

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161
號11樓

承辦人：吳欣怡

電話：(02)29603456 分機7151

傳真：(02)89650936

電子信箱：aa7123@ms.ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國109年4月1日

發文字號：新北府城審字第1090551920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(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：00094GDZU）

主旨：檢送109年3月20日新北市都市計畫委員會第116次會議紀錄1份，請查照。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員一平、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、宋委員立堦、黃委員穗鵬、孫委員振義、賀委員士庶、黃委員敏修(不含附件)、王委員思樺、陳委員姿伶、康委員秋桂、詹委員榮鋒、鍾委員鳴時、新北市政府地政局(審議案第1~4案)、新北市政府水利局(審議案第1~2案)、新北市政府交通局(審議案第1~2案)、新北市政府經濟發展局(審議案第1~2案)、新北市政府環境保護局(審議案第3~4案)、新北市政府城鄉發展局政風室、新北市新莊區公所(審議案第1~2案)、新北市泰山區公所(審議案第1~2案)、新北市石門區公所(審議案第3~4案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第3~4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)



新北市都市計畫委員會第 116 次會議紀錄

時間：中華民國 109 年 3 月 20 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：

- | |
|--|
| <p>一、 變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)再提會討論案。</p> <p>二、 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)再提會討論案。</p> <p>三、 變更石門都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。</p> <p>四、 擬定石門細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案</p> |
|--|

參、散會：上午 11 時 35 分。

案由	「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(再提會討論)」案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、法令依據：都市計畫法第 26 條。 參、再提會計畫緣起 新莊塭仔圳都市計畫案原係配合淡水河洪水平原一級管制區解除及「台北地區防洪三期工程拆遷安置計畫」安置洪水平原管制區內之住家及工廠，辦理都市發展用地整體開發計畫，其主要計畫分別於 87 年 3 月 27 日發布實施，嗣後辦理擬定細部計畫暨配合變更主要計畫案，並於 91 年 12 月 31 日發布實施，依計畫規定採市地重劃方式整體開發。 近年來市府積極推動各項重大建設，基於配合「捷運新莊線輔大站週邊、塭仔圳地區、三重果菜市場都市更新規劃案」及「臺灣桃園機場聯外捷運計畫」之需要，部分土地宜檢討調整重新定位，加以「新莊、泰山塭仔圳地區市地重劃區規劃暨分區工程基本設計」擬訂過程，原計畫內容有其調整之必要，爰於 98 年起辦理通盤檢討作業。 本案主要計畫業經 103 年 3 月 18 日、104 年 1 月 13 日內政部都委會第 823、843 次會議審議完竣，而細部計畫亦經 104 年 3 月 19 日、104 年 4 月 23 日新北市都市計畫委員會第 53、54 次會議審議完竣，依內政部都委會決議，應擬具市地重劃計畫書送內政部審定後，即可報內政部核定實施。惟嗣後重劃計畫書經內政部 105 年 3 月 17 日、4 月 14 日召開會議審查時，因逢地方抗爭，其審查意見(略)：「本區有開發之必要性，惟因區內合法建物所有權人訴求排除重劃及受拆遷工廠須有輔導措施，請貴府就都市計畫內容、重劃開發範圍、期程及拆遷工廠之配套措施，再行妥善研議或依內政部 96 年 6 月 5 日都市計畫委員會第 660 次會議決議『爾後其他都市計畫通盤檢討案如經本會審定，有關計畫內容各該都市計畫擬定機關得視實際發展需要，分階段報請本部核定，依法公告實施。』辦理，並檢討修正重劃計畫書(草案)後，再行報部核辦。」，爰依內政部意見，配合公民或團體陳情意見調整土地使用分區後，再提請都市計畫委員會審議。 本案主要計畫業於 108 年 6 月 18 日內政部都委員會第 948 次會議審議通過，依會議決議：「六、本案審議後計畫內容與本會 104 年 1 月 13 日第 843 次會議之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，俟經大會決議後，請新北市政府補辦公開展覽，公开展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。」，而細部計畫內容配合主要計畫審議內容修正，並經 108 年 7 月 11 日新北市都市計畫委員會第 104 次會議審議通過，爰本次依內政部都委會意見，併同辦理主要計畫及細部計畫再行公開		

展覽事宜，並配合公民或團體陳情意見，再提請都市計畫委員會審議。

肆、計畫位置及範圍

本計畫範圍位於新莊都市計畫區西側，與泰山區相鄰，東起特二號快速道路，西迄新莊區界（泰山區界），北抵中山路（台 1 號省道），南至輔仁大學、縱貫鐵路北側，本計畫範圍坐落於新莊區部分，計畫總面積為 240.7937 公頃。

伍、辦理經過

本案主要計畫及細部計畫共同辦理再行公開展覽、舉辦公開說明會及本會專案小組研商會議，配合公民或團體陳情意見依所屬範疇分開編列審議。

一、再公開展覽：自 108 年 8 月 30 日起公開展覽 30 天。

二、公開說明會：108 年 9 月 16、17、23 日上午 10 時、下午 2 時假新莊區公所 10 樓大禮堂及泰山區公所 5 樓展演廳。

三、市都委會專案小組會議：

本案由本會黃副主任委員一平（召集人）、許委員阿雪、王委員榮進、林委員政逸、蔡委員麗秋等 5 位委員組成專案小組進行研商，後因委員任期屆滿卸任，爰改由黃副主任委員一平（召集人）、許委員阿雪、林委員政逸、王委員榮進、洪委員迪光、劉委員玉山組成專案小組續審。專案小組已分別於 108 年 10 月 8 日、108 年 10 月 30 日召開 3 次會議，聽取簡報完竣，除以下各點外，原則同意依公民或團體陳情意見之處理情形辦理（詳表一），並提請大會審議：

（一）土地使用規劃部分：

1. 有關瓊林南路社區排除重劃方案，因範圍形狀不方正，恐影響其他重劃區配地權益，依地政局模擬重劃配地情形及建議，原則同意於南側增設 10 公尺綠地兼道路用地供配地及通行使用。
2. 有關第二區產業專用區規劃部分，考量既有區外道路系統順接，增設 2 處 10 公尺東西向道路（變更內容詳表二、再提會討論編號增 4 案）。
3. 配合市府推動貴子坑溪水岸綠廊規劃及重劃工程之需要，原則同意將南側園道用地路寬由 20 公尺調整為 30 公尺，並修正前次專案小組意見。

（二）有關公民或團體陳情意見回應部分，將同意採納人陳建議案件之研析意見修正為「酌予採納」（即斟酌考量、予以採納），原酌予

採納人陳建議案件之研析意見則修正為「部分採納」，原意不變，以資妥適。

(三)人民或團體陳情意見涉及計畫內容變更情形詳「表二、變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(再提會討論)案變更綜理表」之市都委會專案小組初步建議意見欄及圖一、變更示意圖。其表內面積、文字及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

(四)土地使用管制事項：

1. 因應監察院於108年11月22日糾正「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱施行細則)，未預留法規施行之緩衝期或訂定過渡條款一案，為避免影響民眾權益，原則同意有關開放空間獎勵限制範圍及建築退縮等規定事項，增訂緩衝期限。
2. 配合公民或團體陳情意見、工業區立體化更新方案及大眾運輸發展策略(TOD)等市府政策，基於全市執行之一致性，參考刻正辦理之全市共通性土管條文草案內容，修訂土地使用分區管制要點第2點、第6~17點(詳表三、市都委會專案小組初步建議意見欄)。

陸、提大會討論事項：

一、配合「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)」案於108年3月10日內政部都市計畫委員會第964次會議審議通過之修正內容，酌予調整修正以下細部計畫內容：

(一)基於既有合法工廠聚落排除重劃，調整周邊細部計畫公共設施用地。

(二)配合公民或團體陳情意見，將既有合法工廠聚落排除重劃，因涉及開發公平性，提會討論排除重劃之工業區相關容積管制配套措施。

(三)細部計畫配合主要計畫調整部分。

二、專案小組審議後，新增陳情案四展人40、41、42、43、44、45案(詳表四)，逕向大會討論。

三、有關部分公民或團體陳情排除重劃，專案小組決議若取得其他合法房屋證明文件後，再續行討論是否排除重劃事宜，惟前開部分無法於本次提大會前提出相關證明文件，爰不符合排除重劃條件規定，維持現行計畫納入重劃範圍。

四、考量重劃財務負擔可行性，再行調整公共設施用地，變更內容提會

	討論。 柒、以上符合法定程序內容，提請大會決議。
決議	一、除以下幾點意見外，餘建議依本會專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。 (一)配合內政部都市計畫委員會決議，將既有合法工廠聚落排除重劃並劃為第二種乙種工業區，並考量周邊土地所有權人重劃配地權益，包夾於園道用地與第二種乙種工業區部分劃設為綠地兼道路用地。 (二)考量第二種乙種工業區與 74 年辦理都市計畫個案變更之零星工業區(第一種乙種工業區)變更歷程不同，基於開發公平性與一致性，比照第一種住宅區規定差別容積管制。 (三)原則同意細部計畫配合主要計畫變更再行調整變更內容。 (四)有關公民或團體陳情意見再提會討論編號四展人 40、41、42、43、44、45 案之處理情形詳表四市都委會決議欄。 (五)有關部分公民或團體陳情排除重劃，因無法於本次提大會前提出相關合法證明文件，爰不符合排除重劃條件規定，維持現行計畫納入重劃範圍。 (六)考量市地重劃財務可行性，配合都市計畫規劃意旨，原則同意調整交通用地(交一)北側廣場用地為第二種商業區，未來透過建築退縮留設開放空間供公眾使用。 (七)為後續重劃作業指認需要，原計畫編定之街廓編號，配合本次調整內容重新編訂編號，並納入計畫書內載明。 (八)考量部分街廓後續重劃配地及建築之可行性，配合後續重劃工程階段，再行檢討是否需增設道路。 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。

表一 「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(再提會討論)」案公民或團體陳情意見綜理表

新編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委決議
四展人1	王○德、王○安、王○岳	瓊泰段 541、541-1 地號	反對重劃，本人已持合法建物，參與重劃並未能顧及本人權益。	排除重劃。	酌予採納。 理由： 1. 經查陳情土地具合法房屋且經全數土地所有權人同意，考量北側既有合法聚落前於 91 年細部計畫已排除重劃在案，爰一併將夾雜其中之公有土地(瓊泰段 244、244-1(部分)地號)排除市地重劃範圍，變更為第一種住宅區，並調整細部計畫道路系統。 2. 變更內容詳新莊變更綜理表再提會討論編號增 1 案。 (第 1 次專案小組意見)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
四展人2	葉○民、葉○裕、葉○慶	公正段 72 地號		不參加重劃，排除重劃範圍。	未便採納。 理由： 1. 經查陳情土地合法房屋保存登記面積為 844.44 m ² ，其建築用途登載為廠房，惟屬單棟單戶建築物，未符合「新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)合法密集建築物排除公辦市地重劃範圍處理原則」之條件。 2. 再查陳情人於此街廓內尚持有 3,383.29 m ² 土地，符合此街廓最小基地開發規模(600 m ²)，未來可循市地重劃程序合法建築物原地保留方式辦理。 (第 1 次專案小組意見)	未便採納。 理由： 1. 經查陳情土地合法房屋保存登記面積為 844.44 m ² ，其建築用途登載為廠房，惟屬單棟單戶建築物，未符合「新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)合法密集建築物排除公辦市地重劃範圍處理原則」之條件。 2. 因無法於本次提大會前提出相關合法證明文件，爰不符合排除重劃條件規定，維持現行計畫納入重劃範圍。

新 編 號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議 意見	市都委決議
四 展 人 3	陳○卿	公正段 83 地號土地	重劃前已是合法建築及土地，且建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配，建請考量應保障合法建物及民眾居住權益，會請予以排除重劃。	土地及建物排除重劃。	未便採納。 理由： 1. 經查陳情土地合法房屋保存登記面積為 196.36 m ² （一層），建物投影面積約為 435.49 m ² ，且陳情人非土地所有權人，未符合「新莊、泰山都市計畫（塹仔圳地區）合法密集建築物排除公辦市地重劃範圍處理原則」之條件。 2. 後續整合地主意願，再續行討論是否排除重劃事宜。 （第 2 次專案小組意見）	酌予採納。 理由： 1. 併 四 展 人 38、42 案連同公正段 82 地號土地陳情排除重劃。 2. 經查陳情土地公正段 82、83 地號等 3 筆土地前於 108 年 11 月 15 日取得合法房屋證明，地上建築物投影面積 1140 m ² ，且 2 棟 2 戶，土地所有權人陳情排除重劃之人數及持有面積過半數，符合排除重劃原則規定，在不損及建築物之情況下，予以排除重劃。 2. 考量既有合法密集聚落進出使用需求及都市計畫完整性，將北側既有通路及街角空地劃設為綠地兼道路用地。
四 展 人 4	葉 ○ 雄、葉 ○ 勳、葉 ○ 中、葉 ○ 義、葉 ○ 雲、葉 ○ 麒、	海山頭段三角子小段 316-27 地號	依此次通盤檢討公開展覽案，已確定三角商城（海山頭段三角子小段 316-2 及 316-14 等 13 筆地號）已排除在重劃，而本人等所持有海山頭段三角子小段 316-27 地號毗鄰三角商城屬同一街廓，也不參加重劃，將納入三角商城以都市	不參加重劃。	酌予採納。 理由： 1. 經查陳情土地位於已排除重劃之合法密集聚落（三角商城）旁，其土地之合法房屋保存登記面積為 196.36 m ² （一層），建物投影面積約為 435.49 m ² ，且土地所有權人皆同意，得	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

新 編 號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議 意見	市都委決議
	葉 ○ 權、葉 ○鎧、 葉○麟		更新實施。		與三角商城及後方公有巷道一併排除重劃。 2. 又配合東側捷運系統用地範圍及路型調整，一併將316-28(部分)地號土地一併排除重劃。 3. 變更內容詳新莊變更綜理表再提會討論編號46案。 (第2次專案小組意見)	
四 展 人 5	蘇 ○ 森、蘇 ○珍、 李 ○ 助、李 ○祿、 李○用	景德段 45 地號		將土地劃入緊鄰的 住一街廓內	酌予採納。 理由： 1. 經查陳情土地位於已排除重劃之第一種住宅區旁，其土地具合法房屋保存登記，合法建物投影面積約為 413 m ² ，且土地所有權人皆同意，得與第一種住宅區一併排除重劃。 2. 變更內容詳新莊變更綜理表再提會討論編號27案。 (第2次專案小組意見)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
四 展 人 6	謝○本	海山頭段 三角子小 段 77-31 地號	祖屋要保留，以免愧對先祖。	不同意參與重劃	未便採納。 理由： 1. 經查陳情土地合法房屋保存登記面積為 97 m ² (一層)，建物投影面積約為 216.54 m ² ，且單棟單戶，未符合「新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)合法密集建築物排除公辦市地重劃範圍處理原則」之條件。 2. 再查陳情土地周邊尚有其他合法房屋，若後續整合地主意願，再續行討論是否排除重劃事宜。 (第2次專案小組意見)	未便採納。 理由： 1. 經查陳情土地合法房屋保存登記面積為 97 m ² (一層)，建物投影面積約為 216.54 m ² ，且單棟單戶，未符合「新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)合法密集建築物排除公辦市地重劃範圍處理原則」之條件。 2. 因無法於本次提大會前提出相關合法證明文件，爰不符合排除重劃條件規定，維持

新 編 號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議 意見	市都委決議
						現行計畫納入重劃範圍。
四 展 人 7	黃 ○ 仁、黃 ○ 欽	瓊 林 段 647 、 647-1 、 648、648-1 地號	家父曾於 104 年 7 月申請保留既有合法建築物(合法農舍住宅)不予進行拆除，未獲同意，故不願參加重劃。	不同意參與重劃	未便採納。 理由： 1. 經查陳情土地無建照、使照或保存登記等相關合法房屋證明，未符合「新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)合法密集建築物排除公辦市地重劃範圍處理原則」之條件。 2. 若取得其他合法房屋證明文件後，再續行討論是否排除重劃事宜。 (第 2 次專案小組意見)	未便採納。 理由： 1. 經查陳情土地無建照、使照或保存登記等相關合法房屋證明，未符合「新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)合法密集建築物排除公辦市地重劃範圍處理原則」之條件。 2. 因無法於本次提大會前提出相關合法證明文件，爰不符合排除重劃條件規定，維持現行計畫納入重劃範圍。
四 展 人 8	潘 ○ 潔、潘 ○ 靜、潘 ○ 仁、	公正段 9、 9-1 地號	在此居住已 3 代，唯一房子，打死都不會搬。	不同意參與重劃	未便採納。 理由： 1. 經查陳情土地無建照、使照或保存登記等相關合法房屋證明，未符合「新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)合法密集建築物排除公辦市地重劃範圍處理原則」之條件。 2. 俟取得其他合法房屋證明文件後，再續行討論是否排除重劃事宜。 (第 2 次專案小組意見)	未便採納。 理由： 1. 經查陳情土地無建照、使照或保存登記等相關合法房屋證明，未符合「新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)合法密集建築物排除公辦市地重劃範圍處理原則」之條件。 2. 因無法於本次提大會前提出相關合

新 編 號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議 意見	市都委決議
						法 證 明 文 件，爰不符合 排除重劃條 件規定，維持 現行計畫納 入重劃範圍。
四 展 人 9	塭仔圳 反破遷 連 線	瓊 林 段 908、922、 931、 931-1、 933、940、 940-1、 942、942-1 地號	保留唯一居住房屋	不同意參與重劃	酌予採納。 理由： 1. 經查瓊林段 908、922、 931、940、940-1 地號土 地取得合法房屋證明，其 合法建物投影面積分別約 為 79.10、361.58、 342.18、272.23 m ² ，其中 908、922 地號土地得與已 排除重劃之 911、912 地號 土地合併，且經土地所有 權人及持有土地過半數同 意，符合「新莊、泰山都 市計畫(塭仔圳地區)合法 密集建築物排除公辦市地 重劃範圍處理原則」之條 件。 2. 另瓊林段 931、93-1、940、 940-1 地號等土地合法建 物投影面積合計 631.81 m ² ，符合「新莊、泰山都 市計畫(塭仔圳地區)合法 密集建築物排除公辦市地 重劃範圍處理原則」之條 件，惟為都市計畫完整 性，依上開處理原則，一 併排除夾雜其中之土地， 排除後土地所有人及持有 面積皆過半數，符合排除 重劃原則規定，予以排除 重劃。 3. 變更內容詳新莊變更綜理 表再提會討論編號 51、增 3 案。 (第 2 次專案小組意見)	依市都委會專 案小組初步建 議意見通過。
四 展 人 10	宋○卿	瓊 林 段 958、958-1 地號	保留唯一居住房屋	不同意參與重劃	未便採納。 理由： 1. 經查陳情土地合法房屋建 築投影面積分別為 164.54 m ² ，未達排除重劃規模之 要件，故連同未有合法房	未便採納。 理由： 1. 經查陳情土 地合法房屋 建築投影面 積 分 別 為

新 編 號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議 意見	市都委決議
					屋之土地，未能排除重劃範圍，未符合「新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)合法密集建築物排除公辦市地重劃範圍處理原則」之條件。 2. 考量周邊尚有合法房屋陳情排除重劃(瓊林段 962 地號土地)，基於需夾雜其中之土地一併排除，請後續整合夾雜於其中之地主意願，再續行討論是否排除重劃事宜。 (第 2 次專案小組意見)	164.54 m²，未達排除重劃規模之要件，故連同未有合法房屋之土地，未能排除重劃範圍，未符合「新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)合法密集建築物排除公辦市地重劃範圍處理原則」之條件。 2. 因無法於本次提大會前提出相關合法證明文件，爰不符合排除重劃條件規定，維持現行計畫納入重劃範圍。
四 展 人 11	徐○同	公正段 2、2-1、2-2、3、3-1、4、4-1、4-2、4-3、4-4、4-5、5、5-1、8、8-1、15、15-1、24、28、28-1、41、41-1、286、286-12 地號等 24 筆土地	保留唯一居住房屋	不同意參與重劃	未便採納。 理由： 1. 經查陳情土地無建照、使照或保存登記等相關合法房屋證明，未符合「新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)合法密集建築物排除公辦市地重劃範圍處理原則」之條件。 2. 俟取得其他合法房屋證明文件後，再續行討論是否排除重劃事宜。 (第 2 次專案小組意見)	未便採納。 理由： 1. 經查陳情土地無建照、使照或保存登記等相關合法房屋證明，未符合「新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)合法密集建築物排除公辦市地重劃範圍處理原則」之條件。 2. 因無法於本次提大會前提出相關合法證明文件，爰不符合排除重劃條

新 編 號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議 意見	市都委決議
						件規定，維持 現行計畫納 入重劃範圍。
四 展 人 12	王○只	瓊 林 段 871-2 地號	目前為居住使用	不同意參與重劃	未便採納。 理由： 1. 經查陳情土地無建照、使 照或保存登記等相關合法 房屋證明，未符合「新莊、 泰山都市計畫(塭仔圳地 區)合法密集建築物排除 公辦市地重劃範圍處理原 則」之條件。 2. 俟取得其他合法房屋證明 文件後，再續行討論是否 排除重劃事宜。 (第2次專案小組意見)	未便採納。 理由： 1. 經查陳情土 地無建照、使 照或保存登 記等相關合 法 房 屋 證 明，未符合 「新莊、泰山 都市計畫(塭 仔圳地區)合 法密集建築 物排除公辦 市地重劃範 圍處理原則」 之條件。 2. 因無法於本 次提大會前 提出相關合 法 證 明 文 件，爰不符合 排除重劃條 件規定，維持 現行計畫納 入重劃範圍。
四 展 人 13	郭○貞	公 正 段 21、30、 30-1 地號	本地號因上面有建築物，而 其住戶人數眾多，不利搬 遷，故本建物可否不參與重 劃	不同意參與重劃	未便採納。 理由： 1. 經查陳情土地無建照、使 照或保存登記等相關合法 房屋證明，未符合「新莊、 泰山都市計畫(塭仔圳地 區)合法密集建築物排除 公辦市地重劃範圍處理原 則」之條件。 2. 俟取得其他合法房屋證明 文件後，再續行討論是否 排除重劃事宜。 (第2次專案小組意見)	未便採納。 理由： 1. 經查陳情土 地無建照、使 照或保存登 記等相關合 法 房 屋 證 明，未符合 「新莊、泰山 都市計畫(塭 仔圳地區)合 法密集建築 物排除公辦 市地重劃範 圍處理原則」 之條件。 2. 因無法於本 次提大會前 提出相關合

新 編 號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議 意見	市都委決議
						法 證 明 文 件,爰不符合 排除重劃條 件規定,維持 現行計畫納 入重劃範圍。
四 展 人 14	王 ○ 瓊 林 段 鈞、王 ○井	873-1 地號	現有父母老人居住，而現況 良好	不同意參與重劃	未便採納。 理由： 1. 經查陳情土地無建照、使 照或保存登記等相關合法 房屋證明，未符合「新莊、 泰山都市計畫(塭仔圳地 區)合法密集建築物排除 公辦市地重劃範圍處理原 則」之條件。 2. 俟取得其他合法房屋證明 文件後，再續行討論是否 排除重劃事宜。 (第 2 次專案小組意見)	未便採納。 理由： 1. 經查陳情土 地無建照、使 照或保存登 記等相關合 法 房 屋 證 明，未符合 「新莊、泰山 都市計畫(塭 仔圳地區)合 法密集建築 物排除公辦 市地重劃範 圍處理原則」 之條件。 2. 因無法於本 次提大會前 提出相關合 法 證 明 文 件,爰不符合 排除重劃條 件規定,維持 現行計畫納 入重劃範圍。
四 展 人 15	張○俊	公 正 段 115、116 地號	原住戶在此居住 7 代以上， 傳承有序無力在外購屋，將 以前所有不怕死、不知死的 精神守護家園，寧戰死不搬 遷	不同意參與重劃	未便採納。 理由： 1. 經查陳情土地無建照、使 照或保存登記等相關合法 房屋證明，未符合「新莊、 泰山都市計畫(塭仔圳地 區)合法密集建築物排除 公辦市地重劃範圍處理原 則」之條件。 2. 俟取得其他合法房屋證明 文件後，再續行討論是否 排除重劃事宜。 (第 2 次專案小組意見)	未便採納。 理由： 1. 經查陳情土 地無建照、使 照或保存登 記等相關合 法 房 屋 證 明，未符合 「新莊、泰山 都市計畫(塭 仔圳地區)合 法密集建築 物排除公辦 市地重劃範 圍處理原則」 之條件。

新 編 號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議 意見	市都委決議
						2. 因無法於本次提大會前提出相關合法證明文件，爰不符合排除重劃條件規定，維持現行計畫納入重劃範圍。
四 展 人 16	彭○全	公 正 段 119、120 地號	三代在這裡，父母親打拼一輩子留下來的想留給後代一個想念的地方	不同意參與重劃	未便採納。 理由： 1. 經查陳情土地無建照、使照或保存登記等相關合法房屋證明，未符合「新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)合法密集建築物排除公辦市地重劃範圍處理原則」之條件。 2. 俟取得其他合法房屋證明文件後，再續行討論是否排除重劃事宜。 (第2次專案小組意見)	未便採納。 理由： 1. 經查陳情土地無建照、使照或保存登記等相關合法房屋證明，未符合「新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)合法密集建築物排除公辦市地重劃範圍處理原則」之條件。 2. 因無法於本次提大會前提出相關合法證明文件，爰不符合排除重劃條件規定，維持現行計畫納入重劃範圍。
四 展 人 17	彭○嘉	土管	本基地位於台 65 線旁，看這次再公展草案規定需退縮 15 公尺，雖然有最小開發規模，才 1000 平方公尺，退縮完建築物只剩扁扁長長的，難以使用，且園道已規劃 10 米人行步道，所以還要再退 15 米，這樣退縮沒意義。	土管退縮箭竹林 65 線應降低至 10 米。	酌予採納。 理由： 1. 為塑造台 65 線景觀意象，前經 104 年都委會審定，建築基地應自台 65 線道路境界線退縮 15 米，考量本街廓依土地使用分區管制要點規定(以下簡稱：土管)最小開發規模為 1000m ² ，且其街廓深度約 70~100 米，建築基地深度 35~50 米，退縮後僅剩 20~25 米，恐壓縮建築無	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

新 編 號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議 意見	市都委決議
					法取得開放空間獎勵及設計彈性。 2. 鑒於台 65 線兩側尚有 10 米園道作人行空間，未來結合建物退縮空間供公眾使用，亦可創造可舒適之開放空間。 (第 3 次專案小組意見)	
四 展 人 18	賴○娟 陳○德	公館段 652、 652-2、653 地號土地		區外工廠希望針對塭仔圳區內留設通路供工廠大貨車行駛使用。	部分採納。 理由： 公園應維持休閒遊憩機能，不宜做道路使用，另考量區外既有巷道之銜接，北側 15 米計畫道路上工廠拆除後僅剩區外 81 m ² 之建築面積，依「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」第 6 條規定：「合法建築物及其他建築物拆除剩餘部分，有結構安全之虞或面積過小致不能為相當使用者，或位於公共設施保留地者，得向需地機關書面申請全部拆除。」，留設通路使用。 (第 3 次專案小組意見)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
四 展 人 19	廖○上	海山頭段 石龜子小 段 7-31 地 號	108 年元月所編訂 1051 號珍貴樹木原本位於 10 米計畫道路上，城鄉局便宜行事更改計畫將此樹編訂在住宅用地上，嚴重損害地主權益(只有罰則而無獎勵)老百姓並無能力維護此珍貴樹木。	1. 將此樹一道公六公園(距離不到 100 公尺)。 2. 編訂此樹的範圍為小公園。	未便採納。 理由： 1. 考量珍貴樹木原地保留之需，在不影響公共設施用地完整性及機能下，酌予調整道路路型，將樹木原地保留於住宅區內，以不影響道路開闢。未來建築基地開發時，將依「樹木保護自治條例」等相關規定辦理，維持 108 年市都委會決議事項辦理。 2. 再查陳情土地重劃前面積達 2167 m ² ，重劃後符合該街廓最小基地開發規模(600 m ²)規定，依其區位，得原位置分配，故以建蔽率 50%進行建築設計模擬，其珍貴老樹可留設於法定空地內，既可保障地主建築開發權益。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
四	吳○益	海山頭段	1. 本次公展完全未對區內	1. 請針對區內合法	部分採納。	依市都委會專

新 編 號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議 意見	市都委決議
展 人 20		三角子小 段 316-2~316 -14地號土 地	合法工廠有任何輔導措施或安置辦法。 2. 輔大三角商城若排除在計畫外，影響後方第二種商業區使用利益甚為巨大，而且輔仁大學每日的流動人潮遠至數萬人，保留此建物，造成進入商業區道路狹窄影響此區人流車流甚鉅。	工廠擬具具體輔導措施或市優惠安置辦法，請於都市計畫發布內容明定上述要求。 2. 此區應納入計畫區內，提供所有合法建物參與重劃的容積獎勵。 3. 或排除在外則降低本區商業利益價值，建一地政局降低此區的估值指數提高土地分配比率達 52%以上，才會合理。 4. 應加大(寬)此入口區之道路，使欲進入後方商業區之人潮車流不堵在入口處附近。	理由： 1. 有關工廠安置等輔導措施，詳主要計畫公民或團體陳情意見編號四逕人 2 案。 2. 為鼓勵計畫區內建築基地整合開發及環境友善設計，配合全市性共通性土管條文修訂原則，增訂綠建築、智慧建築、住宅友善及規模獎勵項目，以符實際。 3. 惟查「新北市興辦公共工程拆遷補償救濟自治條例」、「市地重劃實施辦法」等相關規定，地上物拆遷補償及土地重劃分配比例等，會因合法房屋的認定給予不同程度之補助措施，故有關合法房屋參與重劃部分都市計畫不另行。 4. 增加商業區道路寬度相對增加重劃區公共設施用地負擔，且本地區商業區道路路寬達 15 公尺，並依土管規定商業區臨接道路境界現應退縮 4 公尺供公眾通行使用，得形塑良好商業步行空間，尚符使用。 (第 3 次專案小組意見)	案小組初步建議意見通過。
四 展 人 21	蔡○荃	公 正 段 662、662-1 地號土地	陳情確認後附台電公司 56.11.6 裝錶供電證明(後附台電證明與內政部函)為全台灣合法建築物認定要件之一項即可。	1. 請回覆陳情人左列陳情。 2. 陳情人親自出席下次新北市都委會說明。	部分採納。 理由： 1. 經查陳情人檢具之 56 年 11 月 16 日核發裝表供電證明文件，其地址登載新莊區新樹路 256、397 號，分別坐落於光榮段 411 地號及公館段 618 地號等土地，非屬塹仔圳市地重劃範圍內，無適用排除重劃原則規定，先予敘明。 2. 另陳情意見希望地上物原地保留繼續使用，因涉及重劃工程事宜，移由地政主管機關，納入後續重劃	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

新 編 號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議 意見	市都委決議
					作業參考。 (第3次專案小組意見)	
四 展 人 22	鄭○竣	土管	1. 當時(民國 91 年)前台北縣政府要制定新莊塭仔圳地區細部計畫時要全區開發。經合法住宅街廓住戶抗爭，才保留下來(排除在外)經協議不參加重劃，當時為了公平及負擔公共設施才訂差別容積(有重劃 210%、未參加重劃 140%)。 2. 當時編訂住一的社區街廓都是在 57 年未實施建築管理時 1-3 樓不等的合法房子，可領取政府拆遷補償金，排除在外的合法房仔，政府不用負擔拆遷補償金，當時才有容積率 140%這樣算出來的，也平息住戶的抗爭。 3. 當時政府為了讓住一的老房子能更新，房子退縮有人行道 91 年間原意是可採都市更新條例開發(91 年間要劃定都市更新地區有一定難度)，可以得到要劃定都市更新地區有一定難度)，可以得到容積獎勵，稅賦減免。當時資訊不是那麼地通暢，可依都市更新辦理，寫成應依都市更新辦理，原市政府美意，變更合法住宅，從 57 年禁建以後，不能改建、重建，請明察。 4. 依 108 年 8 月 30 日公告的土管規定，住一適度給予彈性可繳交一定代金，可增加容積率，本表贊同，但一般民眾非建商，要自地、自建的建築費用，可能就要累	1. 依 91 年公告計畫書編訂住一的街廓回復容積率 140%，列繳交 27.5%(45%扣 17.5%)的代金容積率可達 210%，否則即有違信賴保護原則，嚴重侵害 91 年編定住一土地所有權人的權益，政府如未重視本 91 年編定住一的街廓土地所有權人必定發起抗爭。 2. (91)年編定住一街廓主要位置都在聯外道路上(中正路、新北大道)希望委員體恤人民重建的願望，也改變城市風貌與住的安全。	部分採納。 理由： 1. 基於排除重劃之再發展區因享有重劃後之公共設施服務，故基於與重劃區負擔公平性，採個別建築者，維持 104 年都委會審議通過之差別容積機制。 2. 惟為鼓勵既有合法聚落整體開發，倘依都市更新開發者，或「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 m²以上者，則維持現行計畫開發強度(容積率為 140%)，免予負擔回饋。 (第3次專案小組意見)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

新 編 號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議 意見	市都委決議
			積 20 年，如果要重建到容積率 140%，還要繳交 17%的代金實在困難，增加重建難度。 5. 108 年 8 月 30 日公展計畫書，108 頁第五點，公民或團體陳情意見涉及變更計畫內容，二、排除重劃部分：(四)內容如下：另對於排除重劃後之既有合法聚落應告知其住戶未來重建，改建時應負擔權利、義務、建築設計相關管制規定(如都市設計、建築退縮、使用強度等)……俾民眾了解排除重劃後的狀況。政府未遵以上條文規定，未通知 91 年公告計畫書編定住一的住戶土地所有權人任意更改未繳代金容積率由 140%調降為 115%，影響土地所有權人的權利甚大。			
四 展 人 23	吳○雄	土管	1. 有重劃的有領拆遷補償費，排除在外的住一合法房子(1~3 加強磚造)政府不用負擔拆遷補償費。 2. 政府訂定淡水河洪水平原一級管制區前合法住宅街廓附近，原本就有百年歷史的學校國泰國小、中正路、三泰路、福營路、義豐街、新樹路、輔仁大學等公共設施，容積率需繳交 45%，代金才有 210%的容積率，有失公允。 3. 91 年訂的 140%容積率是當時住一合法街廓住戶向台北縣政府多次抗爭，雙方同意所訂的，如果政府 108 年要改變為 115%，政府豈能任意單方面改變有無政府信賴保護原則，請明察。	1. 住一法定容積率回復當時 91 年前政府與所有權人協議的 140%容積率。 2. 謝謝委員給予彈性可增加開發強度，應以 140%容積率為基礎繳交 27.5%(45%扣 17.5%)，可達容積率 210%。 3. 代金計算方式本表贊同，謝謝委員辛勞。	部分採納。 理由： 同四展人 22 案。 (第 3 次專案小組意見)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

