

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號
11樓

承辦人：吳欣怡

電話：(02)29603456 分機7151

傳真：(02)89650936

電子信箱：aa7123@ms.ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國109年12月30日

發文字號：新北府城審字第1092520585號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：0005R3EUV)

主旨：檢送109年12月18日新北市都市計畫委員會第124次會議紀錄1份，請查照。

說明：依本府109年12月11日新北府城審字第1092393630號開會通知單辦理。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、劉委員玉山、許委員阿雪、胥委員直強、林委員政逸、吳委員杰穎、詹委員士樑、洪委員迪光、王委員榮進、姚委員克勛、宋委員立堉、黃委員穗鵬、孫委員振義、賀委員士庶、黃委員敏修(不含附件)、王委員思樺、陳委員姿伶、康委員秋桂、詹委員榮鋒、鍾委員鳴時、財政部國有財產署(審議案第1~2案)、內政部營建署(審議案第1~2案)、內政部營建署城鄉發展分署(審議案第1~2案)、國防部軍備局(審議案第1~2案)、國家住宅及都市更新中心(審議案第1~2案)、財政部國有財產署北區分署(審議案第3案)、新北市果菜運銷股份有限公司(審議案第3案)、新北市政府交通局(審議案第3案)、新北市政府工務局(審議案第3~4案)、新北市政府經濟發展局(審議案第3案)、新北市政府農業局(審議案第3案)、新北市政府法制局(審議案第4案)、新北市政府財政局(審議案第4案)、新北市政府都市更新處(審議案第4案)、新北市政府市場處(審議案第4案)

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

電 2020/12/30 文
交 12:38:27 章

新北市都市計畫委員會第 124 次會議紀錄

時間：中華民國 109 年 12 月 18 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：本府 28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如簽到簿。

出席單位：詳如簽到簿。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、變更泰山都市計畫(部分機關用地為機關及社會福利設施用地)案。
- 二、變更泰山(既有發展地區)細部計畫(部分機關用地為機關及社會福利設施用地)案。
- 三、變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(批發市場用地)(土地使用分區管制要點)案。
- 四、新北市都市計畫容積移轉許可審查要點修正案。

參、散會：上午 10 時 35 分。

案由	變更泰山都市計畫(部分機關用地為機關及社會福利設施用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>為解決當前國內住宅與房市問題包含高房價、高空屋、高自有率及社會住宅短缺之問題，政府推動只租不售的社會住宅政策，結合政府興建與包租代管的供給方案，增加政府住宅政策供給面資源，穩定住宅市場。蔡總統英文政見提出之「安心住宅計畫」，計畫目標為八年內完成規劃與興建 20 萬戶只租不賣社會住宅，以「政府興辦為主，引導民間興辦為輔」，興辦社會住宅將作為中央與地方政府住宅計畫最核心的工作項目。</p> <p>經評估新北市社會住宅需求戶數缺口約 3 萬戶，缺額土地約 85.68 公頃，新北市泰山區配給戶數 813 戶，目前計畫興辦戶數(既有+1 階+2 階)210 戶，缺額戶數 603 戶，缺額土地約需 1.72 公頃(以 350 戶/公頃計算)。</p> <p>本計畫選定泰山區中山段 376-2、580、579-2、578-9、583-2、657-12、657-6、661、662、663、663-1、664、664-1、662-1 等 14 筆地號土地為社會住宅基地，面積 2.6625 公頃。</p> <p>綜上，本計畫係因應泰山區社會住宅用地需求，屬配合興建社會住宅之重大設施，有迅行變更之必要，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項地 4 款規定辦理本次都市計畫變更作業。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>泰山區中山段 376-2、580、579-2、578-9、583-2、657-12、657-6、661、662、663、663-1、664、664-1、662-1 等 14 筆地號土地，面積 2.6625 公頃(詳圖 1)。</p> <p>伍、計畫內容</p> <p>為配合興建社會住宅，變更計畫範圍機關用地為機關及社會福利設施用地(詳表 1)。</p> <p>陸、辦理經過</p>		

	<p>一、公開展覽：自 109 年 9 月 16 日起至 109 年 10 月 15 日止公開展覽 30 日。</p> <p>二、公開展覽說明會：109 年 9 月 24 日於本市泰山區公所 6 樓簡報室舉行。</p> <p>柒、公民或團體陳情意見</p> <p>本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 1 案。(詳表 2)</p> <p>捌、提大會討論事項</p> <p>本案係逕提大會審議案件，依公展內容及公民或團體陳情意見提會討論，本次提會內容配合後續社宅興闢實際使用範圍調整，修正後變更內容詳表 1。</p> <p>玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、除變更理由增列保留一定空間供托老、托幼空間使用外，餘依本次提會修正及簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表 1 「變更泰山都市計畫(部分機關用地為機關及社會福利設施用地)案」變更內容明細表

公展編號	提案編號	公開展覽草案內容			變更理由	本次提會修正內容	市都委會決議																
		位置	變更內容																				
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																			
1	1	計畫區南側，明志路3段	機關用地(2.6625)	機關及社會福利設施用地(2.6625)	<p>1. 本處基地土地權屬為國防部軍備局及國有財產署，現況為空軍職務宿舍使用，基地緊鄰明志路，交通便利，應增益其土地使用效益。</p> <p>2. 由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，現經評估泰山地區社會住宅缺額已達 603 戶，考量泰山地區地狹人稠，所能運用公有地嚴重不足，又軍備局管有之營區極為老舊，因此基於公地公用，透過合作容積共享模式，上開土地變更為社會福利設施及機關用地，增加其土地複合性使用效益，應有其公益性及必要性。</p> <p>3. 為增進未來社會住宅所在地區公共服務品質，將保留一定空間容許社福服務、長照服務、青年創</p>	<p>修正理由： 考量原公展範圍包含部分營區道路，為利後續興辦社會住宅事業，調整基地範圍為新北市泰山區中山段 376-2、578-9、578-10(係由 578-9 分割)、579-2、580、583-2、657-6、657-12、661、662、662-1、663、663-1、664、664-1 地號等 15 筆土地，面積修正為 2.6094 公頃。(詳圖 2)</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">變更內容</th> <th rowspan="2">變更理由</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地(2.6094)</td> <td>機關及社會福利設施用地(2.6094)</td> <td>1. 本處基地土地權屬為國防部軍備局及國有財產署，現況為空軍職務宿舍使用，基地緊鄰明志路，交通便利，應增益其土地使用效益。 2. 由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，現經評估泰山地區社會住宅缺額已達 603 戶，考量泰山地區地狹人稠，所能</td> </tr> </tbody> </table>	變更內容		變更理由	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	機關用地(2.6094)	機關及社會福利設施用地(2.6094)	1. 本處基地土地權屬為國防部軍備局及國有財產署，現況為空軍職務宿舍使用，基地緊鄰明志路，交通便利，應增益其土地使用效益。 2. 由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，現經評估泰山地區社會住宅缺額已達 603 戶，考量泰山地區地狹人稠，所能	<p>併決議一辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">變更內容</th> <th rowspan="2">變更理由</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地(2.6094)</td> <td>機關及社會福利設施用地(2.6094)</td> <td>1. 本處基地土地權屬為國防部軍備局及國有財產署，現況為空軍職務宿舍使用，基地緊鄰明志路，交通便利，應增益其土地使用效益。 2. 由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，現經評估泰山地區社會住宅缺額已達 603 戶，考量泰山地區地狹人稠，所能</td> </tr> </tbody> </table>	變更內容		變更理由	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	機關用地(2.6094)	機關及社會福利設施用地(2.6094)	1. 本處基地土地權屬為國防部軍備局及國有財產署，現況為空軍職務宿舍使用，基地緊鄰明志路，交通便利，應增益其土地使用效益。 2. 由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，現經評估泰山地區社會住宅缺額已達 603 戶，考量泰山地區地狹人稠，所能
變更內容		變更理由																					
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																						
機關用地(2.6094)	機關及社會福利設施用地(2.6094)	1. 本處基地土地權屬為國防部軍備局及國有財產署，現況為空軍職務宿舍使用，基地緊鄰明志路，交通便利，應增益其土地使用效益。 2. 由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，現經評估泰山地區社會住宅缺額已達 603 戶，考量泰山地區地狹人稠，所能																					
變更內容		變更理由																					
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																						
機關用地(2.6094)	機關及社會福利設施用地(2.6094)	1. 本處基地土地權屬為國防部軍備局及國有財產署，現況為空軍職務宿舍使用，基地緊鄰明志路，交通便利，應增益其土地使用效益。 2. 由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，現經評估泰山地區社會住宅缺額已達 603 戶，考量泰山地區地狹人稠，所能																					

