檔　　號:
保存年限:

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：吳欣怡
電話：(02)29603456 分機7151
傳真：(02)89650936
電子信箱：aa7123@ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國114年12月4日
發文字號：新北府城審字第1142401364號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送114年11月21日新北市都市計畫委員會第179次會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府114年11月17日新北府城審字第1142287895號開會通知單辦理。

二、為推動節能減碳政策，可逕上本府城鄉發展局網站(網址：https://www.planning.ntpc.gov.tw/，點選「主題專區」之「都市計畫」項下之「都委會會議紀錄」項下之「都委會大會會議紀錄」查閱。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、許委員阿雪(不含附件)、張委員容瑛(不含附件)、胥委員直強(不含附件)、崔委員懋森(不含附件)、張委員聖琳(不含附件)、洪委員鴻智(不含附件)、彭委員光輝(不含附件)、劉委員玉山(不含附件)、詹委員士樑(不含附件)、鄭委員人豪(不含附件)、謝委員靜琪(不含附件)、蕭委員再安(不含附件)、吳委員杰穎(不含附件)、黃委員敏修(不含附件)、董委員娟鳴(不含附件)、陳委員姿伶(不含附件)、徐委員鳳儀、蘇委員志民、鍾委員鳴時、台灣自來水股份有限公司(審議案第1~2案)、台灣自來水股份有限公司第一區管理處(審議案第5案)、台灣電力股份有限公司(審議案第5案)、新北市政府地政局(審議案第1~5案)、新北市政府環境保護局(審議案第1~2案)、新北市政府水利局(審議案第1~2、5案)、新北市政府交通局(審議案第1~5案)、新北市政府工務局(審議案第1~2案)、新北市政府民政局(審議案第3~4案)、新北市政府捷運工程局(審議案第5案)、新北市政府教育局(審議案第5案)、新北市政

府經濟發展局(審議案第6~8案)、新北市政府新建工程處(審議案第3~5案)、新北市政府養護工程處(審議案第3~4案)、新北市政府綠美化環境景觀處(審議案第3~5案)、新北市政府市場處(審議案第5案)、新北市政府都市更新處(審議案第9案)、新北市蘆洲區公所(審議案第3~4案)、新北市汐止區公所(審議案第5案)、永奕不動產顧問有限公司(審議案第1~2案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第3~5案)

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產建築開發商業同業公會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、社團法人新北市地政士公會、邱秘書長敬斌、新北市各議員、新北市政府城鄉發展局、新北市都市計畫委員會 電子公文交換章 2025/12/04 17:26:19

裝

訂

線

新北市都市計畫委員會第179次會議紀錄

時間：中華民國114年11月21日(星期五)上午10時整

地點：28樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬　　紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如會議資料。

出席單位：詳如會議資料。

壹、確認市都委會第178次會議紀錄：

決議：1、審議案第一案「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(第三階段)案」案決議修正如下，修正對照表如後附件：依新北市政府捷運工程局114年11月19日新北捷規字第1142346646號函，有關土城樹林線LG10站年運量尚需重新評估，故本案續提會討論。

2、其餘確認。

貳、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

參、審議案：

審議案件一覽表：

一、 變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(暫予保留審議編號第4-14案「垃圾處理廠用地檢討變更」)案。 二、 變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(配合主要計畫暫予保留審議編號第4-14案「垃圾處理廠用地檢討變更」)案。

三、 變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討）案。

四、 變更蘆洲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫案。

五、 擬定汐止都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫案。

六、 變更中和都市計畫（部分乙種工業區為住宅區）案及擬定中和都市計畫（部分乙種工業區為住宅區）案。

七、 變更淡水（竹圍地區）都市計畫（部分乙種工業區為第四之一種住宅區）（馬偕段196地號）案及擬定淡水（竹圍地區）都市計畫（部分乙種工業區為第四之一種住宅區）（馬偕段196地號）案。

八、 變更樹林都市計畫（部分乙種工業區為住宅區）（東山段11-3地號）案及擬定樹林都市計畫（大安路西側住宅區）（東山段11-3地號共1筆土地）細部計畫案。

九、 「新北市都市更新單元劃定基準」修正草案。

肆、散會：上午11時50分。

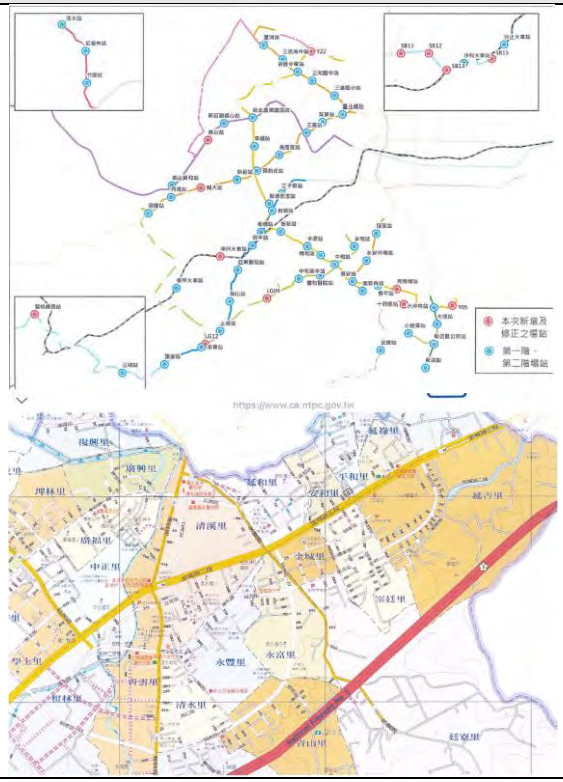
附件、「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（第三階段）」案逾期陳情第 1 案及第 2 案公民與團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	第 178 次市都委會決議	市都委會決議
逾期陳情1	羅○明	-	尊敬的侯友宜市長，您好 我是你土城清水選區的選民羅宗明，手機號碼 09XXXXXXXX 希望你能和新北城鄉局溝通而將 LG10 納入 TOD 的第三階段都市計劃 2025-07-23 城鄉局發佈的邁向淨零宜居城市，新北啟動 TOD 三階都計公展 30 天公告（附件一）。LG10 不在此 TOD 第三階都市計劃內。我打電話給城鄉局何治瑩科長，她說城鄉局根據新北捷運局綜合規劃科所提供的資料，判定 LG10 的人流量一年不滿 600 萬，所以不納入 TOD 第三階，而 LG09 的一年人流量有達 600 萬人次，？所以 LG09 被納入 TOD 第三階段。 我根據新北市政府民政局土城區人口統計，和其他數據，得出其實以 LG10 出入的人口數是比以 LG09 出入的人口數 49325 還要多的，原因如下： 1)我依土城區行政圖（附件二）判斷那些里會以 LG10 或 LG09 來出入，再根據新北市政府民政局土城區各里的人口統計數字，製作出下列 LG10 和 LG09 的人口數比較表，得出 LG10 有 53744 的人口數而 LG09 有 49325 的人口數。	-	未便採納。 【理由】 1. 本案延續第一、二階段優先推動場站之篩選條件為：「已通過行政院同意綜合規劃報告之路線」、「年運量超過 600 萬人次以上的捷運站」、「人潮聚集與提供轉乘服務之捷運交會場站」、「場站周邊坐落本市重大建設、政策考量等場站」。 2. 經查 LG10 站係屬已通過行	依市府研析意見通過。	依新北市政府捷運工程局 114 年 11 月 19 日新北捷規字第 1142346646 號函，有關土城樹林線 LG10 站年運量尚需重新評估，故本案續提會討論。

<table>
<tr><th>編號</th><th>陳情人</th><th>陳情位置</th><th>陳情理由</th><th>建議事項</th><th>市府研析意見</th><th>第 178 次市都委會決議</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td colspan="3">LG10（11 個里）</td><td colspan="3">LG09（9 個里）</td></tr>
<tr><td>項次</td><td>里名</td><td>里民數</td><td>項次</td><td>里名</td><td>里民數</td></tr>
<tr><td>1</td><td>清化里</td><td>1578</td><td>1</td><td>延和里</td><td>6740</td></tr>
<tr><td>2</td><td>清和里</td><td>6598</td><td>2</td><td>安和里</td><td>5223</td></tr>
<tr><td>3</td><td>青山里</td><td>3042</td><td>3</td><td>平和里</td><td>6835</td></tr>
<tr><td>4</td><td>清水里</td><td>7754</td><td>4</td><td>延祿里</td><td>4128</td></tr>
<tr><td>5</td><td>青雲里</td><td>4048</td><td>5</td><td>延壽里</td><td>4320</td></tr>
<tr><td>6</td><td>永豐里</td><td>4457</td><td>6</td><td>延吉里</td><td>4137</td></tr>
<tr><td>7</td><td>清溪里</td><td>6763</td><td>7</td><td>峯延里</td><td>715</td></tr>
<tr><td>8</td><td>柑林里</td><td>225517</td><td>8</td><td>金城里</td><td>6027</td></tr>
<tr><td>9</td><td>中正里</td><td>3240</td><td>9</td><td>延寮里</td><td>4784</td></tr>
<tr><td>10</td><td>永富里</td><td>5527</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>11</td><td>學士里</td><td>5220</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>居住人口合計</td><td></td><td>53744</td><td>居住人口合計</td><td></td><td>49325</td></tr>
</table>
2)又青雲路上的宏國德霖科技大學目前有 4292 位在校學生也將都以 LG10 來出入，
3)又不久的將來土城區金城路二段與青雲路交叉口的板院段社宅基地，將從逾期車輛放置場變身為土城的社宅新地標。提供約四百二十戶社會住宅及二百二十席公有汽車位，並考量社會服務需求，融入身心障礙者社區居住、日間照顧中心及團體家屋等公益性設施。基地位於清水生活圈，距離捷運 LG10 站步行只要三分. 若每戶平均 3.5 人，則又多了 3.5 人 x420=1470 人；和相關的社服人員，預計 40 人.
4)又（附件三）的土城都市計劃圖柑林里內明德路以北的暫緩重劃區將興建至少二十棟大樓，每棟平均 90 戶，一戶平均 4 人，則 4 人×90×20=7200 人，這 7200 人也將以 LG10 來出入。
5)最後也是我的重點，目前青雲路和清水路的交叉口是清水的老街，清水路的兩邊和青雲路的兩邊大部分是六、七十年的二層樓透天厝，這些透天厝比 LG09 附近的五層公寓更容易都更，且它們
</td><td></td><td>政院同意綜合規劃報告之路線，且依新北市政府捷運工程局 114 年 9 月 18 日新北捷規字第 1141850306 號函說明二：「查行政院 99 年 2 月 12 日核定『臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線走廊研究規劃報告書』，其中就目標年 120 年 LG09 及 LG10 運量全日總進出站量分別預估約為4.44萬人及 0.91 萬人，經計算預估年運</td><td></td><td></td></tr>
</table>

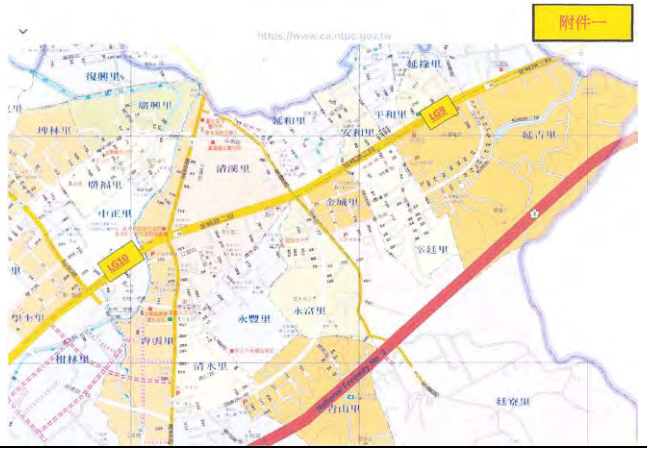
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	第 178 次市都委會決議	市都委會決議
			急需 TOD 的容獎來鼓勵這些地主們積極的參與都市更新，讓市容煥然一新，且又能讓萬大線的投資得到充分的使用，並且能分散板南線土城站和海山站的流量。 總結上面五點，LG10 的人流量事實上是比 LG09 多很多的.希望侯友宜市長的關注和城鄉局的配合能儘快的改正而將 LG10 重新納入 TOD 三階都計！ 祝　安好！		量分別為約 1,620.6 萬人次及 334.08 萬人次。」，考量 LG10 站目標年運量未達 600 萬人次之標準，未符合優先推動場站篩選原則，故本次第三階段未列入優先推動場站，後續將視周邊地區發展情形或經捷運主管機關檢討運量增減情形，納入下階段適用場站滾動檢討。		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	第 178 次市都委會決議	市都委會決議
			新北市政府 New Taipei City Government 發布日期：2025-07-23 / 發布單位：新北市政府城鄉發展局 / 類別：機關新聞 **邁向淨零宜居城市 新北啟動TOD三階都計公展30天** 【新北市訊】新北市政府為打造SDGs永續城鄉，配合2050淨零碳排目標，朝向韌性調適及降溫減碳規劃設計，於114年7月25日（五）起辦理新北市TOD第三階段都市計畫公開展覽30天，本次修法新增淨零碳排相關規定，並延續一、二階適用範圍原則，配合捷運汐東線開工、三鶯線通車及浪動式檢討，本次新增9處適用車站，增加適用面積約305.81公頃，並於114年7月28日（一）起於板橋、土城、樹林、泰山、新莊、永和、中和、淡水、三重、蘆洲、汐止、新店、三峽、鶯歌等行政區、陸續辦理14場公開展覽說明會，讓民眾能更深入了解本次修正內容、歡迎民眾踴躍參與。 城鄉發展局黃國峰局長表示，新北TOD自108年推動至今，已有豐碩成果，申請增額容積已核准案件共27件，並取得地區所需之公益性設施如：公共托育中心、社會住宅、身心障礙者社區式日間照顧設施等公益空間，擴大社會福利。又近年因應全球氣候變遷與升溫，臺灣面臨極端氣候頻繁所致災害日益嚴重，「淨零碳排」已是新北重要的治理目標，於城市發展規劃兼具環境永續的責任，本次修法納入相關淨零義務規定，申請條件應取得低碳（低碳含碳）建築標示與建築能效標示等，並增訂商業區頂蓋型沿街步道式開放空間相關規定，符合要件設置者得免計入建築面積，總樓地板面積及容積樓地板面積，打造宜居的15分鐘城市，透過本次的修法作為，回應市民對優質生活的期待，更展現市府推動節能減碳與綠色建築的政策決心，實踐環境與經濟並進的發展藍圖。 為讓民眾更清楚了解此次都市計畫調整內容，將於114年7月28日（一）起，於涉及捷運場站所在地之區公所進行公展說明會，有關各場公展說明會場次資訊及相關內容，請參閱各公所都市計畫公告欄，或上新北市城鄉發展局網站：http://www.planning.ntpc.gov.tw，點選「最新消息」之「都市計畫公告」項目，點選本計畫案名。 發言人：城鄉發展局 邱副局長信智 資料諮詢：城鄉發展局綜合規劃科 何科長治盤 電話：(02)2960-3456轉7058 聯絡人：何治盤 / 聯絡單位：新北市政府城鄉發展局/綜合規劃科 / 聯絡電話：02-29603456轉7058 **相關圖片** 新北市優先推動66處車站位置示意圖 「變更新北市捷運及鐵路車站周邊地區（第三階段）局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」 公開展覽說明會場次 07/28 14:00 07/29 10:00 07/29 14:00 07/30 10:00 07/30 14:00 07/31 10:00 07/31 14:00 08/01 14:00 08/04 14:00 08/06 10:00 08/06 14:00 08/07 10:00 08/07 14:00 08/08 10:00				

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	第 178 次市都委會決議	市都委會決議
							

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	第 178 次市都委會決議	市都委會決議
逾期陳情2	羅○明、黃○雄、張○明、林○祥、林胡○枝、趙○勇	新北市土城區清水路149號	請將萬大線 LG10 重新納入 TOD 三階都計　意見表 2025-07-23 城鄉局發佈的邁向淨零宜居城市，新北啟動 TOD 三階都計公展 30 天公告。LG10 不在此 TOD 第三階都市計劃內. 我曾打電話給城鄉局何治瑩科長，她說:『城鄉局根據新北捷運局綜合規劃科』所提供的資料，判定 LG10 的人流量一年不滿 600 萬，所以不納入 TOD 第三階，而 LG09 的一年人流量有達 600 萬人次，所以 LG09 被納入 TOD 第三階段。 根據新北市政府民政局土城區人口統計，和其他數據，得出其實以 LG10 出入的人口數 69946 是比以 LG09 出入的人口數 49325 還要多的，原因如下： 1)我依土城區行政圖(附件一)判斷那些里會以 LG10 或 LG09 來出入，再根據新北市政府民政局土城區各里的人口統計數字，製作出下列 LG10 和	請新北市政府城鄉發展局能儘快的將 LG10 重新納入 TOD 三階都計	未便採納，理由併同逾期陳情 1 研析意見說明。	依市府研析意見通過。	併逾期陳情 1。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	第 178 次市都委會決議	市都委會決議
			LG09 的人口數比較表，得出 LG10 有 53744 的人口數　而 LG09 有 49325 的人口數. 2)又青雲路上的宏國德霖科技大學目前有 4292 位在校學生也將都以 LG10 來出入， 3)又不久的將來土城區金城路二段與青雲路交叉口的板院段社宅基地,將從逾期車輛放置場變身為土城的社宅新地標。提供約四百二十戶社會住宅及二百二十席公有汽車位，並考量社會服務需求，融入身心障礙者社區居住、日間照顧中心及團體家屋等公益性設施。基地位於清水生活圈，距離捷運 LG10 站步行只要三分。若每戶平均 3.5 人，則又多了 3.5 人 x420=1470 人；和相關的社服人員，預計 40 人。 4)又(附件二)的土城都市計劃圖，柑林里內明德路以北的暫緩重劃區，將興建至少二十棟大樓，每棟平均 90 戶，一戶平均 4 人，則 4 人×90×20=7200 人，這 7200 人也將以 LG10 來出入。 5)最後也是我的重點，目前青雲路和清水路的交叉口是清水的老街。清水路的兩邊和青雲路的兩邊大部分是六、七十年的二層樓透天厝，這些透天厝比 LG09 附近的五層公寓更容易都更，且它們急需 TOD 的容獎，來鼓勵這些地主們積極的參與都市更新，預估可以起造八棟新大樓 800 戶，平均 4 人一戶，則可增加 3200 人，讓市容煥然一新且又能				

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	第 178 次市都委會決議	市都委會決議
			讓萬大線的投資得到充分的使用並且能分散板南線土城站和海山站的流量。 總結上面五點，LG10 的總人口流量是 53744+4292+1470+40+7200+3200=69946 人(附件三)而 LG09 只有 49325 人  				

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	第 178 次市都委會決議	市都委會決議
			附件二 附件三 LG10（11 個里）和 LG09（9 個里）各里的人數对照表 LG10（11 個里） 項次 里名 里民數 備註 1 清化里 1578 學校學生 4292 2 清和里 6598 + 3 青山里 3042 土城都市計畫湳雅林里內明德路以北的暫緩發展區 7200 4 清水里 7754 + 5 青雲里 4048 土城區金城路二段與青雲路交叉口的規劃設計空地區 1470+40 6 永豐里 4457 + 7 清溪里 6769 青雲路和清水路的交叉口老街 3200 8 柑林里 5517 9 中正里 3240 10 永富里 5527 11 學士里 5220 居住人口合計 53744 69946 VS LG09（9 個里） 項次 里名 里民數 備註 1 延和里 6740 2 安和里 5223 3 平和里 6835 4 延祿里 4128 5 延壽里 4320 6 延吉里 4137 7 崇延里 715 8 金城里 6027 9 延寧里 4784 居住人口合計 49325				

<table>
<tr><td>案由</td><td>變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(暫予保留審議編號第 4-14 案「垃圾處理廠用地檢討變更」)案</td><td>辦理機關</td><td>新北市政府</td></tr>
<tr><td>類別</td><td>審議案</td><td>案　　號</td><td>第一案</td></tr>
<tr><td>說明</td><td colspan="3">

壹、擬定機關：新北市政府

貳、申請單位：新北市政府城鄉發展局

參、法令依據：都市計畫法第 26 條

肆、再提會緣由：

「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(暫予保留審議編號第 4-14 案『垃圾處理廠用地檢討變更』)」案，依 107 年 7 月 17 日內政部都市計畫委員會第 926 次會議，請市府提出區段徵收公益性及必要性報告或研議其他開發方式，爰考量地主權益、財務可行性及全國公共設施用地解編一致原則，改採市地重劃方式辦理開發。

本案於 110 年 12 月 1 日新北府城審字第 1102288405 號函報請內政部審議，經 111 年 3 月 17 日內政部都市計畫委員會第 1 次專案小組會議初步建議意見，考量開發方式改變影響民眾權益，需重新補辦公開展覽及舉行說明會，經市都委會審議通過後，再行報部審議。本案於 111 年 8 月 15 日辦理再公開展覽後，考量配水池、滯洪設施、機關等需求及公民及團體陳情意見，調整公共設施規劃配置，並經新北市都市計畫委員會 111 年 12 月 16 日第 148 次大會審議通過。

後於 112 年 2 月 23 日新北府城審字第 1120324451 號函報請內政部審議，經 112 年 6 月 29 日內政部都市計畫委員會第 2 次專案小組會議初步建議意見，考量廢棄土方之清理非屬共同負擔費用，請市府重新評估調整方案，故於部小組後，召開過 3 次機關協調會及 1 次研商會議，釐清廢棄土堆範圍及廢棄土堆清運處理方式，為利方案順利推動，擬以原土資場封場範圍及遭棄置廢棄土地範圍作為劃分依據，非廢棄土方範圍為 1 區，廢棄土方範圍為 2 區，並採分期分區方式辦理。

考量本案調整幅度較大，於 114 年 4 月 14 日、114 年 7 月 4 日及 114 年 9 月 4 日提本市都市計畫委員會第 3 次、第 4 次（現場勘查)、第 5 次專案小組及 178 次大會審議，惟 114 年 10 月 17 日第 178 次大會決議：「考量區內道路系統串聯、住宅基地指定建築線需求及</td></tr>
</table>

說明	開發財務可行性，有關分區及道路用地相關配置回到專案小組會議再行討論」，爰於114年10月31日提本市都市計畫委員會第6次專案小組均獲共識，故再提大會討論。 **伍、計畫範圍及面積：** 本案計畫範圍北側至光復街，西側及南側為光環路一段至光環路二段，東側為環河西路。變更面積合計為14.92公頃。 **陸、變更內容：** 本次變更土地之使用分區主要為垃圾處理廠用地、自來水事業用地、機關用地及住宅區，詳表 1 變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(暫予保留審議編號第4-14案「垃圾處理廠用地檢討變更」)案變更內容綜理及圖1。 **柒、辦理經過：** 一、 公告徵求意見：100年12月19日起公告徵求意見30天，100年12月19日刊登於工商時報。 二、 公開展覽及說明會： （一）第一次:101年10月4日辦理都市計畫公開展覽30天於101年10月29日於板橋區公所及101年10月30日於中和區公所舉辦公開展覽說明會。 （二）第二次：111年8月15日起辦理第二次公開展覽30天於111年8月29日及111年8月30日於板橋區永豐公園市民活動中心舉辦說明會。 三、 內政部都市計畫委員會： （一） 107年7月17日第926次會議：依本會專案小組107 年4 月19日初步建議意見（略以）：「一、有關新增變更內容編號第4-14案…,請提出區段徵收公益性及必要性報告或研議其他開發方式，另臺灣自來水公司表示自來水事業用地仍有使用需求，倘新北市政府同意於區段徵收範圍內所規劃之公園用地，以多目標供作自來水設施使用,則自來水事業用地可否檢討變更為其他使用分區，請新北市政府妥為考量，並重新研提變更方案後，再提專案小組討論。」。 （二） 111年3月17日第1次專案小組會議初步建議意見(略以):「本次再提會內容經市政府多年研議相關配套方案，與原報部內容差

說明	異頗大，民眾無法知悉計畫對其權益影響，建議市政府併公用事業單位意見，檢討修正具體可行方案，並重新補辦公開展覽及舉行說明會，充分說明計畫內容及其影響，並聽取公民或團體意見，經市都委會審議通過後，再行報部審議，以資周延。」。 （三） 112 年 6 月 29 日第 2 次專案小組會議初步建議意見(略以)：「本案將採市地重劃方式辦理，惟有關廢棄土方之清理應非屬共同負擔費用，為避免後續市地重劃執行疑義，建議應於辦理市地重劃前依廢棄物清理法請使用人限期清除或由市政府代為清除，或剔除於市地重劃範圍，以確保市地重劃之執行。」。 四、 新北市都市計畫委員會： 本案於內政部都市計畫委員會第 2 次專案小組後，由本會吳委員杰穎（召集人)、洪委員鴻智、詹委員士樑、鄭委員人豪、黃委員敏修、蕭委員再安等 6 位委員組成專案小組，於 114 年 4 月 14 日、114 年 7 月 4 日（現場勘查)、114 年 9 月 4 日共計召開 3 次專案小組研商會議及現場勘查；後於 114 年 10 月 17 日第 178 次大會決議退回專案小組討論，爰續由本會吳委員杰穎(召集人)、洪委員鴻智、詹委員士樑、鄭委員人豪、黃委員敏修、蕭委員再安、胥委員直強、許委員阿雪等 8 位委員組成專案小組，於 114 年 10 月 31 日召開 1 次專案小組，初步建議意見如下： （一） 114 年 4 月 14 日第 3 次專案小組研商會議： 1. 本次會議已聽取出席民眾陳情建議，有關人民陳情研析意見請規劃單位研議補充回應內容，並提下次小組討論。 2. 本次修正方案擬採分期分區開發，考量第 2 區（廢土區）未來開發較不易，建議調整第 1 區（非廢土區）道路寬度（毗鄰第 2 區交界)，確保未來第 1 區開發可行。 3. 考量兩區市地重劃地主重劃負擔之公平性，建議將第 1 區及第 2 區之共同負擔比例調整趨近一致。 4. 因應分區配置調整，請規劃單位配合調整土地使用管制內容，並提下次小組討論。 （二） 114 年 7 月 4 日現場勘查： 本次現場勘查已初步瞭解計畫範圍內土地使用現況及聽取出席民眾陳情建議，請規劃單位補充研析意見，併同前次小組意見，

	提下次小組討論 （三） 114 年 9 月 4 日第 5 次專案小組研商會議： 1. 有關人民陳情意見，考量部分陳情事項為重複議題或無涉都市計畫，爰請規劃單位精簡、酌修市府研析意見。 2. 有關本次提會擬將一區臨環河路之帶狀公園用地調整為 10 公尺計畫道路部分，考量未來道路系統及交通衝擊，臨環河路側建議僅規劃帶狀公園。另考量居住之舒適性及停車場交通可及性，建議南側社福用地與停車場用地位置對調，將停車場用地調整至臨環快位置。 3. 有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1 至 2 及圖 1 至 2，土地使用分區管制要點綜理表詳表 3 及公民或團體陳情意見綜理表詳表 4，本次專案小組研商會議已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，提大會審議。 （四） 114 年 10 月 31 日第 6 次專案小組研商會議： 1. 考量臨環快之車流，建議土管新增本案重劃範圍不得於環河路側設置車道出入口，避免造成該路段交通衝擊。 2. 請作業單位釐清土地使用分區管制要點第 16 條各項退縮規定原意，並酌修相關文字及修正本案退縮規定及附圖。 3. 有關本次討論調整規劃內容涉及變更內容綜理表詳表 1 至 2 及圖 1 至 2 及土地使用分區管制要點綜理表詳表 3，經本次專案小組研商會議已獲致具體共識，相關修正內容授權作業單位確認後，再提大會審議。 **捌、人民或機關、團體陳情意見：** 本案於內政部審議期間，接獲公民或團體陳情意見 12 案，經市都委會專案小組研商會議討論後，均獲具體建議意見（詳表 2）。 **玖、以上符合法定程序，提請大會審議。**
決議	一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

表 1 「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(暫予保留審議編號第 4-14 案『垃圾處理廠用地檢討變更』」案變更內容綜理表

<table>
<tr><th colspan="6">第 148 次市都委會審議通過內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th>編號</th><th>變更位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th>變更理由</th><th>備註</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th>原計畫（公頃）</th><th>新計畫（公頃）</th><th></th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="7">4-14</td><td rowspan="7">板橋都市計畫東側</td><td rowspan="4">垃圾處理廠用地（9.58）</td><td>公園用地（附）（1.51）</td><td rowspan="7">1. 垃圾處理廠用地已無使用需求，並配合發展定位及市地重劃財務可行性，變更垃圾處理廠用地為住宅區、公園用地及停車場兼機關用地。
2. 配合板橋都市計畫之公園面積不足，增加公園用地並集中留設配置，提升居住環境品質。</td><td rowspan="4"></td><td rowspan="7">修正理由：
調整道路系統及規劃配置，配合修正變更內容計畫面積。
修正後變更內容：
<table><tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">備註</th></tr><tr><th>原計畫（公頃）</th><th>新計畫（公頃）</th></tr><tr><td rowspan="9">4-14</td><td rowspan="9">板橋都市計畫東側（第一區）</td><td rowspan="5">垃圾處理廠用地（8.72）</td><td>公園用地（附）（2.43）</td><td rowspan="9">1. 垃圾處理廠用地已無使用需求，並配合發展定位及市地重劃財務可行性，變更垃圾處理廠用地為住宅區、公園用地及停車場用地。
2. 配合板橋都市計畫之公園面積不足，增加公園用地並集中留設配置，提升居住環境品質。
3. 檢討計畫範</td><td rowspan="9"></td></tr><tr><td>住宅區(附)(3.56)</td></tr><tr><td>道路用地（附）（0.88）</td></tr><tr><td>停車場用地（附）（1.12）</td></tr><tr><td>社會福利用地（附）（0.73）</td></tr><tr><td rowspan="3">住宅區（1.72）</td><td>住宅區(附)(1.69)</td></tr><tr><td>道路用地（附）（0.03）</td></tr><tr><td>機關用地（0.96）</td><td>住宅區(附)(0.96)</td></tr><tr><td>如上</td><td>附帶條件：
1. 本案應以市地重劃方式辦理開發。
2. 重劃範圍折價抵附共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。</td></tr><tr><td></td><td>板</td><td>自來水事業用</td><td>公園用地（附）</td></tr></table></td><td rowspan="7">依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>機關用地（0.96）</td><td>住宅區（附）（0.96）</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">自來水事業用地（2.36）</td><td>公園用地（附）（2.08）</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>住宅區（附）（0.28）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">住宅區（1.72）</td><td>住宅區（附）（1.69）</td><td rowspan="2">主要計畫為住宅區，細部計畫為綠地用地。</td></tr>
<tr><td>道路用地（附）（0.03）</td></tr>
</table>

第148次市都委會審議通過內容					市都委會專案小組初步建議意見					市都委會決議
		如上	附帶條件： 1.本案應以市地重劃方式辦理開發。 2.重劃範圍折價抵附共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。	3.檢討計畫範圍內道路寬度與銜接問題，酌予調整路型。		橋都市計畫東側(第二區)	地(2.36)	(0.69)	圍內道路寬度與銜接問題，酌予調整路型。		
								住宅區(附)(1.35)			
								道路用地(附)(0.32)			
							垃圾處理廠用地(0.86)	公園用地(附)(0.25)			
								住宅區(附)(0.58)			
								道路用地(附)(0.03)			
							如上	附帶條件： 1.本案應以市地重劃方式辦理開發。 2.重劃範圍折價抵附共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。			
		垃圾處理廠用地(0.24)	抽水站用地(0.24)	配合現況及實際使用需求變更。	板橋區埔墘段262-14、262-15、273-1、291-8、291-9地號等5筆土地已作抽水站使用。		板橋都市計畫東側	垃圾處理廠用地(0.24)	抽水站用地(0.24)	配合現況及實際使用需求變更。	板橋區埔墘段262-14、262-15、273-1、291-8、291-9地號等5筆土地已作抽水站使用。
		住宅區(0.06)	道路用地(0.06)	配合整體道路系統，調整計畫道路寬度與路型。	主要計畫為住宅區，細部計畫為道路用地。配合本次變更將細			住宅區(0.06)	道路用地(0.06)	配合整體道路系統，調整計畫道路寬度與路型。	配合本次變更將細部計畫道路埔5拓寬至15公尺並提升至主要道路。

第 148 次市都委會審議通過內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					部計畫道路埔 5 於拓寬後寬度為 15 公尺並提升至主要道路。		

註 1：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(暫予保留審議編號第4-14案「垃圾處理廠用地檢討變更」)圖

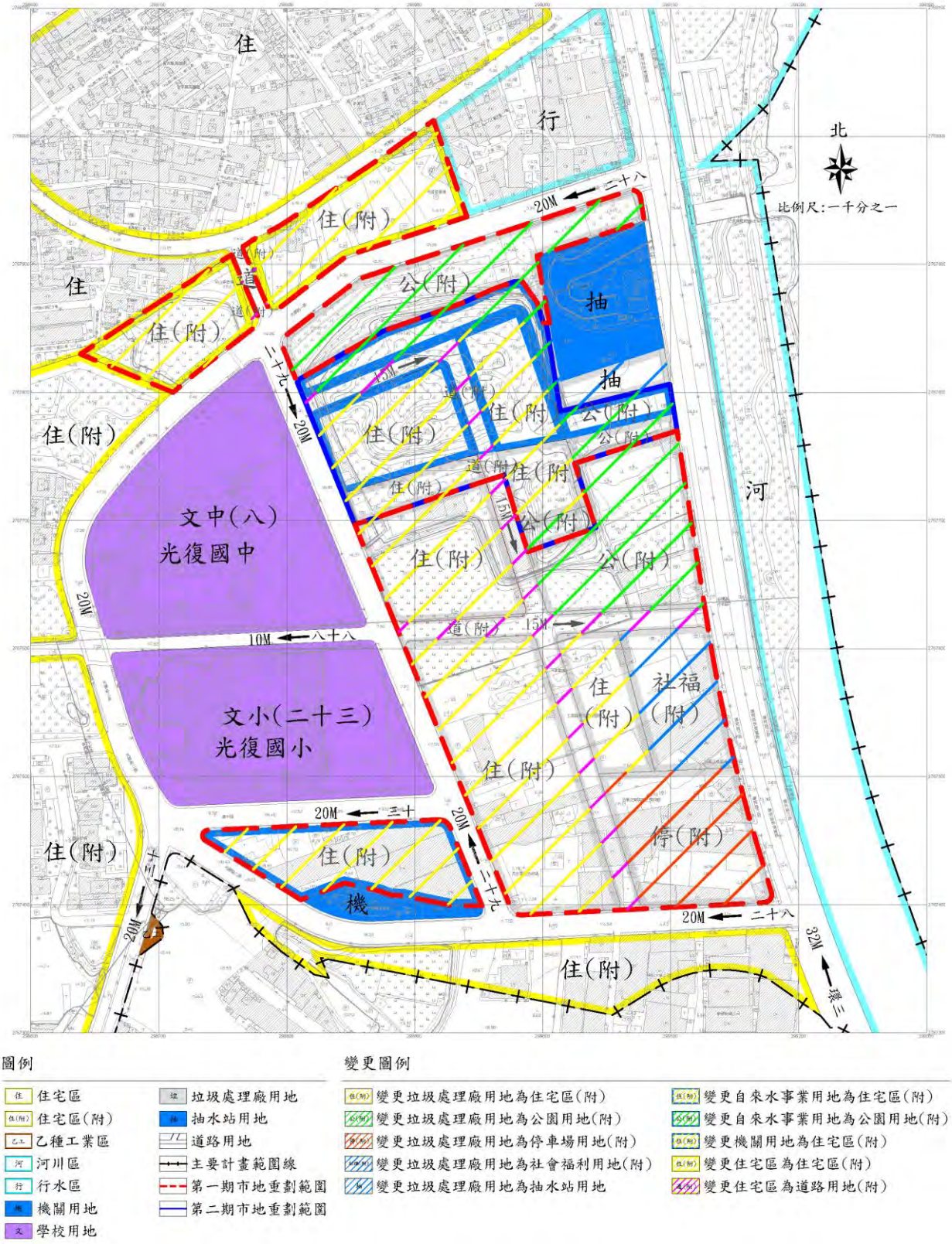


圖1「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(暫予保留審議編號第4-14案「垃圾處理廠用地檢討變更」變更內容示意圖

表 2 「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(暫予保留審議編號第 4-14 案『垃圾處理廠用地檢討變更』」案部都委會審議期間人民陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
逕1	板橋磚廠股份有限公司(清算人：陳○) 埔墘段 54-2、54-4、54-5、54-6 地號	究竟何時可以確定新地目? 清算人：陳○	究竟何時可以確定新地?以早日完結清算。	酌予採納 本案已於 111 年 8 月 15 日起辦竣公開展覽 30 天，將賡續都市計畫變更相關程序，俟本市都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審議通過後，續辦市地重劃相關作業，惟後續內容仍應以發布實施為準。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逕2	地主自助會(代表人：王○智)	主旨：茲因有關貴府於民國 113 年 4 月 17 日都市計變更方案說明會內容，計畫將廢棄土方範圍原則參考事業廢棄物清理廠申請範圍並以等高線 10 公尺為界，規劃為第 2 區市地重劃範圍，非廢棄土方範圍則為第 1 區市地重劃之內容。請貴府以主管機關之立場，思求該計畫內容未能體察區域開發歷程及當地民情，當建議維持民國 111 年 8 月經公開說明會之展示規劃，以符合區域土地公平發展精神，並保障土地所有權人權益，詳如說明，請查照。 說明： 一、依貴府城鄉發展局 113 年 4 月 26 日新北城審字第 1130792775 號函辦理。	-	未便採納。 一、本案以市地重劃方式開發，經洽內政部地政司確認，依市地重劃實施辦法第 23 條規範，無論土地所有權人之同意比例，廢棄土方清運費用無法納入市地重劃共同負擔，故仍須由地主自行清運後再參與市地重劃。 二、為使方案順利推動，擬採分期分區方式辦理，以原土資場封場範圍及遭棄置廢	修正後通過。 修正理由：考量部分陳情事項為重複議題或無涉都市計畫，爰酌修市府研析意見。 修正後研析意見： 未便採納。 一、本案以市地重劃方式開發，依市地重劃實施辦法第 23 條規範，廢棄土方清運費用無法納入共同負擔。 二、為使方案順利推動，擬以原土資場封場範圍及遭棄置廢棄	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		二、本計畫區域自民國 100 年 9 月 6 日依據內政部都市計畫委員會第 763 次會議紀錄，貴府環境保護局表示已無設置垃圾處理廠需求，故擬配合上述都市計畫委員會審議通過之決議，將垃圾處理廠用地檢討變更為其他使用分區，並考量埔墘地區之機關用地與綠地用地尚未開闢，一併納入。 三、為考量全市整體發展需求及地區發展現況，為引導土地有效利用，乃依循「變更板橋都市計畫（第二次通盤檢討)」案整體空間發展構想，將本計畫區重新規劃透過市地重劃方式，一併開闢公園用地、道路用地及停車場兼機關用地等公共設施，以建全整體之都市發展，促進地方繁榮。且本次計畫範圍地主一直以來本著「配合整體開發地區解決對策」，自「變更板橋都市計畫（部分埔墘地區通盤檢討)」案於民國 82 年 4 月 24 日發布實施，變更為公共設施用地垃圾處理廠用地面積 13.12 公頃，計畫發布實施後，該垃圾處理廠用地並未依規劃期程完成興闢。民國 89 年行政院核定「板新地區供水改善計畫」，區分 2 期辦理，第 2 期工程自 95 年 12 月超開始辦理，規劃自永和至新莊擴建水量調度幹管，沿途須增設土城、光復、浮洲、新五路等 4 處加壓站。		棄土地範圍作為劃分依據，非廢棄土方範圍為 1 區，廢棄土方範圍為 2 區，為同時保障其他土地所有權人之開發權益，並兼具二開發區之公平性，本案將確保二區重劃負擔趨近。 三、倘於施工階段發現廢棄物，將參考林口工一方式，由環保局依廢棄物清理法等相關規定處理，後續待清運完成方得實施市地重劃作業。	土地範圍作為劃分依據，非廢棄土方範圍為 1 區，廢棄土方範圍為 2 區，並採分期分區方式辦理。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		四、據此，自來水公司於民國 97 年底函文新北市政府申請辦理都市計畫個案變更， 其變更範圍選定前述埔墘地區之垃圾處理廠用地範圍部分土地，變更為自來水事業用地。本案地主自 82 年起即一直處於配合地方建置公共設施用地的角色來配合整體開發方式。如今貴府未能考量地主長久以來的配合、等待發展卻將本案局部區域切割為另行開發單位，實屬無根據，應維持原規畫採行 14.86 公頃整體。 五、於本案中所討論之廢棄土方清運問題，該事業廢棄物清理場（嘉慶環保設備有限公司）為貴府環境保護局核准設置許可，且核准後地主不一定能了解土地實際情形，其事業廢棄物清理場設置保證金也已由貴府環境保護局退還給業者，廢棄土方產生也並非地主所為，應由行為人負責，相關單位也早已對該事業廢棄物清理場（嘉慶環保設備有限公司）進行法律行為， 不應再延宕將責任轉嫁給所有地主。 六、另擱置本案多年後造成公司代表人過世及該公司業已解散清算，已求償無門後，才轉嫁要求地主來負擔事業廢棄物清理事宜，實屬不合理。現今產生所有相關問題， 貴府各局理應負起相對的責任，協助所有地主將這燙手山芋能夠討論解決之道而不是將問題一				

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		概丟向所有地主， 政府的立場是幫百姓解決問題而不是製造問題後，置之不理。 七、陳情人等基於上述說明理由，認為「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(暫予保留審議編號第 4-14 案『垃圾處理廠用地檢討變更」) 案之規劃損害土地所有權人之權益，為此特聯名向貴府提出陳情，並督促貴府各局就上開說明事項進行檢討及修正，以裨益區域開發公平發展之精神，符合土地所有權人之民意。				
逕3	曾○超 埔墘段 282 地號	一、依公開展覽計畫緣起，本計畫區 82 年發布實施規劃內容以劃設公共設施用地為主而不引進人口;依據 100 年 9 月內政部都委會 763 會議紀錄內容，將垃圾處理廠用地檢討變更為其他使用分區（可建築用地)，並考量埔墘地區尚未間闢機關用地及綠地用地，將一併納入本範圍。故本區重點係補足本區公共設施闕漏，並非劃設住宅區引入人口。 二、經查板橋地區商業區總面積占都市發展用地總面積之比例僅有 5. 46%， 遠低於都市計畫定期通盤檢討實施辦法]#11 條 1 項 2 款略以:「次區域中心 、 地方中心 、都會區衛星市鎮不得超過 10%之規定。」，故板橋地區仍有商業區劃設之需求。	一、於停車場（機關）用地旁劃設乙塊商業區。	未便採納。 理由： 一、本案計畫緣起係因板橋都市計畫通盤檢討，經檢討後原垃圾處理場用地已無使用需求，故變更為可建築用地，以整體開發方式推動，並配合整體開發範圍，劃設合理之公共設施，非陳情人所稱著重「補足本區公共設施闕漏」為目標。 二、都市計畫商業區應經都市計畫全區性通盤檢討，確立未來人	修正後通過。 修正理由：考量部分陳情事項為重複議題或無涉都市計畫，爰酌修市府研析意見。 修正後研析意見： 未便採納。 理由： 一、依板橋都市計畫第二次通盤檢討「板橋空間發展構想」，本區屬住宅機能地區，故未來開發應以寧適性社區為主軸，不宜引入商業區造成周邊道路負擔及社區外部成	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		三、為配合本計畫地區發展定位為「埔墘水岸生態智慧低碳新社區」；且新北老人人口占總人口比例，明年(114 年）將達 20%，正式進入「超高齡化社會」，需透過集約、高密度的複合式土地使用型態，使高齡長者能在步行距離之內滿足日常生活所需（購物、醫療、社交活動）至關重要。結合以上，低碳排及超高齡化之發展，故我建議本計畫區應朝向土地使用集中化的「緊密城市」(Compact City)發展，本範圍內至少劃設一集中商業區， 有助於發展不同業種業態（有別於住宅區容許的業種類）緊密地混合使用，減少私人運具使用，以符合未來趨勢。 四、再者， 於都市計畫定位都一樣是板橋水岸住宅環帶，而江翠北側 D 區就有兩大塊商業區(2 公頃和 1. 7 公頃)；E 區也是有兩大塊商(1. 7 公頃和 1. 3 公頃)； C 區有一大塊商(0.84 公頃)（如附件）；那我們埔墘地區爭取劃設一塊商業區應合情合理吧！		口、空間機能定位後始得劃設。定期通盤檢討實施辦法鎖定之規範，僅為上限之參考，實際商業區劃設需求應以通盤檢討內容為準。 三、依板橋都市計畫第二次通盤檢討內容，於「板橋空間發展構想」內本地屬住宅機能區，故未來開發應以寧適性社區為主軸，不宜引入商業區造成周邊道路負擔及社區外部成本。 四、參酌本市「公共設施用地檢討變更為商業區原則」，基地現況應符合下列其中一項：(1)檢討標的周邊 100 公尺範圍內有商業區(2)臨接 12 公尺寬以上道路(3)街廓所臨道路沿線 100 公尺範圍內作商業使用者達 50%以上；或位於軌道運輸場站（含場站出入	本。 二、參酌本市「公共設施用地檢討變更為商業區原則」，基地現況應符合下列其中一項：(一)檢討標的周邊 100 公尺範圍內有商業區(二)臨接 12 公尺寬以上道路(三)街廓所臨道路沿線 100 公尺範圍內作商業使用者達 50%以上；或位於軌道運輸場站(含場站出入口、捷運系統用地，或捷運開發區)300 公尺範圍內，始得變更為商業區，本案基地未符合上述條件，故不予變更為商業區。 三、另依都市計畫法新北市施行細則規定，住宅區土地使用得作日常生活之基本商業行為，故本案無另行劃設商業區之必要。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		陳情附件 板橋都計(江翠北側)細計(第四階段)(市地重劃DE單元) 板橋江翠北側第三階段C區自辦市地重劃區使用分區圖		口、捷運系統用地，或捷運開發區)300公尺範圍內，始得變更為商業區，本案基地皆未符合上述條件，故未便檢討變更為商業區。 五、此外，依「都市計畫法新北市施行細則」現況住宅區土地使用已得進行支持日常生活之基本商業行為，綜上，本案應無另行劃設商業區之必要。		
逕4	王○汝 埔墘段 282 地號	一、依<共同管道法>第 11 條前段規定:「新市鎮開發、新社區開發、農村社區更新重劃、辦理區段徵收、市地重劃、都市更新地區、大眾捷運系統、鐵路地下化及其他重大工程應優先施作共同管道。」共同管道整合電力、電信及自來水管線布設，可減少道路挖掘頻率、保護維生管線及智慧化監控，提升城市生活品質及防災韌性。共同管道具備前瞻性及必要性，係先進城市一環，但我看本案計畫書中適合布設的住宅區的道路僅劃設為 10 米，不利佈設共同管道，故靖斟酌拓寬至 15 米。	一、拓寬計畫區內住宅區原有 10 米道路至 15 米寬。 二、主計納入建築基地大面積規模開發之容積獎勵機制。	未便採納。 理由： 一、道路系統依其功能定位、及與整體計畫道路之鄰接關係有不同寬度之需求，本案市地重劃道路系統已有沿主要街廓劃設 15 公尺之主要道路,並配合 10 公尺之社區道路，將全區街廓予以串聯，且未來住宅及社宅使用之	修正後通過。 修正理由：考量部分陳情事項為重複議題或無涉都市計畫，爰酌修市府研析意見。 修正後研析意見： 部分採納。 理由： 一、本案市地重劃道路系統已有沿主要街廓劃設15公尺之主要道路，並配合 10 公尺之社區道路，	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