新 編 號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議 意見	市都委決議
四 展 人 24	鄒○政	土管	依民國 91 年公告計畫書編訂住一容積率 140%為計畫基礎辦理。	請以 91 年公告計畫書編訂住一的街廓容積率 140%為重建基礎，列繳交 27.5%的代金容積率可達 210%。	部分採納。 理由： 同四展人 22 案。 (第 3 次專案小組意見)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
四 展 人 25	林○連		1. 本次公展完全未對區內合法工廠有任何輔導措施或安置辦法。 2. 輔大三角商城若排除在計畫外，影響後方第二種商業區使用利益甚為巨大，而且輔仁大學每日的流動人潮遠至數萬人，保留此建物，造成進入商業區道路狹窄影響此區人流車流甚鉅。	1. 請針對區內合法工廠擬具具體輔導措施或市優惠安置辦法，請於都市計畫發布內容明定上述要求。 2. 此區應納入計畫區內，提供所有合法建物參與重劃的容積獎勵。 3. 或排除在外則降低本區商業利益價值，建議地政局降低此區的估值指數提高土地分配比率達 52%以上，才會合理。 4. 應加大(寬)此入口區之道路，使欲進入後方商業區之人潮車流不堵在入口處附近。	部分採納。 理由： 同四展人 20 案。 (第 3 次專案小組意見)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
四 展 人 26	郭○吉		1. 有重劃的有領拆遷補償費，排除在外的住一合法房子(1~3F 加強磚造)政府不用負擔拆遷補償費。 2. 政府訂定淡水河洪水平原一級管制區前合法住宅街廓附近，原本就有百年歷史的學校國泰國小、中正路、三泰路、福營路、義豐街、新樹路、輔仁大學等公共設施，容積率需繳交 45%，代金才有 210%的容積率，有失公允。	1. 住一法定容積率回復當時 91 年前政府與所有權人協議的 140%容積率。 2. 謝謝委員給予彈性可增加開發強度，應以 140%容積率為基礎繳交 27.5%(45%扣 17.5%)，可達容積率 210%。 3. 代金計算方式本表贊同，謝謝委員辛勞。	部分採納。 理由： 同四展人 22 案。 (第 3 次專案小組意見)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

新 編 號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議 意見	市都委決議
			3. 91 年訂的 140%容積率是當時住一合法街廓住戶向台北縣政府多次抗爭，雙方同意所訂的，如果政府 108 年要改變為 115%，政府豈能任意單方面改變有無政府信賴保護原則，請明察。			
四 展 人 27	廖○芳 等人		1. 當時(民國 91 年)前台北縣政府要制定新莊塹仔圳地區細部計畫時要全區開發。經合法住宅街廓住戶抗爭，才保留下來(排除在外)經協議不參加重劃，當時為了公平及負擔公共設施才訂差別容積(有重劃 210%、未參加重劃 140%)。 2. 當時編訂住一的社區街廓都是在 57 年未實施建築管理時 1-3 樓不等的合法房子，可領取政府拆遷補償金，排除在外的合法房仔，政府不用負擔拆遷補償金，當時才有容積率 140%這樣算出來的，也平息住戶的抗爭。 3. 當時政府為了讓住一的老房子能更新，房子退縮有人行道 91 年間原意是可採都市更新條例開發(91 年間要劃定都市更新地區有一定難度)，可以得到要劃定都市更新地區有一定難度)，可以得到容積獎勵，稅賦減免。當時資訊不是那麼地通暢，可依都市更新辦理，寫成應依都市更新辦理，原市政府美意，變更合法住宅，從 57 年禁建以後，不能改建、重建，請明察。 4. 依 108 年 8 月 30 日公告	1. 依 91 年公告計畫書編訂住一的街廓回復容積率 140%，列繳交 27.5%(45%扣 17.5%)的代金容積率可達 210%，否則即有違信賴保護原則，嚴重侵害 91 年編定住一土地所有權人的權益，政府如未重視本 91 年編定住一的街廓土地所有權人必定發起抗爭。 2. (91)年編定住一街廓主要位置都在聯外道路上(中正路、新北大道)希望委員體恤人民重建的願望，也改變城市風貌與住的安全。	部分採納。 理由： 同四展人 22 案。 (第 3 次專案小組意見)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

新 編 號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議 意見	市都委決議
			的土管規定，住一適度給予彈性可繳交一定代金，可增加容積率，本表贊同，但一般民眾非建商，要自地、自建的建築費用，可能就要累積 20 年，如果要重建到容積率 140%，還要繳交 17% 的代金實在困難，增加重建難度。 5. 108 年 8 月 30 日公展計畫書，108 頁第五點，公民或團體陳情意見涉及變更計畫內容，二、排除重劃部分：(四)內容如下：另對於排除重劃後之既有合法聚落應告知其住戶未來重建，改建時應負擔權利、義務、建築設計相關管制規定(如都市設計、建築退縮、使用強度等)……俾民眾了解排除重劃後的狀況。政府未遵以上條文規定，未通知 91 年公告計畫書編定住一的住戶土地所有權人任意更改未繳代金容積率由 140% 調降為 115%，影響土地所有權人的權利甚大。			
四 展 人 28	新莊合法房屋自救會		2. 依台灣省政府八十二年十月三日以八三府建四字第 162781 號函，將陳情人等所有之合法房屋之土地恢復為「住宅區」等語之說明，理應恢復合法密集房屋於民國 57 年時，該有的容積規定，以彌補政府因防洪政策之錯誤！ 即(建築物高度 H=臨路路寬 x 1.5 倍+6 米= F 樓層高度(公尺)，中正路可蓋 13 樓、新樹路可蓋 8 樓！ 2. 民國 57 年時同劃為『洪	1. 將陳情人等所有之合法房屋恢復為「住宅區」，還我民國 57 年應享有之都市發展權益，且容積率至少 400% 以上，還我居住正義！ 2. 因『禁建』至今 51 年，請 都委會保留我們的危老重建資格！ 3. 請准合法房屋派代表列席各級都委會！ 4. 請新北市都委會委員來現場勘	部分採納。 理由： 1. 經查本計畫區於 57 年公告為淡水河洪水平原一級管制區，於 62 年都市計畫發布時，依其管制範圍劃為農業區，即與新莊住宅區性質不同。 2. 嗣後因洪水平原管制之解除，於 87 年辦理主要計畫變更，將農業區有條件變更為都市發展用地(住宅區、商業區)，以市地重劃方式辦理，並對於區內原有合法房屋密集地區，於細部計畫時再考慮計畫執行之可行性與公平性，訂	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

新 編 號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議 意見	市都委決議
			水平原管制區』區內之輔仁大學、新生農藥廠、北華橡膠廠，天光紡織廠，可以在多次的都計通盤檢討，逕為變更為文教區、零星工業區，因此基於真「公平原則」合法房屋密集區，應逕為恢復為「住宅區」並比照舊的都市計畫法辦理，還我民國 57 年應享有之都市發展權益，以符居住正義。 3. 民國 57 年被『禁建』之合法房屋，其「建」地目，於民國 66.10.2 公告地價，每平方公尺為 850 元，「田」地目為 160 元，且合法房屋每年繳納地價稅、房屋稅、增值稅、契稅，非農地之『田』地目免稅！ 若有合法房屋需納入市地重劃，應將「建」地目換算成民國 66 年等值坪數之「田」地目參加重劃，以符公平正義！ 4. 因『禁建』51 年而限制此一區域之發展，更在幾次之房地產增值波動、都市計劃通盤檢討中，喪失權益！更因『禁建』及重劃作業中，不能申請『危老重建計畫』！因此政府不能倒「果」為「因」，應還我民國 57 年應享有之都市發展權益，以符公平正義。並請都委會保留我們的危老重建資格，否則我們的損失鉅大，將請求國家賠償！ 5. 86/8/15 新莊實施都市計畫容積率，住一～住四皆為建蔽率 60%、容積率 300%！既有合法密集聚落人民，絕不接受無	查！	定差別容積管制及申請開發(整體開發或個別建築)審查獎勵要點。爰採本次通檢修訂差別容積機制：倘依都市更新開發者，或「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 m²以上者，則維持現行計畫開發強度(容積率為 140%)，免予負擔回饋。 3. 考量開發多元性，對於再發展區之開發規定，經 104 年都委會審議通過，由應依都市更新開發改為得依都市更新方式辦理，即不侷限以都市更新方式開發，故未來得依危老相關規定辦理。 (第 3 次專案小組意見)	

新 編 號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議 意見	市都委決議
			端迫害，即新北市都委會自創，都市中心最低 115 % 容積率容積限制，應還我民國 57 年應享有之都市發展權益，以符公平正義。			
四 展 人 29	吳○堂	公 正 段 117、118 地號	本人持有塭仔圳重劃區公正段 117、118 等地號，審視貴局所訂定最小開發規模面積表，本地號並無限制，原意須讓小地主在此合併，但貴局所劃定之街廓縱深高達 100 公尺，若兩邊臨路縱深最少也要 50 公尺，試問又有幾個小地主機地符合縱深 50 公尺？就算小地主合併了，配地面對 10 米道路、面寬 3.5 公尺、縱深 50 公尺，如此不等比例之土地，又要如何開發運用？	懇請貴局在街廓內劃設道路，讓小地主配地縱深部須拉太長，也可讓小地主合併後開發順利。	部分採納。 理由： 1. 考量部分街廓內地主持有土地面積較小，基於小地主權益，針對部分街廓未指定最小開發規模，且以寬度 100 米之街廓深度做規劃，並經 104 年都委會審議通過。 2. 惟經配地模擬後，仍多數基地長寬比超過 10:1，基於本計畫應以整體開發為目的，並兼顧重劃財務可行性，以鼓勵整合開發為導向，提供規模獎勵。 (第 3 次專案小組意見)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。考量部分街廓後續重劃配地及建築之可行性，配合後續重劃工程階段，再行檢討是否需增設道路。
四 展 人 30	章○恕	瓊泰段 174 地號		希望原地原配小地主。	部分採納。 理由： 經查陳情土地面積僅 354 m ² ，未符合本所在之商業區最小基地開發規模(1500 m ²)，有關陳情意見希望配於商業區一節，得依市地重劃相關規定，合併分配方式辦理。 (第 3 次專案小組意見)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
四 展 人 31	蕭○哲 等 21 人	中港厝段 130-8 地號 等土地	1. 若將本南北向道路刪除，新莊區本計畫商業區，除中環路外，無南北向道路可紓解本區商業運輸，將造成新北大道、泰林路及中環路三條主要連外道路嚴重負荷，及泰林路及新北道路路口大塞車，應不是各都市計畫委員所樂見。 2. 本重劃第二區公設負擔比率為 36.39%遠低於第二區負擔比率 36.91%	請維持原交一東側 15 米計畫道路勿刪除。	未便採納。 理由： 新北大道與台 65 線為本地區重要且車流量大之南北聯外道路，其交會處常造成交通壅塞，為紓解交通瓶頸，已於商業區規劃多條東西向道路，以分散車流，又紓解南北向交通流量未來亦增設 4-2 號道路，因應未來交通需求。 (第 3 次專案小組意見)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
四	蔣根煌		有關塭仔圳都市計畫惠請		部分採納。	依市都委會專

新 編 號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議 意見	市都委決議
展 人 32	議長服 務處		研議新北大道四段與泰林路交叉口，油專對面之商二增設廣場用地以利未來發展，並將住三之道路用地截彎取直。		理由： 1. 有關捷運 A5 站已於對向留設廣場兼捷運系統用地供連通出入口使用。考量本商業區臨接新北大道及泰林路之商業區依土管規定須建築退縮 10 米供作開放空間使用，且配合市府 TOD 政策，本地區訂有捷運連通之獎勵誘因，未來可結合周邊地區開放空間及建築設計串聯捷運動線系統。 2. 北側 10 米道路截彎取直一事，配合公園用地(公二之一)擴大，該街廓深度由 100 公尺縮減至 80 公尺，考量本街廓最小開發規模為 1000 平方公尺，故將街廓做整併。 3. 變更內容詳新莊變更綜理表再提會討論編號 13 案。 (第 3 次專案小組意見)	案小組初步建議意見通過。
四 展 人 33	王○陽		訂定容積率應限制容積移轉項目，既然已規定容積率，就不要再有其他名目，容積率多少就多少(可提高)，否則這些多出來的都跑到建商那邊去了(因為大部分地主並不清楚可建多少，大都被建商蒙混過去)		未便採納。 理由： 考量容積獎勵及容積移轉屬為提供都市環境友善、土地政策之落實而提供之獎勵誘因，且因每一建築基地條件不同，而取得容積額度而有不同，未能單一制定容積總量。 (第 3 次專案小組意見)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
四 展 人 34	葉○慈		住三的容積率 210%，台北市建蔽率 45%、容積率 225%，高雄市 50%、容積率 240%，容積率提高面積加大，房屋稅收增加，增加地方稅收，希望提高容積率。		未便採納。 理由： 1. 經查塭仔圳重劃區之住宅區(第三種住宅區)及商業區(第一、二種商業區)其容積率分別為 210%、280%、330%，按當時 91 年擬定細部計畫及土管要點時，係考量區內有山腳斷層經過，不宜高強度之建築開發，因此發展定位為「中、低密度住宅發展型態」為主，且塭仔圳相較其他斷層帶周邊的都市計	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

新 編 號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議 意見	市都委決議
					畫及五股洲子洋重劃區等 整體開發地區之土地使用 強度，無明顯差異。 2. 依都市計畫新北市施行細 則第 38、39 條規定，住宅 區與商業區應依計畫容納 人口、居住密度、居住樓 地板面積及公共設施服務 水準，訂定平均容積率， 以本計畫居住密度為 480 人/公頃為基準，鄰里性公 共設施比約 12%，依規定， 其住宅區容積率不得超過 200%、商業區容積率不得 超過 280%，故為避免公共 設施負擔增加影響地主配 地權益，有關容積率不宜 增加，仍維持 91 年細部計 畫規定。 (第 3 次專案小組意見)	
四 展 人 35	葉○國		容積太低，不符合未來發展		未便採納。 理由： 同四展人 34 案。 (第 3 次專案小組意見)	依市都委會專 案小組初步建 議意見通過。
四 展 人 36	慶德實 業有公 司 鄭○	景 德 段 99、100、 102、103、 104、105 地號	本人有維護建物安全及外 觀能力，且都更條件比現有 更差。	不參加重劃	未便採納。 理由： 1. 經查陳情位置保存登記及 建築物投影面積約 91.34 m ² ，建築物聚集規模未達 500 m ² ，尚未符合本案排除 重劃之條件。 2. 再查周邊尚有合法房屋， 倘有其他合法房屋證明範 圍具足，再續行討論是否 排除重劃事宜。 (第 3 次專案小組意見)	未便採納。 理由： 1. 經查陳情位 置保存登記 及建築物投 影 面 積 約 91.34 m ² ，建 築物聚集規 模未達 500 m ² ，尚未符合 本案排除重 劃之條件。 2. 因無法於本 次提大會前 提出相關合 法 證 明 文 件，爰不符合 排除重劃條 件規定，維持 現行計畫納 入重劃範圍。
四 展	莊○雄	建 國 段 84、84-1、	申請人所有土地位於新樹 路美華新村，先前以被新北	基於上述理由，且 所有土地位於排除	酌予採納。 理由：	依市都委會專 案小組初步建

新 編 號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議 意見	市都委決議
人 37		84-2、85、 85-1 地號 等 5 筆	市政府城鄉局公告為排除 塭仔圳市地重劃計畫(以下 簡稱重劃區)外,但因考量 所有土地地勢低窪,又位於 河川旁,深怕將來再度發生 淹水情況,且就目前公告之 細部計畫,將來所有之土地 面臨道路不便出入,更有部 分土地被劃入河川區域線 內,將使土地面積及形狀不 完整。	區域的角地,故向 貴單位申請所有土 地參與塭仔圳市地 重劃。	1. 基於民眾意願,在不影響 既有合法密集聚落排除重 劃之權益下,因陳情土地 面積為 267 m ² ,未達本街 廓臨接大型公園之最小基 地開發規模 600 m ² ,故劃 設公共設施用地(綠地兼 道路用地),未來透過重劃 配地方式調配至其他住宅 區街廓內,保障雙方開發 權益。 2. 修正新莊變更綜理表再提 會討論第 49 案變更內容及 面積。 (第 3 次專案小組意見)	議意見通過。
四 展 人 38	陳孫○ 子	公正段 82 地號	合 法 房 屋 (民 國 50 年 前)100%原地重建。	不參加重劃	未便採納。 理由： 1. 經查陳情土地無建照、使 照或保存登記等相關合法 房屋證明,未符合「新莊、 泰山都市計畫(塭仔圳地 區)合法密集建築物排除 公辦市地重劃範圍處理原 則」之條件。 2. 俟取得其他合法房屋證明 文件後,再續行討論是否 排除重劃事宜。 (第 3 次專案小組意見)	酌予採納。 理由： 同四展人 3 案。
四 展 人 39	新北市 政府城 鄉發展 局		經查公展草案,建國段 212 地號附近之無道路劃設,請 確認該變更案道路截角變 更情形。		酌予採納。 理由： 配合將 10 米計畫道路已整併 取消,故無道路截角劃設之 需要,併同釐正新莊變更綜 理表再提會編號 7 案。 (第 3 次專案小組意見)	依市都委會專 案小組初步建 議意見通過。

表二之一 變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫 (第一次通盤檢討)(再提會討論)案變更綜理表(涉及人民或團體陳情意見)

再提會討論編號	108 年 8 月 30 日再行公展草案					備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議										
	第四次公展編號	位置	變更內容		變更理由													
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)														
7	7	計畫區西側邊界部分住宅區街廓截角	第三種住宅區 (0.0016)	道路用地 (0.0016)	依規劃原意則道路交界處應劃設標準截角，惟現行計畫圖漏繪，故依道路標準截角列變更。		刪除。 【理由】： 依公民或團體陳情意見四展人 39 案，配合 10 米計畫道路整併取消，故無道路截角劃設之需要，併同予以釐正。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。										
11	11	計畫區北側，2 號道路（二省道）北端，原產業專用區	1 商業區 (1.2164)	第二種商業區 (1.2164)	配合主計變 9 案將產業專用區及部分道路用地變更為商業區、住宅區之審定內容修正，指定商業區為第二種商業區、住宅區為第三種住宅區，並配合市地重劃配地檢討街廓深度及道路系統。		修正後通過。 修正內容： <table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>1 商業區 (1.2160)</td><td>第二種商業區 (1.2160)</td></tr><tr><td>2 商業區 (0.0788)</td><td>道路用地 (0.0788)</td></tr><tr><td>3 住宅區 (0.6395)</td><td>第三種住宅區 (0.6395)</td></tr><tr><td>4 住宅區 (0.0785)</td><td>道路用地 (0.0785)</td></tr></table> 【理由】： 配合主計變 9 案公園用地(公二之一)及道路系統調整，涉及變更面積調整。	原計畫	新計畫	1 商業區 (1.2160)	第二種商業區 (1.2160)	2 商業區 (0.0788)	道路用地 (0.0788)	3 住宅區 (0.6395)	第三種住宅區 (0.6395)	4 住宅區 (0.0785)	道路用地 (0.0785)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
原計畫	新計畫																	
1 商業區 (1.2160)	第二種商業區 (1.2160)																	
2 商業區 (0.0788)	道路用地 (0.0788)																	
3 住宅區 (0.6395)	第三種住宅區 (0.6395)																	
4 住宅區 (0.0785)	道路用地 (0.0785)																	
2 商業區 (0.0788)	道路用地 (0.0788)																	
3 住宅區 (0.7563)	第三種住宅區 (0.7563)																	
4 住宅區 (0.0785)	道路用地 (0.0785)																	
13	13	計畫區北側，2 號道路（二省道）及 7-1 號道路交界處，原產業專用區右側及公一左側周	1 第三種住宅區 (0.3421)	道路用地 (0.3421)	1. 配合主計變 10 案之審定內容修正，因應市地重劃配地作業，檢討調整街廓深度及道路系統。 2. 考量產業專用區與住宅區之		修正後通過。 修正內容： <table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>1 第三種住宅區 (0.0739)</td><td>道路用地 (0.0739)</td></tr><tr><td>2 道路用地 (0.2640)</td><td>第三種住宅區 (0.2640)</td></tr></table>	原計畫	新計畫	1 第三種住宅區 (0.0739)	道路用地 (0.0739)	2 道路用地 (0.2640)	第三種住宅區 (0.2640)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。				
原計畫	新計畫																	
1 第三種住宅區 (0.0739)	道路用地 (0.0739)																	
2 道路用地 (0.2640)	第三種住宅區 (0.2640)																	
2 住宅區 (0.0556)	道路用地 (0.0556)																	

再提會討論編號	108 年 8 月 30 日再行公展草案					備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議								
	第四次公展編號	位置	變更內容		變更理由											
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)												
		邊地區	3	住宅區 (0.1309) 兒童遊樂場用地(兒一) (0.0933) 道路用地 (0.2701)	第三種住宅區 (0.4943)	隔離性，及計畫區外既有社區出入使用，於產業專用區西側規劃 15 公尺計畫道路。	<table><tr><td>3</td><td>住宅區 (0.0224) 兒童遊樂場用地(兒一) (0.0933)</td><td>第三種住宅區 (0.1157)</td></tr><tr><td>4</td><td>第三種住宅區 (0.2529)</td><td>道路用地 (0.2529)</td></tr></table> 【理由】： 配合主計畫變 10 案變更產業專用區，調整周邊地區街廓及道路路型，並做街廓整併。	3	住宅區 (0.0224) 兒童遊樂場用地(兒一) (0.0933)	第三種住宅區 (0.1157)	4	第三種住宅區 (0.2529)	道路用地 (0.2529)			
3	住宅區 (0.0224) 兒童遊樂場用地(兒一) (0.0933)	第三種住宅區 (0.1157)														
4	第三種住宅區 (0.2529)	道路用地 (0.2529)														
			4	產業專用區 (0.0042) 公園用地(公一) (0.0856)	道路用地 (0.0898)											
14	14	廣 停 南側，2 號道路(二省道)以東，原行政區	1	商業區 (1.2549)	第二種商業區 (1.2549)	1. 配合主計畫變 12 案將行政區變更為商業區之審定內容修正，指定商業區為第二種商業區。 2. 配合 50D，打造新北門戶特區。提供舒適步行環境及人潮聚集空間。	<table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>1 商業區 (1.6750)</td><td>第二種商業區 (1.6750)</td></tr><tr><td>2 商業區 (0.0020)</td><td>道路用地 (0.0020)</td></tr></table> 修正變更理由，刪除第 2 點。 【理由】 配合市地重劃財務可行性，調整廣場用地(廣一)，未來透過建築退縮留設開放空間。	原計畫	新計畫	1 商業區 (1.6750)	第二種商業區 (1.6750)	2 商業區 (0.0020)	道路用地 (0.0020)	修正後通過。 修正內容：		
原計畫	新計畫															
1 商業區 (1.6750)	第二種商業區 (1.6750)															
2 商業區 (0.0020)	道路用地 (0.0020)															
			2	商業區 (0.4201)	廣場用地(廣一) (0.4201)											
18	18	輔大東南側	1	第二種商業區 (1.4828)	道路用地 (1.4828)	1. 配合輔大東側住宅區進出之需要，劃設 10 公尺計畫道路。 2. 配合主計畫變 30 案 4-2 號道路路型調整，並考量既有合法密集聚落(三泰路社區)進出通行需要，	<table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>1 第二種商業區 (1.4697)</td><td>道路用地 (1.4697)</td></tr><tr><td>2 道路用地 (1.5405)</td><td>第二種商業區 (1.5405)</td></tr><tr><td>3 商業區 (1.7711)</td><td>第二種商業區 (1.6924) 道路用地 (0.0797)</td></tr></table>	原計畫	新計畫	1 第二種商業區 (1.4697)	道路用地 (1.4697)	2 道路用地 (1.5405)	第二種商業區 (1.5405)	3 商業區 (1.7711)	第二種商業區 (1.6924) 道路用地 (0.0797)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
原計畫	新計畫															
1 第二種商業區 (1.4697)	道路用地 (1.4697)															
2 道路用地 (1.5405)	第二種商業區 (1.5405)															
3 商業區 (1.7711)	第二種商業區 (1.6924) 道路用地 (0.0797)															
		2	道路用地 (1.5982)	第二種商業區 (1.5982)												
		3	商業區 (1.6030)	第二種商業區 (1.2197) 道路用地 (0.3833)												

再提會討論編號	108 年 8 月 30 日再行公展草案					備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議										
	第四次公展編號	位置	變更內容		變更理由													
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)														
			4	交通用地(0.0023)	道路用地(0.0023)	保留部分三泰路段，基於市地重劃配地可行性，調整街廓深度及道路系統。	<table><tr><td>4</td><td>交通用地(0.0023)</td><td>道路用地(0.0023)</td></tr></table> 【理由】： 配合主計變 37 案合法房屋排除重劃，調整 6-3 號道路，涉及變更面積調整。	4	交通用地(0.0023)	道路用地(0.0023)								
4	交通用地(0.0023)	道路用地(0.0023)																
21	21	機三及其周邊、原公(兒)十三	1	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒十三)(0.3536)	第三種住宅區(0.3536)	1. 配合主計變 17 案整併鄰里公園兼兒童遊樂場用地，於塔寮坑溪兩側集中劃設公園用地之審定內容修正，將公兒十三變更為毗鄰分區。 2. 配合主計變 17 案將住宅區變更為公園用地(公十五)之審定內容修正，劃設道路標準截角。 3. 配合市地重劃配地作業調整街廓深度及道路系統。	修正後通過。 修正內容： <table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>1 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒十三)(0.3536)</td><td>第三種住宅區(0.3536)</td></tr><tr><td>2 第三種住宅區(0.4524)</td><td>道路用地(0.4524)</td></tr><tr><td>3 公園用地(公十五)(0.0008) 學校用地(文中五)(0.0016)</td><td>道路用地(0.0024)</td></tr><tr><td>4 道路用地(0.4068)</td><td>第三種住宅區(0.4068)</td></tr></table> 修正變更理由第 2、3 點： 2. 配合主計變 17、18 案有關公園用地(公十五)及學校用地(文中五)之審定內容修正，劃設道路標準截角。 3. 配合主計變 34 案及市地重劃配地作業調整街廓深度及道路系統。 【理由】： 配合主計變 18、34 案公共設施調整，涉及變更面積調整。	原計畫	新計畫	1 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒十三)(0.3536)	第三種住宅區(0.3536)	2 第三種住宅區(0.4524)	道路用地(0.4524)	3 公園用地(公十五)(0.0008) 學校用地(文中五)(0.0016)	道路用地(0.0024)	4 道路用地(0.4068)	第三種住宅區(0.4068)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
原計畫	新計畫																	
1 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒十三)(0.3536)	第三種住宅區(0.3536)																	
2 第三種住宅區(0.4524)	道路用地(0.4524)																	
3 公園用地(公十五)(0.0008) 學校用地(文中五)(0.0016)	道路用地(0.0024)																	
4 道路用地(0.4068)	第三種住宅區(0.4068)																	
			2	第三種住宅區(0.3940)	道路用地(0.3940)													
			3	公園用地(公十五)(0.0016)	道路用地(0.0016)													
			4	道路用地(0.4067)	第三種住宅區(0.4067)													

再提會討論編號	108 年 8 月 30 日再行公展草案					備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議											
	第四次公展編號	位置	變更內容		變更理由														
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)															
22	22	計畫區南側，文小五以南	1 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒十四)(0.2385)	第三種住宅區(0.2385)	1. 配合主計畫變 17 案整併公園兼兒童遊樂場用地，於塔寮坑溪兩側集中劃設公園用地之審定內容修正，將公兒十四、公兒十五變更為毗鄰分區。 2. 配合市地重劃配地作業調整街廓深度及道路系統。	修正後通過。 修正內容： <table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>1 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒十四)(0.2385)</td><td>第三種住宅區(0.2385)</td></tr><tr><td>2 人行步道用地(0.0422)</td><td>第三種住宅區(0.0422)</td></tr><tr><td>3 第三種住宅區(0.5785)</td><td>道路用地(0.5785)</td></tr><tr><td>4 道路用地(0.4169)</td><td>第三種住宅區(0.4169)</td></tr><tr><td>5 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒十)(0.2376)</td><td>第三種住宅區(0.2376)</td></tr></table> 【理由】： 配合公民或團體陳情意見四展人 9 案既有合法聚落排除重劃，涉及變更面積調整。	原計畫	新計畫	1 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒十四)(0.2385)	第三種住宅區(0.2385)	2 人行步道用地(0.0422)	第三種住宅區(0.0422)	3 第三種住宅區(0.5785)	道路用地(0.5785)	4 道路用地(0.4169)	第三種住宅區(0.4169)	5 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒十)(0.2376)	第三種住宅區(0.2376)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
原計畫	新計畫																		
1 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒十四)(0.2385)	第三種住宅區(0.2385)																		
2 人行步道用地(0.0422)	第三種住宅區(0.0422)																		
3 第三種住宅區(0.5785)	道路用地(0.5785)																		
4 道路用地(0.4169)	第三種住宅區(0.4169)																		
5 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒十)(0.2376)	第三種住宅區(0.2376)																		
	2 人行步道用地(0.0225)	第三種住宅區(0.0225)																	
	3 第三種住宅區(0.6119)	道路用地(0.6119)																	
	4 道路用地(0.3197)	第三種住宅區(0.3197)																	
	5 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒十)(0.2373)	道路用地(0.0011) 第三種住宅區(0.2362)																	
23	23	計畫區南側	1 住宅區(3.2440)	道路用地(3.2440)	1. 配合本案主計畫變 19、20 及 21 案將乙種工業區、環保兼垃圾處理場用地變更為產業專用區、住宅區及變電所用地(變三)之審	配合主計畫變 19 案變更產業專用區，調整周邊地區街廓及	修正後通過。 修正內容： <table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>1 住宅區(3.7822)</td><td>道路用地(3.7822)</td></tr><tr><td>2 住宅區(17.5538)</td><td>第三種住宅區(17.5538)</td></tr></table>	原計畫	新計畫	1 住宅區(3.7822)	道路用地(3.7822)	2 住宅區(17.5538)	第三種住宅區(17.5538)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。					
原計畫	新計畫																		
1 住宅區(3.7822)	道路用地(3.7822)																		
2 住宅區(17.5538)	第三種住宅區(17.5538)																		
	2 住宅區(16.04176)	第三種住宅區(16.4176)																	
	3 道路用地(1.0634)	第三種住宅區(1.0634)																	

再提會討論編號	108 年 8 月 30 日再行公展草案					備註	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議						
	第四次公展編號	位置	變更內容		變更理由									
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)										
			4	住宅區 (0.3792)	鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地(公兒十 八) (0.3792)	定內容修正，指 定住宅區為第三 種住宅區，並與 產業專用區之間 劃設 15 公尺計 畫道路，以隔離 不同使用分區性 質。 2. 考量民眾日常進 出之通路需求， 並配合市地重劃 配地作業調整街 廓深度及道路系 統。 3. 配合市地重劃配 地作業調整補足 五項開放性公共 設施用地。	道路路 型。	<table border="1"><tr><td>3</td><td>道路用地 (1.0634)</td><td>第三種住宅 區 (1.0634)</td></tr><tr><td>3</td><td>住宅區 (0.3792)</td><td>鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地(公兒十 八) (0.3792)</td></tr></table> 【理由】： 配合主計變 19 案 將乙種工業區變更 為住宅區，調整變 更面積。	3	道路用地 (1.0634)	第三種住宅 區 (1.0634)	3	住宅區 (0.3792)	鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地(公兒十 八) (0.3792)
3	道路用地 (1.0634)	第三種住宅 區 (1.0634)												
3	住宅區 (0.3792)	鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地(公兒十 八) (0.3792)												
27	27	中正路南 側輔大加 油站	第三種住宅區 (0.0859)	第一種住宅 區 (0.0859)	輔大加油站坐落 新莊景德段 41、 42、42-1、43、44、 52、52-1 地號等 7 筆土地，地上加油 設施位於都市更 新地區，惟主要地 下加油設備位於 第三種住宅區之 重劃範圍，致使未 來無法繼續營 運，依陳情人陳情 意見將其全部納 入都市更新地 區，景德段 44、 43、42-1、52 共 4 筆土地劃設為第 一種住宅區，剔除 市地重劃範圍。	修正後通過。 修正內容： <table border="1"><tr><td>原計畫</td><td>新計畫</td></tr><tr><td>第三種住 宅區 (0.1390)</td><td>第一種住宅 區 (0.1390)</td></tr></table> 修正變更理由： 配合既有合法房屋 (景德段 45 地號) 居住權益與輔大 加油站地下加油 設備(坐落於 42-1、43、44、52 地號等 4 筆土地) 之使用需求，將景 德段 42-1、43、 44、45、52 等 5 筆 土地與東側 91 年 細部計畫已排除 重劃之第一種住 宅區，剔除市地重 劃範圍。 【理由】： 配合公民或團體陳 情意見四展人 5 案 調整排除重劃範 圍。	原計畫	新計畫	第三種住 宅區 (0.1390)	第一種住宅 區 (0.1390)				
原計畫	新計畫													
第三種住 宅區 (0.1390)	第一種住宅 區 (0.1390)													

再提會討論編號	108 年 8 月 30 日再行公展草案					備註	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議														
	第四次公展編號	位置	變更內容		變更理由																	
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																		
33	33	3-7 及 6-3 號道路交叉口南側街廓	1	第三種住宅區 (0.1160)	綠地兼道路用地 (0.1160)	配合市地重劃配地檢討街廓深度及道路系統，並調整五項開放性公共設施用地。	修正後通過。 修正內容： <table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>1 乙種工業區 (0.2616)</td><td>第一種乙種工業區 (0.2616)</td></tr><tr><td>2 第三種住宅區 (0.1054) 道路用地 (0.0032)</td><td>道路用地 (0.1054) 第三種住宅區 (0.0032)</td></tr></table>	原計畫	新計畫	1 乙種工業區 (0.2616)	第一種乙種工業區 (0.2616)	2 第三種住宅區 (0.1054) 道路用地 (0.0032)	道路用地 (0.1054) 第三種住宅區 (0.0032)	修正後通過。 修正內容： <table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>1 乙種工業區 (0.3067)</td><td>第一種乙種工業區 (0.3067)</td></tr><tr><td>2 第三種住宅區 (0.0297) 道路用地 (0.0032)</td><td>道路用地 (0.0297) 第三種住宅區 (0.0032)</td></tr><tr><td>3 乙種工業區 (0.6193)</td><td>第二種乙種工業區 (0.5617) 綠地兼道路用地 (0.0576)</td></tr></table>	原計畫	新計畫	1 乙種工業區 (0.3067)	第一種乙種工業區 (0.3067)	2 第三種住宅區 (0.0297) 道路用地 (0.0032)	道路用地 (0.0297) 第三種住宅區 (0.0032)	3 乙種工業區 (0.6193)	第二種乙種工業區 (0.5617) 綠地兼道路用地 (0.0576)
原計畫	新計畫																					
1 乙種工業區 (0.2616)	第一種乙種工業區 (0.2616)																					
2 第三種住宅區 (0.1054) 道路用地 (0.0032)	道路用地 (0.1054) 第三種住宅區 (0.0032)																					
原計畫	新計畫																					
1 乙種工業區 (0.3067)	第一種乙種工業區 (0.3067)																					
2 第三種住宅區 (0.0297) 道路用地 (0.0032)	道路用地 (0.0297) 第三種住宅區 (0.0032)																					
3 乙種工業區 (0.6193)	第二種乙種工業區 (0.5617) 綠地兼道路用地 (0.0576)																					
		第一種工業區東側	2	第三種住宅區 (0.1436)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒五) (0.1436)	修正變更理由： 1. 配合主計變 35 案合法密集工廠聚落(瓊泰段 893、893-1、894、894-1、895、895-1、896、896-1、897、897-1、898、898-1、898-2、898-3、899(部分)、899-1 地號等 16 筆土地)其合法房屋配合排除重劃，劃設為第一種乙種工業區。 2. 經查西側第一種	修正變更理由： 1. 配合主計變 35 案合法密集工廠聚落(瓊泰段 892、892-1、892-2、893、893-1、894、894-1、895、895-1、896、896-1、897、897-1、898、898-1、898-2、898-3、899(部分)、899-1 地號等 16 筆土地)其合															

