

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161
號11樓

承辦人：吳欣怡

電話：(02)29603456 分機7151

傳真：(02)89650936

電子信箱：aa7123@ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國115年9月3日

發文字號：新北府城審字第1151696112號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送115年8月21日新北市都市計畫委員會第187次會議紀錄1份，請查照。

說明：

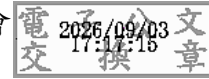
一、依本府115年8月13日新北府城審字第1151562454號開會通知單辦理。

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

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、胥委員直強(不含附件)、張委員聖琳(不含附件)、彭委員光輝(不含附件)、劉委員玉山(不含附件)、詹委員士樑(不含附件)、鄭委員人豪(不含附件)、謝委員靜琪(不含附件)、蕭委員再安(不含附件)、吳委員杰穎(不含附件)、黃委員敏修(不含附件)、陳委員姿伶(不含附件)、簡委員連貴(不含附件)、解委員鴻年(不含附件)、張委員馨文(不含附件)、劉委員惠雯(不含附件)、王委員靚琇(不含附件)、徐委員鳳儀、蘇委員志民、鍾委員鳴時、內政部國土管理署城鄉發展分署(審議案第1~2案)、財政部國有財產署(審議案第1~2、9案)、財政部國有財產署北區分署(審議案第1~2、9案)、經濟部水利署第十河川分署(審議案第3~6案)、國家住宅及都市更新中心(審議案第1~2、9案)、高雄市政府(審議案第9案)、新北市政府交通局(審議案第1~2、7、9案)、新北市政府地政局(審議案第1~2案)、新北市政府財政局(審議案第1~2、9案)、新北市政府教育局(審議案第1~2案)、新北市政府水利局(審議案

第3~6、7案)、新北市政府經濟發展局(審議案第7案)、新北市政府工務局(審議案第9案)、新北市政府文化局(審議案第10案)、新北市政府新建工程處(審議案第1~2、9案)、新北市政府養護工程處(審議案第1~2、9案)、新北市政府綠美化環境景觀處(審議案第1~2案)、新北市政府都市更新處(審議案第9案)、新北市鶯歌區公所(審議案第1~2案)、新北市新店區公所(審議案第7、9案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第1~2、8案)、盛邦工程顧問有限公司(審議案第3~6案)、久舜營造股份有限公司(報告案第1案)

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



裝

訂

線



新北市都市計畫委員會第 187 次會議紀錄

時間：中華民國 115 年 8 月 21 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：28 樓都委會會議室

主席：黃副主任委員國峰代主持

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如會議資料。

出席單位：詳如會議資料。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、變更鶯歌主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 二、變更鶯歌細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 三、變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(部分農業區、溝渠用地為河川區及部分溝渠用地為農業區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程案。
- 四、變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(部分農業區、溝渠用地為河川區及部分溝渠用地為農業區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程案。
- 五、變更樹林(三多里地區)都市計畫(部分乙種工業區為河川區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程案。
- 六、變更樹林(三多里地區)細部計畫(部分乙種工業區為河川區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程案。
- 七、擬定新店都市計畫(配合新店寶高智慧產業園區及周邊道路改善)細部計畫案。
- 八、擬定新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案。

九、劃定新北市新店區安德段20地號等28筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案。

十、新北市政府古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉許可審查要點案。

參、報告案：

報告案件一覽表：

一、變更新莊都市計畫(西盛工業區)細部計畫(配合都市計畫法新北市施行細則第39條之2及新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫)(部分乙種工業區為乙種工業區(特2-3))(福營段103地號等4筆土地)案及變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(配合都市計畫法新北市施行細則第39條之2及新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫)(部分住宅區為綠地用地(榮富段729地號土地)案。

肆、散會：上午 11 時 45 分。

案由	變更鶯歌主要計畫(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	第一案
說明	壹、變更機關：新北市政府 貳、法令依據：都市計畫法第 26 條 參、計畫緣起： 本府依據「都市計畫法」第 26 條及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理本次都市計畫公共設施保留地通盤檢討。 本案前經 110 年 9 月 17 日新北市都市計畫委員會（以下簡稱：市都委會）第 133 次會議審竣，並提報內政部都市計畫委員會（以下簡稱：部都委會）審議，嗣經 114 年 5 月 13 日部都委會第 1078 次會議審議通過。依前開部都委會會議決議（略以）：「……本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及新北市政府 114 年 3 月 25 日新北府城都字第 1140551721 號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。……二、變更內容綜理表變更編號 2-2 案：依會中委員所提意見，有關學校用地（文高一）部分，請考量現況與周邊發展紋理、道路系統串聯與承載之合理性、防救災計畫及提供社會住宅用地等課題，重新檢討並研提具體可行方案……」。 為配合上述決議，本案於 114 年 8 月 28 日召開市都委會專案小組第 8 次會議，並針對變 4 案劃設「社會福利設施用地」方案及修正變更內容之附帶條件編號進行審議，後經 114 年 9 月 19 日市都委會第 177 次會議審竣。 另依據前開部都委會會議紀錄附錄所載（略以）：「……九、其他及應補充事項：……（五）本案經本會審決通過後，變更內容如有超出原公開展覽範圍部分，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。……」，本案因審竣變更內容超出原公開展覽範圍，遂自 114 年 12 月 18 日起辦理再公開展覽 30 天，並於 115 年 1 月 2 日假鶯歌區公所 6 樓大禮堂舉辦說明會。 再公開展覽期間共接獲 5 件公民或團體陳情意見，經 115 年 4 月 7 日新北市都市計畫委員會專案小組研商會議獲致具體意見，故依都		

說明	市計畫法定程序提請大會審議。 肆、計畫範圍 本計畫以「變更鶯歌主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案所提列第2、3及4案，包含公兒三、公兒四、市四（細計）、市五（細計）、公兒二、公兒五、機五、綠a15、市二（細計）、市三（細計）、機三、機四、體育場用地、文高一、公九共15處公共設施用地，及公兒二、市四與機五周邊之道路用地，詳圖1。 伍、變更內容 本變更案共計4案，變更內容詳表1、變更示意圖詳圖1至圖10。 陸、事業及財務計畫 一、開發方式 （一）市地重劃 本計畫變更編號2案及編號4案所涉公共設施用地，一律由新北市政府以公辦市地重劃方式取得。 （二）依主管機關之興闢計畫開闢 其他未取得之公共設施用地經檢討後維持原計畫，且無納入其他專案或跨區市地重劃整體開發取得者，應由目的事業主管機關編列經費，並依主管機關之興闢計畫開闢。 二、開發期程 本案有關以市地重劃方式辦理之整體開發案件，為確保都市計畫具體可行，應於新北市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；未能依上開程序辦理者，則維持原計畫。 柒、辦理經過 一、公告徵求意見：本案自105年11月17日起公告徵求意見30天（105年11月18日刊登於聯合報D2版）。 二、公開展覽：本案自108年12月20日公開展覽30日（108年12月20日、21日、22日刊登於中國時報B6、B4、C8版），並於109年1月3日上午10時及1月8日上午10時假本市鶯歌區公所6樓大禮堂舉辦公開展覽說明會。 三、市都委會審議：本案歷經7次專案小組會議審議，並經110年9月17日新北市都市計畫委員會第133次會議審竣。
-----------	---

說明	四、部都委會審議：本案歷經3次專案小組會議審議，並經114年5月13日內政部都市計畫委員會第1078次會議審竣，惟為配合前開會議決議，本案於114年8月28日召開市都委會專案小組第8次會議，並針對變4案劃設「社會福利設施用地」方案及修正變更內容之附帶條件編號進行審議，後經114年9月19日市都委會第177次會議審竣。 五、再公開展覽：本案因審竣之變更內容超出原公開展覽範圍，遂自114年12月18日起辦理再公開展覽30天（114年12月18日、19日、20日公告刊登於自由時報 G4、G4、G2版），並於115年1月2日假鶯歌區公所6樓大禮堂舉辦說明會。 六、再公開展覽後，由彭委員光輝（召集人）、胥委員直強、劉委員惠雯、解委員鴻年、張委員聖琳、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組進行研商。本市都市計畫委員會專案小組已於115年4月7日召開1次會議，會議紀錄彙整如下： （一）有關變4案涉及文高一部分，請依市府交通局意見，將90度直角路型修正為較大幅度弧形道路，以減少會車事故。另左側10公尺計畫道路（長度約125M）於財務負擔可行下，評估往北延伸可行性。前開調整後之路型，需與市府交通局、地政局確認方案可行性後，再提大會審議。 （二）「變更鶯歌主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案及「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變更內容明細表、公民或團體陳情意見綜理表及土地使用分區管制要點修正對照表，依市都委會專案小組初步建議意見欄。 （三）本次專案小組已獲具體意見，相關內容授權作業單位檢核無任何疑義後，續提市都委會大會審議。 捌、公民或團體陳情意見 本案再公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 5 案，經專案小組研商會議討論均獲具體建議意見，詳表 2。 玖、以上符合法定程序，提請大會審議。
決議	一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

表 1「變更鶯歌主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變更內容明細表

編號		再公開展覽變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		變更位置	變更內容（公頃）		變更理由		
			原計畫	新計畫			
1		計畫年期	115 年	125 年	配合 110 年發布實施之新北市國土計畫調整計畫年期為 125 年。	依再公開展覽變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
2	1	公兒三	公園兼兒童遊樂場用地 0.3157	住宅區（附 1） 0.1978	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，公兒三用地經用地主管機關（新北市政府新建工程處）確認無開闢計畫。 2.公兒三用地周邊半徑 500 公尺內有尖山公園、及部分開闢之尖二公園可作為替代性之公共設施，惟考量本案缺乏五項公共設施用地，並為維持其公共設施服務半徑水準下，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地（附 1）、部分土地則參酌毗鄰分區變更為住宅區（附 1）。	依本次提會修正內容通過。 修正理由： 考量部分公兒五用地（鶯歌區二橋段 412、412-1 土地）業經用地主管機關取得並開闢前開土地，故本次配合排除整體開發範圍，並維持公園用地。 修正後變更內容：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
				公園兼兒童遊樂場用地（附 1） 0.1179			
	2	公兒四	公園兼兒童遊樂場用地 0.4671	住宅區（附 1） 0.4137	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，經用地主管機關（新北市政府新建工程處）表示公兒四用地包含新北市鶯歌區尖山腳段		
				公園兼兒童遊樂場用地			

編號		再公開展覽變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見						市都委會決議
		變更位置	變更內容（公頃）		變更理由	編號	變更位置	變更內容（公頃）		變更理由		
			原計畫	新計畫				原計畫	新計畫			
3				(附 1) 0.0534	977 地號等 24 筆土地，其中尖山腳段 1016、1018、1019、1020 地號等 4 筆土地有開闢計畫，故排除市地重劃範圍維持公園兼兒童遊樂場用地。另其餘土地因無開闢計畫，故納入市地重劃範圍並辦理整體開發。 2.部分公兒四用地考量公園使用之完整性，並為維持其公共設施服務半徑水準下，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附 1)、部分土地則參酌毗鄰分區變更為住宅區（附 1）。	2	1	公兒三			1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，公兒三用地經用地主管機關（新北市政府新建工程處）確認無開闢計畫。 2.公兒三用地周邊半徑 500 公尺內有尖山公園、及部分開闢之尖二公園可作為替代性之公共設施，惟考量本案缺乏五項公共設施用地，並為維持其公共設施服務半徑水準下，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地（附 1）、部分土地則參酌毗鄰分區變更為住宅區（附 1）。	
		市四（細計）	商業區 0.2722	商業區（附 1） 0.2722	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，市四用地（主要計畫為商業區）經用地主管機關（新北市政府市場處）確認無開闢計畫及無使用需求。 2.市四用地（主要計畫為商業區）周邊半徑 500 公尺內雖無相關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，							公園兼兒童遊樂場用地 0.3157

編號		再公開展覽變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見					市都委會決議
		變更位置	變更內容（公頃）		變更理由						
			原計畫	新計畫							
		4			故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區（附1）。	2	公兒四	公園兼兒童遊樂場用地 0.4671	住宅區（附1） 0.4137	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，經用地主管機關（新北市政府新建工程處）表示公兒四用地包含新北市鶯歌區尖山腳段 977 地號等 24 筆土地，其中尖山腳段 1016、1018、1019、1020 地號等 4 筆土地有開闢計畫，故排除市地重劃範圍維持公園兼兒童遊樂場用地。另其餘土地因無開闢計畫，故納入市地重劃範圍並辦理整體開發。	
	道路用地 0.1436		道路用地（附1） 0.1436	考量機五用地、市四用地變更為可建築用地及市四用地、公兒二用地變更為可建築用地及公共設施用地後之進出通行及指定建築線使用，故將公兒二、市四之間鄰接未取得III-4之10公尺計畫道路及市四、機五之間鄰接未取得II-10之12公尺計畫道路納入市地重劃範圍並辦理整體開發。					2.部分公兒四用地考量公園使用之完整性，並為維持其公共設施服務半徑水準下，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地（附1）、部分土地則參酌毗鄰分區變更為住宅區（附1）。		
	5	市五（細計）	商業區 0.2328	商業區（附1） 0.2328	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，市五用地（主要計畫為商業區）經用地主管機關（新北市政府市場處）確認無開闢計畫及無使用需求。 2.市五用地（主要計畫為商業區）周邊半徑 500 公尺內雖無相關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權			公園兼兒童遊樂場用地（附1） 0.0534			

編號		再公開展覽變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見					市都委會決議
		變更位置	變更內容（公頃）		變更理由						
			原計畫	新計畫							
					人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區（附1）。						1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，市四用地（主要計畫為商業區）經用地主管機關（新北市政府市場處）確認無開闢計畫及無使用需求。
6	公兒二	公園兼兒童遊樂場用地 0.2100	公園兼兒童遊樂場用地（附1） 0.2100	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，經用地主管機關（新北市政府新建工程處）表示公兒二用地包含新北市鶯歌區國姓段 1349 地號等 12 筆土地，其中國姓段 1349-1、1350、1351、1353 地號等 4 筆土地已開闢為尖二公園，故排除市地重劃範圍維持公園兼兒童遊樂場用地。另其餘土地因無開闢計畫，故納入市地重劃範圍並辦理整體開發。 2.部分公兒二用地考量公園使用之完整性，並為維持其公共設施服務半徑水準下，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地（附1）	3	市四（細計）	商業區 0.2722	商業區（附1） 0.2722	2.市四用地（主要計畫為商業區）周邊半徑 500 公尺內雖無相關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區（附1）。		
7	公兒五	公園兼兒童遊樂場用地 0.2922	公園兼兒童遊樂場用地（附1） 0.2922	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，公兒五用地經用地主管機關（新北市政府新建工程處）確認無開闢計畫。 2.公兒五用地考量本案缺乏五項公共設施用地且因二	4		道路用地 0.1436	道路用地（附1） 0.1436	考量機五用地、市四用地變更為可建築用地及市四用地、公兒二用地變更為可建築用地及公共設施用地後之進出通		

編號	再公開展覽變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議	
	變更位置	變更內容（公頃）		變更理由			
		原計畫	新計畫				
						橋地區周邊缺乏開放性公設，並維持其公共設施服務半徑水準下，故公兒五用地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附1)，以供周邊居民使用。	
8	機五	機關用地 0.3755	住宅區 (附1) 0.3755	依據106年機關協調會及113年工作會議，考量機五用地無相關指定用途，並經相關主管機關（新北市政府財政局）確認無開闢計畫及無使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為住宅區(附1)。		行及指定建築線使用，故將公兒二、市四之間鄰接未取得III-4之10公尺計畫道路及市四、機五之間鄰接未取得II-10之12公尺計畫道路納入市地重劃範圍並辦理整體開發。	
-	如上	-	附帶條件1：本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。	-	5 市五 (細計)	商業區 (附1) 0.2328	1.依據106年機關協調會及113年工作會議，市五用地（主要計畫為商業區）經用地主管機關（新北市政府市場處）確認無開闢計畫及無使用需求。 2.市五用地（主要計畫為商業區）周邊半徑500公尺內雖無相關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土

編號		再公開展覽變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見						市都委會決議
		變更位置	變更內容（公頃）		變更理由							
			原計畫	新計畫								
											地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區（附 1）。	
						6	公兒二	公園兼兒童遊樂場用地 0.2100	公園兼兒童遊樂場用地（附 1） 0.2100		1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，經用地主管機關（新北市政府新建工程處）表示公兒二用地包含新北市鶯歌區國姓段 1349 地號等 12 筆土地，其中國姓段 1349-1、1350、1351、1353 地號等 4 筆土地已開闢為尖二公園，故排除市地重劃範圍維持公園兼兒童遊樂場用地。另其餘土地因無開闢計畫，故納入市地重劃範圍並辦理整體開發。 2.部分公兒二用地考量公園使用之完整性，並為維持其公共設施服務半徑水準下，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地	

編號		再公開展覽變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見					市都委會決議
		變更位置	變更內容（公頃）		變更理由						
			原計畫	新計畫							
									</		

編號		再公開展覽變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見					市都委會決議
		變更位置	變更內容（公頃）		變更理由						
			原計畫	新計畫							
						8	機五	機關用地 0.3755	住宅區（附1） 0.3755	依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，考量機五用地無相關指定用途，並經相關主管機關(新北市政府財政局)確認無開闢計畫及無使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為住宅區（附 1）。	
						-	如上	-	附帶條件 1:本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。	-	
3	--	綠 a15（鐵軌沿線）	綠地用地 0.0038	住宅區（再）（附 2） 0.0038	1.查鶯歌區陶瓷段 380、388 地號等 2 筆土地上之建物係屬有建物登記謄本之合法建物，並經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型面向，故將前開 2 筆地號土地之地籍範圍劃設為住宅	依再公開展覽變更內容通過。					依市都委會專案小組初步建議通過。

編號		再公開展覽變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		變更位置	變更內容（公頃）		變更理由		
			原計畫	新計畫			
					區（再）（附），另依附帶條件辦理。 2.另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋事項前，調降其開發容積率，相關回饋事項另於細部計畫訂定。		
		-	-	附帶條件 2：以調降容積率方式辦理。如需提高至原容積，應捐贈不低於 45% 之公共設施用地並得以折算代金方式繳納，回饋事項另於細部計畫訂定。			
4	1	市二（細計）	住宅區 0.1439	商業區（附 1） 0.1439	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，市二用地（主要計畫為商業區）經用地主管機關（新北市政府市場處）確認無開闢計畫及無使用需求。 2.市二用地（主要計畫為商業區）周邊半徑 500 公尺內雖無相關替代性公共設施，惟	依再公開展覽變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議通過。

編號		再公開展覽變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		變更位置	變更內容（公頃）		變更理由		
			原計畫	新計畫			
					鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區（附1）。		
	2	市三（細計）	住宅區 0.2476	商業區（附1） 0.2476	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，市三用地（主要計畫為商業區）經用地主管機關（新北市政府市場處）確認無開闢計畫及無使用需求。 2.市三用地（主要計畫為商業區）周邊半徑 500 公尺內雖無相關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區（附1）。		
	3	機三	機關用地 1.2661	商業區（附1） 1.2661	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，考量機三用地無相關指定用途，並經		

編號		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議	
		變更位置	變更內容（公頃）				變更理由
			原計畫	新計畫			
					相關主管機關(新北市政府財政局)確認無開闢計畫及無使用需求。 2.另為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，並考量該用地鄰近捷運三鶯線設置之場站（LB09陶瓷老街站），配合 TOD 發展策略，並為延伸周邊大街廓之商業區至南側鶯歌老街，故將機關用地變更為商業區（附 1）。		
	4	機四	機關用地 0.2064	住宅區 （附 1） 0.2064	依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，考量機四用地無相關指定用途，並經相關主管機關（新北市政府財政局）確認無開闢計畫及無使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為住宅區（附 1）。		
	5	體	體育場用地 3.3110	住宅區 （附 1） 0.5194	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，體育場用地經相關主管機關（新北市		

編號		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議	
		變更位置	變更內容（公頃）				變更理由
			原計畫	新計畫			
			商業區 （附 1） 1.4969	政府體育局)確認無開闢計畫。 2.體育場用地周邊有已開闢建國國小、鶯歌國小、鶯歌國中等學校，其操場、球場等校園設施可供周邊社區居民休憩使用，已兼具五項公設之遊憩設施功能，故變更為住宅區（附 1）及商業區（附 1），另為滿足地區出入交通需求及提供地區開放性公共設施，故部分劃設道路用地（附 1）及公園用地（附 1），其配置說明如下： （1）北側街廓參酌毗鄰分區變更為住宅區（附 1）。另因鄰近捷運三鶯線設置之捷運場站（LB10 國華站），除為配合 TOD 發展策略及為形塑商業軸帶意象，規劃大街廓之商業區，並於土管訂定退縮空間及最小開發規模，以串聯人行及開放空間連續性，並延續具規模性質之商業活動，將南側街廓劃設為商業區（附 1），以利該			
			社會福利設施用地 （附 1） 0.4500				
			公園用地 （附 1） 0.6147				
			道路用地 （附 1） 0.2300				

編號		再公開展覽變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		變更位置	變更內容（公頃）		變更理由		
			原計畫	新計畫			
					地區之經濟發展。 (2) 為滿足地區出入交通需求，部分劃設道路用地（附），並配合當地里長及相關人民陳情意見，保留現況之鄰里公園及休閒廣場，部分土地變更為公園用地（附 1），以保留並新增加開放性公共設施供在地民眾使用。 (3) 為因應都市房價問題，實現居住正義，配合行政院「社會住宅」政策，劃設社會福利設施用地 1 處。		
6	文高一	學校用地 4.0246	住宅區 （附 1） 2.7686	公園用地 （附 1） 1.2560	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，考量無新設高中需求，並經相關主管機關（新北市政府教育局）確認無開闢計畫及無使用需求。 2.文高用地周邊具已開闢之北大高中、鶯歌高職等替代性資源，故變更為住宅區（附 1），並為滿足地區出入交通需求及提供地區開放性公共設施供在地民眾		

編號		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議	
		變更位置	變更內容（公頃）				變更理由
			原計畫	新計畫			
					使用，部分劃設細部計畫道路用地（附 1）及公園用地（附 1），其配置說明如下： （1）南側:因捷運三鶯線墩柱坐落文高用地內，故部分土地位屬三鶯線禁建範圍，故本案配合前開禁建範圍劃設 1.2560 公頃之公園用地。 （2）北側:為維持住宅區內道路服務水準及通往聯外道路之可及性，考量基地鄰近北側非都市計畫範圍內已開闢完成之西湖街 53 巷，爰新增兩處往北側道路用地，以預留可通往北側既有道路之空間。 （3）其餘土地則參酌毗鄰分區變更為住宅區(附 1)。		
7	公九	公園用地 0.6894	公園用地 （附 1） 0.6894	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，公九用地經用地主管機關(新北市政府新建工程處)確認無開闢計畫。 2.鶯歌都市計畫地區缺乏開放性公共設施項目（如公園、綠地、兒童遊樂場），故			

編號		再公開展覽變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		變更位置	變更內容（公頃）		變更理由		
			原計畫	新計畫			
					本次為滿足地方需求外，並維持其公共設施服務半徑水準下，將公九用地維持為公園用地(附 1)，以供周邊居民使用。		
	-	如上	--	附帶條件 1：本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。	-		

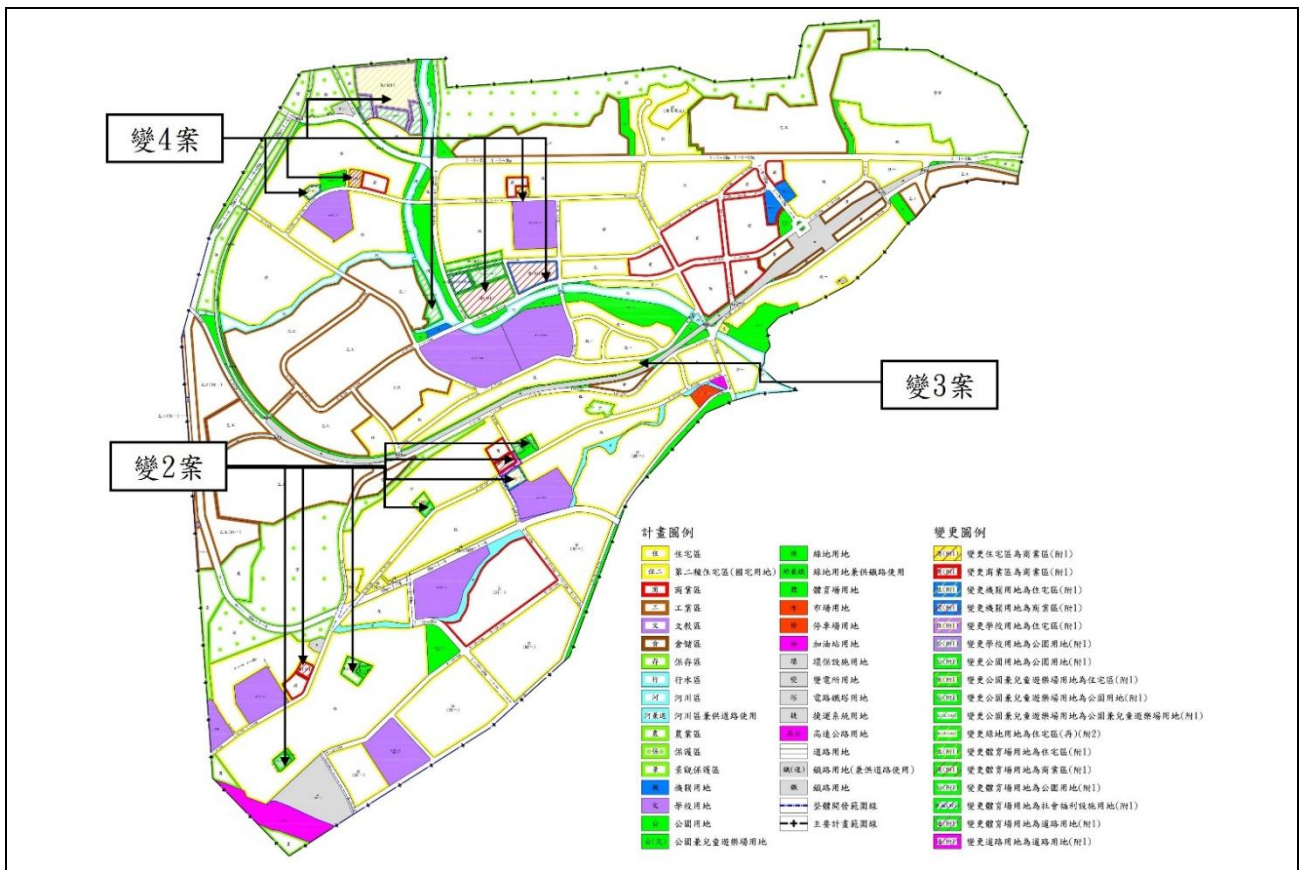


圖 1「變更鶯歌主要計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)」案變更位置示意圖

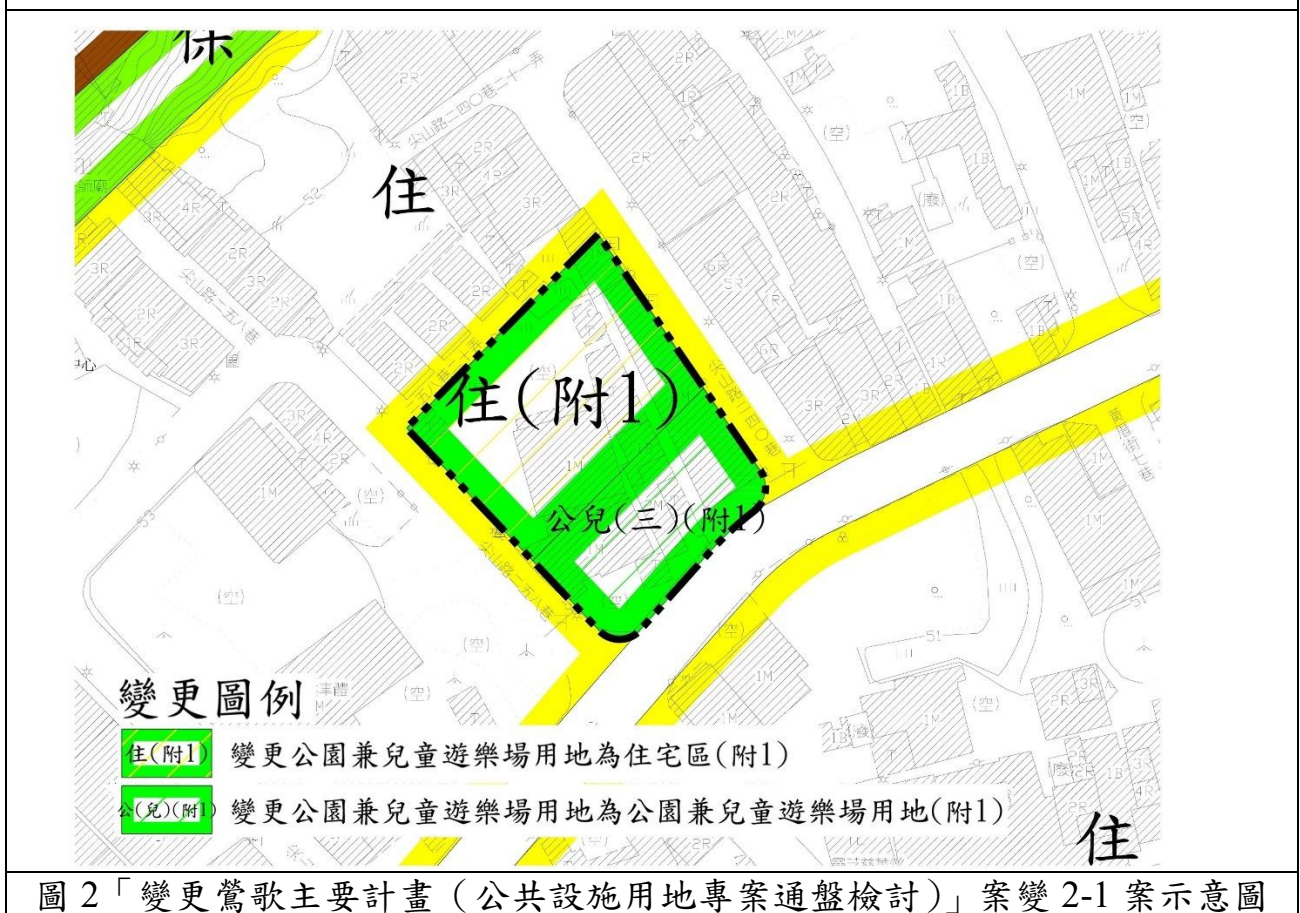


圖 2「變更鶯歌主要計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)」案變 2-1 案示意圖

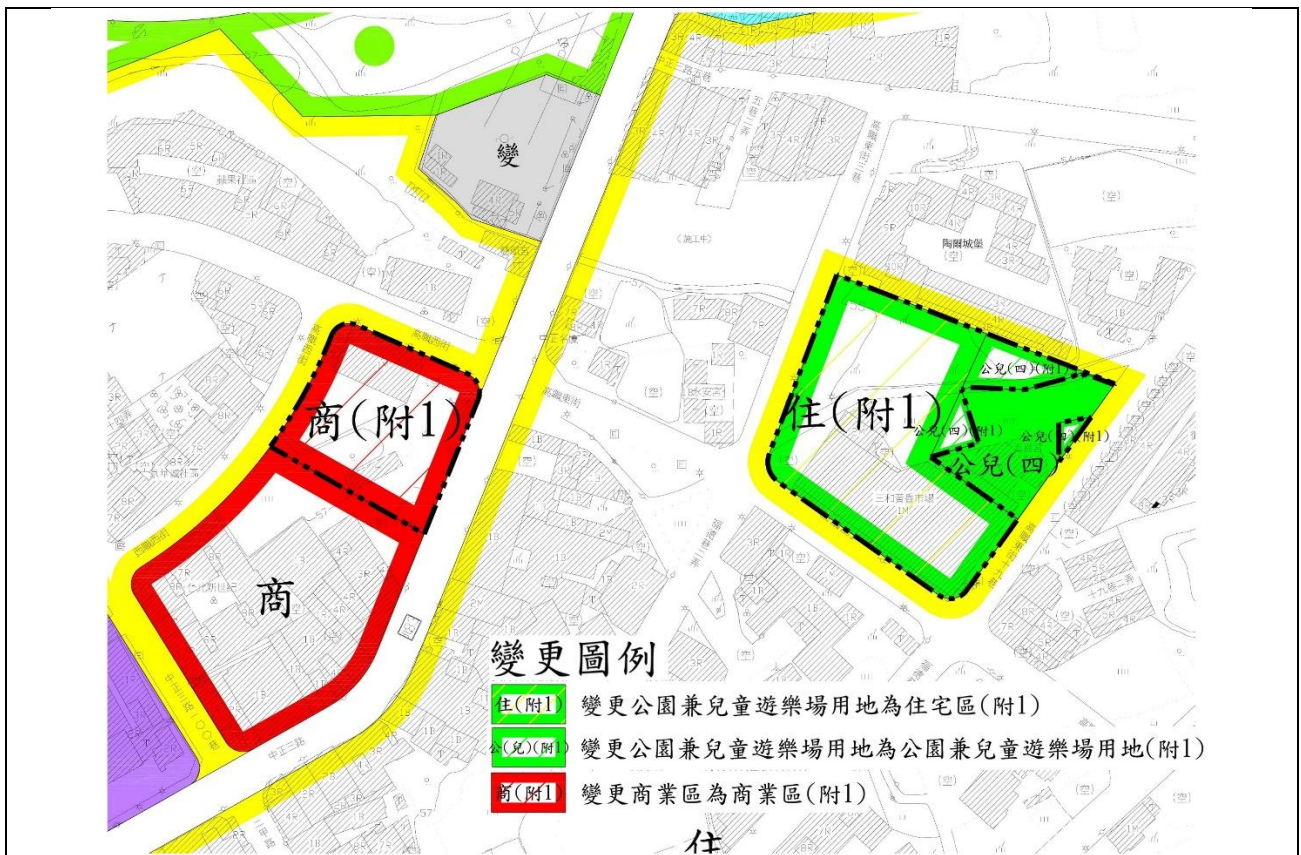


圖 3 「變更鶯歌主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 2-2 及 2-5 案示意圖

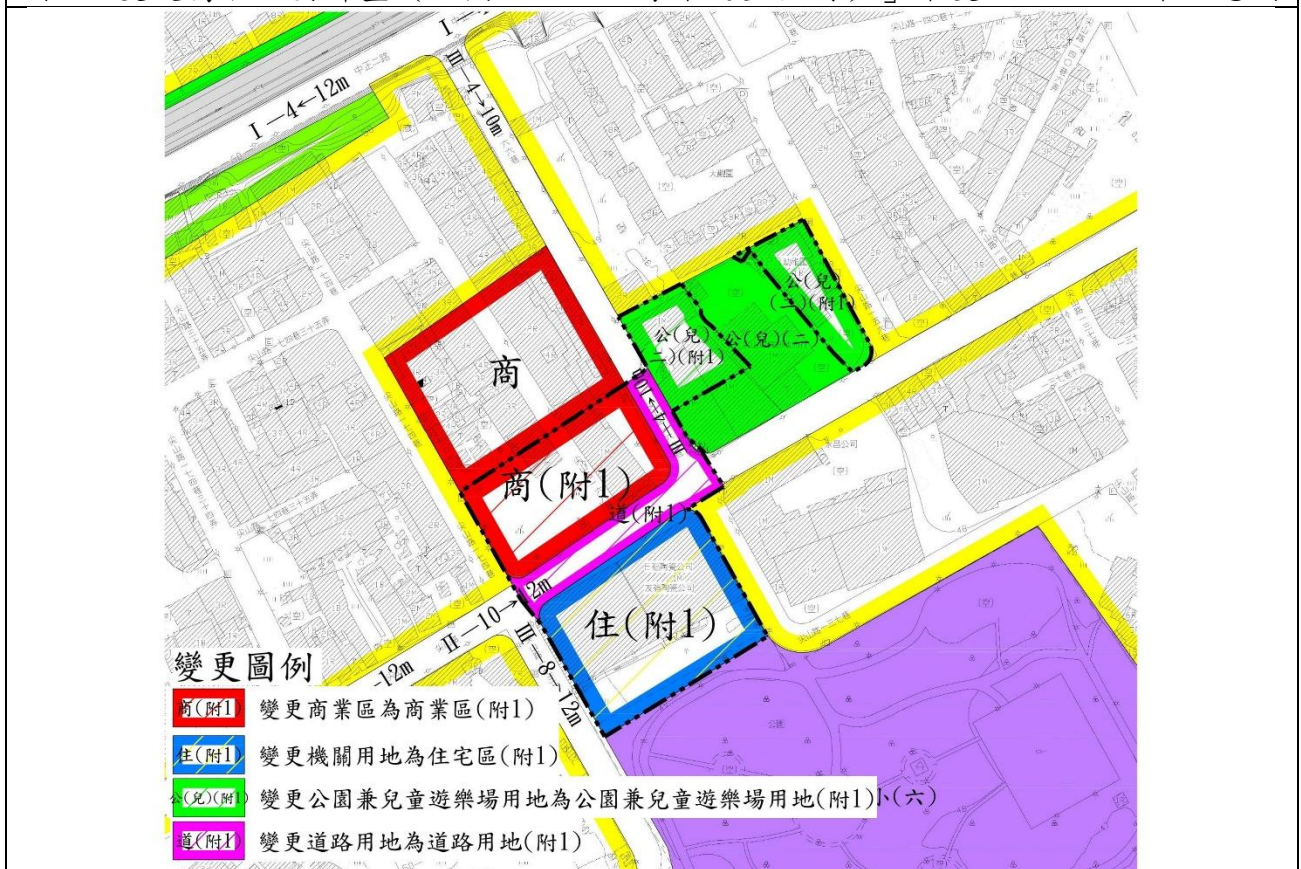


圖 4 「變更鶯歌主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 2-3、2-4、2-6 及 2-8 案示意圖

