檔　　號:
保存年限:

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114年9月10日
發文字號：新北府城審字第1141733774號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送114年8月22日新北市都市計畫委員會第176次會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府114年8月18日新北府城審字第1141608221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、許委員阿雪(不含附件)、張委員容瑛(不含附件)、胥委員直強(不含附件)、崔委員懋森(不含附件)、張委員聖琳(不含附件)、洪委員鴻智(不含附件)、彭委員光輝(不含附件)、劉委員玉山(不含附件)、詹委員士樑(不含附件)、鄭委員人豪(不含附件)、謝委員靜琪(不含附件)、蕭委員再安(不含附件)、吳委員杰穎(不含附件)、黃委員敏修(不含附件)、董委員娟鳴(不含附件)、陳委員姿伶(不含附件)、徐委員鳳儀、蘇委員志民、鍾委員鳴時、財政部國有財產署(審議案第1~2案)、內政部國土管理署(報告案第1案)、財政部國有財產署北區分署(報告案第1案)、農業部農田水利署(報告案第1案)、新北市政府捷運工程局(審議案第1~2案)、新北市政府消防局(審議案第1~2、4~5案)、新北市政府警察局(審議案第1~2案)、新北市政府交通局(審議案第1~9案)、新北市政府工務局(審議案第1~9案)、新北市政府衛生局(審議案第4~5案、報告案第1案)、新北市政府地政局(審議案第1~2、4~6案、報告案第1

案)、新北市政府養護工程處(審議案第4~5案)、新北市政府農業局(審議案第7~8案)、新北市政府警察局交通警察大隊(報告案第1案)、新北市政府經濟發展局(審議案第7~8案)、新北市政府綠美化環境景觀處(審議案第3~5、7~8案)、新北市政府都市更新處(審議案第3、9案)、新北市三峽區公所(審議案第1~2、4~5案)、新北市板橋區公所(審議案第3案)、新北市石門區公所(審議案第7~8案)、新北市新莊區公所(審議案第9案)、新北市樹林區公所(報告案第1案)、行天宮醫療志業醫療財團法人恩主公醫院(審議案第4~5案)、嘉祿工業股份有限公司(審議案第7~8案)、弘傑不動產事業股份有限公司(審議案第9案)、漢吉建設股份有限公司(審議案第9案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第1~5案)、林同棪工程顧問股份有限公司(審議案第6案)、開新工程顧問股份有限公司(審議案第7~8案)

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產建築開發商業同業公會、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、邱秘書長敬斌、新北市各議員、新北市政府城鄉發展局、新北市都市計畫委員會 電子公文交換章 2025/09/10 17:30:16

裝

訂

線

新北市都市計畫委員會第176次會議紀錄

時間：中華民國114年8月22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、 變更三峽主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。

二、 變更三峽細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。

三、 變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案。

四、 變更三峽都市計畫(部分商業區、兒童遊樂場用地為醫療專用區、綠地用地及公園用地)主要計畫案。

五、 擬定三峽都市計畫(大仁段781地號等14筆土地)細部計畫案。

六、 變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區專案通盤檢討)案。

七、 變更北海岸風景特定區主要計畫(部分農業區為零星工業區)(配合嘉祿工業股份有限公司擴廠計畫)案。

八、 擬定北海岸風景特定區計畫(部分農業區為零星工業區及綠地用地)(配合嘉祿工業股份有限公司擴廠計畫)細部計畫案。

九、　變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫(部分住宅區為住宅區(特1))(自立段884地號1筆土地)案。。

參、報告案：

報告案件一覽表：

一、 變更樹林(含山佳地區)都市計畫(部分自來水事業專用區、土石方資源堆置場用地及污水處理場用地為社會福利及醫療設施用地)案及變更樹林都市畫樹林堤防新生地鄰近地區細部計畫(部分土石方資源堆置場用地及污水處理場用地為社會福利及醫療設施用地)案。

肆、散會：中午 12 時 35 分。

案由	變更三峽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)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	**壹、變更機關：新北市政府** **貳、法令依據：都市計畫法第 26 條** **參、再提會討論緣起** 本府依據都市計畫法第 26 條及內政部頒之「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。 本案前經 108 年 12 月 20 日**新北市都市計畫委員會第 113 次會議審竣**，後主要計畫續報請內政部都市計畫委員會審議，經 113 年 12 月 17 日**內政部都市計畫委員會第 1069 次會議審議通過**，依會議決議(略以)：「…本案除下列各點外，其餘准照新北市政府 113 年 10 月 23 日府新北府城審字第 1132080700 號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。」，又查前開專案小組初步建議意見(略以)：「…(九)本案經本會審決通過後，變更內容如有超出原公開展覽範圍部分，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。…」，因本案主要計畫審竣變更內容超出原公開展覽範圍，遂於 114 年 3 月 31 日起辦理再公開展覽 30 天，並於 114 年 4 月 21 日於三峽區公所舉辦再公開展覽說明會。於再公開展覽期間，共接獲 12 件公民或團體陳情意見，經提 114 年 7 月 1 日新北市都市計畫委員會專案小組研商會議獲致具體意見，故依都市計畫法定程序提請大會審議。 **肆、計畫範圍** 本案計畫範圍為三峽都市計畫，計畫區總面積為 345.0069 公頃，檢討範圍為計畫範圍內之公共設施用地。本次檢討變更案件共計 8 案，包含高中(職)用地、機關用地、市場用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、人行廣場用地、體育場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、公路車站用地、變電所用地、綠地用地等，共 27 處公共設施用地，詳圖 1。 **伍、變更內容**		

說明	本案依循114年2月21日新北市都市計畫委員會第170次會議審查意見及新北市通案性原則進行附帶條件之文字修正，並依再公開展覽後公民或團體陳情意見及專案小組建議意見酌予調整原變更方案，本案再公開展覽之變更內容詳表1、變更示意圖詳圖2至圖10。 **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天(105年11月18日刊登於聯合報 D2版)。 二、公開展覽：自107年12月24日公開展覽30日，於107年12月24、25、26日刊登於聯合報，並於108年1月8日上午10時於三峽區公所舉辦公開展覽說明會。 三、新北市都市計畫委員會審議情形：前經3次專案小組會議，並於新北市都市計畫委員會108年12月20日第113次會議審議通過。 四、內政部都市計畫委員會審議情形：前經5次專案小組會議，並於內政部都市計畫委員會113年12月17日第1069次會議審議通過。 五、再公開展覽：本案因審竣之變更內容超出原公開展覽範圍，遂自114 年 3 月 31 日起辦理再公開展覽 30 天，並於 114 年 4 月 21 日上午 10 時 30 分及下午 14 時於三峽區公所舉辦公開展覽說明會。 六、再公開展覽後本市都市計畫委員會專案小組研商： (一)114年7月1日第1次專案小組研商會議：請規劃單位依下列意見補充說明及進行修正後，提新北市都市計畫委員會大會審議。 1.變 4 案捷運局建議捷運開發區變更為道路用地部分排除本次變更範圍，考量開發價值減損未符合本次通檢之通案性排除原則，且全案業經內政部都市計畫委員會審竣並辦理公開展覽在案，爰未便採納捷運局意見，仍維持再公展方案變更為道路用地並配合現行土地使用分區計畫訂正。 2.另有關變 4 案納入部分國產署所有之住宅區土地部分，考量土地現況已做道路使用及公共設施用地規劃之整體性，仍應納入本次市地重劃範圍。 3.考量介壽路、中華路口現況確有交通瓶頸之情形，爰部分採納再人 7 陳情案建議，透過將變 3 案內中華路北側之機關用地部分變更為道路用地(附)，使中華路(介壽路一段至愛國路間路段)拓寬為 20 公尺計畫道路，以滿足人行需求並舒緩三峽交通瓶頸。

	柒、公民或團體陳情意見 本案再公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 12 案經專案小組研商會議討論均獲具體建議意見（詳表 2）。 **捌、以上符合法定程序，提請大會審議。**
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。

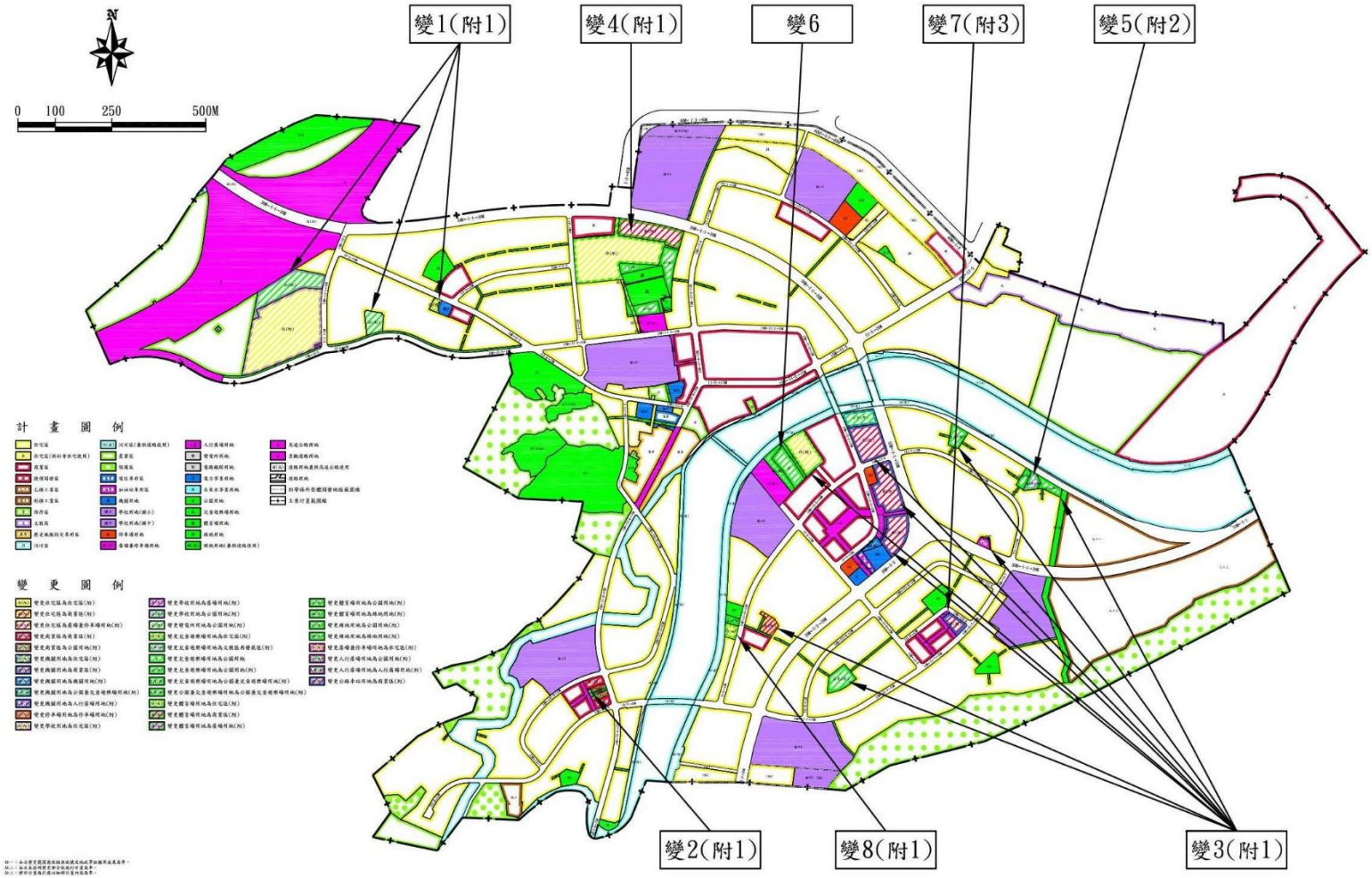


圖 1　「變更三峽主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更位置示意圖

表 1　「變更三峽主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容綜理表

再公展編號		再公開展覽草案主要計畫內容					市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		報部編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
				原計畫	新計畫			
1	1-1	1	高中(職)(大智路與文化路交叉口西北側)	學校用地 4.1745	住宅區(附) 3.2402	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，教育局已無使用需求。 3.參酌鄰近分區變更為住宅區及公園用地、廣場用地等公共設施。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	**修正理由：** 依 114 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 170 次會議審查意見及新北市通案性原則進行附帶條件之文字修正。 **修正後附帶條件 1：** 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
					公園用地(附) 0.9174			
					廣場用地(附) 0.0169			
	1-2		機 2(中山路與中山路 219 巷交叉口東南側)	機關用地 0.0744	住宅區(附) 0.0744	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。 3.參酌鄰近分區變更為住宅區。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。		
	1-3		變(大智路與文化路交叉口東北側約 105 公尺處)	變電所用地 0.2639	公園用地(附) 0.2639	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，臺灣電力股份有限公司表示已無使用需求。		

再公展編號		再公開展覽草案主要計畫內容					市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		報部編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
				原計畫	新計畫			
						3.參酌鄰近分區變更為公園用地。 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。		
			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. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。			
2	2-1	2-2	(細)機 3 (民權街與民族街交叉口西南側)	商業區 0.1788	商業區(附) 0.1260	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。 3.參酌鄰近分區變更為商業區及公園用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後可增加五項開放性公共設施之提供。	**修正理由：** 依 114 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 170 次會議審查意見及新北市通案性原則進行附帶條件之文字修正。 **修正後附帶條件 1：** 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
					公園用地(附) 0.0528			
	2-2		(細)市 3 (民權街與大同路交叉口西北側)	商業區 0.1810	商業區(附) 0.1076	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫		

再公展編號		再公開展覽草案主要計畫內容					市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		報部編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
				原計畫	新計畫			
					公園用地(附) 0.0734	公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，市場處已無使用需求。 3.參酌鄰近分區變更為商業區及公園用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後可增加五項開放性公共設施之提供。		
	2-3		綠 A34 (民權街與民族街交叉口南側約 30 公尺處)	綠地用地 0.0196	公園用地(附) 0.0196	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。 3.參酌鄰近分區變更為公園用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後可增加五項開放性公共設施之提供。		
	2-4		人廣 A1 (民權街與民族街交叉口西南側約 50 公尺處)	人行廣場用地 0.0199	公園用地(附) 0.0199	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。 3.考量街廓完整性及土地使用規劃合理性，納入部分土地併東側土地整體規劃公園用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。		

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">再公展編號</th><th colspan="5">再公開展覽草案主要計畫內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th>報部編號</th><th>變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th></th><th></th><th>原計畫</th><th>新計畫</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>5.變更後可增加五項開放性公共設施之提供。</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>如上</td><td>--</td><td colspan="2">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.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>
<tr><td rowspan="2">3</td><td>3-1</td><td rowspan="2">2-3</td><td>(細)機4及周邊道路用地(中華路與中華路93巷交叉口東南側約45公尺處)</td><td>住宅區
0.1875</td><td>商業區(附)
0.1875</td><td>1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。
3.考量周邊細部計畫道路銜接及未來指定建築線事宜，納入細部計畫道路私有土地，參酌鄰近分區變更為商業區。
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。</td><td rowspan="2">修正理由：
1.中華路計畫寬度為15公尺，現況已足寬開闢，考量介壽路往北之三峽大橋為跨三峽河重要通道，中華路(介壽路、愛國路之間路段)為上下橋主要交通瓶頸路段。爰為改善周邊交通，調整計畫道路寬度至20公尺，以利疏導地區交通壅塞之情形。
2.依114年2月21日新北市都市計畫委員會第170次會議審查意見及新北市通案性原則進行附帶條件之文字修正。

修正後編號3-3案變更內容：<table><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><tr><td rowspan="3">3-3</td><td rowspan="3">機6
(介壽路一段與中華路交叉口西北側)</td><td rowspan="3">機關用地
1.0806</td><td>商業區(附)
0.7306</td></tr><tr><td><u>公園兼兒童遊樂場用地(附)
0.3123</u></td></tr><tr><td><u>道路用地(附)
0.0377</u></td></tr></table>修正後編號3-3案變更理由：
1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。
3.參酌鄰近分區變更為商業區<u>、道路用地及</u>公園兼兒童遊樂場用地。
4.以市地重劃方式辦理整體開發。</td><td rowspan="2">依市都委會專案小組初步建議意見通過</td></tr>
<tr><td>3-2</td><td>公兒
(永安街與永安街95巷交叉口東南側約40公尺處)</td><td>公園兼兒童遊樂場用地
0.3443</td><td>公園兼兒童遊樂場用地(附)
0.3443</td><td>1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關無開闢計畫。
3.考量地方開放性公共設施需求，將住宅區間未取得之公共設施保留地納入整體開發範圍，透過整體開發方式取得公共設施。</td></tr>
</table>

再公展編號		再公開展覽草案主要計畫內容					市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		報部編號	變更位置	變更內容(公頃) 原計畫	變更內容(公頃) 新計畫	變更理由		
						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。	5.變更後可增加五項開放性公共設施之提供。 6.中華路北側 5 公尺之機關用地部分變更為道路用地，並調整計畫道路寬度至 20 公尺，以疏導交通壅塞地區之交通量。 **修正後附帶條件 1：** 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。	
	3-3		機 6 (介壽路一段與中華路交叉口西北側)	機關用地 1.0806	商業區(附) 0.7306 公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.3500	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。 3.參酌鄰近分區變更為商業區及公園兼兒童遊樂場用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後可增加五項開放性公共設施之提供。		
	3-4		兒 6 (長泰街與長泰街 78 巷交叉口東北側約 35 公尺處)	兒童遊樂場用地 0.2128	公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.2128	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。 3.考量都市紋理及開放性公共設施需求，變更部分土地為公園兼兒童遊樂場用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。		
	3-5		綠 A41 (介壽路一段與長泰街交叉口	綠地用地 0.0133	綠地用地(附) 0.0133	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。		

再公展編號		再公開展覽草案主要計畫內容					市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		報部編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
				原計畫	新計畫			
			西北側約55公尺處)			2.依106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。 3.考量都市紋理及開放性公共設施需求，維持綠地用地。 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。		
	3-6		車站(介壽路一段與中正路一段交叉口西北側約70公尺處)	公路車站用地 0.8094	商業區(附) 0.8094	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，交通局已無使用需求。 3.參酌鄰近分區變更為商業區。 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。		
	3-7		綠A62(長泰街與長泰街78巷交叉口西側約25公尺處)	綠地用地 0.0119	綠地用地(附) 0.0119	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形， 主管機關已無使用需求。 3.考量都市紋理及開放空間需求，維持綠地用地。 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		

再公展編號		再公開展覽草案主要計畫內容					市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		報部編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
				原計畫	新計畫			
						施服務範圍。		
	3-8		兒 8 (長泰街與長泰街 18 巷交叉口北側約約 40 公尺處)	兒童遊樂場用地 0.2728	公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.2728	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。 3.考量開放性公共設施需求，變更為公園兼兒童遊樂場用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。		
	3-9		綠 A58 (長泰街與長泰街 18 巷交叉口東側約 60 公尺處)	綠地用地 0.0143	綠地用地(附) 0.0143	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。 3.考量都市紋理及開放性公共設施需求，維持綠地用地。 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。		
	3-10		綠 A59 (長泰街與長泰街 18 巷交叉口西北側約 25 公尺	綠地用地 0.0143	綠地用地(附) 0.0143	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使		

再公展編號		再公開展覽草案主要計畫內容					市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		報部編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
				原計畫	新計畫			
			處)			用需求。 3.考量都市紋理及開放性公共設施需求，維持綠地用地。 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。		
	3-11		人廣 A4(中華路及愛國路交叉口南側約 50 公尺處)	人行廣場用地 0.0093	人行廣場用地(附) 0.0093	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。 3.考量都市紋理及交通系統，維持人行廣場用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。		
	3-12		綠 A45(永安街與光明路交叉口西南側約 65 公尺處)	綠地用地 0.0714	綠地用地(附) 0.0714	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。 3.考量都市紋理及開放性公共設施需求，維持綠地用地。 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。		
	3-13		停 1(中華路及	停車場用地	停車場用地(附)	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條		

再公展編號		再公開展覽草案主要計畫內容					市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		報部編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
				原計畫	新計畫			
			愛國路交叉口)	0.0022	0.0022	件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.考量停車場用地仍有使用需求且該零星私有土地緊鄰公路車站用地，故併同納入整體開發範圍。 3.考量地方發展需求，維持停車場用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。		
	3-14		兒9 (中華路28巷與光明路3巷交叉口北側)	兒童遊樂場用地 0.9980	住宅區(附) 0.6683	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，除已開闢長福公園範圍，其餘土地無開闢計畫。 3.考量都市紋理、開放性公共設施需求及街廓完整性，參酌鄰近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.變更後減少五項開放性公共設施，但提高五項公設開闢率。		
					公園用地(附) 0.3297			
	3-15		機8 (介壽路一段與中正路一段交叉口西側)	機關用地 0.8160	商業區(附) 0.5943	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依新北市政府警察局108年1月29日新北警後字第1080187813號函、消防局108年2月11日新北消秘字第1080187549號函、消防局108年2月20日新北消秘字第1080254060號函，主管機關仍有使用需求，建議		
					機關用地(附) 0.0839			
					人行廣場用地(附) 0.1378			

再公展編號		再公開展覽草案主要計畫內容					市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		報部編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
				原計畫	新計畫			
						配合本次通盤檢討辦理整體開發，再依相關程序辦理土地取得。 3.參酌鄰近分區變更為商業區、機關用地及人行廣場用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。		
	3-16		綠 A49 (中華路與中華路 93 巷交叉口東南側約 30 公尺處)	綠地用地 0.0592	綠地用地(附) 0.0592	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。 3.考量都市紋理，維持綠地用地。 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。		
			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.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45%土地為原則。			
4	4-1	2-4	體 (復興路與和平街交叉口西南側約 40 公尺處)	體育場用地 4.0138	商業區(附) 0.8135 住宅區(附) 2.3571 公園用地(附)	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.體育場用地現況已興闢三鶯國民運動中心，其餘土地依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專	**修正理由：** 1.依 114 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 170 次會議審查意見及新北市通案性原則進行附帶條件之文字修正。 2.經查 108 年 4 月 1 日發布實施「變更三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)(部分住宅區、體育場用地為捷運開發區)案」，業依地籍範圍變更部分體育場用地為捷運開發區，爰配合現行計畫內容，訂正土地使用分區計畫。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">再公展編號</th><th colspan="4">再公開展覽草案主要計畫內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th>報部編號</th><th>變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th></th><th></th><th>原計畫</th><th>新計畫</th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td>0.7714
綠地用地(附)
0.0480
廣場用地(附)
0.0238</td><td rowspan="2">案通盤檢討」用地機關協調會函覆資料及體育處 109 年 4 月 10 日新北體秘字第 1093543858 號函，表示已無使用需求。
3.參酌鄰近分區變更為住宅區、商業區及配置公園、綠地、廣場用地等公共設施。
4.以市地重劃方式辦理整體開發。
5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</td><td rowspan="2">修正後變更內容：
<table><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><tr><td rowspan="6">4-1</td><td rowspan="6">體
(復興路與和平街交叉口西南側約 40 公尺處)</td><td rowspan="5">體育場用地
4.0118</td><td>商業區(附)
0.8135</td></tr><tr><td>住宅區(附)
2.3551</td></tr><tr><td>公園用地(附)
0.7714</td></tr><tr><td>綠地用地(附)
0.0480</td></tr><tr><td>廣場用地(附)
0.0238</td></tr><tr><td>捷運開發區
0.0020</td><td>住宅區(附)
0.0020</td></tr><tr><td rowspan="2">4-2</td><td rowspan="2">住宅區
(文化路 210 巷)</td><td rowspan="2">住宅區
0.0511</td><td>廣場兼停車場用地(附)
0.0032</td></tr><tr><td>住宅區(附)
0.0479</td></tr><tr><td>4-3</td><td>廣停 2
(文化路與和平街交</td><td>廣場兼停車場用地</td><td>住宅區(附)
0.0037</td></tr></table></td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>4-2</td><td>住宅區
(文化路 210 巷)</td><td>住宅區
0.0511</td><td>廣場兼停車場用地(附)
0.0032
住宅區(附)
0.0479</td><td>1.復興路 237 巷既成道路現況以供通行使用，故參酌都市紋理，規劃為細部計畫道路。
2.考量都市紋理並參酌鄰近分區變更為住宅區及廣場兼停車場用地。
3.以市地重劃方式辦理整體開發。
4.變更後可增加原五項開放性公共設施服務範圍。</td></tr>
</table>

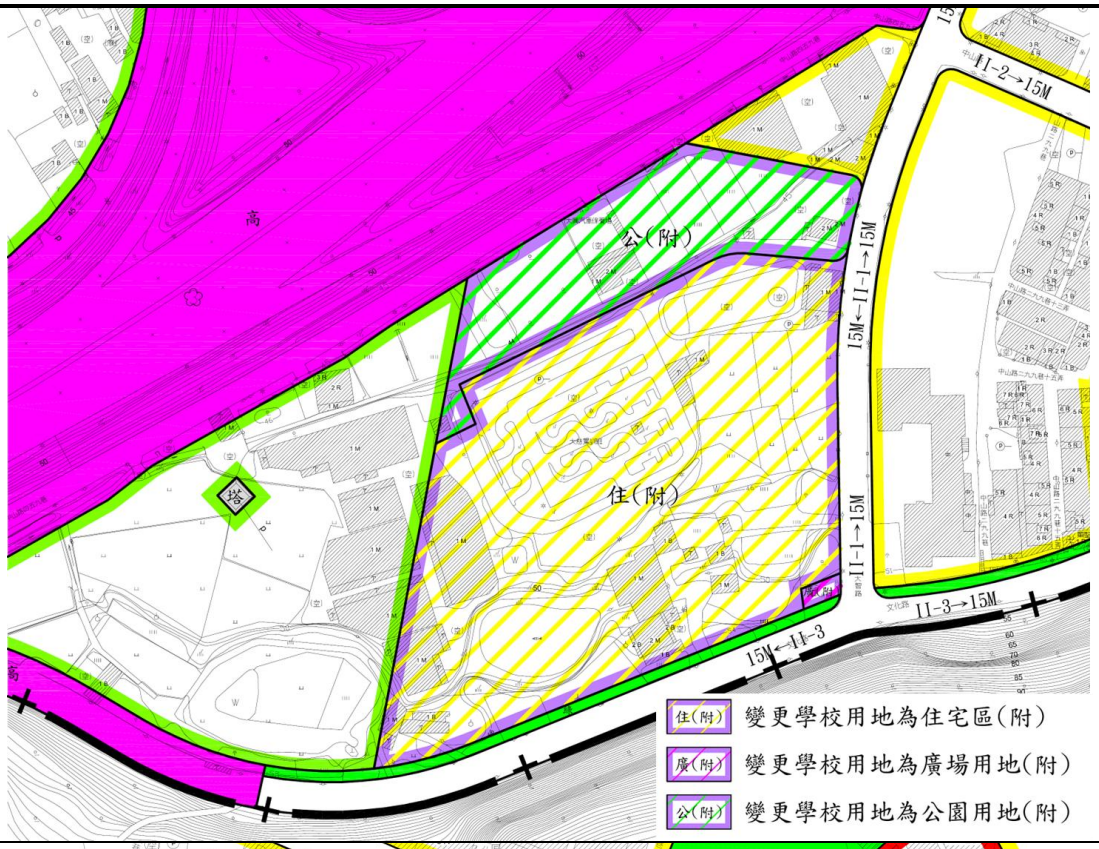
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">再公展編號</th><th colspan="4">再公開展覽草案主要計畫內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th>報部編號</th><th>變更位置</th><th>變更內容(公頃)
原計畫</th><th>變更內容(公頃)
新計畫</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td></td><td>4-3</td><td></td><td>廣停 2
(文化路與和平街交叉口西北側約 60 公尺處)</td><td>廣場兼停車場用地
0.0037</td><td>住宅區(附)
0.0037</td><td>1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.復興路 237 巷既成道路現況以供通行使用，故參酌都市紋理，規劃為細部計畫道路。
3.參酌鄰近分區變更為住宅區。
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。</td><td rowspan="2"><table><tr><td></td><td>叉口西北側約 60 公尺處)</td><td>0.0037</td><td></td></tr></table>
修正後編號 4-1 案變更理由：
1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.體育場用地現況已興闢三鶯國民運動中心，其餘土地依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函覆資料及體育處 109 年 4 月 10 日新北體秘字第 1093543858 號函，表示已無使用需求。
3.參酌鄰近分區變更為住宅區、商業區及配置公園、綠地、廣場用地等公共設施。
4.以市地重劃方式辦理整體開發。
5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。
6.部分原體育場用地檢討範圍配合 108 年 4 月 1 日變更三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)(部分住宅區、體育場用地為捷運開發區)案訂正為捷運開發區。

修正後附帶條件 1：
本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>如上</td><td>--</td><td colspan="2">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.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45%土地為原則。</td></tr>
</table>

再公展編號		再公開展覽草案主要計畫內容					市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		報部編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
				原計畫	新計畫			
5	--	3	兒8 (長泰街與長泰街18巷交叉口北側約約40公尺處)	兒童遊樂場用地 0.1411	文教區 (再)(附) 0.1411	1.本案經教育局108年8月27日新北教工環字第1081501896號函及本案第3次市都委會專案小組討論後評估該幼兒園仍有保留之必要，並請市府相關單位研提方案。 2.嗣後市府業依專案小組意見，邀集相關單位研商，考量市地重劃相關法令規定倘納入市地重劃並辦理原地保留必須為合法建物(不包含臨時建物)，故依陳情範圍劃設為文教區(再)(附)，由地主自行依附帶條件辦理，並排除於本案市地重劃範圍。 3.依市府辦理整開通案處理方式，排除市地重劃範圍，規劃為文教區(再發展區)。	**照案通過**	依市都委會專案小組初步建議意見通過
			如上	--	附帶條件2： 以調降容積率方式辦理。如需提高至原容積，應捐贈不低於45%之公共設施用地並得以折算代金方式繳納，回饋事項另於細部計畫訂定。			
6	--	4	兒9 (中華路28巷與光明路3巷交叉口北側)	兒童遊樂場用地 0.4016	公園用地 0.4016	已開闢之兒童遊樂場用地，現況為長福公園，故依使用現況變更為公園用地。	**照案通過**	依市都委會專案小組初步建議意見通過

再公展編號		再公開展覽草案主要計畫內容					市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		報部編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
				原計畫	新計畫			
7	--	5	(細)機5(大同路與光明路69巷交叉口西側)	商業區 0.2227	商業區(附) 0.2018 人行廣場用地(附) 0.0209	1.原屬三峽礁溪市地重劃區範圍，並採公辦市地重劃方式辦理整體開發，部分機關用地配與私有土地所有權人，依106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。 2.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 3.參酌鄰近分區變更為商業區及人行廣場用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 6.原屬三峽礁溪市地重劃區範圍，並採公辦市地重劃方式辦理整體開發，其重劃總負擔為32.19%。為免同一土地再以市地重劃方式開發，土地所有權人有重複負擔之情形，以本計畫負擔比例45%，扣除71年市地重劃比例32.19%後，剩餘負擔比例上限為12.81%，作為該機關用地回饋負擔比例。	**修正理由：** 1.依114年2月21日新北市都市計畫委員會第170次會議審查意見及新北市通案性原則進行附帶條件之文字修正。 2.本案市地重劃計畫共同負擔比例尚未確定，爰變更理由及附帶條件配合刪除依45%負擔比例計算等文字。 **修正後變更理由：** 1.原屬三峽礁溪市地重劃區範圍，並採公辦市地重劃方式辦理整體開發，部分機關用地配與私有土地所有權人，依106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。 2.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 3.參酌鄰近分區變更為商業區及人行廣場用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 6.原屬三峽礁溪市地重劃區範圍，並採公辦市地重劃方式辦理整體開發，其重劃總負擔為32.19%。為免同一土地再以市地重劃方式開發，土地所有權人有重複負擔之情形，該機關用地回饋負擔比例之市地重劃負擔比例將扣除71年市地重劃比例32.19%計算之。 **修正後附帶條件3：** 1.本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2.本案市地重劃範圍包含機5用地完整範圍。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

再公展編號		再公開展覽草案主要計畫內容					市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		報部編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
				原計畫	新計畫			
			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機5用地完整範圍。 3.原屬三峽礁溪市地重劃區範圍，並採公辦市地重劃方式辦理整體開發，其重劃總負擔為32.19%，為避免同一土地再以市地重劃方式開發，土地所有權人有重複負擔之情形，以本計畫市地重劃負擔比例45%，扣除71年市地重劃比例32.19%後，剩餘負擔比例為12.81%，作為該機關用地回饋負擔比例。		3.原屬三峽礁溪市地重劃區範圍，並採公辦市地重劃方式辦理整體開發，其重劃總負擔為32.19%，為避免同一土地再以市地重劃方式開發，土地所有權人有重複負擔之情形，該機關用地回饋負擔比例之市地重劃負擔比例將扣除71年市地重劃比例32.19%計算之。	
8	--	2-3	兒3 (中華路與中華路93巷交叉口西南側)	兒童遊樂場用地 0.1977	住宅區(附) 0.1200	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關無使用需求。 3.北側涉及特定工廠專用區規劃及回饋事項，依回饋公共設施用地推估需用土地面積後，剩餘兒3用地納入市地重劃範圍。 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。	**修正理由：** 依114年2月21日新北市都市計畫委員會第170次會議審查意見及新北市通案性原則進行文字修正。 **修正後附帶條件1：** 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
					公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.0777			
			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.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。			



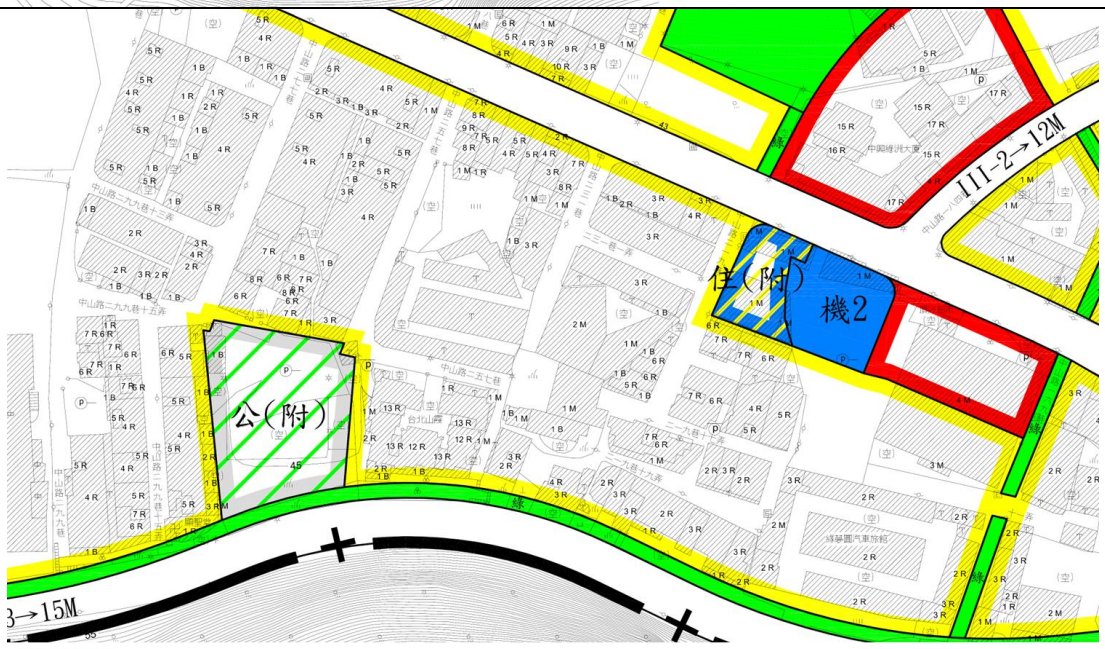


圖 2 變更三峽主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 1 案
變更內容示意圖

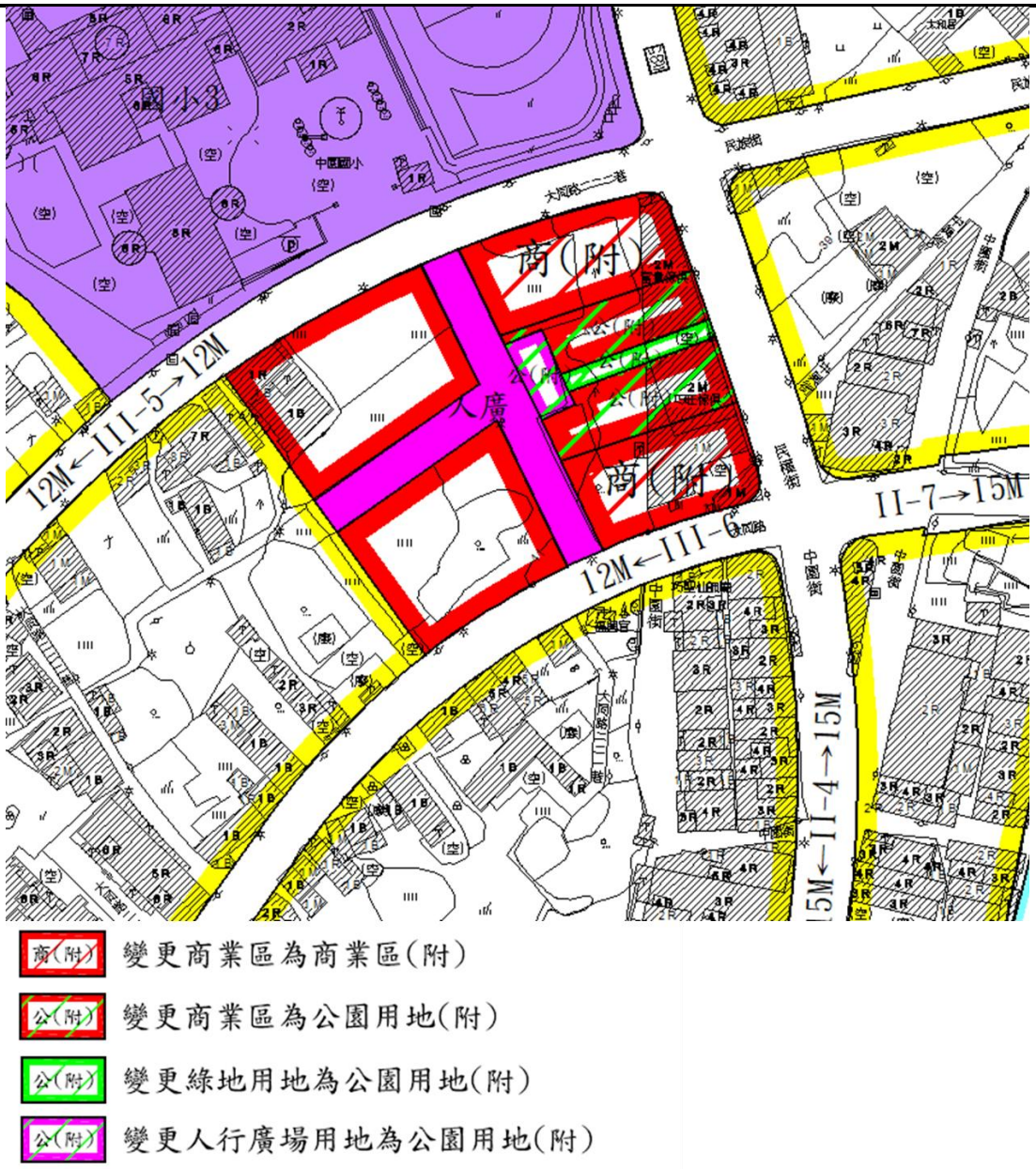


圖 3 變更三峽主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 2 案變更內容示意圖

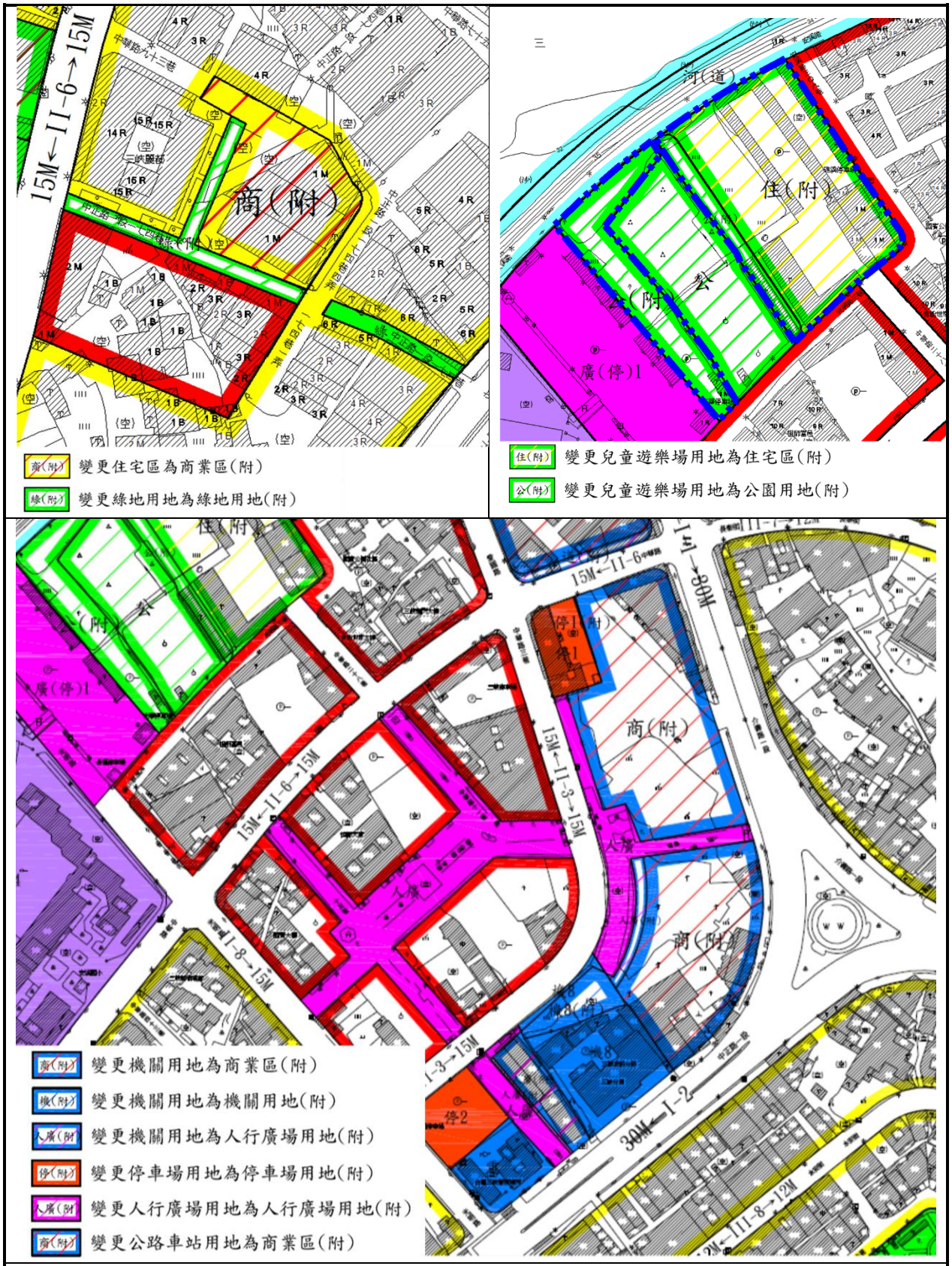


圖 4 變更三峽主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 3 案
變更內容示意圖(一)

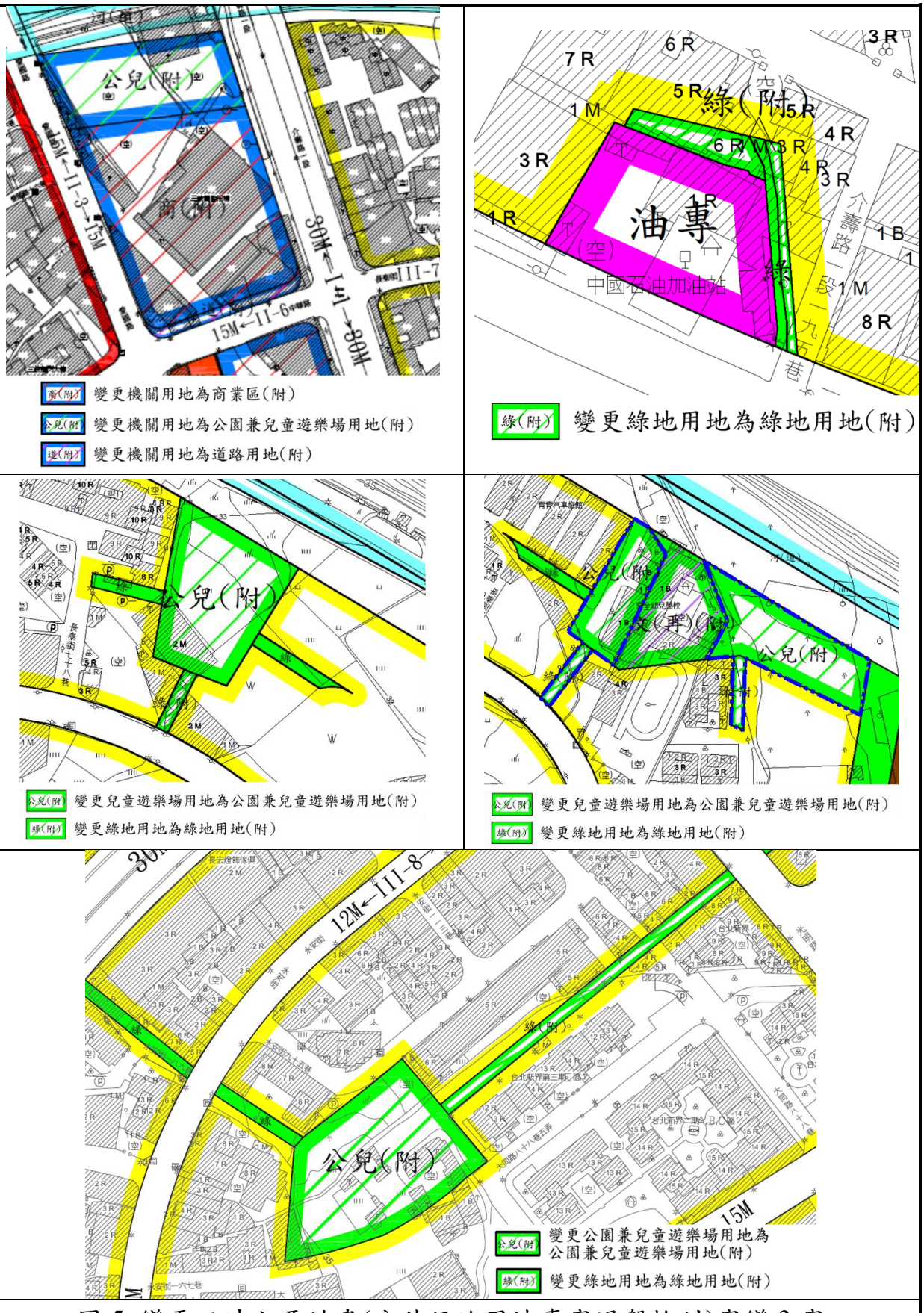


圖 5 變更三峽主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 3 案變更內容示意圖(二)

