

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161
號11樓

承辦人：吳欣怡

電話：(02)29603456 分機7151

傳真：(02)89650936

電子信箱：aa7123@ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國111年3月29日

發文字號：新北府城審字第1110540495號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

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

主旨：檢送111年3月18日新北市都市計畫委員會第139次會議紀
錄1份，請查照。

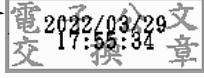
說明：

- 一、依本府111年3月11日新北府城審字第1110425583號開會通
知單辦理。
- 二、為推動節能減碳政策，可逕上本府城鄉發展局網站(網址：
<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>)，點選「主題專區」
之「都市計畫」項下之「都委會會議紀錄」項下之「都委
會大會會議紀錄」查閱。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、王委員榮進、姚委員克勛、宋委員立堯、
黃委員穗鵬、孫委員振義、賀委員士庶、黃委員敏修(不含附件)、王委員思樺、
陳委員姿伶、簡委員連貴、劉委員惠雯、解委員鴻年、許委員阿雪、洪委員啟
東、張委員容瑛、黃委員台生、康委員秋桂、詹委員榮鋒、鍾委員鳴時、內政部
營建署城鄉發展分署(審議案第1案)、內政部地政司(審議案第1案)、行政院農業
委員會農田水利署(審議案第1案)、台灣電力股份有限公司台北供電區營運處(審
議案第1案)、交通部高速公路局(審議案第1案)、臺北市政府捷運工程局(審議案
第3~5案)、新北市政府捷運工程局(審議案第3~5案)、新北市政府交通局(審議案
第1案)、新北市政府民政局(審議案第1案)、新北市政府地政局(審議案第1案)、

新北市政府水利局(審議案第1案)、新北市政府工務局使用管理科(審議案第1案)、新北市政府工務局(審議案第3~5案)、安邦工程顧問股份有限公司(審議案第2案)

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



訂

線



新北市都市計畫委員會第 139 次會議紀錄

時間：中華民國 111 年 3 月 18 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如會議資料。

出席單位：詳如會議資料。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、新訂擴大大漢溪南都市計畫(土城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要計畫案。
- 二、變更三峽細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)案。
- 三、變更樹林(三多里地區)都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(LG18、LG19、LG20 站)主要計畫案。
- 四、變更樹林(三多里地區)細部計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(LG18、LG20 站)案。
- 五、擬定樹林(三多里地區)細部計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(LG19 站)案。

參、散會：上午 10 時 35 分。

| | | | |
|----|---|------|-------|
| 案由 | 新訂擴大大漢溪南都市計畫(土城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要計畫案 | 辦理機關 | 新北市政府 |
| 類別 | 審議案 | 案號 | 第一案 |
| 說明 | <p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 10 條</p> <p>參、計畫緣起：</p> <p>本計畫係因臺北看守所、新北地方法院與臺灣新北地方檢察署之搬遷需求，在土城彈藥庫軍事設備配合移儲並解除禁、限建管制後，有較大面積之公有土地資源，爰依法務機關需求劃設用地；考量本計畫區位於土城都市計畫與南天母山系之中介地帶，藉由擴大都市計畫方式，使計畫有序發展。另為解決目前國道 3 號中和及土城交流道尖峰時段壅塞，北土城地區民眾上下高速公路須繞行中和或土城交流道進出國道，爰為有效紓解中和及土城交流道交通壅塞並提供北土城地區民眾進出國道之服務，行政院蘇院長於 109 年 6 月 22 日宣布核定「北土城交流道工程可行性研究」，期能減少附近區域的交通負荷，有助於交通緩解，促進地方發展。考量北土城交流道用地取得方式之一致性及該用地地主權益，交流道所需用地亦全數納入本計畫範圍內一併取得。</p> <p>當前政府推動「安心住宅計畫」，目標規劃與興建 20 萬戶只租不賣社會住宅，經評估目前新北市土城區社會住宅需求戶數缺口約 1,704 戶，缺額土地約 4.87 公頃，本案預期透過整體開發提供社會住宅空間，落實社宅政策，提高地方社會福利，照顧弱勢族群和穩定住宅市場。</p> <p>本案新訂擴大大漢溪南都市計畫，將土城彈藥庫原址及周邊範疇納入都市計畫管制，並經相關法令檢核、環境適宜性分析與都市發展趨勢需求檢討，規劃供機關用地搬遷使用外，並以土城整體發展角度界定擴大都市計畫範圍，更依據自然資源條件規劃整體發展構想，訂定空間機能分布、交通運輸系統、公共設施系統與土地使用分區等，提供各方面合理且必要之需求以縫合都市與非都市地區，提升土地利用價值，朝向兼顧生態保育與開發並重之發展。</p> <p>本案主要計畫業經 110 年 8 月 31 日內政部都市計畫委員會第 997 次會議審議通過，而細部計畫內容配合主要計畫內容修正，並經本市都市計畫委員會 110 年 10 月 21 日新北市都市計畫委員會第 134 次會議審議通過，續併同主要計畫及細部計畫於 110 年 11 月 30 日辦理再公開展</p> | | |

覽事宜，並配合公民暨團體陳情意見及機關意見，再提請都市計畫委員會審議。

肆、計畫位置及範圍：

北至土城區金城路一段，東北至明德路一段、柑林埤溝內側保護區分區界線，東至土城都市計畫區界線，南以第四公墓、既有道路與和平路為界，西至金城路一段、國道3號內側保護區分區界線，計畫面積為84.07公頃。

伍、辦理經過：

一、再公開展覽及說明會

本案自民國110年11月30日起，公開展覽30天，並自110年11月30日、110年12月1日及110年12月2日刊登於自由時報，於下列時間地點舉辦說明會：

- (一) 第一場：110年12月22日（星期三）上午10時於土城區公所7樓大禮堂。
- (二) 第二場：110年12月22日（星期三）下午2時於土城區公所7樓大禮堂。

二、市都委會專案小組

本計畫自再公開展覽30日後，於111年2月22日、111年3月2日及111年3月9日共召開3次市都委會專案小組研商會議，前開2次會議紀錄經委員同意合併發會議紀錄。專案小組初步建議意見如下：

- (一) 111年2月22日及111年3月2日第1次及第2次專案小組研商會議：

1. 有關規劃商業區(再發展區)剔除區段徵收一節：

- (1) 有關原110年10月22日新北市都市計畫委員會第134次會議決議刪除商業區(再發展區)一節，本案經再公開展覽後民眾陳情反對於區段徵收階段申請原位置保留分配，且需依土地徵收條例第47條規定繳納差額地價後才得以保留現有合法建物部分，故建議同意內政部營建署城鄉發展分署意見，以合法建物坐落土地剔除區段徵收範圍，規劃為商業區(再發展區)，又因該合法建物座落未直接面臨計畫道路，故依其地號與計畫道路間之畸零

地規劃為公共設施用地並納入區段徵收範圍，供未來商業區(再發展區)指定建築線使用。

(2) 另為規劃商業區(再發展區)範圍，請內政部營建署城鄉發展分署與新北市政府工務局釐清確認柑林段1240-3、1240-4地號現況建物是否屬合法建物，並於確認範圍後提大會討論。

(3) 另有關柑林段1232地號土地經確認為都市計畫前之建地目，現況房屋尚未申請建物登記，目前為徵收補償需要，新北市政府工務局刻正辦理全區合法房屋認定，後續俟確認合法房屋範圍後再行規劃商業區(再發展區)並提大會討論。

(4) 至為規劃商業區(再發展區)，調整商業區道路路型一節，現況和平路與金城路交會口之道路截角應調整為大截角，以供車行轉彎時達視野角度最大化。

2. 有關人民陳情再細15民眾陳情機關及社會福利設施用地部分，請補充機關及社會福利設施用地屬公共設施之文字。

3. 有關民眾陳情高速公路南側住宅區容積率提高為240%一節：

(1) 依土地徵收條例第44條第1項第1款及第45條規定，區段徵收之抵價地之面積，由該管直轄市或縣(市)主管機關按其應領地價補償費與區段徵收補償地價總額之比率計算其應領之權利價值，並以實際領回抵價地之單位地價折算之。至區段徵收後抵價地之單位地價，將由直轄市或縣(市)主管機關依預計區段徵收土地平均開發成本，經斟酌區段徵收後各街廓之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展情形，估計區段徵收後各路街之路線價或區段價，並提經地價評議委員會評定後，作為原土地所有權人領回抵價地之計算基準。因此，後續本案抵價地之區段徵收後地價評定，將依都市計畫土地使用分區強度、土地所在區位等因素之差異訂定，各土地所有權人實際領回抵價地面積，係由其實際

選擇之單位地價折算之，其應領之權利價值，將不因土地使用分區管制內容積率高低之差異影響民眾之權益。

- (2) 另經新北市政府交通局表示，倘高速公路以南住宅區容積率提高至240%，因尚有獎勵及移入容積可達最高至1.5倍，其提高之容積率將造成周邊交通環境之負荷，故參照交通局意見維持高速公路以南住宅區容積率為180%，另請將規劃單位將相關分析內容納入人民陳情研析意見並提下次小組確認。

4. 有關土地使用計畫調整部分：

- (1) 有關台灣電力股份有限公司台北供電區營運處111年3月1日北供字第1118019886號函建議和平路轉接站用地，配合高壓電路調整轉接站方向，除15m*15m轉接站，另因用地調整後與道路間存有約42.975平方公尺面積之畸零地，為地下電纜引接至連接站需求，建議一併納入區段徵收範圍內一節，考量轉接站設置係為土城司法園區內電塔下地之必要，故建議同意依據台電公司建議調整轉接站用地方向並增加緊鄰之畸零地範圍，將轉接站用地面積由0.0225公頃調整至0.0269公頃。

- (2) 依內政部110年10月20日台內地字第1100265925號「研商土城司法園區開發範圍內公有土地處理方式及北土城交流道用地有償撥用事宜會議」紀錄，檢核範圍內交通部高速公路局管有土地，經內政部營建署城鄉發展分署與交通部高速公路局確認，土城區柑林段143及830地號土地產權皆屬交通部高速公路局所有，因土地地籍圖範圍與路權範圍不一致，建議依據高公局產權及地籍範圍剔除區段徵收範圍。另柑林段185地號後續高公局將辦理撤銷徵收，故建議納入區段徵收範圍，修正後高速公路用地將增加1.11平方公尺。

- (3) 依內政部110年10月20日台內地字第1100265925號「研商土城司法園區開發範圍內公有土地處理方式及北土城交流道用地有償撥用事宜會議」紀錄涉及行政院農業

委員會農田水利署(以下簡稱農水署)土地，經查柑林段516、517、518、619及631地號土地係為本案高速公路用地路權範圍，未來將由交通部高速公路局於金城交流道規劃時一併將現有水路轉接至箱涵。另柑林段751地號土地為本案之排水溝用地，經農水署110年10月12日現場發言意見表示仍有農田灌溉用水需求，故建議將排水溝用地調整名稱為灌溉設施用地。

(4) 有關本案公共設施用地部分規劃為細部計畫之公共設施用地一節，為符合都市計畫法45條規定(略)：「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，…其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。」，故除細部計畫規劃之商業區(再發展區)旁之廣場用地規劃為細部計畫層級之公共設施用地外，其餘公園用地、綠地用地皆調整為主要計畫之公共設施用地。

5. 本計畫調整後主要計畫土地使用計畫綜理表詳表 1、細部計畫土地使用計畫綜理表詳表 2、主要計畫公民與團體陳情意見綜理表詳表 3、細部計畫公民或團體陳情意見綜理表詳表 4，請規劃單位依各單位意見及本次專案小組決議修正。本案除高速公路南側容積率再請規劃單位充分補充分析說明外，餘業經本次專案小組充分討論已獲具體共識，相關修正內容授權作業確認後，續提新北市都市計畫委員會審議。

(二) 111年3月9日第3次專案小組研商會議：

1. 有關和平路涵洞內之實體牆面拆除，經相關單位確認拆除後即可達到和平路交通紓緩之效能，故後續請業務單位再與相關單位聯繫辦理後續拆除事宜，另未來開發後區內區外道路銜接相關交通號誌設定改善事宜，請新北市政府交通局妥為處理。
2. 有關土地使用管制要點依據內政部營建署城鄉發展分署所提建議，將商業區(再發展區)容積率訂定為 130%，並訂定未來建物改建時繳納代金之附帶條件，相關內容建議納入

| | |
|----|--|
| | <p>本案細部計畫土地使用分區管制要點辦理。</p> <p>3. 另有關鄰土城暫緩發展區區段徵收範圍道路系統調整一節，考量道路系統完整性，同意依據城鄉發展局 111 年 3 月 1 日新北城審字第 1110367160 號函建議調整本案主要計畫道路路型，請規劃單位一併修正本案主要計畫圖。</p> <p>4. 有關計畫內公園用地(兼供污水處理使用)未來開發是否有設置比例之問題，請內政部營建署城鄉發展分署釐清後提大會確認。</p> <p>5. 有關細部計畫內土地使用管制要點第一種住宅區容積率訂定一節，請內政部營建署城鄉發展分署就周邊道路完整服務水準研擬分析方案，並以原再公展草案之 180%及容積率調高至 240%兩方案，作交通、污水及人口作完整分析比較後提請大會討論。</p> <p>陸、公民或團體陳情意見：</p> <p>本案再公開展覽期間，共計接獲 77 件公民或團體陳情意見，其中涉及主要計畫共 31 件，公民或團體陳情意見詳表 2。</p> <p>柒、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p> |
| 決議 | <p>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p> |

表 1 新訂擴大大漢溪南都市計畫(土城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要計畫案土地使用計畫綜理表

| 類別 | 項目 | 再公展方案 | 專案小組調整 | 本次提會方案 | | |
|----------------|------------------|-----------------|--------|--------------|--------|--------|
| | | 計畫面積 (公頃) | 面積(公頃) | 計畫面積 (公頃) | 面積比例 | |
| 土地 使用 分區 | 住宅區 | 14.35 | -0.05 | 14.29 | 17.00% | |
| | 商業區 | 5.28 | -0.20 | 5.08 | 6.04% | |
| | 司法園區專用區 | 8.09 | | 8.09 | 9.62% | |
| | 文教區 | 4.91 | | 4.91 | 5.84% | |
| | 保護區 | 1.76 | | 1.76 | 2.09% | |
| | 小計 | 34.39 | -0.26 | 34.13 | 40.59% | |
| 公共 設施 用地 | 機關用地 | 14.22 | | 14.22 | 16.91% | |
| | 高速公路用地 | 15.53 | | 15.53 | 18.47% | |
| | 高速公路用地(兼供道路使用) | 0.29 | | 0.29 | 0.34% | |
| | 機關及社會福利設施用地 | 1.87 | | 1.87 | 2.22% | |
| | 殯葬用地 | 1.81 | | 1.81 | 2.15% | |
| | 學校用地(大專院校) | 2.05 | | 2.05 | 2.44% | |
| | 變電所用地 | 0.55 | | 0.55 | 0.65% | |
| | 轉接站用地 | 0.02 | 0.01 | 0.03 | 0.04% | |
| | 灌溉設施用地 | -- | 0.15 | 0.15 | 0.18% | |
| | 小計 | 36.34 | 0.16 | 36.50 | 43.41% | |
| | 九 項 公 設 | 公園用地 | 5.85 | | 5.85 | 6.96% |
| | | 公園用地(兼供污水處理廠使用) | 0.76 | | 0.76 | 0.90% |
| | | 公園用地(兼供道路使用) | 0.07 | | 0.07 | 0.08% |
| | | 綠地用地 | 1.14 | 0.42 | 1.56 | 1.86% |
| | | 綠地用地(兼供道路使用) | 0.2 | | 0.20 | 0.24% |
| | | 廣場用地 | 0.06 | | 0.06 | 0.07% |
| | | 停車場用地 | 0.06 | | 0.06 | 0.07% |
| | | 排水溝用地 | 0.45 | -0.15 | 0.30 | 0.36% |
| | | 排水溝用地(兼供道路使用) | 0.02 | | 0.02 | 0.02% |
| | | 道路用地 | 4.73 | -0.16 | 4.57 | 5.44% |
| | | 小計 | 13.34 | 0.11 | 13.45 | 16.00% |
| 用地小計 | 49.68 | 0.27 | 49.95 | 59.41% | | |
| 合計 | 84.07 | 0.01 | 84.08 | 100.00% | | |

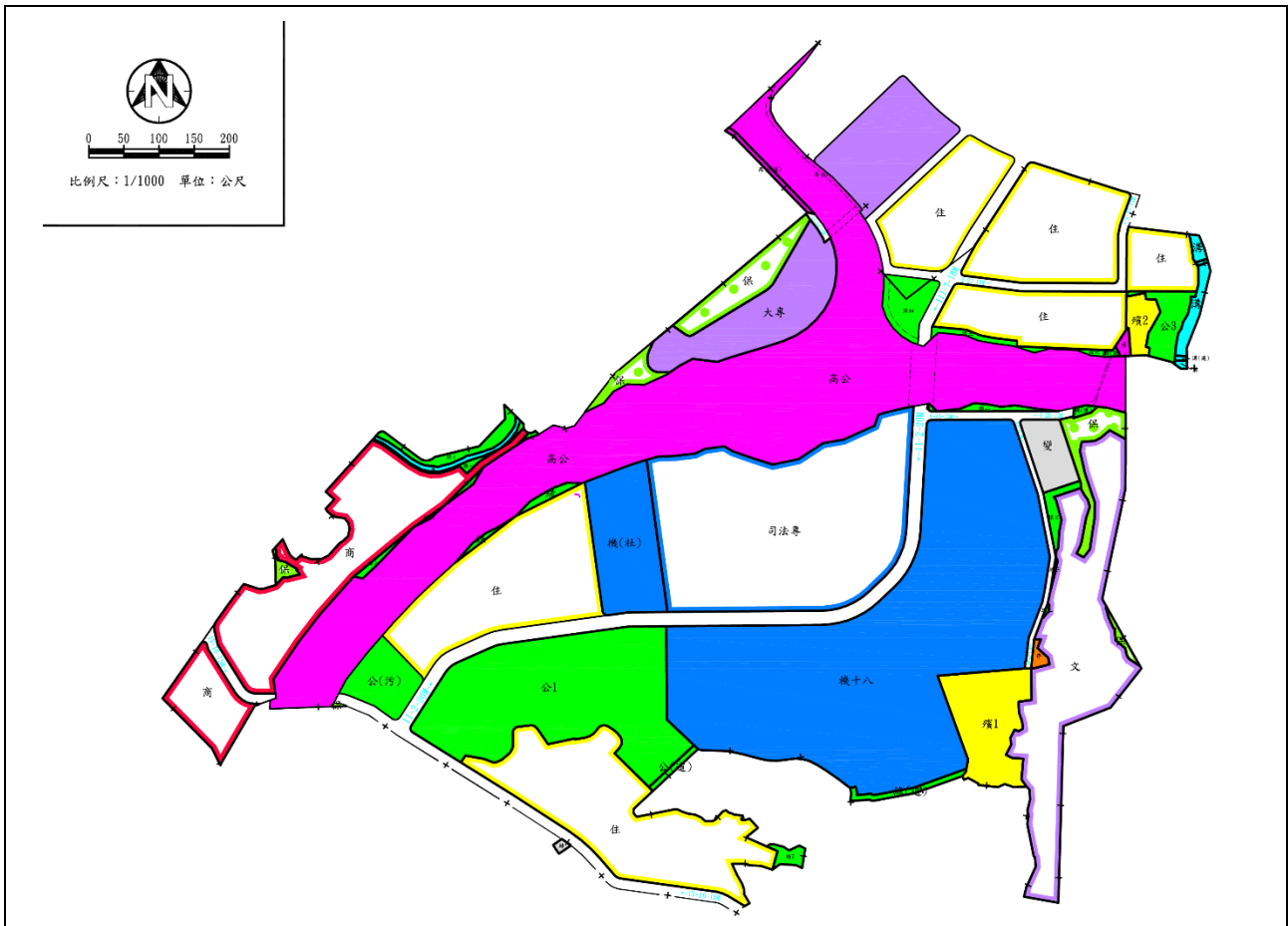


圖 1 新訂擴大大漢溪南都市計畫(土城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要計畫案土地使用計畫示意圖

