

## 新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號  
11樓

承辦人：吳欣怡

電話：(02)29603456 分機7151

傳真：(02)89650936

電子信箱：aa7123@ms.ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國110年2月2日

發文字號：新北府城審字第1100190370號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區([https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc\\_sodatt/](https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/))  
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000V8M3FZ)

主旨：檢送110年1月22日新北市都市計畫委員會第125次會議紀  
錄1份，請查照。

說明：依本府110年1月15日新北府城審字第1100061180號開會通  
知單辦理。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、胥委員直強、吳委員杰穎、詹委員士樑、  
洪委員迪光、王委員榮進、姚委員克勳、宋委員立堃、黃委員穗鵬、孫委員振  
義、賀委員士庶、黃委員敏修(不含附件)、王委員思樺、陳委員姿伶、簡委員連  
貴、劉委員惠雯、解委員鴻年、康委員秋桂、詹委員榮鋒、鍾委員鳴時、交通部  
高速公路局(審議案第1~4案)、交通部公路總局(審議案第1~4案)、臺北市政府捷  
運工程局(審議案第9~13案)、新北市政府地政局(審議案第1~4案)、新北市政府  
交通局(審議案第1~4、8案)、新北市政府工務局(審議案第1~6、8案)、新北市政府  
經濟發展局(審議案第5~7案)、新北市政府教育局(審議案第7案)、新北市政府  
消防局(審議案第7案)、新北市政府捷運工程局(報告案第1案、審議案第9~13  
案)、新北市政府都市更新處(審議案第8案)、新北市政府新建工程處(審議案第  
1~4案)、新北市五股區公所(審議案第1~4案)、新北市泰山區公所(審議案第1~4  
案)、裕隆汽車製造股份有限公司(審議案第5~6案)、鼎堅國際企業股份有限公  
司、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第5~7)

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



# 新北市都市計畫委員會第 125 次會議紀錄

時間：中華民國 110 年 1 月 22 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：本府 28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如簽到簿。

出席單位：詳如簽到簿。

## 壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

## 貳、報告案：

報告案件一覽表：

- 一、修正新北市捷運開發區容積率訂定及分配方式案。

## 參、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(五股地區)(部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路使用為河川區(供道路兼供高速公路使用))(配合五股交流道增設北出及北入匝道改善工程)案。
- 二、變更五股細部計畫(部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路使用為河川區(供道路兼供高速公路使用))(配合五股交流道增設北出及北入匝道改善工程)案。
- 三、變更泰山都市計畫(部分農業區為道路用地)(配合五股交流道增設北出及北入匝道改善工程)案。
- 四、變更泰山(既有發展地區)細部計畫(部分農業區為道路用地)(配合五股交流道增設北出及北入匝道改善工程)案。

- 五、變更新店都市計畫(第二次通盤檢討內政部都市計畫委員會決議『暫予保留，另案辦理』編號第十九案)(部分乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)(修訂實施進度)案。
- 六、變更新店都市計畫(原部分工七乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫(修訂事業及財務計畫)案。
- 七、變更八里(龍形地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案。
- 八、變更泰山(既有發展區)細部計畫(配合新北市政府處理防災型建築加速改善要點)(部分住宅區為住宅區(特1))(同榮段627地號1筆土地)案。
- 九、擬定土城都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)細部計畫案。
- 十、變更土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(部分乙種工業區為捷運系統用地)案。
- 十一、擬定樹林都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)細部計畫案。
- 十二、擬定樹林(三多里地區)都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)細部計畫案。
- 十三、變更龍壽、迴龍地區都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(部分住宅區為捷運系統用地)案。

肆、散會：中午12時5分。

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

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

#### 肆、辦理歷程

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

#### 伍、修正說明

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

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

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

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

二、另機廠為捷運通車營運必要設施，用地範圍具一定規模，涉及土地所有權人數眾多，用地取得不易，土地所有權人權益保障常為陳抗重點。爰就目前機廠用地變更為捷運開發區之容積率訂定情形，檢討擬具訂定原則如下：

(一)目前捷運開發區屬設置機廠設施者，容積率由本市都市計畫委員會視個案情形決定之。查新北環狀線南機廠、萬大中和線金城機廠及三鶯線機廠用地，變更為捷運開發區之容積率分別為350%、150%及155%，土地所有權人權益並無一致。

(二)考量捷運機廠用地具一定規模，變更為捷運開發區於兼顧環境容受力與土地開發大樓量體規模妥適性下，導入一定強度之住、商混合使用，可大幅帶動地區朝大眾運輸導向發展，加速地區繁榮，爰機廠用地變更為捷運開發區之容積率，擬以同一

都市計畫內住宅區基準容積率為基礎，並參依「大眾捷運系統土地開發辦法」第 29 條規定，加計 50%捷運容積獎勵後，作為其容積率，即為同一都市計畫內住宅區基準容積率之 1.5 倍。

#### 陸、修訂後捷運開發區容積率訂定及分配方式

大眾捷運系統路線、車站及其相關必要設施所需用地經捷運建設主管機關依大眾捷運法劃設為捷運開發區辦理土地開發者，其容積率訂定及分配方式涉及私有土地所有權人權益甚鉅，為使未來捷運開發區能兼顧土地所有權人權益及一致性，其容積率訂定及分配方式如下：

##### 一、變更前為住宅區或商業區者：

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

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

- (一)以容積率為同一都市計畫區內同樣開發方式之住宅區較高基準容積率 2 倍為基礎，參依「大眾捷運系統土地開發辦法」加計 50%捷運獎勵容積後，為捷運開發區容積率。
- (二)倘同一都市計畫區內無同樣開發方式之住宅區時，則以為同一都市計畫區內距捷運開發區最近住宅區基準容積率 2 倍為基礎，依「大眾捷運系統土地開發辦法」加計 50%捷運獎勵容積後，為捷運開發區容積率。
- (三)捷運開發區不適用容積移轉、開放空間、增設停車、都市更新或其他有關容積獎勵之規定。
- (四)土地所有權人應依原參與整體開發土地分回比例或解編公共設施保留地可領回可建築用地比例，計算回饋比例，先行回饋主管機關。回饋後剩餘部分之變更前、後容積差額半數，由主管

機關支付建造成本後取得，作為負擔自償性捷運設施經費，挹注捷運建設。如因法規限制，致無法完全使用之部分容積，由土地所有權人與主管機關均攤。

三、捷運開發區屬設置供機廠設施使用者：

(一)以同一都市計畫區之住宅區基準容積率為基礎，依「大眾捷運系統土地開發辦法」加計 50%捷運獎勵容積後，為捷運開發區容積率。

(二)捷運開發區不適用容積移轉、開放空間、增設停車、都市更新或其他有關容積獎勵之規定。

(三)變更前平均容積率與變更後容積差額半數，由主管機關支付建造成本後取得，作為負擔自償性捷運設施經費，挹注捷運建設。如因法規限制，致無法完全使用之部分容積，由土地所有權人與主管機關均攤。

四、變更前屬工業區、農業區或其他土地使用分區者，其容積率訂定及分配方式，由本市都市計畫委員會依個案情形決定之。

五、前述容積率訂定及分配方式，本市都市計畫委員會得視個案情形調整之。

柒、後續辦理事項

目前尚未辦理用地取得之路線（新北樹林線、環狀線北環段、安坑輕軌）將依修正後之捷運開發區容積率訂定及分配方式，另循都市計畫變更法定程序個案檢討辦理。後續規劃之捷運路線，亦依本報告案內容辦理。

捌、以上內容，提請大會報告。

決議

請作業單位依本次委員意見研議案名及條文內容後，再提大會報告。

案由	變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(五股地區)(部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用,部分河川區、河川區兼供道路使用為河川區兼供道路及高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</b></p> <p><b>參、計畫緣起</b></p> <p>由於五股交流道原即負擔五股、泰山、新莊地區進出國道之交通，於台 64、65 線相繼完工後，更大量引入蘆洲、八里及部分三重、板橋、土城之交通，造成該地區短、中及長程車流於新五路、楓江路口嚴重交織，造成長期交通壅塞問題。</p> <p>為改善此地區交通問題，交通部高速公路局及新北市政府歷年來亦持續進行改善研究，經本府辦理可行性研究，並經交通部 107 年 11 月 13 日交路字第 1070412995 號函原則同意辦理在案，遂由高公局續辦本案規劃設計及施工，於國道 1 號既有北入北出匝道位置設置高架上下匝道，以紓解楓江路號誌化路口導致車流延滯之問題，除可加強國道與快速道路路網系統之串連，亦可快速導引車流跨越楓江路口，改善目前車輛壅塞情形，案並奉行政院 109 年 6 月 23 日院臺交字第 1090014560 號函核定計畫在案。</p> <p>據此，本案爰依「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫變更，以利後續用地取得及工程施工等相關事宜。</p> <p><b>肆、計畫範圍及面積</b></p> <p>本工程行經路線之土地使用分區為農業區、道路用地、河川區及河川區兼供道路使用，變更面積共計 0.5324 公頃。所涉及土地地段包含水碓段水碓小段、楓樹腳段楓樹腳小段及登林段(詳圖 1、圖 2)。</p> <p><b>伍、計畫內容</b></p>		



配合國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之規劃內容辦理都市計畫變更，變更農業區及道路用地為道路用地兼供高速公路使用，變更面積合計共 0.3283 公頃，變更河川區及河川區兼供道路使用為河川區兼供道路及高速公路使用，變更面積合計共 0.2041 公頃，變更內容綜理表(詳表 1)、變更內容示意圖(詳圖 1、圖 2)、開發方式(詳表 2)、實施進度與經費表及事業及財務計畫表(詳表 3)。

#### 陸、辦理經過

一、公開展覽前座談會：自 108 年 7 月 29 日於泰山區公所舉行。

二、公開展覽：自 109 年 2 月 15 日起至 109 年 3 月 15 日止公開展覽 30 日。

三、公開展覽說明會：109 年 3 月 6 日於本市五股區公所舉行。

#### 四、市都委會專案小組研商會議建議情形

本案由本會賀委員士庶(召集人)、許委員阿雪、姚委員克勛、詹委員士樑、黃委員穗鵬、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組，前已於 109 年 10 月 14 日、109 年 10 月 30 日、109 年 12 月 2 日、109 年 12 月 30 日共召開 4 次專案小組研商會議。綜整歷次會議結論如下：

(一)有關地主出具土地使用同意書後得保留其參與擴大都市計畫區段徵收權利一節，請審慎評估其操作可行性，可參考桃園鐵路地下化案例。

(二)請申請補充單位內容如下：

1. 工程設計圖面與都市計畫圖面套疊成果，及工程範圍涉及建築物套疊圖面及相關權屬資料。
2. 為強化增設匝道的必要性，請說明本案於交通管理措施上試辦禁左的成效及其他交通管理措施評估結果。
3. 請依發布實施之新竹物流個案變更內容更新本案都市計畫書圖，並說明本案都市計畫變更範圍剔除新竹物流工商綜合專用區土地之原由。

4. 說明與所有權人溝通協調情形及進度、都市計畫變更範圍內公私有土地比例的變動、影響地上物戶數、公私有土地所有權的數量、土地使用同意書取得數量、環境差異評估報告內容。
5. 請將人民陳情意見予以分類並綜整回復，以釐清相關案情。
6. 匝道工程為改善周邊交通故具公益性，是否有補償機制可以反映此公益性。
7. 請申請單位依本次提會修正之工程方案修正實施進度與經費表，並請標示本案已取得土地使用同意書分布位置。
8. 有關本案變更後分區及用地別，請依本市都市計畫通案命名原則調整河川區兼供道路及高速公路使用之分區名稱。

(三)有關公民或團體陳情意見綜理表中新北市政府研析意見，其中人陳意見所提工程改善之建議，因涉及徵收範圍調整將影響本案之變更內容，尚非無涉都市計畫範疇，另倘陳情事項非屬都市計畫範疇，仍將相關處理情形予以說明，爰請申請單位依前開意見，修正本次提會新北市研析意見欄位之回應方式。

(四)原則同意都市計畫案名如下：

1. 涉及五股主要計畫、細部計畫變更部分，案名修正如後：  
「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(五股地區)(部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路使用為河川區兼供道路及高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案、「變更五股細部計畫(部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路使用為河川區兼供道路及高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案。
2. 涉及泰山主要計畫、細部計畫變更部分，案名修正如後：  
「變更泰山都市計畫(部分農業區為道路用地，部分農業區為道路用地兼供高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案、「變更泰山(既有發展地區)細部計畫(部分農業區為道路用地，部分農業區為道

	<p>路用地兼供高速公路使用) (配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案。</p> <p>(四)本案專案小組已獲致具體意見，相關內容經作業單位確認後，續提市都委會大會審議。</p> <p><b>柒、公民或團體陳情意見</b></p> <p>本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 5 案。(詳表 4)</p> <p><b>捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>一、本案依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表 1 「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(五股地區)(部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路使用為河川區兼供道路及高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案變更內容綜理表

編號	位置	公展變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議														
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																	
五股都市計畫	國道 1 號五股交流道(里程 33.1K)兩側	農業區(0.2753)	道路用地兼供高速公路使用(0.2753)	配合國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之內容，以利後續取得工程事宜。	修正理由： 1.依據「市區道路附屬工程設計規範」內，匝道外緣淨空 3 公尺調整本工程路權，變更都市計畫變更範圍。 2.「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(五股地區部分農業區、河川區為工商綜合專用區、生態綠地用地)」案經內政部都委會第 945 次會核定通過並於 109 年 9 月 10 日起公告實施，依據會議結論剔除新竹物流個案變更案地號。 3.以用地徵收面積最小化之原則檢討工程範圍。 修正後內容：	依市都委會專案小組初步建議通過。														
		河川區(0.1203)	河川區(供道路兼供高速公路使用)(0.1203)																	
		河川區兼供道路使用(0.0571)	河川區(供道路兼供高速公路使用)(0.0571)																	
		道路用地(0.0779)	道路用地兼供高速公路使用(0.0779)																	
					<table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> <th>變更理由</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>農業區(0.2429)</td> <td>道路用地兼供高速公路使用(0.2429)</td> <td>配合國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之內容，以利後續取得工程事宜。</td> </tr> <tr> <td>河川區(0.1389)</td> <td>河川區兼供道路及高速公路使用(0.1389)</td> <td>配合國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之內容，以利後續取得工程事宜。</td> </tr> <tr> <td>河川區兼供道路使用(0.0652)</td> <td>河川區兼供道路及高速公路使用(0.0652)</td> <td>配合國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之內容，以利後續取得工程事宜。</td> </tr> <tr> <td>道路用地(0.0854)</td> <td>道路用地兼供高速公路使用(0.0854)</td> <td>配合國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之內容，以利後續取得工程事宜。</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由	農業區(0.2429)	道路用地兼供高速公路使用(0.2429)	配合國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之內容，以利後續取得工程事宜。	河川區(0.1389)	河川區兼供道路及高速公路使用(0.1389)	配合國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之內容，以利後續取得工程事宜。	河川區兼供道路使用(0.0652)	河川區兼供道路及高速公路使用(0.0652)	配合國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之內容，以利後續取得工程事宜。	道路用地(0.0854)	道路用地兼供高速公路使用(0.0854)	配合國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之內容，以利後續取得工程事宜。
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由																		
農業區(0.2429)	道路用地兼供高速公路使用(0.2429)	配合國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之內容，以利後續取得工程事宜。																		
河川區(0.1389)	河川區兼供道路及高速公路使用(0.1389)	配合國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之內容，以利後續取得工程事宜。																		
河川區兼供道路使用(0.0652)	河川區兼供道路及高速公路使用(0.0652)	配合國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之內容，以利後續取得工程事宜。																		
道路用地(0.0854)	道路用地兼供高速公路使用(0.0854)	配合國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之內容，以利後續取得工程事宜。																		
					備註： 1. 凡本計畫未變更部分，均應以現行都市計畫為準。 2. 面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地訂樁分割測量面積為準。															

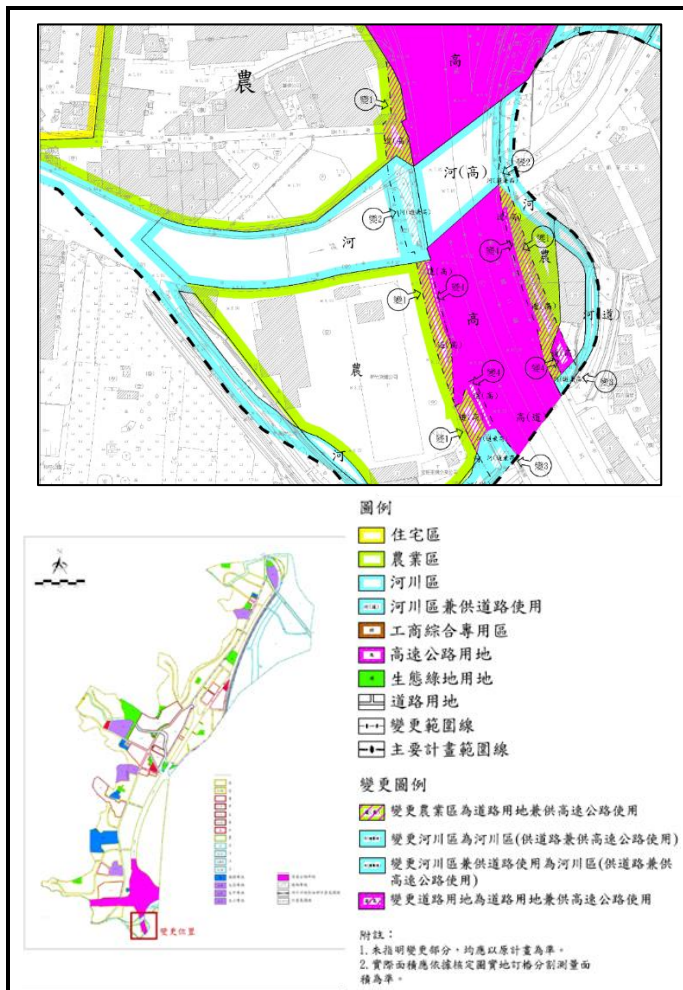


圖 1 「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(五股地區)(部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路使用為河川區(供道路兼供高速公路使用))(配合五股交流道增設北出及北入匝道改善工程)」案公開展覽變更內容示意圖

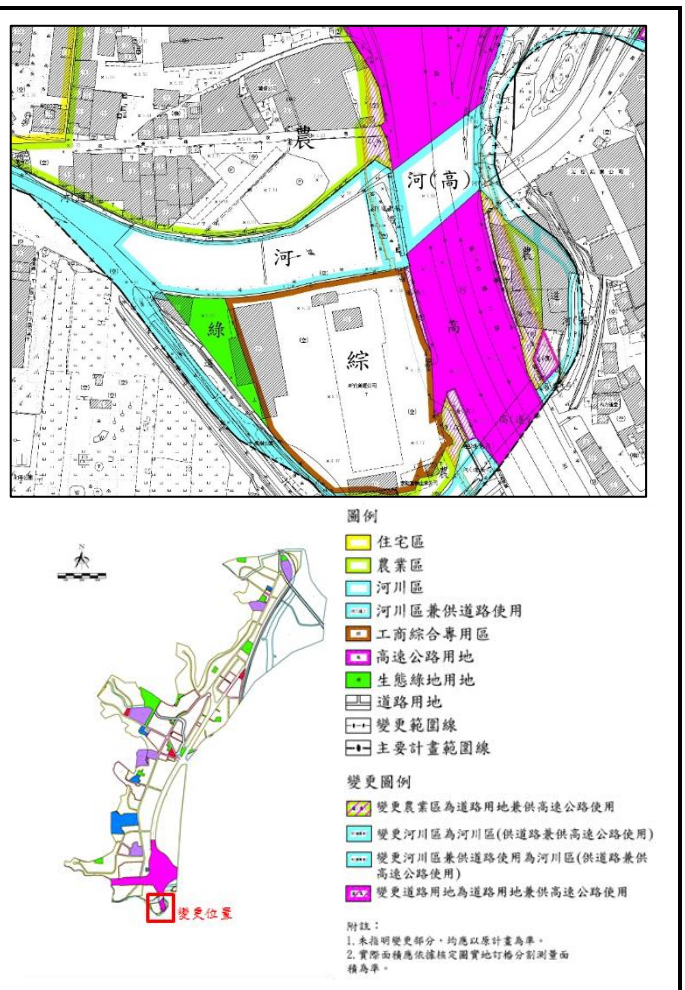


圖 2 修正後「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(五股地區)(部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路及高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案變更內容示意圖

表 2 「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(五股地區)(部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路使用為河川區兼供道路及高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案開發方式修正對照表

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
<p>本案變更範圍之公有土地由新北市政府依法辦理公地撥用或協議使用；私有土地則依土地徵收條例規定先行以協議價購方式取得，若協議不成時，則改採一般徵收方式取得。</p>	<p>修正理由： 調整開發方式文字順序。</p> <p>修正後內容： 第六章 實施進度及經費 三、開發方式 (一)本案變更範圍之公有土地由新北市政府依法辦理公地撥用或協議使用；私有土地則依土地徵收條例規定先行以協議價購方式取得，若協議不成時，則改採一般徵收方式取得。 (二)經行政院公共工程委員會於109年5月1日召開有關本案工程辦理情形追蹤會議，會議結論：「本案土地取得方式除一般徵收外，另可參考工程會提出之其他工程案用地取得方式，即地上物拆遷先給予補償，至土地部分由地主出具土地使用同意書者，得保留參與後續區段徵收之權利，增加被徵收民眾的選擇，以減少被多次徵收者之民怨。」(摘錄自行政院公共工程委員會109年5月4日工程</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

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
	<p>技字第 1090200485 號函檢送該會議紀錄)。</p> <p>(三)新北市政府刻正規劃擴大泰山都市計畫(泰山楓江附近地區)案，其規劃之整體開發範圍有含括本案道路工程範圍土地，該等土地原屬後續擴大泰山都市計畫(泰山楓江附近地區)案整體開發檢討範圍，惟本案道路工程確有開闢之急迫性，爰有先就本案工程範圍辦理都市計畫個案變更之必要。</p>	

表3 「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(五股地區)(部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路使用為河川區兼供道路及高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案實施進度與經費表

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					
公共設施種類	面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費(億元)		主辦單位	預定完成期限	經費來源	公共設施種類	面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費(億元)		主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	撥用	協議使用	其他	用地取得及拆遷補償費	工程費						合計	徵購	撥用	協議使用	其他	用地取得及拆遷補償費			
道路用地兼供高速公路使用	0.3532							新北市政府、交通部高速公路局	113年	國道公路建設管理基金	道路用地兼供高速公路使用	0.3283						新北市政府、交通部高速公路局	114年	國道公路建設管理基金及本府編列相關預算	
河川區(供道路兼供高速公路使用)	0.1774	✓	✓	✓		4.09	12.23	19.58			河川區兼供道路及高速公路使用	0.2041	✓	✓	✓		3.34	15.48	18.82		

備註：  
 1. 本案開發經費及預定完成時限得由主辦單位依財務狀況酌予調整。  
 2. 面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地訂樁分割測量面積為準。  
 3. 用地取得費公有地採撥用、私有地按交易案例估算，實際徵收價格應以地政單位或不動產估價師實際查估結果為準。  
 4. 地上物拆遷補償費應以實施時地上物查估結果為準。  
 5. 本表所列之開闢經費係指「國道1號五股

修正理由：  
 配合實際情形修正本案開發經費及預定完成期限。

市都委會  
 決議  
 依市都委會專案小組初步建議意見。  
 專案小組建議通過。



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
<p>交流道增設北出及北入匝道改善工程」整個工程所需之費用。</p>	<p>不動產估價師實際查估結果為準。</p> <p>5. 地上物拆遷補償費應以實施時地上物查估結果為準。</p> <p>6. 本表所列之開闢經費係指「國道1號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程」整個工程所需之費用。</p>	

表4 「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(五股地區)(部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路使用為河川區兼供道路及高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
五股人1	陳O珊(余O軍代理)	土地標示:楓樹腳段楓樹腳小段30-2、30-13、30-14地號 門牌:新北市新莊區五工五路3號2樓	<p>1. 敬請依夾帶函文辦理，並請查照惠復。</p> <p>2. 茲因新北市政府新建工程處於「國道1號五股交流道增設北出北入匝道改善工程」乙案於109年3月6日舉辦知說明會，特此提出本人意見，請查照惠復。</p> <p>3. 新北市泰山區楓樹腳段楓樹腳小段第30-2、30-13、30-14地號土地皆為本人所有；前開30-13、30-14地號土地係由30-2地號土地分割而來(見附件:土地登記第二類謄本)，而30-2地號土地係由30-1地號分割而來，以上合先敘明。</p> <p>4. 30-1地號土地之地目屬於建地，其編定使用種類為甲種建築用地，而30-2地號土地係於50年11月7日之戒嚴時期分割自30-1地號土地，故30-2地號土地之地目與編定使用種類應亦為建地與甲種建築用地。</p> <p>5. 孰料30-2地號土地於戒嚴時期分割後，竟遭強硬變更編定使用為水利用地(同理，30-13、30-14地號土地於之後分割亦同30-2土地之命運為水利用地)。</p>	<p>誠摯建議貴局處前開30-2、30-13、30-14地號土地應與臨地30-1地號土地(即原受分割之土地)以相同之編定使用種類重新估價，以彌地主之憾。</p>	<p>有關陳情事項非屬都市計畫範疇，處理情形說明如下:</p> <p>1. 陳情人已提供土地使用同意書，保留參加整體開發之權利。</p> <p>2. 另查30-2、30-13、30-14地號分別屬非都市土地之一般農業區水利用地、都市計畫道路用地、都市計畫河川區兼供道路用地，未來用地取得階段將依其使用分區或使用編定，依土地徵收條例規定辦理市價查估，並補償所有權人。</p> <p>3. 再查楓樹腳段楓樹腳小段30-2、30-13、30-14地號，均屬於本案實際工程所需必要之土地，本案目前刻於都市計畫變更階段，</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			6. 今貴局處既承辦本件徵收案，應理解在地地主之苦衷，地主所有之土地於戒嚴時期遭強硬變更使用種類已屬無奈，今若欲與民和樂，促成工程完竣，應重視地主之權利以補償地主之損失為優先考量。		涉本工程範圍之私有土地，應先依土地徵收條例第 11 條向所有權人以協議價購或其他方式取得，並應由需用土地人依市價與所有權人協議，若協議不成，擬以徵收方式取得，依土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價」，都市土地涉及公共設施保留地者，依土地徵收條例第 30 條規定，以毗鄰非公共設施土地之當期市價進行補償估價。	
五股人2	陳0宸(有翔水塔)	門牌:新五路二段2巷2-1號	1. 土地可以不徵收嗎? 2. 拆除到的建物可請求移到剩的空地。 3. 拆遷補償不要太少造成業者的損失。	1. 使用楓江路與高速路主道之間的廢河道。 2. 補建、遷建的建築不要強拆。 3. 補償不要有年份限制，應以現況為準。	1. 建議未便採納。理由： (1) 利用舊河道空間，因路線線形外甩僅能符合設計速率 40km/hr，再者，此新設高架匝道由舊河	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>道銜接國 道北入高 架匝道時， 將須跨越 由新五路 北上進入 國道之平 面匝道，故 會導致高 架匝道下 方交疊之 北入平之 匝道會有 淨高不足 情形，導致 其無法銜 接國道。此 外，依據市 區道路及 附屬工程 設計規範 規定，高架 匝道兩側 各需增加 3m路權以 利未來救 災車輛救 災時使用， 故此新增 路權亦將 增加用地 徵收及房 屋拆遷。</p> <p>(2)本工程已 透過「道路 線型」、「運 輸功能」、「 自然環境」 、「用地取 得」、「建物 拆遷」、「環 境影響」、「 工程經費」 及「工期」 等項目進 行評估，已 儘可能利 用既有新 五路之土 地提出影 響最小路 線</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>方案。此外，因本工程屬於永久設施，故依土地徵收條例第 11 條規定，以協議價購或以其他方式取得辦理；涉及公共設施保留地者，依土地徵收條例第 30 條規定，以毗鄰非公共設施土地之當期市價進行補償。</p> <p>(3) 本案都市計畫變更位於正規劃擴大泰山都市計畫(泰山楓江附近地區)案範圍內，土地取得方式除一般徵收外，土地部分由地主出具土地使用同意書方式(並配合簽訂無償使用契約書、設定普通地上權)，得保留參與後泰山都市計畫整體開發之權利，另外本府將提供現</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>成獎勵金予出具土地使用同意書者；另因本工程而受影響之地上物，將係依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」之規定進行拆遷補償。</p> <p>2. 建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>(1)有關本工程之必要性併回應1之理由(2)。</p> <p>(2)有關本工程之相關補償配套措施併回應1之理由(3)。</p> <p>3. 有關陳情事項非屬都市計畫範疇，處理情形說明如下：</p> <p>本工程而受影響之非合法地上物依「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」第九條，照非合法地上物建造之時程發給救濟金。</p>	
五股人3	陳0宸	門牌：泰山區泰林路二段93巷13號2樓	高速公路上下車輛很多是去五股工業區及蘆洲的。	在五股工業區及洩洪道新建一個(簡易)交流道，以分流之。	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 五股工業區單獨增設匝道：依據交通部「高速公路增設及改善交流道申請審核作業要點」，交流道間</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>距至少應大於 2 公里，五股工業區五工路增設北入匝道間距僅為 1.4 公里，故無法在五股工業區增設交流道；二重疏洪道單獨增設匝道：依據淡水河洪水平原管制辦法第 4 條規定，一級管制區內嚴格限制不得建造永久性建造物，或設置足以妨礙水流之建造物，故無法於二重疏洪道新建交流道。</p> <p>2. 有關本工程之必要性併五股人 2 回應 1 之理由(2)。</p> <p>3. 有關本工程之相關補償配套措施併五股人 2 回應 1 之理由(3)。</p>	
五股人 4	新竹物流股份有限公司	土地標示：登林段 997、997-2、1004、1004-1、1007、1011、1012 地號等 7 筆土地	<p>1. 農業區與都計內道路用地及高速公路用地之區界樁須釐清</p> <p>2. 請依貴府新建工程處與本公司雙方共三次協議共識結論辦理，並請重視本公司權</p>	<p>本次公展路權圖經本公司套繪本公司土地疑似已被劃入高速公路用地(詳附件四)，已違背本公司原有保有土地之基本原則及變更案的權益，敬請貴處重視誠信，在此</p>	<p>建議酌予採納。理由： 1 「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(五股地區部分農業區、河川區為工商綜合</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>益，絕對不可將我公司土地劃為道路用地兼供高速公路使用（詳如後附加說明）。</p> <p>3. 有關本案貴我雙方歷經三次協商相關內容中依本公司108年5月3日108竹物總務電子第01188號函在保有土地且不影響計畫區內車行動線情形下，願無償提供未來新五路拓寬及五股交流道增設匝道工程使用，說明如下：</p> <p>(1) 地下權：柱子不可使用本公司範圍內土地，但柱基礎可以使用本基地。（貴處需提供圖說並標示使用範圍，以便本公司提供地下權使用權）。</p> <p>(2) 上空權：指高架道路淨高度5公尺（實際海拔高度由貴處標示）以上使用權，留設出入口淨高不小於4.6公尺。</p> <p>(3) 本公司行車之出入口，貴處需明確標示開口位置及滿足貨櫃車(16.5</p>	<p>計畫內雙方協議修正。是幸。</p>	<p>專用區、生態綠地(用地)」案經內政部都委會第945次會核定通過並於109年9月10日起公告實施，會議決議中提及：「准照新北市政府研析意見通過」。</p> <p>2 上述市府研析意見為：「依新竹物流股份有限公司108年3月21日108竹物總務電子字第00573號函表示基地面臨新五路側留設10公尺以上之退縮帶，供未來該路拓寬及增設匝道之用。另本基地未來正式開發前，其基地相關配置，會再與本府新建工程處及交通部國道高速公路局磋商，以利工程順利進行」。</p> <p>3 所有權人出具書件(108竹物總務電子第01188號)同意無償提供使用，且未來將與市府簽署協議書。</p> <p>4 考量前述原</p>	



編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			公尺長、2.5公尺寬)迴轉順暢轉向軌跡與柱墩無衝突並設置夜間照明。		因，故將本工程涉及新竹物流10米退縮帶之地號剔除本案變更範圍。	
五人	黃0賓	土地標示：五股區登林段1019-0000地號 門牌：成泰路一段8巷24號	成泰路一段8巷24號因民國78年新竹貨運建圍牆後即改由登林段1009-1010地號為出通道(附照1)若被徵收將面臨改變出入口於迴轉道側邊，有土地與道路高低差近三公尺無法通行(附照2)	請工程單位協助解決土地與路面高低差的問題。	有關陳情事項非屬都市計畫範疇，處理情形說明如下： 1 陳情人已提供土地使用同意書，將保留參加整體開發之權利。 2 有關陳情人所提事項，高公局辦理工程設計已重新調整墩柱位置，保留原利用新竹物流大門口側邊之進出動線，保留進出可行性。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

案由	變更五股細部計畫（部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路使用為河川區兼供道路及高速公路使用）（配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</b></p> <p><b>參、計畫緣起</b></p> <p>由於五股交流道原即負擔五股、泰山、新莊地區進出國道之交通，於台 64、65 線相繼完工後，更大量引入蘆洲、八里及部分三重、板橋、土城之交通，造成該地區短、中及長程車流於新五路、楓江路口嚴重交織，造成長期交通壅塞問題。</p> <p>為改善此地區交通問題，交通部高速公路局及新北市政府歷年來亦持續進行改善研究，經本府辦理可行性研究，並經交通部 107 年 11 月 13 日交路字第 1070412995 號函原則同意辦理在案，遂由高公局續辦本案規劃設計及施工，於國道 1 號既有北入北出匝道位置設置高架上下匝道，以紓解楓江路號誌化路口導致車流延滯之問題，除可加強國道與快速道路路網系統之串連，亦可快速導引車流跨越楓江路口，改善目前車輛壅塞情形，案並奉行政院 109 年 6 月 23 日院臺交字第 1090014560 號函核定計畫在案。</p> <p>據此，本案爰依「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫變更，以利後續用地取得及工程施工等相關事宜。</p> <p><b>肆、計畫範圍及面積</b></p> <p>本工程行經路線之土地使用分區為農業區、道路用地、河川區及河川區兼供道路使用，變更面積共計 0.5324 公頃。所涉及土地地段包含水碓段水碓小段、楓樹腳段楓樹腳小段及登林段（詳圖 1、圖 2）。</p> <p><b>伍、計畫內容</b></p>		

配合國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之規劃內容辦理都市計畫變更，變更農業區及道路用地為道路用地兼供高速公路使用，變更面積合計共 0.3283 公頃，變更河川區及河川區兼供道路使用為河川區兼供道路及高速公路使用，變更面積合計共 0.2041 公頃，變更內容綜理表(詳表 1)、變更內容示意圖(詳圖 1、圖 2)、開發方式(詳表 2)、實施進度與經費表及事業及財務計畫表(詳表 3)。

#### 陸、辦理經過

- 一、公開展覽前座談會：自 108 年 7 月 29 日於泰山區公所舉行。
- 二、公開展覽：自 109 年 2 月 15 日起至 109 年 3 月 15 日止公開展覽 30 日。
- 三、公開展覽說明會：109 年 3 月 6 日於本市五股區公所舉行。
- 四、市都委會專案小組研商會議建議情形

本案由本會賀委員士庶(召集人)、許委員阿雪、姚委員克勛、詹委員士樑、黃委員穗鵬、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組，前已於 109 年 10 月 14 日、109 年 10 月 30 日、109 年 12 月 2 日、109 年 12 月 30 日共召開 4 次專案小組研商會議。綜整歷次會議結論如下：

- (一)有關地主出具土地使用同意書後得保留其參與擴大都市計畫區段徵收權利一節，請審慎評估其操作可行性，可參考桃園鐵路地下化案例。
- (二)請申請補充單位內容如下：
  1. 工程設計圖面與都市計畫圖面套疊成果，及工程範圍涉及建築物套疊圖面及相關權屬資料。
  2. 為強化增設匝道的必要性，請說明本案於交通管理措施上試辦禁左的成效及其他交通管理措施評估結果。
  3. 請依發布實施之新竹物流個案變更內容更新本案都市計畫書圖，並說明本案都市計畫變更範圍剔除新竹物流工商綜合專用區土地之原由。

4. 說明與所有權人溝通協調情形及進度、都市計畫變更範圍內公私有土地比例的變動、影響地上物戶數、公私有土地所有權的數量、土地使用同意書取得數量、環境差異評估報告內容。
5. 請將人民陳情意見予以分類並綜整回復，以釐清相關案情。
6. 匝道工程為改善周邊交通故具公益性，是否有補償機制可以反映此公益性。
7. 請申請單位依本次提會修正之工程方案修正實施進度與經費表，並請標示本案已取得土地使用同意書分布位置。
8. 有關本案變更後分區及用地別，請依本市都市計畫通案命名原則調整河川區兼供道路及高速公路使用之分區名稱。

(三)有關公民或團體陳情意見綜理表中新北市政府研析意見，其中人陳意見所提工程改善之建議，因涉及徵收範圍調整將影響本案之變更內容，尚非無涉都市計畫範疇，另倘陳情事項非屬都市計畫範疇，仍將相關處理情形予以說明，爰請申請單位依前開意見，修正本次提會新北市研析意見欄位之回應方式。

(四)原則同意都市計畫案名如下：

1. 涉及五股主要計畫、細部計畫變更部分，案名修正如後：  
「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(五股地區)(部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路使用為河川區兼供道路及高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案、「變更五股細部計畫(部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路使用為河川區兼供道路及高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案。
2. 涉及泰山主要計畫、細部計畫變更部分，案名修正如後：  
「變更泰山都市計畫(部分農業區為道路用地，部分農業區為道路用地兼供高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案、「變更泰山(既有發展地區)細部計畫(部分農業區為道路用地，部分農業區為道

	<p>路用地兼供高速公路使用) (配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案。</p> <p>(四)本案專案小組已獲致具體意見，相關內容經作業單位確認後，續提市都委會大會審議。</p> <p><b>柒、公民或團體陳情意見</b></p> <p>本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 5 案。(詳表 4)</p> <p><b>捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>一、本案依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表 1 「變更五股細部計畫（部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路使用為河川區兼供道路及高速公路使用）（配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程）」案變更內容綜理表

編號	位置	公展變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議														
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																	
五股都市計畫	國道 1 號五股交流道 (里程 33.1K) 兩側	農業區 (0.2753)	道路用地兼供高速公路使用 (0.2753)	配合國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之規劃內容辦理都市計畫變更，以利後續取得工程相關事宜。	修正理由： 1. 依據「市區道路附屬工程設計規範」內，匝道外緣淨空 3 公尺調整本工程路權，變更都市計畫變更範圍。 2. 「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(五股地區部分農業區、河川區為工商綜合專用區、生態綠地用地)」案經內政部都委會第 945 次會核定通過並於 109 年 9 月 10 日起公告實施，依據會議結論剔除新竹物流個案變更案地號。 3. 以用地徵收面積最小化之原則檢討工程範圍。 修正後內容：	依市都委會專案小組初步建議通過。														
		河川區 (0.1203)	河川區(供道路兼供高速公路使用) (0.1203)																	
		河川區兼供道路使用 (0.0571)	河川區(供道路兼供高速公路使用) (0.0571)																	
		道路用地 (0.0779)	道路用地兼供高速公路使用 (0.0779)																	
					<table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> <th>變更理由</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>農業區 (0.2429)</td> <td>道路用地兼供高速公路使用 (0.2429)</td> <td>配合國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之規劃內容辦理都市計畫變更，以利後續取得工程相關事宜。</td> </tr> <tr> <td>河川區 (0.1389)</td> <td>河川區兼供道路及高速公路使用 (0.1389)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>河川區兼供道路使用 (0.0652)</td> <td>河川區兼供道路及高速公路使用 (0.0652)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>道路用地 (0.0854)</td> <td>道路用地兼供高速公路使用 (0.0854)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)	變更理由	農業區 (0.2429)	道路用地兼供高速公路使用 (0.2429)	配合國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之規劃內容辦理都市計畫變更，以利後續取得工程相關事宜。	河川區 (0.1389)	河川區兼供道路及高速公路使用 (0.1389)		河川區兼供道路使用 (0.0652)	河川區兼供道路及高速公路使用 (0.0652)		道路用地 (0.0854)	道路用地兼供高速公路使用 (0.0854)	
原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)	變更理由																		
農業區 (0.2429)	道路用地兼供高速公路使用 (0.2429)	配合國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之規劃內容辦理都市計畫變更，以利後續取得工程相關事宜。																		
河川區 (0.1389)	河川區兼供道路及高速公路使用 (0.1389)																			
河川區兼供道路使用 (0.0652)	河川區兼供道路及高速公路使用 (0.0652)																			
道路用地 (0.0854)	道路用地兼供高速公路使用 (0.0854)																			
					備註： 1. 凡本計畫未變更部分，均應以現行都市計畫為準。 2. 面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地訂樁分割測量面積為準。															

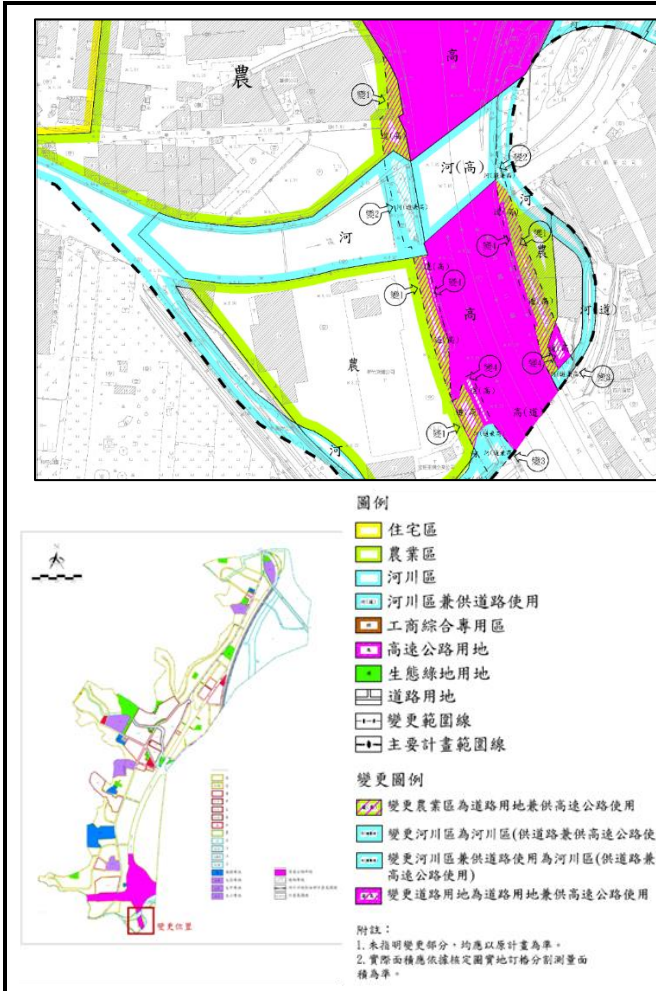


圖 1 「變更五股細部計畫(部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路使用為河川區(供道路兼供高速公路使用))(配合五股交流道增設北出及北入匝道改善工程)」案公開展覽變更內容示意圖

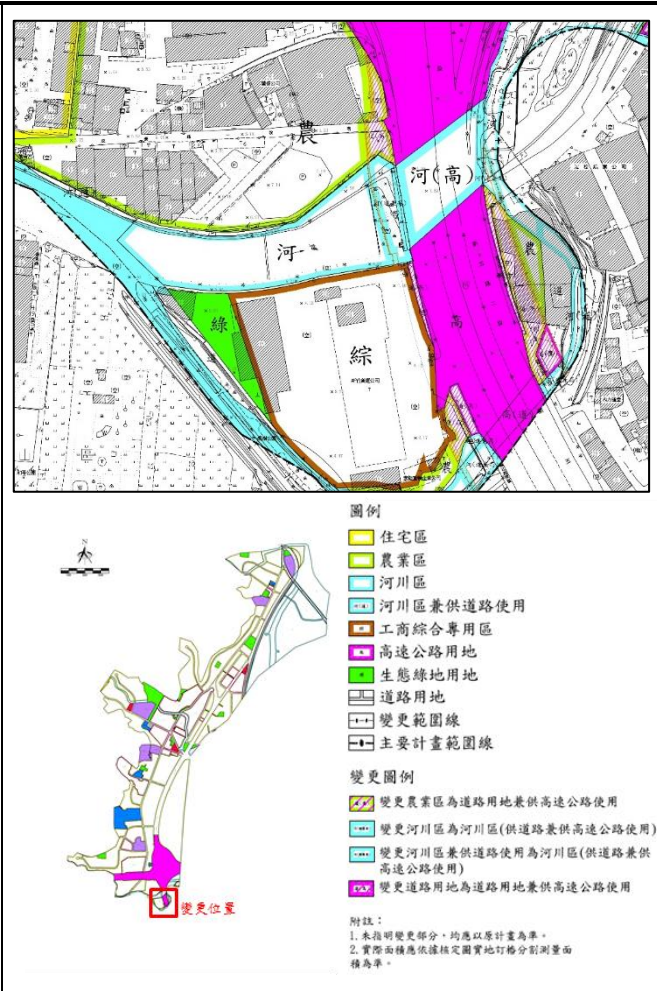


圖 2 修正後「變更五股細部計畫(部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路使用為河川區兼供道路及高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案變更內容示意圖

表 2 「變更五股細部計畫（部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路使用為河川區兼供道路及高速公路使用）（配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程）」案開發方式修正對照表

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
<p>本案變更範圍之公有土地由新北市政府依法辦理公地撥用或協議使用；私有土地則依土地徵收條例規定先行以協議價購方式取得，若協議不成時，則改採一般徵收方式取得。</p>	<p>修正理由： 調整開發方式文字順序。</p> <p>修正後內容： 第六章 事業及財務計畫 三、開發方式 (一)本案變更範圍之公有土地由新北市政府依法辦理公地撥用或協議使用；私有土地則依土地徵收條例規定先行以協議價購方式取得，若協議不成時，則改採一般徵收方式取得。 (二)經行政院公共工程委員會於109年5月1日召開有關本案工程辦理情形追蹤會議，會議結論：「本案土地取得方式除一般徵收外，另可參考工程會提出之其他工程案用地取得方式，即地上物拆遷先給予補償，至土地部分由地主出具土地使用同意書者，得保留參與後續區段徵收之權利，增加被徵收民眾的選擇，以減少被多次徵收者之民怨。」(摘錄自行政院公共工程委員會109年5月4日工程技字第 1090200485</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>



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
	<p>號函檢送該會議紀錄)。</p> <p>(三)新北市政府刻正規劃擴大泰山都市計畫(泰山楓江附近地區)案，其規劃之整體開發範圍有含括本案道路工程範圍土地，該等土地原屬後續擴大泰山都市計畫(泰山楓江附近地區)案整體開發檢討範圍，惟本案道路工程確有開闢之急迫性，爰有先就本案工程範圍辦理都市計畫個案變更之必要。</p>	

表3 「變更五股細部計畫（部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路使用為河川區兼供道路及高速公路使用）（配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程）」案事業及財務計畫表

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		
公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費 (億元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源	修正理由： 配合實際情形修正本案開發經費及 預定完成期限。										依市都委會 專案小組 初步建議 通過。
		徵購	撥用	協議使用	其他	用地取得及拆遷補償費	工程費	合計				公共設施種類	面積 (公頃)	徵購	撥用	協議使用	其他	用地取得及拆遷補償費	工程費	合計	主辦單位	
道路用地兼供高速公路使用	0.3532								新北市政府、交通部高速公路局	113年	國道公路建設管理基金	道路用地兼供高速公路使用	0.3283								國道公路建設管理基金及本府編列相關預算	
河川區(供道路兼供高速公路使用)	0.1774	√	√	√	4.09	12.23	19.58	河川區兼供道路及高速公路使用				0.2041	√	√	√	3.34	15.48	18.82	新北市政府、交通部高速公路局	114年		

備註：

1. 本案開發經費及預定完成時限得由主辦單位依財務狀況酌予調整。
2. 面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地訂樁分割測量面積為準。
3. 用地取得費公有地採撥用、私有地按交易案例估算，實際徵收價格應以地政單位或不動產估價師實際查估結果為準。
4. 地上物拆遷補償費應以實施時地上物查估結果為準。
5. 本表所列之開闢經費係指「國道1號五股

備註：

1. 本工程設計畫核定之開發經費為 20.38 億元，包含工程費 15.50 億元及用地取得及拆遷補償費 4.88 億元。
2. 本案開發經費及預定完成時限得由主辦單位依財務狀況酌予調整。
3. 面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地訂樁分割測量面積為準。
4. 用地取得費公有地採撥用、私有地按交易案例估算，實際徵收價格應以地政單位或

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
<p>交流道增設北出及北入匝道改善工程」整個工程所需之費用。</p>	<p>不動產估價師實際查估結果為準。</p> <p>5. 地上物拆遷補償費應以實施時地上物查估結果為準。</p> <p>6. 本表所列之開闢經費係指「國道1號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程」整個工程所需之費用。</p>	