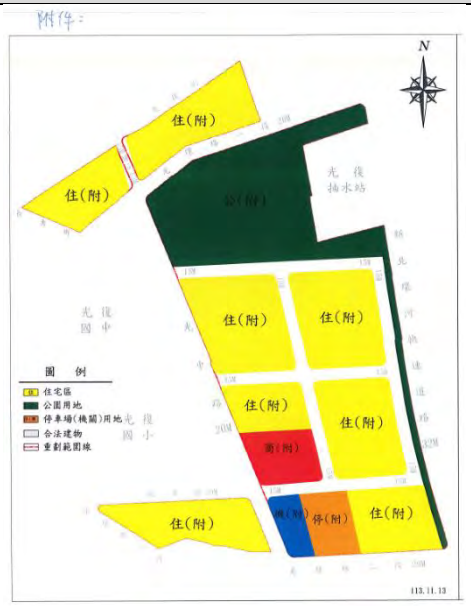
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		二、我的土地是祖先遺贈（祖產），很多親戚都住在附近，但因易年代久遠，又歷經多次環河道路、光復國中等徵收案，土地已經被分割再分割得很細碎，分到的都是很多筆土地但小面積，我們家族成員相當期盼將來籍由重劃來恢復成當初徂先留下的一大片土地，如果於都市計畫階段可納入大面積開發的獎勵機制，日漸疏遠的親戚就可以有動力繕續守護傳承這片祖先土地。歷經多次區段徵收但沒能分回土地流傳後代子孫，實為愧對祖先阿。		街廓亦將規範5公尺退縮空間供人行使用，現行道路配置應得滿足未來社區通行需求，且財務可行。 二、開發獎勵機制涉及全都市計畫區乃至全新北市各開發案之適用，如僅適用單一地區將產生其他地區公平性之疑慮。故開發獎勵宜透過細部計畫通盤檢討土地使用分區管制規則，考量各都市計劃之現況發展、政策目的、空間機能及開發之優先順序後，始得做條文之增設或修訂，未便於單一個案更內調整。	將全區街廓予以串聯，並依土地使用管制規則延道路邊界退縮5公尺空間供行人使用。 二、開發獎勵機制涉及全市各開發案之適用，如僅適用單一地區恐有公平性疑慮。故開發獎勵宜透過細部計畫通盤檢討，並考量都市計畫整體發展，始得增設或修訂，故不宜於單一個案調整。	
逕5	王○汝 埔墘段282地號	一、本案計畫書中住宅區間道路僅劃設為10米，扣除人行道、行道樹和路燈就去了2米多，如果再增設路邊停車格的話，可供汽機車通行的道路淨寬就會相當狹促，一但有事故發生很難通行會車，故請斟酌拓寬至15米，對人行、車行分流及交通安全層面比較實	一、拓寬計畫區內住宅區原有10米道路至15米寬。 二、主計納入建築基地大	同逕4。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		用、友善且保留彈性。 二、本區發展定位是「埔墘水岸生態智慧低碳新社區」，建築基地最小開發規模不得小於1000平方公尺的立意良善，但政府除了訂定限制外還要提供獎勵給人民阿，才能讓人民行為有所依循，建商開發者就會有規模經濟可以提供較多元的出流管制、增加基地保水指標、降低逕流量、減少不透水鋪面、雨污水分流等，這些都是小規模建築基地做不到的，需要政府的循循善誘，都市才能越來越有韌性。	面積規模開發2000平方公尺以上之容積獎勵機制。			
逕6	曾○超 埔墘段282地號	一、依公開展覽計畫緣起，本計畫區82年發布實施規劃內容以劃設公共設施用地為主而不引進人口;依據100年9月內政部都委會763會議紀錄內容，將垃圾處理廠用地檢討變更為其他使用分區（可建築用地），並考量埔墘地區尚未開闢機關用地及綠地用地，將一併納入本範圍。故本區重點係補足本區公共設施闕漏，並非劃設住宅區引入人口。 二、經查板橋地區商業區總面積占都市發展用地總面積之比例僅有5.46%，遠低於〔都市計畫定期通盤檢討實施辦法]#11條1項2款略以:「次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮不得超過10%之規定。」，故板橋地區仍有商業區劃設之需求。	一、於停車場（機關）用地旁劃設乙塊商業區。 二、商業區規劃構想詳後附圖。	未便採納。 理由： 一、本案計畫緣起係因板橋都市計畫通盤檢討，經檢討後原垃圾處理場用地已無使用需求，故變更為可建築用地，以整體開發方式推動，並配合整體開發範圍，劃設合理之公共設施，非陳情人所稱著重「補足本區公共設施闕漏」為目標。 二、都市計畫商業區應經都市計畫全區性通盤檢討，確立未來人	修正後通過。 修正理由：考量部分陳情事項為重複議題或無涉都市計畫，爰酌修市府研析意見。 修正後研析意見： 同逕3。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		三、為配合本計畫地區發展定位為「埔墘水岸生態智慧低碳新社區」；且新北老人人口占總人口比例，明年(114 年）將達 20%，正式進入「超高齡化社會」，需透過集約、高密度的複合式土地使用型態，使高齡長者能在步行距離之內滿足日常生活所需（購物、醫療、社交活動）至關重要。結合以上，低碳排及超高齡化之發展，故我建議本計畫區應朝向土地使用集中化的「緊密城市」(Compact City)發展，本範圍內至少劃設一集中商業區， 有助於發展不同業種業態（有別於住宅區容許的業種類）緊密地混合使用，減少私人運具使用，以符合未來趨勢。 四、再者， 於都市計畫定位都一樣是板橋水岸住宅環帶，而江翠北側 D 區就有兩大塊商業區(2 公頃和 1. 7 公頃)；E 區也是有兩大塊商(1. 7 公頃和 1. 3 公頃)； C 區有一大塊商(0.84 公頃)（如附件）；那我們埔墘地區爭取劃設一塊商業區應合情合理吧！商業區規劃構想詳後附圖。		口、空間機能定位後始得劃設。定期通盤檢討實施辦法鎖定之規範，僅為上限之參考，實際商業區劃設需求應以通盤檢討內容為準。 三、依板橋都市計畫第二次通盤檢討內容，於「板橋空間發展構想」內本地屬住宅機能區，故未來開發應以寧適性社區為主軸，不宜引入商業區造成周邊道路負擔及社區外部成本。 四、參酌本市「公共設施用地檢討變更為商業區原則」，基地現況應符合下列其中一項：(1)檢討標的周邊 100 公尺範圍內有商業區(2)臨接 12 公尺寬以上道路(3)街廓所臨道路沿線 100 公尺範圍內作商業使用者達 50%以上；或位於軌道運輸場站（含場站出入		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				口、捷運系統用地，或捷運開發區)300公尺範圍內，始得變更為商業區，本案基地皆未符合上述條件。 五、陳情人所陳規劃構想，以前次再公展版本為基礎，惟本案街廓配置已配合分期開發重新調整，現已無配置停車場兼機關用地且不符本市通案性商業區檢討變更原則，故未便依陳情人所提位置配置商業區。 六、此外，依「都市計畫法新北市施行細則」現況住宅區土地使用已得進行支持日常生活之基本商業行為，綜上，本案應無另行劃設商業區之必要。		
逕7	曾○超 埔墘段 282地號	一、依新北市政府公展期間書圖中「變更機關用地為停車場兼機關用地」簡稱為「停(機)(附)用地」。 二、「停車場用地」屬法定規定十項由市地	一、將原有「停(機)(附)用地」確認相關機關	同逕6。	修正後通過。 修正理由：考量部分陳情事項為重複議題或無涉都市計畫，爰酌修市	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		重劃區內之土地所有權人共同負擔之公共設施用地，且本身即可適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」兼做「公共使用」，包含公務機關、警政、社教等多元類別。故建議停車場用地不宜與「機關用地」兼併劃設，以免民眾混淆。 三、江翠北側D區就有兩大塊商業區(2公頃、1.7公頃);E區也有兩大塊商(1.7、1.3 公頃)；C 區有一大塊商(0.84 公頃)；那我們埔墘地區民眾全力爭取劃設一塊商業區(0.58 公頃)，提供鄰近居民使用應屬合理!懇請貴府體查，實感德便。 四、都市規劃構想規劃詳後附圖。	需求面積後，將其劃設為「機關用地」，並將「停車場用地」恢復為單純停車場使用(去除兼機關用地)。 二、於光復國小對面劃設乙塊商業區。 三、都市計畫(商業區)規劃構想詳後附圖。		府研析意見。 修正後研析意見： 部分採納。 理由： 一、有關陳情停車場兼機關用地，考量停車場用地得依都市計畫公共設施多目標使用辦法作其他使用，故調整為停車場用地。 二、有關陳情劃設商業區部分同逕3。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
						
逕8	曾○超 埔墘段 282 地號	都市計畫變更範圍內之廢棄土方清運費用是否由涉及廢棄土方地號範圍內土地所有權人全額負擔。		未便採納。 理由： 本案以市地重劃方式開發，經洽內政部地政司確認，依市地重劃辦法第 23 條規範，無論土地所有權人之同意比例，廢棄土方清運費用無法納入市地重劃共同負擔，故仍須由地主自行清運後再參與市地重劃。倘於施工階段發現廢棄物，將參考林口工一方式，由環保局依廢棄物清理法等相關規定	修正後通過。 修正理由：考量部分陳情事項為重複議題或無涉都市計畫，爰酌修市府研析意見。 修正後研析意見： 未便採納。 理由：同逕 2。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

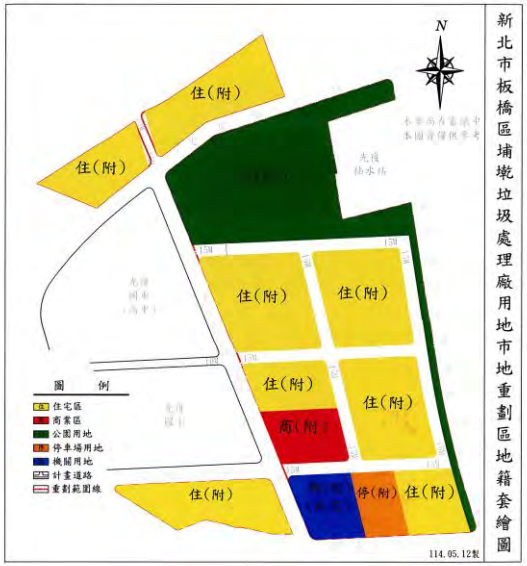
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				處理，後續待清運完成方得實施市地重劃作業。		
逕9	新北市板橋埔墘地區垃圾處理廠用地土地所有權人 代表人：曾○超 板橋區埔墘段 282-0 地號、中和區光復段 37-0 地號	主旨：為陳情　貴署經管新北市「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(暫予保留審議編號第 4-14 案『垃圾處理廠用地檢討變更』)案)」案之都市計畫規劃圖，詳如說明，請 查照。 說明： 一、旨案業經 貴署都市計畫委員會專案小組 112 年 6 月 29 日會議紀錄(如附件一)，刻正由新北市政府研擬方案中，尚未定案，謹先陳明。 二、人民陳訴事項： 1. 按「道路系統應按土地使用分區及交通情形與預期之發展配置之。…」為都市計畫細部計畫審議原則第 11 條第 5 項所明定；緣旨案位於板橋埔墘地區一帶既成舊市區發展密度高、人口稠密、公設品質低落，且旨案範圍與現有光復國小、光復國中及光復高中僅相隔一條 20 米光中路，對比旨案現階段新北市政府提出之都市計畫細部計畫規劃於區內兩條道路均為 10 米，如單邊劃設公車站牌或機汽車臨停格將造成車道寬度彈性不足應付突發事件或防救災需求，此一 10 米規劃已不敷預期使用，勢必造成當地交通不便及災害應變疑慮，當地居民已不需要如同埔墘地區舊市區巷道狹小之交通道路規劃，敬請 貴署本於中央主管機關權		部分採納。 理由： 一、道路系統依其功能定位、及與整體計畫道路之鄰接關係有不同寬度之需求，本案市地重劃道路系統已有沿主要街廓劃設 15 公尺之主要道路，並配合 10 公尺之社區道路，將全區街廓予以串聯，且未來住宅及社宅使用之街廓亦將規範 5 公尺退縮空間供人行使用，現行道路配置應得滿足未來社區通行需求，且財務可行。 二、本案計畫緣起係因板橋都市計畫通盤檢討，經檢討後原垃圾處理場用地已無使用需求，故變更為可建築用地，以整體開發方式推動，並配合整體開發範圍，劃設	修正後通過。 修正理由：考量部分陳情事項為重複議題或無涉都市計畫，爰酌修市府研析意見。 修正後研析意見： 未便採納。 理由： 有關道路配置部分同逕 4、商業區劃設部分同逕 3 及停車場用地部分同逕 7。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

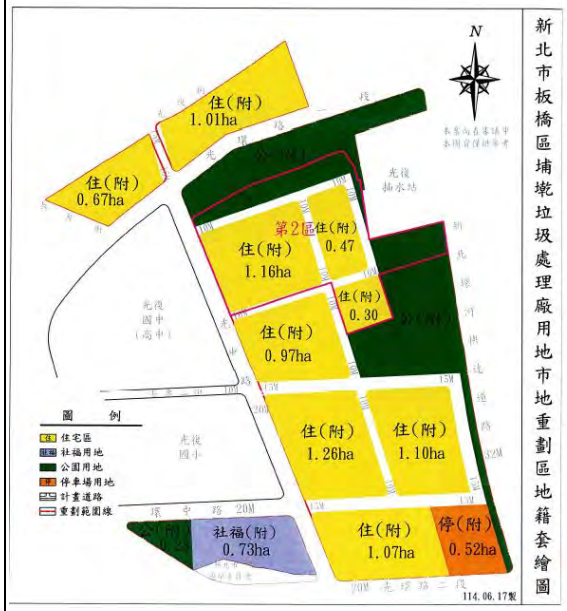
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		責體察民情,由原規劃10米拓寬為15米道路，實感德便。 2.按「土地所有權人依本條例第六十條規定，應共同負擔之項目如下：一、公共設施用地負擔：指重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，…。二、費用負擔：…。」為市地重劃實施辦法第21條第1項所明定，經查新北市政府城鄉發展局113年4月17日召開之「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(暫予保留審議編號第4-14案「垃圾處理廠用地檢討變更」)案」廢棄土方範圍都市計畫變更方案中所提經市都委會通過，報部審查版本(如附件二)，有關南側停車場兼機關用地公共設施用地，面積高達0.87公頃，因機關用地非屬上述十項用地內，如此規劃讓土地所有權人無所適從，敬請 貴署審酌更正新北市政府切實劃設公共設施用地，由原停(機)用地變更為停車場用地及機關用地兩塊用地，不勝感激。 3.旨案於都市計畫定位係屬板橋水岸住宅環帶,與江翠北側重劃區一樣,但江翠北側D區就有兩大塊商業區(2公頃和1.7公頃);E區也是有兩大塊商(1.7公頃和1.3公頃);C區有一大塊商(0.84公頃)(如附件三),是故埔墘地區期待爭取1塊		合理之公共設施，非陳情人所稱著重「補足本區公共設施闕漏」為目標。 三、都市計畫商業區應經都市計畫全區性通盤檢討，確立未來人口、空間機能定位後始得劃設。定期通盤檢討實施辦法鎖定之規範，僅為上限之參考，實際商業區劃設需求應以通盤檢討內容為準。 四、依板橋都市計畫第二次通盤檢討內容，於「板橋空間發展構想」內本地屬住宅機能區，故未來開發應以寧適性社區為主軸，不宜引入商業區造成周邊道路負擔及社區外部成本。 五、參酌本市「公共設施用地檢討變更為商業區原則」，基地現況應符合下列其中一項：(1)檢討標的周邊100公尺範圍內		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		鄰里商業區，此為當地居民之真情懇求，面積約 0.59 公頃；且新北市板橋區公所 108 年出版之新北市板橋區統計年報第 8 頁(三)產業特色略以：「原板橋的第三級產業大多集中在舊板橋火車站前站(舊市區)…、埔墘等…和光復橋下的中山路沿線的地方商業區，80 年公布橋車站特定專用區的規劃後，中山路和民生路一帶遂興起為新的商圈，各家金融機構乃紛紛移入。…」，經查距離旨案約 500 公尺範圍可達光復橋及中山路，在地土地所有權人皆盼望爭取旨案 1 塊鄰里商業區，並配合規劃周遭停車場，解決民眾洽公、購物停車不易之傳統街區問題，無任感激。 4. 檢附旨案新規劃構想之都市計畫願景示意圖乙份(如附件四)及陳情連署書(如附件五)供參。		有商業區(2)臨接 12 公尺寬以上道路(3)街廓所臨道路沿線 100 公尺範圍內作商業使用者達 50%以上；或位於軌道運輸場站(含場站出入口、捷運系統用地，或捷運開發區)300 公尺範圍內，始得變更為商業區，本案基地皆未符合上述條件。 六、陳情人所陳規劃構想，以前次再公展版本為基礎，惟本案街廓配置已配合分期開發重新調整，現已無配置停車場兼機關用地且不符本市通案性商業區檢討變更原則，故未便依陳情人所提位置配置商業區。 七、此外，依「都市計畫法新北市施行細則」現況住宅區土地使用已得進行支持日常生活之基本商業		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		新北市板橋區埔墘垃圾處理廠用地市地重劃區都計願景圖		行為，綜上，本案應無另行劃設商業區之必要。		
逕10	板橋磚廠股份有限公司(清算人：陳○) 埔墘段54-2、54-4、54-5、54-6地號	究竟何時可以確定新地目? 清算人：陳○	究竟何時可以確定新地?以早日完結清算。請儘快審議實施。	同逕1。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逕11	曾○超 埔墘段 282地號	主旨：為陳情　貴局「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(暫予保留審議編號第4-14案『垃圾處理廠用地檢討變更』)案)」案之都市計畫規劃圖，詳如說明，請 查照。 說明：		部分採納。 理由： 一、為配合中央政策、落實社宅設置需求，本案業依國家住都中心指導，留設符合開	修正後通過。 修正理由：考量部分陳情事項為重複議題或無涉都市計畫，爰酌修市府研析意見。 修正後研析意見：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		一、旨案經新北市都市計畫委員會專案小組審議中，尚未定案，謹先陳明。 二、人民陳訴事項： 1.奉內政部為達成興辦社會住宅25萬戶目標，於112年12月行政院第3884次院會通過「提升社宅用地供給精進措施」：辦理整體開發時，直轄市應留設5%、其餘縣市應留設3%土地供興建社會住宅使用；並且刻正研擬「整體開發地區社會住宅土地規劃及取得實施方案」(草案)，不日將報奉行政核定。 2.旨案重劃區已超過10公頃面積，符合整體開發應留設土地供興建社會住宅使用之門檻，建議 貴局及早做好因應規劃，建請透過預先留設機關用地(社宅預定地)，提高公益性以回應社宅需求，落實居住正義目標，請酌參。 3.檢附旨案新規劃構想之都市計畫願景示意圖乙份(如附件一)及陳情連署書供參。		發規模之社會福利設施用地供未來做社宅使用。 二、依板橋都市計畫第二次通盤檢討內容，於「板橋空間發展構想」內本地屬住宅機能區，故未來開發應以寧適性社區為主軸，不宜引入商業區造成周邊道路負擔及社區外部成本。 三、參酌本市「公共設施用地檢討變更為商業區原則」，基地現況應符合下列其中一項：(1)檢討標的周邊100公尺範圍內有商業區(2)臨接12公尺寬以上道路(3)街廓所臨道路沿線100公尺範圍內作商業使用者達50%以上；或位於軌道運輸場站(含場站出入口、捷運系統用地，或捷運開發區)300公尺範圍內，始得變更為商業區，本案基	部分採納。 理由： 一、為配合中央政策、落實社宅設置需求，本案業依國家住都中心指導，留設符合開發規模之社會福利設施用地供未來做社宅使用。 二、陳情劃設商業區部分同逕3。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		附件一： 		地皆未符合上述條件。 四、陳情人所陳規劃構想，不符本市通案性商業區檢討變更原則，故未便依陳情人所提位置配置商業區。 五、此外，依「都市計畫法新北市施行細則」現況住宅區土地使用已得進行支持日常生活之基本商業行為，綜上，本案應無另行劃設商業區之必要。		
逕12	曾○超 埔墘段 282 地號	1. 本區屬整體開發，依據「整體開發地區社會住宅土地規劃及取得實施方案」(草案)，應留設土地供興建社會住宅使用(總面積 5%)，提高本區公益性，落實居住正義；否則放任公、私有土地荒廢在此一甲子，土地無法有效利用，實屬可惜。 2. 依據 113 年 4 月 17 日貴局召開說明會之簡報檔第 6 頁表格，其中地上物補償費用單價 4500 萬/公頃及重劃作業費 200 萬/公頃及重劃工程費(不計利息)3600 萬/公頃；該單價已大幅與市價脫鉤，未反映實際原物料價格與人力成本；舉例來說，依據新北市地政局網站公開資料	1. 謹提供規劃構想之都市計畫示意圖及面積表供參。 2. 請彈性調升費用單價，以符事實。	未便採納。 理由： 一、陳情人所陳規劃構想，以前次市小組版本為基礎，惟本案街廓配置已配合前次會議委員意見、現場勘查結果重新調整，現已配合兩區重劃負擔比例平衡調整街廓配置，故未便依陳情人所提位置調整。	修正後通過。 修正理由：考量部分陳情事項為重複議題或無涉都市計畫，爰酌修市府研析意見。 修正後研析意見： 研析意見： 未便採納。 理由： 一、本案街廓配置係考量兩區市地重劃地主重劃負擔之公平性及現場勘查結果	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		「新北市新莊體育園區東側(原文高二)市地重劃區」之預估重劃工程費為 1 億 9125 萬元，總面積為 2.55 公頃，重劃工程費單價為7500萬/公頃(而本案為3600萬/公頃)； 由此可知，本案 113 年 4 月 17 日簡報內可行性之預估單價已失真，費用預估需彈性調整，請酌予調升該表各項費用，以符合現實情況。  		二、市地重劃費用負擔涉及拆遷補償、重劃作業費、整地費用、公共設施開闢費用、基礎設施及管線費用….等不同項目經費之總和，各項費用皆有不同之計算方式及單價，以費用總和及基地面積計算單位開闢費用應僅得做規畫過程參考，不宜直接類比不同案例。 三、以建物拆遷補償費用為例，檢視陳情人所提「新北市新莊體育園區東側（原文高二）市地重劃區」基地條件，內部建物比例達約八成，本案基地內建物比例則僅約三成，且基地規模為新莊案之 4 倍以上，以單價而論必然存有顯著差距。 四、本案市地重劃之財務計畫業經本府地政局檢視、並提供相關	重新調整，兩區重劃負擔比例趨近一致，故未便依陳情人所提位置調整。 二、市地重劃費用負擔涉及拆遷補償、重劃作業費、整地費用、公共設施開闢費用、基礎設施及管線費用….等不同項目經費之總和，各項費用皆有不同之計算方式及單價，以費用總和及基地面積計算單位開闢費用應僅得做規畫過程參考，不宜直接類比不同案例。 三、以建物拆遷補償費用為例，檢視陳情人所提「新北市新莊體育園區東側（原文高二）市地重劃區」基地條件，內部建物比例達約八成，本案基地內建物比例則僅約三成，且基地規模為	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		附表： 新北市板橋區埔墘地區垃圾處理廠用地自辦市地重劃案 使用分區面積表 2025/6/17 1.分期分區-市政府版(1140616)-第1區 2.分期分區-市政府版(1140616)-第2區 1區公設負擔＝ 40.25% 2區公設負擔＝ 40.25% 備註：第一區的社福用地(附)以全區14.6253公頃，佔5%面積為7312.7平方公尺=0.7313公頃。		工程項目之單價以計算合理財務負擔，故建議仍維持原計算方式。	新莊案之4倍以上，以單價而論必然存有顯著差距。 四、本案市地重劃之財務計畫需經本府地政局檢視、並提供相關工程項目之單價以計算合理財務負擔，故建議仍維持原計算方式。	

1.分期分區-市政府版(1140616)-第1區			
項目		面積(公頃)	百分比%
使用分區	住宅區	6.0851	53.3404%
	小計	6.0851	53.3404%
公共設施用地	公園用地	2.8649	25.1129%
	停車場用地	0.5161	4.5236%
	道路	1.2107	10.6126%
	小計	4.5916	40.2492%
非十項公設用地	社福用地(附)	0.7313	6.4104%
	小計	0.7313	6.4104%
總計		11.4080	100.0000%

2.分期分區-市政府版(1140616)-第2區			
項目		面積(公頃)	百分比
使用分區	住宅區	1.9243	59.7478%
	小計	1.9243	59.7478%
公共設施用地	公園用地	0.8113	25.1851%
	停車場用地	—	—
	道路	0.4853	15.0671%
	小計	1.2964	40.2522%
總計		3.2207	100.0000%

<table>
<tr><td>案由</td><td>變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(暫予保留審議編號第 4-14 案「垃圾處理廠用地檢討變更」案</td><td>辦理機關</td><td>新北市政府</td></tr>
<tr><td>類別</td><td>審議案</td><td>案　　號</td><td>第二案</td></tr>
<tr><td>說明</td><td colspan="3">

壹、擬定機關：新北市政府

貳、申請單位：新北市政府城鄉發展局

參、法令依據：都市計畫法第 26 條

肆、再提會緣由：

本案係配合「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(暫予保留審議編號第 4-14 案『垃圾處理廠用地檢討變更』)」案辦理之細部計畫，本案主要計畫依 107 年 7 月 17 日內政部都市計畫委員會第 926 次會議，請市府提出區段徵收公益性及必要性報告或研議其他開發方式，爰考量地主權益、財務可行性及全國公共設施用地解編一致原則，改採市地重劃方式辦理開發。

本案主要計畫於 110 年 12 月 1 日新北府城審字第 1102288405 號函報請內政部審議，經 111 年 3 月 17 日內政部都市計畫委員會第 1 次專案小組會議初步建議意見，考量開發方式改變影響民眾權益，需重新補辦公開展覽及舉行說明會，經市都委會審議通過後，再行報部審議。本案於 111 年 8 月 15 日辦理再公開展覽後，考量配水池、滯洪設施、機關等需求及公民及團體陳情意見，調整公共設施規劃配置，並經新北市都市計畫委員會 111 年 12 月 16 日第 148 次大會審議通過。

本案主要計畫又於 112 年 2 月 23 日新北府城審字第 1120324451 號函報請內政部審議，經 112 年 6 月 29 日內政部都市計畫委員會第 2 次專案小組會議初步建議意見，考量廢棄土方之清理非屬共同負擔費用，請市府重新評估調整方案，故於部小組後，召開過 3 次機關協調會及 1 次研商會議，釐清廢棄土堆範圍及廢棄土堆清運處理方式，為利方案順利推動，擬以原土資場封場範圍及遺棄置廢棄土地範圍作為劃分依據，非廢棄土方範圍為 1 區，廢棄土方範圍為 2 區，並採分期分區方式辦理。

考量本案調整幅度較大，於 114 年 4 月 14 日、114 年 7 月 4 日及 114 年 9 月 4 日提本市都市計畫委員會第 3 次、第 4 次（現場勘</td></tr>
</table>

說明	查)、第5次專案小組及114年10月17日第178次大會審議，惟178次大會決議：「考量區內道路系統串聯、住宅基地指定建築線需求及開發財務可行性，有關分區及道路用地相關配置回到專案小組會議再行討論」，爰於114年10月31日提本市都市計畫委員會第6次專案小組均獲共識，故再提大會討論。 **伍、計畫範圍及面積：** 本案計畫範圍北側至光復街，西側及南側為光環路一段至光環路二段，東側為環河西路。變更面積合計為14.86公頃。 **陸、變更內容：** 本計畫針對「變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(暫予保留審議編號第4-14案『垃圾處理廠用地檢討變更』)」案提列變更，變更內容綜理表詳表1，變更位置示意圖詳圖1。另本計畫之土地使用分區管制要點詳表2。 **柒、辦理經過：** 一、 公告徵求意見：100年12月19日起公告徵求意見30天，100年12月19日刊登於工商時報。 二、 公開展覽及說明會： （一）第一次:101年10月4日辦理都市計畫公開展覽30天於101年10月29日於板橋區公所及101年10月30日於中和區公所舉辦公開展覽說明會。 （二）第二次：111年8月15日起辦理第二次公開展覽30天於111年8月29日及111年8月30日於板橋區永豐公園市民活動中心舉辦說明會。 三、 新北市都市計畫委員會： 本案於內政部都市計畫委員會第2次專案小組後，由本會吳委員杰穎（召集人)、洪委員鴻智、詹委員士樑、鄭委員人豪、黃委員敏修、蕭委員再安等6位委員組成專案小組，於114年4月14日、114年7月4日（現場勘查)、114年9月4日共計召開3次專案小組研商會議及現場勘查；後於114年10月17日第178次大會決議退回專案小組討論，爰續由本會吳委員杰穎(召集人)、洪委員鴻智、詹委員士樑、鄭委員人豪、黃委員敏修、蕭委員再安、胥委員直強、許委員阿雪等8位委員組成專案小組，於114年10月31日召開1

說明	次專案小組，初步建議意見如下： （一） 114 年 4 月 14 日第 3 次專案小組研商會議： 1. 本次會議已聽取出席民眾陳情建議，有關人民陳情研析意見請規劃單位研議補充回應內容，並提下次小組討論。 2. 本次修正方案擬採分期分區開發，考量第 2 區（廢土區）未來開發較不易，建議調整第 1 區（非廢土區）道路寬度（毗鄰第 2 區交界），確保未來第 1 區開發可行。 3. 考量兩區市地重劃地主重劃負擔之公平性，建議將第 1 區及第 2 區之共同負擔比例調整趨近一致。 4. 因應分區配置調整，請規劃單位配合調整土地使用管制內容，並提下次小組討論。 （二） 114 年 7 月 4 日現場勘查： 本次現場勘查已初步瞭解計畫範圍內土地使用現況及聽取出席民眾陳情建議，請規劃單位補充研析意見，併同前次小組意見，提下次小組討論 （三） 114 年 9 月 4 日第 5 次專案小組研商會議： 1. 有關人民陳情意見，考量部分陳情事項為重複議題或無涉都市計畫，爰請規劃單位精簡、酌修市府研析意見。 2. 有關本次提會擬將一區臨環河路之帶狀公園用地調整為 10 公尺計畫道路部分，考量未來道路系統及交通衝擊，臨環河路側建議僅規劃帶狀公園。另考量居住之舒適性及停車場交通可及性，建議南側社福用地與停車場用地位置對調，將停車場用地調整至臨環快位置。 3. 有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1 至 2 及圖 1 至 2，土地使用分區管制要點綜理表詳表 3 及公民或團體陳情意見綜理表詳表 4，本次專案小組研商會議已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，提大會審議。 （四） 114 年 10 月 31 日第 6 次專案小組研商會議： 1. 考量臨環快之車流，建議土管新增本案重劃範圍不得於環河路側設置車道出入口，避免造成該路段交通衝擊。 2. 請作業單位釐清土地使用分區管制要點第 16 條各項退縮規定原意，並酌修相關文字及修正本案退縮規定及附圖。

	3. 有關本次討論調整規劃內容涉及變更內容綜理表詳表 1 至 2 及圖 1 至 2 及土地使用分區管制要點綜理表詳表 3，經本次專案小組研商會議已獲致具體共識，相關修正內容授權作業單位確認後，再提大會審議。 **捌、人民或機關、團體陳情意見：** 本案於內政部審議期間，接獲公民或團體陳情意見 12 案，經市都委會專案小組研商會議討論後，均獲具體建議意見（表 3）。 **玖、以上符合法定程序，提請大會審議。**
決議	一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

表 1 「變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(暫予保留審議編號第 4-14 案『垃圾處理廠用地檢討變更』」案變更內容綜理表

<table>
<tr><th colspan="5">第 148 次市都委會審議通過內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th>編號</th><th>變更位置</th><th>變更內容
原計畫（公頃）</th><th>變更內容
新計畫（公頃）</th><th>變更理由</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="9">1</td><td rowspan="9">板橋都市計畫東側</td><td rowspan="4">垃圾處理廠用地（9.58）</td><td>公園用地（附）（1.51）</td><td rowspan="9">1.垃圾處理廠用地已無使用需求，並配合發展定位及市地重劃財務可行性，變更垃圾處理廠用地為住宅區、公園用地停車場兼機關用地。
2.配合整體開發地區集中留設開放空間。調整綠地位</td><td rowspan="9"></td></tr>
<tr><td>住宅區（附）（5.81）</td></tr>
<tr><td>停車場兼機關用地(附)(0.87)</td></tr>
<tr><td>道路用地（附）（1.39）</td></tr>
<tr><td>機關用地（0.96）</td><td>住宅區（附）（0.96）</td></tr>
<tr><td rowspan="3">自來水事業用地（2.36）</td><td>公園用地（附）（2.08）</td></tr>
<tr><td>住宅區（附）（0.08）</td></tr>
<tr><td>道路用地（附）（0.20）</td></tr>
<tr><td>綠地用地</td><td>住宅區</td></tr>
</table>

修正理由：

調整道路系統及規劃配置，配合修正變更內容計畫面積。

修正後變更內容：

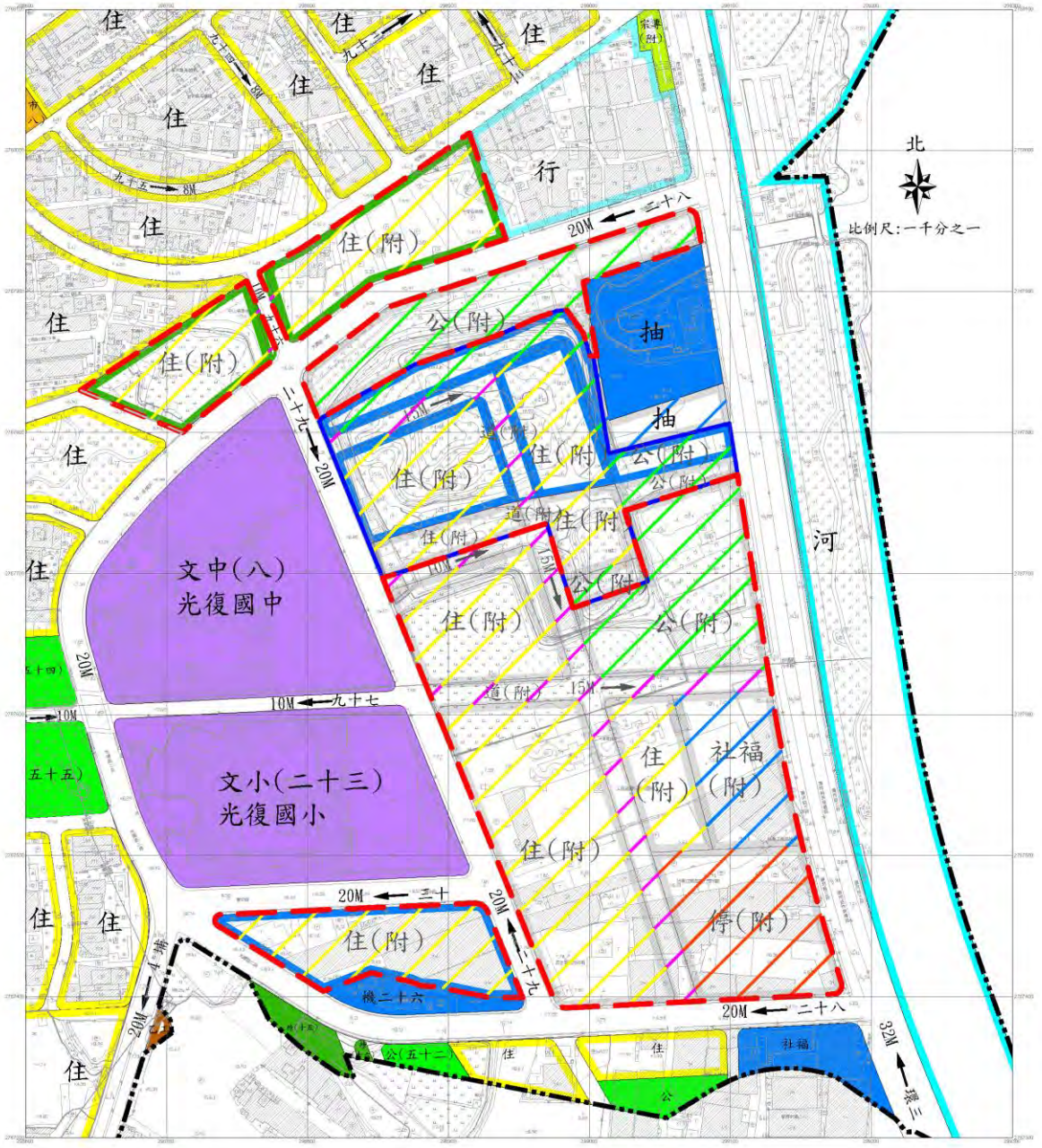
<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">備註</th></tr>
<tr><th>原計畫（公頃）</th><th>新計畫（公頃）</th></tr>
<tr><td rowspan="5">1</td><td rowspan="10">板橋都市計畫東側（第一區）</td><td rowspan="4">垃圾處理廠用地（8.72）</td><td>公園用地（附）（2.43）</td><td rowspan="10">1.垃圾處理廠用地已無使用需求，並配合發展定位及市地重劃財務可行性，變更垃圾處理廠用地為住宅區、公園用地停車場用地。
2.配合整體開發地區集中留設開放空間。調整綠地位置劃設住宅區。
3.配合板橋</td><td rowspan="10"></td></tr>
<tr><td>住宅區（附）（3.45）</td></tr>
<tr><td>停車場用地（附）(1.12)</td></tr>
<tr><td>社會福利用地（附）(0.73)</td></tr>
<tr><td>道路用地（附）（0.99）</td></tr>
<tr><td rowspan="5">1</td><td rowspan="2">綠地用地（1.72）</td><td>住宅區（附）（1.69）</td></tr>
<tr><td>道路用地（附）（0.03）</td></tr>
<tr><td>機關用地（0.96）</td><td>住宅區（附）（0.96）</td></tr>
<tr><td>如上</td><td>附帶條件：
1.本案應以市地重劃方式辦理開發。
2.重劃範圍折價抵附共同負擔之土地，合計面</td></tr>
</table>

依市都委會專案小組初步建議意見通過。

第148次市都委會審議通過內容						市都委會專案小組初步建議意見						市都委會決議
		(1.72)	(附)(1.69)	置劃設住宅區。 3.配合板橋都市計畫之公園面積不足，增加公園用地並集中留設配置，提升居住環境品質。 4.檢討計畫範圍內道路寬度與銜接問題，酌予調整路型。				積以45%土地為原則。	都市計畫之公園面積不足，增加公園用地並集中留設配置，提升居住環境品質。 4.檢討計畫範圍內道路寬度與銜接問題，酌予調整路型。		
			道路用地(附)(0.03)				板橋都市計畫東側(第二區)	自來水事業用地(2.36)	公園用地(附)(0.69)		
									住宅區(附)(1.35)		
									道路用地(附)(0.32)		
		如上	附帶條件： 1.本案應以市地重劃方式辦理開發。 2.重劃範圍折價抵附共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。					垃圾處理廠用地(0.86)	公園用地(附)(0.25)		
									住宅區(附)(0.58)		
									道路用地(附)(0.03)		
								如上	附帶條件： 1.本案應以市地重劃方式辦理開發。 2.重劃範圍折價抵附共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。		
2		垃圾處理廠用地(0.24)	抽水站用地(0.24)	配合現況及實際使用需求變更。	板橋區埔墘段262-14、262-15、273-1、291-8、291-9地號等5筆土地已作抽水站使用。	2	板橋都市計畫東側	垃圾處理廠用地(0.24)	抽水站用地(0.24)	配合現況及實際使用需求變更。	板橋區埔墘段262-14、262-15、273-1、291-8、291-9地號等5筆土地已作抽水站使用。	

註1：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(配合主要計畫暫予保留審議編號第4-14案「垃圾處理廠用地檢討變更」)圖



圖例

住 住宅區	公 公園用地
住(附) 住宅區(附)	垃 垃圾處理廠用地
乙工 乙種工業區	抽 抽水站用地
河 河川區	綠 綠地用地
行 行水區	道路用地
宗教(附) 宗教專用區(附)	細部計畫範圍線
機 機關用地	第一期市地重劃範圍
文 學校用地	第二期市地重劃範圍

變更圖例

住(附) 變更垃圾處理廠用地為住宅區(附)	住(附) 變更自來水事業用地為住宅區(附)
道(附) 變更垃圾處理廠用地為道路用地(附)	公(附) 變更自來水事業用地為公園用地(附)
公(附) 變更垃圾處理廠用地為公園用地(附)	道(附) 變更自來水事業用地為道路用地(附)
停(附) 變更垃圾處理廠用地為停車場用地(附)	住(附) 變更機關用地為住宅區(附)
社(附) 變更垃圾處理廠用地為社會福利用地(附)	住(附) 變更綠地用地為住宅區(附)
抽 變更垃圾處理廠用地為抽水站用地	道(附) 變更綠地用地為道路用地(附)

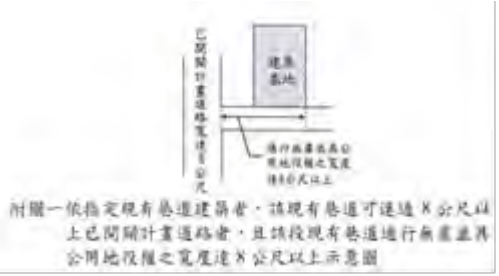
註：凡本計畫未指明變更部分，均應以原計畫為準。

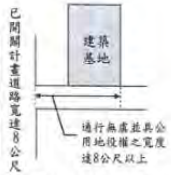
圖1　變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(暫予保留審議編號第 4-14案「垃圾處理廠用地檢討變更」變更內容示意圖

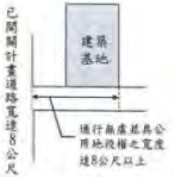
表 2「變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(暫予保留審議編號第 4-14 案『垃圾處理廠用地檢討變更』」案土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行計畫條文 (112 年 12 月 26 日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (111 年 12 月 16 日第 148 次市都委會決議)	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。	維持現行計畫條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。	二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地（代金）開發方式之細部計畫範圍。	維持現行計畫條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
三、宗教專用區之土地及建築物之使用，以下列宗教使用為限：神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、公所、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪(靈)修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室及停車場等直接與宗教有關之建築物。	三、宗教專用區之土地及建築物之使用，以下列宗教使用為限：神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、公所、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪（靈）修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室及停車場等直接與宗教有關之建築物。	維持現行計畫條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
四、能源事業用地係供變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路、煤氣、天然氣加(整)壓站、電業相關之維修及其服務	四、能源事業用地係供變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路、煤氣、天然氣加(整)壓站、電業相關之維修及其服	維持現行計畫條文。	依市都委會專案小組初步建

<table>
<tr><th>現行計畫條文
(112 年 12 月 26 日發布實施)</th><th>原市都委會決議通過條文
(111 年 12 月 16 日第 148 次市都委會決議)</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>處所、再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)，及其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業使用。</td><td>務處所、再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)，及其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業使用。</td><td></td><td>議意見通過。</td></tr>
<tr><td>五、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table>
<tr><th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>300%</td><td></td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>460%</td><td></td></tr>
<tr><td>乙種工業區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>210%</td><td></td></tr>
<tr><td>保存區</td><td>50%</td><td>160%</td><td></td></tr>
<tr><td>宗教專用區</td><td>50%</td><td>160%</td><td></td></tr>
<tr><td>宗教專用區(附)</td><td>60%</td><td>210%</td><td>板橋區港子嘴段 175-2 地號土地。</td></tr>
<tr><td>宗教專用區(附)</td><td>50%</td><td>160%</td><td>1. 板橋區港子嘴段 273-2 、</td></tr>
</table></td><td>五、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table>
<tr><th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>300%</td></tr>
<tr><td>住宅區(附)</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>240%</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>460%</td></tr>
<tr><td>乙種工業區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>210%</td></tr>
<tr><td>保存區</td><td>50%</td><td>160%</td></tr>
<tr><td>宗教專用區</td><td>50%</td><td>160%</td></tr>
<tr><td>宗教專用區(附)</td><td>60%</td><td>210%</td></tr>
<tr><td>文教區(供私立光仁中學使用)</td><td>50%</td><td>200%</td></tr>
</table>依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷</td><td>修正理由：
配合現行 112 年 12 月 26 日「變更板橋細部計畫(土地使用分區管制要點第五點)」案修正。
修正條文：
五、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定。
<table>
<tr><th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>300%</td><td></td></tr>
<tr><td>住宅區(附)</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>240%</td><td></td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>460%</td><td></td></tr>
<tr><td>乙種工業區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>210%</td><td></td></tr>
<tr><td>保存區</td><td>50%</td><td>160%</td><td></td></tr>
<tr><td>宗教專用區</td><td>50%</td><td>160%</td><td></td></tr>
<tr><td>宗教專用區(附)</td><td>60%</td><td>210%</td><td>板橋區港子嘴段 175-2 地</td></tr>
</table></td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>現行計畫條文
（112 年 12 月 26 日發布實施）</th><th>原市都委會決議通過條文
（111 年 12 月 16 日第 148 次市都委會決議）</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>274-2、274-3、280-11、283-1 地號等 5 筆土地。
2. 供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務和教友膳宿等相關附屬設施。</td></tr>
<tr><td>文教區（供私立光仁中學使用）</td><td>50%</td><td>200%</td><td></td></tr>
</table>
依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不</td>
<td>道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。【詳附圖一】
 
附圖一依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上示意圖</td>
<td>
<table>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>號土地。</td></tr>
<tr><td>宗教專用區（附）</td><td>50%</td><td>160%</td><td>1. 板橋區港子嘴段 273-2、274-2、274-3、280-11、283-1 地號等 5 筆土地。
2. 供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務和教友膳宿等相關附屬設施。</td></tr>
<tr><td>文教區（供私立光仁中學使用）</td><td>50%</td><td>200%</td><td></td></tr>
</table>
依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320</td>
<td></td></tr>
</table>

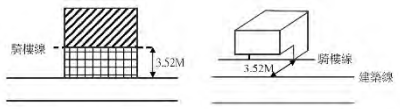
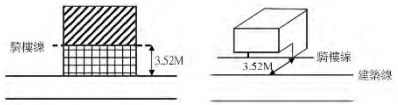
<table>
<tr><th>現行計畫條文
(112 年 12 月 26 日發布實施)</th><th>原市都委會決議通過條文
(111 年 12 月 16 日第 148 次市都委會決議)</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>受此限【詳附圖一】。
前項住宅區依都市更新條例法令實施都市更新事業且臨路條件符合下列之一規定者，其容積率得調整為 240%：
(一)面臨計畫道路為 6 公尺以上未達 8 公尺者。
(二)面臨指定現有巷道 6 公尺以上未達 8 公尺者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 6 公尺以上。
 

附圖一依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上示意圖</td><td></td><td>%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳附圖一】。
前項住宅區依都市更新條例法令實施都市更新事業且臨路條件符合下列之一規定者，其容積率得調整為 240%：
(一)面臨計畫道路為 6 公尺以上未達 8 公尺者。
(二)面臨指定現有巷道 6 公尺以上未達 8 公尺者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 6 公尺以上。
 

附圖一依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上示意圖</td><td></td></tr>
<tr><td>六、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table><tr><th>公共設施種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>公園用地
(公六註)</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>40%</td></tr></table></td><td>六、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table><tr><th>公共設施種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>公園用地
(公六註)</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>40%</td></tr></table></td><td>修正理由：
配合 112 年 6 月 29 日內政部都市計畫委員會第 2 次會議出席委員初步建議意見調整停車場兼機關用地為停車場用地及新增社會福利設施用地建蔽率、容積率相關規定。
修正條文：</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>現行計畫條文
(112 年 12 月 26 日發布實施)</th><th>原市都委會決議通過條文
(111 年 12 月 16 日第 148 次市都委會決議)</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr>
<td>
<table>
<tr><td colspan="2">體育場用地</td><td>50%</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>文中、文小</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>150%</td></tr>
<tr><td>文高</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>200%</td></tr>
<tr><td colspan="2">市場用地</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>240%</td></tr>
<tr><td colspan="2">市場用地(市五)</td><td>80%</td><td>500%
並不得再依其他相關法令申請容積獎勵。</td></tr>
<tr><td colspan="2">自來水事業用地</td><td>20%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td colspan="2">能源事業用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td colspan="2">醫院用地</td><td>65%</td><td>550%
並不得再依相關法規申請增加容積。</td></tr>
<tr><td colspan="4">註：玫瑰公園(位於公正路、智樂路交會處)</td></tr>
</table>
</td>
<td>
<table>
<tr><td colspan="2">體育場用地</td><td>50%</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>文中、文小</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>150%</td></tr>
<tr><td>文高</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>200%</td></tr>
<tr><td colspan="2">市場用地</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>240%</td></tr>
<tr><td colspan="2">市場用地(市五)</td><td>80%</td><td>500%
並不得再依其他相關法令申請容積獎勵。</td></tr>
<tr><td colspan="2">自來水事業用地</td><td>20%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td colspan="2">能源事業用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td colspan="2">醫院用地</td><td>65%</td><td>550%
並不得再依相關法規申請增加容積。</td></tr>
<tr><td colspan="2">停車場兼機關用地</td><td>立體使用：80%</td><td>立體使用：960%</td></tr>
<tr><td colspan="4">註：玫瑰公園(位於公正路、智樂路交會處)</td></tr>
</table>
</td>
<td>
六、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table>
<tr><th colspan="2">公共設施種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td colspan="2">公園用地
(公六[註])</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>40%</td></tr>
<tr><td colspan="2">體育場用地</td><td>50%</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>文中、文小</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>150%</td></tr>
<tr><td>文高</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>200%</td></tr>
<tr><td colspan="2">市場用地</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>240%</td></tr>
<tr><td colspan="2">市場用地(市五)</td><td>80%</td><td>500%
並不得再依其他相關法令申請容積獎勵。</td></tr>
<tr><td colspan="2">自來水事業用地</td><td>20%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td colspan="2">能源事業用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td colspan="2">醫院用地</td><td>65%</td><td>550%
並不得再依相關法規申請增加容積。</td></tr>
<tr><td colspan="2">停車場用地</td><td>平面使用：80%
立體使用：</td><td>平面使用：其附屬設施 20%
立體使用：</td></tr>
</table>
</td>
<td></td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><th>現行計畫條文
(112 年 12 月 26 日發布實施)</th><th>原市都委會決議通過條文
(111 年 12 月 16 日第 148 次市都委會決議)</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td><table><tr><td></td><td>80%</td><td>960%</td></tr><tr><td>社會福利設施用地</td><td>50%</td><td>400%</td></tr><tr><td colspan="3">註：玫瑰公園(位於公正路、智樂路交會處)</td></tr></table></td><td></td></tr>
<tr><td>七、各土地使用分區及公共設施用地之建築物,其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：
(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定,但應設置騎樓或無遮簷人行道者,免留設前院。
市場用地(市五)應依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準辦理，免留設前院、側院。<table><tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度（公尺）</th><th>側院深度（公尺）</th></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>能源事業用地</td><td>6.00</td><td>3.00</td></tr><tr><td>捷運系統用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>抽水站用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>垃圾處理場用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr></table>(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦</td><td>七、各土地使用分區及公共設施用地之建築物,其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：
(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。
市場用地(市五)應依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準辦理，免留設前院、側院。<table><tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度（公尺）</th><th>側院深度（公尺）</th></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>能源事業用地</td><td>6.00</td><td>3.00</td></tr><tr><td>捷運系統用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>抽水站用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>垃圾處理場用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr></table>(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留</td><td>維持現行計畫條文。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

現行計畫條文 (112 年 12 月 26 日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (111 年 12 月 16 日第 148 次市都委會決議)	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
理且供公眾通行。【詳附圖二】 前項建築基地已依本要點第 15 點退縮建築供公眾使用者，則優先從其規定。  附圖二住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮蔽人行道之地區示意圖	設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳附圖二】 前項建築基地已依本要點第 1 點退縮建築供公眾使用者，則優先從其規定。  附圖二住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮蔽人行道之地區示意圖		
八、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理： (一)建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車	八、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理： (一)建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築	維持現行計畫條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

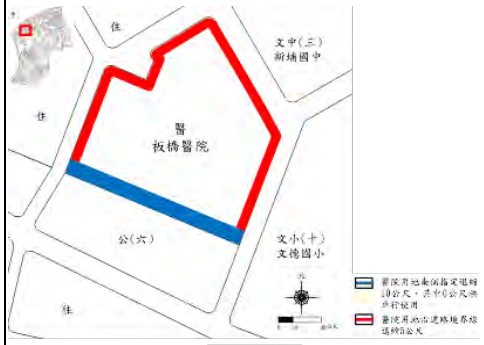
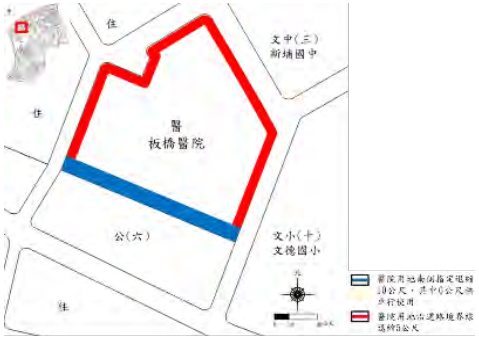
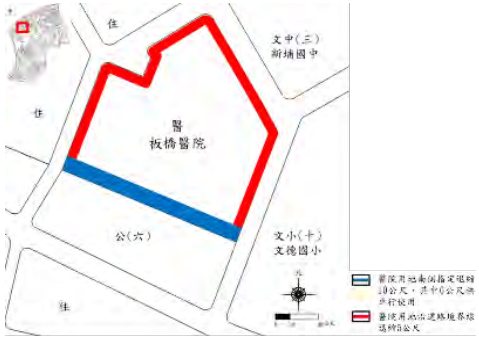
現行計畫條文 (112 年 12 月 26 日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (111 年 12 月 16 日第 148 次市都委會決議)	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車位之設置標準，經都設會同意者，得依前項規定停車位數量之 70%為下限酌予折減留設。 (四)醫院用地除依前三款規定辦理外，尚須額外設置原新埔立體停車場需求之停車空間。	基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車位之設置標準，經都設會同意者，得依前項規定停車位數量之 70%為下限酌予折減留設。 (四)醫院用地除依前三款規定辦理外，尚須額外設置原新埔立體停車場需求之停車空間。		
九、本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、體育場及廣場等五項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。	九、本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、體育場及廣場等五項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。	維持現行計畫條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。	十、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。	維持現行計畫條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行計畫條文 (112 年 12 月 26 日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (111 年 12 月 16 日第 148 次市都委會決議)	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
十一、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。 依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	十一、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。 依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	維持現行計畫條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十二、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本+管理維護經費 (一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 (四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 (五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。	十二、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本+管理維護經費 (一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 (四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 (五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。	維持現行計畫條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行計畫條文 (112 年 12 月 26 日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (111 年 12 月 16 日第 148 次市都委會決議)	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
十三、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%： (一)距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 (二)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。 (三)施行細則第 47 條第 2 項容積獎勵上限之除外規定。	十三、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%： (一)距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 (二)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。 (三)施行細則第 47 條第 2 項容積獎勵上限之除外規定。	維持現行計畫條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十四、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	十四、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	維持現行計畫條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十五、除醫院用地之開挖率不得大於 80%外，其餘各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及	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。	維持現行計畫條文。	依市都委會專案小組初步建

