.17公頃)											
公園用地 (0.00*公頃)												
					修正後變更理由： 醫院用地東側部分學校用地現況為英士路使用，考量地區交通系統並使管用合一，故本案併同變更部分學校用地(文小)為道路用地。  註：*表示面積為6平方公尺。							
四	土地 使用 分區 管制	-	如表3土地 使用分區管 制要點修正 前後對照表	為提升本計畫區內 醫院用地之都市環 境品質，訂定土地使 用分區管制要點。	板橋都市計畫第二次通盤檢 討業辦理主細拆離作業，並 於108年9月2日，10月30日分 別發布實施第一階段、第二							

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		變更內容				
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
	要點		公開展覽條文欄		階段，本案依板橋細部計畫為原計畫修正土地使用分區管制要點內容，修正內容詳如表3土地使用分區管制要點修正前後對照表市都委會專案小組初步建議意見欄	
五	其他應表明事項	-	-	-	<p>新增醫院用地應表明事項。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為使開發外部性內部化，減輕地區交通負面影響。</li> <li>2. 為提供消取新埔停車場原有停車空間。</li> </ol> <p>修正後內容：</p> <p>為使醫院用地未來開發外部性內部化，並提供原新埔停車場之停車空間，未來醫院用地應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫周邊道路寬度係10-15公尺之間，為避免設置醫院產生之車流影響周邊道路之服務水準，爰於臨醫院用地之計畫道路僅得設置公車停靠相關設施；有關基地設置車道出入口，不得設置於計畫道路路口30公尺內為原則，惟經新北市都市設計及土地使用開發審議會同意後，始得設置。</li> <li>2. 另醫院用地地面層須留足供防災疏散之開放空間；以及應將各式進出醫院產生之臨停、接駁、卸貨、等候等停車空間內化於醫院用地。</li> <li>3. 本案基地停車供給需滿足基地自身需求與原新埔立體停車場需求。</li> </ol>	依專案小組初步建議意見通過。

註1：表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量之為準。

註2：道路截角依「新北市建築管理規則」第12條規定

表 2 財務計畫表

設施 總類	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費(萬元)			主辦 單位	備註
		徵收	市地 重劃	撥用	其他	無償 捐贈	土地 成本	興建 成本	合計		經費來源
醫院	1.43			√			21,756	926,120	947,876	新北市政府衛生局	新北市政府衛生局編列預算，或由民間機構或受委託之公立醫院自行籌措。
道路	0.34			√							

註：1. 本計畫俟新北市政府衛生局、板橋衛生所搬遷完成後再行依實際情形辦理建築相關事宜。

2. 表列開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

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 3 變更板橋都市計畫(部分廣場兼停車場用地為道路用地、部分廣場兼停車場用地為醫院用地、部分道路用地為醫院用地、部分醫院用地為道路用地、部分公園用地為道路用地、部分學校用地(文小)為道路用地)細部計畫案土地使用分區管制要點修正前後對照表

現行條文 (108年10月30日核定實施 板橋二通細計二階)	公開展覽擬定條文	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38條及40條之規定訂定之。	刪除公展條文，維持現行條文。  刪除理由： 板橋都市計畫第二次通盤檢討業辦理主細拆離作業，並於108年9月2日，10月30日分別發布實施第一階段、第二階段，爰依板橋細部計畫土管條文辦理。	依專案小組初步建議意見通過。
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、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。	—	維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過。
三、建築基地屬整體開發地區之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。  前項整體開發地區之細部計畫係指，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。	—	維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過。
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，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下	—	維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過。

現行條文 (108年10月30日核定實施 板橋二通細計二階)			公開展覽擬定條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
表規定：					
土地使用 分區種類	建蔽率	容積率			
住宅區	依施行 細則規 定辦理。	300%			
商業區	依施行 細則規 定辦理。	460%			
乙種 工業區	依施行 細則規 定辦理。	210%			
保存區	50%	160%			
宗教 專用區	50%	160%			
文教區 (供私立 光仁中學 使用)	50%	200%			
<p>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關係之寬度達8公尺以上者，得不受此限。【詳見附圖一】</p>					
<p>五、宗教專用區之土地及建築物之使用，以下列宗教使用為限：神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、公所、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪(靈)修中心、神職人員宿</p>			—	維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過。

現行條文 (108年10月30日核定實施 板橋二通細計二階)			公開展覽擬定條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室及停車場等直接與宗教有關之建築物。					
六、本計畫區內之公共設施用地之建蔽率及容積率，除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：			二、醫院用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於650%，開挖率不得大於75%。	醫院用地使用強度依專案小組意見補充需求樓地板面積試算及依據標準等相關資料提市都委會審議： 一、方案一：建蔽率不得大於65%，容積率不得大於400%，開挖率不得大於80%，後續依據相關規定申請容積獎勵。 二、方案二：建蔽率不得大於65%，容積率不得大於690%，開挖率不得大於80%，並不再依相關法規申請增加容積。	修正後通過。 理由： 1. 考量醫院中低樓層服務特性以及本案醫院用地面積，酌予放寬建蔽率不得大於65%之規定，以利未來醫院服務效能。 2. 考量本市醫院供給需求、地區容受力以及降低醫院用地未來開發不確定性，酌予提高容積率不得大於550%，並不得再依相關法規申請增加容積。 修正後條文： 六、本計畫區內之公共設施用地之建蔽率及容積率，除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：
公共設施用地	建蔽率	容積率			
公園用地 (公六 <sup>註</sup> )	依施行細則規定辦理。	40%			公共設施用地
體育場用地	50%	不予規定			公園用地 (公六 <sup>註</sup> )
學校用地	文 中、文 小	依施行細則規定辦理。			體育場用地
	文高	依施行細則規定辦理。			學校 文 中、文
市場用地	依施行細則規定辦理。	240%			依施行細則規定
自來水事業用地	20%	30%			150%
能源事業用地	50%	250%			200%
醫院用地	40%	400%			240%
捷運系統用地	不予規定	不予規定			20%
抽水站用地	不予規定	不予規定			30%
垃圾處	不予規定	不予規定			50%
					250%
					400%
					不予規定
					不予規定
					不予規定

現行條文 (108年10月30日核定實施 板橋二通細計二階)			公開展覽擬定條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議				
理廠用地	定	定			用地	小	定辦理。		
下水道 用地(供 截流站 使用)	不予規 定	不予規 定				文高	依施行 細則規 定辦理。 200%		
註：玫瑰公園(位於公正 路、智樂路交會處)					市場 用地		依施行 細則規 定辦理。 240%		
能源事業用地係供變 電所、輸電線路設施 鐵塔(桿、連接站)及 其管路、煤氣、天然 氣加(整)壓站、電業 相關之維修及其服務 處所、再生能源發電 設備及其輸變電相關 設施(不含沼氣發電), 及其他經本府審 查核准之必要公共服 務設施及公用事業使 用。					自來水 事業 用地		20% 30%		
					能源事 業用地		50% 250%		
					醫院用 地		65% 550% 並不再 依相 關法 規申 請增 加容 積。		
					捷運系 統用地		不予 規定 不予 規定		
					抽水站 用地		不予 規定 不予 規定		
					垃圾處 理廠用 地		不予 規定 不予 規定		
					下水道 用地(供 截流站 使用)		不予 規定 不予 規定		
			註：玫瑰公園(位於公正 路、智樂路交會處)						
			能源事業用地係供變電 所、輸電線路設施鐵塔 (桿、連接站)及其管 路、煤氣、天然氣加(整) 壓站、電業相關之維修						

現行條文 (108年10月30日核定實施 板橋二通細計二階)	公開展覽擬定條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議																					
	<p>三、醫院用地使用項目以供醫療機構、醫療設施、長期照護、職務宿舍、停車場、醫療機構附屬設施及本府衛生局核准使用項目為主。</p>	<p>刪除公展條文。 修正理由： 有關醫院用地使用項目應依醫療相關法規辦理，無須重複羅列。</p>	<p>及其服務處所、再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)，及其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業使用。 依專案小組初步建議意見通過。</p>																					
<p>七、各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第41條規定辦理外，其餘依下列規定設置： (一)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>		<p>刪除醫院用地前院及側院留設深度規定。 修正理由： 配合醫院用地於新增本要點第15點退縮規定，刪除本點醫院用地前院及側院留設深度規定。 修正後條文： 七、各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第41條規定辦理外，其餘依下列規定設置： (一)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>	<p>依專案小組初步建議意見通過。</p>																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="191 1451 312 1570">土地使用 種類</th> <th data-bbox="312 1451 427 1570">前院 深度 (公尺)</th> <th data-bbox="427 1451 542 1570">側院 深度 (公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="191 1570 312 1655">宗教專用區</td> <td data-bbox="312 1570 427 1655">3.00</td> <td data-bbox="427 1570 542 1655">不予規定</td> </tr> <tr> <td data-bbox="191 1655 312 1740">能源事業用地</td> <td data-bbox="312 1655 427 1740">6.00</td> <td data-bbox="427 1655 542 1740">3.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="191 1740 312 1825">醫院用地</td> <td data-bbox="312 1740 427 1825">3.00</td> <td data-bbox="427 1740 542 1825">3.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="191 1825 312 1910">捷運系統用地</td> <td data-bbox="312 1825 427 1910">3.00</td> <td data-bbox="427 1825 542 1910">不予規定</td> </tr> <tr> <td data-bbox="191 1910 312 1995">抽水站用地</td> <td data-bbox="312 1910 427 1995">3.00</td> <td data-bbox="427 1910 542 1995">不予規定</td> </tr> <tr> <td data-bbox="191 1995 312 2080">垃圾處理廠</td> <td data-bbox="312 1995 427 2080">3.00</td> <td data-bbox="427 1995 542 2080">不予規定</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用 種類	前院 深度 (公尺)	側院 深度 (公尺)	宗教專用區	3.00	不予規定	能源事業用地	6.00	3.00	醫院用地	3.00	3.00	捷運系統用地	3.00	不予規定	抽水站用地	3.00	不予規定	垃圾處理廠	3.00	不予規定			
土地使用 種類	前院 深度 (公尺)	側院 深度 (公尺)																						
宗教專用區	3.00	不予規定																						
能源事業用地	6.00	3.00																						
醫院用地	3.00	3.00																						
捷運系統用地	3.00	不予規定																						
抽水站用地	3.00	不予規定																						
垃圾處理廠	3.00	不予規定																						

現行條文 (108年10月30日核定實施 板橋二通細計二階)			公開展覽擬定條文	市都委會專案小組 初步建議意見			市都委會決議
用地				土地使 用種類	前院 深度 (公尺)	側院 深度 (公尺)	
下水道 用地(供 截流站 使用)	3.00	不予 規定		宗教專 用區	3.00	不予規 定	
<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。【詳見附圖二】</p> <p>前項建築基地已依本要點第15點退縮建築供公眾使用者，則優先從其規定。</p>				能源事 業用地	6.00	3.00	
				捷運系 統用地	3.00	不予規 定	
				抽水站 用地	3.00	不予規 定	
				垃圾處 理廠用 地	3.00	不予規 定	
				下水道 用 地 (供截 流站使 用)	3.00	不予規 定	
				<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。【詳見附圖二】</p> <p>前項建築基地已依本要點第15點</p>			

現行條文 (108年10月30日核定實施 板橋二通細計二階)	公開展覽擬定條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		退縮建築供公眾 使用者，則優先 從其規定。	
<p>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：</p> <p>(一)建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。</p> <p>(二)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篇第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。</li> <li>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條所述第一類者，每100平方公尺設置一機車停車位。</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>(三)為引導大眾運輸</p>	<p>四、建築物附屬汽車停車位之設置除依相關規定檢討設置外，另應依據交通影響評估及都市設計審議結果額外設置小汽車停車位。</p>	<p>增列醫院用地應提供原原新埔立體停車場需求之停車空間之規定。</p> <p>修正理由： 因本案都市計畫將原先新埔立體停車場納入變更範圍，為確保本地區停車位之供給量，建議於土地使用管制要點載明除依「建築技術規則」規定設置規則設置停車位外，應提供與原有新埔立體停車場等量之停車位。</p> <p>修正後條文： 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：</p> <p>(一)建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。</p> <p>(二)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篇第59條之第二類用途</li> </ol>	<p>依專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文 (108年10月30日核定實施 板橋二通細計二階)	公開展覽擬定條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
<p>導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車位之設置標準，經都設會同意者，得依前項規定停車位數量之70%為下限酌予折減留設。</p>		<p>建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。</p> <p>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條所述第一類者，每100平方公尺設置一機車停車位。</p> <p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</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公尺內之建築基地至少應</p>	



現行條文 (108年10月30日核定實施 板橋二通細計二階)	公開展覽擬定條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		<p>依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車位之設置標準，經都設會同意者，得依前項規定停車位數量之70%為下限酌予折減留設。</p> <p>(四)醫院用地除依前三款規定辦理外，尚須額外設置原新埔立體停車場需求之停車空間。</p>	
<p>九、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</p>	<p>—</p>	<p>維持現行條文。</p>	<p>依專案小組初步建議意見通過。</p>

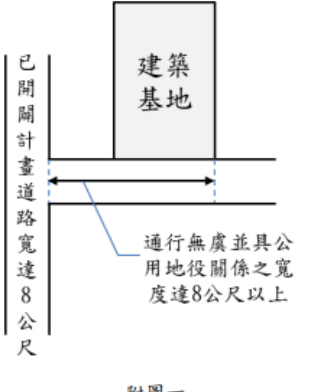
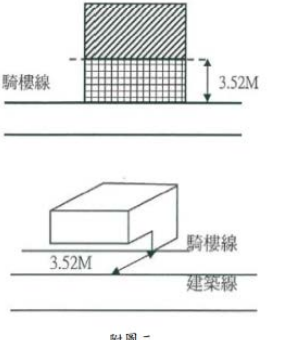

現行條文 (108年10月30日核定實施 板橋二通細計二階)	公開展覽擬定條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。			
十、僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容基之15%。 若開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造价1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。	—	維持現行條文。	依專案小組初步建議意見通過。
十一、本計畫區得依施行細則第48條申請綠建築獎勵。  依施行細則第46條或第48條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	—	維持現行條文	依專案小組初步建議意見通過。
十二、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%： (一)距捷運車站用地或火車站周邊500公尺內之建築基地。 (二)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷	—	維持現行條文	依專案小組初步建議意見通過。

現行條文 (108年10月30日核定實施 板橋二通細計二階)	公開展覽擬定條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
<p>運穿越區補償增加新建樓地板面積。</p> <p>(三)施行細則第47條第2項容積獎勵上限之除外規定。</p> <p>(四)建築基地跨第一款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</p>			
<p>十三、基地綠化除依施行細則第43條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。</p>	—	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。</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>	同第二點	醫院用地使用強度依專案小組意見補充需求樓地板面積試算及依據標準等相關資料提市都委會審議： 一、方案一：建蔽率不得大於65%，容積率不得大於400%，開挖率不得大於80%，後續	修正後通過。 理由： 因本案都市計畫將原先新埔立體停車場納入變更範圍，為確保本地區停車位之供給量，除依「建築技術規則」規定設置規則設置停車位外，應提供與原有新埔