圖 6 變更三峽主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 4 案變更內容示意圖

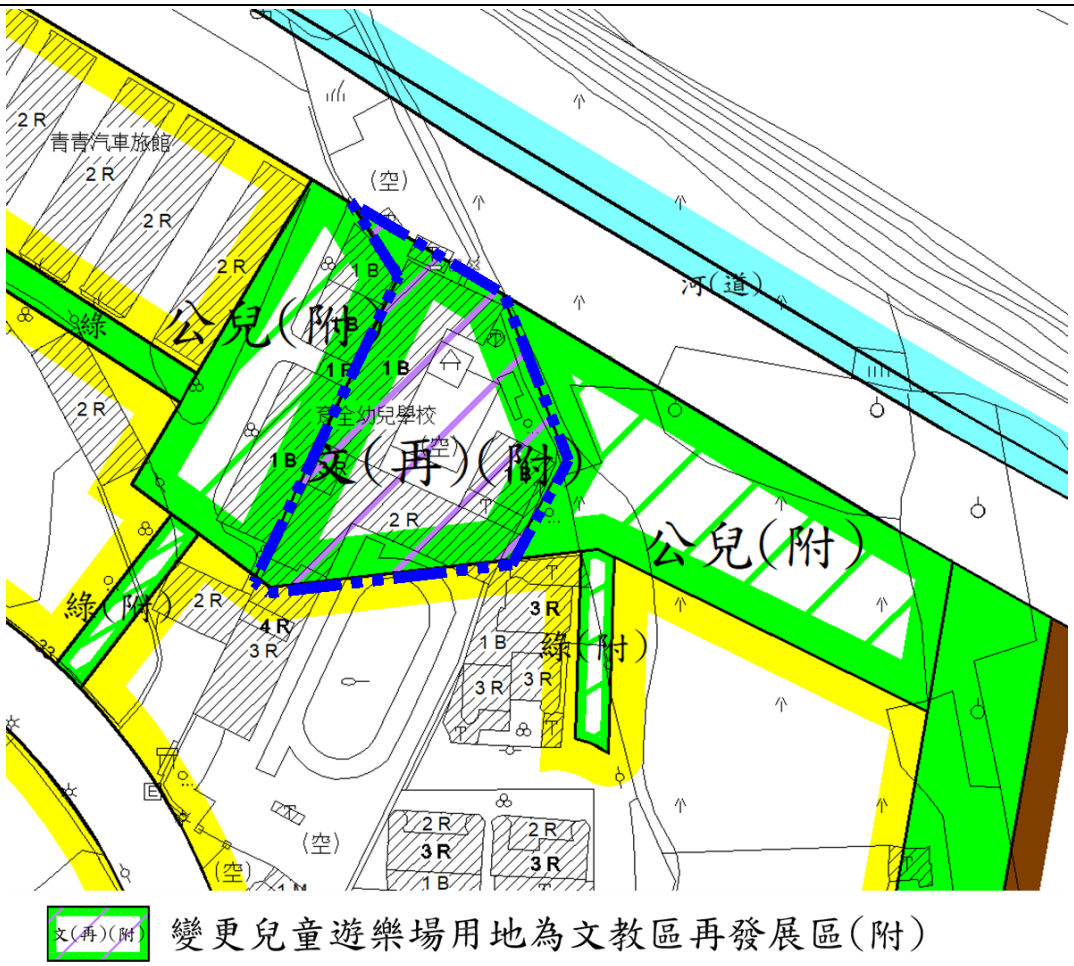


圖 7 變更三峽主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 5 案
變更內容示意圖

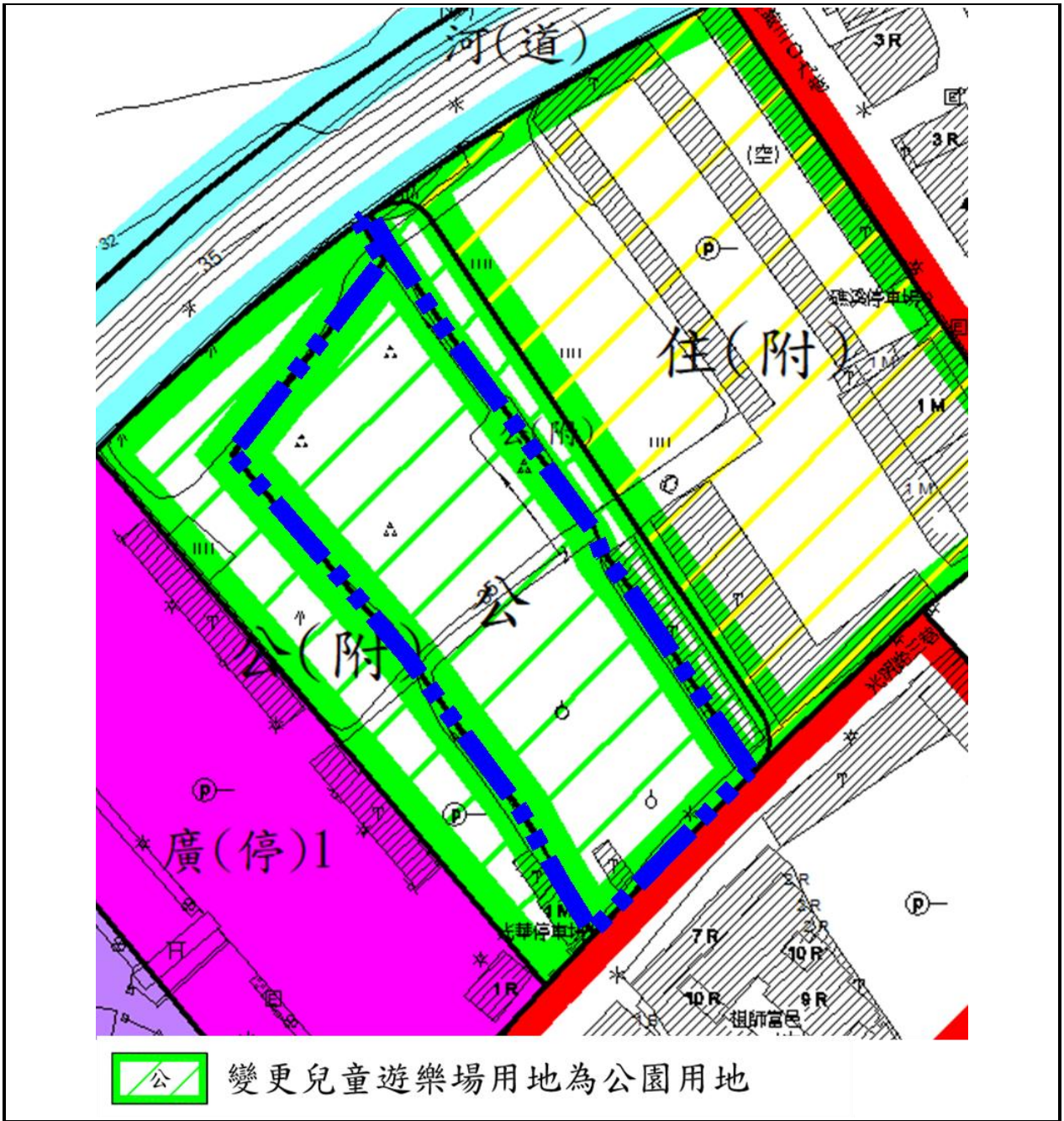


圖 8 變更三峽主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 6 案變更內容示意圖

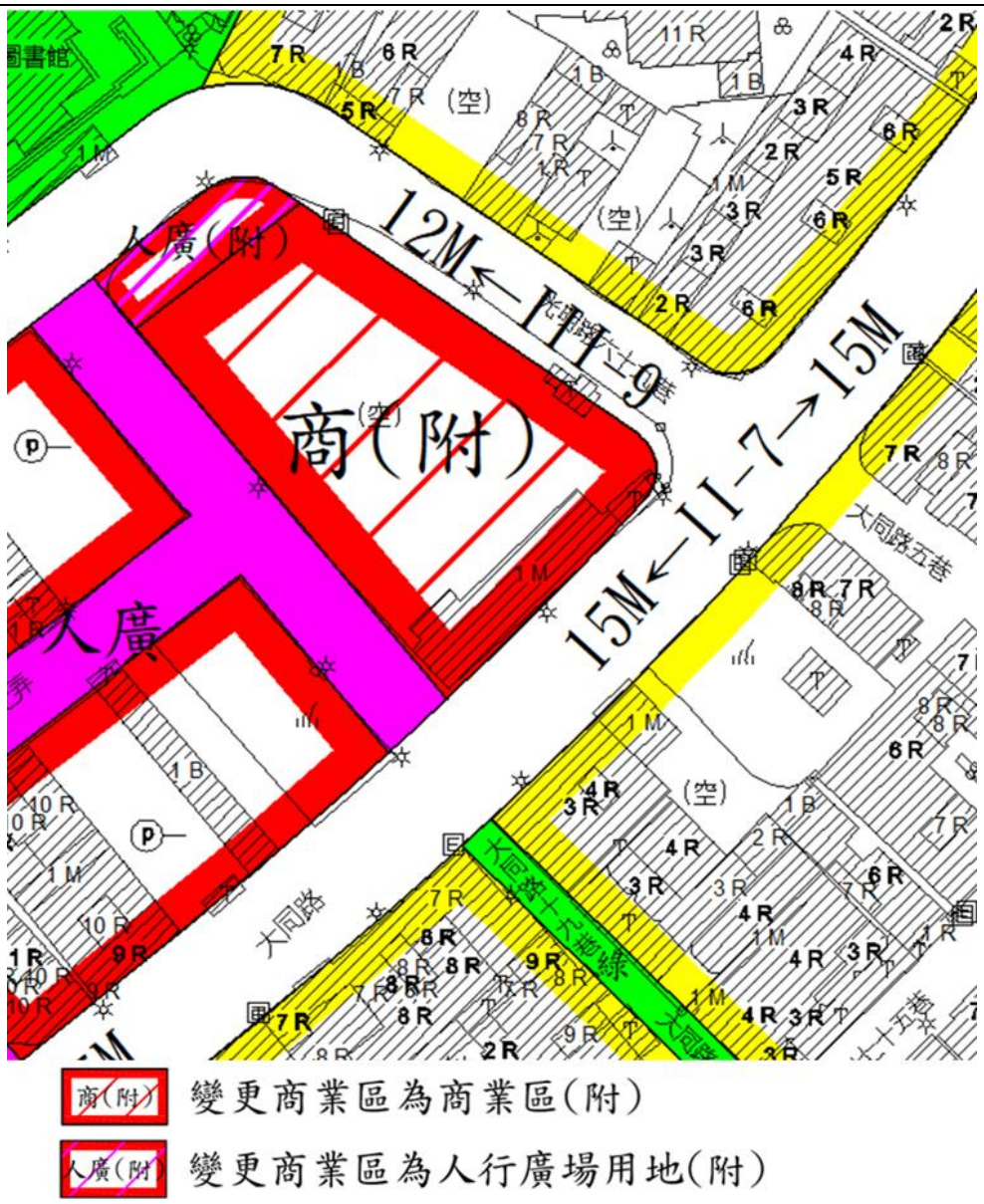


圖 9 變更三峽主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 7 案變更內容示意圖

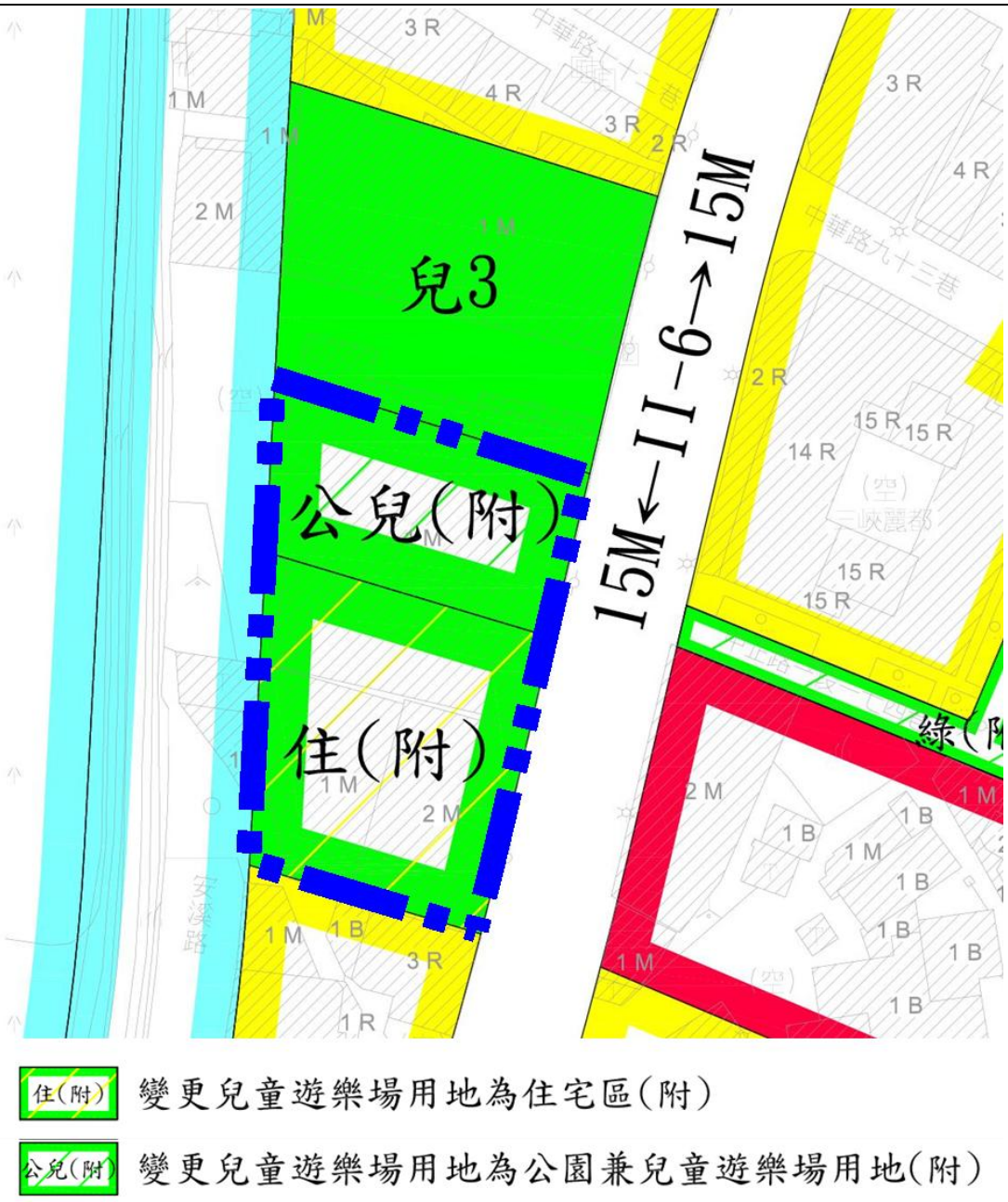


圖 10 變更三峽主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 8 案變更內容示意圖

表 2　「變更三峽主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案再公開展覽公民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
再人1	廖O者/仁愛段598、599-2、600-3、602-1、670-1、671-1、672-1、676-2地號	本人為此次市地重劃(變一)計畫地主，持有土地為仁愛段602、604、670、672地號土地。 本次市地重劃範圍劃定後，(變一)計畫下緣之使用分區為綠地之土地，目前髒亂不堪，甚至有私人將其無權占用停遊覽車，對於美好的市容，花了大把的錢做規劃卻對市容沒有幫助，建議一併將前述陳情之綠地地號一併徵收開闢為優質的綠色廊道。	建議將前述之(變一)下緣的綠地使用分區土地一併徵收開發優質的綠色廊道。	**未便採納。** 理由： 1. 陳情標的為文化路北側帶狀綠地，因帶狀公設劃設多具有系統性考量，不宜零星檢討變更，加上此類用地通常形狀狹長，不利可建築用地配置，納入檢討範圍整體開發將導致財務負擔過大，故本次公共設施用地專案通盤檢討主要檢討標的為面狀公共設施用地，除必要之通行需求外，不納入帶狀公共設施用地，故所陳土地非本次專案通檢範圍，未便採納。 2. 因該帶狀綠地北側為本次通檢變 1 案整體開發範圍，考量綠地系統串聯及作為整開區邊坡緩衝綠帶，建議後續由工務局配合整體開發時程，編列預算開闢周邊帶狀綠地及道路。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
再人2	新北市政府地政局	一、 依新北市政府 114 年 3 月 27 日新北府城審字第 1140548851 號函辦理。 二、 有關旨案涉及以市地重劃辦理開發，本局實地探勘後意見如下，請貴局協助查明： (一) 變更編號第 1 案:為利後續重劃工程施作，建議將仁愛段 443 地號及 394、442 地號部分道路用地納入變更範圍，倘不納入亦請協助評估是否影響重劃後民眾、車輛通行。 (二) 變更編號第 3 案： 1、查機關用地六周邊三峽區安溪段 15-4、18-2、21-1、22-2、22-3、23-2、24-1、26-1、28、29 地號，權屬為私有及部分公有土地，請協助釐	-	**所陳事項無涉都市計畫實質變更內容，已釐清檢討變更範圍。** 理由： 1. 有關仁愛段 394、442 及 443 地號一節，依三通重製後土地使用計畫，該道路截角已劃為三峽都市計畫細部計畫道路用地，非本次通盤檢討標的，故變電所用地變更為公園用地後，已臨接細部計畫道路，不影響公園出入，且後續配合市地重劃工程，變電所用地之地上物皆會拆除，不納入道路用地並不影響重劃後民眾、車輛通行；道路用地部分建議後續由工務局配合整體開發時程，編列預算開闢。 2. 有關安溪段 15-4、18-2、21-1、22-2、22-3、23-2、24-1、26-1、28、29 地號，屬三峽都市計畫之道路用地，非本次專案通檢範圍；因本次通檢後公園兼兒童遊樂場用地東西兩側已臨接計畫道路，無出	依市都委會專案小組初步建議意見通過

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		清其使用分區係為道路用地或河川兼道路使用，及是否屬本次檢討變更之範圍。 2、次查三峽區長泰段 447-1、448、512、513、506-3、 595-1 地號、三峽區安溪段 1000、1001 地號，使用分區分別為綠地及道路用地，並未納入旨案之變更範圍，考量兒六、兒八及機四變更後對外連絡之可及性，且經勘查現地高程落差大，建請釐清是否有將前開地號一併納入變更編號第 3 案檢討範圍之必要性，以利後續重劃作業執行。 3、再查綠 A49 部分地號現況已作為道路使用（三峽區中正路一段 174 巷），計畫變更後使用分區為綠地用地（附），請協助評估有無影響周邊居民、車輛出入之疑慮。		入之疑慮，故依通案性原則不納入上開道路用地。 3. 有關長泰段 447-1、448、512、513、506-3、 595-1 地號屬帶狀綠地用地，且該綠地係連接兒六、兒八及細部計畫道路，因該細部計畫道路尚未開闢，考量原兒六、兒八整體開發後出入需求，僅納入南北向已連接主要計畫道路之綠地用地，作為變更後公(兒)出入通行空間，上開土地未鄰接主要計畫道路，無助於通行需求，故依通案性原則不納入本次通檢範圍；有關安溪段 1000、1001 地號一節，該土地位於市場用地北側，因該路段現況已開闢供公眾通行使用，故維持現況，不納入本案檢討標的，私有土地部分後續由工務局配合整體開發時程，編列預算取得周邊道路用地。 4. 有關綠 A49 一節，無涉都市計畫實質變更內容，部分地號現況已作為道路使用，現況為三峽區中正路一段 174 巷，目前仍有出入通行需求，建議於市地重劃工程後仍維持綠地用地通行機能。	
再人3	藍 O 呈/安溪段 627、757、757-1 地號	627、757、757-1 地號旁原已有人行廣場。目前再將 627、757、757-1 規劃為人行廣場，至為不合理。	土地變更為、換住宅區或商業區，建議提高分配比例 55%以上。	**有關建議分配比例 55%以上部分酌予採納；陳情位置變更為住宅區或商業區部分未便採納。** 理由： 1. 依內政部 102 年 11 月 29 日台內營字第 10203489291 號函「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」載明凡經本計畫分類後屬以政府公辦方式辦理跨區整體開發者，為落實受益者負擔之精神、公平負擔開發後之公共設施用地，跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以 50%為上限。且依「平均地權條例」第 60 條「…(略)…依第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人	依市都委會專案小組初步建議意見通過

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
				半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。」，故本案考量後續實際執行可行性，採市地重劃方式，並以地主分回 55%為原則，進行跨區整體開發規劃，以避免造成後續整體開發難以執行。 2. 所陳土地現況為工廠廠房，且依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」機關協調會函復情形，安溪段 627、757、757-1 地號屬機關用地八，其主管機關除消防隊、警察局使用範圍外，其餘土地已無使用需求，爰考量都市紋理，參酌鄰近分區劃設為人行廣場用地，提高三峽都市計畫開放性公共設施用地面積，且開發後將配回住宅區或商業區之可建築土地予土地所有權人，故未便採納。	
再人4	周O博/中園段 115 地號	希望中園段115地號的變更範圍部分都變商業區，另左側商業區變公園。(100地號)	-	**有關中園段 115 地號部分酌予採納；100 地號變更為公園用地部分未便採納。** 理由： 1. 中園段 115 地號現況為都市計畫市場用地，因無開發計畫及使用需求，故與周邊機關用地、綠地用地及部分人行廣場用地一併納入市地重劃範圍，辦理整體開發，並依循周邊都市計畫紋理、開放空間需求，變更為商業區、公園用地，公園用地可提供民眾休閒遊憩空間，為三峽都市計畫補充開放性公共設施用地，開發後商業區可建築土地配回予土地所有權人開發利用，故酌予採納。 2. 本次通盤檢討標的為公共設施用地，所陳土地三峽區中園段 100 地號為商業區，非本次檢討標的，且該商業區範圍現況已有合法建物存在，應維持原計畫，爰未便採納。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
再人5	李O昌/文化段 147 地號	土地已用作道路 30 年以上侵犯權益已久，希望本次規劃可將此道路納入規劃範圍。	希望這塊地也能納入本次重劃範圍。 **114 年 7 月 1 日市都委會專案小組補充意見：** 1. 三峽區 LB07 捷運站附近的公共設施保留地從規劃為體育場至今已 40、50 年之久，文化段 147、148 地號規劃為道路用地也有 40、50 年，當時一直希望政府能夠徵收，但政府因經費問題一直沒有徵收。 2. 現在政府要通盤檢討公共設施保留地，而文化段 147、148 地號就在這次檢討變 4 案體育場用地(文化段 142 和 145 地號)的旁邊，只一牆之隔，應該納入該計畫內一併檢討，現在文化段 147、148 地號被附近住戶占用亂停車，部分地方也被佔用堆積了雜物，環境相對雜亂，假如能併入該計畫檢討規劃，這樣對以後整體環境應該是更好	**未便採納。** 理由： 1. 陳情標的為道路用地，因帶狀公設劃設多具有系統性考量，不宜零星檢討變更，加上此類用地通常形狀狹長，不利可建築用地配置，納入檢討範圍整體開發將導致財務負擔過大，故本次公共設施用地專案通盤檢討主要檢討標的為面狀公共設施用地，除必要之通行需求外，不納入帶狀公共設施用地，故所陳土地非本次專案通檢範圍。 2. 因該道路用地北側為本次通檢變 4 案整體開發範圍，考量道路系統串聯及未來住宅區指定建築線，建議後續由工務局配合整體開發時程，編列預算開闢周邊道路用地。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			的。 3. 文化段 147、148 地號如併入該計畫內，以重劃範圍折價抵付共同負擔之土地面積 45%計算，政府應該不用另外再找財源來支應，不然日後政府要另外徵收時，還需另外再找財源預算來執行。		
再人 6	吳 O 珠/介壽段 16 地號	本人係為變 7 案之土地所有人之一，其變 7 案在林豐正縣長任內，辦理過重劃，如本次同樣土地再辦理重劃，應提高返還地主至 80%才合理。	對於介壽段 16、16-1、16-3 等 3 筆土地地主提高返還抵地價至 80%才合理，否則本人不參與本次重劃。	**酌予採納。** 理由： 1. 依內政部 68 年 6 月 22 日發布之都市土地重劃實施辦法(市地重劃實施辦法原名) 規定：「重劃區內未列為共同負擔之公共設施用地，除依前二條規定以重劃區內之公有土地優先指配外，得以抵費地指配之。同一公共設施用地不能以公有土地或抵費地指配部分，應按該公共設施用地範圍內之全部土地所有權人所有面積比例分配之...前項以抵費地指配於未列為共同負擔之公共設施用地者，需地機關應配合重劃進度編列預算，按評定重劃後地價收購。」 2. 依新北市地政局 111 年 1 月 28 日新北地劃字第 1110195984 號函，查該機五用地自 60 年 9 月 15 日三峽都市計畫說明書公告實施內容即為機關用地，並供附近鄰里使用，惟該用地後續納入三峽礁溪市地重劃區範圍內，並採公辦市地重劃方式辦理整體開發，其重劃總負擔為 32.19%。 3. 因陳情人土地係於 71 年市地重劃依前開規定取回非共同負擔之機關用地，惟需地機關未按規定編	依市都委會專案小組初步建議意見通過

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
				列預算收購，其部分權益已受損，為避免同一土地再以市地重劃方式開發，土地所有權人有重複負擔之情形，建議評估該用地以市地重劃方式開發之妥適性或採其他開發方式辦理，並徵得土地所有權人同意，以維護其權益。 4. 爰此，本案原機 5 用地之回饋負擔比例將扣除 71 年市地重劃 32.19%負擔比例計算，不影響地主權益。	
再人 7	李 O 勳/安溪段 630 地號	有關變 3 案通過後將造成周邊車輛交通更加繁忙及停車場嚴重欠缺。	本案設立公兒並不符合地方之需求，建議將原中華路、愛國路停 1 擴大地面為公兒，並設立地下 3 層停車場，並將此路段中華路擴寬至 20 米道路，因愛國路拱橋無法運輸文化路之流量。	**有關中華路拓寬部分酌予採納；其餘陳情事項未便採納。** 理由： 1. 中華路為雙向各 1 車道，15 公尺寬之計畫道路，現況無實體人行道設置，因該路段現況為三峽交通瓶頸地區，且重劃後周邊商業區將增加，再考量未來增加之人行空間需求，爰酌予採納陳情意見，調整本案範圍內之中華路(愛國路至介壽路一段間路段)道路寬度至 20 公尺。 2. 變 3 案通過後將以下列措施回應衍生之交通需求，故停車空間應足敷使用，爰未便採納： (1) 市府刻正辦理之長福停車場立體化工程將增加汽車停車位 146 席。 (2) 未來公園兼兒童遊樂場應依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規劃停車場，並納入土地使用分區管制要點規範之。 (3) 中華路南側停一停車場用地、光明路東側停二停車場用地，現況已做平面停車場使用。 (4) 重劃後商業區申請開發應依建築技術規則建築設計施工篇之規範設置停車空間並滿足衍生停車需求。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
再人8	代表人周O亭/安溪段423、424、708、722、723、724、735地號	一、查本案土地依都市計畫編定為公共設施用地至今已逾數十年，然那些在同一都市計畫內編定為商業區、住宅區……等可供建築用地幾乎均已開發怠盡，且土地無須回饋負擔比例，現主管機關因前述公共設施保留地需地機關無用地需求，而要以公辦市地重劃方式辦理整體開發，土地所有權人並需折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則，相較之下顯失公平，有違土地公平正義原則，應予解編，還地於民。 二、次查，依平均地權條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重畫區內為建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移交法院強制執行。 重劃區內未列為前項共同負擔之其他公共設施用地，於土地交換分配時，應以該重劃地區之公有土地優先指配。	一、解編，還地於民 二、盡速依規定徵收 三、維持現狀 四、若真需以市地重劃為手段外，土地所有權人所需折價抵付共同負擔之土地比率，應予降低。	**未便採納。** 理由： 1. 所陳土地安溪段423、424地號一節，依新北市政府新建工程處108年1月28日新北新地字第1084583893號函，陳情位置「兒童遊樂場用地(兒九)」部分已開闢為長福公園，長福公園範圍已於本次通盤檢討變更為公園用地(詳變6案)，所陳土地位於長福公園東側，目前暫無開闢計畫，故所陳土地已納入本次通檢變3案檢討變更，後續將採市地重劃方式開發。 2. 所陳土地安溪段708、722、723、724、735地號一節，機關用地部分依新北市政府警察局108年1月29日新北警後字第1080187813號函、新北市政府消防局108年2月11日新北消秘字第1080187549號函及108年2月20日新北消秘字第1080254060號函，本案配合警察局及消防局需求範圍，將機8用地納入整體開發範圍，除警消所需用地外，其餘土地已無使用需求，故所陳土地已納入本次通檢變3案檢討變更，後續將採市地重劃方式開發。 3. 本次辦理公共設施保留地檢討變更，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，凡經本計畫分類後屬以政府公辦方式辦理跨區整體開發者，為落實受益者負擔之精神、公平負擔開發後之公共設施用地，跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以50%為上限。且依「平均地權條例」第60條「…(略)…依第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積	依市都委會專案小組初步建議意見通過

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		依第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。 再查，本案都市計畫內市地重劃土地週邊如前述公共設施均已開闢完竣，土地所有權人所需折價抵付共同負擔之土地比率應予以降低，減輕土地所有權人負擔，避免與民爭地。		百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。」，故本案考量後續實際執行可行性，採市地重劃方式，並以共同負擔不大於 45%為前提進行跨區整體開發規劃。	
再人9	財政部國有財產署北區分署	一、依財政部國有財產署(下稱本署)114 年 4 月 11 日台財產署改字第 11400120000 號函交下貴局 114 年 4 月 10 日新北城審字第 1140669150 號函辦理。 二、依貴局提供國有土地變更清冊，旨案涉本署經管國有土地為變 1、2、3、4、6 案，本分署意見如下: (一) 變 1、2、3 案係以公辦市地重劃方式辦理整體開發，本分署原則尊重變更內容，惟變更範圍內變 1 案之仁愛段 309、602、604、670、672 地號，變 3 案之長泰段 348、 349、350、598、601、620 地號、安溪段 427、429、430、434、435、1021 地號、永安段 1710、1715、1721、1745、1749 地號屬國有持分抵稅土地及長泰段 604 及安溪段 438		**所陳事項第(一)、(三)點無涉都市計畫變更內容實質調整，不予討論；第(二)點未便採納。** 理由： 1. 所陳土地仁愛段 309、602、604、670、672 地號，長泰段 348、 349、350、598、601、620 地號、安溪段 427、429、430、434、435、1021 地號、永安段 1710、1715、1721、1745、1749 地號屬國有持分抵稅土地及長泰段 604 及安溪段 438 地號全筆屬國有抵稅土地，依內政部函示不得辦理抵充或優先指配一節，無涉及都市計畫變更實質內容調整，俟後續相關單位辦理整體開發時再配合檢討財務計畫，爰不予討論。 2. 依本局 108 年 8 月 15 日、108 年 12 月 4 日 2 次工作會議紀錄，本市三峽區文化路 210 巷係屬本次市地重劃範圍周邊必要出入動線，亦為三鶯國民運動中心及未來捷運三鶯線 LB07 站之重要聯通道路。經市府相關單位評估當地車行狀況未來仍有車輛通行之必要，並建議以既有道路路型規劃 8	依市都委會專案小組初步建議意見通過

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		地號全筆屬國有抵稅土地，依內政部 102 年 10 月 1 日內授中辦字第 1026651902 號函檢送 102 年 9 月 18 日研商「重劃區內抵繳稅款土地依市地重劃相關規定辦理抵充或優先指配疑義」會議紀錄結論略以，市地重劃區內公、私分別共有土地之公有持分部分，為抵繳稅款者， 不得辦理抵充或優先指配；市地重劃區內全筆為公有之抵稅地，不宜辦理抵充，又指配至非共同負擔之公共設施用地後，仍應由需地機關辦理有償撥用。請貴府就上述國有抵稅土地處理方式納入財務計畫評估。 (二) 變 4 案再公展編號 4-2(變更位置:住宅區，文化路 210 巷) 範圍內涉本署經管文化段 116、118、150、365-1、365-2、365-3、366-1、366-2、366-3 地號國有土地，使用分區為住宅區，非屬公共設施用地，不適用內政部 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，爰請貴府將前述國有土地剔除變更計畫範圍。 (三) 變 6 案範圍內涉本署經管安溪段 279、314、433、440、448 地號國有土地，使用分區由兒童遊樂場用地變更為公園用地，本分署原則尊重變更內容，檢討後所涉公共設施用地，請需用機關循撥用程序取		公尺計畫道路。復興路 237 巷至文化路 210 巷之既成道路現況已供人車通行使用，再查該住宅區土地權屬均為國有地，參酌都市紋理，且該道路屬地區重要通行道路，又該既成道路周邊均已開發，較難與周邊土地合併開發利用，考量整體開發及周邊剩餘土地之合理性及地方道路使用需求，該住宅區土地應維持公展方案納入本次通盤檢討變更為道路用地併同整體開發，不予採納。 3. 變 6 案範圍內涉分署經管安溪段 279、314、433、440、448 地號等國有土地檢討後撥用程序一節，無涉及都市計畫變更實質內容調整，爰不予討論。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		得。			
再人10	陳O田/安溪段21、29、30、31地號	這四個地號原本都是公共設施保留地，地上有一個建物。但是只有30、31地號納入整合，那請問建物怎麼辦?拆一半結構安全誰能保證?全拆其他兩個土地就變廢地了，我肯定不同意的!	本人建議四個地號都納入整合，這樣就沒有任何爭議了!	**未便採納。** 理由： 1. 陳情標的部分屬機關用地、道路用地、河川區兼供道路使用，因帶狀公設劃設多具有系統性考量，不宜零星檢討變更，加上此類用地通常形狀狹長，不利可建築用地配置，納入檢討範圍整體開發將導致財務負擔過大，故本次公共設施用地專案通盤檢討主要檢討標的為面狀公共設施用地，除必要之通行需求外，不納入帶狀公共設施用地，故所陳土地安溪段21、29地號非本次專案通檢範圍。 2. 本案機關用地已納入本次公共設施通盤檢討變更為商業區及公兒用地，查陳情位置土地現況，並無建物登記資料，建物拆除部分後續仍應依市地重劃相關規定辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
再人11	戴O玲/大仁段207、207-1地號	本人戴O玲所有權人，土地坐落於新北市三峽區大仁段207號207-1號，屬都市計畫內公共設施保留地道路用地。因土地長期未開闢，且無實際道路需求導致土地無法有效利用，請貴局解編活絡資產，可做為停車場。	-	**未便採納。** 理由： 1. 陳情標的為道路用地，因帶狀公設劃設多具有系統性考量，不宜零星檢討變更，加上此類用地通常形狀狹長，不利可建築用地配置，納入檢討範圍整體開發將導致財務負擔過大，故本次公共設施用地專案通盤檢討主要檢討標的為面狀公共設施用地，除必要之通行需求外，不納入帶狀公共設施用地，故所陳土地非本次專案通檢範圍。 2. 考量道路系統串聯及未來住宅區指定建築線，建議後續由工務局逐年編列預算開闢。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
再人12	林O義、藍O義、張O華/仁愛段445、447-	一、如主旨土地，依據變更三峽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討書)，納入整體開發標的。 二、有關陳情人如主旨之土地與相鄰之公共設施保留地(學校用地)合	-	**所陳已納入整體開發範圍之土地及地價評估部分，不予討論；仁愛段447-3地號部分未便採納。** 理由： 1. 所陳仁愛段445及590-1等41筆地號於公開展覽時已納入整體開發範圍，先予敘明。	依市都委會專案小組初步建議意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	3、590-1地號等42筆公設保留地(學校用地)	併整體開發，惟申請人之基地與相鄰基地之土地位置、地勢、交通、使用現況、買賣實例價格等條件尚有差別，茲檢附地價調查報告一份，惠請貴局納入地價評估之參考，請准所請，感激不盡。		2. 有關地價評估及重劃後配地事宜，後續依市地重劃計畫書為準，無涉及都市計畫變更實質內容調整，不予討論。 3. 另仁愛段447-3地號三峽都市計畫之道路用地，因道路用地等帶狀公設劃設多具有系統性考量，不宜零星檢討變更，加上此類用地通常形狀狹長，不利可建築用地配置，納入檢討範圍整體開發將導致財務負擔過大，故本次公共設施用地專案通盤檢討主要檢討標的為面狀公共設施用地，除必要之通行需求外，不納入帶狀公共設施用地，故該地號非本次專案通檢範圍。考量變更後公園用地出入需求，該道路用地應配合本案整體開發時程，建議後續由工務局逐年編列預算開闢，爰未便採納。	通過

案由	變更三峽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案　　號	第二案

說明

壹、變更機關：新北市政府

貳、法令依據：都市計畫法第 22 條

參、再提會討論緣起

本案主要計畫-「變更三峽主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案係屬本府依據都市計畫法第 26 條及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」所辦理公共設施保留地通盤檢討之都市計畫，爰本案係承接主要計畫之規定與指導，據以配合擬定之細部計畫。

本案主要計畫前經 108 年 12 月 20 日**新北市都市計畫委員會第 113 次會議審竣**，後主要計畫續報請內政部都市計畫委員會審議，經 113 年 12 月 17 日**內政部都市計畫委員會第 1069 次會議審議通過**，依會議決議(略以)：「…本案除下列各點外，其餘准照新北市政府 113 年 10 月 23 日府新北府城審字第 1132080700 號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。」，又查前開專案小組初步建議意見(略以)：「…(九)本案經本會審決通過後，變更內容如有超出原公開展覽範圍部分，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。…」，因本案主要計畫審竣變更內容超出原公開展覽範圍，遂於 114 年 03 月 31 日起辦理再公開展覽 30 天，並於 114 年 04 月 21 日於三峽區公所舉辦再公開展覽說明會。於再公開展覽期間，共接獲 12 件公民或團體陳情意見，經提 114 年 7 月 1 日新北市都市計畫委員會專案小組研商會議獲致具體意見，故依都市計畫法定程序提請大會審議。

肆、本細部計畫與主要計畫之關係

「變更三峽主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列變 1 至變 8 案，涉及細部計畫公共設施變更，故本計畫承接主要計畫變更內容，變更細部計畫及土地使用分區管制要點等。

伍、計畫範圍

本計畫以「變更三峽主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案

說明	所提列之變1案至變8案為計畫範圍，包含高中(職)用地、機關用地、市場用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、人行廣場用地、體育場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、公路車站用地、變電所用地、綠地用地等，共27處公共設施用地，詳圖1。 **陸、變更內容** 本案再公開展覽之變更內容詳表1、變更示意圖詳圖2至圖10、土地使用分區管制要點詳表2。 **柒、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天(105年11月18日刊登於聯合報D2版)。 二、公開展覽及說明會：自107年12月24日公開展覽30日，於107年12月24、25、26日刊登於聯合報，並於108年1月8日上午10時於三峽區公所舉辦公開展覽說明會。 三、新北市都市計畫委員會審議情形：前經3次專案小組會議，並於新北市都市計畫委員會108年12月20日第113次會議審竣，後配合主要計畫案審竣內容修正並經新北市都市計畫委員會114年2月21日第170次會議審竣。 四、再公開展覽：本案及主要計畫案因審竣之變更內容超出原公開展覽範圍，遂自114年3月31日起辦理再公開展覽30天，並於114年4月21日上午10時30分及下午14時於三峽區公所舉辦公開展覽說明會。 五、再公開展覽後本市都市計畫委員會專案小組研商： (一)114年7月1日第1次專案小組研商會議：請規劃單位依下列意見補充說明及進行修正後，提新北市都市計畫委員會大會審議。 1.變4案捷運局建議捷運開發區變更為道路用地部分排除本次變更範圍，考量開發價值減損未符合本次通檢之通案性排除原則，且全案業經內政部都市計畫委員會審竣並辦理公開展覽在案，爰未便採納捷運局意見，仍維持再公展方案變更為道路用地並配合現行土地使用分區計畫訂正。 2.另有關變4案納入部分國產署所有之住宅區土地部分，考量土地現況已做道路使用及公共設施用地規劃之整體性，仍應納入本次市地重劃範圍。 3.考量介壽路、中華路口現況確有交通瓶頸之情形，爰部分採納

	再人 7 陳情案建議，透過將變 3 案內中華路北側之機關用地部分變更為道路用地(附)，使中華路(介壽路一段至愛國路間路段)拓寬為 20 公尺計畫道路，以滿足人行需求並舒緩三峽交通瓶頸。 **捌、公民或團體陳情意見** 本案再公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 12 案經專案小組研商會議討論均獲具體建議意見（詳表 3）。 **玖、以上符合法定程序，提請大會審議。**
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。

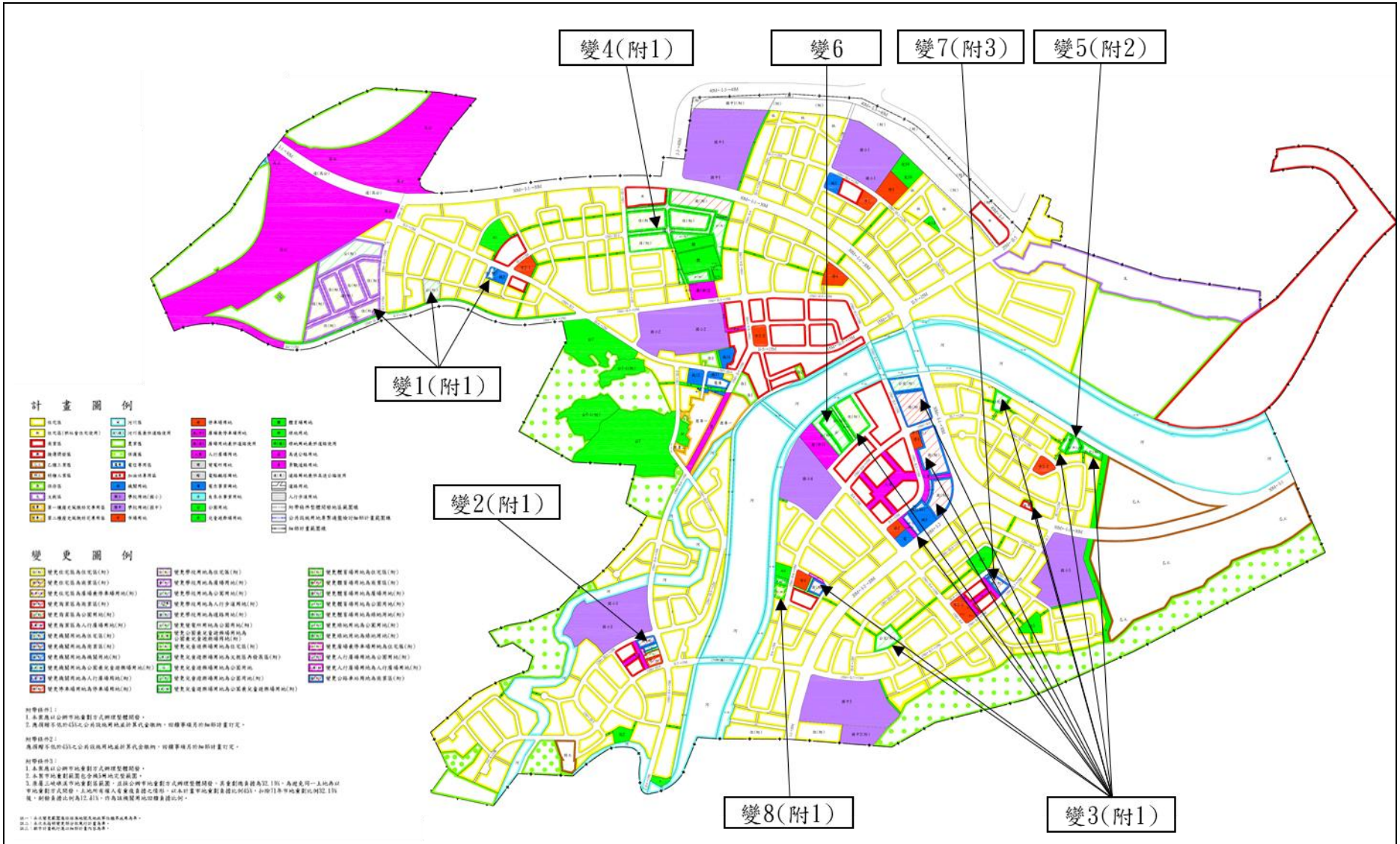


圖 1　「變更三峽細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更位置示意圖

表 1　「變更三峽細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容綜理表

再公展編號		再公開展覽草案細部計畫內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
			原計畫	新計畫			
1	1-1	高中(職)(大智路與文化路交叉口西北側)	學校用地 4.1745	第二種住宅區(附) 2.6429 道路用地(附) 0.5813 人行步道用地(附) 0.0160 公園用地(附) 0.9174 廣場用地(附) 0.0169	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，教育局已無使用需求。 3.參酌鄰近分區變更為第二種住宅區、道路用地、人行步道用地及公園用地、廣場用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	**照案通過**	依市都委會專案小組初步建議意見通過
	1-2	機 2(中山路與中山路 219 巷交叉口東南側)	機關用地 0.0744	第二種住宅區(附) 0.0744	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。 3.參酌鄰近分區變更為第二種住宅區。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。		
	1-3	變(大智路與文化路交叉口東北側約 105 公尺處)	變電所用地 0.2639	公園用地(附) 0.2639	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，臺灣電力股份有限公司表示已無使用需求。 3.參酌鄰近分區變更為公園用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後增加開放性公共設施服務範圍。		
	--	如上	--	附帶條件 1：			

再公展編號		再公開展覽草案細部計畫內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
			原計畫	新計畫			
				1.本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。			
2	2-1	機3 (民權街與民族街交叉口西南側)	機關用地 0.1788	商業區(附) 0.1260	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。 3.參酌鄰近分區變更為商業區及公園用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後可增加五項開放性公共設施之提供。	**照案通過**	依市都委會專案小組初步建議意見通過
				公園用地(附) 0.0528			
	2-2	市3 (民權街與大同路交叉口西北側)	市場用地 0.1810	商業區(附) 0.1076	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，市場處已無使用需求。 3.參酌鄰近分區變更為商業區及公園用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後可增加五項開放性公共設施之提供。		
				公園用地(附) 0.0734			
	2-3	綠A34 (民權街與民族街交叉口南側約30公尺處)	綠地用地 0.0196	公園用地(附) 0.0196	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。 3.參酌鄰近分區變更為公園用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後可增加五項開放性公共設施之提供。		
	2-4	人廣A1 (民權街與民族街交叉口西南側約50公尺處)	人行廣場用地 0.0199	公園用地(附) 0.0199	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情		

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">再公展編號</th><th colspan="5">再公開展覽草案細部計畫內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>形，主管機關已無使用需求。
3.考量街廓完整性及土地使用規劃合理性，納入部分土地併東側土地整體規劃公園用地。
4.以市地重劃方式辦理整體開發。
5.變更後可增加五項開放性公共設施之提供。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>--</td><td>如上</td><td>--</td><td colspan="2">附帶條件 1：
1.本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。
2.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><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">3</td><td rowspan="2">3-1</td><td rowspan="2">機 4 及周邊道路用地
(中華路與中華路 93 巷交叉口東南側約 45 公尺處)</td><td>機關用地
0.1503</td><td>商業區(附)
0.1503</td><td rowspan="2">1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。
3.考量周邊細部計畫道路銜接及未來指定建築線事宜，納入細部計畫道路私有土地，參酌鄰近分區變更為商業區、道路用地。
4.以市地重劃方式辦理整體開發。
5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</td><td rowspan="2">修正後通過。
修正理由：
中華路計畫寬度為 15 公尺，現況已足寬開闢，考量介壽路往北之三峽大橋為跨三峽河重要通道，中華路(介壽路、愛國路之間路段)為上下橋主要交通瓶頸路段。爰為改善周邊交通，調整計畫道路寬度至 20 公尺，以利疏導地區交通壅塞之情形。

修正後編號 3-3 案變更內容：<table><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><tr><td rowspan="3">3-3</td><td rowspan="3">機 6
(介壽路一段與中華路交叉口西北側)</td><td rowspan="3">機關用地
1.0806</td><td>商業區(附)
0.7306</td></tr><tr><td><u>公園兼兒童遊樂場用地(附)</u>
<u>0.3123</u></td></tr><tr><td><u>道路用地(附)</u>
<u>0.0377</u></td></tr></table>修正後編號 3-3 案變更理由：
1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。</td><td rowspan="2">依市都委會專案小組初步建議意見通過</td></tr>
<tr><td>道路用地
0.0372</td><td>道路用地(附)
0.0372</td></tr>
<tr><td>3-2</td><td>公兒
(永安街與永安街 95 巷交叉口東南側約 40 公尺處)</td><td>公園兼兒童遊樂場用地
0.3443</td><td>公園兼兒童遊樂場用地(附)
0.3443</td><td>1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關無開闢計畫。
3.考量地方開放性公共設施需求，將住宅區間未取得之公共設施保留地納入整體開發範圍，透過整體開發方式取得公共設施。
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。</td></tr>
</table>

再公展編號	再公開展覽草案細部計畫內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
		原計畫	新計畫			
3-3	機 6 (介壽路一段與中華路交叉口西北側)	機關用地 1.0806	商業區(附) 0.7306 公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.3500	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。 3.參酌鄰近分區變更為商業區及公園兼兒童遊樂場用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後可增加五項開放性公共設施之提供。	3.參酌鄰近分區變更為商業區、道路用地及公園兼兒童遊樂場用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後可增加五項開放性公共設施之提供。 6.中華路北側 5 公尺之機關用地部分變更為道路用地，並調整計畫道路寬度至 20 公尺，以疏導交通壅塞地區之交通量。	
3-4	車站 (介壽路一段與中正路一段交叉口西北側約 70 公尺處)	公路車站用地 0.8094	商業區(附) 0.8094	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，交通局已無使用需求。 3.參酌鄰近分區變更為商業區。 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。		
3-5	機 8 (介壽路一段與中正路一段交叉口西側)	機關用地 0.8160	商業區(附) 0.5943 機關用地(附) 0.0839 人行廣場用地(附) 0.1378	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依新北市政府警察局 108 年 1 月 29 日新北警後字第 1080187813 號函、消防局 108 年 2 月 11 日新北消秘字第 1080187549 號函、消防局 108 年 2 月 20 日新北消秘字第 1080254060 號函，主管機關仍有使用需求，建議配合本次通盤檢討辦理整體開發，再依相關程序辦理土地取得。 3.參酌鄰近分區變更為商業區、機關用地及人行廣場用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範		

再公展編號	再公開展覽草案細部計畫內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
		原計畫	新計畫			
				圍。		
3-6	綠 A41(介壽路一段與長泰街交叉口西北側約 55 公尺處)	綠地用地 0.0133	綠地用地(附) 0.0133	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。 3.考量都市紋理及開放性公共設施需求，維持綠地用地。 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。		
3-7	兒 6(長泰街與長泰街 78 巷交叉口東北側約 35 公尺處)	兒童遊樂場用地 0.2128	公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.2128	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。 3.考量都市紋理及開放性公共設施需求，變更部分土地為公園兼兒童遊樂場用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。		
3-8	綠 A62(長泰街與長泰街 78 巷交叉口西側約 25 公尺處)	綠地用地 0.0119	綠地用地(附) 0.0119	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。 3.考量都市紋理及開放性公共設施需求，維持綠地用地。 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		

再公展編號	再公開展覽草案細部計畫內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
		原計畫	新計畫			
				圍。		
3-9	綠 A58(長泰街與長泰街 18 巷交叉口東側約 60 公尺處)	綠地用地 0.0143	綠地用地(附) 0.0143	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。 3.考量都市紋理及開放性公共設施需求，維持綠地用地。 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。		
3-10	綠 A59(長泰街與長泰街 18 巷交叉口西北側約 25 公尺處)	綠地用地 0.0143	綠地用地(附) 0.0143	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。 3.考量都市紋理及開放性公共設施需求，維持綠地用地。 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。		
3-11	人廣 A4(中華路及愛國路交叉口南側約 50 公尺處)	人行廣場用地 0.0093	人行廣場用地(附) 0.0093	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。 3.考量都市紋理及交通系統，維持人行廣場用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。		

再公展編號	再公開展覽草案細部計畫內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
		原計畫	新計畫			
3-12	綠 A45 (永安街與光明路交叉口西南側約 65 公尺處)	綠地用地 0.0714	綠地用地(附) 0.0714	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。 3.考量都市紋理及開放性公共設施需求，維持綠地用地。 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。		
3-13	停 1 (中華路及愛國路交叉口)	停車場用地 0.0022	停車場用地(附) 0.0022	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.考量停車場用地仍有使用需求且該零星私有土地緊鄰公路車站用地，故併同納入整體開發範圍。 3.考量地方發展需求，維持停車場用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。		
3-14	兒 9 (中華路 28 巷與光明路 3 巷交叉口北側)	兒童遊樂場用地 0.9980	第二種住宅區(附) 0.5752 公園用地(附) 0.3297 道路用地(附) 0.0931	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，除已開闢長福公園範圍，其餘土地無開闢計畫。 3.考量都市紋理、開放性公共設施需求及街廓完整性，參酌鄰近分區變更為第二種住宅區、公園用地及道路用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後減少五項開放性公共設施，但提高五項公設開闢率。		

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">再公展編號</th><th colspan="4">再公開展覽草案細部計畫內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th>變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th></th><th>原計畫</th><th>新計畫</th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td>3-15</td><td>兒 8
(長泰街與長泰街 18 巷交叉口北側約約 40 公尺處)</td><td>兒童遊樂場用地
0.2728</td><td>公園兼兒童遊樂場用地(附)
0.2728</td><td>1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。
3.考量開放性公共設施需求，部分變更為公園兼兒童遊樂場用地。
4.以市地重劃方式辦理整體開發。
5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</td><td rowspan="3"></td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>3-16</td><td>綠 A49
(中華路與中華路 93 巷交叉口東南側約 30 公尺處)</td><td>綠地用地
0.0592</td><td>綠地用地(附)
0.0592</td><td>1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。
3.考量都市紋理，維持綠地用地。
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。</td></tr>
<tr><td>如上</td><td>--</td><td colspan="2">附帶條件 1：
1.本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。
2.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>
<tr><td>4</td><td>4-1</td><td>體
(復興路與和平街交叉口西南側約 40 公尺處)</td><td>體育場用地
4.0138</td><td>商業區(附)
0.8135
第二種住宅區(附)
1.6249
道路用地(附)
0.7160</td><td>1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.體育場用地現況已興闢三鶯國民運動中心，其餘土地依 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函覆資料及體育處 109 年 4 月 10 日新北體秘字第 1093543858 號函，表示已無使用需求。</td><td>修正後通過。
修正理由：
經查 108 年 4 月 1 日發布實施「變更三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)(部分住宅區、體育場用地為捷運開發區)案」，業依地籍範圍變更部分體育場用地為捷運開發區，爰配合現行計畫內容，訂正土地使用分區計畫。

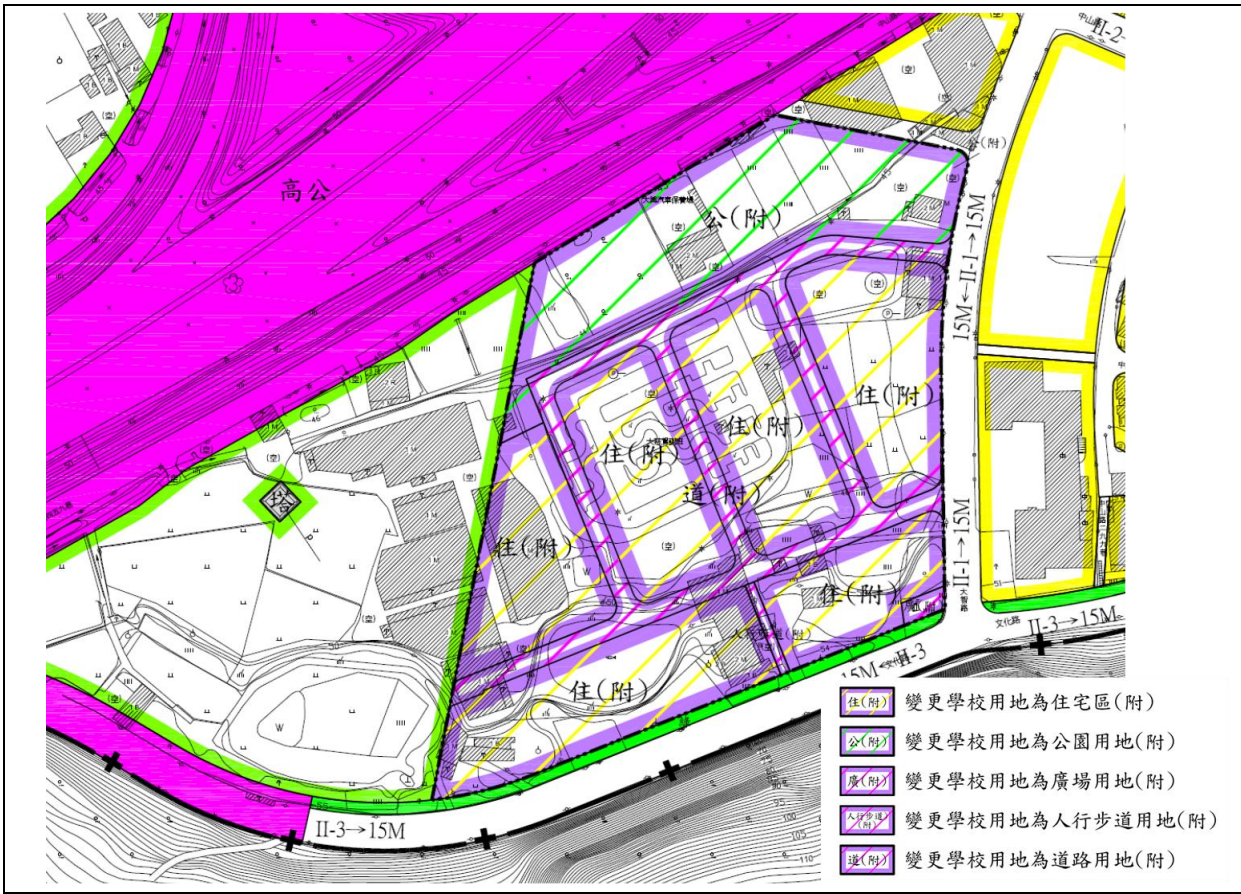
修正後編號 4-1 案變更內容：<table><tr><th>編</th><th>變更位置</th><th>變更內容(公頃)</th></tr></table></td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">再公展編號</th><th colspan="4">再公開展覽草案細部計畫內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th>變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>原計畫</td><td>新計畫</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>人行步道用地(附)
0.0162</td><td rowspan="4">3.參酌鄰近分區變更為住宅區、商業區及配置公園、綠地、廣場用地、道路用地、人行步道用地等公共設施。
4.以市地重劃方式辦理整體開發。
5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</td><td rowspan="9">號 | | 原計畫 | 新計畫
4-1 | 體(復興路與和平街交叉口西南側約40公尺處) | 體育場用地
4.0118 | 商業區(附)
0.8135
第二種住宅區(附)
1.6249
道路用地(附)
0.7140
人行步道用地(附)
0.0162
公園用地(附)
0.7714
綠地用地(附)
0.0480
廣場用地(附)
0.0238
捷運開發區
0.0020 | 道路用地(附)
0.0020</td><td rowspan="9"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>公園用地(附)
0.7714</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>綠地用地(附)
0.0480</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>廣場用地(附)
0.0238</td></tr>
<tr><td>4-2</td><td>住宅區
(文化路210巷)</td><td>住宅區
0.0511</td><td>廣場兼停車場用地(附)
0.0032</td><td>1.復興路237巷既成道路現況以供通行使用，故參酌都市紋理，規劃為細部計畫道路。
2.考量都市紋理並參酌鄰近分區變更為住宅區及廣場兼停車場用地。
3.以市地重劃方式辦理整體開發。
4.變更後可增加原五項開放性公共設施服務範圍。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>道路用地(附)
0.0479</td></tr>
<tr><td>4-3</td><td>廣停2
(文化路與和平街交叉口西北側約60公尺處)</td><td>廣場兼停車場用地
0.0037</td><td>道路用地(附)
0.0037</td><td>1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.復興路237巷既成道路現況以供通行使用，故參酌都市紋理，規劃為細部計畫道路。
3.參酌鄰近分區變更為道路用地。
4.以市地重劃方式辦理整體開發。
5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</td><td colspan="2">修正後編號4-1案變更理由：
1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.體育場用地現況已興闢三鶯國民運動中心，其餘土地依106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函覆資料及體育處109年4月10日新北體秘字第1093543858號函，表示已無使用需求。
3.參酌鄰近分區變更為住宅區、商業區及配置公園、綠地、廣場用地等公共設施。
4.以市地重劃方式辦理整體開發。
5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。
6.部分原體育場用地檢討範圍配合108年4月1日變更三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)(部分住宅區、體育場用地為捷運開發區)案訂正為捷運開發區。</td></tr>
<tr><td>--</td><td>如上</td><td>--</td><td colspan="3">附帶條件1：
1.本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。
2.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。</td></tr>
</table>

再公展編號		再公開展覽草案細部計畫內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
			原計畫	新計畫			
5	--	兒8 (長泰街與長泰街18巷交叉口北側約40公尺處)	兒童遊樂場用地 0.1411	文教區 (再發展區)(附) 0.1411	1.本案經教育局108年8月27日新北教工環字第1081501896號函及本案第3次市都委會專案小組討論後評估該幼兒園仍有保留之必要，並請市府相關單位研提方案。 2.嗣後市府業依專案小組意見，邀集相關單位研商，考量市地重劃相關法令規定倘納入市地重劃並辦理原地保留必須為合法建物(不包含臨時建物)，故依陳情範圍劃設為文教區(再)(附)，由地主自行依附帶條件辦理。 3.依市府辦理整開通案處理方式，排除市地重劃範圍，規劃為文教區(再發展區)(附)。	**照案通過**	依市都委會專案小組初步建議意見通過
	--	如上	--	附帶條件2： 1.文教區(再發展區)(附)建蔽率不得大於50%，容積率不得大於115%，建築物改建、增建或拆除後新建以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為210%；捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於計畫區內文教區公告土地現值之1.4倍。 2.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%。			
6	--	兒9 (中華路28巷與光明路3巷交叉口北側)	兒童遊樂場用地 0.4016	公園用地 0.4016	已開闢之兒童遊樂場用地，現況為長福公園，故依使用現況變更為公園用地。	**照案通過**	依市都委會專案小組初步建議意見通過

再公展編號		再公開展覽草案細部計畫內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
			原計畫	新計畫			
7	--	機5 (大同路與光明路69巷交叉口西側)	機關用地 0.2227	商業區(附) 0.2018	1.原屬三峽礁溪市地重劃區範圍，並採公辦市地重劃方式辦理整體開發，部分機關用地配與私有土地所有權人，依106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。 2.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 3.參酌鄰近分區變更為商業區及人行廣場用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 6.原屬三峽礁溪市地重劃區範圍，並採公辦市地重劃方式辦理整體開發，其重劃總負擔為32.19%。為免同一土地再以市地重劃方式開發，土地所有權人有重複負擔之情形，以本計畫負擔比例 45%，扣除 71 年市地重劃比例32.19%後，剩餘負擔比例上限為12.81%，作為該機關用地回饋負擔比例。	**修正後通過。** **修正理由：** 本案市地重劃計畫共同負擔比例尚未確定，爰變更理由及附帶條件配合刪除依45%負擔比例計算等文字。 **修正後變更理由：** 1.原屬三峽礁溪市地重劃區範圍，並採公辦市地重劃方式辦理整體開發，部分機關用地配與私有土地所有權人，依106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關已無使用需求。 2.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 3.參酌鄰近分區變更為商業區及人行廣場用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 6.原屬三峽礁溪市地重劃區範圍，並採公辦市地重劃方式辦理整體開發，其重劃總負擔為32.19%。為免同一土地再以市地重劃方式開發，土地所有權人有重複負擔之情形，該機關用地回饋負擔比例之市地重劃負擔比例將扣除 71 年市地重劃比例 32.19%計算之。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
				人行廣場用地(附) 0.0209			
		如上	--	附帶條件3： 1.本案市地重劃範圍包含機5用地完整範圍。 2.原屬三峽礁溪市地重劃區範圍，並採公辦市地重劃方式辦理整體開發，其重劃總負擔為32.19%，為避免同一土地再以市地重劃方式開發，土地所有權人有重複負擔之情形，以本計畫市地重劃負擔比例45%，扣除71年市地重劃比例32.19%後，剩餘負擔比例為12.81%，作為該機關用地回饋負擔比例。		**修正後附帶條件3：** 1.本案市地重劃範圍包含機5用地完整範圍。 2.原屬三峽礁溪市地重劃區範圍，並採公辦市地重劃方式辦理整體開發，其重劃總負擔為32.19%，為避免同一土地再以市地重劃方式開發，土地所有權人有重複負擔之情形，該機關用地回饋負擔比例之市地重劃負擔比例將扣除71年市地重劃比例32.19%計算之。	
8	--	兒3 (中華路與中華路93巷交叉口西南側)	兒童遊樂場用地 0.1977	第二種住宅區(附) 0.1200	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地區位及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關無使用需求。	**照案通過**	依市都委會專案小組初步建議意見通過
				公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.0777			

再公展編號		再公開展覽草案細部計畫內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
			原計畫	新計畫			
					3.北側涉及特定工廠專用區規劃及回饋事項，依回饋公共設施用地推估需用土地面積後，剩餘兒 3 用地納入市地重劃範圍。 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。		
	--	如上	--	附帶條件 1： 1.本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2.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。			