表 2 新訂擴大大漢溪南都市計畫(土城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要計畫案之公民與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 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|---------|--|---|------|---|----------------------------|--------------------------------|
| 再人 1 | 蔡○等 13人 柑林段 1246、 1294、 1328、 1329地 號 | <p>一、陳情人為坐落新北市土城區柑林段1246、1294、1328及1329地號土地之所有權人。接獲貴部來函詢問辦理區段徵收之意願，陳情人特檢附理由陳情如下：</p> <p>(一)系爭1246及1294地號土地(面積合計1295.3m²)全部為先父(先祖父)「周宗發」所遺留，由陳情人因繼承或贈與而取得，另與上開二筆土地相連之系爭1328及1329地號土地則為陳情人所購得。</p> <p>(二)系爭土地以西及以北，周家原有超過「5千多坪」之土地，因「捐地」、「公設地抵繳遺產稅」及「徵收」關係，僅剩系爭約土地，不應再要求周家作犧牲：</p> <p>陳情人之先父(先祖父)周宗發於系爭土地附近原有「5千多坪」土地，其生前曾捐數百坪土地於土城國小(此部分資</p> | | <p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查本計畫辦理緣起係因原有土城區內司法機關現有建築老舊及為疏解國道三號中和、土城交流道壅塞情形，故辦理新訂擴大都市計畫。另依據「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」規定以區段徵收方式辦理開發。 2. 另查本案主要計畫業經內政部都市計畫委員會110年8月31日第997次會議審竣；細部計畫經新北市都市計畫委員會110年10月22日第134次會議審竣。查依據審定內容，所陳土地柑林段1246、1294、1328及1329地號土地現況為土城都市計畫保護區，配合土城司法園區規劃，除納入原軍事禁限建範圍外，也將周邊保護區一併納入整體規劃，故陳情土地未來將由保護區變更為商業區，並以區段徵收方式開發。 3. 另有關區段徵收開發係依土地徵收條例相關規定，區段徵收範圍內之土地所有權人可 | 依本次提 會研析意 見通過。 | 照專案 小組初 步建議 意見通 過。 |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|--|------|---|----------------------------|------------|
| | | <p>料因年代久遠而暫難取得)。嗣因周宗發系爭土地以西及以北部分被劃歸為「公共設施保留地」而被限制開發，是於周宗發過世後，其繼承人因此將超過4千坪公共設施保留地(當時此部分仍須計徵遺產稅)抵繳遺產稅，上開土地即現與系爭土地僅一街之隔之「新北市土城區公所」及「土城國小」所在基地(重測前為埤塘段埤塘小段426、426-1、426-2、426-3、427、427-1、427-2、429-5、429-7、429-8、429-9、429-10及429地號土地)，其中重測前429地號土地未抵繳遺產稅之持分部分(折合面積約400多坪)，復又被「徵收」。上開原屬周家土地而因公設地抵繳遺產稅及政府徵收關係而成為公有土地之面積超過4000坪。倘剩餘約400坪之系爭土地再遭區段徵收，周</p> | | <p>選擇領取現金或選擇申請領回抵價地作為補償。至抵價地分配則係採公開抽籤自由選配方式，由土地所有權人依抽籤順序按自身需求選擇適宜之土地辦理辦理分配。</p> | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|---|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>家所餘土地面積勢必又再減少、且位置亦可能變動，實不應為了土城之開發，而一再地犧牲周家。</p> <p>(三)相關政府機關長久以來對系爭土地之規劃配置，非常不公平：</p> <p>1. 系爭土地之位置，正位於「金城路一段之大馬路邊」(並設有公車站牌)，正對面為「土城國小」、斜對面為「土城區公所」及「土城捷運站」，系爭土地交通及位置實非常優越及便利。姑不論與系爭土地僅一街之隔尚且有捷運、學校、與行政中心，與系爭土地屬金城路同一邊之西南側尚且允建10層樓高之大樓(金城路一段32號左右)、東北側亦且允建6層樓高之廣承岩寺(金城路一段78號)，然相關政府機關長久以來卻獨獨將「夾在其間」包括系爭土地在內之少數幾筆土地劃歸為「保護區」，以致系爭土地雖地理條件優越，卻遲遲無法開發。現竟要</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|-----|--------------------------|--|------|--|----------------------------|--------------------------------|
| | | <p>被併同與其他地理位置明顯較差之土地，一併被區段徵收，實為陳情人所難以接受。</p> <p>二、綜上理由，尚請貴部諒察，促請相關單位正視陳情人家族長期以來之犧牲，保障陳情人家族之合情、合理權益，以維公平。</p> | | | | |
| 再人2 | 張○仁 柑林段 1298地 號 | <p>一、申請聽証會原則部分：</p> <p>1、行政機關行使其權力以剝奪人民憲法上之權利之前，依辯論或審訊或二者兼備之口頭程序，合稱之為「行政聽證」。其目的在使行政機關於法規制定或處分個案時能依循公平、精確、效率和可接受性之原則，以防止行政專制，保障民權，及提高行政效能。</p> <p>2、行政計畫有關一定地區土地之特定利用或重大公共設施之設置，涉及多數不同利益之人及多數不同行政機關權限者，確定其計畫之裁決，應經公開及聽證程序，並得有集中事權之效果。</p> <p>3、綜合以上故請求申</p> | | <p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查本計畫辦理緣起係因原有土城區內司法機關現有建築老舊及為疏解國道三號中和、土城交流道壅塞情形，故辦理新訂擴大都市計畫。</p> <p>2. 另依據「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」規定以區段徵收方式辦理開發，且依據土地徵收條例第四條第一項第三款：「有下列各款情形之一者，得為區段徵收：三、都市土地之農業區、保護區變更為建築用地…」，查依據審定內容，所陳土地柑林段 1298 地號土地現況為土城都市計畫保護區，配合土城司法園區規劃，除納入原軍事禁限建範圍外，也將周邊保護區一併納入</p> | 依本次提 會研析意 見通過。 | 照專案 小組初 步建議 意見通 過。 |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|--|------|--|----------------------------|------------|
| | | <p>請依據行政程序法規定召開聽証會，使當事人可以按照程序規定陳述意見、提出證據進行辯論，目的在於使權利受到重大影響的人民可以充分、有效的陳述意見。</p> <p>二、區段徵收之性質：</p> <p>1、國家因公共事業或其他公益目的之必要，雖得依法徵收人民之財產；但徵收行為，不僅使人民受憲法保障之財產權蒙受強制侵犯，甚至影響人民之生存權與工作權。是以，人民之財產權應予保障，憲法第十五條及憲法第一百四十三第一項定有明文。惟國家因公用需要得依法限制人民土地所有權或取得人民之土地，基於第廿三條之意旨：23條以上各條列舉之自由權利，除為防妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。自由權利之「限制」與「剝奪」，兩者主要之區別在於：限制係對</p> | | <p>整體規劃，故陳情土地未來將由保護區變更為商業區，並以區段徵收方式開發。</p> <p>3. 至有關本計畫是否符合公益性及必要性一節，經查本計畫業經110年8月18日內政部土地徵收審議小組第226次會議審議通過，決議(略)：「(二)本案為內政部配合矯正與司法機關等需地單位遷建需要，以及紓解國道3號中和及土城交流道交通壅塞問題，取得遷建所需機關用地及北土城交流道興建用地，讓交通部高速公路局得於116年完成行政院所交付完工通車任務，並且因應土城地區都市發展需求，取得未來土城都市及人口成長所需之發展用地與社會住宅用地。未來整體開發完成後，將解禁後土城彈藥庫原址用地納入都市計畫管制，整體規劃引導土地使用，縫合土城都市與非都市邊界地區之介面，提升土城彈藥庫遷移後土地利用效益，改善地區環境，完備基礎公共建設，促進地區發展，規劃以區段徵收方式辦理整體開發，經檢視計畫內容認為尚符公益性及必</p> | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|---|------|---|----------------------------|------------|
| | | <p>自由權利行使之範圍或形式加以拘束；而剝奪則係對自由權利之享有加以禁止，或對自由權利之內容本質加以侵害而使其喪失原有之功能或作用。此外，若拘束自由權利行使之範圍或形式過嚴，以致使自由權利原有之功能或作用不能發揮，即發生由量之變化轉為質之變化，即應認定已屬剝奪，而非仍是限制而已。</p> <p>再從法治國原則以觀，基本權利之保障，乃法治國的首要原則。制憲者在「憲法保留」下(憲法明文列舉限制基本權利之正當目的)，委託立法者在合乎目的、合乎比例的情形下，例外地得對基本權利予以限制，其本意乃為：在基本權利存續之下(實質的保障)，求得權益間衝突的合理解決，故而基本權利之限制，亦應只能於此前提之下為之。一言以蔽之，即：基本權利只能予以限制，不能予以剝奪。</p> | | <p>要性。」。</p> <p>4. 另查本案主要計畫業經內政部都市計畫委員會110年8月31日第997次會議審竣；細部計畫經新北市都市計畫委員會110年10月22日第134次會議審竣。</p> <p>5. 另有關陳情應辦理聽證會一節，經查依據行政程序法第107條規定(略)：「行政機關遇有下列各款情形之一者，舉行聽證：一、法規明文規定應舉行聽證者。二、行政機關認為有舉行聽證之必要者。」，另依據內政部105年10月31日公告「內政部舉行聽證作業要點」第三點(略)：「本部各業務單位或所屬機關(以下簡稱主管單位或機關)處理由本部作成第二點之行政處分案件，遇有下列情事之一者，得舉行聽證：(一)全案案情複雜、適用法規之基礎事實或證據(以下簡稱事證)分歧或爭點眾多，認有舉行聽證必要。(二)案件審理過程中，涉及技術性、專業性之事證或爭點，經相關委員會、審議小組或其他會議就該事證或爭點，認有舉行聽證必要。」，綜上，本案</p> | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|---|------|--|----------------------------|------------|
| | | <p>2、查徵收私有土地，給予相當補償，即為達成公用需要手段之一種，而徵收土地之要件及程序，憲法並未規定，委由法律予以規範，此亦有憲法第一百零八條第一項第十四款(公用徵收)可資依據並參照本院釋字第二三六號解釋)。土地法第二百零八條規定：</p> <p>「國家因左列公共事業之需要得依本法之規定，徵收私有土地。但徵收之範圍，應以其事業所必需者為限。都市計畫法第四十八條前段規定：「本法指定之公共設施保留地，供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收」」均係就徵收土地之目的及用途所為之概括規定，但並非謂合於上述目的及用途者，即可任意實施徵收，仍應受土地法相關規定及土地法施行法第四十九條：「徵收土地於不妨礙徵收目的之範圍內，應就損失最少之地方為之，並</p> | | <p>依據都市計畫法相關規定辦理都市計畫變更事宜，並無相關爭點需予釐清，且已提報內政部土徵小組公益性及必要性在案。且全案案情業已依據新北市都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會兩級委員會審議通過，尚無前開法令及要點規定應辦理聽證會之必要性，故無需舉辦聽證會。</p> <p>6. 另本案依據都市計畫法第 19 條規定，前於 105 年 11 月 4 日辦理公告徵求意見；於 107 年 12 月 20 日起辦理第一次公開展覽 30 日，並於 108 年 1 月 4 日、108 年 1 月 16 日辦理公開展覽說明會。後因主要計畫及細部計畫審竣內容超出原公開展覽內容，故於 110 年 11 月 30 日起辦理再公開展覽 30 日，並於 110 年 12 月 22 日舉辦再公開展覽說明會。</p> | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|---|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>應量避免耕地」之限制。旨在揭禁徵收土地之用途應以興辦公共利益為目的之公共事業或公用事業之必要者為限，與憲法保障人民財產權之意旨尚無牴觸。徵收土地對人民財產權發生嚴重影響，舉凡徵收土地之各項要件及應踐行之程序，法律規定應不厭其詳。有關徵收目的及用途之明確具體、衡量公益之標準以及尤其於徵收計畫確定前，應聽取土地所有權人及利害關係人之意見，俾公益考量與私益維護得以兼顧，且有促進決策之透明化作用。土地徵收絕非用地取得之優先手段，而是最後不得已之手段。另一方面，土地徵收最重要之要件是，所擬興辦之公共事業或徵收目的須存在足以剝奪私人財產權之公共利益；且須是經過「選擇的、重大的、特別的公共利益」於是，土地徵收所需具備之公共利益，須經過一個</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|--|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>具體的公益與私益衡量之方式來肯定之。司法院大法官釋字第四0九號解釋已明確指陳。</p> <p>三、超額徵收的合憲性：</p> <p>1、「超額徵收」在美國所遇到最為棘手的問題，就是其合憲性一直受到嚴厲的質疑，其是否合憲必須優先解決。強制徵收(人民工作權、生存權、自由權、財產權)觸及了的重要規範公共使用」一詞的一般定義，因此賦予這個名詞的彈性，得以擴充為其他的解釋內容。其大概有兩類解釋：第一類是將「公共使用」解釋為「為公眾使用」，這個解釋相當清晰且合情合理；第二類解釋則是將「公共使用」擴張解釋為「公共利益或對大眾有利」，這是一個比較自由派的觀點，但其普遍接受度不高，可能也無法代表官方的觀點。由於超額徵收涉及從某人身上剝奪其所擁有的土地，轉而供其他私人使用，這不但與</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|--|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>「為公眾使用」相違背，也涉及違背了「基本法」，即自由人原則上不應被剝奪其所有權、自由及基本人權，或受到禁止、驅逐，或以任何方式傷害、剝奪個人生命、自由和財產。即使只是徵收殘餘地。本人主張為「殘餘數量不該破壞原則」而這個原則即徵收必須為公共使用。這個原則建立的法理是非常重要的，即使是殘餘地的徵收，也必須具備公共便利性及必要性，否則就是違憲，因為其本質上還是屬於私人，而非公共目的。對於政府依規定強制徵收市民的土地，但後來卻將該產權轉移給另一私人或私人機構投資，本人予以提出嚴厲的譴責外，也特別強調，如果只是為了賺錢的財務目的而進行徵收，這絕非屬於徵收的公共目的，這樣的徵收不僅違背了憲法所規定的平等原則、保護原則，也抵觸了法律正當性的行政</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|-----|------------------------|--|--|---|----------------------------|----------------|
| | | <p>程序。</p> <p>2、綜上，司法園區所需土地未及高速公路以西，故應不予將區地列入區段徵收，避免造成人民損失及民怨；如為恩准，毋任感禱。</p> | | | | |
| 再人3 | 土城暫緩發展區區段徵收自救會(22位陳情人) | <p>主旨：</p> <p>土城都市計畫公布實施近五、六十年，因土城彈藥庫發布軍事管制之禁建、限制土城都市計畫內之暫緩發展區周邊土地開發，其中變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)整體計畫約七十公頃，卻拆分市地重劃及區段徵收兩種不平等開發方式，其中市地重劃部分約四十六公頃已於104年開發，剩餘六十公頃土地(以下稱陳情標的)，為土城現行都市計畫內，唯一採整體開發卻尚未完成且唯一採區段徵收之最大被剝削者！</p> <p>期間，陳情人員多次於土城都市計畫相關說明會表達市地重劃參與意願，新北市城鄉發展局回覆：都市計畫內之農業保護區僅一律採區段徵收形式開發之法條、以及新北市政府財政計畫有限須分階段開發等原由虛應搪塞。</p> | <p>陳情事項：</p> <p>一、陳情標的撤除區段徵收，開辦市地重劃；陳情標的應以整體開發，以及平均地權公平分配原則，整體計畫範圍104年完成之暫緩發展區市地重劃計畫，陳情標的應撤除區段徵收方式，以原有暫緩發展區整體開發計畫書，採</p> | <p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關本案計畫範圍北側緊鄰89年7月26日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)通盤檢討」案，並依前開計畫書第五章檢討後之計畫拾、開發方式(略)：「本案計畫區內擬採下列幾種開發方式：一、原住宅區、商業區、工業區…原則上採市地重劃方式處理…。二、原農業區與保護區變更為都市發展用地部分，…仍依原計畫草案採區段徵收方式處理。」。另查前開計畫內市地重劃部分業已開發完成，有關陳情暫緩發展區案內區段徵收範圍調整開發方式為市地重劃一節，業已110年2月00日發文請新北市政府城鄉發展局錄案納入「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)案報部審議編號第41案再提會討論案」辦理。</p> | 依本次提會研析意見通過。 | 照專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|--|---|---|----------------------------|------------|
| | | <p>甚至，陳情標的剩餘十六公頃無以開發還地於民，109年又再公布「土城司法園區整體開發暨北土城交流道」草案，把陳情標的商業用地逕行改成公園綠地？說明會上甚至新北市城鄉發展局人員明示，加入司法園區交流道計畫，陳情標的才會更快速開發…等語，完全視陳情標的民眾基本財產權益如無物，挾他案計畫再延宕陳情標的開發計畫還地時間、挾他案再剝削陳情標地的土地財產！</p> <p>不管是說明會拿麥克風反應、致電至城鄉發展局陳情、或是書面陳情，其內容皆被黑箱抹除，沒有紀錄！！！！</p> <p>陳情標的受限都市計畫牽制，數十年周遭並無太多買賣紀錄，卻在司法園區交流道計畫階段，近一年來蹦出數十筆交易買賣，是否知情計畫人士藉由操弄都市計畫行圈地之事，令人民著實擔心害怕，自己的財產等的被「大地主」用「區段徵收」吃掉。</p> <p>故此提出連署陳情檢舉，望貴政府單位，施行德政，儘速施行市</p> | <p>用市地重劃開發方式儘速辦理。</p> <p>二、陳情人自辦市地重劃：為配合新北市府財政運用以及加速重劃速度，陳情標的相關所有權人，願組織市地重劃-自辦重劃籌備小組，並依照新北市政府108年核定通過之「更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)+細部計畫(配合市地重劃開發)(土</p> | <p>2. 本計畫係因應原位於土城區金城路二段地區之臺北看守所、臺灣新北地方法院與臺灣新北地方檢察署之搬遷需求，在土城彈藥庫軍事設備配合移儲並解除禁、限建管制後，有較大面積之公有土地資源，爰依法務部與司法院等機關需求辦理規劃；另為解決目前國道3號中和及土城交流道尖峰時段經常壅塞，北土城地區民眾上下高速公路須繞行經由中和或土城交流道進出國道，爰為有效紓解國道3號中和及土城交流道交通壅塞並提供北土城地區民眾進出國道之服務，行政院蘇院長於民國109年6月22日至土城區視察時，宣布核定「北土城交流道工程可行性研究」，期能減少中和、土城交流道和附近區域的交通負荷，有助於交通緩解，促進地方發展。經考量金城交流道用地取得方式之一致性及該用地地主權益，興建交流道所需用地亦全數納入本計畫範圍內一併取得。</p> <p>3. 至有關陳情撤除金城交流道一節，依據交通部高速公路局111年1月18日規字第</p> | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|---|--|--|----------------------------|------------|
| | | <p>地重劃，返還開發權利予地方百姓。並且嚴謹徹查，陳情標的相關計畫範圍內是否涉及財團、官員聯手迫害計畫以圈地、炒地皮！</p> <p>說明： 撤除「變更土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）」區段徵收，整體開發計畫應同樣以市地重劃方式開發辦理。</p> <p>一、岸都市條例、平均地權等法條，陳情標的符合採市地重劃開發方式之要件，以區段徵收方式開發事違法、違憲！</p> <p>1. 平均地權條例〈第53條〉：「內政部八十八年三月八日台(八八)內營字第八八〇三〇九一號函：擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」規定類似案例之處理原則會議」，並獲致具體結論，彙整左列處理原則如次：「為繼續落實加強公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等政策目標，並縮短都市</p> | <p>地使用分區管制要點通盤檢討書」，所核定陳情標的土地使用分區計畫，為自辦市地重劃執行準則。</p> <p>三、陳情標的與司法園區分案執行：陳情標的與司法園區為兩個獨立計畫案，不可以合併開發，圖利部分人士以圈地手法，用偏僻公墓用地、非都市計畫用地之購得低價持分...藉機以區</p> | <p>1110001227 號函表示(略)：「二、國道3號增設北土城交流道工程」(下稱北土城交流道)係由新北市政府依「高速公路增設及改善交流道申請審核作業要點」完成可行性評估，經「高速公路增設及改善交流道審議委員會」審議通過，循序陳報行政院核定後，再由本局據以辦理規劃設計作業。本計畫經考量現況地形、斬龍山遺址擴大範圍、捷運萬大線二期出土段、及交通運轉等因素，研擬交流道型式及用地範圍，並與新北市政府等相關機關共同研商定案。</p> <p>三、北土城交流道目前辦理基本設計，後續將俟用地取得後，再進行開發行為(工程發包施工)。</p> <p>4. 另本計畫為配合金城交流道興建計畫調整計畫範圍，擴大包含暫緩發展區區段徵收案之部分土地，本計畫並於110年11月30日起辦理再公開展覽30日，並全以區段徵收方式開發。另原暫緩發展區土地納入本計畫範圍部分之土地所有權人，得以收到說明會通知書，原暫緩發展區其餘土地刻正納入「變更</p> | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|---|--|---|----------------------------|------------|
| | | <p>計畫變更時程，提高行政效率，有關都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地特殊案例之開發方式，建議如有左列各點情形者，准予授權由原都市計畫核定或備案機關都市計畫委員會，依法定程序審定其適當之開發方式，免再個案層層請示…」。</p> <p>二、民國四十四年，因蔣中正威權時代強徵土地做為彈藥庫軍事用地，以致周遭地區，如陳情標的柑林段等列為禁止建設區，導致周邊地主如欲規劃生計唯有走違建途徑；又因大安圳長年工業污染，農地無水管蓋，陳情標的不能合法建築執照、也不能申請農舍及農業設施，數十年來農不農、建不建。</p> <p>數十年陳情人自己的財產無法使用，都市計畫和彈藥庫禁建侵占陳情人對自己財產土地使用的權</p> | <p>段徵收手段用非都市計畫用地擴大，換取我們保護數十年的土地！</p> <p>四、撤除北土城交流道規劃設置：司法園區擁有數十公頃非都市計畫之公有地，強硬劃設至暫緩發展區，其計畫顯然為部分官員搭配圍地、炒地皮手段。並且當地民眾實際用路經驗，交流道根本沒有優化之公益</p> | <p>土城都市計畫(第三次通盤檢討)案報部審議編號第41案再提會討論案」辦理計畫範圍及土地使用計畫調整，後續將依據都市計畫法相關規定辦理公開展覽，屆時亦會通知範圍內土地所有權人。</p> | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|--|---|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>利，實在不應該因為我們配合彈藥庫設置限制開發而不能開發，就以農業區必須以區段徵收開發為理由，不公平分配！</p> <p>三、土城都市計畫歷年計畫書：</p> <p>1. 據「內政部八十年四月二十二日台(八〇)內營字第九一四四三七號函：按「凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發」。</p> <p>陳情標的於民國五十九年公布「土城都市計畫說明書」便已納入都市計畫範圍，於上述條例公布之前陳情標的便屬於都市計畫內。</p> <p>惟受限於土城彈藥庫列款周邊範圍，陳情標的配合軍事用地周圍列管始終無法細計劃使用分區，終於在土城彈藥庫解編後，陳情標的於七十四年公告「變更土城都市計畫第二次通盤檢討」計畫、民國七十九年六月經台北縣</p> | <p>性、必要性、急迫性。且環評未過、水土保持未計劃就違法公展，陳情人陳情北土城交流道應駁回計畫！</p> <p>五、徹查暫展區及區區是否官商勾結炒地皮、圈地：有關司法園區及北土城交流道計畫設置，據傳於2020年年底透過財團媒介與當地官員私下會面討論北土城交流道</p> | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|---|---|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>都市計畫委員會第五次審議會審查通過…變更陳情標的與暫緩發展區內之住宅區合併為整體開發：「本計畫區…原禁建範圍內為「暫緩發展區」…應另行擬定公平、合理、具體之事業及財務計畫，並配合附近土地使用情形整體發展。」變更商住用地等變更土城都市計畫，但陳情標的卻遭拆分以區段徵收形式開發。</p> <p>陳情標的多年配合軍事禁建無規劃使用，歷經數十年都市發展，彈藥庫周邊已毗鄰住宅區，終於盼得解編消息並劃設參與暫緩發展區整體開發，陳情標的終於等到民主時代來臨。</p> <p>豈知民國八十九年未經陳情人同意，台北縣政府瞭草舉辦說明會，陳情人等拒絕蓋章，就強行違憲將陳情標的之土地公布以區段徵收計畫開發，以違背</p> | <p>關設置事宜。另傳財團、立委搭配土城地方里長，藉替民眾爭取彈藥庫徵收財產討回、以都市計畫抵償比例提高等誘因，於司法園區及陳情標的圈地數公頃以購地，甚至互喬工程、土方分配。陳情人懇請檢調單位介入調查是否真有其事，查核官商勾結，借名登記圈地買賣！</p> <p>六、懇請蔡總統以</p> | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|--|---|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>原都市計畫之整體開發及平均地權原則，到現在我們淪為土城都市計畫內唯一整體開發卻以區段徵收劃分的區域，儼然成為土城都市計畫內被一再剝削的遺孤，著實不公，讓多次相關都市檢討計畫說明會、公聽會之地主心寒。</p> <p>*同時期民國八十九年，高雄鳳山都市計畫：「變更鳳山市主要計畫（配合南成區段徵收的區增列市地重劃開發方式）案」、「擬定鳳山市細部計畫（第二次通盤檢討）暫予保留案區（配合原鳳青區段徵收變更為市地重劃案）（98.3.16）」多處農地變更市地重劃、甚至農地可以使用擴大、增列市地重劃。</p> <p>而我們早列都市計畫受彈藥庫禁建五六十年土地，卻只能區段徵收。何以同樣的都市計畫法條，換地區換腦袋，換了不</p> | <p>及侯市長，以一位民主總統、市長的角度出面查清本陳情案，我等深知國事繁忙，但因我等陳情文書皆被相關單位抹除，財團、官員聯手操弄都市計畫低價圈地，所以只好陳情拜託，暫緩區已等了數代，希望執政黨民進黨高抬貴手還地於民，我等願自辦減輕國庫財務開</p> | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|---|--|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>同玩法，唯一不變的是，犧牲權益的永遠是民眾財產！</p> <p>2. 按土城都市計畫暫緩發展區採整體開發進行，然而，同為暫緩發展區內先行之市地重劃分配比例達62%以上。陳情標的卻僅以區段徵收發還40%，實在不公！</p> <p>並且，暫緩發展區採整體開發規劃，然而拆分執行後，整體範圍內公共設施卻由陳情標吸收包於先行之市地重劃(註)，顯然暫緩發展區拆分市地重劃及區段徵收欠缺完整規劃，犧牲陳情標的少部份人民權益，未符合整體開發之平均原則，採區段徵收根本違反平均地權原則，系瑕疵開發方式！</p> <p>註：由民國103年4月「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)書：表三現行主要計畫土地使用計畫面</p> | <p>承辦人員之壓力，懇請蔡總統請為土城區柑林段都市計畫區等人民發聲，更為民主發聲！</p> | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|---|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>積分配表」計算得之。</p> <p>四、更甚者，新北市多處公保用地已陸續解編以市地重劃方式還地於民開發，陳情標的配合土城彈藥庫影響禁建近六十年，犧牲逾半個世紀的財產支配權利，陳情人訴求儘速比照辦理市地重劃。</p> <p>五、新北市城鄉發展局一直強調自救會是農地區段徵收條例，但陳情標的如要辦理繼承、贈與等移轉卻是以非農地稅率計算，致使土地過戶要以建地增值稅繳納。向城鄉發展局陳情，回覆農用土地上有既存違建建物，陳情標的多年農不農、建不建，受彈藥庫禁建只能走向違建，卻變成繳納巨額稅金，有些窮苦人家無錢繳納稅金，在無法開發的剝削下，只能走向變賣祖地。</p> <p>甚至，有些土地還維持種植，也沒有違章建築，卻還是以都市計畫劃設</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|--|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>為由。無法申請農用證明需繳納稅金，新北市城鄉發展局、地政局根本球員兼裁判，土地徵收、財產稅務規則政府自訂！</p> <p>都市計畫一拖再拖、一變再變、稅務高額收取、自己的土地無法使用，用計畫侵占陳情人土地支配權益多年，逼迫無法等待的人民變賣財產，圖利部分財團、官員借用都市計畫設計拖延、瑕疵，讓民失望賣地，再低價圈地！</p> <p>「土城司法園區整體開發興辦事業計畫」撤除北土城交流道，暫緩區歸暫緩區，司法園區歸司法園區，勿假借國家重大交通建設之名，行侵占人民財產之實，圈非都市計畫土地，偷天換日都市計畫用地。</p> <p>六、110年4月部分陳情人成員收到說明會通知：「擬定土城細部計畫（配合土城彈藥庫附近地區為司法園區）說明會」，欲徵收部分陳情標的為交流道設置，已經違反國家</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|---|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>重大建設公共設施設置用地，須以「非都市計畫之公有的優先劃設使用」之必要、公益性原則。並且說明會現場陳情人成員馬上反應：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情標的與司法園區是不同計畫應分開辦理，反對併案徵收，反對臨路土地被換到後面山坡地，反對利用交流道牽制陳情標的開發時間！ 2. 司法園區為另案計畫，不能利用交流道藉此一夜之間變更暫緩發展區已計畫數十年之土地使用分區，像是商業用地如何一夜之間變成綠地？（當時城鄉發展局人員回覆：司法園區外之計畫書圖與本案無關，僅為完整圖書展示臨時繪製。） 3. 請勿利用國家重大建設理由，放著非都公有地不用，欲以違法手段執行強制徵收都市計畫用地，圖利他人圈地利用區段徵收換地！ | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|---|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>4. 北土城交流道研議多年，當地多數民眾皆反應無助於當地交通，而且是惡化、衝擊當地交通！官員、立委不該只顧笑想完成計畫，彰顯其政績赫赫，漠視在地民眾實際民聲，只為政績，漠視民意非人民政府所為！</p> <p>七、說明會與城鄉發展局人員確認司法園區展示書圖是否更動到暫緩發展區之使用分區城鄉發展局否認。然而新公佈110年11月之「新訂擴大大漢溪南都市計畫(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要、細部計畫」再公開展覽及說明會，以然企圖變更暫緩發展區之使用分區明確。</p> <p>1. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法：「第4條辦理主要計畫或細部計畫全面通盤檢討時…依前項規定辦理細部計畫通盤檢討時，其涉及主要計畫部分，得一併檢討</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|--|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>之。」城鄉發展局人員卻於說明會公然撒謊，暫緩區變更僅為圖書完整。</p> <p>2. 陳情標的土地使用分區計劃，自民國 82 年「變更土城都市計畫第二次通盤檢討」公布，乃至民國 108 年「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(土地使用分區管制要點通盤檢討)書」，陳情標的土地使用分區規劃已塵埃落定近三十年！司法園區卻利用一條北土城交流道，欲以偷天換日。</p> <p>3. 新北市政府城鄉發展局利用司法園區偷挾暫緩發展區之土地使用分區變更，以司法園區個案意圖變更土城都市計畫，通過公聽、公展…等變更流程，讓民眾誤以為是在公佈司法園區計畫，實則連帶暫緩發展區一併變更，此次公展、說明會陳情標的所有權人沒有全數收到通知，等日</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|--|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>後公布計畫核定地主再發現早以為時已晚。新北市城鄉發展局規劃人員利用熟稔法條、流程優勢，企圖魚目混珠操弄支配人民財產之手段已行使多年，陳情人不會再姑息此等公務人員藉其官位迎合部分特定人士安排，視人民財產如糞土隨意劃設，說改就改！</p> <p>八、北土城交流道設置，參閱110年09月「第二高速公路定線後環境影響評估第九次環境影響差異分析報告(增設北土城交流道)」環評報告書，北土城交流道設置諸多瑕疵，計畫草案中，強硬挑選一個『工程費用最高、徵收土地最多、剷平坡度最陡、出口通行幹道交通負荷最承重之道路』的瑕疵計畫！</p> <p>1. 交通：北土城交流道出口設置於金城路二段，金城路為土城-中和-頂埔等地交通要道，土城區之警察</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|--|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>與消防救災據點分布皆鄰近金城路，更是土城都市計畫中避難運輸系統中，以連絡金城路為重要防救災與疏通路線，其行車通行承載量已屆飽和，如再設置交流道出口於金城路，不但無助於交通，更是大大影響土城當地救災路線、救護車通行使用！</p> <p>2. 汙染：北捷萬大線工安意外不斷(110年9月男遭機具壓頭不治、11月三鶯線灌漿爆模工人3死2傷)，北土城交流道與萬大線工程相互重疊，如兩大工程同時施工，鄰近住家、醫院、學校，將受工程噪音、空氣污然多少年？</p> <p>3. 環評、水土保持：北土城交流道設計規劃途經四、五級坡，110年11月公展書圖「新定擴大大漢溪南都市計畫(土城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要計畫書」：『第六節</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|--|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>其他應加標明事項三、本計畫後續將依據環境影響評估法、水土保持法及相關規定，提送環境影響評估說明書及水土保持計畫書予主管機關審查。』</p> <p>4. 法規：依照於山坡地範圍內從事「水土保持法」第 12 條：水土保持義務人於山坡地或森林區內從事下列行為，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定…三、修建鐵路、公路、其他道路或溝渠等…前項水土保持計畫未經主管機關核定前，各目的事業主管機關不得逕行核發開發或利用之許可。</p> <p>何以山坡地開設交流道之重大建設，行政院可以帶頭違法，沒有水土保持計畫書就在 109 年核定可行性，「環境影響評估」還沒通過、「水土保持計畫」沒有製作，就公開展覽兩次，顛倒都市計畫及國家建設之行政流程，操弄人</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|-------------|-------------------------------------|---|--|--|----------------------------|--------------------------------|
| | | <p>民財產！ 環境影響評估報告計畫書，實際生態保育、交通規劃、空污影響、山坡地水土保持等評估皆未完整需要補件，實質公益性、必要性、交通效益分析更是無法據實提出！整份環境影響評估報告著重於「工程、土方」的分析。試問，北土城交流道計畫到底是為了交通？還是為政績、為工程費用、為土方？ (註)註：2017年9月新聞：土城槍擊案 土城暫緩發展區 10 億土方害2命新北恐陷腥風血雨</p> | | | | |
| 再 人 4 | 李○毅 柑林段 996、 967、956 地號 | <p>被偷倒毒廢土司法判決後，環保局仍然無法處理民眾問題，至今仍棘手。希望能納入整體規劃，才不致衍生管理和治安問題。 留此 3 筆地號部完整性，未來私不易管理</p> | <p>期盼重視民眾問題納入整體規劃。 希望能整體規劃，因鄰近公所及捷運、醫院旁，不易管理衍生治安問題</p> | <p>建議部分採納。 理由： 1. 查本計畫 107 年原公開展覽期間，民眾陳情建議和平路以南維持現況使用，故於新北市都市計畫委員會決議，機關用地(18)南側以既成道路為界，南側彈藥庫及公有土地及參考地籍範圍維持現況作非都市土地使用，並於本計畫書(草案)第四章規劃構想第三節規劃原則內載明(略</p> | 依本次提會 研析意見通 過。 | 照專案 小組初 步建議 意見通 過。 |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|------|------|--|----------------------------|------------|
| | | | | <p>以)：「三、尊重現況：位於機關用地周邊三級坡以上之坡度陡峭地區，建議剔除計畫範圍。…」，故調整和平路以南，不納入本計畫範圍，並考量原土城彈藥庫範圍及後續機關土地使用完整性，縮小劃設擴大都市計畫範圍。</p> <p>2. 另查所陳柑林段 967 及 996 地號等 2 筆土地，依據內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 31 日第 997 次會議審竣內容，前開兩筆土地非屬本計畫範圍。有關陳情人建議陳情土地納入區段徵收範圍一節，經查柑林段 996 地號土地位於機關用地(十八)南側，非屬本計畫範圍，另查機關用地(十八)目前草案規劃為 14.22 公頃，已符合看守所使用需求，故無需擴大計畫範圍，爰該陳情土地建議不納入區段徵收範圍。另柑林段 967 地號土地因位於計畫邊緣，且坡度陡峭，故建議維持非都市土地及現況使用，爰該陳情土地建議不納入區段徵收範圍。</p> <p>3. 有關所陳柑林段 956 地號土地套繪，依內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 31 日第 997 次會議審</p> | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|---------|----------------------------|------------------------------------|------------------|--|----------------------------|----------------|
| | | | | <p>竣內容,其部分土地規劃為部分住宅區、公園用地及公園用地(兼供道路使用),納入區段徵收範圍,餘部分土地維持非都市土地使用。</p> <p>4. 有關柑林段 956 地號土地部分未納入本計畫範圍,後續倘因本次區段徵收開發導致徵收後剩餘土地為畸零地,土地所有權人可依土地徵收條例第 8 條規定,於辦理徵收公告之日起 1 年內,向新北市政府提出申請一併徵收,後續市府將會同需用土地人、申請人及有關機關進行實地勘查,若符合法令規定條件即可依程序辦理一併徵收,惟一併徵收為領取現金補償,無法申請領回抵價地。</p> | | |
| 再人 5 | 翁○ 柑林段 956、967 地號 | 留下該 2 筆土地,臨近捷運及醫院,不易管理,易衍生問題。 | 期待政府整體規劃為考量。 | 併再人 4。 | 併再人 4。 | 照專案小組初步建議意見通過。 |
| 再人 6 | 鄭○嬌 柑林段 996 地 號 | 被偷倒毒廢土,司法判決後仍無法處理,因此私人不易管未來衍生治安大問題 | 納入統一規劃統一徵收,勿留後犯。 | <p>建議未便採納。</p> <p>理由:</p> <p>1. 查本計畫 107 年原公開展覽期間,民眾陳情建議和平路以南維持現況使用,故於新北市都市計畫委員會 108 年 10 月 18 日第 109 次會議決議,機關用地(十八)南側以既成道路為界,南側彈藥庫及公有土地及參考地籍範圍維持現況作非都</p> | 依本次提 會研析意 見通過。 | 照專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|------|--------------------------|--|--------------|--|----------------------------|----------------|
| | | | | <p>市土地使用，並於本計畫書(草案)第四章規劃構想第三節規劃原則內載明(略以)：「三、尊重現況：位於機關用地周邊三級坡以上之坡度陡峭地區，建議剔除計畫範圍。……」，故調整和平路以南，不納入本計畫範圍，並考量原土城彈藥庫範圍及後續機關土地使用完整性，縮小劃設擴大都市計畫範圍。</p> <p>2. 另查所陳柑林段 996 地號土地，依據內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 31 日第 997 次會議審竣內容，前開土地非屬本計畫範圍。有關陳情人建議陳情土地納入區段徵收範圍一節，經查柑林段 996 地號土地位於機關用地(十八)南側，非屬本計畫範圍，另查機關用地(十八)目前草案規劃為 14.22 公頃，已符合看守所使用需求，故無需擴大計畫範圍，爰該陳情土地建議不納入區段徵收範圍。</p> | | |
| 再人 7 | 李○諺 柑林段 996 地 號 | 被偷倒毒廢土司法判決後，環保仍然無法處理很棘手的問題，希望有關單位能納入開發「才不致衍生治安問題，管理問題」 | 期盼統一規劃為百姓著想。 | 併再人 6。 | 併再人 6。 | 照專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|---------|--|--|--|---|----------------------------|--------------------------------|
| 再人 8 | 陳○華 柑林段 996地 號 | 本土地被偷倒毒廢土 司法判決後，環保仍無 法處理，很棘手的問 題，希望有關單位能納 入開發，才不致衍生治 安問題，管理無提 | 期盼統一規 劃為百姓著 想。 | 併再人6。 | 併再人6。 | 照專案 小組初 步建議 意見通 過。 |
| 再人 9 | 廖○庭 柑林段 1338、 1339、 1365地 號 | 考量此地區道路路寬 小，周邊環境上對於住 戶之居住品質較差，故 希望此區亦能被劃入 都市計畫區範圍內。 | 保護區內之 土地亦劃 入，都市計畫 (土城司法園 區)範圍內， 一併進行區 段徵收。 | 建議未便採納。 理由： 1. 查所陳柑林段 1338、 1365 及 1339 地號等 3 筆土地，依據內政部都 市計畫委員會 110 年 8 月 31 日第 997 次會議 審竣內容，前開土地非 屬本計畫範圍。 2. 查本計畫 107 年原公 開展覽期間，民眾陳情 建議和平路以南維持 現況使用，故於新北市 都市計畫委員會 108 年 10 月 18 日第 109 次 會議決議，機關用地 (十八)南側以既成道 路為界，南側彈藥庫及 公有土地及參考地籍 範圍維持現況作非都 市土地使用，並於本計 畫書(草案)第四章規 劃構想第三節規劃原 則內載明(略以)： 「三、尊重現況：位於 機關用地周邊三級坡 以上之坡度陡峭地 區，建議剔除計畫範 圍。…」，故調整和 平路以南，不納入本計 畫範圍，並考量原土城 彈藥庫範圍及後續機 關用地使用完整性，縮 小劃設擴大都市計畫 | 依本次提 會研析意 見通過。 | 照專案 小組初 步建議 意見通 過。 |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----------|-----------------------------|---------------------------------------|--|---|----------------------------|--------------------------------|
| | | | | <p>範圍。</p> <p>3. 和平路以南區域鄰近捷運站及發展核心，在人口成長及都市發展趨勢下，仍有未來發展腹地之需求，故 110 年公告「新北市國土計畫」，將該區域於國土功能分區上規劃為城鄉發展地區第二類之三，屬未來發展地區，俟周邊都市計畫發展及人口成長情形，辦理規劃審議及開發程序。</p> | | |
| 再人 10 | 林○憶 柑林段 961、992 地號 | 和平路以南過去因為緊臨土城彈藥庫被禁限建 50 多年(配合政府政策!!!) | 請各位中央、地方長官： 將納入區段徵收的範圍，共同(一起)開發，繁榮地方經濟，創造政府，地主雙贏!!! | <p>建議部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 查所陳柑林段 961 地號土地，依據內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 31 日第 997 次會議審竣內容，部分土地規劃為公園用地(兼供道路使用)，納入區段徵收範圍，部分土地非屬本計畫範圍。另柑林段 992 地號土地，依據內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 31 日第 997 次會議審竣內容，非屬本計畫範圍。</p> <p>2. 查本計畫 107 年原公开展覽期間，民眾陳情建議和平路以南維持現況使用，故於新北市都市計畫委員會 108 年 10 月 18 日第 109 次會議決議，機關用地(十八)南側以既成道路為界，南側彈藥庫及公有土地及參考地籍</p> | 依本次提 會研析意 見通過。 | 照專案 小組初 步建議 意見通 過。 |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|------|--------------|--|------|--|----------------------------|----------------|
| | | | | <p>範圍維持現況作非都市土地使用，並於本計畫書(草案)第四章規劃構想第三節規劃原則內載明(略以)：「三、尊重現況：位於機關用地周邊三級坡以上之坡度陡峭地區，建議剔除計畫範圍。…」，故調整和平路以南，不納入本計畫範圍，並考量原土城彈藥庫範圍及後續機關用地使用完整性，縮小劃設擴大都市計畫範圍。</p> <p>3. 和平路以南區域鄰近捷運站及發展核心，在人口成長及都市發展趨勢下，仍有未來發展腹地之需求，故110年公告「新北市國土計畫」，將該區域於國土功能分區上規劃為城鄉發展地區第二類之三，屬未來發展地區，俟周邊都市計畫發展及人口成長情形，辦理規劃審議及開發程序。</p> | | |
| 再人11 | 張○文等9人 | <p>一、申請聽証會事： 1、行政機關行使其權力以剝奪人民憲法上之權利之前，依辯論或審訊，或二者兼備之口頭程序，合稱之為「行政聽証」。其目的在使行政機關於法規制定或處分個案時能依循公平、精</p> | | <p>建議部分採納。 理由： 1. 經查本計畫辦理緣起係因原有土城區內司法機關現有建築老舊及為疏解國道三號中和、土城交流道壅塞情形，故辦理新訂擴大都市計畫。 2. 另依據「都市計畫擴大、新訂或農業區、保</p> | 依本次提會研析意見通過。 | 照專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 會議 決議 |
|----|--------------|--|------|---|----------------------------|------------------|
| | | <p>確、效率和可接受性之原則，以防止行政專制，保障民權，及提高行政效能。又行政計畫有關一定地區土地之特定利用或重大公共設施之設置，涉及多數不同利益之人及多數不同行政機關權限者，確定其計畫之裁決，應經公開及聽證程序，並得有集中事權之效果。</p> <p>2、故請求准予申請依據行政程序法第一章第十節之規定召開聽證會，使當事人可以按照程序規定陳述意見、提出證據，甚至對政府人員提出問題、進行辯論，目的在於使權利受到重大影響的人民可以充分、有效的陳述意見。</p> <p>二、區段徵收之性質：</p> <p>1、前言：區段徵收具有強制性，某教授一篇文章說：現今包含美日等國均認為區段徵收違憲侵犯私人財產已經廢除，全球目前僅剩臺灣仍在採用區段徵收制度。原以為區段徵收是屬於一個公共利益法典，</p> | | <p>護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」規定以區段徵收方式辦理開發，且依據土地徵收條例第四條第一項第三款：「有下列各款情形之一者，得為區段徵收：三、都市土地之農業區、保護區變更為建築用地…」，查依據審定內容，所陳土地柑林段 1298 地號土地現況為土城都市計畫保護區，配合土城司法園區規劃，除納入原軍事禁限建範圍外，也將周邊保護區一併納入整體規劃，故陳情土地未來將由保護區變更為商業區，並以區段徵收方式開發。</p> <p>3. 至有關本計畫是否符合公益性及必要性一節，經查本計畫業經 110 年 8 月 18 日內政部土地徵收審議小組第 226 次會議審議通過，決議(略)：「(二)本案為內政部配合矯正與司法機關等需地單位遷建需要，以及紓解國道 3 號中和及土城交流道交通壅塞問題，取得遷建所需機關用地及北土城交流道興建用地，讓交通部高速公路局得於 116 年完成行政院所交付完工通車任務，並且因應土城地區都市發展需</p> | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|---|------|---|----------------------------|------------|
| | | <p>惟屢屢經親友道稱：區段徵收是政府剝奪人民財產的一種手段，方為試圖瞭解相關規定；始知引以為傲號稱民主憲政國家的中華民國，仍停留在軍政時期威權強奪的行政程序中，令人感到不勝唏噓。</p> <p>2、國家因公共事業或其他公益目的之必要，雖得依法徵收人民之財產；但徵收行為，不僅使人民受憲法保障之財產權蒙受強制侵犯，甚至影響人民之生存權與工作權。是以，人民之財產權應予保障，憲法第十五條及憲法第一百四十三條第一項定有明文。惟國家因公用需要得依法限制人民土地所有權或取得人民之土地，基於憲法第廿三條之意旨：以上各條列舉之自由權利，除為防止礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。從法治國原則以觀，基本權利之保障，乃法治</p> | | <p>求，取得未來土城都市及人口成長所需之發展用地與社會住宅用地。未來整體開發完成後，將解禁後土城彈藥庫原址用地納入都市計畫管制，整體規劃引導土地使用，縫合土城都市與非都市邊界地區之介面，提升土城彈藥庫遷移後土地利用效益，改善地區環境，完備基礎公共建設，促進地區發展，規劃以區段徵收方式辦理整體開發，經檢視計畫內容認為尚符公益性及必要性。」。</p> <p>4. 另查本案主要計畫業經內政部都市計畫委員會110年8月31日第997次會議審竣；細部計畫經新北市都市計畫委員會110年10月22日第134次會議審竣。</p> <p>5. 另本案依據都市計畫法第19條規定，前於105年11月4日辦理公告徵求意見；於107年12月20日起辦理第一次公開展覽30日，並於108年1月4日、108年1月16日辦理公開展覽說明會。後因主要計畫及細部計畫審竣內容超出原公開展覽內容，故於110年11月30日起辦理再公開展覽30日，並於110</p> | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|---|------|--|----------------------------|------------|
| | | <p>國的首要原則。制憲者在「憲法保留」下(憲法明文列舉限制基本權利之正當目的),委託立法者在合乎目的、合乎比例原則的情形下,例外地得對基本權利予以限制,其本意乃係為:在基本權利存續之下(實質的保障),求得權益間衝突的合理解決,故而基本權利之限制,亦應只能於此前提之下為之。一言以蔽之,即:基本權利只能予以限制,不能予以剝奪。</p> <p>3、查徵收私有土地,給予相當補償,即為達成公用需要手段之一種,徵收土地之要件及程序,在憲法保留下,係委由法律予以規範,此亦有憲法第一百零八條第一項第十四款可資依據。土地法第二百零八條、都市計畫法第四十八條前段規定,均係就徵收土地之目的及用途所為之概括規定;但並非謂合於上述目的及用途者,即可任意實施徵收,仍應受土地法相關</p> | | <p>年12月22日舉辦再公開展覽說明會。後續倘辦理相關都市計畫審議會議,將通知土地所有權人出席並到場說明。</p> | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|--|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>規定及土地法施行法第四十九條：「徵收土地於不妨礙徵收目的之範圍內，應就損失最少之地方為之，並應儘量避免耕地」之限制。旨在揭禁徵收土地之用途應以興辦公共利益為目的之公共事業或公用事業之必要者為限，與憲法保障人民財產權之意旨尚無牴觸。徵收土地對人民財產權發生嚴重影響，舉凡徵收土地之各項要件及應踐行之程序，均應予依法行政。有關徵收目的及用途之明確具體、衡量公益之標準以及尤其於徵收計畫確定前，應聽取土地所有權人及利害關係人之意見，俾公益考量與私益維護得以兼顧，且有促進決策之透明化作用。土地徵收絕非用地取得之優先手段，而是最後不得已之手段。另一方面，土地徵收最重要之要件是，所擬興辦之公共事業或徵收目的須存在足以剝奪私人財產權之公共利益，且須</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|---|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>是經過「選擇的、重大的、特別的、必要的公共利益」。於是，土地徵收所需具備之公共利益，須經過一個具體的公益與私益衡量之方式來肯定之。司法院大法官釋字第四〇九號解釋已明確指陳。</p> <p>三、超額徵收的合憲性：</p> <p>超額徵收在美國所遇到最為棘手的問題，就是其合憲性一直受到嚴厲的質疑，其是否合憲必須優先解決。強制徵收觸及重要規範「公共使用」的一般定義，因此賦予這個名詞的彈性，得以擴充為其他的解釋內容。其大概有兩類解釋：第一類是將「公共使用」解釋為「為公眾使用」，這個解釋相當清晰且合情合理；第二類解釋則是將「公共使用」擴張解釋為「公共利益或對大眾有利」。由於超額徵收涉及從某人身上剝奪其所擁有的土地，轉而供其他私人使用，這不</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|---|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>但與「為公眾使用」相違背，也涉及違背了「基本法」，即自由人原則上不應被剝奪其所有權、自由及基本人權，或受到禁止、驅逐，或以任何方式傷害、剝奪個人生命、自由和財產。本人主張對於政府依規定強制徵收人民的土地，應必須具備公共使用性及必要性之原理原則；如徵收後來卻將該產權轉移給另一私人或私人機構投資，本人予以提出嚴厲的責外，也特別強調，如果只是為了賺錢的財務目的而進行徵收，這絕非屬於徵收的公共目的，此一徵收與公共目的基本原則及徵收法之原理原則相悖，更是違背了憲法所規定的平等原則、保護原則、比例原則，也抵觸了法律正當性之行政程序。</p> <p>四、非司法園區及北土城交流道所需用地：</p> <p>1、陳情人所有之土地</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|---|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>位處國道高速公路以西(都市計畫圖編列為C2、C3區)，非本次徵收計畫之司法園區及北土城交流道用地，亦非在土城彈藥庫營區內；且距前開二建設用地甚遠矣，卻被一併區段徵收，難謂不是此區段徵收，以徵收之名強取人民土地為手段，再出售予私人或私人投資機構獲取利益為目的，欠缺公共使用之原則，顯已違憲(如前所述)。</p> <p>2、又高速公路以西(都市計畫圖編列為C2區)之平房均係於清朝及日據時期世居於此，嗣自政府實施耕者有其田起至民國五十年間陸續按原址修建，供陳情人等居住迄今；另該區樓房建物依法申請建造及使用；所述前開房屋，不應予是否總登而為合法建物之認定，應予匡正其論述。</p> <p>3、綜上所述，陳情人等請求</p> <p>(1)內政部營建署召開都市計畫委員會時准予所有權人參與</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|------|--------------|--|---------------|---|----------------------------|----------------|
| | | <p>陳述意見</p> <p>(2)高速公路以西(都市計畫圖編列為C2、C3區)應不予列入區段徵收用地，避免造成人民重大損失及民怨；如為恩准，毋任感禱。</p> | | | | |
| 再人12 | 陳○火柑林段420地號 | <p>本土地原為(102年8月9日)變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫通過的住宅區現被畫司法園區範圍將影響未來整併家族土地的契機所以不同意</p> | 不希望納入司法園區區段徵收 | <p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 查所陳柑林段 420 地號土地，依內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 31 日第 997 次會議審竣內容，其中僅約 7.34 平方公尺土地規劃為部分住宅區，餘約 1,365.02 平方公尺之部分土地維持 89 年 7 月 26 日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)通盤檢討」案區段徵收之範圍。 2. 另本計畫為配合金城交流道興建計畫調整計畫範圍，並考量土地使用及交通系統整體性，擴大包含暫緩發展區區段徵收案之部分土地，本計畫並於 110 年 11 月 30 日起辦理再公開展覽 30 日，並全以區段徵收方式開發。 3. 依土地徵收條例相關規定，區段徵收範圍內之土地所有權人可選擇領取現金或選擇申請領回抵價地作為補償。至抵價地分配則係採公開抽籤自由選配 | 依本次提會研析意見通過。 | 照專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|--------------|------------------------------------|---|--------|--|----------------------------|--------------------------------|
| | | | | 方式，由土地所有權人依抽籤順序按自身需求選擇適宜之土地辦理分配。 | | |
| 再 人 13 | 曾○益 等 23 人 柑林段 921 地 號 | 土地上有一間當地 80 幾年當地信仰中心的土地公廟，當時於高速公路開闢時由公部門遷移到現址，目前坐落在綠地和部分道路範圍內 | 希望原地保留 | 建議未便採納。 理由： 1. 所陳土地公廟坐落於柑林段 921、922 地號，依內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 31 日第 997 次會議審竣內容，其位於本案綠地用地及道路用地範圍內，屬區段徵收範圍。 2. 依新北市民政局 111 年 1 月 8 日新北民宗字第 1110090512 號函(略)：『因該宗教團體依「新北市政府輔導宗教團體要點」第 2 點規定，係屬供奉神祇、供公眾膜拜而未具寺廟登記要件之神壇，按辦理寺廟登記須知規定，因該土地公廟坐落土地非屬供宗教使用之特定目的事業用地、未取得主要用途為寺廟之使用執照、土地及建築物所有權非屬該寺廟所有等合法寺廟登記要件，無法辦理寺廟登記，爰是否原地保留本局尊重土地現管理機關、土城司法園區開發機關及未來土地管理機關之意見。』，查該廟宇並無合法寺廟登記，故建議納入區段徵收辦理。 | 依本次提 會研析意 見通過。 | 照專案 小組初 步建議 意見通 過。 |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----------|--------------|---|------|--|----------------------------|--------------------------------|
| 再人 14 | 彭○華 | <p>【民眾來信主旨】 1101104 內政部司法院 區汐止三高 行政院長信箱鈞鑒</p> <p>一、查內政部 110 年 11 月 4 日電子信箱回復信件編號：010-110054674 回覆稱「一、查土城司法園區區段徵收案係為配合北土城交流道開闢及取得臺北看守所、臺北女子看守所、臺灣新北地方法院與臺灣新北地方檢察署遷建用地需要，以區段徵收方式進行整體開發，其都市計畫案「新訂擴大大漢溪南都市計畫（土城地區）（配合土城彈藥庫附近地區為司法園區）主要計畫案」，業經 110 年 8 月 31 日本部都市計畫委員會第 997 次會議審議通過，並附帶決議依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收。</p> <p>二、至新北市汐止區文高三用地市地重劃案，則係本部為配合社會住宅興辦計畫，及解決公共設施保留地長</p> | | <p>建議未便採納。 理由： 1. 經查本計畫辦理緣起係因原有土城區內司法機關現有建築老舊及為疏解國道三號中和、土城交流道壅塞情形，故辦理新訂擴大都市計畫。另依據「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」規定以區段徵收方式辦理開發。 2. 另查本案主要計畫業經內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 31 日第 997 次會議審竣；細部計畫經新北市都市計畫委員會 110 年 10 月 22 日第 134 次會議審竣。後於 110 年 11 月 30 日起辦理再公開展覽 30 日，相關程序皆符合都市計畫法相關規定。 3. 依土地徵收條例第四條第一項第三款：有下列各款情形之一者，得為區段徵收：(略)三、都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。 前項第一款至第三款之開發範圍經中央主管機關核定者，得先行區段徵收，並於區段徵收公告期滿後一年內發布實施都市計畫，不</p> | 依本次提 會研析意 見通過。 | 照專案 小組初 步建議 意見通 過。 |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|--|------|---|----------------------------|------------|
| | | <p>期未被政府徵收使用影響民眾權益問題，未來將透過市地重劃方式取得社福用地以供興辦社會住宅，及重新整理該重劃區之地籍、改善當地生活環境。目前正由本部營建署城鄉發展分署辦理都市計畫個案變更中，有關您所提意見，將留供後續辦理時參考。」云云。</p> <p>二、有關司法園區部分：110年8月31日本部都市計畫委員會第997次會議審議通過，但查23/88頁記有「表三、110年8月18日內政部土地徵收審議小組第226次會議報告「土城司法園區區段徵收案」之公益性及必要性評估建議意見處理情形對照表表」者，係內政部土地徵收小組所審議的「公益性及必要性」，與都市計畫委員會所依據都市計畫法第1條：居住環境改善、平衡城鄉發展、及都市計畫法第22條所稱：</p> | | <p>受都市計畫法第五十二條規定之限制。</p> <p>本計畫目前尚在都市計畫審議階段，都市計畫審竣後始得辦理區段徵收作業，俟區段徵收公告期滿後一年內發布實施都市計畫，故本案審議及辦理過程均依相關法令規定辦理，於法並無不合。</p> <p>4. 至有關本計畫是否符合公益性及必要性一節，經查本計畫業經110年8月18日內政部土地徵收審議小組第226次會議審議通過，決議(略)：「(二)本案為內政部配合矯正與司法機關等需地單位遷建需要，以及紓解國道3號中和及土城交流道交通壅塞問題，取得遷建所需機關用地及北土城交流道興建用地，讓交通部高速公路局得於116年完成行政院所交付完工通車任務，並且因應土城地區都市發展需求，取得未來土城都市及人口成長所需之發展用地與社會住宅用地。未來整體開發完成後，將解禁後土城彈藥庫原址用地納入都市計畫管制，整體規劃引導土地使用，縫合土城都市與非都市邊界地區之介面，提升土城彈</p> | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|--|------|---|----------------------------|------------|
| | | <p>居住（使用）密度、土地使用分區管制無涉，且區段徵收依據土地徵收條例第四條規定，立法意旨係全區土地先行徵收，但該土地並未先行徵收，且內政部都委會未審查公益性、必要性，都市計畫委員會尚未符合法定條款審視「區段徵收」，該第 997 次委員會通過，就該區段徵收部份無效，係未依法審查，有行政程序法第 111 條第 7 款規定顯然瑕疵，係無效區段徵收，當應撤銷該區段徵收採購，陳情人所陳，有行政程序法第 171 條第 1 款適用，即應採內陳情人意見，否則係內政部長瀆職。</p> <p>三、有關「... 新北市汐止區文高三用地市地重劃工程兩工程標案之委託設計及監造技術服務案，係採合併招標分訂契約，辦理道路、雨污水下水道系統、及公園綠地等公共設施工程之</p> | | <p>藥庫遷移後土地利用效益，改善地區環境，完備基礎公共建設，促進地區發展，規劃以區段徵收方式辦理整體開發，經檢視計畫內容認為尚符公益性及必要性。」。</p> <p>5. 有關新北市汐止區文高三用地市地重劃案，非本計畫範圍，建議不予討論。</p> | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 會議 |
|----|--------------|---|------|----------------|----------------------------|------------|
| | | <p>設計、監造工作」，系建築法第7條「本法所稱雜項工作物...填土石方等」，雖無「建築物結構及設備之工程」仍系建築法所拘束，該雜項工作物需要：「設計」時，仍係建築師專業，其「監造工作」建築師不作時，得依建築法第13條交「土木技師」「水利技師」等辦理，此項無建築師資格，違反建築法相關規定。所稱「另需求計畫書已說明廠商需配合都市計畫發布內容，調整設計書圖，亦無違反都市計畫法之虞」者。實體內容為何，請說明。</p> <p>四、以上，請內政部再查明陳情人所指摘內容[司法院區需要空間量若干，請說明]，「汐止三高市地重劃案，交通、四周人文環境不符合社會住宅設點」不重複敘述，並請妥為回覆，以免瀆職。</p> <p>敬呈行政院（內政部）</p> | | | | |
| 再人 | 彭○華 | <p>【民眾來信主旨】 1101112司法園區選址</p> | | 建議未便採納。 理由： | 依本次提 會研析意 | 照專案 小組初 |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|---|------|--|----------------------------|------------|
| 15 | | <p>不洽當汐止社會宅應經都委會選址 行政院長信箱 鈞鑒</p> <p>一、查內政部110年11月10日電子信箱回復信件編號:010-110055321回覆稱「一、土城司法園區部分(一)查土城司法園區區段徵收案前經提110年8月18日本部土地徵收審議小組第226次會議報告本案之公益性及必要性，會議決議及委員所提意見係供本部都市計畫委員會(以下稱都委會)作為後續審議本都市計畫案之參考，本案都市計畫主要計畫案，嗣經110年8月31日本部都委會第997次會議審議通過，並附帶決議依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收。本案審議及辦理過程均依相關法令規定辦理。</p> <p>(二)有關司法院空間需求量部分，依各矯正及司法機關需要空間空間量說明如後，有關都市計畫主要計畫</p> | | <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查本計畫辦理緣起係因原有土城區內司法機關現有建築老舊及為疏解國道三號中和、土城交流道壅塞情形，故辦理新訂擴大都市計畫。另依據「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」規定以區段徵收方式辦理開發。 2. 另查本案主要計畫業經內政部都市計畫委員會110年8月31日第997次會議審竣；細部計畫經新北市都市計畫委員會110年10月22日第134次會議審竣。後於110年11月30日起辦理再公開展覽30日。 3. 查臺北看守所、臺北女子看守所、臺灣新北地方法院與臺灣新北地方檢察署等建築物興建完成至今已近40年，建物老舊且耐震能力不足，結構補強工程費用高昂，維修及養護成本連年遞增，影響辦公人員、洽公民眾與收容人人身安全。現址臺北看守所鄰近區域高樓林立，有心人士可隨時俯視所內運作情形及戒護動線等，嚴重影響戒護安全。臺北看守所核定收容額為2,134名，經常維持收容人數 | 見通過。 | 步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 會議 |
|----|--------------|--|------|---|----------------------------|------------|
| | | <p>及細部計畫均已獲各級都市計畫委員會審決，後續將依都市計畫程序辦理再行公開展覽作業。包含：</p> <p>1. 法務部矯正署台北看守所需求樓地板面積為211,105平方公尺。2. 台北女子看守所需求樓地板面積44,846平方公尺。3. 台灣新北地方法院需求樓地板面積143,305平方公尺。4. 台灣新北地方檢察署需求樓地板面積為91,043.63平方公尺。</p> <p>二、汐止文高三用地社會住宅部分</p> <p>(一)本部為推動興建社會住宅，經本部營建署評估新北市汐止區文高三用地已無使用需求，並考量汐止區社會住宅之需求數量，爰將文高三用地採以市地重劃方式開發，以取得住宅區、社會福利設施用地、公園用地及道路用地等用地，並能解決公共設施保留地長期未被政府徵收使</p> | | <p>在3,000人以上，超額情形嚴重，導致監舍不足、戒護人員、教化人員與醫療設備不敷使用之情形，且臺灣新北地方法院、臺灣新北地方檢察署及看守所因轄區人口快速成長，案件量亦同步大幅增加，機關員額配合增編，原有辦公廳舍不敷使用，且現址周邊已無擴建空間，須另覓地點遷建並擴增收容空間。</p> <p>4. 另法務部於96年起提出司法、矯正機關搬遷需求，請新北市政府協助提供轄內閒置公有土地，地方有關單位提供三峽區礁溪段、金山區中股段南勢湖小段、萬里區大鵬段以及瑞芳區四腳亭段楓子瀨小段等四處替選用地，經法務部評估後結果多因面積過小、土地形狀不夠方整，或因距離地方法院及地檢署車行時間過久等因素，皆未能符合司法機關所提之用地需求及適宜性。民國96年因土城彈藥庫移儲解除禁限建，公有地相對集中，故以土城彈藥庫舊址為最適方案，且因司法機關彼此間特殊關聯性及機關間應相鄰較佳之基礎，最終且併同新北地方法院、新北</p> | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|--|------|---|----------------------------|------------|
| | | <p>用，影響民眾權益問題，以增進土地使用效益及提升當地生活品質。</p> <p>(二)有關本案社會住宅基地係參酌「內政部社會住宅中長期推動方案申請補助作業須知」之優先原則，考量文高用地已無使用需求，基地形狀方整且公有地面積達0.15公頃以上，並鄰近市區與大眾運輸如台鐵汐科站及多條公車路線，方選定做為興辦社會住宅基地。本案社會住宅規劃亦將視實際需要劃設社福、長照、托老、托幼等公益設施空間及停車空間，以提升地區生活環境品質，增益土地使用效益。</p> <p>(三)有關本案都市計畫變更範圍並無劃設倉儲區，主要為可建築之文高用地。本案係規劃將文高用地變更做為社會福利設施用地、住宅區及公園用地等，有關都市計畫變更草案如附圖，請參閱。</p> | | <p>地檢署、臺北女子看守所與臺北看守所一併搬遷。</p> <p>5. 另有關司法單位相關現況及需求面積一節：</p> <p>(1) 法務部矯正署臺北看守所，現況面積為 7.8283 公頃；法務部矯正署臺北女子看守所，現況面積 1.4245 公頃，依據法務部 110 年 5 月 7 日法綜字第 11001504590 號函表示，未來需求面積為 8.44 公頃，包含設置戒護區、職員宿舍區、戒護安全消防設備等設施、風雨走廊及接見室等空間規劃。</p> <p>(2) 臺灣新北地方法院及臺灣新北地方檢察署現況面積為 1.4975 公頃，依據臺灣新北地方法院 110 年 5 月 24 日新北院賢總字第 27450 號函表示需求面積為 4.09 公頃，包含設置法庭大樓、一般辦公室、資料庫、檔證大樓等。依據法務部 110 年 5 月 7 日法綜字第 11001504590 號函表示，未來需求面</p> | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|---|------|--|----------------------------|------------|
| | | <p>三、查本土城司法園區區段徵收公共工程與新北市汐止區文高三用地市地重劃工程，係闢建道路、兩污水下水道系統等公共設施，非建築基地開發建築使用，並無設置建築法第4條規定為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物，故無須申請建造執照或雜項執照，亦無建築法第13條規定須委由建築師設計及監造之適用。有關整地工程係依水土保持法第6條規定，水土保持之處理與維護在中央主管機關指定規模以上者，應由依法登記執業之水土保持技師、土木工程技師、水利工程技師、大地工程技師等相關專業技師或聘有上列專業技師之技術顧問機構規劃、設計及監造。爰本採購案委由具專業技師之技術顧問機構辦</p> | | <p>積為2.6公頃，包含設置辦公室、一般需求附屬設施、特殊需求空間（偵查指揮中心、詢問室…）。</p> <p>(3) 查目前司法園區專用區規劃8.09公頃，符合地院及地檢提出之需求。另機關用地(十八)規劃14.22公頃供看守所使用，符合看守所提出之需求。</p> <p>6. 有關新北市汐止區文高三用地市地重劃案，非本計畫範圍，建議不予討論。</p> | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|--|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>理。另廠商需配合都市計畫發布內容，調整設計書圖部分，係指於工程設計階段，若都市計畫有檢討變更情形，廠商應配合最新發布之都市計畫內容修正工程設計書、圖。」云云。</p> <p>二、查，經與承辦人黃于祐聯絡 02-27721350分機425不在，最後聯絡到營建署地政司 04-22502365~115 專門委員，請說明現行三單位使用面積：1、法務部矯正署、2、新北看守所、3、新北地方法院之使用面積，及預計容納人數，供參考，始知悉恰燈的建築量體。再查，法院就像傳統菜市場，人員進進出出，非常頻繁，應在土城市的中心地區，不應偏鄉，尤其係高速公路的另一側，及容易發生車輛會車事故，就如同台北流行音樂中心(高品質的生活環境區才對)不應建在南</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|--|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>港快速道路旁的另一側，是同一道理。固本案建築物使用的選址不洽當，不符合都市計畫法第1條，城鄉均衡發展的基本要件，係該落腳於市中心區的建築物，卻落腳於偏僻地點。</p> <p>三、汐止區文高三用地市地重劃工程，係聯絡到2931-9699~301景美北區黃隊長，稱「本案係內政部社會住宅分配至汐止地區共1000戶，本件恰好與未徵收土地文高三用地配合返還土地所有權人」，但陳情人問，本社會住宅共需至少18億元，該金錢補償土地所有權人是否足夠？並未回應。僅稱要開一條12米東西向道路，問：是否有7-11便利商店，答稱：未來設計社會住宅時保留一樓空間招商，則目前顯無便利商店，再查，社會弱勢族群消費能力不強，1000戶住宅未審酌真正汐止需求</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|------|--------------|---|------|----------|----------------------------|----------------|
| | | <p>量，貿然興建，並不恰當，黃隊長再稱「包租代管」者，出租戶不願意曝光，以免繳納稅金，該不願曝光事，可由機關設力租屋平台，予以克服，我國國宅政策，既已走向85%以上的自有房屋，則出租房屋形態，的社會住宅，當應借重民間力量，達到公益目的，始為洽當，則汐止社會住宅，未由新北市都委會審查需求量，貿然興建，地點及數量均不洽當。敬呈行政院(內政部)</p> | | | | |
| 再人16 | 彭○華 | <p>【民眾來信主旨】 1101123土城司法園區現在不洽當 行政院長信箱鈞鑒 一、查內政部110年11月19日電子信箱回復信件編號:010-11005640稱「您寄給院長的電子郵件，提及有關「土城司法園區都市計畫」及「汐止文高三用地社會住宅」事宜，於110年11月15日交由本部就主管業務茲答復如下：</p> | | 併再人15。 | 併再人15。 | 照專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|--|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>一、土城司法園區部分（一）查土城司法園區區段徵收案前經本部於110年11月10日回覆您本案都市計畫主要計畫案，已經110年8月31日本部都委會第997次會議審議通過，並附帶決議依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收。本案審議及辦理過程均依相關法令規定辦理，於法並無不合。</p> <p>（二）有關法務部矯正署、新北看守所及新北地方法院之現行使用面積，法務部矯正署臺北看守所為7.8283公頃、女子看守所為1.0987公頃、新北地方法院及地檢署為1.4975公頃，預估容納人數，臺北看守所3,500人、女子看守所800人及新北地檢署600人、新北地1/3方法院約1,400人，合計容納人數6,300人。</p> <p>（三）有關選址部分，新北地檢署及地方法院配合法</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|--|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>務部之提出搬遷需求，又民國96年因土城彈藥庫移儲解除禁限建，公有地相對集中，且因司法機關彼此間特殊關聯性及機關間應相鄰較佳之基礎，最終併同新北地方法院、新北地檢署，與臺北看守所及女子看守所一併搬遷。有關您選址的意見，將錄案供作後續各級都市計畫審議參考。</p> <p>二、汐止文高三用地社會住宅部分：有關本案基地周遭環境，現鄰近基地之便利超商（7-11、全家等）相距約500公尺，尚處步行可達區域，本案尚處都市計畫草案規劃階段，未來將留設空間供商店進駐。對於本案規劃內容亦依規定各級都市計畫委員會應予審查，得以配合之需求。有關您所提供的寶貴意見將納供本案規劃參考，感謝您對公共事務之關心。」</p> <p>云云。</p> <p>二、有關汐止部分：</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|---|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>查，經與營建署城鄉分署規劃總隊長黃 隊 長（2931-9699~201），就陳情人質疑事項：（一），社會住宅汐止1000戶部分，稱「現在基地附近沒有7-11便利商店，本案另一目的係就高中用地，返還地主，且為符合內政部社會宅命令，而選擇此基地」，陳情人回應「弱勢族群應接近交通便利地點（非市中心區，但非郊外），以便於他們弱勢低收入的生活、生存，更不應為了返還土地與人民，而選擇使用，究竟有多少弱勢，應由新北市政府查明，若戶數極低，例如30戶，則可委由汐止市公所就近租用民宅（空屋），租期得為一~二年，則內政部不僅節約社會住宅資金，且協助消化空屋」，黃隊長稱「另自本基地興建一條東西向8米道路，連至汐止市中心區，目前圖上沒有將該計畫道路</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|---|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>標示...且以興建社會住宅，帶動地方發展。...日本人口減少，東京都的人口沒有減少，有些日本鄉鎮地區，地方政府出錢，希望有人住，但都空屋沒有人願意居住...」，陳情人稱「目前人口減少，新北地區不會例外，興建1000戶拼業績，並不恰當。」則營建署城鄉分署顯然知道汐止土地，不適宜興建社會住宅，陳情人建議，土地直接返還人民，加計利息返還，較節約公庫。</p> <p>三、有關土城司法院區部分。「新北地方法院及地檢署」遷至土城彈藥庫有不當，此新北地方法院及地檢署，應在市中心區，可以洽國防部找國軍眷村改建後的遷村後空地，有國軍老舊眷村條例第1條立法可查。來函稱「...現行使用面積，現行使用面積，法務部矯正署臺北看守所為7.8283公頃、女子看守所為1.0987</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|---|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>公頃、新北地方法院及地檢署為1.4975公頃...」，又稱：如同新建的新竹地方法院般。陳情人稱「請說明使用人數，以茲對照新需求人數下的面積」，以便於再陳情。稱：「土城彈藥庫係在一個小台地上有坡度，若要使用，恐有護坡及交通工程跨越高速公路，恐易發生車禍，看守所受刑人的家屬親友進出，恐亦極頻繁，緊接高速公路，對罪犯逃亡更有誘因，亦不適宜，現行看守所旁邊依圖，似有一塊空地可以利用。」供參。則，司法園區採購，土地徵收條例之區段徵收，係向民間徵地的法令，不適用本案，今國防部不用後，仍不適宜作為司法園區使用，況該向用地，應基都市計畫委員會提出審查前，應審慎選地點，固本招標案應撤銷。</p> <p>敬呈行政院（內政部）</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|--------------|--------------|--|------|---|----------------------------|--------------------------------|
| 再 人 17 | 彭○華 | <p>【民眾來信主旨】 1101214司法園區採購不合法應撤銷</p> <p>【民眾來信內容】 行政院長信箱鈞鑒</p> <p>一、查內政部110年11月30日電子信箱回復信箱編號:010-110057432稱「再次提及「土城司法園區」及「汐止文高三用地社會住宅」等事宜，於110年11月24日經交由本部答復如下：</p> <p>一、土城司法園區部分：</p> <p>(一)查土城司法園區區段徵收前經本部於110年11月10日及19日回復您本案都市計畫主要計畫案，已經110年8月31日本部都委會第997次會議審議通過，並附帶決議依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收。本案審議及辦理過程均依相關法令規定辦理，於法並無不合。</p> <p>(二)有關「土城司法園區主要計畫及細部計畫計畫」均經本部及新北市都市計畫委員</p> | | <p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查本計畫辦理緣起係因原有土城區內司法機關現有建築老舊及為疏解國道三號中和、土城交流道壅塞情形，故辦理新訂擴大都市計畫。另依據「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」規定以區段徵收方式辦理開發。 2. 另查本案主要計畫業經內政部都市計畫委員會110年8月31日第997次會議審竣；細部計畫經新北市都市計畫委員會110年10月22日第134次會議審竣。後於110年11月30日起辦理再公開展覽30日。 3. 查臺北看守所、臺北女子看守所、臺灣新北地方法院與臺灣新北地方法檢察署等建築物興建完成至今已近40年，建物老舊且耐震能力不足，結構補強工程費用高昂，維修及養護成本連年遞增，影響辦公人員、洽公民眾與收容人人身安全。現址臺北看守所鄰近區域高樓林立，有心人士可隨時俯視所內運作情形及戒護動線等，嚴重影響戒護安全。臺北看守 | 依本次提 會研析意 見通過。 | 照專案 小組初 步建議 意見通 過。 |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 會議 決議 |
|----|--------------|--|------|--|----------------------------|------------------|
| | | <p>會審議通過，故您所建議新北地方法院及地檢署之區位調整以及可洽國防部眷村遷建後土地之意見，將納供後續各級都市計畫審議參考。</p> <p>二、汐止文高三地社會住宅部分：有關本案係為配合社會住宅興辦計畫，考量文高用地已無使用需求，基地形狀方整並鄰近市區，且便利商店及大眾運輸如台鐵汐科站及多條公車路線皆處步行可達區域，方選定作為興辦社會住宅基地。有關您所提供的保貴意見將納供本案規劃參考，感謝您對公共事務之關心。」云云。</p> <p>二、查「土城司法園區部分」稱「已經110年8月31日本部都委會第997次會議審議通過，並附帶決議依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收。」，但內政部都委會第997次審查都委會會議審查</p> | | <p>所核定收容額為2,134名，經常維持收容人數在3,000人以上，超額情形嚴重，導致監舍不足、戒護人員、教化人員與醫療設備不敷使用之情形，且臺灣新北地方法院、臺灣新北地方法檢察署及看守所因轄區人口快速成長，案件量亦同步大幅增加，機關員額配合增編，原有辦公廳舍不敷使用，且現址周邊已無擴建空間，須另覓地點遷建並擴增收容空間。</p> <p>4. 另法務部於96年起提出司法、矯正機關搬遷需求，請新北市政府協助提供轄內閒置公有土地，地方有關單位提供三峽區礁溪段、金山區中股段南勢湖小段、萬里區大鵬段以及瑞芳區四腳亭段楓子瀨小段等四處替選用地，經法務部評估後結果多因面積過小、土地形狀不夠方整，或因距離地方法院及地檢署車行時間過久等因素，皆未能符合司法機關所提之用地需求及適宜性。民國96年因土城彈藥庫移儲解除禁限建，公有地相對集中，故以土城彈藥庫舊址為最適方案，且因司法機關彼此間特殊關聯性及機關間應相鄰</p> | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|---|------|--|----------------------------|------------|
| | | <p>通過者稱，決議稱「說明...。二、法令依據:都市計畫法第10條。決議:本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄)及新北市政府110年8月23日新北府城規字第1101581231號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。…」，在規劃構想(第27頁)稱「..(二)本案參照司法機關需求來劃設分區及用地，請補充司法機關空間規模估計(包含看守所容人數化、法院及檢察署需求面積和現況的比較)與區位配置準則等…」今因「區位配置準則」並沒有見新北市政府附上，則新北市政府所提出細部計畫案未依「區位配置準則」辦理，易言之，審查未將新北地院、新北地檢署選擇位於於土城市中心區或板橋市</p> | | <p>較佳之基礎，最終且併同新北地方法院、新北地檢署、臺北女子看守所與臺北看守所一併搬遷。</p> <p>5. 有關陳情本案土地現況有坡度一節，經查本計畫範圍皆屬山坡地範圍，刻正依據環境影響評估法、水土保持法及相關規定辦理相關審查事宜。</p> <p>6. 另有關本案後續將依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25條規定(略):「應實施環境影響評估，並以市地重劃或區段徵收取得土地者，應於都市計畫之細部計畫核定前辦理。」，於環境影響評估經主管機關審核通過後，再行辦理細部計畫核定實施作業。</p> <p>7. 有關新北市汐止區文高三用地市地重劃案，非本計畫範圍，建議不予討論。</p> | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|---|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>中心區(區位不是四通八達)雖有土城捷運站，但一個站址，對比現在的土城地院地檢署交量，顯然土城彈藥庫現址，不足因應未來交通運輸量故不合內政部都市計畫委員會意旨「區位配置準則」，細部計畫不合法，應撤銷該細部計畫，重新依據「區位配置準則」後，變更該細部計畫書、圖後，修正辦理。</p> <p>二、請依據都市計畫法第15條辦理主要計畫變更。</p> <p>三、有關汐止部分： 查，依據營建署城鄉分署規劃總隊黃隊長(2931-9699~201意見，內政不分配額度後，仍應經都市計畫檢討，分配汐止社會住宅量。因：(一)，社會住宅1000戶部分，稱「現在基地附近沒有7-11便利商店，再查另一目的係就高中用地，返還地主，且為符合內政部社會住宅命令，而選擇此基地」，陳情人</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|--|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>回應「弱勢族群應接近交通便利地點(非市中心區，但非郊外)，以便於他們弱勢低收入的生活能依附市中心區而生存，更不應為了返還土地與人民，而選擇作為社會住宅使用。</p> <p>四、究竟有多少弱勢，應由新北市政府查明，若戶數低，例如30戶，則可委由汐止市公所就近租用民宅(空屋)，租期得為一~二年，則內政部不僅節約社會住宅資金，且協助消化空屋」，黃隊稱「另自本基地興建一條東西向8米道路，連至汐止市中心區，目前圖上沒有將該計畫道路標示...且以興建社會住宅，帶動地方發展。日本人口減少，東京都的人口沒有減少，有些日本鄉鎮地區，地方政府出錢，希望有人住，但都空屋沒有人願意居住...」，陳情人稱「目前人口減少，新北地區不會例外，興建1000戶</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|-------|--------------|---|------|----------|----------------------------|----------------|
| | | <p>拼業績，並不恰當。」(一)、營建署城鄉分署顯然知道汐土地，不適宜建社會住宅，不應續行。(二)建議無需要時，土地直接返還人民，得加計利息返還，較節約公庫。</p> <p>五、綜上，本標案(司法園區)應撤回。 敬呈行政院(內政部)</p> | | | | |
| 再人 18 | 彭○華 | <p>【民眾來信主旨】 1101220新北市陳情司法園區都市計畫</p> <p>【民眾來信內容】 新北市政府鈞鑒，據內政部稱「司法院區正都市計畫公展中」，陳情人提出陳情意見。</p> <p>一、[原 110 年 11 月 23 日陳情]土城司法院區：「新北地方法院及地檢署」遷至土城彈藥庫有不當，此新北地方法院及地檢署，應在市中心區，可以洽國防部找國軍眷村改建後的遷村後空地，有國軍老舊眷村條例第 1 條立法可查。內政部原稱「...現行使用面積，現行使用面積，法務部矯正署臺北看守所為 7.8283 公頃、</p> | | 併再人 17。 | 併再人 17。 | 照專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|---|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>女子看守所為 1.0987 公頃、新北地方法院及地檢署為 1.4975 公頃...」，「土城彈藥庫係在一個小臺地上有坡度，若要使用，恐有護坡及交通工程跨越高速公路，恐易發生車禍，看守所受刑人的家屬親友進出，恐亦極頻繁，緊接高速公路，對罪犯逃亡更有誘因，亦不適宜，現行看守所旁邊依圖，似有一塊空地可以利用。」供參。另司法園區於國防部不用後，仍不適宜作為司法園區使用。</p> <p>二、[110 年 12 月 14 日內政部函]新北市政府 110 年 8 月 23 日新北府城規字第 1101581231 號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。...」，在規劃構想（第 27 頁）稱「...（二）本案參照司法機關需求來劃設分區及用地，請補充司法機關空間規模</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|--|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>估計(包含看守所收容人數變化、法院及檢察署需求面積和現況的比較)與區位配置準則等...」,今因「區位配置準則」並沒有見新北市政府附上,則新北市政府所提出細部計畫案未依「區位配置準則」辦理,易言之,審查未將新北地院、新北地檢署選擇位於於土城市中心區或板橋市中心區(區位應四通八達),土城捷運站,但一個站址,對比現在的土城地院及地檢署交通量,顯然土城彈藥庫現址,不足因應未來交通運輸量,故不合內政部都市計畫委員會意旨「區位配置準則」,細部計畫不合法,應撤銷該細部計畫,重新依據「區位配置準則」後,變更該細部計畫書、圖後,修正辦理。</p> <p>三、請依據都市計畫法第15條辦理主要計畫變更。</p> <p>敬呈 行政院(新北市政府)</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|-------|---|--|---|--|----------------------------|----------------|
| | | 中華民國 110 年 12 月 20 日 | | | | |
| 再人 19 | 陳○孜 柑林段 1338、 1339、 1365 地 號 | 1. 這區土地長達一百多年來被國家管制又被軍方堆砌成山丘讓人民無法使用現在卻不將它納入都市計畫範圍進行區段徵收打算繼續讓它荒廢下去新北市政府的做法真是讓人民情何以堪啊! 2. 一百多年來人民空有名義卻無法使用的土堆新北市政府不幫助人民解決困境改善環境反而要讓它繼續荒廢下去成為都市計畫邊緣藏汙納垢供遊民躲藏的死角嗎?! | 1. 希望將此土地納入土城彈藥庫附近司法園區區段徵收範圍 2. 希望將土地納入土城彈藥庫附近司法園區區段徵收範圍 | 併再人 9。 | 併再人 9。 | 照專案小組初步建議意見通過。 |
| 再人 20 | 黃○錦 花 金城路 二段 46 巷 10 號 | 祖先開墾，留於子孫已好幾代，在此生活習慣，怡然自得，如今遇政府徵收，我們卻無家可歸，成了無殼蝸牛，希望政府能給予最優惠的方案或其他提案，使雙方達成共識，製造雙贏 | 1. 徵收之地上物給予最大利益，祖先辛苦開發，維持至今，相當不易 2. 提供多個方案，讓此區段居民能夠與政府達成共識 3. 附近已有徵收先例，請政府比照或者優於先 | 建議未便採納。 理由： 1. 經查所陳土城區金城路 2 段 46 巷 10 號係坐落於柑林段 270 地號土地，依內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 31 日第 997 次會議審竣內容，其位於本案機關用地(十八)範圍內，屬區段徵收範圍。 2. 有關陳情徵收地上物給予最大利益一節，經查本案土地及土地改良物與相關設備之徵收補償及遷移費發給將依土地徵收條例第 30 條、第 31 條、第 34 條、建築改良物徵收補償查估基準、農 | 依本次提 會研析意 見通過。 | 照專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----------|-------------------------------------|---|---------------------------|--|----------------------------|--------------------------------|
| | | | 例，不要讓居民沒錢買房無家可歸。 | 作改良物徵收補償查估基準、土地徵收遷移費查估基準、新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例及新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準等相關規定辦理。 3. 另有關區段徵收開發係依土地徵收條例相關規定，區段徵收範圍內之土地所有權人可選擇領取現金或選擇申請領回抵價地作為補償。至抵價地分配則係採公開抽籤自由選配方式，由土地所有權人依抽籤順序按自身需求選擇適宜之土地辦理辦理分配。 | | |
| 再人 21 | 陳○珠 柑林段 601地 號 | 願意配合區段徵收開發 | 土城醫院+司法園區整個市容變美是土城人的幸福。 | 建議未便採納。 理由： 有關所陳柑林段 601 地號土地，依據內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 31 日第 997 次會議審竣內容，非屬本計畫範圍。另查其現況為一山丘，坡度陡峭，屬土城都市計畫保護區，建議維持原計畫，不納入本計畫區段徵收範圍。 | 依本次提 會研析意 見通過。 | 照專案 小組初 步建議 意見通 過。 |
| 再人 22 | 張○培 柑林段 397、 401、404 地號 | 詳閱司法園區主要計畫圖，發現柑林段 397、401、404 等地號唯一對外出入道路(金城路二段 46 巷)被高速公路交流道用地截斷，導致開發工程進行時以上地號等無法對外影響出入。 | 工程開發時請留此段未被徵收開發土地的臨時對外道路。 | 建議酌予採納。 理由： 1. 經查所陳柑林段 401 及 404 地號土地，依內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 31 日第 997 次會議審竣內容，其部分土地位於本案高速公路用地(兼供道路使 | 依本次提 會研析意 見通過。 | 照專案 小組初 步建議 意見通 過。 |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|-------|---------------------------------------|---|---|--|----------------------------|--------------------------------|
| | | | | <p>用)範圍內，屬區段徵收範圍，部分土地係屬暫緩發展區範圍。另柑林段 397 地號土地，依據內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 31 日第 997 次會議審竣內容，非屬本計畫範圍。</p> <p>2. 考量本案與暫緩發展區相鄰，其土地使用計畫及交通系統銜接，暫緩發展區將配合本計畫同時辦理區段徵收開發工程，查暫緩發展區刻正納入「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)案報部審議編號第 41 案再提會討論案」辦理計畫範圍及土地使用計畫調整，後續將依據都市計畫法相關規定辦理。</p> <p>3. 另有關本計畫區段徵收工程施作時，就周邊現有通路皆會規劃臨時施工便道供周邊民眾通行使用。</p> | | |
| 再人 23 | 陳○ 臻、吳○ 堂 柑林段 1107 地 號 | 土城司法園區都市計畫已進行數年之久，自 110 年 11 月 30 日起再公开展覽 30 天，但是本人持有之柑林段 1107 地號部分土地遭劃設轉接站用地(0.02 公頃)，新北市政府在都市計畫過程中卻未有任何書面通知，現今土城司法園區都市計畫已進入細部計畫，陳情人喪失擴大都市計畫 | 轉接站用地面積僅 200 平方公尺，但獨自規劃於司法園區都市計畫範圍外，極為突兀，且轉接站為高壓電塔下地使用之鄰避設施，嚴重影響周邊土地未來的 | 建議未便採納。 理由： 1. 經查所陳柑林段 1107 地號土地，依內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 31 日第 997 次會議審竣內容，其部分土地位於本案轉接站用地，屬區段徵收範圍。其餘土地屬非都市土地，非屬本計畫範圍。 2. 本計畫有高壓電線自計畫範圍東北方向南 | 依本次提 會研析意 見通過。 | 照專案 小組初 步建議 意見通 過。 |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|--|--|--|----------------------------|------------|
| | | <p>陳述之機會。 土地徵收影響所有權人權益甚鉅，且部分徵收破壞土地所有權人土地之完整性及使用，新北市政府未善盡通知之職責，對被徵收人權益影響甚鉅。</p> | <p>使用及安全，建請市府將轉接站設置移至周邊綠帶的位置，或將本人所持有柑林段 1107 地號全部徵收。</p> | <p>方穿越，未來計畫範圍內高壓電全面地下化，並於地下化兩端接近既有電塔處設置轉接站，作為高壓電線與電力地下化之轉接點。</p> <p>3. 本計畫區南側有一既有高壓電塔(柑林段 1108 地號)，故計畫區內電力系統布設於計畫道路下方，於計畫區邊緣至既有高壓電塔間，依台灣電力公司空間需求，規劃設置 15m*15m 轉接站用地，並納入區段徵收範圍。</p> <p>4. 另依台灣電力股份有限公司台北供電區營運處 111 年 1 月 28 日函表示(略)：「二、本案係因新北市政府規劃將土城彈藥庫附近地區改建為司法園區，爰配合辦理 69 千伏板橋-土城線第 17 號至第 19 號鐵塔間輸電線路下地事宜，因架空線路變更遷移須經線下土地所有權人同意，爰連接站用地應以不偏離既有輸電線路路徑且鄰接道路之前提下劃設，合先敘明。三、本案如依旨揭都市計畫新設 1 座連接站，日後將一併拆除鄰近之既設第 19 號鐵塔，建議仍依現行都市計畫規劃方案推動，俾利工進。」。</p> | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----------|--------------------------|---|------|--|----------------------------|--------------------------------|
| | | | | <p>5. 綜上，轉接站設置係為因應現有高壓電塔下地作業規劃設置，未來將一併拆除計畫區周邊柑林段 1108 地號土地之高壓電塔，以降低高壓電塔對周邊民眾之影響。</p> <p>6. 另有關陳情將柑林段 1107 地號全部納入區段徵收一節，經查本計畫 107 年原公開展覽期間，民眾陳情建議和平路以南維持現況使用，故於新北市都市計畫委員會決議，機關用地(18)南側以既成道路為界，南側彈藥庫及公有土地及參考地籍範圍維持現況作非都市土地使用，並於本計畫書(草案)第四章規劃構想第三節規劃原則內載明(略以)：「三、尊重現況：位於機關用地周邊三級坡以上之坡度陡峭地區，建議剔除計畫範圍。…」，故調整和平路以南，不納入本計畫範圍，並考量原土城彈藥庫範圍及後續機關土地使用完整性，縮小劃設擴大都市計畫範圍，綜上，陳情土地建議不納入區段徵收範圍。</p> | | |
| 再人 24 | 邱○俊 金城路 一段 36 號 | 110 年 12 月 22 日在土城區公所舉辦土城彈藥庫附近都市計畫說明會，宣佈和平路以南不納入都市計畫，我們有意見！最早時司法園 | | <p>建議未便採納。 理由：</p> <p>1. 查本計畫 107 年原公開展覽期間，民眾陳情建議和平路以南維持現況使用，故於新北市</p> | 依本次提 會研析意 見通過。 | 照專案 小組初 步建議 意見通 過。 |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 會議 |
|----|--------------|--|------|--|----------------------------|------------|
| | | <p>區要進入彈藥庫是規畫彈藥庫全區開發，因大家在爭吵時，後來城鄉局說和平路以北全規畫為公家用地，和平路以南為「都市計畫區的農業區及保護區」，現在和平路以南未納入都市計畫的理由是環保團體的意見說生態豐富，但開發不開發的主角是「地主」而不是「環保團體」，和平路以北政府就會以書面調查地主的意願，和平路以南就沒有，假藉理由把我們「這些願意開發」的地主甩開，要說生態豐富，和平路以南還比不上和平路以北，因和平路以北有不少原始林，丘陵地也較高，也沒什麼在農作，而和平路以南大都為農作區，有農作就是避免不了噴灑除草劑及農藥，這要談什麼生態？和平路以北開發，和平路以南卻以生態豐富理由不納入都市計畫，真是莫名其妙！以前我們不願說破，是因不想讓事情變得更複雜沒完沒了，現在反而拿生態豐富來打我們一把，有道理嗎？如今看守所即將進入，我們也要像和平路以北一樣，配合市政府政策納入第二期開發！</p> | | <p>都市計畫委員會 108 年 10 月 18 日第 109 次會議決議，機關用地（十八）南側以既成道路為界，南側彈藥庫及公有土地及參考地籍範圍維持現況作非都市土地使用，並於本計畫書（草案）第四章規劃構想第三節規劃原則內載明（略以）：「三、尊重現況：位於機關用地周邊三級坡以上之坡度陡峭地區，建議剔除計畫範圍。…」，故調整和平路以南，不納入本計畫範圍，並考量原土城彈藥庫範圍及後續機關用地使用完整性，縮小劃設擴大都市計畫範圍。</p> <p>2. 和平路以南區域鄰近捷運站及發展核心，在人口成長及都市發展趨勢下，仍有未來發展腹地之需求，故 110 年公告「新北市國土計畫」，將該區域於國土功能分區上規劃為城鄉發展地區第二類之三，屬未來發展地區，俟周邊都市計畫發展及人口成長情形，辦理規劃審議及開發程序。</p> | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|--------------|-------------------------------------|--|--|---|----------------------------|----------------|
| 再 人 25 | 邱○松 柑林段 1106地 號 | 土城司法園區興辦計畫今擴大為大漢溪南都市計畫，其中規劃供作公共使用土地合計約 52.51 公頃，而機關用地約 19.26 公頃，又公園綠地約 8.46 公頃，而轉接站用地約 0.02 公頃，應可臨近規劃合併其他用地即可，時不須再另行徵收，又此南都市計畫已剔除和平路以南範圍，維持非都市土地之規劃及用途，而轉運站用地正位於和平路以南的地段，故亦不屬於此次計畫預計徵收土地範圍內，因此懇請將轉運站地點移轉至其他公共設施用地。 | 臨近原轉接站用地直線距離 300 公尺內均有機關用地及公園綠地用地且位於和平路以北，均符合南都市計畫，故建議轉運站可移至上述臨近地區內，懇請將轉運站地點移至其他徵收用地內。 | 併再人 23。 | 併再人 23。 | 照專案小組初步建議意見通過。 |
| 再 人 26 | 黃○榮 柑林段 961、 967、992 地號 | 懇請 鈞局增加徵收柑林段 961、992、967 地號三筆土地。該三筆土地位在和平路於北，未納入徵收範圍內，週遭土地均被徵收，只留下此三筆未徵收土地，未能統一規劃，有礙整體性。又因坡度不高，為小山丘，樹林凌亂，容易造成藏污納垢，傾倒廢棄物；為此書請鈞局鑑核，將此土地納入徵收範圍內，實感德便。 | | 建議部分採納。 理由： 1. 查所陳柑林段 961 地號土地，依據內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 31 日第 997 次會議審竣內容，部分土地規劃為公園用地(兼供道路使用)，納入區段徵收範圍，部分土地非屬本計畫範圍。另柑林段 967 及 992 地號土地係屬非都市土地，非屬本計畫範圍。 2. 查本計畫 107 年原公開展覽期間，民眾陳情建議和平路以南維持現況使用，故於新北市都市計畫委員會 108 | 依本次提 會研析意 見通過。 | 照專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----------|-------------------------|--|-------------------------|--|----------------------------|--------------------------------|
| | | | | <p>年10月18日第109次會議決議，機關用地(十八)南側以既成道路為界，南側彈藥庫及公有土地及參考地籍範圍維持現況作非都市土地使用，並於本計畫書(草案)第四章規劃構想第三節規劃原則內載明(略以)：</p> <p>「三、尊重現況：位於機關用地周邊三級坡以上之坡度陡峭地區，建議剔除計畫範圍。...」，故調整和平路以南，不納入本計畫範圍，並考量原土城彈藥庫範圍及後續機關土地使用完整性，縮小劃設擴大都市計畫範圍。</p> <p>3. 和平路以南區域鄰近捷運站及發展核心，在人口成長及都市發展趨勢下，仍有未來發展腹地之需求，故110年公告「新北市國土計畫」，將該區域於國土功能分區上規劃為城鄉發展地區第二類之三，屬未來發展地區，俟周邊都市計畫發展及人口成長情形，辦理規劃審議及開發程序。</p> | | |
| 再人 27 | 王○ 柑林段 1360地 號 | 裏面有廢棄物回收廠、混泥土車、停車廠，每天多有大型卡車出入，造成環境的污染，交通之亂象。 | 能夠規劃納入都市計劃內土地，提高土地利用價值。 | 建議未便採納。 理由： 1. 查所陳柑林段1360地號土地，依據內政部都市計畫委員會110年8月31日第997次會議 | 依本次提 會研析意 見通過。 | 照專案 小組初 步建議 意見通 過。 |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|------|------|---|----------------------------|------------|
| | | | | <p>審竣內容，非屬本計畫範圍。</p> <p>2. 查本計畫 107 年原公開展覽期間，民眾陳情建議和平路以南維持現況使用，故於新北市都市計畫委員會 108 年 10 月 18 日第 109 次會議決議，機關用地（十八）南側以既成道路為界，南側彈藥庫及公有土地及參考地籍範圍維持現況作非都市土地使用，並於本計畫書（草案）第四章規劃構想第三節規劃原則內載明（略以）：「三、尊重現況：位於機關用地周邊三級坡以上之坡度陡峭地區，建議剔除計畫範圍。…」，故調整和平路以南，不納入本計畫範圍，並考量原土城彈藥庫範圍及後續機關土地使用完整性，縮小劃設擴大都市計畫範圍。</p> <p>3. 和平路以南區域鄰近捷運站及發展核心，在人口成長及都市發展趨勢下，仍有未來發展腹地之需求，故 110 年公告「新北市國土計畫」，將該區域於國土功能分區上規劃為城鄉發展地區第二類之三，屬未來發展地區，俟周邊都市計畫發展及人口成長情形，辦理</p> | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|--------------|-------------------------|---|------|------------|----------------------------|--------------------------------|
| | | | | 規劃審議及開發程序。 | | |
| 再 人 28 | 曾○華 柑林段 956地 號 | 請各位長官幫忙，既然土地都納入為何不是整個地號進去，留了大概 20 坪，請問我們能將 20 坪種菜、或停車或是讓有心人士犯法呢？吸毒我們也管理不到，也無法管理呀，請納入吧 | | 併再人 4。 | 併再人 4。 | 照專案 小組初 步建議 意見通 過。 |
| 再 人 29 | 張○仁 等 10 人 | 一、申請聽証會事： 1. 行政機關行使其權力以剝奪人民憲法上之權利之前，依辯論或審訊，或二者兼備之口頭程式，合稱之為「行政聽証」。其目的在使行政機關於法規制定或處分個案時能依循公平、精確、效率和可接受性之原則，以防止行政專制，保障民權，及提高行政效能。又行政計畫有關一定地區土地之特定利用或重大公共設施之設置，涉及多數不同利益之人及多數不同行政機關權限者，確定其計畫之裁決，應經公開及聽証程序，並得有集中事權之效果 2. 故請求准予申請依據行政程序法第一章第十節之規定召開聽証會，使當事人可以按照程序規定陳述意見、提出證據，甚至對政府人員提出問題、進行辯論，目的在於使權 | | 併再人 2。 | 併再人 2。 | 照專案 小組初 步建議 意見通 過。 |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|--|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>利受到重大影響的人民可以充分、有效的陳述意見。</p> <p>二、區段徵收之性質：</p> <p>1. 前言：區段徵收具有強制性，某教授一篇文章說：現今包含美日等國均認為區段徵收違憲侵犯私人財產已經廢除，全球目前僅剩台灣仍在採用區段徵收制度。原以為區段徵收是屬於一個公共利益法典，惟屢屢經親友道稱：區段徵收是政府剝奪人民財產的一種手段，方為試圖瞭解相關規定：始知引以為傲號稱民主憲政國家的中華民國，仍停留在軍政時期威權強奪的行政程式中，令人感到不勝唏噓。</p> <p>2. 國家因公共事業或其他公益目的之必要，雖得依法徵收人民之財產；但徵收行為，不僅使人民受憲法保障之財產權蒙受強制侵犯，甚至影響人民之生存權與工作權。是以，人民之財產權應予保障，憲法第十五條及憲法第一百四十三條第一項定有明文。惟國家因公用需要得依法限制人民土地所有權或取得人民之土地，基於憲法第廿三條之意旨：以上各條列舉之自</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|---|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>由權利，除為防妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。從法治國原則以觀，基本權利之保障，乃法治國的首要原則。制憲者在「憲法保留」下(憲法明文列舉限制基本權利之正當目的)，委託立法者在合乎目的、合乎比例原則的情形下，例外地得對基本權利予以限制，其本意乃係為：在基本權利存續之下(實質的保障)，求得權益間衝突的合理解決，故而基本權利之限制，亦應只能於此前提之下為之。一言以蔽之，即：基本權利只能予以限制，不能予以剝奪。</p> <p>3. 查徵收私有土地，給予相當補償，即為達成公用需要手段之一種，徵收土地之要件及程序，在憲法保留下，委由法律予以規範，此亦有憲法第一百零八條第一項第十四款可資依據。土地法第二百零八條、都市計畫法第四十八條前段規定，均係就徵收土地之目的及用途所為之概括規定；但並非謂合於上述目的及用途者，即可任意實施徵收，仍應受土</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|--|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>地法相關規定及土地法施行法第四十九條：「徵收土地於不妨礙徵收目的之範圍內，應就損失最少之地方為之，並應做量避免耕地」之限制。旨在揭櫫徵收土地之用途願應以興辦公共利益為目的之公共事業或公用事業之必要者為限，與憲法保障人民財產權之意旨尚無牴觸。徵收土地對人民財產權發生嚴重影響，舉凡徵收土地之各項要件及應踐行之程序，均應予依法行政。有關徵收目的及用途之明確具體、衡量公益之標準以及尤其於徵收計畫確定前，應聽取土地所有權人及利害關係人之意見，俾公益考量與私益維護得以兼顧，且有促進決策之透明化作用。土地徵收絕非用地取得之優先手段，而是最後不得已之手段。另一方面，土地徵收最重要之要件是，所擬興辦之公共事業或徵收目的須存在足以剝奪私人財產權之公共利益，且須是經過「選擇的、重大的、特別的、必要的公共利益」。於是，土地徵收所需具備之公共利益，須經過一個具體的公益與私益</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|---|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>衡量之方式來肯定之。司法院大法官釋字第四〇九號解釋已明確指陳。</p> <p>三、超額徵收的合憲性：</p> <p>超額徵收在美國所遇到最為棘手的問題，就是其合憲性一直受到嚴厲的質疑，其是否合憲必須優先解決。強制徵收觸及重要規範「公共使用」的一般定義，因此賦予這個名詞的彈性，得以擴充為其他的解釋內容。其大概有兩類解釋：第一類是將「公共使用」解釋為「為公眾使用」，這個解釋相當清晰且合情合理；第二類解釋則是將「公共使用」擴張解釋為「公共利益或對大眾有利」。由於超額徵收涉及從某人身上剝奪其所擁有的土地，轉而供其他私人使用，這不但與「為公眾使用」相違背，也涉及達背了「基本法」，即自由人原則上不願被剝奪其所有權、自由及基本人權，或受到禁止、驅逐，或以任何方式傷害、剝奪個人生命、自由和財產。本人主張對於政府依規定強制收人民的土地，應必須具備公共使用性及必要性之原理原則；</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|--|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>如徵收後來卻將該產權轉移給另一私人或私人機構投資，本人予以提出嚴厲的譴責外，也特別強調，如果只是為了賺錢的財務目的而進行徵收，這絕非屬於徵收的公共目的，此一徵收與公共目的的基本原則及徵收法之原理原則相悖，更是違背了憲法所規定的平等原則、保護原則、比例原則，也抵觸了法律正當性之行政程序。</p> <p>四、非司法園區及北土城交流道所需用地：</p> <p>1. 陳情人所有之土地位處國道高速公路以西(都市計畫圖編列為C2、C3區)，非本次徵收計畫之司法園區及北土城交流道用地，亦非在土城彈藥庫營區內：且距前開二建設用地甚遠矣，卻被一併區段徵收，難謂不是此區段徵收，以徵收之名強取人民土地為手段，再出售予私人或私人投資機構獲取利益為目的，欠缺公共使用之原則，顯已違憲(如前所述)。</p> <p>2. 又高速公路以西(都市計畫圖編列為C2區)之平房均係於清朝及日據時期世居於此，嗣自政府實施耕者有其田起至民國五十年間</p> | | | | |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|-------|--|--|------|----------|----------------------------|----------------|
| | | <p>陸續按原址修建及使，供陳情人等居住迄今；另該區樓房建物係依法申請建造及使用；所述前開房屋，不應予是否總登而為合法建物之認定，應予匡正其論述。</p> <p>3. 綜上所述，陳情人等請求</p> <p>(1)內政部營建署召開都市計畫委員會時准予所有權人參與陳述意見</p> <p>(2)高速公路以西都市計畫圖編列為 C2、C3 區)應不予列入區段徵收用地，避免造成人民重大損失及民怨：如為恩准，毋任感禱。</p> | | | | |
| 再人 30 | 陳○臻 柑林段 1107 地 號 (新北市 土城區 和平路 6 巷 1 號) | <p>主旨：為土城司法園區都市計畫案規劃將徵收柑林段 1107 地號作為電路轉接站乙案，建請於綠帶園區內重新覓地規劃，以維護土地所有權人之權益。</p> <p>說明： 一、新北市新訂擴大大漢溪南都市計畫(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要、細部計畫，業已於 110 年 11 月 30 日公告，惟將關單位並未於細部計畫之前，以書面通知相關所有權人，陳情人係於 110 年 12 月 20 日大有國際聯合事務所相關工作人員於現場勘</p> | | 併再人 23。 | 併再人 23。 | 照專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|-------|--------------|--|------|----------|----------------------------|----------------|
| | | <p>查測丈量，調查地上物補償之事宜，才獲告知陳情人名下柑林段 1107 地號之一部分將被徵收為電路轉接站。</p> <p>二、111 年 1 月 26 日經立法委員吳琪銘辦公室召開大漢溪南都市計畫(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要、細部計畫說明會，本人亦出席表達反對徵收之意見，並訴請有關單位應體察民瘼，維護民眾之權益。</p> <p>三、該電路轉接站計畫徵收柑林段 1108 地號面積 200 平方公尺(15x15)，但該轉接站規劃處目前為現有住戶人車進出和平路之重要出入口，且轉接站徵收範圍將佔據大部分臨路範圍，若遭徵收該土地之出入必受嚴重影響，且轉接站規劃位置位於臨路位置出入口位置，又遭電塔(1108 地號)轉接站分割土地完整性，可能導致未來 1107 地號東側土地無法出入，對於陳情人未來土地利用開發有嚴重之影響。</p> | | | | |
| 再人 31 | 曾○益 | <p>過埤福德宮信眾說明北二高自民國 82 年開始徵收興建，居住於土城區埤塘裡居民廖年中、廖年發、廖彰常兄弟的田地，被劃在高速</p> | | 併再人 13。 | 併再人 13。 | 照專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人/ 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 規劃單位研析意見 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|----|--------------|--|------|----------|----------------------------|------------|
| | | <p>公路中，廖家兄弟稻田中有尊供奉上百年的田頭土地公，當時高速公路局與廖家兄弟協調，高公局負責把土地公遷移至適當地點，讓廖家兄弟繼續供奉，最後選定遷移至現今過土地公廟座落的現址。廖家兄弟為配合政府興建高速公路，也欣然接受高公局的協調，至今已在此供奉幾十年。</p> <p>隨著時間的過去，前來參拜的信眾越來越多，因建廟已久，又失於維修，發現廟宇有傾斜現像，經廖家兄弟提議發起，由信眾捐款集資重建，得到熱烈響應，經過兩年的努力終於將廟宇修建完成，現已成為民眾休閒信仰中心，此次司法園區區段徵收，過埤土地公廟被劃入園區內，懇請政府單位，保留廟宇現址，讓土地公有個安身之處，民眾也多一處休閒場所。</p> <p>過埤福德宮當初是政府蓋的，現又剛好座落於綠地上，要求政府單位將福德宮原地保留，謝謝長官們對廟宇的重視與關心。</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)案 | 辦理機關 | 新北市政府 |
| 類別 | 審議案 | 案 號 | 第二案 |
| 說明 | <p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條</p> <p>參、再提會緣由</p> <p>本案係屬本府辦理「變更三峽都市計畫(第三次通盤檢討)案」主要計畫及細部計畫拆離之細部計畫案，「變更三峽都市計畫(第三次通盤檢討)案」前於民國 107 年 7 月 31 日經內政部都市計畫委員會第 927 次會議審議通過，「變更三峽細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」前經本會 107 年 10 月 2 日第 91 次會議審議通過，並依據前開內政部都市計畫委員會決議辦理二案之再公開展覽作業後，「變更三峽都市計畫(第三次通盤檢討)」案(再公展編號第 26 案)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，於 109 年 5 月 7 日發布實施「變更三峽都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案；其餘再公展內容及公民或團體陳情意見，提經本會 108 年 10 月 21 日第 110 次及 108 年 11 月 22 日第 111 次會議審議通過，後經內政部都市計畫委員會 110 年 11 月 9 日第 1001 次會議審議通過，刻正辦理「變更三峽都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」案之核定及發布實施作業。</p> <p>本案再公展後經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。爰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，經本會 108 年 12 月 20 日第 113 次會議審議通過，並於 109 年 5 月 22 日發布實施「變更三峽細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案」。</p> <p>因應再公展之主要計畫內容業經內政部都市計畫委員會審議通過，為避免產生與「變更三峽都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」案檢討變更內容不一致或競合之情形，爰依據</p> | | |