現行條文 (108年10月30日核定實施 板橋二通細計二階)	公開展覽擬定條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		<p>依據相關規定申請容積獎勵。</p> <p>二、方案二：建蔽率不得大於65%，容積率不得大於690%，開挖率不得大於80%，並不再依相關法規申請增加容積。</p>	<p>立體停車場等量之停車位，爰考量醫院用地地下開挖深度可行性，原則同意酌予放寬開挖率不得大於80%。</p> <p>修正後條文： 十四、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率除醫院用地外，應依施行細則第37條及第50條規定辦理。</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>醫院用地開挖率不得大於80%。</p>
<p>十五、下列建築基地於未來新建或改建時，應退縮供公眾通行使用，該退縮部分應作為道路供公眾通行使用不得設置地上設施物，並得計入法定空地及前院深度。【詳見附圖三】</p> <p>(一)仁化街與民治街之間8公尺計畫道路兩側沿道路境界線退縮1公尺建築。</p> <p>(二)懷德街139巷20弄4公尺計畫道路北側沿道路境界線退縮6公尺建築。</p> <p>(三)懷德街201巷6公尺計畫道路南側</p>	<p>六、本基地西側臨接住宅區處，應自基地境界線至少退縮9公尺建築，該退縮部分以作為供公眾通行之道路或小型車停等空間，以及計程車排班車位為主。另基地南側臨接板橋運動中心處，應自基地境界線退縮至少6公尺建築，該退縮部分得做為道路使用。</p> <p>前項退縮部分</p>	<p>考量本案停車需求及地區交通，增訂醫院用地退縮規定。</p> <p>修正理由： 1. 配合本案變更內容增列醫院用地退縮規定。 2. 考量本案基地停車出入以及地區交通，醫院用地之南側留設6公尺寬供公共車行使用，並以單行道方式設置。 3. 考量人行空間友善性，增訂本案臨計畫道路退縮規定，並至少留設5公尺寬人行空間。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>理由： 1. 配合本案變更內容增列醫院用地退縮規定。 2. 考量防救災、地區交通以及醫院用地未來停車出入內部化之需求，爰訂定醫院用地南側指定退縮10公尺，其中6公尺供車行使用之規定。 3. 考量人行空間友善性，增訂本案臨計畫道路退縮規定，並至少留設5公尺寬人行空間。</p> <p>修正後條文： 十五、下列建築基地於</p>

現行條文 (108年10月30日核定實施 板橋二通細計二階)	公開展覽擬定條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
<p>沿道路境界線退縮1公尺建築，計畫道路北側沿道路境界線退縮3公尺建築。</p> <p>(四) 西門街沿道路境界線退縮2公尺建築。為確保人行步道之完整及道路綠化空間，特別規定退縮部分應留設作為人行空間使用，同時未來道路規劃設計應考量道路綠化設計。</p> <p>(五) 忠孝路以南、國光街184巷北側之6公尺計畫道路兩側應沿道路境界線各退縮1公尺建築。</p> <p>(六) 為確保周邊原有通行權利，機關用地(機五)指定8公尺寬開放空間供公眾通行。</p>	<p>得計入法定空地。</p>	<p>修正後條文： 十五、下列建築基地於未來新建或改建時，應退縮供公眾通行使用，該退縮部分應作為道路供公眾通行使用不得設置地上設施物，並得計入法定空地及前院深度。【詳見附圖三】</p> <p>(一) 仁化街與民治街之間8公尺計畫道路兩側沿道路境界線退縮1公尺建築。</p> <p>(二) 懷德街139巷20弄4公尺計畫道路北側沿道路境界線退縮6公尺建築。</p> <p>(三) 懷德街201巷6公尺計畫道路南側沿道路境界線退縮1公尺建築，計畫道路北側沿道路境界線退縮3公尺建築。</p> <p>(四) 西門街沿道路境界線退縮2公尺建築。為確保人行步道之完整及道路</p>	<p>未來新建或改建時，應退縮供公眾通行使用，該退縮部分應作為道路供公眾通行使用不得設置地上設施物，並得計入法定空地及前院深度。【詳見附圖三】</p> <p>(一) 仁化街與民治街之間8公尺計畫道路兩側沿道路境界線退縮1公尺建築。</p> <p>(二) 懷德街139巷20弄4公尺計畫道路北側沿道路境界線退縮6公尺建築。</p> <p>(三) 懷德街201巷6公尺計畫道路南側沿道路境界線退縮1公尺建築，計畫道路北側沿道路境界線退縮3公尺建築。</p> <p>(四) 西門街沿道路境界線退縮2公尺建築。為確保人行步道之完整及道路綠化空間，特別規定退縮部分應留設作為人行空間使用，同時未來道路規劃設計應考量道路綠化設計。</p>

現行條文 (108年10月30日核定實施 板橋二通細計二階)	公開展覽擬定條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		<p>綠化空間，特別規定退縮部分應留設作為人行空間使用，同時未來道路規劃設計應考量道路綠化設計。</p> <p>(五) 忠孝路以南、國光街184巷北側之6公尺計畫道路兩側應沿道路境界線各退縮1公尺建築。</p> <p>(六) 為確保周邊原有通行權利，機關用地(機五)指定8公尺寬開放空間供公眾通行。</p> <p>(七) 醫院用地南側指定退縮6公尺供公共車行使用，沿道路境界線退縮5公尺建築。</p>	<p>(五) 忠孝路以南、國光街184巷北側之6公尺計畫道路兩側應沿道路境界線各退縮1公尺建築。</p> <p>(六) 為確保周邊原有通行權利，機關用地(機五)指定8公尺寬開放空間供公眾通行。</p> <p>(七) 醫院用地南側指定退縮10公尺，其中6公尺供車行使用，其餘沿道路境界線退縮5公尺。</p>
<p>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。</p>	<p>七、本要點未規定事項悉依板橋都市計畫土地使用分區管制要點及相關法令規定辦理。</p>	<p>維持現行條文。</p> <p>修正理由： 板橋都市計畫第二次通盤檢討業辦理主細拆離作業，並於108年9月2日，10月30日分別發布實施第一階段、第二階段，爰依板橋細部計畫土管條文辦理。</p>	<p>依專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文 (108年10月30日核定實施 板橋二通細計二階)	公開展覽擬定條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
 <p>已開闢計畫道路寬達8公尺</p> <p>建築基地</p> <p>通行無虞並具公用地役關係之寬度達8公尺以上</p> <p>附圖一</p>		維持現行附圖。	依專案小組初步建議意見通過。
 <p>騎樓線</p> <p>3.52M</p> <p>3.52M</p> <p>騎樓線</p> <p>建築線</p> <p>附圖二</p>		維持現行附圖。	依專案小組初步建議意見通過。
 <p>附圖三-1</p> <p>附圖三-2</p> <p>附圖三-3</p> <p>附圖三-4</p>		<p>考量本案停車需求及地區交通，增訂醫院用地退縮規定。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合本案變更內容增列醫院用地退縮規定。</li> <li>2. 考量本案基地停車出入以及地區交通，醫院用地之南側留設6公尺寬供公共車行使用，並以單行道方式設置。</li> <li>3. 考量人行空間友善性，建議增訂本案臨計畫道路退縮規定，並至少留設5公尺寬人行空間。</li> </ol>	<p>修正後通過。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合本案變更內容增列醫院用地退縮規定。</li> <li>2. 考量防救災、地區交通以及醫院用地未來停車出入內部化之需求，爰訂定醫院用地南側指定退縮10公尺，其中6公尺供車行使用之規定。</li> <li>3. 考量人行空間友善性，增訂本案臨計畫道路退縮規定，並至少留設5公尺寬人行空間。</li> </ol>

現行條文 (108年10月30日核定實施 板橋二通細計二階)	公開展覽擬定條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		<p>修正後附圖：</p>	<p>修正後附圖：</p>



案由	變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(部分乙種工業區為特定專用區(一)、特定專用區(二)、公園用地、廣場用地及道路用地)(中興段 1442 地號等 8 筆土地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第九案
說明	<p><b>壹、辦理機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、提案單位：國巨投資股份有限公司</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第三款及第四款</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>本計畫區位於三重區，重新地區早期因毗鄰臺北市延平區、大同區（即大稻埕），吸引許多臺北市外移的工廠及外縣市城鄉移民，過去因區域交通多透過省道進行往來，鄰近台一線省道沿線多發展為工業區；隨整體空間轉變與產業轉型，陸運多透過高速公路來往，原於省道周邊以傳統產業為主之工業區漸不具交通及產業優勢，且傳統產業成本提高，使得以工業為發展基礎的三重區整體產業結構開始轉型。</p> <p>近年來因捷運路網興闢，漸成為影響都市發展脈絡之重要因素，本計畫基地鄰近先嗇宮捷運站，配合既有 TOD 發展理念，促進捷運場站周邊土地發展，活化閒置土地，更切合整體都市發展之需要。</p> <p><b>伍、變更位置及範圍：</b></p> <p>本計畫區位於三重都市計畫區，重新路五段與五谷王南街所圍街廓內，基地鄰近捷運新莊線先嗇宮站。</p> <p>本計畫範圍包括新北市三重區中興段 1291 地號等 8 筆土地，土地面積合計 56,891.03 平方公尺。(詳圖 1 計畫位置示意圖)</p> <p><b>陸、變更理由</b></p> <p>一、三重地區產業結構已由二級產業轉向發展三級產業，配合捷運系統等重大設施賡續完成，實有由工業城市轉型為生活城市之跡象。</p> <p>二、於上位計畫皆有明確發展定位，以促進周邊工業用地轉型及產業升級，吸引指標產業進駐，以發展「多元機能產業活動，捷運水岸健康社區」為目標願景。</p> <p>三、計畫範圍緊鄰捷運先嗇宮站出口，配合上位計畫對於三重區之指</p>		

導，本計畫區範圍將引入媒體產業、住宅機能與寧適公設生活環境。

四、透過本計畫提供大面積開放空間及塑造友善人行空間，具體提升整體都市景觀及塑造捷運周邊優良寧適環境，健全發展單元之生活機能。

五、透過本案變更回饋土地及各項公益性設施提供基地及辦公空間作為市府第二行政大樓，將各府外單位集中，有效降低財政支出並增進公共服務品質。

### 柒、變更內容

本計畫擬變更部分乙種工業區為特定專用區(一)、特定專用區(二)、公園用地、廣場用地及道路用地(詳表 1 變更內容綜理表及圖 2 變更主要計畫示意圖)。

### 捌、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，本案都市計畫變更須回饋捐贈之可建築土地及公共設施用地，並採自願捐贈，不得依「平均地權條例」及「都市更新條例」等相關規定辦理市地重劃及都市更新。區內劃設之特定專用區(二)及公共設施用地由開發者協助興闢後捐贈予新北市政府，相關之樁位測定費悉由開發者自行負擔。

#### 二、開發期限

於細部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(不含特定專用區(二))，並於取得使用執照前移轉予市政府。違反者，應依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。此外，有關變更後應回饋之開放性公共設施用地部分，即公園用地及廣場用地，應於細部計畫核定發布實施後半年內先行進行鋪面及簡易綠美化，或是於核定發布實施後二年內完成興闢，詳細期程依細部計畫辦理。

#### 三、實施經費

本案開闢經費合計約 2,227,222 萬元，由開發人自行籌措開發經費(詳表 2 實施進度及經費表)。

### 玖、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」規定及 104 年 9 月 24 日新北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」決議辦理，故以上開規定中應辦理捐贈回饋內容，進行變更後回饋比例分析。

#### 一、捐贈土地

本案捐贈公共設施用地面積 17,533.82 平方公尺及特定專用區(二)面積 9,668.82 平方公尺。

#### 二、興闢公共設施

本計畫區捐贈之公共設施用地，由申請單位負責興闢，並負擔興闢公共設施所需之費用。本計畫劃設之必要性公共設施用地為公園用地、廣場用地及道路用地，面積共計 17,533.82 平方公尺，將由申請單位興闢完成後自願捐贈新北市政府。

#### 三、代為興建市府第二行政大樓事宜

本案由申請人於特定專用區(二)代為興建市府第二行政大樓容積樓地板面積 64,462.81 平方公尺。

#### 四、公共停車位

計算計畫區內車輛預估數 20%停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。

另參照「增額容積」規定，申請人額外提供本建築基地內法定汽、機車車位 20%公共停車位面積，供公眾汽、機車或共享運具使用。

為使公共停車位管理便利性，本計畫將公共停車場設置於公有土地，由本案申請人協助興建，未來交由新北市政府交通主管機關統一管理。

#### 五、其他

##### (一)公共設施管理維護代金

依前述規定劃設之公共設施用地，後續之管理維護由開發

者繳交管理維護代金委託政府機關為之。其代金計算方式，以公共設施用地面積每年每平方公尺 200 元，繳交 25 年計算。

#### (二) 公益性設施維護管理費用

本案依「增額容積」、「重要幹道沿線基準容積加給」及「公益性設施獎勵」規定捐贈之公益性設施，後續之管理維護由開發者繳交管理維護代金委託政府機關為之。其代金計算方式，以公益性設施樓地板面積每年每平方公尺 200 元，繳交 25 年計算。

#### (三) 增額容積價金

有關增額容積價金捐贈事宜將於後續程序辦理。住宅使用部分之公告現值比照鄰近基地之工業區變更為住宅區案「變更三重都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、道路用地)(二重埔段中興小段 148 地號等 11 筆土地案)之平均公告現值計算；商業使用部分之公告現值比照基地西側商業區街廓三重區中興段 1464 地號等 40 筆土地之平均公告現值經容積率折減(調整係數為 330/440)後計算。

#### (四) 交通號誌、標線、標誌等相關交通工程改善措施

由開發者負責規劃、設計及負擔費用。

#### (五) 其他費用

本計畫之樁位測定費均由申請單位負擔。

### 拾、辦理經過

#### 一、都市計畫工業區變更認定會議暨草案審查會議

本案於民國 108 年 8 月 29 日召開都市計畫工業區變更認定會議暨草案審查會議決議：「經本府各單位研商，本案整體變構想符合本府都市計畫工業區變更策略，且新北市政府經濟發展局 108 年 7 月 31 日新北經工字第 1081405481 號函針對本案變更表示無意見，另申請單位因變更願意回饋捐贈及興闢特定專用區(二)予本府作為第二行政大樓之規劃構想，故原則同意本案依循都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 4 款辦理都市計畫變更，為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

後，有關提升經濟發展並帶動周邊環境改善之效益。」。

本案已於 108 年 9 月 18 日經新北市政府北府城審字第 1081754005 號函認屬符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 4 款得辦理都市計畫變更。

## 二、公開展覽及說明會

自民國 108 年 10 月 7 日起辦理公開展覽 30 日，並於 108 年 10 月 30 日於三重區公所舉辦公開展覽說明會。公開展覽及相關資訊於 108 年 10 月 7 日、8 日、9 日刊登中國時報。

## 三、新北市都委會專案小組會議

本案於民國 108 年 11 月 7 日召開第一次專案小組研商會議；於 108 年 12 月 3 日召開第二次專案小組研商會議，會議重要決議如下：

### (一)108 年 11 月 7 日第一次專案小組會議：

1. 請申請人補充敘明本案與新北市政府對於工業區變更之政策、範圍、相關規定、捐贈土地比例及捐建第二行政大樓與市府之間共識關係。
2. 請申請人將申請都更一箭及二箭所依據現行規定，允許之回饋及適用方式敘明清楚，並補充敘明本案基地過往申請之工業區變更案回饋規定與本案現行回饋之規定差異比較。
3. 請申請人補充敘明實質計畫有關公共設施開闢之效益、水岸空間與區域交通之關係、開放空間及退縮空間之形式與條件。
4. 請申請人補充敘明相關回饋條件落實於土地使用管制上之內容。
5. 請申請人與交通局確認本案停車空間需求及是否得改採繳納代金或轉換捐建公益設施等方式辦理。

### (二)108 年 12 月 3 日第二次專案小組研商會議：

1. 請補充敘明清楚有關本案容積價金計算之方式。
2. 請補充敘明與市府相關單位協商捐建市府第二行政大樓之歷程，並將簡報第 6 頁有關本案容積獎勵總和為第二行政大樓