再提會討論編號	108 年 8 月 30 日再行公展草案					備註	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	第四次公展編號	位置	變更內容		變更理由			
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
							乙種工業區為 91 年擬定細部計畫之排除重劃區，基於排除重劃範圍及道路系統之完整性，一併排除夾雜於其中之零碎土地（瓊泰段 750-4、750-7、750-8、902-2(部分)地號等 4 筆土地），劃設為第一種乙種工業區，併同調整 15M-14 號道路路型。 【理由】： 配合主計變 35 案合法密集工廠聚落排除重劃，調整 15M-14 號道路路型，並修正變更理由。	法房屋配合排除重劃，考量其範圍於 74 年 5 月 18 日發布實施「變更新莊都市計畫(農業區為零星工業區)案，即為工業區，故比照西側 74 年變更範圍，一併劃為第一種乙種工業區。 2. 經查西側第一種乙種工業區於 74 年 5 月 18 日發布實施「變更新莊都市計畫(農業區為零星工業區)案，由農業區變更為零星工業區，並於 91 年擬定塹仔圳細部計畫，予以排除重劃，基於排除

再提會討論編號	108 年 8 月 30 日再行公展草案						備註	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	第四次公展編號	位置	變更內容		變更理由				
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
								重劃範圍及道路系統之完整性，一併排除夾雜於其中之零碎土地(瓊泰段 763-1、764-1、765-1、750-4、750-7、750-8、750-9、719-1、902-2(部分)地號等 4 筆土地)，劃設為第一種乙種工業區，併同調整 15M-14 號道路路型。 3. 配合主計變 35 案將(瓊泰段 774、777、778、779、780、781、782、888、888-1、888-2、888-3、地號等 11 筆土地)其合法房屋配合排除重劃，考量該等土地非屬上開 74 年辦理都市計畫變更之工業區範圍，依都市計畫意旨，劃設為第二種乙種工業區，基於都市紋理完整性，並一併排除瓊泰段 775、775-1 地號等 2 筆土地。 【理由】： 配合主計變 35 案合法密集工廠聚落排除重劃，調整 15M-14 號道路路型，並修正變更理由。	

再提會討論編號	108 年 8 月 30 日再行公展草案					備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議						
	第四次公展編號	位置	變更內容		變更理由									
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)										
43	43	4-2 號道路東側	1	住宅區 (1.6032)	第三種住宅區(1.4840) 道路用地 (0.1192)	配合主計變 30 案商業區與住宅區街廓調整，酌予調整細部計畫道路路型。	修正後通過。 修正內容：<table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>1 住宅區 1.7515</td><td>第三種住宅區 (1.6320) 道路用地 (0.1195)</td></tr><tr><td>2 道路用地 (0.3486)</td><td>第三種住宅區 (0.3395) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒七) (0.0091)</td></tr></table>	原計畫	新計畫	1 住宅區 1.7515	第三種住宅區 (1.6320) 道路用地 (0.1195)	2 道路用地 (0.3486)	第三種住宅區 (0.3395) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒七) (0.0091)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
原計畫	新計畫													
1 住宅區 1.7515	第三種住宅區 (1.6320) 道路用地 (0.1195)													
2 道路用地 (0.3486)	第三種住宅區 (0.3395) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒七) (0.0091)													
	2	道路用地 (0.4163)	第三種住宅區(0.4072) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒七) (0.0091)											

再提會討論編號	108 年 8 月 30 日再行公展草案					備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議				
	第四次公展編號	位置	變更內容		變更理由							
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)								
46	46	輔大捷運站 3 號出口	第二種商業區 (0.1202)	商業區(附) (0.1202)	1. 基於既有合法密集聚落(三角商城)居住權益，將海山頭段三角子小段 316-2、316-3、316-4、316-5、316-6、316-7、316-8、316-9、316-10、316-11、316-12、316-13、316-14 地號等 13 筆土地，予以排除重劃。 2. 另考量合法建物位置及後側房屋進出道路需要，排除範圍地號包含上開陳情 13 筆土地外，一併排除 316-18(部分)、316-32(部分)地號等公有現有巷道。	公民或團體陳情意見 細審人 1、四展人 4 案	修正後通過。 修正內容： <table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>第二種商業區 (0.1539) 道路用地 (0.0131)</td><td>商業區(附) (0.1670)</td></tr></table> 修正變更理由： 1. 基於既有合法密集聚落(三角商城)居住權益，將海山頭段三角子小段 316-2、316-3、316-4、316-5、316-6、316-7、316-8、316-9、316-10、316-11、316-12、316-13、316-14、316-26(部分)、316-27 地號等 15 筆土地，予以排除重劃。 2. 另考量合法建物位置及後側房屋進出道路需要，排除範圍地號包含上開陳情 13 筆土地外，一併排除 316-18、316-29(部分)、316-32(部分)地號等公有現有巷道。 【理由】： 配合公民或團體陳情意見四展人 4 案調整排除重劃範圍。	原計畫	新計畫	第二種商業區 (0.1539) 道路用地 (0.0131)	商業區(附) (0.1670)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
原計畫	新計畫											
第二種商業區 (0.1539) 道路用地 (0.0131)	商業區(附) (0.1670)											

再提會討論編號		108 年 8 月 30 日再行公展草案					備註	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議			
		第四次公展編號	位置	變更內容						變更理由		
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)							
49	49	塔寮坑溪南側	住宅區 (0.5149)	第一種住宅區 (0.3476) 綠地兼道路用地 (0.1673)	1. 基於既有合法密集聚落(美華新村)居住權益, 將建國段 46、47、48、49、50、52、53、54、55、57-1、58-1、59、60、61、62、63、64、65、66、66-1、67、68、68-1、69、70、71、72、73、74、75、76、77、78、79、80、81、82、83、83-1、84、84-1、84-2、85、85-1、86、86-1、87、87-1、88、88-1、89、89-1、91、92、93、93-1、94 地號等 57 筆土地, 排除市地重劃範圍, 劃設為第一種住宅區。 2. 另考量合法建物位置及排除重劃範圍之完整性, 排除範圍包含上開 57 筆陳情土地外, 一併納入建國段 45-1、51、56(部 分)、56-1、57、58 地號土地, 以及瓊泰段 947-2 地號之 公 有 地 (部 分)。 3. 考量既有聚落出入通行需求, 於西側劃設路寬 6 公尺之公共設施用地(綠地兼道路用地), 供其社區對外通行使用, 以符合道路通行規定, 並兼顧周邊地主參與重劃之權益。	主要計畫公民或團體陳情意見主審人 1 案	修正後通過。 修正內容： <table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>住宅區 (0.5149)</td><td>第一種住宅區 (0.3208) 綠地兼道路用地 (0.1941)</td></tr></table> 修正變更理由第 1 點： 1. 基於既有合法密集聚落(美華新村)居住權益, 將建國段 46、47、48、49、50、52、53、54、55、57-1、58-1、59、60、61、62、63、64、65、66、66-1、67、68、68-1、69、70、71、72、73、74、75、76、77、78、79、80、81、82、83、83-1、86、86-1、87、87-1、88、88-1、89、89-1、91、92、93、93-1、94 地號等 52 筆土地, 排除市地重劃範圍, 劃設為第一種住宅區。 【理由】： 配合公民或團體陳情意見四展人 37 案調整排除重劃範圍。	原計畫	新計畫	住宅區 (0.5149)	第一種住宅區 (0.3208) 綠地兼道路用地 (0.1941)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
原計畫	新計畫											
住宅區 (0.5149)	第一種住宅區 (0.3208) 綠地兼道路用地 (0.1941)											

再提會討論編號	108 年 8 月 30 日再行公展草案					備註	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議					
	第四次公展編號	位置	變更內容		變更理由								
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)									
51	51	文小五南側	1 第三種住宅區 (0.1574) 道路用地 (0.0321)	第一種住宅區 (0.1895)	1. 基於既有合法密集聚落(瓊林北路社區)居住權益，將瓊林段 911、911-1、912、912-1 地號等 4 筆土地及夾雜其中的公有地(瓊林段 919 地	修正後通過。 修正內容： <table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>1 第三種住宅區 (0.2211) 道路用地 (0.0358)</td><td>第一種住宅區 (0.2569)</td></tr><tr><td>2 第三種住宅區 (0.0284) 道路用地 (0.0053)</td><td>綠地兼道路用地 (0.0337)</td></tr></table>	原計畫	新計畫	1 第三種住宅區 (0.2211) 道路用地 (0.0358)	第一種住宅區 (0.2569)	2 第三種住宅區 (0.0284) 道路用地 (0.0053)	綠地兼道路用地 (0.0337)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
原計畫	新計畫												
1 第三種住宅區 (0.2211) 道路用地 (0.0358)	第一種住宅區 (0.2569)												
2 第三種住宅區 (0.0284) 道路用地 (0.0053)	綠地兼道路用地 (0.0337)												
		2 第三種住宅區 (0.0144) 道路用地 (0.0021)	綠地兼道路用地 (0.0165)										

再提會討論編號	108 年 8 月 30 日再行公展草案					備註	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議				
	第四次公展編號	位置	變更內容		變更理由							
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)								
			3	第三種住宅區 (0.1435) 道路用地 (0.0998)	道路用地 (0.1435) 第三種住宅區 (0.0998)	號)部分土地一併排除市地重劃範圍，劃設為第一種住宅區。 2. 考量既有聚落出入通行需求，於西側劃設路寬 6 公尺之公共設施用地(綠地兼道路用地)，供其社區對外通行使用，以符合道路通行規定，並兼顧周邊地主參與重劃之權益。	<table border="1"><tr><td rowspan="2">3</td><td>第三種住宅區 (0.1418)</td><td>道路用地 (0.1418)</td></tr><tr><td>道路用地 (0.0685)</td><td>第三種住宅區 (0.0685)</td></tr></table> 修正變更理由： 1. 基於既有合法密集聚落(瓊林北路社區)居住權益，將瓊林段 908、908-1、911、911-1、912、912-1、922 地號等 4 筆土地及夾雜其中的私有地(瓊林段 909、909-1、910、910-1 地號 2/3 等 4 筆土地)及公有地(瓊林段 919 地號)部分土地一併排除市地重劃範圍，劃設為第一種住宅區。 2. 考量既有聚落出入通行需求，於北側劃設綠地兼道路用地，供其社區對外通行使用，以符合道路通行規定，並兼顧周邊地主參與重劃之權益。 【理由】： 配合公民或團體陳情意見四展人 9 案既有合法聚落排除重劃，調整變更內容。	3	第三種住宅區 (0.1418)	道路用地 (0.1418)	道路用地 (0.0685)	第三種住宅區 (0.0685)
3	第三種住宅區 (0.1418)	道路用地 (0.1418)										
	道路用地 (0.0685)	第三種住宅區 (0.0685)										

註：1. 凡本計畫未指明變更部分，均應以原有計畫為準。
2. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

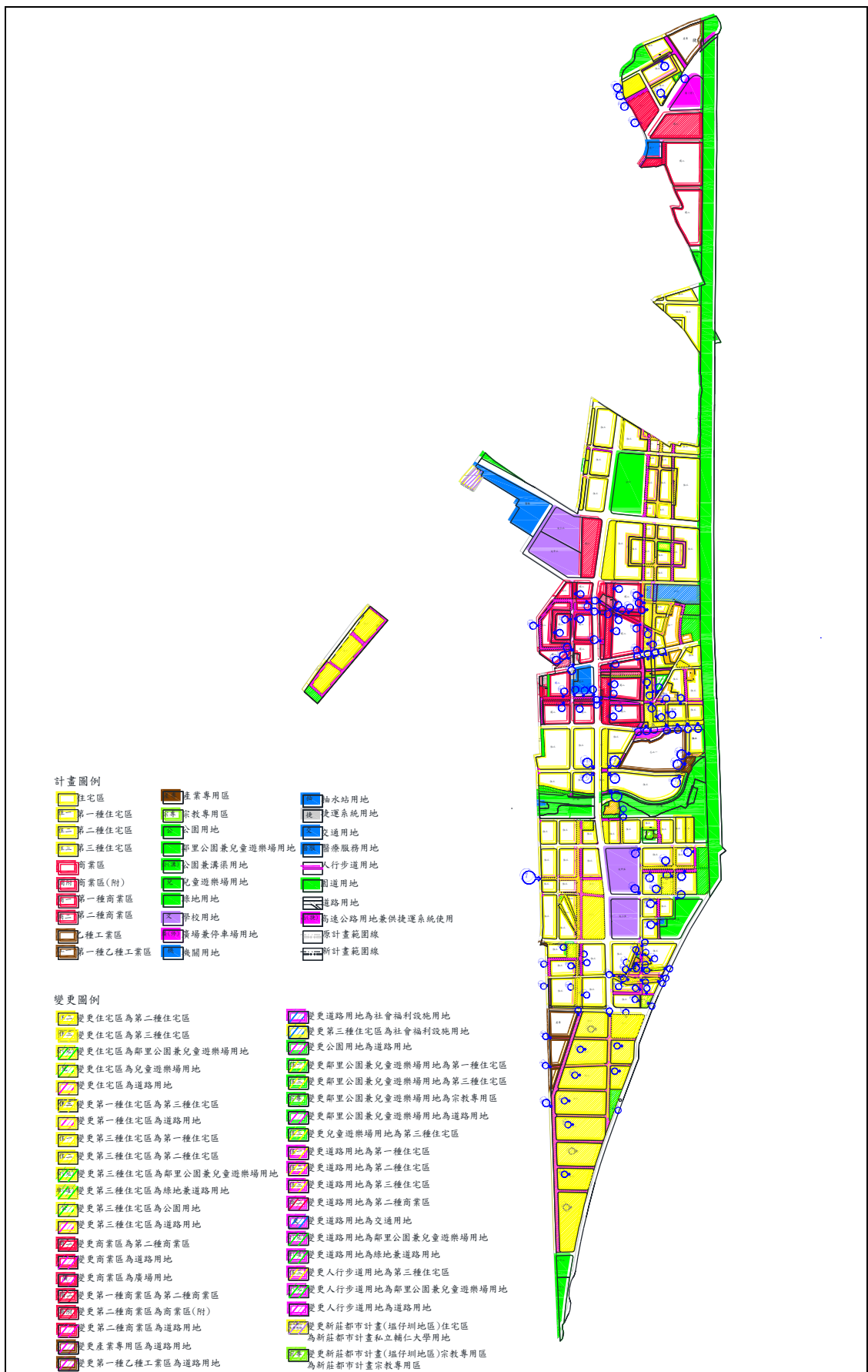
表二之二 變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫 (第一次通盤檢討)(再提會討論)案變更綜理表(涉及公民或團體陳情意見)-新增變更案

審定編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議							
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
增 1	公兒七南側	1	道路用地 (0.1225)	第一種住宅區 (0.0687) 第三種住宅區 (0.0358)	基於既有合法密集聚落居住權益，將瓊泰段 541、541-1 地號等 2 筆土地，予以排除重劃，並調整路型。	配合公民或團體陳情意見四展人 1 案	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。						
		2	第三種住宅區 (0.0717)	道路用地 (0.0717)										
增 2	第一種乙種工業區北側	1	住宅區 (0.0530)	第一種住宅區 (0.0530)	配合主計變 37 案，基於既有合法密集聚落居住權益，將瓊泰段 547-1、547-1 地號等 2 筆土地劃定為第一種住宅區，予以排除重劃，並調整 6-3 號道路路型。		照案通過。	修正後通過。 修正內容： <table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>1 住宅區 (0.0530)</td><td>第一種住宅區 (0.0530)</td></tr><tr><td>2 住宅區 (0.1551)</td><td>第三種住宅區 (0.1270) 道路用地 (0.0281)</td></tr></table> 【理由】 配合主計變 37 案路型再調整。	原計畫	新計畫	1 住宅區 (0.0530)	第一種住宅區 (0.0530)	2 住宅區 (0.1551)	第三種住宅區 (0.1270) 道路用地 (0.0281)
		原計畫	新計畫											
1 住宅區 (0.0530)	第一種住宅區 (0.0530)													
2 住宅區 (0.1551)	第三種住宅區 (0.1270) 道路用地 (0.0281)													
2	住宅區 (0.3205)	第三種住宅區 (0.2781) 道路用地 (0.0424)												
增 3	瓊林南路	1	第三種住宅區(0.1045) 道路用地 (0.0072)	第一種住宅區 (0.1117)	基於既有合法密集聚落居住權益，將瓊林段 931、931-1、940、940-1 地號等土地及夾雜其中之土地(瓊林段 932、933、934、941、941-1、942、942-1、943、943-1、944、944-1 地號等 11 筆土地)，予以排除重劃。	配合公民或團體陳情意見四展人 9 案	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。						
		2	道路用地 (0.2241) 第三種住宅區 (0.2155)	第三種住宅區 (0.2241) 道路用地 (0.2155)										
		3	第三種住宅區 (0.1396) 道路用地 (0.0100)	綠地兼道路用地 (0.1496)										
增 4	瓊林南路產業專用區	產業專用區 (0.1358)		道路用地 (0.1358)	配合區外道路系統銜接，於產業專用區劃設 2 處 10 公尺服務道路。		照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。						
增 5	公六南、北側	住宅區 (1.0585)		第三種住宅區 (1.0585)	配合主計變 30 案路型調整，將周邊土地使用分區變更。			照案通過。						

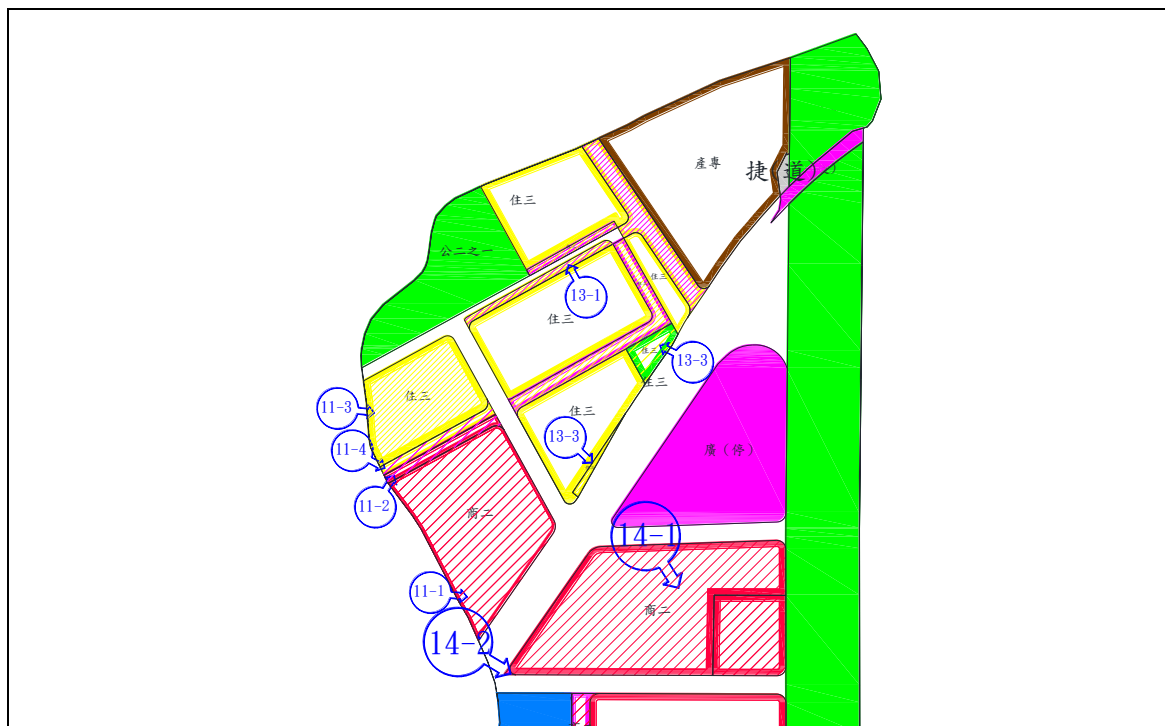
審 定 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	市 都 委 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見	市 都 委 會 決 議
		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)				
增 6	第二區產業專用區北側	住宅區 (0.1647)	第三種住宅區 (0.1497) 道路用地 (0.0150)	配合主計變 40 案路型調整，將周邊土地使用分區變更。			照案通過。

註：1. 凡本計畫未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

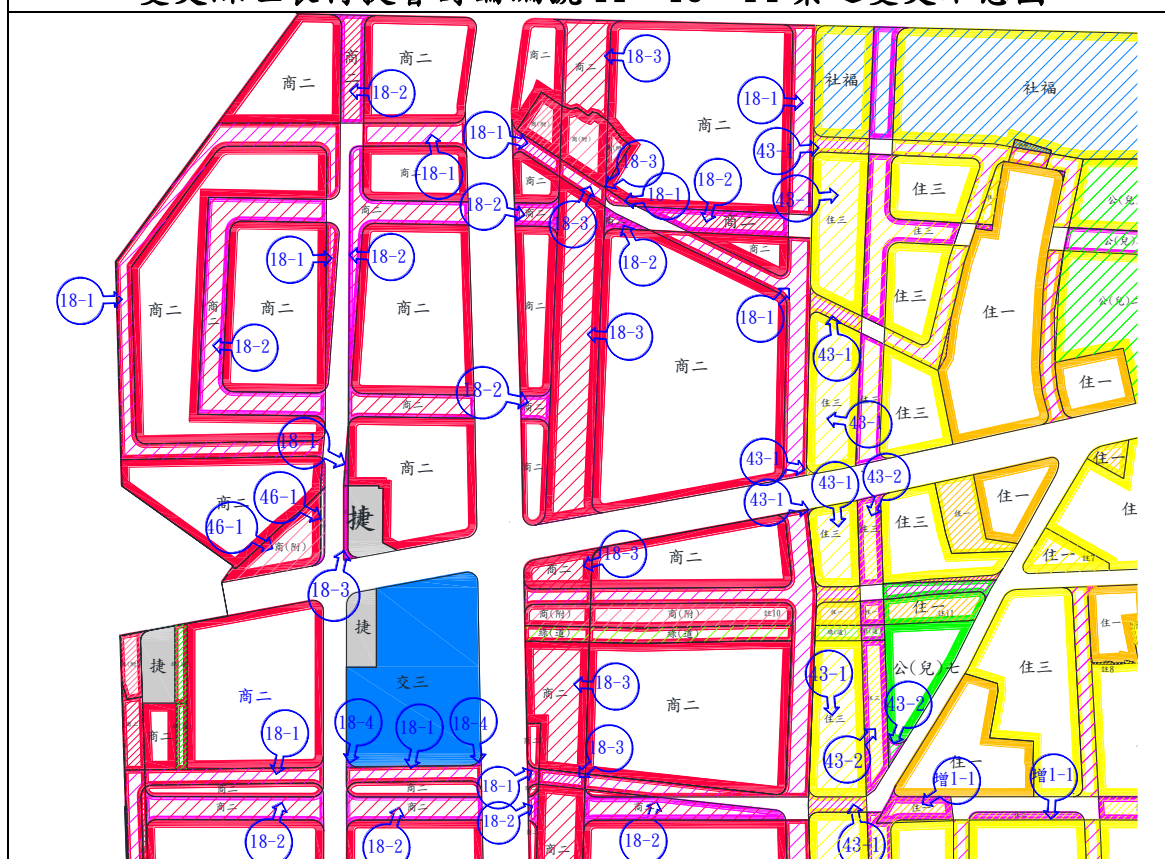
2. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。



圖一 變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案變更示意圖

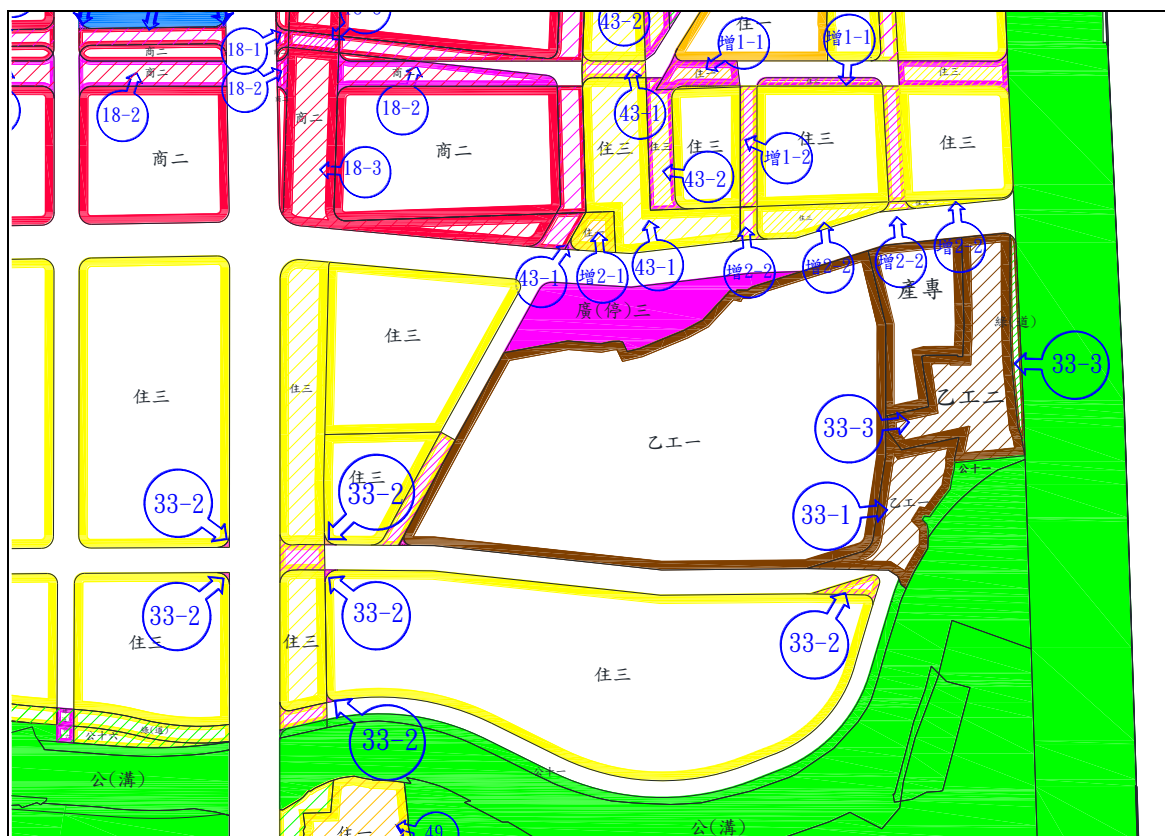


變更綜理表再提會討論編號 11、13、14 案之變更示意圖



變更綜理表再提會討論編號 18、43、46 案之變更示意圖

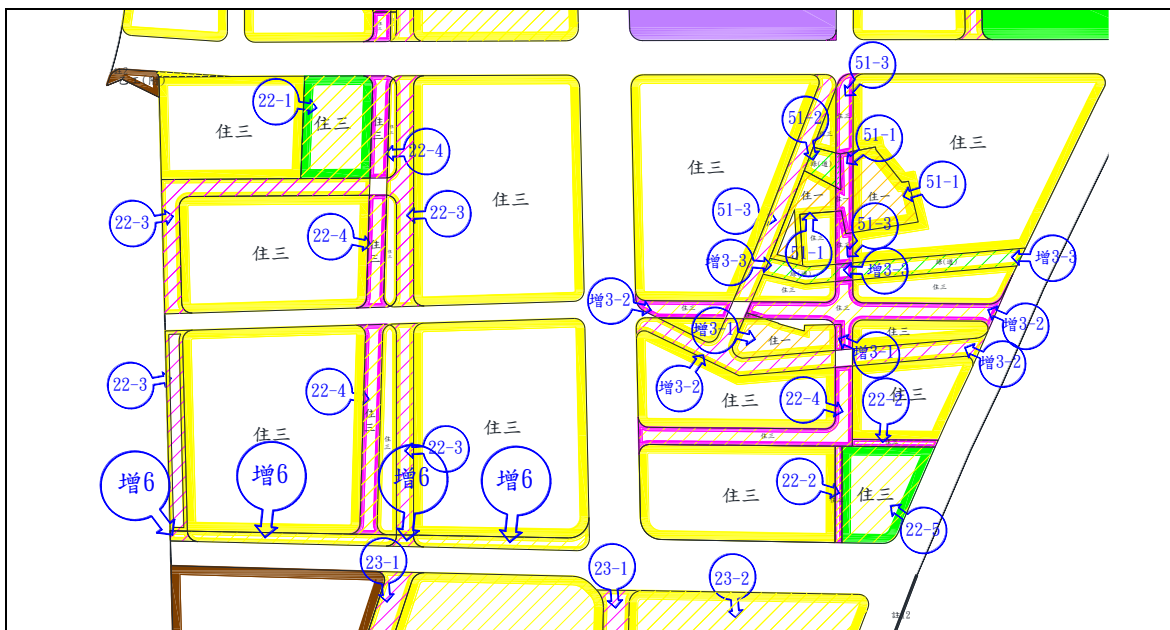




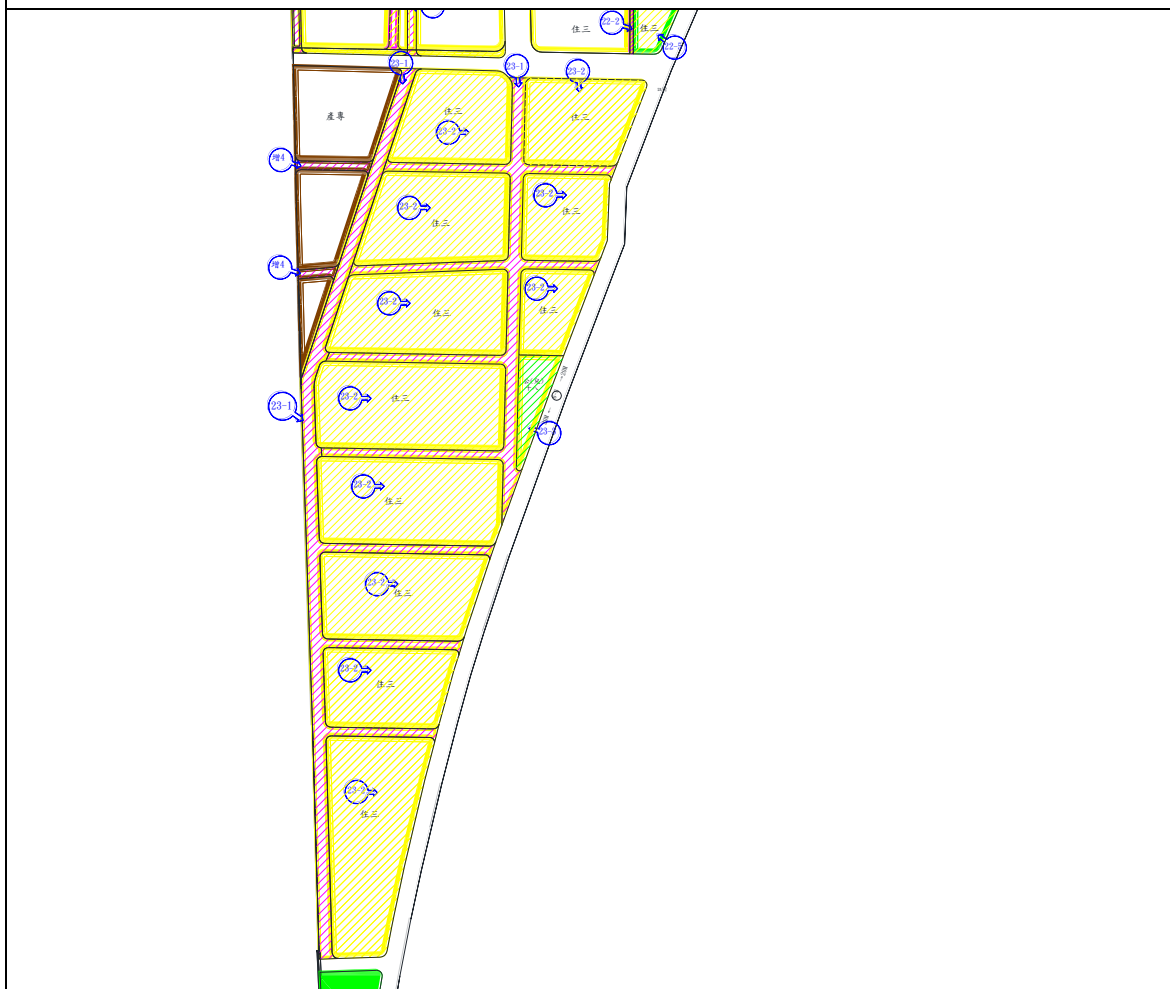
變更綜理表再提會討論編號 33、49、增 1、增 2 案之變更示意圖



變更綜理表再提會討論編號 21 案之變更示意圖



變更綜理表再提會討論編號 22、51、增 3、增 6 案之變更示意圖



變更綜理表再提會討論編號 23、增 4 案之變更示意圖

表三 變更新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(再提會討論)案土地使用分區管制要點對照表

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																																																																																								
七、第一種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%；第二種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 190%；第三種住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。	二、各土地使用分區建蔽率及容積率不得大於下表規定，其餘依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理： <table><tr><th>使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="3">第一種住宅區</td><td rowspan="3">依施行細則規定辦理。</td><td>115%</td><td>申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。</td></tr><tr><td>140%</td><td>申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 140%。</td></tr><tr><td>210%</td><td>申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整 210%。</td></tr><tr><td rowspan="3">第二種住宅區</td><td rowspan="3">依施行細則規定辦理。</td><td>132%</td><td>申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 132%。</td></tr><tr><td>190%</td><td>申請建築時，繳交申請基地面積 30.4% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 190%。</td></tr><tr><td>210%</td><td>申請建築時，繳交申請基地面積 37% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 210%。</td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>210%</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">商業區（附）</td><td rowspan="3">依施行細則規定辦理。</td><td>50%</td><td>申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。</td></tr><tr><td>140%</td><td>申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，容積率調整為 140%。</td></tr><tr><td>210%</td><td>申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 21 %。</td></tr><tr><td>第一種商業區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>280%</td><td></td></tr><tr><td>第二種商業區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>330%</td><td></td></tr></table>	使用分區	建蔽率	容積率	備註	第一種住宅區	依施行細則規定辦理。	115%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。	140%	申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 140%。	210%	申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整 210%。	第二種住宅區	依施行細則規定辦理。	132%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 132%。	190%	申請建築時，繳交申請基地面積 30.4% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 190%。	210%	申請建築時，繳交申請基地面積 37% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 210%。	第三種住宅區	依施行細則規定辦理。	210%		商業區（附）	依施行細則規定辦理。	50%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。	140%	申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，容積率調整為 140%。	210%	申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 21 %。	第一種商業區	依施行細則規定辦理。	280%		第二種商業區	依施行細則規定辦理。	330%		二、各土地使用分區建蔽率及容積率不得大於下表規定，其餘依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理： <table><tr><th>使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="3">第一種住宅區</td><td rowspan="3">依施行細則規定辦理。</td><td>115%</td><td>申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。</td></tr><tr><td>140%</td><td>申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 140%。 依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 m² 以上者。</td></tr><tr><td>210%</td><td>申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整 210%。</td></tr><tr><td rowspan="3">第二種住宅區</td><td rowspan="3">依施行細則規定辦理。</td><td>132%</td><td>申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 132%。</td></tr><tr><td>190%</td><td>申請建築時，繳交申請基地面積 30.4% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 190%。 依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 m² 以上者。</td></tr><tr><td>210%</td><td>申請建築時，繳交申請基地面積 37% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 210%。</td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>210%</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">商業區（附）</td><td rowspan="2">依施行細則規定辦理。</td><td>50%</td><td>申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。</td></tr><tr><td>115%</td><td>申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。</td></tr></table>	使用分區	建蔽率	容積率	備註	第一種住宅區	依施行細則規定辦理。	115%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。	140%	申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 140%。 依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 m ² 以上者。	210%	申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整 210%。	第二種住宅區	依施行細則規定辦理。	132%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 132%。	190%	申請建築時，繳交申請基地面積 30.4% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 190%。 依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 m ² 以上者。	210%	申請建築時，繳交申請基地面積 37% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 210%。	第三種住宅區	依施行細則規定辦理。	210%		商業區（附）	依施行細則規定辦理。	50%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。	115%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。	照本次建議意見修正通過。	修正後通過。 修正內容： 二、各土地使用分區建蔽率及容積率不得大於下表規定，其餘依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理： <table><tr><th>使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="3">第一種住宅區</td><td rowspan="3">依施行細則規定辦理。</td><td>115%</td><td>申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。</td></tr><tr><td>140%</td><td>申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 140%。 依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 m² 以上者。</td></tr><tr><td>210%</td><td>申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整 210%。</td></tr><tr><td rowspan="2">第二種住宅區</td><td rowspan="2">依施行細則規定辦理。</td><td>132%</td><td>申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 132%。</td></tr><tr><td>190%</td><td>申請建築時，繳交申請基地面積 30.4% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 190%。 依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 m² 以上者。</td></tr></table>	使用分區	建蔽率	容積率	備註	第一種住宅區	依施行細則規定辦理。	115%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。	140%	申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 140%。 依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 m ² 以上者。	210%	申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整 210%。	第二種住宅區	依施行細則規定辦理。	132%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 132%。	190%	申請建築時，繳交申請基地面積 30.4% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 190%。 依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 m ² 以上者。
使用分區	建蔽率	容積率	備註																																																																																									
第一種住宅區	依施行細則規定辦理。	115%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。																																																																																									
		140%	申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 140%。																																																																																									
		210%	申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整 210%。																																																																																									
第二種住宅區	依施行細則規定辦理。	132%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 132%。																																																																																									
		190%	申請建築時，繳交申請基地面積 30.4% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 190%。																																																																																									
		210%	申請建築時，繳交申請基地面積 37% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 210%。																																																																																									
第三種住宅區	依施行細則規定辦理。	210%																																																																																										
商業區（附）	依施行細則規定辦理。	50%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。																																																																																									
		140%	申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，容積率調整為 140%。																																																																																									
		210%	申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 21 %。																																																																																									
第一種商業區	依施行細則規定辦理。	280%																																																																																										
第二種商業區	依施行細則規定辦理。	330%																																																																																										
使用分區	建蔽率	容積率	備註																																																																																									
第一種住宅區	依施行細則規定辦理。	115%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。																																																																																									
		140%	申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 140%。 依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 m ² 以上者。																																																																																									
		210%	申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整 210%。																																																																																									
第二種住宅區	依施行細則規定辦理。	132%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 132%。																																																																																									
		190%	申請建築時，繳交申請基地面積 30.4% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 190%。 依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 m ² 以上者。																																																																																									
		210%	申請建築時，繳交申請基地面積 37% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 210%。																																																																																									
第三種住宅區	依施行細則規定辦理。	210%																																																																																										
商業區（附）	依施行細則規定辦理。	50%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。																																																																																									
		115%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。																																																																																									
使用分區	建蔽率	容積率	備註																																																																																									
第一種住宅區	依施行細則規定辦理。	115%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。																																																																																									
		140%	申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 140%。 依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 m ² 以上者。																																																																																									
		210%	申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整 210%。																																																																																									
第二種住宅區	依施行細則規定辦理。	132%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 132%。																																																																																									
		190%	申請建築時，繳交申請基地面積 30.4% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 190%。 依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 m ² 以上者。																																																																																									

