

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號
11樓

承辦人：吳欣怡

電話：(02)29603456 分機7151

傳真：(02)89650936

電子信箱：aa7123@ms.ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國110年2月26日

發文字號：新北府城審字第1100344114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：000RPZJAY）

主旨：檢送110年2月19日新北市都市計畫委員會第126次會議紀
錄1份，請查照。

說明：依本府110年2月5日新北府城審字第1100220424號開會通知
單辦理。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、胥委員直強、吳委員杰穎、詹委員士樑、
洪委員迪光、王委員榮進、姚委員克勳、宋委員立堦、黃委員穗鵬、孫委員振
義、賀委員士庶、黃委員敏修(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、康委員秋桂、詹委員榮鋒、鍾委員鳴時、新北市
政府地政局(審議案第1~2案、報告案第1案)、新北市政府交通局(審議案第1~2
案)、新北市政府消防局(審議案第1~2案)、新北市政府經濟發展局(審議案第1~2
案)、新北市政府環境保護局(審議案第3案)、新北市政府工務局(審議案第4~5
案)、新北市政府財政局(審議案第4~5案)、臺北市政府捷運工程局(報告案第1
案)、新北市政府捷運工程局(報告案第1案)、新北市政府都市更新處(審議案第
4~5案)、新北市政府新建工程處(審議案第1~2案)、新北市政府養護工程處(審議
案第1~2案)、新北市政府市場處(審議案第1~2案)、新北市政府綠美化環境景觀
處(審議案第1~2案)、新北市三重區公所(審議案第1~2案)、長豐工程顧問股份有
限公司(審議案第1~2)

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



新北市都市計畫委員會第 126 次會議紀錄

時間：中華民國 110 年 2 月 19 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：本府 28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如簽到簿。

出席單位：詳如簽到簿。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審案件一覽表：

- 一、變更大漢溪北都市計畫(三重地區公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 二、擬定三重細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 三、變更臺北水源特定區計畫(配合坪林區清潔隊廳舍整建工程)(部分保安保護區為機關用地(北機十七))案。
- 四、變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點(配合全市土地使用管制一致性原則)案。
- 五、變更中和細部計畫土地使用分區管制要點(配合全市土地使用管制一致性原則)案。

參、報告案：

報告案件一覽表：

- 一、修正新北市捷運開發區容積率訂定及分配方式案。

肆、散會：中午 12 時整。

案由	變更大漢溪北都市計畫(三重地區公共設施用地專案通盤檢討)案	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 26 條、都市計畫法定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>依內政部營建署訂定都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則所載，台灣自光復後擬定都市計畫開始至今，各縣市都市計畫共計約 4 百餘處，計畫內容涉及公共設施用地之規劃配置。惟民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。經統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，造成政府巨大之潛藏債務，而政府受限於資金籌措困難等因素，導致部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，亦嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。</p> <p>監察院 101 年 12 月 18 日針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部爰於 102 年 11 月 29 日擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助各地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。</p> <p>爰此，本府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理本次都市計畫公共設施保留地通盤檢討。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>本案計畫範圍隸屬大漢溪北都市計畫之原三重都市計畫，三重都市計畫區範圍東及南面皆臨淡水河，西與新莊相</p>		

接，北鄰蘆洲區界，計畫區總面積為 1,631.0170 公頃，檢討範圍為計畫範圍內之公共設施用地。

伍、變更內容

本計畫針對變更大漢溪北都市計畫(三重地區)內等公共設施用地提列變更，詳表一變更大漢溪北都市計畫(三重地區公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容綜理表與圖一至圖六。

陸、辦理經過

- 一、公告徵求意見：自 105 年 11 月 17 日起公告徵求意見 30 日，105 年 11 月 18 日刊登於聯合報。
- 二、公開展覽及說明會：自 107 年 12 月 24 日起公開展覽 30 日，107 年 12 月 24 日、25 日、26 日刊登於聯合報，並於 108 年 1 月 16 日上午 10 時於本市光興市民活動中心舉辦說明會。
- 三、新北市都市計畫委員會專案小組

本案先由本會簡委員連貴(召集人)、金委員家禾、洪委員迪光、姚委員克勛、宋委員立垚等 5 位委員組成專案小組，前已於 108 年 5 月 30 日、108 年 9 月 27 日、108 年 11 月 20 日召開 3 次專案小組研商會議，後由本會孫委員振義(召集人)、劉委員玉山、許委員阿雪、洪委員迪光、宋委員立垚、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組，並於 109 年 3 月 5 日、109 年 7 月 8 日、109 年 12 月 3 日召開 3 次專案小組研商會議續審，共召開 6 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

(一)108 年 5 月 30 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 請補充說明內政部對於公共設施保留地專案通盤檢討之原則(例如檢討標的)，俾利委員會了解市府原則與中央所訂之原則是否競合。
2. 有關變 1 案公開展覽期間公民與團體陳情意見編號第 2、3、4、5 案，作業單位初核意見請補充說明並強調變 1 案檢討之公共設施用地係屬 E1 類型，該類型係保留公共設

施用地機能前提下劃設適當可建地。此外，考量周邊住宅區都市防災及交通路網之便利性因素，該公共設施用地有存在之必要。

3. 有關變 1 案作業單位所提修正方案，所劃設之囊底路請依建築技術規則規定修正(方形：9 公尺 X9 公尺、圓形：直徑 12 公尺)。
4. 有關簡報第 30 頁分類檢討成果圖，請強調本次討論之類型(E-1~E-3)，並與其餘未討論的類型做區隔。
5. 請交通局針對路口過近衝擊問題之解決方式提供相關處理原則，俾利後續規劃參考。
6. 有關變 2 案逾期公民與團體陳情意見編號第 2 案，請作業單位針對陳情人建物再行整理建照、使照核准情形及都市計畫發布歷程，並於現場勘查時說明，另請規劃單位再行清查其他案件是否有陳情人所陳述辦理重劃涉及合法建物拆遷之情形。
7. 有關變 4 案之市場用地辦理重劃後，考量解編後之市場用地變更為住宅區應須有更具公益性之回饋，不單只劃設供兒童遊樂場用地供該重劃後住宅區使用，請作業單位再行研議本案回饋項目及劃設位置。
8. 下次請作業單位安排現場勘查，俾利後續審查作業。

(二)108 年 9 月 27 日第 2 次專案小組研商會議：

1. 請將變 1 案都市計畫圖比例尺放大，以檢視變更案與周邊道路系統關係，俾利後續規劃審議之參考。
2. 考量變 4 案跨區重劃變更為住宅區與附近停車空間需求，請規劃單位研議重劃負擔之公共設施劃設停車場用地之可行性，並與原方案做比較分析，俾利後續規劃審議之參考。

(三)108 年 11 月 20 日第 3 次專案小組研商會議：

1. 請市府交通局提供停車場用地劃設原則、區位條件及所需最小規模面積，俾利後續規劃參考。
2. 請規劃單位下次會議時就本案全部變更案件(包含規劃方案)再行綜合彙整提會討論。

(四)109年3月5日第4次專案小組研商會議：

1. 變更案第1案、第2案依本次提會修正內容通過、變更案第5案依公展內容通過。
2. 變更案第3案建議參酌地主配地之可行性及鄰路概況，調整住宅區深度及鄰路寬度後再提會討論。
3. 變更案第4案建議考量停車場經濟規模、開闢效益以及道路用地由主管機關自行開闢或另案開闢之可能性，調整停車場區位、規模或公共設施類型後再提會討論。

(五)109年7月8日第5次專案小組研商會議：

1. 變更案第3案依本次提會修正方案1通過、變更案第4案以停車場用地大於0.2公頃，且住宅區北側臨路寬度大於30公尺、剩餘寬度補足停車場用地為原則修正後通過。
2. 有關陳情編號逾2案同意作業單位依下列意見修正後通過：變2案附帶條件加註內容請作業單位刪除暫緩拆除之文字，並請補充說明清楚酌予採納或未便採納之內容。
3. 有關陳情編號逾7案，待確認鄰市場用地既有道路指定建築線之可行性，再提專案小組討論。
4. 有關陳情編號逾4、逾5、逾8案，請作業單位釐清下列事項，並與陳情人先行確認且研提明確方案後，再提會討論：
 - (1)瓦斯專用區是否適合併同納入公共設施用地專案通盤檢討之範疇辦理。
 - (2)整壓站是否適合規劃設置於公園用地，及現有執行案例。
 - (3)後續整壓站之使用為有償使用或無償使用，請一併釐清。

(4)於本案基地內劃設道路用地連通力行路與中正北路145巷8弄，並將管線埋設於道路用地下方之可行性。

5.有關土地使用分區管制要點依本次提會修正內容通過。

(六)109年12月3日第6次專案小組研商會議：

1.變1案：參酌陳情編號逾9案將公園用地集中配置於環河南路及成功路50巷交叉口，且與人行步道用地串接，並將前開人行步道用地納入本次檢討範圍。

2.有關陳情編號逾2案同意作業單位依下列意見修正後通過：變2案附帶條件加註內容請作業單位刪除暫緩拆除之文字，並請依幸福段2035地號土地非屬合法建物修正未便採納之內容。

3.有關陳情編號逾7案修正為酌予採納，並依下列意見修正後通過：

(1)綠地用地(綠七)原則以變更為廣場用地兼供道路使用之方案通過，並比照三重土管容積折減規定加註其周邊住宅區倘依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者，其容積率不得大於200%。

(2)請補充綠地用地(綠七)變更為廣場用地兼供道路使用之救災動線。

(3)有關陳情編號逾4案請作業單位補充註明係依研商工作會議結論錄案納入本次公共設施用地專案通盤檢討。

(4)陳情編號逾4、逾5、逾8案涉及綠地用地(綠六)併同瓦斯專用區變更案建議後續請新海瓦斯股份有限公司以書面切結後續有關瓦斯儲氣槽及管線拆遷費用由該公司自行負擔，不納入重劃工程負擔；另請作業單位補充財務計畫內8%費用負擔之用途，有無包含公園用地、綠地用地維護費用等。

5.本案除陳情編號逾4、逾5、逾8案涉及綠地用地(綠六)併同瓦斯專用區變更案，請作業單位在整壓站得調整配置位置的前提下再行研擬其他可行方案，並與第6次專案小組討論方案一併提請市都委會大會審議外，其餘專案小組

	<p>已獲具體意見，相關內容授權作業單位檢核無任何疑義後，續提市都委會大會審議。</p> <p>柒、公民或團體陳情意見</p> <p>本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 15 案，除逾 10 案外，餘經專案小組研商會議討論，均獲具體建議意見(詳表二)。</p> <p>捌、提請大會討論事項</p> <p>一、市都委會專案小組未審議案件：公民或團體陳情意見逾 10 案、逾 11 案(詳表三)。</p> <p>二、市都委會專案小組提請大會審議案件：配合公民或團體陳情意見逾 4、逾 5、逾 8 案涉及綠地用地(綠六)併同瓦斯專用區變更案新增變六案(同表一、圖六)。</p> <p>玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、除本次提會討論內容變 6 案附帶條件第 3 點依人陳逾 11 案建議意見刪除外，餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表一 「變更大漢溪北都市計畫(三重地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容綜理表

編號	變更位置	公開展覽內容 變更內容(公頃)		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議																
		原計畫	新計畫																			
1	公四十四(成功路50巷以東)	公園用地 0.5582	住宅區(附) 0.2825 公園用地(附) 0.2757	1. 公四十四用地及公四十五用地經檢討權屬、使用現況、基地規模及面向整體處理處主管機關無使用需求。毗鄰分區變更為住宅區，並以市地重劃方式辦理整體開發。5. 變更後不影響五項設施服務範圍。	修正後通過。 修正理由： 考量民眾陳情訴求、開發後公共設施可及性與整體人行動線完整性，調整原有住宅區(附)及公園用地(附)區位，並將基地北側部分人行步道納入檢討範圍。 修正後變更內容：	依市都委會專案小組初步建議通過。																
	公四十五(成功路50巷以西)	公園用地 0.2958	住宅區(附) 0.2958				<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容(公頃)</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">1</td> <td>公四十四(成功路50巷以東)</td> <td rowspan="2">公園用地 0.5582</td> <td>住宅區(附) 0.2638</td> </tr> <tr> <td>成功路50巷以東</td> <td>公園用地(附) 0.2944</td> </tr> <tr> <td>公四十五(成功路50巷以西)</td> <td>公園用地 0.2958</td> <td>住宅區(附) 0.2958</td> </tr> </tbody> </table>	編號	變更位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	1	公四十四(成功路50巷以東)	公園用地 0.5582	住宅區(附) 0.2638	成功路50巷以東	公園用地(附) 0.2944	公四十五(成功路50巷以西)	公園用地 0.2958	住宅區(附) 0.2958
	編號	變更位置	變更內容(公頃)																			
原計畫			新計畫																			
1	公四十四(成功路50巷以東)	公園用地 0.5582	住宅區(附) 0.2638																			
	成功路50巷以東		公園用地(附) 0.2944																			
	公四十五(成功路50巷以西)	公園用地 0.2958	住宅區(附) 0.2958																			
如上	--	附帶條件1： 1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 因三重都市計畫主細計拆離緣故，公四十四及公四十五用地間包夾之細部計畫道路未顯示於主要計畫圖上，本案基於變更後計畫圖之合理性，將主要計畫圖內完整公四十四及公四十五用地納入變更範圍，但本案市地重劃範圍僅包含公四十四用地及公四十五用地於細部計畫圖上之完整範圍，未包含四十四用地及公四十五用地之間包夾之細部計畫道路。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。																				

編號	變更位置	公開展覽內容 變更內容(公頃)		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
2	細部計畫市七(永福街46巷)	住宅區 0.0586	住宅區(附) 0.0586	1. 細部計畫市七用地及主要計畫權屬、使用現況、有條件等面向整體標的之處理類型。 2. 主管機關無使用需求。 3. 參酌毗鄰分區更為住宅區、商業區、兒童遊樂場用地，並納入細部計畫之綠七用地併同辦理。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。 5. 變更後不影響公共設施服務範圍。	修正後通過。 修正理由： 考量民眾陳情訴求與強化都市防災機能，調整原綠七為廣場用地兼供道路使用(附)，以利後續救災車輛進出與銜接既有道路動線。 修正後變更內容：	依市都委會專案小組初步建議意見。 市都委會專案小組建議通過。
		商業區 0.1853	商業區(附) 0.1853			
		廣場用地兼停車場用地 0.0008	廣場用地兼停車場用地(附) 0.0008			
	機八(力行路二段162巷)	機關用地 0.3878	住宅區(附) 0.2723			
			兒童遊樂場用地(附) 0.1155			
	綠七(幸福戲院前)	綠地用地 0.1456	綠地用地(附) 0.1456			
如上	--	附帶條件2： 1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含細部計畫市七用地、機八用地及綠七用地完整範圍，以及周邊商業區、住宅區、廣場用地兼停車場用地(細部計畫為道路用地)範圍。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。				
					修正後變更內容：	
	編號	變更位置	變更內容(公頃)			
			原計畫	新計畫		
		細部計畫市七(永福街46巷)	住宅區 0.0582	住宅區(附) 0.0582		
			商業區 0.2615	商業區(附) 0.2615		
		廣場用地兼停車場用地	0.0008	廣場用地兼停車場用地(附) 0.0008		
		機八(力行路二段162巷)	機關用地 0.3878	住宅區(附) 0.2723		
				兒童遊樂場用地(附) 0.1155		
		綠七(幸福戲院前)	綠地用地 0.1456	廣場用地兼供道路使用(附) 0.1456		
		如上	--	附帶條件2： 1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含細部計畫市七用地、機八用地及綠七用地完整範圍，		

公開展覽內容				變更理由	市都委會專案小組初步建議意見				市都委會 決議
編號	變更 位置	變更內容(公頃)							
		原計畫	新計畫						
								<p>以及周邊商業區、住宅區、廣場用地兼停車場用地(細部計畫為道路用地)範圍。</p> <p>3. 考量廣場用地兼供道路使用(附)係為滿足防救災道路所需，且兩側出口端寬度皆未達8公尺，故後續依該處指定建築線時均視同以面臨計畫道路寬度未達8公尺者檢討容積率。</p> <p>4. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。</p>	
修正後變更理由：					<p>1. 細部計畫市七用地及主要計畫機八用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。</p> <p>2. 主管機關無使用需求。</p> <p>3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區、商業區、兒童遊樂場用地、廣場用地兼停車場用地及廣場用地兼供道路使用，納入毗鄰之細部計畫道路用地及鄰近之綠七用地併同辦理。</p> <p>4. 考量廣場用地兼供道路使用(附)係為滿足防救災道路所需，且兩側出口端皆未達8公尺，故後續依該處指定建築線時均視同以面臨計畫道路寬度未達8公尺者檢討容積率。</p> <p>5. 以市地重劃方式辦理整體開發。</p> <p>6. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</p>				

公開展覽內容				變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議								
編號	變更位置	變更內容(公頃)												
		原計畫	新計畫											
3	細部計畫市八(忠孝路二段)	公園用地 0.3800	住宅區(附) 0.2394	1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 主管機關亦無使用需求。 3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區及公園用地。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。 5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	修正後通過。 修正理由： 考量後續辦理市地重劃後配回土地之深度，調整原住宅區(附)深度及寬度，以利後續地主配回。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。								
			公園用地(附) 0.1406				修正後變更內容： <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容(公頃)</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">3</td> <td>細部計畫市八(忠孝路二段)</td> <td>公園用地 0.3800</td> <td>住宅區(附) 0.2394 公園用地(附) 0.1406</td> </tr> <tr> <td>如上</td> <td>--</td> <td> 附帶條件3： 1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含細部計畫市八用地完整範圍。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。 </td> </tr> </tbody> </table>	編號	變更位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	3
編號	變更位置	變更內容(公頃)												
		原計畫	新計畫											
3	細部計畫市八(忠孝路二段)	公園用地 0.3800	住宅區(附) 0.2394 公園用地(附) 0.1406											
	如上	--	附帶條件3： 1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含細部計畫市八用地完整範圍。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。											
			附帶條件3： 1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含細部計畫市八用地完整範圍。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。	修正後變更理由： 1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 主管機關亦無使用需求。 3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區及公園用地。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。 5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。										

公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																	
編號	變更位置	變更內容(公頃)				變更理由																
		原計畫	新計畫																			
4	市十五(新北大道206巷口)	市場用地 0.6731	住宅區(附) 0.5758 兒童遊樂場用地(附) 0.0973	1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 主管機關無使用需求。 3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區及增設兒童遊樂場用地，並納入毗鄰之細部計畫道路用地併同辦理。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。 5. 變更後可增加五項開放性公共設施之提供。	修正後通過。 修正理由： 考量地區公共設施需求與共同負擔比例，將原有兒童遊樂場用地(附)調整為停車場用地(附)，並將原東側計畫道路剷除檢討範圍，以滿足共同負擔限制下，符合設置立體停車場之用地面積。 修正後變更內容：	依市都委會專案小組建議通過。																
		住宅區 0.0871	住宅區(附) 0.0871				<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容(公頃)</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">4</td> <td rowspan="2">市十五(新北大道206巷口)</td> <td>市場用地 0.6781</td> <td>住宅區(附) 0.4476 停車場用地(附) 0.2305</td> </tr> <tr> <td>住宅區 0.0821</td> <td>住宅區(附) 0.0821</td> </tr> <tr> <td></td> <td>如上</td> <td>--</td> <td> 附帶條件4： 1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含市十五用地完整範圍，以及周邊住宅區(細部計畫為道路用地)及道路用地。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。 </td> </tr> </tbody> </table>	編號	變更位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	4	市十五(新北大道206巷口)	市場用地 0.6781	住宅區(附) 0.4476 停車場用地(附) 0.2305	住宅區 0.0821	住宅區(附) 0.0821		如上	--
編號		變更位置	變更內容(公頃)																			
	原計畫		新計畫																			
4	市十五(新北大道206巷口)	市場用地 0.6781	住宅區(附) 0.4476 停車場用地(附) 0.2305																			
		住宅區 0.0821	住宅區(附) 0.0821																			
	如上	--	附帶條件4： 1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含市十五用地完整範圍，以及周邊住宅區(細部計畫為道路用地)及道路用地。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。																			
道路用地 0.1497	道路用地(附) 0.1497																					
如上	--	附帶條件4： 1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含市十五用地完整範圍，以及周邊住宅區(細部計畫為道路用地)及道路用地。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。	修正後變更理由： 1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 主管機關無使用需求。 3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區及增設停車場用地，並納入毗鄰之細部計畫道路用地併同辦理。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。 5. 變更後可增加五項開放性公共設施之提供。																			

公開展覽內容				變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
編號	變更 位置	變更內容(公頃)				
		原計畫	新計畫			
5	綠十 (力行 路二段 30巷)	綠地用地 0.8369	乙種工業區 (再)(附) 0.8369 附帶條件5： 變更範圍建蔽率不得大於60%，容積率不得大於115%，惟經捐贈不低於45%之公共設施用地或折地重劃方式辦理，共同負擔比例不得高於210%。 捐獻代金之數額由新北市政府委託專業估價師查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰乙種工業區公告土地現值之1.4倍。 捐獻代金之數額=三家以上專業估價師查估基地最高價格計算)×45%。	本案變更位置因下列因素變更為再發展區之處理類型： 1. 綠地用地形狀狹長，且區位臨接國道一區，造成毗鄰工業區開發困難。 2. 經查綠地部分地區與毗鄰乙種工業區多屬同一地主，且有部分建築橫跨乙種工業區及綠地用地。 3. 整合上述情形，參酌毗鄰分區(再)(附)工業區(再)(附)毗鄰工業區之問題，同時保留與乙種工業區整體規劃之彈性。 4. 變更後尚有細部計畫兒八、公二十七、公三十七用地可確保鄰近住宅區位於五項開放性公設服務範圍。	依公開展覽內容通過。	依公開展覽內容通過。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

本次提會方案				市都委會決議				
編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	編號	變更位置	變更內容(公頃)	
		原計畫	新計畫				原計畫	新計畫
6	瓦斯專用區、綠六(力行路一段)	瓦斯專用區 0.3545	住宅區(附) 0.2961	1. 原公展草案係因綠六用地條件不宜變更，其納入跨區開發將使財務負擔過重，故維持原計畫，惟其後分別接獲該綠地用地之主公司表示願意，且均願意比照本案通盤檢討之次盤檢討方式辦理，兩者配置合理，故建議將瓦納斯專用區與綠六併同辦理，參酌毗鄰分區變更之住宅區(部分為細部計畫綠地、綠地兼供道路使用及道路用地)與公園用地。以市地重劃方式辦理。整體開發。負擔合理性，有遷移瓦納斯專用區之必要。並應切實折負合地。面積以45%為原則。	6	瓦斯專用區、綠六(力行路一段)	瓦斯專用區 0.3545	住宅區(附) 0.2961
		綠地用地 0.6867	公園用地(附) 0.0584				綠地用地 0.6867	公園用地(附) 0.0584
	如上	--	公園用地(附) 0.1935	2. 參酌毗鄰分區變更之住宅區(部分為細部計畫綠地、綠地兼供道路使用及道路用地)與公園用地。以市地重劃方式辦理。整體開發。負擔合理性，有遷移瓦納斯專用區之必要。並應切實折負合地。面積以45%為原則。		如上	--	住宅區(附) 0.4932
			附帶條件6： 1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含瓦斯專用區及綠六。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。	3. 以市地重劃方式辦理整體開發。 4. 變更後可增加五項開放性公共設施之提供。				公園用地(附) 0.1935

併決議一辦理。
修正後變更內容：

編號	變更位置	變更內容(公頃)	
		原計畫	新計畫
6	瓦斯專用區、綠六(力行路一段)	瓦斯專用區 0.3545	住宅區(附) 0.2961
		綠地用地 0.6867	公園用地(附) 0.0584
	如上	--	住宅區(附) 0.4932
			公園用地(附) 0.1935