	<p>回饋事項敘明清楚。</p> <p>3. 請補充敘明本案工業區變更之公益性(捐建第二行政大樓、交通改善之貢獻、東森總部的引入多樣功能以達成大眾運輸導向發展之都市型態)、合理性、發展強度適當性(容積獎勵、容積移轉計算方式)。</p> <p>4. 請於本案土地使用分區管制要點敘明特定專用區(一)及特定專用區(二)之法定容積率所包含之容積獎勵項目與計算方式。</p> <p>5. 本案專案小組已獲致具體意見，相關內容經作業單位確認無任何疑義後，續提市都委會大會審議。</p> <p><b>拾壹、人民陳情意見：</b></p> <p>本案至今人民陳情案件共計 2 件，詳表 3 公民或團體陳情意見綜理表。</p> <p><b>拾貳、以上合法定程序，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>一、依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。</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>

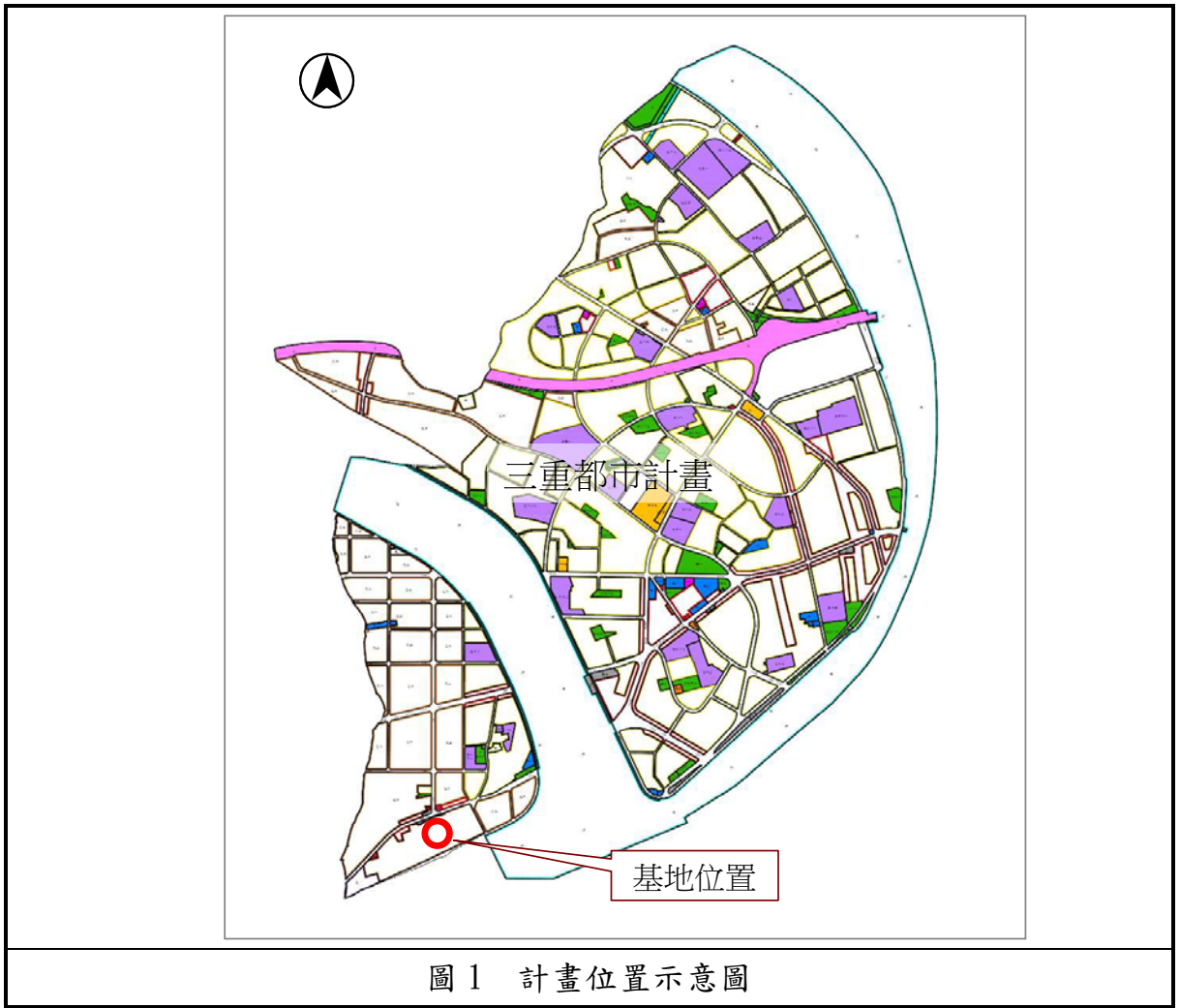
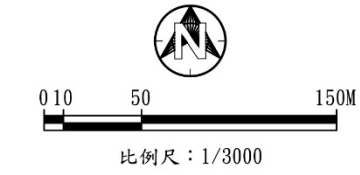
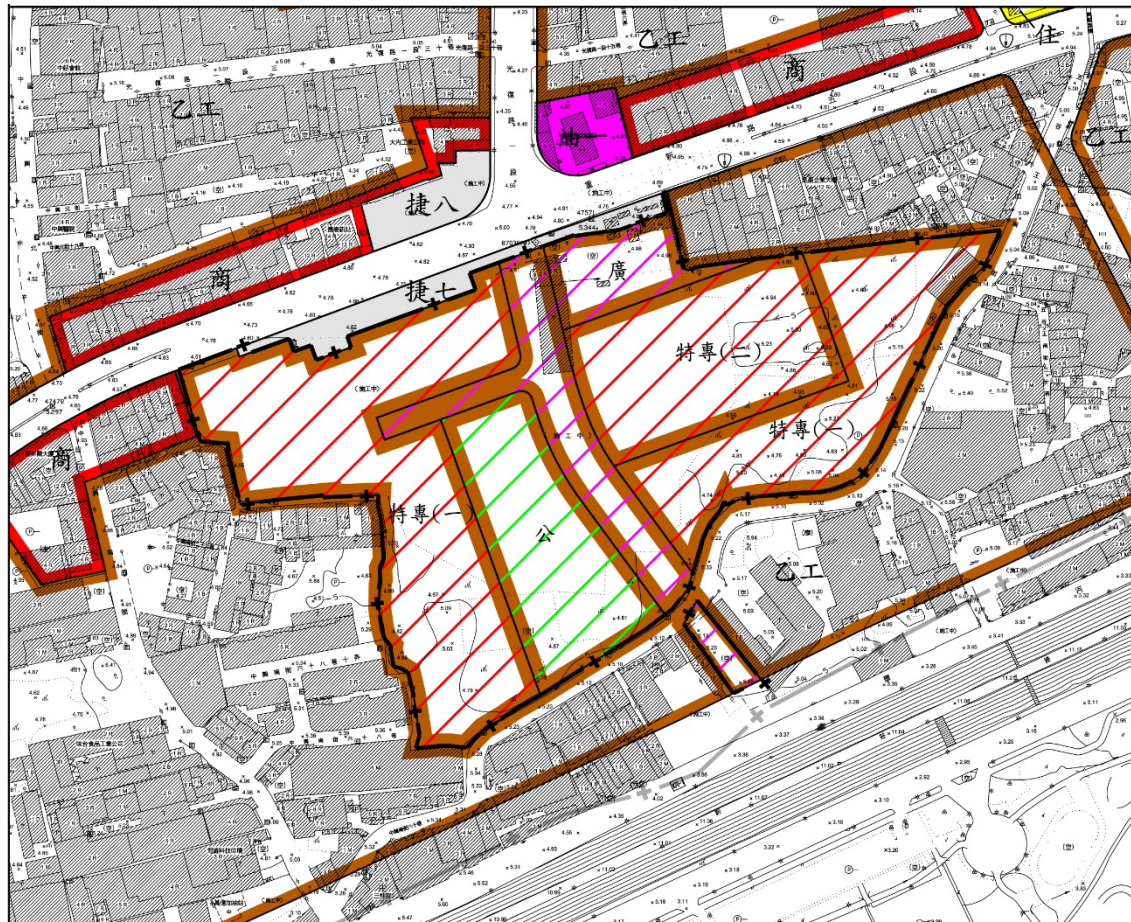


表 1 變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(部分乙種工業區為特定專用區(一)、特定專用區(二)、公園用地、廣場用地及道路用地)(中興段 1442 地號等 8 筆土地)案變更內容綜理表

位置	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(公頃)	新計畫(公頃)			
新北市三重區中興段 1442 地號等 8 筆土地	乙種工業區 (5.6891)	特定專用區 (一) (2.9688)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 三重地區產業結構已由二級產業轉向發展三級產業，配合捷運系統等重大設施賡續完成，實有由工業城市轉型為生活城市之跡象。</li> <li>2. 於上位計畫皆有明確發展定位，以促進周邊工業用地轉型及產業升級，吸引指標產業進駐，以發展「多元機能產業活動，捷運水岸健康社區」為目標願景。</li> <li>3. 計畫範圍緊鄰捷運先嗇宮站出口，配合上位計畫對於三重區之指導，本計畫區範圍將引入媒體產業、住宅機能與寧適公設生活環境。</li> <li>4. 透過本計畫提供大面積開放空間及塑造友善人行空間，具體提升整體都市景觀及塑造捷運周邊優良寧適環境，健全發展單元之生</li> </ol>	照案通過	依市都委會專案小組初步建議意見通過
		特定專用區 (二) (0.9669)			
		公園用地 (0.8201)			
		廣場用地 (0.2969)			
		道路用地 (0.6364)			



			<p>活機能。</p> <p>5. 透過本案變更回饋土地及各項公益性設施提供基地及辦公空間作為市府第二行政大樓，將各府外單位集中，有效降低財政支出並增進公共服務品質。</p>		
--	--	--	---	--	--



- 圖例：
- 住宅區
  - 商業區
  - 乙種工業區
  - 加油站用地
  - 捷運系統用地
  - 道路用地
  - 三重都市計畫主要計畫範圍

- 變更圖例：
- 變更乙種工業區為特定專用區(一)
  - 變更乙種工業區為特定專用區(二)
  - 變更乙種工業區為公園用地
  - 變更乙種工業區為廣場用地
  - 變更乙種工業區為道路用地
  - 變更範圍

註一：本次變更範圍應依核准地號及地政單位鑑界成果為準。  
 註二：本次未指明變更部分依現行計畫為準。  
 註三：都市計畫執行應以細部計畫內容為準。

圖 2 主要計畫變更內容示意圖

表 2 本計畫實施進度及經費表

設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式					開關經費 (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)	2.9688	-	-	-	-	-	252,911	1,407,466	98,523	1,758,900	申請人	本案細部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(不含特定專用區(二))	銀行貸款、自資	申請人取得土地
特定專用區 (二)	0.9669	-	-	-	-	v	73,658	170,655	13,140	257,453				捐贈可建築土地及公益性設施土地持份
公園用地	0.8201	-	-	-	-	v	64,506	61,111	4,268	210,869				捐贈公共設施用地
廣場用地	0.2969	-	-	-	-	v	28,013							
道路用地	0.6364	-	-	-	-	v	52,972							

註：1. 本表估算費用僅供參考，實際開發費用得視相關部門行政、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. 本表之土地使用及公共設施種類與面積仍依都市計畫實地分割測量面積為準。

表 3 變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(部分乙種工業區為特定專用區(一)、特定專用區(二)、公園用地、廣場用地及道路用地)(中興段 1442 地號等 8 筆土地)案人民陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
人 1	彭○華		<p>一、108 年 10 月 4 日，新北市政府函，就「味全土地限制為工業用地使用」一案，回應說明稱「103 年 4 月 1 日內政部都市計畫委員會第 824 次會議審竣」者，但該次都委會意見，有甚多疑義，其中工業區使用疑義，有：</p> <p>(一)、「第 58 頁：…二、請市政府補充說明元改制前擬訂「臺北縣都市計畫工業區發展政策」對於工業區檢討變更」之短、中、長期發展策略是否有調整或作修正？另中、長期的整體發展構想執行效果情形為何？對爾後申請變更案有否約束力？及是否產生自相矛盾之情況等，並納入計畫書中敘明。…」</p> <p>(二)、「第 59 頁：七、請市政府補充說明本區及鄰近地區目前工業區面積、分佈位置、產業項目、產業人口及現有廠商家數等項目，以及本計畫所屬之頂崁工業區目前發展總量，包含適用都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條規定等，另請市政府提出未來若面臨工業區面積不足等相關因應政策。」。</p> <p>二、由以上兩點，內政部都市計畫委員會對新北市工業區土地：「未來若面臨工業區面積不足等相關因應政策」，提出疑問，及「臺北縣都市計畫工</p>		<p>未便採納</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 查該案於內政部都市計畫委員會第 824 次會議通過，非陳情人所述應限制維持工業使用。</li> <li>2. 本案基地位處「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略」(107 年)訂定內環區域，鼓勵閒置工業區鼓勵及支持其轉型，故本案變更符合新北市整體政策。</li> <li>3. 針對陳情人所述工業區面臨不足之情形，「新北市工業區立體化方案」已發布實施，以容積獎勵及提高總容積獎勵上限之方式，提供產業發展所需之空間。</li> <li>4. 經查現行三重都市計畫之計畫人口為 40 萬人，已劃設之住宅區及商業區可容納居住人口僅 382,656 人，故目標</li> </ol>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>業區發展政策」對於工業區檢討變更」之短、中、長期發展策略是否有調整或作修正」，正是本案爭執問題，若參考內政部都委會意見，本案土地係工業用地，當不允許作為他用，仍應作為工業區使用，且依民法第 765 條規定「所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」，今台北縣(新北市)在工業區面臨不足的情況下，限制所有人的使用，以因應社會需求，限定仍作為工業區使用合法。即依民法第 765 條前段規定，若法令規定仍作為工業區使用，則購買該土地支新手，仍受新北市政府都市計畫公告內容限制，即仍受內政部都市計畫委員會第 824 次會議所規定項目管制，於新北市政府都市計畫區內工業用地，仍應有工業用途時，為都市發展原因，住宅餘屋甚大，不宜再建住宅原因，而工業用地有需求時，當應收回變更為住宅區的計畫，得要經濟部所需工業用地之開發者，購買該土地。新北市政府即得撤銷；國巨投資股份有限公司掛件申請之變更都市計畫。命相當期日出售，並得協商出售價格，以符法治。</p>		<p>年將再增加居住人口 17,344 人。而經彙整三重都市計畫區內未發展土地及整體開發地區，且一併考量三重區目前審議中個案變更案件，可容納居住人口約為 4,696 人，故至目標年尚有 12,648 人之居住需求有待滿足，換算居住樓地板面積約 63.24 公頃，相當於 21.08 公頃(以容積率 300%推計)之住宅區，因此本案變更規模並未超出前開需求面積。</p>	
逾人 1	林○池	陳情位置	<p>主旨：茲有關新北市三重區中興段 1442 等 8 筆地號都市計畫變更申請案，有關土地變更其開發強度過高(容積率由 210%提高至 651%)，相關使用開發後將影響周遭使用者權益，望 貴局另案考慮或駁</p>		<p>未便採納 理由： 1. 本案變更後基準容積為商業使用部分 300%及住宅使用部</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
			<p>回申請，如若無法回復原使用分區，其規劃應考慮大眾實際使用需求。敬請 惠辦為荷。</p> <p>說明：</p> <p>一、依 貴局網站公告擬定之細部計畫書，土地變更涉及透過捐地捐錢，將政府理應自付購地蓋屋之成本外部化，致其開發強度過高(容積率由 210% 提高至 651%)，以公共利益為名，行勒索之實，竊取周邊居民地主及建物之景觀權。政府理應自付購地及建屋，並降低其開發強度，對無捐地捐錢之地主或土地不大無法捐地捐錢之地主，及現有建物之居民而言，才符平等原則。</p> <p>二、如若無法回復原使用分區，依 貴局網站公告擬定之細部計畫圖(詳附件一)，其公共設施留設位置較難為大眾所使用，建議公園用地應移至廣場用地後方，兩者應採集中留設，方能營造優質空間意象，打造捷運場站周邊空間意象，提供廣大者使用，並防止申請者作為私有中庭之用。</p> <p>此外，亦請審查有無將應留設之公設未集中被分散，變相成為其私有巷道之用。</p> <p>三、為使本區相關權利人之權益不致遭到剝奪，主旨所述都計變更案，懇請 貴局能盡速回覆，保障民等之權利為荷。</p>		<p>分 290%，皆低於周邊都市計畫商業區及住宅區之使用強度，容積率提升至 651%係因將後續可申請之容積加給及獎勵預先計入變更後基準容積之計算，後續除容積移轉外不得申請各項容積獎勵。</p> <p>2. 考量市府財政情形，透過都市計畫變更促進地方轉型發展，並取得公共設施用地及市府行政大樓，以利公共利益。</p> <p>3. 將行政大樓配置於廣場南側便於後續市府辦理公共活動時之場地需求，另將公園設置於計畫道路西側平衡地區發展，使道路兩側皆有開放空間。</p> <p>4. 本案公共設施於興闢完成後捐贈予市府，且公園及廣場皆設置於計畫道路旁，可及性高，無作為申請人私有中庭之疑慮。</p>	

