

## 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111年1月4日

發文字號：新北府城審字第1102491116號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區([https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc\\_sodatt/](https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/))  
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：00067C42V）

主旨：檢送110年12月21日新北市都市計畫委員會第136次會議紀  
錄1份，請查照。

說明：依本府110年12月13日新北府城審字第1102351138號開會通  
知單辦理。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、胥委員直強、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、宋委員立堯、黃委員穗鵬、孫委員振  
義、賀委員士庶、黃委員敏修(不含附件)、王委員思樺、陳委員姿伶、簡委員連  
貴、劉委員惠雯、解委員鴻年、康委員秋桂、詹委員榮鋒、鍾委員鳴時、內政部  
營建署(審議案第1案)、財政部國有財產署(審議案第2~3、8案)、財政部國有財  
產署北區分署(審議案第4~5案)、交通部臺灣鐵路管理局(審議案第1案)、交通部  
觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處(審議案第8案)、台灣自來水股份有限  
公司第一區管理處(審議案第2~3案)、新北市政府交通局(審議案第1~8案)、新北  
市政府工務局(審議案第2~5、8案)、新北市政府地政局(審議案第1~8案)、新北  
市政府水利局(審議案第4~5案)、新北市政府經濟發展局(審議案第1、6~7案)、  
新北市政府捷運工程局(審議案第1~3案)、新北市政府教育局(審議案第4~5案)、  
新北市政府民政局(審議案第1~3案)、新北市政府財政局(審議案第4~5案)、新北  
市政府消防局(審議案第2~3案)、新北市政府文化局(審議案第1案)、新北市政府  
農業局(審議案第4~5案)、新北市政府新建工程處(審議案第2~8案)、新北市政府  
養護工程處(審議案第1、4~5案)、新北市政府綠美化環境景觀處(審議案第4~7  
案)、新北市政府市場處(審議案第4~7案)、新北市政府漁業及漁港事業管理處  
(審議案第8案)、新北市汐止區公所(審議案第2~3案)、新北市土城區公所(審議  
案第4~5案)、新北市鶯歌區公所(審議案第6~7案)、新北市萬里區公所(審議案第  
8案)、新北市立清水高級中學(審議案第4~5案)、鼎將工程顧問股份有限公司(審  
議案第1案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第2~8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)

2022/01/04  
13:46:41  
電子公文  
交換

裝

訂



線



# 新北市都市計畫委員會第 136 次會議紀錄

時間：中華民國 110 年 12 月 21 日(星期二)下午 2 時整

地點：28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如會議資料。

出席單位：詳如會議資料。

壹、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、變更鶯歌都市計畫(配合鶯歌火車站站前廣場及雙站通廊建設計畫)案。
- 二、變更汐止都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 三、擬定汐止都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案。
- 四、變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 五、擬定土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案。
- 六、變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 七、變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案。

八、 變更野柳風景特定區細部計畫（第一次通盤檢討）（配合主細拆離）案。

九、 新北市都市計畫容積移轉許可審查要點(修正案)。

參、散會：下午 4 時 50 分。

|    |  |      |       |
|----|--|------|-------|
| 案由 | 變更鶯歌都市計畫(配合鶯歌火車站站前廣場及雙站通廊建設計畫)案  | 辦理機關 | 新北市政府 |
| 類別 | 審議案  | 案 號  | 第一案   |
| 說明 | <p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</b></p> <p><b>參、計畫緣起：</b></p> <p>新北市近年來積極推動大眾運輸系統之發展，捷運三環六線與既有公路及軌道運輸形成完善的交通系統，逐漸改變民眾生活與就業活動範圍，亦帶動火車站周邊都市空間結構調整及轉型機會。三鶯地區距臺北都會區核心約 18 公里，捷運三鶯線連接捷運土城線的都會捷運幹線，進一步串連整個臺北都會區捷運系統，將可大幅提升聯外交通便利性(通勤時間約可減少 20 分鐘)，降低私人運具之使用。捷運三鶯線路線長約 14.29 公里，共設 12 座車站(LB01-LB12)及機廠一座；起於土城線頂埔站，鳳鳴國中轉福德一街(路)設置端點站及尾軌，保留未來與桃園線銜接轉乘。預定 112 年 12 月完工通車。其中位於鶯歌都市計畫區內的 LB08 站與鶯歌火車站相距約 200 公尺。</p> <p>鶯歌火車站周邊為鶯歌早期發展區，1902 年鐵路修建經過鶯歌後，其部分河運運輸功能被鐵道所取代，鶯歌成為樹林、三峽地區煤礦的轉運中心，使得鶯歌的商業蓬勃發展，當時的文化路成為鶯歌的商業、政治中心。因文化路的腹地不大，2003 年鶯歌火車站啟用跨站式站房後，鶯歌區公所遷往仁愛路現址，發展也轉向後站。現今前站地區除沿文化路沿街面有些商業活動外，多為住宅使用；建築物樓層以 3 樓以下居多，計畫區內仍有多棟磚造建築物，整體發展密度較低。車站旁現有倉儲區係配合鶯歌地區早期運煤製窯的貨物集散功能而劃設，因應產業型態改變，原有的貨物轉運需求已消失，轉型以發展通勤及觀光旅遊為主，致倉儲區現況多閒置或僅供汽機車臨時停放。是以，新北市政府辦理「變更鶯歌都市計畫(第三次通盤檢討)案」從規劃階段至近期依內政部都市計畫委員會第 917 次會議建議再次辦理公開展覽期間，涉及鶯歌火車站周遭</p> |      |       |

土地轉型利用或公共設施保留地釋出之公民或團體陳情意見共計 12 案，並依內政部都市計畫委員會決議針對鶯歌火車站周邊地區，考量交通部臺灣鐵路管理局目前無辦理周邊地區更新計畫之需求，故維持原計畫，惟為促進地方發展及土地有效利用，請市政府協助及輔導交通部臺灣鐵路管理局辦理本案更新計畫或開發計畫，儘速另依都市計畫程序辦理個案變更。

另由於捷運 LB08 站設置後，鶯歌火車站是新北市境內除板橋火車站外，另一個鐵路與捷運路網交會的車站，在 TOD 導向 Station City 發展下，配合當地觀光資源與產業發展需求，推動鶯歌車站周邊土地再利用及車站活化多元使用，藉由整併公共空間匯集商務、觀光人潮，強化鶯歌陶瓷銷售，跨產業連結，增加商業服務需求帶動地區整體發展，遂辦理都市計畫變更事項，以利於後續市地重劃及工程施工等作業推展。

#### **肆、計畫範圍及面積：**

本案計畫範圍位於鶯歌火車站及周邊地區，包含農會所有之住宅區、倉儲區、機關用地(二)、公園兼兒童遊樂場用地(六)、綠地用地、停車場用地(一)、道路用地、鐵路用地，合計計畫面積約 6.4321 公頃，詳見表 1。

#### **伍、變更內容：**

本次變更藉由整併公共空間調整鶯歌火車站周邊土地，以利於當地再發展，其變更內容、變更理由及詳細位置詳見表 2、圖 1 及圖 2。

#### **陸、辦理經過：**

本案主要計畫及細部計畫共同辦理民眾座談會、都市計畫草案公開展覽、舉辦公開說明會及本會專案小組研商會議。

- 一、民眾座談會：民國 109 年 11 月 26 日於鶯歌區公所舉行。
- 二、公開展覽：自民國 109 年 12 月 31 日起公開展覽 30 日(109 年 12 月 31 日至 110 年 1 月 2 日刊登於聯合報)。
- 三、公開說明會：民國 110 年 1 月 22 日於鶯歌區公所舉行。
- 四、新北市都市計畫委員會專案小組

本案由本會簡委員連貴(召集人)、王委員榮進、宋委員立堯、

洪委員迪光、王委員思樺、劉委員惠雯等 6 位委員組成專案小組，前已於 110 年 4 月 7 日、110 年 7 月 26 日、110 年 8 月 31 日、110 年 10 月 15 日召開 4 次專案小組研商會議，各次專案小組初步建議意見詳附錄，會議結論如下：

(一) 110 年 4 月 7 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 基於鶯歌陶瓷文化之特殊性，建議應擴大本案分析範圍，包含將鶯歌火車站之住宅區納入分析，並說明本案與鶯歌都市計畫通盤檢討之關聯性。
2. 建議應補充本案與周邊地區之交通系統、停車需求、人口、產業活動、商業需求等分析，以及說明鶯歌火車站周邊之定位。
3. 本案基於捷運 LB008 站及鶯歌火車站將形成當地重要之交通節點，爰有關交通分析內容，應以大眾運輸導向發展思維進行規劃，並建議應補充以下內容：
  - (1) 捷運三鶯線 LB008 站未來預估旅客量、未來可能產生之交通流量，以及市府捷運局針對該捷運站之規畫構想。
  - (2) 本案未來停車場用地辦理立體化多目標使用，及其與火車站、捷運三鶯線 LB08 站之人車動線串聯系統空間示意與規劃論述。
4. 本案主要計畫與細部計畫範圍不一致，請檢視新北市是否有相關案例，並釐清之。
5. 本案將原公共設施保留地變更後，是否會影響區內公共設施用地需求，請檢討並釐清。
6. 請釐清都市計畫書規範得否排除「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」(以下簡稱:多目標使用辦法)之規定，並檢討本案劃設停車場用地(停二)之適宜性。倘都市計畫書排除多目標使用辦法中之附表規定係依據多目標使用辦法第 3 條，則應於事業及財務計畫內說明之。另倘未來停二用地將依促進民間參與公共建設法相關規定辦理開發，則相關使用項目得依多目標使用辦法第 3 條規定於計畫書中訂定，爰建議由交通主管機關或未來招商機關先行評估該用地最有利之使用項目，並於都市計畫書中載明，可使該用地之使用規範更為彈性。

7. 主要計畫變 3 案鐵路用地變更為車站用地，附帶條件規定應捐贈不低於 10% 之土地折繳代金部分，請釐清該附帶條件規定之合理性。

(二) 110 年 7 月 26 日第 2 次專案小組研商會議：

1. 有關鶯歌農會規範退縮留設雙站通廊部分，請補充相關退縮示意及通廊現況之環域圖說，以利了解未來通廊與捷運站如何連結。
2. 本案涉及 96 年發布實施「變更鶯歌都市計畫(鶯歌石南側中正路、文化路附近)建築高度管制計畫」案，考量公民或團體陳情意見提及建議解除高度管制，故請詳予補充說明鶯歌石高度管制範圍之視覺景觀示意之內容，供後續討論。
3. 本案後站解編公園兼兒童遊樂場用地，建議補充說明未來周邊地區 5 項開放性公共設施服務檢討分析。
4. 本案後站劃設停車場用地面積約為 0.88 公頃，請於下次會議補充本案予周邊之整體交通分析(包括：人行動線、車流分析、停車需求等)，以論述開停車場用地劃設之合理性。
5. 請市府及規劃單位一前開意見妥為回應並補充相關說明資料後，再續提小組會議討論。

(三) 110 年 8 月 31 日第 3 次專案小組研商會議：

1. 有關人民陳情意見部分業已說明完畢，後續請規劃單位將民眾陳情內容納入本案實質規劃內容一併檢討。
2. 有關本次提會補充本案與鶯歌火車站周邊都市再生規劃案之關聯性，以及本案對於鶯歌火車站周邊再生之功能與定位，請規劃單位後續納入都市計畫書中加強補充論述。
3. 另有關雙站通廊之動線規劃，以及鶯歌火車站及其周邊地區之停車供需分析，請規劃單位於下次實質內容審議時一併回應。
4. 請市府及規劃單位依前開意見妥為回應並補充相關說明資料後，再續提小組會議討論。

(四) 110 年 10 月 15 日第 4 次專案小組研商會議：

1. 本市同時辦理變更主要計畫及擬定細部計畫之相關案例，其主、細計之計畫範圍皆一致，故考量本市都市計畫執行之一致



性，建議將本案主要計畫範圍與細部計畫範圍調整為一致。

2. 本次會議說明停車場用地(停二)未來將透過留設開放空間補充都市計畫法第 45 條開放型公共設施用地，惟並未有相關土地使用分區管制要點或都市設計原則性內容，故請研議計畫區停車場及車站用地留設開放空間之相關機制，並納入細部計畫案於下次專案小組會議審議。
3. 本案停車場用地於土地使用管制要點中排除「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」中針對停車場用地申請立體化多目標之使用項目不得超過總容積樓地板面積三分之一之規定，惟考量該停車場用地之劃設仍須滿足地方停車需求，故建議研議相關規範機制，並納入細部計畫案於下次專案小組會議審議。
4. 有關農會未來改建後所留設之車道，應如何與未來需留設 6 公尺人行通廊進行整體規劃、縫合一事，建議納入細部計畫案於下次專案小組會議審議。
5. 有關主要計畫變更案，詳見附表 1 及附表 2。
6. 有關主要計畫人民陳情研析意見及市都委會專案小組初步建議意見，詳見附表 3。
7. 本案主要計畫業經專案小組討論完竣，授權作業單位依專案小組初步建議意見檢核修正後，續提本市都市計畫委員會大會審議。另本案細部計畫內容仍尚需研議，請作業單位提下次專案小組會議續審。
8. 另請規劃單位於提本市都市計畫委員會大會時詳予說明本案之主要計畫與細部計畫分離原則，並請於後續修正計畫書時，妥予補充。

#### 柒、檢討後計畫：

實質變更案共計 3 案。

##### 一、計畫範圍及面積

本案計畫範圍位於鶯歌火車站及周邊地區，包含農會所有之住宅區、商業區、文化特定產業專用區、宗教專用區、廣場用地、綠地用地、停車場用地(一)、車站用地，合計計畫面積約 6.4321 公頃。

## 二、土地使用計畫

本案變更後之土地使用計畫共劃設住宅區、商業區、文化特定產業專用區及宗教專用區等 4 項土地使用分區，計畫面積合計 1.6670 公頃，占計畫總面積之 25.92%。

## 三、公共設施計畫

本案變更後之公共設施計畫共劃設廣場用地、綠地用地、停車場用地及車站用地等 4 項公共設施用地，計畫面積合計 4.7651 公頃，占計畫總面積之 74.08%。

## 四、實施進度及經費概估

本計畫變更內容編號第 1 案所涉範圍由新北市政府採公辦市地重劃方式辦理開發，範圍包含變更後之商業區、文化特定產業專用區、停車場用地、廣場用地及綠地用地，合計面積 2.3612 公頃(詳圖 3)。其中廣場用地、停車場用地及綠地用地之公共設施用地，由市地重劃方式取得。

## 捌、公民或團體陳情意見案：

本案公開展覽期間接獲公民或團體陳情意見 10 案，公開展覽期間後接獲公民或團體陳情意見 3 案，合計 13 案，皆經專案小組研商會議討論，並獲具體建議意見。(涉及主要計畫公民或團體陳情案件綜理表詳表 4)

## 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、變更鶯歌都市計畫(鶯歌火車站站前廣場及雙站通廊建設計畫)案變更部分面積統計表

| 項目             | 計畫面積<br>(公頃)   | 公展草案         |               | 市都委會專案小組<br>初步建議意見方案 |               | 備註       |        |
|----------------|----------------|--------------|---------------|----------------------|---------------|----------|--------|
|                |                | 增減面積<br>(公頃) | 變更後面<br>積(公頃) | 增減面積<br>(公頃)         | 變更後面<br>積(公頃) |          |        |
| 土地<br>使用<br>分區 | 住宅區            | 140.3838     | 0             | 140.3838             | 0             | 140.3838 |        |
|                | 商業區            | 17.4234      | 0.3685        | 17.7919              | 0.3685        | 17.7919  |        |
|                | 乙種工業區          | 64.01        | 0             | 64.01                | 0             | 64.01    |        |
|                | 文教區            | 0.8105       | 0             | 0.8105               | 0             | 0.8105   |        |
|                | 倉儲區            | 3.7991       | -2.3069       | 1.4922               | -2.3069       | 1.4922   |        |
|                | 保存區            | 0.5332       | 0             | 0.5332               | 0             | 0.5332   |        |
|                | 行水區            | 10.3294      | 0             | 10.3294              | 0             | 10.3294  |        |
|                | 農業區            | 4.1288       | 0             | 4.1288               | 0             | 4.1288   |        |
|                | 保護區            | 36.2651      | 0             | 36.2651              | 0             | 36.2651  |        |
|                | 景觀保護區          | 14.3827      | 0             | 14.3827              | 0             | 14.3827  |        |
|                | 河川區            | 1.131        | 0             | 1.131                | 0             | 1.131    |        |
|                | 河川區兼供道路使用      | 0.0312       | 0             | 0.0312               | 0             | 0.0312   |        |
|                | 文化特定產業專用區      | 0            | 0.9297        | 0.9297               | 0.861         | 0.861    |        |
|                | 宗教專用區          | 0            | 0.0428        | 0.0428               | 0.0428        | 0.0428   |        |
|                | 小計             | 293.2282     | -0.9659       | 292.2623             | -1.0346       | 292.1936 |        |
|                | 公共<br>設施<br>用地 | 機關用地         | 2.7868        | -0.3685              | 2.4183        | -0.3685  | 2.4183 |
| 學校用地           |                | 25.6511      | 0             | 25.6511              | 0             | 25.6511  |        |
| 公園用地           |                | 9.0248       | 0             | 9.0248               | 0             | 9.0248   |        |
| 公園兼兒童遊樂場用地     |                | 2.3329       | -0.2649       | 2.0680               | -0.2649       | 2.068    |        |
| 廣場用地           |                | 0            | 0.2825        | 0.2825               | 0.1449        | 0.1449   |        |
| 人行步道用地         |                | 0            | 0             | 0                    | 0             | 0        |        |
| 綠地用地           |                | 5.1206       | -0.0268       | 5.0938               | 0.0801        | 5.2007   |        |
| 體育場用地          |                | 3.311        | 0             | 3.311                | 0             | 3.311    |        |
| 市場用地           |                | 1.0718       | 0             | 1.0718               | 0             | 1.0718   |        |
| 停車場用地          |                | 0.5912       | 0.8799        | 1.4711               | 0.8799        | 1.4711   |        |
| 加油站用地          |                | 0.1323       | 0             | 0.1323               | 0             | 0.1323   |        |
| 變電所用地          |                | 0.1714       | 0             | 0.1714               | 0             | 0.1714   |        |
| 環保用地           |                | 3.1132       | 0             | 3.1132               | 0             | 3.1132   |        |
| 電路鐵塔用地         |                | 0.0538       | 0             | 0.0538               | 0             | 0.0538   |        |
| 道路用地           |                | 52.0336      | -0.4296       | 51.604               | -0.4296       | 51.604   |        |
| 鐵路用地           |                | 7.6616       | -2.4218       | 5.2398               | -2.4218       | 5.2398   |        |
| 鐵路用地兼供道路使用     |                | 0.0376       | 0             | 0.0376               | 0             | 0.0376   |        |
| 綠地用地兼供鐵路使用     |                | 0.1042       | 0             | 0.1042               | 0             | 0.1042   |        |
| 高速公路用地         |                | 2.4704       | 0             | 2.4704               | 0             | 2.4704   |        |
| 捷運系統用地         |                | 0.2727       | 0             | 0.2727               | 0             | 0.2727   |        |
| 車站用地           | 0              | 3.3151       | 3.3151        | 3.4145               | 3.4145        |          |        |
| 小計             | 115.9410       | 0.9659       | 116.9069      | 1.0346               | 116.9756      |          |        |
| 計畫總面積          | 409.1692       | 0            | 409.1692      | 0                    | 409.1692      |          |        |

註：表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量，並以土地謄本登記面積為準。

表 2、變更鶯歌都市計畫(配合鶯歌火車站站前廣場及雙站通廊建設計畫)案變更內容明細表

| 編號 | 公展草案變更內容          |  |   |   | 市都委會專案小組<br>初步建議意見   | 市都委會<br>決議       |              |  |   |
|----|-------------------|--|---|---|--|------------------|--------------|--|---|
|    | 位置                | 原計畫<br>(公頃)  | 新計畫<br>(公頃)                                     | 變更理由  |  |                  |              |  |   |
| 一  | 鶯歌區公所西側           | 機關用地(機二)<br>(0.3685)   | 商業區(附)<br>(0.3685)                              | 1. 公園兼兒童遊樂場用地(六)及機關用地(二)經新工處及市府財政主管機關確認無開闢計畫。<br>2. 因應火車貨物運輸型態改變重新調整倉儲區使用，落實新北市 TOD 發展並反映鶯歌陶瓷產業發展脈絡，將火車站周邊倉儲區調整為文化特定產業專用區，機關用地調為毗鄰之商業區。<br>3. 塑造鶯歌車站門口意象並引導人潮流動方向帶動周遭商業發展，整合公共設施用地機能調整為停車場用地。<br>4. 倉儲區、機關用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、鐵路用地及道路用地經檢討權屬、使用現況、 | 修正後通過。<br>修正理由：<br>考量商業活動空間及開放空間之整體規劃，調整原公開展覽草案規劃之部分廣場用地及文化特定產業專用區之配置。<br><br>修正後變更內容： | 依市都委會專案小組初步建議通過。 |              |  |   |
|    | 鶯歌火車站前車場西側        | 公園兼兒童遊樂場用地<br>(0.2649)<br>綠地用地<br>(0.0268)<br>道路用地<br>(0.4296) | 停車場用地(附)<br>(0.7213)                            |   |  |                  | 位置           | 原計畫<br>(公頃)  | 新計畫<br>(公頃)                                     |
|    | 鶯歌火車站前、建國路以南      | 鐵路用地<br>(0.1586)   | 停車場用地(附)<br>(0.1586)                            |   |  |                  | 鶯歌區公所西側      | 機關用地(機二)<br>(0.3685)   | 商業區(附)<br>(0.3685)                              |
|    | 鶯歌火車站西側私有倉儲區      | 倉儲區<br>(0.3947)  | 文化特定產業專用區(附)<br>(0.2971)<br>廣場用地(附)<br>(0.0976) |   |  |                  | 鶯歌火車站前車場西側   | 公園兼兒童遊樂場用地<br>(0.2649)<br>綠地用地<br>(0.0268)<br>道路用地<br>(0.4296) | 停車場用地(附)<br>(0.7213)                            |
|    | 鶯歌火車站東側私有倉儲區      | 倉儲區<br>(0.7028)  | 文化特定產業專用區(附)<br>(0.6326)<br>廣場用地(附)<br>(0.0702) |   |  |                  | 鶯歌火車站前、建國路以南 | 鐵路用地<br>(0.1586)   | 停車場用地(附)<br>(0.1586)                            |
|    | 鶯歌火車站側、建國路以南私有倉儲區 | 鐵路用地<br>(0.0646)<br>倉儲區<br>(0.0501)                            | 廣場用地(附)<br>(0.1147)                             |   |  |                  | 鶯歌火車站西側私有倉儲區 | 倉儲區<br>(0.3947)  | 文化特定產業專用區(附)<br>(0.2498)<br>廣場用地(附)<br>(0.1449) |
|    |                   |  |   |   |  |                  | 鶯歌火車站東側私有倉儲區 | 倉儲區<br><del>(0.7028)</del><br>(0.6535)                         | 文化特定產業專用區(附)<br>(0.5466)<br>廣場用地(附)<br>(0.0702) |

| 編號 | 公展草案變更內容 |             |  | 變更理由  | 市都委會專案小組<br>初步建議意見     |   |   | 市都委會<br>決議             |
|----|----------|-------------|--|---|------------------------|---|---|------------------------|
|    | 位置       | 原計畫<br>(公頃) | 新計畫<br>(公頃)  |   |                        |   |   |                        |
|    |          |             |  | 私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型，並以市地重劃辦理開發。<br>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 |                        |   | <u>綠地用地</u><br>(附)<br>(0.1069)  |                        |
|    |          |             |  |   | 鶯歌火車站東側、建國以南之私有倉儲區鐵路用地 | 鐵路用地<br>(0.0646)<br><del>倉儲區</del><br><del>(0.0501)</del> | <u>文化特定產業專用區</u><br>(附)<br>(0.0646)   |                        |
|    | 如上       | --          | 附帶條件：<br>1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含機二、公兒六、綠地完整範圍及倉儲區、道路用地部分範圍。<br>3. 重劃範圍折價抵附負擔之土地，合計面積以 |   | 如上                     | --  | 附帶條件：<br>1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含機二、公兒六、綠地完整範圍及倉儲區、道路用地、 <u>鐵路用地</u> 部分範圍。<br>3. 重劃範圍折價抵附負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。 |                        |
|    |          |             |  |   |                        |   |   | 修正後變更理由：<br>同公展草案變更理由。 |

| 編號                  | 公展草案變更內容        |  |  |   | 市都委會專案小組<br>初步建議意見  | 市都<br>委會<br>決議                                     |             |             |    |                     |                 |  |                             |  |
|---------------------|-----------------|--|--|---|---|--|-------------|-------------|----|---------------------|-----------------|--|-----------------------------|--|
|                     | 位置              | 原計畫<br>(公頃)  | 新計畫<br>(公頃)  | 變更理由  |   |  |             |             |    |                     |                 |  |                             |  |
|                     |                 |  | 45%土地<br>為原則。  |   |   |  |             |             |    |                     |                 |  |                             |  |
| 二                   | 鶯歌車站側、建國路以南之有倉區 | 倉儲區<br>(0.0428)  | 宗教專用區(附)<br>(0.0428)<br><br>附帶條件：<br>1. 應捐贈不低於45%之土地折繳代金。<br>2. 代金以市價計算，由新北市政府三家以上專業估價者估查後，並得分期繳納，其所需費用，由申請人負擔。但其捐獻數額不得低於變更後第一次公告現值1.4倍。 | 1. 考量玄儒慈惠堂為私有產權，基於輔導宗教合法化及民眾信仰自由下，調整為宗教專用區。<br>2. 本案經民政局確認後，同意變更為宗教專用區。 | 修正後通過。<br>修正理由：<br>配合本市辦理都市計畫變更案涉及捐獻代金之附帶條件內容，爰修正本案附帶條件文字，以符執行之一致性。<br><br>修正後變更內容：   | 依市<br>都委<br>會專<br>案小<br>組初<br>步建<br>議意<br>見通<br>過。 |             |             |    |                     |                 |  |                             |  |
|                     |                 |  |  |   | <table border="1"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>原計畫<br/>(公頃)</th> <th>新計畫<br/>(公頃)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>鶯歌火車站東側、建國路以南之私有倉儲區</td> <td>倉儲區<br/>(0.0428)</td> <td>           宗教專用區(附)<br/>(0.0428)<br/><br/>           附帶條件：<br/>           1. 應捐贈不低於45%之土地折繳代金。<br/>           2. <u>捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者估查後，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變更後第</u> </td> <td>中正<br/>段<br/>1120<br/>-6<br/>地號</td> </tr> </tbody> </table> | 位置   | 原計畫<br>(公頃) | 新計畫<br>(公頃) | 備註 | 鶯歌火車站東側、建國路以南之私有倉儲區 | 倉儲區<br>(0.0428) | 宗教專用區(附)<br>(0.0428)<br><br>附帶條件：<br>1. 應捐贈不低於45%之土地折繳代金。<br>2. <u>捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者估查後，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變更後第</u> | 中正<br>段<br>1120<br>-6<br>地號 |  |
| 位置                  | 原計畫<br>(公頃)     | 新計畫<br>(公頃)  | 備註   |   |   |  |             |             |    |                     |                 |  |                             |  |
| 鶯歌火車站東側、建國路以南之私有倉儲區 | 倉儲區<br>(0.0428) | 宗教專用區(附)<br>(0.0428)<br><br>附帶條件：<br>1. 應捐贈不低於45%之土地折繳代金。<br>2. <u>捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者估查後，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變更後第</u> | 中正<br>段<br>1120<br>-6<br>地號  |   |   |  |             |             |    |                     |                 |  |                             |  |

| 編號 | 公展草案變更內容 |                                       |                         |  | 市都委會專案小組初步建議意見  |                         |   | 市都委會決議             |
|----|----------|---------------------------------------|-------------------------|--|---|-------------------------|---|--------------------|
|    | 位置       | 原計畫<br>(公頃)                           | 新計畫<br>(公頃)             | 變更理由   |   |                         |   |                    |
|    |          |                                       |                         |  |   |                         | <u>一次公告現值</u><br><u>1.4倍。</u><br><u>捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)x45%。</u> |                    |
|    |          |                                       |                         |  | 修正後變更理由：<br>同公展草案變更理由。  |                         |   |                    |
| 三  | 1        | 倉儲區<br>(0.3354)<br>鐵路用地<br>(2.1811)   | 車站用地<br>(附)<br>(2.5165) | 1. 考量鶯歌火車站現況已做車站使用，車站用地係屬公共設施用地，由鐵路用地變更為車站用地無損臺鐵局權益並有正名之效。<br>2. 依鶯歌火車站實際使用範圍，變更為車站用地。<br>3. 擴大鶯歌火車站站區商業服務，帶動地區發展。 | 修正後通過。<br>修正理由：<br>1. 配合變1案配置調整，將屬台鐵權屬土地排除於變1案市地重劃範圍外，並將其納入變3-2案變更為車站用地。<br>2. 配合本市辦理都市計畫變更案涉及捐獻代金之附帶條件內容，爰修正本案附帶條件文字，以符執行之一致性。 |                         |   | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
|    | 2        | 倉儲區用地<br>(0.7811)<br>鐵路用地<br>(0.0175) | 車站用地<br>(附)<br>(0.7986) |  | 修正後變更內容：  |                         |   |                    |
|    |          | 鶯歌火車站及周邊公有倉儲區                         |                         |  | 附帶條件：<br>1. 應捐贈不低於10%之土地折繳代金。<br>2. 代金以市價計算，由新北市政府三家專業估價者查估後，並得以分期  | 位置                      | 原計畫<br>(公頃)   |                    |
|    |          |                                       |                         | 鶯歌火車站及周邊公有倉儲區  | 倉儲區<br>(1.2159)<br>鐵路用地<br>(2.1986)   | 車站用地<br>(附)<br>(3.4145) | 附帶條件：<br>1. 應捐贈不低於10%之土地折繳代金。<br>2. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上                       |                    |

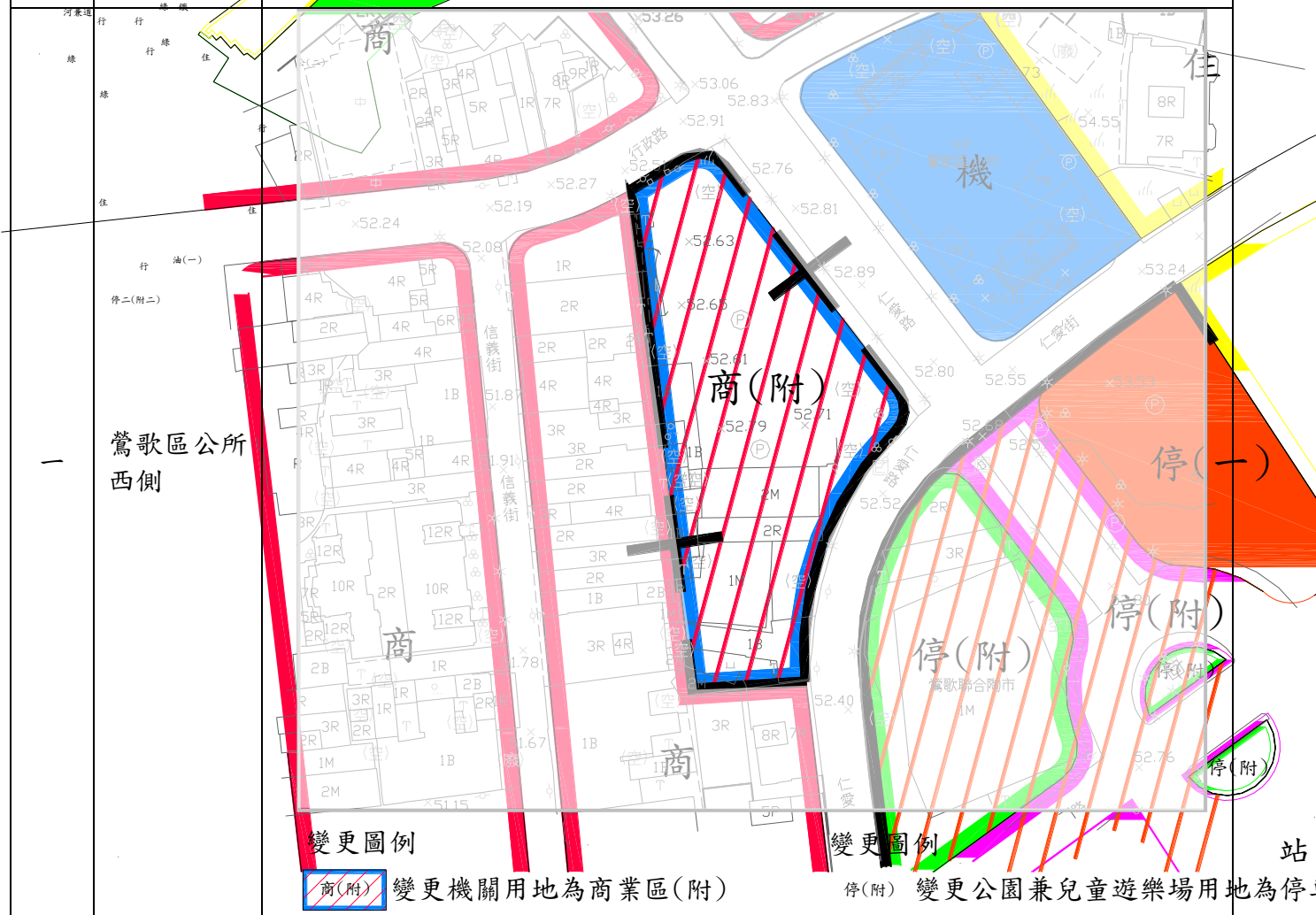
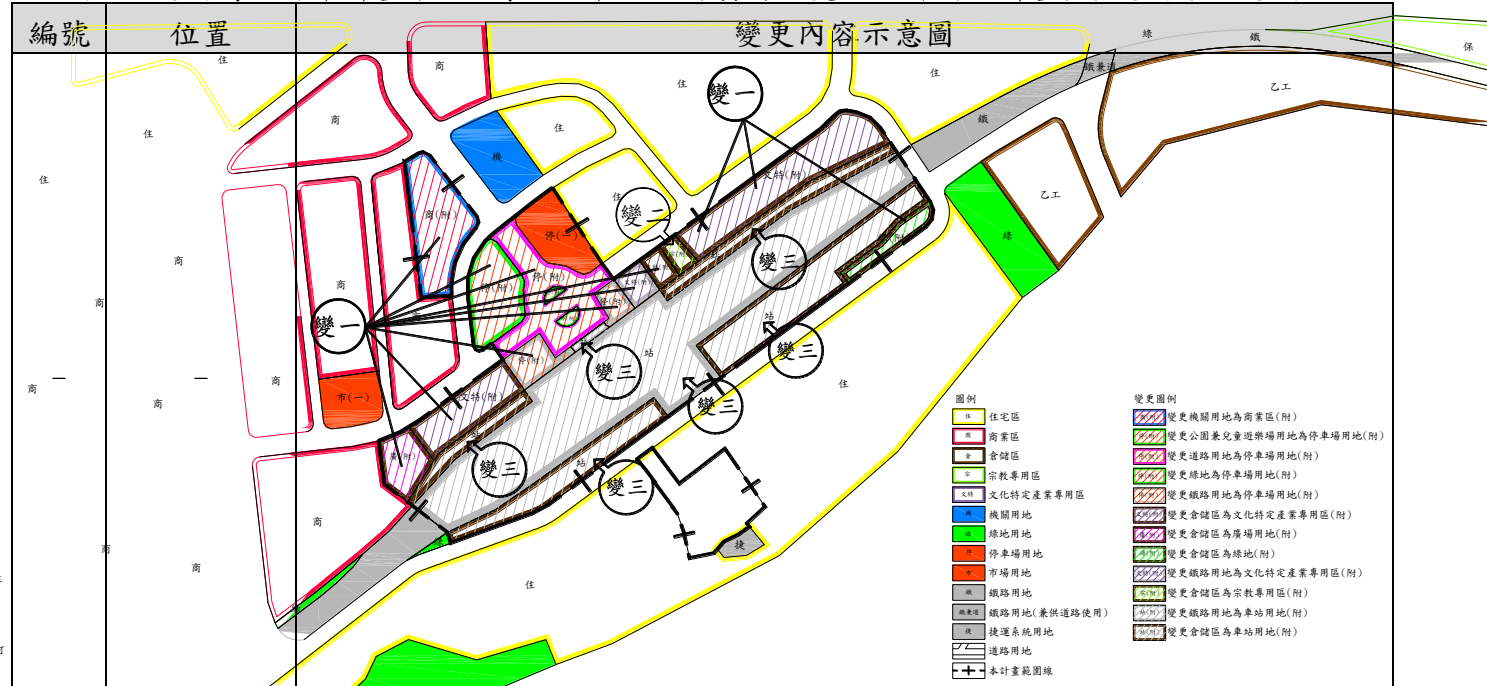
| 編號 | 公展草案變更內容 |             |   | 市都委會專案小組<br>初步建議意見   | 市都委會<br>決議 |
|----|----------|-------------|---|--|------------|
|    | 位置       | 原計畫<br>(公頃) | 新計畫<br>(公頃)                                 |  |            |
|    |          |             | 方式繳納，其所需費用，由申請人負擔。但其捐獻數額不得低於變更後第一次公告現值1.4倍。 |  |            |
|    |          |             |   | <p>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變更後第一次公告現值1.4倍。</p> <p><u>捐獻代金之數額 = 三家以上專業估價者查估基地之價格 (取最高價計算) x 10%。</u></p> <p>修正後變更理由：<br/>同公展草案變更理由。</p> |            |

註：1.凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

2.表內面積應依核定圖辦理實地分割測量面積為準。

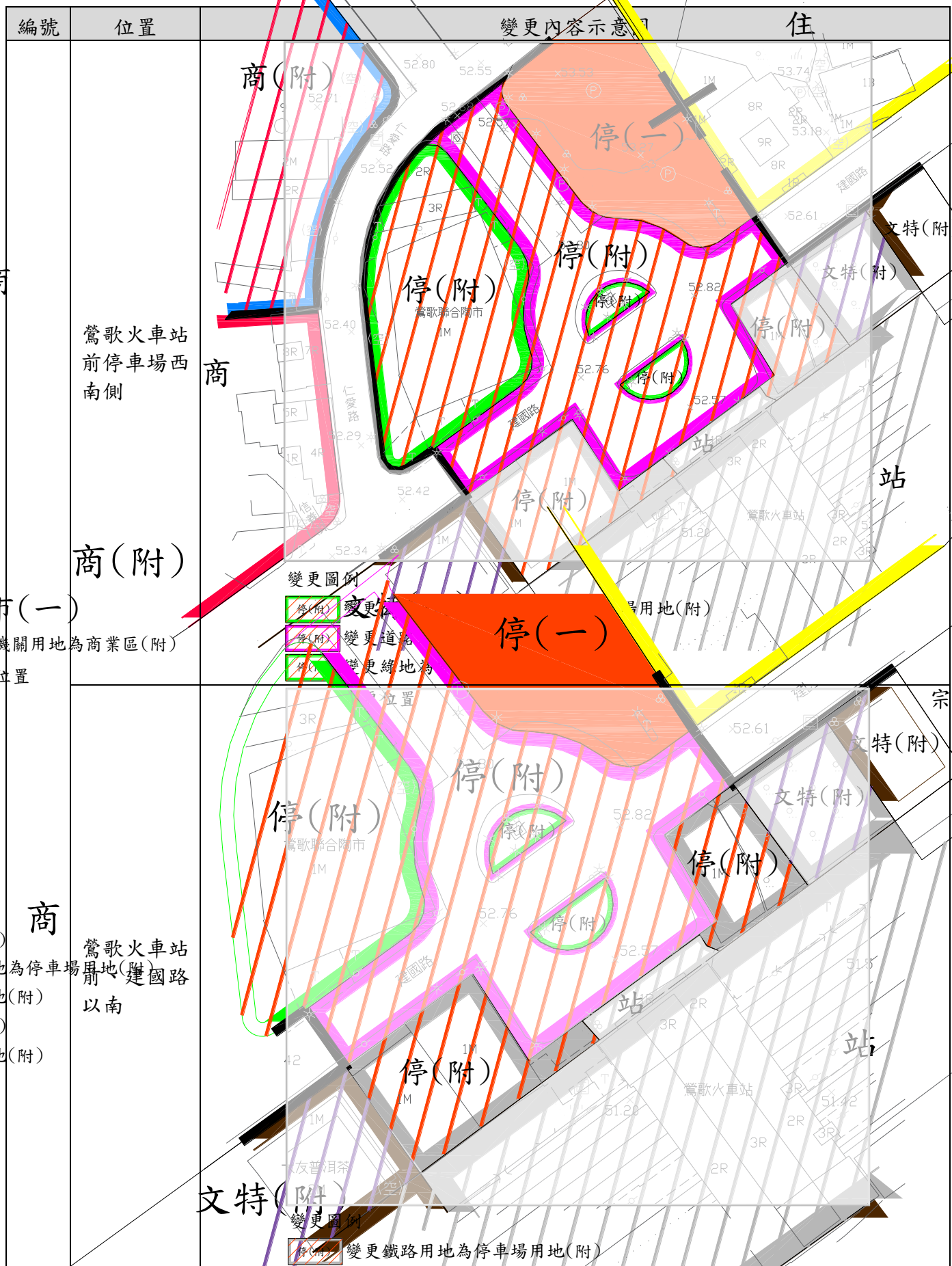


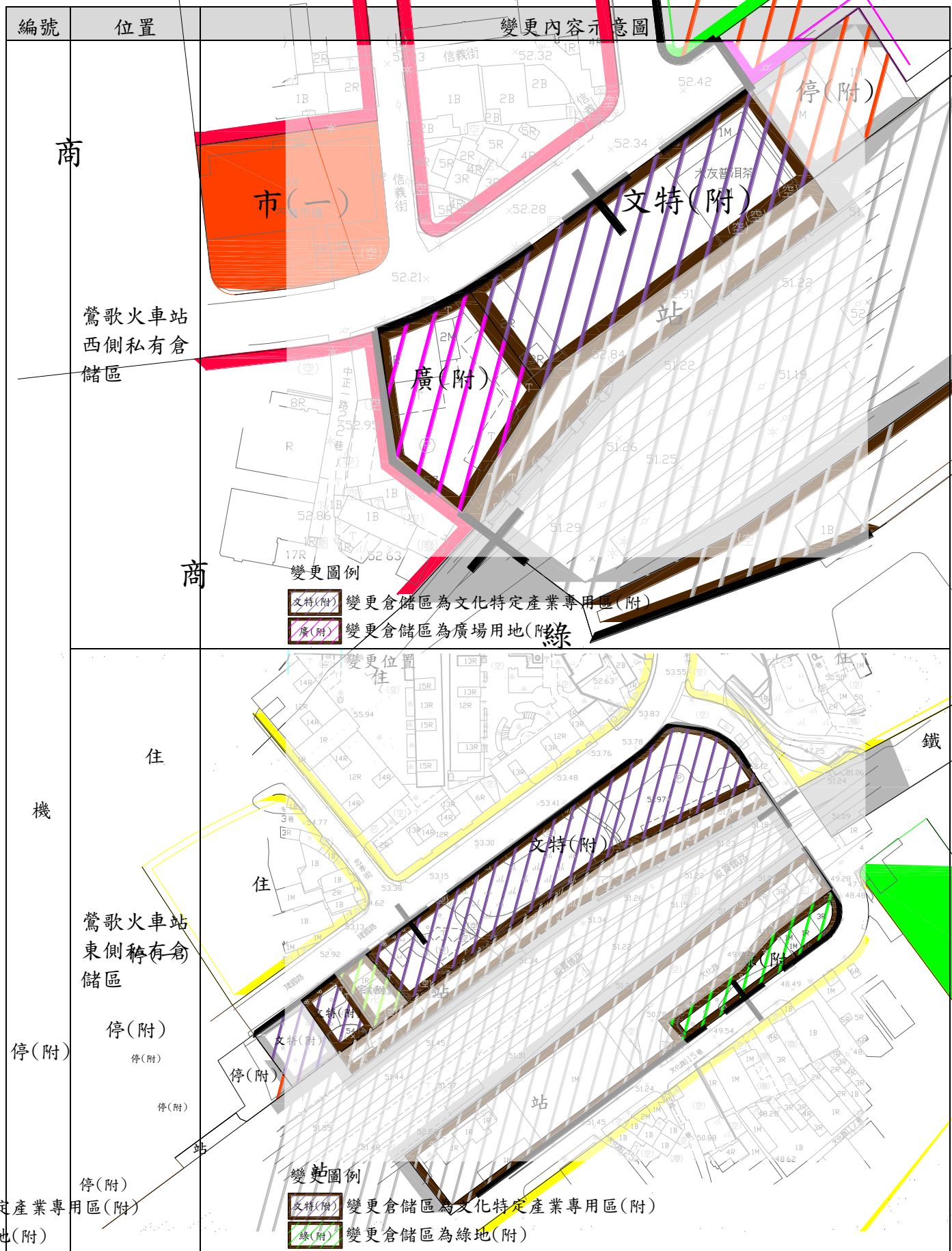
圖 1、變更鶯歌都市計畫(配合鶯歌火車站站前廣場及雙站通廊設計計畫)案變更案示意圖



變更位置

變更位置

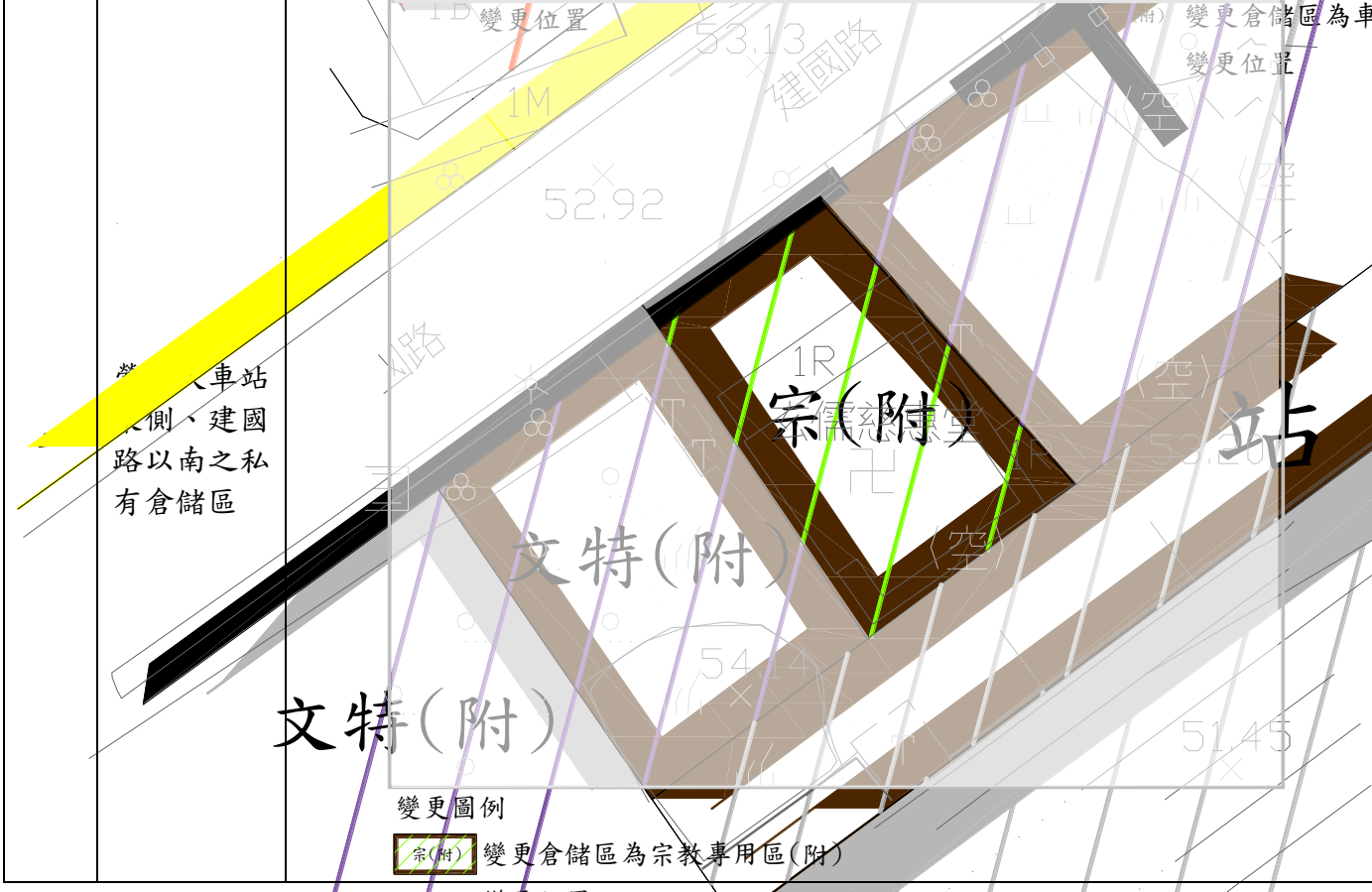
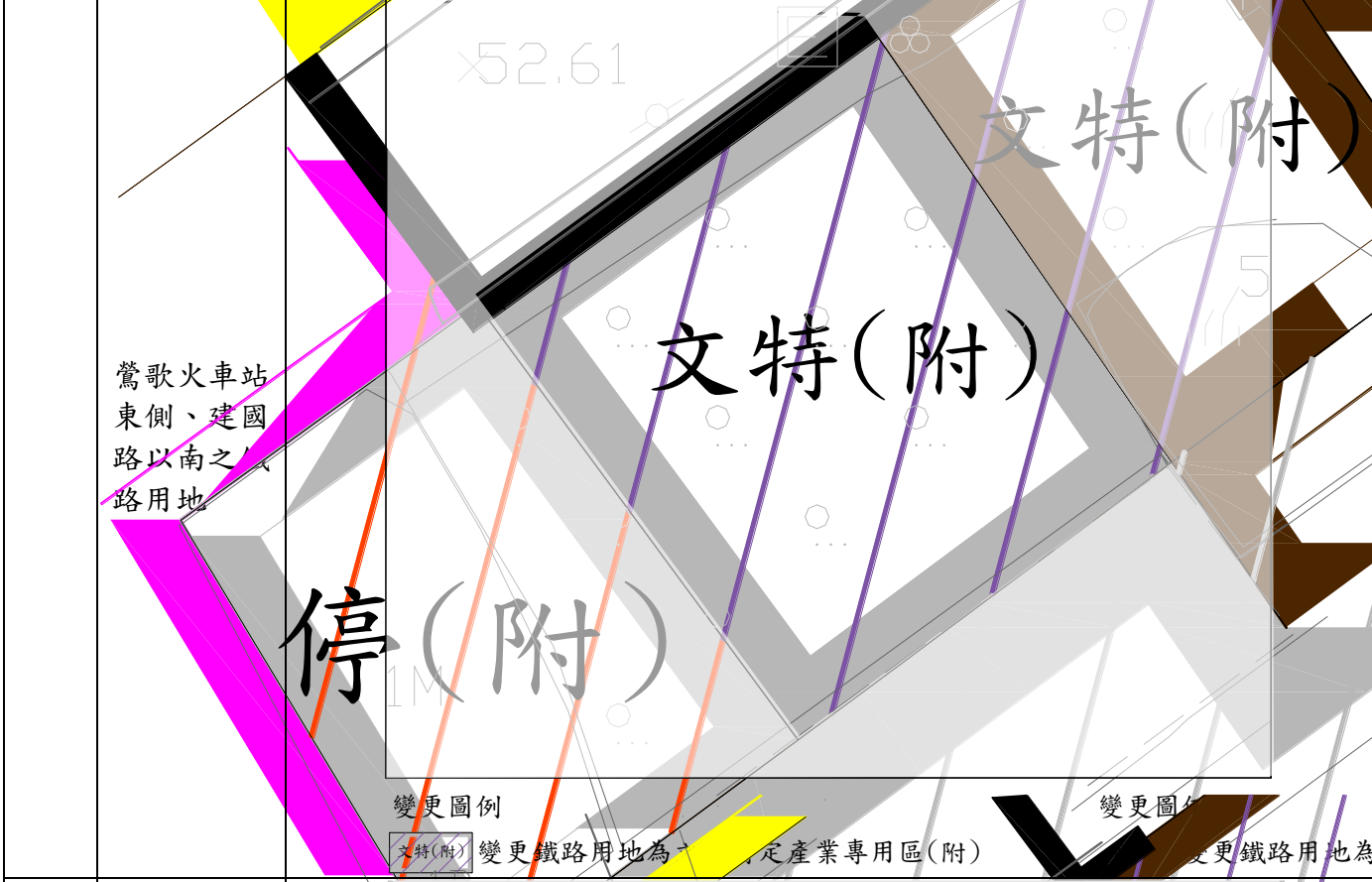


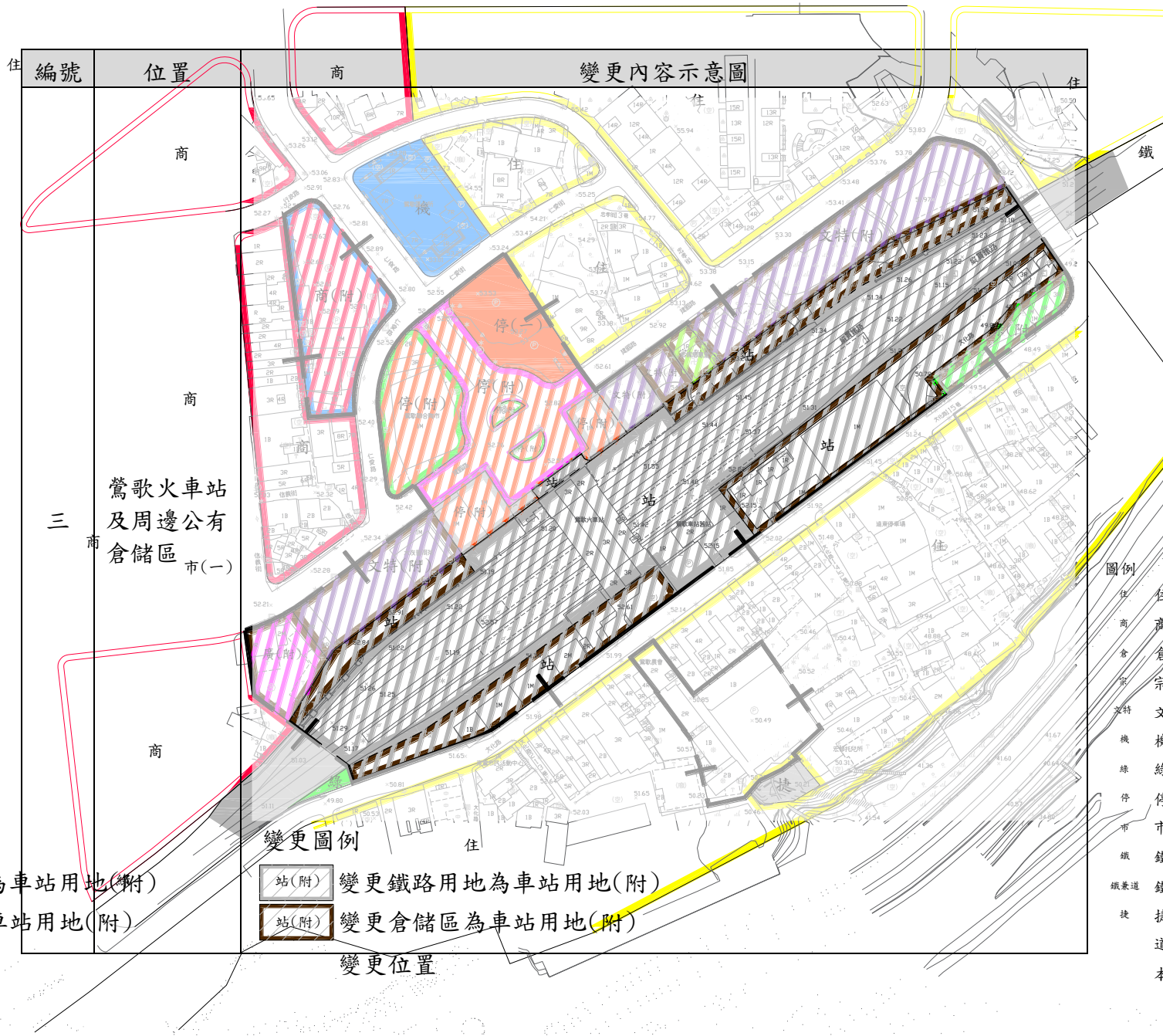


變更位置

宗(

編號 位置 變更內容示意





| 編號 | 位置 | 變更內容示意圖 |
|----|----|---------|
|----|----|---------|

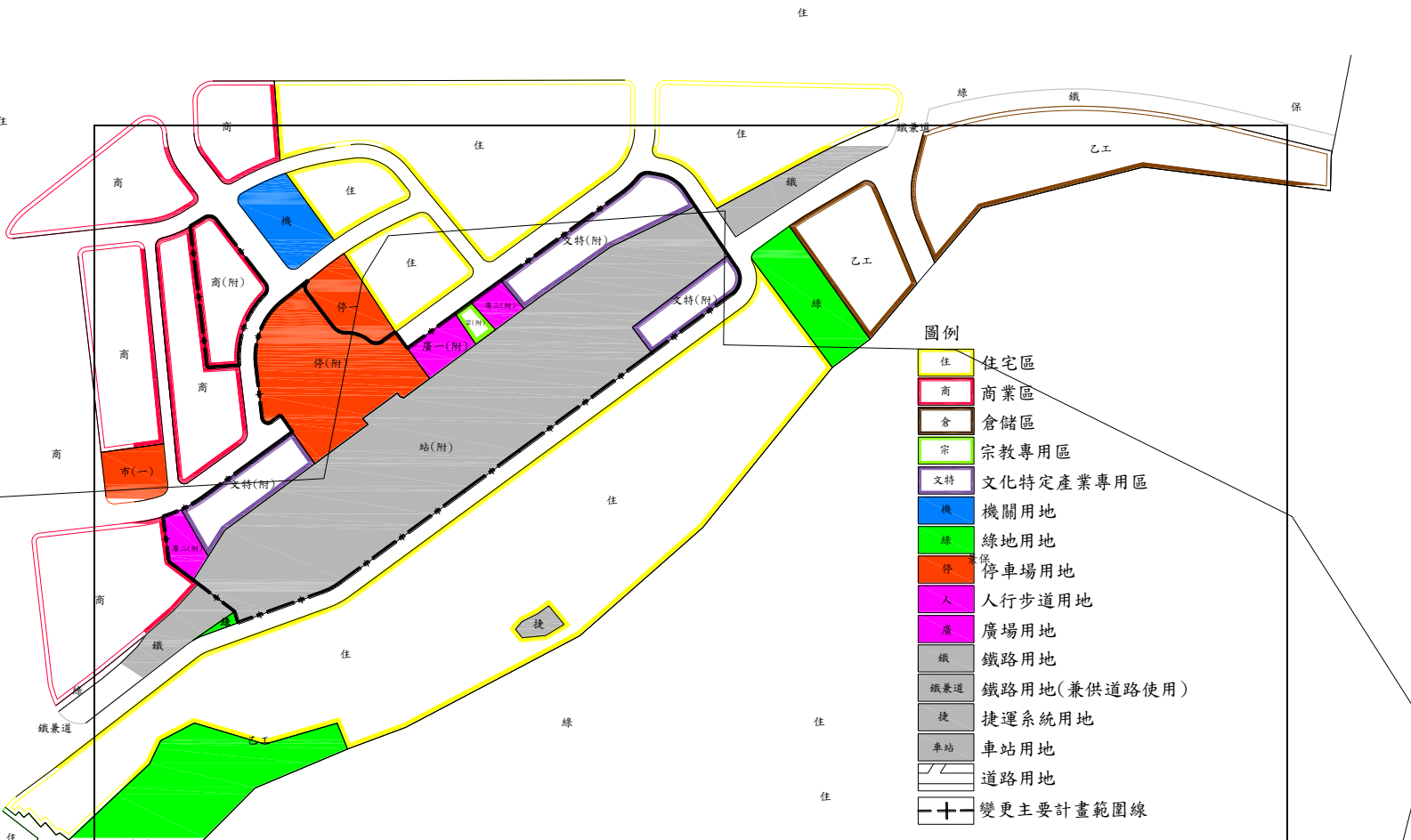
鶯歌火車站  
及周邊公有  
倉儲區  
市(一)

變更圖例

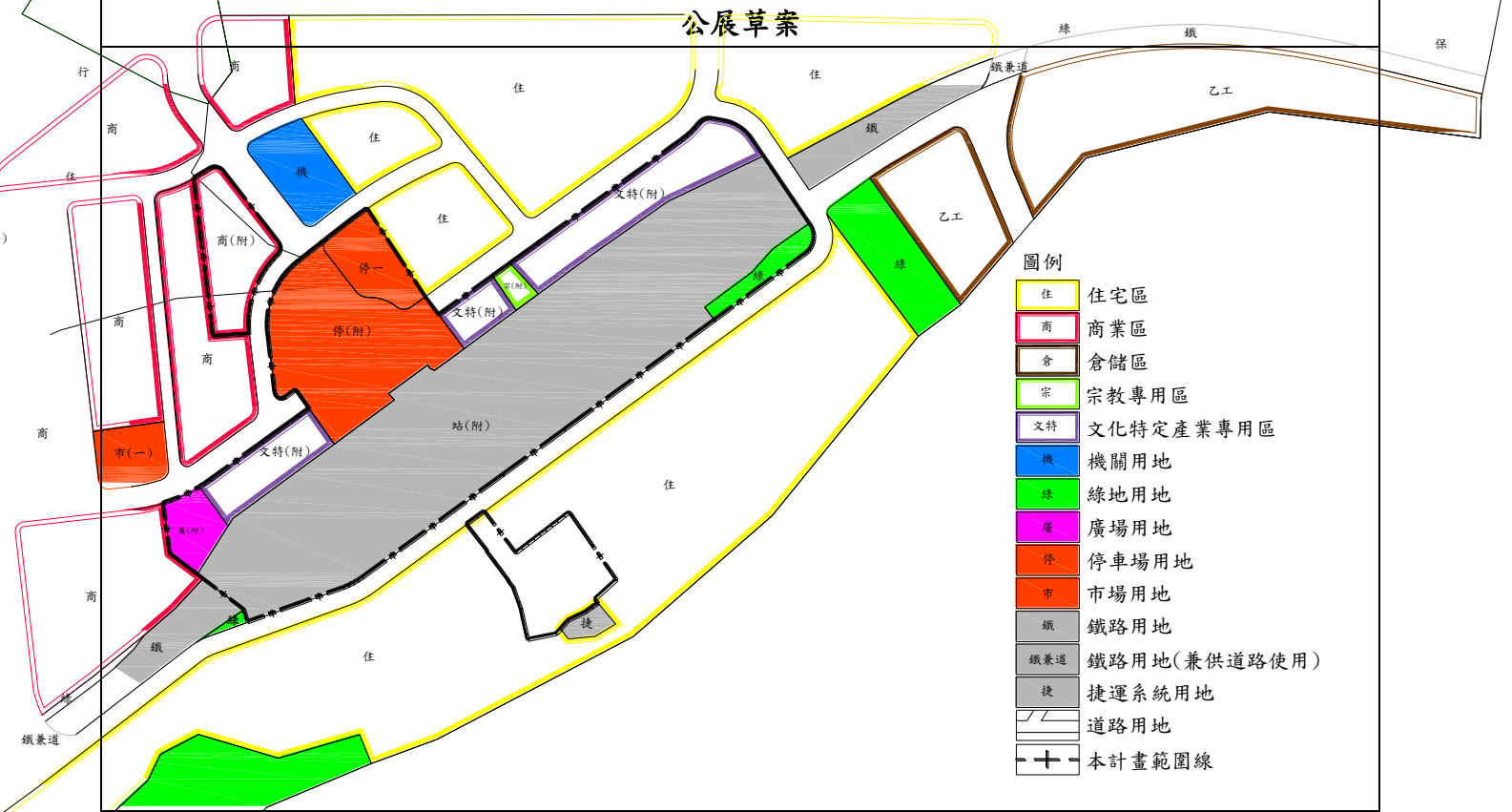
- 站(附) 變更鐵路用地為車站用地(附)
- 站(附) 變更倉儲區為車站用地(附)

變更位置

圖例  
住  
商  
倉  
宗  
文  
特  
機  
綠  
停  
市  
鐘  
鐵  
捷  
道  
本



公展草案



市都委會專案小組初步建議意見方案

圖2 變更鶯歌都市計畫(鶯歌火車站站前廣場及雙站通廊建設計畫)案變更後示意圖

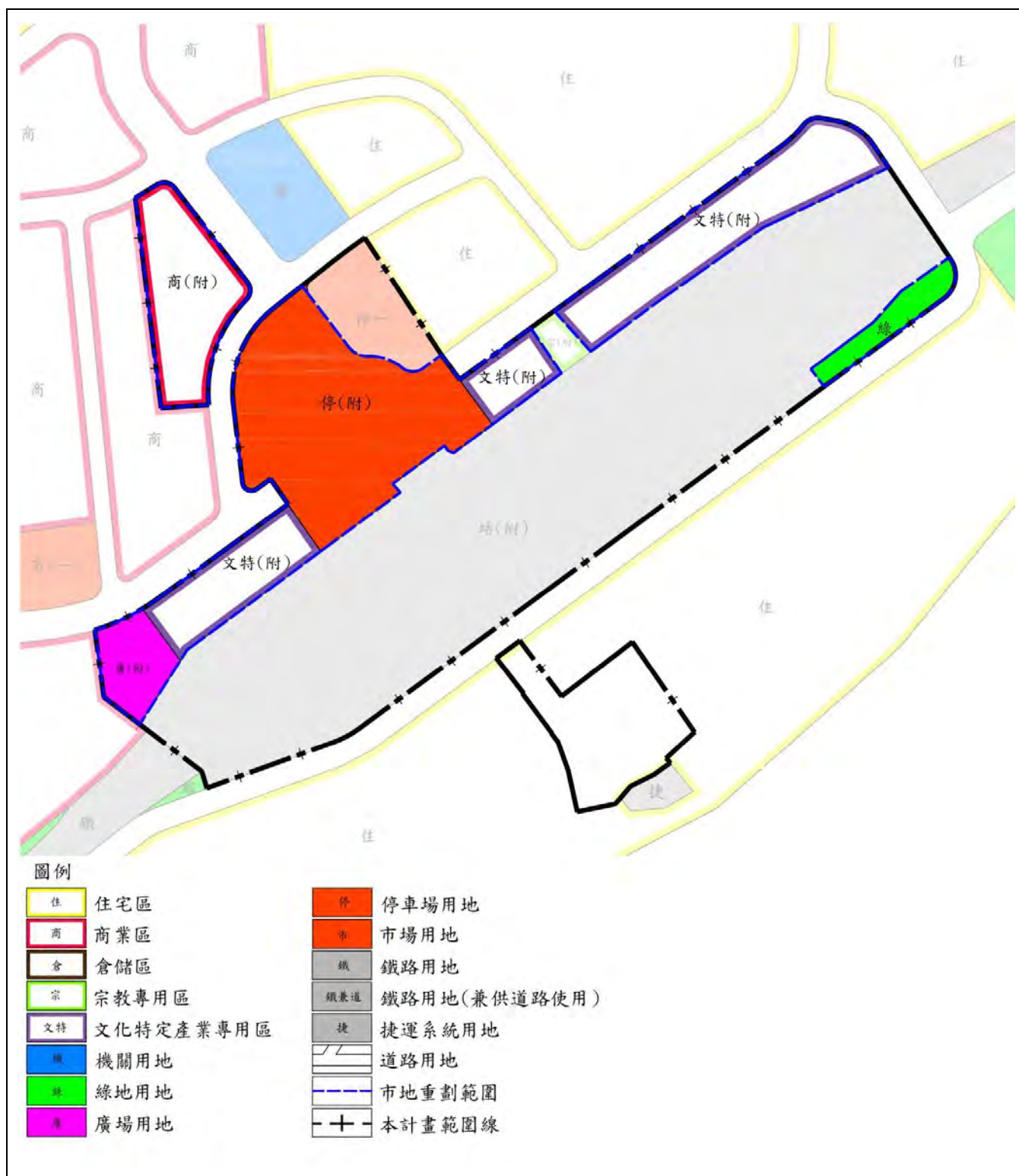


圖 3 變更鶯歌都市計畫(鶯歌火車站站前廣場及雙站通廊建設計畫)案市地重劃範圍示意圖

表 4、變更鶯歌都市計畫(配合鶯歌火車站站前廣場及雙站通廊建設計畫)案人民及團體陳情意見回應綜理表

| 編號 | 陳情人 | 陳情地點                        | 陳情理由   | 建議事項   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議                    |
|----|-----|-----------------------------|--|--|---|---------------------------|
| 1  | 林○翰 | 鶯歌區中正段<br>1014-1、<br>1014-2 | 由於被劃為公共設施保留地已經超過四十年，以鶯歌目前發展，及一般都市發展，火車站前已經有太多公共設施(如行政大樓，西鶯區行政中心)，欠缺商業區，所以妨礙都市未來發展。因此以都市的發展，應該改編定為商業區，以促進都市發展。  | 1. 因台灣 3 百多個鄉鎮，沒有一個火車有通過的鄉鎮，在火車站附近有這麼高比例的公有建築物(行政大樓)，也因此壓縮商業區比率，致使無法都市發展。<br>2. 民間開發的效率遠勝於政府。因此解除公設保留地，還地於民，是促進都市發展最有效的手段。                       | 酌予採納，理由如下：<br>1. 本案係基於 TOD 架構下，配合檢討火車站周邊公共設施保留地及私有倉儲區之使用，期望透過轉型利用以帶動地方發展。<br>2. 陳情人土地位置坐落於機關用地(機二)上，本案業於公開展覽草案中配合周邊使用變更為商業區。因土地所有權人較多，考量開發成效將以市地重劃方式辦理開發。 | 依市都委會案組步議見過。<br>市委專小初建意通。 |
| 2  | 古○銘 | 鶯歌區中正段<br>1120-8 地號         | 本人為鶯歌石景觀第一管制區地主，因市府長年限建高度已造成第一管制區地主財產權益損失，而根據計畫書私地地主的成本負擔比高達 45%，讓第一管制區地主再次損失慘重，因此堅決反對參與此次的市地重劃計畫。   | 請市府重新設計規劃，將鶯歌石景觀第一管制區內私地地主之土地移出此次的市地重劃計畫，避免鶯歌石景觀第一管制區私地地主遭逢人生財產重大損失。   | 暫予保留，理由如下：<br>本案涉及鶯歌石高度管制限制及市府捷運局刻正辦理鶯歌火車站遷站之可行性評估作業，故有關土地使用管制部分將配合前開案件納入細部計畫檢討。  | 依市都委會案組步議見過。<br>市委專小初建意通。 |
|    |     | 鶯歌區中正段 1048 地號              | 市府計畫中完全沒有提到私地地主該如何配回土地方式及相關辦法，誰配商業區誰配文特區，規則不透明？是否有圖利特定人士的疑慮？且市府是否打算依平均地權條例第 56 條，自民國 109 年 12 月 31 日起公開展覽 30 天，若沒有半數重劃區私地土地所有權人反對，滿期後就實施，不顧目前計畫書配回方式不明之疑慮會損及 | 1. 請市府公開說明分回規則，避免有圖利特定人士之疑慮。<br>2. 要求暫停目前計畫，直至市府詳細公告土地配回辦法並公開說明與私地地主了解，不可在目前計畫書辦法規則有缺失下，強行依平均地權條例第 56 條，自民國 109 年 12 月 31 日起公開展覽 30 天，若沒有半數重劃區私有 | 不予討論，理由如下：<br>事涉市地重劃相關作業非都市計畫審議權責。本案係屬都市計畫階段，市地重劃計畫為後續辦理事項，屆時亦會召開說明會向民眾說明。  | 依市都委會案組步議見過。<br>市委專小初建意通。 |



| 編號 | 陳情人 | 陳情地點           | 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                   |
|----|-----|----------------|---|---|---|--------------------------|
|    |     |                | 眾多私地地主財產權益。   | 地土地所有權人反對，滿期後就實施，這樣是強烈損及私地地主權益。   |   |                          |
|    |     | 鶯歌區中正段 1047 地號 | 本次計畫位置是屬鶯歌火車站區域，區域內原本就蘊含高度商業活動，市府卻計畫在一個高度商業活動區域內進行市地重劃，同時要求重劃區內私地地主的成本負擔比為 45%，等同將於此高度經濟活動奪取 45% 商業利益，然而在計畫書經費表卻又看不到相對建設預算，有強奪人民私有財產之嫌，進而造成私地地主的人生財產損失慘重，因此堅決反對參與此次的計畫。   | 請市府參考其他高度經濟活動區域重劃計畫(羅東都市計畫(鐵路以東地區)光榮路以西)市地重劃區，重新設計規劃提高土地分配比，避免私地地主的人生財產損失過大。  | 未便採納，理由如下：<br>1. 本府辦理公共設施用地專案通盤檢討倘以市地重劃方式辦理開發，其重劃共同負擔比例係以不大於 45% 為原則，故基於公平性與一致性，建議維持共同負擔 45% 為原則之規範。<br>2. 另有關重劃後分配比例部分，非屬都市計畫範疇，未來倘辦理重劃作業時，將召開說明會向民眾說明。  | 依都會案組步議見過。<br>市委專小初建意通過。 |
| 3  | 古○銘 | 鶯歌區中正段 1072 地號 | 1. 根據計畫書土地權屬分析表，公有地已佔整體重劃面積近 70%，另外還有一大部分私地面積為原都市計畫區的公園綠地、機關用地，若市府合法徵收後，等同在市府可規劃的面積已佔新都市計畫的大部分面積，為何還要納入私地地主的土地，並要求私地地主的成本負擔比為 45%，讓人民懷疑市府徵收預算不足，藉由市地重劃掠奪人民財產，因此堅決反對參與此次的市 | 1. 請市府不要掠奪私地地主財產，停止市地重劃計畫，先徵收原都市計畫區的公園綠地、機關用地，再將市府的公有地做都市計畫變更為停車場用地跟廣場用地，不要將私地地主的土地納入市地重劃中，避免私地地主的人生財產損失過大。<br>2. 請市府停止市地重劃計畫，編定預算依法依市價徵收原都市計畫區公共設施保留地，如市府仍堅持變更計畫，則請降 | 未便採納，理由如下：<br>1. 為解決公共設施保留地問題，本府刻正辦理全市公共設施用地專案通盤檢討案。依公共設施用地分類與變更處理原則，本案符合釋出並以市地重劃辦理開發。<br>2. 基於本市通案係以市地重劃辦理開發。為求公平性，建議維持市地重劃開發。<br>3. 本府辦理公共設施用地專案通盤檢討倘以市地重劃方式辦理開發，其重劃共同負擔比例係以不大於 45% 為原則，故基於公平性與一致性，建議維持共同負擔 45% 為原則之規範。 | 依都會案組步議見過。<br>市委專小初建意通過。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情地點           | 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                                |
|----|-----|----------------|---|--|--|---------------------------------------|
|    |     |                | <p>地重劃計畫。</p> <p>2. 本次計畫內，原都市計畫區的公園兼兒童遊樂場用地(民國 73/12/31 通盤檢討)、機關用地(民國 59/12/31)、鐵路用地(民國 59/12/31)，此等公共設施保留地皆已編訂多時，政府遲不徵收，如此已傷害人民利益多時，如今市府又計畫再度變更都市計畫進行土地重劃，並要求私地地主的成本負擔比為 45%，此等又是一次傷害，猶如雪上加霜，傷害人民財產甚鉅，因此堅決反對參與此次的市地重劃計畫。</p> | <p>低地主的成本負擔比，以免造成人民財產二度損失過大。</p>   |  |                                       |
| 4  | 古○銘 | 鶯歌區中正段 1117 地號 | <p>1. 根據計畫書土地權屬與成本負擔比分析，鶯歌火車站與台鐵土地面積比率達 56.98%，本計畫要求的成本負擔條件惟應捐贈不低於 10%之土地折繳代金，第一處私有地所占面積比僅為 30.79%，但卻要求應捐贈度不低於 45%土地折繳代金，兩者完全不符比率原則，明顯優惠台鐵，恐有圖利台鐵卻傷害私地地主之嫌，因此堅決反對參與此次</p>   | <p>1. 請市府調整區域內權利人成本負擔比，以免私地地主以少額面積卻負擔大比率的開發成本，造成私地地主人生財產嚴重損失。</p> <p>2. 請市府重新設計規劃提高土地分配比，並且將文化特定區的容積率由 200%提高跟商業區相同的容積率，避免私地地主的人生財產損失過大。</p> | <p>1. 第 1 點建議事項未便採納，理由如下：<br/>本府辦理公共設施用地專案通盤檢討倘以市地重劃方式辦理開發，其重劃共同負擔比例係以不大於 45%為原則，故基於公平性與一致性，建議維持共同負擔 45%為原則之規範。</p> <p>2. 第 2 點建議事項部分未便採納，部分暫予保留。<br/>未便採納部分，理由如下：<br/>本府辦理公共設施用地專案通盤檢討倘以市地重劃方式辦理開發，其重劃共同負擔比例係以不大於 45%為原則，故基</p> | <p>依都會案組步議見過。</p> <p>市委專案小組初建議通過。</p> |

| 編號 | 陳情人 | 陳情地點 | 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               |
|----|-----|------|---|------|--|----------------------|
|    |     |      | <p>的市地重劃計畫。</p> <p>2. 根據計畫書經費表，市府只編列五千多萬預算，卻要求私地地主的成本負擔比為45%，等同幾乎所有市地重劃之經費皆自人民的私有財產中奪取，造成私地地主的人生財產損失慘重，因此堅決反對參與此次的市地重劃計畫。</p>   |      | <p>於公平性與一致性，建議維持共同負擔45%為原則之規範。另有關重劃後分配比例部分，非屬都市計畫範疇，未來倘辦理重劃作業時，將召開說明會向民眾說明。</p> <p>暫予保留部分，理由如下：<br/>本案涉及容積率調整部分係屬細部計畫範疇，故有關土地使用管制部分將配合納入細部計畫檢討。</p>  |                      |
| 5  | 台鐵局 | 變3案  | <p>1. 依本案計畫書所示，變3案係將鶯歌火車站鐵路用地及周邊本局經管倉儲區土地變更為車站用地，並附帶應捐贈不低於10%土地折繳代金之回饋條件，查車站用地為都市計畫法及都市計畫法新北市施行細則規定之公共設施用地，變更後並無增加土地使用強度，爰建請刪除捐贈不低於10%之規定或將該等土地變更為車站專用區。</p> <p>2. 本案都市計畫主要計畫書(草案)附錄二土地清冊第三處範圍內本局經管土地中正段1127-1地號之使用分區應為鐵路用地，請貴局協助確認。附錄二土地清冊第一處變</p> |      | <p>1. 第1點陳情內容未便採納，理由如下：<br/>(1) 台鐵局土地包含鐵路用地及倉儲區，經本計畫調整為車站用地後，車站用地面積更大，更利於整體規劃設計。<br/>(2) 原鐵路用地可申請多目標範圍僅有場、站使用部分，調整為車站用地後，可申請之範圍擴及至全車站用地範圍，使可利用度增加，故應酌予回饋。</p> <p>2. 第2點陳情內容酌予採納，理由如下：<br/>(1) 經查中正段1127-1地號土地確為鐵路用地，後續附錄二予以補充修正。<br/>(2) 有關中正段1124地號土地，經查屬台鐵局產權，配合公展後調整整體規劃配置，將該筆土地劃設為車站用地，以台鐵局整體利用。</p> | 依都會案組步議見過。市委專小初建意通過。 |

| 編號 | 陳情人                 | 陳情地點                | 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                   |
|----|---------------------|---------------------|---|---------------------------------------|---|--------------------------|
|    |                     |                     | 更範圍內中正段1124地號為本局經管土地，使用分區為倉儲區，請將附表管理者更正為本局，並建請併同站區納入第三處範圍變更為車站專用區。  |                                       |   |                          |
| 6  | 林○明                 | 鶯歌區中正段1014、1014-1地號 | 本兩筆土地於民國59年就被當時的政府編入為公共設施保留地，當時一般的百姓都無法表示異議”說不”，到現在已民國110年了，已達編入51年之久，早應開放還地於民。   | 現在的政府應該解除公共設施保留地，全數土地歸還地主。            | 部分酌予採納、部分未便採納。<br>酌予採納部分，理由如下：<br>本案係基於TOD架構下，配合檢討火車站周邊公共設施保留地及私有倉儲區之使用，期望透過轉型利用以帶動地方發展。<br>未便採納部分，理由如下：<br>本府辦理公共設施用地專案通盤檢討倘以市地重劃方式辦理開發，其重劃共同負擔比例係以不大於45%為原則，故基於公平性與一致性，建議維持共同負擔45%為原則之規範。 | 依都會案組步議見過。<br>市委專小初建意通過。 |
| 7  | 陳○旭、<br>陳○思、<br>陳○軒 | 鶯歌區中正段1065地號        | 本次計畫內，原都市計畫區的公園兼兒童遊樂場用地(民國73/12/31通盤檢討)、機關用地(民國59/12/31)、鐵路用地(民國59/12/31)，此等公共設施保留地皆已編訂多時，政府遲不徵收，如此已傷害人民利益多時，如今市府又計畫再度變更都市計畫進行土地重劃，並要求私地地主的成本負擔比為45%，此等又是一次傷害，猶如雪上加霜，傷害人民財產甚鉅，因此堅決反對參 | 請市府停止市地重劃計畫，編定預算依法依市價徵收原都市計畫區公共設施保留地。 | 未便採納，理由如下：<br>1. 本案係為檢討公保地及車站周邊低度利用之倉儲區，透過整體開發調整符合現今使用分區及用地。<br>2. 本市通案係以市地重劃方式辦理開發。為求公平性及一致性，建議維持市地重劃開發。   | 依都會案組步議見過。<br>市委專小初建意通過。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情地點   | 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   |
|----|-----|--|--------------------------|--|---|--|
|    |     |  | 與此次的市地重劃計畫。              |  |   |  |
| 8  | 陳○英 | 鶯歌區中正段 831-1、832-1、1031-1 地號(經查詢應為誤繕實際為 1030-1 地號) |                          | 1. 請儘早完成施行。<br>2. 擲節重劃費用、提高地主領回比例。<br>3. 勿因鶯歌石致限制建物高度。 | 1. 第 1 點建議事項酌予採納，理由如下：<br>本案自 109 年 12 月 31 日開辦公開展覽，並於 110 年 4 月 7 日已召開本市都市計畫委員會第 1 次專案小組，疫情期間也陸續召開會議。本案除解決區內公共設施保留地及閒置倉儲區外，另主要係為因應捷運三鶯線開通，期打造舒適人行通廊，考量三鶯線通車在即，本案亦會加速辦理。惟實際內容仍須依最終審議內容為準。<br>2. 第 2 點建議事項未便採納，理由如下：<br>本府辦理公共設施用地專案通盤檢討倘以市地重劃方式辦理開發，其重劃共同負擔比例係以不大於 45% 為原則，故基於公平性與一致性，建議維持共同負擔 45% 為原則之規範。另有關重劃後分配比例部分，非屬都市計畫範疇，未來倘辦理重劃作業時，將召開說明會向民眾說明。<br>3. 第 3 點建議事項暫予保留，理由如下：<br>本案涉及鶯歌石高度管制限制及市府捷運局刻正辦理鶯歌火車站遷站之可行性評估作業，故有關土地使用管制部分將配合前開案件納入細部計畫檢討。 | 依 市<br>都 委<br>會 專<br>案 組<br>步 初<br>議 建<br>見 意<br>通<br>過。 |
| 9  | 吳○恆 | 鶯歌區中正段 293、297                                     | 1. 本計畫中以建立環繞車站地區的商圈與產業文化 | 1. 本人所擁有之中正段 293、297 地號之土地與建築                          | 未便採納，理由如下：<br>針對第 1 點建議事項部分：  | 依 市<br>都 委<br>會 專  |

| 編號 | 陳情人 | 陳情地點 | 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      |
|----|-----|------|---|---|--|-------------|
|    |     | 地號   | <p>繁榮為目的訂定「文化特定產業專用區」，但本計畫圖中連接建國路與文化路的道路並不存在，位於計畫範圍東側且臨文化路的文特區（以下稱此區域）無法達到所預期的效果，且此區域距離本計畫規劃之公共設施用地甚遠且被鐵路所隔斷，卻被強行納入重劃範圍，以共同負擔重劃區內之公共設施用地為由，剝奪其土地所有權人的合法財產，負擔高達45%的共同負擔之土地，此地區未從重劃計畫中獲得利益卻須付出高額的共同負擔土地，並且許多合法建物被強制拆除，此地區的土地所有權人的權益與財產皆遭到重大的危害，因此堅決反對本計畫目前對於上述區域所進行的規劃。</p> <p>2. 本計畫所呈現之圖說與現況不符，計畫圖中穿越鐵路之道路並不存在，本計畫卻以上述路段存在為前提訂定，明顯在規劃時未對現況進行確實考察，其真實性與適切性需要被重新檢討。</p> | <p>物皆為合法所有之財產，且可提出相關合法證明文件，以上兩筆土地位於本計畫之邊緣地區，本計畫中市地重劃對於本人毫無益處且有不法剝奪財產之嫌。</p> <p>依市地重劃實施辦法第8條第二項規定之內容提出：本人無參與此次公辦市地重劃之意願，請將本人所擁有之土地範圍從細部計畫所劃定的市地重劃範圍中移除。</p> <p>2. 本計畫所採用的圖說未經考證，本計畫的真實性與適切性須被重新檢視。</p> <p>3. 本計畫之劃定範圍應涵蓋其所環繞之道路共同檢討。</p> <p>4. 本細部計畫以市地重劃辦理的必要性需被重新檢視，其所劃定的範圍也不應將「鐵路局所擁有的土地」以及「環繞計畫範圍的道路」排除在外。</p> <p>5. 本計畫所劃定之市地重劃範圍並無完整之計畫說明，於委員會審議時應要求同時檢附市地重劃計畫書，以達到完整且合理的規劃。</p> | <p>1. 本府針對排除市地重劃原則中，需具有合法房屋證明，惟土地所有權人迄今尚未提出該項證明。</p> <p>2. 另依據「新北市畸零地使用規則」規定，基地最小寬度須達4公尺、最小深度須達16公尺。陳情土地最小寬度約9.69公尺、最小深度8.98公尺。雖該規則可透過寬度增加、深度可減少之換算，惟基地加計退縮深度後，最小須滿足12公尺深度。陳情土地若排除市地重劃時，未來僅可進行修建，無法重建。</p> <p>3. 基於上述理由，本案建議維持納入市地重劃範圍。</p> <p>針對第2至5點建議事項部分：</p> <p>1. 所述之道路係未開闢之計畫道路，為未來交通動線系統。本案規劃會同時考量計畫及現況道路，予以澄清。</p> <p>2. 本案考量台鐵局土地因維持車站、鐵路使用及相關附屬事業使用，故並無納入重劃範圍之必要。</p> <p>3. 市地重劃相關作業非都市計畫審議權責，更詳盡資訊將於後續辦理市地重劃時予以提供。</p> | 案小組初步建議見通過。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情地點           | 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                  |
|----|-----|----------------|---|--|---|-------------------------|
|    |     |                | <p>本計畫在劃定都市計畫變更範圍、細部計畫中劃定市地重劃範圍與繪製圖說時刻意迴避道路不存在的事實，並強行將位於計畫範圍東側且臨文化路的街廓納入市地重劃範圍，以共同負擔重劃區內之公共設施用地為由，剝奪其土地所有權人的合法財產，且本計畫範圍中涵蓋土地面積最多的鐵路局沒有被納入重劃範圍並只需繳納 10% 之土地折繳代金，有圖利台鐵與循方便之手段進行計畫之嫌，因此堅決反對本計畫目前的規劃。</p>             |  |   |                         |
| 10 | 陳○軒 | 鶯歌區中正段 1065 地號 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 現有火車站周邊商業活動已相當成熟與熱鬧，多處停車場也成形並營運中，本次的重劃計畫將停車場集中在火車站前，對於現有的商業活動及停車場經營影響很大，完全漠視市民長期自主式投資與貢獻，更沒顧及地主的權利。</li> <li>2. 鶯歌火車站主要的進出的路線是建國路以西的方向為多數，再來是行政路，建國路以東的路線居民為</li> </ol> | 請市府停止本市地重劃計畫，若要強力執行該重劃案，表示台鐵對於該鐵路用地已不再有需求，請允許鶯歌區中正段 1065 地號申請變更為商業用地以符合現況。 | <p>未便採納，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案係為檢討公保地及車站周邊低度利用之倉儲區，透過整體開發調整符合現今使用分區及用地。</li> <li>2. 本市通案係以市地重劃辦理開發。為求公平性及一致性，建議維持市地重劃開發。</li> <li>3. 考量整體規劃配置，鶯歌區中正段 1065 地號建議仍維持劃設為停車場用地。</li> </ol> | 依都會案組步議見過。 市委專案小組初建議通過。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情地點 | 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 |
|----|-----|------|---|------|----------------|--------|
|    |     |      | <p>少數，因此既有較大的停車場自然形成於車站東側。而目前主要商業活動以車站前及以西為主，未來將車站前規劃為停車場，雖便利開車的民眾，但卻犧牲了地主的權利、抹煞原有的商業活動及火車站前寬闊的視野及景觀，未來民眾及遊客一出車站印速眼簾的是如大都會的停車場，沒有陶瓷鶯歌小鎮平易近人的風貌及文化。堅決反對參加本次的重劃計畫。</p> <p>3. 本人坐落於 1065 地號的房屋目前經營便利商店，提供通勤民眾及旅人 24 小時的服務，公車站牌又設於此地，民眾只要出車站便可很方便且安全的候車、搭車回家，夜間又可提供夜歸民眾安全等候家人接送的地方。若依目前的重劃規劃將本地目改為停車場，讓本人依法申請的合法建築物(如附件)無法再使用，影響甚鉅。</p> <p>4. 本次計畫內，原都市計畫區的公園兼兒童遊樂場用地(民國 73/12/31</p> |      |                |        |



| 編號  | 陳情人              | 陳情地點        | 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         |
|-----|------------------|-------------|--|--|---|----------------|
|     |                  |             | 通盤檢討)、機關用地(民國59/12/31)、鐵路用地(民國59/12/31),此等公共設施保留地皆已編訂多時,政府遲不徵收,如此已傷害人民利益多時,如今市府又計畫再度變更都市計畫進行土地重劃,並要求私地地主的成本負擔比為45%,此等又是一次傷害,猶如雪上加霜,傷害人民財產甚鉅。 |  |   |                |
| 人逾1 | 徐○暄              | 鶯歌區中正段291地號 | 本人所有之土地目前依都市計畫劃設為市地重劃區,因持有面積過小而無法新建地上建築,對於單親及有身障家屬的地主來說受到極大的困境。  | 希望政府可以配置專門處理區段徵收補償金的服務團隊,解決土地變更後無獲利以及無居住地的地主。<br>不單處理補償金部分,還有將後續地主需購屋或租屋的補助及福利讓無獲利的地主悉知,請確實保護人民權益以及最基本居住權利。                    | 不予討論,理由如下:<br>本案非屬都市計畫範疇,後續辦理重劃作業時,將依相關規定辦理。  | 依市委專案小組初步建議通過。 |
| 人逾2 | 林○宇、李○娟、福方貿易有限公司 |             | 1. 參旨揭之細部計畫範圍公告面積表(細部計畫表15)共6.4321公頃,惟納入市地重劃範圍之面積僅1.7996公頃,其中土地使用分區部分為1.2982公頃,公共設施用地為0.5014公頃,亦即前述範圍內參與重劃之地主用地負擔比例達38.62%,合先敘               | 綜上所述,本案細部計畫擬定及土地重劃開發方式,實應考究該都市計畫歷史,審究所有人所受之長年限制。參照該火車站周邊用地開發史,實係採分期、分段開發方式,相關公共設施用地開發及費用負擔內容實未屬公開透明資訊,不無使陳述人陷入負擔是否公平之紛擾。故今陳請貴府 | 部分採納、部分暫予保留。<br>部分採納部分,理由如下:<br>1. 本案係為檢討公保地及車站周邊低度利用之倉儲區,透過整體開發調整符合現今使用分區及用地。另考量商業活動空間及開放空間之整體規劃配置,將原公開展覽草案之廣(一)(附)及廣(三)(附)調整為文化特定產業專用區(附)。<br>2. 本府辦理公共設施用地專案通盤檢討倘以市地 | 依市委專案小組初步建議通過。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情地點 | 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 |
|----|-----|------|---|---|---|--------|
|    |     |      | <p>明。惟端視該用地負擔內容為廣場用地(附)(廣一、二、三)及停車場用地(停二附)之規劃，實係惟吸納鶯歌火車站所涉通勤人流及車流數之規畫內容；惟應值一言者，該廣場及停車場用地除上述輔助鶯歌車站之整體性功能外，實亦具供毗鄰住宅區常住型人口或商業區交易流動性人口之相同功能。故此公共設施所得備供受利益範圍實較重劃範圍較廣，惟本案卻由原本規劃為吸納物流之倉儲區用地及變更為商業用地者加以負擔，恐與公平負擔原則有違。故基於受益者負擔之原則，前述納入重劃範圍，恐不無有再行斟酌或再人民說明之必要。</p> <p>2. 又再行參照該細部計畫事業之財務計畫以言，前揭公共設施用地之開闢經費(包含拆遷補償費、整地費、工程費)共編列 6,392.65 萬元，及該重劃範圍內之地主尚需另行負擔 6,392.65 萬元/12,982 平方公尺=4,292 元/平</p> | <p>斟酌陳述人所列疑義，以原有都市計畫為基礎，審視該周邊街區之整體性，再就該細部計畫變更內容、土地重劃範圍及費用負擔比例等予以公示週知，以維護相關土地開發所重之內部性及外部性間之公平。請鑒核。</p> | <p>重劃方式辦理開發，其重劃共同負擔比例係以不大於 45%為原則，故基於公平性與一致性，建議維持共同負擔 45%為原則之規範。另本案係屬都市計畫階段，市地重劃計畫為後續辦理事項，屆時重劃主管機關亦會召開說明會與民眾說明。</p> <p>暫予保留部分，理由如下：本案涉及鶯歌石高度管制限制及市府捷運局刻正辦理鶯歌火車站遷站之可行性評估作業，故有關土地使用管制部分將配合前開案件納入細部計畫檢討。</p> |        |

| 編號 | 陳情人 | 陳情地點 | 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 |
|----|-----|------|--|------|----------------|--------|
|    |     |      | <p>方公尺之重劃費用，或按貴府核定之抵費地計畫抵付。然上述相關地上物補償費查估價值及整地費為預估提列之性質，惟經實地勘查，該用地範圍內相關建物尚涉及是否為合法建物及其建材標準等因素，該等共同涉及地上物補償之費額，實應可提供進一步的資訊；而土地現況多數已完成土地改良，前述再編列整地費用亦有必要再行斟酌或說明之必要。前述重劃費用數額涉及參與重劃地主應共同負擔數額及權益之減損，實應有更進一步提供具體資訊及再行斟酌之必要。</p> <p>3. 另本案前於109年11月10日公告發布實施變更鶯歌都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案，有關陳述人所有中正段361、362地號「編定為倉儲區，其建蔽率為50%、容積率為200%」，並因「鶯歌石景觀受有樓高、都市計畫審議及容積移轉」的限制；惟今僅時隔月餘，貴府又謂重大建設進行迅行變</p> |      |                |        |

| 編號 | 陳情人 | 陳情地點 | 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 |
|----|-----|------|--|------|----------------|--------|
|    |     |      | <p>更，擬定細部計畫改為「文化特定產業專用區、改建蔽率 70%、容積率 200%，並續受鶯歌石景觀受有樓高、都市計畫審議及容積移轉」之限制。就該計畫變更前後之實質量體以觀，所有人實未有增額容積，僅擴大建蔽率降低參與人，將來受審議而未用完之容積免辦理容積移轉；另就權能支配內容，改倉儲區為文化特定產業專用區，雖可為「一、供陶瓷產業生產、銷售、研發及其附屬設施之使用。二、一般事務所、自由職業事務所、企業營運總部。三、一般零售業、餐飲業及一般服務業。四、其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設施。」等商業使用性質，惟該權能變更即得稅去所有人 45%負擔數額，或逕謂該「文化特定產業專用區」即原「倉儲區」181.8%之等值數額。</p> <p>4. 承上續述，本案所</p> |      |                |        |

| 編號   | 陳情人 | 陳情地點                    | 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        |
|------|-----|-------------------------|---|---|--|---------------|
|      |     |                         | <p>涉鶯歌都市計畫自民國 86 年第二次通盤檢討以來，實未擬具相關具體開發方式，致使土地所有人經年受有都市計畫限制而低度使用。惟參照土地登記簿以言，陳述人所有中正段 362 地號(75 年重測前為鶯歌段鶯歌小段 55-31、55-49 及 55-50 地號)於前述相關用地計畫法令頒定前，即為建地目使用，行政部門各期間所為都市計畫的限制或其他增加限制之部分，實皆未給予信賴保護之損失補償；今又因舊計畫已不符鶯歌火車站周邊產業需求，又基於計畫高權變更都市計畫，課予土地所有人重劃費用達 45% 之共同負擔，實不無又再增加原負擔之再負擔。陳述人經歷多年都市計畫限制，今日又得面臨貴府單方就開發行為之內部關係之所為價值決定，任由所有人在參與土地重劃後以較少面積自付市場風險。</p> |   |  |               |
| 人逾 3 | 陳○軒 | 中正段 1065 地號 鶯歌區建國路 53 號 | <p>依照目前鶯歌火車站前廣場及雙站通廊建設計畫案，提案參考建議：</p>   | <p>1. 由於現階段站前廣場設計有三處廣場用地，即廣一、廣二及廣三，</p> | <p>未便採納，理由如下：考量商業活動空間及開放空間之整體規劃配置，將原公開展覽草案之廣</p> | <p>依市委會專案</p> |

| 編號 | 陳情人 | 陳情地點 | 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                                    |
|----|-----|------|--|--|--|---|
|    |     |      | <p>提案：<br/>將原有規劃之商業區改規劃為廣場用地，原有規劃之三處廣場用地，及廣一、廣二及廣三改為商業區。</p> | <p>廣一及廣三因鄰近宗教專用區，未來恐淪為宗教使用之地，有圖利之嫌。廣二鄰近菜市場，未來亦有成為攤販聚集之顧慮，難以管理。加上三處面積都不大，分散且彼此不相鄰，缺乏土地利用的整體，效益不大。三處廣場用地若改規劃為商業區可與文特區相輔相成，熱絡建國路的商業活動。</p> <p>2. 原有規劃之商業區面積較大，但目前鶯歌火車站人潮進出以建國路為主，商業活動以建國路較為活躍，而行政路較為少且弱。同時鶯歌地區因大多數土地多已利用且蓋有建築物，區內普遍無較完整的廣場可供使用，而區公所每逢佳節也僅能在公所旁的人行道辦理活動，相當簡陋與危險。本用地鄰近公所與火車站，加上區塊完整是居民與遊客交通較易到達之所，若改為廣場用地可提高原有周邊商業的能量與鶯歌的能見度。</p> <p>3. 目前規劃的廣一面積：0.1147公、廣二面積：0.0976</p> | <p>(一)(附)及廣(三)(附)調整為文化特定產業專用區(附)，並保留廣(二)作為串聯火車站周邊商業空間與建國市場之民眾休憩空間。</p> | <p>組 初<br/>步 建<br/>議 意<br/>見 通<br/>過。</p> |

| 編號 | 陳情人 | 陳情地點 | 陳情理由 | 建議事項  | 市都委會專案小組<br>初步建議意見 | 市都委會決議 |
|----|-----|------|------|---|--------------------|--------|
|    |     |      |      | 公頃、廣三面積：0.0702，三塊廣場用地為 0.2825 公頃，而商業用地總面積為：0.3685 公頃。原規劃之廣場用地與商業區兩者總面積數量差異小，兩區調整對於總容積量體的改變不大。 |                    |        |

|    |  |      |       |
|----|--|------|-------|
| 案由 | 變更汐止都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案  | 辦理機關 | 新北市政府 |
| 類別 | 審議案  | 案 號  | 第二案   |
| 說明 | <p><b>壹、變更機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫法定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款</b></p> <p><b>參、計畫緣起</b></p> <p>依內政部營建署訂定都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則所載，台灣自光復後擬定都市計畫開始至今，各縣市都市計畫共計約 4 百餘處，計畫內容涉及公共設施用地之規劃配置。惟民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。經統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，造成政府巨大之潛藏債務，而政府受限於資金籌措困難等因素，導致部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，亦嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。</p> <p>監察院 101 年 12 月 18 日針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年未取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部爰於 102 年 11 月 29 日擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助各地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。</p> <p>爰此，本府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「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。</p> <p><b>肆、計畫範圍及面積</b></p> <p>本案計畫範圍為汐止都市計畫，該計畫範圍東至省市界、西至市區界，西南以大坑溪右岸為界，北面以北社后、江北里山嶺為界，東北以基隆河為界，本次另納入汐止大坑溪右岸中研院附</p> |      |       |



