

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161
號11樓

承辦人：吳欣怡

電話：(02)29603456 分機7151

傳真：(02)89650936

電子信箱：aa7123@ms.ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國109年5月7日

發文字號：新北府城審字第1090789153號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：0004H5KKF）

主旨：檢送109年4月27日新北市都市計畫委員會第117次會議紀錄1份，請查照。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員一平、劉委員玉山、許委員阿雪、胥委員直強、林委員政逸、吳委員杰穎、詹委員士樑、洪委員迪光、王委員榮進、姚委員克勛、宋委員立堦、黃委員穗鵬、孫委員振義、賀委員士熙、黃委員敏修（不含附件）、王委員思樺、陳委員姿伶、康委員秋桂、詹委員榮鋒、鍾委員鳴時、財政部國有財產署北區分署（審議案第7案）、國防部軍備局（審議案第5案）、經濟部水利署第十河川局（審議案第4~5案）、新北市政府地政局（審議案第1~3、5案）、新北市政府交通局（審議案第1~3、7案）、新北市政府教育局（審議案第1~3案）、新北市政府財政局（審議案第6~7案）、新北市政府秘書處（審議案第7案）、新北市政府衛生局（審議案第8案）、新北市政府新建工程處（審議案第1~3案）、新北市政府養護工程處（審議案第7案）、新北市政府市場處（審議案第1~3、8案）、新北市政府都市更新處（審議案第6~7案）、新北市新莊區公所（審議案第1~3案）、新北市金山區公所（審議案第4案）、立城工程顧問有限公司（審議案第1~3案）、中冠科技顧問股份有限公司（審議案第5案）、財團法人都市更新研究發展基金會（審議案第7案）

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



新北市都市計畫委員會第 117 次會議紀錄

時間：中華民國 109 年 4 月 27 日(星期一)上午 9 時 30 分

地點：本府 28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如簽到簿。

出席單位：詳如簽到簿。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、 變更大漢溪北都市計畫（新莊地區學校用地專案通盤檢討）案。
- 二、 擬定新莊細部計畫(原「高中一」高中用地)案。
- 三、 擬定新莊細部計畫(原「高中二」高中用地)案。
- 四、 變更北海岸風景特定區計畫主要計畫(部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區(兼供道路使用))案。
- 五、 變更淡水都市計畫（部分原港埤區變更為住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案。
- 六、 劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案。
- 七、 劃定新北市板橋區府中段 472 地號等 11 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案。

八、 新北市三芝都市計畫案市場用地（地籍：新北市三芝區埔坪段 207、208-1、216 地號）申請變更多目標作為物理治療所及日間照顧中心臨時使用案。

參、散會：上午 11 時 30 分。

案由	變更大漢溪北都市計畫（新莊地區學校用地專案通盤檢討）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、法令依據：都市計畫法第 26 條 參、計畫緣起 「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第二階段】)」案於 100 年間辦理都市計畫通盤檢討案時，原擬將自 62 年 1 月 20 日發布實施「新莊都市計畫」迄今尚未開闢辦理用地取得之「高中一」及「高中二」檢討變更為「公園用地」，因陳情人反對變更為「公園用地」，經內政部都市計畫委員會 100 年 2 月 15 日第 749 次會議決議因重視陳情人意見，本府目前財政短缺確實無增設高中需求，暫予保留，變更為其他公共設施用地徒增困擾，退請本府研擬具體可行方案再提案討論。 後本案與樹林都市計畫區內之「文中三」學校用地皆經市府評估已無劃設之必要，為新北市減半徵收優先示範地區之一，並於 102 年 11 月 8 日辦理「變更新莊主要計畫(學校用地專案通盤檢討)」案公告徵求意見 30 天，其開發方式原擬以減半徵收方式取得全部都市計畫變更範圍土地所有權人同意辦理解編，回饋計畫並由土地所有權人無償提供 50% 土地作為公共設施用地捐贈予市府，依照地區需求及實際發展情形配置適當開放性公共設施用地，其餘 50% 可建築用地則分回土地所有權人。 其中樹林文中三案於 107 年間提請內政部都委會專案小組審議同意增列市地重劃方式辦理。考量本案土地所有權人數眾多，取得全部土地所有權人同意不易，爰本案比照前開案例進行規劃，增列採市地重劃方式辦理。 經檢討新莊都市計畫針對學校用地劃設及興闢情形，包含「國小用地」、「國中用地」及「高中用地」，說明如下： 一、「國小用地」17 處：面積合計 43.1615 公頃，已開闢完成 15 處，餘未開闢未取得土地係位於新莊塭仔圳都市計畫整體開發區 2 處。 二、「國中用地」10 處：面積合計 26.6306 公頃，已開闢完成 6 處，已取得需用土地位於頭前地區整體開發區 1 處，餘未開闢未取得土地係位於新莊塭仔圳都市計畫整體開發區 3 處。 前開位於新莊塭仔圳都市計畫整體開發區「國小用地」2 處，		

面積 6.0251 公頃；「國中用地」3 處面積 6.7252 公頃，該都市計畫整體開發地區刻正辦理「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)」案及「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」案，預計都市計畫發布實施後接續辦理市地重劃作業取得公共設施用地。

- 三、「高中用地」3 處：面積合計 9.2489 公頃，其中高中三用地已開闢完成(新莊高中)，惟「高中一」3.1517 公頃、「高中二」2.4239 公頃，自 62 年 1 月 20 日發布實施「新莊都市計畫」迄今尚未開闢辦理用地取得。

肆、計畫範圍及面積：

- 一、原「高中一」面積 3.1517 公頃，坐落於大漢溪北新莊地區都市計畫之西南側，計畫範圍內南側臨接樹林三多里地區都市計畫，包含範圍外未開闢細部計畫道路用地 0.0527 公頃，面積合計 3.2044 公頃(表 1 及圖 1、2)。
- 二、原「高中二」面積 2.4239 公頃，坐落於大漢溪北新莊地區都市計畫之東側，新莊綜合體育場用地東側，包含範圍外未開闢細部計畫道路用地 0.2592 公頃，面積合計 2.6831 公頃(表 1 及圖 1、3)。
- 三、本案主要計畫變更併同擬定細部計畫，主要計畫與細部計畫範圍面積一致，詳細位置及計畫範圍如圖 1、2、3 所示。

伍、實質計畫內容：

一、計畫目標年

本計畫位於「大漢溪北都市計畫(第一階段)」之新莊地區範圍，該計畫於 104 年 7 月 15 日發布實施，以 115 年為計畫目標年。

二、計畫人口與密度

新莊地區計畫人口 415,000 人，住宅區、商業區居住密度每公頃約 600 人。

三、土地使用計畫

新莊地區包含住宅區等土地使用分區面積為 1,177.4859 公頃。

四、公共設施計畫

新莊地區包含機關用地等公共設施用地面積合計為 385.4554 公頃。

陸、變更計畫內容與理由：

變更內容綜理表詳表 1，變更內容示意詳圖 1、2、3。

柒、實施進度及經費：

本計畫將原「高中一」、「高中二」用地檢討變更為住宅區及公共設施用地，需另行擬定細部計畫，含配置 45%之公共設施用地，以市地重劃或自行整合後捐贈公共設施用地之方式整體開發。實際開發費用、期程與主辦單位則配合細部計畫內容辦理。

捌、辦理經過

一、公告徵求意見：自 102 年 11 月 8 日起辦理公告徵求意見 30 日，102 年 11 月 8 日刊登於中國時報。

二、公開展覽及說明會

(一) 公開展覽：自 107 年 6 月 8 日起辦理公開展覽 30 日，107 年 6 月 8 日至 6 月 10 日刊登於聯合報。

(二) 公開說明會：107 年 6 月 22 日下午 2 時假新北市新莊區公所舉辦說明會，公開展覽期間迄今收到高中一公民或團體陳情意見 4 件、高中二公民或團體陳情意見 12 件(表 2、4)，高中一逾期公民或團體陳情意見 1 件、高中二逾期公民或團體陳情意見 7 件(表 3、5)。

(三) 問卷調查：108 年 4 月 26 日本案比照樹林文中三案辦理問卷調查，針對新莊地區公共設施用地專案通盤檢討配地分回比例約 55%及本案配地分回比例為 50%調查本案土地所有權人意願，調查結果如下：

1. 高中一：發放 39 份問卷，回收 23 份，其中 1 人不同意變更、剩餘 23 人同意參加本案。
2. 高中二：發放 114 份問卷，回收 109 份，其中 24 人不同意參與新莊地區公共設施用地專案通盤檢討、剩餘 85 人同意參加本案。

三、新北市都委會專案小組會議：

案經 107 年 8 月 17 日、107 年 10 月 18 日、108 年 1 月 18 日、108 年 8 月 16 日、109 年 1 月 20 日、109 年 3 月 23 日召開

	6 次新北市都委會專案小組研商會議，並獲致具體初步建議意見，專案小組初步建議意見摘述如下： (一) 有關原高中一方案公園東南側劃設之縱向 8 公尺道路，部分路段採斜穿方式配置，係配合路口連通既有道路成功街，俾利未來連通樹林三多里之後村圳防汛道路，主要計畫及細部計畫原則同意修正通過。 (二) 有關原高中二用地規劃市場用地東側囊底路，若僅為保障其範圍外東側相鄰 5 層樓既有建物通行權，因非主要通行動線，建議調整該囊底路寬度為 6 公尺寬。 (三) 原高中二用地未來變更為市場用地部分，考量未來市場用地得多目標使用作為社會福利設施(社會住宅、托老托幼)、停車場等公共使用，指定須經都市設計審議通過後始得核准建造執照。 (四) 市場用地東側擬劃為廣場兼停車場用地的部分，考量該市場用地後續得配合多目標使用作為社會住宅及公托設施等公益性公共服務性質使用，調整為兒童遊樂場用地，以滿足地區鄰里性需求及提高生活環境品質。 (五) 考量大漢溪北都市計畫(第一階段)範圍涉及新莊、三重、蘆洲及五股地區，主要計畫名稱配合目前通案性命名方式，修正為「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區學校用地專案通盤檢討)」案，細部計畫修正為「擬定新莊細部計畫(原「高中一」高中用地)」案及「擬定新莊細部計畫(原「高中二」高中用地)」案，以資明確。 玖、以上符合法定程序，提請大會討論。
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。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	公開展覽 計畫 (公頃)			
				周邊即為體育場用地，劃設為附帶條件住宅區，於細部計擬定時配合新北市政府市政發展需要規劃細部計畫公共設施用地。 4. 考量變更後整體開發區周邊部分道路用地尚未開闢，且產權與整體開發區內土地所有權人大致相同，為增加整體開發區開發後出入交通之順暢與便捷性，一併將細部計畫道路納入整體開發範圍。	2. 高中一學校用地周邊住宅區使用密集，公共綠美化休憩空間略微不足，配合營造地區民眾優良休憩空間，劃設為附帶條件住宅區，<u>於細部計畫擬定時配合新北市政府市政發展需要規劃細部計畫公共設施用地。另細部計畫公園用地東南側劃設之縱向 8 公尺道路，部分路段採斜穿方式配置，係配合路口連通既有道路成功街，俾利未來連通樹林三多里之後村圳防汛道路。</u> 3. 高中二用地周邊即為體育場用地，劃設為附帶條件住宅區，於細部計擬定時配合新北市政府市政發展需要規劃細部計畫公共設施用地。 3. 考量變更後整體開發區周邊部分道路用地尚未開闢，且產權與整體開發區內土地所有權人大致相同，為增加整體開發區開發後出入交通之順暢與便捷性，一併將細部計畫道路納入整體開發範圍。	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	公開展覽 計畫 (公頃)			
2	高中二	高中用地 (二) (2.4239)	住宅區(附) (2.4239)	同上	修正後通過。 修正後變更內容：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
					變更內容	
					原計畫 (公頃)	
					新計畫 (公頃)	
		高中用地(二) (2.4239)	住宅區(附) (2.4239)			
		住宅區(0.2546)	住宅區(附) (0.2546)		住宅區(0.2592) 住宅區(附) (0.2592)	
		-	附帶條件： 應另行擬定細部計畫 (含配置 45% 之公共設施 用地)，以市 地重劃或自 行整合後捐 贈開闢公共 設施用地之 方式整體開 發，並俟細 部計畫完成 法定程序發 布實施後始 得發照建築。		-	
		-	附帶條件： 應另行擬定 細部計畫 (含配置 45% 之公共設施 用地)，以市 地重劃或自 行整合後捐 贈公共設施 用地之方式 整體開發， 並俟細部計 畫完成法定 程序發布實		修正後變更理由： 1. 高中一 、高中二尚未進行徵收，現況 皆為臨時建築使用，面臨聯外道路側 皆為商業使用、內側即為工廠、幼稚 園、停車、市場、老舊住家、空地等 使用，影響地區整體環境發展。新莊 都市計畫區及其鄰近都市計畫區之 國小用地、國中用地、高中用地皆能 滿足計畫目標年期預測學生數需求。 2. 高中二用地周邊即為體育場用地，劃 設為附帶條件住宅區，於細部計畫擬 定時配合新北市政府市政發展需要 規劃細部計畫公共設施用地。 <u>另北側 細部計畫道路用地配合私有地籍範</u>	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	公開展覽 計畫 (公頃)			
			施後始得發 照建築。		<u>圍延伸至中港路邊界，以免未來重劃開闢道路時夾雜部分私有土地未開闢。</u> 3. 考量變更後整體開發區周邊部分道路用地尚未開闢，且產權與整體開發區內土地所有權人大致相同，為增加整體開發區開發後出入交通之順暢與便捷性，一併將細部計畫道路納入整體開發範圍。	