案由	擬定三重都市計畫細部計畫(中興段 1442 地號等 8 筆土地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第十案
說明	<p><b>壹、辦理機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、提案單位：國巨投資股份有限公司</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 24 條</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>本計畫區位於三重區，重新地區早期因毗鄰臺北市延平區、大同區（即大稻埕），吸引許多臺北市外移的工廠及外縣市城鄉移民，過去因區域交通多透過省道進行往來，鄰近台一線省道沿線多發展為工業區；隨整體空間轉變與產業轉型，陸運多透過高速公路來往，原於省道周邊以傳統產業為主之工業區漸不具交通及產業優勢，且傳統產業成本提高，使得以工業為發展基礎的三重區整體產業結構開始轉型。</p> <p>近年來因捷運路網興闢，漸成為影響都市發展脈絡之重要因素，本計畫基地鄰近先嗇宮捷運站，配合既有 TOD 發展理念，促進捷運場站周邊土地發展，活化閒置土地，更切合整體都市發展之需要。</p> <p><b>伍、本計畫與主要計畫之關係</b></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><b>陸、計畫位置及範圍</b></p> <p>本計畫區位於三重都市計畫區，重新路五段與五谷王南街所圍街廓內，基地鄰近捷運新莊線先嗇宮站。</p> <p>本計畫範圍包括新北市三重區中興段 1291 地號等 8 筆土地，土地面積合計 56,891.03 平方公尺。（詳圖 1 計畫位置示意圖）</p> <p><b>柒、計畫內容</b></p> <p>詳表 1 擬定細部計畫面積表及圖 2 擬定細部計畫內容示意圖。</p>		

## 捌、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，本案都市計畫變更須回饋捐贈之可建築土地及公共設施用地，並採自願捐贈，不得依「平均地權條例」及「都市更新條例」等相關規定辦理市地重劃及都市更新。區內劃設之特定專用區(二)及公共設施用地由開發者協助興闢後捐贈予新北市政府，相關之樁位測定費悉由開發者自行負擔。

### 二、開發期限

於細部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(不含特定專用區(二))，並於取得使用執照前移轉予市政府。違反者，應依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。此外，有關變更後應回饋之開放性公共設施用地部分，即公園用地及廣場用地，應於細部計畫核定發布實施後半年內先行進行鋪面及簡易綠美化，或是於核定發布實施後二年內完成興闢，詳細期程依細部計畫辦理。

### 三、實施經費

本案開闢經費合計約 2,227,222 萬元，由開發人自行籌措開發經費(詳表 2 實施進度及經費表)。

## 玖、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」規定及 104 年 9 月 24 日新北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」決議辦理，故以上開規定中應辦理捐贈回饋內容，進行變更後回饋比例分析。

### 一、捐贈土地

本案捐贈公共設施用地面積 17,533.82 平方公尺及特定專用區(二)面積 9,668.82 平方公尺。

### 二、興闢公共設施

本計畫區捐贈之公共設施用地，由申請單位負責興闢，並負擔興闢公共設施所需之費用。本計畫劃設之必要性公共設施用地為公園用地、廣場用地及道路用地，面積共計 17,533.82 平方公尺，將由申請單位興闢完成後自願捐贈新北市政府。



### 三、代為興建市府第二行政大樓事宜

本案由申請人於特定專用區(二)代為興建市府第二行政大樓容積樓地板面積 64,462.81 平方公尺。

#### 一、公共停車位

計算計畫區內車輛預估數 20%停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。

另參照「增額容積」規定，申請人額外提供本建築基地內法定汽、機車車位 20%公共停車位面積，供公眾汽、機車或共享運具使用，。

為使公共停車位管理便利性，本計畫將公共停車場設置於公有土地，由本案申請人協助興建，未來交由新北市政府交通主管機關統一管理。

#### 二、其他

##### (一)公共設施管理維護代金

依前述規定劃設之公共設施用地，後續之管理維護由開發者繳交管理維護代金委託政府機關為之。其代金計算方式，以公共設施用地面積每年每平方公尺 200 元，繳交 25 年計算。

##### (二)公益性設施維護管理費用

本案依「增額容積」、「重要幹道沿線基準容積加給」及「公益性設施獎勵」規定捐贈之公益性設施，後續之管理維護由開發者繳交管理維護代金委託政府機關為之。其代金計算方式，以公益性設施樓地板面積每年每平方公尺 200 元，繳交 25 年計算。

##### (三)增額容積價金

有關增額容積價金捐贈事宜將於後續程序辦理。住宅使用部分之公告現值比照鄰近基地之工業區變更為住宅區案「變更三重都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、道路用地)(二重埔段中興小段 148 地號等 11 筆土地)」案之平均公告現值計算；商業使用部分之公告現值比照基地西側商業區街廓三重區中興段 1464 地號等 40 筆土地之平均公告現值經容積率折減(調整係數為 330/440)後計算。

##### (四)交通號誌、標線、標誌等相關交通工程改善措施

由開發者負責規劃、設計及負擔費用。

(五)其他費用

本計畫之樁位測定費均由申請單位負擔。

拾、土地使用分區管制要點：詳表 3

十一、辦理經過

一、都市計畫工業區變更認定會議暨草案審查會議

本案於民國 108 年 8 月 29 日召開都市計畫工業區變更認定會議暨草案審查會議決議：「經本府各單位研商，本案整體變更構想符合本府都市計畫工業區變更策略，且新北市政府經濟發展局 108 年 7 月 31 日新北經工字第 1081405481 號函針對本案變更表示無意見，另申請單位因變更願意回饋捐贈及興闢特定專用區(二)予本府作為第二行政大樓之規劃構想，故原則同意本案依循都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 4 款辦理都市計畫變更，為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後，有關提升經濟發展並帶動周邊環境改善之效益。」。

本案已於 108 年 9 月 18 日經新北市政府北府城審字第 1081754005 號函認屬符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 4 款得辦理都市計畫變更。

二、公開展覽及說明會

自民國 108 年 10 月 7 日起辦理公開展覽 30 日，並於 108 年 10 月 30 日於三重區公所舉辦公開展覽說明會。公開展覽及相關資訊於 108 年 10 月 7 日、8 日、9 日刊登中國時報。

三、新北市都委會專案小組會議

本案於民國 108 年 11 月 7 日召開第一次專案小組研商會議；於 108 年 12 月 3 日召開第二次專案小組研商會議，會議重要決議如下：

(一)108 年 11 月 7 日第一次專案小組會議：

1. 請申請人補充敘明本案與新北市政府對於工業區變更之政策、範圍、相關規定、捐贈土地比例及捐建第二行政大樓與市府之間共識關係。
2. 請申請人將申請都更一箭及二箭所依據現行規定，允許之回饋及適用方式敘明清楚，並補充敘明本案基地過往申請之工業區變更案回饋規定與本案現行回饋之規定差異比較。

	<p>3. 請申請人補充敘明實質計畫有關公共設施開闢之效益、水岸空間與區域交通之關係、開放空間及退縮空間之形式與條件。</p> <p>4. 請申請人補充敘明相關回饋條件落實於土地使用管制上之內容。</p> <p>5. 請申請人與交通局確認本案停車空間需求及是否得改採繳納代金或轉換捐建公益設施等方式辦理。</p> <p>(二)108年12月3日第二次專案小組研商會議：</p> <p>1. 請補充敘明清楚有關本案容積價金計算之方式。</p> <p>2. 請補充敘明與市府相關單位協商捐建市府第二行政大樓之歷程，並將簡報第6頁有關本案容積獎勵總和為第二行政大樓回饋事項敘明清楚。</p> <p>3. 請補充敘明本案工業區變更之公益性(捐建第二行政大樓、交通改善之貢獻、東森總部的引入多樣功能以達成大眾運輸導向發展之都市型態)、合理性、發展強度適當性(容積獎勵、容積移轉計算方式)。</p> <p>4. 請於本案土地使用管制要點敘明特定專用區(一)及特定專用區(二)之法定容積率所包含之容積獎勵項目與計算方式。</p> <p>5. 本案專案小組已獲致具體意見，相關內容經作業單位確認無任何疑義後，續提市都委會大會審議。</p> <p><b>拾壹、人民陳情意見：</b></p> <p>本案至今無人民陳情案件。</p> <p><b>拾貳、以上合法定程序，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>一、依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。</p> <p>二、有關土地使用管制要點第3點建蔽率與容積率部分，於表格備註欄載明基準容積率和開發容積率之關聯。</p> <p>三、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

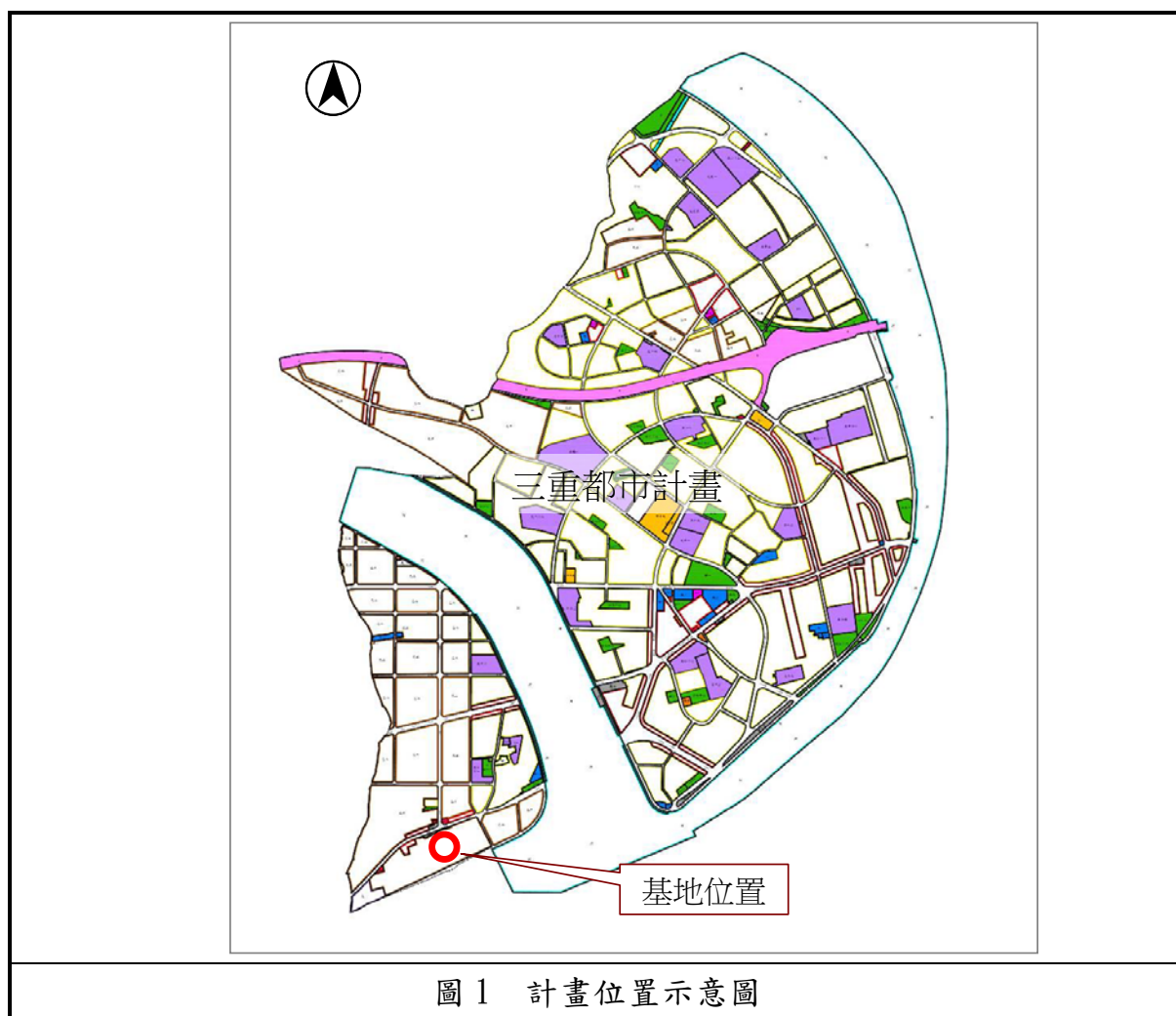


表 1 擬定細部計畫面積表

項目		細部計畫	
		面積(平方公尺)	比例
土地使用 分區	特定專用區(一)	29,688.39	52.18%
	特定專用區(二)	9,668.82	17.00%
	小計	39,357.21	69.18%
公共設施 用地	公園用地	8,200.54	14.41%
	廣場用地	2,969.52	5.22%
	道路用地	6,363.76	11.19%
	小計	17,533.82	30.82%
總計		56,891.03	100.00%