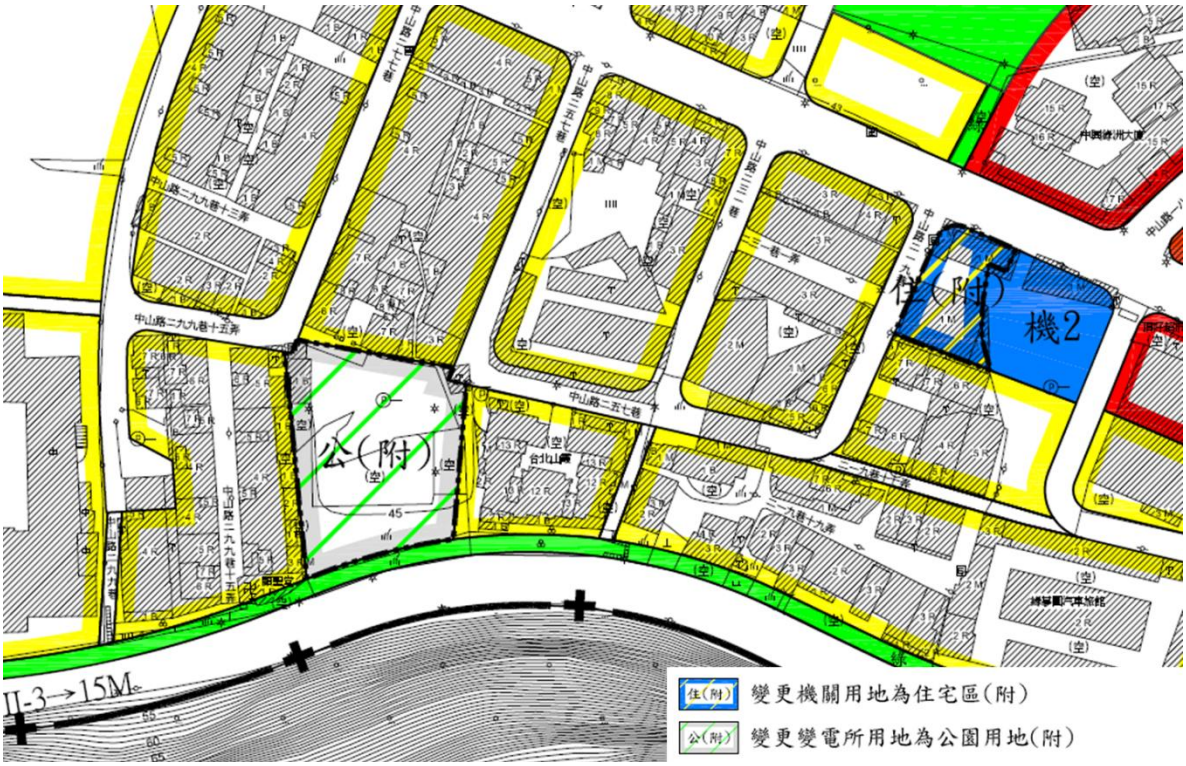


圖 2　變更三峽細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案-變 1 案
變更內容示意圖

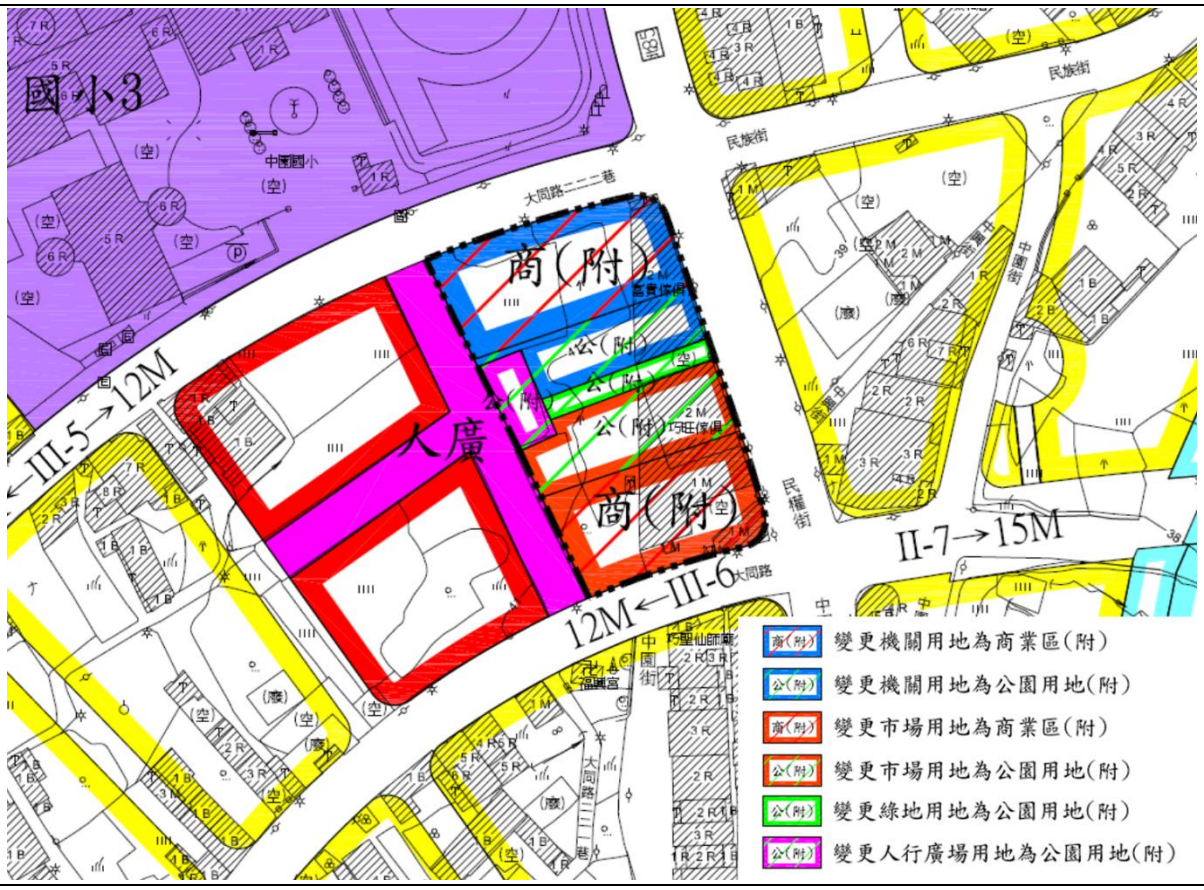


圖 3　變更三峽細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案-變 2 案
變更內容示意圖

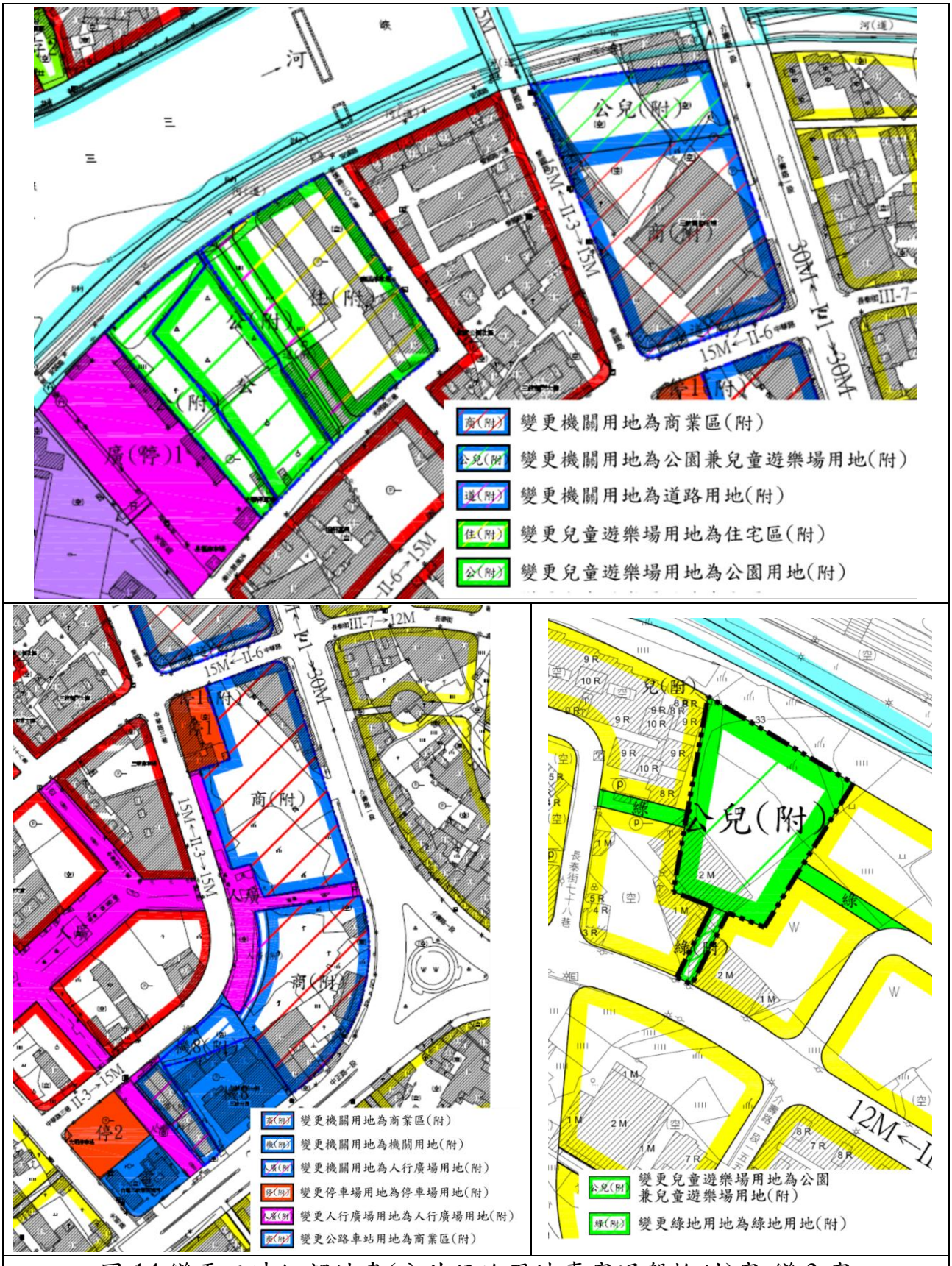


圖 14 變更三峽細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案-變 3 案變更內容示意圖(一)

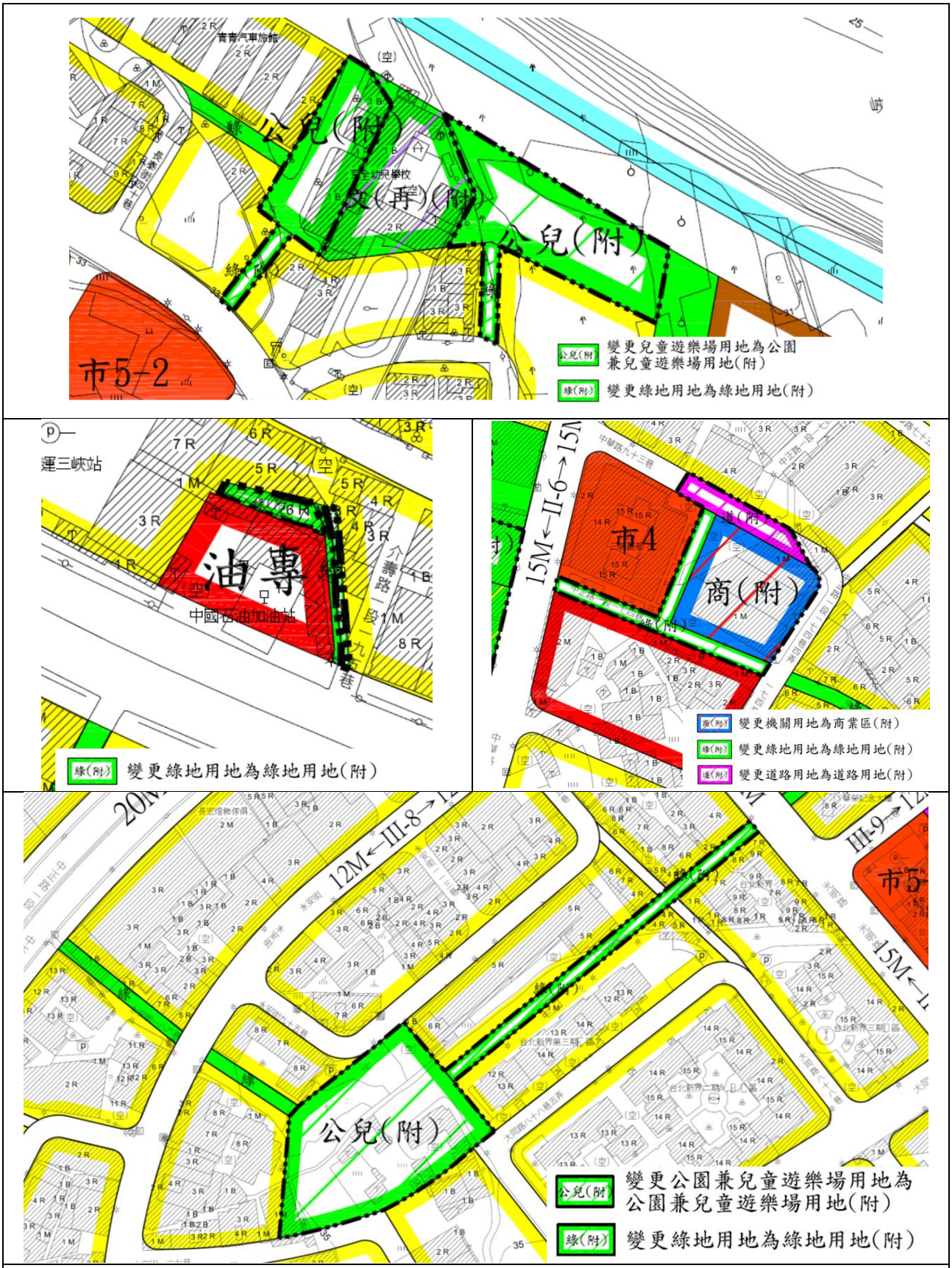


圖 5 變更三峽細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案-變 3 案
變更內容示意圖(二)

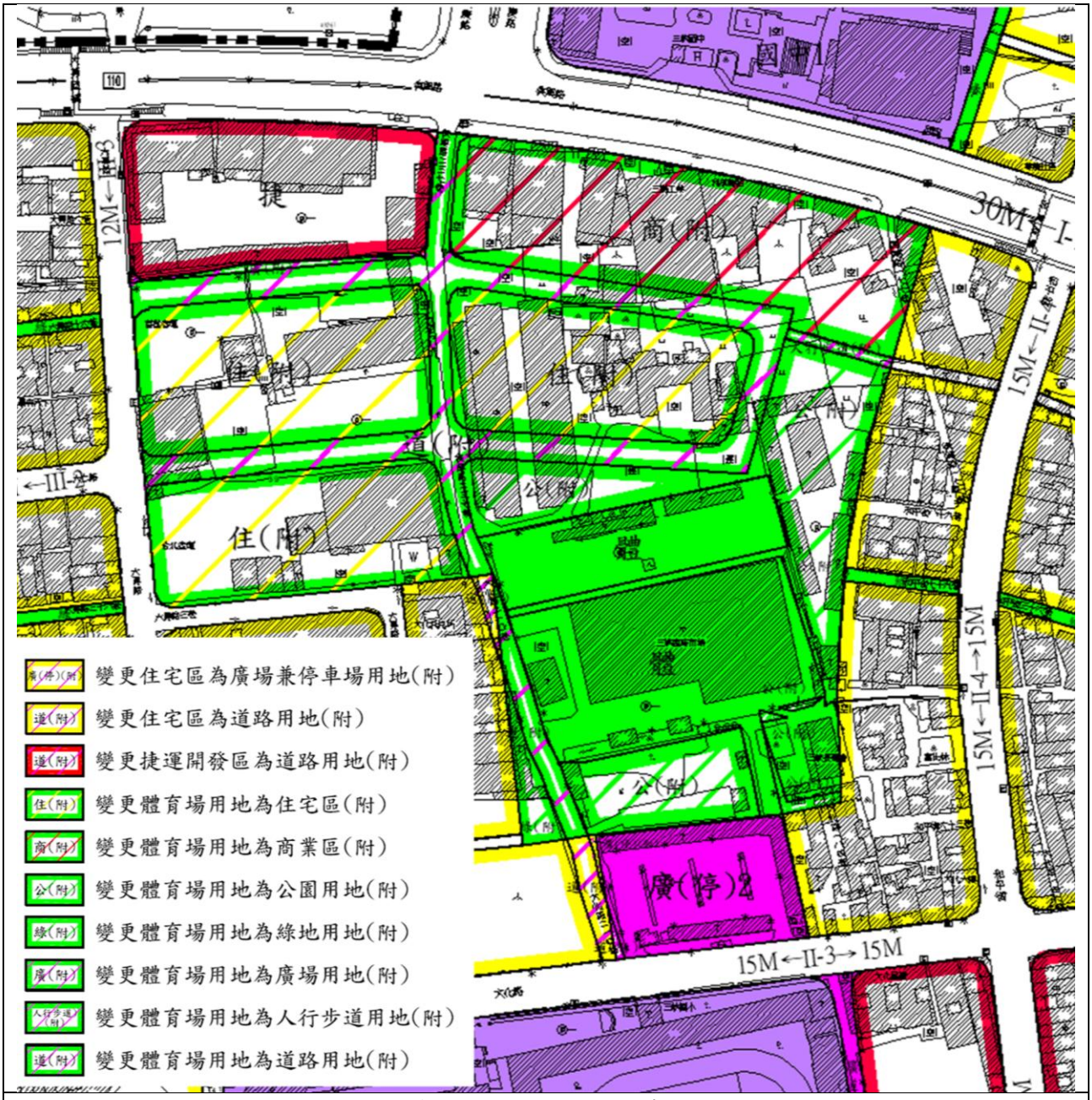


圖 6 變更三峽細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案-變 4 案
變更內容示意圖

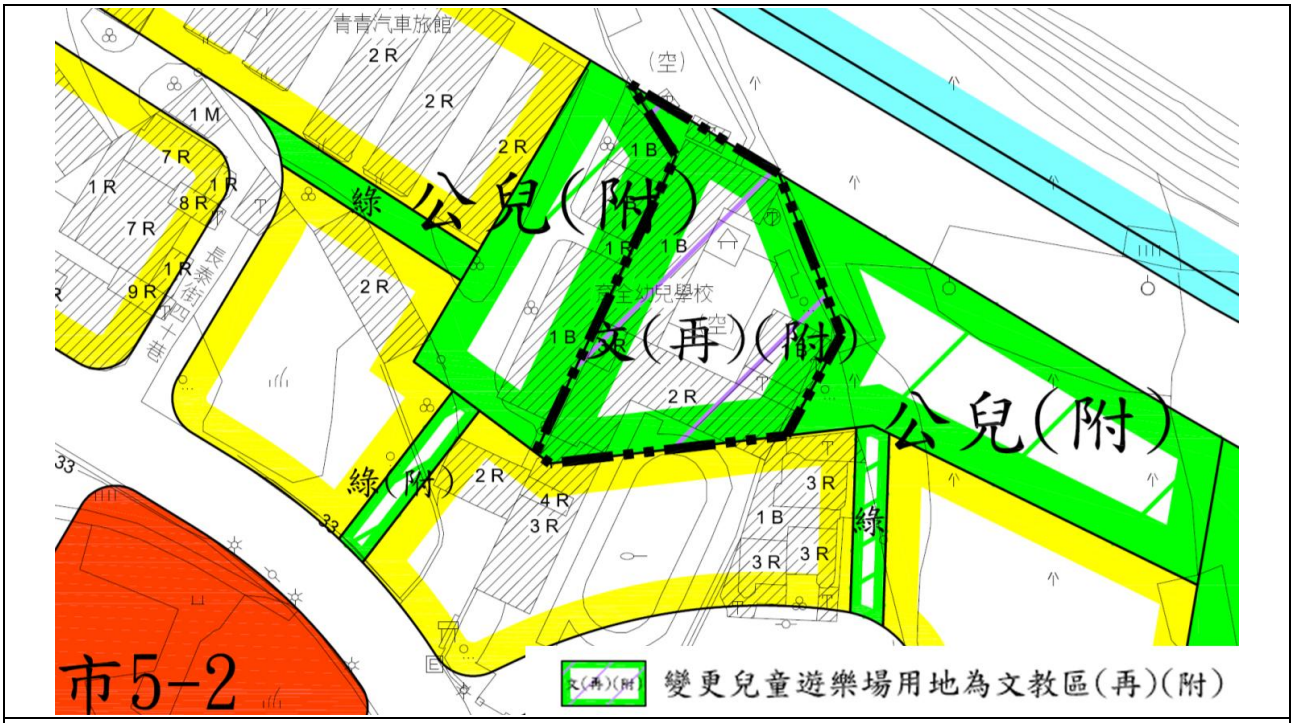


圖 7　變更三峽細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案-變 5 案
變更內容示意圖

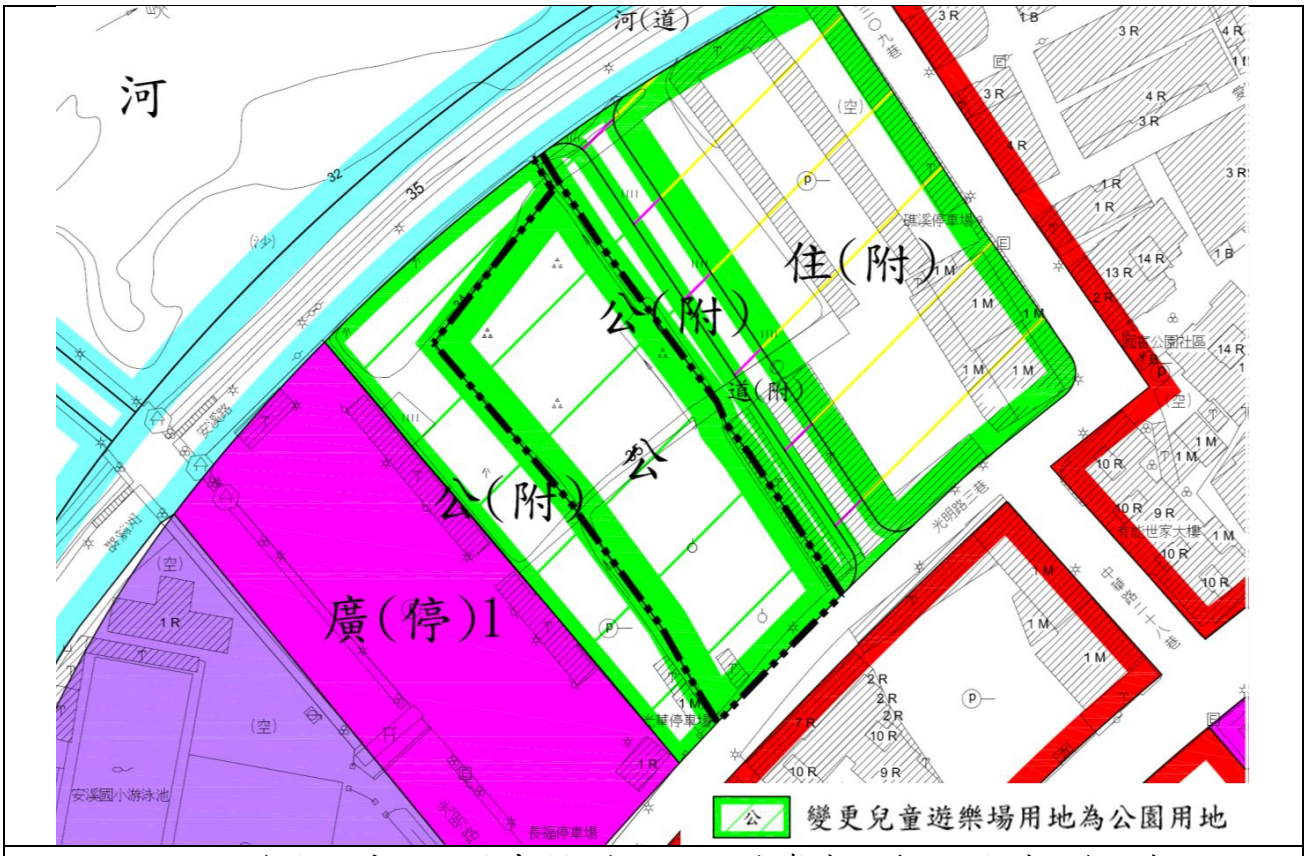


圖 8　變更三峽細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案-變 6 案
變更內容示意圖

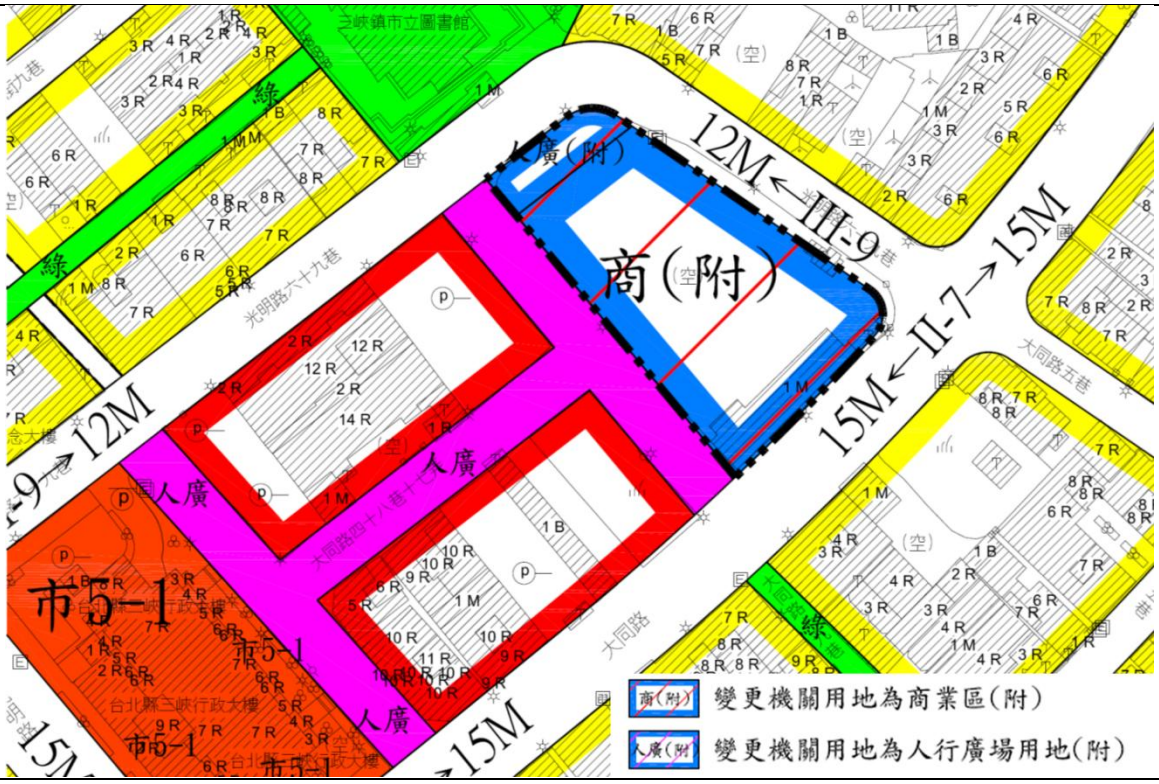


圖 9　變更三峽細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案-變 7 案變更內容示意圖

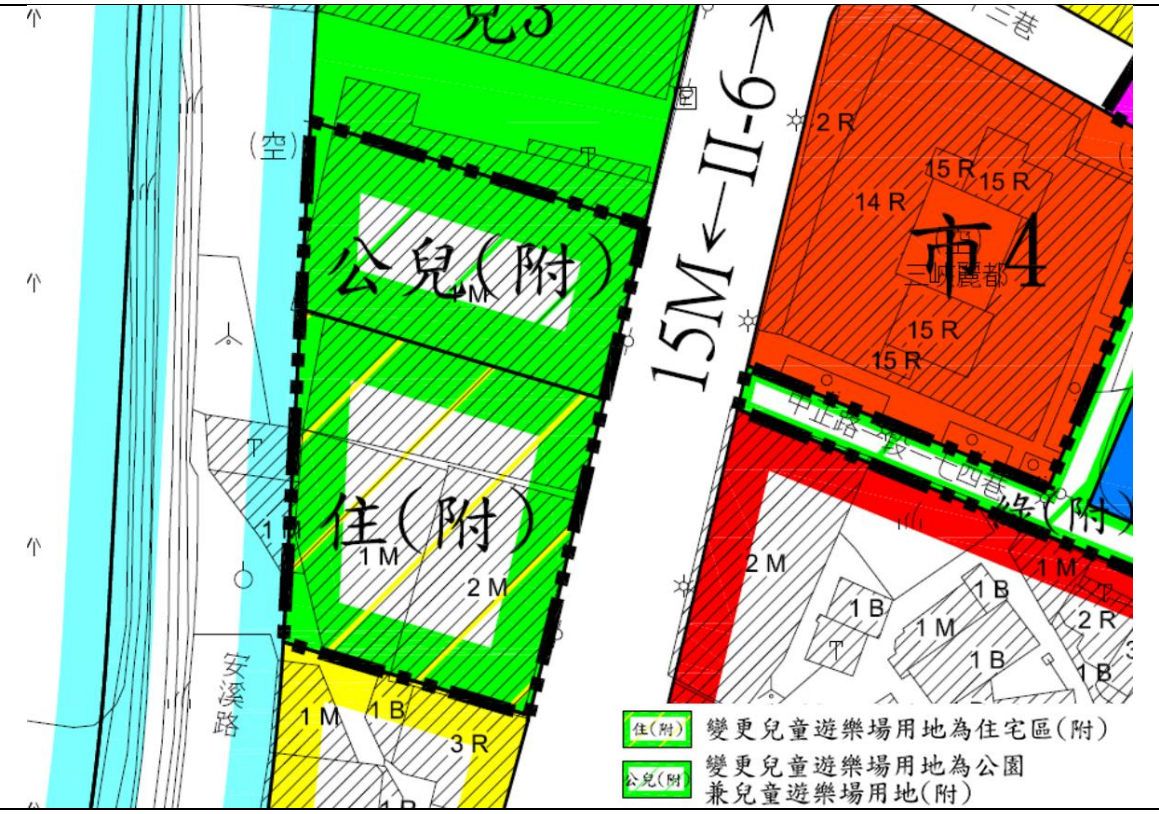


圖 10　變更三峽細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案-變 8 案變更內容示意圖

表 2　「變更三峽細部計畫(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條文對照表

<table>
<tr><th>再公展條文</th><th>市都委會專案小組建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>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。</td><td>維持再公展條文內容。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過</td></tr>
<tr><td>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，悉依該細部計劃之規定辦理。
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。</td><td>維持再公展條文內容。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過</td></tr>
<tr><td>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>
<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>
<tr><td>第一種住宅區</td><td rowspan="6">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
第二種住宅區(附)</td><td>210%</td><td></td></tr>
<tr><td>住宅區
(供社會住宅使用)</td><td>315%</td><td>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%。</td></tr>
<tr><td>商業區
商業區(附)</td><td>350%</td><td></td></tr>
<tr><td>乙種工業區</td><td>210%</td><td></td></tr>
</table></td><td>維持再公展條文內容。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過</td></tr>
</table>

再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議

特種工業區		210%	
文教區(再發展區)(附)		115%	建築物改建、增建或拆除後新建以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為210%
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		250%	
加油站專區		80%	
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。 2.惟若屬第 7 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，並經都設會審議通過後，其建蔽、容積及高度規定不在此限。
第二種歷史風貌特定專用區	70%	210%	

(一)第一種住宅區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。

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。

(二)文教區(再發展區)(附)建築物改建、增建或拆除後新建以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為 210%；捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於計畫區內文教區公告土地現值之 1.4 倍。

捐獻代金之數額＝三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算) × 45%。

再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
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： (一)文教區以供興建國家教育研究院、學校及文化機關為限。 (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。 (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： 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： (1)住宅 (2)社區遊憩設施 (3)社區通訊設施 (4)社區安全設施 (5)社教設施 (6)農藝及園藝設施 (7)文化展演設施 (8)學前教育設施 (9)醫療保健服務業 (10)日常用品零售業 (11)食品什貨、飲料零售業 (12)餐飲業 (13)一般服務業 (14)修理服務業 (15)健身服務業 (16)宗祠及宗教建築 (17)人民社團 (18)文化藝術社團及藍染 (19)具地方特性之旅館或住宿設施 (20)其他經都市設計審議認可之行業	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
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。 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。 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。 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，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。 (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： 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： (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		

<table>
<tr><th>再公展條文</th><th>市都委會專案小組建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>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。
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。
(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。
(六)電信專用區不得為施行細則第34條第1項第5款使用。
(七)加油站專用區：
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。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>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：
<table>
<tr><th>公共設施種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<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>
</table></td><td>維持再公展條文內容。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過</td></tr>
</table>

再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
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： (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。 (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」。 (三)公園用地(公12)： 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。 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。 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。 (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6-22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。	修正後通過 **修正理由：** 考量周邊與未來衍生停車需求及避免重劃工程後二次動工，配合本市整開區通案性土管，新增公園用地(公8、公9、公10、公11、公14)、公園兼兒童遊樂場用地(公兒1、公兒2、公兒3、公兒4、公兒5)依公設多目標使用辦法規定申請開發應僅限設置地下停車場規定，惟倘經本府相關主管機關評估有增設其他設施需求，依公設多目標使用辦法規定申請並經同意者不在此限；另倘經評估無設置地下停車場需求，經本府同意亦不在此限。 **修正後條文：** 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： (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。 (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」。 (三)公園用地(公12)： 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。 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。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
	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。 (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6-22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。 (五)公園用地(公8、公9、公10、公11、公14)、公園兼兒童遊樂場用地(公兒1、公兒2、公兒3、公兒4、公兒5)依公設多目標使用辦法規定申請開發應僅限設置地下停車場，惟經本府同意者不在此限。	
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： (一)風貌保存 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維護之。 (二)原樣復舊 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。	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
2.實施方式：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，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。 (三)風格管制 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： (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。 (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。 (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。 2.實施方式：應經都市設計審議通過後始得發照建築。 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。		
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： (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) (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。 前項建築基地已依本要點第 22 點辦理者，則優先從其規定。	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
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： (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 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。 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。 (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。 (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。	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
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 (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眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
(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。		
十一、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。 依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
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。	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
十三、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 120%。 (三)配合「風格管制』者，容積率獎勵額度 50%。 (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	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
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%。 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。 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。 (五)凡依前述各項規定申請容積獎勵者，其容積計算公式為： FA=(V0×A)+【∑(V1jxAlj)】+(V2×A2)+(V3xA3)+(V4×A4) FA：獎勵後總容積 VO：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 (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。		
十四、三峽國光段社會住宅地區不得適用容積獎勵之規定。	維持再公展條文內容。	依市都委會專

再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
		案小組初步建議意見通過
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。	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
十六、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。	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
十七、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： (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。 (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。至其相關規定如下： 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%。 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： 接受基地移入之建築容積=送出基地移出之建築容積 x(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)。 (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)或鄉(鎮、市)有。	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

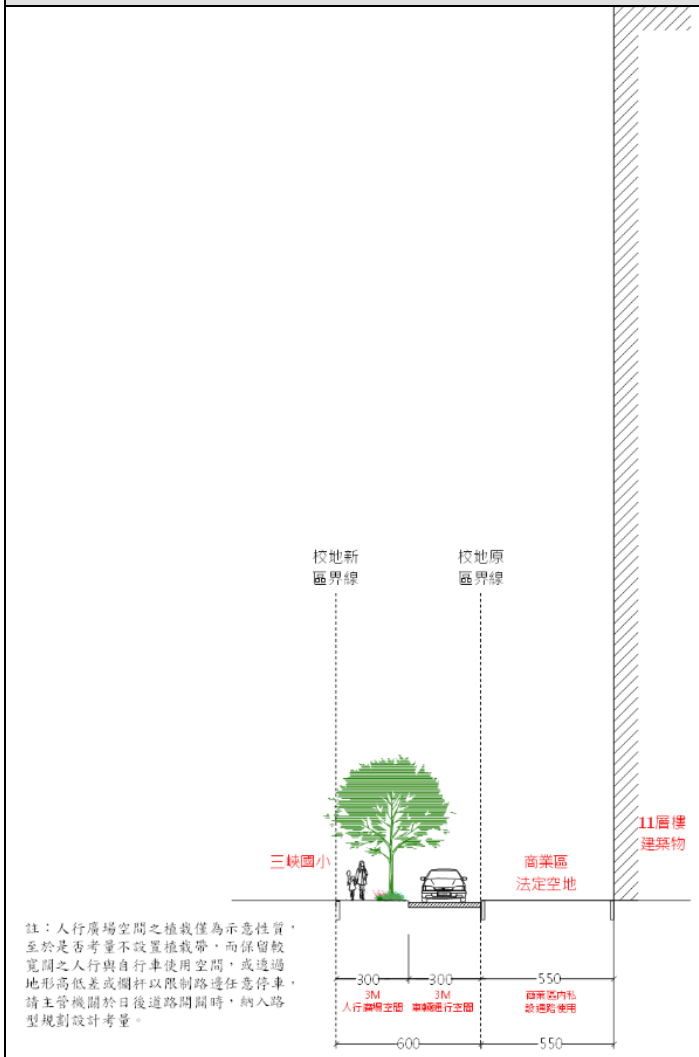
再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
(四)送出基地移出之建築容積，得分次移出，並經核准全部或部分移出後，應列冊送由主管建築機關實施建築管理及送該管土地登記機關建檔，並開放供民眾查詢。 (五)凡符合本計畫容積獎勵或移轉規定，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後，保存之建築物施作完成並經相關單位確認通過，且所有權人對於依該委員會決議所作之配合保存或相關承諾，經土地所有權人及建物所有權人(無建物所有權人時為建物管理者)與新北市政府雙方以書面協議，簽訂協議書，並經法院公正或認證，始得辦理。 (六)容積移轉應取得送出基地全部土地所有權人、申請容積獎勵建築物全部所有權人(無建物所有權人時為建物管理者)之同意，始得辦理。 (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。		
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，及高氯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。	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
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)	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

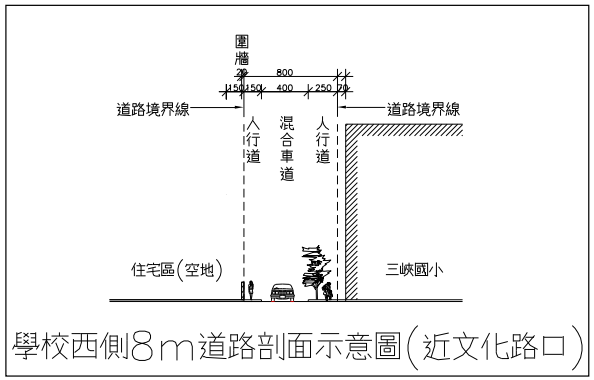
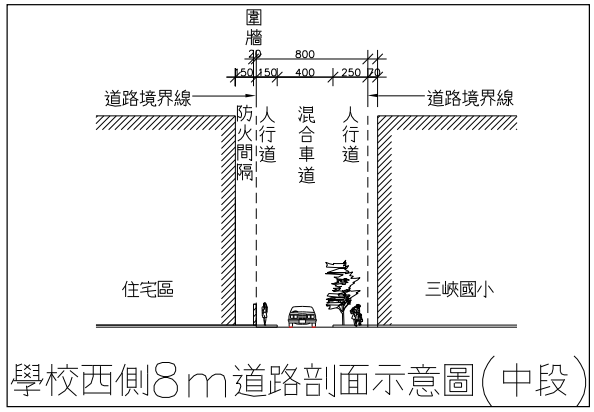
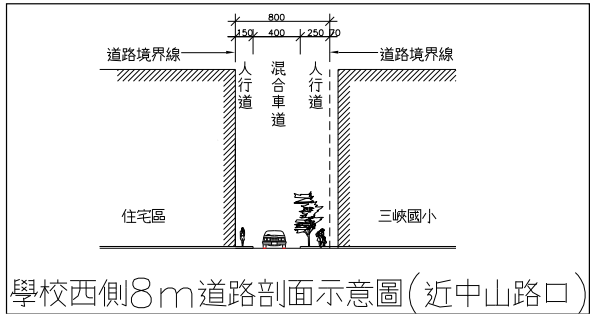
再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
二十、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
二十一、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
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。 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。 建築基地如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。 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。 (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) (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。(附圖八)	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

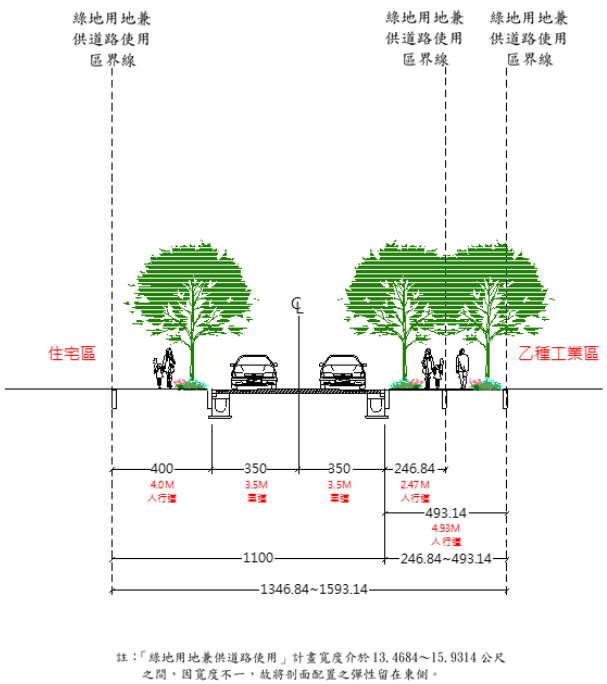
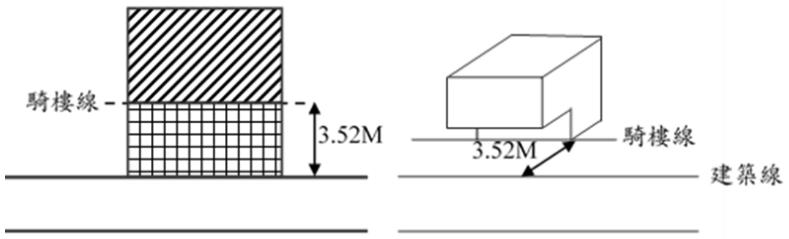
再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
(三)面臨 I-1 號道路、I-2 號道路及 II-5 號道路(I-1 號道路以北)建築基地於未來新建或改建時，應自道路境界線退縮 4 公尺建築。留設退縮部分，至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則。(附圖九、九-1、九-2) (四)為道路通行之需要，應補足 6 公尺寬度為原則，面臨秀川街現有巷道 4 公尺(已依規定完成現有巷道認定程序者)之商業區建築基地，於未來新建或改建時，應自現有巷道邊界線至少退縮 1 公尺建築，其退縮之土地得計入法定空地應供公眾通行，如有開挖地下室之必要者，地下層應自退縮線後，始得開挖建築。(附圖十) (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： 1.三峽國光段社會住宅地區指定退縮建築規定： (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： (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		

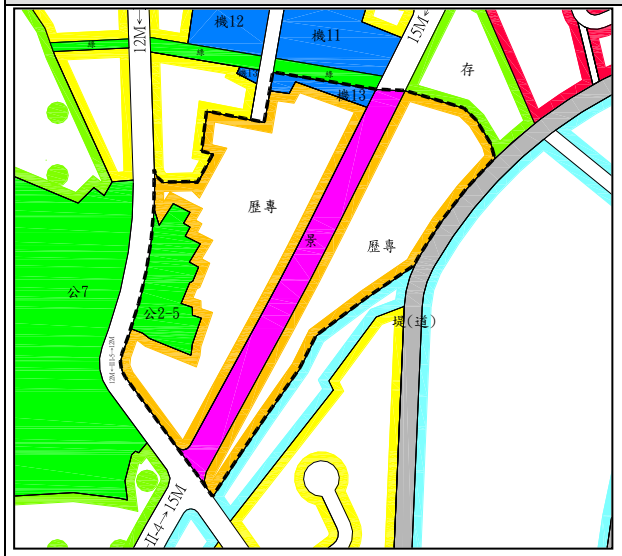
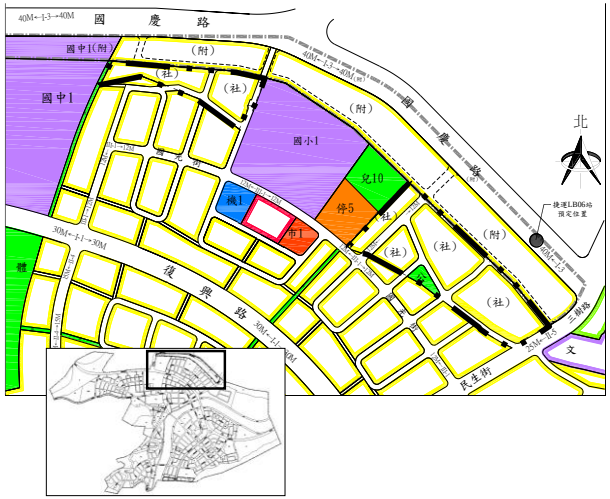
再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
部處理，其高度不得高於 15 公分。栽植之灌木高度不得高於 90 公分。 (六)本次公共設施用地通盤檢討範圍內之土地使用分區及公共設施用地，應依附圖十三～附圖十六之規定退縮建築，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用，並留設自行車道空間及至少 2.5 公尺寬之人行道空間為原則。 (七)上述建築基地最小開發規模以 600 平方公尺為原則，以創造整體街道與都市景觀。(附圖十七)		
二十三、三角湧老街區其他都設規定 (一)為保存歷史性建築物及傳統市街尺度，道路截角，得不受「新北市建築管理規則」規定限制。 (二)歷史風貌特定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。 (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。	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

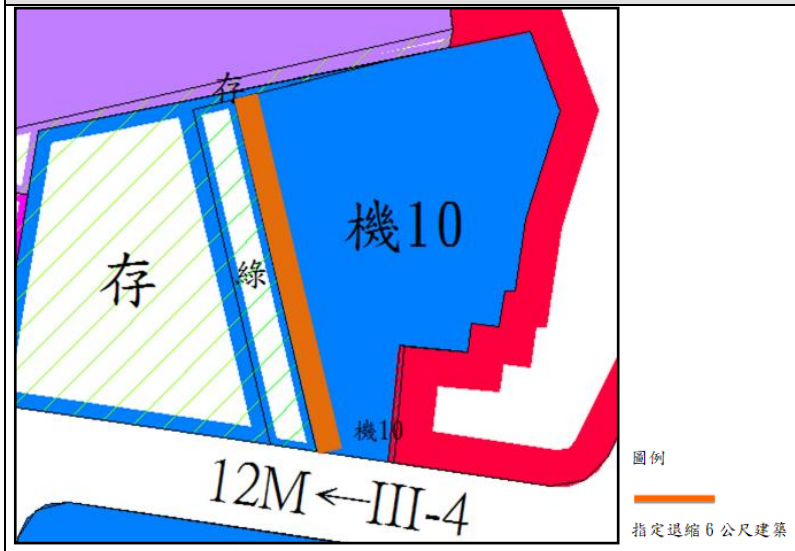
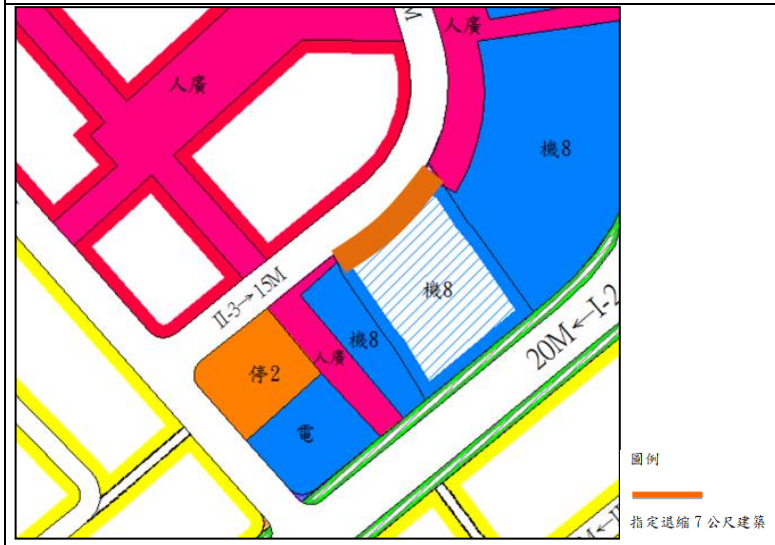
再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
二十四、三峽國光段社會住宅地區之其他都設規定 (一)社會住宅規劃及公共工程應符合施行細則規定事項、「新北市社會住宅都市設計審議原則』及『新北市都市設計審議原則」規定辦理。 (二)應符合「綠建築評估手冊』銀級以上之綠建築標章設計及『生態社區解說與評估手冊』銀級以上之生態社區設計為原則。 (三)建築設計符合下列各項原則，經本市都設會審查通過者，其容積得提高。 1.達成降低對周遭品質衝擊之友善環境項目 (1)基地內規劃供公眾通行捷運站之人行及自行車路網，並於適當地點設置自行車停車空間 (2)開闢基地鄰近之公共設施，如：公園用地、街角廣場及道路用地等。 (3)完整規劃提供公共自行車系統停駛空間與通行路線。 (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。 2.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』合格級候選智慧建築證書。 (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。	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
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。	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

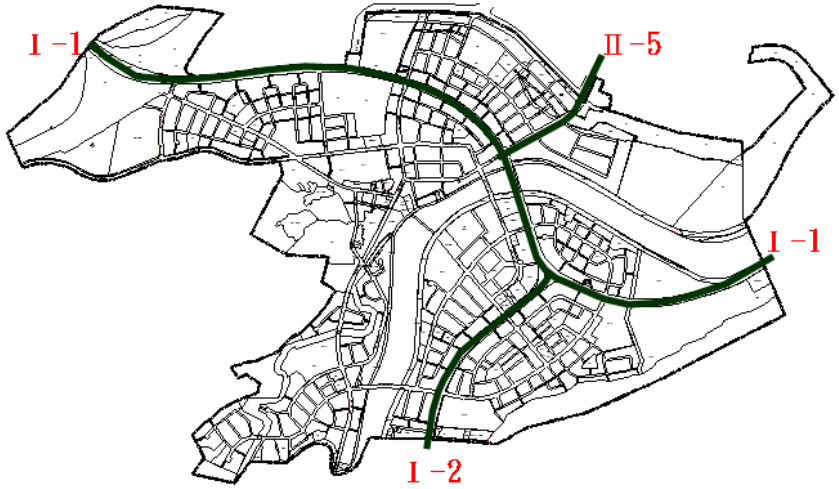
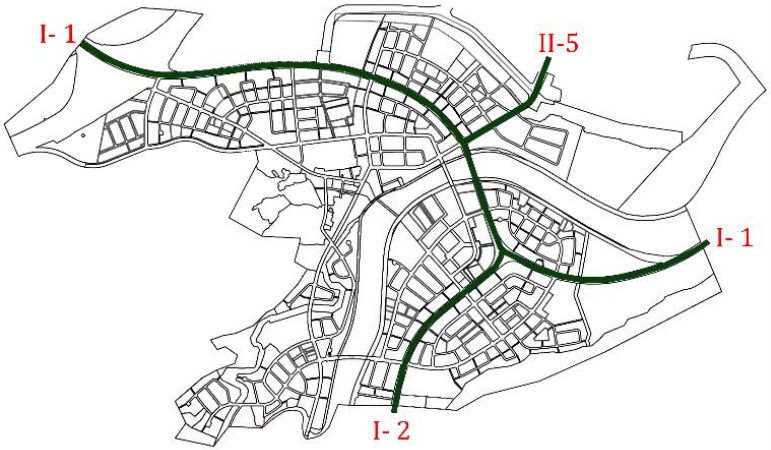
再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
 附圖一　三峽國小東側廣場用地兼供道路使用之剖面配置示意圖	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

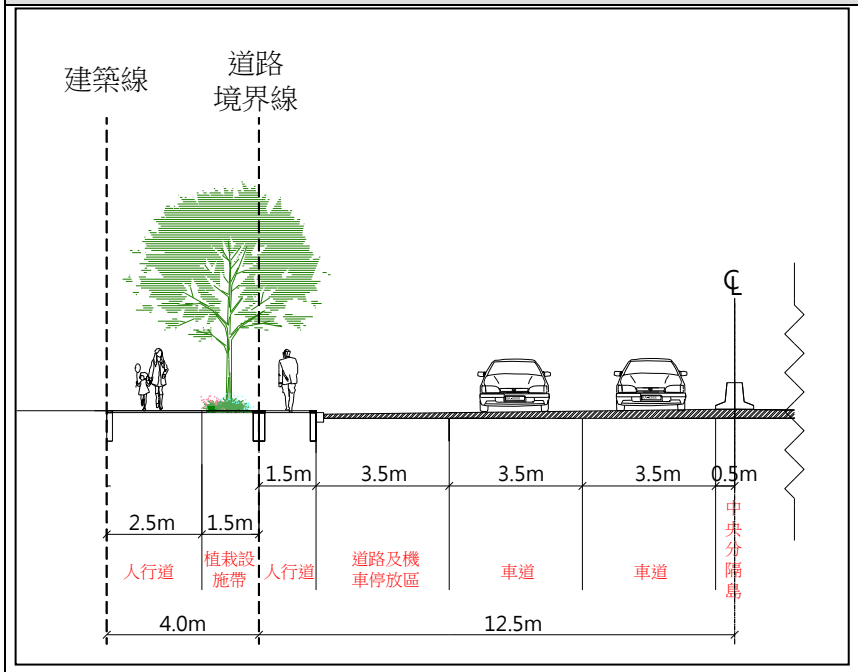
再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
 學校西側8ｍ道路剖面示意圖(近文化路口)  學校西側8ｍ道路剖面示意圖(中段)  學校西側8ｍ道路剖面示意圖(近中山路口) 附圖二　三峽國小西側 8 公尺計畫道路剖面配置示意圖	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

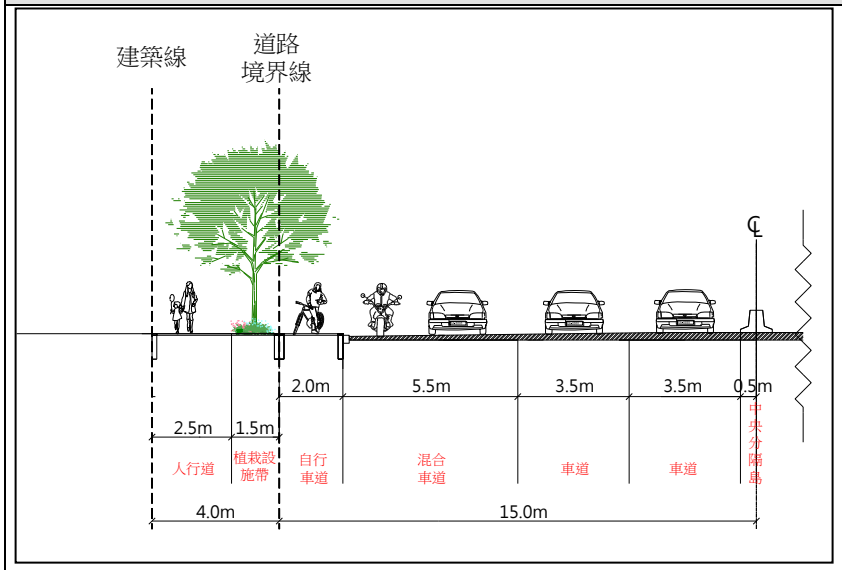
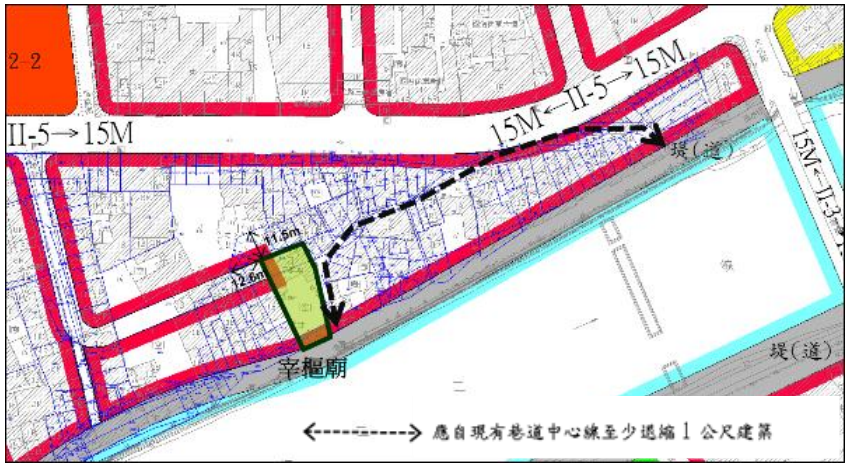
再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
 註：「綠地用地兼供道路使用」計畫寬度介於 13.4684～15.9314 公尺之間，因寬度不一，故將剖面配置之彈性留在東側。 附圖三　「綠地用地兼供道路使用」剖面配置示意圖	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
 附圖四　住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道示意圖	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