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文				本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議			
	第一種工業區	依施行細則規定辦理。	210%		140% 申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，容積率調整為 140%。 依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 m ² 以上者。			190% 申請建築時，繳交申請基地面積 30.4% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 190%。 依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 m ² 以上者。		
	乙種工業區(附)	依施行細則規定辦理。	210%		210% 申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 210%。			210% 申請建築時，繳交申請基地面積 37% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 210%。		
	醫療專用區	55%	400%							
	宗教專用區	60%	160%							
	產業專用區	60%	250%							
代金計算由市府委託三家以上專業估價者查估申請建造執照當期全部土地之價格(取高價計算)*應負擔土地面積比率，且其代金數額不得低於鄰近重劃區內使用性質相同分區之公告現值 1.4 倍，估價所需費用亦由申請人負擔。但經地政主管機關公告土地分配之地區，於公告日起至完成土地點交日止，得依其公告之地價計算，其代金計算為公告市地重劃後地價(鄰近區段地價)*基地總面積*應負擔土地面積比率。					第一種商業區	依施行細則規定辦理。	280%			
前項代金應於建造執照核准前繳交予市府。					第二種商業區	依施行細則規定辦理。	330%			
【理由】：					第一種乙種工業區	依施行細則規定辦理。	210%			
1. 施行細則第 17 條業已規定商業區作住宅使用之比例，第 36 條明訂建蔽率，第 39 條明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。					乙種工業區(附)	依施行細則規定辦理。	210%			
2. 住宅區(第一種住宅區及第二種住宅區)、商業區(附)因享有重劃後之公共設施服務，故基於與重劃區負擔公平性，訂定未來改建時不同負擔之差別容積，並規定負擔得以代金方式繳納，於建造執照核准前繳交予市府，作為管控。					醫療專用區	55%	400%			
3. 代金計算方式係以估價為計算基準，原則以專業估價為優先。					宗教專用區	60%	160%			
					產業專用區	60%	240%			
					代金計算由市府委託三家以上專業估價者查估申請建造執照當期全部土地之價格(取高價計算)*應負擔土地面積比率，且其代金數額不得低於鄰近重劃區內使用性質相同分區之公告現值 1.4 倍，估價所需費用亦由申請人負擔。但經地政主管機關公告土地分配之地區，於公告日起至完成土地點交日止，得依其公告之地價計算，其代金計算為公告市地重劃後地價(鄰近區段地價)*基地總面積*應負擔土地面積比率。					
	第三種住宅區	依施行細則規定辦理。	210%							
	商業區(附)	50%	115%							
			140%							

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議			
	考量重劃後地政主管機關為辦理土地分配，亦針對重劃後之土地進行估價，且該地價經本市地價及標準地價評議委員會審議通過，具有一定之公正性，故指定一定時間內(公告土地分配日起至完成重劃土地點交日止)，得依其公告之地價計算。 4. 第一種住宅區、商業區(附)原係為農業區之自用住宅，有關重劃負擔比率參依重劃區之共同負擔比例，再與重劃區基準容積量一致前提下，若負擔土地 45% 時，第一種住宅區容積率比照第三種住宅區容積率，調整為 210%；若維持現行計畫容積率 140% 時，則應負擔土地 17.5%；若不負擔時，則容積率調整為 115%。 5. 第二種住宅區原係零星工業區，故有關變更為住宅區回饋負擔參酌「都市計畫工業區檢討變更審議規範」內工業區變更為住宅區之回饋標準，若負擔土地 37% 時，第一種住宅區容積率比照第三種住宅區容積率，調整為 210%；若維持現行計畫容積率 190% 時，則應負擔土地 30.4%；若不負擔時，則容積率調整為 132%。 6. 醫療專用區係屬 101 年 3 月 30 日發布實施之「擬定泰山都市計畫(輔大醫療專用區)細部計畫」案，建蔽率及容積率則按其規定事項辦理。 7. 有關產業專用區建蔽率依施行細則工業區規定，容積率維持原計畫規定辦理。 8. 加油站專用區、電信專用區、保存區施行細則因已有規定，故回歸施行細則，刪除重複性事項。 9. 點次調整。	前項代金應於建造執照核准前繳交予市府。 【理由】： 1. 施行細則第 17 條業已規定商業區住宅使用之比例，第 36 條明訂建蔽率，第 39 條明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。 2. 住宅區(第一種住宅區及第二種住宅區)、商業區(附)因享有重劃後之公共設施服務，故基於與重劃區負擔公平性，訂定未來改建時不同負擔之差別容積，並規定負擔得以代金方式繳納，於建造執照核准前繳交予市府，作為管控。 3. 代金計算方式係以估價為計算基準，原則以專業估價為優先。考量重劃後地政主管機關為辦理土地分配，亦針對重劃後之土地進行估價，且該地價經本市地價及標準地價評議委員會審議通過，具有一定之公正性，故指定一定時間內(公告土地分配日起至完成重劃土地點交日止)，得依其公告之地價計算。 4. 第一種住宅區、商業區(附)原係為農業區之自用住宅，有關重劃負擔比率參依重劃區之共同負擔比例，再與重劃區基準容積量一致前提下，若負擔土地 45% 時，第一種住宅區容積率比照第三種住宅區容積率，調整為 210%；若維持現行計畫容積率 140% 時，則應負擔土地 17.5%；若不負擔時，則容積率調整為 115%。 5. 第二種住宅區原係零星工業區，故有關變更為住宅區回饋負擔參酌「都市計畫工業區檢討變更審議規範」內工業區變更為住宅區之回饋標準，若負擔土地 37% 時，第一種住宅區容積率比照第三種住宅區容積率，調整為 210%；若維持現行計畫容積率 190% 時，則應負擔土地 30.4%；若不負擔時，				開發處理原則」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 m² 以上者。 210% 申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 210%。	
			第一種商業區	依施行細則規定辦理。	280%		
			第二種商業區	依施行細則規定辦理。	330%		
			第一種乙種工業區	依施行細則規定辦理。	210%		
			第二種乙種工業區	依施行細則規定辦理。	115%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。 140% 申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，容積率調整為 140%。 依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 m² 以上者。 210% 申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 210%。	
			乙種	依施行細則規定辦理。	210%		

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																
		則容積率調整為 132%。 6. 配合人民陳情意見，考量既有合法聚落居住權益，並鼓勵都市更新與整合開發之可行性，增訂再發展區(住一、住二、商(附))採都市更新方式開發或「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，且面積達一定規模者，則維持現行計畫開發強度，免繳代金回饋。 7. 醫療專用區係屬 101 年 3 月 30 日發布實施之「擬定泰山都市計畫(輔大醫療專用區)細部計畫」案，建蔽率及容積率則按其規定事項辦理。 8. 有關產業專用區建蔽率依施行細則工業區規定，並配合市府工業區立體化更新政策，容積率調整為 240%。 9. 加油站專用區、電信專用區、保存區施行細則因已有規定，故回歸施行細則，刪除重複性事項。 10. 點次調整。	<table><tr><td>工業區(附)</td><td>行細則規定辦理。</td><td></td><td></td></tr><tr><td>醫療專用區</td><td>55%</td><td>400%</td><td></td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>60%</td><td>160%</td><td></td></tr><tr><td>產業專用區</td><td>60%</td><td>240%</td><td></td></tr></table> 【理由】： 1. 施行細則第 17 條業已規定商業區作住宅使用之比例，第 36 條明訂建蔽率，第 39 條明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。 2. 住宅區(第一種住宅區及第二種住宅區)、商業區(附)因享有重劃後之公共設施服務，故基於與重劃區負擔公平性，訂定未來改建時不同負擔之差別容積，並規定負擔得以代金方式繳納，於建造執照核准前繳交予市府，作為管控。 3. 代金計算方式係以估價為計算基準，原則以專業估價為優先。考量重劃後地政主管機關為辦理土地分配，亦針對重劃後之土地進行估價，且該地價經本市地價及標準地價評議委員會審議通過，具有一定之公正性，故指定一定時間內(公告土地分配日起至完成重劃土地點交日止)，得依其公告之地價計算。 4. 第一種住宅區、商業區(附)原係為農業區之自用住宅，有關重劃負擔比率參依重劃區之共同負擔比例，再與重劃區基準容積量一致前提下，若負	工業區(附)	行細則規定辦理。			醫療專用區	55%	400%		宗教專用區	60%	160%		產業專用區	60%	240%		
工業區(附)	行細則規定辦理。																			
醫療專用區	55%	400%																		
宗教專用區	60%	160%																		
產業專用區	60%	240%																		

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				擔土地 45%時，第一種住宅區容積率比照第三種住宅區容積率，調整為 210%；若維持現行計畫容積率 140%時，則應負擔土地 17.5%；若不負擔時，則容積率調整為 115%。 5. 第二種住宅區原係零星工業區，故有關變更為住宅區回饋負擔參酌「都市計畫工業區檢討變更審議規範」內工業區變更為住宅區之回饋標準，若負擔土地 37%時，第一種住宅區容積率比照第三種住宅區容積率，調整為 210%；若維持現行計畫容積率 190%時，則應負擔土地 30.4%；若不負擔時，則容積率調整為 132%。 6. 配合人民陳情意見，考量既有合法聚落居住權益，並鼓勵都市更新與整合開發之可行性，增訂再發展區（住一、住二、商（附））採都市更新方式開發或「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，且面積達一定規模者，則維持現行計畫開發強度，免繳代金回饋。 7. 考量既有合法工廠聚落因原屬農業區需透過市地重劃後得變為可建築用地，因排除重劃後卻仍可享受重劃後公共設施服務水準，基於開發

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				公平性與一致性，劃為第二種乙種工業區，並訂定差別容積。 8. 醫療專用區係屬 101 年 3 月 30 日發布實施之「擬定泰山都市計畫(輔大醫療專用區)細部計畫」案，建蔽率及容積率則按其規定事項辦理。 9. 有關產業專用區建蔽率依施行細則工業區規定，並配合市府工業區立體化更新政策，容積率調整為 240%。 10. 加油站專用區、電信專用區、保存區施行細則因已有規定，故回歸施行細則，刪除重複性事項。 11. 點次調整。
二十二、有關建築基地開發規模超過前三點規定者，得依下列面前寬度分別獎勵之： (一)面前道路寬度為 30 公尺以上(含 30 公尺者)，其容積獎勵比例為 20%。 (二)面前道路寬度為 20 公尺以上(未達 30 公尺者)，其容積獎勵比例為 15%。 (三)面前道路寬度未達 20 公尺者，其容積獎勵比例為 10%。	刪除。 【理由】 規模獎勵不符合「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條精神，予以刪除。	1. 為鼓勵建築基地整合開發方式辦理，形塑整體都市景觀意象，提供規模獎勵誘因。 2. 條文併入第 8 點。	照本次建議意見修正通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
二十四、建築基地指定留設 6 公尺之帶狀式開放空間，應沿相鄰道路境界線留設連續性之無遮簷人行道，其寬度至少 2.5 公尺；建築基地臨接未達 12 公尺寬之道路或道路未設人行道者，建築基地應自建築線退縮	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)建築基地位於下列地區者，應依附圖 2 及附圖 2-1~2-5 規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計： 1. 臨 1 號道路(特二號)者，自道路	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)建築基地位於下列地區者，應依附圖 2 及附圖 2-1~2-5 規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計： 1. 臨 1 號道路(特二號)者，自道路境界線至少退縮 10 公尺。	照本次建議意見修正通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1.5 公尺以上留設人行專用道，且不得設置圍牆等構造物妨礙行人之通行。	境界線至少退縮 15 公尺。 2. 臨 30 公尺以上計畫道路或重要聯外功能之計畫道路者，自道路境界線至少退縮 10 公尺。 3. 臨 20 公尺以上計畫道路者，自道路境界線至少退縮 6 公尺。 4. 其餘建築基地自道路境界線至少退縮 4 公尺。 (二)學校用地除依前款規定退縮建築外，並應自基地境界線至少退縮 6 公尺。退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計。 (三)醫療專用區除依第一款規定退縮建築外，南側臨接 7-9 號道路應自道路境界線至少退縮 6 公尺，並應自基地境界線至少退縮 4 公尺。退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計。 (四)上開退縮建築範圍內，應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，並應供公眾通行使用。 (五)毗鄰工業區之住宅區、商業區建築基地除依第一款規定退縮建築外，並應自毗鄰工業區之基地境界線至少退縮 5 公尺。退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計。 前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過者，從其規定，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。 【理由】 1. 為避免執行疑慮，依規劃原意將建築退縮增加圖示規定。 2. 提供綠色運具使用舒適空間，加寬計畫道路建築基地退縮為 10~15 公尺。 3. 配合新北市共通性土管條文及考量建築經濟利用，刪除後院規	2. 臨 30 公尺以上計畫道路或重要聯外功能之計畫道路者，自道路境界線至少退縮 10 公尺。 3. 臨 20 公尺以上計畫道路者，自道路境界線至少退縮 6 公尺。 4. 其餘建築基地自道路境界線至少退縮 4 公尺。 (二)學校用地除依前款規定退縮建築外，並應自基地境界線至少退縮 6 公尺。退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計。 (三)醫療專用區除依第一款規定退縮建築外，南側臨接 7-9 號道路應自道路境界線至少退縮 6 公尺，並應自基地境界線至少退縮 4 公尺。退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計。 (四)上開退縮建築範圍內，應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，並應供公眾通行使用。 (五)毗鄰工業區之住宅區、商業區建築基地除依第一款規定退縮建築外，並應自毗鄰工業區之基地境界線至少退縮 5 公尺。退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計。 前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過者，從其規定，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。 本條自 110 年 7 月 1 日起實施。 【理由】 1. 為避免執行疑慮，依規劃原意將建築退縮增加圖示規定。 2. <u>配合人民陳情意見及都市景觀之形塑，加強規定建築退縮寬度。</u> 3. 配合新北市共通性土管條文及考量建築經濟利用，刪除後院規定。 4. 配合商業區指定開發單元取消，刪除其退縮規定。		

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議									
	定。 4. 配合商業區指定開發單元取消，刪除其退縮規定。 5. 醫療專用區為 101 年 3 月 30 日發布實施之「擬定泰山都市計畫（輔大醫療專用區）細部計畫」案，其相關管制事項依其規定辦理。 6. 有關退縮建築空間比照新北市都市設計審議原則規定，補充退縮形式，應以淨空設計，並供公眾使用。 7. 配合新莊人民陳情案件編號主審人 2、5 案排除重劃致部分建築基地毗連區外工業區，為隔離不相容土地使用性質及避免工業住宅之衍生，增訂毗連工業區之基地，應自毗鄰工業區之基地境界線退縮 5 公尺，屬隔離需要非屬公眾通行性質，故免得依第 5 款規定。 8. 配合施行細則及新北市共通性土管條文，倘基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者不在此限，並將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」。 9. 點次調整。	5. 醫療專用區為 101 年 3 月 30 日發布實施之「擬定泰山都市計畫（輔大醫療專用區）細部計畫」案，其相關管制事項依其規定辦理。 6. 有關退縮建築空間比照新北市都市設計審議原則規定，補充退縮形式，應以淨空設計，並供公眾使用。 7. 配合新莊人民陳情案件編號主審人 2、5 案排除重劃致部分建築基地毗連區外工業區，為隔離不相容土地使用性質及避免工業住宅之衍生，增訂毗連工業區之基地，應自毗鄰工業區之基地境界線退縮 5 公尺，屬隔離需要非屬公眾通行性質，故免得依第 5 款規定。 8. 配合施行細則及新北市共通性土管條文，倘基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者不在此限，並將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」。 9. 配合全市共通性土管與整體開發地區土管條文專案通盤檢討之修訂，影響民眾權益的規定，增訂緩衝期限。 10. 點次調整。											
三、本計畫區內各土地或建築基地應附設之停車空間依附表一辦理，且停車空間不得移作他種用途或被佔用。 <table><tr><th>土地及建築物用途</th><th>基準停車位數</th><th>備註</th></tr><tr><td>一、住宅等類似用途建築物</td><td>超過 300 m² 以上部分，每滿 120 m² 應設置一個停車位且不得少於每戶附設一停車位之車位數。</td><td></td></tr><tr><td>二、戲院、電影院、演藝場、歌廳、舞廳、咖啡廳、酒家、俱樂部、夜總會、保齡球館、室內遊藝場所等類似用途建築物</td><td>每滿 100 m² 設置乙位。</td><td></td></tr></table>	土地及建築物用途	基準停車位數	備註	一、住宅等類似用途建築物	超過 300 m ² 以上部分，每滿 120 m ² 應設置一個停車位且不得少於每戶附設一停車位之車位數。		二、戲院、電影院、演藝場、歌廳、舞廳、咖啡廳、酒家、俱樂部、夜總會、保齡球館、室內遊藝場所等類似用途建築物	每滿 100 m ² 設置乙位。		七、建築基地應附設之停車空間依附表 1 規定辦理，且停車空間不得移作他種用途或被佔用。前項停車空間依其他法令有較嚴格之規定者，從其規定。 （略）	七、建築基地應附設之停車空間依附表 1 規定辦理，且停車空間不得移作他種用途或被佔用。前項停車空間依其他法令有較嚴格之規定者，從其規定。 （略） 【理由】 1. 修正附圖 3。 2. 配合全市共通性土管與整體開發地區土管條文專案通盤檢討之修訂，修正附圖。	照本次建議意見修正通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
土地及建築物用途	基準停車位數	備註											
一、住宅等類似用途建築物	超過 300 m ² 以上部分，每滿 120 m ² 應設置一個停車位且不得少於每戶附設一停車位之車位數。												
二、戲院、電影院、演藝場、歌廳、舞廳、咖啡廳、酒家、俱樂部、夜總會、保齡球館、室內遊藝場所等類似用途建築物	每滿 100 m ² 設置乙位。												

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																																				
<table><tr><td>物</td><td></td><td></td></tr><tr><td>三、百貨商場、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場等類似用途建築物</td><td>每滿100 m²設置乙位。</td><td></td></tr><tr><td>四、辦公、事務所、金融、各級政府機關等類似用途建築物</td><td>每滿 80 m²設置乙位。</td><td></td></tr><tr><td>五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物</td><td>每滿100 m²或每四個房間設置乙位。</td><td></td></tr><tr><td>六、集會堂、體育館、室內游泳池、展覽場、博物館、紀念館、文教設施等類似用途建築物</td><td>每滿100 m²設置乙位。</td><td></td></tr><tr><td>七、醫院診所等類似用途建築物</td><td>每滿五個床位或每100 m²設置乙位</td><td></td></tr><tr><td>八、戶外遊憩設施等類似用途建築物</td><td>每滿150 m²基地面積設置乙位。</td><td></td></tr><tr><td>九、學校</td><td>每班級設置 1.5 位。</td><td></td></tr><tr><td>十、運輸服務業</td><td>以營業車輛為停車位數</td><td></td></tr><tr><td>十一、供科技研發試驗、公害輕微之零件組合、裝配、保養或與商務關聯性較高之輕工業相關使用者及供倉儲、運輸物流業者從事商品之研發、加工、處理、倉儲和配送等使用者</td><td>每滿100 m²設置乙位</td><td></td></tr><tr><td>十二、供媒體文化園區、視訊傳播、媒體電台設施使用者</td><td>每滿100 m²設置乙位</td><td></td></tr><tr><td>十三、其他建築</td><td>每滿150 m²設置乙位。</td><td></td></tr></table>	物			三、百貨商場、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場等類似用途建築物	每滿100 m ² 設置乙位。		四、辦公、事務所、金融、各級政府機關等類似用途建築物	每滿 80 m ² 設置乙位。		五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物	每滿100 m ² 或每四個房間設置乙位。		六、集會堂、體育館、室內游泳池、展覽場、博物館、紀念館、文教設施等類似用途建築物	每滿100 m ² 設置乙位。		七、醫院診所等類似用途建築物	每滿五個床位或每100 m ² 設置乙位		八、戶外遊憩設施等類似用途建築物	每滿150 m ² 基地面積設置乙位。		九、學校	每班級設置 1.5 位。		十、運輸服務業	以營業車輛為停車位數		十一、供科技研發試驗、公害輕微之零件組合、裝配、保養或與商務關聯性較高之輕工業相關使用者及供倉儲、運輸物流業者從事商品之研發、加工、處理、倉儲和配送等使用者	每滿100 m ² 設置乙位		十二、供媒體文化園區、視訊傳播、媒體電台設施使用者	每滿100 m ² 設置乙位		十三、其他建築	每滿150 m ² 設置乙位。					
物																																								
三、百貨商場、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場等類似用途建築物	每滿100 m ² 設置乙位。																																							
四、辦公、事務所、金融、各級政府機關等類似用途建築物	每滿 80 m ² 設置乙位。																																							
五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物	每滿100 m ² 或每四個房間設置乙位。																																							
六、集會堂、體育館、室內游泳池、展覽場、博物館、紀念館、文教設施等類似用途建築物	每滿100 m ² 設置乙位。																																							
七、醫院診所等類似用途建築物	每滿五個床位或每100 m ² 設置乙位																																							
八、戶外遊憩設施等類似用途建築物	每滿150 m ² 基地面積設置乙位。																																							
九、學校	每班級設置 1.5 位。																																							
十、運輸服務業	以營業車輛為停車位數																																							
十一、供科技研發試驗、公害輕微之零件組合、裝配、保養或與商務關聯性較高之輕工業相關使用者及供倉儲、運輸物流業者從事商品之研發、加工、處理、倉儲和配送等使用者	每滿100 m ² 設置乙位																																							
十二、供媒體文化園區、視訊傳播、媒體電台設施使用者	每滿100 m ² 設置乙位																																							
十三、其他建築	每滿150 m ² 設置乙位。																																							
備註： (一)總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部分。 (二)同一幢建築物供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。																																								

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
(三)停車空間之汽車出入口車道，應儘量設於交叉路口三十公尺以上地方，並留設深度二公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓(或人行道)，應留設之緩衝車道自該騎樓(或人行道)內側境界線起計之。 (四)國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數，每滿四十間設置大型客車停車位乙位，每設置乙位大型停車位得減少表列三輛停車位。 (五)機車停車空間應於各建築基地內提供，並按汽車需求數等量設置。 (六)依本表計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。 (七)其他法令規定從嚴者，依其規定。				
二十五、為鼓勵基地整體合併建築使用及捐贈公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)建築基地整體合併建築符合第十八點至第二十一點規定，得予以獎勵；建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」專章規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列公眾使用者，經都市設計委員會審議通過得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準	八、本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： (一)綠建築：依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵者，應與新北市政府簽訂協議書。 (二)智慧建築：依施行細則第 48 條申請智慧建築獎勵者，應與新北市政府簽訂協議書。 (三)商業發展：僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造价 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	八、本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： (一)建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。 (二)住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵： 1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。 2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者： (1)第一級：給予基準容積 2%之容積獎勵。 (2)第二級：給予基準容積 1%之容積獎勵。 (三)僅商業區建築基地得依建築技	照本次建議意見修正通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議											
容積之百分之三十為限。 1. 私人設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施、社教機構、交通轉運中心等供公眾使用並負責管理維護，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者，得以依實際設置面積增加容積。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經都設會核准者，得以依實際設置面積增加雙倍容積。 3. 私人捐贈作為派出所、消防隊、社教機構、交通轉運中心之樓地板面積，得以依實際設置面積增加三倍容積。	戶，統籌辦理。 (四)促進整體開發：於 100 年 12 月 31 日前，經政府核准成立重劃會以自辦市地重劃方式辦理開發者，申辦之開發單元可完整提供任一處國民中學、國民小學、公二之一、公三、公五、公六、公七、公八、公九、公十一(4-2 號計畫道路以東部分)等公共設施用地者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積 20%。 【理由】 1. 配合施行細則及全市共通性土管條文一致性修正。 2. 考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為全新北市皆適用，爰刪除本條文中有關公益性設施獎勵內容回歸施行細則第 48 條第 3 項規定辦理。 3. 依據施行細則第 48 條規定，明訂本計畫區得申請綠建築及智慧建築容積獎勵。市府業於 107 年 4 月 20 日新北府城審字第 1070713848 號公告新北市政府執行綠建築協議書範本與執行方式，爰刪除相關執行規定文字。 4. 依 100 年 5 月 12 日北府地劃字第 10004596871 號函申請自行辦理市地重劃審核機制規定，於 100 年 12 月 31 日前已依相關規定成立重劃會採自辦市地重劃方式辦理開發者，基於政府信賴原則，仍得適用 94 年分區辦理要點規定之整體開發規模獎勵。 5. 點次調整。	術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。 若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 本款自 110 年 7 月 1 日起實施。 (四)為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，申請建築之面積達以下規模者，得依下列規定予以獎勵： <table><tr><th>開發規模</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，整合面積達該街廓最小基地開發規模面積 2 倍以上</td><td rowspan="2">基準容積 5%</td></tr><tr><td>位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 500 m²，未達 1000 m²</td></tr><tr><td>位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 4 倍以上</td><td rowspan="2">基準容積 10%</td></tr><tr><td>位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 1000 m²以上，未達 3000 m²</td></tr><tr><td>位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 6 倍以上</td><td rowspan="2">基準容積 15%</td></tr><tr><td>位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 3000 m²以上</td></tr></table> (六)於 100 年 12 月 31 日前，經政府核准成立重劃會以自辦市地重劃方式辦理開發者，申辦之開發單元可完整提供任一處國民中學、國民小學、公二之一、公三、公五、公六、公七、公八、公九、公十一(4-2 號計畫	開發規模	獎勵額度	位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，整合面積達該街廓最小基地開發規模面積 2 倍以上	基準容積 5%	位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 500 m ² ，未達 1000 m ²	位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 4 倍以上	基準容積 10%	位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 1000 m ² 以上，未達 3000 m ²	位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 6 倍以上	基準容積 15%	位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 3000 m ² 以上		
開發規模	獎勵額度														
位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，整合面積達該街廓最小基地開發規模面積 2 倍以上	基準容積 5%														
位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 500 m ² ，未達 1000 m ²															
位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 4 倍以上	基準容積 10%														
位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 1000 m ² 以上，未達 3000 m ²															
位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 6 倍以上	基準容積 15%														
位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 3000 m ² 以上															

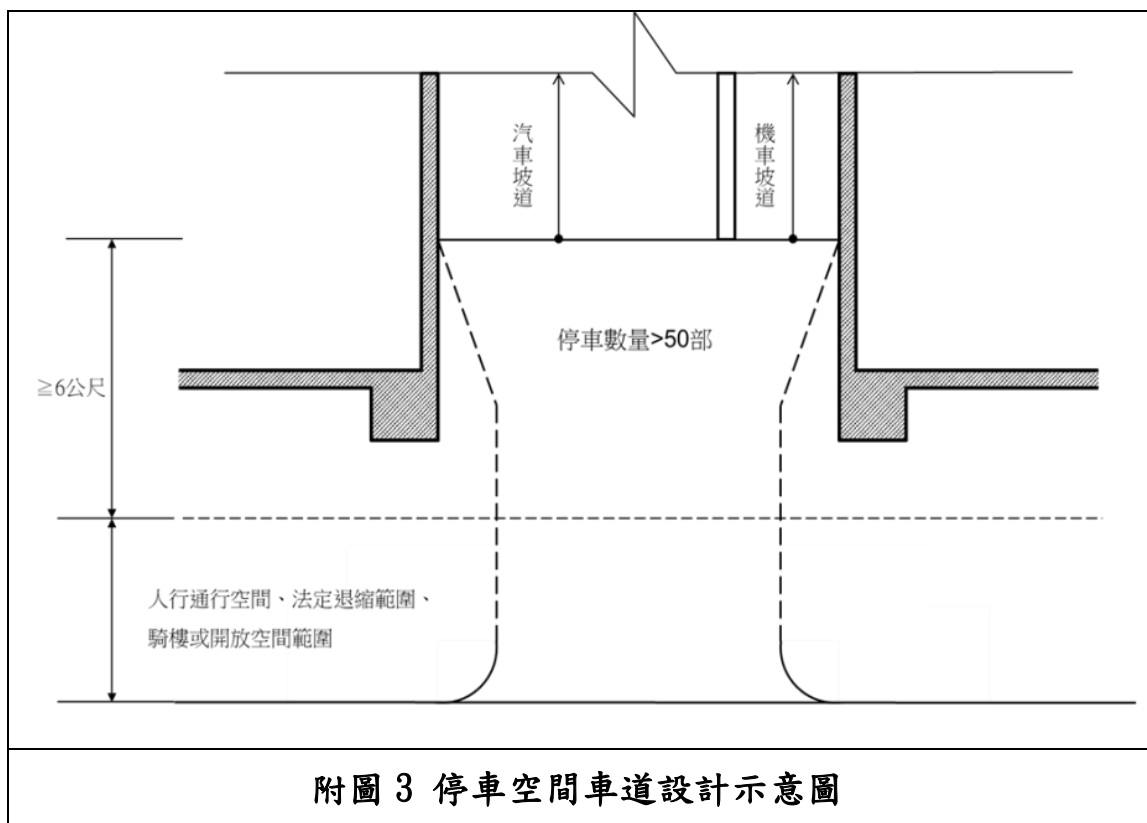
原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		道路以東部分)等公共設施用地者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積 20%。 申請前項(一)、(二)容積獎勵者，應與新北市政府簽訂協議書。 【理由】 1. 配合施行細則及全市共通性土管條文一致性修正，增訂容積獎勵項目。 2. 考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為全新北市皆適用，爰刪除本條文中有關公益性設施獎勵內容回歸施行細則第 48 條第 3 項規定辦理。 3. 依據施行細則第 48 條規定，明訂本計畫區得申請綠建築及智慧建築容積獎勵。市府業於 107 年 4 月 20 日新北府城審字第 1070713848 號公告新北市政府執行綠建築協議書範本與執行方式，爰刪除相關執行規定文字。 4. 為鼓勵建築基地大規模整體開發，形塑都市景觀意象，提供規模獎勵誘因。 5. 依 100 年 5 月 12 日北府地劃字第 10004596871 號函申請自行辦理市地重劃審核機制規定，於 100 年 12 月 31 日前已依相關規定成立重劃會採自辦市地重劃方式辦理開發者，基於政府信賴原則，仍得適用 94 年分區辦理要點規定之整體開發規模獎勵。 6. 訂定開放空間獎勵緩衝期限，以保障民眾權益。 7. 點次調整。		
		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	照本次建議意見修正通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		(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。 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。 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。 【理由】 1. 新增條文。 2. 為提升居住環境品質、形塑都市景觀，以及鼓勵民間加速都市更新，配合施行細則修訂增列適用第 39 條之 2 容積加給規定，並敘明其捐贈之公益性設施經市府檢討無設置必要得改繳代金及其計算方式。 3. 另施行細則第 48 條規定係為促進私人捐建公益性設施，以提升公共服務效能及都市生活品質，倘若申請捐建地區經市府評估暫無相關公共服務之需求，亦可改繳納代金方式，其代金由市府統籌運用，以提供公共服務使用。		
二十八、建築基地內法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木，惟於地下開挖上方植栽綠化之面積不得計入計算。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路，致實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹	十、建築基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理。種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。 【理由】 1. 配合新北市共通性條文及考量	十一、建築基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理。種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。 【理由】 1. 配合新北市共通性條文及考量建	照本次建議意見修正通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
木。建築基地內法定空地應種植花草樹木部分，其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木一棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木一棵，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。 住宅區建築基地地下開挖率不得超過基地面積百分之七十，其他建築基地地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。	建築經濟利用，回歸施行細則規定辦理。 2. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 3. 點次調整。	建築經濟利用，回歸施行細則規定辦理。 2. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 3. 點次調整。		
十七、為顧及本計畫潛在地質課題，指定貴子坑溪延伸至公（兒）五用地接二省道以西地區之建築申請，有關結構設計圖說部分，需經學術機關或專業單位審議通過後使得發照建築。	十一、為顧及本計畫潛在地質課題，指定貴子坑溪西側地區（詳見附圖 4）之建築申請，有關結構設計圖說部分，需經學術機關或專業單位審議通過後始得核准建造執照。 【理由】 1. 考量山腳斷層位置，依建築技術規則，距活動斷層兩側 100 公尺範圍內應有相關建築防護措施。 2. 依建造執照實際申辦程序修正文字。 3. 點次調整。	十二、為顧及本計畫潛在地質課題，指定貴子坑溪西側地區（詳見附圖 4）之建築申請，有關結構設計圖說部分，需經學術機關或專業單位審議通過後始得核准建造執照。 【理由】 1. 考量山腳斷層位置，依建築技術規則，距活動斷層兩側 100 公尺範圍內應有相關建築防護措施。 2. 依建造執照實際申辦程序修正文字。 3. 點次調整。	照本次建議意見修正通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	十二、貴子坑溪行經公共設施用地（不含道路用地）應採明渠設計，另公園用地（公二之一）內臨溪兩側需保留 10 公尺寬防汛道路使用。 【理由】 1. 為便利防汛及搶險運輸及公園編號調整，增訂貴子坑溪明渠設計及公二之一防汛使用之規定。 2. 新增條文。	十三、貴子坑溪行經公共設施用地（不含道路用地）應採明渠設計，另公園用地（公二之一、公五、公五之二）內臨溪兩側需保留 10 公尺寬防汛道路使用。 【理由】 1. 為便利防汛及搶險運輸及公園編號調整，及配合貴子坑溪水岸景觀計畫。增訂貴子坑溪明渠設計及公二之一、公五、公五之二防汛使用之規定。 2. 新增條文並點次調整。	照本次建議意見修正通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
五、本計畫區內各使用區，	十三、各土地使用分區及公共設施	十四、各土地使用分區及公共設施	照本次	依市都委會專案小組初