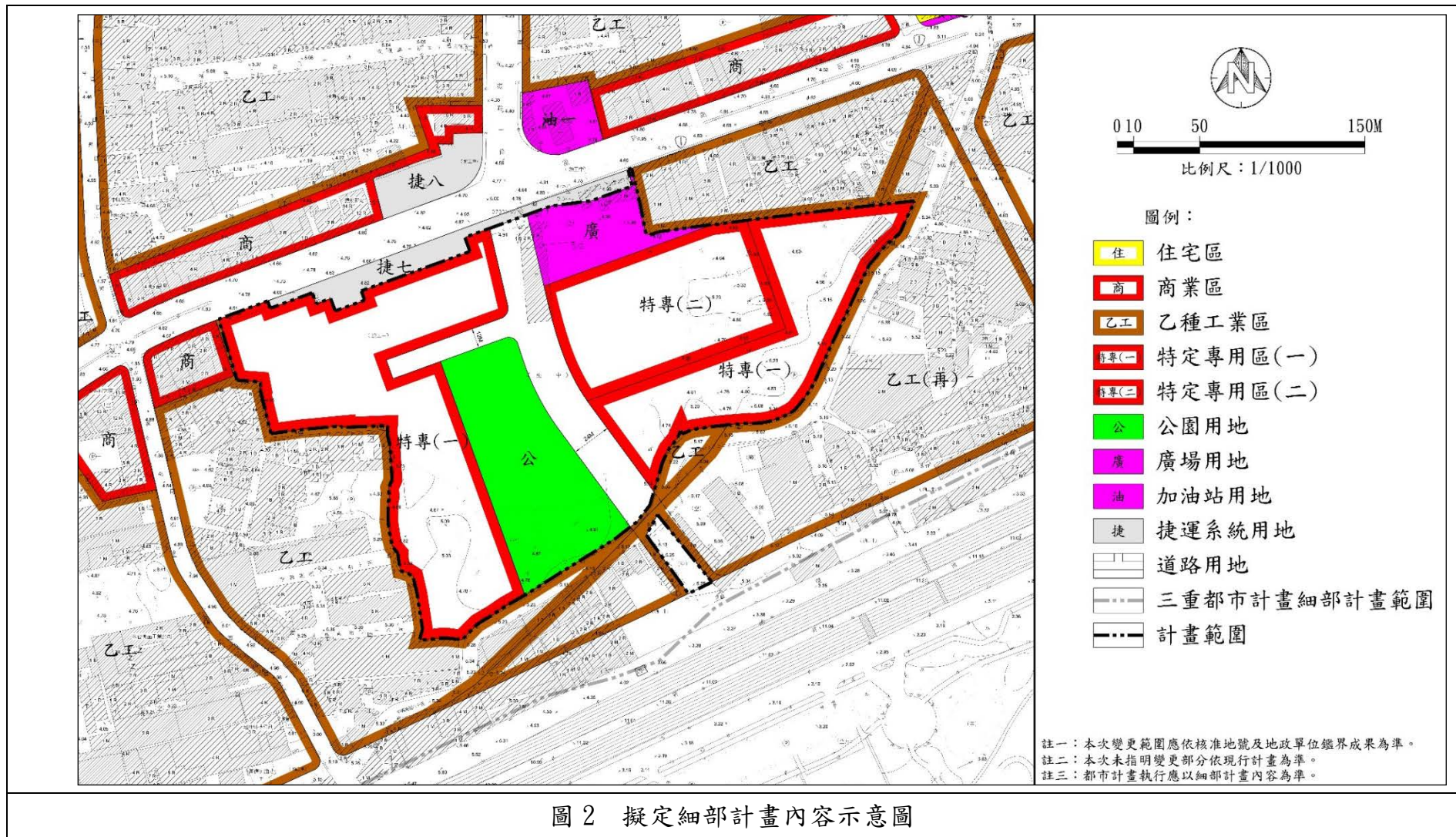


圖 2 擬定細部計畫內容示意圖

表 2 本計畫事業及財務計畫表

設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式					開關經費 (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)	2.9688	-	-	-	-	-	252,911	1,407,466	98,523	1,758,900	申請人	本案細部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(不含特定專用區(二))	銀行貸款、自資	申請人取得土地
特定專用區 (二)	0.9669	-	-	-	-	v	73,658	170,655	13,140	257,453				捐贈可建築土地及公益性設施土地持分
公園用地	0.8201	-	-	-	-	v	64,506	61,111	4,268	210,869				捐贈公共設施用地
廣場用地	0.2969	-	-	-	-	v	28,013							
道路用地	0.6364	-	-	-	-	v	52,972							

註：1. 本表估算費用僅供參考，實際開發費用得視相關部門行政、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. 本表之土地使用及公共設施種類與面積仍依都市計畫實地分割測量面積為準。

表 3 擬定三重都市計畫細部計畫(中興段 1442 地號等 8 筆土地)案土地使用分區管制要點修訂前後對照表

公展條文內容	依市都委會專案小組 初步建議意見修正後條文	市都委會決議																		
一、本要點依據都市計畫法第 22 條、同法新北市施行細則第 40 條規定訂定之。	依公展條文內容照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過																		
二、本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地： <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)特定專用區(一)。</li> <li>(二)特定專用區(二)。</li> <li>(三)公園用地。</li> <li>(四)廣場用地。</li> <li>(五)道路用地。</li> </ul>	依公展條文內容照案通過。	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 36 條、第 39 條、第 49 條及第 51 條規定辦理，其餘不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="76 898 1039 1029" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">土地使用分區種類</th> <th style="width: 33%;">建蔽率(%)</th> <th style="width: 33%;">容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>特定專用區(一)</td> <td>70</td> <td>651</td> </tr> <tr> <td>特定專用區(二)</td> <td>70</td> <td>667</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	建蔽率(%)	容積率(%)	特定專用區(一)	70	651	特定專用區(二)	70	667	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 36 條、第 39 條、第 49 條及第 51 條規定辦理，其餘不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="1070 940 1926 1114" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">土地使用分區種類</th> <th style="width: 33%;">建蔽率(%)</th> <th style="width: 33%;">開發容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>特定專用區(一)</td> <td>70</td> <td>651</td> </tr> <tr> <td>特定專用區(二)</td> <td>70</td> <td>667</td> </tr> </tbody> </table> 註：本案特定專用區(一)及特定專用區(二)開發容積率係以申請容積加給及增額容積後納入容積率計算得之。 變更理由： 1. 註明容積率計算方式及本案容積率為計算容積加給及增額容積後之開發容積率。	土地使用分區種類	建蔽率(%)	開發容積率(%)	特定專用區(一)	70	651	特定專用區(二)	70	667	同決議二
土地使用分區種類	建蔽率(%)	容積率(%)																		
特定專用區(一)	70	651																		
特定專用區(二)	70	667																		
土地使用分區種類	建蔽率(%)	開發容積率(%)																		
特定專用區(一)	70	651																		
特定專用區(二)	70	667																		
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： (一)特定專用區(一)及特定專用區(二)之建築使用規定，依施行細則第	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：	依市都委會專案小組初步建																		

公展條文內容	依市都委會專案小組 初步建議意見修正後條文	市都委會決議
<p>14~16 條規定辦理，且得作媒體產業、電視臺、攝影棚及其相關設施使用，且特定專用區(一)容積樓地板面積作為住宅使用者，其比例不得超過 88%。</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>(一)特定專用區(一)及特定專用區(二)之建築使用規定，依施行細則第 14~16 條規定辦理，且得作媒體產業、電視臺、攝影棚及其相關設施使用，且特定專用區(一)容積樓地板面積作為住宅使用者，其比例不得超過 88%，<u>前開住宅使用比例限制以特定專用區(一)全區總容積樓地板面積檢討之。</u></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>變更理由：</p> <p>1. 本案係依特定專用區(一)全區容積樓地板面積計算住宅使用比例，故後續檢討亦應以特定專用區(一)全區之容積樓地板面積檢討。</p>	<p>議意見通過</p>
<p>五、變更後建築基地不得適用開放空間及都市更新等相關容積獎勵規定，僅得適用容積移轉，申請可移入容積上限為接受基地基準容積 18%。。</p>	<p>五、變更後建築基地 <u>不得再申請增額容積、重要幹線容積加給及適用開放空間及</u> 都市更新等相關容積獎勵規定，僅得適用容積移轉，申請可移入容積上限為接受基地基準容積 <u>17.6%</u>。</p> <p>變更理由：</p> <p>1. 考量本案已申請增額容積、重要幹線容積加給及公益性設施獎勵，故於本要點明列不得再申請及適用相關規範及容積獎勵。</p> <p>2. 增額容積土管要點訂定增額容積、容積移轉及各項容積獎勵之總和，不得超過基準容積之 100%，故核實計算將容積移轉上限值下修至 17.6%以符合法令規範</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過</p>
<p>六、為塑造計畫區良好之步行空間及居住環境，計畫區內之建築退縮應受下列之規定，該退縮部分得計入法定空地：</p> <p>(一)計畫區臨工業區、五谷王南街及計畫道路側，應依附圖自計畫區邊</p>	<p>依公展條文內容照案通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建</p>



公展條文內容	依市都委會專案小組 初步建議意見修正後條文	市都委會決議
<p>界與道路境界線於地面上退縮至少 4 公尺建築，該退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(二)退縮建築空間除必要人車通道外，應予植栽綠化。</p>		議意見通過
<p>七、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 36m<sup>2</sup>以上每滿 36m<sup>2</sup>應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過者，得依決議辦理。</p>	依公展條文內容照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
<p>八、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依決議辦理。</p>	依公展條文內容照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
<p>九、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)依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點第三項規定，計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，並以都市設計及土地使用開發許可審議核備之停車位數為準。</p> <p>(二)除前款停車位外，另應參照「擬定新北市捷運場站第一階段周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點配合大眾運輸導向策略案」土地使用分區管制要點第二條規定，由申請人額外提供特定專用區內法定汽、機車車輛預估數 20%公共停車面積，供公眾機車或共享運具使用。</p>	<p>九、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)依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點第三項規定，計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，並以都市設計及土地使用開發許可審議核備之停車位數為準。</p> <p>(二)除前款停車位外，另應依「<u>擬定新北市捷運及鐵路場站 周邊地區（第二階段）細部計畫土地使用分區管制要點（配合大眾運輸發展導向策略）</u>」土地使用分區管制要點第二條規定，由申請人額外提供特定專用區內法定汽、機車車輛預估數 20%公共停車面積，供公眾汽、機車或共享運具使用。<u>如經目的事業主管同意，得將部分停車位以捐贈其他公益性設施或繳納代金替代。</u></p> <p>變更理由：</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過

公展條文內容	依市都委會專案小組 初步建議意見修正後條文	市都委會決議
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地位於「擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)」範圍內，故配合法令修正。</li> <li>2. 考量基地鄰近捷運先嗇宮站，應鼓勵使用大眾運輸系統，於捐贈公共停車位得滿足周邊需求前提下，建議如經目的事業主管機關同意，得以捐贈其他公益性設施或繳納代金方式替代部分公共停車位。</li> <li>3. 文字酌修</li> </ol>	
十、本計畫區應先經都設會審議通過後方得核准建造執照。	依公展條文內容照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
十一、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋後據以執行。	依公展條文內容照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

案由	變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區)(停車場用地(停三)為休閒運動用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第十一案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：新北市政府體育處</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>全民運動為新北市體育政策重點之一，市府推廣國民運動中心，提供市民良好的運動休閒空間，目前已營運 13 座國民運動中心，蘆洲地區已有 1 座蘆洲運動中心位於長樂路，其設置距離蘆洲住商主要發展的舊市區距離較遠，爰市府規劃於捷運三民高中站旁之停車場用地新設另一座運動中心，滿足舊市區民眾運動休閒之需求。</p> <p>高齡少子化的社會下，市府推動友善照護政策，提供公共托育及公共托老中心之服務，減輕照護者的負擔，蘆洲地區現有 4 家公共托嬰中心，1 處公共托老中心，目前報名多為額滿情況，考量蘆洲為新北市主要人口移入地區之一，爰市府規劃於捷運三民高中站之停車場用地新設托老托幼中心，滿足地區需求。另蘆洲區尚無藝文相關展演場設，因應地方需求，市府規劃設置演藝廳及圖書館，提供市民假日休憩展演空間。</p> <p>綜上，為滿足地方運動中心、托老托幼、演藝廳、圖書館等空間需求，市府擬設置多功能公共建設大樓，考量捷運三民高中站旁之停車場用地，現況為平面收費機車停車場，土地權屬為新北市，該停車場用地位於蘆洲主要住商發展的舊市區內，交通機能完善，且舊市區內都市計畫鄰里性公共設施缺乏尚無相關適宜公有土地可茲運用，爰擬將前開停車場用地變更為休閒運動用地，供設置多功能公共建設大樓使用。</p> <p><b>伍、計畫位置及範圍：</b></p> <p>本計畫位於大漢溪北都市計畫蘆洲地區，為復興路與三民路交叉口捷運「三民高中站」北側之「停車場用地」；基地北側緊鄰住宅區、西側隔復興路 17 巷鄰住宅區、東側為三民路、南側為復興路，相關位置詳圖一。</p>		

#### 陸、變更理由：

為配合蘆洲區地區設置運動中心、托老托幼、演藝廳、圖書館等設施設置需求，將計畫區內停車場用地(停三)變更為休閒運動用地，以利後續辦理相關事宜。

##### 一、提供相關單位興辦公共建設用地需求

本案需地機關包含市府體育處設置運動中心、市府社會局設置托老及托幼中心、市府文化局設置演藝廳及圖書館等多功能公共建設大樓使用需求，必須透過本次用地變更以足敷使用面積。

##### 二、用地取得可行性

蘆洲都市計畫內鄰里性公共設施用地不足，且主要住商發展舊市區內建物密集，尚無其餘閒置公有土地可茲提供，考量停車場用地(停三)鄰近捷運站，且位於舊市區範圍，爰建議以停三用地作為設置多功能公共建設大樓之地點。