本會專案小組初步建議意見及內政部都市計畫委員會第 1001 次會議決議修正本案相關變更內容，另配合主細拆離政策及通案性模式，將整體開發地區(計畫區南北兩側應擬定細部計畫地區)剔除於本計畫範圍外，並配合相關法令更新及參考本會 109 年 9 月 18 日第 121 次會議審議通過之通案性原則併予修正土地使用分區管制要點，爰依都市計畫法定程序提請大會審議。

肆、計畫範圍及面積

現行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，計畫面積為 335.0433 公頃，本次檢討考量與毗鄰臺北大學社區特定區計畫區範圍線未重合處之閉合、位於國家教育研究院及三樹路包圍建築密集聚落都市計畫與實際發展現況吻合及完整與捷運三鶯線三峽機廠整體用地取得，爰配合納入 3 處非都市土地擴大計畫範圍，擴大面積合計為 9.9636 公頃，檢討後計畫面積為 345.0069 公頃。(詳表 1、圖 1)

伍、辦理經過

一、公開徵求公民或團體意見：自民國 95 年 3 月 17 日起 30 日(刊登於民國 95 年 3 月 17 日經濟日報)。

二、公開展覽：

(一)自民國 98 年 12 月 7 日起公開展覽 30 日。

(二)自民國 107 年 12 月 17 日起公開展覽 30 日。(再公展)

三、公開說明會：

(一)民國 98 年 12 月 14 日上午 10 時於改制前臺北縣三峽鎮公所。

(二)民國 108 年 1 月 3 日上午 10 時及下午 2 時於新北市三峽區公所。(再公展)

四、新北市都市計畫委員會審議情形

(一)再公展前：計 12 次市小組會議，經 105 年 12 月 30 日第 72 次、107 年 10 月 2 日第 91 次會議審議通過。

(二)再公展後：由本會胥前委員直強(召集人)、簡委員連貴、詹前

委員士樑、吳前委員杰穎、蔡前委員麗秋等 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、108 年 7 月 22 日、108 年 12 月 5 日共召開 7 次專案小組研商會議充分討論並獲得初步共識。

陸、專案小組初步建議意見

一、108 年 3 月 13 日第一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)有關新增或拓寬道路之相關變更案件，請作業單位補充該陳情案及周邊土地之土地權屬情形。另考量其原變更之理由係配合交通或防災等需求進行變更，爰請下列單位協助提供相關資訊，並於下次會議出席討論：

1. 請新北市政府交通局協助提供周邊道路交通系統現況、有無相關交通改善計畫，及是否有新增或拓寬道路之需求。
2. 請新北市政府消防局依防災計畫評估本案變更之道路是否屬該地區之防災避難道路系統，及變更後之道路是否對於防災避難有所助益。

(三)有關寺廟相關陳情案件，請依本市既有宗教建築物土地變更都市計畫審議原則檢討，並請作業單位補充各案土地權屬情形。另慈德寺陳情案位於河川範圍內一節，請新北市政府水利局協助檢視下列事宜，並於下次會議出席討論：

1. 陳情土地是否屬麻園溪水利河防相關工程之必要範圍
2. 倘無河防工程需求，該寺廟是否得繼續作為原來之使用。

二、108 年 3 月 25 日(上午)第二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)第三次專案小組研商會議

- (一)為確保土地及合法建物所有權人之權益，請作業單位於配合道路標準截角劃設或本次新增道路之案件變更內容說明：變更後如計畫線損及合法舊建物，則該建物超出道路截角部分，於道路開闢時得暫予保留，並於重建時再予留設道路截角。又土地所有權人得於該基地重建申請建造執照時辦理容積移轉移入原建築基地截角分割後之範圍。
- (二)有關公民及團體陳情人列席陳述意見內容部分：
1. 細計變5案(安溪國小南側道路)：

(1)經新北市政府交通局及新北市政府消防局表示，本案擬變更為道路用地部分，對於地區交通及防災功能尚無顯著之迫切性及必要性，又考量該路段係以囊底路銜接綠帶人行空間方式連通河堤地區之規劃原意，同意採納人陳編號第 1 案，撤銷細計變 5 案，並維持原計畫(住宅區、綠地用地)。

(2)依據本次檢討主要計畫與細部計畫拆離原則，維持原計畫之綠地用地納入主要計畫。

(3)有關現況屬公有之綠地用地上有私人設施物造成無法通行一節，請業管單位加強執行管理，以維持其通行功能。

2. 細計變 10 案(和平街 29 巷)：

(1)本案之變更係考量符合公有土地管用合一原則，以及為解決現況已有通行之需要但都市計畫並非為道路之情形，且變更為道路用地後，使原既成道路之私有地主得以辦理容積移轉並減免地價稅或由市府辦理徵收，較能維護地主權益。

(2)有關陳情人陳情希望不變更為道路用地一節，建請地主再整合其他相關地主之意見後回復作業單位，再提下次會議討論。

3. 細計變 19 案(中園街)：

(1)本案道路現況已有通行事實，且對於地區交通系統仍有需要，維持細計變 19 案再公展方案，並請作業單位於回復人陳編號第 8 案時說明相關變更緣由及變更後之地主權益。

(2)另考量變更為道路用地範圍與現況建築物牆面線間夾雜細碎私有土地，為避免造成兩側建築物無法臨建築線衍生爭議，請作業單位後續確認產權後，倘有需要調整再行提會說明。

4. 主計變 29 案、細計變 29 案(北大國小西側道路)：

(1)本案南北向道路原係考量北大特區與三峽既有發展地區之通行串聯需要而新增道路系統，因此本案變更仍有其需求性，維持主計變 29 案、細計變 29 案再公展方案予以變更為 12 公尺道路用地，並請作業單位於回復陳情意見時將變更後之地主權益影響說明清楚。

(2)陳情人社區北側東西向道路如予以北移，住宅區與道路間將

產生畸零土地之不合理規劃，爰未便採納。

(3)有關人行道及道路安全設計一節請道路開闢單位於道路開闢時一併考量。

5. 主計變 10 案、細計變 7 案(慈德寺陳情案)：

本案未符合「新北市既有宗教建築物之土地變更都計畫審議原則」，尊重水利局河川治理計畫之需求，維持主計變 10 案、細計變 7 案再公展方案，惟有關本案合法房屋位於河川治理計畫內一節，請水利局於下次辦理麻園溪河川治理計畫檢討時再行納入考量。

6. 三峽區仁愛段 40、44、45 地號陳情案：

本案位於福德坑溪河川治理計畫範圍內，原則未便採納，惟請相關單位補充資料：

(1)請工務局確認本案範圍是否有相關建使照資料或合法房屋資料。

(2)請水利局補充前開土地原先劃進治理計畫範圍內之考量緣由，以及該土地於治理計畫之使用需求。

7. 三峽區隆恩段 353 地號(明安堂)陳情案：

本案未符合「新北市既有宗教建築物之土地變更都計畫審議原則」，未便採納，並請作業單位於回復陳情意見時說明依前開原則檢討之情形。

8. 計畫區北側區段徵收整體開發地區案：

(1)有關三峽國中表達學校北側區段徵收範圍之土地希望作為校地一節，考量三峽人口確實有增加，且學校用地屬區段徵收公共設施共同負擔項目，故同意採納，配合學校需求修正該計畫內容。

(2)另本案前經內政部都市計畫委員會第 927 次會議決議，俟市政府提出區段徵收可行性評估報告後，再行提會討論。爰本案涉及變更內容調整一節，請作業單位後續再行提內政部都市計畫委員會調整。

9. 主計變 9 案、細計變 6 案(三峽河涉及清水街部分)：

(1)請經濟部水利署第十河川局協助補充河川治理計畫(紅線、綠線等)範圍資料及有無工程之需求或計畫，並請作業單位檢視河川治理線與陳情人所提清水街既有房屋、設施間的關係。

(2)另有關陳情人所提清水街地區為早期聚落建築保存及發展觀光等事宜，並非單以工程或都市計畫層面可處理，倘當地民眾亦有意願，建議相關單位以整體城市設計角度提出完整想法，爰請市府文化局提供有關宰樞廟至祖師廟間之建築是否具有保存之條件。並請市府交通局提供該路段拓寬之需求性及是否可改為行人徒步區。

(三)本案俟補充相關資料後，再提下次會議討論。

四、108年3月27日第四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。

(二)有關公民及團體陳情人列席陳述意見內容部分：

1. 人陳編號第 18 案(涉主計變 22 案、細計變 22 案)：

(1)同意市府所提研析方向，依市府文化局 108 年 1 月 21 日新北文資字第 1080119165 號函表示，本案保存區係屬本市市定古蹟三峽宰樞廟定著土地範圍，仍應變更為保存區，以利文化資產保存維護。

(2)陳情土地係位於宰樞廟後方，現況尚有屬國有地之出入通道可供使用。建議未來市府文化局於宰樞廟之相關維護管理計畫中，應考量維持該通行功能。

2. 人陳編號第 21 案：

請補充該處囊底路上現有建築物相關資料後，再提小組討論。

3. 人陳編號第 22 案(涉主計變 12 案、細計變 9 案)：

請作業單位檢視本市類似之加油站用地變更案例辦理方式，再提小組討論。

4. 人陳編號第 27、28 案：

考量本案倘劃設人行步道難以串聯形成系統，原則未便採納，惟有關陳情人所提維持通行事宜，經查陳情人亦有位於整體開發地區內之土地，請作業單位洽詢市府地政局未來辦理區段徵收時納入考量之可行性。

5. 人陳編號第 29 案：

同意市府所提研析方向，依據現行計畫應以區段徵收方式辦理整體開發之規定，且市府刻正辦理區段徵收可行性評估及區段徵收公益性必要性評估作業中，考量都市發展需求及落實都市計畫規定內容，故不予採納維持原計畫。

6. 人陳編號第 30 案：

(1)同意市府所提研析方向，依據「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」規定都計通檢僅能擴大 10 公頃，而本次通檢已配合捷運三鶯線機廠必要設施、緊鄰都計範圍之既有建築發展聚落及北大與三峽都計間縫合等，將 9.9636 公頃之非都市土地納入都計範圍，故本次檢討無法再將陳情人土地(約

0.53 公頃)納入都計範圍。

(2)又依前開作業要點第五點：「…應先檢討利用鄰近或原有都市計畫整體開發地區…」，爰應俟未來陳情土地北側之區段徵收範圍開發並發展後，再行檢討評估擴大範圍。

(三)本次提會修正及新增內容部分

1. 主計變 15 案：依據本次檢討主要計畫與細部計畫分離原則，綠地用地應納入主要計畫，爰將細部計畫變 14 案之變更機關用地(機 10)為綠地用地部分，納入主要計畫變 15 案內。

2. 細計變 11 案：依據本次檢討主要計畫與細部計畫分離原則，綠地用地兼供道路使用應納入主要計畫，爰於主要計畫新增該變更內容。(詳表 3)

3. 細計變 29 案：原公有土地遭人行步道分隔而較難以利用，因此調整人行步道位置讓公有土地集中，變更住宅區為人行步道及變更人行步道為住宅區，惟現考量該土地已異動為私有土地且已建築完成，爰予以維持原計畫。

4. 計畫區南側區段徵收整體開發地區：

(1)本案前經市都委會審議通過之剔除整體開發範圍調整如下：

A. 原礁溪段 529-1 地號剔除整體開發之範圍：

依平均地權條例第 47 條(略以)：「區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地，得按原位置保留分配，並減輕應繳納之差額地價。」，爰取消剔除本範圍土地，仍納入整體開發地區內，以提供地主選擇與整體開發之彈性。

B. 中正路兩側剔除整體開發之範圍：

依照現有聚落之地籍範圍修正擬剔除整體開發之範圍，避免零星土地納入整開範圍造成所有權人困擾，以利後續作業之執行。

(2)另本案前經內政部都市計畫委員會第 927 次會議決議，俟市政府提出區段徵收可行性評估報告後，再行提會討論。爰本案涉及變更內容調整一節，請作業單位補充相關剔除整體開發

原則後，後續再行提內政部都市計畫委員會調整變更內容。

五、108年4月11日第五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 日第六次專案小組研商會議

(一)為確保土地及合法建物所有權人之權益，有關本次討論涉及配合道路標準截角劃設或本次新增道路之案件，請作業單位依本專案小組第 3 次會議決議，於變更內容補充說明文字。

(二)有關公民及團體陳情人意見內容部分：

1. 陳情編號第 214 案：

(1)基於維護綠地用地規劃意旨及綠地系統之完整性與延續性，本案陳情人所陳事宜未便採納，仍請陳情人朝向與鄰地合併建築，或是依民法第 787 條規定申請袋地通行權方式處理。

(2)另本案綠地鄰接之兒童遊樂場(兒 4)目前已納入「變更三峽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」內辦理，爰請作業單位評估於財務可行下將本案綠地納入該案一併檢討。

2. 陳情編號第 215 案：

本案道路係為配合三鶯交流道北上匝道規劃及三峽老街觀光之遊覽車通行及下客需要，經交通局表示確有其需求，且所使用之公有土地管理機關三峽國小亦贊成本案道路開闢，爰所陳事項未便採納，維持變更內容。

3. 陳情編號第 216 案：

陳情事項依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，涉及公共設施解編事宜，另案納入「變更三峽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

4. 陳情編號第 3 案：

本案變更係考量符合公有土地管用合一原則，以及為解決現況已有通行之需要但都市計畫並非為道路之情形，且變更為

道路用地後，使原既成道路之私有地主得以辦理容積移轉並減免地價稅或由市府辦理徵收，較能維護地主權益，爰所陳事項未便採納，維持變更內容。

5. 陳情編號第 21 案：

(1) 考量所陳囊底路係本都市計畫發布實施時即已劃設迄今未變更，且周邊土地多已指示建築完成，有留設之必要性，爰所陳事項未便採納。

(2) 另有關所陳土地毗鄰之仁愛段 551 地號係屬道路用地，惟該土地上已有建築物一節，建請工務局查明該建物之合法性並予妥處，以維民眾權益兼顧公共利益。

6. 陳情編號第 22 案：

(1) 考量原計畫加油站用地周邊規劃隔離綠帶之規劃原意，係為維護周邊住宅區之環境與安全，故本次檢討依照加油站土地產權調整範圍後，仍應有適當之替代措施，爰所陳事項未便採納，維持變更內容。

(2) 另本案建議於土地使用分區管制要點內容增列加油站用地之備註事項：「加油站用地應與鄰地間留設至少 1.5 公尺寬之隔離綠帶，且於改建或重建時應經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過。」，以作為後續都市設計審議時之依據。

7. 陳情編號第 42 案：

(1) 該道路係依原計畫之堤防用地兼供道路使用之範圍劃設，因配合三峽河治理計畫之河川區域線劃分為道路用地及河川區兼供道路使用，並維持一定寬度之系統性道路。

(2) 如取消該道路用地之劃設，將產生其北側之商業區土地無法指示建築之情形，且該段道路除作為防汛救災搶險使用外，亦有提供地區居民出入之功能，仍有留設之必要。

(3) 有關作為行人徒步區之建議部分，考量將有車輛管制之時段，勢必影響地區居民之通行，建議應先取得地區居民之共識與同意，再由主管機關辦理。

8. 陳情編號第 27、28、29 案：

請三峽區公所協助提供 529-1 地號之建使照資料供作業單位參考，並請作業單位併同人陳第 27、28 案研擬整體開發範圍可行配置方案後再提小組討論。

(三)本案除陳情編號第 27、28、29 案因涉南側整體開發地區及土地使用分區管制要點內容尚需召開下次專案小組討論外，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補充資料後，提請大會審議。

七、108 年 12 月 5 日第七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：…」。

2. 有關作業單位所提公共設施用地建蔽率及容積率及應辦理都市設計審議之地區，同意依全市通案性條文修正，並回歸都市計畫法新北市施行細則規定辦理。

(三)有關計畫區南側區段徵收整體開發地區，意見如下：

1. 有關作業單位所提礁溪段 516-4 地號土地剔除整體開發範圍一節，考量其過於畸零細碎，且為避免造成後續區段徵收配地困難，爰不予採納。

2. 為避免損及礁溪段 529-1 地號之既有合法建物，調整本區西側區塊之道路寬度為 7 公尺並將該建物及其周邊部分土地(原則

以現況建築及通路範圍)剔除整體開發範圍。另配合南側區外土地通行之需求，增設人行步道系統並銜接北側之道路及人行步道。

3. 本區東側區塊之公園及學校用地部分，為提升公共設施用地整體使用之效益及管理，建議合併兩項公共設施，惟合併後之公共設施規劃，授權請作業單位與地政局、教育局、三峽區公所等相關單位協調方案，並提請市大會報告確認。

4. 承上，倘市府研提方案為劃設學校用地，請教育局及安溪國中提供充分之校地使用計畫，以利納入本案區段徵收公益性及必要性評估報告，供後續提內政部地政司審議參考。

(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。

柒、本次提會審議之變更內容

一、變更內容

有關本案細部計畫之變更內容，配合主要計畫經內政部都市計畫委員會第 1001 次會議審議通過之內容調整，變更內容綜理表詳表 2，變更位置示意圖詳圖 1。

二、土地使用分區管制要點調整

配合相關法令更新及參考本會 109 年 9 月 18 日第 121 次會議審議通過之通案性原則併予修正土地使用分區管制要點詳表 3。

三、配合主要計畫審竣內容新增訂正計畫書圖案件

新增配合主要計畫經內政部都市計畫委員會第 1001 次會議審議通過之訂正計畫書圖案件計 1 案，詳表 4。

四、計畫範圍調整

配合主要計畫與細部計畫拆離政策及通案性模式，本次提會建議將計畫區南、北側之二處應另行擬定細部計畫並以區段徵收整體開發地區剔除於本計畫範圍外。

捌、公民或團體陳情意見

| | |
|----|--|
| | <p>本次提會之公民或團體陳情意見案為屬細部計畫之陳情編號第 1、2、8、19、21、31 案等 6 案，皆經專案小組研商會議討論，並獲具體共識。(詳表 5)</p> <p>玖、以上符合法定程序，提請大會審議。</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 變更三峽細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)案變更前後土地使用計畫面積對照表(再公展)

| 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% | 1.09% |
| | 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。

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 | 原 公 展 編 號 | 位 置 | 變 更 內 容 (面積單位：公頃) | | 變 更 理 由 | 附 帶 條 件 或 其 他 說 明 | 市 都 委 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 | 作 業 單 位 建 議 意 見 | 市 都 委 會 決 議 |
|-----------------------|-----------------------|--|---|-------------|--|---|--|--|----------------------------|
| | | | 原 計 畫 | 新 計 畫 | | | | | |
| 一 | 三 | 土地 使用 分 區 管 制 要 點 | 詳 土 地 使 用 分 區 管 制 要 點 修 正 前 後 條 文 對 照 表。 | | 1. 參酌都市計畫法新北市施行細則、共通性土地使用分區管制要點修訂原則、順應都市發展相關趨勢與落實政策理念、配合相關法令變動調整及因應實際發展需要等進行檢討修(增)訂。 2. 依「土地使用分區管制要點修訂原則(配合「都市計畫法新北市施行細則」發布實施)」，予以按章節架構整編，以利管制內容閱讀及查詢。 3. 配合新北市政府都市計畫整併政策，整併現行分別擬定之「三峽都市計畫土地使用分區管制要點」、「三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)土地使用分區管制要點」及計畫區北側及南側整體開發地區其他管制事項、捷運三鶯線捷三(LB05 站及機廠地區)其他管制事項。 | (維持新北市都市計畫委員會第 91 次會議決議內容。) | 修正後通過。 修正理由： 1. 配合全市土地使用管制通案內容，刪除章節名稱，刪除變更理由 2。 2. 配合主要計畫與細部計畫拆離政策及通案性模式，屬捷運開發區之「擬定三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案」及「變更三峽細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案」依各該細部計畫土地使用分區管制要點辦理，屬應另擬細部計畫以區段徵收整體開發地區之計畫區北側及南側地區(主要計畫新編號第十四及十五案)，剔除於本計畫範圍外，修正原變更理由 3。 修正後變更理由： 1. 參酌都市計畫法新北市施行細則、共通性土地使用分區管制要點修訂原則、順應都市發展相關趨勢與落實政策理念、配合相關法令變動調整及因應實際發展需要等進行檢討修(增)訂。 2. 配合新北市政府都市計畫 | 依 作 業 單 位 建 議 意 見 通 過。 | |

| 再 公 展 編 號 | 原 公 展 編 號 | 位 置 | 變 更 內 容 (面 積 單 位 :公 頃) | | 變 更 理 由 | 附 帶 條 件 或 其 他 說 明 | 市 都 委 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 | 作 業 單 位 建 議 意 見 | 市 都 委 會 決 議 |
|-----------------------|-----------------------|---------------------------|---|--|--|---|--|---|---|
| | | | 原 計 畫 | 新 計 畫 | | | | | |
| | | | | | | | | 整併政策，整併現行分別擬定之「三峽都市計畫土地使用分區管制要點」、「三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)土地使用分區管制要點」及「擬定三峽都市計畫(三峽國光段社會住宅計畫)細部計畫案」之土地使用分區管制要點。 | |
| 二 | 十七 | 國道三號高速公路三鶯交流道範圍內之復興路部分路段 | 道路用地(1.1677) | 高速公路用地(0.6659) 道路用地兼供高速公路使用(0.5018) | 1. 民國 76 年 7 月 20 日發布實施之國道三號高速公路三鶯交流道變更案，僅將復興路南、北兩側路權範圍變更為高速公路用地，復興路仍維持道路用地，雖都市計畫線、樁位線與地籍線吻合，惟卻與開闢現況不一致，致部分匝道墩柱坐落位置不在高速公路用地上。 2. 考量三鶯交流道用地範圍與復興路均屬公有土地，為避免三鶯交流道匝道墩柱位置，與高速公路用地範圍不一致而衍生土地使用與管理問題，故依主從關係作為名稱訂定依據，採主使用(平面使用之市區道路)兼供附屬使用(立體跨越之高速公路)方式命名，餘則依維護管理權責調整。 | 重製疑義研討第 71 案。 | (同主計再公展變六案) | | 維持新 北市都 市計畫 委員會 第 91 次 會議內 容。 |
| 三 | 十八 | 計畫區北隅與臺北大學社區特定區計畫區間之計畫範圍線 | 非都市土地(0.2223) | 道路用地(0.2223) (附) | 1. 緊鄰本計畫區北隅之「臺北大學社區特定區計畫」區係於民國 80 年 3 月 8 日發布實施，於民國 89 年 12 月完成區段徵收公共工程，惟其南隅計畫範圍線與「變更三峽都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製)案」之計畫範圍線產生未重合(縫隙)之疑義。 | 重製疑義研討第 213 案。 附帶條件： 1. 另行擬定細部計畫，配設適當之公共設施用地與擬具具體 | (同主計再公展變七案) | | 維持新 北市都 市計畫 委員會 第 91 次 會議內 容。 |

| 再 公 展 編 號 | 原 公 展 編 號 | 位 置 | 變 更 內 容 (面 積 單 位 :公 頃) | | 變 更 理 由 | 附 帶 條 件 或 其 他 說 明 | 市 都 委 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 | 作 業 單 位 建 議 意 見 | 市 都 委 會 決 議 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|---|------------------|--|---|--|--------------------------------------|---|
| | | | 原 計 畫 | 新 計 畫 | | | | | |
| | | | | | 2. 考量「臺北大學社區特定區計畫」已完成區段徵收整體開發，基於開發方式之一致性與公平性，宜比照三峽都市計畫內 I-3 號道路條件，劃入計畫區北側附帶條件整體開發地區之道路用地範圍。 | 公平合理之事業及財務計畫。 2. 以區段徵收方式開發。 | | | 容。 |
| 四 | 十九 | 三峽河以南，介壽路一段與中正路一段交會處之三角形槽化島(綠地用地) | 綠地用地 (0.1246) | 道路用地 (0.1246) | 1. 介壽路一段與中正路一段交會處之三角形槽化島，由於未測釘樁位，且都市計畫劃設綠地用地形狀及範圍與現況不符，又道路交會處並不符合道路截角標準。 2. 將該三角形槽化島視為市區道路附屬工程之一部分，俾使道路管理單位日後辦理道路拓寬或調整道路規劃設計之運用彈性。 | 重製疑義研討第 148 案。 | (同主計再公展變八案) | | 維持新 北市都 市計畫 委員會 第 91 次 會議內 容。 |
| 五 | 廿七 | 計畫區中央，安溪國小(國小 4)西南側之 5 公尺綠地 | 住宅區 (0.0066) 綠地用地 (0.0118) | 道路用地 (0.0184) | 1. 中華路 44 巷囊底路迴車道與三峽河間之 5 公尺綠地，現況雖尚未開闢，惟其南側住宅區開發時，土地所有權人已自行退縮留設，並形成當地居民日常進出使用之通道。 2. 由於該綠地現況已有通行之實際需求，且現況作道路使用寬度可達 8 公尺，因此囊底路已形同打通。 3. 因中華路通往三峽河防汛道路之路徑有限，而本路段實際已發展為連通三峽河防汛道路之要徑，故考量使用需求與計畫道路系統連通之必要性及都市防災，配合變更為 8 公尺計畫道路。 | | 同意採納人陳編號第 1 案，撤銷本案，維持原計畫(住宅區、綠地用地)。(小組 3) | 依照專 案小組 初步建 議意見 通過。 | |
| 六 | 廿八 | 三峽河及其兩側堤防用地兼道路用地 | 堤防用地 兼道路用 地 (0.4682) | 河川區 (0.5443) | 1. 配合「三峽河治理基本計畫」公告之「三峽河水道治理計畫用地範圍線」，辦理都市計畫變更。俾利後續整治工程之需要，取得所需土地，興築防洪設施，以避免 | | (同主計再公展變九案) | | 維持新 北市都 市計畫 委員會 |

| 再 公 展 編 號 | 原 公 展 編 號 | 位置 | 變更內容 (面積單位：公頃) | | 變更理由 | 附帶條件或其他 說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會 決議 |
|-----------------------|-----------------------|----|-------------------------------|---------------------------|--|---------------|----------------|----------|------------|
| | | | 原計畫 | 新計畫 | | | | | |
| | | | 農業區 (0.0761) | | 水患威脅，保護沿岸居民生命財產安全。 2. 依內政部民國 92 年 12 月 26 日臺內營字第 0920091568 號及經濟部經水字第 09202616140 號會銜函說明，依水利法公告流經都市計畫區之河川，統一以「河川區」名稱劃定分區。 3. 考量三峽河兩側住宅區、商業區與乙種工業區土地仍有通行與申請指定建築線之需求，故應兼顧道路之使用性質，以避免影響三峽河兩側地區土地所有權人之權益。 4. 本案變更劃設原則： (1)河川區域線<河川區：河川區域線外都市計畫行水區除畸零狹小，優先變更為開放性公共設施(公園、綠地等)，或配合現況、地籍權屬、毗鄰土地整體利用、相關主管機關需求，變更為其他公共設施用地或毗鄰非都市發展用地。本案配合兩側道路通行需要及權管使用關係，變更河川區為道路用地。 (2)河川區域線>河川區： A. 且=河川區兼供道路使用或堤防用地兼道路用地：配合兩側道路通行需要及權管使用關係，維持或變更為河川區兼供道路使用。 B. 但<河川區兼供道路使用或堤防用地兼道路用地：配合兩側道路通行需要及權管使用關係，變更為道路用地。 C. 且>河川區兼供道路使用或堤防用地兼道路用地：考量三峽河堤防業已完成整建，且已屬堤防外之土地，予以 | | | | |
| | | | 農業區 (0.0017) | 河川區兼供 道路使用 (4.6893) | | | | | |
| | | | 堤防用地 兼道路用 地 (3.9135) | | | | | | |
| | | | 道路用地 (0.7741) | | | | | | |
| | | | 堤防用地 兼道路用 地 (1.8760) | 道路用地 (2.1209) | | | | | |
| | | | 河川區 (0.1922) | | | | | | |
| | | | 河川區兼 供道路使 用 (0.0527) | | | | | | |

| 再 公 展 編 號 | 原 公 展 編 號 | 位 置 | 變 更 內 容 (面 積 單 位 :公 頃) | | 變 更 理 由 | 附 帶 條 件 或 其 他 說 明 | 市 都 委 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 | 作 業 單 位 建 議 意 見 | 市 都 委 會 決 議 |
|-----------------------|-----------------------|--------------------------|--|---|--|---|--|--------------------------------------|---|
| | | | 原 計 畫 | 新 計 畫 | | | | | |
| | | | | | <p>維持原計畫。</p> <p>D.計畫區東側左岸：部分農業區及堤防用地兼道路用地位於河川區及河川區兼供道路使用之間，予以變更為河川區。</p> <p>(3)河川區域線＝河川區：維持河川區。</p> <p>(4)河川區域線與道路重疊：變更道路用地(橋樑)為河川區兼供道路使用。(主使用：平面使用之水道；副使用：架空之橋樑)</p> | | | | |
| 七 | 補 三 | 流經計畫區南側三峽河支流之麻園溪 | 河川區 (0.0273) 堤防用地兼道路用地 (0.1156) 道路用地 (0.0230) 河川區 (0.0100) 堤防用地兼道路用地 (0.0896) | 保護區 (0.0273) 河川區 (0.1156) 河川區兼供道路使用 (0.0230) 綠地用地 (0.0996) | <p>1.麻園溪屬市管區域排水，排水系統上游蜿蜒於山區，具坡陡水急之特性，進入都市計畫區之下游地區因缺乏整體考量與規劃，無法滿足現階段之防洪排水需求。</p> <p>2.配合「易淹水地區水患治理計畫—第二階段實施計畫」，採綜合治水規劃理念，改善目標為「通過10年洪峰流量，25年洪峰流量不溢堤」，改善原則為「在防洪安全前提下，兼顧生態保育、景觀改善、休閒遊憩及水資源利用等功能」，以綜合治水方式因地制宜進行改善。</p> | | (同主計再公展變十案) | | 維持新 北市都 市計畫 委員會 第91次 會議內 容。 |
| 八 | 卅 二 | 計畫區西北隅範圍線旁之板新給水廠土地(三峽區隆恩 | 農業區 (0.0006) | 自來水事業用地 (0.0006) | <p>1.板新給水廠土地已取得使用，惟其實際使用範圍，尚有部分零星土地仍屬農業區。</p> <p>2.考量土地管理與土地使用之一致性，將自來水公司位於農業區之零星土地變更併入自來水事業用地，以利自來水公司</p> | | (同主計再公展變十一案) | | 維持新 北市都 市計畫 委員會 第91次 會議決 |

| 再 公 展 編 號 | 原 公 展 編 號 | 位置 | 變更內容 (面積單位：公頃) | | 變更理由 | 附帶條件或其他 說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會 決議 | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|----------------------------|---|-----------------------|--------------------------|---|---|--|----------|---------------------------------|------|-----|-----|---------------------------|----------------------------|---|---------------------|--|--|--------------------------|--|--|--|--|--|
| | | | 原計畫 | 新計畫 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 段 362 地 號) | | | 廠區土地整體規劃利用。 | | | | 議 內 容。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 九 | 卅 五 | 介壽路一 段北側之 加油站用 地 | 加油站用 地 (0.0470) | 加油站用地 (附)(0.066 7) | 1. 現有加油站用地已開闢使用，惟其規劃 範圍與實際使用之土地產權範圍不符， 爰依中油公司產權範圍劃設加油站用 地。 2. 考量中油公司民營化後對其土地使用應 有通盤性規劃，若先行於都市計畫內調 整其用地名稱，恐造成後續其取得需用 土地之法令適用疑義，故仍維持劃設加 油站用地而不變更為專用區，俟後續公 營事業之整體規劃後再行調整。 | 附帶條件： 加油站用地範圍 應內部化留設相 關安全維護隔離 設施，其設置方式 與內容，於改建或 重建時應經新北 市都市設計及土 地使用開發許可 審議會審議通過。 | 修正後通過。 修正理由： 配合市大會第111次會議確認主計畫變12 案內容修正。 | | 依照專 案小組 初步建 議意見 通過。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 住宅區 (0.0051) | | | | <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">變更內容</th> <th rowspan="2">變更理由</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>加油站 用地 (0.0470)</td> <td>加油站 專用區 (0.066 7)</td> <td>1. 現有加油站用地已開闢 使用，惟其規劃範圍與實 際使用之土地產權範圍 不符，爰依中油公司產權 範圍劃設加油站專用區。 2. 依據「本市都市計畫加 油站用地檢討變更處理原 則」，變更為加油站專用 區，惟該區除得依「加 油站設置管理規則」第26 條規定外，不得另作商業 使用。 3. 加油站專用區範圍應內 部化留設相關安全維護 隔離設施，其設置方式與 內容，於改建或重建時應 經新北市都市設計及土 地使用開發許可審議會 審議通過。</td> </tr> <tr> <td>住宅區 (0.0051)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>綠地用 地 (0.0146)</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 變更內容 | | 變更理由 | 原計畫 | 新計畫 | 加油站 用地 (0.0470) | 加油站 專用區 (0.066 7) | 1. 現有加油站用地已開闢 使用，惟其規劃範圍與實 際使用之土地產權範圍 不符，爰依中油公司產權 範圍劃設加油站專用區。 2. 依據「本市都市計畫加 油站用地檢討變更處理原 則」，變更為加油站專用 區，惟該區除得依「加 油站設置管理規則」第26 條規定外，不得另作商業 使用。 3. 加油站專用區範圍應內 部化留設相關安全維護 隔離設施，其設置方式與 內容，於改建或重建時應 經新北市都市設計及土 地使用開發許可審議會 審議通過。 | 住宅區 (0.0051) | | | 綠地用 地 (0.0146) | | | | | 另於土地使用分區管制要點增列： 1. 除得依「加油站設置管理規則」第26 條規定外，不得另作商業使用。 2. 應與鄰地間留設至少1.5公尺寬之隔 離綠帶，且於改建或重建時應經都設 會審議通過。 (小組7) |
| 變更內容 | | 變更理由 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 原計畫 | 新計畫 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 加油站 用地 (0.0470) | 加油站 專用區 (0.066 7) | 1. 現有加油站用地已開闢 使用，惟其規劃範圍與實 際使用之土地產權範圍 不符，爰依中油公司產權 範圍劃設加油站專用區。 2. 依據「本市都市計畫加 油站用地檢討變更處理原 則」，變更為加油站專用 區，惟該區除得依「加 油站設置管理規則」第26 條規定外，不得另作商業 使用。 3. 加油站專用區範圍應內 部化留設相關安全維護 隔離設施，其設置方式與 內容，於改建或重建時應 經新北市都市設計及土 地使用開發許可審議會 審議通過。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅區 (0.0051) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 綠地用 地 (0.0146) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 再 公 展 編 號 | 原 公 展 編 號 | 位 置 | 變 更 內 容 (面 積 單 位 :公 頃) | | 變 更 理 由 | 附 帶 條 件 或 其 他 說 明 | 市 都 委 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 | 作 業 單 位 建 議 意 見 | 市 都 委 會 決 議 | | | | | | | |
|--------------------------------|----------------------------|--|---|------------------|--|---|---|---|----------------------------|-----|-----------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------|
| | | | 原 計 畫 | 新 計 畫 | | | | | | | | | | | | |
| 十 | 卅 六 | 中山路與 文化路間 之三峽國 小(國小 2) | 商業區 (0.0136) | 道路用地 (0.0864) | 1. 三峽國小已開闢使用，惟其規劃範圍與實際使用之土地產權範圍不符，尚包含部分零星私有土地未取得，亦有部分校方管理使用之土地，未劃設為學校用地。 2. 位於三峽國小圍牆內之市有土地調整為學校用地，圍牆外之私有土地除配合三峽庄役場(歷史文物館)變更為保存區外，調整為住宅區。 3. 考量和平街 29 巷於民國 78 年及 94 年已指定建築線為 6 公尺現有巷道，周邊建築基地並已核發建照在案，故依民國 78 年及 94 年指定之建築線型變更為 6 公尺寬計畫道路。 | 1. 本次檢討配合計畫圖檢討重製，釐清學校用地(國小 2)與鄰地之區界線，且因學校用地已開闢使用，尚時得暫予保留，並於重建時再予留設道路截角。又土地所有權人得於該基地重建申請建造執照時辦理容積轉移入原建築基地截角分割後之範圍。 (小組 3) | 修正通過。 除增列變更理由如下外，餘照案通過。 增列變更理由：為確保土地及合法建物所有權人之權益，配合道路標準截角劃設變更後如計畫線損及合法舊建物，則該建物超出道路截角部分，於道路開闢時得暫予保留，並於重建時再予留設道路截角。又土地所有權人得於該基地重建申請建造執照時辦理容積轉移入原建築基地截角分割後之範圍。 (小組 3) | 修正後通過。 修正理由： 1. 依據內政部都市計畫委員會第 1001 次會議決議(主計再公展編號十三案)修正原變更為道路用地部分為廣場用地兼供道路使用之相關內容。 2. 依據專案小組意見增列變更理由 4。 | 依作業 單位建 議意見 通過。 | | | | | | | |
| 人行步 道 用 地 (0.0206) | 學校用地 (國小 2)(0.0522) | 修正後變更內容： <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">原計畫</th> <th style="width: 50%;">新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業區 (0.0135)</td> <td rowspan="2">廣場用地兼 供道路使用 (0.0863)</td> </tr> <tr> <td>人行步 道 用 地 (0.0206)</td> </tr> <tr> <td>學校用地(國小 2)(0.0522)</td> <td>學校用地 (國小 2) (0.0238)</td> </tr> <tr> <td>住宅區 (0.0238)</td> <td>住宅區 (0.0043)</td> </tr> </tbody> </table> | 原計畫 | | | | | | | 新計畫 | 商業區 (0.0135) | 廣場用地兼 供道路使用 (0.0863) | 人行步 道 用 地 (0.0206) | 學校用地(國小 2)(0.0522) | 學校用地 (國小 2) (0.0238) | 住宅區 (0.0238) |
| 原計畫 | 新計畫 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業區 (0.0135) | 廣場用地兼 供道路使用 (0.0863) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 人行步 道 用 地 (0.0206) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 學校用地(國小 2)(0.0522) | 學校用地 (國小 2) (0.0238) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅區 (0.0238) | 住宅區 (0.0043) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅區 (0.0238) | 學校用地 (國小 2)(0.0238) | 修正後變更理由： 1. 三峽國小已開闢使用，惟其規劃範圍與實際使用之土地產權範圍不符，尚包含部分零星私有土地未取得，亦有部分校方管理使用之土地，未劃設為學校用地。 2. 位於三峽國小圍牆內之市 | | | | | | | | | | | | | | |
| 學校用地 (國小 2)(0.0043) | 住宅區 (0.0043) | | | | | | | | | | | | | | | |