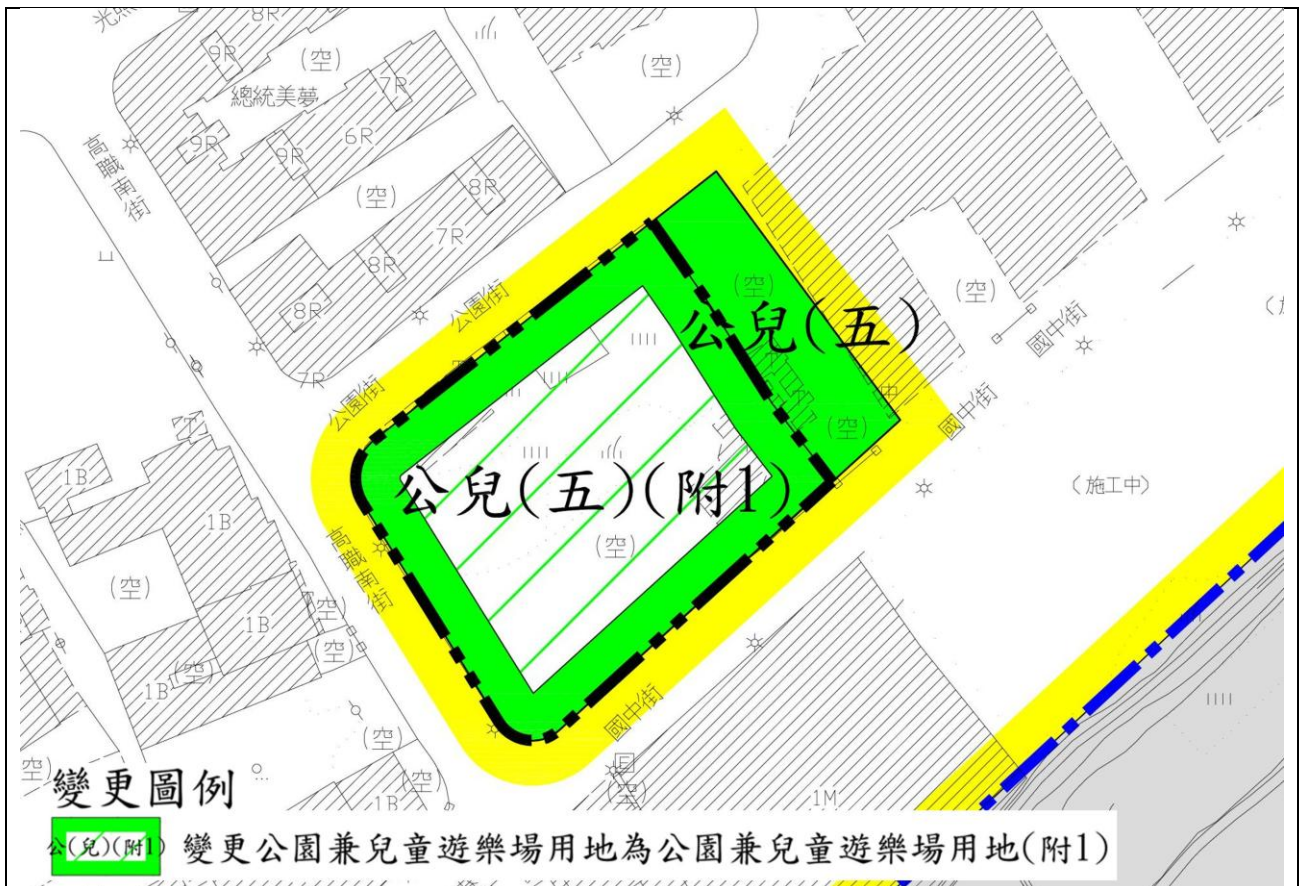


圖 5「變更鶯歌主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 2-7 案示意圖

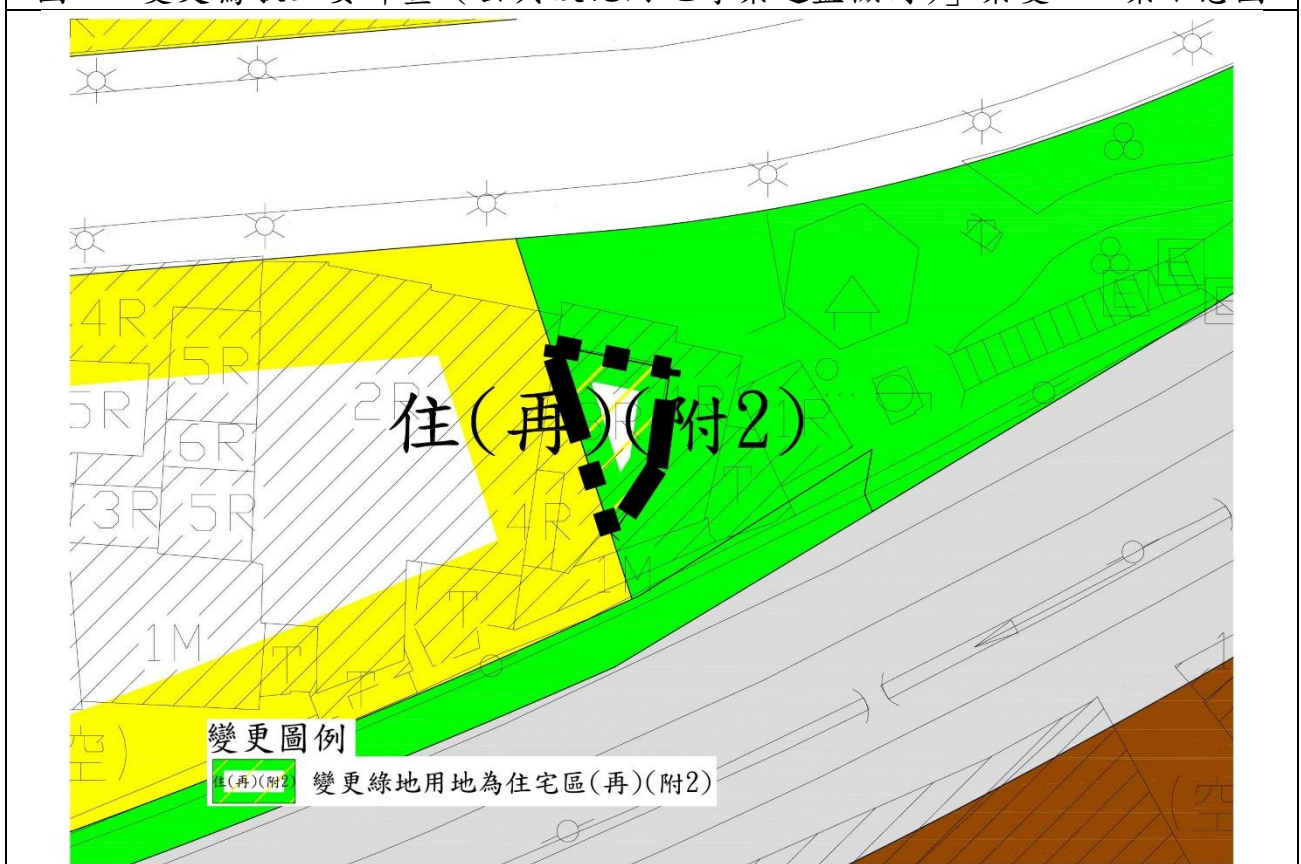


圖 6「變更鶯歌主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 3 案示意圖

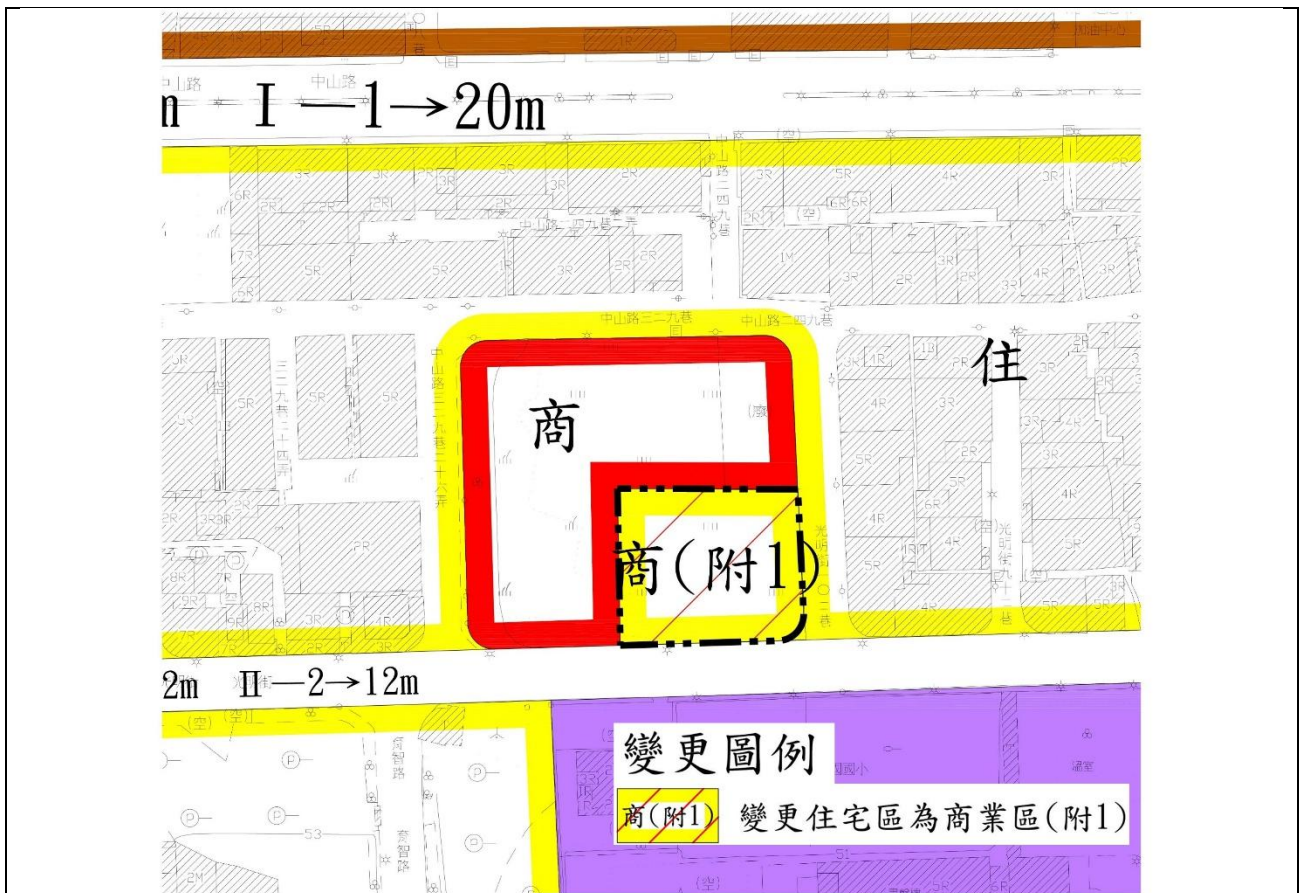


圖 7「變更鶯歌主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 4-1 案示意圖

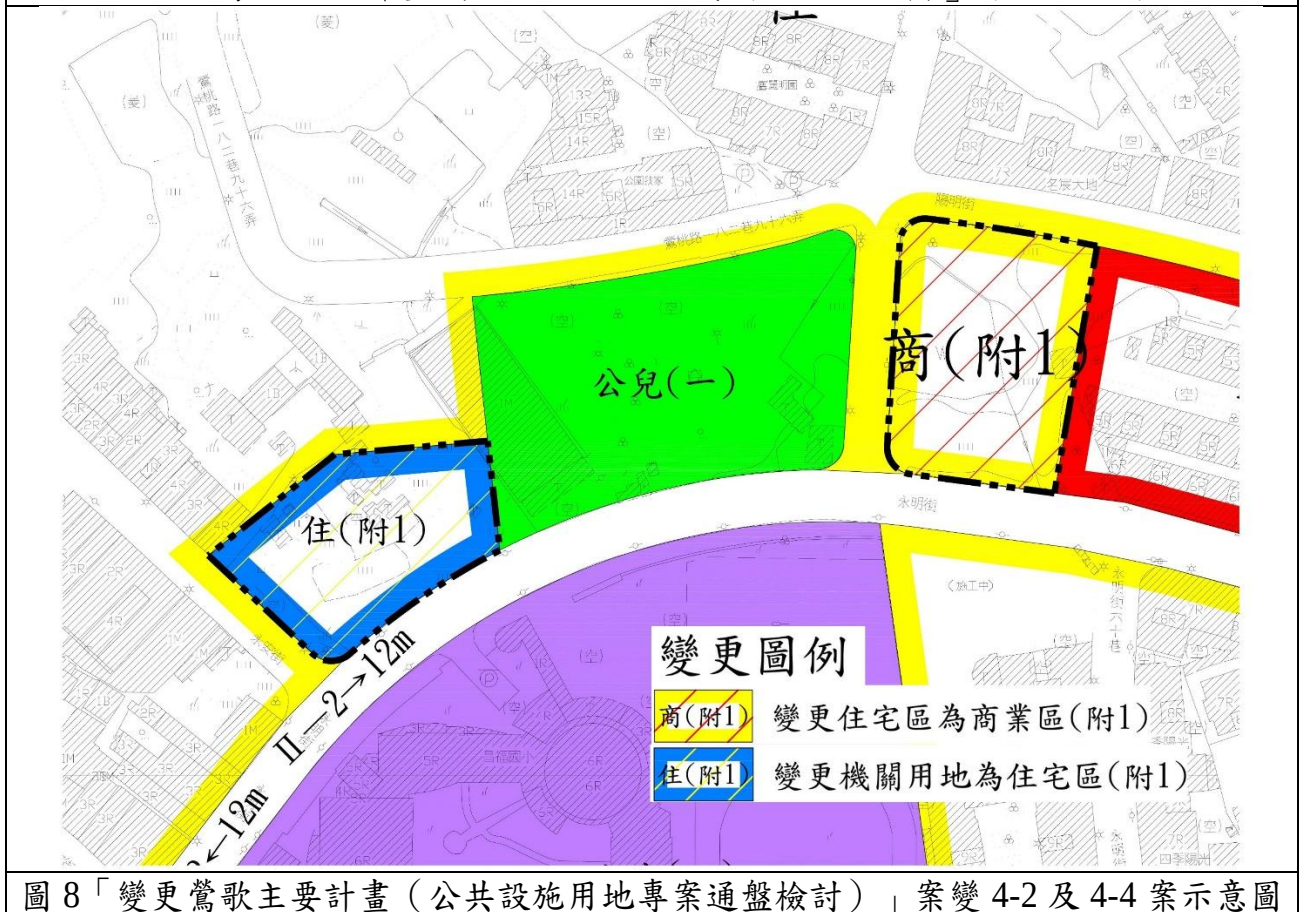


圖 8「變更鶯歌主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 4-2 及 4-4 案示意圖

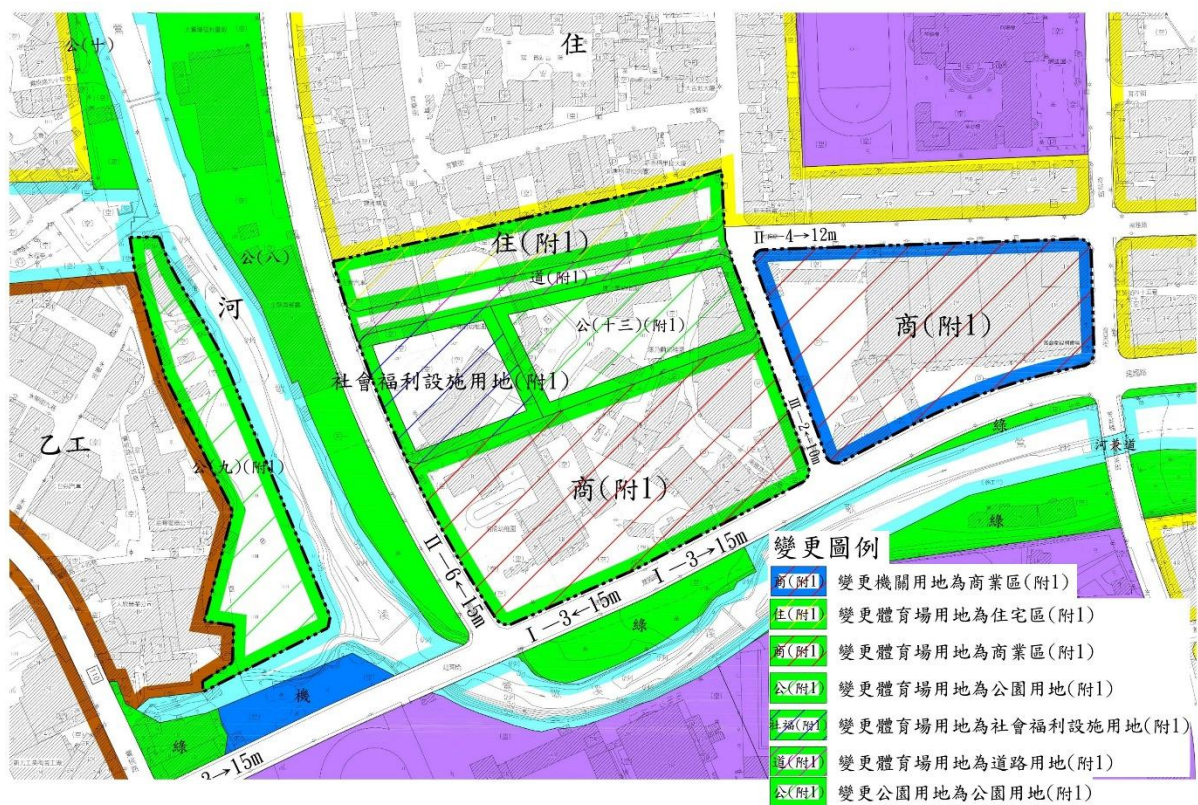


圖 9「變更鶯歌主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 4-3、4-5 及 4-7 案示意圖

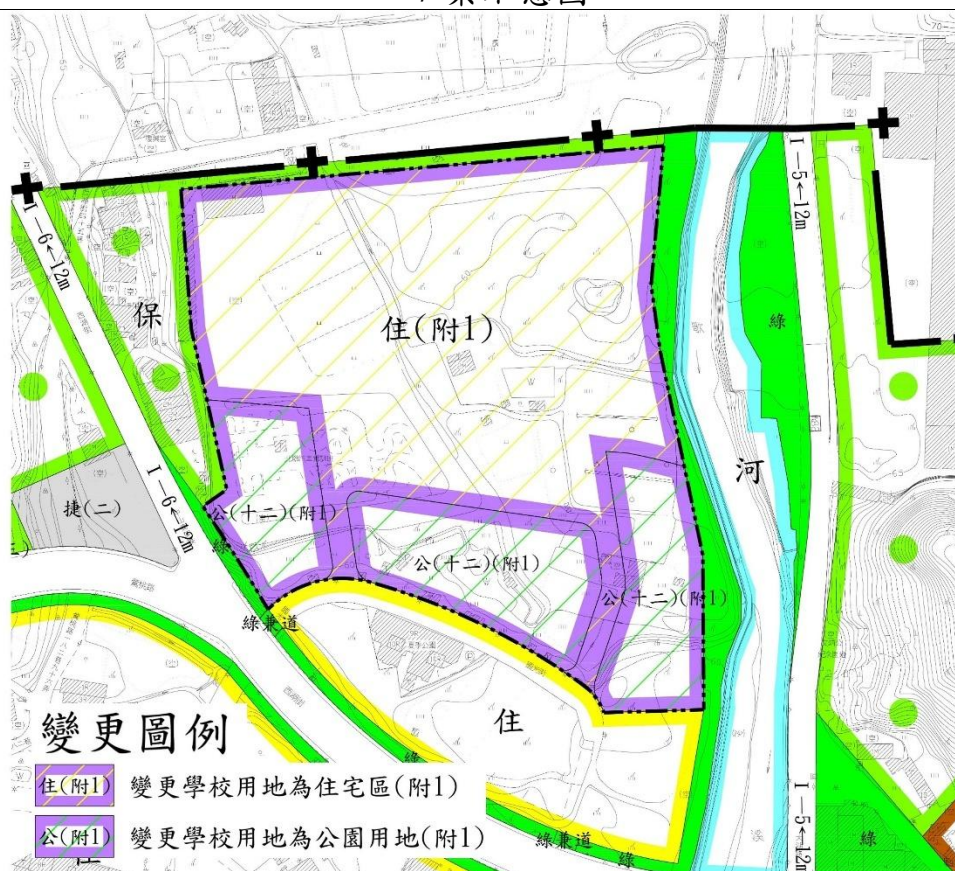


圖 10「變更鶯歌主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 4-6 案示意圖

表 2「變更鶯歌主要計畫（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	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
再人1	國營臺灣鐵路股份有限公司	鶯歌區昌福段171-1、171-2地號	有關貴局辦理本都市計畫變更案，變4-6案擬將本公司所有新北市鶯歌區昌福段171-1地號（面積220.41m ² ，部分綠地用地、部分學校用地）及171-2地號（面積2.1m ² ，學校用地）等2筆土地之學校用地範圍變更為公園用地，查171-1地號剩餘綠地用地面積狹小，難以單獨利用	於171-1全筆土地變更公園用地並以市地重劃方式開發前提下，本公司同意本都市計畫變更案。	未便採納。 理由： 一、查鶯歌區昌福段171-1地號之土地使用分區為部分學校用地及部分綠地用地。其中學校用地部分，經市府教育局確認無使用需求，故納入本次檢討範圍；綠地用地部分則考量其具連續完整之緩衝綠帶功能，建議維持原計畫。另旨揭地號土地後續將配合本公設專案進行實地分割測量。 二、另本案以面狀公共設施用地為優先檢討標的，故前開綠地屬帶狀公共設施用地部分，後續由主管機關視地區發展狀況進行開闢。	依本次市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人2	廖○惠	鶯歌區昌福段	公兒一（昌福公園）未開闢土地 0.3261	一、該筆公兒用地已劃設達五十	未便採納。 理由： 一、查公兒一用	修正後通過。 修正理由：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
		408、 409、 413、 414、 415、 416地號	公頃，在變更鶯歌細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)書提到建議類型D：未取得土地區位分散、形狀狹長且無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。	餘年。周圍私人土地蓋日人樓，密度越來越高，鄰近的昌福國小教室活化，非為利園用，目前居對設施需求。 二、公兒(一)和市(三)的地有分重疊，兩僅街隔。 三、建議公兒(一)土地坪換(三)土地坪，以易地，如來此市不收費或	地之公有土地面積比例已大於50%，並於114年5月13日內政部都市計畫委員會第1078次會議決議將公兒(一)用地排除市地重劃範圍並維持原計畫。 二、另公兒一用地續由用地主管機關(市府新建工程處)辦理用地取得及開闢計畫。	請市府針對公兒一申請容積移轉部分補充說明。 修正後市府研析意見：未便採納。 理由： 一、查公兒一用地之公有土地面積比例已大於50%，並於114年5月13日內政部都市計畫委員會第1078次會議決議將公兒(一)用地排除市地重劃範圍並維持原計畫。 二、另公兒一用地續由用地主管機關(市府新建工程處)辦理用地取得及開闢計畫。 三、公兒一用地之土地所有權人得依「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」規定辦理容積移轉，將其容積移至所持有或市地重劃後分回之可建築土	

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
				轉移輕鬆完公定新新預執昌園，步環且提元空在民，三局 便取得的預，市新預可、公建一化，質多放供間地使創造 整兒地，北市處行福擴進優境實供開間地使創造 面。 四、政府預在民國125年前完園，土收費子繼人複懇局建納盤 計國年前成建期地曠時孫承事雜，貴此案通盤 檢討。		地。	
再人3	許○錡	鶯歌區建國段1087、1091	目前家族持有土地位於變4-5商(附3)， 2026/01/02鶯歌區說明	一、因商業區(350%)與住宅區(200%)的容	不予討論。 理由： 一、考量陳情意見為市地重劃後辦理完成後之土地分配方式，臺端後	依本次市府研析意見通過。	依修正市府研析意見修正後通過。 修正理由：酌予補充及修正部分回應內容。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
		地號	會說明該區有最小開發面積1500平方米要求，依這要求及配地原則無法分為之土地!! 一、該最小開發面積1500平方米要求有法源?誰訂的? 二、如為了美觀應變商(附3)為區塊整體開發，不應小面積除地主，目前最發是小利益地主團。	積率差異150%，如將土地在區到住宅是否容積?原可接受其他共持待土變商(附3)地合開再主一起發。	續應就其所權之市地重劃實施規定，非屬本都計畫可處理之議題，故建議不予討論。 二、另涉及市地重劃部分，依據市府地政局115年1月1150053474號函載明按「都市計畫指定整體開發之地區，其以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定整體開發地區範圍，並得依都市計畫劃定區辦理市地重劃；……」、「選定之重劃地區尚未發布細部計畫或需變更者，應於完成之細部計畫擬定或變更程序後，再行辦理重劃。……」分為市地重劃實施辦法第7條第2項及第9條之規定，查旨案尚		修正後市府研析意見： 不予討論 理由： 一、考量陳情意見為市地重劃完成後之土地分配方式，臺端後續應就其所有土地之權利價值依市地重劃實施辦法之規定進行土地分配，非屬本都市計畫可處理之議題，故建議不予討論。 二、依據都市計畫法新北市施行細則第40條規定：「第一項土地使用管制要點，應規定區內土地及建築物之使用，最小建築基地面積……前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定」，故本計畫依據前開規定，於土管明訂最小開

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
					未經二級都市計畫委員會審竣並發布實施，本局將俟旨案完竣後，依上開法令規定與都市計畫內容配合辦理重劃作業。 三、依「市地重劃實施辦法」參與重劃需負擔公共設施用地負擔和費用負擔，後續配地不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。」、「重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，……」及「重劃前後之地價應依下列規定查估後，提請地價評議委員會評定； 1、重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例		發規模規定。 三、<u>本案訂定商業區最小基地開發規模之考量因素如下：</u> (一)<u>本案西側鄰近帶狀公園用地(公八)，且未來將配合捷運三鶯線設置捷運場站(LB10國華站)，同時商業區規劃應朝向大規模開發方式做整體規劃，以形塑大街廓商業區連續性開放空間並串連至南側鶯歌老街，使都市活動得以延伸，以促進地區經濟發展。</u> (二)<u>為兼顧重劃後土地所有權人之配地權益，經檢視現行體育場用地之各宗土地面積規模、權屬及歸戶情形，據以訂定最小開發規模。</u> 四、另涉及市地重劃部分，依據市府地政局115年1月1150053474號函載明按「都市計畫指定整體開

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
					及當期現資別重各地地價。 2、重劃後之應各土地之位、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使分區重劃後發展情形，估計重劃後各路街之路段價或區段價。」 四、查臺端所提鶯歌區建國段 1087 及 1091 地號土地倘未來以市地重劃方式開發，本局將依上開規定計算公共設施用地負擔及費用負擔項目，評估各項因素及土地使重劃前後地價，並原以有土地相		發之地區，其以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍，並得依都市計畫劃定區之辦理市地重劃；……」、「選定之重劃地區尚未發布細部計畫或其細部計畫需變更者，應於完成細部計畫擬定或變更程序後，再行辦理重劃。……」分為市地重劃實施辦法第 7 條第 2 項及第 9 條之規定，查旨案尚未經二級都市計畫委員會審竣並發布實施，本局將俟旨案完竣後，依上開法令規定與都市計畫內容配合辦理重劃作業。 五、依「市地重劃實施辦法」參與重劃需負擔公共設施用地負擔和費用負擔，後續配地不得小於畸零

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
					位次辦理土地分配作業，其所配回土地面積應達旨案計畫內容所載該商業區街廓最小開發規模為1,500平方公尺，始得於原街廓分配。		地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。」「重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，……」及「重劃前後之地價應依下列規定查估後，提請地價評議委員會評定； 1、重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期現值等資料，分別估計重劃前各地宗土地價。 2、重劃後之地價應酌各土位地之、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
							用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。」 六、查臺端所提鶯歌區建國段1087及1091地號土地倘未來以市地重劃方式開發，本局將依上開規定計算公共設施用地負擔及費用負擔項目，評估各項因素及土地使用分區查估重劃前後地價，並以重劃前原有土地相關位次辦理土地分配作業，其所配回土地面積應達旨案計畫內容所載該商業區街廓最小開發規模為1,500平方公尺，始得於原街廓分配。
再人4	蔡○端（代表人）、蔡○芯、蔡○儒、蔡○	鶯歌區昌福段524地號	一、就平等原則而言，新北市其他保留編更為住宅	將住宅區一容積率由200提高與新北市其他地區解編之公設地變更之為住宅區之	未便採納。 理由： 一、依據本市公設專通容積率訂定原則，納入整體開發者，	修正後通過。 修正理由： 請市府針對TOD增額容積部分補充說明。	依修正市府研析意見修正後通過。 修正理由：酌予補充及修正部分回應內容。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
	佑、蔡○珊、蔡○秦、蔡○蓉、蔡○陽、蔡○程、蔡○錡等 10 人		區均採 300 之容積率，惟鶯歌卻為 200 容積率，實屬不區對待，應保持民實一樣住宅容積率。 二、在經濟上，若 200 容積率密度必造成後價低，將來抵標時，無回收，政府已墊入重費，政府產政亦使百姓產受大損失，造成主彈起爭都	容積率一樣均為 300。補充意見： 一、基於公平原則，本區已完解編，應照他編區標準。統計基容為 300，避免別，並護主基權益。 二、隨著鶯歌區大眾運輸系統逐步置完成，區域及已幅	該同一都市計畫區內，其檢討變更後可建築土地之基準容積率，按毗鄰分區基準容積率訂定。 二、又查鶯歌都市計畫現行住宅區容積率為 200%，故後續解編後住宅區容積率為 200%。	修正後市府研析意見：未便採納。 理由： 一、依據本市公設專通容積率訂定原則，納入整體開發者，該同一都市計畫區內，其檢討變更後可建築土地之基準容積率，按毗鄰分區基準容積率訂定。 二、又查鶯歌都市計畫現行住宅區容積率為 200%，故後續解編後住宅區容積率為 200%。 三、有關 TOD 增額容積部分，說明如下 (一)市府自 108 年起，為提高捷運周邊使用機能打造生活核心圈，推動設置捷運周邊地區增額容積土地使用分區管制要點，至目前 115	修正後市府研析意見：未便採納。 理由： 一、依據本市公設專通容積率訂定原則，納入整體開發者，該同一都市計畫區內，其檢討變更後可建築土地之基準容積率，按毗鄰分區基準容積率訂定。 二、又查鶯歌都市計畫現行住宅區容積率為 200%，故後續解編後住宅區容積率為 200%。 三、有關 TOD 增額容積部分，說明如下 (一)市府自 108 年起，為提高捷運周邊使用機能打造生活核心圈，推動設置捷運周邊地區增額容積土地使用分區管制要點，至目前 115

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
			發展推動。 三、鶯歌都市計畫至今經過數十年，空間變遷，不合當時人口稀少，部分建築密度低，開發人口大幅增加，且投入資金學道、博物館、場園地、捷運場等公共設施，共設服務設施量應屬市北區最好的，建大眾運輸系統，提高的可及性，減少通勤時間，若	提升，為縮城發展差距，建議採大運輸發展（Transit-oriented development, TOD）理念，並引入 TOD 容積獎勵機制，以進地效用、提升體展益，並顧公益地權益。		年第三階段總計完成 66 站設置，並延續第一、二階段優先推動場站之篩選條件為：「已通過行政院同意綜合規劃報告之路線」、「年運量超過 600 萬人次以上的捷運站」、「人潮聚集與提供轉乘服務之捷運交會場站」、「場站周邊坐落本市重大建設、政策考量等場站」。 (二) 查臺端所陳情土地較鄰近為三鶯線之 LB10 站，該站係屬已通過行政院同意綜合規劃報告之路線，惟考量 LB10 站運量未達 600 萬人次之標	年第三階段總計完成 66 站設置，並延續第一、二階段優先推動場站之篩選條件為：「已通過行政院同意綜合規劃報告之路線」、「年運量超過 600 萬人次以上的捷運站」、「人潮聚集與提供轉乘服務之捷運交會場站」、「場站周邊坐落本市重大建設、政策考量等場站」。 (二) 查臺端所陳情土地較鄰近為三鶯線之 LB10 站（國華站），經查 115 年 5 月 20 日核定實施之「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
			依舊都 市計畫 採度密 容積 200 率之規劃， 的無異是 浪費政 府大設 施投入 費的及浪 費的百 姓稅金， 都畫因 變產生 空所不 才需討 變更， 實再 應循舊 計低 住 容積率 200 來規畫， 且就降 低城鄉 發展上 而若採 言低密 開發無 異是將 城鄉差 距更近 一步的 擴大， 枉費 政府 大設 建費 大運			準，未符 合優先推 動場站篩 選原則， 故俟後續 發展及年 運量提升 後，將陸續 檢討增額 容積適用 場站，並 納入下階 段作業檢討。	地使用分 區管制要 點（第三 階段）」 案，捷運 三鶯線僅 頂埔站、 三峽站及 鶯桃福德 站納入增 額容積適 用。又 LB10 站 （國華站） 屬已通過 行政院同 意綜合規 劃報告之 路線，惟 因年運量 未達 600 萬人次標 準，且非 屬捷運交 會場站， 亦未坐落 本市重大 建設範圍， 故未符合 優先推動 場站篩選 原則。 （三）後續本府 將視該區 域發展及 年運量提 升情形， 滾動式檢 討增額容 積適用場 站，並納 入下一階 段 TOD

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
			改善鶯歌地區的可及性，造成的資源浪費。				<u>共通性土地使用管制作業研議。</u>
再人5	陳○	鶯歌區二橋段413、419地號	一、現地解編 二、原地原配公園高街筆正形。	一、徵收：市編預 二、代金：市代府金	未便採納。 理由： 本次辦理公保地解編即為解決公共設施用地劃設多年未徵收且未檢討之問題，為落實受益者負擔之精神，針對公共設施用地採整體開發方式辦理解編者，屬土地由低價值變更為高價值之性質，應依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，公平負擔開發後之公共設施用地，此為全國一致性之規定，故本案係遵照前開規定辦理。 一、考量鶯歌二橋地區周邊缺乏開放性公共設施用地，故重劃後維持公兒用地，供周邊民眾使用及兼顧公保地地主權益。另本案因土地位於重劃後共同負擔之公共設施用地，後續將由市府取得，	修正後通過。 修正理由： 請市府就陳情意見逐點回應，並明確闡述「徵收」與「市地重劃」之差異，以利陳情人瞭解兩者差別，並說明對其較為有利之方式。 修正後市府研析意見： 未便採納。 理由： 本次辦理公保地解編即為解決公共設施用地劃設多年未徵收且未檢討之問題，為落實受益者負擔之精神，針對公共設施用地採整體開發方式辦理解編者，屬土地由低價值變更為高價值之性質，應依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，公平負擔開發後之公共設施用地，此為全國一致性之規定，故本案係遵照前開規定辦理。	依修正市府研析意見修正後通過。 修正理由：酌予補充及修正部分回應內容。 修正後市府研析意見： 未便採納。 理由： 一、本次辦理公保地解編即為解決公共設施用地劃設多年未徵收且未檢討之問題，為落實受益者負擔之精神，針對公共設施用地採整體開發方式辦理解編者，屬土地由低價值變更為高價值之性質，應依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，公平負擔開發後之公共設施用地，此為全國一致性之規定，故本案係

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
					故有關土地所有權人分配情況將於不影響街廓(建地)內土地分配位次下,優先集中合併分配。 二、有關徵收部分,新建工程處於民國110年10月6日新北新地字第1105169424號函示說明本市因待取得公園土地眾多及所需費用龐大,目前市府現有財源無法全面取得,現階段僅能就開闢效益較高之公園優先編列預算,陳請土地(二橋段413、419地號)非屬優先開闢之範圍,故現階段暫無用地取得計畫,另依新建工程處於民國115年1月30日新北新地字第1155132968號函示,針對公兒五部分開闢範圍為鶯歌區二橋	一、有關民眾陳情原地原配部分,因考量鶯歌二橋地區周邊缺乏開放性公設用地,故重劃後公兒(五)維持公兒用地,供周邊民眾使用及兼顧公保地地主權益。本案因土地位於重劃後共同負擔之公共設施用地,後續將由市府取得,土地所有權人無法原地原配,後續將分配至跨區市地重劃後續為可建地區位,分配情況將於不影響街廓(建地)內土地分配位次下,優先集中合併分配。 二、有關徵收部分,市府新建工程處於民國110年10月6日新北新地字第1105169424號函示說明本市因待取得公園土地眾多及所需費用龐大,目前市府現有	遵照前開規定辦理。 (一)有關民眾陳情原地原配部分,因考量鶯歌二橋地區周邊缺乏開放性公設用地,故重劃後公兒(五)維持公兒用地,供周邊民眾使用及兼顧公保地地主權益。本案因土地位於重劃後共同負擔之公共設施用地,後續將由市府取得,土地所有權人無法原地原配,後續將分配至跨區市地重劃後續為可建地區位,分配情況將於不影響街廓(建地)內土地分配位次下,優先集中合併分配。 (二)有關徵收部分,市府新建工程處於民國110年10月6日新北新地字第1105169424號函示說明本市因待取得公園土地眾多及所需

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
					段 412、412-1 地號等 2 筆公有土地，賸餘部分無用地取得及開闢計畫。	財源無法全面取得，現階段僅能就開闢效益較高之公園優先編列預算，故陳情土地（二橋段 413、419 地號）非位屬優先開闢公園之範圍內。另公兒用地主管機關（市府新建工程處）尚無具體用地取得及開闢計畫，致使短期內難以完成徵收及開闢。 三、承上，本案依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，倘用地主管機關無具體開闢計畫，應將公兒五解編並納入整體開發範圍內規劃，以保障該公保地地主之權益。另依公辦市地重劃方式公平負擔開發後之公共設施用地，土地所有權人以土地折價抵付重劃費用，可領回	費用龐大，目前市府現有財源無法全面取得，現階段僅能就開闢效益較高之公園優先編列預算，故陳情土地（二橋段 413、419 地號）非位屬優先開闢公園之範圍內。另公兒用地主管機關（市府新建工程處）尚無具體用地取得及開闢計畫，致使短期內難以完成徵收及開闢。 (三)承上，本案依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，倘用地主管機關無具體開闢計畫，應將公兒五解編並納入整體開發範圍內規劃，以保障該公保地地主之權益。另依公辦市地重劃方式公平負擔開發後之公共設施用地，土地所有權人以土地折

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
						一定比例的住宅區或商業區土地，產權單純化，有利於自主開發、合建或售出，且重劃後第一次移轉土地增值稅減徵 40%，且重劃期間免徵地價稅，完成後減半徵收二年，將公保地土地活化為具開發潛力的建築用地。	價抵付重劃費用，可領回一定比例的住宅區或商業區土地，產權單純化，有利於自主開發、合建或售出，且重劃後第一次移轉土地增值稅減徵 40%，且重劃期間免徵地價稅，完成後減半徵收二年，將公保地土地活化為具開發潛力的建築用地。 二、依市地重劃實施辦法第 31 條：「1、重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，其調整分配方法如下：七、重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地或非共同負擔之公共設施用地，經以公有土地、抵費地指配者，其分配位置由主管機關視土地

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
							<u>分配情形調整之。……」</u> <u>及同法第 53 條：「1. 土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一而不能分配土地時，主管機關應於重劃分配結果公告確定之次日起六十日內，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償。但重劃範圍勘定後，除因繼承或強制執行者外，土地所有權人申請分割土地，致應分配土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一者，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃前地價發給現金補償；逾期未領取者，依第五十三條之一規定存入專戶保管。</u> <u>2. 土地所有</u>

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
							權人重劃後應分配土地面積已達重劃區最小分配面積標準二分之一，經主管機關按最小分配面積標準分配後，如申請放棄分配土地而改領現金補償時，應以其應分配權利面積，按重劃後分配位置之評定重劃後地價予以計算補償。……」 三、承上，本府係依市地重劃實施辦法第31條之規定辦理重劃土地分配作業，倘重劃區範圍內宗地依重劃前土地位次已達所在街廓最小分配面積標準，本府即依該法令規定按該宗土地原位次分配土地；若係位屬公共設施用地之土地，本府將依同條第1項第7款之規定調整分配至其餘可建築土地。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
							另參與重劃之土地所有權人重劃後應分配之地地面積倘未達重劃區最小分配面積標準二分之一而不能分配土地時，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償；而重劃後應分配土地面積若已達重劃區最小分配面積標準二分之一，經主管機關按最小分配面積標準分配後，如申請放棄分配土地而改領現金補償時，應以其應分配權利面積，按重劃後分配位置之評定重劃後地價予以計算補償。故本案應視陳情人所有土地之重劃後面積是否已達重劃區最小分配面積標準二分之一判定現金補償計算標準。

案由	變更鶯歌細部計畫(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	第二案
說明	壹、變更機關：新北市政府 貳、法令依據：都市計畫法第 26 條 參、計畫緣起： 本案主要計畫案係屬本府依據「都市計畫法」第 26 條及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理公共設施保留地通盤檢討之都市計畫，爰承接主要計畫之規定與指導，據以配合辦理細部計畫之變更。 本案前經 110 年 9 月 17 日新北市都市計畫委員會（以下簡稱：市都委會）第 133 次會議審竣，並提報內政部都市計畫委員會（以下簡稱：部都委會）審議，嗣經 114 年 5 月 13 日部都委會第 1078 次會議審議通過。依前開部都委會會議決議（略以）：「……本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及新北市政府 114 年 3 月 25 日新北府城都字第 1140551721 號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。……」二、變更內容綜理表變更編號 2-2 案：依會中委員所提意見，有關學校用地（文高一）部分，請考量現況與周邊發展紋理、道路系統串聯與承載之合理性、防救災計畫及提供社會住宅用地等課題，重新檢討並研提具體可行方案……」。 為配合上述決議，本案於 114 年 8 月 28 日召開市都委會專案小組第 8 次會議，並針對變 4 案劃設「社會福利設施用地」方案及修正變更內容之附帶條件編號進行審議，後經 114 年 9 月 19 日市都委會第 177 次會議審竣。 另依據前開 114 年 9 月 19 日市都委會第 177 次會議紀錄決議所載（略以）：「一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過，續辦理再公開展覽事宜。……」，爰本案配合前開決議，遂自 114 年 12 月 18 日起辦理再公開展覽 30 天，並於 115 年 1 月 2 日假鶯歌區公所 6 樓大禮堂舉辦說明會。 再公開展覽期間共接獲 5 件公民或團體陳情意見，經 115 年 4 月 7 日新北市都市計畫委員會專案小組研商會議獲致具體意見，故依都市計畫法定程序提請大會審議。		

說

明

肆、計畫範圍

本計畫以「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案所提列第 2、3 及 4 案，包含公兒三、公兒四、市四、市五、公兒二、公兒五、機五、綠 a15、市二、市三、機三、機四、體育場用地、文高一、公九共 15 處公共設施用地，及公兒二、市四與機五周邊之道路用地，詳圖 1。

伍、變更內容

本變更案共計 4 案，變更內容詳表 1、變更示意圖詳圖 1 至圖 10；土地使用分區管制要點詳表 2 及表 3。

陸、事業及財務計畫

一、開發方式

（一）市地重劃

本計畫變更編號 2 和 4 案所涉公共設施用地，一律由新北市政府以公辦市地重劃方式取得。

（二）依主管機關之興闢計畫開闢

其他未取得之公共設施用地經檢討後維持原計畫，且無納入其他專案或跨區市地重劃整體開發取得者，應由目的事業主管機關編列經費，並依主管機關之興闢計畫開闢。

二、開發期程

本案有關以市地重劃方式辦理之整體開發案件，為確保都市計畫具體可行，應於新北市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；未能依上開程序辦理者，則維持原計畫。

柒、辦理經過

一、公告徵求意見：本案自 105 年 11 月 17 日起公告徵求意見 30 天（105 年 11 月 18 日刊登於聯合報 D2 版）。

二、公開展覽：本案自 108 年 12 月 20 日公開展覽 30 日（108 年 12 月 20 日、21 日、22 日刊登於中國時報 B6、B4、C8 版），並於 109 年 1 月 3 日上午 10 時及 1 月 8 日上午 10 時假本市鶯歌區公所 6 樓大禮堂舉辦公開展覽說明會。

三、市都委會審議：本案歷經 7 次專案小組會議審議，並經 110 年 9 月 17 日新北市都市計畫委員會第 133 次會議審竣。

說明	四、部都委會審議：本案歷經3次專案小組會議審議，並經114年5月13日內政部都市計畫委員會第1078次會議審竣，惟為配合前開會議決議，本案於114年8月28日召開市都委會專案小組第8次會議，並針對變4案劃設「社會福利設施用地」方案及修正變更內容之附帶條件編號進行審議，後經114年9月19日市都委會第177次會議審竣。 五、再公開展覽：本案因審竣之變更內容超出原公開展覽範圍，遂自114年12月18日起辦理再公開展覽30天（114年12月18日、19日、20日公告刊登於自由時報 G4、G4、G2版），並於115年1月2日假鶯歌區公所6樓大禮堂舉辦說明會。 六、再公開展覽後，由彭委員光輝（召集人）、胥委員直強、劉委員惠雯、解委員鴻年、張委員聖琳、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組進行研商。本市都市計畫委員會專案小組已於115年4月7日召開1次會議，會議紀錄彙整如下： （一）有關變4案涉及文高一部分，請依市府交通局意見，將90度直角路型修正為較大幅度弧形道路，以減少會車事故。另左側10公尺計畫道路（長度約125M）於財務負擔可行下，評估往北延伸可行性。前開調整後之路型，需與市府交通局、地政局確認方案可行性後，再提大會審議。 （二）「變更鶯歌主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案及「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變更內容明細表、公民或團體陳情意見綜理表及土地使用分區管制要點修正對照表，依市都委會專案小組初步建議意見欄。 （三）本次專案小組已獲具體意見，相關內容授權作業單位檢核無任何疑義後，續提市都委會大會審議。 捌、公民或團體陳情意見 本案再公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 5 案，經專案小組研商會議討論均獲具體建議意見，詳表 4。 玖、再提會討論事項 一、依據市都委會 115 年 4 月 7 日第 1 次專案小組研商會議紀錄初步建議意見（略以）：「有關變 4 案涉及文高一部分，請依市府交通局意見……左側 10 公尺計畫道路（長度約 125M）於財務負擔可行下，評估往北延伸可行性。前開調整後之路型，需與市府交通局、地政局確認方案可行性後，再提大會審議」，爰旨案業
-----------	---

	依市府交通局意見，調整文高一用地變更後之左側 10 公尺計畫道路路型，並向北延伸預留路口，以利未來銜接非都市計畫交通用地（西湖路 53 巷）。嗣經地政局 115 年 7 月 6 日新北地劃字第 1151297835 號函復評估財務尚屬可行，以及交通局 115 年 7 月 20 日新北交規字第 1151405403 號函復同意修正後方案，爰提請大會審議。 二、另有關土管第六點建築退縮規定，配合上開道路調整方案修正附圖 3 退縮示意圖，並提請大會確認。 拾、以上符合法定程序，提請大會審議。
決議	一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

表 1 「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變更內容明細表

編號		再公開展覽變更內容				市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議					
		變更位置	變更內容 (公頃)		變更理由								
			原計畫	新計畫									
1		計畫年期	115 年	125 年	配合 110 年發布實施之新北市國土計畫調整計畫年期為 125 年。	依再公開展覽變更內容通過。		依市都委會專案小組初步建議意見通過。					
2	1	公兒三	公園兼兒童遊樂場用地 0.3157	第一種住宅區 (附 3) 0.1978	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，公兒三用地經用地主管機關（新北市府政府新建工程處）確認無開闢計畫。	依本次提會修正內容通過。 修正理由： 考量部分公兒五用地（鶯歌區二橋段 412、412-1 土地）業經用地主管機關取得並開闢前開土地，故本次配合排除整體開發範圍，並維持公園用地。 修正後變更內容：		依市都委會專案小組初步建議意見通過。					
				公園兼兒童遊樂場用地 (附 3) 0.1179	2.公兒三用地周邊半徑 500 公尺內有尖山公園、及部分開闢之尖二公園可作為替代性之公共設施，惟考量本案缺乏五項公共設施用地，並為維持其公共設施服務半徑水準下，將部分土地維持為公				編號	變更位置	變更內容 (公頃)		變更理由
											原計畫	新計畫	
				21	公兒三	公園兼兒童遊樂場用地 0.3157	第一種住宅區 (附 3) 0.1978	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，公兒三用地經用地					