現行計畫條文 (112 年 12 月 26 日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (111 年 12 月 16 日第 148 次市都委會決議)	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。	公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。醫院用地之開挖率不得大於 80%。		議意見通過。
十六、下列建築基地於未來新建或改建時，應退縮供公眾通行使用，該退縮部分應作為道路供公眾通行使用不得設置地上設施物，並得計入法定空地及前院深度。【詳見附圖三】 (一)仁化街與民治街之間 8 公尺計畫道路兩側沿道路境界線退縮 1 公尺建築。 (二)懷德街 139 巷 20 弄 4 公尺計畫道路北側沿道路境界線退縮 6 公尺建築。 (三)懷德街 201 巷 6 公尺計畫道路南側沿道路境界線退縮 1 公尺建築，計畫道路北側沿道路境界線退縮 3 公尺建築。 (四)西門街沿道路境界線退縮 2 公尺建築。為確保人行步道之完整及道路綠化空間，特別規定退縮部分應留設作為人行空間使用，同時未來道路規劃設計應考量道路綠化設計。 (五)忠孝路以南、國光街 184 巷北側之 6 公尺計畫道路兩側應沿道路境界線各退縮 1 公尺建築。 (六)為確保周邊原有通行權利，機關用地(機五)指定 8 公尺寬開放空間供公眾通行。 (七)醫院用地南側指定退縮 10 公尺，其中 6 公尺供車行使用，其餘沿道路境界線退縮 5 公尺。	十六、下列建築基地於未來新建或改建時，應退縮供公眾通行使用，該退縮部分應作為道路供公眾通行使用不得設置地上設施物，並得計入法定空地及前院深度。【詳見附圖三】 (一)仁化街與民治街之間 8 公尺計畫道路兩側沿道路境界線退縮 1 公尺建築。 (二)懷德街 139 巷 20 弄 4 公尺計畫道路北側沿道路境界線退縮 6 公尺建築。 (三)懷德街 201 巷 6 公尺計畫道路南側沿道路境界線退縮 1 公尺建築，計畫道路北側沿道路境界線退縮 3 公尺建築。 (四)西門街沿道路境界線退縮 2 公尺建築。為確保人行步道之完整及道路綠化空間，特別規定退縮部分應留設作為人行空間使用，同時未來道路規劃設計應考量道路綠化設計。 (五)忠孝路以南、國光街 184 巷北側之 6 公尺計畫道路兩側應沿道路境界線各退縮 1 公尺建築。 (六)為確保周邊原有通行權利，機關用地(機五)指定 8 公尺寬開放空間供公眾通行。 (七)醫院用地南側指定退縮 10 公尺，其中 6 公尺供車行使用，其餘沿道路境界線退縮 5 公尺。	修正理由： 避免環河路交通衝擊及釐清各項退縮規定原意，並酌修相關文字及修正本案退縮規定及附圖。 十六、下列建築基地於未來新建或改建時，應退縮供公眾通行使用，<u>該退縮部分不得設置地上設施物，並得計入法定空地及前、側院深度，另第一至三項及第五項退縮部分應作為道路使用</u>。【詳見附圖三】 (一)仁化街與民治街之間 8 公尺計畫道路兩側沿道路境界線退縮 1 公尺建築。 (二)懷德街 139 巷 20 弄 4 公尺計畫道路北側沿道路境界線退縮 6 公尺建築。 (三)懷德街 201 巷 6 公尺計畫道路南側沿道路境界線退縮 1 公尺建築，計畫道路北側沿道路境界線退縮 3 公尺建築。 (四)西門街沿道路境界線退縮 2 公尺建築。為確保人行步道之完整及道路綠化空間，特別規定退縮部分應留設作為人行空間使用，同時未來道路規劃設計應考量道路綠化設計。 (五)忠孝路以南、國光街 184 巷北側之 6 公尺計畫道路兩側應沿道路境界線各退縮 1 公尺建築。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行計畫條文 (112 年 12 月 26 日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (111 年 12 月 16 日第 148 次市都委會決議)	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
 附圖三-1 附圖三-2	(八)<u>光復國中東側、北側及南側市地重劃範圍住宅區，沿道路邊界線退縮 5 公尺。</u> 附圖三-1 附圖三-2	(六)為確保周邊原有通行權利，機關用地(機五)指定 8 公尺寬開放空間供公眾通行。 (七)醫院用地南側指定退縮 10 公尺，其中 6 公尺供車行使用，其餘沿道路境界線退縮 5 公尺。 (八)<u>光復國中東側、北側及南側市地重劃範圍計畫道路兩側沿道路境界線退縮 5 公尺，且臨環河路側不得設置車道出入口。</u> 附圖三-1 附圖三-2	

現行計畫條文 （112 年 12 月 26 日發布實施）	原市都委會決議通過條文 （111 年 12 月 16 日第 148 次市都委會決議）	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
 附圖三-3 附圖三-4  附圖三-5	 附圖三-3 附圖三-4  附圖三-5	 附圖三-3 附圖三-4  附圖三-5	

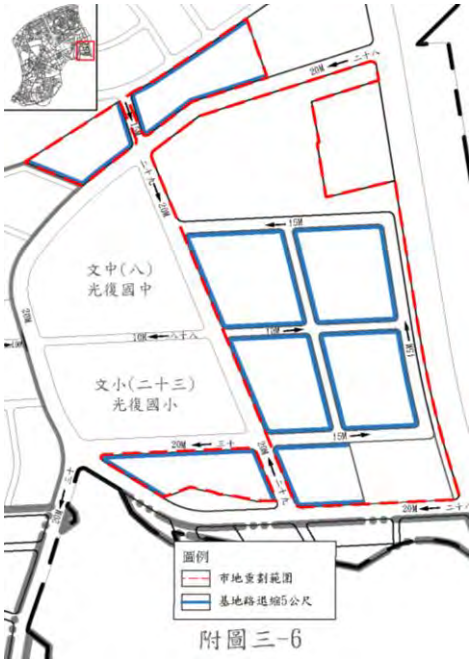
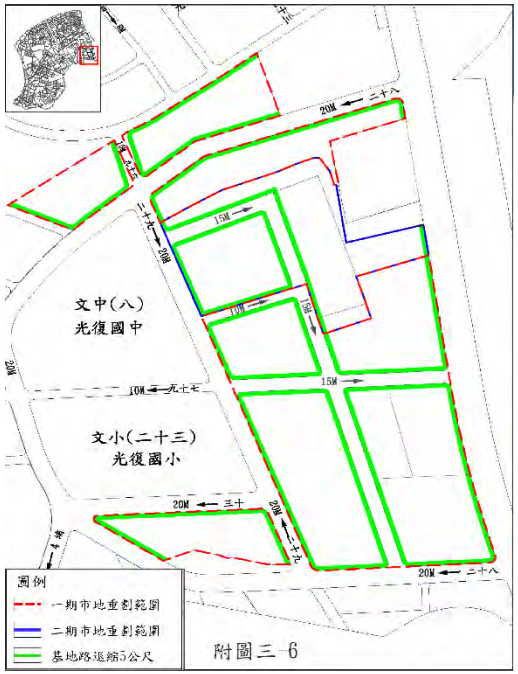
現行計畫條文 (112 年 12 月 26 日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (111 年 12 月 16 日第 148 次市都委會決議)	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	 附圖三-6	 附圖三-6	
十七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	十七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	維持現行計畫條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 3 「變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(暫予保留審議編號第 4-14 案『垃圾處理廠用地檢討變更』」案部都委會審議期間人民陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
逕1	板橋磚廠股份有限公司(清算人：陳○) 埔墘段54-2、54-4、54-5、54-6地號	究竟何時可以確定新地目? 清算人：陳○	究竟何時可以確定新地?以早日完結清算。	酌予採納 本案已於111年8月15日起辦竣公開展覽30天，將賡續都市計畫變更相關程序，俟本市都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審議通過後，續辦市地重劃相關作業，惟後續內容仍應以發布實施為準。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逕2	地主自助會(代表人：王○智)	主旨：茲因有關貴府於民國113年4月17日都市計變更方案說明會內容，計畫將廢棄土方範圍原則參考事業廢棄物清理廠申請範圍並以等高線10公尺為界，規劃為第2區市地重劃範圍，非廢棄土方範圍則為第1區市地重劃之內容。請貴府以主管機關之立場，思求該計畫內容未能體察區域開發歷程及當地民情，當建議維持民國111年8月經公開說明會之展示規劃，以符合區域土地公平發展精神，並保障土地所有權人權益，詳如說明，請查照。 說明： 一、依貴府城鄉發展局113年4月26日新北城審字第1130792775號函辦理。	-	未便採納。 一、本案以市地重劃方式開發，經洽內政部地政司確認，依市地重劃實施辦法第23條規範，無論土地所有權人之同意比例，廢棄土方清運費用無法納入市地重劃共同負擔，故仍須由地主自行清運後再參與市地重劃。 二、為使方案順利推動，擬採分期分區方式辦理，以原土資場封場範圍及遭棄置廢	修正後通過。 修正理由：考量部分陳情事項為重複議題或無涉都市計畫，爰酌修市府研析意見。 修正後研析意見： 未便採納。 一、本案以市地重劃方式開發，依市地重劃實施辦法第23條規範，廢棄土方清運費用無法納入共同負擔。 二、為使方案順利推動，擬以原土資場封場範圍及遭棄置廢棄	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		二、本計畫區域自民國 100 年 9 月 6 日依據內政部都市計畫委員會第 763 次會議紀錄，貴府環境保護局表示已無設置垃圾處理廠需求，故擬配合上述都市計畫委員會審議通過之決議，將垃圾處理廠用地檢討變更為其他使用分區，並考量埔墘地區之機關用地與綠地用地尚未開闢，一併納入。 三、為考量全市整體發展需求及地區發展現況，為引導土地有效利用，乃依循「變更板橋都市計畫（第二次通盤檢討)」案整體空間發展構想，將本計畫區重新規劃透過市地重劃方式，一併開闢公園用地、道路用地及停車場兼機關用地等公共設施，以建全整體之都市發展，促進地方繁榮。且本次計畫範圍地主一直以來本著「配合整體開發地區解決對策」，自「變更板橋都市計畫（部分埔墘地區通盤檢討)」案於民國 82 年 4 月 24 日發布實施，變更為公共設施用地垃圾處理廠用地面積 13.12 公頃，計畫發布實施後，該垃圾處理廠用地並未依規劃期程完成興闢。民國 89 年行政院核定「板新地區供水改善計畫」，區分 2 期辦理，第 2 期工程自 95 年 12 月超開始辦理，規劃自永和至新莊擴建水量調度幹管，沿途須增設土城、光復、浮洲、新五路等 4 處加壓站。		棄土地範圍作為劃分依據，非廢棄土方範圍為 1 區，廢棄土方範圍為 2 區，為同時保障其他土地所有權人之開發權益，並兼具二開發區之公平性，本案將確保二區重劃負擔趨近。 三、倘於施工階段發現廢棄物，將參考林口工一方式，由環保局依廢棄物清理法等相關規定處理，後續待清運完成方得實施市地重劃作業。	土地範圍作為劃分依據，非廢棄土方範圍為 1 區，廢棄土方範圍為 2 區，並採分期分區方式辦理。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		四、據此，自來水公司於民國 97 年底函文新北市政府申請辦理都市計畫個案變更， 其變更範圍選定前述埔墘地區之垃圾處理廠用地範圍部分土地，變更為自來水事業用地。本案地主自 82 年起即一直處於配合地方建置公共設施用地的角色來配合整體開發方式。如今貴府未能考量地主長久以來的配合、等待發展卻將本案局部區域切割為另行開發單位，實屬無根據，應維持原規畫採行 14.86 公頃整體。 五、於本案中所討論之廢棄土方清運問題，該事業廢棄物清理場（嘉慶環保設備有限公司）為貴府環境保護局核准設置許可，且核准後地主不一定能了解土地實際情形，其事業廢棄物清理場設置保證金也已由貴府環境保護局退還給業者，廢棄土方產生也並非地主所為，應由行為人負責，相關單位也早已對該事業廢棄物清理場（嘉慶環保設備有限公司）進行法律行為， 不應再延宕將責任轉嫁給所有地主。 六、另擱置本案多年後造成公司代表人過世及該公司業已解散清算，已求償無門後，才轉嫁要求地主來負擔事業廢棄物清理事宜，實屬不合理。現今產生所有相關問題， 貴府各局理應負起相對的責任，協助所有地主將這燙手山芋能夠討論解決之道而不是將問題一				

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		概丟向所有地主， 政府的立場是幫百姓解決問題而不是製造問題後，置之不理。 七、陳情人等基於上述說明理由，認為「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(暫予保留審議編號第 4-14 案『垃圾處理廠用地檢討變更」) 案之規劃損害土地所有權人之權益，為此特聯名向貴府提出陳情，並督促貴府各局就上開說明事項進行檢討及修正，以裨益區域開發公平發展之精神，符合土地所有權人之民意。				
逕3	曾○超 埔墘段 282 地號	一、依公開展覽計畫緣起，本計畫區 82 年發布實施規劃內容以劃設公共設施用地為主而不引進人口;依據 100 年 9 月內政部都委會 763 會議紀錄內容，將垃圾處理廠用地檢討變更為其他使用分區（可建築用地)，並考量埔墘地區尚未間闢機關用地及綠地用地，將一併納入本範圍。故本區重點係補足本區公共設施闕漏，並非劃設住宅區引入人口。 二、經查板橋地區商業區總面積占都市發展用地總面積之比例僅有 5. 46%， 遠低於都市計畫定期通盤檢討實施辦法]#11 條 1 項 2 款略以:「次區域中心 、 地方中心 、都會區衛星市鎮不得超過 10%之規定。」，故板橋地區仍有商業區劃設之需求。	一、於停車場（機關）用地旁劃設乙塊商業區。	未便採納。 理由： 一、本案計畫緣起係因板橋都市計畫通盤檢討，經檢討後原垃圾處理場用地已無使用需求，故變更為可建築用地，以整體開發方式推動，並配合整體開發範圍，劃設合理之公共設施，非陳情人所稱著重「補足本區公共設施闕漏」為目標。 二、都市計畫商業區應經都市計畫全區性通盤檢討，確立未來人	修正後通過。 修正理由：考量部分陳情事項為重複議題或無涉都市計畫，爰酌修市府研析意見。 修正後研析意見： 未便採納。 理由： 一、依板橋都市計畫第二次通盤檢討「板橋空間發展構想」，本區屬住宅機能地區，故未來開發應以寧適性社區為主軸，不宜引入商業區造成周邊道路負擔及社區外部成	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		三、為配合本計畫地區發展定位為「埔墘水岸生態智慧低碳新社區」；且新北老人人口占總人口比例，明年(114 年）將達 20%，正式進入「超高齡化社會」，需透過集約、高密度的複合式土地使用型態，使高齡長者能在步行距離之內滿足日常生活所需（購物、醫療、社交活動）至關重要。結合以上，低碳排及超高齡化之發展，故我建議本計畫區應朝向土地使用集中化的「緊密城市」(Compact City)發展，本範圍內至少劃設一集中商業區， 有助於發展不同業種業態（有別於住宅區容許的業種類）緊密地混合使用，減少私人運具使用，以符合未來趨勢。 四、再者， 於都市計畫定位都一樣是板橋水岸住宅環帶，而江翠北側 D 區就有兩大塊商業區(2 公頃和 1. 7 公頃)；E 區也是有兩大塊商(1. 7 公頃和 1. 3 公頃)； C 區有一大塊商(0.84 公頃)（如附件）；那我們埔墘地區爭取劃設一塊商業區應合情合理吧！		口、空間機能定位後始得劃設。定期通盤檢討實施辦法鎖定之規範，僅為上限之參考，實際商業區劃設需求應以通盤檢討內容為準。 三、依板橋都市計畫第二次通盤檢討內容，於「板橋空間發展構想」內本地屬住宅機能區，故未來開發應以寧適性社區為主軸，不宜引入商業區造成周邊道路負擔及社區外部成本。 四、參酌本市「公共設施用地檢討變更為商業區原則」，基地現況應符合下列其中一項：(1)檢討標的周邊 100 公尺範圍內有商業區(2)臨接 12 公尺寬以上道路(3)街廓所臨道路沿線 100 公尺範圍內作商業使用者達 50%以上；或位於軌道運輸場站（含場站出入	本。 二、參酌本市「公共設施用地檢討變更為商業區原則」，基地現況應符合下列其中一項：(一)檢討標的周邊 100 公尺範圍內有商業區(二)臨接 12 公尺寬以上道路(三)街廓所臨道路沿線 100 公尺範圍內作商業使用者達 50%以上；或位於軌道運輸場站(含場站出入口、捷運系統用地，或捷運開發區)300 公尺範圍內，始得變更為商業區，本案基地未符合上述條件，故不予變更為商業區。 三、另依都市計畫法新北市施行細則規定，住宅區土地使用得作日常生活之基本商業行為，故本案無另行劃設商業區之必要。	

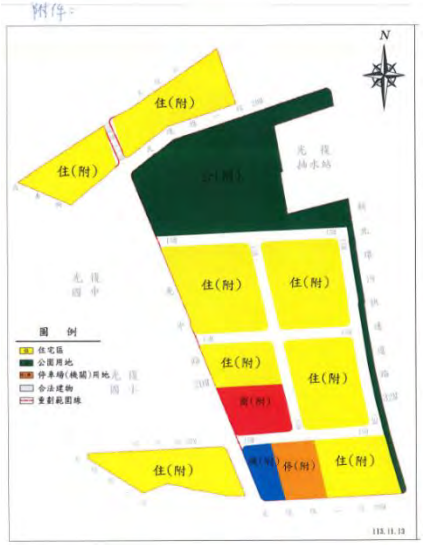
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		陳情附件 板橋都計(江翠北側)細計(第四階段)(市地重劃DE單元) 板橋江翠北側第三階段C區自辦市地重劃區使用分區圖		口、捷運系統用地，或捷運開發區)300公尺範圍內，始得變更為商業區，本案基地皆未符合上述條件，故未便檢討變更為商業區。 五、此外，依「都市計畫法新北市施行細則」現況住宅區土地使用已得進行支持日常生活之基本商業行為，綜上，本案應無另行劃設商業區之必要。		
逕4	王○汝 埔墘段 282 地號	一、依<共同管道法>第 11 條前段規定:「新市鎮開發、新社區開發、農村社區更新重劃、辦理區段徵收、市地重劃、都市更新地區、大眾捷運系統、鐵路地下化及其他重大工程應優先施作共同管道。」共同管道整合電力、電信及自來水管線布設，可減少道路挖掘頻率、保護維生管線及智慧化監控，提升城市生活品質及防災韌性。共同管道具備前瞻性及必要性，係先進城市一環，但我看本案計畫書中適合布設的住宅區的道路僅劃設為 10 米，不利佈設共同管道，故靖斟酌拓寬至 15 米。	一、拓寬計畫區內住宅區原有 10 米道路至 15 米寬。 二、主計納入建築基地大面積規模開發之容積獎勵機制。	未便採納。 理由： 一、道路系統依其功能定位、及與整體計畫道路之鄰接關係有不同寬度之需求，本案市地重劃道路系統已有沿主要街廓劃設 15 公尺之主要道路,並配合 10 公尺之社區道路，將全區街廓予以串聯，且未來住宅及社宅使用之	修正後通過。 修正理由：考量部分陳情事項為重複議題或無涉都市計畫，爰酌修市府研析意見。 修正後研析意見： 部分採納。 理由： 一、本案市地重劃道路系統已有沿主要街廓劃設15公尺之主要道路，並配合 10 公尺之社區道路，	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		二、我的土地是祖先遺贈（祖產），很多親戚都住在附近，但因易年代久遠，又歷經多次環河道路、光復國中等徵收案，土地已經被分割再分割得很細碎，分到的都是很多筆土地但小面積，我們家族成員相當期盼將來籍由重劃來恢復成當初徂先留下的一大片土地，如果於都市計畫階段可納入大面積開發的獎勵機制，日漸疏遠的親戚就可以有動力繕續守護傳承這片祖先土地。歷經多次區段徵收但沒能分回土地流傳後代子孫，實為愧對祖先阿。		街廓亦將規範5公尺退縮空間供人行使用，現行道路配置應得滿足未來社區通行需求，且財務可行。 二、開發獎勵機制涉及全都市計畫區乃至全新北市各開發案之適用，如僅適用單一地區將產生其他地區公平性之疑慮。故開發獎勵宜透過細部計畫通盤檢討土地使用分區管制規則，考量各都市計劃之現況發展、政策目的、空間機能及開發之優先順序後，始得做條文之增設或修訂，未便於單一個案更內調整。	將全區街廓予以串聯，並依土地使用管制規則延道路邊界退縮5公尺空間供行人使用。 二、開發獎勵機制涉及全市各開發案之適用，如僅適用單一地區恐有公平性疑慮。故開發獎勵宜透過細部計畫通盤檢討，並考量都市計畫整體發展，始得增設或修訂，故不宜於單一個案調整。	
逕5	王○汝 埔墘段282地號	一、本案計畫書中住宅區間道路僅劃設為10米，扣除人行道、行道樹和路燈就去了2米多，如果再增設路邊停車格的話，可供汽機車通行的道路淨寬就會相當狹促，一但有事故發生很難通行會車，故請斟酌拓寬至15米，對人行、車行分流及交通安全層面比較實	一、拓寬計畫區內住宅區原有10米道路至15米寬。 二、主計納入建築基地大	同逕4。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		用、友善且保留彈性。 二、本區發展定位是「埔墘水岸生態智慧低碳新社區」，建築基地最小開發規模不得小於1000平方公尺的立意良善，但政府除了訂定限制外還要提供獎勵給人民阿，才能讓人民行為有所依循，建商開發者就會有規模經濟可以提供較多元的出流管制、增加基地保水指標、降低逕流量、減少不透水鋪面、雨污水分流等，這些都是小規模建築基地做不到的，需要政府的循循善誘，都市才能越來越有韌性。	面積規模開發2000平方公尺以上之容積獎勵機制。			
逕6	曾○超 埔墘段282地號	一、依公開展覽計畫緣起，本計畫區82年發布實施規劃內容以劃設公共設施用地為主而不引進人口;依據100年9月內政部都委會763會議紀錄內容，將垃圾處理廠用地檢討變更為其他使用分區（可建築用地），並考量埔墘地區尚未開闢機關用地及綠地用地，將一併納入本範圍。故本區重點係補足本區公共設施闕漏，並非劃設住宅區引入人口。 二、經查板橋地區商業區總面積占都市發展用地總面積之比例僅有5.46%，遠低於〔都市計畫定期通盤檢討實施辦法]#11條1項2款略以:「次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮不得超過10%之規定。」，故板橋地區仍有商業區劃設之需求。	一、於停車場（機關）用地旁劃設乙塊商業區。 二、商業區規劃構想詳後附圖。	未便採納。 理由： 一、本案計畫緣起係因板橋都市計畫通盤檢討，經檢討後原垃圾處理場用地已無使用需求，故變更為可建築用地，以整體開發方式推動，並配合整體開發範圍，劃設合理之公共設施，非陳情人所稱著重「補足本區公共設施闕漏」為目標。 二、都市計畫商業區應經都市計畫全區性通盤檢討，確立未來人	修正後通過。 修正理由：考量部分陳情事項為重複議題或無涉都市計畫，爰酌修市府研析意見。 修正後研析意見： 同逕3。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		三、為配合本計畫地區發展定位為「埔墘水岸生態智慧低碳新社區」；且新北老人人口占總人口比例，明年(114 年）將達 20%，正式進入「超高齡化社會」，需透過集約、高密度的複合式土地使用型態，使高齡長者能在步行距離之內滿足日常生活所需（購物、醫療、社交活動）至關重要。結合以上，低碳排及超高齡化之發展，故我建議本計畫區應朝向土地使用集中化的「緊密城市」(Compact City)發展，本範圍內至少劃設一集中商業區， 有助於發展不同業種業態（有別於住宅區容許的業種類）緊密地混合使用，減少私人運具使用，以符合未來趨勢。 四、再者， 於都市計畫定位都一樣是板橋水岸住宅環帶，而江翠北側 D 區就有兩大塊商業區(2 公頃和 1. 7 公頃)；E 區也是有兩大塊商(1. 7 公頃和 1. 3 公頃)； C 區有一大塊商(0.84 公頃)（如附件）；那我們埔墘地區爭取劃設一塊商業區應合情合理吧！商業區規劃構想詳後附圖。		口、空間機能定位後始得劃設。定期通盤檢討實施辦法鎖定之規範，僅為上限之參考，實際商業區劃設需求應以通盤檢討內容為準。 三、依板橋都市計畫第二次通盤檢討內容，於「板橋空間發展構想」內本地屬住宅機能區，故未來開發應以寧適性社區為主軸，不宜引入商業區造成周邊道路負擔及社區外部成本。 四、參酌本市「公共設施用地檢討變更為商業區原則」，基地現況應符合下列其中一項：(1)檢討標的周邊 100 公尺範圍內有商業區(2)臨接 12 公尺寬以上道路(3)街廓所臨道路沿線 100 公尺範圍內作商業使用者達 50%以上；或位於軌道運輸場站（含場站出入		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				口、捷運系統用地，或捷運開發區)300公尺範圍內，始得變更為商業區，本案基地皆未符合上述條件。 五、陳情人所陳規劃構想，以前次再公展版本為基礎，惟本案街廓配置已配合分期開發重新調整，現已無配置停車場兼機關用地且不符本市通案性商業區檢討變更原則，故未便依陳情人所提位置配置商業區。 六、此外，依「都市計畫法新北市施行細則」現況住宅區土地使用已得進行支持日常生活之基本商業行為，綜上，本案應無另行劃設商業區之必要。		
逕7	曾○超 埔墘段 282地號	一、依新北市政府公展期間書圖中「變更機關用地為停車場兼機關用地」簡稱為「停(機)(附)用地」。 二、「停車場用地」屬法定規定十項由市地	一、將原有「停(機)(附)用地」確認相關機關	同逕6。	修正後通過。 修正理由：考量部分陳情事項為重複議題或無涉都市計畫，爰酌修市	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		重劃區內之土地所有權人共同負擔之公共設施用地，且本身即可適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」兼做「公共使用」，包含公務機關、警政、社教等多元類別。故建議停車場用地不宜與「機關用地」兼併劃設，以免民眾混淆。 三、江翠北側 D 區就有兩大塊商業區(2 公頃、1.7 公頃);E 區也有兩大塊商(1.7、1.3 公頃)；C 區有一大塊商(0.84 公頃)；那我們埔墘地區民眾全力爭取劃設一塊商業區(0.58 公頃)，提供鄰近居民使用應屬合理!懇請貴府體查，實感德便。 四、都市規劃構想規劃詳後附圖。  	需求面積後，將其劃設為「機關用地」，並將「停車場用地」恢復為單純停車場使用(去除兼機關用地)。 二、於光復國小對面劃設乙塊商業區。 三、都市計畫(商業區)規劃構想詳後附圖。		府研析意見。 修正後研析意見： 部分採納。 理由： 一、有關陳情停車場兼機關用地，考量停車場用地得依都市計畫公共設施多目標使用辦法作其他使用，故調整為停車場用地。 二、有關陳情劃設商業區部分同逕3。	

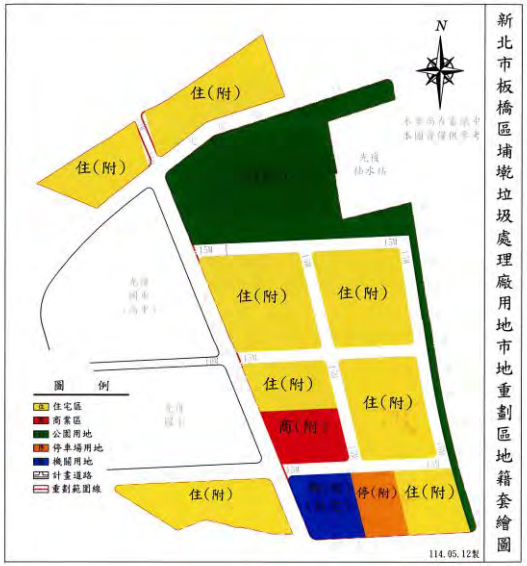
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
逕8	曾○超 埔墘段 282 地號	都市計畫變更範圍內之廢棄土方清運費用是否由涉及廢棄土方地號範圍內土地所有權人全額負擔。		未便採納。 理由： 本案以市地重劃方式開發，經洽內政部地政司確認，依市地重劃辦法第 23 條規範，無論土地所有權人之同意比例，廢棄土方清運費用無法納入市地重劃共同負擔，故仍須由地主自行清運後再參與市地重劃。倘於施工階段發現廢棄物，將參考林口工一方式，由環保局依廢棄物清理法等相關規定處理，後續待清運完成方得實施市地重劃作業。	修正後通過。 修正理由：考量部分陳情事項為重複議題或無涉都市計畫，爰酌修市府研析意見。 修正後研析意見： 未便採納。 理由：同逕 2。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逕9	新北市板橋埔墘地區垃圾處理廠用地土地所有權人 代表人：曾○超 板橋區埔墘段 282-0 地號、中和區光復段 37-0 地號	主旨：為陳情　貴署經管新北市「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(暫予保留審議編號第 4-14 案『垃圾處理廠用地檢討變更』)案)」案之都市計畫規劃圖，詳如說明，請 查照。 說明： 一、旨案業經 貴署都市計畫委員會專案小組 112 年 6 月 29 日會議紀錄(如附件一)，刻正由新北市政府研擬方案中，尚未定案，謹先陳明。 二、人民陳訴事項： 1. 按「道路系統應按土地使用分區及交通情形與預期之發展配置之。…」為都市計		部分採納。 理由： 一、道路系統依其功能定位、及與整體計畫道路之鄰接關係有不同寬度之需求，本案市地重劃道路系統已有沿主要街廓劃設 15 公尺之主要道路，並配合 10 公尺之社區道路，將全區街廓予以串聯，且未來住宅及社宅使用之	修正後通過。 修正理由：考量部分陳情事項為重複議題或無涉都市計畫，爰酌修市府研析意見。 修正後研析意見： 未便採納。 理由： 有關道路配置部分同逕 4、商業區劃設部分同逕 3 及停車場用地部分同逕 7。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

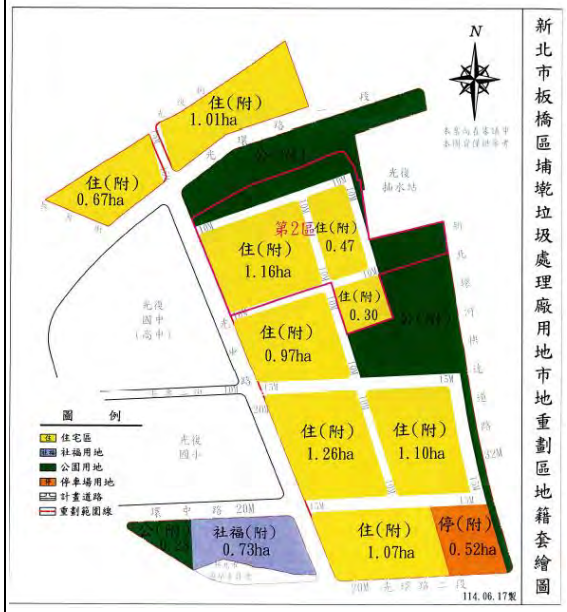
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		畫細部計畫審議原則第 11 條第 5 項所明定；緣旨案位於板橋埔墘地區一帶既成舊市區發展密度高、人口稠密、公設品質低落，且旨案範圍與現有光復國小、光復國中及光復高中僅相隔一條 20 米光中路，對比旨案現階段新北市政府提出之都市計畫細部計畫規劃於區內兩條道路均為 10 米，如單邊劃設公車站牌或機汽車臨停格將造成車道寬度彈性不足應付突發事件或防救災需求，此一 10 米規劃已不敷預期使用，勢必造成當地交通不便及災害應變疑慮，當地居民已不需要如同埔墘地區舊市區巷道狹小之交通道路規劃，敬請 貴署本於中央主管機關權責體察民情，由原規劃 10 米拓寬為 15 米道路，實感德便。 2. 按「土地所有權人依本條例第六十條規定，應共同負擔之項目如下：一、公共設施用地負擔：指重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，…。二、費用負擔：…。」為市地重劃實施辦法第 21 條第 1 項所明定，經查新北市政府城鄉發展局 113 年 4 月 17 日召開之「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(暫予保留審議編號第 4-14 案「垃圾處理廠用地檢討變更」)案」廢棄土方範圍都市計畫變更方案中所提經市都委會通過，報部審		街廓亦將規範 5 公尺退縮空間供人行使用，現行道路配置應得滿足未來社區通行需求，且財務可行。 二、本案計畫緣起係因板橋都市計畫通盤檢討，經檢討後原垃圾處理場用地已無使用需求，故變更為可建築用地，以整體開發方式推動，並配合整體開發範圍，劃設合理之公共設施，非陳情人所稱著重「補足本區公共設施闕漏」為目標。 三、都市計畫商業區應經都市計畫全區性通盤檢討，確立未來人口、空間機能定位後始得劃設。定期通盤檢討實施辦法鎖定之規範，僅為上限之參考，實際商業區劃設需求應以通盤檢討內容為準。 四、依板橋都市計畫第二		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		查版本(如附件二)，有關南側停車場兼機關用地公共設施用地，面積高達 0.87 公頃，因機關用地非屬上述十項用地內，如此規劃讓土地所有權人無所適從，敬請 貴署審酌更正新北市政府切實劃設公共設施用地，由原停(機)用地變更為停車場用地及機關用地兩塊用地，不勝感激。 3. 旨案於都市計畫定位係屬板橋水岸住宅環帶，與江翠北側重劃區一樣，但江翠北側 D 區就有兩大塊商業區(2 公頃和 1.7 公頃)；E 區也是有兩大塊商(1.7 公頃和 1.3 公頃)；C 區有一大塊商(0.84 公頃)(如附件三)，是故埔墘地區期待爭取 1 塊鄰里商業區，此為當地居民之真情懇求，面積約 0.59 公頃；且新北市板橋區公所 108 年出版之新北市板橋區統計年報第 8 頁(三)產業特色略以：「原板橋的第三級產業大多集中在舊板橋火車站前站(舊市區)…、埔墘等…和光復橋下的中山路沿線的地方商業區，80 年公布橋車站特定專用區的規劃後，中山路和民生路一帶遂興起為新的商圈，各家金融機構乃紛紛移入。…」，經查距離旨案約 500 公尺範圍可達光復橋及中山路，在地土地所有權人皆盼望爭取旨案 1 塊鄰里商業區，並配合規劃周遭停車場，解決民眾洽公、購物停車不易之傳統街區問題，無任感激。		次通盤檢討內容，於「板橋空間發展構想」內本地屬住宅機能區，故未來開發應以寧適性社區為主軸，不宜引入商業區造成周邊道路負擔及社區外部成本。 五、參酌本市「公共設施用地檢討變更為商業區原則」，基地現況應符合下列其中一項：(1)檢討標的周邊 100 公尺範圍內有商業區(2)臨接 12 公尺寬以上道路(3)街廓所臨道路沿線 100 公尺範圍內作商業使用者達 50%以上；或位於軌道運輸場站(含場站出入口、捷運系統用地，或捷運開發區)300 公尺範圍內，始得變更為商業區，本案基地皆未符合上述條件。 六、陳情人所陳規劃構想，以前次再公展版		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		4. 檢附旨案新規劃構想之都市計畫願景示意圖乙份(如附件四)及陳情連署書(如附件五)供參。 		本為基礎，惟本案街廓配置已配合分期開發重新調整，現已無配置停車場兼機關用地且不符本市通案性商業區檢討變更原則，故未便依陳情人所提位置配置商業區。 七、此外，依「都市計畫法新北市施行細則」現況住宅區土地使用已得進行支持日常生活之基本商業行為，綜上，本案應無另行劃設商業區之必要。		
逕10	板橋磚廠股份有限公司(清算人：陳○) 埔墘段54-2、54-4、54-5、54-6地號	究竟何時可以確定新地目? 清算人：陳○	究竟何時可以確定新地?以早日完結清算。請儘快審議實施。	同逕1。	依市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逕11	曾○超 埔墘段 282地號	主旨：為陳情　貴局「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(暫予保留審議編號第4-14案『垃圾處理廠用地檢		部分採納。 理由： 一、為配合中央政策、落	修正後通過。 修正理由：考量部分陳情事項為重複議題或無	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		討變更』)案)」案之都市計畫規劃圖，詳如說明，請 查照。 說明： 一、旨案經新北市都市計畫委員會專案小組審議中，尚未定案，謹先陳明。 二、人民陳訴事項： 1.奉內政部為達成興辦社會住宅25萬戶目標，於112年12月行政院第3884次院會通過「提升社宅用地供給精進措施」：辦理整體開發時，直轄市應留設5%、其餘縣市應留設3%土地供興建社會住宅使用；並且刻正研擬「整體開發地區社會住宅土地規劃及取得實施方案」(草案)，不日將報奉行政核定。 2.旨案重劃區已超過10公頃面積，符合整體開發應留設土地供興建社會住宅使用之門檻，建議 貴局及早做好因應規劃，建請透過預先留設機關用地(社宅預定地)，提高公益性以回應社宅需求，落實居住正義目標，請酌參。 3.檢附旨案新規劃構想之都市計畫願景示意圖乙份(如附件一)及陳情連署書供參。		實社宅設置需求，本案業依國家住都中心指導，留設符合開發規模之社會福利設施用地供未來做社宅使用。 二、依板橋都市計畫第二次通盤檢討內容，於「板橋空間發展構想」內本地屬住宅機能區，故未來開發應以寧適性社區為主軸，不宜引入商業區造成周邊道路負擔及社區外部成本。 三、參酌本市「公共設施用地檢討變更為商業區原則」，基地現況應符合下列其中一項：(1)檢討標的周邊100公尺範圍內有商業區(2)臨接12公尺寬以上道路(3)街廓所臨道路沿線100公尺範圍內作商業使用者達50%以上；或位於軌道運輸場站(含場站出入口、捷運系統用地，	涉都市計畫，爰酌修市府研析意見。 修正後研析意見： 部分採納。 理由： 一、為配合中央政策、落實社宅設置需求，本案業依國家住都中心指導，留設符合開發規模之社會福利設施用地供未來做社宅使用。 二、陳情劃設商業區部分同逕3。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		附件一： 		或捷運開發區)300公尺範圍內，始得變更為商業區，本案基地皆未符合上述條件。 四、陳情人所陳規劃構想，不符本市通案性商業區檢討變更原則，故未便依陳情人所提位置配置商業區。 五、此外，依「都市計畫法新北市施行細則」現況住宅區土地使用已得進行支持日常生活之基本商業行為，綜上，本案應無另行劃設商業區之必要。		
逕12	曾○超 埔墘段 282 地號	1. 本區屬整體開發，依據「整體開發地區社會住宅土地規劃及取得實施方案」(草案)，應留設土地供興建社會住宅使用(總面積 5%)，提高本區公益性，落實居住正義；否則放任公、私有土地荒廢在此一甲子，土地無法有效利用，實屬可惜。 2. 依據 113 年 4 月 17 日貴局召開說明會之簡報檔第 6 頁表格，其中地上物補償費用單價 4500 萬/公頃及重劃作業費 200 萬/公頃及重劃工程費(不計利息)3600	1. 謹提供規劃構想之都市計畫示意圖及面積表供參。 2. 請彈性調升費用單價，以符事實。	未便採納。 理由： 一、陳情人所陳規劃構想，以前次市小組版本為基礎，惟本案街廓配置已配合前次會議委員意見、現場勘查結果重新調整，現已配合兩區重劃負擔比例平衡調整	修正後通過。 修正理由：考量部分陳情事項為重複議題或無涉都市計畫，爰酌修市府研析意見。 修正後研析意見： 研析意見： 未便採納。 理由： 一、本案街廓配置係考	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		萬/公頃；該單價已大幅與市價脫鉤，未反映實際原物料價格與人力成本；舉例來說，依據新北市地政局網站公開資料「新北市新莊體育園區東側(原文高二)市地重劃區」之預估重劃工程費為 1 億 9125 萬元，總面積為 2.55 公頃，重劃工程費單價為 7500 萬/公頃(而本案為 3600 萬/公頃)； 由此可知，本案 113 年 4 月 17 日簡報內可行性之預估單價已失真，費用預估需彈性調整，請酌予調升該表各項費用，以符合現實情況。  		街廓配置，故未便依陳情人所提位置調整。 二、市地重劃費用負擔涉及拆遷補償、重劃作業費、整地費用、公共設施開闢費用、基礎設施及管線費用….等不同項目經費之總和，各項費用皆有不同之計算方式及單價，以費用總和及基地面積計算單位開闢費用應僅得做規畫過程參考，不宜直接類比不同案例。 三、以建物拆遷補償費用為例，檢視陳情人所提「新北市新莊體育園區東側（原文高二）市地重劃區」基地條件，內部建物比例達約八成，本案基地內建物比例則僅約三成，且基地規模為新莊案之 4 倍以上，以單價而論必然存有顯著差距。	量兩區市地重劃地主重劃負擔之公平性及現場勘查結果重新調整，兩區重劃負擔比例趨近一致，故未便依陳情人所提位置調整。 二、市地重劃費用負擔涉及拆遷補償、重劃作業費、整地費用、公共設施開闢費用、基礎設施及管線費用….等不同項目經費之總和，各項費用皆有不同之計算方式及單價，以費用總和及基地面積計算單位開闢費用應僅得做規畫過程參考，不宜直接類比不同案例。 三、以建物拆遷補償費用為例，檢視陳情人所提「新北市新莊體育園區東側（原文高二）市地重劃區」基地條件，內部建物比例達約	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		附表： 新北市板橋區埔墘地區垃圾處理廠用地自辦市地重劃案 使用分區面積表 2025/6/17 1.分期分區-市政府版(1140616)-第1區 項目 面積(公頃) 百分比% 使用分區 住宅區 6.0851 53.3404% 小計 6.0851 53.3404% 公共設施用地 公園用地 2.8649 25.1129% 停車場用地 0.5161 4.5236% 道路 1.2107 10.6126% 小計 4.5916 40.2492% 非十項公設用地 社福用地(附) 0.7313 6.4104% 小計 0.7313 6.4104% 總計 11.4080 100.0000% 1區公設負擔＝ 40.25% 2.分期分區-市政府版(1140616)-第2區 項目 面積(公頃) 百分比 使用分區 住宅區 1.9243 59.7478% 小計 1.9243 59.7478% 公共設施用地 公園用地 0.8117 25.1851% 停車場用地 – – 道路 0.4853 15.0671% 小計 1.2964 40.2522% 總計 3.2207 100.0000% 2區公設負擔＝ 40.25% 備註：第一區的社福用地(附)以全區14.6253公頃，佔5%面積為7312.7平方公尺=0.7313公頃。		四、本案市地重劃之財務計畫業經本府地政局檢視、並提供相關工程項目之單價以計算合理財務負擔，故建議仍維持原計算方式。	八成，本案基地內建物比例則僅約三成，且基地規模為新莊案之4倍以上，以單價而論必然存有顯著差距。 四、本案市地重劃之財務計畫需經本府地政局檢視、並提供相關工程項目之單價以計算合理財務負擔，故建議仍維持原計算方式。	

<table>
<tr><td>案由</td><td>變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)案</td><td>辦理機關</td><td>新北市政府</td></tr>
<tr><td>類別</td><td>審議案</td><td>案　　號</td><td>第三案</td></tr>
<tr><td>說
明</td><td colspan="3">

壹、變更機關：新北市政府

貳、法令依據：都市計畫法第 26 條

參、再提會討論緣起

本府依據都市計畫法第 26 條及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理本次都市計畫公共設施保留地通盤檢討。

本案前經 111 年 11 月 18 日**新北市都市計畫委員會第 147 次會議審竣**，後主要計畫續報請內政部都市計畫委員會審議，經 114 年 2 月 25 日**內政部都市計畫委員會第 1073 次會議審議通過**，依會議決議(略以)：「…本案除下列各點外，其餘准照新北市政府 113 年 11 月 11 日府新北府城審字第 1132194638 號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。」，又查前開專案小組初步建議意見(略以)：「…(五)本案經本會審決通過後，變更內容如有超出原公開展覽範圍部分，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。…」，因本案審竣變更內容超出原公開展覽範圍，遂於 114 年 6 月 25 日起辦理再公開展覽 30 天，並於 114 年 7 月 11 日於蘆洲區公所舉辦再公開展覽說明會。於再公開展覽期間，共接獲 10 件公民或團體陳情意見，經提 114 年 9 月 23 日新北市都市計畫委員會專案小組研商會議獲致具體意見，故依都市計畫法定程序提請大會審議。

肆、計畫範圍

本計畫以「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列之變 2 案為計畫範圍，包含機關用地、公園用地、兒童遊樂場用地、加油站用地等，共 14 處公共設施用地，詳圖 1。

伍、變更內容

本案依循 114 年 4 月 18 日新北市都市計畫委員會第 172 次會議決議及新北市通案性原則進行附帶條件之文字修正，並依再公開展覽

</td></tr>
</table>

說明	後公民或團體陳情意見及專案小組初步建議意見酌予調整變更方案，本案變更內容詳表 1、變更示意圖詳圖 2 至圖 15。 **陸、辦理經過** 一、公告徵求意見：本案主要計畫自105年11月17日起公告徵求意見30天(105年11月18日刊登於聯合報 D2版)。 二、公開展覽：本案主要計畫自110年11月15日公開展覽30日(110年11月15日、16日、17日刊登於自由時報 G4、G5版)，並於110年12月3日上午10時整、110年12月10日上午10時整假本市集賢市民活動中心7樓禮堂舉辦公開展覽說明會。 三、新北市都市計畫委員會審議情形：前經5次專案小組會議，並於新北市都市計畫委員會111年11月18日第147次會議審議通過。 四、內政部都市計畫委員會審議情形：前經2次專案小組會議，並於內政部都市計畫委員會114年2月25日第1073次會議審議通過。 五、再公開展覽：本案因審竣之變更內容超出原公開展覽範圍，遂自 114 年 6 月 25 日起辦理再公開展覽 30 天，並於 114 年 7 月 11 日上午 10 時於蘆洲區公所舉辦公開展覽說明會。 六、再公開展覽後，由謝委員靜琪(召集人)、劉委員玉山、彭委員光輝、張委員聖琳、鄭委員人豪、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組進行研商。專案小組已於 114 年 9 月 23 日召開 1 次會議，會議紀錄彙整如下： (一)本案計畫年期請配合國土計畫年期提列變更為125年。 (二)有關本次提會修正再公開展覽內容，請作業單位依下列意見修正及補充內容。 1.變 1-8 案（兒二）及變 1-11 案（兒六），請城鄉發展局都計測量科協助確認民權路 174 巷及信義路 343、351 巷係屬既有道路、既成道路或現有巷道，並請作業單位釐清修正相關文字及補充說明周邊建築物現況。 2.變 1-9 案（兒四）範圍內之聖慈宮，請作業單位與市府民政局確認寺廟有無登記在案及後續處理情形；倘涉及調整變更內容則請續提大會審議。 3.變 1-10 案（兒五），考量後續民眾通行及指定建築線問題，請作業單位配合使用現況將民族路 236 巷及復興路 258 巷公有土地部分調整劃設為人行步道用地，私有土地部分調

	整劃設為人行步道用地(附 1)，並請將集賢段 312-1 地號土地之土地取得方式納入事業及財務計畫載明；另併請城鄉發展局都計測量科協助確認民族路 236 巷及復興路 258 巷道路屬性。 4.變 1-12 案（兒七）蘆洲區信義段 318 地號及變 1-14 案（兒九）之民義段 268 地號土地，依本次提會內容通過，剔除整體開發範圍，其餘部分維持納入整體開發，變更為兒童遊樂場用地(附 1)。 (三)本案再公開展覽後公民或團體陳情意見，請作業單位強化論述再人1未便採納之理由，其餘依照新北市政府研析意見修正後通過，並請作業單位以變更內容示意圖輔以說明陳情位置。 **柒、公民或團體陳情意見** 本案再公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 10 案經專案小組研商會議討論均獲具體建議意見（詳表 2）。 **捌、以上符合法定程序，提請大會審議。**
決議	一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正

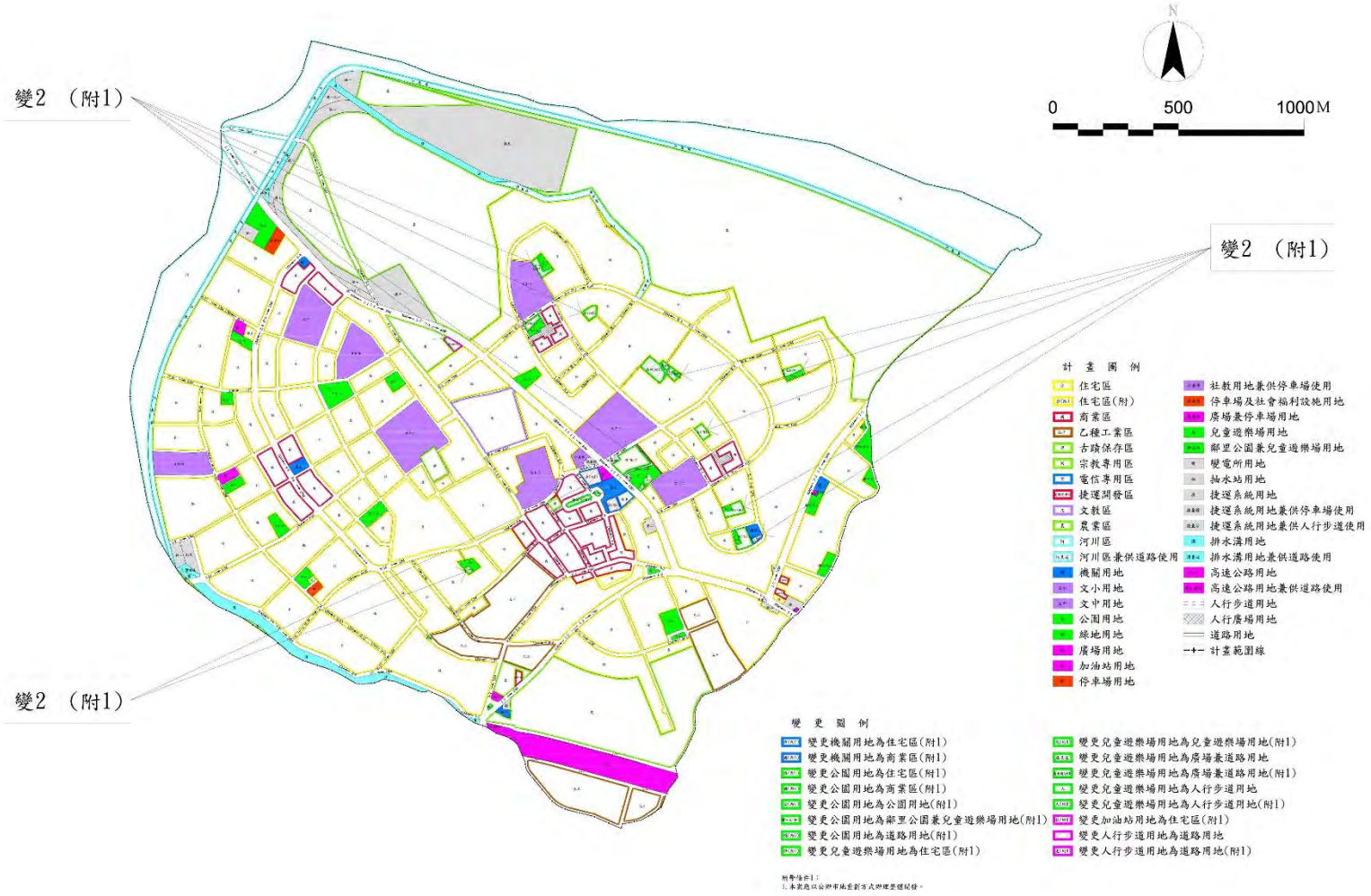


圖 1　「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變更位置示意圖

表 1　「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容綜理表

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="3">新編號</th><th colspan="5">再公開展覽內容</th><th rowspan="3">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="3">市都委會決議</th></tr>
<tr><th rowspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td colspan="2">1</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>修正後通過。