註：表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

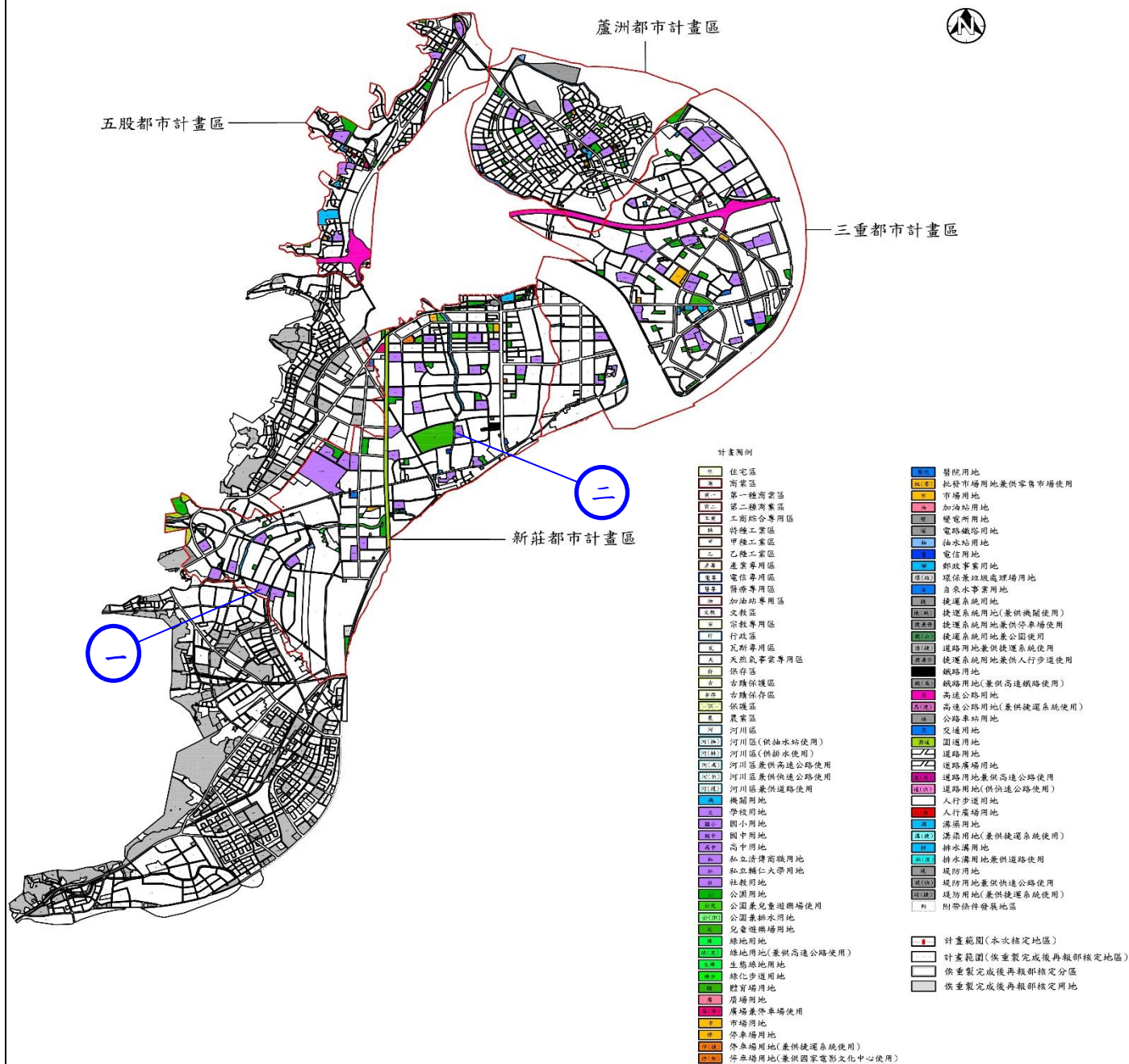


圖 1 變更大漢溪北都市計畫(新莊地區學校用地專案通盤檢討)案變更位置示意圖

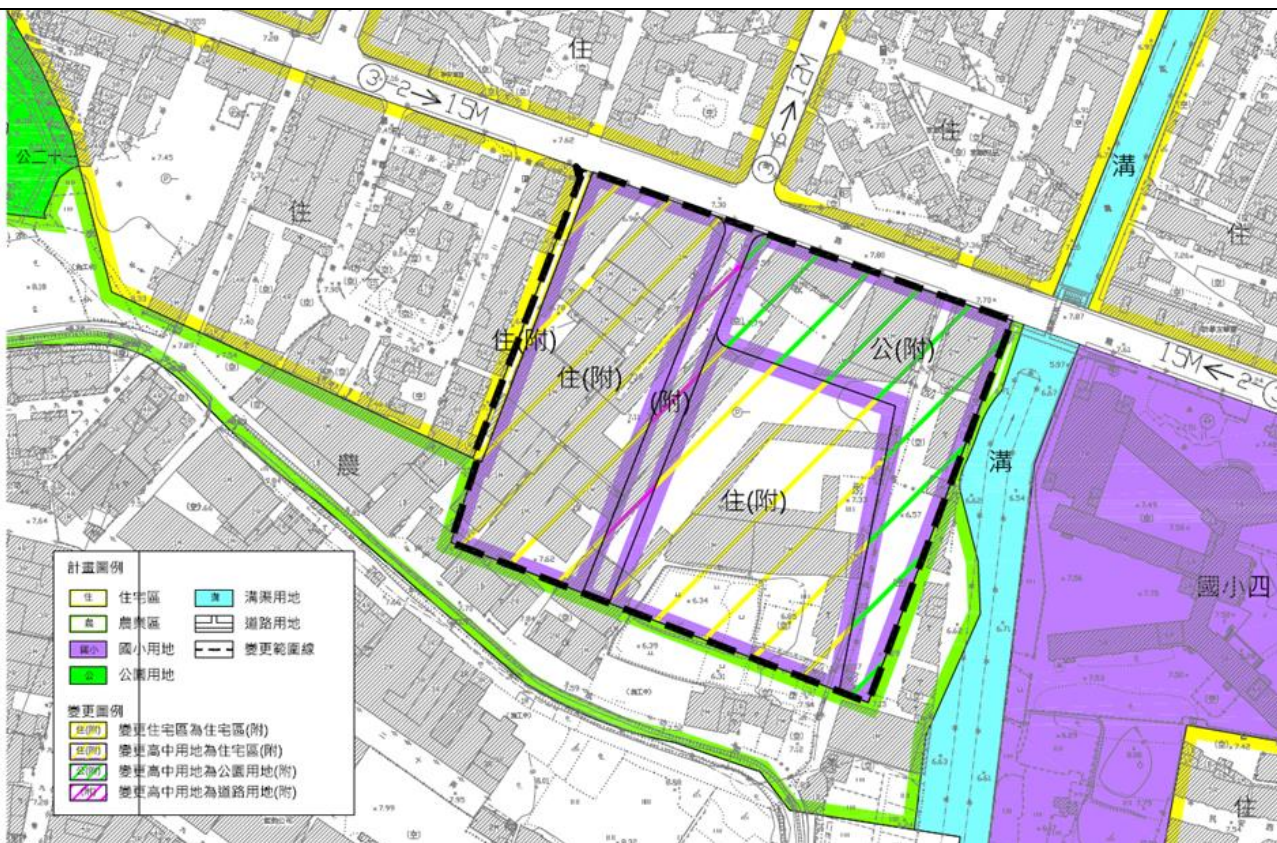


圖 2 變更大漢溪北都市計畫(新莊地區學校用地專案通盤檢討)高中一變更內容示意圖

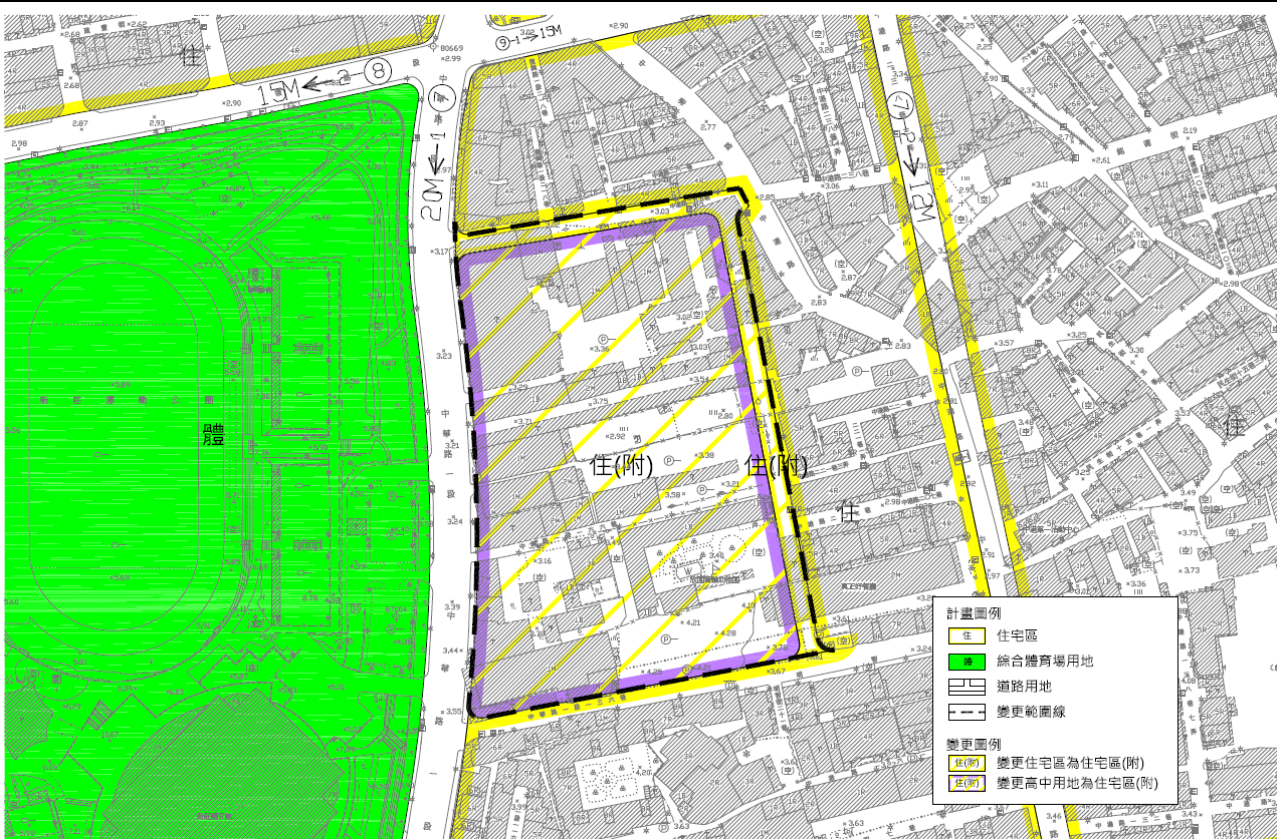


圖 3 變更大漢溪北都市計畫(新莊地區學校用地專案通盤檢討)高中二變更內容示意圖

表 2 變更大漢溪北都市計畫(新莊地區學校用地專案通盤檢討)案高中一公民或團體陳情意見

綜理表

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
1	國產署	1. 旨案係依都市計畫法第 26 條規定辦理，範圍內涉本署經管新莊區四維段 865、873、889 地號 3 筆國有土地考量計畫緣起及變更理由，本分署原則尊重。 2. 依貴局前述函附資料所載，請貴局更正主要計畫書第 23 頁表 7、高中一細部計畫書第 7 業表 1 本署經管四維段 889 地號土地為公有，以符實際。	-	酌予採納。 理由： 四維段 889 地號土地權屬誤繕為私有土地一節，業已配合修正。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
2	黃○卿/ 四維段 871 地號	我們已經等了 46 年了，請不要將公園規劃在龍安路旁。	龍安路為主要幹道是經濟開發效益，建議公園規劃往後移，靠近農業區，將住宅區臨近龍安路，希望政府能體諒地主的心聲，謝謝！	未便採納。 理由： 考量公共設施用地比例與周邊道路系統銜接關係、政府與私人分回土地臨路之公平性，公園用地配置於東側水岸藍帶及農業區綠帶，結合成帶狀公園，或可作為排水滯洪空間及親水空間，塑造整體都市環境景觀風貌。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
3	李○順等 17人/ 四維段 854、857、 868、870、 871地號	1. 三十幾年前政府徵收文高(一)旁的龍安路作為都市計畫用路，當時以相當低的公告現值強制徵收，而且部分徵收費用是用有價證券來分期，此時文高(一)的地主們已經歷過一次損失。 2. 政府民國六十二年公告新莊都市計畫將這片土地作為文高(一)學校用地，但教育部以少子化的原因取消學校用地的計畫。若政府已決定此地不作為學校用地，按理應返還給地主住宅用地，或給地主們一個合理的交代。但三、四十年來政府沒有積極作為，即使面臨地主們提出多次意見，政府相關單位的態度總是相互推諉。這片土閒置，影響的不僅是該區的經濟發展，同時也破壞市容景觀及民眾觀感。 3. 這片土地是我們文高(一)地主們四十幾年的痛，政府是否能看到我們這麼多年與政府配合，但最後卻得不到合理的對待。每每看著文高(一)旁的土地，大樓林立蓬勃發展，我們文高(一)的地主們只能默默的望屋興嘆，期望有一天政府能真正傾聽我們的心聲。	1. 將公園用地和住宅用地互換：地主們一致建議將公園用地與住宅用地互換。這樣既保留公園用地，也已經被強制徵收一次土地的地主們，能分發在原本所持有的土地上，平復地主們心中的痛。 2. 提高道路使用的連慣性與公共安全性：文高(一)地主們認為，在都市計畫示意圖上，和八德街直通的道路應改為12米(原為10米)。除此之外，其他的8米道路也應改為10米道路。如此一來，提高道路的連貫性，也同時提高居民與交通的公共安全性。 3. 可建築用地及公共設施比率：建議比照塭仔圳都市計畫的可建築用地為63%，公共設施為37%。重劃後地主分配土地也是55%，本案市政府劃設的都市計畫圖面上有個「附」字我們建議應該拿掉，沒有什麼附帶條件，地主實際取回住宅用地55%。	部分採納。 理由： 1. 考量公共設施用地比例與周邊道路系統銜接關係、政府與私人分回土地臨路之公平性、公園用地配置於東側水岸藍帶及農業區綠帶結合成帶狀公園，或可作為排水滯洪空間及親水空間，塑造整體都市環境景觀風貌。 2. 考量南北向道路為本整體開發區出入通行之用，配合北側八德街調整為12計畫道路，然區內道路係供內部住宅區通行用，建議仍維持8公尺計畫道路。 3. <u>本案與樹林文中三皆為新北市減半徵收優先示範地區，於102年11月8日辦理公告徵求意見，其開發方式原擬以減半徵收方式取得全部都市計畫變更範圍土地所有權人同意辦理解編，回饋計畫並由土地所有權人無償提供50%土地作為公共設施用地捐贈予市府，依照地區需求及實際發展情形配置適當開放性公共設施</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
				<u>用地，其餘 50%可建築用地則分回土地所有權人。</u> 4. <u>樹林文中三案於 107 年間提請內政部都委會專案小組審議同意增列市地重劃，爰本案比照前開案例進行規劃，增列採市地重劃方式辦理，並於 107 年 6 月 8 日辦理都市計畫公開展覽程序。</u> 5. <u>本市 105 年 11 月 17 日辦理新北市都市計畫公共設施用地通盤檢討公告徵求意見 30 天，109 年 1 月 13 日辦理新莊地區公共設施用地專案通盤檢討公開展覽程序，前開都市計畫通盤檢討開發方式採市地重劃方式辦理，配地分回比例約 55 %。</u> 6. <u>108 年 4 月 26 日本案比照樹林文中三案辦理問卷調查，針對新莊地區公共設施用地專案通盤檢討配地分回比例約 55 %及本案配地分回比例為 50%調查本案高中一土地所有權人意願，調查結果發放 39 份問卷，回收 23 份，其中 1 人不同</u>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
				<u>意變更、剩餘23人同意參加此次學校專案通檢，土地所有權人皆認為本案相較新莊地區公共設施用地專案通盤檢討都市計畫審議程序速度較快，有效問卷結果所有權人與土地同意比例皆超過八成。</u>	
4	李○成/ 原「高中一」高中用地	公園設置位於本計畫用地最精華地段請移至本用地後段。本變更案公設比太高	須比我們自辦重劃更優惠，才有同意開發的意願。	未便採納。 理由： 1. 考量公共設施用地比例與周邊道路系統銜接關係、政府與私人分回土地臨路之公平性、公園用地配置於東側水岸藍帶及農業區綠帶結合成帶狀公園，或可作為排水滯洪空間及親水空間，塑造整體都市環境景觀風貌。 2. <u>本案與樹林文中三皆為新北市減半徵收優先示範地區，於102年11月8日辦理公告徵求意見，其開發方式原擬以減半徵收方式取得全部都市計畫變更範圍土地所有權人同意辦理解編，回饋計畫並由土地所有權人無償提供50%土地作為公共設施用地捐贈予市府，依照地</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
				<u>區需求及實際發展情形配置適當開放性公共設施用地，其餘 50% 可建築用地則分回土地所有權人。</u> 3. <u>樹林文中三案於 107 年間提請內政部都委會專案小組審議同意增列市地重劃，爰本案比照前開案例進行規劃，增列採市地重劃方式辦理，並於 107 年 6 月 8 日辦理都市計畫公開展覽程序。</u> 4. <u>本市 105 年 11 月 17 日辦理新北市都市計畫公共設施用地通盤檢討公告徵求意見 30 天，109 年 1 月 13 日辦理新莊地區公共設施用地專案通盤檢討公開展覽程序，前開都市計畫通盤檢討開發方式採市地重劃方式辦理，配地分回比例約 55 %。</u> 5. <u>108 年 4 月 26 日本案比照樹林文中三案辦理問卷調查，針對新莊地區公共設施用地專案通盤檢討配地分回比例約 55 % 及本案配地分回比例為 50% 調查本案高中一土地所有權人意願，</u>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
				<u>調查結果發放 39 份問卷，回收 23 份，其中 1 人不同意變更、剩餘 23 人同意參加此次學校專案通檢，土地所有權人皆認為本案相較新莊地區公共設施用地專案通盤檢討都市計畫審議程序速度較快，有效問卷結果所有權人與土地同意比例皆超過八成。</u>	

表 3 變更大漢溪北都市計畫(新莊地區學校用地專案通盤檢討)案高中二公民或團體陳情意見

綜理表

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
1	辜○琮等 15 人	1. 本區土地皆為新莊綜合運動場所徵收之剩餘土地，大部分早為政府徵收，今好不容易有分回一半之剩餘土地可供開發使用，但原土地精華部分(面臨中華路)卻給政府編定公設市場用地，敬請把面臨中華路之土地改為住宅區，供以配回，以顯公平正義，彰政府德政。 2. 按公有市場皆為攤販委員會自治，便宜行事髒亂不堪，面對綜合運動場，常有大規模活動或國際賽事，相當然耳影響國人形象，貽笑國際，切不可為之。可編定其他高品質之公設用地，地盡其利。 3. 附近攤販夠多了，不遠的新莊公有市場攤販生意也不如以往了，這是事實，沒必要再設置公有市	敬請把面臨中華路之土地改為住宅區，供以配回，以顯公平正義，彰政府德政。	未便採納。 理由： 1. <u>高中二用地現況已作為傳統市場使用，評估案址確有市場需求，市場處刻正評估整合臨近公有零售市場，以多目標現代化市場大樓方式規劃開發市場用地。</u> 2. 劃設市場用地除可納入公共設施用地重劃共同負擔項目外，亦得做多目標使用，作為社會福利設施(社會住宅、托老托幼)、停車場等公共使用，以落實新北市政府住宅發展策略。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
		場，倒行逆施，錯誤建設。			
2	國產署	1. 旨案係依都市計畫法第 26 條規定辦理，範圍內涉本署經管新莊區新莊區復興段 163 地號國有土地，考量計畫緣起及變更理由，本分屬原則尊重。 2. 依貴局前述函附資料所載，高中二變更內容尚涉本署經管復興段 150、183 地號 2 筆土地，經查貴局城鄉資訊服務網數值區分區查詢結果，都市計畫使用分區為「道路用地」，似非為資料所載之「住宅區」，且上開地號土地亦未登載於主要計畫書第 24 頁表 8、高中二細部計畫書表 1，請予以證明。	-	酌予採納。 理由： 該筆土地主要計畫為住宅區，細部計畫為道路用地，有關國產署所指計畫書內容表格，配合納入計畫書地號表補充修正。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
3	辜○傳等 4 人	對於貴府擬定新莊都市計畫(原高中二)高中用地一案，本中港路 255 巷全部地主，有疑慮未了解，詳如說明。	1. 經查貴府擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)(原「高中二」高中用地)細部計畫案，發布之計畫計算面積未包含(北側道路即中港路 255 巷)之地號，另外圖示顯示未有包含。 2. 如若包含在內則請更正，如若不包含可以請貴府將此未徵收道路納入計畫範圍內，使本道路之地主共享重劃之利，並解決政府無經費徵收道路用地之困。	酌予採納。 理由： 1. 計畫書內表一乃為敘明高中二用地範圍公私有地權屬概況，故僅載明原高中二用地範圍內地號。 2. 考量本案後續對外交通以及建築行為所需，公展草案已將北側未徵收開闢之計畫道路納入本案一併開發。	
4	辜○海等 32 人	1. 政府整頓市容。 2. 對面 22 公頃運動公園，也是原文高 2 地主貢獻。	1. 公辦重劃。 2. 地主實分 55% 建地。 3. 市場用地不符合居民需求。 4. 市場用地改為多功能兒童教育公園用地。	部分採納。 理由： 1. 本案並未限制公辦或自辦市地重劃。 2. <u>本案與樹林文中三皆為新北市減半徵收優先示範地區，於 102 年 11 月 8 日辦理公告徵求意見，其開發方式原擬以減半徵收方式取得全部都市計畫變更範</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				<u>圍土地所有權人同意辦理解編，回饋計畫並由土地所有權人無償提供 50%土地作為公共設施用地捐贈予市府，依照地區需求及實際發展情形配置適當開放性公共設施用地，其餘 50%可建築用地則分回土地所有權人。</u> 3. <u>樹林文中三案於 107 年間提請內政部都委會專案小組審議同意增列市地重劃，爰本案比照前開案例進行規劃，增列採市地重劃方式辦理，並於 107 年 6 月 8 日辦理都市計畫公開展覽程序。</u> 4. <u>本市 105 年 11 月 17 日辦理新北市都市計畫公共設施用地通盤檢討公告徵求意見 30 天，109 年 1 月 13 日辦理新莊地區公共設施用地專案通盤檢討公開展覽程序，前開都</u>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				<u>市計畫通盤檢討開發方式採市地重劃方式辦理，配地分回比例約 55 %。</u> 5. <u>108 年 4 月 26 日本案比照樹林文中三案辦理問卷調查，針對新莊地區公共設施用地專案通盤檢討配地分回比例約 55 %及本案配地分回比例為 50 %調查本案高中二土地所有權人意願，調查結果發放 114 份問卷，回收 109 份，其中 24 人同意參與新莊地區公共設施用地專案通盤檢討、剩餘 85 人同意參加此次學校專案通檢，土地所有權人皆認為本案相較新莊地區公共設施用地專案通盤檢討都市計畫審議程序速度較快，有效問卷結果所有權人與土地同意比例皆超過七成。</u> 6. <u>劃設市場用地除</u>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				可納入公共設施用地重劃共同負擔項目外，亦得做多目標使用，作為社會福利設施（社會住宅、托老托幼）、停車場等公共使用，以落實新北市政府住宅發展策略。	
5	辜○德等 28 人/復興段 152、 152-1 地號	1. 比照塹仔圳重劃區公共設施 37%。 2. 文高二預定地公共設施 30%。 3. 對面已有 22 公頃運動公園。 4. 市場用地改為兒童公園。 5. 市場用地應改在內側。	-	部分採納。 理由： 1. <u>本案與樹林文中三皆為新北市減半徵收優先示範地區，於 102 年 11 月 8 日辦理公告徵求意見，其開發方式原擬以減半徵收方式取得全都市計畫變更範圍部分土地所有權人同意辦理解編，回饋計畫並由土地所有權人無償提供 50% 土地作為公共設施用地捐贈予市府，依照地區需求及實際發展情形配置適當開放性公共設施用地，其餘 50% 可建築用地則分回土地所有權人。</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				2. <u>樹林文中三案於 107 年間提請內政部都委會專案小組審議同意增列市地重劃，爰本案比照前開案例進行規劃，增列採市地重劃方式辦理，並於 107 年 6 月 8 日辦理都市計畫公開展覽程序。</u> 3. <u>本市 105 年 11 月 17 日辦理新北市都市計畫公共設施用地通盤檢討公告徵求意見 30 天，109 年 1 月 13 日辦理新莊地區公共設施用地專案通盤檢討公開展覽程序，前開都市計畫通盤檢討開發方式採市地重劃方式辦理，配地分回比例約 55 %。</u> 4. <u>108 年 4 月 26 日本案比照樹林文中三案辦理問卷調查，針對新莊地區公共設施用地專案通盤檢討配地分回比例約 55 %及本案配地分</u>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				<u>回比例為 50%調查本案高中二土地所有權人意願，調查結果發放 114 份問卷，回收 109 份，其中 24 人同意參與新莊地區公共設施用地專案通盤檢討、剩餘 85 人同意參加此次學校專案通檢，土地所有權人皆認為本案相較新莊地區公共設施用地專案通盤檢討都市計畫審議程序速度較快，有效問卷結果所有權人與土地同意比例皆超過七成。</u> 5. 劃設市場用地除可納入公共設施用地重劃共同負擔項目外，亦得做多目標使用，作為社會福利設施（社會住宅、托老托幼）、停車場等公共使用，以落實新北市政府住宅發展策略。 6. 公共設施臨東側 20 公尺主要計畫道路比例不宜過	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				低，並應維持方正之市場用地規劃，以使單層面積能發揮最大坪效之公共使用效益。	
6	蔡○端等 66人。原 「高中 二」高中 用地	-	1. 政府應專案在都市計畫變更案規劃設計上予以補償，不是在附帶條件(開發方式)再要求地主負擔45%之公共設施用地。 2. 都市計畫變更應僅留設必要的道路一般負擔，並以不超過20%為原則。 3. 文高二土地面臨22公頃的綜合運動場，周邊各種公設完善，捷運及各種交通設施完善，生活品質良好，應規劃為較高密度發展的門戶商業區。 4. 要求地主再次負擔高額的公設負擔(45%)，重劃後加上費用負擔，原地主領回的土地	未便採納。 理由： 1. <u>本案與樹林文中三皆為新北市減半徵收優先示範地區，於102年11月8日辦理公告徵求意見，其開發方式原擬以減半徵收方式取得全部都市計畫變更範圍土地所有權人同意辦理解編，回饋計畫並由土地所有權人無償提供50%土地作為公共設施用地捐贈予市府，依照地區需求及實際發展情形配置適當開放性公共設施用地，其餘50%可建築用地則分回土地所有權人。</u> 2. <u>樹林文中三案於107年間提請內政部都委會專案小</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
			恐不超過 45%，專案規劃文高二變更案，僅留設必要的道路一般負擔，並以不超過 20% 為原則，將土地規劃為較高密度發展的門戶商業區。	<u>組審議同意增列市地重劃，爰本案比照前開案例進行規劃，增列採市地重劃方式辦理，並於 107 年 6 月 8 日辦理都市計畫公開展覽程序。</u> 3. <u>本市 105 年 11 月 17 日辦理新北市都市計畫公共設施用地通盤檢討公告徵求意見 30 天，109 年 1 月 13 日辦理新莊地區公共設施用地專案通盤檢討公開展覽程序，前開都市計畫通盤檢討開發方式採市地重劃方式辦理，配地分回比例約 55 %。</u> 4. <u>108 年 4 月 26 日本案比照樹林文中三案辦理問卷調查，針對新莊地區公共設施用地專案通盤檢討配地分回比例約 55 %及本案配地分回比例為 50% 調查本案高中二土地所有權人意願，</u>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				<u>調查結果發放 114 份問卷，回收 109 份，其中 24 人同意參與新莊地區公共設施用地專案通盤檢討、剩餘 85 人同意參加此次學校專案通檢，土地所有權人皆認為本案相較新莊地區公共設施用地專案通盤檢討都市計畫審議程序速度較快，有效問卷結果所有權人與土地同意比例皆超過七成。</u> 5. <u>高中二用地現況已作為傳統市場使用，評估案址確有市場需求，市場處刻正評估整合臨近公有零售市場，以多目標現代化市場大樓方式規劃開發市場用地。</u> 6. <u>劃設市場用地除可納入公共設施用地重劃共同負擔項目外，亦得做多目標使用，作為社會福利設施（社會住宅、托老托</u>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				幼)、停車場等公共使用，以落實新北市政府住宅發展策略。	
7	林○玉， 復興段 158、160 地號	1. 本案早於民國 62 年編定高中用地，民國 95 年 12 月 19 日台北縣政府發函給教育部云：本案不再適用，政府本應還地於民才合理。 2. 本案已延宕多年，子孫世代像蜘蛛網般的纂升到一百多人，令人憂心忡忡！盼政府拿出效率與德政迅速解決。 3. 更期盼審理本案的各位委員們，盼將心比心，換位思考，多為無辜的地主們想想，讓本案順利進行，達成圓滿而無遺憾！	建議本案擬定細部計畫的公共設施由 45%降為 35%。 理由：本案市地重劃費成本高，地上建物又多，補償費也高等…。將達 10%，地主取得不到 50%，損失太重！無法接受。	未便採納。 理由： 1. <u>本案與樹林文中三皆為新北市減半徵收優先示範地區，於 102 年 11 月 8 日辦理公告徵求意見，其開發方式原擬以減半徵收方式取得全部都市計畫變更範圍土地所有權人同意辦理解編，回饋計畫並由土地所有權人無償提供 50%土地作為公共設施用地捐贈予市府，依照地區需求及實際發展情形配置適當開放性公共設施用地，其餘 50%可建築用地則分回土地所有權人。</u> 2. <u>樹林文中三案於 107 年間提請內政部都委會專案小</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				<u>組審議同意增列市地重劃，爰本案比照前開案例進行規劃，增列採市地重劃方式辦理，並於107年6月8日辦理都市計畫公開展覽程序。</u> 3. <u>本市105年11月17日辦理新北市都市計畫公共設施用地通盤檢討公告徵求意見30天，109年1月13日辦理新莊地區公共設施用地專案通盤檢討公開展覽程序，前開都市計畫通盤檢討開發方式採市地重劃方式辦理，配地分回比例約55%。</u> 4. <u>108年4月26日本案比照樹林文中三案辦理問卷調查，針對新莊地區公共設施用地專案通盤檢討配地分回比例約55%及本案配地分回比例為50%調查本案高中二土地所有權人意願，</u>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				<u>調查結果發放 114 份問卷，回收 109 份，其中 24 人同意參與新莊地區公共設施用地專案通盤檢討、剩餘 85 人同意參加此次學校專案通檢，土地所有權人皆認為本案相較新莊地區公共設施用地專案通盤檢討都市計畫審議程序速度較快，有效問卷結果所有權人與土地同意比例皆超過七成。</u>	
8	林○珠等 8 人，原「高中二」高中用地	1. 本案經內政部營建署第 749 次會議決議，同意都市計畫變更，還地於民。 2. 塭仔圳都市計畫，把原本公共設施比率 40%，調降至現在的 37%。同一計畫範圍，為何厚彼薄此？ 3. 內政部公共設施保留地解編原意，地主能實質分配不低於 50%的可建築用地。 3. 本地被劃為公保地 40 年，土地無法有效運用。 4. 本案用地周邊目前	1. 本案公共設施用地占總計畫面積比率 45%不合理，必須調降為 35%。 2. 將擬定計劃的「市場用地」變更為「多功能兒童中心」用地。 3. 本計畫之完成時效。 4. 小組會、委員會、大會之討論、表決均要通知地主列席或通知五名地主代表列席。	部分採納。 理由： 1. <u>本案與樹林文中三皆為新北市減半徵收優先示範地區，於 102 年 11 月 8 日辦理公告徵求意見，其開發方式原擬以減半徵收方式取得全部都市計畫變更範圍土地所有權人同意辦理解編，回饋計畫並由土地所有權人無償提供 50%土地作為公共設施用地捐</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
		有多達五處市場。 5. 本區缺乏兒童托育、托嬰及幼兒公園、教育中心。		<u>贈予市府，依照地區需求及實際發展情形配置適當開放性公共設施用地，其餘 50% 可建築用地則分回土地所有權人。</u> 2. <u>樹林文中三案於 107 年間提請內政部都委會專案小組審議同意增列市地重劃，爰本案比照前開案例進行規劃，增列採市地重劃方式辦理，並於 107 年 6 月 8 日辦理都市計畫公開展覽程序。</u> 3. <u>本市 105 年 11 月 17 日辦理新北市都市計畫公共設施用地通盤檢討公告徵求意見 30 天，109 年 1 月 13 日辦理新莊地區公共設施用地專案通盤檢討公開展覽程序，前開都市計畫通盤檢討開發方式採市地重劃方式辦理，配地分回比例約 55 %。</u> 4. <u>108 年 4 月 26 日</u>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				<u>本案比照樹林文中三案辦理問卷調查，針對新莊地區公共設施用地專案通盤檢討配地分回比例約 55% 及本案配地分回比例為 50% 調查本案高中二土地所有權人意願，調查結果發放 114 份問卷，回收 109 份，其中 24 人同意參與新莊地區公共設施用地專案通盤檢討、剩餘 85 人同意參加此次學校專案通檢，土地所有權人皆認為本案相較新莊地區公共設施用地專案通盤檢討都市計畫審議程序速度較快，有效問卷結果所有權人與土地同意比例皆超過七成。</u> 5. 劃設市場用地除可納入公共設施用地重劃共同負擔項目外，亦得做多目標使用，作為社會福利設施（社會住宅、托老托	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				幼)、停車場等公共使用，以落實新北市政府住宅發展策略。 6. 有關本案都市計畫程序皆依規定辦理，本案已於第2次市小組邀請陳情人列席說明。	
9	陳○蔚， 復興段 156、169 地號。	1. 歷經 45 年之，不依原目的「高中二」使用，應當就最大權限還之於民。 2. 民國 99 年突然增收地價稅和房屋稅，還追朔 5 年，逼人民一年內繳納完畢。 3. 地主們幾乎也同是「22 公頃新莊綜合運動公園的犧牲者」。 4. 「所謂規劃的 45%公共設施用地，地主 55%，地主需另出建造道路或相關規劃費用」犧牲更大？ 5. 無規劃的徵收，擔憂成為擾民建設，花費龐大。期盼改善現有蚊子館。	為雙方良好的發展。建議此案為特殊案件，降低新北政府所持有的百分比，「21.18%道路使用」及「5%~8%立體停車場規劃(在三個區住宅的後面之道路)」，以便全民可租賃使用(減輕政府財政)，兩全其美之方向。	未便採納。 理由： 1. <u>本案與樹林文中三皆為新北市減半徵收優先示範地區，於 102 年 11 月 8 日辦理公告徵求意見，其開發方式原擬以減半徵收方式取得全部都市計畫變更範圍土地所有權人同意辦理解編，回饋計畫並由土地所有權人無償提供 50%土地作為公共設施用地捐贈予市府，依照地區需求及實際發展情形配置適當開放性公共設施用地，其餘 50%可建築用地則分回土地所有權人。</u> 2. <u>樹林文中三案於</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				<u>107 年間提請內政部都委會專案小組審議同意增列市地重劃，爰本案比照前開案例進行規劃，增列採市地重劃方式辦理，並於 107 年 6 月 8 日辦理都市計畫公開展覽程序。</u> 3. <u>本市 105 年 11 月 17 日辦理新北市都市計畫公共設施用地通盤檢討公告徵求意見 30 天，109 年 1 月 13 日辦理新莊地區公共設施用地專案通盤檢討公開展覽程序，前開都市計畫通盤檢討開發方式採市地重劃方式辦理，配地分回比例約 55 %。</u> 4. <u>108 年 4 月 26 日本案比照樹林文中三案辦理問卷調查，針對新莊地區公共設施用地專案通盤檢討配地分回比例約 55 %及本案配地分回比例為 50%調</u>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				<u>查本案高中二土地所有權人意願，調查結果發放 114 份問卷，回收 109 份，其中 24 人同意參與新莊地區公共設施用地專案通盤檢討、剩餘 85 人同意參加此次學校專案通檢，土地所有權人皆認為本案相較新莊地區公共設施用地專案通盤檢討都市計畫審議程序速度較快，有效問卷結果所有權人與土地同意比例皆超過七成。</u> 5. <u>高中二用地現況已作為傳統市場使用，評估案址確有市場需求，市場處刻正評估整合臨近公有零售市場，以多目標現代化市場大樓方式規劃開發市場用地。</u> 6. <u>劃設市場用地除可納入公共設施用地重劃共同負擔項目外，亦得做多目標使用，作為</u>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				社會福利設施（社會住宅、托老托幼）、停車場等公共使用，以落實新北市政府住宅發展策略。	
10	林○富等 75人，原「高中二」高中用地。	1. 塹仔圳都市計畫，透過公部門迅速變更調降為37%的公共設施比率。政府要做公辦重劃就能！政府要做公辦重劃就可以！本案為什麼就不能？ 2. 全國公有零售市場，生意慘澹，環境髒亂，造成新的都市環境毒瘤。本案鄰近周邊已經有五個生意興隆的市場。 3. 可以「無償取得」都市計畫區域內完整且大面積的土地，供作政府規劃興建托兒、托嬰中心專屬用地。 4. 再增設的公設要讓住在本案東側的居民，也能夠更方便使用	1. 本案公共設施用地占總計畫面積比率必須調降為30%。 2. 將「市場用地」劃設為「多功能兒童教育公園用地」作為托兒、及托嬰專屬教育公園用地。 3. 建議公共設施用地配置位置，劃設於本案都市計畫區之東北側邊，或整個連貫之北側。 4. 本案每一都市計畫擬定程序，必須十五日前事先函知全體土地所有權人，徹底杜絕新北市政府濫權、黑箱作業。	部分採納。 理由： 1. <u>本案與樹林文中三皆為新北市減半徵收優先示範地區，於102年11月8日辦理公告徵求意見，其開發方式原擬以減半徵收方式取得全部都市計畫變更範圍土地所有權人同意辦理解編，回饋計畫並由土地所有權人無償提供50%土地作為公共設施用地捐贈予市府，依照地區需求及實際發展情形配置適當開放性公共設施用地，其餘50%可建築用地則分回土地所有權人。</u> 2. <u>樹林文中三案於107年間提請內政部都委會專案小組審議同意增列</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				<u>市地重劃，爰本案比照前開案例進行規劃，增列採市地重劃方式辦理，並於 107 年 6 月 8 日辦理都市計畫公開展覽程序。</u> 3. <u>本市 105 年 11 月 17 日辦理新北市都市計畫公共設施用地通盤檢討公告徵求意見 30 天，109 年 1 月 13 日辦理新莊地區公共設施用地專案通盤檢討公開展覽程序，前開都市計畫通盤檢討開發方式採市地重劃方式辦理，配地分回比例約 55 %。</u> 4. <u>108 年 4 月 26 日本案比照樹林文中三案辦理問卷調查，針對新莊地區公共設施用地專案通盤檢討配地分回比例約 55 %及本案配地分回比例為 50%調查本案高中二土地所有權人意願，調查結果發放 114</u>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				<u>份問卷，回收 109 份，其中 24 人同意參與新莊地區公共設施用地專案通盤檢討、剩餘 85 人同意參加此次學校專案通檢，土地所有權人皆認為本案相較新莊地區公共設施用地專案通盤檢討都市計畫審議程序速度較快，有效問卷結果所有權人與土地同意比例皆超過七成。</u> 5. <u>高中二用地現況已作為傳統市場使用，評估案址確有市場需求，市場處刻正評估整合臨近公有零售市場，以多目標現代化市場大樓方式規劃開發市場用地。</u> 6. <u>劃設市場用地除可納入公共設施用地重劃共同負擔項目外，亦得做多目標使用，作為社會福利設施（社會住宅、托老托幼）、停車場等公</u>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				共使用，以落實新北市政府住宅發展策略。另廣場兼停車場用地已配合調整為兒童遊樂場用地。 7. 公共設施臨東側 20 公尺主要計畫道路比例不宜過低，並應維持方正之市場用地規劃，以使單層面積能發揮最大坪效之公共使用效益。 8. 有關本案都市計畫程序皆依規定辦理，本案已於第 2 次市小組邀請陳情人列席說明。	
11	杜○嘉等 6 人，復興段 155、171 地號。	1. 原高中已無必要性，基於公益與私益之衡量，貴府早即應將旨揭「高中二」高中用地解禁、變更都市計畫，還地於民。 2. 以「附帶條件」要求市地重劃或地主自行整合捐贈公共設施用地，始得將原「高中用地」變更為「住宅區」，係變相強取民地。「附帶條件」要地主自行整合捐地，實係就地主之	1. 除道路用地，貴府所計畫額外無償獲取之 6378 m²市場用地，面積過大，且欠缺公共利益之必要性，因此陳情人僅願在本案公共設施用地（含道路及其他公共設施用地）占總計畫面積比率降至 30%以下時，同意配合辦理。 2. 本案未來有任何程序（包括內政部	部分採納。 理由： 1. <u>本案與樹林文中三皆為新北市減半徵收優先示範地區，於 102 年 11 月 8 日辦理公告徵求意見，其開發方式原擬以減半徵收方式取得全部都市計畫變更範圍土地所有權人同意辦理解編，回饋計畫並由土地所有權人無償提</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
		財產權為不當之限制，有行政法上「不當連結禁止原則」之違反。 3. 部分道路尚未徵收取得及開闢，僅須辦理徵收與開闢即可，原無再進行重劃之必要。但貴府為無償取得精華地區土地，竟再實施「無實益」之重劃，以此「無償」取得道路用地、並「無償」獲得 6378 m² 之用地，非僅同樣有行政法上「不當連結禁止原則」之違反，亦有憲法上比例原則之違反(目的欠缺正當性與公益重要性，因此不足以「正當化」剝奪人民財產權之行為，並使得剝奪人民財產權之行為「欠缺必要性」)。因而侵害憲法所保障之人民財產權。 4. 貴府早年向同一批地主以興建體育館之名，徵收高達 22 公頃土地；結果現今之「新莊運動公園」，除田徑場、體育館、運動中心外，竟有非	都市計畫委員會)可聽取地主意見時，亦請事前確實通知陳情人，以利表達地主意見並符合正當法律程序。	<u>供 50% 土地作為公共設施用地捐贈予市府，依照地區需求及實際發展情形配置適當開放性公共設施用地，其餘 50% 可建築用地則分回土地所有權人。</u> 2. <u>樹林文中三案於 107 年間提請內政部都委會專案小組審議同意增列市地重劃，爰本案比照前開案例進行規劃，增列採市地重劃方式辦理，並於 107 年 6 月 8 日辦理都市計畫公開展覽程序。</u> 3. <u>本市 105 年 11 月 17 日辦理新北市都市計畫公共設施用地通盤檢討公告徵求意見 30 天，109 年 1 月 13 日辦理新莊地區公共設施用地專案通盤檢討公開展覽程序，前開都市計畫通盤檢討開發方式採市地重劃方式辦理，配地分回比例約 55</u>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
		常大之面積係作為公園使用，實有浮濫徵收之處。如 貴府認為本案鄰近地區確實仍有設置「市場用地」(或其他公共設施)之必要，大可利用該超額徵收之「公園」之一部分(例如復興路一段接近中和街附近之大片空間)設置，而無須再強取民地，增加人民之負擔。 5. 「原『高中二』高中用地」範圍內之地主，為「公共利益」，長期被犧牲，貴府實不應再度犧牲同一批地主之權益。 6. 本案以「附帶條件」要求地主貢獻土地予政府以換取「解禁」活化土地，有諸多違法。然由於「原『高中二』高中用地」範圍內之土地，數十年來無法作有效利用，陳情人為求活化土地，不得不勉強作妥協。		%。 4. <u>108 年 4 月 26 日本案比照樹林文中三案辦理問卷調查，針對新莊地區公共設施用地專案通盤檢討配地分回比例約 55%及本案配地分回比例為 50%調查本案高中二土地所有權人意願，調查結果發放 114 份問卷，回收 109 份，其中 24 人同意參與新莊地區公共設施用地專案通盤檢討、剩餘 85 人同意參加此次學校專案通檢，土地所有權人皆認為本案相較新莊地區公共設施用地專案通盤檢討都市計畫審議程序速度較快，有效問卷結果所有權人與土地同意比例皆超過七成。</u> 5. <u>高中二用地現況已作為傳統市場使用，評估案址確有市場需求，市場處刻正評估整合</u>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				<u>臨近公有零售市場，以多目標現代化市場大樓方式規劃開發市場用地。</u> 6. 劃設市場用地除可納入公共設施用地重劃共同負擔項目外，亦得做多目標使用，作為社會福利設施（社會住宅、托老托幼）、停車場等公共使用，以落實新北市政府住宅發展策略。。 7. 有關本案都市計畫程序皆依規定辦理，本案已於第2次市小組邀請陳情人列席說明。	
12	林○德，復興段158、160地號。	1. 本案高中(二)因少子化不再適用，內政部營建署、新北市政府同意依都市計畫變更完成解編還地於民。 2. 高中(二)對面22公頃運動公園為同一批地主被征收者，犧牲奉獻之大，理應從優補償才對。 3. 新北市政府要辦理新莊塭仔圳公辦重	1. 建議本案高中(二)所擬定的公共設施用地比率45%必須調降為37%才合理。 2. 應該比照新莊塭仔圳公辦重劃的公共設施比率37%辦理。 3. 高中(二)地上建物密集又多，搬遷補償費用又高，預估開發抵費地將	未便採納。 理由： 1. <u>本案與樹林文中三皆為新北市減半徵收優先示範地區，於102年11月8日辦理公告徵求意見，其開發方式原擬以減半徵收方式取得全部都市計畫變更範圍土地所有權人同意辦理解編，回</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
		劃就可以把原本定40%公設地，調降至現在的37%，而新莊副都心也同樣，本案高中(二)為何原因就不能不可以？	達10%，地主分回土地不到50%，損失太重無法接受，請至現場勘查。	<u>饋計畫並由土地所有權人無償提供50%土地作為公共設施用地捐贈予市府，依照地區需求及實際發展情形配置適當開放性公共設施用地，其餘50%可建築用地則分回土地所有權人。</u> 2. <u>樹林文中三案於107年間提請內政部都委會專案小組審議同意增列市地重劃，爰本案比照前開案例進行規劃，增列採市地重劃方式辦理，並於107年6月8日辦理都市計畫公開展覽程序。</u> 3. <u>本市105年11月17日辦理新北市都市計畫公共設施用地通盤檢討公告徵求意見30天，109年1月13日辦理新莊地區公共設施用地專案通盤檢討公開展覽程序，前開都市計畫通盤檢討開發方式採市地</u>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				<u>重劃方式辦理，配地分回比例約 55 %。</u> 4. <u>108 年 4 月 26 日本案比照樹林文中三案辦理問卷調查，針對新莊地區公共設施用地專案通盤檢討配地分回比例約 55 %及本案配地分回比例為 50 %調查本案高中二土地所有權人意願，調查結果發放 114 份問卷，回收 109 份，其中 24 人同意參與新莊地區公共設施用地專案通盤檢討、剩餘 85 人同意參加此次學校專案通檢，土地所有權人皆認為本案相較新莊地區公共設施用地專案通盤檢討都市計畫審議程序速度較快，有效問卷結果所有權人與土地同意比例皆超過七成。</u> 5. 有關地上建物搬遷補償費用一節，轉請地政局卓處。	