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
其開挖率不得超過遮蔽率加基地面積 10%。但經本縣都設會審議通過者，得不受此限。	用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。 【理由】： 1. 各土地使用分區之法定開挖率回歸「都市計畫法新北市施行細則」第 37 條規定。 2. 公共設施用地法定開挖率依「都市計畫法新北市施行細則」第 50 條規定從都市計畫書規定，且原計畫已規定公共設施開挖率得提經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議得不受施行細則之規定，考量公共設施用地係提供公共服務使用，爰保留本規定。 3. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 4. 點次調整。	用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。 【理由】： 1. 各土地使用分區之法定開挖率回歸「都市計畫法新北市施行細則」第 37 條規定。 2. 公共設施用地法定開挖率依「都市計畫法新北市施行細則」第 50 條規定從都市計畫書規定，且原計畫已規定公共設施開挖率得提經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議得不受施行細則之規定，考量公共設施用地係提供公共服務使用，爰保留本規定。 3. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 4. 點次調整。	建議意見修正通過。	步建議意見通過。
	十四、建築基地應於一樓樓板勘驗核准前，取得候選綠建築證書。但採逆打式工法之建築基地，應於基礎版勘驗核准前取得候選綠建築證書。 前項建築基地規模符合施行細則第 46 條規定者，應與新北市政府簽訂協議書。 【理由】 1. 為落實全區綠建築之生態城市願景。 2. 考量後續執行之可行性，調整取得期限，另依本要點第十三點規定申請容積獎勵者，其取得期限應依協議書規定辦理。 3. 又因一般建築方式分為順打式工法及逆打式工法，故基於執行一致性，依 108 年 3 月 26 日新北府城審字第 1080463811 號公告函示，採逆打式工法之建築基地，應於基礎版勘驗核准前取得	十五、建築基地應於一樓樓板勘驗核准前，取得候選綠建築證書。但採逆打式工法之建築基地，應於基礎版勘驗核准前取得候選綠建築證書。 前項建築基地規模符合施行細則第 46 條規定者，應與新北市政府簽訂協議書。 【理由】 1. 配合全市共通性土管與整體開發地區土管條文專案通盤檢討之修訂，因目前都市計畫土管要點無強制規定取得綠建築標章，其證書取得時點難以管控且執行效益恐有不彰，基於簡政便民，予以刪除回歸施行細則規定。 2. 另依據施行細則第 46 條規定應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上者，亦應依前開公告與本府簽訂協議	照本次建議意見修正通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	候選綠建築證書方式辦理。 4. 另依據施行細則第 46 條規定應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。 5. 新增條文。	書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。 5. 新增條文並點次調整。		
		十六、為推動大眾運輸發展導向策略，建築基地位於指定街廓(如附圖 5)者，得適用 109 年 1 月 31 日發布實施「擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)」案之管制事項。 【理由】 1. 新增條文。 2. 配合市府推動之 TOD 政策，經查本計畫區位於第二階段範圍內，考量本次通檢將部分土地使用分區有所調整，予以納入本要點加註。	照本次建議意見修正通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
三十三、本要點若執行上有疑義時，得經台北縣都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	十五、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。 【理由】 點次調整。	十七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。 【理由】 點次調整。	照本次建議意見修正通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。



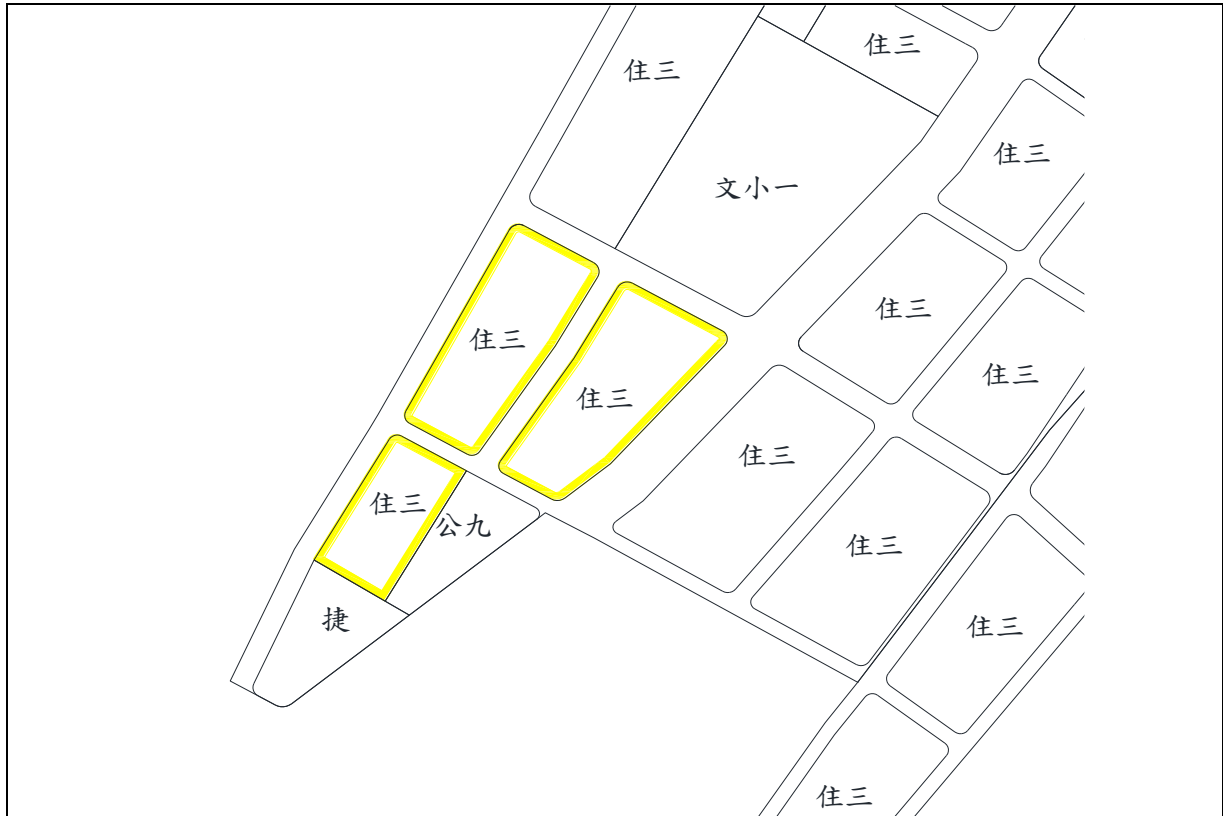


圖 5-1 捷運泰山貴和站適用範圍示意圖

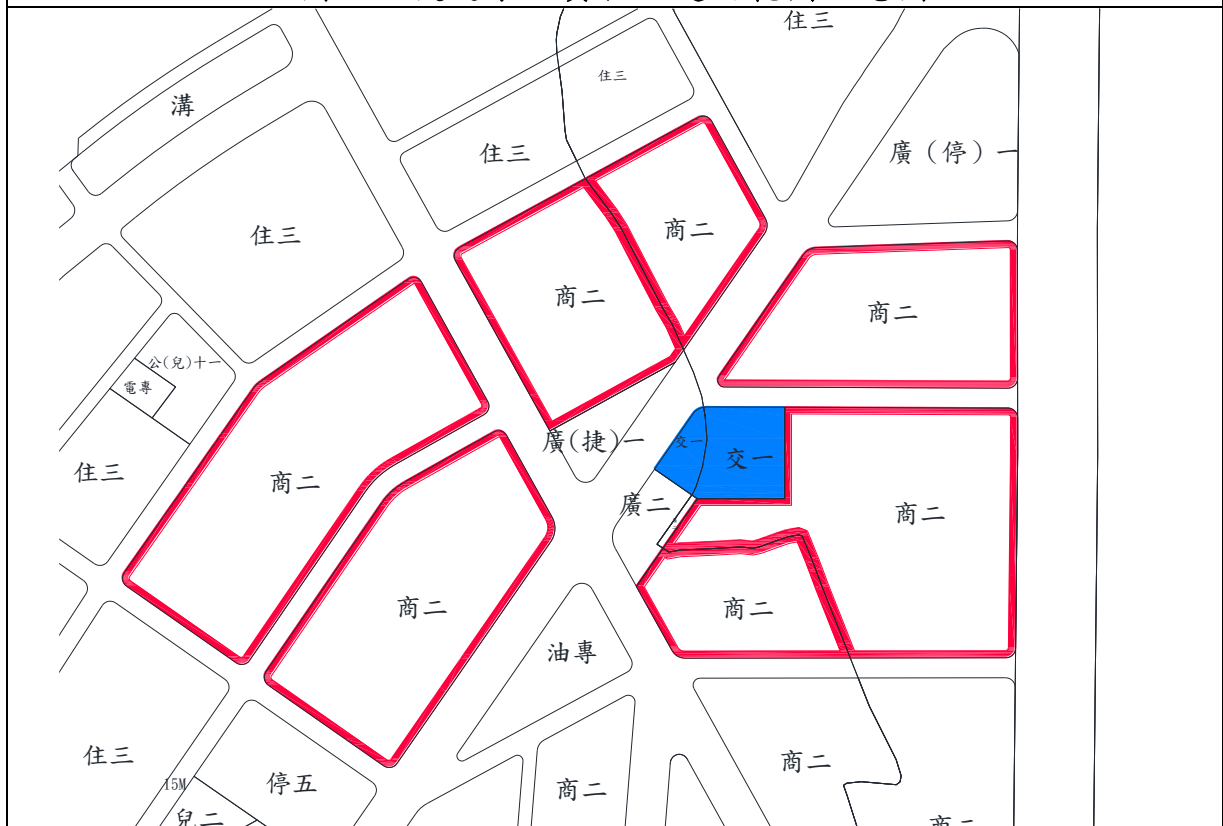


圖 5-2 捷運泰山站適用範圍示意圖

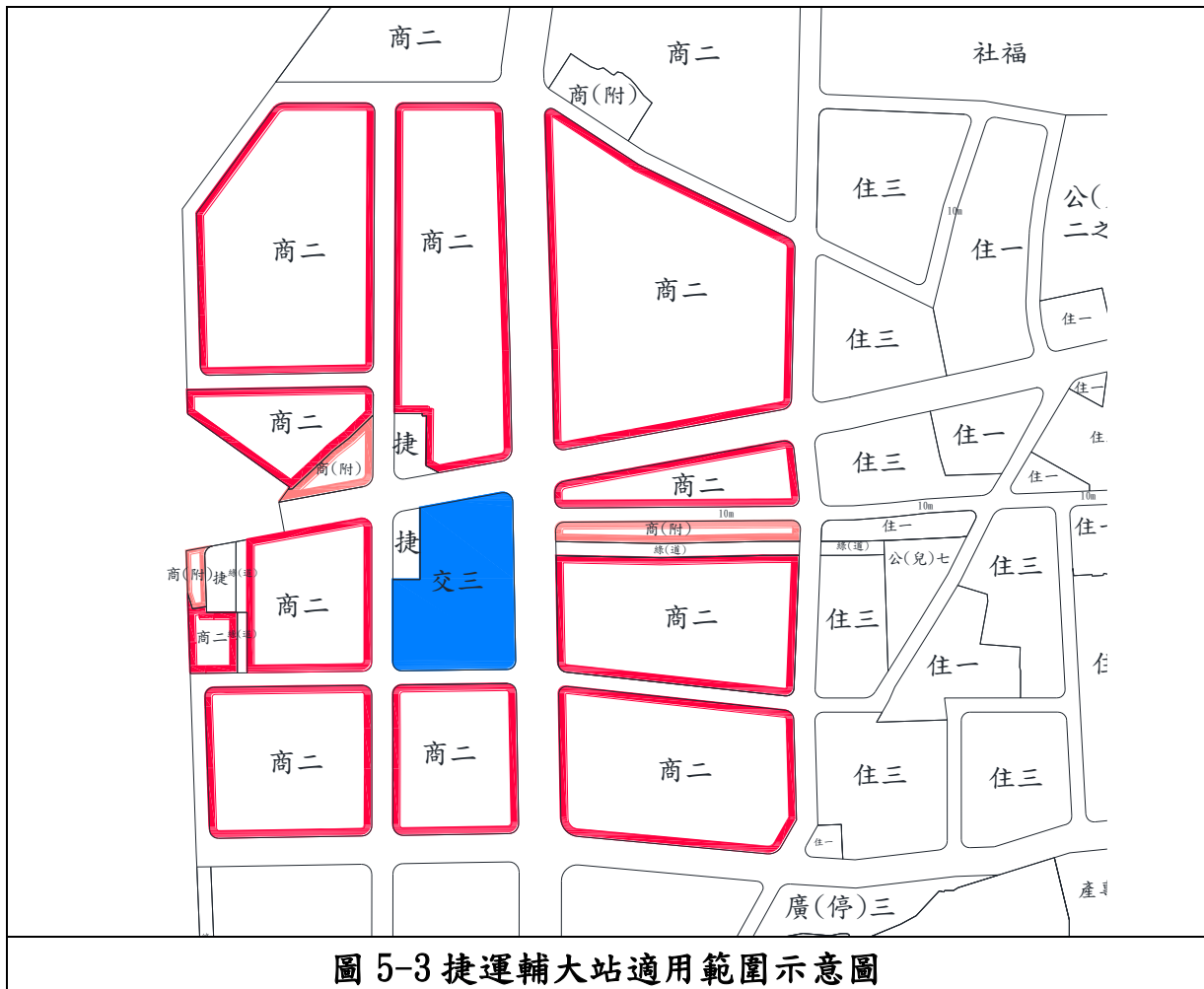


圖 5-3 捷運輔大站適用範圍示意圖

表四 變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(再提會
討論)案逕提市大會之公民或團體陳情意見綜理表

新 編 號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	市都委會決 議
四 展 人 40	塭仔圳 反破遷 連線	公 正 段 9、9-1 地 號		排除重劃保留房屋	建議未便採納。 理由： 經查陳情土地前於 108 年 12 月 23 日取得合法房屋證 明，其建築投影面積 403 m ² ，且查土地持有人共 49 人，陳情人僅 9 人，未達排 除重劃原則規定，未能排除 重劃。	依 作 業 單 位 研 析 意 見 通 過。
四 展 人 41	張○俊 彭○全 張吳○ 盆	公 正 段 114、115、 116、119、 120 地 號 等土地		檢附合法房屋證明 排除重劃	建議未便採納。 理由： 經查陳情土地公正段 114、 117、118 地號等 3 筆土地 前於 108 年 11 月 15 日取得 合法房屋證明，惟 117、118 地號土地所有權人非陳情 人，故陳情排除重劃之合法 建築物投影面積僅 115 m ² ，且單棟單戶，未達排除 重劃原則規定，未能排除重 劃。	依 作 業 單 位 研 析 意 見 通 過。
四 展 人 42	塭仔圳 反破遷 連線	公 正 段 82、83 地 號		參與重劃。	建議酌予採納。 理由： 1. 經查陳情土地公正段 82、83 地號等 3 筆土地 前於 108 年 11 月 15 日 取得合法房屋證明，地 上建築物投影面積 1140 m ² ，且 2 棟 2 戶，土地 所有權人陳情排除重劃 之人數及持有面積過半 數，符合排除重劃原則 規定，在不損及建築物 之情況下，予以排除重 劃。 2. 考量既有合法密集聚落 進出使用需求及都市計 畫完整性，將北側既有 通路及街角空地劃設為 綠地兼道路用地。	依 作 業 單 位 研 析 意 見 通 過。
四 展 人	陳 詹 ○ 妹	公正段 83 地號		參與重劃，請撤銷排 除重劃陳情書	建議未便採納。 理由： 經查陳情土地具合法房	依 作 業 單 位 研 析 意 見 通 過。

新 編 號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	市都委會決 議
43					屋，其土地所有權人共 4 人，因另 2 人陳情排除重劃，依排除重劃原則符合過半數之土地所有權人同意，故仍維持排除重劃方案。	
四 展 人 44	慶德實業股份有限公司	景德段 99、100、102、103、104、105 地號	經與相鄰相近各建物土地所有權人整合排除重劃，由於各方意見複雜，未能於時限內提出申請，請將陳情土地排除重劃。	排除重劃。	建議未便採納。 理由： 經查陳情位置保存登記及建築物投影面積約 91.34 m ² ，建築物聚集規模未達 500 m ² ，尚未符合本案排除重劃之條件。	依作業單位研析意見通過。
四 展 人 45	鄭○峻	土管	- 就再發展區個別建築容積率計算（差別容積機制）方式與新北市個別重劃區明顯低估，請再檢討。 - 新北市容積移轉需 500 m²才能容移，新莊塭仔圳再發展區各單建築面積面寬 4~4.5 米無法退縮側院，所以拿不到危老獎勵容積及土管獎勵。 - 個別建築是普世價值（個重劃區近幾年都已通盤檢討改正可個別建築，也都沒有調降個別建築容積率）。	- 再發展差別容積機制 210%須改為 300%（因再發展區合法街廓都是建於新莊都市計畫前） $300\% \times (1 - 45\%) = Y$ $Y = 165\%$ 再發展區個別容積率 165%才公平。 - 鼓勵整體開發請城鄉局再行訂定容積率。	建議未便採納。 理由： - 有關再發展區差別容積，基於排除重劃之再發展區因享有重劃後之公共設施服務，故考量與重劃區負擔公平性乃基於重劃區與排除區開發公平性與一致性下，以重劃區住宅區容積率 210%為基礎下計算。 - 有關陳情人陳情容積率 210%比照新莊都市計畫一般住宅區容積率改為 300%一節，經查本計畫區於 57 年公告為淡水河洪水平原一級管制區，於 62 年都市計畫發布時，依其管制範圍劃為農業區，即與新莊住宅區性質不同，且本地區有山腳斷層經過，於 91 年擬定細部計畫時，不宜高強度之建築開發，因此發展定位為「中、低密度住宅發展型態」為主，且塭仔圳相較其他斷層帶周邊的都市計畫及五股洲子洋重劃區等整體開發地區之土地使用強度，無明顯差異。 - 考量排除重劃之既有合法建物，個別基地面積多介於 15~20 坪，受限	依作業單位研析意見通過。

新 編 號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	市都委會決 議
					於建蔽率個別建築困難 度高，故鼓勵既有合法 聚落整體開發，倘依都 市更新開發者，或「都 市危險及老舊建築物加 速重建條例」或「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」或「新北市政 府處理防災型建築加速 改善要點」相關規定申 請建築且申請基地面積 達 500 m ² 以上者，則維 持現行計畫開發強度 (容積率為 140%)，免予 負擔回饋。	

案由	「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(再提會討論)」案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、法令依據：都市計畫法第 26 條。 參、再提會計畫緣起 泰山塭仔圳都市計畫案原係配合淡水河洪水平原一級管制區解除及「台北地區防洪三期工程拆遷安置計畫」安置洪水平原管制區內之住家及工廠，辦理都市發展用地整體開發計畫，其主要計畫分別於 87 年 1 月 12 日發布實施，嗣後辦理擬定細部計畫暨配合變更主要計畫案，並於 91 年 12 月 31 日發布實施，依計畫規定採市地重劃方式整體開發。 近年來市府積極推動各項重大建設，基於配合「捷運新莊線輔大站週邊、塭仔圳地區、三重果菜市場都市更新規劃案」及「臺灣桃園機場聯外捷運計畫」之需要，部分土地宜檢討調整重新定位，加以「新莊、泰山塭仔圳地區市地重劃區規劃暨分區工程基本設計」擬訂過程，原計畫內容有其調整之必要，爰於 98 年起辦理通盤檢討作業。 本案主要計畫業經 103 年 3 月 18 日、104 年 1 月 13 日內政部都委會第 823、843 次會議審議完竣，而細部計畫亦經 104 年 3 月 19 日、104 年 4 月 23 日新北市都市計畫委員會第 53、54 次會議審議完竣，依內政部都委會決議，應擬具市地重劃計畫書送內政部審定後，即可報內政部核定實施。惟嗣後重劃計畫書經內政部 105 年 3 月 17 日、4 月 14 日召開會議審查時，因逢地方抗爭，其審查意見(略)：「本區有開發之必要性，惟因區內合法建物所有權人訴求排除重劃及受拆遷工廠須有輔導措施，請貴府就都市計畫內容、重劃開發範圍、期程及拆遷工廠之配套措施，再行妥善研議或依內政部 96 年 6 月 5 日都市計畫委員會第 660 次會議決議『爾後其他都市計畫通盤檢討案如經本會審定，有關計畫內容各該都市計畫擬定機關得視實際發展需要，分階段報請本部核定，依法公告實施。』辦理，並檢討修正重劃計畫書(草案)後，再行報部核辦。」，爰依內政部意見，配合公民或團體陳情意見調整土地使用分區後，再提請都市計畫委員會審議。 本案主要計畫業於 108 年 6 月 18 日內政部都委員會第 948 次會議審議通過，依會議決議：「六、本案審議後計畫內容與本會 104 年 1 月 13 日第 843 次會議之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，俟經大會決議後，請新北市政府補辦公開展覽，公开展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。」，而細部計畫內容配合主要計畫審議內容修正，並經 108 年 7 月 11 日新北市都市計畫委員會第 104 次會議審議通過，爰本次依內政部都委會意見，併同辦理主要計畫及細部計畫再行公開		

展覽事宜，並配合公民或團體陳情意見，再提請都市計畫委員會審議。

肆、計畫位置及範圍

主要計畫於泰山都市計畫區東側，東至泰山區界（新莊區界），西迄中港西路、明志路(107 號縣道)東側與貴子坑溪，北抵新北大道(台 1 號省道)，南至輔仁大學，現行計畫總面積為 227.4601 公頃。

伍、辦理經過

本案主要計畫及細部計畫共同辦理再行公開展覽、舉辦公開說明會及本會專案小組研商會議，配合公民或團體陳情意見依所屬範疇分開編列審議。

一、再公開展覽：自 108 年 8 月 30 日起公開展覽 30 天。

二、公開說明會：108 年 9 月 16、17、23 日上午 10 時、下午 2 時假新莊區公所 10 樓大禮堂及泰山區公所 5 樓展演廳。

三、市都委會專案小組會議：

本案由本會黃副主任委員一平（召集人）、許委員阿雪、王委員榮進、林委員政逸、蔡委員麗秋等 5 位委員組成專案小組進行研商，後因委員任期屆滿卸任，爰改由黃副主任委員一平（召集人）、許委員阿雪、林委員政逸、王委員榮進、洪委員迪光、劉委員玉山組成專案小組續審。專案小組已分別於 108 年 10 月 8 日、108 年 10 月 30 日召開 3 次會議，聽取簡報完竣，除以下各點外，原則同意依公民或團體陳情意見之處理情形辦理(詳表一)，並提請大會審議：

(一)土地使用規劃部分：

1. 有關瓊林南路社區排除重劃方案，因範圍形狀不方正，恐影響其他重劃區配地權益，依地政局模擬重劃配地情形及建議，原則同意於南側增設 10 公尺綠地兼道路用地供配地及通行使用。
2. 有關第二區產業專用區規劃部分，考量既有區外道路系統順接，增設 2 處 10 公尺東西向道路（變更內容詳表二、再提會討論編號增 4 案）。
3. 配合市府推動貴子坑溪水岸綠廊規劃及重劃工程之需要，原則同意將南側園道用地路寬由 20 公尺調整為 30 公尺，並修正前次專案小組意見。

(二)有關公民或團體陳情意見回應部分，將同意採納人陳建議案件之研析意見修正為「酌予採納」(即斟酌考量、予以採納)，原酌予採納人陳建議案件之研析意見則修正為「部分採納」，原意不變，

	以資妥適。 (三)人民或團體陳情意見涉及計畫內容變更情形詳「表二、變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(再提會討論案變更綜理表)」之市都委會專案小組初步建議意見欄及圖一、變更示意圖。其表內面積、文字及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。 (四)土地使用管制事項： 1. 因應監察院於 108 年 11 月 22 日糾正「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱施行細則)，未預留法規施行之緩衝期或訂定過渡條款一案，為避免影響民眾權益，原則同意有關開放空間獎勵限制範圍及建築退縮等規定事項，增訂緩衝期限。 2. 配合公民或團體陳情意見、工業區立體化更新方案及大眾運輸發展策略(TOD)等市府政策，基於全市執行之一致性，參考刻正辦理之全市共通性土管條文案內容，修訂土地使用分區管制要點第 2 點、第 6~17 點(詳表三、市都委會專案小組初步建議意見欄)。 陸、提大會討論事項： 一、配合「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)」案於 108 年 3 月 10 日內政部都市計畫委員會第 964 次會議審議通過之修正內容，細部計畫配合主要計畫調整。 二、有關部分公民或團體陳情排除重劃，專案小組決議若取得其他合法房屋證明文件後，再續行討論是否排除重劃事宜，惟前開部分無法於本次提大會前提出相關證明文件，爰不符合排除重劃條件規定，維持現行計畫納入重劃範圍。 三、考量重劃財務負擔可行性，再行調整公共設施用地，變更內容提會討論。 柒、以上符合法定程序內容，提請大會決議。
決議	一、除以下幾點意見外，餘建議依本會專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。 (一)原則同意細部計畫配合主要計畫變更再行調整變更內容。 (二)有關部分公民或團體陳情排除重劃，因無法於本次提大會前提出相關合法證明文件，爰不符合排除重劃條件規定，維持現行計畫納入重劃範圍。 (三)考量市地重劃財務可行性，配合都市計畫規劃意旨，原則同意整

	併貴子坑溪東側道路系統，以符合後續重劃作業需要。 (四)為後續重劃作業指認需要，原計畫編定之街廓編號，配合本次調整內容重新編訂編號，並納入計畫書內載明。 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。
--	--

表一 「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(再提會討論)」案公民或團體陳情意見綜理表

新 編 號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
三 展 人 1	新北市 政府財 政局	泰山區泰山段二小段 404-17、 566-35、 575-5 地 號及泰山 區三小段 107-2 地 號等 4 筆 土地	本案所涉 4 筆市有土地，目前使用分區均為第三種住宅區，已於 105 年度作價撥充公共建設用地基金，該等基金財產未來將以處分為目的。查旨案都市計畫通盤檢討，擬將該等 4 筆基金土地變更為公園兼兒童遊樂場用地、道路用地及公園用地，本局意見如下： 1. 倘變更理由係為配合本府公辦市地重劃需要予以調整，本局無意見，惟未來以上開公共設施用地參與重劃時考量現況非作道路、溝渠、河川，依規定不得抵充，應與其他市有土地一併集中分配為單獨所有之可建築市有土地，以利基金償債處分計畫執行。 2. 倘使用分區變更理由非因市地重劃所需，基於基金償債計畫之執行，本局建議維持原使用分區。	基於基金償債計畫之執行，本局建議維持原使用分區。	未便採納。 理由： 本計畫以市地重劃方式開發，並配合人民陳情意見，調整都市計畫內容，以符地方需求，屬市地重劃之所需，故有關公有地之土地分配應依市地重劃相關法令規定辦理。 (第 1 次專案小組意見)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
三 展 人 2	李○興		我爺爺李得顯祖考的農地被耕者有其田，泰山拿走了 6 分地，新莊 18 份坑拿走 2 分地，又重劃又建二省道，非常不公平。		部分採納。 理由： 陳情意見涉及重劃配地事宜，有關重劃前已辦竣農地重劃之土地，已納入後續市地重劃作業，移由地政主管機關另行錄案辦理。 (第 3 次專案小組意見)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
三 展 人 3	李○蘭	泰山段二小段 148、 148-1、 148-2 地 號土地	為何泰山段二小段地號土地被分割成三塊。	1. 陳情建議應維持完整 148 地號土地。 2. 建議後續召開公展說明會應通知範圍內之全土地所有權人知悉。	部分採納。 理由： 陳情意見涉及重劃配地事宜，經查陳情土地因 91 年都市計畫辦理地籍逕為分割，分別屬第三種住宅區、道路用地及第二種商業區，無影響參與重劃權益，未來得依市地重劃相關規定辦理土地合併分配事宜。 (第 3 次專案小組意見)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
三 展 人 4	李○美 莊盟實 業有限 公司	泰山段一小段 719、 719-2 地 號土地		1. 重劃前原相鄰的土地，重劃後重劃單位分配土地也可分配相鄰。 2. 新修訂條文：門	部分採納。 理由： 有關容積獎勵上限應依都市計畫法新北市施行細則規定辦理，惟配合市府推動大眾運輸發展導向(TOD)策	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

新編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				戶中心商業區最小基地開發規模(1500平方公尺)獎勵上限20%、容移上限40%，建議若門戶中心商業區最小開發基地規模達3000平方公尺，獎勵上限可維持原條文捷運周邊300公尺：容積獎勵+容積移轉上限100%，捷運周邊500公尺：容積獎勵+容移上限80%。	略，另訂捷運場站周邊地區增額容積相關管制措施，未來建築基地整合至一定規模且依規定完成相關權利義務後，得酌予提高容積。 (第3次專案小組意見)	
三 展 人 5	徐○萓 徐○楠 徐○富	泰山段三小段 303-2、 304-2、 305-2、 305-3、 306、 307-2地號	1. 原地號泰山段三小段303-2、304-2、305-2、305-3、306、307-2等地號納編「機二及變二」用地。 2. 該等土地係珍惜承自上代所留，建議政府體恤優先編入所選地段。	希望政府惠予優先選擇權。	部分採納。 理由： 陳情意見涉及重劃配地事宜，移由地政主管機關納入後續重劃分配作業之參考。 (第3次專案小組意見)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
三 展 人 6	林○惟	土管	1. 原公告資訊所出之資訊針對開放空間及規模獎勵，原對於我方有所參與之主要誘因，但現提出之方案卻取消，地主權益何在？ 2. 重劃區道路路寬近30米，為何容積卻遠近於現行建築法規之建築容積，原因為何？提升容積增加樓地板使用面積由何困難？		部分採納。 理由： 1. 開放空間獎勵乃為創造開放空間供公眾通行與使用提供之獎勵誘因，考量住宅區應保持一定之安寧性，故有本次土管修訂僅限商業區得申請開放空間獎勵，以利商業活動之塑造，惟考量獎勵適用範圍之限制，恐影響民眾權益，故增訂緩衝期限。 2. 為鼓勵建築基地整合開發，並塑造都市整體景觀，土管增訂提供不同程度之規模獎勵誘因。 (第3次專案小組意見)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
三 展	曾○仁	土管		容積率太低	未便採納。 理由：	依市都委會專

新編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
人 7					1. 經查塭仔圳重劃區之住宅區(第三種住宅區)及商業區(第一、二種商業區)其容積率分別為210%、280%、330%，按當時91年擬定細部計畫及主要點時，係考量區內有山腳斷層經過，不宜高強度之建築開發，因此發展定位為「中、低密度住宅發展型態」為主，且塭仔圳相較其他斷層帶周邊的都市計畫及五股洲子洋重劃區等整體開發地區之土地使用強度，無明顯差異。 2. 依都市計畫新北市施行細則第38、39條規定，住宅區與商業區應依計畫容納人口、居住密度、居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，以本計畫居住密度為480人/公頃為基準，鄰里性公共設施比約12%，依規定，其住宅區容積率不得超過200%、商業區容積率不得超過280%，故為避免公共設施負擔增加影響地主配地權益，有關容積率不宜增加，仍維持91年細部計畫規定。 (第3次專案小組意見)	案小組初步建議意見通過。
三展人 8	蔡○瑞等4人		1. 開發時機點不對，希望延後開發，等周邊已開發重劃土地去化，人口進駐達8成，才開發進行本區開發。 2. 應分期分區開發。 3. 配回土地容積太低，希望提高容積率。 4. 應給予大基地開發及建築設計獎勵。		部分採納。 理由： 1. 有關陳情希望延後開發一節，詳主要計畫公民或團體陳情意見編號三展人15案。 2. 依都市計畫規定，本計畫區得分期分區開發，且提供規模獎勵誘因。 3. 有關容積率太低一節，同三展人7案說明二。 (第3次專案小組意見)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
三	蘇○忠		都市計畫充滿矛盾，靠近捷運站周邊		酌予採納。	