| 再 公 展 編 號 | 原 公 展 編 號 | 位置 | 變更內容 (面積單位：公頃) | | 變更理由 | 附帶條件或其他 說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會 決議 |
|-----------------------|-----------------------|----|-------------------|-----|------|---------------|----------------|----------|------------|
| | | | 原計畫 | 新計畫 | | | | | |
| | | | | | | | | | |

| 再 公 展 編 號 | 原 公 展 編 號 | 位 置 | 變更內容 (面積單位：公頃) | | 變更理由 | 附帶條件或其他 說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會 決議 |
|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------|---|-----------------|--|---|---------------------------|
| | | | 原計畫 | 新計畫 | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 十一 | 四七 | II-4 號道路與 III-5 號道路間 8 公尺綠地用地(櫻花街) | 綠地用地(0.0974) | 綠地用地兼供道路使用(0.0974) | II-4 號道路與 III-5 號道路間 8 公尺綠地用地確有提供車輛通行使用之必要性。 | | 1. 維持新北市都市計畫委員會第 91 次會議決議內容。 2. 依據本次檢討主要計畫與細部計畫分離原則，綠地用地兼供道路使用亦應納入主要計畫，爰應於主要計畫增列本案變更內容。 (小組 4) | 餘土地，並不在學校之使用範圍內，且無實際使用需求存在。故予變更併入毗鄰住宅區所涉之學校用地變更為可建築用地部分具正當性，應逕予調整，無需回饋，以保障土地所有權人權益。 2. 為建構三峽國小東側地區人車動線、型塑友善通行環境，建議廣場用地兼供道路使用之剖面配置詳附圖一。 | 依照專案小組初步建議意見通過。 |
| 十二 | 五十 | 計畫區西北側，市 2-1 用地西南隅之機 2 用地 | 機關用地(機 2)(供鄰里性公共建築使用)(0.1847) | 機關用地(機 2)(0.1847) | 1. 本鄰里性機關用地，自民國 60 年三峽都市計畫擬定時即已劃設，迄今已近 40 年遲未取得及開闢，區公所亦無使用需求。 2. 新北市政府財政局稅捐處為便於三峽、鶯歌地區民眾洽辦稅捐業務需要，基於地點適宜，擇定於本址規劃設置三鶯分處。 3. 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。 | | (同主計再公展變十七案) | | 維持新北市都市計畫委員會第 91 次會議決議內容。 |
| 十三 | 五三 | 計畫區中央，介壽 | 機關用地(機 8) | 機關用地(機 8) | 1. 機 8 用地自民國 60 年三峽都市計畫擬定時即已劃設，迄今僅取得及開闢部分 | 備註：面臨原人行廣場用地側建築 | (同主計再公展變十四案) | | 維持新北市都 |

| 再 公 展 編 號 | 原 公 展 編 號 | 位置 | 變更內容 (面積單位：公頃) | | 變更理由 | 附帶條件或其他 說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會 決議 |
|-----------------------|-----------------------|--|-----------------------------------|-----------------------|---|---|----------------|----------|-----------------------|
| | | | 原計畫 | 新計畫 | | | | | |
| | | 路與中正路口西側之機8用地已開闢部分及其後側土地(三峽區安溪段629、630、632、633、634(部分)、753、755地號等7筆土地) | (供警察局、消防隊、郵局、戶政事務所使用) (0.3628) | (0.3775) | 土地，惟其指定用途已多於其他公共設施用地設置，或於其他公共設施用地作多目標使用提供。 2. 考量三峽警察分局與消防分隊仍有使用需求，爰依民國100年5月20日侯副市長召開三峽警察分局改建案協調會結論及警察局與消防局所提意見，利用三峽警察分局土地，加上其後方機關地區及人行廣場用地朝聯合規劃興建分配樓地板方式辦理。 3. 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。 | 應延續北側人行廣場用地尺度，自道路境界線至少退縮7公尺建築。 | | | 市計畫委員會第91次會議內容。 |
| 十四 | 五七 | 計畫區中央，三峽國小(國小2)南側之機10用地 | 商業區 (0.0012) | 機關用地 (機10)(0.0012) | 1. 機10用地範圍西側與實際使用之土地產權範圍不符，為確保實際使用範圍與用地範圍之一致性，變更為機關用地(機10)，以符實際。 2. 為保護百年茄冬樹路廊，變更該範圍為綠地用地。 | 機關用地應自綠地用地區界線至少退縮6公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地，並納入土地使用分區管制要點規範。 | (同主計再公展變十五案) | | 維持新北市都市計畫委員會第91次會議內容。 |
| 十五 | 五八 | 計畫區中央，中山路與民權街口西南側之機11用地 | 機關用地 (機11)(供電信局使用) (0.0022) | 住宅區 (0.0009) | 1. 現有中華電信公司與中華郵政公司使用之機11用地東側規劃範圍與實際使用之土地產權範圍不符，尚包含零星之私有土地在內。 2. 機關用地已開闢使用，尚未取得之私有土地，皆為零星剩餘土地，並不在中華電信公司與中華郵政公司之使用範圍， | 三峽區民權段563(部分)、564(部分)、565、566(部分)地號等4筆土地 三峽區民權段541地號(部分) | (同主計再公展變十六案) | | 維持新北市都市計畫委員會第91次會議內容 |
| | | | | 綠地用地 (0.0013) | | | | | |

| 再 公 展 編 號 | 原 公 展 編 號 | 位 置 | 變 更 內 容 (面 積 單 位 :公 頃) | | 變 更 理 由 | 附 帶 條 件 或 其 他 說 明 | 市 都 委 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 | 作 業 單 位 建 議 意 見 | 市 都 委 會 決 議 容 。 |
|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------|---|------------------------------------|---|---|--|--------------------------------------|---|
| | | | 原 計 畫 | 新 計 畫 | | | | | |
| | | | | | 且其並無實際使用需求，故變更併入毗鄰住宅區，具公平性與合理性，應免予回饋，以保障土地所有權人權益。 3.機關用地南側屬公有土地之長福街截角部分因非屬機關用地開闢使用範圍，基於公有土地管用合一原則，應併長福街變更為綠地用地。 | | | | |
| 十 六 | 六 一 | 計畫區西南隅，衛生福利部食品藥物管理署管制藥品製藥工廠所在之特種工業區 | 住宅區 (0.0068) | 特種工業區 (0.0068) | 1.衛生福利部食品藥物管理署管制藥品製藥工廠所在之工業區係民國73年為「實施優良藥品製造標準建廠計畫」於三峽廠就地擴建GMP新廠房，為符分區使用，而指定地號由住宅區及道路用地變更為工業區，之後於第二次通盤檢討時再予指定為特種工業區。 2.現有製藥廠區東南側規劃範圍與實際使用及土地權屬尚有部分不符，考量當初變更意旨係以土地權屬為依據，故為落實公有土地管用合一原則，將尚未納入特種工業區之其他製藥廠管理使用土地，予以變更為特種工業區，以維持土地使用之一致性。 | | (同主計再公展變十八案) | | 維持新 北市都 市計畫 委員會 第91次 會議決 議內容。 |
| 十 七 | 六 二 | 計畫區東北隅，國家教育研究院所在之文教區 | 文教區 (0.0390) 住宅區 (0.0589) 農業區 (0.0068) | 農業區 (0.0390) 文教區 (0.0657) | 1.國家教育研究院所在之文教區前身為臺灣省國民學校教師研習會，於民國89年時因整合教育部教育研究委員會、國立教育資料館、教師研習中心及國立編譯館，而成立國家教育研究院。 2.現有國家教育研究院使用之文教區南側規劃範圍與實際使用之土地產權範圍不符，考量公有土地範圍與三峽區民生段北緣之地段界較為相符，為落實公有土地管用合一原則，重新調整文教區與住 | | (同主計再公展變十九案) | | 維持新 北市都 市計畫 委員會 第91次 會議決 議內容。 |

| 再 公 展 編 號 | 原 公 展 編 號 | 位 置 | 變 更 內 容 (面 積 單 位 :公 頃) | | 變 更 理 由 | 附 帶 條 件 或 其 他 說 明 | 市 都 委 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 | 作 業 單 位 建 議 意 見 | 市 都 委 會 決 議 |
|-----------------------|-----------------------|------------------------------|---|------------------|--|--|--|--------------------------------------|---|
| | | | 原 計 畫 | 新 計 畫 | | | | | |
| 十 八 | 六 五 | 省道臺3 線南段 (中正路) 路幅 | 住宅區 (0.0067) | 道路用地 (0.7754) | 1. 幹道兩側5公尺綠地變更為道路用地，以提供未來道路規劃設計之運用彈性。 2. 依變更後30公尺道路境界線，併同變更所有臨接之道路截角為標準截角，以維護交通安全、景緻觀瞻，與其他道路截角劃設原則之一致性。 | I-2號道路(中正路)為計畫區內重要景觀道路，建議於土地使用分區管制要點增訂植栽、綠化相關規定，以促進都市景觀。 | 修正通過。 除增列變更理由如下外，餘照案通過。 增列變更理由：為確保土地及合法建物所有權人之權益，配合道路標準截角劃設變更後如計畫線損及合法舊建物，則該建物超出道路截角部分，於道路開闢時得暫予保留，並於重建時再予留設道路截角。又土地所有權人得於該基地重建申請建造執照時辦理容積轉移入原建築基地截角分割後之範圍。 (小組3) | | 依照專 案小組 初步建 議意見 通過。 |
| 十 九 | 六 七 | 民族街與 民權街間 之中園街 現有巷道 | 住宅區 (0.0233) | 道路用地 (0.0233) | 1. 民族街與民權街間之中園街，屬住宅區內經認定之現有巷道，並曾指定建築線，為當地之重要交通路徑。 2. 由於現有巷道通行路幅已達12公尺，考量實際發展需求，應予納入計畫道路系統，且該路段土地權屬多屬國有土地，應優先補充公共設施。 | | (維持新北市都市計畫委員會第91次會議決議內容。) | | 維持新 北市都 市計畫 委員會 第91次 會議決 議內容。 |
| 二 十 | 六 八 | 三峽國小 (國小2) 西側地區 | 住宅區 (0.0015) | 道路用地 (0.0750) | 1. 基於遊覽車下三鶯交流道多數走中山路至三峽老街及配合交通部臺灣區國道高速公路局「國道3號高速公路三鶯交流道北上出口匝道工程」案，因應遊覽車自文化路下三鶯交流道轉中山路至三峽老街，故利用三峽國小西側校舍退縮建築空間(3公尺)與毗鄰5公尺綠地用地， | 備註： 1. 本案原則同意三峽國小西側增設8公尺計畫道路，惟為避免因大客車行駛期間，因視線 | 修正通過。 除增列變更理由如下外，餘照案通過。 增列變更理由：為確保土地及合法建物所有權人之權益，配合道路標準截角劃設變更後如計畫線損及合法舊建物，則該建物超出道路截角部分，於道路開闢時得暫予保留，並於重建時再予留設道 | | 依照專 案小組 初步建 議意見 通過。 |

| 再 公 展 編 號 | 原 公 展 編 號 | 位 置 | 變 更 內 容 (面 積 單 位 :公 頃) | | 變 更 理 由 | 附 帶 條 件 或 其 他 說 明 | 市 都 委 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 | 作 業 單 位 建 議 意 見 | 市 都 委 會 決 議 |
|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|---|--|---|---|--|--------------------------------------|----------------------------|
| | | | 原 計 畫 | 新 計 畫 | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 廿 一 | 七 十 | 計 畫 區 東 側,約 15 | 綠 地 用 地 (0.7468) | 綠 地 用 地 兼 供 道 路 使 用 | <p>規劃寬度合計達 8 公尺之新設道路並配合劃設道路截角,引導遊覽車經中山路至該新設道路下客後再轉至文化路之大型車停車格停靠,以利三峽老街周邊交通之改善(道路剖面圖說詳附圖二)。</p> <p>2. 不致影響校地之完整性,且可提供大型車輛下客與轉向功能,有助於三峽老街周邊交通之改善。</p> | <p>死角、乘客下車或轉彎處,進而影響周邊交通動線,提高汽機車、行人發生車禍之機率,請市政府交通單位應就本計畫道路詳為規劃各型車輛行駛時間、善用各類交通號誌等,以提高安全性。</p> <p>2. 考量本計畫道路緊鄰住宅區及學校用地,故建議市政府於計畫道路兩側劃設人行步道;另為避免大客車行駛噪音影響三峽國小上課品質與鄰近住宅區之居住安寧,請市政府評估於計畫道路兩側邊加裝隔音設備,以資妥適。</p> | <p>路截角。又土地所有權人得於該基地重建申請建造執照時辦理容積移轉移入原建築基地截角分割後之範圍。</p> <p>(小組 3)</p> | | |
| | | | | | <p>1. 介壽路兩側之乙種工業區(工二、工三)與毗鄰住宅區與學校用地間劃設有約 15</p> | <p>變更後之綠化使用空間原則應大</p> | <p>(同主計再公展變廿一案)</p> | | <p>維持新 北市都</p> |

| 再 公 展 編 號 | 原 公 展 編 號 | 位 置 | 變更內容 (面積單位：公頃) | | 變更理由 | 附帶條件或其他 說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委 會決議 |
|-----------------------|-----------------------|----------------------------|--|--|---|---------------------------------|-----------------|--|-------------------------------------|
| | | | 原計畫 | 新計畫 | | | | | |
| | | 公尺寬之 隔離綠帶 | | (0.7468) | 公尺之隔離綠帶，惟綠帶兩側之工業區與住宅區街廓面臨綠帶長度皆逾 200 公尺，且因面臨綠帶無法申請指定建築線，致其沿線土地發展受限。 2. 考量隔離綠帶與其兩側工業區與住宅區街廓銜接長度較長且現況部分已作為道路使用之事實(介壽路一段 276 巷)及為提供土地所有權人指定建築線之使用，調整用地名稱，並兼顧原本隔離綠帶規劃意旨。 | 於道路使用空間，建議綠地用地(兼供道路使用)剖面配置詳附圖三。 | | | 市計畫 委員會 第 91 次 會議決 議內容。 |
| 廿 二 | 七 二 | 計畫區中 央，秀川 街旁之宰 樞廟 | 商業區 (0.0478) 道路用地 (0.0141) 商業區 (0.0010) 道路用地 (0.0415) 人行步道 用地 (0.0114) | 保存區 (0.0619) 道路用地 (0.0010) 商業區 (0.0529) | 1. 新北市政府文化局於民國 103 年 9 月 24 日依北府文資字第 1031771724 號公告，指定宰樞廟為古蹟在案。 2. 創建於乾隆 42 年(公元 1777 年)，為福建安溪李氏家族先人渡台至三角湧地區拓墾所建，合祀玄天上帝與李氏祖先，並與李氏族人居住融為一體，具地方守護神、庄廟之意義。 3. 面朝三峽河，昔時為碼頭，建物規模為單院落，包括正身與左右護龍，建物主體牆壁仍多為土鑿，保留清代傳統作法，具有保存價值。 4. 考量變更範圍之完整性除古蹟定著土地範圍之三峽區民權段 206、207、208、210、211 地號等 5 筆土地外，併同納入民權段 137(部分)、209-1(部分)等 2 筆國有土地及零星未登錄地。 5. 為避免文化資產遭破壞及保存維護需要，爰廢止 8 公尺 U 字型計畫道路穿越宰樞廟主體建築之路段。 6. 另宰樞廟兩側 8 公尺計畫道路剩餘路 | | 照案通過。 (小組 4) | 修正後通過。 修正理由：依據內政部都市計畫委員會第 1001 次會議決議(補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見編號第 40、41 案)增列附帶條件或其他說明。 增列附帶條件或其他說明：寺廟後方之國有土地應維持通行功能。 | 依作業 單位建 議意見 通過。 |

| 再 公 展 編 號 | 原 公 展 編 號 | 位 置 | 變 更 內 容 (面 積 單 位 :公 頃) | | 變 更 理 由 | 附 帶 條 件 或 其 他 說 明 | 市 都 委 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 | 作 業 單 位 建 議 意 見 | 市 都 委 會 決 議 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|---|-----------------------------|--|---|--|--------------------------------------|---|
| | | | 原 計 畫 | 新 計 畫 | | | | | |
| | | | | | 段，西側路段業已指定建築線，且毗鄰建築多已興建完成，仍有保留必要，爰配合迴車需求規劃囊底路迴車道；東側路段因現況既有建物甚為密集且與既有都市紋理不符，致計畫道路及人行步道開闢不易，考量街廓深度有限且現況可依現有巷道通行及指定建築線，爰予廢止計畫道路及人行步道。另配合於土地使用分區管制要點指定依秀川街現有巷道中心線退縮使路幅至少達 6 公尺並提供公眾通行使用，以利交通及消防安全。 | | | | |
| 廿 三 | 七 三 | 計畫區西側中山公園與鳶山公園間住宅區與保護區之公有土地 | 住宅區 (0.0317) 保護區 (1.5799) | 公園用地 (公 7-1) (1.6116) | 1. 毗鄰之中山公園與鳶山公園皆已開闢使用。 2. 土地產權屬皆為公有土地(市有土地為主，並有部分國有土地)，應優先補充計畫區公園用地之不足。 3. 考量部分土地之地勢落差較大，故配合設定附帶條件，用以限制作為開放性空間使用。 | 附帶條件： 1. 原始地形坡度 40% 以上地區之 80% 應維持原貌，且為不可開發區，其餘土地得規畫做道路、公園及綠地等設施使用。坡度 30% 以上未逾 40% 之地區，以作為開放性之公共設施或必要性服務設施為限，不得建築使用、坡度 30% 以下始可建築。 2. 應考量水土保持採生態工法 | (同主計再公展變廿三案) | | 維持新 北市都 市計畫 委員會 第 91 次 會議內 容。 |

| 再 公 展 編 號 | 原 公 展 編 號 | 位 置 | 變 更 內 容 (面 積 單 位 :公 頃) | | 變 更 理 由 | 附 帶 條 件 或 其 他 說 明 | 市 都 委 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 | 作 業 單 位 建 議 意 見 | 市 都 委 會 決 議 |
|-----------------------|-----------------------|---|---|---------------------------|--|---|--|--------------------------------------|---|
| | | | 原 計 畫 | 新 計 畫 | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 廿 四 | 七 五 | 三峽區隆恩段 168、169、172、173、179、180、181、185-1、187-1、188、189、190、191、192、193、194、195、214、215、219 及龍福段 623、624、668 等地號 | 農業區 (2.0767) | 公園用地 (公14) (2.0767) | 1. 客家文化園區除主要建築物與展示設備外，尚需有開放空間與生活情境營造的建構，方能凸顯客家文化園區的整體意象。 2. 為充分利用園區後方閒置空間，同時結合新北市客家文化現有客家資源、歷史特色、地區特色等，昇化客家文化的整體展現。 3. 變更範圍皆為國有土地，並已完成撥用登記，管理機關分屬新北市政府與新北市政府文化局。 | | (同主計再公展變廿四案) | | 維持新 北市都 市計畫 委員會 第91次 會議內 容。 |
| 廿 五 | 補 四 | II之3號 道路(文 化路)西 端部分路 段及其毗 | 道路用地 (0.4779) 綠地用地 (0.1625) | 高速公路用 地(0.6404) | 1. 為配合交通部臺灣區國道高速公路局「國道3號高速公路三鶯交流道北上出口匝道工程」案設計、施工，且工程範圍內皆為公有土地(新北市及中華民國)，後續將辦理撥用作業以符土地管用合一 | 後續管理養護權 責由交通部臺灣 區國道高速公路 局與市府工務局 依實際情形協議 | (同主計再公展變廿五案) | | 維持新 北市都 市計畫 委員會 第91次 |

| 再 公 展 編 號 | 原 公 展 編 號 | 位 置 | 變 更 內 容 (面 積 單 位:公 頃) | | 變 更 理 由 | 附 帶 條 件 或 其 他 說 明 | 市 都 委 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 | 作 業 單 位 建 議 意 見 | 市 都 委 會 決 議 |
|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|---|-----------------|---|---|--|--------------------------------------|---|
| | | | 原 計 畫 | 新 計 畫 | | | | | |
| | | 鄰之5公尺綠地用地 | | | 原則。 2. 併同變更路權範圍兩側之市區道路(文化路)及其毗鄰之5公尺綠地用地,以利匝道與周邊道路系統規劃設計運用彈性。 | 劃分。 | | | 會議決議內容。 |
| 廿七 | 補六 | 計畫區北側三樹路與國家教育研究院間建築密集聚落坐落之農業區 | 農業區 (0.0013) | 文教區 (0.0013) | 1. 參考民國58年及62年都市計畫發布實施前後航照圖、原有用地編定類別、建物登記、門牌初編時間、臺電供電時間、房屋稅籍時間等資料,陳情位置係跨都市計畫擬定前後陸續完成之同一時期建物密集聚落,並已陸續辦理建物登記,爰配合建物密集聚落坐落範圍由農業區變更為住宅區。 2. 非屬國家教育研究院權管土地,係民國80年9月10日由住宅區變更為文教區,爰予恢復原使用分區(住宅區)。 3. 建物密集聚落外屬農業區之零星國有土地,配合發展現況變更為文教區。 4. 本案變更農業區部分面積未達1公頃,且屬現有聚落合法建築密集者,符合內政部民國92年1月14日函示有關都市計畫農業區變更為建築用地之特殊案例,准予授權由都市計畫核定機關都市計畫委員會依法定程序審定其適當之開發方式。 | 因區位鄰近捷運三鶯線LB06站之TOD規劃概念,原則不應僅限定作為低強度住宅區,納入細部計畫土地使用分區管制要點訂定考量。 | (同主計再公展變廿七案) | | 維持新 北市都 市計畫 委員會 第91次 會議決 議內容。 |
| 廿八 | 補七 | 計畫區北側邊緣劉厝埔段建築密集聚落坐落之非都市土地 | 非都市土地 (0.7152) | 住宅區 (0.7152) | 1. 位於三峽都市計畫區邊緣,除與都市計畫區土地連接外,周邊均被國家教育研究院及三樹路包圍,就其現況為與都市計畫區完全連接之獨立區塊,為求都市計畫與實際發展現況吻合及完整,爰配合納入都市計畫區內,擴大都市計畫範 | 屬第一種住宅區 建蔽率50%、容積率105%。 | (同主計再公展變廿八案) | | 維持新 北市都 市計畫 委員會 第91次 會議決 |

| 再 公 展 編 號 | 原 公 展 編 號 | 位 置 | 變更內容 (面積單位：公頃) | | 變更理由 | 附帶條件或其他 說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會 決議 |
|-----------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|------------------|--|---------------|--|--|--------------------------|
| | | | 原計畫 | 新計畫 | | | | | |
| | | 地 | | | <p>圍。</p> <p>2. 參考民國 58 年及 62 年都市計畫發布實施前後航照圖、原有用地編定類別、建物登記、門牌初編時間、臺電供電時間、房屋稅籍時間等資料，該範圍係跨都市計畫擬定前後陸續完成之同一時期建物密集聚落，並已陸續辦理建物登記，與三樹路 44 巷南側屬都市計畫區內之建物密集聚落發展背景相同，爰考量聚落範圍之完整性及處理方式之一致性，配合聚落坐落地籍範圍指定為住宅區。</p> <p>3. 該範圍原計畫多為特定農業區之甲種建築用地，使用強度較住宅區高，且屬同一時期建物密集之聚落，並已陸續辦理建物登記，與三樹路 44 巷南側屬都市計畫區內之建物密集聚落發展背景相同，爰考量聚落範圍之完整性及處理方式之一致性故無須辦理回饋作業。</p> | | | | 議 內 容。 |
| 廿 九 | 補 八 | 北大國小 兩側道路 系統 | 住宅區 (0.0423) | 道路用地 (0.1042) | <p>1. 因應捷運三鶯線路廊通過及設站，強化與捷運站之連繫，並建構通往臺北大學社區特定區計畫區之主要道路系統，促進三峽都市計畫與臺北大學社區特定區計畫銜接地區之發展與縫合。</p> <p>2. 配合現況道路通行狀況調整部分道路及人行步道系統。</p> <p>3. 配合本府 106 年 2 月 18 日發布實施「變更三峽都市計畫(三峽國光段社會住宅計畫)案」調整道路系統，為維交通安全增設部分道路之截角。</p> | | <p>1. 修正通過。</p> <p>除增列變更理由如下外，餘照案通過。</p> <p>增列變更理由：為確保土地及合法建物所有權人之權益，配合道路標準截角劃設變更後如計畫線損及合法舊建物，則該建物超出道路截角部分，於道路開闢時得暫予保留，並於重建時再予留設道路截角。又土地所有權人得於該基地重建申請建造執照時辦理容積移轉移入原建築基地截角分割後之範圍。</p> <p>(小組 3)</p> <p>2. 修正通過。</p> | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>1. 依據內政部都市計畫委員會第 1001 次會議決議(主計再公展編號廿九案)修正部分道路變更為毗鄰之住宅區(供社會住宅使用)。</p> <p>2. 依據第 4 次專案小組意見增列變更理由 5 及第 3 次專案小組意見取消變更住宅區為人行步道(0.0219)及變更人行步道為住宅區(0.0197)部分之變更內容。</p> | 依作業 單位建 議意見 通過。 |

| 再 公 展 編 號 | 原 公 展 編 號 | 位置 | 變更內容 (面積單位：公頃) | | 變更理由 | 附帶條件或其他 說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會 決議 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|------------------------------|----|------------------------|--------------------|---|---|--|----------|------------|-----|-----|-------------|------------------|------------------------------|--|-----------------------|--|--------------------|--|--|-----|-----|-------------|------------------|------------------------------|-----------------------|--------------------|--|------------------|------------------------------|--|
| | | | 原計畫 | 新計畫 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 住宅區 (0.0219) | 人行步道用 地(0.0219) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 人行步道 用地 (0.0197) | 住宅區 (0.0197) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | 修正變更內容如下： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區(0.0423)</td> <td>道路用地 (0.1042)</td> </tr> <tr> <td>住宅區(供社會 住宅使用) (0.0290)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>學校用地(國小 1)(0.0301)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>人行步道用地 (0.0028)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 變更內容 | | 原計畫 | 新計畫 | 住宅區(0.0423) | 道路用地 (0.1042) | 住宅區(供社會 住宅使用) (0.0290) | | 學校用地(國小 1)(0.0301) | | 人行步道用地 (0.0028) | | 修正後變更內容： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區(0.0486)</td> <td rowspan="3">道路用地 (0.1042)</td> </tr> <tr> <td>住宅區(供社會 住宅使用) (0.0186)</td> </tr> <tr> <td>學校用地(國小 1)(0.0301)</td> </tr> <tr> <td>人行步道用地 (0.0050)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>道路用地 (0.0020)</td> <td>住宅區(供社 會住宅使 用)(0.0020)</td> </tr> </tbody> </table> | 原計畫 | 新計畫 | 住宅區(0.0486) | 道路用地 (0.1042) | 住宅區(供社會 住宅使用) (0.0186) | 學校用地(國小 1)(0.0301) | 人行步道用地 (0.0050) | | 道路用地 (0.0020) | 住宅區(供社 會住宅使 用)(0.0020) | |
| 變更內容 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 原計畫 | 新計畫 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅區(0.0423) | 道路用地 (0.1042) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅區(供社會 住宅使用) (0.0290) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 學校用地(國小 1)(0.0301) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 人行步道用地 (0.0028) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 原計畫 | 新計畫 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅區(0.0486) | 道路用地 (0.1042) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅區(供社會 住宅使用) (0.0186) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 學校用地(國小 1)(0.0301) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 人行步道用地 (0.0050) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 道路用地 (0.0020) | 住宅區(供社 會住宅使 用)(0.0020) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | 理由： 原公有土地遭人行步道分隔而較難以利用，因此調整人行步道位置讓公有土地集中，惟現考量該土地已異動為私有土地且已建築完成，爰取消再公展變更住宅區為人行步道(0.0219)及變更人行步道為住宅區(0.0197)部分之變更內容，維持原計畫。 (小組 4) | 理由： 1. 因應捷運三鶯線路廊通過及設站，強化與捷運站之連繫，並建構通往臺北大學社區特定區計畫區之主要道路系統，促進三峽都市計畫與臺北大學社區特定區計畫銜接地區之發展與縫合。 2. 配合現況道路通行狀況調整部分道路及人行步道系統。 3. 配合本府 106 年 2 月 18 日發布實施「變更三峽都市計畫(三峽國光段社會住宅計畫)案」調整道路系統，為維交通安全增設部分道路之截角。 4. 道路不等寬突出之畸零土 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 再 公 展 編 號 | 原 公 展 編 號 | 位 置 | 變 更 內 容 (面積單位：公頃) | | 變 更 理 由 | 附 帶 條 件 或 其 他 說 明 | 市 都 委 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 | 作 業 單 位 建 議 意 見 | 市 都 委 會 決 議 |
|-----------------------|-----------------------|------------------------------|--|--|---|--|--|--------------------------------------|---|
| | | | 原 計 畫 | 新 計 畫 | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 三十 | 補 十 | 公共設施 用地編號 及道路編 號 | 新增或調整公共設施用 地及道路編號。 | | 本計畫區經多次個案變更及通盤檢討，部 分公共設施用地編號及道路編號有漏編或 無規則情形，為避免疑義，故配合全面清 查整理公共設施用地編號及道路編號，以 釐正編號疏漏或無規則情形並配合新劃設 部分增訂編號。 | | (維持新北市都市計畫委員會第 91 次會 議決議內容。) | | 維持新 北 市 都 市 計 畫 委 員 會 第 91 次 會 議 內 容。 |
| 卅一 | 補 十 一 | 景觀道路 兩側之歷 史風貌特 定專用區 | 歷史風貌 特定專用 區 (1.8766) 歷史風貌 特定專用 區 (0.0625) | 第一種歷史 風貌特定專 用區 (1.8766) 第二種歷史 風貌特定專 用區 (0.0625) | 1. 三角湧老街區保留具傳統閩南式合院建 築之金興居建築物坐落跨藍染公園用地 及歷史風貌特定專用區，雖未指定古蹟 或歷史建築，仍具有傳統歷史風貌，故 透過建築物整修結合藍染公園整體規 劃，保存既有建築地景地貌，爰將金興 居坐落藍染公園外之建築物及其前方廣 場坐落範圍指定為第二種歷史風貌特定 專用區並配合增訂土地使用分區管制內 | 新北市三峽區民 權段 694、694-1、 694-2、693、695 地號等 5 筆土地 | (維持新北市都市計畫委員會第 91 次會 議決議內容。) | | 維持新 北 市 都 市 計 畫 委 員 會 第 91 次 會 議 內 容。 |

| 再 公 展 編 號 | 原 公 展 編 號 | 位 置 | 變 更 內 容 (面 積 單 位 :公 頃) | | 變 更 理 由 | 附 帶 條 件 或 其 他 說 明 | 市 都 委 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 | 作 業 單 位 建 議 意 見 | 市 都 委 會 決 議 |
|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|---|----------------------------|---|---|--|--------------------------------------|---|
| | | | 原 計 畫 | 新 計 畫 | | | | | |
| | | | | | 容，以作為藍染工作坊辦公室及提供公益性使用，以與其餘之歷史風貌特定專用區區別，可串聯民權街 84 巷、三角湧老街及民權街 89 巷形塑整體老街體驗活動。 2.其餘之歷史風貌特定專用區則指定為第一種歷史風貌特定專用區。 | | | | |
| 卅 二 | 新 增 1 | 安溪國中 東北側， 永安街南 側 | 兒童遊樂 場用地 (兒 4) (0.3443) | 公園兼兒童 遊樂場用地 (0.3443) | 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，變更為公園兼兒童遊樂場用地，以達公共設施多目標使用之准許條件。 | | (同主計再公展變卅四案) | | 維 持 新 北 市 都 市 計 畫 委 員 會 第 91 次 會 議 決 議 內 容。 |
| 卅 三 | 新 增 2 | 計畫區中 央，三峽 庄役場 (歷史文 物館) | 機關用地 (機 10) (0.1299) 學校用地 (國小 2) (0.0262) 住宅區 (0.0368) 人行步道 (0.0101) | 保存區 (0.2030) | 1.新北市政府已於 107 年 4 月 3 日以新北府文資字第 1070612912 號公告「三峽庄役場」為市定古蹟。 2.經查該公告之使用土地複丈成果，考量土地規劃使用之合理性及完整性，除該公告之使用地號面積外，並納入部分位於鄰接三峽國小之土地(部分三峽區文化段 580-1 地號)，予以變更為保存區，以利古蹟之保存維護。 | | (同主計再公展變卅一案) | | 維 持 新 北 市 都 市 計 畫 委 員 會 第 91 次 會 議 決 議 內 容。 |
| 卅 四 | 新 增 3 | 計畫區中 央，三峽 長福巖清 水祖師廟 | 商業區 (0.0046) | 保存區 (0.0046) | 1.新北市政府已於 107 年 4 月 13 日以新北府文資字第 1070654990 號及 107 年 5 月 31 日新北府文資字第 1071000975 號公告「三峽長福巖清水祖師廟」為市定古蹟。 2.經查該公告之使用面積測量成果，其中 | | (同主計再公展變卅二案) | | 維 持 新 北 市 都 市 計 畫 委 員 會 第 91 次 會 議 決 議 |

| 再 公 展 編 號 | 原 公 展 編 號 | 位 置 | 變 更 內 容 (面 積 單 位 :公 頃) | | 變 更 理 由 | 附 帶 條 件 或 其 他 說 明 | 市 都 委 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 | 作 業 單 位 建 議 意 見 | 市 都 委 會 決 議 |
|-----------------------|-----------------------|---|---|-----------------|---|---|--|--------------------------------------|--|
| | | | 原 計 畫 | 新 計 畫 | | | | | |
| | | | | | <p>除民權段 289-1 地號及部分 269 地號為商業區；355、356、361、362 等地號為堤防用地兼道路用地外，其餘皆已屬保存區。</p> <p>3. 本案將位於商業區部分變更為保存區，以利古蹟之保存維護，其餘位於三峽河旁之堤防用地兼道路用地部分，係屬廟埕及清水街，且部分位於三峽河河川區域範圍，予以維持原計畫。</p> | | | | 議 內 容。 |
| 卅 五 | 新 增 4 | 計 畫 區 中 央，三 峽 挹 翠 樓 | <p>歷史風貌 特定專用 區 (0.0112)</p> <p>公園用地 (公 12) (0.0203)</p> | 保存區 (0.0315) | <p>1. 新北市政府已於 107 年 5 月 23 日以新北府文資字第 1070919762 號及 107 年 7 月 4 日新北府文資字第 1071223811 號公告「三峽挹翠樓」為歷史建築。</p> <p>2. 經查該公告之使用土地複丈成果，考量保存歷史建築及土地規劃使用之合理性與完整性，除該公告之使用地號面積外，將部分歷史建築坐落地號之土地予以納入變更為保存區。</p> | | (同主計再公展變卅三案) | | 維 持 新 北 市 都 市 計 畫 委 員 會 第 91 次 會 議 決 議 內 容。 |

表 3 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綜理表

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|---|---|--|--|------------------------|
| 未分章節。 | <p>壹、總則</p> <p>修(增)訂說明：</p> <p>1. 增訂章節名稱及架構。</p> <p>2. 配合土地使用分區管制要點修訂原則(配合「都市計畫法新北市施行細則」發布實施)，基於全市土地使用管制一致性，增訂章節名稱及架構以區分管制類型並據以整編條文，以利管制內容閱讀及查詢。</p> | <p>刪除。</p> <p>理由：配合全市土地使用管制通案內容，刪除章節名稱。</p> | | <p>依照專案小組初步建議意見通過。</p> |
| <p>一、本要點依都市計畫法第 32 條及同法臺灣省施行細則第 31 條之規定訂定之。 (三峽都市計畫土地使用分區管制要點)</p> <p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 33 條、35 條規定訂定之。 (三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)土地使用分區管制要點)</p> <p>一、本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。 (三峽都市計畫(三峽國光段社會住宅計畫)細部計畫案)</p> <p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則第 40 條之規定訂定之。 (三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案)</p> | <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>為配合三角湧老街區再發展方案範圍(附圖四)、整體開發地區(附圖五)、捷運開發區三之土地使用內容、容積獎勵及其他管制事項。</p> <p>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>修(增)訂說明：</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。</p> <p>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。</p> <p>修正理由： 依全市通案性土管條文，修正訂定依據。</p> <p>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。</p> <p>修正後修(增)訂說明： 配合現行法令修正訂定依據。</p> | | <p>依照專案小組初步建議意見通過。</p> |
| | | <p>修正後通過。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 配合全市通案性條文，明確定義適用本土管要點之範圍及排除適用範圍。</p> <p>修正後條文： 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。</p> | <p>依作業單位建議意見通過。</p> |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|--|-----------------|----|--------|-----------|------|--|--------|-----------|------|--|-----|-----------|------|--|--|----------|-----|-----|----|--|--|--|--|--|--------------|
| | | 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。 | 但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。 修正後修(增)訂說明： 為避免執行疑義，明確定義本要點計畫範圍，屬區段徵收、市地重劃、開發許可、依相關審議規範採捐地(代金)開發方式及配合捷運建設變更之計畫範圍，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，非屬本案土管適用範圍。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 未分章節。 | 貳、土地使用內容、強度及其他管制事項修(增)訂說明： 1. 增訂章節名稱及架構。 2. 配合土地使用分區管制要點修訂原則(配合「都市計畫法新北市施行細則」發布實施)，基於全市土地使用管制一致性，增訂章節名稱及架構以區分管制類型並據以整編條文，以利管制內容閱讀及查詢。 | 刪除。 理由：配合全市土地使用管制通案內容，刪除章節名稱。 | | 依照專案小組初步建議意見通過。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。 三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。 四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。 五、文教區以供興建教師研習會、學校及文化機關為限，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。應整體規劃並設有焚化爐及污水處理設施。 六、保存區依其維護、保存性質，其建築及土地使用如左列之規定：寺廟保存區：係為保存具有歷史、藝術價值之建築，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。 (三峽都市計畫土地使用分區管制要點) 二、土地使用分區 (一)「歷史風貌特定專用區」：為積極保存、塑造 | 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： <table border="1" data-bbox="607 1002 1039 1414"> <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>第一種住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>105%</td> <td>未來申請建築時，繳交申請基地面積 50% 土地以代金方式折繳，基準容積率得提高為 210%。</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>210%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>350%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 土地使用分區種類 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 | 第一種住宅區 | 依施行細則規定辦理 | 105% | 未來申請建築時，繳交申請基地面積 50% 土地以代金方式折繳，基準容積率得提高為 210%。 | 第二種住宅區 | 依施行細則規定辦理 | 210% | | 商業區 | 依施行細則規定辦理 | 350% | | 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. 配合加油站用地修正為加油站專用區，增列其相關規定。 3. 依全市通案性條文修正文字敘述。 4. 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" data-bbox="1055 1350 1525 1425"> <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></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 土地使用分區種類 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 | | | | | 修正後通過。 修正理由： 參考新北市都市計畫委員會第 121 次會議審議通過之通案性原則修正文字，另屬捷運開發區之內容依各該細部計畫辦理，不納入本案。 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。 | 依作業單位建議意見通過。 |
| 土地使用分區種類 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第一種住宅區 | 依施行細則規定辦理 | 105% | 未來申請建築時，繳交申請基地面積 50% 土地以代金方式折繳，基準容積率得提高為 210%。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第二種住宅區 | 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 | 備註 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | | | | 市都委會專案小組初步建議意見 | | | | 作業單位建議意見 | | | | 市都委會決議 |
|---|--------------------|-----------|------|---|----------------|-----------|------|--|--------------|-----------|------|--|--------|
| | 乙種工業區 | 依施行細則規定辦理 | 210% | | 第一種住宅區 | 依施行細則規定辦理 | 105% | 未來申請建築時，繳交申請基地面積 50%土地以代金方式折繳，基準容積率得提高為 210%。 | 土地使用分區種類 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 | |
| <p>本計畫區之文化景觀特色而劃設之，其土地及建築物使用規定如下：</p> <p>1. 歷史風貌特定專用區主要供居住、文化、地方特色行業等相關活動及設施之使用，其允許使用及活動項目條列如下：</p> <p>(1)住宅</p> <p>(2)社區遊憩設施</p> <p>(3)社區通訊設施</p> <p>(4)社區安全設施</p> <p>(5)社教設施</p> <p>(6)農藝及園藝設施</p> <p>(7)文化展演設施</p> <p>(8)學前教育設施</p> <p>(9)醫療保健服務業</p> <p>(10)日常用品零售業</p> <p>(11)餐飲業</p> <p>(12)一般服務業</p> <p>(13)修理服務業</p> <p>(14)殯葬服務業</p> <p>(15)健身服務業</p> <p>(16)宗祠及宗教建築</p> <p>(17)人民社團</p> <p>(18)文化藝術社團及藍染</p> <p>(19)具地方特性之旅館或住宿設施</p> <p>(20)其他經都市設計審議認可之行業</p> <p>2. 應鼓勵發展具歷史文化之產業活動如特色餐飲、生活藝術、生活雜貨、文史工作室(教室)、匠師傳承工作室、文化展演空間，或經都市設計委員會審查認可者，並應限制與本區特色不相容且易引起交通、環境衝擊之活動如量販店、大賣場、綜合醫院、啤酒屋、機械維修(如機車行、修車場)，及經都市設計委員會審查認為應排除者。至鼓勵引進之產業活動辦法由交通部觀光局另訂之。</p> <p>3. 為使本區發展呈現多樣化生態歷程，不落入單調使用，各項產業活動應予以總量管制，至其總量由管理委員會訂定並管理之。</p> <p>4. 建築物之建蔽率不得大於 70%，容積率不得</p> | 特種工業區 | 依施行細則規定辦理 | 210% | | 第一種住宅區 | 依施行細則規定辦理 | 105% | 未來申請建築時，繳交申請基地面積 50%土地以代金方式折繳，基準容積率得提高為 210%。 | 第一種住宅區 | | 105% | 未來申請建築時，繳交申請基地面積 50%土地以代金方式折繳，基準容積率得提高為 210%。 | |
| | 保存區 | 60% | 120% | 但區內原有建築物已超過者，不在此限。 | 第二種住宅區 | 依施行細則規定辦理 | 210% | | 第二種住宅區 | | 210% | | |
| | 第一種歷史風貌特定專用區 | 70% | 210% | 1. 建築物之高度不得超過景觀線(即以三角湧街現有道路兩側境界線高 150 公分處視覺仰角 30 度之天際線為準)及 13 公尺。 | 住宅區(供社會住宅使用) | 依施行細則規定辦理 | 315% | 倘建築設計符合本要點第二十三點規定之原則，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)審查通過者，其容積得提高為 420%。 | 住宅區(供社會住宅使用) | 依施行細則規定辦理 | 315% | 倘建築設計符合本要點第 24 點規定之原則，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)審查通過者，其容積得提高為 420%。 | |
| | 第二種歷史風貌特定專用區 | 70% | 210% | 2. 惟若屬第 6 點所稱之「風貌保存」、「原樣復舊」等情形，將依行政院文建會 78 年出版之「大溪、三峽、老湖口老街街屋立面調查與研究」之三峽測繪資料為基準，並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，其建蔽、容積及高度規定不在此限。 | 商業區 | 依施行細則規定辦理 | 350% | | 商業區 | 依施行細則規定辦理 | 350% | | |
| | | | | | 乙種工業區 | 依施行細則規定辦理 | 210% | | 乙種工業區 | 依施行細則規定辦理 | 210% | | |
| | | | | | 特種工業區 | 依施行細則規定辦理 | 210% | | 特種工業區 | 依施行細則規定辦理 | 210% | | |
| | | | | | 保存區 | 60% | 120% | 但區內原有建築物已超過者，不在此限。 | 保存區 | | 120% | 但區內原有建築物已超過者，不在此限。 | |
| | | | | | 電信專用區 | | | | 電信專用區 | | 250% | | |
| | | | | | 加油站專用區 | | | | 加油站專用區 | | 80% | | |
| | | | | | 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%。 | 第一種歷史風貌特定專用區 | 70% | 210% | 1. 建築物之高度不得超過景觀線(即以三角湧街現有道路兩側境界線高 150 公分處視覺仰角 30 度之天際線為準)及 13 公尺。 | |
| | | | | | | | | | 第二種歷史風貌特定專用區 | 70% | 210% | 2. 惟若屬第 6 點 | |