近地區，計畫總面積為 1,308.8013 公頃，檢討範圍為計畫範圍內之公共設施用地。

#### 伍、變更內容

本計畫針對變更汐止都市計畫內等公共設施用地提列變更，詳表一變更汐止都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案變更內容綜理表及圖一至圖十四。

#### 陸、辦理經過

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

二、公開展覽及說明會：自 109 年 7 月 31 日起公開展覽 30 日，109 年 7 月 31 日、8 月 1 日、8 月 2 日刊登於聯合報，並於 109 年 8 月 17 日上午 10 時整及 109 年 8 月 19 日上午 10 時整假本市汐止區公所 11 樓禮堂舉辦說明會。

#### 三、新北市都市計畫委員會專案小組

本案先由本會賀委員士庶（召集人）、許委員阿雪、姚委員克勛、詹委員士樑、黃委員穗鵬、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組，前已於 109 年 10 月 21 日召開 1 次專案小組研商會議，後由本會賀委員士庶（召集人）、姚委員克勛、詹委員士樑、黃委員穗鵬、陳委員姿伶、劉委員惠雯等 6 位委員組成專案小組，並於 110 年 1 月 29 日、110 年 5 月 5 日、110 年 9 月 28 日、110 年 11 月 10 日召開 4 次專案小組研商會議續審，共召開 5 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

##### （一）109 年 10 月 21 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 請規劃單位依本次與會單位及下列意見修正後提下次小組討論：

- （1）本次專案通檢將公共設施用地解編為住宅區，將引入居住人口，請規劃單位再行釐清是否涉及計畫人口調整。
- （2）有關簡報第 19 頁檢討標的取得及開闢情形一節，請規劃單位調整該圖之呈現方式，以符公設開闢之實際情況。

(3) 有關變 7-1 案綠十七用地變更為道路用地一節，請將交通主管機關意見納入變更理由以說明該案變更為道路用地之必要性。

(4) 有關變 8 案涉及文高三用地一節，內政部營建署刻正研擬於文高三用地興辦市地重劃並興建社會住宅，請規劃單位於下次小組請營建署城鄉分署與會說明。

2. 本案後續請作業單位安排現勘及公民團體陳情意見之說明。

(二) 110 年 1 月 29 日第 2 次專案小組現勘會議：

1. 有關變 8 案之文高用地，涉及內政部營建署刻正辦理興建社會住宅一案，後續請作業單位邀請營建署與會說明前開案件之辦理進度，俾利都委會審議參考。

2. 本次現勘包含涉及主要計畫及細部計畫變更案及人民陳情案件，請規劃單位補充相關基礎資料及研析意見，俾供本案續提市都委會專案小組討論參考。

(三) 110 年 5 月 5 日第 3 次專案小組研商會議：

1. 本案請規劃單位依下列建議意見請相關單位、規劃單位釐清相關疑義，並提供補充相關資料，以利於下次小組會議審議。

(1) 綠地用地（綠十七）變更為道路用地：本變更案係屬市府交通局為規劃大同路 1 段道路拓寬事宜（富信飯店 2 館前方一新台五路），其提案變更帶狀綠地用地為道路用地，以疏緩道路瓶頸。惟依本市公設專通案檢討變更原則，屬帶狀公共設施用地非屬本次檢討變更範疇，爰請市府交通局應加以補充提列本變更案之急迫性及必要性，並補充說明下列事項後，提供相關資料予作業單位，以利供本小組參考審議。

A. 請應針對大同路 1 段兩側與周邊道路系統做整體性規劃考量，應補充大同路 1 段道路流量及服務水準等交通影響評估及分析，並加以補充說明提列本變更案之合理性及必要性，亦應針對陳情事項逐項回應及說明。

B. 請補充綠十七完整土地範圍、寬度、土地地籍套繪重製地形測繪成果、土地權屬等相關圖說。

C. 請釐清陳情人所述交通部公路總局道路徵收範圍，並確認所陳土地是否曾辦理土地徵收事宜。

D. 依提會簡報內容所示，該合法建築物坐落於綠地用地範圍內，應先補充說明綠地用地與興建合法建築物之時間序列及土地範圍，請釐清建造執照申請土地範圍、合法建築物、綠地用地界線與地籍之關係，且應輔以圖說及文字詳加說明。倘所提變更案涉及拆除合法房屋議題，請市府交通局應針對變更後效益評估、對民眾生活影響及合法房屋拆遷執行方式等問題，據以分析及說明。

(2) 市九（主計變 6-3、細計變 6-3）（維持市場用地作市場、活動中心、停車場使用）：請釐清並補充說明變更標的範圍內合法建築物、市場用地劃設之時間序列，以利後續規劃方案審議。

(3) 公三（主計變 7-3、細計變 7-3）（保有公園、綠地空間）、公兒十三（主計變 6-1、細計變 6-1）：

A. 依規劃方案解編變更為住宅區後，倘未來有公園用地需求，將無法再變更為公園用地取得，且該公園用地周邊屬住宅區密集地區，應提供居民休憩之空間，將僅存之公園用地變更實為不妥，請規劃單位重新評估並調整規劃方案，並說明該公共設施用地解編之必要性及合理性。

B. 請確認公三西側市場用地坐落之建築物所提供公共服務機能為何，並補充說明周邊公共設施用地開闢情形、服務範圍及使用現況。

C. 有關公兒十三周邊地區有醫院、高密度住宅區，其居住人口及活動人口眾多，再加上本變更案北側學校用地已納入汐止三通案檢討變更為可建築土地，倘本變更案再解編公兒十三為住宅區，其所衍生之人口、交通流量將造成嚴重影響，惟周邊道路系統並未改善，對於區域交通之衝擊，請市府交通局審慎評估後，提供相關意見供本小組參考審議。

(4) 文高（主計變 8、細計變 8）南側道路西移與現況保甲路相符、保護區變更為住宅區：

A. 本變更案為道路通行將南側未開闢計畫道路納入整體開發範圍及民眾陳情事項，請於下次會議說明研析內容，以供本小組參考審議。

B. 經作業單位表示本變更案涉及內政部擬未社宅興辦都市計畫個案變更，請於下次會議邀集內政部與會討論。

(5) 人民陳情編號逾第 9 案（自來水用地變更為工業區）：

A. 請補充建造執照、使用執照之土地範圍等相關內容。

B. 經陳情人表示部分自來水用地尚有部分私人土地，故請台灣自來水公司確認實際土地使用需求，並提供土地使用範圍之清冊。請規劃單位再評估是否納入本公設專通案檢討，以利本小組參考審議。

(6) 公兒四（主計變 7-2、細計變 7-2）屬社區圍牆部分恢復為住宅區：請確認陳情人所陳土地是否屬建造執照、使用執照之土地範圍，並於下次會議補充說明，以利本小組參考審議。

2. 本公設專通案公園用地及公園用地兼兒童遊樂場用地應有保留之必要性，應先分析並評估周邊公共設施服務範圍及水準，再重新考量本案多處公園用地及公園用地兼兒童遊樂場用地解編之合理性、適宜性及必要性，必要時應重新調整規劃方案，請於下次會議補充說明。

3. 本小組已初步了解本案公民或團體陳情建議意見，請規劃單位針對本次會議意見補充相關說明資料後，於下次會議進行實質內容討論。

4. 本公設專通案所提列變更案涉及交通議題部分，請市府交通局於下次會議開會時，務必派員與會說明。

5. 有關本次專案小組之公民或團體陳情發言摘要如附件。

(四) 110 年 9 月 28 日第 4 次專案小組研商會議：

1. 本次各變更案本次專案小組意見詳附表 1 變更內容綜理表及表 2 公民或團體陳情意見綜理表。

2. 其餘變更案請規劃單位依下列建議意見請相關單位、規劃單位釐清相關疑義，並提供補充相關資料，於下次專案小組會議討論：

(1) 變更編號第 5 案 (公四) 因市府民政局靜修禪院寺廟登記概況表所載寺廟坐落基地地段地號範圍，與地形圖上寺廟建築物坐落範圍有明顯差異，請各單位協助釐清下列事項後，於下次專案小組會議協助補充說明：

A. 市府民政局：請協助釐清公園用地 (公四) 範圍內，所有寺廟建築物實際合法使用土地全部範圍、寺廟登記時間等資料，並提供相關寺廟登記證及圖資予作業單位，以供本委員會參考審議。

B. 市府工務局：

(A) 經貴局函告查無靜修禪院寺廟領得建造執照之紀錄 (本市汐止區水源段 713 地號土地)，惟依地形圖現況所示，該寺廟建築物坐落範圍疑似涉及本市汐止區水源段 712、713、889、890 地號等多筆土地。

(B) 又查市府建管系統服務便民資訊網，簡報第 22 頁靜修禪院寺廟 (起造人) 另領有 64 汐建字第 02651 號建造執照 (執照登記土地：本市汐止區汐止段街后小段 782-2、782-3 地號(新地號：本市汐止區水源段 889、890 地號))，且領有不同時期核發之使用執照。

(C) 綜上，請市府工務局再次協助釐清公園用地 (公四) 範圍內，所有寺廟建築物之完整合法建築物範圍、建築完成日期，並提供相關建築執照、使用執照等圖資予作業單位，以供本委員會參考審議。

C. 本案公園用地變更為保護區、宗教專用區後，對於土地容許使用項目、環境影響及土地所有權人權益等影響，請規劃單位再審慎評估並釐清後，提下次專案小組會議補充說明。

(2) 變更編號第 6-2 案 (公兒九)：原則照案通過，惟仍請規劃單位於下次會議補充說明私有土地之權屬資料，以供本會參考。

(3) 變更編號第 6-3 案 (市九)：本案規劃道路用地、綠地用地不具規模性且造成土地使用零碎，不具有實質效益，且周邊地

區已有開放性空間，建議本案可增加可建地面積，請規劃單位補充周邊開放空間資料，並重新評估及調整規劃方案後，續提下次會議討論。

(4) 變更編號第 6-4 案 (公兒八): 請市府民政局協助確認「福瑞宮」是否屬合法登記有案寺廟，並提供相關寺廟登記資料、土地清冊及圖資予作業單位，並請規劃單位評估寺廟是否納入整開及研擬後續可執行之方案後，續提下次會議討論。

(5) 變更編號第 7-1 案 (公一、公兒二、市一、綠一、公兒十一、廣 (停) 三、綠十七):

A. 請市府交通局補充說明綠十七變更為道路用地後之具體交通改善效益，並提供相關交通分析數據予作業單位，以利調整規劃方案，且請市府交通局務必於下次會議配合出席說明。

B. 請規劃單位綜整具體可行方案內容，續提下次會議討論。

(6) 變更編號第 7-2 案 (公兒三、公兒四、文中一、廣 (停) 四):

A. 變更案周邊為密集住宅區、商業區及市場用地，倘廣 (停) 四解編後周邊地區民眾停車需求如何解決，請市府交通局審慎評估地區停車需求、交通衝擊及替代性方案等內容，並於下次會議配合出席補充說明。

B. 北側公兒用地周邊業已鄰近保護區等開放空間，建議於樟樹國中南側劃設開放性公共設施用地，以平衡地區開放性空間配置，另北側劃設住宅區鄰近高速公路用地將影響居住品質，請規劃單位再思考調整規劃方案之可能性。

(7) 變更編號第 7-4 案 (公兒五、公兒六、機八、綠十三):

A. 本變更案公展草案已規劃解編綠十三，且土地所有權人已接收其所有公保地得以解編，惟為配合市府交通局規劃停車場用地而排除解編綠十三，將有失公平性亦違反本通盤檢討案之檢討原則，請市府加強說明本案之必要性，以向地主說明。

B. 倘地區民眾有停車空間需求，市府交通局應提出其他解決方案並編列預算，市府不宜以不出資取得土地之前提而進

行變更，進而犧牲私有公共設施保留地土地解編之權益，嚴重民眾權益，亦不合乎公益性。

C.請市府交通局實際演算地區所需停車位、車輛類型及服務範圍等交通評估及分析，且評估在不影響公保地土地所有權人權益(仍須將綠十三納入公保地解編標的)之情形下，市府負擔部分用地取得經費之方案，以達公私雙贏局面。並提供相關數據及圖資予作業單位納入規劃參考，續提下次會議討論。

- 3.有鑑於公設解編方案或民眾陳情內容與整體交通分析及需求息息相關，為利會議討論，請市府交通局務必於下次會議出席說明變更編號第 7-1 案、第 7-2 案、第 7-4 案涉及上開相關交通議題，以利本專案小組審議。
- 4.變更編號第 6-1 案、第 6-3 案、第 6-4 案及第 7-6 案規劃方案土地調配，請規劃單位評估調整規劃方案可能性，將公共設施用地集中留設，倘有調整規劃方案，請提下次會議討論。
- 5.本次係公設專通案檢討變更後，計畫區內五項公共設施用地面積及比例是否符合通盤檢討法令規定。請規劃單位審慎考量解編大規模公園用地之適宜性，並評估於規劃方案儘可能留設公園、綠地之可行性，再分析變更前後五項公共設施用地面積對照表，提下次專案小組會議補充說明。

(五) 110 年 11 月 10 日第 5 次專案小組研商會議：

- 1.本次提會討論通過內容分別詳表 1「變更汐止都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容綜理表」、表 2「擬定汐止都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案土地使用面積表」、表 3「土地使用分區管制要點修正前後條文對照表」及表 4「公民或團體陳情意見綜理表」。
- 2.有關本案檢討後公共開放空間是否充足並不影響環境品質部分，請補充計畫範圍內保護區、河川區域、非都地區、山區公園等替代性開放空間面積納入計畫書說明，以供大會審議參考。
- 3.本案專案小組已獲致具體意見，相關修正內容經作業單位確認後，續提大會審議，並就下列案件內容，提大會說明。

|    |   |
|----|---|
|    | <p>(1) 變 7-3 案：配合既有巷道系統修正後規劃方案。</p> <p>(2) 配合公設通檢共通性原則修正之土地使用分區管制要點。</p> <p><b>柒、公民或團體陳情意見</b></p> <p>本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 24 案經專案小組研商會議討論均獲具體建議意見（詳表二）。</p> <p><b>捌、提大會說明事項</b></p> <p>一、有關本案檢討後公共開放空間是否充足並不影響環境品質部分，請補充計畫範圍內保護區、河川區域、非都地區、山區公園等替代性開放空間面積納入計畫書說明，以供大會審議參考。</p> <p>二、變 7-2 案及變 7-3 案：修正後規劃方案。</p> <p><b>玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p> |
| 決議 | <p>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>  |



表一 「變更汐止都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變更內容綜理表

| 公展<br>變更<br>編號 | 變更<br>編號 | 公開展覽草案內容                                  |                        |                 | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會<br>決議                        |                    |
|----------------|----------|---|------------------------|-----------------|---|-----------------------------------|--------------------|
|                |          | 位置  | 變更內容                   |                 |   |                                   | 變更理由               |
|                |          |   | 原計畫<br>(公頃)            | 新計畫<br>(公頃)     |   |                                   |                    |
| 1              | 1        | 電塔七<br>(大同路一段與大同路一段 515 巷交路口西北側約 145 公尺處) | 電路電塔<br>用地<br>(0.0001) | 保護區<br>(0.0001) | 1. 電塔七係於 80 年 4 月 29 日發布實施之「變更汐止都市計畫(部分保護區為電路鐵塔用地)」案中，依據電塔設置範圍由保護區變更為電路鐵塔用地，但該電塔範圍尚夾雜 1 筆大同段 55 地號屬其他私人土地。<br>2. 經查上開計畫變更理由載明變更範圍為舊地號樟樹灣番仔寮小段 373 地號部分土地，故其變更原意應未包含大同段 55 地號(舊地號為樟樹灣番仔寮小段 371 地號)。<br>3. 另比對地形圖，大同段 55 地號位於電塔七邊緣，未涉及電塔設置位置，且本案經函詢目的事業主管機關台灣電力股份有限公司確認該筆土地已無使用需求，故恢復原分區為保護區。 | (市都委會第 4 次專案小組)<br>依公開展覽草案內容照案通過。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 公展<br>變更<br>編號                          | 變更<br>編號               | 公開展覽草案內容  |                        |                         | 市都委會專案小組初步建議意見   | 市都委會<br>決議   |      |      |  |             |             |   |                        |                 |                    |
|---|------------------------|---|------------------------|-------------------------|--|--|------|------|--|-------------|-------------|---|------------------------|-----------------|--------------------|
|   |                        | 位置  | 變更內容                   |                         |  |  | 變更理由 |      |  |             |             |   |                        |                 |                    |
|   |                        |   | 原計畫<br>(公頃)            | 新計畫<br>(公頃)             |  |  |      |      |  |             |             |   |                        |                 |                    |
| 2                                       | 2                      | 電塔四十六<br>(汐碇路與<br>水源路一段<br>交路口東南<br>側約 200 公<br>尺處) | 電路鐵塔<br>用地<br>(0.0144) | 電力事業<br>專用區<br>(0.0144) | 本公共設施用地現況已作為<br>電塔使用，但夾雜其他私人土<br>地，考量非屬公共設施性質，<br>故變更為特定事業專用區，並<br>指定由該事業機構進行土地<br>取得。 | <p>(市都委會第 4 次專案小組)</p> <p>修正後通過。</p> <p>修正理由：<br/>依台灣電力股份有限公司表示因囿於地形因素，使電塔<br/>無法於原土地範圍（本市汐止區水源段 268、575 地號土<br/>地）進行改建工程，爰取得同段 595、596 地號土地（另<br/>於汐止三通提案變更為電路鐵塔用地）作為電塔遷移改建<br/>所需用地，原電路鐵塔用地部分土地（本市汐止區水源段<br/>268、575 地號土地）已無用地使用需求，故將本市汐止<br/>區水源段 268、575 地號土地恢復保護區，其變更面積修<br/>正為 0.0112 公頃。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫<br/>(公頃)</th> <th>新計畫<br/>(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>電塔四十六<br/>(汐碇路與水源路一段交<br/>路口東南側約 200 公尺處)</td> <td>電路鐵塔<br/>用地<br/>(0.0112)</td> <td>保護區<br/>(0.0112)</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> <p>修正後變更理由：<br/>1. 經查電塔四十六（本市汐止區水源段 268、575 及 595<br/>地號土地）最初係屬 58 年 12 月 24 日「汐止都市計畫<br/>案」劃設為「保護區」，後為配合台灣電力股份有限公<br/>司興建電塔所需，於 79 年 5 月 3 日發布實施「變更汐<br/>止都市計畫（部分公園、保護區為電路鐵塔用地）案」</p> | 變更位置 | 變更內容 |  | 原計畫<br>(公頃) | 新計畫<br>(公頃) | 電塔四十六<br>(汐碇路與水源路一段交<br>路口東南側約 200 公尺處) | 電路鐵塔<br>用地<br>(0.0112) | 保護區<br>(0.0112) | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 變更位置                                    | 變更內容                   |   |                        |                         |  |  |      |      |  |             |             |   |                        |                 |                    |
|   | 原計畫<br>(公頃)            | 新計畫<br>(公頃)   |                        |                         |  |  |      |      |  |             |             |   |                        |                 |                    |
| 電塔四十六<br>(汐碇路與水源路一段交<br>路口東南側約 200 公尺處) | 電路鐵塔<br>用地<br>(0.0112) | 保護區<br>(0.0112)                                     |                        |                         |  |  |      |      |  |             |             |   |                        |                 |                    |

| 公展<br>變更<br>編號 | 變更<br>編號 | 公開展覽草案內容                        |                       |                         | 市都委會專案小組初步建議意見   | 市都委會<br>決議         |      |
|----------------|----------|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|--|--------------------|------|
|                |          | 位置                              | 變更內容                  |                         |  |                    | 變更理由 |
|                |          |                                 | 原計畫<br>(公頃)           | 新計畫<br>(公頃)             |  |                    |      |
|                |          |                                 |                       |                         | <p>將「保護區」變更為「電路鐵塔用地」。</p> <p>2. 今台灣電力股份有限公司為電路鐵塔改建工程事宜，因囿於地形因素無法於原用地範圍（本市水源段 268、575 地號）進行現地改建，將已取得同區同段 595 地號電路鐵塔用地及同區同段 596 地號保護區土地作為電塔遷移改建所需用地，且同區同段 596 地號保護區業已另案納入汐止三通案檢討變更為電路鐵塔用地。</p> <p>3. 綜合上述，本市汐止區水源段 268、575 地號電路鐵塔用地既經台灣電力股份有限公司確認已無土地使用需求，故前開地號等 2 筆電路鐵塔用地恢復為保護區。</p>  |                    |      |
| 3              | -        | 變一<br>(工建路與中興路一段交路口西南側約 15 公尺處) | 變電所<br>用地<br>(4.6520) | 電力事業<br>專用區<br>(4.6520) | <p>本公共設施用地現況已作為變電所使用，但夾雜其他私人土地，考量非屬公共設施性質，故變更為特定事業專用區，並指定由該事業機構進行土地取得。</p> <p><b>(市都委會第 4 次專案小組)</b><br/> <b>本案建議維持現行計畫「變電所用地」，並撤銷變更提案。</b><br/> <b>理由：</b></p> <p>1. 依台灣電力股份有限公司 110 年 6 月 15 日電財字第 1108060180 號函所示，本市汐止區工建段 909 地號土地位於南港一次變電所基地旁，土地及地上物補償費用預估 70 萬元，預定 112 年辦理土地徵購作業。該公司亦表示針對有使用需求及取得計畫之公設保留地，後續當依據所訂事業及財務計畫辦理用地取得，爰前述變電所等用地建請仍維持「變電所用地」不予變更。</p> <p>2. 經考量台灣電力股份有限公司仍有用地需求且提出明確財務計畫及用地取得預計時程，爰本計畫公開展覽變更編號第 3 案，將維持原計畫「變電所用地」，由該需地事業單位編列預算取得土地並開闢使用。</p> | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |      |

| 公展<br>變更<br>編號 | 變更<br>編號 | 公開展覽草案內容   |                  |                 | 市都委會專案小組初步建議意見   | 市都委會<br>決議   |                    |
|----------------|----------|--|------------------|-----------------|--|--|--------------------|
|                |          | 位置   | 變更內容             |                 |  |  | 變更理由               |
|                |          |  | 原計畫<br>(公頃)      | 新計畫<br>(公頃)     |  |  |                    |
| 4              | 3        | 文中四<br>(莊敬路與<br>水源路一段<br>交路口東側<br>約 90 公尺<br>處)  | 文中用地<br>(0.2331) | 保護區<br>(0.2331) | 1. 依新北市政府教育局 105 年 12 月 9 日新北教環字第 1052200100 號函確認無使用需求。<br>2. 文中四用地內南側私有土地非學校使用範圍，且現況為水池及陡坡，與學校使用範圍間有現有通道阻隔。<br>3. 經檢討本案變更範圍之土地權屬、使用現況、私有地規模、基地條件等面向，屬於本市公共設施用地專案通盤檢討案中，恢復原分區或併鄰近分區變更之處理類型。<br>4. 故綜合考量處理一致性與都市計畫合理性，檢討變更為保護區。 | (市都委會第 4 次專案小組)<br>依公開展覽草案內容照案通過。  | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 5              | 4        | 公四<br>(新台五路<br>一段與新興<br>路交路口東<br>南側約 60 公<br>尺處) | 公園用地<br>(8.4262) | 保護區<br>(8.2910) | 1. 公四用地內東側地形較為陡峭，多屬坡度達 4 級坡以上或被 4 級坡以上土地，且有多處寺廟被包夾分布其中，已非屬公共設施用地性質。<br>2. 考量財務可行性，前述範圍倘納入整體開發標的以市  | (市都委會第 5 次專案小組)<br>修正後通過。<br>修正理由：<br>1. 為使附帶條件能據以執行，涉及寺廟附帶條件回饋內容部分，業經本市其他公設專通案提案修正附帶條件回饋內容，並業經本大會審決，爰本變更案附帶條件依本市公設專通案通案性原則修正。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 公展<br>變更<br>編號   | 變更<br>編號         | 公開展覽草案內容  |                          |   | 市都委會專案小組初步建議意見   | 市都委會<br>決議 |      |  |         |         |  |                  |                 |                      |    |    |   |  |
|--|------------------|---|--------------------------|---|--|------------|------|--|---------|---------|--|------------------|-----------------|----------------------|----|----|---|--|
|  |                  | 位置  | 變更內容                     |   |  |            | 變更理由 |  |         |         |  |                  |                 |                      |    |    |   |  |
|  |                  |   | 原計畫<br>(公頃)              | 新計畫<br>(公頃)   |  |            |      |  |         |         |  |                  |                 |                      |    |    |   |  |
|  |                  |   | 宗教專用區<br>(附)<br>(0.1352) | <p>地重劃方式辦理，僅能作為公共設施用地負擔，將造成重劃共同負擔遠高於 45% 上限。</p> <p>3. 經檢討本案變更範圍之土地權屬、使用現況、私有地規模、基地條件等面向，屬於本市公共設施用地專案通盤檢討案中，恢復原分區或併鄰近分區變更之處理類型。</p> <p>4. 綜合考量處理一致性、財務可行性與都市計畫合理性，檢討併鄰近分區變更為保護區。</p> <p>5. 考量該範圍內水源段 713 地號現況為靜修禪院使用，且民政局寺廟登記登錄有案，權屬為院方所有，故依地號範圍變更為宗教專用區。</p> | <p>2. 配合原變 7-5 案規劃道路用地兼供溝渠使用之路寬寬度由 20 公尺調整為 12 公尺，調整本案變更範圍及面積。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更<br/>位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">公四<br/>(新台<br/>五路一<br/>段與新<br/>興路口<br/>東南側<br/>約 60 公尺<br/>處)</td> <td rowspan="2">公園用地<br/>(8.4270)</td> <td>保護區<br/>(8.2918)</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區(附)<br/>(0.1352)</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>--</td> <td>附帶條件 1：<br/>變更範圍建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 88%，惟倘經捐贈不低於 45% 之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高為 160%。<br/>捐獻代金之數額=變更土地面積×變更後第一次宗教專用區土地公告現值×1.4×45%。</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> <p>修正後變更理由：</p> <p>1. 公四用地內東側地形較為陡峭，多屬坡度達 4 級坡以上或被 4 級坡以上土地，且有多處寺廟被包夾分布其中，已非屬公共設施用地性質。</p> <p>2. 考量財務可行性，前述範圍倘納入整體開發標的以市地重劃方式辦理，僅能作為公共設施用地負擔，將造</p> | 變更<br>位置   | 變更內容 |  | 原計畫(公頃) | 新計畫(公頃) | 公四<br>(新台<br>五路一<br>段與新<br>興路口<br>東南側<br>約 60 公尺<br>處) | 公園用地<br>(8.4270) | 保護區<br>(8.2918) | 宗教專用區(附)<br>(0.1352) | -- | -- | 附帶條件 1：<br>變更範圍建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 88%，惟倘經捐贈不低於 45% 之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高為 160%。<br>捐獻代金之數額=變更土地面積×變更後第一次宗教專用區土地公告現值×1.4×45%。 |  |
| 變更<br>位置   | 變更內容             |   |                          |   |  |            |      |  |         |         |  |                  |                 |                      |    |    |   |  |
|  | 原計畫(公頃)          | 新計畫(公頃)   |                          |   |  |            |      |  |         |         |  |                  |                 |                      |    |    |   |  |
| 公四<br>(新台<br>五路一<br>段與新<br>興路口<br>東南側<br>約 60 公尺<br>處) | 公園用地<br>(8.4270) | 保護區<br>(8.2918)   |                          |   |  |            |      |  |         |         |  |                  |                 |                      |    |    |   |  |
|  |                  | 宗教專用區(附)<br>(0.1352)  |                          |   |  |            |      |  |         |         |  |                  |                 |                      |    |    |   |  |
| --   | --               | 附帶條件 1：<br>變更範圍建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 88%，惟倘經捐贈不低於 45% 之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高為 160%。<br>捐獻代金之數額=變更土地面積×變更後第一次宗教專用區土地公告現值×1.4×45%。 |                          |   |  |            |      |  |         |         |  |                  |                 |                      |    |    |   |  |
|  |                  | 如上  | --                       | <p>附帶條件 1：<br/>變更為宗教專用區範圍應捐贈不低於 45% 之公共設施用地或折算代金繳納。<br/>捐獻代金之數額=變更第一次宗教專用區土地公</p>   |  |            |      |  |         |         |  |                  |                 |                      |    |    |   |  |

| 公展<br>變更<br>編號 | 變更<br>編號 | 公開展覽草案內容  |                  |  | 市都委會專案小組初步建議意見   | 市都委會<br>決議   |                    |
|----------------|----------|---|------------------|--|--|--|--------------------|
|                |          | 位置  | 變更內容             |  |  |  | 變更理由               |
|                |          |   | 原計畫<br>(公頃)      | 新計畫<br>(公頃)  |  |  |                    |
|                |          |   |                  | 告 現 值<br>×1.4×45%。   | 成重劃共同負擔遠高於45%上限。<br>3. 經檢討本案變更範圍之土地權屬、使用現況、私有地規模、基地條件等面向，屬於本市公共設施用地專案通盤檢討案中，恢復原分區或併鄰近分區變更之處理類型。<br>4. 綜合考量處理一致性、財務可行性與都市計畫合理性，檢討併鄰近分區變更為保護區。<br>5. 考量該範圍內汐止區水源段 713 地號現況為靜修禪院使用，且屬市府民政局寺廟登記登錄有案，其權屬為院方所有，亦領有改制前臺北縣政府建設局補領使用執照（73 使字第 2252 號），依本府辦理公共設施用地專案通盤檢討原則及「新北市既有宗教建築物土地變更都市計畫審議原則」，協助輔導變更為宗教專用區（附）。 |  |                    |
| 6-1            | 5-1      | 公六<br>(建成路與<br>建成路 57 巷<br>交路口西南<br>側約 265 公<br>尺處) | 公園用地<br>(0.7011) | 第二種<br>住宅區<br>(附)<br>(0.5796)<br><br>道路用地<br>(附)<br>(0.1215) | 1. 公六用地、公兒十三用地及公九用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。<br>2. 公六用地及公兒十三用地雖鄰接河川區，但距實際河體範圍尚有堤防及堤邊空地阻隔，且經淹水潛勢模擬及歷史災害調查結果，均無涉及淹水範圍，建議一併納入整體開發標的。  | (市都委會第 5 次專案小組)<br>修正後通過。<br>修正理由：<br>1. 考量財務及效益，將原公六東側已開闢未取得道路剔除本次檢討變更範圍。<br>2. 原公六東南側檢討變更為第二種住宅區(附)，惟因土地面積僅約為 23 平方公尺，考量土地形狀及面積規模不利使用，故配合鄰近道路調整為道路用地(附)。<br>3. 依市都委會第 4 次專案小組建議意見，於本市公設專通檢討原則下，考量公共設施用地集中留設之土地調配，重新評估並調整規劃方案，並將變更編號第 6-1 案 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 公展<br>變更<br>編號                                     | 變更<br>編號                   | 公開展覽草案內容   |                                |  | 變更理由   | 市都委會專案小組初步建議意見   | 市都委會<br>決議 |      |  |         |         |  |                  |  |  |                            |  |  |                  |                     |  |                            |                               |    |    |  |  |
|--|----------------------------|--|--------------------------------|--|--|--|------------|------|--|---------|---------|--|------------------|--|--|----------------------------|--|--|------------------|---------------------|--|----------------------------|-------------------------------|----|----|--|--|
|  |                            | 位置   | 變更內容                           |  |  |  |            |      |  |         |         |  |                  |  |  |                            |  |  |                  |                     |  |                            |                               |    |    |  |  |
|  |                            |  | 原計畫<br>(公頃)                    | 新計畫<br>(公頃)  |  |  |            |      |  |         |         |  |                  |  |  |                            |  |  |                  |                     |  |                            |                               |    |    |  |  |
|  |                            | 公兒十三<br>(建成路與<br>建成路 57 巷<br>交路口西南<br>側約 310 公<br>尺處)      | 公園兼兒<br>童遊樂場<br>用地<br>(0.2917) | 第二種<br>住宅區<br>(附)<br>(0.2439)<br>道路用地<br>(附)<br>(0.0478) | 3. 公六用地、公兒十三用地、<br>及公九用地經新工處確認<br>已無開闢計畫。<br>4. 參酌毗鄰分區變更為第二<br>種住宅區，並考量通行需求<br>納入毗鄰之計畫道路用地<br>併同辦理。<br>5. 以市地重劃方式辦理整體<br>開發。<br>6. 變更後不影響原五項開放<br>性公共設施服務範圍。 | 及 6-4 案基地合併規劃。<br>修正後變更內容：   |            |      |  |         |         |  |                  |  |  |                            |  |  |                  |                     |  |                            |                               |    |    |  |  |
|  |                            | 公九<br>(汐萬路一<br>段與汐萬路<br>一段 169 巷<br>交路口北側<br>約 50 公尺<br>處) | 公園用地<br>(0.2339)               | 公園用地<br>(附)<br>(0.2339)                                  |  | <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公六<br/>(建成路與建成路<br/>57 巷交路口西南側<br/>約 265 公尺處)</td> <td>公園用地<br/>(0.7011)</td> <td>第二種住宅區<br/>(附)<br/>(0.5796)<br/>道路用地(附)<br/>(0.1215)</td> </tr> <tr> <td>公兒十三<br/>(建成路與建成路<br/>57 巷交路口西南側<br/>約 310 公尺處)</td> <td>公園兼兒童遊樂場<br/>用地<br/>(0.2917)</td> <td>第二種住宅區<br/>(附)<br/>(0.2439)<br/>道路用地(附)<br/>(0.0478)</td> </tr> <tr> <td>公九<br/>(汐萬路一段與汐<br/>萬路一段 169 巷交<br/>路口北側約 50 公<br/>尺處)</td> <td>公園用地<br/>(0.2339)</td> <td>公園用地(附)<br/>(0.2339)</td> </tr> <tr> <td>公兒八<br/>(汐萬路一段與長<br/>江街交路口東南側<br/>約 40 公尺處)</td> <td>公園兼兒童遊樂場<br/>用地<br/>(0.1878)</td> <td>公園兼兒童遊樂場<br/>用地(附)<br/>(0.1878)</td> </tr> <tr> <td>如上</td> <td>--</td> <td>附帶條件 2：<br/>1. 本案應另行擬定<br/>細部計畫，以公<br/>辦市地重劃方式<br/>辦理整體開發。</td> </tr> </tbody> </table> | 變更位置       | 變更內容 |  | 原計畫(公頃) | 新計畫(公頃) | 公六<br>(建成路與建成路<br>57 巷交路口西南側<br>約 265 公尺處) | 公園用地<br>(0.7011) | 第二種住宅區<br>(附)<br>(0.5796)<br>道路用地(附)<br>(0.1215) | 公兒十三<br>(建成路與建成路<br>57 巷交路口西南側<br>約 310 公尺處) | 公園兼兒童遊樂場<br>用地<br>(0.2917) | 第二種住宅區<br>(附)<br>(0.2439)<br>道路用地(附)<br>(0.0478) | 公九<br>(汐萬路一段與汐<br>萬路一段 169 巷交<br>路口北側約 50 公<br>尺處) | 公園用地<br>(0.2339) | 公園用地(附)<br>(0.2339) | 公兒八<br>(汐萬路一段與長<br>江街交路口東南側<br>約 40 公尺處) | 公園兼兒童遊樂場<br>用地<br>(0.1878) | 公園兼兒童遊樂場<br>用地(附)<br>(0.1878) | 如上 | -- | 附帶條件 2：<br>1. 本案應另行擬定<br>細部計畫，以公<br>辦市地重劃方式<br>辦理整體開發。 |  |
| 變更位置   | 變更內容                       |  |                                |  |  |  |            |      |  |         |         |  |                  |  |  |                            |  |  |                  |                     |  |                            |                               |    |    |  |  |
|  | 原計畫(公頃)                    | 新計畫(公頃)  |                                |  |  |  |            |      |  |         |         |  |                  |  |  |                            |  |  |                  |                     |  |                            |                               |    |    |  |  |
| 公六<br>(建成路與建成路<br>57 巷交路口西南側<br>約 265 公尺處)         | 公園用地<br>(0.7011)           | 第二種住宅區<br>(附)<br>(0.5796)<br>道路用地(附)<br>(0.1215)           |                                |  |  |  |            |      |  |         |         |  |                  |  |  |                            |  |  |                  |                     |  |                            |                               |    |    |  |  |
| 公兒十三<br>(建成路與建成路<br>57 巷交路口西南側<br>約 310 公尺處)       | 公園兼兒童遊樂場<br>用地<br>(0.2917) | 第二種住宅區<br>(附)<br>(0.2439)<br>道路用地(附)<br>(0.0478)           |                                |  |  |  |            |      |  |         |         |  |                  |  |  |                            |  |  |                  |                     |  |                            |                               |    |    |  |  |
| 公九<br>(汐萬路一段與汐<br>萬路一段 169 巷交<br>路口北側約 50 公<br>尺處) | 公園用地<br>(0.2339)           | 公園用地(附)<br>(0.2339)  |                                |  |  |  |            |      |  |         |         |  |                  |  |  |                            |  |  |                  |                     |  |                            |                               |    |    |  |  |
| 公兒八<br>(汐萬路一段與長<br>江街交路口東南側<br>約 40 公尺處)           | 公園兼兒童遊樂場<br>用地<br>(0.1878) | 公園兼兒童遊樂場<br>用地(附)<br>(0.1878)                              |                                |  |  |  |            |      |  |         |         |  |                  |  |  |                            |  |  |                  |                     |  |                            |                               |    |    |  |  |
| 如上   | --                         | 附帶條件 2：<br>1. 本案應另行擬定<br>細部計畫，以公<br>辦市地重劃方式<br>辦理整體開發。     |                                |  |  |  |            |      |  |         |         |  |                  |  |  |                            |  |  |                  |                     |  |                            |                               |    |    |  |  |
|  |                            | 如上   | --                             | 附帶條件 2：<br>1. 本案應另行擬定<br>細部計畫，以公<br>辦市地重劃方式<br>辦理整體開發。   |  |  |            |      |  |         |         |  |                  |  |  |                            |  |  |                  |                     |  |                            |                               |    |    |  |  |

| 公展<br>變更<br>編號 | 變更<br>編號 | 公開展覽草案內容                                     |                            |  | 變更理由  | 市都委會專案小組初步建議意見   | 市都委會<br>決議 |
|----------------|----------|--|----------------------------|--|---|--|------------|
|                |          | 位置   | 變更內容                       |  |   |  |            |
|                |          |  | 原計畫<br>(公頃)                | 新計畫<br>(公頃)  |   |  |            |
|                |          |  |                            | 範圍，公六用地、公兒十三用地部分範圍，及公六用地周邊道路用地部分範圍，涉及地號詳表 22。<br>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。 |   | 2. 本案市地重劃範圍包含公九用地、公兒八用地全部範圍，公六用地、公兒十三用地部分範圍，涉及地號詳表 22。<br>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。  |            |
| 6-4            |          | 公兒八<br>(沙萬路一段與長江街<br>交路口東南<br>側約 40 公尺<br>處) | 公園兼兒童遊樂場<br>用地<br>(0.1878) | 第二種<br>住宅區<br>(附)<br>(0.1221)<br><br>綠地用地<br>(附)<br>(0.0657)                         | 1. 公兒八用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。<br>2. 經新工處確認已無開闢計畫。<br>3. 參酌毗鄰分區變更為第二 | 註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。<br><br>修正後變更理由：<br>1. 公六用地、公兒十三用地、公九用地及公兒八用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。<br>2. 公六用地及公兒十三用地雖鄰接河川區，但距實際河體範圍尚有堤防及堤邊空地阻隔，且經淹水潛勢模擬及歷史災害調查結果，均無涉及淹水範圍，故一併納入整體開發標的。<br>3. 公六用地、公兒十三用地、公九用地及公兒八用地經新工處確認已無開闢計畫。<br>4. 公六用地及公兒十三用地部分範圍參酌毗鄰分區變更 |            |



| 公展<br>變更<br>編號 | 變更<br>編號 | 公開展覽草案內容               |                                |  |   | 市都委會專案小組初步建議意見   | 市都委會<br>決議   |
|----------------|----------|------------------------|--------------------------------|--|---|--|--------------|
|                |          | 位置                     | 變更內容                           |  | 變更理由  |  |              |
|                |          |                        | 原計畫<br>(公頃)                    | 新計畫<br>(公頃)  |   |  |              |
|                |          | 如上                     | --                             | 附帶條件 5：<br>1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含公兒八用地，涉及地號詳表 25。<br>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。 | 種住宅區，並考量其公共設施用地需求，將其變更為綠地用地。<br>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 | 為第二種住宅區，並劃設道路用地供地區通行需求。<br>5. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>6. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 |              |
| 6-2            | 5-2      | 公兒九<br>(保長路與<br>保一街交路) | 公園兼兒<br>童遊樂場<br>用地<br>(0.2473) | 第二種<br>住宅區<br>(附)<br>(0.0718)  | 1. 公兒九用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。                             | (市都委會第 4 次專案小組)<br>修正後通過。  | 依市都委會專案小組初步建 |

| 公展<br>變更<br>編號 | 變更<br>編號 | 公開展覽草案內容               |                           |   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會<br>決議   |        |
|----------------|----------|------------------------|---------------------------|---|---|--|--------|
|                |          | 位置                     | 變更內容                      |   |   |  | 變更理由   |
|                |          |                        | 原計畫<br>(公頃)               | 新計畫<br>(公頃)   |   |  |        |
|                |          | 口西南側約<br>15公尺處)        |                           | 公園兼兒童<br>遊樂場用地<br>(附)<br>(0.1755)   | 2.經新工處確認已無開闢計畫。<br>3.參酌毗鄰分區變更為第二種住宅區，並納入毗鄰之人行步道用地併同辦理。<br>4.以市地重劃方式辦理整體開發。<br>5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 | 修正理由：<br>查公兒九部分土地現況已開闢作公園使用，且土地係屬公有土地，爰依本案變更檢討原則排除公有土地，並重新調整檢討範圍。<br>修正後變更內容：  | 議意見通過。 |
|                |          | 人行步道<br>用地<br>(0.0167) | 人行步道<br>用地(附)<br>(0.0167) |   |   |  |        |
|                |          | 如上                     | --                        | 附帶條件3：<br>1.本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2.本案市地重劃範圍包含公兒九用地完整範圍以及周邊人行步道用地範圍，涉及地號詳表23。 | 公兒九<br>(保長路與保一街<br>交路口西南側約15公尺處)<br>--  | 第二種住宅區(附)<br>(0.0508)<br>公園兼兒童遊樂場用地(附)<br>(0.0430)<br>第二種住宅區(附)<br>(0.0167)<br>附帶條件3：<br>1.本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2.本案市地重劃範圍包含公兒九用地完整範圍以及周邊人行步道用地範圍，涉地號詳表23。<br>3.重劃範圍價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。 |        |

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

| 公展<br>變更<br>編號        | 變更<br>編號         | 公開展覽草案內容                         |                        |   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會<br>決議  |                    |      |  |             |         |                       |                  |                       |                           |                    |  |                       |                           |
|-----------------------|------------------|----------------------------------|------------------------|---|---|---|--------------------|------|--|-------------|---------|-----------------------|------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------|--|-----------------------|---------------------------|
|                       |                  | 位置                               | 變更內容                   |   |   |   | 變更理由               |      |  |             |         |                       |                  |                       |                           |                    |  |                       |                           |
|                       |                  |                                  | 原計畫<br>(公頃)            | 新計畫<br>(公頃)   |   |   |                    |      |  |             |         |                       |                  |                       |                           |                    |  |                       |                           |
|                       |                  |                                  |                        | 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。                                   |   | 修正後變更理由：<br>1. 公兒九用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。<br>2. 參酌毗鄰分區變更為第二種住宅區，並納入毗鄰之人行步道用地併同辦理。<br>3. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>4. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。  |                    |      |  |             |         |                       |                  |                       |                           |                    |  |                       |                           |
| 6-3                   | 5-3              | 市九<br>(大同路三段與汐平路一段交路口東南側約100公尺處) | 市場用地<br>(0.1499)       | 第二種住宅區(附)<br>(0.0908)<br>綠地用地(附)<br>(0.0267)<br>道路用地(附)<br>(0.0324) | 1. 市九用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。<br>2. 經市場處確認已無使用需求。<br>3. 參酌毗鄰分區變更為第二種住宅區，並納入毗鄰之人行步道用地併同辦理。<br>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 | (市都委會第5次專案小組)<br>修正後通過。<br>修正理由：<br>依市都委會第4次專案小組建議意見，原規劃方案道路用地、綠地用地不具規模性，考量公共設施用地集中留設之土地調配，重新評估並調整規劃方案。<br>修正後變更內容：   | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |      |  |             |         |                       |                  |                       |                           |                    |  |                       |                           |
|                       |                  |                                  | 人行步道<br>用地<br>(0.0494) | 第二種住宅區(附)<br>(0.0388)<br>綠地用地(附)<br>(0.0070)<br>道路用地(附)<br>(0.0036) |   | <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更<br/>位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫<br/>(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">市九<br/>(大同路三段與汐平路一段交路)</td> <td rowspan="2">市場用地<br/>(0.1499)</td> <td>第二種住宅區(附)<br/>(0.0945)</td> </tr> <tr> <td>公園兼兒童遊樂場用地(附)<br/>(0.0554)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">人行步道用地<br/>(0.0494)</td> <td rowspan="2"></td> <td>第二種住宅區(附)<br/>(0.0268)</td> </tr> <tr> <td>公園兼兒童遊樂場用地(附)<br/>(0.0226)</td> </tr> </tbody> </table> | 變更<br>位置           | 變更內容 |  | 原計畫<br>(公頃) | 新計畫(公頃) | 市九<br>(大同路三段與汐平路一段交路) | 市場用地<br>(0.1499) | 第二種住宅區(附)<br>(0.0945) | 公園兼兒童遊樂場用地(附)<br>(0.0554) | 人行步道用地<br>(0.0494) |  | 第二種住宅區(附)<br>(0.0268) | 公園兼兒童遊樂場用地(附)<br>(0.0226) |
| 變更<br>位置              | 變更內容             |                                  |                        |   |   |   |                    |      |  |             |         |                       |                  |                       |                           |                    |  |                       |                           |
|                       | 原計畫<br>(公頃)      | 新計畫(公頃)                          |                        |   |   |   |                    |      |  |             |         |                       |                  |                       |                           |                    |  |                       |                           |
| 市九<br>(大同路三段與汐平路一段交路) | 市場用地<br>(0.1499) | 第二種住宅區(附)<br>(0.0945)            |                        |   |   |   |                    |      |  |             |         |                       |                  |                       |                           |                    |  |                       |                           |
|                       |                  | 公園兼兒童遊樂場用地(附)<br>(0.0554)        |                        |   |   |   |                    |      |  |             |         |                       |                  |                       |                           |                    |  |                       |                           |
| 人行步道用地<br>(0.0494)    |                  | 第二種住宅區(附)<br>(0.0268)            |                        |   |   |   |                    |      |  |             |         |                       |                  |                       |                           |                    |  |                       |                           |
|                       |                  | 公園兼兒童遊樂場用地(附)<br>(0.0226)        |                        |   |   |   |                    |      |  |             |         |                       |                  |                       |                           |                    |  |                       |                           |

| 公展<br>變更<br>編號 | 變更<br>編號 | 公開展覽草案內容 |             |   | 變更理由   | 市都委會專案小組初步建議意見 | 市都委會<br>決議 |
|----------------|----------|----------|-------------|---|--|----------------|------------|
|                |          | 位置       | 變更內容        |   |  |                |            |
|                |          |          | 原計畫<br>(公頃) | 新計畫<br>(公頃)   |  |                |            |
|                |          | 如上       | --          | 附帶條件 3：<br>1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含市九用地完整範圍以及周邊人行步道用地範圍，涉及地號詳表 24。<br>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。 | 口 東<br>南 側<br>約<br>100<br>公 尺<br>處)<br>--<br>附帶條件 4：<br>1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含市九用地完整範圍以及周邊人行步道用地範圍，涉及地號詳表 24。<br>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。 |                |            |

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

**修正後變更理由：**

1. 市九用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2. 經市場處確認已無使用需求。
3. 參酌毗鄰分區變更為第二種住宅區，並納入毗鄰之人行步道用地併同辦理。
4. 以市地重劃方式辦理整體開發。
5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。

| 公展<br>變更<br>編號          | 變更<br>編號         | 公開展覽草案內容   |                                |                            | 市都委會專案小組初步建議意見   | 市都委會<br>決議   |                    |
|-------------------------|------------------|--|--------------------------------|----------------------------|--|--|--------------------|
|                         |                  | 位置   | 變更內容                           |                            |  |  | 變更理由               |
|                         |                  |  | 原計畫<br>(公頃)                    | 新計畫<br>(公頃)                |  |  |                    |
| 7-1                     | 6-1              | 公一<br>(福德一路<br>與福德一路<br>141 巷交路<br>口西北側約<br>85 公尺處)  | 公園用地<br>(0.6677)               | 第二種住宅<br>區(附)<br>(0.5317)  | 1. 公一、公兒二、市一、綠一、公兒十一、廣(停)三經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向,符合納入整體開發標的之處理類型,另綠十七則為配合交通局改善交通瓶頸路段,有拓寬之必要,故納入本案併同辦理。<br>2. 公一、公兒二、綠一、公兒十一、廣(停)三經新工處確認已無開闢計畫市一經市場處確認已無使用需求。<br>3. 參酌毗鄰分區變更為第二種住宅區,並考量通行需求納入毗鄰之計畫道路用地併同辦理,並視其公共設施用地需求,將其變更為公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、道路用地及廣場兼停車場用地。<br>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 | <b>(市都委會第 5 次專案小組)</b><br><b>修正後通過。</b><br>1. 依市府交通局建議採方案三,並依提會建議修正內容通過。<br>2. 分段式開發方式及規劃方案內容,請於本大會詳細說明之。<br><b>修正理由:</b><br>1. 配合市府「捷運汐止東湖線綜合規劃暨周邊土地開發計畫」,將廣(停)三用地排除本案整開範圍,後續由捷運建設另案辦理都市計畫個案變更。<br>2. 另綠地用地(綠一)北側部分範圍屬汐止三通案配合吉林街拓寬已提案變更為道路用地,故該範圍土地予以排除。<br>3. 經市府交通局評估大同路一段有道路拓寬需求,併同考量變更後都市計畫紋理,將綠十七用地完整範圍檢討變更為道路用地。<br>4. 考量綠十七用地上既有合法建築物之權益、道路開闢之急迫性及可行性,爰將合法建築物以東之部分綠十七用地變更為道路用地部分,納入市地重劃範圍;既有合法建築物及其以西之部分綠十七用地變更為道路用地部分,後續由道路主管機關編列預算取得土地或土地所有權人得以容積移轉,以完成道路開闢作業,另新增為變 8 案。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
|                         |                  |  |                                | 兒童遊樂場<br>用地(附)<br>(0.0856) |  |  |                    |
|                         |                  |  |                                | 道路用地<br>(附)<br>(0.0504)    |  |  |                    |
|                         |                  | 道路用地<br>(0.3863)                                     | 道路用地<br>(附)<br>(0.3863)        |                            |  |  |                    |
|                         |                  | 公兒二<br>(福德二路<br>156 巷與福<br>德二路交路<br>口西南側約<br>50 公尺處) | 公園兼兒<br>童遊樂場<br>用地<br>(2.3770) | 第二種住宅<br>區(附)<br>(1.6974)  |  |  |                    |
|                         |                  |  |                                | 綠地用地<br>(附)<br>(0.0313)    |  |  |                    |
| 道路用地<br>(附)<br>(0.6483) |                  |  |                                |                            |  |  |                    |
| 市一<br>(福德一路<br>與福德一路)   | 市場用地<br>(0.3997) | 第二種住宅<br>區(附)<br>(0.3997)                            |                                |                            |  |  |                    |

| 公展<br>變更<br>編號 | 變更<br>編號 | 公開展覽草案內容  |                                |  | 變更理由   | 市都委會專案小組初步建議意見             | 市都委會<br>決議                    |
|----------------|----------|---|--------------------------------|--|--|----------------------------|-------------------------------|
|                |          | 位置  | 變更內容                           |  |  |                            |                               |
|                |          |   | 原計畫<br>(公頃)                    | 新計畫<br>(公頃)  |  |                            |                               |
|                |          | 141 巷交路<br>北側約 10<br>公尺處)                                       |                                |  |  |                            |                               |
|                |          | 綠一<br>(福德二路<br>156 巷與福<br>德二路交路<br>口西北側約<br>50 公尺處)             | 綠地用地<br>(1.4975)               | 第二種住宅<br>區(附)<br>(1.0444)<br>道路用地<br>(附)<br>(0.4531) |  |                            |                               |
|                |          | 公兒十一<br>(福德一路<br>與中興路<br>150 巷 27 弄<br>交路口東南<br>側約 115 公<br>尺處) | 公園兼兒<br>童遊樂場<br>用地<br>(0.1117) | 公園兼兒童<br>遊樂場用地<br>(附)<br>(0.1117)                    |  |                            |                               |
|                |          | 廣(停)三<br>(福德一路<br>與中興路<br>150 巷 27 弄<br>交路口西北<br>側約 75 公尺<br>處) | 廣場兼停<br>車場用地<br>(0.0852)       | 廣場兼停車<br>場用地<br>(附)<br>(0.0852)                      |  |                            |                               |
|                |          | 綠十七<br>(南陽街與<br>大同路一段   | 綠地用地<br>(0.3430)               | 道路用地<br>(附)<br>(0.3430)                              |  |                            |                               |
|                |          |   |                                |  | 修正後變更內容：   |                            |                               |
|                |          |   |                                |  | 變更<br>位置   | 變更內容                       |                               |
|                |          |   |                                |  |  | 原計畫(公頃)                    | 新計畫(公頃)                       |
|                |          |   |                                |  | 公一及周<br>邊道路<br>(福德一路<br>交路口)                         | 公園用地<br>(0.6677)           | 公園兼兒童遊樂場用地<br>(附)<br>(0.6677) |
|                |          |   |                                |  |  | 道路用地<br>(0.3868)           | 道路用地(附)<br>(0.3355)           |
|                |          |   |                                |  |  |                            | 公園兼兒童遊樂場用地<br>(附)<br>(0.0512) |
|                |          |   |                                |  |  |                            | 第二種住宅區(附)<br>(0.0001)         |
|                |          |   |                                |  | 公兒二<br>(福德二路<br>156 巷與福<br>德二路交路<br>口西南側約<br>50 公尺處) | 公園兼兒童遊樂<br>場用地<br>(2.3770) | 第二種住宅區(附)<br>(1.6771)         |
|                |          |   |                                |  |  |                            | 公園兼兒童遊樂場用地<br>(附)<br>(0.4957) |
|                |          |   |                                |  |  |                            | 道路用地(附)<br>(0.2042)           |
|                |          |   |                                |  | 市一<br>(福德一路<br>與福德一路<br>141 巷交路<br>北側約 10<br>公尺處)    | 市場用地<br>(0.3997)           | 第二種住宅區(附)<br>(0.3812)         |
|                |          |   |                                |  |  |                            | 公園兼兒童遊樂場用地<br>(附)<br>(0.0185) |
|                |          |   |                                |  | 綠一   | 綠地用地<br>(1.4790)           | 第二種住宅區(附)<br>(1.3171)         |

| 公展<br>變更<br>編號 | 變更<br>編號 | 公開展覽草案內容        |             |  | 變更理由 | 市都委會專案小組初步建議意見                               |                        |  | 市都委會<br>決議 |
|----------------|----------|-----------------|-------------|--|------|--|------------------------|--|------------|
|                |          | 位置              | 變更內容        |  |      |  |                        |  |            |
|                |          |                 | 原計畫<br>(公頃) | 新計畫<br>(公頃)  |      |  |                        |  |            |
|                |          | 交路口東南側約 10 公尺處) |             |  |      | (福德二路交路口)                                    |                        | 道路用地(附)<br>(0.1619)  |            |
|                |          | 如上              | --          | 附帶條件 6:<br>1. 本案應另行擬定細部計畫,以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含公一、公兒二、市一、綠一、公兒十一、廣(停)三、綠十七用地完整範圍及公一周邊道路用地部分範圍,涉及地號詳表 26。 |      | 公兒十一<br>(福德一路與中興路 150 巷 27 弄交路口東南側約 115 公尺處) | 公園兼兒童遊樂場用地<br>(0.1117) | 公園兼兒童遊樂場用地<br>(附)<br>(0.1117)  |            |
|                |          |                 |             |  |      | 綠十七<br>(南陽街與大同路一段交路口東南側約 10 公尺處)             | 綠地用地<br>(0.1172)       | 道路用地(附)<br>(0.1172)  |            |
|                |          |                 |             |  |      | 如上   | --                     | 附帶條件 5:<br>1. 本案應另行擬定細部計畫,以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含公一、公兒二、市一、綠一、公兒十一、部份綠十七用地範圍及部分公一周邊道路用地範圍,涉及地號詳表 26。<br>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地,合計面積以 45%土地為原則。 |            |

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

| 公展<br>變更<br>編號 | 變更<br>編號 | 公開展覽草案內容                           |                        |   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會<br>決議   |                    |
|----------------|----------|------------------------------------|------------------------|---|---|--|--------------------|
|                |          | 位置                                 | 變更內容                   |   |   |  | 變更理由               |
|                |          |                                    | 原計畫<br>(公頃)            | 新計畫<br>(公頃)   |   |  |                    |
|                |          |                                    |                        | 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。   |   | <p><b>修正後變更理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公一、公兒二、市一、綠一、公兒十一、綠十七經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。</li> <li>2. 公一、公兒二、綠一、公兒十一、綠十七經新工處確認已無開闢計畫，市一經市場處確認已無使用需求。</li> <li>3. 參酌毗鄰分區變更為第二種住宅區，並考量通行需求納入毗鄰之計畫道路用地併同辦理，並視其公共設施用地需求變更。</li> <li>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。</li> <li>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</li> </ol> |                    |
| 7-2            | 6-2      | 公兒三<br>(樟樹一路145巷與樟樹二路交路口東北側約45公尺處) | 公園兼兒童遊樂場用地<br>(0.9482) | 第二種住宅區(附)<br>(0.2499)<br>公園兼兒童遊樂場用地(附)<br>(0.4798)<br>道路用地(附)<br>(0.2185) | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。</li> <li>2. 公兒三、公兒四、廣(停)四經新工處確認已無開闢計畫，文中一經教育局確認未開闢範圍已無使用需求。</li> <li>3. 參酌毗鄰分區變更為第二種住宅區，並考量通行需求納入毗鄰之計畫道路用地併同辦理。</li> <li>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。</li> </ol> | <p><b>(市都委會第5次專案小組)</b></p> <p><b>修正後通過。</b></p> <p><b>修正理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 部分公兒四用地範圍涉及合法建物部分予以排除。</li> <li>2. 於樟樹完全中學南側劃設開放性公共設施用地，以平衡地區開放性空間配置。</li> <li>3. 公兒三用地範圍內劃設兼供道路使用之土地，且配合既成道路系統之銜接，酌予調整計畫道路路徑之規劃。</li> </ol>  | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
|                |          | 公兒四<br>(工建路一段與樟樹二路交路口西)            | 公園兼兒童遊樂場用地<br>(1.0523) | 第二種住宅區(附)<br>(0.9160)   |   |  |                    |





| 公展<br>變更<br>編號 | 變更<br>編號 | 公開展覽草案內容 |  |             | 變更理由                            | 市都委會專案小組初步建議意見 |   |  | 市都委會<br>決議 |
|----------------|----------|----------|--|-------------|---------------------------------|----------------|---|--|------------|
|                |          | 位置       | 變更內容   |             |                                 |                |   |  |            |
|                |          |          | 原計畫<br>(公頃)  | 新計畫<br>(公頃) |                                 |                |   |  |            |
|                |          |          | 三、公兒<br>四、廣(停)<br>四完整範圍及文中一部分範圍，涉及地號詳表27。<br>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。 |             | (樟樹一路<br>141 巷與樟<br>樹二路交路<br>口) | (0.3036)       |   |  |            |
|                |          |          |  |             | 如上                              | --             | 附帶條件 6：<br>1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含公兒三、部份公兒四、廣(停)四範圍及部分文中一範圍，涉及地號詳表 27。<br>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45%土地為原則。 |  |            |

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

**修正後變更理由：**

1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2. 公兒三、公兒四、廣(停)四經新工處確認已無開闢計畫，文中一經教育局確認未開闢範圍已無使用需求。
3. 參酌毗鄰分區變更為第二種住宅區。
4. 以市地重劃方式辦理整體開發。
5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。

| 公展<br>變更<br>編號                                    | 變更<br>編號                         | 公開展覽草案內容  |                  |                           | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會<br>決議  |          |      |  |             |         |   |                  |                       |                               |                  |
|---|----------------------------------|---|------------------|---------------------------|---|---|----------|------|--|-------------|---------|---|------------------|-----------------------|-------------------------------|------------------|
|   |                                  | 位置  | 變更內容             |                           |   |   | 變更理由     |      |  |             |         |   |                  |                       |                               |                  |
|   |                                  |   | 原計畫<br>(公頃)      | 新計畫<br>(公頃)               |   |   |          |      |  |             |         |   |                  |                       |                               |                  |
| 7-3   | 6-3                              | 公三<br>(莊敬路與<br>水源路一段<br>交路口東北<br>側約 95 公尺<br>處) | 公園用地<br>(0.8271) | 第二種住宅<br>區(附)<br>(0.7737) | 1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。<br>2. 公三、公(河)八、公八經新工處確認已無開闢計畫。<br>3. 公三參酌毗鄰分區變更為第二種住宅區，並考量通行需求納入鄰近道路用地，公(河)八、公八視其公共設施用地需求，將其變更為公園用地、公園用地(兼供河川使用)。<br>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 | (市都委會第 5 次專案小組)<br><b>修正後通過。</b><br><b>修正理由：</b><br>1. 本府新工處刻正辦理公八、公(河)八之公園新闢工程，開闢範圍係為本市汐止區中正段 1258、1259、1264、1265、1266、1266-1、1266-2、1267、1269、1321、1323、1322、1291 地號等 13 筆土地，故將前開範圍土地於本次檢討案予以排除。<br>2. 本市汐止區中正段 1240 地號私有機關用地(四)經相關機關表示無使用需求及開闢計畫，爰納入本案併同檢討。<br>3. 依市都委會第 4 次專案小組建議意見，於本市公設專通檢討原則下，考量公共設施用地集中留設之土地調配，重新評估並調整規劃方案，並將變更編號第 7-3 案及 7-6 案基地合併規劃。<br><b>修正後變更內容：</b> <table border="1" data-bbox="1236 1034 1953 1321"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更<br/>位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫<br/>(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">公三<br/>(莊敬路與水源路<br/>一段交路口東北側<br/>約 95 公尺處)</td> <td rowspan="2">公園用地<br/>(0.8271)</td> <td>第二種住宅區(附)<br/>(0.5986)</td> </tr> <tr> <td>公園兼兒童遊樂場用<br/>地(附)<br/>(0.2285)</td> </tr> </tbody> </table> | 變更<br>位置 | 變更內容 |  | 原計畫<br>(公頃) | 新計畫(公頃) | 公三<br>(莊敬路與水源路<br>一段交路口東北側<br>約 95 公尺處) | 公園用地<br>(0.8271) | 第二種住宅區(附)<br>(0.5986) | 公園兼兒童遊樂場用<br>地(附)<br>(0.2285) | 依市都委會專案小組初步建議通過。 |
|   |                                  | 變更<br>位置  | 變更內容             |                           |   |   |          |      |  |             |         |   |                  |                       |                               |                  |
|   |                                  |   | 原計畫<br>(公頃)      | 新計畫(公頃)                   |   |   |          |      |  |             |         |   |                  |                       |                               |                  |
| 公三<br>(莊敬路與水源路<br>一段交路口東北側<br>約 95 公尺處)           | 公園用地<br>(0.8271)                 | 第二種住宅區(附)<br>(0.5986)                           |                  |                           |   |   |          |      |  |             |         |   |                  |                       |                               |                  |
|   |                                  | 公園兼兒童遊樂場用<br>地(附)<br>(0.2285)                   |                  |                           |   |   |          |      |  |             |         |   |                  |                       |                               |                  |
| 公(河)八<br>(大同路二<br>段與公園路<br>交路口北側<br>約 20 公尺<br>處) | 公園用地<br>(兼供河<br>川使用)<br>(0.6509) | 公園用地<br>(兼供河川<br>使用)(附)<br>(0.6509)             |                  |                           |   |   |          |      |  |             |         |   |                  |                       |                               |                  |
| 公八<br>(大同路二<br>段與公園路<br>交路口西北<br>側約 25 公尺<br>處)   | 公園用地<br>(0.5072)                 | 公園用地<br>(附)<br>(0.5072)                         |                  |                           |   |   |          |      |  |             |         |   |                  |                       |                               |                  |

| 公展<br>變更<br>編號 | 變更<br>編號 | 公開展覽草案內容              |                  |  | 變更理由                                    | 市都委會專案小組初步建議意見   |  |  | 市都委會<br>決議   |  |
|----------------|----------|-----------------------|------------------|--|---|--|--|--|--|--|
|                |          | 位置                    | 變更內容             |  |   |  |  |  |  |  |
|                |          |                       | 原計畫<br>(公頃)      | 新計畫<br>(公頃)  |   |  |  |  |  |  |
|                |          | 如上                    | --               | 附帶條件 8：<br>1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含公三、公(河)八、公八完整範圍，涉及地號詳表 28。<br>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。 |   | 公(河)八<br>(大同路二段與公園路<br>交路口北側約 20 公尺處)<br>公園用地(兼供河川使用)<br>(0.0438)<br>公園用地(兼供河川使用)(附)<br>(0.0438) | 公八<br>(大同路二段與公園路<br>交路口西北側約 25 公尺處)<br>公園用地(0.2028)<br>公園用地(附)(0.2028) | 機四<br>(大同路二段與公園路<br>交路口北側約 190 公尺處)<br>機關用地(0.0105)<br>公園用地(附)(0.0105)   | 機十<br>(建成路與建成路 57 巷<br>交路口東北側約 15 公尺處)<br>機關用地(0.0764)<br>商業區(附)(0.0764) |  |
| 7-6            |          | 機十<br>(建成路與建成路 57 巷交) | 機關用地<br>(0.0764) | 商業區<br>(附)<br>(0.0497)   | 1. 機十用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開 | 如上   | --   | 附帶條件 7：<br>1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含全部公三、部分公(河)八、部分公八、部分機四及全部機十範圍，涉及地號詳表 28。<br>3. 重劃範圍折價抵付 |  |  |

| 公展<br>變更<br>編號 | 變更<br>編號 | 公開展覽草案內容         |             |  | 變更理由  | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會<br>決議 |
|----------------|----------|------------------|-------------|--|---|---|------------|
|                |          | 位置               | 變更內容        |  |   |   |            |
|                |          |                  | 原計畫<br>(公頃) | 新計畫<br>(公頃)  |   |   |            |
|                |          | 路口東北側約<br>15公尺處) |             | 廣場用地<br>(附)<br>(0.0267)  | 發標的之處理類型。<br>2. 相關用地經新工處及財政局確認已無開闢計畫。<br>3. 參酌毗鄰分區變更為商業區，並考量其公共設施用地需求，將其變更為廣場用地。<br>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。   | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">           共同負擔之土地，<br/>合計面積以 45%土地<br/>為原則。         </div> |            |
|                |          | 如上               | --          | 附帶條件 11:<br>1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含機十用地，涉及地號詳表 31。<br>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。 | 註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。<br><br><b>修正後變更理由：</b><br>1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。<br>2. 全部公三、部分公（河）八、部分公八、部分機（四）及機（十）經主管機關確認已無開闢計畫。<br>3. 公三參酌毗鄰分區變更為第二種住宅區及公園用地兼供河川使用，機四參酌毗鄰分區變更為公園用地，機十參酌毗鄰分區變更為商業區。<br>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 |   |            |

| 公展<br>變更<br>編號 | 變更<br>編號 | 公開展覽草案內容                                     |  |                                      |   | 市都委會專案小組初步建議意見   | 市都委會<br>決議 |                                   |  |
|----------------|----------|--|--|--------------------------------------|---|--|------------|-----------------------------------|--|
|                |          | 位置   | 變更內容                                     |                                      | 變更理由  |  |            |                                   |  |
|                |          |  | 原計畫<br>(公頃)                              | 新計畫<br>(公頃)                          |   |  |            |                                   |  |
| 7-4            | 6-4      | 公兒五<br>(民族一街<br>與民族二街<br>84巷交路口<br>東側約60公尺處) | 公園兼兒童遊樂場<br>用地<br>(0.2747)               | 第二種<br>住宅區<br>(附)<br>(0.2415)        | 1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。<br>2. 公兒五、公兒六、機八、綠十三經新工處確認已無開闢計畫。<br>3. 參酌毗鄰分區變更為第二種住宅區，並考量通行需求納入鄰近道路用地，納入毗鄰之計畫道路用地併同辦理，並視其公共設施用地需求，將其變更為綠地用地及道路用地。<br>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 | (市都委會第5次專案小組)<br>修正後通過。<br>修正理由：<br>配合地方停車需求規劃停車場用地，且在不影響原公共設施保留地土地所有權人權益（仍須將綠十三納入公保地解編標的）之情形下，提出修正方案。<br>修正後變更內容： |            |                                   |  |
|                |          |  |  | 道路用地<br>(附)<br>(0.0332)              |   |  |            |                                   |  |
|                |          |  | 人行步道<br>用地<br>(0.0319)                   | 道路用地<br>(附)<br>(0.0319)              |   |  |            |                                   |  |
|                |          |  | 道路用地<br>(0.0350)                         | 道路用地<br>(附)<br>(0.0350)              |   |  |            |                                   |  |
|                |          |  | 公兒六<br>(明峰街與<br>康寧街交路<br>口東北側約<br>10公尺處) | 公園兼兒童遊樂場<br>用地<br>(0.2438)           |   |  |            | 第二種住宅<br>區(附)<br>(0.1399)         |  |
|                |          |  |  |                                      |   |  |            | 公園兼兒童<br>遊樂場用地<br>(附)<br>(0.1039) |  |
|                |          | 道路用地<br>(0.0828)                             |  | 道路用地<br>(附)<br>(0.0828)              |   |  |            |                                   |  |
|                |          |  |  | 變更內容                                 |   |  |            |                                   |  |
|                |          |  |  | 變更位置                                 |   |  |            | 變更內容                              |  |
|                |          |  |  | 原計畫<br>(公頃)                          |   |  |            | 新計畫(公頃)                           |  |
|                |          | 公兒五<br>(民族一街與民族<br>二街84巷交路口<br>東側約60公尺處)     |  | 公園兼兒童遊<br>樂場用地<br>(0.2747)           | 第二種住宅區(附)<br>(0.2572)   |  |            |                                   |  |
|                |          |  |  | 人行步道用地<br>(0.0319)                   | 道路用地(附)<br>(0.0175)   |  |            |                                   |  |
|                |          |  |  | 公園兼兒童遊<br>樂場用地<br>(0.1399)           | 道路用地(附)<br>(0.0319)   |  |            |                                   |  |
|                |          |  |  | 公園兼兒童遊<br>樂場用地<br>(0.1399)           | 第二種住宅區(附)<br>(0.1399)   |  |            |                                   |  |
|                |          |  |  | 道路用地<br>(0.0305)                     | 道路用地(附)<br>(0.0305)   |  |            |                                   |  |
|                |          |  |  | 機八<br>(民族六街與中興<br>路交路口東北側<br>約15公尺處) | 機關用地<br>(0.2316)  |  |            |                                   |  |
|                |          |  |  |                                      | 第二種住宅區(附)<br>(0.1166)   |  |            |                                   |  |
|                |          |  |  |                                      | 停車場用地(附)<br>(0.1150)  |  |            |                                   |  |

| 公展<br>變更<br>編號 | 變更<br>編號 | 公開展覽草案內容                                       |                         |   | 變更理由 | 市都委會專案小組初步建議意見                        |                  |   | 市都委會<br>決議 |
|----------------|----------|--|-------------------------|---|------|---------------------------------------|------------------|---|------------|
|                |          | 位置   | 變更內容                    |   |      |                                       |                  |   |            |
|                |          |  | 原計畫<br>(公頃)             | 新計畫<br>(公頃)   |      |                                       |                  |   |            |
|                |          | 機八<br>(民族六街<br>與中興路交<br>路口東北側<br>約 15 公尺<br>處) | 機關用地<br>(0.2316)        | 第二種住宅<br>區 (附)<br>(0.2316)  |      | 綠十三<br>(明峰街與康寧街<br>交路口東北側約 75<br>公尺處) | 綠地用地<br>(0.1625) | 綠地用地 (附)<br>(0.1625)  |            |
|                |          |  | 道路用地<br>(0.0518)        | 道路用地<br>(附)<br>(0.0518)   |      | 如上                                    | --               | 附帶條件 8：<br>1. 本案應另行擬定細<br>部計畫，以公辦市<br>地重劃方式辦理整<br>體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍<br>包含公兒五及其周<br>邊道路用地、公兒<br>六及其周邊道路用<br>地、機八、綠十三用<br>地，涉及地號詳表<br>29。<br>3. 重劃範圍折價抵付<br>共同負擔之土地，<br>合計面積以 45%土<br>地為原則。 |            |
|                |          | 綠十三<br>(明峰街與<br>康寧街交路<br>口東北側約<br>75 公尺處)      | 綠地用地<br>(附)<br>(0.1625) |   |      |                                       |                  |   |            |
|                |          | 人行步道<br>用地<br>(0.0292)                         | 綠地用地<br>(附)<br>(0.0292) |   |      |                                       |                  |   |            |
|                |          | 如上   | --                      | 附帶條件 9：<br>1. 本案應另<br>行擬定細<br>部計畫，以<br>公辦市地<br>重劃方式<br>辦理整體<br>開發。<br>2. 本案市地<br>重劃範圍<br>包含公兒<br>五、公兒 |      |                                       |                  |   |            |

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

**修正後變更理由：**

1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2. 公兒五、公兒六、機八、綠十三經新工處確認已無開闢計畫。
3. 參酌毗鄰分區變更為第二種住宅區，並考量通行需求納入鄰近道路用地，納入毗鄰之計畫道路用地併同辦

| 公展<br>變更<br>編號 | 變更<br>編號 | 公開展覽草案內容                        |                      |   | 變更理由  | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會<br>決議         |
|----------------|----------|---------------------------------|----------------------|---|---|---|--------------------|
|                |          | 位置                              | 變更內容                 |   |   |   |                    |
|                |          |                                 | 原計畫<br>(公頃)          | 新計畫<br>(公頃)   |   |   |                    |
|                |          |                                 |                      | 六、機八及其周邊道路用地、綠十三及周邊人行步道用地，涉及地號詳表 29。<br>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。 |   | 理，並視其公共設施用地需求，將其變更為綠地用地及道路用地。<br>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。  |                    |
| 7-5            | 6-5      | 公(河)四(新台五路一段與新興路交路口東南側約 90 公尺處) | 公園用地(兼供河川使用)(0.2444) | 第二種住宅區(附)(0.1679)<br>道路用地(附)(0.0123)<br>道路用地兼供溝渠使用(附)(0.0642)               | 1. 公(河)四用地、公四用地(剔除坡度陡峭範圍)及機三用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。<br>2. 公(河)四用地係依現況溝渠劃設，考量整體開發後將現有溝渠調整水路路型，連同與東側住宅區間包夾之 | (市都委會第 4 次專案小組)<br>修正後通過。<br>修正理由：<br>配合本府捷運工程局辦理「捷運汐止東湖線綜合規劃暨周邊土地開發計畫」之捷運開發區預定地範圍，故將部分公(河)四、部分公(四)及機三範圍土地於本次檢討案予以排除。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |



| 公展<br>變更<br>編號                        | 變更<br>編號                       | 公開展覽草案內容  |                               |                       | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會<br>決議 |      |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |
|---------------------------------------|--------------------------------|---|-------------------------------|-----------------------|---|------------|------|---|----------|------|--|-------------|---------|---------------------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------|--------------------------------|------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|------------------|---------------------|----|----|---|
|                                       |                                | 位置  | 變更內容                          |                       |   |            | 變更理由 |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |
|                                       |                                |   | 原計畫<br>(公頃)                   | 新計畫<br>(公頃)           |   |            |      |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |
|                                       |                                |   | 河川區<br>(0.0146)               | 第二種住宅區(附)<br>(0.0146) | 河川區一併納入整體開發標的。<br>3. 機三用地部分已開闢為汐止行政中心、地政事務所及衛生所使用，剩餘私有土地經財政局確認無使用需求。<br>4. 公(河)四用地及公四用地經新工處確認已無使用需求。<br>5. 參酌毗鄰分區變更為第二種住宅區，並考量其公共設施用地需求，將其變更為公園用地、道路用地及道路用地兼供溝渠使用。<br>6. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>7. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 |            |      | 修正後變更內容：<br><table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更<br/>位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫<br/>(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">公(河)<br/>四<br/>(新台五路一段與新興路交路口東南側約90公尺處)</td> <td rowspan="3">公園用地(兼供河川使用)<br/>(0.1404)</td> <td>第二種住宅區(附)<br/>(0.1120)</td> </tr> <tr> <td>公園用地(附)<br/>(0.0160)</td> </tr> <tr> <td>道路用地兼供溝渠使用(附)<br/>(0.0124)</td> </tr> <tr> <td>河川區<br/>(0.0140)</td> <td>第二種住宅區(附)<br/>(0.0140)</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">公四<br/>(新台五路一段與新興路交路口東南側約60公尺處)</td> <td rowspan="4">公園用地<br/>(5.0054)</td> <td>第二種住宅區(附)<br/>(3.0313)</td> </tr> <tr> <td>公園用地(附)<br/>(0.9887)</td> </tr> <tr> <td>道路用地(附)<br/>(0.1430)</td> </tr> <tr> <td>道路用地兼供溝渠使用(附)<br/>(0.8424)</td> </tr> <tr> <td>道路用地<br/>(0.0932)</td> <td>道路用地(附)<br/>(0.0932)</td> </tr> <tr> <td>如上</td> <td>--</td> <td>           附帶條件9：<br/>           1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br/>           2. 本案市地重劃範圍包含公         </td> </tr> </tbody> </table> | 變更<br>位置 | 變更內容 |  | 原計畫<br>(公頃) | 新計畫(公頃) | 公(河)<br>四<br>(新台五路一段與新興路交路口東南側約90公尺處) | 公園用地(兼供河川使用)<br>(0.1404) | 第二種住宅區(附)<br>(0.1120) | 公園用地(附)<br>(0.0160) | 道路用地兼供溝渠使用(附)<br>(0.0124) | 河川區<br>(0.0140) | 第二種住宅區(附)<br>(0.0140) | 公四<br>(新台五路一段與新興路交路口東南側約60公尺處) | 公園用地<br>(5.0054) | 第二種住宅區(附)<br>(3.0313) | 公園用地(附)<br>(0.9887) | 道路用地(附)<br>(0.1430) | 道路用地兼供溝渠使用(附)<br>(0.8424) | 道路用地<br>(0.0932) | 道路用地(附)<br>(0.0932) | 如上 | -- | 附帶條件9：<br>1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含公 |
| 變更<br>位置                              | 變更內容                           |   |                               |                       |   |            |      |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |
|                                       | 原計畫<br>(公頃)                    | 新計畫(公頃)   |                               |                       |   |            |      |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |
| 公(河)<br>四<br>(新台五路一段與新興路交路口東南側約90公尺處) | 公園用地(兼供河川使用)<br>(0.1404)       | 第二種住宅區(附)<br>(0.1120)                                       |                               |                       |   |            |      |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |
|                                       |                                | 公園用地(附)<br>(0.0160)   |                               |                       |   |            |      |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |
|                                       |                                | 道路用地兼供溝渠使用(附)<br>(0.0124)                                   |                               |                       |   |            |      |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |
| 河川區<br>(0.0140)                       | 第二種住宅區(附)<br>(0.0140)          |   |                               |                       |   |            |      |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |
| 公四<br>(新台五路一段與新興路交路口東南側約60公尺處)        | 公園用地<br>(5.0054)               | 第二種住宅區(附)<br>(3.0313)                                       |                               |                       |   |            |      |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |
|                                       |                                | 公園用地(附)<br>(0.9887)   |                               |                       |   |            |      |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |
|                                       |                                | 道路用地(附)<br>(0.1430)   |                               |                       |   |            |      |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |
|                                       |                                | 道路用地兼供溝渠使用(附)<br>(0.8424)                                   |                               |                       |   |            |      |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |
| 道路用地<br>(0.0932)                      | 道路用地(附)<br>(0.0932)            |   |                               |                       |   |            |      |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |
| 如上                                    | --                             | 附帶條件9：<br>1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含公 |                               |                       |   |            |      |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |
|                                       |                                |   | 第二種住宅區(附)<br>(3.5377)         |                       |   |            |      |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |
|                                       |                                | 公園用地<br>(5.5897)  | 公園用地<br>(附)<br>(0.6021)       |                       |   |            |      |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |
|                                       | 公四<br>(新台五路一段與新興路交路口東南側約60公尺處) |   | 道路用地<br>(附)<br>(0.1674)       |                       |   |            |      |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |
|                                       |                                |   | 道路用地兼供溝渠使用<br>(附)<br>(1.2825) |                       |   |            |      |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |
|                                       |                                |   | 道路用地<br>(附)<br>(0.0933)       |                       |   |            |      |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |
|                                       |                                | 道路用地<br>(0.4158)  | 第二種住宅區(附)<br>(0.3035)         |                       |   |            |      |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |
|                                       |                                |   | 道路用地<br>(附)<br>(0.1123)       |                       |   |            |      |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |
|                                       |                                |   | 機關用地<br>(0.4158)              |                       |   |            |      |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |
|                                       |                                |   | 第二種住宅區(附)<br>(0.3035)         |                       |   |            |      |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |
|                                       |                                |   | 道路用地<br>(附)<br>(0.1123)       |                       |   |            |      |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |
|                                       |                                |   | 機關用地<br>(0.4158)              |                       |   |            |      |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |
|                                       |                                |   | 第二種住宅區(附)<br>(0.3035)         |                       |   |            |      |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |
|                                       |                                |   | 道路用地<br>(附)<br>(0.1123)       |                       |   |            |      |   |          |      |  |             |         |                                       |                          |                       |                     |                           |                 |                       |                                |                  |                       |                     |                     |                           |                  |                     |    |    |   |

| 公展<br>變更<br>編號 | 變更<br>編號 | 公開展覽草案內容 |             |   | 變更理由  | 市都委會專案小組初步建議意見 | 市都委會<br>決議 |
|----------------|----------|----------|-------------|---|---|----------------|------------|
|                |          | 位置       | 變更內容        |   |   |                |            |
|                |          |          | 原計畫<br>(公頃) | 新計畫<br>(公頃)   |   |                |            |
|                |          | 如上       | --          | 附帶條件 10:<br>1. 本案應另行擬定細部計畫,以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含公(河)四、機三用地全部範圍及公四部分範圍,涉及地號詳表 30。<br>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地,合計面積以 45% 土地為原則。 | (河)四及公四部分範圍,涉及地號詳表 30。<br>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地,合計面積以 45% 土地為原則。 |                |            |

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

**修正後變更理由：**

1. 公(河)四用地、公四用地(剔除坡度陡峭及新峰段 1767 地號屬已開闢秀山里活動中心範圍)經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向,符合納入整體開發標的之處理類型。
2. 公(河)四用地係依現況溝渠劃設,考量整體開發後將現有溝渠調整水路路型,連同與東側住宅區間包夾之河川區一併納入整體開發標的。
3. 公(河)四用地及公四用地經本府新建工程處確認已無使用需求,惟配合「捷運汐止東湖線綜合規劃暨周邊土地開發計畫」之捷運開發區預定地範圍,故將部分公(河)四、部分公(四)於本次檢討案予以排除,其餘非屬捷開區預定地範圍之私有土地仍納入解編標的。
4. 參酌毗鄰分區變更為第二種住宅區,並考量其公共設施用地需求,將其變更為公園用地、道路用地及道路用地兼供溝渠使用。
5. 以市地重劃方式辦理整體開發。
6. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。

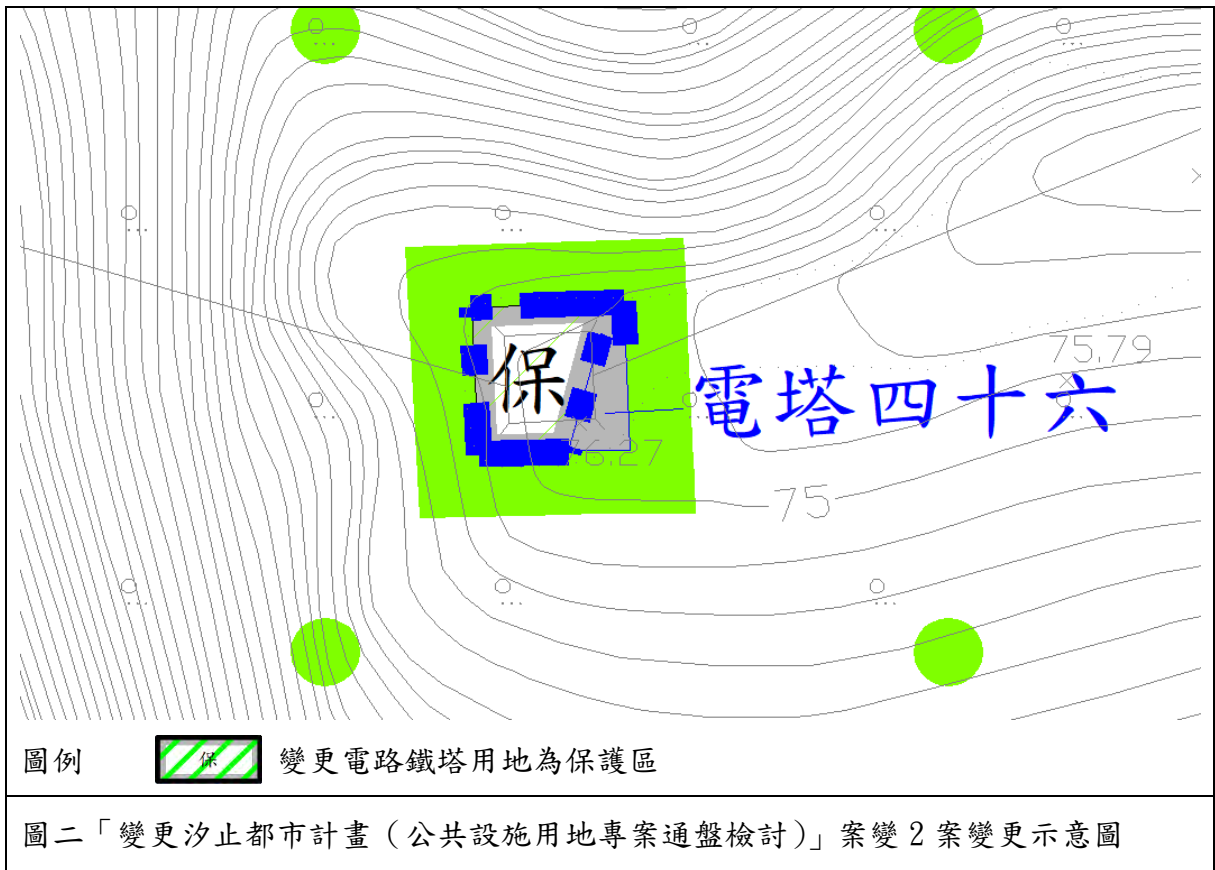
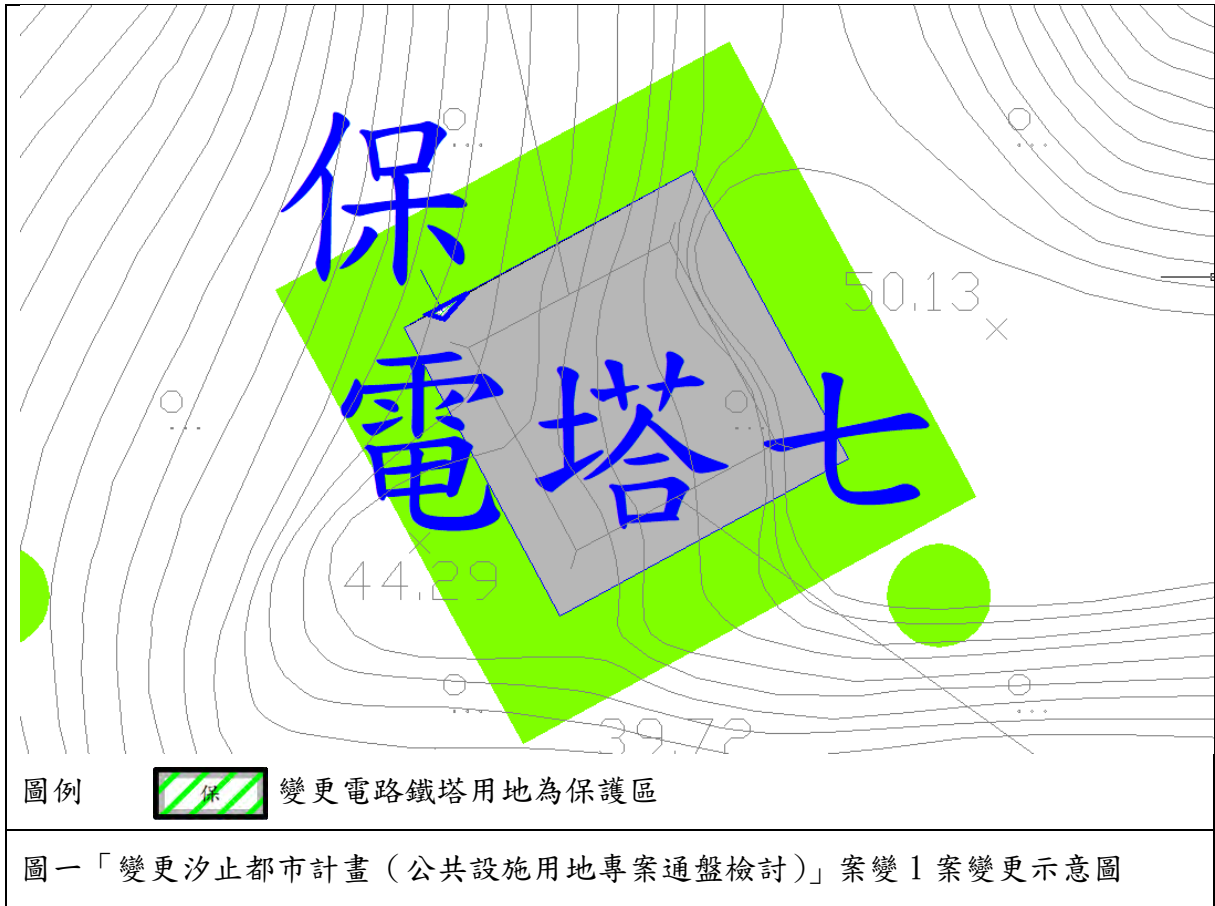
| 公展<br>變更<br>編號 | 變更<br>編號 | 公開展覽草案內容                                |                  |  | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會<br>決議   |                    |
|----------------|----------|---|------------------|--|---|--|--------------------|
|                |          | 位置                                      | 變更內容             |  |   |  | 變更理由               |
|                |          |   | 原計畫<br>(公頃)      | 新計畫<br>(公頃)  |   |  |                    |
| 8              | --       | 文高<br>(大同路一段與大同路一段515巷<br>交路口北側約200公尺處) | 文高用地<br>(3.5854) | 第二種住宅區(附)<br>(2.5920)<br><br>兒童遊樂場用地(附)<br>(0.3791)<br><br>道路用地(附)<br>(0.6143)<br><br>廣場用地(附)<br>(0.0277)<br><br>道路用地(附)<br>(0.4181) | 1.依民國105年新北市都委會第72次會議決議：「文高用地請土地所有權人盡速整合，並於計畫書規定本次通盤(汐止三通)檢討發布實施之日起3年內應取得文高用地範圍內私有所有權人同意書相關文件，與新北市政府簽訂協議書，並完成主細計變更及捐獻手續。另為維護土地所有權人權益，本案亦納入刻正辦理之新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」，是以文高用地納入本次專檢討論。<br>2.經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標之處理類型。<br>3.經教育局確認已無使用需求。<br>4.本案範圍雖涉及法定山坡地範圍，經檢視88年原始地形圖，分析結果多屬三級坡以下地區，故無開發疑 | (市都委會第4次專案小組)<br><b>本案建議維持現行計畫「文高用地」，並撤銷變更提案。</b><br><b>理由：</b><br>經查本案刻正由內政部營建署辦理社會住宅規劃，並依規定研擬都市計畫書及圖，刻正辦理都市計畫個案變更程序中，建議維持原計畫不變更，由內政部營建署另案辦理都市計畫個案變更。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
|                |          | 如上                                      | --               | 附帶條件12：<br>1.本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。  |   |  |                    |

| 公展<br>變更<br>編號 | 變更<br>編號 | 公開展覽草案內容 |             |   |   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會<br>決議         |
|----------------|----------|----------|-------------|---|---|---|--------------------|
|                |          | 位置       | 變更內容        |   | 變更理由  |   |                    |
|                |          |          | 原計畫<br>(公頃) | 新計畫<br>(公頃)   |   |   |                    |
|                |          |          |             | 2.本案市地重劃範圍包含文高用地完整範圍以及周邊道路用地範圍，涉及地號詳表 32。<br>3.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。 | 考慮。<br>5.參酌毗鄰分區變更為第二種住宅區，並納入毗鄰之計畫道路用地併同辦理，並視其公共設施用地需求，將其變更兒童遊樂場用地。<br>6.以市地重劃方式辦理整體開發。<br>7.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 |   |                    |
| --             | 7        | --       | --          | --  | --  | <b>(市都委會第 4 次專案小組)</b><br><b>配合人陳逾 9 案決議內容，新增本案。</b><br><b>新增理由：</b><br>經查本案自 58 年都市計畫發布已來，即為機關用地，民國 93 年二通方因水公司使用需求而變更自來水事業用地，惟水公司已表示非全區均有需求，故僅維持水公司所需範圍，其餘土地考量自公共設施變更回饋公平性原則，得回饋適當比例後作乙種工業區（再發展地區）使用。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 公展<br>變更<br>編號                | 變更<br>編號                | 公開展覽草案內容  |             |             |      | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會<br>決議 |      |  |             |             |                               |                         |                         |    |    |   |
|-------------------------------|-------------------------|---|-------------|-------------|------|---|------------|------|--|-------------|-------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|----|----|---|
|                               |                         | 位置  | 變更內容        |             | 變更理由 |   |            |      |  |             |             |                               |                         |                         |    |    |   |
|                               |                         |   | 原計畫<br>(公頃) | 新計畫<br>(公頃) |      |   |            |      |  |             |             |                               |                         |                         |    |    |   |
|                               |                         |   |             |             |      | <p>新增變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更<br/>位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫<br/>(公頃)</th> <th>新計畫<br/>(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>部分自來水<br/>事業用地<br/>(長安國小<br/>南側)</td> <td>自來水事業<br/>用地<br/>(0.1647)</td> <td>乙種工業區(再)(附)<br/>(0.1647)</td> </tr> <tr> <td>如上</td> <td>--</td> <td>           附帶條件 10：<br/>           參照「公共設施用地專案通盤<br/>           檢討」處理原則，應捐贈 45%<br/>           土地作為公共設施用地，惟考<br/>           量基地為工業區包圍，故得改<br/>           以繳納代金方式折抵；捐獻代<br/>           金之數額，由新北市委託三家<br/>           以上專業估價者查估變更後<br/>           全部可建築土地之價格(取最<br/>           高價計算)×變更後應捐贈可<br/>           建築土地面積／變更後全部<br/>           可建築土地面積，但其捐獻數<br/>           額不得低於鄰近使用性質相<br/>           同分區之公告土地現值之一<br/>           點四倍；估價所需費用，亦由<br/>           申請人負擔；未完成捐贈前，<br/>           容積率以 115%計(約原乙工<br/>           210%之 55%)。         </td> </tr> </tbody> </table> <p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> | 變更<br>位置   | 變更內容 |  | 原計畫<br>(公頃) | 新計畫<br>(公頃) | 部分自來水<br>事業用地<br>(長安國小<br>南側) | 自來水事業<br>用地<br>(0.1647) | 乙種工業區(再)(附)<br>(0.1647) | 如上 | -- | 附帶條件 10：<br>參照「公共設施用地專案通盤<br>檢討」處理原則，應捐贈 45%<br>土地作為公共設施用地，惟考<br>量基地為工業區包圍，故得改<br>以繳納代金方式折抵；捐獻代<br>金之數額，由新北市委託三家<br>以上專業估價者查估變更後<br>全部可建築土地之價格(取最<br>高價計算)×變更後應捐贈可<br>建築土地面積／變更後全部<br>可建築土地面積，但其捐獻數<br>額不得低於鄰近使用性質相<br>同分區之公告土地現值之一<br>點四倍；估價所需費用，亦由<br>申請人負擔；未完成捐贈前，<br>容積率以 115%計(約原乙工<br>210%之 55%)。 |
| 變更<br>位置                      | 變更內容                    |   |             |             |      |   |            |      |  |             |             |                               |                         |                         |    |    |   |
|                               | 原計畫<br>(公頃)             | 新計畫<br>(公頃)   |             |             |      |   |            |      |  |             |             |                               |                         |                         |    |    |   |
| 部分自來水<br>事業用地<br>(長安國小<br>南側) | 自來水事業<br>用地<br>(0.1647) | 乙種工業區(再)(附)<br>(0.1647)   |             |             |      |   |            |      |  |             |             |                               |                         |                         |    |    |   |
| 如上                            | --                      | 附帶條件 10：<br>參照「公共設施用地專案通盤<br>檢討」處理原則，應捐贈 45%<br>土地作為公共設施用地，惟考<br>量基地為工業區包圍，故得改<br>以繳納代金方式折抵；捐獻代<br>金之數額，由新北市委託三家<br>以上專業估價者查估變更後<br>全部可建築土地之價格(取最<br>高價計算)×變更後應捐贈可<br>建築土地面積／變更後全部<br>可建築土地面積，但其捐獻數<br>額不得低於鄰近使用性質相<br>同分區之公告土地現值之一<br>點四倍；估價所需費用，亦由<br>申請人負擔；未完成捐贈前，<br>容積率以 115%計(約原乙工<br>210%之 55%)。 |             |             |      |   |            |      |  |             |             |                               |                         |                         |    |    |   |

| 公展<br>變更<br>編號    | 變更<br>編號         | 公開展覽草案內容         |             |             |      | 市都委會專案小組初步建議意見   | 市都委會<br>決議 |      |  |         |         |                   |                  |                  |                    |
|-------------------|------------------|------------------|-------------|-------------|------|--|------------|------|--|---------|---------|-------------------|------------------|------------------|--------------------|
|                   |                  | 位置               | 變更內容        |             | 變更理由 |  |            |      |  |         |         |                   |                  |                  |                    |
|                   |                  |                  | 原計畫<br>(公頃) | 新計畫<br>(公頃) |      |  |            |      |  |         |         |                   |                  |                  |                    |
|                   |                  |                  |             |             |      | <p><b>新增變更理由：</b><br/>考量自來水公司表示部分自來水事業用地已無使用需求，且亦無其他機關有關用地需求，故檢討變更無使用需求之用地範圍，並依公共設施用地檢討變更原則，變更為毗鄰乙種工業區（再）（附）。</p> <p><b>新增備註：</b><br/>參酌逾期人民陳情案第9案。</p>  |            |      |  |         |         |                   |                  |                  |                    |
| --                | 8                | --               | --          | --          | --   | <p><b>（市都委會第5次專案小組）</b></p> <p><b>新增理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>經市府交通局評估大同路一段有道路拓寬需求，併同考量變更後都市計畫紋理，將綠十七用地完整範圍檢討變更為道路用地。</li> <li>考量綠十七用地上既有合法建築物之權益、道路開闢之急迫性及可行性，爰將合法建築物以東之部分綠十七用地變更為道路用地部分，納入市地重劃範圍；既有合法建築物及其以西之部分綠十七用地變更為道路用地部分，後續由道路主管機關編列預算取得土地或土地所有權人得以容積移轉，以完成道路開闢作業，另新增為變8案。</li> </ol> <p><b>新增變更內容：</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>部分綠十七<br/>(富信二館以西)</td> <td>綠地用地<br/>(0.2257)</td> <td>道路用地<br/>(0.2257)</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> | 變更位置       | 變更內容 |  | 原計畫(公頃) | 新計畫(公頃) | 部分綠十七<br>(富信二館以西) | 綠地用地<br>(0.2257) | 道路用地<br>(0.2257) | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 變更位置              | 變更內容             |                  |             |             |      |  |            |      |  |         |         |                   |                  |                  |                    |
|                   | 原計畫(公頃)          | 新計畫(公頃)          |             |             |      |  |            |      |  |         |         |                   |                  |                  |                    |
| 部分綠十七<br>(富信二館以西) | 綠地用地<br>(0.2257) | 道路用地<br>(0.2257) |             |             |      |  |            |      |  |         |         |                   |                  |                  |                    |