公展編號	提案編號	公開展覽草案內容			變更理由	本次提會修正內容		市都委會決議	
		位置	變更內容						
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
					業、文康休閒及商業餐飲服務等設施使用，以多元性服務項目來滿足民眾需求。	運用公有地嚴重不足，又軍備局管有之營區極為老舊，因此基於公地公用，透過合作容積共享模式，上開土地變更為社會福利設施及機關用地，增加其土地複合性使用效益，應有其公益性及必要性。 3. 為增進未來社會住宅所在地區公共服務品質，將保留一定空間容許社福服務、長照服務、青年創業、文康休閒及商業餐飲服務等設施使用，以多元性服務項目來滿足民眾需求。	之營區極為老舊，因此基於公地公用，透過合作容積共享模式，上開土地變更為社會福利設施及機關用地，增加其土地複合性使用效益，應有其公益性及必要性。 3. 為增進未來社會住宅所在地區公共服務品質，將保留一定空間容許社福服務、長照服務、青年創業、文康休閒及商業餐飲服務等設施使用，以多元性服務項目來滿足民眾需求。 4. <u>保留一定空間</u> 供托		

公展 編號	提案 編號	公開展覽草案內容				變更理由	本次提會修正內容	市都委會決議		
		位置	變更內容		變更理由			市都委會決議	市都委會決議	市都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)						
									老、托幼 空間使 用。	
備註：1. 本案變更範圍以泰山區中山段 376-2、580、579-2、578-9、583-2、657-12、657-6、661、662、663、663-1、664、664-1、662-1 等 14 筆地號土地為準。 2. 表內面積應已核定計畫圖實地分割面積為準。 3. 凡本次變更未指明部分，均應以原計畫為準。						備註：1. 本案變更範圍以泰山區中山段 376-2、578-9、578-10(係由 578-9 分割)、579-2、580、583-2、657-6、657-12、661、662、662-1、663、663-1、664、664-1 地號等 15 筆地號土地為準。 2. 表內面積應已核定計畫圖實地分割面積為準。 3. 凡本次變更未指明部分，均應以原計畫為準。				

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準

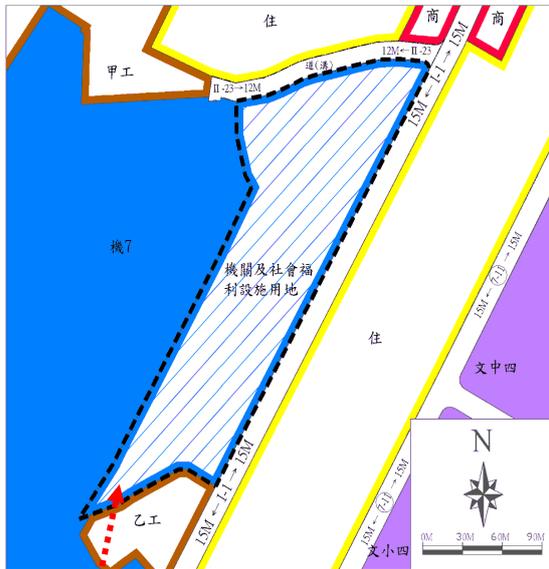


圖 1 「變更泰山都市計畫(部分機關用地為機關及社會福利設施用地)」公開展覽變更內容示意圖

圖 2 修正後「變更泰山都市計畫(部分機關用地為機關及社會福利設施用地)」變更土地使用計畫示意圖

資料來源:本計畫繪製,109年12月

表 2 變更泰山都市計畫（部分機關用地為機關及社會福利設施用地）案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人/位置	陳情理由及建議事項	新北市政府研析意見	市都委會決議
1	盧○和	<p>泰山區明志路三段慈光二十六村未來將興建成國宅，為解決附近民眾之停車問題，建議於該處興建地下停車場，並多挖幾層讓居民能有使用者付費之停車空間。</p>	<p>建議酌予採納： 本案為機關用地變更為機關及社會福利設施用地，未來興辦之社宅停車空間將統一委外營運，考量社會住宅為社會福利設施性質，相較於一般住宅汽車停車位需求較低，剩餘停車位將會對外開放，讓地區居民能有使用者付費之停車空間。</p>	<p>照案通過。</p>

案由	變更泰山(既有發展地區)細部計畫(部分機關用地為機關及社會福利設施用地案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>為解決當前國內住宅與房市問題包含高房價、高空屋、高自有率及社會住宅短缺之問題，政府推動只租不售的社會住宅政策，結合政府興建與包租代管的供給方案，增加政府住宅政策供給面資源，穩定住宅市場。蔡總統英文政見提出之「安心住宅計畫」，計畫目標為八年內完成規劃與興建 20 萬戶只租不賣社會住宅，以「政府興辦為主，引導民間興辦為輔」，興辦社會住宅將作為中央與地方政府住宅計畫最核心的工作項目。</p> <p>經評估新北市社會住宅需求戶數缺口約 3 萬戶，缺額土地約 85.68 公頃，新北市泰山區配給戶數 813 戶，目前計畫興辦戶數(既有+1 階+2 階)210 戶，缺額戶數 603 戶，缺額土地約需 1.72 公頃(以 350 戶/公頃計算)。</p> <p>本計畫選定泰山區中山段 376-2、580、579-2、578-9、583-2、657-12、657-6、661、662、663、663-1、664、664-1、662-1 等 14 筆地號土地為社會住宅基地，面積 2.6625 公頃。</p> <p>綜上，本計畫係因應泰山區社會住宅用地需求，屬配合興建社會住宅之重大設施，有迅行變更之必要，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項地 4 款規定辦理本次都市計畫變更作業。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>泰山區中山段 376-2、580、579-2、578-9、583-2、657-12、657-6、661、662、663、663-1、664、664-1、662-1 等 14 筆地號土地，面積 2.6625 公頃(詳圖 1)。</p> <p>伍、計畫內容</p> <p>為配合興建社會住宅，變更計畫範圍機關用地為機關及社會福利設施用地，並訂定土地使用分區管制要點。(詳表 1)</p>		