修正理由：
本案計畫年期請配合國土計畫年期提列變更為 125 年。

修正後變更內容：
<table><tr><th rowspan="2">新編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th></tr><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>1</td><td>計畫年期</td><td>115 年</td><td>125 年</td></tr></table>
修正後變更理由：
本案配合新北市國土計畫調整計畫年期為 125 年。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>2-1</td><td>1</td><td>1-1</td><td>機三</td><td>機關用地
0.7436</td><td>商業區(附 1)
0.7436</td><td>1.機三用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，蘆洲區公所、中華郵政、衛生所確認未開闢範圍已無使用需求。
3.機三用地部分現況作區公所、中華郵政、衛生所等使用，具有公眾使用機能，且該區可經由三民路串聯至舊市商圈，故其餘土地參酌毗鄰分區變更為商業區，並以市地重劃方式辦理整體開發。</td><td>依再公開展覽內容通過。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

新編號		再公開展覽內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		再公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
					原計畫	新計畫			
2	2-2	1	1-2	機四	機關用地 0.1090	住宅區(附 1) 0.1090	1.機四用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，臺灣菸酒公司確認未開闢範圍已無使用需求。 3.故機四用地扣除現況臺灣菸酒股份有限公司使用中之信義段 594 地號，其餘土地考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為住宅區，並以市地重劃方式辦理整體開發。	依再公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	2-3		1-3	公一及毗鄰之人行道用地	公園用地 1.2730	住宅區(附 1) 0.9365	1.公一用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。 3.故公一用地配合已開閉之蘆洲公園部分維持公園用地(附)，以確保公園之完整性；部分參酌毗鄰分區變更為住宅區，且配合開闢現況及整體開發合理性配置必要之道路用地；另毗鄰之人行步道用地，配合未來出入通行需要，變更為道路用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	依再公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
						公園用地(附 1) 0.1925			
						道路用地(附 1) 0.1440			
					人行步道用地 0.0623	道路用地 0.0282			
						道路用地(附 1) 0.0341			

新編號		再公開展覽內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		再公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
					原計畫	新計畫			
2	2-4	1	1-4	公二	公園用地 0.2626	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (附 1) 0.2626	1.公二用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。 3.考量地方開放性公共設施需求，公二用地變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，並以市地重劃方式辦理整體開發。 4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	依再公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	2-5		1-5	公十	公園用地 0.4148	住宅區(附 1) 0.4148	1.公十用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。 3.故公十用地扣除現況已開闢完成之九三親子公園範圍，其餘土地考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為住宅區，並以市地重劃方式辦理整體開發。 4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	依再公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	2-6		1-6	公十五	公園用地 0.2146	商業區(附 1) 0.2146	1.公十五用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。 3.故公十五用地扣除已開闢之仁愛廣場及完成簡易綠美化作業之民生路 10 號土地，其餘土地考量周邊土地使用分區性	依再公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

新編號		再公開展覽內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		再公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
					原計畫	新計畫			
							質之相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為商業區，並以市地重劃方式辦理整體開發。 4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。		
2	2-7	1	1-7	兒一	兒童遊樂場用地 0.2672	兒童遊樂場用地(附 1) 0.2672	1.兒一用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。 3.考量地方開放性公共設施需求，兒一用地維持兒童遊樂場用地，並以市地重劃方式辦理整體開發。 4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	依再公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	2-8		1-8	兒二	兒童遊樂場用地 0.2562	住宅區(附 1) 0.2562	1.兒二用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。 3.故兒二用地考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為住宅區，並以市地重劃方式辦理整體開發。 4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	依再公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="3">新編號</th><th colspan="6">再公開展覽內容</th><th rowspan="3">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="3">市都委會決議</th></tr>
<tr><th colspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td rowspan="3">2</td><td rowspan="3">2-9</td><td rowspan="3">1</td><td rowspan="3">1-9</td><td rowspan="3">兒四</td><td rowspan="3">兒童遊樂場用地
0.8846</td><td>兒童遊樂場用地(附 1)
0.5718</td><td rowspan="3">1.兒四用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。
3.考量地方開放性公共設施需求，兒四用地部分維持兒童遊樂場用地，並配合開闢現況及整體開發合理性配置必要之廣場兼道路用地，並以市地重劃方式辦理整體開發。
4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍，且納入整體開發範圍屬公私共有土地者，公有比率占約 15.31% (民生段 730、303 地號及部分 326、326-1、705、717、720、721 地號)，不影響範圍內私有地主之權益。</td><td rowspan="3">修正後通過。

修正理由：
配合修正誤植內容。

修正後變更內容：
<table><tr><th rowspan="2">新編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th></tr><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td rowspan="3">2-9</td><td rowspan="3">兒四</td><td rowspan="3">兒童遊樂場用地
0.8846</td><td>兒童遊樂場用地
(附 1)
0.5625</td></tr><tr><td>廣場兼道路用地
(附 1)
0.1956</td></tr><tr><td>廣場兼道路用地
0.1265</td></tr></table>
修正後變更理由：
1.兒四用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。
3.考量地方開放性公共設施需求，兒四用地部分維持兒童遊樂場用地，並配合開闢現況及整體開發合理性配置必要之廣場兼道路用地，並以市地重劃方式辦理整體開發。
4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍，且納入整體開發範圍屬公私共有土地者，公有比率占約 15.31% (民生段 730、303 地號及部分 326、326-1、705、717、720、721 地號)，不影響範圍內私有地主之權益。</td><td rowspan="3">依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>廣場兼道路用地(附 1)
0.1770</td></tr>
<tr><td>廣場兼道路用地
0.1358</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="3">新編號</th><th colspan="6">再公開展覽內容</th><th rowspan="3">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="3">市都委會決議</th></tr>
<tr><th colspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td>2</td><td>2-10</td><td>1</td><td>1-10</td><td>兒五</td><td>兒童遊樂場用地
0.2641</td><td>兒童遊樂場用地(附 1)
0.2641</td><td>1.兒五用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。
3.考量地方開放性公共設施需求，維持劃設兒童遊樂場用地，除前已取得且完成簡易綠美化作業之土地外，其餘部分於本案透過市地重劃方式辦理整體開發。
4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</td><td>修正後通過。

修正理由：
考量後續民眾通行、指定建築線之需求，以及都市計畫紋理，兒五用地西側、南側變更為人行步道用地；惟考量土地取得情形，集賢段 228、312-1 地號納入整體開發辦理，變更為人行步道用地(附 1)。

修正後變更內容：
<table><tr><th rowspan="2">新編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th></tr><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td rowspan="3">2-10</td><td rowspan="3">兒五</td><td rowspan="3">兒童遊樂場用地
0.2796</td><td>兒童遊樂場用地(附 1)
0.2283</td></tr><tr><td>人行步道用地
0.0479</td></tr><tr><td>人行步道用地(附 1)
0.0034</td></tr></table>
修正後變更理由：
1.兒五用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。
3.考量地方開放性公共設施需求，東側維持劃設兒童遊樂場用地，且除前已取得且完成簡易綠美化作業之土地，其餘部分納入本案辦理變更。另西側、南側，考量後續民眾通行、指定建築線之需求，以及都市計畫紋理，變更為人行步道用地；惟考量土地取得情形，集賢段 228、312-1 地號納入整體開發辦理，變更為人行步道用地(附 1)。
4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">新編號</th><th colspan="5">再公開展覽內容</th><th rowspan="3">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="3">市都委會決議</th></tr>
<tr><th colspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td rowspan="2">2</td><td>2-11</td><td rowspan="2">1</td><td>1-11</td><td>兒六</td><td>兒童遊樂場用地
0.2311</td><td>住宅區(附 1)
0.2311</td><td>1.兒六用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。
3.故考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為住宅區，並以市地重劃方式辦理整體開發。
4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍，且納入整體開發範圍屬公私共有土地者，公有比率占約 10.47% (鷺江段部分 264-1、270-1、311、331、332 地號)，不影響範圍內私有地主之權益。</td><td>依再公開展覽內容通過。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>2-12</td><td>1-12</td><td>兒七</td><td>兒童遊樂場用地
0.4058</td><td>兒童遊樂場用地(附 1)
0.4058</td><td>1.兒七用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。
3.考量地方開放性公共設施需求，兒七用地維持兒童遊樂場用地，並以市地重劃方式辦理整體開發。
4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</td><td>修正後通過。

修正理由：
依本府新建工程處新北新地字第 1145228884 號函，蘆洲區信義段 318 地號現已完成公有土地公園興闢工程，爰依本案「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」調整為分類 F，剔除於市地重劃範圍。

修正後變更內容：
<table><tr><th rowspan="2">新編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th></tr><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td><u>2-12</u></td><td>兒七</td><td>兒童遊樂場用地
<u>0.3421</u></td><td>兒童遊樂場用地(附 1)
<u>0.3421</u></td></tr></table>
修正後變更理由：
1.兒七用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

新編號		再公開展覽內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		再公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
					原計畫	新計畫			
								2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。 3.考量地方開放性公共設施需求，兒七用地維持兒童遊樂場用地，除前已取得且完成興闢之信義段 318 地號土地;其餘部分於本案透過市地重劃方式辦理整體開發。 4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	
2	2-13	1	1-13	兒八	兒童遊樂場用地 0.0791	住宅區(附 1) 0.0791	1.兒八用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。 3.故考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，兒八用地參酌毗鄰分區變更為住宅區，並以市地重劃方式辦理整體開發。 4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	依再公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	--		1-14	兒九	兒童遊樂場用地 0.0489	兒童遊樂場用地(附 1) 0.0489	1.兒九用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討（蘆洲都市計畫）」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。 3.考量地方開放性公共設施需求，兒九用地維持兒童遊樂場用地，並以市地重劃方式辦理整體開發。 4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	修正後通過。 **刪除。** **刪除理由：** 依本府新建工程處新北新地字第 1145228884 號函，兒九現已完成公有土地公園興闢工程，爰依本案「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」調整為分類 F，剔除於市地重劃範圍。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="3">新編號</th><th colspan="4">再公開展覽內容</th><th rowspan="3">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="3">市都委會決議</th></tr>
<tr><th colspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th></th><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td>2</td><td>2-14</td><td rowspan="2">1</td><td>1-15</td><td>油一</td><td>加油站用地
0.2218</td><td>住宅區(附 1)
0.2218</td><td>1.油一用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，台灣中油股份有限公司已無使用需求，且因周邊已有加油站供蘆洲地區居民使用，本府經發局對於油一用地之解編無意見。
3.故考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，油一用地參酌毗鄰分區變更為住宅區，並以市地重劃方式辦理整體開發。</td><td>修正後通過。

修正理由：
配合調整變更編號。

修正後變更內容：
<table><tr><th rowspan="2">新編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th></tr><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>2-14</td><td>油一</td><td>加油站用地
0.2218</td><td>住宅區(附 1)
0.2218</td></tr></table>
修正後變更理由：
1.油一用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，台灣中油股份有限公司已無使用需求，且因周邊已有加油站供蘆洲地區居民使用，本府經發局對於油一用地之解編無意見。
3.故考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，油一用地參酌毗鄰分區變更為住宅區，並以市地重劃方式辦理整體開發。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>如上</td><td colspan="3">附帶條件 1：
本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。</td><td>依再公開展覽內容通過。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

圖 2「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容示意圖-變 2-1 案(機三)

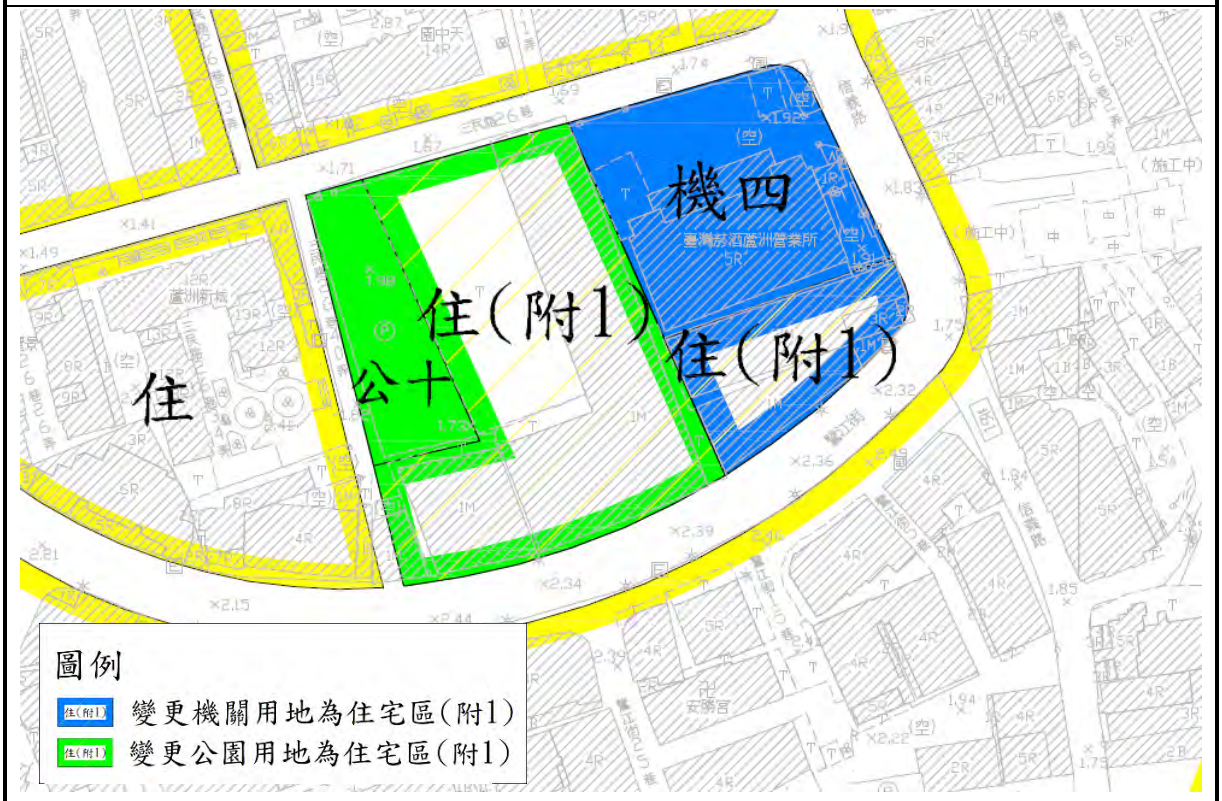


圖 3「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容示意圖-變 2-2 案(機四)

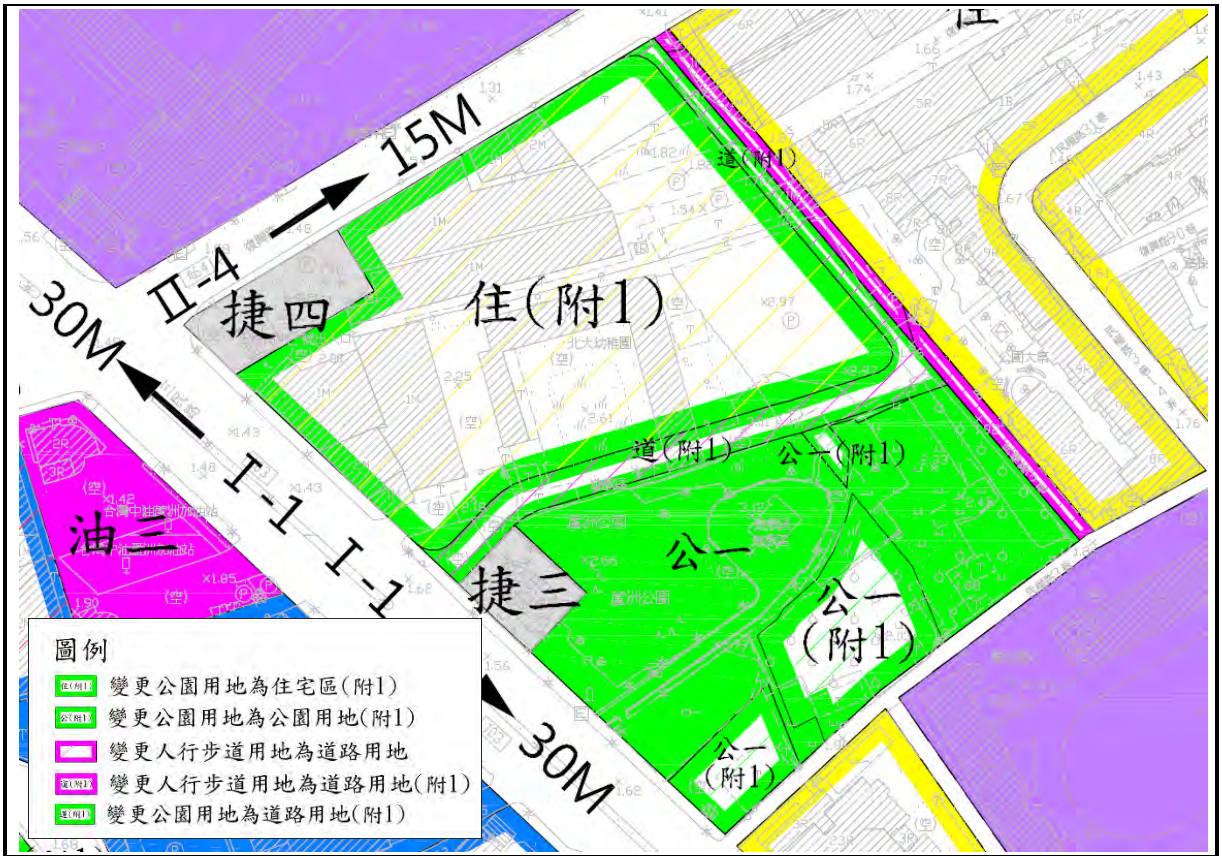


圖 4「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案檢討)」案變更內容示意圖-變 2-3 案(公一及毗鄰之人行步道用地)

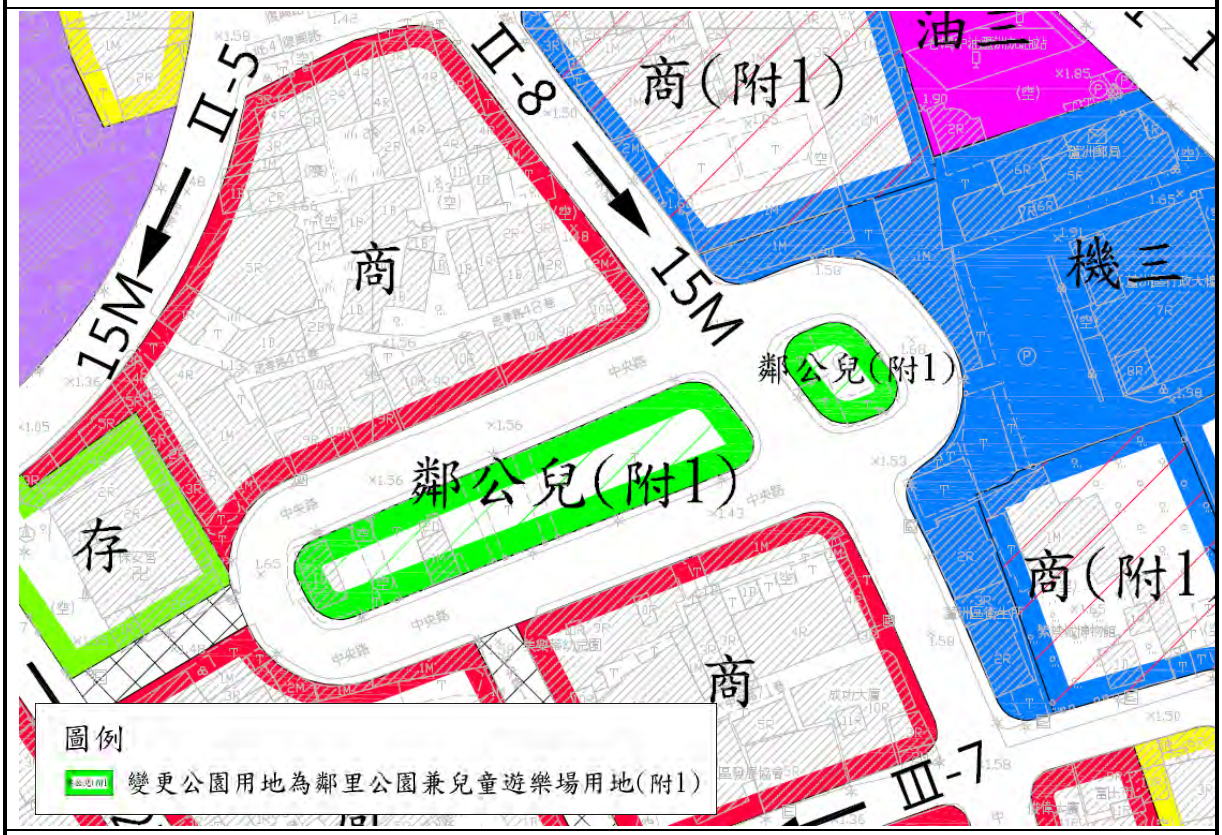


圖 5「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容示意圖-變 2-4 案(公二)

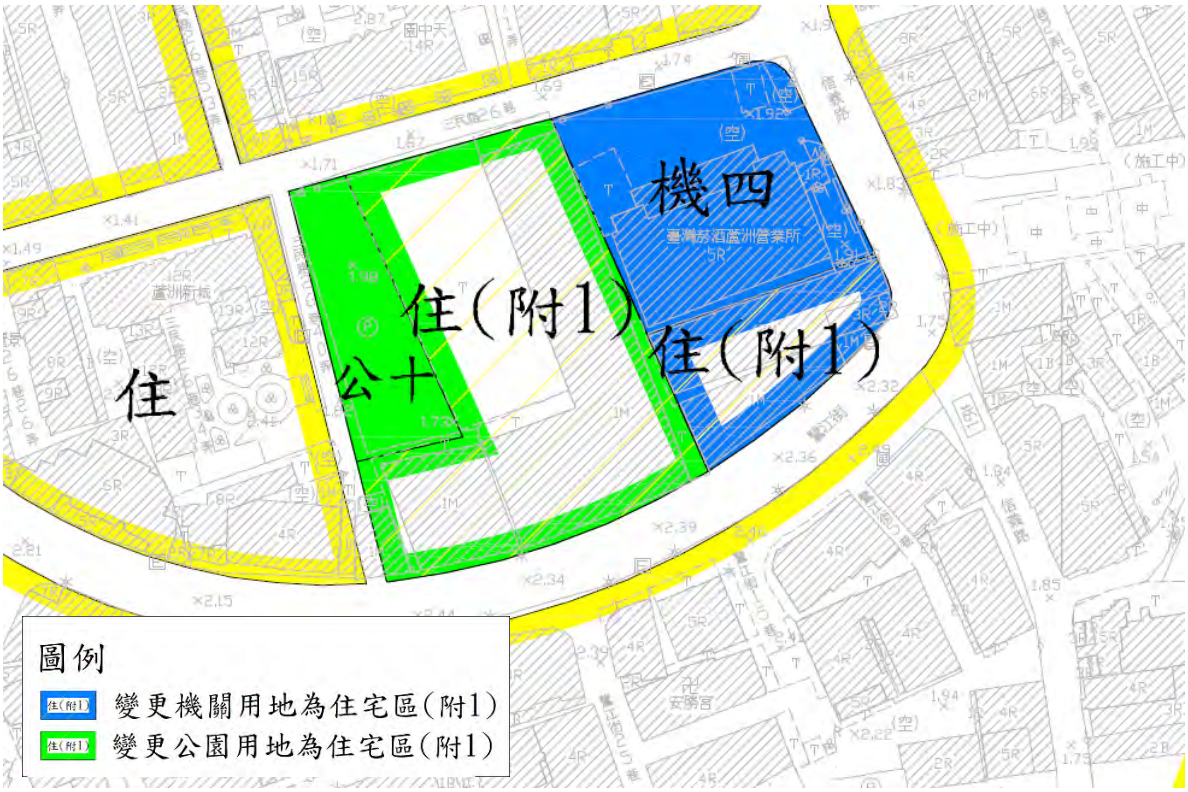


圖 6「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容示意圖-變 2-5 案(公十)

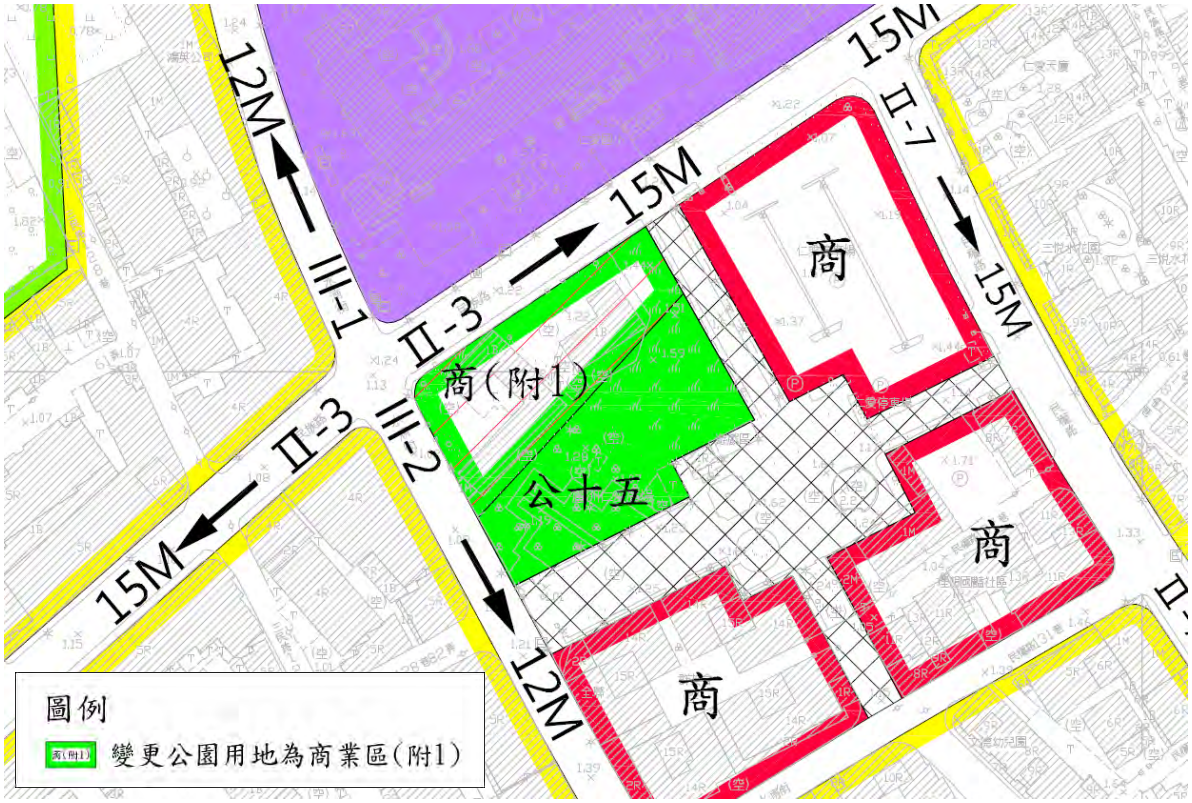


圖 7「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容示意圖-變 2-6 案(公十五)

圖 8「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容示意圖-變 2-7 案(兒一)

圖 9「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容示意圖-變 2-8 案(兒二)

圖 10「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容示意圖-變 2-9 案(兒四)

圖 11「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容示意圖-變 2-10 案(兒五)

圖 12「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容示意圖-變 2-11 案(兒六)

圖 13「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容示意圖-變 2-12 案(兒七)

圖 14「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容示意圖-變 2-13 案(兒八)

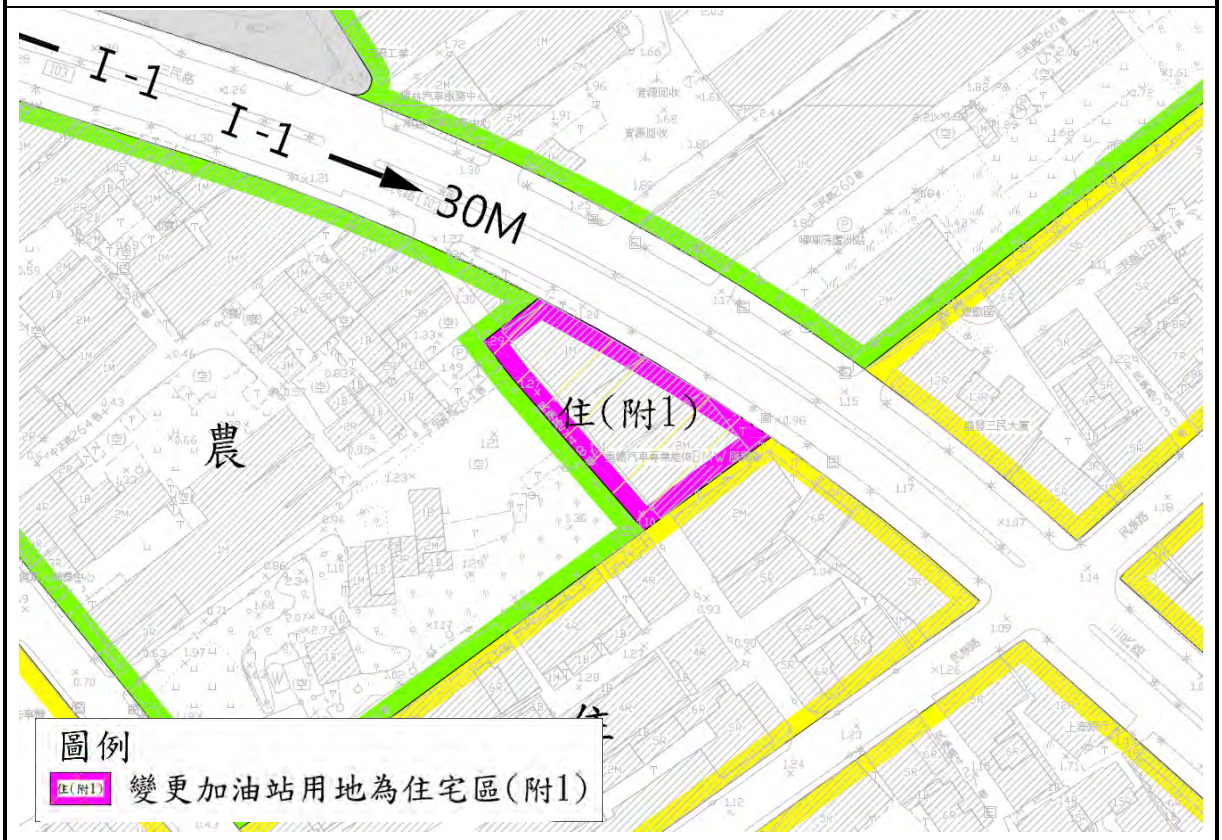


圖 15「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容示意圖-變 2-14 案(油一)

表 2　「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)」案再公開展覽公民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再 1	國本資產管制股份有限公司謝O賢/蘆洲區九芎段 126、222 地號	1. 本人所有坐落於蘆洲區九芎段 126、222 地號之土地，現況為本市蘆洲區正和街 40 巷全街廓。 2. 本土地以提供社會大眾通行之便利，已達區域發展之公益性及必要性。 3. 本人陳情貴局該兩筆土地變更為都市計畫公共設施用地。	請貴局變更為都市計畫公共設施用地道路用地、廣場用地(兼道路用地)。	未便採納。 1. 經查貴公司陳情蘆洲區九芎段 126、222 地號等 2 筆土地係屬 111 年 5 月 5 日核定實施「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案之「住宅區」。惟上開計畫業於 111 年 5 月 5 日發布實施，目前尚無辦理通盤檢討。 2. 又前開標的非屬本案公共設施通盤檢討範疇。故有關貴公司陳情變更住宅區為道路用地、廣場用地(兼道路用地)、綠地(兼道路用地)，俟下次蘆洲都市計畫通盤檢討時，可依都市計畫法第 19 條規定以書面載明姓名、地址提出陳情意見，本局將錄案納入公民或團體陳情意見，提請各級都市計畫委員會參考審議。	修正後通過。 **修正理由：** 請強化論述陳情位置非屬本案公共設施通盤檢討範疇之原因。 **修正後研析意見：** 未便採納。 1. 經查貴公司陳情蘆洲區九芎段 126、222 地號等 2 筆土地係屬 111 年 5 月 5 日核定實施「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案之「住宅區」，故其非屬本案公共設施專案通盤檢討範疇。 2. 有關貴公司陳情變更住宅區為公共設施用地一節，建議貴公司俟下次蘆洲都市計畫通盤檢討時，依都市計畫法第 19 條規定以書面載明姓名、地址提出陳情意見，市府將錄案納入公民或團體陳情意見，提請各級都市計畫委員會參考審議。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再 2	連O湘/蘆洲區鷺江段 711 地號	重劃後政府 45%、地主 55%，這樣分配不合理。	這塊地放置許久，政府應該賠償地主損失，地主分配率應提高。	未便採納。 1. 本案係依平均地權條例第 60 條規定辦理;「折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。」。 2. 又本案經地政局以 113 年 8 月	依市府研析意見通過。	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	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				14日新北地劃字第1131567158號函確認變更案財務皆屬可行在案，共同負擔比例初步評估為公共設施劃設比例37%，費用負擔比例8%，整體開發總負擔比例以45%為原則辦理。 3. 後續將依上開條例第21、29條規定辦理市地重劃及土地分配計算作業，並詳實載明於市地重劃計畫書。		

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再 3	李 O 瑤/蘆洲區鷺江段 602、604、605、693 地號	為何僅兒九先行完成徵收作業，報告書說為市地重劃方式，卻實則以協議價購方式處理。	1. 請公平處理其餘地主公平與權益受不公平待遇。 2. 時程加速。	部分採納。 (一)酌予採納部分 1. 有關兒九用地辦理徵收作業一事，係依本府開放性公共設施開闢作業原則辦理，參酌各區開闢率、每人享用公園面積、公園附近 1 公里內戶籍人口數、地上物情形、用地費、地方民意支持度、交通便利性等項目，綜合評比篩選出較佳之標的優先辦理，故本市開放性公共設施優先開闢標的之篩選，未有不公允之實，合先敘明。 2. 惟因考量兒九用地已有明確開闢計畫，後續將由協議價購取得，並採徵收辦理。故依本案「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」調整為分類 F，剔除於市地重劃範圍。 (二)未便採納部分 本案業於計畫書內檢附具體開闢時程及預算經費編列等證明文件，並於實施進度及經費核實載列，以為控管之依據。	依市府研析意見通過。	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	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再 4	李 O 瑤/蘆洲區鷺江段 604、693 地號	實施進度，過於籠統畫大餅。 1. 變更大漢溪北都市計畫(盧洲地區公共設施用地專案通盤檢討）案-書.pdf 第八章、第二節、一、市地重劃，「為確保都市計畫書具體可行，請於新北市都市計畫委員會審定細部計畫後..(略)...再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部遞予核定後實施。」及表 20 之工作內容。 2. 變更盧洲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案-書.pdf 變更大漢溪北都市計畫(盧洲地區公共設施用地專案通盤檢討)案-書.pdf 第七章、第二節、一、市地重劃，書後..(略)...再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部遞予核定後實施。」及表 21	依據「變更大漢溪北都市計畫（盧洲地區公共設施用地專案通盤檢討）案-書.pdf」與「變更盧洲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫案-書.pdf」此二文件中第一章、第一節計畫緣起「都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，亦嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。」 請市府就「盧洲地區公共設施用地專案通盤檢討」此公保地解編之實施進度明確規劃工作內容細項，並安排預計進度、排定時程網圖，且詳加說明。	未便採納。 本案業於計畫書內檢附具體開闢時程及預算經費編列等證明文件，並於實施進度及經費核實載列，以為控管之依據。	依市府研析意見通過。	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	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		之工作內容。 這是何種預計實施計畫?未見有時程甘特圖、預計工作／提送時程、要經等作業進度，同時本計畫將分為分為徵購、市地重劃及其他此三項，其實施工工作項目與進度均會相同? 地主已經承受未開發逾數十年，還要再受這種虛無飄渺的實施進度時程規劃?				
再 5	蔡O盈、李O瑩/蘆洲區集賢段 312 地號	請保留兒五含蓋的民族路 236 巷通行，因為本社區大門會無法通行。	-	酌予採納。 1. 經查所陳土地上有一住宅大樓，且其出入口皆臨接兒五用地，以民族路 236 巷通行。 2. 另除前開道路，兒五用地西側亦屬現有道路，且其現況權屬除集賢段 312-1 地號，後續由主管機關另行辦理取得外；其餘土地皆已取得。 3. 為考量既有道路通行機能、交通動線串聯，以及配置完整性，爰建議兒五用地現有道路範圍剔除於本計畫範圍，維持供公眾通行使用，故所陳土地之通行機能，將不受影響，未來得以	修正後通過。 **修正理由：** 考量後續民眾通行、指定建築線之需求，以及都市計畫紋理，兒五用地西側、南側變更為人行步道用地。 **修正後研析意見：** 酌予採納。 1. 經查所陳土地上有一住宅大樓，且其出入口皆臨接兒五用地，以民族路 236 巷通行。 2. 另除前開道路，兒五用地西側亦屬現有道路，且其現況權屬除集賢段 228、312-1 地號，其餘土地皆已取得。 3. 考量後續民眾通行、指定建築線之需	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	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				民族路 236 巷續為通行。	求，以及都市計畫紋理，兒五用地西側、南側變更為人行步道用地；尚未取得之土地，則納入整體開發辦理，變更為人行步道用地(附 1)。 4. 綜上，所陳土地之通行機能，將不受影響，未來得以民族路 236 巷續為通行。	
再 6	李 O 洽/蘆洲區鷺江段 602、604、605、693 地號	盧洲公一公園自 60 年 10 月 5 日「盧洲都市計劃說明書」公布以來，劃設為徵收迄今已近 54 年，對於土地所有權人使用有諸多限制，且僅有地價稅減免等微薄之補償，已造成所有權人權益嚴重損失。	1. 民眾權益已經被綁 50 餘年，既然已經通過解編，地政局應該同步啟動市地重劃程序，與此次再公展後送部正式核准作業同步進行，減少民眾財產權使用權利的損害。 2. 110 年 11 月公展提出的計劃，所有解編公保地均採市地重劃方式解編，報部內容示如此，請說明為何僅兒九公園已採用協議徵購方式處理，而其他公保地主並未收到類似通知。有厚此薄彼、私相授受之	部分採納。 (一)酌予採納部分 1. 有關兒九用地辦理徵收作業一事，係依本府開放性公共設施開闢作業原則辦理，參酌各區開闢率、每人享用公園面積、公園附近 1 公里內戶籍人口數、地上物情形、用地費、地方民意支持度、交通便利性等項目，綜合評比篩選出較佳之標的優先辦理，故本市開放性公共設施優先開闢標的之篩選，未有不公允之實，合先敘明。 2. 惟因考量兒九用地已有明確開闢計畫，後續將由協議價購取得，並採徵收辦理。故依本案「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」調整為分類 F，剔除於市地重劃範圍。 3. 另所陳公一用地內既有未徵收之人行步道用地，將納入本次	依市府研析意見通過。	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	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			虞，相對其他公保地主的財產自主權受到不公允待遇。若市府可提出加速市地重劃程序的方式，作為地主權益受損的補償作為，本條可不必列入記錄（參考第3、4二點）。 3. 務必提供市地重劃程序的大時程，因為地上物的拆遷會影響既有事業的營運計劃，闢如幼兒園的招生需要事前告知家長。 4. 原市地重劃採原地原配，可預知未來配地位置，地主可事先規劃，但此次跨區市地重劃打破此規則，地政局應提前啟動配地規劃。 5. 既有未徵收的人行步道，此次列入計劃道路，請說明後	整體開發範圍，採市地重劃方式辦理。 (二)未便採納部分 1. 本案業於計畫書內檢附具體開闢時程及預算經費編列等證明文件，並於實施進度及經費核實載列，以為控管之依據。 2. 另有關所陳土地配地事宜，按市地重劃實施辦法第 31 條規範，將採原位次分配原則辦理，並於都市計畫發布實施後，由本府地政局續為辦理市地重劃開發作業。		

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			續處置方式(徵收、列入解編母數?)。			
再7	杜O正/蘆洲區保和段1、7地號	1. 本人持有蘆洲區保和段1號土地持分1/9及鄰地保和段7號住宅用地所有權。 2. 7號住宅用地上，現有一棟2層RC房屋，該建物於民國57、58年間已興建完成。 房屋座落:福安里民權路52巷18號，稅籍編號：F04350198000 附書件：①房屋稅籍證明單②門牌證明書	懇請城鄉發展局酌情考量7號住宅用地大門口出入口處（1號公設地臨民權路52巷的三角騰空地）準予免納入徵收範圍，並準還1號公設地本人持分1/9土地予7號住宅用地所有權人。	未便採納。 1. 經查保和段1地號為本案兒四用地範圍內私有土地，現況為空地；保和段7地號為兒四用地西南側之住宅區，並有一工務局認定之合法建築物坐落，現由復興路105巷通行。 2. 又兒四用地係屬本案整體開發範圍，考量地方開放性公共設施需求，西側將維持劃設為兒童遊樂場用地；東側配合開闢現況及整體開發合理性，將變更為廣場兼道路用地。所陳保和段1地號土地範圍，未來將變更為廣場兼道路用地，可供公眾通行，故其臨接之建築物	依市府研析意見通過。	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	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		3. 約民國 83、84 年間，因政府土地重測造成 7 號土地建物前大門出入口處部分土地被劃入 1 號公設共有地內。		仍得依原有出入口通行，爰此，建議陳情土地維持納入本案整體開發範圍。 3. 另兒四用地係於60年蘆洲都市計畫案，考量地方公共設施需求而劃設，現考量廣場兼道路用地之完整性及可及性，而納入整體開發範圍，後續將透過市地重劃方式辦理，未有強制徵收之問題。 4. 惟有關陳情建議將保和段 1 地號持分面積，還予保和段 7 地號所有權人，按市地重劃實施辦法無相關處理原則可循。依同法第 31 條規定，市地重劃將採原位次分配原則辦理，且不得分配於公共設施用地及依法不能建築之土地，爰此，陳情人後續將配回可供建築土地，其建築及使用權益將不受影響。		

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再 8	鄭 O 仁/蘆洲區保和段 1 地號	我是保和 6 地段也是保和 1 地段的持分地主，由於保和 1 地段被劃為兒四，導致保和 6 地段無建築線，以前都是從復興路 105 巷 19 號進出。	保和 1 地段廣兼道路能指定為建築線，讓保和 6 地段能開發。請提供相關法規，讓保和 6 地段能指定保和 1 地段廣兼道路能當建築線。	酌予採納。 1. 經查保和段 1 地號為本案兒四範圍內私有土地，現況為空地；保和段 6 地號為範圍外之住宅區，並有工務局認定之合法建築物坐落，現由復興路 105 巷通行。 2. 又保和段 6 地號土地東北側之兒四用地屬本案整體開發範圍，未來將變更為「廣場兼道路用地」，倘本案發布實施後，該地號土地係因鄰接「廣場兼道路用地」，可依建築法第 48 條規定指定建築線。	依市府研析意見通過。	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	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再 9	李 O 璋/蘆洲區保佑段 184 地號	1. **現況交通壅塞與動線不良：**中正路 226 巷目前已為現有通行道路，但因無法直接銜接三民路，形成瓶頸，易造成區域交通擁堵。 2. 該筆國有地具關鍵地理位置：**本案中的國有地若能開闢作為道路銜接點，將成為中正路 226 巷通往三民路的重要通道，具交通節點功能。 3. **避免形成無尾巷問題：**若無適當銜接規劃，將導致新開發區域形成無尾巷，不利消防救援動線、居民通行與未來市容發展。 4. **提升生活便利與土地利用效率：**連通動線可提升周邊土地價值與使用效益，亦能提高未來開發與營運的整體品質。	1. 請貴機關於審議本案時，明確保留道路銜接通道之用地，避免未來阻斷通行可能。 2. 請評估將國有地納入都市計畫之道路系統規劃，串聯中正路 226 巷與三民路，並適度開闢成公共通道。	未便採納。 1. 經查中正路 226 巷非屬計畫道路，現況為 4 公尺既成巷道，僅得供地方通行使用。 2. 另陳情土地南側約 60 公尺處尚有民族路，其屬已開闢之計畫道路，寬度約為 15 公尺，現況可連通至三民路，並作雙向通行使用。 3. 依本府交通局新北交規字第 1141493840 號函，為避免過多交通量湧入中正路 226 巷，致使周邊住宅社區之居住環境受衝擊，爰建議維持現況使用，以民族路作為連通三民路之主要動線。	依市府研析意見通過。	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	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再10	鄭O仁/蘆洲區保和段1、6地號	懇請主管機關檢討本案土地保和1地號劃設為公共設施保留地之合理性，並協助解決導致原合法建物保和6地號無法改建使用之困境。 一、陳請人擁有新北市蘆洲區○段○小段保和1地號土地，50多年以來即居住於此，使用已久。該地原係一整筆土地，長年作為住宅及工廠使用，包含建物與前方庭院工作場地皆有圍牆區隔內外，大門開在復興路105巷進出，亦有門牌號碼佐證（從復興路35之3再更改為復興路105巷19號）。 二、因都市計畫變更，該筆土地被劃為兩部分：原	懇請主管機關檢討本案土地保和1地號劃設為公共設施保留地之合理性，並協助解決導致原合法建地保和6地號無法改建使用之困境。	酌予採納。 1. 經查保和段1地號為本案兒四範圍內私有土地，現況為空地；保和段6地號為範圍外之住宅區，並有工務局認定之合法建築物坐落，現由復興路105巷通行。 2. 又保和段6地號土地東北側之兒四用地屬本案整體開發範圍，未來將變更為「廣場兼道路用地」，倘本案發布實施後，該地號土地係因鄰接「廣場兼道路用地」，可依建築法第48條規定指定建築線。	依市府研析意見通過。	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	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		有住宅部分保留為建地，然住宅前方之庭院卻被劃設為公共設施保留地（如道路或綠地），雖尚未徵收或施作，然土地整筆擁有在前，都市計畫在後，因此造成整體基地不臨接現有道路。 三、依照現行建築法及都市計畫相關規定，建築基地須有合法道路臨接口可申請建照。但因前方庭院現為「公共設施保留地」，依法不得作為出入口使用，導致現有建地雖具合法權屬，卻因無法臨路而被限建、禁建，形成虛設，嚴重影響居住與改建權益。 四、陳請人及家人已				

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		世居於此多年，該住宅更為合法登記之既存建物，今因政策劃設不當而陷於建築死地，與保障人民財產權及居住權之憲法原則有所牴觸。 五、爰此，懇請主管機關審慎檢討該公共設施保留地之設置必要性，若確無短期開闢計畫，請考慮釋出還地於民或協助規劃改道調整，使本案建地得以合法臨路，恢復原有改建與使用之正當權益。				

<table>
<tr><td>案由</td><td>變更蘆洲都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案</td><td>辦理機關</td><td>新北市政府</td></tr>
<tr><td>類別</td><td>審議案</td><td>案　　號</td><td>第四案</td></tr>
<tr><td>說明</td><td colspan="3">

壹、變更機關：新北市政府

貳、法令依據：都市計畫法第 26 條

參、再提會討論緣起

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

本案前經 111 年 11 月 18 日**新北市都市計畫委員會第 147 次會議審竣**，後主要計畫續報請內政部都市計畫委員會審議，經 114 年 2 月 25 日**內政部都市計畫委員會第 1073 次會議審議通過**，依會議決議(略以)：「…本案除下列各點外，其餘准照新北市政府 113 年 11 月 11 日府新北府城審字第 1132194638 號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。」，又查前開專案小組初步建議意見(略以)：「…(五)本案經本會審決通過後，變更內容如有超出原公開展覽範圍部分，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。…」，因本案審竣變更內容超出原公開展覽範圍，遂於 114 年 6 月 25 日起辦理再公開展覽 30 天，並於 114 年 7 月 11 日於蘆洲區公所舉辦再公開展覽說明會。於再公開展覽期間，共接獲 10 件公民或團體陳情意見，經提 114 年 9 月 23 日新北市都市計畫委員會專案小組研商會議獲致具體意見，故依都市計畫法定程序提請大會審議。

肆、本細部計畫與主要計畫之關係

「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列變 2 案，涉及細部計畫公共設施變更，故本計畫承接主要計畫變更內容，變更細部計畫及土地使用分區管制要點等。

伍、計畫範圍

本計畫以「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區公共設施用地專案</td></tr>
</table>

說明	通盤檢討)」案所提列之變 2 案為計畫範圍，包含機關用地、公園用地、兒童遊樂場用地、加油站用地等，共 14 處公共設施用地，詳圖 1。 **陸、變更內容** 本案依循 114 年 4 月 18 日新北市都市計畫委員會第 172 次會議決議及新北市通案性原則進行附帶條件之文字修正，並依再公開展覽後公民或團體陳情意見及專案小組初步建議意見酌予調整變更方案，本案變更內容詳表 1、變更示意圖詳圖 2 至圖 15；土地使用分區管制要點詳表 2。 **柒、辦理經過** 一、公告徵求意見：本案主要計畫自105年11月17日起公告徵求意見30天(105年11月18日刊登於聯合報 D2版)。 二、公開展覽：本案主要計畫自110年11月15日公開展覽30日(110年11月15日、16日、17日刊登於自由時報 G4、G5版)，並於110年12月3日上午10時整、110年12月10日上午10時整假本市集賢市民活動中心7樓禮堂舉辦公開展覽說明會。 三、新北市都市計畫委員會審議情形：前經5次專案小組會議，並於新北市都市計畫委員會111年11月18日第147次會議審議通過。 四、內政部都市計畫委員會審議情形：前經2次專案小組會議，並於內政部都市計畫委員會114年2月25日第1073次會議審議通過。 五、再公開展覽：本案因審竣之變更內容超出原公開展覽範圍，遂自 114 年 6 月 25 日起辦理再公開展覽 30 天，並於 114 年 7 月 11 日上午 10 時於蘆洲區公所舉辦公開展覽說明會。 六、再公開展覽後，由謝委員靜琪(召集人)、劉委員玉山、彭委員光輝、張委員聖琳、鄭委員人豪、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組進行研商。專案小組已於 114 年 9 月 23 日召開 1 次會議，會議紀錄彙整如下： (一)本案計畫年期請配合國土計畫年期提列變更為125年。 (二)有關本次提會修正再公開展覽內容，請作業單位依下列意見修正及補充內容。 1.變 1-8 案（兒二）及變 1-11 案（兒六），請城鄉發展局都計測量科協助確認民權路 174 巷及信義路 343、351 巷係屬既有道路、既成道路或現有巷道，並請作業單位釐清修正相關