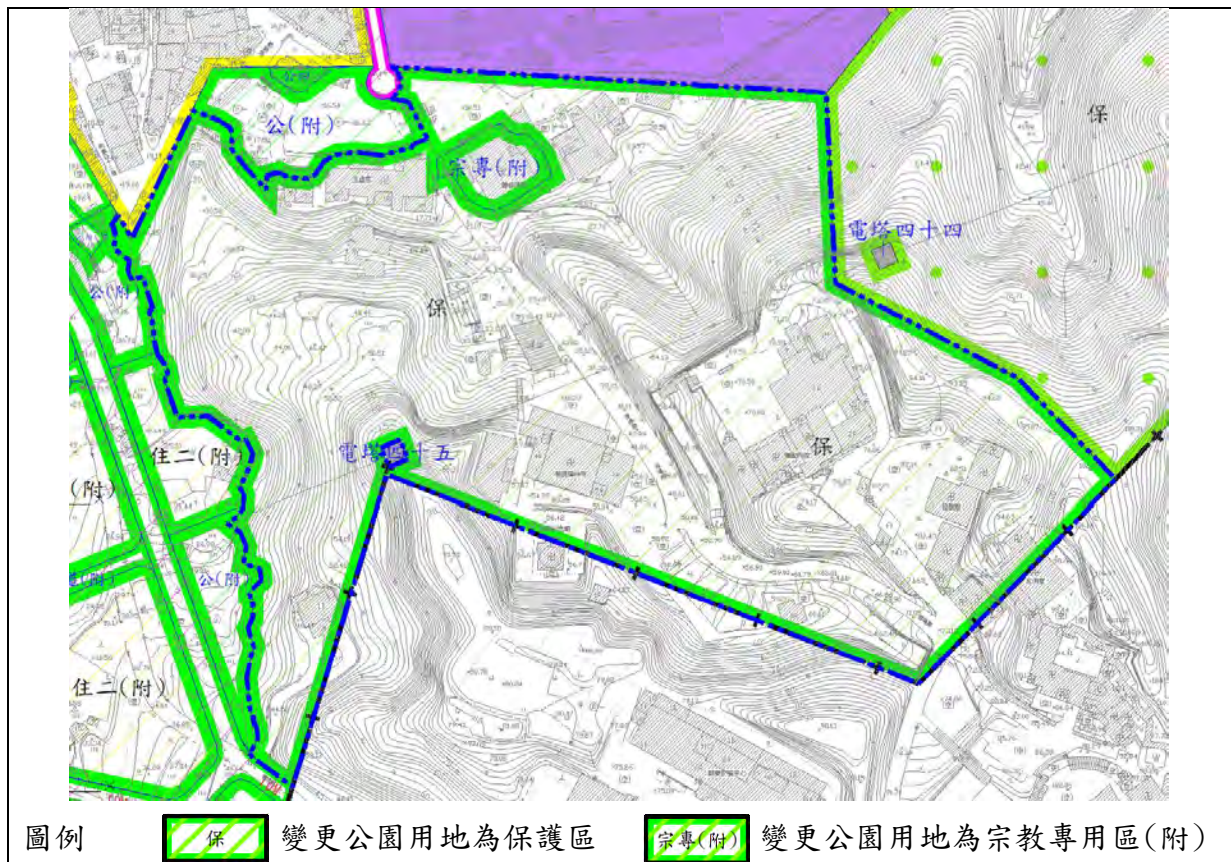
| 公展<br>變更<br>編號 | 變更<br>編號 | 公開展覽草案內容 |             |             | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會<br>決議 |      |
|----------------|----------|----------|-------------|-------------|---|------------|------|
|                |          | 位置       | 變更內容        |             |   |            | 變更理由 |
|                |          |          | 原計畫<br>(公頃) | 新計畫<br>(公頃) |   |            |      |
|                |          |          |             |             | <p><b>新增變更理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經市府交通局評估大同路一段有道路拓寬需求，併同考量變更後都市計畫紋理，將綠十七用地完整範圍檢討變更為道路用地。</li> <li>2. 考量綠十七用地上既有合法建築物之權益、道路開闢之急迫性及可行性，爰將合法建築物以東之部分綠十七用地變更為道路用地部分，納入市地重劃範圍；既有合法建築物及其以西之部分綠十七用地變更為道路用地部分，後續由道路主管機關編列預算取得土地或土地所有權人得以容積移轉，以完成道路開闢作業。</li> </ol> |            |      |



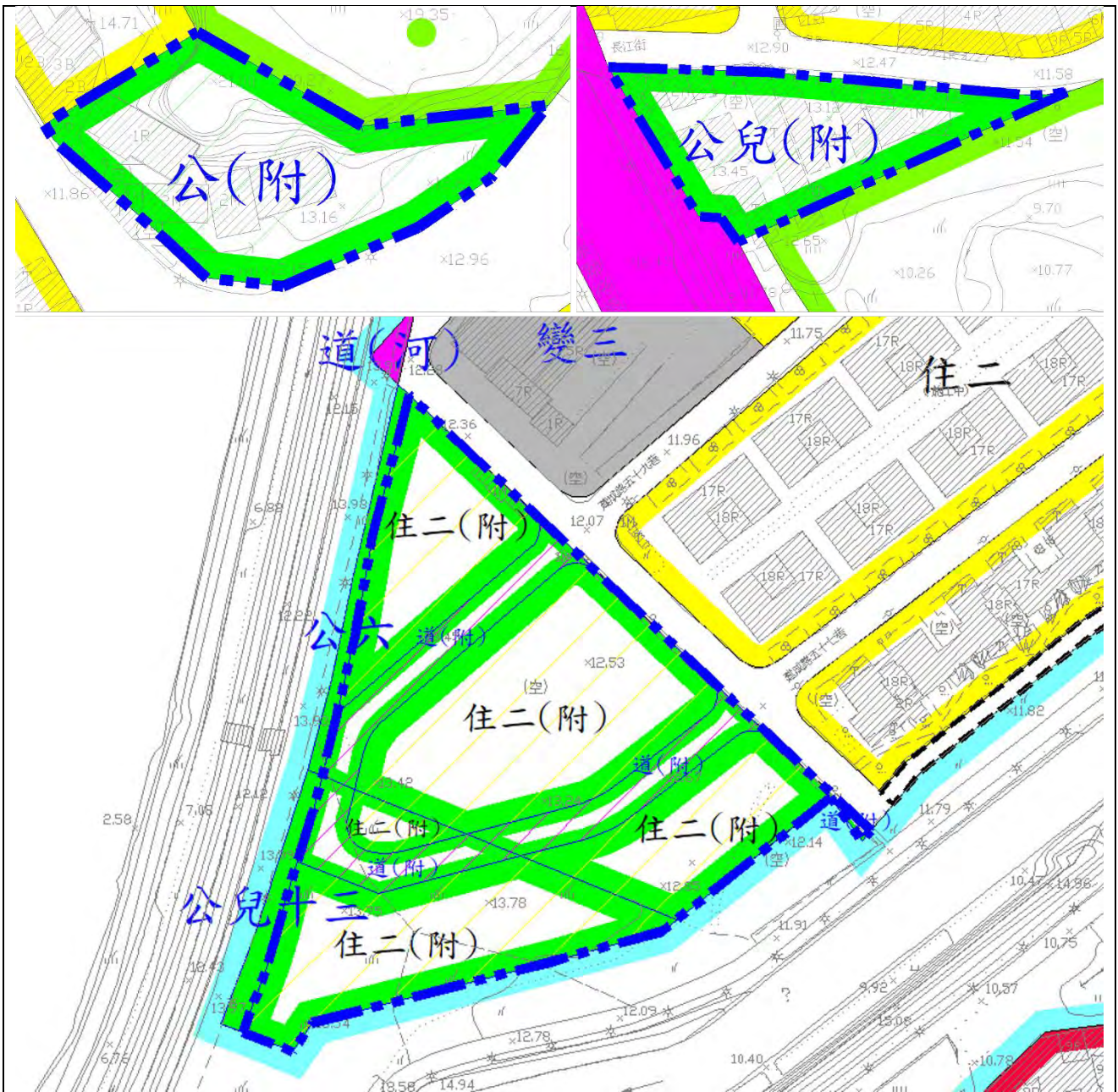




圖三「變更汐止都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變3案變更示意圖



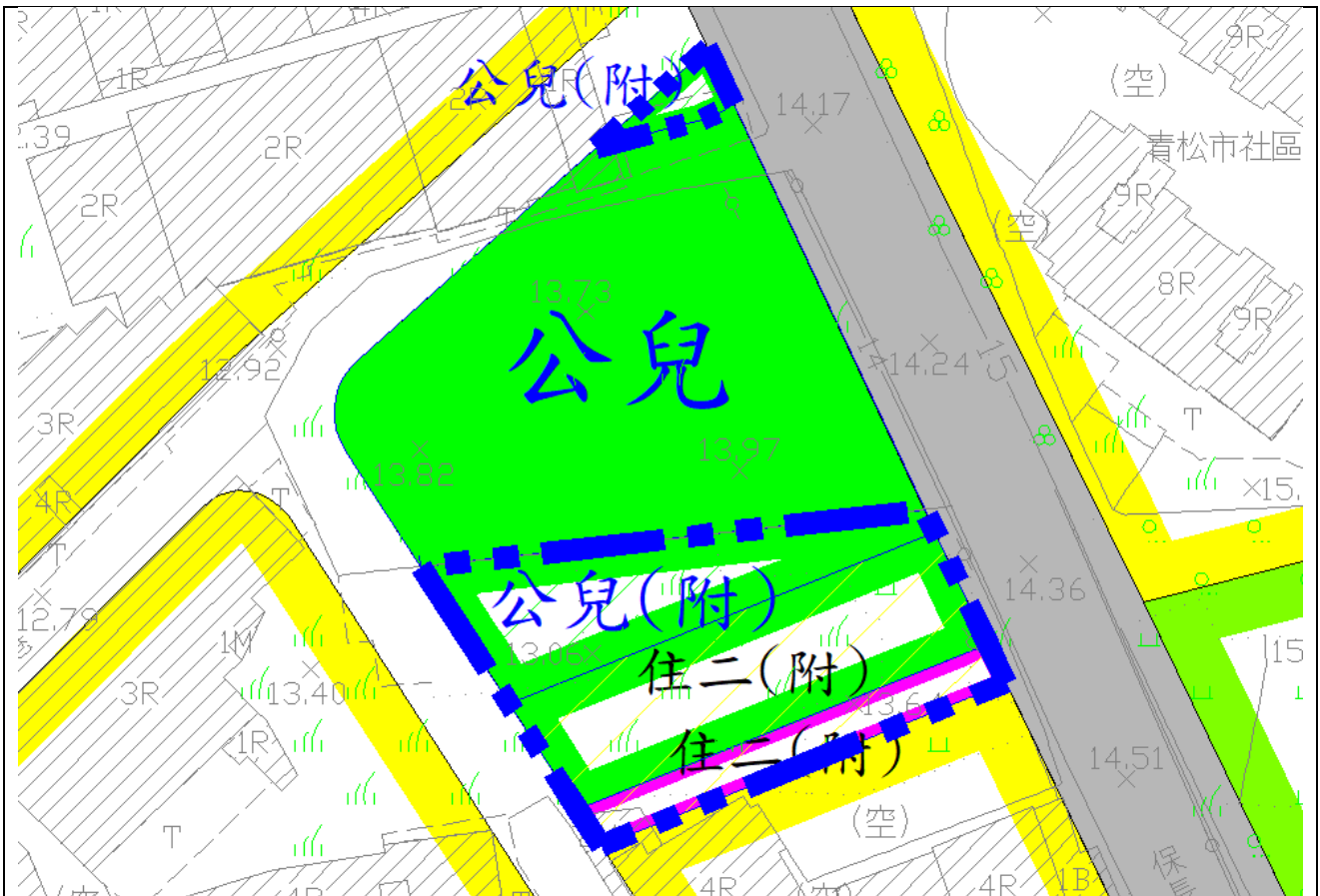
圖四「變更汐止都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變4案變更示意圖






圖例

- |  |                            |  |                |
|--|----------------------------|--|----------------|
|  | 變更公園用地為第二種住宅區(附)           |  | 變更公園用地為道路用地(附) |
|  | 變更公園兼兒童遊樂場用地為道路用地(附)       |  | 變更公園用地為公園用地(附) |
|  | 變更公園兼兒童遊樂場用地為第二種住宅區(附)     |  |                |
|  | 變更公園兼兒童遊樂場用地為公園兼兒童遊樂場用地(附) |  |                |

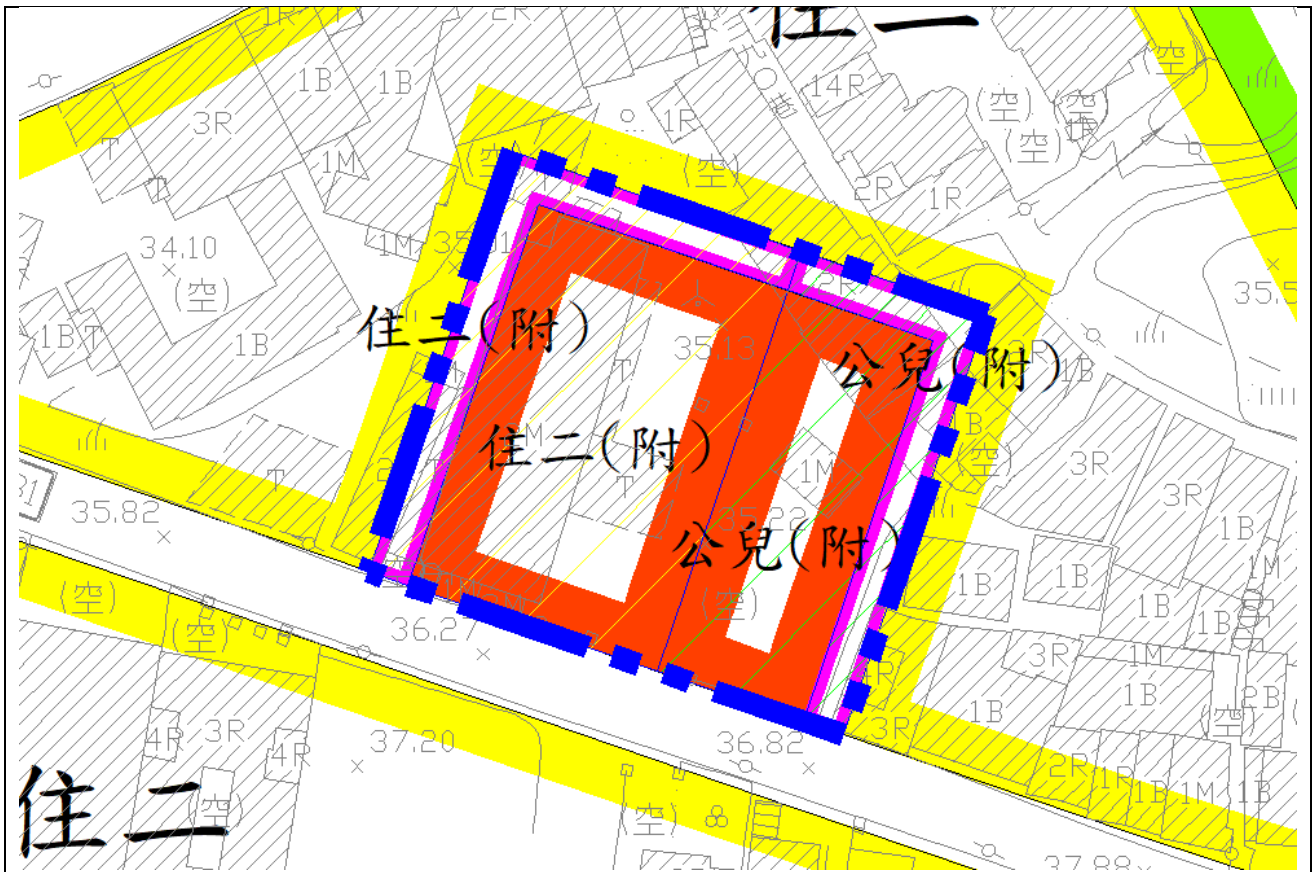
圖五「變更汐止都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變5-1案變更示意圖





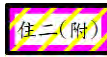

圖例

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

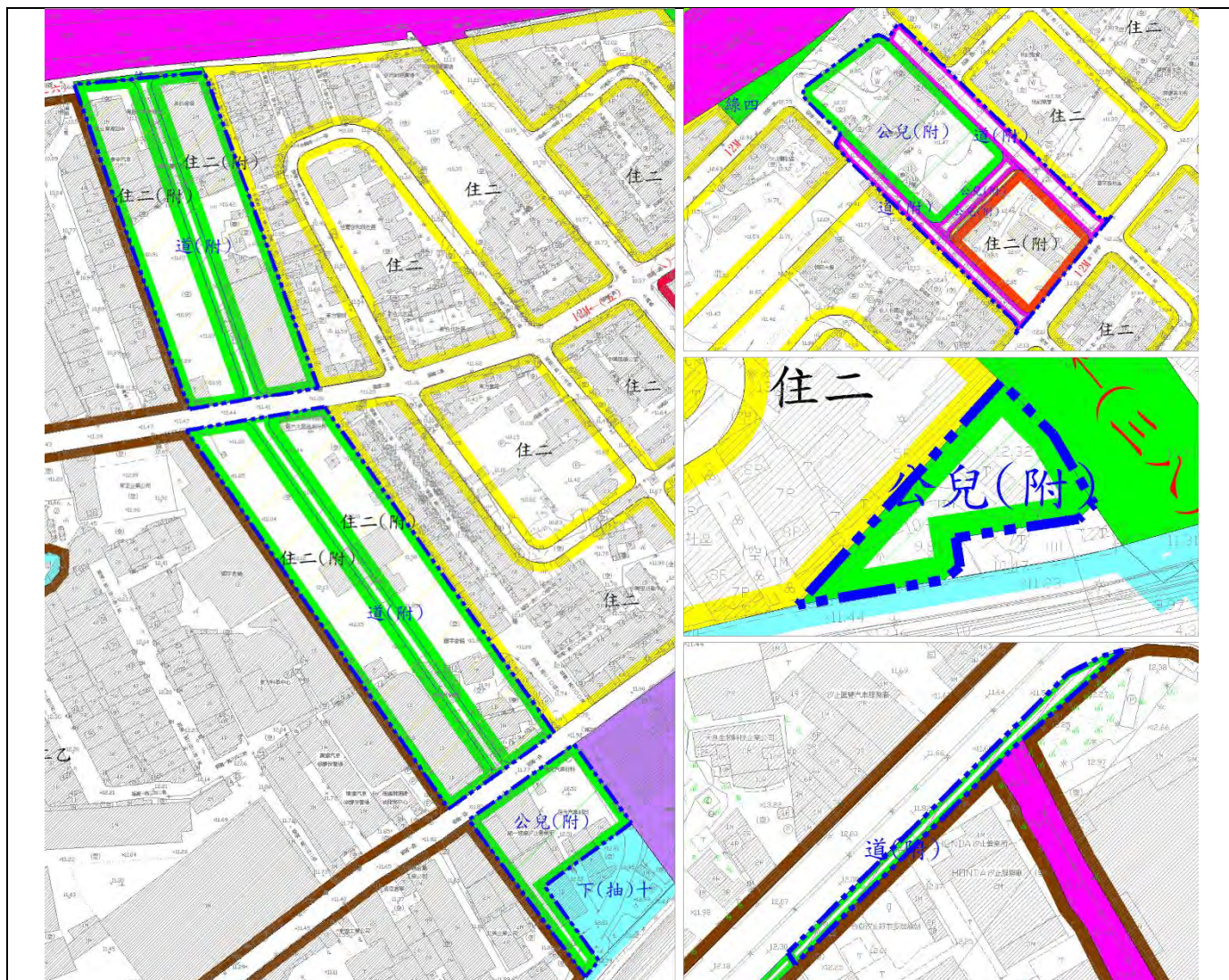
圖六「變更汐止都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變5-2案變更示意圖



圖例

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

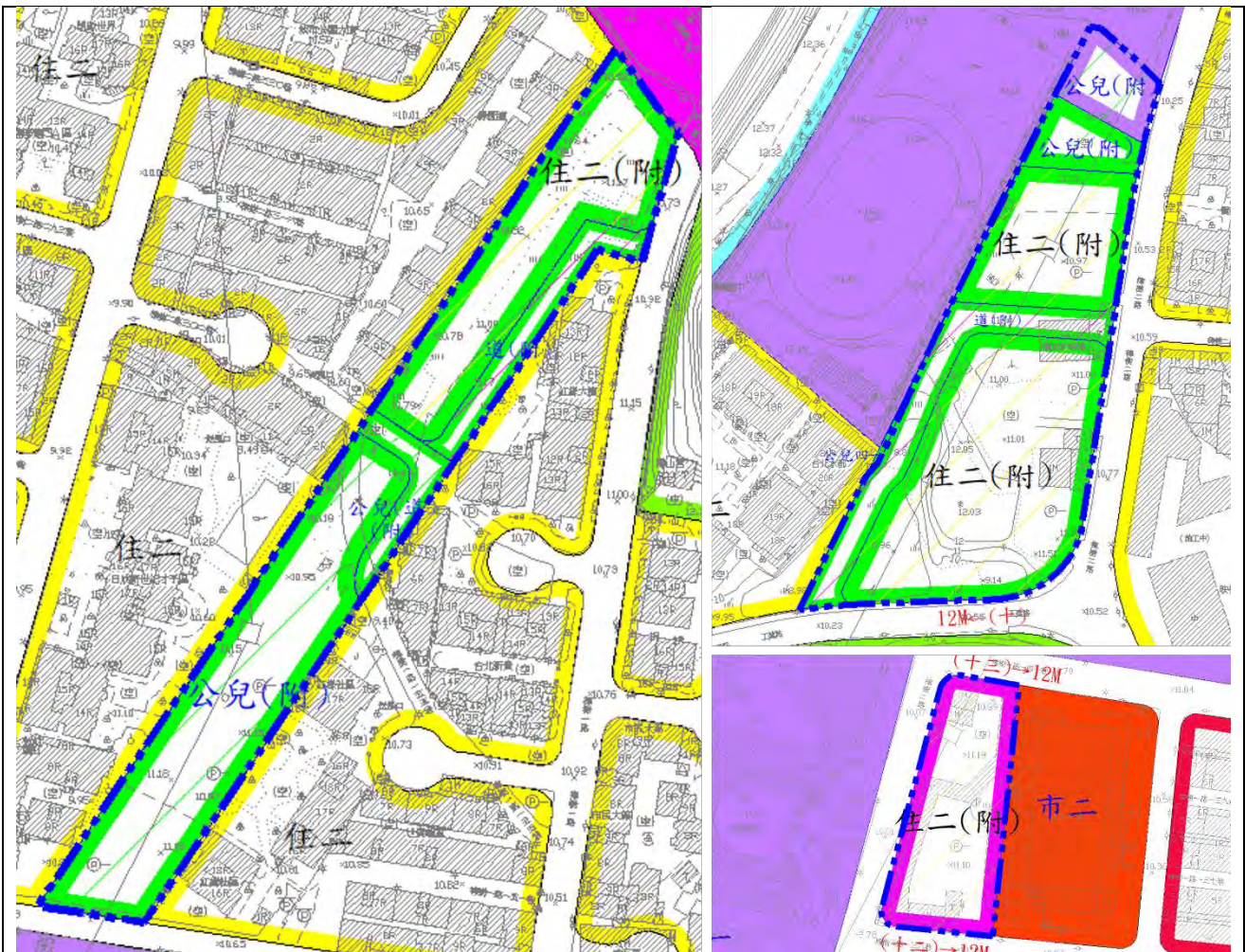
圖七「變更汐止都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變5-3案變更示意圖



圖例

- |  |                            |  |                  |
|--|----------------------------|--|------------------|
|  | 變更公園用地為公園兼兒童遊樂場用地(附)       |  | 變更道路用地為道路用地(附)   |
|  | 變更道路用地為公園兼兒童遊樂場用地(附)       |  | 變更道路用地為第二種住宅區(附) |
|  | 變更公園兼兒童遊樂場用地為道路用地(附)       |  | 變更綠地用地為第二種住宅區(附) |
|  | 變更市場用地為公園兼兒童遊樂場用地(附)       |  | 變更市場用地為第二種住宅區(附) |
|  | 變更綠地用地為道路用地(附)             |  |                  |
|  | 變更公園兼兒童遊樂場用地為第二種住宅區(附)     |  |                  |
|  | 變更公園兼兒童遊樂場用地為公園兼兒童遊樂場用地(附) |  |                  |

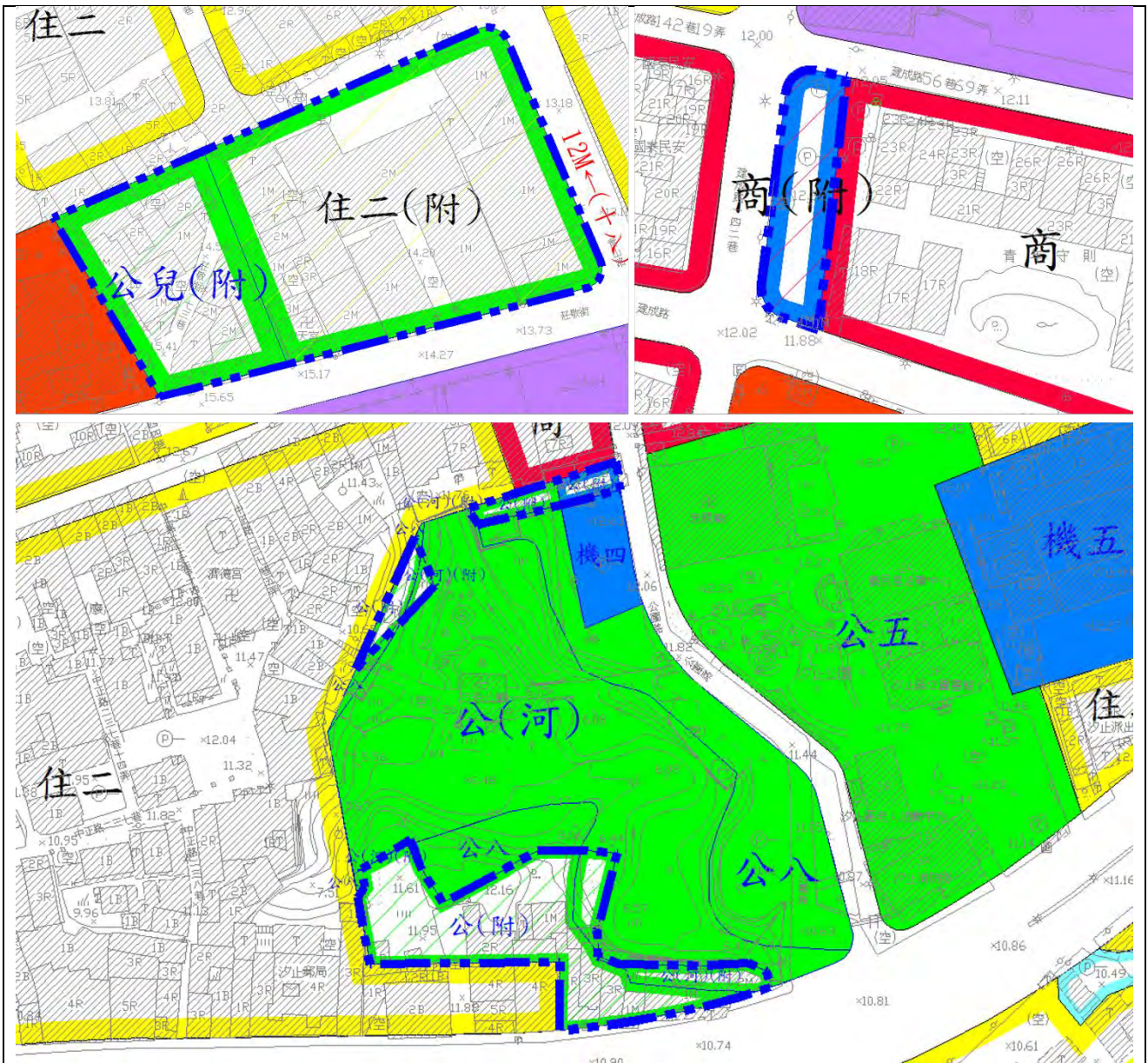
圖八「變更汐止都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變6-1案變更示意圖









圖例

- 住二(附) 變更公園兼兒童遊樂場用地為第二種住宅區(附)
- 公兒(附) 變更公園兼兒童遊樂場用地為公園兼兒童遊樂場用地(附)
- 公兒(道)附 變更公園兼兒童遊樂場用地為公園兼兒童遊樂場用地(兼供道路使用)(附)
- 道(附) 變更公園兼兒童遊樂場用地為道路用地(附)
- 公兒(附) 變更文中用地為公園兼兒童遊樂場用地(附)
- 住二(附) 變更廣場兼停車場用地為第二種住宅區(附)

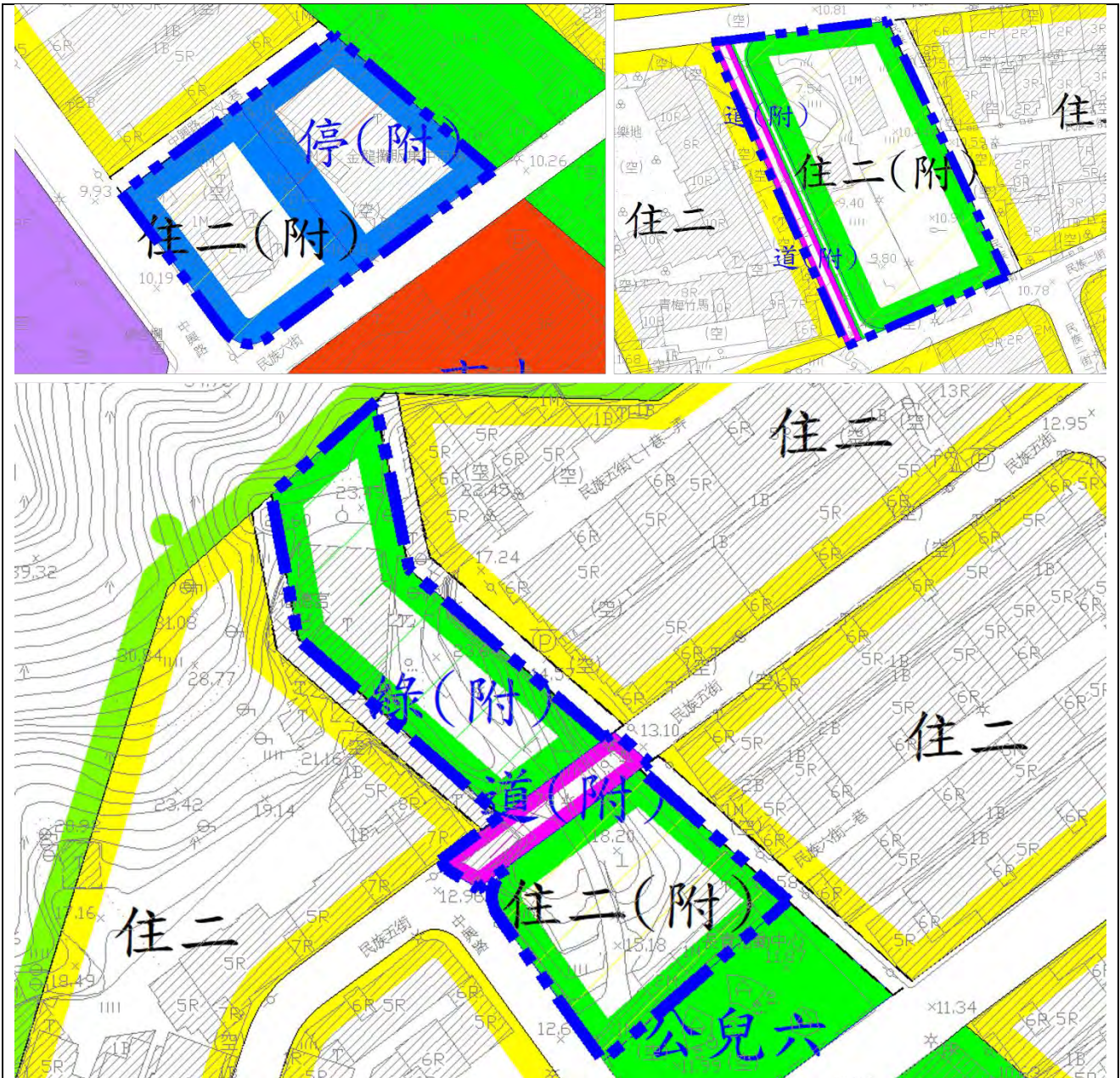
圖九「變更汐止都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變6-2案變更示意圖



圖例

- |   |                                |   |                |
|---|--------------------------------|---|----------------|
|  住二(附)   | 變更公園用地為第二種住宅區(附)               |  公(附) | 變更公園用地為公園用地(附) |
|  公(附)    | 變更機關用地為公園用地(附)                 |  商(附) | 變更機關用地為商業區(附)  |
|  公兒(附)   | 變更公園用地為公園兼兒童遊樂場用地(附)           |   |                |
|  公(河)(附) | 變更公園用地(兼供河川使用)為公園用地(兼供河川使用)(附) |   |                |

圖十「變更汐止都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變6-3案變更示意圖

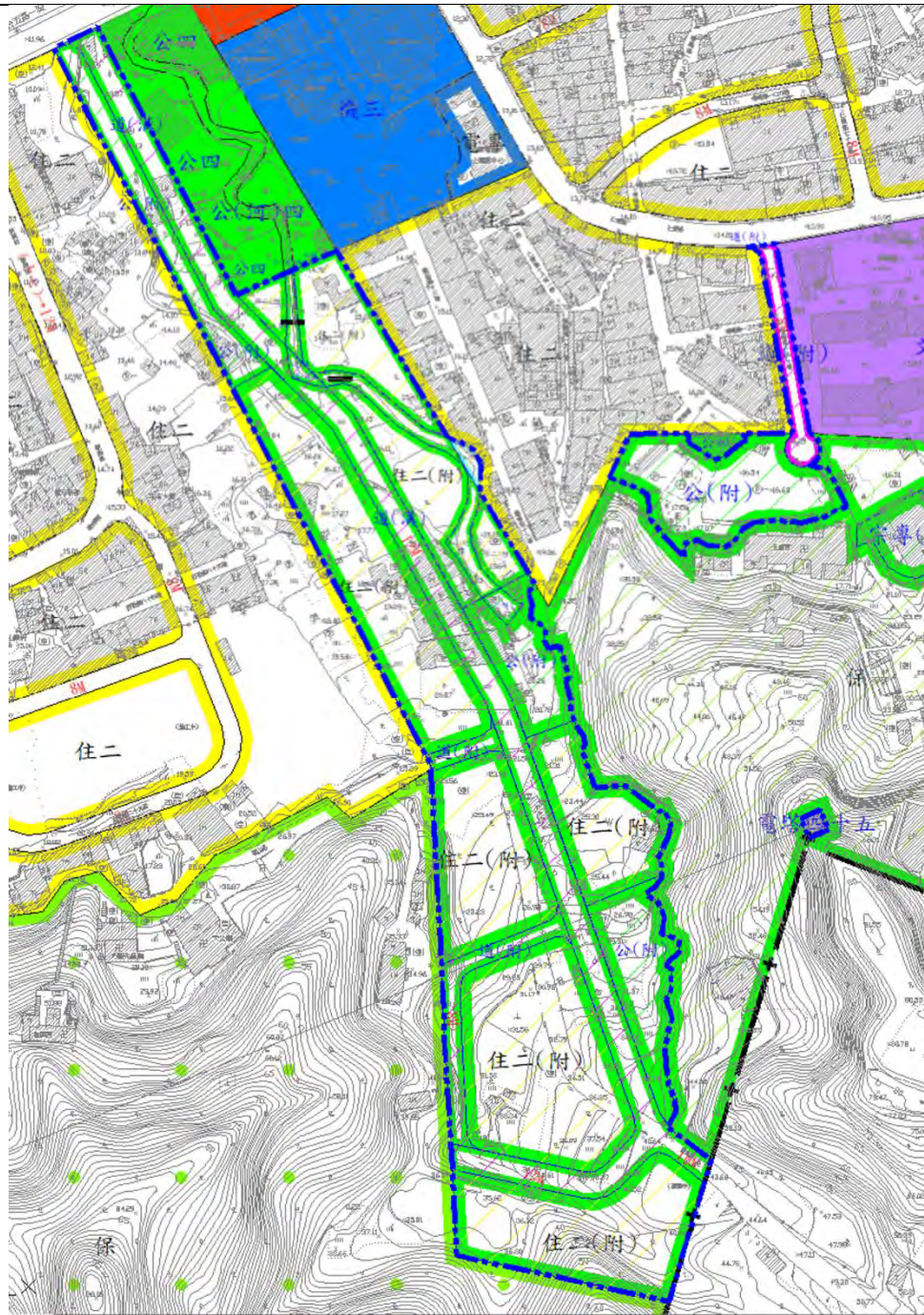


圖例










- |                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| 變更機關用地為第二種住宅區(附)       | 變更機關用地為停車場用地(附) |
| 變更人行步道用地為道路用地(附)       | 變更道路用地為道路用地(附)  |
| 變更綠地用地為綠地用地(附)         |                 |
| 變更公園兼兒童遊樂場用地為道路用地(附)   |                 |
| 變更公園兼兒童遊樂場用地為第二種住宅區(附) |                 |

圖十一「變更汐止都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變6-4案變更示意圖

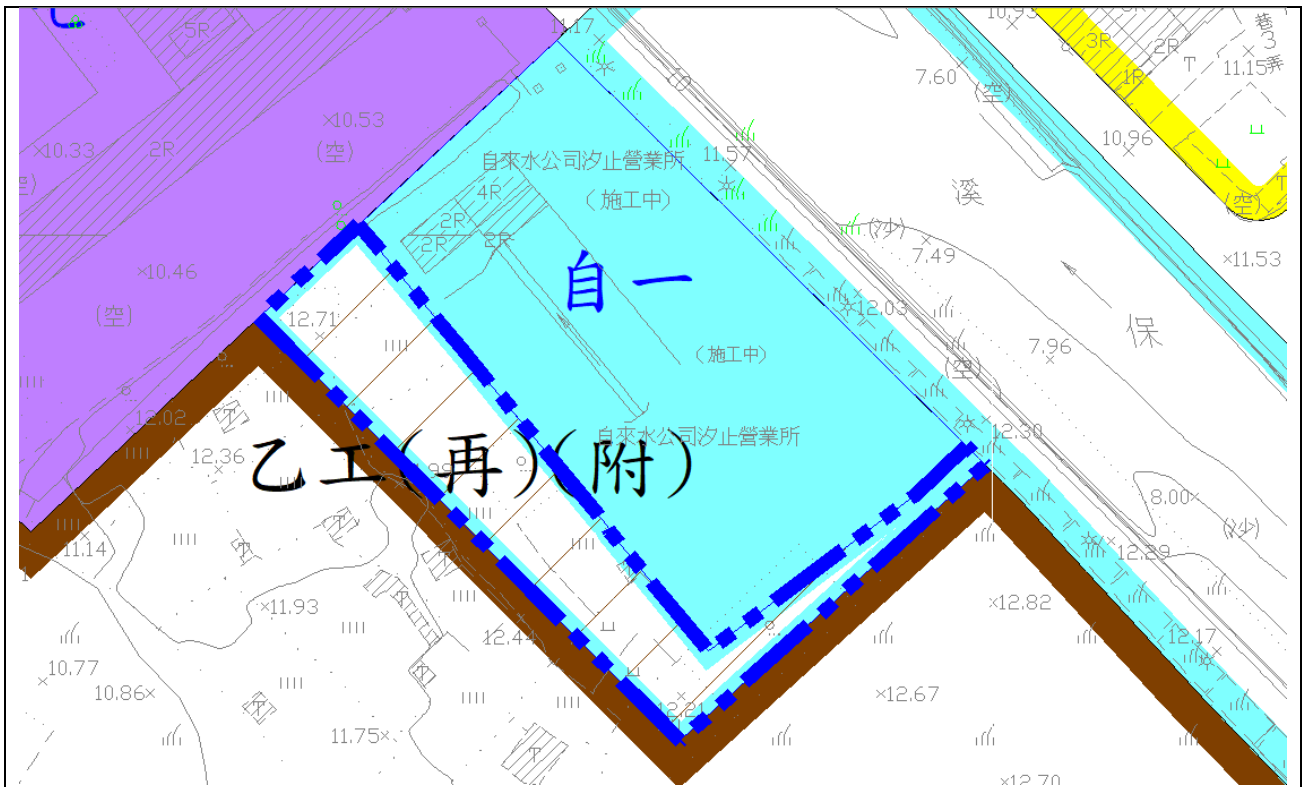





圖例

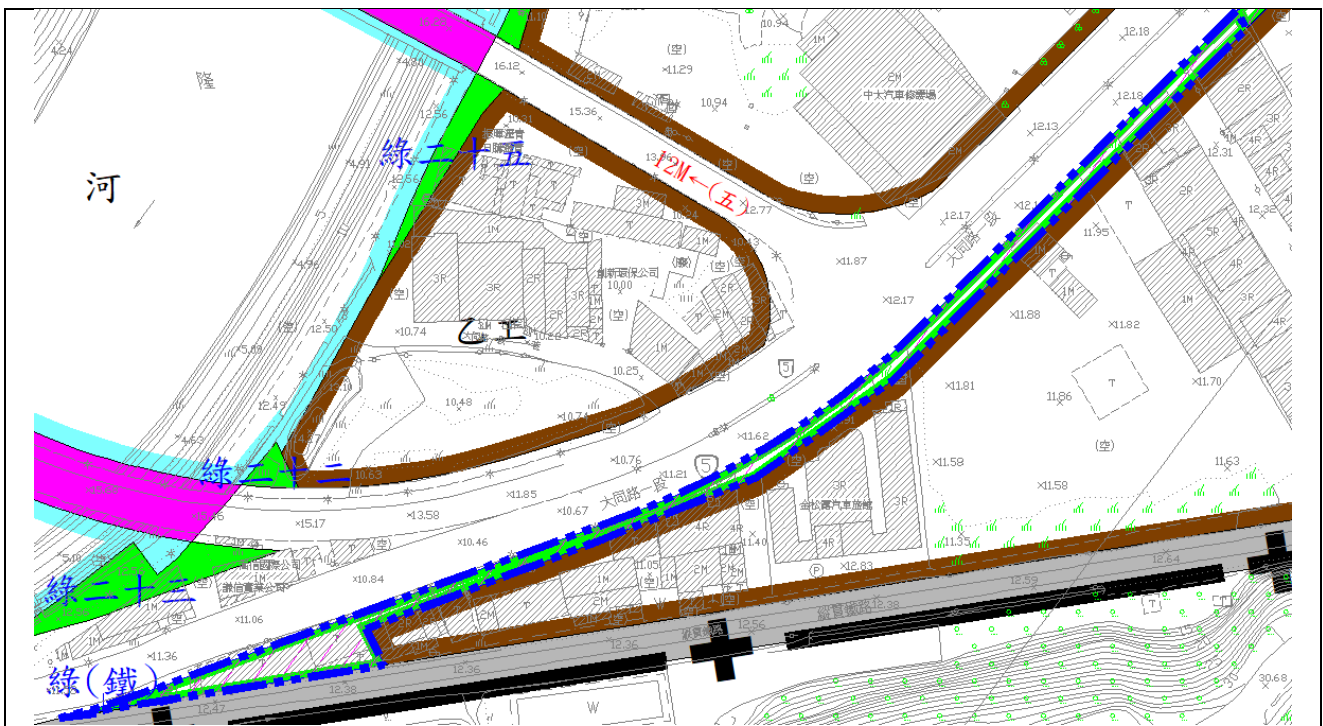
- |   |                              |   |                  |
|---|------------------------------|---|------------------|
|  | 變更河川區為第二種住宅區(附)              |  | 變更公園用地為第二種住宅區(附) |
|  | 變更公園用地為公園用地(附)               |  | 變更公園用地為道路用地(附)   |
|  | 變更公園用地為道路用地兼供溝渠使用(附)         |  | 變更道路用地為道路用地(附)   |
|  |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


圖十二「變更汐止都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變6-5案變更示意圖



圖例  變更自來水事業用地為乙種工業區(再)(附)

圖十三「變更汐止都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變7案變更示意圖



圖例  變更綠地用地為道路用地

圖十四「變更汐止都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變8案變更示意圖

表二 「變更汐止都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案公民或團體陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情人 | 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  | 蘇○嬌 | 工建段 762-1 地號     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不同意。</li> <li>2. 762-1 地號上，有原始合法建築物。</li> <li>3. 先前已配合政府道路拓寬，大同路目前已單邊三線道，再拓寬改善有限。</li> </ol> | 懇請：還地於民。 | <p><b>（市都委會第 5 次專案小組）</b></p> <p>未便採納。</p> <p><b>理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經市府交通局評估大同路一段有道路拓寬需求，併同考量變更後都市計畫紋理，將綠十七用地完整範圍檢討變更為道路用地。</li> <li>2. 考量綠十七用地上既有合法建築物之權益、道路開闢之急迫性及可行性，爰將合法建築物以東之部分綠十七用地變更為道路用地部分，納入市地重劃範圍；既有合法建築物及其以西之部分綠十七用地變更為道路用地部分，後續由道路主管機關編列預算取得土地或土地所有權人得以容積移轉，以完成道路開闢作業，另新增為變 8 案。</li> </ol> | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 2  | 王○傳 | 智興段 1188、1189 地號 | 自強里並無里公園建議這兩筆土地變更為公園。  |          | <p><b>（市都委會第 4 次專案小組）</b></p> <p>未便採納。</p> <p><b>理由：</b></p> <p>經查陳情位置現況為環山路路側駁坎，北側緊鄰住宅區，該駁坎高層差約 3 公尺、深度約 16 公尺且土地形狀不方整，不利於開發利用。如欲開闢為公園使用，將破壞該駁坎設施保護地形之功能，恐造成周邊住宅區居住安全之疑慮，故本案建議仍維持保護區。</p>   | 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  | 立鷗股份有限公司 | 工建段 737、739、740-1 地號 | 不同意綠地變更成道路用地。繳了五十幾年的地價稅，政府只用 55%他地交換，不對等補償不合理。 | 原舊鐵路多年前變為機車專用道，少數機車使用未發揮其功能。建議經北市市民大道 8 段接連舊鐵路至新台五線。 | <p>(市都委會第 5 次專案小組)</p> <p><b>1. 綠地用地(綠十七)變更：未便採納。</b></p> <p><b>理由：</b>併人民陳情第 1 案辦理。</p> <p><b>2. 政府用 55%他地交換不合理：未便採納。</b></p> <p><b>理由：</b></p> <p>1. 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。</p> <p>2. 有關土地所有權人分回比例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」係規定以 50%為原則，經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提送內政部審議過程中，多次向內政部爭取後分回比例方可達 55%，因此分配條件已有放寬。</p> <p><b>3. 舊鐵路運用：未便採納。</b></p> <p><b>理由：</b></p> <p>經市府交通局查南港隧道位於交通部臺灣鐵路管理局(以下簡稱臺鐵局)南港站至汐科站間舊平面鐵道路線，土地下方尚有臺鐵營運路線，且經臺鐵局評估鐵路地下化工程設計路面承载力，基於地下隧道安全考量、隧道口路面中央留有通風井、土地上方能夠承载重量有限，爰規劃路廊僅供機車、自行車道騎乘，故經評估無法規劃供車行用。</p> | 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             |
|----|----------|---------------------------------|---|--|---|--------------------|
| 4  | 汐泰股份有限公司 | 工建段 745-1、747-1 地號              | 不同意，綠地變更道路用地。政府只用 55%他地做交換不對等的補償不盡合理。   | 原舊鐵路現改為機車專用道，少數使用，未發揮效能。建議改成汽車用路分散車流量。                               | (市都委會第 5 次專案小組)<br>併人民陳情第 3 案辦理。  | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 5  | 陳○裝      | 工建段 800-1 地號                    | 原工建段 800 地號土地於民國 97 年間經新北市府逕為分割為 800 及 800-1 等兩筆地號土地(詳附件地籍圖影本)，現僅將 800-1 地號土地納入本案併採市地重劃方式辦理。恐會造成爾後工建段 800 地號土地因未臨建築線而無法建設之疑慮。 | 1. 請務必確保規劃範圍相鄰土地之應有權益。<br>2. 土地取得方式請評估市地重劃或土地徵收方式何者對地主有利方式辦理，以免造成民怨。 | (市都委會第 5 次專案小組)<br>部分採納。<br>理由：<br>1. 經查陳情位置涉及徐屬綠十七用地檢討變更為道路用地範圍，因市府交通局評估大同路一段有道路拓寬需求，併同考量變更後都市計畫紋理，將綠十七用地完整範圍檢討變更為道路用地，且因綠十七用地部分範圍涉及合法建築問題，故該用地採 2 種不同土地開發方式。<br>2. 考量綠十七用地上既有合法建築物之權益、道路開闢之急迫性及可行性，爰將合法建築物以東之部分綠十七用地變更為道路用地部分，納入市地重劃範圍；既有合法建築物及其以西之部分綠十七用地變更為道路用地部分，後續由道路主管機關編列預算取得土地或土地所有權人得以容積移轉，以完成道路開闢作業，另新增為變 8 案。<br>3. 另汐止區工建段 800-1 地號綠地用地變更為道路用地，依「建築技術規則」及「新北市建築管理規則」規定，基地面臨計畫道路可指定建築線。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 6  | 王○、李○禎代  | 門牌為大同路一段 112 號(經查為工建段 896-1 地號) | 不同意。合法建築，不同意重劃，怕影響建物結構。   |  | (市都委會第 5 次專案小組)<br>併人民陳情第 1 案辦理。  | 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             |
|----|----------|--------------------|--|---|--|--------------------|
| 7  | 楊○娜      | 汐平路一段與大同路交叉口 100公尺 | 希望市場預定地能用為多功能使用如：市場、活動中心、停車場等。   | 希望體諒市民年老，須要有市場提昇生活品質。                                     | <p>(市都委會第5次專案小組)</p> <p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經市府市場處評估鄰近尚無市場需求，且方圓一公里範圍內人口數量不足 2,000 人，消費支撐力明顯不足，無法支持市場正常營運，建議維持變更案；又市府民政局表示附近已設有活動中心，故新增設活動中心之訴求恐難達成；另本案已於 109 年 3 月召開機關用地協調會，市府各單位對於該土地目前未有相關使用需求。</li> <li>2. 綜上考量，相關機關並無使用需求或興建計畫，故本案仍維持納入公共設施用地解編標的。</li> </ol>  | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 8  | 自強里里長康○龍 | 智興段 1025~1074 地號   | 本里人口 6,000 餘人，若變更為住二，將影響里民的權益，老年人、兒童休憩玩耍的地方變為水泥城市。建請在城市進步中應將人民生活中需求考慮進去。旁里均有設置公園或綠地唯獨本里？ | 解列不是不可行，但經費考量下可規劃小部份作為本里休閒的地方，例如像復興里有住宅開放空間，或徵收本里環山路保留地等。 | <p>(市都委會第4次專案小組)</p> <p>1. 規劃開放空間：部分採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查陳情位置涉及本案公展主計變更編號第 7-3 案，檢討公三、公八及公(河)八全部土地範圍解編變更為住宅區、公園、公(河)及道路用地，附帶條件採市地重劃辦理整體開發。</li> <li>2. 後經本府新工處表示刻正辦理部分公八及公(河)八之公園新闢工程，開闢範圍為本市汐止區中正段 1258、1259、1264、1265、1266、1266-1、1266-2、1267、1269、1321、1323、1322、1291 等 13 筆地號土地，爰依本案通案性檢討原則，排除檢討範圍，並重新檢討規劃方案。</li> <li>3. 又查陳情位置係屬上開變更案之公園用地(公三)範圍內，該用地周邊缺乏開放性空間，考量市地重劃財務計畫可行之前提下，初步調整方案後於公三規劃住宅區及公兒用地。</li> </ol> | 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. 徵收環山路保留地：未便採納。<br>理由：<br>經查環山路之土地使用分區多屬保護區範圍，因非公共設施用地，非屬本次通檢案檢討解編標的。 |                    |
| 9  | 泰利工業股份有限公司 | 工建段 562、563-1、564、56-1、566-1 地號 | <p>一、目前左列土地有長期租約之經濟活動，若貴府強行實行市地重劃，本公司除將面臨減少土地外，也會因毀約而蒙受多達新台幣數千萬圓之損失；而承租戶則面臨須拆遷地上物，而道路施工期間也將嚴重影響顧客、車輛行人動線及其營運。</p> <p>二、據聞將分配回之土地為住宅區土地且因持份微薄將無法獨立興建。建築及土地開發非本公司專業，因此對本公司可能分配之建地唯有出售於土地開發公司一途。處分後將遠無法反映左列土地現能產生的長期對等報酬。</p> <p>三、更重要的是，如貴府說明會所言，重劃該土地</p> | <p>一、拆遷費及補償費應分別依實際產生費用拆分給承租戶及地主；依實際拆遷地上物（及鄰地因地形高差而延伸之費用）、營業損失對等給予承租戶及地主予以補償，減少人民因土地之合約提早解約之租金及營運損失予以合理對等補償。</p> <p>二、分配回之土地若無法反映原土地之市價，或能產生的報酬也應當分配予以本公司有幫助之土地（如建議部分工建段 600 號地號）。</p> <p>三、對交通壅塞問題應將車輛分流，尖峰時段主要有南陽大橋車流（因左轉專用道，直行只剩一條道）、加油站前公車停靠站有停靠時將占用一線道）、最後至</p> | <p>（市都委會第 5 次專案小組）<br/>併人民陳情第 3 案辦理。</p>                                | 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 |
|----|-----|------|---|--|----------------|--------|
|    |     |      | <p>之目的乃為舒緩該區之交通阻塞問題，然如果能實地長期觀察即知大同路一段之交通擁塞瓶頸問題乃是由南港進入汐止路段道路缺乏適當規劃所致。加上目前早上尖峰時段，南港往汐止大同路仍有空間再撥一條調撥車道攻進城交通使用可知。</p> <p>因此可見重劃該土地拓寬此段道路並無助於解決尖峰時段交通車多的問題，反而只會讓更多車輛壅塞於此路段，因多數進汐止車輛經過此路段乃前往新台五路方向，建議除右項建議事項，若能調整新台五路及大同路十字路口之交通號誌讓新台五路往南港車行的同時，也開放讓大同路往新台五路車流右轉即可改善。</p> | <p>新台五路之車流。第一項可考量東往西方向由北山大橋直接下至對岸環河路之可行性，第二項可以設計公車停靠避車站以防車流回堵，而第三項可以考慮由民權街一段開始新闢直達新台五路之專用道路。調整大同路及新台五路十字路口之交通號誌讓新台五路往南港車行的同時，也開放讓大同路往新台五路車流右轉即可改善。</p> <p>四、建議貴府也應對目前南港進入汐止段原鐵路用地(現改為機慢車專用，但因號誌不明，規劃不當，使用率不高)，及南港隧道之存廢及最佳化作通體考量。</p> |                |        |



| 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             |
|----|--------------------|------------------|---|---------------------------------|---|--------------------|
| 10 | 洪○                 | 工建段 756、756-1 地號 | 反對開發，已徵收多次。756、756-1 地號上已有原始合法建築。大同路已是 3 線道，改善交通成效有限。   | 懇請政府還地於民。                       | (市都委會第 5 次專案小組)<br>併人民陳情第 1 案辦理。  | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 11 |                    | 工建段 761、761-1 地號 | 反對開發，地號 761、761-1 上已有原始合法建物。大同路已是 3 線道，徵收改善交通成效有限。  |                                 |   |                    |
| 12 | 台灣電力股份有限公司台北供電區營運處 | 工建段 247、248 地號   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 首揭用地為本公司南港一次變電所使用，目前正計畫以變電所用地朝多目標使用進行改建，歉難同意變更為電力事業專用區，陳請維持原計畫，合先敘明。</li> <li>2. 另同段 909 地號私人土地並非變電所用地範圍內，且本公司亦無使用該地之需求，為避免變電所用地內徒增私有土地，使發生地權爭議而影響改建至鉅，實不宜劃設為電力事業專用區或變電所用地，敬請協助納入公民或團體陳情意見內，維持原計畫。</li> </ol> | (市都委會第 4 次專案小組)<br>部分採納。<br>理由： | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查陳情位置涉及本案公展主計畫變更編號第 3 案，檢討「變電所用地(變一)」解編變更為「電力事業專用區」。</li> <li>2. 後經台灣電力股份有限公司以 110 年 6 月 15 日電財字第 1108060180 號函表示，本市汐止區工建段 909 地號私有土地位於該公司南港一次變電所基地旁，預定 112 年辦理土地徵購作業。</li> <li>3. 依本市公設專通案通案性檢討原則，倘事業單位已有事業用地徵購計畫者，得維持現行用地，後續依該事業用地專案通檢辦理，故本案維持「變電所用地」，並撤銷本公設專通案變更編號第 3 案。</li> </ol> | 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<br>1 | 財政部<br>國有財產署北<br>區分署<br>(109<br>年8月<br>28日台<br>財產北<br>改字第<br>109500<br>11470<br>號函) | 變5案、變6-1、<br>變6-2、變6-3、<br>變6-4、變7-1、<br>變7-2、變7-3、<br>變7-4、變7-5及<br>變8等案 | 1. 變5案：涉本署經管汐止區新峰段1766地號等15筆國有地，使用分區擬變更為「保護區」，本分署原則同意變更內容。<br>2. 變6-1、變6-2、變6-3、變6-4、變7-1、變7-2、變7-3、變7-4、變7-5及變8等案：<br>(1) 本分署原則同意變更內容，並俟重劃開發單位擬具市地重劃計畫書後再依計畫內容表達意見。<br>(2) 依計畫書表16-專案通盤檢討變更內容明細表所載，有關變7-1案之變更位置與表26變更範圍土地清冊不符，請貴局確認；另變7-1案內涉本署經管汐止區環河段1353-2、1404-2地號2筆國有土地，倘經新北市政府水利局評估確有使用需求，請需用機關依「國有財產法」及「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」等相關規定辦理撥用，以符管用合一。 |      | (市都委會第4次專案小組)<br>非屬都市計畫範疇。<br>理由：<br>1. 有關計畫書內土地清冊誤植部分將業已釐清修正。<br>2. 經查本市汐止區環河段1353-2、1404-2地號2筆國有土地，現行係屬汐止都市計畫範圍內「下水道用地(供抽水站使用)(下(抽)十)」，涉及使用需求及公有土地撥用部分，後續由本府事業用地主管機關依規定辦理。 | 依市都委會<br>專案小組初<br>步建議意見<br>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<br>2 | 蕭○輝<br>等 48 人 | 水源段 884 地號 | <p>請市政府依新北市汐止區水源段 884 地號(土地上原有汐止區秀峰路 153 巷 40 多名市民居住)未徵收前道路寬度重設通路以利民眾通行。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本土地未徵收前已存在 3.40 年之 4 米既有道路(詳見民國 73 年 07 月 22 日航照圖)。</li> <li>2. 政府於徵收土地做為秀峰國小校地用後並未預留原有寬度之道路供民眾人車通行,嚴重損害民眾原有通行權利,造成原有住戶生活極度不便,多次向貴府陳情皆無下文。</li> </ol> |      | <p>(市都委會第 4 次專案小組)</p> <p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查陳情位置涉及本案公展主計變更編號第 5 案,檢討「公園用地(公四)」解編變更為「保護區」。又查陳情位置係屬 58 年都市計畫劃設為「公園用地」,其北側秀峰國小係屬 58 年汐止都市計畫劃設為「學校用地」,迄今未變更。</li> <li>2. 後本府教育局表示秀峰國小創校之始,即考量地方民眾通行需求,主動於所屬校地範圍內,以退縮圍牆方式,預留寬度 2 公尺校地空間,供機車及當地居民公眾通行使用,並經鑑界後該校並無違建。該校業已評估倘再退縮 2 公尺校地空間,將涉及堪用財產拆除及全校師生安全,故維持現狀。</li> <li>3. 考量陳情所述既有道路自都市計畫發布實施以來即非屬道路用地,現況巷道為囊底路且無其他對外連接道路系統之需求,爰經評估不增設計畫道路。</li> <li>4. 另考量「公園用地(公四)」現況地形較為陡峭,且已有多處寺廟分布,業已不具公共設施用地性質,故本次解編變更為「保護區」。</li> </ol> | 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3 | 陳○昌等5人        | 大同段 116-1、116-2 地號 | 此地若按貴局計畫道路時，將被破壞草民私人地的完整，敬請貴局通盤檢討將該地畫為住宅區。因本地號係在省道邊，且旁已建大樓，地尾端也是大片住宅區，唯獨我們 116-1、116-2 畫為保護區，實有不公，不實際與浪費地功能。  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請將 116-1、116-2 通盤劃入住宅區，不致該地不能使用。</li> <li>2. 若需畫路，請略轉道，如附圖通達原有的保甲路，以免草民之地分散零碎。</li> </ol>  | <p>(市都委會第5次專案小組)</p> <p>原陳情涉及之變8案，審議決議撤銷變更提案。</p> <p>理由：<br/>經查原陳情涉及之變8案，該案刻正由內政部營建署辦理社會住宅規劃，並依規定研擬都市計畫書及圖，辦理都市計畫個案變更程序中，故本案撤銷變更，由內政部營建署另案辦理都市計畫個案變更。</p> | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 逾4 | 新北市議員 廖先翔 服務處 | 公六及公兒十三            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 目前展覽內容公六及公兒十三皆解編為住宅區，並有部分其餘標的地主權益配置於上述土地，唯目前汐止區建成路內實際居住人口合計約 1 萬餘人，且建成路唯該區域唯一聯外道路，現道路條件已不堪負荷，若再規劃為住宅區，未來可預期之交通將不堪設想。</li> <li>2. 公六及公兒十三解編後，其規劃之新闢道路連同鄰近既成道路，應已接近 35 % 公共設施回饋面積，並無達到提升周邊民眾生活品質之目的。</li> <li>3. 綜合上述兩點，建議將汐止區公六及公兒十三排除於本次通盤檢討，待後續外在條件改善後再行檢討。</li> </ol> | <p>(市都委會第4次專案小組)</p> <p>未便採納。</p> <p>理由：<br/> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查陳情位置涉及本案公展主計畫變更編號第 6-1 案，檢討公六、公兒八、公兒十三及公九全部土地範圍解編變更為住宅區、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地，附帶條件採市地重劃辦理整體開發。</li> <li>2. 有關交通系統問題部分，依本府交通局 110 年 6 月 9 日新北交規字第 1101101619 號函表示後續倘有基地開發，將依使用類型停車位數是否達交通影響評估門檻提交評至該局審查，以利檢討衍生停車設置空間及出入口設置規劃、人行與車行動線規劃，以及衍生交通量對於道路影響的減輕對策。</li> <li>3. 考量市地重劃財務計畫可行前提下，本案目前劃設道路用地面積佔該變更案總面積約 21%，劃設公園用地面積佔該變更案總面積約 17%，公共設施用地總負擔約 38%，其餘需劃設可建築土地以負擔公共設施用地之興闢。另陳情位置北側有已開闢公兒用地，即可服務地區需求。</li> </ol> </p> | 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5 | 新北市議員<br>廖先翔<br>服務處 | 公三及公四                  | <ol style="list-style-type: none"> <li>目前貴局公展方案，公三後續皆編為住宅區，並有新設計畫道路，唯公三北側原都市計畫已有規劃計畫道路，且並未納入本次檢討，建議將北側計畫道路納入檢討，並取消新設之計畫道路，合併計算後應不會增加公共設施負擔比例。</li> <li>公三用地周圍並未有鄰里公園，而公四一側有汐止最大運動公園，一側有自然植被之山林，因此建議公三用地除原地主分配回之住宅用地外，其餘跨區配於公三之住宅區建議改配至公四。</li> </ol> |                         | <p>(市都委會第4次專案小組)</p> <p>部分採納(規劃開放空間)，其餘建議事項未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>經查陳情位置係屬本案公展主計畫變更編號第7-3案(公三、公八、公(河)八)及第7-5案(公四、公(河)四、機三)範圍內之「公三」(第7-3案)及「公四」(第7-5案)，先予敘明。</li> <li>有關陳情意見涉及規劃公園用地部分： <ol style="list-style-type: none"> <li>公三北側計畫道路用地納入檢討建議事項，考量市地重劃財務負擔可行性，爰經評估北側計畫道路用地不予納入。</li> <li>公三周邊未規劃公園用地部分，將配合本府新工處開闢部分公八、公(河)八計畫，將公有土地排除重劃範圍，並考量公三周邊缺乏開放性空間，經重新評估於市地重劃財務計畫可行性，調整規劃公展主計畫變更編號第7-3案方案，於公三規劃住宅區及公兒用地。</li> </ol> </li> </ol> | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 逾6 | 蔡○雄<br>等4人          | 江北段455地號<br>(分割至451地號) | <ol style="list-style-type: none"> <li>本標的原來就是公設保留地：按本筆土地緣分割至451地號，原屬於451地號即為公共設施保留地。</li> <li>政府逕為變更既成道路損害人民權益，與民爭利：後因交通、人口之變遷，讓政府作為既成道路，成為通往高速公路的必經之重要道路，多年無償供公眾使用，未</li> </ol>  | 455地號應納入本汐止都市計畫變更通盤檢討內。 | <p>(市都委會第5次專案小組)</p> <p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>經查陳情土地位於本通檢案原變6-4案公兒八旁之現況已開闢道路用地，依本通檢案公共設施用地檢討原則，為避免增加市地重劃財務負擔，針對已開闢但未取得公共設施用地者，屬最優先剔除解編範疇，且經評估原變6-4案財務試算已無法再負擔該道路用地，故未便納入本變更案檢討變更。</p>   | 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 |
|----|-----|------|--|------|----------------|--------|
|    |     |      | <p>見政府有相關措施補償，立院研擬之「私有既成道路徵收補償處理條例」草案，仍未立法實施，多年權益未受重視，建請藉由本次因監察院民國 101 年 12 月 18 日提出之公保地問題一併解決。</p> <p>3. 455 地號，其交通位置重要，應併同本次公保地專案通檢討：為本市能夠有效推動城市發展，成為國際之都，應藉由本次都市計畫通盤檢討，也應併同檢討附近之聯外道路是否符合未來本都市計畫變更。有鑑目前該地段出入道路交通已相當壅塞，倘未來藉由本次都市計畫新引進居住人口，以該 455 地號 4 米道路勢必更加嚴重，所造成交通壅塞問題反失都市計畫變更之美意。</p> |      |                |        |

| 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 | 王○峰等4人  | 智興段1148地號 | 房屋是民國53年蓋的，在民國58年被劃入公園預定地。  | 透過整體開發方式，分回70%可建築土地給原土地所有權人(蓋房子時又有32%多的公設)。   | (市都委會第4次專案小組)<br>未便採納。<br>理由：<br>1. 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。<br>2. 有關土地所有權人分回比例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」係規定以50%為原則，經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提送內政部審議過程中，多次向內政部爭取後分回比例方可達55%，因此分配條件已有放寬。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 逾8 | 陳○逸、陳○煌 | 保安段838地號  | 變6-3案之兒(附)用地位置規劃欠妥，於規劃前未傾聽地主意見與溝通，且亦未說明為何該兒(附)用地係劃設於我們持有之土地，而非劃設於基地位置條件分明與我們相似之隔壁土地，若僅於說明會時說明運氣不好，這樣的說法無法令人信服與接受。 | 1. 希望解編後分得之建地仍可保持在原位置。(即將原計畫中的兒(附)用地改往其他位置，如：隔壁土地)。<br>2. 若無法分配在原位置時，不要分配到散落的畸零地，希望是符合最小可建築面積規範的完整建地。 | (市都委會第5次專案小組)<br>非屬都市計畫範疇。<br>理由：<br>配地後續悉依「市地重劃實施辦法」相關規定及地政局擬具之市地重劃計畫書辦理。   | 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<br>9 | 聯華置產股份有限公司 | 長安段 159、212、263、316 地號 | 聯華置產股份有限公司(下稱本公司)持有之新北市汐止區長安段 159、212、263、316 等 4 筆地號，土地使用分區為自來水用地。109 年 9 月 22 日新北市政府召開「釐清聯華置產股份有限公司所持有汐止區長安段 4 筆自來水事業用地之使用需求會議」，並邀請本公司及台灣自來水第一區管理處汐止營運所(下稱自來水公司)與會。自來水公司已說明對於本公司持有之土地無使用需求，請求新北市政府調整本公司土地使用分區為工業區。 |      | <p>(市都委會第 4 次專案小組)</p> <p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 查陳情位置係屬 58 年都市計畫劃設為「機關用地」，後於 93 年汐止都市計畫第二次通盤檢討時，配合現況為自來水第一區管理處使用，故檢討變更為「自來水事業用地」，迄今未變更。</li> <li>2. 後經台灣自來水股份有限公司第一區管理處以 110 年 6 月 10 日台水一工字第 1100006427 號函所示，本市汐止區長安段 81、131、141、169 及 267 地號，為該處持有之土地且為汐止營運所使用範圍。另本市汐止區長安段 159 地號部分用地為汐止營運所主要營業進出道路，本市汐止區長安段 281 地號(位於 169 及 267 地號間)為該處教育園區使用，該地號其餘部分不須使用。</li> <li>3. 綜上，經自來水公司表示「自來水事業用地」並非全區均有使用需求，故保留該水公司實際所需土地範圍為「自來水事業用地」。另其餘土地範圍依本公設專通案分類係屬類型 E-3，配合鄰近分區變更為再發展區，後續由地主以捐贈公共設施或繳納代金之方式自行開發。</li> </ol> | 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10 | 泰利工業股份有限公司 | 工建段 562、563-1、564、565-1、566-1 地號 | <p>一、目前左列土地原為工業用地且自民國五十年即為本公司所有經營事業並現有長期租約之長期事業體。近年本公司因事業體轉型而圖新規畫時驚訝發現貴府未經徵求地主同意先逕將原工業用地改為綠地，最近更規劃為計畫道路，將原本完整基地切割。而完全無視本公司已貢獻(562, 564)號地供公眾長期無償道路使用之事實。</p> <p>二、如前陳情書所述，此計畫徵收道路並無助於解決大同路及新台五路交叉路口之交通擁塞，因大同路一段交通瓶頸實為南港連接汐止雙向路段突然縮減，也無規畫人行道及慢車道。而計畫中徵收本路段現已為夠寬敞之25米之喇叭路口，尖峰時間並尚可撥一線</p> | <p>一、實際與相關地主、廠商面對面溝通，讓三方都知道確實的補助方案、金額及規劃的進度。</p> <p>二、應重新檢討現有瓶頸而非拼命增加非瓶頸路段；現有東西向共八線道，若依貴府計畫則增設為九線道。積極規劃至新台五路的過道車流替代道路必定是最佳疏緩交通壅塞的分流方案。</p> <p>三、盼政府能苦民之所苦，再請專家研究如何活用舊鐵道及評估南港隧道之存廢，甚或延伸市民大道八段銜接新台五路，徹底改善汐止大同路一段交通。</p> <p>四、如貴單位所覆在加油站前之公車停靠確實有對車流上干擾，是否可先對此路段綠地解編？</p> | (市都委會第5次專案小組)<br>併人民陳情第3案辦理。 | 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 |
|----|-----|------|--|------|----------------|--------|
|    |     |      | <p>作調撥車道。再擴大喇叭路口，卻不改善瓶頸交通路段只會使交通更加堵塞。</p> <p>而貴單位 109 年 9 月 11 日（新北交規字號 10917665211 號）覆本公司之陳情函建議第 4 點有關汐止—南港間舊鐵道開放汽車使用一案所用理由為舊鐵道上方的承載重量有限故不可行，理由實難以接受。如貴單位所言屬實，那比此路段複雜上數倍之 80 年代之北市中華路鐵路地下化或雪隧豈有成功之理？</p> <p>若舊台鐵上方能供車輛行駛，必能舒緩由南港行經大同路至新台五路的過道車流並規劃慢車道甚至行人道。盼政府能苦民之所苦，再請專家研究如何活用舊鐵道及評估南港隧道之存廢，甚或延伸</p> |      |                |        |

| 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             |
|-----|---------------------------|--------------|--|------|--|--------------------|
|     |                           |              | <p>市民大道八段銜接新台五路，徹底改善汐止大同路一段交通。</p> <p>三、依據新北交規字第1091765211號回函說明公車停靠確實有對車流上干擾，是否可先對此路段綠地解編？增加道路範圍以紓解干擾。</p> <p>四、若政府仍執意徵收，依據新北地劃字第1091687316號回函，敬請詳細說明分回面積及實際地點；另補償救濟自治條例等相關規定並未提及整地及營業補償及施工細節，或是否對法人排除補助都未說明，也請一併詳細回答，以便影響的人民法人早做規劃。</p> |      |  |                    |
| 逾11 | 台北水都管理委員會<br>(110年2月24日水) | 大同段 379-1 地號 | <p>惠請協助本社區大同段土地原載379地號被分割為379地號與379-1，目前379-1分割為公設保留地，陳情新北市城鄉發展局恢復為原住宅區案。</p> <p>1. 本社區住戶均收到新北市汐止地政事務所108年09月02日郵寄通知書，文號新北市地籍字第1085401339號。其內容：所有土地分割標示變更的部分，將原屬於社區</p>  |      | <p>(市都委會第4次專案小組)</p> <p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查地政機關查明本市汐止區大同段379地號土地領有86汐使字第00477號使用執照(83汐建字第00913號)，並依「92年度汐止地籍圖重測區都市計畫樁位清理補建</p> | 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                         |
|---------|---|--|---|--|--|--------------------------------|
|         | 都<br>(110)<br>函字第<br>0224 號<br>函)   |  | 大同段 379 地號，分割為公設保留地，土地約三坪多，失去原社區完整性。<br>2. 分割為 379-1 的地號，目前為社區的圍牆，其土地下方屬於社區的連續壁有安全性疑慮，分割後實屬不妥，且失原社區完整性。   |  | 作業」樁位成果，據以辦理該筆土地逕為分割登記在案，分割後增加同段 379-1 地號土地，是以，本市汐止區大同段 379 地號及同段 379-1 地號土地均屬前開使用執照之建築基地範圍，故應以原建造執照申請土地範圍檢討並調整分區，以適妥當。<br>2. 本案因非屬本公設專通案檢討變更範疇，建議納入刻正辦理汐止三通案辦理提案變更。   |                                |
| 逾<br>12 | 新北市<br>政府捷<br>運工程<br>局<br>( 110<br>年 6 月<br>21 日新<br>北捷開<br>字 第<br>110112<br>8252 號<br>函) | 1.福德段 1107 地號等 9 筆廣場兼停車場用地(廣(停)三)。<br>2.智興段 610-2、629-2、630-2、631、632 及 896 地號，新峰段 1836、1871、1873、1873-1、1874、1874-1、1875、1876、1881、1882 及 1892 地號，共 17 筆土地；現行都市計畫之部分機三、公四及公園用地(兼供河川使用)。 | 1. 本局辦理「捷運汐止東湖線綜合規劃暨周邊土地開發計畫」，規劃設置捷運 SB12 車站於陳情位置 1.東側之同興路，及 SB15 車站於陳情位置 2.北側之新台五路一段，並預計於本案陳情位置設置出入口、佈設捷運設施。<br>2. 陳情位置 1.配合捷運設施佈設需求，須辦理都市計畫變更為捷運系統用地。<br>3. 陳情位置 2.為兼顧原土地所有權人權益，規劃依大眾捷運法辦理場站土地開發，須辦理都市計畫變更為捷運開發區。 | 陳情位置 1、2.排除於「變更汐止都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「擬定汐止都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案，並配合「捷運汐止東湖線綜合規劃暨周邊土地開發計畫」另案辦理都市計畫個案變更。 | (市都委會第 4 次專案小組)<br>酌予採納。<br>理由：<br>1. 依本府捷運工程局 110 年 6 月 21 日新北捷開字第 1101128252 號函所示，為辦理「捷運汐止東湖線綜合規劃暨周邊土地開發計畫」，規劃設置將變 7-1 案之廣(停)三用地變更為捷運系統用地(SB12 站出入口使用)，另將變 7-5 案之部分機三、公四及公園用地(兼供河川使用)變更為捷運開發區(SB15 車站使用)，並另案辦理都市計畫個案變更。<br>2. 考量本府捷運工程局所需土地範圍係屬私有土地，且將影響本案規劃方案及財務計畫計算，故配合市府政策，將該局捷運工程開發所需土地範圍自本案排除，併同調整規劃方案。 | 依市都委會<br>專案小組初<br>步建議意見<br>通過。 |

|    |   |      |       |
|----|---|------|-------|
| 案由 | 擬定汐止都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫案   | 辦理機關 | 新北市政府 |
| 類別 | 審議案   | 案 號  | 第三案   |
| 說明 | <p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 17 條</b></p> <p><b>參、計畫緣起</b></p> <p>新北市政府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理本次都市計畫公共設施保留地通盤檢討。</p> <p>其中「變更汐止都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案所提列變更案，附帶條件規定應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發，故本案承接主要計畫之規定與指導，據以擬定本細部計畫。</p> <p><b>肆、本細部計畫與主要計畫之關係</b></p> <p>變更汐止都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案所提列變更案，附帶條件規定：「本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。」，本計畫爰承接主要計畫變更內容，研擬計畫內容、實施進度及經費，並訂定土地使用分區管制要點管制之。</p> <p><b>伍、計畫範圍</b></p> <p>本計畫以「變更汐止都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案所提列第 5、6-1、6-2、6-3、7-1、7-2、7-3、7-4、7-5、新增 1 案為計畫範圍。</p> <p><b>陸、變更內容</b></p> <p>本計畫提列公一與周邊細部計畫道路、公三、公四、公六、公八、公九、公兒二、公兒三、公兒四、公兒五、公兒六、公兒八、公兒九、公兒十一、公兒十三、公（河）四、公（河）八、市一、市九、綠一、綠十三、綠十七、文中一、廣（停）四、機四、機八、機十及自一變更案共 10 案，詳表一「擬定汐止都市計</p> |      |       |

畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案土地使用面積表與圖一至圖八。

### 柒、計畫內容

一、土地使用及公共設施計畫詳表一及圖一至圖十。

二、事業及財務計畫：

#### （一）開發方式

本案以公辦市地重劃方式辦理整體開發，重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。

#### （二）開發期程

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

三、土地使用分區管制要點：本計畫之土地使用分區管制要點詳表二。

### 捌、辦理經過

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

二、公開展覽及說明會：自 109 年 7 月 31 日起公開展覽 30 日，109 年 7 月 31 日、8 月 1 日、8 月 2 日刊登於聯合報，並於 109 年 8 月 17 日上午 10 時整及 109 年 8 月 19 日上午 10 時整假本市汐止區公所 11 樓禮堂舉辦說明會。

三、新北市都市計畫委員會專案小組

本案先由本會賀委員士庶（召集人）、許委員阿雪、姚委員克勛、詹委員士樑、黃委員穗鵬、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組，前已於 109 年 10 月 21 日召開 1 次專案小組研商會議，後由本會賀委員士庶（召集人）、姚委員克勛、詹委員士樑、黃委員

穗鵬、陳委員姿伶、劉委員惠雯等 6 位委員組成專案小組，並於 110 年 1 月 29 日、110 年 5 月 5 日、110 年 9 月 28 日、110 年 11 月 10 日召開 4 次專案小組研商會議續審，共召開 5 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

(一) 109 年 10 月 21 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 請規劃單位依本次與會單位及下列意見修正後提下次小組討論：

- (1) 本次專案通檢將公共設施用地解編為住宅區，將引入居住人口，請規劃單位再行釐清是否涉及計畫人口調整。
- (2) 有關簡報第 19 頁檢討標的取得及開闢情形一節，請規劃單位調整該圖之呈現方式，以符公設開闢之實際情況。
- (3) 有關變 7-1 案綠十七用地變更為道路用地一節，請將交通主管機關意見納入變更理由以說明該案變更為道路用地之必要性。
- (4) 有關變 8 案涉及文高三用地一節，內政部營建署刻正研擬於文高三用地興辦市地重劃並興建社會住宅，請規劃單位於下次小組請營建署城鄉分署與會說明。

2. 本案後續請作業單位安排現勘及公民團體陳情意見之說明。

(二) 110 年 1 月 29 日第 2 次專案小組現勘會議：

1. 有關變 8 案之文高用地，涉及內政部營建署刻正辦理興建社會住宅一案，後續請作業單位邀請營建署與會說明前開案件之辦理進度，俾利都委會審議參考。
2. 本次現勘包含涉及主要計畫及細部計畫變更案及人民陳情案件，請規劃單位補充相關基礎資料及研析意見，俾供本案續提市都委會專案小組討論參考。

(三) 108 年 11 月 20 日第 3 次專案小組研商會議：

1. 本案請規劃單位依下列建議意見請相關單位、規劃單位釐清相關疑義，並提供補充相關資料，以利於下次小組會議審議。

- (1) 綠地用地（綠十七）變更為道路用地：本變更案係屬市府交通局為規劃大同路 1 段道路拓寬事宜（富信飯店 2 館前方一

新台五路)，其提案變更帶狀綠地用地為道路用地，以疏緩道路瓶頸。惟依本市公設專通案檢討變更原則，屬帶狀公共設施用地非屬本次檢討變更範疇，爰請市府交通局應加以補充提列本變更案之急迫性及必要性，並補充說明下列事項後，提供相關資料予作業單位，以利供本小組參考審議。

A.請應針對大同路 1 段兩側與周邊道路系統做整體性規劃考量，應補充大同路 1 段道路流量及服務水準等交通影響評估及分析，並加以補充說明提列本變更案之合理性及必要性，亦應針對陳情事項逐項回應及說明。

B.請補充綠十七完整土地範圍、寬度、土地地籍套繪重製地形測繪成果、土地權屬等相關圖說。

C.請釐清陳情人所述交通部公路總局道路徵收範圍，並確認所陳土地是否曾辦理土地徵收事宜。

D.依提會簡報內容所示，該合法建築物坐落於綠地用地範圍內，應先補充說明綠地用地與興建合法建築物之時間序列及土地範圍，請釐清建造執照申請土地範圍、合法建築物、綠地用地界線與地籍之關係，且應輔以圖說及文字詳加說明。倘所提變更案涉及拆除合法房屋議題，請市府交通局應針對變更後效益評估、對民眾生活影響及合法房屋拆遷執行方式等問題，據以分析及說明。

(2) 市九 (主計變 6-3、細計變 6-3) (維持市場用地作市場、活動中心、停車場使用):請釐清並補充說明變更標的範圍內合法建築物、市場用地劃設之時間序列，以利後續規劃方案審議。

(3) 公三 (主計變 7-3、細計變 7-3) (保有公園、綠地空間)、公兒十三 (主計變 6-1、細計變 6-1):

A.依規劃方案解編變更為住宅區後，倘未來有公園用地需求，將無法再變更為公園用地取得，且該公園用地周邊屬住宅區密集地區，應提供居民休憩之空間，將僅存之公園用地變更實為不妥，請規劃單位重新評估並調整規劃方案，並說明該公共設施用地解編之必要性及合理性。



B.請確認公三西側市場用地坐落之建築物所提供公共服務機能為何，並補充說明周邊公共設施用地開闢情形、服務範圍及使用現況。

C.有關公兒十三周邊地區有醫院、高密度住宅區，其居住人口及活動人口眾多，再加上本變更案北側學校用地已納入汐止三通案檢討變更為可建築土地，倘本變更案再解編公兒十三為住宅區，其所衍生之人口、交通流量將造成嚴重影響，惟周邊道路系統並未改善，對於區域交通之衝擊，請市府交通局審慎評估後，提供相關意見供本小組參考審議。

(4) 文高(主計變 8、細計變 8)南側道路西移與現況保甲路相符、保護區變更為住宅區：

A.本變更案為道路通行將南側未開闢計畫道路納入整體開發範圍及民眾陳情事項，請於下次會議說明研析內容，以供本小組參考審議。

B.經作業單位表示本變更案涉及內政部擬未社宅興辦都市計畫個案變更，請於下次會議邀集內政部與會討論。

(5) 人民陳情編號逾第 9 案(自來水用地變更為工業區)：

A.請補充建造執照、使用執照之土地範圍等相關內容。

B.經陳情人表示部分自來水用地尚有部分私人土地，故請台灣自來水公司確認實際土地使用需求，並提供土地使用範圍之清冊。請規劃單位再評估是否納入本公設專通案檢討，以利本小組參考審議。

(6) 公兒四(主計變 7-2、細計變 7-2)屬社區圍牆部分恢復為住宅區：請確認陳情人所陳土地是否屬建造執照、使用執照之土地範圍，並於下次會議補充說明，以利本小組參考審議。

2.本公設專通案公園用地及公園用地兼兒童遊樂場用地應有保留之必要性，應先分析並評估周邊公共設施服務範圍及水準，再重新考量本案多處公園用地及公園用地兼兒童遊樂場用地解編之合理性、適宜性及必要性，必要時應重新調整規劃方案，請於下次會議補充說明。

- 3.本小組已初步了解本案公民或團體陳情建議意見，請規劃單位針對本次會議意見補充相關說明資料後，於下次會議進行實質內容討論。
- 4.本公設專通案所提列變更案涉及交通議題部分，請市府交通局於下次會議開會時，務必派員與會說明。
- 5.有關本次專案小組之公民或團體陳情發言摘要如附件。

(四) 110年9月28日第4次專案小組研商會議：

- 1.本次各變更案本次專案小組意見詳附表 1 變更內容綜理表及表 2 公民或團體陳情意見綜理表。
- 2.其餘變更案請規劃單位依下列建議意見請相關單位、規劃單位釐清相關疑義，並提供補充相關資料，於下次專案小組會議討論：

(1) 變更編號第 5 案 (公四) 因市府民政局靜修禪院寺廟登記概況表所載寺廟坐落基地地段地號範圍，與地形圖上寺廟建築物坐落範圍有明顯差異，請各單位協助釐清下列事項後，於下次專案小組會議協助補充說明：

A. 市府民政局：請協助釐清公園用地 (公四) 範圍內，所有寺廟建築物實際合法使用土地全部範圍、寺廟登記時間等資料，並提供相關寺廟登記證及圖資予作業單位，以供本委員會參考審議。

B. 市府工務局：

(A) 經貴局函告查無靜修禪院寺廟領得建造執照之紀錄 (本市汐止區水源段 713 地號土地)，惟依地形圖現況所示，該寺廟建築物坐落範圍疑似涉及本市汐止區水源段 712、713、889、890 地號等多筆土地。

(B) 又查市府建管系統服務便民資訊網，簡報第 22 頁靜修禪院寺廟 (起造人) 另領有 64 汐建字第 02651 號建造執照 (執照登記土地：本市汐止區汐止段街后小段 782-2、782-3 地號 (新地號：本市汐止區水源段 889、890 地號))，且領有不同時期核發之使用執照。

(C) 綜上，請市府工務局再次協助釐清公園用地 (公四) 範

圍內，所有寺廟建築物之完整合法建築物範圍、建築完成日期，並提供相關建築執照、使用執照等圖資予作業單位，以供本委員會參考審議。

C. 本案公園用地變更為保護區、宗教專用區後，對於土地容許使用項目、環境影響及土地所有權人權益等影響，請規劃單位再審慎評估並釐清後，提下次專案小組會議補充說明。

- (2) 變更編號第 6-2 案（公兒九）：原則照案通過，惟仍請規劃單位於下次會議補充說明私有土地之權屬資料，以供本會參考。
- (3) 變更編號第 6-3 案（市九）：本案規劃道路用地、綠地用地不具規模性且造成土地使用零碎，不具有實質效益，且周邊地區已有開放性空間，建議本案可增加可建地面積，請規劃單位補充周邊開放空間資料，並重新評估及調整規劃方案後，續提下次會議討論。
- (4) 變更編號第 6-4 案（公兒八）：請市府民政局協助確認「福瑞宮」是否屬合法登記有案寺廟，並提供相關寺廟登記資料、土地清冊及圖資予作業單位，並請規劃單位評估寺廟是否納入整開及研擬後續可執行之方案後，續提下次會議討論。
- (5) 變更編號第 7-1 案（公一、公兒二、市一、綠一、公兒十一、廣（停）三、綠十七）：
  - A. 請市府交通局補充說明綠十七變更為道路用地後之具體交通改善效益，並提供相關交通分析數據予作業單位，以利調整規劃方案，且請市府交通局務必於下次會議配合出席說明。
  - B. 請規劃單位綜整具體可行方案內容，續提下次會議討論。
- (6) 變更編號第 7-2 案（公兒三、公兒四、文中一、廣（停）四）：
  - A. 變更案周邊為密集住宅區、商業區及市場用地，倘廣（停）四解編後周邊地區民眾停車需求如何解決，請市府交通局審慎評估地區停車需求、交通衝擊及替代性方案等內容，並於下次會議配合出席補充說明。

B.北側公兒用地周邊業已鄰近保護區等開放空間，建議於樟樹國中南側劃設開放性公共設施用地，以平衡地區開放性空間配置，另北側劃設住宅區鄰近高速公路用地將影響居住品質，請規劃單位再思考調整規劃方案之可能性。

(7) 變更編號第 7-4 案（公兒五、公兒六、機八、綠十三）：

A.本變更案公展草案已規劃解編綠十三，且土地所有權人已接收其所有公保地得以解編，惟為配合市府交通局規劃停車場用地而排除解編綠十三，將有失公平性亦違反本通盤檢討案之檢討原則，請市府加強說明本案之必要性，以向地主說明。

B.倘地區民眾有停車空間需求，市府交通局應提出其他解決方案並編列預算，市府不宜以不出資取得土地之前提而進行變更，進而犧牲私有公共設施保留地土地解編之權益，嚴重民眾權益，亦不合乎公益性。

C.請市府交通局實際演算地區所需停車位、車輛類型及服務範圍等交通評估及分析，且評估在不影響公保地土地所有權人權益（仍須將綠十三納入公保地解編標的）之情形下，市府負擔部分用地取得經費之方案，以達公私雙贏局面。並提供相關數據及圖資予作業單位納入規劃參考，續提下次會議討論。

3.有鑑於公設解編方案或民眾陳情內容與整體交通分析及需求息息相關，為利會議討論，請市府交通局務必於下次會議出席說明變更編號第 7-1 案、第 7-2 案、第 7-4 案涉及上開相關交通議題，以利本專案小組審議。

4.變更編號第 6-1 案、第 6-3 案、第 6-4 案及第 7-6 案規劃方案土地調配，請規劃單位評估調整規劃方案可能性，將公共設施用地集中留設，倘有調整規劃方案，請提下次會議討論。

5.本次係公設專通案檢討變更後，計畫區內五項公共設施用地面積及比例是否符合通盤檢討法令規定。請規劃單位審慎考量解編大規模公園用地之適宜性，並評估於規劃方案儘可能留設公

園、綠地之可行性，再分析變更前後五項公共設施用地面積對照表，提下次專案小組會議補充說明。

(五) 110年11月10日第5次專案小組研商會議：

1. 本次提會討論通過內容分別詳表 1「變更汐止都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案變更內容綜理表」、表 2「擬定汐止都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫案土地使用面積表」、表 3「土地使用分區管制要點修正前後條文對照表」及表 4「公民或團體陳情意見綜理表」。
2. 有關本案檢討後公共開放空間是否充足並不影響環境品質部分，請補充計畫範圍內保護區、河川區域、非都地區、山區公園等替代性開放空間面積納入計畫書說明，以供大會審議參考。
3. 本案專案小組已獲致具體意見，相關修正內容經作業單位確認後，續提大會審議，並就下列案件內容，提大會說明。
  - (1) 變 7-3 案：配合既有巷道系統修正後規劃方案。
  - (2) 配合公設通檢共通性原則修正之土地使用分區管制要點。

**玖、提大會說明事項**

- 一、有關本案檢討後公共開放空間是否充足並不影響環境品質部分，請補充計畫範圍內保護區、河川區域、非都地區、山區公園等替代性開放空間面積納入計畫書說明，以供大會審議參考。
- 二、變 7-2 案及變 7-3 案：修正後規劃方案。
- 三、配合公設通檢共通性原則修正之土地使用分區管制要點。