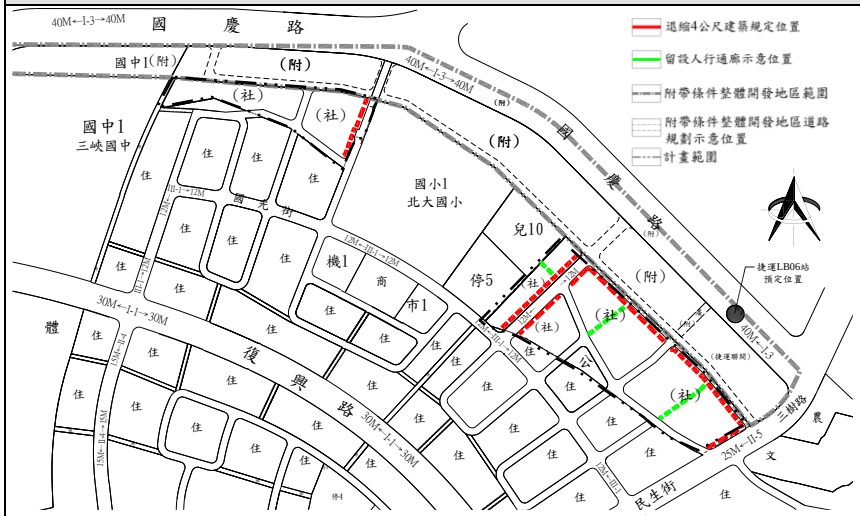
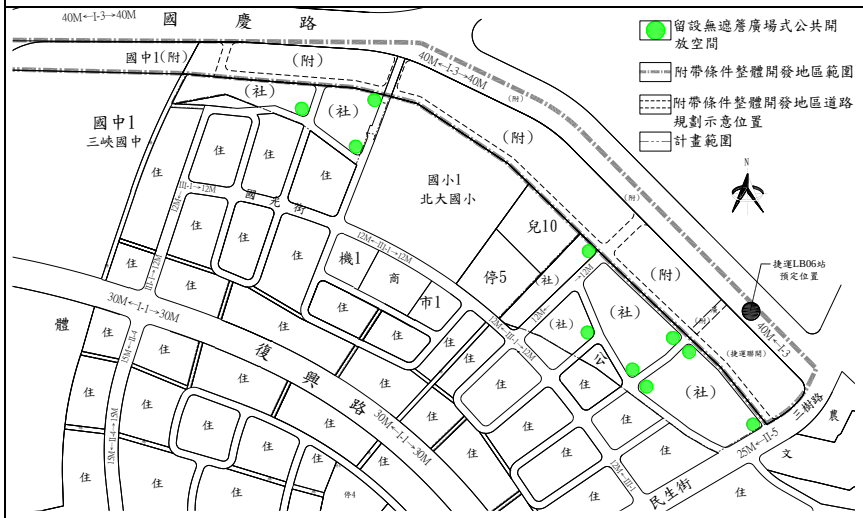
再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
 附圖五　三角湧老街區範圍示意圖	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
 附圖六　三峽國光段社會住宅地區示意圖	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

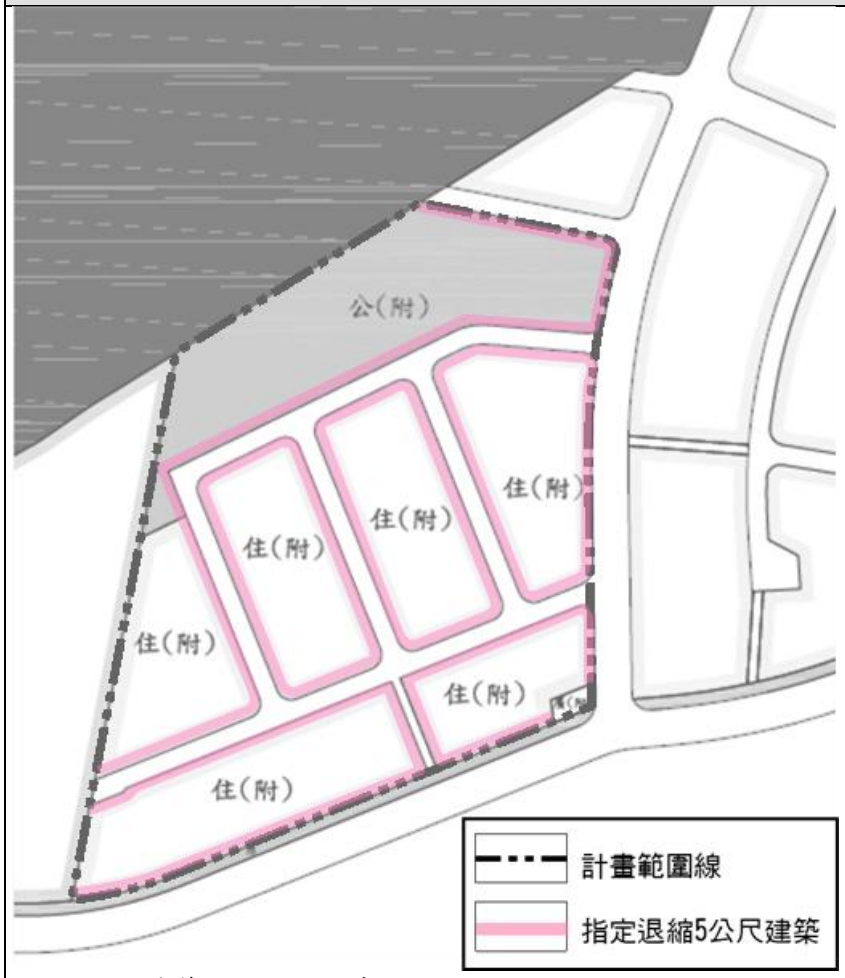
再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
 附圖七　百年茄苳樹路廊退縮示意圖	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
 附圖八　市鎮中心退縮示意圖	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

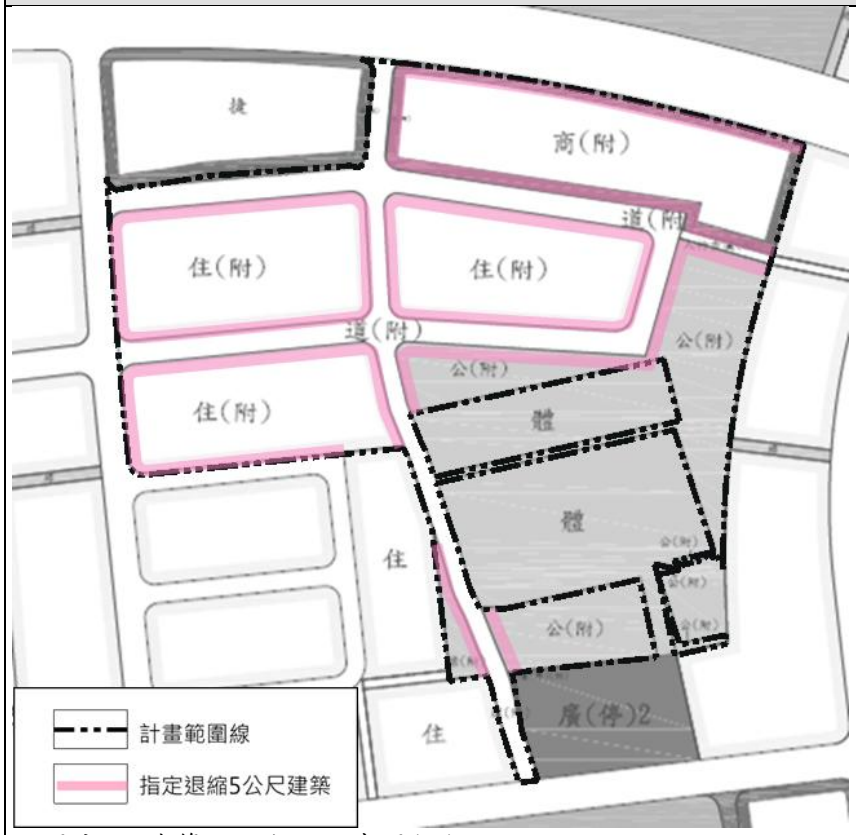
再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
 附圖九　重要景觀道路位置示意圖	修正後通過。 **修正理由：** 配合整體開發地區土地使用分區內容調整修正底圖。 **修正後條文：**  附圖九　重要景觀道路位置示意圖	依市都委會專案小組初步建議意見通過

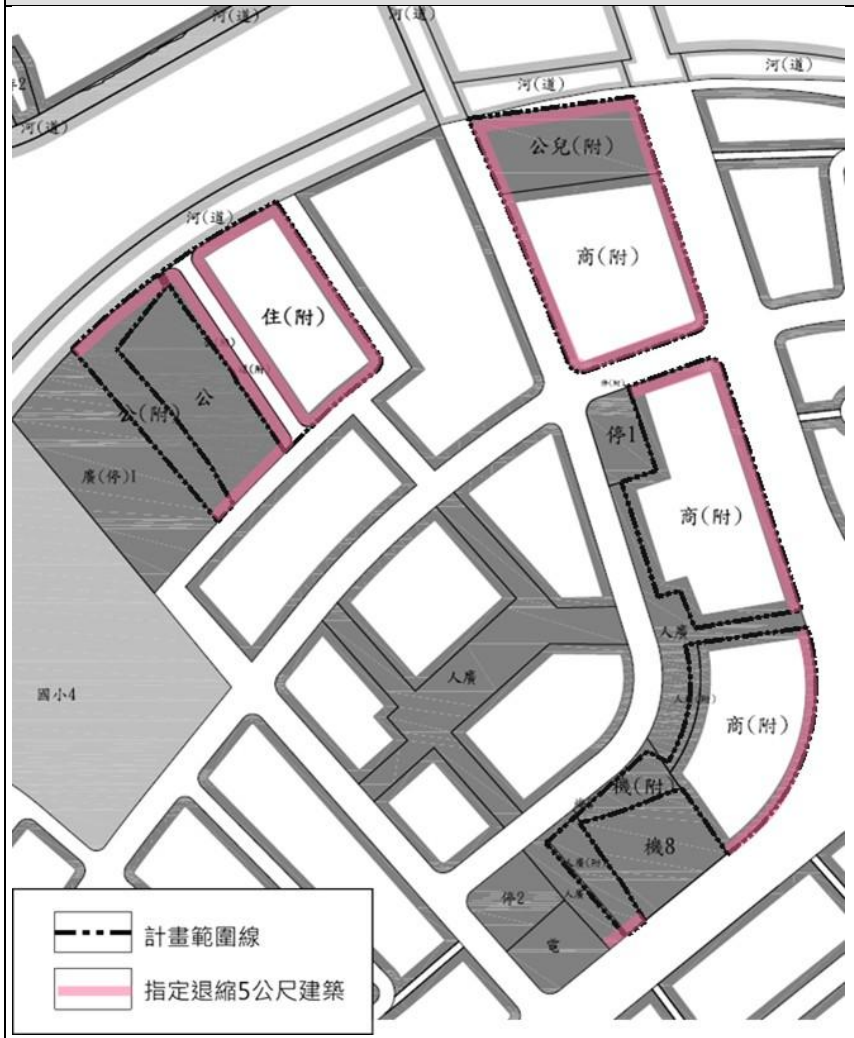
再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
 附圖九-1　II-5 號道路示意圖	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
 附圖九-2　I-1 號道路、I-2 號道路示意圖	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
 附圖十　秀川街退縮示意圖	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
 附圖十一　三峽國光段社會住宅地區指定退縮建築及基地內留設通道示意圖	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
 附圖十二　三峽國光段社會住宅地區指定留設開放空間示意圖	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
 附圖十三 建築退縮留設示意圖(一)	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
 附圖十四 建築退縮留設示意圖(二)	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
 附圖十五 建築退縮留設示意圖(三)	修正後通過。 **修正理由：** 配合整體開發地區土地使用分區內容調整修正底圖。 **修正後條文：** 附圖十五 建築退縮留設示意圖(三)	依市都委會專案小組初步建議意見通過

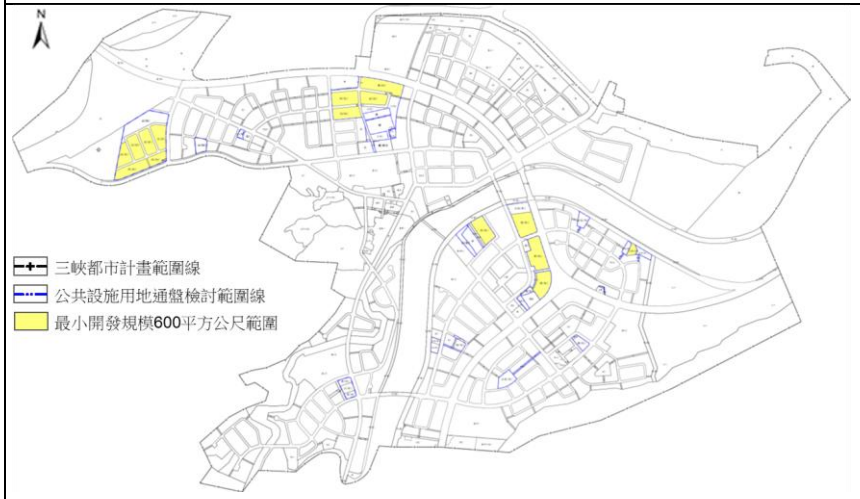
再公展條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
 附圖十六 建築退縮留設示意圖(四)	維持再公展條文內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
 附圖十七 建築基地指定最小開發規模示意圖	修正後通過。 **修正理由：** 配合整體開發地區土地使用分區內容調整修正底圖。 **修正後條文：** 附圖十七 建築基地指定最小開發規模示意圖	依市都委會專案小組初步建議意見通過

表 3　「變更三峽細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案再公開展覽公民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再人1	廖O者/仁愛段598、599-2、600-3、602-1、670-1、671-1、672-1、676-2地號	本人為此次市地重劃(變一)計畫地主,持有土地為仁愛段602、604、670、672地號土地。 本次市地重劃範圍劃定後,(變一)計畫下緣之使用分區為綠地之土地,目前髒亂不堪,甚至有私人將其無權占用停遊覽車,對於美好的市容,花了大把的錢做規劃卻對市容沒有幫助,建議一併將前述陳情之綠地地號一併徵收開闢為優質的綠色廊道。	建議將前述之(變一)下緣的綠地使用分區土地一併徵收開發優質的綠色廊道。	**未便採納。** 理由： 1. 陳情標的為文化路北側帶狀綠地,因帶狀公設劃設多具有系統性考量,不宜零星檢討變更,加上此類用地通常形狀狹長,不利可建築用地配置,納入檢討範圍整體開發將導致財務負擔過大,故本次公共設施用地專案通盤檢討主要檢討標的為面狀公共設施用地,除必要之通行需求外,不納入帶狀公共設施用地,故所陳土地非本次專案通檢範圍,未便採納。 2. 因該帶狀綠地北側為本次通檢變1案整體開發範圍,考量綠地系統串聯及作為整開區邊坡緩衝綠帶,建議後續由工務局配合整體開發時程,編列預算開闢周邊帶狀綠地及道路。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
再人2	新北市政府地政局	一、依新北市政府114年3月27日新北府城審字第1140548851號函辦理。 二、有關旨案涉及以市地重劃辦理開發,本局實地探勘後意見如下,請貴局協助查明： (一) 變更編號第1案：為利後續重劃工程施作,建議將仁愛段443地號及394、442地號部分道路用地納入變更範圍,倘不納入亦請協助評估是否影響重劃後民眾、車輛通行。 (二) 變更編號第3案： 1、查機關用地六周邊三峽區安溪段15-4、18-2、21-1、22-2、22-3、23-2、24-1、26-1、28、29地號,權屬為私有及部分公有土地,請協助釐	-	**所陳事項無涉都市計畫實質變更內容,已釐清檢討變更範圍。** 理由： 1. 有關仁愛段394、442及443地號一節,依三通重製後土地使用計畫,該道路截角已劃為三峽都市計畫細部計畫道路用地,非本次通盤檢討標的,故變電所用地變更為公園用地後,已臨接細部計畫道路,不影響公園出入,且後續配合市地重劃工程,變電所用地之地上物皆會拆除,不納入道路用地並不影響重劃後民眾、車輛通行;道路用地部分建議後續由工務局配合整體開發時程,編列預算開闢。 2. 有關安溪段15-4、18-2、21-1、22-2、22-3、23-2、24-1、26-1、28、29地號,屬三峽都市計畫之道路用地,非本次專案通檢範圍;因本次通檢後公園兼兒童遊樂場用地東西兩側已臨接計畫道路,無出入之疑慮,故依通案性原則不納入上開道路用地。 3. 有關長泰段447-1、448、512、513、506-3、 595-1地	依市都委會專案小組初步建議意見通過

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		清其使用分區係為道路用地或河川兼道路使用，及是否屬本次檢討變更之範圍。 2、次查三峽區長泰段 447-1、448、512、513、506-3、 595-1 地號、三峽區安溪段 1000、1001 地號，使用分區分別為綠地及道路用地，並未納入旨案之變更範圍，考量兒六、兒八及機四變更後對外連絡之可及性，且經勘查現地高程落差大，建請釐清是否有將前開地號一併納入變更編號第 3 案檢討範圍之必要性，以利後續重劃作業執行。 3、再查綠 A49 部分地號現況已作為道路使用（三峽區中正路一段 174 巷），計畫變更後使用分區為綠地用地（附），請協助評估有無影響周邊居民、車輛出入之疑慮。		號屬帶狀綠地用地，且該綠地係連接兒六、兒八及細部計畫道路，因該細部計畫道路尚未開闢，考量原兒六、兒八整體開發後出入需求，僅納入南北向已連接主要計畫道路之綠地用地，作為變更後公(兒)出入通行空間，上開土地未鄰接主要計畫道路，無助於通行需求，故依通案性原則不納入本次通檢範圍；有關安溪段 1000、1001 地號一節，該土地位於市場用地北側，因該路段現況已開闢供公眾通行使用，故維持現況，不納入本案檢討標的，私有土地部分後續由工務局配合整體開發時程，編列預算取得周邊道路用地。 4. 有關綠 A49 一節，無涉都市計畫實質變更內容，部分地號現況已作為道路使用，現況為三峽區中正路一段 174 巷，目前仍有出入通行需求，建議於市地重劃工程後仍維持綠地用地通行機能。	
再人3	藍O呈/安溪段 627、757、757-1 地號	627、757、757-1 地號旁原已有人行廣場。目前再將 627、757、757-1 規劃為人行廣場，至為不合理。	土地變更為、換住宅區或商業區，建議提高分配比例 55%以上。	**有關建議分配比例 55%以上部分酌予採納；陳情位置變更為住宅區或商業區部分未便採納。** 理由： 1. 依內政部 102 年 11 月 29 日台內營字第 10203489291 號函「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」載明凡經本計畫分類後屬以政府公辦方式辦理跨區整體開發者，為落實受益者負擔之精神、公平負擔開發後之公共設施用地，跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以 50%為上限。且依「平均地權條例」第 60 條「…(略)…依第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半	依市都委會專案小組初步建議意見通過

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。」，故本案考量後續實際執行可行性，採市地重劃方式，並以地主分回55%為原則，進行跨區整體開發規劃，以避免造成後續整體開發難以執行。 2. 所陳土地現況為工廠廠房，且依106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」機關協調會函復情形，安溪段627、757、757-1地號屬機關用地八，其主管機關除消防隊、警察局使用範圍外，其餘土地已無使用需求，爰考量都市紋理，參酌鄰近分區劃設為人行廣場用地，提高三峽都市計畫開放性公共設施用地面積，且開發後將配回住宅區或商業區之可建築土地予土地所有權人，故未便採納。	
再人4	周O博/中園段115地號	希望中園段115地號的變更範圍部分都變商業區，另左側商業區變公園。(100地號)	-	**有關中園段115地號部分酌予採納；100地號變更為公園用地部分未便採納。** 理由： 1. 中園段115地號現況為都市計畫市場用地，因無開發計畫及使用需求，故與周邊機關用地、綠地用地及部分人行廣場用地一併納入市地重劃範圍，辦理整體開發，並依循周邊都市計畫紋理、開放空間需求，變更為商業區、公園用地，公園用地可提供民眾休閒遊憩空間，為三峽都市計畫補充開放性公共設施用地，開發後商業區可建築土地配回予土地所有權人開發利用，故酌予採納。 2. 本次通盤檢討標的為公共設施用地，所陳土地三峽區中園段100地號為商業區，非本次檢討標的，且該商業區範圍現況已有合法建物存在，應維持原計畫，爰未便採納。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
再人5	李O昌/文化段147地號	土地已用作道路30年以上侵犯權益已久，希望本次規劃可將此道路納入規劃範圍。	希望這塊地也能納入本次重劃範圍。 **114年7月1日市都委會專案小組補充意見：** 1. 三峽區LB07捷運站附近的公共設施保留地從規劃為體育場至今已40、50年之久，文化段147、148地號規劃為道路用地也有40、50年，當時一直希望政府能夠徵收，但政府因經費問題一直沒有徵收。 2. 現在政府要通盤檢討公共設施保留地，而文化段147、148地號就在這次檢討變4案體育場用地(文化段142和145地號)的旁邊，只一牆之隔，應該	**未便採納。** 理由： 1. 陳情標的為道路用地，因帶狀公設劃設多具有系統性考量，不宜零星檢討變更，加上此類用地通常形狀狹長，不利可建築用地配置，納入檢討範圍整體開發將導致財務負擔過大，故本次公共設施用地專案通盤檢討主要檢討標的為面狀公共設施用地，除必要之通行需求外，不納入帶狀公共設施用地，故所陳土地非本次專案通檢範圍。 2. 因該道路用地北側為本次通檢變4案整體開發範圍，考量道路系統串聯及未來住宅區指定建築線，建議後續由工務局配合整體開發時程，編列預算開闢周邊道路用地。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			納入該計畫內一併檢討，現在文化段 147、148 地號被附近住戶占用亂停車，部分地方也被佔用堆積了雜物，環境相對雜亂，假如能併入該計畫檢討規劃，這樣對以後整體環境應該是更好的。 3. 文化段 147、148 地號如併入該計畫內，以重劃範圍折價抵付共同負擔之土地面積45%計算，政府應該不用另外再找財源來支應，不然日後政府要另外徵收時，還需另外再找財源預算來執行。		
再人6	吳O珠/介壽段 16 地號	本人係為變 7 案之土地所有人之一，其變 7 案在林豐正縣長任內，辦理過重劃，如本次同樣土地再辦理重劃，應提高返還地主至 80%才合理。	對於介壽段 16、16-1、16-3 等 3 筆土地地主提高返還抵地價至 80%才合理，	**酌予採納。** 理由： 1. 依內政部 68 年 6 月 22 日發布之都市土地重劃實施辦法(市地重劃實施辦法原名) 規定：「重劃區內未列為	依市都委會專案小組初步建議意見通過

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			否則本人不參與本次重劃。	共同負擔之公共設施用地，除依前二條規定以重劃區內之公有土地優先指配外，得以抵費地指配之。同一公共設施用地不能以公有土地或抵費地指配部分，應按該公共設施用地範圍內之全部土地所有權人所有面積比例分配之...前項以抵費地指配於未列為共同負擔之公共設施用地者，需地機關應配合重劃進度編列預算，按評定重劃後地價收購。」 2. 依新北市地政局 111 年 1 月 28 日新北地劃字第 1110195984 號函，查該機五用地自 60 年 9 月 15 日三峽都市計畫說明書公告實施內容即為機關用地，並供附近鄰里使用，惟該用地後續納入三峽礁溪市地重劃區範圍內，並採公辦市地重劃方式辦理整體開發，其重劃總負擔為 32.19%。 3. 因陳情人土地係於 71 年市地重劃依前開規定取回非共同負擔之機關用地，惟需地機關未按規定編列預算收購，其部分權益已受損，為避免同一土地再以市地重劃方式開發，土地所有權人有重複負擔之情形，建議評估該用地以市地重劃方式開發之妥適性或採其他開發方式辦理，並徵得土地所有權人同意，以維護其權益。 4. 爰此，本案原機 5 用地之回饋負擔比例將扣除 71 年市地重劃 32.19%負擔比例計算，不影響地主權益。	
再人 7	李 O 勳/安溪段 630 地號	有關變 3 案通過後將造成周邊車輛交通更加繁忙及停車場嚴重欠缺。	本案設立公兒並不符合地方之需求，建議將原中華路、愛國路停 1 擴大地面為公兒，並設立地下 3 層停車場，並將此路段中華路擴寬至 20 米道路，因愛國路拱橋無法	**有關中華路拓寬部分酌予採納；其餘陳情事項未便採納。** 理由： 1. 中華路為雙向各 1 車道，15 公尺寬之計畫道路，現況無實體人行道設置，因該路段現況為三峽交通瓶頸地區，且重劃後周邊商業區將增加，再考量未來增加之人行空間需求，爰酌予採納陳情意見，調整本案範圍內之中華路(愛國路至介壽路一段間路段)道路寬度至 20 公尺。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
			運輸文化路之流量。	2. 變3案通過後將以下列措施回應衍生之交通需求，故停車空間應足敷使用，爰未便採納： (1) 市府刻正辦理之長福停車場立體化工程將增加汽車停車位146席。 (2) 未來公園兼兒童遊樂場應依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規劃停車場，並納入土地使用分區管制要點規範之。 (3) 中華路南側停一停車場用地、光明路東側停二停車場用地，現況已做平面停車場使用。 (4) 重劃後商業區申請開發應依建築技術規則建築設計施工篇之規範設置停車空間並滿足衍生停車需求。	
再人8	代表人周O亭/安溪段423、424、708、722、723、724、735地號	一、查本案土地依都市計畫編定為公共設施用地至今已逾數十年，然那些在同一都市計畫內編定為商業區、住宅區……等可供建築用地幾乎均已開發怠盡，且土地無須回饋負擔比例，現主管機關因前述公共設施保留地需地機關無用地需求，而要以公辦市地重劃方式辦理整體開發，土地所有權人並需折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則，相較之下顯失公平，有違土地公平正義原則，應予解編，還地於民。 二、次查，依平均地權條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，	一、解編，還地於民 二、盡速依規定徵收 三、維持現狀 四、若真需以市地重劃為手段外，土地所有權人所需折價抵付共同負擔之土地比率，應予降低。	**未便採納。** 理由： 1. 所陳土地安溪段423、424地號一節，依新北市政府新建工程處108年1月28日新北新地字第1084583893號函，陳情位置「兒童遊樂場用地(兒九)」部分已開闢為長福公園，長福公園範圍已於本次通盤檢討變更為公園用地(詳變6案)，所陳土地位於長福公園東側，目前暫無開闢計畫，故所陳土地已納入本次通檢變3案檢討變更，後續將採市地重劃方式開發。 2. 所陳土地安溪段708、722、723、724、735地號一節，機關用地部分依新北市政府警察局108年1月29日新北警後字第1080187813號函、新北市政府消防局108年2月11日新北消秘字第1080187549號函及108年2月20日新北消秘字第1080254060號函，本案配合警察局及消防局需求範圍，將機8用地納入整體開發範圍，除警消所需用地外，其餘土地已無使用需求，故所陳土地已納入本次通檢變3案檢討變更，後續將採市地重劃方式開發。 3. 本次辦理公共設施保留地檢討變更，即為解決公共設	依市都委會專案小組初步建議意見通過

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重畫區內為建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移交法院強制執行。 重劃區內未列為前項共同負擔之其他公共設施用地，於土地交換分配時，應以該重劃地區之公有土地優先指配。 依第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。 再查，本案都市計畫內市地重劃土地週邊如前述公共設施均已開闢完竣，土地所有權人所需折價抵付共同負擔之土地比率應予以降低，減輕土地所有權人負擔，避免與民爭地。		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，凡經本計畫分類後屬以政府公辦方式辦理跨區整體開發者，為落實受益者負擔之精神、公平負擔開發後之公共設施用地，跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以50%為上限。且依「平均地權條例」第60條「…(略)…依第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。」，故本案考量後續實際執行可行性，採市地重劃方式，並以共同負擔不大於45%為前提進行跨區整體開發規劃。	
再人9	財政部國有財產署北區分署	一、依財政部國有財產署(下稱本署)114年4月11日台財產署改字第11400120000號函交下貴局114年4月10日新北城審字第1140669150號函辦理。 二、依貴局提供國有土地變更清冊，旨案涉本署經管國有土地為變		**所陳事項第(一)、(三)點無涉都市計畫變更內容實質調整，不予討論；第(二)點未便採納。** 理由： 1. 所陳土地仁愛段309、602、604、670、672地號，長泰段348、 349、350、598、601、620地號、安溪段427、429、430、434、435、1021地號、永安段1710、1715、1721、1745、1749地號屬國有持分抵稅土地及	依市都委會專案小組初步建議意見通過

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		1、2、3、4、6 案，本分署意見如下: (一) 變 1、2、3 案係以公辦市地重劃方式辦理整體開發，本分署原則尊重變更內容，惟變更範圍內變 1 案之仁愛段 309、602、604、670、672 地號，變 3 案之長泰段 348、 349、350、598、601、620 地號、安溪段 427、429、430、434、435、1021 地號、永安段 1710、1715、1721、1745、1749 地號屬國有持分抵稅土地及長泰段 604 及安溪段 438 地號全筆屬國有抵稅土地，依內政部 102 年 10 月 1 日內授中辦字第 1026651902 號函檢送 102 年 9 月 18 日研商 「重劃區內抵繳稅款土地依市地重劃相關規定辦理抵充或優先指配疑義」會議紀錄結論略以，市地重劃區內公、私分別共有土地之公有持分部分，為抵繳稅款者， 不得辦理抵充或優先指配；市地重劃區內全筆為公有之抵稅地，不宜辦理抵充，又指配至非共同負擔之公共設施用地後，仍應由需地機關辦理有償撥用。請貴府就上述國有抵稅土地處理方式納入財務計畫評估。 (二) 變 4 案再公展編號 4-2(變更位置: 住宅區，文化路 210 巷) 範圍內		長泰段 604 及安溪段 438 地號全筆屬國有抵稅土地，依內政部函示不得辦理抵充或優先指配一節，無涉及都市計畫變更實質內容調整，俟後續相關單位辦理整體開發時再配合檢討財務計畫，爰不予討論。 2. 依本局 108 年 8 月 15 日、108 年 12 月 4 日 2 次工作會議紀錄，本市三峽區文化路 210 巷係屬本次市地重劃範圍周邊必要出入動線，亦為三鶯國民運動中心及未來捷運三鶯線 LB07 站之重要聯通道路。經市府相關單位評估當地車行狀況未來仍有車輛通行之必要，並建議以既有道路路型規劃 8 公尺計畫道路。復興路 237 巷至文化路 210 巷之既成道路現況已供人車通行使用，再查該住宅區土地權屬均為國有地，參酌都市紋理，且該道路屬地區重要通行道路，又該既成道路周邊均已開發，較難與周邊土地合併開發利用，考量整體開發及周邊剩餘土地之合理性及地方道路使用需求，該住宅區土地應維持公展方案納入本次通盤檢討變更為道路用地併同整體開發，不予採納。 3. 變 6 案範圍內涉分署經管安溪段 279、314、433、440、448 地號等國有土地檢討後撥用程序一節，無涉及都市計畫變更實質內容調整，爰不予討論。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		涉本署經管文化段 116、118、150、365-1、365-2、365-3、366-1、366-2、366-3 地號國有土地，使用分區為住宅區，非屬公共設施用地，不適用內政部 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，爰請貴府將前述國有土地剔除變更計畫範圍。 (三) 變 6 案範圍內涉本署經管安溪段 279、314、433、440、448 地號國有土地，使用分區由兒童遊樂場用地變更為公園用地，本分署原則尊重變更內容，檢討後所涉公共設施用地，請需用機關循撥用程序取得。			
再人 10	陳O田/安溪段 21、29、30、31 地號	這四個地號原本都是公共設施保留地，地上有一個建物。但是只有 30、31 地號納入整合，那請問建物怎麼辦?拆一半結構安全誰能保證?全拆其他兩個土地就變廢地了，我肯定不同意的!	本人建議四個地號都納入整合，這樣就沒有任何爭議了!	**未便採納。** 理由： 1. 陳情標的部分屬機關用地、道路用地、河川區兼供道路使用，因帶狀公設劃設多具有系統性考量，不宜零星檢討變更，加上此類用地通常形狀狹長，不利可建築用地配置，納入檢討範圍整體開發將導致財務負擔過大，故本次公共設施用地專案通盤檢討主要檢討標的為面狀公共設施用地，除必要之通行需求外，不納入帶狀公共設施用地，故所陳土地安溪段 21、29 地號非本次專案通檢範圍。 2. 本案機關用地已納入本次公共設施通盤檢討變更為商業區及公兒用地，查陳情位置土地現況，並無建物登記資料，建物拆除部分後續仍應依市地重劃相關規定辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過
再	戴 O 玲/大	本人戴O玲所有權人，土地坐落於新	-	**未便採納。**	依市都委會專

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
人11	仁段 207、207-1 地號	北市三峽區大仁段 207 號 207-1 號，屬都市計畫內公共設施保留地道路用地。因土地長期未開闢，且無實際道路需求導致土地無法有效利用，請貴局解編活絡資產，可做為停車場。		理由： 1. 陳情標的為道路用地，因帶狀公設劃設多具有系統性考量，不宜零星檢討變更，加上此類用地通常形狀狹長，不利可建築用地配置，納入檢討範圍整體開發將導致財務負擔過大，故本次公共設施用地專案通盤檢討主要檢討標的為面狀公共設施用地，除必要之通行需求外，不納入帶狀公共設施用地，故所陳土地非本次專案通檢範圍。 2. 考量道路系統串聯及未來住宅區指定建築線，建議後續由工務局逐年編列預算開闢。	案小組初步建議意見通過
再人12	林 O 義、藍 O 義、張 O 華/仁愛段 445、447-3、590-1 地號等 42 筆公設保留地(學校用地)	一、 如主旨土地，依據變更三峽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討書)，納入整體開發標的。 二、 有關陳情人如主旨之土地與相鄰之公共設施保留地(學校用地)合併整體開發，惟申請人之基地與相鄰基地之土地位置、地勢、交通、使用現況、買賣實例價格等條件尚有差別，茲檢附地價調查報告一份，惠請貴局納入地價評估之參考，請准所請，感激不盡。	-	**所陳已納入整體開發範圍之土地及地價評估部分，不予討論；仁愛段 447-3 地號部分未便採納。** 理由： 1. 所陳仁愛段 445 及 590-1 等 41 筆地號於公開展覽時已納入整體開發範圍，先予敘明。 2. 有關地價評估及重劃後配地事宜，後續依市地重劃計畫書為準，無涉及都市計畫變更實質內容調整，不予討論。 3. 另仁愛段 447-3 地號三峽都市計畫之道路用地，因道路用地等帶狀公設劃設多具有系統性考量，不宜零星檢討變更，加上此類用地通常形狀狹長，不利可建築用地配置，納入檢討範圍整體開發將導致財務負擔過大，故本次公共設施用地專案通盤檢討主要檢討標的為面狀公共設施用地，除必要之通行需求外，不納入帶狀公共設施用地，故該地號非本次專案通檢範圍。考量變更後公園用地出入需求，該道路用地應配合本案整體開發時程，建議後續由工務局逐年編列預算開闢，爰未便採納。	依市都委會專案小組初步建議意見通過

案由	變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案　　號	第三案

說明

壹、變更機關：新北市政府

貳、法令依據：都市計畫法第 22 條

參、計畫緣起：

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，爰本案係承接主要計畫之規定與指導，據以配合變更之細部計畫。

本案主要計畫前經 110 年 11 月 19 日新北市都市計畫委員會第 135 次會議審竣，後主要計畫續報請內政部都市計畫委員會審議，經 114 年 5 月 27 日內政部都市計畫委員會第 1079 次會議審議通過，依會議決議(略以)：「…本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及新北市政府 114 年 4 月 7 日新北府城審字第 1140631447 號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。」，因本案主要計畫審竣變更內容超出原公開展覽範圍，後續本案及主要計畫須再行辦理公開展覽及說明會。為落實細部計畫符合主要計畫之指導，故即依前開內政部都市計畫委員會審竣通過之主要計畫內容，調整修正本案相關內容。

肆、計畫範圍

本計畫以「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列第 2、3、4、5、6、7、8 案，及配合人民陳情案件編號逕 5、逕 7、逕 8、逕 12、逕 16 及逕 17 案新增第 9 案；人民陳情案件編號逕 6 新增第 10 案；人民陳情案件編號逕 14 新增第 11 案；人民陳情案件編號逕 15 新增第 12 案，故本次檢討包含公(一)、公(三)、公(十三)、公(二十六)、公(三十三)、截、綠(一-1)、綠(二-1)、瓦(三)、機(一)、機(四)、機(十一)共 10 處公共設施用地及公(三十三)用地鄰近之部分道路用地。

伍、變更內容

一、變更內容

本案依循「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案指導及配合人民陳情案件，變更細部計畫計畫年期、土地使用分區及

說明	公共設施用地配置，變更內容詳表1及圖1~12。 二、土地使用分區管制要點 本案配合現行112年12月26日「變更板橋細部計畫(土地使用分區管制要點第五點)」案及110年11月19日新北市都市計畫委員會第135次會議通過，並配合本案變更案調整相關管制規定。相關內容詳表2。 **陸、事業及財務計畫** 一、開發方式 (一)市地重劃 本計畫變更編號2、3、4、5、8案所涉公共設施用地，一律由新北市政府以公辦市地重劃方式取得。 (二)依主管機關之興闢計畫開闢 其他未取得之公共設施用地經檢討後維持原計畫，且無納入其他專案或跨區市地重劃整體開發取得者，應由目的事業主管機關編列經費，並依主管機關之興闢計畫開闢。 (三)自行依附帶條件開發 變更編號6、7案，應由土地所有權人自行依附帶條件進行開發。 (四)都市更新 變更編號9、10案，應以都市更新方式進行開發。 二、開發期程 本案有關以市地重劃方式辦理之整體開發案件，為確保都市計畫具體可行，應於新北市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，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；未能依上開程序辦理者，則維持原計畫。 **柒、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：本案自108年9月10日辦理都市計畫書公開展覽30日(108年9月10日刊登於中國時報)，並於108年9月17日上午10整及108年9月19日下午2時整假板橋區公所大禮堂舉辦說明會。 三、市都委會審議：本案前經新北市都市計畫委員會110年11月19日第135次會議審竣，並主要計畫於110年12月17日報請內政部審議。 四、部都委會審議：本案主要計畫經內政部都市計畫委員會114年5月

說 明	27日第1079次會議審議決議（略以）:「本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及新北市政府114年4月7日新北府城審字第 1140631447號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。…」。 五、配合已審竣主要計畫內容，本案由洪委員鴻智（召集人）、崔委員懋森、劉委員玉山、謝委員靜琪、蕭委員再安及董委員娟鳴等6位委員組成專案小組，於114年7月23日召開7次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下： （一）有關變 9 案（公 13）考量係依內政部大會決議配合於細部計畫訂定指導原則，規劃道路系統及公園用地，另本案附帶條件誤植部分，依作業單位說明內容修正文字後通過。另變 12 案（文小 24）北側變更為廣場兼停車場用地部分，依交通局表示基地狹長不易利用，同時及考量區域 5 大公設不足，建議變更為綠地用地。 （二）有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1 至 3 及圖 1 至 11，公民或團體陳情意見綜理表詳表 4，本次專案小組研商會議已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，提大會審議。 **捌、再提會審議事項** 一、配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會114年5月27日第1079次會議審議通過內容，修正本案變更內容(詳表1、表2及圖2至圖12)。 二、配合本案修正後變更內容，修正本案土地使用管制要點(詳表3)。 **玖、公民或團體陳情意見** 本案自 110 年 11 月 19 日新北市都市計畫委員會第 135 次會議至今，接獲 29 件公民或團體陳情意見，其中僅 1 件公民或團體陳情意見涉及細部計畫變更(詳表 3)。 **拾、以上符合法定程序，提請大會審議。**

決議	一、除以下內容外，其餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過： （一）本案公一及公十三於附帶條件新增應另行擬定或變更細部計畫。 （二）為保留公十三後續都市更新執行彈性，變 9 案配置指導原則刪除示意圖並修正文字為:「一、公園用地以設置於基地西側和南側為原則，並臨主要計畫道路(永豐街)面寬至少應佔二分之一，且留設與東側乙種工業區間之緩衝空間。二、基地北側臨 12 公尺計畫道路(永豐街)指定退縮 6 公尺，並設置無遮簷人行道，以創造為住宅區友善人行空間。三、實際配置仍應以都市設計、都市更新審竣內容為準。」。 （三）土管要點第 16 點第 8 款刪除附圖三-6，並修正文字為：「（八）基地北側臨永豐街指定退縮 6 公尺，並設置無遮簷人行道；且臨公園用地部分應退縮 4 公尺。」。 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。

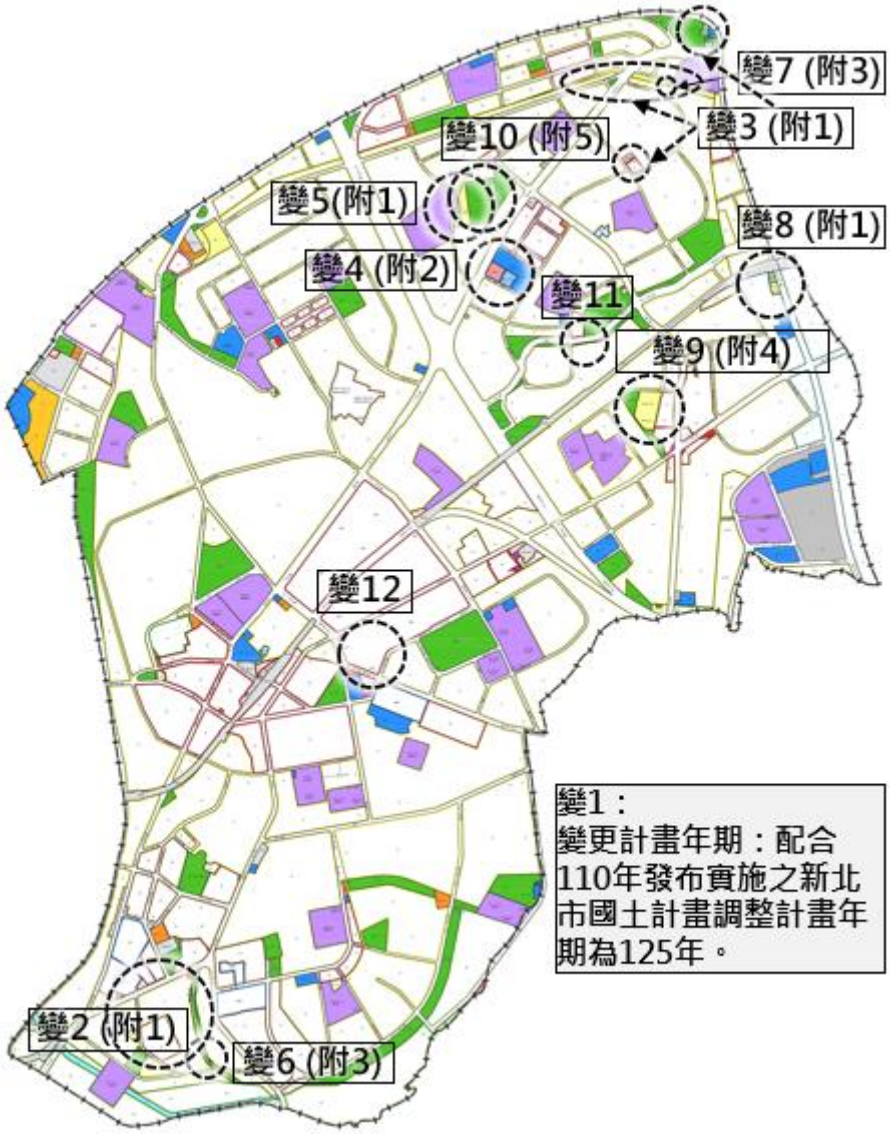


圖 1「變更板橋細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更位置示意圖

表 1 「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變更內容明細表

<table>
<tr><th>市都委會 110 年 11 月 19 日
第 135 次會議審議通過內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>–</td><td>新增理由：
配合已審竣主要計畫內容，新增變更計畫年期。
新增後變更內容：
<table><tr><th rowspan="2">變更編號</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><tr><td>1</td><td>計畫年期</td><td>115 年</td><td>125 年</td></tr></table>新增變更理由：
依 110 年 4 月 30 日公告實施「新北市國土計畫」，調整計畫年期為 125 年。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td><table><tr><th rowspan="2">變更編號</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><tr><td>1</td><td>公(二十六)(信義國小北側)</td><td>公園用地(1.06)</td><td>住宅區(附)(1.06)</td></tr><tr><td rowspan="2">機(十一)(文小 12 東北側、華德公園以北，文小 12 東北側)</td><td>機關用地(0.26)</td><td>住宅區(附)(0.26)</td></tr><tr><td>道路用地(0.04)</td><td>道路用地(附)(0.04)</td></tr><tr><td>公(三十三)(信</td><td>公園用地(0.87)</td><td>公園用地(附)(0.79)</td></tr></table></td><td>修正理由：
配合已審竣主要計畫內容，本案取消納入周邊已開闢之計畫道路，並增加公園用地之面積。
修正後變更內容：
<table><tr><th rowspan="2">變更編號</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><tr><td rowspan="4">2</td><td rowspan="2">公(二十六)(信義國小北側)</td><td rowspan="2">公園用地(1.06)</td><td>住宅區(附)(1.02)</td></tr><tr><td>公園用地(附)(0.04)</td></tr><tr><td>機(十一)(復興街西側)</td><td>機關用地(0.26)</td><td>住宅區(附)(0.26)</td></tr><tr><td>公(三十三)(廣福街</td><td><u>公園用地(0.87)</u></td><td><u>公園用地(附)(0.79)</u></td></tr></table></td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

市都委會110年11月19日 第135次會議審議通過內容			市都委會專案小組初步建議意見			市都委會決議
	義路以西)		道路用地(附)(0.08)		東側)		道路用地(附)(0.08)	
		道路用地(0.06)	道路用地(附)(0.06)			道路用地(0.03)	道路用地(附)(0.03)	
	如上	--	附帶條件1： 1.本案應另行變更細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2.本案市地重劃範圍包含公(二十六)用地、機(十一)用地及公(三十三)用地部分範圍，以及機(十一)用地周邊道路用地範圍。 3.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。		如上	--	附帶條件1： 1.本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45%土地為原則。	
變更理由： 1.公(二十六)用地、公(三十三)用地及機(十一)用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.主管機關無使用需求。 3.參酌毗鄰分區變更為住宅區、公園用地及道路用地，並納入毗鄰之道路用地併同辦理。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。				修正後變更理由： 1.公(二十六)用地、公(三十三)用地及機(十一)用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.用地主管機關於106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函覆均無使用需求或無相關用地開闢計畫。 3.參酌毗鄰分區變更為住宅區、公園用地及道路用地，並納入毗鄰之道路用地併同辦理。 4.考量供未來基地出入通行及指定建築線使用，故納入公三十三西側部分未開闢之計畫道路(未編號)為整體開發範圍。 5.公園用地(二十六)參酌毗鄰分區變更為公園用		

<table>
<tr><th>市都委會110年11月19日
第135次會議審議通過內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td></td><td>地(附)及住宅區(附)。
6.機關用地(十一)參酌鄰近分區變更為住宅區(附)。
7.公園用地(三十三)考量周邊公共設施服務水準，維持公園用地，並變更為公園用地參酌毗鄰分區變更為住宅區(附)。</td><td></td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">變更編號</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>
<tr><td rowspan="4">2</td><td rowspan="3">綠(一-1)(文化路東側，文化路二段608巷)</td><td rowspan="3">綠地用地(0.99)</td><td>住宅區(附)(0.75)</td></tr>
<tr><td>綠地用地(附)(0.24)*</td></tr>
<tr><td>道路用地(附)(0.00)*</td></tr>
<tr><td>機(一)(文化路東側、文聖街東側，文小一北側)</td><td>機關用地(0.20)</td><td>商業區(附)(0.20)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">綠(二-1)(長江</td><td rowspan="2">綠地用地(0.46)</td><td>綠地用地(附)(0.41)</td></tr>
<tr><td>綠地用地兼供道路</td></tr>
</table>
</td><td>修正理由：
配合已審竣主要計畫內容，考量瓦斯站用地(瓦三)經112年8月14日台灣中油股份有限公司油天然發字第11202026900號函表示：已無建置瓦斯站規劃，故納入變更。
修正後變更內容：
<table>
<tr><th rowspan="2">變更編號</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>
<tr><td rowspan="5">3</td><td rowspan="3">綠(一-1)(文化路東側、文化路二段608巷)</td><td rowspan="3">綠地用地(0.99)</td><td>住宅區(附)(0.85)</td></tr>
<tr><td>綠地用地(附)(0.14)</td></tr>
<tr><td>道路用地(附)(0.00)*</td></tr>
<tr><td>機(一)(文聖街東側、文小一北側)</td><td>機關用地(0.20)</td><td>商業區(附)(0.20)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">綠(二-1)(長江路二段北側)</td><td rowspan="2">綠地用地(0.46)</td><td>綠地用地(附)(0.41)</td></tr>
<tr><td>綠地用地兼供道路使用(附)</td></tr>
</table>
</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>市都委會110年11月19日
第135次會議審議通過內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td></td><td>路二段北側)</td><td></td><td>使用(附)(0.01)
道路用地(附)(0.04)</td></tr>
<tr><td></td><td>如上</td><td>--</td><td>附帶條件2：
1.本案應另行變更細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。
2.本案市地重劃範圍包含綠(一-1)用地、綠(二-1)用地及機(一)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>
</table>
變更理由：
1.綠(一-1)用地、綠(二-1)用地及機(一)用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.主管機關無使用需求。
3.參酌毗鄰分區變更為住宅區、商業區、道路用地、綠地用地及綠地用地兼供道路使用。
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。
</td><td>
<table>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>(0.01)
道路用地(附)(0.04)</td></tr>
<tr><td></td><td><u>瓦三(十二埒抽水站西側)</u></td><td><u>瓦斯站用地(0.17)</u></td><td><u>公園用地(附)(0.17)</u></td></tr>
<tr><td></td><td>如上</td><td>--</td><td>附帶條件1：
1.本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。
2.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地,合計面積以45%土地為原則。</td></tr>
</table>
修正後變更理由:
<u>1.綠(一-1)用地、綠(二-1)用地及機(一)、瓦(三)用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。</u>
<u>2.用地主管機關於106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函覆均無使用需求或無相關用地開闢計畫。</u>
<u>3.參酌毗鄰分區變更為住宅區、商業區、道路用地、公園用地綠地用地及綠地用地兼供道路使用。</u>
</td><td></td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">變更編號</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>
</table>
</td><td>修正理由：
配合已審竣主要計畫內容,調整附帶條件編號及內容。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="4">市都委會110年11月19日
第135次會議審議通過內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>4</td><td>機(四)
(文化路東側、新北市議會，文小二西側)</td><td>機關用地
(1.03)</td><td>商業區(附)(0.58)

機關用地(附)(0.45)

附帶條件4：
1.本案應另行變更細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。
2.本案市地重劃範圍包含機(四)用地部分範圍。
3.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。
4.未來機關用地及商業區開闢時除滿足自身停車場需求衍生量外，需額外各提供至少100個以上之公共停車位(抵費地除外)。</td><td rowspan="2">修正後變更內容：
<table><tr><th rowspan="2">變更編號</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><tr><td>4</td><td>機(四)(文化路東側、新北市議會，文小二西側)</td><td>機關用地(1.03)</td><td>商業區(附)(0.58)

機關用地(附)(0.45)

附帶條件2：
1.本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。
2.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.未來機關用地及商業區開闢時除滿足自身停車場需求衍生量外，需額外各提供至少100個以上之公共停車位（抵費地除外）。</td></tr></table></td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="4">變更理由：
1.機(四)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。</td></tr>
<tr><td colspan="5">修正後變更理由：
1.機(四)用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.機關用地(四)參酌毗鄰分區及使用現況變更為</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>市都委會110年11月19日
第135次會議審議通過內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>2.參酌毗鄰分區變更為商業區及機關用地。
3.以市地重劃方式辦理整體開發。
4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。
5.機關有使用需求，惟無財源辦理徵收取得， 故透過公設專檢加速取得。</td><td>商業區(附)及機關用地(附)。
3.因機關用地非屬市地重劃辦法第21條規定之十項公共設施負擔用地，故依前開法規第23條第2項之規定已取得全體土地所有權人之同意。</td><td></td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">變更編號</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>
<tr><td>5</td><td>公(一)(捷運江子翠站西側，江翠國中東側)</td><td>公園用地(0.35)</td><td>住宅區(附)(0.20)
廣場兼停車場用地(附)(0.10)
道路用地(附)(0.05)
附帶條件5：
1.本案應另行變更細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。
2.本案市地重劃範圍包含公(一)用地位於住宅區西側範圍。
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>
</table>
變更理由：
1.公(一)用地位於住宅區西側範圍經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納</td><td>修正理由：
配合已審竣主要計畫內容，調整附帶條件編號及內容。
修正後變更內容：
<table>
<tr><th rowspan="2">變更編號</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>
<tr><td>5</td><td>公(一)(捷運江子翠站西側，江翠國中東側)</td><td>公園用地(0.35)</td><td>住宅區(附)(0.20)
廣場兼停車場用地(附)(0.10)
道路用地(附)(0.05)
附帶條件1：
1.本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。
2.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面</td></tr>
</table></td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>市都委會 110 年 11 月 19 日
第 135 次會議審議通過內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>入整體開發標的之處理類型。
2.主管機關無使用需求。
3.參酌毗鄰分區及使用現況變更為住宅區、廣場兼停車場用地及道路用地。
4.以市地重劃方式辦理整體開發。
5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</td><td><table><tr><td></td><td></td><td></td><td>積以 45%土地為原則。</td></tr></table>修正後變更理由：
1.公(一)用地位於住宅區西側範圍經檢討權屬、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.用地主管機關於 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函覆均無使用需求或無相關用地開闢計畫。
3.部分公園用地(一)參酌毗鄰分區及使用現況變更為住宅區(附)、廣場兼停車場用地(附)、道路用地(附)。</td><td rowspan="2">依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td><table><tr><th rowspan="2">變更編號</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><tr><td>6</td><td>公(三十三)(信義路以西)</td><td>公園用地(0.09)</td><td>住宅區(再)(附)(0.09)
附帶條件 6：
1.變更範圍建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 165%，惟倘經捐贈不低於 45%之公共設施用地或折算</td></tr></table></td><td>修正理由：
配合已審竣主要計畫內容，調整附帶條件編號及內容。
修正後變更內容：<table><tr><th rowspan="2">變更編號</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><tr><td>6</td><td>公(三十三)(廣福街以東)</td><td>公園用地(0.09)</td><td>住宅區(再)(附)(0.09)
附帶條件 3：
1.住宅區(再)(附)建蔽率不得大於 50%，</td></tr></table></td></tr>
</table>