新 編 號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
展 人 9			給予獎勵容積，其他地主會覺得怎樣？「你們也可以把我分去捷運站旁邊，不用給我獎勵」、「我家地主旁分到變電所、電信設施，為什麼沒有補償？」一大堆的不合理，就在政府各部門間踢來踢去就不見了。		理由： 本計畫規定之容積獎勵項目適用於全區建築基地。 (第3次專案小組意見)	
三 展 人 10	新北政 府地政 局、水 利局		基於貴子坑溪排水設計需要，將既有河寬拓寬至8公尺，故考量兩側道路及景觀空間設置，建議將園道用地拓寬至30公尺。		酌予採納。 理由： 考量重劃工程排水設計需要，並兼顧貴子坑溪水岸景觀計畫之落實，將貴子坑溪南側原道路用地拓寬至30公尺。 (第3次專案小組意見)	依市都 委會專 案小組 初步建 議意見 通過。

表二之一 「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(再提會討論)」案變更綜理表

再提會討論編號	108 年 8 月 30 日再行公展草案					備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																									
	第三次公展編號	位置	變更內容		變更理由																												
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																													
16	16	計畫區北側，2 號道路（中山路）及 4-1 號道路（泰林路二段）路口北側街廓，原產業專用區及其周邊地區	1 住宅區 (1.1413)	道路用地 (0.0878) 第三種住宅區 (1.0535)	1. 配合主計變 17 案將產業專用區變更為商業區、住宅區之審定內容修正，指定商業區為第二種商業區、住宅區為第三種住宅區，並配合市地重劃配地檢討街廓深度及道路系統。 2. 配合捷運機場線 A5 站第二出口用地需求予以留設，其用地範圍以新北市政府捷運工程局辦理之地籍鑑界為準。	公民團體陳情意見編號審人 9 案	修正後通過。 修正內容： <table><tr><th colspan="2">原計畫</th><th colspan="2">新計畫</th></tr><tr><td rowspan="2">1</td><td>住宅區 (0.9294)</td><td>道路用地 (0.0878)</td><td>第三種住宅區 (0.8416)</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">2</td><td>商業區 (1.8996)</td><td>道路用地 (0.0876)</td><td>第二種商業區 (1.8120)</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">3</td><td>商業區 (0.2809)</td><td>廣場兼捷運系統用地(廣捷一) (0.2809)</td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table> 【理由】： 配合主計變 17 案公園用地整併，調整路型，涉及變更面積調整。	原計畫		新計畫		1	住宅區 (0.9294)	道路用地 (0.0878)	第三種住宅區 (0.8416)				2	商業區 (1.8996)	道路用地 (0.0876)	第二種商業區 (1.8120)				3	商業區 (0.2809)	廣場兼捷運系統用地(廣捷一) (0.2809)					依市都委會專案小組初步建議意見通過。
原計畫		新計畫																															
1	住宅區 (0.9294)	道路用地 (0.0878)	第三種住宅區 (0.8416)																														
2	商業區 (1.8996)	道路用地 (0.0876)	第二種商業區 (1.8120)																														
3	商業區 (0.2809)	廣場兼捷運系統用地(廣捷一) (0.2809)																															
		2 商業區 (1.8893)	道路用地 (0.0876) 第二種商業區 (1.8017)																														
		3 商業區 (0.2912)	廣場兼捷運系統用地 (廣捷一) (0.2912)																														
18	18	計畫區中央偏南，明志路三段 145 巷附近地區	1 公園兼兒童遊樂場用地（公兒六） (0.2496)	第三種住宅區 (0.2090) 綠地兼道路 (0.0406)	1. 配合主計變 20 案，考量新舊市區道路系統銜接及道路路型順接，將住宅區變更為道路用地之審定內容修正。 2. 由於此路段於泰山舊市區規劃為 5 公尺，於塭仔圳地區規劃為 10 公尺細部計畫道路，路		修正後通過。 修正內容： <table><tr><th colspan="2">原計畫</th><th colspan="2">新計畫</th></tr><tr><td rowspan="2">1</td><td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公兒六） (0.2496)</td><td>第三種住宅區 (0.2090)</td><td>綠地兼道路 (0.0406)</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">2</td><td>第三種住宅區 (0.2816)</td><td>綠地兼道路 (0.2816)</td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>	原計畫		新計畫		1	鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公兒六） (0.2496)	第三種住宅區 (0.2090)	綠地兼道路 (0.0406)				2	第三種住宅區 (0.2816)	綠地兼道路 (0.2816)					依市都委會專案小組初步建議意見通過。							
原計畫		新計畫																															
1	鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公兒六） (0.2496)	第三種住宅區 (0.2090)	綠地兼道路 (0.0406)																														
2	第三種住宅區 (0.2816)	綠地兼道路 (0.2816)																															
		2 第一種住宅區 (0.0008) 第三種住宅區 (0.2839)	綠地兼道路 (0.2847)																														
		3 道路用地 (0.0133)	第三種住宅區 (0.0073) 綠地兼道路 (0.0060)																														

再提會討論編號	108 年 8 月 30 日再行公展草案					備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議						
	第三次公展編號	位置	變更內容		變更理由									
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)										
			4	道路用地 (0.1844)	第三種住宅區 (0.0290) 第一種商業區 (0.1554)	幅不同且路口又未對齊。故配合泰山塭仔圳地區市地重劃工程基本設計，重新調整計畫道路區位。 3. 舊市區 5 公尺計畫道路考量現況可通行路幅，擬拓寬為 10 公尺計畫道路(往南側拓寬 1.5 公尺，往北側拓寬 3.5 公尺)，故泰山塭仔圳地區 10 公尺細部計畫道路西端配合舊市區道路拓寬位置，酌予南移調整，以利道路中心線銜接，並使舊市區路幅與塭仔圳地區一致。 4. 因道路位置偏移調整將使得鄰里公園兼兒童遊樂場用地往南擴大，故一併配合縮減鄰里公園兼兒童遊樂場用地北側範圍，以維持其原有面積，避免增加日後辦理市地重劃之負擔。 5. 減化道路路口，確保行車安全及流速。 6. 配合市地重劃配地檢討街廓深度及道路系統。	<table><tr><td>3</td><td>道路用地 (0.0132)</td><td>第三種住宅區 (0.0080) 綠地兼道路 (0.0052)</td></tr><tr><td>4</td><td>道路用地 (0.1663)</td><td>第三種住宅區 (0.0158) 第一種商業區 (0.1505)</td></tr></table> 【理由】： 配合主計宗教專用區範圍調整，涉及變更面積調整。	3	道路用地 (0.0132)	第三種住宅區 (0.0080) 綠地兼道路 (0.0052)	4	道路用地 (0.1663)	第三種住宅區 (0.0158) 第一種商業區 (0.1505)	
3	道路用地 (0.0132)	第三種住宅區 (0.0080) 綠地兼道路 (0.0052)												
4	道路用地 (0.1663)	第三種住宅區 (0.0158) 第一種商業區 (0.1505)												

再提會討論編號	108 年 8 月 30 日再行公展草案					備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議														
	第三次公展編號	位置	變更內容		變更理由																	
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																		
28	28	輔仁大學北側地區	1 第三種住宅區 (1.2558) 住宅區 (0.4791) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒八) (0.0249) 公園用地(公七) (0.0029)	道路用地 (1.7627)	1. 配合主計變 22 案將醫療專用區變更為住宅區之審定內容修正，指定住宅區為第三種住宅區，並於道路交界處劃設道路標準截角。 2. 配合市地重劃配地檢討街廓深度及道路系統，並調整五項開放型公共設施用地。 3. 配合主計變 38 案將李石樵故居市定古蹟變更為保存區，為不損及古蹟建築主體，將細部計畫道路路型調整。	配合主計變 38 案將李石樵故居市定古蹟變更為保存區，將細部計畫道路路型微幅調整，另所涉周邊地區變更面積一併調整。	修正後通過。 修正內容： <table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>第三種住宅區 (1.2518) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒八) (0.0249) 公園用地 (公七) (0.0024)</td><td>道路用地 (0.2791)</td></tr><tr><td>2 道路用地 (0.8575) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒八) (0.2113) 人行步道用地 (0.0410)</td><td>第三種住宅區 (1.1098)</td></tr><tr><td>3 住宅區 (3.8469)</td><td>第三種住宅區 (3.3636) 道路用地 (0.4833)</td></tr><tr><td>4 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒十) (0.1415)</td><td>第三種住宅區 (0.1386) 道路用地 (0.0029)</td></tr><tr><td>5 第三種住宅區 (0.0071) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒十) (0.0029) 道路用地 (0.0111)</td><td>道路用地 (0.0071) 住宅區 (0.0136) 道路用地 (0.0041)</td></tr><tr><td></td><td>道路用地 (0.0070) 綠地兼道路用地 (0.0038) 第三種住宅區 (0.0032)</td></tr></table>	原計畫	新計畫	第三種住宅區 (1.2518) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒八) (0.0249) 公園用地 (公七) (0.0024)	道路用地 (0.2791)	2 道路用地 (0.8575) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒八) (0.2113) 人行步道用地 (0.0410)	第三種住宅區 (1.1098)	3 住宅區 (3.8469)	第三種住宅區 (3.3636) 道路用地 (0.4833)	4 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒十) (0.1415)	第三種住宅區 (0.1386) 道路用地 (0.0029)	5 第三種住宅區 (0.0071) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒十) (0.0029) 道路用地 (0.0111)	道路用地 (0.0071) 住宅區 (0.0136) 道路用地 (0.0041)		道路用地 (0.0070) 綠地兼道路用地 (0.0038) 第三種住宅區 (0.0032)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
原計畫	新計畫																					
第三種住宅區 (1.2518) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒八) (0.0249) 公園用地 (公七) (0.0024)	道路用地 (0.2791)																					
2 道路用地 (0.8575) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒八) (0.2113) 人行步道用地 (0.0410)	第三種住宅區 (1.1098)																					
3 住宅區 (3.8469)	第三種住宅區 (3.3636) 道路用地 (0.4833)																					
4 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒十) (0.1415)	第三種住宅區 (0.1386) 道路用地 (0.0029)																					
5 第三種住宅區 (0.0071) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒十) (0.0029) 道路用地 (0.0111)	道路用地 (0.0071) 住宅區 (0.0136) 道路用地 (0.0041)																					
	道路用地 (0.0070) 綠地兼道路用地 (0.0038) 第三種住宅區 (0.0032)																					

【理由】：
配合主計公民或團體

再提會討論編號	108 年 8 月 30 日再行公展草案					備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議											
	第三次公展編號	位置	變更內容		變更理由														
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)															
			3	住宅區 (0.0082)	道路用地 (0.0082)		陳情意見編號三展人 14 案合法房屋原地保留，將 6-2 號道路型調整，涉及變更面積之調整。												
42	42	計畫區中央偏南，明志路三段 145 巷附近地區	1	第三種住宅區 (0.0924)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒六) (0.0924)	1. 經查原公兒六位於貴賢里核心處，因配合基本工程設計案道路銜接與公園整併需求予以變更。 2. 由於公八用地位於新北大道東側，對大部分貴賢里里民使用確實不方便。 3. 考量里民使用公園方便性及原計畫規劃原意，依本計畫公園綠地布設以銜接藍帶系統及主要道路周邊的原則，貴子坑溪畔回復公兒六用地。 4. 91 年細部計畫劃設之第一種住宅區部份建築物超出排除重劃範圍，影響地主建築權益，基於維護既有聚落居住權益，配合現況依地籍權屬，予以調整公共設施用地，排除重劃。	公民或團體陳情意見編號細人 5 案	修正後通過。 修正內容： <table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>1 第三種住宅區 (0.0914)</td><td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒六) (0.0914)</td></tr><tr><td>2 道路用地 (0.0689)</td><td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒六) (0.0689)</td></tr><tr><td>3 第一種住宅區 (0.1100)</td><td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒六) (0.1100)</td></tr><tr><td>4 道路用地 (0.0051)</td><td>第一種住宅區 (0.0051)</td></tr></table> 【理由】： 配合公民或團體陳情意見編號三展人 10 案，配合貴子坑溪水岸景觀規劃，涉及周邊分區之調整。	原計畫	新計畫	1 第三種住宅區 (0.0914)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒六) (0.0914)	2 道路用地 (0.0689)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒六) (0.0689)	3 第一種住宅區 (0.1100)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒六) (0.1100)	4 道路用地 (0.0051)	第一種住宅區 (0.0051)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
原計畫	新計畫																		
1 第三種住宅區 (0.0914)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒六) (0.0914)																		
2 道路用地 (0.0689)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒六) (0.0689)																		
3 第一種住宅區 (0.1100)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒六) (0.1100)																		
4 道路用地 (0.0051)	第一種住宅區 (0.0051)																		
	2	道路用地 (0.0728)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒六) (0.0728)																
	3	第一種住宅區 (0.0914)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒六) (0.0914)																
43	43	貴子坑溪兩側街廓	1	第三種住宅區 (0.1295)	園道用地 (0.1295)	1. 貴子坑溪屬區域排水，部分用地範圍落於住宅區與商業區街廓內，若不調整		修正後通過。 修正內容： <table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>1 第三種住宅區 (0.3031)</td><td>園道用地 (0.3031)</td></tr></table>	原計畫	新計畫	1 第三種住宅區 (0.3031)	園道用地 (0.3031)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。						
原計畫	新計畫																		
1 第三種住宅區 (0.3031)	園道用地 (0.3031)																		
	2	第一種商業區 (0.0929)	園道用地 (0.0915) 道路用地 (0.0014)																

108 年 8 月 30 日再行公展草案										
再提會討論編號	第三次公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見		市都委會決議	
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)						
			3	道路用地 (0.5782)	園道用地 (0.5782)	時，擬由重劃工程辦理時，將部分貴子坑溪設置於道路下方。惟因貴子坑溪水量充沛，因水路改道工程需先阻斷水路恐導致周遭地區淹水情形，改道須經相關行政審查恐影響整體重劃時程。 2. 土地所有權人分回土地下方為貴子坑溪水路行經，將損及土地所有權人權益。 3. 考量道路系統完整性、貴子坑溪水路之確保、再發展區位置，將部分貴子坑溪行經範圍劃設為 20 公尺園道，藉由藍綠系統整合，有助於生態環境形塑。另部分劃設 15 公尺道路用地。 4. 考量貴子坑溪後段為暗渠方式設置，並流經第三種住宅區，為避免日後住宅地基結構之影響，將貴子坑溪範圍劃設道路用地並調整兒童遊樂場用地(兒九)範圍。	2	第一種商業區 (0.2832)	園道用地 (0.2818) 道路用地 (0.0014)	
		4	兒童遊樂場用地(兒九) (0.0771) 第三種住宅區 (0.0719)	第三種住宅區 (0.0771) 兒童遊樂場用地(兒九) (0.0719)	3		道路用地 (0.6048)	園道用地 (0.6048)		
		5	住宅區 (0.2348) 第三種住宅區 (0.0000) 第一種商業區 (0.0069)	道路用地 (0.2417)				兒童遊樂場用地(兒九) (0.0771) 第三種住宅區 (0.0719)	第三種住宅區 (0.0771) 兒童遊樂場用地(兒九) (0.0719)	
							5	第一種商業區 (0.0001) 道路用地 (0.0055)	道路用地 (0.0001) 第一種商業區 (0.0055)	
							修正變更理由第 3 點： 3. 配合貴子坑溪水站景觀規劃，並考量道路系統完整性、貴子坑溪水路之確保、再發展區位置，將部分貴子坑溪行經範圍劃設為 30 公尺園道，藉由藍綠系統整合，有助於水資源環境形塑。另部分劃設 15 公尺道路用地。			
						【理由】： 配合公民或團體陳情意見編號三展人 10 案，配合貴子坑溪水岸景觀規劃，涉及周邊分區之調整。				

註：1. 凡本計畫未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

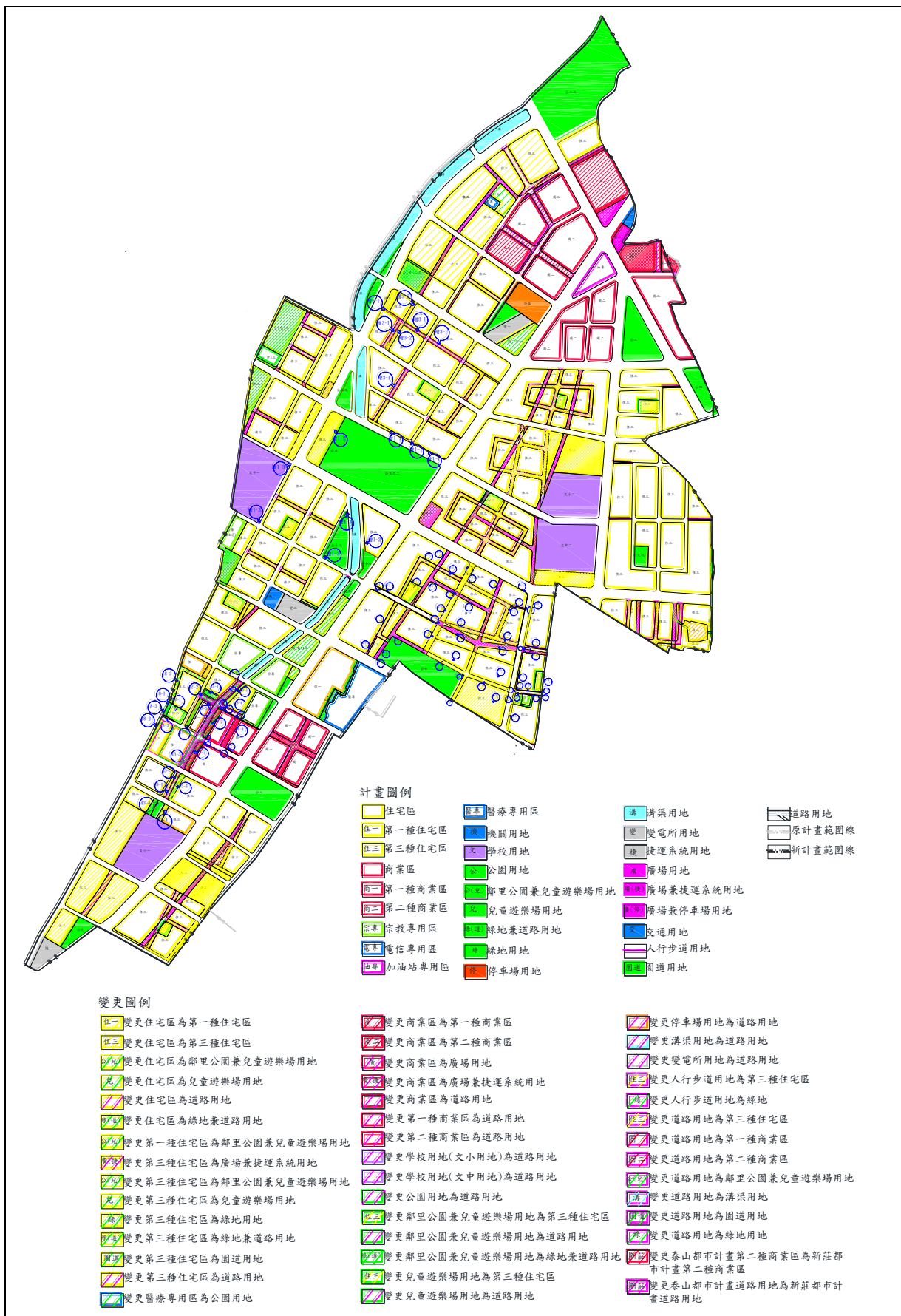
2. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表二之二 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(再提會討論)案變更綜理表-新增變更案

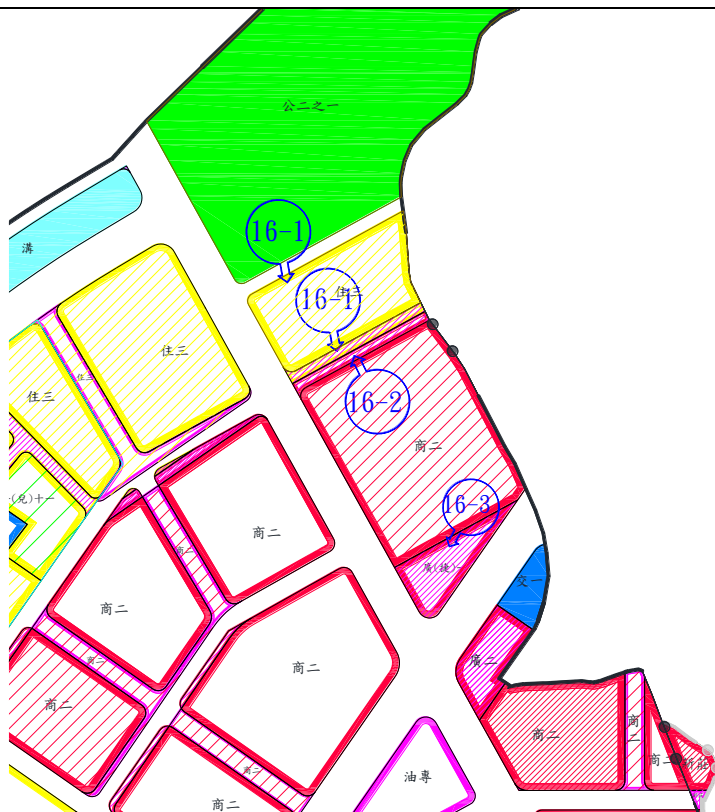
再提會討論編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
增 1	公五周邊地區	1 住宅區 (0.1140) 道路用地 (0.0015)	第三種住宅區 (0.1085) 道路用地 (0.0055) 第三種住宅區 (0.0015)	1. 配合五泰輕軌捷運線路線改道，調整周邊道路系統之銜接及完整性。 2. 配合貴子坑溪水岸景觀規劃，整併公園用地(公五及公五之二)，並考量市地重劃財務可行性，調整公五公共設施用地面積。		照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		2 住宅區 (0.7422)	第三種住宅區 (0.7422)				
		3 公園用地 (公十三) (0.0032) 學校用地 (文中一) (0.0016)	道路用地 (0.0048)				
增 2	第一種商業區北側	商業區 (0.0281)	第一種商業區 (0.0242) 道路用地 (0.0005) 園道用地 (0.0034)	配合主計宗教專用區用地範圍依其土地權屬調整，調整周邊使用分區。		照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
增 3	貴子坑溪東側	1 人行步道用地 (0.0236) 道路用地 (0.3875)	第三種住宅區 (0.4111)	配合市地重劃財務及配地可行性，檢討街廓深度及道路系統。			照案通過。
		2 第三種住宅區 (0.1519)	道路用地 (0.1519)				

註：1. 凡本計畫未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

2. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。



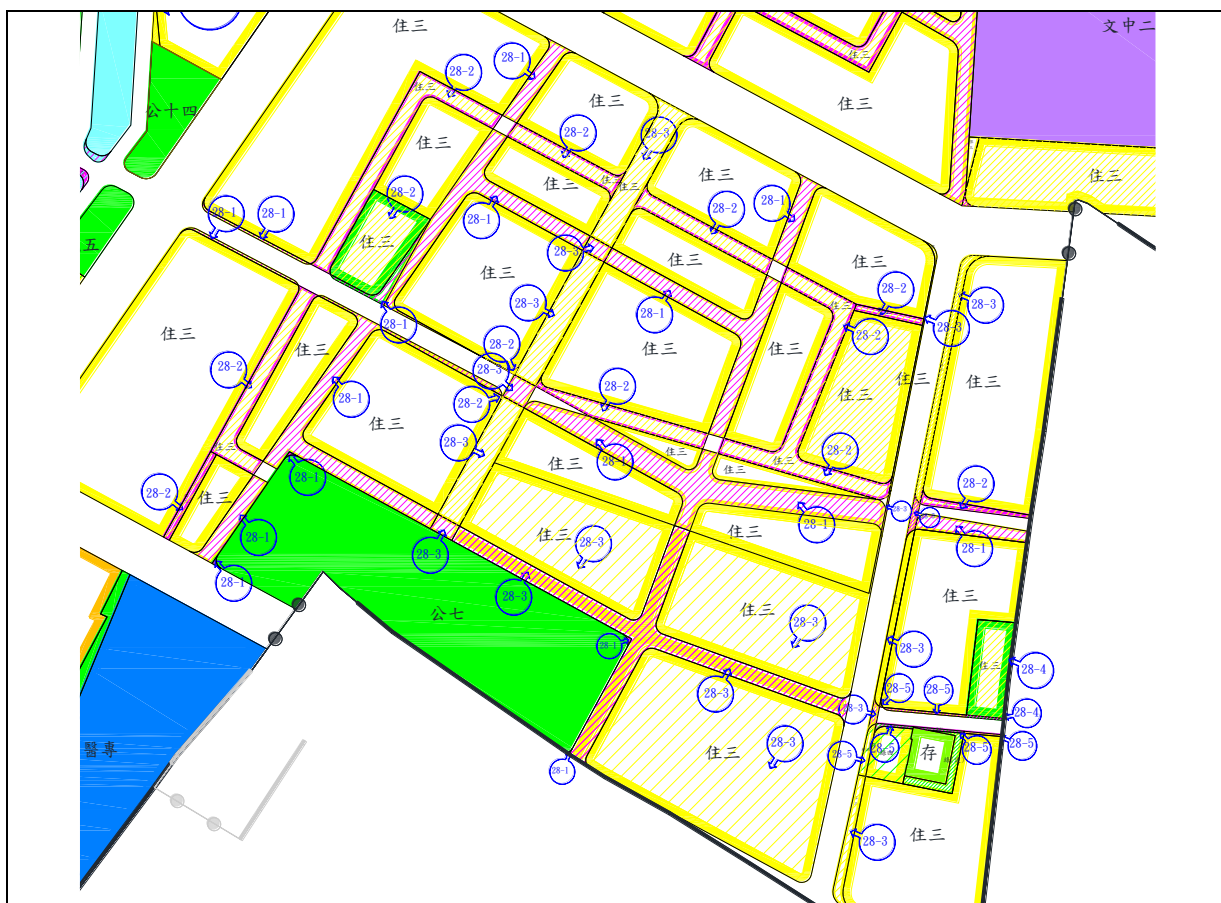
圖一 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案變更示意圖



變更綜理表編號 16 案之變更示意圖



變更綜理表編號增 1、增 3 案之變更示意圖



變更綜理表編號 28 案之變更示意圖



變更綜理表編號 18、42、增 2 案之變更示意圖

表三 變更新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(再提會討論)案土地使用分區管制要點對照表

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																																																																																												
七、第一種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%；第二種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 190%；第三種住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。	二、各土地使用分區建蔽率及容積率不得大於下表規定，其餘依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理： <table><tr><th>使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="3">第一種住宅區</td><td rowspan="3">依施行細則定辦。</td><td>115%</td><td>申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。</td></tr><tr><td>140%</td><td>申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 140%。</td></tr><tr><td>210%</td><td>申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整 210%。</td></tr><tr><td rowspan="3">第二種住宅區</td><td rowspan="3">依施行細則定辦。</td><td>132%</td><td>申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 132%。</td></tr><tr><td>190%</td><td>申請建築時，繳交申請基地面積 30.4% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 190%。</td></tr><tr><td>210%</td><td>申請建築時，繳交申請基地面積 37% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 210%。</td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>依施行細則定辦。</td><td>210%</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">商業區（附）</td><td rowspan="3">50%</td><td>115%</td><td>申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。</td></tr><tr><td>140%</td><td>申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，容積率調整為 140%。</td></tr><tr><td>210%</td><td>申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 21%。</td></tr><tr><td>第一種商業區</td><td>依施行細則定辦。</td><td>280%</td><td></td></tr><tr><td>第二種商業區</td><td>依施行細則定辦。</td><td>330%</td><td></td></tr><tr><td>第一種乙種住宅區</td><td>依施行細則定辦。</td><td>210%</td><td></td></tr></table>	使用分區	建蔽率	容積率	備註	第一種住宅區	依施行細則定辦。	115%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。	140%	申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 140%。	210%	申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整 210%。	第二種住宅區	依施行細則定辦。	132%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 132%。	190%	申請建築時，繳交申請基地面積 30.4% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 190%。	210%	申請建築時，繳交申請基地面積 37% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 210%。	第三種住宅區	依施行細則定辦。	210%		商業區（附）	50%	115%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。	140%	申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，容積率調整為 140%。	210%	申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 21%。	第一種商業區	依施行細則定辦。	280%		第二種商業區	依施行細則定辦。	330%		第一種乙種住宅區	依施行細則定辦。	210%		二、各土地使用分區建蔽率及容積率不得大於下表規定，其餘依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理： <table><tr><th>使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="3">第一種住宅區</td><td rowspan="3">依施行細則定辦。</td><td>115%</td><td>申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。</td></tr><tr><td>140%</td><td>申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 140%。 依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 ㎡以上者。</td></tr><tr><td>210%</td><td>申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整 210%。</td></tr><tr><td rowspan="3">第二種住宅區</td><td rowspan="3">依施行細則定辦。</td><td>132%</td><td>申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 132%。</td></tr><tr><td>190%</td><td>申請建築時，繳交申請基地面積 30.4% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 190%。 依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 ㎡以上者。</td></tr><tr><td>210%</td><td>申請建築時，繳交申請基地面積 37% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 210%。</td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>依施行細則定辦。</td><td>210%</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">商業區（附）</td><td rowspan="2">50%</td><td>115%</td><td>申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。</td></tr><tr><td>140%</td><td>申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 140%。</td></tr></table>	使用分區	建蔽率	容積率	備註	第一種住宅區	依施行細則定辦。	115%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。	140%	申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 140%。 依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 ㎡以上者。	210%	申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整 210%。	第二種住宅區	依施行細則定辦。	132%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 132%。	190%	申請建築時，繳交申請基地面積 30.4% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 190%。 依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 ㎡以上者。	210%	申請建築時，繳交申請基地面積 37% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 210%。	第三種住宅區	依施行細則定辦。	210%		商業區（附）	50%	115%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。	140%	申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 140%。	照本次建議意見修正通過。	修正後通過。 修正內容： 二、各土地使用分區建蔽率及容積率不得大於下表規定，其餘依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理： <table><tr><th>使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="3">第一種住宅區</td><td rowspan="3">依施行細則定辦。</td><td>115%</td><td>申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。</td></tr><tr><td>140%</td><td>申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 140%。 依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 ㎡以上者。</td></tr><tr><td>210%</td><td>申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整 210%。</td></tr><tr><td rowspan="2">第二種住宅區</td><td rowspan="2">依施行細則定辦。</td><td>132%</td><td>申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 132%。</td></tr><tr><td>190%</td><td>申請建築時，繳交申請基地面積 30.4% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 190%。 依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 ㎡以上者。</td></tr></table>	使用分區	建蔽率	容積率	備註	第一種住宅區	依施行細則定辦。	115%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。	140%	申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 140%。 依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 ㎡以上者。	210%	申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整 210%。	第二種住宅區	依施行細則定辦。	132%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 132%。	190%	申請建築時，繳交申請基地面積 30.4% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 190%。 依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 ㎡以上者。
使用分區	建蔽率	容積率	備註																																																																																													
第一種住宅區	依施行細則定辦。	115%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。																																																																																													
		140%	申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 140%。																																																																																													
		210%	申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整 210%。																																																																																													
第二種住宅區	依施行細則定辦。	132%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 132%。																																																																																													
		190%	申請建築時，繳交申請基地面積 30.4% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 190%。																																																																																													
		210%	申請建築時，繳交申請基地面積 37% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 210%。																																																																																													
第三種住宅區	依施行細則定辦。	210%																																																																																														
商業區（附）	50%	115%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。																																																																																													
		140%	申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，容積率調整為 140%。																																																																																													
		210%	申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 21%。																																																																																													
第一種商業區	依施行細則定辦。	280%																																																																																														
第二種商業區	依施行細則定辦。	330%																																																																																														
第一種乙種住宅區	依施行細則定辦。	210%																																																																																														
使用分區	建蔽率	容積率	備註																																																																																													
第一種住宅區	依施行細則定辦。	115%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。																																																																																													
		140%	申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 140%。 依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 ㎡以上者。																																																																																													
		210%	申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整 210%。																																																																																													
第二種住宅區	依施行細則定辦。	132%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 132%。																																																																																													
		190%	申請建築時，繳交申請基地面積 30.4% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 190%。 依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 ㎡以上者。																																																																																													
		210%	申請建築時，繳交申請基地面積 37% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 210%。																																																																																													
第三種住宅區	依施行細則定辦。	210%																																																																																														
商業區（附）	50%	115%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。																																																																																													
		140%	申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 140%。																																																																																													
使用分區	建蔽率	容積率	備註																																																																																													
第一種住宅區	依施行細則定辦。	115%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。																																																																																													
		140%	申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 140%。 依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 ㎡以上者。																																																																																													
		210%	申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整 210%。																																																																																													
第二種住宅區	依施行細則定辦。	132%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 132%。																																																																																													
		190%	申請建築時，繳交申請基地面積 30.4% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 190%。 依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 ㎡以上者。																																																																																													

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議			
	地進行估價，且該地價經本市地價及標準地價評議委員會審議通過，具有一定之公正性，故指定一定時間內(公告土地分配日起至完成重劃土地點交日止)，得依其公告之地價計算。 4. 第一種住宅區、商業區(附)原係為農業區之自用住宅，有關重劃負擔比率參依重劃區之共同負擔比例，再與重劃區基準容積量一致前提下，若負擔土地 45%時，第一種住宅區容積率比照第三種住宅區容積率，調整為 210%；若維持現行計畫容積率 140%時，則應負擔土地 17.5%；若不負擔時，則容積率調整為 115%。 5. 第二種住宅區原係零星工業區，故有關變更為住宅區回饋負擔參酌「都市計畫工業區檢討變更審議規範」內工業區變更為住宅區之回饋標準，若負擔土地 37%時，第一種住宅區容積率比照第三種住宅區容積率，調整為 210%；若維持現行計畫容積率 190%時，則應負擔土地 30.4%；若不負擔時，則容積率調整為 132%。 6. 醫療專用區係屬 101 年 3 月 30 日發布實施之「擬定泰山都市計畫(輔大醫療專用區)細部計畫」案，建蔽率及容積率則按其規定事項辦理。 7. 有關產業專用區建蔽率依施行細則工業區規定，容積率維持原計畫規定辦理。 8. 加油站專用區、電信專用區、保存區施行細則因已有規定，故回歸施行細則，刪除重複性事項。 9. 點次調整。	交予市府。 【理由】： 1. 施行細則第 17 條業已規定商業區住宅使用之比例，第 36 條明訂建蔽率，第 39 條明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。 2. 住宅區(第一種住宅區及第二種住宅區)、商業區(附)因享有重劃後之公共設施服務，故基於與重劃區負擔公平性，訂定未來改建時不同負擔之差別容積，並規定負擔得以代金方式繳納，於建造執照核准前繳交予市府，作為管轄。 3. 代金計算方式係以估價為計算基準，原則以專業估價為優先。考量重劃後地政主管機關為辦理土地分配，亦針對重劃後之土地進行估價，且該地價經本市地價及標準地價評議委員會審議通過，具有一定之公正性，故指定一定時間內(公告土地分配日起至完成重劃土地點交日止)，得依其公告之地價計算。 4. 第一種住宅區、商業區(附)原係為農業區之自用住宅，有關重劃負擔比率參依重劃區之共同負擔比例，再與重劃區基準容積量一致前提下，若負擔土地 45%時，第一種住宅區容積率比照第三種住宅區容積率，調整為 210%；若維持現行計畫容積率 140%時，則應負擔土地 17.5%；若不負擔時，則容積率調整為 115%。 5. 第二種住宅區原係零星工業區，故有關變更為住宅區回饋負擔參酌「都市計畫工業區檢討變更審議規範」內工業區變更為住宅區之回饋標準，若負擔土地 37%時，第一種住宅區容積率比照第三種住宅區容積率，調整為 210%；若維持現行計畫容積率 190%時，則應負擔土地 30.4%；若不負擔時，則容積率調整為 132%。				開發處理原則」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 m²以上者。 210%申請建築時，繳交申請基地面積 45%土地以代金方式折繳，其容積率調整為 210%。	
			第一種商業區	依施行細則規定辦理。	280%		
			第二種商業區	依施行細則規定辦理。	330%		
			第一種乙種工業區	依施行細則規定辦理。	210%		
			第二種乙種工業區	依施行細則規定辦理。	115%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。	
					140%	申請建築時，繳交申請基地面積 17.5%土地以代金方式折繳，容積率調整為 140%。	依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 m ² 以上者。
					210%	申請建築時，繳交申請基地面積 45%土地以代金方式折繳，其容積率調整為 210%。	
			乙種	依施行細則規定辦理。	210%		