	<p>陸、辦理經過</p> <p>一、公開展覽：自 109 年 9 月 16 日起至 109 年 10 月 15 日止公開展覽 30 日。</p> <p>二、公開展覽說明會：109 年 9 月 24 日於本市泰山區公所 6 樓簡報室舉行。</p> <p>柒、公民或團體陳情意見</p> <p>本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 1 案。(詳表 2)</p> <p>捌、提大會討論事項</p> <p>本案係逕提大會審議案件，依公展內容及公民或團體陳情意見提會討論，本次提會內容配合後續社宅興闢實際使用範圍調整，修正後變更內容詳表 1。</p> <p>玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、除下列各點外，其餘依本次提會修正及簡報內容通過。</p> <p>(一)變更理由增列保留一定空間供托老、托幼空間使用。</p> <p>(二)考量提供社會福利設施使用，爰基準容積提升至 400%，請於計畫書內載明應提供不含軍方職務宿舍使用部分，不低於總容積樓地板 5%，供長照、托老、托幼等公益設施使用。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表 1 「變更泰山(既有發展地區)細部計畫(部分機關用地為機關及社會福利設施用地)」案變更內容明細表

公展編號	提案編號	公開展覽草案內容			變更理由	本次提會修正內容	市都委會決議																
		位置	變更內容																				
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																			
1	1	計畫區南側，明志路3段	機關用地(2.6625)	機關及社會福利設施用地(2.6625)	<p>1. 本處基地土地權屬為國防部軍備局及國有財產署，現況為空軍職務宿舍使用，基地緊鄰明志路，交通便利，應增益其土地使用效益。</p> <p>2. 由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，現經評估泰山地區社會住宅缺額已達 603 戶，考量泰山地區地狹人稠，所能運用公有地嚴重不足，又軍備局管有之營區極為老舊，因此基於公地公用，透過合作容積共享模式，上開土地變更為社會福利設施及機關用地，增加其土地複合性使用效益，應有其公益性及必要性。</p> <p>3. 為增進未來社會住宅所在地區公共服務品質，將保留一定空間容許社福服務、長照服務、青年創業、文康休閒及商業餐飲服務等設施使用，以多元性</p>	<p>修正理由： 考量原公展範圍包含部分營區道路，為利後續興辦社會住宅事業，調整基地範圍為新北市泰山區中山段 376-2、578-9、578-10(係由 578-9 分割)、579-2、580、583-2、657-6、657-12、661、662、662-1、663、663-1、664、664-1 地號等 15 筆土地，面積修正為 2.6094 公頃。(詳圖 2)</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">變更內容</th> <th rowspan="2">變更理由</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地(2.6094)</td> <td>機關及社會福利設施用地(2.6094)</td> <td> 1. 本處基地土地權屬為國防部軍備局及國有財產署，現況為空軍職務宿舍使用，基地緊鄰明志路，交通便利，應增益其土地使用效益。 2. 由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，現經評估泰山地區社會住宅缺額已達 603 戶，考量泰山地區地狹人稠，所能運用公有地嚴重不足，又軍備局管有之營區極為老舊，因此基於公地公用，透過合作容積共享模式，上開土地變更為社會福利設施及機關用地，增加其土地複合性使用效益，應有其公益性及必要性。 3. 為增進未來社會住宅所在地區公共服務品質，將保留一定空間容許社福服務、長照服務、青年創業、文康休閒及商業餐飲服務等設施使用，以多元性 </td> </tr> </tbody> </table>	變更內容		變更理由	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	機關用地(2.6094)	機關及社會福利設施用地(2.6094)	1. 本處基地土地權屬為國防部軍備局及國有財產署，現況為空軍職務宿舍使用，基地緊鄰明志路，交通便利，應增益其土地使用效益。 2. 由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，現經評估泰山地區社會住宅缺額已達 603 戶，考量泰山地區地狹人稠，所能運用公有地嚴重不足，又軍備局管有之營區極為老舊，因此基於公地公用，透過合作容積共享模式，上開土地變更為社會福利設施及機關用地，增加其土地複合性使用效益，應有其公益性及必要性。 3. 為增進未來社會住宅所在地區公共服務品質，將保留一定空間容許社福服務、長照服務、青年創業、文康休閒及商業餐飲服務等設施使用，以多元性	<p>併決議一辦理。</p> <p>修正後內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">變更內容</th> <th rowspan="2">變更理由</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地(2.6094)</td> <td>機關及社會福利設施用地(2.6094)</td> <td> 1. 本處基地土地權屬為國防部軍備局及國有財產署，現況為空軍職務宿舍使用，基地緊鄰明志路，交通便利，應增益其土地使用效益。 2. 由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，現經評估泰山地區社會住宅缺額已達 603 戶，考量泰山地區地狹人稠，所能運用公有地嚴重不足，又軍備局管有之營區極為老舊，因此基於公地公用，透過合作容積共享模式，上開土地變更為社會福利設施及機關用地，增加其土地複合性使用效益，應有其公益性及必要性。 3. 為增進未來社會住宅所在地區公 </td> </tr> </tbody> </table>	變更內容		變更理由	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	機關用地(2.6094)	機關及社會福利設施用地(2.6094)	1. 本處基地土地權屬為國防部軍備局及國有財產署，現況為空軍職務宿舍使用，基地緊鄰明志路，交通便利，應增益其土地使用效益。 2. 由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，現經評估泰山地區社會住宅缺額已達 603 戶，考量泰山地區地狹人稠，所能運用公有地嚴重不足，又軍備局管有之營區極為老舊，因此基於公地公用，透過合作容積共享模式，上開土地變更為社會福利設施及機關用地，增加其土地複合性使用效益，應有其公益性及必要性。 3. 為增進未來社會住宅所在地區公
變更內容		變更理由																					
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																						
機關用地(2.6094)	機關及社會福利設施用地(2.6094)	1. 本處基地土地權屬為國防部軍備局及國有財產署，現況為空軍職務宿舍使用，基地緊鄰明志路，交通便利，應增益其土地使用效益。 2. 由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，現經評估泰山地區社會住宅缺額已達 603 戶，考量泰山地區地狹人稠，所能運用公有地嚴重不足，又軍備局管有之營區極為老舊，因此基於公地公用，透過合作容積共享模式，上開土地變更為社會福利設施及機關用地，增加其土地複合性使用效益，應有其公益性及必要性。 3. 為增進未來社會住宅所在地區公共服務品質，將保留一定空間容許社福服務、長照服務、青年創業、文康休閒及商業餐飲服務等設施使用，以多元性																					
變更內容		變更理由																					
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																						
機關用地(2.6094)	機關及社會福利設施用地(2.6094)	1. 本處基地土地權屬為國防部軍備局及國有財產署，現況為空軍職務宿舍使用，基地緊鄰明志路，交通便利，應增益其土地使用效益。 2. 由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，現經評估泰山地區社會住宅缺額已達 603 戶，考量泰山地區地狹人稠，所能運用公有地嚴重不足，又軍備局管有之營區極為老舊，因此基於公地公用，透過合作容積共享模式，上開土地變更為社會福利設施及機關用地，增加其土地複合性使用效益，應有其公益性及必要性。 3. 為增進未來社會住宅所在地區公																					