市都委會110年11月19日 第135次會議審議通過內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
代金繳納，或採市地重劃方式辦理，且共同負擔比例不低於45%者，容積率得調高為300%。 2. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰乙種工業區公告土地現值之1.4倍。 3. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。	容積率不得大於165%，建築物改建、增建或拆除後新建以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為300%；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，但其捐獻數額之單價不得低於計畫區內住宅區公告土地現值之1.4倍。 2. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。	
變更理由： 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型，故朝向變更為住宅區(再)(附)，由地主自行依附帶條件辦理。	修正後變更理由： 經查板橋區瑞興段687、689、691、693、693-1、693-2、695、697、699、701、703、705、705-2、705-5、707、709、711等17筆土地地上之建物係屬有建物登記謄本之合法建物，並經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型，故將前開17筆地號土地之地籍範圍劃設為住宅區(再)(附)，由土地所有權人另依附帶條件辦理。	

<table>
<tr><th>市都委會110年11月19日
第135次會議審議通過內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr>
<td>
<table>
<tr><th rowspan="2">變更編號</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>
<tr><td>7</td><td>綠(一-1)
(文化路東側，文化路二段608巷)
(細計公設)</td><td>綠地用地(0.01)</td><td>住宅區(再)(附)(0.01)

附帶條件7：
1.變更範圍建蔽率不得大於60%，容積率不得大於165%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算代金繳納，或採市地重劃方式辦理，且共同負擔比例不低於45%者，容積率得調高為300%。
2.捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰乙種工業區公告土地現值之1.4倍。
3.捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格</td></tr>
</table>
</td>
<td>
修正理由：
配合已審竣主要計畫內容，調整附帶條件編號及內容。
修正後變更內容：
<table>
<tr><th rowspan="2">變更編號</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>
<tr><td>7</td><td>綠(一-1)(文化路東側，文化路二段608巷)(細計公設)</td><td>綠地用地(0.01)</td><td>住宅區(再)(附)(0.01)

附帶條件3：
1.住宅區(再)(附)建蔽率不得大於50%，容積率不得大於165%，建築物改建、增建或拆除後新建以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為300%；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，但其捐獻數額之單價不得低於計畫區內住宅區公告土地現值之1.4倍。
2.捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)x45%。</td></tr>
</table>
修正後變更理由：
經查板橋區江子翠段大埔尾小段137及138地號等2筆土地地上之建物係屬有建物登記謄本之合
</td>
<td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><th>市都委會110年11月19日
第135次會議審議通過內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>(取最高價計算)×45%。</td></tr>
</table>
變更理由：
本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型，故朝向變更為住宅區(再)(附)，由地主自行依附帶條件辦理。
</td><td>法建物，並經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型，故將前開2筆地號土地之地籍範圍劃設為住宅區(再)(附)，由土地所有權人另依附帶條件辦理。</td><td></td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">變更編號</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>
<tr><td>8</td><td>下水道用地(供截流站使用)(縣民大道南側)</td><td>下水道用地(0.38)</td><td>住宅區(附)(0.22)
公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.16)
附帶條件8：
1.本案應另行變更細部計畫，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下水道用地完整範圍。
3.重劃範圍折價抵付共同負擔</td></tr>
</table>
</td><td>修正理由：
配合已審竣主要計畫內容，調整附帶條件編號及內容。
修正後變更內容：
<table>
<tr><th rowspan="2">變更編號</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>
<tr><td>8</td><td>下水道用地(供截流站使用)(縣民大道南側)</td><td>下水道用地(0.38)</td><td>住宅區(附)(0.22)
公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.16)
附帶條件1：
1.本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。
2.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。</td></tr>
</table>
</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>市都委會 110 年 11 月 19 日
第 135 次會議審議通過內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>之土地，合計面積以 45%土地為原則。</td></tr>
</table>
變更理由：
1.下水道用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.主管機關無使用需求。
3.參酌毗鄰分區及使用現況變更為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地。
4.以市地重劃方式辦理整體開發。
5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</td><td>修正後變更理由：
1.下水道用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.用地主管機關於 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函覆均無使用需求或無相關用地開闢計畫。
3.參酌毗鄰分區及使用現況變更為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地。</td><td></td></tr>
<tr><td>–</td><td>新增理由：
配合報部審議時新增人民陳情公十三附帶條件過於嚴格，故納入檢討。
新增變更內容：
<table>
<tr><th rowspan="2">變更編號</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>
<tr><td>9</td><td>公十三</td><td>住宅區(附)(1.80)</td><td>住宅區(再)(附)(1.80)</td></tr>
</table></td><td>修正後通過。
修正理由：
為保留後續執行彈性，修正附帶條件文字。
修正後變更內容：
<table>
<tr><th rowspan="2">變更編號</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>
<tr><td>9</td><td>公十三</td><td>住宅區(附)(1.80)</td><td>住宅區(再)(附)(1.80)</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

市都委會110年11月19日 第135次會議審議通過內容	市都委會專案小組初步建議意見		市都委會決議	
	附帶條件： 1.住宅區(附)應以都市更新方式整體開發建築，其法定空地(至少應為基地面積之百分之四十)應緊鄰公園用地集中留設作為開放空間提供公眾使用。 2.為獎勵都市更新，本案建築總樓地板面積訂為42,700平方公尺，其計算式如下： (1)密集合法房屋基地面積＝17,768(㎡)(含巷道及空地) (2)17,768*60%*2(樓)*2＝42,700(㎡) (3)上述基地面積以實測面積為準。 3.住宅區(附)不得再適用其他容積獎勵規定，但得作為容積移轉接受基地，其容積移轉之接受基地基準容積率以120%計算。 4.住宅區(附)得參考「新北市都市更新單元劃定基準」之規定，自行劃定更新單元開	附帶條件4： 1.本案應以都市更新方式辦理整體開發，並完成開闢公共設施開闢。 2.住宅區(再)(附)建蔽率不得大於50%，容積率不得大於174%，捐贈42%公共設施用地，則容積率得調高為300%。 3.變更配置內容須依公十三配置原則辦理。	附帶條件： 1.住宅區(附)應以都市更新方式整體開發建築，其法定空地(至少應為基地面積之百分之四十)應緊鄰公園用地集中留設作為開放空間提供公眾使用。 2.為獎勵都市更新，本案建築總樓地板面積訂為42,700平方公尺，其計算式如下： (1)密集合法房屋基地面積＝17,768(㎡)(含巷道及空地) (2)17,768*60%*2(樓)*2＝42,700(㎡) (3)上述基地面積以實測面積為準。 3.住宅區(附)不得再適用其他容積獎勵規定，但得作為容積移轉接受基地，其容積移轉之接受基地基準容積率以120%計算。 4.住宅區(附)得參考「新北市都市更新單元劃定基準」之規定，自行劃定更新單元開	附帶條件4： 1.本案應另行擬定或變更細部計畫，並以都市更新方式辦理整體開發，且完成公共設施開闢。 2.住宅區(再)(附)建蔽率不得大於50%，容積率不得大於174%，捐贈42%公共設施用地，則容積率得調高為300%。 3.變更配置內容須依公十三配置原則辦理。

市都委會110年11月19日 第135次會議審議通過內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	發。 5.本案都市更新之住宅興建高度，以至少七層樓以上為原則，並由本府依建築技術規則等相關規定詳予審核，並盡量降低建蔽率，以集中留設更多之法定空地作為開放空間供公眾使用。 6.將來改建時，建築物配置及設計需先送新北市都市設計審議委員會審查同意後才准請照建築。 7.自本次都市計畫通盤檢討發布實施日起三年內，如未能依都市更新相關規定申請都市更新事業計畫報核，附帶條件2.(2)之計算式內原規定「2」倍之都市更新獎勵容積係數，減低優惠，改按「1.5」倍計算。 8.都市計畫發布實施後，必要時得由新北市政府辦理都市更新或另擬都市計畫。 新增變更理由： 1.公園用地(十三)於60年1月25日發布實施之	發。 5.本案都市更新之住宅興建高度，以至少七層樓以上為原則，並由本府依建築技術規則等相關規定詳予審核，並盡量降低建蔽率，以集中留設更多之法定空地作為開放空間供公眾使用。 6.將來改建時，建築物配置及設計需先送新北市都市設計審議委員會審查同意後才准請照建築。 7.自本次都市計畫通盤檢討發布實施日起三年內，如未能依都市更新相關規定申請都市更新事業計畫報核，附帶條件2.(2)之計算式內原規定「2」倍之都市更新獎勵容積係數，減低優惠，改按「1.5」倍計算。 8.都市計畫發布實施後，必要時得由新北市政府辦理都市更新或另擬都市計畫。 新增變更理由： 1.公園用地(十三)於60年1月25日發布實施之

市都委會110年11月19日 第135次會議審議通過內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	「板橋擴大都市計畫案」劃設為公園綠地，嗣後於86年8月12日發布實施之「變更板橋都市計畫(第一次通盤檢討)案」中因現況合法房屋密集導致開闢困難，為顧及人民權益及減少政府負擔，故將合法房屋密集部分變更為住宅區，並以附帶條件規定後續應以都市更新之方式辦理整體開發。 2.惟其原先規定之附帶條件過於嚴苛，致使開發困難，故本次變更經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，為保障民眾權益及周邊公共設施服務水準，爰參酌毗鄰分區變更為住宅區(再)(附)，並變更本案之附帶條件，由地主自行依附帶條件辦理。 3.另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋捐贈事項前，調降其開發容積率，相關回饋事項另於細部計畫訂定。 公十三配置原則： 一、開放空間設置於基地西側和南側，連接公十三以增加開放空間；基地規劃12m計畫道路，串聯基地與周邊連接，並做為與東側乙種工業區之緩衝空間。 二、基地內設置之住宅區周邊皆規劃退縮空間，以創造為住宅區友善人行空間。 三、本案以都市更新方式辦理開發，並應捐贈不低於42%之公共設施用地並完成興闢。	「板橋擴大都市計畫案」劃設為公園綠地，嗣後於86年8月12日發布實施之「變更板橋都市計畫(第一次通盤檢討)案」中因現況合法房屋密集導致開闢困難，為顧及人民權益及減少政府負擔，故將合法房屋密集部分變更為住宅區，並以附帶條件規定後續應以都市更新之方式辦理整體開發。 2.惟其原先規定之附帶條件過於嚴苛，致使開發困難，故本次變更經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，為保障民眾權益及周邊公共設施服務水準，爰參酌毗鄰分區變更為住宅區(再)(附)，並變更本案之附帶條件，由地主自行依附帶條件辦理。 3.另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋捐贈事項前，調降其開發容積率，相關回饋事項另於細部計畫訂定。 公十三配置原則： 一、公園用地以設置於基地西側和南側為原則，並臨主要計畫道路(永豐街)面寬至少應佔二分之一，且留設與東側乙種工業區間之緩衝空間。 二、基地北側臨12公尺計畫道路(永豐街)指定退縮6公尺，並設置無遮簷人行道，以創造為住宅區友善人行空間。 三、實際配置仍應以都市設計、都市更新審竣內容為準。

<table>
<tr><th>市都委會 110 年 11 月 19 日
第 135 次會議審議通過內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td></td><td>

公十三配置示意圖</td><td></td></tr>
<tr><td>－</td><td>新增理由：
配合報部審議時新增人民陳情公一附帶條件過於嚴格，故納入檢討。
新增變更內容：
<table>
<tr><th rowspan="2">變更編號</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>
<tr><td rowspan="3">10</td><td rowspan="3">公(一)(東側合法密集住宅、西側住(附))</td><td>住宅區(附)(0.76)</td><td>住宅區(再)(附)(0.76)</td></tr>
<tr><td>公園用地(0.30)</td><td>公園用地(附)(0.30)</td></tr>
<tr><td>附帶條件：
1.住宅區(附)應以都市更新方式整體</td><td>附帶條件5：
1.本案應以都市更新方式辦理整體開發，且應維持東</td></tr>
</table></td><td>修正後通過。
修正理由：
為保留後續執行彈性，修正附帶條件文字。
修正後變更內容：
<table>
<tr><th rowspan="2">變更編號</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>
<tr><td rowspan="3">10</td><td rowspan="3">公(一)(東側合法密集住宅、西側住(附))</td><td>住宅區(附)(0.76)</td><td>住宅區(再)(附)(0.76)</td></tr>
<tr><td>公園用地(0.30)</td><td>公園用地(附)(0.30)</td></tr>
<tr><td>附帶條件：
1.住宅區(附)應以都市更新方式整體</td><td>附帶條件5：
1.本案應另行擬定或變更細部計畫，並以都市更新方</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

市都委會110年11月19日 第135次會議審議通過內容	市都委會專案小組初步建議意見				市都委會決議			
			開發建築，其法定空地（至少應為基地面積之百分之四十）應緊鄰公園用地集中留設作為開放空間提供公眾使用。 2. 西側合法密集房屋可申請自辦更新，惟西側整體開發時應併基地東側合法密集房屋（未辦理容積移轉）及西側公園用地整體規劃一併辦理更新。 3. 公園用地內私有土地及合法建築得適用「都市計畫容積移轉實施辦法」、「新北	側土地為公園用地，並完成開闢東側公園。 2. 住（再）（附）建蔽率不得大於50%，容積率不得大於258%{原容 300%×[100%-(42%-28.16%)]}，惟倘經再捐贈公共設施用地或捐獻代金，則容積率得調高為 300%；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，但其捐獻數額之單價不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之1.4倍。 3. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格（取最高價計算）× 13.84%。			開發建築，其法定空地（至少應為基地面積之百分之四十）應緊鄰公園用地集中留設作為開放空間提供公眾使用。 2. 西側合法密集房屋可申請自辦更新，惟西側整體開發時應併基地東側合法密集房屋（未辦理容積移轉）及西側公園用地整體規劃一併辦理更新。 3. 公園用地內私有土地及合法建築得適用「都市計畫容積移轉實施辦法」、「新北	式辦理整體開發，且應維持東側土地為公園用地，並完成開闢東側公園。 2. 住（再）（附）建蔽率不得大於50%，容積率不得大於258%{原容 300%×[100%-(42%-28.16%)]}，惟倘經再捐贈公共設施用地或捐獻代金，則容積率得調高為 300%；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，但其捐獻數額之單價不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之1.4倍。 3. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格（取最高價計算）× 13.84%。

市都委會110年11月19日 第135次會議審議通過內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」及「新北市都市計畫容積移轉送出基地土地改良物之認定及處理原則」。 4.為獎勵都市更新，住宅區(附)建築總樓地板面積訂為:(西側土地面積+東側(未辦理容積移轉)私有土地面積)*60%*2(樓)*2(都市更新獎勵容積係數)為上限。 5.住宅區(附)不得積獎勵規定，但得作為容積移轉接受基地，其容積	市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」及「新北市都市計畫容積移轉送出基地土地改良物之認定及處理原則」。 4.為獎勵都市更新，住宅區(附)建築總樓地板面積訂為:(西側土地面積+東側(未辦理容積移轉)私有土地面積)*60%*2(樓)*2(都市更新獎勵容積係數)為上限。 5.住宅區(附)不得積獎勵規定，但得作為容積移轉接受基地，其容積

市都委會110年11月19日 第135次會議審議通過內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	移轉之接受基地基準容積率以120%計算。 6.本案都市更新之住宅興建高度，以至少七層樓以上為原則，並由本府依建築技術規則等相關規定詳予審核，並盡量降低建蔽率，以集中留設更多之法定空地作為開放空間供公眾使用。 7.將來改建時，建築物配置及設計需先送新北市都市設計審議委員會審查同意後才准請照建築。 8.自本次都市	移轉之接受基地基準容積率以120%計算。 6.本案都市更新之住宅興建高度，以至少七層樓以上為原則，並由本府依建築技術規則等相關規定詳予審核，並盡量降低建蔽率，以集中留設更多之法定空地作為開放空間供公眾使用。 7.將來改建時，建築物配置及設計需先送新北市都市設計審議委員會審查同意後才准請照建築。 8.自本次都市

市都委會110年11月19日 第135次會議審議通過內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	計畫通盤檢討發布實施日起三年內，如未能依都市更新相關規定申請都市更新事業計畫報核，附帶條件4之計算式內原規定「2」倍之都市更新獎勵容積係數，減低優惠，改按「1.5」倍計算。 9.都市計畫發布實施後，必要時得由新北市政府辦理都市更新或依法辦理徵收。 新增變更理由： 1.公園用地(一)於58年8月4日發布實施之「江子翠及十二埒鄉街計畫案」劃設為鄰里公園用地，嗣後於86年8月12日發布實施之「變更板橋都市計畫(第一次通盤檢討)案」中因現況合法房屋密集導致開闢困難，為顧及人民權益及減少	計畫通盤檢討發布實施日起三年內，如未能依都市更新相關規定申請都市更新事業計畫報核，附帶條件4之計算式內原規定「2」倍之都市更新獎勵容積係數，減低優惠，改按「1.5」倍計算。 9.都市計畫發布實施後，必要時得由新北市政府辦理都市更新或依法辦理徵收。 新增變更理由： 1.公園用地(一)於58年8月4日發布實施之「江子翠及十二埒鄉街計畫案」劃設為鄰里公園用地，嗣後於86年8月12日發布實施之「變更板橋都市計畫(第一次通盤檢討)案」中因現況合法房屋密集導致開闢困難，為顧及人民權益及減少

<table>
<tr><th>市都委會110年11月19日
第135次會議審議通過內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td></td><td>政府負擔，故將合法房屋密集部分變更為住宅區，並以附帶條件規定後續應以都市更新之方式辦理整體開發。
2.惟其原先規定之附帶條件過於嚴苛，致使開發困難，故本次變更經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，為保障民眾權益及周邊公共設施服務水準，爰參酌毗鄰分區變更為住宅區(再)(附)，並變更本案之附帶條件，由地主自行依附帶條件辦理。
3.另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋捐贈事項前，調降其開發容積率，相關回饋事項另於細部計畫訂定。</td><td>政府負擔，故將合法房屋密集部分變更為住宅區，並以附帶條件規定後續應以都市更新之方式辦理整體開發。
2.惟其原先規定之附帶條件過於嚴苛，致使開發困難，故本次變更經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，為保障民眾權益及周邊公共設施服務水準，爰參酌毗鄰分區變更為住宅區(再)(附)，並變更本案之附帶條件，由地主自行依附帶條件辦理。
3.另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋捐贈事項前，調降其開發容積率，相關回饋事項另於細部計畫訂定。</td></tr>
<tr><td>－</td><td>新增理由：
配合報部審議時新增人民陳情;考量其權屬與使用現況，變更部分公園用地為公園用地兼供道路使用。
新增變更內容：
<table>
<tr><th rowspan="2">變更編號</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>
<tr><td>11</td><td>公三
(萬板路與萬板路122巷交叉路口)</td><td>公園用地
(0.01)*</td><td>公園用地兼供道路使用
(0.01)*</td></tr>
</table>
註：*表示面積小於0.01。(面積18.23平方公尺)
新增變更理由：
經查陳情地點位處萬板路(30m)與萬板路 122 巷(4m)交叉路口，考量其權屬及使用現況等情形，將部分用地由公園用地變更為公園用地兼供道路使用。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>－</td><td>新增理由：
考量變更為廣場兼停車場用地部分，因基地形狀狹長非方整，不利未來立體化或地下化開發彈性，及</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>市都委會110年11月19日
第135次會議審議通過內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td></td><td>區域5大公設不足，爰變更廣場兼停車場用地為綠地用地。
新增變更內容：<table><tr><th rowspan="2">變更編號</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><tr><td rowspan="2">12</td><td rowspan="2">學校用地(文小二十四)
(1.72)</td><td rowspan="2">學校用地
(1.72)</td><td>機關用地
(1.61)</td></tr><tr><td>綠地用地
(0.11)</td></tr></table>新增變更理由：
考量學校用地(文小24)經112年12月13日新北市政府教育局確認已無使用需求，故納入變更，另經現況使用中之新北市政府環境保護局、警察局交通警察大隊板橋分隊及海山分隊等機關表示仍有使用需求，考量區域5大公設不足，爰變更為機關用地及綠地用地。</td><td></td></tr>
</table>

圖 2 「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變 2 案變更內容示意圖

圖 3 「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變 3 案變更內容示意圖

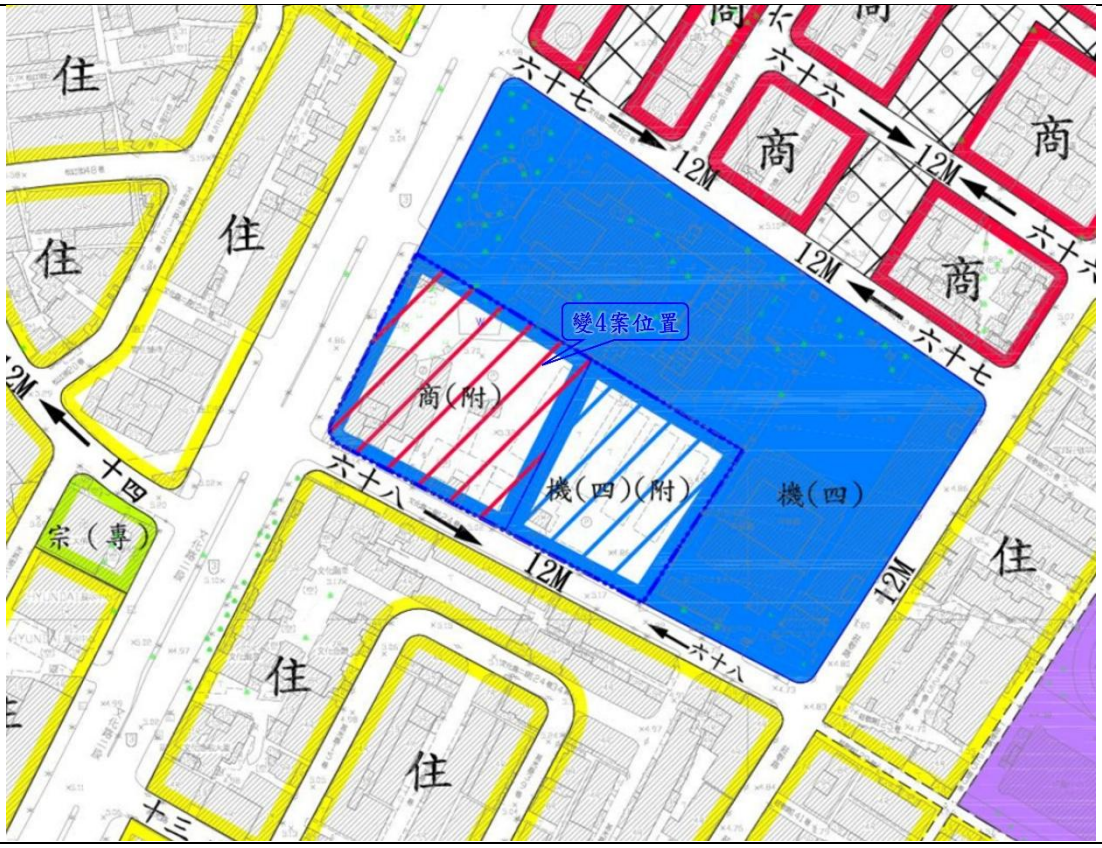


圖 4 「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變 4 案變更內容示意圖

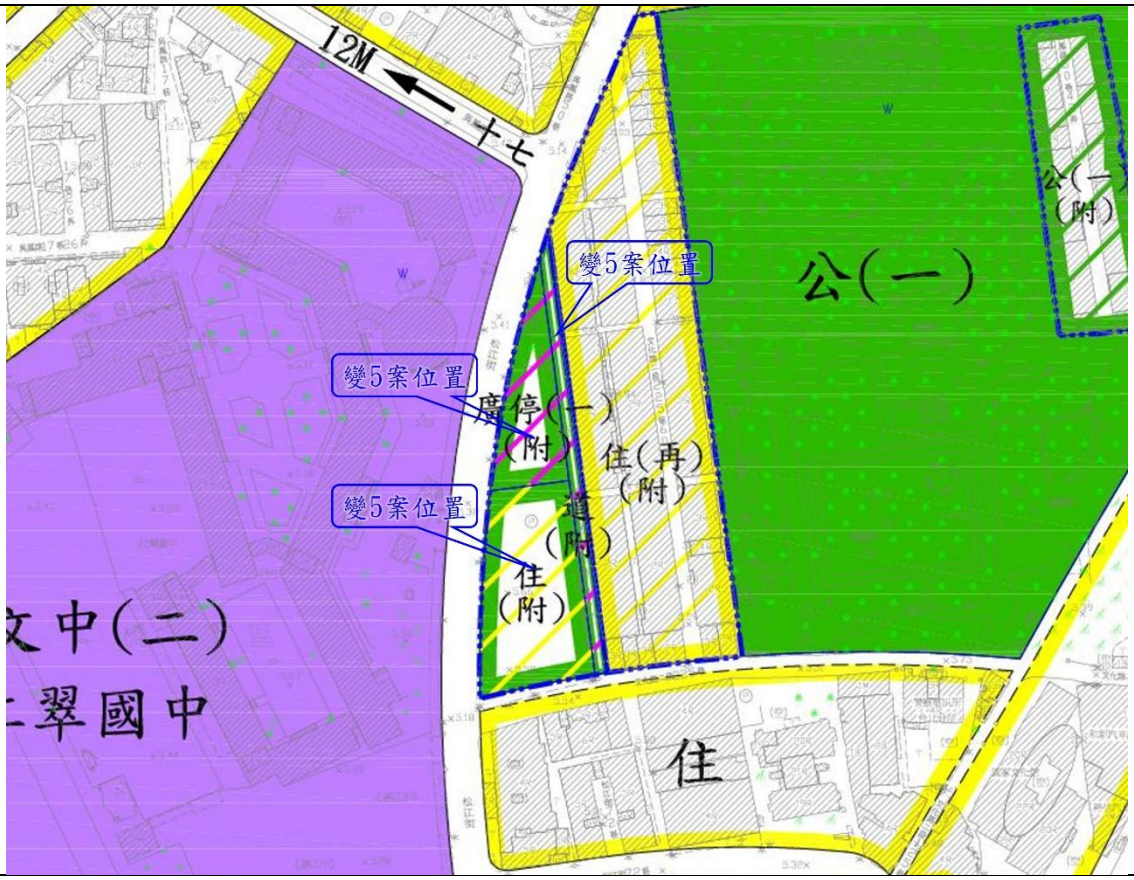


圖 5 「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變 5 案變更內容示意圖

圖 6 「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變 6 案變更內容示意圖

圖 7 「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變 7 案變更內容示意圖

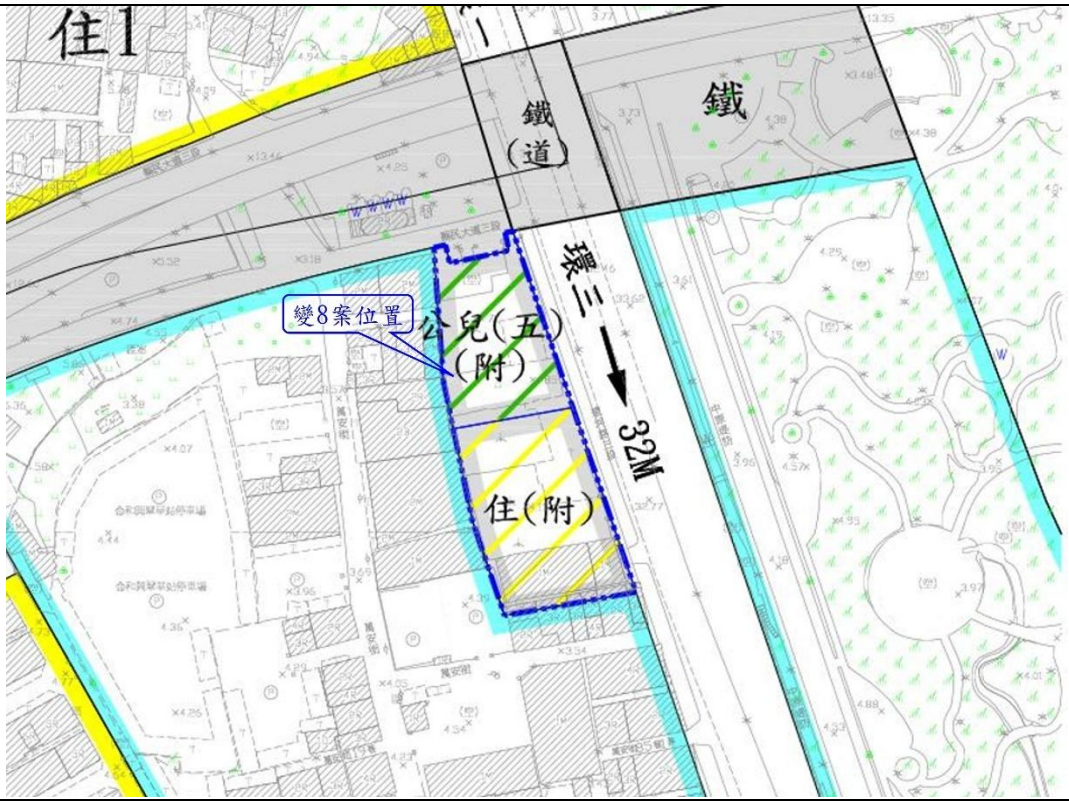


圖 8 「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變 8 案變更內容示意圖

圖 9 「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變 9 案變更內容示意圖

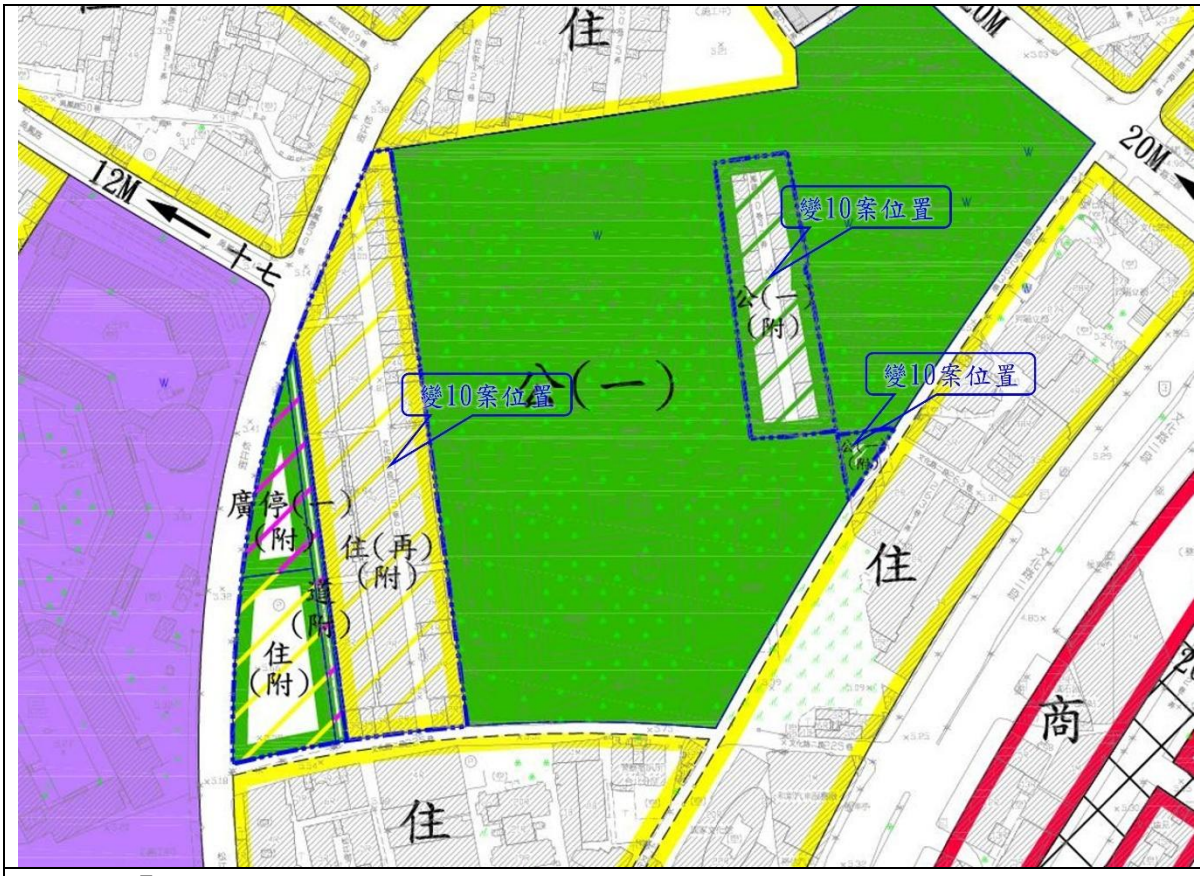


圖 10 「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變 10 案變更內容示意圖

圖 11 「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變 11 案變更內容示意圖

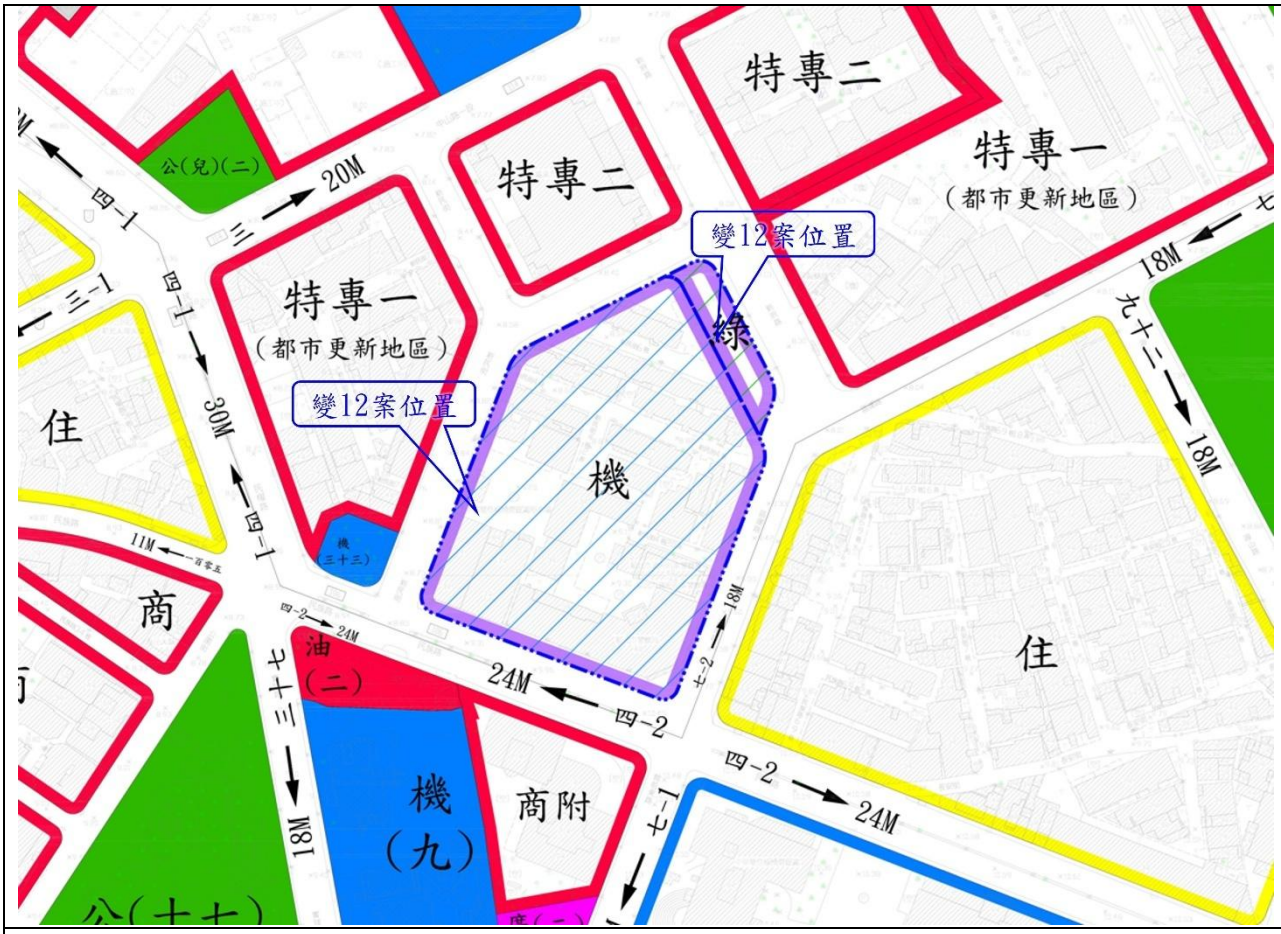
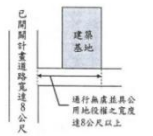


圖 12 「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變 12 案變更內容示意圖

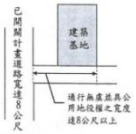
表 2「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行計畫條文 (112 年 12 月 26 日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110 年 11 月 19 日第 135 次市都委會決議)	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。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。	維持現行計畫條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。	二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。	維持現行計畫條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
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。	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。	維持現行計畫條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
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	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	維持現行計畫條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

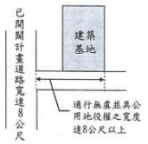
<table>
<tr><th>現行計畫條文
(112 年 12 月 26 日發布實施)</th><th>原市都委會決議通過條文
(110 年 11 月 19 日第 135 次市都委會決議)</th><th>專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>管路、煤氣、天然氣加(整)壓站、電業相關之維修及其服務處所、再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)，及其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業使用。</td><td>管路、煤氣、天然氣加(整)壓站、電業相關之維修及其服務處所、再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)，及其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業使用。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>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：
<table><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><tr><td>住宅區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>300%</td><td></td></tr><tr><td>商業區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>460%</td><td></td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>210%</td><td></td></tr><tr><td>保存區</td><td>50%</td><td>160%</td><td></td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>50%</td><td>160%</td><td></td></tr><tr><td>宗教專用區(附)</td><td>60%</td><td>210%</td><td>板橋區港子嘴段 175-2 地號土地。</td></tr></table></td><td>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：
<table><tr><th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><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><tr><td>住宅區(再)</td><td>依施行細則住宅區規定辦理。</td><td>165%</td></tr></table></td><td>修正後通過。
修正理由：
配合現行 112 年 12 月 26 日「變更板橋細部計畫(土地使用分區管制要點第五點)」案修正及住宅區(再)(附)增訂建蔽率、容積率相關規定。
修正後條文：
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：
<table><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><tr><td>住宅區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>300%</td><td></td></tr><tr><td>商業區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>460%</td><td></td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>210%</td><td></td></tr></table></td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>現行計畫條文
(112 年 12 月 26 日發布實施)</th><th>原市都委會決議通過條文
(110 年 11 月 19 日第 135 次市都委會決議)</th><th>專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr>
<td>
<table>
<tr><td>宗教專用區(附)</td><td>50%</td><td>160%</td><td>1. 板橋區港子嘴段 273-2、274-2、274-3、280-11、283-1 地號等 5 筆土地。
2. 供建築宗教活動相關研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務和教友等相關附屬設施。</td></tr>
<tr><td>文教區(供私立光仁中學使用)</td><td>50%</td><td>200%</td><td></td></tr>
</table>
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
</td>
<td>
住宅區(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 300%；捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於計畫區內住宅區公告土地現值之 1.4 倍。
捐獻代金之數額＝三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。
依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 公尺以上示意圖
</td>
<td>
<table>
<tr><td>保存區</td><td>50%</td><td>160%</td><td></td></tr>
<tr><td>宗教專用區</td><td>50%</td><td>160%</td><td></td></tr>
<tr><td>宗教專用區(附)</td><td>60%</td><td>210%</td><td>板橋區港子嘴段 175-2 地號土地。</td></tr>
<tr><td>宗教專用區(附)</td><td>50%</td><td>160%</td><td>1. 板橋區港子嘴段 273-2、274-2、274-3、280-11、283-1 地號等 5 筆土地。
2. 供建築宗教相關活動研究所需建築，</td></tr>
</table>
</td>
<td></td>
</tr>
</table>

現行計畫條文 (112 年 12 月 26 日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110 年 11 月 19 日第 135 次市都委會決議)	專案小組初步建議意見				市都委會決議
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】。 前項住宅區依都市更新條例法令實施都市更新事業且臨路條件符合下列之一規定者,其容積率得調整為 240%: (一)面臨計畫道路為 6 公尺以上未達 8 公尺者。 (二)面臨指定現有巷道 6 公尺以上未達 8 公尺者,該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路,且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 6 公尺以上。  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						
					並得設置教育、文化、社會福利、社會服務和教膳友宿等相關附屬設施。	
		文教區(供私立光仁中學使用)	50%	200%		
		住宅區(再)	依施行細則住宅區規定辦理。	165%		
		住宅區(再)(附)	依施行細則住宅區規定辦理。	174%	公十三	
		住宅區(再)(附)	依施行細則住宅區規定辦理。	258%	公一	
		住宅區(再發展區)建築物改建、增建或拆除後以捐獻代金方式折				

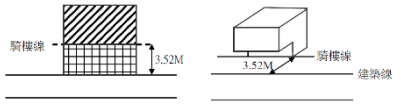
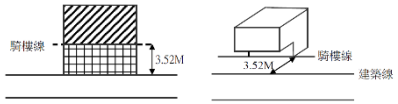
現行計畫條文 (112 年 12 月 26 日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110 年 11 月 19 日第 135 次市都委會決議)	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		算繳納者，則容積率得調高為300%；捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於計畫區內住宅區公告土地現值之1.4倍。 捐獻代金之數額＝三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。 住宅區(再發展區)(附)(公 1)建築物改建、增建或拆除後以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為300%；捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之1.4倍。 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算) × 13.84%。 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	

<table>
<tr><th>現行計畫條文
(112 年 12 月 26 日發布實施)</th><th>原市都委會決議通過條文
(110 年 11 月 19 日第 135 次市都委會決議)</th><th>專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>公尺以上者，得不受此限【詳附圖一】。
前項住宅區依都市更新條例法令實施都市更新事業且臨路條件符合下列之一規定者，其容積率得調整為 240%：
(一)面臨計畫道路為 6 公尺以上未達 8 公尺者。
(二)面臨指定現有巷道 6 公尺以上未達 8 公尺者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 6 公尺以上。
 

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</td><td></td></tr>
<tr><td>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：
<table><tr><th>公共設施種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>公園用地(公六)</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>40%</td></tr></table></td><td>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：
<table><tr><th>公共設施種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>公園用地(公六)</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>40%</td></tr></table></td><td>維持現行計畫條文。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="4">現行計畫條文
(112 年 12 月 26 日發布實施)</th><th colspan="4">原市都委會決議通過條文
(110 年 11 月 19 日第 135 次市都委會決議)</th><th>專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td colspan="2">體育場用地</td><td>50%</td><td>不予規定</td><td colspan="2">體育場用地</td><td>50%</td><td>不予規定</td><td rowspan="11"></td><td rowspan="11"></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><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><td>文高</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>200%</td></tr>
<tr><td colspan="2">市場用地</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>240%</td><td colspan="2">市場用地</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>240%</td></tr>
<tr><td colspan="2">市場用地(市五)</td><td>80%</td><td>500%
並不得再依其他相關法令申請容積獎勵。</td><td colspan="2">市場用地(市五)</td><td>80%</td><td>500%
並不得再依其他相關法令申請容積獎勵。</td></tr>
<tr><td colspan="2">自來水事業用地</td><td>20%</td><td>30%</td><td colspan="2">自來水事業用地</td><td>20%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td colspan="2">能源事業用地</td><td>50%</td><td>250%</td><td colspan="2">能源事業用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td colspan="2">醫院用地</td><td>65%</td><td>550%
並不得再依相關法規申請增加容積。</td><td colspan="2">醫院用地</td><td>65%</td><td>550%
並不得再依相關法規申請增加容積。</td></tr>
<tr><td colspan="4">註：玫瑰公園(位於公正路、智樂路交會處)</td><td colspan="4">註：玫瑰公園(位於公正路、智樂路交會處)</td></tr>
<tr><td colspan="4">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</td><td colspan="4">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</td><td>維持現行計畫條文。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>現行計畫條文
(112 年 12 月 26 日發布實施)</th><th>原市都委會決議通過條文
(110 年 11 月 19 日第 135 次市都委會決議)</th><th>專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr>
<td>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。市場用地(市五)應依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準辦理，免留設前院、側院。
<table>
<tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度（公尺）</th><th>側院深度（公尺）</th></tr>
<tr><td>宗教專用區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>能源事業用地</td><td>6.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>捷運系統用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>抽水站用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>垃圾處理場用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
</table>
(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】
前項建築基地已依本要點第 15</td>
<td>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。市場用地(市五)應依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準辦理，免留設前院、側院。
<table>
<tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度（公尺）</th><th>側院深度（公尺）</th></tr>
<tr><td>宗教專用區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>能源事業用地</td><td>6.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>捷運系統用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>抽水站用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>垃圾處理場用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
</table>
(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】
前項建築基地已依本要點第 15</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</table>

現行計畫條文 (112 年 12 月 26 日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110 年 11 月 19 日第 135 次市都委會決議)	專案小組初步建議意見	市都委會決議
點退縮建築供公眾使用者,則優先從其規定。  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蔽人行道之地區示意圖	點退縮建築供公眾使用者,則優先從其規定。  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蔽人行道之地區示意圖		
八、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理: (一)建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置: 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物,各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者,每 100 平方公尺設置一機車位,各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者,機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條所述第一類者,每 100 平方公尺設置一機車停車位。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (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	八、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理: (一)建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置: 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物,各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者,每 100 平方公尺設置一機車位,各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者,機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條所述第一類者,每 100 平方公尺設置一機車停車位。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (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	維持現行計畫條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

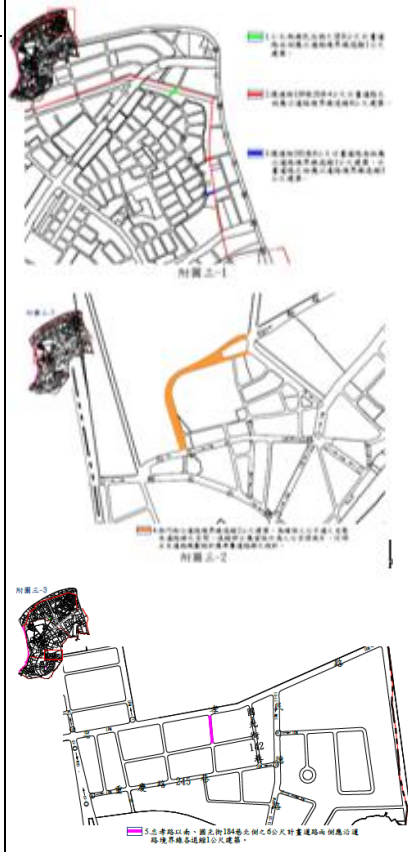
現行計畫條文 (112 年 12 月 26 日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110 年 11 月 19 日第 135 次市都委會決議)	專案小組初步建議意見	市都委會決議
之建築基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車位之設置標準，經都設會同意者，得依前項規定停車位數量之 70%為下限酌予折減留設。 (四)醫院用地除依前三款規定辦理外，尚須額外設置原新埔立體停車場需求之停車空間。	之建築基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車位之設置標準，經都設會同意者，得依前項規定停車位數量之 70%為下限酌予折減留設。 (四)醫院用地除依前三款規定辦理外，尚須額外設置原新埔立體停車場需求之停車空間。		
九、本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、體育場及廣場等五項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私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。	九、本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、體育場及廣場等五項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私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。	維持現行計畫條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
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，且不得超過基準容積之 15%。	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，且不得超過基準容積之 15%。	維持現行計畫條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

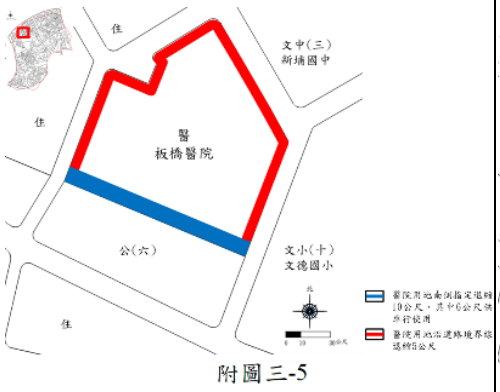
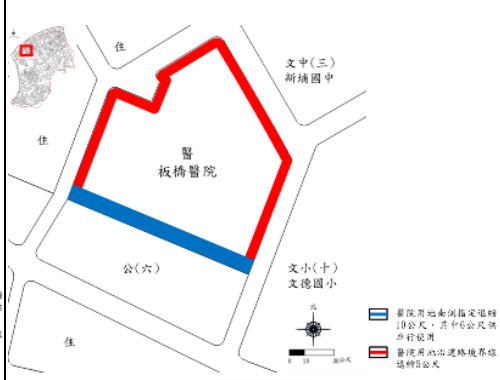
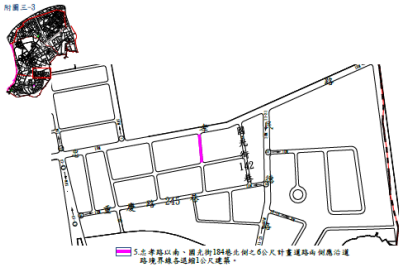
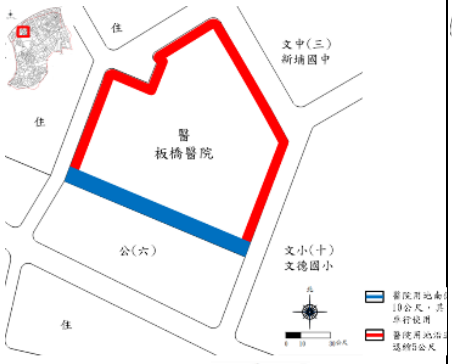
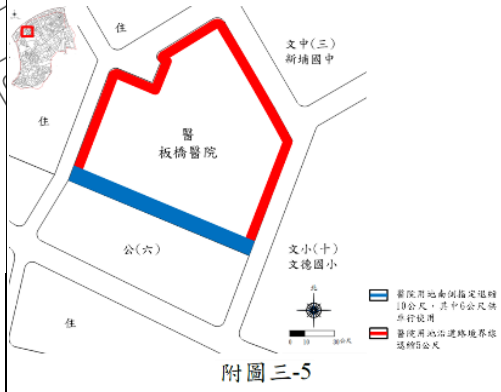
現行計畫條文 (112 年 12 月 26 日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110 年 11 月 19 日第 135 次市都委會決議)	專案小組初步建議意見	市都委會決議
若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。	若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。		
十一、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。 依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	十一、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。 依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	維持現行計畫條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
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。	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。	維持現行計畫條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行計畫條文 (112 年 12 月 26 日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110 年 11 月 19 日第 135 次市都委會決議)	專案小組初步建議意見	市都委會決議
(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。	(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	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	維持現行計畫條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行計畫條文 (112 年 12 月 26 日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110 年 11 月 19 日第 135 次市都委會決議)	專案小組初步建議意見	市都委會決議
勵上限之除外規定。	勵上限之除外規定。		
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。	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。	維持現行計畫條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十五、除醫院用地之開挖率不得大於 80%外，其餘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,得不受前項規定之限制。	十五、除醫院用地之開挖率不得大於 80%外，其餘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,得不受前項規定之限制。	維持現行計畫條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
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,並得計入法定空地及前院深度。【詳見附圖三】 (一)仁化街與民治街之間 8 公尺計	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,並得計入法定空地及前院深度。【詳見附圖三】 (一)仁化街與民治街之間 8 公尺計	依本次提會內容通過。 修正理由: 配合公十三指導原則新增土管退縮規定，詳如附圖三-6。 修正條文： 十六、下列建築基地於未來新建或改	**修正後通過。** **修正理由：** 為保留後續執行彈性，刪除附圖三-6，並修正公十三退縮規定。 **修正後條文：** 十六、下列建築基地於未來新建或改

現行計畫條文 (112 年 12 月 26 日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110 年 11 月 19 日第 135 次市都委會決議)	專案小組初步建議意見	市都委會決議
畫道路兩側沿道路境界線退縮 1 公尺建築。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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。 (七)醫院用地南側指定退縮 10 公尺，其中 6 公尺供車行使用，其餘沿道路境界線退縮 5 公尺。	畫道路兩側沿道路境界線退縮 1 公尺建築。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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。 (七)醫院用地南側指定退縮 10 公尺，其中 6 公尺供車行使用，其餘沿道路境界線退縮 5 公尺。	建時，應退縮供公眾通行使用，該退縮部分應作為道路供公眾通行使用不得設置地上設施物，並得計入法定空地及前院深度。【詳見附圖三】 (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。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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。	建時，應退縮供公眾通行使用，該退縮部分應作為道路供公眾通行使用不得設置地上設施物，並得計入法定空地及前院深度。【詳見附圖三】 (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。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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。

現行計畫條文 (112 年 12 月 26 日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110 年 11 月 19 日第 135 次市都委會決議)	專案小組初步建議意見	市都委會決議
 附圖三-3	 附圖三-3	(七)醫院用地南側指定退縮 10 公尺，其中 6 公尺供車行使用，其餘沿道路境界線退縮 5 公尺。 (八)永豐街南側住(再)(附)住宅區臨計畫道路退縮 5 公尺，臨永豐街和乙種工業區退縮 6 公尺，另臨接公園用地部分退縮 4 公尺。 	(七)醫院用地南側指定退縮 10 公尺，其中 6 公尺供車行使用，其餘沿道路境界線退縮 5 公尺。 (八)基地北側臨永豐街指定退縮 6 公尺，並設置無遮簷人行道；且臨公園用地部分應退縮 4 公尺。  附圖三-3

現行計畫條文 (112 年 12 月 26 日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110 年 11 月 19 日第 135 次市都委會決議)	專案小組初步建議意見	市都委會決議
 附圖三-4  附圖三-5	 附圖三-4  附圖三-5	 附圖三-3 附圖三-4  附圖三-5	 附圖三-4  附圖三-5

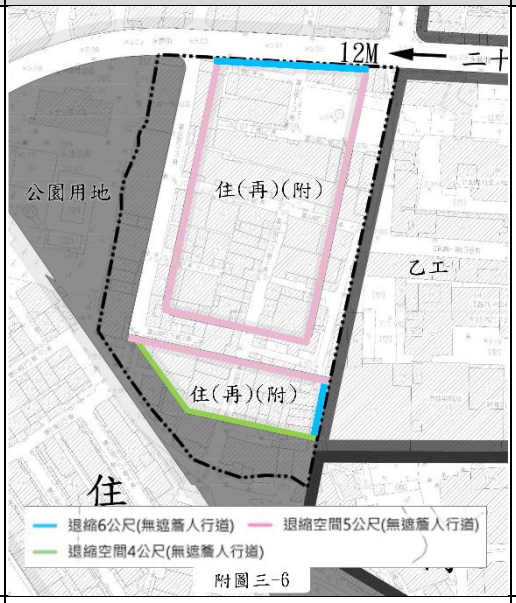
現行計畫條文 (112 年 12 月 26 日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110 年 11 月 19 日第 135 次市都委會決議)	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			
十七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	十七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	維持現行計畫條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 3「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案部都委會審議期間人民陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
逕15	深丘里 陳廉誠 里長 板橋區中山段1865、1865-1、1865-3、1857、1867地號	小遠百後方約5000餘坪用地，先前是市政府宿舍，違建環境雜亂且有圍籬圍設，現有住戶不到10戶。	建議城鄉局能將此地整合市地重劃或進行規劃為綠地整體利用。	**建議酌予採納。** **理由：** 本案於112年12月13日召開檢討研商會議，經新北市政府教育局確認已無使用需求，另經現況使用中之新北市政府環境保護局、警察局交通警察大隊板橋分隊及海山分隊等機關需求仍有使用需求，又基地北側現況為停車場，故經檢討變更使用規模面積及向，恢復前次地分用區為機關用地兼停車場廣場地。	修正後通過。 修正理由: 北側原變更為廣場兼停車場用地部分，依交通局表示形狀狹長非方整，不利未來立體化或地下化開發彈性，建議基地可整併為機關用地。 修正後研析意見： 考量學校用地(文小24)經112年12月13日新北市政府教育局確認已無使用需求，故納入變更，另經現況使用中之新北市政府環境保護局、警察局交通警察大隊板橋分隊及海山分隊等機關表示仍有使用需求，另考量區域5大公設不足，爰變更為機關用地及綠地用地。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