表 4 變更大漢溪北都市計畫(新莊地區學校用地專案通盤檢討)案高中一逾期公民或團體陳情
意見綜理表

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
逾 1	吳○豪等 22 人	-	建議依照方案三規劃 辦理重劃原地原位不 拆屋原則。	未便採納。 理由： 考量公共設施用地比例與 周邊道路系統銜接關係、 政府與私人分回土地臨路 之公平性、公園用地配置 與東側水岸藍帶及農業區 綠帶結合成帶狀公園，或 可作為排水滯洪空間及親 水空間，塑造整體都市環 境景觀風貌。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 5 變更大漢溪北都市計畫(新莊地區學校用地專案通盤檢討)案高中二逾期公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
逾 1	蔡○祐等 6 人，復興 段 157 地 號。	-	1. 規劃時僅保留必要之道路外排除不必要之公共設施劃設(例如：市場)。 2. 採公辦重劃方式實施。 3. 增加地主配回可建地比例到 65% 以上。 4. 提高容積率，採高密度開發(因面臨永久性空地，周邊公園綠地充足，交通及學校等公共服務設施充足完善，採高密度開發可讓更多人民享用此決所生活環境)。	未便採納。 理由： 1. 本案並未限制公辦或自辦市地重劃。 2. <u>本案與樹林文中三皆為新北市減半徵收優先示範地區，於 102 年 11 月 8 日辦理公告徵求意見，其開發方式原擬以減半徵收方式取得全部都市計畫變更範圍土地所有權人同意辦理解編，回饋計畫並由土地所有權人無償提供 50% 土地作為公共設施用地捐贈予市府，依照地區需求及實際發展情形配置適當開放性公共設施用地，其餘 50% 可建築用地則分回土地所有權人。</u> 3. <u>樹林文中三案於 107 年間提請內政部都委會專案小組審議同意增列市地重劃，爰本案比照前開案例進行規劃，增列採市地重劃方式辦理，並於 107 年 6 月 8 日辦理都市計畫公開展覽程序。</u> 4. <u>本市 105 年 11 月</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				<u>17 日辦理新北市都市計畫公共設施用地通盤檢討公告徵求意見 30 天，109 年 1 月 13 日辦理新莊地區公共設施用地專案通盤檢討公開展覽程序，前開都市計畫通盤檢討開發方式採市地重劃方式辦理，配地分回比例約 55 %。</u> 5. <u>108 年 4 月 26 日本案比照樹林文中三案辦理問卷調查，針對新莊地區公共設施用地專案通盤檢討配地分回比例約 55% 及本案配地分回比例為 50% 調查本案高中二土地所有權人意願，調查結果發放 114 份問卷，回收 109 份，其中 24 人同意參與新莊地區公共設施用地專案通盤檢討、剩餘 85 人同意參加此次學校專案通檢，土地所有權人皆認為本案相較新莊地區公共設施用地專案通盤檢討都市計畫審議程序速度較快，有效問卷結果所有權人與土地同意比例皆超過七成。</u>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				6. 劃設市場用地除可納入公共設施用地重劃共同負擔項目外，亦得做多目標使用，作為社會福利設施（社會住宅、托老托幼）、停車場等公共使用，以落實新北市政府住宅發展策略。 7. 本案住宅區比照新莊都市計畫住宅區容積率 300 %。	
逾 2	辜○德等 3 人 原「高中 二」高中 用地	-	一定要公辦，分回 55%。	未便採納。 理由： 1. 本案並未限制公辦或自辦市地重劃。 2. <u>本案與樹林文中三皆為新北市減半徵收優先示範地區，於 102 年 11 月 8 日辦理公告徵求意見，其開發方式原擬以減半徵收方式取得全部都市計畫變更範圍土地所有權人同意辦理解編，回饋計畫並由土地所有權人無償提供 50% 土地作為公共設施用地捐贈予市府，依照地區需求及實際發展情形配置適當開放性公共設施用地，其餘 50% 可建築用地則分回土地所有權人。</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				3. <u>樹林文中三案於 107 年間提請內政部都委會專案小組審議同意增列市地重劃，爰本案比照前開案例進行規劃，增列採市地重劃方式辦理，並於 107 年 6 月 8 日辦理都市計畫公開展覽程序。</u> 4. <u>本市 105 年 11 月 17 日辦理新北市都市計畫公共設施用地通盤檢討公告徵求意見 30 天，109 年 1 月 13 日辦理新莊地區公共設施用地專案通盤檢討公開展覽程序，前開都市計畫通盤檢討開發方式採市地重劃方式辦理，配地分回比例約 55 %。</u> 5. <u>108 年 4 月 26 日本案比照樹林文中三案辦理問卷調查，針對新莊地區公共設施用地專案通盤檢討配地分回比例約 55 % 及本案配地分回比例為 50 % 調查本案高中二土地所有權人意願，調查結果發放 114 份問卷，回收 109 份，其中 24 人同意參與新莊地區公共</u>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				<u>設施用地專案通盤檢討、剩餘 85 人同意參加此次學校專案通檢，土地所有權人皆認為本案相較新莊地區公共設施用地專案通盤檢討都市計畫審議程序速度較快，有效問卷結果所有權人與土地同意比例皆超過七成。</u>	
逾 3	蔡○琦等 3 人，復興 段 157 地 號。	-	1. 減少市場用地比例，市場重建必是多層的建築，適度空間足夠矣 2. 增加重劃後地主分回比例。 3. 提高重劃後住宅區之容積率。	未便採納。 理由： 1. <u>本案與樹林文中三皆為新北市減半徵收優先示範地區，於 102 年 11 月 8 日辦理公告徵求意見，其開發方式原擬以減半徵收方式取得全部都市計畫變更範圍土地所有權人同意辦理解編，回饋計畫並由土地所有權人無償提供 50% 土地作為公共設施用地捐贈予市府，依照地區需求及實際發展情形配置適當開放性公共設施用地，其餘 50% 可建築用地則分回土地所有權人。</u> 2. <u>樹林文中三案於 107 年間提請內政部都委會專案小組審議同意增列市地重劃，爰本案</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				<u>比照前開案例進行規劃，增列採市地重劃方式辦理，並於 107 年 6 月 8 日辦理都市計畫公開展覽程序。</u> 3. <u>本市 105 年 11 月 17 日辦理新北市都市計畫公共設施用地通盤檢討公告徵求意見 30 天，109 年 1 月 13 日辦理新莊地區公共設施用地專案通盤檢討公開展覽程序，前開都市計畫通盤檢討開發方式採市地重劃方式辦理，配地分回比例約 55 %。</u> 4. <u>108 年 4 月 26 日本案比照樹林文中三案辦理問卷調查，針對新莊地區公共設施用地專案通盤檢討配地分回比例約 55 % 及本案配地分回比例為 50 % 調查本案高中二土地所有權人意願，調查結果發放 114 份問卷，回收 109 份，其中 24 人同意參與新莊地區公共設施用地專案通盤檢討、剩餘 85 人同意參加此次學校專案通檢，土地所有權人皆認為</u>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				<u>本案相較新莊地區公共設施用地專案通盤檢討都市計畫審議程序速度較快，有效問卷結果所有權人與土地同意比例皆超過七成。</u> 5. <u>高中二用地現況已作為傳統市場使用，評估案址確有市場需求，市場處刻正評估整合臨近公有零售市場，以多目標現代化市場大樓方式規劃開發市場用地。</u> 6. <u>劃設市場用地除可納入公共設施用地重劃共同負擔項目外，亦得做多目標使用，作為社會福利設施（社會住宅、托老托幼）、停車場等公共使用，以落實新北市政府住宅發展策略。</u> 7. <u>本案住宅區比照新莊都市計畫住宅區容積率 300 %。</u>	
逾 4	杜○嘉等 6 人。	-	地主分回比例 55%。	未便採納。 理由： 1. <u>本案與樹林文中三皆為新北市減半徵收優先示範地區，於 102 年 11 月 8 日辦理公告徵求意見，其開發方式原擬以減半徵</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				<u>收方式取得全部都市計畫變更範圍土地所有權人同意辦理解編，回饋計畫並由土地所有權人無償提供 50%土地作為公共設施用地捐贈予市府，依照地區需求及實際發展情形配置適當開放性公共設施用地，其餘 50%可建築用地則分回土地所有權人。</u> 2. <u>樹林文中三案於 107 年間提請內政部都委會專案小組審議同意增列市地重劃，爰本案比照前開案例進行規劃，增列採市地重劃方式辦理，並於 107 年 6 月 8 日辦理都市計畫公開展覽程序。</u> 3. <u>本市 105 年 11 月 17 日辦理新北市都市計畫公共設施用地通盤檢討公告徵求意見 30 天，109 年 1 月 13 日辦理新莊地區公共設施用地專案通盤檢討公開展覽程序，前開都市計畫通盤檢討開發方式採市地重劃方式辦理，配地分回比例約 55%。</u>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
				4. <u>108年4月26日本案比照樹林文中三案辦理問卷調查，針對新莊地區公共設施用地專案通盤檢討配地分回比例約55%及本案配地分回比例為50%調查本案高中二土地所有權人意願，調查結果發放114份問卷，回收109份，其中24人同意參與新莊地區公共設施用地專案通盤檢討、剩餘85人同意參加此次學校專案通檢，土地所有權人皆認為本案相較新莊地區公共設施用地專案通盤檢討都市計畫審議程序速度較快，有效問卷結果所有權人與土地同意比例皆超過七成。</u>	
逾5	黃○等4人	-	強烈要求住宅不與市場同一街廓。	酌予採納。 理由： 市場用地與住宅區已劃設10公尺計畫道路區隔，並不影響生活環境品質。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾6	林○田等8人	-	強烈要求住宅不與市場同一街廓。	酌予採納。 理由： 市場用地與住宅區已劃設10公尺計畫道路區隔，並不影響生活環境品質。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
逾 7	林○富等 23 人。	-	1. 強烈異議新北市政府於民國 107 年 6 月擬訂「新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)(原高中二高中用地)細部計畫」案中，於土地使用計畫內容之北側街廓位置將市場與住宅區用地劃設於同一街廓；我們強烈要求市場用地必須完整劃設於一個街廓，與住宅區用地完全區隔分開；避免都市計畫之街廓劃設不當，另將來公共設施之市場興建與住宅區糾葛混雜，造成同一街廓與其相鄰住宅區之環境品質嚴重惡質化。 2. 同一街廓中移開住宅用地，讓市場用地成為一完整街廓的公共設施，將有利於公共建築物興建與使用之完整性，若市場用地四邊都緊鄰 10 米巷道，則政府可以完整規劃興建所需設施，進而更能增進共設之使用安全管理、交通安全管理、以及達到嘉惠全體市民之方便使用之目的。	酌予採納。 理由： 市場用地與住宅區已劃設 10 公尺計畫道路區隔，並不影響生活環境品質。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
			3. 將北側街廓移開之住宅用地，納入與本案中間住宅區同一街廓，此則同時另兩個街廓的住宅區也四邊緊鄰巷道，都市計畫整體開發完成後，興建住宅時可以完整規劃，美化市容觀瞻。 4. 將北側街廓住宅用地移到中間街廓，雖市場用地南側巷道會稍微往北挪移，但本案總開發面積不大，並不影像其鄰近小型社區交通之順暢，非但如此，且能避免零星小型車及機車在托嬰托兒、與長照公共設施之建築物旁直接穿梭、橫衝直撞，更反而有利於市場用地整體周邊之交通安全。		

案由	擬定新莊細部計畫(原「高中一」高中用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、法令依據：都市計畫法第 17 條 參、計畫緣起 「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第二階段】)」案於 100 年間辦理都市計畫通盤檢討案時，原擬將自 62 年 1 月 20 日發布實施「新莊都市計畫」迄今尚未開闢辦理用地取得之「高中一」及「高中二」檢討變更為「公園用地」，因陳情人反對變更為「公園用地」，經內政部都市計畫委員會 100 年 2 月 15 日第 749 次會議決議因重視陳情人意見，本府目前財政短缺確實無增設高中需求，暫予保留，變更為其他公共設施用地徒增困擾，退請本府研擬具體可行方案再提案討論。 後本案與樹林都市計畫區內之「文中三」學校用地皆經市府評估已無劃設之必要，為新北市減半徵收優先示範地區之一，並於 102 年 11 月 8 日辦理「變更新莊主要計畫(學校用地專案通盤檢討)」案公告徵求意見 30 天，其開發方式原擬以減半徵收方式取得全部都市計畫變更範圍土地所有權人同意辦理解編，回饋計畫並由土地所有權人無償提供 50% 土地作為公共設施用地捐贈予市府，依照地區需求及實際發展情形配置適當開放性公共設施用地，其餘 50% 可建築用地則分回土地所有權人。 其中樹林文中三案於 107 年間提請內政部都委會專案小組審議同意增列市地重劃方式辦理。考量本案土地所有權人數眾多，取得全部土地所有權人同意不易，爰本案比照前開案例進行規劃，增列採市地重劃方式辦理。 經檢討新莊都市計畫針對學校用地劃設及興闢情形，包含「國小用地」、「國中用地」及「高中用地」，說明如下： 一、「國小用地」17 處：面積合計 43.1615 公頃，已開闢完成 15 處，餘未開闢未取得土地係位於新莊塭仔圳都市計畫整體開發區 2 處。 二、「國中用地」10 處：面積合計 26.6306 公頃，已開闢完成 6 處，已取得需用土地位於頭前地區整體開發區 1 處，餘未開闢未取得土地係位於新莊塭仔圳都市計畫整體開發區 3 處。 前開位於新莊塭仔圳都市計畫整體開發區「國小用地」2 處，面積 6.0251 公頃；「國中用地」3 處面積 6.7252 公頃，該都市		

計畫整體開發地區刻正辦理「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)」案及「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」案，預計都市計畫發布實施後接續辦理市地重劃作業取得公共設施用地。

三、「高中用地」3處：面積合計 9.2489 公頃，其中高中三用地已開闢完成(新莊高中)，惟「高中一」3.1517 公頃、「高中二」2.4239 公頃，自 62 年 1 月 20 日發布實施「新莊都市計畫」迄今尚未開闢辦理用地取得。

肆、本細部計畫與主要計畫之關係：

本案係承接主要計畫變更內容、開發方式、實施進度及經費及訂定土地使用分區管制要點管制之。

伍、計畫範圍及面積：

原「高中一」面積 3.1517 公頃，坐落於新莊都市計畫之西南側，計畫範圍內南側臨接樹林三多里地區都市計畫，包含範圍外未開闢細部計畫道路用地 0.0527 公頃，面積合計 3.2044 公頃(表 1 及圖 1)。

陸、擬定細部計畫內容：

擬定細部計畫土地使用計畫土地使用計畫面積表詳表 1，擬定細部計畫土地使用計畫示意圖詳圖 1，土地使用分區管制要點對照表詳表 3。

柒、事業及財務計畫：

詳表 2 擬定新莊細部計畫(原「高中一」高中用地)案事業及財務計畫表。

捌、辦理經過：

一、公告徵求意見：自 102 年 11 月 8 日起辦理公告徵求意見 30 日，102 年 11 月 8 日刊登於中國時報。

二、公開展覽及說明會

(一) 公開展覽：自 107 年 6 月 8 日起辦理公開展覽 30 日，107 年 6 月 8 日至 6 月 10 日刊登於聯合報。

(二) 公開說明會：107 年 6 月 22 日下午 2 時假新北市新莊區公所舉辦說明會，公開展覽期間迄今收到高中一公民或團體陳情意見 4 件、逾期公民或團體陳情意見 1 件。

	(三) 問卷調查:108 年 4 月 26 日本案比照樹林文中三案辦理問卷調查，針對新莊地區公共設施用地專案通盤檢討配地分回比例約 55%及本案配地分回比例為 50%調查本案土地所有權人意願，高中一調查結果如下:發放 39 份問卷，回收 23 份，其中 1 人不同意變更、剩餘 23 人同意參加本案。 三、新北市都委會專案小組會議： 案經 107 年 8 月 17 日、107 年 10 月 18 日、108 年 1 月 18 日、108 年 8 月 16 日、109 年 1 月 20 日、109 年 3 月 23 日召開 6 次新北市都委會專案小組研商會議，聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，專案小組初步建議意見摘述如下： (一) 有關原高中一方案公園東南側劃設之縱向 8 公尺道路，部分路段採斜穿方式配置，係配合路口連通既有道路成功街，俾利未來連通樹林三多里之後村圳防汛道路，主要計畫及細部計畫原則同意修正通過。 (二) 考量大漢溪北都市計畫(第一階段)範圍涉及新莊、三重、蘆洲及五股地區，主要計畫名稱配合目前通案性命名方式，修正為「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區學校用地專案通盤檢討)」案，細部計畫修正為「擬定新莊細部計畫(原「高中一」高中用地)」案及「擬定新莊細部計畫(原「高中二」高中用地)」案，以資明確。 玖、以上符合法定程序，提請大會討論。
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 擬定新莊細部計畫(原「高中一」高中用地)案土地使用計畫面積表

分區		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用計畫	住宅區	1.7628	55.00
	小計	1.7628	55.00
公共設施計畫	公園用地	0.8481	26.47
	道路用地	0.5935	18.53
	小計	1.4416	45.00
總計		3.2044	100.00