表4 「變更五股細部計畫（部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路使用為河川區兼供道路及高速公路使用）（配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程）」案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
五股人1	陳0珊 (余0軍 代理)	土地標示:楓樹腳段楓樹腳小段 30-2、30-13、30-14地號 門牌:新北市新莊區五工五路3號2樓	<p>1. 敬請依夾帶函文辦理,並請查照惠復。</p> <p>2. 茲因新北市政府新建工程處於「國道1號五股交流道增設北出北入匝道改善工程」乙案於109年3月6日舉辦知說明會,特此提出本人意見,請查照惠復。</p> <p>3. 新北市泰山區楓樹腳段楓樹腳小段第30-2、30-13、30-14地號土地皆為本人所有;前開30-13、30-14地號土地係由30-2地號土地分割而來(見附件:土地登記第二類謄本),而30-2地號土地係由30-1地號分割而來,以上合先敘明。</p> <p>4. 30-1地號土地之地目屬於建地,其編定使用種類為甲種建築用地,而30-2地號土地係於50年11月7日之戒嚴時期分割自30-1地號土地,故30-2地號土地之地目與編定使用種類應亦為建地與甲種建築用地。</p> <p>5. 孰料30-2地號土地於戒嚴時期分割後,竟遭強硬變更編定使用為水利用地(同理,30-13、30-14地號土地於之後分割亦同30-2土地之命運為水利用地)。</p>	<p>誠摯建議貴局處前開30-2、30-13、30-14地號土地應與臨地30-1地號土地(即原受分割之土地)以相同之編定使用種類重新估價,以彌地主之憾。</p>	<p>有關陳情事項非屬都市計畫範疇,處理情形說明如下:</p> <p>1. 陳情人已提供土地使用同意書,保留參加整體開發之權利。</p> <p>2. 另查30-2、30-13、30-14地號分別屬非都市土地之一般農業區水利用地、都市計畫道路用地、都市計畫河川區兼供道路用地,未來用地取得階段將依其使用分區或使用編定,依土地徵收條例規定辦理市價查估,並補償所有權人。</p> <p>3. 再查楓樹腳段楓樹腳小段30-2、30-13、30-14地號,均屬於本案實際工程所需必要之土地,本案目前刻於都市計畫變更階段,</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>6. 今貴局處既承辦本件徵收案，應理解在地地主之苦衷，地主所有之土地於戒嚴時期遭強硬變更使用種類已屬無奈，今若欲與民和樂，促成工程完竣，應重視地主之權利以補償地主之損失為優先考量。</p>		<p>涉本工程範圍之私有土地，應先依土地徵收條例第 11 條向所有權人以協議價購或其他方式取得，並應由需用土地人依市價與所有權人協議，若協議不成，擬以徵收方式取得，依土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價」，都市土地涉及公共設施保留地者，依土地徵收條例第 30 條規定，以毗鄰非公共設施土地之當期市價進行補償估價。</p>	
五股人2	陳0宸(有翔水塔)	門牌:新五路二段2巷2-1號	<p>1. 土地可以不徵收嗎？ 2. 拆除到的建物可請求移到剩的空地。 3. 拆遷補償不要太少造成業者的損失。</p>	<p>1. 使用楓江路與高速路主道之間的廢河道。 2. 補建、遷建的建築不要強拆。 3. 補償不要有年份限制，應以現況為準。</p>	<p>1. 建議未便採納。理由： (1) 利用舊河道空間，因路線線形外甩僅能符合設計速率 40km/hr，再者，此新設高架匝道由舊河</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>道銜接國 道北入高 架匝道時， 將須跨越 由新五路 北上進入 國道之平 面匝道，故 會導致高 架匝道下 方交疊之 北入平之 匝道會有 淨高不足 情形，導致 其無法銜 接國道。此 外，依據市 區道路及 附屬工程 設計規範 規定，高架 匝道兩側 各需增加 3m路權以 利未來救 災車輛救 災時使用， 故此新增 路權亦將 增加用地 徵收及房 屋拆遷。</p> <p>(2)本工程已 透過「道路 線型」、「運 輸功能」、「 自然環境」 、「用地取 得」、「建物 拆遷」、「環 境影響」、「 工程經費」 及「工期」 等項目進 行評估，已 儘可能利 用既有新 五路之土 地提出影 響最小路 線</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>方案。此外，因本工程屬於永久設施，故依土地徵收條例第 11 條規定，以協議價購或以其他方式取得辦理；涉及公共設施保留地者，依土地徵收條例第 30 條規定，以毗鄰非公共設施土地之當期市價進行補償。</p> <p>(3) 本案都市計畫變更位於正規劃擴大泰山都市計畫(泰山楓江附近地區)案範圍內，土地取得方式除一般徵收外，土地部分由地主出具土地使用同意書方式(並配合簽訂無償使用契約書、設定普通地上權)，得保留參與後泰山都市計畫整體開發之權利，另外本府將提供現</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>成獎勵金予出具土地使用同意書者；另因本工程而受影響之地上物，將係依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」之規定進行拆遷補償。</p> <p>2. 建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>(1)有關本工程之必要性併回應1之理由(2)。</p> <p>(2)有關本工程之相關補償配套措施併回應1之理由(3)。</p> <p>3. 有關陳情事項非屬都市計畫範疇，處理情形說明如下：</p> <p>本工程而受影響之非合法地上物依「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」第九條，照非合法地上物建造之時程發給救濟金。</p>	
五股人3	陳0宸	門牌：泰山區泰林路二段93巷13號2樓	高速公路上下車輛很多是去五股工業區及蘆洲的。	在五股工業區及洩洪道新建一個(簡易)交流道，以分流之。	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 五股工業區單獨增設匝道：依據交通部「高速公路增設及改善交流道申請審核作業要點」，交流道間</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。



編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>距至少應大於 2 公里，五股工業區五工路增設北入匝道間距僅為 1.4 公里，故無法在五股工業區增設交流道；二重疏洪道單獨增設匝道：依據淡水河洪水平原管制辦法第 4 條規定，一級管制區內嚴格限制不得建造永久性建造物，或設置足以妨礙水流之建造物，故無法於二重疏洪道新建交流道。</p> <p>2. 有關本工程之必要性併五股人 2 回應 1 之理由(2)。</p> <p>3. 有關本工程之相關補償配套措施併五股人 2 回應 1 之理由(3)。</p>	
五股人 4	新竹物流股份有限公司	土地標示：登林段 997、997-2、1004、1004-1、1007、1011、1012 地號等 7 筆土地	<p>1. 農業區與都計內道路用地及高速公路用地之區界樁須釐清</p> <p>2. 請依貴府新建工程處與本公司雙方共三次協議共識結論辦理，並請重視本公司權</p>	<p>本次公展路權圖經本公司套繪本公司土地疑似已被劃入高速公路用地(詳附件四)，已違背本公司原有保有土地之基本原則及變更案的權益，敬請貴處重視誠信，在此</p>	<p>建議酌予採納。理由： 1 「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(五股地區部分農業區、河川區為工商綜合</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>益，絕對不可將我公司土地劃為道路用地兼供高速公路使用（詳如後附加說明）。</p> <p>3. 有關本案貴我雙方歷經三次協商相關內容中依本公司108年5月3日108竹物總務電子第01188號函在保有土地且不影響計畫區內車行動線情形下，願無償提供未來新五路拓寬及五股交流道增設匝道工程使用，說明如下：</p> <p>(1) 地下權：柱子不可使用本公司範圍內土地，但柱基礎可以使用本基地。（貴處需提供圖說並標示使用範圍，以便本公司提供地下權使用權）。</p> <p>(2) 上空權：指高架道路淨高度5公尺（實際海拔高度由貴處標示）以上使用權，留設出入口淨高不小於4.6公尺。</p> <p>(3) 本公司行車之出入口，貴處需明確標示開口位置及滿足貨櫃車(16.5</p>	<p>計畫內雙方協議修正。是幸。</p>	<p>專用區、生態綠地(用地)」案經內政部都委會第945次會核定通過並於109年9月10日起公告實施，會議決議中提及：「准照新北市政府研析意見通過」。</p> <p>2 上述市府研析意見為：「依新竹物流股份有限公司108年3月21日108竹物總務電子字第00573號函表示基地面臨新五路側留設10公尺以上之退縮帶，供未來該路拓寬及增設匝道之用。另本基地未來正式開發前，其基地相關配置，會再與本府新建工程處及交通部國道高速公路局磋商，以利工程順利進行」。</p> <p>3 所有權人出具書件(108竹物總務電子第01188號)同意無償提供使用，且未來將與市府簽署協議書。</p> <p>4 考量前述原</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			公尺長、2.5公尺寬)迴轉順暢轉向軌跡與柱墩無衝突並設置夜間照明。		因，故將本工程涉及新竹物流10米退縮帶之地號剔除本案變更範圍。	
五人5	黃0賓	土地標示：五股區登林段1019-0000地號 門牌：成泰路一段8巷24號	成泰路一段8巷24號因民國78年新竹貨運建圍牆後即改由登林段1009-1010地號為出通道(附照1)若被徵收將面臨改變出入口於迴轉道側邊，有土地與道路高低差近三公尺無法通行(附照2)	請工程單位協助解決土地與路面高低差的問題。	有關陳情事項非屬都市計畫範疇，處理情形說明如下： 1 陳情人已提供土地使用同意書，將保留參加整體開發之權利。 2 有關陳情人所提事項，高公局辦理工程設計已重新調整墩柱位置，保留原利用新竹物流大門口側邊之進出動線，保留進出可行性。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

案由	變更泰山都市計畫（部分農業區為道路用地，部分農業區為道路用地兼供高速公路使用）（配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</b></p> <p><b>參、計畫緣起</b></p> <p>由於五股交流道原即負擔五股、泰山、新莊地區進出國道之交通，於台 64、65 線相繼完工後，更大量引入蘆洲、八里及部分三重、板橋、土城之交通，造成該地區短、中及長程車流於新五路、楓江路口嚴重交織，造成長期交通壅塞問題。</p> <p>為改善此地區交通問題，交通部高速公路局及新北市政府歷年來亦持續進行改善研究，經本府辦理可行性研究，並經交通部 107 年 11 月 13 日交路字第 1070412995 號函原則同意辦理在案，遂由高公局續辦本案規劃設計及施工，於國道 1 號既有北入北出匝道位置設置高架上下匝道，以紓解楓江路號誌化路口導致車流延滯之問題，除可加強國道與快速道路路網系統之串連，亦可快速導引車流跨越楓江路口，改善目前車輛壅塞情形，案並奉行政院 109 年 6 月 23 日院臺交字第 1090014560 號函核定計畫在案。</p> <p>據此，本案爰依「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫變更，以利後續用地取得及工程施工等相關事宜。</p> <p><b>肆、計畫範圍及面積</b></p> <p>本工程行經路線之土地使用分區為農業區，變更面積共計 0.2015 公頃。所涉及土地地段包含楓樹腳段楓樹腳小段及泰山段一小段(詳圖 1、圖 2)。</p> <p><b>伍、計畫內容</b></p> <p>配合國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之規劃內容辦理都市計畫變更變更農業區為道路用地，變更面積合計共 0.1574 公頃，變更農業區為道路用地兼供高速公路使</p>		

用，變更面積合計共 0.0441 公頃，變更內容綜理表(詳表 1)、變更內容示意圖(詳圖 1、圖 2)、開發方式(詳表 2)、實施進度與經費表及事業及財務計畫表(詳表 3)。

#### 陸、辦理經過

一、公開展覽前座談會：自 108 年 7 月 29 日於泰山區公所舉行。

二、公開展覽：自 109 年 2 月 15 日起至 109 年 3 月 15 日止公開展覽 30 日。

三、公開展覽說明會：109 年 3 月 6 日於本市泰山區公所舉行。

#### 四、市都委會專案小組研商會議建議情形

本案由本會賀委員士庶(召集人)、許委員阿雪、姚委員克勛、詹委員士樑、黃委員穗鵬、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組，前已於 109 年 10 月 14 日、109 年 10 月 30 日、109 年 12 月 2 日、109 年 12 月 30 日共召開 4 次專案小組研商會議。綜整歷次會議結論如下：

(一)有關地主出具土地使用同意書後得保留其參與擴大都市計畫區段徵收權利一節，請審慎評估其操作可行性，可參考桃園鐵路地下化案例。

(二)請申請補充單位內容如下：

1. 工程設計圖面與都市計畫圖面套疊成果，及工程範圍涉及建築物套疊圖面及相關權屬資料。
2. 為強化增設匝道的必要性，請說明本案於交通管理措施上試辦禁左的成效及其他交通管理措施評估結果。
3. 請依發布實施之新竹物流個案變更內容更新本案都市計畫書圖，並說明本案都市計畫變更範圍剔除新竹物流工商綜合專用區土地之原由。
4. 說明與所有權人溝通協調情形及進度、都市計畫變更範圍內公私有土地比例的變動、影響地上物戶數、公私有土地所有權的數量、土地使用同意書取得數量、環境差異評估報告內容。

5. 請將人民陳情意見予以分類並綜整回復，以釐清相關案情。
6. 匝道工程為改善周邊交通故具公益性，是否有補償機制可以反映此公益性。
7. 請申請單位依本次提會修正之工程方案修正實施進度與經費表，並請標示本案已取得土地使用同意書分布位置。
8. 有關本案變更後分區及用地別，請依本市都市計畫通案命名原則調整河川區兼供道路及高速公路使用之分區名稱。

(三)有關公民或團體陳情意見綜理表中新北市政府研析意見，其中人陳意見所提工程改善之建議，因涉及徵收範圍調整將影響本案之變更內容，尚非無涉都市計畫範疇，另倘陳情事項非屬都市計畫範疇，仍將相關處理情形予以說明，爰請申請單位依前開意見，修正本次提會新北市研析意見欄位之回應方式。

(四)原則同意都市計畫案名如下：

1. 涉及五股主要計畫、細部計畫變更部分，案名修正如後：  
「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(五股地區)(部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路使用為河川區兼供道路及高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案、「變更五股細部計畫(部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路使用為河川區兼供道路及高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案。
2. 涉及泰山主要計畫、細部計畫變更部分，案名修正如後：  
「變更泰山都市計畫(部分農業區為道路用地，部分農業區為道路用地兼供高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案、「變更泰山(既有發展地區)細部計畫(部分農業區為道路用地，部分農業區為道路用地兼供高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案。

(四)本案專案小組已獲致具體意見，相關內容經作業單位確認

	<p>後，續提市都委會大會審議。</p> <p><b>柒、公民或團體陳情意見</b></p> <p>本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 7 案 (含逾期 2 件)。(詳表 4)</p> <p><b>捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>一、本案依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表1 「變更泰山都市計畫（部分農業區為道路用地，部分農業區為道路用地兼供高速公路使用）（配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程）」案變更內容綜理表

編號	位置	公展變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議									
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)												
泰山都市計畫	國道1號五股交流道(里程33.1K)兩側	農業區(0.3055)	道路用地(0.3055)	配合國道1號五股交流道增設北出及北入匝道改善工程之規劃內容辦理都市計畫變更，以利後續用地取得及工程施工等相關事宜。	修正理由： 1. 依據「市區道路附屬工程設計規範」內，匝道外緣淨空3公尺調整本工程路權，變更都市計畫變更範圍。 2. 「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(五股地區部分農業區、河川區為工商綜合專用區、生態綠地用地)」案經內政部都委會第945次會核定通過並於109年9月10日起公告實施，依據會議結論剔除新竹物流個案變更案地號。 3. 以用地徵收面積最小化之原則檢討工程範圍。  修正後內容：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。									
					<table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> <th>變更理由</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>農業區(0.1574)</td> <td>道路用地(0.1574)</td> <td>配合國道1號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之規劃內容辦理都市計畫變更，以利後續用地取得及工程施工等相關事宜。</td> </tr> <tr> <td>農業區(0.0441)</td> <td>道路用地兼供高速公路使用(0.0441)</td> <td>配合國道1號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之規劃內容辦理都市計畫變更，以利後續用地取得及工程施工等相關事宜。</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由	農業區(0.1574)	道路用地(0.1574)	配合國道1號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之規劃內容辦理都市計畫變更，以利後續用地取得及工程施工等相關事宜。	農業區(0.0441)	道路用地兼供高速公路使用(0.0441)	配合國道1號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之規劃內容辦理都市計畫變更，以利後續用地取得及工程施工等相關事宜。	
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由													
農業區(0.1574)	道路用地(0.1574)	配合國道1號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之規劃內容辦理都市計畫變更，以利後續用地取得及工程施工等相關事宜。													
農業區(0.0441)	道路用地兼供高速公路使用(0.0441)	配合國道1號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之規劃內容辦理都市計畫變更，以利後續用地取得及工程施工等相關事宜。													
				備註： 1. 凡本計畫未變更部分，均應以現行都市計畫為準。 2. 面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地訂樁分割測量面積為準。											



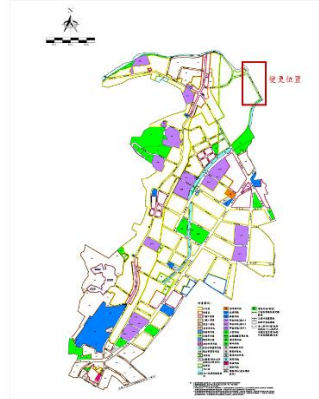
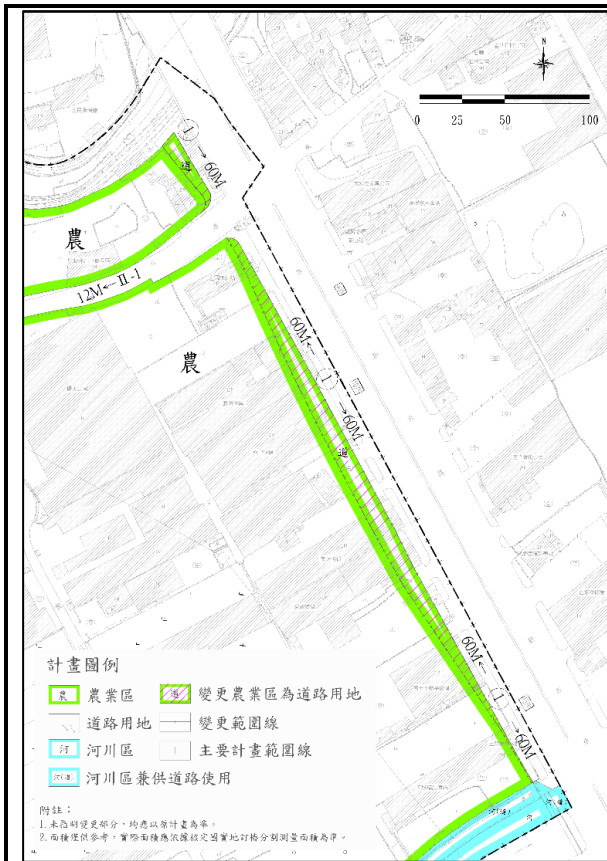


圖 1 「變更泰山都市計畫（部分農業區為道路用地）（配合五股交流道增設北出及北入匝道改善工程）」案公開展覽變更內容示意圖



圖 2 修正後「變更泰山都市計畫（部分農業區為道路用地，部分農業區為道路用地兼供高速公路使用）（配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程）」案變更內容示意圖

表 2 「變更泰山都市計畫（部分農業區為道路用地，部分農業區為道路用地兼供高速公路使用）（配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程）」案開發方式修正對照表

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
<p>本案變更範圍之公有土地由新北市政府依法辦理公地撥用或協議使用；私有土地則依土地徵收條例規定先行以協議價購方式取得，若協議不成時，則改採一般徵收方式取得。</p>	<p>修正理由： 調整開發方式文字順序。</p> <p>修正後內容： 第六章 實施進度及經費 三、開發方式 (一)本案變更範圍之公有土地由新北市政府依法辦理公地撥用或協議使用；私有土地則依土地徵收條例規定先行以協議價購方式取得，若協議不成時，則改採一般徵收方式取得。 (二)經行政院公共工程委員會於109年5月1日召開有關本案工程辦理情形追蹤會議，會議結論：「本案土地取得方式除一般徵收外，另可參考工程會提出之其他工程案用地取得方式，即地上物拆遷先給予補償，至土地部分由地主出具土地使用同意書者，得保留參與後續區段徵收之權利，增加被徵收民眾的選擇，以減少被多次徵收者之民怨。」(摘錄自行政院公共工程委員會109年5月4日工程技字第1090200485號函檢送該會議紀錄)。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

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
	<p>(三)新北市政府刻正規劃擴大泰山都市計畫(泰山楓江附近地區)案，其規劃之整體開發範圍有含括本案道路工程範圍土地，該等土地原屬後續擴大泰山都市計畫(泰山楓江附近地區)案整體開發檢討範圍，惟本案道路工程確有開闢之急迫性，爰有先就本案工程範圍辦理都市計畫個案變更之必要。</p>	

表 3 「變更泰山都市計畫（部分農業區為道路用地，部分農業區為道路用地兼供高速公路使用）（配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程）」案實施進度與經費表

公開展覽內容										市都委會專案小組初步建議意見										市 都 會 議 決								
公共設施種類	面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費(億元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源	公共設施種類	面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費(億元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源					
		徵購	撥用	協議使用	其他	用地取得及拆遷補償費	工程費	合計						徵購	撥用	協議使用	其他	用地取得及拆遷補償費	工程費	合計								
道路用地	0.30 55	✓	✓	✓		4.09	12.23	19.58	新北市政府、交通部高速公路局	113 年	國道公路建設管理基金	道路用地	0.1574															
												道路用地兼供高速公路使用	0.0441	✓	✓	✓		3.34	15.48	18.82	新北市政府、交通部高速公路局	114 年	國道公路建設管理基金及本府編列相關預算					

備註：  
1. 本案開發經費及預定完成時限得由主辦單位依財務狀況酌予調整。  
2. 面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地訂樁分割測量面積為準。  
3. 用地取得費公有地採撥用、私有地按交易案例估算，實際徵收價格應以地政單位或不動產估價師實際查估結果為準。  
4. 地上物拆遷補償費應以實施時地上物查估結果為準。  
5. 本表所列之開闢經費係指「國道 1 號五股交流道增設北出及北入匝道改善工程」整個工程所需之費用。

修正理由：配合實際情形修正本案開發經費及預定完成期限。

備註：  
1. 本工程建設計畫核定之開發經費為 20.38 億元，包含工程費 15.50 億元及用地取得及拆遷補償費 4.88 億元。  
2. 本案開發經費及預定完成時限得由主辦單位依財務狀況酌予調整。  
3. 面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地訂樁分割測量面積為準。  
4. 用地取得費公有地採撥用、私有地按交易案例估算，實際徵收價格應以地政單位或不動產估價師實際查估結果為準。  
5. 地上物拆遷補償費應以實施時地上物查估結果為準。

都專組建議  
市會小步意見  
依提案初議通過。

公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	市 都 會 決 議
	<p>準。</p> <p>6. 本表所列之開闢經費係指「國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程」整個工程所需之費用。</p>	

表4 「變更泰山都市計畫（部分農業區為道路用地，部分農業區為道路用地兼供高速公路使用）（配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程）」案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
泰山人1	陳O焜、吳0銘代	土地標示：泰山段一小段 392-1、393-1地號 門牌：新五路一段116號	已多次徵收，每年重改，請通盤考量後，再徵收。	1. 北出是否可改地下化避徵收平面土地。 2. 五股交流道流量太大是否可引流例在64做與國道一的交流道。	建議未便採納。 理由： 1. 增設地下化匝道受限於大窠坑溪與北出匝道現況距離過短，新設匝道需於既有北出平面右側新設鼻端點岔出，受到既有北出平面匝道高程控制，如採地下穿越大窠坑溪下方，計畫匝道縱坡度將高達14%，不符公路路線設計規範最大限制。若需以符合設計規範縱坡度佈設，則新設匝道將坐落於大窠坑溪通洪斷面內，將大幅影響大窠坑溪排洪斷面，導致區域排洪能力降低，故北出匝道無法採地下化設置。 2. 有關五股交流道引流至台64增設交流道，經檢核台64線現已有系統交流道銜接國道1號。 3. 經查泰山段一小段392-1、393-1地號為農業區，屬於本案實際工程所	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>需必要之土地，後續用地取得階段將依土地徵收相關條例辦理。</p> <p>4. 本工程已透過「道路線型」、「運輸功能」、「自然環境」、「用地取得」、「建物拆遷」、「環境影響」、「工程經費」及「工期」等項目進行評估，已儘可能利用既有新五路之土地提出影響最小範圍之路線方案。此外，因本工程屬於永久設施，故依土地徵收條例第 11 條規定，以協議價購或以其他方式取得辦理；涉及公共設施保留地者，依土地徵收條例第 30 條規定，以毗鄰非公共設施土地之當期市價進行補償估價。</p> <p>5. 本案都市計畫變更案皆位於刻正規劃擴大泰山都市計畫(泰山楓江附近地區)案範圍內，土地取得方式除一般徵收外，土地部分由地主出具土地使用同意書方式(並</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>配合簽訂無償使用契約書、設定普通地上權)，得保留參與後續擴大泰山都市計畫整體開發之權利，另外本府將提供公告現值三成獎勵金予出具土地使用同意書者；另因本工程而受影響之地上物，將係依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」之規定進行拆遷補償。</p>	
泰山人2	鍾0娘	<p>土地標示：新五路不是路幅不夠寬，而是分流問題，反對徵收。</p> <p>楓樹腳段楓樹腳小段34-2, 34-6, 34-7地號</p> <p>門牌：楓江路107號</p>	<p>國一北出要直接上65線，現有65線過楓江路打掉1線下中港西路。不需要再擴充路幅。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 國一北出直接銜接台65線，台65線過楓江路打掉1線，於中港西路前下地新五路：</p> <p>(1) 國道北出匝道直接銜接台65線既有外側車道，經交通量評估，五股交流道既有北出匝道僅有13%車流需前往台65線南下(有高達82%車流前往台1線高架及新五路直行)，如新設北出匝道僅銜接台65線，則無法改善既有交通瓶頸現況；且因國道匝道寬度需求8.6m，仍將導致新五路仍須配合拓寬，拓寬寬度約需4.89m</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>	



編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>寬，將會涉及更多用地徵收範圍。</p> <p>(2)利用既有台65線過楓江路打掉一車道新設一匝道向下銜接於中港西路前下地銜接新五路，原台65線僅能維持一車道空間，此時之目標年服務水準將從C級降至E級(2,097PCU)，台65線將有壅塞情形。</p> <p>2. 經查楓樹腳段楓樹腳小段34-2,34-6,34-7地號屬於本案實際工程所需必要之土地，用地取得階段將依土地徵收相關條例辦理。另有關本工程之必要性、相關補償配套措施併泰山人1回應之理由第4、5點辦理。</p>	
泰山人3	葉0忠(代表新五路自救會)	<p>土地標示：泰山段一小段398-1地號等23筆土地</p> <p>門牌：新北市新莊區三泰路52號</p>	反對徵收，目前改善工程沒有實際改善交通。	<p>分為短期對策及長期對策</p> <p>1. 短期：將泰山一匝道封起來，平面將有6個車道使用北出匝道，直接將台北及林口下來直接接到65高架，將65高架打掉一線道，供平面車道使用。</p> <p>2. 長期：將末端打掉，重新規劃接交流道。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 台65線泰山端北出匝道封閉，將把原行駛於高架台65線欲前往國道北入匝道之車流，提早由新莊端北出下地，提早進入新五路北上路段，一路北上後銜接國道北入匝道進入國道，經檢核，新五路北上於新北大道至楓江路段，因增加了原利用高架台65線及泰山下匝道北上之國道北上車流量，此路段之目標年服務水準將由E級降至F級，加劇新五路北上路段壅</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>塞情形；若將台 65 線打除一車道，其僅能維持一車道空間，此時之目標年服務水準將降至 E 級(2,097PCU)，台 65 線將產生壅塞情形。</p> <p>2. 五股交流道為重要交通幹道，交通量龐大，如將台 65 線五股端敲除重新銜接國道，施工中無適宜之替代道路可改道，且因涉及龐大量體之拆除改建工作，如需維持施工中動線亦須採新增用地方式維持交通，將會涉及更多用地徵收範圍。</p> <p>3. 經查泰山段一小段 392-1、393-1 地號為農業區，屬於本案實際工程所需必要之土地，後續用地取得階段將依土地徵收相關條例辦理。另有關於本工程之必要性、相關補償配套措施併泰山人 1 回應之理由第 4、5 點辦理。</p>	
泰山人4	全國加油站(股)公司	土地標示：泰山段一小段 399-1 地號 門牌：新北市泰山區楓江路110號	國道1北入匝道車流匯集於此北上或南下確實有改善動線之必要，但北出匝道車潮部分分至台65，部分至楓江路右轉，其餘又分流至鄰近工業區，或往台北及省道1方向，新增單一北出高架匝道只為了少部分車流不用經過楓江路口交通號誌，此工程耗費完全不符合經濟效益，實屬傷財傷民。	北出楓江路口車流延滯主因，實為該路口號誌，須配合北入多向車流新增秒數，若改善北入匝道動線，減少等待號誌的車潮，根本不需增加北出匝道即可改善楓江路口車流延滯。	建議未便採納。 理由： 1. 新五路/楓江路口禁止左轉試辦期間，新五路整體平均延滯較實施前略為增加，服務水準維持於 F 級，對於新五路現況交通瓶頸問題無法改善，另禁止左轉改道動線須繞行至泰山區自強路，改道效益不佳。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>2. 新五路於中港西/中港南路禁左，左轉車流可利用中港西路與中港南路之迴轉道進行迴轉，避免與新五路直行車流交織，將可提升新五路服務水準至D級，路口平均延滯由105.28秒/車減少為58.24秒/車，後續新北市政府將配合本工程施工規劃新五路禁止左轉中港西、中港南路，採右轉繞行。</p> <p>3. 目標年(130年)因本地區周遭相關都市計畫(如洲子洋地區細部計畫、新訂五股都市計畫(部分更察及水碓地區)、新莊、泰山塹仔圳重劃區)及新莊副都心重劃區計畫等)開發之地區發展情形，地區交通車流量將成長提升，若僅施作國道北入匝道，目標年新五路服務水準將會持續惡化。</p>	
泰山人5	黃0林		勿須徵收農地	<p>1. 楓江路與新五路紅綠燈停用，將楓江路變更為單行道。</p> <p>2. 新五路至大道之前，禁左</p>	<p>建議未便採納。 理由： 1. 陳情人已提供土地使用同意書，保留參加整體開發之權利。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				轉。 3. 國1至快道採高架。	2. 楓江路目前為雙向通行，於新五路口往西銜接泰山市區，往東銜接五股工業區，考量此雙向動線係本地區往返泰山市區及五股工業區之主要動線，故無法將楓江路改設為單行道，請諒察。 3. 禁止左轉議題併同泰山人4辦理。 4. 增設北出北入匝道銜接台65線既有車道議題，併同泰山人2第1項第(1)點辦理。	
泰山逾1	葉0青(代表新五路自救會)		[ 泰山區新五路已經被徵收4次土地 ] 反對再次被徵收土地陳情書 1. 主旨：反對泰山區新五路拓寬再次被徵收土地，捍衛我們的財產權(憲法第15條：人民之生存權、工作權、財產權，應予保障)。應重新規劃，改變工法，免徵收新五路旁土地。 2. 理由：我們新五路原本只是5米的道路，經過4次被徵收土地，才會變成現在的50米道路。因此我們反對我們新五路旁的土地再次被徵收，以保障我們新五路旁土地所有權人權益。 3. 經108年9月27日陳情，新北市政府工務局108年10月3日回文(新北工新字第1084621795號)	訴求重點： 1. 堅持反對不合理徵收新五路旁土地。捍衛我們的財產權。 2. 重新規劃讓台65線可直通北上及南下高架，直接引流高速公路。集中在道路中間施工，免徵收新五路旁土地。 3. 重新規劃應以(零)徵收新五路旁土地為考量。讓新五路自救會成員參與列席，達成共識才能動工。 4. 以上陳情皆於108年10月30日上午由交通部林佳龍部長及交通委員會立委們主持的五股泰山線輕軌可行性研究會議中表達，也得到立委及議員們的認同應重新規劃，改變工法，免徵收新五路旁土地。林佳	建議未便採納。 理由： 1. 另有關本工程之必要性、相關補償配套措施併泰山人1回應之理由第4、5點辦理。 2. 方法1： (1) 台65線泰山端北出匝道封閉泰山匝道議題併同泰山人3第1點辦理。 (2) 增設北出北入匝道銜接台65線既有車道，併同泰山人2第1點辦理。 3. 方法2：五股工業區單獨增設匝道：依據交通部「高速公路增設及改善交流道申請審核作業要點」，交流道間距至少應大於2公里，五股工業區五工路增設北入匝道間距僅為1.4公里，故無法在五股工業區增設交流道；二重疏洪道單獨增設匝道：依據淡水河洪水平原管制辦法第4條規定，一級管	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>說明：三、得知108年7月29日就都市計畫個案變更作業召開公開展覽前座談會。這種採「一般徵收」方式徵用民地，卻未通知該路段新五路旁的所有地主（只通知里長），未與地主協調，這種強徵民地之舉不僅違法，有違民主國家之憲政精神。</p> <p>4. 就新北市政府工務局108年10月3日回文（新北工新字第1084621795號）說明：三、本案因增設國道出入匝道，又需維持平面道路容量，故須增加使用新五路之路幅，案刻正由高公局主政辦理、規劃、設計及施工事宜。</p> <p>5. 在此懇請高公局及新北市政府工務局了解，塞車原因是因為台65高架沒有直接接上一號高速公路，尤其北上南下的匝道最容易塞車回堵，以致新五路平面道路的車輛，跟北上南下車輛互相爭道，導致交通打結，原因是大家都在新五路就下了高架，走平面道路再往前走，到交流道，再上一號高速公路當然就塞車嚴重。北上下新莊五股交流道塞車的地段</p>	<p>龍部長也說我們的陳情會慎重參考，要求高公局應承擔更大的責任。</p> <p>5. 108年10月30日下午與新北市政府工務局及交通局開會討論工法，並建議一些工法，既可免徵收新五路旁土地又可幫新北市政府省經費。可是新北市政府工務局評估後未與地主溝通就公展，這種強徵民地之舉不僅違法，有違民主國家之憲政精神。今天陳情可免徵收新五路旁土地的方法，請新北市政府工務局和高公局再評估後再與地主溝通協調。這樣才不會浪費各位議員及局處官員的寶貴時間。</p> <p>建議方法：  <b>方法1.</b> 將北入時的65快速道路泰山一匝道封起來，如圖所示：避免車流直接到新五路。此時增加新五路平面道路為7車道可用值口同沒有台65快速道路)。如圖所示：再將機車道縮減一半，另一半給汽車道使用，增加平面道路為四車道可用如圖所示：可增加車道到匝道。北出匝道直接將台北下來&amp;林口下來的車</p>	<p>制區內嚴格限制不得建造永久性建築物，或設置足以妨礙水流之建築物，故無法於二重疏洪道新建交流道。</p> <p>4. 方法3:智慧交通號誌:交通局已規劃與高公局以及公路總局建立平台，以CCTV 蒐集各入口車流量及速度，地方道路及台65線發布CMS疏導訊息。</p> <p>5. 方法4:國道北出匝道設置交通號誌管制:考量新五路南下及國道北出匝道車流量皆龐大，若於國道北出匝道設置交通號誌管制，路口服務水準約為E-F級，路口延滯將更惡化，導致國道北出匝道車輛回堵，回堵長度約2.6~2.9公里長，進而影響國道主線整體運轉功能。</p> <p>6. 方法5:  (1) 禁止往中港西路和中港南路的車輛左轉，併同泰山人4辦理。  (2) 經評估，以現況中港西、中港南路之車道容量並採取禁左措施後，路口平均延滯由105.28秒/車減少為58.24秒/車，尚無須將中港大排加蓋增加道路容量。</p> <p>7. 方法6:經評估，如台65線保持雙向4車道則服務水準為C級，如拆除雙向各一車道則服務水</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>是交流道下來到楓江路口，這段最塞，因為大家在等紅綠燈，過楓江路就不塞車了。所以台65、五股交流道段，要比照土城段直接接高速公路，這樣子就不會塞車了。</p> <p>6. 針對65快速道路引流案我們堅決反對再次被徵收土地。因為65快速道路本身設計上動線就有問題，導致現在塞車，錯誤的規劃要我們新五路旁地主承擔，實在太不合理。對於改善計畫未充分與地主溝通，卻一意孤行。令人失望。</p> <p>7. 目前的計畫缺失如下，</p> <p>(1)北出匝道卻未與台65相接，還是要走平面道路，問題還是沒解決，屆時因為等交通號誌會引起車流回堵。</p> <p>(2)北入高架也只是引流到匝道口，屆時所有車輛也都同時擠在一個車道上，也是會回堵到平面車道，跟現在的路況變化不大</p> <p>(3)南下上高速公路，也常跟新五路車輛互爭車道而造成塞車問題。</p>	<p>流直接接台65快速道路，因上台65快速道路車流不多故將台65快另1線道打掉給平面道路用。如圖所示：增加平面道路為五車道可用，如圖所示：可讓北出匝道要去新莊/泰山，分散車流，如此可免徵收人民土地，又可以改善交通。這樣才能解決根本問題。</p> <p><b>方法2.</b> 五股工業區內的車輛利用中港西路接新五路上國道的流量很大，若能在五股工業區增設交流道進出國道(如同林口一/林口二)，也能減少新五路的車流。</p> <p><b>方法3.</b> 交通流量暢通與否，交通紅綠燈號誌伴演很重要的角色，台灣在AI人工智慧，大數據、物連網的發展已經是非常成熟，已往的交通號誌還停留在舊式的設計，舊思維往往是社會前進的拌腳石，如果能夠使用智慧交通號誌、管制交通流量應該可以增加30-50的車速和流量。</p> <p><b>方法4.</b> 下五股交流道車輛流量以匝道高峰管制配合智慧交通號誌，可以排除擁擠的情況改善。</p> <p><b>方法5.</b> 禁止往中港西路和中港南路的車輛左轉，建議中港大排水溝加蓋40-50公尺使</p>	<p>準為E級，爰此，仍建議保留台65線雙向各2車道容量，以避免台65線壅塞情形。</p> <p>8. 方法7:</p> <p>(1)為避免台65線壅塞情形，仍建議保留台65線雙向各2車道容量，故此方法須於台65線外側新設匝道銜接台1線。經評估，考量本新設匝道需跨越中港西、中港南路，跨越淨高依路線設計規範規定須維持4.6m以上，於跨越中港西、中港南路口後再以-3.0%下降銜接台1線北上匝道。此新設匝道長度將增加約400m，工程經費將隨之增加，此外，於中港西、中港南路以南之新五路路段，亦須配合本新設匝道落墩及引道空間向外拓寬而辦理用地徵收，將導致更大之用地徵收範圍。</p> <p>(2)交通運轉上，現況國道北出匝道約有52%(699PCU)車流前往台1線高架、30%(400PCU)車流於新五路直行以及13%(167PCU)車流前往台65線泰山。若新增銜接台1線匝道，將僅可分流</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>對新五路的交通改善有限，不能頭痛醫頭腳痛醫腳。請問高公局、新工處你們有做過利用台65原有道路變更設計及利用公有地、國有地，不徵收新五路旁土地，不徵收新五路旁土地的評估嗎？</p> <p>8. 總之台65快速道路設計上本身就有問題，不如大破大立，把台65接入五股匝道做通盤檢討，變更設計，利用原來路幅寬度及利用公有地、國有地，將泰山一匝道封起來，加以修改引流直接連上高速公路，北出匝道直接交流道接台65快速道路，台65快速道路另1線道打掉給平面道路用，增加平面道路為四車道可用，可讓北出匝道要去台65車輛提前在交流道上台65，分散車流。如此可免徵收人民土地，又可以改善交通。這樣才能解決根本問題。</p> <p>9. 並且台65快速道路當初規劃動線就有問題，如果現在只是在旁邊增加北上高架引流到高速公路，南下還是走平面上高速公路，並且保留原</p>	<p>車輛右轉迴轉往五股工業區或往泰山方向的車輛不會在等紅綠燈的時候打結，可以改善雙向車流順暢。</p> <p>方法6. 國一北出直接連接台65過楓江路下降至新五路，中港西路前140公尺，台65線打掉1線即可，(為了維持施工交通新五路才需再拓寬供台65主線使用)，而台65這一段依然使用率不高，可以多加利用台65。免徵收新五路旁土地。</p> <p>方法7. 國一北出直接連接台65線過楓江路中港西路，中港南路打掉1線連接台1線(新結高速公路上，北大道)高架，可通往五股工業區、三重，台北火車站都是利用現有道路，不需再徵收民地。</p> <p>在此懇求交通部高速公路局、新北市政府工務局相關局處官員，應傾聽民意能設身處地想，若是你的土地被徵收5次，你願意嗎？請政府不要再徵收我們新五路旁的土地好嗎？不要讓錯的規劃，為了便於行事而執行。請你們拿出良心來，聽聽在地人小老百姓的心聲。敬請惠辦，實感德便。</p>	<p>五成國道北出車流，相較目前規劃方案可分流近八成車流，此銜接台1線匝道於新五路平面道路交通服務水準上表現亦較差。</p> <p>(3)綜上所述，考量工程經費、用地徵收面積及交通運轉，爰建議不將匝道延伸跨越中港西、中港南路銜接台1線，以達到最小之用地徵收面積、較低工程經費以及較佳之交通運轉服務功能。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			來的出入口，問題還是沒解決，車流量大，還是會塞車回堵。況且若要拓寬馬路，必定會在佔用2至3個車道，勢必造成塞車更嚴重，屆時會影響30至40的店家，可能半年至1年沒辦法做生意，有的甚至公司要收起來，屆時店家及員工何去何從？不要再閉門造車、緣木求魚、治標不治本，傷及無辜，害我們的土地被迫被第五次徵收，那我們還能剩下多少土地？若是你家的土地，你願意被第五次徵收嗎？			
泰山 逾2	鍾0娘	土地標示： 楓樹腳段楓 樹腳小段 34-2, 34-6, 34-7地號  門牌：楓江 路107號	1. 懇求不通過增設五股交流道北出及北入匝道都市計畫變更案，我老公在台65線徵收時，差點掛掉，病是好了卻留下病根，我害怕張藥房第二家破人亡，請給我生存空間到整體開發。		建議未便採納。 理由： 有關本工程之必要性、相關補償配套措施併泰山人1回應之理由第4、5點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。



案由	變更泰山(既有發展地區)細部計畫(部分農業區為道路用地,部分農業區為道路用地兼供高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第四案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</b></p> <p><b>參、計畫緣起</b></p> <p>由於五股交流道原即負擔五股、泰山、新莊地區進出國道之交通，於台 64、65 線相繼完工後，更大量引入蘆洲、八里及部分三重、板橋、土城之交通，造成該地區短、中及長程車流於新五路、楓江路口嚴重交織，造成長期交通壅塞問題。</p> <p>為改善此地區交通問題，交通部高速公路局及新北市政府歷年來亦持續進行改善研究，經本府辦理可行性研究，並經交通部 107 年 11 月 13 日交路字第 1070412995 號函原則同意辦理在案，遂由高公局續辦本案規劃設計及施工，於國道 1 號既有北入北出匝道位置設置高架上下匝道，以紓解楓江路號誌化路口導致車流延滯之問題，除可加強國道與快速道路路網系統之串連，亦可快速導引車流跨越楓江路口，改善目前車輛壅塞情形，案並奉行政院 109 年 6 月 23 日院臺交字第 1090014560 號函核定計畫在案。</p> <p>據此，本案爰依「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫變更，以利後續用地取得及工程施工等相關事宜。</p> <p><b>肆、計畫範圍及面積</b></p> <p>本工程行經路線之土地使用分區為農業區，變更面積共計 0.2015 公頃。所涉及土地地段包含楓樹腳段楓樹腳小段及泰山段一小段(詳圖 1、圖 2)。</p> <p><b>伍、計畫內容</b></p> <p>配合國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之規劃內容辦理都市計畫變更變更農業區為道路用地，變更面積</p>		

合計共 0.1574 公頃，變更農業區為道路用地兼供高速公路使用，變更面積合計共 0.0441 公頃，變更內容綜理表(詳表 1)、變更內容示意圖(詳圖 1、圖 2)、開發方式(詳表 2)、實施進度與經費表及事業及財務計畫表(詳表 3)。

#### 陸、辦理經過

一、公開展覽前座談會：自 108 年 7 月 29 日於泰山區公所舉行。

二、公開展覽：自 109 年 2 月 15 日起至 109 年 3 月 15 日止公開展覽 30 日。

三、公開展覽說明會：109 年 3 月 6 日於本市泰山區公所舉行。

#### 四、市都委會專案小組研商會議建議情形

本案由本會賀委員士庶(召集人)、許委員阿雪、姚委員克勛、詹委員士樑、黃委員穗鵬、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組，前已於 109 年 10 月 14 日、109 年 10 月 30 日、109 年 12 月 2 日、109 年 12 月 30 日共召開 4 次專案小組研商會議。綜整歷次會議結論如下：

(一)有關地主出具土地使用同意書後得保留其參與擴大都市計畫區段徵收權利一節，請審慎評估其操作可行性，可參考桃園鐵路地下化案例。

(二)請申請補充單位內容如下：

1. 工程設計圖面與都市計畫圖面套疊成果，及工程範圍涉及建築物套疊圖面及相關權屬資料。
2. 為強化增設匝道的必要性，請說明本案於交通管理措施上試辦禁左的成效及其他交通管理措施評估結果。
3. 請依發布實施之新竹物流個案變更內容更新本案都市計畫書圖，並說明本案都市計畫變更範圍剔除新竹物流工商綜合專用區土地之原由。
4. 說明與所有權人溝通協調情形及進度、都市計畫變更範圍內公私有土地比例的變動、影響地上物戶數、公私有土地所有權的數量、土地使用同意書取得數量、環境差異評估

報告內容。

5. 請將人民陳情意見予以分類並綜整回復，以釐清相關案情。
6. 匝道工程為改善周邊交通故具公益性，是否有補償機制可以反映此公益性。
7. 請申請單位依本次提會修正之工程方案修正實施進度與經費表，並請標示本案已取得土地使用同意書分布位置。
8. 有關本案變更後分區及用地別，請依本市都市計畫通案命名原則調整河川區兼供道路及高速公路使用之分區名稱。

(三)有關公民或團體陳情意見綜理表中新北市政府研析意見，其中人陳意見所提工程改善之建議，因涉及徵收範圍調整將影響本案之變更內容，尚非無涉都市計畫範疇，另倘陳情事項非屬都市計畫範疇，仍將相關處理情形予以說明，爰請申請單位依前開意見，修正本次提會新北市研析意見欄位之回應方式。

(四)原則同意都市計畫案名如下：

1. 涉及五股主要計畫、細部計畫變更部分，案名修正如後：  
「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(五股地區)(部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路使用為河川區兼供道路及高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案、「變更五股細部計畫(部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路使用為河川區兼供道路及高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案。
2. 涉及泰山主要計畫、細部計畫變更部分，案名修正如後：  
「變更泰山都市計畫(部分農業區為道路用地，部分農業區為道路用地兼供高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案、「變更泰山(既有發展地區)細部計畫(部分農業區為道路用地，部分農業區為道路用地兼供高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案。

	<p>(四)本案專案小組已獲致具體意見，相關內容經作業單位確認後，續提市都委會大會審議。</p> <p><b>柒、公民或團體陳情意見</b></p> <p>本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 7 案(含逾期 2 件)。(詳表 4)</p> <p><b>捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
<p>決議</p>	<p>一、本案依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表 1 「變更泰山(既有發展地區)細部計畫(部分農業區為道路用地,部分農業區為道路用地兼供高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案變更內容綜理表

編號	位置	公展變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議									
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)												
泰山都市計畫	國道 1 號五股交流道(里程 33.1K)兩側	農業區 (0.3055)	道路用地 0.3055)	配合國道 1 號五股交流道增設北出及北入匝道改善工程之規劃內容辦理都市計畫變更,以利後續用地取得及工程施工等相關事宜。	修正理由: 1. 依據「市區道路附屬工程設計規範」內,匝道外緣淨空 3 公尺調整本工程路權,變更都市計畫變更範圍。 2. 「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(五股地區部分農業區、河川區為工商綜合專用區、生態綠地用地)」案經內政部都委會第 945 次會核定通過並於 109 年 9 月 10 日起公告實施,依據會議結論剔除新竹物流個案變更案地號。 3. 以用地徵收面積最小化之原則檢討工程範圍。  修正後內容: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> <th>變更理由</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>農業區 (0.1574)</td> <td>道路用地 (0.1574)</td> <td>配合國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之規劃內容辦理都市計畫變更,以利後續用地取得及工程施工等相關事宜。</td> </tr> <tr> <td>農業區 (0.0441)</td> <td>道路用地兼供高速公路使用 (0.0441)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由	農業區 (0.1574)	道路用地 (0.1574)	配合國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之規劃內容辦理都市計畫變更,以利後續用地取得及工程施工等相關事宜。	農業區 (0.0441)	道路用地兼供高速公路使用 (0.0441)		依市都委會專案小組初步建議意見通過。
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由													
農業區 (0.1574)	道路用地 (0.1574)	配合國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程之規劃內容辦理都市計畫變更,以利後續用地取得及工程施工等相關事宜。													
農業區 (0.0441)	道路用地兼供高速公路使用 (0.0441)														
備註: 1. 凡本計畫未變更部分,均應以現行都市計畫為準。 2. 面積僅供參考,實際面積應依據核定圖實地訂樁分割測量面積為準。															