案由	變更三峽都市計畫(部分商業區、兒童遊樂場用地為醫療專用區、綠地用地及公園用地)主要計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案　　號	第四案
說明	**壹、辦理機關：新北市政府** **貳、申請單位：行天宮醫療志業醫療財團法人** **參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。** **肆、再提會緣由** 衛生福利部於 100 年 9 月 16 日公告「臺北醫療區」重新劃分為東、南、西、北、西北、中區等六個次醫療區域，本計畫所在之三峽區屬西區次醫療區域，依市府衛生局 112 年度 6 月份統計資料顯示，平均每萬人口急性一般病床數僅 20.27 床，低於中央醫療網計畫每萬人口病床數 35 床之目標，且低於臺北二級醫療區平均值。另依新北市醫療院所家數及其病床數顯示，目前醫療資源主要集中於板橋、新店、淡水、新莊、中和一帶，本計畫位屬之三峽區於醫院、診所、病床數皆低於新北市平均值，顯示西區次醫療區域及三峽區於急性一般病床數及相關醫療資源仍有成長空間。 爰此，申請單位為滿足三峽及鄰近地區醫療需求，擬變更為「醫療專用區」並規劃興建急重症大樓，運用智慧照顧、緊急醫療創新模式，並整合原基層醫療、急性醫療與長期照護體系，建構完整的全人照護網絡，提升地區醫療資源及緊急醫療等級，盼達新北市衛生局「在地醫療，全民均健」之目標。 本計畫範圍原屬「變更三峽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案之解編標的，為符合開發內容所需，遵循都市計畫變更程序辦理變更，並配合擬定細部計畫配置適當之公共設施用地，以提供三峽及周邊區域居民更完善醫療服務，進而提升地區整體環境品質。 本案前於 113 年 4 月 26 日召開內政部都市計畫委員會第一次專案小組會議，依專案小組委員初步建議意見，請市政府研擬整體		

	開發構想，因整體規劃方案調整之範圍、內容變動幅度較大，爰就修正後配置方案再提新北市都市計畫委員會審議。 **伍、計畫位置及範圍** 本計畫區位於三峽都市計畫西北側，北臨復興路(30 公尺寬)，南接中山路(15 公尺寬)，現況屬恩主公醫院復興醫療大樓、中山醫療大樓及恩主公醫院第一停車場。本計畫範圍包括新北市三峽區大仁段 781 地號等 22 筆土地，總面積為 9,891.12 平方公尺，其中大仁段 786-1、786-2、789、791 及 818 地號為中華民國所有，占計畫面積 0.77%，土地使用分區屬兒童遊樂場用地及住宅區(部分屬細部計畫道路用地)；其餘 781 地號等 17 筆土地皆為行天宮醫療志業醫療財團法人所有，占總計畫面積 99.23%，土地使用分區屬兒童遊樂場用地、綠地用地、住宅區(部分屬細部計畫道路用地範圍)及商業區(詳圖 1)。 **陸、變更理由** 一、配合公共設施保留地解編標的作合理利用 本計畫範圍內之兒童遊樂場用地前經新北市政府評估無開闢計畫，原屬變更三峽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(107 年 12 月公展草案)之解編標的。故本計畫配合公設保留地解編及公共衛生政策，將無開闢需求計畫之公共設施保留地解編，另作符合地區需求之用途。 二、紓解台北醫療區域之醫療需求 增加醫師、醫護從業人員及補充症病床至標準水平，為新北市醫療政策多年來首要目標。依臺北醫療區域醫療資源分布顯示，本計畫區位屬西區次醫療區域之平均每萬人口急性一般病床數低於臺北二級醫療區及新北市平均值，醫療資源相對缺乏，爰本計畫擬新增 144 床急性一般病床及 20 床加護病床，紓解區域急性一般病床數不足問題及提供在地居民舒適醫療服務空間，並以重度級急救責任醫院之定位，提升緊急醫療處置等級，滿足區域內民眾之醫療需求，完成醫療在地化任務。 三、回饋公共設施及代金，改善地區環境

本案參循「變更三峽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」整體開發案件之規定，以共同負擔比例45%為回饋原則，其中35%將集中劃設並開闢開放性的公園綠地空間，及協助開闢毗鄰之道路用地及綠地用地，提供當地居民使用，改善地區環境。

柒、變更內容

本計畫範圍面積為9,891.12平方公尺，包含住宅區及商業區面積4,903.64平方公尺，其餘為兒童遊樂場用地、住宅區(細部計畫道路用地範圍)及綠地用地，面積合計為4,987.48平方公尺。另原計畫屬綠地用地及部分住宅區(細部計畫道路用地範圍)，維持原公共設施用地使用，未涉及用地變更，其餘住宅區、商業區、兒童遊樂場用地擬變更為醫療專用區、綠地用地及公園兼兒童遊樂場用地(詳表1及圖2)。

捌、實施進度及經費

一、開發方式

本計畫範圍由開發者自行整體開發，變更須回饋捐贈之公共設施用地相關之樁位測定費悉由開發者自行負擔。

二、實施進度

本計畫之醫療專用區應於細部計畫核定發布實施後3年內取得建造執照，5年內完成公共設施用地開發及捐贈，若未依計畫書規定事項辦理者，依法定程序檢討變更恢復為原分區。

三、財務計畫(詳表2)

本計畫之醫療專用區土地開發經費由開發者自行籌措並負責管理維護。

玖、回饋計畫

本案回饋計畫包含公共設施用地解編通案回饋、提高使用強度回饋及其他配合辦理事項，說明如下：

一、公共設施用地解編通案回饋

參循三峽公設專檢變更原則，重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，包含劃設公共設施用地及抵費地，合計面積以45%土地為原則

	(土地所有權人重劃後配回可建地面積比例為 55%)，另參循本市公設專檢處理原則及目前審議通案，三鶯地區之公共設施共同負擔比例至少為 35%。故本計畫原屬公共設施之土地劃設 35%之土地面積為公共設施用地，其餘 10%應回饋之土地以折繳代金方式辦理。 (一)開闢及捐贈公共設施用地 本計畫原屬公共設施用地部分，劃設 35%之土地面積為綠地用地、道路用地及公園兼兒童遊樂場用地，面積為 1,745.62 平方公尺[4,987.48×35%]，由開發者興闢完成後捐贈登記為新北市所有，符合本計畫應劃設公共設施用地比例面積。 (二)回饋土地折繳代金 承上，其餘 10%應回饋之土地以折繳代金方式辦理，面積為 498.75 平方公尺[4,987.48×10%]，計算方式以變更後醫療專用區土地市價(由三家以上專業估價者查估後取高者核算；其所需查估費用，由申請人負擔。)乘以所需回饋之土地面積(498.75 平方公尺)。 二、提高強度回饋代金 本計畫提高醫療專用區開發強度，故需負擔提高強度之回饋。考量實際執行之可行性並參考本市相關案例，本計畫提高開發強度回饋方式說明如下： 本計畫於原屬公共設施用地範圍內劃設醫療專用區(特)(一)之土地面積為 3,368.30 平方公尺，依「都市計畫法新北市施行細則」規定醫療專用區使用強度為 200%，本計畫醫療專用區開發強度擬由 200%提高至 400%，計算方式係以變更後土地市價(由三家以上專業估價者查估後取高者核算；其所需查估費用，由申請人負擔。)乘以所需回饋土地面積(提高 200%容積率(醫療專用區 200%提升至 400%)除以醫療專用區原始容積率 200%乘以屬公共設施用地變更為醫療專用區面積 3,368.30 平方公尺)計算。 三、公共設施管理維護費 本計畫公共設施用地由開發者繳交管理維護費予新北市政府，由新北市政府權責機關負責管理維護。

拾、辦理經過

一、都市計畫變更座談會

本計畫於110年3月9日召開都市計畫變更座談會，後經新北市政府110年5月12日新北府城審字第1100909264號函認定屬符合都市計畫法第27條第1項第4款得迅行變更之情形。

二、公開展覽及說明會

自民國112年2月17日起辦理公開展覽30日，並於112年3月2日於三峽區長青市民活動中心舉辦公開展覽說明會。

三、新北市都市計畫委員會專案小組研商會議

本案於民國112年5月9日、112年8月25日召開2次專案小組研商會議，並於112年10月20日經第156次市都委會審議通過。

四、內政部都市計畫委員會專案小組會議

本案由劉委員曜華(召集人)、許委員君薇、董委員建宏、邵委員珮君及呂委員怡青等5位委員組成專案小組，並於民國113年4月26日召開1次會議，初步建議意見如下:

本次變更之目的係為擴充空間，以提供診療空間與醫療設備，鑒於恩主公醫院於本計畫區內分別設立復興醫療大樓、中山醫療大樓及門診大樓等三處基地與本案有密切關聯，考量整體土地使分區之適宜性以及對醫院與周邊地區之整體發展，故請市政府研擬對地方發展具正面效益之整體開發構想、周邊土地利用與現有院區結合之具體策略、建構完善開放空間並引導未來發展形成系統性公共設施，以及交通進出動線等具體策略及可行性方案，以提昇當地環境品質及增進整體醫療服務水準，並請市政府將整體規劃方案提經新北市都市計畫委員會審議通過後，俾供下次會議討論。

五、依內政部都市計畫委員會專案小組意見再召開新北市都市計畫委員會專案小組研商會議

本案經內政部都市計畫委員會專案小組建議重行檢討計畫範圍，原續由彭委員光輝(召集人)、胥委員直強、許委員阿雪、徐委員國城、張委員聖琳、鄭委員人豪等6位委員組成專案小組進行研

	商；後續由彭委員光輝（召集人）、胥委員直強、許委員阿雪、張委員聖琳、董委員娟鳴、陳委員姿伶等6位委員組成專案小組進行研商，，分別於民國113年12月26日、114年6月23日、114年7月16日召開3次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下: (一)113年12月26日第三次專案小組研商會議 本案依113年4月26日內政部都市計畫委員會專案小組委員初步建議意見，原則以整體性考量周邊復興醫療大樓、中山醫療大樓及門診大樓所在基地與本案關聯後，研提醫療專用區整體配置及醫院與周邊地區之發展及交通動線系統規劃方案，惟仍請申請單位依下列意見補充說明及進行修正後，續召開下次專案小組會議： 1. 請就本案區域交通層面重新檢視基地周邊地區道路系統、聯外路網、停車需求（含小客車及機車等車種、停車場位置及供給數量）、人行及自行車道系統及停車場出入口之規劃設計等，以及考量病患、員工、卸貨拜訪臨停及物流宅配短時臨停等使用所衍生的交通旅次對本計畫區之影響等課題，經檢視詳細數據與補充整體性之指標分析檢討後，研提解決對策及相關規劃方案內容。 2. 另有關本案救護車動線及基地內部與聯外之防救災道路動線規劃內容，請申請單位聯同消防主管機關再行評估本案動線規劃方案之合理性及適宜性，俾利後續都市計畫委員會審議。 3. 請補充本案開發方案之開發衝擊評估（含本案開發完成後對鄰近地區土地使用、公共設施容受力、周邊道路交通量變化情形及交通改善狀況等內容），就評估結果研提解決對策，並規劃應對相關衝擊的替代方案或改善配套措施。 4. 有關本案土地使用分區管制要點，請考量人行動線系統之串聯，依原市大會通過方案檢討指定退縮留設規定。又有關本案醫院設置立體連通道部分，應依建築管理與都市設計審議之相關規定檢討建蔽率及容積率。 (二)114年6月23日第四次專案小組、114年7月16日第五次專

	案小組研商會議 請規劃單位依下列意見補充說明及進行修正後，提新北市都市計畫委員會大會審議。 1. 有關本案基地範圍內屬原中山路 220 巷細部計畫道路之開闢事宜，業納入本案回饋計畫內容，後續申請單位將協助開闢並供公眾通行使用，惟該等路段應維持「道路用地」並開闢為 8 公尺計畫道路，或變更為「醫療專用區」並於土管規定留設 8 公尺通廊供公眾通行使用一節，請申請單位就兩方案分別做優劣分析並釐清管理維護責任後，以兩案併陳方式提大會確認。 2. 承上，考量上開未開闢路段將併同急重症大樓興建工程開闢，爰為周邊地區人行動線之串聯，本案基地臨接該等路段部分，原則亦應留設 4 公尺退縮空間，倘基地有特殊情形致設置困難，得授權都設會放寬。 3. 有關本案立體連通系統之建置，考量前開連通道系統設置目的係為醫療院區之連通及增進醫事人員之醫療服務機能而設置，故有其公益性及必要性，爰該連通系統建議得於土管要點內明訂得免檢討容積、建蔽及開挖率，無需另行變更分區。 4. 有關本案臨中山路側配合地下停車場車道進出口動線規劃，擬將部分綠地變更為綠兼道一節，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，且本案車行動線規劃方案亦經交通局及申請單位確認，得合併設置車道進出動線至基地北側，前開綠地未有供車輛通行之必要，仍應維持現行綠地用地之規劃。 **拾壹、再提會審議事項** 一、配合本案內政部都市計畫委員會第一次專案小組會議、市都委會第五次專案小組研商會議初步建議意見，有關本市三峽區大仁段 817、818、819 地號土地(原中山路 220 巷細部計畫道路用地)之處理，以下列兩方案提大會討論。 (一)中山路 220 巷維持原分區。

	(二)中山路220巷變更為醫療專用區。 二、配合本案為擴建院區及醫療功能之整體性規劃考量調整計畫範圍，修正案名為「變更三峽都市計畫(部分住宅區、商業區、兒童遊樂場用地為醫療專用區、綠地用地及公園兼兒童遊樂場用地)主要計畫」案。 **拾貳、以上符合法定程序，提請大會審議。**
決議	一、有關本市三峽區大仁段817、818、819地號土地之處理，依本次提會修正內容方案一維持原分區通過，其餘部分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。

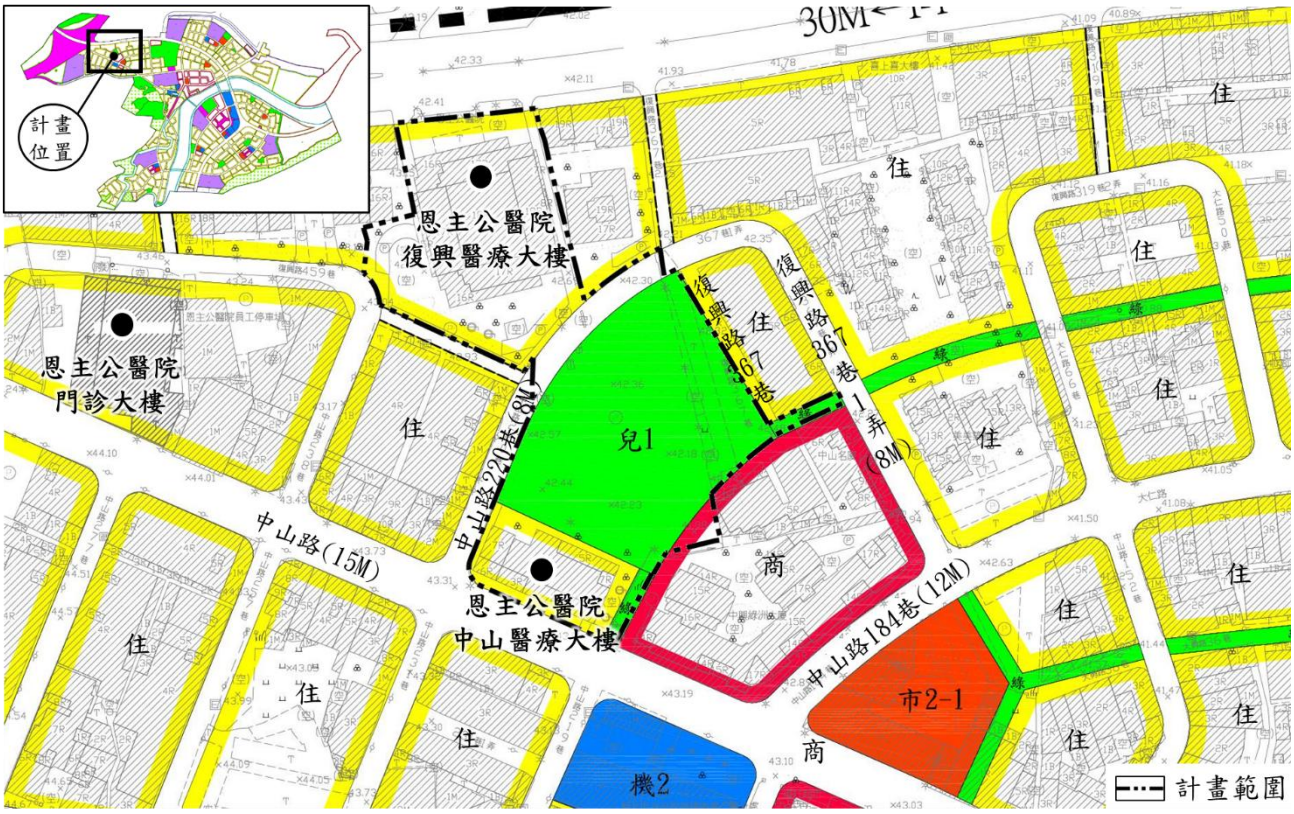


圖 1 「變更三峽都市計畫(部分商業區、兒童遊樂場用地為醫療專用區、綠地用地及公園用地)主要計畫案」計畫位置及範圍示意圖

表 1 「變更三峽都市計畫(部分商業區、兒童遊樂場用地為醫療專用區、綠地用地及公園用地)主要計畫案」變更內容綜理表

<table>
<tr><th colspan="3">第 156 次市都委會審竣內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="2">本次提會修正內容</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th rowspan="2">位置</th><th>變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td>三峽區大仁段 781、788、789、790、791、799、800 地號。</td><td>兒童遊樂場用地(0.4346)</td><td>醫療專用區(0.3314)</td><td>1. 本兒童遊樂場用地經主管機關確認無開闢計畫。
2. 為健全完整醫療體系，提升西區次區域醫療資源。
3. 增加醫療服務空間，建構優質之候診與住院環境，提供舒適之醫療空間與增進整體醫療水準。
4. 提升緊急醫療處置等級，滿足新北市三峽、鶯歌、樹林、土城及桃園大溪、八德區域內民眾之醫療需求，完成醫療</td><td>1. 綠兼道用地之劃設：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，本次提會修正之「綠地用地兼道路使用」部分，仍應維持現行「綠地用地」之規劃。
2. 大仁段 817、818、819 地號土地(原中山路 220 巷細部計畫道路用地)之處理：請申請單位就下列 2 方案進行優劣分析後，提大會討論：
(1)維持「道路用地」為 8 公尺計畫道路。
(2)變更為「醫療專用區」並於土管規定留設 8 公尺通廊供公眾通行使用。</td><td>修正理由：
配合本案內政部都市計畫委員會第一次專案小組會議、市都委會第五次專案小組研商會議初步建議意見，有關本市三峽區大仁段 817、818、819 地號土地(原中山路 220 巷細部計畫道路用地)之處理，以下列兩方案提大會討論。

修正後內容：方案一(中山路 220 巷維持原分區)<table><tr><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td rowspan="2">三峽區大仁段 781、788、789、790、791、799、800 地號。</td><td rowspan="2">兒童遊樂場用地(0.4346)</td><td><u>醫療專用區(0.3369)</u></td><td>1. 本兒童遊樂場用地經主管機關確認無開闢計畫。
2. 為健全完整醫療體系，提升西區次區域醫療資源。
3. 增加醫療服務空間，建構優質之候診與住院環境，提供舒適之醫療空間與增進整體醫療水準。
4. 提升緊急醫療處置等級，滿足新北市三峽、鶯歌、樹林、土城及桃園大溪、八德區域內民眾之醫療需求，完成醫療在地化之任務，維護民眾生命安全與健康。</td></tr><tr><td><u>公園兼兒童遊樂場用地(0.0687)</u></td><td>配合本計畫整體開發，維持原三峽都市計畫開放空間系統連貫性，<u>以及社區開放空間之可及性。</u></td></tr></table></td><td>依本次提會修正內容方案一通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="4">第156次市都委會審竣內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="2">本次提會修正內容</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th rowspan="2">位置</th><th>變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>在地化之任務,維護民眾生命安全與健康。</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"><table>
<tr><td></td><td></td><td>綠地用地
(0.0290)</td><td>配合本計畫整體開發,維持原三峽都市計畫開放空間系統連貫性。</td></tr>
<tr><td>三峽區大仁段798地號。</td><td>商業區
(0.0126)</td><td>綠地用地
(0.0126)</td><td>配合本計畫整體開發,維持原三峽都市計畫開放空間系統連貫性,並補足本計畫應劃設之公共設施用地比例。</td></tr>
<tr><td>三峽區大仁段782、783、784、785、786-1、786-2、787-1、816地號。</td><td>住宅區
(0.4777)</td><td>醫療專用區
(0.4777)</td><td>1.屬恩主公醫院既有醫療院區(含復興醫療大樓、中山醫療大樓)。
2.為配合擴建院區及醫療功能之整體性規劃。</td></tr>
</table>
修正後內容：方案二(中山路220巷變更為醫療專用區)
<table>
<tr><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td>三峽區大仁段781、788、789、790、791、799、800地號。</td><td>兒童遊樂場用地
(0.4346)</td><td>醫療專用區
(0.3122)</td><td>1.本兒童遊樂場用地經主管機關確認無開闢計畫。
2.為健全完整醫療體系,提升西區次區域醫療資源。
3.增加醫療服務空間,建構優質之候診與住院環境，提供舒適之醫療空間與增進整體醫療水準。
4.提升緊急醫療處置等級,滿足新北市三峽、鶯歌、樹林、土城及桃園大溪、八德區域內民眾之醫療需求，完成醫療在地化之任務，維護民眾生命</td></tr>
</table></td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>公園用地
(0.0960)</td><td>配合本計畫整體開發,維持原三峽都市計畫開放空間系統機能。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>綠地用地
(0.0072)</td><td>配合本計畫整體開發,維持原三峽都市計畫開放空間系統連貫性。</td><td></td></tr>
<tr><td>三峽區大仁段798地號。</td><td>商業區
(0.0126)</td><td>醫療專用區
(0.0050)</td><td>1.健全完整醫療體系,提升西區次區域醫療資源。
2.增加醫療服務空間,建構優質之候診與住院環境,提供舒適之醫療空間與增進整體醫療水準。</td><td></td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="3">第156次市都委會審竣內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th><th colspan="4" rowspan="2">本次提會修正內容</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th rowspan="2">位置</th><th>變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td></td><td>3.提升緊急醫療處置等級，滿足新北市三峽、鶯歌、樹林、土城及桃園大溪、八德區域內民眾之醫療需求，完成醫療在地化之任務，維護民眾生命安全與健康。</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>綠地用地(0.0076)</td><td>配合本計畫整體開發，串聯三峽都市計畫開放空間系統，並補足本計畫應劃設之公共設施用地比例。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="3"></td><td rowspan="3"></td><td></td><td>安全與健康。</td></tr>
<tr><td>公園兼兒童遊樂場用地(0.0934)</td><td>配合本計畫整體開發，維持原三峽都市計畫開放空間系統連貫性，以及社區開放空間之可及性。</td></tr>
<tr><td>綠地用地(0.0290)</td><td>配合本計畫整體開發，維持原三峽都市計畫開放空間系統連貫性。</td></tr>
<tr><td>三峽區大仁段798地號。</td><td>商業區(0.0126)</td><td>綠地用地(0.0126)</td><td>配合本計畫整體開發，維持原三峽都市計畫開放空間系統連貫性，並補足本計畫應劃設之公共設施用地比例。</td></tr>
<tr><td>三峽區大仁段782、783、784、785、786-1、786-2、787-1、816、817、818、819地號。</td><td>住宅區(0.5216)</td><td>醫療專用區(0.5216)</td><td>1.屬恩主公醫院既有醫療院區(含復興醫療大樓、中山醫療大樓)。
2.為配合擴建院區及醫療功能之整體性規劃。
3.大仁段817、818、819地號土地變更為「醫療專用區」並於土管規定留設8公尺通廊供公眾通行使用。</td></tr>
</table>

註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

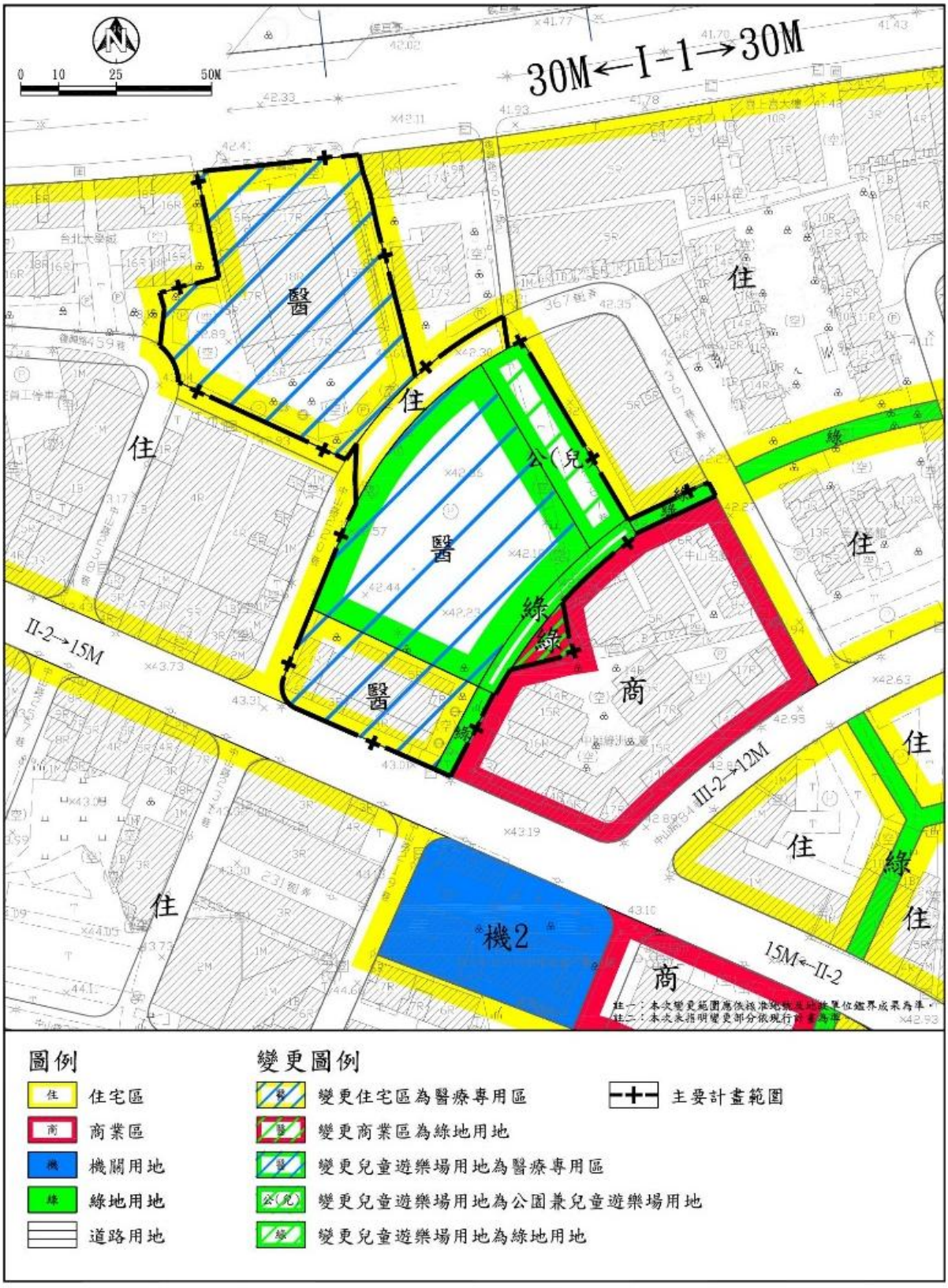


圖 2 「變更三峽都市計畫(部分商業區、兒童遊樂場用地為醫療專用區、綠地用地及公園用地)主要計畫案」變更內容示意圖

表 2 「變更三峽都市計畫(部分商業區、兒童遊樂場用地為醫療專用區、綠地用地及公園用地)主要計畫案」案實施進度及經費表

項目	面積(平方公尺)	土地取得方式						開闢金費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源	備註
		市地重劃	公地撥用	獎勵投資	其他	無償捐贈	撥用	工程費用	設備費用	其他	合計				
醫療專用區	3,368.30	-	-	-	v	-	-	185,257	33,683	40,420	259,360	申請人	都市計畫核定發布實施後3年內取得建造執照,並於5年內完成公共設施用地開發及捐贈。	開發者自行籌措	1.由開發者編列相關公共設施用地之建設費及樁位測定費。 2.公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地，及於細部計畫劃設之道路用地由申請人開闢完成後捐贈新北市政府。 3.大仁段818地號道路用地(7.03㎡)，由新北市政府辦理撥用後，由申請人開闢完成並捐贈新北市政府。
公園兼兒童遊樂場用地	687.49	-	-	-	-	v	-	663		35	698				
綠地用地	619.11	-	-	-	-	v	-								
住宅區(細部計畫道路用地)	431.99	-	-	-	-	v	-								
	7.03	-	-	-	-	-	V								

註：1.表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。
2.本開發經費及預定完期限得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整。

案由	擬定三峽都市計畫(大仁段781地號等14筆土地)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案　　號	第五案
說明	**壹、辦理機關：新北市政府** **貳、申請單位：行天宮醫療志業醫療財團法人** **參、法令依據：都市計畫法第24條。** **肆、再提會緣由** 衛生福利部於100年9月16日公告「臺北醫療區」重新劃分為東、南、西、北、西北、中區等六個次醫療區域，本計畫所在之三峽區屬西區次醫療區域，依市府衛生局112年度6月份統計資料顯示，平均每萬人口急性一般病床數僅20.27床，低於中央醫療網計畫每萬人口病床數35床之目標，且低於臺北二級醫療區平均值。另依新北市醫療院所家數及其病床數顯示，目前醫療資源主要集中於板橋、新店、淡水、新莊、中和一帶，本計畫位屬之三峽區於醫院、診所、病床數皆低於新北市平均值，顯示西區次醫療區域及三峽區於急性一般病床數及相關醫療資源仍有成長空間。 爰此，申請單位為滿足三峽及鄰近地區醫療需求，擬變更為「醫療專用區」並規劃興建急重症大樓，運用智慧照顧、緊急醫療創新模式，並整合原基層醫療、急性醫療與長期照護體系，建構完整的全人照護網絡，提升地區醫療資源及緊急醫療等級，盼達新北市衛生局「在地醫療，全民均健」之目標。 本計畫範圍原屬「變更三峽都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案之解編標的，為符合開發內容所需，遵循都市計畫變更程序辦理變更，並配合擬定細部計畫配置適當之公共設施用地，以提供三峽及周邊區域居民更完善醫療服務，進而提升地區整體環境品質。 本案前於113年4月26日召開內政部都市計畫委員會第一次專案小組會議，依專案小組委員初步建議意見，請市政府研擬整體開發構想，因整體規劃方案調整之範圍、內容變動幅度較大，爰就修正後配置方案再提新北市都市計畫委員會審議。		

伍、本計畫與主要計畫之關係

本細部計畫承接主要計畫變更內容、實施進度及經費、回饋計畫等相關規定，並遵循都市計畫等相關法令，研擬實質發展計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之。

陸、計畫位置及範圍

本計畫區位於三峽都市計畫西北側，北臨復興路(30 公尺寬)，南接中山路(15 公尺寬)，現況屬恩主公醫院復興醫療大樓、中山醫療大樓及恩主公醫院第一停車場。本計畫範圍包括新北市三峽區大仁段 781 地號等 22 筆土地，總面積為 9,891.12 平方公尺，其中大仁段 786-1、786-2、789、791 及 818 地號為中華民國所有，占計畫面積 0.77%，土地使用分區屬兒童遊樂場用地及道路用地；其餘 781 地號等 17 筆土地皆為行天宮醫療志業醫療財團法人所有，占總計畫面積 99.23%，土地使用分區屬兒童遊樂場用地、綠地用地、道路用地、住宅區及商業區。

柒、計畫內容

本細部計畫擬定內容詳表 1，細部計畫示意圖詳圖 1，土地使用分區管制要點詳表 4。

捌、事業及財務計畫

一、開發方式

本計畫範圍由開發者自行整體開發，變更須回饋捐贈之公共設施用地相關之樁位測定費悉由開發者自行負擔。

二、實施進度

本計畫之醫療專用區應於細部計畫核定發布實施後 3 年內取得建造執照，5 年內完成公共設施用地開發及捐贈，若未依計畫書規定事項辦理者，依法定程序檢討變更恢復為原分區。

三、財務計畫(詳表 3)

本計畫之醫療專用區土地開發經費由開發者自行籌措並負責管理維護。

玖、回饋計畫

本案回饋計畫包含公共設施用地解編通案回饋、提高使用強度回饋及其他配合辦理事項，說明如下：

一、公共設施用地解編通案回饋

參循三峽公設專檢變更原則，重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，包含劃設公共設施用地及抵費地，合計面積以45%土地為原則(土地所有權人重劃後配回可建地面積比例為55%)，另參循本市公設專檢處理原則及目前審議通案，三鶯地區之公共設施共同負擔比例至少為35%。故本計畫原屬公共設施之土地劃設35%之土地面積為公共設施用地，其餘10%應回饋之土地以折繳代金方式辦理。

(一)開闢及捐贈公共設施用地

本計畫原屬公共設施用地部分，劃設35%之土地面積為綠地用地、道路用地及公園兼兒童遊樂場用地，面積為1,745.62平方公尺[4,987.48×35%]，由開發者興闢完成後捐贈登記為新北市所有，符合本計畫應劃設公共設施用地比例面積。

(二)回饋土地折繳代金

承上，其餘10%應回饋之土地以折繳代金方式辦理，面積為498.75平方公尺[4,987.48×10%]，計算方式以變更後醫療專用區土地市價(由三家以上專業估價者查估後取高者核算；其所需查估費用，由申請人負擔。)乘以所需回饋之土地面積(498.75平方公尺)。

二、提高強度回饋代金

本計畫提高醫療專用區開發強度，故需負擔提高強度之回饋。考量實際執行之可行性並參考本市相關案例，本計畫提高開發強度回饋方式說明如下：

本計畫於原屬公共設施用地範圍內劃設醫療專用區(特)(一)之土地面積為3,368.30平方公尺，依「都市計畫法新北市施行細則」規定醫療專用區使用強度為200%，本計畫醫療專用區開發強度擬由200%提高至400%，計算方式係以變更後土地市價(由三家以上專業估價者查估後取高者核算；其所需查估費用，由申請人負擔。)乘以所需回饋土地面積(提高200%容積率(醫療專用區200%提升至

400%)除以醫療專用區原始容積率200%乘以屬公共設施用地變更為醫療專用區面積3,368.30平方公尺)計算。

三、公共設施管理維護費

本計畫公共設施用地由開發者繳交管理維護費予新北市政府，由新北市政府權責機關負責管理維護。

拾、辦理經過

一、都市計畫變更座談會

本計畫於110年3月9日召開都市計畫變更座談會，後經新北市政府110年5月12日新北府城審字第1100909264號函認定屬符合都市計畫法第27條第1項第4款得迅行變更之情形。

二、公開展覽及說明會

自民國112年2月17日起辦理公開展覽30日，並於112年3月2日於三峽區長青市民活動中心舉辦公開展覽說明會。

三、新北市都市計畫委員會專案小組研商會議

本案於民國112年5月9日、112年8月25日召開2次專案小組研商會議，並於112年10月20日經第156次市都委會審議通過。

四、內政部都市計畫委員會專案小組會議

本案由劉委員曜華(召集人)、許委員君薇、董委員建宏、邵委員珮君及呂委員怡青等5位委員組成專案小組，並於民國113年4月26日召開1次會議，初步建議意見如下:

本次變更之目的係為擴充空間，以提供診療空間與醫療設備，鑒於恩主公醫院於本計畫區內分別設立復興醫療大樓、中山醫療大樓及門診大樓等三處基地與本案有密切關聯，考量整體土地使分區之適宜性以及對醫院與周邊地區之整體發展，故請市政府研擬對地方發展具正面效益之整體開發構想、周邊土地利用與現有院區結合之具體策略、建構完善開放空間並引導未來發展形成系統性公共設施，以及交通進出動線等具體策略及可行性方案，以提昇當地環境品質及增進整體醫療服務水準，並請市政府將整體規劃方案提經新北市都市計畫委員會審議通過後，俾供下次會議討論。

五、依內政部都市計畫委員會專案小組意見再召開新北市都市計畫委員會專案小組研商會議

本案經內政部都市計畫委員會專案小組建議重行檢討計畫範圍，原續由彭委員光輝（召集人）、胥委員直強、許委員阿雪、徐委員國城、張委員聖琳、鄭委員人豪等6位委員組成專案小組進行研商；後續由彭委員光輝（召集人）、胥委員直強、許委員阿雪、張委員聖琳、董委員娟鳴、陳委員姿伶等6位委員組成專案小組進行研商，，分別於民國113年12月26日、114年6月23日、114年7月16日召開3次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下:

(一)113年12月26日第三次專案小組研商會議

本案依113年4月26日內政部都市計畫委員會專案小組委員初步建議意見，原則以整體性考量周邊復興醫療大樓、中山醫療大樓及門診大樓所在基地與本案關聯後，研提醫療專用區整體配置及醫院與周邊地區之發展及交通動線系統規劃方案，惟仍請申請單位依下列意見補充說明及進行修正後，續召開下次專案小組會議：

1. 請就本案區域交通層面重新檢視基地周邊地區道路系統、聯外路網、停車需求（含小客車及機車等車種、停車場位置及供給數量）、人行及自行車道系統及停車場出入口之規劃設計等，以及考量病患、員工、卸貨拜訪臨停及物流宅配短時臨停等使用所衍生的交通旅次對本計畫區之影響等課題，經檢視詳細數據與補充整體性之指標分析檢討後，研提解決對策及相關規劃方案內容。
2. 另有關本案救護車動線及基地內部與聯外之防救災道路動線規劃內容，請申請單位聯同消防主管機關再行評估本案動線規劃方案之合理性及適宜性，俾利後續都市計畫委員會審議。
3. 請補充本案開發方案之開發衝擊評估（含本案開發完成後對鄰近地區土地使用、公共設施容受力、周邊道路交通量變化情形及交通改善狀況等內容），就評估結果研提解決對策，並規劃應對相關衝擊的替代方案或改善配套措施。

	4. 有關本案土地使用分區管制要點，請考量人行動線系統之串聯，依原市大會通過方案檢討指定退縮留設規定。又有關本案醫院設置立體連通道部分，應依建築管理與都市設計審議之相關規定檢討建蔽率及容積率。 (二)114 年 6 月 23 日第四次專案小組、114 年 7 月 16 日第五次專案小組研商會議 請規劃單位依下列意見補充說明及進行修正後，提新北市都市計畫委員會大會審議。 1. 有關本案基地範圍內屬原中山路 220 巷細部計畫道路之開闢事宜，業納入本案回饋計畫內容，後續申請單位將協助開闢並供公眾通行使用，惟該等路段應維持「道路用地」並開闢為 8 公尺計畫道路，或變更為「醫療專用區」並於土管規定留設 8 公尺通廊供公眾通行使用一節，請申請單位就兩方案分別做優劣分析並釐清管理維護責任後，以兩案併陳方式提大會確認。 2. 承上，考量上開未開闢路段將併同急重症大樓興建工程開闢，爰為周邊地區人行動線之串聯，本案基地臨接該等路段部分，原則亦應留設 4 公尺退縮空間，倘基地有特殊情形致設置困難，得授權都設會放寬。 3. 有關本案立體連通系統之建置，考量前開連通道系統設置目的係為醫療院區之連通及增進醫事人員之醫療服務機能而設置，故有其公益性及必要性，爰該連通系統建議得於土管要點內明訂得免檢討容積、建蔽及開挖率，無需另行變更分區。 4. 有關本案臨中山路側配合地下停車場車道進出口動線規劃，擬將部分綠地變更為綠兼道一節，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，且本案車行動線規劃方案亦經交通局及申請單位確認，得合併設置車道進出動線至基地北側，前開綠地未有供車輛通行之必要，仍應維持現行綠地用地之規劃。 **拾壹、再提會審議事項**

	一、配合本案內政部都市計畫委員會第一次專案小組會議、市都委會第五次專案小組研商會議初步建議意見，有關本市三峽區大仁段817、818、819地號土地(原中山路220巷細部計畫道路用地)之處理，以下列兩方案提大會討論。 (一)中山路220巷維持原分區。 (二)中山路220巷劃設為醫療專用區。 二、配合本案為擴建院區及醫療功能之整體性規劃考量調整計畫範圍，修正案名為「擬定三峽都市計畫(大仁段781地號等22筆土地)細部計畫」案。 三、配合本案變更內容，修正土地使用分區管制要點。 **拾貳、以上符合法定程序，提請大會審議。**
決議	一、有關本市三峽區大仁段817、818、819地號土地之處理，依本次提會修正內容方案一維持原分區通過，其餘部分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。

表 1 「擬定三峽都市計畫(大仁段 781 地號等 14 筆土地)細部計畫」案土地使用及公共設施計畫內容明細表

<table>
<tr><th colspan="4">第 156 次市都委會審竣內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>本次提會修正內容</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><th colspan="2"></th><th>面積(㎡)</th><th>占計畫區比例(%)</th><th>備註</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="3">土地使用分區</td><td>醫療專用區</td><td>3,363.73</td><td>65.78%</td><td>包含原屬公共設施用地變更 3,314.21 平方公尺及原屬商業區變更部分 49.52 平方公尺。</td><td rowspan="5">1.綠兼道用地之劃設：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，本次提會修正之「綠地用地兼道路使用」部分，仍應維持現行「綠地用地」之規劃。
2.大仁段 817、818、819 地號土地(原中山路 220 巷細部計畫道路用地)之處理：請申請單位就下列 2 方案進行優劣分析後，提大會討論：
(1)維持「道路用地」為 8 公尺計畫道路。
(2)變更為「醫療專用區」並於土管規定留設 8 公尺通廊供公眾通行使用。</td><td rowspan="5">修正方案一、二提大會討論。
配合本案內政部都市計畫委員會第一次專案小組會議、市都委會第五次專案小組研商會議初步建議意見，有關本市三峽區大仁段 817、818、819 地號土地(原中山路 220 巷細部計畫道路用地)之處理，以下列兩方案提大會討論。

修正後內容：方案一(中山路 220 巷維持原分區)<table><tr><th colspan="2"></th><th>面積(㎡)</th><th>占計畫區比例(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="2">土地使用分區</td><td>醫療專用區(特)(一)</td><td>3,368.3</td><td>34.05%</td><td>擴建院區範圍，包含原屬兒童遊樂場用地 3,368.30 平方公尺。</td></tr><tr><td>醫療專用區(特)(二)</td><td>4,777.2</td><td>48.30%</td><td>既有院區範圍，包含原屬住宅區 4,777.20 平方公尺。</td></tr><tr><td rowspan="4">公共設施用地</td><td>公園兼兒童遊樂場用地</td><td>687.49</td><td>6.95%</td><td>-</td></tr><tr><td>綠地用地</td><td>619.11</td><td>6.26%</td><td>包含原屬商業區 126.44 平方公尺。</td></tr><tr><td>道路用地</td><td>439.02</td><td>4.44%</td><td>-</td></tr><tr><td>小計</td><td>1,745.62</td><td>17.65%</td><td>面積為 1,745.62 平方公尺，符合本計畫應劃設公共設施用地比例面積。</td></tr><tr><td colspan="2">計畫區面積合計</td><td>9,891.12</td><td>100.00%</td><td>-</td></tr></table>註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

修正後內容：方案二(中山路 220 巷變更為醫療專用區)</td><td rowspan="5">依本次提會修正內容方案一通過。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">公共設施用地</td><td>公園用地</td><td>959.96</td><td>18.78%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>綠地用地</td><td>351.21</td><td>6.86%</td><td>包含原屬商業區變更部分 76.92 平方公尺。</td></tr>
<tr><td>道路用地</td><td>439.02</td><td>8.58%</td><td>大仁段 818 地號國有道路用地，面積為 7.03 平方公尺，配合本計畫共同開闢，</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="4">第156次市都委會審竣內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th><th colspan="4">本次提會修正內容</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th colspan="2"></th><th>面積(㎡)</th><th>占計畫區比例(%)</th><th>備註</th><th colspan="2"></th><th>面積(㎡)</th><th>占計畫區比例(%)</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td></td><td></td><td></td><td>後續將以國有地撥用方式取得，未涉及變更及計算回饋。</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">土地使用分區</td><td>醫療專用區(特)(一)</td><td>3,368.3</td><td>34.05%</td><td>1.擴建院區範圍，包含原屬道路用地268.55平方公尺、兒童遊樂場用地3,099.75平方公尺，共計3,368.30平方公尺。
2.大仁段817、818、819地號土地留設8公尺通廊供公眾通行使用。</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>小計</td><td>1,750.19</td><td>34.22%</td><td>扣除大仁段818地號面積7.03平方公尺後，面積為1,743.16平方公尺，符合本計畫應劃設公共設施用地比例面積。</td><td>醫療專用區(特)(二)</td><td>4,777.2</td><td>48.30%</td><td>既有院區範圍，包含原屬住宅區4,777.20平方公尺。</td></tr>
<tr><td colspan="2">計畫區面積合計</td><td>5,113.92</td><td>100.00%</td><td>-</td><td colspan="2">計畫區面積合計</td><td>9,891.12</td><td>100.00%</td><td>-</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="4"></td><td></td><td colspan="6">註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。</td></tr>
</table>

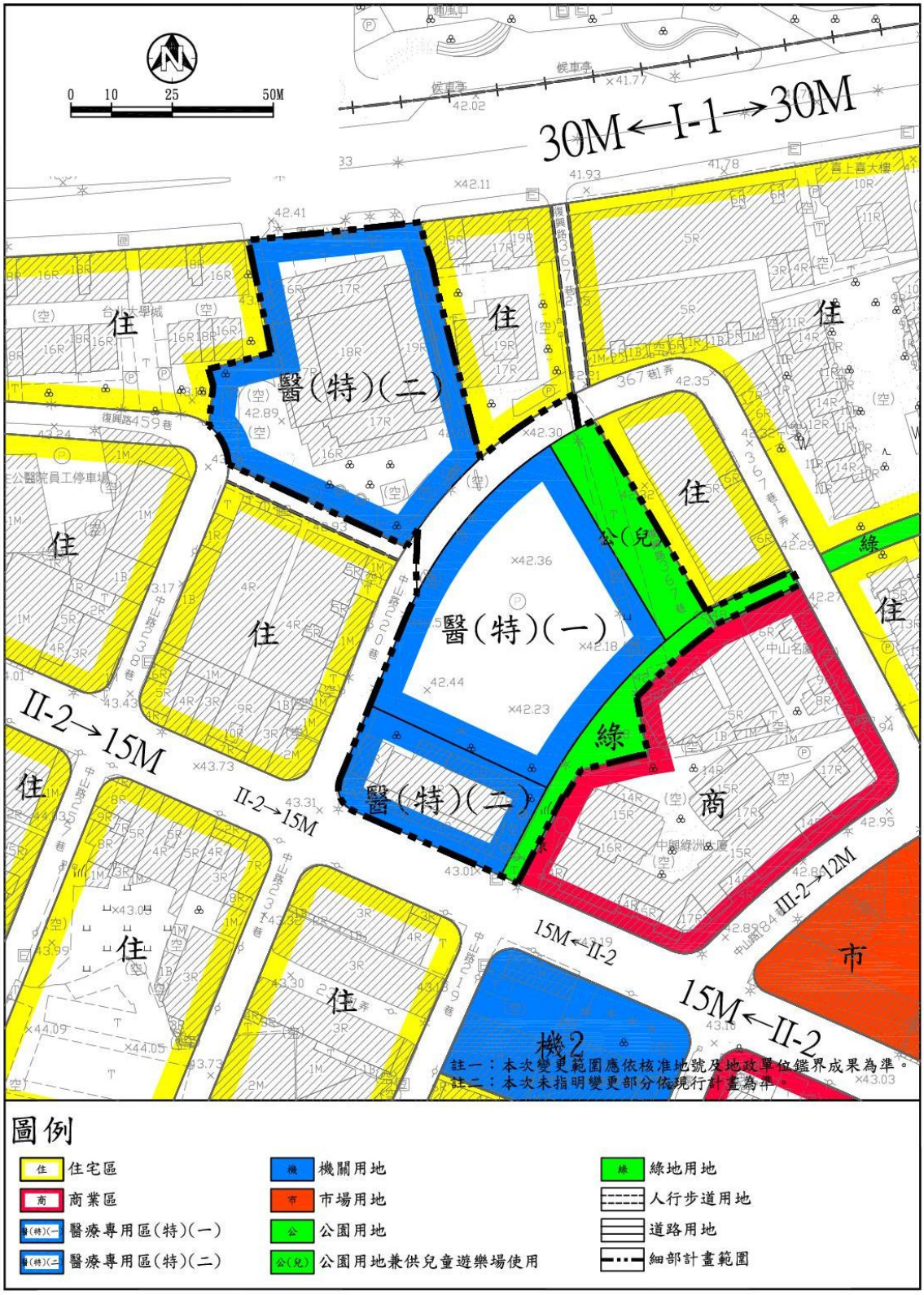


圖 1 「擬定三峽都市計畫(大仁段 781 地號等 14 筆土地)細部計畫」案土地使用及公共設施計畫示意圖

表 3 「擬定三峽都市計畫(大仁段 781 地號等 14 筆土地)細部計畫」案事業及財務計畫表

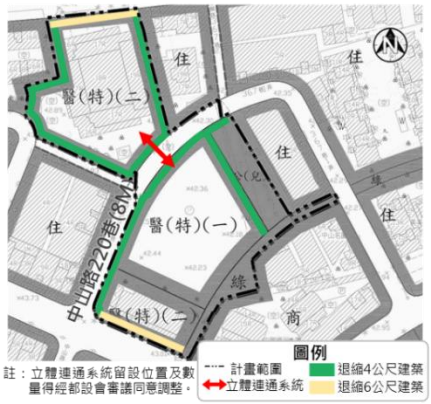
項目	面積(平方公尺)	土地取得方式						開闢金費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源	備註
		市地重劃	公地撥用	獎勵投資	其他	無償捐贈	撥用	工程費用	設備費用	其他	合計				
醫療專用區(特)(一)	3,368.30	-	-	-	v	-	-	185,257	33,683	40,420	259,360	申請人	都市計畫定布施後3內得造執照，於年完公設用開及捐贈。	開發者自行籌措	1.由開發者編列相關公共設施用地之建設費及樁位測定費。 2.於細部計畫劃設之公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地，及道路用地由申請人開闢完成後捐贈新北市政府。 3.大仁段818地號道路用地(7.03㎡)，由新北市政府辦理撥用後，由申請人開闢完成並捐贈新北市政府。
公園兼兒童遊樂場用地	687.49	-	-	-	-	v	-	663		35	698				
綠地用地	619.11	-	-	-	-	v	-								
道路用地	431.99	-	-	-	-	v	-								
	7.03	-	-	-	-	-	v								

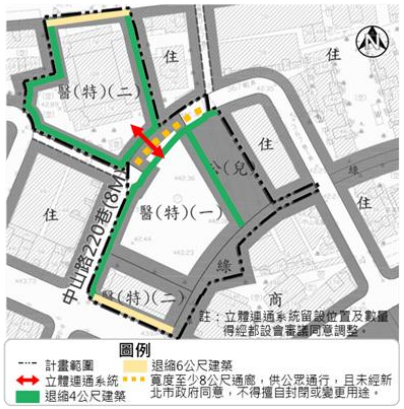
註：1.表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。
2.本開發經費及預定完期限得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整。

表 4 「擬定三峽都市計畫(大仁段 781 地號等 14 筆土地)細部計畫」案土地使用分區管制要點修正對照表

<table>
<tr><th>第 156 次市都委會審竣條文</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>本次提會修正內容</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則第 38 條及第 40 條規定訂定之。</td><td>維持第156次市都委會審竣內容。</td><td>–</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過</td></tr>
<tr><td>二、本計畫醫療專用區及公園用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定：
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>醫療專用區</td><td>60%</td><td>400%</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr></table></td><td>修正理由：
1. 考量醫療院區之整體性及對於醫院與周邊地區之整體發展考量，納入恩主公醫院既有之復興醫療大樓、中山醫療大樓於本次檢討範圍，並劃設為醫療專用區(特)(二)。
2. 醫療專用區(特)(二)屬原住宅區範圍，爰參考周邊住宅區強度訂定容積率為 210%。
3. 為維持原兒童遊樂場用地之機能，調整公園用地為公園兼兒童遊樂場用地。
修正後條文：
二、本計畫醫療專用區及公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定：
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>醫療專用區(特)(一)</td><td>60%</td><td>400%</td></tr><tr><td>醫療專用區(特)(二)</td><td>60%</td><td>210%</td></tr></table></td><td>–</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過</td></tr>
</table>

第 156 次市都委會審竣條文	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會修正內容	市都委會決議
	公園兼兒童遊樂場用地 | 15% | 30%		
三、本計畫醫療專用區之停車空間，需加倍留設法定汽車停車位滿足自身需求並供公共使用，惟實際設置數量應經都設會審議結果為準。	**修正理由：** 配合分區名稱調整，修正條文。 **修正後條文：** 三、本計畫醫療專用區(特)(一)及醫療專用區(特)(二)之停車空間，需加倍留設法定汽車停車位滿足自身需求並供公共使用，惟實際設置數量應經都設會審議結果為準。	–	依市都委會專案小組初步建議意見通過
四、為塑造計畫區良好之步行空間及醫療園區環境，計畫區內之建築退縮應依下列之規定辦理，該退縮留設部分得供公眾通行使用並計入法定空地(如下圖)： (一)計畫區臨計畫道路及公園用地側，應退縮至少 4 公尺建築。 (二)計畫區臨東南側綠地用地應留設至少 100 平方公尺面狀開放空間。	配合都市計畫整體動線規劃及人行動線之串聯，本案基地臨接中山路220巷部分，原則亦應留設4公尺退縮空間，倘基地有特殊情形致設置困難，得授權都設會放寬。另配合變更案於大仁段817、818、819地號土地之處理，經大會確認後併同修正條文及附圖。	**配合變更案修正方案一、二併同修正條文。** 配合變更案於本市三峽區大仁段 817、818、819 地號土地(原中山路 220 巷細部計畫道路用地)之處理，以下列兩方案內容修正條文。 **方案一修正理由：(中山路 220 巷維持原分區)** 因應本次將既有院區納入檢討範圍，計畫區周邊考量人行動線系統串聯，指定退縮 4 公尺或 6 公尺建築；另臨中山路 220 巷指定退縮至少 4 公尺建築，惟考量本案應依「醫療機構設置標準」辦理，故為保留後續建築設計彈性，訂定「倘經都設會審議通過，不受前述退縮建築寬度規定之限制」規定。 **方案一修正後條文：** 四、為塑造計畫區良好之步行空間及醫療園區環境，計畫區內應依附圖地面層退縮建築，該退縮留設部分得供公眾通行使用並計入法定空地(如下圖)： (一)計畫區臨住宅區、8 公尺計畫道路及公(兒)用地側，應以退縮至少 4 公尺建築為原則。 (二)計畫區臨 8 公尺以上計畫道路側，應以退縮至少 6 公尺建築為原則。 (三)計畫區臨中山路 220 巷，應以退縮至少 4 公尺建築為原則，倘經都設會審議通過，不受前述退縮建築寬度規定之限制。	依本次提會修正內容方案一修正後條文通過。

第 156 次市都委會審竣條文	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會修正內容	市都委會決議
 註：立體連通系統留設位置及數量、面狀開放空間實際留設位置及範圍得經都設會審議同意調整。		 註：立體連通系統留設位置及數量得經都設會審議同意調整。 **方案二修正理由：(中山路 220 巷變更為醫療專用區)** 1. 因應本次將既有院區納入檢討範圍，並配合都市計畫道路系統紋理之整體性，以及整體動線規劃，指定中山路220巷供公眾通行。 2. 計畫區周邊考量人行動線系統串聯，指定退縮4公尺或6公尺建築；另臨中山路220巷指定退縮至少4公尺建築，惟考量本案應依「醫療機構設置標準」辦理，故為保留後續建築設計彈性，訂定「倘經都設會審議通過，不受前述退縮建築寬度規定之限制」規定。 **方案二修正後條文：** 四、為塑造計畫區良好之步行空間及醫療園區環境，計畫區內應依附圖地面層退縮建築，該退縮留設部分得供公眾通行使用並計入法定空地(如下圖)： (一)計畫區臨住宅區、8 公尺計畫道路及公(兒)用地側，應以退縮至少 4 公尺建築為原則。 (二)計畫區臨 8 公尺以上計畫道路側，應以退縮至少 6 公尺建築為原則。 (三)中山路 220 巷應以留設寬度至少 8 公尺通廊為原則，供公眾通行，且未經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途。 (四)計畫區臨中山路 220 巷，應以退縮至少 4 公尺建築為原則，倘經都設會審議通過，不受前述退縮建築寬度規定之限制。	