**拾壹、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。

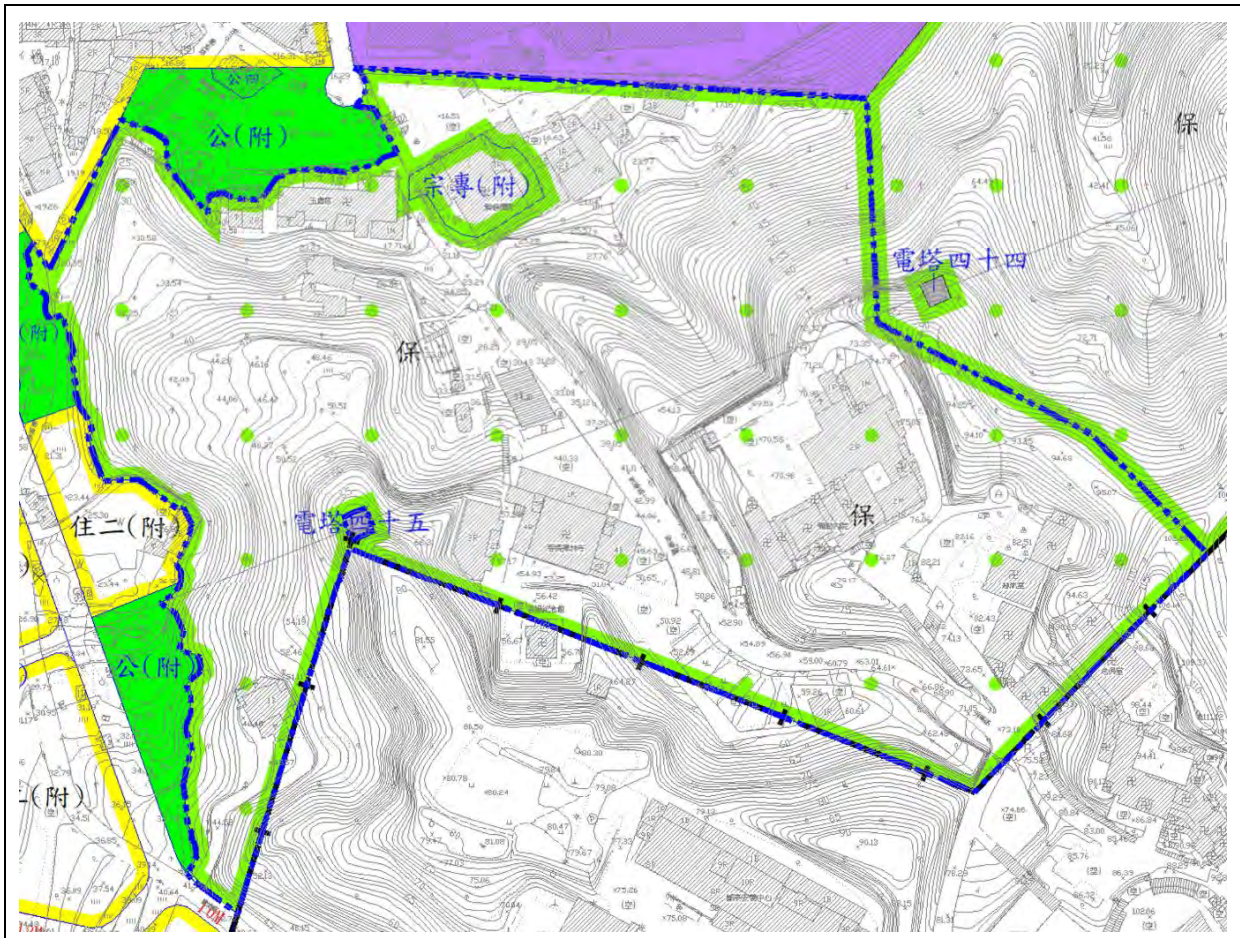
表一 「擬定汐止都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案土地使用面積表

| 編號  | 項目     |            | 計畫面積<br>(公頃) | 扣除重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地或已取得之公共設施用地後面積(公頃) | 百分比     |
|-----|--------|------------|--------------|---|---------|
| 4   | 土地使用分區 | 保護區        | 8.2918       | --                                      | 98.40%  |
|     |        | 宗教專用區(附)   | 0.1352       | --                                      | 1.60%   |
|     |        | 小計         | 8.4270       | --                                      | 100.00% |
|     | 合計     |            | 8.4270       | --                                      | 100.00% |
| 5-1 | 土地使用分區 | 第二種住宅區     | 0.8235       | 0.8235                                  | 58.21%  |
|     | 公共設施用地 | 公園兼兒童遊樂場用地 | 0.1878       | 0.1878                                  | 13.28%  |
|     |        | 公園用地       | 0.2339       | 0.2339                                  | 16.54%  |
|     |        | 道路用地       | 0.1693       | 0.1693                                  | 11.97%  |
|     |        | 小計         | 0.5910       | 0.5910                                  | 41.79%  |
|     | 合計     |            | 1.4145       | 1.4145                                  | 100.00% |
| 5-2 | 土地使用分區 | 第二種住宅區     | 0.0675       | 0.0675                                  | 61.09%  |
|     | 公共設施用地 | 公園兼兒童遊樂場用地 | 0.0430       | 0.0430                                  | 38.91%  |
|     | 合計     |            | 0.1105       | 0.1105                                  | 100.00% |
| 5-3 | 土地使用分區 | 第二種住宅區     | 0.1213       | 0.1213                                  | 60.86%  |
|     | 公共設施用地 | 公園兼兒童遊樂場用地 | 0.0780       | 0.0780                                  | 39.14%  |
|     | 合計     |            | 0.1993       | 0.1993                                  | 100.00% |
| 6-1 | 土地使用分區 | 第二種住宅區     | 3.3755       | 3.3755                                  | 60.94%  |
|     | 公共設施用地 | 公園兼兒童遊樂場用地 | 1.3448       | 1.3448                                  | 24.28%  |
|     |        | 道路用地       | 0.8188       | 0.8188                                  | 14.78%  |
|     |        | 小計         | 2.1636       | 2.1636                                  | 39.06%  |
|     | 合計     |            | 5.5391       | 5.5391                                  | 100.00% |
| 6-2 | 土地使用分區 | 第二種住宅區     | 1.4484       | 1.4484                                  | 60.85%  |
|     | 公共設施用地 | 公園兼兒童遊樂場用地 | 0.6261       | 0.6261                                  | 26.30%  |

| 編號  | 項目     |                      | 計畫面積<br>(公頃) | 扣除重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地或已取得之公共設施用地後面積(公頃) | 百分比     |
|-----|--------|----------------------|--------------|---|---------|
|     |        | 公園兼兒童遊樂場用地<br>兼供道路使用 | 0.0565       | 0.0565                                  | 2.37%   |
|     |        | 道路用地                 | 0.2495       | 0.2495                                  | 10.48%  |
|     |        | 小計                   | 0.9321       | 0.9321                                  | 39.15%  |
|     | 合計     |                      | 2.3805       | 2.3805                                  | 100.00% |
| 6-3 | 土地使用分區 | 第二種住宅區               | 0.5986       | 0.5986                                  | 51.58%  |
|     |        | 商業區                  | 0.0764       | 0.0764                                  | 6.58%   |
|     |        | 小計                   | 0.6750       | 0.6750                                  | 58.16%  |
|     | 公共設施用地 | 公園兼兒童遊樂場用地           | 0.2285       | 0.2285                                  | 19.69%  |
|     |        | 公園用地                 | 0.2133       | 0.2133                                  | 18.38%  |
|     |        | 公園用地<br>(兼供河川使用)     | 0.0438       | 0.0438                                  | 3.77%   |
|     |        | 小計                   | 0.4856       | 0.4856                                  | 41.84%  |
|     | 合計     |                      | 1.1606       | 1.1606                                  | 100.00% |
| 6-4 | 土地使用分區 | 第二種住宅區               | 0.5137       | 0.5137                                  | 59.80%  |
|     | 公共設施用地 | 停車場用地                | 0.1150       | 0.1150                                  | 13.39%  |
|     |        | 綠地用地                 | 0.1625       | 0.1625                                  | 18.92%  |
|     |        | 道路用地                 | 0.0799       | 0.0678                                  | 7.89%   |
|     |        | 小計                   | 0.3574       | 0.3453                                  | 40.20%  |
|     | 合計     |                      | 0.8711       | 0.8590                                  | 100.00% |
| 6-5 | 土地使用分區 | 第二種住宅區               | 3.1573       | 3.1573                                  | 60.10%  |
|     | 公共設施用地 | 公園用地                 | 1.0047       | 1.0047                                  | 19.13%  |
|     |        | 道路用地                 | 0.2362       | 0.2362                                  | 4.50%   |
|     |        | 道路用地兼供溝渠使用           | 0.8548       | 0.8548                                  | 16.27%  |
|     |        | 小計                   | 2.0957       | 2.0957                                  | 39.90%  |
|     | 合計     |                      | 5.2530       | 5.2530                                  | 100.00% |

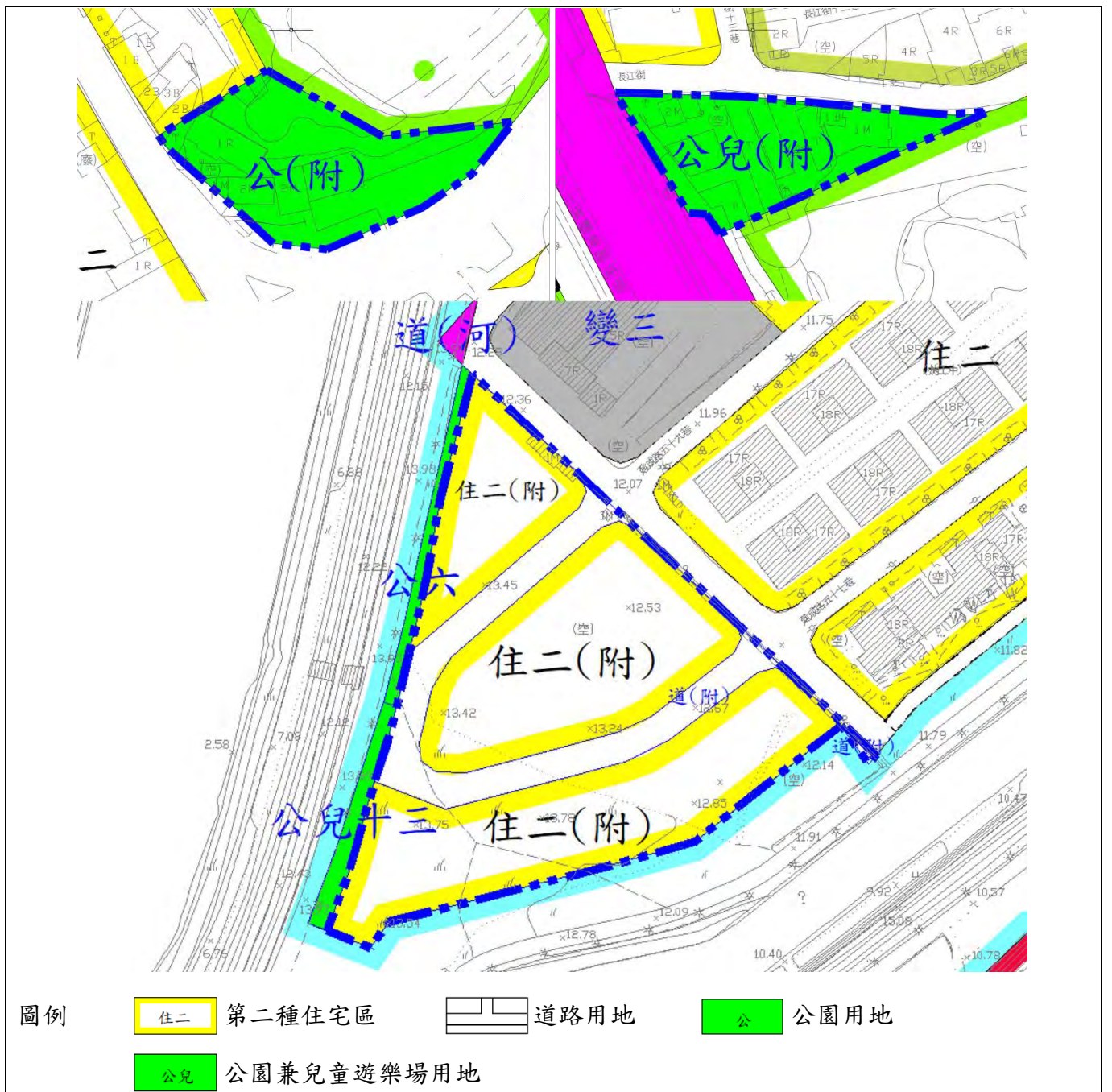
| 編號 | 項目     |                 | 計畫面積<br>(公頃) | 扣除重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地或已取得之公共設施用地後面積(公頃) | 百分比     |
|----|--------|-----------------|--------------|---|---------|
| 7  | 土地使用分區 | 乙種工業區(再)<br>(附) | 0.1647       | --                                      | 100.00% |
|    | 合計     |                 | 0.1647       | --                                      | 100.00% |



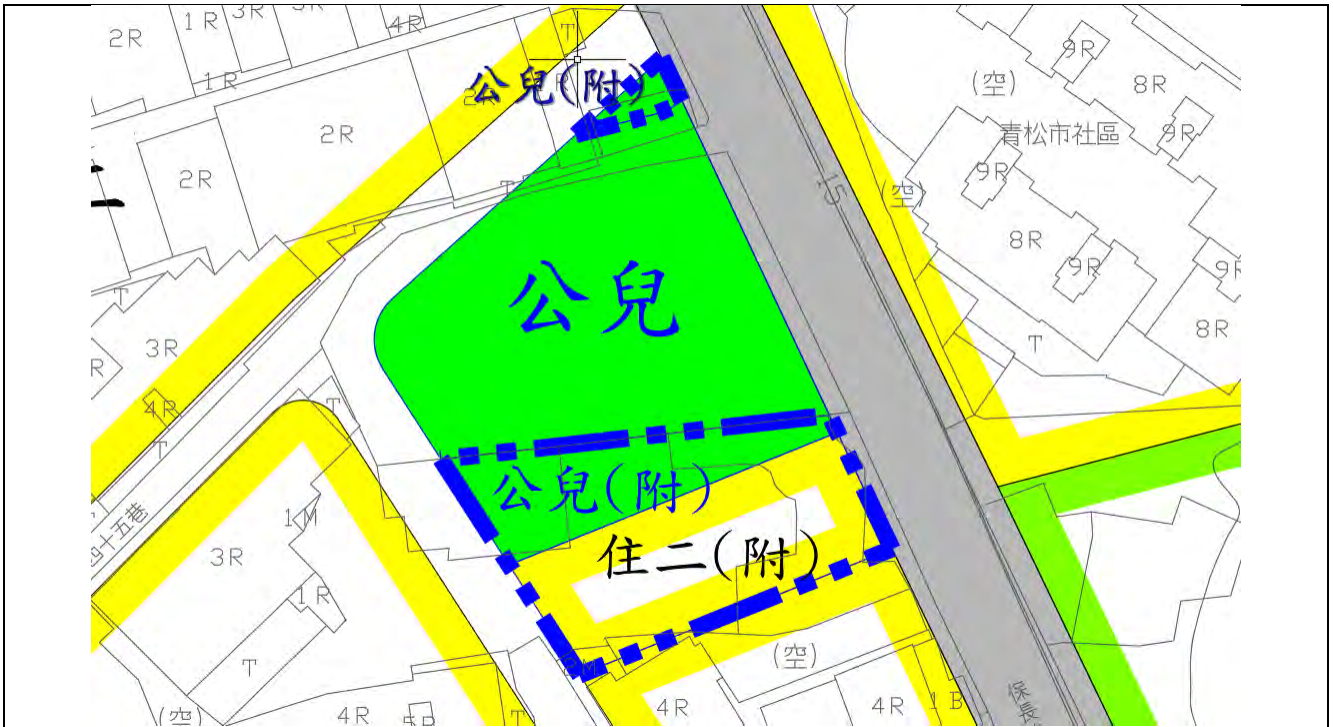


圖例      ●●保●● 保護區      宗專 宗教專用區

圖一「變更汐止都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變4案變更示意圖

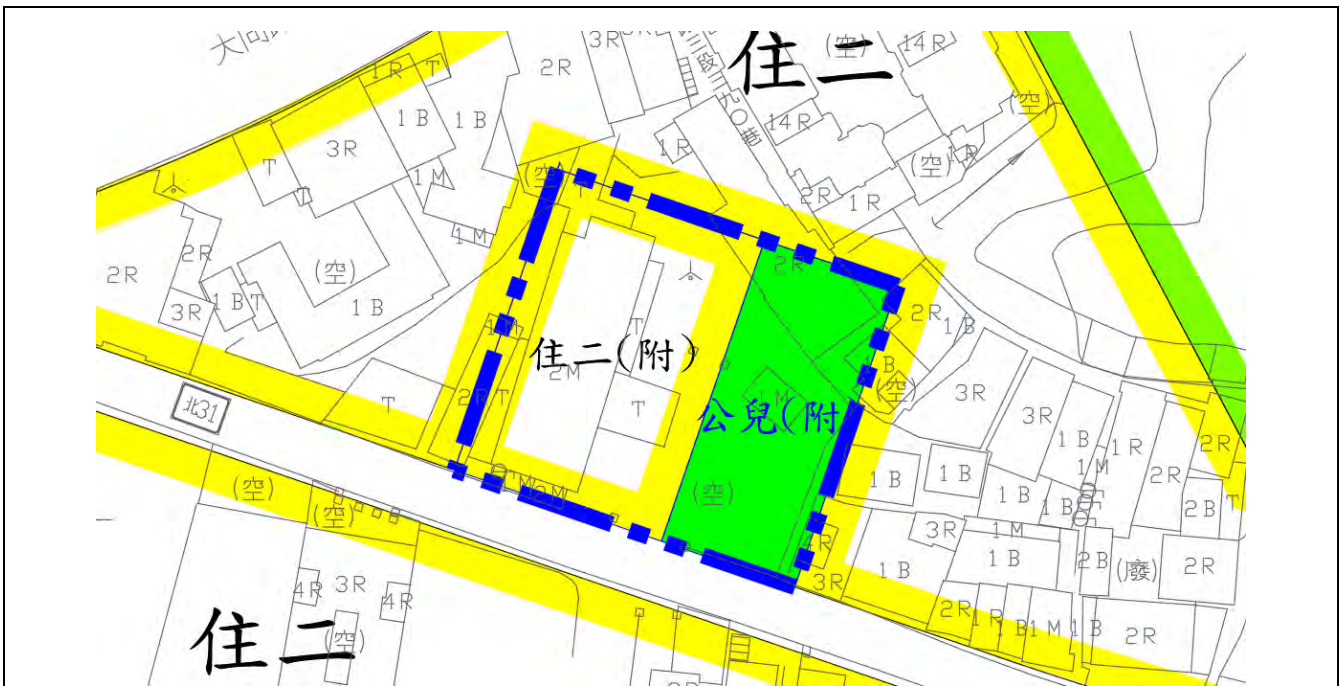


圖二 「變更汐止都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變 5-1 案變更示意圖



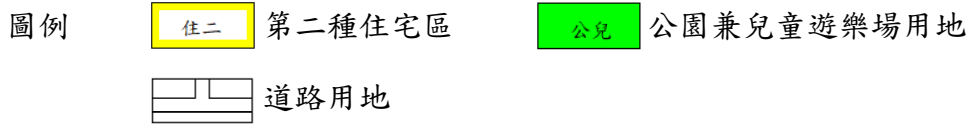
圖例 住二 第二種住宅區 公兒 公園兼兒童遊樂場用地

圖三 「變更汐止都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變 5-2 案變更示意圖

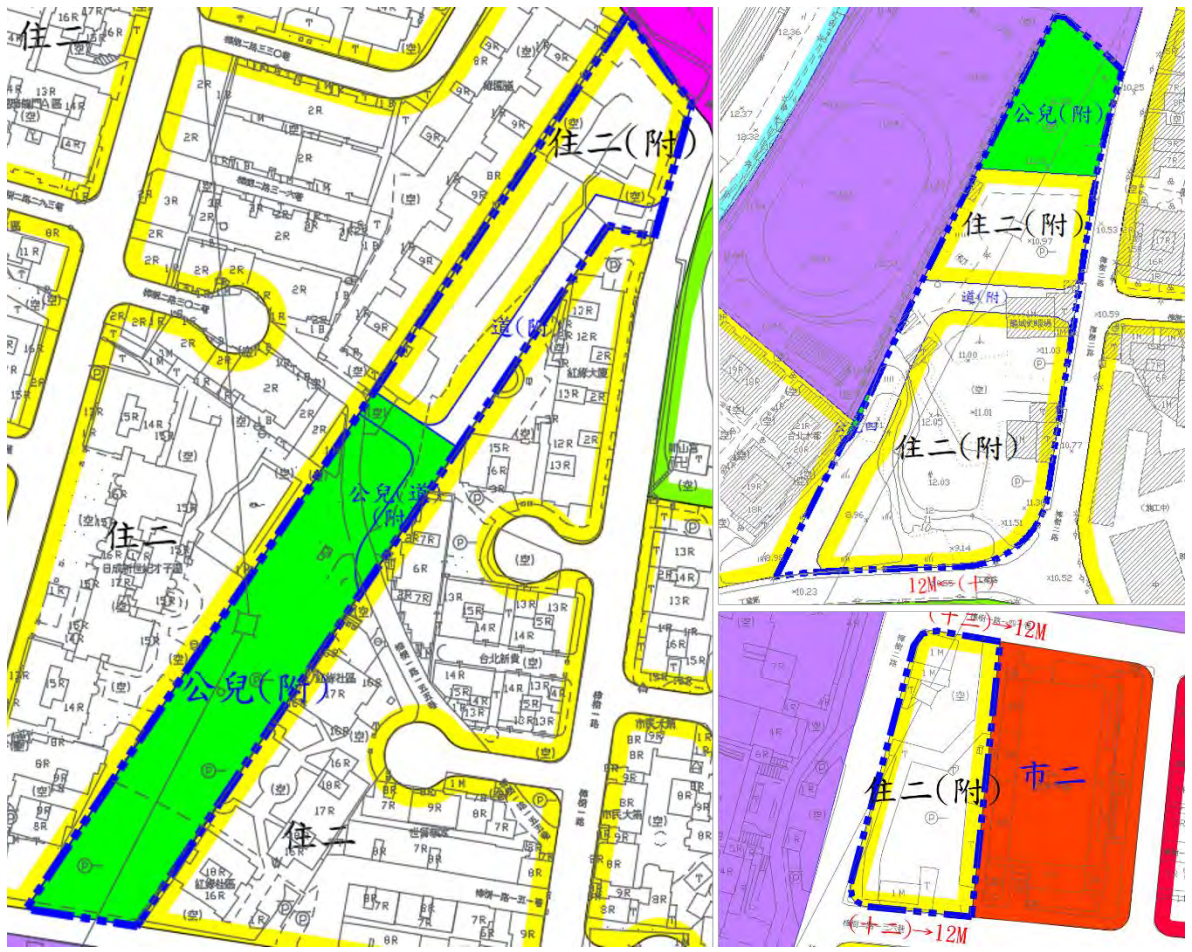


圖例 住二 第二種住宅區 公兒 公園兼兒童遊樂場用地

圖四 「變更汐止都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變 5-3 案變更示意圖

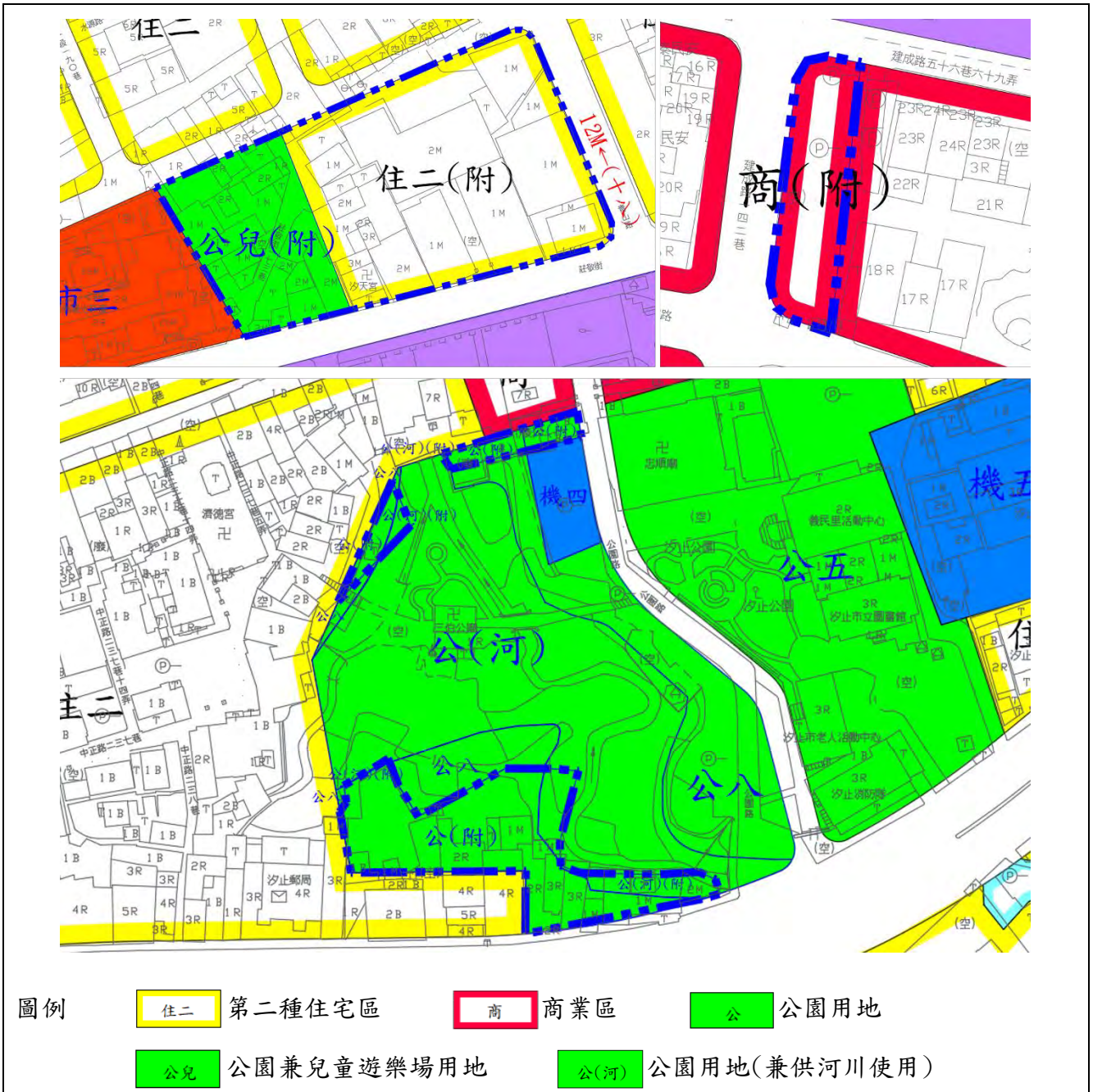


圖五 「變更汐止都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變6-1案變更示意圖



- 圖例
- 住二 第二種住宅區
  - 公兒 公園兼兒童遊樂場用地
  - 道路用地
  - 公兒(道) 公園兼兒童遊樂場用地(兼供道路使用)

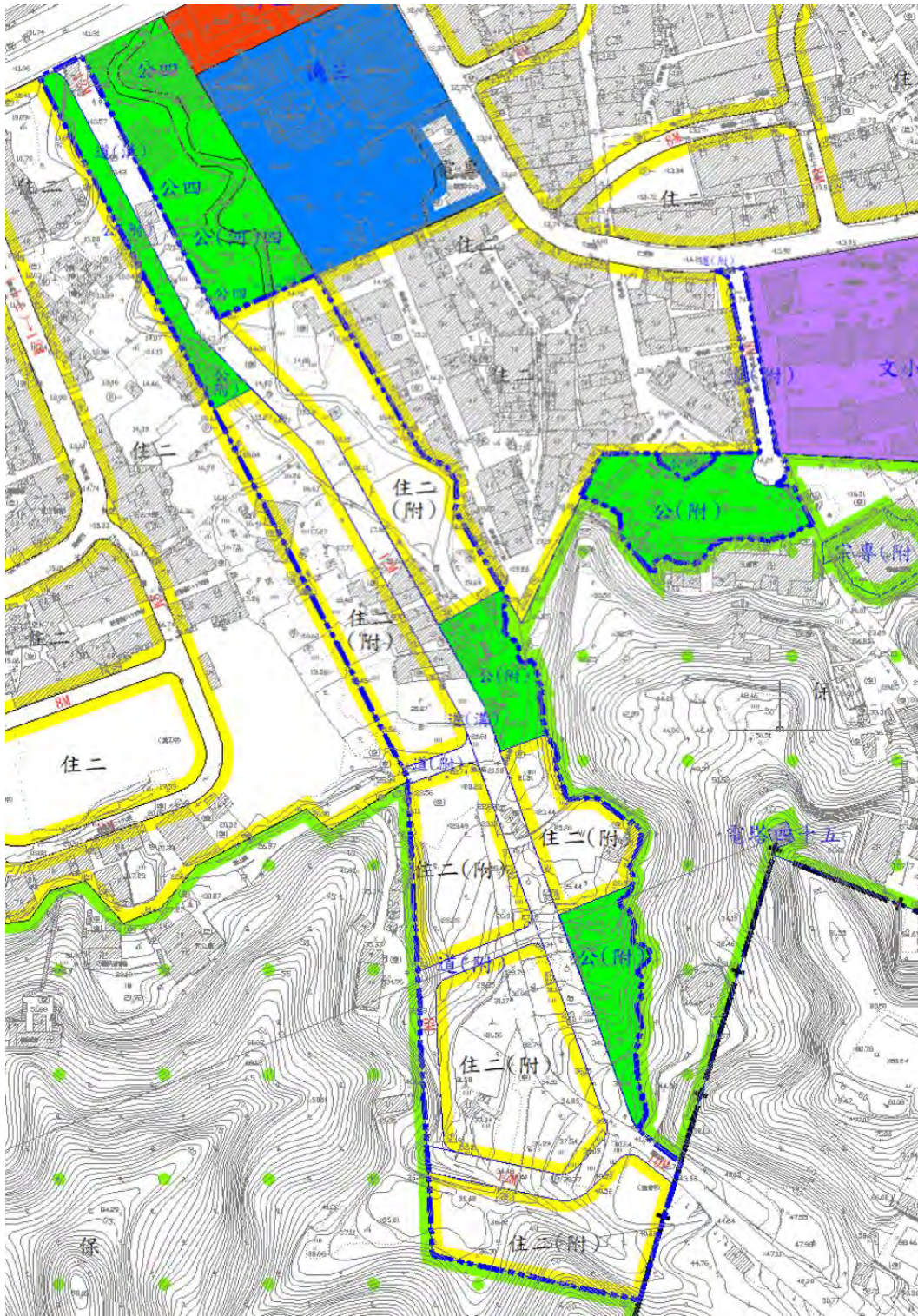
圖六 「變更汐止都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變 6-2 案變更示意圖



圖七 「變更汐止都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變6-3案變更示意圖



圖八 「變更汐止都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變6-4案變更示意圖



圖例

住二 第二種住宅區

公 公園用地

道 道路用地

道(溝) 道路用地兼供溝渠使用

圖九 「變更汐止都市計畫 (公共設施用地專案通盤檢討) 細部計畫」案變 6-5 案變更示意圖





圖十 「變更汐止都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變7案變更示意圖

表二 「擬定汐止都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

| 公開展覽條文內容   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議                    |     |     |           |     |      |        |     |      |             |     |        |          |     |     |                           |
|--|---|---------------------------|-----|-----|-----------|-----|------|--------|-----|------|-------------|-----|--------|----------|-----|-----|---------------------------|
| <p>一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第四十條之規定訂定之。</p>                         | <p><b>修正後通過。</b><br/> <b>修正理由：</b><br/>           1. 依共通性土管條文修正。<br/>           2. 明訂本要點訂定之法令依據。<br/> <b>修正後條文：</b><br/>           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。</p>   | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |     |     |           |     |      |        |     |      |             |     |        |          |     |     |                           |
| <p>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則、汐止都市計畫土地使用分區管制要點及本要點規定辦理外，前開未規定者，適用及其他有關法令規定。</p> | <p>維持原公展條文內容。</p>   | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |     |     |           |     |      |        |     |      |             |     |        |          |     |     |                           |
| <p>--</p>  | <p><b>新增理由：</b><br/>           1. 配合本次變更案新增第二種住宅區（附）、商業區（附）、乙種工業區（再）（附）及宗教專用區（附），於本條文新增相關管制規定。<br/>           2. 依共通性土管條文修正。<br/> <b>新增條文：</b><br/>           三、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="627 1435 1257 1865"> <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>第二種住宅區（附）</td> <td>50%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>商業區（附）</td> <td>70%</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區（再）（附）</td> <td>60%</td> <td>115.5%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區（附）</td> <td>60%</td> <td>88%</td> </tr> </tbody> </table> <p>（一）乙種工業區（再）（附）建築物改建、增建或拆除後以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為 210%；捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業</p> | 土地使用分區                    | 建蔽率 | 容積率 | 第二種住宅區（附） | 50% | 240% | 商業區（附） | 70% | 320% | 乙種工業區（再）（附） | 60% | 115.5% | 宗教專用區（附） | 60% | 88% | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |
| 土地使用分區   | 建蔽率   | 容積率                       |     |     |           |     |      |        |     |      |             |     |        |          |     |     |                           |
| 第二種住宅區（附）  | 50%   | 240%                      |     |     |           |     |      |        |     |      |             |     |        |          |     |     |                           |
| 商業區（附）   | 70%   | 320%                      |     |     |           |     |      |        |     |      |             |     |        |          |     |     |                           |
| 乙種工業區（再）（附）  | 60%   | 115.5%                    |     |     |           |     |      |        |     |      |             |     |        |          |     |     |                           |
| 宗教專用區（附）   | 60%   | 88%                       |     |     |           |     |      |        |     |      |             |     |        |          |     |     |                           |

| 公開展覽條文內容            | 市都委會專案小組初步建議意見   | 市都委會決議                              |     |     |         |     |     |                 |     |     |               |     |     |                     |     |     |          |                              |                                     |                           |
|---------------------|--|-------------------------------------|-----|-----|---------|-----|-----|-----------------|-----|-----|---------------|-----|-----|---------------------|-----|-----|----------|------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
|                     | <p>估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰之乙種工業區公告土地現值之 1.4 倍。</p> <p>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%。</p> <p>(二) 宗教專用區(附)經捐贈不低於 45%之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高為 160%；捐獻代金之數額=變更土地面積×變更後第一次宗教專用區土地公告現值×1.4×45%。</p>  |                                     |     |     |         |     |     |                 |     |     |               |     |     |                     |     |     |          |                              |                                     |                           |
| <p>--</p>           | <p><b>新增理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本點新增。</li> <li>2. 配合本次變更案新增公園用地(附)、公園用地(兼供河川使用)(附)、公園兼兒童遊樂場用地(附)、公園兼兒童遊樂場用地兼供道路使用(附)及停車場用地(附)，於本條文新增相關管制規定。</li> </ol> <p><b>新增條文：</b></p> <p>四、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="616 1223 1270 1944"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地(附)</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>公園用地(兼供河川使用)(附)</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>公園兼兒童遊樂場用地(附)</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>公園兼兒童遊樂場用地兼供道路使用(附)</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>停車場用地(附)</td> <td>平面使用：<br/>10%<br/>立體使用：<br/>80%</td> <td>平面使用：其<br/>附屬設施 20%<br/>立體使用：<br/>960%</td> </tr> </tbody> </table> | 公共設施用地                              | 建蔽率 | 容積率 | 公園用地(附) | 15% | 30% | 公園用地(兼供河川使用)(附) | 15% | 30% | 公園兼兒童遊樂場用地(附) | 15% | 30% | 公園兼兒童遊樂場用地兼供道路使用(附) | 15% | 30% | 停車場用地(附) | 平面使用：<br>10%<br>立體使用：<br>80% | 平面使用：其<br>附屬設施 20%<br>立體使用：<br>960% | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |
| 公共設施用地              | 建蔽率  | 容積率                                 |     |     |         |     |     |                 |     |     |               |     |     |                     |     |     |          |                              |                                     |                           |
| 公園用地(附)             | 15%  | 30%                                 |     |     |         |     |     |                 |     |     |               |     |     |                     |     |     |          |                              |                                     |                           |
| 公園用地(兼供河川使用)(附)     | 15%  | 30%                                 |     |     |         |     |     |                 |     |     |               |     |     |                     |     |     |          |                              |                                     |                           |
| 公園兼兒童遊樂場用地(附)       | 15%  | 30%                                 |     |     |         |     |     |                 |     |     |               |     |     |                     |     |     |          |                              |                                     |                           |
| 公園兼兒童遊樂場用地兼供道路使用(附) | 15%  | 30%                                 |     |     |         |     |     |                 |     |     |               |     |     |                     |     |     |          |                              |                                     |                           |
| 停車場用地(附)            | 平面使用：<br>10%<br>立體使用：<br>80%   | 平面使用：其<br>附屬設施 20%<br>立體使用：<br>960% |     |     |         |     |     |                 |     |     |               |     |     |                     |     |     |          |                              |                                     |                           |

| 公開展覽條文內容   | 市都委會專案小組<br>初步建議意見  | 提會建議修正條文   | 市都委會決議              |
|--|---|--|---------------------|
| <p>三、本計畫區變 7-1 案之原公兒二用地及綠一用地、公一用地及市一用地、變 7-2 案之原公兒四用地及變 8 案之文高用地之建築退縮規定如下：</p> <p>(一)建築基地應依附圖 1 至附圖 4 之規定退縮建築，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為原則。</p> <p>(二)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p> <p>(三)本點規定範圍內建築基地最小開發規模以 600 平方公尺為原則，以創造整體街道與都市景觀。</p> <p>(四)建築基地如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。</p> | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整。</li> <li>2. 考量變 7-1 案原公兒二、綠一及市一變更為第二種住宅區且西側緊鄰乙種工業區，經評估基地分配及開發規模，故規定第二種住宅區鄰西側乙種工業區應退縮 4 公尺建築。另考量變 7-1 案原公兒四變更為第二種住宅區且臨接計畫道路，故規定應退縮 5 公尺建築。</li> <li>3. 因變 8 案配合中央社宅政策，另案辦理個案變更，故自本公設專通案撤銷變更提案，且維持現行計畫「文高用地」不變更，故刪除變 8 案相關文字內容。</li> </ol> <p>修正後條文：</p> <p>五、本計畫區變 7-1 案<u>第二種住宅區</u>、變 7-2 案<u>部分第二種住宅區(緊鄰樟樹高中)</u>之建築退縮及基地開發規模規定如下：</p> <p>(一)<u>建築基地應依附圖 1 至附圖 3 之規定退縮建築，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為原則。</u></p> <p>(二)依本點規定退縮之建築物，免依新北</p> | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整。</li> <li>2. 考量本計畫區內人行空間需求及與工業區隔離空間，增列退縮留設規定。</li> </ol> <p>修正後條文：</p> <p>五、<u>本計畫區內建築基地之退縮規定如下：</u></p> <p>(一)<u>本計畫區之住宅區面臨計畫道路寬度達 10 公尺之建築基地，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。</u></p> <p>(二)<u>本計畫區變 7-1 案第二種住宅區鄰接工業區部分，應自分區境界線至少退縮 4 公尺建築(詳附圖 1)。</u></p> <p>(三)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p> <p>(四)<u>建築基地如情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意者得依其決議辦理。</u></p> | <p>依提會建議修正條文通過。</p> |

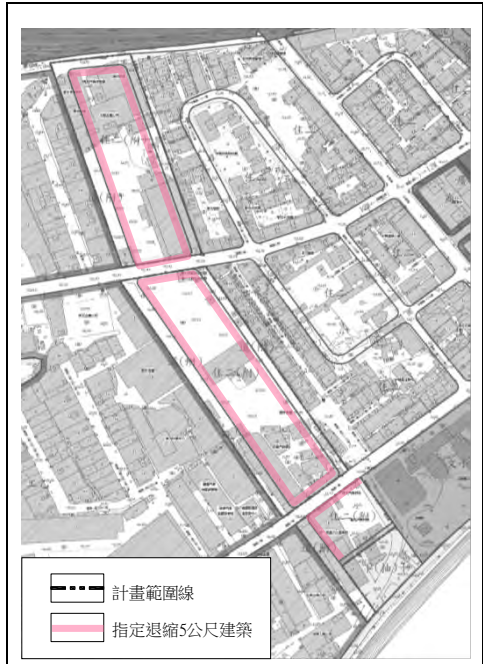
| 公開展覽條文內容   | 市都委會專案小組<br>初步建議意見  | 提會建議修正條文  | 市都委會決議              |
|--|---|---|---------------------|
|  | <p>市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p> <p>(三) 本點規定範圍內建築基地最小開發規模以 600 平方公尺為原則，以創造整體街道與都市景觀。</p> <p>(四) 建築基地如情況特殊經<u>新北市都市設計及土地使用開發許可審議會</u>同意者得依其決議辦理。</p>   |   |                     |
| <p>三、本計畫區變 7-1 案之原公兒二用地及綠一用地、公一用地及市一用地、變 7-2 案之原公兒四用地及變 8 案之文高用地之建築退縮規定如下：</p> <p>(一) 建築基地應依附圖 1 至附圖 4 之規定退縮建築，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為原則。</p> <p>(二) 依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p> <p>(三) 本點規定範圍內建築基地最小開發規模以 600 平方公尺為原則，以創造整體街道與都市景觀。</p> <p>(四) 建築基地如情況特</p> | <p><b>修正後通過。</b></p> <p><b>修正理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整。</li> <li>2. 考量變 7-1 案原公兒二、綠一及市一變更為第二種住宅區且西側緊鄰乙種工業區，經評估基地分配及開發規模，故規定第二種住宅區鄰西側乙種工業區應退縮 4 公尺建築。另考量變 7-1 案原公兒四變更為第二種住宅區且臨接計畫道路，故規定應退縮 5 公尺建築。</li> <li>3. 因變 8 案配合中央社宅政策，另案辦理個案變更，故自本公設專通案撤銷變更提案，且維持現行計畫「文高用地」不變更，故刪除變 8 案相關文字內容。</li> </ol> <p><b>修正後條文：</b></p> <p>五、本計畫區變 7-1 案<u>第二種住宅區</u>、變 7-2 案部分第二種住宅區(緊鄰樟樹高中)之建築退縮</p> | <p><b>修正後通過。</b></p> <p><b>修正理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整併同新增條文。</li> <li>2. 變 7-1 案變更後第二種住宅區、變 7-2 案部分第二種住宅區(緊鄰樟樹高中)，經評估基地分配及開發規模，規定其第二種住宅區最小基地開發規模，以創造整體街道與都市景觀。</li> </ol> <p><b>修正後條文：</b></p> <p>六、本計畫區變 7-1 案<u>第二種住宅區</u>、變 7-2 案部分第二種住宅區(緊鄰樟樹高中)之建築基地最小開發規模以 600 平方公尺為原則，以創造整體街道與都市景觀，<u>建築基地如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。</u></p> | <p>依提會建議修正條文通過。</p> |

| 公開展覽條文內容                | 市都委會專案小組<br>初步建議意見   | 提會建議修正條文 | 市都委會決議 |
|-------------------------|--|----------|--------|
| <p>殊經都設會同意者得依其決議辦理。</p> | <p><u>及基地開發規模規定</u>如下：</p> <p>(一)建築基地應依附圖 1 至附圖 3 之規定退縮建築，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為原則。</p> <p>(二)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p> <p>(三) <u>本點規定範圍內建築基地最小開發規模以 600 平方公尺為原則，以創造整體街道與都市景觀。</u></p> <p>(四)建築基地如情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者得依其決議辦理。</p> |          |        |

公開展覽條文內容

市都委會專案小組初步建議意見

市都委會決議



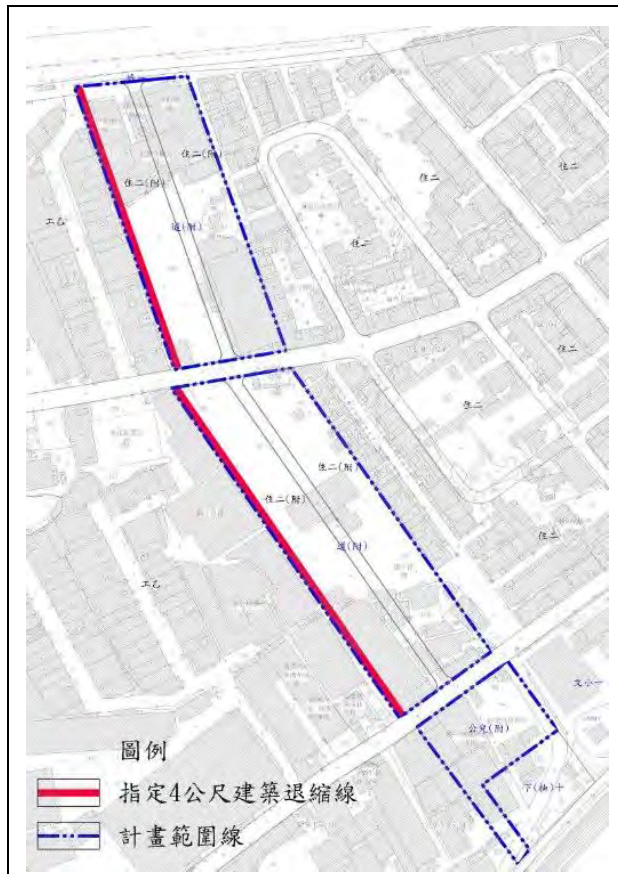
附圖 1 建築退縮留設示意圖

修正後通過。

修正理由：

配合變 7-1 案規劃方案調整，為西側工業區與規劃後住宅區有所區隔，考量未來市地重劃配地及建築基地規模，故規定住宅區西側鄰接工業區應退縮 4 公尺建築，以發揮隔離效果。

修正後內容：



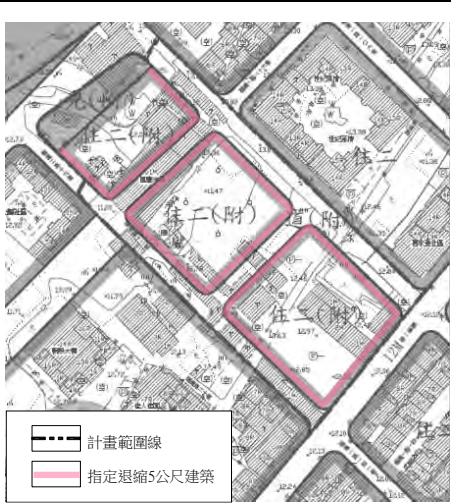
附圖 1 建築退縮留設示意圖

依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽條文內容

市都委會專案小組初步建議意見

市都委會決議



附圖 2 建築退縮留設示意圖

修正後通過。

修正理由：

配合變 7-1 案規劃方案、建築基地配置及面積規模調整，併同修正退縮建築規定。

修正後內容：



附圖 2 建築退縮留設示意圖

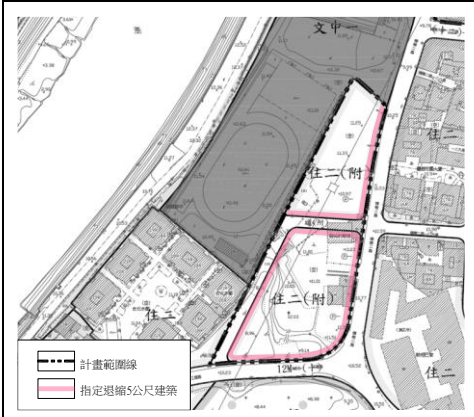
依市都委會專案小組初步建議意見通過。



公開展覽條文內容

市都委會專案小組初步建議意見

市都委會決議



附圖 3 建築退縮留設示意圖

修正後通過。

修正理由：

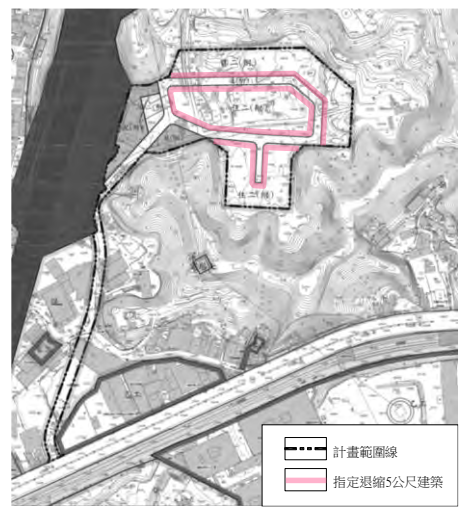
配合變 7-2 案規劃方案、建築基地配置及面積規模調整，併同修正退縮建築規定。

修正後內容：



附圖 3 建築退縮留設示意圖

依市都委會專案小組初步建議意見通過。

| 公開展覽條文內容  | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議  |
|---|---|---|
|  <p data-bbox="137 846 545 882">附圖 4 建築退縮留設示意圖</p> | <p data-bbox="616 271 767 306">刪除條文。</p> <p data-bbox="616 327 767 362">刪除理由：</p> <p data-bbox="616 371 1262 454">考量變 8 案已撤銷維持現行計畫「文高用地」，故刪除變 8 案相關退縮圖（附圖 4）。</p> | <p data-bbox="1297 271 1497 405">依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |

|    |   |      |       |
|----|---|------|-------|
| 案由 | 變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案   | 辦理機關 | 新北市政府 |
| 類別 | 審議案   | 案號   | 第四案   |
| 說明 | <p><b>壹、辦理機關：</b>新北市政府</p> <p><b>貳、提案單位：</b>新北市政府城鄉發展局</p> <p><b>參、法令依據：</b>都市計畫法第 26 條、都市計畫法定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款</p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>依內政部營建署訂定都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則所載，台灣自光復後擬定都市計畫開始至今，各縣市都市計畫共計約 4 百餘處，計畫內容涉及公共設施用地之規劃配置。惟民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。經統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，造成政府巨大之潛藏債務，而政府受限於資金籌措困難等因素，導致部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，亦嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。</p> <p>監察院 101 年 12 月 18 日針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部爰於 102 年 11 月 29 日擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助各地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。</p> <p>爰此，本府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「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。</p> <p><b>伍、計畫範圍及面積：</b></p> <p>本案計畫範圍為土城都市計畫，該計畫範圍東至中和都市計畫區界，南至丘陵山地，西至大漢溪，北至板橋都市計畫區界，計畫面積為 747.6304 公頃，檢討範圍為計畫範圍內之公共設施用地，詳圖 1。</p> |      |       |

## 陸、變更內容

本計畫針對變更土城都市計畫內等公共設施用地提列變更，詳表 1 變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容綜理表與圖 2 至圖 8。

## 柒、辦理經過：

### 一、公告徵求意見

自 105 年 11 月 17 日起公告徵求意見 30 日，105 年 11 月 18 日刊登於聯合報。

### 二、公開展覽及說明會

108 年 9 月 10 日辦理都市計畫書公開展覽 30 日(108 年 9 月 10 日、108 年 9 月 11 日、108 年 9 月 12 日刊登於中國時報)，並於 108 年 9 月 20 日上午 10 整及 108 年 9 月 23 日下午 2 時整假土城區公所大禮堂舉辦說明會。

### 三、新北市都市計畫委員會

本案原由吳委員杰穎(召集人)、胥委員直強、劉委員惠雯、周委員美伶及宋委員立堯等 5 位委員組成專案小組，目前由吳委員杰穎(召集人)、姚委員克勛、胥委員直強、賀委員士庶、黃委員敏修、王委員思樺等 6 位委員組成專案小組，於 108 年 11 月 7 日、109 年 2 月 26 日、109 年 6 月 5 日(含現勘)、110 年 9 月 26 日、110 年 7 月 8 日、110 年 9 月 24 日及 110 年 11 月 12 日召開 7 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

#### (一)108 年 11 月 7 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 補充說明本案公設通檢與公共設施用地減半徵收之差異、本案公設用地解編率、解編後面積、都計圖套疊災害潛勢圖，及請各需地機關補充所需公共設施用地之完整財務計畫、預定取得及興闢期程等資料。
2. 本案類型 D(500 m<sup>2</sup>以下公設用地)不納入市地重劃中辦理，且倘屬基地內有合法建築即配合解編為可建築土地，可能導致都市計畫支離破碎，爰建議此類零星地仍應併鄰近公設用地納本次通檢辦理跨區檢討，請

補充說明市府針對此類零星土地後續處理方式及分析，供檢視都市規劃之完整性。

3. 考量土城人口密度逐漸壅擠下，補充說明辦理五項公設解編是否影響土城三通公共設施檢討及是否得透過工業區變更案回饋內容補足公設面積。
4. 請依內政部都市計畫委員會第 898 次會議決議內容，檢討本案是否符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條第 2 項但書所述「情形特殊」後提下次會議討論。
5. 另請確認下列情形之都計處理程序：(一)陳情表示不參與本案整開土地，得否排除、是否影響地政局辦理本案財務可行性評估、或致使本案市地重劃破局等都市計畫之執行程序。(二)後續倘土城三通發布實施後，是否影響本案變更檢討內容。

(二)109 年 2 月 26 日第 2 次專案小組研商會議：

1. 有關變 1-3 案公兒 13 長條狀部分在地意見建議變更為道路一案，考量長條狀屬本市土城區員和段 1021 地號，產權屬公有，且無指定建築線在案，本次檢討仍建議維持鄰里公園兼兒童遊樂場用地，爰後續仍請土城區公所再妥為跟在地溝通。
2. 有關文小六、文高(職)、機八用地前經新北市政府教育局及新北市地方法院表示有使用需求但尚無取得計畫，惟有需求卻未編列預算取得公保地，與公保地解編意旨似有不符，因此請作業單位再向新北市政府教育局及新北市地方法院確認後續開闢計畫，倘在一定時間內仍無開闢計畫，即納入本次公保地解編檢討，以保障私有地主權益。
3. 有關本市土城區清水段 309-1 地號土地變更為學校用地一案，倘該地號土地由公園用地檢討變更為學校用地請新北市清水高級中學善盡土地管理責任，並評估是否需配合調整學校圍牆範圍。另請新北市政府養護工程處協助表示，倘該地號土地維持公園用地，後續

土地管理機關由新北市清水高級中學變更為新北市政府養護工程處，是否有相關意見。

4. 有關變 1-3 案公兒 15 解編後之配置，考量目前草案規劃之道路較彎曲且公園分散請作業單位考量周邊整體道路系統及公園完整性調整配置方案後再提至後續專案小組討論。
5. 有關變 2-1 案裕民廣場的使用情形及後續配置規劃，請新北市土城區公所於會後協助表示意見，另請作業單位就廣場的動線規劃再補充說明。
6. 有關變 1-1 案公 2 部分，請作業單位再補充環境敏感地、淹水潛勢等相關分析，並就整體交通系統評估解編後之道路配置、寬度以及就地形檢討住宅區街廓配置。
7. 為利民眾更了解公共設施解編後，有關稅負差別、透過區段徵收及市地重劃辦理的差異等，必要時可以製作說帖或懶人包等工具，適時向民眾說明。

(三)109 年 6 月 5 日第 3 次專案小組研商會議(現勘)：

1. 考量變 1-2 案公二用地內部地形變化較大，爰請規劃單位再就區內道路及街廓配置、公園完整性檢討，並於後續專案小組提出說明。
2. 有關變 1-1 案公兒八用地前經本市清水高級中學表示本市土城區清水段 309-1 地號土地屬該校管理，爰前次專案小組初步建議意見將前開地號土地變更為文中用地。後續經新北市政府養護工程處 109 年 4 月 13 日表示：「…清水段 309-1 地號土地…經套繪相關圖資比對似為本市土城區清水路 234 巷內道路。…倘本案土地管理機關欲由本市清水高級中學變更本處，先請本市清水高級中學向地政機關申請辦理鑑界並與本市土城區公所確認已納入維養範圍後，本處原則無意見。」因此請本市清水高級中學就養工處提供之意見表示清水段 309-1 地號土地是否仍建議變更為文中用地，並善盡後續管理責任。

3. 有關變 1-3 案公兒十三長條部分，在地意見建議變更為道路供通行及停車使用一案，建議後續於公兒用地開闢時，由開闢單位配合將在地需求納入評估後，透過規劃設計妥處。
4. 有關變 1-3 案公兒十五解編後之配置，考量西側現況已有忠義路，爰建議後續併同檢討西側之人行步道用地，以兼顧公兒十五解編後之公園完整性及整體道路系統，並將調整後的方案續提專案小組討論。

(四)109 年 9 月 26 日第 4 次專案小組研商會議：

1. 有關各變更案請補充下列內容後，提至下次專案小組討論：

(1)變 1-1 案

- A. 綠十一納入本次整開原則無意見。
- B. 公兒七用地解編後之配置，請規劃單位再就整體人行、道路等系統進行調整。另考量整體都市計畫空間發展，公兒七變更為可建地後，西側停三用地是否可納入本案併同解編並變更為開放空間(如公園綠地)，請交通局協助確認停三用地需求，並評估倘納入解編後停車供需是否有影響。
- C. 公兒八原則同意納入北側已開闢道路用地，惟仍請規劃單位釐清本市土城區清水段 309-1 地號之都市計畫與徵收過程，再行評估是否納入整體開發。另考量公兒八現況作為停車場使用，請交通局協助確認公兒八解編後，周邊停車如何因應。

(2)變 1-2 案

考量公二涉及山坡地範圍，後續請先與地政局確認開發可行性，並提出初步開發後地形剖面供審議參考。

另考量公二現況部分作為停車場使用，請交通局協助確認公二解編後周邊停車如何因應。並請規劃單位補充本案周邊交通系統、交通流量等資訊供

審議參考。

另本案是否應依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」提出出流管制等相關審核，請一併確認後提至下次專案小組說明。

(3)變 1-3 案

- A. 公兒十二請規劃單位補充南側計畫道路是否已有指定建築線在案，以評估該計畫道路是否納入檢討。另考量公兒十二現況作為停車場使用，請交通局協助確認公兒十二解編後，周邊停車如何因應。
- B. 公兒十三已由新工處委託區公所開闢，故排除於本次整開範圍原則無意見。
- C. 公兒十四請規劃單位補充說明解編後，周邊整體開放性公設情形，並評估本案是否配置部分開放性公設。另考量公兒十四現況作為停車場使用，請交通局協助確認公兒十四解編後，周邊停車如何因應。
- D. 考量人廣 A9 面積不大，且區位包夾在商業區、市場用地之間，解編效益有限，建議再評估是否納入檢討解編。
- E. 公兒十五請規劃單位優先劃設開放性公設(不需優先考量劃設道路)，並考量可建地配置合理性，調整本案規劃配置。

(五)110 年 7 月 8 日第 5 次專案小組研商會議：

1. 有關各變更案請補充下列內容後，提至下次專案小組討論：

(1)變 1-1 案：

- A. 公兒七用地解編後之配置，建議將公共設施用地集中劃設於南側，或集中於西側結合停三用地使用，請規劃單位調整配置。
- B. 公兒八之配置原則同意，惟有關道路是否納入，再請規劃單位依內政部通案性處理原則微調，續



提下次專案小組確認。

(2)變 1-2 案

- A. 請規劃單位再行確認大清水公園(公二)整地後坡度及道路坡度是否利於後續開發，並請釐清既有大清水公園水池與北側劃設公園用地之關聯性。
- B. 另請交通局協助評估分析，本案解編後停車供需情形。
- C. 請台灣自來水股份有限公司協助提供既有大清水公園(公二)水池分布圖及相關資料，以利規劃參考。

(3)變 1-3 案

- A. 人廣 A9 請規劃單位考量道路串連性，調整道路系統配置。
- B. 公兒十五請規劃單位釐清已開闢部分之權屬，並更新圖資。
- C. 公兒十二、公兒十四及公兒十五之配置原則同意，惟有關道路是否納入，再請規劃單位依內政部通案性處理原則微調，續提下次專案小組確認。

(4)變 2-1 案

為活化整體裕民廣場空間，建議城鄉局及規劃單位評估於土地使用分區管制要點上納入相關都市設計規定。

(5)變 2-2 案

- A. 配合現行都市計畫劃設之人行步道系統，建議規劃單位調整廣場用地配置，以銜接基地西北側人行步道喇叭口。
- B. 另有關道路是否納入，再請規劃單位依內政部通案性處理原則微調，續提下次專案小組確認。

(六)110 年 9 月 24 日第 6 次專案小組研商會議：

1. 有關各變更案請補充下列內容後，提至下次專案小組

討論：

(1) 變 1-1 案：

A. 公兒七解編後之配置，請規劃單位考量整體都市計畫空間發展，評估西側停三用地及人行廣場用地是否可納入本案併同檢討，並變更為開放空間（如公園綠地）及停車場使用。

B. 公兒七請交通局評估停車需求，並針對未來併同解編一事表示意見。

C. 公兒八配置原則同意。

(2) 變 1-2 案：

公二北側公園及囊底路考量公園空間完整性、公共性以及後續開發及排水方向，請規劃單位調整配置。另北側公園為保留未來開發彈性維持公園用地。

(3) 變 1-3 案：

A. 公兒十二及公兒十四配置原則同意。

B. 人廣 A9 南側市場用地(市六)，請作業單位洽市場處確認尚未開闢部分是否仍有使用需求，並請工務局確認市六與商二中間細長 16 筆地號土地是否涉及合法建造執照，再請規劃單位評估是否納入檢討解編並整體規劃。

C. 公兒十五請規劃單位重新檢視公設專通原則，現況已開闢之私有地是否納入整體開發範圍。

(4) 變 2-1 案：

機四配置原則無意見。

(5) 變 2-2 案：

公兒四配置原則無意見。

(6) 都市防災計畫：

請規劃單位以整體土城都市計畫為基礎，重新檢討都市防災計畫，並於下次小組提出說明。

(七) 110 年 11 月 12 日第 7 次專案小組研商會議：

(1) 變 1-1 案：

|    |  |
|----|--|
|    | <p>本次解編範圍納入人行廣場用地及停車場用地後所提修正方案，公兒用地請規劃單位考量整體開放性公設可及性，停車場用地請規劃單位考量整體都市計畫發展及未來停車場出入通行，將停車場用地前方未開闢之道路用地納入解編範圍，本案修正後通過。</p> <p>(2)變 1-2 案<br/>公二配置原則通過。</p> <p>(3)變 1-3 案<br/>A. 公兒十五配置原則通過。<br/>B. 有關會上提供之替代方案，考量後續市場用地改建土地完整性請規劃單位調整西側市場用地形狀，並配合調整公兒十二配置，其餘原則通過。</p> <p>(4)變 4 案<br/>合法房屋範圍劃為商業區(再)原則無意見。</p> <p>(5)都市防災計畫<br/>請規劃單位以整體土城都市計畫為基礎，就服務範圍及量能，補充說明變更前後之差異，並於大會補充說明。</p> <p>(6)土地使用分區管制要點<br/>建築基地退縮配置請規劃單位依通案性原則新增空間斷面示意圖提大會討論。</p> <p><b>捌、人民陳情意見</b></p> <p>本案自 108 年 9 月 10 日公開展覽 30 日期間計有 12 件人民或機關、團體陳情意見，自公展過後於專案小組審議期間，收到共計 6 件逾期人民或機關、團體陳情意見(詳表 2)，經專案小組研商會議討論，均已獲具體建議意見。</p> <p><b>玖、以上符合法定程序，提請大會審議。</b></p> |
| 決議 | <p>一、 依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、 有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>   |

表 1 「變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容綜理表

| 編號                 | 變更位置                      | 公展內容                   |  |  | 專案小組初步建議意見   | 市都委會決議             |  |                    |                    |  |                    |   |                        |
|--------------------|---------------------------|------------------------|--|--|--|--------------------|--|--------------------|--------------------|--|--------------------|---|------------------------|
|                    |                           | 變更內容                   |  | 變更理由   |  |                    |  |                    |                    |  |                    |   |                        |
|                    |                           | 原計畫                    | 新計畫  |  |  |                    |  |                    |                    |  |                    |   |                        |
| 變<br>1-1           | 公兒七<br>(公二北側、停七東側)        | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地<br>0.4569 | 商業區(附)<br>0.3235                           | 1. 公兒七用地、公兒八用地及塔一用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。<br>2. 主管機關無使用需求。<br>3. 參酌毗鄰分區變更為商業區、停車場用地、道路用地及人行步道用地，並納入毗鄰之道路用地併同辦理。<br>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。  | 修正後通過。<br>修正後變更理由：<br>1. 配合 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，爰原擬定細部計畫調整為變更細部計畫。<br>2. 公兒七考量公共設施效益併同納入周遭停三及人行廣場用地辦理整體開發，並考量後續周遭商業區及市場用地通行需求，納入停三西側部分商業區(細部計畫為道路用地)，且一併調整解編後配置。<br>3. 公兒八配合人民陳情，另於變 3 案調整部分用地為文中用地，並配合停車需求將公共設施用地集中劃設為停車場用地，以供後續使用。<br>4. 原塔一用地已於 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案調整為綠十一用地，配合調整用地名稱。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |  |                    |                    |  |                    |   |                        |
|                    |                           |                        | 停車場用地(附)<br>0.0627                         |  |  |                    |  |                    |                    |  |                    |   |                        |
|                    |                           |                        | 人行步道用地(附)<br>0.0128                        |  |  |                    |  |                    |                    |  |                    |   |                        |
|                    |                           |                        | 道路用地(附)<br>0.0579                          |  |  |                    |  |                    |                    |  |                    |   |                        |
|                    | 公兒八<br>(清水國中<br>西側)       | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地<br>0.2508 | 住宅區(附)<br>0.1754                           | 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。  |  |                    | 修正後通過。<br>修正後變更理由：<br>1. 配合 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，爰原擬定細部計畫調整為變更細部計畫。<br>2. 公兒七考量公共設施效益併同納入周遭停三及人行廣場用地辦理整體開發，並考量後續周遭商業區及市場用地通行需求，納入停三西側部分商業區(細部計畫為道路用地)，且一併調整解編後配置。<br>3. 公兒八配合人民陳情，另於變 3 案調整部分用地為文中用地，並配合停車需求將公共設施用地集中劃設為停車場用地，以供後續使用。<br>4. 原塔一用地已於 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案調整為綠十一用地，配合調整用地名稱。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |                    |  |                    |   |                        |
|                    |                           |                        | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)<br>0.0754                  |  |  |                    |  |                    |                    |  |                    |   |                        |
|                    |                           | 道路用地<br>0.0276         | 道路用地(附)<br>0.0276                          |  |  |                    |  |                    |                    |  |                    |   |                        |
|                    | 塔一<br>(工一東南側)             | 電路鐵塔用地<br>0.0566       | 綠地用地(附)<br>0.0566                          | 修正後通過。<br>修正後變更理由：<br>1. 配合 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，爰原擬定細部計畫調整為變更細部計畫。<br>2. 公兒七考量公共設施效益併同納入周遭停三及人行廣場用地辦理整體開發，並考量後續周遭商業區及市場用地通行需求，納入停三西側部分商業區(細部計畫為道路用地)，且一併調整解編後配置。<br>3. 公兒八配合人民陳情，另於變 3 案調整部分用地為文中用地，並配合停車需求將公共設施用地集中劃設為停車場用地，以供後續使用。<br>4. 原塔一用地已於 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案調整為綠十一用地，配合調整用地名稱。 |  |                    |  |                    | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |  |                    |   |                        |
|                    | 如上                        | --                     | 附帶條件 1：<br>1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 |  |  |                    |  |                    |                    | 修正後通過。<br>修正後變更理由：<br>1. 配合 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，爰原擬定細部計畫調整為變更細部計畫。<br>2. 公兒七考量公共設施效益併同納入周遭停三及人行廣場用地辦理整體開發，並考量後續周遭商業區及市場用地通行需求，納入停三西側部分商業區(細部計畫為道路用地)，且一併調整解編後配置。<br>3. 公兒八配合人民陳情，另於變 3 案調整部分用地為文中用地，並配合停車需求將公共設施用地集中劃設為停車場用地，以供後續使用。<br>4. 原塔一用地已於 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案調整為綠十一用地，配合調整用地名稱。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |   |                        |
|                    |                           |                        | 變<br>1-1                                   |  |  |                    |  |                    |                    |  |                    | 公兒七<br>(公二北側、停三東側)  | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地<br>0.4569 |
| 停車場用地(附)<br>0.0862 |                           |                        |  |  |  |                    |  |                    |                    |  |                    |   |                        |
| 變<br>1-1           |                           |                        | 停三<br>(市二東側)                               |  | 商業區<br>0.1665  | 停車場用地(附)<br>0.1278 |  |                    |                    |  |                    | 1. 公兒七用地、公兒八用地及綠十一用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型，另考量公共設施效益最大化，額外納入公兒七用地周遭停三用地及人行廣場用地辦理。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。     |
|                    | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)<br>0.0387 |                        |  |  |  |                    |  |                    |                    |  |                    |   |                        |

| 編號 | 變更位置 | 公展內容 |  | 變更理由 | 專案小組初步建議意見                                       |                                   |   |   | 市都委會決議   |   |
|----|------|------|--|------|--|-----------------------------------|---|---|--|---|
|    |      | 變更內容 |  |      | 商業區<br>0.0119                                    | 商業區(附)<br>0.0119                  | 商業區(附)<br>0.0040                                  | 停車場用地(附)<br>0.0109  |  |   |
|    |      | 原計畫  | 新計畫  |      |  |                                   |   |   |  |   |
|    |      |      | <p>2. 本案市地重劃範圍包含公兒七用地完整範圍,公兒八用地、塔一用地部分範圍,以及公兒八周邊道路用地範圍。</p> <p>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地,合計面積以45%土地為原則。</p> |      | <p>人廣 A2<br/>(停三南側)</p> <p>人行廣場用地<br/>0.0745</p> | <p>鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)<br/>0.0596</p> | <p>住宅區(附)<br/>0.2516</p> <p>住宅區(附)<br/>0.0076</p> | <p>綠十一<br/>(工一東南側)</p> <p>綠地用地<br/>0.0566</p> <p>綠地用地(附)<br/>0.0566</p> | <p>如上</p> <p>--</p> <p>附帶條件 1：<br/>1. 本案應另行變更細部計畫,以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br/>2. 本案市地重劃範圍包含公兒七、停三、人行廣場用地、綠十一完整範圍,公兒八用地部分範圍,以及公兒八周邊住宅區範圍(細部計畫為道路用地)。</p> | <p>2. 主管機關無使用需求。</p> <p>3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及綠地用地,停三納入毗鄰之商業區併同辦理(細部計畫為道路用地),公兒八納入毗鄰之住宅區併同辦理(細部計畫為道路用地)。</p> <p>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。</p> <p>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍</p> |

| 編號                | 變更位置              | 公展內容   |                  | 變更理由  | 專案小組初步建議意見   |                       |  | 市都委會決議  |
|-------------------|-------------------|--|------------------|---|--|-----------------------|--|---|
|                   |                   | 變更內容   |                  |   |  |                       |  |   |
|                   |                   | 原計畫  | 新計畫              |   | 原計畫  | 新計畫                   |  |   |
|                   |                   |  |                  |   |  |                       | 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45%土地為原則。                         |   |
| 變 1-2             | 公二<br>(團管區<br>東側) | 公園用地<br>4.2037   | 住宅區(附)<br>2.6199 | 1. 公二用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。<br>2. 主管機關無使用需求。<br>3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區、公園用地及道路用地，並納入毗鄰之排水溝用地及道路用地併同辦理。<br>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 | 變更理由：<br>1. 配合 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第一階段）」案，爰原擬定細部計畫調整為變更細部計畫。<br>2. 變更後道路考量後續可支援捷運萬大線開闢後增加交通量，故調整區內道路寬度及系統，並因應後續連通性及排水通路需求，增設人行步道用地。<br>3. 另配合 108 年 12 月 16 日發布實施之「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案，變更部分用地性質，調整原公展變更細項。 |                       |  | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。  |
| 公園用地(附)<br>1.1912 |                   |  |                  |   |  |                       |  |   |
| 道路用地(附)<br>0.3926 |                   |  |                  |   |  |                       |  |   |
| 排水溝用地<br>0.3182   |                   | 公園用地(附)<br>0.0032  |                  |   |  |                       |  |   |
|                   |                   | 排水溝用地兼供道路使用(附)<br>0.3150   |                  |   |  |                       |  |   |
| 道路用地<br>0.1345    |                   | 住宅區(附)<br>0.0850   |                  |   |  |                       |  |   |
|                   | 公園用地(附)<br>0.0495 |  |                  |   |  |                       |  |   |
| 如上                | —                 | 附帶條件 2：<br>1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含公二用地部分範圍。 | 變 1-2            | 公二<br>(團管區東側)   | 原計畫  | 新計畫                   | 變更理由   |   |
|                   |                   |  |                  | 變 1-2   | 公二<br>(團管區東側)  | 公園用地<br>4.2037        | 住宅區(附)<br>2.6435<br>公園用地(附)<br>1.3808<br>道路用地(附)<br>0.1794 | 1. 公二用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。<br>2. 主管機關無使用需求。<br>3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區、公園用地及道路用地，並納入毗鄰之排水溝用地兼供道路使用、排水溝用地、綠地兼供道路使用及道路用地併同辦理。 |
|                   |                   |  |                  |   |  | 排水溝用地兼供道路使用<br>0.3147 | 公園用地(附)<br>0.0030<br>排水溝用地兼供道路使用(附)<br>0.3117              | 4. 以市地重劃方式辦理  |
|                   |                   |  |                  |   |  | 排水溝用地<br>0.0030       | 排水溝用地(附)<br>0.0030   |   |

| 編號   | 變更位置        | 公展內容                |   | 變更理由   | 專案小組初步建議意見   |                   |   | 市都委會決議                            |  |  |  |  |
|------|-------------|---------------------|---|--|--|-------------------|---|-----------------------------------|--|--|--|--|
|      |             | 變更內容                |   |  | 原計畫  | 新計畫               | 變更理由  |                                   |  |  |  |  |
|      |             | 原計畫                 | 新計畫   |  |  |                   |   |                                   |  |  |  |  |
|      |             |                     | 圍，以及其周邊部分排水溝用地及道路用地範圍。<br>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。 |  |  | 綠地用地兼供道路使用 0.0005 | 綠地用地兼供道路使用(附) 0.0005  | 整體開發。<br>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 |  |  |  |  |
|      |             |                     |   |  | 道路用地 0.1456  | 住宅區(附) 0.0956     |   |                                   |  |  |  |  |
|      |             |                     |   |  |  | 公園用地(附) 0.0469    |   |                                   |  |  |  |  |
|      |             |                     |   |  |  | 道路用地(附) 0.0031    |   |                                   |  |  |  |  |
|      |             |                     |   |  | 如上   | --                | 附帶條件2：<br>1. 本案應另行變更細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含公二用地部分範圍，以及其周邊部分排水溝用地兼供道路使用、排水溝用地、綠地用地兼供道路使用及道路用地範圍。<br>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。 |                                   |  |  |  |  |
| 變1-3 | 公兒十二(中央路西側) | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.3405 | 住宅區(附) 0.2298<br>鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.1107                     | 1. 公兒十二用地、公兒十三用地、公兒十四用地、公兒十五用地及人行廣場用地 A9 經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類 | 修正後通過。<br>修正後變更理由：<br>1. 配合 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，爰原擬定細部計畫調整為變更細部計畫。<br>2. 因本案屬跨區市地重劃，公兒十二配合整體需求，調整配置。<br>3. 公兒十三考量用地範圍皆已取得且開闢，排除於本案解編範圍。 |                   |   | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。                |  |  |  |  |
|      |             | 道路用地                | 道路用地(附)   |  |  |                   |   |                                   |  |  |  |  |

| 編號                 | 變更位置                   | 公展內容                      |                           | 變更理由  | 專案小組初步建議意見  | 市都委會決議 |
|--------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------|---|---|--------|
|                    |                        | 變更內容                      |                           |   |   |        |
|                    |                        | 原計畫                       | 新計畫                       |   |   |        |
|                    |                        | 0.0514                    | 0.0514                    | 型。<br>2. 主管機關無使用需求。<br>3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區、兒童遊樂場用地、道路用地及人行步道用地，並納入毗鄰之道路用地併同辦理。<br>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。   | 4. 公兒十五經本府交通局確認解編後周遭已有道路可供通行，故應無需劃設南北向計畫道路，另原公展排除於本案整體開發範圍外部分土地仍未取得，一併納入辦理，調整變更範圍及配置。<br>5. 人廣 A9 南側市六用地經本府市場處確認除部分已開闢及涉及臨時建照之密集攤販建議保留外，原則無使用需求，故納入本案辦理解編，併同調整該處配置。 |        |
|                    | 道路用地<br>0.0276         | 道路用地(附)<br>0.0276         |                           |   |   |        |
| 公兒十三<br>(和平路北側)    | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地<br>0.1291 | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)<br>0.1291 |                           |   |   |        |
| 公兒十四<br>(福仁街北側)    | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地<br>0.2779 | 住宅區(附)<br>0.2779          |                           |   |   |        |
|                    | 道路用地<br>0.0412         | 道路用地(附)<br>0.0412         |                           |   |   |        |
| 公兒十五<br>(金城路、中央路口) | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地<br>0.3290 | 住宅區(附)<br>0.2123          |                           |   |   |        |
|                    |                        | 兒童遊樂場用地(附)<br>0.0567      |                           |   |   |        |
|                    |                        | 道路用地(附)<br>0.0460         |                           |   |   |        |
|                    |                        | 人行步道用地(附)<br>0.014        |                           |   |   |        |
|                    | 道路用地<br>0.0242         | 道路用地(附)<br>0.0242         |                           |   |   |        |
| 人廣 A9<br>(市六北側)    | 人行廣場用地<br>0.0712       | 兒童遊樂場用地(附)<br>0.0712      |                           |   |   |        |
|                    |                        | 變更內容(公頃)                  |                           | 變更理由  |   |        |
| 編號                 | 變更位置                   | 原計畫                       | 新計畫                       |   |   |        |
| 變 1-3              | 公兒十二<br>(中央路西側)        | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地<br>0.3405    | 住宅區(附)<br>0.1900          | 1. 公兒十二用地、公兒十四用地、公兒十五用地及人行廣場用地 A9、市六用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。<br>2. 主管機關無使用需求。<br>3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地、道路用地，並納入毗鄰之住宅區及商業區併同辦理(細部計畫為道路用地)。<br>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 |   |        |
|                    |                        | 住宅區<br>0.0503             | 住宅區(附)<br>0.0503          |   |   |        |
|                    | 公兒十四<br>(福仁街北側)        | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地<br>0.2779    | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)<br>0.1505 |   |   |        |
|                    |                        | 住宅區<br>0.0412             | 住宅區(附)<br>0.0412          |   |   |        |
|                    | 公兒十五<br>(金城路、中央路口)     | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地<br>0.3384    | 住宅區(附)<br>0.1545          |   |   |        |
|                    |                        |                           | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)<br>0.1839 |   |   |        |



| 編號 | 變更位置 | 公展內容 |   | 變更理由 | 專案小組初步建議意見  |   |                  |                  | 市都委會決議 |
|----|------|------|---|------|---|---|------------------|------------------|--------|
|    |      | 變更內容 |   |      | 住宅區<br>0.0544   | 住宅區(附)<br>0.0544  | 商業區(附)<br>0.0712 | 商業區(附)<br>0.1979 |        |
|    |      | 原計畫  | 新計畫   |      |   |   |                  |                  |        |
|    | 如上   | —    | 附帶條件3：<br>1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含公兒十二用地、公兒十三用地、公兒十四用地、公兒十五用地及人行廣場用地A9完整範圍，以及公兒十二用地、公兒十四用地及公兒十五用地周邊道路用地範圍。<br>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。 |      | 住宅區<br>0.0544<br><br>人行廣場用地<br>0.0712<br><br>商業區<br>0.3022<br><br>商業區<br>0.0316 | 住宅區(附)<br>0.0544<br><br>商業區(附)<br>0.0712<br><br>商業區(附)<br>0.1979<br><br>綠地用地兼供道路使用(附)<br>0.1043<br><br>商業區(附)<br>0.0316                                 |                  |                  |        |
|    |      |      |   | 如上   | —   | 附帶條件3：<br>1. 本案應另行變更細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含公兒十二用地、公兒十四用地、公兒十五用地、人行廣場用地A9完整範圍，市六用地部分範圍，以及公兒十二用地、公兒十四用地、公兒十五用地、市六用地周邊住宅區及商業區範圍(細部計畫為道路用地)。 |                  |                  |        |

| 編號       | 變更位置          | 公展內容           |   | 變更理由  | 專案小組初步建議意見  |                |   |   | 市都委會決議             |      |
|----------|---------------|----------------|---|---|---|----------------|---|---|--------------------|------|
|          |               | 變更內容           |   |   | 原計畫   | 新計畫            | 原計畫   | 新計畫   |                    | 變更理由 |
|          |               | 原計畫            | 新計畫   |   |   |                |   |   |                    |      |
|          |               |                |   |   |   |                |   | 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。   |                    |      |
| 變<br>2-1 | 機四<br>(體育場西側) | 機關用地<br>0.2158 | 商業區(附)<br>0.1359  | 1. 機四用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。<br>2. 主管機關無使用需求。<br>3. 參酌毗鄰分區變更為商業區及人行廣場用地。<br>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 | 變更理由：<br>1. 配合 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第一階段）」案，爰原擬定細部計畫調整為變更細部計畫。<br>2. 考量商業區配置應具備適當深度以利後續使用，且現況亦以東側臨路段較具商業氛圍，故酌予調整整體配置。 |                |   |   | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |      |
|          |               |                | 人行廣場用地(附)<br>0.0799   |   |   |                |   |   |                    |      |
|          | 如上            | --             | 附帶條件 4：<br>1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含機四用地完整範圍。<br>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。 | 編號  | 變更位置  | 變更內容(公頃)       |   | 變更理由  |                    |      |
|          |               |                |   | 變 2-1   | 機四<br>(體育場西側)   | 機關用地<br>0.2157 | 商業區(附)<br>0.1251<br>人行廣場用地(附)<br>0.0906   | 1. 機四用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。<br>2. 主管機關無使用需求。<br>3. 參酌毗鄰分區變更為商業區及人行廣場用地。<br>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 |                    |      |
|          |               |                |   |   | 如上  | --             | 附帶條件 4：<br>1. 本案應另行變更細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含機四用地完整範圍。<br>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。 |   |                    |      |
| 變<br>2-2 | 公兒四(裕民路)      | 鄰里公園兼兒童遊       | 住宅區(附)<br>0.2001  | 1. 公兒四用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基  | 變更理由：   |                |   |   |                    |      |

| 編號 | 變更位置 | 公展內容           |  | 變更理由   | 專案小組初步建議意見   | 市都委會決議                 |                   |   |
|----|------|----------------|--|--|--|------------------------|-------------------|---|
|    |      | 變更內容           |  |  |  |                        |                   |   |
|    |      | 原計畫            | 新計畫  |  |  |                        |                   |   |
|    | 南側)  | 樂場用地<br>0.2529 | 廣場用地(附)<br>0.0152  | 地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。<br>2. 主管機關無使用需求。<br>3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區、廣場用地及人行步道用地，並納入毗鄰之道路用地併同辦理。<br>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 | 1. 配合 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第一階段）」案，爰原擬定細部計畫調整為變更細部計畫。<br>2. 配合周遭人行步道系統調整開放性公共設施配置，以利維持整體人行空間串聯性。<br>3. 另因部分道路用地已取得，調整本案變更範圍。 |                        |                   |   |
|    |      |                | 人行步道用地(附)<br>0.0376  |  |  |                        |                   |   |
|    |      | 道路用地<br>0.0669 | 道路用地(附)<br>0.0669  |  |  |                        |                   |   |
|    |      |                | 附帶條件 5：<br>1. 本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含公兒四用地完整範圍。<br>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。 |  |  |                        |                   |   |
|    |      |                |  | 編號   | 變更位置   | 變更內容(公頃)               |                   | 變更理由  |
|    |      |                |  | 變 2-2  | 公兒四(裕生路西側)   | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地<br>0.2529 | 住宅區(附)<br>0.1654  | 1. 公兒四用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。<br>2. 主管機關無使用需求。<br>3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區、廣場用地，並納入毗鄰之道路用地併同辦理。<br>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 |
|    |      | 道路用地<br>0.0146 | 廣場用地(附)<br>0.0875  |  |  |                        |                   |   |
|    |      |                |  |  | 如上   | --                     | 道路用地(附)<br>0.0146 | 附帶條件 5：<br>1. 本案應另行變更細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含公兒四用地完整範圍，以及公兒四用地周邊道路用地範圍。<br>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。                                |

| 編號  | 變更位置            | 公展內容                       |   | 變更理由  | 專案小組初步建議意見  | 市都委會決議 |      |          |  |      |     |     |     |                 |                            |                     |   |    |    |   |                    |
|-----|-----------------|----------------------------|---|---|---|--------|------|----------|--|------|-----|-----|-----|-----------------|----------------------------|---------------------|---|----|----|---|--------------------|
|     |                 | 變更內容                       |   |   |   |        |      |          |  |      |     |     |     |                 |                            |                     |   |    |    |   |                    |
|     |                 | 原計畫                        | 新計畫   |   |   |        |      |          |  |      |     |     |     |                 |                            |                     |   |    |    |   |                    |
| -   | -               | -                          | -   | -   | <p>變更理由：<br/>本案配合新北市立清水高中陳情部分鄰里公園兼兒童遊樂場用地為該校管理，並表達後續將善盡管理責任，且經查民國 77 年之「臺北縣政府興辦土城鄉「文中一」國中用地徵收土地計畫書」內亦計載原未重測之清水坑段外冷水坑小段 63-6、64-8 地號(現為清水段 309、309-1 地號)，徵收時已為學校用地，故新增變更案為公兒八內部分鄰里公園兼兒童遊樂場用地變更為文中用地。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容(公頃)</th> <th rowspan="2">變更理由</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>變 3</td> <td>公兒八<br/>(清水國中西側)</td> <td>鄰里公園兼兒童<br/>遊樂場用地<br/>0.0016</td> <td>文中用地<br/>0.0016</td> <td>清水段 309-1 地號實際管理者為新北市立清水高中，考量都市計畫管管合一，故檢討變更為文中用地。</td> </tr> </tbody> </table>     | 編號     | 變更位置 | 變更內容(公頃) |  | 變更理由 | 原計畫 | 新計畫 | 變 3 | 公兒八<br>(清水國中西側) | 鄰里公園兼兒童<br>遊樂場用地<br>0.0016 | 文中用地<br>0.0016      | 清水段 309-1 地號實際管理者為新北市立清水高中，考量都市計畫管管合一，故檢討變更為文中用地。 |    |    |   |                    |
| 編號  | 變更位置            | 變更內容(公頃)                   |   | 變更理由  |   |        |      |          |  |      |     |     |     |                 |                            |                     |   |    |    |   |                    |
|     |                 | 原計畫                        | 新計畫   |   |   |        |      |          |  |      |     |     |     |                 |                            |                     |   |    |    |   |                    |
| 變 3 | 公兒八<br>(清水國中西側) | 鄰里公園兼兒童<br>遊樂場用地<br>0.0016 | 文中用地<br>0.0016  | 清水段 309-1 地號實際管理者為新北市立清水高中，考量都市計畫管管合一，故檢討變更為文中用地。 |   |        |      |          |  |      |     |     |     |                 |                            |                     |   |    |    |   |                    |
| -   | -               | -                          | -   | -   | <p>變更理由：<br/>考量變更範圍於細部計畫屬道路用地，惟仍查有合法建物登記，故配合納入辦理檢討。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容(公頃)</th> <th rowspan="2">變更理由</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">變 4</td> <td>市六北側</td> <td>商業區<br/>0.0225</td> <td>商業區(再)(附)<br/>0.0225</td> <td rowspan="2">經查該處已有合法建物，惟於細部計畫層級仍屬道路用地，考量民眾權益，一併納入本案辦理檢討。</td> </tr> <tr> <td>如上</td> <td>--</td> <td>附帶條件 6：<br/>變更範圍建蔽率依照施行細則規定辦理，容積率不得大於 176%，惟倘經捐贈 45%之土地並折算代金繳納，容積率得調高為 320%。<br/>捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者</td> </tr> </tbody> </table> | 編號     | 變更位置 | 變更內容(公頃) |  | 變更理由 | 原計畫 | 新計畫 | 變 4 | 市六北側            | 商業區<br>0.0225              | 商業區(再)(附)<br>0.0225 | 經查該處已有合法建物，惟於細部計畫層級仍屬道路用地，考量民眾權益，一併納入本案辦理檢討。      | 如上 | -- | 附帶條件 6：<br>變更範圍建蔽率依照施行細則規定辦理，容積率不得大於 176%，惟倘經捐贈 45%之土地並折算代金繳納，容積率得調高為 320%。<br>捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 編號  | 變更位置            | 變更內容(公頃)                   |   | 變更理由  |   |        |      |          |  |      |     |     |     |                 |                            |                     |   |    |    |   |                    |
|     |                 | 原計畫                        | 新計畫   |   |   |        |      |          |  |      |     |     |     |                 |                            |                     |   |    |    |   |                    |
| 變 4 | 市六北側            | 商業區<br>0.0225              | 商業區(再)(附)<br>0.0225   | 經查該處已有合法建物，惟於細部計畫層級仍屬道路用地，考量民眾權益，一併納入本案辦理檢討。      |   |        |      |          |  |      |     |     |     |                 |                            |                     |   |    |    |   |                    |
|     | 如上              | --                         | 附帶條件 6：<br>變更範圍建蔽率依照施行細則規定辦理，容積率不得大於 176%，惟倘經捐贈 45%之土地並折算代金繳納，容積率得調高為 320%。<br>捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者 |   |   |        |      |          |  |      |     |     |     |                 |                            |                     |   |    |    |   |                    |

| 編號 | 變更位置 | 公展內容 |     |      | 專案小組初步建議意見 |  |   | 市都委會決議 |
|----|------|------|-----|------|------------|--|---|--------|
|    |      | 變更內容 |     | 變更理由 |            |  |   |        |
|    |      | 原計畫  | 新計畫 |      |            |  |   |        |
|    |      |      |     |      |            |  | 查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰乙種工業區公告土地現值之1.4倍。<br>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：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖 1 本案檢討範圍地理位置示意圖