##### 三、提升當地公共服務設施質與量

(一)運動中心建設:提供當地適宜之運動休閒場所。

(二)托老托幼中心建設:提升公共托育資源及老人照護服務。

(三)演藝廳及圖書館建設:提供當地適宜之展演藝文場所。

#### 柒、變更內容：

有關本計畫之變更內容明細表詳表一；變更計畫示意圖詳圖二。

#### 捌、土地使用分區管制要點：

增訂休閒運動用地之管制規定：

一、 休閒運動用地以供運動休閒中心、公托中心、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。

二、 休閒運動用地建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 400%。

三、 本計畫書未規定者，適用其他有關法令之規定。

#### 玖、實施進度及經費：

本案採公地撥用方式取得土地，工程費約100,598萬元。

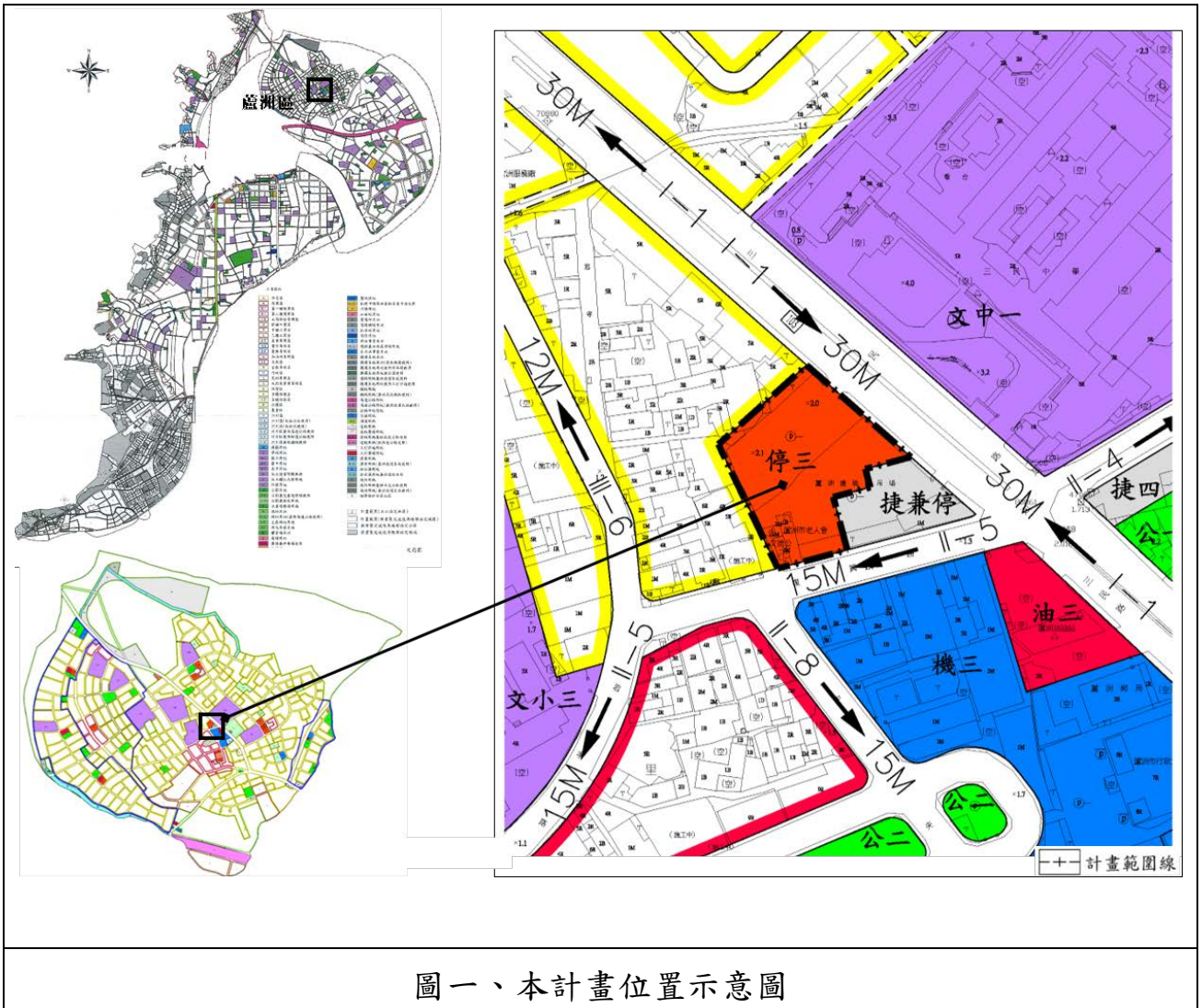
#### 拾、辦理經過：

##### 一、 公開展覽：

本案自民國 108 年 10 月 3 日起辦理公開展覽 30 日，108 年 10 月 3、4、5 日刊登於中國時報。

##### 二、 公開展覽說明會：

	<p>本案於108年10月16日(星期三)下午3時假新北市蘆洲區公所舉辦說明會。</p> <p>三、市都委會專案小組研商會議：</p> <p>(一)108年11月22日第1次專案小組初步建議意見為請市府各單位說明本案公益慈善大樓內規劃各項設施之需求，並審慎評估本案變更為休閒運動用地之公益性、必要性及合理性，同時評估停車場用地多目標，並俟公設專通取得鄰近機三用地後，將部分設施設置於該用地之可行性，以及建議未來設施應留設適當之公共開放空間。</p> <p>(二)108年12月12日經本市都市計畫委員會專案小組審議，專案小組初步建議意見為原則尊重市府政策內容，惟考量停車場用地(停三)已開闢作為機車停車場且使用率高，該土地仍應保留其作為停車場使用的功能，爰請作業單位研析評估本案變更內容修正為停車場用地兼供休閒運動設施使用或休閒運動用地兼供停車場使用，提請大會審議。</p> <p>拾、公民或團體陳情意見：</p> <p>本案自公開展覽期間至市都委會專案小組審議期間，共接獲公民或團體陳情意見1案，公民團體陳情意見內容，詳表二、公民或團體陳情意見綜理表，提請大會審議。</p> <p>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
<p>決議</p>	<p>一、同意依本次提會建議修正變更為社教用地兼供停車場使用，案名修正為「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區)(停車場用地(停三)為社教用地兼供停車場使用)」案。其餘依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。</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>



圖一、本計畫位置示意圖



圖二、變更內容示意圖



表一、變更內容明細表

編號	位置	公開展覽草案內容			專案小組 初步建議 意見	市都委會 決議	備註
		變更內容		變更理由			
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
1	蘆洲區三民路復興路交叉口	停車場地 (0.3312)	休閒運動 用地 (0.3312)	<p>因本案需 本包含市 案設市府 市府置托 地機育中 府體育中 運動心、 社局設置 會及托幼 老市府文 心、府化 設置演藝 圖書館等 能公建多 樓使需設 須透過本 地變更以 使用面積。 計畫內 公不足， 住商發 區內建 集尚 開茲 可量 (停 運站 舊市 爰座 能樓 升務 量。</p> <p>蘆洲都 內鄰里 設施用 ，且主 發展舊 ，尚無 置公其 提場土 ，用 (停近 運站， 舊市且 爰座區 能樓為 升務公 量設地 。</p> <p>市性要 里地密 性用市 地主餘 ，其地 ，尚土 ，用考 (停近 運站， 舊市且 爰座區 能樓為 升務公 量設地 。</p> <p>地捷於 ，地 功大 提服 與</p>	原則尊重 市府政策 內容，惟 內考量停 場用車地 (停三)已 開闢作為 機車停車 場且使用 率高，該 土保仍應 留其作 為停車場 的功請 能，爰單 作業評 研析估 本更 內容修 為正 用兼 地供 休運 設間 或休 動閒 供用 使地 請車 大場 會提 議審	依決議一 內容辦理。	

備註：1.表內面積應依核定計畫圖實地分割面積為準。

2.凡本次變更未指明部分，均應以原計畫為準。



表二、公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人/位置	陳情理由	陳情建議事項	作業單位研析意見	市都委會決議
1	新北市政府新建工程處	考量是否於都市變更計畫書中列入解除公有建築物加倍留設停車位條文。	同左。	未便採納。建議市府新建工程處逕依建築技術規則規定，後續檢送交通影響評估報告提送交通主管機關審定之停車位數。	依作業單位研析意見通過。

案由	「擬定樹林都市計畫(文中三學校用地為住宅區、市場用地、公園用地、綠地用地及道路用地)細部計畫」案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第十二案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</b></p> <p><b>參、計畫緣起</b></p> <p>樹林都市計畫區內之「文中三」學校用地經市府評估無劃設之必要，爰作為本府辦理公共設施用地檢討變更之示範基地，前經 102 年 10 月 3 日新北市政府都市計畫委員會第 37 次會議審議通過，將變更回饋之公共設施用地項目劃設為「機關用地」，擬作為樹林行政園區開發之使用，開發方式規定由土地所有權人自行整合，無償捐贈給新北市政府。</p> <p>本案於內政部都市計畫委員會專案小組審議期間，考量增加本案變更後開發之可行性，增加「市地重劃」之開發方式，但因機關用地非屬市地重劃共同負擔項目，倘變更為其他公共設施用地又與原當初經新北市都市計畫委員會審議通過之變更方案有所差異，建議本案重新思考變更回饋之公共設施用地項目，並重新辦理公開展覽與審議程序後再續行報內政部審議。</p> <p>據此，考量本市推動各項政策中，社會住宅為市民關心重大議題。為因應市民需求及配合中央 8 年 20 萬戶社會住宅政策，新北市政府 106 年 3 月所訂定最新之「新北市住宅發展策略」中，針對本案基地所在之樹林都市計畫區，規劃為「溪北、溪南」策略區，同時對於土地使用訂有三項指導原則：1. 住宅有增量需求且已高密度發展地區，推動多元都市更新，引導空餘屋利用及活化公有閒置建物利用。2. 配合整體開發區、捷運場站周邊及新訂或擴大都市計畫及都市計畫整併、捷運內環區域工業區轉型利用等，改善都會區居住空間及公共與公益設施等需求，加強大眾運輸系統連結及提升環境品質。3. 以公地自建、都更分回、變更回饋、容積獎勵、整體開發等多元方式提供青年社會住宅。</p> <p>由於「文中三」學校用地位屬捷運「萬大-中和-樹林(第二期)」線 LG18 站旁，區位條件優良。配合本市住宅發展策略中整體開發區、捷運場站周邊發展社會住宅之條件，將可作為市府中、長期社會住宅發展標的。另查都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，市場用地可立體多目標作公務機關辦公室、社會教育機構、社會福利設施、停車場等公共使用，可提供多元化之公共服務，提升政府機關服務品質。此外，樹林火車站周邊臨時攤販之發展，也對市容與</p>		

交通造成影響，急需規劃適當空間集中管理。

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

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

#### **肆、計畫範圍及面積**

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

#### **伍、本案與主要計畫之關係**

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

#### **陸、發展構想**

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

#### **柒、實質計畫內容**

- 一、計畫目標年

依主要計畫之指導，以民國 115 年為計畫目標年。

## 二、計畫人口與密度

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

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

故本細部計畫區之計畫人口約為 698 人。

## 三、土地使用及公共設施計畫

配合主計變更內容擬定細部計畫內容詳見表一，細部計畫內容示意圖如圖三所示。

### (一) 住宅區：

劃設住宅區二處，面積約為 1.4532 公頃，佔細部計畫總面積約 55%。

### (二) 市場用地：

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

### (三) 公園用地：

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

### (四) 綠地用地：

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

### (五) 道路用地：

劃設 8 公尺道路用地，面積約為 0.3833 公頃。

## 四、事業及財務計畫

### (一) 開發方式：

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

### (二) 開發主體：

採市地重劃開發，並得依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」相關規定辦理。

(三) 經費籌措：

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

五、土地使用分區管制要點（詳表二）。

**捌、辦理經過**

一、公開展覽及說明會

(一) 公開展覽：自民國 106 年 5 月 3 日起辦理公開展覽 30 日，107 年 5 月 3 日至 5 月 5 日刊登於中國時報。

(二) 公開說明會：106 年 5 月 17 日上午 10 時假新北市樹林區大安活動中心舉辦說明會，公開展覽期間迄今無公民或團體陳情意見。

二、新北市都委會專案小組會議（詳附件一）：

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

(一) 本案細部計畫原則同意修正後通過，後續配合本案主要計畫於內政部都市計畫委員會大會審議情形，提請本市都市計畫委員會大會審議。

(二) 本案交通系統退縮 5 公尺建築應留設 2.5 公尺以上人行與自行車空間之部分，考量友善綠色運輸空間，建議增加到 3 公尺以上。

(三) 考量計畫區東南側之大安路現況已開闢有人行道，請規劃單位針對該路側指定退縮建築時，應一併整體考量，以利彈性調整。

(四) 考量建築牆面線用語具特定意涵，有關退縮建築斷面示意圖中「建築牆面線」之文字建議刪除，避免混淆。

(五) 有關土管條文第 11 條全區都審規定，授權作業單位與都市設計科確認後依市府共通性處理原則辦理，並提大會說明。

**玖、以上符合法定程序，提請大會討論。**

決議	提下次大會續審。
----	----------

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

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

註：實際面積應以核定圖辦竣地籍分割測量面積為準。

表二 土地使用分區管制要點

公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見 修正後條文	市都委會 決議							
一、本要點依據都市計畫法第二十二條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法新北市施行細則第四十條之規定訂定之。 變更理由： 依目前法令規定名稱修正內容。								
-	二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 變更理由： 1. 都市計畫法第22條已明文規定細部計畫應擬定土地使用分區管制，爰依循都市計畫相關法令規定辦理，刪除重複性規定。 2. 明訂本計畫範圍建築應依都市計畫法(以下簡稱本法)及都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)規定及其他有關規定辦理，避免本要點適用範圍法令產生疑義。								
二、本計畫區劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)住宅區 (二)市場用地	刪除。 理由： 非必要性條文，故予以刪除。								
三、土地使用強度 (一)住宅區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。 (二)市場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。	三、住宅區之建蔽率依施行細則規定辦理，容積率不得大於240%。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 其餘公共設施用地回歸新北市施行細則規定。								
四、本計畫區之公共設施用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定做多目標使用。	刪除。 理由： 考量本計畫區無另行指述公共設施用地不得做多目標使用，又適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」無須特別規定，爰刪除相關規定。								
五、為提升都市保水性，建築基地開挖率不得超過法定建蔽率加10%。	刪除。 理由： 各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第37條及第50條規定辦理。								
六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地，其退縮建築應依下表規定辦理。	四、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其退縮建築規定如下：								
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:15%; text-align: center;">土地使 用分區 與公共 設施用</td> <td style="width:45%; text-align: center;">退縮建築規定</td> <td style="width:40%; text-align: center;">備註</td> </tr> </table>	土地使 用分區 與公共 設施用	退縮建築規定	備註	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:45%; text-align: center;">土地使用分區與 公共設施用地項 目</td> <td style="width:55%; text-align: center;">退縮建築規定</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">住宅區與市場用</td> <td style="text-align: center;">1. 自8公尺道路境界線</td> </tr> </table>	土地使用分區與 公共設施用地項 目	退縮建築規定	住宅區與市場用	1. 自8公尺道路境界線	
土地使 用分區 與公共 設施用	退縮建築規定	備註							
土地使用分區與 公共設施用地項 目	退縮建築規定								
住宅區與市場用	1. 自8公尺道路境界線								



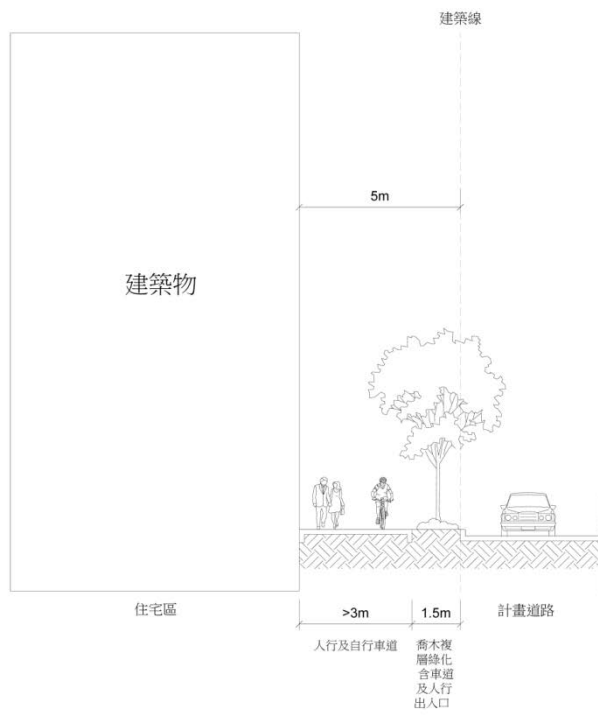
公展條文			依市都委會專案小組初步建議意見 修正後條文		市都委會 決議
地項目			地	及分區界線至少退縮5公尺建築，其中沿境界線及分區界線至少1.5公尺應植栽綠化，其餘留設至少2.5公尺寬之人行道及自行車道空間供公眾通行(詳附圖1、附圖2、附圖3)。	
住宅區與市場用地	自道路境界線及分區界線至少退縮5公尺建築。退縮部分，臨路面應設置2公尺無遮簷人行道或自行車道，臨建築物面應設置3公尺有遮簷人行道	退縮建築之空地應植栽綠化或透水性鋪面，不得設置圍籬，但得計入法定空地。		2. 自大安路境界線至少退縮5公尺建築，其中至少1.5公尺應植栽綠化，其餘留設至少2.5公尺寬之人行道及自行車道空間供公眾通行(詳附圖1、附圖2)。	
<p>本計畫區退縮建築依上表規定辦理，但基地情況特殊，經新北市都市設計審議委員會(以下簡稱都設會)審議通過者，從其規定。</p> <p>前項指定有遮簷人行道之設置規定如下：</p> <p>(一)住宅區依第五點指定有遮簷人行道，其淨高不得小於3.5公尺，透光面積不得小於70%。</p> <p>(二)透天住宅設置非鋼筋混凝土、磚造、石砌之無牆壁(原建築物外牆除外)遮蓋物，高度不得大於3公尺，面積不得超過建築面積四分之一，且每居住單元以24平方公尺為限。透光遮蓋物之採光面積不得小於70%。</p>				3. 市場用地臨公園用地及農業區側依上開規定退縮5公尺建築，惟得免設置植栽綠化及人行自行車道空間(詳附圖3、附圖4)。	
				4. 上開退縮建築之空地不得設置圍籬及固定設施地上物，但得計入法定空地。	
			<p>前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過者，得依其決議辦理。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整。</li> <li>2. 文字酌修。</li> <li>3. 統一授權都審除外文字。</li> <li>4. 涉及建築退縮部分新增退縮斷面圖說。</li> <li>5. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。</li> </ol>		
七、本計畫區之停車空間應依都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第四十二條規定設置，惟捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車停車位之設置標準，經都設會同意者，得以施行細則			五、汽機車停車位設置除應依施行細則第42條、建築技術規則辦理外，並應依下列規定辦理：		
			(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：		