註：1. 表內面積與地籍面積差異部分應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

2. 上表計畫總面積為原「高中一」高中用地與西側計畫道路面積總和。

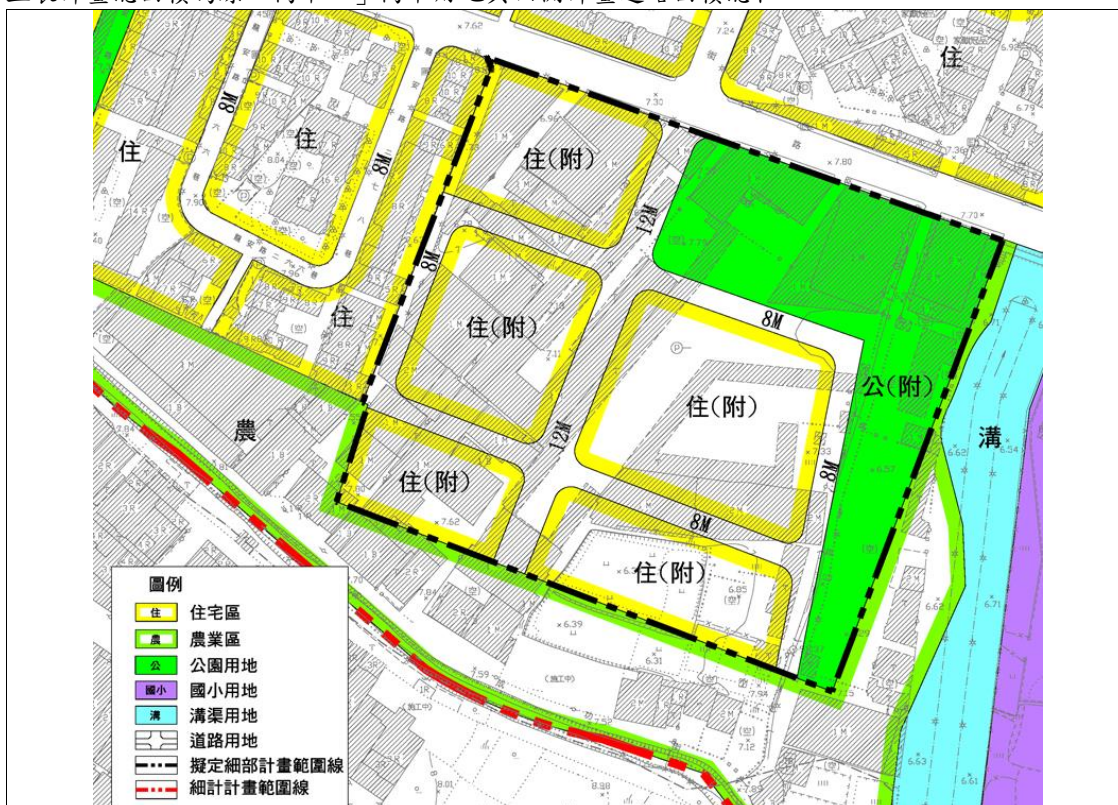


圖 1 擬定新莊都市計畫 (原「高中一」高中用地)細部計畫土地使用計畫示意圖

表 2 擬定新莊細部計畫(原「高中一」高中用地)案事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式		開闢經費(萬元)	主辦單位	預定完成 年度	經費來源
		市地 重劃	捐贈	工程費用			
公園用地	0.8481	✓	✓	2120	1. 捐贈：土地所有權人。 2. 市地重劃：辦理單位。	114	1. 捐贈：土地所有權人。 2. 市地重劃：辦理重劃無償取得。 3. 市場用地實際建設經費由新北市政府編列。
道路用地	0.5935	✓	✓	1484			
合計	1.4416	—		3604	—	—	—

註：1. 表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

2. 表內開闢經費係參考其他縣市政府公共設施開建推估費用，公園：2500 元/平方公尺、道路：2500 元/平方公尺，惟實際開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財政狀況酌予調整。

表 3 擬定新莊都市計畫 (原「高中一」高中用地)細部計畫案土地使用分區管制要點對照表

公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議						
一、本要點依據都市計畫法第二十二條規定訂定之。	修正後通過。 修正後條文： 一、本要點依都市計畫法第 22 條規定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。 修正後變更理由： 依目前法令規定修正內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。						
二、建築基地除應符合都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)規定事項外，並應依本要點規定辦理。	修正後通過。 修正理由： 配合溪南整體開發地區土管條文補充法令適用規定。 修正後條文： 二、本計畫區內土地及建築物除應依都市計畫法、施行細則規定辦理外，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 修正後變更理由： 依通案性土管條文補充適用之目前法令規定名稱。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。						
三、住宅區之建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 300%。	修正後通過。 修正後條文： 三、住宅區之建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="588 1471 1003 1606"> <tr> <th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> <tr> <td>住宅區</td><td>依施行細則規定</td><td>300%</td></tr> </table> 修正後變更理由： 1. 施行細則第 17 條業已規定商業區作住宅使用之比例，爰於土管條文敘明。 2. 施行細則第 36 條已明訂各土地使用分區之建蔽率，爰除施行細則未規定及計畫書有較嚴格之規定者予以保留，其餘依施行細則規定辦理。	土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定	300%	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						
住宅區	依施行細則規定	300%						
四、公園用地之建蔽率不得大於	依本次提會建議內容照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。						

公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議									
15%、容積率不得大於30%。		見通過。									
五、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下： (一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道，免留設前院： <table border="1"> <tr> <th>土地使用種類</th><th>前院深度(公尺)</th><th>側院深度(公尺)</th></tr> <tr> <td>住宅區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>公園用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr> </table> (二)住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上，以及依其他相關法令規定應留設騎樓之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳圖10】 (三)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	住宅區	3.00	不予規定	公園用地	10.00	10.00	修正後通過。 修正後條文： 五、<u>本計畫區之住宅區臨道路境界線及分區界線至少退縮 4 公尺建築，且不得設置圍籬，並應開放供公眾通行使用(詳附圖 1、2)，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)另有決議者，得依決議辦理。</u> 變更理由： 1. 點次調整。 2. 依「都市計畫法新北市施行細則」規定名稱為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並於本要點中簡稱為「都設會」。 3. 參考通案性土管條文修正指定退縮規定並增設斷面圖例。 4. 公共設施用地前側院退縮回歸施行細則規定。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)									
住宅區	3.00	不予規定									
公園用地	10.00	10.00									
六、汽、機車停車位設置規定如下，基地情況特殊者，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理： (一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面	修正後通過。 修正後條文： <u>六、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，且停車空間不得作他種用途使用：</u> (一)建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。									

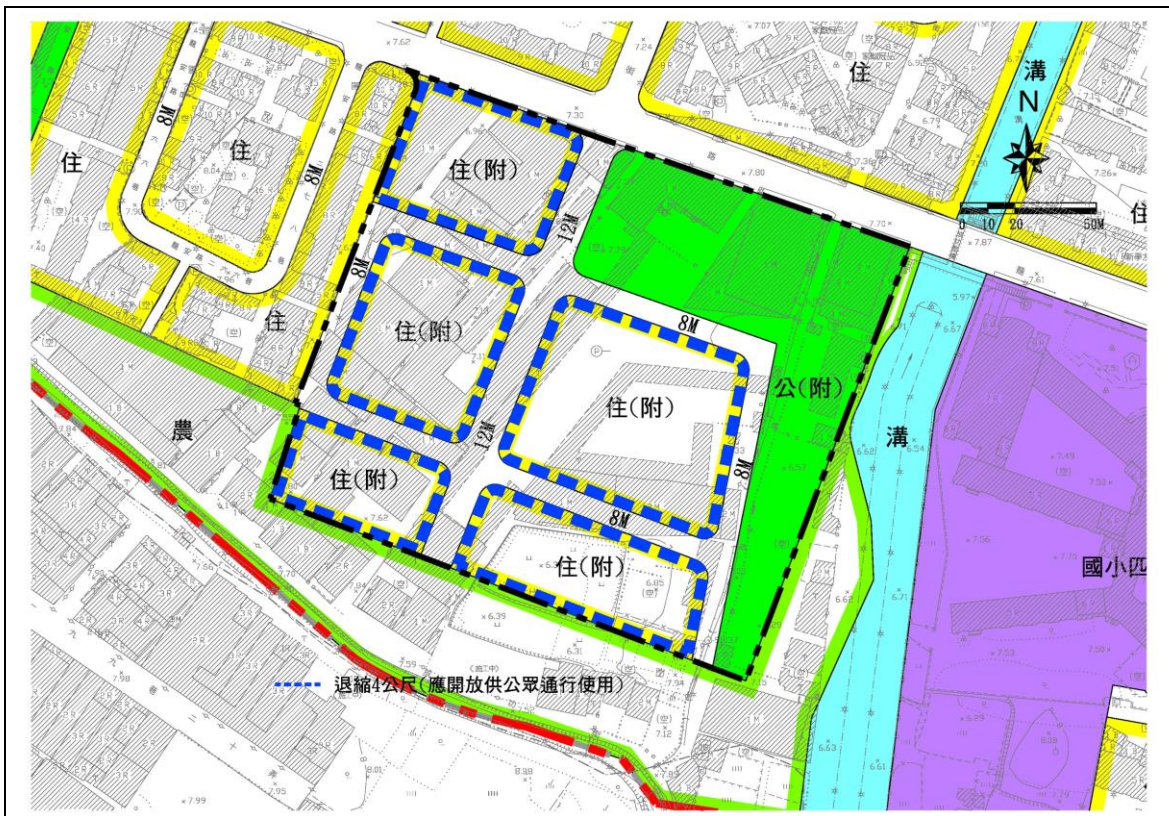
公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。	(二)建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條所述第一類者，每100平方公尺設置一機車停車位。 (三)其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (四)汽機車坡道應於地面層起始點至法定退縮範圍留設至少6公尺平地緩衝空間(詳附圖3)，但停車位總數量在50部以下者，其平地緩衝空間得減為4公尺。建築基地如情況特殊經都設會審議通過者，得依其決議辦理。 修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. 施行細則第 42 條已明訂汽、機車位設置依都市計畫書中所載規定，未規定者，依建築技術規則有關規定設置，且授權經都設會審議通過得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定辦理，增訂比照細則繳交代金規定。	
七、申請綠建築設計取得候選綠建築證書及通過綠建築標章分級評估者，得適用施行細則第48條之容積獎勵規定，並與新北市政府簽訂協議書。	修正後通過。 修正後條文： <u>七</u>、本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： (一)建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。 (二)住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵： 1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。 2. 依「住宅性能評估實施辦	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者： (1)第一級：給予基準容積 2% 之容積獎勵。 (2)第二級：給予基準容積 1% 之容積獎勵。 <u>申請前項(一)、(二)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。</u> 修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. 依據施行細則第48條規定，明訂本計畫區得申請綠建築及智慧建築容積獎勵。市府業於107年4月20日新北府城審字第1070713848號公告新北市政府執行綠建築協議書範本與執行方式，爰刪除相關執行規定文字。 3. 另依據施行細則第46條規定應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。 4. 考量建築物結構安全，強化住宅友善環境，爰參考內政部頒訂「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」及都市計畫法新北市施行細則規定，增加住宅區建築物住宅友善環境之容積獎勵項目，並應與本府簽訂協議書。	
-	修正後通過。 修正後條文： 八、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或<u>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</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

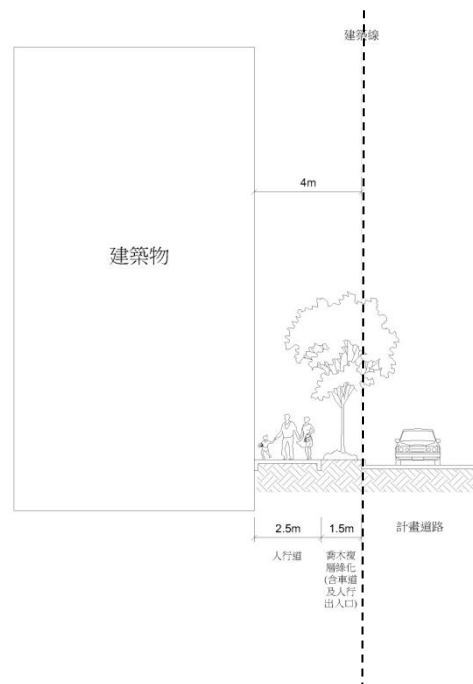
公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<u>設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</u> <u>折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費</u> <u>(一) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。</u> <u>(二) 興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</u> <u>營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</u> <u>管理維護經費則依「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。</u> 變更理由： 1. 新增條文。 2. 依照通案性條文修訂，新增容積加給及公益性設施折繳代金計算方式。 3. 為提升居住環境品質、形塑都市景觀，以及鼓勵民間加速都市更新，配合施行細則修訂增列適用第39條之2容積加給規定，並敘明其捐贈之公益性設施經市府檢討無設置必要得改繳代金及其計算方式。 4. 另施行細則第48條規定係為促進私人捐建公益性設施，以提升公共服務效能及都市生	

公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	活品質，倘若申請捐建地區經市府評估暫無相關公共服務之需求，亦可改繳納代金方式，其代金由市府統籌運用，以提供公共服務使用。	
八、基地綠化除依施行細則第43條規定辦理外，其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另有決議者，得依決議辦理。	修正後通過。 修正後條文： <u>九、基地綠化除依施行細則第43條規定辦理外，其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。</u> 修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. 本條文第3項前段與施行細則第43條綠覆率規定相同，爰予刪除，並統一覆土深度、綠化面積等植栽綠化規定，另增列點次敘明。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
九、公共設施用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%，惟經新北市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。	修正後通過。 修正後條文： <u>十、公共設施用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%，惟經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</u> 修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. 考量本市溪南、溪北地區整體開發地區土地使用分區管制要點文字、圖面一致性，不涉及實質內容之條文，修正條文及變更理由。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

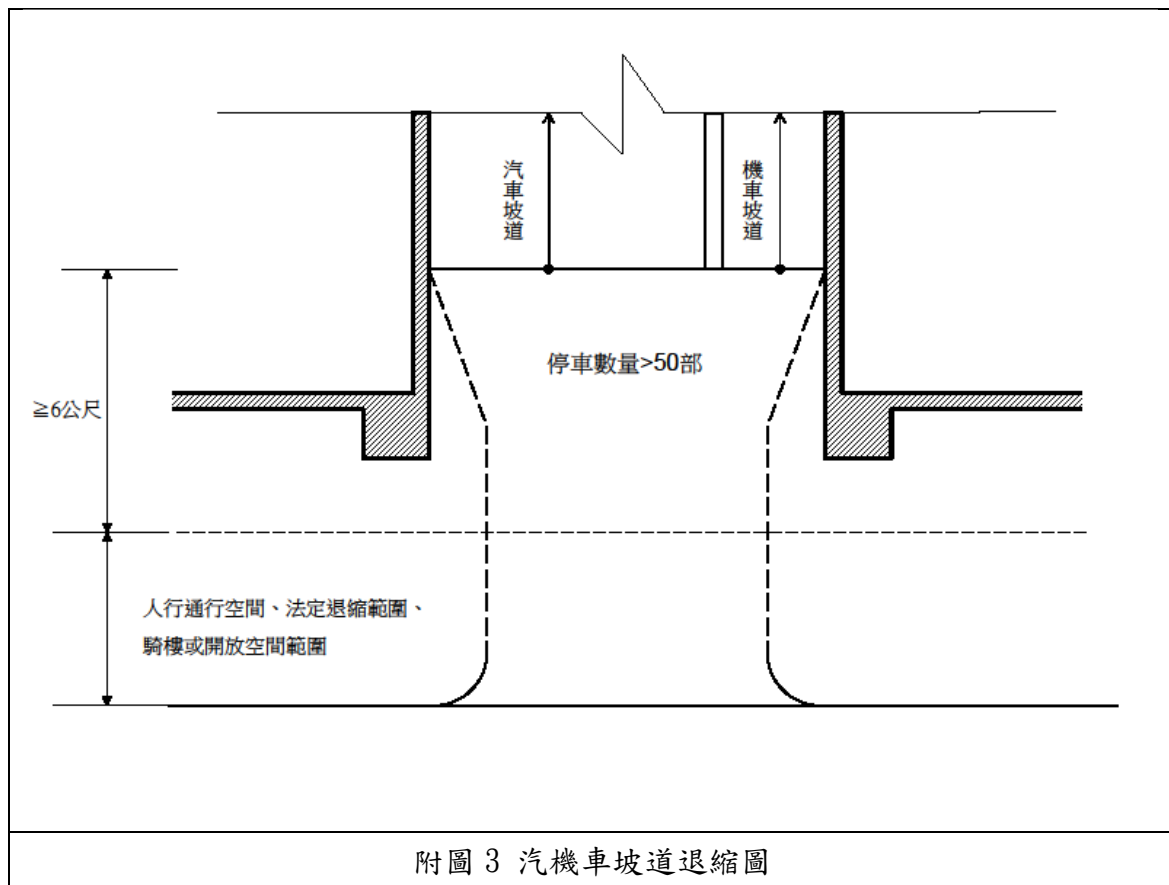
公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
十、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	修正後通過。 修正後條文： <u>十一</u> 、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。 修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. 考量本市溪南、溪北地區整體開發地區土地使用分區管制要點文字、圖面一致性，不涉及實質內容之條文，修正條文及變更理由。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十一、本計畫區內建築基地除依本要點規定辦理外，並應符合施行細則規定事項。本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	依公展條文修正理由通過。 修正理由： 第2點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。



附圖 1 指定退縮示意圖(4 公尺)



附圖 2 退縮開放空間剖面圖



案由類別	擬定新莊細部計畫(原「高中二」高中用地)案 審議案	辦理機關 案 號	新北市政府 第三案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、法令依據：都市計畫法第 17 條 參、計畫緣起 「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第二階段】)」案於 100 年間辦理都市計畫通盤檢討案時，原擬將自 62 年 1 月 20 日發布實施「新莊都市計畫」迄今尚未開闢辦理用地取得之「高中一」及「高中二」檢討變更為「公園用地」，因陳情人反對變更為「公園用地」，經內政部都市計畫委員會 100 年 2 月 15 日第 749 次會議決議因重視陳情人意見，本府目前財政短缺確實無增設高中需求，暫予保留，變更為其他公共設施用地徒增困擾，退請本府研擬具體可行方案再提案討論。 後本案與樹林都市計畫區內之「文中三」學校用地皆經市府評估已無劃設之必要，為新北市減半徵收優先示範地區之一，並於 102 年 11 月 8 日辦理「變更新莊主要計畫(學校用地專案通盤檢討)」案公告徵求意見 30 天，其開發方式原擬以減半徵收方式取得全部都市計畫變更範圍土地所有權人同意辦理解編，回饋計畫並由土地所有權人無償提供 50% 土地作為公共設施用地捐贈予市府，依照地區需求及實際發展情形配置適當開放性公共設施用地，其餘 50% 可建築用地則分回土地所有權人。 其中樹林文中三案於 107 年間提請內政部都委會專案小組審議同意增列市地重劃方式辦理。考量本案土地所有權人數眾多，取得全部土地所有權人同意不易，爰本案比照前開案例進行規劃，增列採市地重劃方式辦理。 經檢討新莊都市計畫針對學校用地劃設及興闢情形，包含「國小用地」、「國中用地」及「高中用地」，說明如下： 一、「國小用地」17 處：面積合計 43.1615 公頃，已開闢完成 15 處，餘未開闢未取得土地係位於新莊塭仔圳都市計畫整體開發區 2 處。 二、「國中用地」10 處：面積合計 26.6306 公頃，已開闢完成 6 處，已取得需用土地位於頭前地區整體開發區 1 處，餘未開闢未取得土地係位於新莊塭仔圳都市計畫整體開發區 3 處。 前開位於新莊塭仔圳都市計畫整體開發區「國小用地」2 處，面積 6.0251 公頃；「國中用地」3 處面積 6.7252 公頃，該都市		

計畫整體開發地區刻正辦理「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)」案及「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」案，預計都市計畫發布實施後接續辦理市地重劃作業取得公共設施用地。

三、「高中用地」3處：面積合計 9.2489 公頃，其中高中三用地已開闢完成(新莊高中)，惟「高中一」3.1517 公頃、「高中二」2.4239 公頃，自 62 年 1 月 20 日發布實施「新莊都市計畫」迄今尚未開闢辦理用地取得。

肆、本細部計畫與主要計畫之關係：

本案係承接主要計畫變更內容、開發方式、實施進度及經費及訂定土地使用分區管制要點管制之。

伍、計畫範圍及面積：

原「高中二」面積 2.4239 公頃，坐落於新莊都市計畫之東側，新莊綜合體育場用地東側，包含範圍外未開闢細部計畫道路用地 0.2592 公頃，面積合計 2.6831 公頃(表 1 及圖 1)。

陸、擬定細部計畫內容：

擬定細部計畫土地使用計畫面積表詳表 1，擬定細部計畫土地使用計畫示意圖詳圖 1，土地使用分區管制要點對照表詳表 3。

柒、實施進度及經費：

詳表 2 擬定新莊細部計畫(原「高中二」高中用地)案事業及財務計畫表。

捌、辦理經過：

一、公告徵求意見：自 102 年 11 月 8 日起辦理公告徵求意見 30 日，102 年 11 月 8 日刊登於中國時報。

二、公開展覽及說明會

(一) 公開展覽：自 107 年 6 月 8 日起辦理公開展覽 30 日，107 年 6 月 8 日至 6 月 10 日刊登於聯合報。

(二) 公開說明會：107 年 6 月 22 日下午 2 時假新北市新莊區公所舉辦說明會，公開展覽期間迄今收到高中二公民或團體陳情意見 12 件、逾期公民或團體陳情意見 7 件。

(三) 問卷調查：108 年 4 月 26 日本案比照樹林文中三案辦理

	問卷調查，針對新莊地區公共設施用地專案通盤檢討配地分回比例約 55% 及本案配地分回比例為 50% 調查本案土地所有權人意願，高中二調查結果如下：發放 114 份問卷，回收 109 份，其中 24 人不同意參與新莊地區公共設施用地專案通盤檢討、剩餘 85 人同意參加本案。 三、新北市都委會專案小組會議： 案經 107 年 8 月 17 日、107 年 10 月 18 日、108 年 1 月 18 日、108 年 8 月 16 日、109 年 1 月 20 日、109 年 3 月 23 日召開 6 次新北市都委會專案小組研商會議，聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見細部計畫專案小組初步建議意見摘述如下： (一) 有關原高中二用地規劃市場用地東側囊底路，若僅為保障其範圍外東側相鄰 5 層樓既有建物通行權，因非主要通行動線，建議調整該囊底路寬度為 6 公尺寬。 (二) 原高中二用地未來變更為市場用地部分，考量未來市場用地得多目標使用作為社會福利設施(社會住宅、托老托幼)、停車場等公共使用，指定須經都市設計審議通過後始得核准建造執照。 (三) 市場用地東側擬劃為廣場兼停車場用地的部分，考量該市場用地後續得配合多目標使用作為社會住宅及公托設施等公益性公共服務性質使用，調整為兒童遊樂場用地，以滿足地區鄰里性需求及提高生活環境品質。 (四) 考量大漢溪北都市計畫(第一階段)範圍涉及新莊、三重、蘆洲及五股地區，主要計畫名稱配合目前通案性命名方式，修正為「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區學校用地專案通盤檢討)」案，細部計畫修正為「擬定新莊細部計畫(原「高中一」高中用地)」案及「擬定新莊細部計畫(原「高中二」高中用地)」案，以資明確。 玖、以上符合法定程序，提請大會討論。
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 擬定新莊細部計畫(原「高中二」高中用地)案土地使用計畫面積表

	分區	面積(公頃)	百分比(%)
土地使用計畫	住宅區	1.4758	55.00
	小計	1.4758	55.00
公共設施計畫	市場用地	0.5945	22.21
	道路用地	0.5480	20.40
	兒童遊樂場用地	0.0648	2.39
	小計	1.2074	45.00
總計		2.6831	100.00

註:1. 表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

2. 上表計畫總面積為原「高中二」高中用地與北側、東側未開闢計畫道路面積總和。

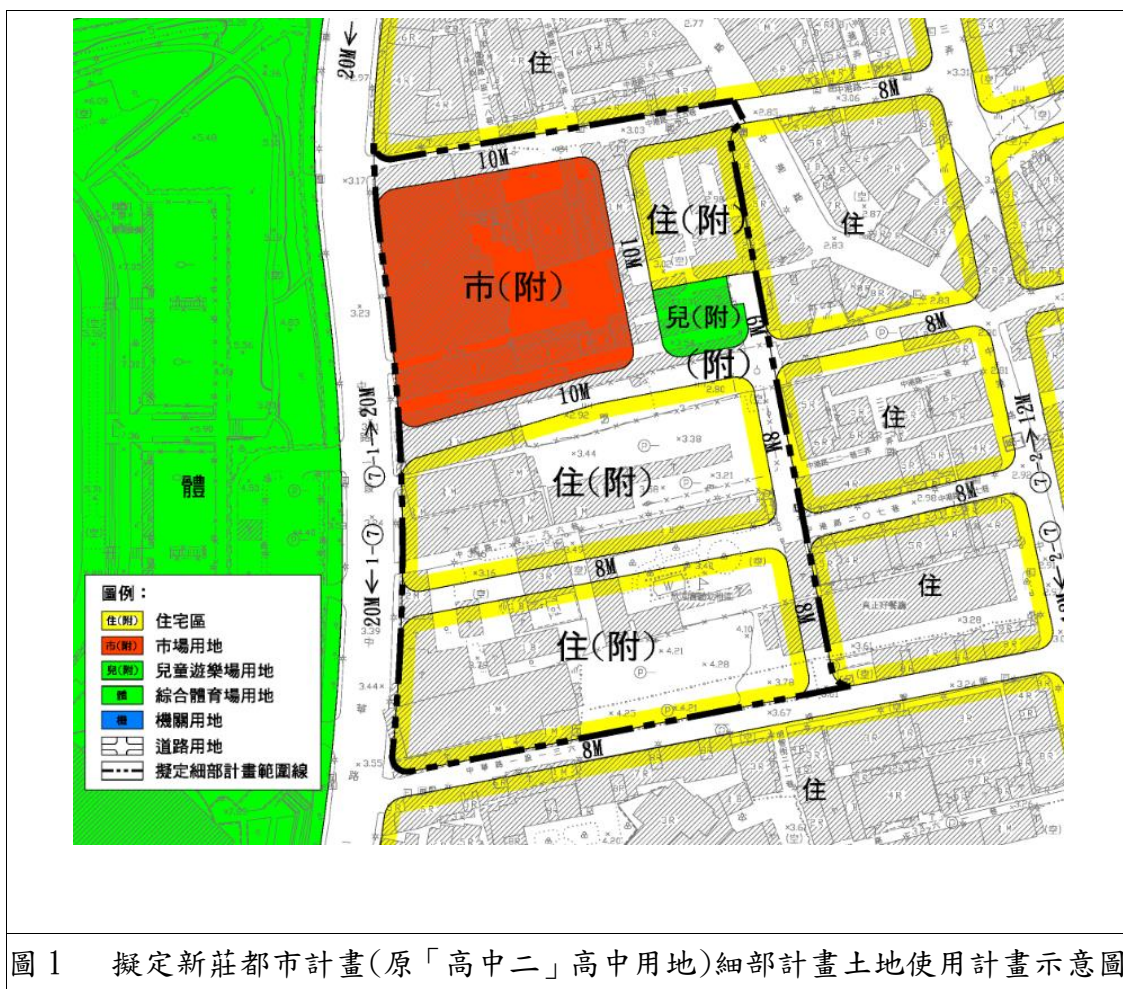


表 2 擬定新莊細部計畫(原「高中二」高中用地)案事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式		開闢經費(萬元)	主辦單位	預定完成 年度	經費來源
		市地 重劃	捐贈	工程費用			
市場用地	0.5945	✓	✓	—	1. 捐贈：土地所有權人。 2. 市地重劃：辦理單位。	114	1. 捐贈：土地所有權人。 2. 市地重劃：辦理重劃無償取得。 3. 市場用地實際建設經費由新北市政府編列。
道路用地	0.5480	✓	✓	1370			
兒童遊樂場用地	0.0648	✓	✓	64.8			
合計	1.2074	—		1434.8	—	—	—