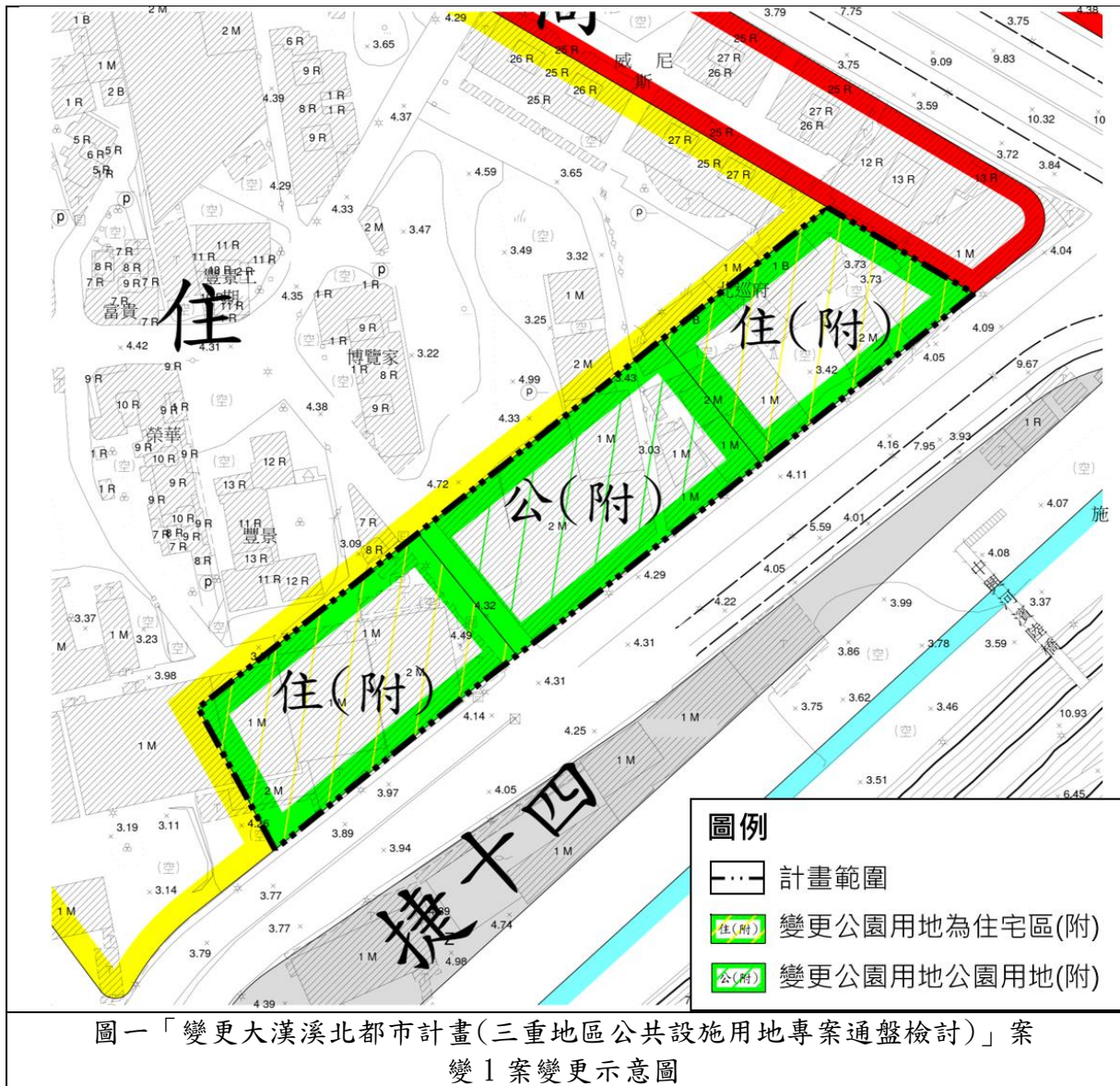
修正後變更理由：
1. 原公展草案係因綠六用地條件不宜變更，其納入跨區開發將使財務負擔過重，故維持原計畫，惟其後分別接獲該綠地用地之主公司表示願意，且均願意比照本案通盤檢討之次盤檢討方式辦理，兩者配置合理，故建議將瓦納斯專用區與綠六併同辦理，參酌毗鄰分區變更之住宅區(部分為細部計畫綠地、綠地兼供道路使用及道路用地)與公園用地。以市地重劃方式辦理。整體開發。負擔合理性，有遷移瓦納斯專用區之必要。並應切實折負合地。面積以45%為原則。

2. 參酌毗鄰分區變更之住宅區(部分為細部計畫綠地、綠地兼供道路使用及道路用地)與公園用地。

3. 以市地重劃方式辦理整體開發。

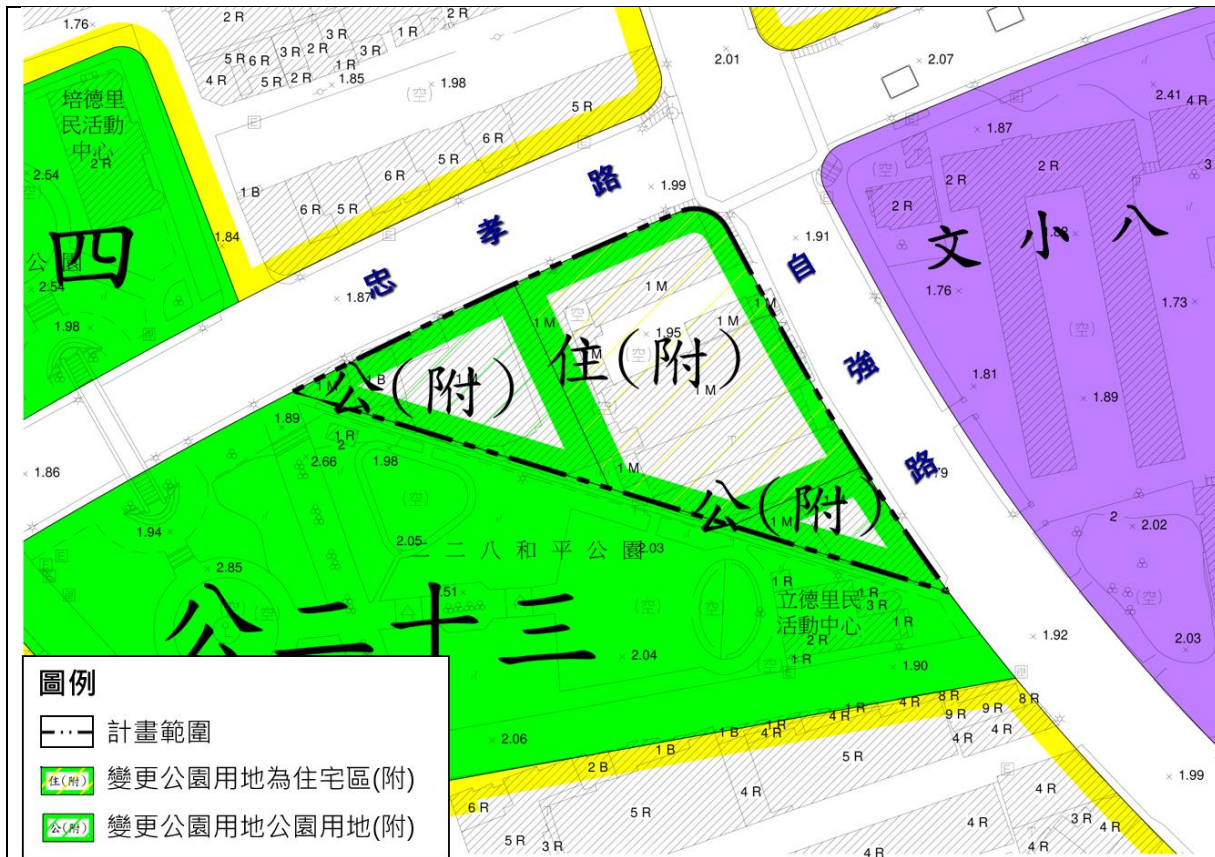
4. 變更後可增加五項開放性公共設施之提供。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

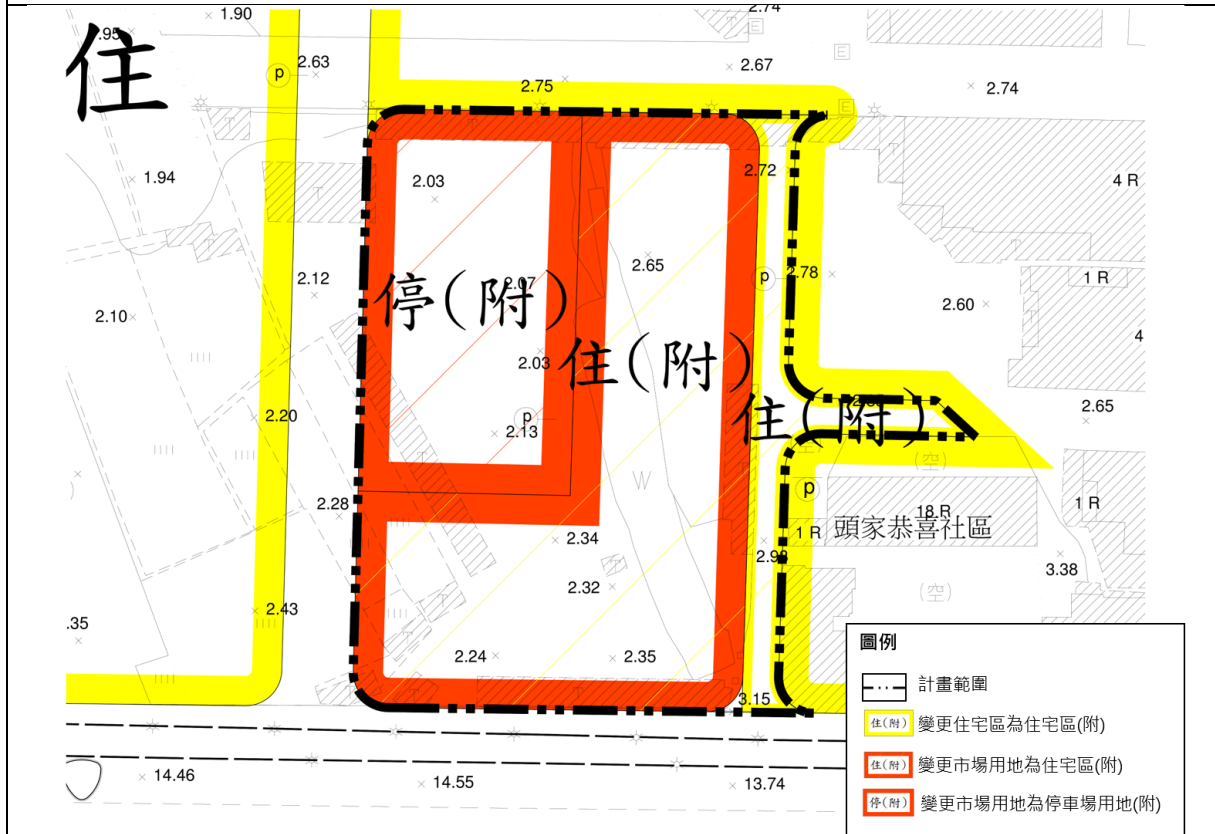




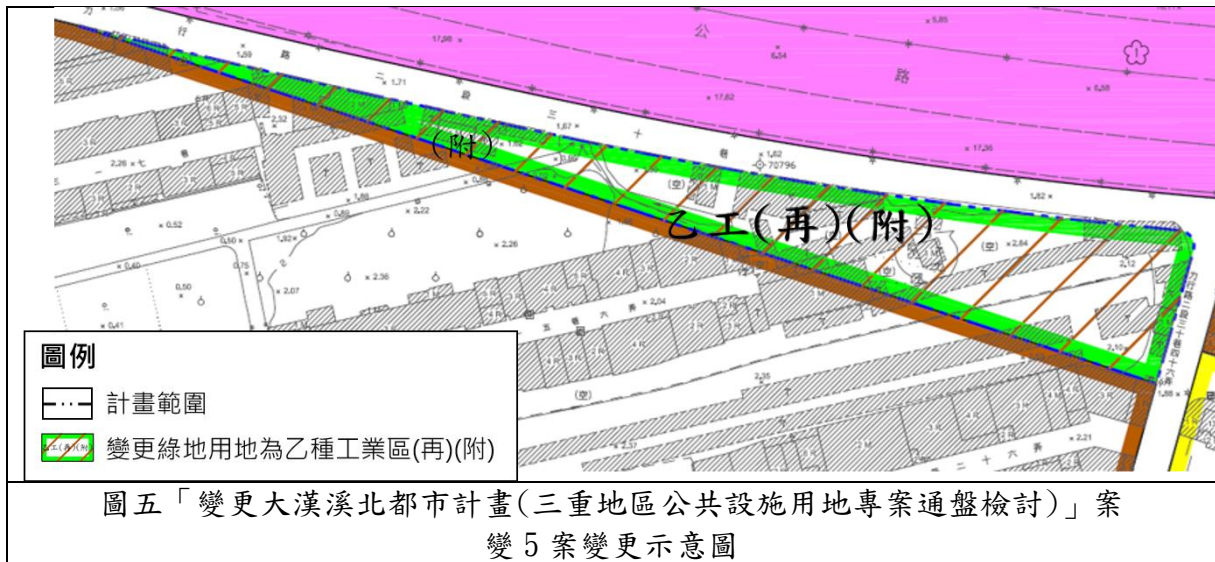
圖二「變更大漢溪北都市計畫(三重地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變2案變更示意圖



圖三「變更大漢溪北都市計畫(三重地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變3案變更示意圖



圖四「變更大漢溪北都市計畫(三重地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變4案變更示意圖



表二 「變更大漢溪北都市計畫(三重地區公共設施用地專案通盤檢討)」案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	陳○葉 公 44、 公 45	<p>主旨:檢送變更大漢溪北都市計畫(三重地區公共設施用地專案通盤檢討)案及擬定三重細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案內變1案,陳請反對意見表理由書,如說明,請查照。</p> <p>說明:</p> <p>1. 依新北市政府城鄉發展局 107 年 12 月 26 日新北城都字第 1072484050 號函辦理。</p> <p>2. 反對理由如下述:三重區自民國 44 年實施都市計畫,經民國 64 年擴大都市計畫,及民國 80 年第一次都市計畫通盤檢討,案內(變 1 案)土地,皆編屬綠地公園用地(即公 44、公 45)已歷有六十餘年之久,區內周遭市民冀望早日完成興闢,惟事與願違。又(變 1 案)周邊成功路兩側屬人口稠密地區,欠缺公園休憩空間,公共設施嚴重不足,今為處理公共保留地久未取得問題造成民怨等,負然啟動市地重劃之機制,將公園用地變更為住宅區,將永久喪失都市之肺,捨本求末,違背都市計畫學之哲理,亦將造新上任市府團隊施政政策重大失誤,恭請審議委員諸君,明慎處理。</p>	<p>將案內(公 44)(公 45)用地區內全筆改為一般徵收方式取得用地,並早日開闢為公園。</p>	<p>部分採納。</p> <p>1. 針對本案開發方式建議仍維持整體開發方式辦理。</p> <p>2. 本次辦理公 44、公 45 之解編即為解決公共設施保留地長期未徵收,導致影響人民權益之問題,本案並已考量公 44、公 45 長期劃設為公園用地之規劃原意,以及地區居民對於公園用地開闢之期待,故於解編後仍保留部分公園用地,以維持地區一定之公共設施服務水準。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
2	陳○謀 成功段 1287、 1463、 1464 地 號	<p>有關本市公共設施保留地解編三重公 44、公 45 一案,從民國 79/5/23,第一次徵收十米道路(成功路 50 巷)、70 年 6 月第二次徵收(環河南路),80 年 4 月再一次環河南路的徵收,此後超過 25 年未做任何通盤檢討,但在 107 年進行公保地解編,採重劃的方式,地主覺得多次權益受損,希望貴單位能夠三思。</p> <p>另,解編後有三處規劃想提供意見請貴局參酌:</p>		<p>第 1、3 點部分採納,第 2 點未便採納,第 4 點無涉都市計畫變更內容實質調整。理由如下:</p> <p>本次辦理公保地解編即為解決公共設施用地劃設多年未徵收且未檢討之問題,為落實受益者負擔之精神,針對公共設施用地採整體開發方式辦理解編者,屬土地由低價值變更為高價值之性質,應依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定,公</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人與陳情位置	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
		<ol style="list-style-type: none"> 1. 越過堤防後即是大都會公園及鴨鴨公園，有關在住宅中間增設公園敬請再三思量。 2. 環河南路 266 巷之間開闢道路，新路口與原路口距離很近，恐造成交通事故。 3. 新規劃之公 44、公 45 將開闢為住宅區及公園，按照目前規劃圖說為在住宅及住宅中間新闢一公園，對地主有影響，請貴單位研擬臨馬路側全數為住宅，公園綠地可疑至新舊社區之交界處。 4. 另有 924 平方公尺國有地，應可以做抵充公共設施。請貴單位審慎考量地主建議，感謝。 		<p>平負擔開發後之公共設施用地，此為全國一致性之規定，故本案係遵照前開規定辦理。</p> <p>另針對陳情人研提之規劃構想處理情形如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合公園可及性與住宅區完整性，本案將公園用地集中配置於環河南路及成功路 50 巷。 2. 業依交通局提供路口處理原則辦理，未來將視該處交通流量進行交通管制措施，以增進道路安全。 3. 考量後續配回土地深度及配合公園可及性與住宅完整性，本案將公園用地集中配置於環河南路及成功路 50 巷，並集中配置住宅區，以利於配地作業。 4. 有關國有地之處理，後續將依「市地重劃實施辦法」辦理。 	
3	陳○ 成功段 1467、 1468 地 號(環河 南路 286 巷 2、3 號)	<p>有關本市公共設施保留地解編三重公 44、公 45 一案，從民國 79/5/23，第一次徵收十米道路(成功路 50 巷)、70 年 6 月第二次徵收(環河南路)，80 年 4 月再一次環河南路的徵收，此後超過 25 年未做任何通盤檢討，但在 107 年進行公保地解編，採重劃的方式，地主覺得多次權益受損，希望貴單位能夠三思。</p> <p>另，解編後有三處規劃想提供意見請貴局參酌：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 越過堤防後即是大都會公園及鴨鴨公園，有關在住宅中間增設公園敬請再三思量。 2. 環河南路 266 巷之間開闢道路，新路口與原路口距離很近，恐造成交通事故。 3. 新規劃之公 44、公 45 將開闢為住宅區及公園，按照目前規劃圖說為在住宅及住宅中間新闢一公園，對地主有影響，請貴單位研擬臨馬路側全數為住宅，公園綠地可疑至新舊社區之交界處。 4. 另有 924 平方公尺國有地，應可以做抵充公共設施。請貴單位審慎考量地主建議，感謝。 <p>此公保地公 44、公 45 有被徵收過(土地)的地主，有何補償？</p>		<p>併陳情編號第 2 案處理。</p> <p>至於陳情人所提公 44、公 45 被徵收過土地之地主補償事宜，若指民國 79~80 年間配合環河南路或成功路開闢而徵收之範圍，其相關權利義務處理應已完成，且現已非公共設施保留地性質，非屬本案處理範疇。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
4	黃○福、 陳○勛、 黃○男、 汪○雄、 黃○洲、 魏○送、	<p>有關本市公共設施保留地解編三重公 44、公 45 一案，從民國 79/5/23，第一次徵收十米道路(成功路 50 巷)、70 年 6 月第二次徵收(環河南路)，80 年 4 月再一次環河南路的徵收，此後超過 25 年未做任何通盤檢討，但在 107 年進行公保地解編，採重劃的方式，地主覺得多次權益受損，希望貴單位能夠三思。</p> <p>另，解編後有三處規劃想提供意見請貴局參酌：</p>		<p>併陳情編號第 2 案處理。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人與陳情位置	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
	汪○福、黃○頌、黃○雅、黃○晶、黃○棟、黃○美、黃○珈 成功段 1299、1300、1472、1483 地號(竹圍仔街 17 之 2、3 號)	1. 越過堤防後即是大都會公園及鴨鴨公園，有關在住宅中間增設公園敬請再三思量。 2. 環河南路 266 巷之間開闢道路，新路口與原路口距離很近，恐造成交通事故。 3. 新規劃之公 44、公 45 將開闢為住宅區及公園，按照目前規劃圖說為在住宅及住宅中間新闢一公園，對地主有影響，請貴單位研擬臨馬路側全數為住宅，公園綠地可疑至新舊社區之交界處。 4. 另有 924 平方公尺國有地，應可以做抵充公共設施。請貴單位審慎考量地主建議，感謝。			
5	汪○明、汪○峯、周梁○麗 成功段 1299、1300 地號	有關本市公共設施保留地解編三重公 44、公 45 一案，從民國 79/5/23，第一次徵收十米道路(成功路 50 巷)、70 年 6 月第二次徵收(環河南路)，80 年 4 月再一次環河南路的徵收，此後超過 25 年未做任何通盤檢討，但在 107 年進行公保地解編，採重劃的方式，地主覺得多次權益受損，希望貴單位能夠三思。 另，解編後有三處規劃想提供意見請貴局參酌： 1. 越過堤防後即是大都會公園及鴨鴨公園，有關在住宅中間增設公園敬請再三思量。 2. 環河南路 266 巷之間開闢道路，新路口與原路口距離很近，恐造成交通事故。 3. 新規劃之公 44、公 45 將開闢為住宅區及公園，按照目前規劃圖說為在住宅及住宅中間新闢一公園，對地主有影響，請貴單位研擬臨馬路側全數為住宅，公園綠地可疑至新舊社區之交界處。 4. 另有 924 平方公尺國有地，應可以做抵充公共設施。請貴單位審慎考量地主建議，感謝。		併陳情編號第 2 案處理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 1	丁○玉	108/11/20 於市都委會第三次小組書面意見表達：	聽取事由	針對聽取事由酌予採納。並於都委會審議階段通知列席。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	永安段 813-829 地號	1. 本來是市場預定地，為什麼 100% 變成 55%。 2. 本來如果是 10 坪都更後可以分到幾坪房子。 3. 如果持有土地不想都更可以嗎？ 4. 地上物有賠償嗎？		針對 108/11/20 於市都委會第三次小組書面意見未便採納。 理由： 1. 本次辦理公保地解編即為解決公共設施用地劃設多年未徵收且未檢討之問題，為落實受益者負擔之精神，針對公共設施用地採整體開發方式辦理解編者，屬土地由低價值變更為高價值之性質，應依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，公平負擔開發後之公共設施用地，此為全國一致性之規定，故本案係遵照前開規定辦理。 2. 有關土地所有權人分回比例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」係規定以 50% 為原則，經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提交內政部審議過程中，多次向內政部爭取後分回比例方可達 55%，因此分配條件已有放寬。 3. 本案係以附帶條件另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發，非屬陳情人所述之都市更新。 4. 倘若陳情人於本案內政部審竣前取得市場用地地主 100% 同意，可將陳情人土地排除本次變更範圍。 5. 後續由地政局辦理市地重劃時將配合相關法規處理地上物補償事宜。	
逾 2	李○富 幸福段 2035 地 號	因本人房屋座落於新北市三重區三和路 4 段 163 巷 1 號共有 4 小筆土地相連其中幸福段 2035 涉及(變 2 案)-42 三重細部計畫公共設施用地因 2035、2034、3022-2、1988-30 土地側面邊角階有大樑及樑柱，而 2035 約 3 坪土地，如果變更成道路用地，到時勢必得拆遷恐怕影響房屋大樑及樑柱細構和遮雨棚跟小攤販的生存空間！ 由於本棟房屋 1 至 4 樓從民國 60 年代至今經歷 921、331 大地震到現在房屋內外老化龜裂漏水常常修補，真是屋漏偏逢連夜雨！ 懇請有關當局在專案通盤檢討 2035 地號不要徵收土地體諒小小市民的心聲 在此萬般感謝！		未便採納。 1. 經查該陳情位置為綠地用地，本計畫並未將其變更為道路用地，而是納入變 2 案整體開發公設負擔並予以開闢。 2. 另套疊地形圖，東南側建物有越界約達 51 公分之情形，經查該棟建物(幸福段 320 建號)興建於民國 58 年，坐落於幸福段 2034 地號土地，屬越界建築之情形，幸福段 2035 地號土地上無合法建物登記。 3. 考量上開建物越界情形並不嚴重，未來綠地開闢時仍不影響其使用，惟後續改建或重建時需依綠地用地與住宅區界線退縮建築。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 3	李○達	光明里積極爭取廢除玫瑰公園 10 米計畫道路連署案 玫瑰公園民國 82 年完工至今已 25 載，此計畫道路是民國 64 年都市計畫內所規劃的，從重新路通往集美街 112 巷的計畫道路已蓋有農會大樓、集美國小操場，為了玫瑰公園的		酌予採納。 依交通局 108 年 5 月 13 日新北交規字第 1080837514 號函示該段道路未具開闢急迫性，建議檢討變更，另	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	玫瑰公園 10米計劃道路	完整性，建議連署廢除該公園10米計劃道路，敬請各位里民踴躍參加連署，積極爭取里民該有休閒空間。		考量該段道路用地範圍內已作為公園設施使用，故配合使用現況調整為公園用地以利管用合一。	
逾4	新北市政府(108年10月23日三重區新海瓦斯土地都市計畫變更方案研商工作會議)三重區新海瓦斯土地鄰近綠地	請作業單位協請「變更大漢溪北都市計畫(三重地區公共設施用地專案通盤檢討)」案及「擬定三重細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案之規劃廠商單就綠地用地解編提出規劃方案。		酌予採納。 說明： 原公展草案係因綠六用地條件不宜變更為可建築土地，其納入跨區整體開發將使財務負擔過重，故維持原計畫，惟其後分別接獲該綠地用地之地主及新海瓦斯股份有限公司表達納入本案檢討之意願，且均願意比照本次公共設施用地專案通盤檢討回饋比例，以市地重劃方式辦理整體開發。考量兩者併同規劃可提高配置合理性同時解決跨區整體開發財務負擔過重之問題，故建議將瓦斯專用區與綠六用地納入本案併同辦理，參酌鄰近分區解編為可建築土地並配置適當之公共設施用地。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾5	王○堯 新海段 1167-1 及1167-3地號	壹、訴求事項： 陳請貴府秉持照顧市民生命財產安全並維護廣大公眾利益之市政原則，將三重區新海瓦斯公司周圍綠地用地納入此次新北市公共設施用地專案通盤檢討範圍，變更為住宅區，以符合社會公平正義。 貳、事實經過： 陳情人所有座落新北市三重區新海段1167-1及1167-3地號土地(以下簡稱系爭土地)，原與同區段1167地號土地為同一筆土地，使用分區為農業區用地，因貴府於民國(下同)64年間辦理擴大都市計畫時，將新海瓦斯股份有限公司(以下簡稱新海瓦斯)所有同區段1271等地號之鄰近土地(以下簡稱新海瓦斯用地)變更為機關用地，再於80年間辦理三重都市計畫(第一次通盤檢討)變更為瓦斯專用	陳情人所有系爭土地前經貴府逕自劃為綠地用地，侵害陳情人權益甚鉅： 查陳情人所有同區段1167地號土地因超出20公尺綠帶範圍未被劃為綠地用地，早已變更為住宅用地，貴府為新海瓦斯公司儲氣槽安全而設週遭20公尺綠帶緩衝區，理應責成新海瓦斯公司自行購地籌設緩衝區，而非任由新海瓦斯公司以草創初期營運維艱云云為由，而未依都市計畫附帶要求事項辦理洽購興闢，即逕將陳情人所有系爭土地劃為綠地用地，致該系	酌予採納。 說明： 併逾4案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	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>區。因瓦斯儲氣槽若發生爆炸有對周圍市民生命財產安全造成威脅之虞，乃將新海瓦斯用地周圍 20 公尺寬之土地逕劃為綠地用地，並將陳情人所有土地分割為 1167、1167-1 及 1167-3 等三筆地號，其中系爭土地 1167-1 及 1167-3 地號二筆之使用分區即被貴府逕行變更為綠地用地。</p> <p>因陳情人所有之 1167 地號土地之使用分區嗣經貴府變更為住宅區，然系爭土地因新海瓦斯用地問題遭貴府逕行變更為綠地用地，以致被分割而無法同時變更為住宅區，對於陳情人權益已造成重大影響，故有陳請貴府在變更公共設施用地專案通盤檢討時，一併將系爭土地由綠地用地恢復與陳情人所有 1167 地號土地同為住宅區之必要，陳情人願依本次通盤檢討辦理回饋開發總負擔 45%。</p> <p>參、理由說明： 陳情人所有系爭土地確屬「公共設施用地」，應納入本次公共設施用地專案通盤檢討予以變更為住宅用地：</p> <p>按都市計畫法第 42 條規定：「都市計畫地區範圍內，應視實際情況別設置左列公共設施用地：一、道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場、河道及港埠用地。二、學校、社教機構、社會福利設施、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。三、上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。四、本章規定之其他公共設施用地。前項各款公共設施用地應儘先利用適當之</p>	<p>爭二筆土地無法與原為同一筆土地之 1167 地號土地同時變更為住宅區。</p> <p>又本次縱能如陳情人所請，將系爭土地併入公共設施用地通盤檢討，為期變更程序順暢，陳情人必須承受捐地 45% 之損失，由此再再可知，陳情人受新海瓦斯公司用地影響權益受損甚鉅，懇請貴府體恤民情，將陳情人所有之系爭土地納入此次新北市公共設施用地通盤檢討範圍，變更為住宅區，以減少陳情人之財產損失。</p> <p>另請求貴府准予陳情人及委託代理人一併參與都市計畫審議委員會陳述意見。</p>		