公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見 修正後條文	市都委會 決議
<p>第四十二條規定停車位數量之70%為下限酌予折減留設。</p> <p>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，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p>	<p>1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。</p> <p>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第五十九條所述第一類者，每100平方公尺一機車停車位。</p> <p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(二)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p> <p>變更理由：</p> <p>1. 點次調整。</p> <p>2. 文字酌修。</p> <p>3. 施行細則第42條已明訂汽、機車位設置依都市計畫書中所載規定，未規定者，依建築技術規則有關規定設置，且授權經都設會審議通過得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定辦理，爰配合細則刪除重複性規定。</p> <p>4. 另查建築技術規則並無機車位及自行車位之設置標準，爰保留規定。</p>	
-	<p>六、都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第48條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：</p> <p>(一)綠建築：依施行細則第48條申請綠建築獎勵，且依施行細則第46條或第48條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p> <p>(二)智慧建築：依施行細則第48條申請智慧建築獎勵，且依施行細則第46條或第48條規定取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p> <p>變更理由：</p> <p>1. 依施行細則第48條規定，明訂本計畫區得申請綠建築及智慧建築容積獎勵。</p> <p>2. 另依施行細則第46條規定應取得候選綠建</p>	

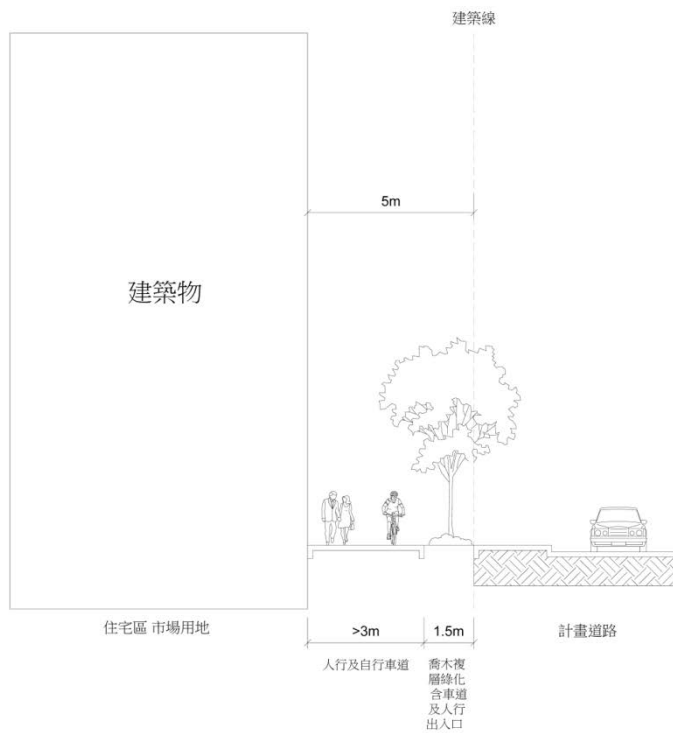
公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見 修正後條文	市都委會 決議
	<p>築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。</p>	
-	<p>七、建築基地依施行細則第39條之2申請基準容積率加給或依施行細則第48條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</p> <p>折繳代金金額=公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值+興建成本+管理維護經費</p> <p>(1)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。</p> <p>(2)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>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>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>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為提升居住環境品質、形塑都市景觀，以及鼓勵民間加速都市更新，配合施行細則修訂增列適用第39條之2容積加給規定，並敘明其捐贈之公益性設施經市府檢討無設置必要得改繳代金及其計算方式。</li> <li>2. 另施行細則第48條規定係為促進私人捐建公益性設施，以提升公共服務效能及都市生活品質，倘若申請捐建地區經市府評估暫無相關公共服務之需求，亦可改繳納代金方式，其代金由市府統籌運用，以提供公共服務使用。</li> </ol>	
<p>八、綠化標準</p> <p>(一)建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2以上應種植花草樹木；但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空</p>	<p>八、基地綠化除依施行細則第43條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直</p>	

公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見 修正後條文	市都委會 決議
<p>地需種植花草樹木，唯應參考「建築基地綠化設計技術規範」綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>(二)前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木一棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。</p>	<p>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> <p>變更理由：  1. 點次調整。  2. 統一授權都審除外文字。  3. 考量本條文第一項與施行細則第43條綠覆率規定相同，爰予刪除。</p>	
-	<p>九、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第37條及第50條規定辦理。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p> <p>變更理由：  1. 統一授權都審除外文字。  2. 各土地使用分區之法定開挖率回歸施行細則第37條規定。  3. 公共設施用地法定開挖率依施行細則第50條規定從都市計畫書規定，且原計畫已規定公共設施開挖率得提經都設會審議得不受施行細則之規定，考量公共設施用地係提供公共服務使用，爰保留本規定。</p>	
<p>九、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由市政府訂定之，且其設置貯留體積不得低於100年以上暴雨頻率之防洪規劃設計標準。</p>	<p>刪除。</p> <p>理由：  透水保水相關規定回歸「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」之規定，爰刪除本條文。</p>	

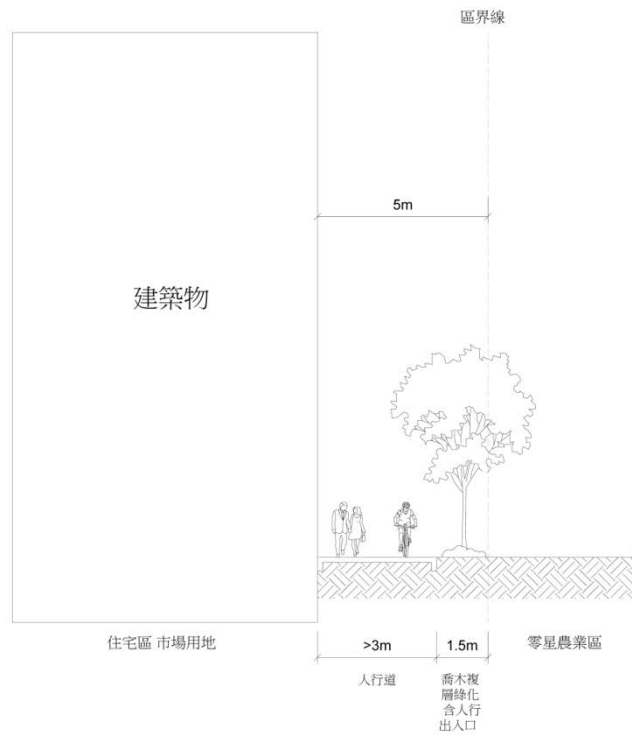
公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見 修正後條文	市都委會 決議
<p>十、前項增設雨水貯留利滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</p>	<p>刪除 理由： 同前條刪除。</p>	
<p>十一、本計畫區建築應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」審議通過方得申請建造執照。</p>	<p>刪除。 理由： 考量該區未來重劃後仍有面積較小之地主，爰基於市府簡政便民措施，建議回歸都市計畫法新北市施行細則第45條都審條件規模。</p>	
<p>十二、本計畫區內建築基地除依本要點規定辦理外，並應符合施行細則規定事項。本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>刪除。 理由： 第2點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。</p>	



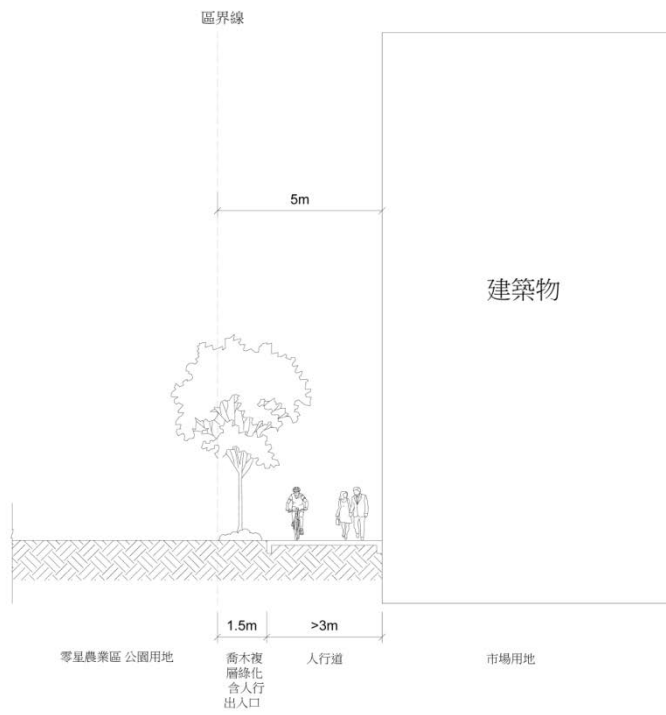
附圖 1 退縮開放空間剖面圖(5 公尺)



附圖 2 退縮開放空間剖面圖(5 公尺)



附圖 3 退縮開放空間剖面圖(5 公尺)



附圖 4 退縮開放空間剖面圖(5 公尺)

附件一 新北市都市計畫委員會專案小組歷次研商會初步建議意見

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

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



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

會議時間	會議名稱	初步建議意見
		<p>，倘採囊底路規劃，目前劃設 15m*15m 迴車空間應留足，惟目前本案囊底路長度約 200M，與國內常見社區型囊底路系統有些差異，建議配合計畫區東側巷道檢討道路系統，並以回饋之公共設施用地優先劃設。</p> <p>三、本案示意圖缺乏人車動線模擬，本案基地人行與車行之動線建議配合道路系統檢討後詳加說明。</p> <p>四、本案先前討論過之學校用地檢討概況、學生數與相關分析資料請於下次會議補充說明。</p> <p>五、計畫區西側為保護區，北側農業區現況為潭底公園，且計畫範圍邊界曲折，建議可將變更回饋之公共設施用地留設於計畫區西北側，將住宅區留設於臨大安路側後，並配合土管規定出入通道設計於大安路，同時達到住宅區與公共設施用地車輛分流之效果。</p> <p>六、建議細部計畫規劃人行步道用地連接北側潭底公園。</p> <p>七、本案目前方案是住宅區 55%，公共設施用地 45%，與減半捐贈要點回饋比例不同，另市府刻正辦理全市性公共設施通盤檢討，請補充說明兩者差異。</p> <p>八、原則尊重本案依照減半捐贈要點規</p>

會議時間	會議名稱	初步建議意見
		<p>定及原則，採市地重劃方式辦理，但應詳實估算工程費用，作為公共設施回饋比例之調整依據。</p> <p>九、計畫區西側夾雜零星農業區，後續如何處理，建議配合辦理中之樹林通檢案檢討內容摘錄說明於本計畫。</p> <p>十、另請作業單位協助提供辦理中全市性公共設施通盤檢討、樹林通檢相關資料供規劃單位參考。</p> <p>十一、請作業單位依今日與會機關代表意見補充相關資料與研擬土地使用計畫替代方案後再行召開專案小組討論。</p>
106年11月24日	現場勘查	請市府考量計畫範圍與西北側潭底公園連結、周邊地區公共設施需求，並參酌現況地形，研擬合適之土地使用配置，於下次專案小組討論。
107年2月12日	市都委會專案小組第4次研商會議	<p>一、請補充本案再行公開展覽後之重劃範圍，並補充說明周邊零星農業區後續處理方式。</p> <p>二、請作業單位向市府文化局確認本案計畫範圍周邊遺址確切範圍，以作為後續規劃參考。</p> <p>三、本案計畫目標年請依實際發展狀況修正，並據以修正相關人口、學校用地預測等分析資料。</p> <p>四、請補充樹林都市計畫公共設施需求及本案可規劃提供公共設施之優先順序，以及不足公共設施後續配套</p>

會議時間	會議名稱	初步建議意見
		<p>措施。</p> <p>五、本案計畫道路之配置除需配合土地使用計畫構想外，並應檢視市地重劃未來土地分配之情形，避免後續開發後無法建築之情形。</p> <p>六、計畫區內之交通系統應以綠色運輸為原則，優先提供人行及自行車空間，並補充交通流量、停車需求與道路配置等分析資料。</p> <p>七、請補充計畫區災害潛勢等相關資料，並提出都市防災計畫納入計畫書敘明。</p> <p>八、本案相關圖說請配合土地使用配置調整。</p> <p>九、請相關單位補充說明市場用地與社會住宅之需求及辦理期程。</p> <p>十、建議後續與土地所有權人溝通說明草案修正方向，增加地主認同與加速審議期程。</p>
107年3月28日	市都委會專案小組第5次研商會議	<p>一、有關計畫區週邊零星農業區後續處理方式之部分，請加強補充農業區無法納入本案辦理之限制因素、法令依據及變更目的等等因素，並敘明計畫範圍北側、西側、東側等零星農業區後續處理方式。</p> <p>二、有關本案計畫範圍涉及93年台閩普查「坡內坑」與「潭底」遺址之部分：</p> <p>(一) 請規劃單位針對目前已套繪疑似</p>

會議時間	會議名稱	初步建議意見
		<p>遺址範圍預為調整土地使用配置或訂定相關土地使用管制規定，避免影響後續開發。</p> <p>(二) 依市府文化局意見，應依考古遺址監管保護辦法第8條規定，爰本案應於內政部都委會大會審議前，完成考古遺址價值及內涵調查評估，以確保後續土地分配後，土地所有權人之開發權利。</p> <p>三、本次提會災害潛勢資料請補充說明引用之相關資料來源與內容後，納入計畫書以為後續規劃因應。</p> <p>四、學校用地無使用需求之部分，依據計畫目標年人口估算之計畫目標年學齡人口與國中用地之需求情形，並參酌市府教育局評估之資料。</p> <p>五、有關本案公共設施用地之劃設項目，建議依據樹林都市計畫區公共設施用地需求檢討之情形，依各公共設施之需求程度排列優先順序，以及本案採市地重劃開發可列為重劃共同負擔之十項之公共設施用地，可符合市府政策發展需要之公共設施項目，綜合分析作為本案公共設施劃設依據。</p> <p>六、變更回饋劃設市場用地之部分，考量尚未了解博愛街攤販意願，且為保留市場用地後續使用彈性，爰劃設理由應避免僅供安置博愛街攤販</p>

會議時間	會議名稱	初步建議意見
		<p>使用。</p> <p>七、本次配合建構綠色運輸系統指定退縮建築與道路斷面示意內容，建議配合實際使用情形(如樹人家商)與後續可能建築樣態修正。</p> <p>八、請規劃單位預為考量市地重劃分回土地能否開發之情形、考古遺址範圍及災害潛勢範圍，配合本次專案小組會議建議調整土地使用配置，並配合模擬訂定最小建築基地規模。</p> <p>九、請規劃單位依本次意見修正後，併同土管條文於下次會議討論。</p>
107年4月20日	市都委會專案小組第6次研商會議	<p>一、有關計畫區周邊零星農業區後續處理方式之部分，西側農業區現況為零星農業使用，其鄰近之保護區現況使用並無不相容；北側及東側農業區非屬農業區變更為文中三用地範圍，爰排除於本案計畫範圍，後續將納入刻正辦理之樹林都市計畫通盤檢討案檢討。</p> <p>二、請補充本案學校用地無使用需求、公共設施需求以及重劃共同負擔可提供之公共設施分析，並於下次會議中敘明。</p> <p>三、有關台電設施穿越本案計畫範圍部分，考量電纜改線涉及捷運「萬大—中和—樹林線(第二期)」興建期程，因涉及與臺北市政府捷運局協</p>