註 1：表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

註 2：表內開闢經費係參考其他縣市政府公共設施開建經費推估費用，道路：2500 元/平方公尺、兒童遊樂場用地：1000 元/平方公尺，惟實際開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財政狀況酌予調整。

表 3 擬定新莊都市計畫(原「高中二」高中用地)細部計畫案土地使用分區管制要點對照表

公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議						
一、本要點依據都市計畫法第二十二條規定訂定之。	修正後通過。 修正後條文： 一、<u>本要點依都市計畫法第 22 條規定及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。</u> 修正後變更理由： 依目前法令規定修正內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。						
二、建築基地除應符合都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)規定事項外，並應依本要點規定辦理。	修正後通過。 修正後條文： 二、<u>本計畫區內土地及建築物除應依都市計畫法、施行細則規定辦理外，前開未規定者，適用其他有關法令規定。</u> 修正後變更理由： 依通案性土管條文補充適用之目前法令規定名稱。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。						
三、住宅區之建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 300%。	修正後通過。 修正後條文： 三、住宅區之建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，不得大於下表規定： <table border="1"> <tr> <th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> <tr> <td>住宅區</td><td>依施行細則規定</td><td>300%</td></tr> </table> 修正後變更理由： 1. 施行細則第 17 條業已規定商業區作住宅使用之比例，爰於土管條文敘明。 2. 施行細則第 36 條已明訂各土地使用分區之建蔽率，爰除施行細則未規定及計畫書有較嚴格之規定者予以保	土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定	300%	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						
住宅區	依施行細則規定	300%						

公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議									
	留，其餘依施行細則規定辦理。										
四、市場用地之建蔽率不得大於50%、容積率不得大於240%。	刪除。 刪除理由： 市場用地建蔽率及容積率回歸施行細則通案性管制規定。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。									
五、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下： (一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道，免留設前院： <table border="1"> <tr> <th>土地使用種類</th><th>前院深度(公尺)</th><th>側院深度(公尺)</th></tr> <tr> <td>住宅區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>市場用地</td><td>-</td><td>面臨道路退縮3.52公尺以上建築</td></tr> </table> (二)住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上，以及依其他相關法令規定應留設騎樓之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳圖10】 (三)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	住宅區	3.00	不予規定	市場用地	-	面臨道路退縮3.52公尺以上建築	修正後通過。 修正後條文： 四、本計畫區之住宅區及市場用地臨道路境界線至少退縮4公尺建築，且不得設置圍籬，並應開放供公眾通行使用(詳附圖1、2)。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)另有決議者，得依決議辦理。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 參考通案性土管條文修正指定退縮規定並增設斷面圖例。 3. 公共設施用地前側院退縮回歸施行細則規定。 4. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)									
住宅區	3.00	不予規定									
市場用地	-	面臨道路退縮3.52公尺以上建築									
六、汽、機車停車位設置規定如下，基地情況特殊者，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理：	修正後通過。 修正後條文： <u>五</u>、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，且停車空間不得作他種用途使用：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。									

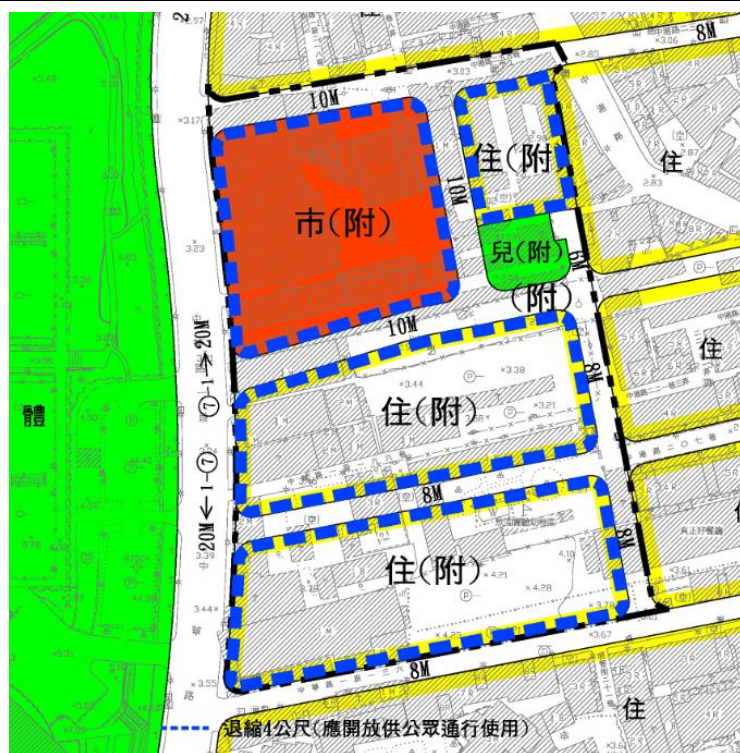
公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
(一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條所述第一類者，以100平方公尺設置一機車位為原則。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。	(一)建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 (二)建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條所述第一類者，每100平方公尺設置一機車停車位。 (三)其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (四)汽機車坡道應於地面層起點至法定退縮範圍留設至少6公尺平地緩衝空間(詳附圖3)，但停車位總數量在50部以下者，其平地緩衝空間得減為4公尺。建築基地如情況特殊經都設會審議通過者，得依其決議辦理。 修正後變更理由： 1. 點次及附圖編號調整。 2. 施行細則第42條已明訂汽、機車位設置依都市計畫書中所載規定，未規定者，依建築技術規則有關規定設置，且授權經都設會審議通過得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定辦理，增訂比照細則繳交代金規定。。	
七、申請綠建築設計取得候選綠建築證書及通過綠建築標章分級評估者，得適用施行細則第48條之容積獎勵規定，並與新北市政府簽訂協議書。	修正後通過。 修正後條文： 六、本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第48條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	(一)<u>建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。</u> (二)<u>住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵：</u> 1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。 2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者： (1)第一級：給予基準容積 2%之容積獎勵。 (2)第二級：給予基準容積 1%之容積獎勵。 <u>申請前項(一)、(二)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。</u> 修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. 依據施行細則第48條規定，明訂本計畫區得申請綠建築及智慧建築容積獎勵。市府業於107年4月20日新北府城審字第1070713848號公告新北市政府執行綠建築協議書範本與執行方式，爰刪除相關執行規定文字。 3. 另依據施行細則第46條規定應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。 4. 考量建築物結構安全，強化住宅友善環境，爰參考內政部頒訂「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」及都市計畫法新北市施行細則	

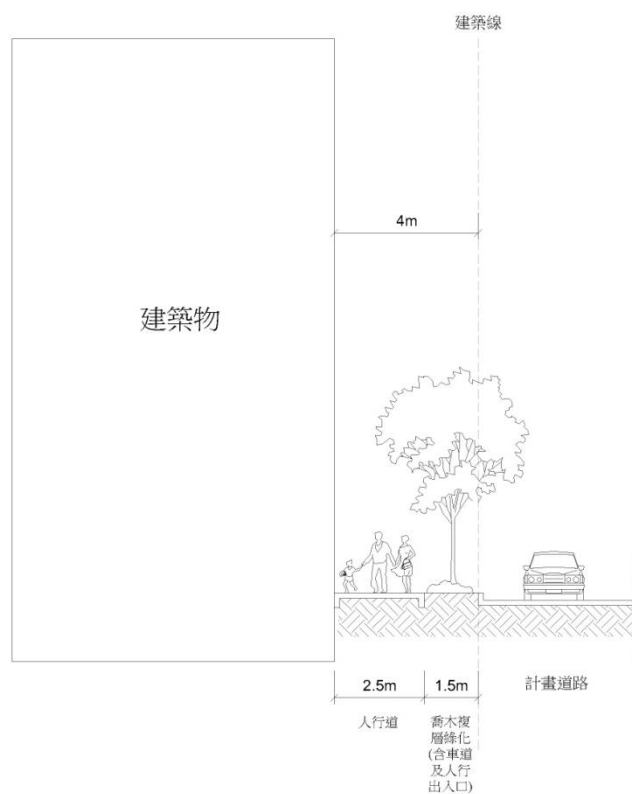
公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	規定，增加住宅區建築物住宅友善環境之容積獎勵項目，並應與本府簽訂協議書。	
-	<u>七、市場用地須經都設會審議通過後始得核准建造執照。</u> 變更理由： 1. 新增條文。 2. 考量未來市場用地得多目標使用作為社會福利設施（社會住宅、托老托幼）、停車場等公共使用，指定須經都市設計審議通過後始得核准建造執照。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
-	<u>八、建築基地依施行細則第39條之2申請基準容積率加給或依施行細則第48條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</u> <u>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</u> <u>(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。</u> <u>(二) 興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</u> <u>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。</u> <u>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</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<u>要點」辦理。</u> 變更理由： 1. 新增條文。 2. 依照通案性條文修訂，新增容積加給及公益性設施折繳代金計算方式。 3. 為提升居住環境品質、形塑都市景觀，以及鼓勵民間加速都市更新，配合施行細則修訂增列適用第39條之2容積加給規定，並敘明其捐贈之公益性設施經市府檢討無設置必要得改繳代金及其計算方式。 4. 另施行細則第48條規定係為促進私人捐建公益性設施，以提升公共服務效能及都市生活品質，倘若申請捐建地區經市府評估暫無相關公共服務之需求，亦可改繳納代金方式，其代金由市府統籌運用，以供公共服務使用。	
八、基地綠化除依施行細則第43條規定辦理外，其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另有決議者，得依決議辦理。	修正後通過。 修正後條文： <u>九、基地綠化除依施行細則第43條規定辦理外，其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。</u> 修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. 考量本市溪南、溪北地區整體開發地區土地使用分區管制要點文字、圖面一致性，不涉及實質內容之條文，修正條文及變更理由。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

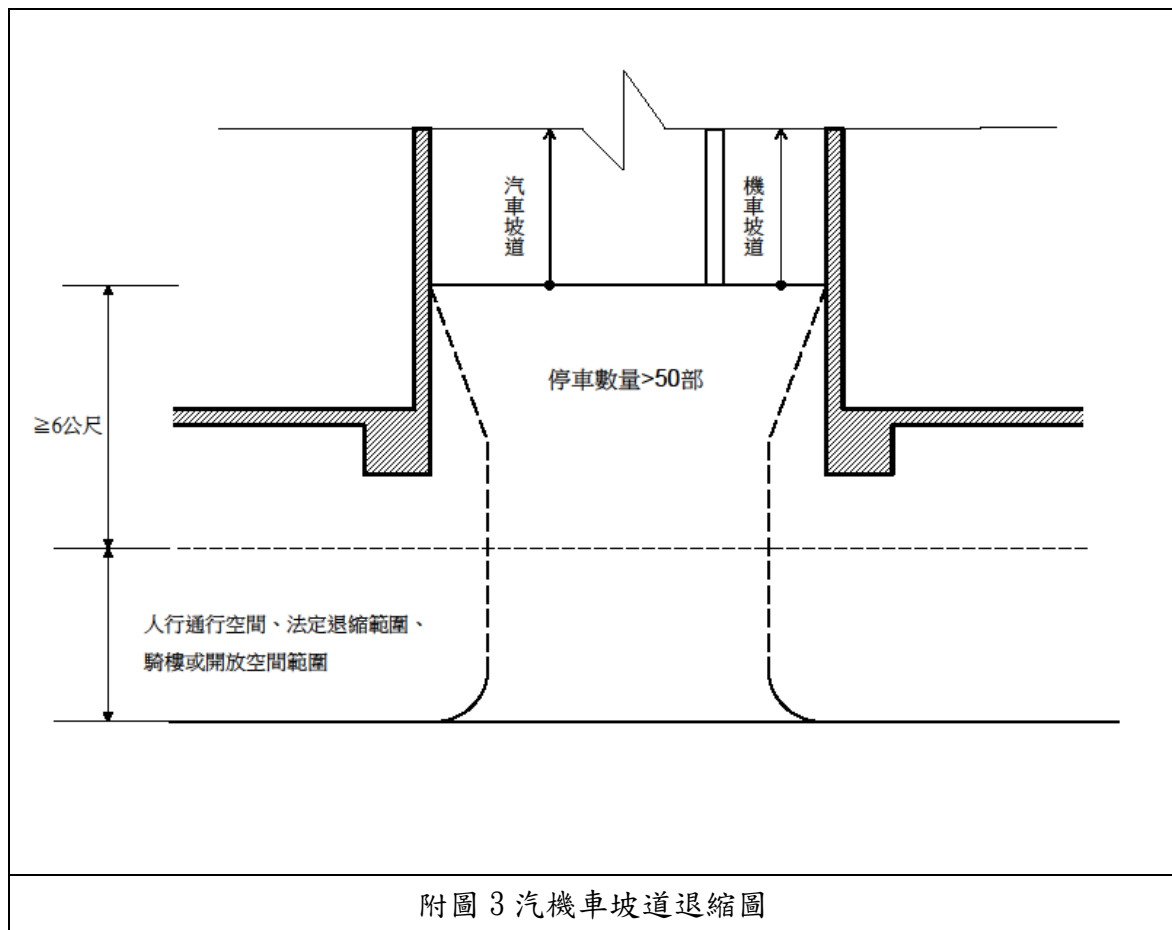
公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	3. 本條文第 3 項前段與施行細則第 43 條綠覆率規定相同，爰予刪除， <u>並統一覆土深度、綠化面積等植栽綠化規定</u> ，另增列點次敘明。	
九、公共設施用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%，惟經新北市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。	修正後通過。 修正後條文： <u>十、公共設施用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%，惟經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</u> 修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. 考量本市溪南、溪北地區整體開發地區土地使用分區管制要點文字、圖面一致性，不涉及實質內容之條文，修正條文及變更理由。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	修正後通過。 修正後條文： <u>十一、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋決議後據以執行。</u> 修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. 考量本市溪南、溪北地區整體開發地區土地使用分區管制要點文字、圖面一致性，不涉及實質內容之條文，修正條文及變更理由。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十一、本計畫區內建築基地除依本要點規定辦理外，並應符合施行細則規定事項。本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	依公展條文修正理由通過。 修正理由： 第 2 點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。



附圖 1 指定退縮示意圖(4 公尺)



附圖 2 退縮開放空間剖面圖



案由	變更北海岸風景特定區主要計畫（部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區（兼供道路使用））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局 參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 肆、計畫緣起： 民國 106 年 6 月北海岸地區因豪大雨災害沖毀磺溪橋，後於隔年完成重建，藉由新建工程確保橋面通行，強化新橋之防洪性能，並配合進行兩側河川區之整治與堤防施作。 因此為利於河川整治及堤防工程進行，以及保護磺溪兩岸居民生命財產安全，經濟部水利署預計完成「金山區磺溪四十號橋堤防下游延伸工程」，爰配合工程用地範圍，以及考量本計畫範圍之合理性及完整性，西北側原則以磺溪河川區域線為界線；東南側原則以北海岸風景特定區主要計畫之計畫範圍為界線。本計畫依據都市計畫法第二十七條第一項第四款規定辦理都市計畫變更。 伍、計畫位置及範圍： 本計畫變更位置主要位於「北海岸風景特定區主要計畫」東南側計畫範圍邊緣，係為磺溪河川區域線及「磺溪四十號橋堤防下游延伸工程」之實際工程範圍內，詳圖一。 本計畫變更範圍涉及新北市金山區文化段 33-1、34-1、40、40-1、40-2、41、41-1、42、42-1、43、43-1、81-1、82、83、84、85、86 地號等 17 筆土地、聖德段 174、176、177、178、179、180、181、252、254、255、256、257、258、259、314、314-2 地號等 16 筆土地、以及未登錄土地，本計畫變更面積約為 3.02 公頃，詳圖二。		

陸、變更理由：

為落實礮溪河川治理並期能減輕水患洪害，爰配合礮溪河川區域線、「礮溪治理計畫」及「礮溪四十號橋堤防下游延伸工程」等興建護岸工程辦理都市計畫變更，以利工程進行以達到保障沿岸居民之生命財產安全之效。

柒、變更內容：

有關本計畫之變更內容明細，詳表一。

捌、事業及財務計畫：

本計畫針對「礮溪四十號橋堤防下游延伸工程」之實際工程範圍內之私有土地，主要採協議價購或徵收方式取得，公有土地則採公地撥用方式為原則；而上開範圍內未登錄土地，則依據土地法第 53 條及相關函釋，由地政機關登記為國有，並比照公有土地採撥用方式取得，詳表二。

玖、辦理經過：

一、草案公展前說明會：

本計畫於民國 106 年 9 月 20 日於新北市金山區公所辦理「礮溪下游段治理計畫」說明會，符合「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」之規定。

二、公開展覽：

本計畫自民國 107 年 12 月 20 日起公開展覽 30 日，並於民國 107 年 12 月 20 日、12 月 21 日、12 月 22 日等 3 日刊登公告於聯合報 C8 版。

三、公開展覽說明會：

本計畫於民國 108 年 1 月 4 日下午 3 時整假新北市金山區公所舉辦公開說明會。

四、新北市都委會專案小組會議

本案於民國 108 年 5 月 15 日、108 年 11 月 1 日召開二次專案小組研商會議，會議決議如下：

(一)108 年 5 月 15 日第 1 次專案小組會議：

1. 請補充說明本案河川區變更原則、磺溪治理計畫線位置、本案變更範圍與治理計畫線之關係及變更範圍堤防工程施工範圍之間差異性，並於下次小組補充相關圖面說明。
2. 請補充本案變更之必要性、急迫性、合理性及變更範圍之完整性論述，並說明變更對周遭環境之影響。
3. 請補充本案變更範圍周邊都市計畫情形並於簡報圖面完整表現出來。
4. 請於財務計畫補充本案堤防工程徵收範圍，並敘述工程範圍分為前後兩段之差異性。
5. 請補充本案土地使用分區變更前後對照表，俾利後續查閱。
6. 考量本案倘依磺溪治理計畫線範圍變更為河川區，有關公民或團體意見之回應需補充說明舊有堤防不予變更為河川區之原因。

(二)108 年 11 月 1 日第 2 次專案小組會議：

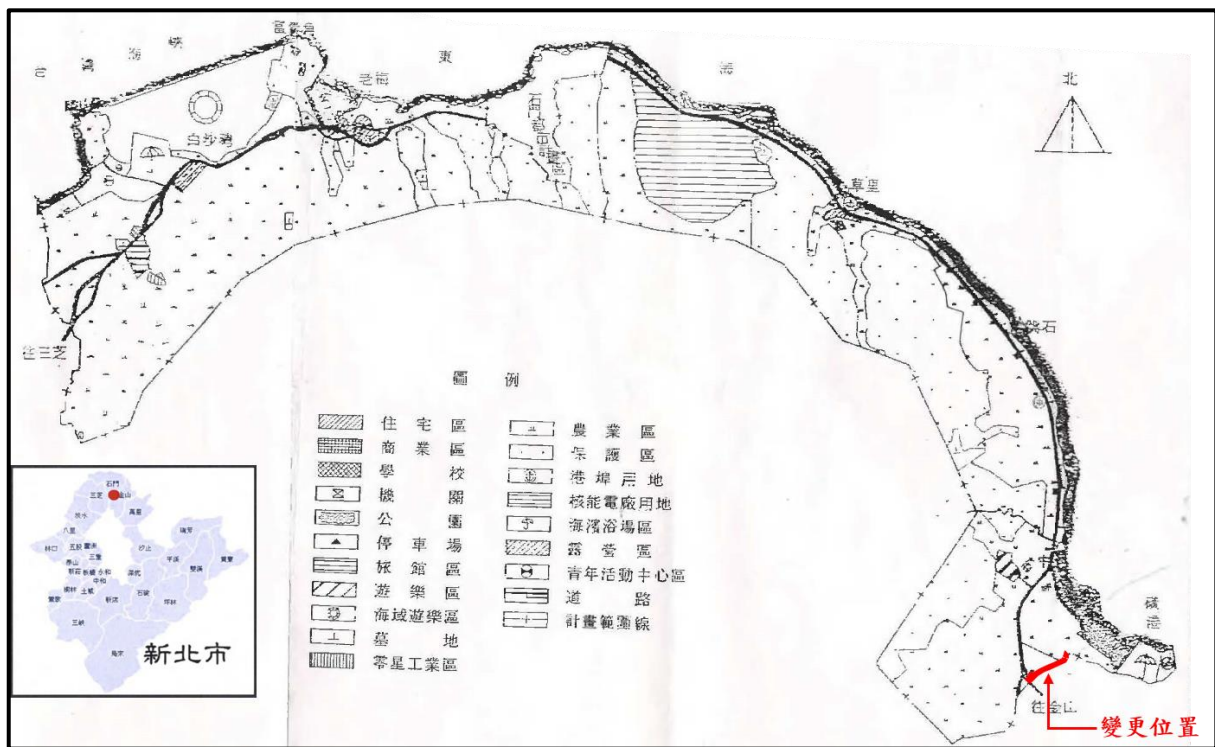
1. 請釐清本案是否得依水利法第 82 條規定辦理。
2. 考量本案都市計畫之合理性及完整性，請就本案目前簡報所提變更範圍(簡報第 8 頁)為基礎，西北側原則以河川區域線(綠線)為界線；東南側原則以北海岸風景特定區都市計畫為界線，修正擴大變更範圍，並於事業財務計畫敘述本次僅針對工程用地徵收範圍予以協議價購或徵收，以利後續執行。
3. 本案專案小組已獲致具體意見，修正後變更內容及計畫書、圖文字授權作業單位檢核無任何疑義後，續提市都委會大會審議。

拾、公民或團體陳情意見：

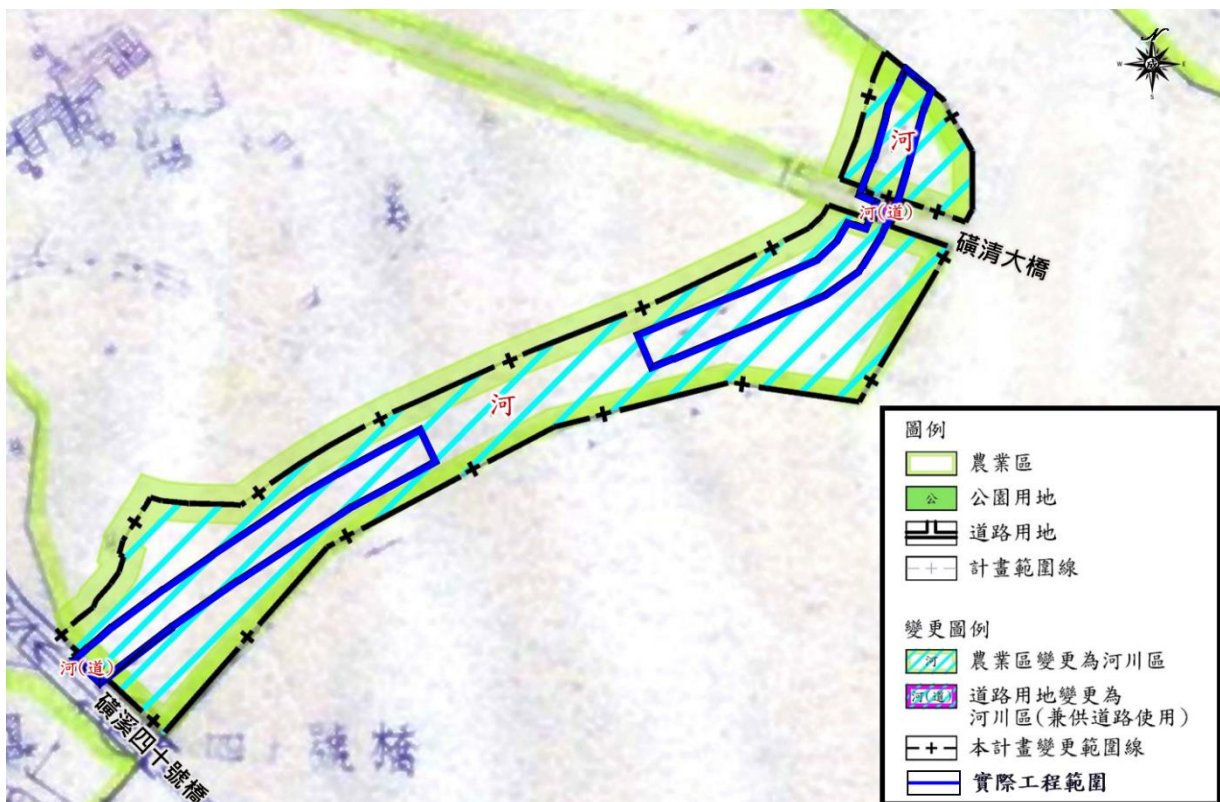
本計畫自公開展覽迄今共計 1 件陳情意見，詳表三。

拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

決議	一、除計畫案名修正為「變更北海岸風景特定區主要計畫（部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區（兼供道路使用））」案，其餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。
----	--



圖一 變更北海岸風景特定區主要計畫（部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區（兼供道路使用））案計畫位置示意圖



圖二 變更北海岸風景特定區主要計畫（部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區（兼供道路使用））案變更內容示意圖

表一 變更北海岸風景特定區主要計畫（部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區（兼供道路使用））案變更內容綜理表