編號		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議	
		變更位置	變更內容 (公頃)					變更理由
			原計畫	新計畫				
2					園兼兒童遊樂場用地(附3)、部分土地則參酌毗鄰分區變更為住宅區(附3)。	主管機關(新北市府新建工程處)確認無開闢計畫。 2.公兒三用地周邊半徑500公尺內有尖山公園、及部分開闢之尖山二公園可作為替代性之公共設施，惟考量本案缺乏五項公共設施用地，並為維持其公共設施服務半徑水準下，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂		
	公兒四	公園兼兒童遊樂場用地 0.4671	第一種住宅區(附3) 0.4137	1.依據106年機關協調會及113年工作會議，經用地主管機關(新北市政府新建工程處)表示公兒四用地包含新北市鶯歌區尖山腳段977地號等24筆土地，其中尖山腳段1016、1018、1019、1020地號等4筆土地有開闢計畫，故排除市地重劃範圍維持公園兼兒童遊樂場用地。另其餘土地因無開闢計畫，故納入市地重劃範圍並辦理整體開發。 2.部分公兒四用地	公園兼兒童遊樂場用地(附3) 0.0534			

編號		再公開展覽變更內容				市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議	
		變更位置	變更內容 (公頃)		變更理由				
			原計畫	新計畫					
3					考量公園使用之完整性，並為維持其公共設施服務半徑水準下，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附3)、部分土地則參酌毗鄰分區變更為住宅區(附3)。				場用地(附3)、部分土地則參酌毗鄰分區變更為住宅區(附3)。
	市四 (細計)	市場用地 0.2722	商業區 (附3) 0.2722	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，市四用地(主要計畫為商業區)經用地主管機關(新北市政府市場處)確認無開闢計畫及無使用需求。 2.市四用地(主要計畫為商業區)周邊半徑 500 公尺內雖無相關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌	2	公兒四	公園兼兒童遊樂場用地 0.4671	第一種住宅區 (附3) 0.4137	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，經用地主管機關(新北市政府新建工程處)表示公兒四用地包含新北市鶯歌區尖山腳段 977 地號等 24 筆土地，其中尖山腳段 1016、1018、1019、1020 地號等 4 筆

編號	再公開展覽變更內容				市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
	變更位置	變更內容 (公頃)		變更理由			
		原計畫	新計畫				
4					公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區（附3）。	土地有開闢計畫，故排除市地重劃範圍維持公園兼兒童遊樂場用地。另其餘土地因無開闢計畫，故納入市地重劃範圍並辦理整體開發。 2.部分公兒四用地考量公園使用之完整性，並為維持其公共設施服務半徑水準下，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地（附	
		道路用地 0.1436	道路用地 (附3) 0.1436	考量機五用地、市四用地變更為可建築用地及市四用地、公兒二用地變更為可建築用地及公共設施用地後之進出通行及指定建築線使用，故將公兒二、市四之間鄰接未取得III-4之10公尺計畫道路及市四、機五之間鄰接未取得II-10之12公尺計畫道路納入市地重劃範圍並辦理整體開發。			
	5	市五	市場用	商業區	1.依據 106 年機關		

編號		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議			
		變更位置	變更內容 (公頃)					變更理由		
			原計畫	新計畫						
		(細計)	地 0.2328	(附3) 0.2328	協調會及 113 年工作會議，市五用地（主要計畫為商業區）經用地主管機關（新北市政府市場處）確認無開闢計畫及無使用需求。 2.市五用地(主要計畫為商業區)周邊半徑 500 公尺內雖無相關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區（附3）。			3)、部分土地則參酌毗鄰分區變更為住宅區（附3）。		
					1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，市四用地（主要計畫為商業區）經用地主管機關（新北市政府市場處）確認無開闢計畫及無使用需求。 2.市四用地（主要計畫為商業區）周邊半徑 500 公尺內雖無相			市四 3 (細計)	市場 用地 0.2722	商業 區 (附3) 0.2722
6	公兒	公園兼	公園兼兒	1.依據 106 年機關						

編號		再公開展覽變更內容				市都委會專案小組初步建議意見				本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更位置	變更內容 (公頃)		變更理由						
			原計畫	新計畫							
		二	兒童遊樂場用地 0.2100	童遊樂場用地 (附3) 0.2100	協調會及 113 年工作會議，經用地主管機關（新北市政府新建工程處）表示公兒二用地包含新北市鶯歌區國姓段 1349 地號等 12 筆土地，其中國姓段 1349-1、1350、1351、1353 地號等 4 筆土地已開闢為尖二公園，故排除市地重劃範圍維持公園兼兒童遊樂場用地。另其餘土地因無開闢計畫，故納入市地重劃範圍並辦理整體開發。 2.部分公兒二用地考量公園使用之完整性，並為維持其公共設施服務半徑水準下，將部分土地維持				關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區（附3）。		
						4	道路用地 0.1436	道路用地 (附3)	考量機五用地、市四用地變更為可建築用地及市		

編號	再公開展覽變更內容				市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議		
	變更位置	變更內容 (公頃)		變更理由					
		原計畫	新計畫						
7	公兒五	公園兼兒童遊樂場用地 0.2922	公園兼兒童遊樂場用地 (附3) 0.2922	為公園兼兒童遊樂場用地(附3)。	0.1436	四用地、公兒二用地變更為可建築用地及公共設施用地後之進出通行及指定建築線使用，故將公兒二、市四之間鄰接未取得III-4之10公尺計畫道路及市四、機五之間鄰接未取得II-10之12公尺計畫道路納入市地重劃範圍並辦理整體開發。			
				1.依據106年機關協調會及113年工作會議，公兒五用地經用地主管機關(新北市政府新建工程處)確認無開闢計畫。 2.公兒五用地考量本案缺乏五項公共設施用地且因二橋地區周邊缺乏開放性公設，並維持其公共設施服務半徑水準下，故公兒五用地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附3)，以供周邊居民使用。					
8	機五	機關用地 0.3755	第一種住宅區(附3) 0.3755	依據106年機關協調會及113年工作會議，考量機五用地無相關指定用途，並經相關主管	5 (細計)	市場用地 0.2328	商業區 (附3) 0.2328	1.依據106年機關協調會及113年工作會議，市五用地(主要計畫為商業	

編號	再公開展覽變更內容				市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議	
	變更位置	變更內容 (公頃)		變更理由				
		原計畫	新計畫					
				機關（新北市政府財政局）確認無開闢計畫及無使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為住宅區（附3）。				區）經用地主管機關（新北市政府市場處）確認無開闢計畫及無使用需求。
-	如上	-	附帶條件3：本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。	-				2. 市五用地（主要計畫為商業區）周邊半徑500公尺內雖無相關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，

編號		再公開展覽變更內容			變更理由	市都委會專案小組初步建議意見				本次提會建議修正內容	市都委會決議	
		變更位置	變更內容 (公頃)									
			原計畫	新計畫								
									故為維護 私有土地 所有權人 權益並促 進土地利 用效益，參 酌毗鄰分 區變更為 商業區（附 3）。			
						6	公兒二	公園 兼兒童遊 樂場用地 0.2100	公園 兼兒童遊 樂場用地 (附3) 0.2100	1.依據 106 年 機關協調 會及 113 年 工作會議， 經用地主 管機關（新 北市政府 新建工程 處）表示公 兒二用地包 含新北區 國姓段 1349 地號 等 12 筆土 地，其中國 姓段 1349-		

編號		再公開展覽變更內容				市都委會專案小組初步建議意見					本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更位置	變更內容 (公頃)		變更理由							
			原計畫	新計畫								
									1、1350、1351、1353地號等4筆土地已開闢為尖二公園，故排除市地重劃範圍維持公園兼兒童遊樂場用地。另其餘土地因無開闢計畫，故納入市地重劃範圍並辦理整體開發。 2.部分公兒二用地考量公園使用之完整性，並為維持其公共設施服務半徑水準下，將部分土			

編號		再公開展覽變更內容				市都委會專案小組初步建議意見				本次提會建議修正內容	市都委會決議	
		變更位置	變更內容 (公頃)		變更理由							
			原計畫	新計畫								
									地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附3)			
						7	公兒五	公園兼兒童遊樂場用地 0.2420	公園兼兒童遊樂場用地(附1) 0.2420	1.依據106年機關協調會及113年工作會議，依新北市政府新建工程處115年1月30日新北新地字第1155132968號函所載公兒五用地開闢範圍為鶯歌區二橋段412、412-1地號等2筆公有土地，故排除市地重劃範圍維持公園兼兒童遊樂場用地。另賸餘		

編號		再公開展覽變更內容				市都委會專案小組初步建議意見					本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更位置	變更內容 (公頃)		變更理由							
			原計畫	新計畫								
									部分無用地取得及開闢計畫， 納入市地重劃範圍並辦理整體開發。 2.部分公兒五用地考量本案缺乏五項公共設施用地且因二橋邊地區周邊缺乏開放性公設，並維持其公服半徑水準下，故部分公兒五用地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附1)，以供周邊居民使用。			

編號		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議	
		變更位置	變更內容 (公頃)					變更理由
			原計畫	新計畫				
						依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，考量機五用地無相關指定用途，並經相關主管機關（新北市政府財政局）確認無開闢計畫及無使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為住宅區（附 3）。		
						附條 3：案以辦地劃式帶件本應公市重方辦		
						- 如上	-	

編號		再公開展覽變更內容				市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		變更位置	變更內容 (公頃)		變更理由			
			原計畫	新計畫				
						理 整 體 開 發。		
3	--	綠 a15 (鐵 軌沿 線)	綠地用 地 0.0038	第一種住 宅區 (再) (附4) 0.0038	1.查鶯歌區陶瓷段380、388地號等2筆土地上之建物係屬有建物登記謄本之合法建物，並經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型面向，故將前開2筆地號土地之地籍範圍劃設為住宅區(再)(附4)，另依附帶條件辦理。 2.另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋事項前，調降其開發容積率，相關回饋事項另於細部計畫訂定。		依再公開展覽變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議通過。
		-	-	附帶條件				

編號		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議	
		變更位置	變更內容 (公頃)					變更理由
			原計畫	新計畫				
				4： 1. 第一種住宅區(再發展區)(附4)建蔽率不得大於50%，容積率不於110%，建築物改建、或增建、或拆除新建以代金折算者，則容積率得提高200%；捐獻代金之數額由新北市政府委託				

編號		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議	
		變更位置	變更內容 (公頃)					變更理由
			原計畫	新計畫				
				三家專業估價師依公告現值之1.4倍。 2. 捐獻之金額以專業估價師估之（				

編號		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議		
		變更位置	變更內容(公頃)					變更理由	
			原計畫	新計畫					
				高價計算) ×45%。					
4	1	市二(細計)	市場用地 0.1439	商業區(附3) 0.1439	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，市二用地(主要計畫為商業區)經用地主管機關(新北市政府市場處)確認無開闢計畫及無使用需求。 2.市二用地(主要計畫為商業區)周邊半徑 500 公尺內雖無相關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，	修正理由： 旨案業依市府交通局意見，調整文高一用地變更後之左側 10 公尺計畫道路路型，並向北延伸預留路口，以利未來銜接非都市計畫交通用地(西湖路 53 巷)。嗣經地政局 115 年 7 月 6 日新北地劃字第 1151297835 號函復評估財務尚屬可行，以及交通局 115 年 7 月 20 日新北交規字第 1151405403 號函復同意修正後方案。	依本提會建議修正內容通過。		
						修正後變更內容：			
						編號	變更位置	變更內容(公頃)	
		原計畫	新計畫						
41	市二(細計)	市場用地 0.1439	商業區(附3) 0.1439	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，市二用地(主要計畫為商業區)經用地主管機關(新北市政府市場處)確認無開闢計畫及無使用需求。					

編號		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容					市都委會決議	
		變更位置	變更內容(公頃)									變更理由
			原計畫	新計畫								
					參酌毗鄰分區變更為商業區(附3)。						政府市場處)確認無開闢計畫及無使用需求。	
2	市三(細計)	市場用地 0.2476	商業區(附3) 0.2476	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，市三用地(主要計畫為商業區)經用地主管機關(新北市政府市場處)確認無開闢計畫及無使用需求。 2.市三用地(主要計畫為商業區)周邊半徑 500 公尺內雖無相關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進						2.市二用地(主要計畫為商業區)周邊半徑 500 公尺內雖無替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並		

編號		再公開展覽變更內容				市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容					市都委會決議
		變更位置	變更內容 (公頃)		變更理由							
			原計畫	新計畫								
3	機三				土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區（附3）。						促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區（附3）。	
		機關用地 1.2661	商業區（附3） 1.1983	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，考量機三用地無相關指定用途，並經相關主管機關（新北市政府財政局）確認無開闢計畫及無使用需求。 2.另為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，並考量該用地鄰近捷運三鶯線設置之場站（LB09 陶瓷老街站），配合 TOD 發展策略，並為延伸周邊大街廓之商業區至南側鶯歌老街，故將機關用地變更為	2 （細計）		市場用地 0.2476	商業區（附3） 0.2476	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，市三用地（主要計畫為商業區）經用地主管機關（新北市政府市場處）確認無開闢計畫及無使用需求。 2.市三用地（主要計畫為商業區）周邊半徑 500 公尺內雖無相關替代			

編號		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容					市都委會決議																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
		變更位置	變更內容 (公頃)									變更理由																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
			原計畫	新計畫																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
					商業區(附3)。																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											</

編號		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容					市都委會決議	
		變更位置	變更內容 (公頃)									變更理由
			原計畫	新計畫								
				(附3) 0.6147	校園設施可供周邊社區居民休憩使用，已兼具五項公設之遊憩設施功能，故變更為住宅區(附3)及商業區(附3)，另為滿足地區出入交通需求及提供地區開放性公共設施，故部分劃設道路用地(附3)及公園用地(附3)，其配置說明如下： (1)北側街廓參酌毗鄰分區變更為住宅區(附1)。另因鄰近捷運三鶯線設置之捷運場站(LB10國華站)，除為配合TOD發展策略及為形塑商業軸帶意象，規劃大					3) 0.0678	用途，並經相關主管機關(新北市政府財政局)確認無開闢計畫及無使用需求。 2.另為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，並考量該用地鄰近捷運三鶯線設置之場站(LB09陶瓷老街站)，配合TOD發展策略，並為延伸周邊大街廓之商業區至南側鶯歌老街，故將	
				道路用地 (附3) 0.4175								

編號		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容					市都委會決議	
		變更位置	變更內容 (公頃)									變更理由
			原計畫	新計畫								
					街廓之商業區，並於土管訂定退縮空間及最小開發規模，以串聯人行及開放空間連續性，並延續具規模性質之商業活動，將南側街廓劃設為商業區(附3)，以利該地區之經濟發展。 (2) 為滿足地區出入交通需求，部分劃設道路用地(附)，並配合當地里長及相關人民陳情意見，保留現況之鄰里公園及休閒廣場，部分土地變更為公園用地(附1)，以					機關用地變更為商業區(附3)。 依據106年機關協調會及113年工務會議，考量機四用地無相關指定用途，並經相關主管機關(新北市政府財政局)確認無開闢計畫及無使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更更為住宅區(附3)。		
						4機四	機關用地 0.2064	第一種住宅區 (附3) 0.2064				

編號		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容					市都委會決議								
		變更位置	變更內容 (公頃)			變更理由													
			原計畫	新計畫															
					保留並新增 增加開放性公 共設施供在 地民眾使用。 (3) 為因應都市房 價問題，實現 居住正義，配 合行政院「社 會住宅」政 策，劃設社會 福利設施用 地 1 處。														
6	文高一	學校 用地 4.0246	第一種住 宅區 (附 3) 2.1920	1.依據 106 年機關 協調會及 113 年 工作會議，考量 無新設高中需 求，並經相關主 管機關 (新北 市政府教育局) 確 認無開闢計畫及 無使用需求。 2.文高用地周邊具 已開闢之北大高 中、鶯歌高職等 替代性資源，故 變更為住宅區 (附 3)，並為滿		5	體	體育場 用地 3.3110	第一種 住宅區 (附 3) 0.5194	1.依據 106 年 機關協調 會及 113 年工作會 議，體育場 用地經相 關主管機 關 (新北 市政府體 育局) 確 認無開闢 計畫。 2.體育場 用地周 邊有建 國國小、 鶯歌國 小、鶯 歌國中 等學校 ，其操 場、球 場等校 園設施 可供周 邊社區 居民休 憩使用 ，已兼 具五項 公設之 遊憩功 能，故 變更為 住宅區 (附 3)									
			商業區 (附 3) 1.3094																
			社會福 利設施 用地 (附 3) 0.4500																
			公園用 地 (附 3) 0.6147																
			道路用地 (附 3) 0.5766						道路用 地 (附										

編號		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容					市都委會決議	
		變更位置	變更內容 (公頃)									變更理由
			原計畫	新計畫								
					足地區出入交通需求及提供地區開放性公共設施供在地民眾使用，部分劃設細部計畫道路用地(附1)及公園用地(附3)，其配置說明如下： (1)南側:因捷運三鶯線墩柱坐落文高用地內，故部分土地位屬三鶯線禁建範圍，故本案配合前開禁建範圍劃設1.2560公頃之公園用地。 (2)北側:為維持住宅區內道路服務水準及通往聯外道路之可及性，考量基地鄰近北側非都市計畫範圍內已開闢完成					3) 0.4175	及商業區(附3)，另為滿足地區出入交通需求及提供地區開放性公共設施，故部分劃設道路用地(附3)及公園用地(附3)，其配置說明如下： (1)北側街廓參酌毗鄰分區變更為住宅區(附1)。另因鄰近捷運三鶯線設置之捷運場站(LB10國華站)，除為配合TOD發展策略及	

編號		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容					市都委會決議	
		變更位置	變更內容 (公頃)									變更理由
			原計畫	新計畫								
					之西湖街 53 巷，爰新增北側道路用地，以預留可通往北側既有道路之空間。 (3) 其餘土地則參酌毗鄰分區變更為住宅區(附 3)。						為形塑商業軸帶，規劃大街廓之商業區，並於土管訂定退縮空間及最小開發模，以串聯人行及開放空間連續性，並延續具規模之商業活動，將南側街廓劃設為商業區(附 3)，以利該地區之經濟發展。 (2) 為滿足地區出入交通需求，部分劃設道路用地(附)，並	
7	公九		公園用地 0.6894	公園用地 (附 3) 0.6894	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，公九用地經用地主管機關(新北市政府新建工程處)確認無開闢計畫。 2.鶯歌都市計畫地區缺乏開放性公共設施項目(如公園、綠地、兒童遊樂場)，故本次為滿足地方需求外，並維持其公共設施服務半徑水準下，將公九							

編號		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容					市都委會決議	
		變更位置	變更內容 (公頃)									變更理由
			原計畫	新計畫								
					用地維持為公園用地(附3),以供周邊居民使用。						配合當地里長及相關人民陳情意見,保留現況之鄰里公園及休閒廣場,部分土地變更為公園用地(附1),以保留並新增加開放性公共設施供在地民眾使用。	
-	如上	--		附帶條件3:本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。	-						(3)為因應都市房價問題,實現居住正義,配合行政院「社會住宅」政策,劃設社會福利設施用地1處。	

編號		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容				市都委會決議	
		變更位置	變更內容(公頃)								變更理由
			原計畫	新計畫							
									第一種住宅區 (附3) 2.1451 公園用地 (附3) 1.2560 道路用地 (附3) 0.6235	1.依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，考量無新設高中需求，並經相關主管機關(新北市政府教育局)確認無開闢計畫及無使用需求。 2.文高用地已北鶯等資更為住宅區(附3)，並為滿足區出入交通需求提供開放性設施在地民	
						6	文高一	學校用地 4.0246			

編號		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容					市都委會決議	
		變更位置	變更內容(公頃)									變更理由
			原計畫	新計畫								
										使用，部分 劃設細部 計畫道路 用地(附1) 及公園用 地(附3)， 其配置說 明如下： (1) 南側：因 捷運三鶯 線坐落用 地內，故 部分土屬 地位屬線 三鶯線範 建範圍， 故本案合 案前開禁 建範圍設 劃1.2560 公頃之用 地。 (2) 北側：為 維持住宅 區內		

編號		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容					市都委會決議	
		變更位置	變更內容 (公頃)									變更理由
			原計畫	新計畫								
										服 路 水 通 外 之 性 基 近 非 計 圍 開 成 湖 巷 爰 兩 北 路 以 可 北 有 之 地 酌 分 更 宅 附 (3)其餘土地毗區為區		

編號		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容					市都委會決議
		變更位置	變更內容(公頃)			變更理由					
			原計畫	新計畫							
										3)。	
						7公九	公園用地 0.6894	公園用地 (附3) 0.6894		1.依據106年機關協調會及113年工作會議，公九用地經用地主管機關(新北市政府新建工程處)確認無開闢計畫。 2.鶯歌都市計畫地區缺乏開放性公共設施項目(如公園、綠地、兒童遊樂場)，故本次為滿足地方需求外，並維持其公共設施服務半徑水準下，將公九用地維持為公園用地(附3)，	

編號		再公開展覽變更內容				市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容					市都委會決議
		變更位置	變更內容 (公頃)		變更理由							
			原計畫	新計畫								
											以供周 邊居民使用。	
							-如上	--	附件3:本案應以市地重劃方式整體開發。	-		

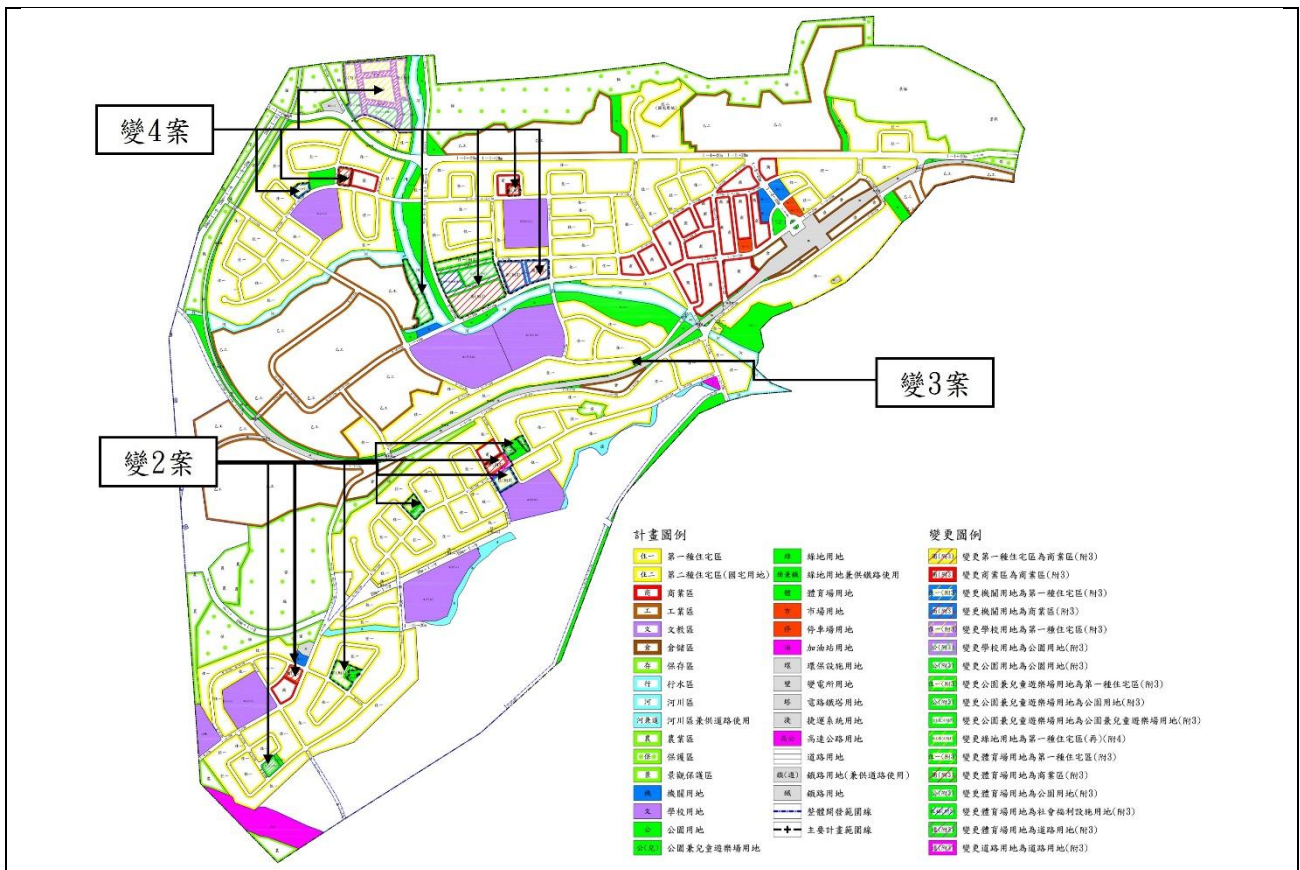


圖 1「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變更位置示意圖



圖 2「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 2-1 案示意圖



圖 3「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 2-2 及 2-5 案示意圖



圖 4「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 2-3、2-4、2-6 及 2-8 案示意圖

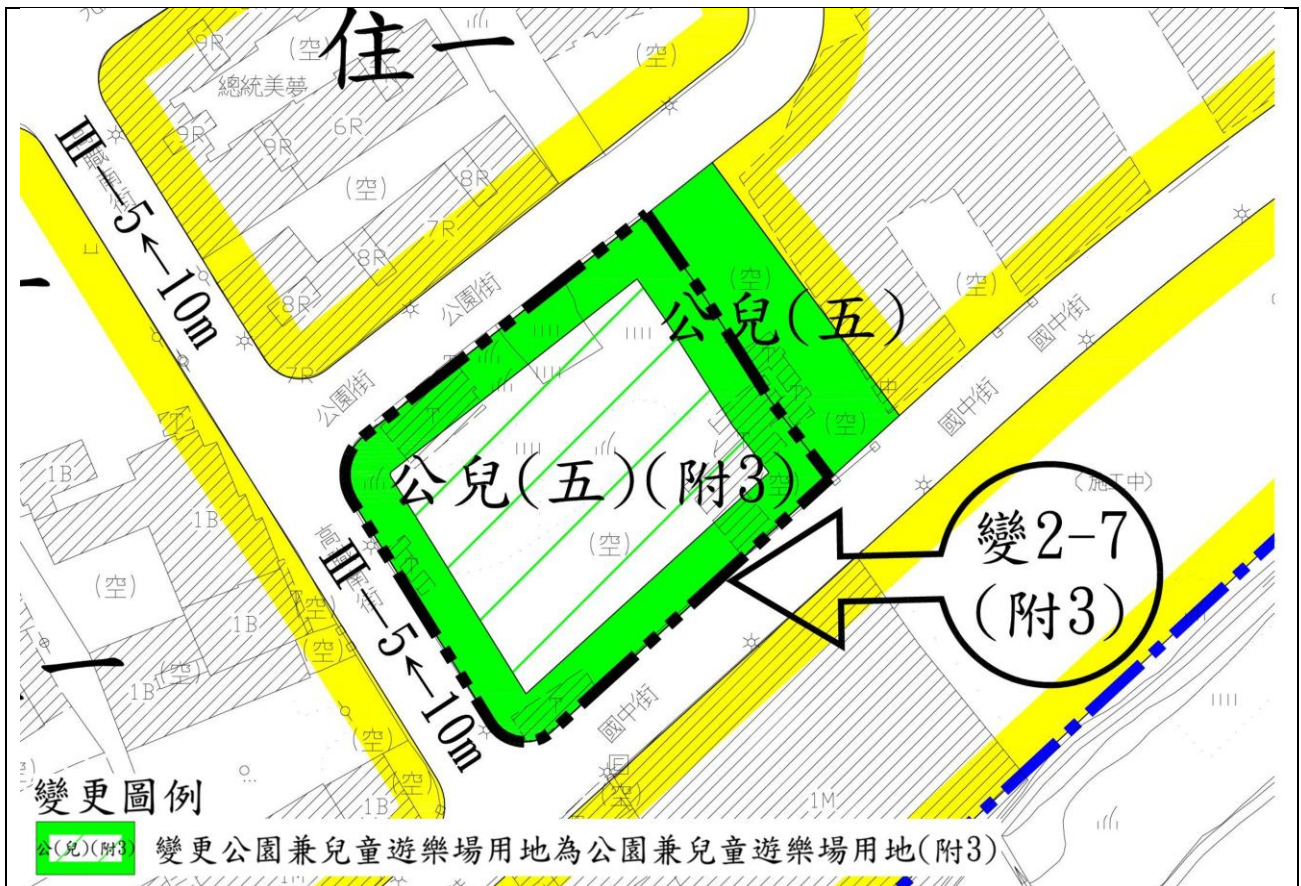


圖 5「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 2-7 案示意圖

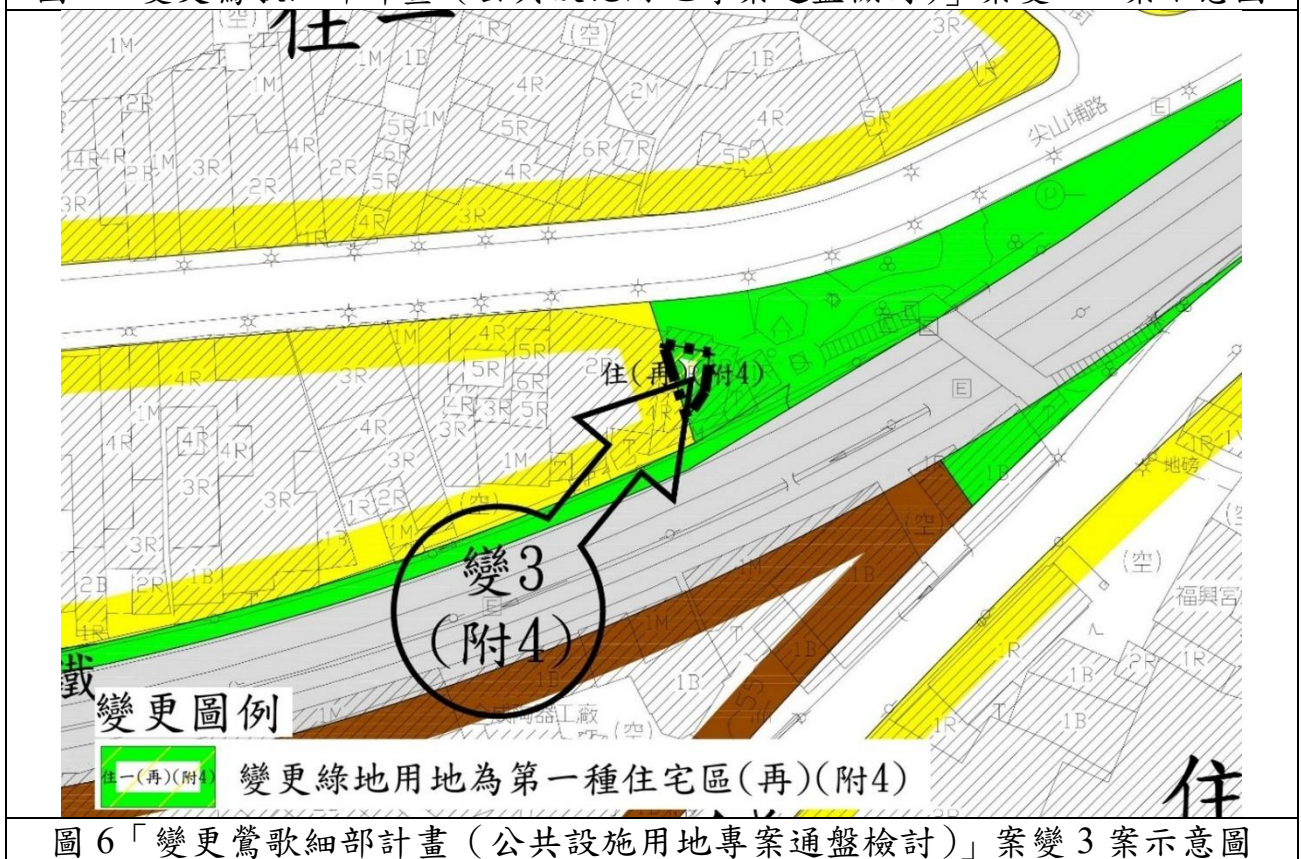


圖 6「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 3 案示意圖

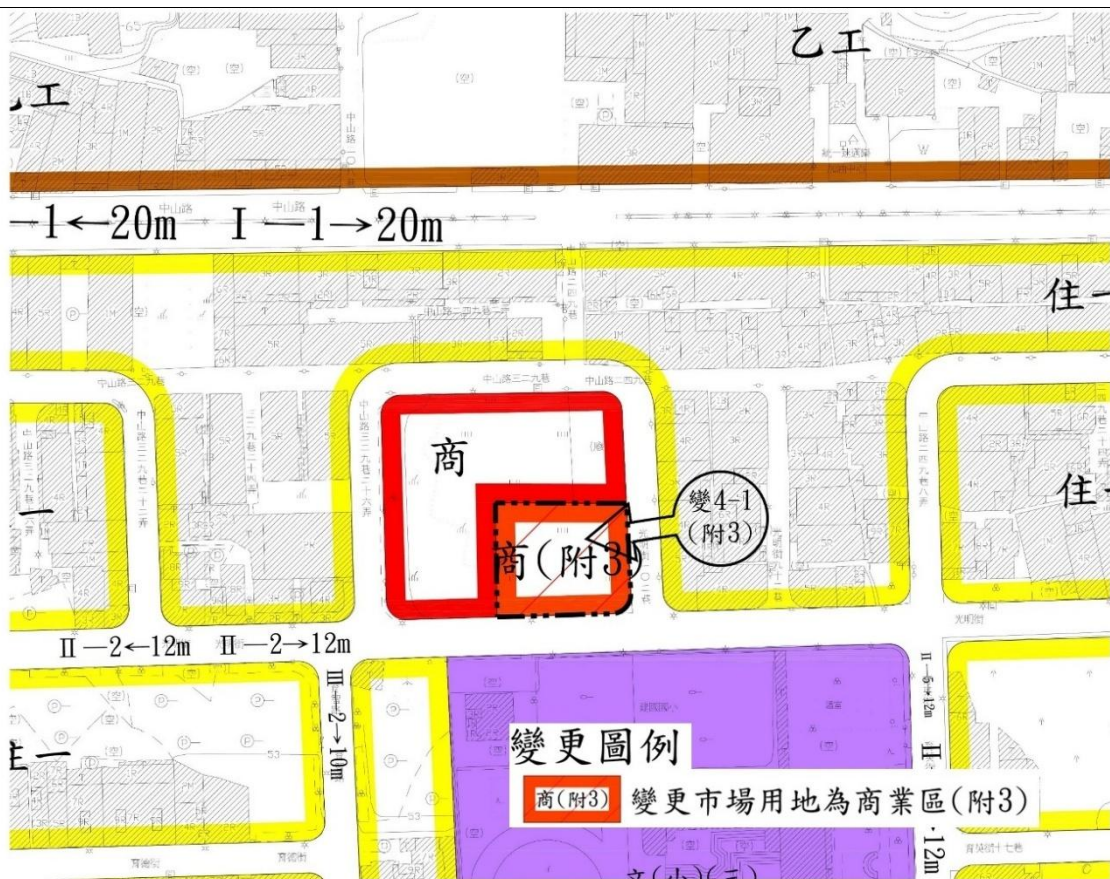


圖 7「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 4-1 案示意圖



圖 8「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 4-2 及 4-4 案示意圖

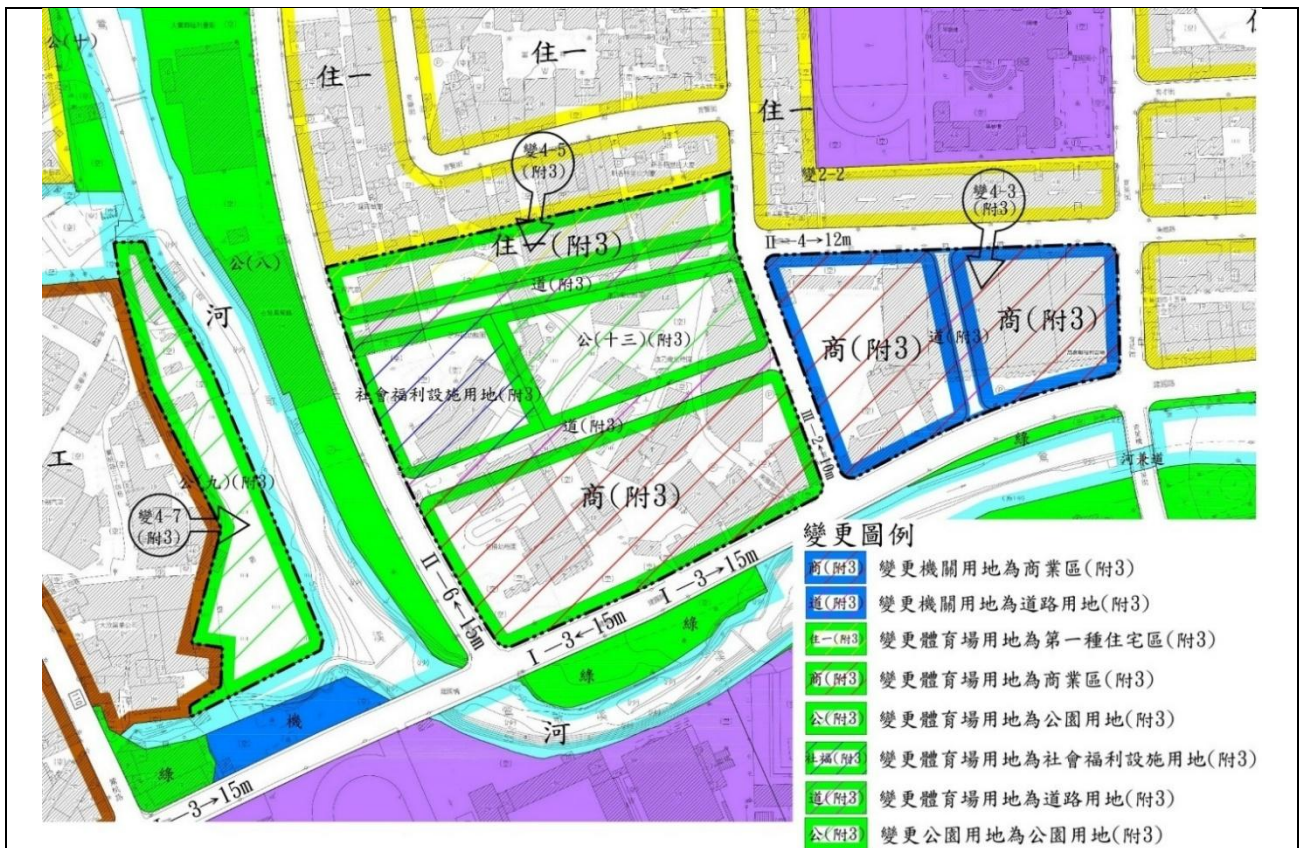


圖 9「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 4-3、4-5 及 4-7 案示意圖

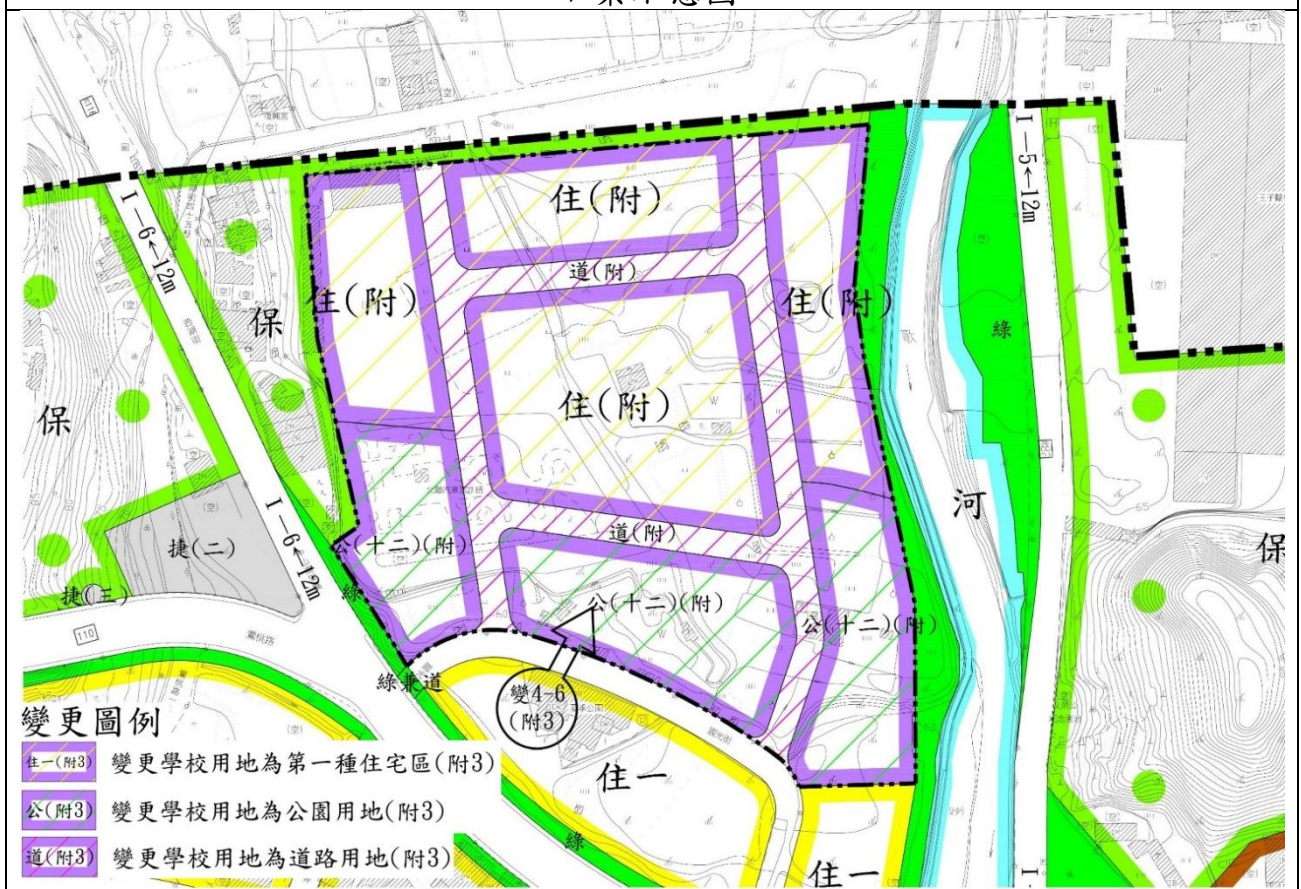


圖 10「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 4-6 案示意圖

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

再公展條文內容		市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。		依再公開展覽變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地（代金）開發方式之細部計畫範圍。		依再公開展覽變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。		依再公開展覽變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容		
倉儲區	1.以供倉儲業、批發業及其必要設施為限。 2.土地申請建築面積不得小於新北市畸零地使用規則有關工業區之規定。		
宗教專用區	供宗教性建築及其附屬設施之使用為限。		
景觀保護區	以設置維護及管理必要之設施為限，但鶯歌石周圍半徑一百公尺範圍內不得有營建行為。		
環保用地	供垃圾分類廠、資源回收場、廢棄物處理設施及相關再利用設施使用，並依相關法令規定辦理。		