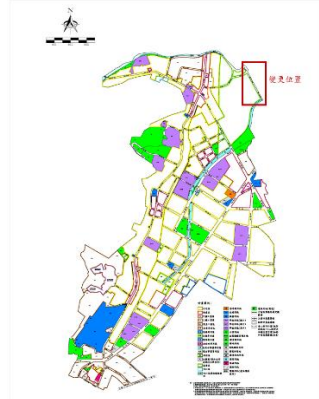
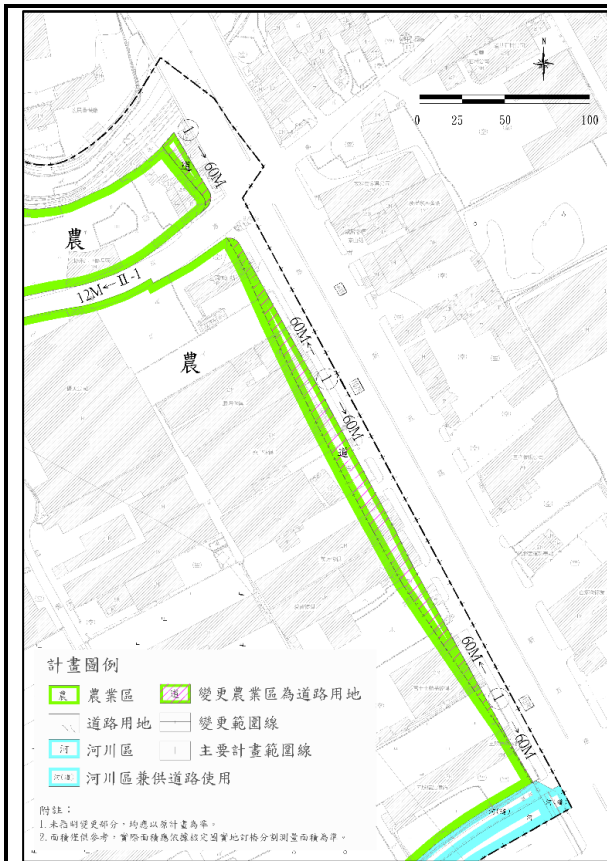


圖 1 「變更泰山都市計畫（部分農業區為道路用地）（配合五股交流道增設北出及北入匝道改善工程）」案公開展覽變更內容示意圖



圖 2 修正後「變更泰山都市計畫（部分農業區為道路用地，部分農業區為道路用地兼供高速公路使用）（配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程）」案變更內容示意圖

表 2 「變更泰山(既有發展地區)細部計畫(部分農業區為道路用地，部分農業區為道路用地兼供高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案開發方式修正對照表

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
<p>本案變更範圍之公有土地由新北市政府依法辦理公地撥用或協議使用；私有土地則依土地徵收條例規定先行以協議價購方式取得，若協議不成時，則改採一般徵收方式取得。</p>	<p>修正理由： 調整開發方式文字順序。</p> <p>修正後內容： 第六章 事業及財務計畫 三、開發方式 (一)本案變更範圍之公有土地由新北市政府依法辦理公地撥用或協議使用；私有土地則依土地徵收條例規定先行以協議價購方式取得，若協議不成時，則改採一般徵收方式取得。 (二)經行政院公共工程委員會於109年5月1日召開有關本案工程辦理情形追蹤會議，會議結論：「本案土地取得方式除一般徵收外，另可參考工程會提出之其他工程案用地取得方式，即地上物拆遷先給予補償，至土地部分由地主出具土地使用同意書者，得保留參與後續區段徵收之權利，增加被徵收民眾的選擇，以減少被多次徵收者之民怨。」(摘錄自行政院公共工程委員會109年5月4日工程技字第1090200485號函檢送該會議紀錄)。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

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
	<p>(三)新北市政府刻正規劃擴大泰山都市計畫(泰山楓江附近地區)案，其規劃之整體開發範圍有含括本案道路工程範圍土地，該等土地原屬後續擴大泰山都市計畫(泰山楓江附近地區)案整體開發檢討範圍，惟本案道路工程確有開闢之急迫性，爰有先就本案工程範圍辦理都市計畫個案變更之必要。</p>	



表3 「變更泰山(既有發展地區)細部計畫(部分農業區為道路用地,部分農業區為道路用地兼供高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案事業及財務計畫表

公開展覽內容										市都委會專案小組初步建議意見										市都 委會議 決					
公共設施種類	面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費(億元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源	公共設施種類	面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費(億元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源		
		徵購	撥用	協議使用	其他	用地取得及拆遷補償費	工程費	合計						徵購	撥用	協議使用	其他	用地取得及拆遷補償費	工程費	合計					
道路用地	0.3055	√	√	√		4.09	12.23	19.58	新北市政府、交通部高速公路局	113年	國道公路建設管理基金	道路用地	0.1574												國道公路建設管理基金及本府編列相關預算
												道路用地兼供高速公路使用	0.0441	√	√	√	3.34	15.48	18.82	新北市政府、交通部高速公路局	114年				

備註：

1. 本案開發經費及預定完成時限得由主辦單位依財務狀況酌予調整。
2. 面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地訂樁分割測量面積為準。
3. 用地取得費公有地採撥用、私有地按交易案例估算，實際徵收價格應以地政單位或不動產估價師實際查估結果為準。
4. 地上物拆遷補償費應以實施時地上物查估結果為準。
5. 本表所列之開闢經費係指「國道1號五股交流道增設北出及北入匝道改善工程」整個工程所需之費用。

修正理由：配合實際情形修正本案開發經費及預定完成期限。

備註：

1. 本工程建設計畫核定之開發經費為 20.38 億元，包含工程費 15.50 億元及用地取得及拆遷補償費 4.88 億元。
2. 本案開發經費及預定完成時限得由主辦單位依財務狀況酌予調整。
3. 面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地訂樁分割測量面積為準。
4. 用地取得費公有地採撥用、私有地按交易案例估算，實際徵收價格應以地政單位或不動產估價師實際查估結果為準。
5. 地上物拆遷補償費應以實施時地上物查估結果為準。

依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	市 都 會 決 議
	準。 6. 本表所列之開闢經費係指「國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程」整個工程所需之費用。	

表4 「變更泰山(既有發展地區)細部計畫(部分農業區為道路用地，部分農業區為道路用地兼供高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
泰山人1	陳焜、吳0銘代	土地標示：泰山段一小段 392-1、393-1地號 門牌：新五路一段116號	已多次徵收，每年重改，請通盤考量後，再徵收。	1. 北出是否可改地下化避徵收平面土地。 2. 五股交流道流量太大是否可引流例在64做與國道一的交流道。	建議未便採納。 理由： 1. 增設地下化匝道受限於大窠坑溪與北出匝道現況距離過短，新設匝道需於既有北出平面右側新設鼻端點岔出，受到既有北出平面匝道高程控制，如採地下穿越大窠坑溪下方，計畫匝道縱坡度將高達14%，不符公路路線設計規範最大限制。若需以符合設計規範縱坡度佈設，則新設匝道將坐落於大窠坑溪通洪斷面內，將大幅影響大窠坑溪排洪斷面，導致區域排洪能力降低，故北出匝道無法採地下化設置。 2. 有關五股交流道引流至台64增設交流道，經檢核台64線現已有系統交流道銜接國道1號。 3. 經查泰山段一小段392-1、393-1地號為農業區，屬於本案實際工程所	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>需必要之土地，後續用地取得階段將依土地徵收相關條例辦理。</p> <p>4. 本工程已透過「道路線型」、「運輸功能」、「自然環境」、「用地取得」、「建物拆遷」、「環境影響」、「工程經費」及「工期」等項目進行評估，已儘可能利用既有新五路之土地提出影響最小範圍之路線方案。此外，因本工程屬於永久設施，故依土地徵收條例第 11 條規定，以協議價購或以其他方式取得辦理；涉及公共設施保留地者，依土地徵收條例第 30 條規定，以毗鄰非公共設施土地之當期市價進行補償估價。</p> <p>5. 本案都市計畫變更案皆位於刻正規劃擴大泰山都市計畫(泰山楓江附近地區)案範圍內，土地取得方式除一般徵收外，土地部分由地主出具土地使用同意書方式(並</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>配合簽訂無償使用契約書、設定普通地上權)，得保留參與後續擴大泰山都市計畫整體開發之權利，另外本府將提供公告現值三成獎勵金予出具土地使用同意書者；另因本工程而受影響之地上物，將係依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」之規定進行拆遷補償。</p>	
泰山人2	鍾0娘	<p>土地標示：新五路不是路幅不夠寬，而是分流問題，反對徵收。</p> <p>楓樹腳段楓樹腳小段34-2, 34-6, 34-7地號</p> <p>門牌：楓江路107號</p>	<p>國一北出要直接上65線，現有65線過楓江路打掉1線下中港西路。不需要再擴充路幅。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 國一北出直接銜接台65線，台65線過楓江路打掉1線，於中港西路前下地新五路：</p> <p>(1) 國道北出匝道直接銜接台65線既有外側車道，經交通量評估，五股交流道既有北出匝道僅有13%車流需前往台65線南下(有高達82%車流前往台1線高架及新五路直行)，如新設北出匝道僅銜接台65線，則無法改善既有交通瓶頸現況；且因國道匝道寬度需求8.6m，仍將導致新五路仍須配合拓寬，拓寬寬度約需4.89m</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>寬，將會涉及更多用地徵收範圍。</p> <p>(2)利用既有台65線過楓江路打掉一車道新設一匝道向下銜接於中港西路前下地銜接新五路，原台65線僅能維持一車道空間，此時之目標年服務水準將從C級降至E級(2,097PCU)，台65線將有壅塞情形。</p> <p>2. 經查楓樹腳段楓樹腳小段34-2,34-6,34-7地號屬於本案實際工程所需必要之土地，用地取得階段將依土地徵收相關條例辦理。另有關本工程之必要性、相關補償配套措施併泰山人1回應之理由第4、5點辦理。</p>	
泰山人3	葉0忠(代表新五路自救會)	<p>土地標示：泰山段一小段398-1地號等23筆土地</p> <p>門牌：新北市新莊區三泰路52號</p>	反對徵收，目前改善工程沒有實際改善交通。	<p>分為短期對策及長期對策</p> <p>1. 短期：將泰山一匝道封起來，平面將有6個車道使用北出匝道，直接將台北及林口下來直接接到65高架，將65高架打掉一線道，供平面車道使用。</p> <p>2. 長期：將末端打掉，重新規劃接交流道。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 台65線泰山端北出匝道封閉，將把原行駛於高架台65線欲前往國道北入匝道之車流，提早由新莊端北出下地，提早進入新五路北上路段，一路北上後銜接國道北入匝道進入國道，經檢核，新五路北上於新北大道至楓江路段，因增加了原利用高架台65線及泰山下匝道北上之國道北上車流量，此路段之目標年服務水準將由E級降至F級，加劇新五路北上路段壅</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>塞情形；若將台 65 線打除一車道，其僅能維持一車道空間，此時之目標年服務水準將降至 E 級(2,097PCU)，台 65 線將產生壅塞情形。</p> <p>2. 五股交流道為重要交通幹道，交通量龐大，如將台 65 線五股端敲除重新銜接國道，施工中無適宜之替代道路可改道，且因涉及龐大量體之拆除改建工作，如需維持施工中動線亦須採新增用地方式維持交通，將會涉及更多用地徵收範圍。</p> <p>3. 經查泰山段一小段 392-1、393-1 地號為農業區，屬於本案實際工程所需必要之土地，後續用地取得階段將依土地徵收相關條例辦理。另有關本工程之必要性、相關補償配套措施併泰山人 1 回應之理由第 4、5 點辦理。</p>	
泰山人4	全國加油站(股)公司	土地標示：泰山段一小段 399-1 地號 門牌：新北市泰山區楓江路110號	國道1北入匝道車流匯集於此北上或南下確實有改善動線之必要，但北出匝道車潮部分分至台65，部分至楓江路右轉，其餘又分流至鄰近工業區，或往台北及省道1方向，新增單一北出高架匝道只為了少部分車流不用經過楓江路口交通號誌，此工程耗費完全不符合經濟效益，實屬傷財傷民。	北出楓江路口車流延滯主因，實為該路口號誌，須配合北入多向車流新增秒數，若改善北入匝道動線，減少等待號誌的車潮，根本不需增加北出匝道即可改善楓江路口車流延滯。	建議未便採納。 理由： 1. 新五路/楓江路口禁止左轉試辦期間，新五路整體平均延滯較實施前略為增加，服務水準維持於 F 級，對於新五路現況交通瓶頸問題無法改善，另禁止左轉改道動線須繞行至泰山區自強路，改道效益不佳。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>2. 新五路於中港西/中港南路禁左，左轉車流可利用中港西路與中港南路之迴轉道進行迴轉，避免與新五路直行車流交織，將可提升新五路服務水準至D級，路口平均延滯由105.28秒/車減少為58.24秒/車，後續新北市政府將配合本工程施工規劃新五路禁止左轉中港西、中港南路，採右轉繞行。</p> <p>3. 目標年(130年)因本地區周遭相關都市計畫(如洲子洋地區細部計畫、新訂五股都市計畫(部分更察及水碓地區)、新莊、泰山塭仔圳重劃區)及新莊副都心重劃區計畫等)開發之地區發展情形，地區交通車流量將成長提升，若僅施作國道北入匝道，目標年新五路服務水準將會持續惡化。</p>	
泰山人5	黃0林		勿須徵收農地	<p>1. 楓江路與新五路紅綠燈停用，將楓江路變更為單行道。</p> <p>2. 新五路至大道之前，禁左</p>	<p>建議未便採納。 理由： 1. 陳情人已提供土地使用同意書，保留參加整體開發之權利。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。



編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				轉。 3. 國1至快道採高架。	2. 楓江路目前為雙向通行，於新五路口往西銜接泰山市區，往東銜接五股工業區，考量此雙向動線係本地區往返泰山市區及五股工業區之主要動線，故無法將楓江路改設為單行道，請諒察。 3. 禁止左轉議題併同泰山人4辦理。 4. 增設北出北入匝道銜接台65線既有車道議題，併同泰山人2第1項第(1)點辦理。	
泰山逾1	葉0青(代表新五路自救會)		[泰山區新五路已經被徵收4次土地] 反對再次被徵收土地陳情書 1. 主旨：反對泰山區新五路拓寬再次被徵收土地，捍衛我們的財產權(憲法第15條：人民之生存權、工作權、財產權，應予保障)。應重新規劃，改變工法，免徵收新五路旁土地。 2. 理由：我們新五路原本只是5米的道路，經過4次被徵收土地，才會變成現在的50米道路。因此我們反對我們新五路旁的土地再次被徵收，以保障我們新五路旁土地所有權人權益。 3. 經108年9月27日陳情，新北市政府工務局108年10月3日回文(新北工新字第1084621795號)	訴求重點： 1. 堅持反對不合理徵收新五路旁土地。捍衛我們的財產權。 2. 重新規劃讓台65線可直通北上及南下高架，直接引流高速公路。集中在道路中間施工，免徵收新五路旁土地。 3. 重新規劃應以(零)徵收新五路旁土地為考量。讓新五路自救會成員參與列席，達成共識。 4. 以上陳情皆於108年10月30日上午由交通部林佳龍部長及交通委員會立委們主持的五股泰山線輕軌可行性研究會中表達，也得到立委及議員們的認同應重新規劃，改變工法，免徵收新五路旁土地。林佳	建議未便採納。 理由： 1. 另有關本工程之必要性、相關補償配套措施併泰山人1回應之理由第4、5點辦理。 2. 方法1： (1)台65線泰山端北出匝道封閉泰山匝道議題併同泰山人3第1點辦理。 (2)增設北出北入匝道銜接台65線既有車道，併同泰山人2第1點辦理。 3. 方法2:五股工業區單獨增設匝道:依據交通部「高速公路增設及改善交流道申請審核作業要點」,交流道間距至少應大於2公里,五股工業區五工路增設北入匝道間距僅為1.4公里,故無法在五股工業區增設交流道;二重疏洪道單獨增設匝道:依據淡水河洪水平原管制辦法第4條規定,一級管	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>說明：三、得知108年7月29日就都市計畫個案變更作業召開公開展覽前座談會。這種採「一般徵收」方式徵用民地，卻未通知該路段新五路旁的所有地主（只通知里長），未與地主協調，這種強徵民地之舉不僅違法，有違民主國家之憲政精神。</p> <p>4. 就新北市政府工務局108年10月3日回文（新北工新字第1084621795號）說明：三、本案因增設國道出入匝道，又需維持平面道路容量，故須增加使用新五路之路幅，案刻正由高公局主政辦理、規劃、設計及施工事宜。</p> <p>5. 在此懇請高公局及新北市政府工務局了解，塞車原因是因為台65高架沒有直接接上一號高速公路，尤其北上南下的匝道最容易塞車回堵，以致新五路平面道路的車輛，跟北上南下車輛互相爭道，導致交通打結，原因是大家都在新五路就下了高架，走平面道路再往前走，到交流道，再上一號高速公路當然就塞車嚴重。北上下新莊五股交流道塞車的地段</p>	<p>龍部長也說我們的陳情會慎重參考，要求高公局應承擔更大的責任。</p> <p>5. 108年10月30日下午與新北市政府工務局及交通局開會討論工法，並建議一些工法，既可免徵收新五路旁土地又可幫新北市政府省經費。可是新北市政府工務局評估後未與地主溝通就公展，這種強徵民地之舉不僅違法，有違民主國家之憲政精神。今天陳情可免徵收新五路旁土地的方法，請新北市政府工務局和高公局再評估後再與地主溝通協調。這樣才不會浪費各位議員及局處官員的寶貴時間。</p> <p>建議方法：  <b>方法1.</b> 將北入時的65快速道路泰山一匝道封起來，如圖所示：避免車流直接到新五路。此時增加新五路平面道路為7車道可用值口同沒有台65快速道路)。如圖所示：再將機車道縮減一半，另一半給汽車道使用，增加平面道路為四車道可用如圖所示：可增加車道到匝道。北出匝道直接將台北下來&amp;林口下來的車</p>	<p>制區內嚴格限制不得建造永久性建築物，或設置足以妨礙水流之建築物，故無法於二重疏洪道新建交流道。</p> <p>4. 方法3:智慧交通號誌:交通局已規劃與高公局以及公路總局建立平台，以CCTV 蒐集各入口車流量及速度，地方道路及台65線發布CMS疏導訊息。</p> <p>5. 方法4:國道北出匝道設置交通號誌管制:考量新五路南及國道北出匝道車流量皆龐大，若於國道北出匝道設置交通號誌管制，路口服務水準約為E-F級，路口延滯將更惡化，導致國道北出匝道車輛回堵，回堵長度約2.6~2.9公里長，進而影響國道主線整體運轉功能。</p> <p>6. 方法5:  (1) 禁止往中港西路和中港南路的車輛左轉，併同泰山人4辦理。  (2) 經評估，以現況中港西、中港南路之車道容量並採取禁左措施後，路口平均延滯由105.28秒/車減少為58.24秒/車，尚無須將中港大排加蓋增加道路容量。</p> <p>7. 方法6:經評估，如台65線保持雙向4車道則服務水準為C級，如拆除雙向各一車道則服務水</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>是交流道下來到楓江路口，這段最塞，因為大家在等紅綠燈，過楓江路就不塞車了。所以台65、五股交流道段，要比照土城段直接接高速公路，這樣子就不會塞車了。</p> <p>6. 針對65快速道路引流案我們堅決反對再次被徵收土地。因為65快速道路本身設計上動線就有問題，導致現在塞車，錯誤的規劃要我們新五路旁地主承擔，實在太不合理。對於改善計畫未充分與地主溝通，卻一意孤行。令人失望。</p> <p>7. 目前的計畫缺失如下，</p> <p>(1)北出匝道卻未與台65相接，還是要走平面道路，問題還是沒解決，屆時因為等交通號誌會引起車流回堵。</p> <p>(2)北入高架也只是引流到匝道口，屆時所有車輛也都擠在一個車道上，也是會回堵到平面車道，跟現在的路況變化不大</p> <p>(3)南下上高速公路，也常跟新五路車輛互爭車道而造成塞車問題。</p>	<p>流直接接台65快速道路，因上台65快速道路車流不多故將台65快另1線道打掉給平面道路用。如圖所示：增加平面道路為五車道可用，如圖所示：可讓北出匝道要去新莊/泰山，分散車流，如此可免徵收人民土地，又可以改善交通。這樣才能解決根本問題。</p> <p><b>方法2.</b> 五股工業區內的車輛利用中港西路接新五路上國道的流量很大，若能在五股工業區增設交流道進出國道(如同林口一/林口二)，也能減少新五路的車流。</p> <p><b>方法3.</b> 交通流量暢通與否，交通紅綠燈號誌伴演很重要的角色，台灣在AI人工智慧，大數據、物連網的發展已經是非常成熟，已往的交通號誌還停留在舊式的設計，舊思維往往是社會前進的拌腳石，如果能夠使用智慧交通號誌、管制交通流量應該可以增加30-50的車速和流量。</p> <p><b>方法4.</b> 下五股交流道車輛流量以匝道高峰管制配合智慧交通號誌，可以排除擁擠的情況改善。</p> <p><b>方法5.</b> 禁止往中港西路和中港南路的車輛左轉，建議中港大排水溝加蓋40-50公尺使</p>	<p>準為E級，爰此，仍建議保留台65線雙向各2車道容量，以避免台65線壅塞情形。</p> <p>8. 方法7:</p> <p>(1)為避免台65線壅塞情形，仍建議保留台65線雙向各2車道容量，故此方法須於台65線外側新設匝道銜接台1線。經評估，考量本新設匝道需跨越中港西、中港南路，跨越淨高依路線設計規範規定須維持4.6m以上，於跨越中港西、中港南路口後再以-3.0%下降銜接台1線北上匝道。此新設匝道長度將增加約400m，工程經費將隨之增加，此外，於中港西、中港南路以南之新五路路段，亦須配合本新設匝道落墩及引道空間向外拓寬而辦理用地徵收，將導致更大之用地徵收範圍。</p> <p>(2)交通運轉上，現況國道北出匝道約有52%(699PCU)車流前往台1線高架、30%(400PCU)車流於新五路直行以及13%(167PCU)車流前往台65線泰山。若新增銜接台1線匝道，將僅可分流</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>對新五路的交通改善有限，不能頭痛醫頭腳痛醫腳。請問高公局、新工處你們有做過利用台65原有道路變更設計及利用公有地、國有地，不徵收新五路旁土地，不徵收新五路旁土地的評估嗎？</p> <p>8. 總之台65快速道路設計上本身就有問題，不如大破大立，把台65接入五股匝道做通盤檢討，變更設計，利用原來路幅寬度及利用公有地、國有地，將泰山一匝道封起來，加以修改引流直接連上高速公路，可北出匝道直接交流道接台65快速道路，台65快速道路另1線道打掉給平面道路用，增加平面道路為四車道可用，可讓北出匝道要去台65車輛提前在交流道上台65，分散車流。如此可免徵收人民土地，又可以改善交通。這樣才能解決根本問題。</p> <p>9. 並且台65快速道路當初規劃動線就有問題，如果現在只是在旁邊增加北上高架引流到高速公路，南下還是走平面上高速公路，並且保留原</p>	<p>車輛右轉迴轉往五股工業區或往泰山方向的車輛不會在等紅綠燈的時候打結，可以改善雙向車流順暢。</p> <p>方法6. 國一北出直接連接台65過楓江路下降至新五路，中港西路前140公尺，台65線打掉1線即可，(為了維持施工交通新五路才需再拓寬供台65主線使用)，而台65這一段依然使用率不高，可以多加利用台65。免徵收新五路旁土地。</p> <p>方法7. 國一北出直接連接台65線過楓江路中港西路，中港南路打掉1線連接台1線(新結高速公路上，北大道)高架，可通往五股工業區、三重，台北火車站都是利用現有道路，不需再徵收民地。</p> <p>在此懇求交通部高速公路局、新北市政府工務局相關局處官員，應傾聽民意能設身處地想，若是你的土地被徵收5次，你願意嗎？請政府不要再徵收我們新五路旁的土地好嗎？不要讓錯的規劃，為了便於行事而執行。請你們拿出良心來，聽聽在地人小老百姓的心聲。敬請惠辦，實感德便。</p>	<p>五成國道北出車流，相較目前規劃方案可分流近八成車流，此銜接台1線匝道於新五路平面道路交通服務水準上表現亦較差。</p> <p>(3)綜上所述，考量工程經費、用地徵收面積及交通運轉，爰建議不將匝道延伸跨越中港西、中港南路銜接台1線，以達到最小之用地徵收面積、較低工程經費以及較佳之交通運轉服務功能。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			來的出入口，問題還是沒解決，車流量大，還是會塞車回堵。況且若要拓寬馬路，必定會在佔用2至3個車道，勢必造成塞車更嚴重，屆時會影響30至40的店家，可能半年至1年沒辦法做生意，有的甚至公司要收起來，屆時店家及員工何去何從？不要再閉門造車、緣木求魚、治標不治本，傷及無辜，害我們的土地被迫被第五次徵收，那我們還能剩下多少土地？若是你家的土地，你願意被第五次徵收嗎？			
泰山 逾2	鍾0娘	土地標示： 楓樹腳段楓樹腳小段34-2, 34-6, 34-7地號  門牌：楓江路107號	1. 懇求不通過增設五股交流道北出及北入匝道都市計畫變更案，我老公在台65線徵收時，差點掛掉，病是好了卻留下病根，我害怕張藥房第二家破人亡，請給我生存空間到整體開發。		建議未便採納。 理由： 有關本工程之必要性、相關補償配套措施併泰山人1回應之理由第4、5點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。



編號第十九案（部分乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地）（修訂實施進度）案」（以下簡稱原變更主要計畫案）及「擬定新店都市計畫（原部分乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地）細部計畫（修訂實質計畫、事業及財務計畫及土地使用分區管制要點）」案（以下簡稱原擬定細部計畫案），酌予修正實施進度內容並調整商業區商用樓地板比例以符合實際現況與未來發展所需，上述兩案已於民國 103 年 6 月 11 日及 103 年 6 月 12 日分別發布實施。

依 103 年原變更主要計畫及原擬定細部計畫內開發期限之規定，本計畫區應於細部計畫發布實施 2 年內申請建造執照，即應於 105 年 6 月 12 日前掛件申請；而商業區商用樓地板之使用執照須全數於民國 109 年底前取得。

申請人依 103 年原擬定細部計畫案之土地使用分區管制要點進行開發規劃，並於 102 年 1 月 17 日掛件申請尚未開發之住宅區及商業區建造執照，且於 106 年 7 月 6 日取得建照。然而，因近年不動產市場發展狀況變化以及新北市政府經濟發展局之「招商一條龍」政策，本案針對開發定位進行調整，由原規劃之住商混合大樓改為純商場之開發，以 103 年之原計畫規定期限為目標積極推動建造執照申請及建物興建作業。惟興建過程涉及土方清運問題，接獲新北市政府工務局 109 年 2 月 20 日新北工施字第 1090254047 號函示勒令停工，導致工地現場進度較原定時程延宕，加上新冠肺炎來襲，本案帷幕牆元件於瀋陽生產後，原訂運至馬來西亞進行組裝，卻於疫情爆發後，受限於馬來西亞實施全國封鎖措施，導致申請人不得不另覓組裝基地，恐影響使用執照取得時間。此外，103 年之變更開發期限係配合商用樓地板比例之調整，避免申請人僅先開發住用樓地板而影響到商用樓地板之提供，而針對商業區商用樓地板取得使用執照訂定明確期限，現今本案開發定位調整為純商場，且取得建照並積極施工中，商用樓地板之提供已無疑慮，故已無規範其取得使用執照期程之必要。

綜上所述，本計畫對於 103 年原計畫規定之開發期限實有必要配合實際執行狀況所需進行調整，以確保本案商場得以興建完成，進而創造在地就業機會及補足多樣化消費市場以促進經濟發展，故

辦理本次都市計畫變更。

#### 肆、計畫位置與範圍

##### 一、計畫位置

本計畫區位於新店都市計畫東北隅，計畫區西側以中興路為界，北側以寶中路為界，東側及南側止於其他既有工業區建築物。主要聯絡道路為中興路及寶橋路，往北及往東可通往臺北市，往西及往南則通往新店市區。(詳附圖一)

##### 二、計畫範圍

本計畫區範圍包含新店區寶橋段 685 地號等 17 筆土地，總面積為 9.1647 公頃。

#### 伍、辦理經過

- 一、本案經 109 年 11 月 17 日新北府城審字第 1092241809 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。
- 二、主要計畫及細部計畫自 109 年 11 月 23 日起辦理公開展覽 30 天，並於 109 年 12 月 10 日假新店區大豐社福館舉辦公開展覽說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。

#### 陸、變更理由

##### 一、考量市場環境變遷及環境衝擊，調整發展定位

申請人依據 103 年原擬定細部計畫案之土地使用分區管制要點進行開發規劃，於 106 年 7 月取得建造執照並於 12 月申報開工，惟本案鄰近之新店中央新村北側區段徵收開發案於 106 年中完成土地點交，故近年出現密集推案情形，恐與本案商業區原規劃之住商混合大樓造成競合，因此本案調整發展定位，配合新北市政府經濟發展局「招商一條龍」專案輔導之指導，朝向商場開發以滿足周邊地區及中央新村北側整體開發區進駐人口之消費需求，增加商場樓地板面積約 10,601 坪，有助於創造在地就業機會及補足多樣化消費市場，預計增加 2,000 人之就業機會及 50 億營業額，並間接增加政府稅收。

此外，本案商業區在 103 年原規劃住商混合大樓因 50% 允建樓地板得作為住宅使用，引入之居住人口對地區公共設施服務水準及交通系統勢必造成一定程度之負擔，配合所需設置地下停車位數量，必須進行大規模深開挖至地下 5 層，調整為純商場後，無居住



人口進駐，所規劃之停車位需開挖樓層亦至地下3層，可有效降低對公共設施服務水準、交通系統及環境品質之影響。

## 二、涉及土方清運及新冠肺炎疫情影響，導致開發時程延長

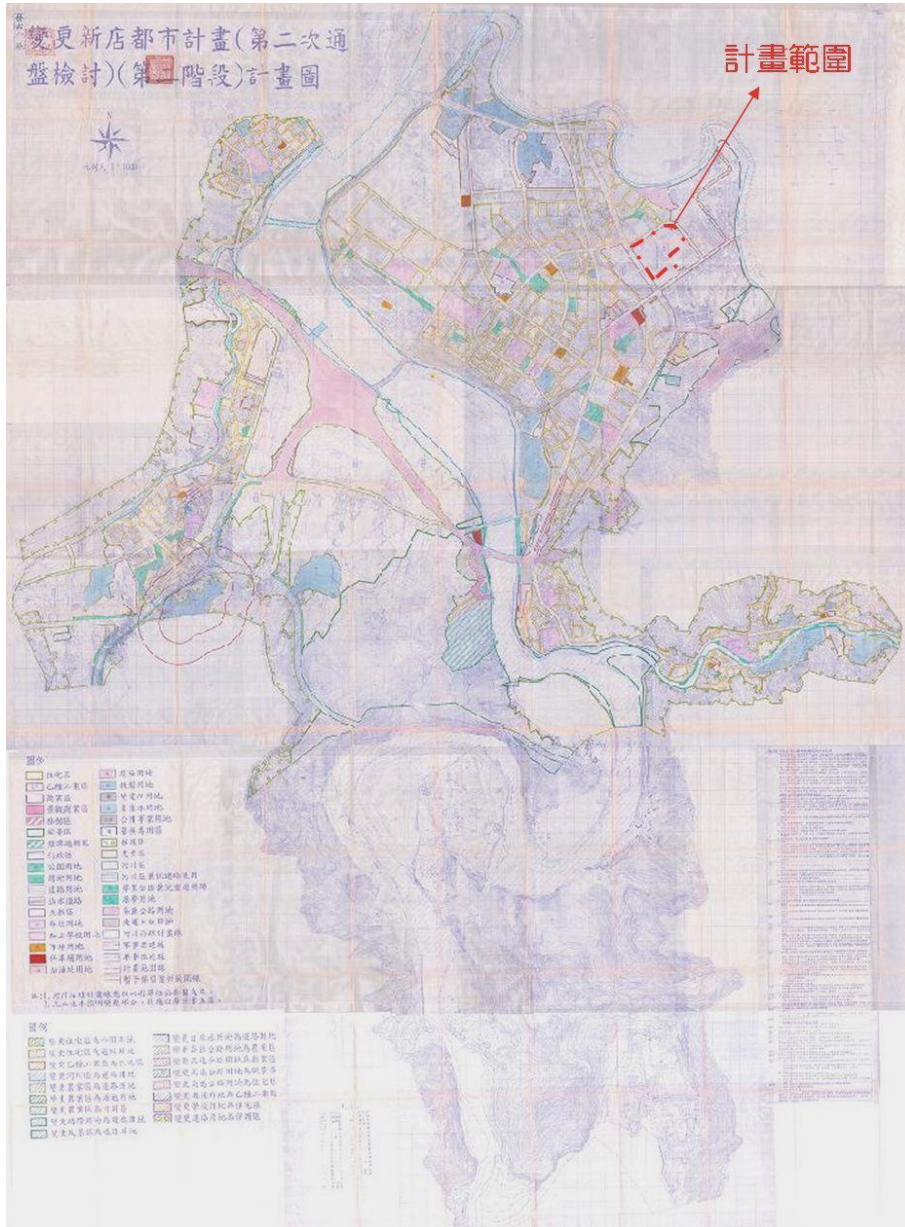
本案原預計109年7月底完成土方清運作業，惟過程中土方清運業者因違規導致本案接獲新北市政府工務局109年2月20日新北工施字第1090254047號函示勒令停工，其後因工地安全疑慮以109年3月10日新北工施字第1090426836號函同意局部緊急復工，其後申請人雖多次要求原土方清運業者提出具體改善方式，其不僅無法提出限期改善且將機具設施棄置施工地，導致新的業者難以進場施作，故造成本案原定工程時程因土方清運進度而有所延宕直到109年8月13日才以新北工施字第1091485530號函示同意復工，導致工地現場進度較原定時程延宕，此外，由於新冠肺炎來襲，本案帷幕牆元件於瀋陽生產後，原訂運至馬來西亞進行組裝，卻於疫情爆發後，受限於馬來西亞實施全國封鎖措施，導致申請人不得不另覓組裝基地，目前已確定移至印尼進行後續作業，惟前開不可抗力之因素均對於使用執照取得時間造成直接影響。

## 三、本案應盡義務已完成，應已無規範使用執照取得期限之必要

本案已依93年原計畫期限完成市地重劃作業，其中公共設施土地產權業已依協議書捐贈予新北市(改制前臺北縣政府)，並均已開闢完成；立體停車場亦於99年6月30日點交及移交與新北市政府交通局，並於99年8月5日完成移交清冊用印，顯示本案應盡義務皆已完成。此外，103年針對變更開發期限係配合商用樓地板比例之調整，避免申請人僅先開發住用樓地板而影響到商用樓地板之提供，而針對商業區商用樓地板取得使用執照訂定明確期限，惟現今本案開發定位已調整為純商場，且取得建照並積極施工中，商用樓地板之提供已無疑慮，故已無規範其取得使用執照期程之必要。

參酌其他工業區變更案之開發期限，多規定計畫發布實施後3年內申請建造執照、5年內完成公共設施工程建設，本案除公共設施工程建設均已完成外，經申請人積極開發作為，商業區已取得建造執照並於民國106年12月7日申報開工(建造執照，詳附錄一)，竣工期限亦已配合開發內容調整，由民國115年5月7日(即開工之日起103個月)提前至民國114年7月7日，故本次參酌建造執

	<p>照訂定之期限調整實施進度，規定商業區應於民國 114 年 7 月 7 日以前取得使用執照。</p> <p><b>柒、變更內容</b></p> <p>本計畫變更內容涉及「柒、變更後開發方式與實施進度 二、實施進度」之調整，詳附表一變更新店都市計畫(第二次通盤檢討內政部都市計畫委員會決議「暫予保留，另案辦理」編號第十九案)(部分乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)(修訂實施進度)案之變更內容綜理表。</p> <p><b>捌、以上符合法定程序，提請大會討論。</b></p>
決議	<p>一、修正變更理由之土方清運問題，餘依本次提會及簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>



附圖一 計畫位置示意圖



附圖二 計畫範圍示意圖

附表一 變更新店都市計畫(第二次通盤檢討內政部都市計畫委員會決議『暫予保留，另案辦理』編號第十九案)(部分乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)(修訂實施進度)案之變更內容綜理表

編號	變更項目	變更內容		本次提會建議修正內容	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	柒、變更後開發方式與實施進度 二、實施進度	<p>本計畫區業已完成重劃作業，區內建築開發時程規定如下：</p> <p>(一)建造執照：本案應於本次變更細部計畫發布實施後，2年內申請建造執照，且商業區商用樓地板及住宅區尚未申請建造執照前，商業區內住宅使用樓地板不得申請建造執照。</p> <p>(二)使用執照：商業區商用樓地板之使用執照須全數於民國 109 年底以前取得後，才得領取商業區住宅使用樓地板之使用執照，如未於前述所訂之期限內完成辦理事項時，不得申請展延，新北市政府得循法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。</p>	<p>本計畫區業已完成重劃作業，商業區亦已取得建造執照申報開工，考量建築開發之合理性，商業區應於 114 年 7 月 7 日以前取得使用執照，違反者，新北市政府得循法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 因應市場變遷及配合新北市政府經濟發展局專案輔導之指導，故本案調整開發定位為商場，以創造在地就業機會、完善地區消費機能需求及促進經濟發展，預計增加 2,000 人之就業機會及 50 億營業額。</li> <li>2. 本案涉及土方清運問題被新北市政府工務局勒令停工，造成原定工期有所延宕，新冠肺炎</li> </ol>	<p>本計畫區業已完成重劃作業，商業區亦已取得建造執照申報開工，考量建築開發之合理性，商業區應於 112 年 7 月 7 日以前取得使用執照，違反者，新北市政府得循法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 因應市場變遷及配合新北市政府經濟發展局專案輔導之指導，故本案調整開發定位為商場，以創造在地就業機會、完善地區消費機能需求及促進經濟發展，預計增加 2,000 人之就業機會及 50 億營業額。</li> <li>2. 本案涉及土方清運問題被新北市政府工務局勒令停工，造成原定工期有所延宕，新冠肺炎疫</li> </ol>	<p>依本次提會建議修正內容修正後通過。</p> <p>修正理由： 修正變更理由之土方清運問題。</p> <p>修正後條文： 本計畫區業已完成重劃作業，商業區亦已取得建造執照申報開工，考量建築開發之合理性，商業區應於 112 年 7 月 7 日以前取得使用執照，違反者，新北市政府得循法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。</p> <p>修正後變更理由： 1. 因應市場變遷及配合新北市政府經濟發展局專案輔導之指導，故本案調整開發定位為商場，以創造在地就業機會、完善地區消費機能需求及促進經濟發展，預計增加 2,000 人之就</p>

			<p>炎疫情爆發後，亦造成本案帷幕牆元件組裝作業受阻，恐影響使用執照取得時間。</p> <p>3. 本案應盡義務皆已完成，且 103 年針對變更開發期限係配合商業區商用樓地板比例之調整，為確保商用樓地板之提供而訂定，經申請人調整開發定位為純商場，且取得建照並積極施工中，商用樓地板之提供已無疑慮，應無規範其取得使照期程之必要，故建議參酌建照規定期限調整實施進度。</p>	<p>帷幕牆元件組裝作業受阻，恐影響使用執照取得時間。</p> <p>3. 本案應盡義務皆已完成，且 103 年針對變更開發期限係配合商業區商用樓地板比例之調整，為確保商用樓地板之提供而訂定，經申請人調整開發定位為純商場，且取得建照並積極施工中，商用樓地板之提供已無疑慮，應無規範其取得使照期程之必要。故建議參酌建照規定期限，配合 109 年 4 月 7 日新北工施字第 1090610179 號函及建築法規定，建築工程期限至多展延 3 年，調整實施進度。</p>	<p>業機會及 50 億營業額。</p> <p>2. 因新冠肺炎疫情爆發後，造成本案帷幕牆元件組裝作業受阻，恐影響使用執照取得時間。</p> <p>3. 本案應盡義務皆已完成，且 103 年針對變更開發期限係配合商業區商用樓地板比例之調整，為確保商用樓地板之提供而訂定，經申請人調整開發定位為純商場，且取得建照並積極施工中，商用樓地板之提供已無疑慮，應無規範其取得使照期程之必要。故建議參酌建照規定期限，配合 109 年 4 月 7 日新北工施字第 1090610179 號函及建築法規定，建築工程期限至多展延 3 年，調整實施進度。</p>
--	--	--	---	--	---

案由	變更新店都市計畫(原部分工七乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫(修訂事業及財務計畫)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第六案
說明	<p><b>壹、辦理機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據</b> 都市計畫法第 24 條。</p> <p><b>參、提會緣由</b></p> <p>本計畫區位於新北市新店區中興路與寶橋路交叉口處之中興路東側，近年周圍北二高、捷運新店線各項重大建設陸續建立，已發展成為人口集居之都市中心，該區位已不適合維持原工業使用。故於新店都市計畫第二次通盤檢討案中經內政部決議附帶條件同意變更，並另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理，其後經土地權利關係人依決議以「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討內政部都市計畫委員會決議「暫予保留，另案辦理」編號第十九案(部分乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)案」(以下簡稱原變更主要計畫案)及「擬定新店都市計畫(原部分乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫」案續辦，二案分別於民國 93 年 7 月 2 日及 93 年 7 月 5 日發布實施，其後，該細部計畫案曾針對立體停車場費用負擔歸屬辦理事業及財務計畫之變更，並於 97 年 10 月 31 日發布實施。</p> <p>前開兩案於 93 年發布實施後，申請人依計畫書規定期限完成市地重劃核定作業，建築工程亦已開始動工，惟其餘尚未進行建築工程之商業區及住宅區土地，其開發涉及後續招商、發展定位及未來進駐廠商實際所需建築施工程序，為使未來開發內容可掌握市場脈動及兼顧開發品質，申請人依據計畫區開發進度狀況，並參考新北市近年工業區變更案例調整開發時程，提出「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討內政部都市計畫委員會決議「暫予保留，另案辦理」編號第十九案(部分乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒</p>		

童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)(修訂實施進度)案」(以下簡稱原變更主要計畫案)及「擬定新店都市計畫(原部分乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫(修訂實質計畫、事業及財務計畫及土地使用分區管制要點)」案(以下簡稱原擬定細部計畫案),酌予修正實施進度內容以符合實際現況與未來發展所需,上述兩案已於民國103年6月11日及103年6月12日分別發布實施。

依103年原變更主要計畫及原擬定細部計畫內開發期限之規定,本計畫區應於細部計畫發布實施2年內申請建造執照,即應於105年6月12日前掛件申請;而商業區商用樓地板之使用執照須全數於民國109年底取得。

申請人依103年原擬定細部計畫案之土地使用分區管制要點進行開發規劃,並於102年1月17日掛件申請尚未開發之住宅區及商業區建造執照,且於106年7月6日取得建照。然而,因近年不動產市場發展狀況變化以及新北市政府經濟發展局之「招商一條龍」政策,本案針對開發定位進行調整,由原規劃之住商混合大樓改為純商場之開發,以103年之原計畫規定期限為目標積極推動建造執照申請及建物興建作業。惟興建過程涉及土方清運問題,接獲新北市政府工務局109年2月20日新北工施字第1090254047號函示勒令停工,導致工地現場進度較原定時程延宕,加上新冠肺炎來襲,本案帷幕牆元件於瀋陽生產後,原訂運至馬來西亞進行組裝,卻於疫情爆發後,受限於馬來西亞實施全國封鎖措施,導致申請人不得不另覓組裝基地,恐影響使用執照取得時間。此外,103年之變更開發期限係配合商用樓地板比例之調整,避免申請人僅先開發住用樓地板而影響到商用樓地板之提供,而針對商業區商用樓地板取得使用執照訂定明確期限,現今本案開發定位調整為純商場,且取得建照並積極施工中,商用樓地板之提供已無疑慮,故已無規範其取得使用執照期程之必要。

綜上所述,本計畫對於103年原計畫規定之開發期限實有必要配合實際執行狀況所需進行調整,以確保本案商場得以興建完成,進而創造在地就業機會及補足多樣化消費市場以促進經濟發展,故辦理本次都市計畫變更。



## 肆、計畫位置與範圍

### 一、計畫位置

本計畫區位於新店都市計畫東北隅，計畫區西側以中興路為界，北側以寶中路為界，東側及南側止於其他既有工業區建築物。主要聯絡道路為中興路及寶橋路，往北及往東可通往臺北市，往西及往南則通往新店市區。(詳附圖一)

### 二、計畫範圍

本計畫區範圍包含新店區寶橋段 685 地號等 17 筆土地，總面積為 9.1647 公頃。

## 伍、辦理經過

一、本案經 109 年 11 月 17 日新北府城審字第 1092241809 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

二、主要計畫及細部計畫自 109 年 11 月 23 日起辦理公開展覽 30 天，並於 109 年 12 月 10 日假新店區大豐社福館舉辦公開展覽說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。

## 陸、變更理由

### 一、考量市場環境變遷及環境衝擊，調整發展定位

申請人依據 103 年原擬定細部計畫案之土地使用分區管制要點進行開發規劃，於 106 年 7 月取得建造執照並於 12 月申報開工，惟本案鄰近之新店中央新村北側區段徵收開發案於 106 年中完成土地點交，故近年出現密集推案情形，恐與本案商業區原規劃之住商混合大樓造成競合，因此本案調整發展定位，配合新北市政府經濟發展局「招商一條龍」專案輔導之指導，朝向商場開發以滿足周邊地區及中央新村北側整體開發區進駐人口之消費需求，增加商場樓地板面積約 10,601 坪，有助於創造在地就業機會及補足多樣化消費市場，預計增加 2,000 人之就業機會及 50 億營業額，並間接增加政府稅收。

此外，本案商業區在 103 年原規劃住商混合大樓因 50% 允建樓地板得作為住宅使用，引入之居住人口對地區公共設施服務水準及交通系統勢必造成一定程度之負擔，配合所需設置地下停車位數

量，必須進行大規模深開挖至地下 5 層，調整為純商場後，無居住人口進駐，所規劃之停車位需開挖樓層亦至地下 3 層，可有效降低對公共設施服務水準、交通系統及環境品質之影響。

## 二、涉及土方清運及新冠肺炎疫情影響，導致開發時程延長

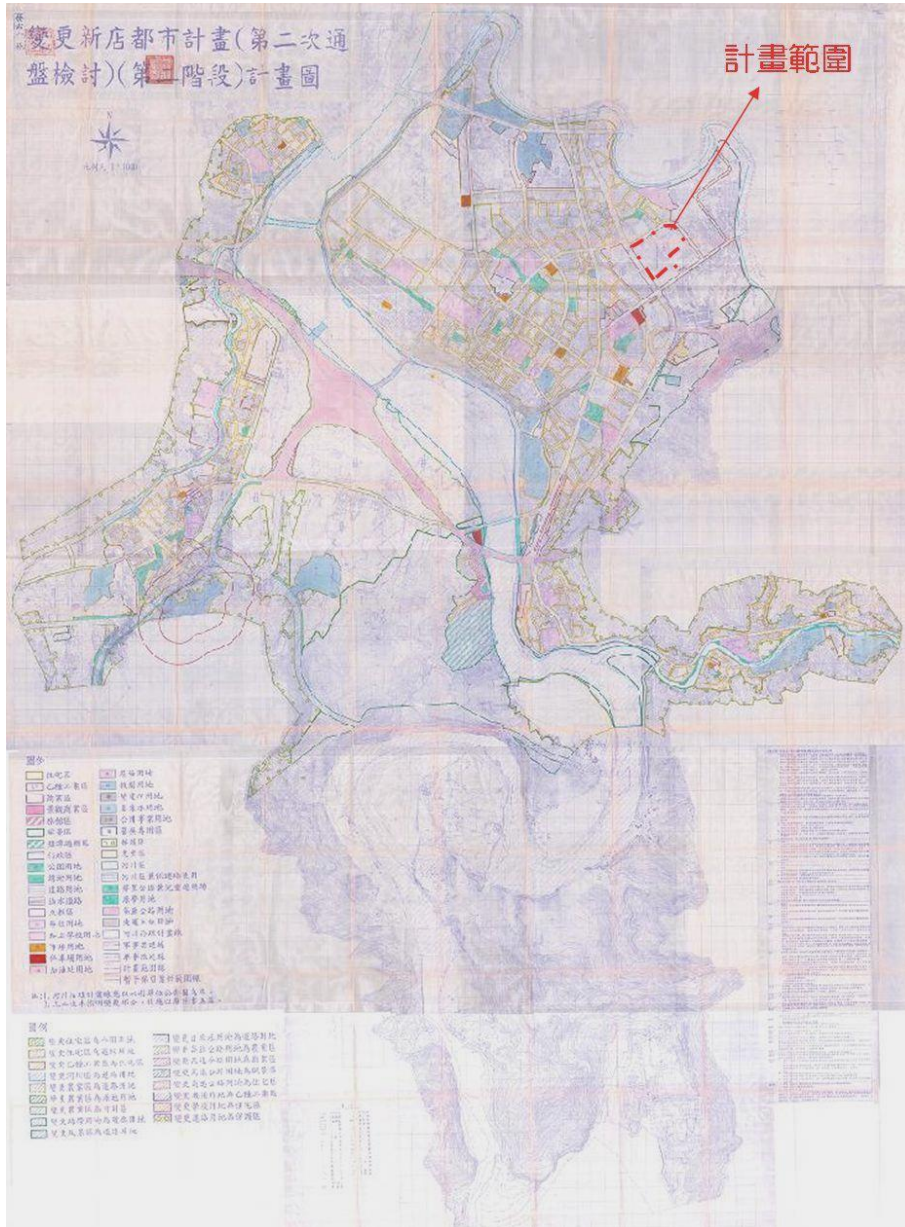
本案原預計 109 年 7 月底完成土方清運作業，惟過程中土方清運業者因違規導致本案接獲新北市政府工務局 109 年 2 月 20 日新北工施字第 1090254047 號函示勒令停工，其後因工地安全疑慮以 109 年 3 月 10 日新北工施字第 1090426836 號函同意局部緊急復工，其後申請人雖多次要求原土方清運業者提出具體改善方式，其不僅無法提出限期改善且將機具設施棄置施工地，導致新的業者難以進場施作，故造成本案原定工程時程因土方清運進度而有所延宕直到 109 年 8 月 13 日才以新北工施字第 1091485530 號函示同意復工，導致工地現場進度較原定時程延宕，此外，由於新冠肺炎來襲，本案帷幕牆元件於瀋陽生產後，原訂運至馬來西亞進行組裝，卻於疫情爆發後，受限於馬來西亞實施全國封鎖措施，導致申請人不得不另覓組裝基地，目前已確定移至印尼進行後續作業，惟前開不可抗力之因素均對於使用執照取得時間造成直接影響。