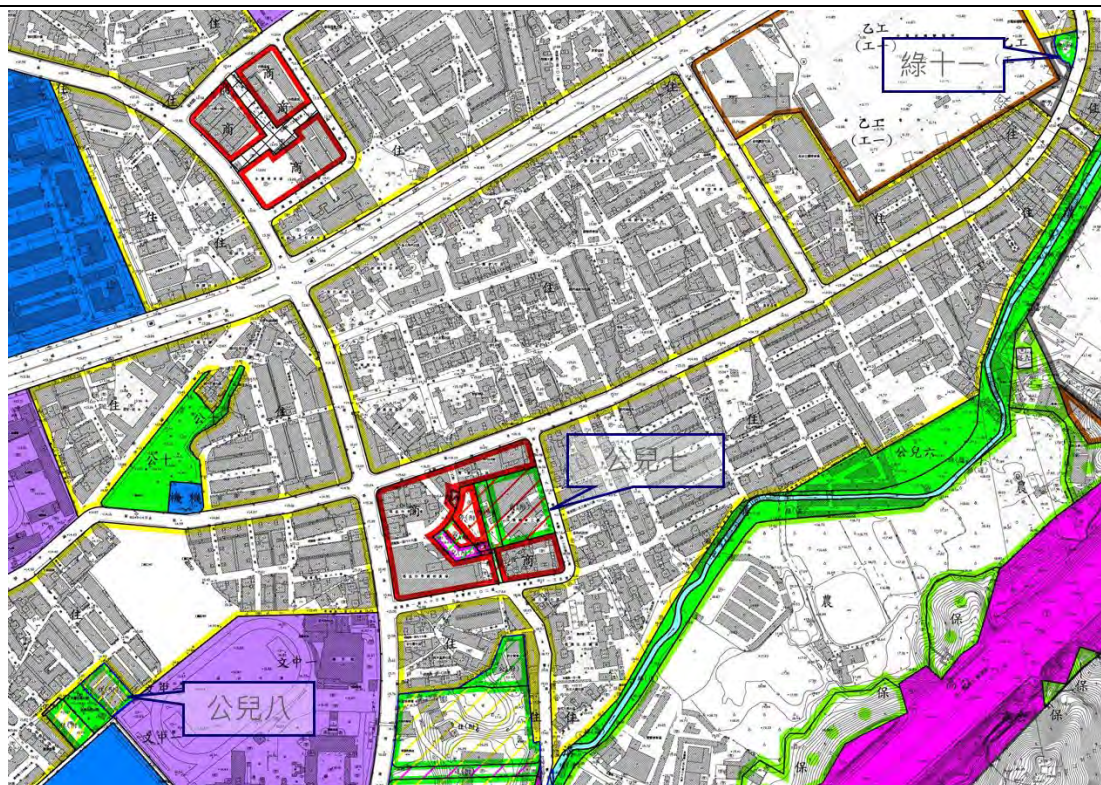


圖 2 變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 1-1)變更內容示意圖

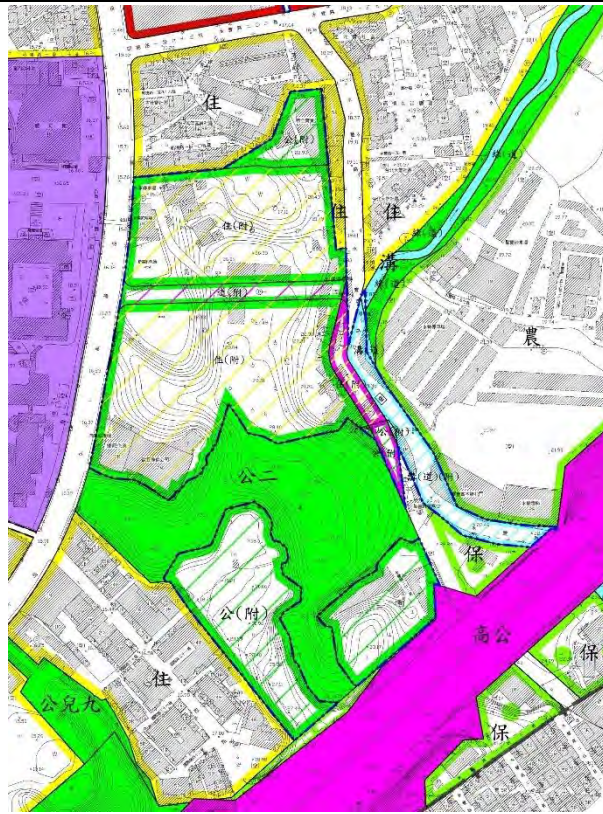


圖 3 變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 1-2)變更內容示意圖

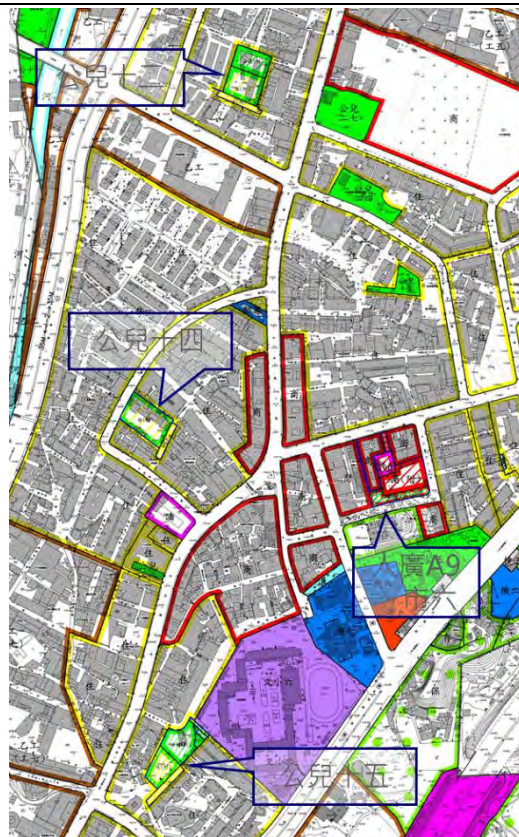


圖 4 變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 1-3)變更內容示意圖

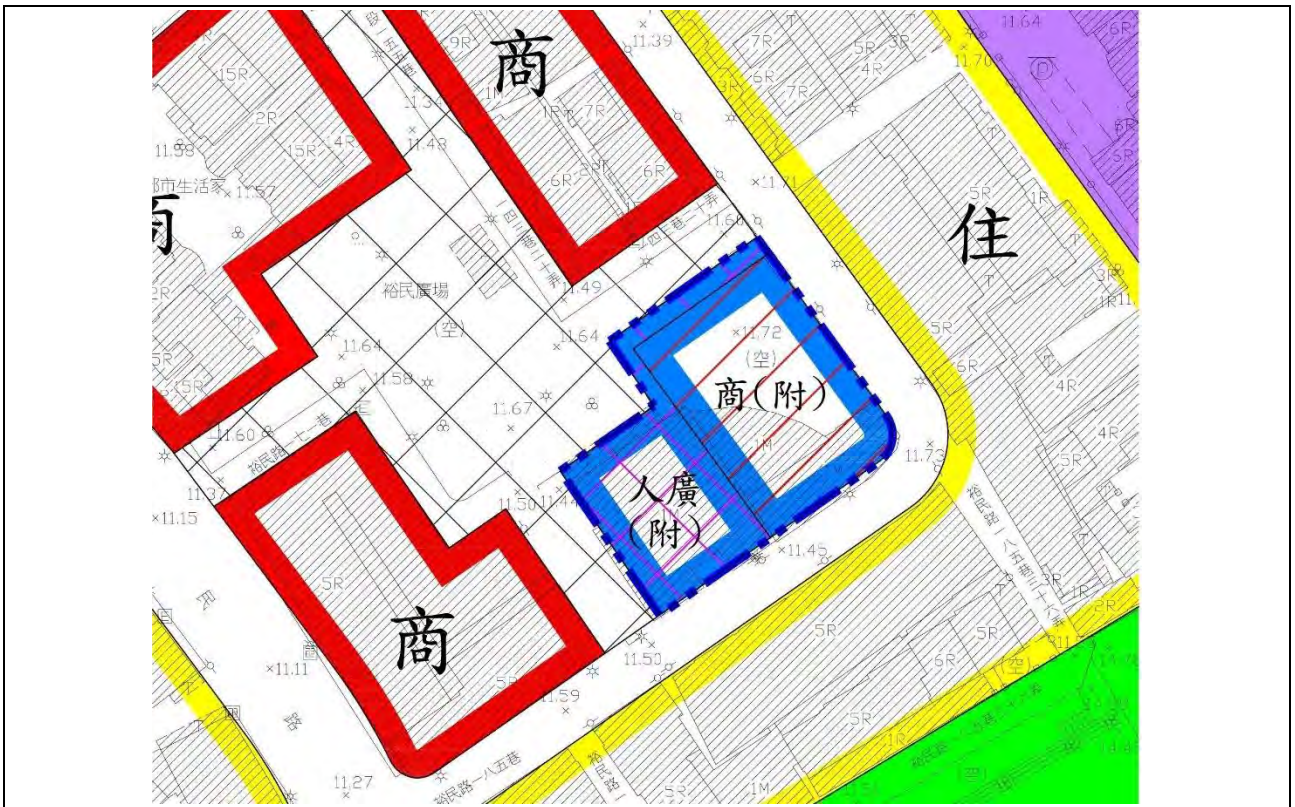


圖 5 變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 2-1)變更內容示意圖

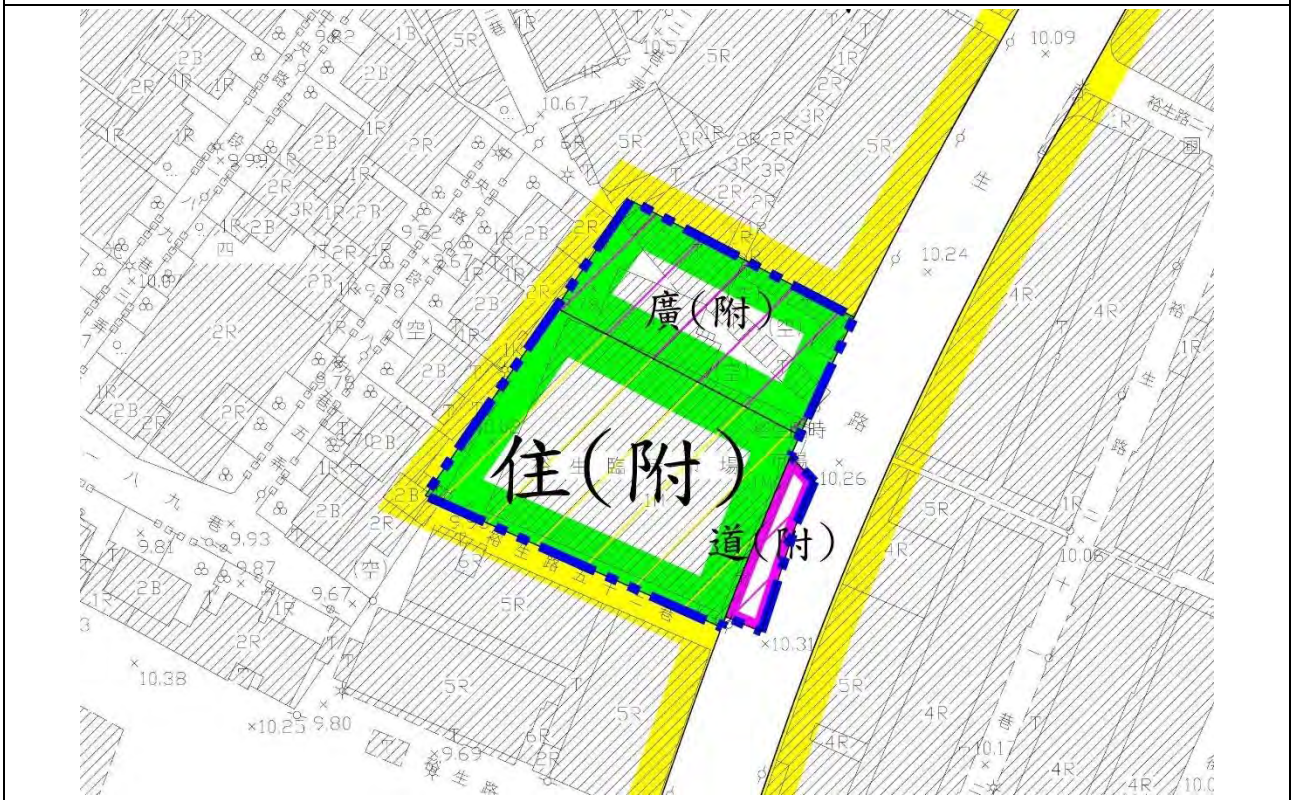


圖 6 變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 2-2)變更內容示意圖



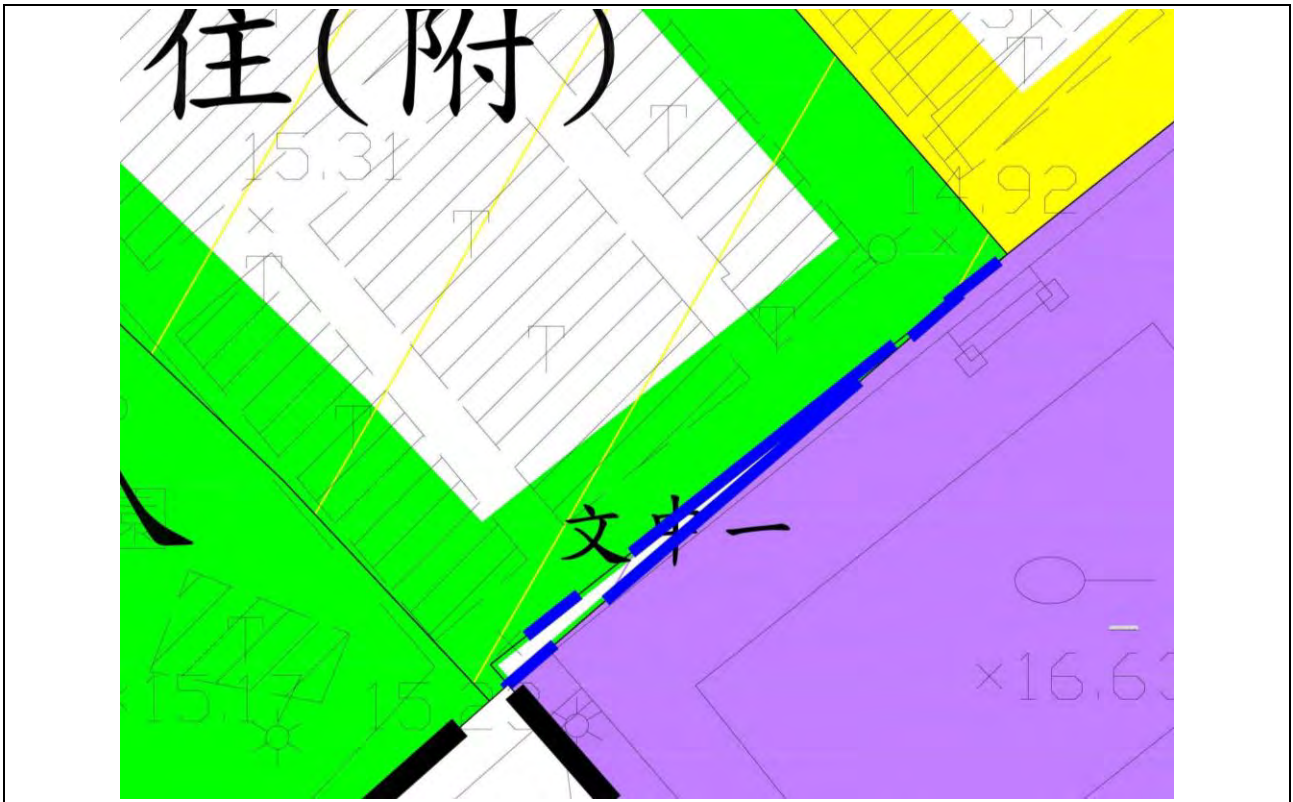


圖 7 變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 3)變更內容示意圖

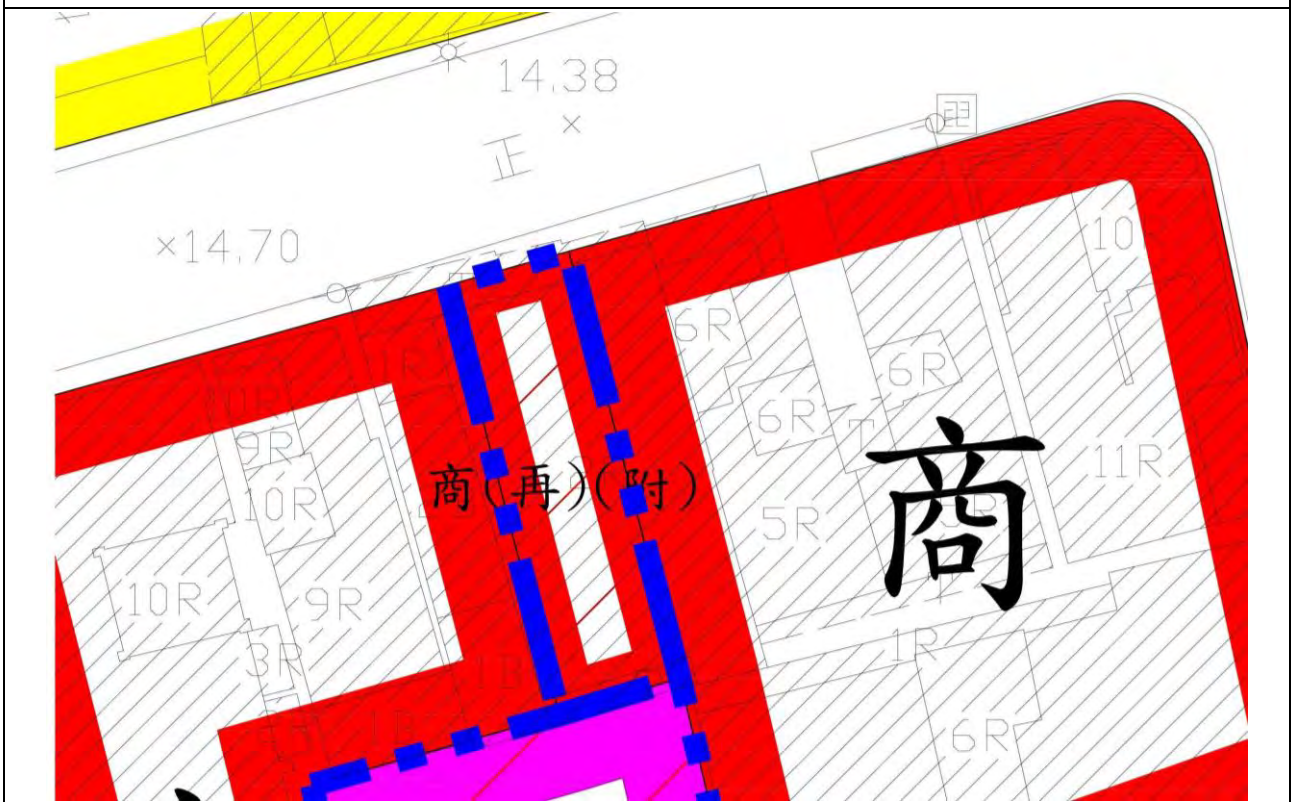


圖 8 變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 4)變更內容示意圖

表 2 「變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案公民或團體陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情人及陳情位置                 | 陳情理由  | 陳情建議  | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議                    |
|----|--------------------------|---|---|--|---|---------------------------|
| 1  | 國防部政治作戰局樂利段 165、187-1 地號 | <p>一、本案係依國防部「國軍老舊眷村改建條例」第 8 條第 2 項規定：國防部辦理眷村改建，不得另行動支其他經費支應及「都市計畫法」第 19 條等相關規定辦理。</p> <p>二、本次「變更土城都市計畫(公共設施用地通盤檢討)」案及「擬定土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案，涉及本局管有坐落新北市土城區樂利段 165、187-1 地號等 2 筆土地，業奉行政院核定納入「國軍老舊眷村改建總冊」-「莒光四村」土地清冊，雖屬公共設施用地，惟按「國軍老舊眷村改建計畫」及依「國有不</p> | <p>一、建議維持原使用分區。</p> <p>二、請貴府依法先行辦理有償撥用，於取得土地後，再為檢討變更事宜。</p> | <p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本次辦理公保地解編採整體開發方式辦理，屬土地由低價值變更為高價值之性質。</p> <p>2. 有關土地所有權人分回比例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」係規定以 50% 為原則，經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提送內政部審議過程中，多次向內政部爭取後分回比例方可達 55%，因此分配條件已有放寬。</p> <p>3. 綜合上述，本案辦理無降低土地價值及影響眷改權益之疑慮。</p> | <p>依第 2 次市都委會專案小組作業單位建議意見修正後內容通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>1. 補充說明本次解編採整體開發方式辦理，無需先辦理有償撥用。</p> <p>2. 酌修文字。</p> <p>修正後內容：</p> <p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本次辦理公保地解編採整體開發方式辦理，範圍內土地所有權人得於負擔回饋後分回一定比例之權利價值，且其配回之土地為可建築土地。又查所陳樂利段 165、187-1 地號等 2 筆土地屬本案整開範圍，後續將由公園用地變更為道路用地，惟分配回予陳情人之土地</p> | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |

| 編號 | 陳情人及陳情位置                   | 陳情理由   | 陳情建議          | 作業單位建議意見  | 市都委會專案小組初步建議意見   | 市都委會決議             |
|----|----------------------------|--|---------------|---|--|--------------------|
|    |                            | <p>動產撥用要點」暨「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」等規定，列為有償撥用標地，得款挹注「國軍老舊眷村改建基金」，以支應眷戶補助購宅款及推動執行眷村改建相關業務，規劃將上開 2 筆土地為道路用地乙節，已減損眷改土地價值及影響眷改權益。</p> |               |   | <p>係為可建築土地，故在無影響陳情人配地權益及考量整體配置需求下，仍變更為道路用地。</p> <p>2. 承上，本案採整體開發方式辦理，其土地係由低價值變更為高價值，並無土地價值之減損，且陳請人分回之土地權益價值亦得挹注眷改基金，並無影響眷改權益，爰無須先辦理有償撥用。</p> <p>3. 綜合上述，本案辦理無降低土地價值及影響眷改權益之疑慮。</p> |                    |
| 2  | 鍾○英<br>清水段<br>309-1 地<br>號 | 此地段為本校，新北市立清水高中用地，非屬公兒(八)用地。   | 請將此地段更改為文中用地。 | <p>酌予採納。</p> <p>理由：<br/>經查該地號管理單位為新北市立清水高中及使照存根登記為文中用地，配合此次通檢自公兒八調整為文中用地。</p> | 依第 2 次市都委會專案小組作業單位建議意見通過。  | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 3  | 李○源                        | 本人參加 108 年 9 月 20 日  | 1. 政府應儘速用市價徵  | 未便採納。   | 依第 2 次市都委會專案小組作  | 依市都委會專案小組初步        |

| 編號 | 陳情人及陳情位置     | 陳情理由  | 陳情建議   | 作業單位建議意見  | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議  |
|----|--------------|---|--|---|---|---------|
|    | 大安段<br>182地號 | <p>下午二點在土城市公所舉辦的說明會有著非常深的感觸：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 與會非常多地主和本人的土地一樣，被政府劃定為公設保留地達 50 年，半世紀之久，政府嚴重侵犯了地主 50 年應有的使用權益和 50 年來的機會成本，政府沒有談到補償我們權益和機會成本，大家有著諸多怨言和不滿。</li> <li>2. 土城人口大量增加，理論上應該有比民國 61 年之都市計劃的公設地要多好幾倍才合理，但現在竟然要以市地重劃方式解編，對原公園綠地減半，這種隨人口倍增，公園綠地卻不增反減的做法，來解決公設地遲遲不能徵收的問題，其實是在對原地主做</li> </ol> | <p>收才是真正解決之道，個人是認為除了市價徵收外，應該再補償 50 年來的使用和機會成本才合理。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 政府可以增加公設地容積移轉的好處和誘因給原地主，讓建案來出錢解決公設地沒能徵收的問題。</li> <li>3. 土城本來有非常多工業用地，像日月光、大同和皇翔都以捐 30% 工業用地來換取 70% 住宅建案，未來應該有更多這種以捐公園用地來換取住宅建案的案子，這樣就能解決公園用地不足的問題，也可把地真正還給地主，這樣是比較合理。</li> </ol> | <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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。</li> <li>2. 本案已於 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會確認主管機關已無用地需求，故納入本案辦理解編。</li> <li>3. 有關土地所有權人分回比</li> </ol> | <p>業單位建議意見修正後內容通過。</p> <p>修正理由：<br/>考量土城都市計畫內五項公設仍不足，故建議修正文句，將「已無用地需求」修正為「並無徵收開闢計畫」。</p> <p>修正後內容：<br/>未便採納。</p> <p>理由：<br/>1. 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</p> | 建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由  | 陳情建議   | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議 |
|----|----------|---|--|--|---|--------|
|    |          | <p>二次重傷害，也完全不顧都市計劃的原意，讓土城市民的公園綠地大量不足，非常不合理和不公平，而且依據“都市計畫通盤檢討實施辦法”第七條第二項規定“公園，綠地，兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫之面積”才對。</p> <p>3. 市地重劃其實是有名無實，像本人和大部分地主的公設地週遭的道路都是既成道路而且其中土地還是我們的土地被當成既有道無償使用中，除了拿公設地地地主的土地來重劃以外，其他周邊的住戶用地或政府用地都沒有拿來一起重劃，非常不公平。</p> <p>4. 土城本來有非常多工業用地，像日月光，大同和皇</p> | <p>4. 政府以市地重劃之名，以 55%的比例還地給地主的建議不合理也不公平，建議如下：</p> <p>(1) 市地重劃應該和他周邊的住戶用地，拆除附近老舊房子和政府用地一起重劃，把周邊環境改善，大家都出地出錢來享有市地重劃的好處，而不是公園地主把地免費給大家用。</p> <p>(2) 若附近房子不拆除，那 45%公設地地價款和公設地工程款是周邊鄰近住戶和距離一定範圍的住戶受惠，應同樣標準以一種合理的比例來分擔才符合公平正義，不可只有把目標指向權益受</p> | <p>例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」係規定以 50%為原則，經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提送內政部審議過程中，多次向內政部爭取後分回比例方可達 55%，因此分配條件已有放寬。</p> | <p>定，故本案係遵照前開規定辦理。</p> <p>2. 本案已於 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會確認主管機關並無徵收開闢計畫，故納入本案辦理解編。</p> <p>3. 有關土地所有權人分回比例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」係規定以 50%為原則，經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提送內政部審議過程中，多次向內政部爭取後分回比例方可達 55%，因此分配條件已有放寬。</p> |        |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由  | 陳情建議   | 作業單位建議意見 | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議      |
|----|----------|---|--|----------|-----------------|-------------|
|    |          | <p>翔都以捐 30%工業用地來換取 70%住宅建案，他們的地使用了 50 年後再來換取住宅建案才需 30%代價，和我們地有 50 年權益被損，到頭來竟建議只能換回 55%的地，公平正義何在？更何況建商是有大面積的土地開發案，是主動規劃，有利他們才做，這些大建商捐的地以他們的建案動不動就 500 到 1000 戶來看，捐出的 30% 公園用地，最後幾都是他們自己的建案和住戶受惠，他當然捐得很高興，也還算公平合理。</p> <p>5. 對這樣的公設地市地重劃的建議案本人不同意。</p> <p>6. 本人也不想參加這個市地重劃的建議案。</p> | <p>損 50 年的地主，不但公平，實在是讓人氣憤不平。</p> <p>(3)若不向周邊居民徵收合理的受益款，他們甚至會覺得自己是受害者，因為當時他們來買房子時即知附近有塊公園，但最後公園地減半，有受騙的損失。"</p> |          |                 |             |
| 4  | 周○泉、     | 1. 本人參加 108 年 9 月 20 日  | 以市價來徵收。  | 未便採納。    | 依第 2 次市都委會專案小組作 | 依市都委會專案小組初步 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置   | 陳情理由  | 陳情建議 | 作業單位建議意見  | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議  |
|----|--|---|------|---|---|---------|
|    | 周○香、<br>周○鑫、<br>周○臻、<br>周○池、<br>周○琴等<br>13人<br>717地號<br>(經查陳情地段為板院段) | 下午二點在土城市公所舉辦的說明會有著非常深的不認同。<br>(1)與會非常多地主和本人的土地一樣，被政府劃定為公設保留地達50年，半世紀之久，政府嚴重侵犯了地主50年應有的使用權益和50年來的機會成本，政府沒有談到補償我們權益和機會成本，大家有著諸多怨言和不满。<br>(2)政府應儘速用市價徵收才是真正解決之道，個人是認為除了市價徵收外，應該再補償50年來的使用和機會成本才合理。<br>(3)不滿政府以市地重劃之名，且以55%的比例還地給地主的建議不合理也不公平。主要看法是本人和大部分地主的公設地周邊 |      | 理由：<br>1. 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。<br>2. 本案已於106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會確認主管機關已無用地需求，故納入本案辦理解編。<br>3. 有關土地所有權人分回比 | 業單位建議意見修正後內容通過。<br>修正理由：<br>考量土城都市計畫內五項公設仍不足，故建議修正文句，將「已無用地需求」修正為「並無徵收開闢計畫」。<br>修正後內容：<br>未便採納。<br>理由：<br>1. 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 | 建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由  | 陳情建議 | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議 |
|----|----------|---|------|--|---|--------|
|    |          | <p>的道路都是既有道路，除了拿公設地地主的土地來重劃以外，其他周邊的住戶或政府並沒有拿任何地來一起重劃。</p> <p>(4)45%公設地地價款和公設地工程款是周邊鄰近住戶和距離一定範圍的住戶以一種合理的比例來分擔才符合公平正義，結果卻只有把目標指向權益受損 50 年的地主，不但不公平，實在是讓人氣憤不平。</p> <p>(5)土城本來有非常多工業用地，像日月光，大同和皇翔都以捐 30%工業用地來換取 70%住址建案，他們的地使用了 50 年後再來換取住址建案才需 30%代價，和我們地有 50 年權益被損，到頭來竟建議只能換回 55%的地，公平正</p> |      | <p>例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」係規定以 50%為原則，經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提送內政部審議過程中，多次向內政部爭取後分回比例方可達 55%，因此分配條件已有放寬。</p> | <p>定，故本案係遵照前開規定辦理。</p> <p>2. 本案已於 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會確認主管機關並無徵收開闢計畫，故納入本案辦理解編。</p> <p>3. 有關土地所有權人分回比例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」係規定以 50%為原則，經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提送內政部審議過程中，多次向內政部爭取後分回比例方可達 55%，因此分配條件已有放寬。</p> |        |



| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由  | 陳情建議 | 作業單位建議意見 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 市都委會決議 |
|----|----------|---|------|----------|----------------|--------|
|    |          | <p>義何在？更何況建商是有大面積的土地開發案，是主動規劃有利他們才做，況且這些大建商捐的地以他們的建案動不動就 500 到 1000 戶來看，捐出的 30%公園用地，有利者幾乎是自己的建案和住戶受惠，所以對建商地主而言當然捐得很高興與覺得市政府很公平。</p> <p>2. 土城人口大量增加，理論上應該有比民國 61 年之都市計劃的公設地要多好幾倍才合理，但現在竟然要以市地重劃方式解編，對原公園綠地減半，這種隨人口倍增，公園綠地卻不增反減的做法，來解決公設地遲遲不能徵收的問題，其實是在對原地主做二次重傷害，也完全不顧</p> |      |          |                |        |

| 編號 | 陳情人及陳情位置                    | 陳情理由   | 陳情建議                     | 作業單位建議意見  | 市都委會專案小組初步建議意見            | 市都委會決議             |
|----|-----------------------------|--|--------------------------|---|---------------------------|--------------------|
|    |                             | <p>都市計劃的原意，讓土城市民的公園綠地大量不足，非常不合理和不公平。</p> <p>3. 本人與此地號所有地主不同意，對這樣的公設地市地重劃的建議案。</p> <p>4. 本人與此地號所有地主堅決表達不參加這個市地重劃的建議案。</p> |                          |   |                           |                    |
| 5  | 林○漢<br>金城段<br>10、10-1<br>地號 | 貴局處徵收之土地12、10-1，造成9、10、12-1地號變為畸零地，導致地主不便。   | 本人建議貴局處一併徵收9、10、12-1之土地。 | <p>部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查 108 年 12 月發布實施之土城都市計畫第三次通盤檢討(第一階段)，金城段 10-1 地號已變更為綠地用地，其公共設施保留地之問題仍未解決，因此建議將其納入本次檢討範圍。</p> <p>2. 金城段 9、10、12-1 位屬住宅區，非屬本次公設解編標的範圍。</p> | 依第 2 次市都委會專案小組作業單位建議意見通過。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置                                      | 陳情理由   | 陳情建議 | 作業單位建議意見  | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議             |
|----|---|--|------|---|---|--------------------|
| 6  | 王○聖<br>延察段<br>501、501-1、599-1、599-17、599-20地號 | 有關本人所有之新北市土城區延察段501、501-1、599-17、599-20地號等四筆公共設施用地，涉及都市計畫變更一案，經貴府108年9月9日1081697754號函通知在案；上述公共設施保留地本人即將於明年(109年)辦理容積移轉捐贈予新北市，懇請上述土地勿辦理變更，以維護本人之權益。 | --   | <p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 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。</p> <p>2. 是以本案仍納入解編辦理，惟於都市計畫發布實施前，所有權人仍得依法辦理容積移轉。</p> | <p>依第2次市都委會專案小組作業單位建議意見修正後內容通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>考量本市公共設施用地解編一致性規定，本案仍納入解編辦理，惟陳情人仍能依法辦理容積移轉，故建議修正未便採納為部分採納。</p> <p>修正後內容：</p> <p>部份採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 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</p> | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置   | 陳情理由  | 陳情建議 | 作業單位建議意見  | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議             |
|----|--|---|------|---|---|--------------------|
|    |  |   |      |   | 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。<br>2. 是以本案仍納入解編辦理，惟於都市計畫發布實施前，所有權人仍得依法辦理容積移轉。   |                    |
| 7  | 權○建設開發有限公司<br>延察段<br>599-6、<br>599-18、<br>599-19<br>地號 | 有關本人所有之新北市土城區延察段 599-6、599-18、599-19 地號等三筆公共設施用地，涉及都市計畫變更一案，經貴府 108 年 9 月 9 日 1081697754 號函通知在案；上述公共設施保留地本人即將於明年(109 年)辦理容積移轉捐贈予新北市，懇請上述土地勿辦理變更，以維護本人之權益。 | —    | 未便採納。<br>理由：<br>1. 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 | 依第 2 次市都委會專案小組作業單位建議意見修正後內容通過。<br>修正理由：<br>考量本市公共設施用地解編一致性規定，本案仍納入解編辦理，惟陳情人仍能依法辦理容積移轉，故建議修正未便採納為部分採納。<br>修正後內容：<br>部份採納。<br>理由：<br>1. 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 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置                   | 陳情理由   | 陳情建議   | 作業單位建議意見  | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議             |
|----|----------------------------|--|--|---|---|--------------------|
|    |                            |  |  | <p>案係遵照前開規定辦理。</p> <p>2. 是以本案仍納入解編辦理，惟於都市計畫發布實施前，所有權人仍得依法辦理容積移轉。</p>  | <p>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。</p> <p>2. 是以本案仍納入解編辦理，惟於都市計畫發布實施前，所有權人仍得依法辦理容積移轉。</p> |                    |
| 8  | 金○盛企業(股)公司<br>土城段<br>487地號 | <p>土城段487地號於民國70年登記於金園盛企業股份有限公司，本公司目前處於清算程序中。</p> <p>清算人：陳○森<br/>身分證號：○<br/>地址：新北市中和區錦和路388號3樓、3樓之2。</p> | <p>委託人：陳○森<br/>請貴局將往後通知資料寄至<br/>地址：新北市土城區員福街2號四樓。<br/>被委託人：林○禎先生</p> | <p>所陳事項無涉都市計畫變更內容實質調整，茲就陳情內容說明處理情形如下：依108年1月15日新北城審字第1080062327號回覆陳情人公函：「…本案原寄送之通知單係依前述規定以土地登記簿所載住所寄送，故為顧及臺</p> | <p>依第2次市都委會專案小組作業單位建議意見修正後內容通過。</p> <p>修正理由：<br/>補充說明本案陳情事項非屬都市計畫討論範疇，不予討論。</p> <p>修正後內容：</p>   | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置                    | 陳情理由   | 陳情建議   | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議             |
|----|-----------------------------|--|--|--|---|--------------------|
|    |                             |  |  | 端權益，有關所陳更改地址一節，請向地政事務所申請更正地址，以為妥適。」故建議申請人依上開函示辦理。  | 陳情事項非屬都市計畫討論範疇，不予討論。<br>所陳事項無涉都市計畫變更內容實質調整，茲就陳情內容說明處理情形如下：依 108 年 1 月 15 日新北城審字第 1080062327 號回覆陳情人公函：「…本案原寄送之通知單係依前述規定以土地登記簿所載住所寄送，故為顧及臺端權益，有關所陳更改地址一節，請向地政事務所申請更正地址，以為妥適。」故建議申請人依上開函示辦理。 |                    |
| 9  | 金○盛企業(股)公司<br>土城段<br>487 地號 | 土城段 487 地號為金園盛企業股份有限公司所有之土地，本公司尚有鄰土地土城段 464 及 462 地號請貴局考量整體土地使用之完整性。 | 建議將本公司所有之土城段 487 地號重劃分配後能夠緊鄰土城段 464 及 462 地號，以便重劃取得後能夠合併此三筆地號，讓開發此土地更具完整性。 | 所陳事項無涉都市計畫變更內容實質調整，茲就陳情內容說明處理情形如下：依 109 年 2 月 15 日新北地劃字第 1090260673 號回覆陳情人公函：「…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 | 依第 2 次市都委會專案小組作業單位建議意見修正後內容通過。<br>修正理由：<br>1. 建議增述公兒十四納入跨區市地重劃之說明。<br>2. 酌修文字。<br>修正後內容：  | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置   | 陳情理由   | 陳情建議                                       | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議             |
|----|--|--|--|--|---|--------------------|
|    |  |  |  | 有路街線者為準…」本案依上開函示辦理。  | 陳情地號位於公兒十四，後續將納入跨區市地重劃範圍並劃為住宅區使用，先予敘明。惟所陳事項無涉都市計畫變更內容實質調整，不予討論，茲就陳情內容說明處理情形如下：依109年2月15日新北地劃字第1090260673號回覆陳情人公函：「…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…」本案依上開函示辦理。 |                    |
| 10 | 蔡○隆<br>延察段<br>639、640、<br>642、646、<br>653-1 地<br>號 | 一、上開五筆所有土地，早已納入高速公路旁側道路用地範圍。因尚無使用之必要，並言明併入本人位於公園之土地，一併處理。<br>二、鑒於民國106年將這五筆土地納入市府道路用地，據道路主管機關表 | 現毗鄰本人所有土地(公園預定地)以納入重劃，故宜請一併納入重劃範圍，以促進土地利用。 | 部分採納。<br>理由：<br>1. 延察段638地號為公園用地已納入本次分區整體開發。<br>2. 另640、642、646、653-1地號屬保護區，非屬本次公設解編標的範圍，不予討論。 | 依第2次市都委會專案小組作業單位建議意見修正後內容通過。<br>修正理由：<br>經查延察段638地號為誤植，應為延察段639地號，故配合修正建議意見。<br>修正後內容：<br>未便採納。   | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置                                    | 陳情理由                                | 陳情建議 | 作業單位建議意見  | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議             |
|----|---|-------------------------------------|------|---|---|--------------------|
|    |   | 示尚無經費徵收。故徵收遙遙無期。                    |      |   | 理由：<br>639、640、642、646、653-1 地號皆屬保護區，非屬本次公設解編標的範圍。  |                    |
| 11 | 黃○進<br>新北市<br>土城區<br>冷水段<br>555 地號<br>共 1 筆 | 都市計劃：<br>61 年 4 月 26 日公佈實施<br>徵收或解編 | —    | 未便採納。<br>理由：<br>1. 經查清水段 555 地號屬公兒五用地，因臨路地不足及臨路段地形過於陡峭，不易興建之因素，可建地較於他案過少，若於本次公設通檢進行跨區市地重劃，將導致其餘地區公共設施保留地負擔過重，難以辦理解編。<br>2. 故考量重劃可行性，仍建議維持原分區，建議以現有機制辦理。 | 依第 2 次市都委會專案小組作業單位建議意見修正後內容通過。<br>修正理由：<br>1. 建議明列現有機制之辦理內容。<br>2. 酌修文字。<br>修正後內容：<br>未便採納。<br>理由：<br>1. 經查清水段 555 地號屬公兒五用地，因臨路土地不足及臨路段地形過於陡峭，不易興建之因素，可建地較於他案過少，若納入本次公設通檢進行跨區市地重劃，將導致其餘地區公共設施保留地負擔過重，造成財務可行 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |



| 編號 | 陳情人及陳情位置  | 陳情理由  | 陳情建議 | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議             |
|----|---|-------|------|--|---|--------------------|
|    |   |       |      |  | <p>性困難，難以辦理解編。</p> <p>2. 故考量重劃可行性，仍建議維持原分區，並請主管機關加速徵收或建議以容積移轉辦理。</p>  |                    |
| 12 | 洪○隆、洪○榮<br>土城段<br>488、<br>490、<br>491、607<br>地號 | 不願意重劃 | 盡快徵收 | <p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 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。</p> <p>2. 本案已於106年1月4日</p> | <p>依第2次市都委會專案小組作業單位建議意見修正後內容通過。</p> <p>修正理由：<br/>考量土城都市計畫內五項公設仍不足，故建議修正文句，將「已無用地需求」修正為「並無徵收開闢計畫」。</p> <p>修正後內容：<br/>未便採納。</p> <p>理由：<br/>1. 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</p> | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 陳情建議 | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見   | 市都委會決議 |
|----|----------|------|------|--|--|--------|
|    |          |      |      | <p>「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會確認主管機關已無用地需求，故納入本案辦理解編。</p> <p>3. 有關土地所有權人分回比例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」係規定以 50% 為原則，經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提送內政部審議過程中，多次向內政部爭取後分回比例方可達 55%，因此分配條件已有放寬。</p> | <p>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。</p> <p>2. 本案已於 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會確認主管機關並無徵收開闢計畫，故納入本案辦理解編。</p> <p>3. 有關土地所有權人分回比例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」係規定以 50% 為原則，經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提送內政部審議過程中，多次向內政部爭</p> |        |

| 編號  | 陳情人及陳情位置  | 陳情理由  | 陳情建議   | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議             |
|-----|---|---|--|--|---|--------------------|
|     |   |   |  |  | 取後分回比例方可達 55%，因此分配條件已有放寬。   |                    |
| 逾 1 | 林○漢<br>金城段<br>10-1 地號                               | 貴局處徵收之土地 12、10-1，造成 9、10、12-1 變為畸零地，導致地主不便。<br>若 10 地號未被徵收本人所擁有 10-1 地號也不願被徵收。  | 本人建議貴局處一併徵收土地 9、10、12-1 之土地。<br>本人所有土地 10、10-1 願被徵收。 | 併人陳編號第 5 案處理   | 依第 2 次市都委會專案小組作業單位建議意見通過。   | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 逾 2 | 洪○隆、<br>洪○榮<br>土城段<br>488、<br>490、<br>491、607<br>地號 | 針對於「變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「擬定土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案發文日期:108 年 10 月 28 日、發文字號：新北城審字第 1082015747 號說明中第四點回應：<br>本人為變 1-3 案(公兒十四)地主之一(權力範圍土城段 488, 490, 491, 607 地號)，因無其他地主資訊故無法整合其他土地所有權人之意願； | —  | 未便採納。<br>理由：<br>1. 本次辦理工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 | 依第 4 次市都委會專案小組作業單位建議意見修正後內容通過。<br>修正理由：<br>補充辦理本次公共設施用地專案通盤檢討緣由。<br>修正後內容：<br>未便採納。<br>理由：<br>1. 本次辦理工保地解編即為解決政府因資金籌措困難而導致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 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由  | 陳情建議 | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議 |
|----|----------|---|------|--|---|--------|
|    |          | <p>但本人在該案中所持有面積達83.4%，應尊重土地比例原則。</p> <p>持有期間被政府劃定公設保留地應徵收而未徵收，已影響本人權益甚鉅，加上相關單位有明確說明目前無開闢計畫及經費；目前既無計畫及經費應即無條件解編，不應以市地重劃方式解編，請體察民意。</p> |      | <p>全國一致性之規定，故本案係遵照前開規定辦理。</p> <p>2. 本案已於106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會確認主管機關並無徵收開闢計畫，故納入本案辦理解編。</p> <p>3. 有關土地所有權人分回比例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」係規定以50%為原則，經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提送內政部審議過程中，多次向內政部爭取後分回比例方可達55%，因此分配條件已有放寬。</p> | <p>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。</p> <p>2. 本案已於106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會確認主管機關並無徵收開闢計畫，故納入本案辦理解編。</p> <p>3. 有關土地所有權人分回比例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」係規定以50%為原則，經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整</p> |        |

| 編號  | 陳情人及陳情位置                   | 陳情理由  | 陳情建議   | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見                                    | 市都委會決議             |
|-----|----------------------------|---|--|--|---|--------------------|
|     |                            |   |  |  | 體檢討構想」提送內政部審議過程中，多次向內政部爭取後分回比例方可達 55%，因此分配條件已有放寬。 |                    |
| 逾 3 | 洪○隆、土城段 488、490、491、607 地號 | 針對於「變更土城都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案及「擬定土城都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案詳情詢問。 | 本人為變 1-3 案(公兒十四)地主之一，權力範圍土城段 488、490、491 地號(鄰里公園兼兒童遊樂場用地) 607 地號(道路用地)如附圖；依照細部計畫中說明地主可分回目前所持有權力範圍之 55%為建地，試問：依照往例，該目前權力範圍所分回之 55%建地是否會合併為同一塊建地並原地分回？<br>試算：以上地號共 826.23 坪 x55%=454.4265 坪建地懇請相關單位協助說明。 | 陳情事項非屬都市計畫討論範疇，不予討論。茲就陳情內容說明處理情形如下：依 109 年 12 月 16 日新北地劃字第 1092437757 號回覆陳情人公函：「按「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：一、同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土地應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，除依第二十二條規定辦理外，應逐宗個別分配；其 | 依第 5 次市都委會專案小組作業單位建議意見通過。                         | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號  | 陳情人及陳情位置                             | 陳情理由   | 陳情建議  | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見   | 市都委會決議             |
|-----|--------------------------------------|--|---|--|--|--------------------|
|     |                                      |  |   | 未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，按應分配之面積較大者集中合併分配。但不得合併分配於公共設施用地及依法不能建築之土地。…」為市地重劃實施辦法第 31 條所明定，本局將依上開規定辦理後續土地分配作業。」本案依上開函示辦理。                                   |  |                    |
| 逾 4 | 仁○實業股份有限公司員和段 542、542-1、545、545-1 地號 | 為有關新北市土城區中央路二段 21 巷部分道路用地變更為工業區乙案提出異議，懇請重新檢討此部分道路規劃。 | 為坐落新北市土城區中央路二段 21 巷(新北市土城區員和段 542、542-1、545、545-1 地號土地)，民國 62 年間陳情人於新北市土城區員和段 354、365、541-1、544 地號申請興建土城區中央路二段 19 號房屋時，鄰地主即將該土地做為供公眾通行之巷道使用(現況仍為土城區中央路二 | 未便採納。<br>理由：<br>1. 經查土城都市計畫第三次通盤檢討時，陳情人於 101 年 8 月 22 日陳情表示現況已有既成 6 米巷道(中央路二段 21 巷)供公眾通行，且員和段 541-1、544 地號已有合法建物，建議重新檢討道路規劃以現有道路優先。該陳情經新北市及內政部二級都市 | 依第 5 次市都委會專案小組作業單位建議意見修正後內容通過。<br>修正理由：<br>增述非屬本次公共設施用地專案通盤檢討範圍，且併同修正建議意見。<br>修正後內容如下：<br>1. 有關陳情範圍員和段 542-1 及 545-1 地號等 2 筆土地屬乙種工業區，非屬本案公共設施用地專案通盤檢 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 陳情建議  | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議 |
|----|----------|------|---|--|---|--------|
|    |          |      | <p>段21巷通行巷道),今因擬定土城都市計畫(工五南側)細部計畫部分土地使用分區變更,未參酌土地現況依土地界址做為道路使用分割依據,而將現有之道路分割並將部分土地變更為工業區,依本次辦理都市計畫變更之範圍包含此巷道,且應仍需作為道路使用,不解為何將道路用地變更為工業區,此舉勢必造成土地畸零之狀況,徒增人民間之困擾與糾紛,懇請重新檢討此部分道路規劃,實感德便。</p> | <p>計畫委員會決議同意酌予採納,並提列變更案將「道路用地」恢復為「乙種工業區」,變更理由:「考量道-II-8 西側鄰中央路路段尚有合法建物,爰酌予調整計畫路型,部分道路用地回復為乙種工業區,惟仍維持8米計畫道路寬度,待後續南側商二(附)開發時再將計畫道路足寬開闢。」,審議通過後於106年7月10日辦理再行公開展覽,並將前開變更案內容及相關再公展資訊通知涉及變更土地(員和段536-1、540-1、541-1、542、544、545、548地號)之土地所有權人(該公司等人)知悉,惟公展期間無接獲相關陳情意見,故本案維持再公展內容(變</p> | <p>討範圍,先予敘明。<br/>2. 另有關陳情範圍員和段542及545地號等2筆土地係屬道路用地,依本市公共設施用地檢討變更原則,有關道路用地應配合整體開發地區道路系統及開發分配建築基地情形予以檢討,惟陳情範圍非屬整體開發地區周邊之道路用地,故非本案公共設施用地專案通盤檢討範圍。經查土城都市計畫第三次通盤檢討時,陳情人於101年8月22日陳情表示現況已有既成6米巷道(中央路二段21巷)供公眾通行,且員和段541-1、544地號已有合法建物,建議重新檢討道路規劃以現有道路優先。該陳情經新北市及內政部二級都市計畫</p> |        |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 陳情建議 | 作業單位建議意見  | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議 |
|----|----------|------|------|---|---|--------|
|    |          |      |      | <p>更為乙種工業區)，並於108年12月16日及27日發布實施主要計畫及細部計畫在案。</p> <p>2. 考量土城都市計畫第三次通盤檢討時已就該計畫道路之現況建物及路型辦理檢討變更，故本案維持現行計畫。</p> | <p>委員會決議同意酌予採納，並提列變更案將「道路用地」恢復為「乙種工業區」，變更理由：「考量道-II-8西側鄰中央路路段尚有合法建物，爰酌予調整計畫路型，部分道路用地回復為乙種工業區，惟仍維持8米計畫道路寬度，待後續南側商二(附)開發時再將計畫道路足寬開闢。」，審議通過後於106年7月10日辦理再行公開展覽，並將前開變更案內容及相關再公展資訊通知涉及變更土地(員和段536-1、540-1、541-1、542、544、545、548地號)之土地所有權人(該公司等人)知悉，惟公展期間無接獲相關陳情意見，故該案維持再公展內容(變更為乙種工業區)，並於108年12月16</p> |        |



| 編號  | 陳情人及陳情位置                             | 陳情理由   | 陳情建議   | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議             |
|-----|--------------------------------------|--|--|--|---|--------------------|
|     |                                      |  |  |  | <p>日及 27 日發布實施主要計畫及細部計畫在案。</p> <p>3. 考量土城都市計畫第三次通盤檢討時已就該計畫道路之現況建物及路型辦理檢討變更，且陳情範圍亦非屬本案檢討範圍，故仍維持現行計畫。</p>   |                    |
| 逾 5 | 仁○實業股份有限公司員和段 542、542-1、545、545-1 地號 | 為有關新北市土城區中央路二段 21 巷部分道路用地變更為工業區乙案提出異議，懇請重新檢討此部分道路規劃。 | 為坐落新北市土城區中央路二段 21 巷(新北市土城區員和段 542、542-1、545、545-1 地號土地)，民國 62 年間陳情人於新北市土城區員和段 354、365、541-1、544 地號申請興建土城區中央路二段 19 號房屋時，鄰地主即將該土地做為供公眾通行之巷道使用(現況仍為中央路二段 21 巷通行之六米巷道)，今因擬定土城都市計畫(工五 | <p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查土城都市計畫第三次通盤檢討時，陳情人於 101 年 8 月 22 日陳情表示現況已有既成 6 米巷道(中央路二段 21 巷)供公眾通行，且員和段 541-1、544 地號已有合法建物，建議重新檢討道路規劃以現有道路優先。該陳情經新北市及內政部二級都市計畫委員會決議同意酌予採納，並提列變更案將「道</p> | <p>依第 5 次市都委會專案小組作業單位建議意見修正後內容通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>增述非屬本次公共設施用地專案通盤檢討範圍，且併同修正建議意見。</p> <p>修正後內容如下：</p> <p>1. 有關陳情範圍員和段 542-1 及 545-1 地號等 2 筆土地屬乙種工業區，非屬本案公共設施用地專案通盤檢討範圍，先予敘明。</p> <p>2. 另有關陳情範圍員和段</p> | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 陳情建議   | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議 |
|----|----------|------|--|--|---|--------|
|    |          |      | <p>南側)細部計畫部分土地使用分區變更,未參酌土地現況依土地界址做為道路使用分割依據,而將目前六米之既成道路分割併將其中一米土地變更為工業區,依本次辦理都市計畫變更之範圍包含此巷道,且應仍需作為道路使用,不解為何特別將此一米道路用地變更為工業區,此舉勢必造成土地畸零之狀況,造成陳情人與鄰地主之間的糾紛,也影響位居中央路2段21巷內數百戶居民行之權益,懇請重新檢討此部分道路規劃,實感德便。</p> | <p>路用地」恢復為「乙種工業區」,變更理由:「考量道-II-8 西側鄰中央路路段尚有合法建物,爰酌予調整計畫路型,部分道路用地回復為乙種工業區,惟仍維持8米計畫道路寬度,待後續南側商二(附)開發時再將計畫道路足寬開闢。」,審議通過後於106年7月10日辦理再行公開展覽,並將前開變更案內容及相關再公展資訊通知涉及變更土地(員和段536-1、540-1、541-1、542、544、545、548地號)之土地所有權人(該公司等人)知悉,惟公展期間無接獲相關陳情意見,故本案維持再公展內容(變更為乙種工業區),並於108年12月16日及27日</p> | <p>542及545地號等2筆土地係屬道路用地,依本市公共設施用地檢討變更原則,有關道路用地應配合整體開發地區道路系統及開發分配建築基地情形予以檢討,惟陳情範圍非屬整體開發地區周邊之道路用地,故非本案公共設施用地專案通盤檢討範圍。經查土城都市計畫第三次通盤檢討時,陳情人於101年8月22日陳情表示現況已有既成6米巷道(中央路二段21巷)供公眾通行,且員和段541-1、544地號已有合法建物,建議重新檢討道路規劃以現有道路優先。該陳情經新北市及內政部二級都市計畫委員會決議同意酌予採納,並提列變更案將「道路用</p> |        |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 陳情建議 | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見   | 市都委會決議 |
|----|----------|------|------|--|--|--------|
|    |          |      |      | <p>發布實施主要計畫及細部計畫在案。</p> <p>2. 考量土城都市計畫第三次通盤檢討時已就該計畫道路之現況建物及路型辦理檢討變更，故本案維持現行計畫。</p> | <p>地」恢復為「乙種工業區」，變更理由：「考量道-II-8 西側鄰中央路路段尚有合法建物，爰酌予調整計畫路型，部分道路用地回復為乙種工業區，惟仍維持 8 米計畫道路寬度，待後續南側商二(附)開發時再將計畫道路足寬開闢。」，審議通過後於 106 年 7 月 10 日辦理再行公開展覽，並將前開變更案內容及相關再公展資訊通知涉及變更土地(員和段 536-1、540-1、541-1、542、544、545、548 地號)之土地所有權人(該公司等人)知悉，惟公展期間無接獲相關陳情意見，故該案維持再公展內容(變更為乙種工業區)，並於 108 年 12 月 16 日及 27 日發布實施主要計畫及細部計畫在案。</p> |        |

| 編號 | 陳情人及陳情位置  | 陳情理由   | 陳情建議  | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議             |
|----|---|--|---|--|---|--------------------|
|    |   |  |   |  | 3. 考量土城都市計畫第三次通盤檢討時已就該計畫道路之現況建物及路型辦理檢討變更，且陳情範圍亦非屬本案檢討範圍，故仍維持現行計畫。 |                    |
| 逾6 | 內政部營建署城鄉發展分署<br>新北市土城區樂利段 184、185、186、187、部分 191 地號 | <p>一、變 2-2 案緊鄰之莒光四村停車場現為面積近 1 公頃之完整住宅區基地，土地權屬皆為公有，但因其東南側道路用地及人行步道用地皆未完整取得及開闢，導致該基地目前僅能透過西側寬度約 7 公尺之單一通道進出，不利其聯外交通及防救災動線規劃，進而影響該基地有效開發利用之可行性。</p> <p>二、本署刻正規劃於該基地興辦社會住宅，期能提供土城地區青年及弱勢</p> | <p>一、透過公共設施用地專案通盤檢討取得陳情位置土地並開闢完成。</p> <p>二、經查鄰近地區尚有變 2-1 案與變 2-2 案建議併同辦理跨區市地重劃，以提高陳情位置納入公共設施用地負擔之可行性。</p> | <p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 依據本案檢討原則，倘本次辦理解編後之可建地所鄰計畫道路尚未取得或未開闢，則考量其有通行必要及為解決公共設施保留地，予以納入整體開發範圍，先與敘明。</p> <p>2. 經查陳情範圍所鄰公共設施確屬本案解編標的，惟該處東側已有裕生路可供後續通行，故陳情範圍非屬辦理解編後劃設可建地之必要通行道路，不予納入整體開發。</p> | 依作業單位建議意見通過。  | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由  | 陳情建議 | 作業單位建議意見 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 市都委會決議 |
|----|----------|---|------|----------|----------------|--------|
|    |          | <p>團體安身成家之服務功能以及地方所需之社會福利設施等多元機能，故建議將陳情位置納入公設專檢案一併取得及開闢，以提高基地未來開放空間及社會福利設施之可及性及公益性。</p> <p>三、考量公共設施用地專案通盤檢討係以市地重劃方式辦理，有公共設施用地負擔比例之限制，經查鄰近地區有變2-1，與變2-2案距離及地價皆相近，建議可考量將兩案併同辦理跨區市地重劃，以提高陳情位置納入公設負擔之可行性。</p> |      |          |                |        |

|    |  |      |       |
|----|--|------|-------|
| 案由 | 變更土城都市計畫(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  | 第五案   |
| 說明 | <p><b>壹、辦理機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、提案單位：新北市政府城鄉發展局</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 17 條</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>新北市政府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理本次都市計畫公共設施保留地通盤檢討。</p> <p>其中「變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列變更案，附帶條件規定應另行變更細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發，故本案承接主要計畫之規定與指導，據以變更本細部計畫。</p> <p><b>伍、本細部計畫與主要計畫之關係</b></p> <p>「變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列變 1-1、1-2、1-3、2-1、2-2 案，附帶條件規定：「本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。」，本計畫爰承接主要計畫變更內容，研擬計畫內容、實施進度及經費，並訂定土地使用分區管制要點管制之。</p> <p><b>陸、計畫範圍：</b></p> <p>本計畫以「變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列變 1-1、1-2、1-3、2-1、2-2、3、4 案為計畫範圍，包含公兒七、停三、人廣 A2、公兒八、綠十一、公二、公兒十二、公兒十四、公兒十五、人廣 A9、市六、機四、公兒四共 13 處公共設施用地，停三、公兒八、公二、公兒十二、公兒十四、公兒十五、市六用地鄰近之部分道路用地及公二用地鄰近之部分排水溝用地、排水溝用地兼供道路使用、綠地用地兼供道路使用為計畫範圍。</p> <p><b>柒、計畫內容</b></p> <p>一、土地使用及公共設施計畫</p> |      |       |

本計畫依循主要計畫指導，擬定細部計畫土地使用分區及公共設施用地配置，各案劃設內容彙整於表 1。

## 二、事業及財務計畫

### (一)開發方式

#### 1. 市地重劃

本計畫變更編號 1-1、1-2、1-3、2-1、2-2 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。

#### 2. 自行依附帶條件開發

本計畫變更編號 4 由土地所有權人自行依附帶條件進行開發。

### (二)開發期程

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

2. 本計畫變更編號 4 由土地所有權人自行依附帶條件進行開發。

## 三、土地使用分區管制要點

本計畫之土地使用分區管制要點詳表 2。

## 捌、辦理經過：

### 一、公告徵求意見

自 105 年 11 月 17 日起公告徵求意見 30 日，105 年 11 月 18 日刊登於聯合報。

### 二、公開展覽及說明會

108 年 9 月 10 日辦理都市計畫書公開展覽 30 日(108 年 9 月 10 日、108 年 9 月 11 日、108 年 9 月 12 日刊登於中國時報)，並於 108 年 9 月 20 日上午 10 整及 108 年 9 月 23 日

下午 2 時整假土城區公所大禮堂舉辦說明會。

### 三、新北市都市計畫委員會

本案原由吳委員杰穎(召集人)、胥委員直強、劉委員惠雯、周委員美伶及宋委員立垚等 5 位委員組成專案小組，目前由吳委員杰穎(召集人)、姚委員克勛、胥委員直強、賀委員士庶、黃委員敏修、王委員思樺等 6 位委員組成專案小組，於 108 年 11 月 7 日、109 年 2 月 26 日、109 年 6 月 5 日(含現勘)、110 年 9 月 26 日、110 年 7 月 8 日、110 年 9 月 24 日及 110 年 11 月 12 日召開 7 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

#### (一)108 年 11 月 7 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 補充說明本案公設通檢與公共設施用地減半徵收之差異、本案公設用地解編率、解編後面積、都計圖套疊災害潛勢圖，及請各需地機關補充所需公共設施用地之完整財務計畫、預定取得及興闢期程等資料。
2. 本案類型 D(500 m<sup>2</sup>以下公設用地)不納入市地重劃中辦理，且倘屬基地內有合法建築即配合解編為可建築土地，可能導致都市計畫支離破碎，爰建議此類零星地仍應併鄰近公設用地納本次通檢辦理跨區檢討，請補充說明市府針對此類零星土地後續處理方式及分析，供檢視都市規劃之完整性。
3. 考量土城人口密度逐漸壅擠下，補充說明辦理五項公設解編是否影響土城三通公共設施檢討及是否得透過工業區變更案回饋內容補足公設面積。
4. 請依內政部都市計畫委員會第 898 次會議決議內容，檢討本案是否符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條第 2 項但書所述「情形特殊」後提下次會議討論。
5. 另請確認下列情形之都計處理程序：(一)陳情表示不參與本案整開土地，得否排除、是否影響地政局辦理本案財務可行性評估、或致使本案市地重劃破局等都市計畫之執程序。(二)後續倘土城三通發布實施



後，是否影響本案變更檢討內容。

(二)109年2月26日第2次專案小組研商會議：

1. 有關變 1-3 案公兒 13 長條狀部分在地意見建議變更為道路一案，考量長條狀屬本市土城區員和段 1021 地號，產權屬公有，且無指定建築線在案，本次檢討仍建議維持鄰里公園兼兒童遊樂場用地，爰後續仍請土城區公所再妥為跟在地溝通。
2. 有關文小六、文高(職)、機八用地前經新北市政府教育局及新北市地方法院表示有使用需求但尚無取得計畫，惟有需求卻未編列預算取得公保地，與公保地解編意旨似有不符，因此請作業單位再向新北市政府教育局及新北市地方法院確認後續開闢計畫，倘在一定時間內仍無開闢計畫，即納入本次公保地解編檢討，以保障私有地主權益。
3. 有關本市土城區清水段 309-1 地號土地變更為學校用地一案，倘該地號土地由公園用地檢討變更為學校用地請新北市清水高級中學善盡土地管理責任，並評估是否需配合調整學校圍牆範圍。另請新北市政府養護工程處協助表示，倘該地號土地維持公園用地，後續土地管理機關由新北市清水高級中學變更為新北市政府養護工程處，是否有相關意見。
4. 有關變 1-3 案公兒 15 解編後之配置，考量目前草案規劃之道路較彎曲且公園分散請作業單位考量周邊整體道路系統及公園完整性調整配置方案後再提至後續專案小組討論。
5. 有關變 2-1 案裕民廣場的使用情形及後續配置規劃，請新北市土城區公所於會後協助表示意見，另請作業單位就廣場的動線規劃再補充說明。
6. 有關變 1-1 案公 2 部分，請作業單位再補充環境敏感地、淹水潛勢等相關分析，並就整體交通系統評估解編後之道路配置、寬度以及就地形檢討住宅區街廓配置。

7. 為利民眾更了解公共設施解編後，有關稅負差別、透過區段徵收及市地重劃辦理的差異等，必要時可以製作說帖或懶人包等工具，適時向民眾說明。

(三)109年6月5日第3次專案小組研商會議(現勘)：

1. 考量變 1-2 案公二用地內部地形變化較大，爰請規劃單位再就區內道路及街廓配置、公園完整性檢討，並於後續專案小組提出說明。
2. 有關變 1-1 案公兒八用地前經本市清水高級中學表示本市土城區清水段 309-1 地號土地屬該校管理，爰前次專案小組初步建議意見將前開地號土地變更為文中用地。後續經新北市政府養護工程處 109 年 4 月 13 日表示：「…清水段 309-1 地號土地…經套繪相關圖資比對似為本市土城區清水路 234 巷內道路。…倘本案土地管理機關欲由本市清水高級中學變更本處，先請本市清水高級中學向地政機關申請辦理鑑界並與本市土城區公所確認已納入維養範圍後，本處原則無意見。」因此請本市清水高級中學就養工處提供之意見表示清水段 309-1 地號土地是否仍建議變更為文中用地，並善盡後續管理責任。
3. 有關變 1-3 案公兒十三長條部分，在地意見建議變更為道路供通行及停車使用一案，建議後續於公兒用地開闢時，由開闢單位配合將在地需求納入評估後，透過規劃設計妥處。
4. 有關變 1-3 案公兒十五解編後之配置，考量西側現況已有忠義路，爰建議後續併同檢討西側之人行步道用地，以兼顧公兒十五解編後之公園完整性及整體道路系統，並將調整後的方案續提專案小組討論。

(四)109年9月26日第4次專案小組研商會議：

1. 有關各變更案請補充下列內容後，提至下次專案小組討論：

(1)變 1-1 案

A. 綠十一納入本次整開原則無意見。

- B. 公兒七用地解編後之配置，請規劃單位再就整體人行、道路等系統進行調整。另考量整體都市計畫空間發展，公兒七變更為可建地後，西側停三用地是否可納入本案併同解編並變更為開放空間(如公園綠地)，請交通局協助確認停三用地需求，並評估倘納入解編後停車供需是否有影響。
- C. 公兒八原則同意納入北側已開闢道路用地，惟仍請規劃單位釐清本市土城區清水段 309-1 地號之都市計畫與徵收過程，再行評估是否納入整體開發。另考量公兒八現況作為停車場使用，請交通局協助確認公兒八解編後，周邊停車如何因應。

(2)變 1-2 案

考量公二涉及山坡地範圍，後續請先與地政局確認開發可行性，並提出初步開發後地形剖面供審議參考。

另考量公二現況部分作為停車場使用，請交通局協助確認公二解編後周邊停車如何因應。並請規劃單位補充本案周邊交通系統、交通流量等資訊供審議參考。

另本案是否應依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」提送出流管制等相關審核，請一併確認後提至下次專案小組說明。

(3)變 1-3 案

A. 公兒十二請規劃單位補充南側計畫道路是否已有指定建築線在案，以評估該計畫道路是否納入檢討。另考量公兒十二現況作為停車場使用，請交通局協助確認公兒十二解編後，周邊停車如何因應。

B. 公兒十三已由新工處委託區公所開闢，故排除於本次整開範圍原則無意見。

- C. 公兒十四請規劃單位補充說明解編後，周邊整體開放性公設情形，並評估本案是否配置部分開放性公設。另考量公兒十四現況作為停車場使用，請交通局協助確認公兒十四解編後，周邊停車如何因應。
- D. 考量人廣 A9 面積不大，且區位包夾在商業區、市場用地之間，解編效益有限，建議再評估是否納入檢討解編。
- E. 公兒十五請規劃單位優先劃設開放性公設(不需優先考量劃設道路)，並考量可建地配置合理性，調整本案規劃配置。

(五)110年7月8日第5次專案小組研商會議：

1. 有關各變更案請補充下列內容後，提至下次專案小組討論：

(1)變 1-1 案：

- A. 公兒七用地解編後之配置，建議將公共設施用地集中劃設於南側，或集中於西側結合停三用地使用，請規劃單位調整配置。
- B. 公兒八之配置原則同意，惟有關道路是否納入，再請規劃單位依內政部通案性處理原則微調，續提下次專案小組確認。

(2)變 1-2 案

- A. 請規劃單位再行確認大清水公園(公二)整地後坡度及道路坡度是否利於後續開發，並請釐清既有大清水公園水池與北側劃設公園用地之關聯性。
- B. 另請交通局協助評估分析，本案解編後停車供需情形。
- C. 請台灣自來水股份有限公司協助提供既有大清水公園(公二)水池分布圖及相關資料，以利規劃參考。

(3)變 1-3 案

- A. 人廣 A9 請規劃單位考量道路串連性，調整道路系統配置。
- B. 公兒十五請規劃單位釐清已開闢部分之權屬，並更新圖資。
- C. 公兒十二、公兒十四及公兒十五之配置原則同意，惟有關道路是否納入，再請規劃單位依內政部通案性處理原則微調，續提下次專案小組確認。

(4)變 2-1 案

為活化整體裕民廣場空間，建議城鄉局及規劃單位評估於土地使用分區管制要點上納入相關都市設計規定。

(5)變 2-2 案

- A. 配合現行都市計畫劃設之人行步道系統，建議規劃單位調整廣場用地配置，以銜接基地西北側人行步道喇叭口。
- B. 另有關道路是否納入，再請規劃單位依內政部通案性處理原則微調，續提下次專案小組確認。

(六)110 年 9 月 24 日第 6 次專案小組研商會議：

1. 有關各變更案請補充下列內容後，提至下次專案小組討論：

(1)變 1-1 案：

- A. 公兒七解編後之配置，請規劃單位考量整體都市計畫空間發展，評估西側停三用地及人行廣場用地是否可納入本案併同檢討，並變更為開放空間(如公園綠地)及停車場使用。
- B. 公兒七請交通局評估停車需求，並針對未來併同解編一事表示意見。
- C. 公兒八配置原則同意。

(2)變 1-2 案：

公二北側公園及囊底路考量公園空間完整性、公共性以及後續開發及排水方向，請規劃單位

調整配置。另北側公園為保留未來開發彈性維持公園用地。

(3)變 1-3 案：

A. 公兒十二及公兒十四配置原則同意。

B. 人廣 A9 南側市場用地(市六)，請作業單位洽市場處確認尚未開闢部分是否仍有使用需求，並請工務局確認市六與商二中間細長 16 筆地號土地是否涉及合法建造執照，再請規劃單位評估是否納入檢討解編並整體規劃。

C. 公兒十五請規劃單位重新檢視公設專通原則，現況已開闢之私有地是否納入整體開發範圍。

(4)變 2-1 案：

機四配置原則無意見。

(5)變 2-2 案：

公兒四配置原則無意見。

(6)都市防災計畫：

請規劃單位以整體土城都市計畫為基礎，重新檢討都市防災計畫，並於下次小組提出說明。

(七)110 年 11 月 12 日第 7 次專案小組研商會議：

(1)變 1-1 案：

本次解編範圍納入人行廣場用地及停車場用地後所提修正方案，公兒用地請規劃單位考量整體開放性公設可及性，停車場用地請規劃單位考量整體都市計畫發展及未來停車場出入通行，將停車場用地前方未開闢之道路用地納入解編範圍，本案修正後通過。

(2)變 1-2 案

公二配置原則通過。

(3)變 1-3 案

A. 公兒十五配置原則通過。

B. 有關會上提供之替代方案，考量後續市場用地改建土地完整性請規劃單位調整西側市場用地

|    |   |
|----|---|
|    | <p>形狀，並配合調整公兒十二配置，其餘原則通過。</p> <p>(4)變4案<br/>合法房屋範圍劃為商業區(再)原則無意見。</p> <p>(5)都市防災計畫<br/>請規劃單位以整體土城都市計畫為基礎，就服務範圍及量能，補充說明變更前後之差異，並於大會補充說明。</p> <p>(6)土地使用分區管制要點<br/>建築基地退縮配置請規劃單位依通案性原則新增空間斷面示意圖提大會討論。</p> <p><b>玖、人民陳情意見：</b></p> <p>本案自 108 年 9 月 10 日公開展覽 30 日期間計有 12 件人民或機關、團體陳情意見，自公展過後於專案小組審議期間，收到共計 6 件逾期人民或機關、團體陳情意見(詳表 2)，經專案小組研商會議討論，均已獲具體建議意見。</p> <p><b>壹拾、提請大會討論事項：</b></p> <p>配合 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，已辦理主細計拆離，本次檢討由原變更調整為變更土管要點，相關條文皆於專案小組無意見通過，惟退縮附圖部分由專案小組建議另行補充，故本次提會新增附圖(詳表 2)。</p> <p><b>壹拾壹、以上符合法定程序，提請大會審議。</b></p> |
| 決議 | <p>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>  |

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

| 編號                        | 變更位置                         | 公展內容   |   |  | 專案小組初步建議意見  | 市都委會決議                    |                           |                           |                           |     |       |     |       |           |              |  |  |
|---------------------------|------------------------------|--|---|--|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----|-------|-----|-------|-----------|--------------|--|--|
|                           |                              | 變更內容   |   | 變更理由   |   |                           |                           |                           |                           |     |       |     |       |           |              |  |  |
|                           |                              | 原計畫  | 新計畫   |  |   |                           |                           |                           |                           |     |       |     |       |           |              |  |  |
| -                         | -                            | 「變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案  |   |  | <p>變更理由：</p> <p>配合 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，爰變更案名為「變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案。</p> <p>修正後計畫案名：</p> <p>「變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案</p> | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。        |                           |                           |                           |     |       |     |       |           |              |  |  |
| 變 1-1                     | 公兒七<br>(公二北側、停七東側)<br>0.4569 | 商業區(附)<br>0.3235   | 1. 公兒七用地、公兒八用地及塔一用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。<br>2. 主管機關無使用需求。<br>3. 參酌毗鄰分區變更為商業區、停車場用地、道路用地及人行步道用地，並納入毗鄰之道路用地併同辦理。<br>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 | 修正後通過。<br>修正後變更理由：<br>1. 配合 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，爰變更案名為「變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案。<br>2. 公兒七考量公共設施效益併同納入周遭停三及人行廣場用地辦理整體開發，並考量後續周遭商業區及市場用地通行需求，納入停三西側部分商業區(細部計畫為道路用地)，且一併調整解編後配置。<br>3. 公兒八配合人民陳情，另於變 3 案調整部分用地為文中用地，並配合停車需求將公共設施用地集中劃設為停車場用地，以供後續使用。<br>4. 原塔一用地已於 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案調整為綠十一用地，配合調整用地名稱。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。  |                           |                           |                           |                           |     |       |     |       |           |              |  |  |
|                           |                              | 停車場用地(附)<br>0.0627   |   |  |   |                           |                           |                           |                           |     |       |     |       |           |              |  |  |
| 人行步道用地(附)<br>0.0128       |                              |  |   |  |   |                           |                           |                           |                           |     |       |     |       |           |              |  |  |
| 道路用地(附)<br>0.0579         |                              |  |   |  |   |                           |                           |                           |                           |     |       |     |       |           |              |  |  |
| 公兒八<br>(清水國中西側)<br>0.2508 | 住宅區(附)<br>0.1754             | 住宅區(附)<br>0.1754   | 住宅區(附)<br>0.1754  | 住宅區(附)<br>0.1754   | 住宅區(附)<br>0.1754  |                           |                           |                           |                           |     |       |     |       |           |              |  |  |
|                           | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)<br>0.0754    |  |   |  |   | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)<br>0.0754 | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)<br>0.0754 | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)<br>0.0754 | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)<br>0.0754 |     |       |     |       |           |              |  |  |
|                           | 道路用地<br>0.0276               |  |   |  |   | 道路用地(附)<br>0.0276         | 道路用地<br>0.0276            | 道路用地(附)<br>0.0276         | 道路用地<br>0.0276            |     |       |     |       |           |              |  |  |
|                           |                              | <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容(公頃)</th> <th rowspan="2">變更理由</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>變 1-1</td> <td>公兒七</td> <td>鄰里公園兼</td> <td>第一種商業區(附)</td> <td>1. 公兒七用地、公兒八</td> </tr> </tbody> </table> |   | 編號   | 變更位置  | 變更內容(公頃)                  |                           | 變更理由                      | 原計畫                       | 新計畫 | 變 1-1 | 公兒七 | 鄰里公園兼 | 第一種商業區(附) | 1. 公兒七用地、公兒八 |  |  |
| 編號                        | 變更位置                         | 變更內容(公頃)   |   |  |   | 變更理由                      |                           |                           |                           |     |       |     |       |           |              |  |  |
|                           |                              | 原計畫  | 新計畫   |  |   |                           |                           |                           |                           |     |       |     |       |           |              |  |  |
| 變 1-1                     | 公兒七                          | 鄰里公園兼  | 第一種商業區(附)   | 1. 公兒七用地、公兒八   |   |                           |                           |                           |                           |     |       |     |       |           |              |  |  |



| 編號 | 變更位置          | 公展內容                 |  | 變更理由 | 專案小組初步建議意見   |                       |                           |  | 市都委會決議                     |                           |        |  |
|----|---------------|----------------------|--|------|--------------|-----------------------|---------------------------|--|----------------------------|---------------------------|--------|--|
|    |               | 變更內容                 |  |      | 原計畫          | 新計畫                   |                           |  |                            |                           |        |  |
|    |               | 原計畫                  | 新計畫  |      |              |                       |                           |  |                            |                           |        |  |
|    | 塔一<br>(工一東南側) | 電路鐵塔<br>用地<br>0.0566 | 綠地用地(附)<br>0.0566  |      | (公二北側、停三東側)  | 兒童遊樂場<br>用地<br>0.4569 | 0.3579                    | 用地及綠十一用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型，另考量公共設施效益最大化，額外納入公兒七用地周遭停三用地及人行廣場用地辦理。<br>2. 主管機關無使用需求。<br>3. 參酌毗鄰分區變更為第二種住宅區、第一種商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及綠地用地，公兒八納入毗鄰之道路用地併同辦理。<br>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 |                            |                           |        |  |
|    | 如上            | --                   | 附帶條件1：<br>1. 本案應另行變更細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含公兒七用地完整範圍，公兒八用地、塔一用地部分範圍，以及公兒八周邊道路用地範圍。<br>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。 |      | 停三<br>(市二東側) | 停車場用地<br>0.1665       | 停車場用地(附)<br>0.1278        |  | 0.0128                     | 停車場用地(附)<br>0.0862        |        |  |
|    |               |                      |  |      |              |                       | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)<br>0.0387 |  | 0.0119                     | 道路用地(附)<br>0.0119         |        |  |
|    |               |                      |  |      |              | 道路用地<br>0.0119        | 0.0119                    |  |                            | 停車場用地(附)<br>0.0109        |        |  |
|    |               |                      |  |      |              |                       | 人廣 A2<br>(停三南側)           |  | 人行廣場用地<br>0.0745           | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)<br>0.0596 | 0.0040 |  |
|    |               |                      |  |      |              |                       |                           |  |                            | 人行步道用地(附)<br>0.0040       |        |  |
|    |               |                      |  |      |              |                       | 公兒八<br>(清水國中<br>西側)       |  | 鄰里公園兼兒童遊樂場<br>用地<br>0.2516 | 第二種<br>住宅區(附)<br>0.1104   |        |  |
|    |               |                      |  |      |              |                       |                           |  |                            | 停車場用地(附)                  |        |  |

| 編號   | 變更位置          | 公展內容           |  |   | 專案小組初步建議意見   | 市都委會決議             |
|------|---------------|----------------|--|---|--|--------------------|
|      |               | 變更內容           |  | 變更理由  |  |                    |
|      |               | 原計畫            | 新計畫  |   |  |                    |
|      |               |                |  |   | 0.1293<br>人行步道用地(附)<br>0.0119<br>道路用地<br>0.0076<br>道路用地(附)<br>0.0076<br>綠十一<br>(工一東南側)<br>綠地用地<br>0.0566<br>綠地用地(附)<br>0.0566<br>如上<br>--<br>附帶條件1：<br>1. 本案市地重劃範圍包含公兒七、停三、人行廣場用地、綠十一完整範圍，公兒八用地部分範圍，以及公兒八、停三周邊道路用地範圍。<br>2. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。 |                    |
| 變1-2 | 公二<br>(團管區東側) | 公園用地<br>4.2037 | 住宅區(附)<br>2.6199<br>公園用地(附)<br>1.1912<br>道路用地(附)<br>0.3926 | 1. 公二用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。<br>2. 主管機關無使用需求。 | 變更理由：<br>1. 配合108年12月16日及27日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，爰變更案名為「變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案。<br>2. 變更後道路考量後續可支援捷運萬大線開闢後金城路可能縮減之路寬，故  | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 變更位置            | 公展內容  |  | 變更理由  | 專案小組初步建議意見        | 市都委會決議                   |                       |  |      |
|----|-----------------|---|--|---|-------------------|--------------------------|-----------------------|--|------|
|    |                 | 變更內容  |  |   |                   |                          |                       |  |      |
|    |                 | 原計畫   | 新計畫  |   |                   |                          |                       |  |      |
| 如上 | 排水溝用地<br>0.3182 | 公園用地(附)<br>0.0032   | 3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區、公園用地及道路用地，並納入毗鄰之排水溝用地及道路用地併同辦理。<br>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 | 調整區內道路寬度、系統及變更範圍，並因應後續連通性及排水通路需求，增設人行步道用地。<br>3. 另配合 108 年 12 月 16 日發布實施之「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案，變更部分用地性質，調整原公展變更細項。 | 編號                | 變更位置                     | 變更內容(公頃)              |  | 變更理由 |
|    |                 | 排水溝用地兼供道路使用(附)<br>0.3150  |  |   |                   |                          | 第二種住宅區(附)<br>2.4218   | 1. 公二用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。<br>2. 主管機關無使用需求。<br>3. 參酌毗鄰分區變更為第二種住宅區、公園用地、人行步道用地及道路用地，並納入毗鄰之排水溝用地兼供道路使用、排水溝用地、綠地用地兼供道路使用及道路用地併同辦理。<br>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 |      |
|    |                 | 住宅區(附)<br>0.0850  |  |   |                   |                          |                       |  |      |
|    |                 | 道路用地<br>0.1345  |  |   | 公園用地(附)<br>0.0495 | 道路用地(附)<br>0.3680        |                       |  |      |
|    | —               | 附帶條件 2：<br>1. 本案應另行變更細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含公二用地部分範圍，以及其周邊部分排水溝用地及道路用地範圍。<br>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。 | 變 1-2 (團管區東側)  |   | 公園用地<br>4.2037    | 人行步道用地(附)<br>0.0331      | 排水溝用地兼供道路使用<br>0.3147 | 公園用地(附)<br>0.0030  |      |
|    |                 |   |  |   |                   | 排水溝用地兼供道路使用(附)<br>0.3117 |                       | 排水溝用地(附)<br>0.0030   |      |
|    |                 |   |  |   |                   | 排水溝用地<br>0.0030          |                       | 排水溝用地(附)<br>0.0030   |      |
|    |                 |   |  |   |                   | 綠地用地兼供道路使用<br>0.0005     |                       | 綠地用地兼供道路使用(附)<br>0.0005  |      |

| 編號       | 變更位置            | 公展內容                   |                           |  | 專案小組初步建議意見  | 市都委會決議  |  |
|----------|-----------------|------------------------|---------------------------|--|---|---|--|
|          |                 | 變更內容                   |                           | 變更理由   |   |   |  |
|          |                 | 原計畫                    | 新計畫                       |  |   |   |  |
|          |                 |                        |                           |  | 第二種住宅區(附)<br>0.0956<br>公園用地(附)<br>0.0469<br>道路用地(附)<br>0.0031<br>道路用地<br>0.1456   |   |  |
|          |                 |                        |                           | 如上   | --  | 附帶條件 2：<br>1. 本案市地重劃範圍包含公二用地部分範圍，以及其周邊部分排水溝用地兼供道路使用、排水溝用地、綠地用地兼供道路使用及道路用地範圍。<br>2. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。 |  |
| 變<br>1-3 | 公兒十二<br>(中央路西側) | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地<br>0.3405 | 住宅區(附)<br>0.2298          | 1. 公兒十二用地、公兒十三用地、公兒十四用地、公兒十五用地及人行廣場用地 A9 經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 | 修正後通過。<br>修正後變更理由：<br>1. 配合 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，爰變更案名為「變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案。<br>2. 因本案屬跨區市地重劃，公兒十二配合整體需求，調整配置。<br>3. 公兒十三考量用地範圍皆已取得且開闢，排除於本案解編範圍。<br>4. 公兒十五經本府交通局確認解編後周遭已有道路可供通行，故應無需劃設南北向計畫道路，另原公展排除於本案整體開發範圍外部分土地仍未取得，一併納入辦理，調整變更範圍及配置。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。  |  |
|          | 公兒十三            | 鄰里公園                   | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)<br>0.1107 | 2. 主管機關無使用需求。<br>3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區、兒童遊樂場用  |   |   |  |
|          |                 | 道路用地<br>0.0514         | 道路用地(附)<br>0.0514         |  |   |   |  |
|          |                 | 道路用地<br>0.0276         | 道路用地(附)<br>0.0276         |  |   |   |  |

| 編號                 | 變更位置                      | 公展內容                            |                           | 變更理由  | 專案小組初步建議意見   | 市都委會決議              |
|--------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------------|---|--|---------------------|
|                    |                           | 變更內容                            |                           |   |  |                     |
|                    |                           | 原計畫                             | 新計畫                       |   |  |                     |
|                    | (和平路北側)                   | 兼兒童遊樂場用地<br>0.1291              | 兒童遊樂場用地(附)<br>0.1291      | 地、道路用地及人行步<br>道用地，並納入毗鄰之道路<br>用地併同辦理。<br>4. 以市地重劃方式辦理<br>整體開發。<br>5. 變更後不影響原五項<br>開放性公共設施服務範<br>圍。  | 5. 人廣 A9 南側市六用地經本府市場處確認除部分已開闢及涉及臨時建照之<br>密集攤販建議保留外，原則無使用需求，故納入本案辦理解編，併同調整<br>該處配置。 |                     |
| 公兒十四<br>(福仁街北側)    | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地<br>0.2779    | 住宅區(附)<br>0.2779                |                           |   |  |                     |
|                    | 道路用地<br>0.0412            | 道路用地(附)<br>0.0412               |                           |   |  |                     |
| 公兒十五<br>(金城路、中央路口) | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地<br>0.3290    | 住宅區(附)<br>0.2123                | 兒童遊樂場用地(附)<br>0.0567      |   |  |                     |
|                    |                           | 道路用地(附)<br>0.0460               | 人行步道用地(附)<br>0.014        |   |  |                     |
|                    |                           | 道路用地<br>0.0242                  | 道路用地(附)<br>0.0242         |   |  |                     |
|                    |                           | 人行廣場用地<br>0.0712                | 兒童遊樂場用地(附)<br>0.0712      |   |  |                     |
| 如上                 | —                         | 附帶條件3：<br>1. 本案應另行變更細部計畫，以公辦市地重 |                           |   |  |                     |
| 變 1-3              | 公兒十二<br>(中央路西側)           | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地<br>0.3405          | 第一種住宅區(附)<br>0.1900       | 1. 公兒十二用地、公兒十四用地、公兒十五用地及人行廣場用地 A9、市六用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。<br>2. 主管機關無使用需求。<br>3. 參酌毗鄰分區變更為第一種住宅區、第二種住宅區、第二種商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地、道路用地及人行步道用地，並納入毗鄰之道路用地併同辦理。<br>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>5. 變更後不影響原 |  |                     |
|                    |                           |                                 | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)<br>0.1505 |   |  |                     |
|                    |                           |                                 | 道路用地<br>0.0503            |   | 道路用地(附)<br>0.0503  |                     |
|                    |                           | 公兒十四<br>(福仁街北側)                 | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地<br>0.2779    |   | 第二種住宅區(附)<br>0.2779  |                     |
|                    |                           |                                 | 道路用地<br>0.0412            |   | 道路用地(附)<br>0.0412  |                     |
|                    |                           |                                 | 公兒十五<br>(金城路、中央路口)        |   | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地<br>0.3384   | 第二種住宅區(附)<br>0.1405 |
|                    | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)<br>0.1839 |                                 |                           |   |  |                     |
|                    | 人行步道用地(附)<br>0.0140       | 道路用地<br>0.0544                  |                           | 道路用地(附)   |  |                     |

| 編號 | 變更位置 | 公展內容 |  | 變更理由              | 專案小組初步建議意見       |  |                         |                | 市都委會決議            |  |  |
|----|------|------|--|-------------------|------------------|--|-------------------------|----------------|-------------------|--|--|
|    |      | 變更內容 |  |                   | 原計畫              | 新計畫  |                         |                |                   |  |  |
|    |      | 原計畫  | 新計畫  |                   |                  |  |                         |                |                   |  |  |
|    |      |      | 劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含公兒十二用地、公兒十三用地、公兒十四用地、公兒十五用地及人行廣場用地A9完整範圍,以及公兒十二用地、公兒十四用地及公兒十五用地周邊道路用地範圍。<br>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地,合計面積以45%土地為原則。 |                   |                  |  | 0.0544                  | 五項開放性公共設施服務範圍。 |                   |  |  |
|    |      |      |  | 人廣 A9<br>(金城公園北側) | 人行廣場用地<br>0.0712 | 第二種商業區<br>(附)<br>0.0517  | 道路用地(附)<br>0.0195       |                |                   |  |  |
|    |      |      |  | 市六<br>(金城公園北側)    | 市場用地 0.3022      | 第二種商業區<br>(附)<br>0.1828  | 綠地用地兼供道路使用(附)<br>0.1043 |                |                   |  |  |
|    |      |      |  |                   |                  |  | 人行步道用地<br>(附)<br>0.0133 |                | 道路用地(附)<br>0.0018 |  |  |
|    |      |      |  |                   |                  |  | 道路用地<br>0.0316          |                | 道路用地(附)<br>0.0316 |  |  |
|    |      |      |  | 如上                | --               | 附帶條件 3:<br>1. 本案應另行變更細部計畫,以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含公兒十二用地、公兒十四用地、公兒十 |                         |                |                   |  |  |

| 編號   | 變更位置          | 公展內容           |  | 變更理由   | 專案小組初步建議意見   |               |                |  | 市都委會決議  |    |      |
|------|---------------|----------------|--|--|--|---------------|----------------|--|---|----|------|
|      |               | 變更內容           |  |  | 原計畫  | 新計畫           |                |  |   |    |      |
|      |               | 原計畫            | 新計畫  |  |  |               |                |  |   |    |      |
|      |               |                |  |  |  |               |                | 五用地、人行廣場用地A9完整範圍，市六用地部分範圍，以及公兒十二用地、公兒十四用地、公兒十五用地、市六用地周邊住宅區及道路用地。<br>3.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。 |   |    |      |
| 變2-1 | 機四<br>(體育場西側) | 機關用地<br>0.2158 | 商業區(附)<br>0.1359   | 1.機四用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。<br>2.主管機關無使用需求。<br>3.參酌毗鄰分區變更為商業區及人行廣場用地。<br>4.以市地重劃方式辦理整體開發。<br>5.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 | 修正後通過。<br>修正後變更理由：<br>1.配合108年12月16日及27日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，爰變更案名為「變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案。<br>2.考量商業區配置應具備適當深度以利後續使用，且現況亦以東側臨路段較具商業氛圍，故酌予調整整體配置。 |               |                |  | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。                            |    |      |
|      | 如上            |                | 附帶條件4：<br>1.本案應另行變更細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2.本案市地重劃範圍包含機四用地完整範圍。<br>3.重劃範圍折 |  |  |               |                |  |   | 編號 | 變更位置 |
|      |               |                |  |  | 原計畫  | 新計畫           |                |  |   |    |      |
|      |               |                |  |  | 變2-1   | 機四<br>(體育場西側) | 機關用地<br>0.2157 | 第一種商業區(附)<br>0.1251<br>人行廣場用地(附)<br>0.0906   | 1.機四用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類 |    |      |

| 編號         | 變更位置                   | 公展內容   |  | 變更理由  | 專案小組初步建議意見 |            |                        |                     | 市都委會決議  |                    |
|------------|------------------------|--|--|---|------------|------------|------------------------|---------------------|---|--------------------|
|            |                        | 變更內容   |  |   | 原計畫        | 新計畫        | 變更理由                   | 變更理由                |   |                    |
|            |                        | 原計畫  | 新計畫  |   |            |            |                        |                     |   |                    |
|            |                        |  | 價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。  |   |            |            | 如上                     | —                   | 附帶條件4：<br>1. 本案市地重劃範圍包含機四用地完整範圍。<br>2. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。<br>型。<br>2. 主管機關無使用需求。<br>3. 參酌毗鄰分區變更為第一種商業區及人行廣場用地。<br>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 |                    |
| 變2-2       | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地<br>0.2529 | 住宅區(附)<br>0.2001<br>廣場用地(附)<br>0.0152<br>人行步道用地(附)<br>0.0376                     | 1. 公兒四用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。<br>2. 主管機關無使用需求。<br>3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區、廣場用地及人行步道用地，並納入毗鄰之道路用地併同辦理。<br>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 | 變更理由：<br>1. 配合108年12月16日及27日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，爰原變更細部計畫調整為變更細部計畫。<br>2. 配合周遭人行步道系統調整開放性公共設施配置，以利維持整體人行空間串聯性。<br>3. 另因部分道路用地已取得，調整本案變更範圍。 | 編號         | 變更位置       | 變更內容(公頃)               |                     | 變更理由  | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 公兒四(裕民路南側) | 道路用地<br>0.0669         | 道路用地(附)<br>0.0669  |  |   | 變2-2       | 公兒四(裕生路西側) | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地<br>0.2529 | 第二種住宅區(附)<br>0.1508 | 1. 公兒四用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。<br>2. 主管機關無使用需求。<br>3. 參酌毗鄰分區變更為第二種住宅區、廣場用地及人行步道用地，並納入毗   |                    |
|            |                        | 附帶條件5：<br>1. 本案應另行變更細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含公兒四用地完整範圍。<br>3. 重劃範圍折 |  |   |            |            | 道路用地<br>0.0146         | 廣場用地(附)<br>0.0875   |   |                    |
|            |                        |  |  |   |            |            | 道路用地(附)<br>0.0146      | 人行步道用地(附)<br>0.0146 |   |                    |



| 編號 | 變更位置        | 公展內容                   |                           | 變更理由  | 專案小組初步建議意見   |     |      |   | 市都委會決議             |      |          |  |      |     |     |    |             |                        |                |   |  |
|----|-------------|------------------------|---------------------------|---|--|-----|------|---|--------------------|------|----------|--|------|-----|-----|----|-------------|------------------------|----------------|---|--|
|    |             | 變更內容                   |                           |   | 原計畫  | 新計畫 | 變更理由 | 變更理由  |                    |      |          |  |      |     |     |    |             |                        |                |   |  |
|    |             | 原計畫                    | 新計畫                       |   |  |     |      |   |                    |      |          |  |      |     |     |    |             |                        |                |   |  |
|    |             |                        | 價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。 |   |  | 如上  | —    | 附帶條件5：<br>1. 本案市地重劃範圍包含公兒四用地完整範圍，以及公兒四用地周邊道路用地範圍。<br>2. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。<br>3. 鄰之道路用地併同辦理。<br>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。<br>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 |                    |      |          |  |      |     |     |    |             |                        |                |   |  |
| -  | -           | -                      | -                         | -   | 變更理由：<br>本案配合新北市立清水高中陳情部分鄰里公園兼兒童遊樂場用地為該校管理，並表達後續將善盡管理責任，且經查民國77年之「臺北縣政府興辦土城鄉「文中一」國中用地徵收土地計畫書」內亦計載原未重測之清水坑段外冷水坑小段63-6、64-8地號(現為清水段309、309-1地號)，徵收時已為學校用地，故新增變更案為公兒八內部分鄰里公園兼兒童遊樂場用地變更為文中用地。  |     |      |   | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |      |          |  |      |     |     |    |             |                        |                |   |  |
|    |             |                        |                           |   | <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容(公頃)</th> <th rowspan="2">變更理由</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>變3</td> <td>公兒八(清水國中西側)</td> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地<br/>0.0016</td> <td>文中用地<br/>0.0016</td> <td>清水段309-1地號實際管理者為新北市立清水高中，考量都市計畫管管合一，故檢討變更為文中用地。</td> </tr> </tbody> </table> |     |      |   | 編號                 | 變更位置 | 變更內容(公頃) |  | 變更理由 | 原計畫 | 新計畫 | 變3 | 公兒八(清水國中西側) | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地<br>0.0016 | 文中用地<br>0.0016 | 清水段309-1地號實際管理者為新北市立清水高中，考量都市計畫管管合一，故檢討變更為文中用地。 |  |
| 編號 | 變更位置        | 變更內容(公頃)               |                           | 變更理由  |  |     |      |   |                    |      |          |  |      |     |     |    |             |                        |                |   |  |
|    |             | 原計畫                    | 新計畫                       |   |  |     |      |   |                    |      |          |  |      |     |     |    |             |                        |                |   |  |
| 變3 | 公兒八(清水國中西側) | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地<br>0.0016 | 文中用地<br>0.0016            | 清水段309-1地號實際管理者為新北市立清水高中，考量都市計畫管管合一，故檢討變更為文中用地。 |  |     |      |   |                    |      |          |  |      |     |     |    |             |                        |                |   |  |
| -  | -           | -                      | -                         | -   | 變更理由：<br>考量變更範圍於細部計畫屬道路用地，惟仍查有合法建物登記，故配合納入辦理檢討。  |     |      |   | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |      |          |  |      |     |     |    |             |                        |                |   |  |
|    |             |                        |                           |   | <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容(公頃)</th> <th rowspan="2">變更理由</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> </tbody> </table>  |     |      |   | 編號                 | 變更位置 | 變更內容(公頃) |  | 變更理由 | 原計畫 | 新計畫 |    |             |                        |                |   |  |
| 編號 | 變更位置        | 變更內容(公頃)               |                           | 變更理由  |  |     |      |   |                    |      |          |  |      |     |     |    |             |                        |                |   |  |
|    |             | 原計畫                    | 新計畫                       |   |  |     |      |   |                    |      |          |  |      |     |     |    |             |                        |                |   |  |

| 編號 | 變更位置 | 公展內容 |     | 變更理由 | 專案小組初步建議意見 |                |  |  | 市都委會決議 |
|----|------|------|-----|------|------------|----------------|--|--|--------|
|    |      | 變更內容 |     |      | 市六北側       | 道路用地<br>0.0225 | 第二種商業區(再)(附)<br>0.0225   | 經查該處已有合法建物，惟於細部計畫層級仍屬道路用地，考量民眾權益，一併納入本案辦理檢討。 |        |
|    |      | 原計畫  | 新計畫 |      |            |                |  |  |        |
|    |      |      |     | 變4   | 如上         | --             | 附帶條件6：<br>變更範圍建蔽率依照施行細則規定辦理，容積率不得大於176%，惟倘經捐贈45%之土地並折算代金繳納，容積率得調高為320%。<br>捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰乙種工業區公告土地現值之1.4倍。<br>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：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