再公展條文內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
四、各土地使用分區建蔽率及容積率 除依施行細則第 17 條、第 36 條、 第 39 條規定辦理外，其餘不得 大於下表規定：				依再公開展覽變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。	
土地使用分區		建蔽率 (%)	容積率 (%)			備註
住宅區	第一種住宅區	依施行細則規定辦理	200			-
	第一種住宅區 (附二)					
	第二種住宅區		200			-
	第一種住宅區 (附 3)					
	第一種住宅區 (再) (附 4)					
商業區		依施行細則規定辦理	350	依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其商業區容積率不得大於 320 %；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，		
商業區（附 3）						

再公展條文內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上者，得不受此限（詳見附圖1）。		
乙種工業區	依施行細則規定辦理	210	-		
倉儲區	40	200	-		
宗教專用區	50	160	-		
景觀保護區	10	20	-		
第一種住宅區（附二）之土地所有權人需比照區段徵收範圍之土地所有權人提供 60%之共同負擔，始得比照區段徵收地區住宅區容積率（200%），考量地形條件，得以繳納代金方式辦理；無法繳納代金者，基準容積率應調降為 80%（計算公式：200%*（1-60%）=80%）。 代金計算方式如下： （一）由新北市政府委託三家以上專業估價者查估申請建築執照當期全部土地之價格（取最高價計算）*應負擔土地面積比率。 （二）其負擔數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告現值之 1.4 倍，估價所需費用由申請人負擔。					

再公展條文內容					市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
五、各公共設施用地其建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：					依再公開展覽變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
項目別		建蔽率(%)	容積率(%)	備註		
學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150	-		
	高中		200	-		
市場用地		依施行細則規定辦理	240	-		
公園用地		依施行細則規定辦理	依施行細則規定辦理	公園用地（公十）不用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。		
公園用地（附 3）、公園兼兒童遊樂場用地（附 3）		依施行細則規定辦理	依施行細則規定辦理	-		
環保用地		40	200	-		
社會福利設施用地（附 3）		50	400	-		
六、本計畫區內各種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：					依再公開展覽變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
（一）各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，退縮空間應供公共人行使用之全段最小寬度規定如下，臨接寬度 8 公尺						

再公展條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
以下計畫道路應至少留設 1 公尺，臨接寬度超過 8 公尺及 12 公尺以下計畫道路應至少留設 1.5 公尺，臨接寬度超過 12 公尺計畫道路應至少留設 2 公尺。 (二) 供鶯歌消防分隊使用之機關用地(七)，其東側臨鶯歌溪部分應退縮 2 公尺；北側臨鶯歌溪支流部分應退縮 1.5 公尺；臨計畫道路處應退縮 3.52 公尺並設置無遮簷人行道。 (三) 環保用地應自基地境界線退縮 20 公尺以上建築，並於退縮地綠化或設置景觀設施。 (四) 面臨 20 公尺寬外環道路應退縮 5 公尺以上建築，退縮部分應作人行步道及綠化使用。 (五) 下列建築基地之建築退縮規定，詳附圖 3 至附圖 6。 1. 位於公(十二)北側之第一種住宅區(附 3)，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。 2. 位於國華路及育英街間之第一種住宅區(附 3)，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。 3. 位於國華路及育英街間之社會福利設施用地(附 3)、公(十三)用地(附 3)、商業區(附 3)，臨 15 公尺以上計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 6 公尺做無遮簷人行道，並自道路境界線退縮 6 公尺指定牆面線建築，自牆面線再退縮 4 公尺留設騎樓。臨未滿 15 公尺計畫道路部		

再公展條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
分，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。 本點各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)審議通過者不在此限，但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於 1 公尺。		
七、汽機車停位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理： (一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺一機車停車位。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (二)捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車停車位之設置標準，經都設會同意者，得以施行細則第 42 條規定停車位數量之 70% 為下限酌予折減留設。 (三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置	依再公開展覽變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公展條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。 (四)倉儲區設置停車空間規定如下: 1.倉儲區內建築物總樓地板面積小於 500 平方公尺設置一停車位，樓地板面積大於 500 平方公尺部分，每增加 250 平方公尺設置一停車位。 2.前述停車空間應至少包含一裝卸位停車位，其停車位尺寸 4 公尺*13 公尺。		
八、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15 %。若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。	依再公開展覽變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
九、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費 (一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[（捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓	依再公開展覽變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

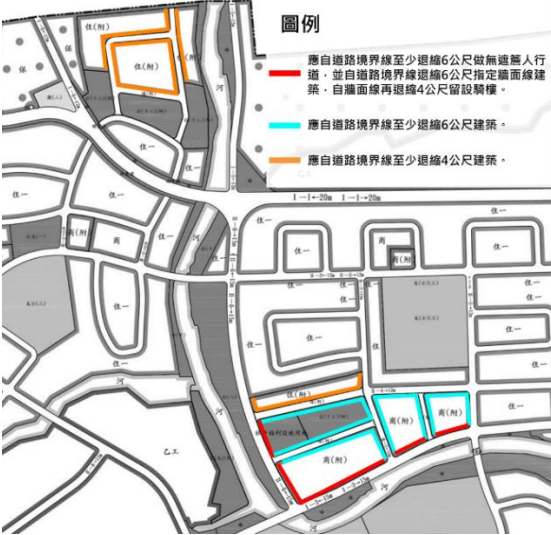
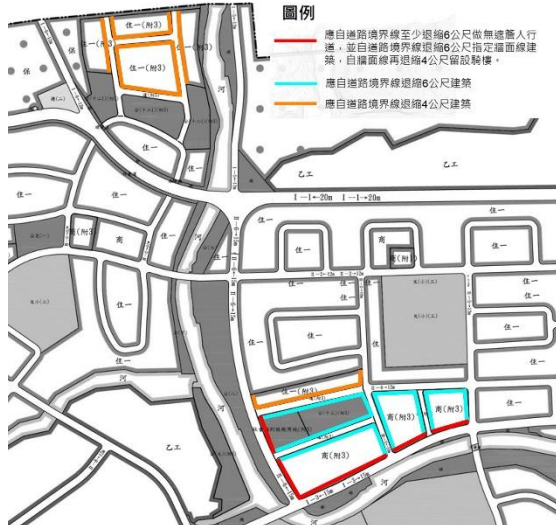
再公展條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 (四)管理維護經費則依「新北市府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 (五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。		
十、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。	依再公開展覽變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十一、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，得依其決議辦理。	依再公開展覽變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十二、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。	依再公開展覽變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公展條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。		
十三、為維護鶯歌石景觀特訂定相關規定如下： (一) 建築物高度管制 本計畫區以鶯歌石為起點，往南成階梯狀延伸至中正一路兩側住宅區及鶯歌火車站後站之倉儲區、南以臺鐵縱貫鐵路路線為界，東以中正一路綠地用地東側端點至鶯歌石連線為止所圍區域，區域內新建、增建、改建之建築物皆應受高度管制，並分為五區做原則性管制，其範圍及高度管制如附圖 2，限建管制分區圖及下列規定： 1.第一管制分區：中正一路以南至臺鐵鐵路之編號 1（倉儲區）分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過 20 公尺。 2.第二管制分區：中正一路以南至臺鐵鐵路以北之編號 2（住宅區）、3（綠地用地）分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過 28 公尺。 3.第三管制分區：中正一路以北編號 4（住宅區）分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過 37 公尺。 4.第四管制分區：中正一路以北至景觀保護區之編號 5（住宅區）分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過 46 公尺。 5.第五管制分區：即鶯歌石以南至住宅區間之景觀保護區（編號	依再公開展覽變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公展條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
6)，不得有營建行為。 前述範圍內原有土地使用分區，使用項目暨建蔽率、容積率均依原計畫使用維持不變。 (二) 為保有鶯歌火車站至鶯歌石間良好景觀視野及入口意向，凡上述區域內新建、增建、改建之建築物，均須經都設會審查通過方得申請建築。 (三) 如依原有容積率、建蔽率規定設計致容積無法用完者，得提經都設會審議，並依審決之意見將剩餘之樓地板面積以容積移轉方式辦理，容積轉移以鶯歌都市計畫範圍為限。 移入容積=移出容積*(移出容積土地公告現值/移入容積土地公告現值)*補償(獎勵)係數(1.2)。		
十四、位於國華路及育英街間之商業區(附3)最小建築基地規模依附圖7辦理。	依再公開展覽變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十五、 <u>公園用地(附3)</u> 依公設多目標使用辦法規定申請開發應僅限設置地下停車場，惟經本府同意者不在此限。	修正後通過。 修正理由:考量再公展第15條內容已規範公園用地依多目標辦法申請僅限設置地下停車場一事，故建議以原條文增加公兒用地方式規定。 修正後條文: <u>公園用地(附3)</u>、<u>公園兼兒童遊樂場用地(附3)</u>依公設多目標使用辦法規定申請開發應僅限設置地下停車場，惟經本府同意者不在此限。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十六、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	依再公開展覽變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 3 「擬定鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案土地使用分區管制要點（附圖）

編號	圖名	再公開展覽條文附圖	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
附圖 1	商業區依指定現有巷道建築示意圖	已開闢計畫道路寬達8公尺 建築基地 通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上 依指定現有巷道建築者，該現有巷道可達8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上。	依再公開展覽條文內容通過。		依市都委會專案小組初步建議意見通過。
附圖 2	建築物高度暨都市設計審議範圍示意圖	圖例 - 第一管制分區，建築物高度原則上不得超過20公尺。 - 第二管制分區，建築物高度原則上不得超過28公尺。 - 第三管制分區，建築物高度原則上不得超過37公尺。 - 第四管制分區，建築物高度原則上不得超過46公尺。 - 第五管制分區，不得有營建行為。 - 應配合辦理鄰審地區。	依再公開展覽條文內容通過。		依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	圖名	再公開展覽條文附圖	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
附圖 3	退縮建築規定示意圖	 圖例 - 應自道路境界線至少退縮6公尺做無遮簷人行道，並自道路境界線退縮6公尺指定牆面線建築，自牆面線再退縮4公尺留設騎樓。 - 應自道路境界線至少退縮6公尺建築。 - 應自道路境界線至少退縮4公尺建築。	依再公開展覽條文內容通過。	修正理由：配合文高一用地變更後之左側10公尺計畫道路路型，修正附圖3退縮示意圖。 修正後附圖：  圖例 - 應自道路境界線至少退縮6公尺做無遮簷人行道，並自道路境界線退縮6公尺指定牆面線建築，自牆面線再退縮4公尺留設騎樓。 - 應自道路境界線退縮6公尺建築。 - 應自道路境界線退縮4公尺建築。	依本次提會建議修正內容通過。

編號	圖名	再公開展覽條文附圖	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
附圖 4	第一種住宅區（附 3）退縮建築規定示意圖	建築物 住宅區 建築線 4m 2.5m 1.5m 計畫道路 無遮簷人行道 喬木複層綠化（含垂直綠化及人行出入口）	依再公開展覽條文內容通過。		依市都委會專案小組初步建議意見通過。
附圖 5	商業區（附 3）／公園用地（附 3）／社會福利設施用地（附 3）臨未滿 15 公尺計畫道路退縮建築規定示意圖	建築物 商業區／公園用地／停車場用地 建築線 6.0m 4.0m 2.0m 計畫道路（未滿15m） 無遮簷人行道 喬木複層綠化（含垂直綠化及人行出入口）	依再公開展覽條文內容通過。		依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	圖名	再公開展覽條文附圖	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
附圖 6	商業區 (附 3) 臨 15 公尺以上計畫道路退縮建築規定示意圖		依再公開展覽條文內容通過。		依市都委會專案小組初步建議意見通過。-
附圖 7	最小建築基地規模示意圖		依再公開展覽條文內容通過。		依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 4「變更鶯歌細部計畫（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	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
再人1	國營臺灣鐵路股份有限公司	鶯歌區昌福段171-1、171-2地號	有關貴局辦理本都市計畫變更案，變4-6案擬將本公司所有新北市鶯歌區昌福段171-1地號（面積220.41m ² ，部分綠地用地、部分學校用地）及171-2地號（面積2.1m ² ，學校用地）等2筆土地之學校用地範圍變更為公園用地，查171-1地號剩餘綠地用地面積狹小，難以單獨利用	於171-1全筆土地變更公園用地並以市地重劃方式開發前提下，本公司同意本都市計畫變更案。	未便採納。 理由： 一、查鶯歌區昌福段171-1地號之土地使用分區為部分學校用地及部分綠地用地。其中學校用地部分，經市府教育局確認無使用需求，故納入本次檢討範圍；綠地用地部分則考量其具連續完整之緩衝綠帶功能，建議維持原計畫。另旨揭地號土地後續將配合本公設專案進行實地分割測量。 二、另本案以面狀公共設施用地為優先檢討標的，故前開綠地屬帶狀公共設施用地部分，後續由主管機關視地區發展狀況進行開闢。	依本次市府研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人2	廖○惠	鶯歌區昌福段	公兒一(昌福公園)未開闢土地 0.3261	一、該筆公兒用地已劃設達五十	未便採納。 理由： 一、查公兒一用	修正後通過。 修正理由：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
		408、 409、 413、 414、 415、 416地號	公頃，在變更鶯歌細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)書提到建議類型D：未取得土地區位分散、形狀狹長且無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。	餘年。周圍私人開發蓋日人樓，密度越來越高，鄰近的昌小部教室活化，非為利園用，此目前居確對設施需求。 二、公兒(一)和市(三)的地有分重疊，兩僅街隔。 三、建議讓公兒(一)土地坪換(三)土地坪，以易如來此市不政須徵收或容	地之公有土地面積比例已大於50%，並於114年5月13日內政部都市計畫委員會第1078次會議決議將公兒(一)用地排除市地重劃範圍並維持原計畫。 二、另公兒一用地續由用地主管機關(市府新建工程處)辦理用地取得及開闢計畫。	請市府針對公兒一申請容積移轉部分補充說明。 修正後市府研析意見：未便採納。 理由： 一、查公兒一用地之公有土地面積比例已大於50%，並於114年5月13日內政部都市計畫委員會第1078次會議決議將公兒(一)用地排除市地重劃範圍並維持原計畫。 二、另公兒一用地續由用地主管機關(市府新建工程處)辦理用地取得及開闢計畫。 三、公兒一用地之土地所有權人得依「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」規定辦理容積移轉，將其容積移至所持有或市地重劃後分回之可建築土	

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
				轉移鬆完公定新新預執昌園，步環且提元空在民，三局 積便取得的預，市處可、公建一化，質多放供居間地使創造贏面。 四、政府預在民125年前完園，土收費子繼人複懇局建納盤 計國125年前完園，土收費子繼人複懇局建納盤 年成建期地徵日，孫承事雜，貴此建案通盤 地曠時，孫承事雜，貴此建案通盤 請將議入通盤檢討。		地。	
再人3	許○錡	鶯歌區建國段1087、1091	目前家族持有土地位於變4-5商(附3)，2026/01/02鶯歌區說明	一、因商業區(350%)與住宅區(200%)的容	不予討論。 理由： 一、考量陳情意見為市地重劃辦理完成後之土地分配方式，臺端後	依本次市府研析意見通過。	依修正市府研析意見修正後通過。 修正理由:酌予補充及修正部分回應內容。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
		地號	會說明該區有最小開發面積1500平方米要求，依這要求及配地原則無法分為之土地!! 一、該最小開發面積1500平方米要求有法源?誰訂的? 二、如為了美觀應變商(附3)為區塊整體開發，不應小面積除地主，目前最小犧牲是地利益地主團。	積率差異150%，如將土地在區到住宅是否容積?原可接受其他共持待土變商(附3)地合開再主一起發。	續應就其所權依市實施規定分都處，故不予討論。 二、另涉及市地重劃部分，依據市府地政局115年1月1150053474號函載明按「都市計畫指定整體開發之地區，其以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定整體開發地區範圍，並得依都市計畫劃分區辦理市地重劃；……」、「選定之重劃地區尚未計部畫或其細部計畫者，應於完成之細部計畫擬定或變更程序後，再行辦理重劃。……」分為市地重劃實施辦法第7條第2項及第9條之規定，查旨案尚		修正後市府研析意見： 不予討論 理由： 一、考量陳情意見為市地重劃辦理完成後之土地分區配方式，臺端後續應就其所有土地之權利價值依市地重劃實施辦法之規定進行土地分配，非屬本都市計畫可處理之議題，故建議不予討論。 二、依據都市計畫法新北市施行細則第40條規定：「第一項土地使用管制要點，應規定區內土地及建築物之使用，最小建築基地面積……前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定」，故本計畫依據前開規定，於土管明訂最小開

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
					未經二級都市計畫委員會審竣並發布實施，本局將俟旨案完竣後，依上開法令規定與都市計畫內容配合辦理重劃作業。 三、依「市地重劃實施辦法」參與重劃需負擔公共設施用地負擔和費用負擔，後續配地不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。」、「重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，……」及「重劃前後之地價應依下列規定查估後，提請地價評議委員會評定； 1、重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例		發規模規定。 三、<u>本案訂定商業區最小基地開發規模之考量因素如下：</u> (一)<u>本案西側鄰近帶狀公園用地(公八)，且未來將配合捷運三鶯線設置捷運場站(LB10國華站)，同時商業區規劃應朝向大規模開發方式做整體規劃，以形塑大街廓商業區連續性開放空間並串連至南側鶯歌老街，使都市活動得以延伸，以促進地區經濟發展。</u> (二)<u>為兼顧重劃後土地所有權人之配地權益，經檢視現行體育場用地之各宗土地面積規模、權屬及歸戶情形，據以訂定最小開發規模。</u> 四、另涉及市地重劃部分，依據市府地政局115年1月1150053474號函載明按「都市計畫指定整體開

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
					及當期現資別重各地地價。 2、重劃後之應各土地之位、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使分區重劃後發展情形，估計重劃後各路街之路段價或區段價。」 四、查臺端所提鶯歌區建國段 1087 及 1091 地號土地倘未來以市地重劃方式開發，本局將依上開規定計算公共設施用地負擔及費用負擔項目，評估各項因素及土地使分區重劃前後地價，並原以有土地相		發之地區，其以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍，並得依都市計畫劃定區之辦理市地重劃；……」、「選定之重劃地區尚未發布細部計畫或其細部計畫需變更者，應於完成細部計畫之擬定或變更程序後，再行辦理重劃。……」分為市地重劃實施辦法第 7 條第 2 項及第 9 條之規定，查旨案尚未經二級都市計畫委員會審竣並發布實施，本局將俟旨案完竣後，依上開法令規定與都市計畫內容配合辦理重劃作業。 五、依「市地重劃實施辦法」參與重劃需負擔公共設施用地負擔和費用負擔，後續配地不得小於畸零

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
					位次辦理土地分配作業，其所配回土地面積應達旨案計畫內容所載該商業區街廓最小開發規模為1,500平方公尺，始得於原街廓分配。		地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。」「重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，……」及「重劃前後之地價應依下列規定查估後，提請地價評議委員會評定； 1、重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期現值等資料，分別估計重劃前各地地價。 2、重劃後之地價應酌各土地之地位、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
							用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。」 六、查臺端所提鶯歌區建國段1087及1091地號土地倘未來以市地重劃方式開發，本局將依上開規定計算公共設施用地負擔及費用負擔項目，評估各項因素及土地使用分區查估重劃前後地價，並以重劃前原有土地相關位次辦理土地分配作業，其所配回土地面積應達旨案計畫內容所載該商業區街廓最小開發規模為1,500平方公尺，始得於原街廓分配。
再人4	蔡○端（代表人）、蔡○芯、蔡○儒、蔡○	鶯歌區昌福段524地號	一、就平等原則而言，新北市其他保留編更為住宅區，其容積率由200提高與新北市其他地區解編之公設地變更之	將住宅區一容積率由200提高與新北市其他地區解編之公設地變更之	未便採納。 理由： 一、依據本市公設專通容積率訂定原則，納入整體開發者，	修正後通過。 修正理由： 請市府針對TOD增額容積部分補充說明。	依修正市府研析意見修正後通過。 修正理由：酌予補充及修正部分回應內容。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
	佑、蔡○珊、蔡○秦、蔡○蓉、蔡○陽、蔡○程、蔡○錡等 10 人		區均採 300 之容積率，惟鶯歌卻為 200 容積率，實屬不區對待，應保持民實一樣住宅容積率。 二、在經濟上，若 200 容積率密度必造成後價低，將來抵標時，無回收，政府已墊入重費，政府產政亦使百姓產受到大損失，造成主彈起爭都	容積率一樣均為 300。補充意見： 一、基於公平原則，本區已完解編，應比照其他編區標準。統一訂基容為 300，避免別，並護主基權益。 二、隨著鶯歌區大眾運輸系統逐步置完成，區域及已幅	該同一都市計畫區內，其檢討變更後可建築土地之基準容積率，按毗鄰分區基準容積率訂定。 二、又查鶯歌都市計畫現行住宅區容積率為 200%，故後續解編後住宅區容積率為 200%。	修正後市府研析意見：未便採納。 理由： 一、依據本市公設專通容積率訂定原則，納入整體開發者，該同一都市計畫區內，其檢討變更後可建築土地之基準容積率，按毗鄰分區基準容積率訂定。 二、又查鶯歌都市計畫現行住宅區容積率為 200%，故後續解編後住宅區容積率為 200%。 三、有關 TOD 增額容積部分，說明如下 (一)市府自 108 年起，為提高捷運周邊使用機能打造生活核心圈，推動設置捷運周邊地區增額容積土地使用分區管制要點，至目前 115	修正後市府研析意見：未便採納。 理由： 一、依據本市公設專通容積率訂定原則，納入整體開發者，該同一都市計畫區內，其檢討變更後可建築土地之基準容積率，按毗鄰分區基準容積率訂定。 二、又查鶯歌都市計畫現行住宅區容積率為 200%，故後續解編後住宅區容積率為 200%。 三、有關 TOD 增額容積部分，說明如下 (一)市府自 108 年起，為提高捷運周邊使用機能打造生活核心圈，推動設置捷運周邊地區增額容積土地使用分區管制要點，至目前 115

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
			發展推動。 三、鶯歌都市計畫至今經過數十年，因時變遷，不合當口，人口稀少，部分建築密度低，開發現人口大幅增加，且投入資金學道、博物館、場園地、捷運場等公共設施，共設服務設施，量應屬市北區，現構建捷運系統，提高的，通時若	提升，為縮城發展差距，建議採大運導發展（Transit-oriented development, TOD）理念，並引入TOD容獎勵機制，以進地效用、提升體展益，並顧公益地權。		年第三階段總計完成66站設置，並延續第一、二階段優先推動場站之篩選條件為：「已通過行政院同意綜合規劃報告之路線」、「年運量超過600萬人次以上的捷運站」、「人潮聚集與提供轉乘服務之捷運交會場站」、「場站周邊坐落本市重大建設、政策考量等場站」。 (二) 查臺端所陳情土地較鄰近為三鶯線之LB10站，該站係屬已通過行政院同意綜合規劃報告之路線，惟考量LB10站運量未達600萬人次之標	年第三階段總計完成66站設置，並延續第一、二階段優先推動場站之篩選條件為：「已通過行政院同意綜合規劃報告之路線」、「年運量超過600萬人次以上的捷運站」、「人潮聚集與提供轉乘服務之捷運交會場站」、「場站周邊坐落本市重大建設、政策考量等場站」。 (二) 查臺端所陳情土地較鄰近為三鶯線之LB10站（國華站），經查115年5月20日核定實施之「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
			依舊都 市計畫 採度密 容積 200 率的規 劃，是 無異政 府大設 施投入 費的及 百姓稅 金，都 市計畫 因變化 產生合 理需求 要變更 ，不應 依循舊 市計畫 採度密 容積 200 率來規 劃，降 低城鄉 發展上 的密度 ，若無 將差近 的造費 ，枉府 大設建 費大運 系統，			準，未符 合優先推 動場站篩 選原則， 故俟後續 發展及年 運量提升 後，將陸續 檢討增額 容積適用 場站，並 納入下階 段作業檢討。	<u>地使用分區管制要點(第三階段)」案，捷運三鶯線僅頂埔站、三峽站及鶯桃福德站納入增額容積適用。又LB10 站(國華站)屬已通過行政院同意綜合規劃報告之路線，惟因年運量未達 600 萬人次標準，且非屬捷運交會場站，亦未坐落本市重大建設範圍，故未符合優先推動場站篩選原則。</u> (三)後續本府將視該區域發展及年運量提升情形，滾動式檢討增額容積適用場站，並納入下一階段 TOD

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
			改善鶯歌地區的可及性，造成的資源浪費。				<u>共通性土地使用管制作業研議。</u>
再人5	陳○	鶯歌區二橋段413、419地號	一、現地解編 二、原地原配公園高街筆正形。	一、徵收：市編預 二、代金：市代府金	未便採納。 理由： 本次辦理公保地解編即為解決公共設施用地劃設多年未徵收且未檢討之問題，為落實受益者負擔之精神，針對公共設施用地採整體開發方式辦理解編者，屬土地由低價值變更為高價值之性質，應依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，公平負擔開發後之公共設施用地，此為全國一致性之規定，故本案係遵照前開規定辦理。 一、考量鶯歌二橋地區周邊缺乏開放性公設用地，故重劃後維持公兒用地，供周邊民眾使用及兼顧公保地地主權益。另本案因土地位於重劃後共同負擔之公共設施用地，後續將由市府取得，	修正後通過。 修正理由： 請市府就陳情意見逐點回應，並明確闡述「徵收」與「市地重劃」之差異，以利陳情人瞭解兩者差別，並說明對其較為有利之方式。 修正後市府研析意見： 未便採納。 理由： 本次辦理公保地解編即為解決公共設施用地劃設多年未徵收且未檢討之問題，為落實受益者負擔之精神，針對公共設施用地採整體開發方式辦理解編者，屬土地由低價值變更為高價值之性質，應依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，公平負擔開發後之公共設施用地，此為全國一致性之規定，故本案係遵照前開規定辦理。	依修正市府研析意見修正後通過。 修正理由：酌予補充及修正部分回應內容。 修正後市府研析意見： 未便採納。 理由： 一、本次辦理公保地解編即為解決公共設施用地劃設多年未徵收且未檢討之問題，為落實受益者負擔之精神，針對公共設施用地採整體開發方式辦理解編者，屬土地由低價值變更為高價值之性質，應依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，公平負擔開發後之公共設施用地，此為全國一致性之規定，故本案係

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
					故有關土地所有權人分配情況將於不影響街廓(建地)內土地分配位次下,優先集中合併分配。 二、有關徵收部分,新建工程處於民國110年10月6日新北新地字第1105169424號函示說明本市因待取得公園土地眾多及所需費用龐大,目前市府現有財源無法全面取得,現階段僅能就開闢效益較高之公園優先編列預算,陳請土地(二橋段413、419地號)非屬優先開闢之範圍,故現階段暫無用地取得計畫,另依新建工程處於民國115年1月30日新北新地字第1155132968號函示,針對公兒五部分開闢範圍為鶯歌區二橋	一、有關民眾陳情原地原配部分,因考量鶯歌二橋地區周邊缺乏開放性公設用地,故重劃後公兒(五)維持公兒用地,供周邊民眾使用及兼顧公保地地主權益。本案因土地位於重劃後共同負擔之公共設施用地,後續將由市府取得,土地所有權人無法原地原配,後續將分配至跨區市地重劃後續為可建地區位,分配情況將於不影響街廓(建地)內土地分配位次下,優先集中合併分配。 二、有關徵收部分,市府新建工程處於民國110年10月6日新北新地字第1105169424號函示說明本市因待取得公園土地眾多及所需費用龐大,目前市府現有	遵照前開規定辦理。 (一)有關民眾陳情原地原配部分,因考量鶯歌二橋地區周邊缺乏開放性公設用地,故重劃後公兒(五)維持公兒用地,供周邊民眾使用及兼顧公保地地主權益。本案因土地位於重劃後共同負擔之公共設施用地,後續將由市府取得,土地所有權人無法原地原配,後續將分配至跨區市地重劃後續為可建地區位,分配情況將於不影響街廓(建地)內土地分配位次下,優先集中合併分配。 (二)有關徵收部分,市府新建工程處於民國110年10月6日新北新地字第1105169424號函示說明本市因待取得公園土地眾多及所需

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
					段 412、412-1 地號等 2 筆公有土地，賸餘部分無用地取得及開闢計畫。	財源無法全面取得，現階段僅能就開闢效益較高之公園優先編列預算，故陳情土地（二橋段 413、419 地號）非位屬優先開闢公園之範圍內。另公兒用地主管機關（市府新建工程處）尚無具體用地取得及開闢計畫，致使短期內難以完成徵收及開闢。 三、承上，本案依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，倘用地主管機關無具體開闢計畫，應將公兒五解編並納入整體開發範圍內規劃，以保障該公保地地主之權益。另依公辦市地重劃方式公平負擔開發後之公共設施用地，土地所有權人以土地折價抵付重劃費用，可領回	費用龐大，目前市府現有財源無法全面取得，現階段僅能就開闢效益較高之公園優先編列預算，故陳情土地（二橋段 413、419 地號）非位屬優先開闢公園之範圍內。另公兒用地主管機關（市府新建工程處）尚無具體用地取得及開闢計畫，致使短期內難以完成徵收及開闢。 (三)承上，本案依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，倘用地主管機關無具體開闢計畫，應將公兒五解編並納入整體開發範圍內規劃，以保障該公保地地主之權益。另依公辦市地重劃方式公平負擔開發後之公共設施用地，土地所有權人以土地折

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
						一定比例的住宅區或商業區土地，產權單純化，有利於自主開發、合建或售出，且重劃後第一次移轉土地增值稅減徵 40%，且重劃期間免徵地價稅，完成後減半徵收二年，將公保地土地活化為具開發潛力的建築用地。	價抵付重劃費用，可領回一定比例的住宅區或商業區土地，產權單純化，有利於自主開發、合建或售出，且重劃後第一次移轉土地增值稅減徵 40%，且重劃期間免徵地價稅，完成後減半徵收二年，將公保地土地活化為具開發潛力的建築用地。 二、依市地重劃實施辦法第 31 條：「1、重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，其調整分配方法如下：七、重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地或非共同負擔之公共設施用地，經以公有土地、抵費地指配者，其分配位置由主管機關視土地

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
							<u>分配情形調整之。……」</u> <u>及同法第 53 條：「1. 土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一而不能分配土地時，主管機關應於重劃分配結果公告確定之次日起六十日內，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償。但重劃範圍勘定後，除因繼承或強制執行者外，土地所有權人申請分割土地，致應分配土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一者，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃前地價發給現金補償；逾期未領取者，依第五十三條之一規定存入專戶保管。</u> <u>2. 土地所有</u>

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
							權人重劃後應分配土地面積已達重劃區最小分配面積標準二分之一，經主管機關按最小分配面積標準分配後，如申請放棄分配土地而改領現金補償時，應以其應分配權利面積，按重劃後分配位置之評定重劃後地價予以計算補償。……」 三、承上，本府係依市地重劃實施辦法第31條之規定辦理重劃土地分配作業，倘重劃區範圍內宗地依重劃前土地位次已達所在街廓最小分配面積標準，本府即依該法令規定按該宗土地原位次分配土地；若係位屬公共設施用地之土地，本府將依同條第1項第7款之規定調整分配至其餘可建築土地。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情理由	建議事項			
							另參與重劃之土地所有權人重劃後應分配之地地面積尚未達重劃區最小分配面積標準二分之一而不能分配土地時，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償；而重劃後應分配土地面積若已達重劃區最小分配面積標準二分之一，經主管機關按最小分配面積標準分配後，如申請放棄分配土地而改領現金補償時，應以其應分配權利面積，按重劃後分配位置之評定重劃後地價予以計算補償。故本案應視陳情人所有土地之重劃後面積是否已達重劃區最小分配面積標準二分之一判定現金補償計算標準。

案名	變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(部分農業區、溝渠用地為河川區及部分溝渠用地為農業區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第三案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、申請單位：經濟部水利署第十河川分署 參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款 肆、計畫緣起： 塔寮坑溪排水屬淡水河系大漢溪流域，往東北流經樹林及新莊地區後匯入大漢溪。下游地區因土地高密度開發為中、小型工廠利用，洪水導排空間受限，尤其在氣候變遷、豪大雨偶發之氣候條件下，因降雨強度過大、排水不良或抽排不及等因素，造成洪水溢淹及人民之生命財產受到損害；為有效改善淹水問題，達成區域排水保護標準，經濟部水利署核定辦理「易淹水地區水患治理綱要計畫」，由經濟部水利署第十河川分署接續辦理「中央管區域排水塔寮坑溪排水系統規劃報告」，訂定「塔寮坑溪排水治理計畫」辦理排水系統整治及環境營造規劃。 本次配合「塔寮坑溪排水（3K+706—4K+106）左岸改善工程」辦理，針對區段現況既有護岸高度不足且部分坡面破損及缺乏水防道路等問題，規劃加強既有護岸、增設防汛道路、生態滯洪池，並對沿岸之整體環境進行景觀營造，以增進塔寮坑溪之韌性及親水性，並串接上游河段已闢設之河道步道，以利防汛道路的貫通和主要道路的銜接。 本案變更範圍係依塔寮坑溪用地範圍線及左岸改善工程實際範圍劃設，為配合治理工程推動及保障居民生命財產安全，具變更之必要性及急迫性。本案已納入「中央管流域整體改善與調適計畫(110～115 年)」及「新北行動治理計畫」，然大漢溪北都市計畫尚無辦理通盤檢討之計畫，爰配合中央興建重大建設，經內政部 113 年 7 月 23 日內授國都字第 1130031839 號函同意，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫個案變更。		

伍、變更位置及範圍：

一、變更位置

本計畫變更位置主要位處「大漢溪北都市計畫」西南隅（如圖 1），新北市立丹鳳高級中學南側，係為「塔寮坑溪排水左岸改善工程」之實際工程範圍內。

二、變更範圍

本計畫變更範圍位於塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程用地範圍，涉及新北市新莊區龍鳳段 717、735、735-1、736、737-1、738、739-1、739-2、788-1、788-2、788-3、788-4、788-5、788-6、788-8、789-1、789-2、790、791-1 地號等 19 筆土地以及雙鳳段 707、708-1、718-1、789、789-5 地號等 5 筆土地；新北市樹林區三龍段 1096-2、1098 地號等 2 筆土地，變更範圍合計共 26 筆土地，總面積約為 0.69 公頃（如圖 2 及圖 3）。

陸、變更理由及內容：

一、變更理由

配合「中央管流域整體改善與調適計畫」辦理塔寮坑溪左岸改善工程施作，以加強既有護岸、增設防汛道路及生態滯洪池，並對沿岸之整體環境進行景觀營造，提升排水防洪量能及強化沿岸安全性；另現況已無溝渠用地使用需求之土地一併辦理變更，以利後續土地利用及維持都市計畫整體規劃之完整性。

二、變更內容

變更內容綜理表詳表 1，變更內容示意圖詳圖 4 至圖 6。

三、實施進度及經費

本計畫變更範圍內之公有土地面積共計 0.63 公頃，取得方式依據《國有不動產撥用要點》與《各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則》及相關規定以撥用方式提供辦理；涉及私有土地部分面積共計 0.06 公頃，然該部分面積為考量都市計畫整體性檢討變更為農業區，爰無涉及土地取得。

本計畫工程費約新臺幣 4,500 萬元，經費來源依整治計畫內容為準，並由主辦單位編列預算支應。

土地使用分區	權屬	面積(公頃)	土地取得方式			開闢經費預估(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
			協議價購	徵收	撥用	土地徵收補償費	工程費用	合計			
河川區	公有	0.63			V		4,500	4,500	經濟部水利署第十河川分署	119 年	由主辦單位編列

註：1. 本計畫開發經費及預定完成期限，得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整。

2. 表內面積及金額供參考，實際應依地政單位辦竣地籍分割結果及主辦單位實際經費支出為準。

柒、辦理經過：

一、個案變更認定

內政部 113 年 7 月 23 日內授國都字第 1130031839 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

二、公開展覽前座談會

依內政部 107 年 1 月 22 日台內營字第 1070800103 號函頒布「都市計畫草案辦理公開展覽前應注意事項」第 4 點規定（略以）：「…但機密國防事業、無涉及取得私有土地或已舉行公聽會、座談會或說明會者，不在此限。」辦理。本計畫範圍涉及新莊及樹林兩處都市計畫區，其中新莊地區僅涉及公有土地之取得，惟樹林地區涉及私有土地，故仍業於 114 年 4 月 11 日辦理公展前座談會向土地所有權人進行說明。

三、公開展覽及說明會

本案自 115 年 6 月 8 日起公開展覽 30 天（115 年 6 月 8、9、10 日刊登公告於自由時報 G6 版），並於 115 年 6 月 25 日（星期四）下午 2 時 30 分假本市新莊區公所 6 樓會議室（新莊區中正路 176 號）、115 年 6 月 26 日（星期五）下午 2 時 30 分假本市樹林區公所 3 樓大禮堂（樹林區鎮前街 93 號）舉辦說明會。

	捌、人民或機關、團體陳情意見： 本案於公開展覽期間無收到人民或機關、團體陳情意見。 玖、以上符合法定程序，提請大會審議。
決議	一、 依本次提會及簡報內容通過。 二、 有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

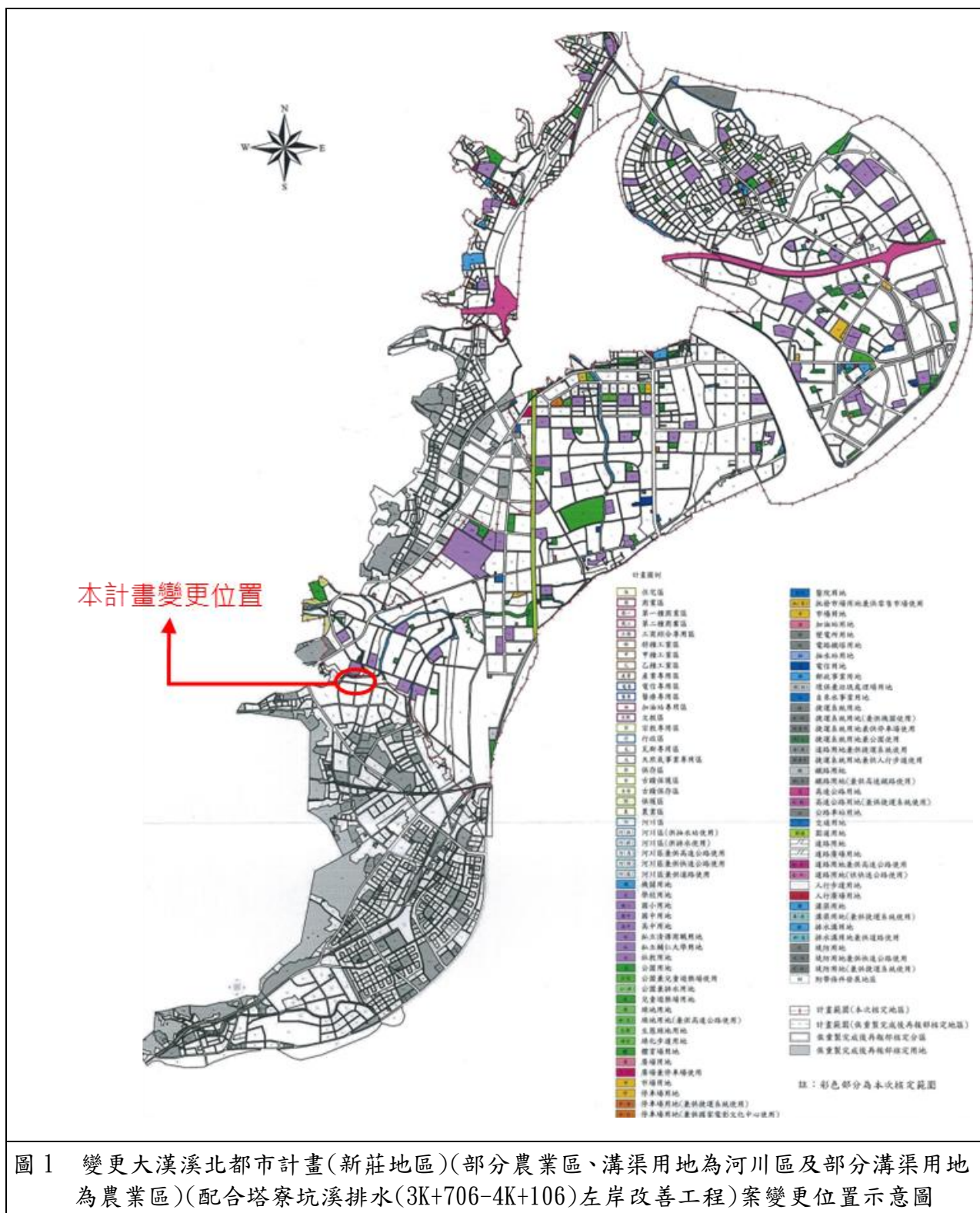


圖 1 變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(部分農業區、溝渠用地為河川區及部分溝渠用地為農業區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程)案變更位置示意圖

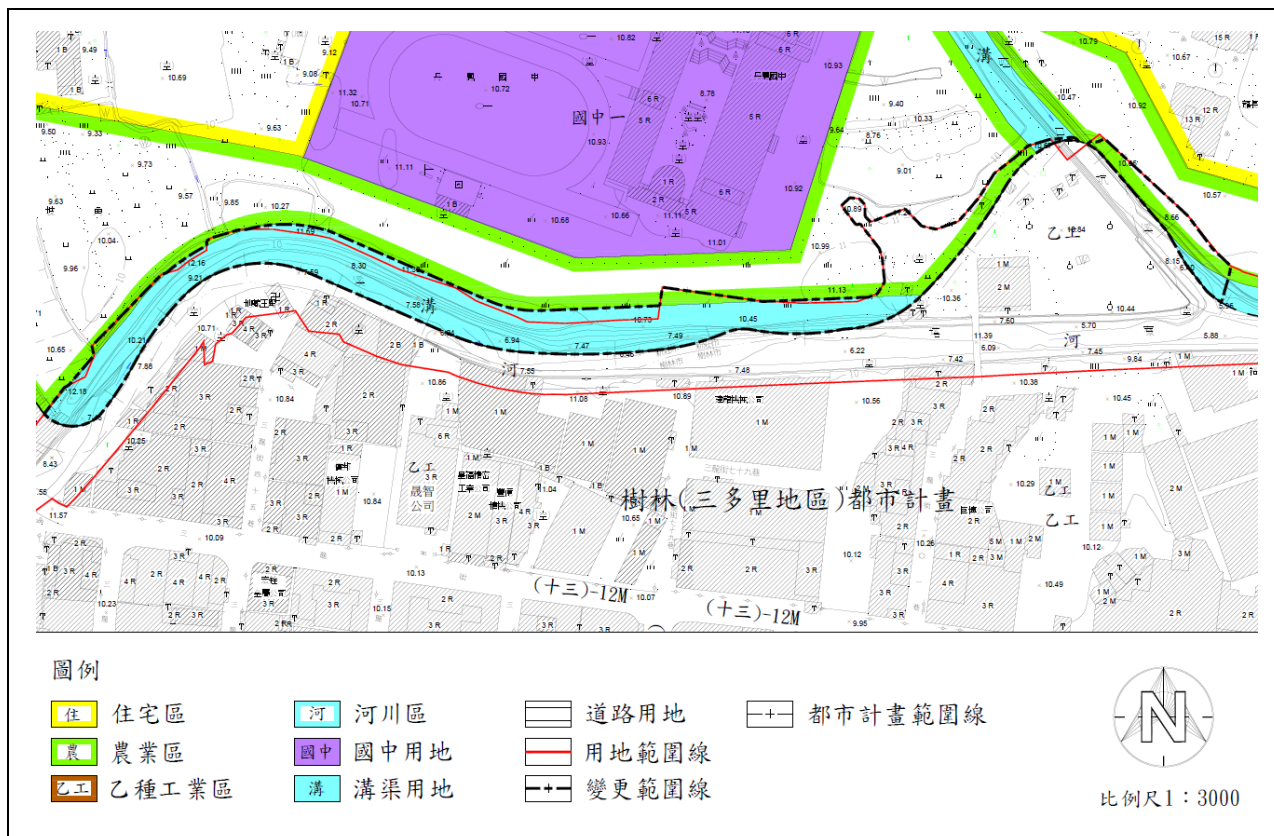


圖 2 變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(部分農業區、溝渠用地為河川區及部分溝渠用地為農業區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程)案變更範圍示意圖