會議時間	會議名稱	初步建議意見
		<p>調介面，爰建議納入雙北平台討論，惟倘都市計畫變更完成進行重劃工程無法配合捷運工程時，仍宜由重劃會自行與台電協商。</p> <p>四、有關本案土地使用配置部分，本次規劃環狀道路系統將與大安路口產生雙路口，且基地右側劃設道路將與大安路形成銳角路口，恐影響交通安全，爰建議與大安路維持單一進出入口之原則下，於區內規劃環狀道路系統，並滿足後續土地所有權人配地之需求。</p>
107年5月4日	市都委會專案小組第7次研商會議	<p>一、 檢討標的：</p> <p>(一)本案係配合市府教育局評估學校用地文中三已無使用需求所辦理之公共設施檢討變更示範案例。</p> <p>(二)變更範圍為樹林都市計畫文中三用地，原計畫書所載計畫面積為2.66公頃，但地籍清冊資料面積僅有2.64公頃。考量樹林都市計畫區重製作業已完成，且本區地籍已完成重測作業，為避免影響後續開發者之權益，請以重製後之計畫面積檢討，並請於計畫書載明。</p> <p>(三)考量本次係以文中三用地為檢討範圍，有關計畫區周邊零星農業區後續處理方式之部分，西側農業區現況為零星農業使用，其鄰近之保</p>

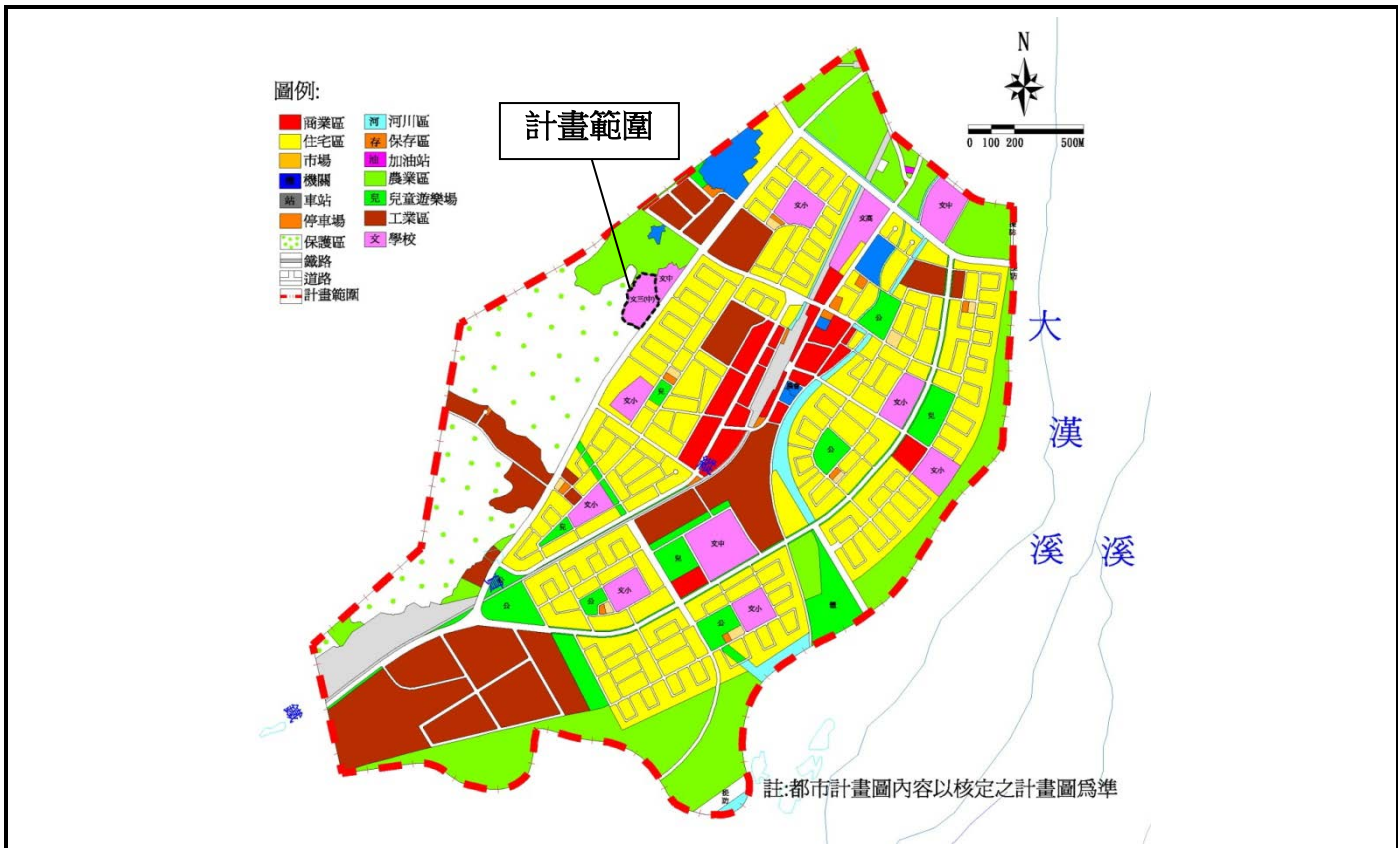
會議時間	會議名稱	初步建議意見
		<p>護區現況使用並無不相容；北側及東側農業區非屬農業區變更為文中三用地範圍，請排除於本案計畫範圍，納入刻正辦理之樹林都市計畫通盤檢討案檢討。</p> <p>二、 公共設施需求檢討：</p> <p>(一)依市府教育局評估文中三學校用地已無保留需求，且未來學齡人口增加亦可於現有已開闢文中用地調配使用，確認文中三用地無使用需求。</p> <p>(二)依「變更樹林(含山佳地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」草案推估計畫目標年學齡人口之學校需求用地，現行劃設之國小、國中用地尚符合計畫目標年學齡人口用地之需求。</p> <p>三、 土地使用配置：</p> <p>(一)計畫範圍西北側配合環境敏感地區(山崩地滑潛勢區)以及疑似考古遺址範圍規劃為公園用地。</p> <p>(二)原規劃環狀道路系統將與大安路口產生雙路口，且基地東側劃設道路將與大安路形成銳角路口，恐影響交通安全，請調整為大安路維持單一進出入口，於區內規劃環狀道路系統，並滿足後續土地所有權人配地之需求。</p>



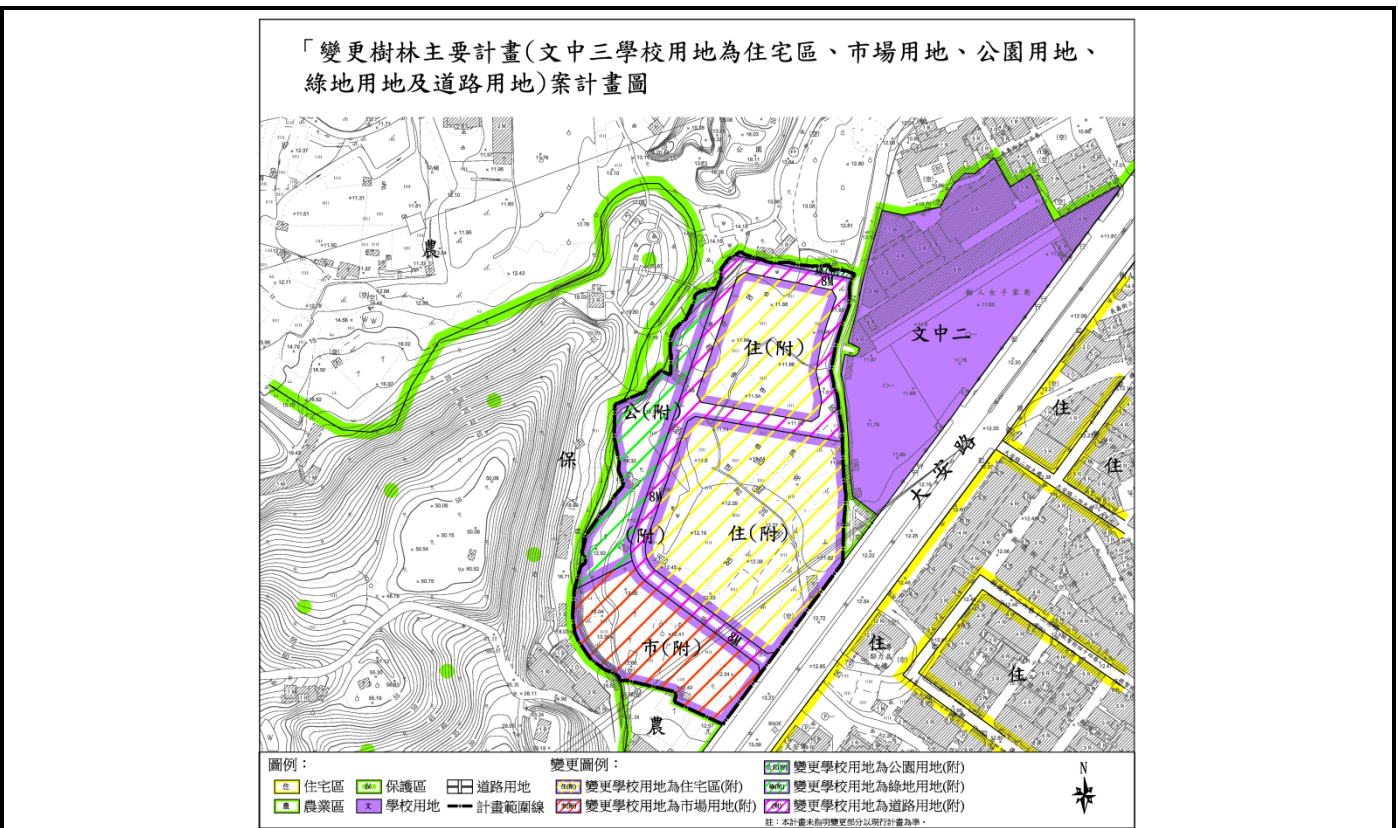
會議時間	會議名稱	初步建議意見
		<p>(三)本案除配合劃設必要性道路、綠地及公園用地外，另配合市府安置臨時攤販之需求、提供社會住宅及多元公共設施服務之政策，且符合市地重劃共同負擔項目之公共設施，爰規劃市場用地 1 處。</p> <p>(四)本案變更文中三用地為住宅區、市場用地、公園用地、道路用地、綠地，其中住宅用地占計畫面積 55%、公共設施用地占計畫面積 45%，變更內容詳如附表一、圖一及圖二。</p> <p>四、 本案開發方式：</p> <p>(一)由土地所有權人整地完成後無償捐贈市場用地、公園用地、綠地用地及道路用地，其中公園用地、綠地用地與道路用地應開闢完成。</p> <p>(二)市地重劃。</p> <p>五、 配合本次變更內容調整，修正主要計畫案名為「變更樹林主要計畫（文中三學校用地為住宅區、市場用地、公園用地、綠地用地及道路用地）案」。</p> <p>六、 後續待辦理事項：</p> <p>(一)有關本案計畫範圍西北側涉及 93 年台閩普查「坡內坑」與「潭底」疑似遺址之部分，依考古遺址監管保護辦法第 8 條規定，本案應於內政部都委會大會審議前，完成考古</p>

會議時間	會議名稱	初步建議意見
		<p>遺址價值及內涵調查評估，以確保後續土地分配後，土地所有權人之開發權利。</p> <p>(二)有關台電設施穿越本案計畫範圍部分，考量電纜改線涉及捷運「萬大—中和—樹林線(第二期)」興建期程，因涉及與臺北市政府捷運局協調介面，建議納入雙北平台討論，惟倘都市計畫變更完成進行重劃工程無法配合捷運工程時，仍宜由重劃會自行與台電協商。</p> <p>七、細部計畫後續審議之建議：</p> <p>(一)本案交通系統退縮5公尺建築應留設2.5公尺以上人行與自行車空間之部分，考量友善綠色運輸空間，建議增加到3公尺以上。</p> <p>(二)考量計畫區東南側之大安路現況已開闢有人行道，請規劃單位針對該路側指定退縮建築時，應一併整體考量，以利彈性調整。</p> <p>(三)考量建築牆面線用語具特定意涵，有關退縮建築段面示意圖中「建築牆面線」之文字建議刪除，避免混淆。</p> <p>八、本案專案小組已獲取具體意見，為加速計畫審議時程，同意主要計畫先行提報市都委會大會審議，細部計畫內容續提專案小組討</p>

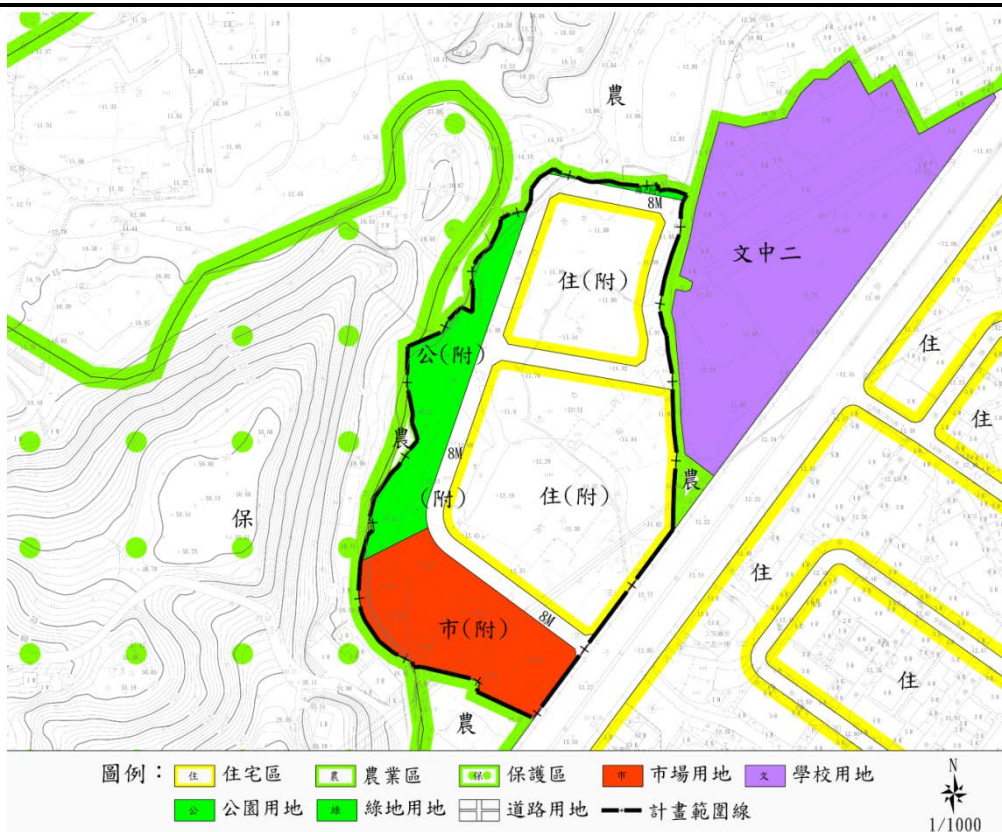
會議時間	會議名稱	初步建議意見
		論。
108 年 8 月 23 日	市都委會 專案小組 第 8 次研 商會議	<p>一、有關土管條文第 11 條全區都審規定，授權作業單位與都市設計科確認後依市府共通性處理原則辦理，並提大會說明。</p> <p>二、有關本案變更內容明細表，詳表 1 「擬定樹林都市計畫(文中三學校用地為住宅區、市場用地、道路用地)細部計畫」案變更內容明細表。另有關本案土地使用分區管制要點小組委員初步建議意見，詳表 2 「擬定樹林都市計畫(文中三學校用地為住宅區、市場用地、道路用地)細部計畫」案土地使用分區管制要點修訂前後對照表之「市都委會專案小組初步建議意見」欄位。</p> <p>三、本案細部計畫原則同意修正後通過，後續配合本案主要計畫於內政部都市計畫委員會大會審議情形，提請本市都市計畫委員會大會審議。</p>



圖一：變更計畫位置及範圍圖



圖二：主要計畫案變更內容示意圖



圖三：細部計畫土地使用計畫示意圖