公開展覽草案內容					市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																
變更位置	變更內容		變更理由	備註																		
	原計畫	新計畫																				
「北海岸風景特定區主要計畫」東南側計畫範圍邊緣涉及金山區文化段33-1、34-1、40-1、40-2、41-1、42-1、43-1、43-2、43-3、82-1、83-1、84-1、85-1、174-1、180-1、181-1、252-1、254-1、257-1、259-1、314-1、314-2地號等部分土地及未登錄土地	農業區 (0.75公頃)	河川區 (0.75公頃)	為落實礮溪河川治理並期能減輕水患，爰配合「礮溪四十號橋堤防下游延伸工程」等興建護岸工程辦理都市計畫變更，以利工程進行保障沿岸居民之生命財產安全之效。	依「礮溪四十號橋堤防下游延伸工程」之實際工程範圍。	修正後通過。 修正理由：考量本案都市計畫之合理性及完整性，修正擴大變更範圍。 修正後內容：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。																
	道路用地 (0.02公頃)	河川區(兼供道路使用) (0.02公頃)					<table><tr><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">備註</th></tr><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>「北海岸風景特定區主要計畫」東南側計畫範圍邊緣，原則以河川區域線、都市計畫範圍線及礮溪四十號橋所圍範圍為界線。</td><td>農業區 (3.00公頃)</td><td>河川區 (3.00公頃)</td><td rowspan="2">為落實礮溪河川治理並期能減輕水患，爰配合礮溪河川區域線、「礮溪四十號橋堤防下游延伸工程」等興建護岸工程辦理都市計畫變更，以利工程進行保障沿岸居民之生命財產安全之效。</td><td rowspan="2">依礮溪河川區域線及「礮溪四十號橋堤防下游延伸工程」之實際工程範圍。</td></tr><tr><td>依「礮溪四十號橋堤防下游延伸工程」之實際工程範圍涉及礮清大橋與礮溪四十號橋部分道路用地。</td><td>道路用地 (0.02公頃)</td><td>河川區(兼供道路使用) (0.02公頃)</td></tr></table>	變更位置	變更內容		變更理由	備註	原計畫	新計畫	「北海岸風景特定區主要計畫」東南側計畫範圍邊緣，原則以河川區域線、都市計畫範圍線及礮溪四十號橋所圍範圍為界線。	農業區 (3.00公頃)	河川區 (3.00公頃)	為落實礮溪河川治理並期能減輕水患，爰配合礮溪河川區域線、「礮溪四十號橋堤防下游延伸工程」等興建護岸工程辦理都市計畫變更，以利工程進行保障沿岸居民之生命財產安全之效。	依礮溪河川區域線及「礮溪四十號橋堤防下游延伸工程」之實際工程範圍。	依「礮溪四十號橋堤防下游延伸工程」之實際工程範圍涉及礮清大橋與礮溪四十號橋部分道路用地。	道路用地 (0.02公頃)	河川區(兼供道路使用) (0.02公頃)
							變更位置		變更內容				變更理由	備註								
原計畫	新計畫																					
「北海岸風景特定區主要計畫」東南側計畫範圍邊緣，原則以河川區域線、都市計畫範圍線及礮溪四十號橋所圍範圍為界線。	農業區 (3.00公頃)	河川區 (3.00公頃)	為落實礮溪河川治理並期能減輕水患，爰配合礮溪河川區域線、「礮溪四十號橋堤防下游延伸工程」等興建護岸工程辦理都市計畫變更，以利工程進行保障沿岸居民之生命財產安全之效。	依礮溪河川區域線及「礮溪四十號橋堤防下游延伸工程」之實際工程範圍。																		
依「礮溪四十號橋堤防下游延伸工程」之實際工程範圍涉及礮清大橋與礮溪四十號橋部分道路用地。	道路用地 (0.02公頃)	河川區(兼供道路使用) (0.02公頃)																				
註： 1. 表內所載面積係依新北市汐止地政事務所民國 106 年土複數化字第 076800 號及 076900 號函土地假分割複丈結果。 2. 未來變更面積應以核定計畫書實際分割面積為準。					註：變更面積應以核定計畫圖實際分割面積為準。																	

表二 變更北海岸風景特定區主要計畫（部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區（兼供道路使用））案實施進度及經費預估表

公開展覽草案內容											市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議					
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							
			撥用	協議價購	徵收	土地徵收及地上物補償費	工程成本						合計				
河川區	公有 (註1)	0.26	V						經濟部水利署第十河川局	110年	由主辦單位編列	修正後通過。 修正理由：調整土地使用分區項目，並於事業財務計畫敘述本次僅針對工程用地徵收範圍予以協議價購或徵收。 修正後內容：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。				
	私有	0.51		V	V												
開發方式： 本計畫變更範圍內之私有土地，主要採協議價購或徵收方式取得，公有土地則採公地撥用方式為原則；而範圍內未登錄土地，則依據土地法第35條及相關函釋，由地政機關登記為國有，並比照公有土地採撥用方式取得。											開發方式： 本計畫針對「礮溪四十號橋堤防下游延伸工程」之實際工程範圍內之私有土地，主要採協議價購或徵收方式取得，公有土地則採公地撥用方式為原則；而上開範圍內未登錄土地，則依據土地法第53條及相關函釋，由地政機關登記為國有，並比照公有土地採撥用方式取得。						

註：1. 公有土地部分含現況未登錄土地。

2. 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。

3. 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。

4. 私有土地取得費用，係參考周邊實價登錄案例，以每平方公尺1.9萬元概估。

表三 變更北海岸風景特定區主要計畫（部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區（兼供道路使用））案公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	莊○培	金山區聖德段179等地號	原有舊堤防老舊，希望重建。	建議予以採納： 1. 依民眾陳情意見，本局業於民國108年2月12、19日邀集新北市政府城鄉發展局、汐止地政事務所、經濟部水利署第十河川局資產課及工務課、陳情人、以及舊有堤防土地所有權人進行舊有堤防會勘。 2. 本計畫依經濟部水利署第十河川局民國108年6月13日水十產字第10818011650號函第2點說明「有關變更範圍經本局檢討為防洪整體需求，決定將舊堤納入工程範圍辦理都市計畫變更…」。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

案由	變更淡水都市計畫(部分原港埤區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)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、法令依據：都市計畫法第 26 條。 參、再提會緣由： 有關「變更淡水都市計畫(部分原港埤區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」及「變更淡水都市計畫(配合變更淡水都市計畫(部分原港埤區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案)」，前經 108 年 8 月 22 日本市都市計畫委員會第 107 次會議審議通過，爰主要計畫「變更淡水都市計畫(配合變更淡水都市計畫(部分原港埤區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案)」於 108 年 10 月 25 日報請內政部都市計畫委員會審議，經 109 年 1 月 14 日內政部都委會第 961 次會議審議通過，其中機關用地變更範圍調整，並涉及重劃範圍修正，爰本次細部計畫配合前開主要計畫審議通過內容修正，爰依都市計畫法定程序提請大會討論。 肆、計畫範圍及面積： 一、計畫範圍 本計畫位於淡水都市計畫 1 號道路(即淡水區中正路)西南側，淡水河西北側，西界為都市計畫邊界，計畫面積共計 1.43 公頃。 本案主要計畫後續依 105 年淡水河河川區域線調整計畫範圍，新增約 0.05 公頃住宅區，計畫面積增加為 1.48 公頃。另配合「變更淡水都市計畫(第一次重製通盤檢討)案」重製後之住宅區面積，故細部計畫重製後計畫面積調整為 1.4783 公頃。 二、市地重劃範圍 另考量國防部現有營區圍牆使用範圍，變更 0.0121 公頃之住宅區(附)為機關用地，並排除於市地重劃範圍，爰變更細部計畫市地重劃範圍為 1.4662 公頃。 伍、變更內容：		

詳表 1 變更內容綜理表(修正變更編號第 9、10 案)。

陸、辦理情形：

一、公告徵求意見：自 105 年 4 月 1 日至 105 年 4 月 30 日止，共 30 天。

二、公開展覽及說明會

本案本府業於 106 年 12 月 25 日新北府城都字第 10624572171 號函公告，相關資訊並於 106 年 12 月 25 日、12 月 26 日、12 月 27 日刊登於中國時報，自 106 年 12 月 25 日起至 107 年 1 月 23 日止，公開展覽 30 天，並於 107 年 1 月 12 日下午 2 時 30 分假淡海市民活動中心演藝廳舉辦公開展覽說明會，自公開展覽後迄今之陳情案共計有 29 件。

三、本市都市計畫委員會專案小組研商會議

本案於民國 107 年 5 月 31 日、107 年 8 月 2 日、107 年 10 月 11 日、107 年 12 月 3 日(現勘)、108 年 4 月 25 日召開 5 次本市都市計畫委員會專案小組研商會議研商。

四、案經 108 年 8 月 22 日本市都市計畫委員會第 107 次會議審議通過，另配合主要計畫內政部都委會第 961 次會議審議通過修正內容，有關本次提會修正變更編號第 9、10 案，請詳表 1 變更內容綜理表。

柒、提請大會確認事項：

一、本案主要計畫於 109 年 1 月 14 日內政部都市計畫委員會第 961 次會議審議通過，其中變 3 案依國防部軍備局 107 年 1 月 17 日備北工營字第 1070000788 號函送國防部營區圍牆範圍土地分割成果，修正機關用地變更範圍，爰細部計畫變 9 案配合主要計畫修正內容，依國防部營區使用範圍天生段 1157、1158-1 地號等 2 筆土地變更為機關用地面積為 0.0199 公頃，並排除於市地重劃範圍。

二、配合前開機關用地面積修正，並排除市地重劃範圍，故配合主要計畫變 4 案，修正細部計畫變 10 案市地重劃範圍面積為 1.4584 公頃。

捌、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。
----	--

108 年 8 月 22 日本市都委會第 107 次會議決議內容

配合 109 年 1 月 14 日內政部都委會第 961 次會議修正細計內容

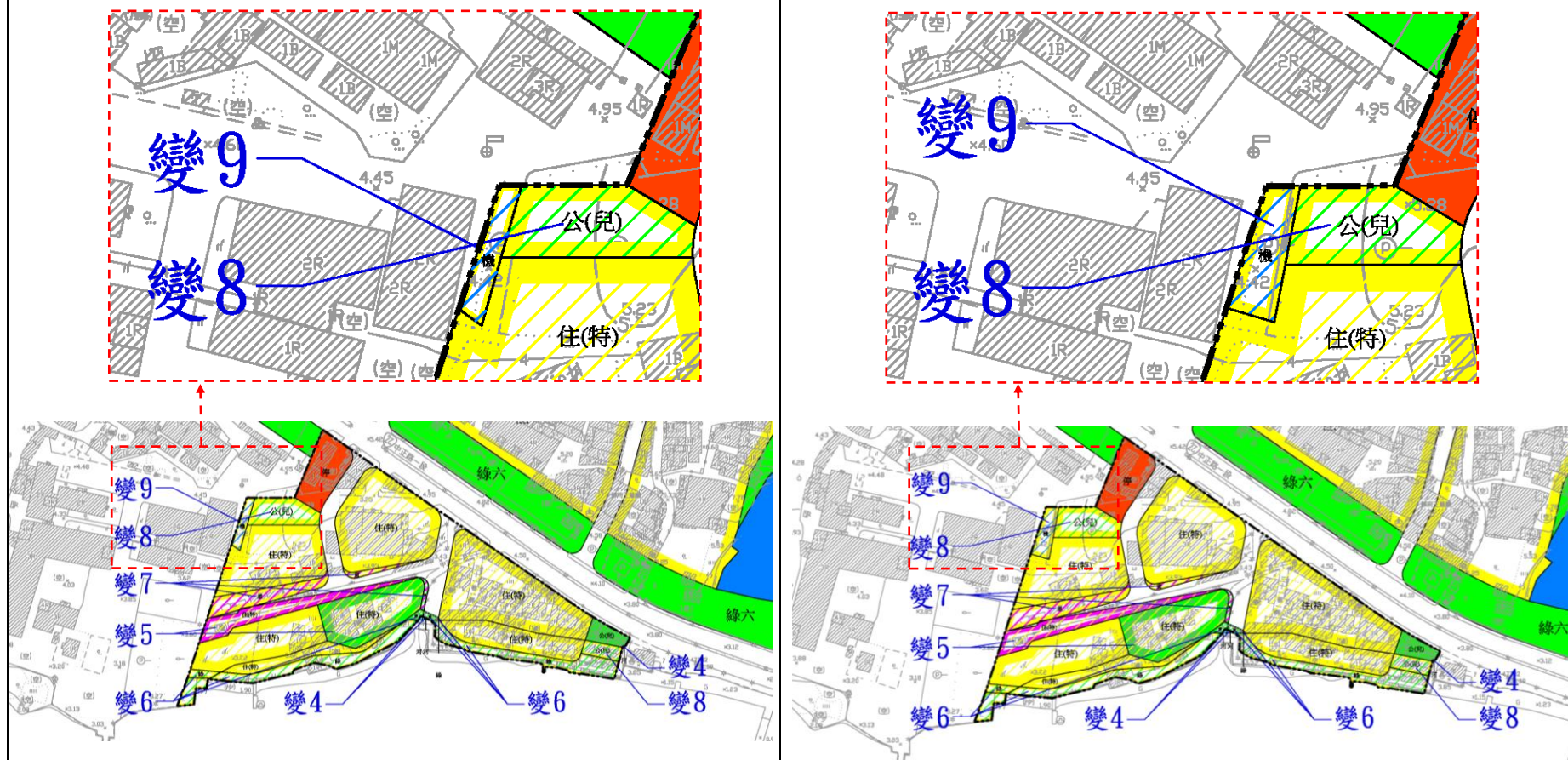


圖 1 變更淡水都市計畫（部分原港埤區變更為住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案變修正內容示意圖

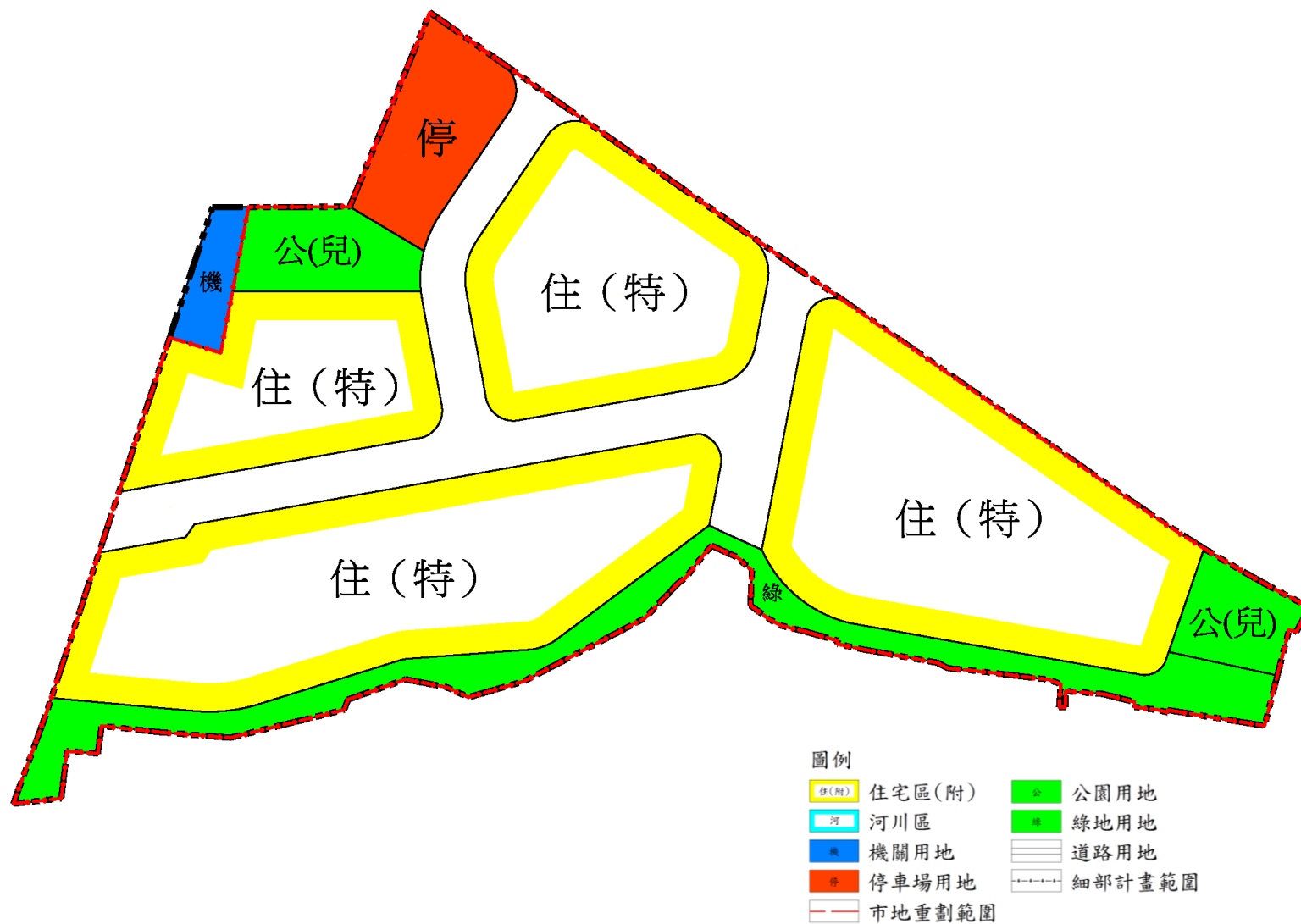


圖 2 變更淡水都市計畫（部分原港埤區變更為住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案重劃範圍示意圖

表 1 變更淡水都市計畫(部分原港埤區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案變更內容綜理表(修正變更編號第 9、10 案)

108 年 8 月 22 日本市都市計畫委員會第 107 次會議決議					本次提會 修正事項	本次市 都委會 決議	備註				
編號	項目/ 位置	變更內容		變更理由							
		原計畫	新計畫								
9	計畫區內	住宅區(附) (0.0121)	機關用地 (0.0121)	淡水區天生段 1157 地號及 1158 地號為國防部所屬土地，部分土地現位於營區圍牆使用範圍，於淡水都市計畫主要計畫內容將國防部使用範圍變更為機關用地；故本次檢討配合主要計畫內容，變更為機關用地。	【修正內容】 變更住宅區(附)為機關用地，面積共計 0.0199 公頃。 <table border="1"><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>住宅區 (附) (0.0199)</td><td>機關 用地 (0.0199)</td></tr></table> 【理由】： 配合內政部都市計畫委員會第 961 次會議決議修正變 3 案，依國防部營區使用範圍天生段 1157、1158-1 地號等 2 筆土地變更為機關用地。	原計畫	新計畫	住宅區 (附) (0.0199)	機關 用地 (0.0199)	依本次提會修正內容通過。	依國防部營區使用範圍天生段 1157、1158-1 地號等 2 筆土地變更為機關用地，並排除於市地重劃範圍。
原計畫	新計畫										
住宅區 (附) (0.0199)	機關 用地 (0.0199)										
10	變更市地重劃範圍	1.2267 公頃	1.4662 公頃	1. 淡水都市計畫主要計畫內容依國防部營區使用之範圍內變更為機關用地，故本次檢討配合主要計畫內容，變更為機關用地。 2. 屬國防部營區使用範圍之機關用地排除於市地重劃範圍。	【修正內容】 變更市地重劃範圍面積為 1.4584 公頃。 <table border="1"><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>1.2267 公頃</td><td>1.4584 公頃</td></tr></table> 【理由】： 配合內政部都市計畫委員會第 961 次會議決議修正變 4 案，調整市地重劃範圍面積。	原計畫	新計畫	1.2267 公頃	1.4584 公頃	依本次提會修正內容通過。	
原計畫	新計畫										
1.2267 公頃	1.4584 公頃										

案由	劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第六案
說明	壹、劃定機關：新北市政府 貳、法令依據：都市更新條例第 9 條規定辦理。 參、緣起： 新店榮工廠地周邊地區工業廠房多處老舊、閒置，土地使用效益不彰。民國 95 年配合中央「推動全省 50 處政策性都市更新案」，本府辦理「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」(計畫範圍如圖 1)，另以「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案配合檢討土地使用，希冀透過整體規劃帶動工業區轉型。 本案前經 98 年 4 月 23 日臺北縣都市計畫委員會第 386 次會議審議完竣，為配合「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案計畫內容，俟其審議完竣後，再行公告實施劃定本更新地區及訂定更新計畫。 查「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案經 101 年 5 月 8 日內政部都市計畫委員會第 779 次會議，及 109 年 1 月 14 日內政部都市計畫委員會第 961 次會議審議通過。本案配合前開計畫及 108 年 1 月 30 日修正發布之《都市更新條例》、108 年 5 月 15 日修正發布之《都市更新建築容積獎勵辦法》，修正土地利用計畫構想、各單元範圍、法令規定、容積時程獎勵等相關內容。 本案更新計畫內容係針對本更新地區範圍內訂定策略性指導計畫，惟範圍內各更新單元興辦都市更新事業時，仍應依《都市更新條例》相關規定辦理。 肆、辦理經過 一、公開展覽及說明會： 本案配合「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案，併同前開計畫於民國 97 年 12 月 5 日起辦理公開展覽 30 天，並於 97 年 12 月 16 日假新店市公所辦理公開展覽說明會。		

二、本案及相關計畫審議經過：

1. 本案於 97 年 6 月 16 日、97 年 9 月 2 日、97 年 10 月 1 日、98 年 2 月 27 日、98 年 3 月 16 日、98 年 4 月 15 日，共計召開 6 次臺北縣都市計畫委員會專案小組研商會議。
2. 98 年 4 月 23 日經臺北縣都市計畫委員會第 386 次會議決議：「一、考量未來產業專用區內廠房設置需求，酌予採納陳請人意見，將產業專用區法定建蔽調整為 55%；二、為兼顧更新單元辦理更新事業整合作業，有關更新容積時程獎勵採分期分區開發者，申請該單元全區細部計畫併同第一期事業計畫報核期限，由原更新地區劃定公告日起 3 年調整為 5 年；三、依專案小組審查意見修正結果通過」審議通過。
3. 另「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」經 101 年 5 月 8 日內政部都市計畫委員會第 779 次會議，及 109 年 1 月 14 日內政部都市計畫委員會第 961 次會議審議通過。

三、更新單元都市更新事業計畫報核：

本案劃設 6 處更新單元，其中更新單元 5 都市更新事業計畫於 104 年 10 月 16 日申請報核，更新單元 2 於 104 年 12 月 17 日申請報核，刻正進行審議階段。

伍、再提會討論事項：(詳附表 1)

一、配合「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案及更新單元誤繕部分修正

1. 土地利用計畫構想：原「產業專用區」之範圍，其以住、商、工混合使用為主，鑑於「產業專用區」應為提供產業專用，故修正為「特定專用區」、「乙種工業區」並修正相關規範；另劃設公園用地 3 處、廣場用地 5 處(如圖 2)。
2. 公共設施調整構想：配合捷運環狀線及道路系統，提出後續開發回饋開放空間系統建議，促使地區開放空間系統成型。
3. 計畫及單元範圍調整：
 - (1) 更新單元 4：依 100 年 8 月 9 日內政部都市計畫委員會第 761 次會議決議，新店區寶橋段地號 205 因與本案相連性較低，故剔除本案範圍。
 - (2) 更新單元 5：依 109 年 1 月 14 日內政部都市計畫委員會第 961 次會議決議，考量都市更新規劃之街廓完整性，納

	入新店區寶元段地號 68、109-1 等 2 筆土地。 (3) 另更正更新單元 1 新店區寶元段地號 131 等 2 筆土地重複登打部分，及更新單元 2 新店區寶元段地號 256 等 15 筆土地，經釐清非屬單元範圍部分，予以刪除。 (4) 承上，修正後更新單元總面積計 <u>21.1712</u> 公頃，配合修正相關內容及圖面。 二、考量實務操作，增訂單元調整原則 有關本案各更新單元範圍之劃定，依「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案規範為原則。惟考量實務操作情形，各更新單元範圍得依實際都市更新事業計畫報核或變更範圍調整之，並經新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過後實施，免依「都市更新條例」第 9 條辦理變更更新計畫。 三、配合《都市更新條例》修正 1. 修正計畫名稱：參依「都市更新作業手冊」建議，修改計畫名稱為「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」。 2. 修正法令依據：依 108 年 1 月 30 日修正發布之《都市更新條例》第 9 條修正法令依據條次及內容。 3. 修正章節名稱：依 108 年 1 月 30 日修正發布之《都市更新條例》第 9 條修正更新計畫應表明事項，配合調整本案各章節內容。 四、配合《都市更新建築容積獎勵辦法》修正 依內政部 108 年 5 月 15 日修正發布之《都市更新建築容積獎勵辦法》，配合修正更新地區時程獎勵內容。原時程獎勵起算點係以更新地區公告日為原則，修法後改以《都市更新建築容積獎勵辦法》修正之條文施行日起算。 陸、以上提請討論。
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。