	文字及補充說明周邊建築物現況。 2.變 1-9 案（兒四）範圍內之聖慈宮，請作業單位與市府民政局確認寺廟有無登記在案及後續處理情形；倘涉及調整變更內容則請續提大會審議。 3.變 1-10 案（兒五），考量後續民眾通行及指定建築線問題，請作業單位配合使用現況將民族路 236 巷及復興路 258 巷公有土地部分調整劃設為人行步道用地，私有土地部分調整劃設為人行步道用地(附 1)，並請將集賢段 312-1 地號土地之土地取得方式納入事業及財務計畫載明；另併請城鄉發展局都計測量科協助確認民族路 236 巷及復興路 258 巷道路屬性。 4.變 1-12 案（兒七）蘆洲區信義段 318 地號及變 1-14 案（兒九）之民義段 268 地號土地，依本次提會內容通過，剔除整體開發範圍，其餘部分維持納入整體開發，變更為兒童遊樂場用地(附 1)。 (三)本案再公開展覽後公民或團體陳情意見，請作業單位強化論述再人1未便採納之理由，其餘依照新北市政府研析意見修正後通過，並請作業單位以變更內容示意圖輔以說明陳情位置。 **捌、公民或團體陳情意見** 本案再公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 10 案經專案小組研商會議討論均獲具體建議意見（詳表 3）。 **玖、以上符合法定程序，提請大會審議。**
決議	一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正

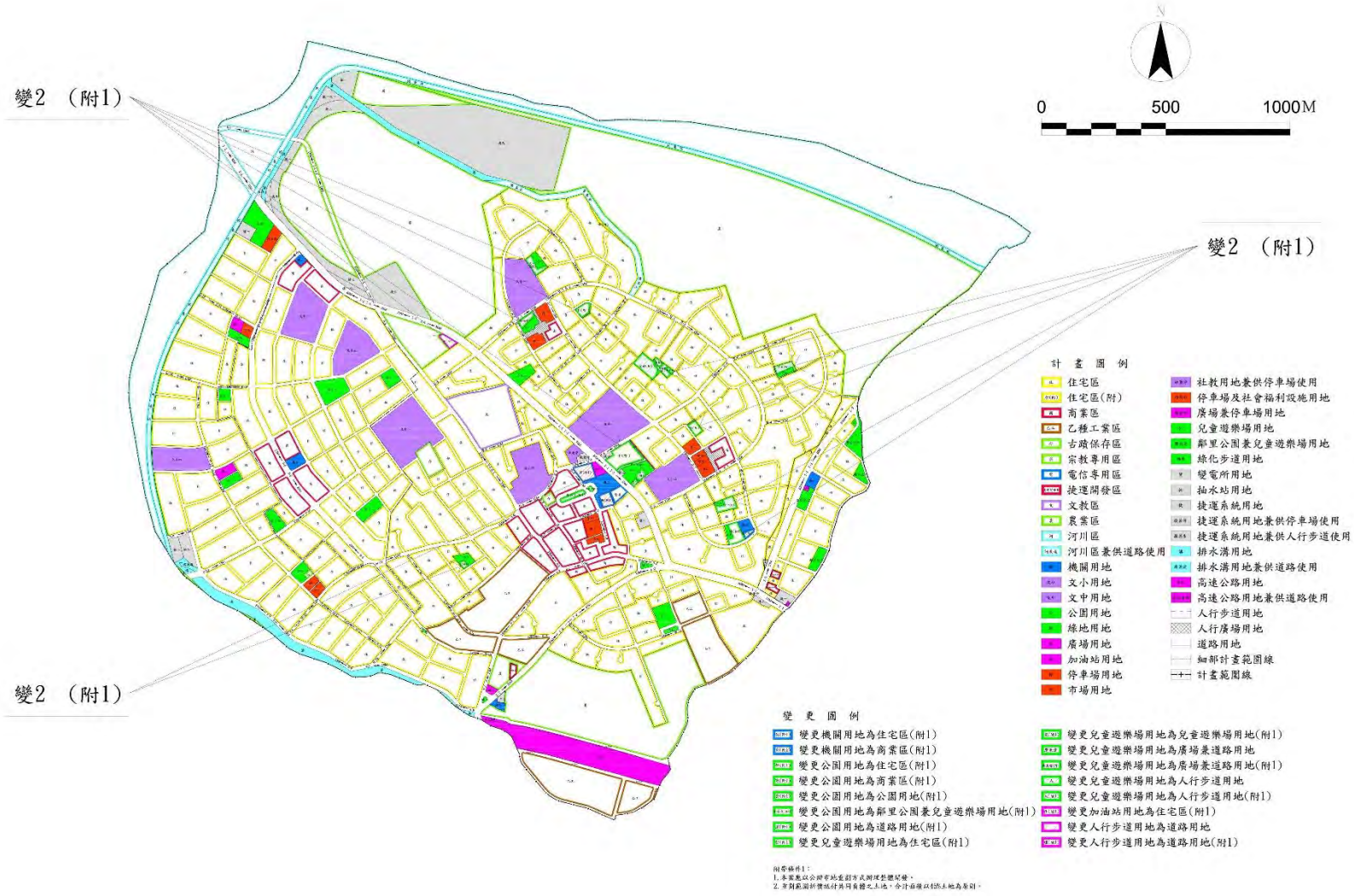


圖 1　「變更蘆洲都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變更位置示意圖

表 1　「變更蘆洲都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案」案變更內容綜理表

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="3">新編號</th><th colspan="5">再公開展覽內容</th><th rowspan="3">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="3">市都委會決議</th></tr>
<tr><th rowspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td colspan="2">1</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>修正後通過。

修正理由：
本案計畫年期請配合國土計畫年期提列變更為 125 年。

修正後變更內容：
<table><tr><th rowspan="2">新編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th></tr><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>1</td><td>計畫年期</td><td>115 年</td><td>125 年</td></tr></table>
修正後變更理由：
本案配合新北市國土計畫調整計畫年期為 125 年。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>2-1</td><td>1</td><td>1-1</td><td>機三</td><td>機關用地
0.7436</td><td>商業區(附 1)
0.7436</td><td>1.機三用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，蘆洲區公所、中華郵政、衛生所確認未開闢範圍已無使用需求。
3.機三用地部分現況作區公所、中華郵政、衛生所等使用，具有公眾使用機能，且該區可經由三民路串聯至舊市商圈，故其餘土地參酌毗鄰分區變更為商業區，並以市地重劃方式辦理整體開發。</td><td>依再公開展覽內容通過。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

新編號		再公開展覽內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		再公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
					原計畫	新計畫			
2	2-2	1	1-2	機四	機關用地 0.1090	住宅區(附 1) 0.1090	1.機四用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，臺灣菸酒公司確認未開闢範圍已無使用需求。 3.故機四用地扣除現況臺灣菸酒股份有限公司使用中之信義段 594 地號，其餘土地考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為住宅區，並以市地重劃方式辦理整體開發。	依再公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	2-3		1-3	公一及毗鄰之人行道用地	公園用地 1.2730	住宅區(附 1) 0.9365	1.公一用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。 3.故公一用地配合已開閉之蘆洲公園部分維持公園用地(附)，以確保公園之完整性；部分參酌毗鄰分區變更為住宅區，且配合開闢現況及整體開發合理性配置必要之道路用地；另毗鄰之人行步道用地，配合未來出入通行需要，變更為道路用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。 5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	依再公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
						公園用地(附 1) 0.1925			
						道路用地(附 1) 0.1440			
					人行步道用地 0.0623	道路用地 0.0282			
						道路用地(附 1) 0.0341			
2	2-4	1	1-4	公二	公園用地 0.2626	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附 1) 0.2626	1.公二用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢	依再公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

新編號		再公開展覽內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		再公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
					原計畫	新計畫			
2		1					計畫。 3.考量地方開放性公共設施需求，公二用地變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，並以市地重劃方式辦理整體開發。 4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。		
	2-5		1-5	公十	公園用地 0.4148	住宅區(附 1) 0.4148	1.公十用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。 3.故公十用地扣除現況已開闢完成之九三親子公園範圍，其餘土地考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為住宅區，並以市地重劃方式辦理整體開發。 4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	依再公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	2-6		1-6	公十五	公園用地 0.2146	商業區(附 1) 0.2146	1.公十五用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。 3.故公十五用地扣除已開闢之仁愛廣場及完成簡易綠美化作業之民生路 10 號土地，其餘土地考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為商業區，並以市地重劃方式辦理整體開發。 4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	依再公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">新編號</th><th colspan="4">再公開展覽內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th>再公展編號</th><th>變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th></th><th></th><th>原計畫</th><th>新計畫</th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="2">2</td><td>2-7</td><td rowspan="2">1</td><td>1-7</td><td>兒一</td><td>兒童遊樂場用地
0.2672</td><td>兒童遊樂場用地(附 1)
0.2672</td><td>1.兒一用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。
3.考量地方開放性公共設施需求，兒一用地維持兒童遊樂場用地，並以市地重劃方式辦理整體開發。
4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</td><td>依再公開展覽內容通過。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>2-8</td><td>1-8</td><td>兒二</td><td>兒童遊樂場用地
0.2562</td><td>住宅區(附 1)
0.2562</td><td>1.兒二用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。
3.故兒二用地考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為住宅區，並以市地重劃方式辦理整體開發。
4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</td><td>修正後通過。

修正理由：
兒二用地現況供人車皆通行，本案考量都市計畫紋理，以及其與周邊都市計畫相容性，前開範圍變更為人行步道用地，爰酌予修正變更理由及相關說明，以茲適妥。

修正後變更內容：
<table><tr><th rowspan="2">新編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th></tr><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td rowspan="2">2-8</td><td rowspan="2">兒二</td><td rowspan="2">兒童遊樂場用地
0.2562</td><td>住宅區(附 1)
0.2257</td></tr><tr><td>人行步道用地
(附 1)
0.0305</td></tr></table>
修正後變更理由：
1.兒二用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">新編號</th><th colspan="5">再公開展覽內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th colspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th></th><th></th><th>原計畫</th><th>新計畫</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="2">2</td><td></td><td rowspan="2">1</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>3.考量人行空間系統動線串聯及都市計畫紋理，兒二用地現況供公眾通行範圍及其東側毗鄰土地，變更為人行步道用地；其餘部分考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為住宅區，並以市地重劃方式辦理整體開發。
4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</td><td></td></tr>
<tr><td>2-9</td><td>1-9</td><td>兒四</td><td>兒童遊樂場用地
0.8846</td><td>兒童遊樂場用地(附 1)
0.5718

廣場兼道路用地(附 1)
0.1770

廣場兼道路用地
0.1358</td><td>1.兒四用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。
3.考量地方開放性公共設施需求，兒四用地部分維持兒童遊樂場用地，並配合開闢現況及整體開發合理性配置必要之廣場兼道路用地，並以市地重劃方式辦理整體開發。
4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍，且納入整體開發範圍屬公私共有土地者，公有比率占約 15.31% (民生段 730、303 地號及部分 326、326-1、705、717、720、721 地號)，不影響範圍內私有地主之權益。</td><td>修正後通過。

修正理由：
配合修正誤植內容。

修正後變更內容：
<table><tr><th rowspan="2">新編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th></tr><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td rowspan="3">2-9</td><td rowspan="3">兒四</td><td rowspan="3">兒童遊樂場用地
0.8846</td><td>兒童遊樂場用地
(附 1)
0.5625</td></tr><tr><td>廣場兼道路用地
(附 1)
0.1956</td></tr><tr><td>廣場兼道路用地
0.1265</td></tr></table>
修正後變更理由：
1.兒四用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。
3.考量地方開放性公共設施需求，兒四用地部分維持兒童遊樂場用地，並配合開闢現況及整體開發合理性配置必要之廣場兼道路用地，並以市地重劃方式辦理整體開發。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="3">新編號</th><th colspan="4">再公開展覽內容</th><th rowspan="3">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="3">市都委會決議</th></tr>
<tr><th colspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍，且納入整體開發範圍屬公私共有土地者，公有比率占約 15.31% (民生段 730、303 地號及部分 326、326-1、705、717、720、721 地號)，不影響範圍內私有地主之權益。</td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td>2-10</td><td>1</td><td>1-10</td><td>兒五</td><td>兒童遊樂場用地
0.2641</td><td>兒童遊樂場用地(附 1)
0.2641</td><td>1.兒五用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。
3.考量地方開放性公共設施需求，維持劃設兒童遊樂場用地，除前已取得且完成簡易綠美化作業之土地外，其餘部分於本案透過市地重劃方式辦理整體開發。
4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</td><td>修正後通過。

修正理由：
考量後續民眾通行、指定建築線之需求，以及都市計畫紋理，兒五用地西側、南側變更為人行步道用地；惟考量土地取得情形，集賢段 228、312-1 地號納入整體開發辦理，變更為人行步道用地(附 1)。

修正後變更內容：<table><tr><th rowspan="2">新編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th></tr><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td rowspan="3">2-10</td><td rowspan="3">兒五</td><td rowspan="3">兒童遊樂場用地
0.2796</td><td>兒童遊樂場用地(附 1)
0.2283</td></tr><tr><td>人行步道用地
0.0479</td></tr><tr><td>人行步道用地(附 1)
0.0034</td></tr></table>
修正後變更理由：
1.兒五用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。
3.考量地方開放性公共設施需求，東側維持劃設兒童遊樂場用地，且除前已取得且完成簡易綠美化作業之土地，其餘部分納入本案辦理變更。另西側、南側，考量後續民眾通行、指定建築線之需求，以及都市計畫紋理，變更為人行步道用地；惟考量土地取得情形，</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="3">新編號</th><th colspan="4">再公開展覽內容</th><th rowspan="3">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="3">市都委會決議</th></tr>
<tr><th colspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>集賢段 228、312-1 地號納入整體開發辦理，變更為人行步道用地(附 1)。
4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td>2-11</td><td>1</td><td>1-11</td><td>兒六</td><td>兒童遊樂場用地
0.2311</td><td>住宅區
(附 1)
0.2257

人行步道用地
(附 1)
0.0054</td><td>1.兒六用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。
3.故考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為住宅區，並以市地重劃方式辦理整體開發。
4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍，且納入整體開發範圍屬公私共有土地者，公有比率占約 10.47% (鷺江段部分 264-1、270-1、311、331、332 地號)，不影響範圍內私有地主之權益。</td><td>修正後通過。

修正理由：
兒六用地現況供人車皆通行，本案考量都市計畫紋理，以及其與周邊都市計畫相容性，前開範圍變更為人行步道用地，爰酌予修正變更理由及相關說明，以茲適妥。

修正後變更內容：
<table><tr><th rowspan="2">新編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th></tr><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td rowspan="2">2-11</td><td rowspan="2">兒六</td><td rowspan="2">兒童遊樂場用地
0.2311</td><td>住宅區(附 1)
0.2138</td></tr><tr><td>人行步道用地(附 1)
0.0173</td></tr></table>
修正後變更理由：
1.兒六用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。
3.考量人行空間系統動線串聯及都市計畫紋理，兒六用地現況供公眾通行範圍，變更為人行步道用地；其餘部分考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為住宅區，並以市地重劃方式辦理整體開發。
4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍，且納入整體開發範圍屬公私共有土地者，公有比率占約 10.47%(鷺江段部分 264-1、270-1、311、331、332 地號)，不影響範圍內私有地主之權益。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="3">新編號</th><th colspan="5">再公開展覽內容</th><th rowspan="3">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="3">市都委會決議</th></tr>
<tr><th colspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td rowspan="2">2</td><td>2-12</td><td rowspan="2">1</td><td>1-12</td><td>兒七</td><td>兒童遊樂場用地
0.4058</td><td>兒童遊樂場用地(附 1)
0.4058</td><td>1.兒七用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。
3.考量地方開放性公共設施需求，兒七用地維持兒童遊樂場用地，並以市地重劃方式辦理整體開發。
4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</td><td>修正後通過。

修正理由：
依本府新建工程處新北新地字第 1145228884 號函，蘆洲區信義段 318 地號現已完成公有土地公園興闢工程，爰依本案「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」調整為分類 F，剔除於市地重劃範圍。

修正後變更內容：
<table><tr><th rowspan="2">新編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th></tr><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td><u>2-12</u></td><td>兒七</td><td>兒童遊樂場用地
<u>0.3421</u></td><td>兒童遊樂場用地(附 1)
<u>0.3421</u></td></tr></table>
修正後變更理由：
1.兒七用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。
3.考量地方開放性公共設施需求，兒七用地維持兒童遊樂場用地，<u>除前已取得且完成興闢之信義段 318 地號土地;其餘部分於本案透過市地重劃方式辦理整體開發。</u>
4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>2-13</td><td>1-13</td><td>兒八</td><td>兒童遊樂場用地
0.0791</td><td>住宅區(附 1)
0.0791</td><td>1.兒八用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。
3.故考量周邊土地使用分區性質之相容</td><td>依再公開展覽內容通過。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">新編號</th><th colspan="4">再公開展覽內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th colspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th></th><th></th><th>原計畫</th><th>新計畫</th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="3">2</td><td></td><td rowspan="3">1</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>性、區位及基地規模使用特性，兒八用地參酌毗鄰分區變更為住宅區，並以市地重劃方式辦理整體開發。
4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>--</td><td>1-14</td><td>兒九</td><td>兒童遊樂場用地
0.0489</td><td>兒童遊樂場用地(附 1)
0.0489</td><td>1.兒九用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討（蘆洲都市計畫）」案機關協調會函復情形，新工處確認已無開闢計畫。
3.考量地方開放性公共設施需求，兒九用地維持兒童遊樂場用地，並以市地重劃方式辦理整體開發。
4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</td><td>修正後通過。

刪除。

刪除理由：
依本府新建工程處新北新地字第 1145228884 號函，兒九現已完成公有土地公園興闢工程，爰依本案「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」調整為分類 F，剔除於市地重劃範圍。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>2-14</td><td>1-15</td><td>油一</td><td>加油站用地
0.2218</td><td>住宅區(附 1)
0.2218</td><td>1.油一用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，台灣中油股份有限公司已無使用需求，且因周邊已有加油站供蘆洲地區居民使用，本府經發局對於油一用地之解編無意見。
3.故考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，油一用地參酌毗鄰分區變更為住宅區，並以市地重劃方式辦理整體開發。</td><td>依本次提會修正內容通過。

修正理由：
配合調整變更編號。

修正後變更內容：
<table><tr><th rowspan="2">新編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th></tr><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td><u>2-14</u></td><td>油一</td><td>加油站用地
0.2218</td><td>住宅區(附 1)
0.2218</td></tr></table>
修正後變更理由：
1.油一用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依 110 年 9 月 28 日「都市計畫公共設施專案通盤檢討(蘆洲都市計畫)」案機關協調會函復情形，台灣中</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

新編號		再公開展覽內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		再公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
					原計畫	新計畫			
								油股份有限公司已無使用需求,且因周邊已有加油站供蘆洲地區居民使用,本府經發局對於油一用地之解編無意見。 3.故考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，油一用地參酌毗鄰分區變更為住宅區，並以市地重劃方式辦理整體開發。	
				如上	附帶條件 1： 1.本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45%土地為原則。			依再公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

圖 2「變更蘆洲都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變更內容示意圖-變 2-1 案(機三)

圖 3「變更蘆洲都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變更內容示意圖-變 2-2 案(機四)

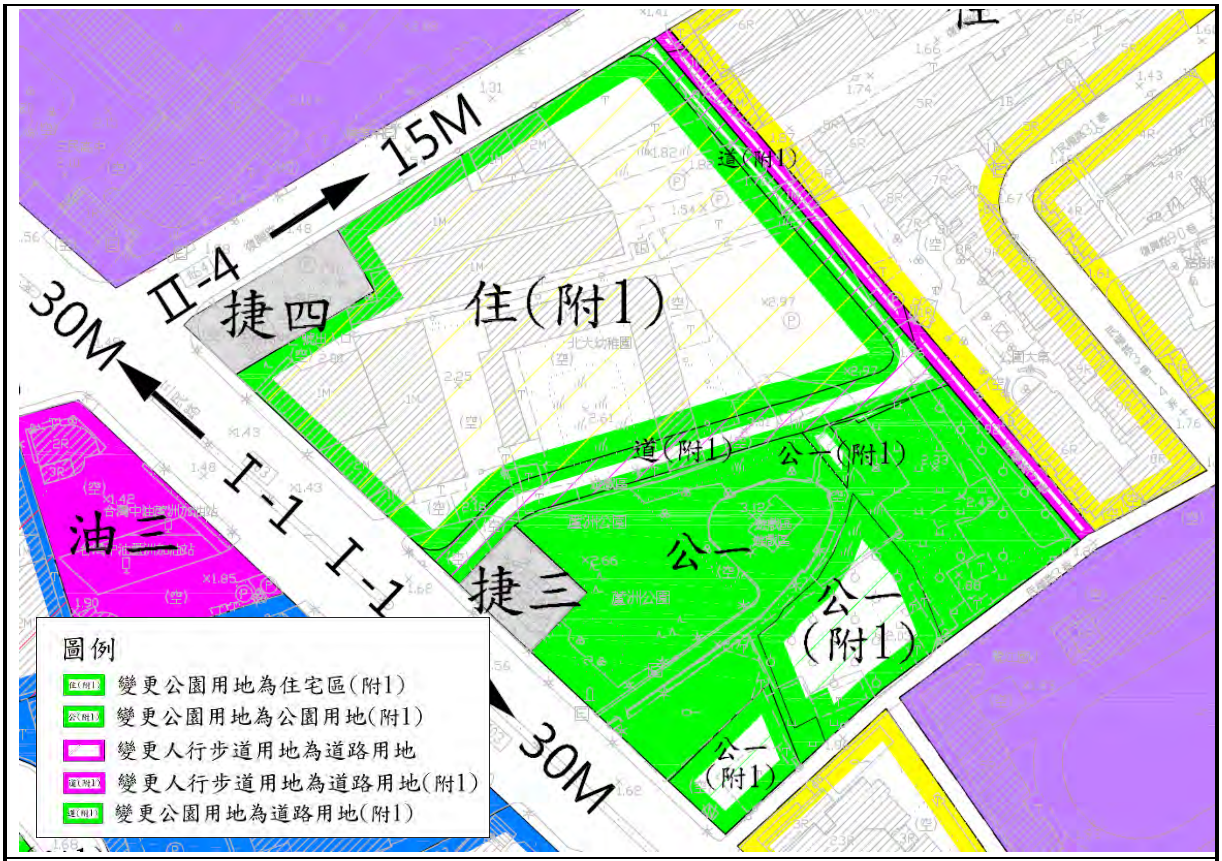


圖 4「變更蘆洲都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變更內容示意圖-變 2-3 案(公一及毗鄰之人行步道用地)

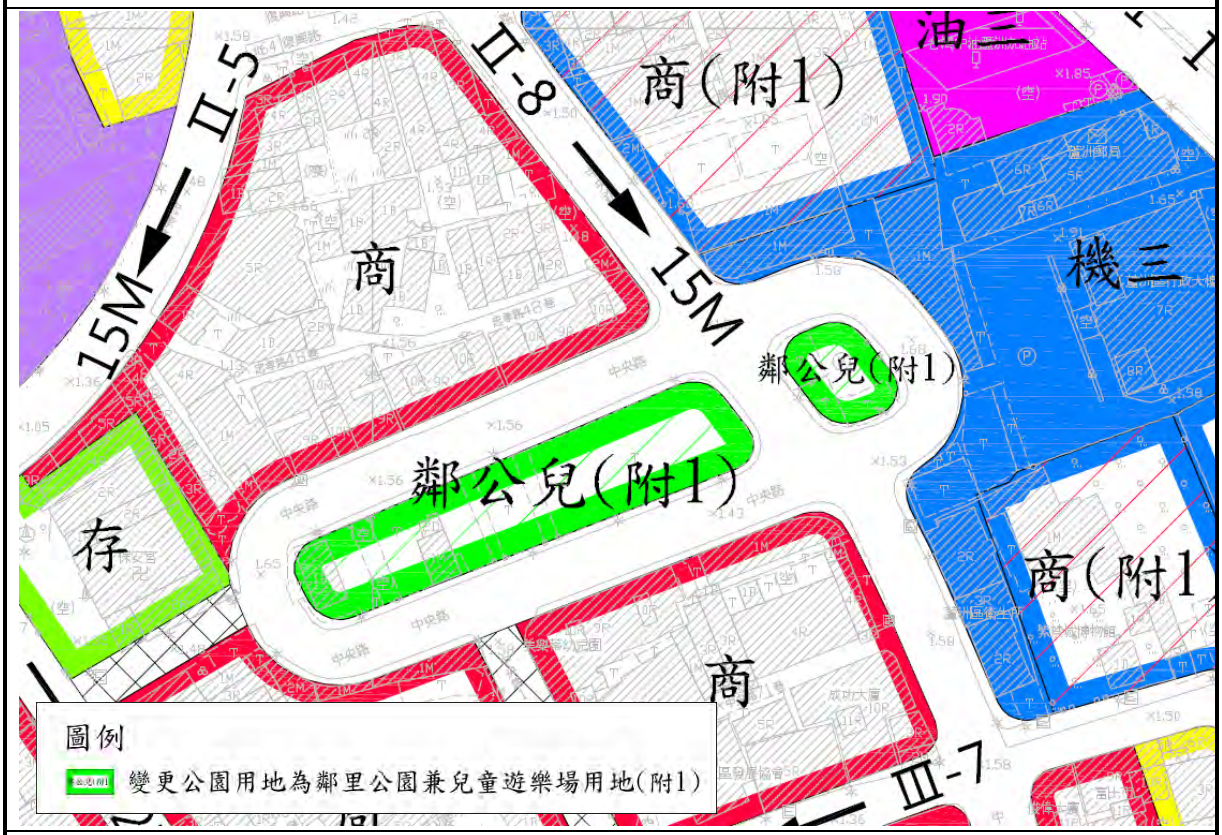


圖 5「變更蘆洲都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變更內容示意圖-變 2-4 案(公二)

圖 6「變更蘆洲都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變更內容示意圖-變 2-5 案(公十)

圖 7「變更蘆洲都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變更內容示意圖-變 2-6 案(公十五)

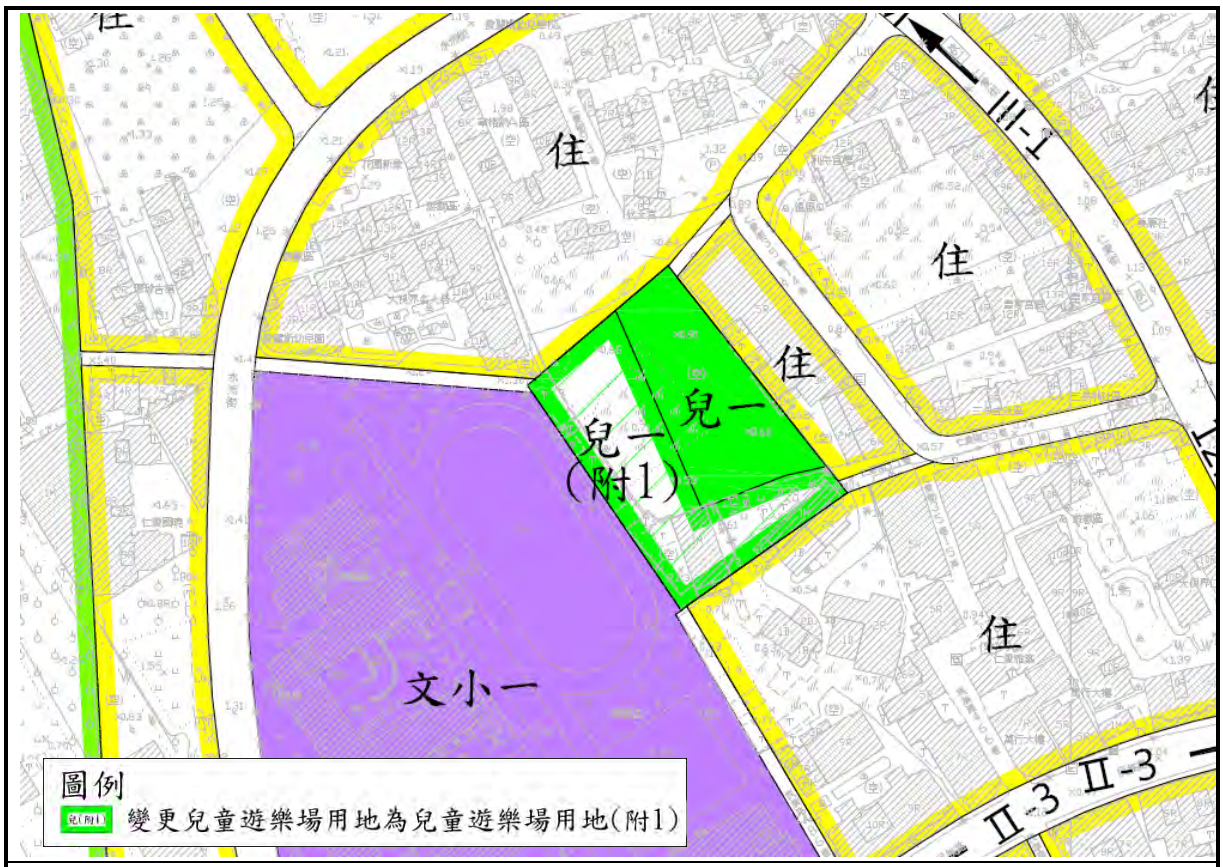


圖 8「變更蘆洲都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變更內容示意圖-變 2-7 案(兒一)

圖 9「變更蘆洲都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變更內容示意圖-變 2-8 案(兒二)

圖 10「變更蘆洲都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變更內容示意圖-變 2-9 案(兒四)

圖 11「變更蘆洲都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變更內容示意圖-變 2-10 案(兒五)

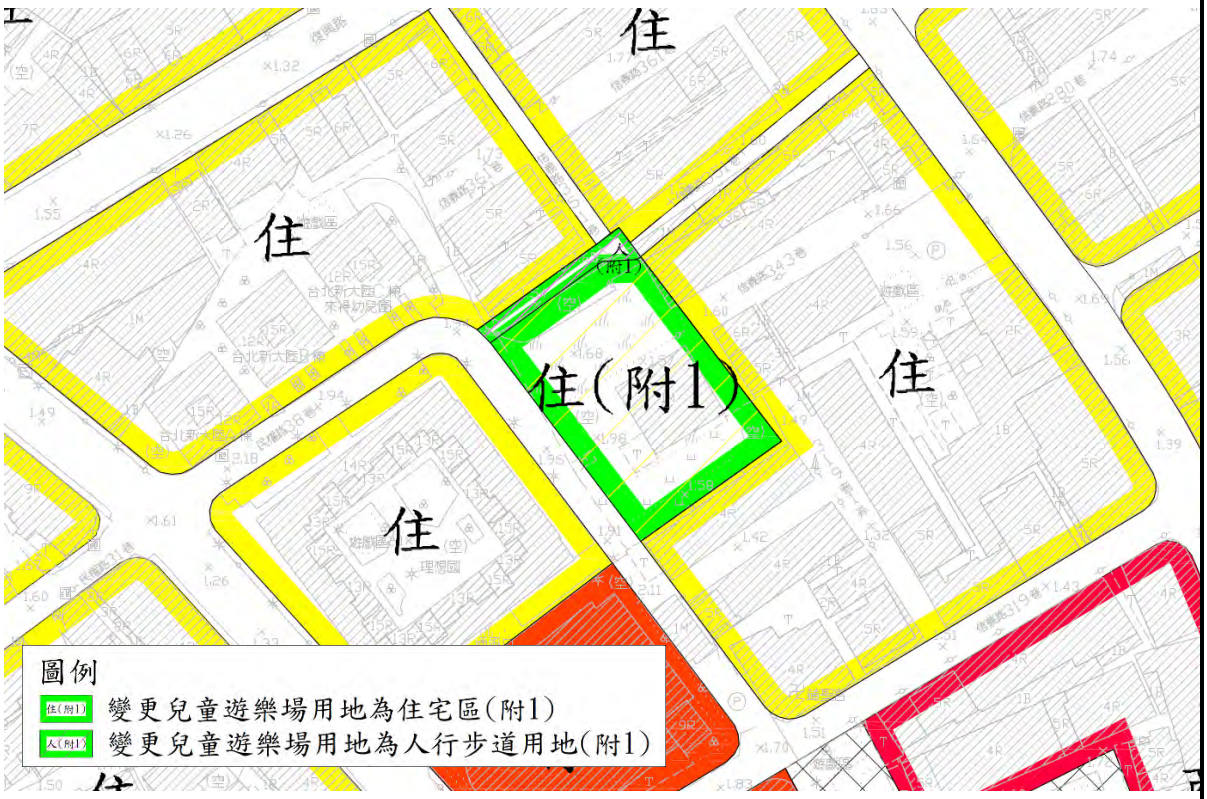


圖 12「變更蘆洲都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變更內容示意圖-變 2-11 案(兒六)

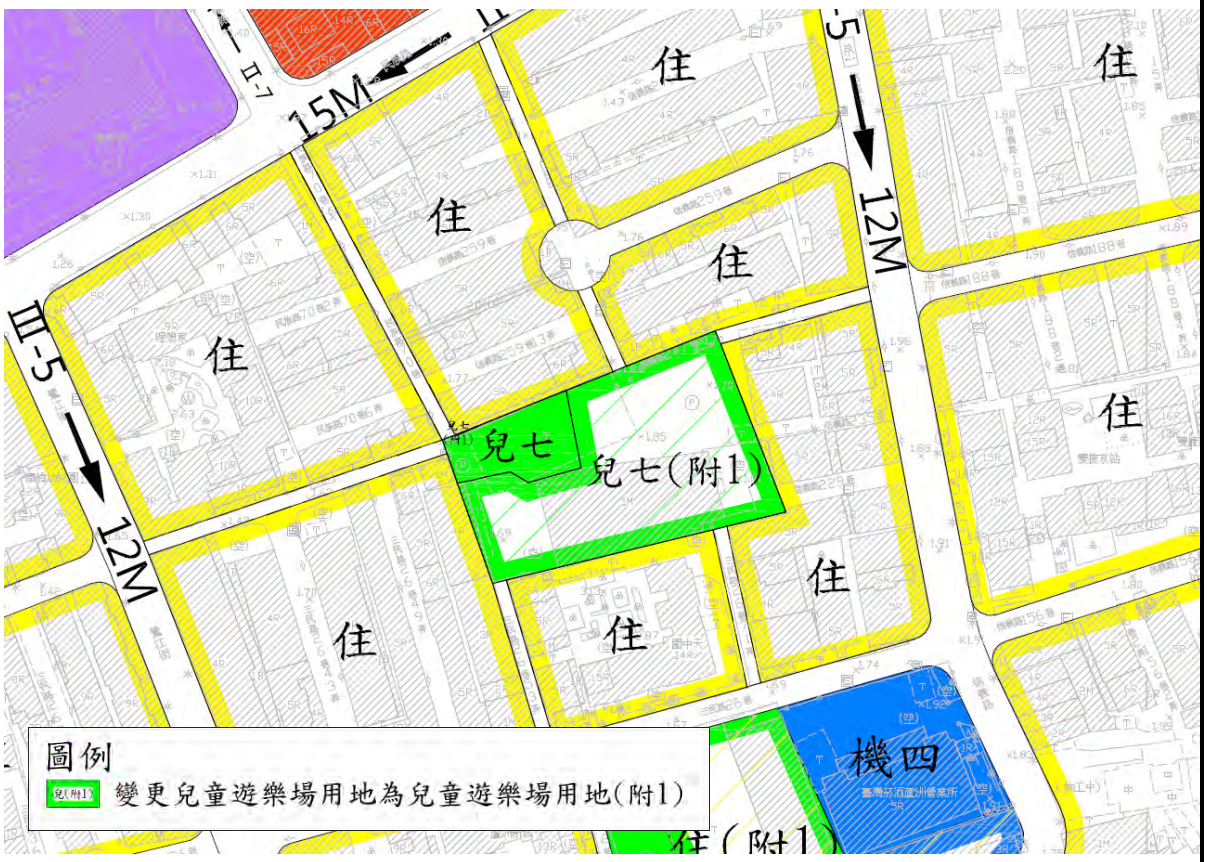


圖 13「變更蘆洲都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變更內容示意圖-變 2-12 案(兒七)

圖 14「變更蘆洲都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變更內容示意圖-變 2-13 案(兒八)

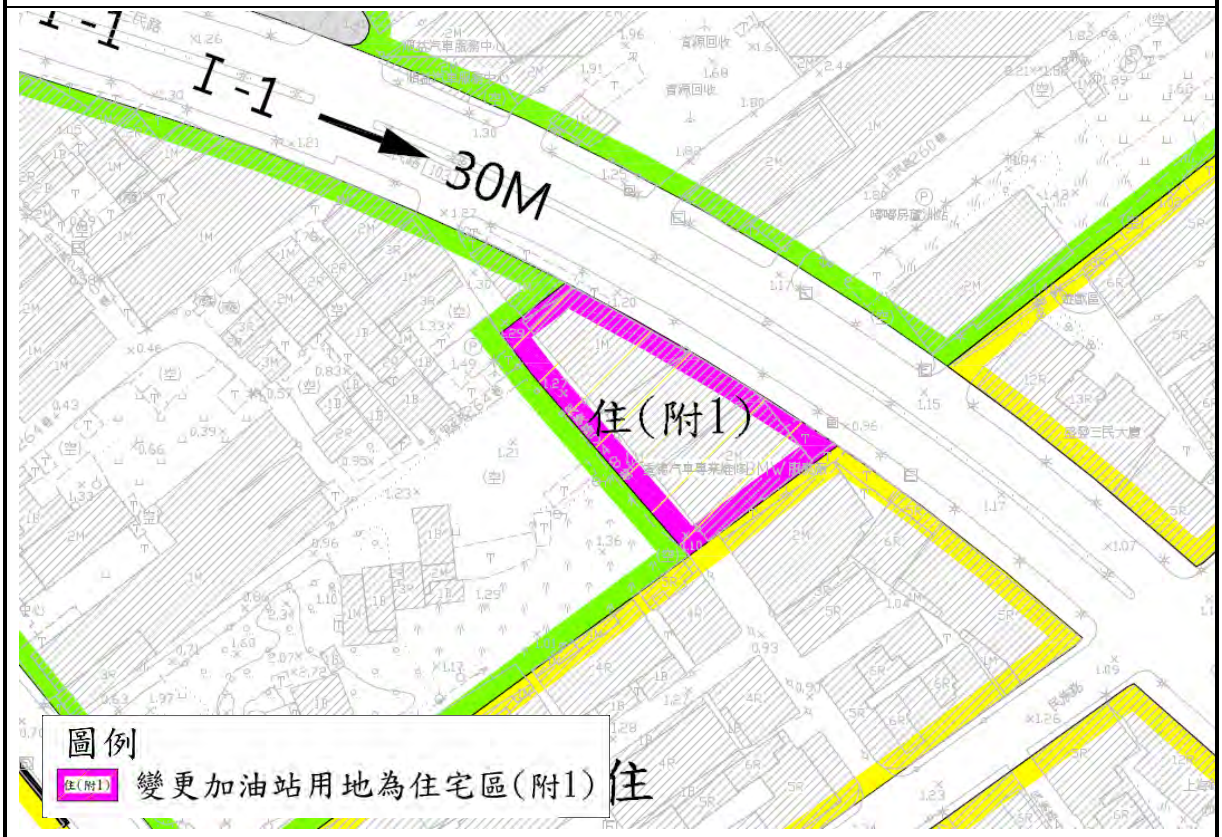


圖 15「變更蘆洲都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變更內容示意圖-變 2-14 案(油一)

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

再公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。	依再公開展覽條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
二、本計畫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，適用及其他有關法令規定。 但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審 議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。 73 年 8 月 31 日發布實施之「變更蘆洲都市計畫(部分農業區為住宅區、市場、公園、廣場、道路、人行步道、綠化步道)案(灰磕重劃區)，住宅區之容積率與其他分區之建蔽率及容積率應依本要點管制。74 年 12 月 31 日發布實施之「擬定蘆洲都市計畫(重陽聯絡道路鄰近地區)細部計畫區(重陽重劃區)，除住宅區之容積率外，其他分區之建蔽率及容積率應依本要點管制。	依再公開展覽條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

<table>
<tr><th>再公開展覽條文</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>三、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table>
<tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>住宅區(附)</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>住宅區(附 1)</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>60%</td><td>320%</td></tr>
<tr><td>商業區(附 1)</td><td>60%</td><td>320%</td></tr>
<tr><td>乙種工業區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>210%</td></tr>
<tr><td>古蹟保存區</td><td>50%</td><td>160%</td></tr>
<tr><td>宗教專用區</td><td>60%</td><td>160%</td></tr>
</table>
（一）住宅區(附)日後基地合併增建、改建、新建時，土地所有權人應無償提供 30%之必要性服務設施（如道路、公園、廣場、綠地等）供公眾使用。
（二）住宅區(附)無償提供30%之必要性服務設施得以代金折繳，捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之 1.4 倍。
公式：捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高計算)×30%</td><td>依再公開展覽條文內容通過。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>四、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</td><td>依再公開展覽條文內容通過。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>再公開展覽條文</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>公共設施種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td>公園用地(附1)</td><td>15%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td>兒童遊樂場用地(附1)</td><td>15%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td>學校用地</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>150%</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>社教用地兼供停車場用地</td><td>80%</td><td>400%</td></tr>
<tr><td>停車場及社會福利設施用地</td><td>60%</td><td>960%</td></tr>
<tr><td>停車場用地</td><td colspan="2">作為立體停車場使用時建蔽率不得大於70%，面臨15米道路以上者，1樓淨高不得小於4.2公尺，建物絕對高度不得超過面臨計畫道路寬度之1.5倍加上6公尺。</td></tr>
</table>
（一）社教用地兼供停車場使用以供運動休閒中心、托老托育中心、演藝廳、圖書室及停車場等相關設施及其附屬設施之使用為主。
（二）社教用地兼供停車場使用臨計畫道路側應留設開放空間。
（三）停車場及社會福利設施用地除維持停車場立體多目標使用外，得依中華民國行業標準分類，其容許使用種類為：
1. 社會住宅及其必要附屬設施。
2. 批發及零售業(限零售業)。
3. 住宿及餐飲業。
4. 專業、科學及技術服務業。
</td><td></td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>再公開展覽條文</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>5. 醫療保健及社會工作服務業。
6. 藝術、娛樂及休閒服務業(不含博弈業)。
7. 經新北市都市計畫委員會同意容許使用項目。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>五、各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：
（一）前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。
<table><tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度
（公尺）</th><th>側院深度
（公尺）</th></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>古蹟保存區</td><td>4.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>市場用地</td><td colspan="2">臨接道路部分退縮 3.52 以上建築</td></tr><tr><td>抽水站用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>6.00</td><td>3.00</td></tr></table>（二）隔計畫道路面對蘆洲李宅古蹟保存區建築，應自建築線至少退縮 4 公尺建築，供公眾使用並得計入法定空地，建築立面與色彩部分經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過。
（三）住宅區及住宅區(附 1)面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區及商業區(附 1)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</td><td>依再公開展覽條文內容通過。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

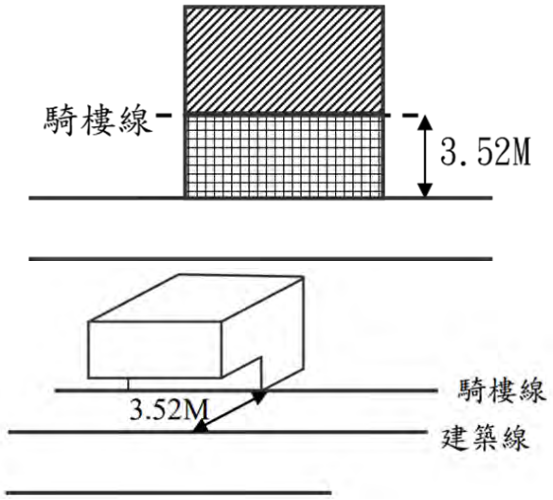
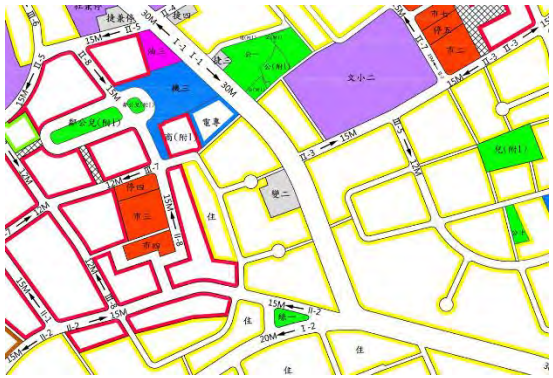
再公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
地相關規定辦理且供公眾通行。(詳見附圖一)。 （四）變電所用地(變二)(位置詳見附圖二)鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮 8.6 公尺(前方 3.6 公尺作為人行步道，後方 5 公尺植栽綠化)，臨接其他分區部分，應自基地境界線退縮 5 公尺植栽綠化，退縮部分 均得計入法定空地。 （五）中山二路 137 巷及集賢路 336 巷等 2 處 4 公尺寬計畫道路兩側建築基地，應自建築線退縮 2 公尺供公共通行使用，退縮部分得計入法定空地。(位置詳見附圖三) （六）除前述規定外，捷運三民高中站周邊住宅區(附 1)、商業區(附 1)應依附圖四規定退縮建築，得不依前開第(三)項規定辦理，其退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾通行。		
六、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理： （一）建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築	依再公開展覽條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 （二）為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經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。		
七、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。	依再公開展覽條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
八、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。 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。	依再公開展覽條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
九、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：	依再公開展覽條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
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。 (1) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (2) 興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (3) 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。 (4) 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。 (5) 捐建之公益設施樓地板面積應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位面積。		
十、 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。	依再公開展覽條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十一、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%： （一）距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面	依再公開展覽條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
積及容積移轉之總和上限。 （二）都市更新條例之獎勵容積，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。 （三）「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。		
十二、除依施行細則第 45 條規定外，保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案，應先經都設會審議通過。	依再公開展覽條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十三、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	依再公開展覽條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十四、除停車場及社會福利設施用地開挖率不得大於 90%外，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。	依再公開展覽條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十五、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：	依再公開展覽條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1. 為鼓勵私有古蹟之社會貢獻，且創造私有古蹟永續經營之契機，給予容積獎勵係數： (1) 依其對主動申請指定古蹟之社會貢獻度，給予容積移轉核算基準 0.4 倍之獎勵係數。 (2) 專案容積移轉所得收入公益化，給予容積移轉核算基準 0.2 倍之獎勵係數。 (3) 古蹟全面開放經營，給予容積移轉核算基準 0.15 倍之獎勵係數。 2. 為促進古蹟活化再利用及永續經營，本計畫區除保存文化資產古蹟外，亦可供文化教育及社區總體營造等相關活動使用，其使用內容應經本府文化資產保存主管機關核准。 古蹟保存區土地不得作為容積移轉接受基地。		
十六、 公園用地(附 1)、兒童遊樂場用地(附 1)倘符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條立體多目標使用作地下停車場使用之條件，應設置地下停車場，惟經本府交通局或地政局同意得免設置。	修正後通過。 **修正理由：** 依本府地政局新北地劃字第 1141451560 號函，配合本市通案性文字修正。 **修正後條文：** 十六、公園用地(公 1、公 15)、兒童遊樂場用地(兒 4、兒 8)、鄰里公園兼兒童遊樂場用地(鄰公兒 5)依公設多目標使用辦法規定申請開發應僅限設置地下停車場，惟經本府同意者不在此限。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十七、 本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	依再公開展覽條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
 附圖一 住宅區及住宅區(附 1)面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區及商業區(附 1)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	依再公開展覽條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
 附圖二 變電所用地(變二)位置示意圖	依再公開展覽條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
   附圖三 中山二路 137 巷及集賢路 336 巷等 2 處 4 公尺計畫道路兩側退縮位置示意圖	依再公開展覽條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
 附圖四 捷運三民高中站周邊地區退縮建築及人行通廊示意圖	依再公開展覽條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 3　「變更蘆洲都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案再公開展覽公民及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	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再 1	國本資產管制股份有限公司謝O賢/蘆洲區九芎段 126、222 地號	1. 本人所有坐落於蘆洲區九芎段 126、222 地號之土地，現況為本市蘆洲區正和街 40 巷全街廓。 2. 本土地以提供社會大眾通行之便利，已達區域發展之公益性及必要性。 3. 本人陳情貴局該兩筆土地變更為都市計畫公共設施用地。	請貴局變更為都市計畫公共設施用地道路用地、廣場用地(兼道路用地)。	未便採納。 1. 經查貴公司陳情蘆洲區九芎段 126、222 地號等 2 筆土地係屬 111 年 5 月 5 日核定實施「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案之「住宅區」。惟上開計畫業於 111 年 5 月 5 日發布實施，目前尚無辦理通盤檢討。 2. 又前開標的非屬本案公共設施通盤檢討範疇。故有關貴公司陳情變更住宅區為道路用地、廣場用地(兼道路用地)、綠地(兼道路用地)，俟下次蘆洲都市計畫通盤檢討時，可依都市計畫法第 19 條規定以書面載明姓名、地址提出陳情意見，本局將錄案納入公民或團體陳情意見，提請各級都市計畫委員會參考審議。	修正後通過。 **修正理由：** 請強化論述陳情位置非屬本案公共設施通盤檢討範疇之原因。 **修正後研析意見：** 未便採納。 1. 經查貴公司陳情蘆洲區九芎段 126、222 地號等 2 筆土地係屬 111 年 5 月 5 日核定實施「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案之「住宅區」，故其非屬本案公共設施專案通盤檢討範疇。 2. 有關貴公司陳情變更住宅區為公共設施用地一節，建議貴公司俟下次蘆洲都市計畫通盤檢討時，依都市計畫法第 19 條規定以書面載明姓名、地址提出陳情意見，市府將錄案納入公民或團體陳情意見，提請各級都市計畫委員會參考審議。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再 2	連O湘/蘆洲區鷺江段 711 地號	重劃後政府 45%、地主 55%，這樣分配不合理。	這塊地放置許久，政府應該賠償地主損失，地主分配率應提高。	未便採納。 1. 本案係依平均地權條例第 60 條規定辦理;「折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。」。 2. 又本案經地政局以 113 年 8 月	依市府研析意見通過。	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	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				14日新北地劃字第1131567158號函確認變更案財務皆屬可行在案，共同負擔比例初步評估為公共設施劃設比例37%,費用負擔比例8%，整體開發總負擔比例以45%為原則辦理。 3. 後續將依上開條例第21、29條規定辦理市地重劃及土地分配計算作業，並詳實載明於市地重劃計畫書。		