修正後修(增)訂說明：

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | | | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|---|---|----------------|-----|--------|---|--------|
| <p>大於 210%，高度不得超過景觀線(即以三角湧街現有道路兩側境界線高 150 公分處視覺仰角 30 度之天際線為準)及 13 公尺。</p> <p>5. 建築物之修建、整建或新建計畫，均應符合「風貌保存」、「原樣復舊」或「風格管制」之規定，並依本計畫都市設計準則設計，經都市設計審議通過後始得發照建築。</p> <p>6. 興隆宮(民權街 48、50、52、54 號之興隆宮)之修建、整建或新建，其建築設計得不受「風貌保存」、「原樣復舊」、「風格管制」之限制，惟不得適用本要點之容積獎勵。</p> <p>(二)景觀道路用地：為維護本計畫區之建築人文景觀及現有道路尺度而劃設之。供人行為主兼作緊急、服務性道路使用。其現有道路部分，應維持現有尺度；至計畫道路內兩側現有之牌樓、騎樓、立面則應配合風貌建築物之保存，規劃作為道路景觀元素。</p> <p>(三)機關用地：建築物之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%，並應配合歷史風貌特定專用區之特色，納入「風格管制」。</p> <p>(四)公園用地：為配合歷史風貌特定專用區必要之綠美化及停車功能而劃設之。建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%，地下室開挖率視實際需要而定。得作多目標使用，並以停車使用為優先。其規劃設計應符合本計畫之都市設計準則規定，並經都市設計審議通過後始得開發。</p> <p>(三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)土地使用分區管制要點)</p> <p>三、各土地使用分區建蔽率及容積率依下列規定辦理：</p> <p>(一)住宅區(供社會住宅使用)，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 315%。</p> <p>(二)倘建築設計符合本要點第九點規定之原則，經本市都市設計委員會審查通過者，其容積得提高為 420%。</p> <p>(三峽都市計畫(三峽國光段社會住宅計畫)細部</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，並得以分期方式繳納；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二種住宅區公告土地現值之 1.4 倍。</p> <p>捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估全部可建築土地之價格(取最高價計算)*應捐贈公共設施用地面積/全部可建築土地面積。</p> <p>修(增)訂說明：</p> <p>1. 配合新北市政府都市計畫整併政策，整併現行分別擬定之「三峽都市計畫土地使用分區管制要點」及「三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)土地使用分區管制要點」。</p> <p>2. 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>3. 土地使用分區建蔽率、容積率規定相關條文整併，並配合「都市計畫法新北市施行細則」調降住宅區、商業區、乙種工業區及特種工業區之建蔽率 10%，以提高透水率。</p> <p>4. 保存區係配合具文化資產價值之祖師廟及已公告登錄之古蹟定著土地範圍劃設，為避免其原有建築物使用強度超出規定，故比照「都市計畫法新北市施行細則」通案性規定增訂但書。</p> <p>5. 考量三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)土地使用分區管制要點對於歷史風貌特定專用區，依規定辦理「原樣復舊」、「風貌保存」之原有建物，多超過容積率及建蔽率上限之建築，可比照深坑老街歷史風貌特定專用區案例，依行政院文建會 78 年出版之「大溪、三峽、老湖口老街街屋立面調查與研究」之三峽測繪資料為基準，經新北市都市設計審議委員會審議通</p> | 捷運開發區一 | 80% | 357% | <p>所稱之「風貌保存」、「原樣復舊」等情形，將依行政院文建會 78 年出版之「大溪、三峽、老湖口老街街屋立面調查與研究」之三峽測繪資料為基準，並經都設會審議通過後，其建蔽、容積及高度規定不在此限。</p> <p>無償捐建作公益性及社會福利設施使用者，經新北市政府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管，且經都設會審查通過後，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 387%。</p> <p>1. 原屬公共設施用地，土地所有權人應回饋 45% 土地面積給予新北市政府，該部分之容積率以 (210%) 的 1.7 倍計算；剩餘 55% 的土地面積，容積率以 (210%) 的 2.5 倍計算。即捷運開發區二容</p> <p>1. 配合新北市政府都市計畫整併政策，整併現行個案擬定之土地使用分區管制要點。</p> <p>2. 配合施行細則及全市通案性條文調整文字敘述。</p> <p>3. 土地使用分區建蔽率、容積率規定相關條文整併，並配合施行細則調降住宅區、商業區、乙種工業區及特種工業區之建蔽率 10%，以提高透水率。</p> <p>4. 保存區係配合具文化資產價值之祖師廟及已公告登錄之古蹟定著土地範圍劃設，為避免其原有建築物使用強度超出規定，故比照施行細則通案性規定增訂但書。</p> <p>5. 考量三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)土地使用分區管制要點對於歷史風貌特定專用區，依規定辦理「原樣復舊」、「風貌保存」之原有建物，多超過容積率及建蔽率上限之建築，可比照深坑老街歷史風貌特定專用區案例，依行政院文建會 78 年出版之「大溪、三峽、老湖口老街街屋立面調查與研究」之三峽測繪資料為基準，經都設會審議通過者獲得解套，故增列備註欄，以資明確。</p> <p>6. 依城鄉發展局都市設計科與土地所有權人協調結果，將未指定古蹟或歷史建築，仍具有傳統歷史風貌之金興居建築物及建築物前廣場，變更為第二種歷史風貌特定專用區，並增訂相關土地使用分區管制內容，擬透過建築物之整修，結合整體藍染公園規劃，作為未來藍染工作坊辦公室及提供公益性使用，未來串連民權街 84 巷、民權老街、民權街 89 巷，可形塑整體三峽老街體驗活動。</p> <p>7. 將三樹路沿線之農業區及毗鄰非都市土地內合法建物密集地區變更為住宅區，並指定為第一種住宅區，原三峽都市計畫區之住宅區則指定為第二種住宅區。參考市都委會近期通過之整體開發地區案例(新泰塭仔圳、金山市地重劃案)，考量社會公平原則，若不願繳納整體開發之公共設施負擔，則其容積率應酌減，故第一種住宅區參照都市計畫法新北市施行細則第 39 條，則若配合繳納負擔則基準容積率為 210%，否則酌減為 105%。(210%*50%=105%)</p> <p>8. 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> | |
| | | 捷運開發區二 | 80% | 449.4% | | |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | | | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 | | | | | | | | | |
|--|--------------------|----------------|--------|------|---|--------|-----|------|--------|---|--|--|--|---------------------------------------|--|
| <p>計畫案)</p> <p>二、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>(三峽都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案)</p> <p>三、本計畫除本點第二項外，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不得超過下表所列規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="152 624 557 783"> <thead> <tr> <th>土地使用分區及編號</th> <th>捷運開發區一</th> <th>捷運開發區二</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建蔽率</td> <td>80%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>357%</td> <td>449.4%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(一)捷運開發區一無償捐建作公益性及社會福利設施使用者，經新北市政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 387%。</p> <p>(二)捷運開發區二相關規定如下：</p> <p>1. 原屬公共設施用地，土地所有權人應回饋 45% 土地面積給予新北市政府，該部分之容積率以(210%)的 1.7 倍計算；剩餘 55% 的土地面積，容積率以(210%)的 2.5 倍計算。即捷運開發區二容積率=(45% * 210% * 170%)+(55% * 210% * 250%)=449.4%。</p> <p>2. 土地所有權人回饋土地面積及容積由新北市政府依大眾捷運法及相關法令參與捷運土地開發，其使用除配合新北市政府政策優先提供「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條規定之公益性設施使用，並作為新北市政府負擔自償性捷運設施經費之貢獻額度，以挹注</p> | 土地使用分區及編號 | 捷運開發區一 | 捷運開發區二 | 建蔽率 | 80% | 80% | 容積率 | 357% | 449.4% | <p>過者獲得解套，故增列備註欄，以資明確。</p> <p>6. 依城鄉發展局都市設計科與土地所有權人協調結果，將未指定古蹟或歷史建築，仍具有傳統歷史風貌之金興居建築物及建築物前廣場，變更為第二種歷史風貌特定專用區，並增訂相關土地使用分區管制內容，擬透過建築物之整修，結合整體藍染公園規劃，作為未來藍染工作坊辦公室及提供公益性使用，未來串連民權街 84 巷、民權老街、民權街 89 巷，可形塑整體三峽老街體驗活動。</p> <p>7. 將三樹路沿線之農業區及毗鄰非都市土地內合法建物密集地區變更為住宅區，並指定為第一種住宅區，原三峽都市計畫區之住宅區則指定為第二種住宅區。參考市都委會近期通過之整體開發地區案例(新泰塭仔圳、金山市地重劃案)，考量社會公平原則，若不願繳納整體開發之公共設施負擔，則其容積率應酌減，故第一種住宅區參照都市計畫法新北市施行細則第 39 條，則若配合繳納負擔則基準容積率為 210%，否則酌減為 105%。(210%*50%=105%)。</p> <p>8. 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。</p> <p>9. 由於新北市依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，調降住宅區及商業區基準容積率之但書規定，考量三峽第一次訂定土地使用分區管制要點時即已規定，爰考量三峽原容積及保障民眾權益不應於檢討變更時再納入調降住宅區及商業區基準容積率之規定，刪除公展條文但書規定。</p> | | | <p>積率=(45% * 210% * 170%)+(55% * 210% * 250%)=449.4%。</p> <p>2. 土地所有權人回饋土地面積及容積由新北市政府依大眾捷運法及相關法令參與捷運土地開發，其使用除配合新北市政府政策優先提供施行細則第 48 條規定之公益性設施使用，並作為新北市政府負擔自償性捷運設施經費之貢獻額度，以挹注捷運建設經費。</p> <p>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%。</p> | <p>9. 配合審議會名稱修正。</p> <p>10. 點次調整。</p> | |
| 土地使用分區及編號 | 捷運開發區一 | 捷運開發區二 | | | | | | | | | | | | | |
| 建蔽率 | 80% | 80% | | | | | | | | | | | | | |
| 容積率 | 357% | 449.4% | | | | | | | | | | | | | |
| | | 捷運開發區三 | 80% | 155% | <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，並得以分期方式繳納；查估所需費用，由申</p> | | | | | | | | | | |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|---|--|--|----------|--------|
| <p>捷運建設經費。 (三峡都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案)</p> | <p>10. 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。 11. 配合審議會名稱修正。 12. 配合全市一致性原則，酌予調整文字。 13. 點次調整。</p> | <p>請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰第二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全部可建築土地之價格(取最高價計算)*應捐贈公共設施用地面積/全部可建築土地面積。</p> <p>修正後修(增)訂說明： 1. 配合新北市政府都市計畫整併政策，整併現行個案擬定之土地使用分區管制要點。 2. 配合施行細則及全市通案性條文調整文字敘述。 3. 土地使用分區建蔽率、容積率規定相關條文整併，並配合施行細則調降住宅區、商業區、乙種工業區及特種工業區之建蔽率10%，以提高透水率。 4. 保存區係配合具文化資產價值之祖師廟及已公告登錄之古蹟定著土地範圍劃設，為避免其原有建築物使用強度超出規定，故比照施行細則通案性規定增訂但書。 5. 考量三峡都市計畫(三角湧老街區再發展方案)土地使用分區管制要點對於歷史風貌特定專用區，依規定辦理「原樣復舊」、「風貌保存」之原有建物，多超過容積率及建蔽率上限之建築，可比照深坑老街歷史風貌特定專用區案例，依行政院文建會78年出版之「大溪、三峡、老湖口老街街屋立面調查與研究」之三峡測繪資料為基準，經都設會審議通過者獲得解套，故增列備註欄，以資明確。 6. 依城鄉發展局都市設計科與土地所有權人協調結果，將未指定古蹟或歷史建築，仍具有傳統歷史風貌之金興居建築物及建築物前廣場，變更為第二種歷史風貌特定專用區，並增訂相關土地使用分區管制內容，擬透過建築物之整修，結合整體藍染公園規劃，作為未來藍染工作坊辦公室及提供公益性使用，未來串連民權街84巷、民權老街、民權街89巷，可形塑整體三峡老街體驗活動。</p> | | |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|--|--|--|--|---------------------|
| | | <p>7. 將三樹路沿線之農業區及毗鄰非都市土地內合法建物密集地區變更為住宅區，並指定為第一種住宅區，原三峡都市計畫區之住宅區則指定為第二種住宅區。參考市都委會近期通過之整體開發地區案例(新泰塭仔圳、金山市地重劃案)，考量社會公平原則，若不願繳納整體開發之公共設施負擔，則其容積率應酌減，故第一種住宅區參照都市計畫法新北市施行細則第 39 條，則若配合繳納負擔則基準容積率為 210%，否則酌減為 105%。(210%*50%=105%。)</p> <p>8. 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。</p> <p>9. 由於新北市依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，調降住宅區及商業區基準容積率之但書規定，考量三峡第一次訂定土地使用分區管制要點時即已規定，爰考量三峡原容積及保障民眾權益不應於檢討變更時再納入調降住宅區及商業區基準容積率之規定，刪除公展條文但書規定。</p> <p>10. 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>11. 配合審議會名稱修正。</p> <p>12. 點次調整。</p> | | |
| <p>五、文教區以供興建教師研習會、學校及文化機關為限，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。應整體規劃並設有焚化爐及污水處理設施。</p> <p>六、保存區依其維護、保存性質，其建築及土地使用如左列之規定：寺廟保存區：係為保存具有歷史、藝術價值之建築，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。 (三峡都市計畫土地使用分區管制要點)</p> | <p>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：</p> <p>(一)文教區以供興建國家教育研究院、學校及文化機關為限。</p> <p>(二)保存區係為保存具有歷史、藝術價值之建築，惟除祖師廟產權以外之私有土地，其使用項目得比照第二種住宅區。</p> | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>1. 整併「三峡都市計畫(三峡國光段社會住宅計畫)細部計畫案」、「三峡都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案」及「三峡都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案」內容。</p> <p>2. 點次調整。</p> | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>1. 參考新北市都市計畫委員會第 121 次會議審議通過之通案性原則修正文字，另屬捷運開發區之內容依各該細部計畫辦理，不納入本案。</p> <p>2. 配合 109 年 10 月 27 日核定實施「變更三峡都市計畫(三角湧老街區再發展方案)(第二次土地使用分區管制要點修正)案」修正條文。</p> <p>3. 配合本次檢討新增 2 處保存區(庄役場、挹翠樓)，</p> | <p>依作業單位建議意見通過。</p> |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|--|---|--|--|--------|
| <p>二、土地使用分區</p> <p>(一)「歷史風貌特定專用區」：為積極保存、塑造本計畫區之文化景觀特色而劃設之，其土地及建築物使用規定如下：</p> <p>1. 歷史風貌特定專用區主要供居住、文化、地方特色行業等相關活動及設施之使用，其允許使用及活動項目條列如下：</p> <p>(1)住宅</p> <p>(2)社區遊憩設施</p> <p>(3)社區通訊設施</p> <p>(4)社區安全設施</p> <p>(5)社教設施</p> <p>(6)農藝及園藝設施</p> <p>(7)文化展演設施</p> <p>(8)學前教育設施</p> <p>(9)醫療保健服務業</p> <p>(10)日常用品零售業</p> <p>(11)餐飲業</p> <p>(12)一般服務業</p> <p>(13)修理服務業</p> <p>(14)殯葬服務業</p> <p>(15)健身服務業</p> <p>(16)宗祠及宗教建築</p> <p>(17)人民社團</p> <p>(18)文化藝術社團及藍染</p> <p>(19)具地方特性之旅館或住宿設施</p> <p>(20)其他經都市設計審議認可之行業</p> <p>2. 應鼓勵發展具歷史文化之產業活動如特色餐飲、生活藝術、生活雜貨、文史工作室(教室)、匠師傳承工作室、文化展演空間，或經都市設計委員會審查認可者，並應限制與本區特色不相容且易引起交通、環境衝擊之活動如量販店、大賣場、綜合醫院、啤酒屋、機械維修(如機車行、修車場)，及經都市設計委員會審查認為應排除者。至鼓勵引進之產業活動辦法由交通部觀光局另訂之。</p> <p>3. 為使本區發展呈現多樣化生態歷程，不落入</p> | <p>(三)第一種歷史風貌特定專用區：為積極保存、塑造本計畫區之文化景觀特色而劃設之，其土地及建築物使用規定如下：</p> <p>1. 第一種歷史風貌特定專用區主要供居住、文化、地方特色行業等相關活動及設施之使用，其允許使用及活動項目條列如下：</p> <p>(1)住宅</p> <p>(2)社區遊憩設施</p> <p>(3)社區通訊設施</p> <p>(4)社區安全設施</p> <p>(5)社教設施</p> <p>(6)農藝及園藝設施</p> <p>(7)文化展演設施</p> <p>(8)學前教育設施</p> <p>(9)醫療保健服務業</p> <p>(10)日常用品零售業</p> <p>(11)食品什貨、飲料零售業</p> <p>(12)餐飲業</p> <p>(13)一般服務業</p> <p>(14)修理服務業</p> <p>(15)健身服務業</p> <p>(16)宗祠及宗教建築</p> <p>(17)人民社團</p> <p>(18)文化藝術社團及藍染</p> <p>(19)具地方特性之旅館或住宿設施</p> <p>(20)其他經都市設計審議認可之行業</p> <p>2. 應鼓勵發展具歷史文化之產業活動如特色餐飲、生活藝術、生活雜貨、文史工作室(教室)、匠師傳承工作室、文化展演空間，或經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審查認可者，並應限制與本區特色不相容且易引起交通、環境衝擊之活動如量販店、大賣場、綜合醫院、啤酒屋、機械維修(如機車行、修車場)及經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審查認為應排除者，</p> | <p>修正後條文：</p> <p>四、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：</p> <p>(一)文教區以供興建國家教育研究院、學校及文化機關為限。</p> <p>(二)保存區係為保存具有歷史、藝術價值之建築，惟除祖師廟產權以外之私有土地，其使用項目得比照第二種住宅區。</p> <p>(三)第一種歷史風貌特定專用區：為積極保存、塑造本計畫區之文化景觀特色而劃設之，其土地及建築物使用規定如下：</p> <p>1. 第一種歷史風貌特定專用區主要供居住、文化、地方特色行業等相關活動及設施之使用，其允許使用及活動項目條列如下：</p> <p>(1)住宅</p> <p>(2)社區遊憩設施</p> <p>(3)社區通訊設施</p> <p>(4)社區安全設施</p> <p>(5)社教設施</p> <p>(6)農藝及園藝設施</p> <p>(7)文化展演設施</p> <p>(8)學前教育設施</p> <p>(9)醫療保健服務業</p> <p>(10)日常用品零售業</p> <p>(11)食品什貨、飲料零售業</p> <p>(12)餐飲業</p> <p>(13)一般服務業</p> <p>(14)修理服務業</p> <p>(15)健身服務業</p> <p>(16)宗祠及宗教建築</p> <p>(17)人民社團</p> <p>(18)文化藝術社團及藍染</p> <p>(19)具地方特性之旅館或住宿設施</p> <p>(20)其他經都市設計審議認可之行業</p> <p>2. 應鼓勵發展具歷史文化之產業活動如特色餐飲、生活藝術、生活雜貨、文史工作室(教室)、匠師傳承工作室、文化展演空間，或</p> | <p>爰指定祖師廟之保存區為「存一」並修正文辭，以符條文之原意並避免執行之疑義。</p> <p>修正後條文：</p> <p>四、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：</p> <p>(一)文教區以供興建國家教育研究院、學校及文化機關為限。</p> <p>(二)保存區係為保存具有歷史、藝術價值之建築，惟屬祖師廟周邊地區(存1)之私有土地(非祖師廟產權者)，其使用項目得比照第二種住宅區。</p> <p>(三)第一種歷史風貌特定專用區：為積極保存、塑造本計畫區之文化景觀特色而劃設之，其土地及建築物使用規定如下：</p> <p>1. 第一種歷史風貌特定專用區主要供居住、文化、地方特色行業等相關活動及設施之使用，其允許使用及活動項目條列如下：</p> <p>(1)住宅</p> <p>(2)社區遊憩設施</p> <p>(3)社區通訊設施</p> <p>(4)社區安全設施</p> <p>(5)社教設施</p> <p>(6)農藝及園藝設施</p> <p>(7)文化展演設施</p> <p>(8)學前教育設施</p> <p>(9)醫療保健服務業</p> <p>(10)日常用品零售業</p> <p>(11)食品什貨、飲料零售業</p> <p>(12)餐飲業</p> <p>(13)一般服務業</p> <p>(14)修理服務業</p> <p>(15)健身服務業</p> <p>(16)宗祠及宗教建築</p> <p>(17)人民社團</p> <p>(18)文化藝術社團及藍染</p> <p>(19)具地方特性之旅館或住宿設施</p> <p>(20)其他經都市設計審議認可之行業</p> | |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|--|--|--|--|--------|
| <p>單調使用，各項產業活動應予以總量管制，至其總量由管理委員會訂定並管理之。</p> <p>4. 建築物之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，高度不得超過景觀線(即以三角湧街現有道路兩側境界線高 150 公分處視覺仰角 30 度之天際線為準)及 13 公尺。</p> <p>5. 建築物之修建、整建或新建計畫，均應符合「風貌保存」、「原樣復舊」或「風格管制」之規定，並依本計畫都市設計準則設計，經都市設計審議通過後始得發照建築。</p> <p>6. 興隆宮(民權街 48、50、52、54 號之興隆宮)之修建、整建或新建，其建築設計得不受「風貌保存」、「原樣復舊」、「風格管制」之限制，惟不得適用本要點之容積獎勵。</p> <p>(二)景觀道路用地：為維護本計畫區之建築人文景觀及現有道路尺度而劃設之。供人行為主兼作緊急、服務性道路使用。其現有道路部分，應維持現有尺度；至計畫道路內兩側現有之牌樓、騎樓、立面則應配合風貌建築物之保存，規劃作為道路景觀元素。</p> <p>(三)機關用地：建築物之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%，並應配合歷史風貌特定專用區之特色，納入「風格管制」。</p> <p>(四)公園用地：為配合歷史風貌特定專用區必要之綠美化及停車功能而劃設之。建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%，地下室開挖率視實際需要而定。得作多目標使用，並以停車使用為優先。其規劃設計應符合本計畫之都市設計準則規定，並經都市設計審議通過後始得開發。</p> <p>(三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)土地使用分區管制要點)</p> <p>三、各土地使用分區建蔽率及容積率依下列規定辦理：</p> <p>(三)住宅區(供社會住宅使用)其允許使用及活動項目依「都市計畫法新北市施行細則」第 14 條之規定；並得供作老人活動設施、老人</p> | <p>另現況殯葬服務業規模及業務內容得依都市計畫法新北市施行細則第 35 條規定辦理，且僅得以既有規模及項目為限。</p> <p>3. 為使本區發展呈現多樣化生態歷程，不落入單調使用，各項產業活動應予以總量管制，至其總量得由管理委員會訂定並管理之。</p> <p>4. 建築物之修建、整建或新建計畫，均應符合「風貌保存」、「原樣復舊」或「風格管制」之規定，並依本計畫都市設計準則設計，經都市設計審議通過後始得發照建築。</p> <p>5. 興隆宮(民權街 48、50、52、54 號之興隆宮)之修建、整建或新建，其建築設計得不受「風貌保存」、「原樣復舊」、「風格管制」之限制，惟不得適用本要點之容積獎勵。</p> <p>(四)第二種歷史風貌特定專用區：為積極三峽藍染公園之文化景觀特色而劃設之，其土地及建築物使用規定如下：</p> <p>1. 第二種歷史風貌特定專用區主要供商業、文化、地方特色產業等相關活動及設施之使用，其允許使用及活動項目條列如下：</p> <p>(1)文化展演設施 (2)日常用品零售業 (3)餐飲業 (4)一般服務業 (5)具地方特性之旅館或住宿設施 (6)其他經都市設計審議認可之行業</p> <p>2. 本區內之建築物、綠化、地景均應配合三峽藍染公園之特色，保存既有建築地景地貌，納入「風貌保存」，其整修及維護需經都市設計審議通過後始得進行。</p> <p>3. 本區內之金興居空間應發展具歷史文化之產業活動如特色餐飲、生活藝術、生活雜貨、文史工作室(教室)、匠師傳承工作</p> | <p>經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審查認可者，並應限制與本區特色不相容且易引起交通、環境衝擊之活動如量販店、大賣場、綜合醫院、啤酒屋、機械維修(如機車行、修車場)及經都設會審查認為應排除者，另現況殯葬服務業規模及業務內容得依施行細則第 35 條規定辦理，且僅得以既有規模及項目為限。</p> <p>3. 為使本區發展呈現多樣化生態歷程，不落入單調使用，各項產業活動應予以總量管制，至其總量得由管理委員會訂定並管理之。</p> <p>4. 建築物之修建、整建或新建計畫，均應符合「風貌保存」、「原樣復舊」或「風格管制」之規定，並依本計畫都市設計準則設計，經都市設計審議通過後始得發照建築。</p> <p>5. 興隆宮(民權街 48、50、52、54 號之興隆宮)之修建、整建或新建，其建築設計得不受「風貌保存」、「原樣復舊」、「風格管制」之限制，惟不得適用本要點之容積獎勵。</p> <p>(四)第二種歷史風貌特定專用區：為積極三峽藍染公園之文化景觀特色而劃設之，其土地及建築物使用規定如下：</p> <p>1. 第二種歷史風貌特定專用區主要供商業、文化、地方特色產業等相關活動及設施之使用，其允許使用及活動項目條列如下：</p> <p>(1)文化展演設施 (2)日常用品零售業 (3)餐飲業 (4)一般服務業 (5)具地方特性之旅館或住宿設施 (6)其他經都市設計審議認可之行業</p> <p>2. 本區內之建築物、綠化、地景均應配合三峽藍染公園之特色，保存既有建築地景地貌，納入「風貌保存」，其整修及維護需經都市設計審議通過後始得進行。</p> <p>3. 本區內之金興居空間應發展具歷史文化之產業活動如特色餐飲、生活藝術、生活雜</p> | <p>2. 應鼓勵發展具歷史文化之產業活動如特色餐飲、生活藝術、生活雜貨、文史工作室(教室)、匠師傳承工作室、文化展演空間，或經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審查認可者，並應限制與本區特色不相容且易引起交通、環境衝擊之活動如量販店、大賣場、綜合醫院、啤酒屋、機械維修(如機車行、修車場)及經都設會審查認為應排除者，另現況殯葬服務業規模及業務內容得依施行細則第 35 條規定辦理，且僅得以既有規模及項目為限。</p> <p>3. 為使本區發展呈現多樣化生態歷程，不落入單調使用，各項產業活動應予以總量管制，至其總量得由管理委員會訂定並管理之。</p> <p>4. 建築物之修建、整建或新建計畫，均應符合「風貌保存」、「原樣復舊」或「風格管制」之規定，並依本計畫都市設計準則設計，經都市設計審議通過後始得發照建築。</p> <p>5. 興隆宮(民權街 48、50、52、54、56 號之興隆宮)之修建、整建或新建，其建築設計得不受「風貌保存」、「原樣復舊」、「風格管制」之限制，惟不得適用本要點之容積獎勵。<u>且該範圍內日後之修建、整建或新建必須經都市設計審議通過後始得申請建築執照。</u></p> <p>(四)第二種歷史風貌特定專用區：為積極三峽藍染公園之文化景觀特色而劃設之，其土地及建築物使用規定如下：</p> <p>1. 第二種歷史風貌特定專用區主要供商業、文化、地方特色產業等相關活動及設施之使用，其允許使用及活動項目條列如下：</p> <p>(1)文化展演設施 (2)日常用品零售業 (3)餐飲業 (4)一般服務業 (5)具地方特性之旅館或住宿設施 (6)其他經都市設計審議認可之行業</p> <p>2. 本區內之建築物、綠化、地景均應配合三峽藍染公園之特色，保存既有建築地景地貌，納入「風貌保存」，其整修及維護需經都市設計審議通過</p> | |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|---|---|--|---|--------|
| <p>安養設施、公共托育設施，以及其他用途、規模經本府目的事業主管機關核准之生活服務設施。</p> <p>(三峽都市計畫(三峽國光段社會住宅計畫)細部計畫案)</p> <p>電信專用區(不得為都市計畫法臺灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用)</p> <p>一、電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，並依「都市計畫法新北市施行細則」第三十四條第一項一至四款規定得為下列之使用：</p> <p>1. 經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、路線中心、動力室(電力室)、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</p> <p>2. 電信必要附屬設施：</p> <p>(1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</p> <p>(2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。</p> <p>(3)員工托育中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)。</p> <p>(4)其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</p> <p>3. 與電信運用發展有關設施：</p> <p>(1)網路加值服務業。</p> <p>(2)有線、無線及電腦資訊業。</p> <p>(3)資料處理服務業。</p> <p>4. 與電信業務經營有關設施：</p> <p>(1)電子資訊供應服務業。</p> <p>(2)電信器材零售業。</p> <p>(3)通信工程業。</p> <p>(4)金融業派駐機構。</p> <p>(三峽都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案)</p> <p>二、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</p> | <p>室、文化展演空間，或經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審查認可者。</p> <p>(五)捷運開發區三：</p> <p>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>修(增)訂說明：</p> <p>1. 配合新北市政府都市計畫整併政策，整併現行分別擬定之「三峽都市計畫土地使用分區管制要點」及「三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)土地使用分區管制要點」。</p> <p>2. 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>3. 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」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>4. 有關歷史風貌特定專用區允許使用及活動項目正面列舉項目為20項，惟老街沿線現有諸多商家經營「西點麵包業」且多為販賣牛角麵包等相關地方特色食品，卻不在其中，爰將該具地方特色伴手禮之食品販售行業列入正面列舉項目。另考量三峽老街殯葬服務業現況之使用，另不鼓勵新增殯葬服務業規模故新增管制文字。</p> <p>5. 依城鄉發展局都市設計科與土地所有權人協調結果，將未指定古蹟或歷史建築，仍具有傳統歷史風貌之金興居建築物及</p> | <p>貨、文史工作室(教室)、匠師傳承工作室、文化展演空間，或經都設會審查認可者。</p> <p>(五)住宅區(供社會住宅使用)其允許使用及活動項目依施行細則第14條之規定；並得供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施，以及其他用途、規模經本府目的事業主管機關核准之生活服務設施。</p> <p>(六)電信專用區不得為施行細則第34條第1項第5款使用。</p> <p>(七)加油站專用區：</p> <p>1. 除得依「加油站設置管理規則」第26條規定外，不得另作商業使用。</p> <p>2. 應與鄰地間留設至少1.5公尺寬之隔離綠帶，且於改建或重建時應經都設會審議通過。</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，悉依施行細則商業區及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：</p> <p>1. 配合新北市政府都市計畫整併政策，整併現行個案擬定之土地使用分區管制要點。</p> <p>2. 配合施行細則及全市通案性條文，做文字修正。</p> <p>3. 土地使用分區容許使用規定相關條文，除施行細則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>4. 有關歷史風貌特定專用區允許使用及活動</p> | <p>後始得進行。</p> <p>3. 本區內之金興居空間應發展具歷史文化之產業活動如特色餐飲、生活藝術、生活雜貨、文史工作室(教室)、匠師傳承工作室、文化展演空間，或經都設會審查認可者。</p> <p>(五)住宅區(供社會住宅使用)其允許使用及活動項目依施行細則第14條之規定；並得供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施，以及其他用途、規模經本府目的事業主管機關核准之生活服務設施。</p> <p>(六)電信專用區不得為施行細則第34條第1項第5款使用。</p> <p>(七)加油站專用區：</p> <p>1. 除得依「加油站設置管理規則」第26條規定外，不得另作商業使用。</p> <p>2. 應與鄰地間留設至少1.5公尺寬之隔離綠帶，且於改建或重建時應經都設會審議通過。</p> <p>修正後修(增)訂說明：</p> <p>1. 配合新北市政府都市計畫整併政策，整併現行個案擬定之土地使用分區管制要點。</p> <p>2. 配合施行細則及全市通案性條文，做文字修正。</p> <p>3. 土地使用分區容許使用規定相關條文，除施行細則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>4. 有關歷史風貌特定專用區允許使用及活動項目正面列舉項目為20項，惟老街沿線現有諸多商家經營「西點麵包業」且多為販賣牛角麵包等相關地方特色食品，卻不在其中，爰將該具地方特色伴手禮之食品販售行業列入正面列舉項目。另考量三峽老街殯葬服務業現況之使用，另不鼓勵新增殯葬服務業規模故新增管制文字。</p> <p>5. 依城鄉發展局都市設計科與土地所有權人協調結果，將未指定古蹟或歷史建築，仍具有傳統歷史風貌之金興居建築物及建築物前廣場，變更為第二種歷史風貌特定專用區，並增訂相關土地使用分區管制內容，擬透過建築物之整修，結合整體藍染公園規劃，作為未來藍染工作坊辦公室及提供公益性使用，未來串連84巷、民權老街、89巷，可</p> | |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|----------------|--------------------------|--------|---|------|--|--|--|-------|-----|------|--|--------|-----|-----|----|------------|-----|------|--------------------------|------|-----|------|------|-------|-----|-----|--|--|--------|-----|-----|----|--|--|--|--|--|------------------------|
| <p>土地開發。</p> <p>三、本計畫除本點第二項外，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不得超過下表所列規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="152 435 551 938"> <tr> <th>土地使用分區及編號</th> <th>捷運開發區一</th> <th>捷運開發區二</th> </tr> <tr> <td>使用管制</td> <td colspan="2"> (一)本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口及相關捷運設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 (二)捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 (三)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。 </td> </tr> </table> <p>(三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案)</p> | 土地使用分區及編號 | 捷運開發區一 | 捷運開發區二 | 使用管制 | (一)本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口及相關捷運設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 (二)捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 (三)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。 | | <p>建築物前廣場，變更為第二種歷史風貌特定專用區，並增訂相關土地使用分區管制內容，擬透過建築物之整修，結合整體藍染公園規劃，作為未來藍染工作坊辦公室及提供公益性使用，未來串連 84 巷、民權老街、89 巷，可形塑整體三峽老街體驗活動。</p> <p>6. 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>7. 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>8. 配合審議會名稱修正。</p> <p>9. 點次調整。</p> | <p>項目正面列舉項目為 20 項，惟老街沿線現有諸多商家經營「西點麵包業」且多為販賣牛角麵包等相關地方特色食品，卻不在其中，爰將該具地方特色伴手禮之食品販售行業列入正面列舉項目。另考量三峽老街殯葬服務業現況之使用，另不鼓勵新增殯葬服務業規模故新增管制文字。</p> <p>5. 依城鄉發展局都市設計科與土地所有權人協調結果，將未指定古蹟或歷史建築，仍具有傳統歷史風貌之金興居建築物及建築物前廣場，變更為第二種歷史風貌特定專用區，並增訂相關土地使用分區管制內容，擬透過建築物之整修，結合整體藍染公園規劃，作為未來藍染工作坊辦公室及提供公益性使用，未來串連 84 巷、民權老街、89 巷，可形塑整體三峽老街體驗活動。</p> <p>6. 配合加油站用地修正為加油站專用區增訂相關土地使用管制容許使用。</p> <p>7. 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>8. 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>9. 配合審議會名稱修正。</p> <p>10. 點次調整。</p> | <p>形塑整體三峽老街體驗活動。</p> <p>6. 配合加油站用地修正為加油站專用區增訂相關土地使用管制容許使用。</p> <p>7. 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>8. 配合審議會名稱修正。</p> <p>9. 點次調整。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地使用分區及編號 | 捷運開發區一 | 捷運開發區二 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 使用管制 | (一)本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口及相關捷運設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 (二)捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 (三)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。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>七、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>八、自來水事業用地及電力事業用地之建蔽率及容積率比照機關用地。</p> <p>九、學校用地之建蔽率、容積率不得大於下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="161 1193 560 1342"> <thead> <tr> <th>學校用地種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>國小</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>國中</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>高中(職)</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table> <p>十、零售市場之建蔽率不得大於 60%，容積率不</p> | 學校用地種類 | 建蔽率 | 容積率 | 國小 | 50% | 150% | 國中 | 50% | 150% | 高中(職) | 50% | 200% | <p>四、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="611 1129 1023 1394"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地(機 13)</td> <td>60%</td> <td>180%</td> <td>配合歷史風貌特定專用區之特色，納入「風格管制」。</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>50%</td> <td>240%</td> <td>零售市場</td> </tr> <tr> <td>加油站用地</td> <td>40%</td> <td>80%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 公共設施種類 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 | 機關用地(機 13) | 60% | 180% | 配合歷史風貌特定專用區之特色，納入「風格管制」。 | 市場用地 | 50% | 240% | 零售市場 | 加油站用地 | 40% | 80% | | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>1. 配合加油站用地修正為加油站專用區，刪除其相關規定。</p> <p>2. 依全市通案性條文修正文字敘述。</p> <p>3. 點次調整。</p> <p>修正後條文：</p> <p>五、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="1059 1353 1532 1404"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 公共設施種類 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 | | | | | | <p>依照專案小組初步建議意見通過。</p> |
| 學校用地種類 | 建蔽率 | 容積率 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 國小 | 50% | 150% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 國中 | 50% | 150% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 高中(職) | 50% | 200% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公共設施種類 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 機關用地(機 13) | 60% | 180% | 配合歷史風貌特定專用區之特色，納入「風格管制」。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 市場用地 | 50% | 240% | 零售市場 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 加油站用地 | 40% | 80% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公共設施種類 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | | | | 市都委會專案小組初步建議意見 | | | | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|------|--------------------------|------|---|-------|-----|------|----------|--------|--|--|--|-----------|-----|------|--------------------------|------|-----------|--|-------|------|-----|------|--|-------|-----|------|--|--|--|--|--|--|
| <p>得大於 240%。</p> <p>十一、變電所、加油站，其建築及土地使用如左列之規定：</p> <p>(一)變電所建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。</p> <p>(二)加油站建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。</p> <p>十二、車站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</p> <p>(三峽都市計畫土地使用分區管制要點)</p> <p>二、土地使用分區</p> <p>(一)「歷史風貌特定專用區」：為積極保存、塑造本計畫區之文化景觀特色而劃設之，其土地及建築物使用規定如下：</p> <p>1. 歷史風貌特定專用區主要供居住、文化、地方特色行業等相關活動及設施之使用，其允許使用及活動項目條列如下：</p> <p>(1)住宅</p> <p>(2)社區遊憩設施</p> <p>(3)社區通訊設施</p> <p>(4)社區安全設施</p> <p>(5)社教設施</p> <p>(6)農藝及園藝設施</p> <p>(7)文化展演設施</p> <p>(8)學前教育設施</p> <p>(9)醫療保健服務業</p> <p>(10)日常用品零售業</p> <p>(11)餐飲業</p> <p>(12)一般服務業</p> <p>(13)修理服務業</p> <p>(14)殯葬服務業</p> <p>(15)健身服務業</p> <p>(16)宗祠及宗教建築</p> <p>(17)人民社團</p> <p>(18)文化藝術社團及藍染</p> <p>(19)具地方特性之旅館或住宿設施</p> <p>(20)其他經都市設計審議認可之行業</p> | <table border="1"> <tr> <td>車站用地</td> <td>40%</td> <td>120%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>60%</td> <td>120%</td> <td></td> </tr> </table> | 車站用地 | 40% | 120% | | 變電所用地 | 60% | 120% | | | | | <table border="1"> <tr> <td>機關用地(機13)</td> <td>60%</td> <td>180%</td> <td>配合歷史風貌特定專用區之特色，納入「風格管制」。</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td colspan="2">依施行細則規定辦理</td> <td>限零售市場</td> </tr> <tr> <td>車站用地</td> <td>40%</td> <td>120%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>60%</td> <td>120%</td> <td></td> </tr> </table> | 機關用地(機13) | 60% | 180% | 配合歷史風貌特定專用區之特色，納入「風格管制」。 | 市場用地 | 依施行細則規定辦理 | | 限零售市場 | 車站用地 | 40% | 120% | | 變電所用地 | 60% | 120% | | | | | | |
| 車站用地 | 40% | 120% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 變電所用地 | 60% | 120% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 機關用地(機13) | 60% | 180% | 配合歷史風貌特定專用區之特色，納入「風格管制」。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 市場用地 | 依施行細則規定辦理 | | 限零售市場 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 車站用地 | 40% | 120% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 變電所用地 | 60% | 120% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>修(增)訂說明：</p> <p>1. 配合新北市政府都市計畫整併政策，整併現行分別擬定之「三峽都市計畫土地使用分區管制要點」及「三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)土地使用分區管制要點」。</p> <p>2. 整併公共設施用地建蔽率、容積率條文。建蔽率及容積率於「都市計畫法新北市施行細則」已有相同規定者，回歸施行細則規定辦理，無須再列舉，爰予刪除其規定。</p> <p>3. 原三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)土地使用分區管制要點對於機關用地(機 13)有特殊規定，故與一般通案規定併同列舉，並增列備註欄，以資明確。</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. 點次調整。</p> | | | | | <p>修正後修(增)訂說明：</p> <p>1. 配合新北市政府都市計畫整併政策，整併現行個案擬定之土地使用分區管制要點。</p> <p>2. 整併公共設施用地建蔽率、容積率條文。建蔽率及容積率於施行細則已有相同規定者，回歸施行細則規定辦理，無須再列舉，爰予刪除其規定。</p> <p>3. 原三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)土地使用分區管制要點對於機關用地(機13)有特殊規定，故與一般通案規定併同列舉，並增列備註欄，以資明確。</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. 點次調整。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|--|--------------------|----------------|----------|--------|
| <p>2. 應鼓勵發展具歷史文化之產業活動如特色餐飲、生活藝術、生活雜貨、文史工作室(教室)、匠師傳承工作室、文化展演空間,或經都市設計委員會審查認可者,並應限制與本區特色不相容且易引起交通、環境衝擊之活動如量販店、大賣場、綜合醫院、啤酒屋、機械維修(如機車行、修車場),及經都市設計委員會審查認為應排除者。至鼓勵引進之產業活動辦法由交通部觀光局另訂之。</p> <p>3. 為使本區發展呈現多樣化生態歷程,不落入單調使用,各項產業活動應予以總量管制,至其總量由管理委員會訂定並管理之。</p> <p>4. 建築物之建蔽率不得大於 70%,容積率不得大於 210%,高度不得超過景觀線(即以三角湧街現有道路兩側境界線高 150 公分處視覺仰角 30 度之天際線為準)及 13 公尺。</p> <p>5. 建築物之修建、整建或新建計畫,均應符合「風貌保存」、「原樣復舊」或「風格管制」之規定,並依本計畫都市設計準則設計,經都市設計審議通過後始得發照建築。</p> <p>6. 興隆宮(民權街 48、50、52、54 號之興隆宮)之修建、整建或新建,其建築設計得不受「風貌保存」、「原樣復舊」、「風格管制」之限制,惟不得適用本要點之容積獎勵。</p> <p>(二)景觀道路用地:為維護本計畫區之建築人文景觀及現有道路尺度而劃設之。供人行為主兼作緊急、服務性道路使用。其現有道路部分,應維持現有尺度;至計畫道路內兩側現有之牌樓、騎樓、立面則應配合風貌建築物之保存,規劃作為道路景觀元素。</p> <p>(三)機關用地:建築物之建蔽率不得大於 60%,容積率不得大於 180%,並應配合歷史風貌特定專用區之特色,納入「風格管制」。</p> <p>(四)公園用地:為配合歷史風貌特定專用區必要之綠美化及停車功能而劃設之。建蔽率不得大於 15%,容積率不得大於 30%,地下室開挖率視實際需要而定。得作多目標使用,並以停車使用為優先。其規劃設計應符合本</p> | | | | |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|--|---|--|----------|------------------------|
| <p>計畫之都市設計準則規定，並經都市設計審議通過後始得開發。</p> <p>(三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)土地使用分區管制要點)</p> <p>四、各公共設施用地建蔽率及容積率依施行細則第49條、第51條規定辦理。</p> <p>(三峽都市計畫(三峽國光段社會住宅計畫)細部計畫案)</p> | | | | |
| <p>二、土地使用分區</p> <p>(一)「歷史風貌特定專用區」：為積極保存、塑造本計畫區之文化景觀特色而劃設之，其土地及建築物使用規定如下：</p> <p>1. 歷史風貌特定專用區主要供居住、文化、地方特色行業等相關活動及設施之使用，其允許使用及活動項目條列如下：</p> <p>(1)住宅</p> <p>(2)社區遊憩設施</p> <p>(3)社區通訊設施</p> <p>(4)社區安全設施</p> <p>(5)社教設施</p> <p>(6)農藝及園藝設施</p> <p>(7)文化展演設施</p> <p>(8)學前教育設施</p> <p>(9)醫療保健服務業</p> <p>(10)日常用品零售業</p> <p>(11)餐飲業</p> <p>(12)一般服務業</p> <p>(13)修理服務業</p> <p>(14)殯葬服務業</p> <p>(15)健身服務業</p> <p>(16)宗祠及宗教建築</p> <p>(17)人民社團</p> <p>(18)文化藝術社團及藍染</p> <p>(19)具地方特性之旅館或住宿設施</p> <p>(20)其他經都市設計審議認可之行業</p> <p>2. 應鼓勵發展具歷史文化之產業活動如特色餐飲、生活藝術、生活雜貨、文史工作室(教室)、</p> | <p>五、各公共設施用地指定用途之使用，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：</p> <p>(一)景觀道路用地：為維護本計畫區之建築人文景觀及現有道路尺度而劃設之。供人行為主兼作緊急、服務性道路使用。其現有道路部分，應維持現有尺度；至計畫道路內兩側現有之牌樓、騎樓、立面則應配合風貌建築物之保存，規劃作為道路景觀元素。</p> <p>(二)機關用地(機13)：應配合歷史風貌特定專用區之特色，納入「風格管制」。</p> <p>(三)公園用地(公12)：</p> <p>1. 為配合歷史風貌特定專用區必要之綠美化，地下室開挖率視實際需要而定，並得作多目標使用。其規劃設計應符合「三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)都市設計準則」規定，並經都市設計審議通過後始得開發。</p> <p>2. 本區內之金興居空間及外部空間應維持原建築及地景樣式，其整修及維護需經都市設計審議通過後始得進行。</p> <p>3. 本區內之金興居空間應展具歷史文化之產業活動如特色餐飲、生活藝術、生活雜貨、文史工作室(教室)、匠師傳承工作室、文化展演空間，或經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審查認可者。</p> <p>修(增)訂說明：</p> | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>1. 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。</p> <p>2. 點次調整。</p> <p>修正後條文：</p> <p>六、各公共設施用地指定用途之使用，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：</p> <p>(一)景觀道路用地：為維護本計畫區之建築人文景觀及現有道路尺度而劃設之。供人行為主兼作緊急、服務性道路使用。其現有道路部分，應維持現有尺度；至計畫道路內兩側現有之牌樓、騎樓、立面則應配合風貌建築物之保存，規劃作為道路景觀元素。</p> <p>(二)機關用地(機13)：應配合歷史風貌特定專用區之特色，納入「風格管制」。</p> <p>(三)公園用地(公12)：</p> <p>1. 為配合歷史風貌特定專用區必要之綠美化，地下室開挖率視實際需要而定，並得作多目標使用。其規劃設計應符合「三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)都市設計準則」規定，並經都市設計審議通過後始得開發。</p> <p>2. 本區內之金興居空間及外部空間應維持原建築及地景樣式，其整修及維護需經都市設計審議通過後始得進行。</p> | | <p>依照專案小組初步建議意見通過。</p> |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|---|--|---|----------|--------|
| <p>匠師傳承工作室、文化展演空間，或經都市設計委員會審查認可者，並應限制與本區特色不相容且易引起交通、環境衝擊之活動如量販店、大賣場、綜合醫院、啤酒屋、機械維修(如機車行、修車場)，及經都市設計委員會審查認為應排除者。至鼓勵引進之產業活動辦法由交通部觀光局另訂之。</p> <p>3. 為使本區發展呈現多樣化生態歷程，不落單調使用，各項產業活動應予以總量管制，至其總量由管理委員會訂定並管理之。</p> <p>4. 建築物之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，高度不得超過景觀線(即以三角湧街現有道路兩側境界線高 150 公分處視角仰角 30 度之天際線為準)及 13 公尺。</p> <p>5. 建築物之修建、整建或新建計畫，均應符合「風貌保存」、「原樣復舊」或「風格管制」之規定，並依本計畫都市設計準則設計，經都市設計審議通過後始得發照建築。</p> <p>6. 興隆宮(民權街 48、50、52、54 號之興隆宮)之修建、整建或新建，其建築設計得不受「風貌保存」、「原樣復舊」、「風格管制」之限制，惟不得適用本要點之容積獎勵。</p> <p>(二)景觀道路用地：為維護本計畫區之建築人文景觀及現有道路尺度而劃設之。供人行為主兼作緊急、服務性道路使用。其現有道路部分，應維持現有尺度；至計畫道路內兩側現有之牌樓、騎樓、立面則應配合風貌建築物之保存，規劃作為道路景觀元素。</p> <p>(三)機關用地：建築物之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%，並應配合歷史風貌特定專用區之特色，納入「風格管制」。</p> <p>(四)公園用地：為配合歷史風貌特定專用區必要之綠美化及停車功能而劃設之。建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%，地下室開挖率視實際需要而定。得作多目標使用，並以停車使用為優先。其規劃設計應符合本計畫之都市設計準則規定，並經都市設計審議通過後始得開發。</p> | <p>1. 配合新北市政府都市計畫整併政策，整併現行分別擬定之「三峽都市計畫土地使用分區管制要點」及「三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)土地使用分區管制要點」。</p> <p>2. 整併公共設施用地指定用途之使用規定條文。</p> <p>3. 因金興居建築物跨歷史風貌特定專用區及公園用地(公 12)，擬透過建築物之整修，結合整體藍染公園規劃，作為未來藍染工作坊辦公室及提供公益性使用，未來串連 84 巷、民權老街、89 巷，可形塑整體三峽老街體驗活動，故增訂相關土地使用分區管制內容。</p> <p>4. 配合審議會名稱修正。</p> <p>5. 點次調整。</p> | <p>3. 本區內之金興居空間應展具歷史文化之產業活動如特色餐飲、生活藝術、生活雜貨、文史工作室(教室)、匠師傳承工作室、文化展演空間，或經都設會審查認可者。</p> <p>(四)配合捷運三鶯線軌道運輸系統經過，本計畫區內公共設施用地得供捷運路線、場站及其相關設施等通過使用，土地上空供軌道路線穿越使用依「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」規定辦理。</p> <p>修正後修(增)訂說明：</p> <p>1. 配合新北市政府都市計畫整併政策，整併現行個案擬定之土地使用分區管制要點。</p> <p>2. 整併公共設施用地指定用途之使用規定條文。</p> <p>3. 因金興居建築物跨歷史風貌特定專用區及公園用地(公 12)，擬透過建築物之整修，結合整體藍染公園規劃，作為未來藍染工作坊辦公室及提供公益性使用，未來串連 84 巷、民權老街、89 巷，可形塑整體三峽老街體驗活動，故增訂相關土地使用分區管制內容。</p> <p>4. 配合審議會名稱修正。</p> <p>5. 點次調整。</p> | | |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|--|---|---|----------|------------------------|
| <p>(三峡都市計畫(三角湧老街區再發展方案)土地使用分區管制要點)</p> <p>八、配合捷運三鶯線軌道運輸系統經過，本計畫區內公共設施用地得供捷運路線、場站及其相關設施等通過使用，土地上空供軌道路線穿越使用依「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」規定辦理。</p> <p>(三峡都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案)</p> | | | | |
| <p>三、建築物之保存：本計畫區建築物之保存方式分為「風貌保存」、「原樣復舊」及「風格管制」三種，其定義、對象、實施方式等，說明如后：</p> <p>(一)風貌保存</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 定義：建築物外觀應予以原貌保存，但內部空間得配合風貌予以現代化之設施，建築結構可補強。 2. 對象：凡老街兩側現有之牌樓、騎樓(含立面)、街屋第一落均列入「風貌保存」對象。另與前述「風貌保存」建築物緊臨之第一落天井或全棟街屋，如經所有權人向縣政府申請且獲核准者，亦列入「風貌保存」對象。 3. 實施方式：依行政院文建會 78 年出版之「大溪、三峡、老湖口老街街屋立面調查與研究」之三峡測繪資料為基準，由政府相關權責單位督導、出資修復，修復後依本計畫區管理委員會管理辦法管理維護之。 <p>(二)原樣復舊</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 定義及對象：已拆毀、傾倒或危險建築物無法採風貌保存之牌樓、騎樓空間，應依原樣修復。 2. 實施方式：依行政院文建會 78 年出版之「大溪、三峡、老湖口老街街屋立面調查與研究」之三峡測繪資料為基準，由政府相關權責單位督導、出資修復，修復後依本計畫區管理委員會管理辦法管理。 <p>(三)風格管制</p> | <p>六、建築物之保存：三角湧老街區建築物之保存方式分為「風貌保存」、「原樣復舊」及「風格管制」三種，其定義、對象、實施方式等，說明如后：</p> <p>(一)風貌保存</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 定義：建築物外觀應予以原貌保存，但內部空間得配合風貌予以現代化之設施，建築結構可補強。 2. 對象：凡老街兩側現有之牌樓、騎樓(含立面)、街屋第一落均列入「風貌保存」對象。另與前述「風貌保存」建築物緊臨之第一落天井或全棟街屋，如經所有權人向市政府申請且獲核准者，亦列入「風貌保存」對象。 3. 實施方式：依行政院文建會 78 年出版之「大溪、三峡、老湖口老街街屋立面調查與研究」之三峡測繪資料為基準，由政府相關權責單位督導、出資修復，修復後依本計畫區管理委員會管理辦法管理維護之。 <p>(二)原樣復舊</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 定義及對象：已拆毀、傾倒或危險建築物無法採風貌保存之牌樓、騎樓空間，應依原樣修復。 2. 實施方式：依行政院文建會 78 年出版之「大溪、三峡、老湖口老街街屋立面調查與研究」之三峡測繪資料為基準，由政府相關權責單位督導、出資修復， | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 點次及文字敘述調整。</p> <p>修正後條文：</p> <p>七、建築物之保存：三角湧老街區建築物之保存方式分為「風貌保存」、「原樣復舊」及「風格管制」三種，其定義、對象、實施方式等，說明如后：</p> <p>(一)風貌保存</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 定義：建築物外觀應予以原貌保存，但內部空間得配合風貌予以現代化之設施，建築結構可補強。 2. 對象：凡老街兩側現有之牌樓、騎樓(含立面)、街屋第一落均列入「風貌保存」對象。另與前述「風貌保存」建築物緊臨之第一落天井或全棟街屋，如經所有權人向市政府申請且獲核准者，亦列入「風貌保存」對象。 3. 實施方式：依行政院文建會 78 年出版之「大溪、三峡、老湖口老街街屋立面調查與研究」之三峡測繪資料為基準，由政府相關權責單位督導、出資修復，修復後依本計畫區管理委員會管理辦法管理維護之。 <p>(二)原樣復舊</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 定義及對象：已拆毀、傾倒或危險建築物無法採風貌保存之牌樓、騎樓空間，應依原樣修復。 2. 實施方式：依行政院文建會 78 年出版之「大 | | <p>依照專案小組初步建議意見通過。</p> |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|---|---|--|--|---------------------|
| <p>1. 定義及對象：為歷史風貌特定專用區內非「風貌保存」及「原樣復舊」範圍之建築物，其修建、整建、重建之管制如下：</p> <p>(1) 建築基地須至少退縮至原有騎樓寬度以上始得建築，並不得另設騎樓。</p> <p>(2) 立面風格應呼應同棟街屋之開口比例、線角分割、色彩、材料風格、山牆及其他語彙。</p> <p>(3) 屋頂一律採斜屋頂型式，斜度大於 3 分之 1 小於 2 分之 1 之間，材料以閩南紅瓦為主。建築物立面材料以紅磚、洗石子為主或其同等材料。</p> <p>2. 實施方式：應經都市設計審議通過後始得發照建築。</p> <p>3. 凡經都市設計審議通過之風格管制建築物，其設計、申請、監造費用由政府全額補助之，又興建費用亦由政府訂定標準補助之。</p> <p>(三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)土地使用分區管制要點)</p> | <p>修復後依本計畫區管理委員會管理辦法管理。</p> <p>(三)風格管制</p> <p>1. 定義及對象：為歷史風貌特定專用區內非「風貌保存」及「原樣復舊」範圍之建築物，其修建、整建、重建之管制如下：</p> <p>(1) 建築基地須至少退縮至原有騎樓寬度以上始得建築，並不得另設騎樓。</p> <p>(2) 立面風格應呼應同棟街屋之開口比例、線角分割、色彩、材料風格、山牆及其他語彙。</p> <p>(3) 屋頂一律採斜屋頂型式，斜度大於 3 分之 1 小於 2 分之 1 之間，材料以閩南紅瓦為主。建築物立面材料以紅磚、洗石子為主或其同等材料。</p> <p>2. 實施方式：應經都市設計審議通過後始得發照建築。</p> <p>3. 凡經都市設計審議通過之風格管制建築物，其設計、申請、監造費用由政府全額補助之，又興建費用亦由政府訂定標準補助之。</p> <p>修(增)訂說明：</p> <p>1. 明訂適用範圍為三角湧老街區。</p> <p>2. 配合新北市政府都市計畫整併政策，整併現行分別擬定之「三峽都市計畫土地使用分區管制要點」及「三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)土地使用分區管制要點」。</p> <p>3. 點次調整。</p> | <p>溪、三峽、老湖口老街街屋立面調查與研究」之三峽測繪資料為基準，由政府相關權責單位督導、出資修復，修復後依本計畫區管理委員會管理辦法管理。</p> <p>(三)風格管制</p> <p>1. 定義及對象：為歷史風貌特定專用區內非「風貌保存」及「原樣復舊」範圍之建築物，其修建、整建、重建之管制如下：</p> <p>(1) 建築基地須至少退縮至原有騎樓寬度以上始得建築，並不得另設騎樓。</p> <p>(2) 立面風格應呼應同棟街屋之開口比例、線角分割、色彩、材料風格、山牆及其他語彙。</p> <p>(3) 屋頂一律採斜屋頂型式，斜度大於 3 分之 1 小於 2 分之 1 之間，材料以閩南紅瓦為主。建築物立面材料以紅磚、洗石子為主或其同等材料。</p> <p>2. 實施方式：應經都市設計審議通過後始得發照建築。</p> <p>3. 凡經都市設計審議通過之風格管制建築物，其設計、申請、監造費用由政府全額補助之，又興建費用亦由政府訂定標準補助之。</p> <p>修正後修(增)訂說明：</p> <p>1. 明訂適用範圍為三角湧老街區。</p> <p>2. 配合新北市政府都市計畫整併政策，整併現行個案擬定之土地使用分區管制要點。</p> <p>3. 點次調整。</p> | <p>作業單位建議意見</p> | <p>市都委會決議</p> |
| <p>未規定。</p> <p>(三峽都市計畫土地使用分區管制要點)</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：</p> <p>(一) 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>(二) 特種工業區應自其分區或基地境界線起退縮 10 公尺以上建築，退縮部分應</p> | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>1. 依全市通案性條文修正。</p> <p>2. 點次及文字敘述調整。</p> <p>修正後條文：</p> <p>八、各土地使用分區及公共設施用地之建築物除依施行細則第 41 條之規定辦理外，其</p> | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>條文內容配合點次修正調整。</p> <p>修正後條文：</p> <p>八、各土地使用分區及公共設施用地之建築物除依施行細則第 41 條之規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> | <p>依作業單位建議意見通過。</p> |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|--|---|--|---|---------------------|
| | <p>予綠美化；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同意，得以平均退縮深度計算之。</p> <p>前項建築基地已依本要點第 19 點，則優先從其規定。</p> <p>修(增)訂說明： 新增院落退縮規定依據「都市計畫法新北市施行細則」辦理及相關除外規定。</p> | <p>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。(附圖四)</p> <p>(二)特種工業區應自其分區或基地境界線起退縮 10 公尺以上建築，退縮部分應予綠美化；因基地情況特殊，經都設會同意，得以平均退縮深度計算之。</p> <p>前項建築基地已依本要點第二十點辦理者，則優先從其規定。</p> <p>修正後修(增)訂說明： 新增院落退縮規定依據施行細則辦理及相關除外規定。</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。(附圖四)</p> <p>(二)特種工業區應自其分區或基地境界線起退縮 10 公尺以上建築，退縮部分應予綠美化；因基地情況特殊，經都設會同意，得以平均退縮深度計算之。</p> <p>前項建築基地已依本要點第 22 點辦理者，則優先從其規定。</p> <p>修(增)訂說明： 新增院落退縮規定依據施行細則辦理及相關除外規定。</p> | |
| <p>未規定。</p> <p>(三峽都市計畫土地使用分區管制要點)</p> <p>六、為因應實際發展需要，增訂退縮建築及停車空間設置規定如下：</p> <p>(二)停車空間設置規定</p> <p>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審議委員會審議要求及開發案交通量衍生之實際停車需求及臨停、裝卸規劃停車位，不計入法定停車位。</p> <p>(三峽都市計畫(三峽國光段社會住宅計畫)細部計畫案)</p> <p>六、為鼓勵大眾運輸導向之都市發展，本計畫土地開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其小汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70%為上限。</p> <p>(三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建築計畫)細部計畫案)</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停車位等輛數。</p> <p>(四)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p> <p>(五)整體開發地區建築物附設小汽車停車空間除依「建築技術規則」規定設置停</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(配合捷運三鶯線建築計畫)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施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <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>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>參考新北市都市計畫委員會第 121 次會議審議通過之通案性原則，屬捷運開發區及整體開發地區之內容依各該細部計畫辦理，不納入本案。</p> <p>修正後條文：</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)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>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</p> | <p>依作業單位建議意見通過。</p> |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|--|--|---|---|-----------------|
| | <p>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議會要求及開發案交通量衍生之實際停車需求。臨停、裝卸規劃停車位，不得計入法定停車位。</p> <p>修(增)訂說明： 增訂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>(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>(三)整體開發地區及三峽國光段社會住宅地區之建築物附設小汽車停車空間除依「建築技術規則」規定設置停車空間外，尚應滿足都設會要求及開發案交通量衍生之實際停車需求。臨停、裝卸規劃停車位，不得計入法定停車位。</p> <p>(四)為鼓勵大眾運輸導向之都市發展，捷運開發區一、二之建築物非住宅使用樓地板面積部分，其小汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70%為上限。</p> <p>修正後修(增)訂說明： 增訂汽機車停車位設置規定。</p> | <p>會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p> <p>(三)三峽國光段社會住宅地區之建築物附設小汽車停車空間除依「建築技術規則」規定設置停車空間外，尚應滿足都設會要求及開發案交通量衍生之實際停車需求。臨停、裝卸規劃停車位，不得計入法定停車位。</p> <p>修(增)訂說明： 增訂汽機車停車位設置規定。</p> | |
| 未分章節。 | <p>參、容積獎勵事項</p> <p>修(增)訂說明： 1. 增訂章節名稱及架構。 2. 配合土地使用分區管制要點修訂原則(配合「都市計畫法新北市施行細則」發布實施)，基於全市土地使用管制一致性，增訂章節名稱及架構以區分管制類型並據以整編條文，以利管制內容閱讀及查詢。</p> | <p>刪除。</p> <p>理由：配合全市土地使用管制通案內容，刪除章節名稱。</p> | | 依照專案小組初步建議意見通過。 |
| <p>十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：</p> <p>(一)凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十四點規定增加興建樓地板面積。</p> <p>1. 基地有一面臨接寬度在 8 公尺以上之道路，其臨接長度在 25 公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</p> <p>2. 基地面積在商業區為 1,000 平方公尺以上，在住宅區、機關用地及行政區為 1,500 平方公尺以上者。</p> | <p>刪除。</p> <p>修(增)訂說明： 依據 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，考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為全新北市皆適用，爰有關公益性設施獎勵回規修正後施行細則第 48 條第 3 項規定辦理，刪除本條文。</p> | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 1. 維持再公展內容，刪除條文。 2. 配合法令之施行及全市通案性條文，修正修(增)訂說明文字敘述。</p> <p>修正後修(增)訂說明： 考量公益性設施獎勵係屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，爰有關公益性設施獎勵回規修正後施行細則第 48 條第 3 項規定辦理，刪除本條文。</p> | | 依照專案小組初步建議意見通過。 |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|--|--------------------|----------------|---|--------------|
| <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(三峽都市計畫土地使用分區管制要點)</p> | | | | |
| | | | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 參考新北市都市計畫委員會第121次會議審議通過之通案性原則增訂條文。</p> <p>新增條文： 十、建築基地依施行細則第39條之2申請基準容積率加給或依施行細則第48條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額=公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值+興建成本+管理維護經費</p> <p>(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。</p> <p>(二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p> <p>修(增)訂說明：</p> | 依作業單位建議意見通過。 |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|---|---|--|--|--------------|
| | | | 1. 本點新增。 2. 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。 3. 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財務收支及公有建物聯審小組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。 | |
| 未規定。 (三峽都市計畫土地使用分區管制要點) 五、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，並於建造執照核准前與市府完成協議書簽訂。 (三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案) | 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。 修(增)訂說明： 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。 | 修正後通過。 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。 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。 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。 | 修正後通過。 修正理由： 1. 參考新北市都市計畫委員會第121次會議審議通過之通案性原則，屬捷運開發區及整體開發地區之內容依各該細部計畫辦理，不納入本案。 2. 點次調整。 修正後條文： 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。 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。 | 依作業單位建議意見通過。 |
| 十四、依第十三點第一款規定所得增加之樓地板面積(ΔFA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%： $\Delta FA = S \times I$ A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，依左列規定計算： | 十、僅商業區建築基地提供開放空間且符合下列各目規定者，得依建築技術規則建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之15%。 (一)申請人應按該建築申請案樓地板單位 | 修正後通過。 修正理由： 1. 依全市通案性條文修正。 2. 點次調整。 修正後條文： 十一、為鼓勵商業區之建築基地提供開放空間 | 修正後通過。 修正理由： 1. 參考新北市都市計畫委員會第121次會議審議通過之通案性原則，修正文字。 2. 點次調整。 修正後條文： | 依作業單位建議意見通過。 |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|---|--|--|---|---------------------|
| <p>1.商業區：I = 2.89 × (√(S/A)) - 1.0 2.住宅區、機關用地及行政區：I = 2.04 × (√(S/A)) - 1.0 前項所開開放空間有效總面積之定義與計算標準依未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法之規定。 (三峽都市計畫土地使用分區管制要點)</p> <p>十五、依第十三點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為 20 公尺以上，且基地面積在商業區為 1,500 平方公尺以上，在住宅區、機關用地及行政區為 2,000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依第十四點規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。 (三峽都市計畫土地使用分區管制要點)</p> | <p>面積法定工程造價 25%與受獎勵容積樓地板面積積積所得之金額，捐贈予公共開放空間管理維護基金。 (二)若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> <p>修(增)訂說明： 1.配合全市一致性原則，酌予調整公共開放空間管理維護基金計算文字。 2.點次調整。</p> | <p>供公眾使用，得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。 若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> <p>修正後修(增)訂說明： 1.配合全市通案性條文，調整文字敘述。 2.點次調整。</p> | <p>十二、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> <p>修(增)訂說明： 1.配合全市通案性條文，調整文字敘述。 2.點次調整。</p> | |
| <p>四、容積獎勵 (一)凡對本地區保存、促進再發展、提昇整體環境有具體貢獻，且經都市設計審議通過者，其容積率得依下列規定放寬之。 (二)配合「風貌保存」者，依其建築物保存之空間進深範圍，分段予以下列容積獎勵： 1.騎樓至第一落保存部分，容積率獎勵額度 240%。 2.第一落天井保存部分，容積率獎勵額度 190%。 3.全棟保存者，除依前述第 1 款規定計算外，其餘基地容積率獎勵額度 190%。 又該空間如屬原計畫道路用地已被徵收者，亦得計入容積獎勵範圍。除景觀道路用地之外，均應計入建蔽率、容積率計算。但騎樓(含立面)、街屋第一落配合「風貌保存」部分所占用之土地面積，於計算建蔽率時，得不計入基地面積及建築面積，且天井保存部分得計入法定空地。 (三)配合「原樣復舊」者，容積率獎勵額度 120%。 (四)配合「風格管制」者，容積率獎勵額度 50%。</p> | <p>十一、凡對三角湧老街區保存、促進再發展、提昇整體環境有具體貢獻，且經都市設計審議通過者，其容積率得放寬之。 (一)配合「風貌保存」者，依其建築物保存之空間進深範圍，分段予以下列容積獎勵： 1.騎樓至第一落保存部分，容積率獎勵額度 240%。 2.第一落天井保存部分，容積率獎勵額度 190%。 3.全棟保存者，除依前述第 1 款規定計算外，其餘基地容積率獎勵額度 190%。 又該空間如屬原計畫道路用地已被徵收者，亦得計入容積獎勵範圍。除景觀道路用地之外，均應計入建蔽率、容積率計算。但騎樓(含立面)、街屋第一落配合「風貌保存」部分所占用之土地面積，於計算建蔽率時，得不計入基地面積及建築面積，且天井保存部分得計入法定空地。 (二)配合「原樣復舊」者，容積率獎勵額度</p> | <p>修正後通過。 修正理由： 點次及文字敘述調整。</p> <p>修正後條文： 十二、凡對三角湧老街區保存、促進再發展、提昇整體環境有具體貢獻，且經都市設計審議通過者，其容積率得放寬之。 (一)配合「風貌保存」者，依其建築物保存之空間進深範圍，分段予以下列容積獎勵： 1.騎樓至第一落保存部分，容積率獎勵額度 240%。 2.第一落天井保存部分，容積率獎勵額度 190%。 3.全棟保存者，除依前述第 1 款規定計算外，其餘基地容積率獎勵額度 190%。 又該空間如屬原計畫道路用地已被徵收者，亦得計入容積獎勵範圍。除景觀道路用地之外，均應計入建蔽率、容積率計算。但騎樓(含立面)、街屋第一落配合「風貌保存」部分所占用之土地面積，於計算建蔽率時，得不計入基地面積及建築面積，</p> | <p>除調整點次為第十三點外，餘依照專案小組初步建議意見通過。</p> | <p>依作業單位建議意見通過。</p> |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|---|---|--|----------|--------|
| <p>(五)凡5棟以上相毗鄰之街屋，基地面積600平方公尺以上，由政府或私人研提整體發展計畫，其計畫內容需符合本計畫都市設計準則外，且對本地區整體環境提昇、促進再發展、保存有下列具體成效之情事者，經都市設計審議通過，得適度提高其建築容積以為獎勵，其容積率獎勵額度為20%。</p> <p>1. 集中留設法定空地作為廣場、停車場、兒童遊樂場、出入道路等公共設施，供公眾使用者。</p> <p>2. 在本計畫公告實施日起3年內研提整體發展計畫並預定發展(開發)完竣者。</p> <p>(六)凡依前述各項規定申請容積獎勵者，其容積計算公式為：</p> $FA=(V0 \times A) + \left[\sum (V1j \times A1j) \right] + (V2 \times A2) + (V3 \times A3) + (V4 \times A4)$ <p>FA：獎勵後總容積 V0：基準容積(210%) V11：配合「風貌保存」之騎樓至第一落範圍之容積率獎勵額度(240%) V12：配合「風貌保存」之第一落天井範圍之容積率獎勵額度(190%) V13：全棟配合「風貌保存」時，第一落天井以後範圍之容積率獎勵額度(190%) V2：配合「原樣復舊」範圍之容積率獎勵額度(120%) V3：配合「風格管制」範圍之容積率獎勵額度(50%) V4：整體發展之容積率獎勵額度 A：基地總面積 A11：配合「風貌保存」之牌樓、騎樓、第一落基地面積 A12：配合「風貌保存」之第一落天井基地面積 A13：全棟配合「風貌保存」時，第一落天井以後基地面積 A2：配合「原樣復舊」基地面積 A3：配合「風格管制」基地面積 A4：整體發展之基地面積</p> | <p>120%。</p> <p>(三)配合「風格管制」者，容積率獎勵額度50%。</p> <p>(四)凡5棟以上相毗鄰之街屋，基地面積600平方公尺以上，由政府或私人研提整體發展計畫，其計畫內容需符合本計畫都市設計準則外，且對本地區整體環境提昇、促進再發展、保存有下列具體成效之情事者，經都市設計審議通過，得適度提高其建築容積以為獎勵，其容積率獎勵額度為20%。</p> <p>1. 集中留設法定空地作為廣場、停車場、兒童遊樂場、出入道路等公共設施，供公眾使用者。</p> <p>2. 在本計畫公告實施日起3年內研提整體發展計畫並預定發展(開發)完竣者。</p> <p>(五)凡依前述各項規定申請容積獎勵者，其容積計算公式為：</p> $FA=(V0 \times A) + \left[\sum (V1j \times A1j) \right] + (V2 \times A2) + (V3 \times A3) + (V4 \times A4)$ <p>FA：獎勵後總容積 V0：基準容積(210%) V11：配合「風貌保存」之騎樓至第一落範圍之容積率獎勵額度(240%) V12：配合「風貌保存」之第一落天井範圍之容積率獎勵額度(190%) V13：全棟配合「風貌保存」時，第一落天井以後範圍之容積率獎勵額度(190%) V2：配合「原樣復舊」範圍之容積率獎勵額度(120%) V3：配合「風格管制」範圍之容積率獎勵額度(50%) V4：整體發展之容積率獎勵額度 A：基地總面積 A11：配合「風貌保存」之牌樓、騎樓、第一落基地面積</p> | <p>且天井保存部分得計入法定空地。</p> <p>(二)配合「原樣復舊」者，容積率獎勵額度120%。</p> <p>(三)配合「風格管制」者，容積率獎勵額度50%。</p> <p>(四)凡5棟以上相毗鄰之街屋，基地面積600平方公尺以上，由政府或私人研提整體發展計畫，其計畫內容需符合本計畫都市設計準則外，且對本地區整體環境提昇、促進再發展、保存有下列具體成效之情事者，經都市設計審議通過，得適度提高其建築容積以為獎勵，其容積率獎勵額度為20%。</p> <p>1. 集中留設法定空地作為廣場、停車場、兒童遊樂場、出入道路等公共設施，供公眾使用者。</p> <p>2. 在本計畫公告實施日起3年內研提整體發展計畫並預定發展(開發)完竣者。</p> <p>(五)凡依前述各項規定申請容積獎勵者，其容積計算公式為：</p> $FA=(V0 \times A) + \left[\sum (V1j \times A1j) \right] + (V2 \times A2) + (V3 \times A3) + (V4 \times A4)$ <p>FA：獎勵後總容積 V0：基準容積(210%) V11：配合「風貌保存」之騎樓至第一落範圍之容積率獎勵額度(240%) V12：配合「風貌保存」之第一落天井範圍之容積率獎勵額度(190%) V13：全棟配合「風貌保存」時，第一落天井以後範圍之容積率獎勵額度(190%) V2：配合「原樣復舊」範圍之容積率獎勵額度(120%) V3：配合「風格管制」範圍之容積率獎勵額度(50%) V4：整體發展之容積率獎勵額度 A：基地總面積 A11：配合「風貌保存」之牌樓、騎樓、第一落基地面積</p> | | |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|--|---|--|--|-------------------|
| <p>(七)為塑造本計畫區獨特之景觀及活動，凡臨廟埕之建築基地如退縮作綠化設施或廣場，及臨中埔溪之建築基地如提供觀景平台(至少寬 2.7 公尺)，供公眾使用，得不受建築技術規則限制，其用地不計入容積率及建蔽率計算。</p> <p>(三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)土地使用分區管制要點)</p> | <p>A12：配合「風貌保存」之第一落天井基地面積 A13：全棟配合「風貌保存」時，第一落天井以後基地面積 A2：配合「原樣復舊」基地面積 A3：配合「風格管制」基地面積 A4：整體發展之基地面積</p> <p>(六)為塑造本計畫區獨特之景觀及活動，凡臨廟埕之建築基地如退縮作綠化設施或廣場，及臨中埔溪之建築基地如提供觀景平台(至少寬 2.7 公尺)，供公眾使用，得不受建築技術規則限制，其用地不計入容積率及建蔽率計算。</p> <p>修(增)訂說明： 1. 明訂適用範圍為三角湧老街區。 2. 配合新北市政府都市計畫整併政策，整併現行分別擬定之「三峽都市計畫土地使用分區管制要點」及「三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)土地使用分區管制要點」。 3. 點次調整。</p> | <p>A12：配合「風貌保存」之第一落天井基地面積 A13：全棟配合「風貌保存」時，第一落天井以後基地面積 A2：配合「原樣復舊」基地面積 A3：配合「風格管制」基地面積 A4：整體發展之基地面積</p> <p>(六)為塑造本計畫區獨特之景觀及活動，凡臨廟埕之建築基地如退縮作綠化設施或廣場，及臨中埔溪之建築基地如提供觀景平台(至少寬 2.7 公尺)，供公眾使用，得不受建築技術規則限制，其用地不計入容積率及建蔽率計算。</p> <p>修正後修(增)訂說明： 1. 明訂適用範圍為三角湧老街區。 2. 配合新北市政府都市計畫整併政策，整併現行個案擬定之土地使用分區管制要點。 3. 點次調整。</p> | | |
| <p>未規定。</p> <p>(三峽都市計畫土地使用分區管制要點)</p> <p>五、本計畫區之土地不得適用容積獎勵及容積移轉之規定。</p> <p>(三峽都市計畫(三峽國光段社會住宅計畫)細部計畫案)</p> <p>三、本計畫除本點第二項外，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不得超過下表所列規定辦理。</p> <p>(三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案)</p> | <p>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>修(增)訂說明： 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，爰明訂不增取容積獎勵內容。 2. 增訂新條文。</p> | <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： 十三、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第三、四點規定辦理。 三峽國光段社會住宅地區不得適用容積</p> | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 1. 參考新北市都市計畫委員會第 121 次會議審議通過之通案性原則，屬捷運開發區之內容依各該細部計畫辦理，不納入本案。 2. 點次調整。</p> <p>修正後條文： 十四、三峽國光段社會住宅地區不得適用容積獎勵之規定。</p> <p>修正後修(增)訂說明： 整併「三峽都市計畫(三峽國光段社會住宅計畫)細部計畫案」內容。</p> | <p>依作業單位建議通過。</p> |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|--|---|---|--|-----------------|
| | | 獎勵之規定。 修正後修(增)訂說明： 1. 捷運開發區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. 整併及增訂新條文內容。 | | |
| | | | 修正後通過。 修正理由： 參考新北市都市計畫委員會第 121 次會議審議通過之通案性原則增訂條文。 新增條文： 十五、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。 修(增)訂說明： 1. 本點新增。 2. 配合施行細則修法及市府政策，為積極推動提供產業所需空間，本府推動企業投資容積獎勵。 | 依作業單位建議意見通過。 |
| 未分章節。 | 肆、容積移轉規定事項 修(增)訂說明： 1. 增訂章節名稱及架構。 2. 配合土地使用分區管制要點修訂原則(配合「都市計畫法新北市施行細則」發布實施)，基於全市土地使用管制一致性，增訂章節名稱及架構以區分管制類型並據以整編條文，以利管制內容閱讀及查詢。 | 刪除。 理由： 配合全市土地使用管制通案內容，刪除章節名稱。 | | 依照專案小組初步建議意見通過。 |
| 未規定。 (三峽都市計畫土地使用分區管制要點) 五、本計畫區之土地不得適用容積獎勵及容積移轉之規定。 (三峽都市計畫(三峽國光段社會住宅計畫)細部計畫案) | 十三、本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、體育場及廣場等五項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。 修(增)訂說明： 1. 為鼓勵公園、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優先開闢，爰新增本條文。 | 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」內容。 2. 點次調整。 修正後條文： 十四、本計畫區除三峽國光段社會住宅地區外，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 | 除調整點次為第十六點外，餘依照專案小組初步建議意見通過。 | 依作業單位建議意見通過。 |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|--|--|--|-------------------------------------|---------------------|
| | 2. 增訂新條文。 | 地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開關者不在此限。 修正後修(增)訂說明： 1. 為鼓勵公園、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優先開關，爰新增本條文。 2. 整併及增訂新條文內容。 | | |
| <p>五、容積移轉</p> <p>本計畫區內建築基地之可建築容積未使用部分得移轉至其他可開發建築基地建築，其移轉辦法規定如下。</p> <p>本要點未規定事項，適用「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定。</p> <p>(一)用語定義：</p> <p>1. 容積轉移：係指原屬一宗土地之可建築容積，部分或全部轉移至另一宗可建築土地建築使用而言。</p> <p>2. 送出基地：係指將可建築容積部分或全部轉移至其他地區建築使用之土地。</p> <p>3. 接受基地：係指接受送出基地可移出容積之土地。</p> <p>4. 基準容積：係指都市計畫或其相關法規規定之容積率乘以土地面積。</p> <p>(二)送出基地：本要點所規定之送出基地係位於本計畫歷史風貌特定專用區之私有土地，符合本要點第三點、第四點規定並完成申請者。</p> <p>(三)接受基地：本要點所規定之接受基地應以三峽都市計畫區及臺北大學社區特定區為限，最小規模為 600 平方公尺。致其相關規定如下：</p> <p>1. 接受基地之可移入建築容積，以不超過該接受基地基準容積之 30% 為原則。如接受基地位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地，則以不超過該基地基準容積之 40% 為原則。</p> <p>2. 接受基地於依法申請建築時，除容積率管制</p> | <p>十四、三角湧老街區內建築基地之可建築容積未使用部分得移轉至其他可開發建築基地建築，其移轉規定如下：</p> <p>(一)送出基地：本要點所規定之送出基地係位於本計畫歷史風貌特定專用區之私有土地，符合本要點第七點、第十三點規定並完成申請者。</p> <p>(二)接受基地：本要點所規定之接受基地應以三峽都市計畫區及臺北大學社區特定區為限，最小規模為 600 平方公尺。致其相關規定如下：</p> <p>1. 接受基地內之法定空地應綠化處理，其空地綠化覆蓋面積所占比例不得少於法定空地面積之 50%。</p> <p>2. 接受基地移入之建築容積為送出基地移出之建築容積乘以申請建築容積轉移當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算。其計算公式如下：</p> <p>接受基地移入之建築容積 = 送出基地移出之建築容積 × (申請建築容積轉移當期送出基地之公告土地現值 ÷ 申請建築容積轉移當期接受基地之公告土地現值)。</p> <p>(三)送出基地無需於許可其全部或部分容積移轉前將所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣(市)有或鄉(鎮、市)有。</p> <p>(四)送出基地移出之建築容積，得分次移出，並經核准全部或部分移出後，應列</p> | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 點次及文字敘述調整。</p> <p>修正後條文：</p> <p>十五、三角湧老街區內建築基地之可建築容積未使用部分得移轉至其他可開發建築基地建築，其移轉規定如下：</p> <p>(一)送出基地：本要點所規定之送出基地係位於本計畫歷史風貌特定專用區之私有土地，符合本要點第七點、第十三點規定並完成申請者。</p> <p>(二)接受基地：本要點所規定之接受基地應以三峽都市計畫區及臺北大學社區特定區為限，最小規模為 600 平方公尺。致其相關規定如下：</p> <p>1. 接受基地內之法定空地應綠化處理，其空地綠化覆蓋面積所占比例不得少於法定空地面積之 50%。</p> <p>2. 接受基地移入之建築容積為送出基地移出之建築容積乘以申請建築容積轉移當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算。其計算公式如下：</p> <p>接受基地移入之建築容積 = 送出基地移出之建築容積 × (申請建築容積轉移當期送出基地之公告土地現值 ÷ 申請建築容積轉移當期接受基地之公告土地現值)。</p> <p>(三)送出基地無需於許可其全部或部分容積移轉前將所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣(市)有或鄉(鎮、市)</p> | <p>除調整點次為第十七點外，餘依照專案小組初步建議意見通過。</p> | <p>依作業單位建議意見通過。</p> |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|--|--|---|----------|--------|
| <p>事項外，仍應符合其他都市計畫土地使用管制及建築法規之規定。</p> <p>3. 接受基地內之法定空地應綠化處理，其空地綠化覆蓋面積所占比例不得少於法定空地面積之50%。</p> <p>4. 接受基地移入之建築容積為送出基地移出之建築容積乘以申請建築容積轉移當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算。其計算公式如下： 接受基地移入之建築容積＝送出基地移出之建築容積×(申請建築容積轉移當期送出基地之公告土地現值÷申請建築容積轉移當期接受基地之公告土地現值)。</p> <p>(四)送出基地移出之建築容積，得分次移出，並經核准全部或部分移出後，應列冊送由主管建築機關實施建築管理及送該管土地登記機關建檔，並開放供民眾查詢。</p> <p>(五)凡符合本計畫容積獎勵或移轉規定，經新北市都市設計審議委員會審議通過，所有權人對於依該委員會決議所作之配合保存或相關承諾，經所有權人與新北市政府雙方以書面協議，簽訂協議書，並經法院公正或認證，始得辦理。</p> <p>(三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)土地使用分區管制要點)</p> | <p>冊送由主管建築機關實施建築管理及送該管土地登記機關建檔，並開放供民眾查詢。</p> <p>(五)凡符合本計畫容積獎勵或移轉規定，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，保存之建築物施作完成並經相關單位確認通過，且所有權人對於依該委員會決議所作之配合保存或相關承諾，經土地所有權人及建物所有權人(無建物所有權人時為建物管理者)與新北市政府雙方以書面協議，簽訂協議書，並經法院公正或認證，始得辦理。</p> <p>(六)容積移轉應取得送出基地全部土地所有權人、申請容積獎勵建築物全部所有權人(無建物所有權人時為建物管理者)之同意，始得辦理。</p> <p>(七)本要點未規定事項，適用「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定。</p> <p>修(增)訂說明： 1. 明訂適用範圍為三角湧老街區。 2. 配合新北市政府都市計畫整併政策，整併現行分別擬定之「三峽都市計畫土地使用分區管制要點」及「三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)土地使用分區管制要點」。 3. 本點未規定事項，適用「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定，爰將「都市計畫容積移轉實施辦法」已有相關規定者，容積移轉用語定義、接受基地移入容積之上限及其應符合其他相關法規之規定刪除。 4. 參酌都市計畫容積移轉實施辦法第13條第1項規定，增訂新條文。 5. 依三角湧老街區土地容積移轉之規劃原意，送出基地應完成相關建物保存之作業後始得申請容積移轉，爰調整條文內容並敘明保存之建物應完成建物保存施</p> | <p>有。</p> <p>(四)送出基地移出之建築容積，得分次移出，並經核准全部或部分移出後，應列冊送由主管建築機關實施建築管理及送該管土地登記機關建檔，並開放供民眾查詢。</p> <p>(五)凡符合本計畫容積獎勵或移轉規定，經都設會審議通過後，保存之建築物施作完成並經相關單位確認通過，且所有權人對於依該委員會決議所作之配合保存或相關承諾，經土地所有權人及建物所有權人(無建物所有權人時為建物管理者)與新北市政府雙方以書面協議，簽訂協議書，並經法院公正或認證，始得辦理。</p> <p>(六)容積移轉應取得送出基地全部土地所有權人、申請容積獎勵建築物全部所有權人(無建物所有權人時為建物管理者)之同意，始得辦理。</p> <p>(七)本要點未規定事項，適用「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定。</p> <p>修正後修(增)訂說明： 1. 明訂適用範圍為三角湧老街區。 2. 配合新北市政府都市計畫整併政策，整併現行個案擬定之土地使用分區管制要點。 3. 本點未規定事項，適用「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定，爰將「都市計畫容積移轉實施辦法」已有相關規定者，容積移轉用語定義、接受基地移入容積之上限及其應符合其他相關法規之規定刪除。 4. 參酌都市計畫容積移轉實施辦法第13條第1項規定，增訂新條文。 5. 依三角湧老街區土地容積移轉之規劃原意，送出基地應完成相關建物保存之作業後始得申請容積移轉，爰調整條文內容並敘明保存之建物應完成建物保存施工作業並經相關單位確認通過後始得申請容積移轉。 6. 增訂新條文規定申辦容積移轉須取得全部土地所有權人及建物所有權人(無建物所有</p> | | |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|-------|---|--|---|--------------|
| | <p>工作業並經相關單位確認通過後始得申請容積移轉。</p> <p>6. 增訂新條文規定申辦容積移轉須取得全部土地所有權人及建物所有權人(無建物所有權人時為建物管理者)之同意。</p> <p>7. 本點內各編號配合增(修)訂之土地使用分區管制內容依序調整。</p> <p>8. 配合審議會名稱修正。</p> <p>9. 點次調整。</p> | <p>權人時為建物管理者)之同意。</p> <p>7. 本點內各編號配合增(修)訂之土地使用分區管制內容依序調整。</p> <p>8. 配合審議會名稱修正。</p> <p>9. 點次調整。</p> | | |
| | | | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 參考新北市都市計畫委員會第 121 次會議審議通過之通案性原則增訂條文。</p> <p>新增條文： 十八、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%： (一)距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 (二)都市更新條例之獎勵容積，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。 (三)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。</p> <p>修(增)訂說明： 1. 本點新增。 2. 為避免施行細則與土管規定產生競合，爰於土管敘明獎勵上限應排除施行細容積獎勵上限重複性規定。</p> | 依作業單位建議意見通過。 |
| 未分章節。 | <p>伍、都市設計管制事項</p> <p>修(增)訂說明： 1. 增訂章節名稱及架構。 2. 配合土地使用分區管制要點修訂原則</p> | <p>刪除。</p> <p>理由：配合全市土地使用管制通案內容，刪除章節名稱。</p> | | 依照專案小組初步建議意見 |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|---|--|--|--|--------------|
| | (配合「都市計畫法新北市施行細則」發布實施)，基於全市土地使用管制一致性，增訂章節名稱及架構以區分管制類型並據以整編條文，以利管制內容閱讀及查詢。 | | | 通過。 |
| <p>未規定。 (三峽都市計畫土地使用分區管制要點)</p> <p>八、建築物規劃 (一)經新北市都市設計審議委員會審議通過後，始得申請建造執照及施工。 (三峽都市計畫(三峽國光段社會住宅計畫)細部計畫案)</p> <p>七、本計畫區之開發應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。 (三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案)</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： (一)加油站用地。 (二)三角湧老街區。(附圖四) (三)整體開發地區。(附圖五) (四)捷運開發區內除捷運設施外之土地開發建築物。</p> <p>修(增)訂說明： 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： 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： (一)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。 (二)加油站專用區。 (三)三角湧老街區。(附圖五) (四)三峽國光段社會住宅地區。(附圖六) (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>修正後通過。 修正理由： 1. 參考新北市都市計畫委員會第 121 次會議審議通過之通案性原則，屬捷運開發區之內容依各該細部計畫辦理，不納入本案。 2. 點次調整。</p> <p>修正後條文： 十九、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： (一)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。 (二)加油站專用區。 (三)三角湧老街區。(附圖五) (四)三峽國光段社會住宅地區。(附圖六)</p> <p>修(增)訂說明： 增訂應辦理都市設計審議之範圍。</p> | 依作業單位建議意見通過。 |
| <p>十六、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。 (三峽都市計畫土地使用分區管制要點)</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</p> | <p>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。</p> <p>修正後條文：</p> | <p>除調整點次為第二十點外，餘依照專案小組初步建議意見通過。</p> | 依作業單位建議意見通過。 |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|---|---|--|---|---------------------|
| | <p>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，得依法議辦理。</p> <p>修(增)訂說明： 增訂基地綠化之規定。</p> | <p>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。</p> <p>修正後修(增)訂說明： 增訂基地綠化之規定。</p> | | |
| <p>未規定。 (三峽都市計畫土地使用分區管制要點)</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>修(增)訂說明： 增訂開挖率之規定。</p> | <p>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。</p> <p>修正後條文： 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。 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>修正後修(增)訂說明： 增訂開挖率之規定。</p> | <p>除調整點次為第二十一點外，餘依照專案小組初步建議意見通過。</p> | <p>依作業單位建議意見通過。</p> |
| <p>未規定。 (三峽都市計畫土地使用分區管制要點)</p> <p>八、建築物規劃 (二)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，有關送審書件及設置標準，應依照本市相關法令規定辦理。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。 (三峽都市計畫(三峽國光段社會住宅計畫)細部計畫案)</p> | <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</p> | <p>修正後通過。 修正理由： 1. 依全市通案性條文修正文字。 2. 配合施行細則第 56 條之刪除，調整(二)之文字敘述。 3. 點次調整。</p> <p>修正後條文： 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： (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</p> | <p>刪除。 修正理由： 參考新北市都市計畫委員會第 121 次會議審議通過之通案性原則，屬捷運開發區之內容依各該細部計畫辦理，不納入本案。另透保水相關規定回歸「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」之規定，爰刪除本點。</p> | <p>依作業單位建議意見通過。</p> |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|--|---|---|---|---------------------|
| | <p>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> <p>修(增)訂說明： 增訂基地透水保水之規定。</p> | <p>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>未規定。</p> <p>(三峽都市計畫土地使用分區管制要點)</p> <p>六、為因應實際發展需要，增訂退縮建築及停車空間設置規定如下：</p> <p>(一)建築退縮規定</p> <p>本計畫住宅區(供社會住宅使用)之建築基地，應依附圖1規定自道路境界線至少退縮4公尺建築，退縮部分得計入法定空地。另建築規劃應配合周邊公共設施，依附圖1規定基地內留設通道供人行使用。</p> <p>七、本計畫住宅區(供社會住宅使用)及公共設施用地，應依附圖1、附圖2及下列規定指定設置供公眾通行之開放空間，其性質、規模及設置標準須依下列各項規定辦理：</p> <p>(一)基地依前述指定設置帶狀式公共開放空間，專供公共人行步道及街道景觀綠化空間使用，且自相鄰道路境界線起算1.5公尺範圍內植栽喬木行道樹，得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應依下列規定：</p> <p>1. 行道樹間距不得大於6公尺，該樹須為圓形樹冠之喬木，樹冠底離地淨高2公尺以上。</p> <p>2. 建築基地臨接道路境界線總長度每達18公尺應沿該道路至少設置一處灌木植床，植床應做防止土壤沖刷流失之緣部處理，其高度不得高於15公分。栽植之灌木高度不得高於90公分。</p> <p>(二)本計畫區內應依附圖2指定臨2條道路之基地(角地)位置，留設無遮簷廣場式公共開放空間，且該等廣場式公共開放空間，宜加入公共藝術形式整體規劃興闢。</p> | <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>(一)依百年茄苳樹路廊劃設之6公尺綠地用地毗鄰機關用地，應自綠地用地區界線至少退縮6公尺建築。(附圖六)</p> <p>(二)為維繫市鎮中心原規劃人行空間之延續性與完整性，機關用地(機8)面臨II-3號道路側應延續其北側毗鄰人行廣場用地尺度，應自道路境界線至少退縮7公尺建築，供公眾通行使用。(附圖七)</p> <p>(三)面臨I-1號道路、I-2號道路及II-5號道路(I-1號道路以北)建築基地於未來新建或改建時，應自道路境界線退縮4公尺建築。留設退縮部分，至少1.5公尺應植栽綠化，並留設至少2.5公尺寬之人行或自行車行空間為原則。(附</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文字。</p> <p>3. 點次調整。</p> <p>修正後條文：</p> <p>二十、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都設會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>(一)依百年茄苳樹路廊劃設之6公尺綠地用地毗鄰機關用地，應自綠地用地區界線至少退縮6公尺建築。(附圖七)</p> <p>(二)為維繫市鎮中心原規劃人行空間之延續性</p> | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>1. 參考新北市都市計畫委員會第121次會議審議通過之通案性原則，屬捷運開發區及整體開發地區之內容依各該細部計畫辦理，不納入本案。</p> <p>2. 點次調整。</p> <p>修正後條文：</p> <p>二十二、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都設會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>(一)依百年茄苳樹路廊劃設之6公尺綠地用地毗鄰機關用地，應自綠地用地區界線至少退縮6公尺建築。(附圖七)</p> <p>(二)為維繫市鎮中心原規劃人行空間之延續性與完整性，機關用地(機8)面臨II-3號道路側應延續其北側毗鄰人行廣場用地尺度，應自道路境界線</p> | <p>依作業單位建議意見通過。</p> |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|--|---|---|---|--------|
| <p>(三)依本要點規定設置供公眾通行開放空間之建築基地，免依施行細則第 41 條設置前側院，以及新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p> <p>(三峽都市計畫(三峽國光段社會住宅計畫)細部計畫案)</p> <p>四、捷運開發區辦理土地開發時，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)捷運開發區一土地開發建築物，應退縮或留設開放空間(如附圖 1 所示)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.自捷運開發區一應自道路境界線或分區界線退縮至少 5 公尺之沿街開放空間。 2.面臨國慶路(I-3)側應自道路境界線退縮至少 6 公尺之沿街開放空間。 3.國慶路(I-3)及民生街(II-5)交會處應留設廣場式開放空間，任一邊最小淨寬 10 公尺，最小面積 200 平方公尺。 4.西南側計畫道路與廣場用地處應留設廣場式開放空間，任一邊最小淨寬 8 公尺，最小面積 100 平方公尺。 <p>(二)捷運開發區二土地開發建築物，應退縮或留設開放空間(如附圖 2 所示)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.面臨復興路(I-1)及大勇路(III-3)側應自道路境界線退縮至少 10 公尺之沿街開放空間。 2.復興路(I-1)與大勇路(III-3)交會處應留設廣場式開放空間，任一邊最小淨寬 8 公尺，最小面積 200 平方公尺。 <p>(三)建築物間之鄰棟間距應留設至少 8 公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。</p> <p>前述規定如因基地限制，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，不受其限制辦理。</p> <p>(四)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>圖八、八-1、八-2)</p> <p>(四)為道路通行之需要，應補足 6 公尺寬度為原則，面臨秀川街現有巷道 4 公尺(已依規定完成現有巷道認定程序者)之商業區建築基地，於未來新建或改建時，應自現有巷道邊界線至少退縮 1 公尺建築，其退縮之土地得計入法定空地應供公眾通行，如有開挖地下室之必要者，地下層應自退縮線後，始得開挖建築。(附圖九)</p> <p>(五)為因應整體開發地區因地制宜發展需要，訂定退縮建築規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.整體開發區北側指定退縮建築規定：(附圖十) (1)北側之住宅區、商業區及公共設施用地，應自道路境界線或分區界線退縮至少 5 公尺之沿街步道開放空間，供人行使用，退縮部分得計入法定空地。 (2)面臨國慶路(I-3)側應自道路境界線退縮至少 6 公尺之沿街步道開放空間。 <ol style="list-style-type: none"> 2.整體開發區南側指定退縮建築規定：(附圖十一) (1)南側之住宅區、商業區及公共設施用地，應自道路境界線或分區界線退縮至少 4 公尺之沿街步道開放空間，供人行使用，退縮部分得計入法定空地。 3.基地依前述指定設置帶狀式公共開放空間，專供公共人行步道及街道景觀綠化空間使用，且自相鄰道路境界線起算 1.5 公尺範圍內植栽喬木行道樹，得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應符合下列規定： <ol style="list-style-type: none"> (1)行道樹間距不得大於 6 公尺，該樹須為圓形樹冠之喬木，樹冠底離地淨高 2 公尺以上。 (2)建築基地臨接道路境界線總長度每達 18 公尺應沿該道路至少設置一處灌木植床，植床應做防止土壤冲刷流失之緣部處理，其高度不得高於 15 公分。栽植之 | <p>與完整性，機關用地(機 8)面臨 II-3 號道路側應延續其北側毗鄰人行廣場用地尺度，應自道路境界線至少退縮 7 公尺建築，供公眾通行使用。(附圖八)</p> <p>(三)面臨 I-1 號道路、I-2 號道路及 II-5 號道路(I-1 號道路以北)建築基地於未來新建或改建時，應自道路境界線退縮 4 公尺建築。留設退縮部分，至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則。(附圖九、九-1、九-2)</p> <p>(四)為道路通行之需要，應補足 6 公尺寬度為原則，面臨秀川街現有巷道 4 公尺(已依規定完成現有巷道認定程序者)之商業區建築基地，於未來新建或改建時，應自現有巷道邊界線至少退縮 1 公尺建築，其退縮之土地得計入法定空地應供公眾通行，如有開挖地下室之必要者，地下層應自退縮線後，始得開挖建築。(附圖十)</p> <p>(五)為因應整體開發地區及三峽國光段社會住宅地區因地制宜發展需要，訂定退縮建築規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.整體開發區北側指定退縮建築規定：(附圖十一) (1)北側之住宅區、商業區及公共設施用地，應自道路境界線或分區界線退縮至少 5 公尺之沿街步道開放空間，供人行使用，退縮部分得計入法定空地。 (2)面臨國慶路(I-3)側應自道路境界線退縮至少 6 公尺之沿街步道開放空間。 <ol style="list-style-type: none"> 2.整體開發區南側指定退縮建築規定：住宅區及公共設施用地，應自道路境界線或分區界線退縮至少 4 公尺之沿街步道開放空間，供人行使用，退縮部分得計入法定空地。(附圖十二) 3.三峽國光段社會住宅地區指定退縮建築規定： <ol style="list-style-type: none"> (1)住宅區(供社會住宅使用)之建築基地，應依 | <p>至少退縮 7 公尺建築，供公眾通行使用。(附圖八)</p> <p>(三)面臨 I-1 號道路、I-2 號道路及 II-5 號道路(I-1 號道路以北)建築基地於未來新建或改建時，應自道路境界線退縮 4 公尺建築。留設退縮部分，至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則。(附圖九、九-1、九-2)</p> <p>(四)為道路通行之需要，應補足 6 公尺寬度為原則，面臨秀川街現有巷道 4 公尺(已依規定完成現有巷道認定程序者)之商業區建築基地，於未來新建或改建時，應自現有巷道邊界線至少退縮 1 公尺建築，其退縮之土地得計入法定空地應供公眾通行，如有開挖地下室之必要者，地下層應自退縮線後，始得開挖建築。(附圖十)</p> <p>(五)為因應三峽國光段社會住宅地區因地制宜發展需要，訂定退縮建築規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.三峽國光段社會住宅地區指定退縮建築規定： <ol style="list-style-type: none"> (1)住宅區(供社會住宅使用)之建築基地，應依附圖十一規定自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。另建築規劃應配合周邊公共設施，依附圖十一規定基地內留設通道供人行使用。 (2)應依附圖十二指定臨 2 條道路之基地(角地)位置，留設無遮簷廣場式公共開放空間，且該等廣場式公共開放空間，宜加入公共藝術形式整體規劃興闢。 (3)依上開規定設置供公眾通行開放空間之建築基地，免依施行細則第 41 條設置前側院。 2.基地依前述指定設置帶狀式公共開放空間，專供公共人行步道及街道景觀綠化空間使用，且自相鄰道路境界線起算 1.5 公尺範圍內植栽喬木行道樹，得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應符合下列規定： <ol style="list-style-type: none"> (1)行道樹間距不得大於 6 公尺，該樹須為圓形樹冠之喬木，樹冠底離地淨高 2 公尺以上。 (2)建築基地臨接道路境界線總長度每達 18 公尺應沿該道路至少設置一處灌木植床，植床應做防止 | |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|----------------------------|---|--|--|--------|
| (三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案) | <p>灌木高度不得高於 90 公分。</p> <p>4. 整體開發北側地區應依附圖八指定留設街角廣場，其留設無遮簷廣場式公共開放空間者，其面積得與無遮簷人行道併計。</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> <p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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)。</p> <p>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(增)訂說明：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3. 增訂新條文。</p> | <p>附圖十三規定自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。另建築規劃應配合周邊公共設施，依附圖十三規定基地內留設通道供人行使用。</p> <p>(2)應依附圖十四指定臨 2 條道路之基地(角地)位置，留設無遮簷廣場式公共開放空間，且該等廣場式公共開放空間，宜加入公共藝術形式整體規劃興闢。</p> <p>(3)依上開規定設置供公眾通行開放空間之建築基地，免依施行細則第 41 條設置前側院。</p> <p>4. 基地依前述指定設置帶狀式公共開放空間，專供公共人行步道及街道景觀綠化空間使用，且自相鄰道路境界線起算 1.5 公尺範圍內植栽喬木行道樹，得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應符合下列規定：</p> <p>(1)行道樹間距不得大於 6 公尺，該樹須為圓形樹冠之喬木，樹冠底離地淨高 2 公尺以上。</p> <p>(2)建築基地臨接道路境界線總長度每達 18 公尺應沿該道路至少設置一處灌木植床，植床應做防止土壤沖刷流失之緣部處理，其高度不得高於 15 公分。栽植之灌木高度不得高於 90 公分。</p> <p>5. 整體開發北側地區應依附圖十二指定留設街角廣場，其留設無遮簷廣場式公共開放空間者，其面積得與無遮簷人行道併計。</p> <p>(六)捷運開發區一土地開發建築物，應退縮或留設開放空間如下：(附圖十五)</p> <p>1. 自捷運開發區一應自道路境界線或分區界線退縮至少 5 公尺之沿街開放空間。</p> <p>2. 面臨國慶路(I-3)側應自道路境界線退縮至少 6 公尺之沿街開放空間。</p> <p>3. 國慶路(I-3)及民生街(II-5)交會處應留設廣場式開放空間，任一邊最小淨寬 10 公尺，最小面積 200 平方公尺。</p> <p>4. 西南側計畫道路與廣場用地處應留設廣場式開放空間，任一邊最小淨寬 8 公尺，最小面積 100 平方公尺。</p> <p>(七)捷運開發區二土地開發建築物，應退縮或</p> | <p>土壤沖刷流失之緣部處理，其高度不得高於 15 公分。栽植之灌木高度不得高於 90 公分。</p> <p>修正後修(增)訂說明：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3. 整併及增訂新條文。</p> | |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|-----|--------------------|--|----------|--------|
| | | <p>留設開放空間如下：(附圖十六)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 面臨復興路(I-1)及大勇路(III-3)側應自道路境界線退縮至少 10 公尺之沿街開放空間。 2. 復興路(I-1)與大勇路(III-3)交會處應留設廣場式開放空間，任一邊最小淨寬 8 公尺，最小面積 200 平方公尺。 <p>(八)捷運開發區一、二建築物間之鄰棟間距應留設至少 8 公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。前述規定如因基地限制，得經都設會審議通過後，不受其限制辦理。</p> <p>(九)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"> 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"> (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。 (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。 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，應銜接至三峡河堤內水防道路(河兼道)。 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。 <p>修正後修(增)訂說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 | | |