第 156 次市都委會審竣條文	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會修正內容	市都委會決議
			
五、為提升地區醫療系統動線服務品質，且考量醫院係供公眾使用之建築物，得於醫療專用區規劃設置供公眾通行之立體連通系統(天橋、空橋、地下道或其他類似設施)連接至其他醫療設施，並由開發者自行管理維護。	修正後通過。 **修正理由：** 考量立體連通道系統設置目的係為增進其醫療服務機能設置之，有其公益性及必要性，爰得免檢討容積、建蔽及開挖率。 **修正後條文：** 五、為提升地區醫療系統動線服務品質，且考量醫院係供公眾使用之建築物，醫療專用區內設置之立體連通道(包含地上及地下)，得免檢討建蔽率、容積率及開挖率。地上、地下立體連通設施得穿越第四點規定之退縮建築範圍，惟地上立體連通設施淨高至少應達 6 公尺，且支柱不得設置於該退縮範圍。	**配合第四點修正條文方案一、二併同修正條文。** 依本案市都委會第五次專案小組研商會議初步建議意見，配合第四點修正後條文方案一、二，釐清相關設施後續管理維護責任及不得設置支柱之退縮範圍，以下列兩方案內容修正條文。 **方案一修正理由：(中山路 220 巷維持原分區)** 1. 考量立體連通道系統設置之結構安全性及為後續計畫道路開闢之需要，釐清計畫區內不得設置支柱之範圍。 2. 為釐清立體連通道系統之管理維護責任，新增管理維護規定。 **方案一修正後條文：** 五、為提升地區醫療系統動線服務品質，且考量醫院係供公眾使用之建築物，本計畫區內設置之立體連通道(包含地上及地下)，應以下列規定辦理: (一)地上、地下立體連通設施得免檢討容積率、建蔽率及開挖率。 (二)地上、地下立體連通設施得穿越第四點規定之退縮建築範圍，且支柱不得設置於道路用地範圍。 (三)地上立體連通設施淨高至少應達6公尺。 (四)地上、地下立體連通設施後續由開發者自行管理維護。 **方案二修正理由：(中山路 220 巷變更為醫療專用區)**	依本次提會修正內容方案一修正後條文通過。

第156次市都委會審竣條文	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會修正內容	市都委會決議
		1.考量立體連通道系統之結構安全性及第四點規定之8公尺退縮通廊需供公眾通行使用，爰明確規定不得設置支柱之退縮範圍。 2.為釐清立體連通道系統之管理維護責任，新增管理維護規定。 **方案二修正後條文：** 五、為提升地區醫療系統動線服務品質，且考量醫院係供公眾使用之建築物，本計畫區內設置之立體連通道(包含地上及地下)，應以下列規定辦理: (一)地上、地下立體連通設施得免檢討容積率、建蔽率及開挖率。 (二)地上、地下立體連通設施得穿越第四點規定之退縮建築範圍，且支柱不得設置於8公尺通廊範圍。 (三)地上立體連通設施淨高至少應達6公尺。 (四)地上、地下立體連通設施後續由開發者自行管理維護。	
六、本計畫區應經都設會審議通過後始得發照建築。	維持第156次市都委會審竣內容。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過
七、本計畫區之土地使用分區管制除上述規定事項外，其餘悉依三峽都市計畫土地使用分區管制要點規定及相關法令辦理。	維持第156次市都委會審竣內容。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過
八、本要點若有執行疑義時，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。	維持第156次市都委會審竣內容。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過

案由	變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細拆離)報部審議編號第 41 案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案　　號	第六案
說明	**壹、變更機關：新北市政府** **貳、法令依據：都市計畫法第 26 條** **參、再提會計畫緣起** 本細部計畫案前於 105 年 4 月 28 日新北市都市計畫委員會第 64 次會議及 105 年 5 月 26 日第 65 次會議審議通過，主要計畫報部審議編號第 41 案於 106 年 3 月 21 日第 896 次部大會暫予保留，後其主要計畫「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)報部審議編號第 41 案」於內政部都市計畫委員會(以下簡稱部都委會)114 年 5 月 27 日第 1079 次會議審議通過，爰本細部計畫案依前開會議審議通過之主要計畫內容配合調整變更內容，再提本次會議審議，以符主要計畫之指導，並利於後續併同主要計畫辦理再公開展覽事宜。 **肆、計畫範圍及面積** 本計畫範圍位於捷運土城站東北側，金城路二段與明德路一段路口附近地區，現行都市計畫面積 14.9400 公頃，扣除本案變更劃設之河川區後，區段徵收面積 14.6706 公頃。 **伍、辦理經過** 一、公告徵求意見：自 90 年 1 月 3 日起公告 30 日。 二、公開展覽及說明會：自 100 年 1 月 3 日起公開展覽 30 日，100 年 1 月 13 日、28 日、29 日刊登於中國時報，並於 100 年 1 月 13 日於改制前臺北縣板橋市華德公園活動中心、改制前臺北縣中和市公所與 100 年 1 月 17 日於新北市土城區公所舉行說明會。 三、新北市都市計畫委員會審議情形：本案於 105 年 4 月 28 日新北市都市計畫委員會第 64 次會議及 105 年 5 月 26 日第 65 次會議審議通過。 **陸、變更內容** 本細部計畫案修正變更內容詳表 1、圖 1。 **柒、公民與團體陳情意見** 本細部計畫案無新增公民或團體陳情意見。		

	捌、再提會審議事項 一、配合本案主要計畫經部都委會 114 年 5 月 27 日第 1079 次會議審議通過內容修正本細部計畫，修正後變更內容綜理表詳表 1，變更後示意圖詳圖 2、變更後細部計畫範圍及區段徵收範圍土地使用面積表詳表 2。 二、土地使用分區管制要點檢討部分，參酌都市計畫法新北市施行細則、本市整開區土地使用分區管制要點通案修訂原則、順應都市發展相關趨勢與落實政策理念、配合相關法令變動調整及因應實際發展需要等進行檢討修訂(詳表 3)。 **玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。**
決議	一、依本次提會簡報及修正內容通過。 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「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細拆離）報部審議編號第 41 案」案變更內容綜理表

編號	位置	原計畫（公頃）	新計畫（公頃）	變更理由	市都委會決議
41-1	土城醫院西側	第二種住宅區(1.2971) 道路用地(0.2070)	第二種商業區(1.4664) 道路用地(0.0377)	1.考量計畫範圍西南側鄰近捷運土城站及土城司法園區案將周邊規劃為商業區，為達成 TOD 發展理念及商業區延續性，故將計畫範圍西南側住宅區調整為商業區，原商業區區位因受交流道、公園用地及河川區阻隔已不具備商業效益，則調整為住宅區。 2.大安圳依據變更原則變更為河川區，並排除區段徵收範圍。 3.交流道西側部分，屬斬龍山遺址及大安圳流經範圍，考量剩餘範圍配置建築用地效益不高，調整為公園用地。 4.交流道東側鄰金城路部分，因大安圳流經及金城交流道設置，劃設公園用地及綠地用地，可有效串連藍綠帶發展，原商業區則配合變更理由第 2 點調整為住宅區。 5.交流道東側停車場用地，建議依市府政策以多目標方式興建停車場，故刪除停車場用地。 6.配合金城交流道匝道設置，調整住宅區位置俾利配地及後續土地開發，另為避免交流道聯絡道及住宅區道路系統造成動線交織，將文小用地及住宅區依原計畫座向調整配置。 7.配合土城司法園區都市計畫及交流道設置，調整計畫道路並於南側劃設綠地用地。 8.為因應未來實際發展需要，完備土城地方公共設施，將無使用需求之機關用地變更為社會福利相關設施用地，提供社會住宅及社會福利使用，以促進土地合理使用。	依本次提會修正內容通過。
		機關用地(0.7093) 道路用地(0.0395)	社會福利設施用地(0.7488)		
41-2	交流道二側	第二種商業區(0.8776) 學校用地(文小)(1.3064) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.0094) 道路用地(0.3277)	第二種住宅區(2.5211)		依本次提會修正內容通過。
		第二種住宅區(0.0820) 第二種商業區(0.1511) 道路用地(0.0363)	河川區(0.2694)		
		第二種住宅區(0.6613) 第二種商業區(0.5886) 綠地用地(0.0069) 道路用地(0.1856)	公園用地(1.4424)		
		第二種住宅區(0.0575) 第二種商業區(0.0378) 道路用地(0.0493)	綠地用地(0.1446)		
		第二種住宅區(0.2634) 第二種商業區	道路用地(0.7428)		

編號	位置	原計畫（公頃）	新計畫（公頃）	變更理由	市都委會決議
		(0.0181) 綠地用地 (0.0031) 學校用地(文小)(0.3243) 停車場用地 (0.0247) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.1092)			
		第二種住宅區 (1.2439) 停車場用地 (0.1188) 道路用地 (0.1852)	學校用地（文小)(1.5479)		
41-3	文中三東側	第二種住宅區 (0.0701)	公園用地 (0.0701)		依本次提會修正內容通過。
		第二種住宅區 (0.0311) 公園用地 (0.0072) 排水溝用地 (0.0046)	道路用地 (0.0429)		

註：表內面積僅供參考，實際面積仍應以發布實施後地籍分割面積為準。

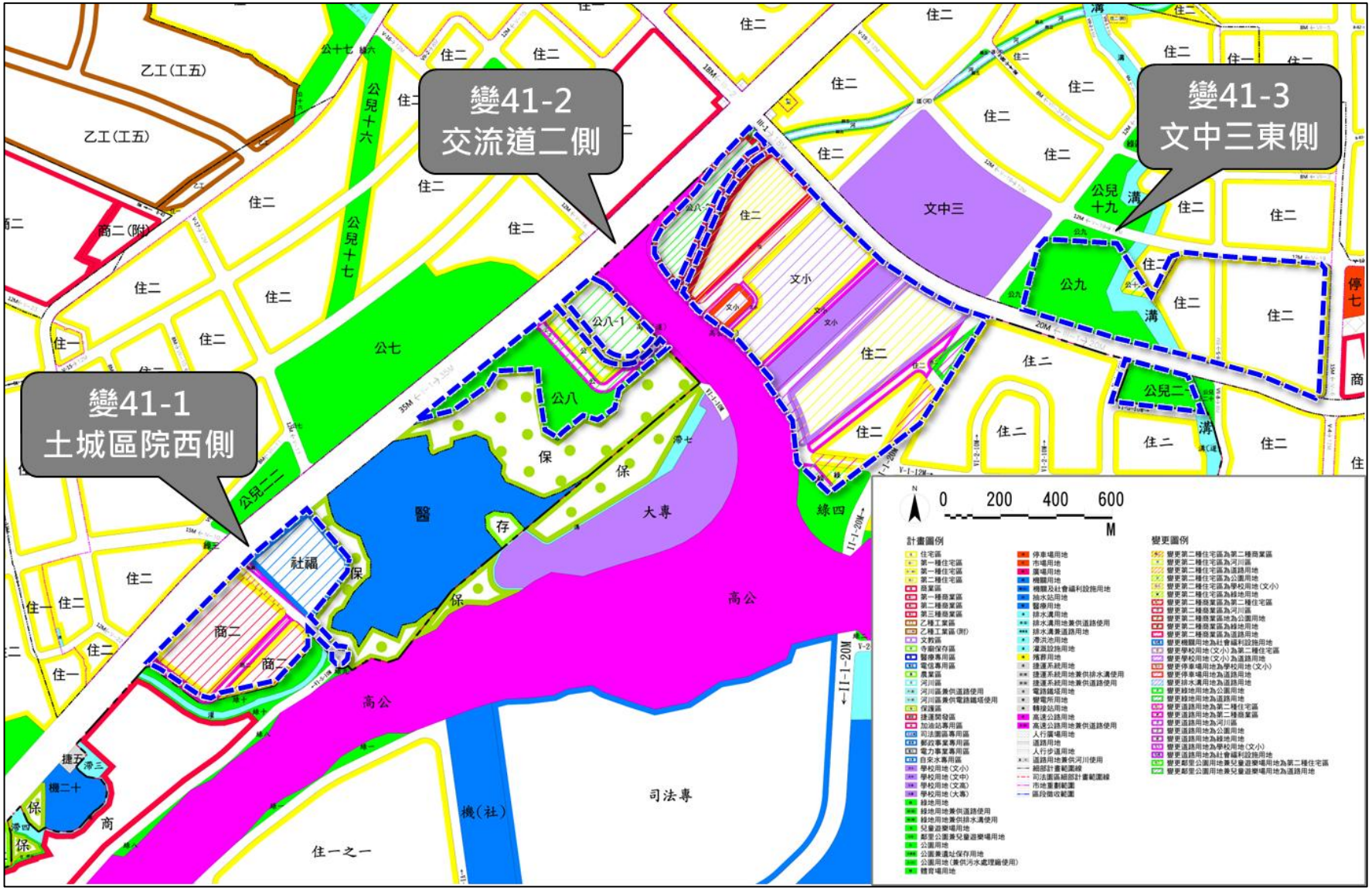


圖 1「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細拆離）報部審議編號第 41 案」案變更內容示意圖

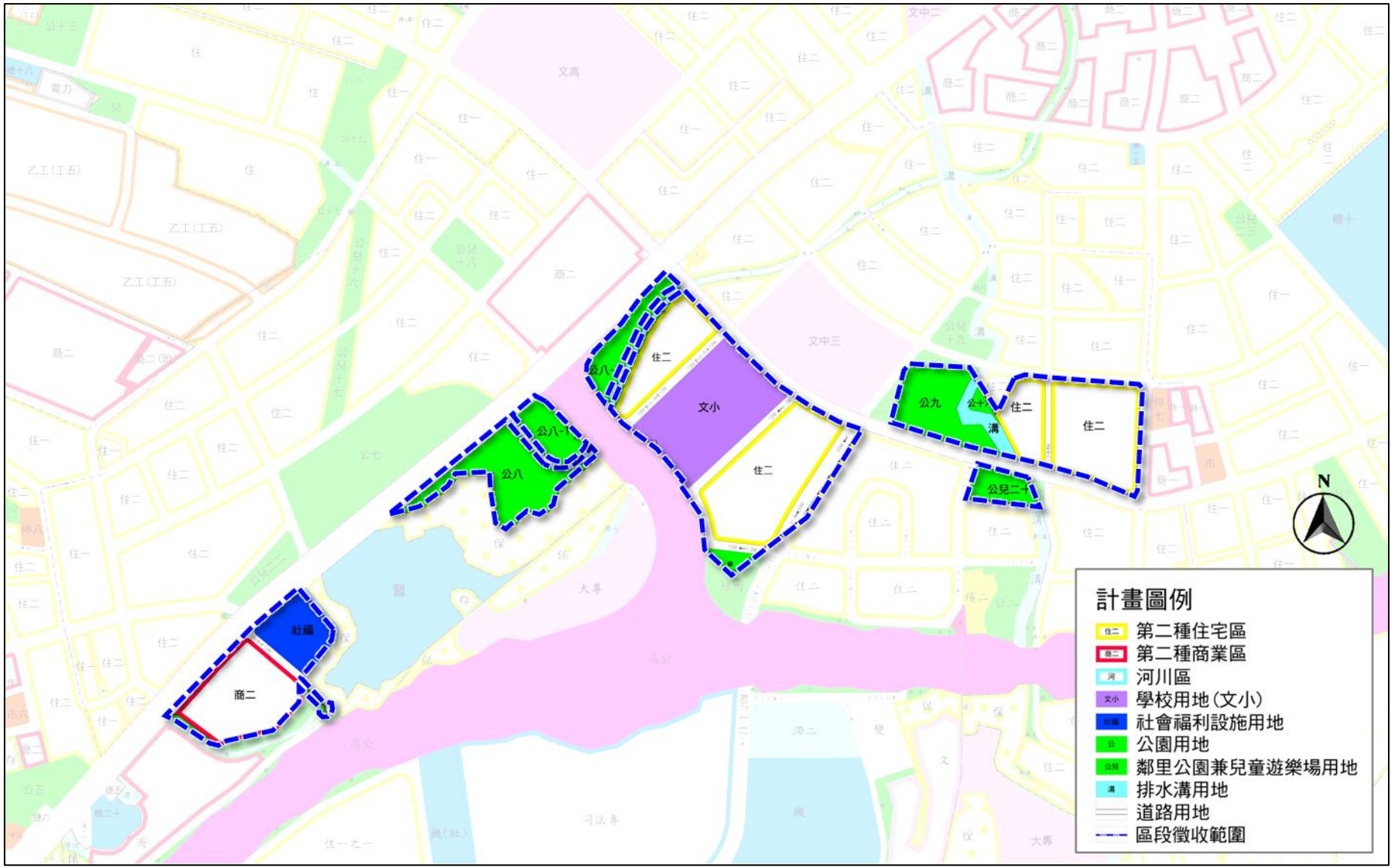


圖 2「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討)(配合主細拆離）報部審議編號第 41 案」案變更後示意圖

表 2「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細拆離）報部審議編號第 41 案」案變更後細部計畫範圍及區段徵收範圍土地使用面積表

項目		細部計畫範圍		區段徵收範圍	
		面積（公頃）	比例 (%)	面積（公頃）	比例 (%)
土地使用分區	第二種住宅區	5.0608	33.87	5.0608	34.49
	第二種商業區	1.4664	9.82	1.4664	10.00
	河川區	0.2694	1.80	--	--
	小計	6.7966	45.49	6.5272	44.49
公共設施用地	公園用地	3.3372	22.34	3.3372	22.75
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.3562	2.38	0.3562	2.43
	綠地用地	0.1446	0.97	0.1446	0.99
	社會福利設施用地	0.7488	5.01	0.7488	5.10
	學校用地(文小)	2.0001	13.39	2.0001	13.63
	排水溝用地	0.2429	1.63	0.2429	1.66
	道路用地	1.3136	8.79	1.3136	8.95
	小計	8.1434	54.51	8.1434	55.51
合計		14.9400	100.00	14.6706	100.00

表 3「土城細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細拆離）報部審議編號第 41」案土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

<table>
<tr><th>原條文
(103.9.5 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)案)</th><th>市都委會第 64、65 次會議決議
(105.4.28、105.5.26「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫」土地使用分區管制要點)</th><th>本次提會修正內容</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>一、本要點依都市計畫法第 22 條之規定訂定之。</td><td>維持原條文</td><td>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。

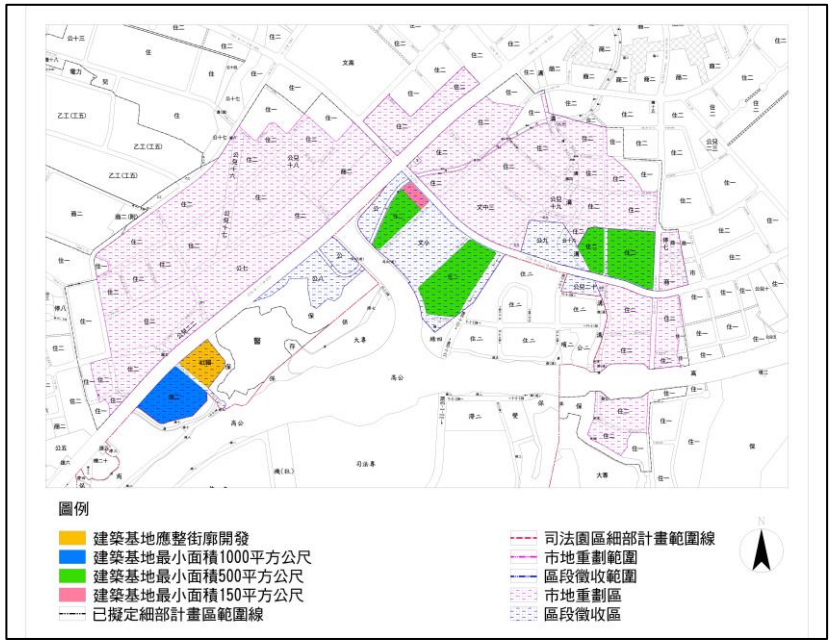
修正後變更理由：
依本市土管通案性原則修正文字。</td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
<tr><td>二、本計畫範圍內之第一種住宅區除應沿第二種住宅區之區界線及臨新設 4 公尺計畫道路，退縮 2 公尺供公眾通行之開放空間外，第一種住宅區及乙種工業區之土地及建築物使用管制依土城都市計畫之規定辦理，其餘係依本要點規定辦理。</td><td>維持原條文</td><td>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。

修正後變更理由：
考量本土管僅規範區段徵收範圍，故刪除無涉區段徵收範圍相關內容。</td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
<tr><td>三、本要點有關用語定義參見「新北市 20 處都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案第三點之規定。</td><td>刪除

變更理由：
考量施行細則第 2 條已有相關規定，爰刪除本條文，回歸施行細則規定。</td><td>–</td><td>維持市都委會第 64、65 次會議決議。</td></tr>
<tr><td>四、本計畫區之住宅、商業區及其他使用分區，其建蔽率及基準容積率不得大於下列規定；其他管制事項詳備註：
<table>
<tr><th>使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>50%</td><td>240%</td><td></td></tr>
<tr><td>第一種商業區</td><td>70%</td><td>320%</td><td></td></tr>
<tr><td>第二種商業區</td><td>60%</td><td>320%</td><td></td></tr>
<tr><td>寺廟保存區</td><td>40%</td><td>160%</td><td></td></tr>
<tr><td>自來水事業專</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td>容許使用內容係以目的</td></tr>
</table></td><td>三、本計畫區之住宅區、商業區及其他使用分區，其建蔽率及基準容積率不得大於下列規定；其他管制事項詳備註：
<table>
<tr><th>使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>50%</td><td>240%</td><td></td></tr>
<tr><td>第一種商業區</td><td>70%</td><td>320%</td><td></td></tr>
<tr><td>第二種商業區</td><td>60%</td><td>320%</td><td></td></tr>
<tr><td>寺廟保存區</td><td>40%</td><td>160%</td><td></td></tr>
<tr><td>自來水事業專</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td>容許使用內容係以目的</td></tr>
</table></td><td>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，其餘依下表規定：
<table>
<tr><th>項目</th><th>容許使用項目</th></tr>
<tr><td>第二種商業區</td><td>1. 作商業設施使用樓地板面積不得小於總樓地板面積之 50%，且至少地面一至二層作商業設施使用。
2. 商業設施係指符合都市計畫法新北市施行細則第 16 條規定之使用，且不含住宅及管委會空間使用。</td></tr>
<tr><td>公園用地(公八及公八-1)</td><td>為確保遺址之完整保存，以維持原地形地貌為原則，若有需要可行進土石填方，但不可以進行土石挖方，於公告遺址範圍內宜符合下列原則：
1. 文化層遭破壞之區域：可設置陳列館展示斬龍山遺址出土文物、簡易遊憩設施…等。</td></tr>
</table></td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文
(103.9.5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)案)</th><th>市都委會第64、65次會議決議
(105.4.28、105.5.26「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫」土地使用分區管制要點)</th><th>本次提會修正內容</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td>專業區</td><td>規定</td><td>規定</td><td>以業關法准係事機關定內目主及令許者為限。</td></tr>
<tr><td>公兒樂地鄰里兼遊用園童場</td><td>15%</td><td>30%</td><td></td></tr>
<tr><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>公為址保持地，及地遺整維形則，要土但進挖告圍合：層壞：置館斬遺土簡憩…。層良區原地，七用保完，以地為有進填可土，於址宜列文遭之可陳展龍址文易設等文保好域地貌若可石不行方遺內下1.2.公八確之存原貌</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><td>用區</td><td></td><td></td><td>機法許主相定准關令者為限。業及規事</td></tr>
<tr><td>社會福利設施用地</td><td>50%</td><td>315%</td><td>1.倘計要六之經市員通其提420%。2.後申移他設本十定，都委查，得為。建符點點原本設會過容積高不容或積。得積其獎。續請轉容勵</td></tr>
<tr><td>公兒樂地鄰里兼遊用園童場</td><td>15%</td><td>30%</td><td></td></tr>
<tr><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>八保整維地，公確完以形則要石不土於範合則層之可列斬及為之，地原需土但行，址符則原化壞：陳示展遺區設館龍七地址存原為有行，進方遺宜公用保持貌若進方以挖告內列1.文破域置</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><td></td><td>2. 文化層保留良好之區域：採原地形地貌維護，以植栽、綠美化為主，設置步道及告示解說牌，供民眾作為日常散步遊憩之使用，並兼具文化教育價值。</td></tr>
</table>
修正後變更理由：
1. 依本市土管通案性原則，分點列出容許使用內容、使用分區及公共設施用地建蔽率、容積率及修正相關文字。
2. 考量本土管僅規範區段徵收範圍，故刪除無涉區段徵收範圍相關內容，另配合配置方案調整新增公八-1相關規定。
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，其餘不得大於下表規定：
<table>
<tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>240%</td></tr>
<tr><td>第二種商業區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>320%</td></tr>
</table>
修正後變更理由：
1. 依本市土管通案性原則，分點列出容許使用內容、使用分區及公共設施用地建蔽率、容積率及修正相關文字。
2. 考量本土管僅規範區段徵收範圍，故刪除無涉區段徵收範圍相關內容。
五、各項公共設施用地其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：
<table>
<tr><th>公共設施用地</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td>學校用地（國中以下）</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>150%</td></tr>
<tr><td>社會福利設施用地</td><td>50%</td><td>400%</td></tr>
<tr><td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr>
</table>
修正後變更理由：
1. 依本市土管通案性原則，分點列出容許使用內容、使用分區及公共設施用地建蔽率、容積率及修正相關文字。</td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

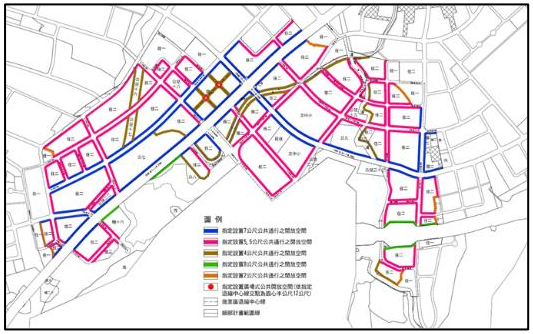
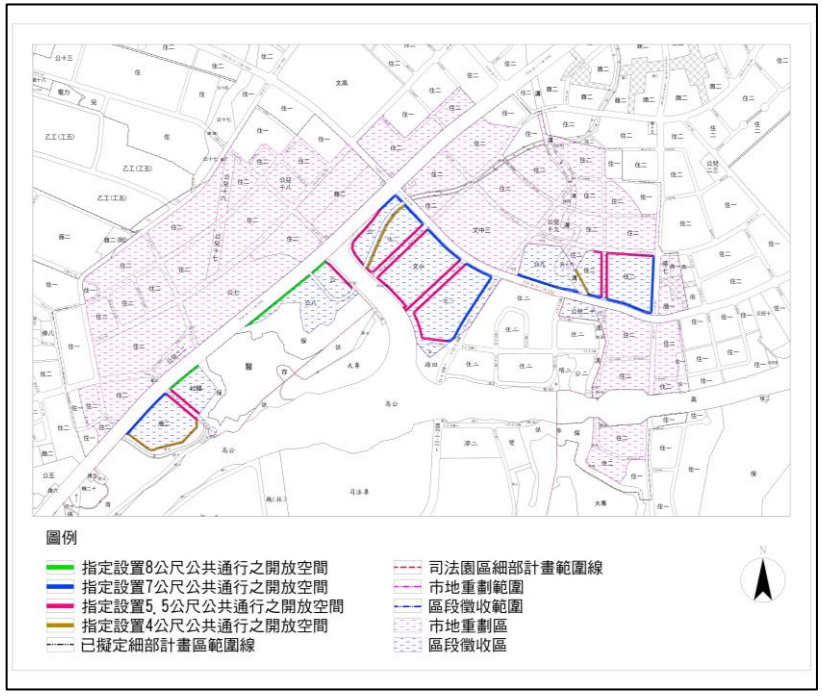
<table>
<tr><th>原條文
(103.9.5變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)案)</th><th>市都委會第64、65次會議決議
(105.4.28、105.5.26「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫」土地使用分區管制要點)</th><th>本次提會修正內容</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr>
<td>
<table>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>以植栽、化設道示，綠為美主，步告牌，置及解說民為散憩用，供作常遊使具教值。</td></tr>
<tr><td>機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td><td></td></tr>
<tr><td>學校用地(國中以上)</td><td>50%</td><td>150%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">停車場用地</td><td>平面使用:10%</td><td>平面使用:其附屬設施20%</td><td></td></tr>
<tr><td>立體使用:80%</td><td>立體使用960%</td><td></td></tr>
</table>
</td>
<td>
<table>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>出址物、憩遺文易遊山土簡施設等。
2. 文化層保之採地，留區原域地形護，貌以植栽、化為綠主，設置步道及解告示牌，說民供作為日散步之遊使兼憩用，具教文育價值。</td></tr>
<tr><td>機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td><td></td></tr>
<tr><td>學校用地(國中以上)</td><td>50%</td><td>150%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">停車場用地</td><td>平面使用:10%</td><td>平面使用:其附屬設施20%</td><td></td></tr>
<tr><td>立體使用:80%</td><td>立體使用960%</td><td></td></tr>
</table>
變更理由：
1.配合暫緩發展區區段徵收方案調整，增加社會福利設施用地之容積率及建蔽率規定。
2.調整點次。
</td>
<td>2.新增社會福利設施用地並配合本市社會住宅通案原則訂定容積率及建蔽率。
3.施行細則第49條明訂建蔽、第51條明訂容積率，故刪除已規定之公共設施用地。
4.考量本土管僅規範區段徵收範圍，故刪除無涉區段徵收範圍相關內容。</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>五、第一種商業區（鄰里商業區）至少地</td>
<td>四、第一種商業區（鄰里商業區）至少地面</td>
<td>(整併至第3條)</td>
<td>依本次</td>
</tr>
</table>

原條文 (103.9.5 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)案)	市都委會第 64、65 次會議決議 (105.4.28、105.5.26「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫」土地使用分區管制要點)	本次提會修正內容	市都委會決議
面一層作商業設施使用；第二種商業區(地區商業區)作商業設施使用樓地板面積不得小於總樓地板面積之 50%,且至少地面一至二層作商業設施使用。 商業設施係指符合都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定之使用，且不含住宅及管委會空間使用。	一層作商業設施使用；第二種商業區(地區商業區)作商業設施使用樓地板面積不得小於總樓地板面積之 50%，且至少地面一至二層作商業設施使用。 商業設施係指符合都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定之使用，且不含住宅及管委會空間使用。 **變更理由：** 調整點次。		提會修正內容通過。
六、本計畫區內住宅區及商業區之建築基地最小面積應依附圖一及下列規定： 住宅區：一側以上面臨 15 公尺以上計畫道路或一側以上面臨高速公路用地之街廓：500 平方公尺 V 之 18 道路、V 之 19 道路、柑林埤溝及大安圳所圍之街廓：1000 平方公尺 商業區：第二種商業區：街廓之六分之一（以街廓內退縮中心線為界），其面臨 IV 之 9 道路側之基地，經新北市都市設計審議委員會審議通過後得整體規劃分期開發建築，惟建築基地最小面積仍不得小於街廓之十二分之一（以街廓內退縮中心線為界）。 第一種商業區：500 平方公尺。	五、本計畫區內住宅區及商業區之建築基地最小面積應依附圖一及下列規定： 住宅區：一側以上面臨 15 公尺以上計畫道路或一側以上面臨高速公路用地之街廓，及機十六用地南側鄰 I 之 1 道路之街廓中心線為界：500 平方公尺。 V 之 18 道路、V 之 19 道路、柑林埤溝及大安圳所圍之街廓：1000 平方公尺。 餘未規定建築基地最小面積（依新北市畸零地使用規則規定）。 商業區：第二種商業區：街廓之六分之一（以街廓內退縮中心線為界），其面臨 IV 之 9 道路側之基地，經新北市都市設計審議委員會審議通過後得整體規劃分期開發建築，惟建築基地最小面積仍不得小於街廓之十二分之一（以街廓內退縮中心線為界）；位於區段徵收範圍內者，需整街廓開發。	六、本計畫區之建築基地最小面積應依附圖 1 規定辦理。  附圖 1 住宅區及商業區最小開發規模示意圖 **修正後變更理由：** 考量本土管僅規範區段徵收範圍，又本案區段徵收範圍已配合金城交流	依本次提會修正內容通過。

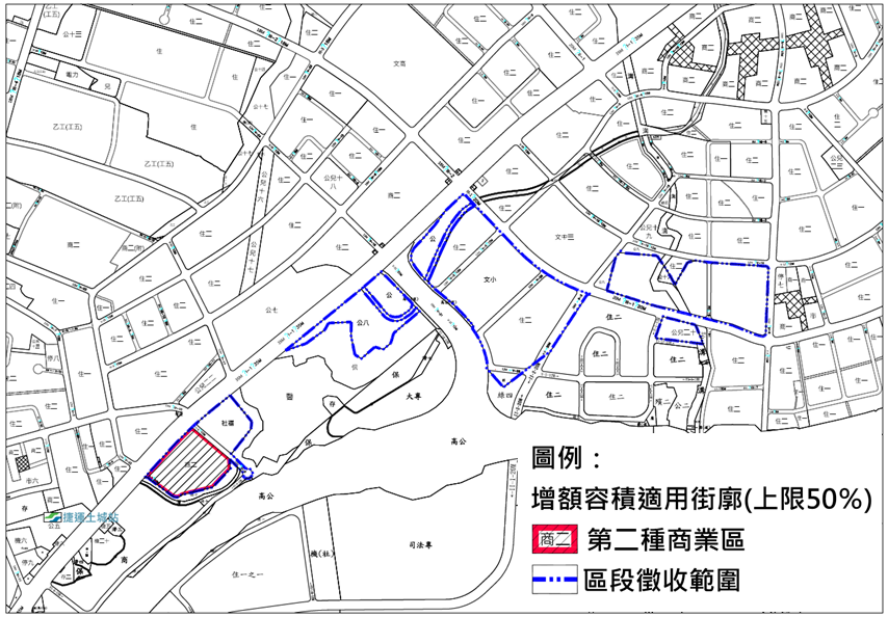
原條文 (103.9.5 變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)案)	市都委會第 64、65 次會議決議 (105.4.28、105.5.26「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫」土地使用分區管制要點)	本次提會修正內容	市都委會決議
附圖一 	第一種商業區：500 平方公尺。 **變更理由：** 1. 配合暫緩發展區內區段徵收範圍方案調整，考量避免造成臨金城路街廓多配給小地主，造成單獨建築不利，整合建築困難之情形產生，故以街廓中心線剖半，臨金城路者最小開發規模維持 500 平方公尺，臨 8 米道路者則不訂定最小開發規模，依新北市畸零地使用規則辦理並為保持使用彈性不於都市計畫中指定安置街廓，並修正最小開發面積規定及附圖。 2. 調整點次	道及司法園區案調整其區位及配置，故修正最小開發面積規定。	
七、獎勵規定： (一)私人捐建並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定或其他經市府相關主管機關認定之設施，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者，除免計容積外，並得依其實際設置容積樓地板面積之 1.2 倍獎勵之： 1. 作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、	六、獎勵規定： (一)私人捐建並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定或其他經市府相關主管機關認定之設施，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者，除免計容積外，並得依其實際設置容積樓地板面積之 1.2 倍獎勵之： 1. 作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間等供公	七、本都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： (一)本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵，通過綠建築分級評估方式申請獎勵者，應取得建築能效標示 1 級以上。 (二)建築物取得耐震標章者，給予基準容積 3%之容積獎勵。 (三)住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵： 1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。 2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境： (1)第一級：給予基準容積 2%之容積獎勵。	依本次提會修正內容通過。

原條文 (103.9.5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)案)	市都委會第64、65次會議決議 (105.4.28、105.5.26「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫」土地使用分區管制要點)	本次提會修正內容	市都委會決議
公共托育設施、綠色運具接駁空間等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在200平方公尺以上者。 2.作公營住宅、社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設面積在600平方公尺公上者。 (二)第二種商業區之開發者自願或經指定協助興闢建築基地外部之空橋及其連通地面層之樓梯或電扶梯，其興闢計畫經新北市都市設計審議委員會核准，得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之15%為上限。 (三)建築基地非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法、創新能源、環保建材，對於都市美學、建築技術提昇或節能減碳深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，最高得予以獎勵基準容積之10%。 (四)本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，並優先移入土城都市計畫之公園、兒童遊樂場(含鄰里公園兼兒童遊樂場)、綠地、體育場、廣場等五項開放性公共設施保留地，惟若未能取得前述五項公共設施保留地者，其他私有公共設施保留地之容積移轉總量不得大於接受基地基準容積之20%。且送出基地應以取得申請地號全部私有之所有權為	眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在200平方公尺以上者。 2.作公營住宅、社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設面積在600平方公尺公上者。 (二)第二種商業區之開發者自願或經指定協助興闢建築基地外部之空橋及其連通地面層之樓梯或電扶梯，其興闢計畫經新北市都市設計審議委員會核准，得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之15%為上限。 (三)建築基地非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法、創新能源、環保建材，對於都市美學、建築技術提昇或節能減碳深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，最高得予以獎勵基準容積之10%。 (四)本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，並優先移入土城都市計畫之公園、兒童遊樂場(含鄰里公園兼兒童遊樂場)、綠地、體育場、廣場等五項開放性公共設施保留地及道路編號Ⅰ-1(金城路)、Ⅲ-1(明德路)、Ⅳ-6(青雲路)等位於暫緩發展區範圍線內(詳附圖一)未徵收之道路用地，取得前述之道路用地者，其容積移轉總量不得大於接受基地基準容積之30%，若未能取得前述之五項公共設施保留地或道路用地者，其他私有公共設施保留地之容積移轉總量不得大於接受基地基準容	(2)第二級：給予基準容積1%之容積獎勵。 (四)建築物取得2級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積3%之容積獎勵；取得1級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積6%之容積獎勵；取得1+級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積8%之容積獎勵。 (五)申請前開第(一)、(二)、(三)、(四)之容積獎勵或須依施行細則第46條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。 (六)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10%。 **修正後變更理由：** 1.配合本市整開區土管通案原則修正容積獎勵相關規定。 2.為推動新北市淨零碳發展政策，達成都市永續發展目標，增訂建築能效標示及低碳(低蘊含碳)建築評估標示相關容積獎勵項目及規定。 3.低碳(低蘊含碳)建築評估標示之分級評估方法係參考內政部建研所113年1月1日起實施之「低碳(低蘊含碳)建築評估手冊」。 4.配合本市整開區土管通案原則，調整單一容積獎勵項目額度不得超過10%，並刪除商業區開放空間獎勵超過10%之規定。	
		十一、依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉者，接受基地移入之容積量應有50%以上以繳納容移代金方式辦理。 **修正後變更理由：** 1.容積移轉規定另列一點。 2.配合本市整開區土管通案原則，為加速及主動取得本市區域型重點公共設施，故明訂接受基地以繳納代金方式移入之容積量，不得低於當次申請容積量之百分之五十，以有效提升本計畫區公共服務水準。	依本次提會修正內容通過。

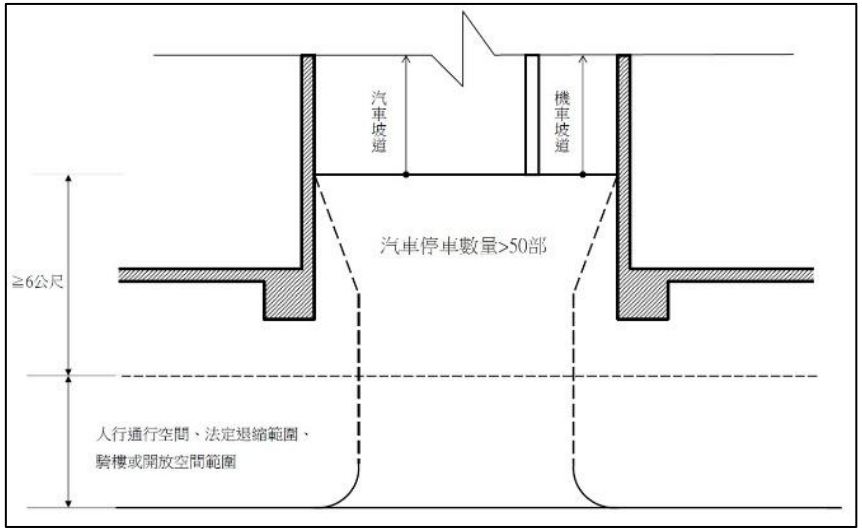
原條文 (103.9.5變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)案)	市都委會第64、65次會議決議 (105.4.28、105.5.26「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫」土地使用分區管制要點)	本次提會修正內容	市都委會決議
限。另不得適用增設公眾使用停車空間、公共開放空間及都市更新之建築容積獎勵。 (五)建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，除依「都市計畫法」第83條之1規定可移入容積外，各項獎勵面積之累計上限，不得超過基準容積之20%,惟涉高氯離子鋼筋混凝土建築物及放射性污染建築物之拆除重建，應依其他相關規定辦理。 (六)依規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級估方式申請獎勵者，取得黃金級者給予獎額度上限不得高於基準容積 3%;取得鑽石級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積6%。	積之20%。且送出基地應以取得申請地號全部私有之所有權為限。另不得適用增設公眾使用停車空間、公共開放空間及都市更新之建築容積獎勵。 (五)建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，除依「都市計畫法」第83條之1規定可移入容積外，各項獎勵面積之累計上限，不得超過基準容積之20%，惟涉高氯離子鋼筋混凝土建築物及放射性污染建築物之拆除重建，應依其他相關規定辦理。 (六)依規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級估方式申請獎勵者，取得黃金級者給予獎額度上限不得高於基準容積 3%;取得鑽石級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積6%。 **變更理由：** 1.因土城都市計畫區內道路編號Ⅰ-1(金城路)、Ⅲ-1(明德路)、Ⅳ-6(青雲路)之道路用地現況大部分已完成開闢，但仍有少部分私有土地，且考量原二通已劃定暫緩發展區範圍(禁限建線)，並曾公告實施，但並未劃進區段徵收或市地重劃範圍，確實影響民眾開發權益，故於土管條文中增加前述道路位於暫緩發展區範圍線內為可優先移入接受基地之公共設施用地，接受基地之容積移轉上限為30%。 2.調整點次。		
八、本計畫區內各種使用分區及公共設施用地，應依附圖二及下列規定指定設置供公眾通行之開放空間： (一)建築基地依前述指定設置帶狀式公	七、本計畫區內各種使用分區及公共設施用地，應依附圖二及下列規定指定設置供公眾通行之開放空間： (一)建築基地依前述指定設置帶狀式公共	八、本計畫區之退縮建築及開放空間規定如下： (一)建築基地應依附圖2之規定退縮建築，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。	依本次提會修正內容

原條文 (103.9.5 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)案)	市都委會第 64、65 次會議決議 (105.4.28、105.5.26「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫」土地使用分區管制要點)	本次提會修正內容	市都委會決議
共開放空間供設置無遮簷人行道使用，得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用為原則。 (二)面臨計畫道路者供設置人行及自行車行空間及街道景觀綠化空間使用為原則。 (三)面臨高速公路用地者供植栽綠化保護緩衝帶使用為原則。 (四)面臨高速公路以外其他公共設施用地及保護區者供公共人行步道及緊急救護防災通道使用為原則。 (五)面臨計畫道路之指定設置帶狀式公共開放空間規畫設計原則如下：沿街設置部分至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 3 公尺寬之人行及自行車空間為原則。 (六)依本點規定設置供公眾通行之開放空間之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。 (七)建築基地如情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者得依其決議辦理。 附圖二 	開放空間供設置無遮簷人行道使用，得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用為原則。 (二)面臨計畫道路者供設置人行及自行車行空間及街道景觀綠化空間使用為原則。 (三)面臨高速公路用地者供植栽綠化保護緩衝帶使用為原則。 (四)面臨高速公路以外其他公共設施用地及保護區者供公共人行步道及緊急救護防災通道使用為原則。 (五)面臨計畫道路之指定設置帶狀式公共開放空間規畫設計原則如下：沿街設置部分至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 3 公尺寬之人行及自行車空間為原則。 (六)依本點規定設置供公眾通行之開放空間之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。 (七)建築基地如情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者得依其決議辦理。  **變更理由：** 1.配合土城醫院都市設計審議，將兩側公八及機十六退縮 7 公尺調整為 8 公尺，維持	(二)建築基地面臨計畫道路及高速公路用地兼供道路使用之退縮部分，沿街設置部分至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 3 公尺寬之人行及自行車空間為原則。 (三)建築基地面臨高速公路用地兼供道路使用以外其他公共設施用地之退縮部分，供公共人行步道及緊急救護防災通道使用為原則。 (四)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。 (五)建築基地如情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）同意者得依其決議辦理。  附圖 2 退縮建築及開放空間規定示意圖 **修正後變更理由：** 1.考量本土管僅規範區段徵收範圍，又本案區段徵收範圍已配合金城交	通過。

原條文 (103.9.5 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)案)	市都委會第 64、65 次會議決議 (105.4.28、105.5.26「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫」土地使用分區管制要點)	本次提會修正內容	市都委會決議
	退縮系統一致性，修正退縮附圖。 2.調整點次	流道及司法園區案調整其區位及配置，故刪除面臨高速公路用地之規定，保留其餘特殊性規定。 2.配合土城醫院都市設計審議，將兩側公八及社福用地退縮 7 公尺調整為 8 公尺，維持退縮系統一致性，修正退縮附圖。 3.配合「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。	
九、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地應依新北市植栽綠化都市設計審議原則規定辦理。	八、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地應依新北市植栽綠化都市設計審議原則規定辦理。 **變更理由：** 調整點次。	十三、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。 **修正後變更理由：** 1.綠覆率規定回歸施行細則第 43 條規定辦理 2.配合本市整開區土管通案原則修正文字。 3.調整點次。	依本次提會修正內容通過。
十、本計畫區內各項土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%，惟經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受限制。	九、本計畫區內各項土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%，惟經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受限制。 **變更理由：** 調整點次。	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，得依其決議辦理不受前項規定之限制。 **修正後變更理由：** 1.配合本市整開區土管通案原則修正文字。 2.調整點次。	依本次提會修正內容通過。
–	–	十、本計畫區得申請增額容積之適用範圍詳附圖 4，並應依「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(第三階段)」案相關規定辦理。	依本次提會修正內容通過。

原條文 (103.9.5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)案)	市都委會第64、65次會議決議 (105.4.28、105.5.26「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫」土地使用分區管制要點)	本次提會修正內容	市都委會決議
		 附圖4 捷運土城站增額容積適用範圍 **修正後變更理由：** 考量本土管僅規範區段徵收範圍，又本案區段徵收範圍已配合金城交流道及司法園區案調整其區位及配置，故修正114年7月25日公開展覽「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(第三階段)」案捷運土城站涉及本案區段徵收範圍部分，新增條文。	
–	–	十二、建築基地依施行細則第48條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 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。	依本次提會修正內容通過。

原條文 (103.9.5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)案)	市都委會第64、65次會議決議 (105.4.28、105.5.26「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫」土地使用分區管制要點)	本次提會修正內容	市都委會決議
		(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。 **修正後變更理由：** 配合本市整開區土管通案原則，新增公益性設施容積獎勵規定。	
十一、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下： (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，應符合一戶設置一汽車之原則；為引導大眾運輸導向發展，基地距離捷運車站500公尺範圍內者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（簡稱都設會）同意者，得酌予折減或比照「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；基地距離捷運車站超過500公尺範圍者，應提相關交通改善配套措施，並經都設會同意者，得比照上開規定辦理。 (二)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篇第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 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平方公尺設置一機車位為原則。	十、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，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。 (一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置停車空間外，尚應符合一戶設置一汽車之原則，並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。 (二)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篇第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 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平方公尺設置一機車位為原則。 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。 (三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站300公尺以內之建築物至少應依法	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： (一)建築物設置汽車停車位應依以下規定設置： 1. 應符合一戶設置一汽車停車位之原則。 2. 為引導大眾運輸導向發展，基地距離捷運車站500公尺範圍者，經都設會同意者，得酌予折減或比照「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；基地距離捷運車站超過500公尺範圍者，應提相關交通改善配套措施，並經都設會同意者，得比照上開規定辦理。 (二)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100平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條之第一類者，每100平方公尺設置一機車位。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站300公尺內建築物至少應依法定機車停車位數25%計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計容積樓地板面積。 (四)汽機車坡道應於地面層起始點至法定退縮範圍留設至少6公尺平地緩衝空間(詳附圖3)，但汽車停車位總數量在50部以下者，其平地緩衝空間得減為4公尺。建築基地如情況特殊經都設會同意者，得依其決議辦理。	依本次提會修正內容通過。

原條文 (103.9.5 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)案)	市都委會第 64、65 次會議決議 (105.4.28、105.5.26「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫」土地使用分區管制要點)	本次提會修正內容	市都委會決議
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。 (三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站 300 公尺以內之建築物至少應依法定機車停車位數 25%計算設置自行車停車位並供公眾使用，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。 (106.12.29 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)(土地使用分區管制要點第十一點停車位設置規定)案)	定機車停車位數25%計算設置自行車停車位並供公眾使用，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。 **變更理由：** 調整點次。	 附圖 3　汽機車坡道退縮示意圖 **修正後變更理由：** 1. 施行細則第 42 條已明訂汽、機車位設置依都市計畫書中所載規定，未規定者，依建築技術規則有關規定設置，且授權經都設會審議通過得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定辦理，爰配合細則刪除重複性規定。 2. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 3. 配合本市整開區土管通案原則新增留設停等空間之條文及調整部分文字，並保留本案特殊性規定。 4. 調整點次。	
十二、建築基地屬於經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置 1/2 面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經新北市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。 前項綠能設施或設備如下：	十一、建築基地屬於經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置 1/2 面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經新北市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。 前項綠能設施或設備如下： (一)屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介	刪除。 **修正後變更理由：** 配合本市整開區土管通案原則刪除。	依本次提會修正內容通過。

原條文 (103.9.5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)案)	市都委會第64、65次會議決議 (105.4.28、105.5.26「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫」土地使用分區管制要點)	本次提會修正內容	市都委會決議
(一)屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。 (二)太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽能光電發電設備，且得免申請雜項執照、高度為2公尺以下之太陽光電發電設備。	質以種植植物，創造綠空間者。 (二)太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽能光電發電設備，且得免申請雜項執照、高度為2公尺以下之太陽光電發電設備。 **變更理由：** 調整點次。		
十三、本計畫區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辦法」規定做多目標使用。	十二、本計畫區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辦法」規定做多目標使用。 **變更理由：** 調整點次。	刪除。 **修正後變更理由：** 配合本市整開區土管通案原則刪除。	依本次提會修正內容通過。
十四、本計畫區街角人行廣場、鄰里公園兼兒童遊樂場及街角綠地用地，得配合道路設計留設道路截角，並兼供車輛通行使用。	十三、本計畫區街角人行廣場、鄰里公園兼兒童遊樂場及街角綠地用地，得配合道路設計留設道路截角，並兼供車輛通行使用。 **變更理由：** 調整點次。	刪除。 **修正後變更理由：** 配合本市整開區土管通案原則刪除。	依本次提會修正內容通過。
–	–	十五、公九用地依公設多目標使用辦法規定申請開發應僅限設置地下停車場，惟經本府同意者不在此限。 **修正後變更理由：** 考量周邊與未來衍生停車需求及避免區徵工程後二次動工，配合本市整開區通案性土管，新增公九用地依公設多目標使用辦法規定申請開發應僅限設置地下停車場規定，惟倘經本府相關主管機關評估有增設其他設施需求，依公設多目標使用辦法規定申請並經同意者不在此限；另倘經評估無設置地下停車場需求，經本府同意亦不在此限。	依本次提會修正內容通過。
十五、本計畫區建築及各項公共設施之興建，除整體開發基礎工程應依「土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)生態都市設計準則」及「新	十四、本計畫區建築及各項公共設施之興建，除整體開發基礎工程應依「土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）生態都市設計準則」及「新北市都市	十六、本計畫區之建築開發行為，應經都設會審議通過後始得核發建造執照。 **修正後變更理由：**	依本次提會修

原條文 (103.9.5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)案)	市都委會第64、65次會議決議 (105.4.28、105.5.26「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫」土地使用分區管制要點)	本次提會修正內容	市都委會決議
北市都市設計審議原則」規定辦理,並報新北市都市設計審議主管機關備查外,應依「土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)生態都市設計準則」及「新北市都市設計審議原則」規定,經新北市都市設計審議委員會審議通過後,使得申請建造執照及施工。	設計審議原則」規定辦理,並報新北市都市設計審議主管機關備查外,應依「土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)生態都市設計準則」及「新北市都市設計審議原則」規定,經新北市都市設計審議委員會審議通過後,使得申請建造執照及施工。 **變更理由:** 調整點次。	1.配合本市整開區通案土管原則修正文字。 2.調整點次。	正內容通過。
十六、考量都市永續發展,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;其實施範圍、送審書件及設置基準,由本府定之。	十五、考量都市永續發展,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;其實施範圍、送審書件及設置基準,由本府定之。 **變更理由:** 調整點次。	刪除。 **修正後變更理由:** 配合本市整開區土管通案原則刪除。	依本次提會修正內容通過。
十七、本要點若執行上有疑義時,得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	維持原計畫	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。 **修正後變更理由:** 配合本市整開區土管通案原則修正文字。	依本次提會修正內容通過。
十八、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。	維持原計畫	刪除。 **修正後變更理由:** 本要點第2點已有相關規定,故刪除重複性條文。	依本次提會修正內容通過。
未規定	十六、社會福利設施用地(供社會住宅使用)之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	刪除。 **修正後變更理由:** 現行已配合本市通案性原則訂定容積率400%,且無提高容積至420%之規定,故予以刪除。	依本次提會修正內容通過。

原條文 (103.9.5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)案)	市都委會第64、65次會議決議 (105.4.28、105.5.26「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫」土地使用分區管制要點)	本次提會修正內容	市都委會決議
	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」合格級候選智慧建築證書。 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。 **變更理由：** 訂定社會福利設施用地（供社會住宅使用）提高容積至420%都市設計審議項目，提供可增加社會服務、生活服務及青年創業等設施，並規劃完整人行及自行車系統，以及基地建築本身達成智慧節能之項目，以利後續執行。		

案由	變更北海岸風景特定區主要計畫（部分農業區為零星工業區）（配合嘉祿工業股份有限公司擴廠計畫）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第七案

說明

壹、擬定機關：新北市政府

貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則

參、計畫緣起

嘉祿工業廠址位於新北市石門區德茂里嘉祿街 32 號，原廠土地坐落於本市石門區白沙灣段 1141、1142 及 1143 地號等 3 筆土地，長期以來負責製造、銷售，主要項目為氣冷、水冷主機、冷凍冷藏主機、熱泵主機、MAU 空調箱、恆溫恆濕空調箱、熱回收恆溫恆濕直膨空調機、DC&AC 小型送風機、冷凍冷藏冷凝器、蒸發機組、工業用（商用）除濕機、氣冷式熱交換器、乾盤管、其他特殊特規冷凍空調設備。近年銷售成長率逐年倍增，且外銷產品逐年成長，組裝生產線廠房面積與設備亦需擴大，因原廠生產運作空間遇瓶頸不敷使用，為有效掌握生產進度，擴充整體作業產能，須增加毗鄰原廠地之土地擴建廠房，並預期擴建計畫完成增加產量後，預估每年產值效益達 2 億元。

為配合嘉祿工業廠區之擴廠需求，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定及「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」辦理本次都市計畫變更作業；依上開原則第 5 點（略以）:「…申請人提出申請時，除僅增設污染防治設備者，應徵得直轄市、縣（市）政府同意外，應先提具擴建計畫（含鄰近工業區土地使用狀況）經經濟部審查核准。經徵得同意或審查核准後，內政部同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理都市計畫變更。」，本案業於 112 年 10 月 31 日取得經濟部核准函，並依內政部國土管理署 112 年 12 月 4 日國署都字第 1120128233 號函示，倘經經濟部審查核准，得依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理都市計畫變更，爰將毗鄰原廠土地之本市石門區白沙灣段 1128、1527 地號等 2 筆土地，由農業區變更為零星工業區，變更面積為 0.4558 公頃。