公展編號	提案編號	公開展覽草案內容			變更理由	本次提會修正內容			市都委會決議		
		位置	變更內容								
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)							
					服務項目來滿足民眾需求。			公用，透過合作容積共享模式，上開土地變更為社會福利設施及機關用地，增加其土地複合性使用效益，應有其公益性及必要性。 3. 為增進未來社會住宅所在地區公共服務品質，將保留一定空間容許社福服務、長照服務、青年創業、文康休閒及商業餐飲服務等設施使用，以多元性服務項目來滿足民眾需求。			共服務品質，將保留一定空間容許社福服務、長照服務、青年創業、文康休閒及商業餐飲服務等設施使用，以多元性服務項目來滿足民眾需求。 4. <u>保留一定空間供托老、托幼空間使用。</u>
2	2	土地使用區管制要點	無	機關及社會福利設施用地	配合機關及社會福利設施用地新增其管制要點如下：「機關及社會福利設施用地，建築率不得大於50%，容積率不得大於400%，並得依住宅法第33條相關規定辦理。」。		-		併決議一辦理。 修正後內容：		
						變更內容					
						原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				變更理由
						無	一、本計畫區之機關及社會福利設施用地除應依本要點規定辦理外，未規定事項仍應依「變更泰山(既有發展地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案辦理。				配合新增機關及社會福利設施用地增訂使用強度及容許使用相關規定。

公展編號	提案編號	公開展覽草案內容			變更理由	本次提會修正內容	市都委會決議	
		位置	變更內容					
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
						二、機關及社會福利設施用地，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 400%，並得依住宅法第 33 條相關規定辦理。 三、機關及社會福利用地應提供不含軍方職務宿舍使用部分，不低於總容積樓地板 5%，供長照、托老、托幼等公益設施使用。		
備註：1. 本案變更範圍以泰山區中山段 376-2、580、579-2、578-9、583-2、657-12、657-6、661、662、663、663-1、664、664-1、662-1 等 14 筆地號土地為準。 2. 表內面積應已核定計畫圖實地分割面積為準。 3. 凡本次變更未指明部分，均應以原計畫為準。					備註：1. 本案變更範圍以泰山區中山段 376-2、578-9、578-10(係由 578-9 分割)、579-2、580、583-2、657-6、657-12、661、662、662-1、663、663-1、664、664-1 地號等 15 筆地號土地為準。 2. 表內面積應已核定計畫圖實地分割面積為準。 3. 凡本次變更未指明部分，均應以原計畫為準。			

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

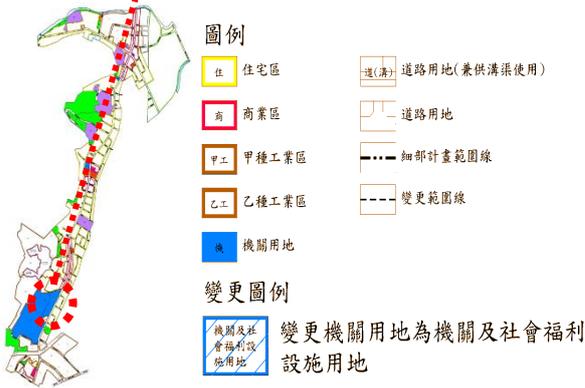
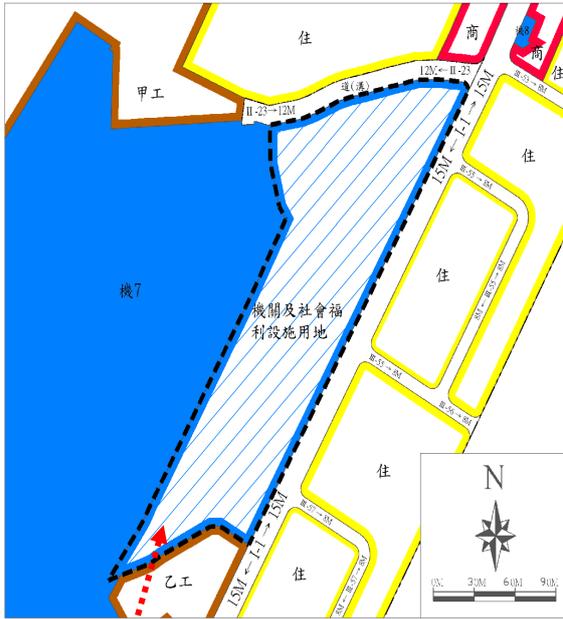


圖 1 「變更泰山(既有發展地區)細部計畫(部分機關用地為機關及社會福利設施用地)」公開展覽變更內容示意圖

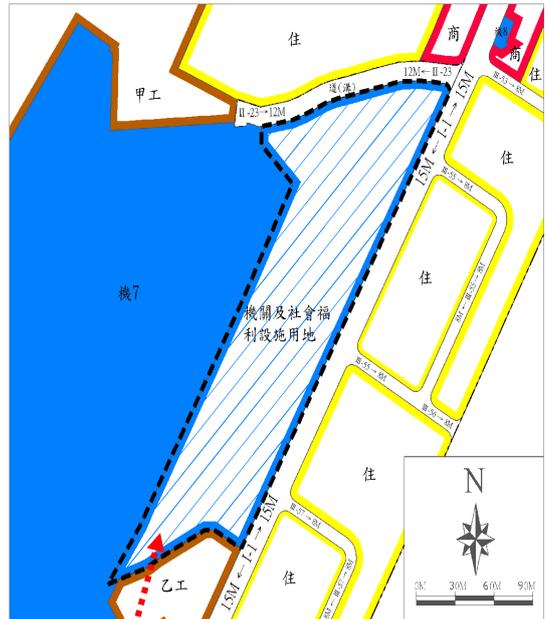


圖 2 修正後「變更泰山(既有發展地區)細部計畫(部分機關用地為機關及社會福利設施用地)」變更土地使用計畫示意圖

資料來源:本計畫繪製,109年12月

表 2 變更泰山(既有發展地區)細部計畫(部分機關用地為機關及社會福利設施用地)案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人/位置	陳情理由及建議事項	新北市政府研析意見	市都委會決議
1	盧○和	泰山區明志路三段慈光二十六村未來將興建成國宅，為解決附近民眾之停車問題，建議於該處興建地下停車場，並多挖幾層讓居民能有使用者付費之停車空間。	<p>建議酌予採納：</p> <p>本案為機關用地變更為機關及社會福利設施用地，未來興辦之社宅停車空間將統一委外營運，考量社會住宅為社會福利設施性質，相較於一般住宅汽車停車位需求較低，剩餘停車位將會對外開放，讓地區居民能有使用者付費之停車空間。</p>	照案通過。