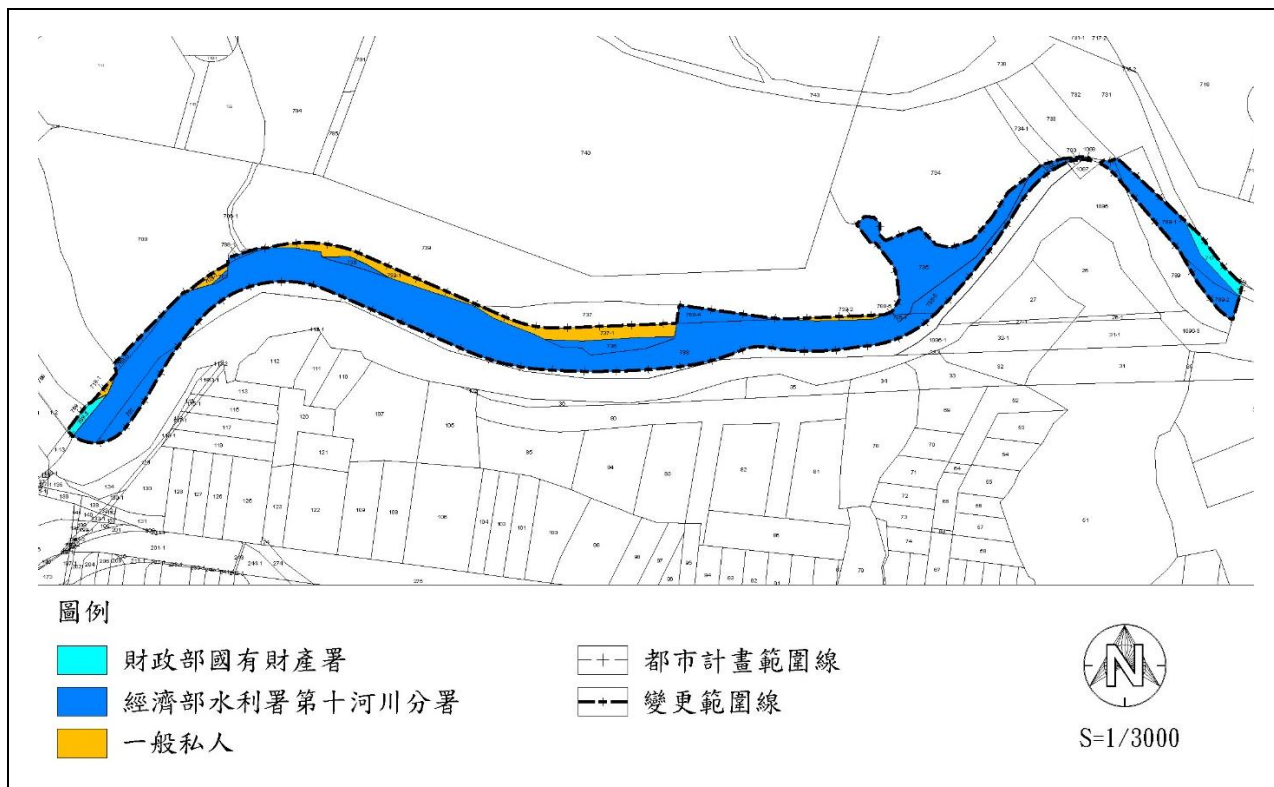


圖 3 變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(部分農業區、溝渠用地為河川區及部分溝渠用地為農業區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程)案變更範圍土地權屬分布示意圖

表 1 變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(部分農業區、溝渠用地為河川區及部分溝渠用地為農業區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程)案變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	計畫區西南側 (塔寮坑溪左岸)	農業區 (0.18 公頃)	河川區 (0.63 公頃)	配合護岸興設工程施作需要辦理都市計畫變更，加強既有護岸、增設防汛道路及生態滯洪池，並對沿岸之整體環境進行景觀營造，以增進塔寮坑溪之韌性及親水性。	照案通過。
		溝渠用地 (0.45 公頃)			
2		溝渠用地 (0.06 公頃)	農業區 (0.06 公頃)	就現況無溝渠用地使用需要之土地，配合「塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程」進行都市計畫變更，以利後續土地利用及維持都市計畫完整性。	照案通過。

註：未來變更面積應以核定計畫圖實際分割面積為準。

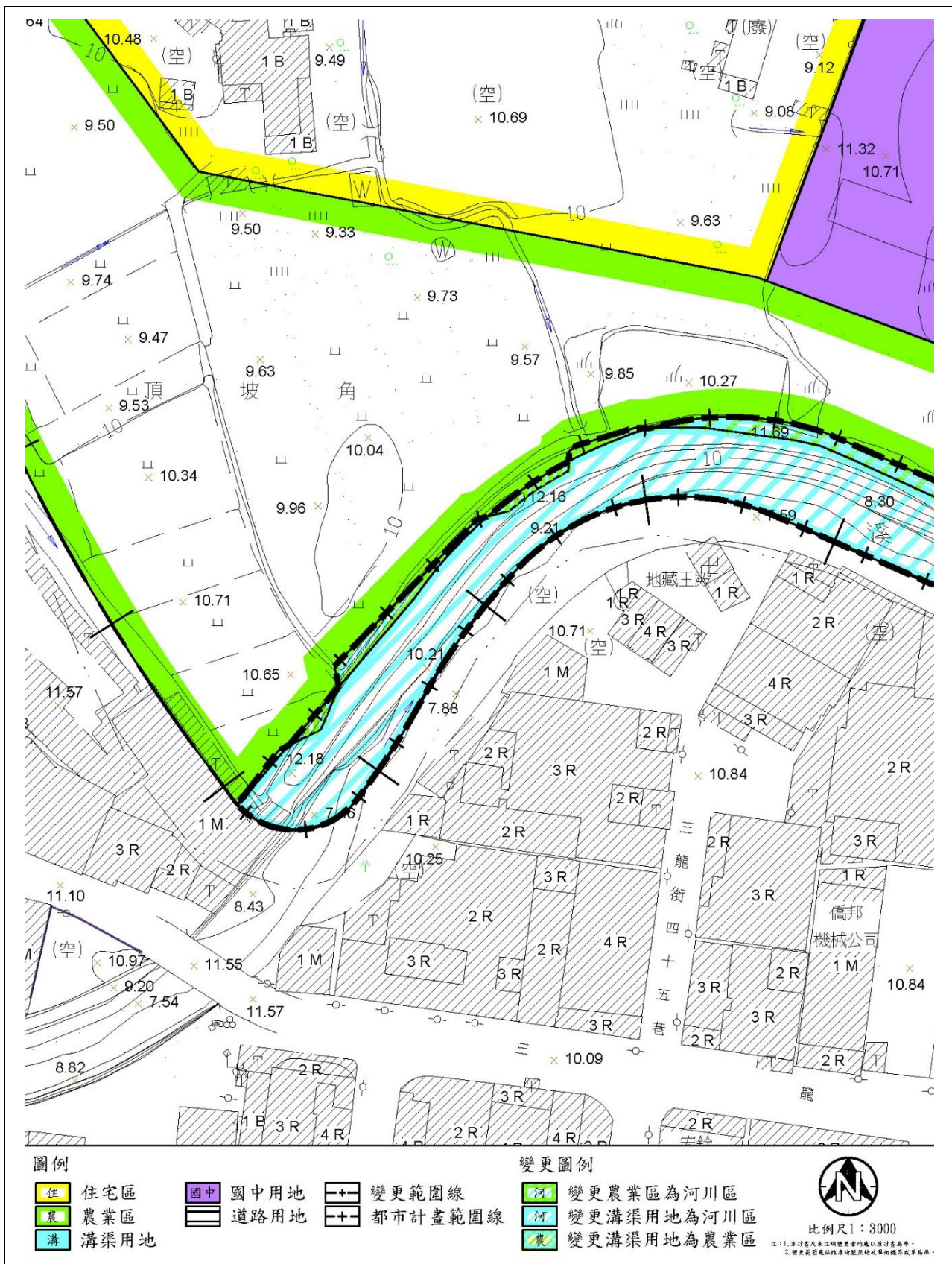


圖 4 變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(部分農業區、溝渠用地為河川區及部分溝渠用地為農業區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程)案變更內容示意圖(1/3)

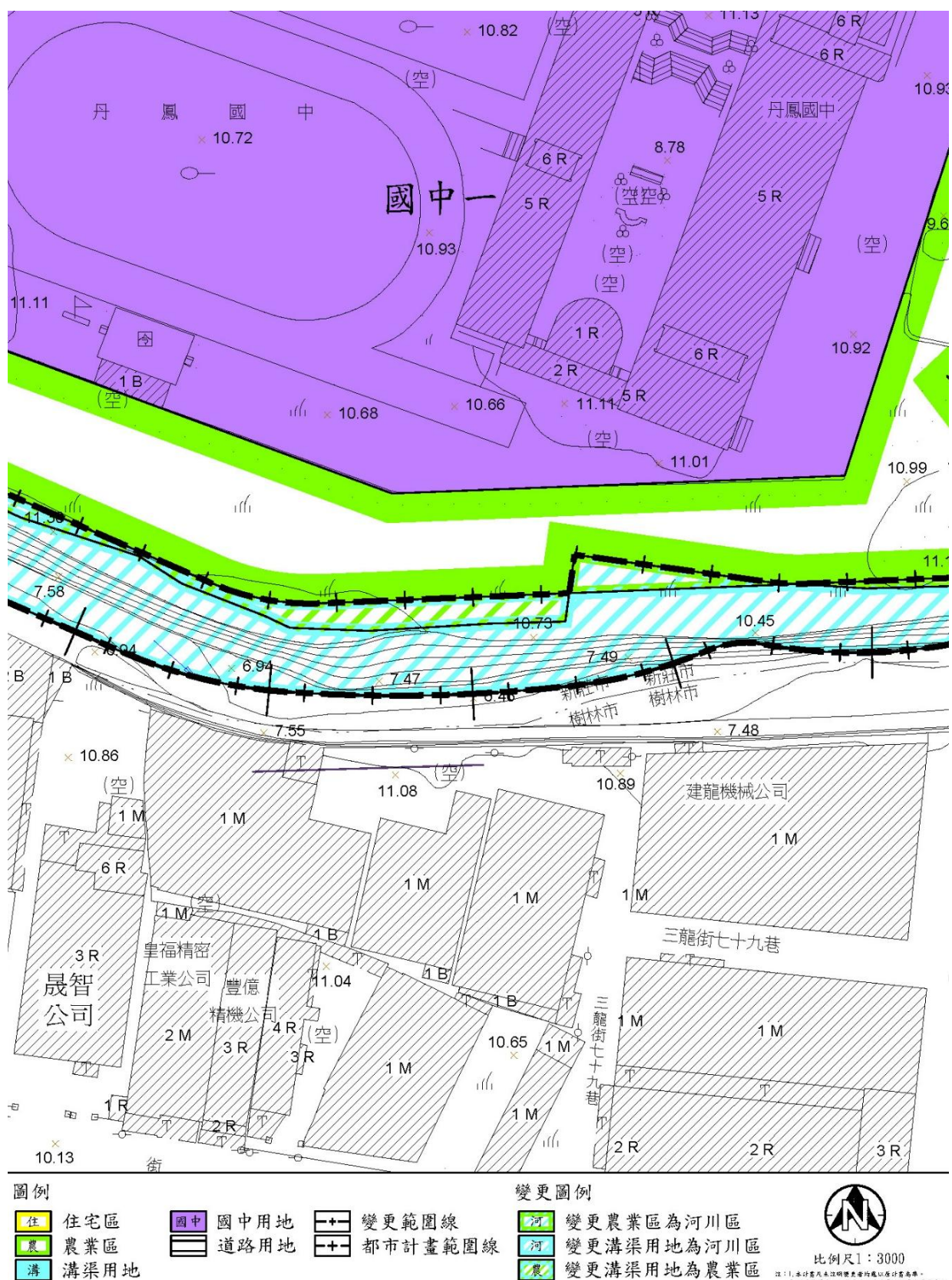


圖 5 變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(部分農業區、溝渠用地為河川區及部分溝渠用地為農業區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程)案變更內容示意圖(2/3)

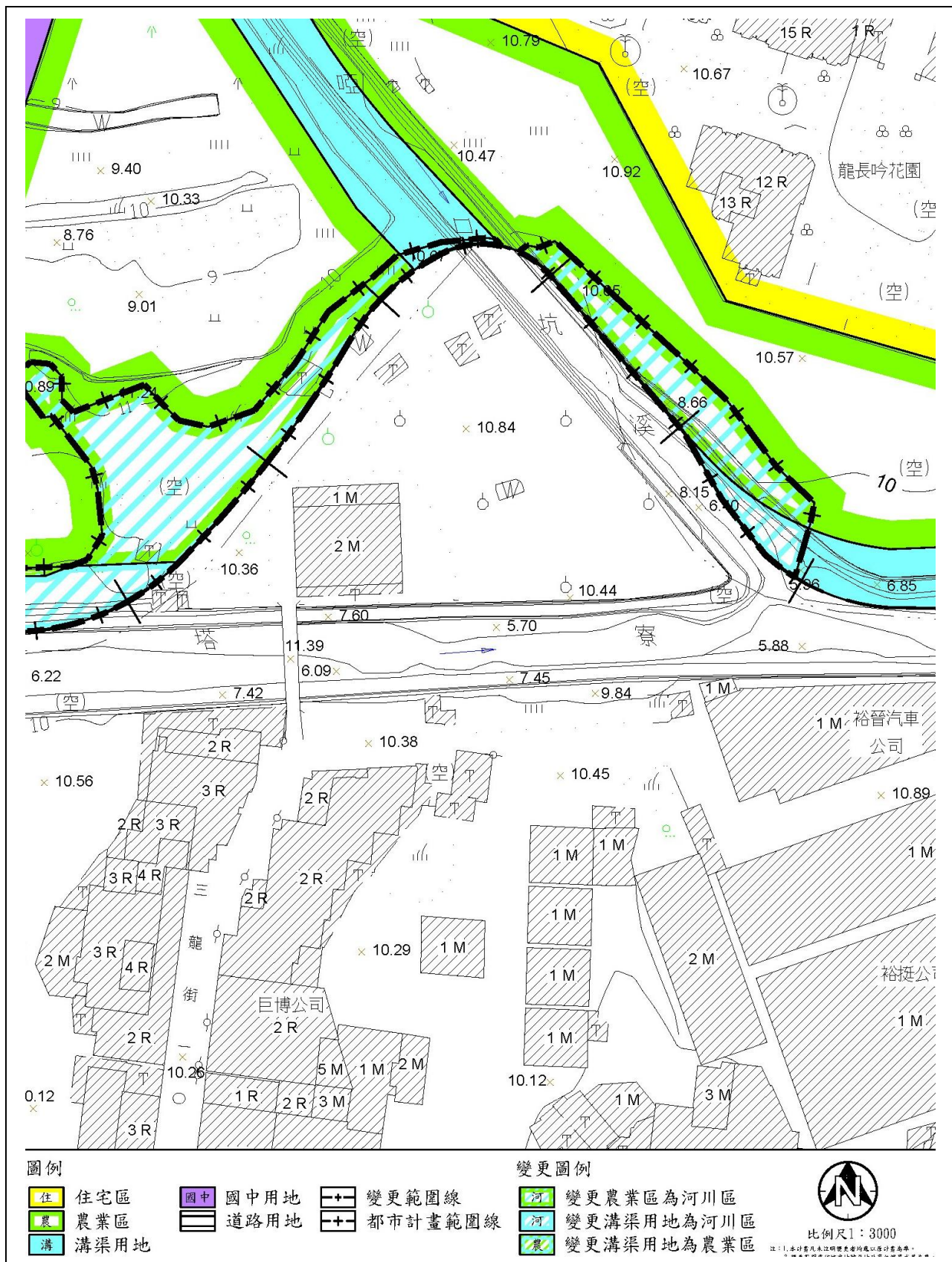


圖 6 變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(部分農業區、溝渠用地為河川區及部分溝渠用地為農業區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程)案變更內容示意圖(3/3)

案名	變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(部分農業區、溝渠用地為河川區及部分溝渠用地為農業區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第四案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、申請單位：經濟部水利署第十河川分署 參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款 肆、計畫緣起： 塔寮坑溪排水屬淡水河系大漢溪流域，往東北流經樹林及新莊地區後匯入大漢溪。下游地區因土地高密度開發為中、小型工廠利用，洪水導排空間受限，尤其在氣候變遷、豪大雨偶發之氣候條件下，因降雨強度過大、排水不良或抽排不及等因素，造成洪水溢淹及人民之生命財產受到損害；為有效改善淹水問題，達成區域排水保護標準，經濟部水利署核定辦理「易淹水地區水患治理綱要計畫」，由經濟部水利署第十河川分署接續辦理「中央管區域排水塔寮坑溪排水系統規劃報告」，訂定「塔寮坑溪排水治理計畫」辦理排水系統整治及環境營造規劃。 本次配合「塔寮坑溪排水（3K+706－4K+106）左岸改善工程」辦理，針對區段現況既有護岸高度不足且部分坡面破損及缺乏水防道路等問題，規劃加強既有護岸、增設防汛道路、生態滯洪池，並對沿岸之整體環境進行景觀營造，以增進塔寮坑溪之韌性及親水性，並串接上游河段已闢設之河道步道，以利防汛道路的貫通和主要道路的銜接。 本案變更範圍係依塔寮坑溪用地範圍線及左岸改善工程實際範圍劃設，為配合治理工程推動及保障居民生命財產安全，具變更之必要性及急迫性。本案已納入「中央管流域整體改善與調適計畫(110～115 年)」及「新北行動治理計畫」，然大漢溪北都市計畫尚無辦理通盤檢討之計畫，爰配合中央興建重大建設，經內政部 113 年 7 月 23 日內授國都字第 1130031839 號函同意，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫個案變更。		

伍、變更位置及範圍：

一、變更位置

本計畫變更位置主要位處「新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）」西南隅（如圖 1），新北市立丹鳳高級中學南側，係為「塔寮坑溪排水左岸改善工程」之實際工程範圍內。

二、變更範圍

本計畫變更範圍位於塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程用地範圍，涉及新北市新莊區龍鳳段 717、735、735-1、736、737-1、738、739-1、739-2、788-1、788-2、788-3、788-4、788-5、788-6、788-8、789-1、789-2、790、791-1 地號等 19 筆土地以及雙鳳段 707、708-1、718-1、789、789-5 地號等 5 筆土地；新北市樹林區三龍段 1096-2、1098 地號等 2 筆土地，變更範圍合計共 26 筆土地，總面積約為 0.69 公頃（如圖 2 及圖 3）。

陸、變更理由及內容：

一、變更理由

為配合「中央管流域整體改善與調適計畫」辦理塔寮坑溪左岸改善工程施作，以加強既有護岸、增設防汛道路及生態滯洪池，並對沿岸之整體環境進行景觀營造，提升排水防洪量能及強化沿岸安全性；另現況已無溝渠用地使用需求之土地一併辦理變更，以利後續土地利用及維持都市計畫整體規劃之完整性。

二、變更內容

變更內容綜理表詳表 1，變更內容示意圖詳圖 4 至圖 6。

三、事業及財務計畫

本計畫變更範圍內之公有土地面積共計 0.63 公頃，取得方式依據《國有不動產撥用要點》與《各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則》及相關規定以撥用方式提供辦理；涉及私有土地部分面積共計 0.06 公頃，然該部分面積為考量都市計畫整體性檢討變更為農業區，爰無涉及土地取得。

本計畫工程費約新臺幣 4,500 萬元，經費來源依整治計畫內容為準，並由主辦單位編列預算支應。

土地使用分區	權屬	面積(公頃)	土地取得方式			開闢經費預估(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
			協議價購	徵收	撥用	土地徵收補償費	工程費用	合計			
河川區	公有	0.63			V		4,500	4,500	經濟部水利署第十河川分署	119 年	由主辦單位編列

註：1. 本計畫開發經費及預定完成期限，得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整。

2. 表內面積及金額供參考，實際應依地政單位辦竣地籍分割結果及主辦單位實際經費支出為準。

柒、辦理經過：

一、個案變更認定

內政部 113 年 7 月 23 日內授國都字第 1130031839 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

二、公開展覽前座談會

依內政部 107 年 1 月 22 日台內營字第 1070800103 號函頒布「都市計畫草案辦理公開展覽前應注意事項」第 4 點規定(略以)：「…但機密國防事業、無涉及取得私有土地或已舉行公聽會、座談會或說明會者，不在此限。」辦理。本計畫範圍涉及新莊及樹林兩處都市計畫區，其中新莊地區僅涉及公有土地之取得，惟樹林地區涉及私有土地，故仍業於 114 年 4 月 11 日辦理公展前座談會向土地所有權人進行說明。

三、公開展覽及說明會

本案自 115 年 6 月 8 日起公開展覽 30 天(115 年 6 月 8、9、10 日刊登公告於自由時報 G6 版)，並於 115 年 6 月 25 日(星期四)下午 2 時 30 分假本市新莊區公所 6 樓會議室(新莊區中正路 176 號)、115 年 6 月 26 日(星期五)下午 2 時 30 分假本市樹林區公所 3 樓大禮堂(樹林區鎮前街 93 號)舉辦說明會。

	捌、人民或機關、團體陳情意見： 本案於公開展覽期間無收到人民或機關、團體陳情意見。 玖、以上符合法定程序，提請大會審議。
決議	一、依本次提會及簡報內容通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

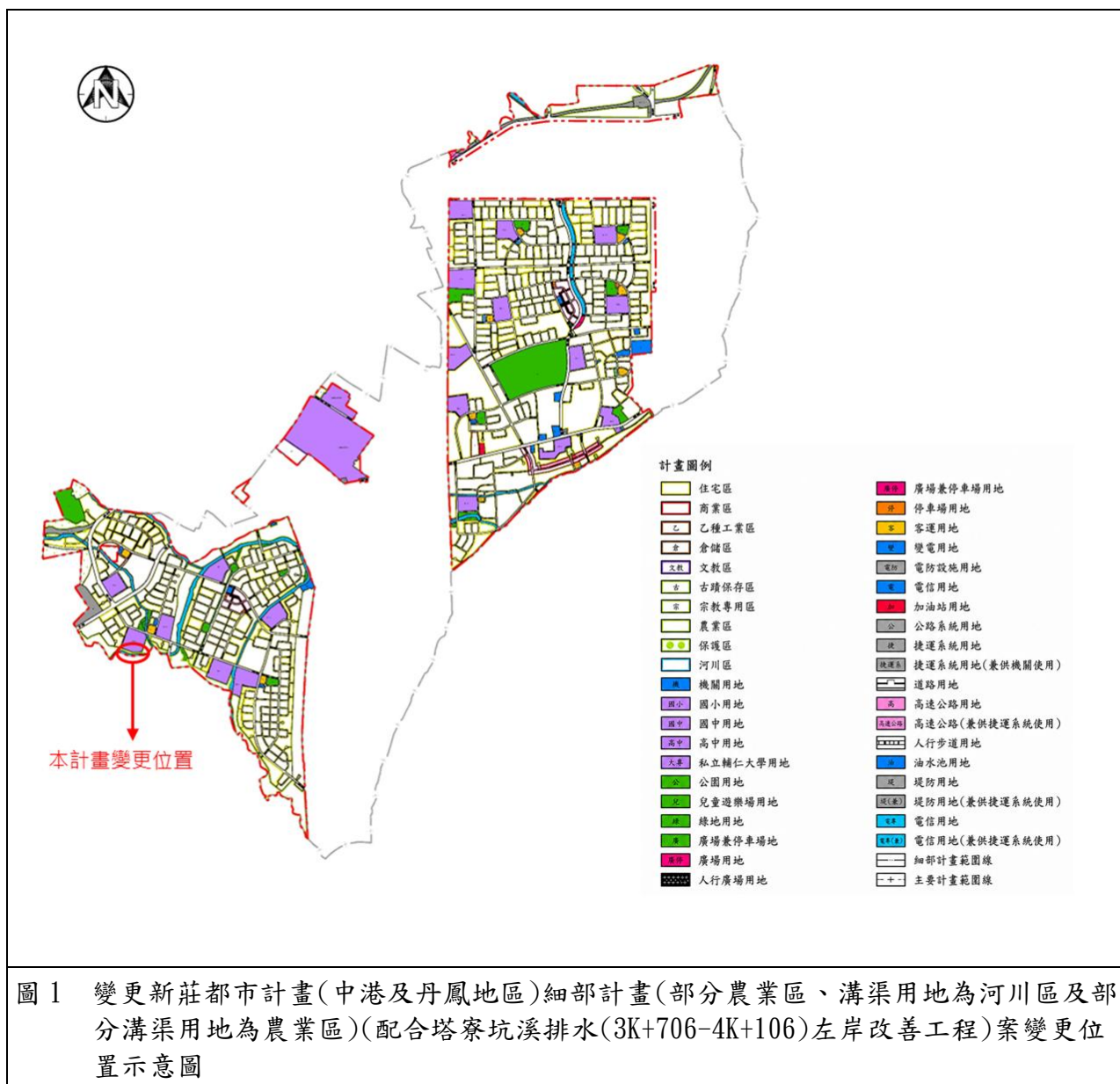
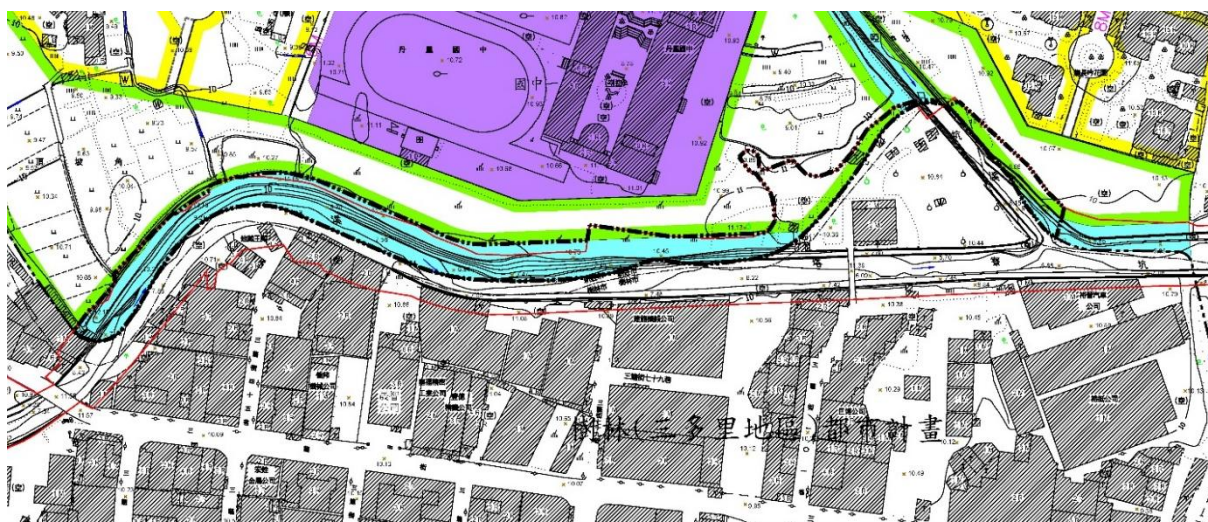


圖 1 變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(部分農業區、溝渠用地為河川區及部分溝渠用地為農業區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程)案變更位置示意圖



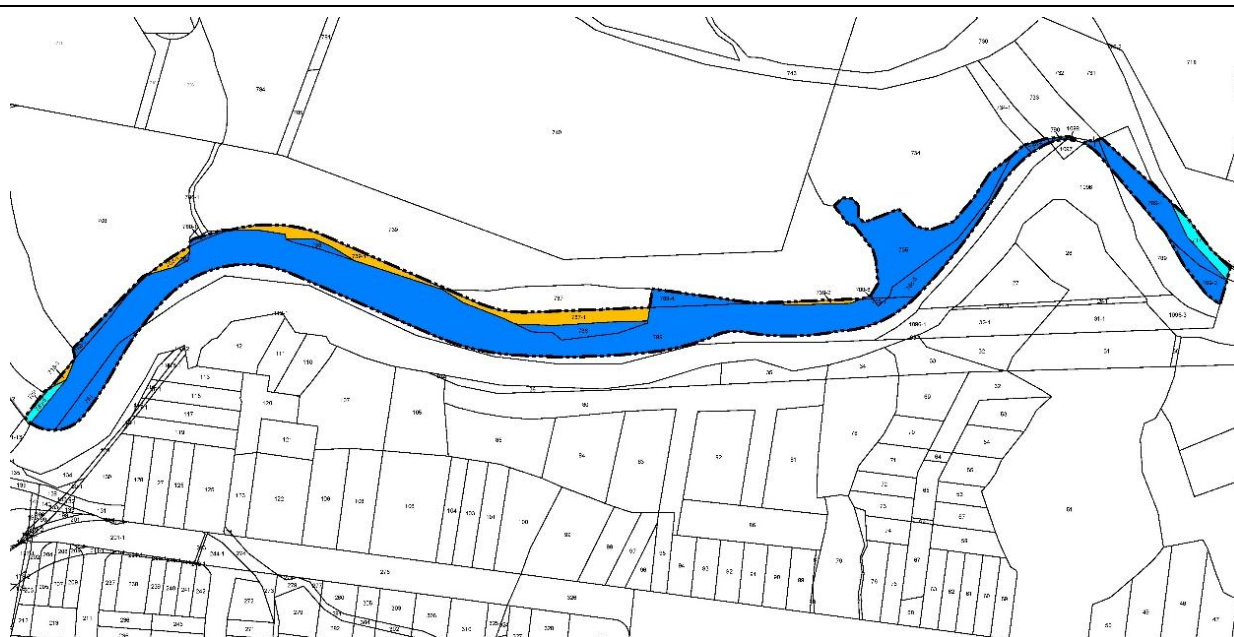
圖例

- | | | |
|---|---|--|
| 住 住宅區 | 國中 國中用地 | 用地範圍線 |
| 農 農業區 | 道路用地 | 都市計畫範圍線 |
| 溝 溝渠用地 | 人行步道用地 | 變更範圍線 |



S=1/1000

圖 2 變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(部分農業區、溝渠用地為河川區及部分溝渠用地為農業區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程)案變更範圍示意圖



圖例

- | | |
|---|--|
| 財政部國有財產署 | 都市計畫範圍線 |
| 經濟部水利署第十河川分署 | 變更範圍線 |
| 一般私人 | |



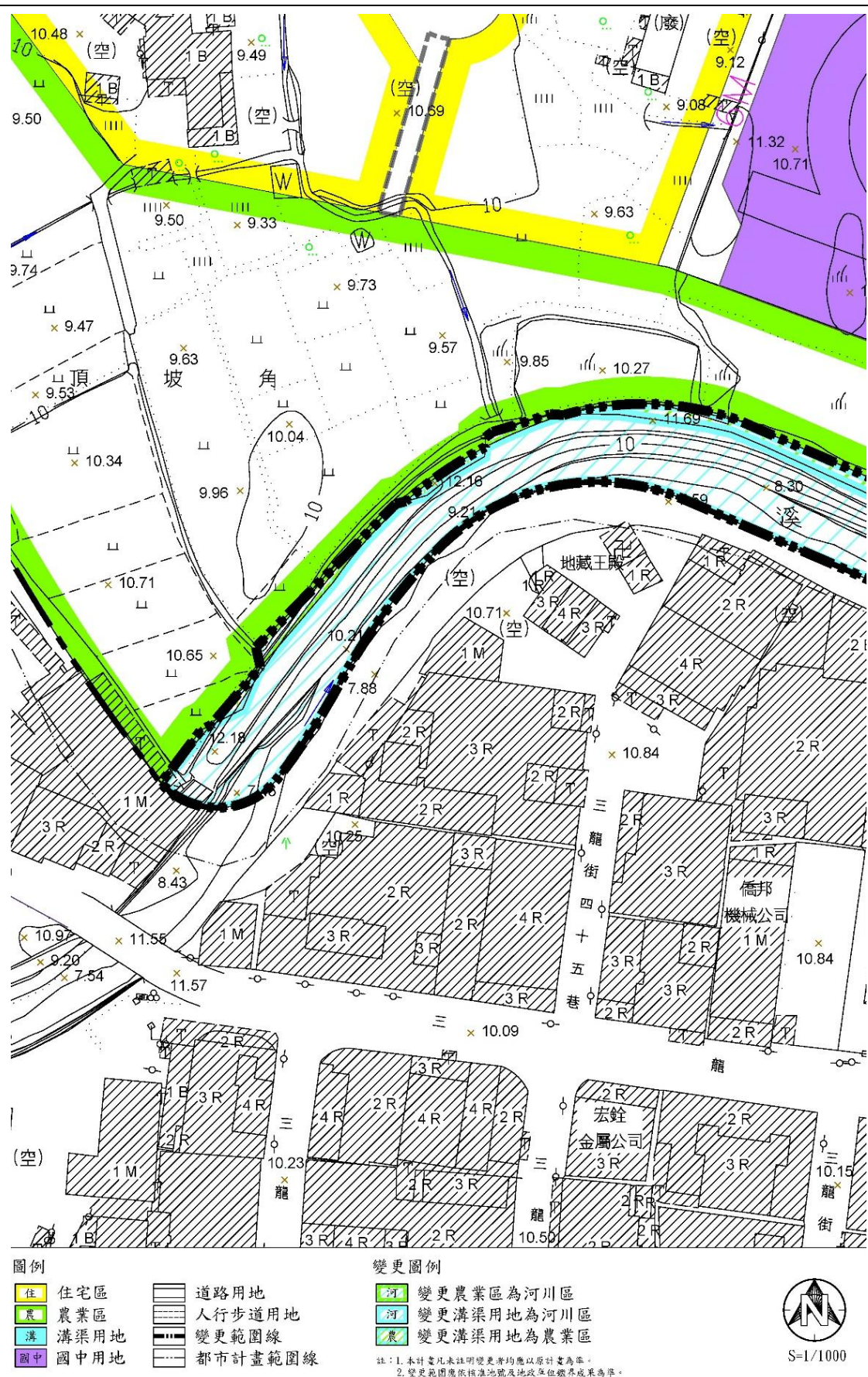
S=1/1000

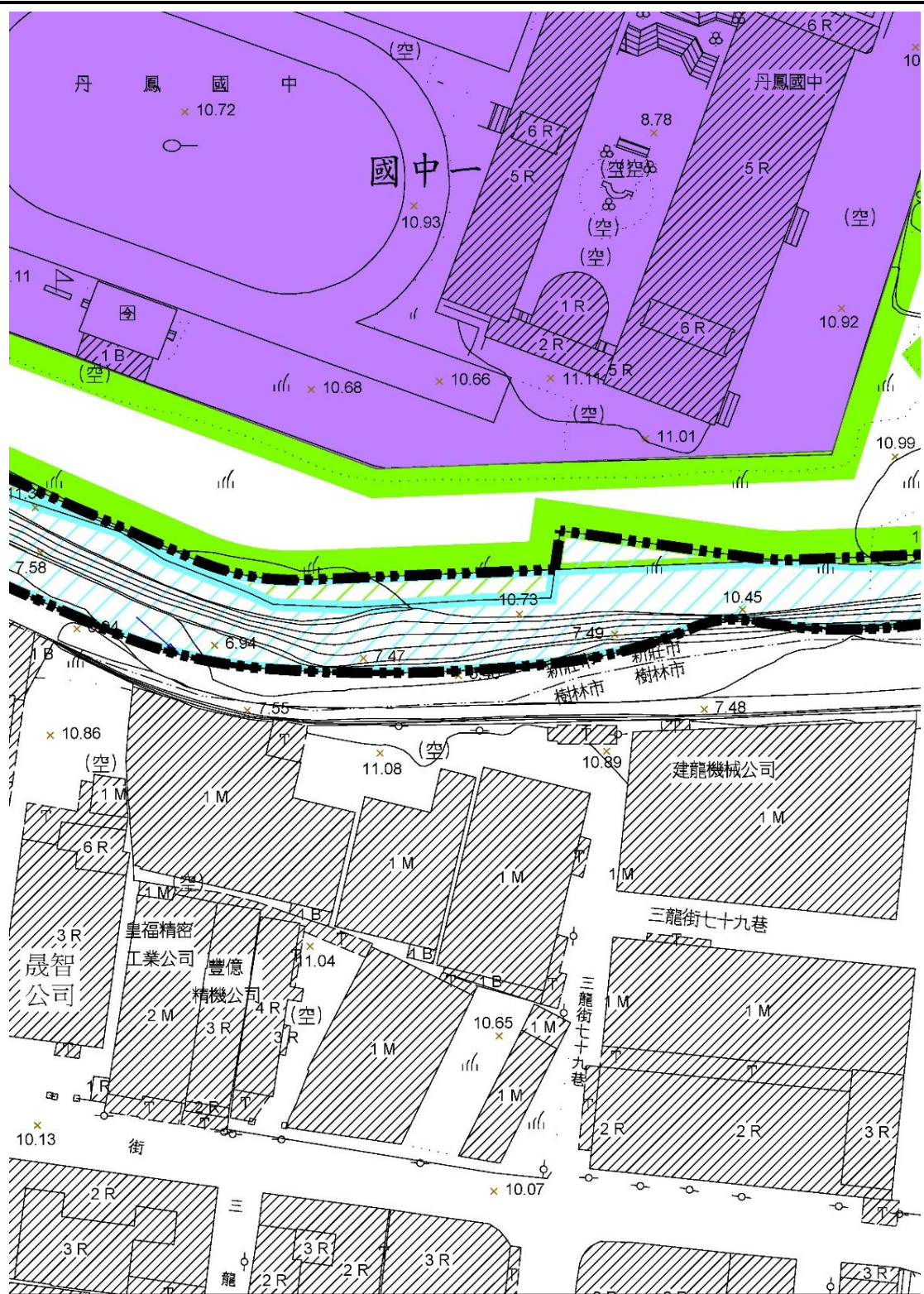
圖 3 變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(部分農業區、溝渠用地為河川區及部分溝渠用地為農業區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程)案變更範圍土地權屬分布示意圖

表 1 變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(部分農業區、溝渠用地為河川區及部分溝渠用地為農業區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程)案變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	計畫區西南側 (塔寮坑溪左岸)	農業區 (0.18 公頃)	河川區 (0.63 公頃)	配合護岸興設工程施作需要辦理都市計畫變更，加強既有護岸、增設防汛道路及生態滯洪池，並對沿岸之整體環境進行景觀營造，以增進塔寮坑溪之韌性及親水性。	照案通過。
		溝渠用地 (0.45 公頃)			
2		溝渠用地 (0.06 公頃)	農業區 (0.06 公頃)	就現況無溝渠用地使用需要之土地，配合「塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程」進行都市計畫變更，以利後續土地利用及維持都市計畫完整性。	照案通過。

註：未來變更面積應以核定計畫圖實際分割面積為準。





圖例

住宅區	道路用地
農業區	人行步道用地
溝渠用地	變更範圍線
國中用地	都市計畫範圍線

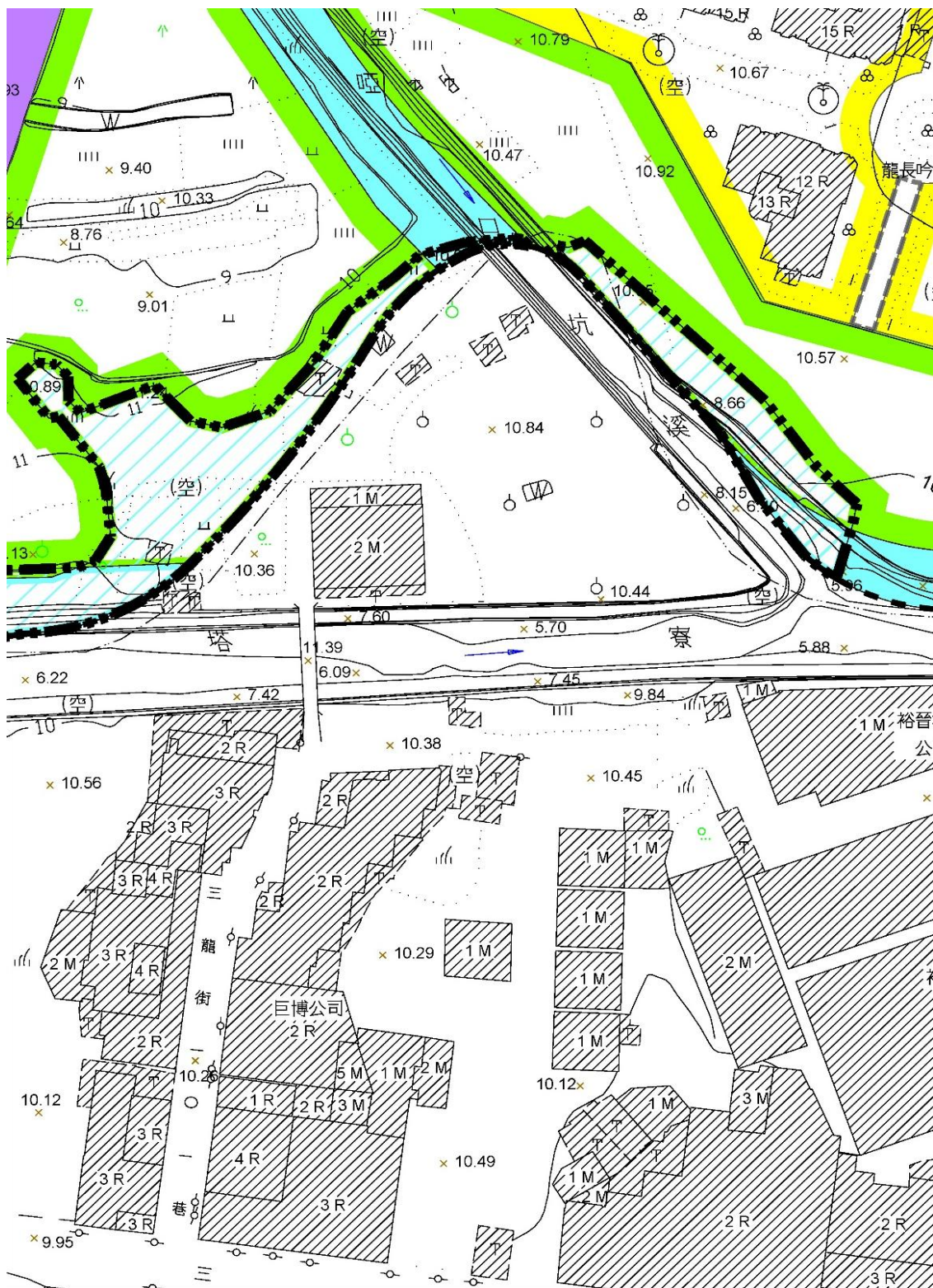
變更圖例

變更農業區為河川區
變更溝渠用地為河川區
變更溝渠用地為農業區

註：1. 本計畫圖件未註明變更者均應以原計畫為準。
2. 變更範圍應依核准地號及地政單位審核成果為準。



圖 5 變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(部分農業區、溝渠用地為河川區及部分溝渠用地為農業區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程)案變更內容小範圍示意圖(2/3)