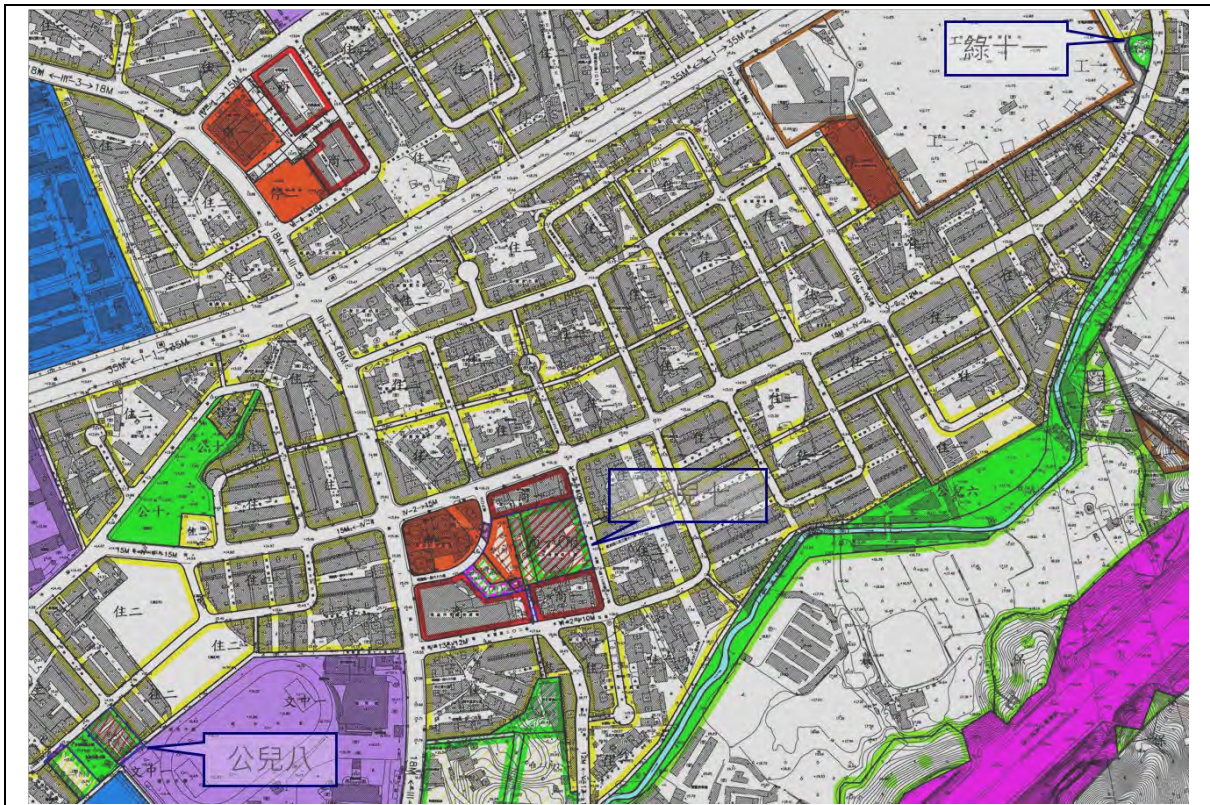


圖 1 變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案  
(變 1-1)變更內容示意圖

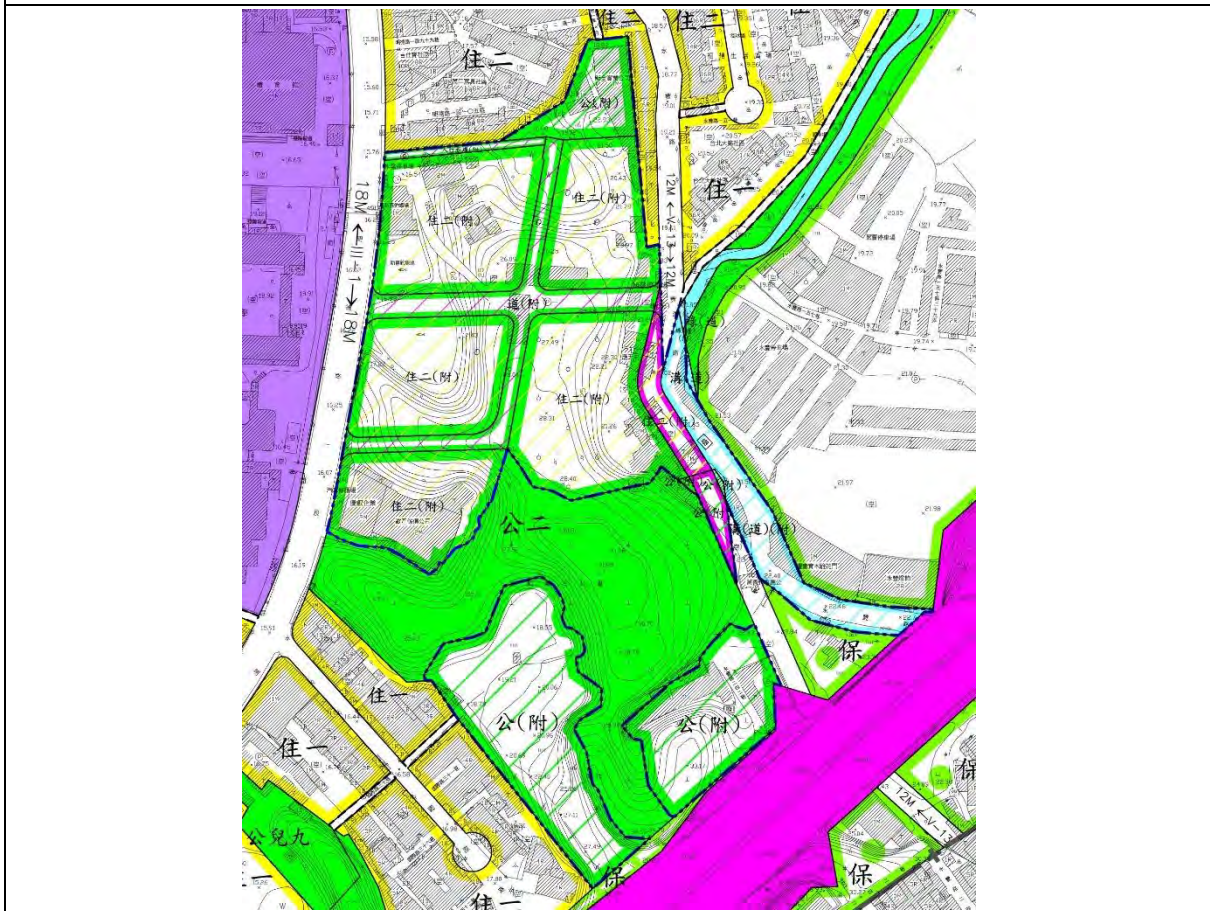


圖 2 變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案  
(變 1-2)變更內容示意圖

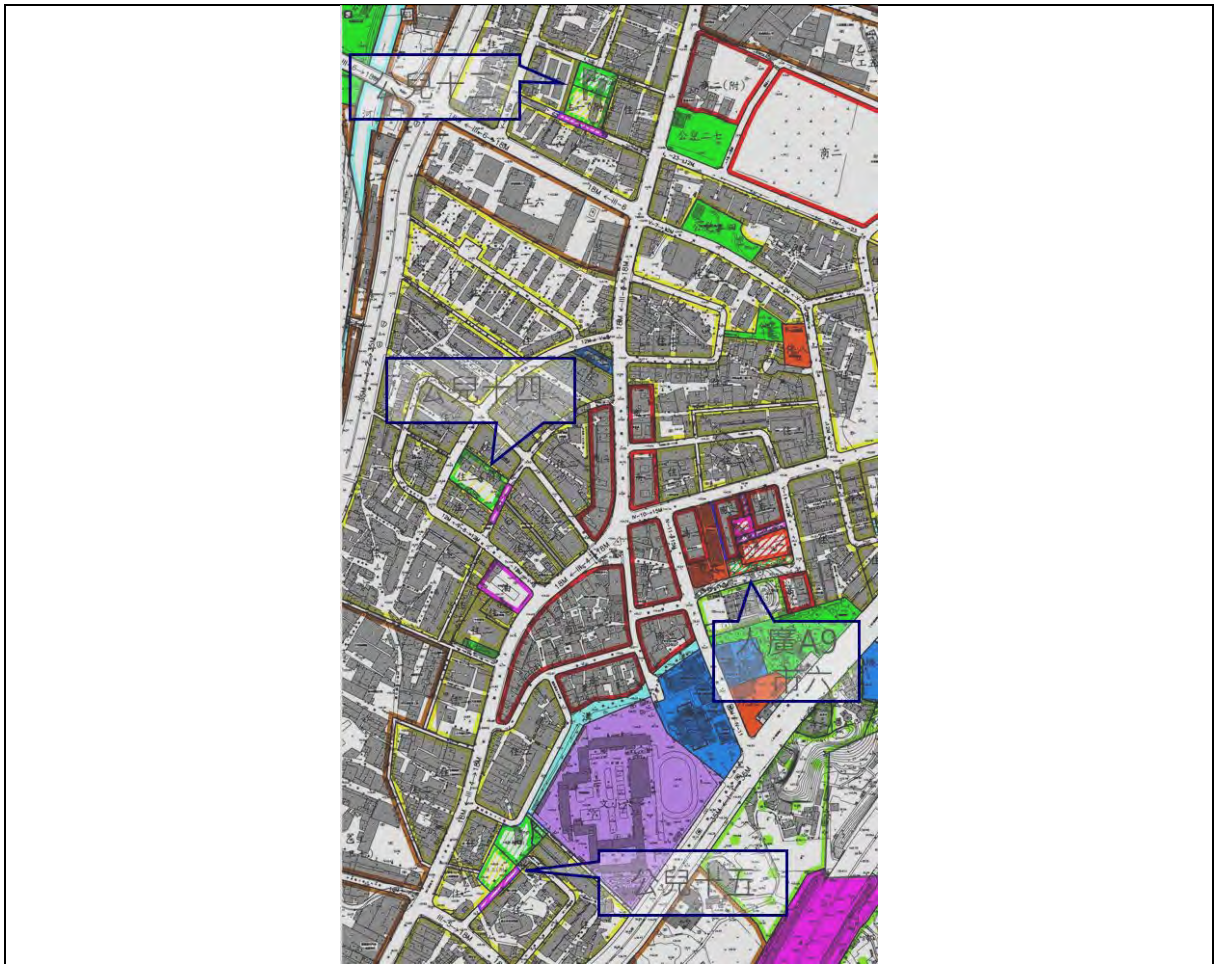


圖 3 變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案  
(變 1-3)變更內容示意圖



圖 4 變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案  
(變 2-1)變更內容示意圖

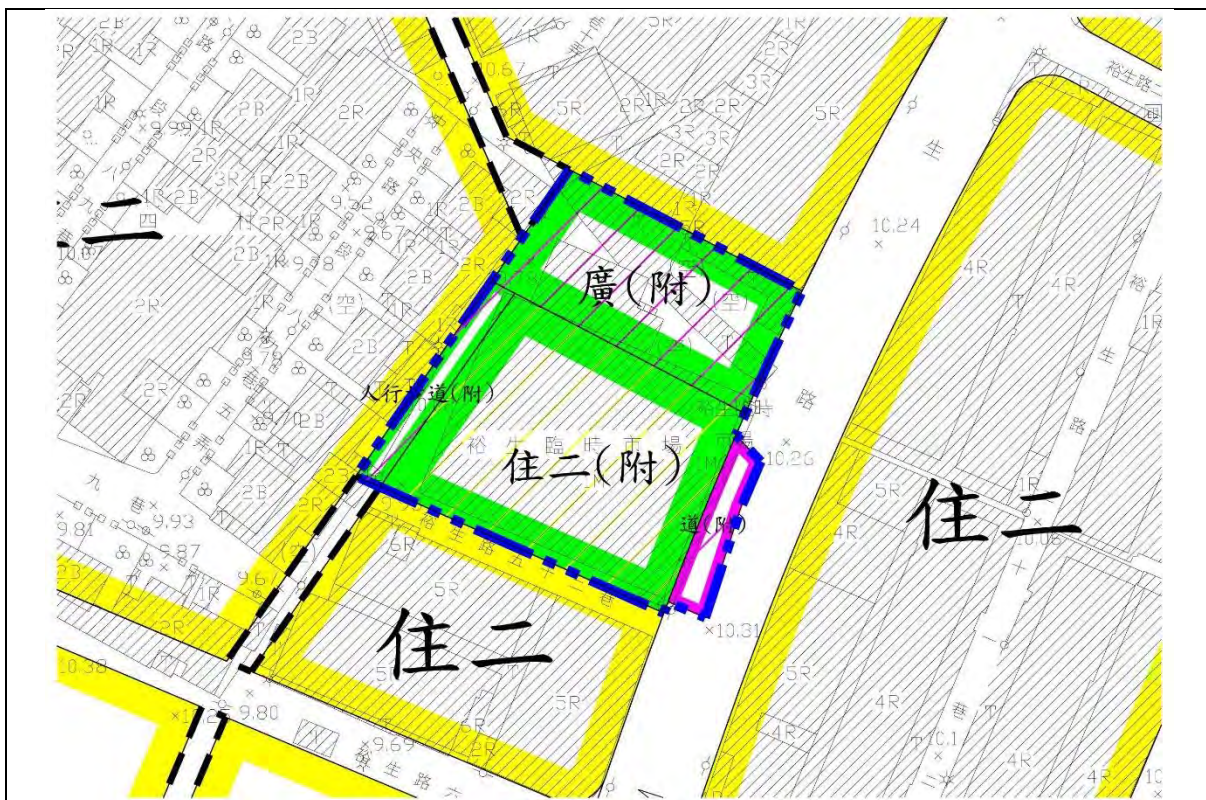


圖 5 變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案  
(變 2-2)變更內容示意圖

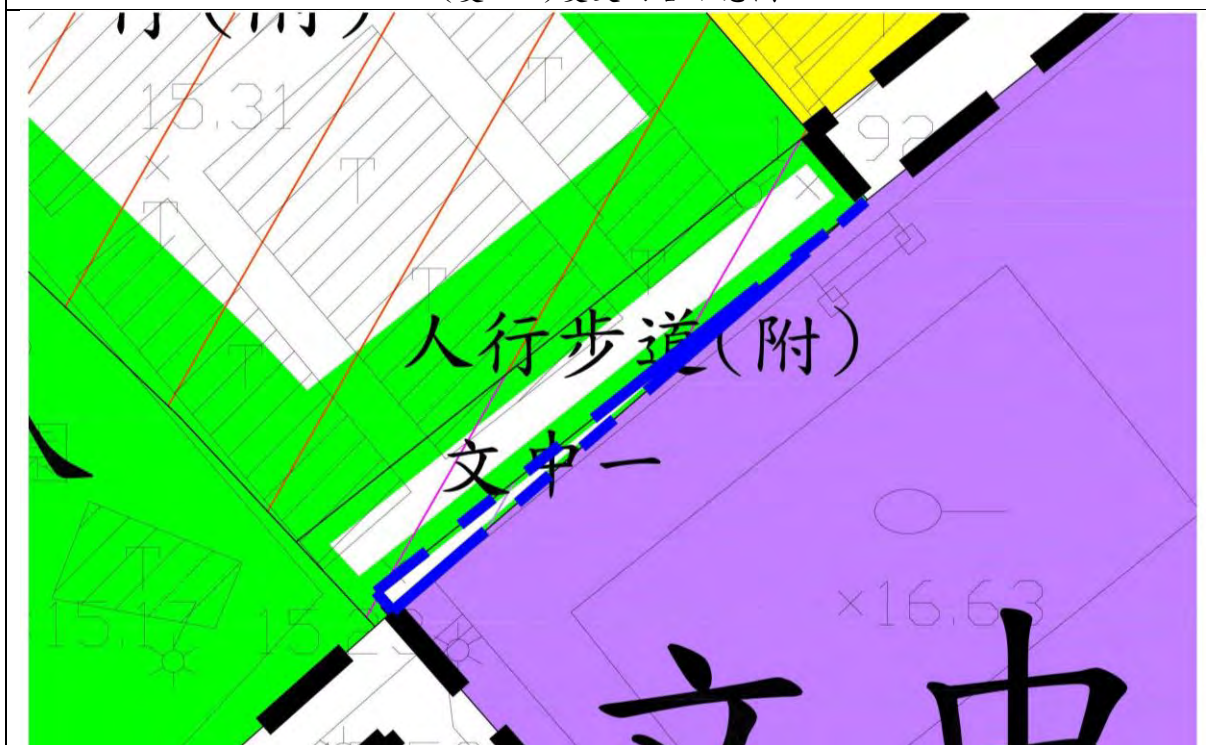


圖 6 變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案  
(變 3)變更內容示意圖

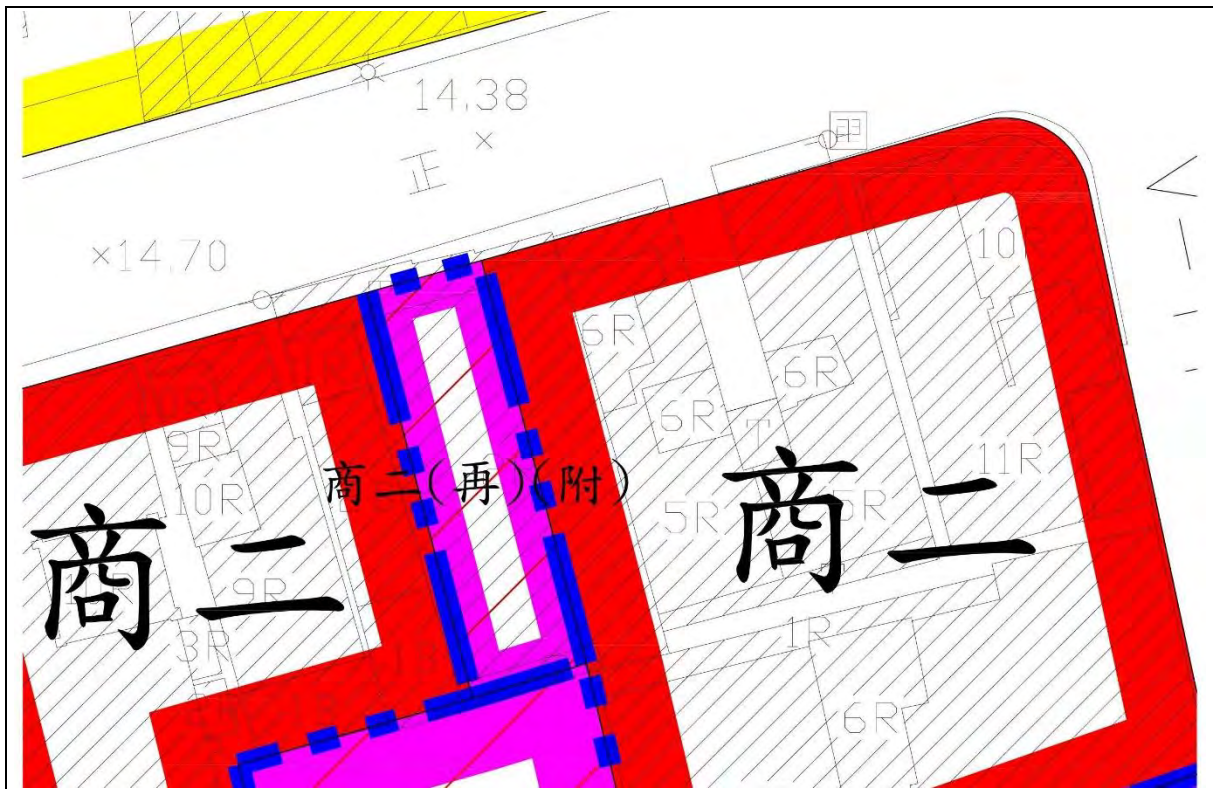


圖 7 變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案  
(變 4)變更內容示意圖

表 2 「變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

| 公開展覽內容 | 市都委會專案小組初步建議意見  | 本次提會修正內容 | 市都委會決議             |
|--------|---|----------|--------------------|
| -      | <p>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。</p> <p>變更理由：<br/>配合 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，爰通案性規定係依該土管內容。</p>   | --       | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| -      | <p>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，若有特殊規定者，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。前項整體開發地區之細部計畫係指，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。</p> <p>變更理由：<br/>配合 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，爰通案性規定係依該土管內容。</p> | --       | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| -      | 三、寺廟保存區以興建寺廟及   | --       | 依市都委會專             |

| 公開展覽內容   | 市都委會專案小組<br>初步建議意見  | 本次提會修正內容 | 市都委會決議       |               |           |      |           |       |      |   |        |     |     |     |        |      |           |     |        |      |           |     |     |        |      |      |     |   |                    |
|--|---|----------|--------------|---------------|-----------|------|-----------|-------|------|---|--------|-----|-----|-----|--------|------|-----------|-----|--------|------|-----------|-----|-----|--------|------|------|-----|---|--------------------|
|  | <p>其有關設施使用。</p> <p>變更理由：<br/>配合 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第一階段）」案，爰通案性規定係依該土管內容。</p> |          | 案小組初步建議意見通過。 |               |           |      |           |       |      |   |        |     |     |     |        |      |           |     |        |      |           |     |     |        |      |      |     |   |                    |
| <p>二、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，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="204 1196 400 2069"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區（原公兒十二範圍內）</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>住宅區（非位於原公</td> <td>依施行細則</td> <td>240%</td> </tr> </tbody> </table> | 土地使用分區種類  | 建蔽率      | 容積率          | 住宅區（原公兒十二範圍內） | 依施行細則規定辦理 | 180% | 住宅區（非位於原公 | 依施行細則 | 240% | <p>四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="432 913 858 2069"> <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 rowspan="4">住宅區</td> <td>第一種住宅區</td> <td rowspan="2">180%</td> </tr> <tr> <td>第一種住宅區（附）</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td rowspan="2">240%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區（附）</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">商業區</td> <td>第一種商業區</td> <td rowspan="2">240%</td> </tr> <tr> <td>第一種商</td> <td>70%</td> </tr> </tbody> </table> | 土地使用分區 | 建蔽率 | 容積率 | 住宅區 | 第一種住宅區 | 180% | 第一種住宅區（附） | 50% | 第二種住宅區 | 240% | 第二種住宅區（附） | 50% | 商業區 | 第一種商業區 | 240% | 第一種商 | 70% | — | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 土地使用分區種類   | 建蔽率   | 容積率      |              |               |           |      |           |       |      |   |        |     |     |     |        |      |           |     |        |      |           |     |     |        |      |      |     |   |                    |
| 住宅區（原公兒十二範圍內）  | 依施行細則規定辦理   | 180%     |              |               |           |      |           |       |      |   |        |     |     |     |        |      |           |     |        |      |           |     |     |        |      |      |     |   |                    |
| 住宅區（非位於原公  | 依施行細則   | 240%     |              |               |           |      |           |       |      |   |        |     |     |     |        |      |           |     |        |      |           |     |     |        |      |      |     |   |                    |
| 土地使用分區   | 建蔽率   | 容積率      |              |               |           |      |           |       |      |   |        |     |     |     |        |      |           |     |        |      |           |     |     |        |      |      |     |   |                    |
| 住宅區  | 第一種住宅區  | 180%     |              |               |           |      |           |       |      |   |        |     |     |     |        |      |           |     |        |      |           |     |     |        |      |      |     |   |                    |
|  | 第一種住宅區（附）   |          | 50%          |               |           |      |           |       |      |   |        |     |     |     |        |      |           |     |        |      |           |     |     |        |      |      |     |   |                    |
|  | 第二種住宅區  | 240%     |              |               |           |      |           |       |      |   |        |     |     |     |        |      |           |     |        |      |           |     |     |        |      |      |     |   |                    |
|  | 第二種住宅區（附）   |          | 50%          |               |           |      |           |       |      |   |        |     |     |     |        |      |           |     |        |      |           |     |     |        |      |      |     |   |                    |
| 商業區  | 第一種商業區  | 240%     |              |               |           |      |           |       |      |   |        |     |     |     |        |      |           |     |        |      |           |     |     |        |      |      |     |   |                    |
|  | 第一種商  |          | 70%          |               |           |      |           |       |      |   |        |     |     |     |        |      |           |     |        |      |           |     |     |        |      |      |     |   |                    |



| 公開展覽內容  |           |      | 市都委會專案小組<br>初步建議意見   |           |           | 本次提會修正內容 | 市都委會決議 |
|---------|-----------|------|--|-----------|-----------|----------|--------|
| 兒十二範圍內) | 規定辦理      |      | 業區(附)  |           |           |          |        |
|         | 依施行細則規定辦理 | 240% | 第二種商業區   | 依施行細則規定辦理 | 320%      |          |        |
| 商業區     |           |      | 第二種商業區(附)  | 70%       |           |          |        |
|         |           |      | 工業區  | 乙種工業區     | 依施行細則規定辦理 |          |        |
|         |           |      | 寺廟保存區  | 存一        | 40%       | 160%     |        |
|         |           |      |  | 存二        | 60%       | 240%     |        |
|         |           |      | 文教區  |           | 40%       | 80%      |        |
|         |           |      | 醫療專用區  |           | 40%       | 320%     |        |
|         |           |      | 郵政事業專用區  |           | 50%       | 250%     |        |
|         |           |      | 電力事業專用區(供變電所使用)  |           | 50%       | 250%     |        |
|         |           |      | 變更理由：<br>1. 點次調整。<br>2. 配合本次變更新增第一種住宅區(附)、第二種住宅區(附)、第一種商業區(附)、第二種商業區(附)，明訂相關管制規定。<br>3. 配合 108 年 12 月 16 日及 27 日 |           |           |          |        |

| 公開展覽內容          | 市都委會專案小組<br>初步建議意見  | 本次提會修正內容                    | 市都委會決議 |     |              |     |     |                 |     |     |         |     |     |          |                      |                             |           |     |     |    |              |      |    |                    |
|-----------------|---|-----------------------------|--------|-----|--------------|-----|-----|-----------------|-----|-----|---------|-----|-----|----------|----------------------|-----------------------------|-----------|-----|-----|----|--------------|------|----|--------------------|
|                 | 分別發布實施「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第一階段）」案，整併該管制規定於本點。   |                             |        |     |              |     |     |                 |     |     |         |     |     |          |                      |                             |           |     |     |    |              |      |    |                    |
| -               | <p>五、各項公共設施用地其建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="427 712 863 2067"> <thead> <tr> <th data-bbox="434 721 571 833">公共設施用地</th> <th data-bbox="571 721 715 833">建蔽率</th> <th data-bbox="715 721 858 833">容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="434 833 571 1048">鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td> <td data-bbox="571 833 715 1048">15%</td> <td data-bbox="715 833 858 1048">30%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1048 571 1312">鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)</td> <td data-bbox="571 1048 715 1312">15%</td> <td data-bbox="715 1048 858 1312">30%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1312 571 1429">公園用地(附)</td> <td data-bbox="571 1312 715 1429">15%</td> <td data-bbox="715 1312 858 1429">30%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1429 571 1787">停車場用地(附)</td> <td data-bbox="571 1429 715 1787">平面使用：10%<br/>立體使用：80%</td> <td data-bbox="715 1429 858 1787">平面使用：其附屬設施 20%<br/>立體使用：960%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1787 571 1953">公園兼遺址保存用地</td> <td data-bbox="571 1787 715 1953">15%</td> <td data-bbox="715 1787 858 1953">30%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1953 571 2067">學校</td> <td data-bbox="571 1953 715 2067">文小<br/>依施行細則規</td> <td data-bbox="715 1953 858 2067">150%</td> </tr> </tbody> </table> | 公共設施用地                      | 建蔽率    | 容積率 | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | 15% | 30% | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附) | 15% | 30% | 公園用地(附) | 15% | 30% | 停車場用地(附) | 平面使用：10%<br>立體使用：80% | 平面使用：其附屬設施 20%<br>立體使用：960% | 公園兼遺址保存用地 | 15% | 30% | 學校 | 文小<br>依施行細則規 | 150% | -- | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 公共設施用地          | 建蔽率   | 容積率                         |        |     |              |     |     |                 |     |     |         |     |     |          |                      |                             |           |     |     |    |              |      |    |                    |
| 鄰里公園兼兒童遊樂場用地    | 15%   | 30%                         |        |     |              |     |     |                 |     |     |         |     |     |          |                      |                             |           |     |     |    |              |      |    |                    |
| 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附) | 15%   | 30%                         |        |     |              |     |     |                 |     |     |         |     |     |          |                      |                             |           |     |     |    |              |      |    |                    |
| 公園用地(附)         | 15%   | 30%                         |        |     |              |     |     |                 |     |     |         |     |     |          |                      |                             |           |     |     |    |              |      |    |                    |
| 停車場用地(附)        | 平面使用：10%<br>立體使用：80%  | 平面使用：其附屬設施 20%<br>立體使用：960% |        |     |              |     |     |                 |     |     |         |     |     |          |                      |                             |           |     |     |    |              |      |    |                    |
| 公園兼遺址保存用地       | 15%   | 30%                         |        |     |              |     |     |                 |     |     |         |     |     |          |                      |                             |           |     |     |    |              |      |    |                    |
| 學校              | 文小<br>依施行細則規  | 150%                        |        |     |              |     |     |                 |     |     |         |     |     |          |                      |                             |           |     |     |    |              |      |    |                    |

| 公開展覽內容  | 市都委會專案小組<br>初步建議意見   |                         |                   | 本次提會修正內容          | 市都委會決議   |                           |
|---|--|-------------------------|-------------------|-------------------|--|---------------------------|
|   | 用地   | 文中<br>用地                | 定辦理               | 200%              |  |                           |
|   |  | 文高<br>用地                |                   | 250%              |  |                           |
|   |  | 大專<br>用地                |                   | 依施行細<br>則規定辦<br>理 |  |                           |
|   | <p>變更理由：</p> <p>1. 配合本次變更新增鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)、公園用地(附)、停車場用地(附)，新增相關管制規定。</p> <p>2. 配合 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，係依該管制規定。</p> |                         |                   |                   |  |                           |
| <p>三、本計畫區變 1-2 案原公二用地之建築退縮規定如下：</p> <p>(一)建築基地應依附圖 1 之規定退縮建築，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為原則。</p> | <p>六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，除依施行細則第 41 條之規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p>   | 公共設<br>施用地              | 前院深度<br>(公尺)      | 側院深度<br>(公尺)      | <p>修正理由：</p> <p>依專案小組建議新增公二退縮剖面示意圖以資明確，並配合調整附圖編號。</p> <p>修正後條文：</p> <p>六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，除依施行細則第 41 條之規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前</p> | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |
|   | 市場用<br>地   | 面臨道路部分退縮<br>3.52 公尺以上建築 |                   |                   |  |                           |
|   | 乙種工<br>業區  | 6.00                    | 依施行細<br>則規定辦<br>理 |                   |  |                           |
|   | 寺廟保  | 3.00                    | 不予規定              |                   |  |                           |

| 公開展覽內容  | 市都委會專案小組<br>初步建議意見  |              |              | 本次提會修正內容  |  |        | 市都委會決議       |              |
|---|---|--------------|--------------|---|--|--------|--------------|--------------|
| <p>(二)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p> <p>(三)本點規定範圍內之建築建築皆應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審查會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得核准建造執照。</p> <p>(四)本點規定範圍內建築基地最小開發規模以 600 平方公尺為原則，以創造整體街道與都市景觀。</p> <p>(五)建築基地如情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者得依其決議辦理。</p> | 存區  |              |              | 院。  |  |        |              |              |
|   | 郵政事業專用區   | 3.00         | 3.00         | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="879 282 970 499">公共設施用地</td> <td data-bbox="970 282 1061 499">前院深度<br/>(公尺)</td> <td data-bbox="1061 282 1173 499">側院深度<br/>(公尺)</td> </tr> </table> |  | 公共設施用地 | 前院深度<br>(公尺) | 側院深度<br>(公尺) |
|   | 公共設施用地  | 前院深度<br>(公尺) | 側院深度<br>(公尺) |   |  |        |              |              |
|   | 電力事業專用區<br>(供變電所使用)   | 6.00         | 3.00         | 市場用地<br>面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築  |  |        |              |              |
|   | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地、公園兼遺址保存用地  | 10.00        | 10.00        | 乙種工業區<br>6.00<br>依施行細則規定辦理  |  |        |              |              |
|   | (二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。 |              |              | 寺廟保存區<br>3.00<br>不予規定   |  |        |              |              |
|   | (三)建築基地應依附圖 2 之規定退縮建築，並應符合下列規定：   |              |              | 郵政事業專用區<br>3.00<br>3.00   |  |        |              |              |
|   | 1. 退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為原則。   |              |              | 電力事業專用區<br>(供變電所使用)<br>6.00<br>3.00   |  |        |              |              |
|   | 2. 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。  |              |              | 鄰里公園兼兒童遊樂場<br>10.0<br>0<br>10.0<br>0  |  |        |              |              |

| 公開展覽內容      | 市都委會專案小組<br>初步建議意見   | 本次提會修正內容   | 市都委會決議      |  |  |  |
|-------------|--|--|-------------|--|--|--|
|             | <p>3. 範圍內建築基地最小開發規模以 600 平方公尺為原則，以創造整體街道與都市景觀(詳附圖 3)。</p> <p>4. 建築基地如情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者得依其決議辦理。</p> <p>(四)附圖 4 之人行廣場用地應符合下列規定：</p> <p>1. 為提供商業活動人潮及周邊居民使用，廣場應以設置透水性鋪面為原則。</p> <p>2. 為營造廣場入口意象，應以設置喬木及複層植栽為主，且不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，另需提供街道家具及安全夜間照明為原則。</p> <p>變更理由：</p> <p>1. 配合原公二用地及機四用地解編後新增相關管制規定。</p> <p>2. 配合 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，係依該管制規定。</p> | <table border="1" data-bbox="890 241 1161 546"> <tr> <td data-bbox="890 241 975 546">地、公園兼遺址保存用地</td> <td data-bbox="975 241 1066 546"></td> <td data-bbox="1066 241 1161 546"></td> </tr> </table> <p>(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p> <p>(三)建築基地應依附圖 2 之規定退縮建築，並應符合下列規定：</p> <p>1. 退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為原則。(詳附圖 3)</p> <p>2. 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。</p> <p>3. 範圍內建築基地最小開發規模以 600 平方公尺為原則，以創造整體街道</p> | 地、公園兼遺址保存用地 |  |  |  |
| 地、公園兼遺址保存用地 |  |  |             |  |  |  |

| 公開展覽內容 | 市都委會專案小組<br>初步建議意見           | 本次提會修正內容  | 市都委會決議       |
|--------|------------------------------|---|--------------|
|        |                              | <p>與都市景觀(詳附圖4)。</p> <p>4. 建築基地如情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者得依其決議辦理。</p> <p>(四)附圖 5 之人行廣場用地應符合下列規定：</p> <p>1. 為提供商業活動人潮及周邊居民使用，廣場應以設置透水性鋪面為原則。</p> <p>2. 為營造廣場入口意象，應以設置喬木及複層植栽為主，且不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，另需提供街道家具及安全夜間照明為原則。</p> <p>修正後變更理由：</p> <p>1. 配合原公二用地及機四用地解編後新增相關管制規定。</p> <p>2. 配合108年12月16日及27日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，係依該管制規定。</p> |              |
| -      | 七、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦 | —   | 依市都委會專案小組初步建 |


| 公開展覽內容 | 市都委會專案小組<br>初步建議意見   | 本次提會修正內容 | 市都委會決議                    |
|--------|--|----------|---------------------------|
|        | <p>理：</p> <p>(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <p>1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。</p> <p>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條所述第一類者，每100平方公尺設置一機車停車位。</p> <p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(二)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站300公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p> <p>變更理由：</p> <p>配合108年12月16日及27日分別發布實施「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第一階段）」案，爰通案性規定係依該土管內容。</p> |          | <p>議意見通過。</p>             |
| -      | <p>八、本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、廣場及體育場等5項開</p>  | --       | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |

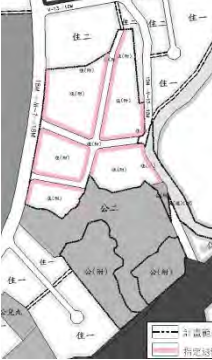

| 公開展覽內容 | 市都委會專案小組<br>初步建議意見  | 本次提會修正內容 | 市都委會決議             |
|--------|---|----------|--------------------|
|        | <p>放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。</p> <p>變更理由：<br/>配合108年12月16日及27日分別發布實施「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第一階段）」案，爰通案性規定係依該土管內容。</p> <p>修正後條文：</p>                   |          |                    |
| -      | <p>九、本計畫區得依施行細則第48條申請綠建築獎勵。</p> <p>依施行細則第46條或第48條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p> <p>變更理由：<br/>配合108年12月16日及27日分別發布實施「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第一階段）」案，爰通案性規定係依該土管內容。</p> | --       | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| -      | <p>十、為鼓勵商業區之建築基地提供開放空間供公眾使用，得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之15%。若開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公</p>   | --       | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |






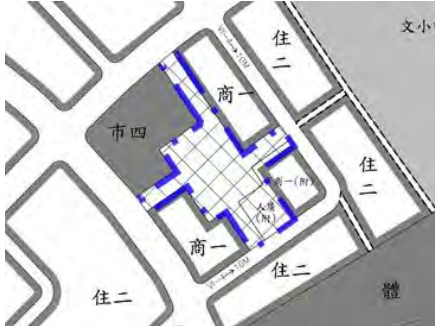

| 公開展覽內容 | 市都委會專案小組<br>初步建議意見  | 本次提會修正內容 | 市都委會決議             |
|--------|---|----------|--------------------|
|        | <p>共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> <p>變更理由：<br/>配合108年12月16日及27日分別發布實施「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第一階段）」案，爰通案性規定係依該土管內容。</p>  |          |                    |
| -      | <p>十一、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：</p> <p>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</p> <p>(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。</p> <p>(二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p> | --       | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 公開展覽內容 | 市都委會專案小組<br>初步建議意見  | 本次提會修正內容 | 市都委會決議             |
|--------|---|----------|--------------------|
|        | <p>點」辦理。</p> <p>(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。</p> <p>變更理由：<br/>配合全市土地使用管制一致性之原則修正該土管內容。</p>   |          |                    |
| -      | <p>十二、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。</p> <p>變更理由：<br/>配合全市土地使用管制一致性之原則修正該土管內容。</p>   | --       | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
|        | <p>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。</p> <p>變更理由：<br/>配合 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第一階段）」案，爰通案性規定係依該土管內容。</p> | --       | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| -      | 十四、各土地使用分區及公共   | --       | 依市都委會專             |

| 公開展覽內容 | 市都委會專案小組<br>初步建議意見  | 本次提會修正內容 | 市都委會決議             |
|--------|---|----------|--------------------|
|        | <p>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。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依其決議辦理不受前項規定之限制。</p> <p>變更理由：<br/>配合 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第一階段）」案，爰通案性規定係依該土管內容。</p> |          | 案小組初步建議意見通過。       |
| -      | <p>十五、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議討論解釋決議後據以執行。</p> <p>變更理由：<br/>配合 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第一階段）」案，爰通案性規定係依該土管內容。</p>                                       | --       | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
|        | <p>附圖 1 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區</p>  <p>變更理由：<br/>1. 修正圖編號。</p>                                    |          | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 公開展覽內容   | 市都委會專案小組<br>初步建議意見  | 本次提會修正內容  | 市都委會決議             |
|--|---|---|--------------------|
|  | 2. 配合108年12月16日及27日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，爰通案性規定係依該土管內容。   |   |                    |
| <p>附圖 1 變 1 案原公二用地建築退縮留設示意圖</p>  | <p>附圖 2 變 1-2 案原公二用地建築退縮留設示意圖</p>  <p>變更理由：<br/>配合變 1-2 案原公二用地調整路型、路寬及配置等修正附圖及變更編號。</p> | ---   | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| ---  | ---   | <p>修正理由：<br/>依專案小組建議新增公二退縮剖面示意圖以資明確，並配合調整附圖編號。</p> <p>修正後內容：<br/>附圖 3 變 1-2 案原公二用地建築退縮留設剖面示意圖</p> | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 公開展覽內容 | 市都委會專案小組<br>初步建議意見  | 本次提會修正內容   | 市都委會決議             |
|--------|---|--|--------------------|
|        |   |  <p>變更理由：<br/>配合附圖 2 新增相關退縮剖面示意圖以資明確。</p>  |                    |
| —      | <p>附圖 3 變 1-2 案原公二用地建築基地最小開發規模範圍示意圖</p>  <p>變更理由：<br/>新增範圍示意圖以資明確。</p> | <p>修正理由：<br/>調整附圖順序。</p> <p>修正後內容：<br/>附圖 4 變 1-2 案原公二用地建築基地最小開發規模範圍示意圖</p>  <p>修正後變更理由：<br/>新增範圍示意圖以資</p> | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 公開展覽內容   | 市都委會專案小組<br>初步建議意見  | 本次提會修正內容   | 市都委會決議                    |
|--|---|--|---------------------------|
| --   | <p>附圖 4 變 2-1 案原機四用地周遭人行廣場用地範圍示意圖</p>  <p>變更理由：<br/>新增範圍示意圖以資明確。</p> | <p>明確。</p> <p>修正理由：<br/>調整附圖順序。</p> <p>修正後內容：<br/>附圖 5 變 2-1 案原機四用地周遭人行廣場用地範圍示意圖</p>  <p>修正後變更理由：<br/>新增範圍示意圖以資明確。</p> | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |
| <p>一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）及本要點規定辦理外，前開未規定者，適用其他有關法令規定。</p> | <p>配合 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第一階段）」案，本點已於前開土管要點內規定，爰刪除重複性規定。</p>                            | --   | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |
| <p>四、本計畫區內非屬第三點規定範圍之各種土地使用分區及公共設施用地之建築</p>                                     | <p>配合 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第一階段）」案，本點已於前開土管要點</p>   | --   | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |

| 公開展覽內容   | 市都委會專案小組<br>初步建議意見   | 本次提會修正內容  | 市都委會決議                    |
|--|--|-----------|---------------------------|
| <p>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：</p> <p>(一)住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓之地區，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。<br/>【詳見附圖2】。</p> <p>(二)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p> | <p>內規定，爰刪除重複性規定。</p>   |           |                           |
| <p>五、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第37條及第50條規定辦理。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率提經新北市都</p>  | <p>配合108年12月16日及27日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，本點已於前開土管要點內規定，爰刪除重複性規定。</p> | <p>--</p> | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |

| 公開展覽內容   | 市都委會專案小組<br>初步建議意見  | 本次提會修正內容 | 市都委會決議             |
|--|---|----------|--------------------|
| 市設計及土地使用開發許可審查會通過者，得不受都市計畫法新北市施行細則第37條規定之限制。   |   |          |                    |
| 六、基地綠化除依施行細則第43條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；但經新北市都市設計及土地使用開發許可審查會另有決議者，得依決議辦理。 | 配合108年12月16日及27日分別發布實施「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第一階段）」案，本點已於前開土管要點內規定，爰刪除重複性規定。 | —        | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 七、本計畫區   | 配合108年12月16日及27日分   | —        | 依市都委會專             |



| 公開展覽內容   | 市都委會專案小組<br>初步建議意見  | 本次提會修正內容 | 市都委會決議              |
|--|---|----------|---------------------|
| <p>內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審查會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理：</p> <p>(一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置停車空間外，尚應滿足新北市都市設計及土地使用開發許可審查會要求及開發案交通量衍生之實際停車需求。</p> <p>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <p>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</p> | <p>別發布實施「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第一階段）」案，本點已於前開土管要點內規定，爰刪除重複性規定。</p> |          | <p>案小組初步建議意見通過。</p> |

| 公開展覽內容  | 市都委會專案小組<br>初步建議意見 | 本次提會修正內容 | 市都委會決議 |
|---|--------------------|----------|--------|
| <p>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。</p> <p>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類者，以 100 平方公尺設置依機車位為原則。</p> <p>3. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類及第二類以外者則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 25%計算設置自行車停車位並供公</p> |                    |          |        |

| 公開展覽內容  | 市都委會專案小組<br>初步建議意見  | 本次提會修正內容 | 市都委會決議             |
|---|---|----------|--------------------|
| 眾使用，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。   |   |          |                    |
| 八、為鼓勵基地設置公益性設施或公眾使用空間，應依施行細則第48條之容積獎勵規定辦理。<br>另依施行細則第46條或第48條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。 | 配合108年12月16日及27日分別發布實施「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第一階段）」案，本點已於前開土管要點內規定，爰刪除重複性規定。 | —        | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 九、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。   | 配合108年12月16日及27日分別發布實施「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第一階段）」案，本點已於前開土管要點內規定，爰刪除重複性規定。 | —        | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

表 3 「變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案公民或團體陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情人及陳情位置                 | 陳情理由  | 陳情建議  | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議                    |
|----|--------------------------|---|---|--|---|---------------------------|
| 1  | 國防部政治作戰局樂利段 165、187-1 地號 | <p>一、本案係依國防部「國軍老舊眷村改建條例」第 8 條第 2 項規定：國防部辦理眷村改建，不得另行動支其他經費支應及「都市計畫法」第 19 條等相關規定辦理。</p> <p>二、本次「變更土城都市計畫(公共設施用地通盤檢討)」案及「變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案，涉及本局管有坐落新北市土城區樂利段 165、187-1 地號等 2 筆土地，業奉行政院核定納入「國軍老舊眷村改建總冊」-「莒光四村」土地清冊，雖屬公共設施用地，惟按「國軍老舊眷村改建計畫」及依「國有不</p> | <p>一、建議維持原使用分區。</p> <p>二、請貴府依法先行辦理有償撥用，於取得土地後，再為檢討變更事宜。</p> | <p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本次辦理公保地解編採整體開發方式辦理，屬土地由低價值變更為高價值之性質。</p> <p>2. 有關土地所有權人分回比例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」係規定以 50% 為原則，經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提送內政部審議過程中，多次向內政部爭取後分回比例方可達 55%，因此分配條件已有放寬。</p> <p>3. 綜合上述，本案辦理無降低土地價值及影響眷改權益之疑慮。</p> | <p>依第 2 次市都委會專案小組作業單位建議意見修正後內容通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>1. 補充說明本次解編採整體開發方式辦理，無需先辦理有償撥用。</p> <p>2. 酌修文字。</p> <p>修正後內容：</p> <p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本次辦理公保地解編採整體開發方式辦理，範圍內土地所有權人得於負擔回饋後分回一定比例之權利價值，且其配回之土地為可建築土地。又查所陳樂利段 165、187-1 地號等 2 筆土地屬本案整開範圍，後續將由公園用地變更為道路用地，惟分配回予陳情人之土地</p> | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |

| 編號 | 陳情人及陳情位置                   | 陳情理由   | 陳情建議          | 作業單位建議意見  | 市都委會專案小組初步建議意見   | 市都委會決議             |
|----|----------------------------|--|---------------|---|--|--------------------|
|    |                            | <p>動產撥用要點」暨「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」等規定，列為有償撥用標地，得款挹注「國軍老舊眷村改建基金」，以支應眷戶補助購宅款及推動執行眷村改建相關業務，規劃將上開 2 筆土地為道路用地乙節，已減損眷改土地價值及影響眷改權益。</p> |               |   | <p>係為可建築土地，故在無影響陳情人配地權益及考量整體配置需求下，仍變更為道路用地。</p> <p>2. 承上，本案採整體開發方式辦理，其土地係由低價值變更為高價值，並無土地價值之減損，且陳請人分回之土地權益價值亦得挹注眷改基金，並無影響眷改權益，爰無須先辦理有償撥用。</p> <p>3. 綜合上述，本案辦理無降低土地價值及影響眷改權益之疑慮。</p> |                    |
| 2  | 鍾○英<br>清水段<br>309-1 地<br>號 | 此地段為本校，新北市立清水高中用地，非屬公兒(八)用地。   | 請將此地段更改為文中用地。 | <p>酌予採納。</p> <p>理由：<br/>經查該地號管理單位為新北市立清水高中及使照存根登記為文中用地，配合此次通檢自公兒八調整為文中用地。</p> | 依第 2 次市都委會專案小組作業單位建議意見通過。  | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 3  | 李○源                        | 本人參加 108 年 9 月 20 日  | 1. 政府應儘速用市價徵  | 未便採納。   | 依第 2 次市都委會專案小組作  | 依市都委會專案小組初步        |

| 編號 | 陳情人及陳情位置     | 陳情理由  | 陳情建議   | 作業單位建議意見  | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議         |
|----|--------------|---|--|---|---|----------------|
|    | 大安段<br>182地號 | <p>下午二點在土城市公所舉辦的說明會有著非常深的感觸：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 與會非常多地主和本人的土地一樣，被政府劃定為公設保留地達 50 年，半世紀之久，政府嚴重侵犯了地主 50 年應有的使用權益和 50 年來的機會成本，政府沒有談到補償我們權益和機會成本，大家有著諸多怨言和不滿。</li> <li>2. 土城人口大量增加，理論上應該有比民國 61 年之都市計劃的公設地要多好幾倍才合理，但現在竟然要以市地重劃方式解編，對原公園綠地減半，這種隨人口倍增，公園綠地卻不增反減的做法，來解決公設地遲遲不能徵收的問題，其實是在對原地主做</li> </ol> | <p>收才是真正解決之道，個人是認為除了市價徵收外，應該再補償 50 年來的使用和機會成本才合理。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 政府可以增加公設地容積移轉的好處和誘因給原地主，讓建案來出錢解決公設地沒能徵收的問題。</li> <li>3. 土城本來有非常多工業用地，像日月光、大同和皇翔都以捐 30% 工業用地來換取 70% 住宅建案，未來應該有更多這種以捐公園用地來換取住宅建案的案子，這樣就能解決公園用地不足的問題，也可把地真正還給地主，這樣是比較合理。</li> </ol> | <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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。</li> <li>2. 本案已於 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會確認主管機關已無用地需求，故納入本案辦理解編。</li> <li>3. 有關土地所有權人分回比</li> </ol> | <p>業單位建議意見修正後內容通過。</p> <p>修正理由：<br/>考量土城都市計畫內五項公設仍不足，故建議修正文句，將「已無用地需求」修正為「並無徵收開闢計畫」。</p> <p>修正後內容：<br/>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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</li> </ol> | <p>建議意見通過。</p> |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由  | 陳情建議   | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議 |
|----|----------|---|--|--|---|--------|
|    |          | <p>二次重傷害，也完全不顧都市計劃的原意，讓土城市民的公園綠地大量不足，非常不合理和不公平，而且依據“都市計畫通盤檢討實施辦法”第七條第二項規定“公園，綠地，兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫之面積”才對。</p> <p>3. 市地重劃其實是有名無實，像本人和大部分地主的公設地週遭的道路都是既成道路而且其中土地還是我們的土地被當成既有道無償使用中，除了拿公設地地地主的土地來重劃以外，其他周邊的住戶用地或政府用地都沒有拿來一起重劃，非常不公平。</p> <p>4. 土城本來有非常多工業用地，像日月光，大同和皇</p> | <p>4. 政府以市地重劃之名，以 55%的比例還地給地主的建議不合理也不公平，建議如下：</p> <p>(1) 市地重劃應該和他周邊的住戶用地，拆除附近老舊房子和政府用地一起重劃，把周邊環境改善，大家都出地出錢來享有市地重劃的好處，而不是公園地主把地免費給大家用。</p> <p>(2) 若附近房子不拆除，那 45%公設地地價款和公設地工程款是周邊鄰近住戶和距離一定範圍的住戶受惠，應同樣標準以一種合理的比例來分擔才符合公平正義，不可只有把目標指向權益受</p> | <p>例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」係規定以 50%為原則，經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提送內政部審議過程中，多次向內政部爭取後分回比例方可達 55%，因此分配條件已有放寬。</p> | <p>定，故本案係遵照前開規定辦理。</p> <p>2. 本案已於 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會確認主管機關並無徵收開闢計畫，故納入本案辦理解編。</p> <p>3. 有關土地所有權人分回比例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」係規定以 50%為原則，經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提送內政部審議過程中，多次向內政部爭取後分回比例方可達 55%，因此分配條件已有放寬。</p> |        |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由  | 陳情建議   | 作業單位建議意見 | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議      |
|----|----------|---|--|----------|-----------------|-------------|
|    |          | <p>翔都以捐 30%工業用地來換取 70%住宅建案，他們的地使用了 50 年後再來換取住宅建案才需 30%代價，和我們地有 50 年權益被損，到頭來竟建議只能換回 55%的地，公平正義何在？更何況建商是有大面積的土地開發案，是主動規劃，有利他們才做，這些大建商捐的地以他們的建案動不動就 500 到 1000 戶來看，捐出的 30% 公園用地，最後幾都是他們自己的建案和住戶受惠，他當然捐得很高興，也還算公平合理。</p> <p>5. 對這樣的公設地市地重劃的建議案本人不同意。</p> <p>6. 本人也不想參加這個市地重劃的建議案。</p> | <p>損 50 年的地主，不但公平，實在是讓人氣憤不平。</p> <p>(3)若不向周邊居民徵收合理的受益款，他們甚至會覺得自己是受害者，因為當時他們來買房子時即知附近有塊公園，但最後公園地減半，有受騙的損失。"</p> |          |                 |             |
| 4  | 周○泉、     | 1. 本人參加 108 年 9 月 20 日  | 以市價來徵收。  | 未便採納。    | 依第 2 次市都委會專案小組作 | 依市都委會專案小組初步 |



| 編號 | 陳情人及陳情位置   | 陳情理由   | 陳情建議 | 作業單位建議意見  | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議  |
|----|--|--|------|---|---|---------|
|    | 周○香、<br>周○鑫、<br>周○臻、<br>周○池、<br>周○琴等<br>13人<br>717地號<br>(經查陳情地段為板院段) | 下午二點在土城市公所舉辦的說明會有著非常深的不同。<br>(1)與會非常多地主和本人的土地一樣，被政府劃定為公設保留地達50年，半世紀之久，政府嚴重侵犯了地主50年應有的使用權益和50年來的機會成本，政府沒有談到補償我們權益和機會成本，大家有著諸多怨言和不满。<br>(2)政府應儘速用市價徵收才是真正解決之道，個人是認為除了市價徵收外，應該再補償50年來的使用和機會成本才合理。<br>(3)不滿政府以市地重劃之名，且以55%的比例還地給地主的建議不合理也不公平。主要看法是本人和大部分地主的公設地周邊 |      | 理由：<br>1. 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。<br>2. 本案已於106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會確認主管機關已無用地需求，故納入本案辦理解編。<br>3. 有關土地所有權人分回比 | 業單位建議意見修正後內容通過。<br>修正理由：<br>考量土城都市計畫內五項公設仍不足，故建議修正文句，將「已無用地需求」修正為「並無徵收開闢計畫」。<br>修正後內容：<br>未便採納。<br>理由：<br>1. 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 | 建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由  | 陳情建議 | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議 |
|----|----------|---|------|--|---|--------|
|    |          | <p>的道路都是既有道路，除了拿公設地地主的土地來重劃以外，其他周邊的住戶或政府並沒有拿任何地來一起重劃。</p> <p>(4)45%公設地地價款和公設地工程款是周邊鄰近住戶和距離一定範圍的住戶以一種合理的比例來分擔才符合公平正義，結果卻只有把目標指向權益受損 50 年的地主，不但不公平，實在是讓人氣憤不平。</p> <p>(5)土城本來有非常多工業用地，像日月光，大同和皇翔都以捐 30%工業用地來換取 70%住址建案，他們的地使用了 50 年後再來換取住址建案才需 30%代價，和我們地有 50 年權益被損，到頭來竟建議只能換回 55%的地，公平正</p> |      | <p>例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」係規定以 50%為原則，經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提送內政部審議過程中，多次向內政部爭取後分回比例方可達 55%，因此分配條件已有放寬。</p> | <p>定，故本案係遵照前開規定辦理。</p> <p>2. 本案已於 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會確認主管機關並無徵收開闢計畫，故納入本案辦理解編。</p> <p>3. 有關土地所有權人分回比例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」係規定以 50%為原則，經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提送內政部審議過程中，多次向內政部爭取後分回比例方可達 55%，因此分配條件已有放寬。</p> |        |

| 編號 | 陳情人<br>及陳情<br>位置 | 陳情理由  | 陳情建議 | 作業單位<br>建議意見 | 市都委會專案小<br>組初步建議意見 | 市都委會決議 |
|----|------------------|---|------|--------------|--------------------|--------|
|    |                  | <p>義何在？更何況建商是有大面積的土地開發案，是主動規劃有利他們才做，況且這些大建商捐的地以他們的建案動不動就 500 到 1000 戶來看，捐出的 30%公園用地，有利者幾乎是自己的建案和住戶受惠，所以對建商地主而言當然捐得很高興與覺得市政府很公平。</p> <p>2. 土城人口大量增加，理論上應該有比民國 61 年之都市計劃的公設地要多好幾倍才合理，但現在竟然要以市地重劃方式解編，對原公園綠地減半，這種隨人口倍增，公園綠地卻不增反減的做法，來解決公設地遲遲不能徵收的問題，其實是在對原地主做二次重傷害，也完全不顧</p> |      |              |                    |        |

| 編號 | 陳情人及陳情位置                    | 陳情理由   | 陳情建議                     | 作業單位建議意見  | 市都委會專案小組初步建議意見            | 市都委會決議             |
|----|-----------------------------|--|--------------------------|---|---------------------------|--------------------|
|    |                             | <p>都市計劃的原意，讓土城市民的公園綠地大量不足，非常不合理和不公平。</p> <p>3. 本人與此地號所有地主不同意，對這樣的公設地市地重劃的建議案。</p> <p>4. 本人與此地號所有地主堅決表達不參加這個市地重劃的建議案。</p> |                          |   |                           |                    |
| 5  | 林○漢<br>金城段<br>10、10-1<br>地號 | 貴局處徵收之土地12、10-1，造成9、10、12-1地號變為畸零地，導致地主不便。   | 本人建議貴局處一併徵收9、10、12-1之土地。 | <p>部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查 108 年 12 月發布實施之土城都市計畫第三次通盤檢討(第一階段)，金城段 10-1 地號已變更為綠地用地，其公共設施保留地之問題仍未解決，因此建議將其納入本次檢討範圍。</p> <p>2. 金城段 9、10、12-1 位屬住宅區，非屬本次公設解編標的範圍。</p> | 依第 2 次市都委會專案小組作業單位建議意見通過。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置                                      | 陳情理由   | 陳情建議 | 作業單位建議意見  | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議             |
|----|---|--|------|---|---|--------------------|
| 6  | 王○聖<br>延察段<br>501、501-1、599-1、599-17、599-20地號 | 有關本人所有之新北市土城區延察段501、501-1、599-17、599-20地號等四筆公共設施用地，涉及都市計畫變更一案，經貴府108年9月9日1081697754號函通知在案；上述公共設施保留地本人即將於明年(109年)辦理容積移轉捐贈予新北市，懇請上述土地勿辦理變更，以維護本人之權益。 | --   | <p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 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。</p> <p>2. 是以本案仍納入解編辦理，惟於都市計畫發布實施前，所有權人仍得依法辦理容積移轉。</p> | <p>依第2次市都委會專案小組作業單位建議意見修正後內容通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>考量本市公共設施用地解編一致性規定，本案仍納入解編辦理，惟陳情人仍能依法辦理容積移轉，故建議修正未便採納為部分採納。</p> <p>修正後內容：</p> <p>部份採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 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</p> | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置   | 陳情理由  | 陳情建議 | 作業單位建議意見  | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議             |
|----|--|---|------|---|---|--------------------|
|    |  |   |      |   | 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。<br>2. 是以本案仍納入解編辦理，惟於都市計畫發布實施前，所有權人仍得依法辦理容積移轉。   |                    |
| 7  | 權○建設開發有限公司<br>延察段<br>599-6、<br>599-18、<br>599-19<br>地號 | 有關本人所有之新北市土城區延察段 599-6、599-18、599-19 地號等三筆公共設施用地，涉及都市計畫變更一案，經貴府 108 年 9 月 9 日 1081697754 號函通知在案；上述公共設施保留地本人即將於明年(109 年)辦理容積移轉捐贈予新北市，懇請上述土地勿辦理變更，以維護本人之權益。 | —    | 未便採納。<br>理由：<br>1. 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 | 依第 2 次市都委會專案小組作業單位建議意見修正後內容通過。<br>修正理由：<br>考量本市公共設施用地解編一致性規定，本案仍納入解編辦理，惟陳情人仍能依法辦理容積移轉，故建議修正未便採納為部分採納。<br>修正後內容：<br>部份採納。<br>理由：<br>1. 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 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置                   | 陳情理由   | 陳情建議   | 作業單位建議意見  | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議             |
|----|----------------------------|--|--|---|---|--------------------|
|    |                            |  |  | <p>案係遵照前開規定辦理。</p> <p>2. 是以本案仍納入解編辦理，惟於都市計畫發布實施前，所有權人仍得依法辦理容積移轉。</p>  | <p>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。</p> <p>2. 是以本案仍納入解編辦理，惟於都市計畫發布實施前，所有權人仍得依法辦理容積移轉。</p> |                    |
| 8  | 金○盛企業(股)公司<br>土城段<br>487地號 | <p>土城段487地號於民國70年登記於金園盛企業股份有限公司，本公司目前處於清算程序中。</p> <p>清算人：陳○森<br/>身分證號：○<br/>地址：新北市中和區錦和路388號3樓、3樓之2。</p> | <p>委託人：陳○森<br/>請貴局將往後通知資料寄至<br/>地址：新北市土城區員福街2號四樓。<br/>被委託人：林○禎先生</p> | <p>所陳事項無涉都市計畫變更內容實質調整，茲就陳情內容說明處理情形如下：依108年1月15日新北城審字第1080062327號回覆陳情人公函：「…本案原寄送之通知單係依前述規定以土地登記簿所載住所寄送，故為顧及臺</p> | <p>依第2次市都委會專案小組作業單位建議意見修正後內容通過。</p> <p>修正理由：<br/>補充說明本案陳情事項非屬都市計畫討論範疇，不予討論。</p> <p>修正後內容：</p>   | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置                    | 陳情理由   | 陳情建議   | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議             |
|----|-----------------------------|--|--|--|---|--------------------|
|    |                             |  |  | 端權益，有關所陳更改地址一節，請向地政事務所申請更正地址，以為妥適。」故建議申請人依上開函示辦理。  | 陳情事項非屬都市計畫討論範疇，不予討論。<br>所陳事項無涉都市計畫變更內容實質調整，茲就陳情內容說明處理情形如下：依 108 年 1 月 15 日新北城審字第 1080062327 號回覆陳情人公函：「…本案原寄送之通知單係依前述規定以土地登記簿所載住所寄送，故為顧及臺端權益，有關所陳更改地址一節，請向地政事務所申請更正地址，以為妥適。」故建議申請人依上開函示辦理。 |                    |
| 9  | 金○盛企業(股)公司<br>土城段<br>487 地號 | 土城段 487 地號為金園盛企業股份有限公司所有之土地，本公司尚有鄰土地土城段 464 及 462 地號請貴局考量整體土地使用之完整性。 | 建議將本公司所有之土城段 487 地號重劃分配後能夠緊鄰土城段 464 及 462 地號，以便重劃取得後能夠合併此三筆地號，讓開發此土地更具完整性。 | 所陳事項無涉都市計畫變更內容實質調整，茲就陳情內容說明處理情形如下：依 109 年 2 月 15 日新北地劃字第 1090260673 號回覆陳情人公函：「…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 | 依第 2 次市都委會專案小組作業單位建議意見修正後內容通過。<br>修正理由：<br>1. 建議增述公兒十四納入跨區市地重劃之說明。<br>2. 酌修文字。<br>修正後內容：  | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |



| 編號 | 陳情人及陳情位置   | 陳情理由   | 陳情建議                                       | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議             |
|----|--|--|--|--|---|--------------------|
|    |  |  |  | 有路街線者為準…」本案依上開函示辦理。  | 陳情地號位於公兒十四，後續將納入跨區市地重劃範圍並劃為住宅區使用，先予敘明。惟所陳事項無涉都市計畫變更內容實質調整，不予討論，茲就陳情內容說明處理情形如下：依109年2月15日新北地劃字第1090260673號回覆陳情人公函：「…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…」本案依上開函示辦理。 |                    |
| 10 | 蔡○隆<br>延察段<br>639、640、<br>642、646、<br>653-1 地<br>號 | 一、上開五筆所有土地，早已納入高速公路旁側道路用地範圍。因尚無使用之必要，並言明併入本人位於公園之土地，一併處理。<br>二、鑒於民國106年將這五筆土地納入市府道路用地，據道路主管機關表 | 現毗鄰本人所有土地(公園預定地)以納入重劃，故宜請一併納入重劃範圍，以促進土地利用。 | 部分採納。<br>理由：<br>1. 延察段638地號為公園用地已納入本次分區整體開發。<br>2. 另640、642、646、653-1地號屬保護區，非屬本次公設解編標的範圍，不予討論。 | 依第2次市都委會專案小組作業單位建議意見修正後內容通過。<br>修正理由：<br>經查延察段638地號為誤植，應為延察段639地號，故配合修正建議意見。<br>修正後內容：<br>未便採納。   | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置                                    | 陳情理由                                | 陳情建議 | 作業單位建議意見  | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議             |
|----|---|-------------------------------------|------|---|---|--------------------|
|    |   | 示尚無經費徵收。故徵收遙遙無期。                    |      |   | 理由：<br>639、640、642、646、653-1 地號皆屬保護區，非屬本次公設解編標的範圍。  |                    |
| 11 | 黃○進<br>新北市<br>土城區<br>冷水段<br>555 地號<br>共 1 筆 | 都市計劃：<br>61 年 4 月 26 日公佈實施<br>徵收或解編 | —    | 未便採納。<br>理由：<br>1. 經查清水段 555 地號屬公兒五用地，因臨路地不足及臨路段地形過於陡峭，不易興建之因素，可建地較於他案過少，若於本次公設通檢進行跨區市地重劃，將導致其餘地區公共設施保留地負擔過重，難以辦理解編。<br>2. 故考量重劃可行性，仍建議維持原分區，建議以現有機制辦理。 | 依第 2 次市都委會專案小組作業單位建議意見修正後內容通過。<br>修正理由：<br>1. 建議明列現有機制之辦理內容。<br>2. 酌修文字。<br>修正後內容：<br>未便採納。<br>理由：<br>1. 經查清水段 555 地號屬公兒五用地，因臨路土地不足及臨路段地形過於陡峭，不易興建之因素，可建地較於他案過少，若納入本次公設通檢進行跨區市地重劃，將導致其餘地區公共設施保留地負擔過重，造成財務可行 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置  | 陳情理由  | 陳情建議 | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議             |
|----|---|-------|------|--|---|--------------------|
|    |   |       |      |  | 性困難，難以辦理解編。<br>2. 故考量重劃可行性，仍建議維持原分區，並請主管機關加速徵收或建議以容積移轉辦理。   |                    |
| 12 | 洪○隆、洪○榮<br>土城段<br>488、<br>490、<br>491、607<br>地號 | 不願意重劃 | 盡快徵收 | <p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 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。</p> <p>2. 本案已於106年1月4日</p> | <p>依第2次市都委會專案小組作業單位建議意見修正後內容通過。</p> <p>修正理由：<br/>考量土城都市計畫內五項公設仍不足，故建議修正文句，將「已無用地需求」修正為「並無徵收開闢計畫」。</p> <p>修正後內容：<br/>未便採納。</p> <p>理由：<br/>1. 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</p> | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 陳情建議 | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見   | 市都委會決議 |
|----|----------|------|------|--|--|--------|
|    |          |      |      | <p>「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會確認主管機關已無用地需求，故納入本案辦理解編。</p> <p>3. 有關土地所有權人分回比例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」係規定以 50% 為原則，經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提送內政部審議過程中，多次向內政部爭取後分回比例方可達 55%，因此分配條件已有放寬。</p> | <p>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。</p> <p>2. 本案已於 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會確認主管機關並無徵收開闢計畫，故納入本案辦理解編。</p> <p>3. 有關土地所有權人分回比例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」係規定以 50% 為原則，經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提送內政部審議過程中，多次向內政部爭</p> |        |

| 編號  | 陳情人及陳情位置  | 陳情理由  | 陳情建議   | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議             |
|-----|---|---|--|--|---|--------------------|
|     |   |   |  |  | 取後分回比例方可達 55%，因此分配條件已有放寬。   |                    |
| 逾 1 | 林○漢<br>金城段<br>10-1 地號                               | 貴局處徵收之土地 12、10-1，造成 9、10、12-1 變為畸零地，導致地主不便。<br>若 10 地號未被徵收本人所擁有 10-1 地號也不願被徵收。  | 本人建議貴局處一併徵收土地 9、10、12-1 之土地。<br>本人所有土地 10、10-1 願被徵收。 | 併人陳編號第 5 案處理   | 依第 2 次市都委會專案小組作業單位建議意見通過。   | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 逾 2 | 洪○隆、<br>洪○榮<br>土城段<br>488、<br>490、<br>491、607<br>地號 | 針對於「變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案發文日期:108 年 10 月 28 日、發文字號：新北城審字第 1082015747 號說明中第四點回應：<br>本人為變 1-3 案(公兒十四)地主之一(權力範圍土城段 488, 490, 491, 607 地號)，因無其他地主資訊故無法整合其他土地所有權人之意願； | —  | 未便採納。<br>理由：<br>1. 本次辦理工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 | 依第 4 次市都委會專案小組作業單位建議意見修正後內容通過。<br>修正理由：<br>補充辦理本次公共設施用地專案通盤檢討緣由。<br>修正後內容：<br>未便採納。<br>理由：<br>1. 本次辦理工保地解編即為解決政府因資金籌措困難而導致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 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由  | 陳情建議 | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議 |
|----|----------|---|------|--|---|--------|
|    |          | <p>但本人在該案中所持有面積達83.4%，應尊重土地比例原則。</p> <p>持有期間被政府劃定公設保留地應徵收而未徵收，已影響本人權益甚鉅，加上相關單位有明確說明目前無開闢計畫及經費；目前既無計畫及經費應即無條件解編，不應以市地重劃方式解編，請體察民意。</p> |      | <p>全國一致性之規定，故本案係遵照前開規定辦理。</p> <p>2. 本案已於106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會確認主管機關並無徵收開闢計畫，故納入本案辦理解編。</p> <p>3. 有關土地所有權人分回比例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」係規定以50%為原則，經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提送內政部審議過程中，多次向內政部爭取後分回比例方可達55%，因此分配條件已有放寬。</p> | <p>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。</p> <p>2. 本案已於106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會確認主管機關並無徵收開闢計畫，故納入本案辦理解編。</p> <p>3. 有關土地所有權人分回比例，依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」係規定以50%為原則，經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整</p> |        |

| 編號  | 陳情人及陳情位置                   | 陳情理由  | 陳情建議   | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見                                    | 市都委會決議             |
|-----|----------------------------|---|--|--|---|--------------------|
|     |                            |   |  |  | 體檢討構想」提送內政部審議過程中，多次向內政部爭取後分回比例方可達 55%，因此分配條件已有放寬。 |                    |
| 逾 3 | 洪○隆、土城段 488、490、491、607 地號 | 針對於「變更土城都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案及「變更土城都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案詳情詢問。 | 本人為變 1-3 案(公兒十四)地主之一，權力範圍土城段 488、490、491 地號(鄰里公園兼兒童遊樂場用地) 607 地號(道路用地)如附圖；依照細部計畫中說明地主可分回目前所持有權力範圍之 55%為建地，試問：依照往例，該目前權力範圍所分回之 55%建地是否會合併為同一塊建地並原地分回？<br>試算：以上地號共 826.23 坪 x55%=454.4265 坪建地懇請相關單位協助說明。 | 陳情事項非屬都市計畫討論範疇，不予討論。茲就陳情內容說明處理情形如下：依 109 年 12 月 16 日新北地劃字第 1092437757 號回覆陳情人公函：「按「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：一、同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土地應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，除依第二十二條規定辦理外，應逐宗個別分配；其 | 依第 5 次市都委會專案小組作業單位建議意見通過。                         | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號  | 陳情人及陳情位置                             | 陳情理由   | 陳情建議  | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見   | 市都委會決議             |
|-----|--------------------------------------|--|---|--|--|--------------------|
|     |                                      |  |   | 未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，按應分配之面積較大者集中合併分配。但不得合併分配於公共設施用地及依法不能建築之土地。…」為市地重劃實施辦法第 31 條所明定，本局將依上開規定辦理後續土地分配作業。」本案依上開函示辦理。                                   |  |                    |
| 逾 4 | 仁○實業股份有限公司員和段 542、542-1、545、545-1 地號 | 為有關新北市土城區中央路二段 21 巷部分道路用地變更為工業區乙案提出異議，懇請重新檢討此部分道路規劃。 | 為坐落新北市土城區中央路二段 21 巷(新北市土城區員和段 542、542-1、545、545-1 地號土地)，民國 62 年間陳情人於新北市土城區員和段 354、365、541-1、544 地號申請興建土城區中央路二段 19 號房屋時，鄰地主即將該土地做為供公眾通行之巷道使用(現況仍為土城區中央路二 | 未便採納。<br>理由：<br>1. 經查土城都市計畫第三次通盤檢討時，陳情人於 101 年 8 月 22 日陳情表示現況已有既成 6 米巷道(中央路二段 21 巷)供公眾通行，且員和段 541-1、544 地號已有合法建物，建議重新檢討道路規劃以現有道路優先。該陳情經新北市及內政部二級都市 | 依第 5 次市都委會專案小組作業單位建議意見修正後內容通過。<br>修正理由：<br>增述非屬本次公共設施用地專案通盤檢討範圍，且併同修正建議意見。<br>修正後內容如下：<br>1. 有關陳情範圍員和段 542-1 及 545-1 地號等 2 筆土地屬乙種工業區，非屬本案公共設施用地專案通盤檢 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |



| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 陳情建議  | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議 |
|----|----------|------|---|--|---|--------|
|    |          |      | <p>段 21 巷通行巷道)，今因變更土城都市計畫(工五南側)細部計畫部分土地使用分區變更，未參酌土地現況依土地界址做為道路使用分割依據，而將現有之道路分割並將部分土地變更為工業區，依本次辦理都市計畫變更之範圍包含此巷道，且應仍需作為道路使用，不解為何將道路用地變更為工業區，此舉勢必造成土地畸零之狀況，徒增人民間之困擾與糾紛，懇請重新檢討此部分道路規劃，實感德便。</p> | <p>計畫委員會決議同意酌予採納，並提列變更案將「道路用地」恢復為「乙種工業區」，變更理由：「考量道-II-8 西側鄰中央路路段尚有合法建物，爰酌予調整計畫路型，部分道路用地回復為乙種工業區，惟仍維持 8 米計畫道路寬度，待後續南側商二(附)開發時再將計畫道路足寬開闢。」，審議通過後於 106 年 7 月 10 日辦理再行公開展覽，並將前開變更案內容及相關再公展資訊通知涉及變更土地(員和段 536-1、540-1、541-1、542、544、545、548 地號)之土地所有權人(該公司等人)知悉，惟公展期間無接獲相關陳情意見，故本案維持再公展內容(變</p> | <p>討範圍，先予敘明。<br/>2. 另有關陳情範圍員和段 542 及 545 地號等 2 筆土地係屬道路用地，依本市公共設施用地檢討變更原則，有關道路用地應配合整體開發地區道路系統及開發分配建築基地情形予以檢討，惟陳情範圍非屬整體開發地區周邊之道路用地，故非本案公共設施用地專案通盤檢討範圍。經查土城都市計畫第三次通盤檢討時，陳情人於 101 年 8 月 22 日陳情表示現況已有既成 6 米巷道(中央路二段 21 巷)供公眾通行，且員和段 541-1、544 地號已有合法建物，建議重新檢討道路規劃以現有道路優先。該陳情經新北市及內政部二級都市計畫</p> |        |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 陳情建議 | 作業單位建議意見  | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議 |
|----|----------|------|------|---|---|--------|
|    |          |      |      | <p>更為乙種工業區)，並於108年12月16日及27日發布實施主要計畫及細部計畫在案。</p> <p>2. 考量土城都市計畫第三次通盤檢討時已就該計畫道路之現況建物及路型辦理檢討變更，故本案維持現行計畫。</p> | <p>委員會決議同意酌予採納，並提列變更案將「道路用地」恢復為「乙種工業區」，變更理由：「考量道-II-8西側鄰中央路路段尚有合法建物，爰酌予調整計畫路型，部分道路用地回復為乙種工業區，惟仍維持8米計畫道路寬度，待後續南側商二(附)開發時再將計畫道路足寬開闢。」，審議通過後於106年7月10日辦理再行公開展覽，並將前開變更案內容及相關再公展資訊通知涉及變更土地(員和段536-1、540-1、541-1、542、544、545、548地號)之土地所有權人(該公司等人)知悉，惟公展期間無接獲相關陳情意見，故該案維持再公展內容(變更為乙種工業區)，並於108年12月16</p> |        |

| 編號  | 陳情人及陳情位置                             | 陳情理由   | 陳情建議   | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議             |
|-----|--------------------------------------|--|--|--|---|--------------------|
|     |                                      |  |  |  | <p>日及 27 日發布實施主要計畫及細部計畫在案。</p> <p>3. 考量土城都市計畫第三次通盤檢討時已就該計畫道路之現況建物及路型辦理檢討變更，且陳情範圍亦非屬本案檢討範圍，故仍維持現行計畫。</p>   |                    |
| 逾 5 | 仁○實業股份有限公司員和段 542、542-1、545、545-1 地號 | 為有關新北市土城區中央路二段 21 巷部分道路用地變更為工業區乙案提出異議，懇請重新檢討此部分道路規劃。 | 為坐落新北市土城區中央路二段 21 巷(新北市土城區員和段 542、542-1、545、545-1 地號土地)，民國 62 年間陳情人於新北市土城區員和段 354、365、541-1、544 地號申請興建土城區中央路二段 19 號房屋時，鄰地主即將該土地做為供公眾通行之巷道使用(現況仍為中央路二段 21 巷通行之六米巷道)，今因變更土城都市計畫(工五 | <p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查土城都市計畫第三次通盤檢討時，陳情人於 101 年 8 月 22 日陳情表示現況已有既成 6 米巷道(中央路二段 21 巷)供公眾通行，且員和段 541-1、544 地號已有合法建物，建議重新檢討道路規劃以現有道路優先。該陳情經新北市及內政部二級都市計畫委員會決議同意酌予採納，並提列變更案將「道</p> | <p>依第 5 次市都委會專案小組作業單位建議意見修正後內容通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>增述非屬本次公共設施用地專案通盤檢討範圍，且併同修正建議意見。</p> <p>修正後內容如下：</p> <p>1. 有關陳情範圍員和段 542-1 及 545-1 地號等 2 筆土地屬乙種工業區，非屬本案公共設施用地專案通盤檢討範圍，先予敘明。</p> <p>2. 另有關陳情範圍員和段</p> | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 陳情建議   | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議 |
|----|----------|------|--|--|---|--------|
|    |          |      | <p>南側)細部計畫部分土地使用分區變更,未參酌土地現況依土地界址做為道路使用分割依據,而將目前六米之既成道路分割併將其中一米土地變更為工業區,依本次辦理都市計畫變更之範圍包含此巷道,且應仍需作為道路使用,不解為何特別將此一米道路用地變更為工業區,此舉勢必造成土地畸零之狀況,造成陳情人與鄰地主之間的糾紛,也影響位居中央路2段21巷內數百戶居民行之權益,懇請重新檢討此部分道路規劃,實感德便。</p> | <p>路用地」恢復為「乙種工業區」,變更理由:「考量道-II-8 西側鄰中央路路段尚有合法建物,爰酌予調整計畫路型,部分道路用地回復為乙種工業區,惟仍維持8米計畫道路寬度,待後續南側商二(附)開發時再將計畫道路足寬開闢。」,審議通過後於106年7月10日辦理再行公開展覽,並將前開變更案內容及相關再公展資訊通知涉及變更土地(員和段536-1、540-1、541-1、542、544、545、548地號)之土地所有權人(該公司等人)知悉,惟公展期間無接獲相關陳情意見,故本案維持再公展內容(變更為乙種工業區),並於108年12月16日及27日</p> | <p>542及545地號等2筆土地係屬道路用地,依本市公共設施用地檢討變更原則,有關道路用地應配合整體開發地區道路系統及開發分配建築基地情形予以檢討,惟陳情範圍非屬整體開發地區周邊之道路用地,故非本案公共設施用地專案通盤檢討範圍。經查土城都市計畫第三次通盤檢討時,陳情人於101年8月22日陳情表示現況已有既成6米巷道(中央路二段21巷)供公眾通行,且員和段541-1、544地號已有合法建物,建議重新檢討道路規劃以現有道路優先。該陳情經新北市及內政部二級都市計畫委員會決議同意酌予採納,並提列變更案將「道路用</p> |        |

| 編號 | 陳情人<br>及陳情<br>位置 | 陳情理由 | 陳情建議 | 作業單位<br>建議意見   | 市都委會專案小<br>組初步建議意見   | 市都委會決議 |
|----|------------------|------|------|--|--|--------|
|    |                  |      |      | <p>發布實施主要計畫及細部計畫在案。</p> <p>2. 考量土城都市計畫第三次通盤檢討時已就該計畫道路之現況建物及路型辦理檢討變更，故本案維持現行計畫。</p> | <p>地」恢復為「乙種工業區」，變更理由：「考量道-II-8 西側鄰中央路路段尚有合法建物，爰酌予調整計畫路型，部分道路用地回復為乙種工業區，惟仍維持 8 米計畫道路寬度，待後續南側商二(附)開發時再將計畫道路足寬開闢。」，審議通過後於 106 年 7 月 10 日辦理再行公開展覽，並將前開變更案內容及相關再公展資訊通知涉及變更土地(員和段 536-1、540-1、541-1、542、544、545、548 地號)之土地所有權人(該公司等人)知悉，惟公展期間無接獲相關陳情意見，故該案維持再公展內容(變更為乙種工業區)，並於 108 年 12 月 16 日及 27 日發布實施主要計畫及細部計畫在案。</p> |        |

| 編號 | 陳情人及陳情位置  | 陳情理由   | 陳情建議  | 作業單位建議意見   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議             |
|----|---|--|---|--|---|--------------------|
|    |   |  |   |  | 3. 考量土城都市計畫第三次通盤檢討時已就該計畫道路之現況建物及路型辦理檢討變更，且陳情範圍亦非屬本案檢討範圍，故仍維持現行計畫。 |                    |
| 逾6 | 內政部營建署城鄉發展分署<br>新北市土城區樂利段 184、185、186、187、部分 191 地號 | <p>一、變 2-2 案緊鄰之莒光四村停車場現為面積近 1 公頃之完整住宅區基地，土地權屬皆為公有，但因其東南側道路用地及人行步道用地皆未完整取得及開闢，導致該基地目前僅能透過西側寬度約 7 公尺之單一通道進出，不利其聯外交通及防救災動線規劃，進而影響該基地有效開發利用之可行性。</p> <p>二、本署刻正規劃於該基地興辦社會住宅，期能提供土城地區青年及弱勢</p> | <p>一、透過公共設施用地專案通盤檢討取得陳情位置土地並開闢完成。</p> <p>二、經查鄰近地區尚有變 2-1 案與變 2-2 案建議併同辦理跨區市地重劃，以提高陳情位置納入公共設施用地負擔之可行性。</p> | <p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 依據本案檢討原則，倘本次辦理解編後之可建地所鄰計畫道路尚未取得或未開闢，則考量其有通行必要及為解決公共設施保留地，予以納入整體開發範圍，先與敘明。</p> <p>2. 經查陳情範圍所鄰公共設施確屬本案解編標的，惟該處東側已有裕生路可供後續通行，故陳情範圍非屬辦理解編後劃設可建地之必要通行道路，不予納入整體開發。</p> | 依作業單位建議意見通過。  | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由  | 陳情建議 | 作業單位建議意見 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 市都委會決議 |
|----|----------|---|------|----------|----------------|--------|
|    |          | <p>團體安身成家之服務功能以及地方所需之社會福利設施等多元機能，故建議將陳情位置納入公設專檢案一併取得及開闢，以提高基地未來開放空間及社會福利設施之可及性及公益性。</p> <p>三、考量公共設施用地專案通盤檢討係以市地重劃方式辦理，有公共設施用地負擔比例之限制，經查鄰近地區有變2-1，與變2-2案距離及地價皆相近，建議可考量將兩案併同辦理跨區市地重劃，以提高陳情位置納入公設負擔之可行性。</p> |      |          |                |        |

|    |   |      |       |
|----|---|------|-------|
| 案由 | 變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案   | 辦理機關 | 新北市政府 |
| 類別 | 審議案   | 案 號  | 第六案   |
| 說明 | <p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫法定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款</b></p> <p><b>參、計畫緣起</b></p> <p>依內政部營建署訂定都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則所載，台灣自光復後擬定都市計畫開始至今，各縣市都市計畫共計約 4 百餘處，計畫內容涉及公共設施用地之規劃配置。惟民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。經統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，造成政府巨大之潛藏債務，而政府受限於資金籌措困難等因素，導致部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，亦嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。</p> <p>監察院 101 年 12 月 18 日針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部爰於 102 年 11 月 29 日擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助各地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。</p> <p>爰此，本府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「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。</p> <p><b>肆、計畫範圍及面積</b></p> <p>本案計畫範圍為鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫，鶯歌(鳳鳴)都市計畫區位於台北都會區之西南隅，鶯歌區之中心，其行政</p> |      |       |



轄區包括鳳福里、鳳鳴里、鳳祥里及永吉里部分區域，計畫面積 216.31 公頃，檢討範圍為計畫範圍內之公共設施用地。

#### 伍、變更內容

本計畫針對變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫內等公共設施用地提列變更，變更內容綜理表詳表一、變更位置示意圖詳圖 1 至圖 4。

#### 陸、辦理經過

- 一、公告徵求意見：自 105 年 11 月 17 日起公告徵求意見 30 日，105 年 11 月 18 日刊登於聯合報。
- 二、公開展覽及說明會：自 110 年 2 月 24 日起公開展覽 30 日，110 年 2 月 24 日、25 日、26 日刊登於聯合報，並於 110 年 3 月 10 日上午 10 時於本市鶯歌區公所 6 樓大禮堂舉辦說明會。
- 三、新北市都市計畫委員會專案小組

本案先由本會賀委員市庶(召集人)、劉委員惠雯、姚委員克勳、詹委員士樑、黃委員穗鵬及陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組，前已於 110 年 4 月 28 日、110 年 9 月 1 日、110 年 10 月 20 日、110 年 11 月 24 日召開 4 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

(一)110 年 4 月 28 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 有關「市場用地(一)」之國有土地，請確認是否有地下水路流經?其範圍為何?
2. 有關「兒童遊樂場用地(四)」、「兒童遊樂場用地(五)」鄰接之人行步道用地是否納入本次檢討範圍，請規劃單位評估後再補充說明。
3. 本次考量公共設施多年尚未開闢及解編，請規劃單位補充說明各需地機關有無使用需求，並檢討公共設施保留地解編之合理性、必要性及公益性，其解編後是否影響公共設施用地對於周邊鄰里地區之服務水準。另請補充說明五項公共設施使用情形及使用現況。

4. 請規劃單位補充南側工業區現況是否做工業使用及短期內是否辦理工業區轉型或更新立體化。倘未來工業區轉型或更新立體化，建議本計畫應配合未來之需求性及公益性，檢討公共設施保留地是否需解編或調整。

5. 請補充下列之基本資料，以供後續規劃之參考：

(1) 因應未來人口成長及三鶯線之引入，請規劃單位盤點該地區所需之地方性基盤設施，以加強本次公共設施解編之理由。

(2) 請補充計畫區內三鶯線行經之路線、計畫年期、人口檢討及停車空間之需求。

(二) 110年9月1日第2次專案小組研商會議及現場會勘紀錄：

1. 變1案請補充以下資料：

(1) 車站用地：請補充三鶯線LB12站之相關都市計畫內容。

(2) 市場用地：請補充周邊細部計畫道路用地(編號七-12M)土地權屬及開闢情形。

(3) 兒童遊樂場用地(四)：

i. 請補充鶯桃路365巷28弄之土地權屬，並釐清是否為既成巷道或私設道路。

ii. 請補充現有建物之建、使照資料。

iii. 有關兒童遊樂場用地鄰接之人行步道用地是否納入本次檢討範圍，請規劃單位評估後再補充說明。

(4) 兒童遊樂場用地(五)：

i. 請補充現有建物之建、使照資料及合法工廠登記資料。  
ii. 請補充說明周邊細部計畫市場用地(二)及停車場用地(四)之使用需求，並確認是否納入公共設施專案通盤檢討原則。

iii. 有關兒童遊樂場用地鄰接之人行步道用地是否納入本次檢討範圍，請規劃單位評估後再補充說明

2. 依作業單位建議，本案於第3次專案小組會議請規劃單位彙整前開人民陳情之研析意見並補充相關基礎資料，以供後續審查參考。

(三)110年10月20日第3次專案小組研商會議：

1. 有關簡報 p8，請規劃單位確認需地機關有無使用需求，倘有需求之需地機關應提出開闢計畫、事業及財務計畫，以符公共設施保留地未解編之合理性。

2. 有關簡報 p11，請規劃單位依下列建議意見修正；另有關停一及停四仍有使用需求，請交通局協助提供停一及停四之開闢計畫。

(1)本案考量停四私有地尚未解編且仍有使用需求，建議補充該公共設施之必要性及都市計畫規劃原意，以加強本次未解之說明。另市二依本次都市計畫公共設施保留地討變更原則辦理，則人行步道考量停四、市二維持原計畫使用，故建議人行步道亦維持原計畫使用。

(2)永吉段 597 地號誤植為永吉段 579 地號部分，請釐正。

3. 有關簡報 p11，請規劃單位依下列建議意見修正；另有關停一及停四仍有使用需求，請交通局協助提供停一及停四之開闢計畫。

(1)有關人 1 案請規劃單位考量最小基地規模及土地所有權人之持分，並請與地政局確認重劃配地之合理性。

(2)有關逾人 2 案，請補充歷史航照圖原有廠房及現有廠房的位置並明確標示國聯窯業工廠其所屬合法建物之範圍。另考量補償機制公平性及一致性，建議修正旨案之附帶條件後再議。

(3)有關逾人 2 案、逾人 3 案針對合法建物之處理原則，建議應一致性檢討或補充說明其各案之差異性。

4. 有關計畫變更內容，請規劃單位依下列建議意見修正規劃方案，並於下次小組提出完整變更案內容，俾供市都委會專案小組討論參考。

(1)有關「兒童遊樂場用地(四)」、「兒童遊樂場用地(五)」鄰接之人行步道建議一併檢討，建議變更為兒童遊樂場用地或毗鄰分區之可建地。另因旨案財務負擔過大，建議本案考量變更後之住宅區及商業區比照市地重劃範圍內容積率之可行性。

(2)有關變 2 案之變更內容，建議規劃單位修正規劃方案為乙工(附)並調整其附帶條件，再提會報告。

5. 有關土地使用分區管制要點，請規劃單位配合變更內容修正土地使用分區為乙工(附)並調整其附帶條件，其餘條文准照本次提會簡報內容通過，詳表 2 土地使用分區管制要點修正對照表。

(四)110 年 11 月 24 日第 4 次專案小組研商會議：

1. 有關市(二)用地原則不納入本次檢討範圍，惟無需求的部分，建議增列補充不納入本次檢討的原因及後續之處理原則；另停(四)用地建議保留一事，請交通局提供具體原因或補充相關數據，加強停(四)用地不解編之理由，並請規劃單位將前開補充內容修正至計畫書內，以備完妥。

2. 有關車站用地變更為商業區(附)之街廓，考量周邊商業發展及通學使用之公共利益及公共環境，建議本案之土地使用分區管制要點新增臨道路側之退縮寬度達 5 公尺，並留設 50 平方公尺街角廣場之規定。另請地政局協助確認該商業區是否需訂定最小開發規模，並續提大會說明。

3. 有關本案變更內容綜理表、公民或團體陳情意見綜理表、土地使用分區管制要點修正對照表及土地使用分區管制要點(附圖)，詳表 1 至表 5。

|    |  |
|----|--|
|    | <p>4. 本案歷經 4 次專案小組討論已獲初步共識，授權作業單位依專案小組初步建議意見檢核修正後，續提本市都市計畫委員會大會審議。</p> <p><b>柒、公民或團體陳情意見</b></p> <p>本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 4 案，皆經專案小組研商會議討論，均獲具體建議意見(詳表二)。</p> <p><b>捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p> |
| 決議 | <p>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>   |

表一 「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容綜理表

| 編號 | 公展草案變更內容               |              |                |   | 市都委會專案小組初步建議意見   | 市都委會決議             |      |                        |              |                |
|----|------------------------|--------------|----------------|---|--|--------------------|------|------------------------|--------------|----------------|
|    | 位置                     | 原計畫(公頃)      | 新計畫(公頃)        | 變更理由  |  |                    |      |                        |              |                |
| 1  | 機(一)(細計)(鶯桃路和鳳鳴街路口東南側) | 住宅區(0.1034)  | 住宅區(附)(0.1034) | 1. 機(一)(細計)、機(四)(細計)、市(一)、兒(四)(細計)、兒(五)(細計)、車站用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。<br>2. 經相關主管機關確認已無開闢計畫或使用需求。<br>3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區，並考量公共設施用地服務半徑，劃設部分兒童遊樂場用地及公園用地。<br>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。 | <b>修正後通過。</b><br><b>修正理由：</b><br>配合逾2人民陳情案調整變更內容，考量公共設施完整性及都市計畫紋理合理性，檢討範圍納入兒(五)(細計)北側部分人行步道，並變更為兒(附)。<br><br><b>修正後變更內容：</b> | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |      |                        |              |                |
|    | 機(四)(細計)(鶯桃路和鳳鳴街路口東南側) | 住宅區(0.1136)  | 住宅區(附)(0.1136) |   |  |                    | 變更編號 | 變更位置                   | 變更內容         |                |
|    | 市(一)(永和街和永福街路口西南側)     | 市場用地(0.1904) | 商業區(附)(0.1904) |   |  |                    | 1    | 機(一)(細計)(鶯桃路和鳳鳴街路口東南側) | 住宅區(0.1034)  | 住宅區(附)(0.1034) |
|    | 車站用地(鶯桃路和永和街路口東北側)     | 車站用地(0.1151) | 商業區(附)(0.1151) |   |  |                    | 1    | 機(四)(細計)(鶯桃路和鳳鳴街路口東南側) | 住宅區(0.1136)  | 住宅區(附)(0.1136) |
|    | 兒(四)(細計)(鶯桃)           | 住宅區(0.1914)  | 住宅區(附)(0.1914) |   |  |                    | 1    | 市(一)(永和街和永福街路口)        | 市場用地(0.1904) | 商業區(附)(0.1904) |

| 編號 | 公展草案變更內容  |                 |  | 市都委會專案小組初步建議意見   | 市都委會決議   |
|----|---|-----------------|--|--|--|
|    | 位置  | 原計畫<br>(公頃)     | 新計畫<br>(公頃)  |  |  |
|    | 路<br>365<br>巷西<br>北側)                           |                 |  |  |  |
|    | 兒<br>(五)<br>(細<br>計)<br>(永吉<br>街46<br>巷西<br>北側) | 住宅區<br>(0.1963) | 住宅區<br>(附)<br>(0.1963)   |  |  |
|    | 如上  | --              | 附帶條件：<br>1. 本案以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含機(一)(細計)、機(四)(細計)、市(一)、兒(四)(細計)、車站用地全部範圍及兒(五)(細計) | 西南側)<br>車站用地(鶯桃路和永吉街路口東北側)<br>兒(四)(細計)(鶯桃路365巷西北側)<br>兒(五)(細計)(永吉街46巷西北側)<br>人行步道用地(永吉街46巷西北側)<br>如上 | 商業區(附)(0.1151)<br>住宅區(附)(0.1914)<br>住宅區(附)(0.1592)<br>住宅區(附)(0.0154)<br>附帶條件<br>1: 1. 本案以公辦市地重劃方式辦 |

| 編號  | 公展草案變更內容 |             |  | 市都委會專案小組初步建議意見   | 市都委會決議 |
|---|----------|-------------|--|--|--------|
|   | 位置       | 原計畫<br>(公頃) | 新計畫<br>(公頃)                                |  |        |
|   |          |             | 部分範圍。<br>3. 重劃範圍折價抵付共擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。 | 理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含機(一)(細計)、機(四)(細計)、市(一)、兒(四)(細計)、車站用地全部範圍及兒(五)(細計)部分範圍。<br>3. 重劃範圍折價抵付共擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。 |        |
| 註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。  |          |             |  |  |        |
| 修正後變更理由：  |          |             |  |  |        |
| 1. 機(一)(細計)、機(四)(細計)、市(一)、兒(四)(細計)、部分兒(五)(細計)、車站用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 |          |             |  |  |        |
| 2. <u>考量都市計畫紋理合理性，兒(五)(細計)北側毗鄰之人行步道用地納入本案整體開發範圍處理。</u>                                      |          |             |  |  |        |



| 編號   | 公展草案變更內容                   |                       |                         | 市都委會專案小組初步建議意見 | 市都委會決議  |      |      |      |  |             |             |   |                            |                    |                         |                          |                       |                         |           |    |               |
|------|----------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------|---|------|------|------|--|-------------|-------------|---|----------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------|----|---------------|
|      | 位置                         | 原計畫<br>(公頃)           | 新計畫<br>(公頃)             |                |   | 變更理由 |      |      |  |             |             |   |                            |                    |                         |                          |                       |                         |           |    |               |
|      |                            |                       |                         |                |   |      |      |      |  |             |             |   |                            |                    |                         |                          |                       |                         |           |    |               |
|      |                            |                       |                         |                |   |      |      |      |  |             |             |   |                            |                    |                         |                          |                       |                         |           |    |               |
| 2    | --                         | --                    | --                      | --             | <p>3. 經相關主管機關確認已無開闢計畫或使用需求。</p> <p>4. 參酌變更可建地之毗鄰分區變更為商業區(附)、住宅區(附)，並考量公共設施用地服務半徑，部分變更為兒童遊樂場用地(附)納入整體開發範圍。</p> <p>5. 以市地重劃方式辦理整體開發。</p> <p><b>新增變2案。</b><br/>理由：<br/><u>經查兒(五)(細計)西側部分現況為與毗鄰工業區為完整工廠廠房使用，且其為都市計畫發布前興建完成之建物，故參酌毗鄰分區和現況使用變更為乙種工業區(附)，另考量回饋合理性調整附帶條件。</u></p> <p>變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫<br/>(公頃)</th> <th>新計畫<br/>(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">2</td> <td><u>兒(五)(細計)(永吉街46巷西北側)</u></td> <td><u>住宅區(0.0371)</u></td> <td><u>乙種工業區(附)(0.0371)</u></td> </tr> <tr> <td><u>人行步道用地(永吉街46巷西北側)</u></td> <td><u>人行步道用地(0.0219)</u></td> <td><u>乙種工業區(附)(0.0219)</u></td> </tr> <tr> <td><u>如上</u></td> <td>--</td> <td><u>附帶條件2:</u></td> </tr> </tbody> </table> | 變更編號 | 變更位置 | 變更內容 |  | 原計畫<br>(公頃) | 新計畫<br>(公頃) | 2 | <u>兒(五)(細計)(永吉街46巷西北側)</u> | <u>住宅區(0.0371)</u> | <u>乙種工業區(附)(0.0371)</u> | <u>人行步道用地(永吉街46巷西北側)</u> | <u>人行步道用地(0.0219)</u> | <u>乙種工業區(附)(0.0219)</u> | <u>如上</u> | -- | <u>附帶條件2:</u> |
| 變更編號 | 變更位置                       | 變更內容                  |                         |                |   |      |      |      |  |             |             |   |                            |                    |                         |                          |                       |                         |           |    |               |
|      |                            | 原計畫<br>(公頃)           | 新計畫<br>(公頃)             |                |   |      |      |      |  |             |             |   |                            |                    |                         |                          |                       |                         |           |    |               |
| 2    | <u>兒(五)(細計)(永吉街46巷西北側)</u> | <u>住宅區(0.0371)</u>    | <u>乙種工業區(附)(0.0371)</u> |                |   |      |      |      |  |             |             |   |                            |                    |                         |                          |                       |                         |           |    |               |
|      | <u>人行步道用地(永吉街46巷西北側)</u>   | <u>人行步道用地(0.0219)</u> | <u>乙種工業區(附)(0.0219)</u> |                |   |      |      |      |  |             |             |   |                            |                    |                         |                          |                       |                         |           |    |               |
|      | <u>如上</u>                  | --                    | <u>附帶條件2:</u>           |                |   |      |      |      |  |             |             |   |                            |                    |                         |                          |                       |                         |           |    |               |

| 編號 | 公展草案變更內容 |             |             | 市都委會專案小組初步建議意見 | 市都委會決議  |      |
|----|----------|-------------|-------------|----------------|---|------|
|    | 位置       | 原計畫<br>(公頃) | 新計畫<br>(公頃) |                |   | 變更理由 |
|    |          |             |             |                | <p>1. <u>土地所有權人應捐贈不低於以變更面積之45%之公共設施用地折算代金，且應與市府簽訂協議書。</u></p> <p>2. <u>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計畫區內乙種工業區公告土地現值之1.4倍。</u></p> <p>3. <u>捐獻代金之數</u></p> |      |

| 編號 | 公展草案變更內容 |             |             | 市都委會專案小組初步建議意見 | 市都委會決議  |
|----|----------|-------------|-------------|----------------|---|
|    | 位置       | 原計畫<br>(公頃) | 新計畫<br>(公頃) |                |   |
|    |          |             |             |                | <p>額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。</p> <p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> <p><b>變更理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>兒(五)(細計)西側部分現況為與毗鄰工業區為完整工廠廠房使用，且其為都市計畫發布前興建完成之建物。</u></li> <li>2. <u>兒(五)(細計)西側毗鄰之人行步道用地現況同為前開工廠之廠房生產使用，且經查人行步道用地產權與毗鄰乙種工業區屬同一所有權人。其餘人行步道用地部分則併入變1案處理。</u></li> <li>3. <u>參酌毗鄰分區和現況使用變更為乙種工業區(附)，後續由土地所有權人依附帶條件辦理。</u></li> </ol> |