案由	變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(批發市場用地)(土地使用分區管制要點)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p>壹、變更機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市果菜運銷股份有限公司</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>一、為期胃納未來大臺北地區批發市場供銷能量及滿足攤商、批發、運輸及裝卸貨效能環境需求，同時改善現有空間缺乏遮蔽風雨之功能，避免造成果菜裝卸貨效能降低與運營品質不佳，鑑此，本市場必須儘早進行場區空間改善，但又受限原都市計畫建蔽率之規定，面臨已無法增改建之窘境。</p> <p>二、本案係因應辦板橋果菜批發市場後續之經濟規模銷量發展及促進土地之有效利用，以面對後續整體產業發展，爰辦理變更本次批發市場用地土地使用分區管制相關內容以滿足市場實際發展所需。</p> <p>伍、計畫位置及範圍：</p> <p>本案位於新北市板橋區板城路與香社一路所圍，現為板橋果菜批發市場所使用，基地西側鄰浦仔溝抽水站，東側隔香社一路與雙社公園及本場第二停車場為鄰，周邊現為江翠北側整體開發地區 AB 單元區之住宅區域。</p> <p>本案計畫範圍為本市板橋區國光段 839-1 地號等 7 筆及僑中段 839-1 地號等 3 筆共計 10 筆土地，面積約 4.16 公頃。相關位置詳圖一、圖二。</p> <p>陸、變更理由：</p> <p>本案係因板橋果菜市場自 106 年 4 月完工啟用試營運迄今已近三年，除面臨其攤位、冷藏空間及蔬果卸貨等空間實有不足，另外現有空間缺乏遮蔽風雨之功能，造成裝卸貨之不便外，另期因應未來大臺北地區批發市場供銷結構之改變所創造出的龐大市場，同時</p>		

依農產品市場交易法相關規定，批發市場主要功能為大量集中、快速分貨、作業以平面運輸為主，但又受限現行都市計畫土地使用分區管制建蔽率不得超過 50% 之規定，現況已趨飽和，面臨已無法增改建之窘境。鑑此，為滿足未來市場所需、攤商、批發及運輸環境需求，必須儘早進行改善。

為期因應批發市場使用特性、後續整體產業發展及促進土地之有效利用，經檢討增建需求面積約為 14,789.98 平方公尺，故建議放寬建蔽率為 80%，爰辦理變更本次批發市場用地土地使用分區管制相關內容以滿足市場實際發展所需。

柒、變更內容：

有關本計畫之變更內容明細表詳表一。

捌、實施進度及經費：

本案基地土地權屬為中華民國及新北市，並分別由財政部國有財產署及新北市政府農業局管有，現行使用係由新北市果菜運銷股份有限公司租用及管理。本案工程費用約為新台幣 2,000 萬元，後續由新北市果菜運銷股份有限公司自行籌措，並依實際所需調整興建工程費用。實施進度與相關事項詳表二所示。

玖、辦理經過：

一、公開展覽：

本案自民國 109 年 11 月 5 日起辦理公開展覽 30 日，109 年 11 月 5 日至 11 月 7 日刊登於聯合報。

二、公開展覽說明會：

109 年 11 月 24 日上午 10 時假板橋區公所 6 樓大禮堂舉辦公開說明會，公開展覽期間未收到公民或團體陳情意見。

拾、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

決
議

一、依本次提會及簡報內容通過。

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

表一 「變更板橋細部計畫(江翠北側地區)細部計畫(批發市場用地)(土地使用分區管制要點)」案變更內容綜理表

原條文			新條文			變更理由	市都委會決議
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，其餘不得大於下表規定：			六、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第49條、第51條規定辦理，其餘不得大於下表規定：			1. 因應未來大臺北地區批發市場結構改變所產生龐大供銷市場所需。 2. 強化批發市場之主要功能包括大量集中、快速分貨、作業及平面運輸效能。 3. 提高未來新增攤位、冷藏空間及蔬果卸貨等空間使用效能。 4. 滿足室外裝卸貨區域之作業，故為因應實際使用需要，調整建蔽率不得超過80%。	照案通過。
公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)		
學校用地(國中以下)	依施行細則規定辦理	150	學校用地(國中以下)	依施行細則規定辦理	150		
公園兼兒童遊樂場用地	15	30	公園兼兒童遊樂場用地	15	30		
停車場用地	依施行細則規定辦理	平面使用依施行細則規定辦理；立體使用：240	停車場用地	依施行細則規定辦理	平面使用依施行細則規定辦理；立體使用：240		
環保用地	50	200	環保用地	50	200		
批發市場用地	50	150	批發市場用地	80	150		
瓦斯站用地	50	100	瓦斯站用地	50	100		
鐵路用地	70	—	鐵路用地	70	—		
捷運系統用地	20	50	捷運系統用地	20	50		
環河快速道路於將來設計有關穿越之人行天橋設施時，沿線兩側之公共設施用地應予配合留設所需之相關設施用地。			環河快速道路於將來設計有關穿越之人行天橋設施時，沿線兩側之公共設施用地應予配合留設所需之相關設施用地。				

註：本計畫未指定變更部分，均應以原計畫為準。

表二 實施進度及經費一覽表

項目	面積 (公頃)	土地取得	開發經費(萬元)			主辦單位	預定 完成 期限	經費來源
			土地徵購 及地上物 補償費	工程費	小計			
批發市場 用地	4.16	其他	-	2,000	2,000	新北市果 菜運銷股 份有限公司	民國 113 年	新北市果菜運銷 股份有限公司補 助款及自行籌措
合計	4.16	-	-	2,000	2,000	-	-	-

備註：1、本表僅供參考，實際徵收興闢作業應依主辦單位視財務狀況酌予調整。

2、表內實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準



圖一 「變更板橋細部計畫(江翠北側地區)細部計畫(批發市場用地)(土地使用分區管制要點案)變更位置示意圖

案由	新北市都市計畫容積移轉許可審查要點 (修正案)	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第四案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫容積移轉實施辦法第 4 條第 1 項規定</p> <p>參、計畫緣起：</p> <p>為因應市府相關重大政策陸續發布及涉及容積移轉相關規定之適用情形，故重新修正本要點規定，本次修正草案內容，於廣納產、官、學界意見後，研擬修正 5 大方向，其修正草案重點說明如下：</p> <p>一、各類容移均應依本市評定機制辦理：目前除本辦法、古蹟土地容積移轉辦法及都市計畫規定之容積移轉外，尚有考古遺址土地容積移轉辦法、水利法第 82 條規定經本府水利局公告實施計畫之水道治理用地範圍等各類容積移轉相關規定，考量各類容積移轉規定接受基地於移入容積後，其相對引入之人口量皆可能造成後續公共安全疑慮及環境負面影響，為避免適用疑慮及都市容積管理失控，明定上開各類容積移轉相關規定，得依其規定辦理，惟其接受基地仍應依本要點規定之基地條件、評定機制管制其環境條件及容受力（修正規定第 2 點）。</p> <p>二、協助市場用地老舊窳陋建築重建：本市於 105 年 6 月 1 日修正本要點時考量都市計畫公共設施用地係評估都市整體發展及公共設施服務水準檢討劃定，應優先歸屬為送出基地樣態，故限制公共設施不得作為接受基地，惟考量本市已有多處市場用地土地所座落之建築物面臨老舊窳陋、潛在災害風險之情形，為加速老舊瀕危市場用地建築物之重建、整建或維護，改善居住環境及提升建築安全，故擬放寬其接受基地限制條件，於現行規定中增列位於市場用地並屬經本府核准拆除重建之地區樣態者，得做為接受基地（修正規定第 3 點）。</p> <p>三、加速防災都更：為落實本府「防災都更」政策，加速促成舊市區老舊窳</p>		