圖例

住	住宅區	道路用地
農	農業區	人行步道用地
溝	溝渠用地	變更範圍線
國中	國中用地	都市計畫範圍線

變更圖例

河	變更農業區為河川區
河	變更溝渠用地為河川區
農	變更溝渠用地為農業區

註：1. 本計畫凡未註明變更者均應以原計畫為準。
2. 變更範圍應以核准地號及地政單位權界成果為準。



S=1/1000

圖 6 變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(部分農業區、溝渠用地為河川區及部分溝渠用地為農業區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程)案變更內容小範圍示意圖(3/3)

案名	變更樹林(三多里地區)都市計畫(部分乙種工業區為河川區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第五案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、申請單位：經濟部水利署第十河川分署 參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款 肆、計畫緣起： 塔寮坑溪排水屬淡水河系大漢溪流域，往東北流經樹林及新莊地區後匯入大漢溪。下游地區因土地高密度開發為中、小型工廠利用，洪水導排空間受限，尤其在氣候變遷、豪大雨偶發之氣候條件下，因降雨強度過大、排水不良或抽排不及等因素，造成洪水溢淹及人民之生命財產受到損害；為有效改善淹水問題，達成區域排水保護標準，經濟部水利署核定辦理「易淹水地區水患治理綱要計畫」，由經濟部水利署第十河川分署接續辦理「中央管區域排水塔寮坑溪排水系統規劃報告」，訂定「塔寮坑溪排水治理計畫」辦理排水系統整治及環境營造規劃。 本次配合「塔寮坑溪排水（3K+706—4K+106）左岸改善工程」辦理，針對區段現況既有護岸高度不足且部分坡面破損及缺乏水防道路等問題，規劃加強既有護岸、增設防汛道路、生態滯洪池，並對沿岸之整體環境進行景觀營造，以增進塔寮坑溪之韌性及親水性，並串接上游河段已闢設之河道步道，以利防汛道路的貫通和主要道路的銜接。 本案變更範圍係依塔寮坑溪用地範圍線及左岸改善工程實際範圍劃設，為配合治理工程推動及保障居民生命財產安全，具變更之必要性及急迫性。本案已納入「中央管流域整體改善與調適計畫（110～115 年）」及「新北行動治理計畫」，然大漢溪北都市計畫尚無辦理通盤檢討之計畫，爰配合中央興建重大建設，經內政部 113 年 7 月 23 日內授國都字第 1130031839 號函同意，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫個案變更。		

伍、變更位置及範圍：

一、變更位置

本計畫變更位置主要位處「樹林(三多里地區)都市計畫」北側(如圖 1)，新北市立丹鳳高級中學東南側，係為「塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程」之實際工程範圍內。

二、變更範圍

本計畫變更範圍位於塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程用地範圍，涉及本市樹林區三龍段 26、27、1096、1097 地號，以及新北市新莊區龍鳳段 788、789-3、790-1 地號，共 7 筆土地，本計畫變更面積約為 0.37 公頃(如圖 2 及圖 3)。

陸、變更理由及內容：

一、變更理由

配合「中央管流域整體改善與調適計畫」辦理塔寮坑溪左岸改善工程施作，以加強既有護岸、增設防汛道路及生態滯洪池，並對沿岸之整體環境進行景觀營造，提升排水防洪量能及強化沿岸安全性。

二、變更內容

變更內容綜理表詳表 1，變更內容示意圖詳圖 4。

三、實施進度及經費

本計畫變更範圍內之公有土地面積共計 0.24 公頃，取得方式依據《國有不動產撥用要點》與《各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則》及相關規定以撥用方式提供辦理；涉及私有土地部分面積共計 0.13 公頃，則採協議價購、徵收方式辦理。依土地徵收條例第 30 條，被徵收之土地應按照徵收當期之市價補償其地價，前述市價依同條及地徵收補償市價查估辦法第 3 條，市價查估得由直轄市、縣(市)主管機關或交由不動產估價師辦理，並提交地價評議委員會評定。

本計畫土地徵收及地上物補償費約 1 億 7,490 萬元，工程費約

新臺幣 4,500 萬元，經費來源依整治計畫內容為準，並由主辦單位編列預算支應。

土地使用分區	權屬	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費預估(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
			協議價購	徵收	撥用	土地徵收補償費	工程費用	合計			
河川區	公有	0.24			V	490	4,500	21,990	經濟部水利署第十河川分署	119 年	由主辦單位編列
	私有	0.13	V	V		17,000					

註：1. 本計畫開發經費及預定完成期限，得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整。

2. 表內面積及金額供參考，實際應依地政單位辦竣地籍分割結果及主辦單位實際經費支出為準。

柒、辦理經過：

一、個案變更認定

內政部 113 年 7 月 23 日內授國都字第 1130031839 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

二、公開展覽前座談會

依內政部 107 年 1 月 22 日台內營字第 1070800103 號函頒布「都市計畫草案辦理公開展覽前應注意事項」第 4 點規定(略以)：「…但機密國防事業、無涉及取得私有土地或已舉行公聽會、座談會或說明會者，不在此限。」辦理。本計畫範圍涉及私有土地之取得，業於 114 年 4 月 11 日辦理公展前座談會向土地所有權人進行說明。

三、公開展覽及說明會

本案自 115 年 6 月 8 日起公開展覽 30 天(115 年 6 月 8、9、10 日刊登公告於自由時報 G6 版)，並於 115 年 6 月 25 日(星期四)下午 2 時 30 分假本市新莊區公所 6 樓會議室(新莊區中正路 176 號)、115 年 6 月 26 日(星期五)下午 2 時 30 分假本市樹林區公所 3 樓大禮堂(樹林區鎮前街 93 號)舉辦說明會。

	捌、人民或機關、團體陳情意見： 本案於公開展覽期間人民或機關、團體陳情意見共計 2 件(詳表 2)。 玖、以上符合法定程序，提請大會審議。
決議	一、 依本次提會及簡報內容通過。 二、 有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

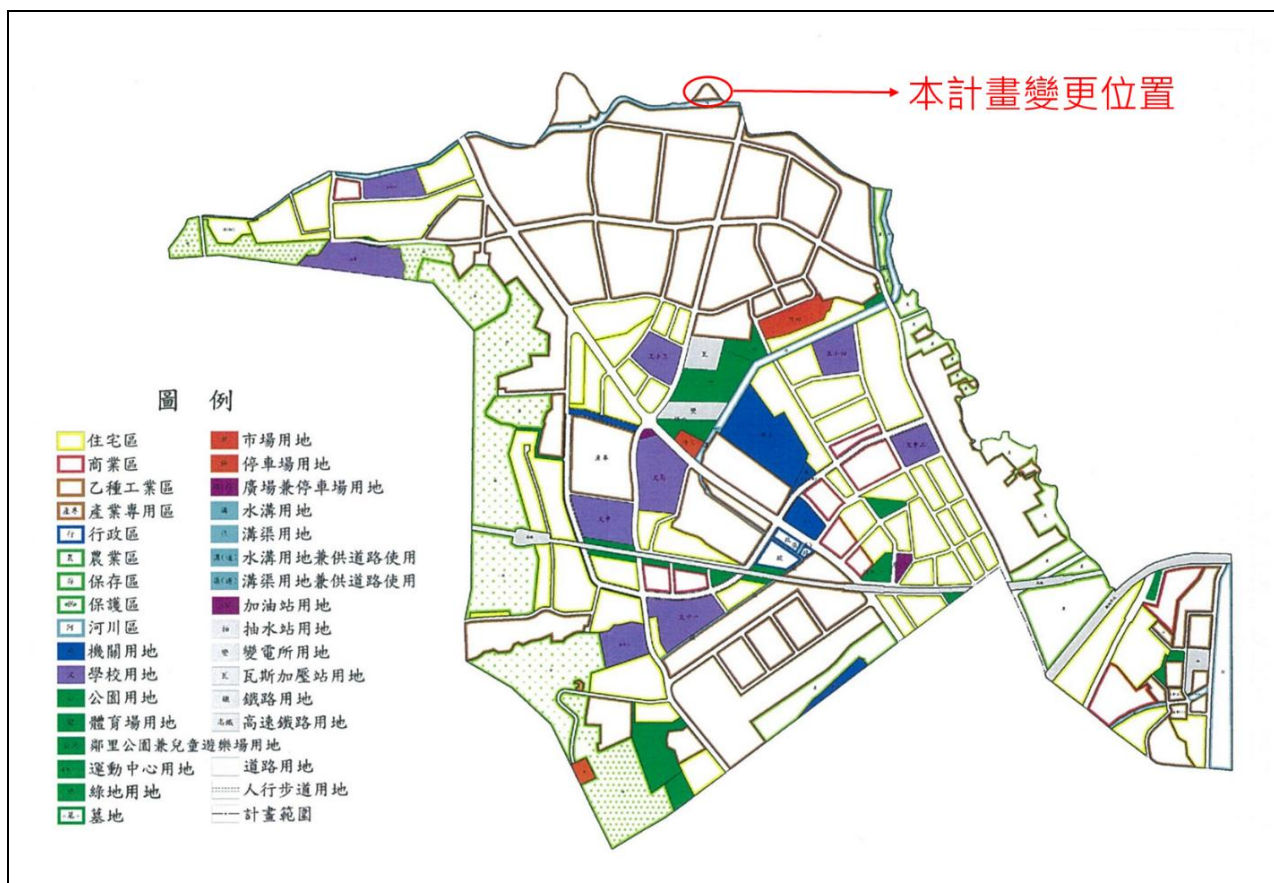


圖 1 變更樹林(三多里地區)都市計畫(部分乙種工業區為河川區)配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程)案變更位置示意圖



圖 2 變更樹林(三多里地區)都市計畫(部分乙種工業區為河川區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程)案變更範圍示意圖

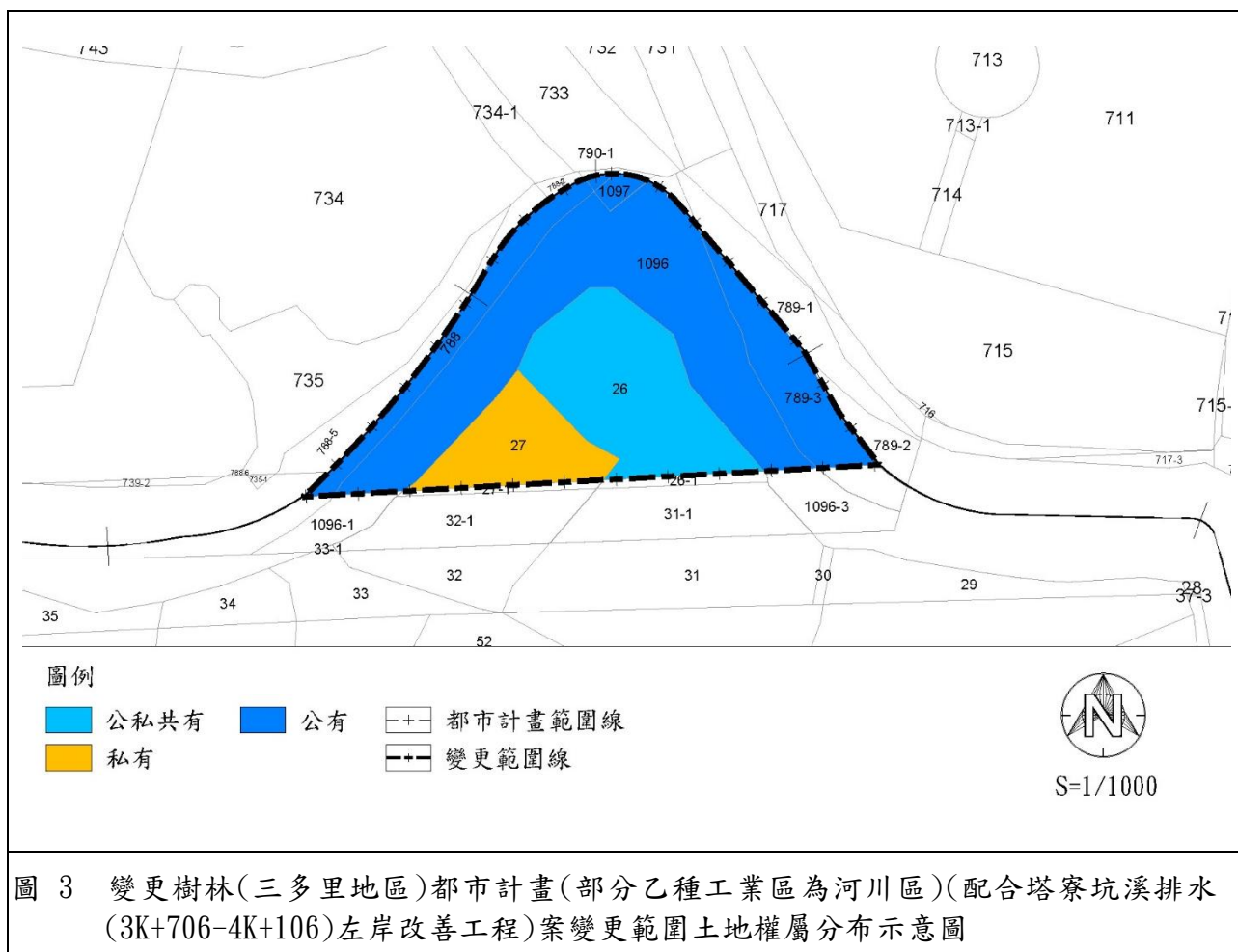


表 1 變更樹林(三多里地區)都市計畫(部分乙種工業區為河川區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程)案變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	計畫區北側 (塔寮坑溪左岸)	乙種工業區 (0.37 公頃)	河川區 (0.37 公頃)	配合護岸興設工程施作需要辦理都市計畫變更，加強既有護岸、增設防汛道路及生態滯洪池，並對沿岸之整體環境進行景觀營造，以增進塔寮坑溪之韌性及親水性。	照案通過。

註：未來變更面積應以核定計畫圖實際分割面積為準。

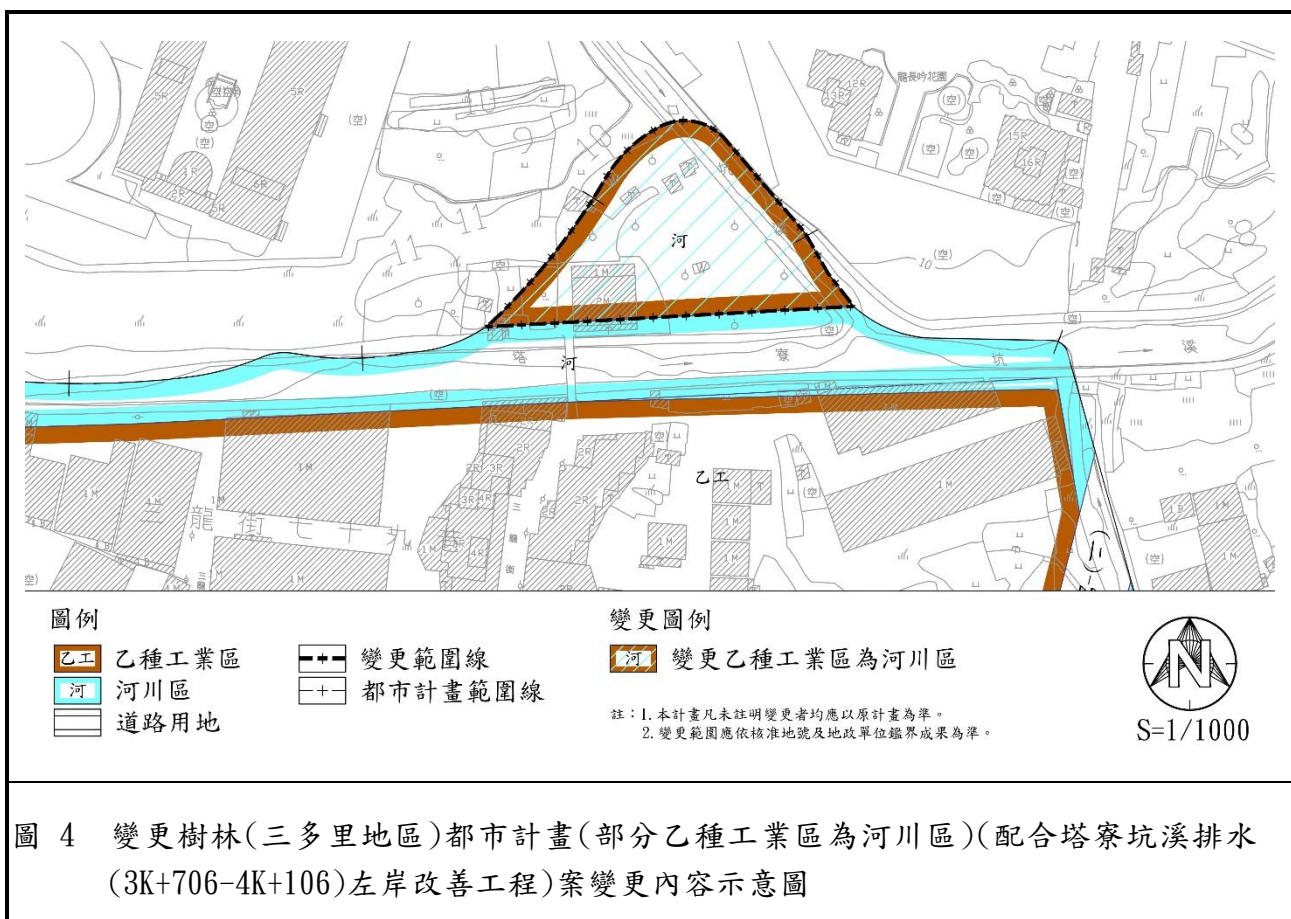


表 2 「變更樹林(三多里地區)都市計畫(部分乙種工業區為河川區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程)」案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
人 1	藍○宗、 藍○彥、 藍○澤、 藍○慶	三龍段 26 地號	乙種工業區 變更為河川 區本人意見 為： 1. 徵收價格 為何？如何 計算。 2. 變更後多 久時間徵收 ？如時間內 未徵收如何 處理？	請以公文 示之。	建議不予討論。 理由： 1. 所陳事項非屬都市計畫變更事宜。 2. 土地徵收補償市價將依《土地徵收條例》第 30 條及《土地徵收補償市價查估辦法》規定，按徵收當期市價查估補償，並以區域及個別因素為評定原則。 3. 本案配合塔寮坑溪排水左岸改善工程(第二期)辦理，都市計畫變更公告實施後，將依序辦理市價查估、用地取得及工程施工；如受市價查估基準日影響，期程得順延一年，惟原則上於都市計畫公告實施後 3 年內完成協議價購及徵收工程用地。 4. 本案土地於使用分區變更前後，均位屬塔寮坑溪排水設施範圍，仍應依《水利法》第 78 條之 3 規定辦理。	依市府研 析意見通 過。
人 2	藍○其、 藍○樹、 藍○森、 藍○豐	三龍段 27 地號	1. 現今為乙 工地，變更 為河川區 之保障。 2. 變更開始 至徵收完 成的時間， 能有確切 時間。 3. 變更河川 前，是否能 先估好徵 收取得之 價格。		建議不予討論。 理由： 1. 所陳事項非屬都市計畫變更事宜。 2. 依《水利法》第 97 條之 1 規定，其使用現狀未違反規定者，得申請免徵相關稅賦；後續徵收原則仍依徵收當期市價補償辦理，並以變更前土地使用管制(乙種工業區)為基礎進行估價。 3. 都市計畫變更及土地徵收均須依相關法定程序辦理，其期程視計畫審議、用地取得及所有權人意見整合情形而定，無法預為確定。 4. 被徵收土地應依《土地徵	依市府研 析意見通 過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
					收條例》第 30 條及《土地徵收補償市價查估辦法》規定，按徵收當期市價補償，並蒐集當期市場交易實例估價；現階段尚不符合查估條件，無法作為日後徵收補償依據，故不建議先行查估。	

案名	變更樹林(三多里地區)細部計畫(部分乙種工業區為河川區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第六案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、申請單位：經濟部水利署第十河川分署 參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款 肆、計畫緣起： 塔寮坑溪排水屬淡水河系大漢溪流域，往東北流經樹林及新莊地區後匯入大漢溪。下游地區因土地高密度開發為中、小型工廠利用，洪水導排空間受限，尤其在氣候變遷、豪大雨偶發之氣候條件下，因降雨強度過大、排水不良或抽排不及等因素，造成洪水溢淹及人民之生命財產受到損害；為有效改善淹水問題，達成區域排水保護標準，經濟部水利署核定辦理「易淹水地區水患治理綱要計畫」，由經濟部水利署第十河川分署接續辦理「中央管區域排水塔寮坑溪排水系統規劃報告」，訂定「塔寮坑溪排水治理計畫」辦理排水系統整治及環境營造規劃。 本次配合「塔寮坑溪排水（3K+706—4K+106）左岸改善工程」辦理，針對區段現況既有護岸高度不足且部分坡面破損及缺乏水防道路等問題，規劃加強既有護岸、增設防汛道路、生態滯洪池，並對沿岸之整體環境進行景觀營造，以增進塔寮坑溪之韌性及親水性，並串接上游河段已闢設之河道步道，以利防汛道路的貫通和主要道路的銜接。 本案變更範圍係依塔寮坑溪用地範圍線及左岸改善工程實際範圍劃設，為配合治理工程推動及保障居民生命財產安全，具變更之必要性及急迫性。本案已納入「中央管流域整體改善與調適計畫（110～115 年）」及「新北行動治理計畫」，然大漢溪北都市計畫尚無辦理通盤檢討之計畫，爰配合中央興建重大建設，經內政部 113 年 7 月 23 日內授國都字第 1130031839 號函同意，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫個案變更。		

伍、變更位置及範圍：

一、變更位置

本計畫變更位置主要位處「樹林(三多里地區)都市計畫」北側(如圖 1)，新北市立丹鳳高級中學東南側，係為「塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程」之實際工程範圍內。

二、變更範圍

本計畫變更範圍位於塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程用地範圍，涉及本市樹林區三龍段 26、27、1096、1097 地號，以及新北市新莊區龍鳳段 788、789-3、790-1 地號，共 7 筆土地，本計畫變更面積約為 0.37 公頃(如圖 2 及圖 3)。

陸、變更理由及內容：

一、變更理由

配合「中央管流域整體改善與調適計畫」辦理塔寮坑溪左岸改善工程施作，以加強既有護岸、增設防汛道路及生態滯洪池，並對沿岸之整體環境進行景觀營造，提升排水防洪量能及強化沿岸安全性。

二、變更內容

變更內容綜理表詳表 1，變更內容示意圖詳圖 4。

三、事業及財務計畫

本計畫變更範圍內之公有土地面積共計 0.24 公頃，取得方式依據《國有不動產撥用要點》與《各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則》及相關規定以撥用方式提供辦理；涉及私有土地部分面積共計 0.13 公頃，則採協議價購、徵收方式辦理。依土地徵收條例第 30 條，被徵收之土地應按照徵收當期之市價補償其地價，前述市價依同條及地徵收補償市價查估辦法第 3 條，市價查估得由直轄市、縣(市)主管機關或交由不動產估價師辦理，並提交地價評議委員會評定。

本計畫土地徵收及地上物補償費約 1 億 7,490 萬元，工程費約新臺幣 4,500 萬元，經費來源依整治計畫內容為準，並由主辦單位編列預算支應。

土地使用分區	權屬	面積(公頃)	土地取得方式			開闢經費預估(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
			協議價購	徵收	撥用	土地徵收補償費	工程費用	合計			
河川區	公有	0.24			V	490	4,500	21,990	經濟部水利署第十河川分署	119 年	由主辦單位編列
	私有	0.13	V	V		17,000					

註：1. 本計畫開發經費及預定完成期限，得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整。

2. 表內面積及金額供參考，實際應依地政單位辦竣地籍分割結果及主辦單位實際經費支出為準。

柒、辦理經過：

一、個案變更認定

內政部 113 年 7 月 23 日內授國都字第 1130031839 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

二、公開展覽前座談會

依內政部 107 年 1 月 22 日台內營字第 1070800103 號函頒布「都市計畫草案辦理公開展覽前應注意事項」第 4 點規定(略以)：「…但機密國防事業、無涉及取得私有土地或已舉行公聽會、座談會或說明會者，不在此限。」辦理。本計畫範圍涉及私有土地之取得，業於 114 年 4 月 11 日辦理公展前座談會向土地所有權人進行說明。

三、公開展覽及說明會

本案自 115 年 6 月 8 日起公開展覽 30 天(115 年 6 月 8、9、10 日刊登公告於自由時報 G6 版)，並於 115 年 6 月 25 日(星期四)下午 2 時 30 分假本市新莊區公所 6 樓會議室(新莊區中正路 176 號)、115 年 6 月 26 日(星期五)下午 2 時 30 分假本市樹林區公所 3 樓大禮堂(樹林區鎮前街 93 號)舉辦說明會。

	捌、人民或機關、團體陳情意見： 本案於公開展覽期間人民或機關、團體陳情意見共計 2 件(詳表 2)。 玖、以上符合法定程序，提請大會審議。
決議	一、 依本次提會及簡報內容通過。 二、 有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。



圖 1 變更樹林(三多里地區)細部計畫(部分乙種工業區為河川區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程)案變更位置示意圖

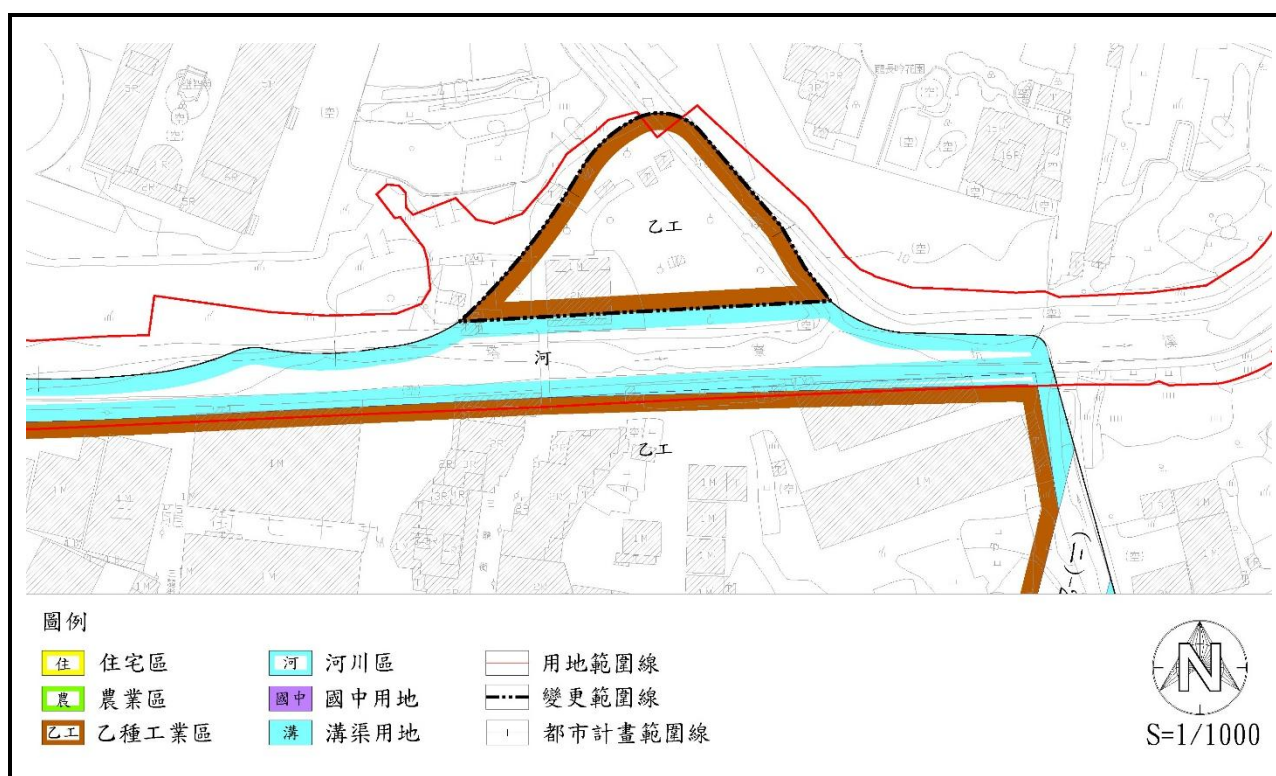


圖 2 變更樹林(三多里地區)細部計畫(部分乙種工業區為河川區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程)案變更範圍示意圖

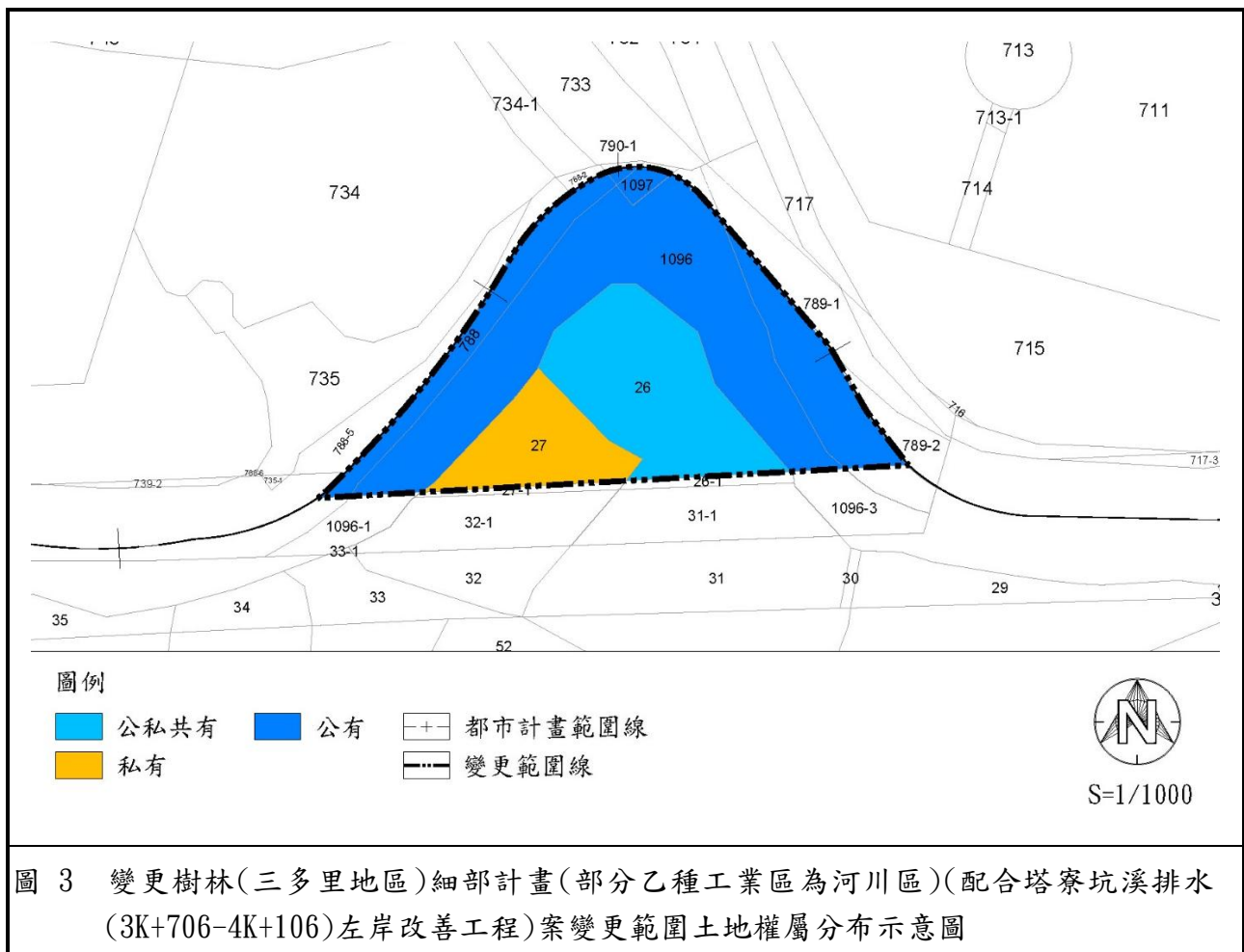


表 1 變更樹林(三多里地區)細部計畫(部分乙種工業區為河川區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程)案變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	計畫區北側 (塔寮坑溪左岸)	乙種工業區 (0.37 公頃)	河川區 (0.37 公頃)	配合護岸興設工程施作需要辦理都市計畫變更,加強既有護岸、增設防汛道路及生態滯洪池,並對沿岸之整體環境進行景觀營造,以增進塔寮坑溪之韌性及親水性。	照案通過。

註：未來變更面積應以核定計畫圖實際分割面積為準。

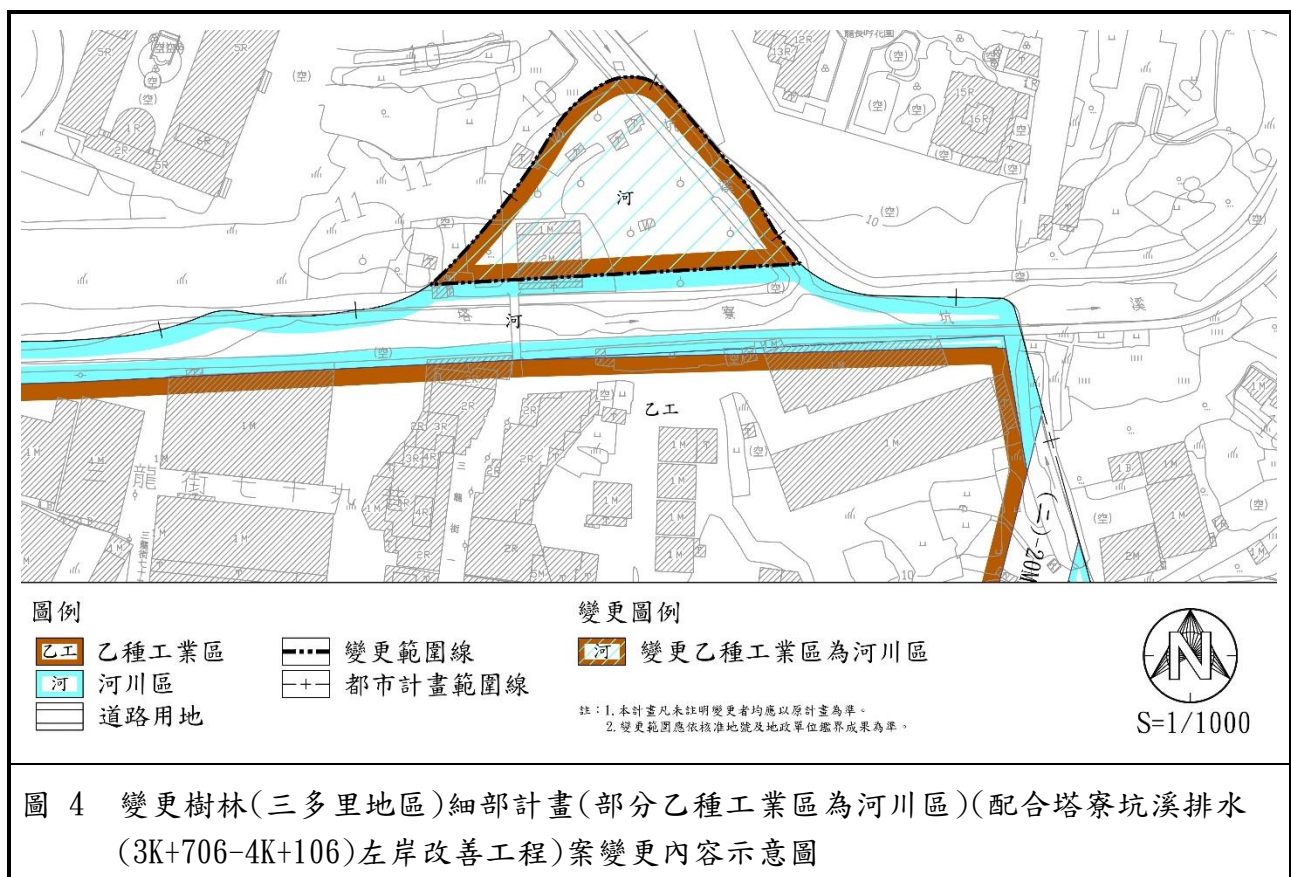


表 2 「變更樹林(三多里地區)細部計畫(部分乙種工業區為河川區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程)」案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
人 1	藍○宗、 藍○彥、 藍○澤、 藍○慶	三龍段 26 地號	乙種工業區 變更為河川 區本人意見 為： 1. 徵收價格 為何？如何 計算。 2. 變更後多 久時間徵收 ？如時間內 未徵收如何 處理？	請以公文 示之。	建議不予討論。 理由： 1. 所陳事項非屬都市計畫變更事宜。 2. 土地徵收補償市價將依《土地徵收條例》第 30 條及《土地徵收補償市價查估辦法》規定，按徵收當期市價查估補償，並以區域及個別因素為評定原則。 3. 本案配合塔寮坑溪排水左岸改善工程(第二期)辦理，都市計畫變更公告實施後，將依序辦理市價查估、用地取得及工程施工；如受市價查估基準日影響，期程得順延一年，惟原則上於都市計畫公告實施後 3 年內完成協議價購及徵收工程用地。 4. 本案土地於使用分區變更前後，均位屬塔寮坑溪排水設施範圍，仍應依《水利法》第 78 條之 3 規定辦理。	依市府研 析意見通 過。
人 2	藍○其、 藍○樹、 藍○森、 藍○豐	三龍段 27 地號	1. 現今為乙 工地，變更 為河川區 之保障。 2. 變更開始 至徵收完 成的時間， 能有確切 時間。 3. 變更河川 前，是否能 先估好徵 收取得之 價格。		建議不予討論。 理由： 1. 所陳事項非屬都市計畫變更事宜。 2. 依《水利法》第 97 條之 1 規定，其使用現狀未違反規定者，得申請免徵相關稅賦；後續徵收原則仍依徵收當期市價補償辦理，並以變更前土地使用管制(乙種工業區)為基礎進行估價。 3. 都市計畫變更及土地徵收均須依相關法定程序辦理，其期程視計畫審議、用地取得及所有權人意見整合情形而定，無法預為確定。 4. 被徵收土地應依《土地徵	依市府研 析意見通 過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
					收條例》第 30 條及《土地徵收補償市價查估辦法》規定，按徵收當期市價補償，並蒐集當期市場交易實例估價；現階段尚不符合查估條件，無法作為日後徵收補償依據，故不建議先行查估。	

案由	擬定新店都市計畫(配合新店寶高智慧產業園區及周邊道路改善)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第七案
說明	壹、辦理機關：新北市政府 貳、申請單位：新北市政府經濟發展局 參、法令依據：都市計畫法第 22 條 肆、再提會計畫緣起： 本細部計畫案前於 112 年 12 月 19 日新北市都市計畫委員會第 158 次會議審議通過，後其主要計畫「變更新店都市計畫(部分乙種工業區、風景區為產業專用區、機關用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、公園用地(兼供自來水給水設施使用)、綠地用地、綠地(兼供道路使用)及道路用地)案」於內政部都市計畫委員會(以下簡稱部都委會)115 年 8 月 4 日第 1106 次會議審議通過，爰本細部計畫案配合前開會議審議通過之主要計畫內容調整相關內容，再提本次會議審議，以符主要計畫之指導，並利於後續併同主要計畫辦理再公开展覽事宜。 伍、計畫位置及範圍 本計畫位於新北市新店區，緊鄰國道 3 號，近寶橋路與寶高路口，全區皆位處新店都市計畫內，計畫範圍包含本園區範圍及周邊道路改善範圍，為新店區寶橋段 684 地號等共 45 筆土地，面積為 94,006 平方公尺。 陸、辦理經過 一、公开展覽及說明會：本案自 112 年 8 月 1 日起於新店區公所都市計畫公告欄公开展覽 30 天，112 年 8 月 1 日至 112 年 8 月 3 日刊登於聯合報 E6、E6、D2 版，並於 112 年 8 月 9 日上午 10 時整假本市新店寶高智慧產業園區 1 樓國際會議廳(新北市新店區寶高路 26 號)舉辦說明會。 二、新北市都市計畫委員會審議情形：本案於 112 年 12 月 19 日新北市都市計畫委員會第 158 次會議審議通過。 柒、計畫內容 本細部計畫案修正變更內容詳表 1、圖 1。 捌、回饋計畫 一、提供公共設施用地：本案比照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定檢討，第一種產業專用區提供之公共設施用地面積為 26,844 平方公尺，占扣除應捐贈土地前第一種產業專用區面積之 31.38%>30%；第二種產業專用區提供之公共設施用地面		