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

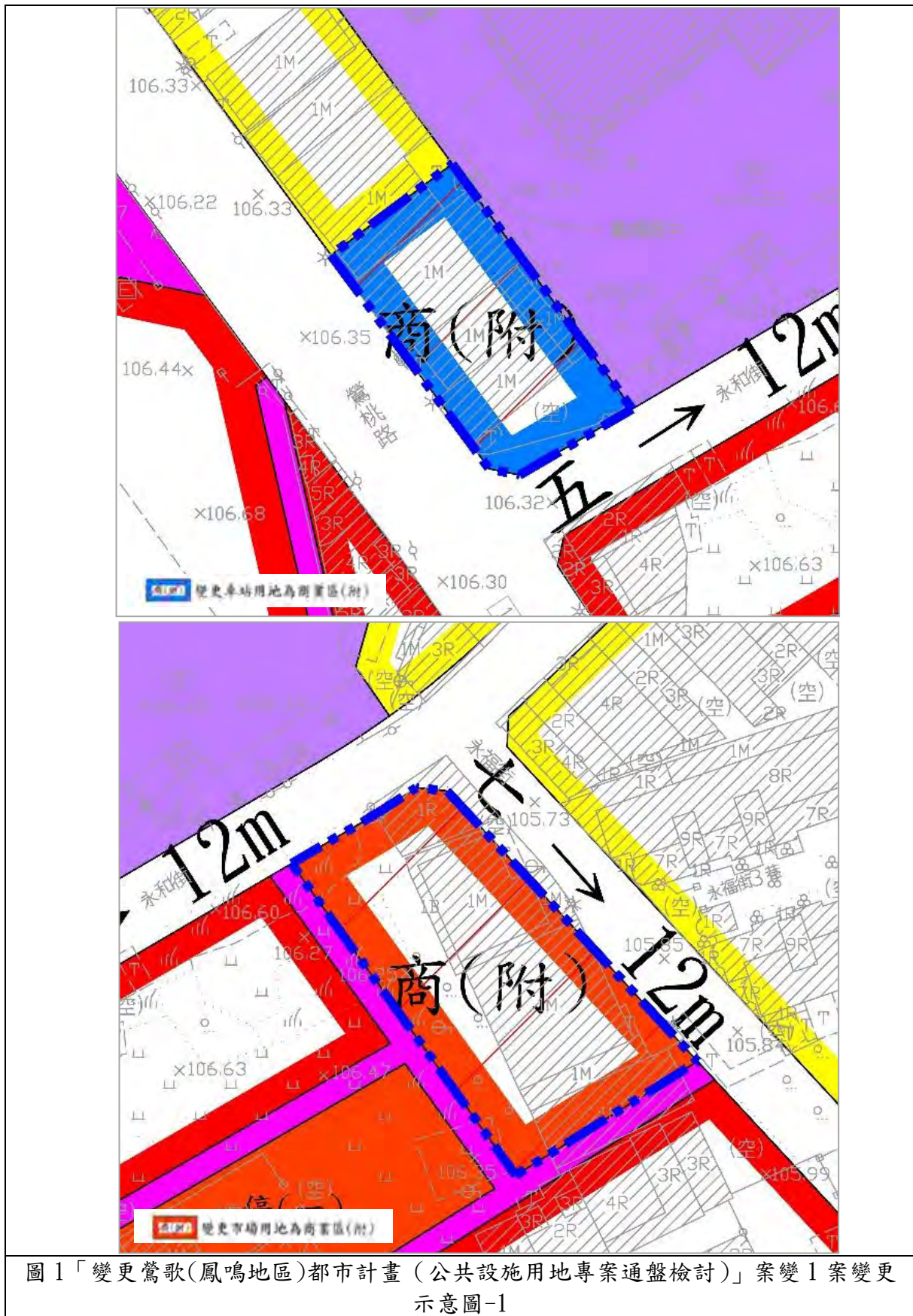


圖 1 「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變 1 案變更示意圖-1

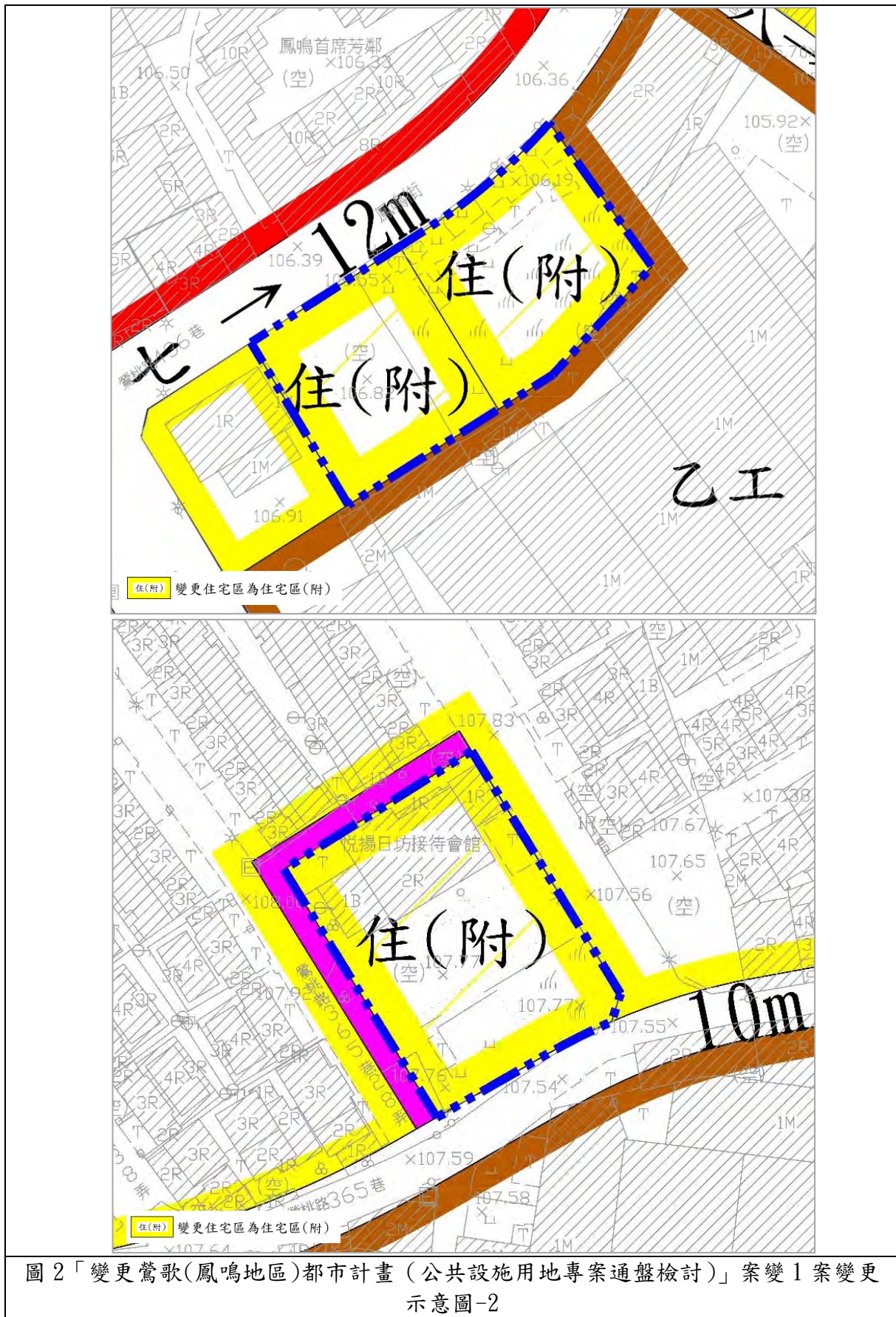


圖 2 「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)」案變 1 案變更示意圖-2

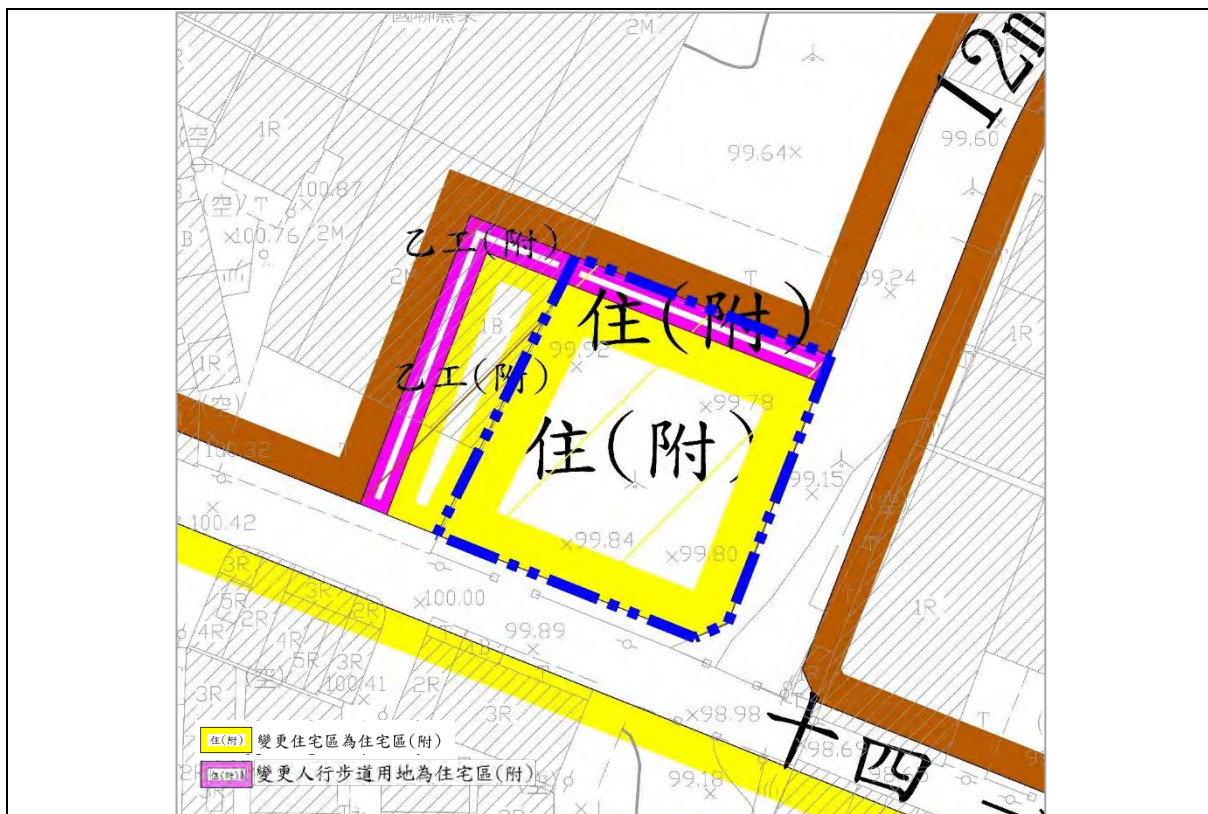


圖 3 「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)」案變 1 案變更示意圖-3

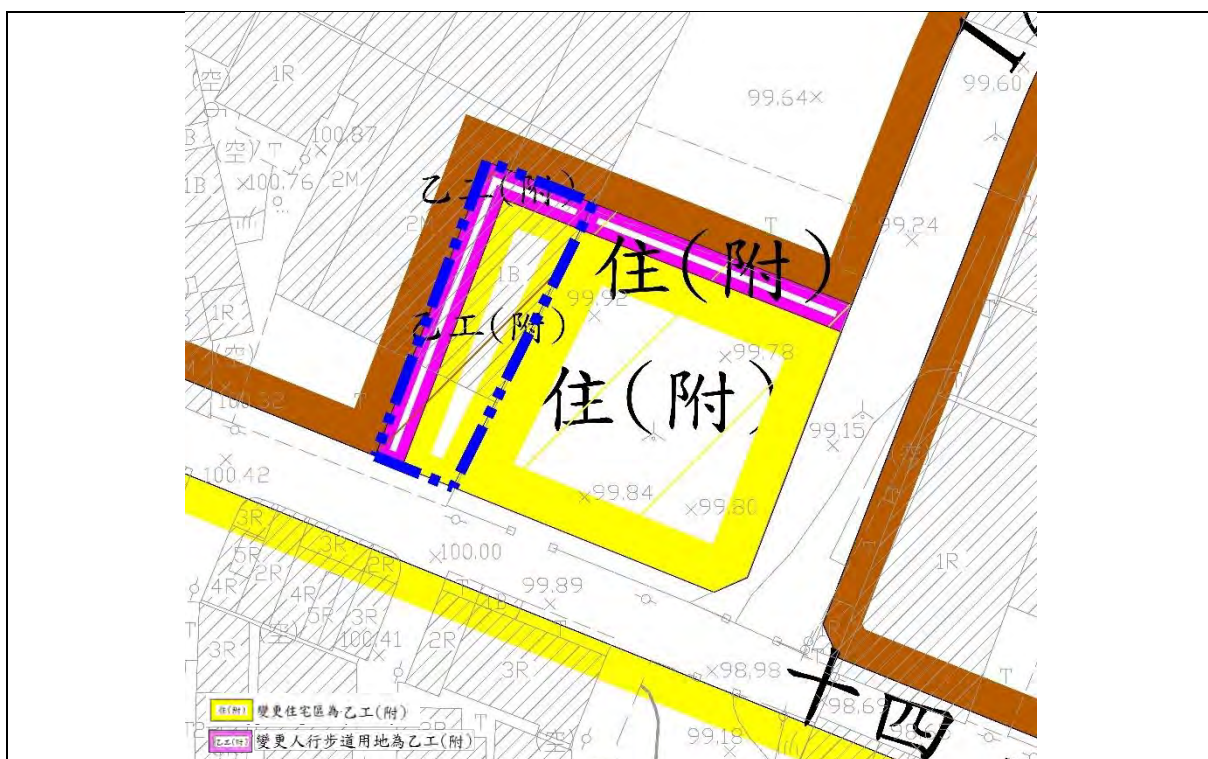


圖 4 「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)」案變 2 案變更示意圖

表二 「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案公民或團體陳情意見綜理表

| 編號  | 陳情人 | 陳情位              | 陳情內容   |  | 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   |   |                    |
| 1   | 鄭○花 | 鳳祥段 262 地號(車站用地) | 1. 依 74 年 3 月 5 日發佈鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫編定使用。<br>2. 該地號面積僅 1,151.24m <sup>2</sup> , 不應與其他土地併入重劃且所有權人眾多。 | 編定不使用, 應依法解編, 歸還所有權人去使用。重劃目的要使市容整齊, 應有足夠面積來編定、重劃, 由所有權人與 264 號合併來規劃。 | 部分採納。<br>1. 採納部分：<br>經 109.10.29 機關研商會議市府交通局確認車站用地無使用需求及開闢計畫, 本案車站用地已納入本次整體開發標的, 依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定檢討解編。<br>2. 未便採納部分：<br>另本案依新北市公共設施專案通檢「跨區市地重劃標的劃分原則」規定, 符合納入跨區市地重劃之公設以地價差異 2 倍以內, 且以解編為可建築土地之周邊 1000 公尺範圍內之整開標的劃為跨區市地重劃單元, 將車站用地納入整開範圍與其他整開標的以跨區市地重劃方式開發。本案車站用地變更為商業區(附), 後續有關商業區(附)配地方式仍依市地重劃相關規定辦理, 且實際情形仍依配地結果為準。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 逾 1 | 游○傑 | 鳳祥段 341 地號       | -  | 1. 市場用地變為商業用地少列同段 341 地號(附圖一), 因在                                    | 未便採納。<br>理由：<br>1. 鳳祥段 341 地號現行為道路用地, 考量計   | 依市都委會專案小組初步建議      |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位    | 陳情內容 |   | 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  |  |               |
|    |     | (道路用地) |      | <p>同段 200 地號範圍內，希望列入，一併處理。</p> <p>2. 本人名下土地持分有，附件一、附件二內土地，希望變更後能整合至附件一(住宅區)內原位置取得，單獨所有。</p> <p>3. 重劃折價抵付共同負擔之土地，希望以地易地，即以公共設施用地換算折抵，換地位置即同段 548 地號(道路用地)。</p> <p>4. 重劃後希望取得工程受益費證明(紅單)文件。</p> <p>以上四項建議，請貴局長官明鑑，不勝感激。</p> | <p>畫區內道路用地、綠地用地、鐵路用地及鐵路用地兼供道路使用等帶狀公共設施，其劃設多具有系統性考量，不宜零星解編，加上此類用地通常形狀狹長，不利可建築用地配置，故本案以面狀公共設施用地為優先檢討標的，鳳祥段 341 地號非屬本次檢討範圍。</p> <p>2. 有關市地重劃土地分配後續將由地政局依公辦市地重劃程序辦理，若土地所有權人在重劃區內有數宗土地，且每宗土地應分配的面積已達最小分配標準時，應逐宗個別分配；如有未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，向面積較大者集中合併分配。故土地分配屬後續公辦市地重劃程序，後續由地政單位辦理相關作業。</p> <p>3. 本案依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理整體開發，鳳祥段 548 地號為帶狀公共設施用地，非屬本案檢討範圍，故無法作為重劃折價抵附共同負擔之土地。</p> <p>4. 有關工程收益費依工程受益費徵收條例規定，為建築或改善道</p> | <p>議意見通過。</p> |



| 編號 | 陳情人                   | 陳情位                                    | 陳情內容   |  | 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   |  |                  |
|    |                       |  |  |  | 路、橋樑、溝渠、港口、碼頭、水庫、堤防、疏濬水道及其他水陸等工程，應就直接受益之公私有土地及其改良物，徵收工程受益費，本案為進行開闢公共設施，並無進行以上之相關工程，故無徵收工程受益費之事項。   |                  |
| 逾2 | 國聯窯業股份有限公司<br>董事長：林○松 | 永吉段<br>636-1、<br>636-2、<br>636-3<br>地號 | <p>1. 公司於民國陸拾貳年就開始經營磁磚製造於民國103年由經濟部頒獎為優良廠商。</p> <p>2. 本公司佔地不大，若被徵收就全廠不能生產，將影響全體員工及家屬。</p>  | <p>1. 撤除徵收。</p> <p>2. 劃為乙建由我們補差額購回。</p> <p>3. 永吉地區未有停車場，請改為停車場。</p> <p>4. 附全廠照片，經濟部103年獎狀，民國62年公司執照。</p> | <p>部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.採納部分：<br/>本案考量陳情人建物完整性，建議檢討變更，部分變更為乙工(附)，後續地主自行依附帶條件折繳代金變更為乙工辦理。</p> <p>2.未便採納部分：<br/>考量本案原為兒童遊樂場用地，爰解編後宜維持開放性公共設施使用，另倘地區有設置停車之需求，亦可循多目標方式辦理。</p> | 依市都委會專案小組初步建議通過。 |
| 逾3 | 江○珠、陳○霖、游○寬           | 鳳祥段<br>1766、<br>1767<br>地號             | <p>一、參大法官會議解釋第336號解釋謂：「公共設施…乃在維護都市計畫之整體性，為增進公共利益所必要…」；其理由書更謂及：「都市計畫有其整體性，乃預計二十五年內之發展情形訂定之，同法第五條規定甚明。足見上述公共設施保留地與都市計畫之整體，具有一部與全部之關係。」、「至都市計畫既係預計二十五年內之發展情形而為訂定，依都市計畫法第二十六條規定，</p> |  | <p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.本案係新北市政府依都市計畫法第26條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款規定，辦理本次都市計畫公共設施保留地通盤檢討，且內政部於107年6月11日原則同意本案規劃內容。</p>  | 依市都委會專案小組初步建議通過。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位 | 陳情內容  |  | 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   |                |        |
|    |     |     | <p>每五年至少應通盤檢討一次。其中公共設施保留地，經通盤檢討，如認無變更之必要，主管機關本應儘速取得之，以免長期處保留狀態。若不為取得(不限於徵收一途)，則土地所有權人既無法及時獲得對價，另謀其他發展，又限於都市計畫之整體性而不能撤銷使用之管制，致減損土地之利用價值。其所加於土地所有權人之不利益將隨時間之延長而遞增」。</p> <p>二、承上述之法律解釋，審視陳情人所有鶯歌區鳳祥段1766、1767地號之都市計畫興辦情形，其係自民國80年4月發布實施「鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫市地重劃範圍外地區細部計畫」之公共設施用地；期間歷經二次通盤檢討並於109年仍維持公共設施用途之編定。惟實質皆無興辦之實際行動。亦即，需用土地人於上述期間不研擬產權取得方法履行其公法上取得義務，又限於都市計畫之整體性而不能撤銷使用之管制，以致長年限土地所有人相關權能支配，減損土地之利用價值。該等限制迄今已達30年長年限，業已嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權，自屬所有人之特別犧牲，實自不待言。</p> <p>三、針對公共設施用地之保留長年限制所有人之權益情形，監察院業於101年12月18日針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部爰於102年11月29日擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原</p> | <p>2. 「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」其背景係考量公共設施之開闢費用，非政府財政所能負擔，且造成政府巨大之潛藏債務。為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於90年報奉行政院核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」，並經99年修正該方案，研擬以多元化自償性方式處理協助地方政府取得公共設施保留地。為再進一步落實該方案之處理措施「三、檢討變更不必要之公共設施保留地」，以積極協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，爰擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」。</p> <p>3. 本案跨區重劃整體開發標的之公共設施劃設區位檢討原則係依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定之公共設施服務半徑進行檢討。參考同一生活圈內五項公設、學校服務半徑，藉以檢討取消該公共設施用地並變更為可建築土地之適宜性及可行性。經</p> |                |        |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位 | 陳情內容   |   | 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  |                |        |
|    |     |     | <p>則」，積極協助各地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。然貴府為旨揭都市計畫通盤檢討計畫及細部計畫書變更內容，陳述人有所疑義，詳如下述：</p> <p>(一)該「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，不宜以割裂歷史發展，就原公共設施用地獨立於該都市計畫整體性之外，視其為單一事業檢討及興辦。</p> <p>根據事實，我國於民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式。此於旨揭計畫書內皆敘有明文。然該等都市計畫缺漏之處，肇致都市計畫一定範圍內得以開發之分區土地，可於取得相關同意書情形下，先行開發不動產商品獲取商業利益；而政府部門亦得基此開發行為獲取較高之地價稅、房屋稅及土地增值稅等稅收利益，實皆該都市計畫因開發而受益者。雖前揭釋字 336 號解釋對於都市計畫內公共設施用地保留徵收雖未為「違憲」非難，但應注意限制時間過長，實即為該公共設施保留地私地主之特別犧牲。該區域內不同使用分區之土地所有人，因為個別行政處分產生暴利或暴損等重大不公之情形，該解釋已為警示性之宣告。</p> <p>都市計畫事業為經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等設施全體性之興辦以維護都市生活。然前揭不平等發展及開發時序，當迅速予以衡平，以補正該都市計畫的整體性，並促進都</p> | <p>檢討變更後不影響該項公共設施用地服務半徑涵蓋範圍者，即可配合鄰近地區都市紋理變更為適當可建築土地。倘經檢討變更後可能影響該項公共設施服務半徑涵蓋範圍者，若屬影響重大者，則建議維持原公共設施用地，若影響尚屬輕微，可透過其他替代設施改善者(如：開放空間、公共停車位等)，則可變更為適當可建築土地，但需指定應提供一定替代設施，以確保計畫區內公共設施服務水準皆可滿足地區需求。</p> <p>4.依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定地主分回比例 50%之前提下辦理區段徵收或市地重劃，經各縣市政府向營建署反映實際執行困難，經營建署於各縣市整體檢討構想工作會議明確表示可依市地重劃負擔以不超過 45%規定辦理。故本案變更內容均以市地重劃共同負擔不高於 45%為前提，以提高後續執行可行性。考量劃設公共設施之公益性及必要性，本案仍原則劃設 35%公共設施，供地</p> |                |        |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位 | 陳情內容   |      | 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 |  |        |
|    |     |     | <p>市計畫法立法目的實現。惟今貴府所擬之都市計畫細部計畫草案，將原整體性規劃而未闢建 6 處之公共設施用地，予以部分變更為非公用、部分維持公共使用外，更要求市地重劃方式將公共設施集中留設，課予所有人重劃共同負擔，將公共設施留設利益歸屬原周遭所有人使用，創設非具平等原則之狀態。原都市範圍內公共設施用地事業之興辦，實供毗鄰一定範圍內的居住人使用。然上述細部計畫內容草案及所採行手段，恐造就明確受損及受益主體，難謂公平，恐不適宜將其視為一獨立計畫。</p> <p>綜合上述，該等以通盤檢討程序及擬訂細部計畫內容，欲將該區域內未興辦之公共設施用地視為一新的、獨立計畫，並卻自視為公共設施所有人受公共設施用編地暴損後之恩惠措施。該等割裂歷史及不具平等原則開發、用地取得方式，恐係貴府自行便宜之措施。</p> <p>(二)承上通盤檢討結果及擬訂細部計畫內容，貴府擬訂陳情人所有之公兒四用地等續為維持為公共設施使用；另將原計畫內車站、機關及市場用地變更為非公共設施使用，並將上述內容視為一事業計畫附帶以市地重劃之手段辦理開發，將各所有人的權利價值交換分合，並以 45%之土地抵付重劃共同負擔，並以變更後非公共設施用地為各剩餘權利價值為分配基礎。</p> <p>上述都市計畫變更及相關附帶條件之內容，屬「規劃單位或都市計畫審議單位形成自由」之表面形式。然陳述人參照都市計畫</p> |      | 區公共及公益使用，故不採納陳情人以課徵工程受益費或採公有土地交換等方式辦理。 |        |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位 | 陳情內容  |      | 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 |                |        |
|    |     |     | <p>法第 27-1 條：「…擬定計畫機關依第二十六條或第二十七條規定辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣(市) (局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所。前項土地權利關係人提供或捐贈之項目、比例、計算方式、作業方法、辦理程序及應備書件等事項，由內政部於審議規範或處理原則中定之。」之規定意旨，其文義守備範圍意旨，係針對原計畫內個別公共設施保留地之變更，課予土地所有人負擔而言，是否得將其文義範圍擴大至得定附帶條件，顯不無有再行探究空間。</p> <p>惟實質以觀，所稱「得要求提供或捐贈之項目、比例、計算方式、作業方法、辦理程序及應備書件等事項」，行政主管機關實未訂定任何參照標準，該等實難基於法律規定予以概觀，或基此獲得信賴保護基礎。內政部 93. 2. 19 台內營字第 0930082119 號函訂定都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則第 3 點「…其變更後應提供捐贈或其他附帶事項，應由核定機關之都市計畫委員會就實際情形審決之。」，亦即，原立法授權行政部門訂定相關具體規定規範，以為民眾權益保障或基此可得預知情形加以安排，惟行政部門卻又自行授權都市計畫審議委員會基於個案實質審定「提供或捐贈之項目、比例、計算方式等」，然此行政部門自行空白授權方式，實與法治國原則下有關</p> |      |                |        |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位 | 陳情內容   |      | 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 |                |        |
|    |     |     | <p>法律明確性原則及安定性原則有違。然此更值一言者，行政主管機關除上述應規定而未規定外，卻又自行增列「其他附帶事項」等文字，容許都市計畫委員會得將未為闢建公共設施保留地，得再基於計畫之自由將其視為單一都市計畫之興辦，自由認定相關開發範圍及開發費用應負擔對象。</p> <p>行政機關自為空白授權行為，實與法治國原則下法律明確性及安定性有違；而相關委員會之審議內容，非基於立法者授權事項卻實質影響人民權益，具有背離法律保留原則之重大疑義。</p> <p>(三)參旨揭通盤檢討計畫及擬訂之細部計畫內容，其擬變更原有市場及車站用地變更為商業用地，機關用地變更住宅用地；而相關公園等用地，則依據都市計畫法第 45 條規定維持總面積土地不得少於全部計畫面積 10 %，而維持原規劃而有興闢之必要。</p> <p>參原計畫之市場用地、車站用地及機關用地，本具有一定使用強度之容積率規定，惟所擬都市計畫變更內容，卻於相當原有之使用強度下，即將上述公共設施用地應為公有之義務，擬以上述說明 (二)之自我空白授權之事項及程序，使該範圍內之土地所有人續受該都市計畫之不同程度之限制，並以 45%之用地為自由使用收益之代價；而涉關都市計畫法第 45 條所為兒童遊樂場用地規定，則基於周邊人口密度及自然環境等既成事實，維持應興闢之必要。惟此開發時序，先行開發者獲取商業利益，無需負擔共同負擔，而相關其所引進居住</p> |      |                |        |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位 | 陳情內容   |      | 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 |                |        |
|    |     |     | <p>人口所形成環境壓力，卻由未同步闢建公共設施私有地主負擔。亦即，前揭所謂都市計畫通盤檢討及都市計畫變更者，不無僅係行政部門利用程序取得形式公權力，將原有取得公共設施用地之法律義務或為共同負擔者，全然轉嫁給私地主負擔。</p> <p>然參照都市計畫法第 43 條，所稱公共設施者係增進市民活動之便利，及確保良好之都市生活環境。本案原有公共設施保留地實皆具公用性，具有不同性質及不同服務範圍，依據都市計畫法第 48 條規定：「依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之：一、徵收。二、區段徵收。三、市地重劃。」之文義，自當該由公用事業辦理徵收或購買取得為先，實自不待言。然參照前揭通盤檢討計畫書以言，該事業興辦單位之新北市新工處表示其無興辦事業之需要，惟擬訂細部計畫規劃單位續為公共設施用地編定，該等同一行政法人為自為反言之情事，實違反行政程序法要求之誠實信用原則。</p> <p>公園用地等之配置應依都市計畫人口密度及自然環境為有系統規劃，前已敘明。然實際勘察，前揭納入變更計畫之公共設施用地，其周遭環境已實質建築開發為住宅使用或生產事業使用，闢建該公共設施用地之工程，實現既有都市計畫之規劃，更具實質使用之效益，而相關用地取得及闢建經費，當然得據此稅賦之</p> |      |                |        |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位 | 陳情內容  |      | 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 |                |        |
|    |     |     | <p>增額以為經費償還來源之基礎，回歸使用者負擔以維持公平原則，實自不待言。惟實質以觀，今變更本計畫範圍之公共設施用地，併轉由他處提供服務，實係增加本區居住人口負擔，且都市計畫利益恐有未達之疑義；而以市地重劃方式改由私地主負擔，行政部門除可完成相關用地取得義務，更得取得長年較高穩定之稅收，亦是此變更計畫的受益者。</p> <p>本計畫擬就其所定公共設施範圍採以市地重劃方式辦理開發，實涉有法規範之層級結構上疑義，亦即有關超過 25 年未辦理取得之公共設施用地尚得與公有地辦理交換，實於都市計畫法第 50 條之 2 訂有明文。然該計畫以不備理由方式直接迴避實體法規範，僅圖上述空白授權之都市計畫審議程序，直接將原有兒童遊樂設施用地併入其他用地，共同以市地重劃方式，將無償取得 45% 土地集中留設以為公兒用地土地之基礎。該等不遵循實體法所示之規範，逕採市地重劃方式不無逾越比例原則(必要性)及邏輯層級結構。而相關集中留設的規劃計畫，更是突破土地重劃一般原地分配的原則。</p> <p>四、貴府擬以計畫形成自由，就原有未闢建之公共設施用地，予以部分變更為非公共設施用地、部分維持公共設施用地使用，更欲以都市計畫委員會之審議形式，附帶合併前揭用地為獨立興辦事業、以土地重劃方式辦理開發、集中留設私地主用地負擔以為檢討後公兒用地之取得。</p> |      |                |        |



| 編號 | 陳情人 | 陳情位 | 陳情內容  |      | 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 |                |        |
|    |     |     | <p>然陳情人以為，上述計畫內容變更程序，除應考量都市計畫委員審議職權是否違反法律保留原則外，應思及都市計畫整體性及發展歷史，併應審酌該公共設施所有人所受長年限制，與毗鄰用地相關分區所有人得在貴府授益處分下，以不負擔公共設施成本開發獲取商業利益間，為公平性差異之衡平。切莫引行政專業、權力高權及程序掌握，單方形成持續侵害人民憲法基本權之計畫案。</p> <p>前揭用地周邊長年實體發展結果，導致原規劃公共設施受益範圍內應負擔公共設施用地成本之分區土地，採行區段徵收或市地重劃方式難具客觀可能性。然參照涉關公共設施用地取得方式尚屬多元，針對該公共設施保留地之闢建是否可採行課徵工程受益費方式，或援用經年收取之稅賦改公權力辦理土地徵收方式，或採公有土地交換等方式，尚未在相關計畫書內提出具體論證及可行性分析。相對貴府逕採所擇選用地範圍進行都市計畫變更併土地重劃併之方式，以抽取各私地主 45%用地負擔，或可一次性解決該都市計畫內公共設施保留地多年的問題，惟陳情人所見者，即該手段將原公共設施所有人所受長年發展限制之特別犧牲視為無物，僅圖以非立法之程序，續行對人民權益之限制，卻得繼續維持貴府稅收及周邊土地使用利益之權益，更是貴等不願具體陳述之內涵。</p> <p>以自身行政授權方式，將原為貴府公法義務全然轉由原編為公共設施保留地之私地主負擔，實</p> |      |                |        |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位 | 陳情內容   |      | 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 |                |        |
|    |     |     | <p>是續為侵害的一種型式。公共設施用地為都市計畫整體性問題，其更具有不同性質及不同的服務範圍等功能性的問題，相關關係為以完整都市計畫便利生活為立法目的。雖釋字 513 號解釋肯認公共設施保留地尚具合憲性，惟今貴府所提之解決方式，忘卻都市計畫法實體規範，僅擬借自行掌控之都市計畫程序內，以多數決型態形成土地重劃形式，課徵私有地主以為公共設施闢建方式，全然忘卻本身為職權機關所具公法義務，維持甚而增加既得利益之權益，卻持續漠視所有人基本權之保障，實有再行審酌之必要。</p> |      |                |        |

|    |   |      |       |
|----|---|------|-------|
| 案由 | 變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃外範圍)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  | 第七案   |
| 說明 | <p><b>壹、辦理機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、提案單位：新北市政府城鄉發展局</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 17 條</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>新北市政府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理本次都市計畫公共設施保留地通盤檢討。</p> <p>其中「變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列變更案，附帶條件規定以公辦市地重劃方式辦理整體開發(變 1 案)和捐贈應回饋面積折算代金方式辦理(變 2 案)，故本案承接主要計畫之規定與指導，據以變更本細部計畫。</p> <p><b>伍、本細部計畫與主要計畫之關係</b></p> <p>「變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案所提列變 1 案，附帶條件規定：「本案以公辦市地重劃方式辦理整體開發。」；另變 2 案附帶條件規定：「土地所有權人應捐贈不低於以變更面積之 45% 之公共設施用地折算代金，且應與市府簽訂協議書。」本計畫爰承接主要計畫變更內容，研擬計畫內容、實施進度及經費，並調整原細部計畫土地使用分區管制要點管制之。</p> <p><b>陸、計畫範圍</b></p> <p>本計畫以「變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案所提列第 1、2 案，包含車站用地、機(一)、機(四)、市(一)、兒(四)及兒(五)與其鄰接之人行步道用地共 6 處公共設施用地為計畫範圍。</p> |      |       |

## 柒、變更內容

本計畫針對變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃外範圍)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案內等公共設施提列變更，變更內容綜理表詳表一，變更位置示意圖詳圖 1 至圖 4。本計畫之土地使用分區管制要點詳表二。

## 捌、辦理經過

- 一、公開徵求意見：自 105 年 11 月 17 日起公告徵求意見 30 日，105 年 11 月 18 日刊登於聯合報。
- 二、公開展覽及說明會：自 110 年 2 月 24 日起公開展覽 30 日，110 年 2 月 24 日、25 日、26 日刊登於聯合報，並於 110 年 3 月 10 日上午 10 時於本市鶯歌區公所 6 樓大禮堂舉辦說明會。
- 三、新北市都市計畫委員會專案小組

本案先由本會賀委員市庶(召集人)、劉委員惠雯、姚委員克勳、詹委員士樑、黃委員穗鵬及陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組，前已於 110 年 4 月 28 日、110 年 9 月 1 日、110 年 10 月 20 日、110 年 11 月 24 日召開 4 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

### (一)110 年 4 月 28 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 有關「市場用地(一)」之國有土地，請確認是否有地下水路流經?其範圍為何?
2. 有關「兒童遊樂場用地(四)」、「兒童遊樂場用地(五)」鄰接之人行步道用地是否納入本次檢討範圍，請規劃單位評估後再補充說明。
3. 本次考量公共設施多年尚未開闢及解編，請規劃單位補充說明各需地機關有無使用需求，並檢討公共設施保留地解編之合理性、必要性及公益性，其解編後是否影響公共設施用地對於周邊鄰里地區之服務水準。另請補充說明五項公共設施使用情形及使用現況。

4. 請規劃單位補充南側工業區現況是否做工業使用及短期內是否辦理工業區轉型或更新立體化。倘未來工業區轉型或更新立體化，建議本計畫應配合未來之需求性及公益性，檢討公共設施保留地是否需解編或調整。

5. 請補充下列之基本資料，以供後續規劃之參考：

(1) 因應未來人口成長及三鶯線之引入，請規劃單位盤點該地區所需之地方性基盤設施，以加強本次公共設施解編之理由。

(2) 請補充計畫區內三鶯線行經之路線、計畫年期、人口檢討及停車空間之需求。

(二) 110年9月1日第2次專案小組研商會議及現場會勘紀錄：

1. 變1案請補充以下資料：

(1) 車站用地：請補充三鶯線LB12站之相關都市計畫內容。

(2) 市場用地：請補充周邊細部計畫道路用地(編號七-12M)土地權屬及開闢情形。

(3) 兒童遊樂場用地(四)：

i. 請補充鶯桃路365巷28弄之土地權屬，並釐清是否為既成巷道或私設道路。

ii. 請補充現有建物之建、使照資料。

iii. 有關兒童遊樂場用地鄰接之人行步道用地是否納入本次檢討範圍，請規劃單位評估後再補充說明。

(4) 兒童遊樂場用地(五)：

i. 請補充現有建物之建、使照資料及合法工廠登記資料。

ii. 請補充說明周邊細部計畫市場用地(二)及停車場用地(四)之使用需求，並確認是否納入公共設施專案通盤檢討原則。

iii. 有關兒童遊樂場用地鄰接之人行步道用地是否納入本次檢討範圍，請規劃單位評估後再補充說明

2. 依作業單位建議，本案於第3次專案小組會議請規劃單位彙整前開人民陳情之研析意見並補充相關基礎資料，以供後續審查參考。

(三)110年10月20日第3次專案小組研商會議：

1. 有關簡報 p8，請規劃單位確認需地機關有無使用需求，倘有需求之需地機關應提出開闢計畫、事業及財務計畫，以符公共設施保留地未解編之合理性。
2. 有關簡報 p11，請規劃單位依下列建議意見修正；另有關停一及停四仍有使用需求，請交通局協助提供停一及停四之開闢計畫。
  - (1) 本案考量停四私有地尚未解編且仍有使用需求，建議補充該公共設施之必要性及都市計畫規劃原意，以加強本次未解之說明。另市二依本次都市計畫公共設施保留地討變更原則辦理，則人行步道考量停四、市二維持原計畫使用，故建議人行步道亦維持原計畫使用。
  - (2) 永吉段 597 地號誤植為永吉段 579 地號部分，請釐正。
3. 有關簡報 p11，請規劃單位依下列建議意見修正；另有關停一及停四仍有使用需求，請交通局協助提供停一及停四之開闢計畫。
  - (1) 有關人 1 案請規劃單位考量最小基地規模及土地所有權人之持分，並請與地政局確認重劃配地之合理性。
  - (2) 有關逾人 2 案，請補充歷史航照圖原有廠房及現有廠房的位置並明確標示國聯窯業工廠其所屬合法建物之範圍。另考量補償機制公平性及一致性，建議修正旨案之附帶條件後再議。
  - (3) 有關逾人 2 案、逾人 3 案針對合法建物之處理原則，建議應一致性檢討或補充說明其各案之差異性。
4. 有關計畫變更內容，請規劃單位依下列建議意見修正規劃方案，並於下次小組提出完整變更案內容，俾供市都委會專案小組討論參考。
  - (1) 有關「兒童遊樂場用地(四)」、「兒童遊樂場用地(五)」鄰接之人行步道建議一併檢討，建議變更為兒童遊樂場用地或毗鄰分區之可建地。另因旨案財務負擔過大，建議本案

考量變更後之住宅區及商業區比照市地重劃範圍內容積率之可行性。

(2)有關變 2 案之變更內容，建議規劃單位修正規劃方案為乙工(附)並調整其附帶條件，再提會報告。

5. 有關土地使用分區管制要點，請規劃單位配合變更內容修正土地使用分區為乙工(附)並調整其附帶條件，其餘條文准照本次提會簡報內容通過，詳表 2 土地使用分區管制要點修正對照表。

(四)110 年 11 月 24 日第 4 次專案小組研商會議：

1. 有關市(二)用地原則不納入本次檢討範圍，惟無需求的部分，建議增列補充不納入本次檢討的原因及後續之處理原則；另停(四)用地建議保留一事，請交通局提供具體原因或補充相關數據，加強停(四)用地不解編之理由，並請規劃單位將前開補充內容修正至計畫書內，以備完妥。

2. 有關車站用地變更為商業區(附)之街廓，考量周邊商業發展及通學使用之公共利益及公共環境，建議本案之土地使用分區管制要點新增臨道路側之退縮寬度達 5 公尺，並留設 50 平方公尺街角廣場之規定。另請地政局協助確認該商業區是否需訂定最小開發規模，並續提大會說明。

3. 有關本案變更內容綜理表、公民或團體陳情意見綜理表、土地使用分區管制要點修正對照表及土地使用分區管制要點(附圖)，詳表 1 至表 5。

4. 本案歷經 4 次專案小組討論已獲初步共識，授權作業單位依專案小組初步建議意見檢核修正後，續提本市都市計畫委員會大會審議。

#### 玖、公民或團體陳情意見

本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 4 案，經專案小組研商會議討論，均獲具體建議意見(詳表三)。

#### 拾、提請大會討論事項

|    |  |
|----|--|
|    | <p>本案配合本市既有共通性土管原則，修正及增列第 13 點之規定(詳表二)，並提請大會確認。</p> <p>以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>    |
| 決議 | <p>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p> |



表一 「變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變更內容綜理表

| 編號                     | 公展草案變更內容               |                        |                        |  | 市都委會專案小組初步建議意見   | 市都委會決議             |      |      |  |         |         |   |                        |                  |                    |                        |                  |                    |                        |                  |                    |                      |                     |                        |                    |
|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--|--|--------------------|------|------|--|---------|---------|---|------------------------|------------------|--------------------|------------------------|------------------|--------------------|------------------------|------------------|--------------------|----------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
|                        | 位置                     | 原計畫(公頃)                | 新計畫(公頃)                | 變更理由   |  |                    |      |      |  |         |         |   |                        |                  |                    |                        |                  |                    |                        |                  |                    |                      |                     |                        |                    |
| 1                      | 機(一)<br>(鶯桃路和鳳鳴街路口東南側) | 機關用地<br>(0.1034)       | 住宅區(附)<br>(0.1034)     | 1. 機(一)、機(四)、市(一)、兒(四)、兒(五)、車站用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合整體開發之處理類型。<br>2. 經相關主管機關確認已無開闢或需求。<br>3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區，並考量公共設施用地服務半徑，劃設部分兒童遊樂場用地 | <u>修正後通過。</u><br><u>修正理由：</u><br>配合逾2人民陳情案調整變更內容，考量公共設施完整性及都市計畫紋理合理性，檢討範圍納入兒(五)北側部分人行步道，並變更為兒(附)。<br><br><u>修正後變更內容：</u> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">1</td> <td>機(一)<br/>(鶯桃路和鳳鳴街路口東南側)</td> <td>機關用地<br/>(0.1034)</td> <td>住宅區(附)<br/>(0.1034)</td> </tr> <tr> <td>機(四)<br/>(鶯桃路和鳳鳴街路口東南側)</td> <td>機關用地<br/>(0.1136)</td> <td>住宅區(附)<br/>(0.1136)</td> </tr> <tr> <td>市(一)<br/>(永和街和永福街路口西南側)</td> <td>市場用地<br/>(0.1904)</td> <td>商業區(附)<br/>(0.1904)</td> </tr> <tr> <td>兒(四)<br/>(鶯桃路365巷西北側)</td> <td>兒童遊樂場用地<br/>(0.1914)</td> <td>兒童遊樂場用地(附)<br/>(0.1914)</td> </tr> </tbody> </table> | 變更編號               | 變更位置 | 變更內容 |  | 原計畫(公頃) | 新計畫(公頃) | 1 | 機(一)<br>(鶯桃路和鳳鳴街路口東南側) | 機關用地<br>(0.1034) | 住宅區(附)<br>(0.1034) | 機(四)<br>(鶯桃路和鳳鳴街路口東南側) | 機關用地<br>(0.1136) | 住宅區(附)<br>(0.1136) | 市(一)<br>(永和街和永福街路口西南側) | 市場用地<br>(0.1904) | 商業區(附)<br>(0.1904) | 兒(四)<br>(鶯桃路365巷西北側) | 兒童遊樂場用地<br>(0.1914) | 兒童遊樂場用地(附)<br>(0.1914) | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
|                        | 變更編號                   | 變更位置                   | 變更內容                   |  |  |                    |      |      |  |         |         |   |                        |                  |                    |                        |                  |                    |                        |                  |                    |                      |                     |                        |                    |
|                        |                        |                        | 原計畫(公頃)                |  |  | 新計畫(公頃)            |      |      |  |         |         |   |                        |                  |                    |                        |                  |                    |                        |                  |                    |                      |                     |                        |                    |
|                        | 1                      | 機(一)<br>(鶯桃路和鳳鳴街路口東南側) | 機關用地<br>(0.1034)       |  |  | 住宅區(附)<br>(0.1034) |      |      |  |         |         |   |                        |                  |                    |                        |                  |                    |                        |                  |                    |                      |                     |                        |                    |
|                        |                        | 機(四)<br>(鶯桃路和鳳鳴街路口東南側) | 機關用地<br>(0.1136)       |  |  | 住宅區(附)<br>(0.1136) |      |      |  |         |         |   |                        |                  |                    |                        |                  |                    |                        |                  |                    |                      |                     |                        |                    |
| 市(一)<br>(永和街和永福街路口西南側) |                        | 市場用地<br>(0.1904)       | 商業區(附)<br>(0.1904)     |  |  |                    |      |      |  |         |         |   |                        |                  |                    |                        |                  |                    |                        |                  |                    |                      |                     |                        |                    |
| 兒(四)<br>(鶯桃路365巷西北側)   |                        | 兒童遊樂場用地<br>(0.1914)    | 兒童遊樂場用地(附)<br>(0.1914) |  |  |                    |      |      |  |         |         |   |                        |                  |                    |                        |                  |                    |                        |                  |                    |                      |                     |                        |                    |
| 機(四)<br>(鶯桃路和鳳鳴街路口東南側) | 機關用地<br>(0.1136)       | 住宅區(附)<br>(0.1136)     |                        |  |  |                    |      |      |  |         |         |   |                        |                  |                    |                        |                  |                    |                        |                  |                    |                      |                     |                        |                    |
| 市(一)<br>(永和街和永福街路口西南側) | 市場用地<br>(0.1904)       | 商業區(附)<br>(0.1904)     |                        |  |  |                    |      |      |  |         |         |   |                        |                  |                    |                        |                  |                    |                        |                  |                    |                      |                     |                        |                    |
| 車站用地<br>(鶯桃路和永和街路口東北側) | 車站用地<br>(0.1151)       | 商業區(附)<br>(0.1151)     |                        |  |  |                    |      |      |  |         |         |   |                        |                  |                    |                        |                  |                    |                        |                  |                    |                      |                     |                        |                    |
| 兒(四)<br>(鶯桃路365巷西北側)   | 兒童遊樂場用地<br>(0.1914)    | 兒童遊樂場用地(附)<br>(0.1914) |                        |  |  |                    |      |      |  |         |         |   |                        |                  |                    |                        |                  |                    |                        |                  |                    |                      |                     |                        |                    |

| 編號 | 公展草案變更內容                |                     |  | 市都委會專案小組<br>初步建議意見           | 市都委會<br>決議   |                     |   |
|----|-------------------------|---------------------|--|------------------------------|--|---------------------|---|
|    | 位置                      | 原計畫<br>(公頃)         | 新計畫<br>(公頃)  |                              |  | 變更理由                |   |
|    | 兒<br>(五)<br>(永吉街46巷西北側) | 兒童遊樂場用地<br>(0.1963) | 兒童遊樂場用地<br>(附)<br>(0.1963)   | 及公園用地。<br>4. 以市地方重劃方式辦理整體開發。 | 車站用地<br>(鶯桃路和永街口東北側)<br><br>商業區<br>(附)<br>(0.1151) |                     |   |
|    | 如上                      | --                  | 附帶條件：<br>1. 本案以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含機(一)、機(四)、市(一)、兒(四)、車站用地全部範圍及兒(五)部分範圍。<br>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。 |                              | 兒<br>(四)<br>(鶯桃路365巷西北側)                           | 兒童遊樂場用地<br>(0.1914) | 兒童遊樂場用地<br>(附)<br>(0.1914)                                |
|    |                         |                     |  |                              | 兒<br>(五)<br>(永吉街46巷西北側)                            | 兒童遊樂場用地<br>(0.1592) | 兒童遊樂場用地<br>(附)<br>(0.1592)                                |
|    |                         |                     |  |                              | 人行<br>步道<br>用地<br>(永吉街46巷西北側)                      | 人行步道用地<br>(0.0154)  | 兒童遊樂場用地<br>(附)<br>(0.0154)                                |
|    |                         |                     |  |                              | 如上   | --                  | 附帶條件<br>1：<br>1. 本案以公辦市地重劃方式辦理整體開發。<br>2. 本案市地重劃範圍包含機(一)、 |

| 編號 | 公展草案變更內容 |             |             | 市都委會專案小組<br>初步建議意見   | 市都委會<br>決議 |
|----|----------|-------------|-------------|--|------------|
|    | 位置       | 原計畫<br>(公頃) | 新計畫<br>(公頃) |  |            |
|    |          |             |             | <p>機(四)、市(一)、兒(四)、車站用地全部範圍及兒(五)部分範圍。</p> <p>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。</p> <p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> <p><b>修正後變更理由：</b></p> <p>1. 機(一)、機(四)、市(一)、兒(四)、部分兒(五)、車站用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。</p> <p>2. <u>考量都市計畫紋理合理性，兒(五)北側毗鄰之人行步道用地納入本案整體開發範圍處理。</u></p> <p>3. 經相關主管機關確認已無開闢計畫或使用需求。</p> <p>4. 參酌變更可建地之毗鄰分區變更為商業區(附)、住宅區(附)，並考量公共設施用地服務半徑，部分變更為兒童遊樂場用地(附)納入整體開發範圍。</p> <p>5. 以市地重劃方式辦理整體開發。</p> |            |

| 編號   | 公展草案變更內容                      |                             |  | 市都委會專案小組<br>初步建議意見 | 市都委會<br>決議  |      |      |      |  |             |             |  |                             |                             |                              |  |                               |                            |                              |   |           |    |  |
|------|-------------------------------|-----------------------------|--|--------------------|---|------|------|------|--|-------------|-------------|--|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|--|-------------------------------|----------------------------|------------------------------|---|-----------|----|--|
|      | 位置                            | 原計畫<br>(公頃)                 | 新計畫<br>(公頃)  |                    |   | 變更理由 |      |      |  |             |             |  |                             |                             |                              |  |                               |                            |                              |   |           |    |  |
| 2    | --                            | --                          | --   | --                 | <p><u>新增變 2 案。</u></p> <p><u>理由：</u></p> <p><u>經查兒(五)西側部分現況為與毗鄰工業區為完整工廠廠房使用，且其為都市計畫發布前興建完成之建物。故參酌毗鄰分區和現況使用變更為乙種工業區(附)，另考量回饋合理性調整附帶條件。</u></p> <p><u>變更內容：</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫<br/>(公頃)</th> <th>新計畫<br/>(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td><u>兒(五)<br/>(永吉街46巷西北側)</u></td> <td><u>兒童遊樂場用地<br/>(0.0371)</u></td> <td><u>乙種工業區(附)<br/>(0.0371)</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>人行步道用地<br/>(永吉街46巷西北側)</u></td> <td><u>人行步道用地<br/>(0.0219)</u></td> <td><u>乙種工業區(附)<br/>(0.0219)</u></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td><u>如上</u></td> <td>--</td> <td><u>附帶條件 2：</u><br/><u>1. 土地所有權人應捐贈不低於以變更面積之 45% 之公共設施用地折算代金，且應與市府簽訂協議書。</u><br/><u>2. 捐獻代金之數額由新北市政</u></td> </tr> </tbody> </table> | 變更編號 | 變更位置 | 變更內容 |  | 原計畫<br>(公頃) | 新計畫<br>(公頃) |  | <u>兒(五)<br/>(永吉街46巷西北側)</u> | <u>兒童遊樂場用地<br/>(0.0371)</u> | <u>乙種工業區(附)<br/>(0.0371)</u> |  | <u>人行步道用地<br/>(永吉街46巷西北側)</u> | <u>人行步道用地<br/>(0.0219)</u> | <u>乙種工業區(附)<br/>(0.0219)</u> | 2 | <u>如上</u> | -- | <u>附帶條件 2：</u><br><u>1. 土地所有權人應捐贈不低於以變更面積之 45% 之公共設施用地折算代金，且應與市府簽訂協議書。</u><br><u>2. 捐獻代金之數額由新北市政</u> |
| 變更編號 | 變更位置                          | 變更內容                        |  |                    |   |      |      |      |  |             |             |  |                             |                             |                              |  |                               |                            |                              |   |           |    |  |
|      |                               | 原計畫<br>(公頃)                 | 新計畫<br>(公頃)  |                    |   |      |      |      |  |             |             |  |                             |                             |                              |  |                               |                            |                              |   |           |    |  |
|      | <u>兒(五)<br/>(永吉街46巷西北側)</u>   | <u>兒童遊樂場用地<br/>(0.0371)</u> | <u>乙種工業區(附)<br/>(0.0371)</u>   |                    |   |      |      |      |  |             |             |  |                             |                             |                              |  |                               |                            |                              |   |           |    |  |
|      | <u>人行步道用地<br/>(永吉街46巷西北側)</u> | <u>人行步道用地<br/>(0.0219)</u>  | <u>乙種工業區(附)<br/>(0.0219)</u>   |                    |   |      |      |      |  |             |             |  |                             |                             |                              |  |                               |                            |                              |   |           |    |  |
| 2    | <u>如上</u>                     | --                          | <u>附帶條件 2：</u><br><u>1. 土地所有權人應捐贈不低於以變更面積之 45% 之公共設施用地折算代金，且應與市府簽訂協議書。</u><br><u>2. 捐獻代金之數額由新北市政</u> |                    |   |      |      |      |  |             |             |  |                             |                             |                              |  |                               |                            |                              |   |           |    |  |

| 編號 | 公展草案變更內容 |             |             | 市都委會專案小組<br>初步建議意見 | 市都委會<br>決議   |
|----|----------|-------------|-------------|--------------------|--|
|    | 位置       | 原計畫<br>(公頃) | 新計畫<br>(公頃) |                    |  |
|    |          |             |             |                    | <p>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計畫區內乙種工業區公告土地現值之1.4倍。</p> <p>3. 捐獻代金之數額 = 三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算) × 45%。</p> <p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> <p><b>變更理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>兒(五)西側部分現況為與毗鄰工業區為完整工廠廠房使用，且其為都市計畫發布前興建完成之建物。</u></li> <li>2. <u>兒(五)西側毗鄰之人行步道用地現況同為前開工廠之廠房生產使用，且經查人行步道用地產權與毗鄰乙種工業區屬同一所有權人。其餘人行步道用地部分則併入變1案處理。</u></li> <li>3. <u>參酌毗鄰分區和現況使用變更為乙種工業區(附)，後續由土地所有權人依附帶條件辦理。</u></li> </ol> |

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

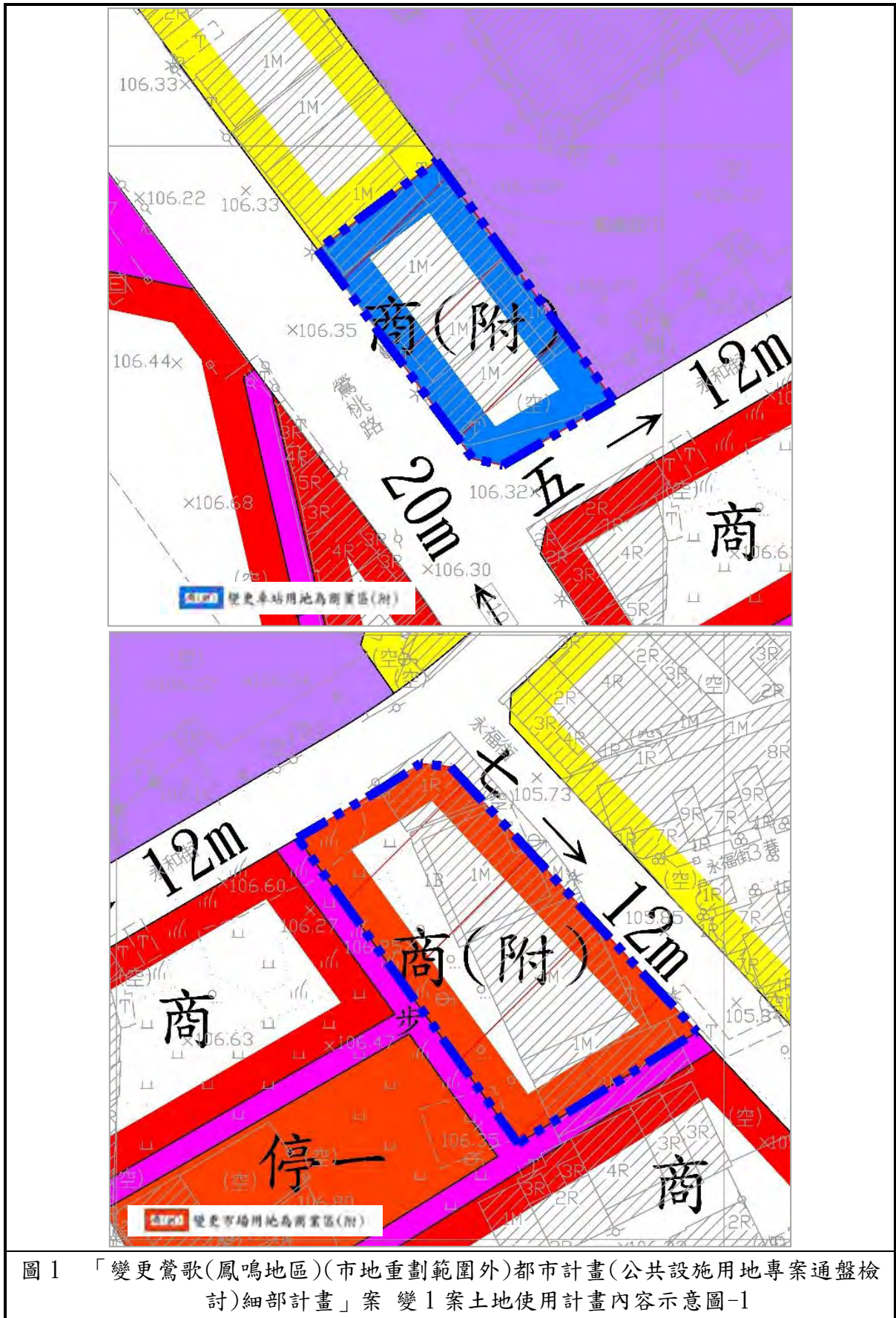
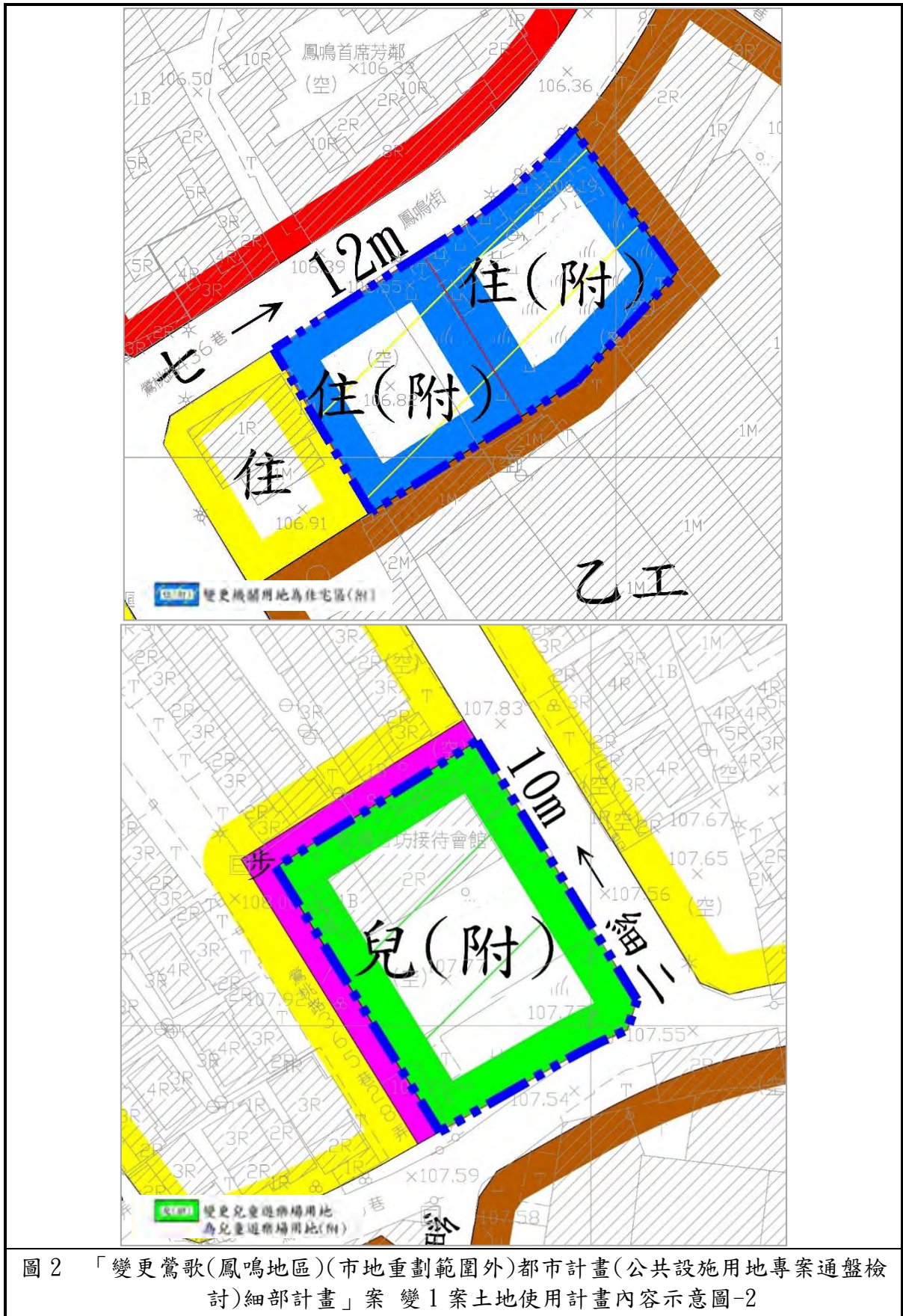


圖1 「變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案 變1案土地使用計畫內容示意圖-1



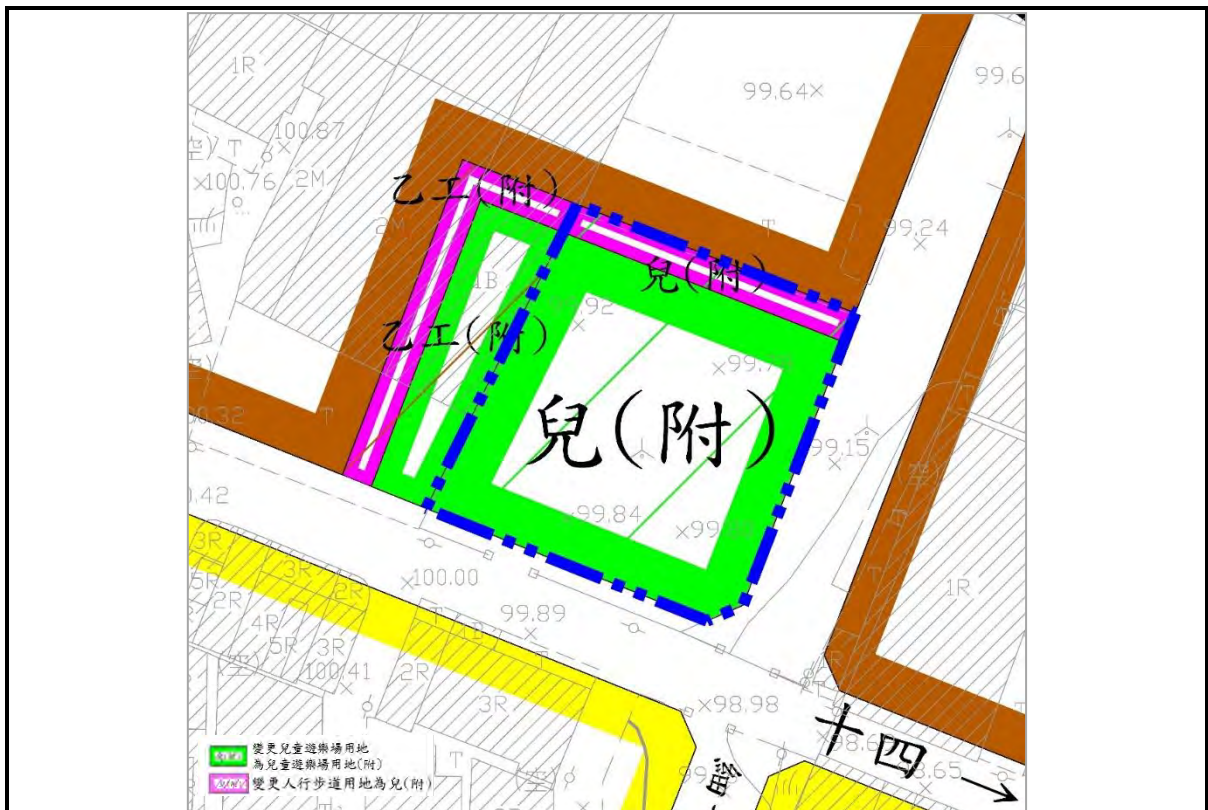


圖3 「變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變1案土地使用計畫內容示意圖-3

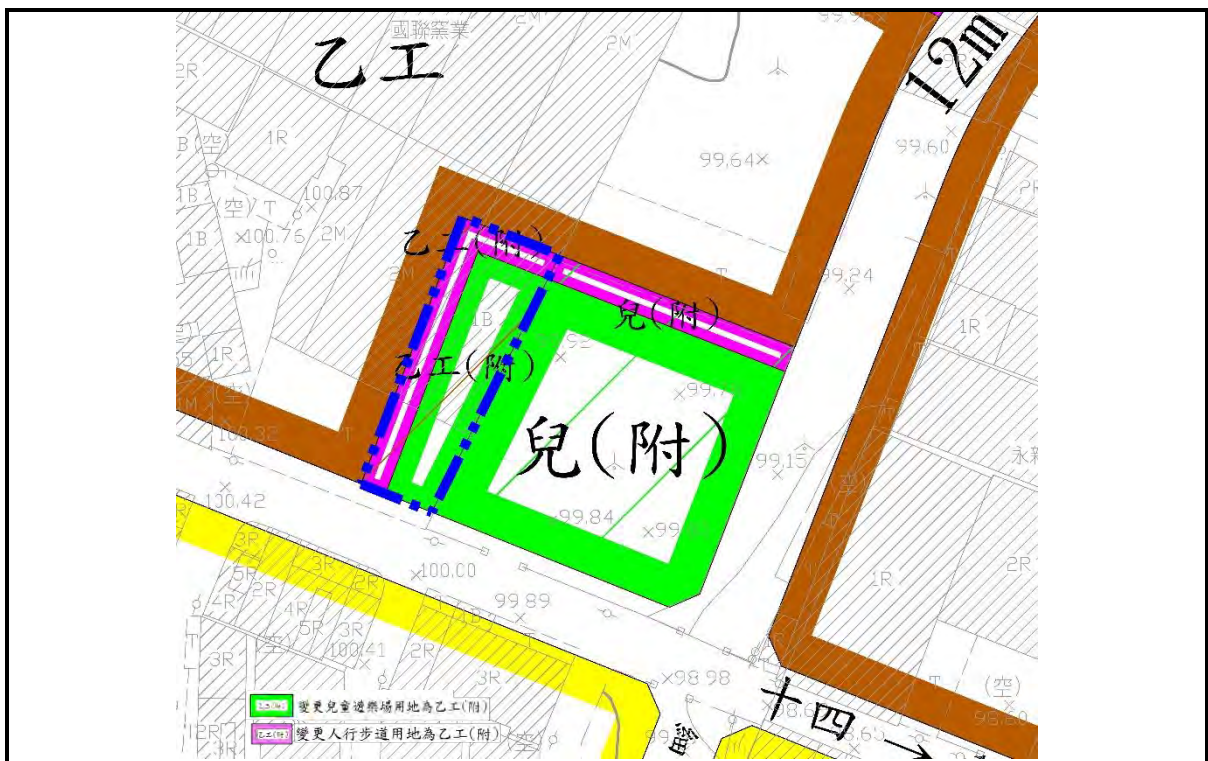


圖4 「變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變2案土地使用計畫內容示意圖



表二「變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案土地使用分區管制要點修正對照表

| 公展條文內容   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 本次提會條文內容 | 市都委會決議                    |     |           |      |        |     |      |     |     |      |  |  |  |
|--|---|----------|---------------------------|-----|-----------|------|--------|-----|------|-----|-----|------|--|--|--|
| <p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。</p>   | <p>依公展條文內容通過。</p>                                     | <p>-</p> | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |     |           |      |        |     |      |     |     |      |  |  |  |
| <p>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。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。前項整體開發地區之細部計畫係指，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。</p>   | <p>依公展條文內容通過。</p>                                     | <p>-</p> | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |     |           |      |        |     |      |     |     |      |  |  |  |
| <p>三、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p>   | <p><b>變更理由：</b><br/>配合變更後分區新增乙種工業區(附)等使用分區及其附帶條件。</p> | <p>-</p> | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |     |           |      |        |     |      |     |     |      |  |  |  |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="193 1682 304 1765">土地使用分區</th> <th data-bbox="304 1682 432 1765">建蔽率</th> <th data-bbox="432 1682 534 1765">容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="193 1765 304 1899">住宅區</td> <td data-bbox="304 1765 432 1899">依施行細則規定辦理</td> <td data-bbox="432 1765 534 1899">120%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="193 1899 304 1989">住宅區(附)</td> <td data-bbox="304 1899 432 1989">50%</td> <td data-bbox="432 1899 534 1989">120%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="193 1989 304 2036">商業區</td> <td data-bbox="304 1989 432 2036">60%</td> <td data-bbox="432 1989 534 2036">300%</td> </tr> </tbody> </table> | 土地使用分區  | 建蔽率      | 容積率                       | 住宅區 | 依施行細則規定辦理 | 120% | 住宅區(附) | 50% | 120% | 商業區 | 60% | 300% | <p>三、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> |  |  |
| 土地使用分區   | 建蔽率   | 容積率      |                           |     |           |      |        |     |      |     |     |      |  |  |  |
| 住宅區  | 依施行細則規定辦理   | 120%     |                           |     |           |      |        |     |      |     |     |      |  |  |  |
| 住宅區(附)   | 50%   | 120%     |                           |     |           |      |        |     |      |     |     |      |  |  |  |
| 商業區  | 60%   | 300%     |                           |     |           |      |        |     |      |     |     |      |  |  |  |

| 公展條文內容 |           |      | 市都委會專案小組初步建議意見   |           |      | 本次提會條文內容 | 市都委會決議 |
|--------|-----------|------|--|-----------|------|----------|--------|
| 商業區(附) | 60%       | 300% | 土地使用分區   | 建蔽率       | 容積率  |          |        |
| 乙種工業區  | 依施行細則規定辦理 | 140% | 住宅區  | 依施行細則規定辦理 | 120% |          |        |
|        |           |      | 住宅區(附)   | 50%       | 120% |          |        |
|        |           |      | 商業區  | 60%       | 300% |          |        |
|        |           |      | 商業區(附)   | 60%       | 300% |          |        |
|        |           |      | 乙種工業區  | 依施行細則規定辦理 | 140% |          |        |
|        |           |      | 乙種工業區(附)   | 依施行細則規定辦理 | 140% |          |        |
|        |           |      | 乙種工業區(附)之附帶條件  |           |      |          |        |
|        |           |      | 土地所有權人應捐贈不低於以變更面積之 45%之公共設施用地折算代金，且應與市府簽訂協議書。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計畫區內乙種 |           |      |          |        |

| 公展條文內容   | 市都委會專案小組初步建議意見   | 本次提會條文內容 | 市都委會決議             |      |           |      |              |           |      |      |     |      |             |           |      |            |     |      |            |     |     |  |  |  |
|--|--|----------|--------------------|------|-----------|------|--------------|-----------|------|------|-----|------|-------------|-----------|------|------------|-----|------|------------|-----|-----|--|--|--|
|  | <u>工業區公告土地現值之1.4倍。</u><br><u>捐獻代金之數額＝三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。</u> |          |                    |      |           |      |              |           |      |      |     |      |             |           |      |            |     |      |            |     |     |  |  |  |
| <p>四、各項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：</p>  | 依公展條文內容通過。   | -        | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |      |           |      |              |           |      |      |     |      |             |           |      |            |     |      |            |     |     |  |  |  |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="193 882 336 965">公共設施用地</th> <th data-bbox="336 882 464 965">建蔽率</th> <th data-bbox="464 882 534 965">容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="193 965 336 1099">機關用地</td> <td data-bbox="336 965 464 1099">依施行細則規定辦理</td> <td data-bbox="464 965 534 1099">200%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="193 1099 336 1279">學校用地<br/>國中以下</td> <td data-bbox="336 1099 464 1279">依施行細則規定辦理</td> <td data-bbox="464 1099 534 1279">150%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="193 1279 336 1323">車站用地</td> <td data-bbox="336 1279 464 1323">50%</td> <td data-bbox="464 1279 534 1323">200%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="193 1323 336 1458">停車場用地(立體使用)</td> <td data-bbox="336 1323 464 1458">依施行細則規定辦理</td> <td data-bbox="464 1323 534 1458">240%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="193 1458 336 1592">鐵路用地(車站站體)</td> <td data-bbox="336 1458 464 1592">50%</td> <td data-bbox="464 1458 534 1592">200%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="193 1592 336 1720">兒童遊樂場用地(附)</td> <td data-bbox="336 1592 464 1720">15%</td> <td data-bbox="464 1592 534 1720">30%</td> </tr> </tbody> </table> | 公共設施用地   | 建蔽率      | 容積率                | 機關用地 | 依施行細則規定辦理 | 200% | 學校用地<br>國中以下 | 依施行細則規定辦理 | 150% | 車站用地 | 50% | 200% | 停車場用地(立體使用) | 依施行細則規定辦理 | 240% | 鐵路用地(車站站體) | 50% | 200% | 兒童遊樂場用地(附) | 15% | 30% |  |  |  |
| 公共設施用地   | 建蔽率  | 容積率      |                    |      |           |      |              |           |      |      |     |      |             |           |      |            |     |      |            |     |     |  |  |  |
| 機關用地   | 依施行細則規定辦理  | 200%     |                    |      |           |      |              |           |      |      |     |      |             |           |      |            |     |      |            |     |     |  |  |  |
| 學校用地<br>國中以下   | 依施行細則規定辦理  | 150%     |                    |      |           |      |              |           |      |      |     |      |             |           |      |            |     |      |            |     |     |  |  |  |
| 車站用地   | 50%  | 200%     |                    |      |           |      |              |           |      |      |     |      |             |           |      |            |     |      |            |     |     |  |  |  |
| 停車場用地(立體使用)  | 依施行細則規定辦理  | 240%     |                    |      |           |      |              |           |      |      |     |      |             |           |      |            |     |      |            |     |     |  |  |  |
| 鐵路用地(車站站體)   | 50%  | 200%     |                    |      |           |      |              |           |      |      |     |      |             |           |      |            |     |      |            |     |     |  |  |  |
| 兒童遊樂場用地(附)   | 15%  | 30%      |                    |      |           |      |              |           |      |      |     |      |             |           |      |            |     |      |            |     |     |  |  |  |

| 公展條文內容  | 市都委會專案小組初步建議意見    | 本次提會條文內容 | 市都委會決議                    |
|---|-------------------|----------|---------------------------|
| <p>五、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。</li> <li>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。</li> <li>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</li> </ol> <p>(二)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p> | <p>依公展條文內容通過。</p> | <p>-</p> | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |

| 公展條文內容  |  |                          | 市都委會專案小組初步建議意見   | 本次提會條文內容               | 市都委會決議                   |
|---|--|--------------------------|--|------------------------|--------------------------|
| <p>六、本細部計畫區內各土地使用分區及公共設施用地，其退縮建築應依下表及附圖一規定及下列規定，開放空間得計入法定空地，不得設置圍籬並應開放供公眾使用。但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p> |  |                          | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由：<br/> <u>確保鄰文中用地(鳳鳴國中)附近街廓之人行空間需求，增列退縮及開放空間留設規定。</u></p> <p>修正後條文：<br/>         六、本細部計畫區內各土地使用分區及公共設施用地，其退縮建築應依下表及附圖一規定及下列規定，開放空間得計入法定空地，不得設置圍籬並應開放供公眾使用。但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p> | -                      | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。       |
| 基地條件  | 退縮寬度   | 備註                       |  |                        |                          |
| 面臨一號道路(鶯桃路)建築基地   | 自道路境界線至少退縮5公尺建築，再留設騎樓。                       | 退縮建築之地應植栽綠化或透水性鋪面供人行步使用。 | 基地條件   | 退縮寬度                   | 備註                       |
| 面臨十號道路建築基地  | 自道路境界線至少退縮5公尺建築，其中1公尺須供道路使用，以銜接市地重劃範圍之十九號道路。 |                          | 面臨一號道路(鶯桃路)建築基地  | 自道路境界線至少退縮5公尺建築，再留設騎樓。 | 退縮建築之地應植栽綠化或透水性鋪面供人行步使用。 |
| 面臨福德一路之工業區  | 自道路境界線至少退縮10公尺建築。                            |                          | 文中用地(鳳鳴國中)西南側商業區面臨五號   | 自道路境界線至少退縮5公尺建築。       |                          |

| 公展條文內容  |  | 市都委會專案小組<br>初步建議意見                  | 本次提會條文內容   | 市都委會決議 |
|---|--|-------------------------------------|--|--------|
| 面臨其餘都市計畫道(含人行道)建築基地   | 1. 自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。<br>2. 部分退縮土地，臨路面應設置 2 公尺無遮簷人行道或自行車道，臨建築物面應設置 2 公尺有遮簷人行道。 | 退縮建築之空地應栽植綠化或透水性鋪面。                 | 道路(永和街)部分<br>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其中 1 公尺須供使用，以銜接地重劃範圍之十九號道路。 |        |
|   | 面臨現有道路建築基地   | 依「新北市建築管理規則」辦理，惟不足 6 公尺者，應退縮達 6 公尺。 |  |        |
| 本細部計畫區退縮建築依上表規定辦理，但基地情況特殊，經都設會審議通過者，得依決議辦理。<br>第一項指定有遮簷人行道，其淨高不得小於 3.5 公尺，透光面積不得小於 70%。 |  | 面臨福德一路之工業區                          | 自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。  |        |
|   |  | 面其餘都市計畫道(含人行道)建築基地                  | 1. 自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。<br>2. 部分退縮土地，臨路面應設置 2                |        |

| 公展條文內容 | 市都委會專案小組<br>初步建議意見   |                                 | 本次提會條文內容 | 市都委會決議 |
|--------|--|---------------------------------|----------|--------|
|        |  | 尺無遮簷人行道或自行車道，建築物應設置2尺遮簷人行道。     |          |        |
|        | 面臨現有道路建築基地   | 依「新北市建築管理規則」辦理，惟不足6公尺者，應退縮達6公尺。 |          |        |
|        | <p>本細部計畫區退縮建築依上表規定辦理，但基地情況特殊，經都設會審議通過者，得依決議辦理。</p> <p>第一項指定有遮簷人行道，其淨高不得小於3.5公尺，透光面積不得小於70%。</p> <p>文中用地(鳳鳴國中)西南側商業區街廓，一號</p> |                                 |          |        |

| 公展條文內容  | 市都委會專案小組初步建議意見                                     | 本次提會條文內容 | 市都委會決議                    |
|---|--|----------|---------------------------|
|   | <p>道路(鶯桃路)及五號道路(永和街)相交處街角留設最小 50 平方公尺之廣場式開放空間。</p> |          |                           |
| <p>七、本細部計畫區內之建築及公共設施設計，應依下列規定辦理。但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p> <p>(一)本細部計畫區內之建築物高度規定如下(詳見附圖二)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 面臨一號道路(鶯桃路)距道路境界線 30 公尺範圍建築者，其建築物高度不得超過 36 公尺，部分配合土地使用種類或街廓深度酌予調整。</li> <li>2. 福德一路南側工業區，建築物高度不得超過 36 公尺</li> <li>3. 其餘街廓建築物高度不得超過 27 公尺。</li> </ol> <p>(二)騎樓設置</p> <p>本細部計畫鶯桃路兩側之建築物正面向鶯桃路者應留設騎樓，騎樓深度不得小於 3.52 公尺；淨寬不得小於 2.5 公尺，以塑造當地獨特的都市意象。(詳見附圖三)</p> | <p>依公展條文內容通過。</p>                                  | <p>-</p> | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |



| 公展條文內容   | 市都委會專案小組初步建議意見    | 本次提會條文內容 | 市都委會決議                    |
|--|-------------------|----------|---------------------------|
| <p>八、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。</p> | <p>依公展條文內容通過。</p> | <p>-</p> | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |
| <p>九、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。<br/>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。</p>  | <p>依公展條文內容通過。</p> | <p>-</p> | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |
| <p>十、基地設置公益性設施或公眾使用空間，應依施行細則第 48 條規定辦理。<br/>依前開設置設施者，其管理維護經費之計算、繳納方式，應依「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。</p>  | <p>依公展條文內容通過。</p> | <p>-</p> | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |
| <p>十一、為鼓勵商業區之建築基地提供開放空</p>   | <p>依公展條文內容通過。</p> | <p>-</p> | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |

| 公展條文內容   | 市都委會專案小組初步建議意見 | 本次提會條文內容   | 市都委會決議             |
|--|----------------|--|--------------------|
| <p>間供公眾使用，得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之15%。</p> <p>若開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造价1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> |                |  | 見通過。               |
| <p>十二、本計畫區得依施行細則第48條申請綠建築獎勵。</p> <p>依施行細則第46條或第48條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p>   | 依公展條文內容通過。     | -  | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| <p>十三、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：</p> <p>折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分</p>               | 依公展條文內容通過。     | <p>修正理由：<u>本案配合本市既有共通性土管原則，修正及增列第13點之規定(詳表二)，並提請大會確認。</u></p> <p>十三、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</p> | 依本次提會方案及簡報內容通過。    |

| 公展條文內容  | 市都委會專案小組初步建議意見 | 本次提會條文內容  | 市都委會決議 |
|---|----------------|---|--------|
| <p>價值+興建成本+管理維護經費</p> <p>(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。</p> <p>(二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> |                | <p>折繳代金，代金計算方式如下：</p> <p>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</p> <p>(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。</p> <p>(二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> |        |

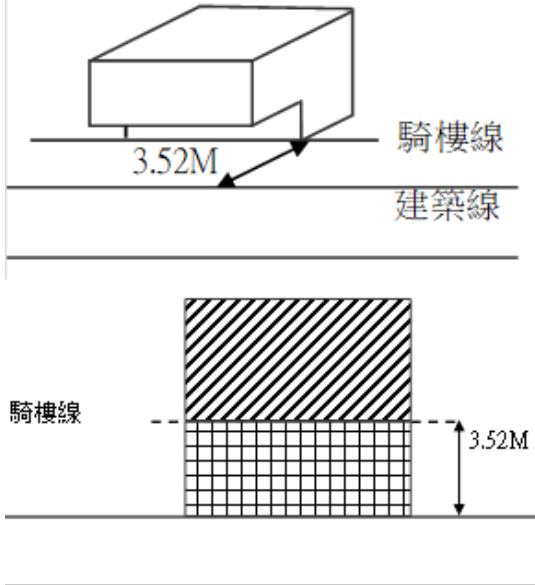
| 公展條文內容  | 市都委會專案小組初步建議意見    | 本次提會條文內容  | 市都委會決議                    |
|---|-------------------|---|---------------------------|
|   |                   | <p><u>(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</u></p> |                           |
| <p>十四、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：</p> <p>(一)距捷運車站用地或火車站周邊500公尺內之建築基地。建築基地地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</p> <p>(二)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。</p> | <p>依公展條文內容通過。</p> | <p>-</p>  | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |

| 公展條文內容   | 市都委會專案小組初步建議意見 | 本次提會條文內容 | 市都委會決議             |
|--|----------------|----------|--------------------|
| (三)施行細則第47條第2項容積獎勵上限之除外規定。   |                |          |                    |
| 十五、都市計畫乙種工業區及產業專用區，基準容積於240%(含)以下者適用施行細則第47條第2項第2款之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。 | 依公展條文內容通過。     | -        | 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。  | 依公展條文內容通過。     | -        | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

表三 「變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃外)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案土地使用分區管制要點土地使用管制要點(附圖)

|                       |  |  |  |
|-----------------------|--|--|--|
| <p>公展版</p>            | <p>附圖一<br/>變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)細部計畫(第二次通盤檢討)退縮建築規定示意圖</p> |  | <p>圖例<br/>         退縮 5公尺以上建築<br/>         退縮 4公尺以上建築<br/>         退縮 10公尺以上建築<br/>         細部計畫範圍線</p>  |
| <p>市都委會專案小組初步建議意見</p> | <p>附圖一<br/>變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)細部計畫(第二次通盤檢討)退縮建築規定示意圖</p> |  | <p>圖例<br/>         退縮 5公尺以上建築<br/>         退縮 4公尺以上建築<br/>         退縮 10公尺以上建築<br/>         細部計畫範圍線<br/>         指定廣場式開放空間<br/>(50 平方公尺以上)</p> |
| <p>市都委會決議</p>         | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>                                |  |  |

|                       |   |   |
|-----------------------|---|---|
| <p>公展版</p>            | <p>附圖二<br/>變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)細部計畫(第二次通盤檢討)建築物高度示意圖</p> | <p>建築物高度不超過27公尺<br/>建築物高度不超過36公尺</p> <p>註：建築物高度放寬規定因各種獎勵合計後需突破建築物高度限制時，需經本都市設計審議。</p> |
| <p>市都委會專案小組初步建議意見</p> | <p>附圖二<br/>變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)細部計畫(第二次通盤檢討)建築物高度示意圖</p> | <p>依公展條文內容通過。</p>   |
| <p>市都委會決議</p>         | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>                               |   |

|                       |  |  |
|-----------------------|--|--|
| <p>公展版</p>            | <p>附圖三<br/>住宅區及住宅區(附)面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區及商業區(附)7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區</p> |  |
| <p>市都委會專案小組初步建議意見</p> | <p>附圖三<br/>住宅區及住宅區(附)面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區及商業區(附)7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區</p> | <p>依公展條文內容通過。</p>  |
| <p>市都委會決議</p>         | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>  |  |



表三 「變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案公民或團體陳情意見綜理表

| 編號  | 陳情人 | 陳情位               | 陳情內容   |  | 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   |   |                    |
| 1   | 鄭○花 | 鳳祥段 262 地號 (車站用地) | 1. 依 74 年 3 月 5 日發佈鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫編定使用。<br>2. 該地號面積僅 1,151.24m <sup>2</sup> , 不應與其他土地併入重劃且所有權人眾多。 | 編定不使用, 應依法解編, 歸還所有權人去使用。重劃目的要使市容整齊, 應有足夠面積來編定、重劃, 由所有權人與 264 號合併來規劃。 | 部分採納。<br>1. 採納部分：<br>經 109.10.29 機關研商會議市府交通局確認車站用地無使用需求及開闢計畫, 本案車站用地已納入本次整體開發標的, 依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定檢討解編。<br>2. 未便採納部分：<br>另本案依新北市公共設施專案通檢「跨區市地重劃標的劃分原則」規定, 符合納入跨區市地重劃之公設以地價差異 2 倍以內, 且以解編為可建築土地之周邊 1000 公尺範圍內之整開標的劃為跨區市地重劃單元, 將車站用地納入整開範圍與其他整開標的以跨區市地重劃方式開發。本案車站用地變更為商業區(附), 後續有關商業區(附)配地方式仍依市地重劃相關規定辦理, 且實際情形仍依配地結果為準。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 逾 1 | 游○傑 | 鳳祥段 341 地號        | -  | 1. 市場用地變為商業用地少列同段 341 地號(附圖一), 因在                                    | 未便採納。<br>理由：<br>1. 鳳祥段 341 地號現行為道路用地, 考量計   | 依市都委會專案小組初步建議      |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位    | 陳情內容 |   | 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  |   |               |
|    |     | (道路用地) |      | <p>同段 200 地號範圍內，希望列入，一併處理。</p> <p>2. 本人名下土地持分有，附件一、附件二內土地，希望變更後能整合至附件一(住宅區)內原位置取得，單獨所有。</p> <p>3. 重劃折價抵付共同負擔之土地，希望以地易地，即以公共設施用地換算折抵，換地位置即同段 548 地號(道路用地)。</p> <p>4. 重劃後希望取得工程受益費證明(紅單)文件。</p> <p>以上四項建議，請貴局長官明鑑，不勝感激。</p> | <p>畫區內道路用地、綠地用地、鐵路用地及鐵路用地兼供道路使用等帶狀公共設施，其劃設多具有系統性考量，不宜零星解編，加上此類用地通常形狀狹長，不利可建築用地配置，故本案以面狀公共設施用地為優先檢討標的，鳳祥段 341 地號非屬本次檢討範圍。</p> <p>2. 有關市地重劃土地分配後續將由地政局依公辦市地重劃程序辦理，若土地所有權人在重劃區內有數宗土地，且每宗土地應分配的面積已達最小分配標準時，應逐宗個別分配；如有未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，向面積較大者集中合併分配。故土地分配屬後續公辦市地重劃程序，後續由地政單位辦理相關作業。</p> <p>3. 本案依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理整體開發，鳳祥段 548 地號為帶狀公共設施用地，非屬本案檢討範圍，故無法作為重劃折價抵附共同負擔之土地。</p> <p>4. 有關工程收益費依工程受益費徵收條例規定，為建築或改善</p> | <p>議意見通過。</p> |

| 編號 | 陳情人                   | 陳情位                                    | 陳情內容   |  | 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   |  |                  |
|    |                       |  |  |  | 道路、橋樑、溝渠、港口、碼頭、水庫、堤防、疏濬水道及其他水陸等工程，應就直接受益之公私有土地及其改良物，徵收工程受益費，本案為進行開闢公共設施，並無進行以上之相關工程，故無徵收工程受益費之事項。  |                  |
| 逾2 | 國聯窯業股份有限公司<br>董事長：林○松 | 永吉段<br>636-1、<br>636-2、<br>636-3<br>地號 | <p>1. 公司於民國陸拾貳年就開始經營磁磚製造於民國103年由經濟部頒獎為優良廠商。</p> <p>2. 本公司佔地不大，若被徵收就全廠不能生產，將影響全體員工及家屬。</p>  | <p>1. 撤除徵收。</p> <p>2. 劃為乙建由我們補差額購回。</p> <p>3. 永吉地區未有停車場，請改為停車場。</p> <p>4. 附全廠照片，經濟部103年獎狀，民國62年公司執照。</p> | <p><u>部分採納。</u></p> <p><u>理由：</u></p> <p><u>1. 採納部分：</u></p> <p><u>本案考量陳情人建物完整性，建議檢討變更，部分變更為乙工（附），後續地主自行依附帶條件折繳代金變更為乙工辦理。</u></p> <p><u>2. 未便採納部分：</u></p> <p><u>考量本案原為兒童遊樂場用地，爰解編後宜維持開放性公共設施使用，另倘地區有設置停車之需求，亦可循多目標方式辦理。</u></p> | 依市都委會專案小組初步建議通過。 |
| 逾3 | 江○珠、陳○霖、游○寬           | 鳳祥段<br>1766、<br>1767<br>地號             | <p>一、參大法官會議解釋第336號解釋謂：「公共設施…乃在維護都市計畫之整體性，為增進公共利益所必要…」；其理由書更謂及：「都市計畫有其整體性，乃預計二十五年內之發展情形訂定之，同法第五條規定甚明。足見上述公共設施保留地與都市計畫之整體，具有一部與全部之關係。」、「至都市計畫既係預計二十五年內之發展情形而為訂定，依都市計畫法第二十六條規定，</p> |  | <p><u>未便採納。</u></p> <p><u>理由：</u></p> <p>1. 本案係新北市政府依都市計畫法第26條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款規定，辦理本次都市計畫公共設施保留地通盤檢討，且內政部於107年6月11日原則同意本案規劃內容。</p>   | 依市都委會專案小組初步建議通過。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位 | 陳情內容  |  | 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   |                |        |
|    |     |     | <p>每五年至少應通盤檢討一次。其中公共設施保留地，經通盤檢討，如認無變更之必要，主管機關本應儘速取得之，以免長期處保留狀態。若不為取得(不限於徵收一途)，則土地所有權人既無法及時獲得對價，另謀其他發展，又限於都市計畫之整體性而不能撤銷使用之管制，致減損土地之利用價值。其所加於土地所有權人之不利益將隨時間之延長而遞增」。</p> <p>二、承上述之法律解釋，審視陳情人所有鶯歌區鳳祥段1766、1767地號之都市計畫興辦情形，其係自民國80年4月發布實施「鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫市地重劃範圍外地區細部計畫」之公共設施用地；期間歷經二次通盤檢討並於109年仍維持公共設施用途之編定。惟實質皆無興辦之實際行動。亦即，需用土地人於上述期間不研擬產權取得方法履行其公法上取得義務，又限於都市計畫之整體性而不能撤銷使用之管制，以致長年限土地所有人相關權能支配，減損土地之利用價值。該等限制迄今已達30年長年限，業已嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權，自屬所有人之特別犧牲，實自不待言。</p> <p>三、針對公共設施用地之保留長年限制所有人之權益情形，監察院業於101年12月18日針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部爰於102年11月29日擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原</p> | <p>2. 「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」其背景係考量公共設施之開闢費用，非政府財政所能負擔，且造成政府巨大之潛藏債務。為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於90年報奉行政院核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」，並經99年修正該方案，研擬以多元化自償性方式處理協助地方政府取得公共設施保留地。為再進一步落實該方案之處理措施「三、檢討變更不必要之公共設施保留地」，以積極協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，爰擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」。</p> <p>3. 本案跨區重劃整體開發標的之公共設施劃設區位檢討原則係依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定之公共設施服務半徑進行檢討。參考同一生活圈內五項公設、學校服務半徑，藉以檢討取消該公共設施用地並變更為可建築土地之適宜性及可行性。經</p> |                |        |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位 | 陳情內容   |  | 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   |                |        |
|    |     |     | <p>則」，積極協助各地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。然貴府為旨揭都市計畫通盤檢討計畫及細部計畫書變更內容，陳述人有所疑義，詳如下述：</p> <p>(一)該「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，不宜以割裂歷史發展，就原公共設施用地獨立於該都市計畫整體性之外，視其為單一事業檢討及興辦。</p> <p>根據事實，我國於民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式。此於旨揭計畫書內皆敘有明文。然該等都市計畫缺漏之處，肇致都市計畫一定範圍內得以開發之分區土地，可於取得相關同意書情形下，先行開發不動產商品獲取商業利益；而政府部門亦得基此開發行為獲取較高之地價稅、房屋稅及土地增值稅等稅收利益，實皆該都市計畫因開發而受益者。雖前揭釋字 336 號解釋對於都市計畫內公共設施用地保留徵收雖未為「違憲」非難，但應注意限制時間過長，實即為該公共設施保留地私地主之特別犧牲。該區域內不同使用分區之土地所有人，因為個別行政處分產生暴利或暴損等重大不公之情形，該解釋已為警示性之宣告。</p> <p>都市計畫事業為經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等設施全體性之興辦以維護都市生活。然前揭不平等發展及開發時序，當迅速予以衡平，以補正該都市計畫的整體性，並促進都</p> | <p>檢討變更後不影響該項公共設施用地服務半徑涵蓋範圍者，即可配合鄰近地區都市紋理變更為適當可建築土地。倘經檢討變更後可能影響該項公共設施服務半徑涵蓋範圍者，若屬影響重大者，則建議維持原公共設施用地，若影響尚屬輕微，可透過其他替代設施改善者(如：開放空間、公共停車位等)，則可變更為適當可建築土地，但需指定應提供一定替代設施，以確保計畫區內公共設施服務水準皆可滿足地區需求。</p> <p>4. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定地主分回比例 50%之前提下辦理區段徵收或市地重劃，經各縣市政府向營建署反映實際執行困難，經營建署於各縣市整體檢討構想工作會議明確表示可依市地重劃負擔以不超過 45%規定辦理。故本案變更內容均以市地重劃共同負擔不高於 45%為前提，以提高後續執行可行性。考量劃設公共設施之公益性及必要性，本案仍原則劃設 35%公共設施，供地區公共及</p> |                |        |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位 | 陳情內容   |      | 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 |   |        |
|    |     |     | <p>市計畫法立法目的實現。惟今貴府所擬之都市計畫細部計畫草案，將原整體性規劃而未闢建 6 處之公共設施用地，予以部分變更為非公用、部分維持公共使用外，更要求市地重劃方式將公共設施集中留設，課予所有人重劃共同負擔，將公共設施留設利益歸屬原周遭所有人使用，創設非具平等原則之狀態。原都市範圍內公共設施用地事業之興辦，實供毗鄰一定範圍內的居住人使用。然上述細部計畫內容草案及所採行手段，恐造就明確受損及受益主體，難謂公平，恐不適宜將其視為一獨立計畫。</p> <p>綜合上述，該等以通盤檢討程序及擬訂細部計畫內容，欲將該區域內未興辦之公共設施用地視為一新的、獨立計畫，並卻自視為公共設施所有人受公共設施用編地暴損後之恩惠措施。該等割裂歷史及不具平等原則開發、用地取得方式，恐係貴府自行便宜之措施。</p> <p>(二)承上通盤檢討結果及擬訂細部計畫內容，貴府擬訂陳情人所有之公兒四用地等續為維持為公共設施使用；另將原計畫內車站、機關及市場用地變更為非公共設施使用，並將上述內容視為一事業計畫附帶以市地重劃之手段辦理開發，將各所有人的權利價值交換分合，並以 45%之土地抵付重劃共同負擔，並以變更後非公共設施用地為各剩餘權利價值為分配基礎。</p> <p>上述都市計畫變更及相關附帶條件之內容，屬「規劃單位或都市計畫審議單位形成自由」之表面形式。然陳述人參照都市計畫</p> |      | <p>公益使用，故不採納陳情人以課徵工程受益費或採公有土地交換等方式辦理。</p> |        |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位 | 陳情內容  |      | 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 |                |        |
|    |     |     | <p>法第 27-1 條：「…擬定計畫機關依第二十六條或第二十七條規定辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣(市) (局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所。前項土地權利關係人提供或捐贈之項目、比例、計算方式、作業方法、辦理程序及應備書件等事項，由內政部於審議規範或處理原則中定之。」之規定意旨，其文義守備範圍意旨，係針對原計畫內個別公共設施保留地之變更，課予土地所有人負擔而言，是否得將其文義範圍擴大至得定附帶條件，顯不無有再行探究空間。</p> <p>惟實質以觀，所稱「得要求提供或捐贈之項目、比例、計算方式、作業方法、辦理程序及應備書件等事項」，行政主管機關實未訂定任何參照標準，該等實難基於法律規定予以概觀，或基此獲得信賴保護基礎。內政部 93. 2. 19 台內營字第 0930082119 號函訂定都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則第 3 點「…其變更後應提供捐贈或其他附帶事項，應由核定機關之都市計畫委員會就實際情形審決之。」，亦即，原立法授權行政部門訂定相關具體規定規範，以為民眾權益保障或基此可得預知情形加以安排，惟行政部門卻又自行授權都市計畫審議委員會基於個案實質審定「提供或捐贈之項目、比例、計算方式等」，然此行政部門自行空白授權方式，實與法治國原則下有關</p> |      |                |        |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位 | 陳情內容   |      | 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 |                |        |
|    |     |     | <p>法律明確性原則及安定性原則有違。然此更值一言者，行政主管機關除上述應規定而未規定外，卻又自行增列「其他附帶事項」等文字，容許都市計畫委員會得將未為闢建公共設施保留地，得再基於計畫之自由將其視為單一都市計畫之興辦，自由認定相關開發範圍及開發費用應負擔對象。</p> <p>行政機關自為空白授權行為，實與法治國原則下法律明確性及安定性有違；而相關委員會之審議內容，非基於立法者授權事項卻實質影響人民權益，具有背離法律保留原則之重大疑義。</p> <p>(三)參旨揭通盤檢討計畫及擬訂之細部計畫內容，其擬變更原有市場及車站用地變更為商業用地，機關用地變更住宅用地；而相關公園等用地，則依據都市計畫法第 45 條規定維持總面積土地不得少於全部計畫面積 10 %，而維持原規劃而有興闢之必要。</p> <p>參原計畫之市場用地、車站用地及機關用地，本具有一定使用強度之容積率規定，惟所擬都市計畫變更內容，卻於相當原有之使用強度下，即將上述公共設施用地應為公有之義務，擬以上述說明 (二)之自我空白授權之事項及程序，使該範圍內之土地所有人續受該都市計畫之不同程度之限制，並以 45%之用地為自由使用收益之代價；而涉關都市計畫法第 45 條所為兒童遊樂場用地規定，則基於周邊人口密度及自然環境等既成事實，維持應興闢之必要。惟此開發時序，先行開發者獲取商業利益，無需負擔共同負擔，而相關其所引進居住</p> |      |                |        |



| 編號 | 陳情人 | 陳情位 | 陳情內容   |      | 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 |                |        |
|    |     |     | <p>人口所形成環境壓力，卻由未同步闢建公共設施私有地主負擔。亦即，前揭所謂都市計畫通盤檢討及都市計畫變更者，不無僅係行政部門利用程序取得形式公權力，將原有取得公共設施用地之法律義務或為共同負擔者，全然轉嫁給私地主負擔。</p> <p>然參照都市計畫法第 43 條，所稱公共設施者係增進市民活動之便利，及確保良好之都市生活環境。本案原有公共設施保留地實皆具公用性，具有不同性質及不同服務範圍，依據都市計畫法第 48 條規定：「依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之：一、徵收。二、區段徵收。三、市地重劃。」之文義，自當該由公用事業辦理徵收或購買取得為先，實自不待言。然參照前揭通盤檢討計畫書以言，該事業興辦單位之新北市新工處表示其無興辦事業之需要，惟擬訂細部計畫規劃單位續為公共設施用地編定，該等同一行政法人為自為反言之情事，實違反行政程序法要求之誠實信用原則。</p> <p>公園用地等之配置應依都市計畫人口密度及自然環境為有系統規劃，前已敘明。然實際勘察，前揭納入變更計畫之公共設施用地，其周遭環境已實質建築開發為住宅使用或生產事業使用，闢建該公共設施用地之工程，實現既有都市計畫之規劃，更具實質使用之效益，而相關用地取得及闢建經費，當然得據此稅賦之</p> |      |                |        |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位 | 陳情內容  |      | 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 |                |        |
|    |     |     | <p>增額以為經費償還來源之基礎，回歸使用者負擔以維持公平原則，實自不待言。惟實質以觀，今變更本計畫範圍之公共設施用地，併轉由他處提供服務，實係增加本區居住人口負擔，且都市計畫利益恐有未達之疑義；而以市地重劃方式改由私地主負擔，行政部門除可完成相關用地取得義務，更得取得長年較高穩定之稅收，亦是此變更計畫的受益者。</p> <p>本計畫擬就其所定公共設施範圍採以市地重劃方式辦理開發，實涉有法規範之層級結構上疑義，亦即有關超過 25 年未辦理取得之公共設施用地尚得與公有地辦理交換，實於都市計畫法第 50 條之 2 訂有明文。然該計畫以不備理由方式直接迴避實體法規範，僅圖上述空白授權之都市計畫審議程序，直接將原有兒童遊樂設施用地併入其他用地，共同以市地重劃方式，將無償取得 45% 土地集中留設以為公兒用地土地之基礎。該等不遵循實體法所示之規範，逕採市地重劃方式不無逾越比例原則(必要性)及邏輯層級結構。而相關集中留設的規劃計畫，更是突破土地重劃一般原地分配的原則。</p> <p>四、貴府擬以計畫形成自由，就原有未闢建之公共設施用地，予以部分變更為非公共設施用地、部分維持公共設施用地使用，更欲以都市計畫委員會之審議形式，附帶合併前揭用地為獨立興辦事業、以土地重劃方式辦理開發、集中留設私地主用地負擔以為檢討後公兒用地之取得。</p> |      |                |        |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位 | 陳情內容  |      | 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 |                |        |
|    |     |     | <p>然陳情人以為，上述計畫內容變更程序，除應考量都市計畫委員審議職權是否違反法律保留原則外，應思及都市計畫整體性及發展歷史，併應審酌該公共設施所有人所受長年限制，與毗鄰用地相關分區所有人得在貴府授益處分下，以不負擔公共設施成本開發獲取商業利益間，為公平性差異之衡平。切莫引行政專業、權力高權及程序掌握，單方形成持續侵害人民憲法基本權之計畫案。</p> <p>前揭用地周邊長年實體發展結果，導致原規劃公共設施受益範圍內應負擔公共設施用地成本之分區土地，採行區段徵收或市地重劃方式難具客觀可能性。然參照涉關公共設施用地取得方式尚屬多元，針對該公共設施保留地之闢建是否可採行課徵工程受益費方式，或援用經年收取之稅賦改公權力辦理土地徵收方式，或採公有土地交換等方式，尚未在相關計畫書內提出具體論證及可行性分析。相對貴府逕採所擇選用地範圍進行都市計畫變更併土地重劃併之方式，以抽取各私地主 45%用地負擔，或可一次性解決該都市計畫內公共設施保留地多年的問題，惟陳情人所見者，即該手段將原公共設施所有人所受長年發展限制之特別犧牲視為無物，僅圖以非立法之程序，續行對人民權益之限制，卻得繼續維持貴府稅收及周邊土地使用利益之權益，更是貴等不願具體陳述之內涵。</p> <p>以自身行政授權方式，將原為貴府公法義務全然轉由原編為公共設施保留地之私地主負擔，實</p> |      |                |        |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位 | 陳情內容   |      | 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 |                |        |
|    |     |     | <p>是續為侵害的一種型式。公共設施用地為都市計畫整體性問題，其更具有不同性質及不同的服務範圍等功能性的問題，相關關係為以完整都市計畫便利生活為立法目的。雖釋字 513 號解釋肯認公共設施保留地尚具合憲性，惟今貴府所提之解決方式，忘卻都市計畫法實體規範，僅擬借自行掌控之都市計畫程序內，以多數決型態形成土地重劃形式，課徵私有地主以為公共設施闢建方式，全然忘卻本身為職權機關所具公法義務，維持甚而增加既得利益之權益，卻持續漠視所有人基本權之保障，實有再行審酌之必要。</p> |      |                |        |

|    |   |      |       |
|----|---|------|-------|
| 案由 | 變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)案   | 辦理機關 | 新北市政府 |
| 類別 | 審議案   | 案 號  | 第八案   |
| 說明 | <p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 23、26 條、都市計畫法定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條</b></p> <p><b>參、計畫緣起</b></p> <p>野柳都市計畫於民國 55 年 12 月 23 日發布實施，並於民國 79 年 11 月 19 日公告實施「變更野柳都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢)案」。其後因地理位置位於沿海地帶，長年受波浪侵蝕，造就特殊地形並帶進外來遊客，為維護地區觀光遊憩資源，故由原鄉街計畫改為風景特定區計畫，並於民國 85 年 6 月 1 日公告實施「擬定野柳風景特定區計畫案」。前開計畫發布距今已逾 20 年，達都市計畫法第 26 條應辦理通盤檢討之規定，爰啟動通盤檢討作業，以因應都市空間結構變遷所衍生的現況發展需求，合理引導都市健全發展。</p> <p>野柳風景特定區屬都市計畫法第 9 條規定之鄉街計畫，因應本府於民國 100 年升格為直轄市後，本市已無鄉街計畫，為配合改制後之市鎮計畫層級爰於辦理「變更野柳風景特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案時，依都市計畫法規定，將現行合併之計畫內容予以拆離，分別辦理主要計畫及細部計畫，以建立計畫管制層次，落實中央與地方權責劃分。</p> <p><b>肆、計畫範圍及面積</b></p> <p>本案細部計畫與主要計畫範圍相同，位於新北市萬里區野柳里，以突出於海面之野柳岬為主體，三面臨海，南側鄰接萬里都市計畫區(第一鄰里單元)及非都市土地，計畫範圍包括前述陸域及鄰近沿海海域，計畫面積重製後為 458.4944 公頃。</p> <p><b>伍、變更內容</b></p> <p>本次通盤檢討依發展現況、檢討分析、發展課題與對策、公民或團體陳情意見，以及計畫圖重製作業，共計提列變更案</p> |      |       |