編號	陳情人與陳情位置	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>公有土地。」由上開條文規定意旨可知，都市計畫編定使用分區為綠地用地者，應屬公共設施用地，合先敘明。</p> <p>經查由變更三重都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容綜理表(續2)編號008「位置：新海瓦斯及其周邊綠帶用地」之變更理由欄記載：「1. 新海瓦斯原為農業區，民國64年辦理三重擴大都市計畫時，將其變更為機關用地，並考量消防安全於其周邊劃設20米綠帶用地。…」云云可知，陳情人所有系爭土地於64年被劃為機關用地之消防安全綠帶用地，洵屬公共設施用地無疑，故應納入本次公共設施用地專案通盤檢討予以變更為住宅用地。</p>			
逾6	林○辰 市15	<p>市長您好，感謝相關人員努力新北市越來越進步，最近上網看到貴局市都委會專案小組會議內容，提到「本案目前規劃之共同負擔比例皆小於通案性原則45%，.....本局將配合調整可行性可行報告書」及專案小組初步建議以「...調整停車場區位、規模.....再提會討論」(附件1)，本人也認為有停車場之必要，但考量並非主管業務及相關規劃，故以共同負擔比例為45%(公共設施40%、抵費地5%)，計算並提供相關數據及規定供作後續評估之參考(實際數據以主管機關意見為準)。</p> <p>按記載之土地面積計算(附件2)，倘公設用地負擔比例為40%，道路用地仍維持原面積，停車場面積會增加至0.2143公頃(註1)，對比停(七)用地因三面臨路皆須退縮所規劃之位置及面積(註2)，應可符合需求。</p> <p>抵費地若以5%計算的話面積約為454.95平方公尺(0.9099*0.05*10000)，市場，性較佳、易於標售，若有盈餘按相關規定可以充作平均地權基金維護地區公共設施經費使用(註3)。</p> <p>內容提到，「市15用地擬變更為住宅區其中住宅區兩側所連接之道路，是否皆以開關，應避免計畫道路與既有道路未銜接」(附件5)，交通便利才能帶動整體環境發展才不失重劃的目的，加上停車場興建交通需求更增，若有部分道路未</p>		<p>部分採納。</p> <p>第四次專案小組會議考量停車場劃設面積過小，本次變4案調整整體公共設施檢討範圍，以利財務可行下增加停車場用地之面積。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>打通勢必不便，亦可考量以前述平均地權基金協助作為相關銜接道路取得之用。</p> <p>以上僅致承辦人。陳情日期：一零九年四月十七日</p> <p>註1：參與重劃的總面積=市場用地+住宅區+道路用地=0.6731+0.087140.1497共約10.9099公頃。公設用地比例為40%:0.9099*4=0.364,扣除道路用地面積:0.364-0.1497=0.2143公頃,約2143平方公尺(0.2143*10000)。</p> <p>註2：停(七)停車場用地位二重疏洪道兩側市地重劃區,土地地號為三重段248,詳附件3),面積為2845.12平方公尺(詳附件14)。</p> <p>註3：平均地權條例施行細則第84條第三項:前項抵費地處理所得價款,除抵付重劃負擔總費用外,剩餘留供重劃區內增加建設、管理、維護之費用及撥充實施平均地權基金;不足由實施平均地權基金貼補之。</p>			
逾7	<p>張○紋、張○麟、陳○如、林○男 新北市三重區幸福段2037、2039、2092地號 門牌:三重區三和路四段163巷12號</p>	<p>原綠七用地已長年供公眾通行進出市場之用(市場用地上的建物為民國59年完工之合法建物),且通行部分為國有土地;又市場用地六未有鄰接都市計畫道路,若全筆編定為綠地,後續市場改建通行與防災影響甚鉅。</p>	<p>以不影響公共設施用地專案通盤檢討重劃,建議綠地用地部分沿市場用地西側調整為道路用地,俾便由三和路四段通聯市場用地並達167巷,則後續市場更新改建得有合理出入道路,不影響相鄰住宅鄰里巷弄,以可見全都市防災道路,懇請諒達。</p>	<p>部分採納。 說明如下: 1.因本案出入位置不等寬,考量道路規劃合理性,針對陳情人建議方案不予採納。 2.惟就陳情人所提指定建築線部分,經查本案基地兩側既有通路未有指定建築線在案,如後續重建時仍需依相關規定指定建築線。 3.考量市場用地性質與都市防災,建議調整原綠地為廣場用地兼供道路使用,有助於未來市場及周邊住宅區防救災動線之改善。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾8	<p>新海瓦斯股份有限公司 新北市三重區新海段1271地號等12筆</p>	<p>一、本案基地位於新北市三重區力行路上,包含三重區新海段1271、1272、1273等12筆地號土地,面積共計3,545平方公尺,使用分區為瓦斯專用區,現況設有中油交貨口、高壓減壓設備、本公司總部大樓及停車場,並於地下設有天然氣儲氣槽並埋設輸氣管線,以供三重地區40萬住戶使用,且天然氣事業法第37條規定,公用天然氣事業應維持全日正常供應之必要,先予敘明。</p>		<p>酌予採納。 說明: 併逾4案辦理。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	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>二、因應相關民眾陳情，鈞府城鄉發展局於 108 年 5 月 23 日、108 年 10 月 23 日、109 年 1 月 15 日及 109 年 4 月 6 日邀集本公司及周邊綠地用地(六)土地所有權人召開研商工作會議，共同研議都市計畫變更可行性，本公司並承諾願意配合周邊土地共同開發，惟因前揭供氣需求，仍須先申請公共設施多目標使用，於公園地下設置整壓站後方能拆除基地內既有管線，此亦為 109 年 1 月 15 日會議共識。</p> <p>三、109 年 4 月 6 日 貴府城鄉發展局針對變更方案再次召開研商工作會議，會中相關土地權利關係人表示已於 109 年 3 月 5 日提出陳情意見，期能將綠(六)納入旨案檢討範圍。惟依三重都市計畫歷程，綠(六)係為土地使用及消防安全考量而於本案基地周圍劃設，究其本質應屬因公用事業用地所需而留設之用地，且依 75 年變更三重都市計畫公共設施(通盤檢討)案，本案基地曾劃設為機關用地(九)，應視同公共設施用地，故本案基地應與綠(六)併同納入旨案檢討範圍，共同辦理捐贈回饋，方符合都市計畫原意及公平性。</p> <p>四、承說明第二點，本公司申請公共設施多目標使用之法定申請要件及工程施作條件如下：1. 綠(六)與本案基地回饋後公園總面積須達 0.4 公頃以上。2. 綠(六)回饋公園區位需與本案基地回饋公園區位相配合。3. 本公司須待新設整壓站工程完成後，使得進行廢除中油交貨口及地下儲氣槽移除工程，以維持三重區供氣不斷。</p> <p>綜上所述，懇請 貴府調整旨案檢討範圍，將本案基地併同納入，與綠(六)併同變更，藉此改善天然氣供應系統工程，並提升周邊居住品質，建構新北市宜居環境。</p>			
逾 9	黃○福等 25 人 三重區公園用地 (公 44、公 45)	<p>1. 考量公園使用可及性，建議解編後之公園用地，以規劃在環河路及成功路 50 巷交叉路口為宜。</p> <p>2. 有關解編基地北側 4 米人行步道並未開闢，建議納入檢討範圍，並規劃人行系統串接到環河南路。</p> <p>建議附圖如後。</p>		<p>酌予採納。</p> <p>說明：</p> <p>1. 為提高公園可及性，配合調整公園位置於環河南路及成功路 50 巷。</p> <p>2. 考量人行步道尚未開闢，配合陳情將西側人行步道納入檢討範圍，另考量人行系統完整性，另指定建築基地需留設人行通廊，以利整體動線銜接。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表三 「變更大漢溪北都市計畫(三重地區公共設施用地專案通盤檢討)」案公民或團體陳情意見綜理表(本次提會審議案件)

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	本次提會內容	市都委會決議
逾10	連○霽 新海段 1269地 號	旨揭乙事為新北市三重區新海段1269地號為綠地，原為新北市政府要求新海瓦斯股份有限公司購買，但新海瓦斯股份有限公司不願購買及協商買賣事宜，新北市政府也不接受受贈管養（容積移轉），與原始購買目的衝突（容積移轉），為此陳情，煩請開協調會。		未便採納。 說明： 1. 原綠六係屬配合新海瓦斯股份有限公司設置瓦斯專用區，依原煤氣事業管理規則留設二十公尺綠地，並應由該公司自行取得，依內政部87.6.30台內營字第八七七二一七六號函，係屬配合私人或團體舉辦公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設事業劃設，並指明由私人或團體取得興闢之公共設施用地，故非屬公共設施保留地。 2. 陳情人所在綠六已納入本次公共設施專案通盤檢討整體開發標的，後續將參酌鄰近分區解編為可建築土地並配置適當之公共設施用地。	依本次提會內容通過。
逾11	新海瓦斯 股份有限公司 專用區、 綠六	一、旨揭就新北市都市計畫委員會109年12月3日第6次專案小組審查會議紀錄所示(如附件一)，捌、市都委會專案小組初步建議意見-五(略以)，「陳情編號逾4、逾5、逾8案涉及綠地用地(綠六)併同瓦斯專用區變更案」，其建議後續請本公司書面切結後續有關瓦斯儲氣槽及管線拆遷費用由本公司自行負擔，不納入重劃工程負擔乙節，因所需費用甚鉅，本公司執行困難，歉難配合，相關說明茲臚列表意見如下： (一)本案現址乃本公司於民國55年經由買賣所取得三重區新海段1271、1272、1273、1274地號等4筆瓦斯專用區土地(以下簡稱安慶基地)，其於該筆土地下設置瓦斯儲氣槽及其相關天然氣設施設備，其功用為接收來自台灣中油公司(股)公司之天然氣源，經減壓處理後，配送至本公司營業區域內(板橋、三重、新莊三地區)供民生用戶使用；依天然氣事業法第37條規定(略以，如附件二)，公用天然氣業除不可抗力或緊急事故外，應維持供氣區域全日正常供氣；本公司始於民國70年興建地下管式儲氣槽，其目的乃為確保上游供氣中斷時，仍可再穩定供氣6小時，不致陷入氣源中斷之窘境，故本公司基於擔負三區55萬用戶穩定供氣使用之責，仍須賡續可穩健配送營業區域內所有用戶供氣使用。 (二)再者，本公司依法設置所取得之天然氣相關設施，每年須經事業主管機關(新北市政府經濟發展局及經濟部)、勞動部職業安全衛生署、財團法人台灣經濟研究院、財		部分採納。 本案係以公辦市地重劃方式辦理，後續各項工程及拆除等費用是否得計入市地重劃共同負擔，均依相關法規辦理。	依本次提會內容通過。

編號	陳情人與 陳情位置	陳情理由	建議事項	本次提會內容	市都委會決議
		<p>團法人工業技術研究院等相關單位，針對儲氣槽在內設 備實施定期檢查，以確保供氣安全；然鈞府城鄉發展局 前於 109 年 4 月 6 日邀集本公司及周邊綠地用地(六)土 地所有權人召開研商工作會議(如附件三)，就都市計畫 變更可行性，請本公司配合周邊土地共同開發，故本公 司依上揭開發後所涉供氣需求，旋即於 109 年 6 月 2 日 新瓦管字第 1090520138 號函(如附件四)，配合以陳情意 見形式說明天然氣整壓站設置要件，希能納入三重公設 專檢案，俾供三重公設專檢案委員參酌，而非主動發起 陳情，特此敘明。</p> <p>(三)鑒於鈞府公辦市地重劃目的，悉因周邊地主渠等陳情歷 力，足認本公司現址瓦斯專用區之公用事業用地內既有 合法設施物，屬妨害重劃土地分配之地上物，邀集本公 司遷移安慶基地內之天然氣相關設施設備(如附件五)， 並解編以利周邊綠地之土地所有權人共同配合市地重劃 及其開發，本公司本於樂觀其成支持與推舉鈞府市地重 劃之政策，然市都委會卻於 109 年 12 月 3 日第 6 次專案 小組審查會議紀錄建議，續請本公司以書面切結方式， 就瓦斯儲氣槽及管線拆遷費用由本公司自行負擔，不納 入重劃工程負擔；惟本案重劃前，本公司現有瓦斯儲氣 槽及管線設備，乃依法取得原既有合法之建築改良物內 之附屬設施設備，亦屬合法建築改良物之一部；爰依平 均地權條例第 61 條規定辦理市地重劃作業注意事項第 5 點規定(如附件六)，及平均地權條例施行細則第 82 條第 4 款規定(如附件七)，本公司原既有合法之建築改良物， 如須辦理拆遷，則應依上開規定，列入重劃費用，分由 參加重劃土地所有權人共同負擔，合先敘明。</p> <p>(四)前揭次依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救 濟自治條例」第 9 條規定，「瓦斯公司之整壓站、儲氣 槽等拆遷，得發給生產設備搬遷補助費。」(如附件八)， 以及第 10、11 條規定，拆遷後因而構成本公司營業面積 減少之營業損失補助費、補償金、救濟金等費用，均應 納入重劃費用，由參加重劃土地所有權人共同負擔，附 為敘明。</p> <p>(五)承上，本公司安慶基地內之原既有合法建築改良物及其 天然氣相關設施設備(中油交貨口、輸儲設備、儲氣槽 等)，雖為參加重劃之土地所有權人，爰因依天然氣事業 法第 37 條規定，本公司需擔負維持全日正常供應之責，</p>			

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	本次提會內容	市都委會決議
		<p>然上開建築物及其安慶基地內之天然氣相關設施設備拆遷後，勢必影響本公司預期供氣穩定發展，爰依新北市都市計畫委員會 109 年 12 月 3 日第 6 次專案小組審查會議紀錄，其針對土地使用變更方案，鈞府已考量整壓站設置位置有其法令及區位限制，而規劃臨力行路之綠地供後續多目標作地下整壓站使用，俾利於地下預先埋設新整壓站，於重劃工程辦竣後，再行拆除既有天然氣設施，該「先建後拆」方式得解決三重區天然氣源中斷窘境，故其土地分配前，應就「先建後拆」之所有整壓站及設備工程，均應列入參加重劃土地所有權人共同負擔計算。</p> <p>二、又本(1)月初頃獲新北市中和區因該區負責供氣之瓦斯公司，因供氣不穩定，致使民生用戶連續 3 天均無天然氣可用，奉經鈞府經發局函飭提出改善對策在案，此乃本公司不願見未來三重區發生供氣不穩定情形，為資周妥，始配合鈞府規劃及綠六地主開發需求，偕同參與三重公設專檢市地重劃開發案，倘因而需額外負擔高額工程費用，實有空礙難行之處，莫此為甚。</p> <p>三、綜上，咸認本公司既有合法地上物與地下管道設施，既屬市地重劃實施辦法第 38 條第 1 項所規定之妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷之土地改良物(如附件九)，業經本公司委託營造及專業公司估算，其所需拆遷費用約新台幣 2.54 億元(如附件十)，盱衡本公司非一般營利事業單位，且迭經歷次研商會議紀錄所示，均未列載該項費用需由本公司自行負擔，驟然要求本公司自行吸收天然氣儲氣槽及管線拆遷費用殊為困難，囿於拆遷所費甚鉅，尚請鈞府考量本公司為公用天然氣事業之身分，惠允協助錄案納入上開意見，祈能同意將相關費用納入重劃工程共同負擔計算，諒蒙鈞察。</p>			

案由	擬定三重細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第 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 17 條</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>新北市政府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理本次都市計畫公共設施保留地通盤檢討。</p> <p>其中「變更大漢溪北都市計畫(三重地區公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列變更案，附帶條件規定應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發，故本案承接主要計畫之規定與指導，據以擬定本細部計畫。</p> <p>肆、本細部計畫與主要計畫之關係</p> <p>「變更大漢溪北都市計畫(三重地區公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列變更案，附帶條件規定：「本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。」，本計畫爰承接主要計畫變更內容，研擬計畫內容、實施進度及經費，並訂定土地使用分區管制要點管制之。</p> <p>伍、計畫範圍</p> <p>本計畫以「變更大漢溪北都市計畫(三重地區公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列第 1、2、3、4 案，及配合人民陳情案件編號逾三案新增第 5 案，包含公四十五、公四十四、市七、機八、市八、綠七、綠十、市十五共八處公共設施用地及市七、機八、市十五用地鄰近之道路用地，以及公四十二為計畫範圍。</p> <p>陸、變更內容</p> <p>本計畫提列公四十二旁細部計畫道路變更為公園用地變更 1 案，詳表一「擬定三重細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容綜理表與圖一。</p>		

柒、計畫內容

一、土地使用及公共設施計畫詳表二及圖二至六。

二、事業及財務計畫：

(一)開發方式

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

(二)開發期程

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

三、土地使用分區管制要點

本計畫之土地使用分區管制要點詳表三。

捌、辦理經過

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

二、公開展覽及說明會：自 107 年 12 月 24 日起公開展覽 30 日，107 年 12 月 24 日、25 日、26 日刊登於聯合報，並於 108 年 1 月 16 日上午 10 時於本市光興市民活動中心舉行說明會。

三、新北市都市計畫委員會專案小組

本案先由本會簡委員連貴(召集人)、金委員家禾、洪委員迪光、姚委員克勳、宋委員立堯等 5 位委員組成專案小組，前已於 108 年 5 月 30 日、108 年 9 月 27 日、108 年 11 月 20 日召開 3 次專案小組研商會議，後由本會孫委員振義(召集人)、劉委員玉山、許委員阿雪、洪委員迪光、宋委員立堯、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組，並於 109 年 3 月 5 日、109 年

7月8日、109年12月3日召開3次專案小組研商會議續審，共召開6次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

(一)108年5月30日第1次專案小組研商會議：

1. 請補充說明內政部對於公共設施保留地專案通盤檢討之原則(例如檢討標的)，俾利委員會了解市府原則與中央所訂之原則是否競合。
2. 有關變1案公開展覽期間公民與團體陳情意見編號第2、3、4、5案，作業單位初核意見請補充說明並強調變1案檢討之公共設施用地係屬E1類型，該類型係保留公共設施用地機能前提下劃設適當可建地。此外，考量周邊住宅區都市防災及交通路網之便利性因素，該公共設施用地有存在之必要。
3. 有關變1案作業單位所提修正方案，所劃設之囊底路請依建築技術規則規定修正(方形：9公尺X9公尺、圓形：直徑12公尺)。
4. 有關簡報第30頁分類檢討成果圖，請強調本次討論之類型(E-1~E-3)，並與其餘未討論的類型做區隔。
5. 請交通局針對路口過近衝擊問題之解決方式提供相關處理原則，俾利後續規劃參考。
6. 有關變2案逾期公民與團體陳情意見編號第2案，請作業單位針對陳情人建物再行整理建照、使照核准情形及都市計畫發布歷程，並於現場勘查時說明，另請規劃單位再行清查其他案件是否有陳情人所陳述辦理重劃涉及合法建物拆遷之情形。
7. 有關變4案之市場用地辦理重劃後，考量解編後之市場用地變更為住宅區應須有更具公益性之回饋，不單只劃設供兒童遊樂場用地供該重劃後住宅區使用，請作業單位再行研議本案回饋項目及劃設位置。
8. 下次請作業單位安排現場勘查，俾利後續審查作業。

(二)108年9月27日第2次專案小組研商會議：

1. 請將變 1 案都市計畫圖比例尺放大，以檢視變更案與周邊道路系統關係，俾利後續規劃審議之參考。
2. 考量變 4 案跨區重劃變更為住宅區與附近停車空間需求，請規劃單位研議重劃負擔之公共設施劃設停車場用地之可行性，並與原方案做比較分析，俾利後續規劃審議之參考。

(三)108 年 11 月 20 日第 3 次專案小組研商會議：

1. 請市府交通局提供停車場用地劃設原則、區位條件及所需最小規模面積，俾利後續規劃參考。
2. 請規劃單位下次會議時就本案全部變更案件(包含規劃方案)再行綜合彙整提會討論。

(四)109 年 3 月 5 日第 4 次專案小組研商會議：

1. 變更案第 1 案、第 2 案依本次提會修正內容通過、變更案第 5 案依公展內容通過。
2. 變更案第 3 案建議參酌地主配地之可行性及鄰路概況，調整住宅區深度及鄰路寬度後再提會討論。
3. 變更案第 4 案建議考量停車場經濟規模、開闢效益以及道路用地由主管機關自行開闢或另案開闢之可能性，調整停車場區位、規模或公共設施類型後再提會討論。

(五)109 年 7 月 8 日第 5 次專案小組研商會議：

1. 變更案第 3 案依本次提會修正方案 1 通過、變更案第 4 案以停車場用地大於 0.2 公頃，且住宅區北側臨路寬度大於 30 公尺、剩餘寬度補足停車場用地為原則修正後通過。
2. 有關陳情編號逾 2 案同意作業單位依下列意見修正後通過：變 2 案附帶條件加註內容請作業單位刪除暫緩拆除之文字，並請補充說明清楚酌予採納或未便採納之內容。
3. 有關陳情編號逾 7 案，待確認鄰市場用地既有道路指定建築線之可行性，再提專案小組討論。

4. 有關陳情編號逾 4、逾 5、逾 8 案，請作業單位釐清下列事項，並與陳情人先行確認且研提明確方案後，再提會討論：
 - (1) 瓦斯專用區是否適合併同納入公共設施用地專案通盤檢討之範疇辦理。
 - (2) 整壓站是否適合規劃設置於公園用地，及現有執行案例。
 - (3) 後續整壓站之使用為有償使用或無償使用，請一併釐清。
 - (4) 於本案基地內劃設道路用地連通力行路與中正北路 145 巷 8 弄，並將管線埋設於道路用地下方之可行性。
5. 有關土地使用分區管制要點依本次提會修正內容通過。