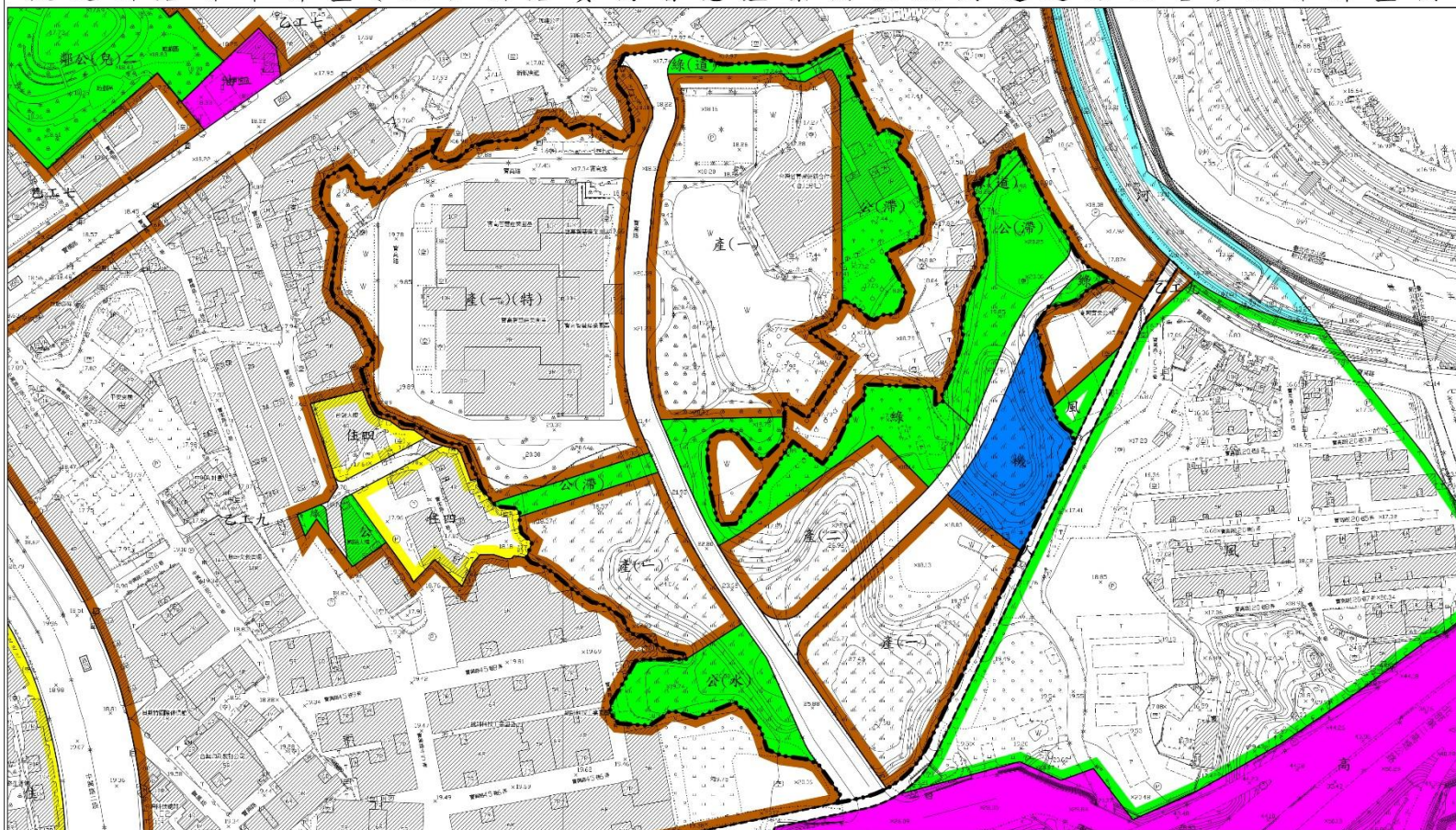
	積為 2,654 平方公尺，占扣除應捐贈土地前第二種產業專用區面積之 31.38%>30%，符合規定。 二、捐贈可建築用地：本案第二種產業專用區比照工業區變更為商業區之規定，提供公共設施用地及捐贈可建築土地面積占變更面積之比例不得低於 40.5%，扣除已提供 31.38%公共設施用地之外，須再捐贈 9.12%之可建築土地，面積計 771 平方公尺，並依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」相關規定辦理地上建物捐建事宜。 三、本案捐贈之可建築土地經部都委會審議後，決議由代金改為公共設施用地(機關用地)，故本案回饋之公共設施用地面積共計 30,269 平方公尺，占計畫面積之 32.20%；另有關捐建地上建物部分，擬納入機關用地新建大樓作公益設施使用，並將循市府相關程序確認。 玖、公民或團體陳情意見 本細部計畫案無新增公民或團體陳情意見。 拾、再提會審議事項 一、配合本案主要計畫經部都委會 115 年 8 月 4 日第 1106 次會議審議通過內容修正本細部計畫，修正後細部計畫面積明細表詳表 1，修正後細部計畫圖詳圖 1，修正後事業及財務計畫詳表 2。 二、回饋計畫配合上開部都委會審議通過內容修正後，本案提供之公共設施用地比例為計畫面積之 32.20%。 三、土地使用分區管制要點檢討部分，配合園區營運實際發展需要及參酌工業區變更案容積獎勵通案性原則等進行檢討修訂(詳表 3)。 以上符合法定程序內容，提請大會決議。
決議	一、依本次提會修正內容通過。 二、有關計畫書內容、土管條文、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 修正後擬定新店都市計畫(配合新店寶高智慧產業園區及周邊道路改善)細部計畫案之土地使用面積明細表

類型	土地使用項目	面積(m ²)	百分比(%)
土 地 使 用 分 區	第一種產業專用區	33,362	35.49
	第一種產業專用區(特)	25,343	26.96
	第二種產業專用區	5,032	5.35
	小計	63,737	67.80
公 共 設 施 用 地	公園用地(兼供滯洪池使用)	8,850	9.41
	機關用地	3,564	3.79
	公園用地(兼供自來水給水設施使用)	3,421	3.64
	綠地用地	4,831	5.14
	綠地(兼供道路使用)	800	0.85
	道路用地	8,803	9.37
	小計	30,269	32.20
總計		94,006	100.00

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

擬定新店都市計畫(配合新店寶高智慧產業園區及周邊道路改善)細部計畫圖



圖例：

- | | | |
|-------------|-----------------|--------------|
| 住宅區 | 河川區 | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 |
| 乙種工業區 | 公園用地(兼供滯洪池使用) | 高速公路用地 |
| 第一種產業專用區 | 公園用地(兼供自來水設施使用) | 加油站用地 |
| 第一種產業專用區(特) | 公園用地 | 機關用地 |
| 第二種產業專用區 | 綠地用地 | 人行步道用地 |
| 風景區 | 綠地用地(兼供道路使用) | 計畫範圍線 |

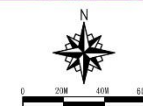


圖 1 修正後擬定新店都市計畫(配合新店寶高智慧產業園區及周邊道路改善)細部計畫案土地使用計畫示意圖

表 2 擬定新店都市計畫(配合新店寶高智慧產業園區及周邊道路改善)細部計畫案之事業及財務計畫表

土地使用分區	面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	讓售	捐贈	市有	土地成本	工程費	其他	合計			
第一種產業專用區	3.3362	V	V		V	739,955	1,788,743	731,099	3,259,797	新北市政府經濟發展局	120年	委託開發
第一種產業專用區(特)	2.5343	V			V							
第二種產業專用區	0.5032	V	V		V							
機關用地	0.3564		V		V							
公園用地(兼供滯洪池使用)	0.8850	V			V							
公園用地(兼供自來水給水設施使用)	0.3421				V							
綠地用地	0.4831	V	V		V							
綠地(兼供道路使用)	0.0800	V			V							
道路用地	0.8803	V	V	V	V							
合計	9.4006	-	-	-	-	739,955	1,788,743	731,099	3,259,797	-	-	-

註：1.452-1 地號(整筆)及 662 地號(僅使用部分土地，面積約 14.52m²)同意無條件無償捐贈土地劃設為道路以供通行使用，已取得土地所有權人簽署土地使用及無償捐贈同意書。

2.依產創條例第 42 條規定，私有地採協議價購或徵收取得，公有地採讓售方式取得。

3.本計畫變更後，區內樁位之測設及公共設施之興闢費用，均由主辦單位負擔，且其相關工程費用應以結算後工程費用為準。

4.預定完成期限得視實際作業時程調整。

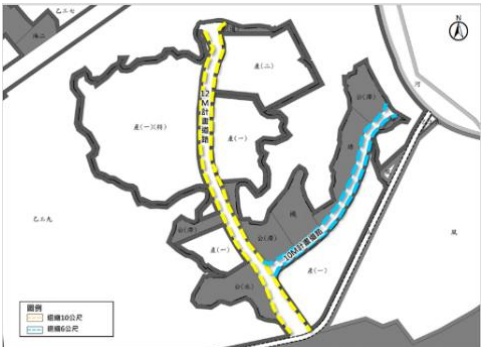
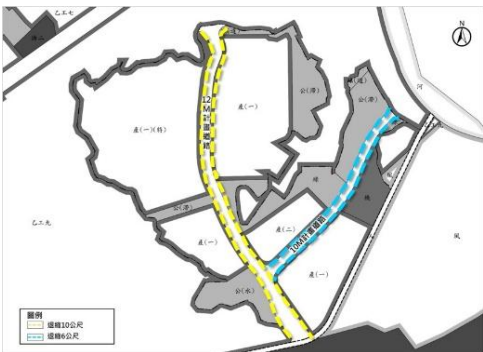
5.依「產業創新條例」第 37 條與「產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法」等相關規定辦理。

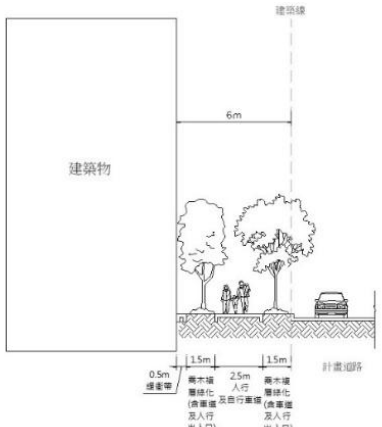
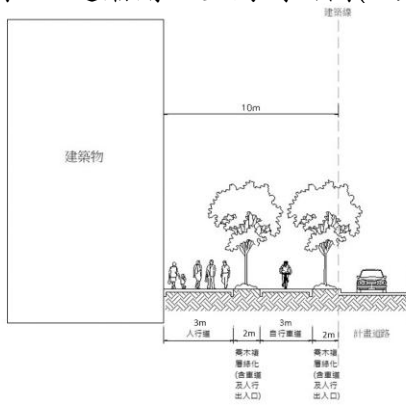
表 3 擬定新店都市計畫配合新店寶高智慧產業園區及周邊道路改善細部計畫案土地使用分區管制要點變更內容綜理表

市都委會第 158 次會議決議	本次提會修正內容	市都委會決議
一、本要點係依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條訂定之。	-	維持市都委第 158 次會議決議。
二、本園區內土地及建築物應依產業創新條例、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。	-	維持市都委第 158 次會議決議。
三、本園區內土地使用依產業創新條例劃設為下列用地： (一) 第一種產業專用區 (二) 第一種產業專用區(特) (三) 第二種產業專用區 (四) 公共設施用地 (五) 其他經中央主管機關核定之用地。	-	維持市都委第 158 次會議決議。
四、第一種產業專用區及第一種產業專用區(特)係供與工業生產直接或相關之下列各行業使用： (一) 製造業，其容許使用之產業類別為： 1. 電子零組件製造業(C26) 2. 電腦、電子產品及光學製品製造業(C27) 3. 低污染性產業，應符合經濟部低污染認定基準訂定之低污染事業，並經工業主管機關同意。 (二) 資訊及通訊傳播業（不含影片放映業、傳播及節目播送業、電信業）。 (三) 企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測及分析服務業。 工業主管機關對於第一種產業專用區及第一種產業專用區(特)(產業用地(一))之使用用途規定有變更時，得逕依工業主管機關之規定調整。	-	維持市都委第 158 次會議決議。
五、第一種產業專用區及第一種產業專用區(特)得供下列附屬設施使用： (一) 辦公室。 (二) 倉庫。 (三) 生產實驗及訓練房舍。 (四) 環境保護設施。 (五) 單身員工宿舍。 (六) 員工餐廳。 (七) 從事觀光工廠或文化創意產業之相關設施。 (八) 園區管理機構。 (九) 經市府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理之公益性設施。	修正理由： 依「產業園區各種用地用途及使用規範辦法」第三條，刪除未明列之容許使用項目。 五、第一種產業專用區及第一種產業專用區(特)得供下列附屬設施使用： (一) 辦公室。 (二) 倉庫。 (三) 生產實驗及訓練房舍。 (四) 環境保護設施。 (五) 單身員工宿舍。 (六) 員工餐廳。 (七) 從事觀光工廠或文化創意產業之相關設施。	依本次提會修正內容通過。

市都委會第 158 次會議決議	本次提會修正內容	市都委會決議						
除供作前項附屬設施使用外，得於第一種產業專用區(特)做連鎖便利商店之支援產業使用，且於符合建築、消防及其他安全法規規範要件下，其所占樓地板面積，不得超過該建築物總樓地板面積百分之十，其實設樓地板總面積以經都設會審議通過之內容為準，且須依回饋計畫辦理，並應與新北市政府簽訂協議書。	(八) 園區管理機構。 (九) 經市府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理之公益性設施。 除供作前項附屬設施使用外，得於第一種產業專用區(特)做連鎖便利商店之支援產業使用，且於符合建築、消防及其他安全法規規範要件下，其所占樓地板面積，不得超過該建築物總樓地板面積百分之十，其實設樓地板總面積以經都設會審議通過之內容為準，且須依回饋計畫辦理，並應與新北市政府簽訂協議書。							
六、第二種產業專用區係配合產業發展政策及整體營運需要，提供下列支援產業使用： (一) 住宿及餐飲業。 (二) 金融及保險業。 (三) 機電、管道及其他建築設備安裝業。 (四) 汽車客、貨運業、運輸輔助業、郵政及快遞業。 (五) 電信業。 (六) 第四點第一項第六款以外之專業、科學及技術服務業（不含獸醫服務業、藝人及模特兒等經紀業）。 (七) 其他教育服務業。 (八) 醫療保健服務業。 (九) 創作及藝術表演業。 (十) 連鎖便利商店。 (十一) 其他經中央主管機關核准之行業。 第一項供支援產業使用之土地，於符合建築、消防及其他安全法規規範要件下，得與第四點第一項所列行業於同一建築物內混合使用，但其所占樓地板面積，不得超過該建築物容積總樓地板面積百分之三十。 其實設第一項支援產業使用樓地板總面積以經都設會審議通過之內容為準，且須依回饋計畫辦理，並應與新北市政府簽訂協議書。	-	維持市都委第 158 次會議決議。						
七、機關用地供興建園區管理機構、里民活動中心、體育場、社會福利設施(包含托老、托育等)、相關交通服務設施及其附屬設施使用或其他公益性設施使用。	-	維持市都委第 158 次會議決議。						
八、園區內各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率除依施行細則規定辦理外，其餘不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="204 1921 683 2056"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th><th>建 蔽 率 (%)</th><th>容 積 率 (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種產業專用區</td><td>60</td><td>300</td></tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建 蔽 率 (%)	容 積 率 (%)	第一種產業專用區	60	300	-	維持市都委第 158 次會議決議。
土地使用分區	建 蔽 率 (%)	容 積 率 (%)						
第一種產業專用區	60	300						

市都委會第 158 次會議決議			本次提會修正內容	市都委會決議
第一種產業專用區(特)	60	235		
第二種產業專用區	60	300		
九、本計畫區容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： (一) 本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵，通過綠建築分級評估方式申請獎勵者，應取得建築能效標示 1 級以上。 (二) 建築物取得耐震標章者，給予基準容積 3% 之容積獎勵。 (三) 建築物取得 2 級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 3% 之容積獎勵；取得 1 級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 6% 之容積獎勵；取得 1+ 級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 8% 之容積獎勵。 (四) 為鼓勵建築基地整體開發，建築基地含一個以上完整計畫街廓者，給予基準容積 5% 之容積獎勵，或土地面積達 5,000 平方公尺以上者，給予基準容積 5% 之容積獎勵，且每增加 100 平方公尺，另給予基準容積 0.15% 獎勵，且不得超過基準容積之 10%。 申請前開第(一)、(二)、(三)之容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。			修正理由：容積獎勵應符合其獎勵精神，考量本案係以公有地為主，較無土地整合之情事，爰刪除開發規模獎勵。 九、本計畫區容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： (一) 本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵，通過綠建築分級評估方式申請獎勵者，應取得建築能效標示 1 級以上。 (二) 建築物取得耐震標章者，給予基準容積 3% 之容積獎勵。 (三) 建築物取得 2 級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 3% 之容積獎勵；取得 1 級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 6% 之容積獎勵；取得 1+ 級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 8% 之容積獎勵。 (四) 為鼓勵建築基地整體開發，建築基地含一個以上完整計畫街廓者，給予基準容積 5% 之容積獎勵，或土地面積達 5,000 平方公尺以上者，給予基準容積 5% 之容積獎勵，且每增加 100 平方公尺，另給予基準容積 0.15% 獎勵，且不得超過基準容積之 10%。 申請前開第(一)、(二)、(三)之容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。	依本次提會修正內容通過。
十、建築基地依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費 (一) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (二) 興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (三) 營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負			-	維持市都委第 158 次會議決議。

市都委會第 158 次會議決議	本次提會修正內容	市都委會決議
擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 (四) 管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 (五) 捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。		
十一、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條、「建築技術規則」規定辦理外，並應依下列規定辦理，且停車空間不得移作他種用途使用： (一) 附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置，尚應滿足及本計畫區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五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺一機車位設置。 2. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (三) 除前款停車位外，另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，計算計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，以集中設置為原則。惟經新北市交通主管機關評估無興闢之需求者，依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」之規定，得改以代金方式繳納。	-	維持市都委第 158 次會議決議。
十二、本計畫區內退縮建築及開放空間規定如下： (一) 產業專用區申請開發建築時，與鄰地基地境界線應至少退縮 3 公尺作為緩衝隔離空間。 (二) 基地應依圖 8-1 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。  圖 8-1 建築物退縮管制示意圖	修正理由：配合修正後細部計畫配置圖，更新圖 8-1 底圖。  圖 8-1 建築物退縮管制示意圖	依本次提會修正內容通過。

市都委會第 158 次會議決議	本次提會修正內容	市都委會決議
(三) 留設無遮簷人行道退縮空間，至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則(詳圖 8-2、圖 8-3)。  圖 8-2 退縮開放空間剖面圖(6 公尺)  圖 8-3 退縮開放空間剖面圖(10 公尺) (四) 依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。 (五) 建築基地如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。		
十三、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	-	維持市都委第 158 次會議決議。
十四、除機關用地法定開挖率為百分之七十外，其餘各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦	-	維持市都委第 158 次會議決議。

市都委會第 158 次會議決議	本次提會修正內容	市都委會決議
理。公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依其決議辦理。		
十五、本計畫範圍內之建築開發行為，應經都設會審議通過後始得核發建造執照。	-	維持市都委第 158 次會議決議。
十六、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	-	維持市都委第 158 次會議決議。
十七、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	-	維持市都委第 158 次會議決議。

案由	擬定新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第八案
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、再提會討論緣起 本案與主要計畫「變更新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)」案前於 113 年 7 月 4 日辦理再公開展覽，經 113 年 12 月 20 日新北市都市計畫委員會第 168 次會議審議通過，之後主要計畫經內政部都市計畫委員會 115 年 5 月 12 日第 1100 次會議審議通過。由於主要計畫審竣變更內容與原公開展覽內容及前開新北市都市計畫委員會第 168 次會議審竣內容部分已有修正調整，為符合主要計畫之指導，本細部計畫內容須配合修正調整，爰依都市計畫法定程序提請大會審議。 肆、本細部計畫與主要計畫之關係 「變更新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)」案，涉及細部計畫公共設施變更，故本計畫承接主要計畫變更內容，擬定細部計畫內容、土地使用分區管制要點及事業及財務計畫。 伍、計畫範圍及面積 本計畫以「變更新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)」案所提列變 1~變 7 案為計畫範圍。 陸、計畫內容 一、土地使用及公共設施用地計畫：本計畫依循「變更新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)」案指導，擬定細部計畫土地使用分區及公共設施用地配置。 二、事業及財務計畫 (一)開發方式 本細部計畫範圍內各土地使用分區應由土地所有權人自行依附帶條件進行開發外，其他公共設施用地皆已取得。 (二)實施進度		

說明	本計畫區內各項公共設施土地皆已取得，應由目的事業主管機關編列經費，後續應由主辦單位配合本計畫之計畫年期，至目標年民國 125 年以前逐年編列預算興闢。 三、土地使用分區管制要點 本案土地使用分區管制要點依前開新北市都市計畫委員會第 168 次會議審竣內容。 柒、辦理經過 一、公告徵求意見：本案主要計畫自 105 年 11 月 17 日起公告徵求意見 30 日。 二、公開展覽及說明會： (一)第 1 次公展：本案主要計畫自 107 年 12 月 24 日公開展覽 30 日，24 日及 25 日登報於聯合報 E4 版，26 日登報於 E6 版，於 108 年 1 月 15 日上午 10 時於新店區文化劇場演藝廳舉辦公開展覽說明會。 (二)第 2 次公展：本案主要計畫及擬定細部計畫自 113 年 7 月 4 日起公開展覽 30 日，4 日及 5 日登報於自由時報 G5 版，6 日登報於自由時報 G2 版，於 113 年 7 月 22 日下午 2 時 30 分於新店區大豐社福館 3 樓綜合教室舉辦公開展覽說明會。 三、各級都市計畫委員會審議情形 本案經新北市都市計畫委員會 108 年 12 月 20 日第 113 次會議審議通過，配合內政部都市計畫委員會 113 年 3 月 26 日第 1053 次會議審議主要計畫決議事項，另行擬定細部計畫訂定附帶條件及土地使用分區管制要點等內容，併同主要計畫於 113 年 7 月 4 日辦理再公開展覽 30 日，續提 113 年 12 月 20 日新北市都市計畫委員會第 168 次會議審議通過，嗣後，主要計畫內容經內政部都市計畫委員會 115 年 5 月 12 日第 1100 次會議審議，其中文小十用地(主要計畫變更編號 5)因涉及公辦市地重劃，後續將依前開部都委會決議另擬細部計畫及補辦公開展覽，列入第二階段辦理；以及機關 4 用地(主要計畫變更編號 2)因涉陳情意見且案情複雜列入暫予保留案；其餘變更案
-----------	---

	均審議通過並納入第一階段辦理。 捌、本次提會討論事項 一、依據內政部都市計畫委員會 115 年 5 月 12 日第 1100 次會議決議，修正細部計畫變 1 案內容，詳表 1、圖 1、圖 2 及圖 3。 二、本案文小十用地(主要計畫變更編號 5)，開發方式涉及市地重劃，經內政部於 115 年 5 月 12 日第 1100 次會議審議決議需重新辦理公開展覽程序，故納入第二階段辦理，爰擬將原案名「擬定新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案」修正為「擬定新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)細部計畫案」。 玖、以上符合法定程序，提請大會審議。
決議	一、依本次提會簡報及修正內容通過。 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 擬定新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案計畫內容修正綜理表

第 168 次市都委會決議			本次提會修正內容		市都委會 決議						
<table><tr><th>主要計畫變更編號</th><th>項目</th><th>計畫面積 (公頃)</th></tr><tr><td>1</td><td>景觀商業區 (再)(附)</td><td>0.2268</td></tr></table>			主要計畫變更編號	項目	計畫面積 (公頃)	1	景觀商業區 (再)(附)	0.2268	修正理由： 考量本次公共設施用地專案通盤檢討目的係對於公共設施保留地進行檢討，故依據內政部 115 年 5 月 12 日第 1100 次會議決議維持原內政部都市計畫委員會 113 年 3 月 26 日第 1053 次會審議通過方案，計畫面積修正為 <u>0.1462</u> 公頃。		依本次提會修正內容通過。
主要計畫變更編號	項目	計畫面積 (公頃)									
1	景觀商業區 (再)(附)	0.2268									
附帶條件： 1. 變更範圍建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 165%，惟倘經捐贈不低於 45% 之公共設施用地或折算代金繳納，或變更範圍整體採市地重劃方式辦理，且共同負擔比例不低於 45% 者，容積率得調高為 300%。 2. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰景觀商業區公告土地現值之 1.4 倍。 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。			修正後內容： <table><tr><th>主要計畫變更編號</th><th>項目</th><th>計畫面積 (公頃)</th></tr><tr><td>1</td><td>景觀商業區 (再)(附)</td><td><u>0.1462</u></td></tr></table>		主要計畫變更編號	項目	計畫面積 (公頃)	1	景觀商業區 (再)(附)	<u>0.1462</u>	
主要計畫變更編號	項目	計畫面積 (公頃)									
1	景觀商業區 (再)(附)	<u>0.1462</u>									
			附帶條件： 1. 變更範圍建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 165%，惟倘經捐贈不低於 45% 之公共設施用地或折算代金繳納，或變更範圍整體採市地重劃方式辦理，且共同負擔比例不低於 45% 者，容積率得調高為 300%。 2. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰景觀商業區公告土地現值之 1.4 倍。 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。								

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

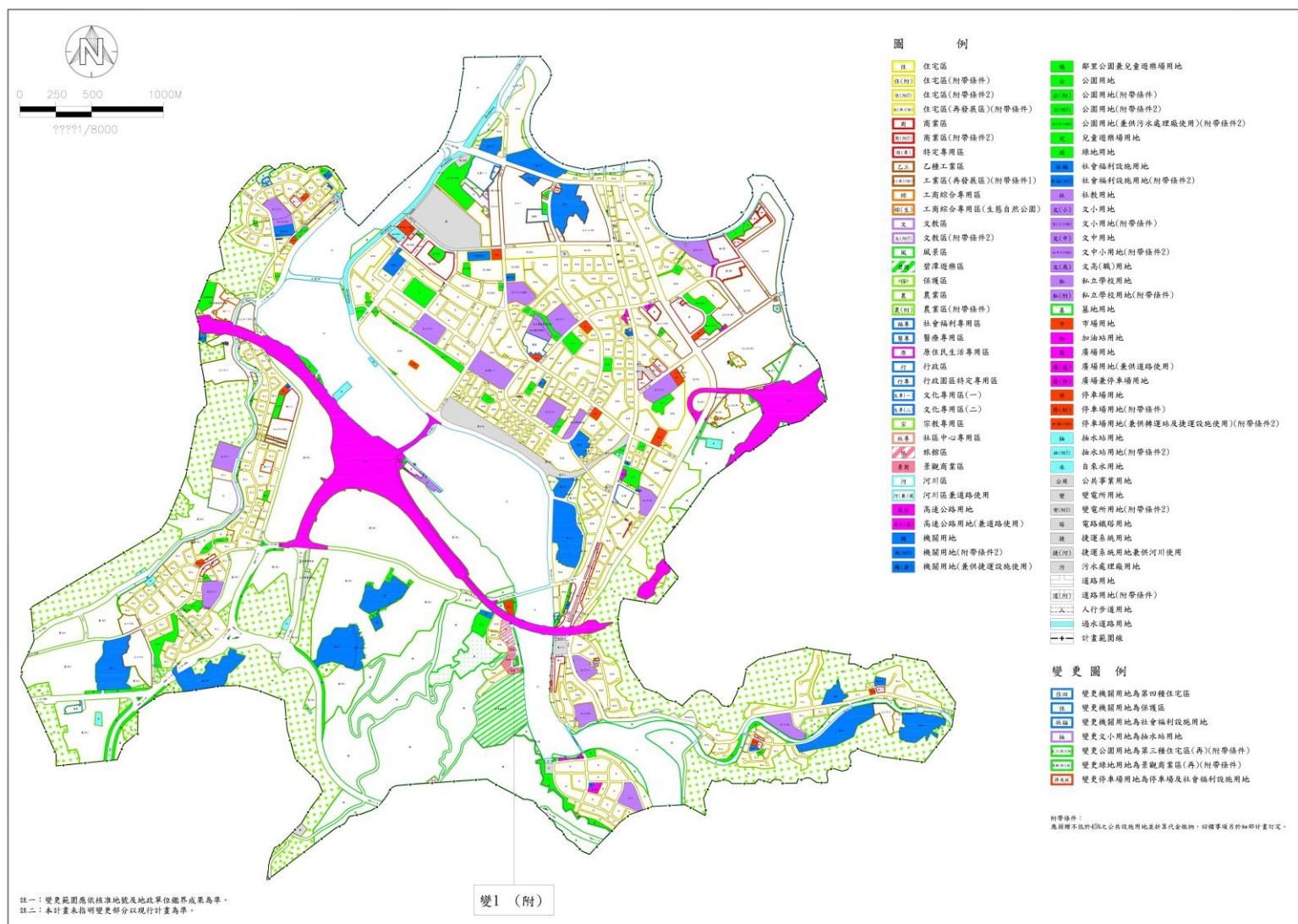


圖 1 擬定新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案變更位置示意圖

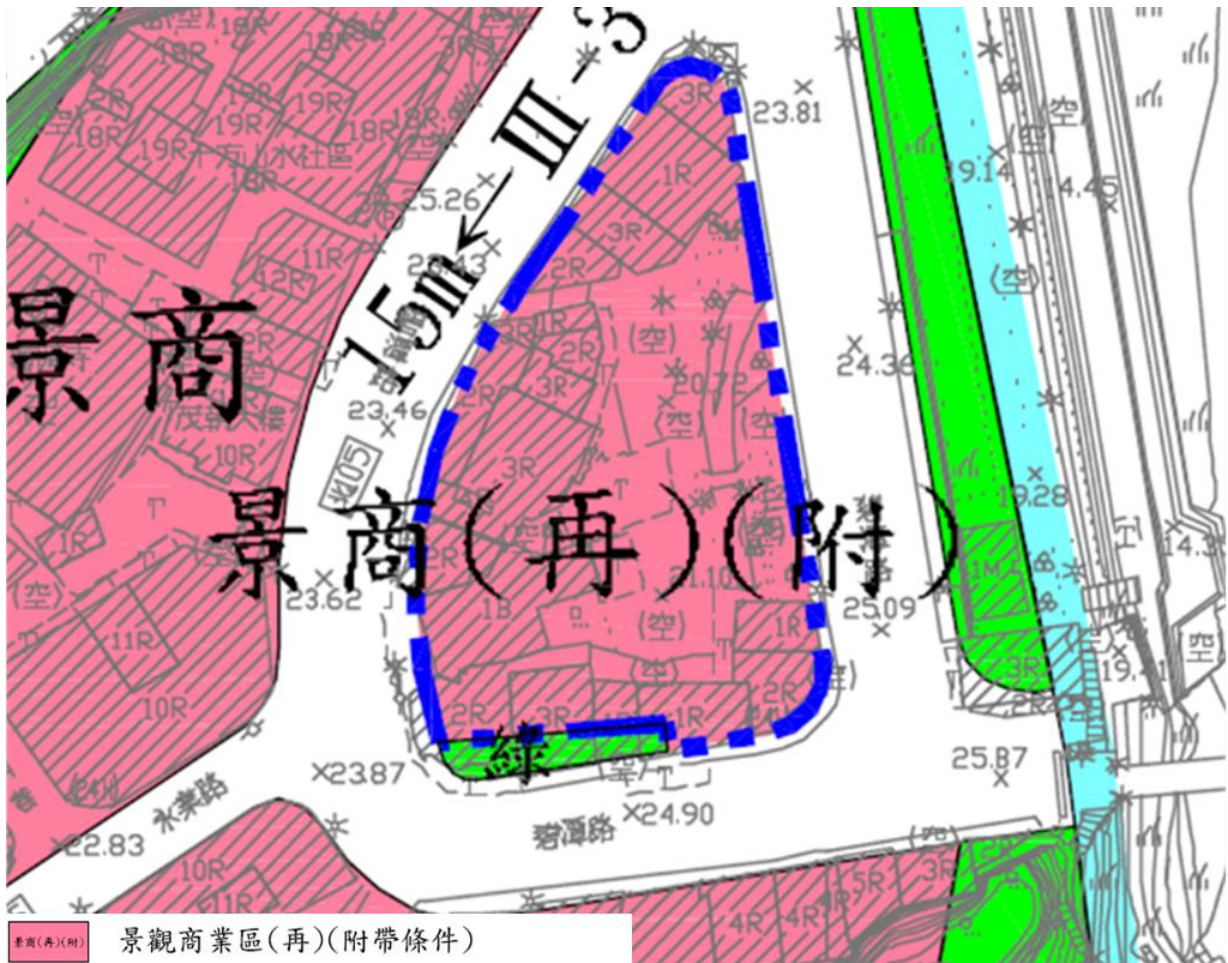


圖2 擬定新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案變1 案內容示意圖
(第168次市都委會決議方案)

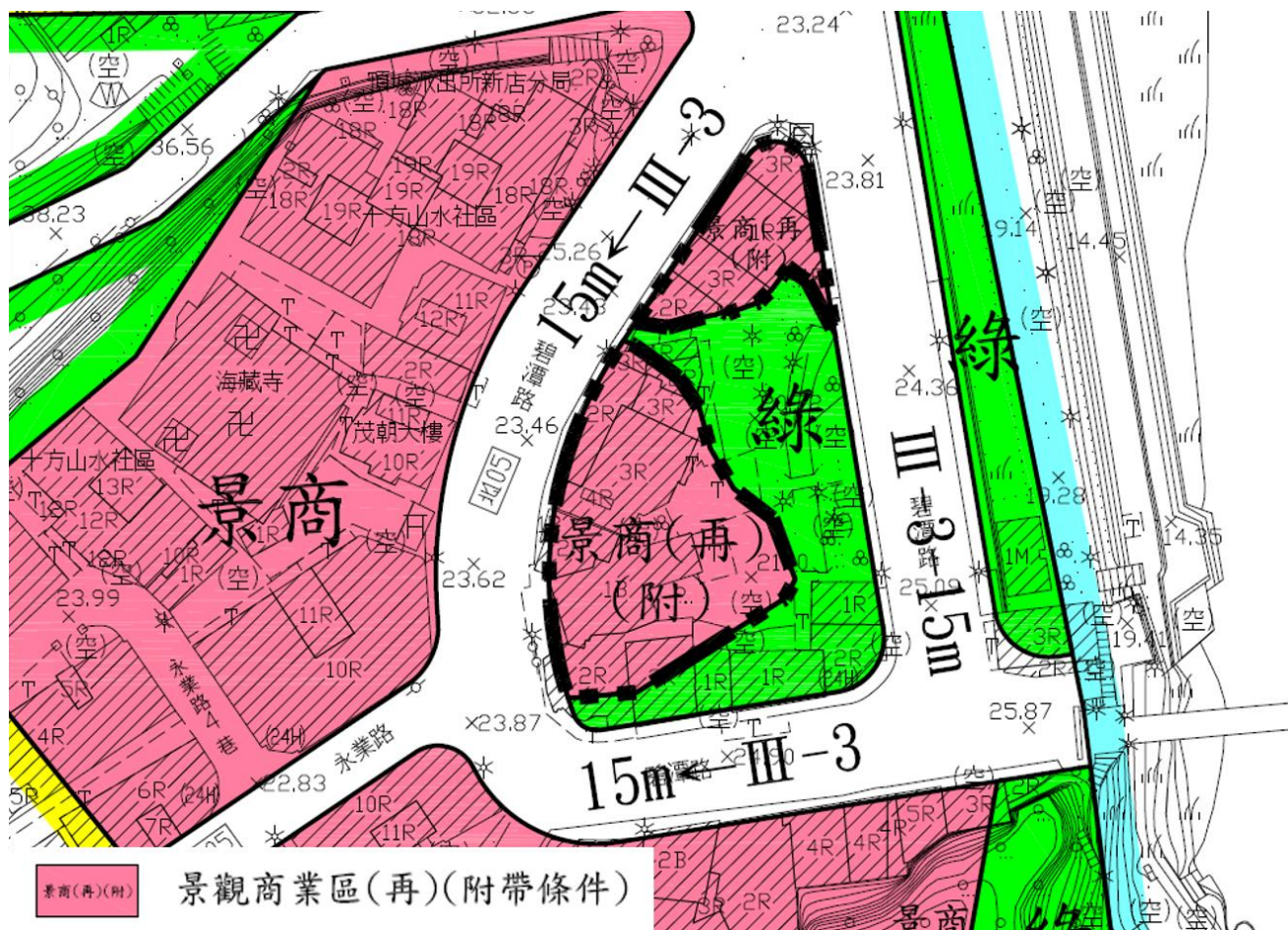


圖3 擬定新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案變1 案內容示意圖
(本次提會修正方案)

案由	劃定新北市新店區安德段 20 地號等 28 筆土地更新地區及訂定都市更新計畫	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第九案
說明	壹、劃定機關：新北市政府 貳、劃定範圍與面積 更新地區範圍位於新北市新店區安德街以北及祥和路以南之間範圍，距離安坑輕軌耕莘安康院區站 800 公尺，其坐落地號為新北市新店區安德段 20(部分)、23、24、25(部分)、25-1、88、89、90、91、92、93、94、95、96、97、97-1、97-2、97-3、97-4、97-5、97-6、97-7、97-8、97-9、98、99、100 及 101 地號等 28 筆土地，面積共計 6,530.53 平方公尺。(詳附圖一、附圖二) 參、法令依據：都市更新條例第5條及第6條第1項第1、3款 肆、辦理緣起與目的 本案位於新北市新店區安德街以北及祥和路以南之間範圍，距離安坑輕軌耕莘安康院區站 800 公尺。更新地區範圍內安德社區屋齡達 38 年，受 113 年 4 月 3 日地震影響，建築物除有土石剝落情形外，亦有下沉及傾斜現象，且部分社區居民表示有鋼筋外露，故社區居民透過民意代表向國家住宅及都市更新中心提出是否可併毗鄰國有地辦理都市更新。 經檢視安德社區所在之第三種住宅區街廓內國有土地面積約為 2,644.93 平方公尺，占該街廓 56%，現況多為現有巷道使用，未符合都市計畫規範應有之住宅區機能。 綜上考量，為預防重大災害之發生、促進國有土地有效利用、協助開闢計畫道路，本次即就安德社區所在之第三種住宅區街廓及周邊道路用地劃定為都市更新地區，透過都市更新推動，改善整體環境，以確保居住安全無虞，進一步活化公有土地並改善周邊環境品質，建構人本交通系統，重新塑造地區都市視覺氛圍，促進國有土地活化之綜合目標，帶動周邊地區再發展。 伍、發展現況 一、都市計畫情形 本更新地區現行都市計畫為 109 年 11 月 10 日「變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)」案及 112 年 12 月 26 日變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第四點)案。分別為住宅區及道路用地，其中住宅區建蔽率 50%、容積率 280%。		

二、土地使用現況

本更新地區主要涵蓋一完整街廓範圍及周邊道路用地，屬於安康路二段主要生活據點，現況使用多數以住宅為主。除安德段 91 地號現況為步登公寓及 93 地號鐵棚使用外，其餘土地現況多為現有巷道，包含安德街 116 巷及 120 巷，現況可供通行使用；116 巷側部分土地為安德社區所租用或占用。（詳附圖三）

三、建物現況

安德段 91 地號土地現況為 2 棟 5 樓鋼筋混凝土造公寓，屬安德社區，共 50 戶，屋齡約 38 年，前因 113 年 4 月 3 日花蓮芮氏規模 7.2 強震影響，現有土石剝落及下沉、傾斜現象；安德段 93 地號土地現況為鐵棚，目前出租攤販使用；其餘私有土地現況為空地，目前多作為停車使用。

四、土地權屬

為新北市新店區安德段 20 地號等 28 筆土地，面積共計 6,530.53 平方公尺，其中第三種住宅區面積共計 4,761.47 平方公尺及道路用地面積共計 1,769.06 平方公尺，公有土地比例為 64.52%、私有土地比例為 35.39%及公私共有土地比例為 0.09%。（詳附圖四、附圖五）

表一 更新地區土地權屬一覽表

分區 土地權屬(m ²)	第三種住宅區	道路用地	總計(m ²)	比例
公有土地	2,644.93	1,568.34	4,213.27	64.52%
私有土地	2,116.54	194.74	2,311.28	35.39%
公私共有	-	5.98	5.98	0.09%
小計	4,761.47	1,769.06	6,530.53	100.00%

註：有關安德段 20 及 25 地號僅部分土地納入，土地面積後續依實際分割結果為準。

範圍內建築物主要坐落於安德段 91 地號上，屬「安德社區」，產權皆為私有，面積為 4,785.45 平方公尺，所有權人共 52 位，而安德社區部分建築物有租用或占用北側公有土地之情形；另安德段 93 地號上現有鐵棚建物，為土地所有權人出租使用，部分亦有占用公有土地情形。

五、居民意願

私有土地所有權共計 146 人，私有土地同意人數比例為 60.96%、面積比例為 89.50%；合法建築物同意人數比例為 94.23%、面積比例為 96.01%；公有土地權屬分別為中華民國、新北市政府及高雄市政府，土地所有權管理機關為財政部國有財產署、新北市政府養護工程處及高雄市政府，皆已函復同意參與都市更新。

陸、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想(詳附圖六、附圖七)

(一)建築物使用型態構想：更新後使用依允許使用項目之規定辦理，以住宅為主要使用機能，惟為延續安德路低樓層兩側商業氛圍與機能，將於地面層規劃商業空間。

(二)法定空地配置構想

1. 退縮人行空間：考量本更新地區四面臨路之優勢，為打造人本交通環境，將於臨路側退縮 4 公尺人行道，其中安德街及安德街 116 巷側退縮 6 公尺人行道，提供友善及綠意環繞之步行空間。
2. 留設街角廣場：於更新地區右下角鄰接安德街側設置街角廣場，以作為與南側安城公園之通行節點與緩衝空間。

二、公共設施改善計畫構想

安德街 130 巷(屬都市計畫道路部分)及安德街 116 巷雖多已通行，惟仍有部分路段因受阻隔而無法實質通行，且部分土地仍屬私人所有，為完善更新地區道路系統，透過更新地區開發及權利變換機制，協助安德街 130 巷(屬都市計畫道路部分)及部分安德街 116 巷計畫道路，完成全路段實質開闢及通行，提升整體公共設施服務機能。(詳附圖八)

三、交通運輸系統構想

考量人行退縮留設狀況及人行動線規劃，有關車道出入口不得設置於安德街及安德街 116 巷側，以降低人車爭道問題，有助提升交通品質及人行通行安全。透過更新地區開發，8 公尺環狀道路開闢後，向北可銜接柴埕路至車子路，柴埕路南向車流亦可透過 8 公尺道路銜接安德街，另可透過安德街 130 巷(屬都市計畫道路部分)通往西側舊社區，維持原有之交通機能。(詳附圖八)

四、防災、救災空間構想

為提升都市空間災害預防、災害應變及災後復原等措施，擬定道路網路系統、防災避難據點、醫療救援場所、防災指揮據點等規劃原則，據以形成完善之防災系統。

五、都市設計原則(詳附圖九)

- (一)公共開放空間系統：開放空間應配合街廓區位與建築配置並具可及性及開放性，於街廓右下角處留設一處街角廣場，採集中留設且面積以不得小於 50 平方公尺為原則。
- (二)人行空間及步道系統：更新地區臨接安德街及安德街 116 巷側，應至少退縮 6 公尺無遮簷人行步道，其中應留設至少 2.5 公尺人行淨寬，其餘臨路側，應至少留設 4 公尺無遮簷人行步道，其中應留設至少 2 公尺人行淨寬，提供更新地區周邊良好步行空間。
- (三)交通運輸系統：更新地區之車道出入口應以不設置於安德街及安德街 116 巷側(安德街至安德街 116 巷 26 弄)為原則。

柒、辦理過程

一、草案研商會議

本案於 114 年 11 月 27 日召開「劃定新北市新店安德段 20 地號等 28 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」草案研商會議，由楊委員弘志、彭委員光輝、江委員明宜、胥委員直強、陳委員玉霖、吳委員杰穎及廖委員國誠等七位委員提供綜合意見如下：