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再 3	李 O 瑤/蘆洲區鷺江段 602、604、605、693 地號	為何僅兒九先行完成徵收作業，報告書說為市地重劃方式，卻實則以協議價購方式處理。	1. 請公平處理其餘地主公平與權益受不公平待遇。 2. 時程加速。	部分採納。 (一)酌予採納部分 1. 有關兒九用地辦理徵收作業一事，係依本府開放性公共設施開闢作業原則辦理，參酌各區開闢率、每人享用公園面積、公園附近 1 公里內戶籍人口數、地上物情形、用地費、地方民意支持度、交通便利性等項目，綜合評比篩選出較佳之標的優先辦理，故本市開放性公共設施優先開闢標的之篩選，未有不公允之實，合先敘明。 2. 惟因考量兒九用地已有明確開闢計畫，後續將由協議價購取得，並採徵收辦理。故依本案「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」調整為分類 F，剔除於市地重劃範圍。 (二)未便採納部分 本案業於計畫書內檢附具體開闢時程及預算經費編列等證明文件，並於實施進度及經費核實載列，以為控管之依據。	依市府研析意見通過。	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	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再 4	李 O 瑤/蘆洲區鷺江段 604、693 地號	實施進度，過於籠統畫大餅。 1. 變更大漢溪北都市計畫(盧洲地區公共設施用地專案通盤檢討）案-書.pdf 第八章、第二節、一、市地重劃，「為確保都市計畫書具體可行，請於新北市都市計畫委員會審定細部計畫後..(略)...再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部遞予核定後實施。」及表 20 之工作內容。 2. 變更盧洲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案-書.pdf 變更大漢溪北都市計畫(盧洲地區公共設施用地專案通盤檢討)案-書.pdf 第七章、第二節、一、市地重劃，書後..(略)...再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部遞予核定後實施。」及表 21	依據「變更大漢溪北都市計畫（盧洲地區公共設施用地專案通盤檢討）案-書.pdf」與「變更盧洲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫案-書.pdf」此二文件中第一章、第一節計畫緣起「都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，亦嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。」 請市府就「盧洲地區公共設施用地專案通盤檢討」此公保地解編之實施進度明確規劃工作內容細項，並安排預計進度、排定時程網圖，且詳加說明。	未便採納。 本案業於計畫書內檢附具體開闢時程及預算經費編列等證明文件，並於實施進度及經費核實載列，以為控管之依據。	依市府研析意見通過。	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	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		之工作內容。 這是何種預計實施計畫?未見有時程甘特圖、預計工作／提送時程、要經等作業進度，同時本計畫將分為分為徵購、市地重劃及其他此三項，其實施工工作項目與進度均會相同? 地主已經承受未開發逾數十年，還要再受這種虛無飄渺的實施進度時程規劃?				
再 5	蔡O盈、李O瑩/蘆洲區集賢段 312 地號	請保留兒五含蓋的民族路 236 巷通行，因為本社區大門會無法通行。	-	酌予採納。 1. 經查所陳土地上有一住宅大樓，且其出入口皆臨接兒五用地，以民族路 236 巷通行。 2. 另除前開道路，兒五用地西側亦屬現有道路，且其現況權屬除集賢段 312-1 地號，後續由主管機關另行辦理取得外；其餘土地皆已取得。 3. 為考量既有道路通行機能、交通動線串聯，以及配置完整性，爰建議兒五用地現有道路範圍剔除於本計畫範圍，維持供公眾通行使用，故所陳土地之通行機能，將不受影響，未來得以	修正後通過。 **修正理由：** 考量後續民眾通行、指定建築線之需求，以及都市計畫紋理，兒五用地西側、南側變更為人行步道用地。 **修正後研析意見：** 酌予採納。 1. 經查所陳土地上有一住宅大樓，且其出入口皆臨接兒五用地，以民族路 236 巷通行。 2. 另除前開道路，兒五用地西側亦屬現有道路，且其現況權屬除集賢段 228、312-1 地號，其餘土地皆已取得。 3. 考量後續民眾通行、指定建築線之需	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	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				民族路 236 巷續為通行。	求，以及都市計畫紋理，兒五用地西側、南側變更為人行步道用地；尚未取得之土地，則納入整體開發辦理，變更為人行步道用地(附 1)。 4. 綜上，所陳土地之通行機能，將不受影響，未來得以民族路 236 巷續為通行。	
再 6	李 O 洽/蘆洲區鷺江段 602、604、605、693 地號	盧洲公一公園自 60 年 10 月 5 日「盧洲都市計劃說明書」公布以來，劃設為徵收迄今已近 54 年，對於土地所有權人使用有諸多限制，且僅有地價稅減免等微薄之補償，已造成所有權人權益嚴重損失。	1. 民眾權益已經被綁 50 餘年，既然已經通過解編，地政局應該同步啟動市地重劃程序，與此次再公展後送部正式核准作業同步進行，減少民眾財產權使用權利的損害。 2. 110 年 11 月公展提出的計劃，所有解編公保地均採市地重劃方式解編，報部內容示如此，請說明為何僅兒九公園已採用協議徵購方式處理，而其他公保地主並未收到類似通知。有厚此薄彼、私相授受之	部分採納。 (一)酌予採納部分 1. 有關兒九用地辦理徵收作業一事，係依本府開放性公共設施開闢作業原則辦理，參酌各區開闢率、每人享用公園面積、公園附近 1 公里內戶籍人口數、地上物情形、用地費、地方民意支持度、交通便利性等項目，綜合評比篩選出較佳之標的優先辦理，故本市開放性公共設施優先開闢標的之篩選，未有不公允之實，合先敘明。 2. 惟因考量兒九用地已有明確開闢計畫，後續將由協議價購取得，並採徵收辦理。故依本案「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」調整為分類 F，剔除於市地重劃範圍。 3. 另所陳公一用地內既有未徵收之人行步道用地，將納入本次	依市府研析意見通過。	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	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			虞，相對其他公保地主的財產自主權受到不公允待遇。若市府可提出加速市地重劃程序的方式，作為地主權益受損的補償作為，本條可不必列入記錄（參考第3、4二點）。 3. 務必提供市地重劃程序的大時程，因為地上物的拆遷會影響既有事業的營運計劃，闢如幼兒園的招生需要事前告知家長。 4. 原市地重劃採原地原配，可預知未來配地位置，地主可事先規劃，但此次跨區市地重劃打破此規則，地政局應提前啟動配地規劃。 5. 既有未徵收的人行步道，此次列入計劃道路，請說明後	整體開發範圍，採市地重劃方式辦理。 (二)未便採納部分 1. 本案業於計畫書內檢附具體開闢時程及預算經費編列等證明文件，並於實施進度及經費核實載列，以為控管之依據。 2. 另有關所陳土地配地事宜，按市地重劃實施辦法第 31 條規範，將採原位次分配原則辦理，並於都市計畫發布實施後，由本府地政局續為辦理市地重劃開發作業。		

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			續處置方式(徵收、列入解編母數?)。			
再7	杜O正/蘆洲區保和段1、7地號	1. 本人持有蘆洲區保和段1號土地持分1/9及鄰地保和段7號住宅用地所有權。 2. 7號住宅用地上，現有一棟2層RC房屋，該建物於民國57、58年間已興建完成。 房屋座落:福安里民權路52巷18號，稅籍編號：F04350198000 附書件：①房屋稅籍證明單②門牌證明書	懇請城鄉發展局酌情考量7號住宅用地大門口出入口處（1號公設地臨民權路52巷的三角騰空地）準予免納入徵收範圍，並準還1號公設地本人持分1/9土地予7號住宅用地所有權人。	未便採納。 1. 經查保和段1地號為本案兒四用地範圍內私有土地，現況為空地；保和段7地號為兒四用地西南側之住宅區，並有一工務局認定之合法建築物坐落，現由復興路105巷通行。 2. 又兒四用地係屬本案整體開發範圍，考量地方開放性公共設施需求，西側將維持劃設為兒童遊樂場用地；東側配合開闢現況及整體開發合理性，將變更為廣場兼道路用地。所陳保和段1地號土地範圍，未來將變更為廣場兼道路用地，可供公眾通行，故其臨接之建築物	依市府研析意見通過。	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	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		3. 約民國 83、84 年間，因政府土地重測造成 7 號土地建物前大門出入口處部分土地被劃入 1 號公設共有地內。		仍得依原有出入口通行，爰此，建議陳情土地維持納入本案整體開發範圍。 3. 另兒四用地係於60年蘆洲都市計畫案，考量地方公共設施需求而劃設，現考量廣場兼道路用地之完整性及可及性，而納入整體開發範圍，後續將透過市地重劃方式辦理，未有強制徵收之問題。 4. 惟有關陳情建議將保和段 1 地號持分面積，還予保和段 7 地號所有權人，按市地重劃實施辦法無相關處理原則可循。依同法第 31 條規定，市地重劃將採原位次分配原則辦理，且不得分配於公共設施用地及依法不能建築之土地，爰此，陳情人後續將配回可供建築土地，其建築及使用權益將不受影響。		

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再 8	鄭 O 仁/蘆洲區保和段 1 地號	我是保和 6 地段也是保和 1 地段的持分地主，由於保和 1 地段被劃為兒四，導致保和 6 地段無建築線，以前都是從復興路 105 巷 19 號進出。	保和 1 地段廣兼道路能指定為建築線，讓保和 6 地段能開發。請提供相關法規，讓保和 6 地段能指定保和 1 地段廣兼道路能當建築線。	酌予採納。 1. 經查保和段 1 地號為本案兒四範圍內私有土地，現況為空地；保和段 6 地號為範圍外之住宅區，並有工務局認定之合法建築物坐落，現由復興路 105 巷通行。 2. 又保和段 6 地號土地東北側之兒四用地屬本案整體開發範圍，未來將變更為「廣場兼道路用地」，倘本案發布實施後，該地號土地係因鄰接「廣場兼道路用地」，可依建築法第 48 條規定指定建築線。	依市府研析意見通過。	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	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再 9	李 O 璋/蘆洲區保佑段 184 地號	1. **現況交通壅塞與動線不良：**中正路 226 巷目前已為現有通行道路，但因無法直接銜接三民路，形成瓶頸，易造成區域交通擁堵。 2. 該筆國有地具關鍵地理位置：**本案中的國有地若能開闢作為道路銜接點，將成為中正路 226 巷通往三民路的重要通道，具交通節點功能。 3. **避免形成無尾巷問題：**若無適當銜接規劃，將導致新開發區域形成無尾巷，不利消防救援動線、居民通行與未來市容發展。 4. **提升生活便利與土地利用效率：**連通動線可提升周邊土地價值與使用效益，亦能提高未來開發與營運的整體品質。	1. 請貴機關於審議本案時，明確保留道路銜接通道之用地，避免未來阻斷通行可能。 2. 請評估將國有地納入都市計畫之道路系統規劃，串聯中正路 226 巷與三民路，並適度開闢成公共通道。	未便採納。 1. 經查中正路 226 巷非屬計畫道路，現況為 4 公尺既成巷道，僅得供地方通行使用。 2. 另陳情土地南側約 60 公尺處尚有民族路，其屬已開闢之計畫道路，寬度約為 15 公尺，現況可連通至三民路，並作雙向通行使用。 3. 依本府交通局新北交規字第 1141493840 號函，為避免過多交通量湧入中正路 226 巷，致使周邊住宅社區之居住環境受衝擊，爰建議維持現況使用，以民族路作為連通三民路之主要動線。	依市府研析意見通過。	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	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再10	鄭O仁/蘆洲區保和段1、6地號	懇請主管機關檢討本案土地保和1地號劃設為公共設施保留地之合理性，並協助解決導致原合法建物保和6地號無法改建使用之困境。 一、陳請人擁有新北市蘆洲區○段○小段保和1地號土地，50多年以來即居住於此，使用已久。該地原係一整筆土地，長年作為住宅及工廠使用，包含建物與前方庭院工作場地皆有圍牆區隔內外，大門開在復興路105巷進出，亦有門牌號碼佐證（從復興路35之3再更改為復興路105巷19號）。 二、因都市計畫變更，該筆土地被劃為兩部分：原	懇請主管機關檢討本案土地保和1地號劃設為公共設施保留地之合理性，並協助解決導致原合法建地保和6地號無法改建使用之困境。	酌予採納。 1. 經查保和段1地號為本案兒四範圍內私有土地，現況為空地；保和段6地號為範圍外之住宅區，並有工務局認定之合法建築物坐落，現由復興路105巷通行。 2. 又保和段6地號土地東北側之兒四用地屬本案整體開發範圍，未來將變更為「廣場兼道路用地」，倘本案發布實施後，該地號土地係因鄰接「廣場兼道路用地」，可依建築法第48條規定指定建築線。	依市府研析意見通過。	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	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		有住宅部分保留為建地，然住宅前方之庭院卻被劃設為公共設施保留地（如道路或綠地），雖尚未徵收或施作，然土地整筆擁有在前，都市計畫在後，因此造成整體基地不臨接現有道路。 三、依照現行建築法及都市計畫相關規定，建築基地須有合法道路臨接口可申請建照。但因前方庭院現為「公共設施保留地」，依法不得作為出入口使用，導致現有建地雖具合法權屬，卻因無法臨路而被限建、禁建，形成虛設，嚴重影響居住與改建權益。 四、陳請人及家人已				

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		世居於此多年，該住宅更為合法登記之既存建物，今因政策劃設不當而陷於建築死地，與保障人民財產權及居住權之憲法原則有所牴觸。 五、爰此，懇請主管機關審慎檢討該公共設施保留地之設置必要性，若確無短期開闢計畫，請考慮釋出還地於民或協助規劃改道調整，使本案建地得以合法臨路，恢復原有改建與使用之正當權益。				

<table>
<tr><td>案由</td><td>擬定汐止都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫案</td><td>辦理機關</td><td>新北市政府</td></tr>
<tr><td>類別</td><td>審議案</td><td>案　　號</td><td>第五案</td></tr>
<tr><td>說明</td><td colspan="3">

壹、變更機關：新北市政府

貳、法令依據：都市計畫法第 26 條

參、計畫緣起：

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

公設專通案前經 110 年 12 月 21 日新北市都市計畫委員會第 136 次會議審竣，後主要計畫經 114 年 8 月 12 日內政部都市計畫委員會第 1084 次會議審議通過，依其決議所示（略以)：「本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及新北市政府 114 年 6 月 3 日新北府城都字第 1141038732 號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。」，又依該會議紀錄附錄所示（略以)：「…九、其他及應補充事項：…（九）本案經本會審決通過後，變更內容如有超出原公開展覽範圍部分，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。」，為落實細部計畫符合主要計畫之指導，本案依前開內政部都市計畫委員會審竣通過之主要計畫內容，調整修正本案相關內容。

另配合 114 年 1 月 9 日發布實施「變更汐止主要計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)（第一階段）案」、114 年 2 月 11 日核定實施「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討)（配合主細計拆離)（第一階段）案」，已辦理主細計拆離，故將原擬定細部計畫修正為變更細部計畫、修正土地使用分區管制規定，以上再提新北市都市計畫委員會審議確認後，併同主要計畫案辦理再公開展覽作業。

肆、計畫範圍

本計畫以「變更汐止主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列第 1 案至第 15 案，包含電塔七、電塔四十六、文中四、公六、公兒十三、公九、公兒八、公兒九、市九、公一、公兒二、市一、綠一、

</td></tr>
</table>

說明	公兒十一、公兒三、公兒四、文中一、廣(停)四、公三、公(河)八、公八、機十、公兒五、公兒六、機八、綠十三、公(河)四、公四、自一、機四、綠十七及文高共 32 處公共設施用地，及公兒九、市九及公兒五鄰近之人行步道用地，公一、公兒六、公四及文高鄰近之道路用地，另包含公(河)四旁一處河川區為計畫範圍（詳圖 1)。 **伍、變更內容** 一、變更內容 本案依循「變更汐止主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討)」案指導及配合人民陳情案件，變更細部計畫、土地使用分區及公共設施用地配置，變更內容詳表1、變更示意圖詳圖2至圖16。 二、土地使用分區管制要點 本案依循114年2月11日核定實施「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討)（配合主細計拆離)（第一階段）案」、整併新北市都委會114年9月19日第177次會議審議通過之土地使用分區管制要點規定，並配合本案調整相關管制規定（詳表2)。 **陸、事業及財務計畫** 一、開發方式 (一)市地重劃 本計畫變4案至變11案所涉公共設施用地，由新北市政府以公辦跨區市地重劃方式辦理整體開發。 (二)自行依附帶條件開發 本計畫變12案、變13案由土地所有權人自行依附帶條件進行開發。 (三)主管機關依興闢計畫開闢 1、變14案由目的事業主管機關編列經費並依興闢計畫開闢。 2、其他未取得之公共設施用地：經檢討後維持原計畫，且無納入其他專案或跨區市地重劃整體開發取得者，應由目的事業主管機關編列經費，並依主管機關之興闢計畫開闢。 二、開發期程 本案有關以市地重劃方式辦理之整體開發案件，為確保都市計畫具體可行，應於新北市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；

說明	未能依上開程序辦理者，則維持原計畫。 **柒、辦理經過** 一、公告徵求意見：本案自105年11月17日起公告徵求意見30天（105年11月18日刊登於聯合報D2版）。 二、公開展覽：本案自109年7月31日公開展覽30日（109年7月31日刊登於聯合報 E8版、8月1日刊登於聯合報 C8版、8月2日刊登於聯合報 D1版），並於109年8月17日、8月19日上午10時於本市汐止區公所11樓禮堂舉辦公開展覽說明會。 三、市都委會審議：本案前經新北市都市計畫委員會110年12月21日第136次會議審竣，後主要計畫於111年1月20日報請內政部審議。 四、部都委會審議：本案主要計畫經內政部都市計畫委員會114年8月12日第1084次會議審議通過。 **捌、再提會審議事項** 一、配合114年1月9日發布實施「變更汐止主要計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)(第一階段）案」及114年2月11日核定實施「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段）案」，業已辦理主細計拆離，爰修正本案案名為「變更汐止細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。 二、配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會114年8月12日第1084次會議審議通過內容，修正本案變更內容（詳表1、圖2至圖16)。 三、配合汐止都市計畫主細計拆離及本案修正後變更內容，修正本案土地使用管制要點（詳表2)。 **玖、以上符合法定程序，提請大會審議。**
決議	一、依本次提會簡報及修正內容通過，將併同主要計畫續辦理再公開展覽事宜。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

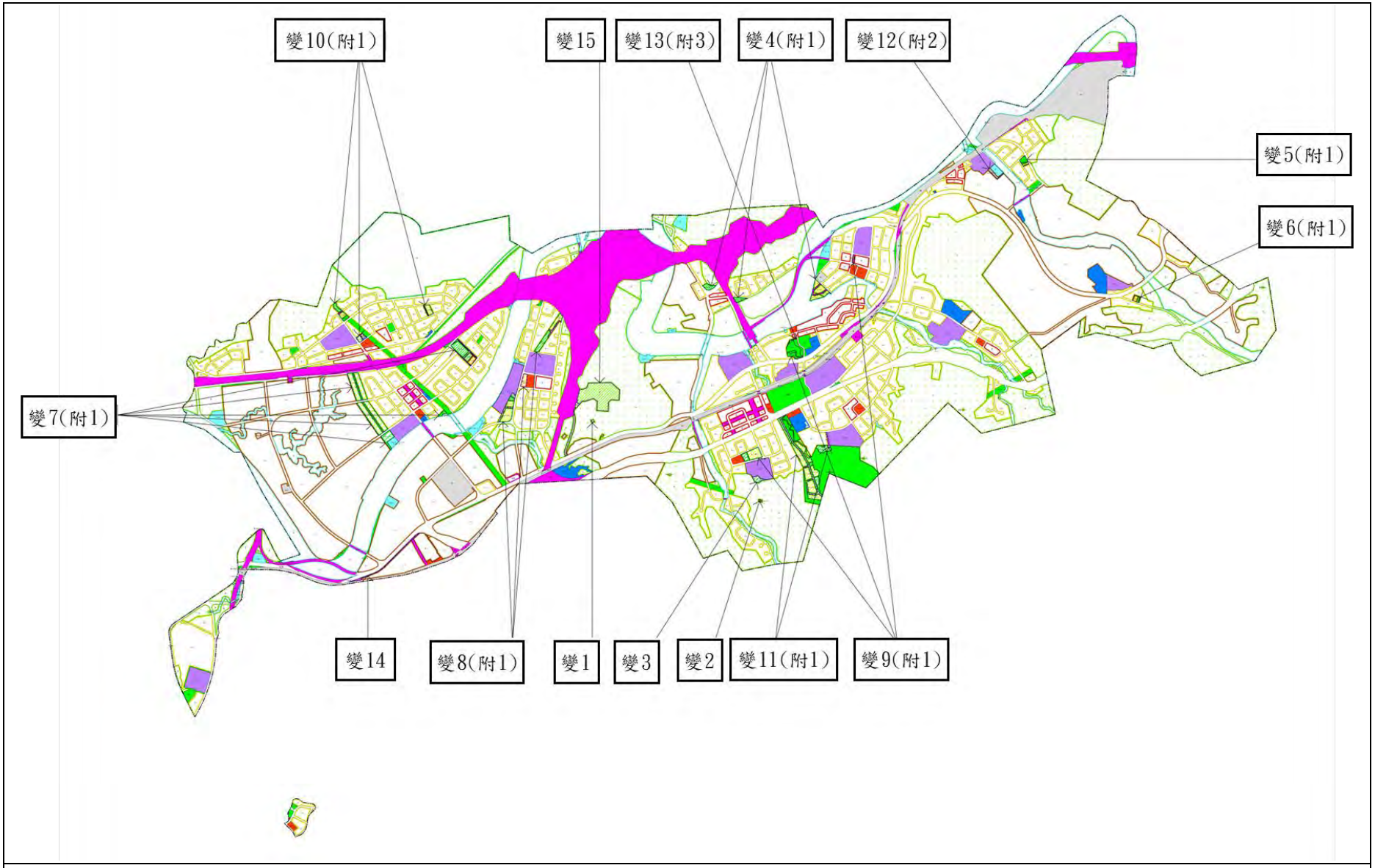


圖 1　「變更汐止細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變更位置示意圖

表 1 「變更汐止細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	電塔七 （大同路一段與大同路一段 515 巷交路口西北側約 145 公尺處）	電路鐵塔用地 (0.0001)	保護區 (0.0001)	1. 電塔七係於 80 年 4 月 29 日發布實施之「變更汐止都市計畫（部分保護區為電路鐵塔用地)」案中，依據電塔設置範圍由保護區變更為電路鐵塔用地，但該電塔範圍尚夾雜 1 筆大同段 55 地號屬私人土地。 2. 經查上開計畫變更理由載明變更範圍為舊地號樟樹灣番仔寮小段 373 地號部分土地，故其變更原意應未包含大同段 55 地號（舊地號為樟樹灣番仔寮小段 371 地號)。 3. 另比對地形圖，大同段 55 地號位於電塔七邊緣，未涉及電塔設置位置，且本案經函詢目的事業主管機關台灣電力股份有限公司確認該筆土地已無使用需求，故回復原分區為保護區。	照案通過。
2	電塔四十六 （汐碇路與水源路一段交路口東南側約 200 公尺處）	電路鐵塔用地 (0.0112)	保護區 (0.0112)	1. 經查電塔四十六（本市汐止區水源段 268、575 及 595 地號土地)最初係屬 58 年 12 月 24 日「汐止都市計畫案」劃設為保護區，後為配合台灣電力股份有限公司興建電塔所需，於 79 年 5 月 3 日發布實施「變更汐止都市計畫(部分公園、保護區為電路鐵塔用地)案」將保護區變更為電路鐵塔用地。 2. 今台灣電力股份有限公司為電路鐵塔改建工程事宜，因囿於地形因素無法於原用地範圍（本市水源段 268、575 地號）進行現地改建，將已取得同區同段 595 地號電路鐵塔用地及同區同段 596 地號保護區土地作為電塔遷移改建所需用地；另同區同段 596 地號保護區，業於 114 年 1 月 9 日發布實施「變更汐止主要計畫（第三次	照案通過。

編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
			原計畫	新計畫		
					通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)(第一階段)案」及114年2月11日核定實施「變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案」檢討變更為電路鐵塔用地。 3.綜合上述，本市汐止區水源段268、575地號電路鐵塔用地既經台灣電力股份有限公司確認已無土地使用需求，故本案將前開地號等2筆電路鐵塔用地恢復為保護區。	
3		文中四 (莊敬路與水源路一段交路口東側約90公尺處)	文中用地 (0.2331)	保護區 (0.2331)	1.本標的經本府教育局以105年12月9日新北教環字第1052200100號函確認部分文中用地(私有土地)已無使用需求。 2.文中四用地內南側私有土地非學校使用範圍，且現況為水池及陡坡，與學校使用範圍間有現有通道阻隔。 3.經檢討本案變更範圍之土地權屬、使用現況、私有地規模、基地條件等面向，屬於本市公共設施用地專案通盤檢討案中，恢復原分區或併鄰近分區變更之處理類型。 4.故綜合考量處理一致性與都市計畫合理性，檢討變更為保護區。	照案通過。
4	4-1	公六 (建成路與建成路57巷交路口西南側約265公尺處)	公園用地 (0.7010)	第二種住宅區(附1) (0.5795)	1.公六劃設多年尚未開闢，且經主管機關表示無相關開闢計畫。 2.公六雖鄰接河川區，但距實際河體範圍尚有堤防及堤邊空地阻隔，且經淹水潛勢模擬及歷史災害調查結果，均無涉及淹	照案通過。

編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
			原計畫	新計畫		
				道路用地（附1） (0.1215)	水範圍；另其西北側公兒十二大部分土地範圍已開闢為建成公園，經檢討可替代其開放空間機能。 3.配合整體開發需求，公六依毗鄰分區變更為第二種住宅區及周邊所需道路用地，附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發。	
	4-2	公兒十三 （建成路與建成路57巷交路口西南側約310公尺處）	公園兼兒童遊樂場用地 (0.2917)	第二種住宅區（附1） (0.2439)	1.公兒十三劃設多年尚未開闢，且經主管機關表示無相關開闢計畫。 2.公兒十三雖鄰接河川區，但距實際河體範圍尚有堤防及堤邊空地阻隔，且經淹水潛勢模擬及歷史災害調查結果，均無涉及淹水範圍；另其西北側公兒十二大部分土地範圍已開闢為建成公園，經檢討可替代其開放空間機能。 3.配合整體開發需求，公兒十三依毗鄰分區變更為第二種住宅區及周邊所需道路用地，附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發。	
				道路用地（附1） (0.0478)		
	4-3	公九 （汐萬路一段與汐萬路一段169巷交路口北側約50公尺處）	公園用地 (0.2339)	公園用地（附1） (0.2339)	1.公九劃設多年尚未開闢，且經主管機關表示無相關開闢計畫。 2.配合整體開發需求，公九維持公園用地，附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發。	
	4-4	公兒八 （汐萬路一段與長江街交路口東南側約40公尺處）	公園兼兒童遊樂場用地 (0.1878)	公園兼兒童遊樂場用地（附1） (0.1878)	1.公兒八劃設多年尚未開闢，且經主管機關表示無相關開闢計畫。 2.配合整體開發需求，公兒八維持公園兼兒童遊樂場用地，附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發。	照案通過。

編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
--	如上	--	附帶條件1： 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。	--	
5	公兒九及人行步道用地 （保長路與保一街交路口西南側約15公尺處）	公園兼兒童遊樂場用地 (0.0938)	第二種住宅區（附1） (0.0508)	1. 公兒九劃設多年仍有部分土地範圍尚未開闢，且經主管機關表示無相關開闢計畫；公兒九已開闢部分非屬本案變更範圍。 2. 配合整體開發需要適度縮減公園兼兒童遊樂場用地面積，部分土地依毗鄰分區變更為第二種住宅區，附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發。 3. 公兒九南側之未開闢人行步道用地，併同辦理變更為第二種住宅區，以利集中及擴大北側公兒九之劃設面積。	照案通過。
			公園兼兒童遊樂場用地（附1） (0.0430)		
		人行步道用地 (0.0167)	第二種住宅區（附1） (0.0167)		
	如上	--	附帶條件1： 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。	--	
6	市九及人行步道用地 （大同路三段與汐平路一段交路口東南側約100公尺	市場用地 (0.1499)	第二種住宅區（附1） (0.0945)	1. 市九劃設迄今尚未開闢，經主管機關表示已無使用需求（本府市場處105年11月24日新北市市字第1053411517號函）。 2. 另圍繞市九周邊之人行步道用地劃設迄今尚未開闢，又若市九解編後則已無設置步行空	照案通過。
			公園兼兒童遊樂場用地（附1） (0.0554)		

<table>
<tr><th colspan="2">編號</th><th>變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th>變更理由</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th></th><th>原計畫</th><th>新計畫</th><th></th><th></th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3"></td><td rowspan="2">處）</td><td rowspan="2">人行步道用地
(0.0494)</td><td>第二種住宅區（附1）
(0.0268)</td><td rowspan="2">間之必要，故納入併同辦理。
3.考量周邊500公尺範圍內並無公共開放空間服務，該地區有鄰里性開放空間需求，故部分土地變更為公兒用地，其餘土地依毗鄰分區變更為第二種住宅區，亦考量本案私有權屬複雜，採捐贈方式辦理可行性較低，故附帶條件仍以市地重劃方式辦理整體開發。</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>公園兼兒童遊樂場用地（附1）
(0.0226)</td></tr>
<tr><td>如上</td><td>--</td><td>附帶條件1：
1.本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。
2.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。</td><td>--</td></tr>
<tr><td rowspan="5">7</td><td rowspan="5">7-1</td><td rowspan="5">公一及周邊道路
（福德一路與福德一路141巷交路口西北側約85公尺處）</td><td>公園用地
(0.6677)</td><td>公園兼兒童遊樂場用地（附1）
(0.6677)</td><td rowspan="5">1.公一劃設多年尚未開闢，且經主管機關表示無相關開闢計畫。
2.公一及市一所夾未開闢8公尺道路用地劃設迄今尚未開闢，考量整體配置變更為公兒用地。
3.公一及市一配合62年2月21日發布實施「汐止鎮都市計畫配合高速公路部份變更計畫案」於北側及東側變更部分範圍為道路用地，該範圍經各單位確認已無配合高速公路工程開闢拓寬之必要。
4.綜合上述，配合整體開發需要，部分變更為公園兼兒童遊樂場用地，部分依毗鄰分區變更為第二種住宅區，附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發。
5.另考量通行及指定建築線需求，上述範圍兩側毗鄰之未開闢8公尺計畫道路，依本案共</td><td rowspan="5">照案通過。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">道路用地
(0.2907)</td><td>第二種住宅區（附1）
(0.0132)</td></tr>
<tr><td>公園兼兒童遊樂場用地（附1）
(0.1371)</td></tr>
<tr><td>道路用地（附1）
(0.1404)</td></tr>
</table>

編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
			原計畫	新計畫		
					同原則以道路中心線為界，併同納入整體開發範圍，以增加新闢公園兼兒童遊樂場用地之可及性。	
	7-2	公兒二 （福德二路156巷與福德二路交路口西南側約50公尺處）	公園兼兒童遊樂場用地 (2.3770)	第二種住宅區（附1） (1.6771)	1.公兒二劃設多年尚未開闢，且經主管機關表示無相關開闢計畫。 2.配合整體開發需要適度縮減公園兼兒童遊樂場用地面積，部分土地依毗鄰分區變更為第二種住宅區，附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發。 3.考量通行及指定建築線需求，於部分公兒二變更之第二種住宅區中間劃設8公尺細部計畫道路。	
				公園兼兒童遊樂場用地（附1） (0.4957)		
				道路用地（附1） (0.2042)		
	7-3	市一 （福德一路與福德一路141巷交路北側約10公尺處）	市場用地 (0.3997)	第二種住宅區（附1） (0.1968)	1.市一劃設迄今皆未開闢，經主管機關表示已無使用需求（本府市場處105年11月24日新北市市字第1053411517號函）。 2.配合整體開發需要，部分土地變更為公園兼兒童遊樂場用地，部分土地依毗鄰分區變更為第二種住宅區，附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發。	
				公園兼兒童遊樂場用地（附1） (0.2029)		
	7-4	綠一 （福德二路156巷與福德二路交路口西北側約50公尺處）	綠地用地 (1.4790)	第二種住宅區（附1） (1.3171)	1.綠一劃設多年尚未開闢，且經主管機關表示無相關開闢計畫。 2.經查綠一毗鄰乙種工業區現況已作為住商工混合、辦公大樓及倉儲等使用，已非傳統純製造工廠型態，故原隔離綠地規劃應可適度調整，活化地方發展。 3.配合整體開發需要，綠地用地依毗鄰分區變更為第二種住宅區，附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發;另盤點周邊500公尺範圍內開放空間，包含將	
				道路用地（附1） (0.1619)		

編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
			原計畫	新計畫		
					透過本通檢案整體開發興闢之南側部分公兒(原公兒二)、北側綠地用地(變 10 案原綠十三),及現況已開闢東北側公兒六、公兒七、園道用地,經檢討可替代其開放空間機能。 4.考量通行及指定建築線需求,於綠一變更為第二種住宅區中間劃設 8 公尺細部計畫道路。	
	7-5	公兒十一 (福德一路與中興路 150 巷 27 弄交路口東南側約 115 公尺處)	公園兼兒童遊樂場用地 (0.1117)	公園兼兒童遊樂場用地(附 1) (0.1117)	1.公兒十一劃設多年尚未開闢,且經主管機關表示無相關開闢計畫。 2.配合整體開發需求,公兒十一維持公兒用地,附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發。	
	--	如上	--	附帶條件 1: 1.本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地,合計面積以 45%土地為原則。	--	
8	8-1	公兒三 (樟樹一路 145 巷與樟樹二路交路口東北側約 45 公尺處)	公園兼兒童遊樂場用地 (0.9482)	第二種住宅區(附 1) (0.3347)	1.公兒三劃設多年尚未開闢,且經主管機關表示無相關開闢計畫。 2.公兒三內已有樟樹一路 155 巷開闢並銜接樟樹二路 302 巷,以通往東西兩側之樟樹一路及樟樹二路,考量保障周邊民眾既有通行權益及新劃設第二種住宅區之通行及指定建築線需求,劃設細部計畫道路。 3.配合整體開發需要適度縮減公園兼兒童遊樂場用地面積,部分土地依毗鄰分區變更為第二種住宅區,附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發。	照案通過。
				公園兼兒童遊樂場用地(附 1) (0.4761)		
				道路用地(附 1) (0.1374)		

編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
			原計畫	新計畫		
	8-2	公兒四 （工建路一段與樟樹二路交路口西北側約 15 公尺處）	公園兼兒童遊樂場用地 (1.0406)	第二種住宅區（附 1） (0.7783) 公園兼兒童遊樂場用地（附 1） (0.0946) 道路用地（附 1） (0.1677)	1. 公兒四劃設多年尚未開闢，且經主管機關表示無相關開闢計畫。 2. 配合整體開發需要適度縮減公園兼兒童遊樂場用地面積，部分土地依毗鄰分區變更為第二種住宅區，附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發。 3. 配合新劃設第二種住宅區之通行及指定建築線需求，劃設細部計畫道路。	
	8-3	文中一 （工建路一段與樟樹二路交路口西北側約 15 公尺處）	文中用地 (0.0804)	公園兼兒童遊樂場用地（附 1） (0.0804)	1. 部分文中一劃設迄今尚未開闢，經主管機關表示已無使用需求。 2. 配合整體開發需要，變更為公兒用地，附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發。	
	8-4	廣(停)四 （樟樹一路 141 巷與樟樹二路交路口東南側約 10 公尺處）	廣場兼停車場用地 (0.3036)	第二種住宅區（附 1） (0.3036)	1. 廣(停)四劃設迄今尚未開闢，經主管機關表示已無使用需求。 2. 配合整體開發需要，廣(停)用地依毗鄰分區變更為第二種住宅區，附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發。	
	--	如上	--	附帶條件 1： 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45%土地為原則。	--	
9	9-1	公三 （莊敬路與水源路一段	公園用地 (0.8271)	第二種住宅區（附 1） (0.6016)	1. 公三劃設多年尚未開闢，且經主管機關表示無相關開闢計畫。	照案通過。

編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
			原計畫	新計畫		
		交路口東北側約 95 公尺處）		公園兼兒童遊樂場用地（附 1） (0.2255)	2. 配合整體開發需要適度縮減面積變更為公園兼兒童遊樂場用地，部分土地依毗鄰分區變更為第二種住宅區，附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發。	
	9-2	公(河)八 （大同路二段與公園路交路口北側約 20 公尺處）	公園用地（兼供河川使用） (0.0440)	公園用地(兼供河川使用)（附 1） (0.0440)	1. 部分公(河)八劃設多年尚未開闢，且經主管機關表示無相關開闢計畫；另部分公(河)八已開闢範圍，非屬本案變更範圍。 2. 配合整體開發需求，公(河)八維持公(河)用地，附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發。	
	9-3	公八 （大同路二段與公園路交路口西北側約 25 公尺處）	公園用地 (0.2039)	公園用地（附 1） (0.2039)	1. 部分公八劃設多年尚未開闢，且經主管機關表示無相關開闢計畫;另部分公八已開闢範圍，非屬本案變更範圍。 2. 配合整體開發需求，公八維持公園用地，附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發。	
	9-4	機十 （建成路與建成路 57 巷交路口東北側約 15 公尺處）	機關用地 (0.0764)	商業區（附 1） (0.0764)	1. 機十劃設迄今尚未開闢，經主管機關表示已無使用需求。 2. 配合整體開發需要，依毗鄰分區變更為商業區，附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發。	
	--	如上	--	附帶條件 1： 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45%土地為原則。	--	
10	10-1	公兒五及人行步道用地 （民族一街	公園兼兒童遊樂場用地	第二種住宅區（附 1） (0.2572)	1. 公兒五劃設多年尚未開闢，且經主管機關表示無相關開闢計畫。 2. 公兒五西側之公二已開闢為	照案通過。

編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
			原計畫	新計畫		
		與民族二街84巷交路口東側約60公尺處）	(0.2747)	道路用地（附1）(0.0175)	金龍公園，經檢討可替代其開放空間機能。 3.配合整體開發需要，依毗鄰分區變更為第二種住宅區及道路用地，附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發。 4.公兒五西側人行步道用地，檢討變更為道路用地，以併同公兒五變更內容，提供6公尺細部計畫道路供指定建築線及提供交通通行機能。	
			人行步道用地(0.0319)	道路用地（附1）(0.0319)		
	10-2	公兒六及道路用地（明峰街與康寧街交路口東北側約10公尺處）	公園兼兒童遊樂場用地(0.1399)	第二種住宅區（附1）(0.1399)	1.部分公兒六劃設多年尚未開闢，且經主管機關表示無相關開闢計畫；另部分公兒六已開闢範圍，非屬本案變更範圍。 2.周邊500公尺範圍內開放空間，包含將透過本通檢案整體開發興闢之北側綠地用地（原綠十三)，及現況已開闢南側公兒六、東側公二、西側公兒七、園道用地（預計115年3月完工)，經檢討可替代其開放空間機能。 3.配合整體開發需要，依毗鄰分區變更為第二種住宅區，附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發。 4.另公兒六及綠十三間所夾之未開闢8公尺道路用地，併同納入整體開發範圍，以供指定建築線及增加新闢之北側綠地用地可及性。	
			道路用地(0.0305)	道路用地（附1）(0.0305)		
	10-3	機八（民族六街與中興路交路口東北側約15公尺處）	機關用地(0.2316)	第二種住宅區（附1）(0.1286)	1.機八劃設迄今尚未開闢，經主管機關表示已無使用需求。 2.配合整體開發需要及本府交通局評估周邊停車需求，依毗鄰分區變更為第二種住宅區，並劃設停車場用地，附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發	
				停車場用地（附1）(0.1030)		
	10-4	綠十三	綠地用地	綠地用地（附1）	1.綠十三劃設多年尚未開闢，且	

編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
			原計畫	新計畫		
		（明峰街與康寧街交路口東北側約75公尺處）	(0.1625)	(0.1625)	經主管機關表示無相關開闢計畫。 2.配合整體開發需求，綠十三維持綠地用地，附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發。	
	--	如上	--	附帶條件1： 1.本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。	--	
11	11-1	公(河)四及河川區 （新台五路一段與新興路交路口東南側約90公尺處）	公園用地（兼供河川使用） (0.1104)	第二種住宅區（附1） (0.1104)	1.公(河)四劃設多年尚未開闢，且經主管機關表示無相關開闢計畫。 2.依本市公共設施用地檢討變更原則，將部分公(河)四涉及「捷運汐止東湖線」捷運開發區預定地，自本標的檢討範圍排除；其餘非屬捷開區預定地範圍之私有土地仍納入解編標的。 3.配合整體開發需要，依毗鄰分區變更為第二種住宅區，附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發；另盤點周邊500公尺範圍內開放空間，包含將透過本通檢案整體開發興闢之西側公兒用地（變9案原公三），及現況已開闢北側公五、公八及公(河)八、運動場用地，經檢討可替代其開放空間機能。 4.後續溝渠改道依本府水利局審查結果改道施作（詳附件五）。	照案通過。
			河川區 (0.0140)	第二種住宅區（附1） (0.0140)	1.現行河川區及公(河)四係配合智慧溪兩側沿岸之用地範圍，前於93年3月12日發布實施「變更汐止都市計畫(配合	

編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
			原計畫	新計畫		
					基隆河整體治理計畫[前期計畫]）案檢討變更。 2. 河川區與公(河)四係依現況智慧溪流域範圍劃設，考量整體開發後，將進行現有溝渠整體水路路型調整作業，爰將河川區(第二種住宅區間包夾)併同納入整體開發標的。	
	11-2	公四及道路用地 （新台五路一段與新興路交路口東南側約 60 公尺處）	公園用地 (4.2748)	第二種住宅區（附 1） (2.5411)	1. 公四劃設多年尚未開闢，且經主管機關表示無相關開闢計畫。 2. 依本市公共設施用地檢討變更原則，將部分公四坡度陡峭、已開闢秀山里活動中心（新峰段 1767 地號）及配合「捷運汐止東湖線」捷運開發區預定地，自本標的檢討範圍排除；其餘土地仍納入解編標的。 3. 連接公四之未開闢道路用地，併同納入整體開發範圍，以供新闢公園用地服務當地居民，同時新闢道路亦可銜接新台五路、環山路及勤進路，改善當地交通路網。 4. 配合整體開發需要適度縮減公園用地面積，部分土地依毗鄰分區變更為第二種住宅區及相關公共設施用地，附帶條件以市地重劃方式辦理整體開發，以回應所有權人陳情訴求。	
				公園用地（附 1） (0.9093)		
				道路用地（附 1） (0.1320)		
				道路用地(兼供溝渠使用)（附 1） (0.6924)		
			道路用地 (0.0932)	道路用地（附 1） (0.0932)		
	--	如上	--	附帶條件 1： 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45%土地為原則。	--	
12		自一 （長安國小	自來水事業用地	乙種工業區(再發展區)（附 2）	考量自來水公司使用需求範圍，且亦無其他機關有機關用地需	照案通過。

編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
	南側)	(0.1647)	(0.1647)	求，故調整無需求用地範圍。另因本案為自來水事業用地、學校用地及乙種工業區所包圍，其區位不適宜劃設住商及鄰里性公設，難以整體開發方式辦理，且與毗鄰工業區權屬相同，土地所有權人亦陳情要求調整為工業區，故依本市公共設施用地檢討變更原則，依毗鄰乙種工業區，檢討變更為乙種工業區(再發展區)(附 2)，並訂定附帶條件規定。	
	如上	--	附帶條件 2： 1. 變更範圍建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 115%，惟倘經捐贈不低於 45%之公共設施用地並以折算代金繳納，容積率得調高為 210%，前開回饋事項應於建造執照或變更使用執照核准前完成。 2. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰乙種工業區公告土地現值之 1.4 倍。 3. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。	--	

編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
13	機四 （大同路二段與公園路交路口西北側約 25 公尺處）	機關用地 (0.0106)	商業區(再發展區) (附 3) (0.0106)	經檢視 58 年發布實施之「汐止都市計畫案」都市計畫圖，研判本市汐止區中正段 1240 地號土地於都市計畫發布前已有建築迄今，且該機關用地亦無單位表達需求，故依本市公共設施用地檢討變更原則，依毗鄰商業區，檢討變更為商業區(再發展區)(附 3)，並訂定附帶條件規定。	照案通過。
	如上	--	附帶條件 3： 1. 變更範圍建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 176%，惟倘經捐贈不低於 45%之公共設施用地並以折算代金繳納，容積率得調高為 320%，前開回饋事項應於建造執照或變更使用執照核准前完成。 2. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰商業區公告土地現值之 1.4 倍。 3. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。	--	
14	綠十七 （大同路一	綠地用地 (0.3429)	道路用地 (0.3429)	經本府交通局評估大同路一段有道路拓寬之急迫性，故將帶狀公設綠十七一併納入本案檢討	照案通過。

編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
	段與新台五路一段交路口西側約600公尺)			變更為道路用地，後續由道路主管機關編列預算取得土地或土地所有權人辦理容積移轉，以完成道路開闢作業。	
15	文高用地及道路用地 (大同路一段與大同路一段515巷交路口北側約200公尺處)	文高用地 (3.5854) 道路用地 (0.4458)	保護區 (4.0312)	1.經查文高用地及其周邊道路用地最初係屬58年12月24日發布實施「汐止都市計畫」案範圍內之「保護區」，後於93年1月20日發布實施「變更汐止都市計畫(第二次通盤檢討)」案檢討變更「保護區」為「文高用地」及「道路用地」。 2.因文高用地及其道路用地經主管機關確認已無使用需求，爰依本市公共設施用地檢討變更原則恢復為保護區。	照案通過。

圖 2 「變更汐止細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變 1 案變更內容示意圖

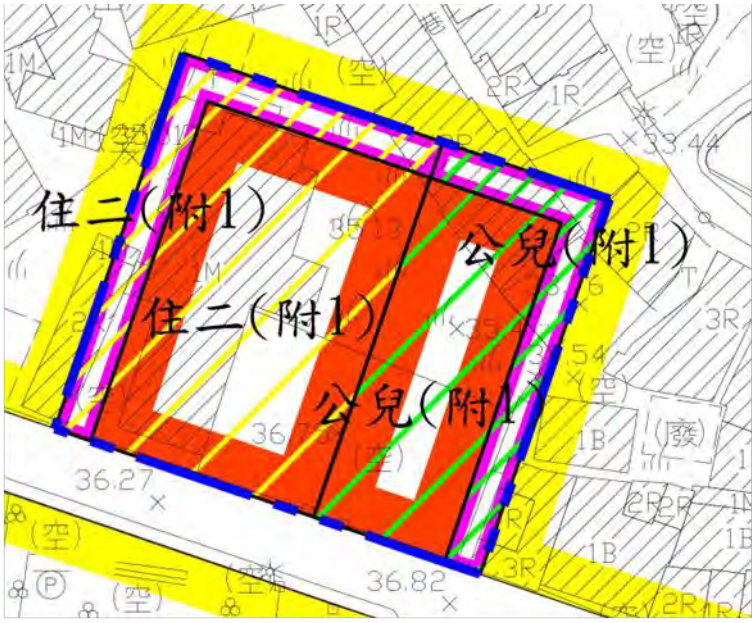
圖 3 「變更汐止細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變 2 案變更內容示意圖

圖 4 「變更汐止細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變 3 案變更內容示意圖

圖 5 「變更汐止細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變 4 案變更內容示意圖

圖例
- 住二(附1) 變更公園兼兒童遊樂場用地為第二種住宅區(附1)
- 公兒(附1) 變更公園兼兒童遊樂場用地為公園兼兒童遊樂場用地(附1)
- 住二(附1) 變更人行步道用地為第二種住宅區(附1)

圖 6 「變更汐止細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變 5 案變更內容示意圖



圖例
- 住二(附1) 變更市場用地為第二種住宅區(附1)
- 公兒(附1) 變更市場用地為公園兼兒童遊樂場用地(附1)
- 住二(附1) 變更人行步道用地為第二種住宅區(附1)
- 公兒(附1) 變更人行步道用地為公園兼兒童遊樂場用地(附1)