## 三、本案應盡義務已完成，應已無規範使用執照取得期限之必要

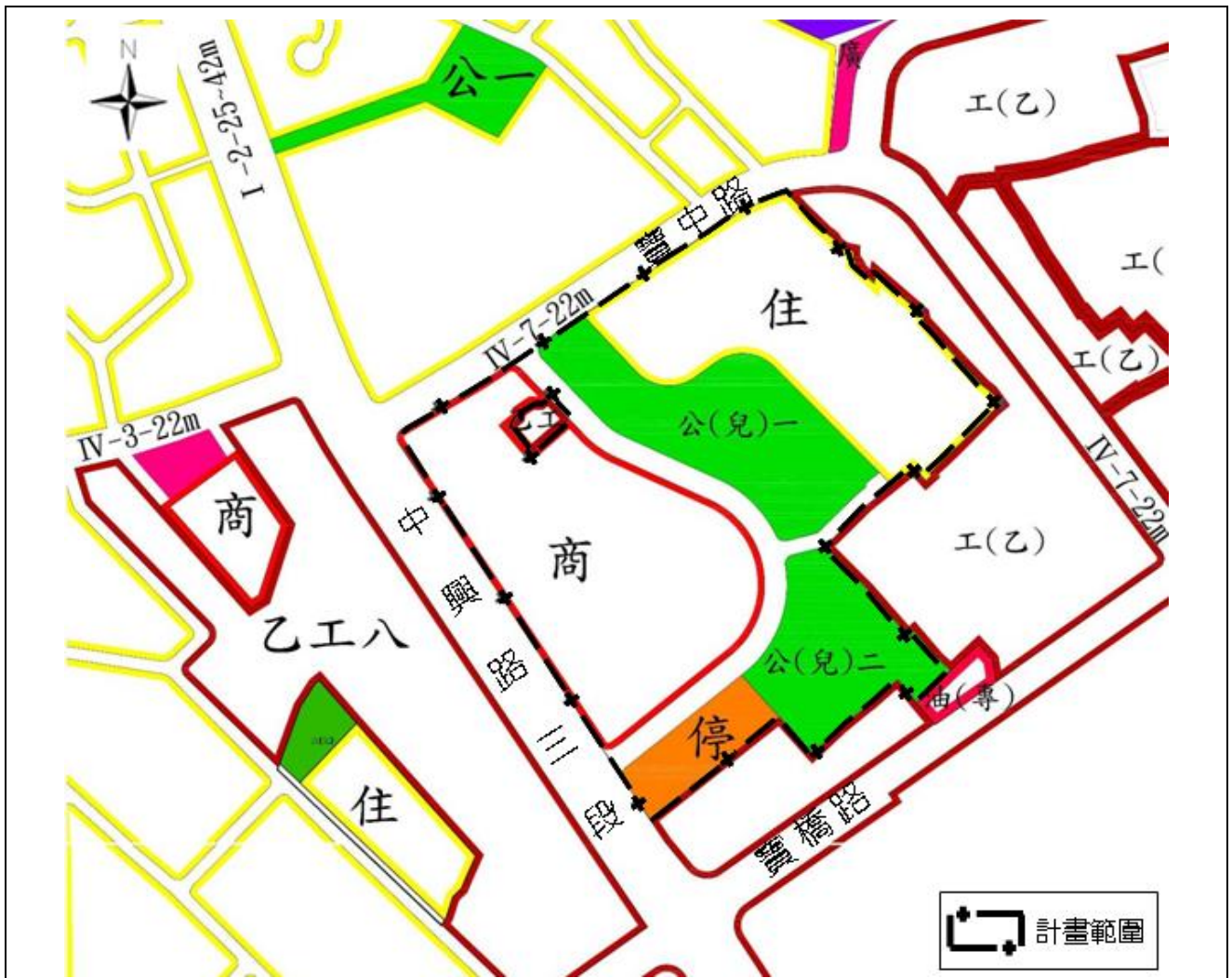
本案已依 93 年原計畫期限完成市地重劃作業，其中公共設施土地產權業已依協議書捐贈予新北市(改制前臺北縣政府)，並均已開闢完成；立體停車場亦於 99 年 6 月 30 日點交及移交與新北市政府交通局，並於 99 年 8 月 5 日完成移交清冊用印，顯示本案應盡義務皆已完成。此外，103 年針對變更開發期限係配合商用樓地板比例之調整，避免申請人僅先開發住用樓地板而影響到商用樓地板之提供，而針對商業區商用樓地板取得使用執照訂定明確期限，惟現今本案開發定位已調整為純商場，且取得建照並積極施工中，商用樓地板之提供已無疑慮，故已無規範其取得使用執照期程之必要。

參酌其他工業區變更案之開發期限，多規定計畫發布實施後 3 年內申請建造執照、5 年內完成公共設施工程建設，本案除公共設施工程建設均已完成外，經申請人積極開發作為，商業區已取得建造執照並於民國 106 年 12 月 7 日申報開工(建造執照，詳附錄一)，

	<p>竣工期限亦已配合開發內容調整，由民國 115 年 5 月 7 日(即開工之日起 103 個月)提前至民國 114 年 7 月 7 日，故本次參酌建造執照訂定之期限調整實施進度，規定商業區應於民國 114 年 7 月 7 日以前取得使用執照。</p> <p><b>柒、變更內容</b></p> <p>本計畫變更內容涉及「柒、實質計畫 七、事業及財務計畫」之調整，詳附表一變更新店都市計畫(原部分工七乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫(修訂事業及財務計畫)案之變更內容綜理表。</p> <p><b>捌、以上符合法定程序，提請大會討論。</b></p>
決議	<p>一、修正變更理由之土方清運問題，餘依本次提會及簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>



附圖一 計畫位置示意圖



附圖二 計畫範圍示意圖

附表一 變更新店都市計畫(原部分工七乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫(修訂事業及財務計畫)案之變更內容綜理表

編號	變更項目	變更內容		本次提會建議修正內容	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	柒、實質計畫 七、事業及財務計畫	<p>有關原事業及財務計畫內容除開發時程外，其餘內容包含開發主體及開發方式、事業及財務計畫、公共設施用地管理維護計畫等均未涉及變更，係依現行計畫內容為準。變更後開發時程內容如下：</p> <p>本計畫區業已完成重劃作業，區內建築開發時程規定如下：</p> <p>(一)建造執照：本案應於本次變更細部計畫發布實施後，2年內申請建造執照，且商業區商用樓地板及住宅區尚未申請建造執照前，商業區內住宅使用樓地板不得申請建造執照。</p> <p>(二)使用執照：商業區商用樓地板之使用執照須全數於民國109年底前取得後，才得領取商業區住宅使用樓地板之使用執照，如未於前述所訂之期限內完成辦理事項時，不得申請展延，新北市政府得循法定程序檢討變更恢</p>	<p>本計畫區業已完成重劃作業，商業區亦已取得建造執照申報開工，考量建築開發之合理性，商業區應於114年7月7日以前取得使用執照，違反者，新北市政府得循法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。</p> <p><u>變更理由：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>因應市場變遷及配合新北市政府經濟發展局專案輔導之指導，故本案調整開發定位為商場，以創造在地就業機會、完善地區消費機能需求及促進經濟發展，預計增加2,000人之就業機會及50億營業額。</li> <li>本案涉及土方清運問題被新北市政府工務局勒令停工，造成原定工期有所延宕，新冠肺炎疫情爆發</li> </ol>	<p>本計畫區業已完成重劃作業，商業區亦已取得建造執照申報開工，考量建築開發之合理性，商業區應於112年7月7日以前取得使用執照，違反者，新北市政府得循法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。</p> <p><u>變更理由：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>因應市場變遷及配合新北市政府經濟發展局專案輔導之指導，故本案調整開發定位為商場，以創造在地就業機會、完善地區消費機能需求及促進經濟發展，預計增加2,000人之就業機會及50億</li> </ol>	<p>依本次提會建議修正內容修正後通過。</p> <p>修正理由： 修正變更理由之土方清運問題。</p> <p>修正後條文： 本計畫區業已完成重劃作業，商業區亦已取得建造執照申報開工，考量建築開發之合理性，商業區應於112年7月7日以前取得使用執照，違反者，新北市政府得循法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。</p> <p>修正後變更理由： 1. 因應市場變遷及配合新北市政府經濟發展局專案輔導之指導，故本案調整開發定位為商場，以創造在地就業機會、完善地區消費機能需求及促進經濟發展，預計增加2,000人之就業機會及50億</p>

		<p>復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。</p>	<p>後，亦造成本案帷幕牆元件組裝作業受阻，恐影響使用執照取得時間。</p> <p>3. 本案應盡義務皆已完成，且103年針對變更開發期限係配合商業區商用樓地板比例之調整，為確保商用樓地板之提供而訂定，經申請人調整開發定位為純商場，且取得建照並積極施工中，商用樓地板之提供已無疑慮，應無規範其取得使照期程之必要，故建議參酌建照規定期限調整實施進度。</p>	<p>定工期有所延宕，新冠肺炎疫情爆發後，亦造成本案帷幕牆元件組裝作業受阻，恐影響使用執照取得時間。</p> <p>3. 本案應盡義務皆已完成，且103年針對變更開發期限係配合商業區商用樓地板比例之調整，為確保商用樓地板之提供而訂定，經申請人調整開發定位為純商場，且取得建照並積極施工中，商用樓地板之提供已無疑慮，應無規範其取得使照期程之必要。故建議參酌建照規定期限，配合109年4月7日新北工施字第1090610179號函及建築法規定，建築工程期限至多展延3年，調整實施進度。</p>	<p>營業額。</p> <p>2. 因新冠肺炎疫情爆發後，造成本案帷幕牆元件組裝作業受阻，恐影響使用執照取得時間。</p> <p>3. 本案應盡義務皆已完成，且103年針對變更開發期限係配合商業區商用樓地板比例之調整，為確保商用樓地板之提供而訂定，經申請人調整開發定位為純商場，且取得建照並積極施工中，商用樓地板之提供已無疑慮，應無規範其取得使照期程之必要。故建議參酌建照規定期限，配合109年4月7日新北工施字第1090610179號函及建築法規定，建築工程期限至多展延3年，調整實施進度。</p>
--	--	---	--	---	--

案由	變更八里(龍形地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第七案
說明	<p><b>壹、再提會討論緣由</b></p> <p>本案係配合八里(龍形地區)都市計畫第二次通盤檢討將主要計畫與細部計畫內容拆離後所訂定之細部計畫，其細部計畫書、圖依都市計畫法第22條、都市計畫書圖製作要點、都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關規定辦理。計畫內容除承接主要計畫變更原則、構想及相關實質內容，並配合主要計畫相關規定訂定土地使用分區管制要點，以落實計畫之體現。</p> <p>本案前經106年12月29日新北市都市計畫委員會第83次會議審議，除土地使用分區管制要點涉高度放寬管制條文因提會兩方案與原公開展覽方案差異較大，需辦理再行公開展覽後再提市都委會審議外，其餘內容皆已審議完竣。故本案依前開決議，就高度放寬管制條文自民國107年3月31日起辦理再行公開展覽30日，並於107年4月19日及107年4月20日分別於八里區大埤頂市民活動中心及五股區公所舉辦公開展覽說明會，期間共接獲公民或團體陳情意見5案，爰本案彙整陳情意見研析方案後，提經108年8月14日市都委會專案小組研商會議討論，並獲具體建議意見。此外，「變更八里(龍形地區)都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」已於109年11月10日發布實施，其內容與前次市都委會審竣方案已有不同，故有必要進行整合及更新。</p> <p>因此本案就土地使用分區管制要點部分，彙整上開專案小組研商會議討論結果及配合「變更八里(龍形地區)都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」調整後，併同高度放寬管制條文再行公開展覽期間接獲陳情研析意見提會審議；至於變更內容部分，本案主要計畫提經109年11月24日內政部都市計畫委員會第981次會議審議完竣，無涉及細部計畫需配合調整部分，故維持106年12月29日新北市都市計畫委員會第83次會議審竣內容。</p> <p><b>柒、辦理經過：</b></p> <p>一、公告徵求意見</p> <p>本案自民國102年10月18日起公告徵求意見30日。</p>		



## 二、公開展覽及說明會

本案細部計畫自民國104年12月8日起公開展覽30日，104年12月8日-104年12月10日刊登於中國時報，並於民國104年12月28日分別於八里文化活動中心及五股區公所舉行公開展覽說明會。

後依106年12月29日新北市都市計畫委員會第83次會議決議，自民國107年3月31日起辦理再行公開展覽30日，並於107年4月19日及107年4月20日分別於八里區大埤頂市民活動中心及五股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

本案細部計畫經於105年2月25日、105年3月23日、105年5月4日、105年7月11日、105年9月5日、105年9月21日及105年10月27日（淡水竹圍地區聯席審查）共召開6次市都委會專案小組會議及1次現地會勘，並於106年12月29日提經市都委會第83次會議審議，該次會議決議由於土地使用分區管制要點涉高度放寬管制條文，其方案差異較大，需辦理再行公開展覽後，再提市都委會審議外，其餘內容皆已審議完竣。

爰此，依前開決議針對高度放寬管制條文辦理再行公開展覽，期間共接獲公民或團體陳情意見5案，故本案彙整陳情意見並研析方案後，續提經108年8月14日第7次市都委會專案小組研商會議討論，獲具體建議意見(表三)。

其後主要計畫亦提經內政部都市計畫委員會第981次大會審議完竣，無涉及細部計畫需配合調整部分，故變更內容均維持106年12月29日市都委會第83次會議審竣內容。

## 捌、檢討後計畫

### 一、計畫位置與範圍

本計畫區之範圍東至淡水河，西與林口特定計畫區為界，南接五股都市計畫區之獅子橋，北與臺北港特定區相鄰；其行政轄區分屬八里區與五股區，計畫面積為 175.0662 公頃(圖 1)。

### 二、計畫內容

(一) 計畫目標年：

以民國 115 年為計畫目標年(與主要計畫相同)。

(二) 計畫人口及居住密度：

計畫人口為 11,000 人，人口密度為每公頃 516 人(與主要計畫相同)。

(三) 土地使用計畫：

本案細部計畫劃設有住宅區、商業區、乙種工業區、文教區(供聖心小學使用)、文教區(供聖心女中使用)、農業區、保護區、河川區及河川區兼供道路使用等 9 種土地使用分區，本次檢討後維持原計畫面積 146.7981 公頃，佔都市計畫總面積 83.85%(表一)。

(四) 公共設施計畫：

本計畫配合地區發展需求劃設機關用地、國小用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、下水道用地、自來水事業用地、市場用地、變電所用地、河道用地、道路用地、人行步道用地、機關用地兼供快速公路使用、河道用地兼供快速公路使用、道路用地兼供快速公路使用、道路用地(供快速公路使用)、道路用地兼供自來水事業使用、綠地用地兼供道路使用等 18 種公共設施用地，於本次檢討提列 5 變更案，檢討後公共設施用地計畫面積仍為 28.2681 公頃，佔都市發展用地總面積 48.01%、都市計畫總面積 16.15%(表一)。

(五) 交通系統計畫：

本計畫承接主要計畫之交通系統計畫，以八里(龍形地區)都市計畫之交通系統計畫為基礎，並於各鄰里單元內劃設 8 公尺寬出入道路，構成一完整便利的交通網，促進土地合理經濟利用。

(六) 生態都市規劃原則：

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 8 條規定研擬生態都市規劃原則，以作為公共設施計畫、都市成長控管及修訂土地使用管制要點之指導，包含水與綠網絡系統串聯規劃設計原則、雨水下滲、貯留之規劃設計原則、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原

則、地區風貌發展及管制原則及地區人行步道及自行車道之建置原則。

(七) 都市設計計畫：

本計畫區鄰近觀音山、淡水河岸、十三行博物館及紅樹林水筆仔公園，周邊具備豐富的自然資源及人文地景，為維護本計畫社區聚落生活品質、生態保育之平衡，並提昇地區親山親水景觀意象，配合土地使用方案，訂定都市設計指導方針，並透過開放空間系統、建築高度管制及指定都市設計審議地區的方式，落實生態都市發展策略。

(八) 防災計畫：

根據災害發生時序，劃設臨時避難場所與中長期收容場所二種防災據點；並將道路系統依防救災需求劃分為緊急道路、救援輸送道路二個層級，平時應維持防救災動線之效率性及通暢度。

(九) 事業及財務計畫：

根據本次通盤檢討劃設未開闢之公共設施，包括停車場用地(二)、綠地用地、綠地用地兼供道路使用、變電所用地、人行步道用地及道路用地，面積合計為 4.81 公頃；整地費用為 155 萬元，工程費用為 14,400 萬元，總開闢經費為 14,555 萬元。

(十) 土地使用分區管制要點：

本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則第 40 條之規定訂定之。

**玖、市都委會專案小組修正內容：**

本案依 106 年 12 月 29 日新北市都市計畫委員會第 83 次會議決議針對高度放寬管制條文辦理再行公開展覽後，續提經 108 年 8 月 14 日第 7 次市都委會專案小組研商會議討論，獲具體建議意見(表三)，決議內容摘要如下：

- 一、考量本計畫區位於法定山坡地及河口景觀地區且屬管制型計畫，應以防災及公共安全角度為考量控制其開發量體，以避免鼓勵增加使用強度，爰有關申請高度放寬之規定，建議依 107 年 3 月 31 日再行公

	<p>開展方案一：「計畫區內位於法定山坡地之建築基地，適用高度放寬規定者，不得作為容積移轉接受基地。」。</p> <p>二、有關本府 107 年 3 月 31 日辦理再行公開展覽，涉及人民陳情意見處理，詳表三市都委會專案小組初步意見欄位。</p> <p>三、本案土地使用分區管制要點授權作業單位依全市通案性土管文字作一致性調整，詳表二市都委會小組初步建議意見欄位。</p> <p>四、本案專案小組原則同意通過後，續配合主要計畫內政部審議期程，提請新北市都市計畫委員會大會審議。</p> <p><b>拾壹、提請大會討論事項</b></p> <p>一、配合土地使用分區管制要點涉高度放寬管制條文，考量計畫區內位於法定山坡地之建築基地，適用高度放寬規定者，不得作為容積移轉接受基地，涉及民眾權益甚大，爰增訂緩衝期，自 110 年 12 月 31 日起實施，以維護相關權益。</p> <p>二、配合 109 年 11 月 20 日發布實施之共通性土管條文內容修正(表二)。</p> <p><b>拾貳、以上符合法定程序，提請大會審議。</b></p>
決議	同意撤案，請市府研議討論獲具體共識後，再提會審議。

案由	「變更泰山(既有發展地區)細部計畫(配合新北市政府處理防災型建築加速改善要點)(部分住宅區為住宅區(特1))(同榮段627地號1筆土地)」案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第八案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府都市更新處</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第27條第1項第2款</b></p> <p><b>參、計畫緣起</b></p> <p>新北市政府為積極改善轄區都市計畫範圍內防災工作，自105年3月起即推出防災都更行動方案，且陸續鬆綁都市更新、簡易都更、容積移轉等相關法令及擴大適用範圍，惟執行至今尚有一些執行及推動之困難點。而為加速都市防災政策推動及民眾自力都更之誘因，新北市政府特研擬「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」(以下簡稱防災要點)於108年11月05日發布，109年3月23日起實施，接續原「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例第5條第1項第4款執行計畫」規範，以防災都更為新北市政府重點推動政策，希望透過擬定或變更細部計畫，提高基準容積為配套措施。</p> <p>本次變更計畫範圍座落於新北市泰山區中華街與明志路二段136巷交叉口東北側，泰山區同榮段627地號等1筆土地，面積504.5 m<sup>2</sup>。本案於108年7月29日經新北市政府工務局同意核備「台北市土木技師公會簽證鑑定為高氯離子鋼筋混凝土建築物」，鑑定結果為拆除重建。於109年2月21日受理適用新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例申請；同年3月16日領得拆除執照，然本案未於該自治條例所定2年內(民國109年3月22日)取得新北市政府工務局核發之拆除完成證明，故於109年6月2日經新北市政府廢止本案自治條例適用，然考量本案亦符合防災要點之條件資格，遂於同日同意本案適用防災要點，後本案於109年8月18日取得拆除完成證明。</p> <p>綜上所述，為落實本市都市防災政策推動與保障依法申請</p>		

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。

#### 肆、計畫範圍及面積

本變更計畫位於泰山都市計畫中，為中華街與明志路二段 136 巷交叉口東北側，變更範圍為泰山區同榮段 627 地號 1 筆土地，面積共計 504.5 m<sup>2</sup>

#### 伍、計畫內容

為配合本府於 108 年 11 月 05 日發布之「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，針對申請適用之個案，爰以變更都市計畫土地使用分區，提升個案容積率計算基準值，遂依前章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）。

#### 陸、辦理經過

##### 一、防災要點適用辦理情形：

- (一) 108 年 7 月 29 日工務局同意核備「台北市土木技師公會簽證鑑定為高氯離子鋼筋混凝土建築物」，鑑定結果為拆除重建。
- (二) 109 年 2 月 21 日受理適用新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例申請。
- (三) 108 年 3 月 16 日領得拆除執照。
- (四) 109 年 6 月 2 日同意本案適用防災要點。
- (五) 109 年 8 月 18 日取得拆除完成證明。

##### 二、公開展覽及說明會：自 109 年 11 月 26 日起至 109 年 12 月 25 日止公開展覽 30 天，並於 109 年 12 月 10 日於本市泰山區公所 6 樓簡報室舉行說明會。

#### 柒、變更計畫內容

本次計畫範圍為泰山區同榮段 627 地號 1 筆土地，基地面積為 0.0504 公頃，由住宅區變更為住宅區（特 1）。變更內容明細詳請參見表 1；變更內容示意圖詳請參見圖 1。

#### 捌、公民或團體陳情意見

本案公開展覽及審議期間未接獲公民或團體陳情意見。

#### 玖、本次提會內容

	<p>一、依防災要點第六點第二項規定：「依前項第一款規定提高之基準容積，為申請案之一點五倍原建築容積或一點五倍原基準容積，且不得再依相關規定申請容積獎勵。」：本案原建築容積依本市工務局 109 年 7 月 3 日新北工建字第 1091180726 號函所附法令檢討及原建築容積計算結果綜整表，原建築容積為 1588.45 平方公尺。</p> <p>二、申請單位於公展時將計畫書「容積率設定檢討表」及「土地使用分區管制要點」中內容將原建築容積誤植為基準容積，爰本次提會調整計畫書內容為原建築容積(參見表 2、表 3)，並提請本次大會審議。</p> <p><b>拾、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>一、依本次提會及簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表 1 變更內容綜理表

公展編號	公開展覽草案內容			市都委會決議
	位置	變更內容		
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
一	泰山區同榮段627地號	住宅區 0.0504	住宅區(特1) 0.0504	配合新北市政府接續原107年3月21日發布之「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」，於109年3月23日起實施之「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，針對申請適用之個案，爰以變更都市計畫土地使用分區，提升個案容積率計算基準值。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

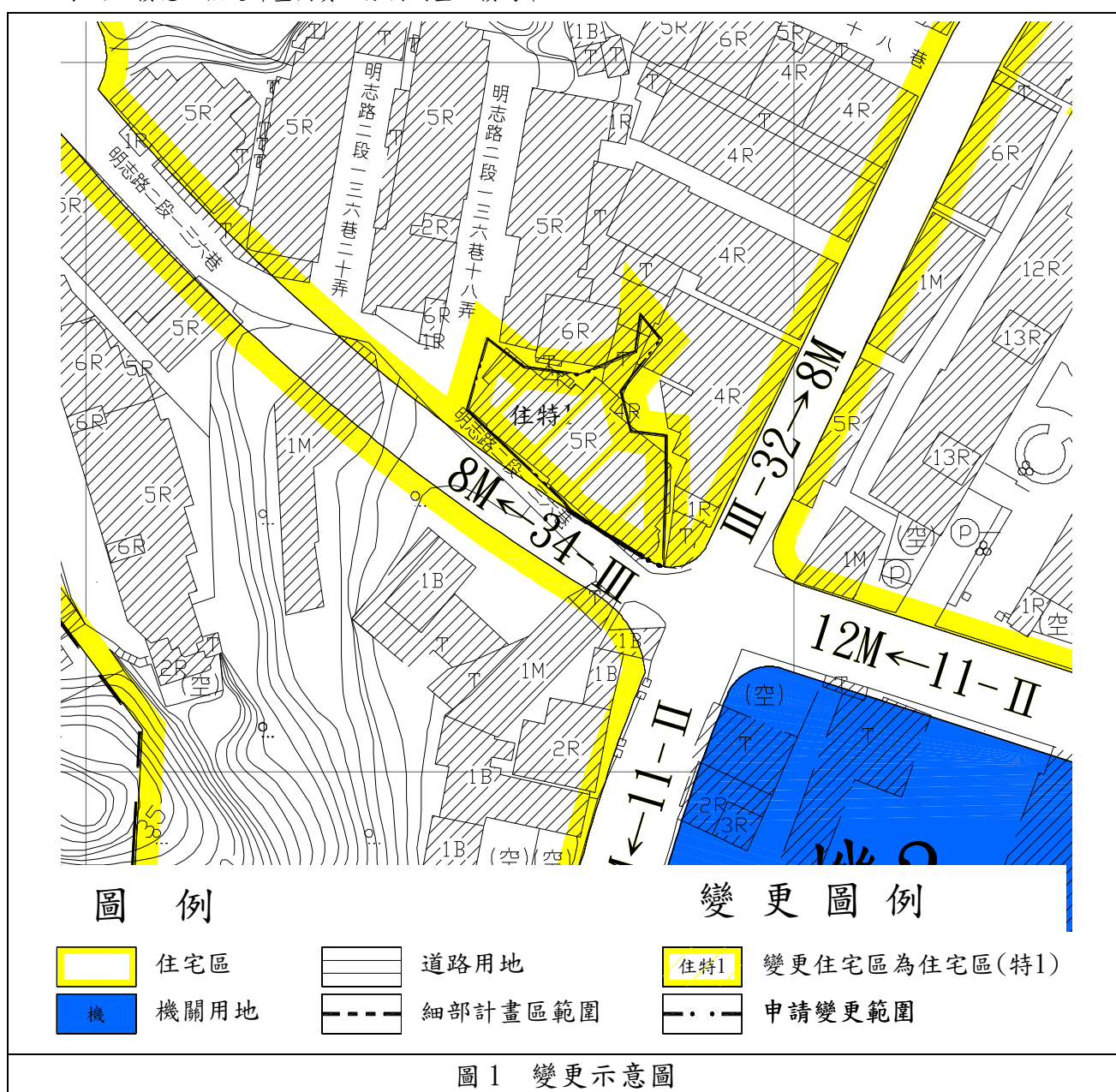




表 2 容積率設定檢討對照表

公開展覽草案內容	本次提會內容	市都委會決議																																										
<p>本案依防災要點申請現行都市計畫容積率 1.5 倍之容積額度，經計算後調整額度為 300%，故將調整後容積率設定為 300%。</p>	<p>本案依防災要點申請<u>原總樓地板面積</u> 1.5 倍之容積額度，經計算後調整額度為 <u>472.28%</u>，故將調整後容積率設定為 <u>472.28%</u>。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>																																										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">個案基地資料</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 20%;">基地面積</td> <td colspan="2">504.5m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>現行都市計畫容積率</td> <td colspan="2">200%</td> </tr> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">容積率調整額度</th> </tr> <tr> <th style="width: 15%;">項目</th> <th style="width: 45%;">計算公式</th> <th style="width: 40%;">計算額度</th> </tr> <tr> <td>調整額度</td> <td>(現行都市計畫容積率×1.5)</td> <td style="text-align: center;"><b>300%</b></td> </tr> <tr> <td>調整後容積率</td> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>=300%</b></td> </tr> </tbody> </table>	個案基地資料			基地面積	504.5m <sup>2</sup>		現行都市計畫容積率	200%		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)	<b>300%</b>	調整後容積率	<b>=300%</b>		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">個案基地資料</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 20%;">基地面積</td> <td colspan="2">504.5m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><u>原總樓地板面積(註)</u></td> <td colspan="2"><u>1,588.45m<sup>2</sup></u></td> </tr> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">容積率調整額度</th> </tr> <tr> <th style="width: 15%;">項目</th> <th style="width: 45%;">計算公式</th> <th style="width: 40%;">計算額度</th> </tr> <tr> <td>調整額度</td> <td><u>(原總樓地板面積 ×1.5) ÷ 基地面積 × 100%</u></td> <td style="text-align: center;"><u><b>472.28%</b></u></td> </tr> <tr> <td>調整後容積率</td> <td colspan="2" style="text-align: center;"><u><b>=472.28%</b></u></td> </tr> </tbody> </table> <p><u>註：實際申請面積應以本府工務局函示認定為準。</u></p> <p><b>修正理由：</b> 本案係依原總樓地板面積 1.5 申請，爰配合修正誤植部分。</p>	個案基地資料			基地面積	504.5m <sup>2</sup>		<u>原總樓地板面積(註)</u>	<u>1,588.45m<sup>2</sup></u>		容積率調整額度			項目	計算公式	計算額度	調整額度	<u>(原總樓地板面積 ×1.5) ÷ 基地面積 × 100%</u>	<u><b>472.28%</b></u>	調整後容積率	<u><b>=472.28%</b></u>		
個案基地資料																																												
基地面積	504.5m <sup>2</sup>																																											
現行都市計畫容積率	200%																																											
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)	<b>300%</b>																																										
調整後容積率	<b>=300%</b>																																											
個案基地資料																																												
基地面積	504.5m <sup>2</sup>																																											
<u>原總樓地板面積(註)</u>	<u>1,588.45m<sup>2</sup></u>																																											
容積率調整額度																																												
項目	計算公式	計算額度																																										
調整額度	<u>(原總樓地板面積 ×1.5) ÷ 基地面積 × 100%</u>	<u><b>472.28%</b></u>																																										
調整後容積率	<u><b>=472.28%</b></u>																																											

表 3 土地使用分區管制要點修正條文對照表

公開展覽條文內容	本次提會內容	市都委會決議
<p>為配合新北市政府接續「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」於 109 年 3 月 23 日起實施之「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，訂定本案住宅區（特 1）之土地使用分區管制要點如下，其餘未規範項目依原都市計畫住宅區規定辦理。</p>	-	依公開展覽草案內容通過。
<p>一、本土地使用分區管制要點（住宅區（特 1））僅適用本次依「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」申請重建之個案，後續辦理重建時，應從原計畫規定辦理，不得再適用本次調整後之容積率。</p>	-	依公開展覽草案內容通過。
<p>二、住宅區（特 1）基準容積為 200%，現因配合「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」調整基準容積，本次僅 1 次性的調整，故本案依上述規定，依現行都市計畫容積率之 1.5 倍計之，故調整後容積率不得大於 300%，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。</p>	<p>二、住宅區（特 1）基準容積為 200%，現因配合「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」調整基準容積，本次僅 1 次性的調整，故本案依上述規定，依<u>原總樓地板面積</u>之 1.5 倍計之，故調整後容積率不得大於 <u>472.28%</u>，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。</p> <p><b>修正理由：</b> 本案係依原總樓地板面積 1.5 申請，爰配合修正誤植部分。</p>	依本次提會內容通過。
<p>三、申請容積移轉時，可移入容積值應以原計畫基準容積（200%）計算，另除不受「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第三點第四款之規定限制外，其餘應逕依相關規定辦理。</p>	-	依公開展覽草案內容通過。
<p>四、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行</p>	-	依公開展覽草案內容通過。
<p>五、本要點未規定事項依原都市計畫住宅區之相關規定辦理。</p>	-	依公開展覽草案內容通過。

案由	擬定土城都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第九案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、辦理機關：臺北市政府捷運工程局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 23 條</p> <p>肆、再提會討論緣由：</p> <p>為推動「捷運萬大-中和-樹林線第二期路線」，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，針對捷運設施所需之用地，辦理都市計畫變更作業，本細部計畫業經 108 年 3 月 28 日新北市都市計畫委員會第 99 次會議審議通過。</p> <p>後「捷運萬大-中和-樹林線第二期路線」除 LG11 站經內政部都委會專案小組建議暫予保留外，其餘場站經 109 年 12 月 8 日內政部都市計畫委員會第 982 次會議審議完竣在案，依該會議決議略以：「六、建議案名格式修正為「變更○○都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（○○站）主要計畫」案，以資簡明。……九、考量捷運系統為整體路線且市政府所提修正內容頗有差異，為保障民眾權益，本案請補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」。本案細部計畫經市大會審竣修正內容，與原公開展覽內容不一致，本應再行辦理公開展覽及說明會事宜，經檢視本案細部計畫部分內容須配合主要計畫修正，再提本市都市計畫委員會審議，以符合主要計畫之指導，續辦理本案主要計畫與細部計畫內容再公開展覽事宜。</p> <p>伍、計畫位置及範圍：</p> <p>萬大線第二期路線於土城都市計畫區設置 LG09、LG10、LG11、LG12、LG13 站及軌道段，其中 LG09 站及 LG10 站為地下車站，需設置通風井，其餘 LG11 站至 LG13 站均為高架車站。</p> <p>本案共提列 2 處捷運開發區、5 處捷運系統用地及 1 處捷運系統用地兼供河川使用，路線圖詳如圖 1、變更位置及範圍詳如圖 2 所示。</p> <p>陸、再提會報告事項</p> <p>本案細部計畫 108 年 3 月 28 日經本市都市計畫委員會第 99 次會議審議通過，配合土城都市計畫（第三次通盤檢討）之主細拆離及主要計</p>		

畫 109 年 12 月 8 日內政部都市計畫委員會第 982 次會議審竣內容修正計 3 項，分別說明如下：

一、修正變更案名：配合土城都市計畫（第三次通盤檢討）之主細拆離及主要計畫審竣內容，修正本案細部計畫案名為：「變更土城細部計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG09、LG10、LG12、LG13 站）」案。

二、修正法令依據：本案原法令依據為都市計畫法第 23 條擬定細部計畫，本次配合土城都市計畫辦理主細拆離，法令依據修正為都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、配合主要計畫修正內容

（一）配合主細拆離提列變更案

本案細部計畫於 106 年 11 月 7 日公告辦理公開展覽時，土城都市計畫仍為主細合併之計畫，因此細部計畫僅針對捷運沿線所需土地訂定相關管制事項；後於 108 年 12 月 13 日及 26 日分別發布實施「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及核定實施「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第一階段）」案，本次配合主細拆離及主要計畫審竣內容，除 LG11 站內政部都委會決議暫予保留，提列 LG09、LG10、LG12、LG13 站及捷運設施所需土地之變更案（詳表 1 及圖 3）。

（二）事業及財務計畫表：配合主要計畫審竣內容及依 107 年 10 月 17 日「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地發展計畫案」第二期工程財務計畫暨計畫期程調整行政院核定之內容修正，另敘明捷運開發區政府部門取得部分須支付建造成本及取得土地持分之內容，以避免未來執行疑義，本案事業及財務計畫表詳表 2。

（三）土地使用分區管制要點：

1.配合主細拆離，同時考量捷運相關設施之設置及辦理土地開發係依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法等相關規定辦理，有其獨特性，故將捷運系統用地及捷運開發區相關規定以新增附表方式進行管制，作為與一般管制規定之區別，增列土地使用分區管制要點變更案，詳表 3。

2.配合主要計畫審竣內容修正，及依 108 年 7 月 3 日公告修正之都市計畫法新北市施行細則第 37 條第 2 項規定，考量捷運開發區兼具設置捷運設施及土地開發需求，於土管要點明訂開挖率不予規定，另因應新北市境內捷運（輕軌）工程都市設計審議行政程序簡化修正土管要點，詳表 3。

	<p>柒、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
<p>決議</p>	<p>一、本案捷運系統用地建議依 108 年 11 月 21 日本府捷運工程局新北捷土字第 1082179587 號函略以：「為簡化本市境內捷運(輕軌)工程都市設計審議行政程序，本市境內捷運(輕軌)都市設計審議業奉本府核准由本局審定後報請本市都市設計審議大會報告。」，捷運開發區則維持原條文，應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照。</p> <p>二、其餘內容依本次提會簡報內容通過。</p> <p>三、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

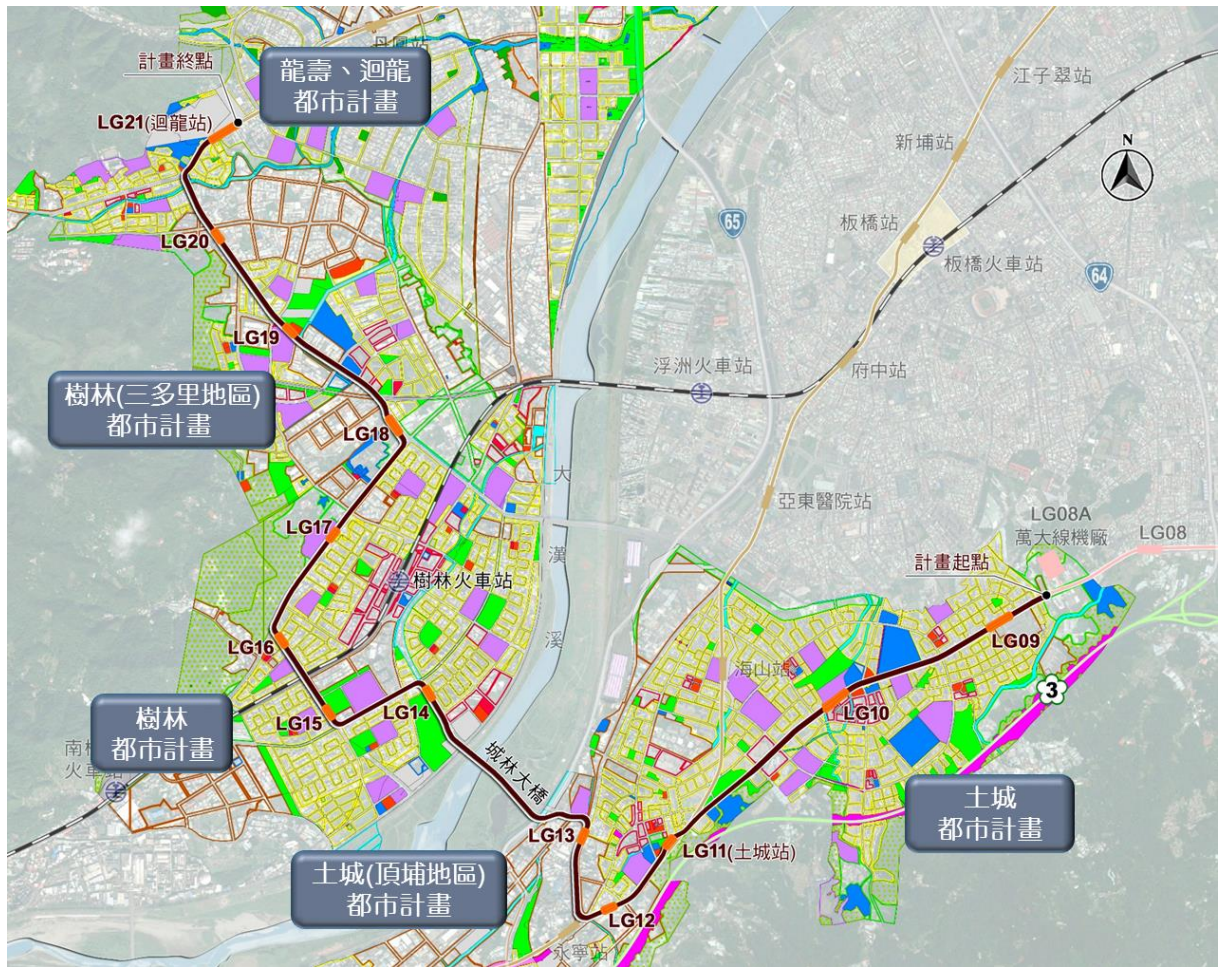


圖 1 捷運萬大線第二期路線各車站位置示意圖

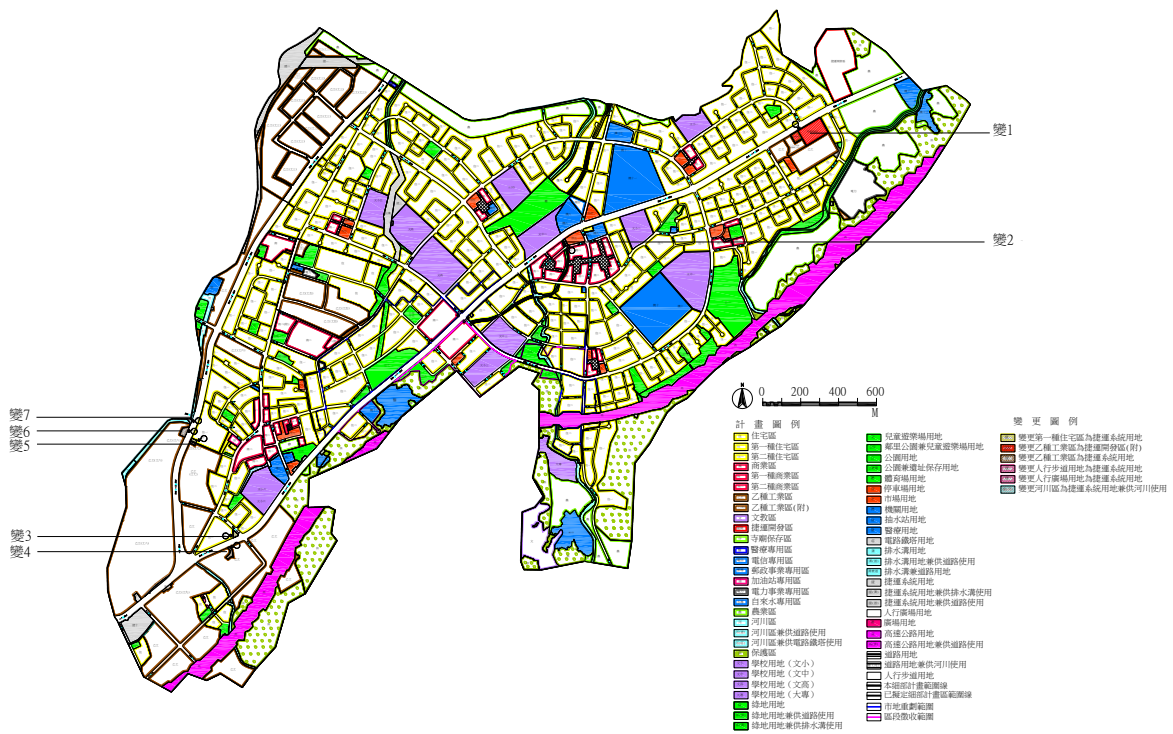


圖 2 「變更土城細部計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG09、LG10、LG12、LG13 站）」案位置示意圖

表 1 「變更土城細部計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）  
（LG09、LG10、LG12、LG13 站）」案變更綜理表(配合主細拆離增列變更案)

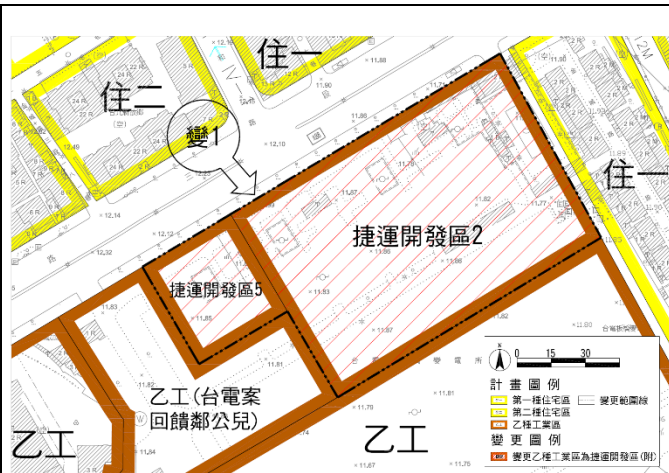
編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	金城路三段東側臺電一次變電廠	乙種工業區 (1.4770)	捷運開發區 (附) (1.2554)	設置 LG09 站出入口、通風井及轉乘設施等捷運相關設施，考量路線周邊發展現況，位屬土城地區重要發展軸帶，地利優異，變更為捷運開發區，並依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法規定辦理土地開發。	捷運開發區 2 土城三通主要計畫內政部 896 次會議審竣變 17 案臺電工業區變更案臺電公司商業區。 捷運開發區 5 土城三通主要計畫內政部 896 次會議審竣變 17 案臺電工業區變更案回饋新北市府之商業區。	依本次提內會建議容通過。 (109.12.08 第 982 次內政部都委會決議修正內容)
	捷運開發區 (附) (0.2216)					
2	金城路二段南側、停五西側	人行廣場用地 (0.0380)	捷運系統用地 (0.0380)	設置 LG10 站出入口、通風井及轉乘設施等捷運相關設施。	捷十九	依本次提內會建議容通過。 (109.12.08 第 982 次內政部都委會決議修正內容)
3	金城路一段西側，大墓公公園及忠義路	第一種住宅區 (0.0689)	捷運系統用地 (0.0689)	設置 LG12 站出入口及轉乘設施等捷運相關設施。	捷十八	依本次提內會建議容通過。 (109.12.08 第 982 次內政部都委會決議修正內容)
4	金城路一段及忠義路交叉口	乙種工業區 (0.1105)	捷運系統用地 (0.1105)	設置 LG12 站出入口及轉乘設施等捷運相關設施。	捷十四	依本次提內會建議容通過。 (109.12.08 第 982 次內政部都委會決議修正內容)
5	中華路二段東側住宅區及工業區交界處	第一種住宅區 (0.0431) 乙種工業區 (0.0310)	捷運系統用地 (0.0866)	設置 LG13 站出入口及轉乘設施等捷運相關設施。	捷十五	依本次提內會建議容通過。 (109.12.08 第 982 次內政部都委會決議修正內容)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
		人行步 道 用地 (0.0125)				會決議建 議修正內 容)
6	中華路二段 西側與慶祥 街交叉口西 南側	乙種工業 區 (0.1426)	捷運系統 用地 (0.1426)	設置LG13站出入口及 轉乘設施等捷運相關 設施。	捷十六	依本提 會次建 議議內 容通過。 (109.12.08 第982次內 政部都委 會決議建 議修正內 容)
7	中華路二段 及城林路交 叉口西南側	河川區 (0.0305)	捷運系統 用地兼供 河川使用 (0.0305)	設置萬大線第二期路 線高架軌道。		依本提 會次建 議議內 容通過。 (109.12.08 第982次內 政部都委 會決議建 議修正內 容)
8	變更土城細 部計畫(第 三次通盤檢 討)(配合主 細拆離)(第 一階段)土 地使用分區 管制要點第 15點、第16 點	土地使用分區管制要 點詳表3		<p>1.新增土管要點第15 點：「有關捷運相關 設施使用之捷運系 統用地及捷運開發 區相關管制依附表 一規定辦理。」</p> <p>2.考量捷運相關設施之 設置及辦理土地開 發係依大眾捷運法 及大眾捷運系統土 地開發辦法等相關 規定辦理，有其獨特 性，故將捷運系統用 地及捷運開發區相 關規定以新增附表 方式進行管制，作為 與一般管制規定之 區別。</p> <p>3.原土管要點第15點： 「本要點若執行上 有疑義時，得經新北 市都市計畫委員會 討論解釋決議後據 以執行。」配合點次 調整為第16點。</p>		依本提 會次建 議議內 容通過。 (109.12.08 第982次內 政部都委 會決議建 議修正內 容)