- (一)考量現況建物已有下沉、傾斜情形，具重建之急迫性，原則同意以本次提會討論範圍劃定為更新地區；惟基於整體交通規劃及周邊發展現況之考量，並經會中規劃單位表示，對周邊閒置公有土地及既有社區亦有更新重建之初步評估，爰請規劃單位一併評估擴大更新地區範圍之可行性，補充整體發展策略、規劃目標及都市設計構想，並將本次提會討論範圍指定為更新單元，以期帶動周邊環境之整體發展。
- (二)請釐清本案中新北市政府及國家住宅及都市更新中心之角色分工與立場定位，並據以修正計畫書相關文字內容。
- (三)考量區域排水系統、捷運與交通系統之串聯、公設服務水準，以及周邊 11 樓既有社區之交通流量影響，請規劃單位補充周邊現況調查資料及交通影響評估等相關內容，以利後續

建築規劃設計作業，並授權作業單位於檢視無誤後，續行公開展覽程序。

二、公開展覽及說明會

自民國 115 年 6 月 1 日起至 6 月 30 日止，公開展覽 30 天，期間自 5 月 30 日至 6 月 1 日公告刊登於自由時報 G2、G2、G6 版，並於 6 月 11 日下午 2 時 30 分假新北市新店區青少年圖書館 1 樓演講廳舉辦公開說明會。

三、新北市都市計畫委員會專案小組

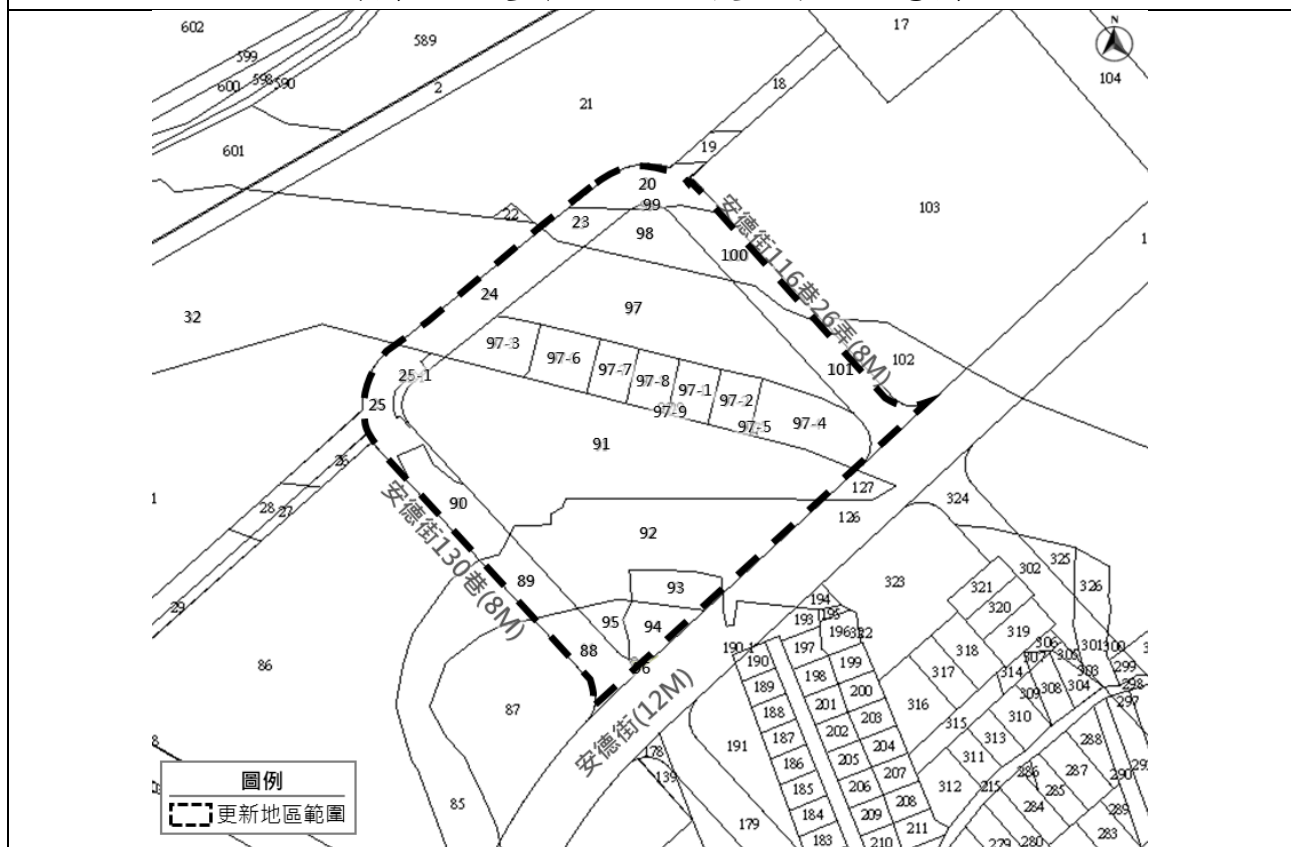
本案由彭委員光輝(召集人)、胥委員直強、解委員鴻年、張委員聖琳、陳委員姿伶等 5 位委員組成專案小組進行研商。已於 115 年 7 月 21 日召開專案小組研商會議，專案小組初步建議意見及會議結論如下：

- (一)考量現況建物具有重建急迫性，同意採「分案」而非「分期辦理」之推動方式，且因周邊整體規劃內容尚未成熟，如於現階段一併納入審議恐影響本案推動時程，因此先行辦理本案更新具有其必要性。
- (二)另雖採分案方式辦理，惟仍應於審議階段及計畫書中適度說明整體規劃構想、推動方向及後續辦理機制，使外界瞭解本案係基於整體發展策略，優先處理重建急迫之更新地區，避免外界誤解周邊地區未納入整體規劃考量。
- (三)整體規劃構想及周邊公有土地之整合，因涉及權利價值分配及都市計畫變更等相關議題，考量相關機制尚須於後續整體規劃階段進行研議，爰同意於本案更新計畫中增列後續辦理事項，載明涉及公有土地整合、公共設施調整及相關都市計畫檢討等原則性處理方向，作為後續推動整體開發之依循。
- (四)本案經與本府水利局確認，非屬市管河川區域及市管區域排水設施範圍；惟未來開發時，仍應妥為規劃排水系統，並落實與既有排水系統之銜接，後續雨水下水道、污水下水道及其他公共管線設施，均應配合道路系統及公共設施配置一併檢討調整，再請國家住都中心妥善辦理並完成相關規劃作業。

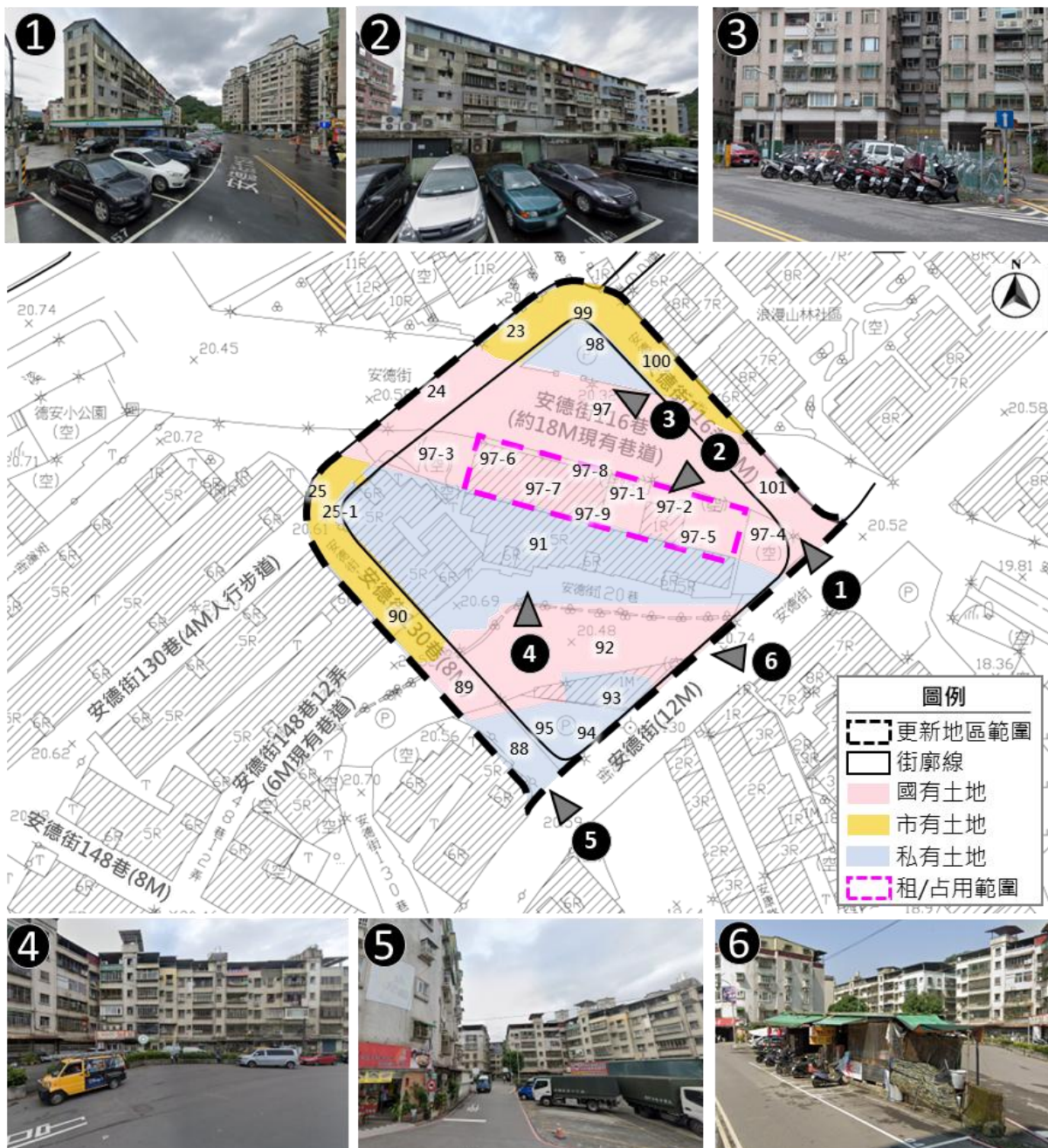
	(五)本次專案小組已獲具體共識，相關內容授權作業單位檢核後，續提市都委會大會審議。 捌、 公民或團體陳情意見 本案公開展覽期間並無接獲屬本案更新計畫範疇公民或團體陳情意見。 玖、 以上符合法定程序內容，提請大會審議。
決 議	一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。



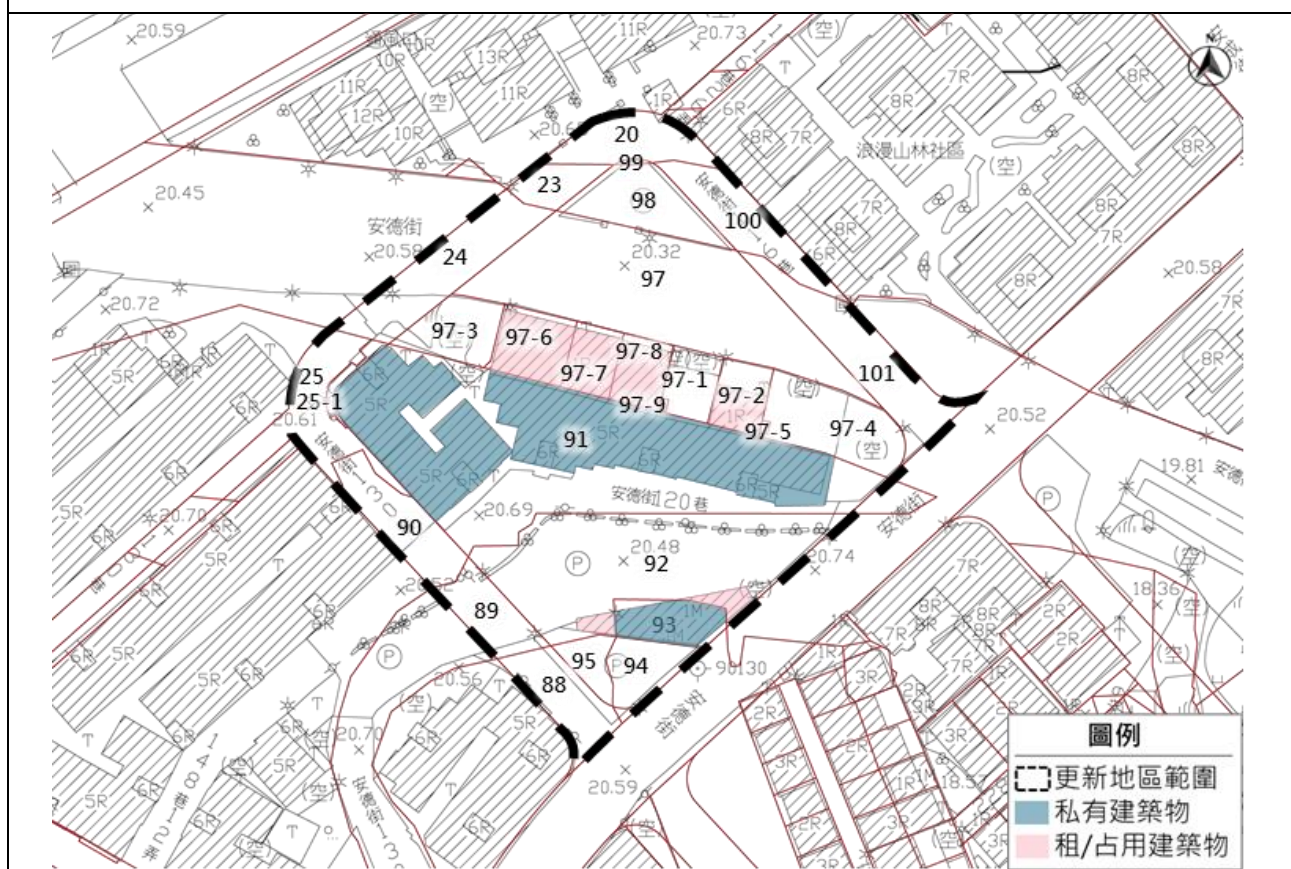
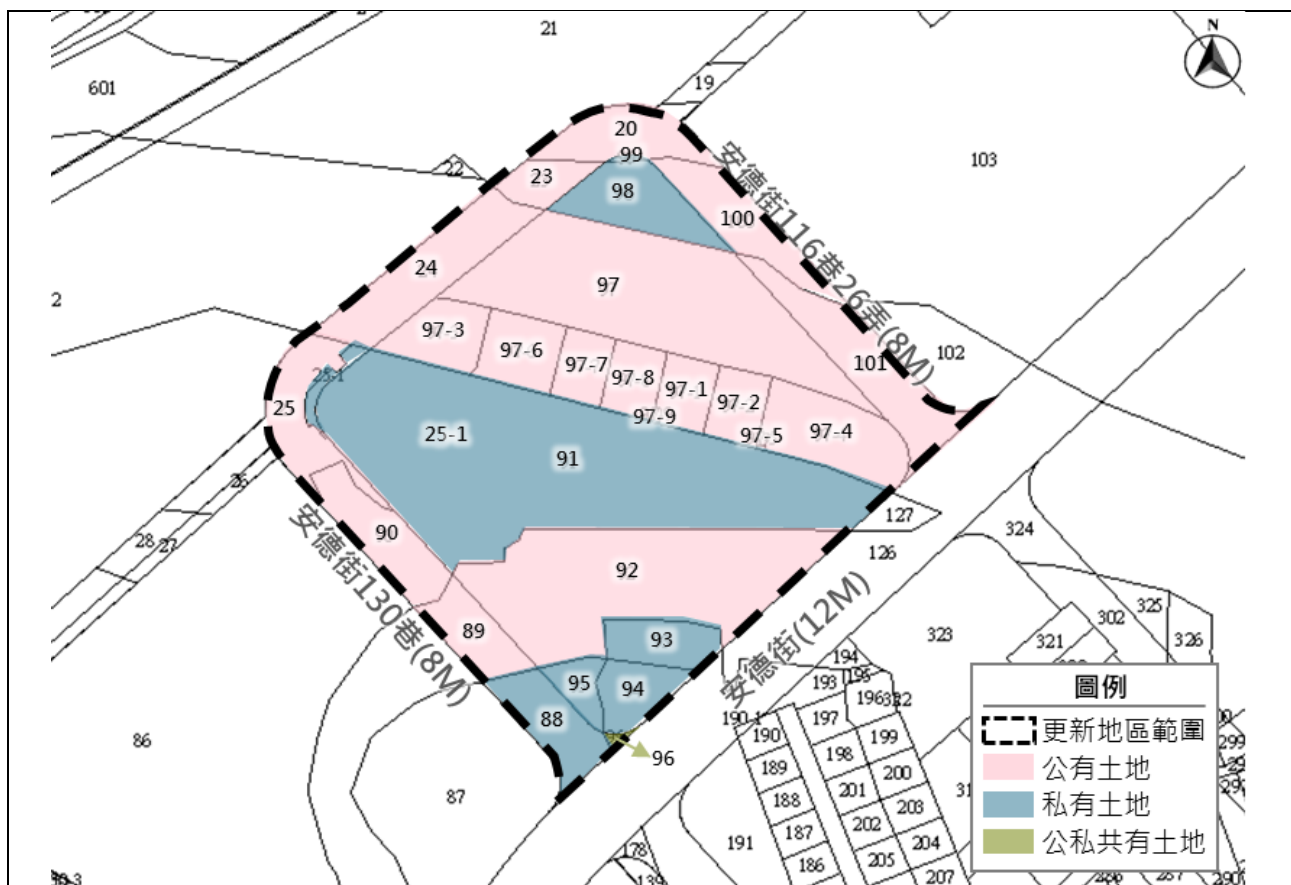
附圖一 更新地區土地使用分區示意圖

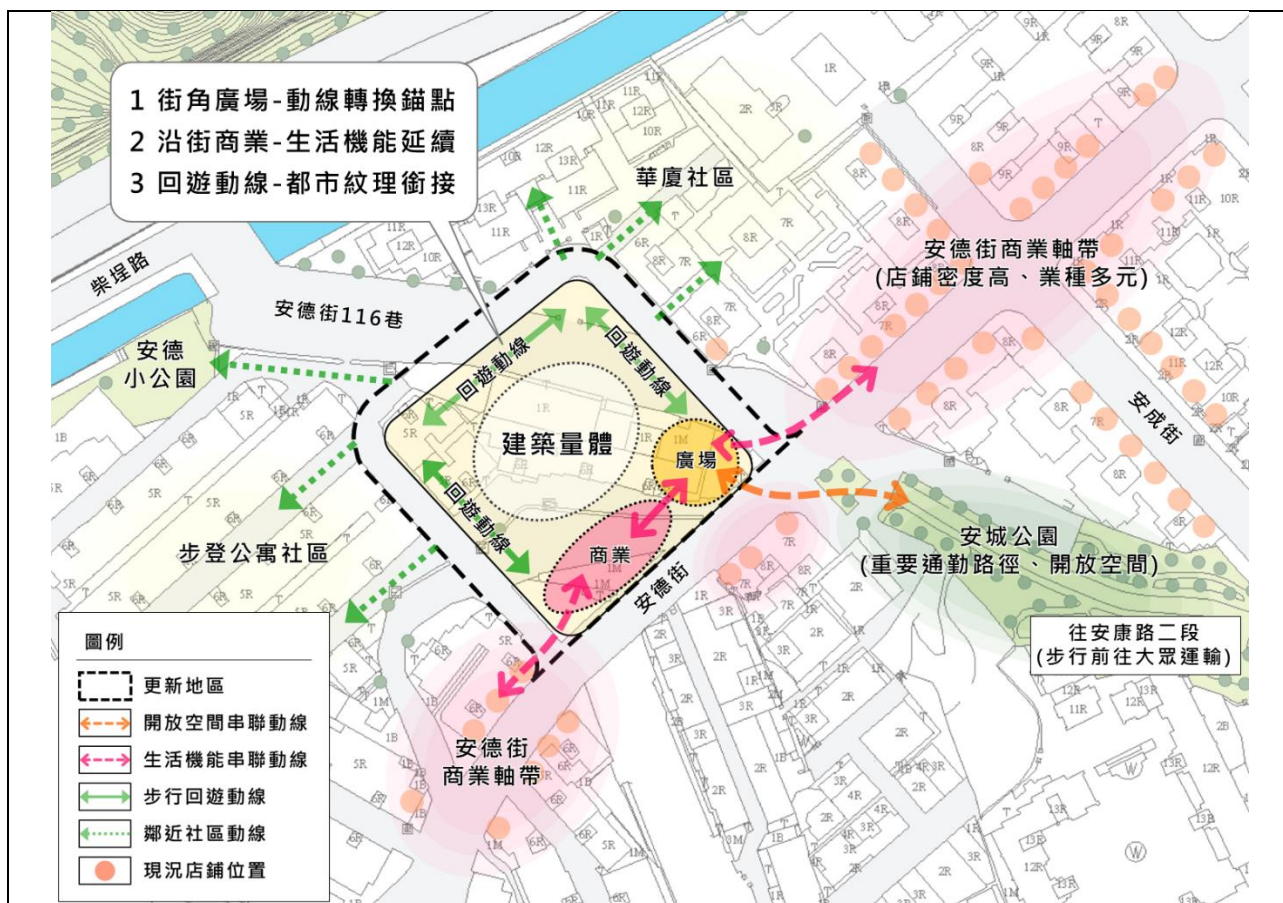


附圖二 更新地區範圍圖

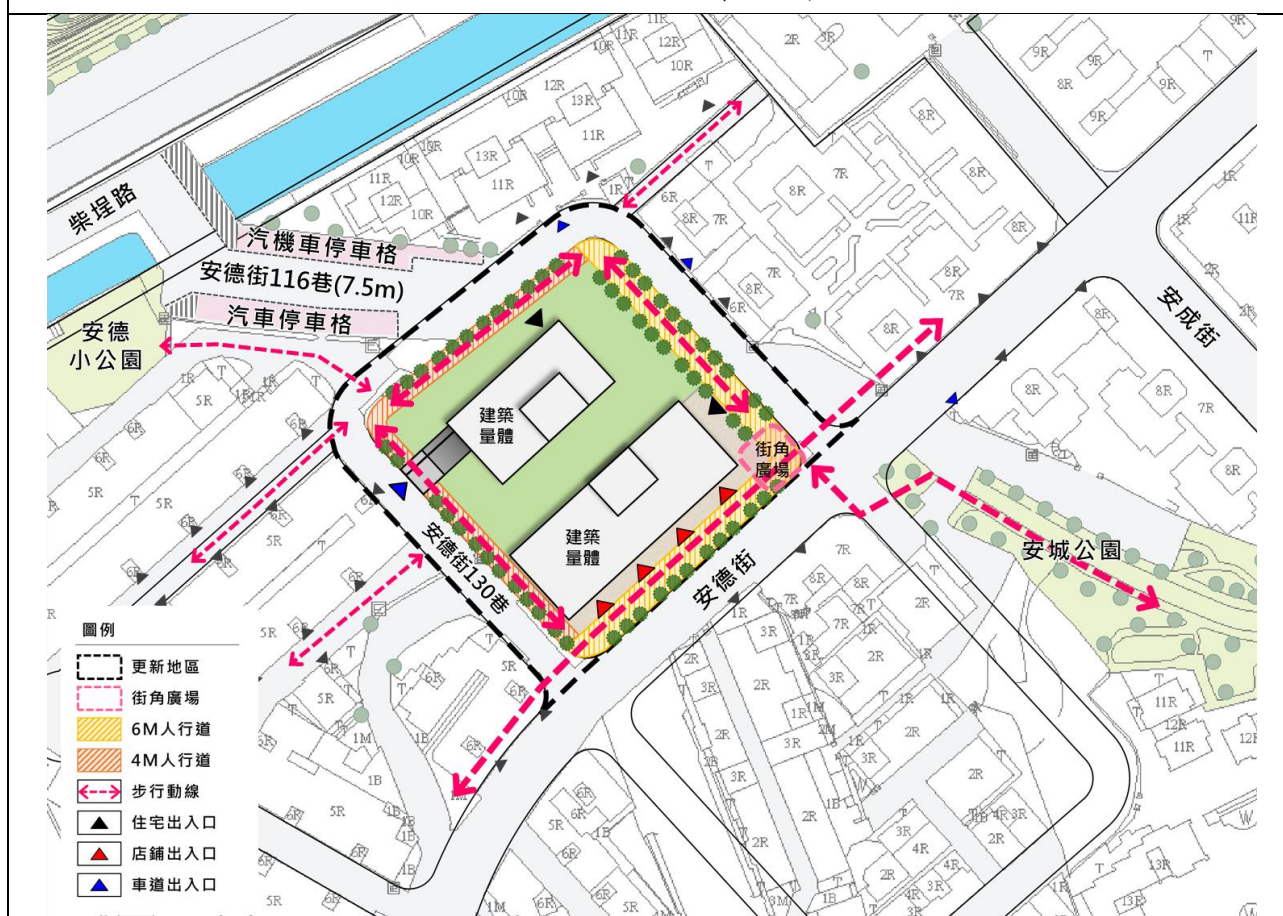


附圖三 更新地區使用現況圖





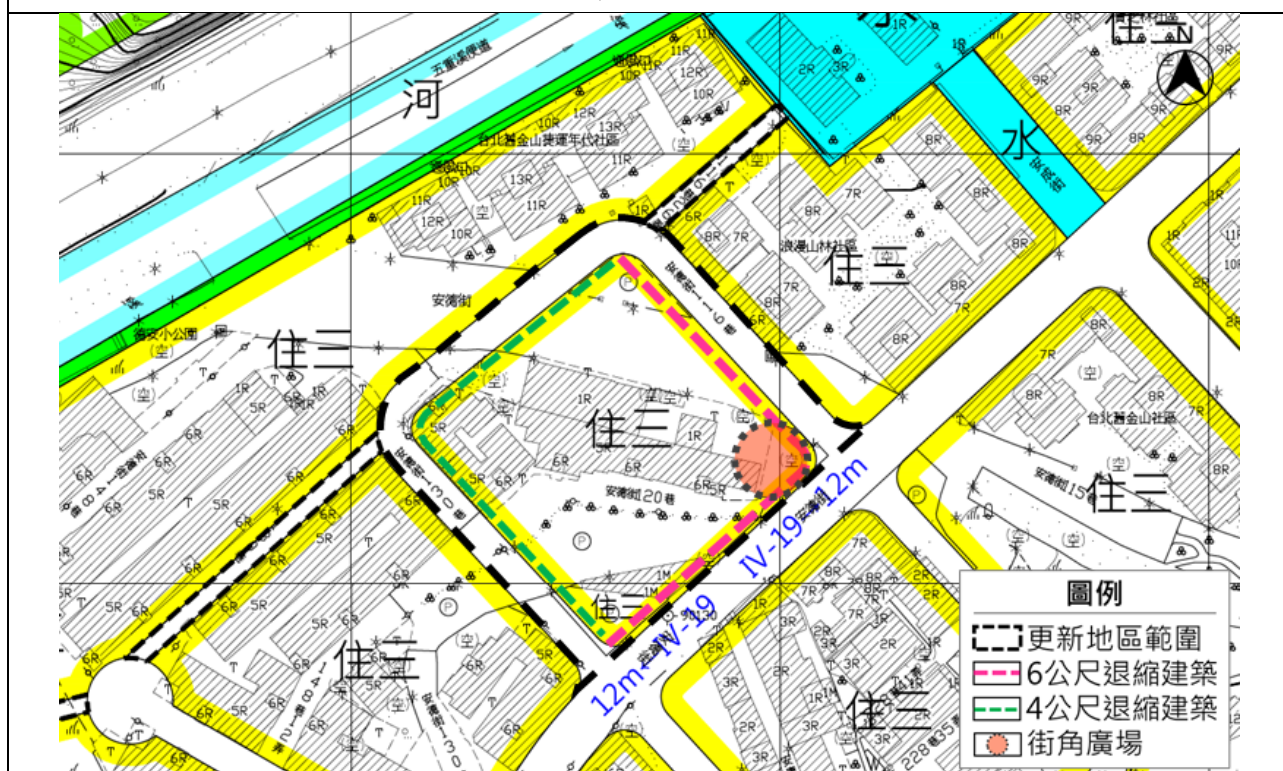
附圖六 更新地區發展策略構想示意圖



附圖七 土地利用構想示意圖



附圖八 公共設施改善計畫及交通運輸系統構想示意圖



附圖九 都市設計原則示意圖

備註：上述示意圖係屬規劃構想，實際設計內容依未來事業計畫核定版為準。

案由	新北市政府古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉許可審查要點	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第十案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、法令依據：古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法第 7 條規定 參、提案緣由： 內政部 114 年 1 月 15 日修正發布古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法，其中第 7 條規定：「直轄市、縣（市）主管機關審查接受基地可移入容積，應考量地區發展密度、發展總量、建築基地面積、臨接道路功能及寬度、周邊公共設施服務水準、景觀及公共安全等條件。直轄市、縣（市）主管機關應於本辦法中華民國一百十四年一月十五日修正施行後二年內訂定前項審查之基準；未訂定審查基準前，直轄市、縣（市）主管機關對於容積移轉申請案件，應逐案擬具審查意見提經該管國土計畫審議會、區域計畫委員會或都市計畫委員會審議通過。」，爰為明確本市古蹟歷史建築紀念建築容積移轉受理申請之審查基準，擬訂定「新北市古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉許可審查要點」（下稱古蹟容移要點），作為後續審查執行依據。本次訂定草案內容重點說明如下： 一、接受基地應符合條件與容積移入上限檢討計算方式： 本市依都市計畫容積移轉實施辦法自 106 年起訂有「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」（以下稱評定原則），依據基地內部條件、外部環境等條件評定可移入之容積上限，並自 110 年於本市都計容移要點明訂將各類容積移轉（包含古蹟容移）皆納入評定原則適用範疇，故無論送出基地屬何種類型，接受基地皆須依評定原則檢討計算可移入容積上限，爰本次訂定要點亦配合前開都計容移要點敘明應依評定原則檢討計算移入容積上限。本要點發布實施後，除後續接受基地皆依評定原則檢討計算外，餘規定條件參考本市都計容移現行規定與其他直轄市所訂接受基地條件規定，於本要點內明定接受基地之面		

積大小、臨接道路、不得作為接受基地之區位等條件。

二、配合訂定古蹟容移要點，於原評定原則增訂本要點專屬「文化資產維護價金」評定細目：

為呼應文化資產保存維護，後續於評定原則內增訂文化資產維護價金評定細目，但為有效鼓勵申請案件選擇古蹟歷史建築紀念建築土地移出容積，故於本要點規定接受基地申請移入容積全部為依本辦法第 4 條送出基地移出容積者，始得申請此項評定細目。另計算公式及執行機制則訂定於評定原則中，收取文化資產維護價金則將匯入市府文化局管理帳戶，並專款專用於文化資產維護事項。

三、送出基地管理維護或修復再利用須經文化資產主管機關確認：

為確保文化資產保存，又依古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法第 12 條規定，申請容積移轉時應檢附管理維護計畫或修復再利用計畫，爰於本要點訂定，申請時須經文化資產主管機關確認。

肆、本要點訂定草案說明如下（如附件草案逐點說明）：

- 一、敘明本要點訂定之目的（第一點）。
- 二、敘明接受基地同時申辦古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉及都市計畫容積移轉時適用可移入容積上限（第二點）。
- 三、明定不得作接受基地之區位條件（第三點）。
- 四、敘明接受基地面積大小及鄰接道路條件（第四點）。
- 五、敘明依本市容積移轉評定機制檢討計算接受基地可移入容積上限（第五點）。
- 六、敘明送出基地符合管理維護或修復再利用計畫情形須經文化資產主管機關確認（第六點）。
- 七、敘明規費收費規定（第七點）。
- 八、明定本要點之法令適用順序（第八點）。

伍、辦理經過：

- 一、115 年 3 月 18 日召開「本市受理都計容移及古蹟容移審查流程及機制

	精進研商會議」，邀集都計、都設、文資專業委員、相關公學會及相關主管機關，對於草案內容給予修正建議，如：接受基地不應受限於住宅區及商業區、送出基地會勘管理維護情形不應成為容移准駁條件等，相關意見已納入修法參考。 二、 115 年 7 月 22 日召開「新北市政府古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉許可審查要點審查機制諮詢會議」，本次依 3 月份會議決議修正草案內容，以及初擬文化資產維護價金執行方向，邀集都計、都設、文資專業委員、相關公學會及文化資產主管機關提供建議，如：涉及都市設計審議案件回歸通案性規定、文化資產維護價金支用方式須由文化局確認等，相關意見已納入修法參考。 陸、以上符合法定程序內容，逕提大會審議。
決議	一、 依本次提會簡報內容通過。 二、 有關要點內容授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

新北市政府古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉許可審查要點草案逐點說明

規定	說明
名稱： 新北市政府古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉許可審查要點	本要點名稱。
一、新北市政府（以下簡稱本府）為執行都市計畫範圍內古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法（以下簡稱本辦法）第七條第一項規定，使新北市（以下簡稱本市）古蹟歷史建築紀念建築容積移轉許可審查有所依循，特訂定本要點。	本要點訂定之目的。
二、依本辦法申請之接受基地，得同時適用都市計畫容積移轉實施辦法，惟接受基地可移入容積之上限應依都市計畫容積移轉實施辦法第八條之規定。	參照本市都市計畫容積移轉許可審查要點（以下稱都計容移要點），明定接受基地若同時依本辦法及都市計畫容積移轉實施辦法申辦時適用之可移入容積上限。
三、下列各款土地不得為接受基地： （一）位於公共設施用地、農業區、保護區、河川區、行水區、風景區、保存區、古蹟保存區、經公告水質水量保護區管制範圍內之區域及其他非屬都市計畫發展用地土地。 （二）毗鄰經中央或地方政府依文化資產保存法指定之古蹟及經登錄為歷史建築之土地。但經新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查通過者，不在此限。 （三）實施容積率管制前已取得建造執照之土地。 （四）依本市都市計畫規定禁止各項容積獎勵	明定不得作為接受基地區位條件，本項規定同本市都計容移要點。

規定	說明
地區之土地。	
四、接受基地面積應達一千平方公尺以上，連接道路（同一路段）面寬應達八公尺以上，道路應足寬開闢達八公尺以上，並連通已開闢達八公尺以上之道路。 前項所稱之道路，指都市計畫法新北市施行細則第二條定義之道路，除都市計畫書另有規定外，不包括私設通路及類似通路。	明定接受基地應符合區位條件： 一、基地面積大小規定為 1,000 平方公尺，係考量古蹟可分次移轉，為盡量減少同一送出基地多次移轉至不同接受基地情形，亦參考各直轄市接受基地條件規定。 二、第一項連接及連通道路條件及第二項道路定義皆比照都計容移要點。
五、接受基地之可移入容積上限依本辦法第八條規定辦理，且申請可移入之總量應依容積量體評定機制檢討計算；其評定機制依本府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則規定辦理。 位於依法公告之山坡地土地者，可移入容積不得超過其基準容積百分之二十。 接受基地申請移入容積全部為依本辦法第四條送出基地移出容積者，得依第一項申請文化資產維護價金評定細目。	一、明定依本辦法申辦容積移轉皆依都計容移規定需依本市評定機制檢討計算接受基地可移入容積上限。 二、考量法定山坡地範圍基地容受力，參照都計容移規定上限為百分之二十。 三、本府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則之文化資產維護價金評定細目訂定原意係呼應文化資產保存維護，故以本點第三項訂定申請條件。
六、依本辦法申請之送出基地，其古蹟、歷史建築、紀念建築應符合文化資產主管機關核定之管理維護計畫或修復、再利用計畫內容，並經文化資產主管機關確認。	為確認送出基地古蹟、歷史建築、紀念建築符合文化資產保存法所定管理維護或修復再利用計畫內容，明定須經文化資產主管機關確認，以明確符合本辦法立法原意且鼓勵文化資產保存。
七、本市容積移轉申請案件，應依「新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準」繳納相關費用。	明定規費收費規定。
八、容積移轉申請案件之許可條件，除都市計畫書或其他法規另有規定外，依本要點之規定。	本要點之法令適用順序。

案由	變更新莊都市計畫(西盛工業區)細部計畫(配合都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 及新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫)(部分乙種工業區為乙種工業區(特 2-3))(福營段 103 地號等 4 筆土地)案及變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(配合都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 及新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫)(部分住宅區為綠地用地(榮富段 729 地號土地))案	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案號	第一案
說明	壹、申請單位：久舜營造股份有限公司 貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款 參、計畫範圍及面積 本案係跨街廓都市更新容積調派案件，涉及調入及調出 2 處基地，分屬不同細部計畫區： 一、調入基地：位於新莊都市計畫(西盛工業區)細部計畫範圍內，為新莊區福營段 103、104-1、120、121 等 4 筆地號土地，臨接建國一路(寬 20 公尺以上計畫道路)，面積約 3,126.06 平方公尺。 二、調出基地：位於新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫範圍內，為新莊區榮富段 729 地號土地，臨接中平路(寬 15 公尺以上計畫道路)，面積約 118.57 平方公尺。 肆、撤案緣由 久舜營造股份有限公司於 115 年 7 月 28 日以久舜(115)字第 CUST020260700000933 號函，基於下列理由，申請撤案： 本案自 113 年 1 月 15 日申請報核都市更新事業計畫併同提出細部計畫變更作業迄今，歷經 4 次專案小組會議、1 次委員諮詢會議及市都委會大會討論，就本案調入基地容積移轉之申請，尚未獲致共識，因整體財務考量之故，本公司評估短期內難以完成變更程序無法續辦，所需時程及經費已逾本公司原訂開發期程與財		

務負荷，故申請撤案。

伍、辦理經過

一、辦理個案變更認定

經本府 110 年 8 月 2 日新北府城審字第 1101431353 號函認屬都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款規定辦理都市計畫變更。

二、公開展覽及說明會

本案自 114 年 4 月 17 日起公開展覽 30 日，於 114 年 4 月 17 至 19 日刊登於自由時報 G5、G6、G2 版面，並於 114 年 4 月 28 日假本市新莊區公所 5 樓會議室舉辦公開展覽說明會，公開展覽期間未收到人民或機關、團體陳情意見。

三、市都委會第 181 次會議紀錄：

(一) 本案之法令依據建議依《都市計畫法》第 27 條第 1 項第 2 款續行辦理，並納入本市都市更新政策之相關法令。

(二) 本案開發後總容積量應考量基地條件、環境容受力予以控管，並建議回歸市小組會議討論控管開發後總容積量體。

四、市都委會專案小組會議

本計畫原由胥委員直強(召集人)、許委員阿雪、吳委員杰穎、黃委員敏修、詹委員士樑、張委員容瑛等 6 位委員組成專案小組，已分別於 114 年 6 月 11 日、114 年 10 月 20 日召開 2 次市小組及 114 年 12 月 17 日召開 1 次諮詢會議，後經委員會重組本案續由胥委員直強(召集人)、吳委員杰穎、詹委員士樑、黃委員敏修及張委員馨文於 115 年 4 月 16 日、115 年 7 月 21 日召開第 3 及第 4 次小組，共召開 4 次專案小組會議、1 次諮詢會議，會議結論摘要如下：

(一)114 年 6 月 11 日第 1 次專案小組：

1. 因本案係因都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款規定辦理迅行變更，請申請單位針對本案符合上開法令條件之適法性妥予說明。

2. 請申請單位補充說明本案建築開發計畫經歷次都更都設聯審會議修改設計之重點摘要，以利都市計畫審議委員了解本開發計畫之審議過程。
3. 請申請單位補充分析本案調出基地留設綠地後對周邊環境之效益。
4. 請申請單位補充本案調入基地開發後量體對於周邊環境、交通、防災等面向之影響，並請說明具體開發計畫、交通影響評估計畫及淹水潛勢因應作為等分析資料，以強化論述本案開發量體之合理性。

(二)114 年 10 月 20 日第 2 次專案小組：

1. 本案依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款(為避免重大災害之發生)規定及新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫規定辦理個案變更，惟申請調出基地現況為鐵皮建物因難以自行重建之住宅區，爰透過容積調派方式釋出空間規劃作綠地使用；調入基地現況為已停止運作之工廠，且結構老化及鏽蝕情形嚴重之乙種工業區，故上開 2 基地是否屬都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款(為避免重大災害之發生)規定顯有疑慮，故提送大會研議本案適法性，並請申請單位補充是否符合變更要件，並俟市大會同意後，再回歸專案小組續行審議。
2. 有關調出基地部分，綠地用地設計應符合都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定，綠化面積應達用地面積二分之一以上，請於下次小組補充說明。
3. 有關調入基地部分，請申請單位再補充說明現行規劃地上 20 層、地下 5 層之建築量體計算過程、樓層之平面配置等規劃設計內容，並補充說明本案基地開發後對周邊環境、交通、防災面向之影響及因應作為。
4. 因本案經申請單位會上補充說明該調入基地建築未來將興建作廠辦使用，爰建議該建築之地面層及地下層規劃配置應以人員、貨物、貨車進出為建築規劃原則。

5. 請申請單位依上開意見修正並依第1點意見提送大會討論後，續提下次會議討論。

(三)114年12月17日委員諮詢會議：

1. 有關本案適用都市計畫法第27條第1項第2款辦理都市計畫變更一節，應具備「避免重大災害」之具體實證；另倘本案以降低災害風險之角度切入，惟降低「脆弱度」通常與降低「開發強度」具正相關，但本案擬增加本基地之開發量體，似與上開論述矛盾，爰仍請申請單位具體說明本案如何透過重建及配套措施，實質降低整體環境災害風險，以證實其適法性與正當性。
2. 有關本案建築規劃部分，仍請釐清本案建築基地之產業定位及建物配置內容，另請真實反映工業廠房或廠辦之使用情境，避免過度美化或與實際機能不符。
3. 建議後續通案性部分，應針對基地條件不佳或環境貢獻度不足之案件，研擬具體之篩選策略，不應讓不適宜之案件僅因符合法規形式即進入審查程序。

(四)115年4月16日第3次專案小組：

1. 本案小組建議不同意其容積移轉之申請。
2. 請申請單位具體補充說明本案調入基地之使用計畫、建物動線及配置內容，以真實反映廠房或廠辦之使用情境，避免與實際機能不符。
3. 請加強淹水潛勢地區之基地保水措施。
4. 大型車輛不宜由基地東側塹仔圳重劃區道路出入。
5. 基地內應提供寬度至少4公尺之東西向行人通路，作為容積調入對周邊環境之回饋措施。
6. 請申請單位就上開事項覈實檢討修正後，續提請市都委會大會審議。

(五)115年7月21日第4次專案小組：

本次仍維持前次小組決議，不同意其容積移轉申請，另申請單位尚無針對前次意見具體修正回應，爰仍

	請申請單位確實依前次小組意見修正後再續排小組審議。 四、久舜營造股份有限公司於 115 年 7 月 28 日來函申請撤回「變更新莊都市計畫(西盛工業區)細部計畫(部分乙種工業區為乙種工業區(特 2-3))(福營段 103 地號等 4 筆土地)」案及「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(部分住宅區為綠地用地(榮富段 729 地號土地))」案，以終止向本府申辦個案變更都市計畫程序。 陸、以上內容，提請大會報告。
決議	洽悉。