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																
		6. 配合人民陳情意見，考量既有合法聚落居住權益，並鼓勵都市更新與整合開發之可行性，增訂再發展區(住一、住二、商(附))採都市更新方式開發或「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，且面積達一定規模者，則維持現行計畫開發強度，免繳代金回饋。 7. 醫療專用區係屬 101 年 3 月 30 日發布實施之「擬定泰山都市計畫(輔大醫療專用區)細部計畫」案，建蔽率及容積率則按其規定事項辦理。 8. 有關產業專用區建蔽率依施行細則工業區規定，並配合市府工業區立體化更新政策，容積率調整為 240%。 9. 加油站專用區、電信專用區、保存區施行細則因已有規定，故回歸施行細則，刪除重複性事項。 10. 點次調整。	<table><tr><td>工業區(附)</td><td>行細則規定辦理。</td><td></td><td></td></tr><tr><td>醫療專用區</td><td>55%</td><td>400%</td><td></td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>60%</td><td>160%</td><td></td></tr><tr><td>產業專用區</td><td>60%</td><td>240%</td><td></td></tr></table> 【理由】： 1. 施行細則第 17 條業已規定商業區作住宅使用之比例，第 36 條明訂建蔽率，第 39 條明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。 2. 住宅區(第一種住宅區及第二種住宅區)、商業區(附)因享有重劃後之公共設施服務，故基於與重劃區負擔公平性，訂定未來改建時不同負擔之差別容積，並規定負擔得以代金方式繳納，於建造執照核准前繳交予市府，作為管控。 3. 代金計算方式係以估價為計算基準，原則以專業估價為優先。考量重劃後地政主管機關為辦理土地分配，亦針對重劃後之土地進行估價，且該地價經本市地價及標準地價評議委員會審議通過，具有一定之公正性，故指定一定時間內(公告土地分配日起至完成重劃土地點交日止)，得依其公告之地價計算。 4. 第一種住宅區、商業區(附)原係為農業區之自用住宅，有關重劃負擔比率參依重劃區之共同負擔比例，再與重劃區基準容積量一致前提下，若負	工業區(附)	行細則規定辦理。			醫療專用區	55%	400%		宗教專用區	60%	160%		產業專用區	60%	240%		
工業區(附)	行細則規定辦理。																			
醫療專用區	55%	400%																		
宗教專用區	60%	160%																		
產業專用區	60%	240%																		

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				擔土地 45%時，第一種住宅區容積率比照第三種住宅區容積率，調整為 210%；若維持現行計畫容積率 140%時，則應負擔土地 17.5%；若不負擔時，則容積率調整為 115%。 5. 第二種住宅區原係零星工業區，故有關變更為住宅區回饋負擔參酌「都市計畫工業區檢討變更審議規範」內工業區變更為住宅區之回饋標準，若負擔土地 37%時，第一種住宅區容積率比照第三種住宅區容積率，調整為 210%；若維持現行計畫容積率 190%時，則應負擔土地 30.4%；若不負擔時，則容積率調整為 132%。 6. 配合人民陳情意見，考量既有合法聚落居住權益，並鼓勵都市更新與整合開發之可行性，增訂再發展區（住一、住二、商（附））採都市更新方式開發或「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「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」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，且面積達一定規模者，則維持現行計畫開發強度，免繳代金回饋。 7. 考量既有合法工廠聚落因原屬農業區需透過市地重劃後得變為可建築用地，因排除重劃後卻仍可享受重劃後公共設施服務水準，基於開發

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				公平性與一致性，劃為第二種乙種工業區，並訂定差別容積。 8. 醫療專用區係屬 101 年 3 月 30 日發布實施之「擬定泰山都市計畫(輔大醫療專用區)細部計畫」案，建蔽率及容積率則按其規定事項辦理。 9. 有關產業專用區建蔽率依施行細則工業區規定，並配合市府工業區立體化更新政策，容積率調整為 240%。 10. 加油站專用區、電信專用區、保存區施行細則因已有規定，故回歸施行細則，刪除重複性事項。 11. 點次調整。
二十二、有關建築基地開發規模超過前三點規定者，得依下列面前寬度分別獎勵之： (一)面前道路寬度為 30 公尺以上(含 30 公尺者)，其容積獎勵比例為 20%。 (二)面前道路寬度為 20 公尺以上(未達 30 公尺者)，其容積獎勵比例為 15%。 (三)面前道路寬度未達 20 公尺者，其容積獎勵比例為 10%。	刪除。 【理由】 規模獎勵不符合「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條精神，予以刪除。	1. 為鼓勵建築基地整合開發方式辦理，形塑整體都市景觀意象，提供規模獎勵誘因。 2. 條文併入第 8 點。	照本次建議意見修正通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
二十四、建築基地指定留設 6 公尺之帶狀式開放空間，應沿相鄰道路境界線留設連續性之無遮簷人行道，其寬度至少 2.5 公尺；建築基地臨接未達 12 公尺寬之道路或道路未設人行道者，建築基地應自建築線退縮	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)建築基地位於下列地區者，應依附圖 2 及附圖 2-1~2-5 規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計： 1. 臨 1 號道路(特二號)者，自道路	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)建築基地位於下列地區者，應依附圖 2 及附圖 2-1~2-5 規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計： 1. 臨 1 號道路(特二號)者，自道路境界線至少退縮 10 公尺。	照本次建議意見修正通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1.5 公尺以上留設人行專用道，且不得設置圍牆等構造物妨礙行人之通行。	境界線至少退縮 15 公尺。 2. 臨 30 公尺以上計畫道路或重要聯外功能之計畫道路者，自道路境界線至少退縮 10 公尺。 3. 臨 20 公尺以上計畫道路者，自道路境界線至少退縮 6 公尺。 4. 其餘建築基地自道路境界線至少退縮 4 公尺。 (二)學校用地除依前款規定退縮建築外，並應自基地境界線至少退縮 6 公尺。退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計。 (三)醫療專用區除依第一款規定退縮建築外，南側臨接 7-9 號道路應自道路境界線至少退縮 6 公尺，並應自基地境界線至少退縮 4 公尺。退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計。 (四)上開退縮建築範圍內，應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，並應供公眾通行使用。 (五)毗鄰工業區之住宅區、商業區建築基地除依第一款規定退縮建築外，並應自毗鄰工業區之基地境界線至少退縮 5 公尺。退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計。 前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過者，從其規定，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。 【理由】 1. 為避免執行疑慮，依規劃原意將建築退縮增加圖示規定。 2. 提供綠色運具使用舒適空間，加寬計畫道路建築基地退縮為 10~15 公尺。 3. 配合新北市共通性土管條文及考量建築經濟利用，刪除後院規	2. 臨 30 公尺以上計畫道路或重要聯外功能之計畫道路者，自道路境界線至少退縮 10 公尺。 3. 臨 20 公尺以上計畫道路者，自道路境界線至少退縮 6 公尺。 4. 其餘建築基地自道路境界線至少退縮 4 公尺。 (二)學校用地除依前款規定退縮建築外，並應自基地境界線至少退縮 6 公尺。退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計。 (三)醫療專用區除依第一款規定退縮建築外，南側臨接 7-9 號道路應自道路境界線至少退縮 6 公尺，並應自基地境界線至少退縮 4 公尺。退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計。 (四)上開退縮建築範圍內，應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，並應供公眾通行使用。 (五)毗鄰工業區之住宅區、商業區建築基地除依第一款規定退縮建築外，並應自毗鄰工業區之基地境界線至少退縮 5 公尺。退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計。 前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過者，從其規定，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。 本條自 110 年 7 月 1 日起實施。 【理由】 1. 為避免執行疑慮，依規劃原意將建築退縮增加圖示規定。 2. <u>配合人民陳情意見及都市景觀之形塑，加強規定建築退縮寬度。</u> 3. 配合新北市共通性土管條文及考量建築經濟利用，刪除後院規定。 4. 配合商業區指定開發單元取消，刪除其退縮規定。		

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議									
	定。 4. 配合商業區指定開發單元取消，刪除其退縮規定。 5. 醫療專用區為 101 年 3 月 30 日發布實施之「擬定泰山都市計畫（輔大醫療專用區）細部計畫」案，其相關管制事項依其規定辦理。 6. 有關退縮建築空間比照新北市都市設計審議原則規定，補充退縮形式，應以淨空設計，並供公眾使用。 7. 配合新莊人民陳情案件編號主審人 2、5 案排除重劃致部分建築基地毗連區外工業區，為隔離不相容土地使用性質及避免工業住宅之衍生，增訂毗連工業區之基地，應自毗鄰工業區之基地境界線退縮 5 公尺，屬隔離需要非屬公眾通行性質，故免得依第 5 款規定。 8. 配合施行細則及新北市共通性土管條文，倘基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者不在此限，並將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」。 9. 點次調整。	5. 醫療專用區為 101 年 3 月 30 日發布實施之「擬定泰山都市計畫（輔大醫療專用區）細部計畫」案，其相關管制事項依其規定辦理。 6. 有關退縮建築空間比照新北市都市設計審議原則規定，補充退縮形式，應以淨空設計，並供公眾使用。 7. 配合新莊人民陳情案件編號主審人 2、5 案排除重劃致部分建築基地毗連區外工業區，為隔離不相容土地使用性質及避免工業住宅之衍生，增訂毗連工業區之基地，應自毗鄰工業區之基地境界線退縮 5 公尺，屬隔離需要非屬公眾通行性質，故免得依第 5 款規定。 8. 配合施行細則及新北市共通性土管條文，倘基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者不在此限，並將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」。 9. 配合全市共通性土管與整體開發地區土管條文專案通盤檢討之修訂，影響民眾權益的規定，增訂緩衝期限。 10. 點次調整。											
三、本計畫區內各土地或建築基地應附設之停車空間依附表一辦理，且停車空間不得移作他種用途或被佔用。 <table><tr><td>土地及建築物用途</td><td>基準停車位數</td><td>備註</td></tr><tr><td>一、住宅等類似用途建築物</td><td>超過 300 m² 以上部分，每滿 120 m² 應設置一個停車位且不得少於每戶附設一停車位之車位數。</td><td></td></tr><tr><td>二、戲院、電影院、演藝場、歌廳、舞廳、咖啡廳、酒家、俱樂部、夜總會、保齡球館、室內遊藝場所等類似用途建築物</td><td>每滿 100 m² 設置乙位。</td><td></td></tr></table>	土地及建築物用途	基準停車位數	備註	一、住宅等類似用途建築物	超過 300 m ² 以上部分，每滿 120 m ² 應設置一個停車位且不得少於每戶附設一停車位之車位數。		二、戲院、電影院、演藝場、歌廳、舞廳、咖啡廳、酒家、俱樂部、夜總會、保齡球館、室內遊藝場所等類似用途建築物	每滿 100 m ² 設置乙位。		七、建築基地應附設之停車空間依附表 1 規定辦理，且停車空間不得移作他種用途或被佔用。前項停車空間依其他法令有較嚴格之規定者，從其規定。 （略）	七、建築基地應附設之停車空間依附表 1 規定辦理，且停車空間不得移作他種用途或被佔用。前項停車空間依其他法令有較嚴格之規定者，從其規定。 （略） 【理由】 1. 修正附圖 3。 2. 配合全市共通性土管與整體開發地區土管條文專案通盤檢討之修訂，修正附圖。	照本次建議意見修正通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
土地及建築物用途	基準停車位數	備註											
一、住宅等類似用途建築物	超過 300 m ² 以上部分，每滿 120 m ² 應設置一個停車位且不得少於每戶附設一停車位之車位數。												
二、戲院、電影院、演藝場、歌廳、舞廳、咖啡廳、酒家、俱樂部、夜總會、保齡球館、室內遊藝場所等類似用途建築物	每滿 100 m ² 設置乙位。												

原條文			108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
物						
三、百貨商場、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場等類似用途建築物	每滿100 m ² 設置乙位。					
四、辦公、事務所、金融、各級政府機關等類似用途建築物	每滿 80 m ² 設置乙位。					
五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物	每滿100 m ² 或每四個房間設置乙位。					
六、集會堂、體育館、室內游泳池、展覽場、博物館、紀念館、文教設施等類似用途建築物	每滿100 m ² 設置乙位。					
七、醫院診所等類似用途建築物	每滿五個床位或每100 m ² 設置乙位					
八、戶外遊憩設施等類似用途建築物	每滿150 m ² 基地面積設置乙位。					
九、學校	每班級設置 1.5 位。					
十、運輸服務業	以營業車輛為停車位數					
十一、供科技研發試驗、公害輕微之零件組合、裝配、保養或與商務關聯性較高之輕工業相關使用者及供倉儲、運輸物流業者從事商品之研發、加工、處理、倉儲和配送等使用者	每滿100 m ² 設置乙位					
十二、供媒體文化園區、視訊傳播、媒體電台設施使用者	每滿100 m ² 設置乙位					
十三、其他建築	每滿150 m ² 設置乙位。					
備註：						
(一)總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部分。						
(二)同一幢建築物供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。						

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
(三)停車空間之汽車出入口車道，應儘量設於交叉路口三十公尺以上地方，並留設深度二公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓(或人行道)，應留設之緩衝車道自該騎樓(或人行道)內側境界線起計之。 (四)國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數，每滿四十間設置大型客車停車位乙位，每設置乙位大型停車位得減少表列三輛停車位。 (五)機車停車空間應於各建築基地內提供，並按汽車需求數等量設置。 (六)依本表計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。 (七)其他法令規定從嚴者，依其規定。				
二十五、為鼓勵基地整體合併建築使用及捐贈公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)建築基地整體合併建築符合第十八點至第二十一點規定，得予以獎勵；建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」專章規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列公眾使用者，經都市設計委員會審議通過得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準	八、本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： (一)綠建築：依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵者，應與新北市政府簽訂協議書。 (二)智慧建築：依施行細則第 48 條申請智慧建築獎勵者，應與新北市政府簽訂協議書。 (三)商業發展：僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。 若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專	八、本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： (一)建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。 (二)住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵： 1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。 2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者： (1)第一級：給予基準容積 2%之容積獎勵。 (2)第二級：給予基準容積 1%之容積獎勵。 (三)僅商業區建築基地得依建築技	照本次建議意見修正通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議											
容積之百分之三十為限。 1. 私人設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施、社教機構、交通轉運中心等供公眾使用並負責管理維護，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者，得以依實際設置面積增加容積。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經都設會核准者，得以依實際設置面積增加雙倍容積。 3. 私人捐贈作為派出所、消防隊、社教機構、交通轉運中心之樓地板面積，得以依實際設置面積增加三倍容積。	戶，統籌辦理。 (四)促進整體開發：於 100 年 12 月 31 日前，經政府核准成立重劃會以自辦市地重劃方式辦理開發者，申辦之開發單元可完整提供任一處國民中學、國民小學、公二之一、公三、公五、公六、公七、公八、公九、公十一(4-2 號計畫道路以東部分)等公共設施用地者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積 20%。 【理由】 1. 配合施行細則及全市共通性土管條文一致性修正。 2. 考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為全新北市皆適用，爰刪除本條文中有關公益性設施獎勵內容回歸施行細則第 48 條第 3 項規定辦理。 3. 依據施行細則第 48 條規定，明訂本計畫區得申請綠建築及智慧建築容積獎勵。市府業於 107 年 4 月 20 日新北府城審字第 1070713848 號公告新北市政府執行綠建築協議書範本與執行方式，爰刪除相關執行規定文字。 4. 依 100 年 5 月 12 日北府地劃字第 10004596871 號函申請自行辦理市地重劃審核機制規定，於 100 年 12 月 31 日前已依相關規定成立重劃會採自辦市地重劃方式辦理開發者，基於政府信賴原則，仍得適用 94 年分區辦理要點規定之整體開發規模獎勵。 5. 點次調整。	術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。 若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 本款自 110 年 7 月 1 日起實施。 (四)為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，申請建築之面積達以下規模者，得依下列規定予以獎勵： <table><tr><th>開發規模</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，整合面積達該街廓最小基地開發規模面積 2 倍以上</td><td rowspan="2">基準容積 5%</td></tr><tr><td>位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 500 m²，未達 1000 m²</td></tr><tr><td>位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 4 倍以上</td><td rowspan="2">基準容積 10%</td></tr><tr><td>位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 1000 m²以上，未達 3000 m²</td></tr><tr><td>位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 6 倍以上</td><td rowspan="2">基準容積 15%</td></tr><tr><td>位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 3000 m²以上</td></tr></table> (六)於 100 年 12 月 31 日前，經政府核准成立重劃會以自辦市地重劃方式辦理開發者，申辦之開發單元可完整提供任一處國民中學、國民小學、公二之一、公三、公五、公六、公七、公八、公九、公十一(4-2 號計畫	開發規模	獎勵額度	位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，整合面積達該街廓最小基地開發規模面積 2 倍以上	基準容積 5%	位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 500 m ² ，未達 1000 m ²	位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 4 倍以上	基準容積 10%	位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 1000 m ² 以上，未達 3000 m ²	位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 6 倍以上	基準容積 15%	位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 3000 m ² 以上		
開發規模	獎勵額度														
位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，整合面積達該街廓最小基地開發規模面積 2 倍以上	基準容積 5%														
位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 500 m ² ，未達 1000 m ²															
位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 4 倍以上	基準容積 10%														
位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 1000 m ² 以上，未達 3000 m ²															
位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 6 倍以上	基準容積 15%														
位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 3000 m ² 以上															

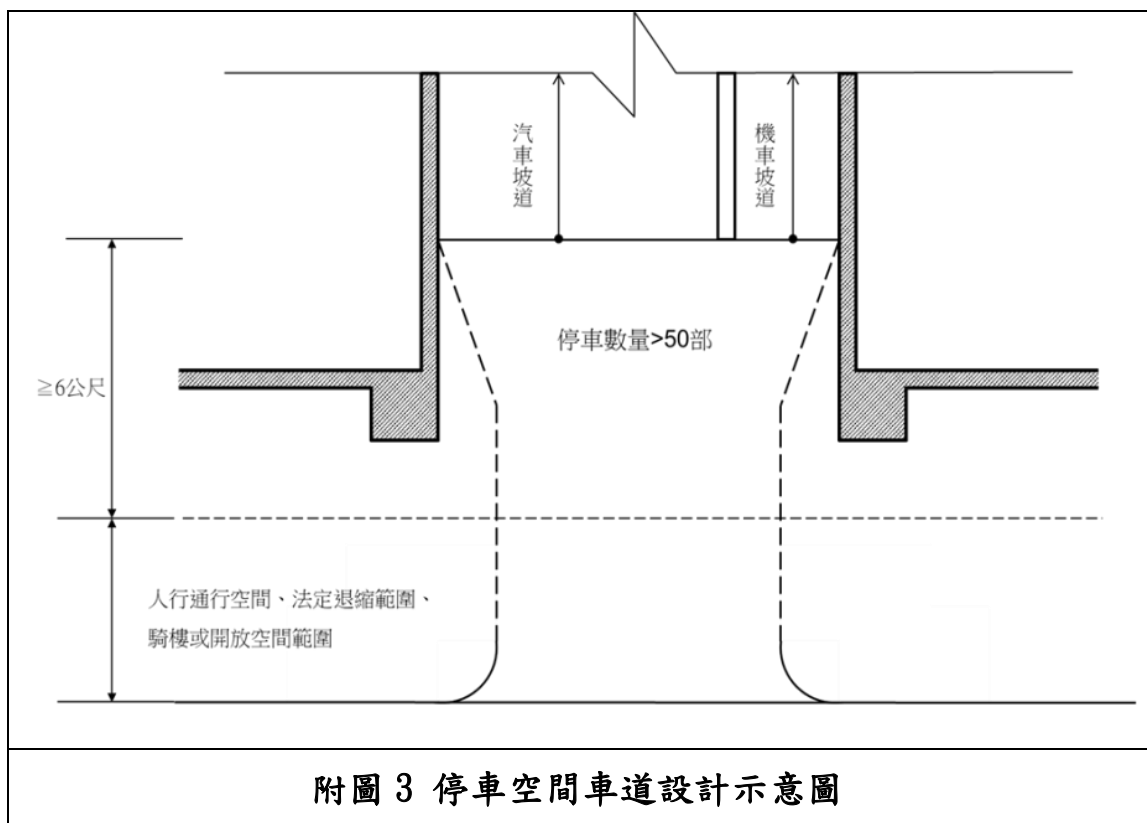
原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		道路以東部分)等公共設施用地者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積 20%。 申請前項(一)、(二)容積獎勵者，應與新北市政府簽訂協議書。 【理由】 1. 配合施行細則及全市共通性土管條文一致性修正，增訂容積獎勵項目。 2. 考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為全新北市皆適用，爰刪除本條文中有關公益性設施獎勵內容回歸施行細則第 48 條第 3 項規定辦理。 3. 依據施行細則第 48 條規定，明訂本計畫區得申請綠建築及智慧建築容積獎勵。市府業於 107 年 4 月 20 日新北府城審字第 1070713848 號公告新北市政府執行綠建築協議書範本與執行方式，爰刪除相關執行規定文字。 4. 為鼓勵建築基地大規模整體開發，形塑都市景觀意象，提供規模獎勵誘因。 5. 依 100 年 5 月 12 日北府地劃字第 10004596871 號函申請自行辦理市地重劃審核機制規定，於 100 年 12 月 31 日前已依相關規定成立重劃會採自辦市地重劃方式辦理開發者，基於政府信賴原則，仍得適用 94 年分區辦理要點規定之整體開發規模獎勵。 6. 訂定開放空間獎勵緩衝期限，以保障民眾權益。 7. 點次調整。		
		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	照本次建議意見修正通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		(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。 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。 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。 【理由】 1. 新增條文。 2. 為提升居住環境品質、形塑都市景觀，以及鼓勵民間加速都市更新，配合施行細則修訂增列適用第 39 條之 2 容積加給規定，並敘明其捐贈之公益性設施經市府檢討無設置必要得改繳代金及其計算方式。 3. 另施行細則第 48 條規定係為促進私人捐建公益性設施，以提升公共服務效能及都市生活品質，倘若申請捐建地區經市府評估暫無相關公共服務之需求，亦可改繳納代金方式，其代金由市府統籌運用，以提供公共服務使用。		
二十八、建築基地內法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木，惟於地下開挖上方植栽綠化之面積不得計入計算。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路，致實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹	十、建築基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理。種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。 【理由】 1. 配合新北市共通性條文及考量	十一、建築基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理。種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。 【理由】 1. 配合新北市共通性條文及考量建	照本次建議意見修正通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
木。建築基地內法定空地應種植花草樹木部分，其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木一棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木一棵，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。 住宅區建築基地地下開挖率不得超過基地面積百分之七十，其他建築基地地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。	建築經濟利用，回歸施行細則規定辦理。 2. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 3. 點次調整。	建築經濟利用，回歸施行細則規定辦理。 2. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 3. 點次調整。		
十七、為顧及本計畫潛在地質課題，指定貴子坑溪延伸至公（兒）五用地接二省道以西地區之建築申請，有關結構設計圖說部分，需經學術機關或專業單位審議通過後使得發照建築。	十一、為顧及本計畫潛在地質課題，指定貴子坑溪西側地區（詳見附圖 4）之建築申請，有關結構設計圖說部分，需經學術機關或專業單位審議通過後始得核准建造執照。 【理由】 1. 考量山腳斷層位置，依建築技術規則，距活動斷層兩側 100 公尺範圍內應有相關建築防護措施。 2. 依建造執照實際申辦程序修正文字。 3. 點次調整。	十二、為顧及本計畫潛在地質課題，指定貴子坑溪西側地區（詳見附圖 4）之建築申請，有關結構設計圖說部分，需經學術機關或專業單位審議通過後始得核准建造執照。 【理由】 1. 考量山腳斷層位置，依建築技術規則，距活動斷層兩側 100 公尺範圍內應有相關建築防護措施。 2. 依建造執照實際申辦程序修正文字。 3. 點次調整。	照本次建議意見修正通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	十二、貴子坑溪行經公共設施用地（不含道路用地）應採明渠設計，另公園用地（公二之一）內臨溪兩側需保留 10 公尺寬防汛道路使用。 【理由】 1. 為便利防汛及搶險運輸及公園編號調整，增訂貴子坑溪明渠設計及公二之一防汛使用之規定。 2. 新增條文。	十三、貴子坑溪行經公共設施用地（不含道路用地）應採明渠設計，另公園用地（公二之一、公五、公五之二）內臨溪兩側需保留 10 公尺寬防汛道路使用。 【理由】 1. 為便利防汛及搶險運輸及公園編號調整，及配合貴子坑溪水岸景觀計畫。增訂貴子坑溪明渠設計及公二之一、公五、公五之二防汛使用之規定。 2. 新增條文並點次調整。	照本次建議意見修正通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
五、本計畫區內各使用區，	十三、各土地使用分區及公共設施	十四、各土地使用分區及公共設施	照本次	依市都委會專案小組初

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
其開挖率不得超過遮蔽率加基地面積 10%。但經本縣都設會審議通過者，得不受此限。	用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。 【理由】： 1. 各土地使用分區之法定開挖率回歸「都市計畫法新北市施行細則」第 37 條規定。 2. 公共設施用地法定開挖率依「都市計畫法新北市施行細則」第 50 條規定從都市計畫書規定，且原計畫已規定公共設施開挖率得提經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議得不受施行細則之規定，考量公共設施用地係提供公共服務使用，爰保留本規定。 3. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 4. 點次調整。	用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。 【理由】： 1. 各土地使用分區之法定開挖率回歸「都市計畫法新北市施行細則」第 37 條規定。 2. 公共設施用地法定開挖率依「都市計畫法新北市施行細則」第 50 條規定從都市計畫書規定，且原計畫已規定公共設施開挖率得提經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議得不受施行細則之規定，考量公共設施用地係提供公共服務使用，爰保留本規定。 3. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 4. 點次調整。	建議意見修正通過。	步建議意見通過。
	十四、建築基地應於一樓樓板勘驗核准前，取得候選綠建築證書。但採逆打式工法之建築基地，應於基礎版勘驗核准前取得候選綠建築證書。 前項建築基地規模符合施行細則第 46 條規定者，應與新北市政府簽訂協議書。 【理由】 1. 為落實全區綠建築之生態城市願景。 2. 考量後續執行之可行性，調整取得期限，另依本要點第十三點規定申請容積獎勵者，其取得期限應依協議書規定辦理。 3. 又因一般建築方式分為順打式工法及逆打式工法，故基於執行一致性，依 108 年 3 月 26 日新北府城審字第 1080463811 號公告函示，採逆打式工法之建築基地，應於基礎版勘驗核准前取得	十五、建築基地應於一樓樓板勘驗核准前，取得候選綠建築證書。但採逆打式工法之建築基地，應於基礎版勘驗核准前取得候選綠建築證書。 前項建築基地規模符合施行細則第 46 條規定者，應與新北市政府簽訂協議書。 【理由】 1. 配合全市共通性土管與整體開發地區土管條文專案通盤檢討之修訂，因目前都市計畫土管要點無強制規定取得綠建築標章，其證書取得時點難以管控且執行效益恐有不彰，基於簡政便民，予以刪除回歸施行細則規定。 2. 另依據施行細則第 46 條規定應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上者，亦應依前開公告與本府簽訂協議	照本次建議意見修正通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文	108 年 7 月 11 日市都委會第 104 次會議審議通過之條文	本次建議修正意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	候選綠建築證書方式辦理。 4. 另依據施行細則第 46 條規定應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。 5. 新增條文。	書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。 5. 新增條文並點次調整。		
		十六、為推動大眾運輸發展導向策略，建築基地位於指定街廓(如附圖 5)者，得適用 109 年 1 月 31 日發布實施「擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)」案之管制事項。 【理由】 1. 新增條文。 2. 配合市府推動之 TOD 政策，經查本計畫區位於第二階段範圍內，考量本次通檢將部分土地使用分區有所調整，予以納入本要點加註。	照本次建議意見修正通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
三十三、本要點若執行上有疑義時，得經台北縣都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	十五、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。 【理由】 點次調整。	十七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。 【理由】 點次調整。	照本次建議意見修正通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。



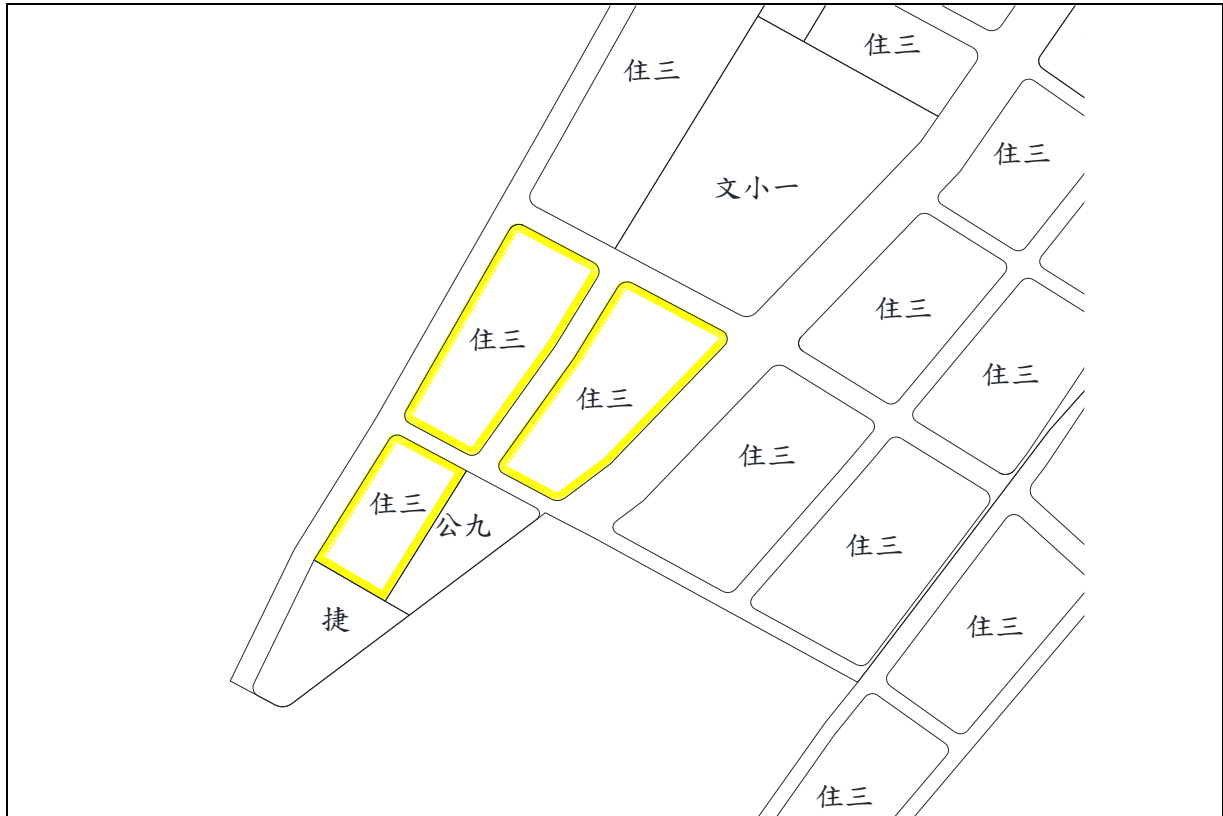


圖 5-1 捷運泰山貴和站適用範圍示意圖

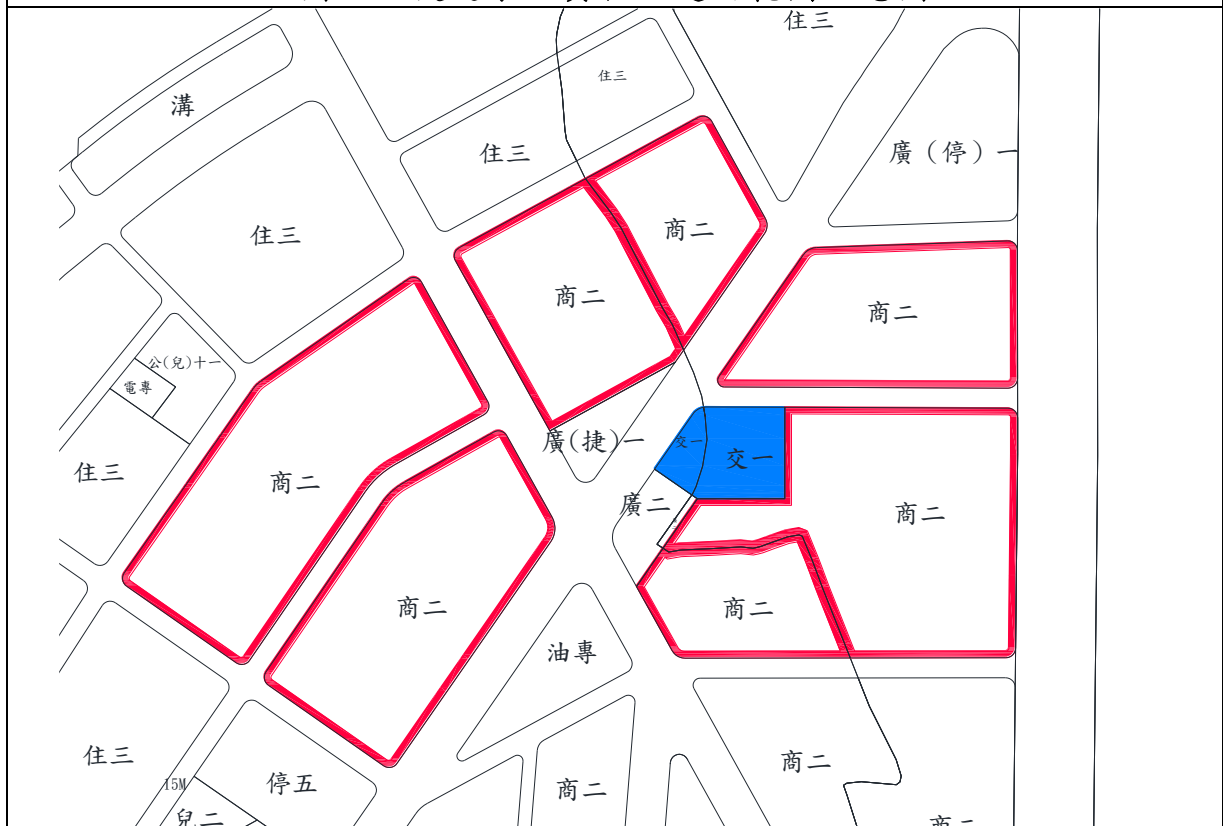


圖 5-2 捷運泰山站適用範圍示意圖

案由	變更石門都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫法定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款 參、計畫緣起 監察院 101 年 12 月 18 日針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年未取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部爰於 102 年 11 月 29 日擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助各地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。 爰此，本府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒定之「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。		
明	肆、計畫範圍及面積 本案計畫範圍為石門都市計畫，該計畫範圍東至淡金公路(台 2 線)第二十五號橋附近，南至山嶺丘陵，西至第二十七號橋附近，北至臺灣海峽，計畫區總面積為 93.38 公頃，檢討範圍為計畫範圍內之公共設施用地。 伍、變更內容 本計畫針對石門都市計畫內機關用地、文高用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地等公共設施用地提列變更，詳表 1「變更石門都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容綜理表。 陸、辦理經過 一、公開徵求意見：自 105 年 11 月 17 日起公告 30 日，並於 105 年 11 月 18 日刊登於聯合報。 二、公開展覽及說明會：自 107 年 12 月 24 日起公開展覽 30 日，於 107 年 12 月 24 日、25 日、26 日刊登於聯合報，並於 108 年 1		