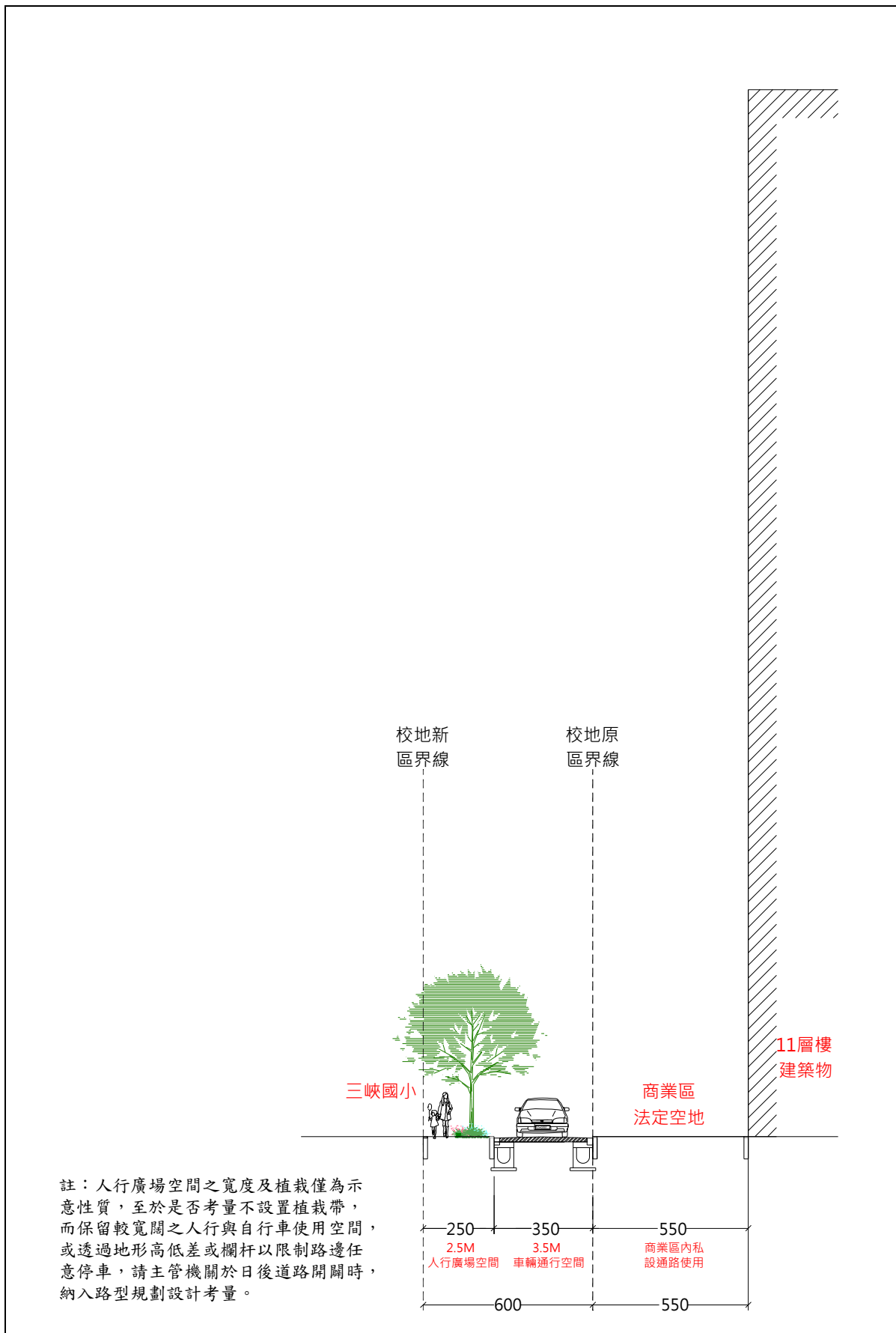
| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|--|---|---|--------------------------------------|---------------------|
| | | 造執照之申請文件內辦理。 3. 整併及增訂新條文。 | | |
| <p>六、為保存歷史性建築物及傳統市街尺度，道路截角規定，得不受「臺北縣建築管理規則」限制。</p> <p>七、歷史風貌特定專用區內建築物之消防、停車空間、樓梯、走廊、出入口、採光、騎樓、衝突距離、步行距離等之留設，經都市設計審議通過，不影響公共安全者，得不受「臺北縣建築管理規則」及「建築技術規則」限制。</p> <p>八、凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。惟本項獎勵不得與本要點第四點第五項重覆。</p> <p>九、本計畫區管理委員會組織及管理辦法由縣政府另訂之。</p> <p>(三峡都市計畫(三角湧老街區再發展方案)土地使用分區管制要點)</p> | <p>二十、三角湧老街區其他都設規定</p> <p>(一)為保存歷史性建築物及傳統市街尺度，道路截角，得不受「新北市建築管理規則」規定限制。</p> <p>(二)歷史風貌特定專用區內建築物之消防、停車空間、樓梯、走廊、出入口、採光、騎樓、衝突距離、步行距離等之留設，經都市設計審議通過，不影響公共安全者，得不受「新北市建築管理規則」及「建築技術規則」限制。</p> <p>(三)三角湧老街區管理委員會組織及管理辦法由市政府另訂之。</p> <p>修(增)訂說明：</p> <p>1. 明訂適用範圍為三角湧老街區。</p> <p>2. 臺北縣改制新北市後「臺北縣建築管理規則」已廢止，新北市政府另制定「新北市建築管理規則」取代，爰配合修正法規名稱。</p> <p>3. 臺北縣改制新北市後「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」已廢止，新北市政府另制定「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」取代，惟「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」業於民國 101 年 12 月 28 日依新北市政府北府工建字第 1013176272 號令廢止，並自民國 102 年 1 月 1 日生效，爰配合刪除。</p> <p>4. 配合新北市政府都市計畫整併政策，整併現行分別擬定之「三峡都市計畫土地使用分區管制要點」及「三峡都市計畫(三角湧老街區再發展方案)土地使用分區管制要點」。</p> <p>5. 敘明應訂定管理委員會組織及管理辦法之地區範圍。</p> <p>6. 因應臺北縣改制直轄市(新北市)，調整行政區名稱。</p> <p>7. 點次調整。</p> | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 點次及文字敘述調整。</p> <p>修正後條文： 二十一、三角湧老街區其他都設規定</p> <p>(一)為保存歷史性建築物及傳統市街尺度，道路截角，得不受「新北市建築管理規則」規定限制。</p> <p>(二)歷史風貌特定專用區內建築物之消防、停車空間、樓梯、走廊、出入口、採光、騎樓、衝突距離、步行距離等之留設，經都市設計審議通過，不影響公共安全者，得不受「新北市建築管理規則」及「建築技術規則」限制。</p> <p>(三)三角湧老街區管理委員會組織及管理辦法由市政府另訂之。</p> <p>修正後修(增)訂說明：</p> <p>1. 明訂適用範圍為三角湧老街區。</p> <p>2. 配合行政區及法規名稱修正，調整文字。</p> <p>3. 配合新北市政府都市計畫整併政策，整併現行個案擬定之土地使用分區管制要點。</p> <p>4. 敘明應訂定管理委員會組織及管理辦法之地區範圍。</p> <p>5. 點次調整。</p> | <p>除調整點次為第二十三點外，餘依照專案小組初步建議意見通過。</p> | <p>依作業單位建議意見通過。</p> |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|---|--|---|---|---------------------|
| <p>未規定。 (三峽都市計畫土地使用分區管制要點)</p> | <p>二十一、整體開發地區之其他都設規定 本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規定，應依「新北市政府城鄉發展局規劃整體開發地區之建築基地最小開發規模劃設原則」規定辦理。 修(增)訂說明： 增訂整體開發地區之其他都設規定。</p> | <p>修正後通過。 修正理由： 點次調整。 修正後條文： 二十二、整體開發地區之其他都設規定 本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規定，應依「新北市政府城鄉發展局規劃整體開發地區之建築基地最小開發規模劃設原則」規定辦理。 修正後修(增)訂說明： 增訂整體開發地區之其他都設規定。</p> | <p>刪除。 修正理由： 參考新北市都市計畫委員會第 121 次會議審議通過之通案性原則，屬整體開發地區之內容依各該細部計畫辦理，不納入本案。</p> | <p>依作業單位建議意見通過。</p> |
| <p>二、本計畫區內之社會住宅規劃及公共工程除應符合「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱施行細則)規定事項及「新北市社會住宅都市設計審議原則」、「新北市都市設計審議原則」外，並應依本要點規定辦理。 八、建築物規劃 (三)應符合「綠建築評估手冊」銀級以上之綠建築標章設計及「生態社區解說與評估手冊」銀級以上之生態社區設計為原則。 九、建築設計符合下列各項原則，經本市都市設計委員會審查通過者，其容積得提高。 (一)達成降低對周遭品質衝擊之友善環境項目 1. 基地內規劃供公眾通行捷運站之人行及自行車路網，並於適當地點設置自行車停車空間 2. 開闢基地鄰近之公共設施，如：公園用地、街角廣場及道路用地等。 3. 完整規劃提供公共自行車系統停駛空間與通行路線。 4. 低樓層提供老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及生活服務或青年創業設施等公益設施。 (二)基地建築本身達成智慧節能之項目 1. 符合「綠建築評估手冊」黃金級以上之綠建築標章設計。 2. 符合「智慧建築解說與評估手冊」合格級候選</p> | <p>—</p> | <p>修正後通過。 修正理由： 整併「三峽都市計畫(三峽國光段社會住宅計畫)細部計畫案」內容。 修正後條文： 二十三、三峽國光段社會住宅地區之其他都設規定 (一)社會住宅規劃及公共工程應符合施行細則規定事項、「新北市社會住宅都市設計審議原則」及「新北市都市設計審議原則」規定辦理。 (二)應符合「綠建築評估手冊」銀級以上之綠建築標章設計及「生態社區解說與評估手冊」銀級以上之生態社區設計為原則。 (三)建築設計符合下列各項原則，經本市都市設計委員會審查通過者，其容積得提高。 1. 達成降低對周遭品質衝擊之友善環境項目 (1)基地內規劃供公眾通行捷運站之人行及自行車路網，並於適當地點設置自行車停車空間 (2)開闢基地鄰近之公共設施，如：公園用地、街角廣場及道路用地等。 (3)完整規劃提供公共自行車系統停駛空間與通行路線。</p> | <p>除調整點次為第二十四點外，餘依照專案小組初步建議意見通過。</p> | <p>依作業單位建議意見通過。</p> |

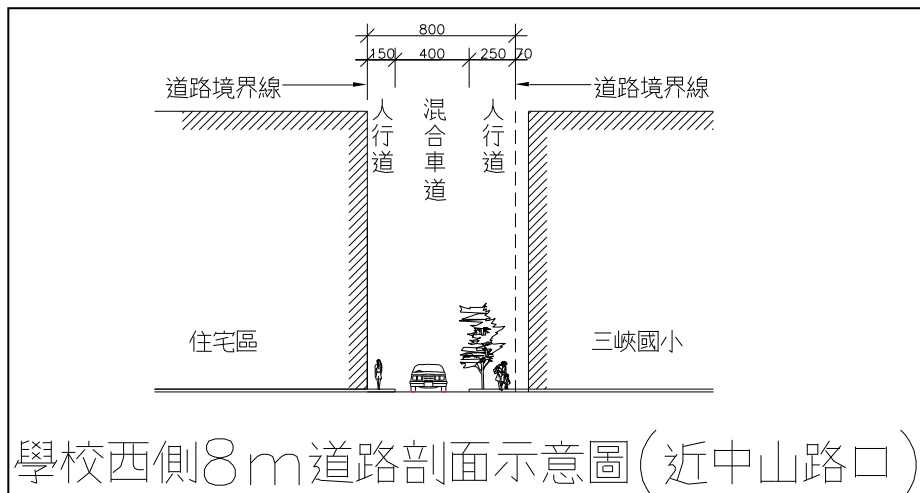
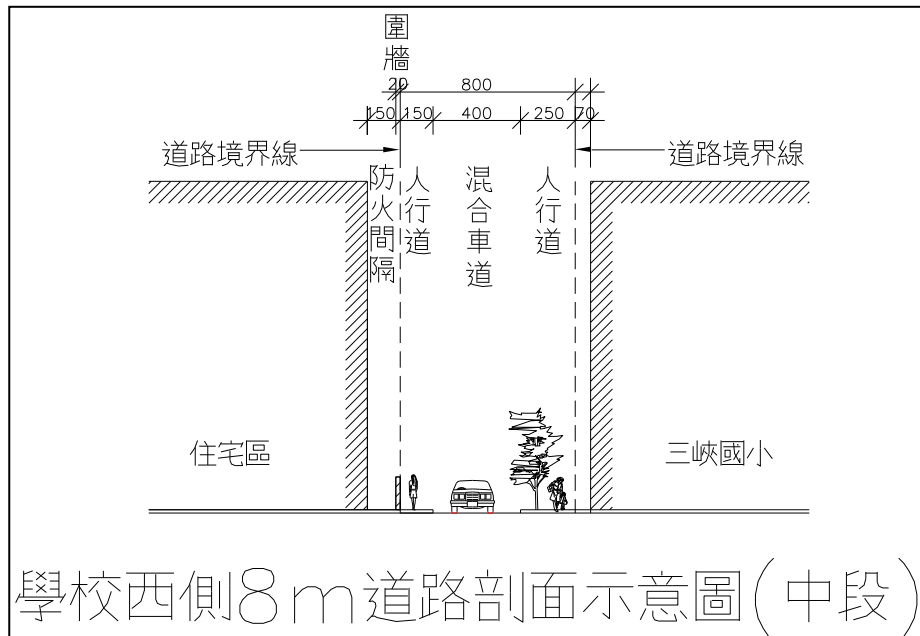
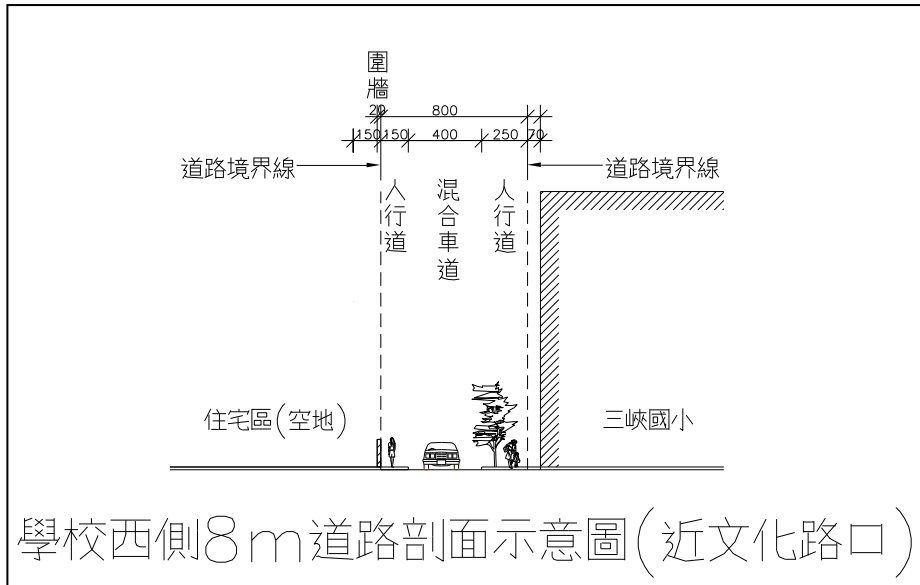
| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|--|---|--|---|---------------------|
| <p>智慧建築證書。</p> <p>3. 全棟建築皆採通用設計，並提供至少 5% 戶數為無障礙設計。</p> <p>(三峽都市計畫(三峽國光段社會住宅計畫)細部計畫案)</p> | | <p>(4)低樓層提供老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及生活服務或青年創業設施等公益設施。</p> <p>(二)基地建築本身達成智慧節能之項目</p> <p>(1)符合「綠建築評估手冊」黃金級以上之綠建築標章設計。</p> <p>(2)符合「智慧建築解說與評估手冊」合格級候選智慧建築證書。</p> <p>(3)全棟建築皆採通用設計，並提供至少 5% 戶數為無障礙設計。</p> <p>修正後修(增)訂說明： 整併及增訂三峽國光段社會住宅地區之其他都設規定。</p> | | |
| <p>未規定。</p> <p>(三峽都市計畫土地使用分區管制要點)</p> | <p>二十二、捷運開發區三之其他都設規定</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>(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、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"> 1. 應於使用執照核發翌日起 2 年內取得綠建築標章。 2. 提撥綠建築管理維護基金納入管理委 | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依全市通案性條文修正文字。 2. 點次調整。 <p>修正後條文：</p> <p>二十四、捷運開發區三之其他都市設計規定</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>(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。</p> <p>修正後修(增)訂說明：</p> | <p>刪除。</p> <p>修正理由： 參考新北市都市計畫委員會第 121 次會議審議通過之通案性原則，屬捷運開發區之內容依各該細部計畫辦理，不納入本案。</p> | <p>依作業單位建議意見通過。</p> |

| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|---|---|--|----------|------------------------|
| | <p>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%之法定工程造價 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。</p> <p>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。</p> <p>修(增)訂說明： 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。</p> | <p>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。</p> | | |
| <p>十七、計畫內斷層帶經過地區(如計畫圖所示)，開發者於開發時除依「山坡地開發建築管理辦法」規定辦理外，並應檢附詳細工程地質、調查報告及有關專業技師簽證認為安全之證明文件，送經縣政府審查合格後始得發照建築。 (三峡都市計畫土地使用分區管制要點)</p> | <p>刪除條文。</p> <p>修(增)訂說明： 1. 斷層範圍未經公告，且都市計畫區不適用「實施區域計畫地區建築管理辦法」，爰予刪除本條文。 2. 斷層範圍內管制事項依建管法令辦理，無需再規定。 3. 於三峡都市計畫圖重製階段考量相關法令對於開發或工程遇非活動斷層並無特殊規範，又不同環境地質資料之圖幅比例尺有所差異，以及斷層帶周邊的工程處理及風險管理尚未定論。為避免計畫圖重製轉繪非活動斷層帶示意線欠精準，及避免造成民眾誤解，故都市計畫重製圖不轉繪原計畫圖上標繪之斷層帶示意線。</p> | <p>照案通過。</p> | | <p>依照專案小組初步建議意見通過。</p> |
| <p>未分章節。</p> | <p>陸、附則</p> <p>修(增)訂說明： 1. 增訂章節名稱及架構。 2. 配合土地使用分區管制要點修訂原則(配合「都市計畫法新北市施行細則」發布實施)，基於全市土地使用管制一致性，增訂章節名稱及架構以區分管制類型並據以整編條文，以利管制內容閱讀及查詢。</p> | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 理由：配合全市土地使用管制通案內容，刪除章節名稱。</p> | | <p>依照專案小組初步建議意見通過。</p> |
| <p>未規定。 (三峡都市計畫土地使用分區管制要點)</p> | <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>修正後通過。</p> <p>修正理由： 1. 依全市通案性條文修正文字敘述。</p> | | <p>依照專案小組初步建議意見通過。</p> |