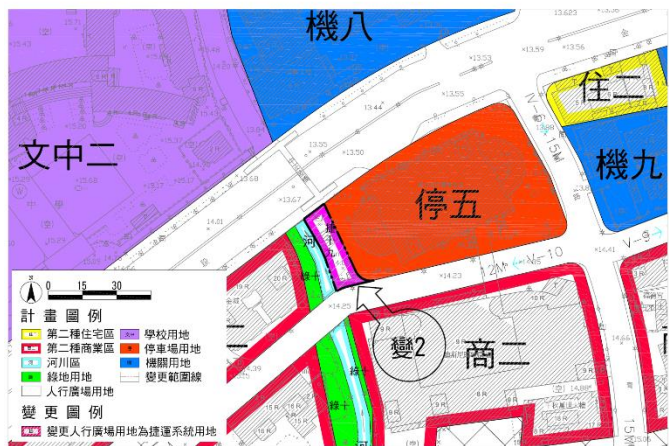
註1：本計畫未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

註2：表內面積應以地籍實際分割成果為準。

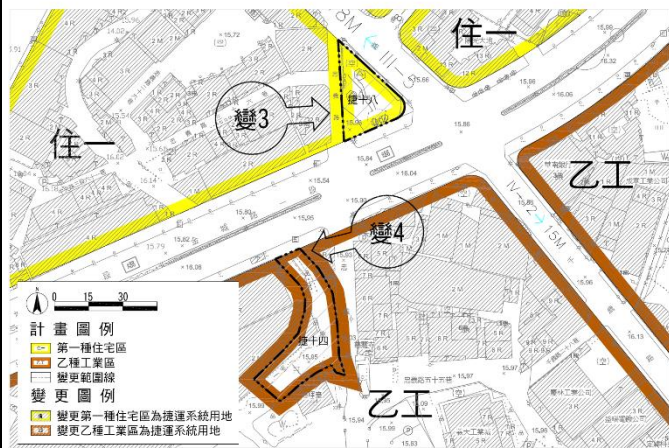




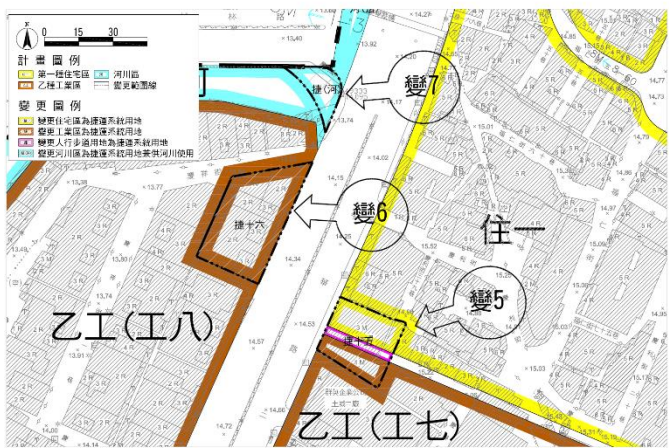
LG09 站(變 1 案)變更內容示意圖



LG10 站(變 2 案)變更內容示意圖



LG12 站(變 3、4 案)變更內容示意圖



LG13 站(變 5、6、7 案)變更內容示意圖

圖 3 「變更土城細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(LG09、LG10、LG12、LG13 站)」案變更示意圖

表 2 事業及財務計畫表

109.03.28 第 99 次市都委會決議													依 109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容													市都委會決議					
6.2-1 事業及財務計畫表													6.2-1 事業及財務計畫表													依本次提 會建議內 容通過。 (109.12.08 第 982 次 內政部都 委會決議 建議修正 內容)					
使用分區及編號	權屬	面積(公頃)	土地取得方式(註7)				徵購/撥用費(億元)(註1)	地上物補償費(億元)(註1)	開闢經費(億元)		主辦單位	預定完成期限	經費來源	使用分區及編號	變更編號	面積(公頃)	土地取得方式(註7)				徵購/撥用費(億元)(註1)	地上物補償費(億元)(註1)	開闢經費(億元)		主辦單位	預定完成期限	經費來源				
			協議價購	徵收	撥用(註2)	土地開發(註3、註6)			工程費	合計							協議價購	徵收	撥用(註2)	土地開發(註3、註6)			工程費	合計							
捷運開發區2	私	1.2554								新北市政府(註5)			捷運開發區2	私	1.2554										新北市政府(註5)						
捷運開發區5	公	0.2216											捷運開發區5	公	0.2216																
捷運系統用地十三	私	0.0958	V	V			0.13	0.18					捷運系統用地十三	私	0.0958	V	V			0.13	0.18										
捷運系統用地十四	私	0.1205	V	V			0.65	0.10					捷運系統用地十四	私	0.1205	V	V			0.65	0.10										
捷運系統用地十五	私	0.0977	V	V			0.30	0.20	516.68	558.81	(註4)		捷運系統用地十五	私	0.0977	V	V			0.30	0.20	516.68	558.81	(註4)							
捷運系統用地十六	私	0.1426	V	V			1.81	0.26					捷運系統用地十六	私	0.1426	V	V			1.81	0.26	516.68	555.30	(註4)	臺北市政府	119年	專案編列				
捷運系統用地十七	公	0.0392		V		0.76							捷運系統用地十七	公	0.0392		V		0.76												
捷運系統用地十八	私	0.0031	V	V		0.06							捷運系統用地十八	私	0.0031	V	V		0.06												
捷運系統用地十九	公	0.0209		V		0.22							捷運系統用地十九	公	0.0209		V		0.22												
捷運系統用地二十	私	0.0689	V	V		0.98							捷運系統用地二十	私	0.0689	V	V		0.98												
捷運系統用地二十一	公	0.0047		V		0.07							捷運系統用地二十一	公	0.0047		V		0.07												
捷運系統用地二十二	私	0.0333	V	V		0.49							捷運系統用地二十二	私	0.0333	V	V		0.49												

註1：本表所列土地徵購費及地上物補償費等相關費用依實際核發金額為準，開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。  
 註2：撥用方式依「國有不動產撥用要點」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及相關規定辦理。  
 註3：依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其他相關規定辦理。  
 註4：本表所列開闢經費為萬大線第二期興建工程經費及用地取得費。  
 註5：依交通部106年9月14日交路(一)字第1068700257號函，106年8月31日「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫審查委員會」第21次會議紀錄辦理。  
 註6：本表所列土地開發應依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。另容積分配原則依下列方式辦理：  
 (1)私有土地面積乘以變更前原土地使用分區基準容積率之1.75倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積由新北市政府取得。  
 (2)如獎勵容積因法規因素限制，致無法完全使用部分之容積，由所有土地所有權人與新北市政府均攤。  
 註7：本計畫所劃設之捷運系統用地(捷十四)，若土地所有權人及相關權利關係人同意將其土地供捷運設施使用，並無償設定永久地上權，則其建築率、容積率及使用項目管制規定均依變更前使用分區之規定辦理，且供捷運設施使用部分免計入容積率及建築率計算。  
 資料來源：「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地開發計畫案」第二期工程(財務計畫)第一次修正計畫，107年10月臺交字第1070124436號函核定。

註1：本表所列土地徵購費及地上物補償費等相關費用依實際核發金額為準，開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。  
 註2：撥用方式依「國有不動產撥用要點」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及相關規定辦理。  
 註3：依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其他相關規定辦理。  
 註4：本表所列開闢經費為萬大線第二期興建工程經費及用地取得費。  
 註5：依交通部106年9月14日交路(一)字第1068700257號函，106年8月31日「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫審查委員會」第21次會議紀錄辦理。  
 註6：本表所列土地開發應依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。另容積分配原則依下列方式辦理：  
 (1)私有土地面積乘以變更前原土地使用分區基準容積率之1.75倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積由新北市政府取得。前述新北市政府取得之容積，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分。  
 (2)如獎勵容積因法規因素限制，致無法完全使用部分之容積，由所有土地所有權人與新北市政府均攤。  
 註7：本計畫所劃設之捷運系統用地(捷十四)，若土地所有權人及相關權利關係人同意將其土地供捷運設施使用，並無償設定永久地上權，則其建築率、容積率及使用項目管制規定均依變更前使用分區之規定辦理，且供捷運設施使用部分免計入容積率及建築率計算。  
 資料來源：「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地開發計畫案」第二期工程財務計畫暨計畫期調整，107年10月17日院臺交字第1070124436號函核定。

**修正理由：**  
 1.部分出入口配合主要計畫審竣內容修正面積，捷運系統用地十三(LG11站出入口B)內政部都委會決議暫予保留，故先予刪除相關土地取得方式。  
 2.「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地發展計畫案」第二期工程財務計畫暨計畫期調整，107年10月17日院臺交字第1070124436號函核定，因間接工程成本調降為直接工程成本之13.10%，總工程經費調整為555.30億元(當年幣值)，爰配合修正相關引用資料來源。  
 3.註6第(1)點於公展計畫書已敘明政府取得部分由政府支付建造成本後取得，為避免未來執行疑義，爰增列以茲明確。  
 4.原註7因土地所有權人不同意將其土地供捷運設施使用，爰改採替代方案，使用行政院農業委員會農田水利署管有土地，故刪除註7內容。

表 3 土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

公展條文	108.03.28 第 99 次市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容	市都委會決議																															
		<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。</p> <p>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，若有特殊規定者，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。</p> <p>前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。</p> <p>三、寺廟保存區以興建寺廟及其有關設施使用。</p> <p>四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="770 1417 1133 2036"> <thead> <tr> <th colspan="2">土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>第一種住宅區</td> <td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">商業區</td> <td>第一種商業區</td> <td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>乙種工業區</td> <td colspan="2">依施行細則規定辦理</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">寺廟保存區</td> <td>存一</td> <td>40%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>存二</td> <td>60%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">文教區</td> <td>40%</td> <td>80%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區		建蔽率	容積率	住宅區	第一種住宅區	依施行細則規定辦理	180%	第二種住宅區	240%	商業區	第一種商業區	依施行細則規定辦理	240%	第二種商業區	320%	工業區	乙種工業區	依施行細則規定辦理		寺廟保存區	存一	40%	160%	存二	60%	240%	文教區		40%	80%	<p>依本次提會建議內容通過。(109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容)</p>
土地使用分區		建蔽率	容積率																															
住宅區	第一種住宅區	依施行細則規定辦理	180%																															
	第二種住宅區		240%																															
商業區	第一種商業區	依施行細則規定辦理	240%																															
	第二種商業區		320%																															
工業區	乙種工業區	依施行細則規定辦理																																
寺廟保存區	存一	40%	160%																															
	存二	60%	240%																															
文教區		40%	80%																															

公展條文	108.03.28 第 99 次市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部 都委會決議建議修正內容	市都委會決議																											
		<table border="1" data-bbox="767 271 1137 539"> <tr> <td>醫療專用區</td> <td>40%</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>郵政事業專用區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>電力事業專用區 (供變電所使用)</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </table> <p data-bbox="767 546 1137 730">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：</p> <table border="1" data-bbox="767 736 1137 1350"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>公園兼遺址保存用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">學校用地</td> <td>文小用地</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>文中用地</td> <td>依施行細則規定辦理</td> </tr> <tr> <td>文高用地</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>大專用地</td> <td>依施行細則規定辦理</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="767 1357 1137 1541">六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，除依施行細則第 41 條之規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p data-bbox="767 1547 1137 1727">(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p>	醫療專用區	40%	320%	郵政事業專用區	50%	250%	電力事業專用區 (供變電所使用)	50%	250%	公共設施用地	建蔽率	容積率	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%	公園兼遺址保存用地	15%	30%	學校用地	文小用地	150%	文中用地	依施行細則規定辦理	文高用地	250%	大專用地	依施行細則規定辦理	
醫療專用區	40%	320%																												
郵政事業專用區	50%	250%																												
電力事業專用區 (供變電所使用)	50%	250%																												
公共設施用地	建蔽率	容積率																												
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%																												
公園兼遺址保存用地	15%	30%																												
學校用地	文小用地	150%																												
	文中用地	依施行細則規定辦理																												
	文高用地	250%																												
	大專用地	依施行細則規定辦理																												

公展條文	108.03.28 第 99 次市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容		市都委會決議
		土地使用 種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
		市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築	
		乙種工業區	6.00	依施行細則規定辦理
		寺廟保存區	3.00	不予規定
		郵政事業專用區	3.00	3.00
		電力事業專用區(供變電所使用)	6.00	3.00
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地、公園兼遺址保存用地	10.00	10.00
		<p>(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p> <p>七、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <p>1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地</p>		

公展條文	108.03.28 第 99 次市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容	市都委會決議
		<p>板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。</p> <p>2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。</p> <p>3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(二)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p> <p>八、本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、廣場及體育場等 5 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。</p> <p>九、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p>	

公展條文	108.03.28 第 99 次市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容	市都委會決議
		<p>十、為鼓勵商業區之建築基地提供開放空間供公眾使用，得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。</p> <p>若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> <p>十一、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</p> <p>折繳代金金額 = 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值 + 興建成本 + 管理維護經費</p> <p>(一) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值 = [(捐建容積樓地板面積 / 新建建物總容積樓地板面積) * 建築基地面積] * 申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價 * 1.4。</p> <p>(二) 興建成本 = 捐建建物容積樓地板面積 * 營建費用單價。</p> <p>營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>管理維護經費則依「新</p>	

公展條文	108.03.28 第 99 次市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容	市都委會決議
		<p>北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>十二、本都市計畫區內乙種工業區及產業專用區，基準容積於 240%(含)以下者適用都市計畫法新北市施行細則第 47 條第 2 項第 2 款之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。</p> <p>十三、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p> <p>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。</p> <p><del>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。</del></p> <p><b>修正理由：</b> 配合 108 年 12 月 13 日及 26 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第</p>	



公展條文	108.03.28 第 99 次市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容	市都委會決議
		一階段)」案及核定實施「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，於本案土管要點新增第 15 點，其餘原條文第 1 點至第 14 點及附圖維持原條文內容，另因原條文第 15 點已於新條文第 16 點敘明，爰刪除原條文第 15 點。	
-	-	<p>十五、有關捷運相關設施使用之捷運系統用地及捷運開發區相關管制依附表一規定辦理。</p> <p><b>新增理由：</b>          考量捷運相關設施之設置及辦理土地開發係依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法等相關規定辦理，有其獨特性，故將捷運系統用地及捷運開發區相關規定以新增附表方式進行管制，作為與一般管制規定之區別。爰新增本點條文及附表一。</p>	依本次提會建議內容通過。(109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容)
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則第 40 條之規定訂定。	依公開展覽條文通過。	<p>刪除。</p> <p><b>刪除理由：</b>          配合 108 年 12 月 13 日及 26 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及核定實施「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，本點已於新條文第 1 點敘明，爰刪除本點條文。</p>	依本次提會建議內容通過。(109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容)
二、本計畫劃設之捷運系統用地(捷十二至捷十七)及捷運開發區(捷運開發區 2 至捷運開發區 4)	二、本計畫劃設之捷運系統用地(捷十二至捷十九)及捷運開發區(捷運開發	<p>附表一 捷運系統用地及捷運開發區管制要點表</p> <p>一、本計畫劃設之捷運系統用地(捷十四、捷十五、</p>	依本次提會建議內容通過。(109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容)

公展條文	108.03.28 第 99 次市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容	市都委會決議
供設置捷運設施等內容使用。	區 2 及捷運開發區 5) 供設置捷運設施等內容使用。	<p><u>捷十六、捷十八、捷十九) 及捷運開發區 (捷運開發區 2 及捷運開發區 5) 供設置捷運設施等內容使用。</u></p> <p><b>修正理由：</b></p> <p>1.配合 108 年 12 月 13 日及 26 日分別發布實施「變更土城都市計畫 (第三次通盤檢討) (第一階段)」案及核定實施「變更土城細部計畫 (第三次通盤檢討) (配合主細拆離) (第一階段)」案，於本案土管要點新增第 15 點及附表一，併同調整附表條文點次。</p> <p>2.LG09 站捷十二用地改採替代方案，捷十三誤值為捷十二，另配合 LG11 站(捷十三)暫予保留及路線轉彎處(捷十七)配合土城三通調整變更分區為捷運系統用地兼供河川使用，爰配合修正捷運系統用地編號。</p>	
三、捷運系統用地 (捷十二至捷十七) 建蔽率及容積率不予規定，捷運設施採減體減量設計並以植栽柔化突出物，植栽部分覆土深度應達 0.5 公尺以上，喬木部分覆土深度應達 1.5 公尺以上，且喬木之綠覆面不予規定。捷運系統用地 (捷十五) 變更後應維持原人行步道 (4 公尺) 功能。	三、捷運系統用地(捷十二至捷十九) 建蔽率及容積率不予規定。捷運系統用地 (捷十三) 變更後應維持後應維持原金城路一段 88 巷通行功能，供公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更改用途。捷運系統用地(捷十四)若土地所有權人及相關權利關係人同意將其土地供捷運設施使用，且經捷運工程主管機關同意並無償設	<p><u>附表一 捷運系統用地及捷運開發區管制要點表</u></p> <p><u>二、捷運系統用地(捷十四、捷十五、捷十六、捷十八、捷十九) 建蔽率及容積率不予規定。捷運系統用地 (捷十三) 變更後應維持後應維持原金城路一段 88 巷通行功能，供公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更改用途。</u></p> <p><u>捷運系統用地(捷十四)若土地所有權人及相關權利關係人同意將其土地供捷運設施使用，且經捷運工程主管機關同意並無償設</u></p>	依本次提會建議內容通過。(109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容)

公展條文	108.03.28 第 99 次市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容	市都委會決議
	<p>定永久地上權，則其建蔽率、容積率及使用項目管制規定均依變更前使用分區之規定辦理，且供捷運設施使用部分免計入容積率及建蔽率計算。</p> <p>捷運系統用地（捷十五）變更後應維持原人行步道（4 公尺）功能。</p> <p>捷運系統用地（捷十八）西側之忠義路為既有巷道，應盡量維持其原有道路寬度供公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途。</p> <p>捷運系統用地（捷十八）因基地大小限制致無法符合「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」規定退縮時，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，不受其限制辦理。</p>	<p><del>定永久地上權，則其建蔽率、容積率及使用項目管制規定均依變更前使用分區之規定辦理，且供捷運設施使用部分免計入容積率及建蔽率計算。</del></p> <p>捷運系統用地（捷十五）變更後應維持原人行步道（4 公尺）功能。</p> <p>捷運系統用地（捷十八）西側之忠義路為既有巷道，應盡量維持其原有道路寬度供公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途。</p> <p>捷運系統用地（捷十八）因基地大小限制致無法符合「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」規定退縮時，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過本府捷運工程局審定並報請新北市都市設計及土地使用開發許可審議會大會報告後，不受其限制辦理。</p> <p><b>修正理由：</b></p> <p>1.配合 108 年 12 月 13 日及 26 日分別發布實施「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及核定實施「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第一階段）」案，於本案土管要點新增第 15 點及附表一，併同調整附表條文點次。</p> <p>2.LG09 站(捷十二)改採替代方案，捷十三誤值為捷十二，另配合 LG11 站(捷十三)</p>	

公展條文	108.03.28 第 99 次市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容	市都委會決議																																																
		<p>暫予保留及路線轉彎處(捷十七)配合土城三通調整變更分區為捷運系統用地兼供河川使用，爰配合修正捷運系統用地編號。</p> <p>3.LG11 站出入口 B(捷十三)，內政部都委會決議暫予保留，故先予刪除相關條文規定。</p> <p>4.原 LG12 站出入口 B(捷十四)因土地所有權人不同意將其土地供捷運設施使用，爰改採替代方案，使用行政院農業委員會農田水利署土地，故刪除捷十四相關規定。</p> <p>5.配合主要計畫審竣內容，LG12 站出入口 A(捷十八)縮小用地範圍(不包含忠義路)，故刪除維持供公眾通行規定。</p> <p>6.依 108 年 11 月 21 日本府捷運工程局新北捷土字第 1082179587 號函略以：「為簡化本市境內捷運(輕軌)工程都市設計審議行政程序，本市境內捷運(輕軌)都市設計審議業奉本府核准由本局審定後報請本市都市設計審議會報告。」，故配合修正內容。</p>																																																	
<p>四、捷運開發區 2 至捷運開發區 4，其開發強度及使用組別不得超過表 6.2-1 所列規定。</p> <p>表 6.2-1 捷運開發區開發強度及使用組別表</p> <table border="1" data-bbox="86 1675 448 1951"> <thead> <tr> <th>編號及土地 使用分區</th> <th>捷運開發區 2</th> <th>捷運開發區 3</th> <th>捷運開發區 4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車站</td> <td>LG09</td> <td>LG10</td> <td>LG12</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>60%</td> <td>70%</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>408%</td> <td>544%</td> <td>306%</td> </tr> <tr> <td>開挖率</td> <td colspan="3">不予規定</td> </tr> </tbody> </table>	編號及土地 使用分區	捷運開發區 2	捷運開發區 3	捷運開發區 4	車站	LG09	LG10	LG12	建蔽率	60%	70%	60%	容積率	408%	544%	306%	開挖率	不予規定			<p>四、捷運開發區 2 及捷運開發區 5，除本點(四)規定另核予之容積外，其開發強度其開發強度及使用組別不得超過表 6.2-1 所列規定。</p> <p>表 6.2-1 捷運開發區開發強度及使用組別表</p> <table border="1" data-bbox="448 1787 762 2022"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號及土地 使用分區</th> <th colspan="2">捷運開發區 2</th> <th colspan="2">捷運開發區 5</th> </tr> <tr> <th>編號</th> <th>土地 使用分區</th> <th>編號</th> <th>土地 使用分區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車站</td> <td>LG09(A)</td> <td>LG09(B)</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	編號及土地 使用分區	捷運開發區 2		捷運開發區 5		編號	土地 使用分區	編號	土地 使用分區	車站	LG09(A)	LG09(B)			<p>附表一 捷運系統用地及捷運開發區管制要點表</p> <p>三、捷運開發區 2 及捷運開發區 5，除本點(四)規定另核予之容積外，其開發強度其開發強度及使用組別不得超過表 6.2-1 所列規定。</p> <p>表 6.2-1 捷運開發區開發強度及使用組別表</p> <table border="1" data-bbox="762 1888 1142 2040"> <thead> <tr> <th>編號及土地 使用分區</th> <th>捷運開發區 2</th> <th>捷運開發區 5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車站</td> <td>LG09(A)</td> <td>LG09(B)</td> </tr> </tbody> </table>	編號及土地 使用分區	捷運開發區 2	捷運開發區 5	車站	LG09(A)	LG09(B)	<p>依本次提會建議內容修正後通過。(109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容)</p> <p>修正理由： 配合本次提會刪除(四)之規定，爰酌修條文內容。</p> <p>修正後內容： 附表一 捷運系統用地及捷運開發區管制要點表</p> <table border="1" data-bbox="1142 1899 1506 2022"> <thead> <tr> <th colspan="4">三、捷運開發區 2 及捷運開發區 5，除本點(四)規定另核予之容積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"> </td> </tr> </tbody> </table>	三、捷運開發區 2 及捷運開發區 5，除本點(四)規定另核予之容積							
編號及土地 使用分區	捷運開發區 2	捷運開發區 3	捷運開發區 4																																																
車站	LG09	LG10	LG12																																																
建蔽率	60%	70%	60%																																																
容積率	408%	544%	306%																																																
開挖率	不予規定																																																		
編號及土地 使用分區	捷運開發區 2		捷運開發區 5																																																
	編號	土地 使用分區	編號	土地 使用分區																																															
車站	LG09(A)	LG09(B)																																																	
編號及土地 使用分區	捷運開發區 2	捷運開發區 5																																																	
車站	LG09(A)	LG09(B)																																																	
三、捷運開發區 2 及捷運開發區 5，除本點(四)規定另核予之容積																																																			

公展條文		108.03.28 第 99 次市都委會決議		依 109.12.08 第 982 次內政部 都委會決議建議修正內容			市都委會決議																
使用組別	<p>(一)本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、通風井、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外,並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。</p> <p>(二)捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</p> <p>(三)土地使用除本計畫另有規定者外,悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理,並不受都市計畫法新北市施行細則第 14、15、17 條相關管制規定之限制。</p>	建蔽率	80%	80%	建蔽率	80%	80%	外,其開發強度其開發強度及使用組別不得超過表 6.2-1 所列規定。															
		容積率	750%	750%	容積率	750%	750%																
		使用組別	<p>1.本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、通風井、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外,並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。</p> <p>2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</p> <p>3.土地使用除本計畫另有規定者外,悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理。</p>		使用組別	<p>1.本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、通風井、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外,並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。</p> <p>2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</p> <p>3.土地使用除本計畫另有規定者外,悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理。</p>		表 6.2-1 捷運開發區開發強度及使用組別表															
			<p>(一)捷運開發區 5,其使用應配合新北市政府政策優先提供「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條規定之公益性設施使用。</p> <p>(二)土地開發建築物除上述容積項目外,不得再依「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令規定申請。</p>			<p>(一)捷運開發區 5,其使用應配合新北市政府政策優先提供「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條規定之公益性設施使用。</p> <p>(二)土地開發建築物除上述容積項目外,不得再依「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵,及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」</p>		<table border="1"> <tr> <td>編號及土地使用分區</td> <td>捷運開發區 2</td> <td>捷運開發區 5</td> </tr> <tr> <td>車站</td> <td>LG09(A)</td> <td>LG09(B)</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>80%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>750%</td> <td>750%</td> </tr> <tr> <td>開挖率</td> <td colspan="2">不予規定</td> </tr> </table>	編號及土地使用分區	捷運開發區 2	捷運開發區 5	車站	LG09(A)	LG09(B)	建蔽率	80%	80%	容積率	750%	750%	開挖率	不予規定	
編號及土地使用分區	捷運開發區 2	捷運開發區 5																					
車站	LG09(A)	LG09(B)																					
建蔽率	80%	80%																					
容積率	750%	750%																					
開挖率	不予規定																						
<p>註：有關捷運開發區容積率上限係指容積總樓地板面積等於各捷運開發區面積乘以變更前原土地使用分區基準容積率乘以 1.7 倍。</p> <p>(一)表 6.2-1 捷運開發區之容積率與表 6.1-1 原土地使用分區基準容積率之差額容積項目說明如下：</p> <p>1. 差額容積之半數由新北市政府支付建</p>																							

公展條文	108.03.28 第 99 次市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容	市都委會決議
<p>造成本後取得，作為新北市政府負擔自償性捷運設施經費之貢獻額度，以挹注捷運建設經費。</p> <p>2. 如獎勵容積因法規因素限制，致無法完全使用部分，由所有土地所有權人與新北市政府均攤。</p> <p>(二) 土地開發建築物除上述容積項目外，不適用容積移轉、開放空間、增設停車、都市更新或其他有關容積獎勵之規定。</p> <p>(三) 捷運設施(出入口、通風井、轉乘設施及其相關設施)不計入容積計算。</p>	<p>請容積獎勵，及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。</p> <p>(三) 捷運設施(出入口、通風井、轉乘設施及其相關設施)不計入容積計算。</p> <p>(四) 變更前各宗基地之原有合法建築物容積高於都市計畫法定容積者，其原有合法建築物容積與都市計畫法定容積之差額，得另核予容積，該部分新北市政府不參與分配。</p>	<p>申請容積移轉。</p> <p>(三) 捷運設施(出入口、通風井、轉乘設施及其相關設施)不計入容積計算。</p> <p><del>(四) 變更前各宗基地之原有合法建築物容積高於都市計畫法定容積者，其原有合法建築物容積與都市計畫法定容積之差額，得另核予容積，該部分新北市政府不參與分配。</del></p> <p><b>修正理由：</b></p> <p>1. 配合 108 年 12 月 13 日及 26 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及核定實施「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，於本案土管要點新增第 15 點及附表一，併同調整附表條文點次。</p> <p>2. 有關開挖率之規定，因應 108 年 7 月 3 日公告修正之都市計畫法新北市施行細則第 37 條第 2 項規定：「…依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。…」，爰訂定捷運開發區之開挖率規定。</p> <p>3. 配合主要計畫審竣內容，捷開區 2 及 5 係由工業區變更，無此項情形，故刪除(四)內容。</p>	<p>(二) 土地開發建築物除上述容積項目外，不得再依「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵，及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。</p> <p>(三) 捷運設施(出入口、通風井、轉乘設施及其相關設施)不計入容積計算。</p> <p><del>(四) 變更前各宗基地之原有合法建築物容積高於都市計畫法定容積者，其原有合法建築物容積與都市計畫法定容積之差額，得另核予容積，該部分新北市政府不參與分配。</del></p> <p><b>修正後理由：</b></p> <p>1. 配合 108 年 12 月 13 日及 26 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及核定實施「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，於本案土管要點新增第 15 點及附表一，併同調整附表條文點次。</p> <p>2. 有關開挖率之規定，因應 108 年 7 月 3 日公告修正之都市計畫法新北市施行細則第 37 條第 2 項規定：「…依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。…」，爰</p>

公展條文	108.03.28 第 99 次市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容	市都委會決議
			訂定捷運開發區之開挖率規定。 3.配合主要計畫審竣內容，捷開區 2 及 5 係由工業區變更，無此項情形，故刪除(四)及相關內容。
<p>五、捷運開發區 2 至捷運開發區 4 辦理土地開發時，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 土地開發建築物面臨 10 公尺以上計畫道路應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道，並依新北市無遮簷人行道設置相關規定辦理；鋪設止滑、透水、硬質鋪面且供公眾通行。其建築物間之鄰棟間距應留設至少 8 公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。前述原則如因基地限制，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，不受其限制辦理。</p> <p>(二) 土地開發建築物應於實設空地進行綠化。於屋頂設置捷運設施冷卻水塔時，免進行立體綠化及設置綠能設施或設備。</p> <p>(三) 有關都市計畫法新北市施行細則第 56 條，透水面積、雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施之規定，土地開發建築物因基地條件限制，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，不</p>	<p>五、捷運開發區 2 及捷運開發區 5 辦理土地開發時，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 土地開發建築物面臨 10 公尺以上計畫道路應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道，並依新北市無遮簷人行道設置相關規定辦理；鋪設止滑、透水、硬質鋪面且供公眾通行。其建築物間之鄰棟間距應留設至少 8 公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。前述原則如因基地限制，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，不受其限制辦理。</p> <p>(二) 捷運開發區辦理土地開發時，應考量地面層捷運出入口空間服務品質，不減損公共通行便利性。</p> <p>(三) 捷運開發區 2 及捷運開發區 5 土地開發建築物應取得綠建築標章。</p>	<p>附表一 捷運系統用地及捷運開發區管制要點表</p> <p>四、捷運開發區 2 及捷運開發區 5 辦理土地開發時，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 土地開發建築物面臨 10 公尺以上計畫道路應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道，並依新北市無遮簷人行道設置相關規定辦理；鋪設止滑、透水、硬質鋪面且供公眾通行。其建築物間之鄰棟間距應留設至少 8 公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。前述原則如因基地限制，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過本府捷運工程局審定並報請新北市都市設計及土地使用開發許可審議會大會報告後，不受其限制辦理。</p> <p>(二) 捷運開發區辦理土地開發時，應考量地面層捷運出入口空間服務品質，不減損公共通行便利性。</p> <p>(三) 捷運開發區 2 及捷運開發區 5 土地開發建築物應取得綠建築標章。</p> <p>(四) 捷運開發區 2 及捷運</p>	<p>依本次提會建議內容修正後通過。(109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容)</p> <p>修正理由： 有關四(一)退縮原則，捷運開發區倘因基地限制需放規定，仍需經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，爰維持原 108 年 3 月 28 日第 99 次市都委會決議之條文。</p> <p>修正後內容： 附表一 捷運系統用地及捷運開發區管制要點表</p> <p>四、捷運開發區 2 及捷運開發區 5 辦理土地開發時，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 土地開發建築物面臨 10 公尺以上計畫道路應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道，並依新北市無遮簷人行道設置相關規定辦理；鋪設止滑、透水、硬質鋪面且供公眾通行。其建築物間之鄰棟間距應留設至少 8 公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。前述原則如因基地限制，得經新北市都市設計及土地使用開發</p>

公展條文	108.03.28 第 99 次市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容	市都委會決議
<p>受前述規定之限制。</p> <p>(四) 捷運開發區 2 至捷運開發區 4 土地開發建築物應取得綠建築標章。</p> <p>(五) 捷運開發區 2 至捷運開發區 4 土地開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其小汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70% 為上限。</p> <p>(六) 捷運開發區 2 東側之金城路三段 149 巷為現有巷道，開發時應留設 6 公尺(詳圖 6.2-1)供公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途使用。</p> <p>(七) 捷運開發區 3 西側之清水路 85 巷及南側清水路 85 巷 3 弄為現有巷道，開發時應留設 6 公尺(詳圖 6.2-2)供公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途使用。</p> <p>(八) 應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照。</p>	<p>(四) 捷運開發區 2 及捷運開發區 5 土地開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70% 為上限。</p>	<p>開發區 5 土地開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70% 為上限。</p> <p><b>修正理由：</b></p> <p>1. 配合 108 年 12 月 13 日及 26 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及核定實施「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，於本案土管要點新增第 15 點及附表一，併同調整附表條文點次。</p> <p>2. 依 108 年 11 月 21 日本府捷運工程局新北捷土字第 1082179587 號函略以：「為簡化本市境內捷運(輕軌)工程都市設計審議行政程序，本市境內捷運(輕軌)都市設計審議業奉本府核准由本局審定後報請本市都市設計審議會報告。」，故配合修正內容。</p>	<p><u>許可審議委員會審議通過後</u>，不受其限制辦理。</p> <p>(二) 捷運開發區辦理土地開發時，應考量地面層捷運出入口空間服務品質，不減損公共通行便利性。</p> <p>(三) 捷運開發區 2 及捷運開發區 5 土地開發建築物應取得綠建築標章。</p> <p>(四) 捷運開發區 2 及捷運開發區 5 土地開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70% 為上限。</p> <p><b>修正後理由：</b></p> <p>配合 108 年 12 月 13 日及 26 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及核定實施「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，於本案土管要點新增第 15 點及附表一，併同調整附表條文點次。</p>
<p>六、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p>	<p>六、本計畫區之捷運開發區及捷運系統用地，應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市都市設計審議原則」</p>	<p>附表一 捷運系統用地及捷運開發區管制要點表</p> <p><u>五</u>、本計畫區之捷運開發區及捷運系統用地，應先經新北都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市都市</p>	<p>依本次提會建議內容修正後通過。(109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容)</p> <p>修正理由： 捷運開發區仍需經新北市都</p>



公展條文	108.03.28 第 99 次市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容	市都委會決議
	<p>及「新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照。</p>	<p><u>設計審議原則</u>」及「<u>新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則</u>」<u>審議通過</u>本府捷運工程局審定並報請<u>新北市都市設計及土地使用開發許可審議會大會報告</u>後方得核發建造執照。</p> <p><b>修正理由：</b></p> <p>1.配合 108 年 12 月 13 日及 26 日分別發布實施「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及核定實施「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第一階段）」案，於本案土管要點新增第 15 點及附表一，併同調整附表條文點次。</p> <p>2.依 108 年 11 月 21 日本府捷運工程局新北捷土字第 1082179587 號函略以：「為簡化本市境內捷運(輕軌)工程都市設計審議行政程序，本市境內捷運(輕軌)都市設計審議業奉本府核准由本局審定後報請本市都市設計審議會大會報告。」，故配合修正內容。</p>	<p>市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後得核發建造執照，爰維持原 108 年 3 月 28 日第 99 次市都委會決議之條文，本次僅修正捷運系統用地依 108 年 11 月 21 日本府捷運工程局新北捷土字第 1082179587 號函內容辦理。</p> <p>修正後內容： 附表一 捷運系統用地及捷運開發區管制要點表</p> <p><u>五、本計畫區之捷運開發區及捷運系統用地應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照，捷運系統用地應先經本府捷運工程局審定並報請新北市都市設計及土地使用開發許可審議會大會報告後方得核發建造執照。</u></p> <p><b>修正後理由：</b></p> <p>1.配合 108 年 12 月 13 日及 26 日分別發布實施「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及核定實施「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第一階段）」案，於本案土管要點新增第 15 點及附表一，併同調整附表條文點次。</p> <p>2.依 108 年 11 月 21 日本府捷運工程局新北捷土字第 1082179587 號函略以：</p>

公展條文	108.03.28 第 99 次市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容	市都委會決議
			「為簡化本市境內捷運(輕軌)工程都市設計審議行政程序，本市境內捷運(輕軌)都市設計審議業奉本府核准由本局審定後報請本市都市設計審議大會報告。」，故配合修正內容。
七、本計畫用地內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	七、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。若本要點執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	刪除。 <b>刪除理由：</b> 配合 108 年 12 月 13 日及 26 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及核定實施「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，本點已於新條文第 16 點敘明，爰刪除本點條文。	依本次提會建議內容通過。 (109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容)
-	-	十六、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。 <b>修正理由：</b> 1.點次調整。 2.配合 108 年 12 月 13 日及 26 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及核定實施「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，於本案土管要點新增第 15 點，其餘原條文第 1 點至第 14 點及附圖維持原條文內容，另因原條文第 15 點已於本點敘明，爰刪除原條文第 15 點。	依本次提會建議內容通過。 (109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容)
-	-		

公展條文	108.03.28 第 99 次市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容	市都委會決議
		<div data-bbox="767 271 1137 533" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="767 539 1137 712" data-label="Text"> <p>附圖 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</p> </div> <div data-bbox="767 741 1137 1120" data-label="Text"> <p><b>修正理由：</b>          配合 108 年 12 月 13 日及 26 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及核定實施「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，於本案土管要點新增第 15 點，其餘附圖維持原土管規定。</p> </div>	

案由	變更土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(部分乙種工業區為捷運系統用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第十案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、辦理機關：臺北市政府捷運工程局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>肆、再提會討論緣由：</p> <p>為推動「捷運萬大-中和-樹林線第二期路線」，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，針對捷運設施所需之用地，辦理都市計畫變更作業，本細部計畫業經 108 年 3 月 28 日新北市都市計畫委員會第 99 次會議審議通過。</p> <p>後「捷運萬大-中和-樹林線第二期路線」除 LG11 站經內政部都委會專案小組建議暫予保留外，其餘場站經 109 年 12 月 8 日內政部都市計畫委員會第 982 次會議審議完竣在案，依該會議決議略以：「六、建議案名格式修正為「變更○○都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(○○站)主要計畫」案，以資簡明。……九、考量捷運系統為整體路線且市政府所提修正內容頗有差異，為保障民眾權益，本案請補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」。經檢視本案細部計畫部分內容須配合主要計畫修正，再提本市都市計畫委員會審議，以符合主要計畫之指導，續辦理本案主要計畫與細部計畫內容再公开展覽事宜。</p> <p>伍、計畫位置及範圍：</p> <p>萬大線第二期路線自中華路轉向城林路，行經城林大橋南側與環河道路交叉，路線段行經範圍涉及分區變更為捷運系統用地，現況為農作、雜林地、堤防及環河道路，未有建築物，原土地使用分區為乙種工業區，路線圖詳如圖 1、變更位置及範圍詳如圖 2 所示。</p> <p>陸、再提會報告事項</p> <p>本案細部計畫 108 年 3 月 28 日經本市都市計畫委員會第 99 次會議審議通過，配合主要計畫 109 年 12 月 8 日內政部都市計畫委員會第 982</p>		

	<p>次會議審竣內容修正計 2 項，分別說明如下：</p> <p>一、修正變更案名：配合主要計畫審竣內容，修正本案細部計畫案名為：「變更土城（頂埔地區）都市計畫（既有發展地區）細部計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（路線段）」案。</p> <p>二、本次修正內容：</p> <p>（一）增列土地使用分區管制要點變更案：考量捷運相關設施之設置依大眾捷運法等相關規定辦理，有其獨特性，故將捷運系統用地相關規定以新增附表方式進行管制，作為與一般管制規定之區別，詳表 1。</p> <p>（二）事業及財務計畫表：依 107 年 10 月 17 日「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地發展計畫案」第二期工程財務計畫暨計畫期程調整行政院核定之內容修正，詳表 2。</p> <p>（三）因應新北市境內捷運(輕軌)工程都市設計審議行政程序簡化，配合修改土地使用分區管制要點，詳表 3。</p> <p>柒、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
決議	<p>一、依本次提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

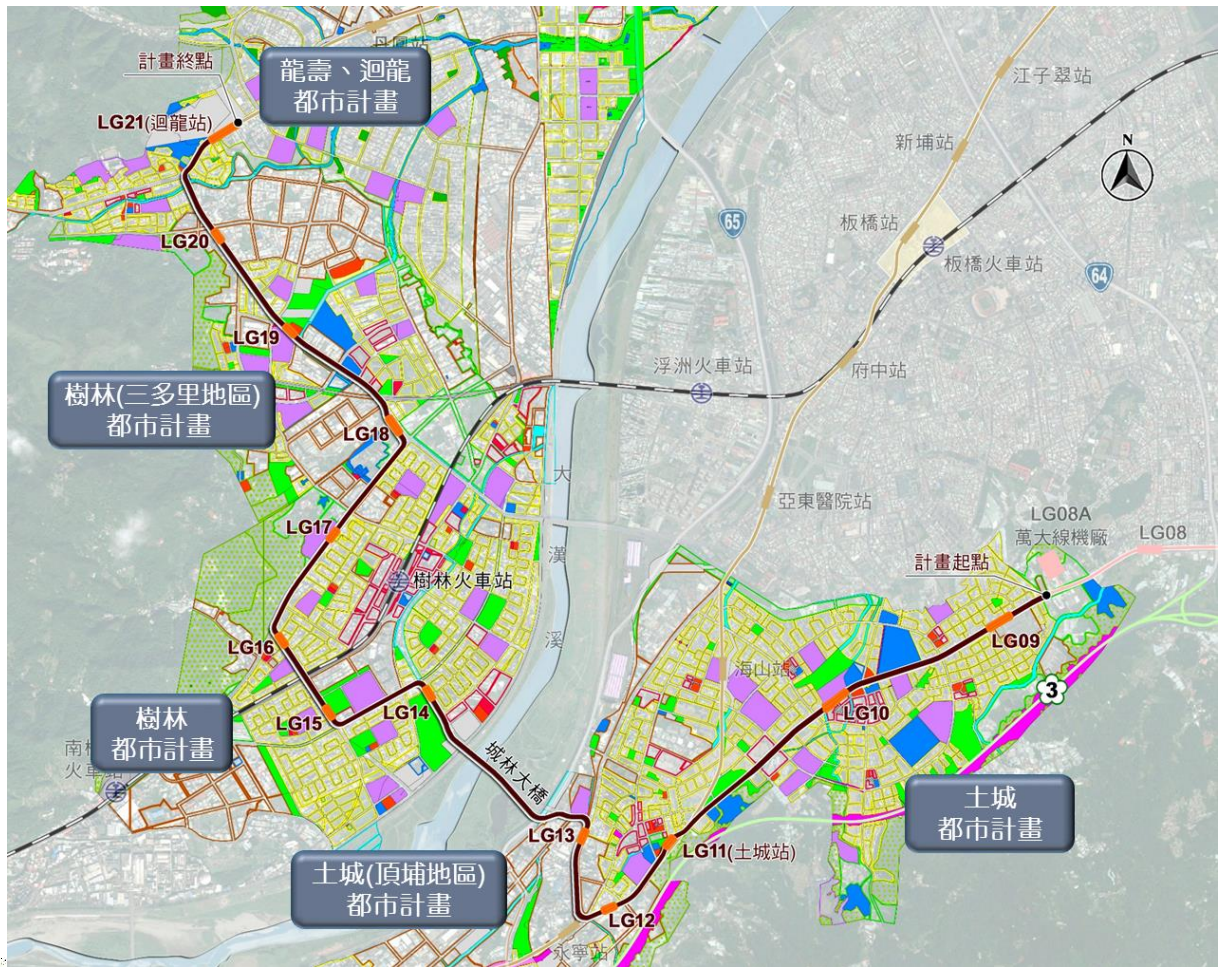


圖 1 捷運萬大線第二期路線各車站位置示意圖

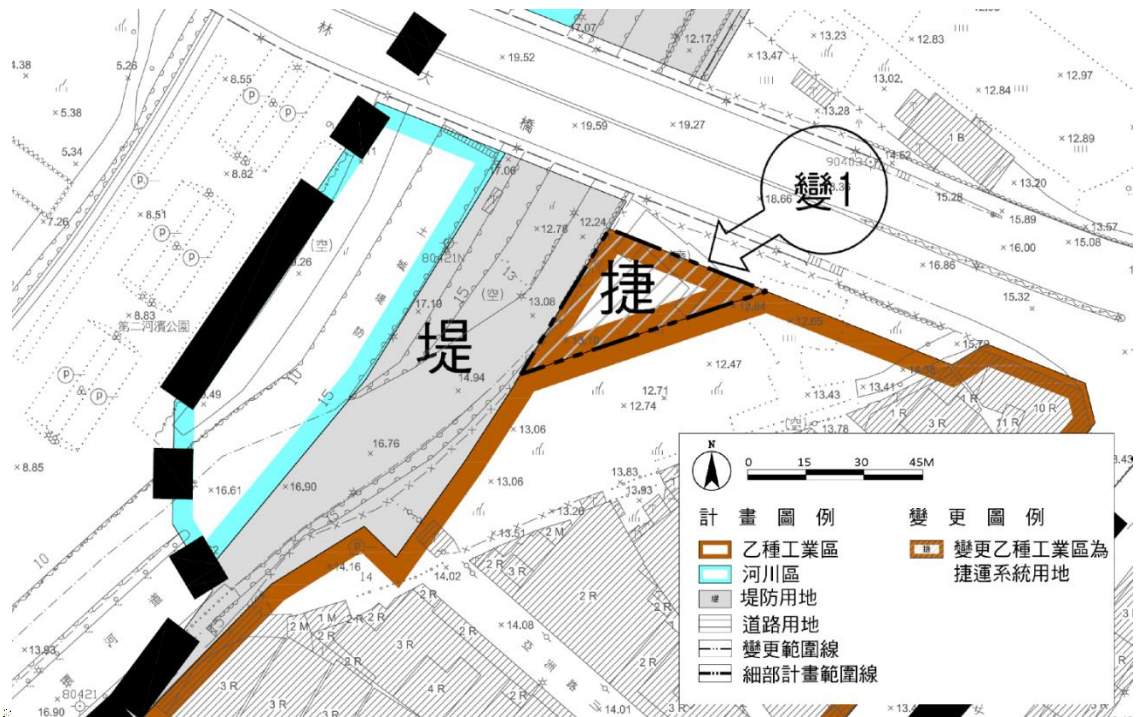


圖 2 「變更土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(路線段)」案變 1 案變更示意圖

表 1 「變更土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(路線段)」

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	城林大橋與環河道路交叉處	乙種工業區 (0.0887)	捷運系統用地 (0.0887)	設置萬大線第二期路線高架軌道。		依 109.03.28 第 99 次市都委會決議通過。
2 (本 次新 增)	<u>變更土城(頂埔地區)(既有發展地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案土地使用分區管制要點第 19 點、第 20 點</u>	<u>土地使用分區管制要點詳表 3</u>		<p>1. <u>新增土管要點第 19 點：「有關捷運相關設施使用之捷運系統用地及捷運開發區相關管制依附表二規定辦理。」</u></p> <p>2. <u>考量捷運相關設施之設置依大眾捷運法等相關規定辦理，有其獨特性，故將捷運系統用地相關規定以新增附表方式進行管制，作為與一般管制規定之區別。</u></p> <p>3. <u>原土管要點第 19 點：「本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。」，配合點次調整為第 20 點。</u></p>		依本次提會建議內容通過。 (109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容)

表 2 實施進度及經費表

109.03.28 第 99 次市都委會決議											依 109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容											市都委會決議					
6.2-1 事業及財務計畫表											6.2-1 事業及財務計畫表											依本次提 會建議內 容通過。 (109.12.08 第 982 次 內政部都 委會決議 建議修正 內容)					
使用 分區	權屬	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費 (億元)		主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源	使用 分區	權屬	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費 (億元)		主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源		
			協議 價購	徵 收	撥 用	土 地 開 發	徵購/ 撥用費 (億元)	地上物 補償費 (億元)	工程 費							合計	協議 價購	徵 收	撥 用	土 地 開 發	徵購/ 撥用費 (億元)					地上物 補償費 (億元)	工程 費
捷 運 系 統 用 地	私	0.0887	V	V			1.13	--	516.68	558.81 (註4)	臺 北 市 政 府	119 年	專 案 編 列	捷 運 系 統 用 地	私	0.0887	V	V			1.13	--	516.68 <del>513.17</del>	558.81 <del>555.30</del> (註4)	臺 北 市 政 府	119 年	專 案 編 列
註1：本表所列土地徵購費及地上物補償費等相關費用依實際核發金額為準，開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。 註2：撥用方式依「國有不動產撥用要點」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及相關規定辦理。 註3：依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其他相關規定辦理。 註4：本表所列開闢經費為萬大線第二期興建工程經費及用地取得費。 資料來源：「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地開發計畫案」第二期工程（財務計畫）第一次修正計畫，107年10月臺交字第1070124436號函核定。											註1：本表所列土地徵購費及地上物補償費等相關費用依實際核發金額為準，開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。 註2：撥用方式依「國有不動產撥用要點」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及相關規定辦理。 註3：依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其他相關規定辦理。 註4：本表所列開闢經費為萬大線第二期興建工程經費及用地取得費。 資料來源：「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地發展計畫案」第二期工程財務計畫暨計畫期調整，107年10月17日院臺交字第1070124436號函核定。  <b>修正理由：</b> 「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地發展計畫案」第二期工程財務計畫暨計畫期調整，107年10月17日院臺交字第1070124436號函核定，因間接工程成本調降為直接工程成本之13.10%，總工程經費調整為555.30億元(當年幣值)，爰配合修正相關引用資料來源。																