月 9 日於本市石門區尖鹿市民活動中心舉行說明會。

三、市都委會專案小組會議紀錄

本案由本會簡前委員連貴(召集人)、金前委員家禾、洪委員迪光、姚委員克勛、宋委員立堦等 5 位委員組成專案小組，後因部分委員任期屆滿，改由孫委員振義(召集人)、劉委員玉山、許委員阿雪、洪委員迪光、宋委員立堦、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組，前已於 108 年 4 月 11 日、108 年 11 月 20 日、109 年 1 月 15 日共召開 3 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見綜整如下：

(一)上位計畫

1. 請查詢國土計畫中的部門計畫是否對石門都市計畫有所指導，並補充本案與國土計畫的論述。
2. 本案彙整新北市國土計畫資料部分請註明「草案」二字以與發布之計畫有所區分。

(二)發展定位：

1. 請加強石門作為國際海灣複合城市的規劃方案，綜合考量石門都市計畫與其他鄰近都市計畫的縫合，有關變 2 案因四周皆為保護區且北側住宅區尚未飽和，請評估做為旅館區或其他相關觀光產業的可能性，若短期無明確的使用需求，可待之後有開發計畫時以開發許可方式來申請。
2. 請進一步論述以往住宅區開闢的限制條件已於石門都市計畫第 3 次通盤檢討予以調整，強化變 2 案變更理由之宜居性、公益性、合理性，並因應地形檢討公共設施適宜的區位。

(三)計畫人口

1. 請核實評估計畫人口，可參考石門三通的規劃年期做補充，以檢討公設服務水準。
2. 有關現況人口調查部分，請石門區公所研議是否可提供其他統計資料。

	(四)變更內容 1. 有關變更第 1 案，因原消防單位表明無需求，並已召開工作會議確認其他單位皆無需求，故原則同意本案恢復為原分區，惟請補充先前協調各單位意見。 2. 本案變更內容原則通過，其中變 2 案授權作業單位依本次會議討論之方案酌予調整東側街廓寬度，盡量維持一致，以因應地形及促進重劃可行性。 (五)本次市小組會議通過內容如下 1. 「變更石門都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案之變更內容綜理表(詳表 1)及變更內容示意圖(詳圖 1 至圖 3)。 2. 公民或團體陳情意見(詳表 2)。 (六)本案專案小組已獲致具體意見，相關內容經作業單位確認後，續提市都委會大會審議。 柒、公民或團體陳情意見 本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 4 案，經專案小組研商會議討論，均獲具體建議意見(詳表 2)。 捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。
決議	一、依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。 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 變更石門都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容綜理表

公展編號	提案編號	公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議						
		位置	變更內容		變更理由								
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)									
1	1	機 (淡金公路往金山方向右側及石門洞遊憩區對面)	機關用地 0.2300	保護區 0.2300	1. 本機關用地係於 103 年 4 月 10 日發布實施之「變更石門都市計畫(部分保護區為機關用地)」案中，依據本府消防局預定興建石門分隊廳舍之使用需求所變更。 2. 106 年 3 月 22 日新北消秘字第 1060503023 號函表示該局石門分隊將進行原地重建，故本機關用地無使用之需求。 3. 106 年 4 月 11 日新北城都字第 1060615420 號函詢本府其他機關單位，均表示無需求。為免造成土地資源浪費，故本次檢討予以恢復為原分區。	修正後通過。 修正理由： 配合石門三通(草案)重製成果調整計畫面積。 修正後內容： <table><tr><th>位置</th><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>機 (淡金公路往金山方向右側及石門洞遊憩區對面)</td><td>機關用地 0.2732</td><td>保護區 0.2732</td></tr></table> 變更理由： 1. 本機關用地係於 103 年 4 月 10 日發布實施之「變更石門都市計畫(部分保護區為機關用地)」案中，依據本府消防局預定興建石門分隊廳舍之使用需求所變更。 2. 106 年 3 月 22 日新北消秘字第 1060503023 號函表示該局石門分隊將進行原地重建，故本機關用地無使用之需求。 3. 106 年 4 月 11 日新北城都字第 1060615420 號函詢本府其他機關單位，均表示無需求。為免造成土地資源浪費，故本次檢討予以恢復為原分區。	位置	原計畫	新計畫	機 (淡金公路往金山方向右側及石門洞遊憩區對面)	機關用地 0.2732	保護區 0.2732	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
位置	原計畫	新計畫											
機 (淡金公路往金山方向右側及石門洞遊憩區對面)	機關用地 0.2732	保護區 0.2732											
2	2	文高 (自中山路圓環沿中山路約 700 公尺處)	文高用地 2.9300	住宅區(附) 2.4476 道路用地(附) 0.4824	本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地條件及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型，亦經教育局確認無使用需求，故參酌鄰近分區變	修正後通過。 修正理由： 1. 強化本案變更理由之宜居性、公益性、合理性，並因應地形檢討公共設施適宜的區位。 2. 配合石門三通(草案)重製成果調整計畫面積。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。						
			綠地用地 0.1547	綠地用地兼供道路使用(附) 0.1285 道路用地(附) 0.0262									

公展編號	提案編號	公開展覽草案內容				市都委會專案小組 初步建議意見			市都委會決議
		位置	變更內容		變更理由				
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
				附帶條件 1： 1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含文高用地完整範圍以及東側綠地用地之部分範圍，涉及地號詳表 15。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。	更為住宅區及配置必要之道路用地，並納入毗鄰之綠地用地，併同以市地重劃方式辦理整體開發，變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	修正後內容：			
						位置	原計畫	新計畫	
						文高(自中山路圓環沿中山路約 700 公尺處)	文高用地 3.3374	住宅區(附) 2.6633	
								兒童遊樂場用地(附) 0.2306	
								道路用地(附) 0.4435	
					綠地用地 0.1547		住宅區(附) 0.1072		
							兒童遊樂場用地(附) 0.0253		
							道路用地(附) 0.0222		
								附帶條件 1： 1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含文高用地完整範圍以及東側綠地用地之部	

公展編號	提案編號	公開展覽草案內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		位置	變更內容		變更理由		
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
						範圍，涉及地號詳表 15。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45%土地為原則。	
						變更理由： 1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地條件及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型，亦依教育局 105 年 12 月 9 日新北教環字第 1052200100 號函確認無使用需求。 2. 參考上位及相關計畫之指導，考量文高用地位居慢活宜居之生活軸帶，故參酌周邊適當分區變更為住宅區，配置開放性公共設施用地及道路用地，並納入毗鄰之綠地用地，併同以市地重劃方式辦理整體開發，且變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	

公展編號	提案編號	公開展覽草案內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		位置	變更內容		變更理由		
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
3	3	公兒 (石門國中 南側)	鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地 0.09	住宅區 (再)(附) 0.09 附帶條件2： 變更範圍(涉 及地號詳表 16)建蔽率不 得大於50%， 容積率不得大 於110%，惟倘 以不低於基地 面積45%土地 價值折算代金 捐獻者，容積 率得調高為 200%。 捐獻代金之數 額由新北市政 府委託三家以 上專業估價者 查估後，依下 列公式計算之 ，查估所需費 用，由申請人 負擔，但其捐 獻數額不得低 於毗鄰住宅區 公告土地現值 之1.4倍。 捐獻代金之數 額=三家以上 專業估價者查 估基地之價格 (取最高價計 算)×45%。	本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合配合鄰近分區變更為在發展區之處理類型，故朝向變更為住宅區(再)(附2)，由地主自行依附帶條件辦理，變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	修正後通過。 修正理由： 1.變更位置誤植修正。 2.配合石門三通(草案)重製成果調整計畫面積。 修正後內容：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公展 編號	提案 編號	公開展覽草案內容				市都委會專案小組 初步建議意見		市都委會決議
		位置	變更內容		變更理由			
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
							估 所 需 費 用 ， 由 申 請 人 負 擔 ， 但 其 捐 獻 數 額 不 得 低 於 毗 鄰 住 宅 區 公 告 土 地 現 值 之 1.4 倍 。 捐 獻 代 金 之 數 額 = 三 家 專 業 估 價 者 查 估 之 基 地 之 價 格 (取 最 高 價 計 算) × 45% 。	
					變更理由： 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型，故朝向變更為住宅區(再)(附)，由地主自行依附帶條件辦理，變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。			

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

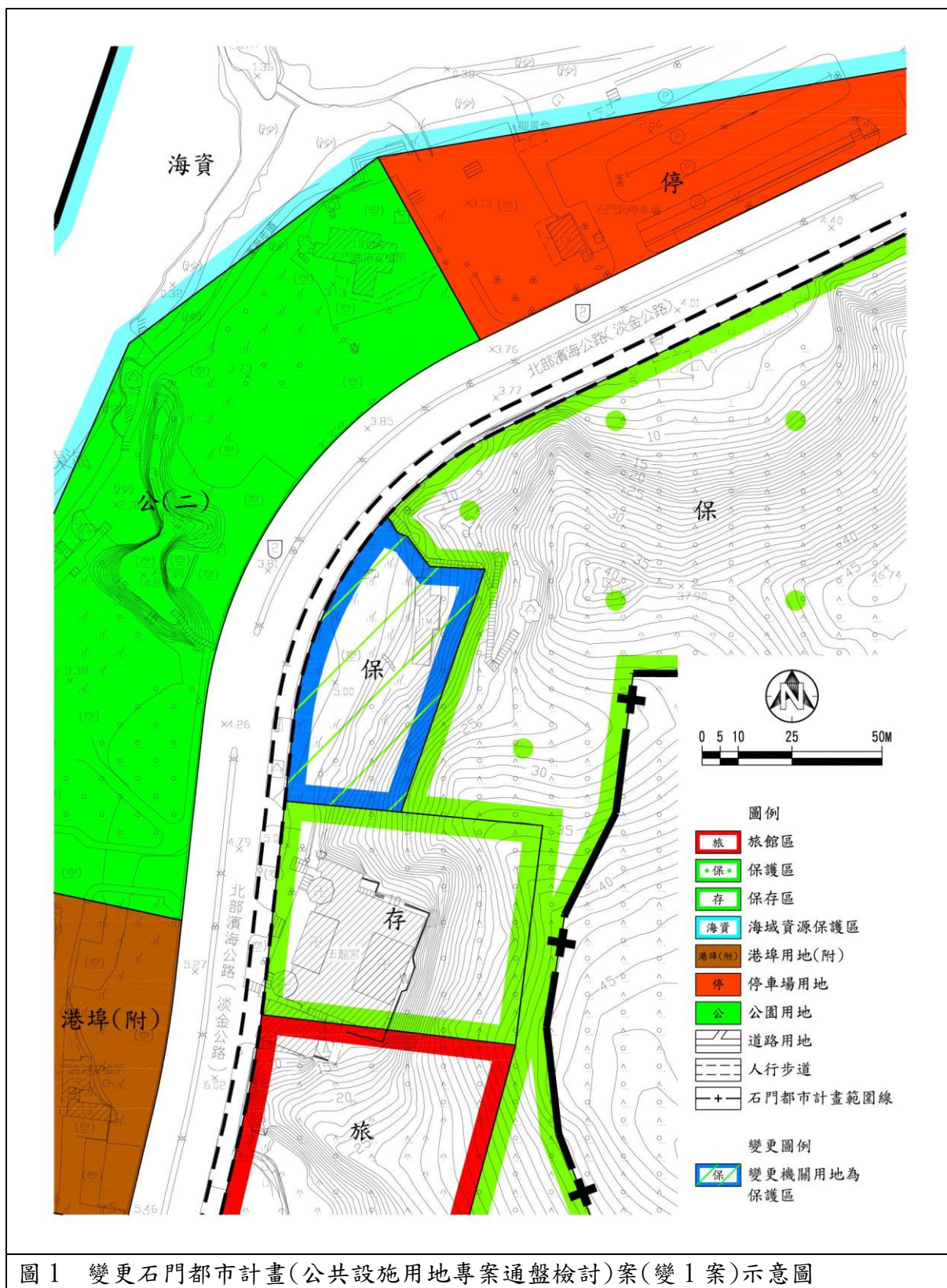
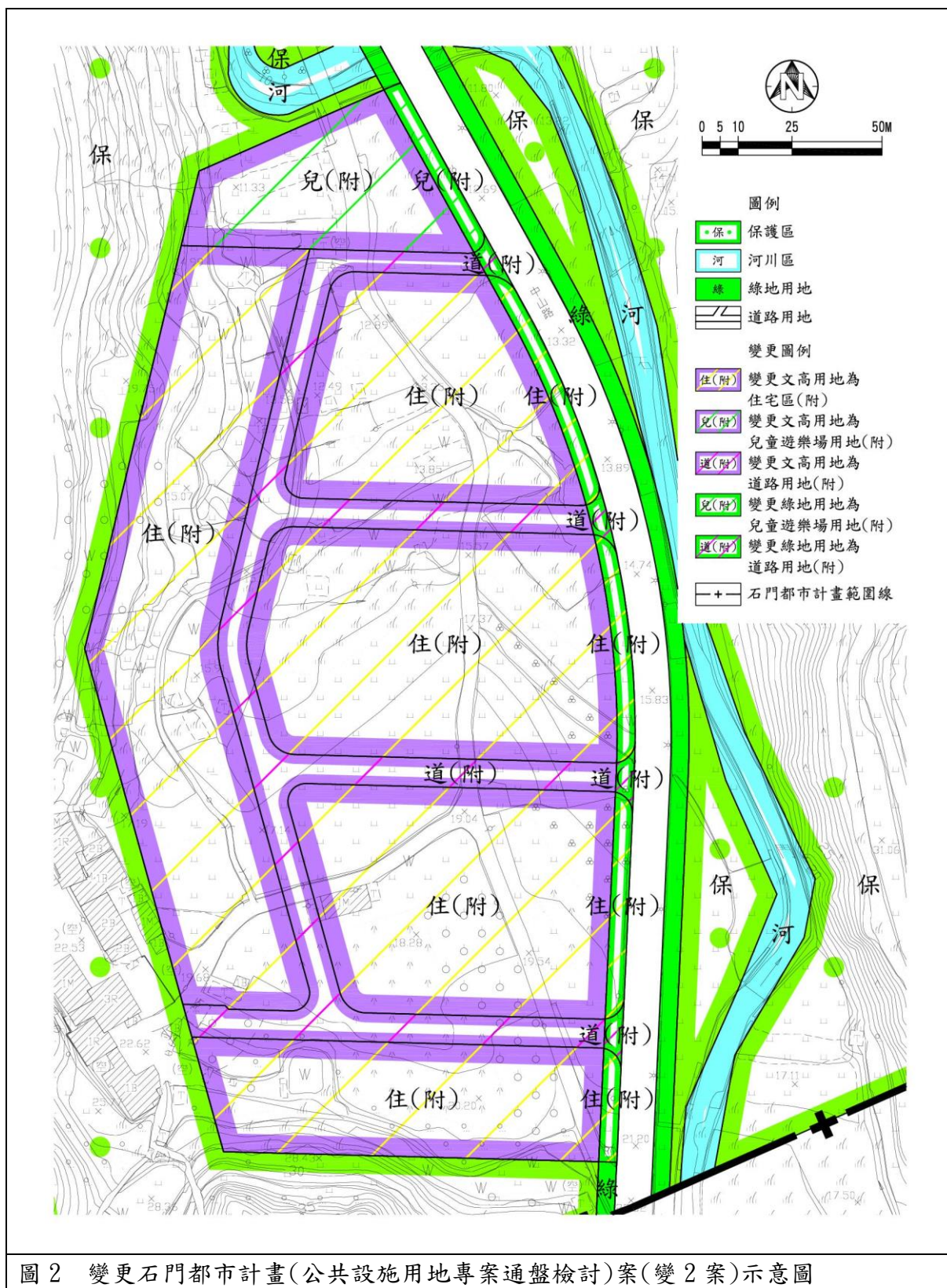


圖 1 變更石門都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 1 案)示意圖



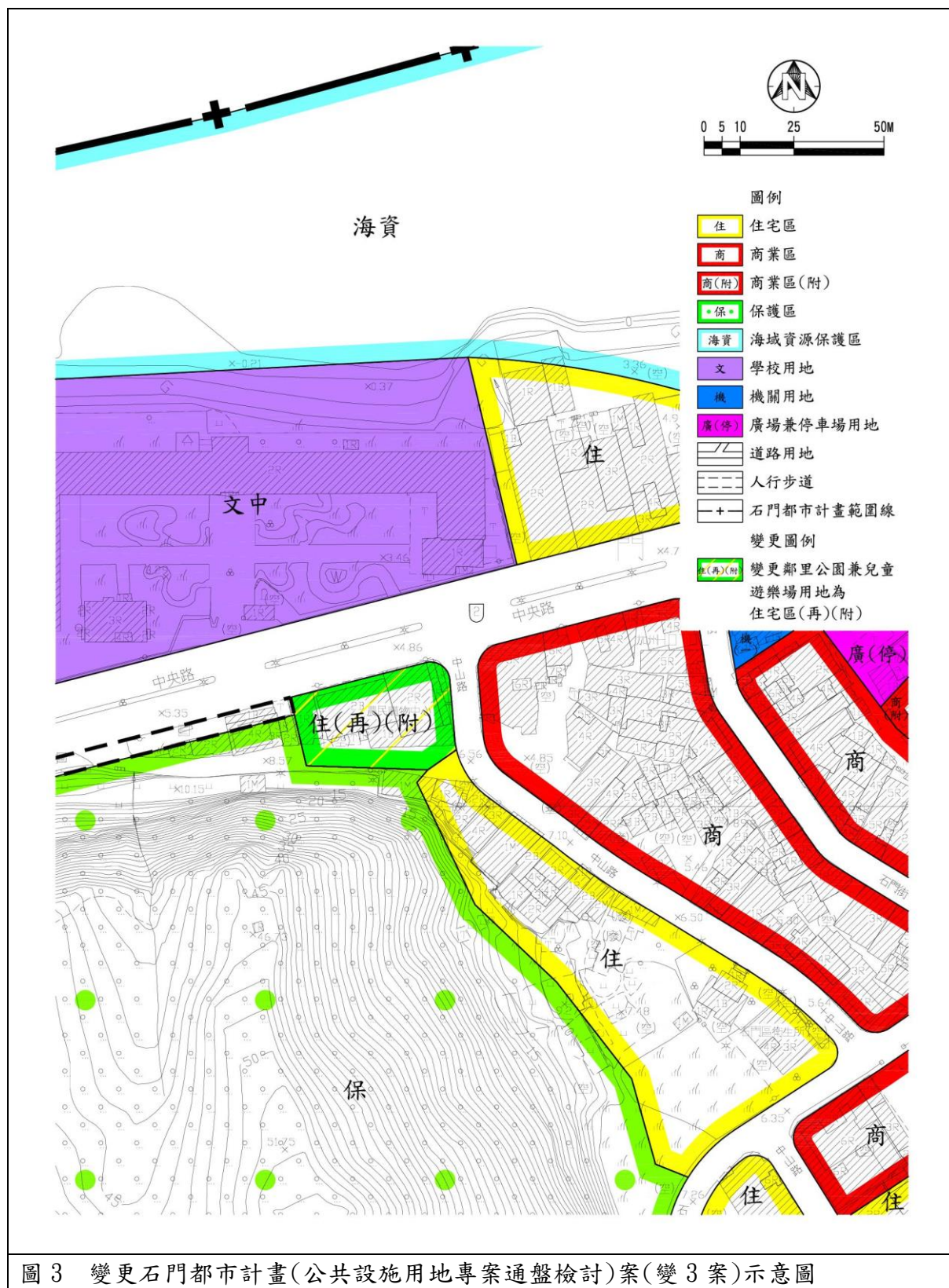


表 2 變更石門都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	林○興 下角段石門小段 3-2 地號	侯市長出席行政院會已提出推動北海岸觀光發展及綠能交通本地號位於石門洞風景區應可妥善規劃利用振興地方觀光才有實質的效應，為地方發展謀出生路。	機關用地請參酌變更為體育運動區文教區妥為較佳選項。	未便採納。 理由： 考量該機關用地係配合消防局需求於 103 年由保護區變更為機關用地，惟依新北市政府消防局 108 年 2 月 15 日新北消秘字第 1080259947 號函確認該用地未使用且無需求，顯示當初保護區變更之原意已消失，故建議維持公展草案恢復為原分區。另於 108 年 9 月 10 日邀集相關單位表達意見，並無單位表示有使用需求。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
2	林○興 下角段石門小段 16-15、16-67、16-19、16-62 等 4 筆地號	本私有土地未徵收卻長期被公部門占用及公眾使用，有違公平正義原則，請規劃單位城鄉局主持公道。	請城鄉局儘速辦理議價徵收或解除使用分區「公共設施保留地」之限制用途。	未便採納。 理由： 陳情意見無涉都市計畫變更事宜，非本案處理範疇。 經查下角段石門小段 16-15 為行政區、16-19 地號為保護區，非本案檢討範疇。 另查下角段石門小段 16-67 地號為帶狀綠地用地，16-62 地號為道路用地，均屬帶狀公共設施用地，依據本次公共設施專案通盤檢討整體規劃構想指導，全市一致以面狀公共設施用地為優先檢討標的，至於帶狀公共設施用地將交由主管機關視地區發展狀況進行開闢，或得以一般徵收、容積移轉方式處理。 其中 16-67 地號經新工處 108 年 4 月 18 日會勘確認屬區道養護範圍，應續作道路使用，故無法解除該段公設用地，石門三通草案亦已將該段綠地用地調整為綠地用地兼供道路使用，故將轉請主管機關進行徵收。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
3	謝○州 小角段石門小	因市府欲變更石門此計劃變 1 案為保護區，此案只會讓石門更無	此地為北海岸觀光知名景點	未便採納。 理由：	依市都委會專案小

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	段 3-1 地號	發展空間，可否有其他計劃。	可否規劃為旅館區，有利將來作為觀光時作為旅館用途，讓外地遊客可有住宿的地方，發展觀光計劃。	併陳情編號第 1 案辦理。	組初步建議意見通過。
4	許○城	文高用地綠帶建議取消，改以鄰里公園方式配置。	同左。	酌予採納。 理由： 已配合調整文高用地配置，將綠地用地整合為一處兒童遊樂場用地；至於原配合石門都市計畫整體綠帶系統而留設之綠地用地，則改以土地使用分區管制要點指定退縮方式辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

案由	擬定石門細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、法令依據：都市計畫法第 17 條 參、計畫緣起 新北市政府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理本次都市計畫公共設施保留地通盤檢討。 其中「變更石門都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列變更案，附帶條件規定應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發，故本案承接主要計畫之規定與指導，據以擬定本細部計畫。 肆、本細部計畫與主要計畫之關係 「變更石門都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列變更案，附帶條件規定：「本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。」，本計畫爰承接主要計畫變更內容，研擬計畫內容、實施進度及經費，並訂定土地使用分區管制要點管制之。 伍、計畫範圍 本計畫以「變更石門都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列第 2 案文高用地及其所鄰接之綠地用地，及第 3 案鄰里公園兼兒童遊樂場用地為計畫範圍。 陸、計畫內容 一、土地使用及公共設施計畫 本案規劃住宅區、住宅區(再發展區)、兒童遊樂場用地及道路用地，計畫面積共計 3.5993 公頃。詳表 1 及圖 1。 二、事業及財務計畫		

(一)開發方式

本案屬主要計畫規定以公辦市地重劃方式辦理整體開發者，重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45%土地為原則。

(二)開發期程

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

三、土地使用分區管制要點

本案之土地使用分區管制要點詳表 2。

柒、辦理經過

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

二、公開展覽及說明會：自 107 年 12 月 24 日起公開展覽 30 日，於 107 年 12 月 24 日、25 日、26 日刊登於聯合報，並於 108 年 1 月 9 日於本市石門區尖鹿市民活動中心舉行說明會。

三、市都委會專案小組會議紀錄

本案由本會簡前委員連貴(召集人)、金前委員家禾、洪委員迪光、姚委員克勛、宋委員立堦等 5 位委員組成專案小組，後因部分委員任期屆滿，改由孫委員振義(召集人)、劉委員玉山、許委員阿雪、洪委員迪光、宋委員立堦、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組，前已於 108 年 4 月 11 日、108 年 11 月 20 日、109 年 1 月 15 日共召開 3 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見綜整如下：

	(一)土地使用管制要點 1. 本案土地使用管制要點請比照三峽公設專通內容修正。 2. 本案土地使用管制要點原則通過，並授權作業單位依會議決議之方案調整指定退縮(兒童遊樂場用地與住(附)街廓交界處以土管指定建築退縮)。 (二)本次市小組會議通過內容如下： 1. 「擬定石門細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案土地使用計畫面積表(詳表1)及土地使用計畫內容示意圖(詳圖1)。 2. 土地使用分區管制要點修正對照表(詳表2)。 (三)本案專案小組已獲致具體意見，相關內容經作業單位確認後，續提市都委會大會審議。 捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。
決議	一、依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

表 1 擬定石門都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案計畫面積表

編號	項目		面積(公頃)	佔計畫總面積比例(%)
變 2 案	土地使用分區	住宅區	2.7705	79.34
	公共設施用地	兒童遊樂場用地	0.2559	7.33
		道路用地	0.4657	13.34
		小計	0.7216	20.66
	合計		3.4921	100.00
變 3 案	土地使用分區	住宅區(再發展區)	0.1072	100.00

註：1. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 本表編號係指主要計畫變更內容明細表編號。

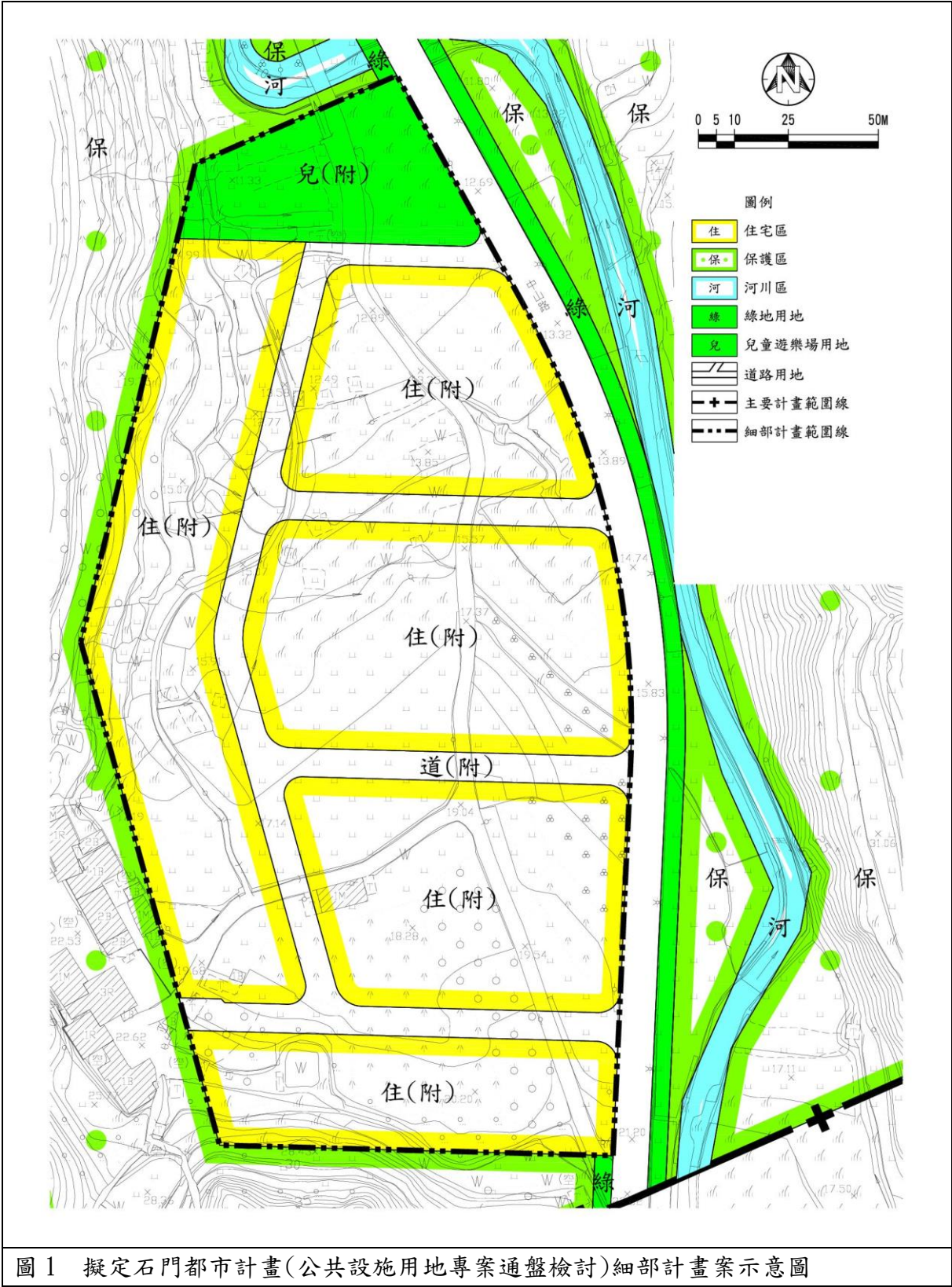
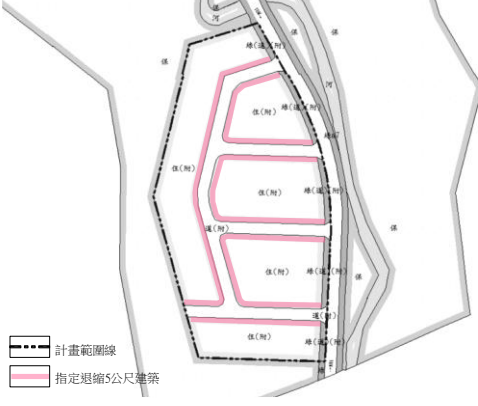
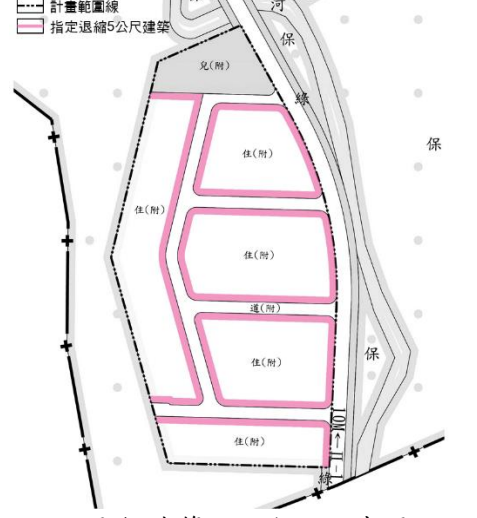


表 2 擬定石門都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案土地使用分區管制要點修正條文對照表

公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議						
--	<u>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。</u> 修正理由： 依目前法令規定名稱及通案性土管新增條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。						
一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理外，前開未規定者，適用其他有關法令規定。	<u>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則、石門都市計畫土地使用分區管制要點及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。</u> 修正理由： 1. 依通案性土管條文補充適用之法令規定名稱。 2. 點次調整。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。						
二、本計畫區內住宅區建蔽率依施行細則規定辦理，容積率不得大於 200%。	<u>三、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 36 條及第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用 分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區(再發展區)</td><td>依施行細則 規定辦理</td><td>110%</td></tr> </tbody> </table> <u>住宅區(再發展區)建築物改建、增建或拆除後新建以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為 200%；捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之 1.4 倍。</u> <u>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%。</u> 修正理由： 刪除住宅區建蔽率及容積率管制規定，回歸施行細則規定事項辦理，並增訂住宅區(再發展區)建蔽率、容積	土地使用 分區種類	建蔽率	容積率	住宅區(再發展區)	依施行細則 規定辦理	110%	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
土地使用 分區種類	建蔽率	容積率						
住宅區(再發展區)	依施行細則 規定辦理	110%						

公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
三、本計畫區之建築退縮規定如下： (一)建築基地應依附圖 1 之規定退縮建築，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為原則。 (二)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。 (三)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同意者得依其決議辦理。  附圖 1 建築退縮留設示意圖	率及容積率調高方式。 四、本計畫區之建築退縮規定如下： (一)建築基地應依附圖 1 之規定退縮建築，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為原則。 (二)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。 (三)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同意者得依其決議辦理。  附圖 1 建築退縮留設示意圖	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
四、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率提經新北市都市設計及土地使用開發許可審查會通過者，得不受都市計畫法新北市施行細則第 37 條規定之限制。	刪除。 修正理由： 依共通性土管條文修正，考量本規定與石門都市計畫之土管要點規定相同，且無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
五、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計及土地使用開發許可審查會另有決議者，得依決議辦理。	刪除。 修正理由： 依共通性土管條文修正，考量本規定與石門都市計畫之土管要點規定相同，且無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
六、本計畫區內汽機車停車位設置規	刪除。	依市都委會專

公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審查會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理： (一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置停車空間外，尚應滿足新北市都市設計及土地使用開發許可審查會要求及開發案交通量衍生之實際停車需求。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類者，以 100 平方公尺設置依機車位為原則。 3. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類及第二類以外者則不得低於法定汽車停車位等輛數。	修正理由： 依共通性土管條文修正，考量本規定與石門都市計畫之土管要點規定相同，且無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。	案小組初步建議意見通過。
七、為鼓勵基地設置公益性設施或公眾使用空間，應依施行細則第 48 條之容積獎勵規定辦理。 另依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	刪除。 修正理由： 依共通性土管條文修正，考量本規定與石門都市計畫之土管要點規定相同，且無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	刪除。 修正理由： 依共通性土管條文修正，考量本規定與石門都市計畫之土管要點規定相同，且無需另訂管制事項，爰刪除重複性規定。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。