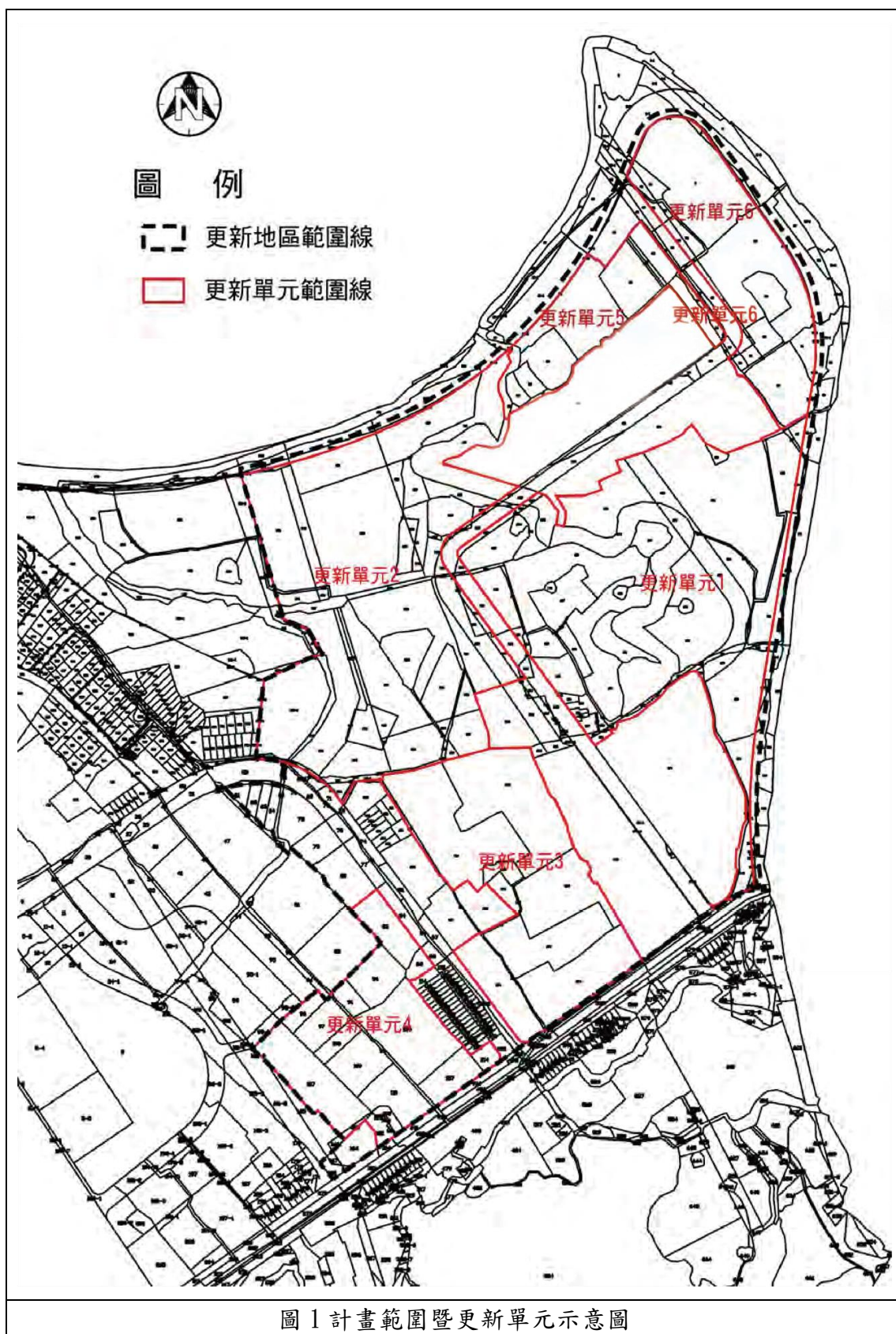




圖 2 土地使用分區示意圖

表 1「劃定新北市新店區榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」修正對照表

項次	本次提會修正內容	98 年 4 月 23 日臺北縣都市計畫委員會第 386 次會議審議版本	說明	本次市都委會大會決議
1	劃定新北市 新店榮工廠地周邊 都市更新 地區 及訂定 都市更新計畫案	擬定 新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫案	參依「都市更新作業手冊」建議，修改計畫名稱。	依本次提會修正內容通過。
2	壹、計畫緣起與法令依據 二、法令依據 (二)都市更新條例第九條 更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，<u>準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理</u>；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。 <u>全區採整建或維護方式處理，或依都市更新條例第七條規定劃定或變更之更新地區，其更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更</u>，得逕由各級主管機關公告實施之，免依前項規定辦理。 <u>第一項都市更新計畫應表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導：</u> <u>1. 更新地區範圍。</u> <u>2. 基本目標與策略。</u> <u>3. 實質再發展概要：</u> <u>(1)土地利用計畫構想。</u> <u>(2)公共設施改善計畫構想。</u> <u>(3)交通運輸系統構想。</u> <u>(4)防災、救災空間構想。</u> <u>4. 其他應表明事項。</u>	壹、計畫緣起與法令依據 二、法令依據 (二)都市更新條例第八條 更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，<u>送各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之</u>；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。 採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關<u>劃定</u>公告實施之，免依前項規定辦理審議。	修正法令依據：依 108 年 1 月 30 日修正發布之《都市更新條例》第 9 條修正法令依據條次及內容。	依本次提會修正內容通過。

肆、實質再發展概要

二、再發展構想

(一)土地利用計畫構想

調整後之土地使用，主要分為特定專用區、乙種工業區、河川區(兼供道路使用)及加油站專用區；必要性公共設施部分包括公園用地、廣場用地及道路用地，依前述規劃概念劃設完成。土地使用變更後示意圖如下：



圖 12 新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫土地使用調整後示意圖

肆、實質再發展

二、再發展構想

(一)土地使用機能調整構想

調整後之土地使用，主要分為第一種產業專用區、第二種產業專用區；必要性公共設施部分包括變電所用地、公園用地及道路用地，依前述規劃概念劃設完成。土地使用變更後示意圖如下：

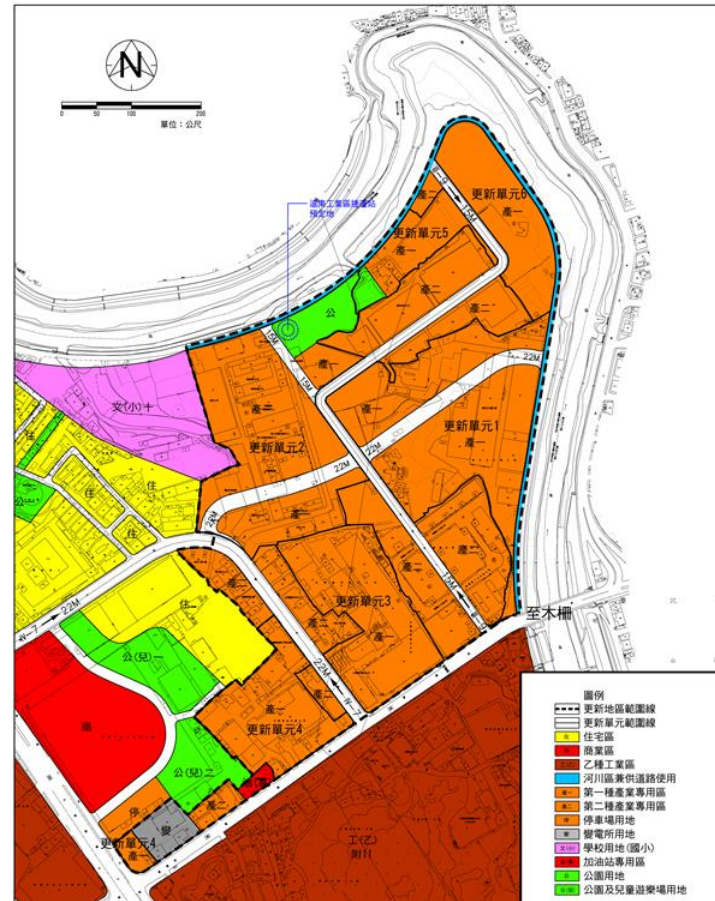


圖 12 新店市榮工廠地周邊地區都市更新計畫土地使用調整後示意圖

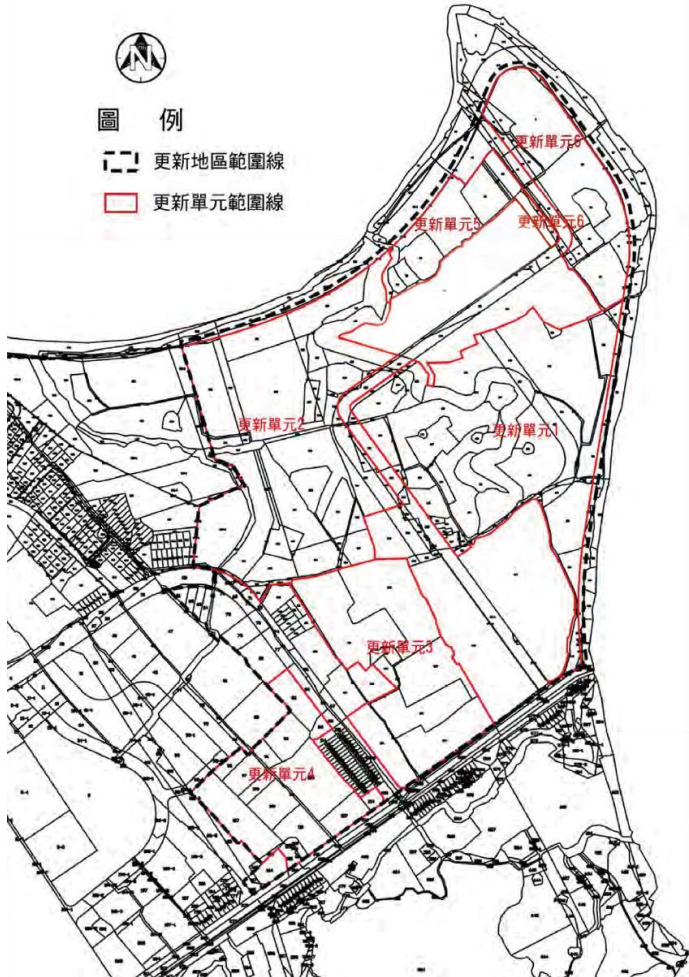
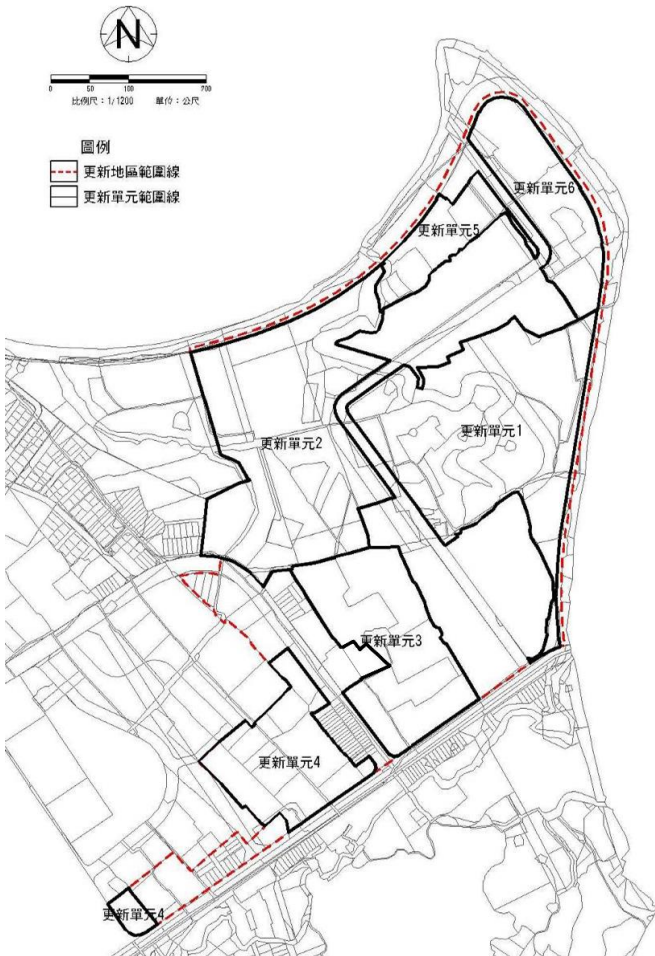
配合「變更新店都市計畫(配合新店榮工場地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案修正；原「產業專用區」之範圍，其以住、商、工混合使用為主，鑑於「產業專用區」應為提供產業專用，故修正為「特定專用區」、「乙種工業區」並修正相關規範。

依本次提會修正內容通過。

1. <u>特定專用區</u> <u>本計畫所稱『特定專用區』為都市計畫主要計畫層級供產業、商業及住宅複合使用之使用分區，並於細部計畫中分別劃設第一種特定專用區、第二種特定專用區及第三種特定專用區之細分區，其中第一種特定專用區之比例應佔全區 50% 以上之分區。</u> <u>劃設範圍以閒置空地及老舊大型廠房為主體，以實施重建、整體開發為主，便於開發廠辦大樓產品，並保持各開發單元之臨路條件，各單元皆可透過都市更新方式單獨開發，檢討後計畫面積為 17.0798 公頃。</u> 2. <u>乙種工業區</u> <u>以現有廠辦大樓為主體，因現況使用良好，可繼續現有之使用，檢討後計畫面積 7.1082 公頃。未來如廠房建物有重建更新需求，可依都市更新條例所訂程序辦理更新；如涉及都市計畫土地使用機能調整，應依都市計畫法規定程序辦理。</u> 3. <u>河川區(兼供道路使用)</u> <u>為使水防道路兼具都市計畫道路機能，乃變更河川區為河川區(兼供道路使用)，完整區內路網系統。</u> 4. <u>加油站專用區</u> <u>中國石油股份有限公司之加油站，現況為加油站用地乙處，由於中國石油股份有限公司已民營化，變更加油站用地為加油站專用區，面積 1,301 m²。</u> 5. <u>公園用地</u> <u>劃設公園用地三處，面積 2.178 公頃，分別位於計畫範圍西側得以與周邊公設系統結合，北側遠東工業區捷運站預定地址，及東北側河道彎曲處以達防災之效。</u> 6. <u>廣場用地</u> <u>劃設廣場用地五處，分別位於新設之 22 公尺東</u>	1. <u>第一種產業專用區</u> <u>以閒置空地及老舊大型廠房為主體，以實施重建、整體開發為主，便於開發廠辦大樓產品，並保持各開發單元之臨路條件，各單元皆可透過都市更新方式單獨開發。</u> 2. <u>第二種產業專用區</u> <u>以現有廠辦大樓為主體，因現況使用良好，可繼續現有之使用，或以實施整建維護為主，後續建物如辦理更新，建物使用別於乙種工業區允許之使用項目者，以繳交代金回饋機制方式，允許變更建物使用；更新改建時，則比照第一種產業專用區負擔公共設施用地，逕行變更為第一種產業專用區，並納入都市計畫主要計畫書內敘明。</u> 3. <u>河川區(兼供道路使用)</u> <u>為使水防道路兼具都市計畫道路機能，乃變更河川區為河川區(兼供道路使用)，完整區內路網系統。</u> 4. <u>加油站專用區</u> <u>台灣中油股份有限公司之加油站，現況為加油站用地乙處，由於台灣中油股份有限公司已民營化，變更加油站用地為加油站專用區，面積 1,301 m²。</u> 5. <u>公園用地</u> <u>為保留未來捷運環狀線遠東工業區站設站之用地，劃設公園用地乙處，供後續捷運設站使用，如未來地區尚有轉乘使用之必須，可作為本產業園區之轉乘設施位置。</u> 6. <u>變電所用地</u> <u>配合臺灣電力公司於本案更新地區新設變電所，劃設變電所用地乙處，符合地用合一原則。</u> 7. <u>道路用地</u> <u>區內主要道路系統以原寶橋路 235 巷(15 公尺)及新設東西向道路(22 公尺)為主。</u>		
--	--	--	--

	<u>西向道路與寶橋路 235 巷交口兩側、寶橋路北側及文小(十)南側，面積共計 0.5831 公頃，供形塑科技產業入口意象、街角廣場及校園門口廣場使用。</u> 7. 道路用地 <u>劃設道路用地三處，面積共計 1.4984 公頃。</u>			
4	(二)公共設施<u>改善計畫</u>構想 2. 開放空間構想 透過本更新計畫提出後續開發回饋開放空間系統建議，促使地區開放空間系統成型，達成人行活動空間串聯。 (1)<u>考量計畫區之發展以產業辦公為核心，計畫區中央道路應退縮留設綠帶，形塑辦公綠園道，連繫全區工作動線、捷運站及河岸開放空間，並結合廣場用地之開放性形成園區核心的氛圍。</u> (2)<u>本計畫區內主要道路路口及節點處均應指定留設街角廣場，營造特定專用區入口開闊及綠意之意象。</u> (3)<u>公園綠地應搭配捷運出入口、景美溪河道轉彎處及區內重要交通節點設置。</u> (4)<u>基地內部之開放空間留設以配合全區發展及開放空間點串連為主，重要活動節點以廣場式公共開放空間創造都市活動空間</u>	(二)公共設施<u>調整</u>構想 2. 開放空間構想 透過本更新計畫提出後續開發回饋開放空間系統建議，促使地區開放空間系統成型，達成人行活動空間串聯。 <u>開放空間於都市計畫主要計畫除留設公園供捷運設站使用外，其餘開放空間則依下述構想，於細部計畫擬定時劃設，並透過都市計畫手段，以步行空間串連各開放空間，完整計畫區內開放空間之系統性。</u> (1)<u>中興路東側裕隆重劃區街廓公(兒)用地</u> <u>如周邊單元願意配合更新，將以既有之公(兒)二為主體，配合擴大其規模，成為核心綠軸西側端點。</u> (2)<u>中央主題公園</u> <u>透過本計畫區的轉型回饋公共設施，以工業地景再造思維、保留產業生產記憶之規劃理念，將中央主題公園設定為臺灣科技產業原點，紀念寶橋路工業區電子業對臺灣科技產業發展的貢獻。</u> (3)<u>水岸公園</u> <u>新店榮工廠地所在更新單元投入本地區更新事業，建議回饋水岸公園，作為核心綠軸東向之端景，主要提供地區休閒、遊憩機能，並可向北延伸，規劃自行車動線，聯繫至捷運場站及住宅簇群，促成地區綠色運輸的可能。</u> (4)<u>入口公園</u> <u>基地西南側角地為變電站及停車場所包圍，建議透過本次更新，劃設為公共設施，除可作為地區入口</u>	配合「變更新店都市計畫(配合新店榮工場地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案修正；配合捷運環狀線及道路系統，提出後續開發回饋開放空間系統建議，促使地區開放空間系統成型。	依本次提會修正內容通過。

		<u>意象外，其空間使用之正當性，將更具合理性。</u> <u>(5)指定建築退縮人行空間</u> <u>後續宜再透過都市設計原則，留設人行空間，促成全區開放空間及軸線相互串連，配合向西聯繫裕隆汽車城及區內捷運場站，強調友善的人行空間，依循計畫區以人為本的產業服務空間精神。</u> <u>主要指定退縮之構想分為寶橋路 235 巷兩側退縮 5 公尺，形成捷運場站連通工作空間之主要人行動線，東西向則搭配寶中路向東延伸之動線，同樣退縮 5 公尺，建立親善之步行空間。</u> <u>另現有水防道路除建議於細部計畫拓寬為 10 公尺外，再指定退縮 6 公尺供供自行車道及人行使用，向南串聯新店市堤外步道，完整計畫區休憩系統。</u>																								
5	伍、劃定更新單元及劃定基準 <u>有關本案各更新單元範圍之劃定，依「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案規範為原則。惟考量實務操作情形，各更新單元範圍得依實際都市更新事業計畫報核或變更範圍調整之，並經新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過後實施，免依「都市更新條例」第 9 條辦理變更更新計畫。</u>	伍、劃定更新單元及劃定基準				考量實務操作情形，增訂單元調整原則	依本次提會修正內容通過。																			
6	表 2 新店榮工場地周邊地區更新單元概要一覽圖		表 2 新店榮工場地周邊地區更新單元概要一覽圖			1. 更新單元 1：新店區寶元段地號 131、183 等 2 筆土地重複登打部分，故予以刪除。 2. 更新單元 2：新店區寶元段地號 256、257、258、264、265、268、	依本次提會修正內容通過。																			
	<table><tr><th rowspan="2">單元別</th><th rowspan="2">面積 (m²)</th><th colspan="2">主要土地權屬人</th><th rowspan="2">土地相關權利人數</th><th rowspan="2">必要性公共設施劃設比例</th><th rowspan="2">更新策略</th></tr><tr><th>名稱</th><th>百分比</th></tr><tr><td rowspan="3">1</td><td rowspan="3">60,117</td><td>榮民工程股份有限公司</td><td>62.74%</td><td rowspan="3">110</td><td rowspan="3">11.74%</td><td rowspan="3">由新北市政府擔任主辦機關，辦理後續招商開發事宜。</td></tr><tr><td>正大尼龍工業股份有限公司</td><td>5.71%</td></tr><tr><td>臺北市埧公農田水利會</td><td>0.75%</td></tr></table>	單元別	面積 (m ²)	主要土地權屬人		土地相關權利人數	必要性公共設施劃設比例	更新策略	名稱	百分比	1	60,117	榮民工程股份有限公司	62.74%	110	11.74%	由新北市政府擔任主辦機關，辦理後續招商開發事宜。	正大尼龍工業股份有限公司	5.71%	臺北市埧公農田水利會	0.75%					
單元別	面積 (m ²)			主要土地權屬人					土地相關權利人數	必要性公共設施劃設比例			更新策略													
		名稱	百分比																							
1	60,117	榮民工程股份有限公司	62.74%	110	11.74%	由新北市政府擔任主辦機關，辦理後續招商開發事宜。																				
		正大尼龍工業股份有限公司	5.71%																							
		臺北市埧公農田水利會	0.75%																							
	<table><tr><th rowspan="2">單元別</th><th rowspan="2">面積 (m²)</th><th colspan="2">主要土地權屬人</th><th rowspan="2">土地相關權利人數</th><th rowspan="2">必要性公共設施劃設比例</th><th rowspan="2">更新策略</th></tr><tr><th>名稱</th><th>百分比</th></tr><tr><td rowspan="3">1</td><td rowspan="3">60,404</td><td>榮民工程股份有限公司</td><td>62.74%</td><td rowspan="3">110</td><td rowspan="3">11.74%</td><td rowspan="3">由新北市政府擔任主辦機關，辦理後續招商開發事宜。</td></tr><tr><td>正大尼龍工業股份有限公司</td><td>5.71%</td></tr><tr><td>臺北市埧公農田水利會</td><td>0.75%</td></tr></table>	單元別	面積 (m ²)	主要土地權屬人		土地相關權利人數	必要性公共設施劃設比例	更新策略	名稱	百分比	1	60,404	榮民工程股份有限公司	62.74%	110	11.74%	由新北市政府擔任主辦機關，辦理後續招商開發事宜。	正大尼龍工業股份有限公司	5.71%	臺北市埧公農田水利會	0.75%					
單元別	面積 (m ²)			主要土地權屬人					土地相關權利人數	必要性公共設施劃設比例			更新策略													
		名稱	百分比																							
1	60,404	榮民工程股份有限公司	62.74%	110	11.74%	由新北市政府擔任主辦機關，辦理後續招商開發事宜。																				
		正大尼龍工業股份有限公司	5.71%																							
		臺北市埧公農田水利會	0.75%																							

			31.26 公頃，配合修正相關內容及圖面。	
	 圖 20 新店榮工廠地周邊地區更新單元示意圖	 圖 20 新店榮工廠地周邊地區更新單元示意圖		依本次提會修正內容通過。
7	陸、其他應表明事項 一、本案係以促進地區加速辦理更新為主要目的，但為考量整合時程及兼顧土地所有權人權益，本案容積時程獎勵規定如下：	陸、其他應表明事項 一、本案係以促進地區加速辦理更新為主要目的，但為考量整合時程及兼顧土地所有權人權益，本案容積時程獎勵規定如下：	依內政部 108 年 5 月 15 日修正發布之《都市更新建築容積獎勵辦法》，	依本次提會修正內容通過。

(一)本計畫容積時程獎勵起算點以本更新地區劃定公告日為原則。 (二)更新單元採分期分區開發者，應於更新地區劃定公告日起5年內申請該單元全區細部計畫併同第一期事業計畫報核，其時程獎勵起算點以細部計畫發布實施日為準；逾期申請者，其時程獎勵起算點回復為本更新地區劃定公告日。 <u>(三)本案劃設6處更新單元，其中單元5都市更新事業計畫已於104年10月16日申請報核，而單元2於104年12月17日申請報核，故上述二單元容積時程獎勵適用《新北市都市更新建築容積獎勵核算基準》及前兩款規範。自108年5月15日起，其餘單元地區申請報核案件之容積時程獎勵相關規範，適用《都市更新建築容積獎勵辦法》規定。</u>	(一)本計畫容積時程獎勵起算點以本更新地區劃定公告日為原則。 (二)更新單元採分期分區開發者，應於更新地區劃定公告日起5年內申請該單元全區細部計畫併同第一期事業計畫報核，其時程獎勵起算點以細部計畫發布實施日為準；逾期申請者，其時程獎勵起算點回復為本更新地區劃定公告日。	配合修正更新地區時程獎勵容積規範及適用。	
--	--	-----------------------------	--

案由	劃定新北市板橋區府中段 472 地號等 11 筆土地都市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	第七案
說明	壹、劃定機關：新北市政府 貳、劃定範圍與面積 本更新地區範圍為文化路一段以南、府後街 1 巷以北、府後街以東、文化路一段 32 巷以西所圍街廓東側；位於新北市板橋區府中段 468、469、469-1、470、470-1、471、472、473、474、477-1、483 地號等 11 筆土地，面積 4,456 平方公尺（詳附圖一、附圖二）。 參、法令依據： 都市更新條例第 6 條第 1、2、3 款及都更條例第 9 條。 肆、辦理緣起與目的： 更新地區內建物多已屆更新年期，建物老舊、缺乏電梯及停車空間，且可能存在潛在耐震能力不足之問題，有妨礙公共安全之虞，應優先拆除重建。此外，更新地區部分計畫道路路面狹小、開放空間不足，影響車輛及行人安全，都市景觀及環境品質都亟待改善。期透過都市更新方式重建建築物，改善地區環境並重塑建物應有機能，創造周邊優質環境，提供居民舒適便捷之生活環境，並以本案作為本市公辦都市更新示範案件，挹注周邊都市更新新活力。 爰依照都市更新條例第 6 條第 1 款：「建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。」、第 2 款：「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。」及第 3 款：「建築物未符合都市應有之機能。」規定劃定都市更新地區。另依同法第 9 條規定更新地區之劃定及都市更新計畫之訂定，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理。 伍、辦理經過： 一、公開展覽及說明會 更新計畫草案自民國 109 年 3 月 23 日起至 4 月 21 日止，公開展覽 30 天，期間為因應市府防疫政策調整公展說明會日期及地點，並分別自 3 月 17 日至 3 月 19 日(原公告)及 3 月 28 日至 3 月		

30 日公告刊登於中國時報，並於 4 月 13 日下午 2 時 30 分假新北市政府都委會會議室舉辦公開說明會。

二、公民或團體陳情意見：

公開展覽辦理期間合計收到公民或團體陳情意見合計 1 案，已納入本次都委會討論事項(詳表一)。

陸、發展現況：

一、都市計畫情形：位於板橋都市計畫範圍內。

二、土地使用分區：住宅區面積為 4,456 平方公尺，建蔽率為 50%、容積率為 300%。(詳附圖三)

三、土地使用現況：更新範圍內土地均已建築使用，目前作辦公使用大多集中於臨文化路一段一側，分別為 7 樓及 5 樓建築物；臨文化路一段中間建築物為新北市市長宿舍；文化路一段 32 巷內為一棟 2 層樓建築物，作為住宅使用；府後街 1 巷有 3 棟分別為 4 層、5 層及 3 層建築物，皆作為住宅使用。基地南側臨接府後街 1 巷，路面狹小，不利人車通行，且汽機車停車空間不足。(詳附圖四)

四、建物現況：本更新地區內共有 7 棟合法建築物，其中 1 棟為民國 54 年完成之市有建築物，管理機關為新北市政府秘書處，其現況作為新北市市長宿舍使用。其餘 6 棟皆為私有建築物，分為屋齡 26 至 46 年、構造為加強磚造或鋼筋混凝土造不等之建築物，多已屆更新年期，建物老舊、缺乏電梯及停車空間，且可能存在潛在耐震能力不足之問題，實有執行更新之必要。(詳附圖五)