表 3 土地使用分區管制要點修正條文對照表

公展條文	108.03.28 第 99 次 市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部 都委會決議建議修正內容	市都委會 決議				
		<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。</p> <p>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。 但建築基地除「土城(頂埔地區)都市計畫(原海山煤礦專用區變更為乙種工業區永寧段 228-3、228-8 地號部份)細部計畫」案範圍外，其餘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。</p> <p>三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定：</p> <table border="1" data-bbox="911 1420 1289 2027"> <thead> <tr> <th data-bbox="911 1420 986 1547">土地 使用 分區 種類</th> <th data-bbox="986 1420 1289 1547">容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="911 1547 986 2027">產業 專用 區</td> <td data-bbox="986 1547 1289 2027">產業專用區以提供通訊軟體及電腦週邊設備、生物技術及製藥、光電、半導體產業(附表 1)與其他經新北市政府目的事業主管機關核准之科技產業之創意、研發、製造、組合、行銷、服務活動、企業營運總部，與經新北市政府核准之公用設備及公共設施使用為主，並不得為施行細則第十八條禁止之建築物</td> </tr> </tbody> </table>	土地 使用 分區 種類	容許使用內容	產業 專用 區	產業專用區以提供通訊軟體及電腦週邊設備、生物技術及製藥、光電、半導體產業(附表 1)與其他經新北市政府目的事業主管機關核准之科技產業之創意、研發、製造、組合、行銷、服務活動、企業營運總部，與經新北市政府核准之公用設備及公共設施使用為主，並不得為施行細則第十八條禁止之建築物	<p>依本次提 會建議內 容通過。 (109.12.08 第 982 次 內政部都 委會決議 建議修正 內容)</p>
土地 使用 分區 種類	容許使用內容						
產業 專用 區	產業專用區以提供通訊軟體及電腦週邊設備、生物技術及製藥、光電、半導體產業(附表 1)與其他經新北市政府目的事業主管機關核准之科技產業之創意、研發、製造、組合、行銷、服務活動、企業營運總部，與經新北市政府核准之公用設備及公共設施使用為主，並不得為施行細則第十八條禁止之建築物						

公展條文	108.03.28 第 99 次 市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部 都委會決議建議修正內容	市都委會 決議
		<p>與土地之使用。其容許使用項目包括：</p> <p>(一) 辦公室、企業營運總部。</p> <p>(二) 廠房、作業場所。</p> <p>(三) 研發、試驗及訓練設施。</p> <p>(四) 推廣、展示、銷售設施。</p> <p>(五) 集會堂、會議設施。</p> <p>(六) 倉庫、露天設施或堆置場所。</p> <p>(七) 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。</p> <p>(八) 附屬員工宿舍及員工餐廳，其中員工宿舍總樓地板面積不得大於總樓地板面積百分之十，並可提供相關生活及休閒設施。</p> <p>(九) 一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構，僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層，使用面積並限制如下：</p> <p>1、一般零售業之單一樓層營業樓地板面積不得超過 500 平方公尺。</p> <p>2、餐飲業及一般服務業之單一樓層營業樓地板面積不得超過 1,000 平方公尺。</p> <p>3、金融分支機構不予規定。</p> <p>(十) 其他經新北市政府目的事業主管機關核准之相關設施。</p>	
		四、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17	

公展條文	108.03.28 第 99 次 市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部 都委會決議建議修正內容	市都委會 決議																																														
		<p>條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="917 383 1283 931"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>甲種工業區</td> <td rowspan="3">210%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>乙種工業區</td> </tr> <tr> <td></td> <td>零星工業區</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>20%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>電力事業專用區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>產業專用區</td> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table> <p>五、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="911 1162 1283 1823"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td>國中以下</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>高中(職)</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>公園兼遺址保存用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>廣場兼停車場用地</td> <td>作立體使用時 80%</td> <td>依有關規定辦理</td> </tr> </tbody> </table> <p>六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘</p>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則	200%	商業區	依施行細則	300%	工業區	甲種工業區	210%		乙種工業區		零星工業區	宗教專用區	20%	80%	電力事業專用區	50%	250%	產業專用區	60%	250%	公共設施種類	建蔽率	容積率	學校用地	國中以下	150%		高中(職)	200%	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%	公園兼遺址保存用地	15%	30%	市場用地	依施行細則規定辦理	240%	廣場兼停車場用地	作立體使用時 80%	依有關規定辦理	
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																															
住宅區	依施行細則	200%																																															
商業區	依施行細則	300%																																															
工業區	甲種工業區	210%																																															
	乙種工業區																																																
	零星工業區																																																
宗教專用區	20%	80%																																															
電力事業專用區	50%	250%																																															
產業專用區	60%	250%																																															
公共設施種類	建蔽率	容積率																																															
學校用地	國中以下	150%																																															
	高中(職)	200%																																															
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%																																															
公園兼遺址保存用地	15%	30%																																															
市場用地	依施行細則規定辦理	240%																																															
廣場兼停車場用地	作立體使用時 80%	依有關規定辦理																																															

公展條文	108.03.28 第 99 次 市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部 都委會決議建議修正內容	市都委會 決議																					
		<p>依下列規定設置：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1" data-bbox="911 456 1265 1193"> <thead> <tr> <th data-bbox="911 456 1082 611">土地使用種類</th> <th data-bbox="1082 456 1166 611">前院深度 (公尺)</th> <th data-bbox="1166 456 1265 611">側院深度 (公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="911 611 1082 689">電力事業專用區</td> <td data-bbox="1082 611 1166 689">6.00</td> <td data-bbox="1166 611 1265 689">3.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="911 689 1082 804">鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td> <td data-bbox="1082 689 1166 804">10.00</td> <td data-bbox="1166 689 1265 804">10.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="911 804 1082 882">公園兼遺址保存用地</td> <td data-bbox="1082 804 1166 882">10.00</td> <td data-bbox="1166 804 1265 882">10.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="911 882 1082 1037">市場用地</td> <td colspan="2" data-bbox="1082 882 1265 1037">面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td> </tr> <tr> <td data-bbox="911 1037 1082 1115">廣場兼停車場用地</td> <td data-bbox="1082 1037 1166 1115">3.00</td> <td data-bbox="1166 1037 1265 1115">不予規定</td> </tr> <tr> <td data-bbox="911 1115 1082 1193">污水處理場用地</td> <td data-bbox="1082 1115 1166 1193">3.00</td> <td data-bbox="1166 1115 1265 1193">不予規定</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。 【詳見附圖 1】</p> <p>(三)產業專用區及永寧段 228-3、228-8 地號乙種工業區建築退縮應依本要點第 18 點之規定辦理。</p> <p>七、汽機車停車位設置除產業專用區應依本要點第 18 點規定辦理外，其餘應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p>	土地使用種類	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)	電力事業專用區	6.00	3.00	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	10.00	10.00	公園兼遺址保存用地	10.00	10.00	市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		廣場兼停車場用地	3.00	不予規定	污水處理場用地	3.00	不予規定	
土地使用種類	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)																						
電力事業專用區	6.00	3.00																						
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	10.00	10.00																						
公園兼遺址保存用地	10.00	10.00																						
市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築																							
廣場兼停車場用地	3.00	不予規定																						
污水處理場用地	3.00	不予規定																						

公展條文	108.03.28 第 99 次 市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部 都委會決議建議修正內容	市都委會 決議
		<p>1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。</p> <p>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。</p> <p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(二) 為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經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。</p> <p>八、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。 本條自 110 年 7 月 1 日起實施。</p> <p>九、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。 依施行細則第 46 條或第</p>	

公展條文	108.03.28 第 99 次 市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部 都委會決議建議修正內容	市都委會 決議
		<p>48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p> <p>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：</p> <p>折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費</p> <p>(一) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值  <math display="block">=[(\text{捐建容積樓地板面積} / \text{新建建物總容積樓地板面積}) * \text{建築基地面積}] * \text{申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價} * 1.4。</math></p> <p>(二) 興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(三) 營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(四) 管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(五) 捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p> <p>十一、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。</p> <p>十二、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用</p>	

公展條文	108.03.28 第 99 次 市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部 都委會決議建議修正內容	市都委會 決議
		<p>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%：</p> <p>(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。</p> <p>(二)都市更新條例之獎勵容積，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。</p> <p>(三)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。</p> <p>十三、本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區或建築應先經都設會審議通過：</p> <p>(一)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。</p> <p>(二)風景區。</p> <p>(三)產業專用區。</p> <p>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</p>	

公展條文	108.03.28 第 99 次 市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部 都委會決議建議修正內容	市都委會 決議
		<p>公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p> <p>十五、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p> <p>十六、產業專用區之申請開發規模不得小於 1 公頃，但基地情況特殊且報經都設會審議通過者，則其開發規模不在此限。</p> <p>十七、產業專用區中私有土地若採自行整合至最小申請開發規模方式開發，需於申請使用執照捐贈申請開發範圍之私有土地總面積之 30% 土地予新北市，並得改以樓地板面積、停車位、繳納代金方式或以上述方式之合併累計。</p> <p>前項捐贈土地以供開放空間性質項目為主，並得計入規定建築退縮部分計算；採用回饋樓地板面積者，其數量得以回饋土地面積乘基地平均容積再乘 0.7 之方式為計算原則；如提供作停車空間，則以每 20 平方公尺計算一個停車車位，並以回饋樓地板面積數量之 1.2 倍計算停車空間面積。</p> <p>（回饋之停車位數不得計入建築技術規則規定所需劃設之停車位，但得優先申請租用）；採回饋為繳納代金者，依當年度土地公告現值加四成計算之。</p> <p>十八、本計畫區產業專用區及</p>	




公展條文	108.03.28 第 99 次 市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部 都委會決議建議修正內容	市都委會 決議
		<p>永寧段 228-3、228-8 地號乙種工業區除依上開管制規定外，其都市設計管制事項依下列規定：</p> <p>(一) 產業專用區：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公共開放空間 產業專用區之建築基地應沿主要道路面前留設不小於基地總面積百分之二十之法定空地，並應自行興闢予以美化綠化及維護管理供公眾使用（於建築執照、使用執照內加註）。</li> <li>2. 建築退縮 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築基地應依附圖 2 規定退縮建築並提供公眾使用，並應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道、其餘部份以植栽綠化為原則；退縮部分得計入法定空地，並得併入前項公共開放空間計算。</li> <li>(2) 產業專用區之建築基地應自地界線起退縮 2 公尺以上建築，該退縮部分並得作車道等通路使用。</li> </ol> </li> <li>3. 建築量體 產業專用區之建築物高度不得超過 70 公尺；另建築高度於 10 公尺以下之建築牆面，其連續長度達 80 公尺時，須留設阻斷牆面連續之缺口，且該缺口之寬度不得低於 10 公尺，退縮深度不得低於 5 公尺。</li> <li>4. 交通運輸系統 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 產業專用區之停車需求應自行提供滿</li> </ol> </li> </ol>	

公展條文	108.03.28 第 99 次 市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部 都委會決議建議修正內容	市都委會 決議
		<p>足。其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部小客車停車空間，超過部份每 150 平方公尺及其零數應增設一部小客車停車空間；機車停車空間悉依前述標準留設。</p> <p>(2) 停車空間之汽車出入口應距離道路邊交叉點或截角線、路口轉彎圓弧起點、穿越斑馬線、天橋或地下道出入口 10 公尺以上。</p> <p>(3) 停車空間設置於地下層時，其車道坡度不得大於 1 比 8，且汽、機車車道應予以分隔。</p> <p>(4) 依上述標準留設之停車空間得不計容積。</p> <p>5. 公用設備 本計畫區內公用設備管線應予地下化，若其設施必須暴露地面以上者，應維護安全並予美化。</p> <p>6. 都市防災計畫 計畫區內應於建築開發時規劃足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以維護公共安全。</p> <p>7. 綠化植栽及景觀計畫 (1) 綠化面積應連續且完整，以創造良好視覺及環境品質。 (2) 街道傢俱之設置應就舒適性及色彩計畫整體考量；建築物夜間照明設備應一</p>	

公展條文	108.03.28 第 99 次 市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部 都委會決議建議修正內容	市都委會 決議
		<p>併考量設置。</p> <p>(二)永寧段 228-3、228-8 地號乙種工業區：</p> <p>1. 建築退縮規定 工業區臨接永寧路南側，應自道路境界線至少退縮 3 公尺建築。退縮部分面積得計入法定空地，並作為公共開放空間使用暨應進行整體規劃設計。</p> <p>2. 公用設備 本計畫區內之公用設備管線應予地下化，若其設施必須暴露地面以上者，應維護安全並予美化。</p> <p><del>十九、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。</del></p> <p><b>修正理由：</b> 配合 109 年 11 月 10 日核定實施「變更土城(頂埔地區)(既有發展地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案，於本案土管要點新增第 19 點，其餘原條文第 1 點至第 18 點及附表一、附圖維持原條文內容，另因原條文第 19 點已於新條文第 20 點敘明，爰刪除原條文第 19 點。</p>	
		<p><u>十九、有關捷運相關設施使用之捷運系統用地及捷運開發區相關管制</u> <u>依附表二規定辦理。</u></p> <p><b>新增理由：</b> 考量捷運相關設施之設置依大眾捷運法等相關規定辦理，有其獨特性，故將捷運系統用地相關規定以新增附表方式進行管制，作為與一般管制規定之區別。爰新增本點條文及附表二。</p>	<p>依本次提 會建議內 容通過。 (109.12.08 第 982 次 內政部都 委會決議 建議修正 內容)</p>

公展條文	108.03.28 第 99 次 市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部 都委會決議建議修正內容	市都委會 決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則第 40 條之規定訂定。	依公開展覽條文通過。	刪除。  <b>刪除理由：</b> 配合 109 年 11 月 10 日核定實施「變更土城(頂埔地區)(既有發展地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案，本點已於新條文第 1 點敘明，爰刪除本點條文。	依本次提 會建議內 容通過。 (109.12.08 第 982 次 內政部都 委會決議 建議修正 內容)
二、本計畫變更後之捷運系統用地建蔽率及容積率不予規定，供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、通風井、冷卻水塔、緊急出口、軌道段、轉乘設施及其捷運相關設施)使用。	依公開展覽條文通過。	<p align="center"><u>附表二 捷運系統用地管制要點表</u></p> <p>二、本計畫變更後之捷運系統用地建蔽率及容積率不予規定，供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、通風井、冷卻水塔、緊急出口、軌道段、轉乘設施及其捷運相關設施)使用。</p> <p><b>修正理由：</b> 配合 109 年 11 月 10 日核定實施「變更土城(頂埔地區)(既有發展地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案，於本案土管要點新增第 19 點及附表二，併同調整附表條文點次。</p>	依本次提 會建議內 容通過。 (109.12.08 第 982 次 內政部都 委會決議 建議修正 內容)
無	三、本計畫捷運系統用地應經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則」審議。	<p align="center"><u>附表二 捷運系統用地管制要點表</u></p> <p>二、本計畫捷運系統用地應經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則」審議本府捷運工程局審定並報請新北市都市設計及土地使用開發許可審議會大會報告。</p> <p><b>修正理由：</b> 1.配合 109 年 11 月 10 日核定實施「變更土城(頂埔地區)(既有發展地區)細部計畫(土地使用分區管制要點</p>	依本次提 會建議內 容通過。 (109.12.08 第 982 次 內政部都 委會決議 建議修正 內容)

公展條文	108.03.28 第 99 次 市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部 都委會決議建議修正內容	市都委會 決議
		<p>專案通盤檢討)」案，於本案土管要點新增第 19 點及附表二，併同調整附表條文點次。</p> <p>2.依 108 年 11 月 21 日本府捷運工程局新北捷土字第 1082179587 號函略以：「為簡化本市境內捷運(輕軌)工程都市設計審議行政程序，本市境內捷運(輕軌)都市設計審議業奉本府核准由本局審定後報請本市都市設計審議會報告。」，故配合修正內容。</p>	
<p>四、本計畫用地內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>四、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。若本要點執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p>	<p>刪除。</p> <p><b>刪除理由：</b> 配合 109 年 11 月 10 日核定實施「變更土城(頂埔地區)(既有發展地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案，本點已於新條文第 20 點敘明，爰刪除本點條文。</p>	<p>依本次提 會建議內 容通過。 (109.12.08 第 982 次 內政部都 委會決議 建議修正 內容)</p>
-	-	<p><b>二十</b>、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p> <p><b>修正理由：</b> 1.點次調整。 2.配合 109 年 11 月 10 日核定實施「變更土城(頂埔地區)(既有發展地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案，於本案土管要點新增第 19 點，其餘原條文第 1 點至第 18 點及附表一、附圖維持原條文內容，另因原條文第 19 點已於本點敘明，爰刪除原條文第 19 點。</p>	<p>依本次提 會建議內 容通過。 (109.12.08 第 982 次 內政部都 委會決議 建議修正 內容)</p>
-	-	 <p>附圖 1 住宅區面臨計畫道路</p>	<p>依本次提 會建議內 容通過。 (109.12.08 第 982 次</p>

公展條文	108.03.28 第 99 次 市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部 都委會決議建議修正內容	市都委會 決議								
		<p>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</p>  <p>附圖 2 產業專用區退縮範圍示意圖</p> <p><b>修正理由：</b> 配合 109 年 11 月 10 日核定實施「變更土城(頂埔地區)(既有發展地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案，於本案土管要點新增第 19 點，其餘附表一、附圖維持原土管規定。</p>	內政部都委會決議建議修正內容)								
		<p>附表一 產業專用區引進產業類別細項表</p> <table border="1" data-bbox="911 1265 1289 2000"> <thead> <tr> <th>產業類別</th> <th>各產業細項</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>通訊軟體及電腦周邊設備業</td> <td>一、電訊系統業 二、微波系統與元件業 三、光纖系統與元件業 四、衛星通訊系統業 五、軟體工程與電腦周邊設備業</td> </tr> <tr> <td>生物技術及製藥</td> <td>一、疫苗試劑業 二、醫療器材業 三、7-胺基頭孢素業 四、種苗業</td> </tr> <tr> <td>光電產業</td> <td>一、TFT 平面顯示器業 二、彩色顯示管業 三、光碟機業</td> </tr> </tbody> </table>	產業類別	各產業細項	通訊軟體及電腦周邊設備業	一、電訊系統業 二、微波系統與元件業 三、光纖系統與元件業 四、衛星通訊系統業 五、軟體工程與電腦周邊設備業	生物技術及製藥	一、疫苗試劑業 二、醫療器材業 三、7-胺基頭孢素業 四、種苗業	光電產業	一、TFT 平面顯示器業 二、彩色顯示管業 三、光碟機業	依本次提會建議內容通過。(109.12.08 第 982 次內政部都委會決議建議修正內容)
產業類別	各產業細項										
通訊軟體及電腦周邊設備業	一、電訊系統業 二、微波系統與元件業 三、光纖系統與元件業 四、衛星通訊系統業 五、軟體工程與電腦周邊設備業										
生物技術及製藥	一、疫苗試劑業 二、醫療器材業 三、7-胺基頭孢素業 四、種苗業										
光電產業	一、TFT 平面顯示器業 二、彩色顯示管業 三、光碟機業										

公展條文	108.03.28 第 99 次 市都委會決議	依 109.12.08 第 982 次內政部 都委會決議建議修正內容	市都委會 決議				
		<table border="1" data-bbox="916 264 1289 770"> <tr> <td data-bbox="916 264 1050 577"></td> <td data-bbox="1050 264 1289 577">           四、數位式照相機業            五、接觸式影像感應器業            六、光學系統元件業            七、光電半導體業            八、光電二極體業         </td> </tr> <tr> <td data-bbox="916 577 1050 770">半導體產業</td> <td data-bbox="1050 577 1289 770">           一、IC 設計業            二、IC 製造業            三、IC 材料業            四、IC 封裝測試業         </td> </tr> </table> <p data-bbox="916 808 1289 1111"><b>修正理由：</b> 配合 109 年 11 月 10 日核定實施「變更土城(頂埔地區)(既有發展地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案，於本案土管要點新增第 19 點，其餘附表一、附圖維持原土管規定。</p>		四、數位式照相機業 五、接觸式影像感應器業 六、光學系統元件業 七、光電半導體業 八、光電二極體業	半導體產業	一、IC 設計業 二、IC 製造業 三、IC 材料業 四、IC 封裝測試業	
	四、數位式照相機業 五、接觸式影像感應器業 六、光學系統元件業 七、光電半導體業 八、光電二極體業						
半導體產業	一、IC 設計業 二、IC 製造業 三、IC 材料業 四、IC 封裝測試業						

案由	擬定樹林都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第十一案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、辦理機關：臺北市政府捷運工程局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 23 條</p> <p>肆、再提會討論緣由：</p> <p>為推動「捷運萬大-中和-樹林線第二期路線」，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，針對捷運設施所需之用地，辦理都市計畫變更作業，本細部計畫業經 108 年 3 月 28 日新北市都市計畫委員會第 99 次會議審議通過。</p> <p>後「捷運萬大-中和-樹林線第二期路線」除 LG11 站經內政部都委會專案小組建議暫予保留外，其餘場站經 109 年 12 月 8 日內政部都市計畫委員會第 982 次會議審議完竣在案，依該會議決議略以：「六、建議案名格式修正為「變更○○都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（○○站）主要計畫」案，以資簡明。……九、考量捷運系統為整體路線且市政府所提修正內容頗有差異，為保障民眾權益，本案請補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」。本案細部計畫經市大會審竣修正內容，與原公开展覽內容不一致，本應再行辦理公开展覽及說明會事宜，經檢視本案細部計畫部分內容須配合主要計畫修正，再提本市都市計畫委員會審議，以符合主要計畫之指導，續辦理本案主要計畫與細部計畫內容再公开展覽事宜。</p> <p>伍、計畫位置及範圍：</p> <p>萬大線第二期路線於樹林都市計畫區設置主變電站、LG14 車站、LG15 車站、LG16 車站、LG17 車站及 LG18 車站均為高架車站。</p> <p>本案共提列 4 處變更為捷運開發區、4 處捷運系統用地、1 處污水處理場兼捷運系統用地、2 處公園兼捷運系統用地及高架段墩柱為捷運系統用地兼供道路使用，路線圖詳如圖 1、變更位置及範圍詳如圖 2 所示。</p> <p>陸、再提會報告事項</p>		



本案細部計畫 108 年 3 月 28 日經本市都市計畫委員會第 99 次會議審議通過，配合主要計畫 109 年 12 月 8 日內政部都市計畫委員會第 982 次會議審竣內容修正計 2 項，分別說明如下：

- 一、 事業及財務計畫表：配合主要計畫審竣內容及依 107 年 10 月 17 日「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地發展計畫案」第二期工程財務計畫暨計畫期程調整行政院核定之內容修正，另敘明捷運開發區政府部門取得部分須支付建造成本及取得土地持分之內容，以避免未來執行疑義，本案事業及財務計畫表詳表 1。
- 二、 土地使用分區管制要點：配合主要計畫審竣內容修正，及依 108 年 7 月 3 日公告修正之都市計畫法新北市施行細則第 37 條第 2 項規定，考量捷運開發區兼具設置捷運設施及土地開發需求，於土管要點明訂開挖率不予規定，另因應新北市境內捷運(輕軌)工程都市設計審議行政程序簡化修正土管要點，詳表 2。

柒、 以上符合法定程序內容，提請大會決議。

決議

- 一、 本案捷運系統用地建議依 108 年 11 月 21 日本府捷運工程局新北捷土字第 1082179587 號函略以：「為簡化本市境內捷運(輕軌)工程都市設計審議行政程序，本市境內捷運(輕軌)都市設計審議業奉本府核准由本局審定後報請本市都市設計審議大會報告。」，捷運開發區則維持原條文，應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照。
- 二、 其餘內容依本次提會簡報內容通過。
- 三、 有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

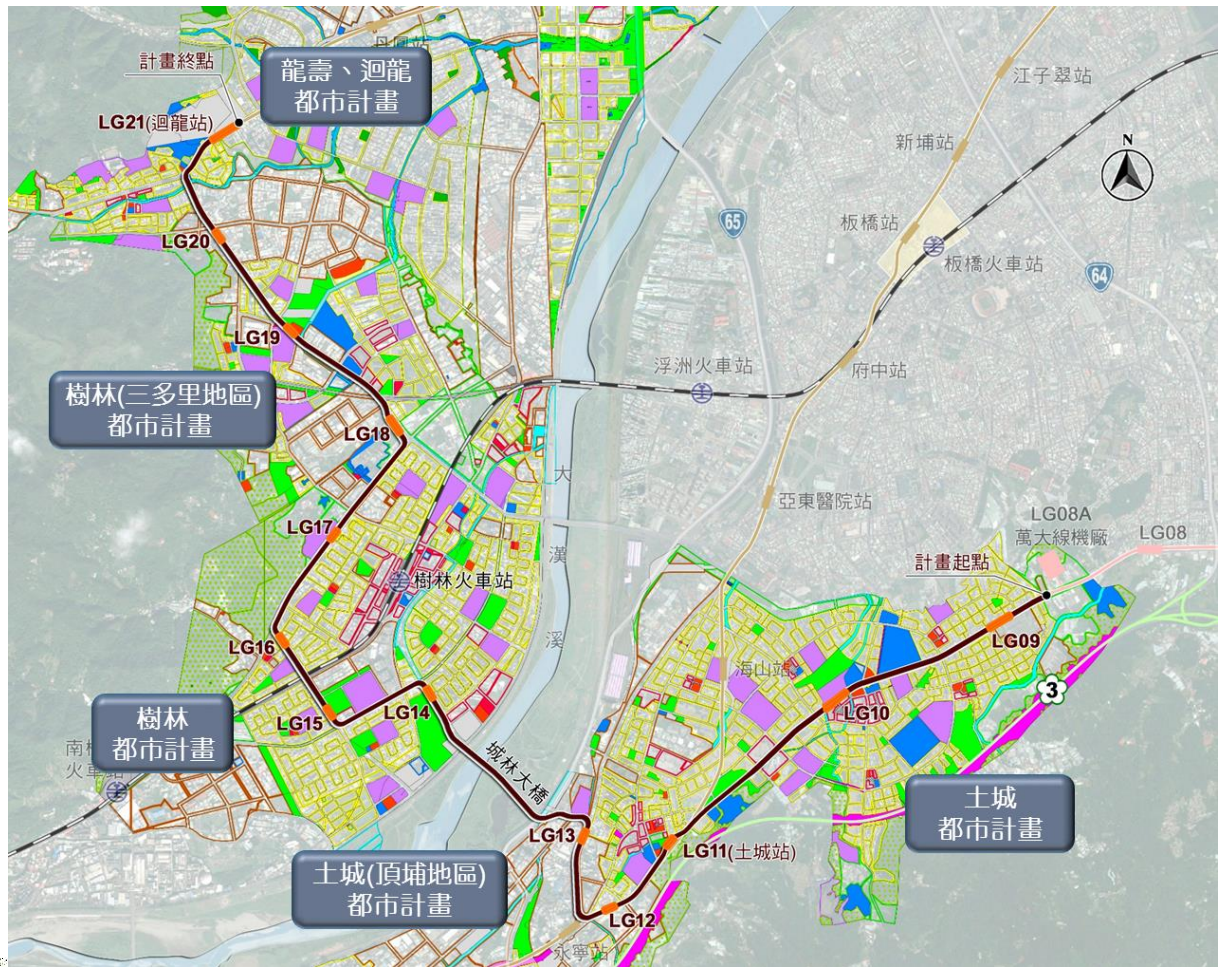


圖 1 捷運萬大線第二期路線各車站位置示意圖

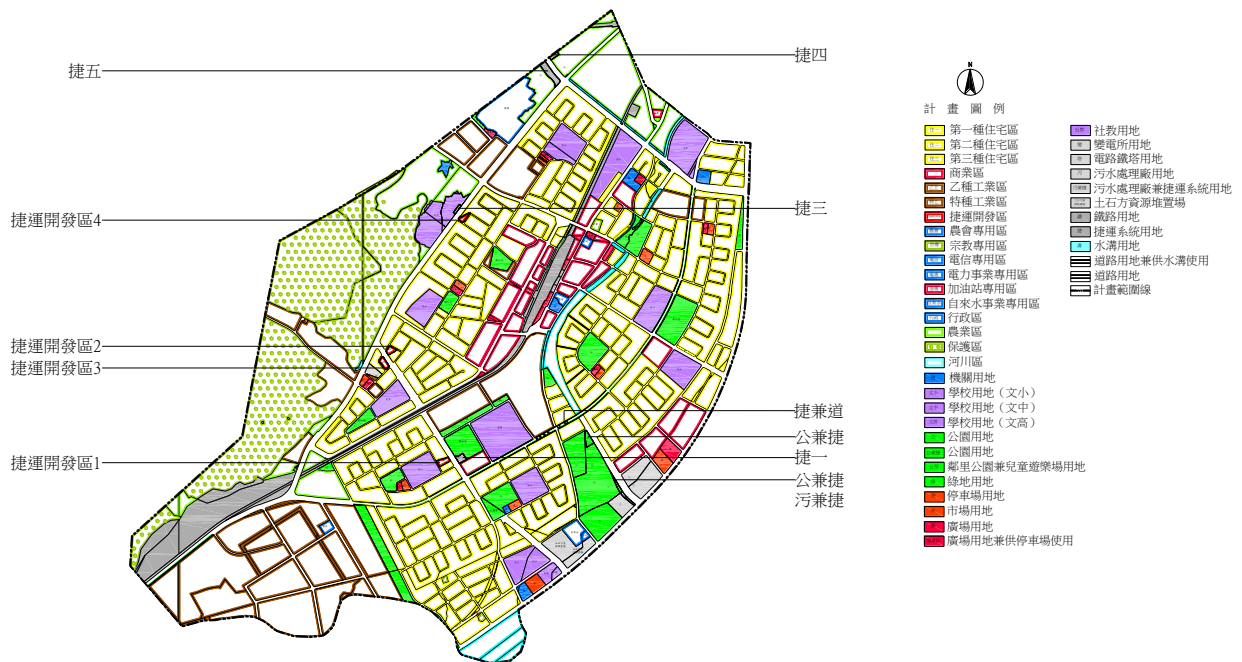


圖 2 「擬定樹林都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)細部計畫」案位置示意圖

表 1 事業及財務計畫表

109.03.28 市都委會第 99 次決議										依 109.12.08 內政部第 982 次都委會決議建議修正內容										市都委會 決議													
6.2-1 事業及財務計畫表										6.2-1 事業及財務計畫表										依本 次 提 會 建 議 內 容 通 過。 (109.12.08 內政部都 委會第 982 次決 議及配合 主細折離 建議修正 內容)													
使用分區 及 編號	權屬	面積 (公 頃)	土地取得方式				徵購/ 撥用費 (億 元) (註1)	地上物 補償費 (億 元) (註1)	開關經費 (億元)		主 辦單 位	預 定 完 成 期 限	經 費 來 源	使用分區 及 編號	權屬	面積 (公 頃)	土地取得方式				徵購/ 撥用費 (億 元) (註1)	地上物 補償費 (億 元) (註1)	開關經費 (億元)		主 辦單 位	預 定 完 成 期 限	經 費 來 源						
			協議 價購	徵 收	撥 用 (註 2)	土 地 開 發 (註3、 註6)			工 程 費	合 計							工 程 費	合 計	協議 價購	徵 收			撥 用 (註 2)	土 地 開 發 (註3、 註6)				工 程 費	合 計				
捷運開發區1	私	0.21	V	V		V	0.50	0.42			新 北 市 政 府 註5)		捷 運 開 發 區 1	私	0.21	V	V		V	0.50	0.42			新 北 市 政 府 (註5)									
捷運開發區2	私	0.15	V	V		V	0.40	0.06					捷運開發區2	私	0.15	V	V		V	0.40	0.06												
捷運開發區3	公	0.01			V		0.52	0.53					捷運開發區3	公	0.01			V		0.52	0.53												
捷運開發區4	私	0.18	V	V		V	0.68	0.55					捷運開發區4	私	0.18	V	V		V	0.68	0.55												
捷運開發區4	私	0.07			V		0.68	0.55					捷運開發區4	私	0.07			V		0.68	0.55												
捷運開發區4	私	0.06	V	V		V	0.68	0.55					捷運開發區4	私	0.06	V	V		V	0.68	0.55												
汙水處理場兼捷運系統用地、公園兼捷運系統用地	公	0.22			V		0.86	0.17					汙水處理場兼捷運系統用地、公園兼捷運系統用地	公	0.22			V		0.86	0.17												
公園兼捷運系統用地	公	0.24			V		0.86	0.17					公園兼捷運系統用地	公	0.24			V		0.86	0.17			516.68	558.84	新 北 市 政 府 (註5)							
捷運系統用地一	私	0.19	V	V			0.17	0.11					捷運系統用地一	私	0.19	V	V			0.17	0.11			516.68	558.84	新 北 市 政 府 (註5)							
捷運系統用地二	私	0.07	V	V			0.25	-					捷運系統用地二	私	0.07	V	V			0.25	-			513.17	555.30	新 北 市 政 府 (註5)							
捷運系統用地三	私	0.09	V	V			0.20	0.12					捷運系統用地三	私	0.09	V	V			0.20	0.12												
捷運系統用地四	私	0.09	V	V			0.20	0.12					捷運系統用地四	私	0.09	V	V			0.20	0.12												
捷運系統用地五	私	0.48	V	V			1.73	0.72					捷運系統用地五	私	0.48	V	V			1.73	0.72												
捷運系統用地五	私	0.0179			V		0.18	-					捷運系統用地五	私	0.0179			V		0.18	-												
捷運系統用地五	私	0.0110	V	V			0.11	-					捷運系統用地五	私	0.0110	V	V			0.11	-												
捷運系統用地五	私	0.0207	V	V	V		0.21	-					捷運系統用地五	私	0.0207	V	V	V		0.21	-												

註1：本表所列土地徵購費及地上物補償費等相關費用依實際核發金額為準，開關經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。  
 註2：撥用方式依「國有不動產撥用要點」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及相關規定辦理。  
 註3：依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其他相關規定辦理。  
 註4：本表所列開關經費為萬大線第二期興建工程經費及用地取得費。  
 註5：依交通部106年9月14日交路(一)字第1068700257號函，106年8月31日「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫審查委員會」第21次會議紀錄辦理。  
 註6：本表所列土地開發應依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。另容積分配原則依下列方式辦理：  
 (1)私有土地面積乘以變更前原土地使用分區基準容積率的1.75倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積由新北市政府取得。  
 (2)如獎勵容積因法規因素限制，致無法完全使用部分之容積，由所有土地所有權人與新北市政府均攤。  
 資料來源：「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地開發計畫案」第二期工程(財務計畫)第一次修正計畫，107年10月臺交字第1070124436號函核定。

註1：本表所列土地徵購費及地上物補償費等相關費用依實際核發金額為準，開關經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。  
 註2：撥用方式依「國有不動產撥用要點」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及相關規定辦理。  
 註3：依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其他相關規定辦理。  
 註4：本表所列開關經費為萬大線第二期興建工程經費及用地取得費。  
 註5：依交通部106年9月14日交路(一)字第1068700257號函，106年8月31日「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫審查委員會」第21次會議紀錄辦理。  
 註6：本表所列土地開發應依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。另容積分配原則依下列方式辦理：  
 (1)私有土地面積乘以變更前原土地使用分區基準容積率的1.75倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積由新北市政府取得。前述新北市政府取得之容積，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分。  
 (2)如獎勵容積因法規因素限制，致無法完全使用部分之容積，由所有土地所有權人與新北市政府均攤。  
 資料來源：「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地發展計畫案」第二期工程財務計畫暨計畫書調整，107年10月17日院臺交字第1070124436號函核定。

**修正理由：**  
 1.配合主要計畫審竣內容修正面積及新增捷運系統用地兼供道路使用相關內容。  
 2.「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地發展計畫案」第二期工程財務計畫暨計畫書調整，107年10月17日院臺交字第1070124436號函核定，因間接工程成本調降為直接工程成本之13.10%，總工程經費調整為555.30億元(當年幣值)，爰配合修正相關引用資料來源。  
 3.註6第(1)點於公展計畫書已敘明政府取得部分由政府支付建造成本後取得，為避免未來執行疑義，爰增列以茲明確。

表 2 土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次 都委會決議建議修正內容	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則第 40 條之規定訂定。	依公開展覽條文通過。	建議依市都委會決議條文通過。	依本次提會建議內容通過。(109.12.08 內政部都委會第 982 次決議及配合主細拆離建議修正內容)
二、本計畫劃設之公園兼捷運系統用地、汗水處理場兼捷運系統用地、捷運系統用地(捷一至捷五)及捷運開發區(捷運開發區 1 至捷運開發區 3)供設置捷運設施等內容使用。	二、本計畫劃設之公園兼捷運系統用地、汗水處理場兼捷運系統用地、捷運系統用地(捷一至捷五)及捷運開發區(捷運開發區 1 至捷運開發區 4)供設置捷運設施等內容使用。	二、本計畫劃設之公園兼捷運系統用地、汗水處理場兼捷運系統用地、 <u>捷運系統用地兼供道路使用</u> 、捷運系統用地(捷一、捷三至捷五)及捷運開發區(捷運開發區 1 至捷運開發區 4)供設置捷運設施等內容使用。 <b>修正理由：</b> 1.配合主要計畫審竣內容新增捷運系統用地兼供道路使用相關規定。 2.LG17 站出入口 A 由捷運系統用地改為捷運開發區(4)，捷運系統用地編號誤植。	依本次提會建議內容通過。(109.12.08 內政部都委會第 982 次決議及配合主細拆離建議修正內容)
三、公園兼捷運系統用地、汗水處理場兼捷運系統用地、捷運系統用地(捷一至捷五)建蔽率及容積率不予規定，捷運設施採減體減量設計並以植栽柔化突出物，植栽部分覆土深度應達 0.5 公尺以上，喬木部分覆土深度應達 1.5 公尺以上，且喬木之綠覆面不予規定。捷二捷運系統用地應保留原十二股圳木棧道及溝渠功能，並由原維護管理單位維護。	三、公園兼捷運系統用地、汗水處理場兼捷運系統用地、捷運系統用地(捷一至捷五)建蔽率及容積率不予規定。	三、公園兼捷運系統用地、汗水處理場兼捷運系統用地、 <u>捷運系統用地兼供道路使用</u> 、捷運系統用地(捷一、捷三至捷五)建蔽率及容積率不予規定。 <b>修正理由：</b> 1.配合主要計畫審竣內容新增捷運系統用地兼供道路使用相關規定。 2.LG17 站出入口 A 由捷運系統用地改為捷運開發區(4)，捷運系統用地編號誤植。	依本次提會建議內容通過。(109.12.08 內政部都委會第 982 次決議及配合主細拆離建議修正內容)
四、捷運系統用地內留設供公眾通行之聯絡通道，該聯絡通道具有道路性質應提供鄰接之土地作為通行使用，並以計畫道路邊界線指定建築線，該聯絡通道未經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途。	四、捷運系統用地(捷五)內留設供公眾通行之聯絡通道，該聯絡通道具有道路性質應提供鄰接之土地作為通行使用，並以計畫道路邊界線指定建築線，該聯絡通道未經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途。	建議依市都委會決議條文通過。	依本次提會建議內容通過。(109.12.08 內政部都委會第 982 次決議及配合主細拆離建議修正內容)

公展條文	108.03.28 市都委會第99次決議	依109.12.08內政部第982次 都委會決議建議修正內容	市都委會決議																																																																															
<p>五、捷運開發區1至捷運開發區3，其開發強度及使用組別不得超過表6.2-1所列規定。</p> <p>表6.2-1 捷運開發區開發強度及使用組別表</p> <table border="1" data-bbox="137 551 517 1131"> <thead> <tr> <th>編號及土地使 用分區</th> <th>捷運開發 區1</th> <th>捷運開發 區2</th> <th>捷運開發 區3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車站</td> <td>LG15</td> <td>LG16(A)</td> <td>LG16(B)</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>60%</td> <td>60%</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>442%</td> <td>442%</td> <td>442%</td> </tr> <tr> <td>開挖率</td> <td colspan="3">不予規定</td> </tr> <tr> <td>使用 組別</td> <td colspan="3">(一)本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、通風井、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 (二)捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 (三)土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理，並不受都市計畫法新北市施行細則第14、15、17條相關管制規定之限制。</td> </tr> </tbody> </table>	編號及土地使 用分區	捷運開發 區1	捷運開發 區2	捷運開發 區3	車站	LG15	LG16(A)	LG16(B)	建蔽率	60%	60%	60%	容積率	442%	442%	442%	開挖率	不予規定			使用 組別	(一)本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、通風井、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 (二)捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 (三)土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理，並不受都市計畫法新北市施行細則第14、15、17條相關管制規定之限制。			<p>五、捷運開發區1至捷運開發區3，除本點(三)規定另核予之容積外，其開發強度及使用組別不得超過表7.2-1所列規定。</p> <p>表6.2-1 捷運開發區開發強度及使用組別表</p> <table border="1" data-bbox="533 595 805 1205"> <thead> <tr> <th>編號及土地使 用分區</th> <th>捷運開發 區1</th> <th>捷運開發 區2</th> <th>捷運開發 區3</th> <th>捷運開發 區4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車站</td> <td>LG15</td> <td>LG16(A)</td> <td>LG16(B)</td> <td>LG17</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>80%</td> <td>80%</td> <td>80%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>650%</td> <td>650%</td> <td>650%</td> <td>650%</td> </tr> <tr> <td>使用 組別</td> <td colspan="4">1.本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 3.土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理。</td> </tr> </tbody> </table>	編號及土地使 用分區	捷運開發 區1	捷運開發 區2	捷運開發 區3	捷運開發 區4	車站	LG15	LG16(A)	LG16(B)	LG17	建蔽率	80%	80%	80%	80%	容積率	650%	650%	650%	650%	使用 組別	1.本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 3.土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理。				<p>五、捷運開發區1至捷運開發區4，除本點(三)規定另核予之容積外，其開發強度及使用組別不得超過表6.2-1捷運開發區開發強度及使用組別表</p> <table border="1" data-bbox="820 472 1189 913"> <thead> <tr> <th>編號及土地使 用分區</th> <th>捷運開發 區1</th> <th>捷運開發 區2</th> <th>捷運開發 區3</th> <th>捷運開發 區4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車站</td> <td>LG15</td> <td>LG16(A)</td> <td>LG16(B)</td> <td>LG17</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>80%</td> <td>80%</td> <td>80%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>650%</td> <td>650%</td> <td>650%</td> <td>650%</td> </tr> <tr> <td>開挖率</td> <td colspan="4">不予規定</td> </tr> <tr> <td>使用 組別</td> <td colspan="4">1.本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 3.土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(一)土地開發建築物除上述容積項目外，不得再依「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵，及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。</p> <p>(二)捷運設施(出入口、轉乘設施及其相關設施)不計入容積計算。</p> <p>(三)變更前各宗基地之原有合法建築物容積高於都市計畫法定容積者，其原有合法建築物容積與都市計畫法定容積之差額，得另核予容積，該部分新北市政府不參與分配。</p> <p>修正理由： 1.LG17出入口A由捷運系統用地改為捷運開發區(4)，捷運開發區編號誤植。 2.有關開挖率之規定，因應108年7月3日公告修正之都市計畫法新北市施行細則第三十七條第二項規定：「…依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發</p>	編號及土地使 用分區	捷運開發 區1	捷運開發 區2	捷運開發 區3	捷運開發 區4	車站	LG15	LG16(A)	LG16(B)	LG17	建蔽率	80%	80%	80%	80%	容積率	650%	650%	650%	650%	開挖率	不予規定				使用 組別	1.本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 3.土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理。				<p>依本次提會建議內容通過。(109.12.08內政部都委會第982次決議及配合主細拆離建議修正內容)</p>
編號及土地使 用分區	捷運開發 區1	捷運開發 區2	捷運開發 區3																																																																															
車站	LG15	LG16(A)	LG16(B)																																																																															
建蔽率	60%	60%	60%																																																																															
容積率	442%	442%	442%																																																																															
開挖率	不予規定																																																																																	
使用 組別	(一)本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、通風井、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 (二)捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 (三)土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理，並不受都市計畫法新北市施行細則第14、15、17條相關管制規定之限制。																																																																																	
編號及土地使 用分區	捷運開發 區1	捷運開發 區2	捷運開發 區3	捷運開發 區4																																																																														
車站	LG15	LG16(A)	LG16(B)	LG17																																																																														
建蔽率	80%	80%	80%	80%																																																																														
容積率	650%	650%	650%	650%																																																																														
使用 組別	1.本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 3.土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理。																																																																																	
編號及土地使 用分區	捷運開發 區1	捷運開發 區2	捷運開發 區3	捷運開發 區4																																																																														
車站	LG15	LG16(A)	LG16(B)	LG17																																																																														
建蔽率	80%	80%	80%	80%																																																																														
容積率	650%	650%	650%	650%																																																																														
開挖率	不予規定																																																																																	
使用 組別	1.本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 3.土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理。																																																																																	
<p>註：有關捷運開發區容積率上限係指容積總樓地板面積等於各捷運開發區面積乘以變更前原土地使用分區基準容積率乘以1.7倍。</p> <p>(一)表6.2-1捷運開發區之容積率與表6.1-1原土地使用分區基準容積率之差額容積項目說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 差額容積之半數由新北市政府支付建造成本後取得，作為新北市政府負擔自償性捷運設施經費之貢獻額度，以挹注捷運建設經費。</li> <li>2. 如獎勵容積因法規因素限制，致無法完全使用部分，由所有土地所有權人與新北市政府均攤。</li> </ol> <p>(二)土地開發建築物除上述容積項目外，不適用容積移轉、開放空間、增</p>	<p>(一)土地開發建築物除上述容積項目外，不得再依「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵，及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。</p> <p>(二)捷運設施(出入口、轉乘設施及其相關設施)不計入容積計算。</p> <p>(三)變更前各宗基地之原有合法建築物容積高於都市計畫法定容積者，其原有</p>																																																																																	

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次 都委會決議建議修正內容	市都委會決議
<p>設停車、都市更新或其他有關容積獎勵之規定</p> <p>(三) 捷運設施(出入口、通風井、轉乘設施及其相關設施)不計入容積計算。</p>	<p>合法建築物容積與都市計畫法定容積之差額，得另核予容積，該部分新北市府不參與分配。</p>	<p>地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。…」，爰訂定捷運開發區之開挖率規定。</p>	
<p>六、捷運開發區 1 至捷運開發區 3 辦理土地開發時，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 土地開發建築物面臨 10 公尺以上計畫道路應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道，並依新北市無遮簷人行道設置相關規定辦理；鋪設止滑、透水、硬質鋪面且供公眾通行。其建築物間之鄰棟間距應留設至少 8 公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。前述原則如因基地限制，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，不受其限制辦理。</p> <p>(二) 土地開發建築物應於實設空地進行綠化。於屋頂設置捷運設施冷卻水塔時，免進行立體綠化及設置綠能設施或設備。</p> <p>(三) 有關都市計畫法新北市施行細則第 56 條，透水面積、雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施之規定，土地開發建築物因基地條件限制，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，不受前述規定之限制。</p> <p>(四) 捷運開發區 1 至捷運開發區 3 土地開發建築物應取得綠建築標章。</p> <p>(五) 捷運開發區 1 至捷運開發區 3 土地開發建築物非住宅使用樓地板面積</p>	<p>六、捷運開發區 1 至捷運開發區 4 辦理土地開發時，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 土地開發建築物面臨 10 公尺以上計畫道路應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道，並依新北市無遮簷人行道設置相關規定辦理；鋪設止滑、透水、硬質鋪面且供公眾通行。其建築物間之鄰棟間距應留設至少 8 公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。前述原則如因基地限制，得經新北市都市設計審議委員會審議通過後，不受其限制辦理。</p> <p>(二) 捷運開發區辦理土地開發時，應考量地面層捷運出入口空間服務品質，不減損公共通行便利性。</p> <p>(三) 捷運開發區 1 至捷運開發區 4 土地開發建築物應取得綠建築標章。</p> <p>(四) 捷運開發區 1 至</p>	<p>六、捷運開發區 1 至捷運開發區 4 辦理土地開發時，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 土地開發建築物面臨 10 公尺以上計畫道路應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道，並依新北市無遮簷人行道設置相關規定辦理；鋪設止滑、透水、硬質鋪面且供公眾通行。其建築物間之鄰棟間距應留設至少 8 公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。前述原則如因基地限制，得經新北市都市設計審議委員會審議通過本府捷運工程局審定並報請新北市都市設計及土地使用開發許可審議會大會報告後，不受其限制辦理。</p> <p>(二) 捷運開發區辦理土地開發時，應考量地面層捷運出入口空間服務品質，不減損公共通行便利性。</p> <p>(三) 捷運開發區 1 至捷運開發區 4 土地開發建築物應取得綠建築標章。</p> <p>(四) 捷運開發區 1 至捷運開發區 4 土地開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70% 為上限。</p> <p>(五) 捷運開發區 1 北側之太平路 46 巷為現有巷道，開發應維持其原通行功能(詳圖 6.2-1)供</p>	<p>依本次提會建議內容修正後通過(109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容)。</p> <p>修正理由： 有關土管六(一)所訂退縮原則，捷運開發區倘因基地限制需放寬規定，仍需經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，爰維持原 108 年 3 月 28 日第 99 次市都委會決議之條文。</p> <p>修正後內容： 六、捷運開發區 1 至捷運開發區 4 辦理土地開發時，應依下列規定辦理： (一) 土地開發建築物面臨 10 公尺以上計畫道路應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道，並依新北市無遮簷人行道設置相關規定辦理；鋪設止滑、透水、硬質鋪面且供公眾通行。其建築物間之鄰棟間距應留設</p>