陋地區整合重建，及配合 106 年 5 月 10 日發布施行之「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，以因應潛在災害風險，加速危險及老舊瀕危建築物之重建、整建或維護，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，前於 109 年 2 月 7 日本要點修訂時，增訂經本府核准拆除重建之各類型地區之面臨道路寬度條件予以放寬。今考量本市 108 年 11 月 5 日發布施行之「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」（109 年 3 月 23 日生效）亦屬加速促成舊市區老舊窳陋地區整合重建之規定，為落實本府「防災都更」政策之一，故擬比照簡易都更、危險及老舊建築，明訂屬「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」者，亦可適用面臨道路寬度條件放寬，以加速防災型建築重建（修正規定第 4、5、6 點）。

- 四、推動容移代金：依都市計畫法第 83 條之 1 規定容積移轉得以折繳代金方式辦理。考量容積移轉折繳代金（以下簡稱容移代金）之實施有助於增加本府容積移轉申請制度之多元性，且本府可由現行收受申請人捐贈公共設施保留地之被動取得土地方式，轉為主動取得本市政策重點地區私有公共設施保留地，有利於加速推動本市公共建設，改善本市環境品質，故本次修正擬明訂本市容移代金之執行機制。惟為避免對於現行容積移轉市場造成衝擊，實施初期不設定應以容移代金方式辦理之移入容積比例，並採「本辦法第 6 條規定方式（捐贈私有公共設施保留地等方式）」及「繳納容移代金方式」之雙軌併行方式實施，後續視實際辦理情形再滾動式檢討調整上開比例。另容移代金估價程序將依循本辦法第 9 條之 1 規定，由本府委託 3 家估價專業者查估後再行評定，評定方式由本府另訂。容移代金後續管理考量本市現有「新北市公共建設用地基金收支保管及運用辦法」規定其用途包含公共設施保留地之徵收、價購或競價採購等相關支出，與容移代金應專款專用於徵購公共設施保留地之用途相符，故作為納管容移代金之基金（修正規定第 7 點）。

五、實施審查勘查收費標準：本府業依 109 年 9 月 23 日新北府法規字第 1091767350 號令及 109 年 10 月 22 日新北府城開字第 1092016799 號公告「新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘察收費標準」，並將自 110 年 1 月 1 日起施行，故擬納入本要點以資明確，本市容積移轉審查及勘查費用應依上開收費標準辦理。另容移代金估價推動後是否需再增設估價審查收費機制部分，將於後續滾動式檢討時再行研議（新訂規定第 12 點）。

綜上，為推動各類容積移轉法令均需依本市評定機制予以適當管制、協助市場用地老舊窳陋建築重建、加速防災都更、配合推動容移代金及上開收費標準之實施等 5 大方向，爰擬具本要點修正案共計 8 點。

肆、本要點修正案重點說明：

- 一、明訂都市計畫法及非都市計畫法系之容積移轉類型對於本要點之適用方式（修正規定第 2 點）。
- 二、修訂市場用地屬經本府核准拆除重建之地區者得做為接受基地。（修正規定第 3 點）。
- 三、連接道路寬度條件得為 8 公尺以下之適用範圍，增加屬「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」案件且經本府核准拆除重建之地區之適用（修正規定第 4、5、6 點）。
- 四、修訂接受基地移入容積應折繳代金之比例、辦理機制及代金管理方式（修正規定第 7 點）。
- 五、明訂申請案件審查及會勘費用依「新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準」辦理（新訂規定第 12 點）。

伍、辦理經過

本案業於 109 年 6 月 29 日邀集府內各局處辦理研商會議，後於 109 年 8 月 18 日邀集專家學者、相關公會及機關單位辦理說明會，並於 109 年 12 月簽准提報都委會。

	陸、以上符合法定程序內容，逕提大會審議。
決議	依委員意見修正後通過。

「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」修正草案對照表

修正規定	現行規定	說明	市大會決議
<p>名稱： 新北市都市計畫容積移轉許可審查要點</p>	<p>名稱： 新北市都市計畫容積移轉許可審查要點</p>	<p>未修正。</p>	
<p>一、新北市政府（以下簡稱本府）為執行都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條第一項規定，使新北市（以下簡稱本市）都市計畫容積移轉許可審查有所依循，特訂定本要點。</p>	<p>一、新北市政府（以下簡稱本府）為執行都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條第一項規定，使新北市（以下簡稱本市）都市計畫容積移轉許可審查有所依循，特訂定本要點。</p>	<p>未修正。</p>	<p>照案通過。</p>
<p>二、<u>依都市計畫法、本辦法及其授權訂定之法規或其他法令</u>明定得準用本辦法辦理容積移轉者，適用本要點之規定。</p> <p>依古蹟土地容積移轉辦法、<u>考古遺址土地容積移轉辦法、水利法第八十二條規定經本府水利局公告實施計畫之水道治理用地範圍</u>或都市計畫書規定申請容積移轉、調配之地區，得從其規定。<u>但接受基地申請可移入容積及其相</u></p>	<p>二、依古蹟土地容積移轉辦法或都市計畫規定申請容積移轉、調配之地區得從其規定。</p>	<p>一、新增第一項，以明定適用本要點之範疇，原第一項、第二項規定變更為第二項、第三項。</p> <p>二、考量目前除本辦法、古蹟土地容積移轉辦法及依都市計畫規定之容積移轉外，尚有考古遺址土地容積移轉辦法、水利法第八十二條規定經本府水利局公告實施計畫之水道治理用地範圍，等各類容積移轉相關</p>	<p>照案通過。</p>

修正規定	現行規定	說明	市大會決議
<p><u>關條件，仍應符合第三點至第六點及第九點之規定。</u></p> <p>已依前項規定申請之接受基地，得同時適用本辦法，<u>惟</u>接受基地可移入容積之上限應依本辦法第八條之規定。</p>	<p>已依前項規定申請之接受基地，得同時適用本辦法，且接受基地可移入容積之上限應依本辦法第八條之規定。</p>	<p>規定，考量非都市計畫法系之其他各類容積移轉相關規定，其接受基地移入容積致相對引入之人口量亦將造成後續公共安全疑慮及環境負面影響，為避免都市容積管理失控，仍應視接受基地本身環境條件及其容受力予以管制，故新增第一項規定之容積移轉樣態。</p> <p>三、查本要點一百零五年修正時，係因各類容積移轉規定可移入容積之上限不同，為避免適用疑慮，故於第二項明文訂定依其他容積移轉規定申請容積移轉、調配之地區，同時申請適用都市計畫容積移轉實施辦法者，可移入容積之上限仍應依本辦法第八條之規定辦理，故倘未同時適用上開實施辦法者，仍從其</p>	