件 6 案。各項變更位置、變更內容及變更理由詳見表二及圖二至圖六。

## 陸、檢討後計畫

### 一、計畫範圍及面積

計畫區位於新北市萬里區野柳里，以突出於海面之野柳岬為主體，三面臨海，南側鄰接萬里都市計畫區(第一鄰里單元)及非都市土地，計畫範圍包括前述陸域及鄰近沿海海域，計畫面積 458.4944 公頃(詳表一)。

### 二、計畫年期及人口

計畫年期為民國 125 年，計畫人口為 4,000 人，遊客人數 300 萬人。

### 三、土地使用計畫

本計畫係依循主要計畫發展構想及原則，相關變更原則係依循主要計畫之規定。

### 四、公共設施計畫

依循主要計畫公共設施用地之變更原則，惟屬細部計畫公共設施部分，納入本次計畫變更以符計畫之層級。

### 五、交通系統計畫

(一)本計畫區之聯外道路、主要道路多已開闢，惟部分出入道路因地形陡峭、既有建物坐落，至今尚未興闢，故本次通盤檢討將配合都市計畫圖重製疑義、依實際發展需要檢討變更。

(二)本次通盤檢討重新進行都市計畫道路編碼作業，以明確區分不同道路層級以及方便計算都市計畫道路數量。

### 六、實施進度及經費

本次通盤檢討劃設未開闢之公共設施用地為道路用地，未開闢面積合計為 0.2705 公頃，由主辦單位編列預算後徵收開闢。

## 柒、辦理經過

- 一、公告徵求意見：自 105 年 9 月 12 日起公告徵求意見 30 日，105 年 9 月 12 日刊登於聯合報。
- 二、公開展覽及說明會：自 108 年 9 月 27 日起公開展覽 30 日，108 年 9 月 27 日、108 年 9 月 28 日、108 年 9 月 29 日刊登於中國時報，並於 108 年 10 月 15 日上午 10 時 30 分於本市萬里區公所 5 樓舉辦說明會。
- 三、本案公開展覽期間接獲公民或團體陳情意見 4 案，專案小組審議期間接獲逾期公民或團體陳情意見 4 案，其中 5 案屬本次通盤檢討之細部計畫陳情(1 案同時涉及主要及細部計畫)，4 案經專案小組研商會議討論，獲具體建議意見(詳表六)，1 案為 110 年 10 月 29 日陳情案，將錄案於本案公民或團體陳情意見，並續提都市計畫審議會審議，因此提請本次大會討論。
- 四、新北市都市計畫委員會專案小組

本案先由本會吳委員杰穎(召集人)、胥委員直強、劉委員惠雯、周前委員美伶、宋委員立焱等 5 位委員組成專案小組，前已於 108 年 12 月 6 日召開專案小組研商會議，後因部分委員任期屆滿，改由吳委員杰穎(召集人)、胥委員直強、姚委員克勛、賀委員士庶、黃委員敏修、王委員思樺等 6 位委員組成專案小組，並於 109 年 2 月 27 日、109 年 4 月 9 日、109 年 6 月 20 日、109 年 9 月 10 日、110 年 3 月 5 日、110 年 8 月 12 日召開 6 次專案小組研商會議續審，共召開 7 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

### (一)108 年 12 月 6 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 考量野柳風景特定區計畫具有其特殊性，爰請規劃單位補充上位計畫及相關重大計畫之內容(包含北觀處的大野柳計畫、旅遊服務中心的個案變更內容以及地質景觀涉及文化資產內容)，並整理歸納現況野柳風景區內交通、停車、產業(尤其漁港商店特色)、觀光資源(包含地方住宿)、地

區聚落特性等內容，分析現況發展的課題，訂定發展願景，並檢討研議可行的處理對策。

2. 本計畫範圍涉及環境敏感地區、位於核二廠的緊急應變計畫區範圍以及海嘯潛勢範圍，除了災害位置的指認外，請規劃單位盤點地區道路以及公共設施的空間，研議適宜的逃生地點，並訂定逃生路線或對策。
3. 因應超高齡化以及少子化的世代，請規劃單位檢視計畫區內公共設施用地的開闢情形，檢視是否有適宜的公共設施用地得作為社會福利設施的空間。另請分析計畫區內住宅區開闢率低的理由，以及核實檢討停車場用地的供需情形。
4. 下列內容請規劃單位一併補充說明：
  - 甲、本案辦理計畫圖重製作業，其中岩石景觀區、休憩區、遊船區面積有大幅增減情形，請釐清說明增減原因。
  - 乙、釐清新北市國土計畫功能分區，本計畫皆維持城鄉發展地區之理由。
  - 丙、海岸管理法涉及的主管機關請釐清其所屬單位，並於本案審議過程中應徵詢其意見。

(二)109年2月27日第2次專案小組研商會議：

1. 東澳路住宅區內計畫道路路型調整一案(細計變3案)，建議規劃單位再予檢視住宅區內現有巷道及建築線指認情形，分析評估住宅區內計畫道路路型調整之合理性及劃設計畫道路之必要性。
2. 北觀處於新北市都委會審議程序中之「變更野柳風景特定區計畫配合野柳地質公園核心區建設計畫」案，涉及地區性公共設施檢討調整部分，請規劃單位一併納入本次通盤檢討案內檢討。
3. 上開北觀處野柳地質公園核心區建設計畫案，規劃增設1處旅遊服務中心用地因有地方攤商及民眾陳情反對，建議北觀處需與地方溝通協調或評估是否申請撤案另請北觀處重新審視野柳核心區計畫，以野柳地區整體觀光旅遊服



務品質提升為目標，整體規劃地區觀光動線及軟硬體配套措施非僅就管轄土地設置大型建設，以爭取地方認同。

4. 野柳海洋世界坐落土地涉及與財政部國有財產署租約事宜，請作業單位後續專案小組審議時，一併邀請國產署代表出席與會，釐清海洋世界租約期限。
5. 野柳仁和宮旁土地公廟，請萬里區公所及市府民政局協助與廟方溝通說明，倘有變更宗教專用區之需求，請廟方於審議期間依「新北市既有宗教建築物之土地變更都市計畫審議原則」備妥相關文件提出申請。
6. 未開闢之市場用地現況房屋窳陋，非屬新北市公共設施用地專案通盤檢討案內攤商密集之市場用地維持原計畫之處理原則，且市府市場處前已表示無使用需求，爰請規劃單位檢討提出解編之適宜方案。

(三)109年4月9日第3次專案小組研商會議：

1. 上位及相關計畫：

- (1)關於上位及相關計畫之新北市國土計畫，請作業單位釐清是否歸類至城鄉發展地區第一類。
- (2)關於上位及相關計畫之大野柳計畫，請北觀處於兩週內提供詳細內容及交通樞紐的詳細位置，交通問題需再進一步檢討，如何運用大眾運輸及綠色運輸工具以減緩交通壅塞問題，並請交通局提供本府青春山海線相關交通建設計畫一併納入分析考量。
- (3)野柳旅遊服務中心個變案，請北觀處於地方協調說明會後參酌民眾意見，評估檢討旅遊中心之個變案是否續提，並請於下次會議說明。

2. 防災規劃：本計畫範圍涉及環境敏感地區、位於核二廠的緊急應變計畫區範圍以及海嘯潛勢範圍，請規劃單位先行分析「緊急應變計畫區」詳細計畫內容，並請作業單位函詢相關單位都市防災計畫有無需調整。

3. 仁和宮個變案：

(1)請民政局提供寺廟登記範圍，及漁業處提供港埠專用區範圍資料，以便釐清變更範圍；另請北觀處及國產署提供仁和宮寺廟範圍假分割資料俾利規劃單位釐清仁和宮的使用範圍，以及仁和宮旁之福德寺是否需一併申請變更，請民政局協助釐清，若需變更請提出陳情意見，納入後續辦理。

(2)因仁和宮變更範圍未臨計畫道路，僅臨現有巷道，考量都市計畫之合理性，請規劃單位評估位於仁和宮南側戲水區及港埠專用區的現況道路得否檢討調整為計畫道路。

4. 公共設施:請規劃單位於下次會議補充公共設施檢討用地之鄰里公園的權屬及用地現況，俾利下次會議討論；另因市場用地於野柳都市計畫民國 55 年即劃設，但因至今未徵收開闢，考慮現況房屋窳陋，且市場處表示目前無使用需求，應納入檢討變更，請規劃單位提供市場解編評估方案及優劣分析，俾利於下次會議中討論。

(四)109 年 6 月 20 日第 4 次專案小組研商會議：

1. 上位及相關計畫：

(1)建議配合國土計畫，調整計畫年期調至 125 年。

(2)有關計畫人口服務水準檢討，考慮本計畫為風景特定區計畫，請規劃單位依發展觀光條例，以旅遊人口之分析檢討。

2. 有關北觀處配合野柳地質公園核心區建設計畫，請考量地方意見及需求，研擬可執行方案後，再評估是否納入本案或另案變更辦理。

3. 仁和宮陳情案:請民政局協助仁和宮及福德祠盡快取得寺廟土地所有權同意書，待取得全部土地同意書後一併配合調整為宗教專用區。

4. 南側戲水區除公展方案變更為原分區(岩石景觀區)外，配合學校使用現況調整為學校用地，剩餘畸零部分，請規劃單位評估調整為合宜分區或用地。

5. 有關變更第 8 案停車場用地變更為道路用地，請市府交通局就交通系統綜合評估 2-3 號計畫道路拓寬為 20 公尺之可行性。
6. 有關野柳市民活動中心變更為機關用地一案，基於公益性及必要性，仍宜維持其完整性，請規劃單位釐清是否為法定空地。
7. 有關市場用地解編評估方案，原則採簡報方案 B 變更為住宅區(附)及調整計畫道路位置，惟請區公所協助確認地主參與意願。
8. 請作業單位再就上開議題補充說明後，再續排本小組討論。

(五)109 年 9 月 10 日第 5 次專案小組研商會議：

1. 人口預測部分照修正意見通過，惟有關簡報檢討部分應調整論述，避免人口推估之分析與訂定計畫人口、遊客之人口數相悖。
2. 請作業單位就下列議題補充說明後，再續提本小組討論：
  - (1) 有關將漁港範圍劃設為港埠專用區導致與住宅區邊界產生畸零地部分，港埠專用區劃設不應全以地籍權屬為劃設依據，仍請規劃單位就整體合理性評估。
  - (2) 有關仁和宮及福德祠變更為宗教專用區一案，因廟方尚未取得所有土地所有權同意書，考慮該變更案須完成附帶條件始得發布實施，請城鄉局及萬里區公所協助廟方加速取得土地所有權之證明書，俾利後續審議討論。
  - (3) 有關變更案編號 7 案學校用地旁之綠地用地，請與學校研商調整為學校用地之可行性，另編號 11 案學校用地南側之戲水區部分，請評估變更為停車用地之必要性及各方案之優缺點分析。
  - (4) 有關野柳市民活動中心變更為機關用地一案，海洋段 784 地號部分土地變更為機關用地原則無意見，另有關海洋段 781-1、781-2、781-3 地號土地疑義部分，

請萬里區公所提供前開地號土地之法定空地證明，俾利後續討論。

(5)有關變更案編號 2 案道路調整部分，道路路型請盡量往公有土地微調，降低對涉及道路用地變更之私有土地地主之影響。

(6)另有關變更案編號 3 案之道路，請依現行之計畫道路及既有巷道之分布評估道路調整之必要性及優劣分析。

(六)110 年 3 月 5 日第 6 次專案小組研商會議：

1. 主要計畫業獲共識，請規劃單位就下列意見修正後，提市大會審議：

(1)漁港用地變更為保護區部分照修正意見通過，惟有關變更為保護區之變更理由請補充其變更歷程，加強論述。

(2)變更編號第 13 案休憩區變更為機關用地，請依野柳遊客中心實際使用範圍調整。

(3)變更編號第 11 案學校用地南側之戲水區及變更編號第 12 案漁港用地變更為休憩區部分，考量現行分區並無實質功能，原則同意調整使用分區，惟請作業單位妥予評估其使用型態及使用管制內容，確認使用分區名稱後續提大會審議。

(4)為配合細部計畫市場用地解編及現況地形而調整計畫道路部分，因地形高低差且道路開闢之可行性上有困難，故維持原路型。

2. 細部計畫請規劃單位就下列議題補充說明後，再續提本小組討論：

(1)各使用分區之土管規定，請規劃單位就整體合理性評估並與觀光主管機關討論，依其區位、特性等訂定適宜之管制內容。

(2)有關變更編號第 2 案道路調整部分，請再確認指定建築線資料，降低對涉及道路用地變更之私有土地地主之影響。

(3)另有關原變更編號第 3 案之道路，考量原計畫道路已有指定建築線在案，周遭亦有指定現有巷道，故維持原道路路型，不予變更。

(4)變更編號第 3 案（原編號 4）道路調整部分，都計圖上變更計畫道路之標示方式仍請規劃單位再行確認。

(七)110 年 8 月 12 日第 7 次專案小組研商會議：

1. 細部計畫涉及變更案部分業獲共識，另土地使用分區管制要點部分請規劃單位就下列意見修正後，逕提市大會審議確認：

(1)本次土管要點修正同意以 109 年 11 月 20 日發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之條文進行檢討。

(2)土管文字涉及「應先徵得交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處同意後始得辦理」部分，依據原條文精神，將管理機關訂明，倘北觀處仍有異議請於大會上提出討論。

(3)土管要點第 3 點有關「本計畫範圍內坡度超過 30%之土地，應不得申請建築使用及計入法定空地」，請釐清是否應依建築技術規則修正。

(4)有關土管要點新條文第 4 點建築行為規定，請將贅詞刪除；另第 10 點廣告招牌部分，風景區廣告招牌仍應經北觀處核准，故該條文應予保留並明訂主管機關。

#### **捌、提請大會討論事項**

1. 市都委會專案小組提請大會審議案件：本計畫區之土地使用管制要點，依第 7 次專案小組建議土管要點第 3 點需配合

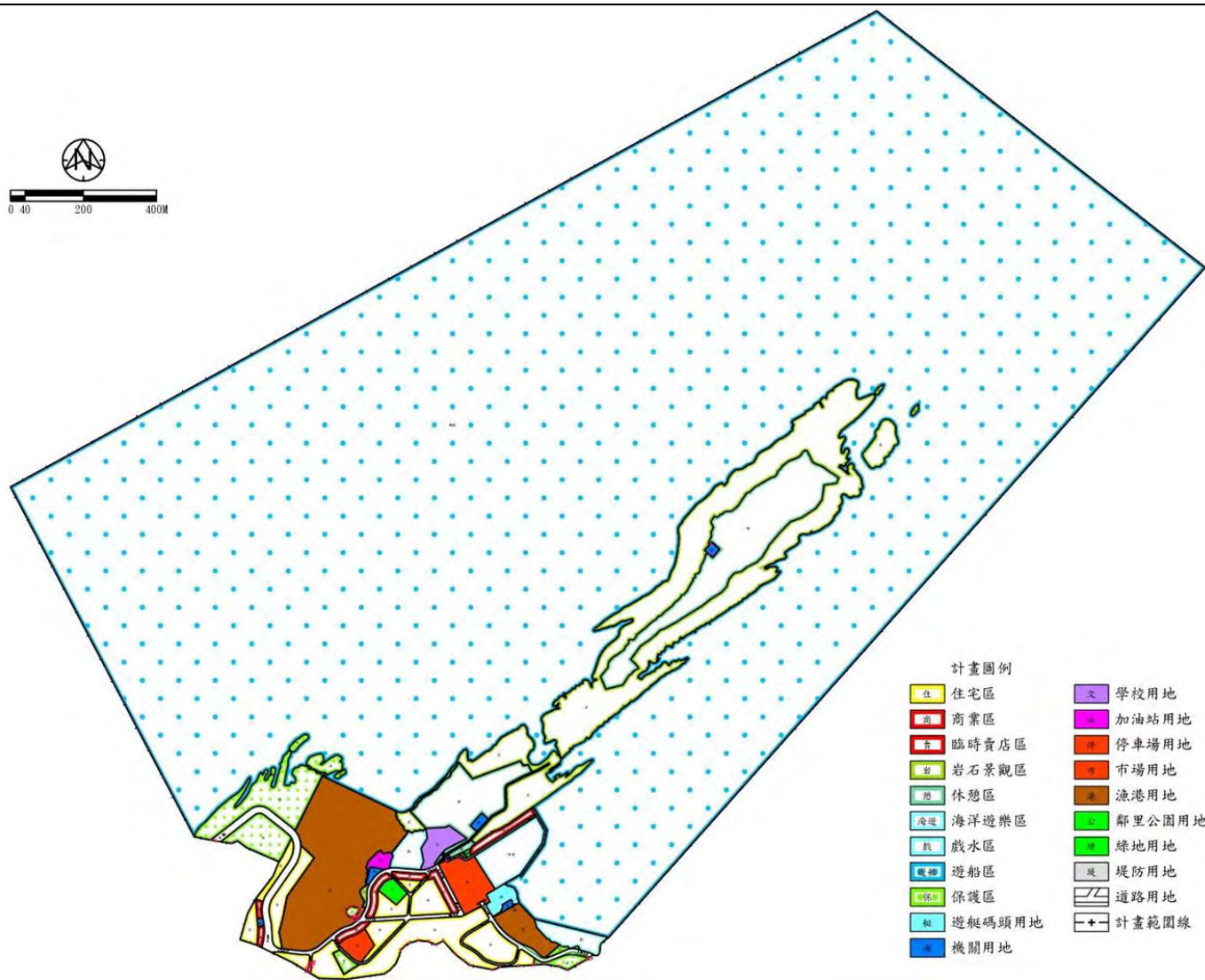
|    |   |
|----|---|
|    | <p>建築技術規則修正，第 4、9、10 點依第 7 次專案小組建議意見修正，故提請大會審議確認(詳表四及表五)。</p> <p>2. 市都委會專案小組未審議案件:公民或團體陳情意見逾 4 案(詳表七)。</p> <p><b>玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>   |
| 決議 | <p>一、 除以下各點外，其餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過：</p> <p>(一) 有關土地使用分區管制要點內主管機關文字修訂為「風景特定區主管機關」。</p> <p>(二) 土地使用分區管制要點第十點授權作業單位洽風景主管機關研議條文文字後通過。</p> <p>二、 有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p> |

表一、「變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)」案現行計畫土地使用計畫面積表

| 項目             |          | 現行計畫面積(公頃) | 占都市發展用地比(%) | 占計畫總面積比(%) |
|----------------|----------|------------|-------------|------------|
| 土地<br>使用<br>分區 | 住宅區      | 8.0967     | 17.53       | 1.77       |
|                | 商業區      | 1.1074     | 2.40        | 0.24       |
|                | 港埠專用區    | 28.5500    | 61.80       | 6.23       |
|                | 宗教專用區(附) | 0.2649     | 0.57        | 0.06       |
|                | 岩石景觀區    | 20.6473    | -           | 4.50       |
|                | 休憩區      | 11.1771    | -           | 2.44       |
|                | 海洋遊樂區    | 1.8889     | -           | 0.41       |
|                | 戲水區      | 0.2862     | -           | 0.06       |
|                | 遊船區      | 374.3947   | -           | 81.66      |
|                | 保護區      | 3.7749     | -           | 0.82       |
|                | 臨時賣店區    | 0.4083     | 0.88        | 0.09       |
|                | 小計       | 450.5964   | 83.18       | 98.28      |
| 公共<br>設施<br>用地 | 遊艇碼頭用地   | 0.4362     | 0.94        | 0.10       |
|                | 機關用地     | 0.4475     | 0.97        | 0.10       |
|                | 學校用地     | 0.8879     | 1.92        | 0.19       |
|                | 零售市場用地   | 0.4932     | 1.07        | 0.11       |
|                | 停車場用地    | 1.3093     | 2.83        | 0.29       |
|                | 鄰里公園用地   | 0.3042     | 0.66        | 0.07       |
|                | 堤防用地     | 0.1301     | -           | 0.03       |
|                | 綠地用地     | 0.0509     | 0.11        | 0.01       |
|                | 道路用地     | 3.8387     | 8.31        | 0.84       |
| 小計             | 7.8980   | 16.82      | 1.72        |            |
| 都市發展用地面積       |          | 46.1952    | 100.00      | -          |
| 計畫總面積          |          | 458.4944   | -           | 100.00     |

註1：都市發展用地不含岩石景觀區、休憩區、海洋遊樂區、戲水區、遊船區、保護區及堤防用地。

註2：表內面積僅供參考，實際應依核定圖實地分割測量面積為準。



- 計畫圖例
- |        |        |
|--------|--------|
| 住宅區    | 學校用地   |
| 商業區    | 加油站用地  |
| 臨時賣店區  | 停車場用地  |
| 岩石景觀區  | 市場用地   |
| 休憩區    | 漁港用地   |
| 海洋遊樂區  | 鄰里公園用地 |
| 戲水區    | 綠地用地   |
| 遊船區    | 堤防用地   |
| 保護區    | 道路用地   |
| 遊艇碼頭用地 | 計畫範圍線  |
| 機關用地   |        |

圖一 野柳都市計畫重製後現行細部計畫示意圖



表二、「變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)」案變更內容綜理表

| 新<br>編號 | 公展<br>編號 | 變更<br>位置      | 公開展覽內容          |                  | 變更理由   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會<br>決議       |  |
|---------|----------|---------------|-----------------|------------------|--|---|------------------|--|
|         |          |               | 原計畫             | 變更內容(公頃)<br>新計畫  |  |   |                  |  |
| 1       | 1        | 計畫區南側野柳市民活動中心 | 住宅區<br>(0.0909) | 機關用地<br>(0.0909) | 現況為野柳市民活動中心，都市計畫管一討為用地。<br>為市動考市合及合檢更關<br>野柳活，都畫性用，故變機<br>野柳活，都畫性用，故變機 | 修正後通過。<br>修正理由：<br>經查原活動中心建物登記地號海洋段 781 及 782 地號已辦理法定空地分割為現 781-1、781-2、781-3 地號，已非屬法定空地，且有與周遭住宅區合併開發之可能，故配合調整變更範圍。<br>修正後變更內容： | 依市都委會專案小組初步建議通過。 |  |
|         |          |               |                 |                  |  | 變更內容  |                  |  |
|         |          |               | 原計畫<br>(公頃)     | 新計畫<br>(公頃)      | 變更理由   |   |                  |  |
|         |          |               | 住宅區<br>(0.0882) | 機關用地<br>(0.0882) | 現況為野柳市民活動中心，考量都市計畫合理性及管用合一，故檢討變更為機關用地。                                 |   |                  |  |

| 新<br>編號          | 公展<br>編號           | 變更<br>位置                                   | 公開展覽內容          |                  | 變更理由                    | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會<br>決議 |  |      |             |             |                 |                  |  |                  |                    |                  |
|------------------|--------------------|--|-----------------|------------------|-------------------------|---|------------|--|------|-------------|-------------|-----------------|------------------|--|------------------|--------------------|------------------|
|                  |                    |  | 原計畫             | 變更內容(公頃)<br>新計畫  |                         |   |            |  |      |             |             |                 |                  |  |                  |                    |                  |
| 2                | 2                  | 緊鄰柳野休閒公園側住宅區間6尺寬畫路                         | 住宅區<br>(0.0385) | 道路用地<br>(0.0385) | 考量計畫道路分現道其功且能況路關討論計路線型。 | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由：<br/>原調整計畫道路路型因西側及北側變更部分住宅區為道路用地，涉及部分私有地，影響民眾權益，故調整該變更範圍，以公有地劃設為原則；另參考新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，辦理公共設施用地解編回饋比例以45%為原則，故修正本案回饋比例及新增同意書提送期限相關規定。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">變更內容</th> <th rowspan="2">變更理由</th> </tr> <tr> <th>原計畫<br/>(公頃)</th> <th>新計畫<br/>(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區<br/>(0.0377)</td> <td>道路用地<br/>(0.0377)</td> <td rowspan="2">考量計畫道路部分得以現有巷道取代其功能，且現況依該路型開闢，故檢討變更計畫道路線型。</td> </tr> <tr> <td>道路用地<br/>(0.0305)</td> <td>住宅區(附)<br/>(0.0305)</td> </tr> </tbody> </table> <p>附帶條件：<br/>1. 道路用地變更為住宅區之土地應提供回饋，並得以住宅區變更為道路用地之土地抵扣；抵扣後倘有剩餘之住宅區土地須以</p> | 變更內容       |  | 變更理由 | 原計畫<br>(公頃) | 新計畫<br>(公頃) | 住宅區<br>(0.0377) | 道路用地<br>(0.0377) | 考量計畫道路部分得以現有巷道取代其功能，且現況依該路型開闢，故檢討變更計畫道路線型。 | 道路用地<br>(0.0305) | 住宅區(附)<br>(0.0305) | 依市都委會專案小組初步建議通過。 |
| 變更內容             |                    | 變更理由                                       |                 |                  |                         |   |            |  |      |             |             |                 |                  |  |                  |                    |                  |
| 原計畫<br>(公頃)      | 新計畫<br>(公頃)        |  |                 |                  |                         |   |            |  |      |             |             |                 |                  |  |                  |                    |                  |
| 住宅區<br>(0.0377)  | 道路用地<br>(0.0377)   | 考量計畫道路部分得以現有巷道取代其功能，且現況依該路型開闢，故檢討變更計畫道路線型。 |                 |                  |                         |   |            |  |      |             |             |                 |                  |  |                  |                    |                  |
| 道路用地<br>(0.0305) | 住宅區(附)<br>(0.0305) |  |                 |                  |                         |   |            |  |      |             |             |                 |                  |  |                  |                    |                  |

| 新<br>編號 | 公展<br>編號 | 變更<br>位置 | 公開展覽內容           |                    | 變更理由 | 市都委會專案小組初步建議意見 |  | 市都委會<br>決議 |
|---------|----------|----------|------------------|--------------------|------|----------------|--|------------|
|         |          |          | 原計畫              | 變更內容(公頃)<br>新計畫    |      |                |  |            |
|         |          |          | 道路用地<br>(0.0297) | 住宅區(附)<br>(0.0297) |      |                | <p>其面積 45%計算回饋，回饋方式得折算代金或以變更後道路用地抵充。代金之數額不得低於毗鄰住宅區當期公告土地現值之 1.4 倍。</p> <p>2. 住宅區變更為道路用地、道路用地變更為住宅區者，其私有土地所有權人須檢附變更同意書同意上述回饋條件，並與新北市政府簽訂協議書。同意書須於本案主要計畫經內政部都市計畫委員會審竣前提送予新北市政府，倘未能提送前述私有土地所有權人同意書則維持原計畫。</p> |            |

| 公開展覽內容 |      |                 |  |                    | 變更理由                               | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議           |
|--------|------|-----------------|--|--------------------|------------------------------------|---|------------------|
| 新編號    | 公展編號 | 變更位置            | 變更內容(公頃)   |                    |                                    |   |                  |
|        |      |                 | 原計畫  | 新計畫                |                                    |   |                  |
| -      | 3    | 計畫區東側住宅區內6尺計畫道路 | 住宅區<br>(0.0530)  | 道路用地<br>(0.0530)   | 考量計畫道路分現道其且現況路況討論路線型。計路得有取功現該開檢更道。 | 刪除本變更案：<br>考量原計畫道路已有指定建築線在案，調整計畫道路將影響周遭土地及建物之所有權人權益，故予以刪除。                      | 依市都委會專案小組初步建議通過。 |
|        |      |                 | 道路用地<br>(0.0871)   | 住宅區(附)<br>(0.0871) |                                    |   |                  |
|        |      |                 | 附帶條件：<br>1. 道路用地變更為住宅區之土地應提供回饋，並得以住宅區變更為道路用地之土地抵充；扣除抵充後之土地面積，其50%之土地應折繳代金回饋。<br>2. 住宅區變更為道路用地、道路用地變更為住宅區者，其私有土地所有權人應檢附同意書並同意上述條件後始得核定發布。 |                    |                                    |   |                  |
| 3      | 4    | 岩石景觀及憩間區之4尺計畫道路 | 道路用地<br>(0.1747)   | 人行步道用地<br>(0.1747) | 現野柳地質公園內人行使用範圍，故配合變更。              | 修正後通過。<br>修正理由：<br>該變更案因配合主計畫13案及細計畫6案，野柳活動中心現況使用範圍變更為機關用地，故修正變更範圍。<br>修正後變更內容： | 依市都委會專案小組初步建議通過。 |
|        |      |                 |  |                    |                                    |   |                  |
|        |      |                 | 變更內容   |                    |                                    |   |                  |
|        |      |                 | 原計畫<br>(公頃)  | 新計畫<br>(公頃)        | 變更理由                               |   |                  |
|        |      |                 | 道路用地<br>(0.1583)   | 人行步道用地<br>(0.1583) | 考量現況為野柳地質公園內供人行通行使用，故配合檢討變更。       |   |                  |

| 公開展覽內容             |   |   |          |     | 變更理由 | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議 |  |      |             |             |                    |   |   |                  |
|--------------------|---|---|----------|-----|------|---|--------|--|------|-------------|-------------|--------------------|---|---|------------------|
| 新編號                | 公展編號  | 變更位置  | 變更內容(公頃) |     |      |   |        |  |      |             |             |                    |   |   |                  |
|                    |   |   | 原計畫      | 新計畫 |      |   |        |  |      |             |             |                    |   |   |                  |
| 4                  | 無   | 增(修)訂公共設施編號   | -        | -   | -    | <p>依提會內容通過。</p> <p>新增理由：<br/>考量部分公共設施用地屬細部計畫內容，故配合新增。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">變更內容</th> <th rowspan="2">變更理由</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>原計畫公共設施未予以編號。</td> <td>新增或調整。</td> <td>增(修)訂公共設施編號。</td> </tr> </tbody> </table>   | 變更內容   |  | 變更理由 | 原計畫         | 新計畫         | 原計畫公共設施未予以編號。      | 新增或調整。  | 增(修)訂公共設施編號。  | 依市都委會專案小組初步建議通過。 |
| 變更內容               |   | 變更理由  |          |     |      |   |        |  |      |             |             |                    |   |   |                  |
| 原計畫                | 新計畫   |   |          |     |      |   |        |  |      |             |             |                    |   |   |                  |
| 原計畫公共設施未予以編號。      | 新增或調整。  | 增(修)訂公共設施編號。  |          |     |      |   |        |  |      |             |             |                    |   |   |                  |
| 5                  | 無   | 零售市場用地  | -        | -   | -    | <p>修正後通過。</p> <p>新增理由：<br/>考量主管機關已表達無用地需求，辦理公共設施用地解編，惟用地範圍內權屬複雜，較難以捐贈公共設施用地及市地重劃方式辦理解編，故附帶條件僅以折算代金辦理。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">變更內容</th> <th rowspan="2">變更理由</th> </tr> <tr> <th>原計畫<br/>(公頃)</th> <th>新計畫<br/>(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售市場用地<br/>(0.4932)</td> <td>住宅區<br/>(再發展區)(附)<br/>(0.4932)<br/>附帶條件：<br/>變更範圍建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 99%，惟倘經捐贈 45%之土地並折</td> <td>本市市場處已於 106 年 2 月 23 日及 108 年 4 月 1 日相關會議表達本案市場用地無使用需求，且經檢討權屬、使用現況、私有地規</td> </tr> </tbody> </table> | 變更內容   |  | 變更理由 | 原計畫<br>(公頃) | 新計畫<br>(公頃) | 零售市場用地<br>(0.4932) | 住宅區<br>(再發展區)(附)<br>(0.4932)<br>附帶條件：<br>變更範圍建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 99%，惟倘經捐贈 45%之土地並折 | 本市市場處已於 106 年 2 月 23 日及 108 年 4 月 1 日相關會議表達本案市場用地無使用需求，且經檢討權屬、使用現況、私有地規 | 依市都委會專案小組初步建議通過。 |
| 變更內容               |   | 變更理由  |          |     |      |   |        |  |      |             |             |                    |   |   |                  |
| 原計畫<br>(公頃)        | 新計畫<br>(公頃)   |   |          |     |      |   |        |  |      |             |             |                    |   |   |                  |
| 零售市場用地<br>(0.4932) | 住宅區<br>(再發展區)(附)<br>(0.4932)<br>附帶條件：<br>變更範圍建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 99%，惟倘經捐贈 45%之土地並折 | 本市市場處已於 106 年 2 月 23 日及 108 年 4 月 1 日相關會議表達本案市場用地無使用需求，且經檢討權屬、使用現況、私有地規 |          |     |      |   |        |  |      |             |             |                    |   |   |                  |

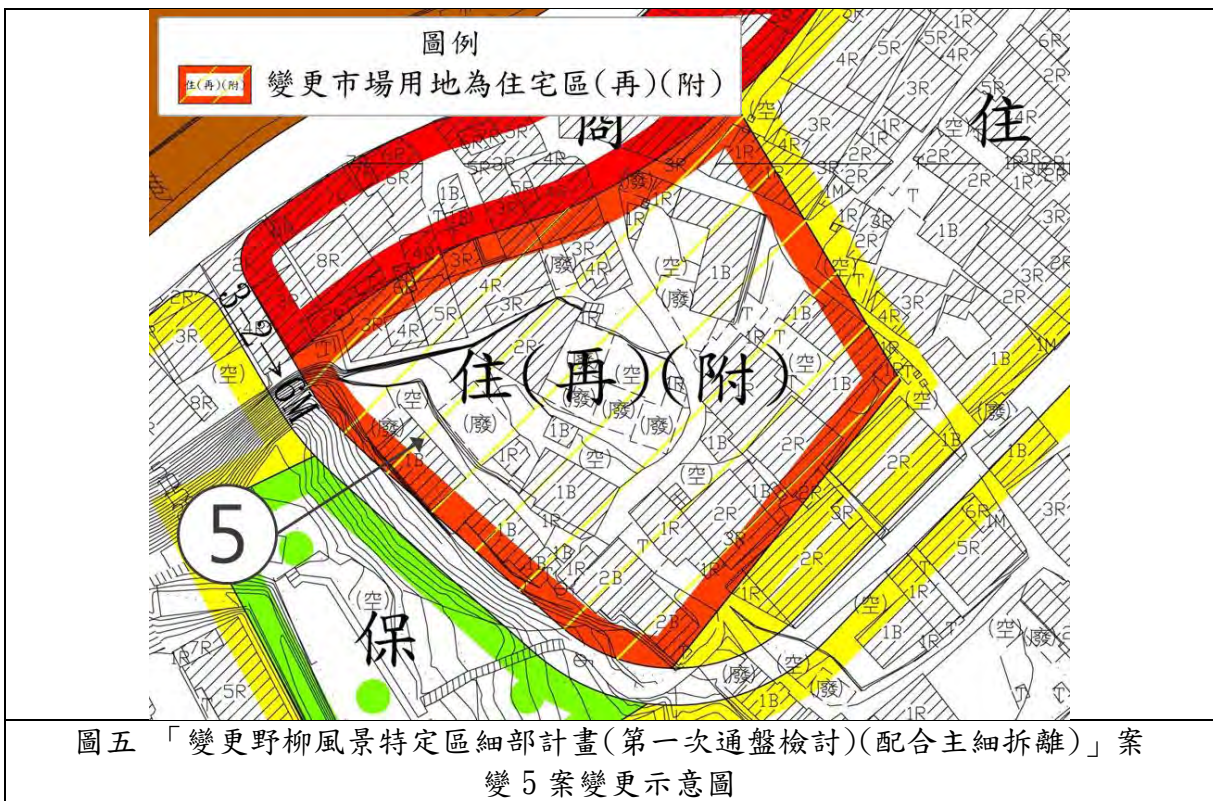
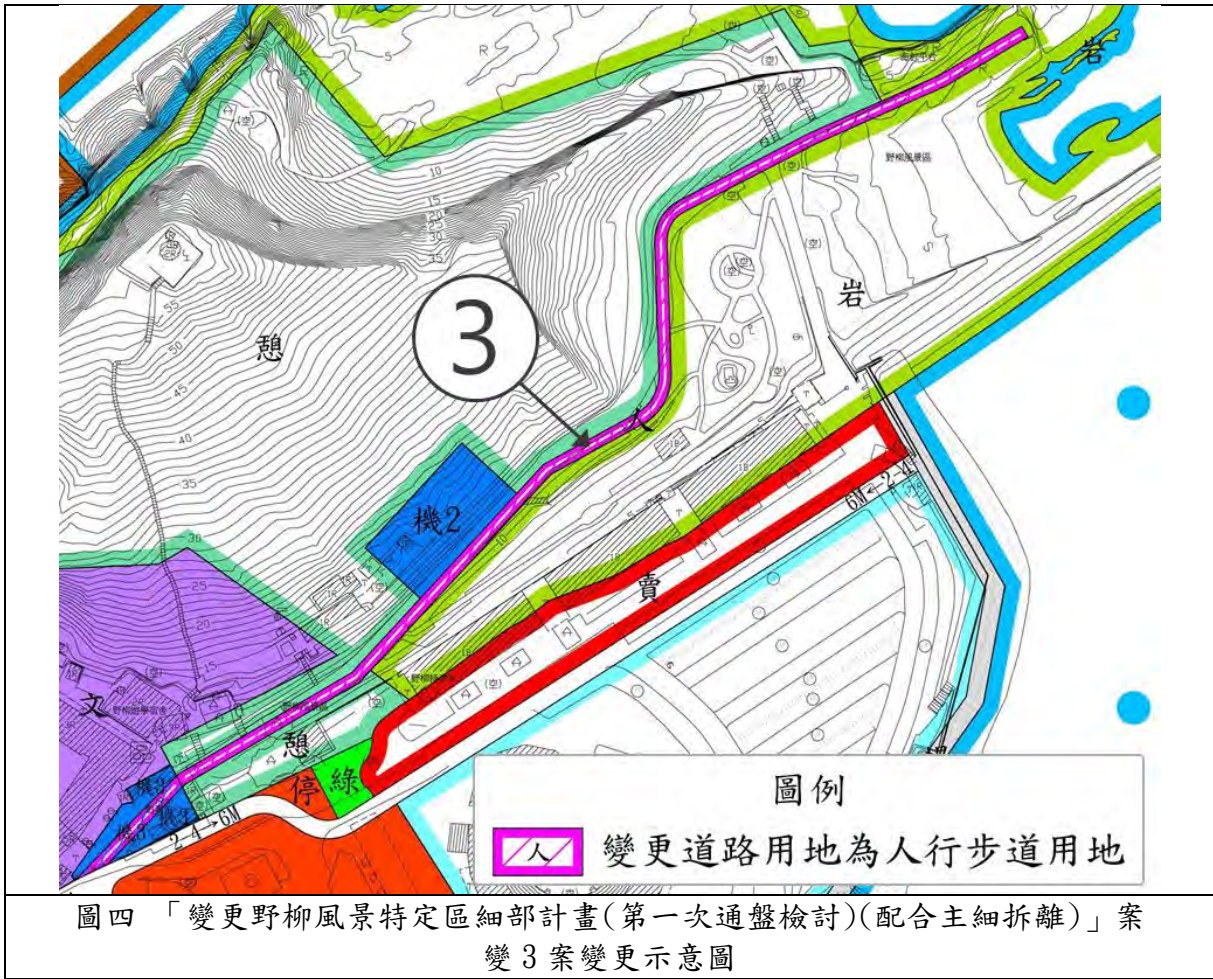
| 公開展覽內容 |      |        |                  |                  | 變更理由   | 市都委會專案小組初步建議意見  | 市都委會決議  |  |
|--------|------|--------|------------------|------------------|--|---|---|--|
| 新編號    | 公展編號 | 變更位置   | 變更內容(公頃)         |                  |  |   |   |  |
|        |      |        | 原計畫              | 新計畫              |  |   |   |  |
|        |      |        |                  |                  |  | 算代金繳納，容積率得調高為180%。捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之1.4倍。捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。 | 模及基地條件等面向，並考量現況已有既成建築之事實且權屬複雜，故參考本市公共設施用地專案通盤檢討案，辦理公共設施用地解編，以調降容積率方式變更為住宅區(再發展區)，土地所有權人可自行開發利用或依附帶條件辦理。 |  |
| 6      | 無    | 野柳遊客中心 | -                | -                | -  | 修正後通過。<br>該變更案為配合主計畫變13案，以野柳遊客中心現況使用範圍變更為機關用地，故修正變更理由。  | 依市都委會專案小組初步建議通過。  |  |
|        |      |        |                  |                  | 變更內容   |   |   |  |
|        |      |        | 原計畫<br>(公頃)      | 新計畫<br>(公頃)      | 變更理由   |   |   |  |
|        |      |        | 道路用地<br>(0.0167) | 機關用地<br>(0.0167) | 1. 配合主要計畫變更內容綜理表編號第13案變更。<br>2. 依據野柳遊客中心使用範圍變更為機關用地。 |   |   |  |



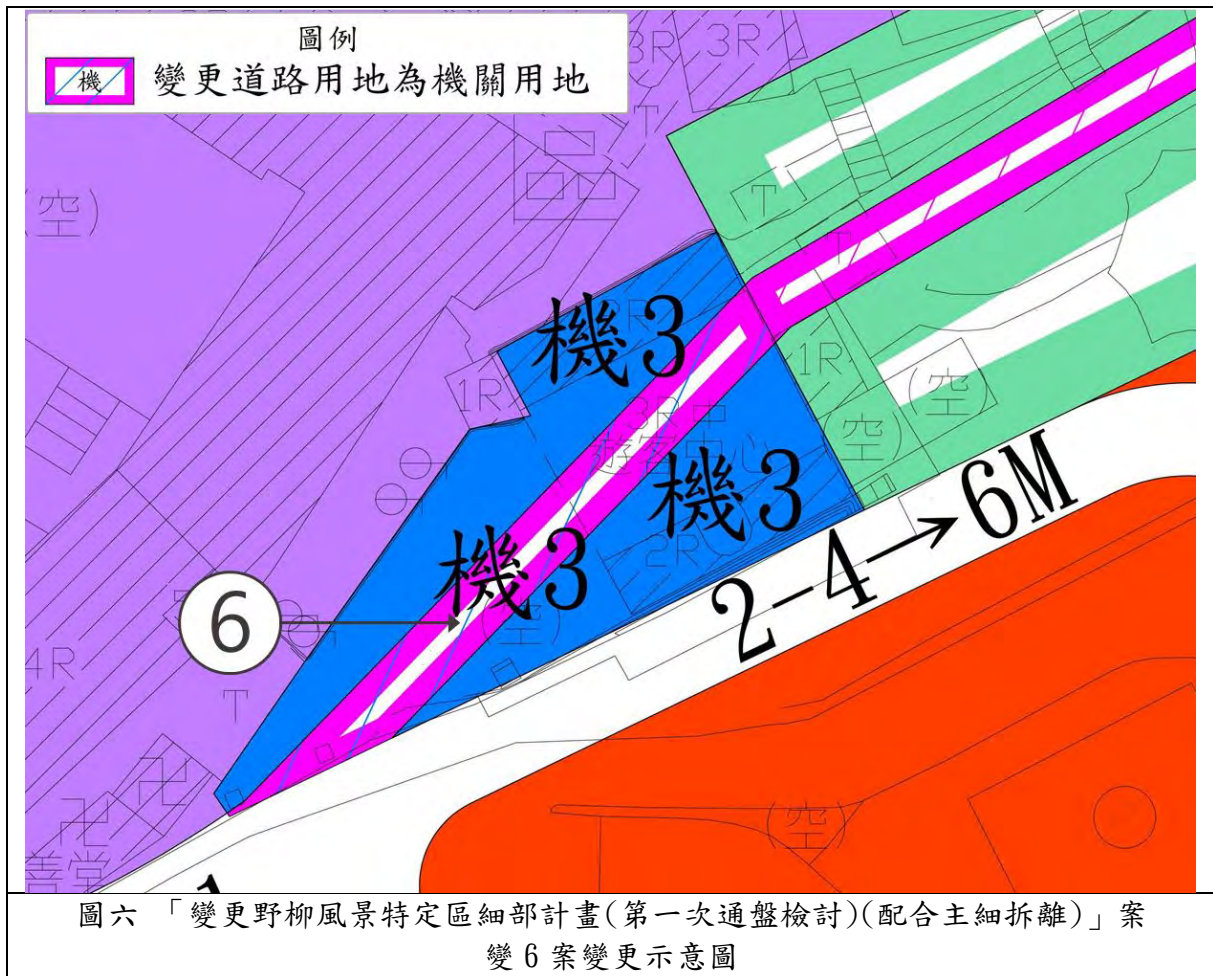
圖二 「變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)」案變1案變更示意圖



圖三 「變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)」案變2案變更示意圖







表三、「變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)」案之  
變更前後土地使用計畫面積對照表

| 項目             | 本次檢討前<br>計畫面積<br>(公頃) | 本次檢討<br>增減面積<br>(公頃) | 本次檢討後        |                 |                |       |
|----------------|-----------------------|----------------------|--------------|-----------------|----------------|-------|
|                |                       |                      | 計畫面積<br>(公頃) | 占都市發展<br>用地比(%) | 占計畫總<br>面積比(%) |       |
| 土地<br>使用<br>分區 | 住宅區                   | 8.0967               | -0.0954      | 8.0013          | 17.32          | 1.75  |
|                | 住宅區(再發展區)(附)          | 0.0000               | 0.4932       | 0.4932          | 1.07           | 0.11  |
|                | 商業區                   | 1.1074               | 0.0000       | 1.1074          | 2.40           | 0.24  |
|                | 港埠專用區                 | 28.5500              | 0.0000       | 28.5500         | 61.80          | 6.23  |
|                | 宗教專用區(附)              | 0.2649               | 0.0000       | 0.2649          | 0.57           | 0.06  |
|                | 岩石景觀區                 | 20.6473              | 0.0000       | 20.6473         | -              | 4.50  |
|                | 休憩區                   | 11.1771              | 0.0000       | 11.1771         | -              | 2.44  |
|                | 海洋遊樂區                 | 1.8889               | 0.0000       | 1.8889          | -              | 0.41  |
|                | 戲水區                   | 0.2862               | 0.0000       | 0.2862          | -              | 0.06  |
|                | 遊船區                   | 374.3947             | 0.0000       | 374.3947        | -              | 81.66 |
|                | 保護區                   | 3.7749               | 0.0000       | 3.7749          | -              | 0.82  |
|                | 臨時賣店區                 | 0.4083               | 0.0000       | 0.4083          | 0.88           | 0.09  |
|                | 小計                    | 450.5964             | 0.3978       | 450.9942        | 84.05          | 98.36 |
| 公共<br>設施<br>用地 | 遊艇碼頭用地                | 0.4362               | 0.0000       | 0.4362          | 0.94           | 0.10  |
|                | 機關用地                  | 0.4475               | 0.1049       | 0.5524          | 1.20           | 0.12  |
|                | 學校用地                  | 0.8879               | 0.0000       | 0.8879          | 1.92           | 0.19  |
|                | 零售市場用地                | 0.4932               | -0.4932      | 0.0000          | 0.00           | 0.00  |
|                | 停車場用地                 | 1.3093               | 0.0000       | 1.3093          | 2.83           | 0.29  |
|                | 鄰里公園用地                | 0.3042               | 0.0000       | 0.3042          | 0.66           | 0.07  |
|                | 堤防用地                  | 0.1301               | 0.0000       | 0.1301          | -              | 0.03  |
|                | 綠地用地                  | 0.0509               | 0.0000       | 0.0509          | 0.11           | 0.01  |
|                | 人行步道用地                | 0.0000               | 0.1583       | 0.1583          | 0.34           | 0.03  |
|                | 道路用地                  | 3.8387               | -0.1678      | 3.6709          | 7.95           | 0.80  |
| 小計             | 7.8980                | -0.3978              | 7.5002       | 15.95           | 1.64           |       |
| 都市發展用地面積       | 46.1952               | 0.0000               | 46.1952      | 100.00          | -              |       |
| 計畫總面積          | 458.4944              | 0.0000               | 458.4944     | -               | 100.00         |       |

註：1. 本次檢討前計畫面積係以辦理主細計拆離後面積作為檢討基準。

2. 都市發展用地不含岩石景觀區、休憩區、海洋遊樂區、戲水區、遊船區、保護區及堤防用地。

3. 表內面積僅供參考，實際應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表四、「變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)」案變更內容明細表(大會討論事項)

| 變更位置          | 本次提會方案<br>變更內容(公頃)   |   | 變更理由  | 市都委會決議  |
|---------------|--|---|---|---|
|               | 原計畫  | 新計畫   |   |   |
| 土地使用分區管制要點第三點 | 三、本計畫範圍內坡度超過30%之土地，應不得申請建築使用及計入法定空地。本特定區內所有建築應先徵得該管理機關同意後始得發照。 | 三、本計畫範圍內依建築技術規則規定之 <u>坵塊圖檢討</u> ，倘平均坡度超過30%之土地，應不得申請建築使用及計入法定空地。本特定區內所有建築應先徵得 <u>交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處</u> 同意後始得發照。 | 1. 依109.11.20發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之條文修正，明訂管理機關，以利後續執行。<br>2. 依據建築技術規則增修文字，明訂相關檢討方式，以利後續執行。 | 併決議一辦理。<br>修正後條文：<br>三、本計畫範圍內依建築技術規則規定之 <u>坵塊圖檢討</u> ，倘平均坡度超過30%之土地，應不得申請建築使用及計入法定空地。本特定區內所有建築應先徵得 <u>風景特定區主管機關</u> 同意後始得發照。<br>修正後變更理由：<br>1. 依109.11.20發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之條文，將主管機關文字修訂為 <u>風景特定區主管機關</u> ，以利後續執行。 |

| 本次提會方案            |  |     |      | 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. 依據建築技術規則增修文字，明訂相關檢討方式，以利後續執行。 |
| 土地使用分區管制要點第四、九、十點 | 詳表五「變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)」案土地使用分區管制要點修訂前後對照表。 |     |      | 併決議一辦理。詳表五。                      |

表五、「變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)」案土地使用分區管制要點修訂前後對照表

| 公展條文   | 現行條文<br>109.11.20<br>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案   | 第7次專案小組提會內容  | 專案小組初步建議意見      | 市都委會決議                    |
|--|---|--|-----------------|---------------------------|
| <p>一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法新北市施行細則第四十條之規定訂定之。</p> <p><b>變更理由：</b></p> <p>1. 都市計畫法第22條已明定細部計畫應擬定土地使用分區管制，爰刪除重複性規定。</p> <p>2. 明訂本計畫範圍內土地及建築物應依都市計畫法及施行細則及其他有關法令規定</p> | <p>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。</p> | <p>維持109.11.20發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之現行條文內容。</p> | <p>依提會內容通過。</p> | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |

| 公展條文   | 現行條文<br>109.11.20<br>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案  | 第7次專案小組提會內容  | 專案小組初步建議意見                      | 市都委會決議   |
|--|--|--|---------------------------------|--|
| 辦理。<br>3. 統一標號形式。                              |  |  |                                 |  |
|  | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> | <p>維持 109.11.20 發布「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之現行條文內容。</p>   | <p>依提會內容通過。</p>                 | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>  |
| <p>二、本計畫範圍內坡度超過 30% 之土地，應不得申請建築使用及計入法定空地。本</p> | <p>三、本計畫範圍內坡度超過 30% 之土地，應不得申請建築使用及計入法定空地。本特定區內所有建築應先徵得該管理機關同意後始得發照。</p>  | <p>三、本計畫範圍內坡度超過 30% 之土地，應不得申請建築使用及計入法定空地。本特定區內所有建築應先徵得交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處同意後始得發照。</p> <p><b>變更理由：</b><br/>依 109.11.20 發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之條文修正，明訂管理機關，以利後續執行。</p> | <p>併市都委會專案小組初步建議意見第一點第二、三項。</p> | <p><b>併決議一辦理。</b><br/>修正後條文：<br/>三、本計畫範圍內依建築技術規則規定之<u>坵塊圖</u>檢討，倘平均坡度超過 30% 之土地，應不得申請建築使用及計入法定空地。本特定區內所有建築應先徵得<u>風景特定區主管機關</u>同意後始得發照。</p> <p>修正後變更理由：</p> |

| 公展條文  | 現行條文<br>109.11.20<br>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案   | 第7次專案小組提會內容     | 專案小組初步建議意見 | 市都委會決議   |  |  |                 |        |              |  |                          |  |                 |        |  |  |
|---|---|-----------------|------------|--|--|--|-----------------|--------|--------------|--|--------------------------|--|-----------------|--------|--|--|
| 特定區內所有建築應先徵得該管理機關同意後始得發照。<br><b>變更理由：</b><br>1. 統一標號形式。<br>2. 文字酌修。 |   |                 |            | 1. 依109.11.20發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之條文，將主管機關文字修訂為風景特定區主管機關，以利後續執行。<br>2. 依據建築技術規則增修文字，明訂相關檢討方式，以利後續執行。 |  |  |                 |        |              |  |                          |  |                 |        |  |  |
|   | 四、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定： <table border="1" data-bbox="331 962 853 1377"> <thead> <tr> <th data-bbox="331 962 528 1086">土地使用分區及公共設施用地種類</th> <th data-bbox="528 962 853 1086">容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="331 1086 528 1377">戶外遊憩區</td> <td data-bbox="528 1086 853 1377">(包括岩石景觀區、休憩區、戲水區、遊船區、遊艇碼頭用地五個分區)得設置：<br/>(一)本區內各項建築物及設置均應依照附圖一所指定</td> </tr> </tbody> </table> | 土地使用分區及公共設施用地種類 | 容許使用內容     | 戶外遊憩區  | (包括岩石景觀區、休憩區、戲水區、遊船區、遊艇碼頭用地五個分區)得設置：<br>(一)本區內各項建築物及設置均應依照附圖一所指定 | 四、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定： <table border="1" data-bbox="898 962 1339 1377"> <thead> <tr> <th data-bbox="898 962 1095 1086">土地使用分區及公共設施用地種類</th> <th data-bbox="1095 962 1339 1086">容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="898 1086 1095 1377"><u>岩石景觀區</u></td> <td data-bbox="1095 1086 1339 1377"><u>以供設置服務休憩設施、環境教育及其附屬設施使用為限，其建築物及土地之使</u></td> </tr> </tbody> </table> | 土地使用分區及公共設施用地種類 | 容許使用內容 | <u>岩石景觀區</u> | <u>以供設置服務休憩設施、環境教育及其附屬設施使用為限，其建築物及土地之使</u> | 併市都委會專案小組初步建議意見第一點第二、四項。 | <b>併決議一辦理。</b><br>修正後條文：<br>四、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定： <table border="1" data-bbox="1671 1075 2112 1206"> <thead> <tr> <th data-bbox="1671 1075 1868 1206">土地使用分區及公共設施用地種類</th> <th data-bbox="1868 1075 2112 1206">容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1671 1075 1868 1206"></td> <td data-bbox="1868 1075 2112 1206"></td> </tr> </tbody> </table> | 土地使用分區及公共設施用地種類 | 容許使用內容 |  |  |
| 土地使用分區及公共設施用地種類   | 容許使用內容  |                 |            |  |  |  |                 |        |              |  |                          |  |                 |        |  |  |
| 戶外遊憩區   | (包括岩石景觀區、休憩區、戲水區、遊船區、遊艇碼頭用地五個分區)得設置：<br>(一)本區內各項建築物及設置均應依照附圖一所指定  |                 |            |  |  |  |                 |        |              |  |                          |  |                 |        |  |  |
| 土地使用分區及公共設施用地種類   | 容許使用內容  |                 |            |  |  |  |                 |        |              |  |                          |  |                 |        |  |  |
| <u>岩石景觀區</u>  | <u>以供設置服務休憩設施、環境教育及其附屬設施使用為限，其建築物及土地之使</u>  |                 |            |  |  |  |                 |        |              |  |                          |  |                 |        |  |  |
| 土地使用分區及公共設施用地種類   | 容許使用內容  |                 |            |  |  |  |                 |        |              |  |                          |  |                 |        |  |  |
|   |   |                 |            |  |  |  |                 |        |              |  |                          |  |                 |        |  |  |

| 公展條文 | 現行條文<br>109.11.20<br>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案 |  | 第7次專案小組提會內容   | 專案小組初步建議意見 | 市都委會決議  |  |
|------|---|--|---|------------|---|--|
|      |   | <p>之位置。</p> <p>(二)下列建築物外，不得新建其他建築物：</p> <p>A. 解說中心1棟。</p> <p>B. 休憩站1棟。</p> <p>C. 遊艇中心1棟。</p> <p>D. 涼亭1座。</p> <p>E. 景觀亭台1座。</p> <p>F. 電視轉播站及相關設施。</p> <p>(三)有關郵船區之管制與管理，依交通部交航(73)字第25526號令發布之「小船管理規則」辦理。</p> <p>(四)電視轉播站之興築行事應注意與周圍景觀配合。</p> | <p><u>休憩區</u></p> <p>用，依下列規定：</p> <p>(一)區內各類建築行為，若新增建築物與設施，應注意與周邊景觀配合，並應先徵得交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處同意後始得辦理。</p> <p>(二)有關遊船</p> <p><u>戲水區</u></p> <p><u>遊船區</u></p> |            | <p><u>岩石景觀區</u></p> <p><u>休憩區</u></p> <p><u>戲水區</u></p> | <p>以供設置服務休憩設施、環境教育及其附屬設施使用為限，其建築物及土地之使用，依下列規定：</p> <p>(一)區內各類建築行為，若新增建築物與設施，應注意與周邊景觀配合，並應先徵得風景特定區主管機關同意後</p> |
|      | 海洋遊樂區   | <p>供海洋休憩觀賞等遊樂設施使用，並應整體開發且依下列規定使用：</p> <p>(一)申請興建設施或構造物時，應先</p>   |   |            |   |  |



| 公展條文 | 現行條文<br>109.11.20<br>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案   |  | 第7次專案小組提會內容          |   |  | 專案小組初步建議意見 | 市都委會決議                                       |   |  |
|------|---|--|----------------------|---|--|------------|--|---|--|
|      | <p>徵得餘業主管機關(漁業局)及風景特定區主管機關同意後始得辦理。</p> <p>(二)海洋遊樂區內應設置大客車車位25個，自用車車位115個及150個機車位(共約佔0.42公頃之空間)。</p> | <p>停車場用地</p> <p>(一)不得設置建築物，其與遊艇碼頭用地相鄰之地區得設置步道及座椅【見附圖一】。</p> <p>(二)應依綠帶及人行道分隔停車空間，以增進停車場之功能與安全，其設計需經風景特定區主管機關之核定。</p> | <p><u>遊艇碼頭用地</u></p> | <p><u>區之管制與管理，依交通部發布之「小船管理規則」辦理。</u></p> <p>(三)<u>倘屬原有合法建築部分，拆除後重建或增修改建時，得依原有合法建、使照規模申請建築，惟不得適用都市危險及老舊建築物、都市更新及都市計畫等相關容積獎勵項目。</u></p> |  |            | <p><u>遊船區</u></p> <hr/> <p><u>遊艇碼頭用地</u></p> | <p><u>始得辦理。</u></p> <p>(二)<u>有關遊船區之管制與管理，依交通部發布之「小船管理規則」辦理。</u></p> <p>(三)<u>倘屬原有合法建築部分，拆除後重建或增修改建時，得依原有合法建、使照規模申請建築，惟不得適用都市危險及老舊建築物、都市更新及都市計</u></p> |  |

| 公展條文 | 現行條文<br>109.11.20<br>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分<br>區管制要點專案通盤檢討)案 |                     | 第7次專案小組提會內容  | 專案小組初步<br>建議意見 | 市都委會決議  |                              |
|------|---|---------------------|--|----------------|---|------------------------------|
|      | 漁港用地  | 供停泊漁船及其他有<br>關漁業使用。 | <u>海洋遊樂區</u><br>供海洋休憩觀<br>賞等遊樂設施<br>使用為主，並<br>應整體開發，<br>且申請興建設<br>施或構造物<br>時，應先徵得<br><u>交通部觀光局<br/>北海岸及觀音<br/>山國家風景區<br/>管理處</u> 同意後<br>始得辦理。                                      |                |   | <u>畫等相關<br/>容積獎勵<br/>項目。</u> |
|      |   |                     | <u>停車場用地</u><br><u>停車場用地及<br/>相關附屬設施<br/>為平面使用。<br/>停車場並應以<br/>綠帶及人行道<br/>分隔停車空<br/>間，以增進停<br/>車場之功能與<br/>安全，且應與<br/>用地內之人行<br/>道及綠化系統<br/>合併設計與關<br/>建，其設計需<br/>經<u>交通部觀光</u></u> |                | <u>海洋遊樂區</u><br>供海洋休憩觀<br>賞等遊樂設施<br>使用為主，並<br>應整體開發，<br>且申請興建設<br>施或構造物<br>時，應先徵得<br><u>風景特定區主<br/>管機關</u> 同意後<br>始得辦理。 |                              |
|      |   |                     |  |                | <u>停車場用地</u><br><u>停車場用地及<br/>相關附屬設施<br/>為平面使用。<br/>停車場並應以<br/>綠帶及人行道<br/>分隔停車空<br/>間，以增進停<br/>車場之功能與<br/>安全，且應與</u>    |                              |

| 公展條文         | 現行條文<br>109.11.20<br>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案  | 第7次專案小組提會內容   | 專案小組初步建議意見 | 市都委會決議                       |              |  |  |  |  |   |              |  |
|--------------|--|---|------------|------------------------------|--------------|--|--|--|--|---|--------------|--|
|              |  | <table border="1" data-bbox="898 293 1339 715"> <tr> <td data-bbox="898 293 1093 459"></td> <td data-bbox="1093 293 1339 459"><u>局北海岸及觀音山國家風景區管理處</u>之核定。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="898 459 1093 715"><u>港埤專用區</u></td> <td data-bbox="1093 459 1339 715"><u>港埤專用區之建築物及土地使用</u>，依主管機關依據<u>漁港法公告之漁港計畫</u>使用。</td> </tr> </table> <p><b>變更理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>戶外遊憩區非實質分區名稱其使用分區內容分別為岩石景觀區、休憩區、戲水區、遊船區、遊艇碼頭區，爰建議刪除戶外遊憩區一詞。</li> <li>為提供完整旅遊設施機能，刪除原條文附圖、規定設施項目及數量。</li> <li>配合修訂遊憩區允許使用設施項目，並增訂本分區內建物及設施設置規定，且明訂管理機關，以利後續執行。</li> <li>為因應小船管理規則之檢討修訂，刪除原令頒字號。</li> <li>海洋遊樂區原停車機能所在區位</li> </ol> |            | <u>局北海岸及觀音山國家風景區管理處</u> 之核定。 | <u>港埤專用區</u> | <u>港埤專用區之建築物及土地使用</u> ，依主管機關依據 <u>漁港法公告之漁港計畫</u> 使用。 |  | <table border="1" data-bbox="1671 293 2112 839"> <tr> <td data-bbox="1671 293 1865 587"></td> <td data-bbox="1865 293 2112 587">用地內之人行道及綠化系統合併設計與闢建，其設計需經<u>風景特定區主管機關</u>之核定。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1671 587 1865 839"><u>港埤專用區</u></td> <td data-bbox="1865 587 2112 839"><u>港埤專用區之建築物及土地使用</u>，依主管機關依據<u>漁港法公告之漁港計畫</u>使用。</td> </tr> </table> <p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>戶外遊憩區非實質分區名稱其使用分區內容分別為岩石景觀區、休憩區、戲水區、遊船區、遊艇碼頭區，爰建議刪除戶外遊憩區一詞。</li> <li>為提供完整旅遊設施機能，刪除原條文附圖、規定設施項目及數量。</li> <li>配合修訂遊憩區允許使用設施項目，增訂本分區內建物及設施設置規定，並將主管機關文字修訂為風景特定區主管機</li> </ol> |  | 用地內之人行道及綠化系統合併設計與闢建，其設計需經 <u>風景特定區主管機關</u> 之核定。 | <u>港埤專用區</u> | <u>港埤專用區之建築物及土地使用</u> ，依主管機關依據 <u>漁港法公告之漁港計畫</u> 使用。 |
|              | <u>局北海岸及觀音山國家風景區管理處</u> 之核定。                         |   |            |                              |              |  |  |  |  |   |              |  |
| <u>港埤專用區</u> | <u>港埤專用區之建築物及土地使用</u> ，依主管機關依據 <u>漁港法公告之漁港計畫</u> 使用。 |   |            |                              |              |  |  |  |  |   |              |  |
|              | 用地內之人行道及綠化系統合併設計與闢建，其設計需經 <u>風景特定區主管機關</u> 之核定。      |   |            |                              |              |  |  |  |  |   |              |  |
| <u>港埤專用區</u> | <u>港埤專用區之建築物及土地使用</u> ，依主管機關依據 <u>漁港法公告之漁港計畫</u> 使用。 |   |            |                              |              |  |  |  |  |   |              |  |

| 公展條文                                     | <p>現行條文<br/>109.11.20<br/>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案</p>  | 第 7 次專案小組提會內容   | 專案小組初步建議意見 | 市都委會決議   |    |     |  |      |  |   |        |     |     |    |     |  |      |   |                 |                           |
|--|---|---|------------|--|----|-----|--|------|--|---|--------|-----|-----|----|-----|--|------|---|-----------------|---------------------------|
|  |   | <p>已變更為停車場用地，並整體檢討停車需求，原停車數量已不符合現況觀光需求，故刪除設置內容，並酌修文字。</p> <p>6. 考量原條文停車場用地即不得設置建築物，且本案屬風景特定區計畫，應以維護景觀美質為原則，故修正容許使用為平面使用。</p> <p>7. 漁港用地依共通性原則調整為港埠專用區，並修正其容許使用內容。</p> |            | <p>關，以利後續執行。</p> <p>4. 為因應小船管理規則之檢討修訂，刪除原令頒字號。</p> <p>5. 海洋遊樂區原停車機能所在區位已變更為停車場用地，並整體檢討停車需求，原停車數量已不符合現況觀光需求，故刪除設置內容，且將主管機關文字修訂為風景特定區主管機關並酌修文字。</p> <p>6. 考量原條文停車場用地即不得設置建築物，且本案屬風景特定區計畫，應以維護景觀美質為原則，故修正容許使用為平面使用，並將主管機關文字修訂為風景特定區主管機關。</p> <p>7. 漁港用地依共通性原則調整為港埠專用區，並修正其容許使用內容。</p> |    |     |  |      |  |   |        |     |     |    |     |  |      |   |                 |                           |
| <p>三、住宅區除應符合施行細則第 14、15 條規定，其容積率不得大於</p> | <p>五、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="331 1254 875 1383"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td></td> <td>180%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 土地使用分區  | 建蔽率        | 容積率  | 備註 | 住宅區 |  | 180% |  | <p>五、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="898 1254 1420 1383"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td></td> <td>180%</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> | 土地使用分區 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 | 住宅區 |  | 180% | - | <p>依提會內容通過。</p> | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |
| 土地使用分區                                   | 建蔽率   | 容積率   | 備註         |  |    |     |  |      |  |   |        |     |     |    |     |  |      |   |                 |                           |
| 住宅區                                      |   | 180%  |            |  |    |     |  |      |  |   |        |     |     |    |     |  |      |   |                 |                           |
| 土地使用分區                                   | 建蔽率   | 容積率   | 備註         |  |    |     |  |      |  |   |        |     |     |    |     |  |      |   |                 |                           |
| 住宅區                                      |   | 180%  | -          |  |    |     |  |      |  |   |        |     |     |    |     |  |      |   |                 |                           |

| 公展條文   | 現行條文<br>109.11.20<br>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分<br>區管制要點專案通盤檢討)案 |                    |      |                                  | 第7次專案小組提會內容                         |                                    |            |   | 專案小組初步<br>建議意見 | 市都委會決議 |
|--|---|--------------------|------|----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------|---|----------------|--------|
| <p>180%。<br/>變更理由：<br/>1. 點次調整。<br/>2. 明確說明第一種住宅區應依施行細則第14、15條規定辦理。<br/>3. 統一標號形式。</p> | 商業區   | 依施行<br>細則規<br>定辦理  | 240% |                                  | 商業區                                 | 依施行<br>細則規<br>定辦理                  | 240%       | -   |                |        |
|  | 海洋遊<br>樂區   | 建蔽率<br>不得大<br>於10% |      | 建築<br>物高<br>度不<br>得超<br>過9<br>公尺 | <u>住宅區</u><br>(再發<br>展<br>區)(附<br>) | <u>依施行<br/>細則住<br/>宅區規<br/>定辦理</u> | <u>99%</u> | <u>倘經<br/>捐贈<br/>45%之<br/>土地<br/>並<br/>折算<br/>代金<br/>繳<br/>納，<br/>容積<br/>率得<br/>調高<br/>為<br/>180%<br/>。<br/>捐獻<br/>代金<br/>之數<br/>額由<br/>新北<br/>市政<br/>府委<br/>託三</u> |                |        |

| 公展條文 | 現行條文<br>109.11.20<br>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分<br>區管制要點專案通盤檢討)案 | 第7次專案小組提會內容 |  |  |  | 專案小組初步<br>建議意見 | 市都委會決議 |
|------|---|-------------|--|--|--|----------------|--------|
|      |   |             |  |  | 家以<br><u>上專</u><br><u>業估</u><br><u>價者</u><br><u>查估</u><br><u>後，</u><br><u>依下</u><br><u>列公</u><br><u>式計</u><br><u>算</u><br><u>之，</u><br><u>查估</u><br><u>所需</u><br><u>費</u><br><u>用，</u><br><u>由申</u><br><u>請人</u><br><u>負</u><br><u>擔，</u><br><u>但其</u><br><u>捐獻</u><br><u>數額</u><br><u>不得</u><br><u>低於</u><br><u>毗鄰</u><br><u>住宅</u> |                |        |

| 公展條文 | 現行條文<br>109.11.20<br>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分<br>區管制要點專案通盤檢討)案 | 第7次專案小組提會內容 |     |   |  | 專案小組初步<br>建議意見 | 市都委會決議 |
|------|---|-------------|-----|---|--|----------------|--------|
|      |   |             |     |   | <u>區公</u><br><u>告土</u><br><u>地現</u><br><u>值之</u><br><u>1.4</u><br><u>倍。</u><br><u>捐獻</u><br><u>代金</u><br><u>之數</u><br><u>額=三</u><br><u>家以</u><br><u>上專</u><br><u>業估</u><br><u>價者</u><br><u>查估</u><br><u>基地</u><br><u>之價</u><br><u>格(取</u><br><u>最高</u><br><u>價計</u><br><u>算)×</u><br><u>45%。</u> |                |        |
|      |   | 海洋遊<br>樂區   | 10% | - | 建築<br>物高<br>度不<br>得超   |                |        |

| 公展條文  | 現行條文<br>109.11.20<br>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分<br>區管制要點專案通盤檢討)案 | 第 7 次專案小組提會內容   |  |  |           | 專案小組初步<br>建議意見 | 市都委會決議 |
|---|---|---|--|--|-----------|----------------|--------|
|   |   |   |  |  | 過 9<br>公尺 |                |        |
| <p>四、商業區除應符合施行細則第 16、17 條規定，容積率不得大於 240%。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整。</li> <li>2. 明確說明商業區應依施行細則第 16、17 條規定辦理，原條文表格配合刪除。</li> <li>3. 統一標號形式。</li> </ol> | -   | <p>變更理由：</p> <p>配合本次通盤檢討細部計畫變更內容新增之住宅區(再發展區)(附)，增訂其建蔽率及容積率管制事項。</p> |  |  |           | -              |        |
| 五、岩石景觀  | -   | -   |  |  |           | -              | -      |



| 公展條文  | <p>現行條文<br/>109.11.20<br/>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分<br/>區管制要點專案通盤檢討)案</p> | 第7次專案小組提會內容 | 專案小組初步<br>建議意見 | 市都委會決議 |
|---|---|-------------|----------------|--------|
| <p>區、休憩<br/>區、戲水<br/>區、遊船<br/>區、遊艇<br/>碼頭用地<br/>等區域，<br/>設置以供<br/>服務休憩<br/>設施環境<br/>教育及其<br/>附屬設施<br/>使用為<br/>限，其建<br/>築物及土<br/>地之使<br/>用，依下<br/>列規定：<br/>(一)區內<br/>各類<br/>建築<br/>行為，<br/>若新<br/>增建<br/>築物<br/>與設</p> |   |             |                |        |

| 公展條文   | 現行條文<br>109.11.20<br>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分<br>區管制要點專案通盤檢討)案 | 第 7 次專案小組提會內容 | 專案小組初步<br>建議意見 | 市都委會決議 |
|--|---|---------------|----------------|--------|
| 施，<br>應注<br>意與<br>周邊<br>景觀<br>配合，<br>並以<br>供環<br>境教<br>育或<br>觀光<br>遊憩<br>管理<br>服務<br>所需<br>原則，<br>並應<br>先徵<br>得中<br>央觀<br>光目<br>的事<br>業主<br>管機 |   |               |                |        |

| 公展條文  | 現行條文<br>109.11.20<br>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分<br>區管制要點專案通盤檢討)案 | 第7次專案小組提會內容 | 專案小組初步<br>建議意見 | 市都委會決議 |
|---|---|-------------|----------------|--------|
| <p>關同意後始得辦理。</p> <p>(二)有關遊船區之管制與管理，依交通部發布之「小船管理規則」辦理。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整。</li> <li>2. 戶外遊憩區非實質分區名稱其使用</li> </ol> |   |             |                |        |

| 公展條文   | 現行條文<br>109.11.20<br>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分<br>區管制要點專案通盤檢討)案 | 第7次專案小組提會內容 | 專案小組初步<br>建議意見 | 市都委會決議 |
|--|---|-------------|----------------|--------|
| <p>分區內容分別為 岩石景觀區、休憩區、戲水區、遊船區、遊艇碼頭區，爰建議刪除戶外遊憩區一詞。</p> <p>3. 為提供完整旅遊設施機能，刪除原條文第六條第一款規定附圖、第二款規定設施項目及數量。</p> <p>4. 配合修訂遊憩區允許使用設施項目，並增訂本分區內建物及設施設置規定。</p> |   |             |                |        |

| 公展條文   | 現行條文<br>109.11.20<br>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分<br>區管制要點專案通盤檢討)案 | 第7次專案小組提會內容 | 專案小組初步<br>建議意見 | 市都委會決議 |
|--|---|-------------|----------------|--------|
| 5. 為因應小船<br>管理規則之<br>檢討修訂，<br>刪除原令頒<br>字號。<br>6. 統一標號形<br>式。   |   |             |                |        |
| 六、海洋遊樂<br>區內之土<br>地，以供<br>海洋休憩<br>觀賞等遊<br>樂設施使<br>用為主，<br>並應整體<br>開發且依<br>下列規定<br>使用。<br>(一)建蔽<br>率不得超<br>過<br>10%，<br>簷高<br>不得<br>高過9 | -   | -           | -              | -      |

| 公展條文  | 現行條文<br>109.11.20<br>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分<br>區管制要點專案通盤檢討)案 | 第7次專案小組提會內容 | 專案小組初步<br>建議意見 | 市都委會決議 |
|---|---|-------------|----------------|--------|
| <p>公尺。</p> <p>(二)申請<br/>興建設<br/>施或構<br/>造物<br/>時，<br/>應先<br/>徵得<br/>中央<br/>觀光<br/>目的<br/>事業<br/>主管<br/>機關<br/>同意<br/>後始<br/>得辦<br/>理。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整。</li> <li>2. 申請興建設<br/>施或構造物<br/>應以現行野<br/>柳風景特定</li> </ol> |   |             |                |        |

| 公展條文  | 現行條文<br>109.11.20<br>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分<br>區管制要點專案通盤檢討)案 | 第7次專案小組提會內容 | 專案小組初步<br>建議意見 | 市都委會決議 |
|---|---|-------------|----------------|--------|
| <p>區管理單位<br/>同意後始得<br/>辦理。</p> <p>3. 原停車機能<br/>所在區位已<br/>變更為停車<br/>場用地，並<br/>整體檢討停<br/>車需求，原<br/>停車數量已<br/>不符合現況<br/>觀光需求，<br/>故刪除第三<br/>項條文內<br/>容。</p> <p>4. 統一標號形<br/>式。</p> |   |             |                |        |
| <p>七、停車場用<br/>地及相關<br/>附屬設施<br/>為平面使<br/>用。停車場<br/>並應以綠<br/>帶及人行<br/>道分隔停<br/>車空間，以</p>   | -   | -           | -              | -      |

| 公展條文   | 現行條文<br>109.11.20<br>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分<br>區管制要點專案通盤檢討)案 | 第7次專案小組提會內容 | 專案小組初步<br>建議意見 | 市都委會決議 |
|--|---|-------------|----------------|--------|
| <p>增進停車場之功能與安全，且應與用地內之人行道及綠化系統合併設計與關建，其設計需經中央觀光目的事業主管機關之核定。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量原條文停車場用地即不得立體化，故修正文字。</li> <li>2. 為提供完整旅遊設施機能，刪除原條文附圖。</li> <li>3. 相關設計應</li> </ol> |   |             |                |        |



| 公展條文  | 現行條文<br>109.11.20<br>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分<br>區管制要點專案通盤檢討)案 | 第7次專案小組提會內容 | 專案小組初步<br>建議意見 | 市都委會決議 |
|---|---|-------------|----------------|--------|
| <p>經現行野柳風景特定區管理單位核定。</p> <p>4. 點次調整。</p> <p>5. 統一標號形式。</p>  |   |             |                |        |
| <p>八、港埠專用區之建築物及土地使用，依主管機關依據漁港法公告之漁港計畫使用。</p> <p>變更理由：</p> <p>1. 配合漁港用地已調整為港埠專用區，故配合修正。</p> <p>2. 有關建蔽及容積規定回歸「新北市施行細</p> | -   | -           | -              | -      |

| 公展條文                                       | 現行條文<br>109.11.20<br>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案  | 第7次專案小組提會內容   | 專案小組初步建議意見   | 市都委會決議             |    |      |            |  |              |  |          |                    |
|--|--|---|--------------|--------------------|----|------|------------|--|--------------|--|----------|--------------------|
| 則」，另使用內容依漁港計畫辦理。<br>3. 點次調整。<br>4. 統一標號形式。 |  |   |              |                    |    |      |            |  |              |  |          |                    |
|  | <p>六、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="338 754 851 1179"> <thead> <tr> <th data-bbox="338 754 454 879">公共設施用地</th> <th data-bbox="454 754 586 879">建蔽率</th> <th data-bbox="586 754 719 879">容積率</th> <th data-bbox="719 754 851 879">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="338 879 454 1179">漁港用地</td> <td colspan="2" data-bbox="454 879 719 1179">建蔽率不得大於10%</td> <td data-bbox="719 879 851 1179">建築物高度不得超過7公尺</td> </tr> </tbody> </table> | 公共設施用地  | 建蔽率          | 容積率                | 備註 | 漁港用地 | 建蔽率不得大於10% |  | 建築物高度不得超過7公尺 | <p>六、各項公共設施用地建蔽率及容積率依施行細則第49條、第51條規定辦理。</p> <p><b>變更理由：</b><br/>配合漁港用地已調整為港埠專用區，其建蔽率、容積率回歸施行細則通案性規定。</p> | 依提會內容通過。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 公共設施用地                                     | 建蔽率  | 容積率   | 備註           |                    |    |      |            |  |              |  |          |                    |
| 漁港用地                                       | 建蔽率不得大於10%   |   | 建築物高度不得超過7公尺 |                    |    |      |            |  |              |  |          |                    |
| 九、臨時賣店區需採斜頂建築，且簷高不得超過4                     | 七、臨時賣店區須採斜頂建築，且簷高不得超過4公尺，近東南側與6公尺寬道路接鄰部分，應以綠帶加以區隔。   | 維持109.11.20發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之現行條文內容。 | 依提會內容通過。     | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |    |      |            |  |              |  |          |                    |

| 公展條文   | 現行條文<br>109.11.20<br>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分<br>區管制要點專案通盤檢討)案 | 第7次專案小組提會內容 | 專案小組初步<br>建議意見 | 市都委會決議 |
|--|---|-------------|----------------|--------|
| <p>公尺，近<br/>東南側與6<br/>公尺寬道<br/>路接鄰部<br/>分，應以<br/>綠帶加以<br/>區隔。</p> <p>變更理由：<br/>1. 點次調整。<br/>2. 統一標號形<br/>式。</p>                              |   |             |                |        |
| <p>十、公共設施<br/>用地之法<br/>定開挖率<br/>不得超過<br/>建蔽率加<br/>基地面積<br/>10%，但經<br/>新北市都<br/>市設計及<br/>土地使用<br/>開發許可<br/>審議會審<br/>議通過<br/>者，則不<br/>在此限。</p> | -   | -           | -              | -      |

| 公展條文  | 現行條文<br>109.11.20<br>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案 | 第7次專案小組提會內容   | 專案小組初步建議意見                    | 市都委會決議   |
|---|---|---|-------------------------------|--|
| 變更理由：<br>配合全市性土地使用分區管制原則增訂。   |   |   |                               |  |
| <p>十一、本區內建築物應儘量採斜屋頂，建材並應配合地方居民之風格。</p> <p>變更理由：<br/>1. 點次調整。<br/>2. 配合共通性條文酌修文字。<br/>3. 統一標號形式。</p> | <p>八、本區內建築物應盡量採斜屋頂，建材並應配合地方居民之風格。</p>               | <p>維持109.11.20發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之現行條文內容。</p>  | <p>依提會內容通過。</p>               | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>  |
| <p>十二、本區內所有地形、地貌，應經中央觀光目的事業主管機關之核准始得變</p>   | <p>九、本區內所有地形、地貌，應經風景特定區主管機關之核准始得變更。</p>             | <p>九、本區內所有地形、地貌，應經<u>交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處</u>之核准始得變更。</p> <p><b>修正理由：</b><br/>依109.11.20發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之條文，明訂管理機關，以利後續執行。</p> | <p>併市都委會專案小組初步建議意見第一點第二項。</p> | <p><b>併決議一辦理。</b><br/>修正後條文：<br/>九、本區內所有地形、地貌，應經<u>風景特定區主管機關</u>之核准始得變更。<br/>修正後變更理由：<br/>依109.11.20發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管</p> |

| 公展條文   | 現行條文<br>109.11.20<br>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案   | 第7次專案小組提會內容   | 專案小組初步建議意見             | 市都委會決議   |
|--|---|---|------------------------|--|
| 更。<br>變更理由：<br>1. 點次調整。<br>2. 配合共通性條文酌修文字。<br>3. 統一標號形式。 |   |   |                        | 制要點專案通盤檢討)」案之條文，將主管機關文字修訂為風景特定區主管機關，以利後續執行。  |
| 刪除。<br>刪除理由：<br>廣告招牌應依本府工務局審核招牌廣告及樹立廣告設置許可相關規定辦理。        | 十、本區內招牌之設置依下列之規定：<br>(一)不得設置廣告招牌。<br>(二)戶外遊憩區、保護區、停車場用地、鄰里公園用地不得設置商業招牌，其餘各區及用地得設立商業招牌，但不得為閃光招牌。<br>(三)面臨一條街道之基地上所設置之招牌，其總面積之平方公尺數不得超過該基地鄰街面長度公尺數之0.5倍。面臨數面街道時，各街面之招牌應分別以其臨街面長度計算之。<br>(四)招牌附設於建築物者，其高度不得超過建築物高度。附設於空地者，其高度不得超過2公尺。<br>(五)附屬於建築物之招牌，下端離地面未滿2公尺者應採正面型，其 | 維持109.11.20發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之現行條文內容。 | 併市都委會專案小組初步建議意見第一點第四項。 | <b>併決議一辦理。</b><br>修正後條文：<br>十、 <u>本區內招牌之設置除須經風景特定區主管機關同意外，應依下列規定辦理始得設置：</u><br><u>(一)戶外遊憩區、保護區、停車場用地、鄰里公園用地不得設置招牌廣告，其餘各區及用地得設立招牌廣告，但不得為閃光招牌。</u><br><u>(二)面臨一條街道之基地上所設置之招牌，其總面積之平方公尺數不得超過該基地鄰街面長度公尺數之0.5倍。面臨數面街道時，各街面之招牌應分別以其臨街面長度計算之。</u> |

| 公展條文 | 現行條文<br>109.11.20<br>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案  | 第7次專案小組提會內容  | 專案小組初步建議意見      | 市都委會決議  |
|------|--|--|-----------------|---|
|      | <p>突出建築物之厚度不超過 10 公分。招牌下面離地面 2 公尺以上者，應採側懸型，其突出建築物之寬度不得超過 50 公分。</p> <p>(六)招牌之設置需經風景特定區主管機關之核准。</p>   |  |                 | <p>(三)招牌附設於建築物者，其高度不得超過建築物高度。附設於空地者，其高度不得超過 2 公尺。</p> <p>(四)附屬於建築物之招牌，下端離地面未滿 2 公尺者應採正面型，其突出建築物之厚度不超過 10 公分。招牌下面離地面 2 公尺以上者，應採側懸型，其突出建築物之寬度不得超過 50 公分。</p> <p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合風景特定區主管機關意見酌修文字。</li> <li>2. 明訂各區及用地設置招牌之規定並統一文字。</li> </ol> |
|      | <p>十一、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%，應提撥法定工程造价 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> | <p>維持 109.11.20 發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之現行條文內容。</p> | <p>依提會內容通過。</p> | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>   |

| 公展條文 | 現行條文<br>109.11.20<br>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案   | 第7次專案小組提會內容   | 專案小組初步建議意見 | 市都委會決議             |
|------|---|---|------------|--------------------|
|      | 本條自110年7月1日起實施。   |   |            |                    |
|      | <p>十二、建築基地依施行細則第39條之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：</p> <p>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</p> <p>(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。</p> <p>(二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(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。</p> <p>(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使</p> | 維持109.11.20發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之現行條文內容。 | 依提會內容通過。   | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 公展條文   | 現行條文<br>109.11.20<br>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分<br>區管制要點專案通盤檢討)案               | 第7次專案小組提會內容 | 專案小組初步<br>建議意見 | 市都委會決議 |
|--|---|-------------|----------------|--------|
|  | 用設施或空間管理維護經費<br>要點」辦理。<br>(五)捐建之公益設施代金應包含<br>依法規定留設之汽機車及自<br>行車停車位價金。 |             |                |        |
| <p>十三、本要點未<br/>規定事<br/>項，依其<br/>他法令規<br/>定辦理。<br/>本計畫區<br/>內土地及<br/>建築物之<br/>使用應依<br/>本要點之<br/>規定辦<br/>理，本要<br/>點未規定<br/>者，適用<br/>其他有關<br/>法令規<br/>定。</p> <p>變更理由：<br/>1. 點次調整。<br/>2. 基於全市土<br/>地使用管制</p> | -   | -           | -              | -      |



| 公展條文                    | 現行條文<br>109.11.20<br>變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案   | 第 7 次專案小組提會內容   | 專案小組初步建議意見 | 市都委會決議             |
|-------------------------|---|---|------------|--------------------|
| 一致性，文字調整。<br>3. 統一標號形式。 |   |   |            |                    |
|                         | 十三、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。 | 維持 109.11.20 發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之現行條文內容。 | 依提會內容通過。   | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
|                         | 十四、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。   | 維持 109.11.20 發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之現行條文內容。 | 依提會內容通過。   | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
|                         | 十五、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。   | 維持 109.11.20 發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之現行條文內容。 | 依提會內容通過。   | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

表六、「變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)」案公民或團體陳情意見綜理表(已審議)

| 編號 | 陳情人與陳情位置                           | 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  | 新北市萬里區公所代理人：簡清泉<br>781-1、781-2地號   | 781-1、781-2非在本所野柳活動中心需要用地範圍內，本所正辦理非公用財產移交國有財產署接管中。  | 維持住宅區  | 酌予採納。<br>理由：<br>1. 經查原活動中心建物登記地號海洋段 781 及 782 地號已辦理法定空地分割為現 781-1、781-2、781-3 地號，先予敘明。<br>2. 因該陳情土地已非屬法定空地，且有與周遭住宅區合併開發之可能，故配合調整變更範圍。 | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 3  | 財政部國產署北區辦事處<br>基隆辦事處<br>海洋段 784 地號 | 一、旨揭細部計畫變更案(變更為住宅區)涉本署經管新北市萬里區海洋段 784 地號國有土地，現況使用為廣場及花園，先予敘明。<br>二、查本案變更為住宅區部分，變更為野柳活動中心，考量都市計畫合理性及管合用，故檢討變更為機關用地。惟查活動中心使用部分未屬「都市計畫法新北市施行細則」第 14 條負面表列項目，故無需透過都市計畫變更，始能達成土地利用目標之合理性及必要性。<br>三、另查海洋段 784 地號國有土地現況為新北市萬里區公所占用，依「各級機關互相撥用公有不動產之有償無償劃分原則」規定，應辦理有償撥用。惟倘同意變更為機關用地後，得辦理無償撥用，故本案變更案亦有損及國產及全民權益之公平性疑慮。 | --   | 未便採納。<br>理由：<br>考量該陳情地號現況已屬公用性質，變更為機關用地可與東側野柳活動中心整體開發利用，倘維持住宅區因形狀畸零難以利用且周遭無住宅區可併同開發之可能，故建議維持變更為機關用地。                                  | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 4  | 賴寶海<br>海洋段 53-4、63-1 地號            | 為辦理變更野柳風景特定區東澳地區部份道路變更一案，因該道路為不當指定，導致陳情人等多年來蒙受損，今反要陳情人提供回饋，實屬不當。謹請鑑察！   | 陳情人等座落於海洋段 53-4、63-1 之土地，於民國 79 年未考地實地而被指定為指徵收實地亦無路，以致陳情人房屋雖破舊亦無 | 未便採納。<br>理由：<br>1. 經查原計畫道路已有指定建築線在案，調整計畫道路將影響周遭土地及建物之所有權人權益，故維持原計畫道路路型，先予敘明。<br>2. 相關陳情事項因已無計畫道路路型調整之情形，原附帶條件亦併同取消。                   | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人與陳情位置   | 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                    |
|----|--|------|---|---|---------------------------|
|    |  |      | <p>令建容情大雖願意道帶充回為任意姓今乃不<br/>           時今日，法的為陳重局多年願之附抵金認隨百如今<br/>           已由當年更導致受貴多下不當卻土地代情關使百<br/>           蔽率變更，蒙受今等。今貴多下不當卻土地代情關使百<br/>           積率，導致受貴多下不當卻土地代情關使百如今<br/>           人等。今貴多下不當卻土地代情關使百如今<br/>           損在我等。今貴多下不當卻土地代情關使百如今<br/>           在力陳情下，願之附帶充回為任意姓今乃不<br/>           力取消不當之附帶充回為任意姓今乃不<br/>           取路規定，卻附帶充回為任意姓今乃不<br/>           需以土地抵充回為任意姓今乃不<br/>           及折繳代金認隨百如今<br/>           饋，陳情人隨意姓今乃不<br/>           政規，府機關隨百如今<br/>           劃致，使百如今<br/>           權受，損如今<br/>           要回饋，實<br/>           極度不<br/>           公平之舉。民<br/>           公居於此，東<br/>           世區內，亦<br/>           社多民等之<br/>           區內，亦<br/>           多民等之<br/>           土地，提<br/>           公包野柳國，小<br/>           的校地捐，東<br/>           澳漁港部，份<br/>           供使民等<br/>           餘年來亦<br/>           要任何回饋，考<br/>           求當局能考<br/>           望陳情等之<br/>           量權，能<br/>           處，取<br/>           饋，給<br/>           之通融！實<br/>           德便！謹此</p> |   |                           |
| 逾3 | 交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處海洋段31、31-6、31-3、33-2、33-5地號 |      | <p>有鑑於旨揭區內野柳遊客及現<br/>           域內野柳遊客及現<br/>           中心建築空地現<br/>           其周邊空地現<br/>           況為提供遊客<br/>           諮詢、導覽服<br/>           務及員工停車<br/>           使用，與現行<br/>           實施之細部計<br/>           畫尚非完全一<br/>           致，應變計畫<br/>           地都規考規營<br/>           市定外該區後<br/>           考規營管之經<br/>           慮該區後與經<br/>           劃建與地檢<br/>           管之與地檢<br/>           求，遂經<br/>           有必</p>   | <p>部份採納。<br/>           理由：<br/>           經查該建物登記地號確有陳情地號之海洋段31、31-6、33-2、33-5地號，爰依據建物坐落位置、實際使用範圍及範圍合理性，將部分休憩區及道路用地變更為機關用地，納入主要計畫變更內容綜理表編號第13案及細部計畫變更內容綜理表編號第6案辦理。</p> | <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |

| 編號 | 陳情人<br>與<br>陳情<br>位置 | 陳情理由 | 建議事項  | 市都委會專案小組初步<br>建議意見 | 市都委會<br>決議 |
|----|----------------------|------|---|--------------------|------------|
|    |                      |      | <p>揭計畫書內容<br/>詢相關規定申<br/>請辦理都市計<br/>畫土地使用分<br/>區之變更。<br/>建請變更範圍<br/>為本處經管之<br/>道路用地及休<br/>憩區，變更為機<br/>關用地，面積約<br/>計436.89平方<br/>公尺。</p> |                    |            |

表七、「變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)」案公民或團體陳情意見綜理表(大會討論事項)

| 編號 | 陳情人與陳情位置              | 陳情理由   | 作業單位初核意見  | 市都委會專案小組初步建議意見 | 市都委會決議     |
|----|-----------------------|--|---|----------------|------------|
| 逾4 | ○海段<br>賴寶洋53-4、63-1地號 | 因之前關於野柳東澳海<br>洋段 53-4、63-1 地號<br>之道路用地變更為住宅<br>區需回饋一案，民等本<br>深感不合理，但體諒這<br>是政府一貫的作法，今<br>同意配合政府順利進行<br>變更。謹此 | 同公民或團體陳情意見編號4。<br>未便採納。<br>理由：<br>1. 經查原計畫道路已有指定建築<br>線在案，調整計畫道路將影響<br>周遭土地及建物之所有權人權<br>益，故維持原計畫道路路型，先<br>予敘明。<br>2. 相關陳情事項因已無計畫道路<br>路型調整之情形，原附帶條件<br>亦併同取消。 | -              | 依本次提會內容通過。 |

|    |  |      |       |
|----|--|------|-------|
| 案由 | 新北市都市計畫容積移轉許可審查要點<br>(修正案)   | 辦理機關 | 新北市政府 |
| 類別 | 審議案  | 案號   | 第九案   |
| 說明 | <p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫容積移轉實施辦法第 4 條第 1 項規定</p> <p>參、計畫緣起：</p> <p>台灣自光復後擬定都市計畫開始至今，各縣市都市計畫共計約 4 百餘處，惟民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，經統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，造成政府巨大之潛藏債務，而政府受限於資金籌措困難等因素，導致部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，亦嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。此外，面臨人口結構朝向高齡少子女化現象，都市計畫公共設施亦有因應社會發展轉型調整使用型態之課題。</p> <p>爰此，市府刻正針對都市計畫範圍內不必要或較無緊迫需求之公共設施保留地辦理通盤檢討變更，如土城、汐止、蘆洲等公設專通草案已依法定程序辦理公開展覽及進入都委會審議程序，其中經提列變更之公共設施用地係屬該地區評估已無需求之公共設施，並於通盤檢討中重新規劃為相關適當之使用，且已於都市計畫書指定後續相關土地取得及開發方式。又依容積移轉實施辦法第 6 條規定，得做為送出基地之土地係指尚未取得並具有保留性質之公共設施保留地，爰即將解編之公共設施保留地事實上已無取得需求，如作為容積移轉之送出基地，尚不符合上開容積移轉實施辦法之精神，為維持後續都市計畫審議穩定性及行政執行順暢，故修正「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第八點，前項私有都市計畫公共設施保留地如經需地機關檢討後已無使用需求，且涉及都市計畫變更者，不得作為容積移轉送出基地，以確保容積移轉案件審議時之公平性。</p> |      |       |

|    |  |
|----|--|
|    | <p>肆、本要點修正案重點說明：</p> <p><u>修正「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第八點第二項：前項私有都市計畫公共設施保留地如經需地機關檢討後已無使用需求，且涉及都市計畫變更者，不得作為容積移轉送出基地。</u></p> <p>伍、以上符合法定程序內容，逕提大會審議。</p> |
| 決議 | 依本次提會及簡報內容照案通過。  |

## 「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第八點修正草案

### 總說明

新北市政府(以下簡稱本府)為執行都市計畫容積移轉實施辦法(以下簡稱本辦法)第四條第一項規定,使新北市(以下簡稱本市)都市計畫容積移轉許可審查有所依循,於中華民國(以下同)一百年三月十六日訂定發布「新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」全文八點,嗣經三次修正,將名稱修正為「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」(以下簡稱為本要點)全文修正為十三點。

現為配合本府重大政策,針對本市都市計畫範圍內不必要或較無緊迫需求之公共設施保留地辦理通盤檢討變更,以多元方式處理未取得之公保地,尚有使用需求者以公辦整體開發加速取得,已無使用需求者,檢討變更為其他適當之用地,兼顧地主權益。其中經需地機關評估已無使用需求之公共設施,並於通盤檢討中重新規劃為相關適當之使用者,因此即將解編之公共設施保留地事實上已無取得需求,如作為容積移轉之送出基地,尚不符合本辦法之容積移轉精神。故為維持後續都市計畫審議穩定性及行政執行順暢,有限縮已無使用需求且已進入都市計畫變更程序之私有公共設施保留地不得作為容積移轉送出基地之必要,以確保容積移轉案件審議時之公平性。綜上,因此修正本要點第八點。



**「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第八點修正草案對照表**

| 修正規定  | 現行規定  | 說明   |
|---|---|--|
| <p>八、申請送出基地為本辦法第六條第一項第三款私有都市計畫公共設施保留地之容積移轉者，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)取得按接受基地土地持分比例或移入容積所換算後之送出基地所有權。</p> <p>(二)未開闢之道路用地土地，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意。</p> <p>(三)私有公共設施保留地位屬「新北市政府消防局狹小巷道消防救災動線管理要點」認定列管範圍申請辦理容積移轉者，該土地地號之個別所有權人得分次申請移轉容積。</p> <p>(四)依新北市都市計畫容積移轉送出基地土地改良物之認定及處理原則之規定，處理土地改良物。</p> <p><u>前項私有都市計畫公共設施保留地如經需地機關檢討後已無使用需求，且涉及都市計畫變更者，不得作為容積移轉送出基地。</u></p> | <p>八、申請送出基地為本辦法第六條第一項第三款私有都市計畫公共設施保留地之容積移轉者，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)取得按接受基地土地持分比例或移入容積所換算後之送出基地所有權。</p> <p>(二)未開闢之道路用地土地，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意。</p> <p>(三)私有公共設施保留地位屬「新北市政府消防局狹小巷道消防救災動線管理要點」認定列管範圍申請辦理容積移轉者，該土地地號之個別所有權人得分次申請移轉容積。</p> <p>(四)依新北市都市計畫容積移轉送出基地土地改良物之認定及處理原則之規定，處理土地改良物。</p> | <p>公共設施用地經需地機關檢討已無使用需求並於通盤檢討中重新規劃為相關適當之使用，即將解編之公共設施保留地，如作為容積移轉之送出基地，尚不符合容積移轉實施辦法之精神，為維持後續都市計畫審議穩定性及行政執行順暢，故增訂第二項，以確保容積移轉案件審議時之公平性。</p> |