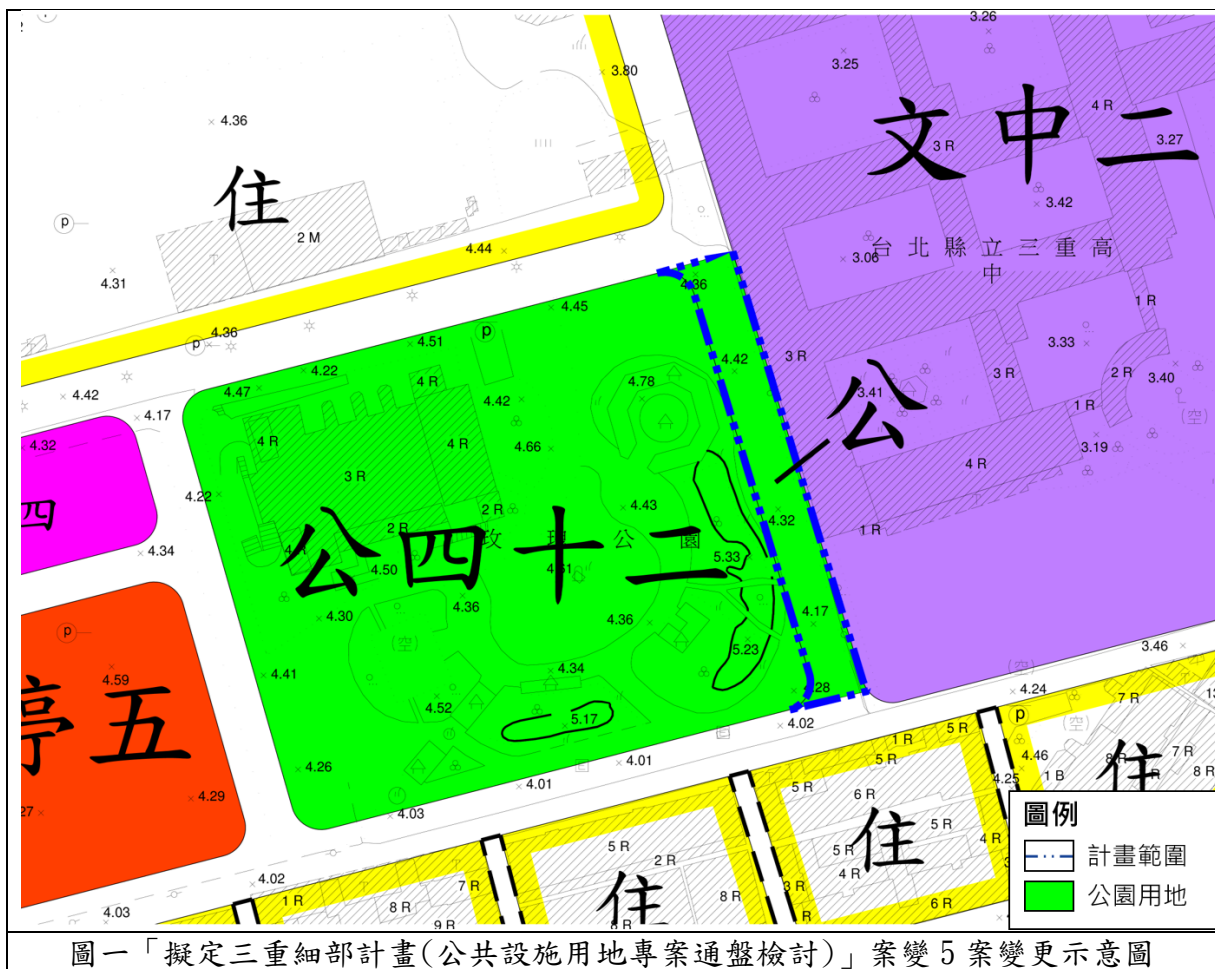
(六)109 年 12 月 3 日第 6 次專案小組研商會議：

1. 變 1 案：參酌陳情編號逾 9 案將公園用地集中配置於環河南路及成功路 50 巷交叉口，且與人行步道用地串接，並將前開人行步道用地納入本次檢討範圍。
2. 有關陳情編號逾 2 案同意作業單位依下列意見修正後通過：變 2 案附帶條件加註內容請作業單位刪除暫緩拆除之文字，並請依幸福段 2035 地號土地非屬合法建物修正未便採納之內容。
3. 有關陳情編號逾 7 案修正為酌予採納，並依下列意見修正後通過：
 - (1) 綠地用地(綠七)原則以變更為廣場用地兼供道路使用之方案通過，並比照三重土管容積折減規定加註其周邊住宅區倘依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其容積率不得大於 200%。
 - (2) 請補充綠地用地(綠七)變更為廣場用地兼供道路使用之救災動線。
 - (3) 有關陳情編號逾 4 案請作業單位補充註明係依研商工作會議結論錄案納入本次公共設施用地專案通盤檢討。
 - (4) 陳情編號逾 4、逾 5、逾 8 案涉及綠地用地(綠六)併同瓦斯專用區變更案建議後續請新海瓦斯股份有限公司以書面切結後續有關瓦斯儲氣槽及管線拆遷費用由該公司自行負擔，不納入重劃工程負擔；另請作業單位補充財務

	<p>計畫內 8%費用負擔之用途，有無包含公園用地、綠地用地維護費用等。</p> <p>5. 本案除陳情編號逾 4、逾 5、逾 8 案涉及綠地用地(綠六)併同瓦斯專用區變更案，請作業單位在整壓站得調整配置位置的前提下再行研擬其他可行方案，並與第 6 次專案小組討論方案一併提請市都委會大會審議外，其餘專案小組已獲具體意見，相關內容授權作業單位檢核無任何疑義後，續提市都委會大會審議。</p> <p>玖、公民或團體陳情意見</p> <p>本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 15 案，除逾 10 案外，餘經專案小組研商會議討論，均獲具體建議意見(詳表四)。</p> <p>拾、提請大會討論事項</p> <p>一、市都委會專案小組未審議案件：公民或團體陳情意見逾 10 案、逾 11 案(詳表五)。</p> <p>二、市都委會專案小組提請大會審議案件：配合公民或團體陳情意見逾 4、逾 5、逾 8 案涉及綠地用地(綠六)併同瓦斯專用區變更案新增變六案(同表二、圖六)。</p> <p>拾壹、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>

表一 「擬定三重細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容綜理表

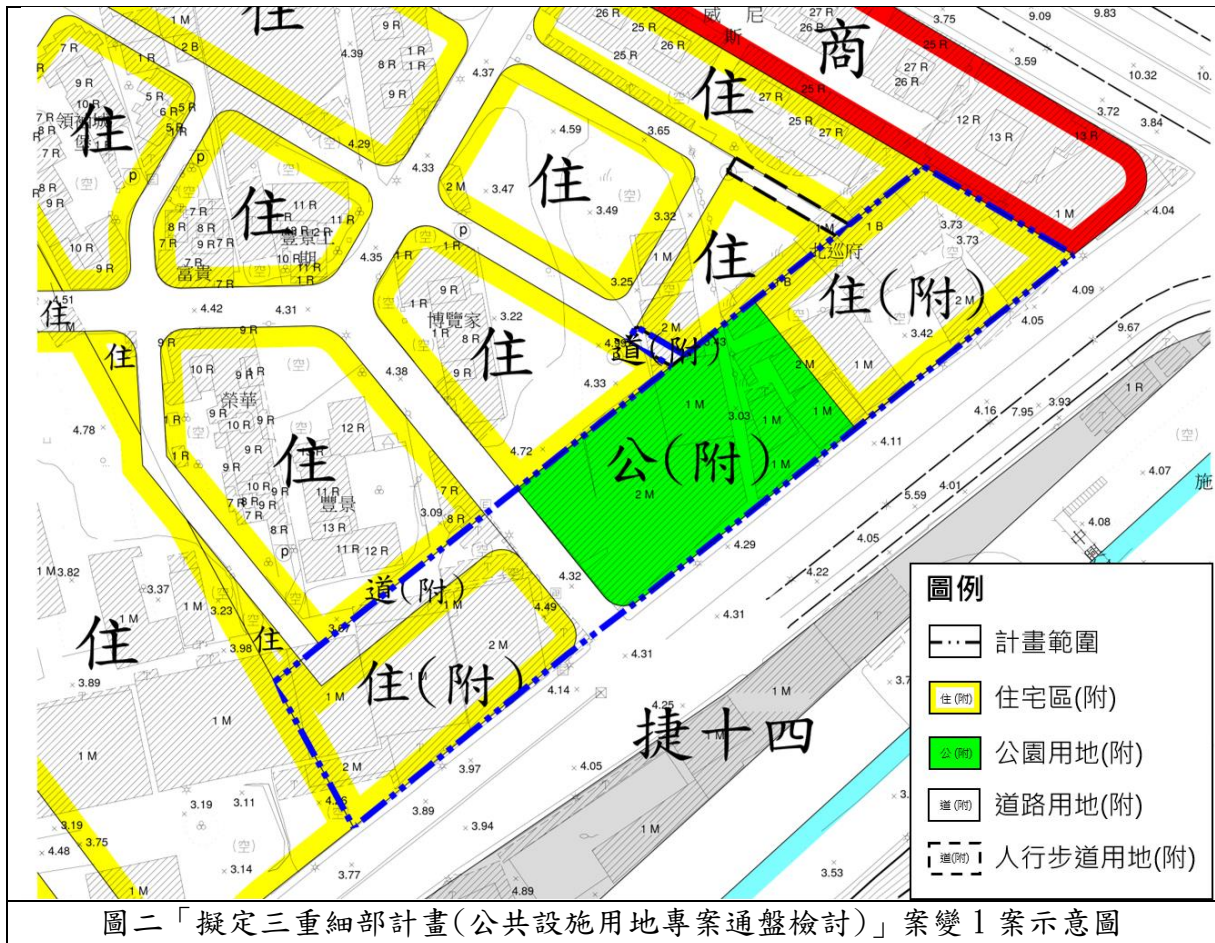
編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
5	公四十二旁細部計畫道路	道路用地 0.0941	公園用地 0.0941	1. 查本案變更位置係為主要計畫之公園用地，本次變更係配合主要計畫調整細部計畫之道路用地為公園用地。 2. 依交通局 108 年 5 月 13 日新北交規字第 1080837514 號函示該段道路未具開闢急迫性，建議檢討變更，另考量該段道路用地範圍內已作為公園設施使用，故配合使用現況調整為公園用地以利管合一。	配合人民陳情案件編號逾三案辦理變更。	依市都委會專案小組建議通過。

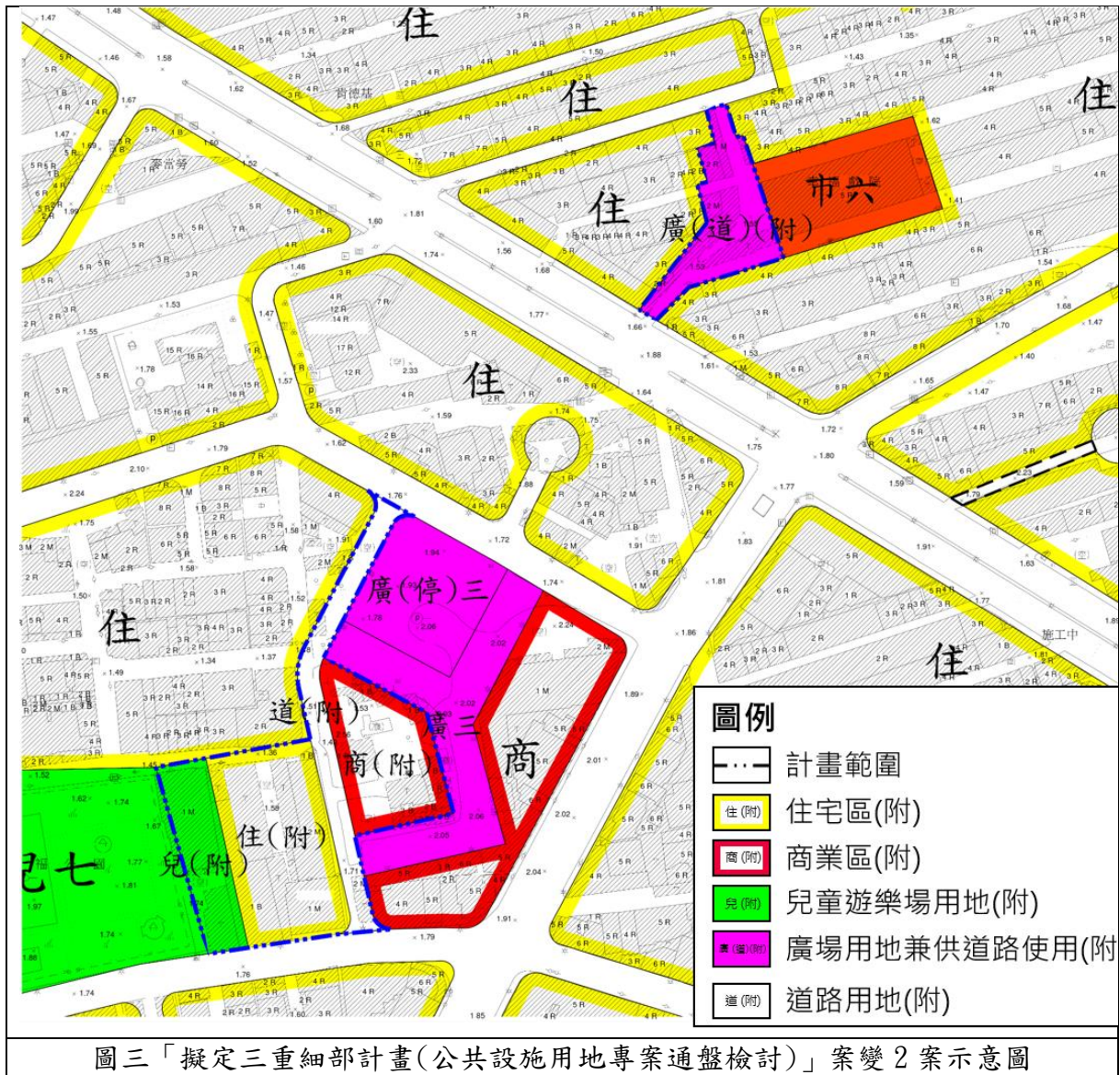


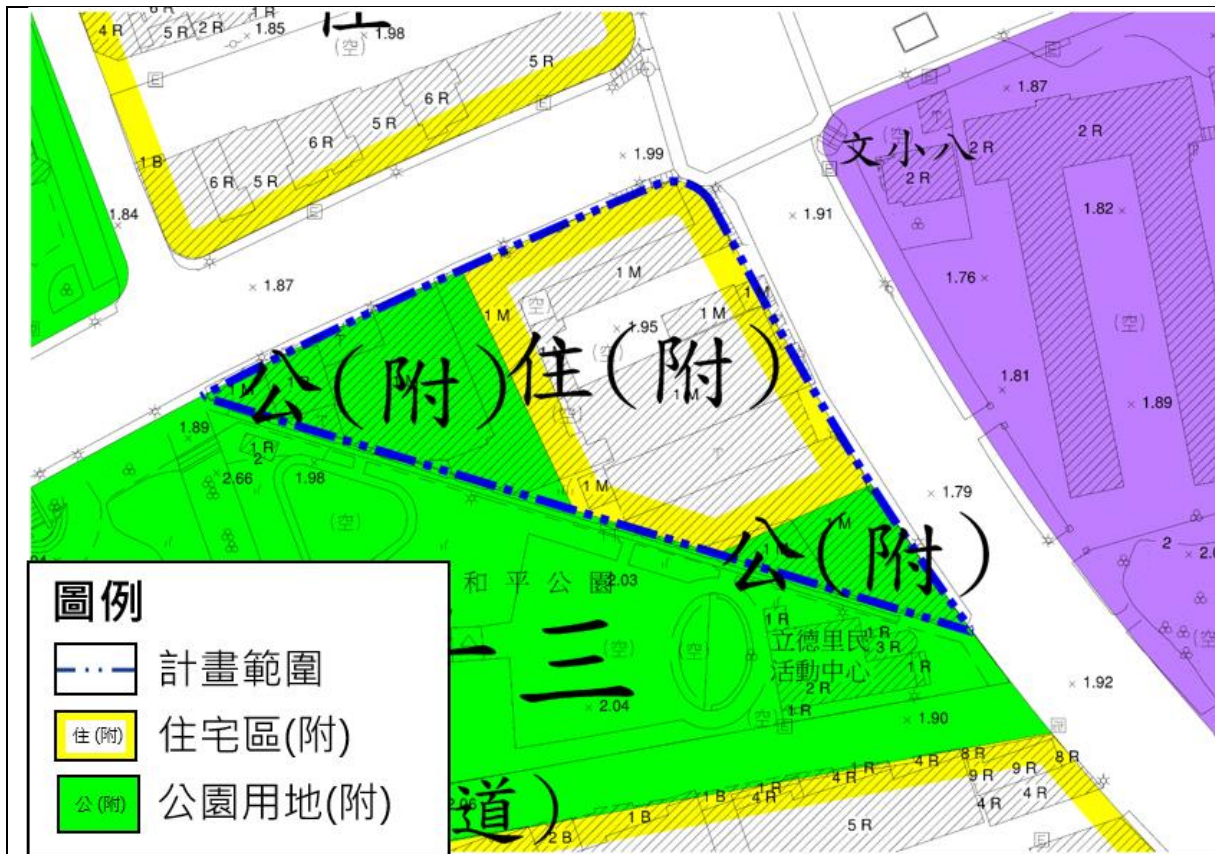
表二 「擬定三重細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案土地使用面積表

編號	項目		計畫面積 (公頃)	扣除重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地或已取得之公共設施用地後面積 (公頃)	百分比
變 1 案	土地使用分區	住宅區	0.4716	0.4716	54.89%
	公共設施用地	公園用地	0.2944	0.2944	35.99%
		道路用地	0.0880	0.0466	5.70%
		人行步道用地	0.0052	0.0052	0.64%
		小計	0.3876	0.3462	42.33%
合計		0.8592	0.8178	100.00%	
變 2 案	土地使用分區	住宅區	0.2723	0.2723	37.44%
		商業區	0.1858	0.1858	25.55%
		小計	0.4581	0.4581	63.00%
	公共設施用地	兒童遊樂場用地	0.1155	0.1155	15.88%
		廣場用地兼供道路使用	0.1456	0.0753	10.35%
		道路用地	0.1347	0.0783	10.77%
		小計	0.3958	0.2691	37.00%
合計		0.8539	0.7272	100.00%	
變 3 案	土地使用分區	住宅區	0.2394	0.2394	63.00%
	公共設施用地	公園用地	0.1406	0.1406	37.00%
	合計		0.3800	0.3800	100.00%
變 4 案	土地使用分區	住宅區	0.4476	0.4476	58.32%
	公共設施用地	停車場用地	0.2305	0.2305	30.32%
		道路用地	0.0821	0.0821	11.46%
合計		0.7602	0.7602	100.00%	
變 5 案	公園用地		0.0941	-	-
變 6 案	土地使用分區	住宅區	0.5885	0.5885	56.52%
	公共設施用地	公園用地	0.2519	0.2519	24.19%
		綠地用地	0.0668	0.0668	6.42%
		綠地用地兼供道路使用	0.0219	0.0219	2.10%
		道路用地	0.1121	0.1121	10.77%
		小計	0.4527	0.4527	43.48%
合計		1.0412	1.0412	100.00%	

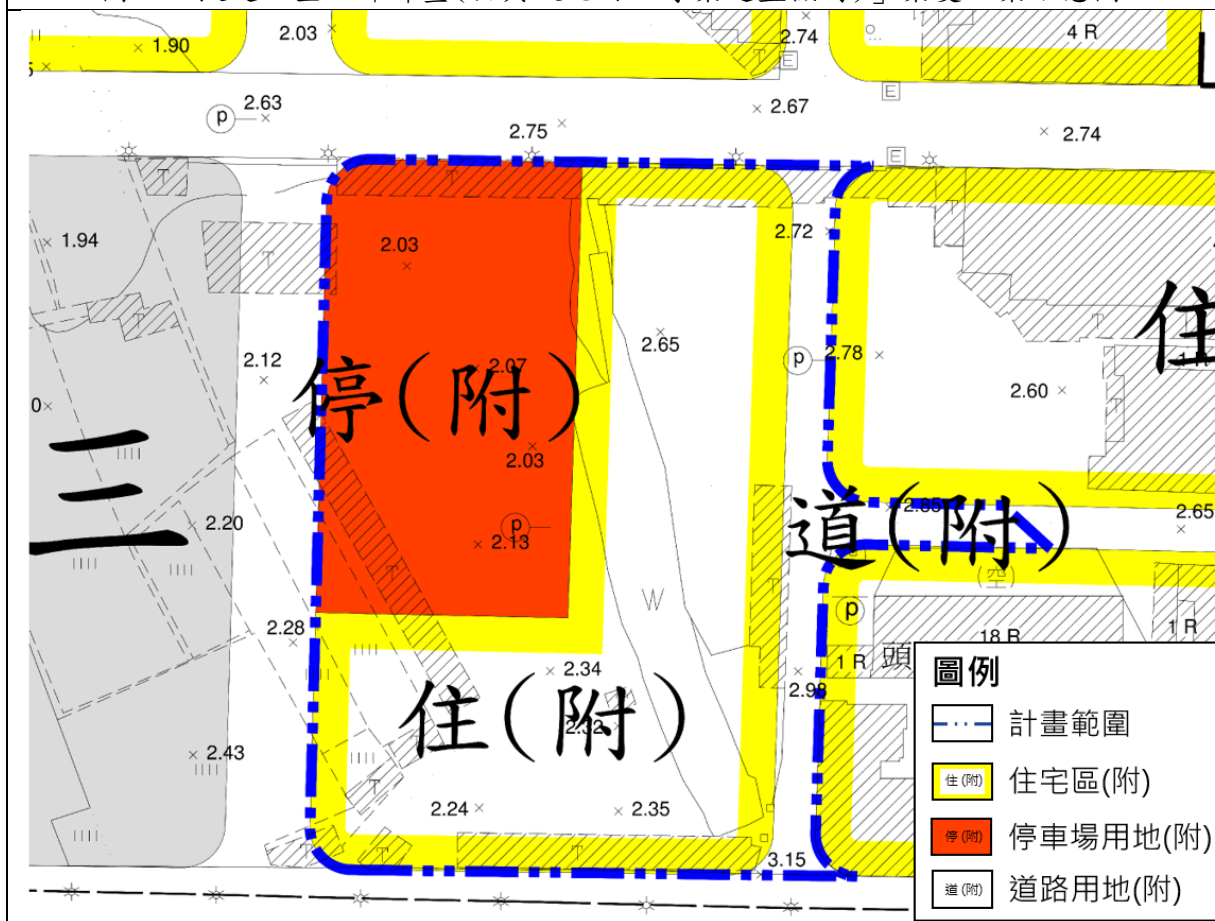
註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。







圖四「擬定三重細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變3案示意圖



圖五「擬定三重細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變4案示意圖



圖六「擬定三重細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變6案示意圖

表三「擬定三重細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案土地使用分區管制要點修正對照表

公開展覽條文內容	作業單位建議修正條文	說明	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																					
--	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。	修正理由： 1. 依共通性土管條文修正。 2. 明訂本要點訂定之法令依據。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。																					
一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理外，前開未規定者，適用其他有關法令規定。	二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則、三重都市計畫土地使用分區管制要點及本要點規定辦理外，前開未規定者，適用其他有關法令規定。	修正理由： 1. 依共通性土管條文修正。 2. 點次調整。 3. 明訂未規定事項適用其他有關規定。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。																					
<p>二、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="89 1541 395 2002"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定</td> <td>440%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	300%	商業區	依施行細則規定	440%	<p>三、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="432 1424 751 1850"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>乙種工業區(再)</td> <td>依施行細則乙種工業區規定辦理</td> <td>115%</td> </tr> </tbody> </table> <p>乙種工業區(再發展區)建築物改建、增建或拆除後以捐獻代金方式折算繳納者，</p>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	乙種工業區(再)	依施行細則乙種工業區規定辦理	115%	<p>修正理由： 1. 點次調整。 2. 住宅區及商業區回歸三重都市計畫規定故刪除，增訂乙種工業區(再)容積率。 3. 三重都市計畫已有規定者，回歸三重都市計畫規定，未規定者，訂定於本要點。</p>	照案通過。	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 配合本次變更案新增住宅區(附)及商業區(附)，於本條文新增相關管制規定。 依共通性土管條文修正。 <p>修正後條文：</p> <p>三、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="1174 1845 1501 2002"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區(附)</td> <td>50%</td> <td>300%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區(附)	50%	300%
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																							
住宅區	依施行細則規定辦理	300%																							
商業區	依施行細則規定	440%																							
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																							
乙種工業區(再)	依施行細則乙種工業區規定辦理	115%																							
土地使用分區	建蔽率	容積率																							
住宅區(附)	50%	300%																							

公開展覽條文內容			作業單位建議修正條文	說明	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議						
	定辦理		<p>則容積率得調高為210%；捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰之乙種工業區公告土地現值之1.4倍。</p> <p>捐獻代金之數額＝三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。</p>			<table border="1"> <tr> <td>商業區(附)</td> <td>70%</td> <td>440%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區(再)(附)</td> <td>60%</td> <td>115%</td> </tr> </table> <p>乙種工業區(再發展區)建築物改建、增建或拆除後以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為210%；捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰之乙種工業區公告土地現值之1.4倍。</p> <p>捐獻代金之數額＝三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。</p> <p>修正後理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 配合本次變更案新增住宅區(附)、商業區(附)、乙種工業區(再)(附)，於本條文新增相關管制規定。 	商業區(附)	70%	440%	乙種工業區(再)(附)	60%	115%
商業區(附)	70%	440%										
乙種工業區(再)(附)	60%	115%										