修正規定	現行規定	說明	市大會決議
		容積移轉規定辦理，故酌修文字。	
<p>三、下列各款土地不得為接受基地：</p> <p>(一)位於公共設施用地、農業區、保護區、河川區、行水區、風景區、保存區、古蹟保存區、經公告水質水量保護區管制範圍內之區域及其他非屬都市計畫發展用地土地。</p> <p>(二)毗鄰經中央或地方政府依文化資產保護法指定之古蹟及經登錄為歷史建築物之土地。但經新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查通過者，不在此限。</p> <p>(三)實施容積率管制前已取得建造執照之土地。</p> <p>(四)依本市都市計畫規</p>	<p>三、下列各款土地不得為接受基地：</p> <p>(一)位於公共設施用地、農業區、保護區、河川區、行水區、風景區、保存區、古蹟保存區、經公告水質水量保護區管制範圍內之區域及其他非屬都市計畫發展用地土地。</p> <p>(二)毗鄰經中央或地方政府依文化資產保護法指定之古蹟及經登錄為歷史建築物之土地。但經新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查通過者，不在此限。</p> <p>(三)實施容積率管制前已取得建造執照之土地。</p> <p>(四)依本市都市計畫規</p>	<p>考量本市已有多處市場用地之老舊建築，面臨老舊窳陋、潛在災害風險之情形，為加速老舊瀕危市場用地建築物之重建、整建或維護，改善居住環境及提升建築安全，故明定市場用地建築物屬經本府所列核准拆除重建地區之一者，仍可作為接受基地使用。</p>	<p>有關第二項規定，建議以表列方式清楚表示。</p>

修正規定	現行規定	說明	市大會決議
<p>定禁止各項容積獎勵地區之土地。</p> <p><u>位於市場用地之土地，並屬都市更新條例劃定之更新單元、「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」認定之地區或基地原有建築物屬放射性汙染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物及適用「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物，經本府核准拆除重建之地區，得為接受基地。</u></p>	<p>定禁止各項容積獎勵地區之土地。</p>		
<p>四、接受基地之面積及其連接道路，應符合下列各款規定：</p> <p>(一)面積應達五百平方公尺以上。</p> <p>(二)連接之道路(同一路段)面寬及路寬應達八公尺以上。</p> <p>(三)符合前款規定之道路應足寬開闢達八</p>	<p>四、接受基地之面積及連接之道路性質，應符合下列各款規定：</p> <p>(一)面積應達五百平方公尺以上。</p> <p>(二)連接之道路(同一路段)面寬及路寬應達八公尺以上。</p> <p>(三)符合前款規定之道路應足寬開闢達八</p>	<p>一、為落實本府「防災都更」政策，加速促成舊市區老舊窳陋地區整合重建，及配合一百零六年五月十日發布施行之「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，以因應潛在災害風險，加速危險及老舊瀕危建築物之</p>	<p>照案通過。</p>

修正規定	現行規定	說明	市大會決議
<p>公尺以上，並連通已開闢達八公尺以上之道路。</p> <p>前項第二款、第三款所稱之道路，指都市計畫法新北市施行細則第二條定義之道路，除都市計畫書另有規定外，不包括私設通路及類似通路。</p> <p>依都市更新條例劃定之更新單元、「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」認定之地區或基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氣離子鋼筋混凝土建築物及「<u>適用新北市政府處理防災型建築加速改善要點</u>」之建築物，經本府核准拆除重建之地區，連接之道路路寬得為八公尺以下，其可移入之容積依第六點之規定。</p> <p>前項基地原有建築</p>	<p>公尺以上，並連通已開闢達八公尺以上之道路。</p> <p>前項第二款、第三款所稱之道路，指都市計畫法新北市施行細則第二條定義之道路，除都市計畫書另有規定外，不包括私設通路及類似通路。</p> <p>依都市更新條例劃定之更新地區、經「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」認定之地區或基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氣離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建之地區，連接之道路路寬得為八公尺以下，其可移入之容積依第六點之規定。</p> <p>前項基地原有建築</p>	<p>重建、整建或維護，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，故於一零九年二月七日本要點修正時，增訂第三項將經本府核准拆除重建之各類型地區面臨道路寬度條件予以放寬。今考量本市一零八年十一月五日發布施行之「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」亦屬加速促成舊市區老舊窳陋地區整合重建，落實本府「防災都更」政策之一，故本府核准拆除重建之地區納入適用「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」者。</p> <p>二、考量為落實本府「防災都更」政策，應廣泛包含本市具有加速促成舊市區老舊窳陋地區整合重建需求之地區，且自一零五</p>	

修正規定	現行規定	說明	市大會決議
<p>物屬放射性汙染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物及適用「<u>新北市政府處理防災型建築加速改善要點</u>」之建築物，經本府核准拆除重建之地區，應符合下列兩款規定：</p> <p>(一)接受基地連接道路與接受基地退縮留設之寬度合計達八公尺。</p> <p>(二)檢附經本府消防局審查通過之劃設消防車輛救災活動空間證明文件及圖說。</p>	<p>物屬放射性汙染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建之地區，應符合下列兩款規定：</p> <p>(一)接受基地連接道路與接受基地退縮留設寬度合計達八公尺。</p> <p>(二)檢附經本府消防局審查通過之劃設消防車輛救災活動空間證明文件及圖說。</p>	<p>年修正本要點至今，容積移轉案件實際執行，皆以都市更新條例劃定之更新單元認定，故酌修部分文字。</p>	
<p>五、接受基地之可移入容積上限依本辦法第八條規定辦理，且申請可移入之總量應依容積量體評定機制檢討計算；<u>其評定機制由本府另訂之。</u></p> <p>依前項規定申請移入容積，且位於依水土保持法公告之山坡地土</p>	<p>五、接受基地之可移入容積上限依本辦法第八條規定辦理，且申請可移入之總量應依容積量體評定機制檢討計算，前開評定機制由本府另訂之。</p> <p>依前項規定申請移入容積，且位於依水土保持法公告之山坡地土</p>	<p>配合第四點規定，增列接受基地連接道路寬度未達八公尺者亦得辦理都市計畫容積移轉之適用地區。</p>	<p>一、第二項：「…且位於依水土保持法公告之山坡地土地者…」，請查核山坡地劃定規範是否應依保育</p>

修正規定	現行規定	說明	市大會決議
<p>地者，可移入容積不得超過其基準容積百分之二十。</p> <p>依「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」認定之地區，其可移入容積依本辦法第八條及第六點之規定，得不適用第一項之規定。</p> <p>基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物及適用「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物，經本府核准拆除重建之地區，其可移入容積依本辦法第八條及第六點之規定，得不適用第一項之規定，惟各項獎勵面積及容積移轉之總和不得超過基準容積百分之五十。</p>	<p>地者，可移入容積不得超過其基準容積百分之二十。</p> <p>依「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」認定之地區，其可移入容積依本辦法第八條及第六點之規定，得不適用第一項之規定。</p> <p>基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建之地區，其可移入容積依本辦法第八條及第六點之規定，得不適用第一項之規定，惟各項獎勵面積及容積移轉之總和不得超過基準容積百分之五十。</p>		<p>利用條例第三條規定。</p> <p>二、第三項：「…本辦法第八條及第六點…」建議改為「…本辦法第八條及本要點第六點…」。</p>
<p>六、依都市更新條例劃定之更新單元、「新北市政府執行舊市區小建築基</p>	<p>六、依都市更新條例劃定之更新地區、經「新北市政府執行舊市區小建</p>	<p>一、配合第四點規定，增列接受基地連接道路寬度未達八公尺者亦</p>	<p>照案通過。</p>