圖 7 「變更汐止細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變 6 案變更內容示意圖

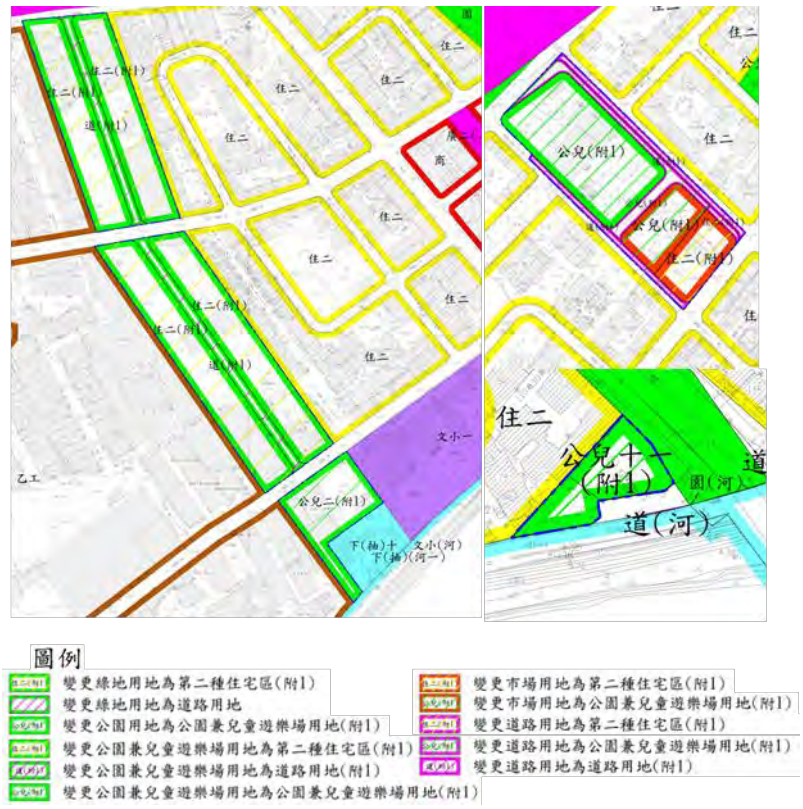


圖 8 「變更汐止細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變 7 案變更內容示意圖

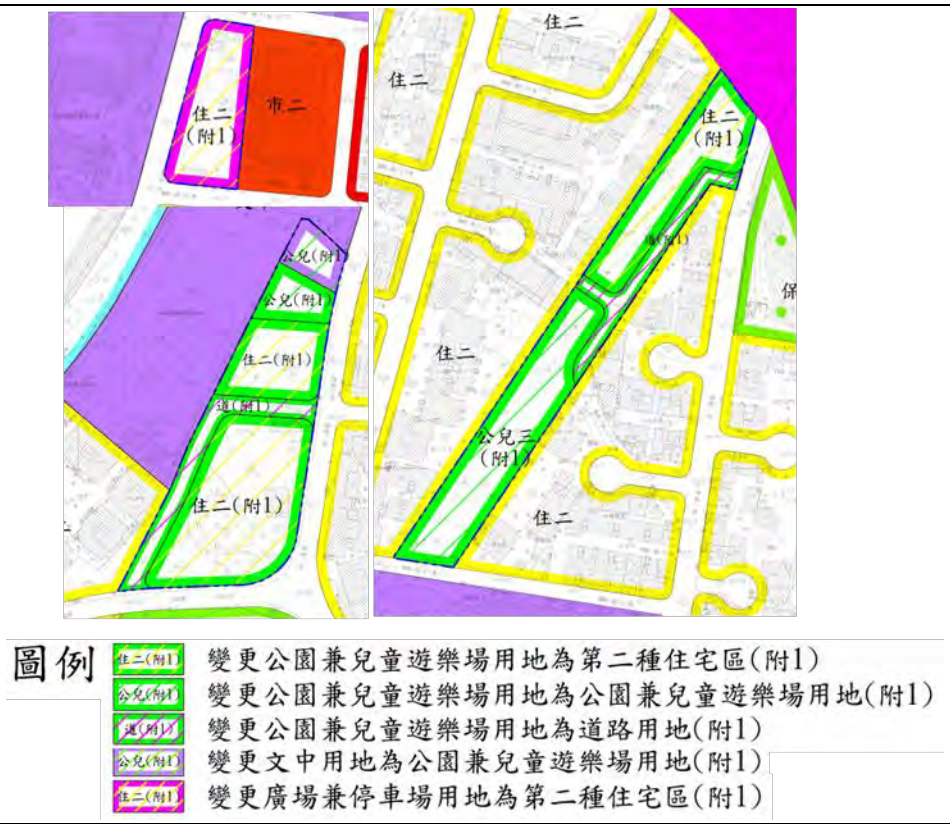


圖 9 「變更汐止細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變 8 案變更內容示意圖

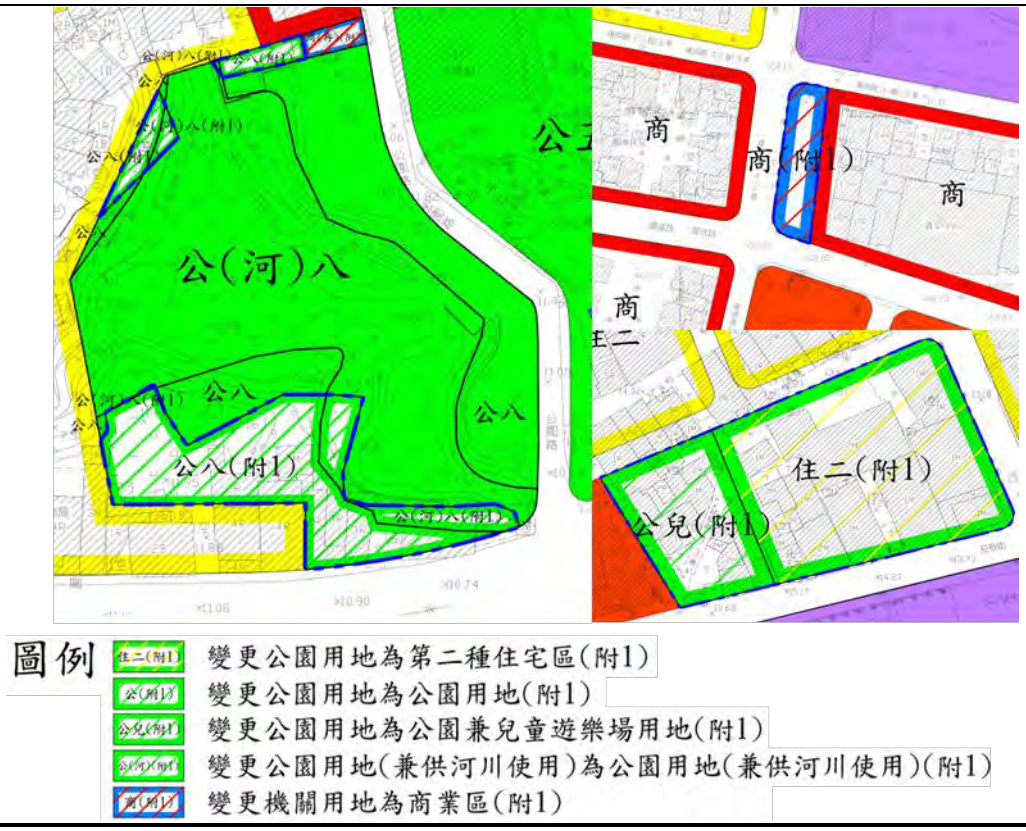


圖 10 「變更汐止細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變 9 案變更內容示意圖

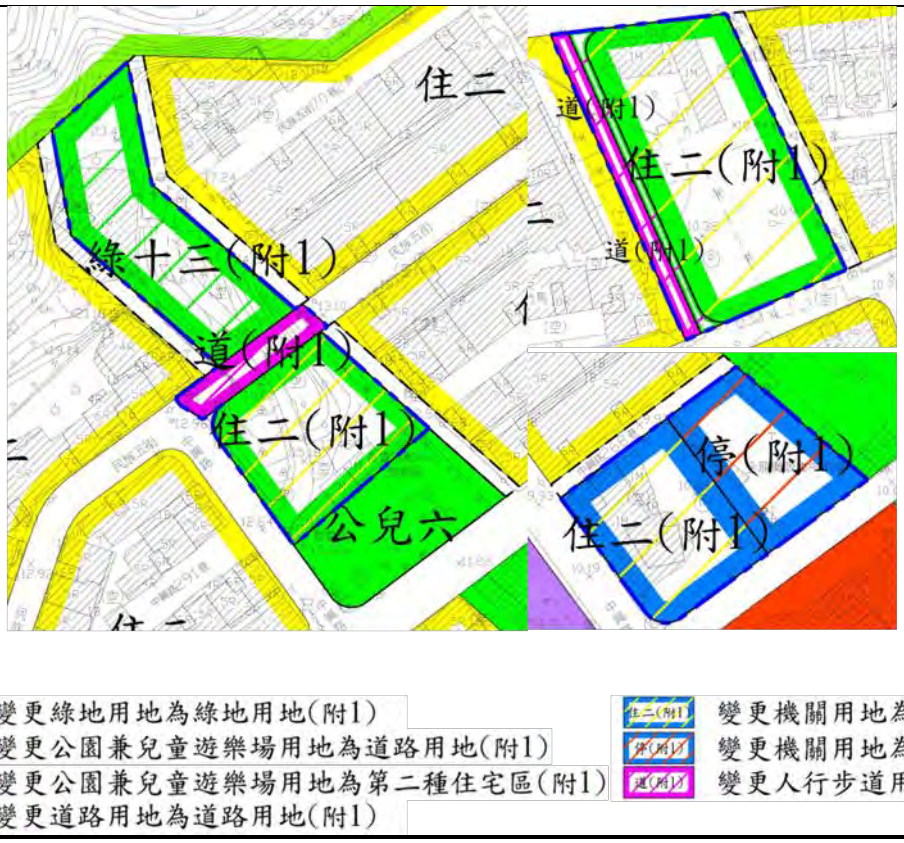
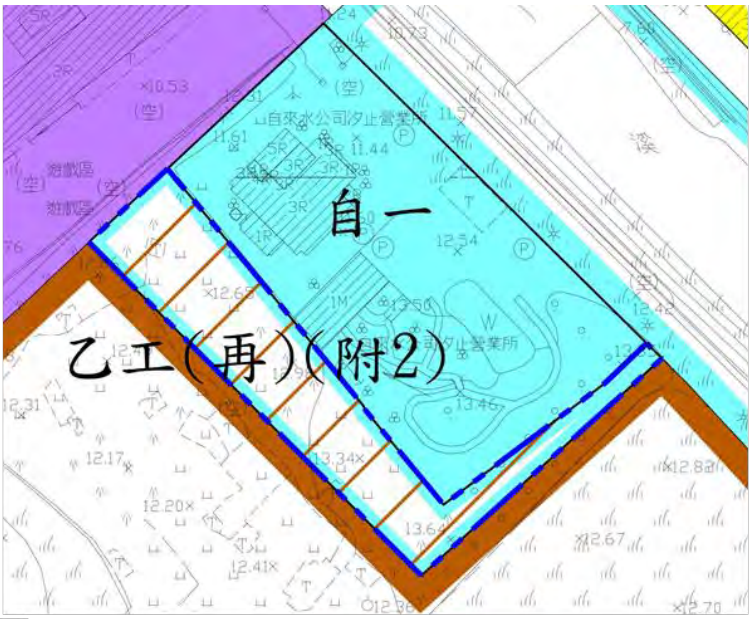


圖 11 「變更汐止細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變 10 案變更內容示意圖

圖例

- 住二(附1) 變更河川區為第二種住宅區(附1)
- 公(附1) 變更公園用地為公園用地(附1)
- 住二(附1) 變更公園用地為第二種住宅區(附1)
- 道(附1) 變更道路用地為道路用地(附1)
- 變更公園用地為道路用地(兼供溝渠使用)(附1)
- 道(附1) 變更公園用地為道路用地(附1)
- 住二(附1) 變更公園用地(兼供河川使用)為第二種住宅區(附1)

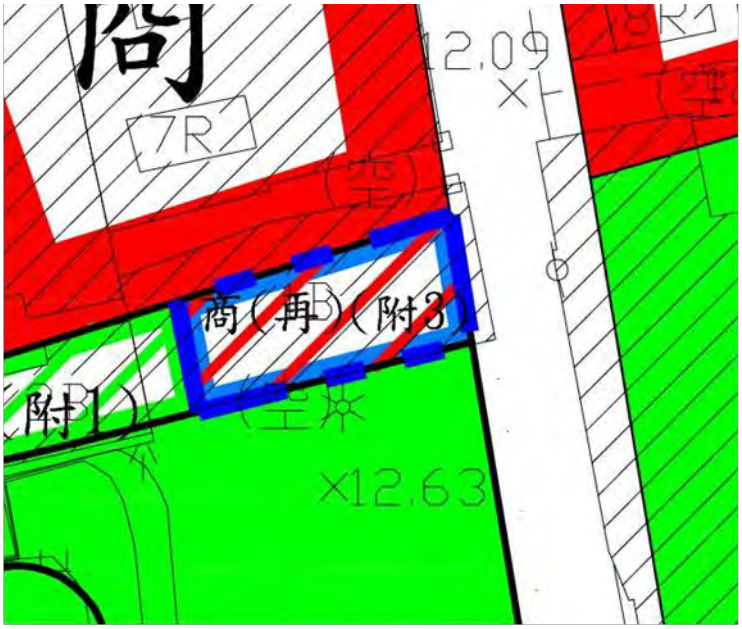
圖 12 「變更汐止細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變 11 案變更內容示意圖



圖例

- 乙工(再)(附2) 變更自來水事業用地為乙種工業區(再發展區)(附2)

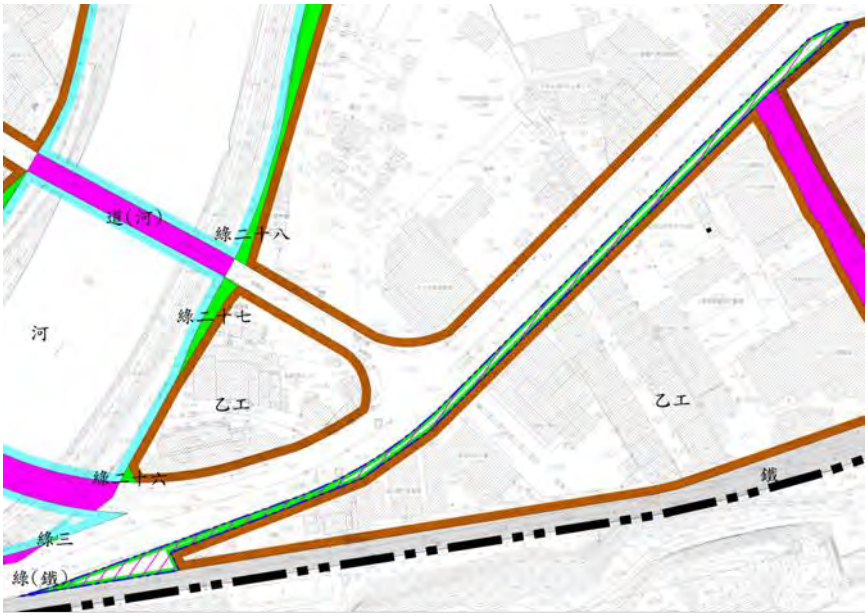
圖 13 「變更汐止細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變 12 案變更內容示意圖



圖例

商(再)(附3) 變更機關用地為商業區(再發展區)(附3)

圖 14 「變更汐止細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變 13 案變更內容示意圖



圖例

變更綠地用地為道路用地

圖 15 「變更汐止細部計畫(公共設施用地專案通.盤檢討)案」變 14 案變更內容示意圖

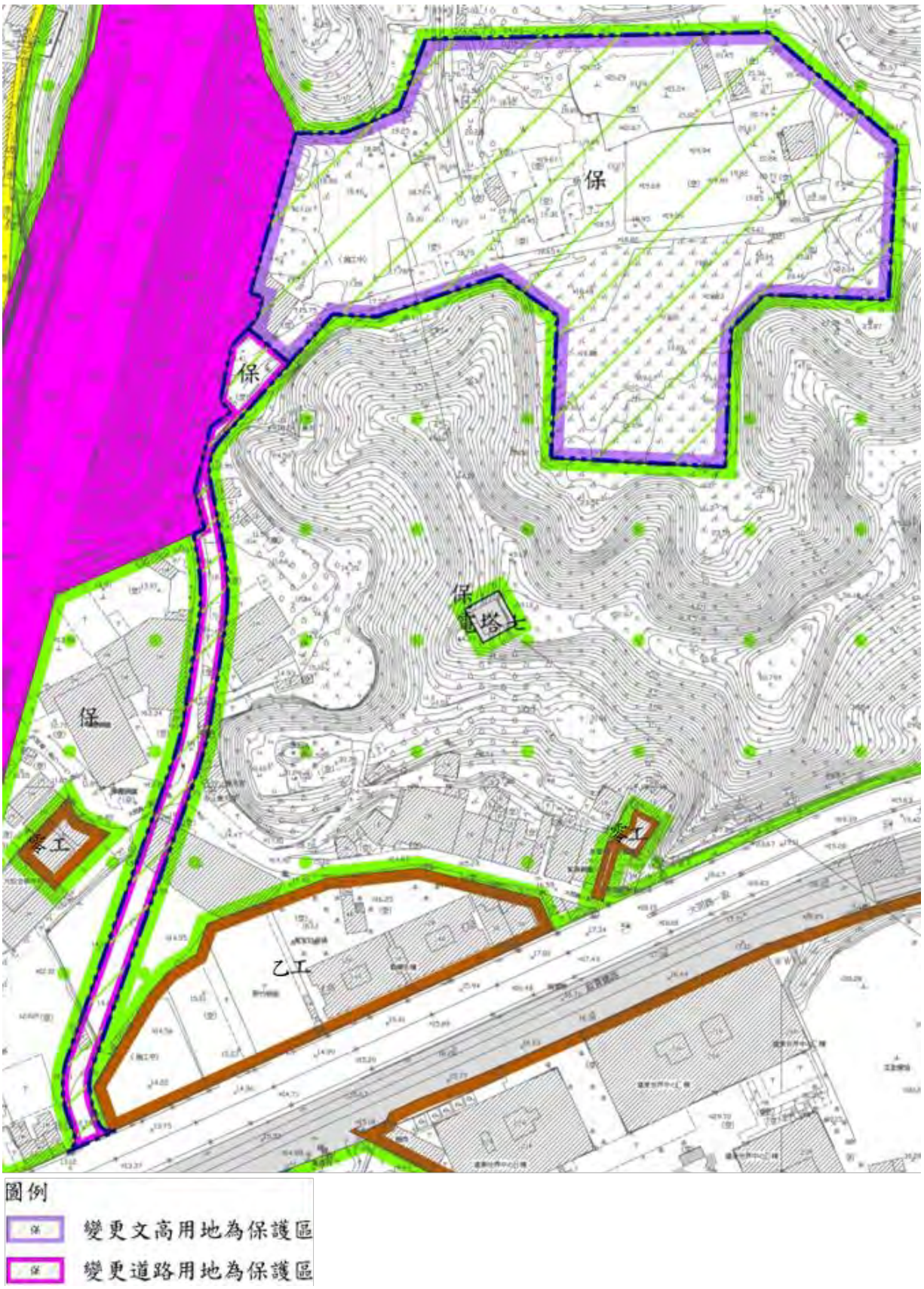
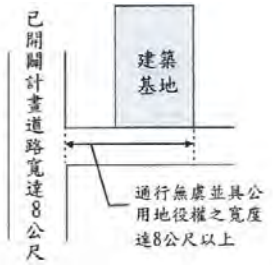


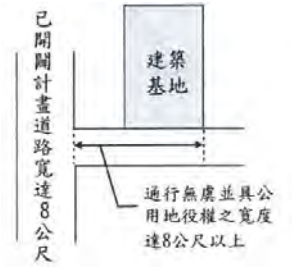
圖 16 「變更汐止細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變 15 案變更內容示意圖

表 2 「變更汐止細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」土地使用分區管制要點修正條文對照表

<table>
<tr><th>現行條文
114 年 2 月 11 日核定實施「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細計拆離)（第一階段)案」土地使用分區管制要點</th><th>110 年 12 月 21 日
市都委會第 136 次會議審議通過條文</th><th>本次提會修正內容</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。</td><td>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。</td><td>維持市都委會第 136 次會議審議通過條文（同現行條文）。</td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
<tr><td>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。
但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。
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。</td><td>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則、汐止都市計畫土地使用分區管制要點及本要點規定辦理外，前開未規定者，適用及其他有關法令規定。</td><td>維持現行條文內容。</td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
<tr><td>三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。
<table>
<tr><th>土地使用分區及公共設施用地種類</th><th>容許使用內容</th></tr>
<tr><td>電信專用區</td><td>應依都市計畫法新北市施行細則第 34 條之第 1 項第 1 款至第 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>社會福利設施用地</td><td>依中華民國行業標準分類，其容許使用種類為1.社會住宅及其必要附屬設施。2.批發及零售業（限零售業)。3.住宿及餐飲業。4.醫療保健及社會工作服務業。5.經新北市都市計畫委員會同意容許使用項目。</td></tr>
</table></td><td>未規定。</td><td>維持現行條文內容。</td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>現行條文
114 年 2 月 11 日核定實施「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細計拆離)（第一階段)案」土地使用分區管制要點</th><th>110 年 12 月 21 日
市都委會第 136 次會議審議通過條文</th><th>本次提會修正內容</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr>
<td>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：
<table>
<tr><th colspan="2">土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>第一種住宅區</td><td rowspan="5">依施行細則規定辦理</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>240%</td></tr>
<tr><td colspan="2">商業區</td><td>320%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">工業區</td><td>乙種工業區</td><td rowspan="2">210%</td></tr>
<tr><td>零星工業區</td></tr>
<tr><td colspan="2">加油站專用區</td><td>40%</td><td>120%</td></tr>
</table>
(一)風景區內之現有水域範圍不得計入基地面積計算；非經主管機關核准，不得任意變更地形。
(二)依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳附圖一】。
附圖一 依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上


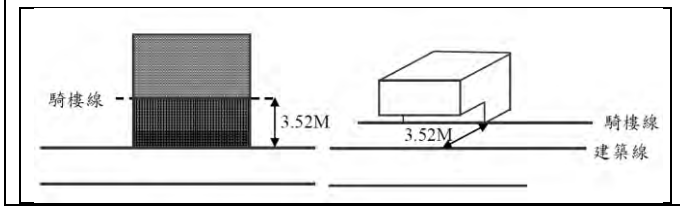
</td>
<td>三、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table>
<tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td>第二種住宅區(附)</td><td>50%</td><td>240%</td></tr>
<tr><td>商業區(附)</td><td>70%</td><td>320%</td></tr>
<tr><td>乙種工業區(再)(附)</td><td>60%</td><td>115.5%</td></tr>
<tr><td>宗教專用區(附)</td><td>60%</td><td>88%</td></tr>
</table>
(一)乙種工業區(再)(附)建築物改建、增建或拆除後以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為 210%；捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰之乙種工業區公告土地現值之 1.4 倍。
捐獻代金之數額＝三家以上專業估價者查估基地之價格（取最高價計算）×45%。
(二)宗教專用區(附)經捐贈不低於 45%之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高為 160%；捐獻代金之數額=變更土地面積×變更後第一次</td>
<td>修正理由：
1. 依現行條文修正。
2. 配合內政部都委會 114 年 8 月 12 日第 1084 次會議審議通過之主要計畫案內容，刪除宗教專用區相關內容；另增訂「第二種住宅區（附 1）」、「商業區（附 1）」、「乙種工業區(再發展區)（附 2)」、「商業區(再發展區)(附 3)」之建蔽率、容積率(計算如下），其附帶條件規定詳變更內容明細表：
(1) 商業區(再發展區)（附 3)：土地所有權人尚未依附帶條件規定完成回饋事項之前，其容積率不得大於 176%（按商業區容積率之 55%調降，並取整數位計之（320%*55%＝176%））。
(2) 乙種工業區(再發展區)（附 2)：土地所有權人尚未依附帶條件規定完成回饋事項之前，其容積率不得大於 115%(按乙種工業區容積率之 55%調降，並採無條件捨去取整數位計之（210%*55%≒115%））。
3. 配合新北市都委會 114 年 9 月 19 日第 177 次會議審議通過之土地使用分區管制要點，增訂第二種住宅區(附)相關規定。
修正後條文：
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：
<table>
<tr><th colspan="2">土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td rowspan="3">住宅區</td><td>第一種住宅區</td><td rowspan="3">依施行細則規定辦理</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>240%</td></tr>
<tr><td><u>第二種住宅區(附)</u></td><td><u>132%</u></td></tr>
</table>
</td>
<td>依本次提會修正內容通過。</td>
</tr>
</table>

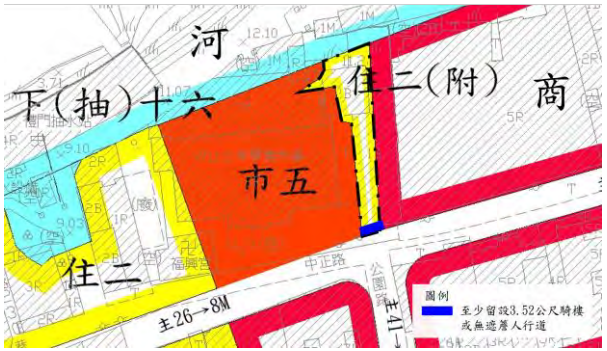
<table>
<tr><th>現行條文
114 年 2 月 11 日核定實施「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細計拆離)（第一階段)案」土地使用分區管制要點</th><th>110 年 12 月 21 日
市都委會第 136 次會議審議通過條文</th><th>本次提會修正內容</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>前項住宅區依都市更新條例法令實施都市更新事業且臨路條件符合下列之一規定者，其容積率得調整為 240%：
(一)面臨計畫道路為 6 公尺以上未達 8 公尺者。
(二)面臨指定現有巷道 6 公尺以上未達 8 公尺者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 6 公尺以上。</td><td>宗教專用區土地公告現值×1.4×45%。</td><td>
<table>
<tr><td></td><td>第二種住宅區（附 1）</td><td></td><td>240%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">商業區</td><td>商業區</td><td></td><td>320%</td></tr>
<tr><td>商業區（附 1）</td><td></td><td>320%</td></tr>
<tr><td>商業區(再發展區)（附 3）</td><td></td><td>176%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">工業區</td><td>乙種工業區</td><td></td><td>210%</td></tr>
<tr><td>乙種工業區(再發展區)（附 2）</td><td></td><td>115%</td></tr>
<tr><td>零星工業區</td><td></td><td>210%</td></tr>
<tr><td colspan="2">加油站專用區</td><td>40%</td><td>120%</td></tr>
</table>
(一)風景區內之現有水域範圍不得計入基地面積計算；非經主管機關核准，不得任意變更地形。
(二)依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳附圖一】。
附圖一 依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上
 

前項住宅區依都市更新條例法令實施都市更新事業且臨路條件符合下列之一規定者，其容積率得調整為 240%：</td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>現行條文
114 年 2 月 11 日核定實施「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細計拆離)（第一階段)案」土地使用分區管制要點</th><th>110 年 12 月 21 日
市都委會第 136 次會議審議通過條文</th><th>本次提會修正內容</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>1. 面臨計畫道路為 6 公尺以上未達 8 公尺者。
2. 面臨指定現有巷道 6 公尺以上未達 8 公尺者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 6 公尺以上。
(三)第二種住宅區(附)附帶條件規定如下：
1. 建蔽率依施行細則規定辦理，容積率不得大於 132%，惟倘經捐贈不低於 45%之公共設施用地並折算代金繳納,容積率得調高為 240%，前開回饋事項應於建造執照或變更使用執照核准前完成。
2. 捐獻代金之數額由新北市委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰土地公告現值之 1.4 倍。
3. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。</td><td></td></tr>
<tr><td>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：
<table><tr><th colspan="2">公共設施種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>文中以下</td><td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td><td>150%</td></tr><tr><td>高(中)職</td><td>200%</td></tr><tr><td colspan="2">停車場用地</td><td>作立體使用時 70%</td><td>依有關規定辦理</td></tr><tr><td colspan="2">市場用地</td><td>50%</td><td>240%</td></tr></table></td><td>四、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table><tr><th>公共設施用地</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>公園用地(附)</td><td>15%</td><td>30%</td></tr><tr><td>公園用地(兼供河川使用)(附)</td><td>15%</td><td>30%</td></tr></table></td><td>修正理由：
1. 依現行條文修正。
2. 配合內政部都委會 114 年 8 月 12 日第 1084 次會議審議通過之主要計畫案內容，刪除「公園兼兒童遊樂場用地(兼供道路使用)(附)」相關規定，並增「公園用地（附 1）」、「公園用地(兼供河川使用）（附 1）」、「公園兼兒童遊樂場用地（附 1）」、「停車場用地（附 1）」之建蔽率及容積率規定。</td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>現行條文
114 年 2 月 11 日核定實施「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細計拆離)（第一階段)案」土地使用分區管制要點</th><th>110 年 12 月 21 日
市都委會第 136 次會議審議通過條文</th><th>本次提會修正內容</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr>
<td>
<table>
<tr><td>運動場用地</td><td>15%</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>下水道用地（含供抽水站、截流站使用）、自來水事業用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>抽水站用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>社會福利設施用地</td><td>50%</td><td>400%</td></tr>
</table>
園道用地應以最大植栽綠化面積設計，不得低於 60%，但情況特殊經都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）同意者，得不受前開規定限制。
社會福利設施用地不得申請其他容積獎勵，且非屬社會住宅之其他容許使用，其合計使用比率不得高於 30%。
</td>
<td>
<table>
<tr><td>公園兼兒童遊樂場用地(附)</td><td>15%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td>公園兼兒童遊樂場用地(兼供道路使用)(附)</td><td>15%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td>停車場用地（附）</td><td>平面使用：10%
立體使用：80%</td><td>平面使用：其附屬設施 20%
立體使用：960%</td></tr>
</table>
</td>
<td>
3. 配合新北市都委會 114 年 9 月 19 日第 177 次會議審議通過之土地使用分區管制要點，增訂市場用地（市五）建蔽率 70%、容積率 240%。
修正後條文：
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：
<table>
<tr><th colspan="2">公共設施種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td colspan="2">公園用地(附 1)、公園用地(兼供河川使用)（附 1)、公園兼兒童遊樂場用地(附 1)</td><td>15%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>文中以下</td><td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td><td>150%</td></tr>
<tr><td>高(中)職</td><td>200%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">停車場用地</td><td>停車場用地</td><td>作立體使用時 70%</td><td>依有關規定辦理</td></tr>
<tr><td>停車場用地（附 1）</td><td>作立體使用時 70%</td><td>依有關規定辦理</td></tr>
<tr><td rowspan="2">市場用地</td><td>市場用地</td><td>50%</td><td>240%</td></tr>
<tr><td>市場用地（市五）</td><td>70%</td><td>240%</td></tr>
<tr><td colspan="2">運動場用地</td><td>15%</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td colspan="2">下水道用地（含供抽水站、截流站使用）、自來水事業用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td colspan="2">抽水站用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td colspan="2">社會福利設施用地</td><td>50%</td><td>400%</td></tr>
</table>
</td>
<td></td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><th>現行條文
114 年 2 月 11 日核定實施「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細計拆離)（第一階段)案」土地使用分區管制要點</th><th>110 年 12 月 21 日
市都委會第 136 次會議審議通過條文</th><th>本次提會修正內容</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>園道用地應以最大植栽綠化面積設計，不得低於 60%，但情況特殊經都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）同意者，得不受前開規定限制。
社會福利設施用地不得申請其他容積獎勵，且非屬社會住宅之其他容許使用，其合計使用比率不得高於 30%。</td><td></td></tr>
<tr><td>六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：
(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。
<table><tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度(公尺)</th><th>側院深度(公尺)</th></tr><tr><td>市場用地</td><td colspan="2">面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td></tr><tr><td>運動場用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr></table>(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行【詳附圖二】。
  </td><td>未規定。</td><td>修正理由：
1. 依現行條文修正。
2. 配合新北市都委會 114 年 9 月 19 日第 177 次會議審議通過之土地使用分區管制要點，增訂第二種住宅區(附)退縮規定及示意圖。
修正後內容：
六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：
（一）前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。
<table><tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度
（公尺）</th><th>側院深度
（公尺）</th></tr><tr><td>市場用地</td><td colspan="2">面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td></tr><tr><td>運動場用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr></table></td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

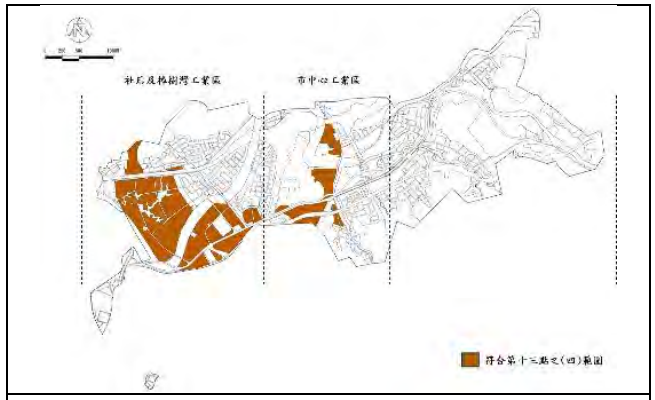
現行條文 114 年 2 月 11 日核定實施「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細計拆離)（第一階段)案」土地使用分區管制要點	110 年 12 月 21 日 市都委會第 136 次會議審議通過條文	本次提會修正內容	市都委會決議
附圖二　住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區 (三)前款應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。 (四)變電所用地（變三）臨接南側 8 公尺計畫道路部分，應自建築線退縮 8.6 公尺（前方 3.6 公尺作為人行步道，後方 5 公尺植栽綠化)；東側鄰接住宅區部分，應自基地境界線退縮 5 公尺植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。 (五)運動場用地之開發建設配合 10 公尺側院退縮，其中至少留設 4 公尺供公眾通行。 前項建築基地已依本要點第十六點退縮建築供公眾使用者，則優先從其規定。		(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳附圖二】 (三)第二種住宅區(附)【位置詳附圖二之一】面臨計畫道路(中正路)應留設騎樓或無遮簷人行道，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳附圖二】  附圖二之一、第二種住宅區(附)位置示意圖 (四)前款應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。 (五)變電所用地(變三)臨接南側 8 公尺計畫道路部分，應自建築線退縮 8.6 公尺(前方 3.6 公尺作為人行步道，後方 5 公尺植栽綠化)；	

現行條文 114 年 2 月 11 日核定實施「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細計拆離）（第一階段）案」土地使用分區管制要點	110 年 12 月 21 日 市都委會第 136 次會議審議通過條文	本次提會修正內容	市都委會決議
		東側臨接住宅區部分，應自基地境界線退縮 5 公尺植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。 (六)運動場用地之開發建設配合 10 公尺側院退縮，其中至少留設 4 公尺供公眾通行。 前項建築基地已依本要點第十六點退縮建築供公眾使用者，則優先從其規定。	

現行條文 114 年 2 月 11 日核定實施「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細計拆離)（第一階段)案」土地使用分區管制要點	110 年 12 月 21 日 市都委會第 136 次會議審議通過條文	本次提會修正內容	市都委會決議
七、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理： (一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (二)各宗基地車道出入口應集中設置於一處，且出入口儘量避免設置於臨接主要道路側為原則。 (三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內、社后及樟樹灣工業區、市中心工業區【詳附圖三】之建築基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。 捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車停車位之設置標準，經都設會同意者，得依前項規定停車位數量之 70%為下限酌予折減留設。	未規定。	**維持現行條文內容。**	依本次提會修正內容通過。

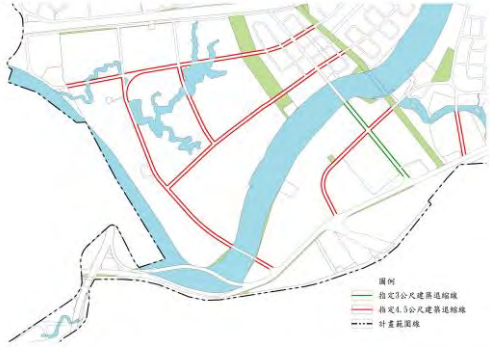
現行條文 114 年 2 月 11 日核定實施「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細計拆離)（第一階段)案」土地使用分區管制要點	110 年 12 月 21 日 市都委會第 136 次會議審議通過條文	本次提會修正內容	市都委會決議
八、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。	未規定。	**維持現行條文內容。**	依本次提會修正內容通過。
九、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。 依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	未規定。	**維持現行條文內容。**	依本次提會修正內容通過。
十、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本+管理維護經費 (一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[（捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積）*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。	未規定。	**維持現行條文內容。**	依本次提會修正內容通過。

現行條文 114年2月11日核定實施「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細計拆離）（第一階段）案」土地使用分區管制要點	110年12月21日 市都委會第136次會議審議通過條文	本次提會修正內容	市都委會決議
(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 (五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。			
十一、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。	未規定。	**維持現行條文內容。**	依本次提會修正內容通過。
十二、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%： (一)距捷運車站用地或火車站周邊500公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 (二)都市更新條例之獎勵容積，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。 (三)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。	未規定。	**維持現行條文內容。**	依本次提會修正內容通過。

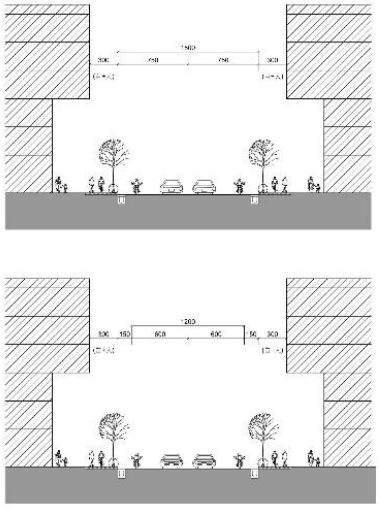
現行條文 114 年 2 月 11 日核定實施「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細計拆離)（第一階段)案」土地使用分區管制要點	110 年 12 月 21 日 市都委會第 136 次會議審議通過條文	本次提會修正內容	市都委會決議
十三、本計畫區內除依施行細則第 45 條規定外，下列地區應先經都設會審議通過： (一)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。 (二)變電所用地（變三)。 (三)運動場用地。 (四)社后及樟樹灣工業區、市中心工業區【詳附圖三】。  附圖三　應進行都市設計審議地區示意圖	未規定。	**維持現行條文內容。**	依本次提會修正內容通過。

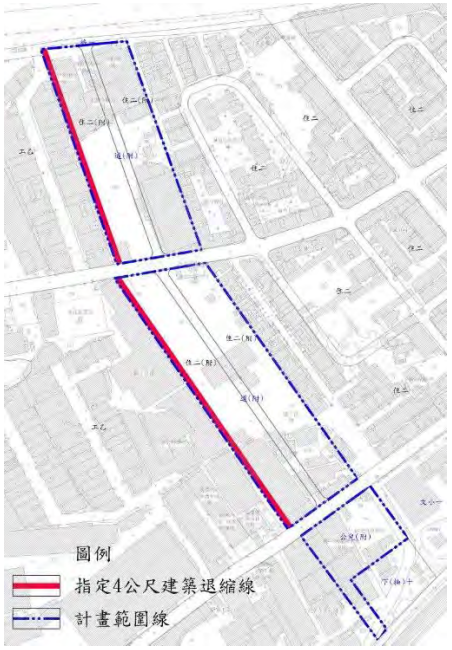
現行條文 114 年 2 月 11 日核定實施「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細計拆離)（第一階段)案」土地使用分區管制要點	110 年 12 月 21 日 市都委會第 136 次會議審議通過條文	本次提會修正內容	市都委會決議
十四、基地綠化除園道用地應以最大植栽綠化面積設計，不得低於 60%外，但情況特殊經都設會審議同意者，得依其決議辦理，其餘依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	未規定。	**維持現行條文內容。**	依本次提會修正內容通過。
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。	未規定。	**維持現行條文內容。**	依本次提會修正內容通過。

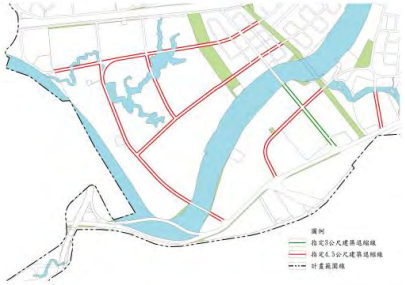
現行條文 114年2月11日核定實施「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細計拆離)（第一階段)案」土地使用分區管制要點	110年12月21日 市都委會第136次會議審議通過條文	本次提會修正內容	市都委會決議
十六、本計畫區內建築基地之退縮規定如下，惟因基地情況特殊經都設會審議通過者，不在此限。 (一)社后及樟樹灣工業區、市中心工業區 1.預留道路及沿街空間退縮 建築基地臨【詳附圖四】指定之計畫道路者，倘臨接之計畫道路寬度為15公尺者，應自該道路境界線退縮 3 公尺建築留設自行車道及人行步道；倘臨接之計畫道路寬度為12公尺者，應自該道路境界線退縮4.5公尺建築，其中臨路1.5公尺部分供道路使用，其上方及下方均不得興建建築物，剩餘3公尺部分留設自行車道及人行步道。 上述退縮範圍不得設置圍牆並應開放公眾使用，並得計入法定空地。退縮剖面示意圖【詳附圖五】所示。 2.頂蓋型開放空間 依【詳附圖四】指定退縮之建築基地，倘申請變更或建築基地面積大於 3,000 平方公尺者，其建築物於臨接退縮範圍側，應留設至少 200 平方公尺之頂蓋型開放空間，並應開放公眾使用，且得作為自行車停車空間使用。退縮剖面示意圖【詳附圖五】所示。	五、本計畫區內建築基地之退縮規定如下： (一)本計畫區之住宅區面臨計畫道路寬度達10公尺之建築基地，應自道路境界線至少退縮4公尺建築。 (二)本計畫區變 7-1 案第二種住宅區鄰接工業區部分，應自分區境界線至少退縮4公尺建築（詳附圖1）。 (三)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。 (四)建築基地如情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意者得依其決議辦理。	**修正理由：** 1.依現行條文修正。 2.配合內政部都委會114年8月12日第1084次會議審議通過之主要計畫案內容，修正整體開發地區相關退縮規定。 **修正後條文：** 十六、本計畫區內建築基地之退縮規定如下，惟因基地情況特殊經都設會審議通過者，不在此限。 (一)社后及樟樹灣工業區、市中心工業區 1.預留道路及沿街空間退縮 建築基地臨【詳附圖四】指定之計畫道路者，倘臨接之計畫道路寬度為15公尺者，應自該道路境界線退縮 3 公尺建築留設自行車道及人行步道；倘臨接之計畫道路寬度為12公尺者，應自該道路境界線退縮4.5公尺建築，其中臨路1.5公尺部分供道路使用，其上方及下方均不得興建建築物，剩餘3公尺部分留設自行車道及人行步道。 上述退縮範圍不得設置圍牆並應開放公眾使用，並得計入法定空地。退縮剖面示意圖【詳附圖五】所示。 2.頂蓋型開放空間 依【詳附圖四】指定退縮之建築基地，倘申請變更或建築基地面積大於 3,000 平方公尺者，其建築物於臨接退縮範圍側，應留設至少 200 平方公尺之頂蓋型開放空間，並應開放公眾使用，且得作為自行車停車空間使用。退縮剖面示意圖【詳附圖五】所示。	依本次提會修正內容通過。

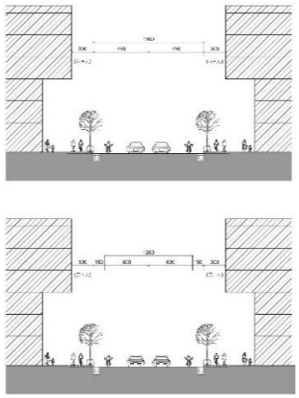
<table>
<tr><th>現行條文
114 年 2 月 11 日核定實施「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細計拆離）（第一階段）案」土地使用分區管制要點</th><th>110 年 12 月 21 日
市都委會第 136 次會議審議通過條文</th><th>本次提會修正內容</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>


附圖四　預留道路增設或拓寬空間退縮示意圖

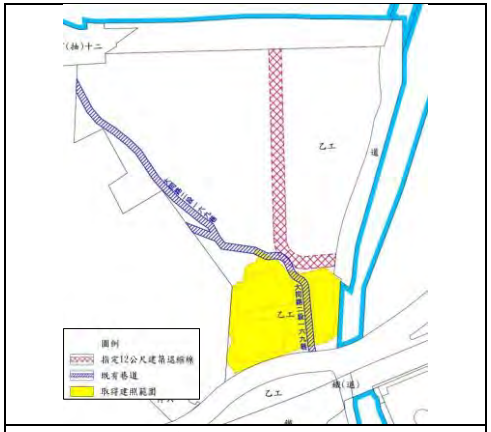
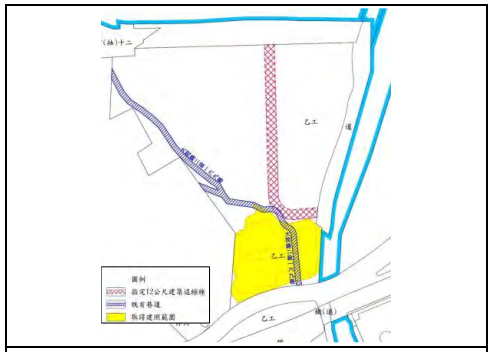

附圖五 預留道路拓寬及沿街開放空間退縮剖面示意圖

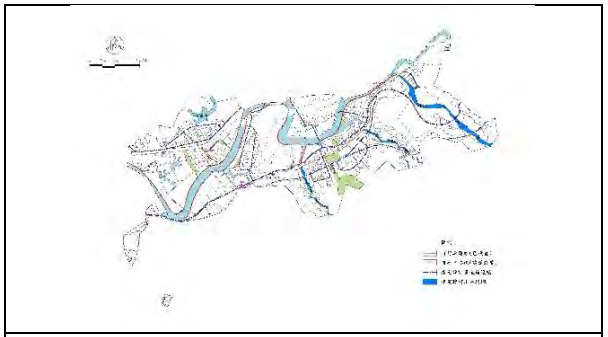
(二)昊天嶺工業區
昊天嶺工業區應退縮留設指定道路空間，退</td>
<td>


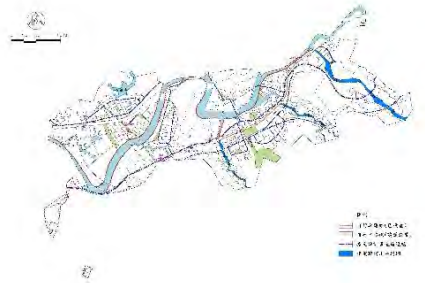
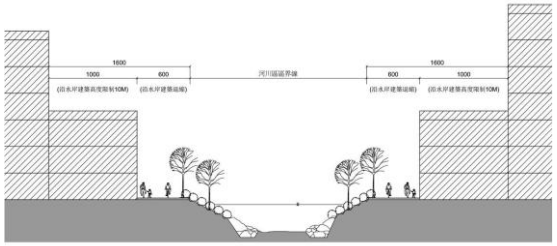
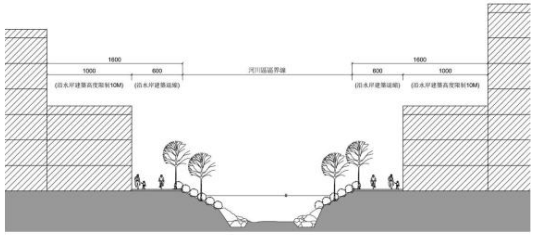
附圖 1　建築退縮留設示意圖</td>
<td>

附圖四　預留道路增設或拓寬空間退縮示意圖


附圖五 預留道路拓寬及沿街開放空間退縮剖面示意圖

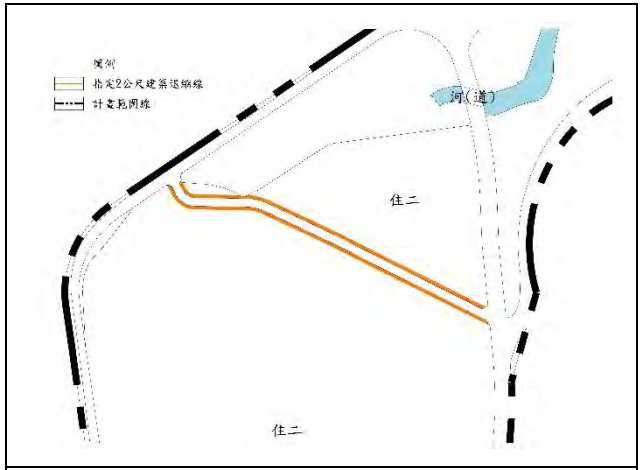
(二)昊天嶺工業區
昊天嶺工業區應退縮留設指定道路空間，退縮範圍【詳附圖六】所示，退縮部分不得設置圍牆並應開放公眾使用，並得計入法定空地，且退縮道路空間應與周邊相關道路順平，確保道路得以銜接。
上述指定退縮範圍若實際執行時，就公平性、</td>
<td></td></tr>
</table>

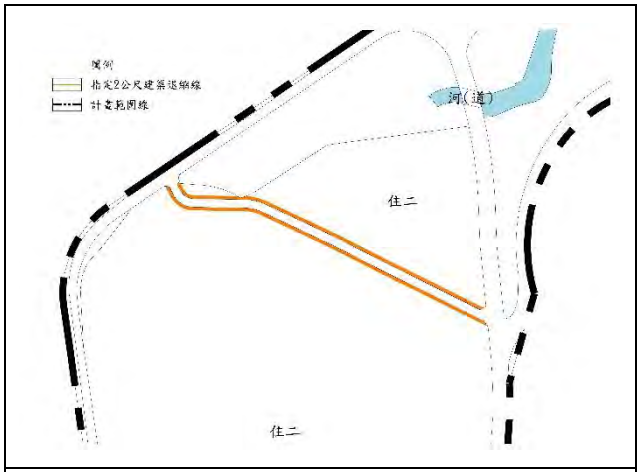
<table>
<tr><th>現行條文
114 年 2 月 11 日核定實施「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細計拆離）（第一階段）案」土地使用分區管制要點</th><th>110 年 12 月 21 日
市都委會第 136 次會議審議通過條文</th><th>本次提會修正內容</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>縮範圍【詳附圖六】所示，退縮部分不得設置圍牆並應開放公眾使用，並得計入法定空地，且退縮道路空間應與周邊相關道路順平，確保道路得以銜接。
上述指定退縮範圍若實際執行時，就公平性、合理性、整地執行及工程可行性等面向考量，倘有窒礙難行之情形時，可調整範圍並經都設會審議通過後，不在此限，惟退縮範圍仍須遵照下列原則調整：
1. 考量交通需求量，退縮寬度應留設 12 公尺。
2. 道路規劃應妥善考量與現有巷道之關係，避免與現有巷道產生過多之道路叉口。
3. 聯外出口應設置於新江北路上，並僅設置一個出口，以避免產生過多交通衝突點。
另倘申請變更之基地涉及上述指定退縮範圍，申請人應一併變更為道路用地。
 
附圖六 昊天嶺工業區退縮示意圖</td><td></td><td>合理性、整地執行及工程可行性等面向考量，倘有窒礙難行之情形時，可調整範圍並經都設會審議通過後，不在此限，惟退縮範圍仍須遵照下列原則調整：
1. 考量交通需求量，退縮寬度應留設 12 公尺。
2. 道路規劃應妥善考量與現有巷道之關係，避免與現有巷道產生過多之道路叉口。
3. 聯外出口應設置於新江北路上，並僅設置一個出口，以避免產生過多交通衝突點。
另倘申請變更之基地涉及上述指定退縮範圍，申請人應一併變更為道路用地。
 
附圖六 昊天嶺工業區退縮示意圖
(三)水岸周邊地區
1. 親山親水整體開放空間退縮
建築基地臨【詳附圖七】指定之河川區或計畫道路者，應自河川區界線或道路境界線退縮 2 公尺建築，其退縮範圍不得設置圍牆，並應作自行車道及人行步道開放公眾使用。
2. 沿河川區（草濫溪部分）退縮</td><td></td></tr>
</table>

現行條文 114 年 2 月 11 日核定實施「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細計拆離)（第一階段)案」土地使用分區管制要點	110 年 12 月 21 日 市都委會第 136 次會議審議通過條文	本次提會修正內容	市都委會決議
(三)水岸周邊地區 1.親山親水整體開放空間退縮 建築基地臨【詳附圖七】指定之河川區或計畫道路者，應自河川區界線或道路境界線退縮 2 公尺建築，其退縮範圍不得設置圍牆，並應作自行車道及人行步道開放公眾使用。 2.沿河川區（草濫溪部分）退縮 (1)建築基地變更或建築基地面積大於 3,000 平方公尺者，且該建築基地臨接河川區(草濫溪部分)，應自河川區界線退縮 6 公尺建築，退縮部分不得設置圍牆並應開放公眾使用，並得計入法定空地，且自河川區界線起 16 公尺範圍內，其建築物高度不得超過 10 公尺。退縮範圍及退縮剖面示意圖【詳附圖八】、【詳附圖九】所示。 (2)為保留基隆河及草濫溪間之水岸通透性，位於【詳附圖八】指定之現有巷道南陽街 90 巷、120 巷及 121 巷應保留供公眾通行使用，該巷道若因應建築基地整體開發需要得予以調整，調整後寬度不得低於 8 公尺，且應維持基隆河及草濫溪水岸之連接通透。		(1)建築基地變更或建築基地面積大於 3,000 平方公尺者，且該建築基地臨接河川區(草濫溪部分)，應自河川區界線退縮 6 公尺建築，退縮部分不得設置圍牆並應開放公眾使用，並得計入法定空地，且自河川區界線起 16 公尺範圍內，其建築物高度不得超過 10 公尺。退縮範圍及退縮剖面示意圖【詳附圖八】、【詳附圖九】所示。 (2)為保留基隆河及草濫溪間之水岸通透性，位於【詳附圖八】指定之現有巷道南陽街 90 巷、120 巷及 121 巷應保留供公眾通行使用，該巷道若因應建築基地整體開發需要得予以調整，調整後寬度不得低於 8 公尺，且應維持基隆河及草濫溪水岸之連接通透。  附圖七 親山親水整體開放空間退縮示意圖	

現行條文 114 年 2 月 11 日核定實施「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細計拆離）（第一階段）案」土地使用分區管制要點	110 年 12 月 21 日 市都委會第 136 次會議審議通過條文	本次提會修正內容	市都委會決議
 附圖七 親山親水整體開放空間退縮示意圖 附圖八 沿河川區（草濫溪部分）退縮示意圖 		 附圖八 沿河川區（草濫溪部分）退縮示意圖  附圖九 沿河川區（草濫溪部分）退縮剖面示意圖 (四)第二種住宅區（附 1） 1. 本計畫區內第二種住宅區（附 1）臨接計畫道路寬度達 10 公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築【詳附圖十】。 2. 本計畫區內第二種住宅區（附 1）鄰接乙種工業區側，應自分區境界線至少退縮 4 公尺建築【詳附圖十】。	