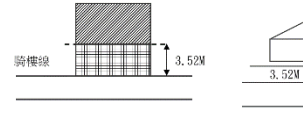
公開展覽條文內容	作業單位建議修正條文	說明	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議												
-	-	-	-	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 配合本次變更案新增公園用地(附)、兒童遊樂場用地(附)、停車場用地(附)，於本條文新增相關管制規定。</p> <p>修正後條文： <u>四、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</u></p> <table border="1" data-bbox="1174 1032 1501 1722"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地(附)</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>兒童遊樂場用地(附)</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>停車場用地(附)</td> <td>平面使用：10% 立體使用：80%</td> <td>平面使用：其附屬設施20% 立體使用：960%</td> </tr> </tbody> </table> <p>修正後理由： 1. 本點新增。 2. 配合本次變更案新增公園用地(附)、兒童遊樂場用地(附)、停車場用地(附)，於本條文新增相關管制規定。</p>	公共設施用地	建蔽率	容積率	公園用地(附)	15%	30%	兒童遊樂場用地(附)	15%	30%	停車場用地(附)	平面使用：10% 立體使用：80%	平面使用：其附屬設施20% 立體使用：960%
公共設施用地	建蔽率	容積率														
公園用地(附)	15%	30%														
兒童遊樂場用地(附)	15%	30%														
停車場用地(附)	平面使用：10% 立體使用：80%	平面使用：其附屬設施20% 立體使用：960%														

公開展覽條文內容	作業單位建議修正條文	說明	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>三、各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖 1】。</p> <p>(二)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p>	刪除。	修正理由：依共通性土管條文修正，且本案無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
<p>四、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率提經新北市都市設計及土地</p>	刪除。	修正理由：依共通性土管條文修正，且本案無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽條文內容	作業單位建議修正條文	說明	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
使用開發許可審查會通過者，得不受都市計畫法新北市施行細則第 37 條規定之限制				
五、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計及土地使用開發許可審查會另有決議者，得依決議辦理。	刪除。	修正理由： 依共通性土管條文修正，且本案無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
六、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審查會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管	刪除。	修正理由： 依共通性土管條文修正，且本案無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽條文內容	作業單位建議修正條文	說明	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>理使用辦法」等規定辦理：</p> <p>(一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置停車空間外，尚應滿足新北市都市設計及土地使用開發許可審查會要求及開發案交通量衍生之實際停車需求。</p> <p>(二)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篇第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機</p>				

公開展覽條文內容	作業單位建議修正條文	說明	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>車停車位為原則</p> <p>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條之第一類者，以100平方公尺設置依機車位為原則。</p> <p>3. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條之第一類及第二類以外者則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p>				
<p>七、為鼓勵基地設置公益性設施或公眾使用空間，應依施行細則第48條之容積獎勵規定辦理。</p> <p>另依施行細則第46條或第48條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p>	刪除。	修正理由：依共通性土管條文修正，且本案無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
<p>八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p>	刪除。	修正理由：依共通性土管條文修正，且本案無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽條文內容	作業單位建議修正條文	說明	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
 <p>附圖 1 應留設騎樓地區留設方式示</p>	刪除。	修正理由： 配合原公展條文第三點予以刪除。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
-	<p>四、廣場用地兼供道路使用主要作為緊急救災道路使用，且兩側出口端皆未達 8 公尺，故依其指定建築線者，視同以面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者檢討容積率。</p>	<p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量原綠七變更為廣場用地兼供道路使用主要作為緊急救災道路使用，且兩側出口端皆未達 8 公尺，故視同該計畫道路寬度未達 8 公尺者。 2. 有關容積率檢討方式本要點未規定者，悉依三重都市計畫土地使用分區管制要點之規定辦理。 	照案通過。	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：點次調整。</p> <p>修正後條文：</p> <p><u>五</u>、廣場用地兼供道路使用主要作為緊急救災道路使用，且兩側出口端皆未達 8 公尺，故依其指定建築線者，視同以面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者檢討容積率。</p> <p>修正後理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本點新增。 2. 考量原綠七變更為廣場用地兼供道路使用主要作為緊急救災道路使用，且兩側出口端皆未達 8 公尺，故視同該計畫道路寬度未達 8 公尺者。 3. 有關容積率檢討方式本要點未規定者，悉依三重都市計畫土地使用分區管制要點之規定辦理。

表四 「擬定三重細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	陳○葉 公 44、 公 45	<p>主旨:檢送變更大漢溪北都市計畫(三重地區公共設施用地專案通盤檢討)案及擬定三重細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案內變 1 案,陳請反對意見表理由書,如說明,請查照。</p> <p>說明:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依新北市政府城鄉發展局 107 年 12 月 26 日新北城都字第 1072484050 號函辦理。 2. 反對理由如下述:三重區自民國 44 年實施都市計畫,經民國 64 年擴大都市計畫,及民國 80 年第一次都市計畫通盤檢討,案內(變 1 案)土地,皆編屬綠地公園用地(即公 44、公 45)已歷有六十餘年之久,區內周遭市民冀望早日完成興闢,惟事與願違。 <p>又(變 1 案)周邊成功路兩側屬人口稠密地區,欠缺公園休憩空間,公共設施嚴重不足,今為處理公共保留地久未取得問題造成民怨等,負然啟動市地重劃之機制,將公園用地變更為住宅區,將永久喪失都市之肺,捨本求末,違背都市計畫學之哲理,亦將造新上任市府團隊施政政策重大失誤,恭請審議委員諸君,明慎處理。</p>	<p>將案內(公 44)(公 45)用地區內全筆改為一般徵收方式取得用地,並早日開闢為公園。</p>	<p>部分採納。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 針對本案開發方式建議仍維持整體開發方式辦理。 2. 本次辦理公 44、公 45 之解編即為解決公共設施保留地長期未徵收,導致影響人民權益之問題,本案並已考量公 44、公 45 長期劃設為公園用地之規劃原意,以及地區居民對於公園用地開闢之期待,故於解編後仍保留部分公園用地,以維持地區一定之公共設施服務水準。 	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
2	陳○謀 成功段 1287、 1463、 1464 地 號	<p>有關本市公共設施保留地解編三重公 44、公 45 一案,從民國 79/5/23,第一次徵收十米道路(成功路 50 巷)、70 年 6 月第二次徵收(環河南路),80 年 4 月再一次環河南路的徵收,此後超過 25 年未做任何通盤檢討,但在 107 年進行公保地解編,採重劃的方式,地主覺得多次權益受損,希望貴單位能夠三思。</p>		<p>第 1、3 點部分採納,第 2 點未便採納,第 4 點無涉都市計畫變更內容實質調整。理由如下:本次辦理公保地解編即為解決公共設施用地劃設多年未徵收且未檢討之問題,為落實受益者負擔之精神,針對公共設施用地採整體開發方式辦理解編者,屬土地由低價值變更為高價值</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人與陳情位置	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>另，解編後有三處規劃想提供意見請貴局參酌：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 越過堤防後即是大都會公園及鴨鴨公園，有關在住宅中間增設公園敬請再三思量。 2. 環河南路 266 巷之間開闢道路，新路口與原路口距離很近，恐造成交通事故。 3. 新規劃之公 44、公 45 將開闢為住宅區及公園，按照目前規劃圖說為在住宅及住宅中間新闢一公園，對地主有影響，請貴單位研擬臨馬路側全數為住宅，公園綠地可疑至新舊社區之交界處。 4. 另有 924 平方公尺國有地，應可以做抵充公共設施。請貴單位審慎考量地主建議，感謝。 		<p>之性質，應依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，公平負擔開發後之公共設施用地，此為全國一致性之規定，故本案係遵照前開規定辦理。</p> <p>另針對陳情人研提之規劃構想處理情形如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合公園可及性與住宅區完整性，本案將公園用地集中配置於環河南路及成功路 50 巷。 2. 業依交通局提供路口處理原則辦理，未來將視該處交通流量進行交通管制措施，以增進道路安全。 3. 考量後續配回土地深度及配合公園可及性與住宅完整性，本案將公園用地集中配置於環河南路及成功路 50 巷，並集中配置住宅區，以利於配地作業。 4. 有關國有地之處理，後續將依「市地重劃實施辦法」辦理。 	
3	<p>陳○ 成功段 1467、 1468 地 號(環河 南路 286 巷 2、3 號)</p>	<p>有關本市公共設施保留地解編三重公 44、公 45 一案，從民國 79/5/23，第一次徵收十米道路(成功路 50 巷)、70 年 6 月第二次徵收(環河南路)，80 年 4 月再一次環河南路的徵收，此後超過 25 年未做任何通盤檢討，但在 107 年進行公保地解編，採重劃的方式，地主覺得多次權益受損，希望貴單位能夠三思。</p> <p>另，解編後有三處規劃想提供意見請貴局參酌：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 越過堤防後即是大都會公園及鴨鴨公園，有關在住宅中間增設公園敬請再三思量。 2. 環河南路 266 巷之間開闢道路，新路口與原路口距離很近，恐造成交通事故。 3. 新規劃之公 44、公 45 將開闢為住宅區及公園，按照目前規劃圖說為在住宅及住宅中間新闢一公園，對地主有影響，請貴單位研擬臨馬路側全數為住宅，公園綠地可疑至新舊社區之交界處。 4. 另有 924 平方公尺國有地，應可以做抵充公共設施。 		<p>併陳情編號第 2 案處理。</p> <p>至於陳情人所提公 44、公 45 被徵收過土地之地主補償事宜，若指民國 79~80 年間配合環河南路或成功路開闢而徵收之範圍，其相關權利義務處理應已完成，且現已非公共設施保留地性質，非屬本案處理範疇。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人與陳情位置	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
		請貴單位審慎考量地主建議，感謝。 此公保地公 44、公 45 有被徵收過(土地)的地主，有何補償？			
4	黃○福、陳○勛、黃○男、汪○雄、黃○洲、魏○送、汪○福、黃○頌、黃○雅、黃○晶、黃○棟、黃○美、黃○珈成功段 1299、1300、1472、1483 地號(竹圍仔街 17 之 2、3 號)	有關本市公共設施保留地解編三重公 44、公 45 一案，從民國 79/5/23，第一次徵收十米道路(成功路 50 巷)、70 年 6 月第二次徵收(環河南路)，80 年 4 月再一次環河南路的徵收，此後超過 25 年未做任何通盤檢討，但在 107 年進行公保地解編，採重劃的方式，地主覺得多次權益受損，希望貴單位能夠三思。 另，解編後有三處規劃想提供意見請貴局參酌： 1. 越過堤防後即是大都會公園及鴨鴨公園，有關在住宅中間增設公園敬請再三思量。 2. 環河南路 266 巷之間開闢道路，新路口與原路口距離很近，恐造成交通事故。 3. 新規劃之公 44、公 45 將開闢為住宅區及公園，按照目前規劃圖說為在住宅及住宅中間新闢一公園，對地主有影響，請貴單位研擬臨馬路側全數為住宅，公園綠地可疑至新舊社區之交界處。 4. 另有 924 平方公尺國有地，應可以做抵充公共設施。 請貴單位審慎考量地主建議，感謝。		併陳情編號第 2 案處理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
5	汪○明、汪○峯、周梁○麗 成功段1299、1300地號	有關本市公共設施保留地解編三重公44、公45一案，從民國79/5/23，第一次徵收十米道路(成功路50巷)、70年6月第二次徵收(環河南路)，80年4月再一次環河南路的徵收，此後超過25年未做任何通盤檢討，但在107年進行公保地解編，採重劃的方式，地主覺得多次權益受損，希望貴單位能夠三思。 另，解編後有三處規劃想提供意見請貴局參酌： 1. 越過堤防後即是大都會公園及鴨鴨公園，有關在住宅中間增設公園敬請再三思量。 2. 環河南路266巷之間開闢道路，新路口與原路口距離很近，恐造成交通事故。 3. 新規劃之公44、公45將開闢為住宅區及公園，按照目前規劃圖說為在住宅及住宅中間新闢一公園，對地主有影響，請貴單位研擬臨馬路側全數為住宅，公園綠地可疑至新舊社區之交界處。 4. 另有924平方公尺國有地，應可以做抵充公共設施。請貴單位審慎考量地主建議，感謝。		併陳情編號第2案處理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾1	丁○玉 永安段813-829地號	-- 108/11/20於市都委會第三次小組書面意見表達： 1. 本來是市場預定地，為什麼100%變成55%。 2. 本來如果是10坪都更後可以分到幾坪房子。 3. 如果持有土地不想都更可以嗎？ 4. 地上物有賠償嗎？	聽取事由	針對聽取事由酌予採納。並於都委會審議階段通知列席。 針對108/11/20於市都委會第三次小組書面意見未便採納。 理由： 1. 本次辦理公保地解編即為解決公共設施用地劃設多年未徵收且未檢討之問題，為落實受益者負擔之精神，針對公共設施用地採整體開發方式辦理解編者，屬土地由低價值變更為高價值之性質，應依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，公平負擔開發後之公共設施用地，此為全國一致性之規定，故本案係遵照前開規定辦理。 2. 有關土地所有權人分回比例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」係規定以50%為原則，經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提送內政部	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				<p>審議過程中，多次向內政部爭取後分回比例方可達55%，因此分配條件已有放寬。</p> <p>3. 本案係以附帶條件另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發，非屬陳情人所述之都市更新。</p> <p>4. 倘若陳情人於本案內政部審竣前取得市場用地地主100%同意，可將陳情人土地排除本次變更範圍。</p> <p>5. 後續由地政局辦理市地重劃時將配合相關法規處理地上物補償事宜。</p>	
逾2	李○富路 幸福路 2035土地	<p>因本人房屋座落於新北市三重區三和路4段163巷1號共有4小筆土地相連其中幸福段2035涉及(變2案)-42三重細部計畫公共設施用地因2035、2034、3022-2、1988-30土地側面邊角階有大樑及樑柱，而2035約3坪土地，如果變更成道路用地，到時勢必得拆遷恐怕影響房屋大樑及樑柱細構和遮雨棚跟小攤販的生存空間!</p> <p>由於本棟房屋1至4樓從民國60年代至今經歷921、331大地震到現在房屋內外老化龜裂漏水常常修補，真是屋漏偏逢連夜雨!</p> <p>懇請有關當局在專案通盤檢討2035地號不要徵收土地體諒小小市民的心聲在此萬般感謝!</p>		<p>未便採納。</p> <p>1. 經查該陳情位置為綠地用地，本計畫並未將其變更為道路用地，而是納入變2案整體開發公設負擔並予以開闢。</p> <p>2. 另套疊地形圖，東南側建物有越界約達51公分之情形，經查該棟建物(幸福段320建號)興建於民國58年，坐落於幸福段2034地號土地上，屬越界建築之情形，幸福段2035地號土地上無合法建物登記。</p> <p>3. 考量上開建物越界情形並不嚴重，未來綠地開闢時仍不影響其使用，惟後續改建或重建時需依綠地用地與住宅區界線退縮建築。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾3	李○達 玫瑰公園 10米 計劃 道路	<p>光明里積極爭取廢除玫瑰公園10米計劃道路連署案玫瑰公園民國82年完工至今已25載，此計劃道路是民國64年都市計劃內所規劃的，從重新路通往集美街112巷的計劃道路已蓋有農會大樓、集美國小操場，為了玫瑰公園的完整性，建議連署廢除該公園10米計劃道路，敬請各位里民踴躍參加連署，積極爭取里民該有休閒空間。</p>		<p>酌予採納。</p> <p>依交通局108年5月13日新北交規字第1080837514號函示該段道路未具開闢急迫性，建議檢討變更，另考量該段道路用地範圍內已作為公園設施使用，故配合使用現況調整為公園用地以利管用合一。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾4	新北市 政府 (108年 10月23	<p>請作業單位協請「變更大漢溪北都市計畫(三重地區公共設施用地專案通盤檢討)」案及「擬定三重細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案之規劃廠商單就綠地用地解編提出規劃方案。</p>		<p>酌予採納。</p> <p>說明： 原公展草案係因綠六用地條件不宜變更為可建築土地，其納入跨區整體開發將使財務負擔過</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	日三區新海瓦斯土地計畫變更方案研商會議)三重區新海瓦斯土地鄰近地			重，故維持原計畫，惟其後分別接獲該綠地用地之地主及新海瓦斯股份有限公司表達納入本案檢討之意願，且均願意比照本次公共設施用地專案通盤檢討回饋比例，以市地重劃方式辦理整體開發。考量兩者併同規劃可提高配置合理性同時解決跨區整體開發財務負擔過重之問題，故建議將瓦斯專用區與綠六用地納入本案併同辦理，參酌鄰近分區解編為可建築土地並配置適當之公共設施用地。	
逾5	王○堯 新海段1167-1及1167-3地號	壹、訴求事項： 陳請貴府秉持照顧市民生命財產安全並維護廣大公眾利益之市政原則，將三重區新海瓦斯公司周圍綠地用地納入此次新北市公共設施用地專案通盤檢討範圍，變更為住宅區，以符合社會公平正義。 貳、事實經過： 陳情人所有座落新北市三重區新海段1167-1及1167-3地號土地（以下簡稱系爭土地），原與同區段1167地號土地為同一筆土地，使用分區為農業區用地，因貴府於民國（下同）64年間辦理擴大都市計畫時，將新海瓦斯股份有限公司（以下簡稱新海瓦斯）所有同區段1271等地號之鄰近土地（以下簡稱新海瓦斯用地）變更為機關用地，再於80年間辦理三重都市計畫（第一次通盤檢討）變更為瓦斯專用區。因瓦斯儲氣槽若發生爆炸有對周圍市民生命財產安全造成威脅之	陳情人所有系爭土地前經貴府逕自劃為綠地用地，侵害陳情人權益甚鉅： 查陳情人所有同區段1167地號土地因超出20公尺綠帶範圍未被劃為綠地用地，早已變更為住宅用地，貴府為新海瓦斯公司儲氣槽安全而設週遭20公尺綠帶緩衝區，理應責成新海瓦斯公司自行購地籌設緩衝	酌予採納。 說明： 併逾4案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	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>虞，乃將新海瓦斯用地周圍 20 公尺寬之土地逕劃為綠地用地，並將陳情人所有土地分割為 1167、1167-1 及 1167-3 等三筆地號，其中系爭土地 1167-1 及 1167-3 地號二筆之使用分區即被貴府逕行變更為綠地用地。因陳情人所有之 1167 地號土地之使用分區嗣經貴府變更為住宅區，然系爭土地因新海瓦斯用地問題遭貴府逕行變更為綠地用地，以致被分割而無法同時變更為住宅區，對於陳情人權益已造成重大影響，故有陳請貴府在變更公共設施用地專案通盤檢討時，一併將系爭土地由綠地用地恢復與陳情人所有 1167 地號土地同為住宅區之必要，陳情人願依本次通盤檢討辦理回饋開發總負擔 45%。</p> <p>參、理由說明： 陳情人所有系爭土地確屬「公共設施用地」，應納入本次公共設施用地專案通盤檢討予以變更為住宅用地： 按都市計畫法第 42 條規定：「都市計畫地區範圍內，應視實際情況別設置左列公共設施用地：一、道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場、河道及港埠用地。二、學校、社教機構、社會福利設施、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。三、上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。四、本章規定之其他公共設施用地。前項各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。」由上開條文規定意旨可知，都市計畫編定使用分區</p>	<p>區，而非任由新海瓦斯公司以草創初期營運維艱云云為由，而未依都市計畫附帶要求事項辦理洽購興闢，即逕將系爭土地劃為綠地用地，致該系爭二筆土地無法與原為同一筆土地之 1167 地號土地同時變更為住宅區。</p> <p>又本次縱能如陳情人所請，將系爭土地併入公共設施用地通盤檢討，為期變更程序順暢，陳情人必須承受捐地 45% 之損失，由此再再可知，陳情人受新海瓦斯公司用地影響權益受損甚鉅，懇請貴府體恤民情，將陳情人所有之系爭土</p>		

編號	陳情人與陳情位置	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>為綠地用地者，應屬公共設施用地，合先敘明。</p> <p>經查由變更三重都市計劃(第二次通盤檢討)變更內容綜理表(續2)編號008「位置：新海瓦斯及其周邊綠帶用地」之變更理由欄記載：「1.新海瓦斯原為農業區，民國64年辦理三重擴大都市計畫時，將其變更為機關用地，並考量消防安全於其周邊劃設20米綠帶用地。…」云云可知，陳情人所有系爭土地於64年被劃為機關用地之消防安全綠帶用地，洵屬公共設施用地無疑，故應納入本次公共設施用地專案通盤檢討予以變更為住宅用地。</p>	<p>地納入此次新北市公共設施用地通盤檢討範圍，變更為住宅區，以減少陳情人之財產損失。</p> <p>另請求貴府准予陳情人及委託代理人一併參與都市計劃審議委員會陳述意見。</p>		
逾6	林○辰市15	<p>市長您好，感謝相關人員努力新北市越來越進步，最近上網看到貴局市都委會專案小組會議內容，提到「本案目前規劃之共同負擔比例皆小於通案性原則45%，.....本局將配合調整可行性可行報告書」及專案小組初步建議以「...調整停車場區位、規模.....再提會討論」(附件1)，本人也認為有停車場之必要，但考量並非主管業務及相關規劃，故以共同負擔比例為45%(公共設施40%、抵費地5%)，計算並提供相關數據及規定供作後續評估之參考(實際數據以主管機關意見為準)。</p> <p>按記載之土地面積計算(附件2)，倘公設用地負擔比例為40%，道路用地仍維持原面積，停車場面積會增加至0.2143公頃(註1)，對比停(七)用地因三面臨路皆須退縮所規劃之位置及面積(註2)，應可符合需求。</p> <p>抵費地若以5%計算的話面積約為454.95平方公尺(0.9099*0.05*10000)，市場，性較佳、易於標售，若有盈餘按相關規定可以充作平均地權基金維護地區公共設施經費使用(註3)。</p>		<p>部分採納。</p> <p>第四次專案小組會議考量停車場劃設面積過小，本次變4案調整整體公共設施檢討範圍，以利財務可行下增加停車場用地之面積。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>內容提到，「市 15 用地擬變更為住宅區其中住宅區兩側所連接之道路，是否皆以開關，應避免計畫道路與既有道路未銜接」(附件 5)，交通便利才能帶動整體環境發展才不失重劃的目的，加上停車場興建交通需求更增，若有部分道路未打通勢必不便，亦可考量以前述平均地權基金協助作為相關銜接道路取得之用。</p> <p>以上僅致承辦人。陳情日期：一零九年四月十七日</p> <p>註 1：參與重劃的總面積=市場用地+住宅區+道路用地=0.6731+0.087140.1497 共約 10.9099 公頃。公設用地比例為 40%:0.9099*4=0.364，扣除道路用地面積:0.364-0.1497=0.2143 公頃，約 2143 平方公尺(0.2143*10000)。</p> <p>註 2：停(七)停車場用地二重疏洪道兩側市地重劃區，土地地號為三重段 248，詳附件 3)，面積為 2845.12 平方公尺(詳附件 14)。</p> <p>註 3：平均地權條例施行細則第 84 條第三項：前項抵費地處理所得價款，除抵付重劃負擔總費用外，剩餘留供重劃區內增加建設、管理、維護之費用及撥充實施平均地權基金；不足由實施平均地權基金貼補之。</p>			
逾 7	<p>張○紋、張○麟、陳○如、林○男</p> <p>新北市三重區幸福段 2037、2039、2092 地號</p> <p>門牌：三重區三</p>	<p>原綠七用地已長年供公眾通行進出市場之用(市場用地上的建物為民國 59 年完工之合法建物)，且通行部分為國有土地；又市場用地六未有鄰接都市計畫道路，若全筆編定為綠地，後續市場改建通行與防災影響甚鉅。</p>	<p>以不影響公共設施用地專案通盤檢討重劃，建議綠地用地部分沿市場用地西側調整為道路用地，俾便由三和路四段通聯市場用地並達 167 巷，則後續市場更新改建得有合理出入道路，不影響相鄰住宅鄰里</p>	<p>部分採納。</p> <p>說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 因本案出入位置不等寬，考量道路規劃合理性，針對陳情人建議方案不予採納。 2. 惟就陳情人所提指定建築線部分，經查本案基地兩側既有通路未有指定建築線在案，如後續重建時仍需依相關規定指定建築線。 3. 考量市場用地性質與都市防災，建議調整原綠地為廣場用地兼供道路使用，有助於未來市場及周邊住宅區防救災動線之改善。 	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人與陳情位置	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
	和路四段163巷12號		巷弄，以可見全都市防災道路，懇請諒達。		
逾8	新海瓦斯股份有限公司 新北市三重區新海段1271地號等12筆	<p>一、本案基地位於新北市三重區力行路上，包含三重區新海段1271、1272、1273等12筆地號土地，面積共計3,545平方公尺，使用分區為瓦斯專用區，現況設有中油交貨口、高壓減壓設備、本公司總部大樓及停車場，並於地下設有天然氣儲氣槽並埋設輸氣管線，以供三重地區40萬住戶使用，且天然氣事業法第37條規定，公用天然氣事業應維持全日正常供應之必要，先予敘明。</p> <p>二、因應相關民眾陳情，鈞府城鄉發展局於108年5月23日、108年10月23日、109年1月15日及109年4月6日邀集本公司及周邊綠地用地(六)土地所有權人召開研商工作會議，共同研議都市計畫變更可行性，本公司並承諾願意配合周邊土地共同開發，惟因前揭供氣需求，仍須先申請公共設施多目標使用，於公園地下設置整壓站後方能拆除基地內既有管線，此亦為109年1月15日會議共識。</p> <p>三、109年4月6日貴府城鄉發展局針對變更方案再次召開研商工作會議，會中相關土地權利關係人表示已於109年3月5日提出陳情意見，期能將綠(六)納入旨案檢討範圍。惟依三重都市計畫歷程，綠(六)係為土地使用及消防安全考量而於本案基地周圍劃設，究其本質應屬因公用事業用地所需而留設之用地，且依75年變更三重都市計畫公共設施(通盤檢討)案，本案基地曾劃設為機關用地(九)，應視同公共設施用地，故本案基地應與綠(六)併同納入旨案檢討範圍，共同辦理捐贈回饋，方符合都市計畫原意及公平性。</p> <p>四、承說明第二點，本公司申請公共設施多目標使用之法定申請要件及工程施作條件如下：1. 綠(六)與本案基地回饋後公園總面積須達0.4公頃以上。2. 綠</p>	酌予採納。 說明： 併逾4案辦理。		依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	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>(六)回饋公園區位需與本案基地回饋公園區位相配合。3. 本公司須待新設整壓站工程完成後，使得進行廢除中油交貨口及地下儲氣槽移除工程，以維持三重區供氣不斷。</p> <p>綜上所述，懇請 貴府調整旨案檢討範圍，將本案基地併同納入，與綠(六)併同變更，藉此改善天然氣供應系統工程，並提升周邊居住品質，建構新北市宜居環境。</p>			
逾9	黃○福人等25區三重公園用地(公44、公45)	<p>1. 考量公園使用可及性，建議解編後之公園用地，以規劃在環河路及成功路50巷交叉路口為宜。</p> <p>2. 有關解編基地北側4米人行步道並未開闢，建議納入檢討範圍，並規劃人行系統串接到環河南路。建議附圖如後。</p>		<p>酌予採納。</p> <p>說明：</p> <p>1. 為提高公園可及性，配合調整公園位置於環河南路及成功路50巷。</p> <p>2. 考量人行步道尚未開闢，配合陳情將西側人行步道納入檢討範圍，另考量人行系統完整性，另指定建築基地需留設人行通廊，以利整體動線銜接。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表五 「擬定三重細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案公民或團體陳情意見綜理表(本次提會審議案件)