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次 都委會決議建議修正內容	市都委會決議
<p>部分，其小汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70% 為上限。</p> <p>(六) 捷運開發區 1 南側之太平街 46 巷為現有巷道，開發應維持其原通行功能(詳圖 6.2-1)供公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途使用；捷運開發區 1 北側之太平街 52 巷為現有巷道，開發時應留設 6 公尺(詳圖 6.2-1)供公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途使用。</p> <p>(七) 捷運開發區 2 東南側之啟智街為現有巷道，開發時應留設 6 公尺(詳圖 6.2-2)公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途使用。</p> <p>(八) 捷運開發區 3 北側之啟智街為現有巷道，開發時應留設 7 公尺(詳圖 6.2-2)供公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途使用。</p>	<p>捷運開發區 4 土地開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70% 為上限。</p> <p>(五) 捷運開發區 1 北側之太平路 46 巷為現有巷道，開發應維持其原通行功能(詳圖 6.2-1)供公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途；捷運開發區 1 南側之太平路 52 巷為現有巷道，開發時應留設 6 公尺(詳圖 6.2-1)供公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途。</p> <p>(六) 捷運開發區 2 東南側之啟智街為現有巷道，開發時應留設 6 公尺(詳圖 6.2-2)供公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途。</p> <p>(七) 捷運開發區 3 北側之啟智街為現有巷道，開發時應留設 7 公尺(詳圖 6.2-2)供公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途。</p> <p>(八) 捷運開發區 4 應保留原十二股圳木棧道及溝渠功能，並由原維護管理單位維護。</p>	<p>公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途；捷運開發區 1 南側之太平路 52 巷為現有巷道，開發時應留設 6 公尺(詳圖 6.2-1)供公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途。</p> <p>(六) 捷運開發區 2 東南側之啟智街為現有巷道，開發時應留設 6 公尺(詳圖 6.2-2)供公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途。</p> <p>(七) 捷運開發區 3 北側之啟智街為現有巷道，開發時應留設 7 公尺(詳圖 6.2-2)供公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途。</p> <p>(八) 捷運開發區 4 應保留原十二股圳木棧道及溝渠功能，並由原維護管理單位維護。</p> <p><b>修正理由：</b> 依 108.11.21 本府捷運工程局新北捷土字第 1082179587 號函略以：「為簡化本市境內捷運(輕軌)工程都市設計審議行政程序，本市境內捷運(輕軌)都市設計審議業奉本府核准由本局審定後報請本市都市設計審議大會報告。」，故配合修正內容。</p>	<p>至少 8 公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。前述原則如因基地限制，得經<u>新北都市設計審議委員會審議通過</u>後，不受其限制辦理。</p> <p>(二) 捷運開發區辦理土地開發時，應考量地面層捷運出入口空間服務品質，不減損公共通行便利性。</p> <p>(三) 捷運開發區 1 至捷運開發區 4 土地開發建築物應取得綠建築標章。</p> <p>(四) 捷運開發區 1 至捷運開發區 4 土地開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70% 為上限。</p> <p>(五) 捷運開發區 1 北側之太平路 46 巷為現有巷道，開發應維持其原通行功能(詳圖 6.2-</p>

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次 都委會決議建議修正內容	市都委會決議
	<p>供公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途。</p> <p>(八)捷運開發區 4 應保留原十二股圳木棧道及溝渠功能，並由原維護管理單位維護。</p>		<p>1) 供公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途;捷運開發區 1 南側之太平路 52 巷為現有巷道，開發時應留設 6 公尺(詳圖 6.2-1)供公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途。</p> <p>(六)捷運開發區 2 東南側之啟智街為現有巷道，開發時應留設 6 公尺(詳圖 6.2-2)供公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途。</p> <p>(七)捷運開發區 3 北側之啟智街為現有巷道，開發時應留設 7 公尺(詳圖 6.2-2)供公眾通行，並由原道路養護單位養</p>



公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次 都委會決議建議修正內容	市都委會決議
			<p>護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更改用途。</p> <p>(八) 捷運開發區 4 應保留原十二股圳木棧道及溝渠功能，並由原維護管理單位維護。</p> <p>修正後理由： 刪除。</p>
<p>(九) 應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照。</p>	<p>七、本計畫區之捷運開發區及捷運系統用地，應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照。</p>	<p>七、本計畫區之捷運開發區及捷運系統用地，應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「<u>新北市都市設計審議原則</u>」及「<u>新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則</u>」審議通過本府捷運工程局審定並報請<u>新北市都市設計及土地使用開發許可審議會大會報告</u>後方得核發建造執照。</p> <p><b>修正理由：</b> 依 108.11.21 本府捷運工程局新北捷土字第 1082179587 號函略以：「為簡化本市境內捷運(輕軌)工程都市設計審議行政程序，本市境內捷運(輕軌)都市設計審議業奉本府核准由本局審定後報請本市都市設計審議大會報告。」，故配合修正內容。</p>	<p>依本次提會建議內容修正後通過(109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容)。</p> <p>修正理由： 捷運開發區仍需經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後得核發建造執照，爰維持原 108 年 3 月 28 日第 99 次市都委會決議之條文，本次僅修正捷運系統用地依 108 年 11 月 21 日本府捷運工程局新北捷土字第 1082179587 號函內容辦理。</p> <p>修正後內容： 七、本計畫區之<u>捷運開發區及捷運系統用地</u>應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「<u>新北市都市設計審議原則</u>」及「<u>新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則</u>」審議通過後方得核發建造執照。</p>

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次 都委會決議建議修正內容	市都委會決議
			<p><u>照，捷運系統用地應先經本府捷運工程局審定並報請新北市都市設計及土地使用開發許可審議會大會報告後方得核發建造執照。</u></p> <p>修正後理由： 依 108 年 11 月 21 日本府捷運工程局新北捷土字第 1082179587 號函略以：「為簡化本市境內捷運(輕軌)工程都市設計審議行政程序，本市境內捷運(輕軌)都市設計審議業奉本府核准由本局審定後報請本市都市設計審議會大會報告。」故配合修正內容。</p>
<p>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。</p>	<p>刪除</p>	<p>--</p>	<p>依本次提會建議內容通過。(109.12.08 內政部都委會第 982 次決議及配合主細拆離建議修正內容)</p>
<p>八、本計畫用地內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>八、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。若本要點執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p>	<p>建議依市都委會決議條文通過。</p>	<p>依本次提會建議內容通過。(109.12.08 內政部都委會第 982 次決議及配合主細拆離建議修正內容)</p>

案由	擬定樹林（三多里地區）都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第十二案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、辦理機關：臺北市政府捷運工程局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 23 條</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>為推動「捷運萬大-中和-樹林線第二期路線」，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，針對捷運設施所需之用地，辦理都市計畫變更作業，本細部計畫業經 108 年 3 月 28 日新北市都市計畫委員會第 99 次會議審議通過。</p> <p>後「捷運萬大-中和-樹林線第二期路線」除 LG11 站經內政部都委會專案小組建議暫予保留外，其餘場站經 109 年 12 月 8 日內政部都市計畫委員會第 982 次會議審議完竣在案，依該會議決議略以：「六、建議案名格式修正為「變更○○都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（○○站）主要計畫」案，以資簡明。……九、考量捷運系統為整體路線且市政府所提修正內容頗有差異，為保障民眾權益，本案請補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」。經檢視本案細部計畫部分內容須配合主要計畫修正，再提本市都市計畫委員會審議，以符合主要計畫之指導，續辦理本案主要計畫與細部計畫內容再公开展覽事宜。</p> <p>伍、計畫位置及範圍：</p> <p>萬大線第二期路線於樹林（三多里地區）都市計畫區設置 LG18 車站、LG19 車站、LG20 車站，3 站均為高架站。</p> <p>本案共提列 3 處捷運開發區、2 處捷運系統用地及捷運系統用地兼供道路使用，路線圖詳如圖 1、變更位置及範圍詳如圖 2 所示。</p> <p>陸、再提會報告事項</p> <p>本案細部計畫 108 年 3 月 28 日經本市都市計畫委員會第 99 次會議審議通過，配合樹林(三多里地區)都市計畫(第三次通盤檢討)之主細拆離及主要計畫 109 年 12 月 8 日內政部都市計畫委員會第 982</p>		

次會議審竣內容修正計 3 項，分別說明如下：

#### 一、 修正變更案名

配合樹林(三多里地區)都市計畫之主細拆離及主要計畫審竣內容修正變更案名，樹林(三多里地區)都市計畫於第三次通盤檢討已辦理主細拆離，惟 LG19 站變更範圍屬變更樹林(三多里地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案之附 1-機五附近整體開發地區(原二通變 4 案及變 7 案)，將納入第二階段辦理，後續應另擬細部計畫，因此三通細部計畫範圍未包含 LG19 站範圍，本次依現行計畫主、細計範圍分別訂定計畫管制內容，說明如下。

(一) 原細部計畫「擬定樹林(三多里地區)都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)細部計畫」案，配合主細拆離調整為「擬定樹林(三多里地區)細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(LG19 站)」案，修正後內容僅針對未納入三通細部計畫之 LG19 站訂定捷運開發區之土地使用分區管制相關規定。

(二) 新增「變更樹林(三多里地區)細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(LG18、LG20 站)」案，配合主細拆離，將本案 LG18 及 20 站屬細部計畫範圍內之捷運設施所需土地提列變更案。

#### 二、 修正法源依據

新增之「變更樹林(三多里地區)細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(LG18、LG20 站)」案，配合主細拆離，法源依據修正為都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

#### 三、 配合主要計畫修正內容

(一) 配合主細拆離，細計拆分及提列變更案

本案細部計畫於 106 年 11 月 7 日辦理公開展覽時，樹林(三多里地區)都市計畫仍為主細合併之計畫，因此於細部計畫僅針對捷運沿線所需土地訂定相關管制事項；後於 107 年 4 月 20 日公告「變更樹林(三多里地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更樹林(三多里地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，本次配合主細拆離及主要計畫審竣內容，將本案細部計畫拆分為：「擬定樹林(三多里地區)細部計畫(配

合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線) (LG19 站)」案及「變更樹林(三多里地區)細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線) (LG18、LG20 站)」案，並於「變更樹林(三多里地區)細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線) (LG18、LG20 站)」案提列 LG18 及 LG20 站涉及捷運設施所需土地之變更案(詳表 2-1、圖 3 及 4)。

(二) 事業及財務計畫表：配合主要計畫審竣內容及依「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地發展計畫案」第二期工程財務計畫暨計畫期程調整行政院核定之內容修正，另敘明捷運開發區政府部門取得部分須支付建造成本及取得土地持分之內容，以避免未來執行疑義；本案事業及財務計畫表詳表 1-1「擬定樹林(三多里地區)細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線) (LG19 站)事業及財務計畫表」，及表 2-2「變更樹林(三多里地區)細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線) (LG18、LG20 站)事業及財務計畫表」。

(三) 土地使用分區管制要點：

- 1.配合主細拆離於「變更樹林(三多里地區)細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線) (LG18、LG20 站)增列土地使用分區管制要點變更案，詳表 2-1。
- 2.配合主要計畫審竣內容修正土管要點土管要點詳表 1-2「擬定樹林(三多里地區)細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線) (LG19 站)土地使用分區管制要點修正前後條文對照表」，及表 2-3「變更樹林(三多里地區)細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線) (LG18、LG20 站)土地使用分區管制要點」。

柒、以上符合法定程序內容，提請大會決議

決議

一、本案捷運系統用地建議依 108 年 11 月 21 日本府捷運工程局新北捷土字第 1082179587 號函略以：「為簡化本市境內捷運(輕軌)工程都市設計審議行政程序，本市境內捷運(輕軌)都市設計審議業奉本府核准由本局審定後報請本市都市設計審議大會報告。」，捷運開發區則維持原條文，應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照。

二、其餘內容依本次提會簡報內容通過。

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

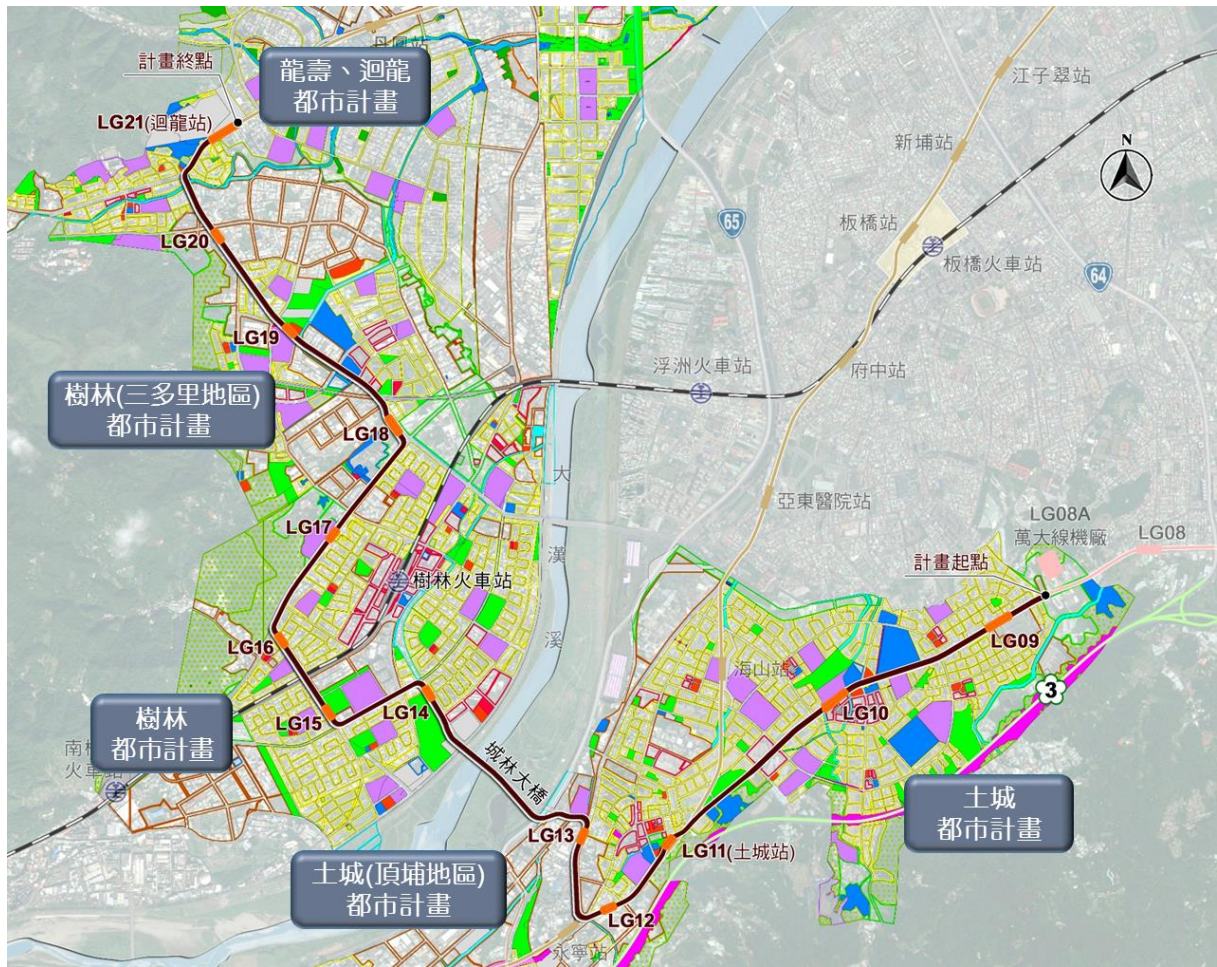


圖 1 捷運萬大線第二期路線各車站位置示意圖

表 1-1 擬定樹林（三多里地區）細部計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）(LG19 站)案事業及財務計畫表

109.03.28 市都委會第 99 次決議													依 109.12.08 內政部都委會第 982 次決議 及配合主細拆離建議修正內容													市都委會 決議	
6.2-1 事業及財務計畫表													7.3-2 事業及財務計畫表													依本 次建 議通 過。 (109.12.08 內政部都 委會第 982 次 決議及 配合 修正 內容)	
使用分區 及編號	權屬	面積 (公頃)	土地取得方式				徵購/ 撥用費 (億元) (註1)	地上物 補償費 (億元) (註1)	開闢經費 (億元)		主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源	使用分區 及編號	權屬	面積 (公頃)	土地取得方式				徵購/ 撥用費 (億元) (註1)	地上物 補償費 (億元) (註1)	開闢經費 (億元)		主辦 單位		預定 完成 期限
			協議 價購	徵收	撥用 (註2)	土地開發 (註3、 註6)			工程 費	合計							協議 價購	徵收	撥用 (註2)	土地開發 (註3、 註6)			工程 費	合計			
捷運開發 區1	私	0.16	V	V						新北 市政 府 (註5)	119 年	專 案 編 列	捷運開 發區1	私	0.16	V	V					0.19	0.43	新北 市政 府 (註5)	119 年	專 案 編 列	
	公	0.05			V										公	0.05			V								
捷運開發 區2	私	0.28	V	V						新北 市政 府 (註5)	119 年	專 案 編 列	捷運開 發區2	私	0.28	V	V					0.19	0.40	新北 市政 府 (註5)	119 年	專 案 編 列	
捷運系統 用地一	私	0.38	V	V									私	0.28	V	V											
捷運系統 用地二	私	0.11	V	V						臺北 市政 府	119 年	專 案 編 列	捷運系 統用地 一	私	0.38	V	V					1.31	0.72	臺北 市政 府	119 年	專 案 編 列	
捷運系統 用地三	私	0.13	V	V									私	0.11	V	V											
														捷運系 統用地 二	私	0.11	V	V									
														捷運系 統用地 三	私	0.13	V	V									
註1：本表所列土地徵購費及地上物補償費等相關費用依實際核發金額為準，開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。 註2：撥用方式依「國有不動產撥用要點」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及相關規定辦理。 註3：依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其他相關規定辦理。 註4：本表所列開闢經費為萬大線第二期興建工程經費及用地取得費。 註5：依交通部106年9月14日交路（一）字第1068700257號函，106年8月31日「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫審查委員會」第21次會議紀錄辦理。 註6：本表所列土地開發應依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。另容積分配原則依下列方式辦理： (1)捷運開發區1及捷運開發區2私有地所有權人依土地使用分區管制規定捐贈60%土地予新北市政府參與開發，剩餘之40%土地以同一都市計畫區同一開發方式住宅區容積率(200%)之1.75倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積由新北市政府取得。 (2)如獎勵容積因法規因素限制，致無法完全使用部分之容積，由所有土地所有權人與新北市政府均攤。 資料來源：「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地開發計畫案」第二期工程（財務計畫）第一次修正計畫，107年10月臺交字第1070124436號函核定。													註1：本表所列土地徵購費及地上物補償費等相關費用依實際核發金額為準，開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。 註2：撥用方式依「國有不動產撥用要點」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及相關規定辦理。 註3：依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其他相關規定辦理。 註4：本表所列開闢經費為萬大線第二期興建工程經費及用地取得費。 註5：依交通部106年9月14日交路（一）字第1068700257號函，106年8月31日「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫審查委員會」第21次會議紀錄辦理。 註6：本表所列土地開發應依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。另容積分配原則依下列方式辦理： (1)捷運開發區1及捷運開發區2私有地所有權人依土地使用分區管制規定捐贈60%土地予新北市政府參與開發，剩餘之40%土地以同一都市計畫區同一開發方式住宅區容積率(200%)之1.75倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積由新北市政府取得。前述新北市政府取得之容積，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分。 (2)如獎勵容積因法規因素限制，致無法完全使用部分之容積，由所有土地所有權人與新北市政府均攤。 資料來源：「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地發展計畫案」第二期工程財務計畫暨計畫期調整，107年10月17日院臺交字第1070124436號函核定。														
													<b>修正理由：</b> 1.配合樹林(三多里地區)都市計畫主細拆離，LG18 站及 LG20 站納入「變更樹林(三多里地區)細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(LG18、LG20 站)」案，故刪除捷一、捷二、捷三相關財務計畫說明。 2.配合樹林(三多里地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)，其面積為小數點 4 位，本次配合調整面積。 3.「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地發展計畫案」第二期工程財務計畫暨計畫期調整，107 年 10 月 17 日院臺交字第 1070124436 號函核定，因間接工程成本調降為直接工程成本之 13.10%，總工程經費調整為 555.30 億元(當年幣值)，爰配合修正相關引用資料來源。 4.註 6 第(1)點於公展計畫書已敘明政府取得部分由政府支付建造成本後取得，為避免未來執行疑義，爰增列以茲明確。														



表 1-2 擬定樹林（三多里地區）細部計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）(LG19 站) 案土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細 拆離建議修正內容	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則第 40 條之規定訂定。	依公開展覽條文通過。	建議依市都委會決議條文通過。	依本次提會建議內容通過 (109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容)。
二、本計畫劃設之捷運系統用地(捷一至捷三)及捷運開發區(捷運開發區 1、捷運開發區 2)供設置捷運設施等內容使用。	依公開展覽條文通過。	二、本計畫劃設之捷運系統用地(捷一至捷三)及捷運開發區(捷運開發區 1、捷運開發區 2)供設置捷運設施等內容使用。 <b>修正理由：</b> 配合樹林(三多里地區)都市計畫主細拆離，原細部計畫捷運系統用地(LG18 站、LG20 站)屬已劃設細部計畫地區，將納入該計畫書載明，故刪除有關捷運系統用地管制內容。	依本次提會建議內容通過 (109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容)。
三、捷運系統用地(捷一至捷三)建蔽率及容積率不予規定，捷運設施採減體減量設計並以植栽柔化突出物，植栽部分覆土深度應達 0.5 公尺以上，喬木部分覆土深度應達 1.5 公尺以上，且喬木之綠覆面不予規定。	三、捷運系統用地(捷一至捷三)建蔽率及容積率不予規定。	建議刪除 <b>刪除理由：</b> 配合樹林(三多里地區)都市計畫主細拆離，原細部計畫捷運系統用地(LG18 站、LG20 站)屬已劃設細部計畫地區，將納入該計畫書載明，故刪除有關捷運系統用地管制內容。	依本次提會建議內容通過 (109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容)。
四、捷運系統用地內留設供公眾通行之聯絡通道，該聯絡通道具有道路性質應提供鄰接之土地作為通行使用，並以計畫道路邊界線指定建築線，該聯絡通道未經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途。	四、捷運系統用地(捷一)內留設供公眾通行之聯絡通道，該聯絡通道具有道路性質應提供鄰接之土地作為通行使用，並以計畫道路邊界線指定建築線，該聯絡通道未經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途。	建議刪除 <b>刪除理由：</b> 配合樹林(三多里地區)都市計畫主細拆離，原細部計畫捷運系統用地(捷一)屬已劃設細部計畫地區，將納入該計畫書載明，故刪除有關捷運系統用地管制內容。	依本次提會建議內容通過 (109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容)。
五、捷運開發區 1 至捷運開發區 2，其開發強度及使用組別不得超過表 6.2-1 所列規定。 表 6.2-1 捷運開發區開發強度及使用組別表	五、捷運開發區 1 及捷運開發區 2，其開發強度及使用組別不得超過表 6.2-1 所列規定。 表 6.2-1 捷運開發區開發強度及使用組別表	三、捷運開發區 1 及捷運開發區 2，其開發強度及使用組別不得超過表 6.2-1 所列規定。 表 6.2-1 捷運開發區開發強度及使用組別表	依本次提會建議內容通過 (109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容)。

公展條文			108.03.28 市都委會第 99 次決議			依 109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細 拆離建議修正內容			市都委會決議		
編號及 土地使用 分區	捷運開發 區 1	捷運開發 區 2	編號及 土地使用 分區	捷運開發 區 1	捷運開發 區 2	編號及 土地使用 分區	捷運開發 區 1	捷運開發 區 2			
車站	LG19	LG19	車站	LG19(A)	LG19(B)	車站	LG19(A)	LG19(B)			
建蔽率	70%	70%	建蔽率	80%	80%	建蔽率	80%	80%			
容積率	150%	150%	容積率	500%	500%	容積率	500%	500%			
開挖率	不予規定		使用 組別	1.本計畫用地除供設 置捷運設施(捷運 車站、車站出入口、 緊急出口、轉乘設 施、停車場、路線 及其相關設施)之 使用外,並得依「大 眾捷運法」及相關 法令辦理土地開 發。 2.捷運相關設施應 符合「大眾捷運法」 有關規定。 3.土地使用除本計 畫另有規定者外, 悉依「都市計畫法 新北市施行細則」 商業區及住宅區之 容許使用項目辦 理。		開挖率	不予規定		使用 組別	1.本計畫用地除供設 置捷運設施(捷運 車站、車站出入口、 緊急出口、轉乘設 施、停車場、路線 及其相關設施)之 使用外,並得依「大 眾捷運法」及相關 法令辦理土地開 發。 2.捷運相關設施應 符合「大眾捷運法」 有關規定。 3.土地使用除本計 畫另有規定者外, 悉依「都市計畫法 新北市施行細則」 商業區及住宅區之 容許使用項目辦 理。	
使用 組別	(一) 本計畫用地除 供設置捷運設 施(捷運車站、 車站出入口、 通風井、緊急 出口、轉乘設 施、停車場、路 線及其相關設 施)之使用外, 並得依「大眾 捷運法」及相 關法令辦理土 地開發。 (二) 捷運相關設 施應符合「大 眾捷運法」有 關規定。 (三) 土地使用除 本計畫另有規 定者外,悉依 「都市計畫法 新北市施行細 則」商業區及 住宅區之容許 使用項目辦理, 並不受都市計 畫法新北市施 行細則第14、 15、17條相關 管制規定之限 制。		(一) 捷運開發區 1 及捷運 開發區 2 原屬整體開 發範圍,土地所有 權人應捐贈 60%土 地予新北市政府 參與開發,其使 用除配合新北 市政府政策優 先提供「都市計 畫法新北市施 行細則」第 48 條規定之公益 性設施使用。 (二) 土地開發建 築物除上述容 積項目外,不得 再依「大眾捷 運系統土地開 發辦法」、「 都市計畫法新 北市施行細則 」、「都市更 新條例」或其 他法令規定申 請容積獎勵,及 不得依「都市 計畫容積移轉 實施辦法」申 請容積移轉。 (三) 捷運設施 (出入口、通 風井、轉乘設 施及	(一) 捷運開發區 1 及捷運 開發區 2 原屬整體開 發範圍,土地所有 權人應捐贈 60%土 地予新北市政府 參與開發,其使 用除配合新北 市政府政策優 先提供「都市計 畫法新北市施 行細則」第 48 條規定之公益 性設施使用。 (二) 土地開發建 築物除上述容 積項目外,不得 再依「大眾捷 運系統土地開 發辦法」、「 都市計畫法新 北市施行細則 」、「都市更 新條例」或其 他法令規定申 請容積獎勵,及 不得依「都市 計畫容積移轉 實施辦法」申 請容積移轉。 (三) 捷運設施 (出入口、							
(一) 表 6.2-1 捷運開發區之 容積率與表 6.1-1 原土 地使用分區基準容積 率之差額容積項目說 明如下: 1. 差額容積之半數由 新北市政府支付建 造成本後取得,作為 新北市政府負擔自 償性捷運設施經費 之貢獻額度,以挹注 捷運建設經費。 2. 如獎勵容積因法規											

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細 拆離建議修正內容	市都委會決議
<p>因素限制，致無法完全使用部分，由所有土地所有權人與新北市政府均攤。</p> <p>(二)土地開發建築物除上述容積項目外，不適用容積移轉、開放空間、增設停車、都市更新或其他有關容積獎勵之規定</p> <p>(三)捷運設施(出入口、通風井、轉乘設施及其相關設施)不計入容積計算。</p>	<p>其相關設施)不計入容積計算。</p>	<p>通風井、轉乘設施及其相關設施)不計入容積計算。</p> <p><b>修正理由：</b></p> <p>1.有關開挖率之規定，因應 108 年 7 月 3 日公告修正之都市計畫法新北市施行細則第三十七條第二項規定：「...依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。...」，爰訂定捷運開發區之開挖率規定。</p> <p>2.點次調整。</p>	
<p>六、捷運開發區 1 至捷運開發區 2 辦理土地開發時，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)土地開發建築物面臨 10 公尺以上計畫道路應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道，並依新北市無遮簷人行道設置相關規定辦理；鋪設止滑、透水、硬質鋪面且供公眾通行。其建築物間之鄰棟間距應留設至少 8 公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。</p> <p>前述原則如因基地限制，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，不受其限制辦理。</p> <p>(二)土地開發建築物應於實設空地進行綠化。於屋頂設置捷運設施冷卻水塔時，免進行立體綠化及設置綠能設施或設備。</p> <p>(三)有關都市計畫法新北市施行細則第 56 條，透</p>	<p>六、捷運開發區 1 至捷運開發區 2 辦理土地開發時，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)土地開發建築物面臨 10 公尺以上計畫道路應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道，並依新北市無遮簷人行道設置相關規定辦理；鋪設止滑、透水、硬質鋪面且供公眾通行。其建築物間之鄰棟間距應留設至少 8 公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。</p> <p>前述原則如因基地限制，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，不受其限制辦理。</p> <p>(二)捷運開發區辦理土地開發時，應考量地面層捷運出入口空間服務品質，不減損公共通行便利性。</p> <p>(三)捷運開發區 1 至捷運</p>	<p>四、捷運開發區 1 至捷運開發區 2 辦理土地開發時，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)土地開發建築物面臨 10 公尺以上計畫道路應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道，並依新北市無遮簷人行道設置相關規定辦理；鋪設止滑、透水、硬質鋪面且供公眾通行。其建築物間之鄰棟間距應留設至少 8 公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。</p> <p>前述原則如因基地限制，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過<u>本府捷運工程局審定並報請新北市都市設計及土地使用開發許可審議會大會報告後</u>，不受其限制辦理。</p> <p>(二)捷運開發區辦理土地開發時，應考量地面</p>	<p>依本次提會建議內容修正後通過(109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容)。</p> <p><b>修正理由：</b></p> <p>有關土管四(一)所訂退縮原則，捷運開發區倘因基地限制需放寬規定，仍需經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，爰維持原 108 年 3 月 28 日第 99 次市都委會決議之條文。</p> <p><b>修正後內容：</b></p> <p>四、捷運開發區 1 至捷運開發區 2 辦理土地開發時，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)土地開發建築物面臨 10 公尺以上計畫道路應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道，並依新北市無遮簷人行道設置相關規定辦理；鋪設止滑、透水、硬質鋪面且供</p>

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細 拆離建議修正內容	市都委會決議
<p>水面積、雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施之規定，土地開發建築物因基地條件限制，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，不受前述規定之限制。</p> <p>(四)捷運開發區 1 至捷運開發區 2 土地開發建築物應取得綠建築標章。</p> <p>(五)捷運開發區 1 至捷運開發區 2 土地開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其小汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70% 為上限。</p> <p>(六)應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照。</p>	<p>開發區 2 土地開發建築物應取得綠建築標章。</p> <p>(四)捷運開發區 1 至捷運開發區 2 土地開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其小汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70% 為上限。</p>	<p>層捷運出入口空間服務品質，不減損公共通行便利性。</p> <p>(三)捷運開發區 1 至捷運開發區 2 土地開發建築物應取得綠建築標章。</p> <p>(四)捷運開發區 1 至捷運開發區 2 土地開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其小汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70% 為上限。</p> <p><b>修正理由：</b></p> <p>1.依 108.11.21 本府捷運工程局新北捷土字第 1082179587 號函略以：「為簡化本市境內捷運(輕軌)工程都市設計審議行政程序，本市境內捷運(輕軌)都市設計審議業奉本府核准由本局審定後報請本市都市設計審議大會報告。」，故配合修正內容。</p> <p>2.點次調整。</p>	<p>公眾通行。其建築物間之鄰棟間距應留設至少 8 公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。</p> <p>前述原則如因基地限制，得經<u>新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過本府捷運工程局審定並報請新北市都市設計及土地使用開發許可審議會大會報告後</u>，不受其限制辦理。</p> <p>(二)捷運開發區辦理土地開發時，應考量地面層捷運出入口空間服務品質，不減損公共通行便利性。</p> <p>(三)捷運開發區 1 至捷運開發區 2 土地開發建築物應取得綠建築標章。</p> <p>(四)捷運開發區 1 至捷運開發區 2 土地開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其小汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70% 為上限。</p> <p>修正後理由： 點次調整。</p>
-	七、本計畫區之捷運開發區及捷運系統用地，應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市都	五、本計畫區之捷運開發區及捷運系統用地，應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市都	依本次提會建議內容修正後通過(109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容)。

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細 拆離建議修正內容	市都委會決議
	<p>市設計審議原則」及「新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照。</p>	<p><del>計審議原則</del>及「<del>新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則</del>」審議通過本府捷運工程局審定並報請新北市都市設計及土地使用開發許可審議會大會報告後方得核發建造執照。</p> <p><b>修正理由：</b></p> <p>1.配合樹林(三多里地區)都市計畫主細拆離，原細部計畫捷運系統用地(LG18 站、LG20 站)屬已劃設細部計畫地區，將納入該計畫書載明，故刪除有關捷運系統用地管制內容。</p> <p>2.依 108.11.21 本府捷運工程局新北捷土字第 1082179587 號函略以：「為簡化本市境內捷運(輕軌)工程都市設計審議行政程序，本市境內捷運(輕軌)都市設計審議業奉本府核准由本局審定後報請本市都市設計審議大會報告。」，故配合修正內容。</p> <p>3.點次調整。</p>	<p>修正理由： 捷運開發區仍需經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後得核發建造執照，爰維持原 108 年 3 月 28 日第 99 次市都委會決議之條文，</p> <p>修正後內容： <u>五、本計畫區之捷運開發區及捷運系統用地，應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則」審議通過本府捷運工程局審定並報請新北市都市設計及土地使用開發許可審議會大會報告後方得核發建造執照。</u></p> <p>修正後理由： 1.配合樹林(三多里地區)都市計畫主細拆離，原細部計畫捷運系統用地(LG18 站、LG20 站)屬已劃設細部計畫地區，將納入該計畫書載明，故刪除有關捷運系統用地管制內容。 2.點次調整。</p>
<p>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。</p>	<p>刪除。</p>	<p>--</p>	<p>依本次提會建議內容通過(109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容)。</p>
<p>八、本計畫用地內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>八、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。若本要點執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議</p>	<p>建議依市都委會決議條文通過。</p>	<p>依本次提會建議內容通過(109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容)。</p>

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細 拆離建議修正內容	市都委會決議
	原意討論解釋後據以 執行。		

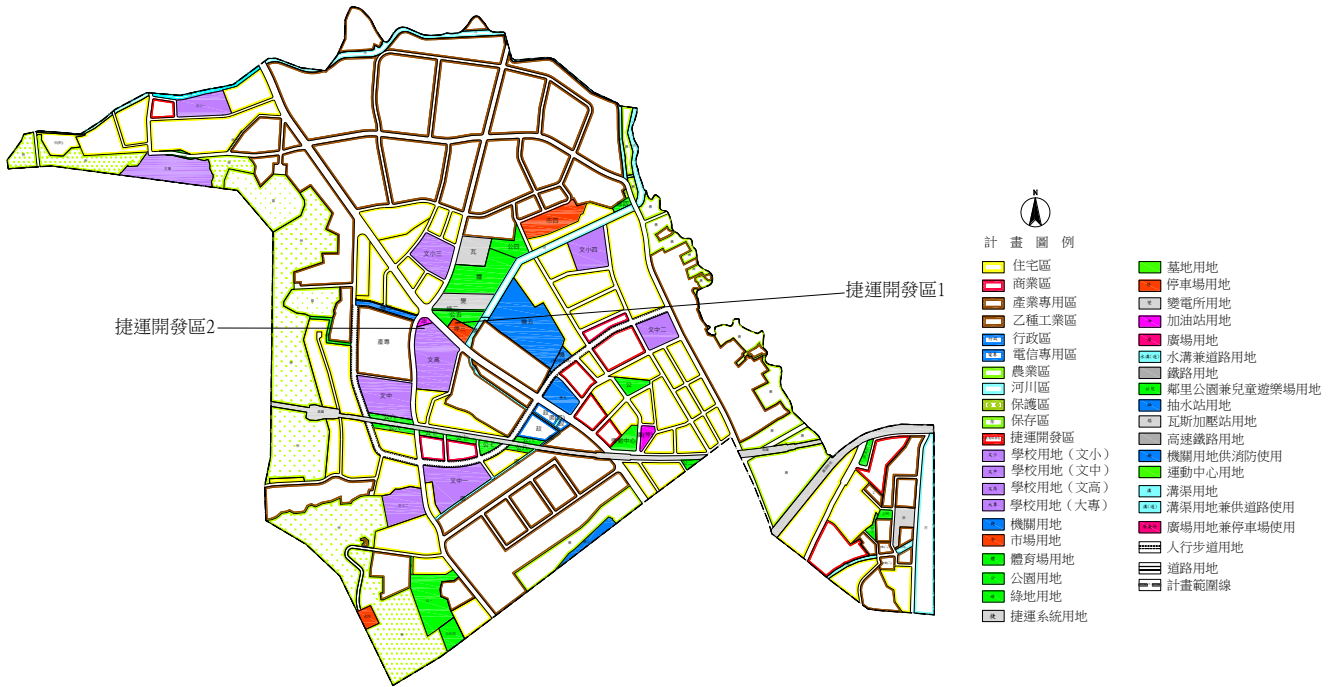


圖 2 「擬定樹林（三多里地區）細部計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）(LG19 站)」案位置示意圖

表 2-1 變更樹林(三多里地區)細部計畫 (配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線) (LG18、LG20 站) 案變更綜理表(配合主細拆離增列變更案)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	中正路西側與大安路交叉口附近	乙種工業區(附) (0.1599)	捷運系統用地 (0.1599)	1.設置 LG18 站站體、出入口、轉乘設施、軌道等捷運相關設施。 2.考量避開乙種工業區 8 戶合法建物，將 LG18 站往大安路側(LG17 方向)移設約 46 公尺，另調整軌道線型，以較大斜交角度跨越中正路橋，可避開 8 戶合法建物，惟捷運軌道結構體距該建物不足 6 公尺，該建物未來改建時須依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」規定辦理。	捷一	依本次提會建議內容通過(109.12.0 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容)。
2	中正路與三俊街交叉口東側	乙種工業區 (0.1098)	捷運系統用地 (0.1098)	設置 LG20 站出入口、轉乘設施等捷運相關設施。	捷二	依本次提會建議內容通過(109.12.0 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容)。
3	中正路與三俊街交叉口西側	乙種工業區 (0.9274)	捷運開發區 (0.6492) 公園用地 (0.2782)	1.設置 LG20 站出入口、轉乘設施等捷運相關設施，考量路線周邊發展現況，位屬新北科技產業軸帶，地利優異，變更為捷運開發區，並依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法規定辦理土地開發。 2.本案原採徵收方式取得，惟考量土地所有權人陳情納入聯合開發範圍，為兼顧社會公平性，政府僅負擔原採最小徵收範圍之地上物補償費(面積 0.13 公頃)。 3.工業區辦理土地開發，權利義務原則比照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「大眾捷運系統土地開發辦法」之回饋精神及相關規定辦理，應負擔內容如下：	捷運開發區 3	依本次提會建議內容通過(109.12.0 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容)。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會 決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				<p>(1)無償捐贈新北市政府變更範圍內 30%土地作為公共設施使用，並負擔公共設施用地之開闢費用。</p> <p>(2)無償捐贈變更範圍內 10.5%容積樓地板面積及應有土地持分予新北市政府，其建造成本由新北市政府負擔。</p> <p>(3)無償捐贈變更範圍內 10.5%容積樓地板面積予新北市政府後，容積率扣除捷運開發區原變更後容積率 1.2 倍之半數，由乙種工業區土地所有權人支付建造成本及無償提供新北市政府相對應之土地持分，作為新北市政府負擔自償性捷運設施經費之貢獻額度，以挹注捷運建設經費。另應無償提供新北市政府捷運設施所需空間及其應持分土地所有權。</p> <p>(4)依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 9 條規定，興建提供具獨立出入口之公共停車場，並負擔其建造成本且無償提供應有土地持分予新北市政府，惟實際停車位數依新北市都市設計審議委員會通過內容為準，未來由新北市政府負責維護管理。</p> <p>(5)比照「新北市都市計畫工業區檢討變更審議規範協議書」，繳納 25 年管理維護代金。</p> <p>4.本案回饋內容應與土地所有權人簽訂協議書。</p> <p>(1)都市計畫變更審議階段：設定出入口範圍地上權予新北市政府，無償提供新北市政府建設出入口使用，如退出開發則由新北市政府逕予變更出入口範圍為捷運系統用地。</p> <p>(2)都市計畫審竣至發布實施前</p>		



編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				<p>：須辦理土地預告登記限制移轉</p> <p>(3)都市計畫發布實施後，簽訂土地開發協議價購前：如退出開發則由新北市政府逕予變更都市計畫回工業區與捷運系統用地，出入口範圍土地無償提供新北市政府使用。</p> <p>(4)簽訂土地開發協議價購移轉土地後，開發建物完成前：如退出開發則土地價款僅以開發後處分不動產給付，新北市政府不給付現金。</p>		
4	萬大線第二期高架路線段	道路用地 (0.2166)	捷運系統用地 兼供道路使用 (0.2166)	設置萬大線二期高架段墩柱，變更涉及私有地之墩柱為捷運系統用地兼供道路使用。		依本次提 會建議內 容通過 (109.12.0 內政部第 982次都 委會決議 及配合主 細拆離建 議修正內 容)。
5	變更樹林(三多里地區)細部計畫(土地使用管制區要點第二次通盤檢討)土地使用管制區要點第14點、第15點	土地使用分區管制要點詳 表 2-3		<p>1.新增土管要點第十四點：「有關捷運相關設施使用之捷運系統用地及捷運開發區相關管制依附表一規定辦理。」。</p> <p>2.考量捷運相關設施之設置及辦理土地開發係依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法等相關規定辦理，有其獨特性，故將捷運系統用地及捷運開發區相關規定以新增附表方式進行管制，作為與一般管制規定之區別。</p> <p>3.原土管要點第 14 點：「本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。」，配合點次調整為第 15 點。</p>		依本次提 會建議內 容通過 (109.12.0 內政部第 982次都 委會決議 及配合主 細拆離建 議修正內 容)。

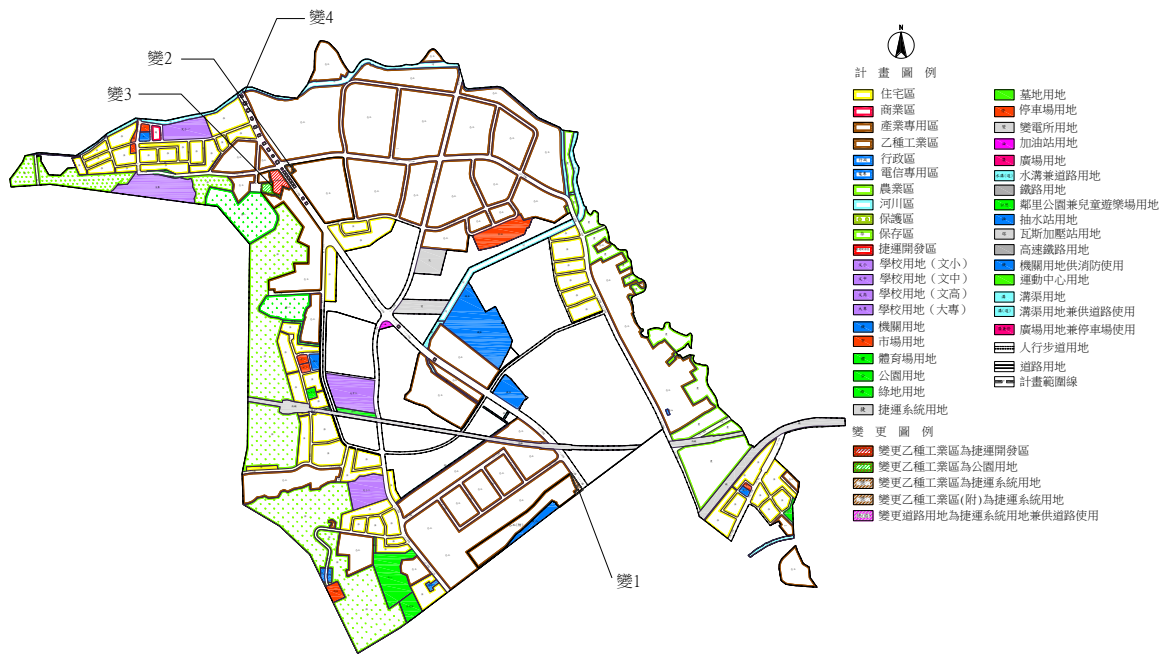
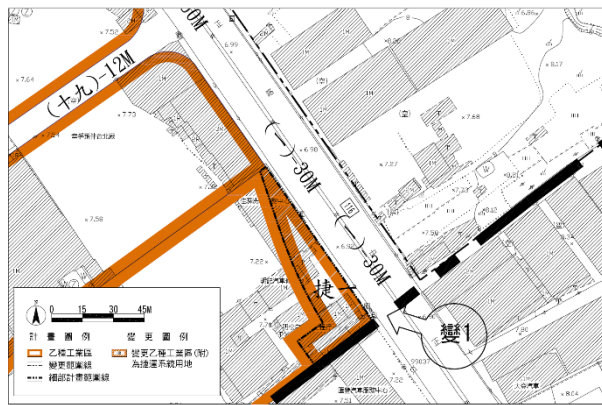
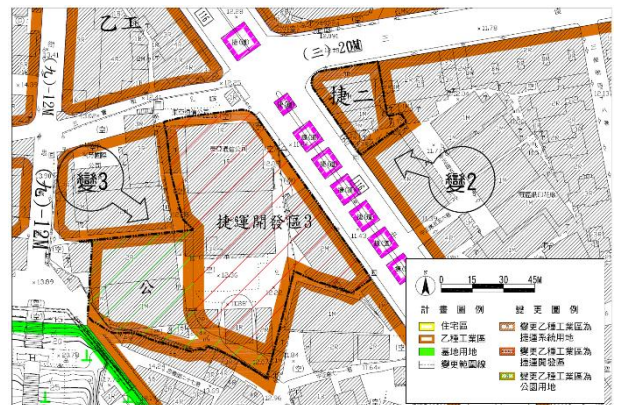


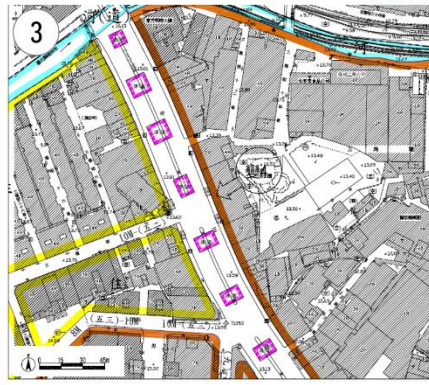
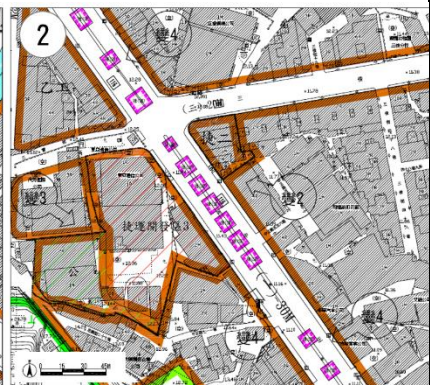
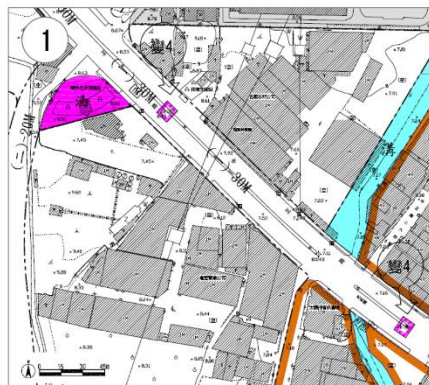
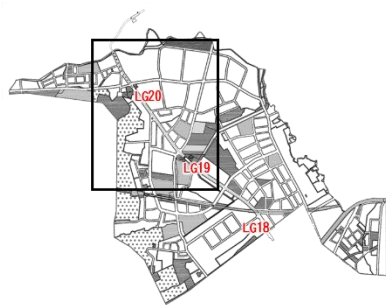
圖3 「變更樹林(三多里地區)細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(LG18、LG20站)」案位置示意圖