五、土地權屬概況：更新地區總面積 4,456 平方公尺，其中公有土地面積 1,402 平方公尺，占總面積 31.46%，為新北市所有，管理機關為新北市政府秘書處及新北市政府養護工程處；其餘均為私有土地，面積為 3,054 平方公尺，占總面積 68.54%。(詳附圖六)

六、居民意願：為了解私有所有權人意願及想法，對更新地區範圍私有土地及私有建物所有權人，於民國 109 年 1 月寄發問卷，以蒐集相關意見。問卷依據私有所有權人人數共計發 25 份，問卷回收 8 份，其中 7 人表示有參與都市更新意願，且希望分配產品以住宅為主，少數有店鋪需求。(詳附圖七)

柒、實質再發展概要：

一、土地及建築使用規劃構想

更新範圍臨文化路一段，更新範圍內多數建物老舊且可能存在潛在耐震能力不足之問題，考量更新地區居民更新意願並保留開發整合及設計彈性，期透過都市更新重建建築物，提升土地與建築使用性，創造周邊優質環境。本案將作為新北市公辦都市更新示範案件，挹注周邊都市更新新活力。

二、鄰里公益與開放空間留設

更新地區採整體規劃設計，採以退縮集中規劃，創造寬敞舒適之沿街人行步道，集中留設廣場空間，提供地面活動空間；設置地區所需公益設施，提升都市更新公益性。

三、都市設計與板橋府中新美學整合

本案位於板橋府中新美學示範基地，配合市府新美學發展概念，針對府中區域既有環境建築景觀語彙與元素做歸納整合，連結區域歷史發展導入都市設計與建築規劃設計，以提升府中區域之建築景觀與優美環境，建構板橋新舊城區的當代新美學風貌，打造具有光榮感及美感的幸福城市。

四、交通運輸系統構想

透過本計畫都市更新事業之推動，將停車需求內部化為原則，以改善更新地區停車空間不足問題。另考量地區防災需求，南側臨接之計畫道路(府後街 1 巷)寬度僅 7 公尺，透過本計畫都市更新事業之推動，退縮人行步道補足道路不足 8 公尺部分，適度改善地區交通及消防救災機能。

五、防災、救災空間構想

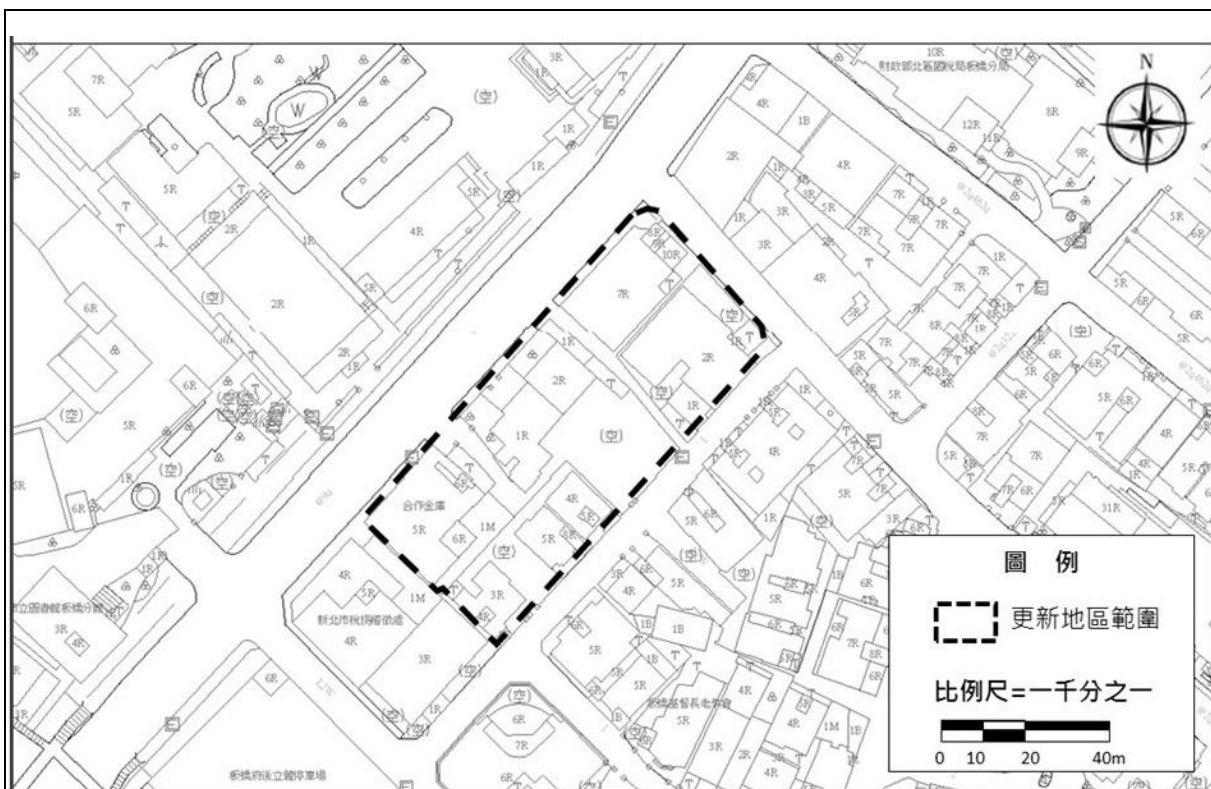
為有效提升都市空間災害預防、災害應變及災後復原等措施，本案擬定防災據點及防救災之疏散動線規劃原則，據以形成完善之防災系統。

捌、公開展覽期間公民或團體陳情：

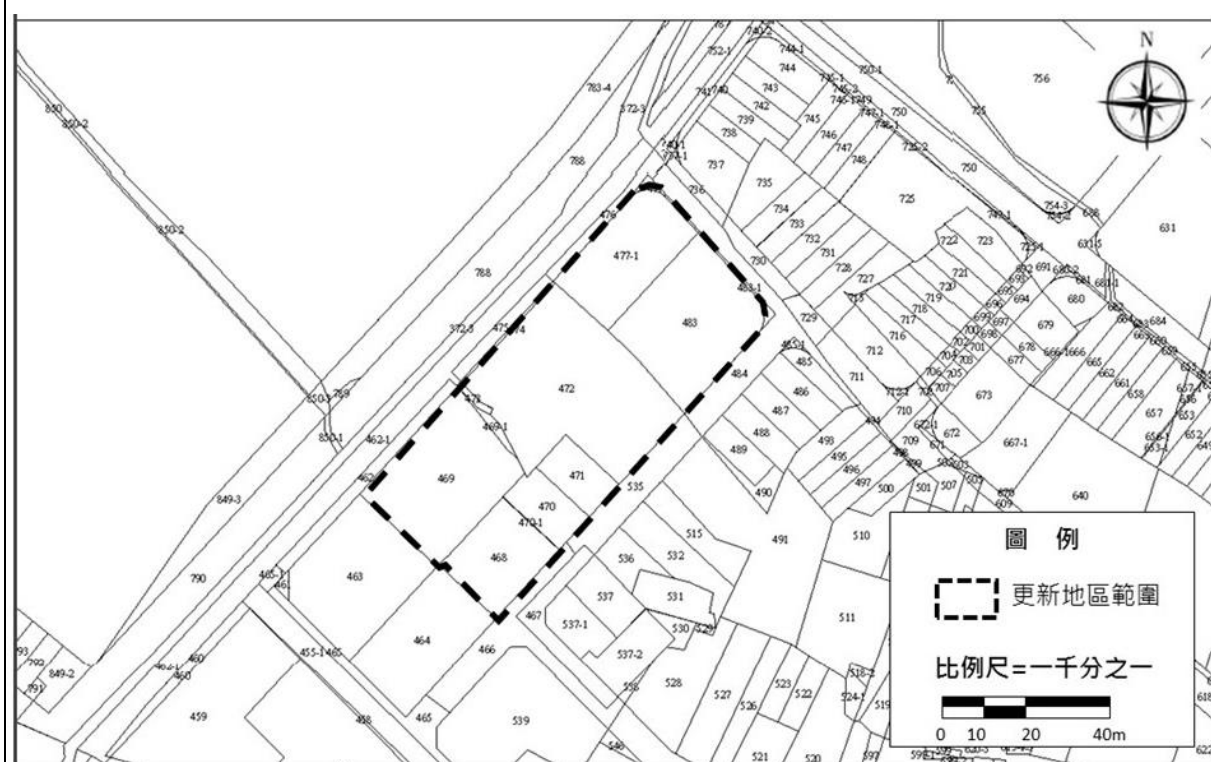
有關陳情人合作金庫商業銀行陳情本案排除其所坐落府中段 469 地號劃入更新地區範圍一案(詳表一)，提請大會討論。

玖、以上符合法定程序，提請大會討論。

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。
----------------	--



附圖一 更新地區範圍圖



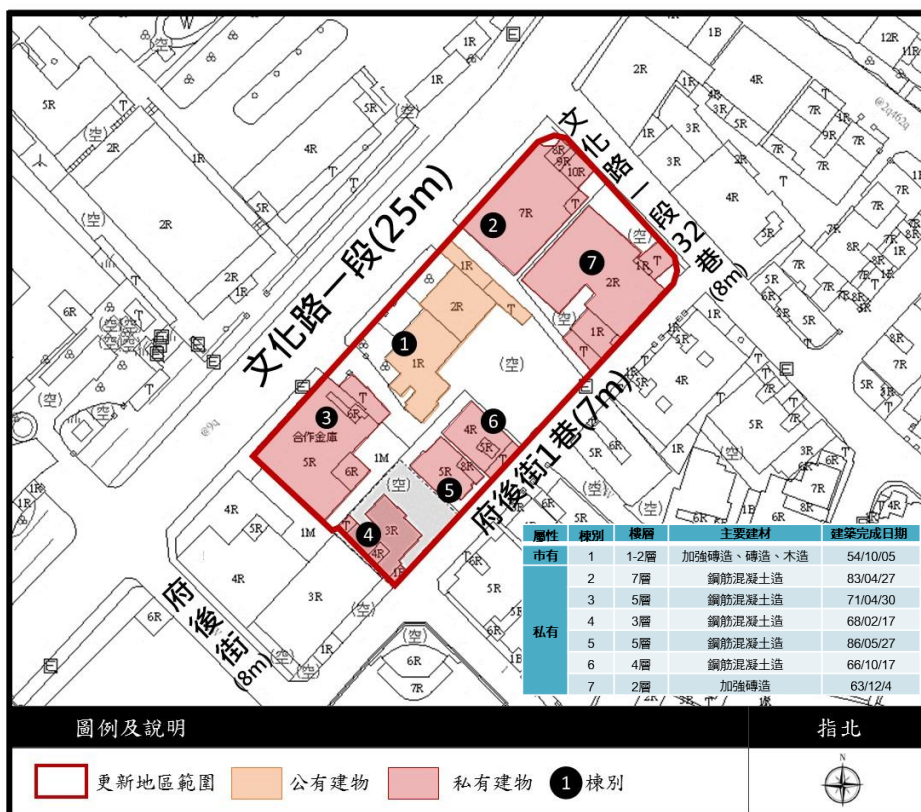
附圖二 更新地區地籍圖



附圖三 更新地區土地使用分區示意圖



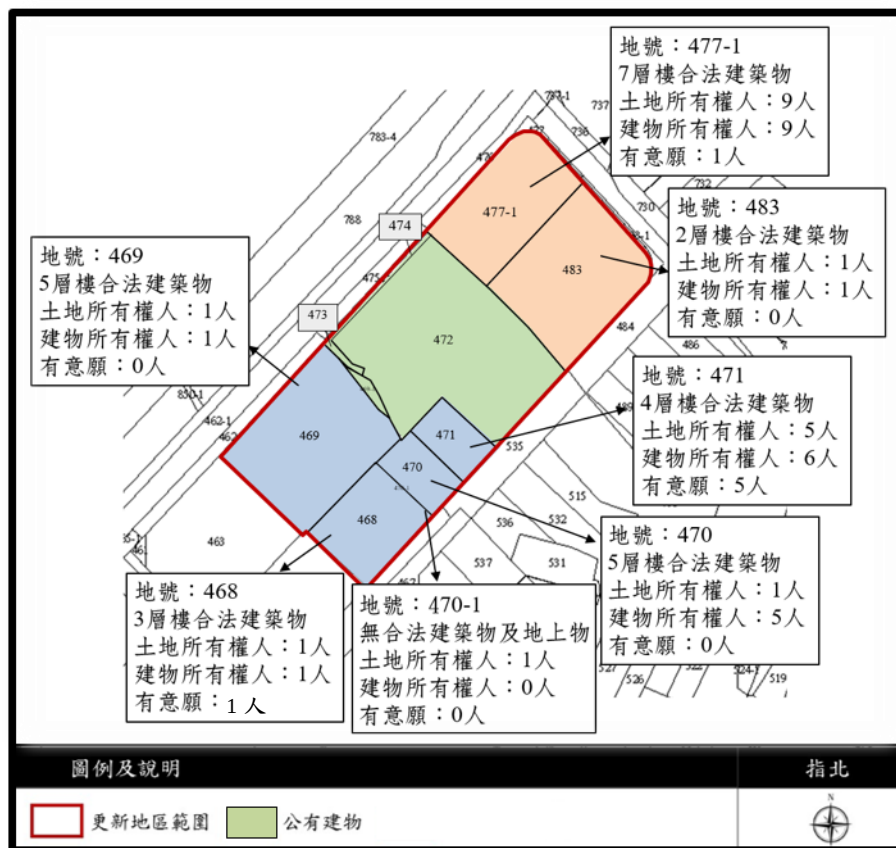
附圖四 更新地區土地現況示意圖



附圖五 更新地區建物樓層、年代、結構示意圖



附圖六 更新地區土地權屬分布示意圖



附圖七 更新地區居民意願分布示意圖

表一 「劃定新北市板橋區府中段 472 地號等 11 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」逕提市大會之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	作業單位研析意見	市都委會決議
一 展 人 1	合作金庫商業銀行	府中段 469 地號	1. 本行前已於 108 年 12 月 6 日及 109 年 2 月 11 日函請貴府排除本行基地劃入公辦都更範圍。 2. 本行與貴府都市更新目標一致，皆為達改善老舊建物，使用機能調整，及提供友善生活環境，並善盡本行企業社會責任，而本行基地位於更新地區之角邊，無礙貴府更新地區之開發及畸零地整合等問題。 3. 經查旨揭都更計畫案「居民參與意願」調查之問卷回收比率為 28%(25 份問卷回收 7 份)，其中更新意願比例如下： (1) 私有土地所有權人(共 19 人)： A. 有更新意願人數 5 人，比例為 26.32%，其所有權人持土地面積占全土地面積之 6.68%。 B. 無更新意願人數 1 人(即本行)，比例為 5.26%，本行持土地面積占全土地面積之 27.8%。 (2) 私有合法建築物所有權人(共 23 人)： A. 有更新意願人數 6 人，比例為 26.09%，其所有權人持合法建築物面積占全建物面積之 8.37%。 B. 無更新意願人數 1 人(即本行)，比例為 4.35%，本行持合法建築物面積占全建物面積之 30.45%。	排除劃入更新地區範圍	建議未便採納。 理由： 1. 有關府中段 472 地號等 11 筆土地劃定為更新地區及訂定更新計畫，係為改善既有建築物老舊及低度使用、提升周邊道路系統服務、建構完善步行及開放空間系統，並呼應座落於 TOD 適用範圍，更新後應提升交通轉運及公益服務機能，為使本更新基本方針能達指導之效，故仍宜以一定完整範圍劃定更新地區之必要。 2. 有關意願調查係為劃定更新地區及訂定更新計畫評估因素之一，依都市更新條例規定，後續於都市更新事業實施時會就更新單元範圍確認及同意比率計算，符合相關要件後始得提送都市更新事業。	依作業單位研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	市都委會決議
			(3) 綜上，參與意願調查中有意願所有權人其所持有之該土地及建築物面積比例皆未達1成，與本行所持有之土地及建築物面積比例近3成相較，顯有落差，且尚有約7成所有權人尚未表示意願。 4. 為免去都更冗長的地主整合、行政審查等時程，本行已委託建築師依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」規定進行自地危老重建，案件規劃設計完成後於108年8月27日向貴府申請容積獎勵審查，期間本行亦於108年12月6日及109年2月11日二次函復貴府表達排除本行基地劃入公辦都更範圍之不參與立場，惟貴府仍逕將本行基地劃入都更範圍且危老容積獎勵亦未審查完成。 5. 本行為公開發行公司，仍以創造股東最大價值為努力目標，考量該都更計畫案尚需時間整合周邊鄰地意見，且該都更計畫時程、容積獎勵內容未見說明，致本行不易評估興建期程、負擔費用及使用面積等事宜，又本行因基於信賴貴府城鄉發展局108年1月21日108北府城測指定板字第0025號函套繪都市計畫資料核發建築線指定圖，基地範圍非公辦都更劃定範圍，未有已公告或發布實施之相關劃定計畫，業已投入相當成本(簽約金額高達新台幣六千餘萬元)辦理分行遷址及自地重建作業，為求儘速進行行舍重建及後續分行遷回營業使用，以避免衍生不必要成本，及本於信			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	市都委會決議
			賴保護原則，請貴府排除本行基地劃入公辦都更範圍及重新評估都更計畫案。			

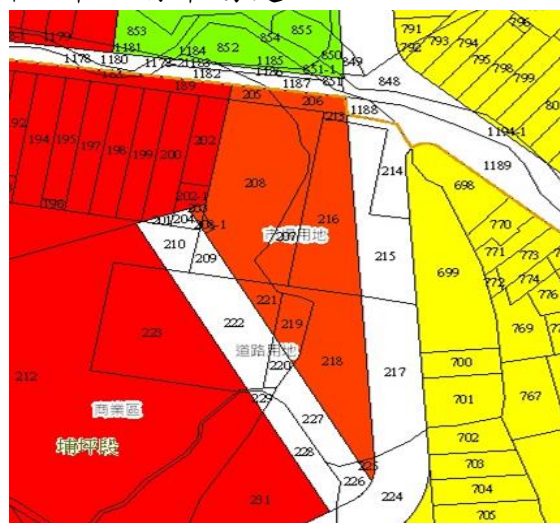
案由	新北市三芝都市計畫案市場用地(地籍:新北市三芝區埔坪段207、208、208-1、216地號)申請變更多目標作為物理治療所及日間照顧中心臨時使用案	辦理機關	新北市政府市場處							
類別	審議案	案號	第八案							
說明	壹、辦理機關：新北市政府									
	貳、申請單位：新北市政府市場處									
	參、法令依據： 依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條第5款規定辦理，其條文內容如下： 第三條（略）公共設施用地多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件，依附表之規定。但作下列各款使用者，不受附表之限制：五、閒置或低度利用之公共設施，經直轄市、縣（市）政府都市計畫委員會審議通過者，得作臨時使用。									
說明	肆、計畫緣由： 一、本計畫建物座落於本市三芝區民生街31號，鄰近三芝區國民小學及三芝區公所，早期該市場以傳統公有零售市場經營，惟當時市場營運不善致攤位使用率偏低，故活化改為超級市場經營。1樓空間自95年起委託惠康百貨股份有限公司經營超級市場，契約已於108年12月31日屆期。108年市場處共辦理8次公告招標，惟同類型競爭者(全聯福利中心、三芝農會超市)距離三芝公有零售市場約700公尺，導致客源分流使廠商經營競爭加劇，另權利金經檢討3次減價，均無廠商投標，故1樓空間現狀為閒置。									
	<table><tr><th>競爭者類型</th><th>數量</th></tr><tr><td>超市</td><td>2 (紅)</td></tr><tr><td>便利超商</td><td>7 (綠)</td></tr><tr><td>雜貨食品行</td><td>3 (藍)</td></tr></table>			競爭者類型	數量	超市	2 (紅)	便利超商	7 (綠)	雜貨食品行
競爭者類型	數量									
超市	2 (紅)									
便利超商	7 (綠)									
雜貨食品行	3 (藍)									
圖一：三芝公有市場周邊同業分佈圖										

- 二、為活化1樓閒置空間，109年2月3日吳副市長裁示，由三芝區公所及衛生局分別評估1樓作為地方創生、物理治療所或長照中心之可能性，經衛生局評估1樓空間可作為物理治療所及日間照顧中心。
- 三、新北市三芝區於108年底總人口數為2萬2,768人，65歲以上長者為4,041人，老年人口占比17.75%(已逾14%)，失能人口高推估約900人。該區除三芝區衛生所物理治療站提供簡易復健服務外，並無復健科、神經科、骨科等可提供物理治療之醫療機構。三芝區衛生所物理治療站於108年5月成立，每週僅能提供1至2診次之物理治療服務，不敷整區民眾之物理治療服務之需求，實有設置物理治療所之必要。另外，針對日間照顧服務部分，三芝區現只有一家三芝三和據點式公共托老中心，目前總服務人數22名，每日服務人數至少15名，多為健康及亞健康老人。以老年人口數及比例(17.75%)評估，實有設置日間照顧中心之需求。
- 四、透過物理治療所及日間照顧中心之建立，提供該區長者完善的復健服務及日間照顧，並配合該區衛生所照顧管理中心分站及社區整合型服務中心之功能，達到長照 All in One 之目標，爰依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第3條第5款之規定，提請都市計畫委員會審議。

伍、計畫位置及範圍

一、用地位置

本市場用地位於三芝區民生街31號，土地座落三芝區埔坪段207、208、208-1、216地號，面積共計985.28平方公尺(市場用地)，權屬為公有，所有權人為新北市，建物所有權人為新北市，管理者為新北市政府市場處。



圖二:都市計畫示意圖



圖三：申請地點區域位置及周邊圖

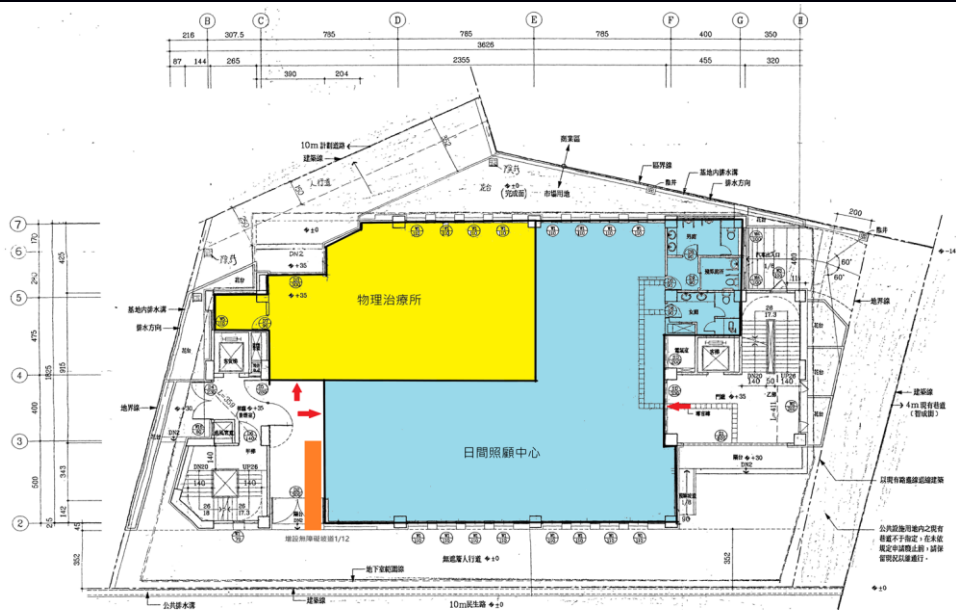
二、閒置或低度利用之情形與說明

1樓空間自95年起委託惠康百貨股份有限公司經營超級市場，契約已於108年12月31日屆期。108年市場處共辦理8次公告招標，惟鄰近地區同業競爭且面積不符經營需求，均無廠商投標，故1樓空間現況為閒置。為活化1樓閒置空間市場處於108年11月20日邀集財政局、民政局、社會局、體育處、三芝區公所及當地里長召開三芝公有零售市場後續規劃會議，經三芝區公所與當地里長了解當地居民已無市場使用需求，且鄰近1公里內之超市、雜貨食品行及便利商店共計12家，其中全聯福利中心、三芝農會超市距離本市場約700公尺，經評估當地市場需求已被滿足。

三、本次申請臨時使用範圍

本建物地上1層，總樓地板面積為567.26平方公尺(171.6坪)
本次擬申請變更本建物：

1. 一樓空間作為日間照顧中心及物理治療所(圖四)



壹層平面圖 S:1/110

2.

各空間規劃如下：

- 日間照顧中心:作為提供該區及鄰近地區長者(65歲以上老人、領有身心障礙證明手冊者、55-64歲原住民、50歲以上失智症者)生活照顧、健康促進、家屬指導及諮詢服務、備餐服務之空間。
- 物理治療所:設置物理治療器材、儀器，提供該區及鄰近地區有復健需求者復健治療服務。

陸、辦理經過

- 一、「新北市三芝區三芝公有零售市場」坐落於三芝區民生街31號，該建物係於民國93年建造完成，占地407.07平方公尺的1棟4層 RC 建物，並領93芝使字第197號之使用執照，於同年正式啟用，1、2樓為零售市場；3樓為超級市場；4樓為機房；地下1、2樓為停車空間。
- 二、本公有市場2樓於民國97年變更新用途作為托兒所，3、4樓於民國98年變更新用途作為公務機關辦公室，1樓原委託惠康百貨股份有限公司經營超級市場，契約於108年12月31日屆期，辦理8次公告招標，皆無廠商投標。
- 三、本建物1樓現為閒置空間，經三芝區公所與當地里長了解當地居民已無市場使用需求。109年2月3日吳副市長裁示，由三芝區公所及衛生局分別評估1樓作為地方創生、物理治療所或日照中心之可能性，經衛生局評估1樓空間可作為物理治療所及日間照顧中心。
- 四、三芝區復健資源匱乏，該區衛生所積極尋覓合適場地設立物理治療所，於109年1月9日市府聯合會勘後，本府衛生局經評估後考量

	該址占地廣闊，擬爭取該址作為日間照顧中心及物理治療所。 柒、提會審議之由 為活化閒置、低度利用公共設施，擬申請本建物1樓空間作日間照顧中心及物理治療所。本案建物座落土地係屬市場用地，涉及都市計畫用地變更，目前已納入三芝區都市計畫通盤檢討，惟都市計畫變更時程尚無法確定，為提高本建物使用效能，增加公有土地利用效益，以發揮多元功能目標，爰依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第3條第5款之規定，需提請都市計畫委員會審議通過，始得辦理。 捌、以上內容，提請大會審議
決議	依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條第5款之規定，同意市場處申請變更多目標作為物理治療所及日間照顧中心臨時使用3年，並由業務單位續循程序辦理。