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	本次提會內容	市都委會決議
逾10	連○霽 新海段 1269地號	旨揭乙事為新北市三重區新海段1269地號為綠地，原為新北市政府要求新海瓦斯股份有限公司購買，但新海瓦斯股份有限公司不願購買及協商買賣事宜，新北市政府也不接受受贈管養(容積移轉)，與原始購買目的衝突(容積移轉)，為此陳情，煩請開協調會。		<p>未便採納。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原綠六係屬配合新海瓦斯股份有限公司設置瓦斯專用區，依原煤氣事業管理規則留設二十公尺綠地，並應由該公司自行取得，依內政部87.6.30台內營字第八七七二一七六號函，係屬配合私人或團體舉辦公設設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設事業劃設，並指明由私人或團體取得興闢之公共設施用地，故非屬公共設施保留地。 2. 陳情人所在綠六已納入本次公共設施專案通盤檢討整體開發標的，後續將參酌鄰近分區解編為可建築土地並配置適當之公共設施用地。 	依本次提會內容通過。
逾11	新海瓦斯股份有限公司 瓦斯專用區、綠六	<p>一、旨揭就新北市都市計畫委員會109年12月3日第6次專案小組審查會議紀錄所示(如附件一)，捌、市都委會專案小組初步建議意見-五(略以)，「陳情編號逾4、逾5、逾8案涉及綠地用地(綠六)併同瓦斯專用區變更案」，其建議後續請本公司書面切結後續有關瓦斯儲氣槽及管線拆遷費用由本公司自行負擔，不納入重劃工程負擔乙節，因所需費用甚鉅，本公司執行困難，歎難配合，相關說明茲臚列表示意見如下：</p> <p>(一)本案現址乃本公司於民國55年經由買賣所取得三重區新海段1271、1272、1273、1274地號等4筆瓦斯專用區土地(以下簡稱安慶基地)，其於該筆土地下設置瓦斯儲氣槽及其相關天然氣設施設備，其功用為接收來自台灣中油公司(股)公司之天然氣源，經減壓處理後，配送至本公司營業區域內(板橋、三重、新莊三地區)供民生用戶使用；依天然氣事業法第37條規定(略以，如附件二)，公用天然氣業除不可抗力或緊急事故外，應維持供氣區域全日正常供氣；本公司始於民國70年興建地下管式儲氣槽，其</p>		<p>部分採納。</p> <p>本案係以公辦市地重劃方式辦理，後續各項工程及拆除等費用是否得計入市地重劃共同負擔，均依相關法規辦理。</p>	依本次提會內容通過。

	<p>目的乃為確保上游供氣中斷時，仍可再穩定供氣 6 小時，不致陷入氣源中斷之窘境，故本公司基於擔負三區 55 萬用戶穩定供氣使用之責，仍須賡續可穩健配送營業區域內所有用戶供氣使用。</p> <p>(二)再者，本公司依法設置所取得之天然氣相關設施，每年須經事業主管機關(新北市政府經濟發展局及經濟部)、勞動部職業安全衛生署、財團法人台灣經濟研究院、財團法人工業技術研究院等相關單位，針對儲氣槽在內設備實施定期檢查，以確保供氣安全；然鈞府城鄉發展局前於 109 年 4 月 6 日邀集本公司及周邊綠地用地(六)土地所有權人召開研商工作會議(如附件三)，就都市計畫變更可行性，請本公司配合周邊土地共同開發，故本公司依上揭開發後所涉供氣需求，旋即於 109 年 6 月 2 日新瓦管字第 1090520138 號函(如附件四)，配合以陳情意見形式說明天然氣整壓站設置要件，希能納入三重公設專檢案，俾供三重公設專檢案委員參酌，而非主動發起陳情，特此敘明。</p> <p>(三)鑒於鈞府公辦市地重劃目的，悉因周邊地主渠等陳情壓力，足認本公司現址瓦斯專用區之公用事業用地內既有合法設施物，屬妨害重劃土地分配之地上物，邀集本公司遷移安慶基地內之天然氣相關設施設備(如附件五)，並解編以利周邊綠地之土地所有權人共同配合市地重劃及其開發，本公司本於樂觀其成支持與推舉鈞府市地重劃之政策，然市都委會卻於 109 年 12 月 3 日第 6 次專案小組審查會議紀錄建議，續請本公司以書面切結方式，就瓦斯儲氣槽及管線拆遷費用由本公司自行負擔，不納入重劃工程負擔；惟本案重劃前，本公司現有瓦斯儲氣槽及管線設備，乃依法取得原既有合法之建築改良物內之附屬設施設備，亦屬合法建築改良物之一部；爰依平均地權條例第 61 條規定辦理市地重劃作業注意事項第 5 點規定(如附件六)，及平均地權條例施行細則第 82 條第 4 款規定(如附件七)，本公司原既有合法之建築改良物，如須辦理拆遷，則應依上開規定，列入重劃費用，分由參加重劃土地所有權人共同負擔，合先敘明。</p> <p>(四)前揭次依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」第 9 條規定，「瓦斯公司之整壓站、儲氣槽等拆遷，得發給生產設備搬遷補助費。」(如附件八)，以及第 10、11 條規定，拆遷後因而構成本公司營業面積減少</p>		
--	---	--	--

之營業損失補助費、補償金、救濟金等費用，均應納入重劃費用，由參加重劃土地所有權人共同負擔，附為敘明。

(五)承上，本公司安慶基地內之原既有合法建築改良物及其天然氣相關設施設備(中油交貨口、輸儲設備、儲氣槽等)，雖為參加重劃之土地所有權人，爰因依天然氣事業法第37條規定，本公司需擔負維持全日正常供應之責，然上開建築物及其安慶基地內之天然氣相關設施設備拆遷後，勢必影響本公司預期供氣穩定發展，爰依新北市都市計畫委員會109年12月3日第6次專案小組審查會議紀錄，其針對土地使用變更方案，鈞府已考量整壓站設置位置有其法令及區位限制，而規劃臨力行路之綠地供後續多目標作地下整壓站使用，俾利於地下預先埋設新整壓站，於重劃工程辦竣後，再行拆除既有天然氣設施，該「先建後拆」方式得解決三重區天然氣源中斷窘境，故其土地分配前，應就「先建後拆」之所有整壓站及設備工程，均應列入參加重劃土地所有權人共同負擔計算。

二、又本(1)月初頃獲新北市中和區因該區負責供氣之瓦斯公司，因供氣不穩定，致使民生用戶連續3天均無天然氣可用，奉經鈞府經發局函飭提出改善對策在案，此乃本公司不願見未來三重區發生供氣不穩定情形，為資周妥，始配不合鈞府規劃及綠六地主開發需求，偕同參與三重公設專檢市地重劃開發案，倘因而需額外負擔高額工程費用，實有窒礙難行之處，莫此為甚。

綜上，咸認本公司既有合法地上物與地下管道設施，既屬市地重劃實施辦法第38條第1項所規定之妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷之土地改良物(如附件九)，業經本公司委託營造及專業公司估算，其所需拆遷費用約新台幣2.54億元(如附件十)，盱衡本公司非一般營利事業單位，且迭經歷次研商會議紀錄所示，均未列載該項費用需由本公司自行負擔，驟然要求本公司自行吸收天然氣儲氣槽及管線拆遷費用殊為困難，囿於拆遷所費甚鉅，端請鈞府考量本公司為公用天然氣事業之身分，惠允協助錄案納入上開意見，祈能同意將相關費用納入重劃工程共同負擔計算，諒蒙鈞察。

案由	變更臺北水源特定區計畫(配合坪林區清潔隊廳舍整建工程)(部分保安保護區為機關用地(北機十七))案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市政府環境保護局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款</p> <p>肆、計畫緣起</p> <p>鑒於現有坪林區清潔隊行政辦公空間不敷使用，且現有隊員僅以坪林市街立體停車場地下車道作為臨時休息區，備勤空間實顯不足，影響值勤效率及安全；此外，現有資源回收與垃圾車輛停車場位於臺九線北宜公路42.5K處，與行政辦公及隊員臨時休息區相距約8分鐘車程，除山路崎嶇影響隊員通勤安全，人車兩地往返亦造成車輛與人員調度及值勤的不便，實無法有效發揮整體環保統合效能，對於當地垃圾與資收清運勤務影響甚鉅，設置清潔隊行政辦公與備勤廳舍，提供行政人員與清潔隊員良好及妥善空間實有其必要性。</p> <p>經評估本案變更範圍規劃整建為坪林清潔隊行政辦公與備勤廳舍，提供行政辦公空間、備勤休息空間、出勤整備及器材儲藏空間、會議室、茶水及交誼室、資收車輛停車區、體健設施、生態滯洪池、綠美化之用途，並已於109年10月奉准納入新北市政府施政方針之重大設施施政建設計畫，為符合都市計畫土地使用分區管制規定，爰辦理本次都市計畫個案變更作業。</p> <p>伍、計畫範圍及面積</p> <p>本案變更位置位於「臺北水源特定區計畫」中心偏北側區域，屬新北市坪林區，基地東側緊鄰法務部廉政研習中心及鱸魚堀路。</p> <p>本案變更範圍為新北市坪林區鱸魚堀段鱸魚堀小段84-5、</p>		

84-15、84-19、84-25、84-31及105-3地號等6筆土地，面積為0.2451公頃。

陸、變更理由

一、整建清潔隊行政辦公及備勤廳舍之必要性：

現有清潔隊辦公廳舍及備勤整備空間不敷清潔隊值勤人員進駐及各式裝備器材使用，影響清潔隊辦公及隊員值勤效率，又現有資收與垃圾車輛距離行政辦公與隊員休息區約8分鐘車程，人車兩地往返造成車輛與人員調度及值勤的不便，徒增人力、物力及財政支出，適有法務部廉政研習中心西側部分「保安保護區」為公有土地，面積0.2451公頃，距離坪林市街約2.2公里，符合設置地點、工程可行、用地產權單純及民眾洽公便利性之條件，該址已為最佳方案，符合設置清潔隊行政辦公與備勤整備廳舍之必要性條件。

二、整建清潔隊行政辦公及備勤廳舍之公益性：

未來將利用現有建築物整建為清潔隊行政辦公及備勤整備廳舍，完成除可提高隊員及車輛調度彈性，亦可確保人員執勤安全，並提升坪林當地收運垃圾效率。

三、整建清潔隊行政辦公及備勤廳舍之急迫性：

本工程具有亟需設置行政辦公與備勤廳舍，以提升隊員辦公值勤效率、提高人員及車輛調度彈性及確保人員安全之急迫性，日前本案已奉准納入新北市政府施政方針之重大設施施政建設計畫，並於今年編列預算辦理本案工程規劃、設計，俟都市計畫變更完成後，旋即辦理。

四、增進當地公共設施服務品質：

本案擇法務部廉政研習中心西側坪林區鱸魚堀段鱸魚堀小段84-5、84-15、84-19、84-25、84-31及105-3地號等6筆土地之現有建築物整建規劃為坪林區清潔隊辦公與備勤整備廳舍，除可提供完整舒適的隊員備勤場所，亦可提升行政辦公值勤效率，提高人員及車輛調度彈性及確保人員安全，俟本案整建完成後將可大幅提升當地公共服務能量

及環境品質。

柒、變更內容

本案變更內容明細詳表1；變更計畫示意圖詳圖1。

捌、實施進度與經費

一、土地取得方式

本案變更範圍之土地為國有土地，現為新北市政府環境保護局管理，無需辦理撥用、價購及徵收等程序。

二、經費概估

本案基地開發主體為新北市政府環境保護局，預計於113年完工，整建工程經費(含建築耐震補強)預估為新台幣1,050萬元。實施進度與相關事項詳表2。

玖、辦理經過

一、辦理個案變更認定：109年10月26日新北府城審字第1092045954號函認定符合都市計畫法第27條第1項第4款。

二、公開展覽及說明會：自109年12月23日起公開展覽30日，109年12月23日、24日、25日刊登於聯合報，並於110年1月7日於本市坪林區公所舉行說明會。

拾、公民或團體陳情意見

本案於公開展覽期間無收到人民或機關、團體陳情意見。

拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

決議

一、未來倘拆除重建其使用強度需另提都委會討論，其餘依公開展覽草案內容通過。

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

表1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	位於法務部廉政研習中心「機關用地(北機八)」西北側	保安保護區 (0.2451)	機關用地 (北機十七) (0.2451)	為改善坪林清潔隊行政辦公與備勤空間不足，提升隊員值勤安全與效率，同時提高車輛與人員整備調度彈性，且統合行政辦公及備勤空間與效能，擬規劃清潔隊行政辦公與備勤廳舍供坪林清潔隊進駐使用。	坪林區鱸魚堀段鱸魚堀小段84-5、84-15、84-19、84-25、84-31及105-3地號等6筆土地。

註：1. 本計畫未指定變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

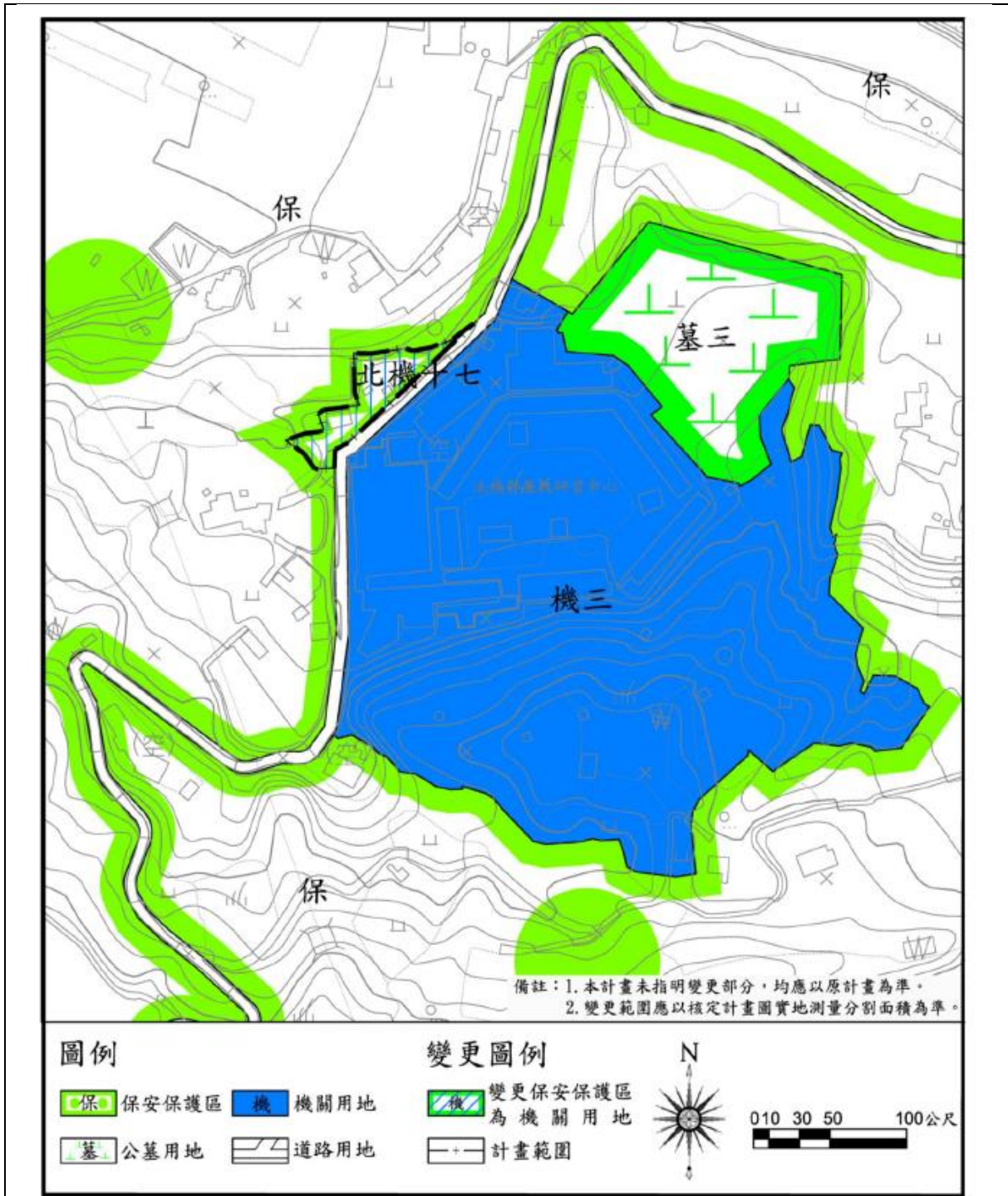


圖1 變更臺北水源特定區計畫(配合坪林區清潔隊廳舍整建工程)(部分保安保護區為機關用地(北機十七))示意圖

表2 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得				開發經費(萬元)			主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
		徵 購	撥 用	區 段 徵 收	其 他	土地徵 購及地 上物補 償費	工 程 費	小 計			
機關 用地 (北機 十七)	0.2451				✓	-	1,050	1,050	新北 市 政 府 環 境 保 護 局	113年	新北 市 政 府 環 境 保 護 局 編 列 預 算 辦 理
合計	0.2451						1,050	1,050			

註：本表所列開闢經費及預定完工期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

案由	「變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點 (配合全市土地使用管制一致性原則)」案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、提案單位：新北市政府城鄉發展局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款</p> <p>肆、背景說明：</p> <p>經查「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱施行細則)已將適用於全市通案性土管內容規定納入，並於 103 年 4 月 29 日發布實施，其後配合本市相關政策及業務執行需求，於 105 年 12 月 7 日、107 年 11 月 7 日、108 年 7 月 3 日修正部分條文。</p> <p>本市新莊、龍壽迴龍、三重、蘆洲、五股、泰山、樹林、樹林(三多里地區)、樹林(山佳地區)、永和、土城(頂埔地區)、新店、新店安坑、鶯歌、八里(龍形地區)、臺北港特定區、淡水(竹圍地區)、淡水、三芝、石門、萬里、金山、北海岸、野柳、汐止、瑞芳、平溪、十分、雙溪、澳底、新店水源特定區、坪林水源特定區、深坑、石碇、臺北水源特定區、烏來水源特定區等 36 處都市計畫區土地使用分區管制要點專案通盤檢討(以下簡稱全市土管專通)前於 109 年 11 月 10 日、109 年 11 月 20 日及 109 年 11 月 30 日發布實施。</p> <p>考量於全市土管專通公開展覽時，板橋都市計畫通盤檢討案業經二級都市計畫委員會審定，故當時並無納入全市土管專通中辦理，並於 108 年 10 月 30 日發布實施「變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)」案。</p> <p>考量施行細則係土地使用分區管制之上位法規，其部分條文規定與各都市計畫土地使用分區管制要點重複或競合之情形，恐造成法令執行上之疑義，且板橋都市計畫土管規定並無敘明捐贈公益性</p>		

設施得改繳代金之規定，故板橋之都更二箭申請案件尚無法採折繳代金方式辦理，以致恐讓申請人捐建無實益性之公益性設施，不利整體都市經濟發展需要，爰配合市府政策推動及業務執行需求，增修土地使用分區管制要點。

伍、變更位置及範圍：

本案計畫範圍位於板橋區、中和區、土城區等行政轄區，東北側以新店溪與臺北市萬華區相接，西側以湳仔溝與浮洲都市計畫區相接，南側與東側與土城區及中和區接壤，北側以大漢溪與新莊區相接；計畫範圍北至江翠北側地區、西臨大漢溪及湳仔溝、東至埔墘地區、南至四汴頭地區，計畫面積共計 1,355.23 公頃。建築基地屬區段徵收、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及配合捷運建設變更之計畫範圍，悉依其細部計畫管制不適用本土管要點，其餘依本要點規定辦理。

陸、變更理由及內容

- 一、變更理由：依照全市土地使用管制一致性之原則及配合市府政策，規定捐贈公益性設施折繳代金計算方式規定。
- 二、變更內容：詳如表 1「變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點（配合全市土地使用管制一致性原則）」案都市計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表。

柒、辦理經過：

110 年 1 月 7 日辦理都市計畫書公開展覽 30 日(110 年 1 月 7 日、1 月 8 日及 1 月 9 日刊登於聯合報)，並於 110 年 1 月 18 日下午 3 時假板橋區公所 6 樓禮堂舉辦公展說明會，公開展覽期間迄今並未收到公民或團體陳情意見。

捌、以上符合法定程序，逕提請大會審議。

決議

- 一、有關土地使用分區管制要點部分，依本次提會簡報內容通過。
- 二、計畫書內容由作業單位再行檢核，土地使用分區管制要點條文如僅涉文字缺漏補正、數字表示方式、變更理由文字修改…等事項，無涉條文實質內容，授權作業單位整合修正，若有誤植部分一併修

	正，並依程序辦理發布實施程序。
--	-----------------

表1 「變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點(配合全市土地使用管制一致性原則)」案都市計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

公開展覽草案內容			市 都 會 議 決																																																
現行條文	新條文	變更理由																																																	
一、本要點依都市計畫法第22條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第22條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第40條之規定訂定之。	依目前法令規定名稱修正內容。	依 公 展 草 內 通 覽 案 容 過																																																
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理,前開未規定者,適用其他有關法令規定。	二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理,前開未規定者,適用其他有關法令規定。但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內,其土地及建築物之使用,悉依該細部計畫之規定辦理。	1. 明訂本計畫範圍內土地及建築物應依都市計畫法及施行細則及其他有關法令規定辦理。 2. 另配合捷運建設變更之計畫相關土地使用分區管制要點,悉依該計畫範圍規定明確說明,避免後續執行疑義。 3. 配合全市土地使用管制一致性原則調整格式。 4. 員條文第3點配合全市土地使用管制一致性原則調整格式並整併至第2點。	依 公 展 草 內 通 覽 案 容 過																																																
三、建築基地屬整體開發地區之計畫範圍內,其土地及建築物之使用,悉依該細部計畫之規定辦理。前項整體開發地區之細部計畫係指,以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。	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。																																																		
四、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第17條、第36條、第39條規定辦理外,其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定:	五、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第17條、第36條、第39條規定辦理外,其餘不得大於下表規定:	1. 點次調整。 2. 配合全市土地使用管制一致性原則調整格式。 3. 宗教專用區(附)建蔽率誤植為50%,修正為60%。	依 公 展 草 內 通 覽 案 容 過																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>460%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>保存區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區(附)</td> <td>50%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>文教區(供私立光仁中學使用)</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理。	300%	商業區	依施行細則規定辦理。	460%	乙種工業區	依施行細則規定辦理。	210%	保存區	50%	160%	宗教專用區	50%	160%	宗教專用區(附)	50%	210%	文教區(供私立光仁中學使用)	50%	200%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>460%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>保存區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區(附)</td> <td>60%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>文教區(供私立光仁中學使用)</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理。	300%	商業區	依施行細則規定辦理。	460%	乙種工業區	依施行細則規定辦理。	210%	保存區	50%	160%	宗教專用區	50%	160%	宗教專用區(附)	60%	210%	文教區(供私立光仁中學使用)	50%	200%		
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																																	
住宅區	依施行細則規定辦理。	300%																																																	
商業區	依施行細則規定辦理。	460%																																																	
乙種工業區	依施行細則規定辦理。	210%																																																	
保存區	50%	160%																																																	
宗教專用區	50%	160%																																																	
宗教專用區(附)	50%	210%																																																	
文教區(供私立光仁中學使用)	50%	200%																																																	
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																																	
住宅區	依施行細則規定辦理。	300%																																																	
商業區	依施行細則規定辦理。	460%																																																	
乙種工業區	依施行細則規定辦理。	210%																																																	
保存區	50%	160%																																																	
宗教專用區	50%	160%																																																	
宗教專用區(附)	60%	210%																																																	
文教區(供私立光仁中學使用)	50%	200%																																																	
指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者,其住宅區容積率不得大於200%,商業區容積率不得	指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8																																																		