現行條文 114 年 2 月 11 日核定實施「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細計拆離)（第一階段)案」土地使用分區管制要點	110 年 12 月 21 日 市都委會第 136 次會議審議通過條文	本次提會修正內容	市都委會決議
附圖九 沿河川區（草濫溪部分）退縮剖面示意圖		 附圖十 第二種住宅區（附 1）指定建築退縮位置示意圖	
十七、建築基地臨基隆河建築時應退縮 10 公尺建築（供綠化設施或環河道路），退縮部分得計入法定空地。如有預留退縮且已施作完成綠化設施或環河道路者，不受此限。	未規定。	**維持現行條文內容。**	依本次提會修正內容通過。

<table>
<tr><th>現行條文
114 年 2 月 11 日核定實施「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細計拆離）（第一階段）案」土地使用分區管制要點</th><th>110 年 12 月 21 日
市都委會第 136 次會議審議通過條文</th><th>本次提會修正內容</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>十八、建築基地臨下列指定路段應退縮建築供道路使用：
建築基地臨指定橫科路路段應自該道路境界線各退縮 2 公尺建築供道路使用【詳附圖十】。
上開指定退縮部分，其上方及下方均不得興建建築物，且不得設置圍牆並應開放公眾使用，得計入法定空地。
 

附圖十　橫科路路段退縮示意圖</td><td>未規定。</td><td>修正理由：
調整附圖編號。
修正後條文：
十八、建築基地臨下列指定路段應退縮建築供道路使用：
建築基地臨指定橫科路路段應自該道路境界線各退縮 2 公尺建築供道路使用【詳附圖<u>十一</u>】。
上開指定退縮部分，其上方及下方均不得興建建築物，且不得設置圍牆並應開放公眾使用，得計入法定空地。
 

附圖十一　橫科路路段退縮示意圖</td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

現行條文 114 年 2 月 11 日核定實施「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細計拆離)（第一階段)案」土地使用分區管制要點	110 年 12 月 21 日 市都委會第 136 次會議審議通過條文	本次提會修正內容	市都委會決議
未規定。	六、本計畫區變 7-1 案第二種住宅區、變 7-2 案部分第二種住宅區(緊鄰樟樹高中)之建築基地最小開發規模以 600 平方公尺為原則，以創造整體街道與都市景觀，建築基地如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。	**修正理由：** 1. 調整點次。 2. 維持新北市都市計畫委員會第 136 次會議通過內容，並依內政部都市計畫委員會 114 年 8 月 12 日第 1084 次會議審議通過內容，修正變更案編號、附圖及文字。 **修正後條文：** 十九、本計畫區指定範圍內【詳附圖十二】之第二種住宅區（附 1)，訂定最小基地開發規模以 600 平方公尺為原則，以創造整體街道與都市景觀；建築基地如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。 附圖十二　最小基地開發規模範圍示意圖	依本次提會修正內容通過。

現行條文 114年2月11日核定實施「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細計拆離)(第一階段)案」土地使用分區管制要點	110年12月21日 市都委會第136次會議審議通過條文	本次提會修正內容	市都委會決議
十九、新北市政府體育局後續於運動場用地之運動休閒中心工程設計時，應一併考量智慧溪河川功能、暗藏式排水管道及排水設計等因素，妥為規劃。	未規定。	**修正理由：**維持現行條文內容並調整點次。 **修正後條文：** 二十、新北市政府體育局後續於運動場用地之運動休閒中心工程設計時，應一併考量智慧溪河川功能、暗藏式排水管道及排水設計等因素，妥為規劃。	依本次提會修正內容通過。
二十、廣場（人行）用地得指定建築線，倘建築基地僅臨接廣場（人行）用地且確有汽機車通行需要時，廣場（人行）用地得供汽機車行駛及作停車空間車道出入口使用。	未規定。	**修正理由：**維持現行條文內容並調整點次。 **修正後條文：** 二十一、廣場（人行）用地得指定建築線，倘建築基地僅臨接廣場（人行）用地且確有汽機車通行需要時，廣場（人行）用地得供汽機車行駛及作停車空間車道出入口使用。	依本次提會修正內容通過。
二十一、汐止忠順廟得依新北市政府公告登錄為歷史建築範圍原地保存。	未規定。	**修正理由：**維持現行條文內容並調整點次。 **修正後條文：** 二十二、汐止忠順廟得依新北市政府公告登錄為歷史建築範圍原地保存。	依本次提會修正內容通過。
未規定。	未規定。	**修正理由：**配合本市通案性規定增訂。 **修正後條文：** 二十三、公園用地(附1)、公園兼兒童遊樂場用地(附1）依公設多目標使用辦法規定申請開發應僅限設置地下停車場，惟經本府同意者不在此限。	依本次提會修正內容通過。
二十二、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。	未規定。	**修正理由：**維持現行條文內容並調整點次。 **修正後條文：** 二十四、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。	依本次提會修正內容通過。

<table>
<tr><td>案由</td><td>變更中和都市計畫（部分乙種工業區為住宅區）案及擬定中和都市計畫（部分乙種工業區為住宅區）細部計畫案</td><td>辦理機關</td><td>新北市政府</td></tr>
<tr><td>類別</td><td>審議案</td><td>案號</td><td>第六案</td></tr>
<tr><td>說明</td><td colspan="3">

壹、申請人：順晟建設開發股份有限公司

貳、法令依據：都市計畫法第27條第1項第3款

參、計畫範圍及面積：

本計畫位於中和員山公園北側之乙種工業區，坐落於中和區員山段142、314地號等2筆土地，面積約1.99公頃。

肆、駁回緣由：

本案於98年間召開3次都市計畫委員會專案小組研商會議，惟自第3次專案小組會議後，申請人迄今已逾16年未再依規定補正資料提會審議，另本局於102年、103年、105年、110年及112年均再行函文限期請申請人補正，惟迄今皆未獲回復。依「新北市都市計畫個案變更案件審查作業」第5條第1項第2款規定，個變案件倘經通知限期補正而不補正，經委員會認屬已不符時效且不續審查者，得駁回申請。綜上，本案因申請人久未依規補正資料，已不符續審要件，爰提請駁回。

伍、辦理經過：

一、近年來因中和的快速發展，工業區使用型態逐漸面臨轉型及變更壓力，造成部分有閒置現象，不僅影響市容，亦使居住品質逐漸下降。本計畫區原屬都市計畫劃設之乙種工業區，兩側緊鄰住宅區，為避免不適當之土地使用分區影響居住環境品質，擬將夾雜於住宅區內之工業區予以變更為住宅區，以提供居民能安定、安心、安全居住環境。

二、准予辦理個案變更認定

經改制前臺北縣政府98年6月24日北府城審字第0980504457號函同意依都市計畫法第27條第1項第3款辦理個案變更。

三、公開展覽及說明會

於97年12月15日起公開展覽30天，並於97年12月26日下午2時整假中和區民享活動中心舉辦公開展覽說明會。

四、市都委會專案小組會議紀錄

本案第1次專案小組於98年3月11日由林委員旺根(召集人)、江委員彥霆、陳委員名能、趙委員峙孝、李委員得全等5位委員召

</td></tr>
</table>

說明	開；另第2次及3次專案小組會議時間分別於98年10月13日及98年12月17日召開。 （一）98年3月11日第1次專案小組研商會議紀錄 1. 有關經發局所提「請查明並補齊申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。」之意見，因本案基地現況已為新建大樓，並未有生產中合法工廠現況為停工或歇業等疑慮，請經發局協助予以公告註銷。 2. 因本案現況已為新建大樓，並無發生勞資爭議案件之疑慮，且與本案申請人已無權利義務關係，請勞工局依相關法令酌處。 3. 目前環保局尚未提供本案檢核結果，請於下次專案小組會議時表示意見。 4. 有關本案試算之自願捐贈土地比例，申請單位表示捐贈比例為第一級，請地政局就此項目予以檢核，並請於下次專案小組會議前，提供相關意見予承辦科室。 5. 依都市計畫工業區檢討變更審議規範之相關回饋事項，應考量整體規劃與周邊用地空間，請申請單位研議基地內劃設公共設施用地或捐贈同一都市計畫區公共設施保留地之可行性，倘無法提供公共設施用地，請敘明緣由及分析替代方案。 6. 請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討中和都市計畫內有關住宅區之總量管制，並於報告書敘明。 7. 針對內政部都委會第662次及675次會議「有關都市計畫工業區檢討變更審議事項」(基準容積、公共停車標準等內容)，請申請單位預為因應，說明本案處理作法。 8. 有關申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區之附帶條件及協議書事項，應依以下說明辦理： (1)於本案都市計畫變更期間，土地或建物移轉將採動態管制作法，並請申請單位確實告知本府移轉情形及土地所有權人，以利後續協議書簽訂與查核事宜。 (2)考量本案回饋計畫與配套措施內容與台北縣都市計畫工業區檢討變更之制式協議書範本應有所調整，包含代金繳交時機予分期方式等，爰請申請單位就調整回饋計畫與配套措施內容提出檢核表，並依本案屬性題擬協議書內容與修改建議，俾利後續專案小組及都委會大會討論。 （二）98年10月13日第2次專案小組研商會議紀錄 1. 倘若無法劃設基地內公共設施用地與捐贈同一都市計畫內的公共設施用地，請具體提出緣由、分析替代方案與改以代金捐贈

說明	內容。 2. 內政部都委會662、675 次會議內容係為訂定基地之基準容積，報告書中住宅區容積為300%，請修正為288%。 3. 依都市計畫工業區檢討變更審議規範中明定申請人於主要計畫核定前，與當地地方政府簽訂協議書，協議書實為法定要件，其係為確保所承諾繳交代金、公共設施、回饋金等事宜，爰請確實補充相關資料。 4. 請工務局針對工業住宅案例，研擬完整配套措施（如切結申請辦理都市計畫變更後，不配合辦理都市計畫變更情形如何因應…等），俾利都市計畫審議程序之進行。 5. 請申請單位先行確認是否續行辦理本都市計畫變更案，如擬續辦，請確實依據專案小組審查意見修正計畫書圖並補齊第一次專案小組意見，於文到一個月內，檢送修正資料至縣府續辦；若不續辦，本案退回工務局妥處。 6. 另請作業單位針對工業住宅都市計畫變更案情形，提本縣都市計畫委員會專案報告。 （三）98年12月17日第3次專案小組研商會議紀錄 1. 針對申請單位提出無法捐贈同一都市計畫內之公共設施用地，改以基地中央之公園用地(面積3,686㎡)及周圍之廣場用地(面積1,713㎡)作為本案應劃設公共設施用地之方案，經查前開範圍係屬基地法定空地，依建築法規定無法進行分割移轉與捐贈，爰建議本案改採捐贈代金方式辦理。 2. 請工務局針對工業住宅案例研擬完整配套措施，俾利都市計畫審議程序之進行；另請作業單位針對工業住宅都市計畫變更案建立通案性處理原則，並建議本案循通案原則續處。 3. 針對協議書內容，應分析與臺北縣都市計畫工業區檢討變更審議規範協議書通案範本之差異；另本案基地業已辦理移轉過戶，目前土地權屬與送件當時顯有落差，請申請單位儘速更新土地所有權人同意書資料。 4. 有關本案應捐贈公共設施用地及10% 可建築用地，因改採代金捐贈作法，請申請單位先行與目前基地土地所有權人協調代金捐贈比例負擔情形(土地所有權人不願負擔之代金部分，原則應由申請單位負責繳納)。 5. 請申請單位先行確認是否續行辦理本都市計畫變更案，如擬續辦，請儘速與基地土地所有權人協調代金繳納事宜，於文到一

說明	個月內檢送修正資料與協調結果至縣府續辦；若不續辦，應撤案並退回工務局妥處。 五、本案經98年召開第3次改制前臺北縣都市計畫委員會專案小組會議，因申請人對於捐贈公共設施用地、土地所有權人同意變更比例及協議書內容尚未與專案小組達成共識，未再依第3次小組結論提送補充資料。 六、嗣後本局於110年1月7日新北城審字第1100031866號函及112年4月21日新北城審字第1120701185號函，請申請人限期檢附補正資料至局，惟迄今未獲回復，依「新北市都市計畫個案變更案件審查作業」第5條第1項第2款規定，個變案件倘經通知限期(期限為60日)補正而不補正，經委員會認屬已不符時效且不續審查者，得駁回申請。綜上，本案因申請人久未依規補正，已不符續審要件，爰提請駁回。 **陸、以上符合法定程序，提請大會審議。**
決議	同意駁回。

<table>
<tr><td>案由</td><td>變更淡水（竹圍地區）都市計畫（部分乙種工業區為第四之一種住宅區）（馬偕段196地號）案及擬定淡水（竹圍地區）都市計畫(部分乙種工業區為第四之一種住宅區)（馬偕段196地號）案</td><td>辦理機關</td><td>新北市政府</td></tr>
<tr><td>類別</td><td>審議案</td><td>案　　號</td><td>第七案</td></tr>
<tr><td>說明</td><td colspan="3">

壹、申請人：國揚實業股份有限公司

貳、法令依據：都市計畫法第27條第1項第3款

參、計畫範圍及面積：

本計畫位於為淡水區馬偕段196地號1筆土地，屬「淡水(竹園地區)都市計畫」之「乙種工業區」，西側緊臨40公尺計畫道路，「竹圍捷運站」位南側約600公尺處，面積11,342.13平方公尺。

肆、駁回緣由：

本案於98年及99年間召開2次都市計畫委員會專案小組研商會議，惟自第2次專案小組會議後，申請人迄今已逾16年未再依規定補正資料提會審議，另本局於103年、104年、105年、106年、107年、108年、110年、112年、114年均再行函文限期請申請人補正，惟迄今皆未獲回復。依「新北市都市計畫個案變更案件審查作業」第5條第1項第2款規定，個變案件倘經通知限期補正而不補正，經委員會認屬已不符時效且不續審查者，得駁回申請。綜上，本案因申請人久未依規補正資料，已不符續審要件，爰提請駁回。

伍、辦理經過：

一、改制前台北縣政府工務局於97年8月21日召開之「已領得建造執照且登錄為一般商業設施使用，工程尚未完工之建案有關辦理後續都市計畫變更事宜說明會」，會中工務局表示「已領得建造執照且登錄為一般商業設施使用，如欲做為一般住宅使用，應即辦理都市計畫變更，以符社會公義」。

二、本案於98年2月4日申請該案工業區都市計畫個案變更，業取得建造執照(91淡建字第081號)及使用執照(97淡使字第807號)，係屬管控中工業區申請作一般商業設施並疑似作住宅使用，應於核發使用執照前切結辦理都市計畫個案變更程序辦理工業區變更為住宅區。

三、准予辦理個案變更認定

</td></tr>
</table>

說明	經改制前臺北縣政府 98 年 6 月 24 日北府城審字第 0980504457 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理個案變更。 四、公開展覽及說明會 本案主要計畫自 98 年 8 月 6 日公開展覽 30 日，並於 98 年 8 月 25 日假淡水鎮公所(今淡水區公所)舉辦公開展覽說明會，期間並無人民陳情意見。 五、市都委會專案小組審議 本案第1次專案小組於98年10月20日由林委員旺根(召集人)、江委員彥霆、陳委員名能、趙委員峙孝、李委員得全等5位委員召開；另第2次專案小組會議於99年4月12日召開。 (一) 98年10月20日第1次專案小組研商會議紀錄 1.「都市計畫工業區變更審議規範」檢核表部分： (1)縣府經發局所提「未檢具註銷工廠登記之證明文件或『遷廠計畫書』之證明」乙節，因本案現況已興建為大樓，應無工廠使用登記之情形，該等資料提送應無問題，爰請申請人補附註銷原工廠登記之相關證明文件。 (2)另有關環保局所述本案應依環境影響評估法施行細則第 37 條規定辦理變更乙節，請依規定於本案報內政部核定前完成。 (3)至計算自願捐贈土地比例之等級部分，請縣府地政局協助就本案毗鄰之「第四種住宅區」近三年平均公告土地現值檢核之。 2.供公眾停車空間留設部分，請作業單位與縣府交通局另行召會，確認距離捷運站近、規劃小坪數住戶……等特殊情形是否適用府 98 年 7 月 22 日召開「已領得建照且登錄為一般商業使用之工業區變更供公眾停車空間核算、管理研商會議」結論之「基地衍生之汽機車停車需求」與「1 戶 1 車位與機車位」別估算取大值之原則。另有關計畫書所附本案使用執照所業「合計停車輛數」與簡報內容不一致部分，亦請規劃單位釐清。 3.針對三面被本案包圍之馬偕段 205 地號土地，請申請人他土地使用有權人協商(並做成紀錄)是否納入變更範圍，以維變更範圍之完整性。 4.依照內政部都市計畫委員會第 662、675 次會議決議，變更後基準

	容積率不得大於原計畫容積率，本案鄰接土地為「第四種住宅區」其基準容積率為 240%，爰本案變更後應為「第四種住宅區」(非「第四之一種住宅區」)、基準容積率為 240%。 5.計畫書內容部分： (1)請增列本案所在街廓之「整體規劃、分別開發」相關資料，並提列周邊地區之環境改造方案。 (2)有關都市防災部分，請補列本案所在地區之災害史及災害特性等資料。 (3)本案主要計畫書、細部計畫書針對現行淡水(竹圍地區)計畫內容及交通相關計畫有誤部分，請規劃單位予以修正。 6.請規劃單位依上開意見儘速提送資料，俾續行召開本專案小組。 (二) 99年4月12日第2次專案小組研商會議紀錄 1.本案土地現雖無工廠之登記，惟依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，應有未開發之工業區或已完成遷廠或停止生產並已註銷工廠登記相關資料，爰請規劃單位與經濟發展局確認後，再提供相關資料。 2.就都市土地規劃之合理性,馬偕段 205 地號宜併同變更為住宅區,請提出分別開發回饋原則，並以併入後計畫補辦公開展覽；另下次會議請馬偕段 205 地號土地所有權人與會討論。 3.請再確認縣府地政局 98 年 11 月 16 日有關回饋計算之資料。 4.有關停車空間回饋金之計算原則乙節，因本案已興建完成，停車位數量已確定，應與都市設計及都市更新之折減處理原則有異；另基於公平合理原則，請規劃單位依行政院主計處 93 年 3 月台閩地區調查資料、營建署每季相關統計資料平均數、每人居住服務水準與戶量關係等資料研提定義大坪數、小坪數面積資料，以為後續提報縣大會做一通案性處理原則;另該等數據資料之計算,併請註記各項數字由來,以及各該面積含括項目(如是否含陽台、雨遮…等)，以資明確。 5.請規劃單位補充有關本變更案原建造執照配置圖、使用執照配置圖等圖說，俾與本案簡報所示之一樓平面配置圖進行評估比較。 6.另關於捷運站周邊之停車位獎勵應予取消乙節，建議錄案納入刻正辦理本縣 20 處土管通檢（第二階段）予以處理。 六、本案前於98年10月20日、99年4月12日召開2次臺北縣都市計畫委員會(改制前)專案小組研商會議審議，依第2次專案小組會議決議內

	容，申請人應依專案小組會議結論提送土地開發回饋及負擔方式，並周知相關土地所有權人後，提送相關資料至局，惟本案未再依第2次小組結論提送補充資料。 七、嗣後本局於114年5月12日新北城審字第1140913743號函請申請人於60日內檢附補正資料至局，惟迄今未獲回復，故依「新北市都市計畫個案變更案件審查作業」第5條第1項第2款規定，個變案件倘經通知限期補正而不補正，經委員會認屬已不符時效且不續審查者，得駁回申請。綜上，本案因申請人久未依規補正，已不符續審要件，爰提請駁回。 **陸、以上符合法定程序，提請大會審議。**
決議	同意駁回。

<table>
<tr><td>案由</td><td>變更樹林（部分乙種工業區為住宅區）（東山段 11-3 地號）案及擬定樹林（大安路西側住宅區）（東山段 11-3 地號共 1 筆土地）細部計畫案</td><td>辦理機關</td><td>新北市政府</td></tr>
<tr><td>類別</td><td>審議案</td><td>案號</td><td>第八案</td></tr>
<tr><td>說明</td><td colspan="3">

壹、申請人：古鼎建設股份有限公司

貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款

參、計畫範圍及面積：

本計畫位於樹林火車站西南側約 1.5 公里處，基地南側 100 公尺為台鐵西部幹線經過，基地東側面臨大安路(30 公尺)，往南可連接中山路(30 公尺)為主要聯外道路，坐落於樹林區東山段 11-3 地號土地，面積約 0.44 公頃。

肆、駁回緣由：

本案於 98 年間召開 1 次都市計畫委員會專案小組研商會議，惟自第 1 次專案小組會議後，申請人迄今已逾 16 年未再依規定補正資料提會審議，另本局於 103 年、105 年、107 年、108 年、110 年、112 年、114 年均再行函文限期請申請人補正，惟迄今皆未獲回復。依「新北市都市計畫個案變更案件審查作業」第 5 條第 1 項第 2 款規定，個變案件倘經通知限期補正而不補正，經委員會認屬已不符時效且不續審查者，得駁回申請。綜上，本案因申請人久未依規補正資料，已不符續審要件，爰提請駁回。

伍、辦理經過：

一、改制前台北縣政府工務局於 97 年 8 月 21 日召開之「已領得建造執照且登錄為一般商業設施使用，工程尚未完工之建案有關辦理後續都市計畫變更事宜說明會」，會中工務局表示「已領得建造執照且登錄為一般商業設施使用，如欲做為一般住宅使用，應即辦理都市計畫變更，以符社會公義」。

二、本案於 98 年 8 月 20 日申請該案工業區都市計畫個案變更，業取得建造執照(94 樹建字第 00649 號)及使用執照(98 樹使字第 00175 號)，係屬管控中工業區申請作一般商業設施並疑似作住宅使用，應於核發使用執照前切結辦理都市計畫個案變更程序辦理工業區變更為住宅區。

二、准予辦理個案變更認定

</td></tr>
</table>

	經改制前臺北縣政府 98 年 6 月 24 日北府城審字第 0980504457 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理個案變更。 三、公開展覽及說明會 於 98 年 9 月 14 日起公開展覽 30 天，並於 98 年 9 月 25 日上午 10 時假樹林市公所舉辦公開展覽說明會。 四、市都委會專案小組會議紀錄 本案第 1 次專案小組於 98 年 12 月 15 日由何委員德富(召集人)、李委員麗雪、蕭委員再安、林委員福居、李委員斌等 5 位委員召開，會議結論如下： 1. 依臺北縣政府 97 年 10 月 23 日召開有關工業住宅相關案件辦理都市計畫變更程序配套措施事宜研商會議結論，後續辦理都市計畫應簡化作業流程，對於需捐贈土地部分，研擬以代金方式替代。本案仍請加強說明無法依都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定捐贈土地，而改以代金方式替代之原因。 2. 本地區缺乏開放性公共設施，雖本案基地已興闢完成，惟請研擬是否得再提供開放空間，另請補充說明本案已留設之開放空間系統是否提供公眾使用，能否與基地西側保護區土地有所聯結。 3. 請申請單位檢附本案建造執照，以佐證現況使用容積之適法性，並提報下次會議說明。 4. 有關樹林地區住宅供需情形，請納入目前臺北縣政府辦理板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫暨都市計畫專案通盤檢討案之計畫人口，檢討結果提報下次會議說明。 5. 本案現況已興建完成，爰仍請申請人檢附註銷原工廠登記之相關證明文件，以利審視。 6. 請補充說明本案區域防災史、災害特性，並請檢討基地內消防救災動線之合理性。 7. 本次會議簡報有關基地範圍圖面似與申請面積不符，建議申請單位再確認本案地籍範圍與都市計畫工業區範圍之套繪，以利審視。 8. 本案請比照其他工業住宅變更審議案例，針對依都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定應留設供公眾使用之停車位，研擬

	是否得於本案已設置停車位留設，或以折算代金方式替代。 9. 本案請依臺北縣工業區變更通案辦理原則，檢附審議規範檢核表供作業單位審視。 10. 本案工業區若曾設有工廠，請檢附製程流程圖等資料，提供環保局審查。 11. 有關本案往後倘有開發行為，請依「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」規定辦理各項汙染防治措施。 12. 有關本案交通影響評估請依交通局意見修正後，提送作業單位續辦。 13. 本案請申請單位依委員及各單位意見再研析檢討，並請作業單位辦理現勘後再行召開小組會議討論。 五、本案經 98 年召開第 1 次改制前臺北縣都市計畫委員會專案小組會議，惟申請人未再依第 1 次小組結論提送補充資料。 六、本局前於 114 年 5 月 12 日新北城審字第 1140914304 號函請申請人於 60 日內檢附補正資料至局，惟迄今未獲回復，故依「新北市都市計畫個案變更案件審查作業」第 5 條第 1 項第 2 款規定，個變案件倘經通知限期補正而不補正，經委員會認屬已不符時效且不續審查者，得駁回申請。綜上，本案因申請人久未依規補正，已不符續審要件，爰提請駁回。 **陸、以上符合法定程序，提請大會審議。**
決議	同意駁回。

<table>
<tr><td>案由</td><td>「新北市都市更新單元劃定基準」修正草案</td><td>辦理機關</td><td>新北市政府</td></tr>
<tr><td>類別</td><td>審議案</td><td>案號</td><td>第九案</td></tr>
<tr><td>說明</td><td colspan="3">壹、辦理機關：新北市政府都市更新處
貳、報告單位：新北市政府都市更新處
參、法令依據：
都市更新條例第23條。
肆、背景說明
一、依113年11月13日修正公布之「都市更新條例」(以下簡稱本條例)第23條第3項規定：「第一項更新單元劃定基準於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行後訂定或修正者，應經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之……。更新單元劃定基準訂定後，主管機關應定期檢討修正之。」，故本府配合實務執行修正「新北市都市更新單元劃定基準」(以下簡稱本基準)，並依上開規定提送本市都市計畫委員會審議。
二、為使本基準內容更臻完善，修正內容已召開2次研商會議，並於114年9月19日提經本市都市計畫委員會審議通過(詳附件1)，後於114年9月26日提至新北市都市更新及爭議處理審議會報告(詳附件2)。
伍、本次修正重點說明：(修正草案詳附件3)
本案經提114年9月26日新北市都市更新及爭議處理審議會報告，依會中委員所提意見，為避免實施者劃定更新單元時，影響鄰地與其他土地之合併開發，或致鄰地無法單獨建築，兩種情形皆應確實檢討，爰修正第5點規定：「劃定更新單元不得造成毗鄰土地無法單獨建築或無法合併其他土地建築。……」，因修正內容與114年9月19日提經本市都市計畫委員會不同，爰依114年9月26日新北市都市更新及爭議處理審議會決議，再提會審議。</td></tr>
<tr><td>決議</td><td colspan="3">文字內容授權作業單位酌修後通過，依法定程序發布實施。</td></tr>
</table>

檔　　號:
保存年限:

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：吳欣怡
電話：(02)29603456 分機7151
傳真：(02)89650936
電子信箱：aa7123@ntpc.gov.tw

受文者：新北市都市計畫委員會

發文日期：中華民國114年10月9日
發文字號：新北府城審字第1141948357號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送114年9月19日新北市都市計畫委員會第177次會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府114年9月15日新北府城審字第1141826833號開會通知單辦理。

二、為推動節能減碳政策，可逕上本府城鄉發展局網站(網址：https://www.planning.ntpc.gov.tw/，點選「主題專區」之「都市計畫」項下之「都委會會議紀錄」項下之「都委會大會會議紀錄」查閱。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、許委員阿雪(不含附件)、張委員容瑛(不含附件)、胥委員直強(不含附件)、崔委員懋森(不含附件)、張委員聖琳(不含附件)、洪委員鴻智(不含附件)、彭委員光輝(不含附件)、劉委員玉山(不含附件)、詹委員士樑(不含附件)、鄭委員人豪(不含附件)、謝委員靜琪(不含附件)、蕭委員再安(不含附件)、吳委員杰穎(不含附件)、黃委員敏修(不含附件)、董委員娟鳴(不含附件)、陳委員姿伶(不含附件)、徐委員鳳儀、蘇委員志民、鍾委員鳴時、內政部國土管理署城鄉發展分署(審議案第2~3案)、財政部國有財產署(審議案第2~4案)、財政部國有財產署北區分署(報告案第2~3案)、新北市政府交通局(審議案第2~3案)、新北市政府地政局(審議案第2~3案)、新北市政府財政局(審議案第2~3案)、新北市政府教育局(審議案第2~3案、報告案第2案)、新北市政府養護工程處(審議案第2~4案)、新北市政府新建工程處(審議案第2~3案)、新北市政府市場處(審議案第1、4案)、新北市政府綠美化環境景觀處

(審議案第2~4案)、新北市政府都市更新處(審議案第4~5案、報告案第1案)、新北市鶯歌區公所(審議案第2~3案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第2~3案)、開新工程顧問股份有限公司(報告案第4案)、新北市私立莊敬高級工業家事職業學校(報告案第2案)、國家住宅及都市更新中心(審議案第2~3案)、新海開發股份有限公司(審議案第4案)、丹棠開發股份有限公司(審議案第4案)、太平洋電線電纜股份有限公司(報告案第3案)

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產建築開發商業同業公會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、社團法人新北市地政士公會、邱秘書長敬斌、新北市各議員、新北市政府城鄉發展局、新北市都市計畫委員會 電子公文交換章 2025/10/09 12:17:59

裝

訂

線

案由	「新北市都市更新單元劃定基準」修正草案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第五案

說明

壹、辦理機關：新北市政府都市更新處

貳、報告單位：新北市政府都市更新處

參、法令依據：

都市更新條例第23條。

肆、背景說明

一、依113年11月13日修正公布之「都市更新條例」(以下簡稱本條例)第23條第3項規定:「第一項更新單元劃定基準於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行後訂定或修正者，應經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之……。更新單元劃定基準訂定後，主管機關應定期檢討修正之。」，故本府配合實務執行修正「新北市都市更新單元劃定基準」(以下簡稱本基準)，並依上開規定提送本市都市計畫委員會審議。

二、為使本基準內容更臻完善，已邀集專家學者、相關公會與學會及相關單位召開2次研商會議，會議紀錄詳附件1。

伍、本基準修正草案重點說明：

本基準自90年8月21日發布後，已歷經多次修正，考量近年審議案件範圍不完整之案量增多，並於申請後透過市府召開相關會議進行整合，為避免更新單元範圍形狀過於不方整，致更新後無法達到改善居住環境與景觀及增進公共利益、實施者或申請人轉嫁整合義務及期程予本府而浪費行政資源等狀況，故針對建築線之臨接、鄰地協調、範圍諮詢會、投影比等內容進行修正及增訂，以完善更新單元範圍之合理性及行政程序明確化，研擬本基準修正草案如附件2，修正條文重點如下：

一、考量更新單元完整性及合理性，針對建築線非連續臨接之範圍，規範每處不連續側之建築線長度，並參考過去案例建築配置及單元完整性，針對規劃平面汽機車坡道或相鄰土地已開發完成等情形之更新單元酌予放寬(新增第七點)。

二、明訂更新單元範圍涉及山坡地投影比檢討方式，並新增街廓剩餘相

	鄰土地辦理一次性更新者，放寬其投影比率檢討。另考量辦理都市更新之正當性，刪除「都市更新計畫另有規定」之例外情形，避免空地透過劃定更新地區而規避檢討投影比率(修正第九點)。 三、課予實施者或申請人劃定更新單元範圍時之整合義務，報核前應自行召開鄰地協調會調查鄰地參與意願，且應給予住戶足夠時間考慮參與意願，並檢附相關證明文件(新增第十三點)。 四、為避免行政資源浪費及加速公開展覽程序，增訂範圍諮詢會召開次數(新增第十四點)。 五、其餘配合本條例修正法令依據條次，並重新檢視文意修正相關文字，內容明確化，另整併本基準之相關名詞定義(修正規定第一點至第十五點)。 **陸、以上修訂內容提請大會討論。**
決議	文字內容授權作業單位酌修後通過，依法定程序發布實施。

「新北市都市更新單元劃定基準」修正草案對照表

修正規定	現行規定	說明
名稱: 新北市都市更新單元劃定基準	名稱: 新北市都市更新單元劃定基準	本基準名稱未修正。
一、新北市政府(以下簡稱本府)為執行都市更新條例(以下簡稱本條例)第二十二條及第二十三條規定，使都市更新單元(以下簡稱更新單元)之劃定有所依循，特訂定本基準。	一、新北市政府(以下簡稱本府)為執行都市更新條例(以下簡稱本條例)第二十二條及第二十三條規定，使都市更新單元(以下簡稱更新單元)之劃定有所依循，特訂定本基準。	本點未修正。
二、更新單元劃定相關事項，都市計畫或都市更新計畫中另有規定者，依其規定。	二、更新單元劃定相關事項，都市計畫或都市更新計畫中另有規定者，依其規定。	本點未修正。
三、本基準用詞定義如下： (一)街廓： 1、指四周被計畫道路圍成之基地。 2、基地鄰接永久性空地、非都市發展用地或公共設施用地之邊界，視為街廓邊界。 (二)非都市發展用地：指農業區、保護區、河川區、行水區、風景區或其他非屬開發建築用地。 (三)毗鄰土地已開發完成：指鄰接基地上之合法建築物，其樓層數為六樓以上、或五樓以下且屋齡未達三十年。	三、本基準用詞定義如下： (一)街廓：指四周被計畫道路圍成之基地。 (二)非都市發展用地：指農業區、保護區、河川區、行水區、風景區或其他非屬開發建築用地。 (三)毗鄰土地已開發完成：指鄰接基地上之合法建築物，其樓層數為六樓以上、或屋齡未達三十年且五樓以下之防火構造物。	一、修正第一項，並整併原第二項街廓邊界之說明。 二、「河川」已屬於建築技術規則建築設計施工編40條，永久性空地內容，故本次刪除相關文字。 三、修正第三款，調整文字說明方式，是否屬防火構造物之差異，應不影響是否已開發完成認定，故刪除「防火構造物」文字。

(四)建築物投影比率：指以A0/A1 計算之值。其 A0、A1 規定如下： A0：合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國九十八年六月二十五日前既有之違章建築物總投影面積。 A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。	(四)建築物投影比率：指以A0/A1 計算之值。其 A0、A1 規定如下： A0：合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國九十八年六月二十五日前既有之違章建築物總投影面積。 A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。 前項第一款之基地鄰接河川、永久性空地、非都市發展用地或公共設施用地者，該鄰接河川、空地或用地邊界，視為街廓邊界。	
四、更新單元不得涉及下列情形： (一)位於非都市發展用地。 (二)都市計畫主要計畫之擬定或變更。但符合本條例施行細則第二十一條所定情形，不在此限。	四、更新單元不得位於非都市發展用地，且不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但有下列情形者，不在此限： (一)符合本條例施行細則第二十一條所定情形。 (二)僅涉及細部計畫之擬定、變更者。	本點文字修正、增訂及整併款次。
五、劃定更新單元不得造成毗鄰土地無法合併其他土地建築。但該毗鄰土地或合法建築物全體所有權人出具確實不願參與更新之文件，且經新北市都市更新及爭議處理審議會(以下	五、劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者，不在此限。	一、 文字修正，實施者劃定更新單元時，應確實檢討不得造成鄰地無法合併其他土地開發，並修正為「全體」所有權人皆須出具不願參與更新之證明，文字明確化。

簡稱都更爭審會)同意者，不在此限。		二、 配合中央修法，將「都市更新審議委員會」修正為「都市更新及爭議處理審議會」。
六、更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達八公尺以上，且臨路總長度應達二十公尺以上，並符合下列規定之一者： (一)為完整之計畫街廓。 (二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺以上。 (三)臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺以上。 (四)毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，且有下列情形之一者： 1、面積一千平方公尺以上，且一次完成更新者。 2、面積五百平方公尺以上未達一千平方公尺，且有下列情形之一者： (1) 經政府代管。	六、更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達八公尺以上，且臨路總長度應達二十公尺以上，並符合下列規定之一者： (一)為完整之計畫街廓。 (二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺以上。 (三)臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺以上。 (四)毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，且有下列情形之一者： 1、面積一千平方公尺以上，且一次完成更新者。 2、面積五百平方公尺以上未達一千平方公尺，且有下列情形之一者： (1) 經政府代管。	一、 本點修正文字。 二、 修正第一項第五款，配合中央修法，將「都市更新審議委員會」修正為「都市更新及爭議處理審議會」。 三、 修正第二項，是否開闢完成之計畫道路或經政府取得產權之公共設施用地均非屬可建築基地，故不得納入本點檢討單元規模及臨路條件。

(2) 依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理。 (3) 祭祀公業土地。 (4) 以日據時期會社或組合名義登記。 (5) 以神明會名義登記。 (6) 土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。 (7) 夾雜公有土地，且其面積不超過更新單元總面積之二分之一。 (五)面積五百平方公尺以上，且有下列情形之一，並經<u>都更爭審會</u>同意者： 1、更新單元內四樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積二分之一。 2、更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。 <u>計畫道路或經政府取得之</u>	(2) 依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理。 (3) 祭祀公業土地。 (4) 以日據時期會社或組合名義登記。 (5) 以神明會名義登記。 (6) 土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。 (7) 夾雜公有土地，且其面積不超過更新單元總面積之二分之一。 (五)面積五百平方公尺以上，且有下列情形之一，並經本市都市更新審議委員會同意者： 1、更新單元內四樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積二分之一。 2、更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。	

其他公共設施用地不得計入前項更新單元面積。	經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入前項更新單元面積。	
七、更新單元與建築線臨接處有不連續之情形者，該側每處連接部分應連續達十公尺以上。但符合下列情形，不在此限： (一)地面層設置汽機車坡道。 (二)位於建築線不相連處之毗鄰土地已開發完成、已申報開工、已核准危老重建計畫、簡易都更或本府其他專案計畫者。 現有巷道或現有通路位於更新單元範圍內者，以不影響鄰地合併開發為原則。		一、 本點新增。 二、 都市更新之目的為促進都市土地有計畫之再開發利用，改善居住環境與景觀，增進公共利益，實施者整合後提出都更申請之範圍應具完整性、合理性，以達上述目的及具備整體開發效益。因近年實務執行上範圍不完整之案件數量有增長之情事，且實施者於提出申請後利用市府之行政資源為其整合，綜合考量上述原因，避免更新單元範圍過於不方整，致更新後無法達到都市更新條例第一條之目的及實施者或申請人轉嫁整合及期程予市府，浪費行政資源，故針對建築線非連續臨接之基地，規範每處不連續側之建築線長度，以完善更新單元範圍之完整性及合理性，強化實施者或申請人劃定範圍之義務。 三、 另針對毗鄰土地已開發完成或已有相關重建計畫之態

		樣，並考量更新單元無配置機械升降車位，車位需求已內部化，影響周遭交通較輕微者酌予放寬。 四、近年實務執行上，實施者或申請人僅考量產權狀況，而將整段現有巷道納入更新單元範圍，造成更新單元形狀不合理，且限縮鄰地未來合併開發之可能性，故予以規範。
八、更新單元內重建區段建築物投影比率應不低於三分之一。但符合下列情形者，從其規定： (一)更新單元部分位於法定山坡地，其建築物投影比率不低於二分之一。 (二)更新單元為完整街廓，其建築物投影比率不低於四分之一。 (三)更新單元所在之街廓，除毗鄰已開發完成之土地或毗鄰公有土地管理機關表示不參與更新外，剩餘土地一次性開發者，其建築物投影比率不低於四分之一。 更新單元位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國一百十年九月九日前申請事	七、更新單元內重建區段建築物投影比率應符合下列規定： (一)更新單元為完整街廓，其建築物投影比率不低於四分之一。 (二)更新單元位於法定山坡地，其建築物投影比率不低於二分之一。 (三)非屬前二款之更新單元，其建築物投影比率不低於三分之一。 更新單元位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國一百十年九月九日前申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會，或都市更新計畫另有規定者，免檢討前項規定。	一、本點修正點次、增訂款次及調整文字。 二、增加第一款文字說明，更新單元部分涉及法定山坡地時，應依第一款規定檢討投影比率。 三、增訂第一項第三款，因應近年都更發展迅速及為鼓勵民間配合市府積極推動大面積都市更新之政策，完整街廓內，大多數土地均已開發完成或公有土地管理機關不參與更新，實施者或申請人就該街廓剩餘土地辦理一次性更新者，放寬其投影比率檢討為不低於四分之一，以促使整個街廓一次更新完成。 四、修正第二項，考量辦理都市更新之正當性，避免空地透

業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會者，免檢討前項規定。		過劃定更新地區而規避檢討投影比率之情形，故刪除第2項「或都市更新計畫另有規定者」。
九、坐落相鄰二個以上街廓基地之更新單元或屬本府核准專案計畫之不相鄰二個以上跨街廓基地之更新單元，應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。 前項更新單元應符合下列規定： (一)其中一街廓之建築基地應符合第五點第一項第一款至第三款規定之一。 (二)整體更新單元應符合第九點規定。	八、坐落相鄰二個以上街廓基地之更新單元或屬本府核准專案計畫之不相鄰二個以上跨街廓基地之更新單元，應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。 前項更新單元應符合下列規定： (一)其中一街廓之建築基地應符合第六點第一項第一款至第三款規定之一。 (二)整體更新單元應符合第七點規定。	本點修正點次。
十、更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡三十年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達二分之一。但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至二十年以上。 前項更新單元應符合第四點至第八點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標二項以上。但位於下列區域之一者，僅須符合附表一所列指標一項：	九、更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡三十年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達二分之一。但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至二十年以上。 前項更新單元應符合第四點至第八點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標二項以上。但位於下列區域之一者，僅須符合附表一所列指標一項：	因應都更一二箭政策，考量市府政策一致性，修正第二項： 一、 配合110年11月發布公告之「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點」,擴大增額容積適用範圍至距離大眾運輸場站周邊地區五百公尺，考量市府政策一致性，故修正第一款亦放寬至五百公尺。 二、 配合112年9月發布之「新北市政府辦理跨街廓都市更

(一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)五百公尺範圍內。 (二)面臨寬二十公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達二十公尺以上。	(一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)三百公尺範圍內。 (二)面臨寬三十公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達二十公尺以上。	新容積調派專案計畫」可申請調入基地之臨路條件為臨接寬二十公尺以上計畫道路，考量市府政策一致性，修正第二款放寬至二十公尺以上之計畫道路。
十一、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者，得不受第四點至第十點規定之限制。但位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標一項以上。	十、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者，得不受第四點至第九點規定之限制。但位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標一項以上。	本點修正點次。
十二、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第十點規定之限制： (一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。 (二)高氯離子鋼筋混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。 (三)符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定。 前項各款建築基地之周邊	十一、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第九點規定之限制： (一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。 (二)高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。 (三)符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定。 前項各款建築基地之周邊	本點修正點次。

鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。	鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。	
十三、劃定更新單元範圍時，申請人或實施者應於事業概要、事業計畫報核前或申請核准籌組都市更新會前，自行召開鄰地協調會，徵詢參與更新意願並協調之，並檢附相關證明文件。 前項徵詢更新意願統計之期間不得少於十四日。		一、 本點新增。 二、 課予實施者或申請人劃定更新單元範圍時之整合義務，報核前應召開鄰地協調會調查鄰地參與意願，並檢附協調會之開會通知、簽到簿、簡報、會議紀錄、意願調查統計表及其他相關證明文件，且須檢具送達證明，作為更新單元劃定之依據，避免範圍不完整之案件申請後，始進行整合作業。 三、 辦理鄰地協調會時，應明確說明納入與不納入單元範圍之差異及相關權利義務，並給予足夠時間考慮參與意願。
十四、更新單元經本府認定有必要時，得召開範圍諮詢會議討論，並以二次為原則。		一、 本點新增。 二、 配合實務執行，對於申請案之更新單元範圍，如機關認為範圍不完整或有鄰地陳情納入等情事，必要時得召開範圍諮詢會議討論，且實施者或申請人應配合調整範圍。另為加速公展前範圍調整作業，諮詢會議以二次為原則。

十五、本基準所列事項，應於下列文件載明： (一)事業概要。 (二)籌組都市更新會申請文件。 (三)依本條例第二十二條第二項逕行擬訂之都市更新事業計畫。 更新單元範圍不得重疊。但符合本條例第三十七條規定並依第三十二條規定申請事業計畫報核者，不受已核准籌組都市更新會或事業概要之範圍限制。	十二、本基準所列事項，應於下列文件載明： (一)事業概要。 (二)籌組都市更新會申請文件。 (三)依本條例第二十二條第二項逕行擬訂之都市更新事業計畫。 更新單元範圍不得重疊。但符合本條例第三十七條規定並依第三十二條規定申請事業計畫報核者，不受已核准籌組都市更新會或事業概要之範圍限制。	本點修正點次。

抄本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：李芳瑋
電話：(02)29506206 分機213
傳真：(02)29506552
電子信箱：AJ9549@ms.ntpc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國114年10月7日
發文字號：新北府城更字第1144642508號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送新北市都市更新及爭議處理審議會第86次會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依據本府114年9月22日新北府城更字第1144641999號開會通知單續辦。

二、為推動節能減碳政策，會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(網址：https://www.planning.ntpc.gov.tw/)，點選「熱門服務」項下之「各項文件下載」查閱。依新北市都市更新案件審查作業要點第9點第1項規定:「都市更新案件經審議會決議後，申請人或實施者應於會議紀錄送達翌日起六十日內，依決議修正並報請本府核准或核定；逾期未報核或經本府審查後應補正者，屆期不補正或補正後仍不符規定者，申請人或實施者應重提審議會審議。」，請立源建設股份有限公司(代表人：于欣立)、敦陽國際開發股份有限公司(代表人：鄭志祥)、海城建設股份有限公司(代表人：劉炳煌)及至億建設股份有限公司(代表人：蔡鋊懸)依上開規定辦理；其餘案件另有決議者，請依決議事項辦理。

三、依都市更新條例施行細則第20條規定申請人或實施者對於審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起30日內提請覆議，以1次為限，逾期不予受理。

正本：陳委員純敬、黃委員國峰、郭委員淑雯、廖委員瓊華、楊委員悅君、金委員肇安、李委員擇仁、楊委員弘志、陳委員玉霖、何委員芳子、陳委員玉璟、林委員家祺、江委員明宜、汪委員俊男、葉委員美麗、孫委員振義、黃委員哲賢、唐委員惠群、王委員政倫、謝委員慧鶯、鐘委員少佑、葉委員玉芬、彭委員建文、廖委員國誠、新北市政府地政局、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、立源建設股份有限公司(代表人：于欣立)(請轉知規劃團隊)、弘傑不動產事業股份有限公司、敦陽國際開發股份有限公司（代表人：鄭志祥）(請轉知規劃團隊)、富達都市更新股份有限公司、經濟部土城產業園區服務中心、新北市政府水利局、新北市土城區公所、海城建設股份有限公司(代表人：劉炳煌)(請轉知其他規劃單位)、丹棠城林都市更新股份有限公司(請轉知其他規劃單位)、新北市政府財政局、新北市政府養護工程處、至億建設股份有限公司(代表人：蔡鋊懸)(請轉知規劃團隊)、奇模工程有限公司

副本：蔣議長根煌、陳副議長鴻源、陳議員永福、陳議員明義、李議員宇翔、李議員余典、林議員裔綺、金議員瑞龍、宋雨蓁 Nikar·Falong議員、王議員威元、彭議員佳芸、陳議員家琪、山田議員摩衣、陳議員錦錠、邱議員烽堯、張議員維倩、游議員輝宄、張議員嘉玲、陳議員啟能、黃議員桂蘭、李翁議員月娥、邱議員婷蔚、李議員倩萍、顏議員蔚慈、林議員秉宥、翁議員震州、戴議員湘儀、蔡議員健棠、鍾議員宏仁、陳議員世軒、林議員金結、洪議員佳君、卓議員冠廷、彭議員一書、黃議員永昌、江議員怡臻、廖議員宜琨、蘇議員泓欽、呂議員家愷、林議員銘仁、陳情人

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

<table>
<tr><td>案由</td><td colspan="3">修正「新北市都市更新單元劃定基準」</td></tr>
<tr><td>類別</td><td>報告案</td><td>案　號</td><td>第 2 案</td></tr>
<tr><td>說明</td><td colspan="3">

壹、修訂緣起與背景

依 113 年 11 月 13 日修正公布之「都市更新條例」(以下簡稱本條例)第 23 條第 3 項規定：「第一項更新單元劃定基準於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行後訂定或修正者，應經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之……。更新單元劃定基準訂定後，主管機關應定期檢討修正之。」，故配合實務執行修正「新北市都市更新單元劃定基準」。

貳、辦理情形

一、114 年 3 月 19 日召開第 1 次研商會議（會議紀錄詳附件 1）並彙整會議意見後，調整條文草案。

二、114 年 7 月 24 日召開第 2 次研商會議（會議紀錄詳附件 2）並彙整會議意見後，調整條文草案。

參、本基準修正草案重點說明：

本基準自 90 年 8 月 21 日發布後，已歷經多次修正，考量近年審議案件範圍不完整之案量增多，並於申請後透過市府召開相關會議進行整合，為避免更新單元範圍形狀過於不方整，致更新後無法達到改善居住環境與景觀及增進公共利益、實施者或申請人轉嫁整合義務及期程予本府而浪費行政資源等狀況，故針對建築線之臨接、鄰地協調、範圍諮詢會、投影比等內容進行修正及增訂，以完善更新單元範圍之合理性及行政程序明確化，研擬本基準修正草案如附件 3，修正條文重點如下：

一、考量更新單元完整性及合理性，針對建築線非連續臨接之範圍，規範每處不連續側之建築線長度，並參考過去案例建築配置及單元完整性，針對規劃平面汽機車坡道或相鄰土地已開發完成等情

</td></tr>
</table>

	形之更新單元酌予放寬(新增第七點)。 二、 明訂更新單元範圍涉及山坡地投影比檢討方式，並新增街廓剩餘相鄰土地辦理一次性更新者，放寬其投影比率檢討。另考量辦理都市更新之正當性，刪除「都市更新計畫另有規定」之例外情形，避免空地透過劃定更新地區而規避檢討投影比率(修正第九點)。 三、 課予實施者或申請人劃定更新單元範圍時之整合義務，報核前應自行召開鄰地協調會調查鄰地參與意願，且應給予住戶足夠時間考慮參與意願，並檢附相關證明文件(新增第十三點)。 四、 為避免行政資源浪費及加速公開展覽程序，增訂範圍諮詢會召開次數(新增第十四點)。 五、 其餘配合本條例修正法令依據條次，並重新檢視文意修正相關文字，內容明確化，另整併本基準之相關名詞定義(修正規定第一點至第十五點)。
決議	文字依委員意見修正後提本市都市計畫委員會報告。

新北市都市更新單元劃定基準修正草案對照表

修正規定	現行規定	說明
五、劃定更新單元不得造成毗鄰土地無法單獨建築或無法合併其他土地建築。但該毗鄰土地或合法建築物全體所有權人出具確實不願參與更新之文件，且經新北市都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱都更爭審會)同意者，不在此限。	五、劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者，不在此限。	一、 文字修正，實施者劃定更新單元時，應確實檢討不得造成鄰地無法合併其他土地開發，並修正為「全體」所有權人皆須出具不願參與更新之證明，文字明確化。 二、 配合中央修法，將「都市更新審議委員會」修正為「都市更新及爭議處理審議會」。