LG18 站(變 1 案)變更內容示意圖



LG20 站(變 2、3 案)變更內容示意圖



- | 計畫圖例    | 變更圖例                |
|---------|---------------------|
| 住宅區     | 變更道路用地為捷運系統用地兼供道路使用 |
| 乙種工業區   | 變更乙種工業區為捷運系統用地      |
| 公園用地    | 變更乙種工業區為捷運開發區       |
| 停車場用地   | 變更乙種工業區為公園用地        |
| 變電所用地   |                     |
| 溝渠用地    |                     |
| 墓地用地    |                     |
| 道路用地    |                     |
| 變更範圍線   |                     |
| 細部計畫範圍線 |                     |

高架墩柱(變 4 案)變更內容示意圖

圖 4 「變更樹林(三多里地區)細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(LG18、LG20 站)」案變更示意圖

表 2-2 變更樹林(三多里地區)細部計畫 (配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線) (LG18、LG20 站) 案事業及財務計畫表(配合主細拆離新增)

使用分區及編號	變更變號	權屬	面積(公頃)	土地取得方式				徵購/撥用費(億元)(註1)	地上物補償費(億元)(註1)	開闢經費(億元)		主辦單位	預定完成期限	經費來源
				協議價購	徵收	撥用(註2)	土地開發(註3、註6)			工程費	合計			
捷運開發區3	3	私	0.9274	V	V		V	0.65	0.21	513.17	555.30 (註4)	新北市政府 (註5)	119年	專案編列
公園用地														
捷運系統用地一	1	私	0.1599	V	V			1.31	0.72					
捷運系統用地二	2	私	0.1098	V	V			0.56	0.17					
捷運系統用地兼供道路使用	4	私	0.0173	V	V			0.09	-					
		公	0.0804			V		0.43	-					
		公私共有	0.1189	V	V	V		0.64	-					

註1：本表所列土地徵購費及地上物補償費等相關費用依實際核發金額為準，開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

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

註3：依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其他相關規定辦理。

註4：本表所列開闢經費為萬大線第二期興建工程經費及用地取得費。

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

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

(1)捷運開發區3私有土地面積乘以變更前原土地使用分區基準容積率的1.75倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積由新北市政府取得。前述新北市政府取得之容積，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分。

(2)如獎勵容積因法規因素限制，致無法完全使用部分之容積，由所有土地所有權人與新北市政府均攤。

資料來源：「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地發展計畫案」第二期工程財務計畫暨計畫期程調整，107年10月17日院臺交字第1070124436號函核定。

#### 新增理由：

- 1.配合樹林(三多里地區)都市計畫主細拆離，將原細計之 LG18 站及 LG20 站納入「變更樹林(三多里地區)細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(LG18、LG20 站)」案，增列相關使用分區之事業及財務計畫。
- 2.配合主要計畫審竣內容新增捷運開發區 3、公園用地及捷運系統用地兼供道路使用，及修正捷運系統用地(捷一)變更範圍。
- 3.註 6 第(1)點於公展計畫書已敘明政府取得部分由政府支付建造成本後取得，為避免未來執行疑義，爰增列以茲明確。

表 2-3 變更樹林(三多里地區)細部計畫 (配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線) (LG18、LG20 站) 案土地使用分區管制要點(配合主細拆離新增)

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容	市都委會決議																								
		<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則 (以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。</p> <p>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。</p> <table border="1" data-bbox="660 1319 1102 2002"> <tr> <td data-bbox="660 1319 730 1458">土地使用分區種類</td> <td colspan="2" data-bbox="730 1319 1102 1458">容許使用內容</td> </tr> <tr> <td data-bbox="660 1464 730 1603">電信專用區</td> <td colspan="2" data-bbox="730 1464 1102 1603">電信專用區應依都市計畫法新北市施行細則第 34 條之第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得做第 5 款商業及服務業之使用。</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="660 1610 1102 1794">四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</td> </tr> <tr> <td data-bbox="660 1800 810 1861">土地使用分區</td> <td data-bbox="810 1800 938 1861">建蔽率</td> <td data-bbox="938 1800 1102 1861">容積率</td> </tr> <tr> <td data-bbox="660 1868 810 1897">住宅區</td> <td data-bbox="810 1868 938 1897">依施行細</td> <td data-bbox="938 1868 1102 1897">200%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="660 1904 810 1933">商業區</td> <td data-bbox="810 1904 938 1933">則規定辦</td> <td data-bbox="938 1904 1102 1933">320%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="660 1939 810 1968">乙種工業區</td> <td data-bbox="810 1939 938 1968">理</td> <td data-bbox="938 1939 1102 1968">210%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="660 1975 810 2004">產業專用區</td> <td data-bbox="810 1975 938 2004">50%</td> <td data-bbox="938 1975 1102 2004">250%</td> </tr> </table>	土地使用分區種類	容許使用內容		電信專用區	電信專用區應依都市計畫法新北市施行細則第 34 條之第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得做第 5 款商業及服務業之使用。		四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：			土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細	200%	商業區	則規定辦	320%	乙種工業區	理	210%	產業專用區	50%	250%	依本次提會建議內容通過(109.12.0 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容)。
土地使用分區種類	容許使用內容																										
電信專用區	電信專用區應依都市計畫法新北市施行細則第 34 條之第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得做第 5 款商業及服務業之使用。																										
四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：																											
土地使用分區	建蔽率	容積率																									
住宅區	依施行細	200%																									
商業區	則規定辦	320%																									
乙種工業區	理	210%																									
產業專用區	50%	250%																									

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容	市都委會決議															
		<p>五、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="660 459 1099 566"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地</td> <td>依施行細則</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>規定辦理</td> <td>150%</td> </tr> </tbody> </table> <p>六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一) 前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1" data-bbox="660 909 1099 1050"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院淨深度 (公尺)</th> <th>側院淨深度 (公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>變電所用地</td> <td>6.00</td> <td>3.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖一】</p> <p>(三)自來水事業專用區退縮建築部分依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」之公共設施用地規定辦理。</p> <p>七、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <p>1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100</p>	公共設施用地	建蔽率	容積率	市場用地	依施行細則	240%	變電所用地	規定辦理	150%	土地使用種類	前院淨深度 (公尺)	側院淨深度 (公尺)	變電所用地	6.00	3.00	
公共設施用地	建蔽率	容積率																
市場用地	依施行細則	240%																
變電所用地	規定辦理	150%																
土地使用種類	前院淨深度 (公尺)	側院淨深度 (公尺)																
變電所用地	6.00	3.00																

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離 建議修正內容	市都委會決議
		<p>平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。</p> <p>2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。</p> <p>3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(二)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經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。</p> <p>八、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> <p>九、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。 依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p> <p>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</p>	

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容	市都委會決議
		<p>之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</p> <p>折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費</p> <p>(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。</p> <p>(二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p> <p>十一、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。</p> <p>十二、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</p>	



公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容	市都委會決議
		<p>經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p> <p>十三、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p> <p><del>十四、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</del></p> <p>修正理由： 配合 107 年 4 月 20 日公告「變更樹林（三多里地區）都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及「變更樹林（三多里地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第一階段）」案，於本案土管要點新增第 14 點，其餘原條文第 1 點至第 13 點維持原條文內容，另因原條文第 14 點已於新條文第 15 點敘明，爰刪除原條文第 14 點。</p>	
		<p><u>十四、有關捷運相關設施使用之捷運系統用地及捷運開發區相關管制</u> <u>依附表一規定辦理。</u></p> <p>新增理由： 考量捷運相關設施之設置及辦理土地開發係依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法等相關規定辦理，有其獨特性，故將捷運系統用地及捷運開發區相關規定以新增附表方式進行管制，作為與一般管制規定之區別，爰新增本點條文及附表一。</p>	依本次提會建議內容通過(109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容)。
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則第 40 條之規定訂定。	依公開展覽條文通過。	<p>刪除。</p> <p>刪除理由： 配合 107 年 4 月 20 日公告「變更樹林（三多里地區）都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及「變更樹林（三多里地區）細部計畫（第</p>	依本次提會建議內容通過(109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容)。

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容	市都委會決議
		三次通盤檢討(配合主細拆離)(第一階段)」案，本點已於新條文第 1 點敘明，爰刪除本點條文。	
<p>二、本計畫劃設之捷運系統用地(捷一至捷三)及捷運開發區(捷運開發區 1、捷運開發區 2)供設置捷運設施等內容使用。</p>	<p>依公開展覽條文通過。</p>	<p><u>附表一 捷運系統用地及捷運開發區管制要點表</u></p> <p><u>二、本計畫劃設之捷運系統用地(捷十四、捷十五、捷十六、捷十八、捷十九)及捷運開發區(捷運開發區 2 及捷運開發區 5)供設置捷運設施等內容使用。</u></p> <p>修正理由：  1. 配合 107 年 4 月 20 日公告「變更樹林(三多里地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更樹林(三多里地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，於本案土管要點新增第 14 點及附表一，併同調整附表條文點次。  2. 配合樹林(三多里地區)都市計畫主細拆離，原細部計畫捷運開發區 1、2(LG19 站)屬應另擬細部計畫地區，將納入該計畫書載明，故刪除有關 LG19 站管制內容。  3. 配合主要計畫審竣內容，原捷三因土地所有權人陳情擴大範圍及變更為捷運開發區，調整變更為捷運開發區 3。</p>	<p>依本次提會建議內容修正後通過(109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容)。</p> <p>修正理由：  依本次會議決議第 3 點：「三、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。」</p> <p>修正後內容：  <u>附表一 捷運系統用地及捷運開發區管制要點表</u>  <u>二、本計畫劃設之捷運系統用地(捷一至捷二)、捷運系統用地兼供道路使用及捷運開發區(捷運開發區 3)供設置捷運設施等內容使用。</u></p> <p>修正後理由：  1. 配合 107 年 4 月 20 日公告「變更樹林(三多里地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更樹林(三多里地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，於本案土管要點新增第 14 點及附表一，併同調整附表條文點次。  2. 配合樹林(三多里地區)都市計畫主細拆離，原細部計畫捷運開發區 1、2(LG19 站)屬應另擬細部計畫地區，將納入該計畫書載明，故刪除有關 LG19 站管制內容。</p>

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容	市都委會決議
			3. 配合主要計畫審竣內容，原捷三因土地所有權人陳情擴大範圍及變更為捷運開發區，調整變更為捷運開發區 3。
三、捷運系統用地（捷一至捷三）建蔽率及容積率不予規定，捷運設施採減體減量設計並以植栽柔化突出物，植栽部分覆土深度應達 0.5 公尺以上，喬木部分覆土深度應達 1.5 公尺以上，且喬木之綠覆面不予規定。	三、捷運系統用地（捷一至捷三）建蔽率及容積率不予規定。	<p align="center"><u>附表一 捷運系統用地及捷運開發區管制要點表</u></p> <p><u>二、捷運系統用地（捷一至捷三）</u> 建蔽率及容積率不予規定。</p> <p>修正理由： 1. 配合 107 年 4 月 20 日公告「變更樹林（三多里地區）都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及「變更樹林（三多里地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第一階段）」案，於本案土管要點新增第 14 點及附表一，併同調整附表條文點次。 2. 配合主要計畫審竣內容，原捷三因土地所有權人陳情擴大範圍及變更為捷運開發區，調整變更為捷運開發區 3。</p>	依本次提會建議內容通過(109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容)。
四、捷運系統用地內留設供公眾通行之聯絡通道，該聯絡通道具有道路性質應提供鄰接之土地作為通行使用，並以計畫道路邊界線指定建築線，該聯絡通道未經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途。	四、捷運系統用地（捷一）內留設供公眾通行之聯絡通道，該聯絡通道具有道路性質應提供鄰接之土地作為通行使用，並以計畫道路邊界線指定建築線，該聯絡通道未經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途。	<p align="center"><u>附表一 捷運系統用地及捷運開發區管制要點表</u></p> <p><u>三、捷運系統用地（捷一）內留設供公眾通行之聯絡通道，該聯絡通道具有道路性質應提供鄰接之土地作為通行使用，並以計畫道路邊界線指定建築線，該聯絡通道未經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途。</u></p> <p>修正理由： 配合 107 年 4 月 20 日公告「變更樹林（三多里地區）都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及「變更樹林（三多里地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第一階段）」案，於本案土管要點新增第 14 點及附表一，併同調整附表條文點次。</p>	依本次提會建議內容通過(109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容)。
五、捷運開發區 1 至捷運開發區 2，其開發強度及使用	五、捷運開發區 1 及捷運開發區 2，其開發強度及使用組別不得	<p align="center"><u>附表一 捷運系統用地及捷運開發區管制要點表</u></p> <p><u>四、捷運開發區 3 其開發強度及使用組別不得超過表 6.2-1 所列</u></p>	依本次提會建議內容修正後通過(109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容	市都委會決議																																																												
<p>組別不得超過表 6.2-1 所列規定。</p> <p>表 6.2-1 捷運開發區開發強度及使用組別表</p> <table border="1" data-bbox="151 526 383 2042"> <tr> <th>編號及土地使用分區</th> <th>捷運開發區 1</th> <th>捷運開發區 2</th> </tr> <tr> <td>車站</td> <td>LG19</td> <td>LG19</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>70%</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>150%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>開挖率</td> <td colspan="2">不予規定</td> </tr> <tr> <td>使用組別</td> <td colspan="2">(一) 本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、通風井、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令</td> </tr> </table>	編號及土地使用分區	捷運開發區 1	捷運開發區 2	車站	LG19	LG19	建蔽率	70%	70%	容積率	150%	150%	開挖率	不予規定		使用組別	(一) 本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、通風井、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令		<p>超過表 6.2-1 所列規定。</p> <p>表 6.2-1 捷運開發區開發強度及使用組別表</p> <table border="1" data-bbox="383 492 654 2042"> <tr> <th>編號及土地使用分區</th> <th>捷運開發區 1</th> <th>捷運開發區 2</th> </tr> <tr> <td>車站</td> <td>LG19(A)</td> <td>LG19(B)</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>80%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>500%</td> <td>500%</td> </tr> <tr> <td>使用組別</td> <td colspan="2">1. 本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 2. 捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 3. 土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理。</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">(一) 捷運開發區 1 及捷運開發區 2 原屬整體</td> </tr> </table>	編號及土地使用分區	捷運開發區 1	捷運開發區 2	車站	LG19(A)	LG19(B)	建蔽率	80%	80%	容積率	500%	500%	使用組別	1. 本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 2. 捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 3. 土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理。			(一) 捷運開發區 1 及捷運開發區 2 原屬整體		<p>規定。</p> <p>表 6.2-1 捷運開發區開發強度及使用組別表</p> <table border="1" data-bbox="654 414 1109 1265"> <tr> <th>編號及土地使用分區</th> <th>捷運開發區 3</th> </tr> <tr> <td>車站</td> <td>LG20(B)</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>750%</td> </tr> <tr> <td>開挖率</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>使用組別</td> <td>1. 本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 2. 捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 3. 土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理。</td> </tr> </table> <p>(一) 捷運開發區 1 及捷運開發區 2 原屬整體開發範圍，土地所有權人應捐贈 60% 土地予新北市政府參與開發，其使用除配合新北市政府政策優先提供「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條規定之公益性設施使用。</p> <p>(二) 土地開發建築物除上述容積項目外，不得再依「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵，及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。</p> <p>(三) 捷運設施(出入口、通風井、轉乘設施及其相關設施)不計入容積計算。</p>	編號及土地使用分區	捷運開發區 3	車站	LG20(B)	建蔽率	80%	容積率	750%	開挖率	不予規定	使用組別	1. 本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 2. 捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 3. 土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理。	<p>容)。</p> <p>修正理由：</p> <p>1. 依本次會議決議第 3 點：「三、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。」。</p> <p>2. 依本府捷運工程局 108 年 7 月 17 日召開「捷運萬大-中和-樹林線第二期 LG20 站 出入口 B 改以捷運開發區推動說明會紀錄」及都市計畫變更同意書修正。</p> <p>修正後內容：</p> <p><u>附表一 捷運系統用地及捷運開發區管制要點表</u></p> <p>四、捷運開發區 3 其開發強度及使用組別不得超過表 6.2-1 所列規定。</p> <p>表 6.2-1 捷運開發區開發強度及使用組別表</p> <table border="1" data-bbox="1109 1332 1441 2042"> <tr> <th>編號及土地使用分區</th> <th>捷運開發區 3</th> </tr> <tr> <td>車站</td> <td>LG20(B)</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>510%</td> </tr> <tr> <td>開挖率</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>使用組別</td> <td>1. 本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 2. 捷運相關設施</td> </tr> </table>	編號及土地使用分區	捷運開發區 3	車站	LG20(B)	建蔽率	80%	容積率	510%	開挖率	不予規定	使用組別	1. 本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 2. 捷運相關設施
編號及土地使用分區	捷運開發區 1	捷運開發區 2																																																													
車站	LG19	LG19																																																													
建蔽率	70%	70%																																																													
容積率	150%	150%																																																													
開挖率	不予規定																																																														
使用組別	(一) 本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、通風井、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令																																																														
編號及土地使用分區	捷運開發區 1	捷運開發區 2																																																													
車站	LG19(A)	LG19(B)																																																													
建蔽率	80%	80%																																																													
容積率	500%	500%																																																													
使用組別	1. 本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 2. 捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 3. 土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理。																																																														
	(一) 捷運開發區 1 及捷運開發區 2 原屬整體																																																														
編號及土地使用分區	捷運開發區 3																																																														
車站	LG20(B)																																																														
建蔽率	80%																																																														
容積率	750%																																																														
開挖率	不予規定																																																														
使用組別	1. 本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 2. 捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 3. 土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理。																																																														
編號及土地使用分區	捷運開發區 3																																																														
車站	LG20(B)																																																														
建蔽率	80%																																																														
容積率	510%																																																														
開挖率	不予規定																																																														
使用組別	1. 本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 2. 捷運相關設施																																																														

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容	市都委會決議
<p>土地開發。捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</p> <p>(二) 捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</p> <p>(三) 土地除本畫有規定外，依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理，並不受都市計畫法新北市施行細則第 14、15、17 條相關管制之限制。</p> <p>(一) 表 6.2-1 捷運開發區之容積率與表 6.1-1 原土地使用分區基準容積率之差額容</p>	<p>開發範圍，土地所有權人應捐贈 60% 土地予新北市政府參與開發，其使用除配合新北市政府政策優先提供「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條規定之公益性設施使用。</p> <p>(二) 土地開發建築物除上述容積項目外，不得再依「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵，及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。</p> <p>(三) 捷運設施(出入口、通風井、轉乘設施及其相關設施)不計入容積計算。</p>	<p>修正理由：</p> <p>1. 配合 107 年 4 月 20 日公告「變更樹林(三多里地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更樹林(三多里地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，於本案土管要點新增第 14 點及附表一，併同調整附表條文點次。</p> <p>2. 配合樹林(三多里地區)都市計畫主細拆離，原細部計畫捷運開發區 1、2(LG19 站)屬應另擬細部計畫地區，將納入該計畫書載明，故刪除有關 LG19 站管制內容。</p> <p>3. 配合主要計畫審竣內容，原捷三因土地所有權人陳情擴大範圍及變更為捷運開發區，調整變更為捷運開發區 3。</p> <p>4. 有關開挖率之規定，因應 108 年 7 月 3 日公告修正之都市計畫法新北市施行細則第 37 條第 2 項規定：「...依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。...」，爰訂定捷運開發區之開挖率規定。</p>	<p>應符合「大眾捷運法」有關規定。</p> <p>3. 土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理。</p> <p>(一) 土地開發建築物除上述容積項目外，不得再依「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵，及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。</p> <p>(二) 捷運設施(出入口、通風井、轉乘設施及其相關設施)不計入容積計算。</p> <p>修正後理由：</p> <p>1. 配合 107 年 4 月 20 日公告「變更樹林(三多里地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更樹林(三多里地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，於本案土管要點新增第 14 點及附表一，併同調整附表條文點次。</p> <p>2. 配合樹林(三多里地區)都市計畫主細拆離，原細部計畫捷運開發區 1、2(LG19 站)屬應另擬細部計畫地區，將納入該計畫書載明，故刪除有關 LG19 站管制內容。</p>

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容	市都委會決議
<p>積項目說明如下：</p> <p>1. 差額容積之數由新市政府支付建造成本後取得，作為新市政府負擔自償性捷運設施經費之貢獻額度，以挹注捷運建設經費。</p> <p>2. 如獎勵容積因法規因素限制，致無法完全使用部分，由所有土地所有權人與新北市政府均攤。</p> <p>(二)土地開發建築物除上述容積項目外，不適用容積移轉、開放空間、增設停車、都市更新或其他有關容積獎勵之規定</p>			<p>3. 配合主要計畫審竣內容，原捷三因土地所有權人陳情擴大範圍及變更為捷運開發區，調整變更為捷運開發區 3。</p> <p>4. 有關開挖率之規定，因應 108 年 7 月 3 日公告修正之都市計畫法新北市施行細則第 37 條第 2 項規定：「…依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。…」，爰訂定捷運開發區之開挖率規定。</p>

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容	市都委會決議
(三) 捷運設施 (出入口、通風井、轉乘設施及其相關設施) 不計入容積計算。			
<p>六、捷運開發區 1 至捷運開發區 2 辦理土地開發時，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 土地開發建築物面臨 10 公尺以上計畫道路應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道，並依新北市無遮簷人行道設置相關規定辦理；鋪設止滑、透水、硬質鋪面且供公眾通行。其建築物間之鄰棟間距應留設至少 8 公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。前述原則如因基地</p>	<p>六、捷運開發區 1 至捷運開發區 2 辦理土地開發時，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 土地開發建築物面臨 10 公尺以上計畫道路應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道，並依新北市無遮簷人行道設置相關規定辦理；鋪設止滑、透水、硬質鋪面且供公眾通行。其建築物間之鄰棟間距應留設至少 8 公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。前述原則如因基地限制，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，不受其限制辦理。</p> <p>(二) 捷運開發區辦</p>	<p><u>附表一 捷運系統用地及捷運開發區管制要點表</u></p> <p><u>五、捷運開發區 3 辦理土地開發時，應依下列規定辦理：</u></p> <p>(一) 土地開發建築物面臨 10 公尺以上計畫道路應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道，並依新北市無遮簷人行道設置相關規定辦理；鋪設止滑、透水、硬質鋪面且供公眾通行。其建築物間之鄰棟間距應留設至少 8 公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。前述原則如因基地限制，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過本府捷運工程局審定並報請新北市都市設計及土地使用開發許可審議會大會報告後，不受其限制辦理。</p> <p>(二) 捷運開發區辦理土地開發時，應考量地面層捷運出入口空間服務品質，不減損公共通行便利性。</p> <p>(三) 捷運開發區 3 土地開發建築物應取得綠建築標章。</p> <p>(四) 捷運開發區 3 土地開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其小汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70% 為上限。</p> <p>修正理由： 1. 配合 107 年 4 月 20 日公告「變</p>	<p>依本次提會建議內容修正後通過(109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容)。</p> <p>修正理由： 有關土管五(一)所訂退縮原則，捷運開發區倘因基地限制需放寬規定，仍需經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，爰維持原 108 年 3 月 28 日第 99 次市都委會決議之條文，</p> <p>修正後內容： <u>附表一 捷運系統用地及捷運開發區管制要點表</u></p> <p><u>五、捷運開發區 3 辦理土地開發時，應依下列規定辦理：</u></p> <p>(一) 土地開發建築物面臨 10 公尺以上計畫道路應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道，並依新北市無遮簷人行道設置相關規定辦理；鋪設止滑、透水、硬質鋪面且供公眾通行。其建築物間之鄰棟間距應留設至少 8 公尺，以維</p>

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容	市都委會決議
<p>限制，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，不受其限制辦理。</p> <p>(二)土地開發建築物應於實設空地進行綠化。於屋頂設置捷運設施冷卻水塔時，免進行立體綠化及設置綠能設施或設備。</p> <p>(三)有關都市計畫法新北市施行細則第 56 條，透水面積、雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施之規定，土地開發建築物因基地條件限制，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，不受前述規定之限</p>	<p>理土地開發時，應考量地面層捷運出入口空間服務品質，不減損公共通行便利性。</p> <p>(三)捷運開發區 1 至捷運開發區 2 土地開發建築物應取得綠建築標章。</p> <p>(四)捷運開發區 1 至捷運開發區 2 土地開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其小汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70 % 為上限。</p>	<p>更樹林(三多里地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更樹林(三多里地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，於本案土管要點新增第 14 點及附表一，併同調整附表條文點次。</p> <p>2. 配合樹林(三多里地區)都市計畫主細拆離，原細部計畫捷運開發區 1、2(LG19 站)屬應另擬細部計畫地區，將納入該計畫書載明，故刪除有關 LG19 站管制內容。</p> <p>3. 配合主要計畫審竣內容，原捷三因土地所有權人陳情擴大範圍及變更為捷運開發區，調整變更為捷運開發區 3。</p> <p>4. 依 108 年 11 月 21 日本府捷運工程局新北捷土字第 1082179587 號函略以：「為簡化本市境內捷運(輕軌)工程都市設計審議行政程序，本市境內捷運(輕軌)都市設計審議業奉本府核准由本局審定後報請本市都市設計審議大會報告。」，故配合修正內容。</p>	<p>持用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。</p> <p>前述原則如因基地限制，得經<u>新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過本府捷運工程局審定並報請新北市都市設計及土地使用開發許可審議會大會報告</u>後，不受其限制辦理。</p> <p>(二)捷運開發區辦理土地開發時，應考量地面層捷運出入口空間服務品質，不減損公共通行便利性。</p> <p>(三)捷運開發區 3 土地開發建築物應取得綠建築標章。</p> <p>(四)捷運開發區 3 土地開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其小汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70% 為上限。</p> <p>修正後理由： 1.配合 107 年 4 月 20 日公告「變更樹林(三多里地</p>



公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容	市都委會決議
<p>制。</p> <p>(四)捷運開發區 1 至捷運開發區 2 土地開發建築物應取得綠建築標章。</p> <p>(五)捷運開發區 1 至捷運開發區 2 土地開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其小汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70% 為上限。</p> <p>(六)應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照。</p>			<p>區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更樹林(三多里地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，於本案土管要點新增第 14 點及附表一，併同調整附表條文點次。</p> <p>2.配合樹林(三多里地區)都市計畫主細拆離，原細部計畫捷運開發區 1、2(LG19 站)屬應另擬細部計畫地區，將納入該計畫書載明，故刪除有關 LG19 站管制內容。</p> <p>3.配合主要計畫審竣內容，原捷三因土地所有權人陳情擴大範圍及變更為捷運開發區，調整變更為捷運開發區 3。</p>
-	<p>七、本計畫區之捷運開發區及捷運系統用地，應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「新北市捷運</p>	<p>附表一 捷運系統用地及捷運開發區管制要點表</p> <p>六、本計畫區之捷運開發區及捷運系統用地，應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則」審議通過本府捷運工程局審定並報請新北市都市設計</p>	<p>依本次提會建議內容通過(109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容)。</p> <p>修正理由： 捷運開發區仍需經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後得核發建造執照，爰維</p>

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容	市都委會決議
	<p>系統及其設備都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照。</p>	<p><u>及土地使用開發許可審議會大會報告</u>後方得核發建造執照。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合 107 年 4 月 20 日公告「變更樹林(三多里地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更樹林(三多里地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，於本案土管要點新增第 14 點及附表一，併同調整附表條文點次。</li> <li>2. 依 108 年 11 月 21 日本府捷運工程局新北捷土字第 1082179587 號函略以：「為簡化本市境內捷運(輕軌)工程都市設計審議行政程序，本市境內捷運(輕軌)都市設計審議業奉本府核准由本局審定後報請本市都市設計審議大會報告。」，故配合修正內容。</li> </ol>	<p>持原 108 年 3 月 28 日第 99 次市都委會決議之條文，本次僅修正捷運系統用地依 108 年 11 月 21 日本府捷運工程局新北捷土字第 1082179587 號函內容辦理。</p> <p>修正後內容： <u>附表一 捷運系統用地及捷運開發區管制要點表</u> <u>六、本計畫區之捷運開發區及捷運系統用地應先經</u> 新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「<u>新北市都市設計審議原則</u>」及「<u>新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則</u>」審議通過後方得核發建造執照，<u>捷運系統用地應先經本府捷運工程局審定並報請新北市都市設計及土地使用開發許可審議會大會報告</u>後方得核發建造執照。</p> <p>修正後理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合 107 年 4 月 20 日公告「變更樹林(三多里地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更樹林(三多里地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，於本案土管要點新增第 14 點及附表一，併同調整附表條文點次。</li> <li>2. 依 108 年 11 月 21 日本府捷運工程局新北捷土</li> </ol>

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容	市都委會決議
			字第 1082179587 號函略以：「為簡化本市境內捷運(輕軌)工程都市設計審議行政程序，本市境內捷運(輕軌)都市設計審議業奉本府核准由本局審定後報請本市都市設計審議大會報告。」故配合修正內容。
八、本計畫用地內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	八、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。若本要點執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	刪除 刪除理由： 配合 107 年 4 月 20 日公告「變更樹林(三多里地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更樹林(三多里地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，本點已於新條文第 2 點及第 15 點敘明，爰刪除本點條文。	依本次提會建議內容通過(109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容)。
		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。  修正理由： 1. 點次調整。 2. 配合 107 年 4 月 20 日公告「變更樹林(三多里地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更樹林(三多里地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，於本案土管要點新增第 14 點，其餘原條文第 1 點至第 13 點維持原條文內容，另因原條文第 14 點已於本點敘明，爰刪除原條文第 14 點。	依本次提會建議內容通過(109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容)。

案由	變更龍壽、迴龍地區都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（部分住宅區為捷運系統用地）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第十三案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、辦理機關：臺北市政府捷運工程局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>肆、再提會討論緣由：</p> <p>為推動「捷運萬大-中和-樹林線第二期路線」，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，針對捷運設施所需之用地，辦理都市計畫變更作業，本細部計畫業經 108 年 3 月 28 日新北市都市計畫委員會第 99 次會議審議通過。</p> <p>後「捷運萬大-中和-樹林線第二期路線」除 LG11 站經內政部都委會專案小組建議暫予保留外，其餘場站經 109 年 12 月 8 日內政部都市計畫委員會第 982 次會議審議完竣在案，依該會議決議略以：「六、建議案名格式修正為「變更○○都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（○○站）主要計畫」案，以資簡明。……九、考量捷運系統為整體路線且市政府所提修正內容頗有差異，為保障民眾權益，本案請補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」。經檢視本案細部計畫部分內容須配合主要計畫修正，再提本市都市計畫委員會審議，以符合主要計畫之指導，續辦理本案主要計畫與細部計畫內容再公开展覽事宜。</p> <p>伍、計畫位置及範圍：</p> <p>萬大線第二期路線用地於龍壽、迴龍地區都市計畫區設置 LG21 車站，為高架站。共計變更 1 處捷運系統用地；LG21 車站出入口 A 位於中正路東側與中正路 929 巷交叉口，緊鄰捷運新莊線迴龍站 2 號出口，面積約 0.084 公頃，現況為住商使用，建物現況為 3 層樓鋼筋混凝土造為主，原土地使用分區為住宅區，詳圖 1 及 2。</p> <p>陸、再提會報告事項</p> <p>本案細部計畫 108 年 3 月 28 日經本市都市計畫委員會第 99 次會議審議通過，配合主要計畫 109 年 12 月 8 日內政部都市計畫委員會第 982</p>		

	<p>次會議審竣內容修正計 2 項，分別說明如下：</p> <p>一、修正變更案名：配合主要計畫審竣內容，修正本案案名為：「變更龍壽、迴龍地區都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG21 站）」案。</p> <p>二、本次修正內容：</p> <p>（一）增列土地使用分區管制要點變更案：考量捷運相關設施之設置依大眾捷運法等相關規定辦理，有其獨特性，故將捷運系統用地相關規定以新增附表方式進行管制，作為與一般管制規定之區別，詳表 1。</p> <p>（二）事業及財務計畫表：依 107 年 10 月 17 日「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地發展計畫案」第二期工程財務計畫暨計畫期程調整行政院核定之內容修正，詳表 2。</p> <p>（三）因應新北市境內捷運(輕軌)工程都市設計審議行政程序簡化，配合修改土地使用分區管制要點，詳表 3。</p> <p>柒、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
決議	<p>一、依本次提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

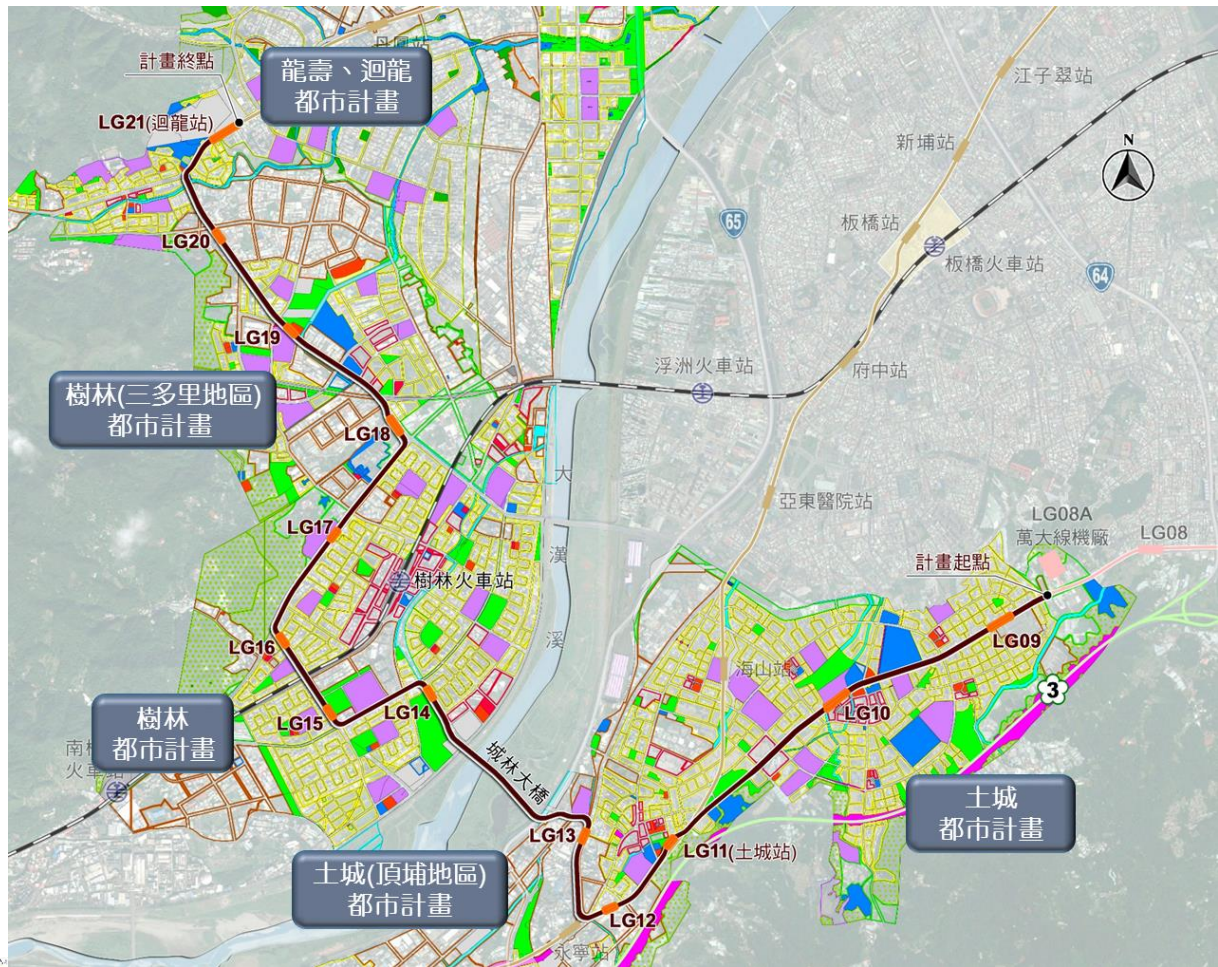


圖 1 捷運萬大線第二期路線各車站位置示意圖

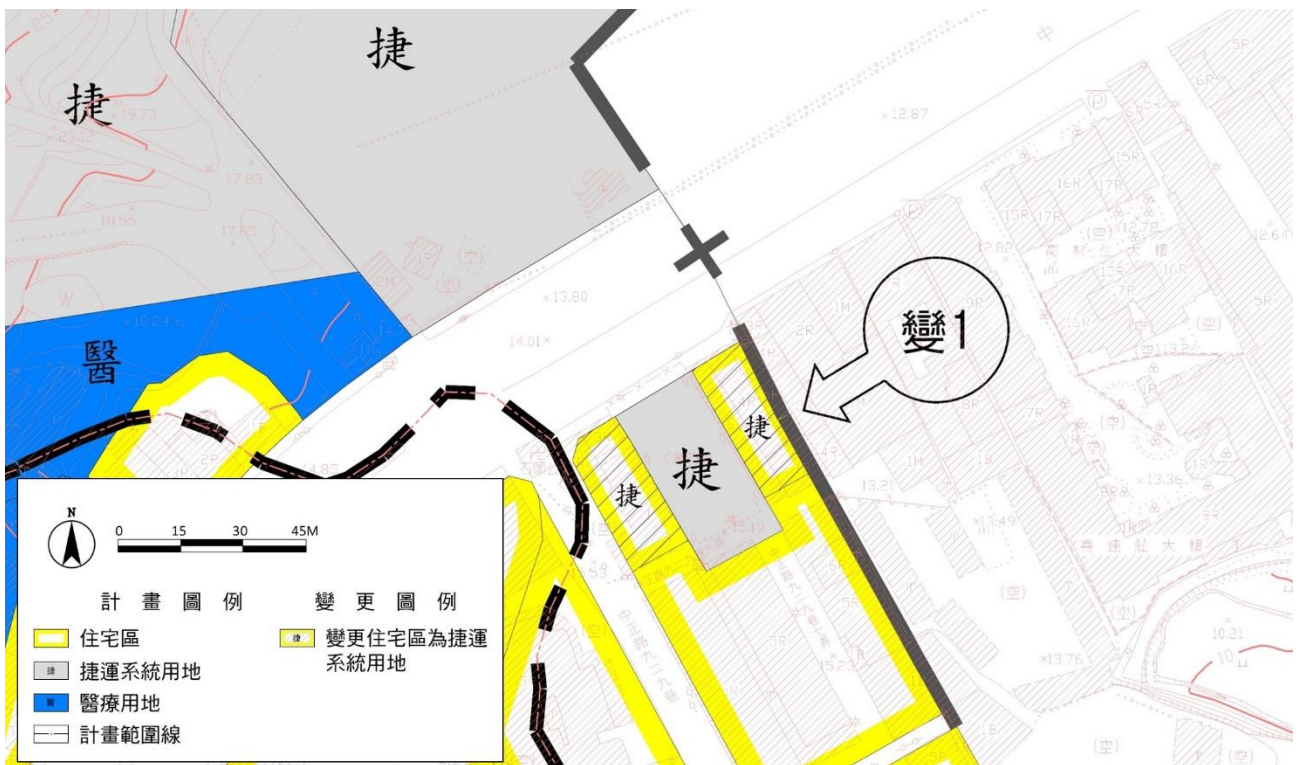


圖 「變更龍壽、迴龍地區都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(LG21 站)案」變更位置示意圖

表 2 「變更龍壽、迴龍地區都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG21 站）」案 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	中正路東側與中正路929巷交叉口，緊鄰捷運新莊線迴龍站2號出口	住宅區 (0.084)	捷運系統用地 (0.084)	設置 LG21 站出入口及轉乘設施等捷運相關設施。		依本次提會建議內容通過 (109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容)。
2 ( <u>本次新增</u> )	<u>變更龍壽迴龍都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案土地使用分區管制要點第十一、第十二點</u>	<u>土地使用分區管制要點詳表 3</u>		<p>1. <u>新增土管要點第十一點：「有關捷運相關設施使用之捷運系統用地及捷運開發區相關管制依附表規定辦理。」</u></p> <p>2. <u>考量捷運相關設施之設置依大眾捷運法等相關規定辦理，有其獨特性，故將捷運系統用地相關規定以新增附表方式進行管制，作為與一般管制規定之區別。</u></p> <p>3. <u>原土管要點第十二點：「本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。」，配合點次調整為第二十點。</u></p>		依本次提會建議內容通過 (109.12.08 內政部第 982 次都委會決議及配合主細拆離建議修正內容)。

表 2 實施進度及經費表

109.03.28 市都委會第 99 次決議											依 109.12.08 內政部第 982 次都委會決議建議修正內容											市都委會決議					
6.2-1 事業及財務計畫表											6.2-1 事業及財務計畫表											依 109.03.28					
使用分區	權屬	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費 (億元)		主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源	使用分區	權屬	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費 (億元)		主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源		
			協議 價購	徵 收	撥 用 (註 2)	土 地 開 發 (註 3)	徵 購/ 撥 用 費 (億 元) (註 1)	地 上 物 補 償 費 (億 元) (註 1)	工 程 費							合 計	協議 價購	徵 收	撥 用 (註 2)	土 地 開 發 (註 3)	徵 購/ 撥 用 費 (億 元) (註 1)	地 上 物 補 償 費 (億 元) (註 1)				工 程 費	合 計
捷 運 系 統 用 地	私	0.0770	V	V					臺 北 市 政 府	119 年	專 案 編 列	私	0.0770	V	V					臺 北 市 政 府	119 年	專 案 編 列					
	公私 共有	0.0006	V	V	V		1.65	0.22				516.68	558.81 (註4)		公私 共有	0.0006	V	V	V					1.65	0.22	516.68	558.81 555.30 (註4)
	公	0.0010			V										公	0.0010			V								
註1: 本表所列土地徵購費及地上物補償費等相關費用依實際核發金額為準, 開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。 註2: 撥用方式依「國有不動產撥用要點」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及相關規定辦理。 註3: 依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其他相關規定辦理。 註4: 本表所列開闢經費為萬大線第二期興建工程經費及用地取得費。 資料來源: 「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地開發計畫案」第二期工程(財務計畫)第一次修正計畫, 107年10月臺交字第1070124436號函核定。											註1: 本表所列土地徵購費及地上物補償費等相關費用依實際核發金額為準, 開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。 註2: 撥用方式依「國有不動產撥用要點」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及相關規定辦理。 註3: 依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其他相關規定辦理。 註4: 本表所列開闢經費為萬大線第二期興建工程經費及用地取得費。 資料來源: 「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地發展計畫案」第二期工程財務計畫暨計畫書期調整, 107年10月17日院臺交字第1070124436號函核定。 <b>修正理由:</b> 「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地發展計畫案」第二期工程財務計畫暨計畫書期調整, 107年10月17日院臺交字第1070124436號函核定, 因間接工程成本調降為直接工程成本之13.10%, 總工程經費調整為555.30億元(當年幣值), 爰配合修正相關引用資料來源。											第 99 次市都委會決議通過。					



表 2 土地使用分區管制要點修正條文對照表

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次 都委會決議建議修正內容	市都委會 決議
		<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。</p> <p>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。</p> <p>前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地（代金）開發方式之細部計畫範圍。</p> <p>三、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理外，住宅區容積率不得大於 240%。</p> <p>四、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，醫院用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。</p> <p>五、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>（一）住宅區、公共設施及公用事業設施用地臨接計畫道路未達 15 公尺者，退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺（含）以上者，退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬</p>	<p>依本次提 會建議內 容通過 (109.12.08 內政部第 982 次都 委會決議 及配合主 細拆離建 議修正內 容)。</p>

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次 都委會決議建議修正內容	市都委會 決議
		<p>之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊經提新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議同意者，從其規定。</p> <p>（二）面臨捷運系統用地之基地，得依捷運局將來預留之環廠道路指定建築線並退縮 3 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>六、住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者應留設 1 部汽車及 1 部機車停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部汽車及 1 部機車停車空間。</p> <p>七、本計畫範圍內之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。本條自 110 年 7 月 1 日開始實施。</p> <p>八、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</p> <p>折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費</p> <p>（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</p>	

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次 都委會決議建議修正內容	市都委會 決議
		<p>面積加權平均後之公告現值單價*1.4。</p> <p>(二) 興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(三) 營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(四) 管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(五) 捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。九、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；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。</p> <p>九、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</p>	

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次 都委會決議建議修正內容	市都委會 決議
		<p>依其決議辦理。</p> <p>十、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p> <p><del>十一、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</del></p> <p><b>修正理由：</b> 配合 109 年 11 月 15 日公告「變更龍壽迴龍都市計畫（新北市轄內）（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）」案，於本案土管要點新增第 11 點，其餘原條文第 1 點至第 10 點維持原條文內容，另因原條文第 11 點已於新條文第 12 點敘明，爰刪除原條文第 11 點。</p>	
		<p><del>十一、有關捷運相關設施使用之捷運系統用地及捷運開發區相關管制依附表一規定辦理。</del></p> <p><b>新增理由：</b> 考量捷運相關設施之設置及辦理土地開發係依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法等相關規定辦理，有其獨特性，故將捷運系統用地及捷運開發區相關規定以新增附表方式進行管制，作為與一般管制規定之區別，爰新增本點條文及附表一。</p>	依本次提 會建議內 容通過 (109.12.08 內政部第 982 次都 委會決議 及配合主 細拆離建 議修正內 容)。
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則第 40 條之規定訂定。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則第 40 條之規定訂定。	<p>建議刪除。</p> <p><b>刪除理由：</b> 配合 109 年 11 月 15 日公告「變更龍壽迴龍都市計畫（新北市轄內）（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）」案，本點已於新條文第 1 點敘明，爰刪除本點條文。</p>	依本次提 會建議內 容通過 (109.12.08 內政部第 982 次都 委會決議 及配合主 細拆離建

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次 都委會決議建議修正內容	市都委會 決議
			議修正內容)。
<p>二、本計畫變更後之捷運系統用地建蔽率及容積率不予規定，供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、通風井、冷卻水塔、緊急出口、軌道段、轉乘設施及其捷運相關設施）使用。</p>	<p>二、本計畫變更後之捷運系統用地建蔽率及容積率不予規定，供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、通風井、冷卻水塔、緊急出口、軌道段、轉乘設施及其捷運相關設施）使用。</p>	<p>附表一 捷運系統用地管制 要點表</p> <p>二、本計畫變更後之捷運系統用地建蔽率及容積率不予規定，供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、通風井、冷卻水塔、緊急出口、軌道段、轉乘設施及其捷運相關設施）使用。</p> <p><b>修正理由：</b> 配合 109 年 11 月 15 日公告「變更龍壽迴龍都市計畫（新北市轄內）（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）」案，於本案土管要新增第 11 點及附表一，併同調整附表條文點次。</p>	<p>依本次提 會建議內 容通過 (109.12.08 內政部第 982 次都 委會決議 及配合主 細拆離建 議修正內 容)。</p>
<p>無</p>	<p>三、本計畫捷運系統用地應經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則」審議。</p>	<p>附表一 捷運系統用地管制 要點表</p> <p>二、本計畫區之捷運系統用地，應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則」審議通過本府捷運工程局審定並報請新北市都市設計及土地使用開發許可審議會大會報告後方得核發建造執照。</p> <p><b>修正理由：</b> 1.配合 109 年 11 月 15 日公告「變更龍壽迴龍都市計畫（新北市轄內）（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）」案，於本案土管要新增第 11 點及附表一，併同調整附表</p>	<p>依本次提 會建議內 容通過 (109.12.08 內政部第 982 次都 委會決議 及配合主 細拆離建 議修正內 容)。</p>

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次 都委會決議建議修正內容	市都委會 決議
		條文點次。 2.依 108.11.21 本府捷運工程 局新北捷土字第 1082179587 號函略以：「為 簡化本市境內捷運(輕軌)工 程都市設計審議行政程序， 本市境內捷運(輕軌)都市 設計審議業奉本府核准由本 局審定後報請本市都市設計 審議大會報告。」，故配合修 正內容。	
三、本要點若執行上有疑義 時，得經新北市都市計畫 委員會依計畫審議原意 討論解釋後據以執行。	刪除。	-	依本次提 會建議內 容通過 (109.12.08 內政部第 982 次都 委會決議 及配合主 細折離建 議修正內 容)。
四、本計畫用地內土地及建築 物之使用應依本要點規 定辦理，本要點未規定 者，適用其他有關法令規 定。	四、本要點未規定者，適用 其他有關法令規定。若 本要點執行上有疑義 時，得經新北市都市計 畫委員會依計畫審議原 意討論解釋後據以執 行。	建議刪除  <b>刪除理由：</b> 配合 109 年 11 月 15 日公告 「變更龍壽迴龍都市計畫(新 北市轄內)(土地使用分區管 制要點專案通盤檢討)案，本 點已於新條文第 2 點及第 12 敘明，爰刪除本點條文。	依本次提 會建議內 容通過 (109.12.08 內政部第 982 次都 委會決議 及配合主 細折離建 議修正內 容)。
		十二、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。 1.點次調整 2.配合 109 年 11 月 15 日公告 「變更龍壽迴龍都市計畫 (新北市轄內)(土地使用 分區管制要點專案通盤檢 討)案，於本案土管要點新 增第 11 點，其餘原條文第 1 點至第 10 點維持原條文內 容，另因原條文第 11 點已於	依本次提 會建議內 容通過 (109.12.08 內政部第 982 次都 委會決議 及配合主 細折離建 議修正內 容)。

公展條文	108.03.28 市都委會第 99 次決議	依 109.12.08 內政部第 982 次 都委會決議建議修正內容	市都委會 決議
		新條文第 12 點敘明，爰刪除 原條文第 11 點。	