肆、計畫範圍及面積

本案位屬「變更北海岸風景特定區主要計畫(第一次通盤檢

討)」案之農業區，土地毗連原廠土地之零星工業區，基地北側緊鄰嘉祿街（北16鄉道)，往北可連接淡金公路（台2線)，本案計畫範圍為本市石門區白沙灣段1128、1527地號等2筆土地，面積約為0.4558公頃。

伍、變更內容

本案係依據「經濟部審查核准之擴建計畫範圍」，且符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，變更北海岸風景特定區內部分農業區為零星工業區(0.4558公頃)，以供嘉祿工業股份有限公司擴建廠房使用，相關變更內容詳表一、圖一。

陸、實施進度及經費

本案由嘉祿工業股份有限公司自行完成開發土地建設，依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，必要之公共設施或其他必要性服務設施，應由申請人自行負擔所有開發經費，故本計畫以自行開發負擔方式進行開發，本計畫所需開發經費概估 15,000萬元，相關實施進度及經費表內容詳表二。

柒、辦理經過

一、 公開展覽及說明會：

本案自113年7月15日起公開展覽30日，並於113年8月1日上午11時整假石門區公所舉辦說明會。

二、新北市都市計畫委員會專案小組：

本案由本會胥委員直強(召集人)、許委員阿雪、張委員容瑛、吳委員杰穎、詹委員士樑、黃委員敏修等6位委員，組成專案小組進行研商，前已於113年9月6日與114年5月13日召開共2次會議，專案小組初步建議意見如下：

(一) 113年9月6日第1次專案小組研商會議：

1. 本案為配合原廠擴建辦理工業區擴大之案件，現檢討變更範圍係依據「經濟部審查核准之擴建計畫範圍」，且經檢核本案符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」，爰本專案小組在此基礎下，提供下列建議:

(1)請補充本案變更後整體規劃配置方案，詳細說明擴大後廠區

	之佈設狀態、相關限制條件及產業未來需求分析，以確定本次變更範圍符合實質擴廠需求，且請經濟發展局協助確認其符合新北整體產業規劃。 (2)請詳實檢討本案對於周邊環境之衝擊，釐清周邊土地使用現況，包含周圍臨地及基地北側旅館區，並補充分析本案隔離綠帶之規格及位置是否確實達到設置效益。 (3)有關本案交通及防災計畫部分，請補充交通出入動線、人行友善設施之設置，及說明既成道路寬度是否足夠大型車輛通行，另因本案與社區型防災型態不同，請提高檢視本案之防災系統是否安全無虞。 (4)本案變更位置係屬山坡地範圍，爰請申請人補充變更範圍內之坵塊圖，說明坡度對於本案之影響。 (5)另請敘明本案與新北市國土計畫之關聯性，補充說明本案變更內容是否符合國土計畫之指導原則。 2. 為配合中央及新北市政策，有關氣候變遷調適及淨零排放之概念，建議適度納入本案內容，並請申請人補充說明。 3. 有關回饋計畫部分，本案現規劃捐贈部分公共設施用地、部分繳納代金，因捐贈公共設施用地涉及公益性及可及性之考量，請申請人提出其他替代整體規劃方案，補充捐贈公共設施用地之位置、性質及管理方式，且說明其為最適回饋方案，俾利下次專案小組討論。 4. 另查本案北側旅館區部分為申請人所有，請申請人評估是否將該土地一併納入本案，並檢討變更為公共設施用地作為回饋標的，以確保基地之完整性及回饋計畫之公益性，又本案係依經濟部核准之擴建計畫範圍變更，為符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」，請申請人及作業單位先行釐清擴大範圍之可行性及後續辦理程序，以供審議參考。 5. 綜上，請申請單位依專案小組初步建議意見補充修正，並授權作業單位先行檢核相關資料，再續提下次專案小組審議。 (二) 114 年 5 月 13 日第 2 次專案小組研商會議： 1. 有關本次變更範圍之北側零星工業區，請申請人補充說明其權屬、未來規劃（如申請建照情形），以加強本案擴廠變更之必要性。

	2. 有關是否將基地北側旅館區納入本次變更範圍一事，經申請人說明其非屬本次經濟部核准之擴廠範圍，考量審議時程及困難度，無意願納入，故僅就經濟部同意之擴廠範圍續行討論都市計畫變更內容。 3. 有關本案回饋計畫部分，本案現規劃捐贈部分公共設施用地、部分繳納代金，專案小組勉予同意，惟倘申請人得評估更具公益性的方案，則續提大會討論。 4. 另有關本案基地應留設 1.5 公尺退縮空間、廠區設置 1.5 公尺人行空間及區內 6 公尺道路應供公眾通行等內容，請申請人納入土地使用管制要點規範，再續提大會確認。 5. 綜上，本案專案小組已獲致具體意見，本案變更內容綜理表詳表 1、表 2，回饋計畫表詳表 3，土地使用管制要點變更對照表詳表 4，變更內容示意圖詳圖 1、圖 2，相關內容授權作業單位檢核後，續提市都委會大會審議。 **捌、公民或團體陳情意見：** 本案自公開展覽迄今無接獲公民或團體陳情意見。 **玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。**
決議	請申請單位再與經濟部及內政部釐清確認，本案個案變更範圍是否受限於經濟部審查核准之擴廠計畫範圍，併細部計畫提專案小組討論後，再提大會審議。

表一 「變更北海岸風景特定區主要計畫（部分農業區為零星工業區）（配合嘉祿工業股份有限公司擴廠計畫）」案變更內容綜理表

變更編號	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
	位置	變更內容		變更理由		
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
1	新北市石門區白沙灣段1128及1527地號等2筆土地	農業區（0.4558公頃）	零星工業區（0.4558公頃）	1.本案擴廠計畫經經濟部112年10月31日經授產字第1我1251039550號函認定符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第2點第1項屬「附加產值高、創造相當就業人口之投資事業」認定標準。 2.既有廠房範圍不敷使用無法容納新生產線，為增設生產設備提升產能產量，需增加毗鄰原廠地之土地擴建廠房，以因應市場成長需求及公司未來永續發展需要。	照公開展覽內容通過。	併決議辦理。

註：本次變更內容未指明變更部分，均以現行計畫為準。

表二 「變更北海岸風景特定區主要計畫（部分農業區為零星工業區）(配合嘉祿工業股份有限公司擴廠計畫)」案實施進度及經費表

項目	面積（公頃）	土地取得方式			開發經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源	備註
		自行取得	市地重劃	其他	廠房及公共設施用地建築工程費用	購置機器設備費用	合計				
零星工業區	0.4558	∨			10,000	5,000	15,000	嘉祿工業股份有限公司	本細部計畫核定實施之日起5年內完成公共設施用地開闢及捐贈，並取得使用執照	嘉祿工業股份有限公司自行籌措	捐贈公共設施用地

圖一　「變更北海岸風景特定區主要計畫（部分農業區為零星工業區）(配合嘉祿工業股份有限公司擴廠計畫)」案變更內容示意圖

案由	擬定北海岸風景特定區計畫（部分農業區為零星工業區及綠地用地)(配合嘉祿工業股份有限公司擴廠計畫）細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案　　號	第八案
說明	**壹、擬定機關**：新北市政府 **貳、申請單位**：嘉祿工業股份有限公司 **參、法令依據**：都市計畫法第 24 條、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則 **肆、計畫緣起** 嘉祿工業廠址位於新北市石門區德茂里嘉祿街 32 號，原廠土地坐落於本市石門區白沙灣段 1141、1142 及 1143 地號等 3 筆土地，長期以來負責製造、銷售，主要項目為氣冷、水冷主機、冷凍冷藏主機、熱泵主機、MAU 空調箱、恆溫恆濕空調箱、熱回收恆溫恆濕直膨空調機、DC&AC 小型送風機、冷凍冷藏冷凝器、蒸發機組、工業用（商用）除濕機、氣冷式熱交換器、乾盤管、其他特殊特規冷凍空調設備。近年銷售成長率逐年倍增，且外銷產品逐年成長，組裝生產線廠房面積與設備亦需擴大，因原廠生產運作空間遇瓶頸不敷使用，為有效掌握生產進度，擴充整體作業產能，須增加毗鄰原廠地之土地擴建廠房，並預期擴建計畫完成增加產量後，預估每年產值效益達 2 億元。 為配合嘉祿工業廠區之擴廠需求，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定及「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」辦理本次都市計畫變更作業；依上開原則第 5 點（略以)：「...申請人提出申請時，除僅增設污染防治設備者，應徵得直轄市、縣（市）政府同意外，應先提具擴建計畫（含鄰近工業區土地使用狀況）經經濟部審查核准。經徵得同意或審查核准後，內政部同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理都市計畫變更。」，本案業於 112 年 10 月 31 日取得經濟部核准函，並依內政部國土管理署 112 年 12 月 4 日國署都字第 1120128233 號函示，倘經經濟部審查核准，得依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理都市計畫變更，爰將毗鄰原廠土地之本市石門區白沙灣段 1128、1527 地號等 2 筆土地，由農業區變更為零星工業區，變更面積為 0.4558 公頃，且為落實主要計畫之指導，有效控管計畫區發展內容，爰配合辦理本細部計畫擬定作業。		

伍、計畫範圍及面積

本案位屬「變更北海岸風景特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案之農業區，土地毗連原廠土地之零星工業區，基地北側緊鄰嘉祿街（北 16 鄉道），往北可連接淡金公路（台 2 線），本案計畫範圍為本市石門區白沙灣段 1128、1527 地號等 2 筆土地，面積約為 0.4558 公頃。

陸、計畫內容

本案配合「變更北海岸風景特定區主要計畫（部分農業區為零星工業區及綠地用地）(配合嘉祿工業股份有限公司擴廠計畫)」案劃設本市石門區白沙灣段 1128、1527 地號等 2 筆土地為零星工業區（0.4558 公頃）(計畫內容詳表一、圖三)，並依據「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定回饋公共設施用地及繳納代金(回饋計畫詳表二)，另為確保計畫範圍環境品質，訂定土地使用分區管制要點(詳表四)。

柒、回饋計畫

依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第 4 點第 1 至 3 款規定劃設公共用地比例為 30%，惟考量本計畫變更之土地使用腹地有限，並依經濟部核准之擴廠計畫需達產值效益達 2 億元，故考量本計畫留設公共設施之公益性與可及性較低，本計畫規劃留設綠地用地，部分改以捐贈代金之方式處理，回饋計畫表內容詳表二。

捌、事業及財務計畫

依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，必要之公共設施或其他必要性服務設施，應由申請人自行負擔所有開發經費，故本計畫以自行開發負擔方式進行開發，本計畫所需開發經費概估 15,000 萬元，相關財務計畫表內容詳表三。

玖、辦理經過

一、公開展覽及說明會：

本案自 113 年 7 月 15 日起公開展覽 30 日，並於 113 年 8 月 1 日上午 11 時整假石門區公所，舉辦說明會。

二、新北市都市計畫委員會專案小組：

本案由本會胥委員直強(召集人)、許委員阿雪、張委員容瑛、吳委員杰穎、詹委員士樑、黃委員敏修等 6 位委員，組成專案小組進行研商，前已於 113 年 9 月 6 日與 114 年 5 月 13 日召開共 2 次

	會議，專案小組初步建議意見如下： (一) 113 年 9 月 6 日第 1 次專案小組研商會議： 1. 本案為配合原廠擴建辦理工業區擴大之案件，現檢討變更範圍係依據「經濟部審查核准之擴建計畫範圍」，且經檢核本案符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」，爰本專案小組在此基礎下，提供下列建議: (1) 請補充本案變更後整體規劃配置方案，詳細說明擴大後廠區之佈設狀態、相關限制條件及產業未來需求分析，以確定本次變更範圍符合實質擴廠需求，且請經濟發展局協助確認其符合新北整體產業規劃。 (2) 請詳實檢討本案對於周邊環境之衝擊，釐清周邊土地使用現況，包含周圍臨地及基地北側旅館區，並補充分析本案隔離綠帶之規格及位置是否確實達到設置效益。 (3) 有關本案交通及防災計畫部分，請補充交通出入動線、人行友善設施之設置，及說明既成道路寬度是否足夠大型車輛通行，另因本案與社區型防災型態不同，請提高檢視本案之防災系統是否安全無虞。 (4) 本案變更位置係屬山坡地範圍，爰請申請人補充變更範圍內之坵塊圖，說明坡度對於本案之影響。 (5) 另請敘明本案與新北市國土計畫之關聯性，補充說明本案變更內容是否符合國土計畫之指導原則。 2. 為配合中央及新北市政策，有關氣候變遷調適及淨零排放之概念，建議適度納入本案內容，並請申請人補充說明。 3. 有關回饋計畫部分，本案現規劃捐贈部分公共設施用地、部分繳納代金，因捐贈公共設施用地涉及公益性及可及性之考量，請申請人提出其他替代整體規劃方案，補充捐贈公共設施用地之位置、性質及管理方式，且說明其為最適回饋方案，俾利下次專案小組討論。 4. 另查本案北側旅館區部分為申請人所有，請申請人評估是否將該土地一併納入本案，並檢討變更為公共設施用地作為回饋標的，以確保基地之完整性及回饋計畫之公益性，又本案係依經濟部核准之擴建計畫範圍變更，為符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」，請申請人及作業單位先行釐清擴大範圍之可行性及後續辦理程序，以供審議參考。 5. 綜上，請申請單位依專案小組初步建議意見補充修正，並授權作業單位先行檢核相關資料，再續提下次專案小組審議。 (二)114 年 5 月 13 日第 2 次專案小組研商會議：

	1. 有關本次變更範圍之北側零星工業區，請申請人補充說明其權屬、未來規劃（如申請建照情形），以加強本案擴廠變更之必要性。 2. 有關是否將基地北側旅館區納入本次變更範圍一事，經申請人說明其非屬本次經濟部核准之擴廠範圍，考量審議時程及困難度，無意願納入，故僅就經濟部同意之擴廠範圍續行討論都市計畫變更內容。 3. 有關本案回饋計畫部分，本案現規劃捐贈部分公共設施用地、部分繳納代金，專案小組勉予同意，惟倘申請人得評估更具公益性的方案，則續提大會討論。 4. 另有關本案基地應留設 1.5 公尺退縮空間、廠區設置 1.5 公尺人行空間及區內 6 公尺道路應供公眾通行等內容，請申請人納入土地使用管制要點規範，再續提大會確認。 5. 綜上，本案專案小組已獲致具體意見，本案變更內容綜理表詳表 1、表 2，回饋計畫表詳表 3，土地使用管制要點變更對照表詳表 4，變更內容示意圖詳圖 1、圖 2，相關內容授權作業單位檢核後，續提市都委會大會審議。 **壹拾、** 公民或團體陳情意見 本案自公開展覽迄今無接獲公民或團體陳情意見。 **壹拾壹、**提會討論事項 配合市都委會專案小組初步建議意見，修正將本案基地應留設 1.5 公尺退縮空間、廠區設置 1.5 公尺人行空間及區內 6 公尺道路應供公眾通行等內容，納入土地使用管制要點規範，提請大會確認(詳表四)。 **壹拾貳、** 以上符合法定程序內容，提請大會審議。
決議	請申請單位參考委員建議意見，釐清修正下列事項，並提專案小組討論後，再提大會審議： 一、本案個案變更範圍是否受限於經濟部審查核准之擴廠計畫範圍，請再與經濟部及內政部釐清確認。 二、本案回饋計畫所劃設之公共設施用地，建議仍依都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則並參酌內政部審議通案作法，以劃設 30%之土地為原則。 三、另有關本案公共設施用地之管理維護及年限等相關事宜，後續請納入協議書規範。

表一「擬定北海岸風景特定區計畫（部分農業區為零星工業區及綠地用地)(配合嘉祿工業股份有限公司擴廠計畫）細部計畫」案土地使用面積

項目		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
		面積(平方公尺)	占基地總面積	新計畫(公頃)	占基地總面積	變更理由	
土地使用分區	零星工業區	3,934.16	86.30%	0.3805	83.47%	修正後通過。 修正理由： 1.設置隔離綠帶寬度原 1.5 公尺增加至 3 公尺,並與寬度 6 公尺之區內通路相隔，有效加大隔離效益。 2.為使本案細部計畫之面積單位一致，修正平方公尺為公頃。	併決議辦理。
公共設施用地	綠地用地	624.47	13.70%	0.0753	16.52%		
合計		4,558.63	100.00%	0.4558	100.00%		

表二「擬定北海岸風景特定區計畫（部分農業區為零星工業區及綠地用地）（配合嘉祿工業股份有限公司擴廠計畫）細部計畫」案回饋計畫表

<table>
<tr><th rowspan="2">回饋項目</th><th colspan="2">公開展覽內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th>面積（公頃）</th><th>占基地總面積比例</th></tr>
<tr><td>公共設施-綠地用地</td><td>0.0624</td><td>13.70%</td><td rowspan="3">修正後通過。
修正理由：
配合土地使用計畫方案調整修正。
修正後內容：
綠地用地
<u>(0.0753)</u>
自願捐獻代金
<u>(0.0615)</u>
<table><tr><th rowspan="2">回饋項目</th><th colspan="2">變更內容</th></tr><tr><th>面積（公頃）</th><th>占基地總面積比例</th></tr><tr><td>公共設施-綠地用地</td><td><u>0.0753</u></td><td><u>16.52%</u></td></tr><tr><td>捐獻代金</td><td><u>0.0615</u></td><td><u>13.49%</u></td></tr><tr><td>總計</td><td><u>0.1368</u></td><td><u>30.01%</u></td></tr></table></td><td rowspan="3">併決議辦理。</td></tr>
<tr><td>捐獻代金</td><td>0.0743</td><td>16.30%</td></tr>
<tr><td>總計</td><td>0.1367</td><td>30.00%</td></tr>
</table>

表三 「擬定北海岸風景特定區計畫（部分農業區為零星工業區及綠地用地）（配合嘉祿工業股份有限公司擴廠計畫）細部計畫」案事業及財務計畫表

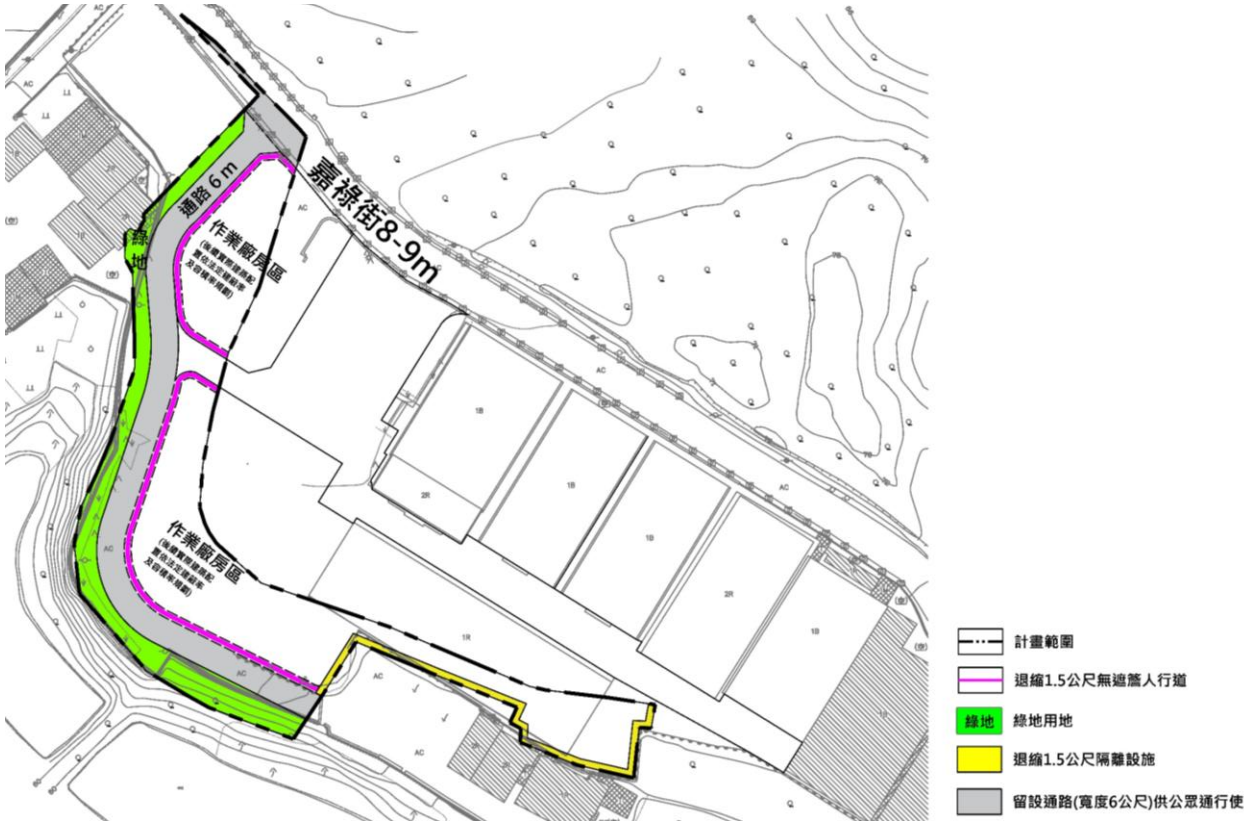
項目	面積（公頃）	土地取得方式			開發經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源	備註
		自行取得	市地重劃	其他	廠房及公共設施用地建築工程費用	購置機器設備費用	合計				
零星工業區	0.3805	V			10,000	5,000	15,000	嘉祿工業股份有限公司	本細部計畫核定實施之日起5年內完成公共設施用地開闢及捐贈，並取得使用執照	嘉祿工業股份有限公司自行籌措	
綠地用地	0.0753	V									
合計	0.4558										

註：本次變更內容未指明變更部分，均以現行計畫為準。

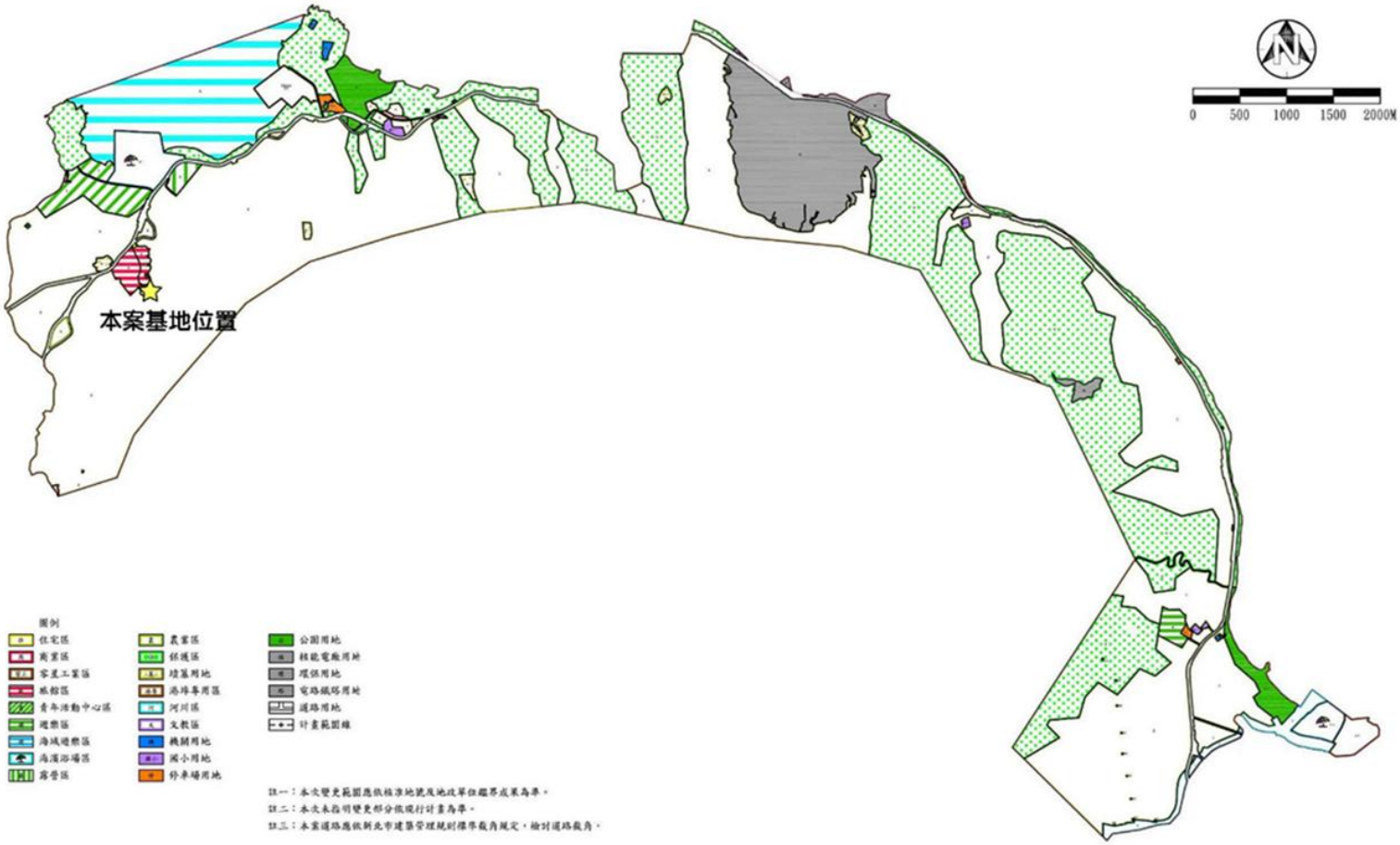
表四 「擬定北海岸風景特定區計畫（部分農業區為零星工業區及綠地用地）（配合嘉祿工業股份有限公司擴廠計畫）細部計畫」案土地使用分區管制要點

公開展覽條文	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會條文	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 條之規定定之。	維持公開展覽條文。	-	併決議辦理。
二、 本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則、北海岸都市 計畫土地使用分區管制要點及本要點規定辦理，前開未規定者，適 用其他有關法令規定。	維持公開展覽條文。	-	併決議辦理。
三、本計畫區劃定下列使用分區及公共設施用地：（一）零星工業區 （二）綠地用地 前項土地使用分區及公共設施用地之範圍以細部計畫圖上所劃 定之界線為範圍。	維持公開展覽條文。	-	併決議辦理。
四、零星工業區之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 210%，其容許 使用內容依都市計畫法新北市施行細則第 21 條規定辦理。	維持公開展覽條文。	-	併決議辦理。
--	有關本案基地應留設 1.5 公尺退縮空間、廠區設置 1.5 公尺人行空間及區內 6 公尺道路應供公眾通行等內容，請申請人納入土地使用管制要點規範，再續提大會確認。	五、本計畫範圍依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」規定邊界留設 1.5 公尺隔離設施。 修正理由： 1.本點新增。 2.與毗鄰農業用地相緊臨，為以發揮隔離之效果。	併決議辦理。
--	有關本案基地應留設 1.5 公尺退縮空間、廠區設置 1.5 公尺人行空間及區內 6 公尺道路應供公眾通行等內容，請申請人納入土地	六、本計畫區內劃設寬度 6 公尺通路，應無條件供公眾通行，並保持淨空，確保救災空間充足及搶救無虞；另沿通	併決議辦理。

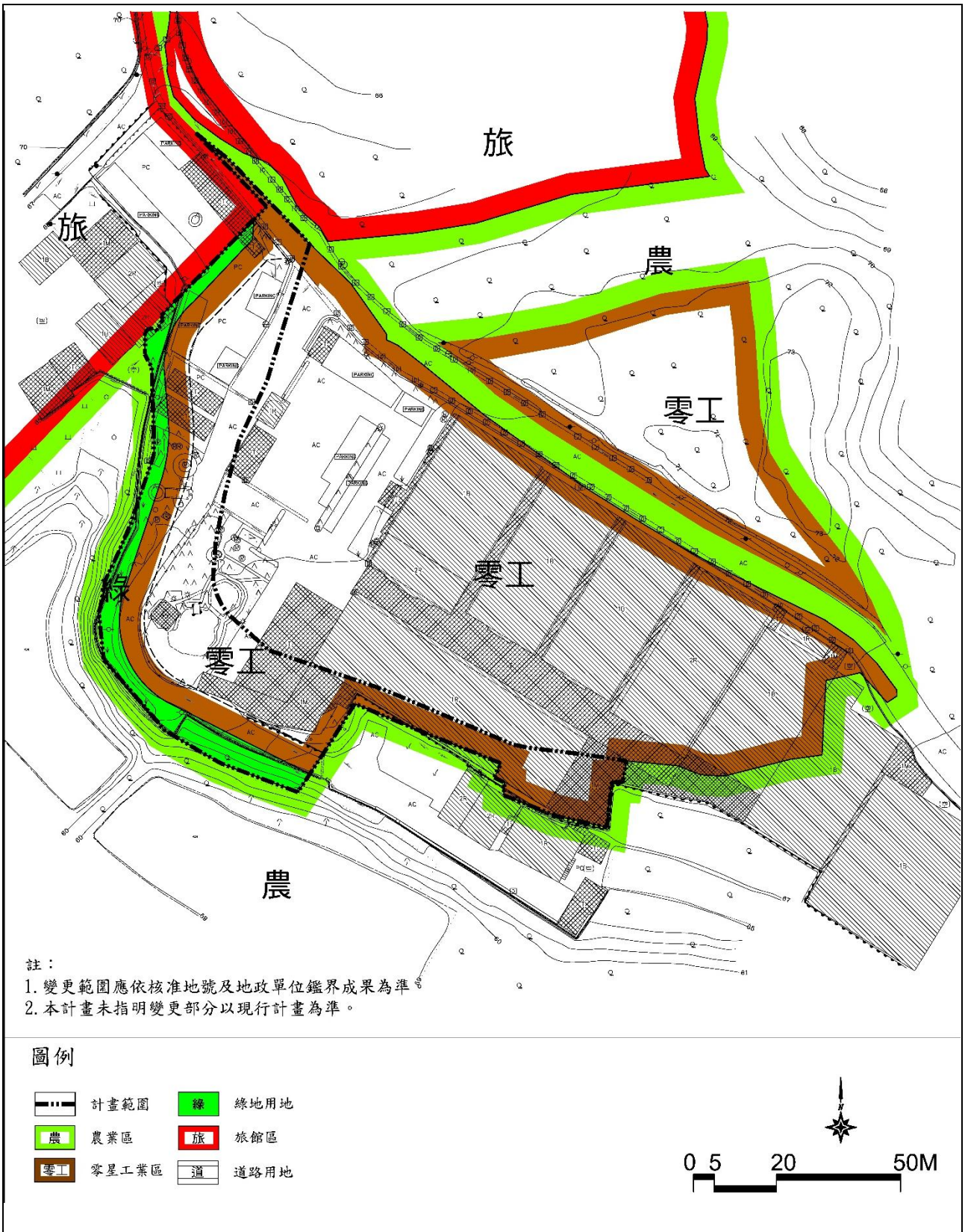
公開展覽條文	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會條文	市都委會 決議
	使用管制要點規範，再續提大會確認。	路於廠區單邊設置寬度1.5公尺的人行道，供行人通行。(詳見附圖一) 修正理由： 1.本點新增。 2.基地留設人行空間並維持原既有通路之通行功能。	
五、計畫區內建築物停車空間設置標準應依「建築技術規則」規定留設。	維持公開展覽條文。	七、計畫區內建築物停車空間設置標準應依「建築技術規則」規定留設。 修正理由：點次調整	併決議辦理。
六、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋後據以執行。	維持公開展覽條文。	八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋後據以執行。 修正理由：點次調整	併決議辦理。



附圖一 「擬定北海岸風景特定區計畫（部分農業區為零星工業區及綠地用地）(配合嘉祿工業股份有限公司擴廠計畫）細部計畫」案開放空間示意圖



圖一 「擬定北海岸風景特定區計畫（部分農業區為零星工業區及綠地用地）(配合嘉祿工業股份有限公司擴廠計畫）細部計畫」案計畫位置示意圖



圖二　「擬定北海岸風景特定區計畫（部分農業區為零星工業區及綠地用地）（配合嘉祿工業股份有限公司擴廠計畫）細部計畫」案計畫內容示意圖

案名	變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1))(自立段884地號1筆土地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案　　號	第九案
說明	**壹、變更機關：新北市政府** **貳、申請單位：漢吉建設股份有限公司** **參、法令依據：都市計畫法第27條第1項第2款** **肆、計畫緣起：** 新北市政府為積極改善轄區都市計畫範圍內防災工作，自105年3月起即推出防災都更行動方案，且陸續鬆綁都市更新、簡易都更、容積移轉等相關法令及擴大適用範圍，惟執行至今尚有一些執行及推動之困難點。而為加速都市防災政策推動及民眾自力都更之誘因，本府於113年5月13日修訂實施之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」（以下簡稱防災專案計畫），接續原於107年3月21日及108年11月5日依序發布之「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，針對申請適用之個案，希望透過擬定或變更細部計畫，提高基準容積為配套措施。 本次變更計畫範圍座落於本市新莊區幸福路、中華路二段、中誠街、中誠街16巷、中誠街46巷4弄、中誠街46巷等計畫道路所圍街廓內中之住宅區，為本市新莊區自立段884地號1筆土地，土地面積共計0.2634公頃。本案於110年10月19日經新北市政府工務局同意核備「新北市新莊區中港路463至471號(單號)、幸福路607號至617號(單號)及中誠街16巷18號至28號(雙號)，各附2至5樓，共85戶，高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告書(初稿版)」，鑑定結果為拆除重建，遂於114年1月13日申請都市更新事業計畫及權利變換計畫報核，並依新北市政府都市更新處114年3月12日新北更發字第1144632759號函同意本案適用防災專案計畫。 綜上所述，為落實本市都市防災政策推動與保障依法申請獎勵者之相關權益，爰依都市計畫法第27條第1項第2款規定變更細部計畫以為因應。 **伍、計畫範圍及面積：** 本案位於新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫範圍內，為新莊		

區幸福路、中華路二段、中誠街、中誠街16巷、中誠街46巷4弄、中誠街46巷等計畫道路所圍街廓中之住宅區，其範圍為新莊區自立段884地號1筆土地，面積共計0.2634公頃。

陸、計畫內容：

為配合新北市政府於113年5月13日修訂實施之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，接續原於107年3月21日及108年11月5日依序發布之「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，針對申請適用之個案，爰以變更都市計畫土地使用分區，提升個案容積率計算基準值，遂依土地使用分區訂定原則，劃定細部計畫區土地使用分區為住宅區（特1）。

(一)變更後計畫：

本案變更內容綜理表、容積率設定檢討表詳表 1 及表 2；變更內容示意圖詳圖 1。

(二)土地使用分區管制要點：

本案為配合新北市政府於 113 年 5 月 13 日修訂實施之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，增訂住宅區（特 1）之土地使用分區管制要點，其餘未規範項目依原都市計畫住宅區規定辦理，變更後土地使用分區管制要點詳表 4。

(三)事業及財務計畫：

本細部計畫未來開發方式及經費來源由土地所有權人自行開發及籌措，預估興建地上約 21 層、地下約 4 層之鋼筋混泥土造集合住宅大廈，並應於都市更新事業計畫及權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，預定完成期限為民國 116~120 年間，其事業及財務計畫詳表 3。

柒、辦理經過：

一、防災自治條例及防災要點適用辦理情形：

(一)110 年 10 月 19 日經新北市政府工務局同意核備為高氯離子鋼筋混凝土建築物，鑑定結果為拆除重建。

(二)114 年 1 月 13 日申請都市更新事業計畫及權利變換計畫報核。

(三)114 年 3 月 12 日依新北市政府都市更新處新北更發字第 1144632759 號函同意本案適用防災專案計畫。

二、公開展覽及說明會：

自 114 年 4 月 30 日起公開展覽 30 日，並於 114 年 5 月 14 日於本

	市新莊區公所10樓大禮堂舉辦說明會。 三、新北市都市計畫委員會專案小組： 本案先由本會胥委員直強(召集人)、許委員阿雪、吳委員杰穎、黃委員敏修、詹委員士樑及張委員容瑛等6位委員組成專案小組，於114年6月19日召開第1次專案小組研商會議，已獲致具體意見，爰續提市都委會大會審議，前開第1次專案小組初步建議意見如下： (一)本案係配合都市更新事業及權利變換計畫書內開發計畫辦理個案變更，故前開都更開發計畫內容應納入都市計畫書附件。 (二)計畫書及簡報請加強說明基地辦理都市更新開發後建物量體對於周邊交通系統、環境發展、防救災動線影響及其因應措施，並補充本案開發後建物相關配置圖(如建物量體、退縮空間及周邊交通動線)，以強化本案開發計畫內容。 (三)另有關本案變更內容綜理表及土地使用分區管制要點修正對照表(詳表1至表2)，另土管要點涉及防災相關措施、環境友善空間(開放空間)等，倘有必要時請一併納入土管規範。 (四)本案經本次專案小組討論已獲初步共識，授權作業單位依專案小組初步建議意見檢核修正後，續提本市都市計畫委員會大會審議。 **捌、公民或團體陳情意見：** 本案於公開展覽期間無收到人民或機關、團體陳情意見，爰逕提大會審議。 **玖、提請大會討論事項：** 本次提會修正土地使用分區管制要點第2點容積加給、第4點建築退縮規定(詳表4)並增列示意圖(詳圖2)，並提請大會確認。 **拾、以上符合法定程序內容，提請大會審議。**
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。

表 1 變更新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫（配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫（部分住宅區為住宅區（特 1))（自立段 884 地號 1 筆土地）案變更內容綜理表

序號	位置	公開展覽變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由		
1	新莊區自立段 884 地號	住宅區 (0.2634)	住宅區(特 1) (0.2634)	配合新北市政府於113年5月13日修訂實施之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，針對申請適用之個案，爰以變更都市計畫土地使用分區，提升個案容積率計算基準值。	依公開展覽變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

註 ： 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 2 變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特 1))(自立段 884 地號 1 筆土地)案容積率設定檢討表

個案基地資料		
基地面積		2,634.10 平方公尺
現行都市計畫容積率		300%
容積率調整額度		
項目	計算公式	計算額度
調整額度	現行都市計畫容積率 ×1.5（300% ×1.5）	450%
調整後容積率	≒450%	

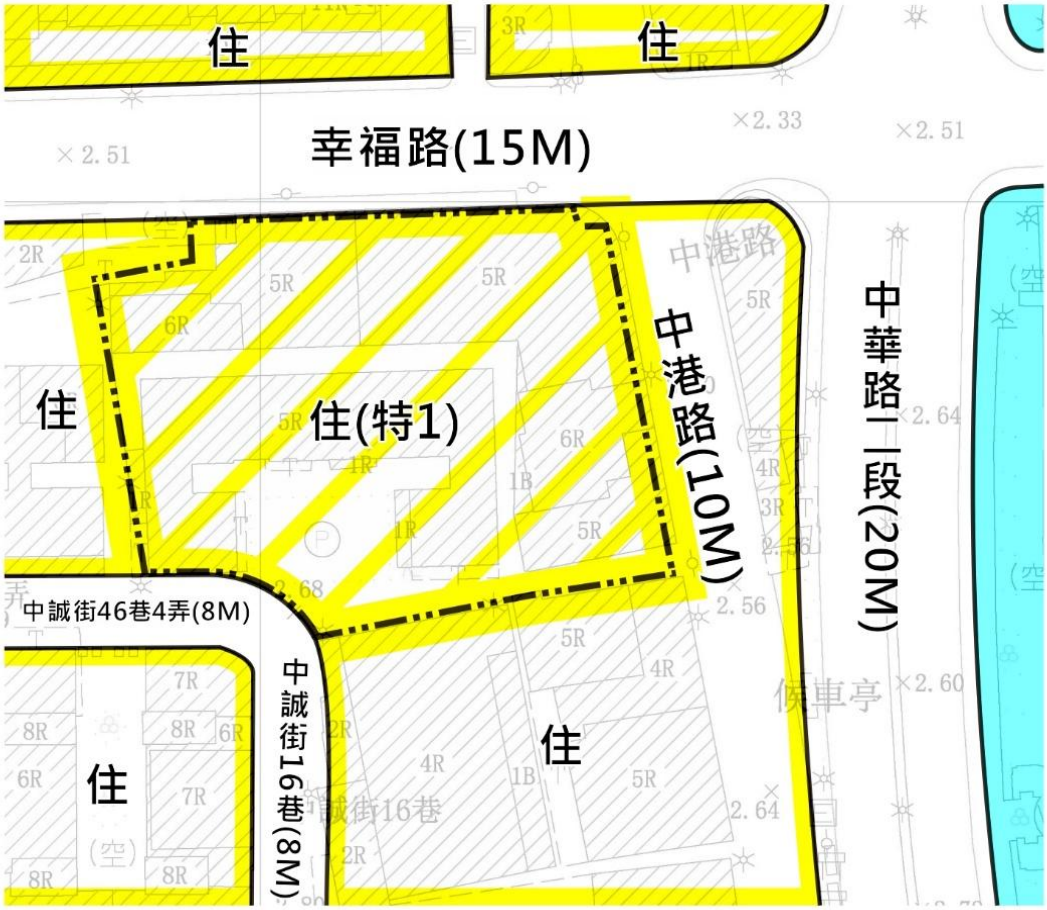
表 3 變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特 1))(自立段 884 地號 1 筆土地)案事業及財務計畫表

項目	面積(公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限
		徵購	撥用	其他	土地徵購及拆遷補償費	工程費	經費來源		
住宅區(特 1)	0.2634	-	-	囍	由土地所有權人自行籌措				116~120 年

註：

1.本表所列預定完成期限尚為初步規劃及估算，實際仍依未來進行建築設計後核准建築執照使用為準。

2.表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量之面積為準。



圖例	指北
住 住宅區　溝 溝渠用地　道路用地	N
變更內容	比例尺
變更範圍　住特1 變更住宅區為住宅區(特1)	1/1000

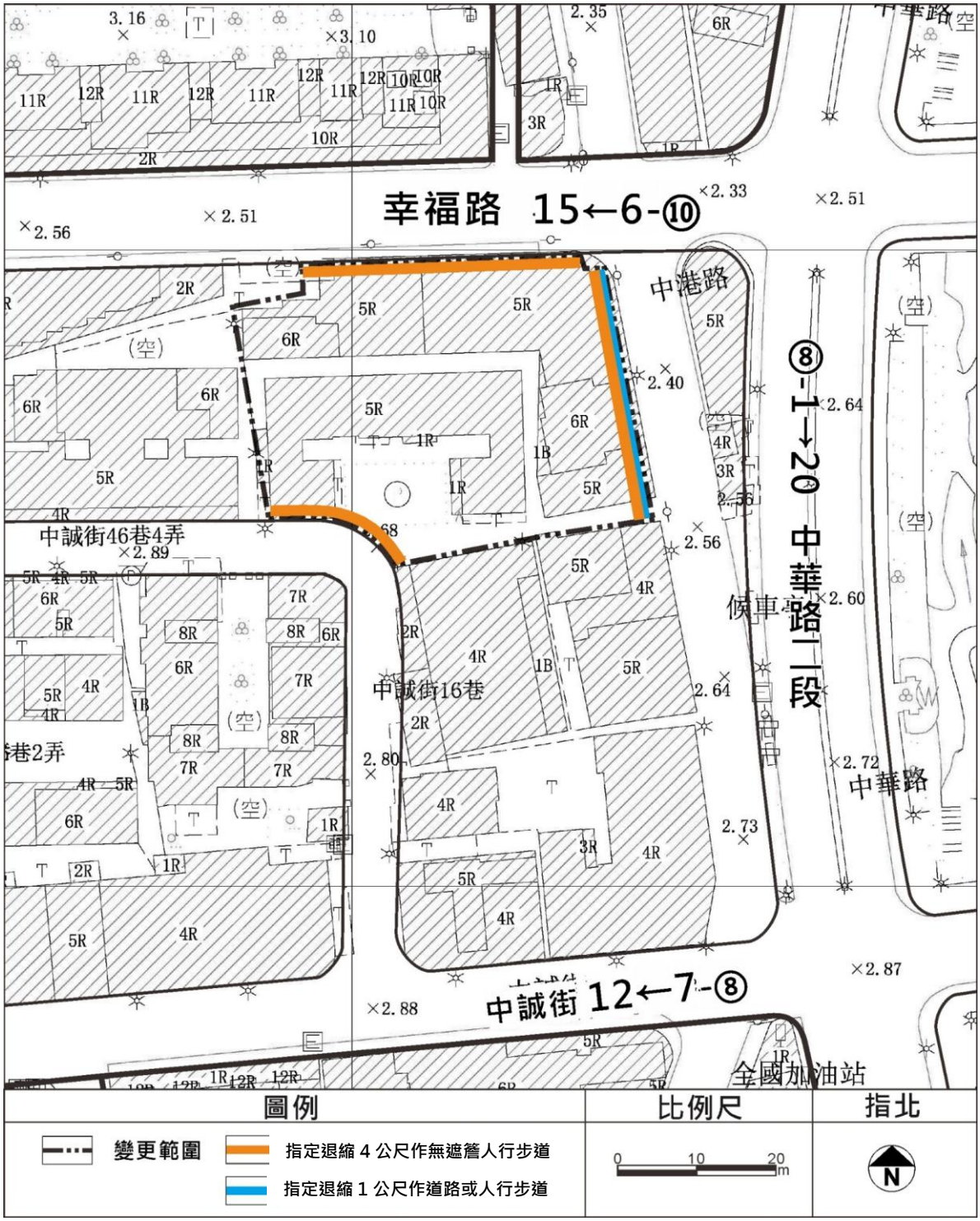
圖 1 變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特 1))(自立段 884 地號 1 筆土地)案變更內容示意圖

表 4 變更新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫（配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫（部分住宅區為住宅區（特 1))（自立段 884 地號 1 筆土地）案土地使用分區管制要點條文對照表

公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會修正內容	市都委會決議
一、本土地使用分區管制要點(住宅區(特 1)) 僅適用本次依「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」申請重建之個案，後續辦理重建時，應從原計畫規定辦理，不得再適用本次調整後之容積率。	依公展條文內容通過。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
二、住宅區基準容積為 300％，現因配合「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」調整基準容積，本次僅 1 次性的調整，故本案依上述規定，依原基準容積 1.5 倍計之，故調整後容積率不得大於 450％，且不得再依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例、都市計畫法新北市施行細則或相關法令增加建築容積獎勵。	修正後通過。 修正理由：考量「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」之精神係屬容積加給，故調整土管要點文字。 二、住宅區基準容積為 300％，現因配合「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」加給基準容積，本次僅 1 次性的調整，故本案依上述規定，依原基準容積 1.5 倍計之，故調整後容積率不得大於 450％，且不得再依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例、都市計畫法新北市施行細則或相關法令增加建築容積獎勵。	修正後通過。 修正理由：考量「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」之精神係屬容積加給，故調整土管要點文字。 修正後內容： 二、住宅區基準容積為 300％，現因配合「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」依基準容積加給，本次僅 1 次性的調整，故本案依上述規定，以原基準容積 1.5 倍計之，故調整後容積率不得大於 450％，且不得再依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例、都市計畫法新北市施行細則或相關法令增加建築容積獎勵。	依本次提會修正內容通過。
三、申請容積移轉時，可移入容積值應以原計畫基準容積(300％)計算。另除不受「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」	修正後通過。 修正理由：本案無涉「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第三點第四款之規定，故刪除該規定。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會修正內容	市都委會 決議
第三點第四款之規定限制外，其餘應逕依相關規定辦理。	三、申請容積移轉時，可移入容積值應以原計畫基準容積（300%）計算。		
四、建築基地已臨接道路寬度達八公尺者，道路寬度達八公尺之臨接側，應自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築，該退縮部分應~~淨空設計及~~設置無遮簷人行步道。	修正後通過。 修正理由： 1. 依據 113 定-莊-0305 號建築線指示圖所載區道(中港路)規定，訂定旨案建築退縮規定。 2. 配合通案性土管要點文字調整。另該條文內「淨空設計」定義不明確，故刪除該規定。 四、建築基地臨接北側 15 公尺計畫道路及南側 8 公尺計畫道路，應自建築線起退縮淨寬 4 公尺以上建築，該退縮部分應設置無遮簷人行步道。另建築基地所臨接東側 10 公尺現有巷道(中港路)，應自建築線起退縮 5 公尺建築，其中 1 公尺臨道路側應作道路後，餘 4 公尺應設置無遮簷人行步道。	修正後通過。 修正理由： 依據新北市政府養護工程處 114 年 7 月 8 日新北養一字第 1144748156 號函所載本案申請基地倘退縮或改道做道路使用，該範圍地上及地下不可有結構物並供公眾通行。 修正後內容： 四、建築基地臨接北側 15 公尺計畫道路及南側 8 公尺計畫道路，應自建築線起退縮淨寬 4 公尺以上建築，該退縮部分應設置無遮簷人行步道。另建築基地所臨接東側 10 公尺現有巷道(中港路)，應自建築線起退縮 5 公尺建築，其中 1 公尺(該範圍地上及地下不得設置構造物)臨道路側應作道路或人行步道後，餘 4 公尺應設置無遮簷人行步道(詳附圖)。	依本次提會修正內容通過。
五、本案新建之建築物應取得「銀級綠建築標章」及「新建住宅性能評估之結構安全性能第三級標章」。	依公展條文內容通過。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
六、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	依公展條文內容通過。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
七、本要點未規定事項依原都市計畫住宅區之相關規定辦	依公展條文內容通過。	-	依市都委會專案小

公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會修正內容	市都委會 決議
理。			組初步建議意見通過。



附圖 建築退縮示意圖

案由	變更樹林（含山佳地區）都市計畫（部分自來水事業專用區、土石方資源堆置場用地及污水處理場 用地為社會福利及醫療設施用地）案及變更樹林都市計畫樹林堤防新生地鄰近地區細部計畫（部分土石方資源堆置場用地及污水處理場用地為社會福利及醫療設施用地）案	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案　　號	第一案
說明	**壹、申請單位：**內政部國土管理署 **貳、法令依據：**都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款 **參、計畫範圍及面積** 新北市板橋區振興段 380-22、383-6、385-1 地號及樹林區慈恩段 573-8、573-12、574、574-8、574-14、574-17、574-18、574-19、575-5、575-6 及樹林區水源段 757-12、759-3 地號等 15 筆地號土地約 3.6053 公頃。 **肆、撤案緣由** 一、本案係為配合中央興辦社會住宅政策辦理，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理變更主要計畫及細部計畫。又內政部國土管理署前於辦理社會住宅汐止-8（文高用地）之都市計畫變更法定程序作業時，經地質鑽探發現土地下方含有大量廢棄物，考量垃圾清運需耗費大量經費，經提中央興辦社會住宅推動小組第 33 次會議討論決議終止辦理，衍生後續環評、水保解約，都市計畫撤案情事。為避免重蹈汐止-8（文高用地）開發之覆轍，不致社會住宅興建前期所投入之人力、物力產生浪費，內政部國土管理署盤點目前辦理之「板橋-4」、「板橋-19」基地上皆長期閒置且部分基地有遭占用情形，恐有遭填置非原生土壤或廢棄物之虞，故提經中央興辦社會住宅推動小組第 36 次會議決議，先行辦理地質鑽探作業。 二、內政部國土管理署城鄉發展分署前經 112 年 7 月 25 日完成簽約啟動廢棄物調查委辦作業，辦理地質鑽探調查時完成 9 孔鑽探，鑽孔深度總計 180 公尺，各井鑽探結果皆取得廢棄物掩埋直接證據，量體龐大且清運處理費用高昂。考量其處理時程不確定性高，續提 114 年 1 月 23 日中央興辦社會住宅推動小組第 50 次會議決議終止辦理，爰提請辦理撤案作業。		

伍、辦理經過

一、辦理個案變更認定

經內政部 109 年 10 月 8 日內授營宅字第 1090817849 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定。

二、公開展覽前座談會

110 年 9 月 29 日假本市樹林區彭厝市民活動中心辦理都市計畫變更公開展覽前座談會。

三、公開展覽及說明會

於 112 年 3 月 15 日起公開展覽 30 天，並於 112 年 3 月 29 日上午 10 時整假本市樹林區公所 3 樓禮堂、112 年 3 月 29 日下午 2 時假本市板橋區崑崙公園市民活動中心、112 年 3 月 30 日上午 10 時假本市新莊區公所 10 樓禮堂舉辦公開展覽說明會。

四、市都委會專案小組會議紀錄

本計畫由洪委員啟東(召集人)、許委員阿雪、崔委員懋森、賀委員士麃、黃委員穗鵬、黃委員敏修等 6 位委員組成專案小組，已分別於 112 年 5 月 15 日、112 年 5 月 29 日共召開 2 次研商會議。

(一)112 年 5 月 15 日第 1 次專案小組研商會議紀錄：

1. 本案變更細部計畫現行土地使用分區之認定及其所涉案名調整一事，非屬本委員會審議範疇，爰依作業單位之認定及所提修正意見辦理(詳表 1、2 及圖 1)。
2. 請規劃單位補充以下資料，以利本案審議參酌：
   (1) 請補充本案周邊交通系統分析內容(含權屬及開闢情形等)，以利了解本案基地周邊之交通動線及研議道路用地是否排除區段徵收議題。
   (2) 本案位於防洪三期區段徵收範圍，爰請補充上開區段徵收範圍。
   (3) 請補充環境敏感套疊資訊(如：淹水災害潛勢、野生動物重要棲息環境等)。
   (4) 請補充本案基地開發後規劃之社會住宅戶數及未來將引進之人口數，以利了解本案基地之承載力。

3. 有關土地使用分區管制要點中涉及建築退縮規定部分，請作業單位再與規劃單位研議，且圖示應以明確化為原則。

4. 有關本案緊鄰基地之計畫道路是否須納入計畫範圍排除於區段徵收範圍外一事，請市府相關單位就現行法令規定與公益性面向先行研議，並與營建署協調後，研提相關建議方案於下次小組會議討論。另倘須將周邊計畫道路排除區段徵收範圍，應以納入公有地為原則，以確保私有地地主參與區段徵收之權利。

5. 考量本案係屬市府重大政策，請規劃單位依前開意見妥為回應並補充相關說明資料後，續於112年5月29日召開第2次專案小組研商會議會議討論。

(二)112年5月29日第2次專案小組研商會議紀錄：

1. 涉及都市計畫議題部分：

(1)請規劃單位於後續市都委會補充以下資料，以利本案審議參酌：

A. 請再補充淹水潛勢套疊資料(最新系統資訊)，以利了解不同降雨情境之淹水潛勢資訊。

B. 請完善本案交通影響評估分析，並針對基地未來使用性質所衍生之交通運具類型妥予評估分析，並請市府交通局針對本案交通影響分析內容提供意見，俾利本案規劃審議。

(2)有關變更後計畫之「其他」一節，考量基地未來空間規劃之彈性，依市府衛生局意見調整(詳表4、5)。

(3)有關本案緊鄰基地之計畫道路是否須納入計畫範圍排除於區段徵收範圍外，以及基地建築退縮規範部分，請市府城鄉發展局與營建署協調後，將相關方案逕提大會審議。其中建築退縮規範部分，建議應就整體交通系統及動線一併考量，基地一部分，以鄰四維路側退縮10公尺，鄰環漢路及水源街側建議退縮4公尺為原則；基地二部分，以鄰溪成路側建議退縮6公尺，鄰環漢路側建議退縮10公尺為原則。

	2. 請市府新建工程處提供先前與中央合作興闢計畫道路之各種案例予國家住都中心參考，以利參酌討論本案未來合作模式。 3. 有關中央承諾未來將協助遷建樹林公有拖吊場之新場址，現況涉及違章建築物及占用戶等情形部分，非屬本委員會審議範疇，故請土地管理機關(財政部國有財產署)依權責妥處。 4. 有關細部計畫案名變更詳表1；主要計畫變更內容詳表2；細部計畫變更詳表3；主要計畫變更後計畫內容詳表4；細部計畫變更後計畫內容詳表5；細部計畫土地使用分區管制要點詳表6。 5. 考量本案係屬市府重大政策，檢討變更方案方向本小組尚表支持，惟前開意見請規劃單位妥為回應並補充相關說明資料，另前開尚須協調之議題部分，請作業單位先行召會研議後，將相關方案逕提市都委會大會審議。 五、內政部國土管理署於114年3月20日來函申請撤回「變更樹林（含山佳地區）都市計畫（部分自來水事業專用區、土石方資源堆置場用地及污水處理場 用地為社會福利及醫療設施用地）案」及「變更樹林都市計畫樹林堤防新生地鄰近地區細部計畫（部分土石方資源堆置場用地及污水處理場用地為社會福利及醫療設施用地）」案，終止向市府申辦個案變更都市計畫程序。 **陸、以上內容，提請大會報告。**
決議	洽悉。