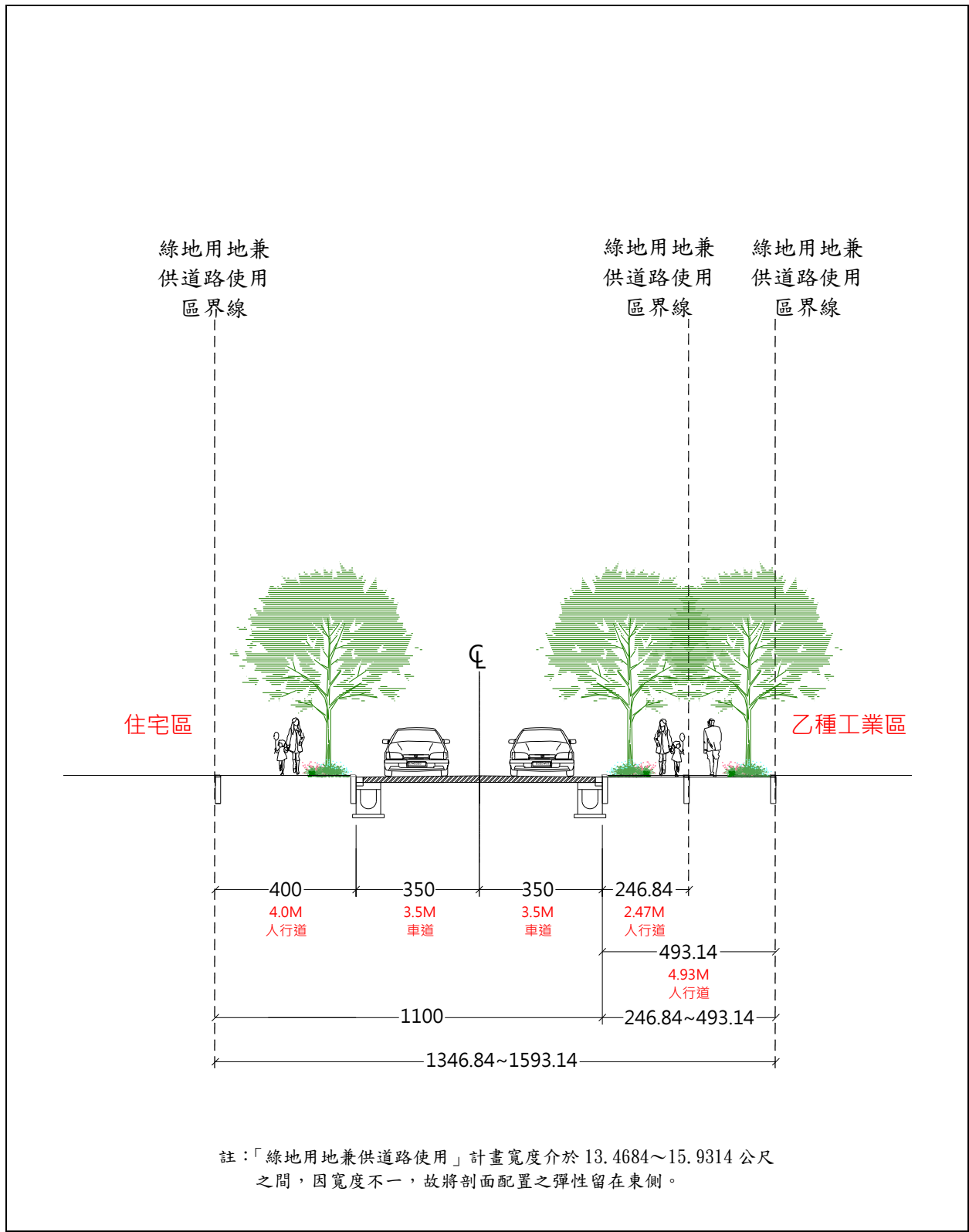
| 原條文 | 再公展修(增)訂條文及修(增)訂說明 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 作業單位建議意見 | 市都委會決議 |
|---|---|---|----------|------------------------|
| <p>十、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。 (三峽都市計畫(三峽國光段社會住宅計畫)細部計畫案)</p> <p>九、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。 (三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案)</p> | <p>修(增)訂說明： 增訂執行疑義之處理方式與解釋權責規定。</p> | <p>2. 點次調整。</p> <p>修正後條文： 二十五、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： 增訂執行疑義之處理方式與解釋權責規定。</p> | | <p>議意見通過。</p> |
| <p>十八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。 (三峽都市計畫土地使用分區管制要點)</p> <p>十、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。 (三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)土地使用分區管制要點)</p> <p>十一、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。 (三峽都市計畫(三峽國光段社會住宅計畫)細部計畫案)</p> <p>十、本計畫用地內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。 (三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案)</p> | <p>刪除。</p> <p>修(增)訂說明： 本要點第一點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。</p> | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 1. 維持再公展內容，刪除條文。 2. 修正「修(增)訂說明」：本要點第二點已有相關規定，爰刪除重複性規定。</p> | | <p>依照專案小組初步建議意見通過。</p> |



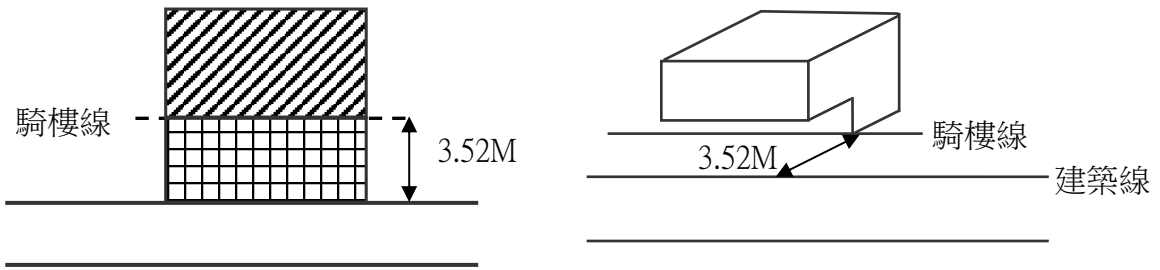
附圖一 三峽國小東側廣場用地兼供道路使用之剖面配置示意圖



附圖二 三峽國小西側8公尺計畫道路剖面配置示意圖



附圖三 「綠地用地兼供道路使用」剖面配置示意圖

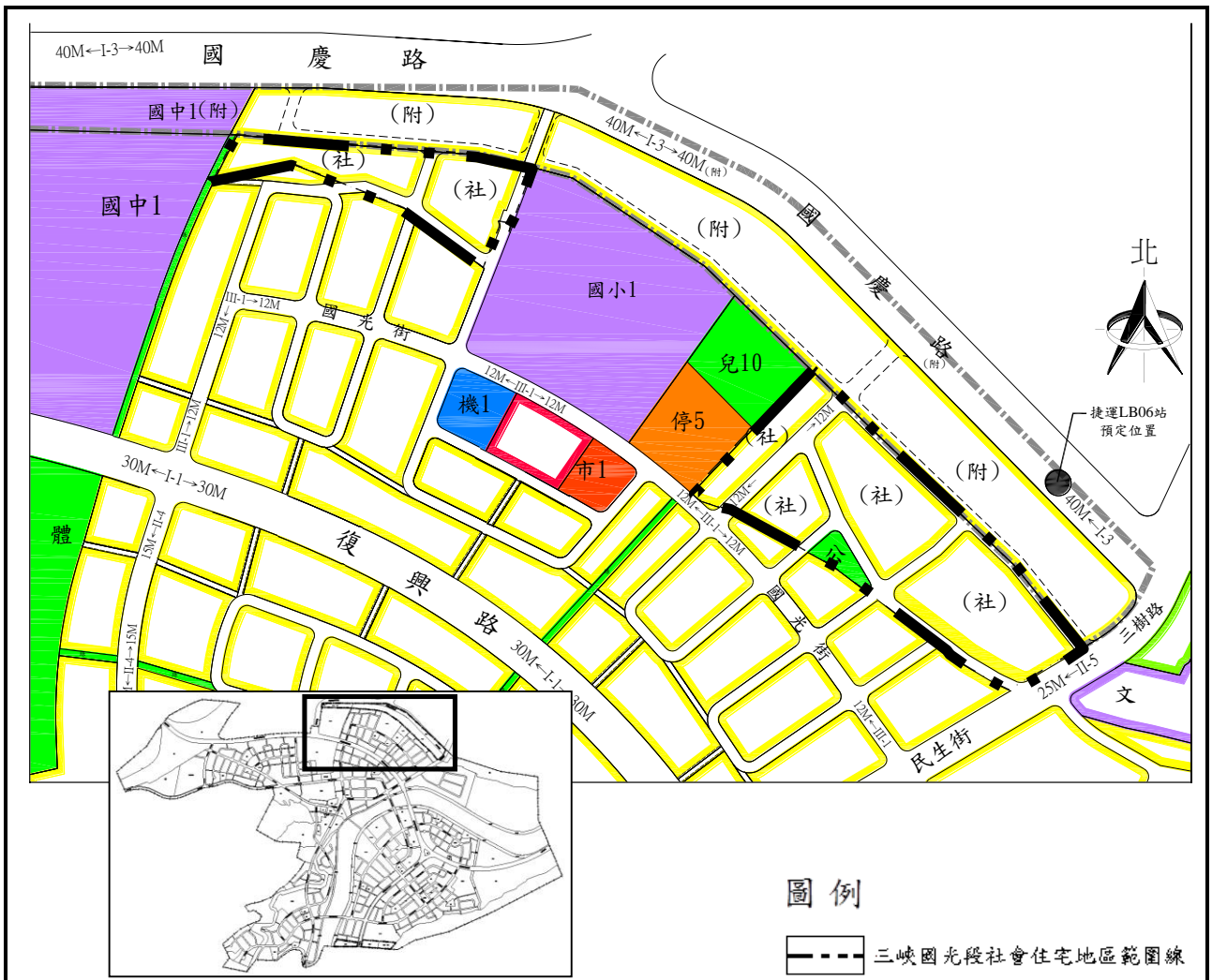


附圖四 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道示意圖

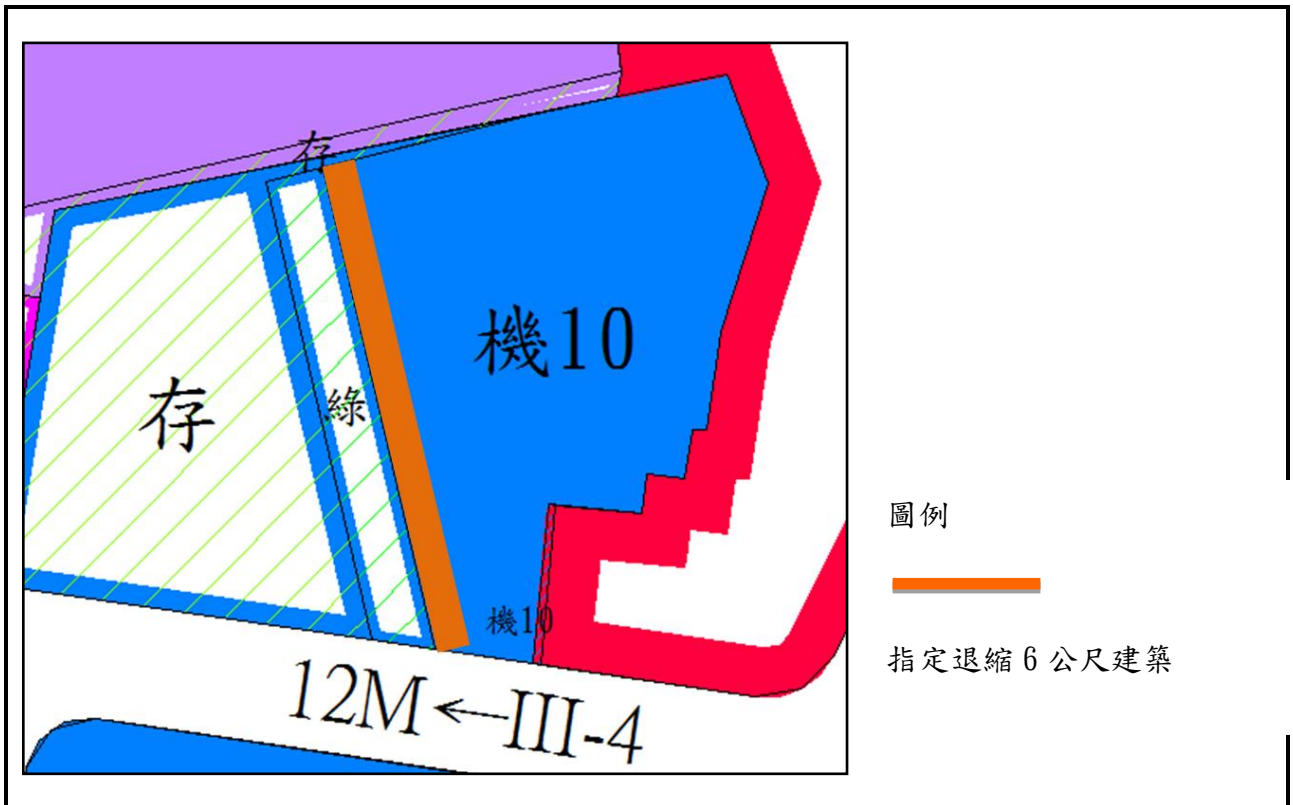


--- 三角湧老街區範圍線

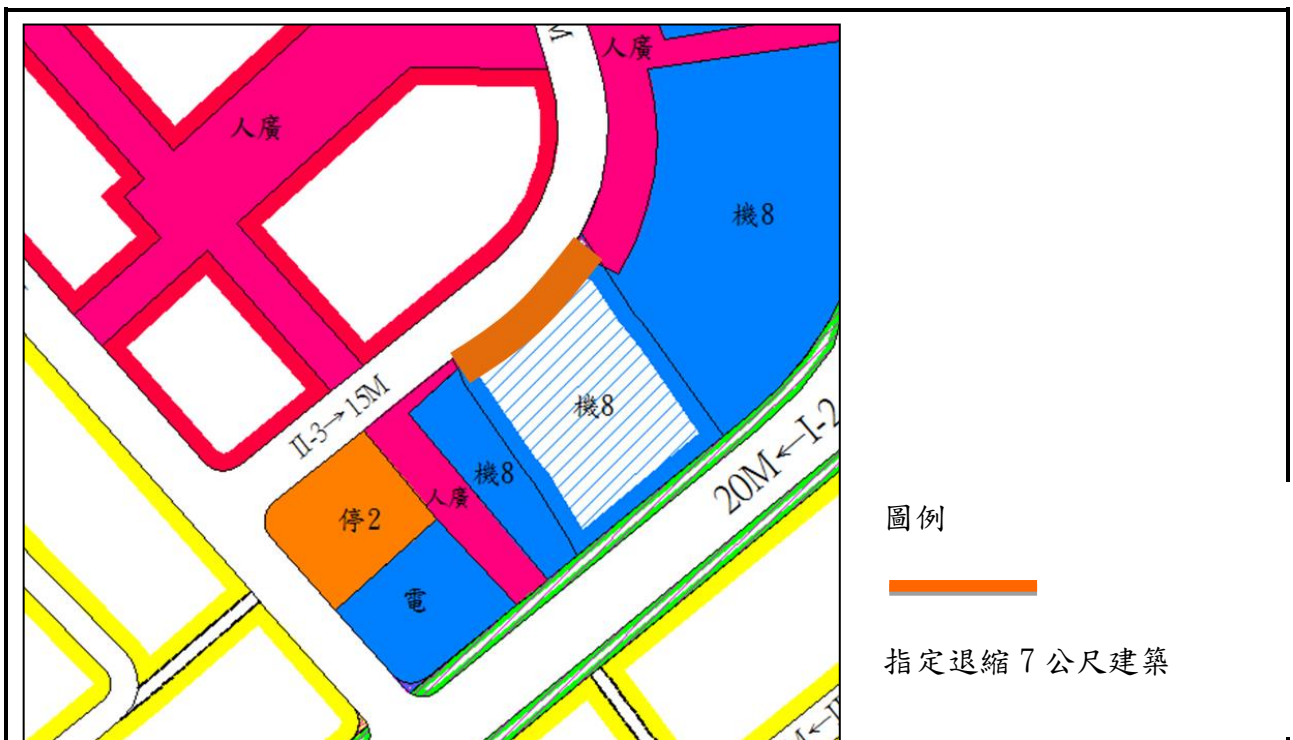
附圖五 三角湧老街區範圍示意圖



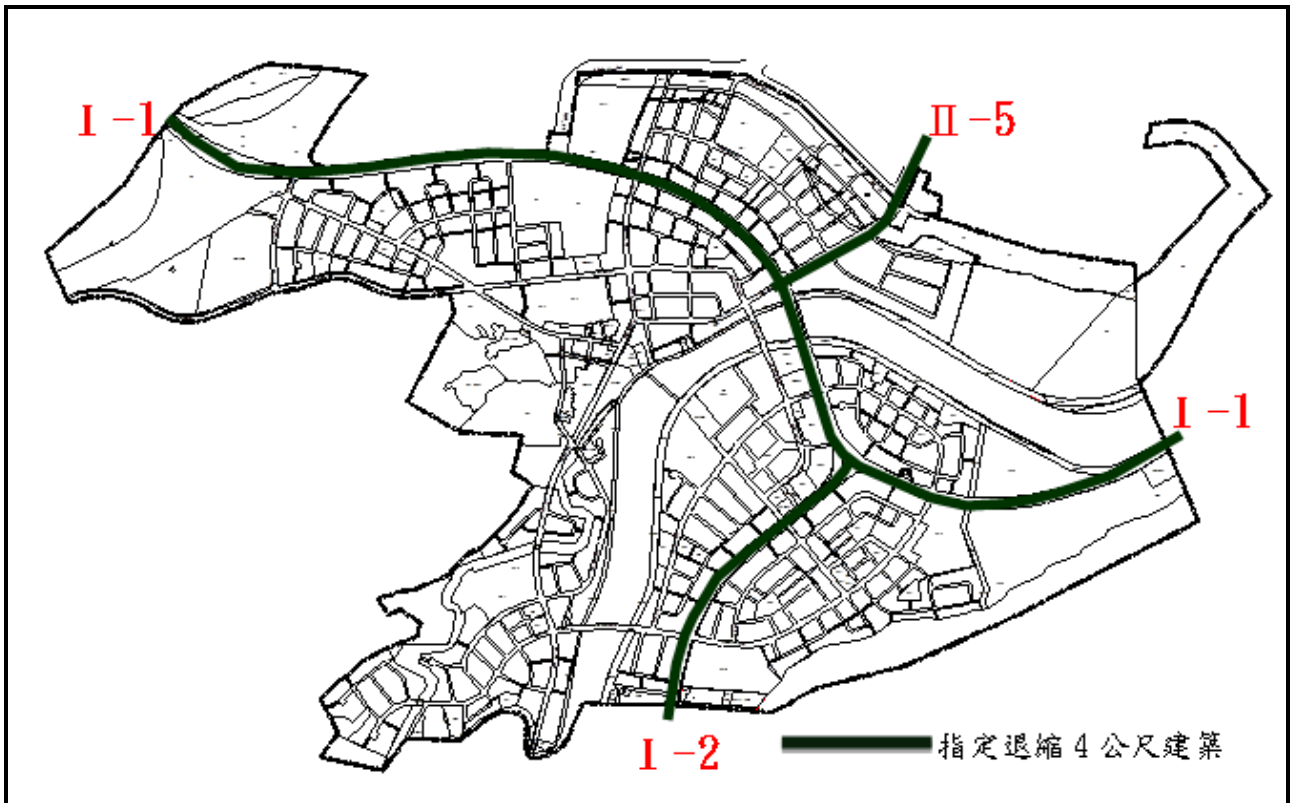
附圖六 三峽國光段社會住宅地區示意圖



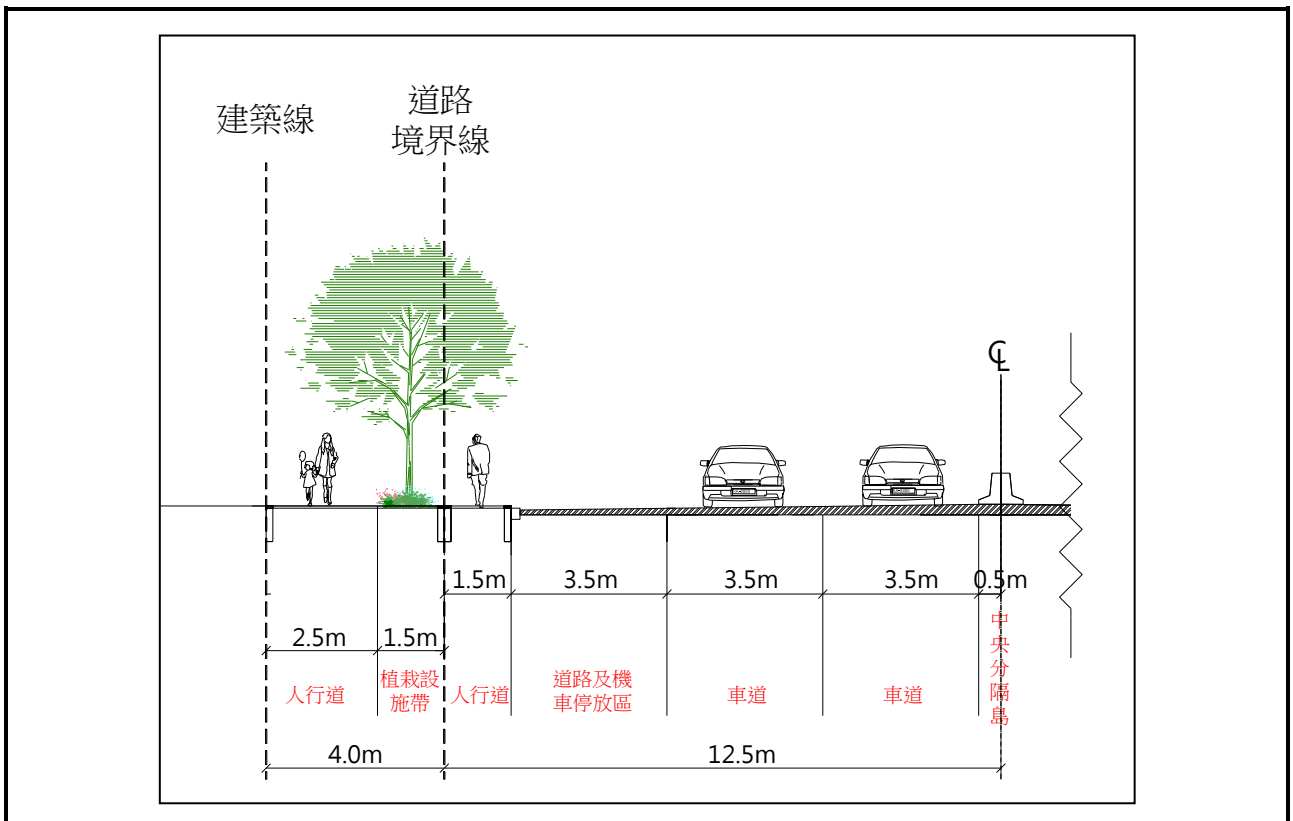
附圖七 百年茄苳樹路廊退縮示意圖



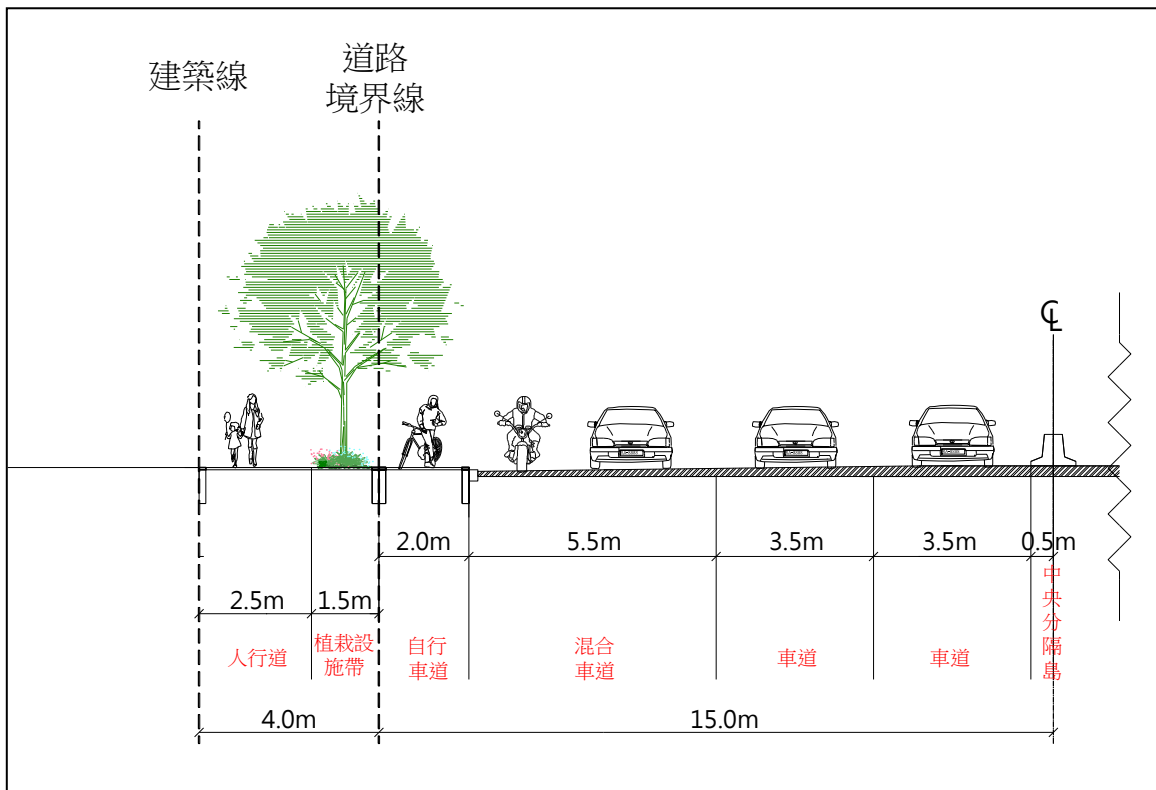
附圖八 市鎮中心退縮示意圖



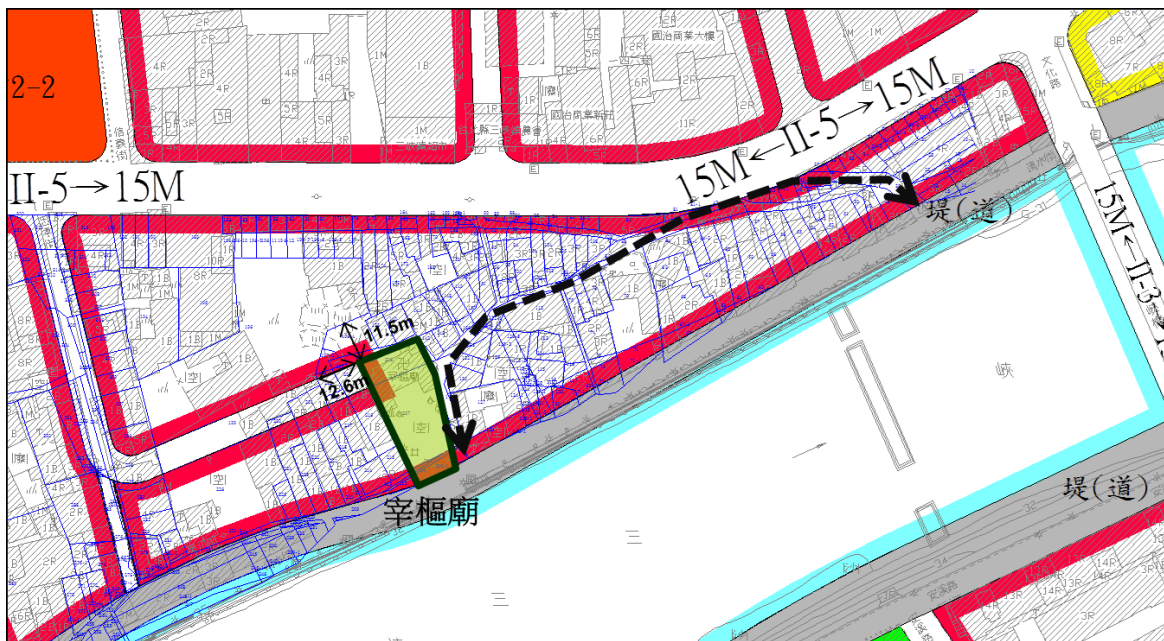
附圖九 重要景觀道路位置示意圖



附圖九-1 II-5 號道路示意圖



附圖九-2 I-1 號道路、I-2 號道路示意圖



←-----→ 應自現有巷道中心線至少退縮 1 公尺建築

附圖十 I-1 號道路、I-2 號道路示意圖

表 4 變更三峽細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)案訂正計畫書圖
綜理表

| 編號 | 位置 | 訂正內容(面積單位：公頃) | | 訂正理由 | 備註 | 市都委會決議 |
|----|------------------------|-----------------|-----------------------|--|---|--------|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | | |
| 一 | 計畫區南側，兒3南側之河川區兼供道路使用範圍 | 住宅區 (0.0070) | 河川區兼供道路使用 (0.0070) | 該範圍係屬民國 98 年 3 月 16 日發布實施之「變更三峽都市計畫(部分堤防兼道路用地為河川區(兼供道路使用))案」變更為河川區兼供道路使用之土地，應予以訂正。(計畫圖逕予訂正不標繪變更斜線) | 三峽區安溪段 1262-1、1263、1272-1 地號。(採納再公展人陳 14 案) | 照案通過。 |

註：表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量之面積為準。

表 5 本次提會之公民或團體陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 市都委會決議 |
|----|---|---|--------|---|-----------------|
| 1 | 冠倫大國社區B區，莊○惠等76人 安溪段485地號 (細計變5案) | 1. 影響社區住戶出入安全。 2. 影響社區安寧。 3. 連接防洪道，無拓寬之必要性。 | 請維持原貌。 | 同意採納。 理由： 1. 經市府交通局及消防局表示該擬變更為道路用地部分，對於地區交通及防災功能尚無顯著之迫切性及必要性，又考量該路段係以囊底路銜接綠帶人行空間方式連通河堤地區之規劃原意，爰撤銷細計變5案，並維持原計畫(住宅區、綠地用地)。 2. 有關現況屬公有之綠地用地上有私人設施物造成無法通行一節，請業管單位加強執行管理，以維持其通行功能。 (小組3) | 依照專案小組初步建議意見通過。 |
| 2 | 安溪國小學生家長，陳○喜等20人 細計變5案 | 1. 原都市計畫安溪國小南側5公尺人行綠帶，其設計目的係為確保安溪里社區及安溪國小住居學習之安寧、社區里民及學童安全出入而設。設計人行綠帶原理是人車分離、道路分級減少穿越性車輛進入社區、學校周邊，因無車輛出入，社區、學校得以安全寧靜，可使家長安心、學童得以在安靜快樂環境中有效學習，增加社區居民凝聚力並達社區互助防衛效果。 2. 該變更案將人行綠帶變更為8公尺計畫道路後，必使出入中華路44巷的車輛增加，造成中華路及44巷路口交通流量壓力，穿越、交會、交錯更頻繁，嚴重影響安溪國小學童上學的安全。 3. 該變更案將人行綠帶變更為8公尺計畫道路後， | 取消變5案。 | 併第1案。(小組3) | 依照專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 市都委會專案小組初步建 議意見 | 市都委 會決議 |
|----|--------------|---|---|--|-----------------|
| | | <p>將使安溪國小校區4面路，嚴重影響安溪國小安寧需求。也影響安溪國小位於中華路44巷側大門出入動線。</p> <p>4. 該變更案目前為安溪里民可安心步行，通往河濱運動休憩公園唯一人行專用步道，若變更為8公尺計畫道路，變成人車混雜的道路，已失去人車分離的設計原則，也嚴重危及學童、社區里民的安全。</p> <p>5. 目前通往安溪路的道路由北而南有：愛國路、安溪路309巷、光明路、中華路48巷、74巷、中正路一段216巷、大同路、中正路一段292巷、336巷，等共9線車行道路可連通安溪路。不應將本案唯一人行綠帶取消增加穿越車流，影響步行運動人的安全權益。而安溪路為河濱道路，主要提供安溪里民運動休憩及辦活動使用，並非主要、次要道路。</p> | | | |
| 8 | 陳○春、許○銘 | 三峽區民族段866地號 (細計變19案) | 本地段現在五層樓房子，若改成道路用地，那這房子是大約三年前跟建商買的，既是道路規劃為何要核准核發建照？這到底是怎回事？ | <p>所陳事項無涉都市計畫變更內容實質調整，茲說明如下：</p> <p>1. 本案道路現況已有通行事實，且對於地區交通系統仍有需要。</p> <p>2. 經查陳情位置屬新增道路之道路截角，請作業單位於該變更案增列變更理由：「為確保土地及合法建物所有權人之權益，配合道路標準截角劃設變更後如計畫線損及合法舊建物，則該建物超出道路截角部分，於道路開闢時得暫予保留，並於重建時再予留設道路截角。又土地所有權人得於該基地重建</p> | 依照專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 市都委會決議 | |
|----|------------------|--------------------------------|---|--|---|-----------------|
| | | | | 申請建造執照時辦理容積移轉入原建築基地截角分割後之範圍。」。 (小組3) | | |
| 19 | 行政院農委會林務局新竹林区管理處 | 三峽區文化段646、651地號(細計變14案) | 因下水道及百年茄苳樹路廊部分用地(由鄰本處烏來工作站三峽分站圍牆外起算至第1排茄冬樹固定式花台基地約1/3處,往後延伸),為本處經管之土地。 | 為保護百年茄苳樹路廊,本處尊重貴府意見,惟為符管用合一,請貴府辦理土地分割後向本處申請撥用。 | 無涉都市計畫討論範疇,後續請權管單位依相關規定續行辦理撥用。 (小組4) | 依照專案小組初步建議意見通過。 |
| 21 | 秦○塘等2人 | 三峽區仁愛段550地號 | 1. 陳情土地為道路用地,現況為中山路299巷8米巷道,目前仍為私有,而周邊可供建築用地多已建築完成,餘巷道旁二筆土地(即同地段547-2、547-3地號)。 2. 然本筆土地除8米巷道外仍有超出部分,懇請考量土地充分利用。 | 准予將未供道路使用部分之土地分割出來,變更為住宅區,與鄰地547-2、547-3兩筆土地合併規劃建築,促進土地有效利用。 | 未便採納。 理由: 1. 考量該囊底路係本都市計畫發布實施即已劃設,且周邊土地多已指示建築完成,有留設之必要性。 2. 所陳之547-2、547-3等土地並無因該囊底路之劃設,而產生無法建築之畸零地情形。 3. 另查550地號南側之551地號係屬道路用地(囊底路),惟該土地上已有建築物,請工務局查明該建物之合法性並予妥處。 (小組6) | 依照專案小組初步建議意見通過。 |
| 31 | 周○燕 | 三峽區文化段594地號(和平路25、27號)(細計變10案) | 緊鄰細計變10案有3筆權屬市府所有之地,分別為594、595、596,該三筆土地皆位於原承租人之建築物內。 | 懇請市府售予原承租之住戶。 | 1. 陳情事項非屬都市計畫討論範疇,不予討論。 2. 新北市政府財政局業以108.1.22.新北財用字第1080133026號函覆陳情人略以:依本府辦理已出租市有非公用不動產讓售處理原則第3點規定,已出租市有非公用不動產,非位於本市或台北市行政區域內之市有基地者,始得辦理讓售。該地位於本市境內,未符前述讓售規定,陳情所請歉難同意。 (小組1) | 依照專案小組初步建議意見通過。 |

| | | | |
|----|---|------|-------|
| 案由 | 變更樹林（三多里地區）都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG18、LG19、LG20 站）主要計畫案 | 辦理機關 | 新北市政府 |
| 類別 | 審議案 | 案 號 | 第三案 |
| 說明 | <p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、辦理機關：臺北市政府捷運工程局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>肆、再提會討論緣由：</p> <p>為推動「捷運萬大-中和-樹林線第二期路線」，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，針對捷運設施所需之用地，辦理都市計畫變更作業，本計畫業經 108 年 3 月 28 日新北市都市計畫委員會第 99 次會議審議通過。</p> <p>後「捷運萬大-中和-樹林線第二期路線」除 LG11 站經內政部都委會專案小組建議暫予保留外，其餘場站經 109 年 12 月 8 日內政部都市計畫委員會第 982 次會議審議完竣在案，依該會議決議略以：「九、考量捷運系統為整體路線且市政府所提修正內容頗有差異，為保障民眾權益，本案請補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」。</p> <p>「變更樹林（三多里地區）都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG18、LG19、LG20 站）主要計畫」案、「變更樹林（三多里地區）細部計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG18、LG20 站）」案及「擬定樹林（三多里地區）細部計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG19 站）」案於 110 年 4 月 27 日起辦理再公开展覽 30 日，110 年 5 月 18 日上午 10 時假本市樹林區公所舉行公开展覽說明會（線上說明會），公开展覽期間（含逾期）接獲公民或團體陳情意見 1 件，於 110 年 2 月 18 日召開新北市都市計畫委員會專案小組研商會議獲具體共識，爰本次再提請都市計畫委員會審議。</p> <p>伍、計畫位置及範圍：</p> <p>萬大線第二期路線於樹林（三多里地區）都市計畫區設置 LG18 車站、LG19 車站、LG20 車站，3 站均為高架站，路線圖詳如圖 1、變更位置及範圍詳如圖 2 所示。</p> | | |

| | |
|----|---|
| | <p>陸、變更內容</p> <p>本案共提列 2 處捷運開發區、3 處捷運系統用地及捷運系統用地兼供道路使用，本案變更內容綜理表詳表 1，變更內容示意圖詳圖 3。</p> <p>柒、公民或團體陳情意見案</p> <p>本案再公開展覽期間(含逾期)接獲公民或團體陳情意見 1 案，建議捷運開發區變更為捷運系統用地(變 5 案)，經專案小組研商會議討論，並獲具體建議意見，公民或團體陳情意見綜理表詳表 2。</p> <p>捌、以上符合法定程序，提請大會決議。</p> |
| 決議 | <p>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p> |

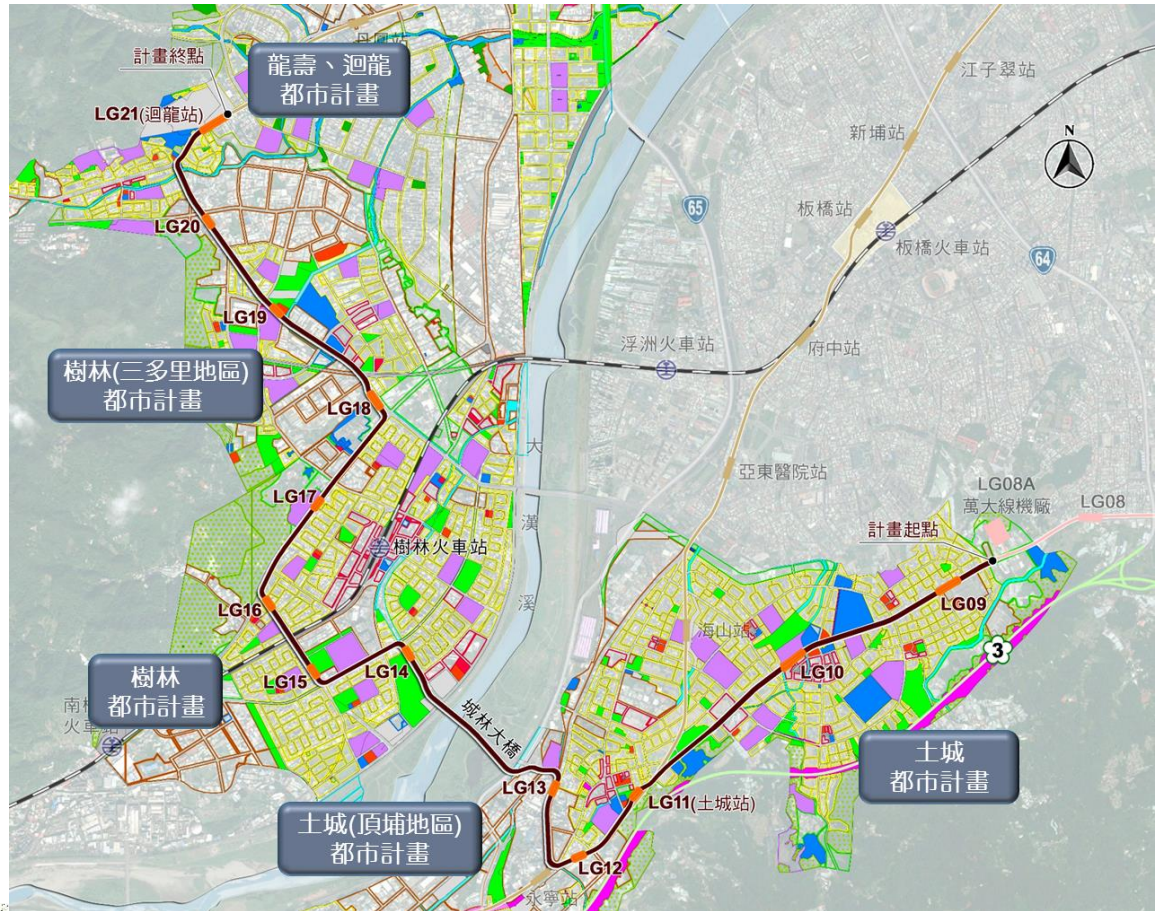


圖 1 捷運萬大線第二期路線各車站位置示意圖

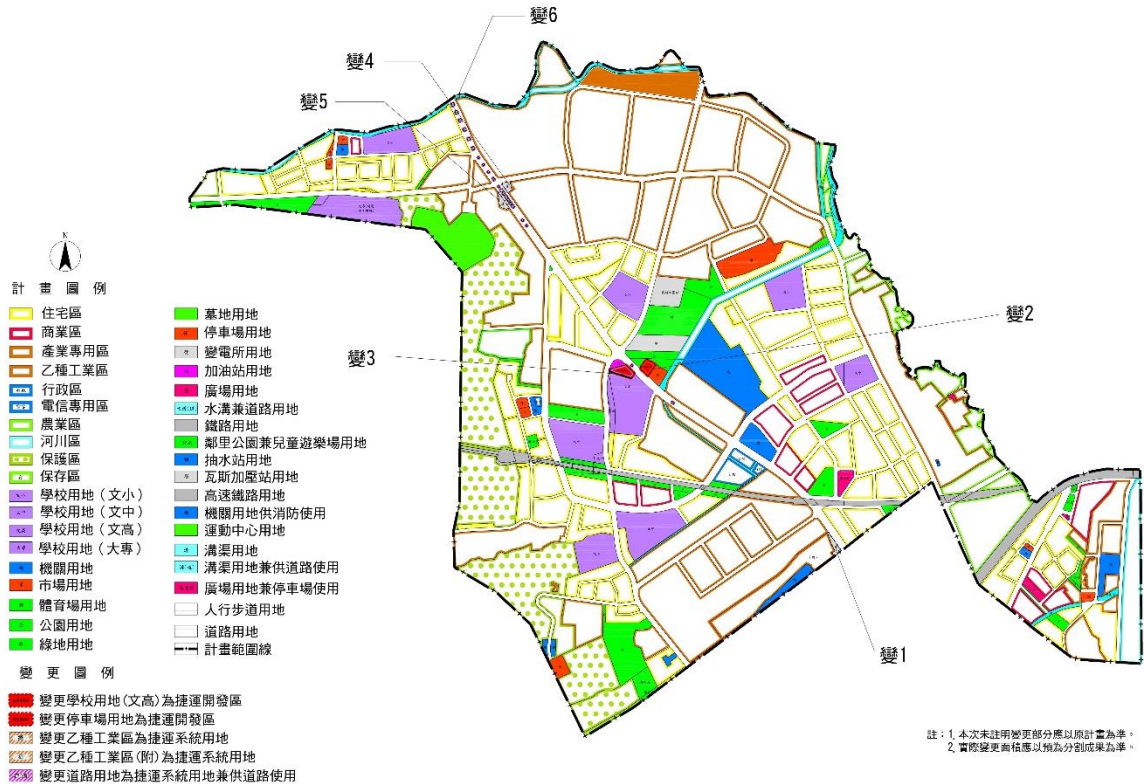


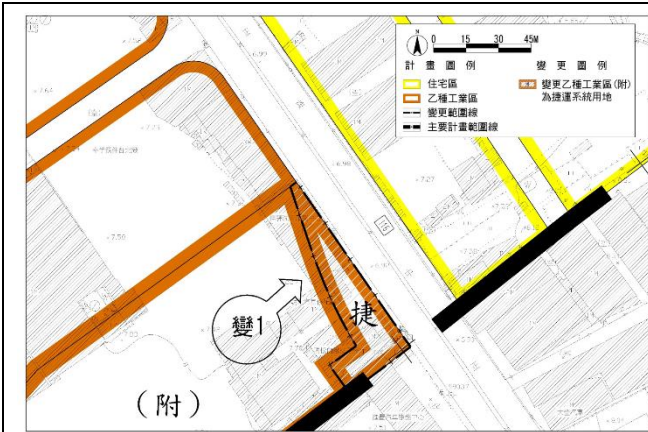
圖 2 「變更樹林(三多里地區)都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(LG18、LG19、LG20 站)主要計畫」案變更位置示意圖

表 1 「變更樹林（三多里地區）都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG18、LG19、LG20 站）主要計畫」案 變更內容綜理表

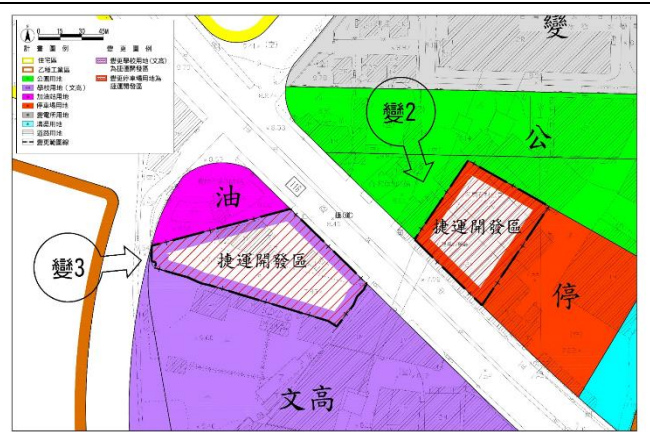
| 新編號 | 原編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 市都委會決議 | 備註 |
|-----|-----|--------------------|--------------------------------|-------------------------------|--|---|--------------------|---------|
| | | | 原計畫(公頃) | 新計畫(公頃) | | | | |
| 1 | 1 | 中正路西側與大安路交叉口附近 | 乙種工業區(附)(0.1599) | 捷運系統用地(0.1599) | 1.設置 LG18 站站體、出入口、轉乘設施、軌道等捷運相關設施。 2.考量避開乙種工業區 8 戶合法建物，將 LG18 站往大安路側(LG17 方向)移設約 46 公尺，另調整軌道線型，以較大斜交角度跨越中正路橋，可避開 8 戶合法建物，惟捷運軌道結構體距該建物不足 6 公尺，該建物未來改建時須依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」規定辦理。 | 維持再公展內容。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 | 捷一 |
| 2 | 2 | 中正路東側與潭底溝交界，中油和信站旁 | 停車場用地(附)(0.2120)(採區段徵收方式辦理) | 捷運開發區(0.2120)(採土地開發方式辦理) | 設置 LG19 站出入口、轉乘設施等捷運相關設施，考量路線周邊發展現況，位屬新北科技產業軸帶，未來將採區段徵收開發，地利優異，變更為捷運開發區，並依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法規定辦理土地開發。 | 維持再公展內容。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 | 捷運開發區 1 |
| 3 | 3 | 中正路與三多路交叉口，中油三多站旁 | 學校用地(文高)(附)(0.2874)(採區段徵收方式辦理) | 捷運開發區(0.2874)(採土地開發方式辦理) | 設置 LG19 站出入口、轉乘設施等捷運相關設施，考量路線周邊發展現況，位屬新北科技產業軸帶，未來將採區段徵收開發，地利優異，變更為捷運開發區，並依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法規定辦理土地開發。 | 維持再公展內容。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 | 捷運開發區 2 |
| 4 | 4 | 中正路與三俊街交叉口東側 | 乙種工業區(0.1098) | 捷運系統用地(0.1098) | 設置 LG20 站出入口、轉乘設施等捷運相關設施。 | 維持再公展內容。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 | 捷二 |
| 5 | 5 | 中正路與三俊街交叉口西側 | 乙種工業區(0.9274) | 捷運開發區(0.6492) 公園用地(0.2782) | 1.設置 LG20 站出入口、轉乘設施等捷運相關設施，考量路線周邊發展現況，位屬新北科技產業軸帶，地利優異，變更為捷運開發區，並依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法規定辦理土地開發。 2.本案原採徵收方式取得，惟考量 | (第 2 次專案小組)依規劃單位建議修正內容通過。 理由： 考量土地所有權人無意願參與捷運開發，LG20 站出入口 B 範圍調整為 106 年 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 | 捷三 |

| 新 編 號 | 原 編 號 | 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 | 備註 | | | | | | |
|-------------------|--------------------|----|-------------|-------------|---|--|------------|----|-------------|-------------|-------------------|--------------------|--|--|
| | | | 原計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | | | | | | | | | | |
| | | | | | <p>土地所有權人陳情納入聯合開發範圍，為兼顧社會公平性，政府僅負擔原採最小徵收範圍之地上物補償費(面積 0.13 公頃)。</p> <p>3.工業區辦理土地開發，權利義務原則比照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「大眾捷運系統土地開發辦法」之回饋精神及相關規定辦理，應負擔內容如下：</p> <p>(1)無償捐贈新北市政府變更範圍內 30%土地作為公共設施使用，並負擔公共設施用地之開闢費用。</p> <p>(2)無償捐贈變更範圍內 10.5%容積樓地板面積及應有土地持分予新北市政府，其建造成本由新北市政府負擔。</p> <p>(3)無償捐贈變更範圍內 10.5%容積樓地板面積予新北市政府後，容積率扣除捷運開發區原變更後容積率 1.2 倍之半數，由乙種工業區土地所有權人支付建造成本及無償提供新北市政府相對應之土地持分，作為新北市政府負擔自償性捷運設施經費之貢獻額度，以挹注捷運建設經費。另應無償提供新北市政府捷運設施所需空間及其應持分土地所有權。</p> <p>(4)依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 9 條規定，興建提供具獨立出入口之公共停車場，並負擔其建造成本且無償提供應有土地持分予新北市政府，惟實際停車位數依新北市都市設計審議委員會通過內容為準，未來由新北市政府負責維護管理。</p> <p>(5)比照「新北市都市計畫工業區檢討變更審議規範協議書」，繳納 25 年管理維護代金。</p> <p>4.本案回饋內容應與土地所有權人簽訂協議書。</p> <p>(1)都市計畫變更審議階段：設定</p> | <p>公展草案之變更內容。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>乙種工業區 (0.1249)</td> <td>捷運系統用地 (0.1249)</td> </tr> </tbody> </table> <p>變更理由： 設置 LG20 站出入口、轉乘設施等捷運相關設施。</p> | 變更內容 | | 原計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | 乙種工業區 (0.1249) | 捷運系統用地 (0.1249) | | |
| 變更內容 | | | | | | | | | | | | | | |
| 原計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | | | | | | | | | | | | | |
| 乙種工業區 (0.1249) | 捷運系統用地 (0.1249) | | | | | | | | | | | | | |

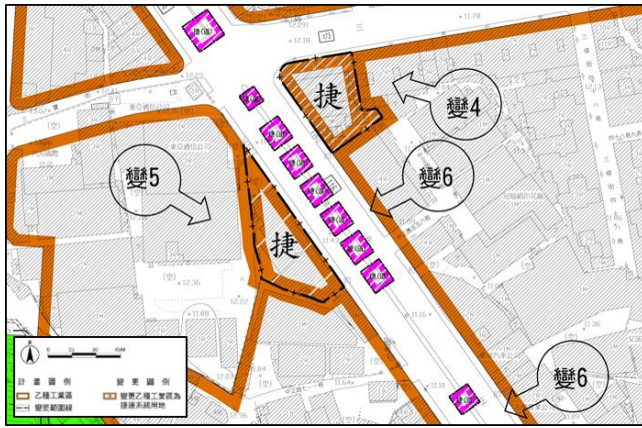
| 新 編 號 | 原 編 號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 市都委會專案小組 初步建議意見 | 市都委會 決議 | 備註 |
|-------------|-------------|-------------|------------------|--------------------------|--|--------------------|--------------------|----|
| | | | 原計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | | | | |
| | | | | | <p>出入口範圍地上權予新北市政府，無償提供新北市政府建設出入口使用，如退出開發則由新北市政府逕予變更出入口範圍為捷運系統用地。</p> <p>(2)都市計畫審竣至發布實施前：須辦理土地預告登記限制移轉</p> <p>(3)都市計畫發布實施後，簽訂土地開發協議價購前：如退出開發則由新北市政府逕予變更都市計畫回工業區與捷運系統用地，出入口範圍土地無償提供新北市政府使用。</p> <p>(4)簽訂土地開發協議價購移轉土地後，開發建物完成前：如退出開發則土地價款僅以開發後處分不動產給付，新北市政府不給付現金。</p> | | | |
| 6 | - | 萬大線第二期高架路線段 | 道路用地 (0.2666) | 捷運系統用地兼供道路使用 (0.2666) | 設置萬大線二期高架段墩柱，變更涉及私有地之墩柱為捷運系統用地兼供道路使用。 | 維持再公展內容。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 | |