修正規定	現行規定	說明	市大會決議
<p>地合併整體開發處理原則」認定之地區或基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氣離子鋼筋混凝土建築物及適用「<u>新北市政府處理防災型建築加速改善要點</u>」之建築物，經本府核准拆除重建之地區，<u>如接受基地連接道路寬度未達八公尺者，申請移入容積應符合下列規定之一：</u></p> <p>(一)連接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。其接受基地得不適用本要點第四點第一項第三款之規定。</p> <p>(二)接受基地範圍內之建物經本府建築主管機關<u>依建築法第八十一條規定</u>認定為危險或有安全之</p>	<p>築基地合併整體開發處理原則」認定之地區或基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氣離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建之地區，接受基地連接道路寬度未達八公尺者，申請移入容積應符合下列規定：</p> <p>(一)連接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。其接受基地得不適用本要點第四點第一項第三款之規定。</p> <p>(二)接受基地範圍內之建物經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞且須拆除重建者，其接</p>	<p>得辦理都市計畫容積移轉之適用地區，並酌修部分文字。</p> <p>二、酌修條文文字，以明確各樣態符合條件之方式。</p> <p>三、自第一項第二款規定於一百零五年六月一日實施起，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞且須拆除重建者，常具適法性爭議，故於一百零九年八月二十四日召開「<u>防災自治條例得否適用容積移轉許可審查要點之接受基地放寬條件疑義</u>」會議，決議其實既執行係屬建築法第八十一條之樣態，故於第一項第二款明定之。</p>	

修正規定	現行規定	說明	市大會決議
<p>虞且須拆除重建者，其接受基地得不適用本要點第四點第一項及第五點第一項之規定，惟可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。</p>	<p>受基地得不適用本要點第四點第一項及第五點第一項之規定，惟可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。</p>		
<p>七、接受基地依第五點及第六點申請移入容積者，得依本辦法第九條之一規定，<u>以折繳代金方式辦理。</u></p> <p><u>容積移轉折繳代金金額</u>，由本府城鄉發展局委託三家以上專業估價者查估評定之；<u>其所需費用</u>，由接受基地所有權人負擔。</p> <p><u>前項所提容積移轉折繳代金金額之評定</u>，得委託公會協檢之。</p> <p><u>容積移轉折繳代金之收入</u>，由新北市公共建設用地基金管理之。</p>	<p>七、接受基地依第五點及第六點申請移入容積者，得依本辦法第九條之一規定辦理，有關折繳代金辦理方式，由本府另訂之。</p>	<p>一、依本辦法第九條之一規定訂定本市容積移轉繳納代金之執行方式。</p> <p>二、考量本市公共建設用地基金之用途，依「新北市公共建設用地基金收支保管及運用辦法」規定包含公共設施保留地之徵收、價購或競價採購等相關支出，符合本辦法第九條之一第二項規定，故明定為折繳代金之管理基金。</p> <p>三、為利辦理時效，明定得委託公會協助審查專業估價者查估後之容積移轉折繳代金</p>	<p>一、「…由本府城鄉發展局委託三家以上專業估價者查估評定之；…」，其中「專業估價者」，是否應改成「專業估價師」，建議釐清。</p> <p>二、第三項：「前項所提容積移轉折繳代金金額之評</p>

修正規定	現行規定	說明	市大會決議
		額。	定，得委託公會協檢之。」，有關「公會」之適用範疇，建議明定之。
<p>八、申請送出基地為本辦法第六條第一項第三款私有都市計畫公共設施保留地之容積移轉者，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)取得按接受基地土地持分比例或移入容積所換算後之送出基地所有權。</p> <p>(二)未開闢之道路用地土地，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。</p> <p>(三)私有公共設施保留地位屬「新北市政府消防局狹小巷道消防救災動線管理要點」認定列管範</p>	<p>八、申請送出基地為本辦法第六條第一項第三款私有都市計畫公共設施保留地之容積移轉者，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)取得按接受基地土地持分比例或移入容積所換算後之送出基地所有權。</p> <p>(二)未開闢之道路用地土地，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。</p> <p>(三)私有公共設施保留地位屬「新北市政府消防局狹小巷道消防救災動線管理要點」認定列管範</p>	未修正。	照案通過。

修正規定	現行規定	說明	市大會決議
<p>圍申請辦理容積移轉者，該土地地號之個別所有權人得分次申請移轉容積。</p> <p>(四)依新北市都市計畫容積移轉送出基地土地改良物之認定及處理原則之規定，處理土地改良物。</p>	<p>圍申請辦理容積移轉者，該土地地號之個別所有權人得分次申請移轉容積。</p> <p>(四)依新北市都市計畫容積移轉送出基地土地改良物之認定及處理原則之規定，處理土地改良物。</p>		
<p>九、本辦法第八條第二項規定之其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，指下列各款土地：</p> <p>(一)距捷運車站用地、特等火車站、一等火車站或二等火車站五百公尺內之建築基地。</p> <p>(二)距三等火車站或簡易火車站三百公尺內之建築基地。</p> <p>依本辦法第八條規定及前項建築基地跨不同範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築</p>	<p>九、本辦法第八條第二項規定之其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，指下列各款土地：</p> <p>(一)距捷運車站用地、特等火車站、一等火車站或二等火車站五百公尺內之建築基地。</p> <p>(二)距三等火車站或簡易火車站三百公尺內之建築基地。</p> <p>依本辦法第八條規定及前項建築基地跨不同範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築</p>	<p>未修正。</p>	<p>照案通過。</p>

修正規定	現行規定	說明	市大會決議
基地容積移轉之總和上限。	基地容積移轉之總和上限。		
十、接受基地、送出基地二筆以上者，應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地公告土地現值，以面積加權平均計算之。接受基地二筆以上，且位於不同土地使用分區者，其容積率以面積平均計算之。	十、接受基地、送出基地二筆以上者，應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地公告土地現值，以面積加權平均計算之。接受基地二筆以上，且位於不同土地使用分區者，其容積率以面積平均計算之。	未修正。	照案通過。
十一、本辦法第十六條所訂之相關申請文件及本市容積移轉申請案件作業流程，依「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」辦理。	十一、本辦法第十六條所訂之相關申請文件及本市容積移轉申請案件作業流程，依「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」辦理。	未修正。	照案通過。
十二、本市容積移轉申請案件，應依「 <u>新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準</u> 」繳納相關費用。		一、本點新增。 二、本府訂定有「新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準」，據以規範容積移轉申請案審查及勘查作業之費用，爰增訂本點內容，以資明確。	照案通過。
十三、容積移轉申請案件之許可條件，除都市計	十二、容積移轉申請案件之許可條件，除都市計	點次變更。	照案通過。

修正規定	現行規定	說明	市大會決議
<p>畫書或其他法規另有規定外，依本要點之規定。</p>	<p>畫書或其他法規另有規定外，依本要點之規定。</p>		
			<p>本次修正條文共計八點，故於「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」修正草案總說明所列第五點：「…（修正規定第十二點）…」，建議修正為（新增規定…及變更規定第十三點）</p>