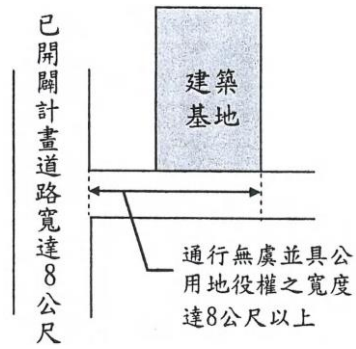
公開展覽草案內容			市 都 會 議 決																																																									
現行條文	新條文	變更理由																																																										
大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役關係之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。【詳見附圖一】	公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳附圖一】。																																																											
五、宗教專用區之土地及建築物之使用，以下列宗教使用為限：神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、公所、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪(靈)修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室及停車場等直接與宗教有關之建築物。	三、宗教專用區之土地及建築物之使用，以下列宗教使用為限：神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、公所、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪(靈)修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室及停車場等直接與宗教有關之建築物。	點次調整。	依 公 展 草 內 通 覽 案 容 過																																																									
六、本計畫區內之公共設施用地之建蔽率及容積率，除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：	六、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：	配合全市土地使用管制一致性原則調整格式，另列容許使用規定。	依 公 展 草 內 通 覽 案 容 過																																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地(公六註)</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>體育場用地</td> <td>50%</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>文 中、文 小</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>文高</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>自來水事業用地</td> <td>20%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>能源事業用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>醫院用地</td> <td>40%</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td>捷運系統用</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地			建蔽率	容積率	公園用地(公六註)	依施行細則規定辦理。	40%	體育場用地	50%	不予規定	學校用地	文 中、文 小	依施行細則規定辦理。	150%	文高	依施行細則規定辦理。	200%	市場用地	依施行細則規定辦理。	240%	自來水事業用地	20%	30%	能源事業用地	50%	250%	醫院用地	40%	400%	捷運系統用	不予規定	不予規定	<table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地(公六註)</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>體育場用地</td> <td>50%</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>文 中、文 小</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>文高</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>自來水事業用地</td> <td>20%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>能源事業用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>醫院用地</td> <td>40%</td> <td>400%</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：玫瑰公園(位於公正路、智樂路交會處)</p>	公共設施種類	建蔽率	容積率	公園用地(公六註)	依施行細則規定辦理。	40%	體育場用地	50%	不予規定	學校用地	文 中、文 小	依施行細則規定辦理。	150%	文高	依施行細則規定辦理。	200%	市場用地	依施行細則規定辦理。	240%	自來水事業用地	20%	30%	能源事業用地	50%	250%	醫院用地
公共設施用地	建蔽率	容積率																																																										
公園用地(公六註)	依施行細則規定辦理。	40%																																																										
體育場用地	50%	不予規定																																																										
學校用地	文 中、文 小	依施行細則規定辦理。	150%																																																									
	文高	依施行細則規定辦理。	200%																																																									
市場用地	依施行細則規定辦理。	240%																																																										
自來水事業用地	20%	30%																																																										
能源事業用地	50%	250%																																																										
醫院用地	40%	400%																																																										
捷運系統用	不予規定	不予規定																																																										
公共設施種類	建蔽率	容積率																																																										
公園用地(公六註)	依施行細則規定辦理。	40%																																																										
體育場用地	50%	不予規定																																																										
學校用地	文 中、文 小	依施行細則規定辦理。	150%																																																									
	文高	依施行細則規定辦理。	200%																																																									
市場用地	依施行細則規定辦理。	240%																																																										
自來水事業用地	20%	30%																																																										
能源事業用地	50%	250%																																																										
醫院用地	40%	400%																																																										

公開展覽草案內容			市 都 會 議 決	
現行條文		新條文		變更理由
地			四、能源事業用地係供變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路、煤氣、天然氣加(整)壓站、電業相關之維修及其服務處所、再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電),及其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業使用。	
抽水站用地	不予規定	不予規定		
垃圾處理場用地	不予規定	不予規定		
下水道用地(供截流站使用)	不予規定	不予規定		
註:玫瑰公園(位於公正路、智樂路交會處)			本點新增,配合全市土地使用管制一致性原則調整格式,另列容許使用規定。	
能源事業用地係供變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路、煤氣、天然氣加(整)壓站、電業相關之維修及其服務處所、再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電),及其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業使用。				
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:		七、各土地使用分區及公共設施用地之建築物,其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外,其餘依下列規定設置:	配合全市土地使用管制一致性原則調整格式。	依 公 展 草 內 通 過
(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定,但應設置騎樓或無遮簷人行道者,免留設前院。		(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定,但應設置騎樓或無遮簷人行道者,免留設前院。		
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)		
宗教專用區	3.00	不予規定	土地使 用種類	前院深度 (公尺)
能源事業用地	6.00	3.00	宗教專用區	3.00
醫院用地	3.00	3.00	能源事業用 地	6.00
捷運系統用地	3.00	不予規定	醫院用地	3.00
抽水站用地	3.00	不予規定	捷運系統用 地	3.00
垃圾處理場用地	3.00	不予規定	抽水站用地	3.00
下水道用地(供截流站使用)	3.00	不予規定	垃圾處理場 用地	3.00
			下水道用地 (供截流站使 用)	3.00
(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區,建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺,並應依騎樓地相關規定辦理		(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區,建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺,並應依騎樓地相關規定辦理且供公		

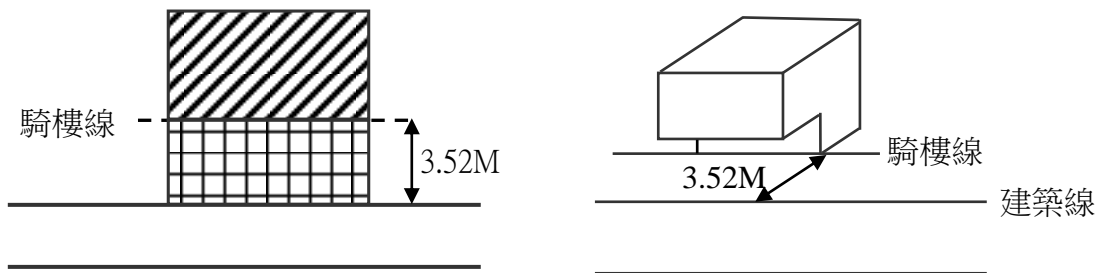
公開展覽草案內容			市 都 會 議 決
現行條文	新條文	變更理由	
有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。			
十、僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過容積之15%。若開放空間獎勵容積超過容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。	十、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過容積之15%。若提供開放空間獎勵容積超過容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦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。	依本市既有共通性土管原則，僅有商業區得申請獎勵，爰載明除商業區外之土地使用分區均無開放獎勵之適用，並規定應設置公共藝術。	依 公 展 草 內 通 覽 案 容 過
十一、本計畫區得依施行細則第48條申請綠建築獎勵。依施行細則第46條或第48條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	同原條文。	—	依 公 展 草 內 通 覽 案 容 過
—	十二、建築基地依施行細則第39條之2申請基準容積率加給或依施行細則第48條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額=公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值+興建成本+管理維護經費 (一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 (四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公	1. 本點新增。 2. 為提升居住環境品質、形塑都市景觀，以鼓勵民間配合施行細則第39條之2規定，並敘明其公益性設施經討論無設置必要性及其計算方式。 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。	依 公 展 草 內 通 覽 案 容 過

公開展覽草案內容			市 都 會 議 決
現行條文	新條文	變更理由	
	眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 (五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。		
十二、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%： (一)距捷運車站用地或火車站周邊500公尺內之建築基地。 (二)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。 (三)施行細則第47條第2項容積獎勵上限之除外規定。建築基地跨第一款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。	十三、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%： (一)距捷運車站用地或火車站周邊500公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 (二)「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。 (三)施行細則第47條第2項容積獎勵上限之除外規定。	1. 點次調整。 2. 酌調第二項內容至第一項第一款規定。	依 公 展 草 內 通 覽 案 容 過
十三、基地綠化除依施行細則第43條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。	十四、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。	1. 點次調整。 2. 配合全市土地使用管制一致性原則調整格式。	依 公 展 草 內 通 覽 案 容 過
十四、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第37條及第50條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。	十五、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第37條及第50條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。	點次調整。	依 公 展 草 內 通 覽 案 容 過
十五、下列建築基地於未來新建或改建時，應退縮供公眾通行使用，該退縮部分應作為道路供公眾通行使用不得設置地上設施物，並得計入	十六、下列建築基地於未來新建或改建時，應退縮供公眾通行使用，該退縮部分應作為道路供公眾通行使用不得設置地上設施物，並	點次調整。	依 公 展 草 內 通 覽 案 容

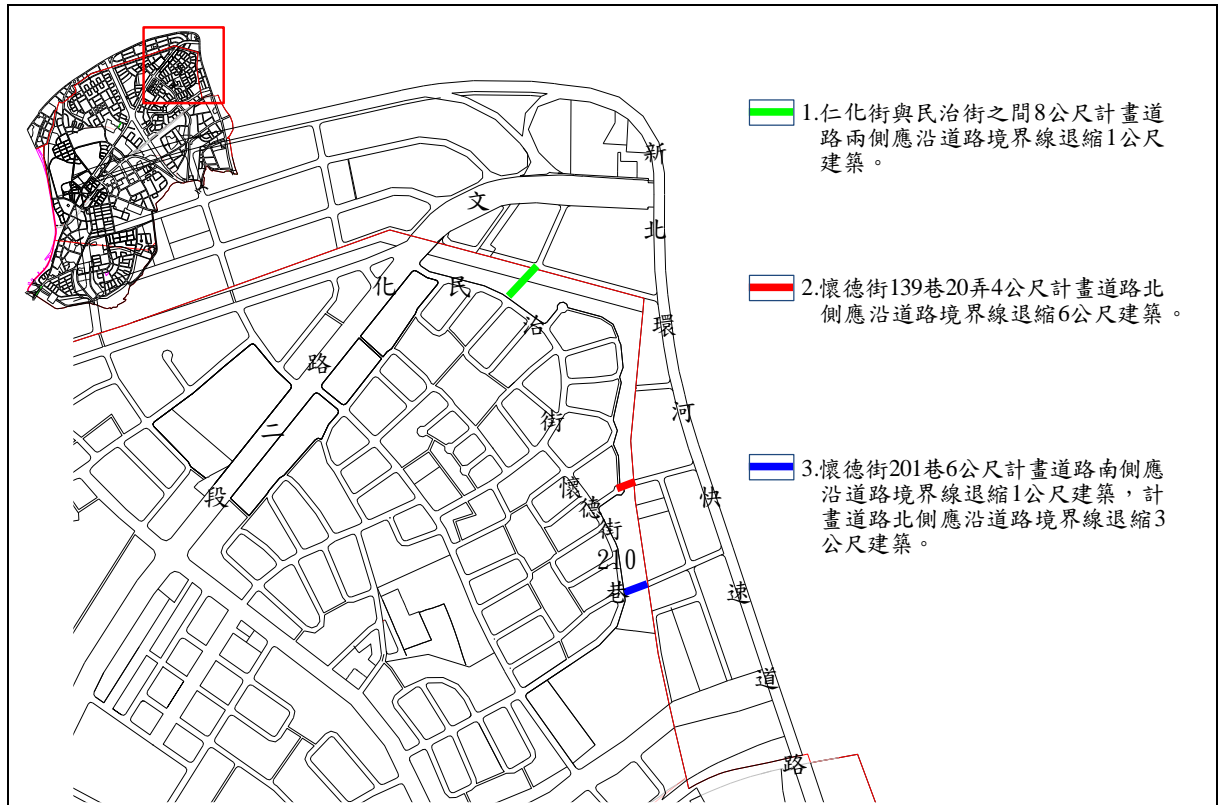
公開展覽草案內容			市 都 會 議 決 議
現行條文	新條文	變更理由	
<p>法定空地及前院深度。【詳見附圖三】</p> <p>(一)仁化街與民治街之間 8 公尺計畫道路兩側沿道路境界線退縮 1 公尺建築。</p> <p>(二)懷德街 139 巷 20 弄 4 公尺計畫道路北側沿道路境界線退縮 6 公尺建築。</p> <p>(三)懷德街 201 巷 6 公尺計畫道路南側沿道路境界線退縮 1 公尺建築，計畫道路北側沿道路境界線退縮 3 公尺建築。</p> <p>(四)西門街沿道路境界線退縮 2 公尺建築。為確保人行步道之完整及道路綠化空間，特別規定退縮部分應留設作為人行空間使用，同時未來道路規劃設計應考量道路綠化設計。</p> <p>(五)忠孝路以南、國光街 184 巷北側之 6 公尺計畫道路兩側應沿道路境界線各退縮 1 公尺建築。</p> <p>(六)為確保周邊原有通行權利，機關用地(機五)指定 8 公尺寬開放空間供公眾通行。</p>	<p>得計入法定空地及前院深度。【詳見附圖三】</p> <p>(一)仁化街與民治街之間 8 公尺計畫道路兩側沿道路境界線退縮 1 公尺建築。</p> <p>(二)懷德街 139 巷 20 弄 4 公尺計畫道路北側沿道路境界線退縮 6 公尺建築。</p> <p>(三)懷德街 201 巷 6 公尺計畫道路南側沿道路境界線退縮 1 公尺建築，計畫道路北側沿道路境界線退縮 3 公尺建築。</p> <p>(四)西門街沿道路境界線退縮 2 公尺建築。為確保人行步道之完整及道路綠化空間，特別規定退縮部分應留設作為人行空間使用，同時未來道路規劃設計應考量道路綠化設計。</p> <p>(五)忠孝路以南、國光街 184 巷北側之 6 公尺計畫道路兩側應沿道路境界線各退縮 1 公尺建築。</p> <p>(六)為確保周邊原有通行權利，機關用地(機五)指定 8 公尺寬開放空間供公眾通行。</p>		過
<p>十六、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p>	<p>十七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 依實際執行方式修正文字。</p>	依 開 覽 案 容 過 公 展 草 內 通



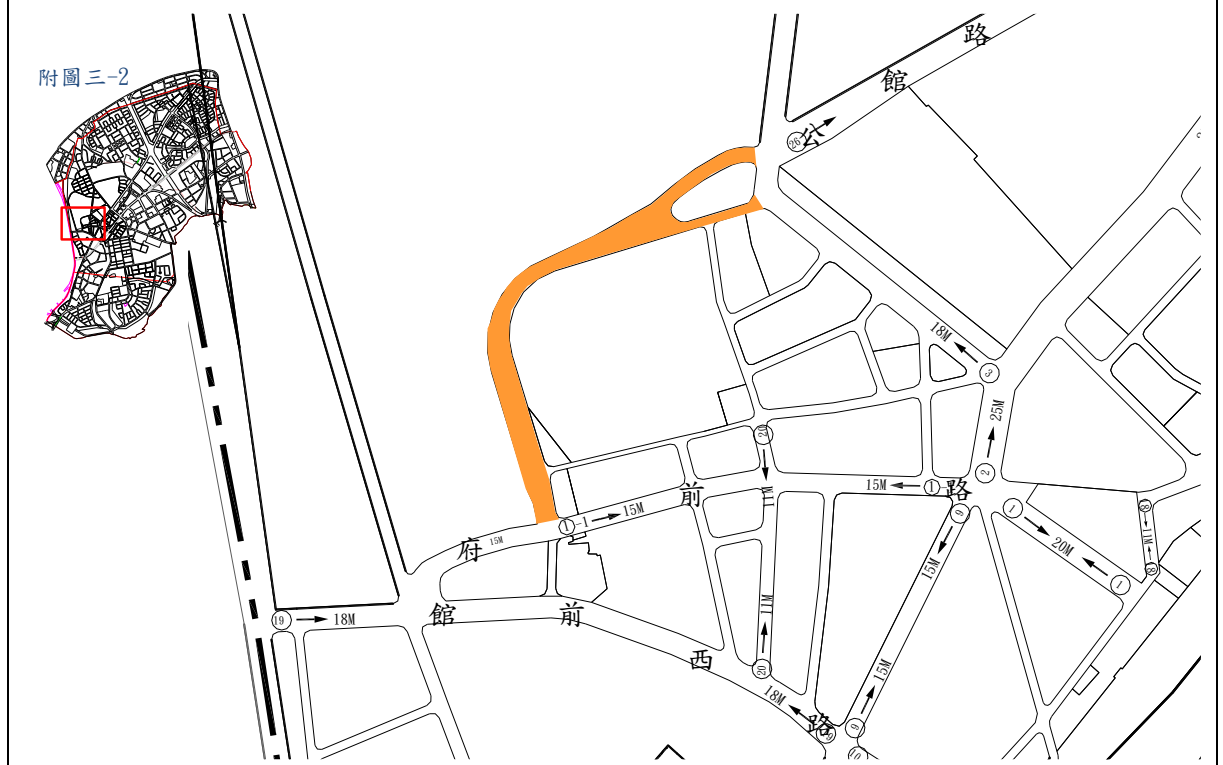
附圖一依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上示意圖



附圖二住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區示意圖



附圖三-1



附圖三-2



附圖三-3



附圖三-4

案由	「變更中和細部計畫土地使用分區管制要點(配合全市土地使用管制一致性原則)」案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第五案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、提案單位：新北市政府城鄉發展局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款</p> <p>肆、背景說明：</p> <p>經查「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱施行細則)已將適用於全市通案性土管內容規定納入，並於 103 年 4 月 29 日發布實施，其後配合本市相關政策及業務執行需求，於 105 年 12 月 7 日、107 年 11 月 7 日、108 年 7 月 3 日修正部分條文。</p> <p>本市新莊、龍壽迴龍、三重、蘆洲、五股、泰山、樹林、樹林(三多里地區)、樹林(山佳地區)、永和、土城(頂埔地區)、新店、新店安坑、鶯歌、八里(龍形地區)、臺北港特定區、淡水(竹圍地區)、淡水、三芝、石門、萬里、金山、北海岸、野柳、汐止、瑞芳、平溪、十分、雙溪、澳底、新店水源特定區、坪林水源特定區、深坑、石碇、臺北水源特定區、烏來水源特定區等 36 處都市計畫區土地使用分區管制要點專案通盤檢討(以下簡稱全市土管專通)前於 109 年 11 月 10 日、109 年 11 月 20 日及 109 年 11 月 30 日發布實施。</p> <p>考量於全市土管專通公開展覽時，中和都市計畫通盤檢討案業經二級都市計畫委員會審定，故當時並無納入全市土管專通中辦理，並於 108 年 10 月 24 日發布實施「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案。</p> <p>考量施行細則係土地使用分區管制之上位法規，其部分條文規定與各都市計畫土地使用分區管制要點重複或競合之情形，恐造成法令執行上之疑義，且中和都市計畫土管規定並無敘明捐贈公益性設施得改繳代金之規定，故中和之都更二箭申請案件尚無法採折繳代金方式辦理，以致恐讓申請人捐建無實益性之公益性設施，不利</p>		

整體都市經濟發展需要，爰配合市府政策推動及業務執行需求，增修土地使用分區管制要點。

伍、變更位置及範圍：

本案計畫範圍北面有新店溪環繞為臺北市之分界，跨華中橋與臺北市相通，東北面緊接永和區，西北面以莒光路與板橋都市計畫區接壤，西南面與土城區為界，東南面與新店區相接，全部計畫面積為1,816.0956 公頃。建築基地屬區段徵收、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及配合捷運建設變更之計畫範圍，悉依其細部計畫管制不適用本土管要點，其餘依本要點規定辦理。

陸、變更理由及內容

一、變更理由：

- (一)配合施行細則規定刪除容積獎勵項目(公益性設施獎勵)。
- (二)依照全市土地使用管制一致性之原則及配合市府政策，規定捐贈公益性設施折繳代金計算方式規定。
- (三)整併歷次個案變更之土地使用分區管制要點內容。

二、變更內容：詳如表 1「變更中和細部計畫土地使用分區管制要點(配合全市土地使用管制一致性原則)」案都市計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表。

柒、辦理經過：

110 年 1 月 7 日辦理都市計畫書公開展覽 30 日(110 年 1 月 7 日、1 月 8 日及 1 月 9 日刊登於聯合報)，並於 110 年 1 月 18 日上午 10 時假中和區公所 6 樓禮堂舉辦公展說明會，公開展覽期間迄今並未收到公民或團體陳情意見。

捌、以上符合法定程序，逕提請大會審議。

決議

- 一、有關土地使用分區管制要點部分，依本次提會簡報內容通過。
- 二、計畫書內容由作業單位再行檢核，土地使用分區管制要點條文如僅涉文字缺漏補正、數字表示方式、變更理由文字修改…等事項，無涉條文實質內容，授權作業單位整合修正，若有誤植部分一併修

	正，並依程序辦理發布實施程序。
--	-----------------

表 1 「變更中和細部計畫土地使用分區管制要點(配合全市土地使用管制一致性原則)」
案都市計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

公開展覽草案內容			本次提會 修正內容	市 都 委 會 決 議
現行條文	新條文	變更理由		
<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。</p> <p>整併(87/09/15)「訂定中和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)」案土地使用分區管制要點規定：</p> <p>一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十條之二規定訂定之。</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(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。</p>	<p>依目前法令規定名稱修正內容。</p>	—	依公開展覽草案內容通過
<p>二、建築基地除應符合都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)規定事項外，並應依本要點規定辦理。建築基地屬區段徵收、市地重劃或依相關法令、審議規範辦理開發者，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬前述地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。</p>	<p>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前未規定者，適用其他有關法令規定。但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之區內，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)開發之細部計畫範圍。</p>	<p>1. 配合全市土地使用管制原則。一致性格式。調整範圍及依都市計畫法及其他法令辦理。另建設地管依該定條圍說明後續。</p> <p>2. 明訂本計畫內建築物應依都市計畫法及其他法令辦理。另建設地管依該定條圍說明後續。</p> <p>3. 配合捷運之土地區悉規本範圍明確執行。</p>	—	依公開展覽草案內容通過
<p>整併(87/09/15)「訂定中和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)土地使用管制要點」案土地使用分區管制要點規定：</p> <p>三、用語定義：本要點用語定義如下：</p> <p>(一)建築容積轉移：係指原屬一宗土地之可建築容積，一部或全部轉移至另一宗可建</p>	<p>刪除。</p>	<p>1. 用語定義回歸第 2 條刪除本條文。</p> <p>2. 整併 87 年 9 月 15 日「訂定中和</p>	—	依公開展覽草案內容

公開展覽草案內容			本次提會修正內容	市都委會決議																											
現行條文	新條文	變更理由																													
<p>土地建築使用而言。</p> <p>(二)送出基地：係指將可建築容積一部或全部轉移至其他地區建築使用之土地。</p> <p>(三)接受基地：係指接受送出基地可移出建築容積之土地。</p> <p>(四)法定基準容積：係指都市計畫畫或其相關法規規定之容積率乘以土地面積。</p>		<p>畫(配合瓦溝東支流)基礎整治土地管制土地區第3條市移法用詞有內同疑回計轉法併予刪除。</p>		通過																											
<p>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(附表一)規定辦理外，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>440%</td> </tr> <tr> <td>工業區(含乙種及特種工業區)</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>保存區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>社會福利專用區(附)</td> <td>60%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區(附)</td> <td>60%</td> <td>160%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理。	300%	商業區	依施行細則規定辦理。	440%	工業區(含乙種及特種工業區)	依施行細則規定辦理。	210%	保存區	50%	160%	社會福利專用區(附)	60%	210%	宗教專用區(附)	60%	160%	<p>三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區及公共設施用地種類</th> <th>容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區(86/4/28/)發布實施「變更中和都市計畫(部分工業區、綠帶)」案</td> <td>與工業區間兩側應留設8公尺寬綠帶，其中側綠帶應供出入道路使用。另應整體規劃、分別開發，其公共空間不得小於30%並應中留設。</td> </tr> <tr> <td>社會福利專用區(附)</td> <td>僅供社會福利設施</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	住宅區(86/4/28/)發布實施「變更中和都市計畫(部分工業區、綠帶)」案	與工業區間兩側應留設8公尺寬綠帶，其中側綠帶應供出入道路使用。另應整體規劃、分別開發，其公共空間不得小於30%並應中留設。	社會福利專用區(附)	僅供社會福利設施	<p>1. 本點新增，配合全市管制地一致性調整另列規定。</p> <p>2. 整併86年4月28日發布實施中和都市計畫(部分工業區、綠帶)案之住宅區開放規定。</p> <p>3. 整併87年9月15日發布實施中和都市計畫(配合瓦溝東支流)案之住宅區開放規定。</p>	<p>整併(91/10/18)「擬定中和都市計畫(安邦村老舊眷村改建)」案土地區管制要點規定。</p> <p>現行條文： 整併(91/10/18)「擬定中和都市計畫(安邦村老舊眷村改建)」案土地區管制要點規定：五、計畫區內應於建築開發時規劃足夠之防災避難空間、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以維護公共安全。</p> <p>六、公共設施規定如下：(一)本案之停車場用地得為非商業性使用，其目標率不得大於百分之十，容積率則依有關</p>	<p>依本次提會修正內容通過</p>
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																													
住宅區	依施行細則規定辦理。	300%																													
商業區	依施行細則規定辦理。	440%																													
工業區(含乙種及特種工業區)	依施行細則規定辦理。	210%																													
保存區	50%	160%																													
社會福利專用區(附)	60%	210%																													
宗教專用區(附)	60%	160%																													
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容																														
住宅區(86/4/28/)發布實施「變更中和都市計畫(部分工業區、綠帶)」案	與工業區間兩側應留設8公尺寬綠帶，其中側綠帶應供出入道路使用。另應整體規劃、分別開發，其公共空間不得小於30%並應中留設。																														
社會福利專用區(附)	僅供社會福利設施																														

公開展覽草案內容			本次提會修正內容		市都委會決議									
現行條文			新條文			變更理由								
文教區 (供南山高中使用)	50%	200%	用，包含慈善服務設施、文化服務設施、社會救助服務設施、社會志工服務設施、環保教育推廣等。	綠地用地(87/09/15)發布實施「訂定中和都市計畫(配合瓦磘溝東支流整治計畫)土地使用管制要點」案	<p>整治計畫)土地使用管制要點」案第9點之規定，並酌修文字。另適「都市計畫(公共設施用地使用辦法)須特別定，併予除。</p> <p>定辦理。 新條文：</p> <table border="1"> <tr> <th>土地使用分區及公共設施用地種類</th> <th>容許使用內容</th> </tr> <tr> <td>停車場用地(91/10/18)「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案</td> <td>得為非商業性目標使用。</td> </tr> </table> <p>91年10月18日發布實施「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案區內應於建築開發時規劃足夠之防災避難空間、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以維護公共安全。</p> <p>變更理由： 整併91年10月18日發布實施「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案之開發規定及停車場用地使用規定，並酌修文字。</p>	土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	停車場用地(91/10/18)「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案	得為非商業性目標使用。	依公開展覽草案內容通過				
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容													
停車場用地(91/10/18)「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案	得為非商業性目標使用。													
<p>(一)依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者，其住宅區容積率不得大於200%，商業區容積率不得大於320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度不受此限【詳見附圖一】。</p> <p>(二)社會福利專用區(附)僅供社會福利設施使用，包含慈善服務設施、文化服務設施、社會救助服務設施、社會志工服務設施、環保教育推廣設施等。</p> <p>整併(86/04/28)「變更中和都市計畫(部分工業區為住宅區、綠帶)」案土地使用分區管制規定： 一、建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百六十。 二、住宅區與工業區間兩側應留設8公尺寬綠帶，其中一側綠帶應兼供出入道路使用。 三、應整體規劃、分別開發，其公共開放空間提供比例不得小於30%並應集中留設。</p>			<p>得作排水、親水等相關設施，並應妥為綠化、美化。</p>	<p>四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第17條、第36條、第39條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(86/04/28)發布實</td> <td>40%</td> <td>260%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	300%	住宅區(86/04/28)發布實	40%	260%	<p>1. 點次調整。市土管原則，使地一調整列容許另用規定。</p> <p>2. 配合全市管原則，使地一調整列容許另用規定。</p> <p>3. 整併86年4月28日發布實施中和(部分住宅區)為住宅區</p>
土地使用分區種類	建蔽率	容積率												
住宅區	依施行細則規定辦理	300%												
住宅區(86/04/28)發布實	40%	260%												

公開展覽草案內容

本次提會
修正內容

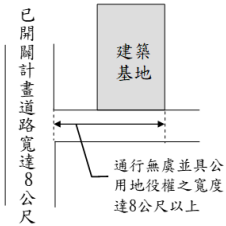
市
都
委
會
決
議

現行條文

新條文

變更理由

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



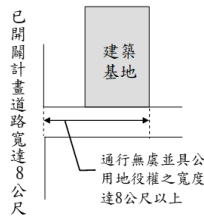
整併(87/09/15)「訂定中和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)土地使用管制要點」案土地使用分區管制要點規定：

- 九、本計畫範圍內綠地得作排水、親水等相關設施，並應妥為綠化、美化。
- 十、本計畫範圍內之公共設施用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定做多目標使用。

施「變 更 中 和 都 市 計 畫 分 工 業 區 為 住 宅 區、 綠 帶)」案		
商業區	依施行細則規定辦理	440%
工業區 (含乙種及特種工業區)	依施行細則規定辦理	210%
保存區	50%	160%
社會福利專用區(附)	60%	210%
宗教專用區(附)	60%	160%
文教區(供南山高中使用)	50%	200%

依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者，其住宅區容積率不得大於200%，商業區容積率不得大於320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上者，得不受此限【詳附圖一】。

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



區、綠帶)案之住宅區使用強度規定。

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(附表三)規定辦理外，其餘用地建蔽率及容積率

五、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘不得大於下表規

1. 點次調整。
2. 配合全市土地使用管制一致性原則

整併(91/10/18)「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案土地使用分

依本
次提
議

公開展覽草案內容

本次提會
修正內容

市都委會決議

現行條文

新條文

變更理由

不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率	容積率
學校用地 國中以下 高中職	依施行細則規定辦理。	150%
		200%
市場用地	依施行細則規定辦理。	240%
體育場用地	50%	不予規定
捷運系統用地	不予規定	不予規定
垃圾處理場用地	不予規定	不予規定
醫療用地	40%	400%
抽水站用地	不予規定	不予規定
軍事用地	50%	250%

- (一)墓地，如做為納骨塔，其法定空地應綠化美化且不得再做其它墳墓使用。
(二)景新街 399 巷之人行廣場得供指定建築線、行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用，且應於路側配置適當之人行功能。

定：

公共設施種類	建蔽率	容積率
學校用地 國中以下 高中職	依施行細則規定辦理。	150%
		200%
市場用地	依施行細則規定辦理。	240%
體育場用地	50%	不予規定
醫療用地	40%	400%
軍事用地	50%	250%

- (一)墓地，如做為納骨塔，其法定空地應綠化美化且不得再做其它墳墓使用。
(二)景新街 399 巷之人行廣場得供指定建築線、行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用，且應於路側配置適當之人行功能。

調整格式。

區管制要點規定。
現行條文：
整併(91/10/18)「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案土地使用區管制要點規定：六、公共設施規定如下：(一)本案之停車場用地得為非商業性之多目標使用，其建蔽率不得大於百分之八十，容積率則依有關規定辦理。

新條文：

公共設施種類	建蔽率	容積率
停車場用地 (91/10/18)「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案	80%	依施行細則規定辦理。

變更理由：
整併91年10月18日發布實施「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案之停車場土地使用強度規定。

- 五、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(附表二)規定辦理外，其餘依下列規定設置：
(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。

土地使用種類	前院深度	側院深度
社會福利專用區(附)	3.00	3.00

- 六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：
(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。

土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
社會福利專用區(附)	3.00	3.00

1. 點次調整。
2. 配合全市土地管制一致性原則調整格式。
3. 為維持騎樓連續量且考慮原土管遮雨棚架高度、材質等規範、實務

依公開展覽草案內容通過

公開展覽草案內容

本次提會
修正內容

市
都
委
會
決
議

現行條文

新條文

變更理由

宗教專用區(附)	3.00	不予規定
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築	
體育場用地	10.00	10.00
捷運系統用地	3.00	不予規定
垃圾處理場用地	3.00	不予規定
變電所用地	6.00	6.00
抽水站用地	3.00	不予規定
軍事用地	3.00	3.00

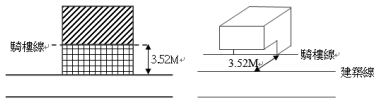
宗教專用區(附)	3.00	不予規定
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築	
體育場用地	10.00	10.00
捷運系統用地	3.00	不予規定
垃圾處理場用地	3.00	不予規定
變電所用地	6.00	6.00
抽水站用地	3.00	不予規定
軍事用地	3.00	3.00

執行困難，爰刪除原條文第1項第3款規定。

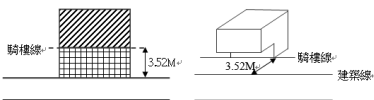
- (二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖二】
- (三)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。前項建築基地已依本要點第 15 點退縮建築供公眾使用者，則優先從其規定。

(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳附圖二】

【附圖二】住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區示意圖。



【附圖二】住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區示意圖。



- 六、汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。
- (一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定

- 七、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：
- (一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：
1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每

1. 點次調整。
 2. 施行細則第 42 條已明訂汽、機車停車位設置依都市計畫書中所載規定者，依建築技術規定有關規定
- 整併(91/10/18)「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建區管制要點規定)」案土地使用分區管制要點規定。
- 現行條文：整併(91/10/18)「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建區管制要點規定)」案土地使用分

依
本
次
提
會
修
正
內
容
通

公開展覽草案內容			本次提會修正內容	市都委會決議
現行條文	新條文	變更理由		
<p>設置。</p> <p>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 <p>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p> <p>捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車停車位之設置標準，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者，得依前項規定停車位數量之 70% 為下限酌予折減留設。</p>	<p>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> <ol style="list-style-type: none"> 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 <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>捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車停車位之設置標準，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）同意者，得依前項規定停車位數量之 70% 為下限酌予折減留設。</p>	<p>設置，且授權經審比市設繳納管理，爰刪除複性規定。</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. 另查建築技術規則並自行置保簡稱「新市地」。 4. 另查建築技術規則並自行置保簡稱「新市地」。 	<p>區管制要點規定：二- (三)住宅區每一住宅單位(住戶)至少應設置一位停車空間，但每戶樓地板面積每超過 150 平方公尺或其零數應增設一汽車停車位；機車停車空間悉依前述標準設置。另停車空間置於地下層時，其車道坡度不得大於一比八。</p> <p>新條文： (二)91年10月18日發布實施「擬定中和都新舊村改建細部計畫」之住宅區停車空間每一住宅單位(住戶)至少應設置一位停車空間，但每戶樓地板面積每超過 150 平方公尺或其零數應增設一汽車停車位；機車停車空間悉依前述標準留設。另停車空間置於地下層時，其車道坡度不得大於一比八。</p> <p>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車停車位之設置標準，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）同意者，得依前項規定停車位數量之 70% 為下限酌予折減留設。</p>	過

公開展覽草案內容			本次提會修正內容	市都委會決議
現行條文	新條文	變更理由		
			變更理由： 整併91年10月18日發布實施「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案之住宅區停車位規定，並酌修誤植文字。	
七、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。	八、本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、體育場及廣場等五項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。	點次調整。	—	依公開展覽草案內容通過
八、建築基地設置公益性設施或供公眾使用空間者，得依施行細則第48條規定申請容積獎勵。	刪除。	依據107年11月9日修正生效之「都市計畫法新北市施行細則」，考量公益性設施獎勵屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為新北市皆適用，爰有關公益性設施獎勵歸施行細則第48條第3項規定辦理，刪除本條文。	—	依公開展覽草案內容通過
九、本計畫區得依施行細則第48條申請綠建築獎勵。依施行細則第46條或第48條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	同原條文。	—	—	依公開展覽草案內容通過

公開展覽草案內容			本次提會修正內容	市都委會決議
現行條文	新條文	變更理由		
—	<p>十、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率增加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</p> <p>折繳代金金額 = 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值 + 興建成本 + 管理維護經費</p> <p>(一) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值 = [(捐建容積樓地板面積 / 新建建物總容積樓地板面積) * 建築基地面積] * 申請當期各筆土地面積增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都市更新權利變換計畫及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。</p>	<p>1. 本點新增。住、景、鼓、速、加、新、細、列、增、容、積、加、並、贈、設、檢、必、代、算。</p> <p>2. 為提升都市環境形觀，以鼓勵民間更新，配合施行細則第 39 條之 2 容積給敘之公益設施要金方式。另施行細則第 48 條係為捐建人性設施，提升生活品質，倘若地區經收支物建組相關之可亦代其公用。</p> <p>3. 另施行細則第 48 條係為捐建人性設施，提升生活品質，倘若地區經收支物建組相關之可亦代其公用。</p>	—	依公開展覽草案內容通過

公開展覽草案內容			本次提會修正內容	市都委會決議
現行條文	新條文	變更理由		
<p>模為 500 平方公尺。</p> <p>(二)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>第 5 點第 1 項第 2 款之規定，因通案則定依第 43 條辦理，併刪除。</p>		
<p>十三、公共設施用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%，惟經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，不在此限。</p>	<p>十四、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率，應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<p>1. 點次調整。配合全市管制地一致性調整格式。各分區開挖率回歸 37 條規定。公共設施用地法定開挖率依第 50 條規定，且原計畫規定開挖率經提市都土發會審議得細定，共係提供爰定。</p> <p>2. 點次調整。配合全市管制地一致性調整格式。各分區開挖率回歸 37 條規定。公共設施用地法定開挖率依第 50 條規定，且原計畫規定開挖率經提市都土發會審議得細定，共係提供爰定。</p> <p>3. 點次調整。配合全市管制地一致性調整格式。各分區開挖率回歸 37 條規定。公共設施用地法定開挖率依第 50 條規定，且原計畫規定開挖率經提市都土發會審議得細定，共係提供爰定。</p> <p>4. 點次調整。配合全市管制地一致性調整格式。各分區開挖率回歸 37 條規定。公共設施用地法定開挖率依第 50 條規定，且原計畫規定開挖率經提市都土發會審議得細定，共係提供爰定。</p> <p>5. 點次調整。配合全市管制地一致性調整格式。各分區開挖率回歸 37 條規定。公共設施用地法定開挖率依第 50 條規定，且原計畫規定開挖率經提市都土發會審議得細定，共係提供爰定。</p>		依公開展覽草案內容通過
<p>十四、本計畫區內下列地區之建</p>	<p>十五、本計畫區內下列地區之</p>	<p>點次調整。</p>	<p>整併(91/10/18)「擬定</p>	依

公開展覽草案內容			本次提會修正內容	市都委會決議
現行條文	新條文	變更理由		
<p>築基地退縮規定如下，其中第(一)~(三)項退縮範圍不得設置圍牆並應開放公眾通行使用，並得計入法定空地及前側院。惟下列各項因基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，不在此限：</p> <p>(一)為配合瓦礫溝綠色廊道規劃構想，建築基地面臨瓦礫溝綠地或瓦礫溝綠地兩側計畫道路者，應自該道路用地境界線或綠地用地區界線退縮3公尺建築，並應設置植栽【詳見附圖四】</p> <p>(二)乙種工業區臨橋和路、建一路、中山路二段(中正路與建一路間路段)、板南路(捷運環狀線中原站與立言街間路段)、連城路(中正路與景平路間路段)者，應自該道路境界線退縮6公尺建築。【詳見附圖五】</p>	<p>建築基地退縮規定如下，其中第(一)~(三)項退縮範圍不得設置圍牆並應開放公眾通行使用，並得計入法定空地及前側院。惟下列各項因基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，不在此限：</p> <p>(一)為配合瓦礫溝綠色廊道規劃構想，建築基地面臨瓦礫溝綠地或瓦礫溝綠地兩側計畫道路者，應自該道路用地境界線或綠地用地區界線退縮3公尺建築，並應設置植栽【詳見附圖四】</p> <p>(二)乙種工業區臨橋和路、建一路、中山路二段(中正路與建一路間路段)、板南路(捷運環狀線中原站與立言街間路段)、連城路(中正路與景平路間路段)者，應自該道路境界線退縮6公尺建築。【詳見附圖五】</p>		<p>中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)案土地使用區管制要點規定。</p> <p>現行條文： 整併(91/10/18)「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)案土地使用區管制要點規定：二-(二)住宅區面臨計畫道路部分應至少退縮五公尺設置人行步道並植栽喬木綠化建築，其餘部分應自基地境界線至少退縮三公</p> <p>尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。六、公共設施規定如下：(二)面臨計畫道路部分應至少退縮五公尺，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>新條文： (四)91年10月18日發布實施「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)案道路之住宅區面臨計畫道路部分應至少退縮五公尺設置人行步道並植栽喬木綠化建築，其餘部分應自基地境界線至少退縮三公</p> <p>尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。另公共設施面臨計畫道路部分應至少退縮五公尺，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>變更理由： 整併91年10月18日發布實施「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)案之住宅區及公共設施退縮規定。</p>	<p>本次提會修正內容通過</p>

公開展覽草案內容

本次提會
修正內容

市
都
委
會
決
議

現行條文

新條文

變更理由

(三)中山路三段與中山路三段 63 巷口住宅區土地，應自 63 巷道路境界線退縮 1 公尺建築，不得設置植栽及障礙物，需供緊急防災救災通道使用，未來視情形辦理都市計畫變更作為道路使用。另前開住宅區東側乙種工業區土地應自道路境界線退縮 1 公尺建築，社會福利專用區、機關用地及南側住宅區土地則自該道路境界線退縮 2 公尺建築。【詳見附圖六】

(三)中山路三段與中山路三段 63 巷口住宅區土地，應自 63 巷道路境界線退縮 1 公尺建築，不得設置植栽及障礙物，需供緊急防災救災通道使用，未來視情形辦理都市計畫變更作為道路使用。另前開住宅區東側乙種工業區土地應自道路境界線退縮 1 公尺建築，社會福利專用區、機關用地及南側住宅區土地則自該道路境界線退縮 2 公尺建築。【詳見附圖六】

【附圖四】綠瓦埤溝側建築基地指定退縮地區。



【附圖四】綠瓦埤溝側建築基地指定退縮地區。



【附圖五】乙種工業區前臨道路側建築基地指定退縮。



【附圖五】乙種工業區前臨道路側建築基地指定退縮。



【附圖六】中山路三段 63 巷指定退縮。



【附圖六】中山路三段 63 巷指定退縮。



整併(87/09/15)「訂定中和都市

十六、為加速公共設施保留地

1. 點次調整。

—

依

公開展覽草案內容			本次提會修正內容	市都委會決議
現行條文	新條文	變更理由		
八、本計畫範圍內土地除依前述規定辦理外，亦得由政府依法採一般徵收或其他方式取得。	<p>移轉登記為公有。</p> <p>(四)瓦礫溝範圍內土地所有權人於容積移轉前，政府進行整治計畫需使用其土地時，即應同意政府先行使用，並由新北市政府發給相關證明。</p> <p>(五)瓦礫溝範圍內土地除依前述規定辦理外，亦得由政府依法採一般徵收或其他方式取得。</p>			
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依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	十七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋後據以執行。	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 依實際執行方式修正文字。</p>	—	依公開展覽草案內容通過
十六、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。	刪除。	本要點第1點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。	—	依公開展覽草案內容通過

案由	修正新北市捷運開發區容積率訂定及分配 <u>原則</u> <u>案</u>	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案 號	第一案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、報告單位：新北市政府捷運工程局</p> <p>參、背景說明</p> <p>一、捷運開發區之容積率訂定及分配方式(摘述如下)，前於本市都市計畫委員會 108 年 1 月 31 日第 96 次會議報告洽悉後，據以辦理捷運新北樹林線及環狀線北環段捷運開發區都市計畫變更作業：</p> <p>(一)捷運開發區容積率</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變更前為住宅區或商業區者，為變更前土地使用分區基準容積率之 2.5 倍。 2. 變更前性質採整體開發方式辦理或屬公共設施保留地者，為比照同一都市計畫區內同樣開發方式之住宅區較高基準容積率之 2.5 倍。 3. 變更前屬工業區、農業區或其他土地使用分區，與屬設置機廠設施使用者，由本市都市計畫委員會依個案情形決定之。 <p>(二)捷運開發區容積分配</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變更前、後容積差額半數，由主管機關支付建造成本取得。 2. 變更前性質採整體開發方式辦理或屬公共設施保留地者，應計算回饋，先行回饋主管機關。 <p>二、為舒緩本市人口集中地區之公共設施服務需求、交通運輸承載量及環境容受力，以提升居住品質，可配合捷運路網調整城市人口分布之結構型態，引導人口沿捷運路線各場站移動，藉由捷運場站土地開發並透過提高土地立體使用強度，引入居住人口及生活機能，形成人口分布結構轉變之楔子。</p> <p>三、另本府為落實捷運車站周邊大眾運輸導向發展理念，分 2 階段於 108 年 8 月 29 日與 109 年 1 月 31 日實施「擬定新北市捷運場站(第一階段)周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)」案，與「新北市捷運及鐵路場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)」案，劃定本市捷運場站一定範圍內為增額容積地區，並規定增額容積、容積移轉及各項容積獎勵之總和不得超過基準容積之 100%。即該等地區容積上限可達基準容積 2 倍，優於土地所有權人參加捷運土地開發可分配之容積(原土地使用分區基準容積之 1.75 倍)。</p>		

四、又考量捷運開發區內土地所有權人為配合捷運建設，無償提供土地設置捷運設施，屬公益需要之特別犧牲，爰辦理土地開發儘量保障其權益，與本市實行增額容積制度後，捷運開發區周圍土地開發條件已有提升。基於土地所有權人權益保障，與兼顧捷運設施所需用地取得順利，經檢討後，捷運開發區容積率應予以提升。

肆、辦理歷程

一、109年12月31日簽奉市府核可修正本市捷運開發區容積率訂定及分配方式，提送新北市都市計畫委員會報告。

二、110年1月22日於新北市都市計畫委員會第125次會議報告。

伍、修正說明

經參考前述增額容積地區容積條件，為加速推動捷運建設，擬修訂捷運開發區容積率訂定原則如下：

一、以變更前土地使用分區之基準容積率2倍為基礎，並參依「大眾捷運系統土地開發辦法」第29條，有關土地所有權人無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地，其建築物樓地板面積得予放寬規定之精神，加計50%之捷運容積獎勵後，作為捷運開發區容積率規劃上限，即為變更前土地使用分區基準容積率3倍。

二、前述捷運開發區容積已包含增額容積、容積移轉、捷運及其他各項容積獎勵，故變更為捷運開發區後不再適用其他容積獎勵。

三、至於捷運開發區容積分配方式，建議仍維持變更前、後差額容積之半數，由主管機關支付建造成本後取得。即土地所有權人參與捷運土地開發可分配之容積為變更前土地使用分區基準容積2倍，與增額容積地區可獲容積條件相當。

四、另為降低對周遭環境之衝擊，並作為大眾運輸導向發展之區域服務核心，辦理捷運開發區都市計畫變更時，應視個案基地條件，規範退縮建築、優化人行空間、取得綠建築標章。

五、又捷運開發區在基地條件許可下，應配合地區或政策需要，有償提供公益性設施。該公益性設施得予以免計容積。

陸、修訂後捷運開發區容積率訂定及分配原則

大眾捷運系統路線、車站及其相關必要設施所需用地經捷運建設主管機關依大眾捷運法劃設為捷運開發區辦理土地開發者，其容積率訂定及分配方式涉及私有土地所有權人權益甚鉅，為使未來捷運開發

區能兼顧土地所有權人權益及一致性，其容積率訂定及分配方式如下：

一、變更前為住宅區或商業區者：

- (一)以原土地使用分區基準容積率 2 倍為基礎，參依「大眾捷運系統土地開發辦法」之精神加計 50%捷運獎勵容積後，為捷運開發區容積率規劃上限。
- (二)捷運開發區不適用容積移轉、開放空間、增設停車、都市更新或其他有關容積獎勵之規定。
- (三)變更前、後容積差額半數，由主管機關支付建造成本後取得，作為負擔自償性捷運設施經費，挹注捷運建設。如因法規限制，致無法完全使用之部分容積，由土地所有權人與主管機關均攤。
- (四)變更前各宗基地之原有合法建築物容積高於法定容積者，其原有合法建築物容積與法定容積之差額，得另核予容積，該部分主管機關不參與分配。

二、變更前屬已辦理都市計畫變更草案公開展覽或都市計畫載明採整體開發方式，或屬公共設施保留地者：

- (一)以容積率為同一都市計畫區內同樣開發方式之住宅區較高基準容積率 2 倍為基礎，參酌「大眾捷運系統土地開發辦法」之精神加計 50%捷運獎勵容積後，為捷運開發區容積率規劃上限。
- (二)倘同一都市計畫區內無同樣開發方式之住宅區時，則以為同一都市計畫區內距捷運開發區最近住宅區基準容積率 2 倍為基礎，參依「大眾捷運系統土地開發辦法」之精神加計 50%捷運獎勵容積後，為捷運開發區容積率規劃上限。
- (三)捷運開發區不適用容積移轉、開放空間、增設停車、都市更新或其他有關容積獎勵之規定。
- (四)土地所有權人應依原參與整體開發土地分回比例或解編公共設施保留地可領回可建築用地比例，計算回饋比例，先行回饋主管機關。回饋後剩餘部分之變更前、後容積差額半數，由主管機關支付建造成本後取得，作為負擔自償性捷運設施經費，挹注捷運建設。如因法規限制，致無法完全使用之部分容積，由土地所有權人與主管機關均攤。

三、另為降低對周遭環境之衝擊，並作為大眾運輸導向發展之區域服務核心，辦理捷運開發區都市計畫變更時，應視個案基地條件，規範退縮建築、優化人行空間、取得綠建築標章。

又捷運開發區在基地條件許可下，應配合地區或政策需要，

	<p><u>有償提供公益性設施。該公益性設施得予以免計容積。</u></p> <p>四、<u>變更前屬工業區、農業區或其他土地使用分區，與捷運開發區屬設置機廠設施使用者，其容積率訂定及分配方式，依個案情形決定之。</u></p> <p>五、<u>前述容積率訂定及分配方式，得視個案情形調整之。</u></p> <p>柒、後續辦理事項</p> <p>目前尚未辦理用地取得之路線（新北樹林線、環狀線北環段、安坑輕軌）將依修正後之捷運開發區容積率訂定及分配方式，另循都市計畫變更法定程序個案檢討辦理。後續規劃之捷運路線，亦依本報告案內容辦理。</p> <p>捌、以上內容，提請大會報告。</p>
決議	<p>一、洽悉。</p> <p>二、請市府捷運局針對尚未辦理用地取得及刻正規劃中之捷運路線個案檢討，倘涉及都市計畫變更，依相關程序簽辦。</p>