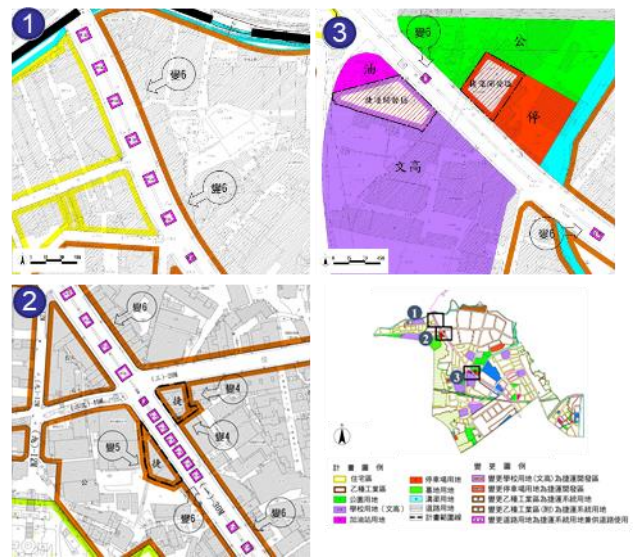
變 1 案



變 2、3 案



變 4、5 案



變 6 案

圖 3 「變更樹林（三多里地區）都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG18、LG19、LG20 站）主要計畫」案 變更內容示意圖

表 2 「變更樹林（三多里地區）都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG18、LG19、LG20 站）主要計畫」案
再公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 市都委會決議 |
|--------|-------------------|--|---------------------------|--|--------------------|
| 再 1 | 東亞通信工業股份有限公司/LG20 | 主旨：公司經多方檢討後，決定退出萬大線 LG20 站捷運開發區土地聯合開發案。 說明：因配合土地聯合開發，我們無法在附近找到適合的土地與廠房，經多次會議討論，決議放棄萬大線 LG20 站的土地聯合開發計畫，之前沒有做全盤的考量和評估，造成市府的困擾深感抱歉。 | 退出萬大線 LG20 站捷運開發區土地聯合開發案。 | 酌予採納。 理由： 考量土地所有權人無意願參與捷運開發，LG20 站出入口 B 範圍將調整為 106 年公展草案之變更內容。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| | | | |
|----|---|------|-------|
| 案由 | 變更樹林（三多里地區）細部計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG18、LG20 站）案 | 辦理機關 | 新北市政府 |
| 類別 | 審議案 | 案 號 | 第四案 |
| 說明 | <p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、辦理機關：臺北市政府捷運工程局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>肆、再提會討論緣由：</p> <p>為推動「捷運萬大-中和-樹林線第二期路線」，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，針對捷運設施所需之用地，辦理都市計畫變更作業，本細部計畫業經 108 年 3 月 28 日新北市都市計畫委員會第 99 次會議、110 年 1 月 22 日新北市都市計畫委員會第 125 次會議及 110 年 3 月 19 日新北市都市計畫委員會第 127 次會議審議通過。</p> <p>後「捷運萬大-中和-樹林線第二期路線」除 LG11 站經內政部都會專案小組建議暫予保留外，其餘場站經 109 年 12 月 8 日內政部都市計畫委員會第 982 次會議審議完竣在案，依該會議決議略以：「九、考量捷運系統為整體路線且市政府所提修正內容頗有差異，為保障民眾權益，本案請補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」。</p> <p>「變更樹林（三多里地區）都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG18、LG19、LG20 站）主要計畫」案、「變更樹林（三多里地區）細部計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG18、LG20 站）」案及「擬定樹林（三多里地區）細部計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG19 站）」案於 110 年 4 月 27 日起辦理再公开展覽 30 日，110 年 5 月 18 日上午 10 時假本市樹林區公所舉行公开展覽說明會（線上說明會），公开展覽期間（含逾期）接獲公民或團體陳情意見 1 件，於 110 年 2 月 18 日召開新北市都市計畫委員會專案小組研商會議獲具體共識，爰本次再提請都市計畫委員會審議。</p> <p>伍、計畫位置及範圍：</p> <p>萬大線第二期路線於樹林（三多里地區）都市計畫區設置 LG18 車站、LG19 車站、LG20 車站，3 站均為高架站，路線圖詳如圖 1、</p> | | |

| | |
|----|---|
| | <p>變更位置及範圍詳如圖 2 所示。</p> <p>陸、變更內容</p> <p> 本案共提列 3 處捷運系統用地及捷運系統用地兼供道路使用，本案變更內容綜理表詳表 1，變更內容示意圖詳圖 3。</p> <p>柒、事業及財務計畫</p> <p> 配合主要計畫變 5 案調整捷運開發區為捷運系統用地，修正實施進度及經費表面積及土地取得方式，詳表 2。</p> <p>捌、土地使用分區管制要點</p> <p> 配合主要計畫變 5 案調整捷運開發區為捷運系統用地，刪除有關捷運開發區規定條文，詳表 3。</p> <p>玖、以上符合法定程序，提請大會決議。</p> |
| 決議 | <p>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p> |

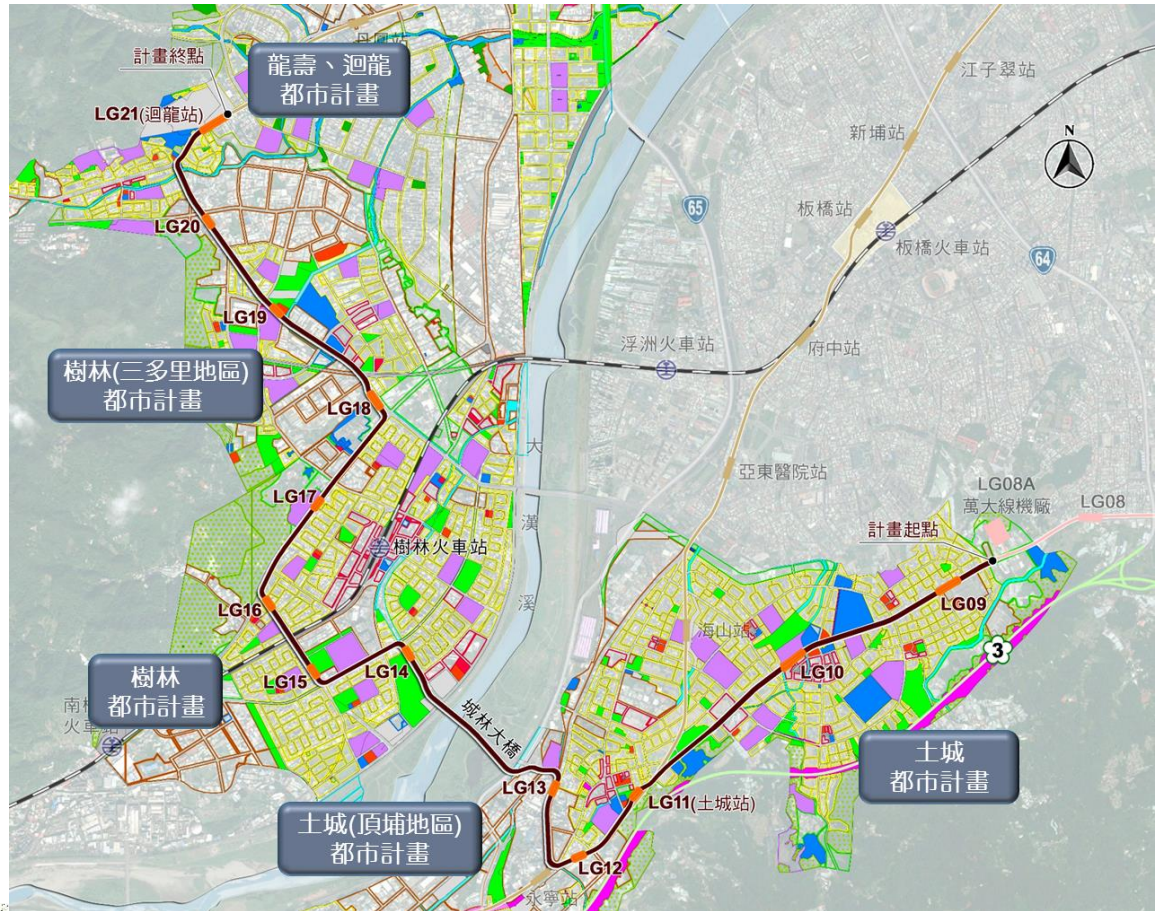


圖 1 捷運萬大線第二期路線各車站位置示意圖

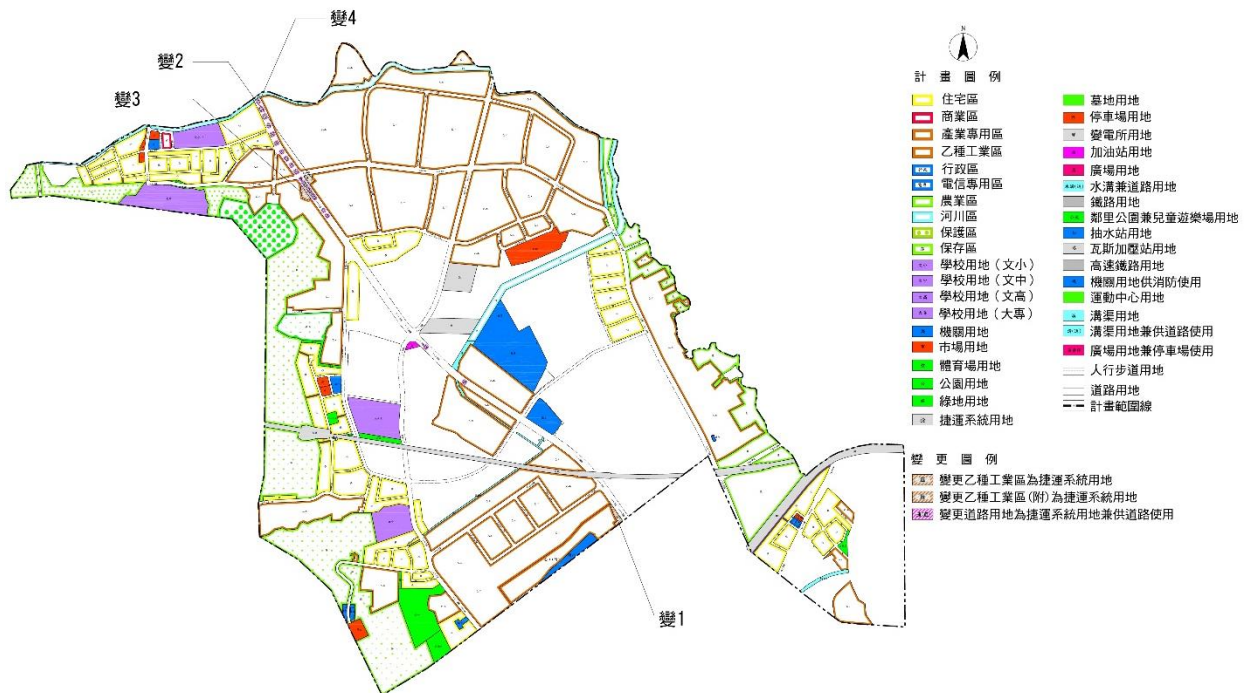


圖 2 「變更樹林(三多里地區)細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(LG18、LG20站)」案變更位置示意圖

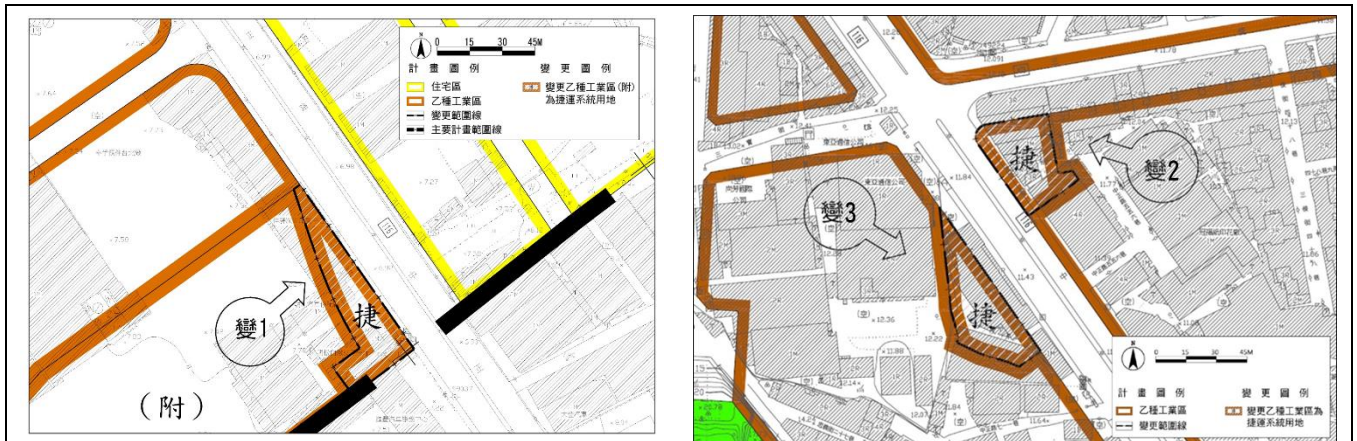
表 1 「變更樹林（三多里地區）細部計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG18、LG20 站）」案 變更內容綜理表

| 編號 | 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 | 備註 |
|----|----------------|----------------------|---------------------------------------|--|--|--------------------|----|
| | | 原計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | | | | |
| 1 | 中正路西側與大安路交叉口附近 | 乙種工業區(附) (0.1599) | 捷運系統用地 (0.1599) | 1.設置 LG18 站站體、出入口、轉乘設施、軌道等捷運相關設施。 2.考量避開乙種工業區 8 戶合法建物，將 LG18 站往大安路側(LG17 方向)移設約 46 公尺，另調整軌道線型，以較大斜交角度跨越中正路橋，可避開 8 戶合法建物，惟捷運軌道結構體距該建物不足 6 公尺，該建物未來改建時須依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」規定辦理。 | 維持再公展內容。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 | 捷一 |
| 2 | 中正路與三俊街交叉口東側 | 乙種工業區 (0.1098) | 捷運系統用地 (0.1098) | 設置 LG20 站出入口、轉乘設施等捷運相關設施。 | 維持再公展內容。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 | 捷二 |
| 3 | 中正路與三俊街交叉口西側 | 乙種工業區 (0.9274) | 捷運開發區(0.6492) 公園用地 (0.2782) | 1.設置 LG20 站出入口、轉乘設施等捷運相關設施，考量路線周邊發展現況，位屬新北科技產業軸帶，地利優異，變更為捷運開發區，並依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法規定辦理土地開發。 2.本案原採徵收方式取得，惟考量土地所有權人陳情納入聯合開發範圍，為兼顧社會公平性，政府僅負擔原採最小徵收範圍之地上物補償費(面積 0.13 公頃)。 3.工業區辦理土地開發，權利義務原則比照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「大眾捷運系統土地開發辦法」之回饋精神及相關規定辦理，應負擔內容如下： (1)無償捐贈新北市政府變更範圍內 30%土地作為公共設施使用，並負擔公共設施用地之開闢費用。 (2)無償捐贈變更範圍內 10.5%容積樓地板面積及應有土地持分予新北市政府，其建造成本由新北市政府負擔。 | (第 2 次專案小組)依規劃單位建議修正內容通過。 修正理由： 考量土地所有權人無意願參與捷運開發，LG20 站出入口 B 範圍調整為 106 年公展草案之變更內容。 修正後內容： | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 | 捷三 |

| 變更內容 | |
|-------------------|--------------------|
| 原計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) |
| 乙種工業區 (0.1249) | 捷運系統用地 (0.1249) |

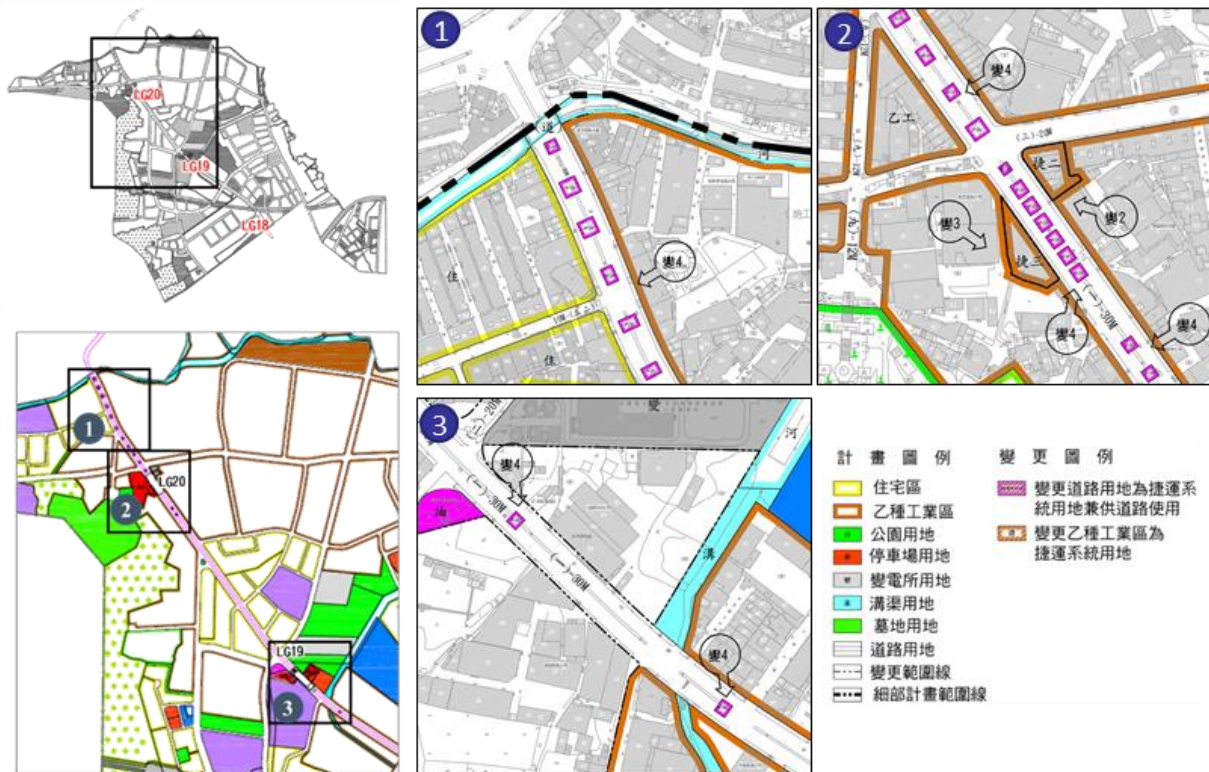
| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 市都委會專案小組 初步建議意見 | 市都委會 決議 | 備註 |
|----|----|-------------|-------------|---|--------------------|------------|----|
| | | 原計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | | | | |
| | | | | <p>(3)無償捐贈變更範圍內 10.5%容積樓地板面積予新北市政府後，容積率扣除捷運開發區原變更後容積率 1.2 倍之半數，由乙種工業區土地所有權人支付建造成本及無償提供新北市政府相對應之土地持分，作為新北市政府負擔自償性捷運設施經費之貢獻額度，以挹注捷運建設經費。另應無償提供新北市政府捷運設施所需空間及其應持分土地所有權。</p> <p>(4)依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 9 條規定，興建提供具獨立出入口之公共停車場，並負擔其建造成本且無償提供應有土地持分予新北市政府，惟實際停車位數依新北市都市設計審議委員會通過內容為準，未來由新北市政府負責維護管理。</p> <p>(5)比照「新北市都市計畫工業區檢討變更審議規範協議書」，繳納 25 年管理維護代金。</p> <p>4.本案回饋內容應與土地所有權人簽訂協議書。</p> <p>(1)都市計畫變更審議階段：設定出入口範圍地上權予新北市政府，無償提供新北市政府建設出入口使用，如退出開發則由新北市政府逕予變更出入口範圍為捷運系統用地。</p> <p>(2)都市計畫審竣至發布實施前：須辦理土地預告登記限制移轉</p> <p>(3)都市計畫發布實施後，簽訂土地開發協議價購前：如退出開發則由新北市政府逕予變更都市計畫回工業區與捷運系統用地，出入口範圍土地無償提供新北市政府使用。</p> <p>(4)簽訂土地開發協議價購移轉土地後，開發建物完成前：如退出開發則土地價款僅以開</p> | | | |

| 編號 | 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 | 備註 |
|----|---|------------------|--------------------------|--|--|--------------------|----|
| | | 原計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | | | | |
| | | | | 發後處分不動產給付，新北市政府不給付現金。 | | | |
| 4 | 萬大線第二期高架路線段 | 道路用地 (0.2666) | 捷運系統用地兼供道路使用 (0.2666) | 設置萬大線二期高架段墩柱，變更涉及私有地之墩柱為捷運系統用地兼供道路使用。 | 維持再公展內容。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 | |
| 5 | 變更樹林(三多里地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點第14點、第15點 | 土地使用分區管制要點詳表 2-3 | | <p>1.新增土管要點第14點：「有關捷運相關設施使用之捷運系統用地及捷運開發區相關管制附表一規定辦理。」。</p> <p>2.考量捷運相關設施之設置及辦理土地開發係依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法等相關規定辦理，有其獨特性，故將捷運系統用地及捷運開發區相關規定以新增附表方式進行管制，作為與一般管制規定之區別。</p> <p>3.原土管要點第14點：「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。」，配合點次調整為第15點。</p> | <p>(第2次專案小組)依規劃單位建議修正內容通過。</p> <p>修正後內容： LG20站出入口B改採變更為捷運系統用地，修正附表名稱。</p> <p>修正後內容：</p> <p>1.新增土管要點第14點：「有關捷運相關設施使用之捷運系統用地及捷運開發區相關管制附表一規定辦理。」。</p> <p>2.考量捷運相關設施之設置及辦理土地開發係依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法等相關規定辦理，有其獨特性，故將捷運系統用地及捷運開發區相關規定以新增附表方式進行管制，作為與一般管制規定之區別。</p> <p>3.原土管要點第14點：「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。」，配合點次調整為第15點。</p> | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 | |



變 1 案

變 2、3 案



變 4 案

圖 3 「變更樹林 (三多里地區) 細部計畫 (配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線) (LG18、LG20 站) 案」案 變更內容示意圖

表 2 「變更樹林(三多里地區)都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(LG18、LG20 站)細部計畫」案事業及財務計畫修正對照表

| 再公開展覽草案 | | | | | | | | | | | | | | 規劃單位建議修正內容 | | | | | | | | | | | | | | 市都委會專案小組初步建議意見 | | 市都委會決議 | | | | | | | | |
|--------------|------|------|--------|--------|----|--------|-------------|----------------|----------------|----------|-----------|------|--------|------------|---------|------|--------|--------|--------|----|--------|-------------|----------------|----------------|----------|-----------|------|----------------|------|--------|-------------|------------|--------|--|--|--|--|--|
| 使用分區及編號 | 變更編號 | 推展 | 面積(公頃) | 土地取得方式 | | | | 徵購/撥用費(億元)(註1) | 地上物補償費(億元)(註1) | 開闢經費(億元) | | 主辦單位 | 預定完成期限 | 經費來源 | 使用分區及編號 | 變更編號 | 推展 | 面積(公頃) | 土地取得方式 | | | | 徵購/撥用費(億元)(註1) | 地上物補償費(億元)(註1) | 開闢經費(億元) | | 主辦單位 | 預定完成期限 | 經費來源 | 依位修正內容 | 依市都委會初步建議意見 | 市都委會初步建議意見 | 市都委會決議 | | | | | |
| | | | | 協議價購 | 徵收 | 撥用(註2) | 土地開發(註3、註6) | | | 工程費 | 合計 | | | | | | | | 協議價購 | 徵收 | 撥用(註2) | 土地開發(註3、註6) | | | 工程費 | 合計 | | | | | | | | | | | | |
| 捷運開發區3 | | | 0.6492 | | | | | | | | 新北市政府(註5) | | | 捷運開發區3 | | | 0.6492 | | | | | | | | | 新北市政府(註5) | | | | | | | | | | | | |
| 公園用地 | 3 | 私 | 0.2782 | | | | V | 0.65 | 0.21 | | | | | 公園用地 | 3 | 私 | 0.2782 | | | | V | 0.65 | 0.21 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 捷運系統用地一 | 1 | 私 | 0.1599 | V | V | | | 1.31 | 0.72 | | | | | 捷運系統用地一 | 1 | 私 | 0.1599 | V | V | | | 1.31 | 0.72 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 捷運系統用地二 | 2 | 私 | 0.1098 | V | V | | | 0.56 | 0.17 | | | | | 捷運系統用地二 | 2 | 私 | 0.1098 | V | V | | | 0.56 | 0.17 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 捷運系統用地兼供道路使用 | 4 | 公私共有 | 0.0241 | V | V | | | 0.09 | -- | | | | | 捷運系統用地三 | 3 | 私 | 0.1249 | V | V | | | 0.65 | 0.21 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 0.1010 | | | V | | | 0.43 | -- | | | | | | | | 0.0241 | V | V | | | 0.09 | -- | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 0.1415 | V | V | V | | 0.64 | -- | | | | | | | | | 0.1010 | | | V | | | 0.43 | -- | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

註 1：本表所列土地徵購費及地上物補償費等相關費用依實際核發金額為準，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。

註 2：撥用方式依「國有不動產撥用要點」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及相關規定辦理。

註 3：依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其他相關規定辦理。

註 4：本表所列開闢經費為萬大線第二期興建工程經費及用地取得費。

註 5：依交通部 106 年 9 月 14 日交路(一)字第 1068700257 號函，106 年 8 月 31 日「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫審查委員會」第 21 次會議紀錄辦理。

註 6：本表所列土地開發應依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。另容積分配原則依下列方式辦理：

- (1)私有地土地所有權人無償捐贈新北市政府變更範圍內 30%土地作為公共設施使用，並負擔公共設施用地之開闢費用
- (2)無償捐贈變更範圍內 10.5%容積樓地板面積及應有土地持分予新北市政府，其建造成本由新北市政府負擔。
- (3)無償捐贈變更範圍內 10.5%容積樓地板面積予新北市政府後，容積率扣除

註 1：本表所列土地徵購費及地上物補償費等相關費用依實際核發金額為準，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。

註 2：撥用方式依「國有不動產撥用要點」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及相關規定辦理。

註 3：依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其他相關規定辦理。

註 4：本表所列開闢經費為萬大線第二期興建工程經費及用地取得費。

註 5：依交通部 106 年 9 月 14 日交路(一)字第 1068700257 號函，106 年 8 月 31 日「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫審查委員會」第 21 次會議紀錄辦理。

註 6：本表所列土地開發應依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。另容積分配原則依下列方式辦理：

- (1)私有地土地所有權人無償捐贈新北市政府變更範圍內 30%土地作為公共設施使用，並負擔公共設施用地之開闢費用。
- (2)無償捐贈變更範圍內 10.5%容積樓地板面積及應有土地持分予新北市政府

| 再公開展覽草案 | 規劃單位建議修正內容 | 市都委會 專案小組 初步建議 意見 | 市都委會 決議 |
|---|--|----------------------------|------------|
| <p>捷運開發區原變更後容積率 1.2 倍之半數，由乙種工業區土地所有權人支付建造成本及無償提供新北市政府相對應之土地持分，作為新北市政府負擔自償性捷運設施經費之貢獻額度，以挹注捷運建設經費。另應無償提供新北市政府捷運設施所需空間及其應持分土地所有權。</p> <p>(4)如獎勵容積因法規因素限制，致無法完全使用部分之容積，由所有土地所有權人與新北市政府均攤。</p> | <p>政府，其建造成本由新北市政府負擔。</p> <p>(3)無償捐贈變更範圍內 10.5%容積樓地板面積予新北市政府後，容積率扣除捷運開發區原變更後容積率 1.2 倍之半數，由乙種工業區土地所有權人支付建造成本及無償提供新北市政府相對應之土地持分，作為新北市政府負擔自償性捷運設施經費之貢獻額度，以挹注捷運建設經費。另應無償提供新北市政府捷運設施所需空間及其應持分土地所有權。</p> <p>(4)如獎勵容積因法規因素限制，致無法完全使用部分之容積，由所有土地所有權人與新北市政府均攤。</p> <p>變更理由： LG20 站出入口 B 改採變更為捷運系統用地，爰刪除捷運開發區容積分配原則。</p> | | |

表3 「變更樹林(三多里地區)都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(LG18、LG20 站)細部計畫」案 土地使用分區管制要點修正對照表

| 再公開展覽草案 | 規劃單位建議修正內容 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 市都委會決議 |
|--|--|----------------|--------------------|
| 十四、有關捷運相關設施使用之捷運系統用地及捷運開發區相關管制依附表一規定辦理。 | 十四、有關捷運相關設施使用之捷運系統用地及 捷運開發區 相關管制依附表一規定辦理。 變更理由： LG20 站出入口 B 改採變更為捷運系統用地，刪除捷運開發區文字。 | 依規劃單位建議修正內容通過。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 附表一 捷運系統用地及捷運開發區管制要點表 | 附表一 捷運系統用地及 捷運開發區 管制要點表 變更理由： LG20 站出入口 B 改採變更為捷運系統用地，修正附表名稱。 | 依規劃單位建議修正內容通過。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 一、本計畫劃設之捷運系統用地(捷一至捷二)、捷運系統用地兼供道路使用及捷運開發區(捷運開發區3)供設置捷運設施等內容使用。 | 一、本計畫劃設之捷運系統用地(捷一至捷 二三)、捷運系統用地兼供道路使用及 捷運開發區3 供設置捷運設施等內容使用。 變更理由： LG20 站出入口 B 改採變更為捷運系統用地，爰調整捷運系統用地編號，並刪除捷運開發區文字。 | 依規劃單位建議修正內容通過。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 二、捷運系統用地(捷一至捷二)建蔽率及容積率不予規定。 | 二、捷運系統用地(捷一至捷 二三)建蔽率及容積率不予規定。 變更理由： LG20 站出入口 B 改採變更為捷運系統用地，爰調整捷運系統用地編號。 | 依規劃單位建議修正內容通過。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 三、捷運系統用地(捷一)內留設供公眾通行之聯絡通道，該聯絡通道具有道路性質應提供鄰接之土地作為通行使用，並以計畫道路邊界線指定建築線，該聯絡通道未經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途。 | 維持再公展草案內容 | 依再公開展覽草案內容通過。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 四、捷運開發區 3 其開發強度及使用組別不得超過表 8-1 所列規定。 表 8-1 捷運開發區強度及使用組別表 | 刪除 刪除理由： LG20 站出入口 B 改採變更為捷運系統用地，爰刪除本條文。 | 依規劃單位建議修正內容通過。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 再公開展覽草案 | | 規劃單位建議修正內容 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 市都委會決議 |
|--|---|--|-----------------------|---------------------------|
| 編號及土地使用分區 | 捷運開發區 3 | | | |
| 車站 | LG20(B) | | | |
| 建蔽率 | 80% | | | |
| 容積率 | 510% | | | |
| 開挖率 | 不予規定 | | | |
| 使用組別 | <p>1.本計畫用地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。</p> <p>2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</p> <p>3.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。</p> | | | |
| <p>(一) 土地開發建築物除上述容積項目外，不得再依「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵，及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。</p> <p>(二) 捷運設施（出入口、通風井、轉乘設施及其相關設施）不計入容積計算。</p> | | | | |
| <p>五、捷運開發區 3 辦理土地開發時，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 土地開發建築物面臨 10 公尺以上計畫道路應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道，並依新北市無遮簷人行道設置相關規定辦理；鋪設止滑、透水、硬質鋪面且供公眾通</p> | | <p>刪除</p> <p>刪除理由： LG20 站出入口 B 改採變更為捷運系統用地，爰刪除本條文。</p> | <p>依規劃單位建議修正內容通過。</p> | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |

| 再公開展覽草案 | 規劃單位建議修正內容 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 市都委會決議 |
|--|---|-----------------------|---------------------------|
| <p>行。其建築物間之鄰棟間距應留設至少 8 公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。</p> <p>前述原則如因基地限制，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，不受其限制辦理。</p> <p>(二) 捷運開發區辦理土地開發時，應考量地面層捷運出入口空間服務品質，不減損公共通行便利性。</p> <p>(三) 捷運開發區 3 土地開發建築物應取得綠建築標章。</p> <p>(四) 捷運開發區 3 土地開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其小汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70 % 為上限。</p> | | | |
| <p>六、本計畫區之捷運開發區應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則」審議通過，捷運系統用地應經本府捷運工程局審定並報請新北市都市設計及土地使用開發許可審議會大會報告。</p> | <p>四、本計畫區之捷運開發區應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則」審議通過，捷運系統用地應經本府捷運工程局審定並報請新北市都市設計及土地使用開發許可審議會大會報告。</p> <p>變更理由：</p> <p>1. LG20 站出入口 B 改採變更為捷運系統用地，本計畫區已無捷運開發區，爰刪除有關捷運開發區之規定。</p> <p>2. 點次調整。</p> | <p>依規劃單位建議修正內容通過。</p> | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |

| | | | |
|--------|--|------|-------|
| 案由 | 擬定樹林(三多里地區)細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(LG19站)案 | 辦理機關 | 新北市政府 |
| 類別 | 審議案 | 案 號 | 第五案 |
| 說 明 | <p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、辦理機關：臺北市政府捷運工程局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 23 條</p> <p>肆、再提會討論緣由：</p> <p>為推動「捷運萬大-中和-樹林線第二期路線」，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，針對捷運設施所需之用地，辦理都市計畫變更作業，本細部計畫業經 108 年 3 月 28 日新北市都市計畫委員會第 99 次會議、110 年 1 月 22 日新北市都市計畫委員會第 125 次會議及 110 年 3 月 19 日新北市都市計畫委員會第 127 次會議審議通過。</p> <p>後「捷運萬大-中和-樹林線第二期路線」除 LG11 站經內政部都會專案小組建議暫予保留外，其餘場站經 109 年 12 月 8 日內政部都市計畫委員會第 982 次會議審議完竣在案，依該會議決議略以：「九、考量捷運系統為整體路線且市政府所提修正內容頗有差異，為保障民眾權益，本案請補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」。</p> <p>「變更樹林(三多里地區)都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(LG18、LG19、LG20 站)主要計畫」案、「變更樹林(三多里地區)細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(LG18、LG20 站)」案及「擬定樹林(三多里地區)細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(LG19 站)」案於 110 年 4 月 27 日起辦理再公开展覽 30 日，110 年 5 月 18 日上午 10 時假本市樹林區公所舉行公开展覽說明會(線上說明會)，公开展覽期間(含逾期)，本細部計畫地區無接獲公民或團體陳情意見。</p> <p>本次配合環狀線第二階段新北市境內捷運開發區依新北市都市計畫委員會 110 年 2 月 19 日第 126 次會議報告洽悉之「捷運開發區容積率訂定及分配原則」辦理細部計畫變更，經 111 年 1 月 21 日新北市都市計畫委員會第 137 次會議審議通過，其中有關捷運開發區使用組別，增加得適用商業區之建築規定，以及事業及財務計畫表容積分配，增加保障土地所有人原有之權益，明確容積使用順序之規定</p> | | |

部分，為新北市轄之捷運開發區具一致性規定，針對尚在都市計畫程序之萬大線第二期都市計畫案一併修正，本細部計畫遂於 110 年 2 月 18 日召開新北市都市計畫委員會專案小組會議修正上述內容；專案小組初步建議意見略以：「本次土管修正捷運開發區使用組別得適用「建築技術規則設計施工篇」商業區之相關規定，請新北市政府捷運工程局及臺北市政府捷運工程局於提市大會前洽工務局釐清」，爰本次再提請都市計畫委員會審議。

伍、計畫位置及範圍：

萬大線第二期路線於樹林（三多里地區）都市計畫區設置 LG18 車站、LG19 車站、LG20 車站，3 站均為高架站，路線圖詳如圖 1、本細部計畫範圍 LG19(捷運開發區 1、捷運開發區 2)詳如圖 2 所示。

陸、事業及財務計畫

為保障土地所有人原有之權益，明確容積使用順序，以利後續土地開發之執行，並兼顧計畫一致性，配合修正事業及財務計畫表註 6 之相關文字，詳表 1。

柒、土地使用分區管制要點

有關捷運開發區使用組別，考量「擬定樹林都市計畫（配合捷運萬大-中和樹林線第二期路線）(LG14、LG15、LG16、LG17、LG18 站)細部計畫案」業經 111 年 2 月 25 日第 138 次市大會審議通過，並參採本府工務局意見，有關本案捷運開發區得依「都市計畫法新北市施行細則」商業區之容許項目使用項目及強度引入相關活動及建築量體，配合修正為得比照「建築技術規則建築設計施工編」商業區之相關規定，詳表 2。

捌、再提會審議事項

土地使用分區管制要點，使用組別第 3 點，為利後續土地開發執行，配合修正文字，並依專案小組意見洽工務局釐清後，逕提大會審議，詳表 2。

玖、以上符合法定程序，提請大會決議。

決議

- 一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。
- 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

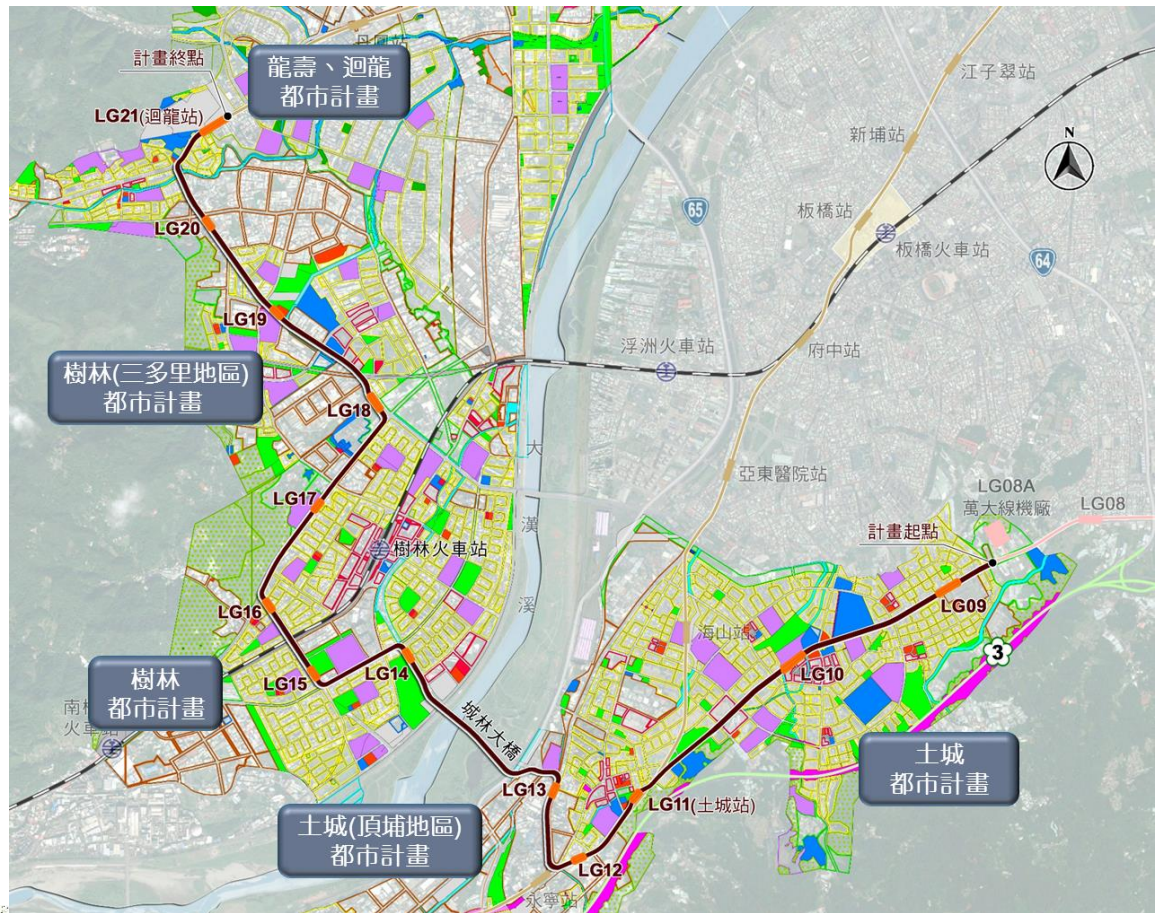


圖 1 捷運萬大線第二期路線各車站位置示意圖

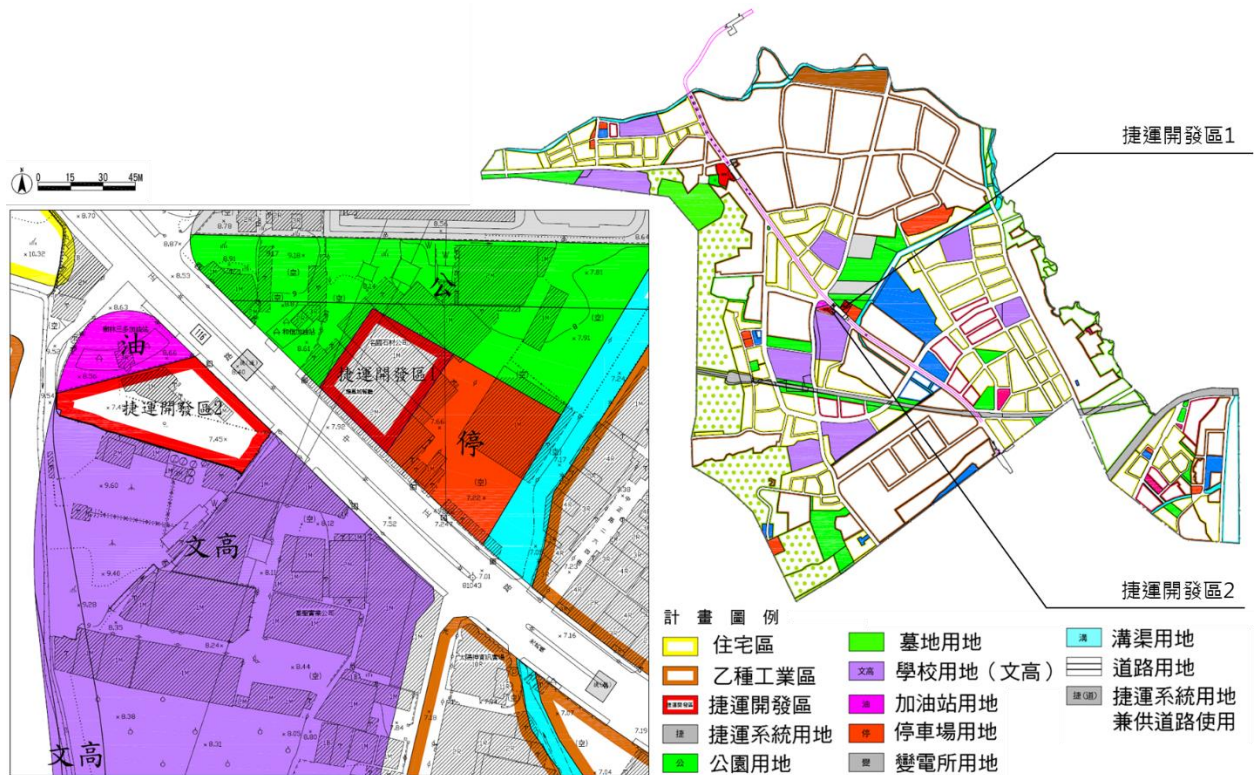


圖 2 「擬定樹林(三多里地區)細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(LG19 站)」案位置示意圖

表1 「擬定樹林(三多里地區)細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(LG19站)」案 事業及財務計畫修正對照表

| 再公開展覽草案 | | | | | | | | | | | 規劃單位建議修正內容 | | | | | | | | | | | 市都委會專案小組初步建議意見 | 市都委會決議 | | | | | |
|---|----|--------|--------|----|--------|----------------|----------------|----------|------------|-----------|--|------|---------|----|--------|--------|----|--------|----------------|----------------|----------|----------------|-----------|--------|------|----------------|--------------------|--|
| 使用分區及編號 | 權屬 | 面積(公頃) | 土地取得方式 | | | 徵購/撥用費(億元)(註1) | 地上物補償費(億元)(註1) | 開闢經費(億元) | | 主辦單位 | 預定完成期限 | 經費來源 | 使用分區及編號 | 權屬 | 面積(公頃) | 土地取得方式 | | | 徵購/撥用費(億元)(註1) | 地上物補償費(億元)(註1) | 開闢經費(億元) | | 主辦單位 | 預定完成期限 | 經費來源 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 市都委會決議 | |
| | | | 協議價購 | 徵收 | 撥用(註2) | | | 工程費 | 合計 | | | | | | | 協議價購 | 徵收 | 撥用(註2) | | | 工程費 | 合計 | | | | | | |
| 捷運開發區1 | 私 | 0.1662 | V | V | V | 0.19 | 0.43 | 513.17 | 555.30(註4) | 新北市政府(註5) | 119年 | 專案編列 | 捷運開發區1 | 私 | 0.1662 | V | V | V | 0.19 | 0.43 | 513.17 | 555.30(註4) | 新北市政府(註5) | 119年 | 專案編列 | 依規劃單位建議修正內容通過。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 | |
| | 公 | 0.0458 | | | | | | | | | | | 捷運開發區1 | 公 | 0.0458 | | | | | | | | | | | | | |
| 捷運開發區2 | 私 | 0.2874 | V | V | V | 0.19 | 0.40 | | | | | | 捷運開發區2 | 私 | 0.2874 | V | V | V | 0.19 | 0.40 | | | | | | | | |
| <p>註1：本表所列土地徵購費及地上物補償費等相關費用依實際核發金額為準，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。</p> <p>註2：撥用方式依「國有不動產撥用要點」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及相關規定辦理。</p> <p>註3：依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其他相關規定辦理。</p> <p>註4：本表所列開闢經費為萬大線第二期興建工程經費及用地取得費。</p> <p>註5：依交通部106年9月14日交路(一)字第1068700257號函，106年8月31日「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫審查委員會」第21次會議紀錄辦理。</p> <p>註6：本表所列土地開發應依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。另容積分配原則依下列方式辦理：</p> <p>(1)捷運開發區1及捷運開發區2私有地所有權人依土地使用分區管制規定捐贈60%土地予新北市政府參與開發，剩餘之40%土地以同一都市計畫區同一開發方式住宅區容積率(200%)之2倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積由新北市政府取得。前述新北市政府取得之容積，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分。</p> <p>(2)如獎勵容積因法規因素限制，致</p> | | | | | | | | | | | <p>註1：本表所列土地徵購費及地上物補償費等相關費用依實際核發金額為準，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。</p> <p>註2：撥用方式依「國有不動產撥用要點」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及相關規定辦理。</p> <p>註3：依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其他相關規定辦理。</p> <p>註4：本表所列開闢經費為萬大線第二期興建工程經費及用地取得費。</p> <p>註5：依交通部106年9月14日交路(一)字第1068700257號函，106年8月31日「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫審查委員會」第21次會議紀錄辦理。</p> <p>註6：本表所列土地開發應依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。另容積分配原則依下列方式辦理：</p> <p>(1)捷運開發區1及捷運開發區2私有地所有權人依土地使用分區管制規定捐贈60%土地予新北市政府參與開發，剩餘之40%土地以同一都市計畫區同一開發方式住宅區容積率(200%)之2倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積由新北市政府取得。前述新北市政府取得之容積，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 再公開展覽草案 | 規劃單位建議修正內容 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 市都委會決議 |
|---------------------------------------|---|----------------|--------|
| <p>無法完全使用部分之容積，由所有土地所有權人與新北市政府均攤。</p> | <p>(2)如獎勵容積因法規因素限制，致無法完全使用部分之容積時，<u>應先保障土地所有權人原有基準容積後，餘由土地所有權人與新北市政府依前述增加之容積分配比例均攤。</u></p> <p>變更理由： 為保障土地所有人原有之權益，明確容積使用順序，以利後續土地開發之執行，並兼顧計畫一致性，配合修正相關文字。</p> | | |

表 2 「擬定樹林（三多里地區）細部計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）(LG19 站)」案 土地使用分區管制要點修正對照表(本次提會討論事項)

| 再公開展覽草案 | 規劃單位建議修正內容 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 市都委會決議 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--------------------|----|---------|---------|-----|-----|-----|-----|------|------|-----|------|--|------|--|--|---|-----------|---------|---------|----|---------|---------|-----|-----|-----|-----|------|------|-----|------|--|------|--|--|--|-----------|---------|---------|----|---------|---------|-----|-----|-----|-----|------|------|-----|------|--|------|---|--|
| 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則第 40 條之規定訂定。 | 維持再公開展覽草案內容。 | 依再公開展覽草案內容通過。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二、本計畫劃設之捷運開發區（捷運開發區 1、捷運開發區 2）供設置捷運設施等內容使用。 | 維持再公開展覽草案內容。 | 依再公開展覽草案內容通過。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 三、捷運開發區 1 及捷運開發區 2，其開發強度及使用組別不得超過表 7-1 所列規定。 表 7-1 捷運開發區強度及使用組別表 | 三、捷運開發區 1 及捷運開發區 2，其開發強度及使用組別不得超過表 7-1 所列規定。 表 7-1 捷運開發區強度及使用組別表 | 請新北市政府捷運工程局及臺北市政府捷運工程局依本次市都委會專案小組會議紀錄初步建議意見第 2 點於提市大會前釐清。 本次依專案小組初步建議意見修正，提請大會審議： 三、捷運開發區 1 及捷運開發區 2，其開發強度及使用組別不得超過表 7-1 所列規定。 表 7-1 捷運開發區強度及使用組別表 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號及土地使用分區</th> <th>捷運開發區 1</th> <th>捷運開發區 2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車站</td> <td>LG19(A)</td> <td>LG19(B)</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>80%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>600%</td> <td>600%</td> </tr> <tr> <td>開挖率</td> <td colspan="2">不予規定</td> </tr> <tr> <td>使用組別</td> <td colspan="2"> 1.本計畫用地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 3.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 </td> </tr> </tbody> </table> | 編號及土地使用分區 | 捷運開發區 1 | 捷運開發區 2 | 車站 | LG19(A) | LG19(B) | 建蔽率 | 80% | 80% | 容積率 | 600% | 600% | 開挖率 | 不予規定 | | 使用組別 | 1.本計畫用地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 3.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 | | <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號及土地使用分區</th> <th>捷運開發區 1</th> <th>捷運開發區 2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車站</td> <td>LG19(A)</td> <td>LG19(B)</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>80%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>600%</td> <td>600%</td> </tr> <tr> <td>開挖率</td> <td colspan="2">不予規定</td> </tr> <tr> <td>使用組別</td> <td colspan="2"> 1.本計畫用地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 3.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 </td> </tr> </tbody> </table> | 編號及土地使用分區 | 捷運開發區 1 | 捷運開發區 2 | 車站 | LG19(A) | LG19(B) | 建蔽率 | 80% | 80% | 容積率 | 600% | 600% | 開挖率 | 不予規定 | | 使用組別 | 1.本計畫用地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 3.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 | | <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號及土地使用分區</th> <th>捷運開發區 1</th> <th>捷運開發區 2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車站</td> <td>LG19(A)</td> <td>LG19(B)</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>80%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>600%</td> <td>600%</td> </tr> <tr> <td>開挖率</td> <td colspan="2">不予規定</td> </tr> <tr> <td>使用組別</td> <td colspan="2"> 1.本計畫用地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之 </td> </tr> </tbody> </table> | 編號及土地使用分區 | 捷運開發區 1 | 捷運開發區 2 | 車站 | LG19(A) | LG19(B) | 建蔽率 | 80% | 80% | 容積率 | 600% | 600% | 開挖率 | 不予規定 | | 使用組別 | 1.本計畫用地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之 | |
| 編號及土地使用分區 | 捷運開發區 1 | 捷運開發區 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 車站 | LG19(A) | LG19(B) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建蔽率 | 80% | 80% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 容積率 | 600% | 600% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 開挖率 | 不予規定 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 使用組別 | 1.本計畫用地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 3.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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 編號及土地使用分區 | 捷運開發區 1 | 捷運開發區 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 車站 | LG19(A) | LG19(B) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建蔽率 | 80% | 80% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 容積率 | 600% | 600% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 開挖率 | 不予規定 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 使用組別 | 1.本計畫用地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 3.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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 編號及土地使用分區 | 捷運開發區 1 | 捷運開發區 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 車站 | LG19(A) | LG19(B) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建蔽率 | 80% | 80% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 容積率 | 600% | 600% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 開挖率 | 不予規定 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 使用組別 | 1.本計畫用地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 再公開展覽草案 | 規劃單位建議修正內容 | 市都委會專案小組 初步建議意見 | 市都委會 決議 |
|---|---|---|------------|
| <p>及住宅區之容許使用項目辦理。</p> <p>(一)捷運開發區 1 及捷運開發區 2 原屬整體開發範圍，土地所有權人應捐贈 60% 土地予新北市政府參與開發，其使用應配合新北市政府政策優先提供「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條規定之公益性設施使用。</p> <p>(二)土地開發建築物除上述容積項目外，不得再依「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵，及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉實施辦法」、水利法第 82 條第 4 項或其他法令規定申請容積移轉。</p> <p>(三)捷運設施（出入口、轉乘設施及其相關設施）不計入容積計算。</p> | <p>業區及住宅區之容許使用項目辦理，<u>並得適用「建築技術規則建築設計施工編」商業區之相關規定。</u></p> <p>(一)捷運開發區 1 及捷運開發區 2 原屬整體開發範圍，土地所有權人應捐贈 60% 土地予新北市政府參與開發，其使用應配合新北市政府政策優先提供「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條規定之公益性設施使用。</p> <p>(二)土地開發建築物除上述容積項目外，不得再依「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵，及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉實施辦法」、水利法第 82 條第 4 項或其他法令規定申請容積移轉。</p> <p>(三)捷運設施（出入口、轉乘設施及其相關設施）不計入容積計算。</p> <p>變更理由： 考量捷運開發區得依「都市計畫法新北市施行細則」商業區之容許項目使用項目及強度引入相關活動及建築量體，修正得適用商業區之建築規定。</p> | <p>使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。</p> <p>2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</p> <p>3.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，並得<u>比照</u>「建築技術規則建築設計施工編」商業區之相關規定。</p> <p>(一)捷運開發區 1 及捷運開發區 2 原屬整體開發範圍，土地所有權人應捐贈 60% 土地予新北市政府參與開發，其使用應配合新北市政府政策優先提供「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條規定之公益性設施使用。</p> <p>(二)土地開發建築物除上述容積項目外，不得再依「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵，及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉實施辦法」、水利法第 82 條第 4 項或其他法令規定申請容積移轉。</p> <p>(三)捷運設施（出入口、轉乘設施及其相關設施）不計入容積計算。</p> | |

| 再公開展覽草案 | 規劃單位建議修正內容 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 市都委會決議 |
|--|---------------------|--|---------------------------|
| | | <p>修正變更理由： 考量捷運開發區得依「都市計畫法新北市施行細則」商業區之容許項目使用項目及強度引入相關活動及建築量體，並參採本府工務局意見，修正得比照商業區之建築規定。</p> | |
| <p>四、捷運開發區 1 至捷運開發區 2 辦理土地開發時，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 土地開發建築物面臨 10 公尺以上計畫道路應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道，並依新北市無遮簷人行道設置相關規定辦理；鋪設止滑、透水、硬質鋪面且供公眾通行。其建築物間之鄰棟間距應留設至少 8 公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。</p> <p> 前述原則如因基地限制，得經本府捷運工程局審定並報請新北市都市設計及土地使用開發許可審議會大會報告後，不受其限制辦理。</p> <p>(二) 捷運開發區辦理土地開發時，應考量地面層捷運出入口空間服務品質，不減損公共通行便利性。</p> <p>(三) 捷運開發區 1 至捷運開發區 2 土地開發建築物應取得綠建築標章。</p> <p>(四) 捷運開發區 1 至捷運開發區 2 土地開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其小汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70 % 為上限。</p> | <p>維持再公開展覽草案內容。</p> | <p>依再公開展覽草案內容通過。</p> | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |
| <p>五、本計畫區之捷運開發區，應經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會</p> | <p>維持再公展草案內容。</p> | <p>依再公開展覽草案內容通過。</p> | <p>依市都委會專案小組初步建</p> |

| 再公開展覽草案 | 規劃單位建議修正內容 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 市都委會決議 |
|--|--------------|----------------|--------------------|
| 依「新北市都市設計審議原則」及「新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則」審議通過。 | | | 議意見通過。 |
| 六、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。若本要點執行上有疑義時，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。 | 維持再公開展覽草案內容。 | 依再公開展覽草案內容通過。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |