

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8月30日

發文字號：新北府城審字第1111618826號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000DJNNUZ）

主旨：檢送111年8月19日新北市都市計畫委員會第144次會議紀
錄1份，請查照。

說明：

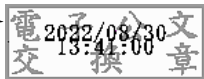
一、依本府111年8月12日新北府城審字第1111505663號開會通
知單辦理。

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

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、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、賀委員士熙、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、許委員阿雪、洪委員啟
東、張委員容瑛、黃委員台生、康委員秋桂、詹委員榮鋒、鍾委員鳴時、台灣電
力股份有限公司（審議案第1~2案）、中華郵政股份有限公司三重郵局（審議案第
1~2案）、新北市政府地政局（審議案第1~2、4~5案）、新北市政府交通局（審議案
第1~5案）、新北市政府經濟發展局（審議案第1~2案）、新北市政府水利局（審議案
第1~2、4~5案）、新北市政府環境保護局（審議案第1~3案）、新北市政府文化局
（審議案第3案）、新北市政府民政局（審議案第4案）、新北市政府原住民族行政局
（審議案第4案）、新北市政府捷運工程局（審議案第5案）、新北市政府都市更新處
（審議案第3案）、新北市政府新建工程處（審議案第1~2案）、新北市五股區公所

(審議案第1~2案)、新北市鶯歌區公所(審議案第3案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第1~2、4~5案)、鼎將工程顧問股份有限公司(審議案第3案)

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



裝

訂

線



新北市都市計畫委員會第 144 次會議紀錄

時間：中華民國 111 年 8 月 19 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：28 樓都委會會議室

主席：黃副主任委員國峰代主持

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如會議資料。

出席單位：詳如會議資料。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、 新訂擴大大漢溪北都市計畫(五股地區)(部分更寮及水碓地區)主要計畫案。
- 二、 擬定五股細部計畫(部分更寮及水碓地區)案。
- 三、 變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)案。
- 四、 擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(F 單元)細部計畫案。
- 五、 擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(J 單元)細部計畫案。

參、散會：上午 11 時 5 分。

案由	新訂擴大大漢溪北都市計畫(五股地區)(部分更寮及水碓地區)主要計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、法令依據：都市計畫法第 10 條 參、計畫緣起： 新北市五股地區之中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西及新五路以東地區，自 57 年公告為淡水河洪水平原一級管制區，多年來受其管制規定影響而無法開發。90 年因臺北防洪第三期及後續工程，堤防設計 6 公尺高，已達 20 年頻率洪水位標準，故改列為淡水河洪水平原二級管制區。 本地區係設定為具滯洪功能之洪水平原管制區，惟多年來非法棄置堆積成山且綠草樹林覆蓋多時，已無法發揮原設定防洪滯留功能。另 106 年 12 月 15 日新北市區域計畫業已指述本計畫區為新訂或擴大都市計畫地區，並依據上位計畫指導及本計畫區位及交通條件，著手辦理新訂擴大都市計畫法定程序，以健全當地都市機能與環境品質。 另依經濟部 102 年 8 月 13 日經授水字第 10220207940 號函示，都市計畫法定程序得與五股疏左地區洪水平原第二級管制區解禁事宜併行辦理，惟都市計畫發布實施前，仍應完成行政院核定之各項防洪設施。 本案前於 108 年 11 月 18 日公告徵求意見 30 日，並舉辦 4 場座談會，後於 109 年 10 月 23 日起公開展覽 30 日(公展內容詳表 1 及圖 1)，同時刊登報紙於聯合報共計 3 日，並舉辦 3 場說明會，以上符合都市計畫程序，經新北市都市計畫委員會召開 6 次專案小組討論後，依小組意見修正土地使用計畫(詳表 2 及圖 2)，續提請都市計畫委員會審議。 肆、計畫位置及範圍： 本案計畫範圍基於辦理新訂擴大都市計畫之目的，依據天然界線及現有都市計畫界線定義為「新訂擴大都市計畫範圍」，惟本案後續將以新訂擴大都市計畫範圍及部分五股都市計畫農業區併同規劃與開發，故就後續實際整體開發範圍定義為「規劃範圍」。 規劃範圍為中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西、新五路以東所圍成之範圍，面積約 169.46 公頃。 至於新訂擴大都市計畫範圍，即為前述規劃範圍剔除五股都市計畫農業區後，剩餘非都市土地範圍，其北以五股都市計畫(洲子洋地區)細部計畫、西以五股都市計畫農業區、東以二重疏洪道、南以中山高速		

公路為界，面積約 141.58 公頃。

伍、辦理經過：

一、公告徵求意見

本案自 108 年 11 月 18 日起公告徵求意見 30 日，並自 108 年 11 月 18 日刊登於中國時報，於下列時間地點舉辦說明會：

- (一) 第一場：108 年 11 月 26 日（星期二）上午 10 時於五股區公所（新北市五股區中興路四段 50 號）。
- (二) 第二場：108 年 11 月 28 日（星期四）上午 10 時於五股區公所（新北市五股區中興路四段 50 號）。
- (三) 第三場：108 年 12 月 3 日（星期二）上午 10 時於五股區公所（新北市五股區中興路四段 50 號）。
- (四) 第四場：108 年 12 月 10 日（星期二）上午 10 時於五股區公所（新北市五股區中興路四段 50 號）。

二、公開展覽及說明會

本案自 109 年 10 月 23 日起公開展覽 30 天，並自 109 年 10 月 23 日至 109 年 10 月 25 日刊登於聯合報，於下列時間地點舉辦說明會：

- (一) 第一場：109 年 11 月 4 日（星期三）上午 10 時於五股區公所（新北市五股區中興路四段 50 號）。
- (二) 第二場：109 年 11 月 4 日（星期三）下午 2 時於五股區公所（新北市五股區中興路四段 50 號）。
- (三) 第三場：109 年 11 月 5 日（星期四）下午 2 時於五股區公所（新北市五股區中興路四段 50 號）。

三、市都委會專案小組

本計畫自公開展覽 30 日後，於 110 年 3 月 4 日、110 年 3 月 12 日、110 年 8 月 11 日、111 年 2 月 25 日、111 年 4 月 29 日及 111 年 6 月 1 日共召開 6 次市都委會專案小組研商會議。專案小組初步建議意見如下：

- (一) 110 年 3 月 4 日第一次專案小組研商會議：

本次現勘包含涉及主要計畫及細部計畫內容，有關區內地下垃圾清運之處理、區內淹水及抽水站容量、既有大客車停車需求、河川區及溝渠用地分區名稱一致性等議題，應納入考量並妥為評估；另本案計畫內容，請規劃單位於下次專案小組會議提出說明。

- (二) 110 年 3 月 12 日第二次專案小組研商會議：

1. 本案計畫人口部分，依說明採格林勞利模式推估未來人口數

達 5,879 人進駐，惟本計畫說明採低密度開發，除計畫北側規劃住宅區外，區內土地規劃以產業使用為主，建議計畫人口應以本案之產業需求及未來規劃產業專用區可容納產業人口數為基礎，反推引入人口之方式作計算。

2. 有關計畫區未來產業功能定位部分，產業目的事業主管機關應確認本計畫未來發展之產業主體，包括計畫區內既有產業使用需求與未來產業專用區定位之關係，以利土管要點能明確訂定本計畫產業專用區適宜之容許使用；另未來引入產業需求亦影響本計畫產業專用區街廓留設規模、開發強度等，為避免影響地主配回土地之權益，建議應補充產業定位等相關論述。
3. 本計畫範圍周邊屬交通要道，目前計畫區中間規劃產一以運輸、倉儲業使用為主，與計畫區外圍產二使用項目類型不同，其不同屬性產業之交通需求條件則不同，未來是否衍伸區內及區外之交通問題，建議規劃產業專用區使用項目類型時應考量區位與交通特性及周邊交通量，提出交通計畫相關配套措施及處理原則，併同評估本案劃設街廓規模與地主配回土地等權益。
4. 本計畫公共設施得採多目標使用部分，應從規劃內容及使用需求重新檢討，目前計畫區內大部分用地項目屬性不適合採多目標使用(如汙水處理廠、抽水站、變電所等)，且與本計畫採低密度開發之原意有違，其中電力事業專用區與變電所用地屬性不同，不宜比照採多目標使用。
5. 本計畫應補充出流管制及逕流分攤等說明。本地區範圍大，後續排水至周邊水圳，其水流方向、逕流量與本計畫範圍內滯洪池、抽水站區位之關係，建議水利局及城鄉局應針對排水之處理妥為規劃。
6. 有關北側塭仔圳於本計畫劃設為溝渠用地，惟計畫範圍外西側五股坑溪於五股都市計畫劃設為河川區，其分區與用地是否統一應請水利單位表明立場；另河川治理線外的部分，如本計畫範圍北側住宅區鄰塭仔圳沿岸地區，建議規劃增設綠地提升環境品質。
7. 本案開發方式採區段徵收辦理，未來地主配回土地應為可建地，倘未來配回土地下方有大量廢棄物，是否符合可建築土地之條件，請再釐清確認。
8. 請規劃單位於計畫階段針對區內高程提出公共設施及道路系統之規劃構想，以配合道路高程設計，並於規劃時評估地下垃圾

圾處理之問題。

9. 本計畫區內市府已開闢之綠園道未來是否有保留之必要性？區內計畫道路系統與園道用地交會處未來易產生交通衝突，建議評估區內道路系統功能，檢討調整部分園道用地與計畫道路整併之可能性。
10. 有關防災計畫部分，應配合未來產業引入衍伸之災害特性作為考量與處理，請規劃單位再予以分析補充納入計畫書。
11. 有關土地使用管制要點部分，應回歸地區發展特性訂定，而非採通案性方式規範，如郵政專用區、電力事業專用區等分區之使用及發展強度，應考量其使用需求予以調整，並敘明未來該分區容許使用項目或由目的事業主管機關認定等說明。
12. 有關案名部分，本案屬變更性質，學理上「擴大」為原都市計畫區基於需求延伸增加計畫範圍，「新訂」為新增加、屬獨立之計畫區，而本計畫書呈現內容有「擴大」、「新訂擴大」、「新訂或擴大」等用語，建議案名及相關內容呈現應採一致性原則訂定。
13. 有關財務試算部分，倘有相關建議請地政局會後提供資料。
14. 本次會議資料誤植部分，請規劃單位一併修正。另請業務單位於下次專案小組會議安排陳情民眾到場說明，並依本次會議各委員及與會單位建議意見修正補充內容及人民陳情意見進行討論。

(三) 110 年 8 月 11 日第三次專案小組研商會議：

1. 有關本計畫地形高程部分，考量範圍內地形高程對基地配置與道路系統布設之影響，請規劃單位於下次會議補充整地高程的規劃方案，並分析本計畫地形高程對規劃方案之影響。
2. 本計畫整體規劃以產業發展為主，未來產業專用區涉及停車需求部分，請交通局釐清計畫範圍內停車空間實際需求數，補充規劃停車空間需求之相關論述及必要性。
3. 有關土地使用分區管制要點涉及產業專用區容許使用項目，建議參酌新北市其他都市計畫區土管要點之規定，採一致性原則訂定，另建議修正「產業實驗或其支援設施」為「產業實驗及其附屬設施」。
4. 有關防災計畫
 - (1) 本次土管要點增訂「產業專用區留設 50%之法定空地設置於臨路側作為緊急避難空間供公眾使用，並不得設置圍籬

」之規定，規劃單位應針對土地開發規模、道路退縮等相關條件妥為分析後，再提出相關建議與措施，建請修正相關示意圖並補充分析後再提會討論。

(2) 請規劃單位分析計畫區內各空間活動型態的受災情境，整理防災空間與支援設施的需求，再提出因應方式以擬定防災計畫。

5. 有關「新北市政府辦理擴大五股都市計畫(部分更寮及水碓地區)發布前試辦計畫臨時建築許可處理原則」自行拆除切結書部分，建請地政局釐清其適法性。

6. 有關陳情案件建議如下：

(1) 人民陳情編號第 4 案

A. 請考量本案計畫目標，土地條件及周邊計畫等規定，補充本計畫區容積率、建蔽率訂定原則之相關論述。

B. 請規劃單位再行評估本案公共設施需求量，及調整公共設施比例之可行性。

C. 請分析本計畫範圍是否有合法建物及其分布，再行研議合法建物使用之彈性處理原則，並評估合法工廠原地保留的可能性，研擬住宅安置的因應方式，以維護其原有合法權益。

D. 請作業單位依上述意見補充相關論述後，續提下次會議討論。

(2) 人民陳情編號第 6 案、逾期第 2 案

A. 請釐清本計畫設置滯洪池之需求量，檢討公共設施用地配置的合理性，評估調整本計畫公共設施用地之比例；另應就未來防洪設施建置後的防災效益補充災害潛勢資料。

B. 請作業單位依上述意見補充相關論述後，續提下次會議討論。

(3) 人民陳情編號第 7 案

A. 有關劃設「五股區水碓段水碓小段 1 地號」土地為環保設施用地，請環保局補充環保設施用地選址原則、設置目的、地質安全疑慮，並檢討劃設環保設施用地的必要性以及對周邊環境的影響。

B. 請規劃單位考量區位、道路服務水準，補充針對環保設施用地劃設的 8 公尺計畫道路之合理性。

C. 請作業單位依上述意見補充相關論述後，續提下次會議討論。

(4) 人民陳情編號第 9 案、第 10 案

請規劃單位補充地下堆置物量體及組成的相關資料及財務評估，檢討地下堆置物清除的可行性，續提下次會議討論。

(5) 人民陳情編號第 3 案

建議台灣電力股份有限公司將陳情人意見納入考量，並研析變電所遷移的可能性。

(6) 除上開人民陳情案件外，其餘陳情編號第 1、2、3、5、8、11 案、逾期第 1、3、4 案等人民陳情意見，依新北市政府研析意見通過。

7. 請作業單位依本次會議各委員意見及與會單位建議意見修正並補充內容後，續提第 4 次專案小組研商會議。

(四) 111 年 2 月 25 日第四次專案小組研商會議：

1. 建議以積極方式處理地下棄置物及整地高程，可從開發效益分擔成本之角度適度提高第一種產業專用區容積率或增加產業專用區，以增加本案財務可行性，並請補充棄置物處置成本最小化之原則及財務評估。
2. 請分析範圍內高程挖填平衡及坡度，並詳細補充整地前後及棄置物堆置之高程分析，以規劃整體道路系統，符合道路設計標準，縱坡度以不超過 6%為原則。
3. 針對環保設施用地劃設之 8 公尺計畫道路，請考量其劃設必要性或未來道路高程，建議作業單位與環保局、新工處研議並妥為規劃。
4. 請補充範圍內產業調查，包含既有工廠及後續安置規劃說明；另本案範圍是否適用新北市工業區立體化方案，建議經發局酌予評估。
5. 有關本計畫北側公園用地兼滯洪池使用之劃設，應補充出流管制及防洪計畫說明，並分析滯洪池需求面積、劃設區位、服務對象及與周邊地區之串聯；另未來倘堤防加高，範圍內防洪功能及水流方向是否改變，建議水利局及作業單位針對區域防洪及地區出流管制作整合性分析。
6. 請交通局補充說明本計畫區內停車場用地劃設之必要性、需求及區位。
7. 有關防災計畫區內聯外動線建議部分，請規劃單位再檢討如何與中興路三段及新五路二段連接，避免造成未來車輛壅塞之情形，並補充平面道路與計畫道路之寬度及與高架橋的距離介面，建議作業單位與交通局研議並妥為規劃。
8. 有關陳情案件建議意見如下：

(1) 人民陳情編號第 6 案、逾期第 2 案

請再行評估本案滯洪池之劃設規模，並補充最新防災及區域排水規劃相關資料，依上述意見補充相關論述後，續提下次會議討論。

(2) 人民陳情編號第 9 案、逾期第 5 案

有關研析意見涉及地下棄置物與區內高程規劃等議題，請作業單位補充相關論述後，續提下次會議討論。

(3) 除上開人民陳情案件外，本次會議補充說明之陳情編號第 4、7、10 案及逾期第 3、6、7 案等陳情意見，依新北市政府研析意見通過。

9. 請作業單位與規劃單位依本次會議各委員及與會單位建議意見修正並補充內容後，續提第 5 次專案小組研商會議。

(五) 111 年 4 月 29 日第五次專案小組研商會議：

1. 本計畫北側住宅區密度較高，建議可適時規劃停車場用地，請作業單位與交通局再行研議，並請規劃單位酌予評估調整。
2. 有關範圍內水系(塭仔川)劃設為溝渠用地而非河川區，與周邊的都市計畫劃設不一致，請再檢討並補充規劃原則與管理單位之相關論述。
3. 建議範圍內部分道路路型儘可能取直平順，減少街廓與交通安全上問題，另未來全區道路在工程規劃上縱坡度建議以不超過 6%為原則。
4. 請重新檢討最小開發規模，住宅區與產業專用區規模應有所區別，另產業專用區建議依街廓大小分別規劃不同最小開發規模，以保障未來土地所有權人之權益。
5. 未來範圍內既有工廠輔導遷移或補助等配套措施，建議經發局應有後續規劃，並請補充相關論述。
6. 本案挖填平衡議題說明部分，建議應強調範圍內棄置物大多數為土石方，未來進行整地工程時仍會處理部分棄置物，請規劃單位加強補充論述。
7. 針對防災動線規劃部分，建議新五路二段旁綠地用地可評估劃設為綠地兼道路用地，降低交通壅塞問題，請作業單位與交通局再行研議，另請規劃單位重新評估區內退縮 6 公尺之斷面分配相關規定，並補充論述及調整圖面。
8. 有關陳情案件建議意見如下：

(1) 人民陳情編號第 6 案、逾期第 2 案

有關人民陳情滯洪池過大及地主負擔部分，請修正研析意見相關論述，續提下次會議討論。

(2) 人民陳情編號逾期第 8 案

建議台電應明確說明本案設置 2.5 公頃超高壓變電所用地之必要性與需求，例如廠房規模設置規範、供電計畫、基礎設備、基地配置等，除選擇設置於本案範圍外，有無考量其他地區之方案，以及 2.5 公頃設置規模縮小的可行性建議以整體供電計畫方向論述劃設需求的合理性及必要性，並請台電後續與作業單位研議。

(3) 除人民陳情編號第 6 案、逾期第 2 案外，本次會議補充說明之陳情編號第 9 案、逾期第 5 及 8 案等陳情意見，依新北市政府研析意見通過。

9. 請作業單位與規劃單位依本次會議各委員及與會單位建議意見修正並補充內容後，續提專案小組研商會議討論。

(六) 111 年 6 月 1 日第六次專案小組研商會議：

1. 有關最小開發規模部分，涉第二種產業專用區未來廠商進駐家數，考量其產業型態屬支援性產業，爰建議以立體發展型態計算未來進駐廠家，請規劃單位酌予評估調整說明內容。

2. 計畫區北側住宅區檢討劃設停車場用地需求部分，建議補充一般輕軌轉乘比例及停車需求，涉未來五泰輕軌場站是否衍生機車轉乘需求部分，建議其停車需求應於場站內部化；另目前北側住宅區周邊停車位使用率不高，建議可適時調整為機車停車位，以滿足停車需求，請規劃單位加強補充論述。

3. 有關陳情案件建議意見，本次會議補充說明之陳情編號第 6 案、逾期第 2 案陳情意見，依新北市政府研析意見通過。

4. 有關土地使用管制要點建議意見如下：

(1) 第 4 點土地使用分區容許使用項目規定，產業專用區容許使用項目「產業實驗及其附屬設施」尚有認定疑慮，建議調整回公開展覽條文內容；另公司行業代碼建議刪除，保留彈性。

(2) 第 6 點公共設施用地作多目標使用規定，本次修正排除污水處理廠、變電所及抽水站用地作多目標使用，以及公園用地兼供滯洪池使用可作多目標使用之理由尚不明確，經作業單位說明考量二級洪水平原管制因素，公園兼滯洪池用地其後續仍保留滯洪功能，故建議該土地使用應維持不得作多目標使用建議調整回公開展覽條文內容並加強說

	明修正理由。 (3) 其餘內容准照本次提會審議條文通過。 5. 本案公民或團體陳情意見綜理表及土地使用分區管制要點修正對照表如後附表。 6. 本次專案小組已獲致具體意見，相關內容請依歷次討論修正，續經作業單位確認無任何疑義後，提請市都委會大會審議。 陸、公民或團體陳情意見： 本案公開展覽期間，共計接獲 11 件公民或團體陳情意見，新北市都市計畫委員會專案小組審議期間，收到逾期人陳案件共 8 件，人陳案件共 19 件，涉及主要計畫計 13 件（其中 4 件同時涉及主要計畫及細部計畫），公民或團體陳情意見詳表 3。 柒、以上符合法定程序內容，提請大會審議。
決議	一、本案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、圖表、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 新訂擴大大漢溪北都市計畫(五股地區)(部分更寮及水碓地區)主要計畫案變更內容表(公開展覽版本)

位置	變更內容				變更理由
	原計畫	面積（公頃）	新計畫	面積（公頃）	
新北市五股區	非都市土地	141.5731	住宅區	4.4984	依據上位計畫之指導，以產業發展為主軸，藉由擴大都市計畫檢討現行都市計畫區與非都市地區之發展。
			第一種產業專用區	39.0426	
			第二種產業專用區	28.6853	
			郵政專用區	0.1200	
			電力事業專用區	0.1704	
			公園用地	5.9269	
			公園用地兼供滯洪池使用	16.2061	
			綠地用地	0.9612	
			園道用地	3.2922	
			環保設施用地	0.9978	
			抽水站用地	1.8818	
			變電所用地	0.6849	
			汙水處理廠用地	1.0400	
			溝渠用地	3.3633	
			道路用地兼供快速公路使用	16.3420	
			道路用地	18.3602	
	都市計畫農業區	27.8844	第一種產業專用區	2.3275	
			第二種產業專用區	10.3375	
			綠地用地	6.2878	
			綠地用地兼供滯洪池使用	2.6388	
			園道用地	0.1325	
			停車場用地	0.4000	
			道路用地	5.7603	
合計			169.4575		

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

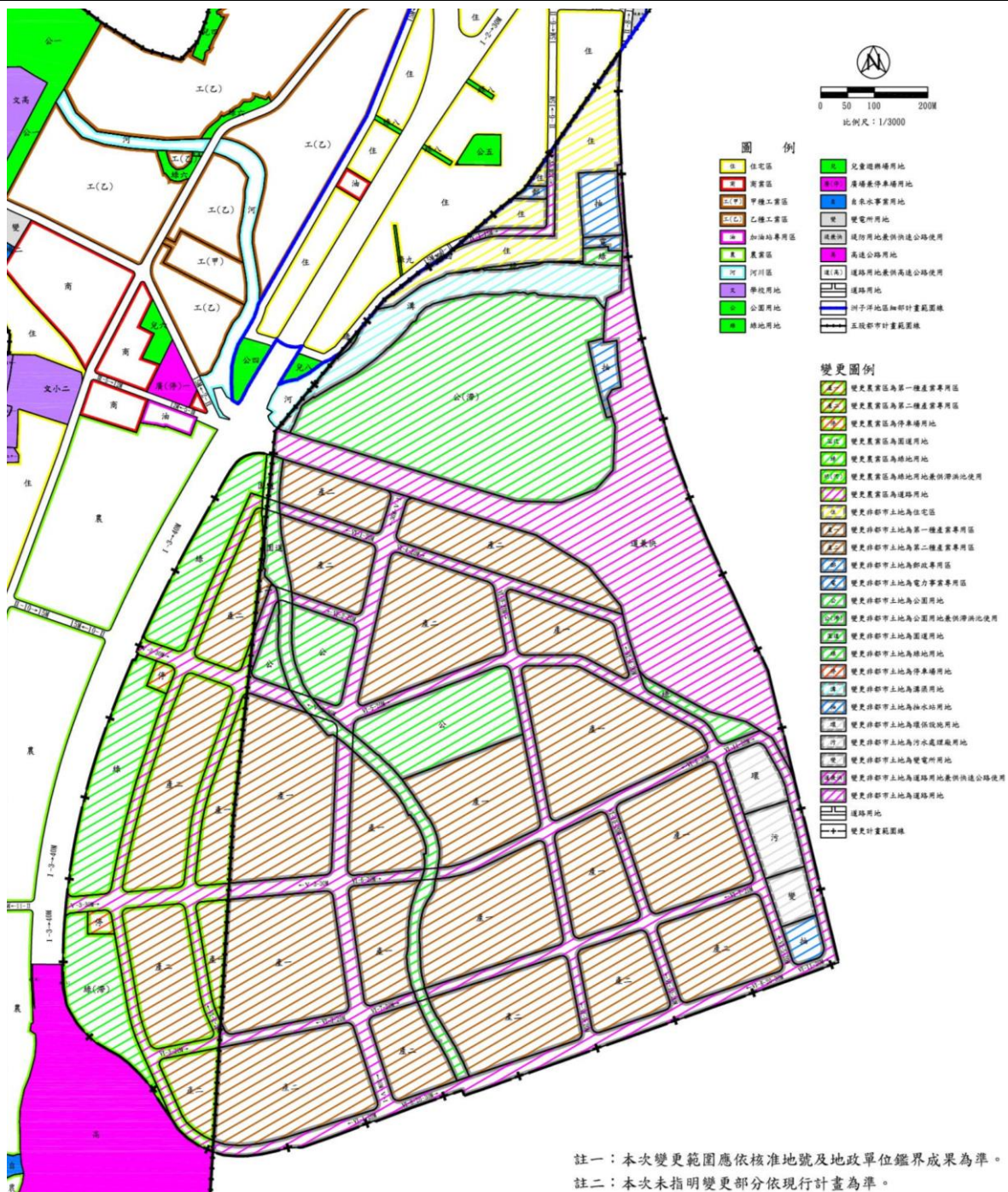


圖 1 新訂擴大大漢溪北都市計畫(五股地區)(部分更寮及水碓地區)主要計畫案變更內容示意圖(公開展覽版本)

表 2 新訂擴大大漢溪北都市計畫(五股地區)(部分更寮及水碓地區)主要計畫案
(依第 6 次專案小組意見修正)

位置	變更內容				變更理由
	原計畫	面積（公頃）	新計畫	面積（公頃）	
新北市五股區	非都市土地	141.5731	住宅區	4.4984	依據上位計畫之指導，發展以產業為主軸，藉擴大都市計畫檢討區與非都市地區之發展。
			第一種產業專用區	37.7006	
			第二種產業專用區	29.7411	
			郵政專用區	0.1200	
			電力事業專用區	0.1704	
			河川區	3.3633	
			公園用地	8.2199	
			公園用地兼供滯洪池使用	16.2061	
			綠地用地	0.9613	
			環保設施用地	1.2936	
			停車場用地	0.4000	
			抽水站用地	1.8818	
			變電所用地	0.6849	
			污水處理廠用地	1.0400	
			道路用地兼供快速公路使用	16.3420	
			道路用地	19.0630	
	都市計畫農業區	27.8844	第一種產業專用區	2.3275	
			第二種產業專用區	10.3646	
			綠地用地	5.1876	
			綠地用地兼供滯洪池使用	2.3106	
			綠地用地兼供道路使用	1.8285	
			道路用地	5.7523	
	合計				

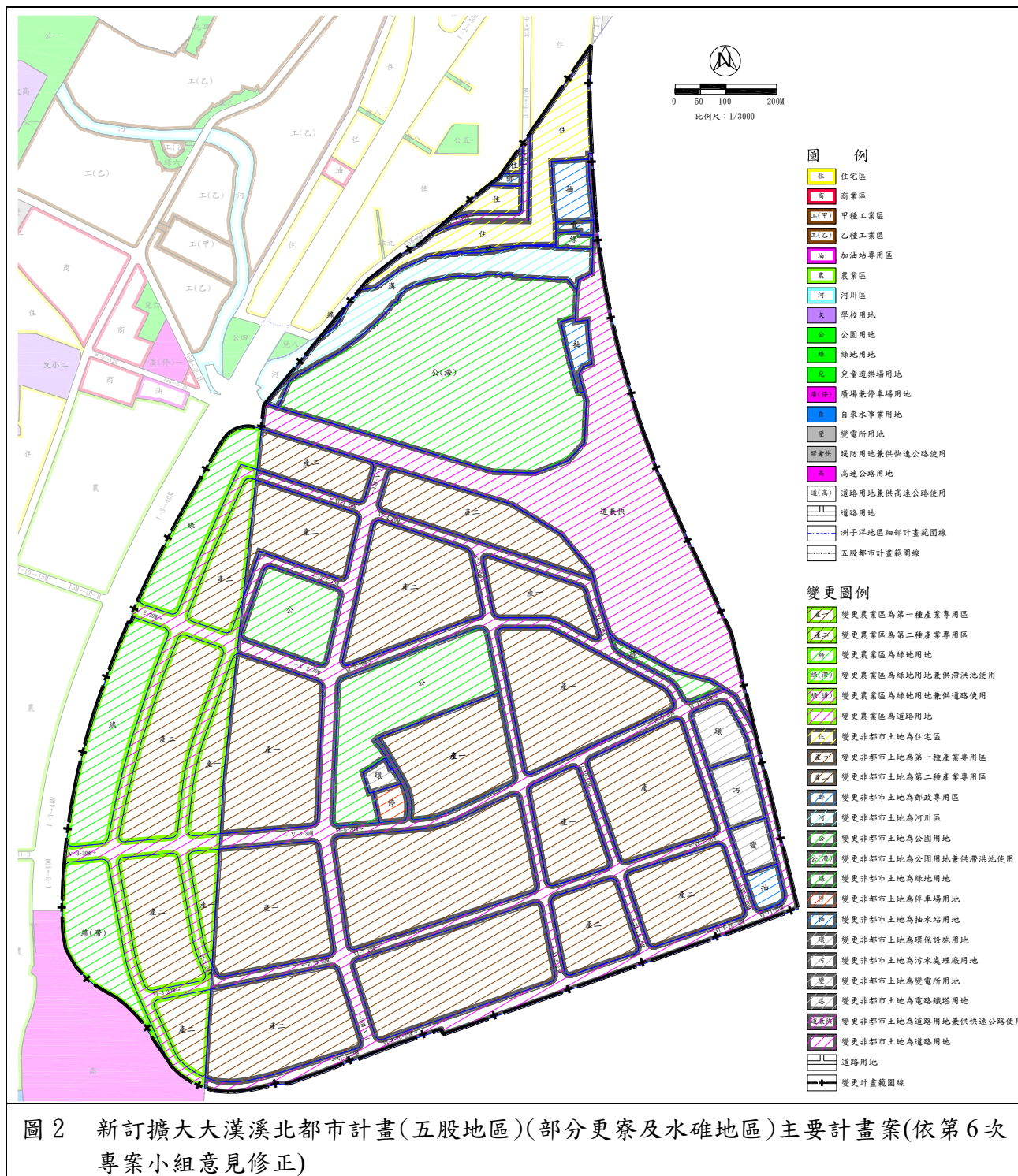


表 3 新訂擴大大漢溪北都市計畫(五股地區)(部分更寮及水碓地區)主要計畫案之公民與團體陳情意見綜理表

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委 會決議
1	柯○天	全區	1. 反對本計畫以區段徵收方式辦理開發，如採區段徵收開發者，地主抵價地分配比例依據土地徵收條例第 39 條應為百分之五十(50%)為原則。 2. 本計畫街廓及整體規劃、土地使用類別、土地使用管制規則規畫極差，將造成原有地主土地價值變低，無地主願意參與區段徵收及分配抵價地。 3. 本計畫應比照洲子洋重劃區規劃設計為住宅區或住商混合區，增加土地價值最大化，亦能增加地主參與分配抵價地意願。 4. 本計畫規劃為工業區，實際卻不符合現狀，端看鄰近五股工業區新北產業園區))，名為工業區卻很少工廠進駐生產，現況均為傢俱賣場、辦公室及企業總部等商業行為之廠家進駐，本計畫應把土地價值活化增加土地實際效益。 5. 本計畫範圍鄰接新五路沿線街廓均規劃為綠地公園用地，經統計本計畫綠地公園面積高達 35.44 公頃，佔全開發面積近 21%佔比如此高之綠地公園面，實無需再將鄰接新五路沿線等具交通便利性及强度高之街廓規劃為綠地公園用地。如因山腳斷層因素；該斷層並非為自 103 年起至 107 年底共公布 17 處活動斷層地質敏感區，且依據第二類斷層歸類之頻率為 10 萬年為基準，	--	建議未便採納。 理由： 1. 本案屬新北市區域計畫指定以產業發展為主之新訂或擴大都市計畫區。並依據市府產業政策，以倉儲、物流產業等為產業主體，並採低強度及低密度發展。 2. 計畫區北側鄰洲子洋重劃區部分，考量現況道路系統及周邊發展性質，不適作產業發展使用，故比照鄰近使用分區劃設為住宅區，其開發強度與五股都市計畫一致。 3. 依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函釋，本計畫開發方式以「區段徵收」為原則。另有關領回抵價地面積比例將依審竣之區段徵收計畫為準。 4. 本案涉及第二級環境敏感區中活動斷層項目(山腳斷層)，該範圍內土地不劃設建地	1. 依作業單位說明：「考量住宅分區，因零星畸零地開發強度不夠，效益不大，將規劃為公用設施用地」，同意修正第 7 點陳情理由為酌予採納。 2. 其餘意見依新北市府研析意見辦理。	依市都委會專案小組初步建議通過。

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委 會決議
1	柯○天	全區	以目前混凝土建物年限約 100 年為考量，實無需以 10 萬年頻率做為街廓開發為綠地公園之依據。 6. 本計畫範圍中興路以北之街廓均規劃為綠地公園用地，本計畫範圍東側即為台北大都會公園綠地等萬坪公園綠地，無需再增加公園綠地，甚至佔比高達全開發面積近 21%。 7. 本計畫範圍中鄰接洲子洋重劃區細部計畫之街廓目前規劃為住宅區，就目前洲子洋已開發現況評估，本計畫為了與洲子洋街廓連結規劃成完整街廓，但實際卻因洲子洋計畫之半部街廓已完成開發而淪為畸零地，該零星畸零地及角地因開發強度不夠效益不大，反而應規劃為公園綠地用地。 8. 本計畫擬定第一產業專用區及第二產業專用區面積達 80.398 公頃，而中興路以南之街廓竟無規劃一處住宅區，全開發範圍僅鄰接洲子洋計畫之街廓為住宅區，且佔比僅 2.24% 似乎與一般工業區規劃住宅區至少 10% 差異甚大，無法有效滿足就業人口居住問題。 9. 本計畫規劃土地使用分區管制要點，第一產業專用區建蔽率為 70% 容積率為 140%，第二產業專用區為 60% 容積率為 210%，與鄰近新北產業園區差異甚大，如此低規劃之容積率，將導致原有地主不願進行參與配地，也不符合雙北地區產業專用區工業用地需求率新北產業園區建蔽率為 70% 容積率為 300%。		，主要道路及綠地等開放空間之配置為主。 5. 陳情人提及本計畫範圍東側台北大都會公園綠地等萬坪公園綠地屬非都市土地，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，本計畫區仍應劃設一定面積之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地。		

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委會決 議
6	余○雲	全區	祖先留下來的土地歷經50年代洪水淹沒，一夕間良田變淹水區，荒廢20~30年。80年代經濟發達，未蒙其利再度受害，成為不孝份子偷倒廢土的地區。現今侯市長大刀闊斧整頓此區域，吾等繼承人舉雙手贊成，但也請能關注到吾等地主之權益。	1. 此區位於大台北五股交流道北上南下重要腹地，請市府官員能把此區規劃為產經園地，發揮此黃金地段應有之功能與價值。 2. 此區域之廢土，不是我等地主的錯，請市府團隊發揮功能，把此問題替此區民眾解決，非常感謝之！ 3. 滯洪池位於此區中興路另一側中心點，且面積似有過大之疑，我們希望所有五股人在地安居樂業，但不應把所負之責任及成本，完全由此區之地主負擔。 4. 此區之建築能量，幾乎全部規劃為產一區及產二區似嫌保守，以現代之科技建築，應再放寬為產二區及產三區，即提高容積率之盼！ 5. 時間即金錢，市政府既然有心整頓規劃此區，請能有效率按步就班儘快完成，我們地主也會全力配合，無限感謝市府團隊。	建議未便採納。 理由： 1. 依據廢棄物清理法第71條及行政院環境保護署101年4月20日環署廢字第1010032859號函頒「私有土地遭棄置廢棄物清理作業程序」規定，土地所有人、管理人或使用人容許或因重大過失致廢棄物遭非法棄置者應負清除處理責任。乃係考量土地質性之有限性及不可回復性，要求土地所有權人及事實上對土地有管理權之人，善盡一定之維護義務，以期能達土地永續適用之環保目標。 2. 該公園兼滯洪池用地仍為公園為主體，係本計畫區內開發基地之逕流管制而必須兼供滯洪池使用，非全部做滯洪池使用，同時考量五股都市計畫開放性公設面積仍低於法定標準，透過本次辦理擴大都市計畫，劃設開放性公設，以提高人均綠地開放空間。	依新北市府研析意見辦理。	依市都委會專案小組初步建議通過。

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委會 決議
6	余○雲	全區			水準，營造韌性、宜居城市。 3. 本案依據本市國土計畫各策略發展構想，未來五股將以數位科技、數位經濟、創新服務、智慧物流為主要內容，並配合新北產業園區、新莊知識園區、新莊副都心之發展現況，適合倉儲、物流等產業進駐，同時本案也肩負未登記工廠管理清理計畫之政策目標，屬優先輔導區位；綜上，本案依倉儲、物流業之土地使用特種產業專用區，而第二種產業專用區之容積則依都市計畫法施行細則規定辦理。		
7	新北市政府環境保護局	水碓段水碓小段1地號	1. 本局已於 109 年 7 月 15 日完成本市五股區水碓段水碓小段 1 地號國有土地有償撥用移轉登記，現為該土地管理機關；另本局為興辦應回收廢棄物回收作業設施及設置清潔隊作業廠區，亦已完成該筆土地由一般農業區農牧用地變更編定為同區特定目的事業用地。	有關貴局辦理「新訂擴大漢溪北都市計畫（五股地區）（部分更察及水碓地區）主要計畫」案暨「擬定五股細部計畫部分更察及水碓地區」案，本局建議「五股區水碓段水碓小段1地號」變更劃設為環保設施用地，請查照。	建議同意採納。理由：新北市政府環境保護局完成五股區水碓段水碓小段1地號國有土地有償撥用移轉登記及用地變更編定為特定目的事業用地，並已興建完成，故本案配合公用事業之使用需求調整規劃為環保設施用地。	依新北市政府研析意見辦理。	依市都委會專案小組建議通過。

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委會決 議
7	新北市政府環境保護局	水碓段水碓小段1地號	2. 請貴局協助將本局使用需求納入旨揭都市計畫主要計畫及細部計畫案，供都市計畫委員會參考審議。				
9	林淑芬立委辦公室	全區	1. 查「五股洪水平原二級管制區工程地質鑽探分析技術服務案」成果報告書，「新訂擴大漢溪北都市計畫（五股地區）（部分更察及水碓地區）主要計畫書」（下稱主要計畫書）之計畫區在民國 75 年以前原為接近海平面之濕地，經回填垃圾廢土，現地表面厚度約 7.0?42.5 公尺，屬地表回填層。主要成分為棕灰色至灰色之砂土、粉土及礫石混合，局部區域含大量垃圾及碎磚、混凝土塊等工程廢棄物。地表回填層下則為粉土質砂土層等 11 個土壤層次。 2. 查主要計畫書中規劃範圍中興路以南現況廢棄物棄置堆置約 1500 萬立方。針對計畫區內遭違法棄置之廢棄物，規劃其中營建剩餘土石方分離後於區內就近回填整平，扣除高程 3.5 公尺以下自然壓密層不予挖除外，高程 3.5 公尺以上棄置物可分類出之可燃物成分，預估數量約 117 萬立方公尺。對於棄置物主要堆置區，透過簡易綠化方式提供公園，或低度整地作為低強度之產專區。另主要堆置區周圍堆置情形較輕微之地區，以一般土地整理方式處理。 3. 依新北市政府之初步規劃，計畫區之廢棄物僅打算移除高程 3.5 公尺，移除之廢棄物僅佔該區所有廢棄物之 7.8%。	有關「新訂擴大漢溪北都市計畫五股地區（部分更察及水碓地區）主要計畫書」，本席意見詳如主文，請查照惠復。	建議部分採納。理由： 1. 考量棄置物處置費用極高、工期長等執行風險，為利本計畫後續推動，將朝向維持現況為原則，整體開發時透過簡易綠化、低度整地等方式進行興闢。 2. 本計畫進行整體開發工程時，將依相關法令，維護公共工程之施工安全及品質。	依新北市政府研析意見辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委 會決議
9	林淑芬立委辦公室	全區	4. 根據行政院公共工程委員會相關施工綱要規範，包括配電、輸電、自來水管線相關地下埋設，都要求一定深度。且管線埋設深度其管頂至路面之距離，如位於快車道，其不得少於 120cm。 5. 查該計畫區內，第一種產業專用區及第二種產業專用區面積總計 80.3929 公頃，佔該計畫總面積比例 47.44 %。且產專區將主要提供倉儲物流、汽車貨運業、陸上運輸業等服務，未來預期應有許多大型車輛進出該計畫區。 6. 爰此，新北市政府規劃挖除之 3.5 公尺廢棄物並進行相關整地，顯然不足以安全埋設相關輸配電管線、自來水管線等相關公共管線施作。大型車輛之頻繁道路使用，也易使埋設過淺之地下管線受破壞。 7. 爰建請貴單位於本計畫棄置區土地整理規劃時，應積極處理廢棄物問題，於工程安全範圍內加強、加深整地，以利於後續相關公共管線之施作，並切實落實「清除垃圾山」之政策目標。				
10	林淑芬立委辦公室	全區	1. 根據行政院「院臺經字第 1080024422 號」文，「臺北地區(社子島地區及五股地區)防洪計畫修正報告(第一次修正)(核定本)」一案，為解除五股地區洪水平原二級管制，新北市政府應完備相關堤後排水規劃，二重疏洪道左岸堤防加高至 200 年重現期洪水保護標準，進行蘆洲、三重垃圾山清除作，或研提其他可行替代方案，確保人民生命財產安全及大臺北地區防洪能力。	有關「新訂擴大漢溪北都市計畫(五股地區)(部分更察及水碓地區)主要計畫」及五股區解除「洪水平原二級管制」一案，本席意見詳如主文，請查照惠復。	建議同意採納。理由： 1. 五股疏左地區堤防加高工程已獲中央補助 11.2 億元，刻正辦理細部設計審查，待審查通過，廣續辦理發包作業，最快預計 111 年進入實質工程階段。	依新北市政府研析意見辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委 會決議
10	林淑芬立 委辦公室	全區	2. 鑒於行政院已欲全額負擔五股疏左堤防加高工程經費共 11 億元，並已補助「二重疏洪道左岸加高工程計畫」設計檢討經費。 3. 爰建請新北市政府應儘速完備相關堤後排水規劃；進行蘆洲、三重垃圾山清除工作；或研擬其他可行替代方案，以儘速解除五股地區洪水平原二級管制。 4. 另本計畫區內「公園用地兼供滯洪池使用」用地，因地勢較周邊道路高。若規劃作為滯洪池使用，應邀請專業技師或機構評估其水土保持技術規範規劃，並確實清除該區位非法棄置廢棄物，以順暢水流，並切實落實滯洪池使用目的。		2. 有關公園用地兼供滯洪池使用工程，將於後續區段徵收工程設計階段依據相關規定據實檢討。 3. 蘆洲垃圾山及三重舊垃圾場清除：依據經濟部 108 年臺北地區（社子島地區及五股地區）防洪計畫（修正一版）可提出替代方案，已向環保署爭取經費辦理外業調查作業以及廢棄物去處規劃計畫，並於 110 年 2 月完成外業調查，預計 111 年 4 月提出初步規劃成果。		
11	方○順	新塥段新 塥小段 147-9、 147-14、 147-15、 147-16、 147-21 地 號	在公展說明會有提及後續區段徵收後依抽籤順序來選擇分配抵價地部分，本人認為有失公平公允，特此陳情。我的地位於大馬路旁有臨路且基地平坦，管理得宜沒有傾倒廢棄物，取得成本亦比裡地高，細部計畫將土地使用依開發強度區分為第一種產業專用區及第二種產業專用區，既然土地有所區分表示其價值不同，就不應該全部混為一談。用抽籤單憑運氣的方式去選地配地，這樣有失公允及不符合公平原則。	建議以區塊區分選配抵價地，規定產一區的只產一區地價地，持有產二區土地的地主抽籤後就產二區的土下去分配登記。或者是全區統一開發強度區分一致，才不會有不公平之情事發生，以上陳情建議。	建議未便採納。理由： 1. 本案依「區段徵收實施辦法」第 28 條規定辦理，抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。 2. 另有關未來徵收價格依據土地徵收條例第 30 條規定係應按期補償其地價，故區段徵收之抵價地價值係依陳情人之價值為據。	依新北市政府研析意見辦理。	依市都委會專案小組初步建議通過。

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委會 決議
逾 1	陳○月	更寮段更 寮小段 373-1、 374、 375、 376、416 地號	1. 本案為五股地區最後一處劃定新增都市計畫區在計畫擬定上應考量周邊都市計畫、提出未來具願景的發展規劃。 2. 本區長久以來承受大台北地區相關政策之承擔，諸如爆破鳥踏石劃為洪氾區及捷運開發棄土，導致農田無法耕種及後續大量廢土廢棄物濫倒成為現今景況，計畫所提採區段徵收之比例為法規最低門檻，政府應負起責任在整體計畫上應兼顧地主權益。 3. 本次公展計畫之中央綠帶為因應現況地形之規劃，本區地形地貌為經年濫倒所導致，一個新的都市計畫應具備專業調查及願景規劃。	1. 拒絕低端的產業園區規劃。 2. 土地使用分區應提高區產業層級及配合完整的產業與生活，提供多元的分區使用。 3. 土地使用強度及區段徵收比例要兼顧地主權益，反對目前區徵地主分配僅40%。 4. 本區之地形地貌調整應兼顧城市願景及後續實質興建開發。	建議併陳情編號1案辦理。	依新北市政府研析意見辦理。	依市都委會專案小組建議通過。
逾 2	達客利科技有限公司李○益	更寮段更 寮小段 267-16 地號	1. 本案規劃中興路以北為綠帶及滯洪池，是否可增設產業專區規畫？ 2. 本次公展計畫年期為民國125年，總開發期程為8年，時程並未明確標示？	1. 中興路以北綠帶及滯洪池規畫，是否可修正為部分綠帶，其餘為產業專區，並輔導既有登記之業者，配合都市更新建設改善，並能延續租用之方案進行。 2. 請詳細明確計畫，如無法讓興辦事業業者延續租用，而興辦業者又須於何時撤出或拆除地上物？	建議未便採納。理由： 1. 該公園兼滯洪池用地仍為公園為主體，係本計畫區內開發基地之逕流管制而必須兼供滯洪池使用，非全部做滯洪池使用，同時考量五股都市計畫開放性公設面積仍低於法定標準，透過本次辦理擴大都市計畫，劃設開放性公設，以提高人均開放空間水準，營造韌性、宜居城市。	依新北市政府研析意見辦理。	依市都委會專案小組建議通過。

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委會決 議
逾 2	達客利科 技有限公司 李○益	更寮段更 寮小段 267-16 地 號			2. 本案之計畫係配合 新年度新都市計畫訂 定為125年有關本案 之時程，本案因涉及 洪水解禁，其時程因 難以估計，其臨時建 物使用期限至都市計 畫主管機關通知除 為止。		
逾 3	民義里	五股區工 商路變電 所用地	1. 台灣電力公司之「變 電所」，坐落本區工商 路精華地段，又在本 轄工商住宅繁華地帶 ，影響居民生活、健康 及地方發展受限等， 一直為居民所詬病， 歷屆鄉長、民意代表 等選舉之政見，亦無 不要求，遷移本變電 所。 2. 本項建議，一直遭 台電公司，以無逾越 輻射標準及覓無適當 土地遷移而擱置推托 處理。 3. 今逢本市公告辦理 「新訂擴大漢溪北都 市計畫(五股地區)(部 分更寮及水碓地區)主 要計畫」案暨「擬定 五股細部計畫(部分 更寮及水碓地區)」案 規劃在即，並以產專 用地規劃優先，建請 市府應強烈要求台電 公司於本次規劃案中 ，切莫再以無經費或 任何理由推辭，當應 爭取取得適用土地， 遷移本「變電所」， 是祈。		建議未便採納。 理由： 1. 依台灣電力股份 有限公司台北西區營 業處 110 年 1 月 5 日 北西字第 1091586364 號函說明。 2. 五股變電所係五 股地區民生、工商業 用電之必要設施，且 並無研究結果顯示 低頻(電力設備會對 人體健康造成影響。 3. 台灣電力股份有 限公司台北西區營業 處將逐年汰換該變電 所設備，減少裸露帶 電部分，提高供電可 靠度，惟目前無遷移 計畫。	依新北市政府研 析意見辦理。	依市都委會專案小 組初步建議通過。

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委會決 議
逾 5	林淑芬立 委辦公室	全區	1. 有關解除五股地區洪水平原二級管制部分： (1) 根據行政院「院臺經字第 1080024422 號」文，「臺北地區（社子島地區及五股地區）防洪計畫修正報告（第一次修正）（核定本）」一案及經濟部水利署「經水河字第 11053011000 號」文，為解除五股地區洪水平原二級管制，應完成五股疏左地區之既有堤防加高工程、觀音坑溪及五股坑溪出口閘門設置、沿岸重力出口閘門修建、堤後排水路、越堤設施、淡水河左岸蘆洲垃圾山及大漢溪左岸三重舊垃圾場清除等項目。另依行政院 108 年核定函示，蘆洲及三重地區垃圾山清除工作可研提其他可行替代方案。據上述公文書，社子島堤防加高並非五股解除洪水平原管制之要件之一。 (2) 據查環保署已於 108 年 4 月 23 日補助新北市政府 389 萬 3,400 元辦理「新北市三重、蘆洲垃圾山移除工程前期規劃計畫」，請貴府儘速完成相關規劃或研提其他可行替代方案，以利加速解除洪水平原二級管制。 2. 有關本計畫「公園用地兼滯洪池使用」用地： (1) 應該用地地勢較周邊道路高，若規劃為滯洪池使用，應邀請專業技師或機構評估其水土保持技術規範規劃，並確實清除該區位非法棄置廢棄物，以順暢水流，方可落實其滯洪池之使用目的。	有關「新訂擴大漢溪北都市計畫（五股地區及水碓地區）主要計畫」案暨「擬定五股細部計畫（部分更察及水碓地區）」案及五股區解除「洪水平原二級管制」一案，本席意見詳如主文，請查照惠復。	建議部分採納。理由： 1. 五股疏左地區堤防加高工程已獲中央補助 11.2 億元，刻正辦理細部設計審查待審查通過，廣續辦理發包作業，最快預計 111 年進入實質工程階段。 2. 有關公園用地兼供滯洪池使用工程，將於後續區段徵收工程設計階段依據相關規定據實檢討。 3. 考量棄置物處置費用極高、工期長等執行風險，為利本計畫後續推動，將朝向維持現況為原則，整體開發時透過簡易綠化、低度整地等方式進行興闢。	依新北市政府研析意見辦理。	依市都委會專案小組初步建議通過。

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委 會決議
逾 5	林淑芬立 委辦公室	全區	3. 有關廢棄物移除部分： (1) 依貴府初步規劃，計畫區之廢棄物預計移除高程 3.5 公尺，移除之廢棄物佔該區所有廢棄物之 7.8%。 (2) 根據行政院公共工程委員會相關施工綱要規範，包括配電、輸電、自來水管線相關地下埋設，都要求一定深度。且管線埋設深度其管頂至路面之距離，如位於快車道，其不得少於 120cm。 (3) 查該計畫區內，第一種產業專用區及第二種產業專用區面積總計 80.3929 公頃，佔該計畫總面積比例 47.44%。且產專區將主要提供倉儲物流、汽車貨運業、陸上運輸業等服務，未來預期應有許多大型車輛進出該計畫區。 (4) 爰此，貴府規劃挖除之 3.5 公尺廢棄物並進行相關整地，存有不足以安全埋設相關輸配電管線、自來水管線等相關公共管線施作之風險。大型車輛之頻繁道路使用，也易使埋設過淺之地下管線受破壞。 (5) 建請貴府於本計畫棄置區土地整理規劃時，積極處理廢棄物問題，於工程安全範圍內加強、加深整地，以利於後續相關公共管線之施作及維護，並切實落實「清除垃圾山」之政策目標。				

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委會決 議
逾 6	民義里里 長陳添福	五股區工 商路變電 所	工商路變電所，我們要求他們遷移是多年來的希望及夢想，也是台電的承諾。改善我們周邊生活環境也是我們的希望。我們建議的目的是：提醒台電要能爭取一塊變電所用地，供以後可以遷移之需。而不是我們政府，主動要畫一塊變電所用地給他。是希望台電，能宏觀、能前瞻，依照之前告訴鄉親的話去執行，「有備用土地才能遷移」，是希望台電把握機會，爭取預留土地，以後可以規劃使用。希望委員們，請台電再三思。		建議未便採納。 理由： 1. 依台灣電力股份有限公司台北西區營業處 110 年 1 月 5 日北西字第 1091586364 號函說明。 2. 五股變電所係五股地區民生、工商業用電之必要設施，且並無研究結果顯示低頻(電力)設備會對人體健康造成影響。 3. 台灣電力股份有限公司台北西區營業處將逐年汰換該變電所設備，減少裸露帶電部分，提高供電可靠度，惟目前無遷移計畫。	依新北市政府研析意見辦理。	依市都委會專案小組初步建議通過。
逾 7	新北市五 股新市鎮 發展協會 黃○華	全區	五股新市鎮發展協會主要由本案土地所有權人組成，旨為促進五股物流商務園區自主健全開發永續經營，以造福鄉民安居樂業繁榮五股，並爭取憲法 15 條及釋字第 400 號鄉民生存工作財產權保障與自由發展。協會與多方專業顧問合作，希望提供相關專業意見並參與專案小組研商會議與都市計畫審議，以達成協會宗旨。都市計畫除應解決現在問題，更應規劃未來願景。現今時代變化快速，未能及時前瞻未來掌握趨勢，常見整個地區因而落沒衰退而不自知。我們由衷希望政府機關給我們實質參與研究討論的機會，而憲法也賦予我們這個權利。由於本案屬大型複雜且重要計畫，所需研究議題甚多，目前先		建議部分採納。 理由： 1. 依據都市計畫法第 19 條(略以)「…任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會以參考審議，…」，本案審議期間，陳情人均得以書面提出陳情及出席都委會陳述意見，保障其參與本案審議之權利，且人民陳情案件	依新北市政府研析意見辦理。	依市都委會專案小組初步建議通過。

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委 會決議
逾 7	新北市五 股新市鎮 發展協會 黃○華	全區	提出第一階段綜合意見供參，希望未來能安排專題會議就各項議題逐一討論，以完善計畫一窺願景。 一、本計畫重要性： 1. 面積占五股區三分之一大大影響五股發展 本計畫區面積 169 公頃佔目前現五股都市計畫區 435 公頃之 39%，如扣除疏洪道及高速公路，佔五股實用都市計畫區 306 公頃之 55%。本計畫完成後佔五股都市計畫區 475 公頃之 36%。 2. 五股區大精華腹地厚實五股 目前五股都市計畫區沿山腳地帶往各山谷零碎發展，本計畫完成後位居五股區中段精華腹地，將聯結並厚實五股整體發展。 3. 全臺灣最大物流倉儲區 本計畫物流倉儲面積 120 公頃將成為全臺灣最大物流倉儲區，規模為林口郵局物流區 8 公頃之 15 倍，較林口郵局物流區更能帶動國家整體經濟發展，更加影響國家競爭力。 4. 北部物流中樞 本計畫如能建構為消費物流固區，位居海空三港聯通軸心，快速路直通北部各主次消費區，直接掌握雙北七百萬高端消費人口，勢將成為北部物流中樞，並牽動消費市場變異，衝擊新北市及北區物流倉儲產業結構及零售市場質變。 二、在地鄉民權益及協會任務 1. 大法官釋字第 400 號：憲法第 15 條人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。 理由書第二段如下：		均充分經過委員會討論在案。 2. 同時本案依據土地徵收條例第 37 至 47 條之規定，土地所有權人得領取現金補償或申請發給抵價地(含原位置保留分配)，保障其財產權。		

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委會 決議
逾 7	新北市五 股新市鎮 發展協會 黃○華	全區	a. 憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。 b. 惟個人行使財產權仍應依法受社會責任及環境生態責任之限制，其因此類責任使財產之利用有所限制，而形成個人利益之特別犧牲，社會公眾並因而受益者，應享有相當補償之權利。 c. 至於國家因興辦公共事業或因實施國家經濟政策，雖得依法律規定徵收私有土地，但應給予相當之補償，方符首開憲法保障財產權之意旨。基於以上釋憲條文本協會代表在地會員，希望參與都市計畫作業、爭取權益及完善計畫如下： 2. 參與都市計畫作業：財產權行使 a. 審議討論：逐章逐節及個別議題。 b. 召開公聽會或論壇：特別議題擴大群體討論。 c. 完善計畫書：刪冗補要。 3. 爭取權益：收益權能、補償權利 a. 財產權行使：土地資源得促使有效回饋土地所有權人。 b. 公益補償：公益部份應有適當補償計畫。 c. 自由使用：自辦市地重劃納入計畫。 4. 完善計畫：行使其自由使用、收益權能 a. 明確計畫目標、整飭相應規劃。 b. 土地資源充分有效利用。				

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委 會決議
逾 7	新北市五 股新市鎮 發展協會 黃○華	全區	c. 具前瞻性，合乎未來趨勢，具體共識願景。 d. 政府效益評估、鄉民權益分析與保障。 e. 永續生存發展計畫。 f. 都市縫合配套措施，互補共榮發展計畫。 三、共同參與任重道遠 1. 共同陣線：相信所有參與人員都有共同目標 我們相信所有參與本計畫人員都有共同目標，希望能為五股發展及鄉民安居樂業把關，落實國土政策物流園區永續發展，健全物流產業結構，帶動國家整體經濟發展與增進國家競爭力。 2. 完善計畫 不只是”有”而已，我們希望是”好”與”活”。 3. 審議委員：計畫決策背書應獲得充足多面向資訊與量化數據，以供委員參酌評估決議。 4. 計畫數據 所有規劃議題應有定量數據支持或定性評估。 尤其涉及權益分配部份應充分交待清楚，否則請委員審議或關係人來參與都是構陷入彀背書。 5. 完善計畫書 本都市計畫案屬大型至超大型都市計畫，又涉及國土計畫與影響未來重要產業與國家競爭力。計畫書應該高水準呈現完整都市計畫書樣貌，以作為示範。 6. 協會代表參與 將協助提供委員相關資料數據及地方意見彙整，並委任專業提出相關議題說明，以期理性深入探討。惟仍請作業單位提供完整資料：				

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委會 決議																								
逾 7	新北市五 股新市鎮 發展協會 黃○華	全區	a. 為使資料準確與作業效率提昇，已公開資料請提供原始電子檔案，俾能詳細準確規劃討論。如若無法提供，致協會(關係人)所提方案粗糙或不準確，亦請莫為此言廢。 b. 有關第二(前)次會議後計畫書修正部份應公開並請提供本會。 c. 為能與委員齊步討論，相關後續資料請一併提供本會。 四、待補充資料 我們發覺計畫書有部份資料未能完整，亦有部份已屬往舊宜予以刪除，茲建議補充或刪減如下： <table><tr><th>章節</th><th>主要內容</th><th>頁碼</th><th>參考理由</th></tr><tr><td colspan="4">一、主計畫書</td></tr><tr><td>2.1 上位計畫</td><td>與本計畫有關敘述應完整呈現補充上位計畫於本區之定位應補充增加物流與電子商務產業政策</td><td>P5 P7</td><td>重要指導原則</td></tr><tr><td>2.2 二相關交通計畫</td><td>已完成道路應刪除五股交流道改善工程請列入</td><td>P13</td><td>改列於3.4 交通運輸現況</td></tr><tr><td>2.2 三相關水利設施</td><td>增加臺北地區防洪計畫全期並說明對本基地之影響始末。五股坑溪治理計畫請列入大寮溪治理計畫請列入</td><td>P20</td><td>計畫相關</td></tr><tr><td>2.2 四相關建設計畫</td><td>增加大新莊計畫？</td><td>P20</td><td>計畫中數次提到</td></tr></table>	章節	主要內容	頁碼	參考理由	一、主計畫書				2.1 上位計畫	與本計畫有關敘述應完整呈現補充上位計畫於本區之定位應補充增加物流與電子商務產業政策	P5 P7	重要指導原則	2.2 二相關交通計畫	已完成道路應刪除五股交流道改善工程請列入	P13	改列於3.4 交通運輸現況	2.2 三相關水利設施	增加臺北地區防洪計畫全期並說明對本基地之影響始末。五股坑溪治理計畫請列入大寮溪治理計畫請列入	P20	計畫相關	2.2 四相關建設計畫	增加大新莊計畫？	P20	計畫中數次提到				
章節	主要內容	頁碼	參考理由																												
一、主計畫書																															
2.1 上位計畫	與本計畫有關敘述應完整呈現補充上位計畫於本區之定位應補充增加物流與電子商務產業政策	P5 P7	重要指導原則																												
2.2 二相關交通計畫	已完成道路應刪除五股交流道改善工程請列入	P13	改列於3.4 交通運輸現況																												
2.2 三相關水利設施	增加臺北地區防洪計畫全期並說明對本基地之影響始末。五股坑溪治理計畫請列入大寮溪治理計畫請列入	P20	計畫相關																												
2.2 四相關建設計畫	增加大新莊計畫？	P20	計畫中數次提到																												

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由			建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委會 決議
逾 7	新北市五 股新市鎮會 黃○華	全區	2.5 前期計畫	100 年新訂五股都市計畫(部份更察及水碓地區)案;104 年擴大五股(部分更察及水碓地區)都市計畫;108 年試辦計畫		供參			
			3.1 水文	塭仔圳說明與現況有誤並應說明常淹水範圍及緣由	P32				
			3.2 三區發展情況	計畫書僅著墨於五股區人口產業發展。請加說明計畫區發展情況,除人口及產業現況外,另應包括防洪限制、棄土、垃圾至現況難以農用及試辦計畫。	P35	完整計畫區調查與計畫書			
			3.6 四(五)污水處理設施	請標示主幹管路線(通至八里污水場)。	P67	污水系統規劃			
			3.7 產業概況	計畫產業物流及電子商務發展概況趨勢與需求預測。	P68	以利計畫規模擬訂			
			4.1 一發展潛力	均指大新莊計畫地區之潛力,應加大新莊計畫區可提供資源。請列計畫區產業優勢與發展項目與潛力。	P70	計畫目標與方案規劃			
			4.1 二(二)非法棄置物限制	所提解決無與P73棄置區規劃方案相合。	P70	無實質解決方案			

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由				建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委 會決議
逾 7	新北市五 股新市鎮 發展協會 黃○華	全區	4.1 二 (三)道 路阻隔 性	前半段指 道路阻隔 不妥,後半 段再加綠 地阻隔,似 乎相背。	P70					
			7.4 所 有人權 益保障 (增加)	都計 15 十:其他應 加表明之 事項: 區徵 5-1 十:土地所 有權人權 益保障情 形涉及計 畫可行性 及民眾抗 爭應補充 預估土地 所有權人 分配利益	P70	供審參 考				
			7.5 計 畫效益 (增加)	實質效益、 無形效益、 機關效益、 地主效益		供審參 考				
			二、細部計畫書							
			3.6 二 雨水下 滲貯留	修改為本 區因地下 含有棄置 物,應避免 雨水下滲 設施擴大 污染。	P26	供審參 考				
			4.4 財 務計畫 (增加)	應符合時 代潮流及 民眾需求, 至少包括 基本假設 與參數設 定、成本估 計、效益估 計、財務分 析。		供審參 考				
			4.5 權 益分配 (增加)	涉及計畫 可行性及 民眾抗爭, 應公開說 明計畫實 施後權效 益分配保 障情形。		供審參 考				
五、需討論研究課題 本案大型複雜、課題眾多且對五股、新北市以及產業發展、社會經濟與國家競爭力等均具有重要影響,並且關係計畫未來永續生存發展。這些課題不詳加討論與量化評估而逕行規劃實施,似乎過於簡化與無理讓人信服外,更會造成不可彌補的國家、經濟、產業與鄉民損失,同時計畫亦難										

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委 會決議		
逾 7	新北市五 股新市鎮 發展協會 黃○華	全區	以妥善執行。故仍請專案小組安排特定時間進行討論研究，如果專案小組無法共排會議時間，我們可以就委員時間個別安排簡報說明或上網開論壇討論，以節省會議次數及時間。建議討論研究課題包括下列：						
			課題					主要內容	涉及影響面 向
			產業 趨勢					流通零售、電商、物流倉儲、電子商務、產業鏈	使用分區劃分、計畫規模、計畫效益、永續發展。產業發展、社經效益與競爭力
			發展 潛力					計畫八項優勢、發展潛力、計畫定位	計畫規模、整體規劃、計畫目標
			生活 趨勢					未來趨勢、生活機能規劃	安居樂業、永續發展、國土政策
			發展 面向					生態物流、生活園區、計畫生命、生產聚落	安居樂業、永續發展
			計畫 規模					工程環境境、產業需求、經濟規模	資源利用用、產業發展、國家競爭力、計畫效益、民眾權益
			計畫 目標					願景、目標、定位、目的	整體規劃、主計方向，取得機關鄉民公眾共識有利計畫執行
			淹水 治理					五股坑溪滯洪池需求、抽排洪用地需求、用地規劃	水患防治、國土資源利用
			公設 檢討					住宅區五項公設檢討	資源利用、生活環境、權利補償
			用地 規劃					需求限制、分區機能、公設佈置、區塊規劃	土地利用、需求分配、動線機能效益、整體規劃、計畫效益
			垃圾 山處理					方式、經費、負擔	公義衡平、環境保護、後續建設，災害預防、後續糾紛
			交通 疏導					人車分流計畫、捷運方案轉運場	計畫營運效益、永續生存發展
			西側 都市 縫合					計畫區西側建物流科商區	都市縫合、互補共榮、計畫延伸再發展

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由			建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委會決 議
逾 7	新北市五 股新市鎮 發展協會 黃○華	全區	南側 都市 縫合	大寮溪抽排 降堤親水	都市縫合、共 榮互補、區域 防洪、交通疏 解、親水公園、都市景觀				
			實施 方式	增列市地重 劃方式	國家政策、獎 勵民間參與、 自主權益				
			財務 計畫	計畫經費、成 本、收益、效 益、地主負擔 分回比率	計畫成效、權 益分配保障。				
			計畫 效益	實質、無形、 機關、鄉民	創新加值，全 體共享、永續 發展				
			替代 計畫	零方案、產業 面、地主面、 公益面	資源利用、產 業發展、環境 保護、國家競 爭力				
			永續 計畫	永續條件？ 生存活躍未 來永續機制、 導向鼓勵機 制	產業發展、園 區生存、鄉民 安居樂業、永 續發展與再 發展				
			土管 要點	管制目的手 段、導向目標 智能倉儲、產 業聚落	產業發展、園 區生存、鄉民 安居樂業、永 續發展與再 發展				
			六、都市計畫方案(簡報)						
逾 8	台灣電力 股份有限 公司	全區	1. 本公司曾於110年1月12日以電規字第1108000812號函知貴府，新北變電所持續受阻無法興建，恐限制蘆洲、三重、新莊等大漢溪以北地區長期發展，亟盼貴府支持電力建設為禱。 2. 新北市蘆洲、三重、五股、新莊等大漢溪以北地區以下簡稱溪北地區用電需求，長期是由位於桃園市龜山區之頂湖超高壓變電所支援供電，該超高壓變電所除肩負北桃園地區用電需求外，亦為溪北地區各級區域型變電所之上游獨立供電大水庫，其供電負擔沉重，已趨近供電安全上限。			為滿足蘆洲、三重、新莊等大漢溪以北地區之長期發展用電需求，亟盼貴府於擴大五股都市計畫區內預留新北超高壓變電所用地，敬請查照。	建議部分採納。 理由： 1. 本計畫已於東南側規劃變電所用地0.68公頃，合先敘明。 2. 新北市溪北地區用電需求非單一都市計畫所能討論之範疇，仍應以本市整體開發區位作綜合性評估，本府已成立專責平台討論，另未來區段徵收後可標購土地(產業專用區)使用。	依新北市政府研析意見辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委 會決議
逾 8	台灣電力 股份有限公司	全區	3. 由於溪北地區之塭仔圳重劃區、擴大五股都市計畫、新北市環狀捷運線與五股泰山線輕軌公共交通運輸營運、未來電動車發展及地區新增產業用電需求成長可期，亟需在溪北地區供電樞紐興建新北超高壓變電所，以建構區域完整電力網，分擔頂湖超高壓變電所供電負載，並提供更充裕及穩定可靠電力。 4. 因電力網建設需耗時十數年之久，且必須在地區用電成長需求之前完成，惟溪北地區尚無規劃留設新北超高壓變電所預定地，導致相關電力網無法預為規劃及啟動工程，懇請貴府於擴大五股都市計畫區內預留變電所用地 2.5 公頃，避免未來溪北地區因受限於頂湖超高壓變電所供電容量，而面臨大規模開發或建設，須限制新增用電之窘境發生，檢送大漢溪北側地區重要變電所位置示意圖供參。 5. 綜上，懇請貴府考量全體市民福祉及電力建設長遠穩定發展，支持新北超高壓變電所及相關電力網基礎設施建設。本公司仍將持續加強多元社會溝通說明，化解民眾疑慮，並將變電所興建模式朝多目標共構規劃，以期爭取民眾認同。				

案由	擬定五股細部計畫(部分更寮及水碓地區)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第二案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、法令依據：都市計畫法第 22 條 參、計畫緣起： 新北市五股地區之中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西及新五路以東地區，自 57 年公告為淡水河洪水平原一級管制區，多年來受其管制規定影響而無法開發。90 年因臺北防洪第三期及後續工程，堤防設計 6 公尺高，已達 20 年頻率洪水位標準，故改列為淡水河洪水平原二級管制區。 本地區係設定為具滯洪功能之洪水平原管制區，惟多年來非法棄置堆積成山且綠草樹林覆蓋多時，已無法發揮原設定防洪滯留功能。另 106 年 12 月 15 日新北市區域計畫業已指述本計畫區為新訂或擴大都市計畫地區，並依據上位計畫指導及本計畫區位及交通條件，著手辦理新訂擴大都市計畫法定程序，以健全當地都市機能與環境品質。 另依經濟部 102 年 8 月 13 日經授水字第 10220207940 號函示，都市計畫法定程序得與五股疏左地區洪水平原第二級管制區解禁事宜併行辦理，惟都市計畫發布實施前，仍應完成行政院核定之各項防洪設施。 本案前於 108 年 11 月 18 日公告徵求意見 30 日，並舉辦 4 場座談會，後於 109 年 10 月 23 日起公開展覽 30 日(公展內容詳表 1 及圖 1)，同時刊登報紙於聯合報共計 3 日，並舉辦 3 場說明會，以上符合都市計畫程序，經新北市都市計畫委員會召開 6 次專案小組討論後，依小組意見修正細部計畫土地使用計畫(詳表 2 及圖 2)及土地使用分區管制要點(詳表 3)，續提請都市計畫委員會審議。 肆、計畫位置及範圍： 本案計畫範圍基於辦理新訂擴大都市計畫之目的，依據天然界線及現有都市計畫界線定義為「新訂擴大都市計畫範圍」，惟本案後續將以新訂擴大都市計畫範圍及部分五股都市計畫農業區併同規劃與開發，故就後續實際整體開發範圍定義為「規劃範圍」。 規劃範圍為中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西、新五路以東所圍成之範圍，面積約 169.46 公頃。 至於新訂擴大都市計畫範圍，即為前述規劃範圍剔除五股都市計畫農業區後，剩餘非都市土地範圍，其北以五股都市計畫(洲子洋地區)		

細部計畫、西以五股都市計畫農業區、東以二重疏洪道、南以中山高速公路為界，面積約 141.58 公頃。

伍、辦理經過：

一、公告徵求意見

本案自 108 年 11 月 18 日起公告徵求意見 30 日，並自 108 年 11 月 18 日刊登於中國時報，於下列時間地點舉辦說明會：

- (一) 第一場：108 年 11 月 26 日（星期二）上午 10 時於五股區公所（新北市五股區中興路四段 50 號）。
- (二) 第二場：108 年 11 月 28 日（星期四）上午 10 時於五股區公所（新北市五股區中興路四段 50 號）。
- (三) 第三場：108 年 12 月 3 日（星期二）上午 10 時於五股區公所（新北市五股區中興路四段 50 號）。
- (四) 第四場：108 年 12 月 10 日（星期二）上午 10 時於五股區公所（新北市五股區中興路四段 50 號）。

二、公開展覽及說明會

本案自 109 年 10 月 23 日起公開展覽 30 天，並自 109 年 10 月 23 日至 109 年 10 月 25 日刊登於聯合報，於下列時間地點舉辦說明會：

- (一) 第一場：109 年 11 月 4 日（星期三）上午 10 時於五股區公所（新北市五股區中興路四段 50 號）。
- (二) 第二場：109 年 11 月 4 日（星期三）下午 2 時於五股區公所（新北市五股區中興路四段 50 號）。
- (三) 第三場：109 年 11 月 5 日（星期四）下午 2 時於五股區公所（新北市五股區中興路四段 50 號）。

三、市都委會專案小組

本計畫自公開展覽 30 日後，於 110 年 3 月 4 日、110 年 3 月 12 日、110 年 8 月 11 日、111 年 2 月 25 日、111 年 4 月 29 日及 111 年 6 月 1 日共召開 6 次市都委會專案小組研商會議。專案小組初步建議意見如下：

- (一) 110 年 3 月 4 日第一次專案小組研商會議：

本次現勘包含涉及主要計畫及細部計畫內容，有關區內地下垃圾清運之處理、區內淹水及抽水站容量、既有大客車停車需求、河川區及溝渠用地分區名稱一致性等議題，應納入考量並妥為評估；另本案計畫內容，請規劃單位於下次專案小組會議提出說明。

(二) 110 年 3 月 12 日第二次專案小組研商會議：

1. 本案計畫人口部分，依說明採格林勞利模式推估未來人口數達 5,879 人進駐，惟本計畫說明採低密度開發，除計畫北側規劃住宅區外，區內土地規劃以產業使用為主，建議計畫人口應以本案之產業需求及未來規劃產業專用區可容納產業人口數為基礎，反推引入人口之方式作計算。
2. 有關計畫區未來產業功能定位部分，產業目的事業主管機關應確認本計畫未來發展之產業主體，包括計畫區內既有產業使用需求與未來產業專用區定位之關係，以利土管要點能明確訂定本計畫產專區適宜之容許使用；另未來引入產業需求亦影響本計畫產業專用區街廓留設規模、開發強度等，為避免影響地主配回土地之權益，建議應補充產業定位等相關論述。
3. 本計畫範圍周邊屬交通要道，目前計畫區中間規劃產一以運輸、倉儲業使用為主，與計畫區外圍產二使用項目類型不同，其不同屬性產業之交通需求條件則不同，未來是否衍伸區內及區外之交通問題，建議規劃產業專用區使用項目類型時應考量區位與交通特性及周邊交通量，提出交通計畫相關配套措施及處理原則，併同評估本案劃設街廓規模與地主配回土地等權益。
4. 本計畫公共設施得採多目標使用部分，應從規劃內容及使用需求重新檢討，目前計畫區內大部分用地項目屬性不適合採多目標使用(如汙水處理廠、抽水站、變電所等)，且與本計畫採低密度開發之原意有違，其中電力事業專用區與變電所用地屬性不同，不宜比照採多目標使用。
5. 本計畫應補充出流管制及逕流分攤等說明。本地區範圍大，後續排水至周邊水圳，其水流方向、逕流量與本計畫範圍內滯洪池、抽水站區位之關係，建議水利局及城鄉局應針對排水之處理妥為規劃。
6. 有關北側塭仔圳於本計畫劃設為溝渠用地，惟計畫範圍外西側五股坑溪於五股都市計畫劃設為河川區，其分區與用地是否統一應請水利單位表明立場；另河川治理線外的部分，如本計畫範圍北側住宅區鄰塭仔圳沿岸地區，建議規劃增設綠地提升環境品質。
7. 本案開發方式採區段徵收辦理，未來地主配回土地應為可建地，倘未來配回土地下方有大量廢棄物，是否符合可建築土地之條件，請再釐清確認。

8. 請規劃單位於計畫階段針對區內高程提出公共設施及道路系統之規劃構想，以配合道路高程設計，並於規劃時評估地下垃圾處理之問題。
9. 本計畫區內市府已開闢之綠園道未來是否有保留之必要性？區內計畫道路系統與園道用地交會處未來易產生交通衝突，建議評估區內道路系統功能，檢討調整部分園道用地與計畫道路整併之可能性。
10. 有關防災計畫部分，應配合未來產業引入衍伸之災害特性作為考量與處理，請規劃單位再予以分析補充納入計畫書。
11. 有關土地使用管制要點部分，應回歸地區發展特性訂定，而非採通案性方式規範，如郵政專用區、電力事業專用區等分區之使用及發展強度，應考量其使用需求予以調整，並敘明未來該分區容許使用項目或由目的事業主管機關認定等說明。
12. 有關案名部分，本案屬變更性質，學理上「擴大」為原都市計畫區基於需求延伸增加計畫範圍，「新訂」為新增加、屬獨立之計畫區，而本計畫書呈現內容有「擴大」、「新訂擴大」、「新訂或擴大」等用語，建議案名及相關內容呈現應採一致性原則訂定。
13. 有關財務試算部分，倘有相關建議請地政局會後提供資料。
14. 本次會議資料誤植部分，請規劃單位一併修正。另請業務單位於下次專案小組會議安排陳情民眾到場說明，並依本次會議各委員及與會單位建議意見修正補充內容及人民陳情意見進行討論。

(三) 110 年 8 月 11 日第三次專案小組研商會議：

1. 有關本計畫地形高程部分，考量範圍內地形高程對基地配置與道路系統布設之影響，請規劃單位於下次會議補充整地高程的規劃方案，並分析本計畫地形高程對規劃方案之影響。
2. 本計畫整體規劃以產業發展為主，未來產業專用區涉及停車需求部分，請交通局釐清計畫範圍內停車空間實際需求數，補充規劃停車空間需求之相關論述及必要性。
3. 有關土地使用分區管制要點涉及產業專用區容許使用項目，建議參酌新北市其他都市計畫區土管要點之規定，採一致性原則訂定，另建議修正「產業實驗或其支援設施」為「產業實驗及其附屬設施」。
4. 有關防災計畫

- (1) 本次土管要點增訂「產業專用區留設 50%之法定空地設置於臨路側作為緊急避難空間供公眾使用，並不得設置圍籬」之規定，規劃單位應針對土地開發規模、道路退縮等相關條件妥為分析後，再提出相關建議與措施，建請修正相關示意圖並補充分析後再提會討論。
 - (2) 請規劃單位分析計畫區內各空間活動型態的受災情境，整理防災空間與支援設施的需求，再提出因應方式以擬定防災計畫。
5. 有關「新北市政府辦理擴大五股都市計畫(部分更寮及水碓地區)發布前試辦計畫臨時建築許可處理原則」自行拆除切結書部分，建請地政局釐清其適法性。
6. 有關陳情案件建議如下：
- (1) 人民陳情編號第 4 案
 - A. 請考量本案計畫目標，土地條件及周邊計畫等規定，補充本計畫區容積率、建蔽率訂定原則之相關論述。
 - B. 請規劃單位再行評估本案公共設施需求量，及調整公共設施比例之可行性。
 - C. 請分析本計畫範圍是否有合法建物及其分布，再行研議合法建物使用之彈性處理原則，並評估合法工廠原地保留的可能性，研擬住宅安置的因應方式，以維護其原有合法權益。
 - D. 請作業單位依上述意見補充相關論述後，續提下次會議討論。
 - (2) 人民陳情編號第 6 案、逾期第 2 案
 - A. 請釐清本計畫設置滯洪池之需求量，檢討公共設施用地配置的合理性，評估調整本計畫公共設施用地之比例；另應就未來防洪設施建置後的防災效益補充災害潛勢資料。
 - B. 請作業單位依上述意見補充相關論述後，續提下次會議討論。
 - (3) 人民陳情編號第 7 案
 - A. 有關劃設「五股區水碓段水碓小段 1 地號」土地為環保設施用地，請環保局補充環保設施用地選址原則、設置目的、地質安全疑慮，並檢討劃設環保設施用地的必要性以及對周邊環境的影響。
 - B. 請規劃單位考量區位、道路服務水準，補充針對環保設施用地劃設的 8 公尺計畫道路之合理性。

C. 請作業單位依上述意見補充相關論述後，續提下次會議討論。

(4) 人民陳情編號第 9 案、第 10 案

請規劃單位補充地下堆置物量體及組成的相關資料及財務評估，檢討地下堆置物清除的可行性，續提下次會議討論。

(5) 人民陳情編號第 3 案

建議台灣電力股份有限公司將陳情人意見納入考量，並研析變電所遷移的可能性。

(6) 除上開人民陳情案件外，其餘陳情編號第 1、2、3、5、8、11 案、逾期第 1、3、4 案等人民陳情意見，依新北市政府研析意見通過。

7. 請作業單位依本次會議各委員意見及與會單位建議意見修正並補充內容後，續提第 4 次專案小組研商會議。

(四) 111 年 2 月 25 日第四次專案小組研商會議：

1. 建議以積極方式處理地下棄置物及整地高程，可從開發效益分擔成本之角度適度提高第一種產業專用區容積率或增加產業專用區，以增加本案財務可行性，並請補充棄置物處置成本最小化之原則及財務評估。
2. 請分析範圍內高程挖填平衡及坡度，並詳細補充整地前後及棄置物堆置之高程分析以規劃整體道路系統，符合道路設計標準，縱坡度以不超過 6% 為原則。
3. 針對環保設施用地劃設之 8 公尺計畫道路，請考量其劃設必要性或未來道路高程，建議作業單位與環保局、新工處研議並妥為規劃。
4. 請補充範圍內產業調查，包含既有工廠及後續安置規劃說明；另本案範圍是否適用新北市工業區立體化方案，建議經發局酌予評估。
5. 有關本計畫北側公園用地兼滯洪池使用之劃設，應補充出流管制及防洪計畫說明，並分析滯洪池需求面積、劃設區位、服務對象及與周邊地區之串聯；另未來倘堤防加高，範圍內防洪功能及水流方向是否改變，建議水利局及作業單位針對區域防洪及地區出流管制作整合性分析。
6. 請交通局補充說明本計畫區內停車場用地劃設之必要性、需求及區位。
7. 有關防災計畫區內聯外動線建議部分，請規劃單位再檢討如何與中興路三段及新五路二段連接，避免造成未來車輛壅塞

之情形，並補充平面道路與計畫道路之寬度及與高架橋的距離介面，建議作業單位與交通局研議並妥為規劃。

8. 有關陳情案件建議意見如下：

(1) 人民陳情編號第 6 案、逾期第 2 案

請再行評估本案滯洪池之劃設規模，並補充最新防災及區域排水規劃相關資料，依上述意見補充相關論述後，續提下次會議討論。

(2) 人民陳情編號第 9 案、逾期第 5 案

有關研析意見涉及地下棄置物與區內高程規劃等議題，請作業單位補充相關論述後，續提下次會議討論。

(3) 除上開人民陳情案件外，本次會議補充說明之陳情編號第 4、7、10 案及逾期第 3、6、7 案等陳情意見，依新北市政府研析意見通過。

9. 請作業單位與規劃單位依本次會議各委員及與會單位建議意見修正並補充內容後，續提第 5 次專案小組研商會議。

(五) 111 年 4 月 29 日第五次專案小組研商會議：

1. 本計畫北側住宅區密度較高，建議可適時規劃停車場用地，請作業單位與交通局再行研議，並請規劃單位酌予評估調整。
2. 有關範圍內水系（塭仔川）劃設為溝渠用地而非河川區，與周邊的都市計畫劃設不一致，請再檢討並補充規劃原則與管理單位之相關論述。
3. 建議範圍內部分道路路型儘可能取直平順，減少街廓與交通安全上問題，另未來全區道路在工程規劃上縱坡度建議以不超過 6% 為原則。
4. 請重新檢討最小開發規模，住宅區與產業專用區規模應有所區別，另產業專用區建議依街廓大小分別規劃不同最小開發規模，以保障未來土地所有權人之權益。
5. 未來範圍內既有工廠輔導遷移或補助等配套措施，建議經發局應有後續規劃，並請補充相關論述。
6. 本案挖填平衡議題說明部分，建議應強調範圍內棄置物大多數為土石方，未來進行整地工程時仍會處理部分棄置物，請規劃單位加強補充論述。
7. 針對防災動線規劃部分，建議新五路二段旁綠地用地可評估劃設為綠地兼道路用地，降低交通壅塞問題，請作業單位與交通局再行研議，另請規劃單位重新評估區內退縮 6 公尺之斷面分配相關規定，並補充論述及調整圖面。

8. 有關陳情案件建議意見如下：

(1) 人民陳情編號第 6 案、逾期第 2 案

有關人民陳情滯洪池過大及地主負擔部分，請修正研析意見相關論述，續提下次會議討論。

(2) 人民陳情編號逾期第 8 案

建議台電應明確說明本案設置 2.5 公頃超高壓變電所用地之必要性與需求，例如廠房規模設置規範、供電計畫、基礎設備、基地配置等，除選擇設置於本案範圍外，有無考量其他地區之方案以及 2.5 公頃設置規模縮小的可行性建議以整體供電計畫方向論述劃設需求的合理性及必要性，並請台電後續與作業單位研議。

(3) 除人民陳情編號第 6 案、逾期第 2 案外，本次會議補充說明之陳情編號第 9 案、逾期第 5 及 8 案等陳情意見，依新北市政府研析意見通過。

9. 請作業單位與規劃單位依本次會議各委員及與會單位建議意見修正並補充內容後，續提專案小組研商會議討論。

(六) 111 年 6 月 1 日第六次專案小組研商會議：

1. 有關最小開發規模部分，涉第二種產業專用區未來廠商進駐家數，考量其產業型態屬支援性產業，爰建議以立體發展型態計算未來進駐廠家，請規劃單位酌予評估調整說明內容。

2. 計畫區北側住宅區檢討劃設停車場用地需求部分，建議補充一般輕軌轉乘比例及停車需求，涉未來五泰輕軌場站是否衍生機車轉乘需求部分，建議其停車需求應於場站內部化；另目前北側住宅區周邊停車位使用率不高，建議可適時調整為機車停車位，以滿足停車需求，請規劃單位加強補充論述。

3. 有關陳情案件建議意見，本次會議補充說明之陳情編號第 6 案、逾期第 2 案陳情意見，依新北市政府研析意見通過。

4. 有關土地使用管制要點建議意見如下，餘詳附表 2：

(1) 第 4 點土地使用分區容許使用項目規定，產業專用區容許使用項目「產業實驗及其附屬設施」尚有認定疑慮，建議調整回公開展覽條文內容另公司行業代碼建議刪除，保留彈性。

(2) 第 6 點公共設施用地作多目標使用規定，本次修正排除污水處理廠、變電所及抽水站用地作多目標使用，以及公園用地兼供滯洪池使用可作多目標使用之理由尚不明確，經作業單位說明考量二級洪水平原管制因素公園兼滯洪池

	用地其後續仍保留滯洪功能，故建議該土地使用應維持不得作多目標使用建議調整回公開展覽條文內容並加強說明修正理由。 (3) 其餘內容准照本次提會審議條文通過。 5. 本案公民或團體陳情意見綜理表及土地使用分區管制要點修正對照表如後附表。 6. 本次專案小組已獲致具體意見，相關內容請依歷次討論修正，續經作業單位確認無任何疑義後，提請市都委會大會審議。 陸、公民或團體陳情意見： 本案公開展覽期間，共計接獲 11 件公民或團體陳情意見，新北市都市計畫委員會專案小組審議期間，收到逾期人陳案件共 8 件，人陳案件共 19 件，涉及細部計畫者共 10 件（其中 4 件同時涉及主要計畫及細部計畫），公民或團體陳情意見詳表 4。 柒、本次提會討論事項（詳表 5）： 依據新北市都市計畫委員會第 6 次專案小組初步建議意見，提請大會討論，說明如下： 一、土地使用分區容許使用項目 (一) 依本計畫區規劃使用分區及各單位所提之需求，調整土地使用分區及容許使用項目。 (二) 其中產業專用區容許使用項目依市府經發局 110 年 1 月 25 日新北經企字第 1100171382 號函使用項目修正，惟「產業實驗及其附屬設施」尚有認定疑慮，經市小組建議調整為公展條文文字「其他經新北市政府核准之相關產業或設施」，故提會討論。 二、公共設施多目標使用 公園用地兼供滯洪池使用可作多目標使用之理由尚不明確，公園兼滯洪池用地其後續仍保留滯洪功能，故建議該土地使用應維持不得作多目標使用，建議調整回公開展覽條文內容。 捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。
決議	一、本案除土管第 7 點退縮部分，增訂變電所、污水處理廠及環保設施等用地邊界退縮 3 公尺，另中央公園與第一種產業專用區相鄰邊界退縮 6 公尺外，餘依專案小組初步建議意見、提會討論事項及簡報內容通過。 二、有關計畫書內容、圖表、計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

表 1 擬定五股細部計畫(部分更寮及水碓地區)案土地使用計畫綜理表(公開展覽版本)

類別	項目	公開展覽	
		計畫面積(公頃)	比例
土地使用分區	住宅區	3.8035	2.24%
	第一種產業專用區	41.3701	24.41%
	第二種產業專用區	39.0228	23.03%
	郵政專用區	0.1200	0.07%
	電力事業專用區	0.1704	0.10%
	小計	85.1817	49.86%
公共設施用地	公園用地	5.9269	3.50%
	公園用地兼供滯洪池使用	16.2061	9.56%
	綠地用地	7.2490	4.28%
	綠地用地兼供滯洪池使用	2.6388	1.56%
	園道用地	3.4247	2.02%
	停車場用地	0.4000	0.24%
	環保設施用地	0.9978	0.59%
	抽水站用地	1.8818	1.11%
	變電所用地	0.6849	0.40%
	污水處理廠用地	1.0400	0.61%
	道路用地	24.8154	14.64%
	溝渠用地	3.3633	1.98%
	道路用地兼供快速公路使用	16.3420	9.64%
	小計	84.9707	50.14%
計畫總面積		169.4575	100.00%

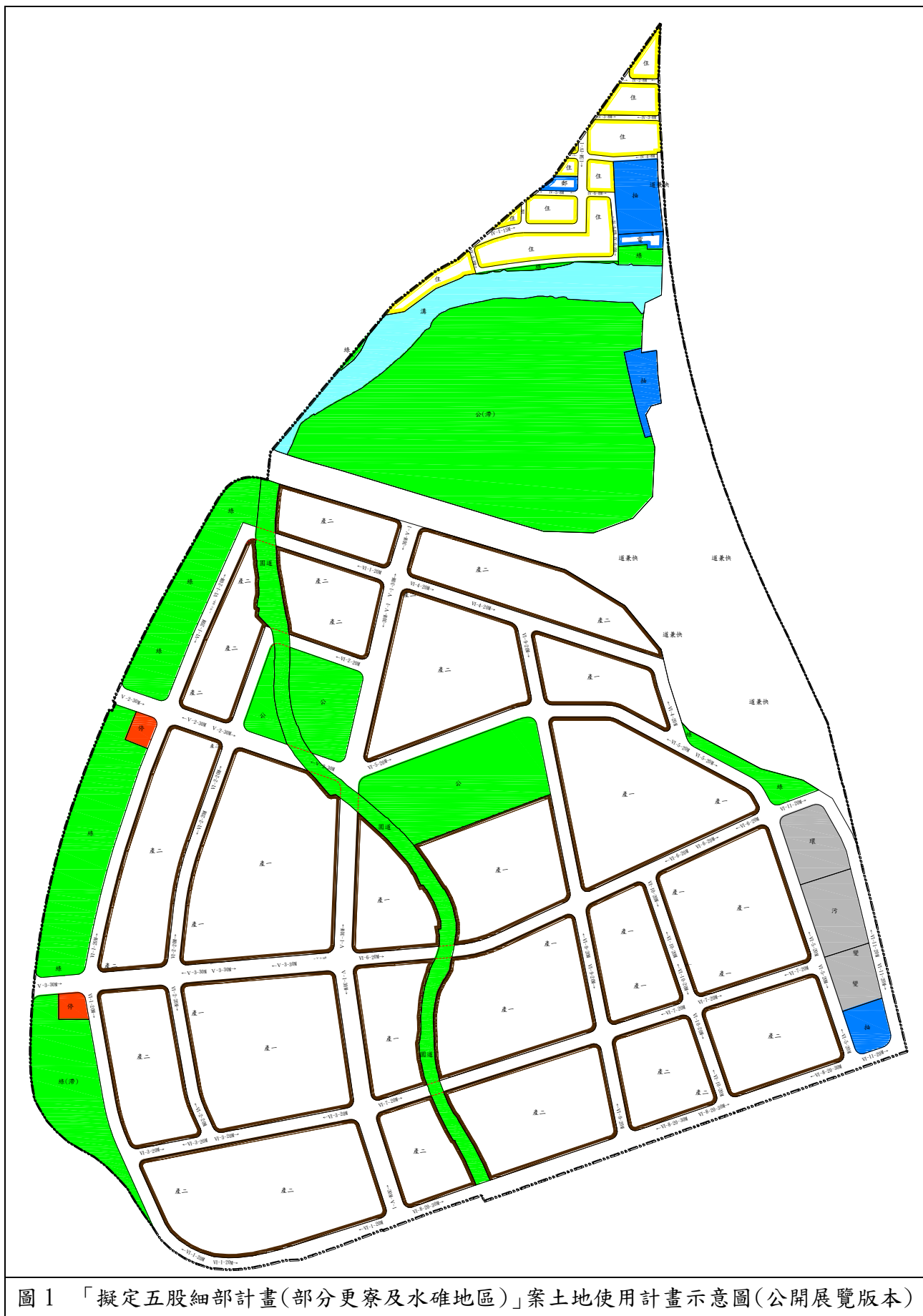


圖 1 「擬定五股細部計畫(部分更寮及水碓地區)」案土地使用計畫示意圖(公開展覽版本)

表 2 擬定五股細部計畫(部分更寮及水碓地區)案土地使用計畫綜理表(依第 6 次專案小組意見修正)

類別	項目	本次修正	
		計畫面積(公頃)	比例
土地使用分區	住宅區	3.4096	2.01%
	第一種產業專用區	40.0281	23.62%
	第二種產業專用區	40.1911	23.72%
	郵政專用區	0.1200	0.07%
	河川區	3.3633	1.98%
	小計	87.1121	51.41%
公共設施用地	公園用地	8.2200	4.85
	公園用地兼供滯洪池使用	16.2061	9.56
	綠地用地	6.5542	3.87
	綠地用地兼供道路使用	1.8285	1.08
	綠地用地兼供滯洪池使用	2.3105	1.36
	電路鐵塔用地	0.1704	0.10
	停車場用地	0.4000	0.24
	環保設施用地	1.2936	0.76
	抽水站用地	1.8819	1.11
	變電所用地	0.6849	0.40
	污水處理廠用地	1.0400	0.61
	道路用地	25.4133	15.00
	道路用地兼供快速公路使用	16.3420	9.64
	小計	82.3454	48.59
合計		169.4575	100.00

表 3 擬定五股細部計畫(部分更寮及水碓地區)案土地使用分區管制要點對照表

公開展覽條文內容			市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議	
--			<u>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。	
一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。			修正理由：點次調整。 修正後條文： <u>二、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，前開未規定者，適用其他有關法令規定。</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。	
二、各土地使用分區建蔽率及容積率不得大於下表規定，其餘依施行細則相關法令規定辦理：			修正理由： 1. 點次調整。 2. 公開展覽方案劃設之電力事業專用區配合台電公司使用需求調整為電路鐵塔用地，故刪除本要點內電力事業專用區相關規定；配合本次規劃方案調整新增河川區，故增列河川區。 修正後條文： <u>三、各土地使用分區建蔽率及容積率不得大於下表規定，其餘依施行細則相關法令規定辦理：</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。	
土地使用分區	建蔽率	容積率			
住宅區	50%	200%			
第一種產業專用區	70%	140%			
第二種產業專用區	60%	210%			
郵政專用區	50%	250%			
電力事業專用區	50%	250%			
			土地使用分區	建蔽率	容積率
			住宅區	50%	200%
			第一種產業專用區	70%	140%
			第二種產業專用區	60%	210%
			郵政專用區	50%	250%
			<u>電力事業專用區</u>	<u>50%</u>	<u>250%</u>
			河川區	不予規定	
四、各公共設施用地建蔽率及容積率不得大於下表規定，其餘依施行細則相關法令規定辦理：			修正理由： 1. 點次調整。	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修正 後條文				市都委會決議			
公共設施種類	建蔽率	容積率	備註	2. 配合本次規劃方案調整，將園道、溝渠用地刪除並增列電路鐵塔用地、綠地用地兼供道路使用。 修正後條文： <u>五</u> 、各公共設施用地建蔽率及容積率不得大於下表規定，其餘依施行細則相關法令規定辦理：							
公園用地	15%	30%	--								
公園用地兼供滯洪池使用	15%	30%	--								
綠地用地	不予規定	不予規定	--	公共設施種類	建蔽率	容積率	備註				
綠地用地兼供滯洪池使用	不予規定	不予規定	--	公園用地	15%	30%	--				
園道用地	不予規定	不予規定	--	公園用地兼供滯洪池使用	15%	30%	--				
停車場用地	平面使用：10%；立體使用：80%	平面使用：其附屬設施 20%；立體使用：960%	--	綠地用地	不予規定	不予規定	--				
				綠地用地兼供滯洪池使用	不予規定	不予規定	--				
				<u>綠地用地兼供道路使用</u>	<u>不予規定</u>	<u>不予規定</u>	<u>--</u>				
環保設施用地	50%	250%	環保單位辦公室、資源回收場、車輛保修場、分類轉運設施、廢污水處理設施、地磅、洗車設施及其他經新北府市政審核准與環保有	<u>園道用地</u>	<u>不予規定</u>	<u>不予規定</u>	<u>--</u>				
				停車場用地	平面使用：10%；立體使用：80%	平面使用：其附屬設施 20%；立體使用：960%	--				
				環保設施用地	50%	250%	環保單位辦公室、資源回收場、車輛保修場、分類轉運				

公開展覽條文內容				市都委會專案小組初步建議意見修正後條文				市都委會決議
			密切關聯，且非供居住之相關使用。				設施、廢污水處理設施、地磅、洗車設施及其他經新北府審查核准與環保有密切關聯，且非供居住之相關使用。	
抽水站用地	50%	250%	--					
變電所用地	50%	250%	--					
污水處理廠用地	50%	250%	--					
道路用地	不予規定	不予規定	--					
溝渠用地	不予規定	不予規定	--					
道路用地兼供快速公路使用	不予規定	不予規定	--					
				抽水站用地	50%	250%	--	
				變電所用地	50%	250%	--	
				<u>電路鐵塔用地</u>	<u>不予規定</u>	<u>不予規定</u>		
				污水處理廠用地	50%	250%	--	
				道路用地	不予規定	不予規定	--	
				<u>溝渠用地</u>	<u>不予規定</u>	<u>不予規定</u>	<u>--</u>	
				道路用地兼供快速公路使用	不予規定	不予規定	--	
--				修正理由： 1. 點次調整。 2. 配合本計畫大型車輛進出、轉運以及防救災需求，增訂退縮規定，退縮之空間災時可供大型車輛臨時停靠，確保道路通暢，留供緊急救災、救護車輛通行。				依決議第一項修正後通過。 【修正後條文】： 本計畫河川區以南之各土地使用分區及公共設施用地，其退縮

公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
	修正後條文： 七、本計畫河川區以南之各土地使用分區及公共設施用地，其退縮建築應依附圖 1 及下列規定辦理；自道路境界線退縮至少 6 公尺始得建築，除臨 V-1、V-2、V-3、VI-5 及 VI-6 計畫道路退縮 6 公尺中鄰路之 3 公尺可供大型車輛緊急臨時停靠外，其餘僅供行人、自行車通行使用。開放空間得計入法定空地，不得設置圍籬並應開放公眾使用。但基於地形或特殊情形，經新北市都市設計審議委員會認定及審議通過者，則不受限制。	建築應依附圖 1 及下列規定辦理： (一)自道路境界線退縮至少 6 公尺始得建築，除臨 V-1、V-2、V-3、VI-5 及 VI-6 計畫道路退縮 6 公尺中鄰路之 3 公尺可供大型車輛緊急臨時停靠外，其餘僅供行人、自行車通行使用。 (二)變電所、污水處理廠及環保設施等用地邊界退縮 3 公尺供行人、自行車通行使用。 (三)開放空間得計入法定空地，不得設置圍籬並應開放公眾使用。 但基於地形或特殊情形，經新北市都市設計審議委員會認定及審議通過者，則不受限制。
	修正理由： 1. 點次調整。 2. 為達成本計畫區之產業群聚、規模經濟效果，避免過於細分之建築基地規模造成區內土地破碎發展而增訂。 修正後條文： <u>八、本計畫區最小基地開發規模如附圖 2 所示。</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
六、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相關法令規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率提經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，得不受	修正理由：點次調整。 修正後條文： <u>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相關法令規定辦理。</u>	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修正後條文	市都委會決議
前項規定之限制。	公共設施用地之法定開挖率提經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，得不受前項規定之限制。	
七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	修正理由：點次調整。 修正後條文： <u>十</u> 、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。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

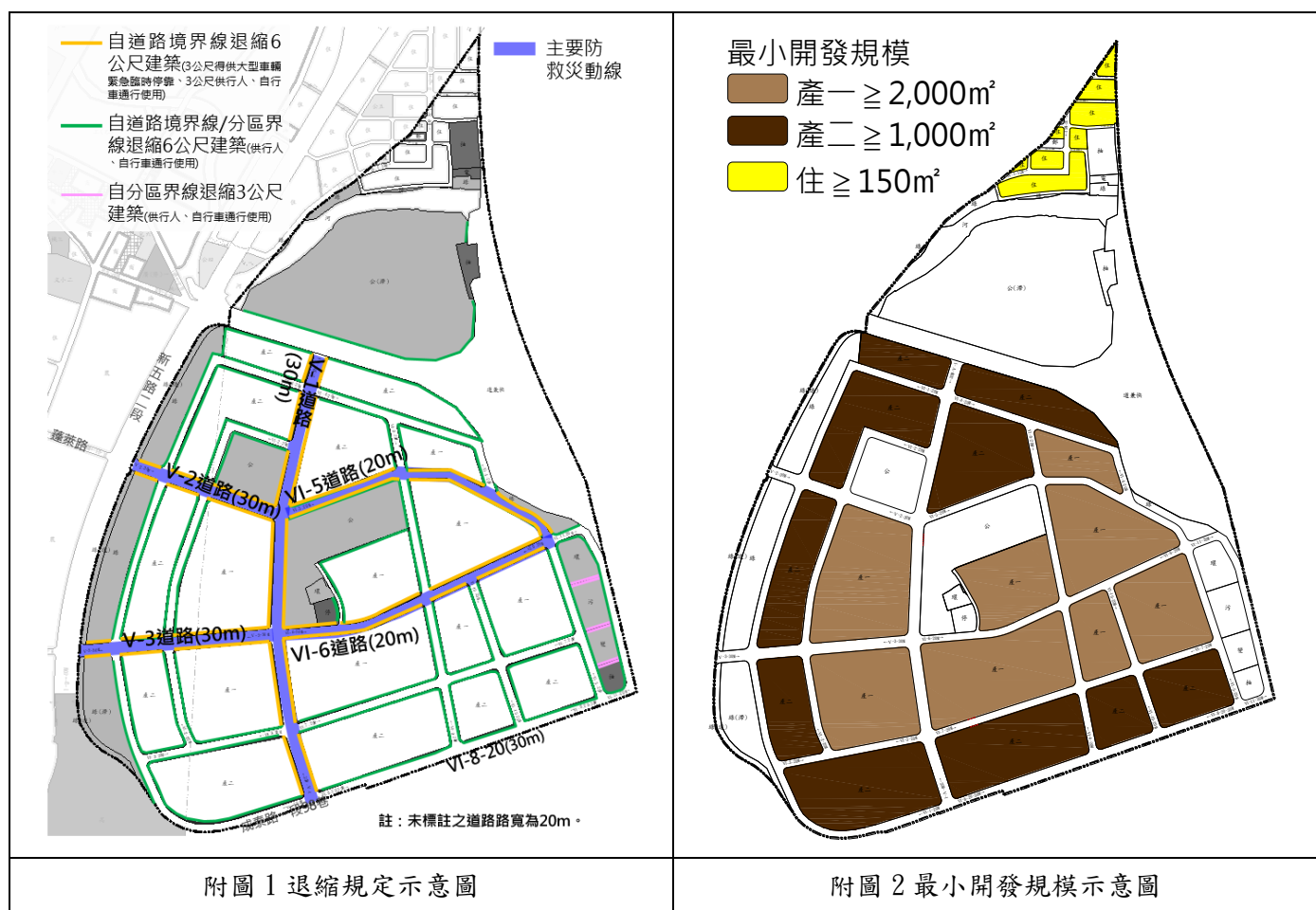


表 4 擬定五股細部計畫(部分更寮及水碓地區)案之公民與團體陳情意見綜理表

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委會 決議
1	柯○天	全區	1. 反對本計畫以區段徵收方式辦理開發，如採區段徵收開發者，地主抵價地分配比例依據土地徵收條例第 39 條應為百分之五十(50%)為原則。 2. 本計畫街廓及整體規劃、土地使用類別、土地使用管制規則規畫極差，將造成原有地主土地價值變低，無地主願意參與區段徵收及分配抵價地。 3. 本計畫應比照洲子洋重劃區規劃設計為住宅區或住商混合區，增加土地價值最大化，亦能增加地主參與分配抵價地意願。 4. 本計畫規劃為工業區，實際卻不符合現實狀況，端看鄰近五股工業區(新北產業園區))，名為工業區卻很少工廠進駐生產，現況均為傢俱賣場、辦公室及企業總部等商業行為之廠家進駐，本計畫應把土地價值活化增加土地實際效益。 5. 本計畫範圍鄰接新五路沿線街廓均規劃為綠地公園用地，經統計本計畫綠地公園面積高達 35.44 公頃，佔全開發面積近 21%佔比如此高之綠地公園面，實無需再將鄰接新五路沿線等具交通便利性及強度高之街廓規劃為綠地公園用地。如因山腳斷層因素；該斷層並非為自 103 年起至 107 年底共公布 17 處活動斷層地質敏感區，且依據第二類斷層歸類之頻率為 10 萬年為基準，以目前混凝土建物年限約 100 年為考量實無需以 10 萬年頻率做為街廓開發為綠地公園之依據。		建議未便採納。 理由： 1. 本案屬新北計畫區域計畫指定以產業為主之發展或擴大都市計畫區。並依據市府產業政策，以倉儲、物流產業等為產業主體，並採低密度及低強度發展。 2. 計畫區北側鄰洲子洋重劃區部分，考量現況道路系統及周邊發展性質，不適作產業發展使用，故比照鄰近使用分區劃設為住宅區，其開發強度與五股都市計畫一致。 3. 依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函釋，本計畫開發方式以「區段徵收」為原則。另有關領回抵價地面積比例將依審竣之區段徵收計畫為準。 4. 本案涉及第二級環境敏感區中活動斷層項目(山腳斷層)，該範圍內土地不劃設建地	1. 依作業單補位說明：「分住宅街廓，因零星畸零地及開角地因開發強度不夠，將規劃為公共設施用地」，同意修正第 7 點陳情理由為酌予採納。 2. 其餘意見依新北市政府研析意見辦理。	依市都委會專案小組初步建議通過。

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委 會決議
1	柯○天	全區	6. 本計畫範圍中興路以北之街廓均規劃為綠地公園用地，本計畫範圍東側即為台北大都會公園綠地等萬坪公園綠地，無需再增加公園綠地，甚至佔比高達全開發面積近 21%。 7. 本計畫範圍中鄰接洲子洋重劃區細部計畫之街廓目前規劃為住宅區，就目前洲子洋已開發現況評估，本計畫為了與洲子洋街廓連結規劃成完整街廓，但實際卻因洲子洋計畫之半部街廓已完完成開發而淪為畸零地，該零星畸零地及角地因開發強度不夠效益不大，反而應規劃為公園綠地用地。 8. 本計畫擬定第一產業專用區及第二產業專用區面積達 80.398 公頃，而中興路以南之街廓竟無規劃一處住宅區，全開發範圍僅鄰接洲子洋計畫之街廓為住宅區，且佔比僅 2.24% 似乎與一般工業區規劃住宅區至少 10% 差異甚大，無法有效滿足就業人口居住問題。 9. 本計畫規劃土地使用分區管制要點，第一產業專用區建蔽率為 70% 容積率為 140%，第二產業專用區為 60% 容積率為 210%，與鄰近新北產業園區差異甚大，如此低規劃之容積率，將導致原有地主不願進行參與配地，也不符合雙北地區產業專用區工業用地需求新北產業園區建蔽率為 70% 容積率為 300%)。	---	，主要以為道路及綠地等開放空間之配置為主。 5. 陳情人提及本計畫範圍大台北都會公園綠地屬非都市土地，依「都市計畫定期盤檢辦法」之規定，本計畫仍應劃設公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地。		
2	王○泰	新塭段新塭小段 137-15 地號	原入住廠家，沒有要再使用，地主是否可自己使用。合乎規定或出租給其他廠家使用		建議不予討論。理由：陳情人所陳意見未涉都市計畫內容，且於本案區段徵收辦理前，陳情人之土地得逕依「非都市土地使用管制規則」等相關法令規定申請使用。	依新北市政府研析意見辦理。	依市都委會專案小組初步建議通過。

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委 會決議
3	郭○賢等 14人	水碓段水 碓小段 51-1地 號	1. 致新北市城鄉發展局：申請交通用地、代書費、建築費、蓋鐵皮屋發了這麼多錢。貴單位政策搖擺不定5年10年，這麼短的時間，租客願意進駐嗎？這次公展在談都更、重劃，請問這麼短的時間我們投入的成本能回收嗎？合法用地蓋的房子，以後被拆也沒有補償，這修都是百姓的血汗錢。 2. 各位大官們：守法的百姓政府一聲令下，百姓只能配合政府的政策，您們能了解百姓的辛酸嗎？疫情期間各行各業百業蕭條遍地哀嚎，希望政府能施政愛民，替在水深火熱的百姓著想。謝謝！希望官員們能看完我的陳情。	蓋鐵皮屋能否簡化，不要規定這麼多，降低成本。希望政府能體諒，聽到百姓的聲音。	建議未便採納。理由：依「新北市政府辦理擴大五股都市計畫（部分更察及水碓地區）發布前試辦計畫臨時建築許可處理原則」申請臨時建築許可者，須檢具自行拆除切結書，使用期限至都市計畫主管機關通知限期拆除為止，且不得要求支付建物拆遷補償或救濟費用。	依新北市政府研析意見辦理。	依市都委會專案小組初步建議通過。
4	呂○安	全區	區段徵收抵價地的分配方式	因本五股都市計畫農業區與都市計畫外農業區，地下地上廢棄物的多寡因地而異，處理程度與所需經費都不同，本區段徵收案未來抵價地應採原址分配的方式，對全部的地主最公平。	建議部分採納。理由：本案土地所有權人自得依土地徵收條例第47條所稱情形，申請原位置保留分配，其餘非屬第47條情形者則依「區段徵收實施辦法」第28條規定辦理，抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。	依新北市政府研析意見辦理。	依市都委會專案小組初步建議通過。

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委 會決議
5	郭○賢等 14人	水碓段水 碓小段 51-1地 號	1. 土地所有權人依「擴大五股都市計畫(部分更察及水碓地區)案發布前試辦計畫」第伍點計畫內容之規定完成興辦事業計畫、用地變更、建造執照、取得臨時使照之建物，業以投入畢生積蓄與財產，全力配合市府作業，陳情訂定「洪水平原管制區解禁、都市計畫發布實施、區段徵收作業」期程，俾予土地所有權人有所遵循、與解除心中困惑及疑義。 2. 土地所有權人依「擴大五股都市計畫(部分更察及水碓地區)案發布前試辦計畫」第伍點計畫內容之規定完成興辦事業計畫、用地變更、建造執照、取得臨時使照之建物，業以投入畢生積蓄與財產，全力配合市府作業。於都市計畫發布實施後，為免土地所有權人再次拆除建物，造成拆除、搬遷等人力、物力耗費及損失，陳情得以補償該建物拆除、及人員搬遷費用。 3. 土地所有權人依「擴大五股都市計畫(部分更察及水碓地區)案發布前試辦計畫」第伍點計畫內容之規定完成興辦事業計畫、用地變更、建造執照、取得臨時使照之建物，於都市計畫發布實施後，為免土地所有權人再次拆除建物，造成拆除、搬遷等人力、物力耗費及財產損失，陳情該建物得以原地保留。	1. 依「擴大五股都市計畫(部分更察及水碓地區)案發布前試辦計畫」規定完成興建、與取得臨時使照之建物，建議訂定「洪水平原管制區解禁、都市計畫發布實施、區段徵收作業」期程，俾予土地所有權人有所遵循、與解除心中困惑及疑義。 2. 依「擴大五股都市計畫(部分更察及水碓地區)案發布前試辦計畫」規定完成興建、與取得臨時使照之建物，於都市計畫發布實施後，建議得以補償該建物拆除、及人員搬遷費用。 3. 依「擴大五股都市計畫(部分更察及水碓地區)案發布前試辦計畫」規定完成興建、與取得臨時使照之建物，於都市計畫發布實施後，該建物得以原地保留。	建議未便採納。 理由： 1. 本案之計畫係配合「新北市政府辦理擴大五股都市計畫(部分更察及水碓地區)發布前試辦計畫臨時建築許可處理原則」申請臨時建築許可者，須檢具自結書，使用期限至都市計畫主管機關通知限期拆除為止，且不得要求支付建物拆遷補償或救濟費用，另有關於土地分配方式及人員搬遷費用依區段徵收相關規定辦理。	依新北市政府研析意見辦理。	依市都委會專案小組初步建議通過。

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委 會決議
6	余○雲	全區	祖先留下來的土地歷經 50 年變遷，代洪水淹沒，一夕間良田變為荒地，荒廢 20~30 年。80 年代經濟發達，未蒙其利再度受害，成為不孝份子偷倒廢土的地區。現今侯市長大刀闊斧整頓此區域，吾等繼承人舉雙手贊成，但也請能關注到吾等地主之權益。	1. 此區位於大台北五股交流道北上南下重要腹地，請市府官員能把此區規劃為產經園地，發揮此黃金地段應有之功能與價值。 2. 此區域之廢土，不是我等地主之錯，請市府團隊發揮功能，把此問題替此區民眾解決，非常感謝之！ 3. 滯洪池位於此區中興路另一側中心點，且面積似有過大之疑，我們希望所有五股人在地安居樂業，但不應把該地之責任及成本全由區地主負擔。 4. 此區之建築能全部區嫌二區，即提高容積率之盼！ 5. 時間即金錢，市政府既然有此整頓計劃，請能按部就班完成，我們全力配合，無限感謝市府團隊。	建議未便採納。 理由： 1. 依據廢棄物清理法第 71 條及行政院環境保護署 101 年 4 月 20 日環署廢字第 1010032859 號函頒「私有土地遭棄置廢棄物清理作業程序」規定，土地所有人、管理人或使用人容許或因重大過失致廢棄物置於其土地者，應負清除處理責任。乃係考量土地資性及不可回復性，要求土地所有權人及事實上對土地有管理權之人，善盡維護義務，以期能達土地永續利用之環保目標。 2. 該公園兼滯洪池用地仍為公園，係本計畫區內開發基地之逕流兼供滯洪池使用，非全部使用，同時考量五股都市計畫開放性公設面積仍低於法定標準，透過本次辦理擴大都市計畫，劃設開	依新北市府研析意見辦理。	依市都委會專案小組初步建議通過。

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委 會決議
6	余○雲	全區			放性公設，以 提高人均綠 地開放空間 水準，營造 性、宜居城 市。 3. 本案依據本 市國土計畫 之各策略區 產業發展構 想，未來五 將以數位科 技、數位經 濟、創新服 務、智慧物 流為主要內 容，並配合 產業園區、 新莊知識園 區、新莊副 都心之發展 現況，適合 倉儲、物流 等產業進駐 ，同時本案 也肩負未登 記工廠管理 清理及輔導 計畫之政策 目標，屬優 先輔導區位 ；綜倉上， 本案依倉儲 、物流業之 特種第一用 地計畫第一 種產業專用 區，而第二 種產業專用 區之容積則 依都市計畫 新細則全市 一致性規定 辦理。		

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委 會決議
8	鉅工實業 股份有限公司	更寮段更 寮小段 431、 431-7 地 號	本公司鉅工實業股份有限公司，在本地五股區中興路三段 199 號長達 40 年以上，在廠房建造及機械設備上投資大量資金。近期配合擴大五股都市計畫細部計畫，進行建築物改善及環境綠美化改善，符合試辦計畫要求。後續會配合政府政策辦理特定工廠登記及用地變更，就地合法。	新訂擴大大漢溪五股及水碓地區主要計畫暨擬定五股細部計畫部分更寮及水碓地區實業股份有限公司希望區段徵收時政府能參考依據區段徵收實施辦法，第十八條，在原地保留五股區更寮段更寮小段 431、431-7 地號，不參加都市計畫重新分地。	建議未便採納。理由：依「新北市政府辦理擴大五股都市計畫(部分更寮及水碓地區)發布前試辦計畫臨時建築許可處理原則」申請臨時建築許可者，須檢具自行拆除切結書，使用期限至都市計畫主管機關通知限期拆除為止，且不得要求支付建物拆遷補償或救濟費用，另有關土地分配方式依區段徵收相關規定辦理。	依新北市政府研析意見辦理。	依市都委會專案小組初步建議通過。
11	方○順	新塥段新 塥小段 147-9、 147-14、 147-15、 147-16、 147-21 地號	在公展說明會有提及後續區段徵收後依抽籤順序來選擇分配抵價地部分，本人認為有失公平公允，特此陳情。我的土地位於大馬路旁有臨路且基地平坦，管理得宜沒有傾倒廢棄物，取得成本亦比裡地高，細部計畫將土地後就產二區的土地下去分配登記。又或者全區統一開發強度使土地使用區分一致，才不會有不公平有失公允之情事發生，以上陳情建議。	建議以區塊區分選配抵價地，規定產一區的地主抽籤後只能選擇登記產一區地價地，持有產二區土地的地主抽籤後就產二區的土地下去分配登記。又或者全區統一開發強度使土地使用區分一致，才不會有不公平有失公允之情事發生，以上陳情建議。	建議未便採納。理由：1. 本案依「區段徵收實施辦法」第 28 條規定辦理，抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。2. 另有關於徵收價格依據土地徵收條例第 30 條規定係應按当期市價補償其地價，故區段徵收分配抵價地價值係依陳情人之價值為據。	依新北市政府研析意見辦理。	依市都委會專案小組初步建議通過。

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委 會決議
逾 4	黎○君	新北市五 股區更寮 段更寮小 段 438、 483-3 等 2 筆土地	針對本人位於新北市五股區更寮段更寮小段 438、483-3 二筆土地都市計畫外丁種建築用地，因要建築工廠長期使用，未來不參與本區區段徵收作業，特此聲明。		建議未便採納。 理由： 查陳情人土地現況違章已拆除，爰不適用合法建築相關保留原則，且該土地範圍刻正進行新訂擴大都市計畫程序，並已於 109 年 10 月 23 日公開展覽 30 日，未來倘依非都市土地相關規定申請用地變更時，依新北市政府 102 年 2 月 18 日北府城都字第 1021223191 號函規定需簽立切結書自行拆除。	依新北市政府研析意見辦理。	依市都委會專案小組初步建議通過。
逾 7	新北市五 股新市鎮 發展協會 黃○華	全區	五股新市鎮發展協會主要宗旨由本案土地所有權人組成，旨在促進五股物流商務園區自造為主健全開發永續經營，以造福鄉民安居樂業繁榮五股，並爭取憲法 15 條及釋字第 400 號鄉民生存工作財產權保障與自由發展。協會與多方專業顧問合作，希望提供相關專業意見並參與專案小組研商會議與都市計畫審議，以達成協會宗旨。 都市計畫除應解決現在問題，更應規劃未來願景。現今時代變化快速，未能及時前瞻未來掌握趨勢，常見整個地園區因而落沒衰退而不自知。我們由衷希望政府機關給我們實質參與研究討論的機會，而憲法也賦予我們這個權利。由於本案屬大型複雜且重要計畫，所需研究議題甚多，目前先提出第一階段綜合意見供參，希望未來能安排專題會議就各項議題逐一討論，以完善計畫願景。		建議部分採納。 理由： 1. 依據都市計畫法第 19 條(略以)「…任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會以參考審議，…」，本案審議期間，陳情人均得以陳書面提出陳情及出席都委會陳述意見，保障其參與本案審議之權利，且陳情人均充分經過討論在案。	依新北市政府研析意見辦理。	依市都委會專案小組初步建議通過。

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委 會決議
逾 7	新北市五 股新市鎮 發展協會 黃○華	全區	一、本計畫重要性： 1. 面積占五股區三分之一大大影響五股發展 本計畫區面積 169 公頃佔目前現五股都市計畫區 435 公頃之 39%，如扣除疏洪道及高速公路，佔五股實用都市計畫區 306 公頃之 55%。本計畫完成後佔五股都市計畫區 475 公頃之 36%。 2. 五股區大精華腹地厚實五股 目前五股都市計畫區沿山腳地帶往各山谷零碎發展，本計畫完成後位居五股區中段精華腹地，將聯結並厚實五股整體發展。 3. 全臺灣最大物流倉儲區 本計畫物流倉儲面積 120 公頃將成為全臺灣最大物流倉儲區，規模為林口郵局物流區 8 公頃之 15 倍，較林口郵局物流區更能帶動國家整體經濟發展，更加影響國家競爭力。 4. 北部物流中樞 本計畫如能建構為消費物流固區，位居海空三港聯通軸心，快速路直通北部各主次消費區，直接掌握雙北七百萬高端消費人口，勢將成為北部物流中樞，並牽動消費市場變異，衝擊新北市及北區物流倉儲產業結構及零售市場質變。 二、在地鄉民權益及協會任務 1. 大法官釋字第 400 號： 憲法第 15 條人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。 理由書第二段如下： a. 憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。		2. 同時本案依據土地徵收條例第 37 至 47 條之規定，土地所有權人得領取現金補償或申請發給抵價地(含原位置保留分配)，保障其財產權。		

逾 7	新北市五股新市鎮發展協會 黃○華	全區	b. 惟個人行使財產權仍應依法受社會責任及環境生態責任之限制，其因此類責任使財產之利用有所限制，而形成個人利益之特別犧牲，社會公眾並因而受益者，應享有相當補償之權利。 c. 至於國家因興辦公共事業或因實施國家經濟政策，雖得依法律規定徵收私有土地，但應給予相當之補償，方符首開憲法保障財產權之意旨。 基於以上釋憲條文本協會代表在地會員，希望參與都市計畫作業、爭取權益及完善計畫如下： 2. 參與都市計畫作業：財產權行使 a. 審議討論：逐章逐節及個別議題。 b. 召開公聽會或論壇：特別議題擴大群體討論。 c. 完善計畫書：刪冗補要。 3. 爭取權益：收益權能、補償權利 a. 財產權行使：土地資源得促使有效回饋土地所有權人。 b. 公益補償：公益部份應有適當補償計畫。 c. 自由使用：自辦市地重劃納入計畫。 4. 完善計畫：行使其自由使用、收益權能 a. 明確計畫目標、整體相應規劃。 b. 土地資源充分有效利用。 c. 具前瞻性，合乎未來趨勢，具體共識願景。 d. 政府效益評估、鄉民權益分析與保障。 e. 永續生存發展計畫。 f. 都市縫合配套措施，互補共榮發展計畫。 三、共同參與任重道遠 1. 共同陣線：相信所有參與人員都有共同目標 我們相信所有參與本計畫人員都有共同目標，希望能為五股發展及鄉民安居樂業把關，落實國土政策物流園區永續發展，健全物流產業結構，帶動國家整體經濟發展與增進國家競爭力。			
-----	---------------------	----	--	--	--	--

逾 7	新北市五股新市鎮發展協會 黃○華	全區	2. 完善計畫不只是”有”而已，我們希望是”好”與”活”。 3. 審議委員：計畫決策背書應獲得充足多面向資訊與量化數據，以供委員參酌評估決議。 4. 計畫數據 所有規劃議題應有定量數據支持或定性評估。 尤其涉及權益分配部份應充分交待清楚，否則請委員審議或關係人來參與都是構陷入穀背書。 5. 完善計畫書 本都市計畫案屬大型至超大型都市計畫，又涉及國土計畫與影響未來重要產業與國家競爭力。計畫書應該高水準呈現完整都市計畫書樣貌，以作為示範。 6. 協會代表參與 將協助提供委員相關資料數據及地方意見彙整，並委任專業提出相關議題說明，以期理性深入探討。惟仍請作業單位提供完整資料： a. 為使資料準確與作業效率提昇，已公開資料請提供原始電子檔案，俾能詳細準確規劃討論。如若無法提供，致協會(關係人)所提方案粗糙或不準確，亦請莫為此言廢。 b. 有關第二(前)次會議後計畫書修正部份應公開並請提供本會。 c. 為能與委員齊步討論，相關後續資料請一併提供本會。 四、待補充資料 我們發覺計畫書有部份資料未能完整，亦有部份已屬往舊宜予以刪除，茲建議補充或刪減如下：															
			<table><tr><td>章節</td><td>主要內容</td><td>頁碼</td><td>參考理由</td></tr><tr><td colspan="4">一、主計畫書</td></tr><tr><td>2.1 上位計畫</td><td>與本計畫有關敘述應完整呈現補充上位計畫於本區之定位應補充增加物流與電子商務產業政策</td><td>P5 P7</td><td>重要指導原則</td></tr></table>	章節	主要內容	頁碼	參考理由	一、主計畫書				2.1 上位計畫	與本計畫有關敘述應完整呈現補充上位計畫於本區之定位應補充增加物流與電子商務產業政策	P5 P7	重要指導原則			
章節	主要內容	頁碼	參考理由															
一、主計畫書																		
2.1 上位計畫	與本計畫有關敘述應完整呈現補充上位計畫於本區之定位應補充增加物流與電子商務產業政策	P5 P7	重要指導原則															

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由				建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委 會決議
逾 7	新北市五 股新市鎮 發展協會 黃○華	全區	2.2 二相 關 交 通 計 畫	已完成道路 應刪除五股 交流道改善 工程請列入	P13	改 列 於 3.4 交通 運 輸 現 況				
			2.2 三相 關 水 利 設 施	增加臺北地 區防洪計畫 全期並說明 對本基地之 影響始末。 五股坑溪治 理計畫請列 入 大寮溪治理 計畫請列入	P20	計 畫 相 關				
			2.2 四相 關 建 設 計 畫	增加大新莊 計畫？	P20	計 畫 中 數 次 提 到				
			2.5 前期 計 畫	100 年新訂 五股都市計 畫（部份更 察及水碓地 區）案；104 年擴大五股 （部分更察 及水碓地 區）都市計 畫； 108 年試辦 計畫		供參				
			3.1 水文	塹仔圳說明 與現況有誤 並應說明常 淹水範圍及 緣由	P32					
			3.2 三計 畫 區 發 展 情 況	計畫書僅著 墨於五股區 人口產業發 展。請加 說明計畫區 發展情況， 除人口及產 業現況外， 另應包括防 洪限制、棄 土、垃圾至 現況難以農 用及試辦計 畫。	P35	完 整 計 畫 區 調 查 與 計 畫 書				
			3.6 四 (五) 污 水 處 理 設 施	請標示主幹 管路線（通 至八里污水 場）。	P67	污 水 系 統 規 劃				
			3.7 產業 概況	計畫產業物 流及電子商 務發展概況 趨勢與需求 預測。	P68	以 利 計 畫 規 模 擬 訂				

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由		建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委 會決議
逾 7	新北市五 股新市鎮會 發展協會 黃○華	全區	4.1 一發 展潛力	均指大新莊 計畫地區之 潛力，應加 大新莊計畫 對本計畫區 可提供資 源。請列計畫區 產業優勢與 發展項目與 潛力。	P70	計畫目 標與方 案規劃		
			4.1 二 (二)非法棄置 物限制	所提解決方 案無與 P73 棄置區規劃 方案相合。	P70	無實質 解決方 案		
			4.1 二 (三)道路阻隔 性	前半段指道 路阻隔不妥，後半段 再加綠地阻 隔，似乎相 背。	P70			
			7.4 所有 人權益 保障(增 加)	都計 15 十：其他應 加表明之事 項： 區徵 5-1 十： 土地所有權 人權益保障 情形涉及計 畫可行性及 民眾抗爭應 補充預估土 地所有權人 分配利益	P70	供審參 考		
			7.5 計畫 效益(增 加)	實質效益、 無形效益、 機關效益、 地主效益		供審參 考		
			二、細部 計畫書					
			3.6 二雨 水下滲 貯留	修改為本區 因地下含有 棄置物，應 避免雨水下 滲設施擴大 污染。	P26	供審參 考		
			4.4 財務 計畫(增 加)	應符合時代 潮流及民眾 需求，至少 包括基本假 設與參數設 定、成本估 計、效益估 計、財務分 析。		供審參 考		
			4.5 權益 分配(增 加)	涉及計畫可 行性及民眾 抗爭，應公 開說明計畫 實施後權效 益分配保障 情形。		供審參 考		

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委 會決議																																	
逾 7	新北市五 股新市鎮 發展協會 黃○華	全區	五、需討論研究課題 本案大型複雜、課題眾多且對五股、新北市以及產業發展、社會經濟與國家競爭力等均具有重要影響，並且關係計畫未來永續生存發展。這些課題不詳加討論與量化評估而逕行規劃實施，似乎過於簡化與無理讓人信服外，更會造成不可彌補的國家、經濟、產業與鄉民損失，同時計畫亦難以妥善執行。故仍請專案小組安排特定時間進行討論研究，如果專案小組無法共排會議時間，我們可以就委員時間個別安排簡報說明或上網開論壇討論，以節省會議次數及時間。建議討論研究課題包括下列：																																					
			<table><tr><td>課題</td><td>主要內容</td><td>涉及影響面向</td></tr><tr><td>產業趨勢</td><td>流通零售、電商、物流倉儲、電子商務、產業鏈</td><td>使用分區劃分、計畫規模、計畫效益、永續發展。產業發展、社經效益與競爭力</td></tr><tr><td>發展潛力</td><td>計畫八項優勢、發展潛力、計畫定位</td><td>計畫規模、整體規劃、計畫目標</td></tr><tr><td>生活趨勢</td><td>未來趨勢、生活機能規劃</td><td>安居樂業、永續發展、國土政策</td></tr><tr><td>發展面向</td><td>生態物流、生活園區、計畫生命、生產聚落</td><td>安居樂業、永續發展</td></tr><tr><td>計畫規模</td><td>工程環境境、產業需求、經濟規模</td><td>資源利用用、產業發展、國家競爭力、計畫效益、民眾權益</td></tr><tr><td>計畫目標</td><td>願景、目標、定位、目的</td><td>整體規劃、主計方向，取得機關鄉民公眾共識有利計畫執行</td></tr><tr><td>淹水治理</td><td>五股坑溪滯洪池需求、抽排洪用地需求、用地規劃</td><td>水患防治、國土資源利用</td></tr><tr><td>公設檢討</td><td>住宅區五項公設檢討</td><td>資源利用、生活環境、權利補償</td></tr><tr><td>用地規劃</td><td>需求限制、分區機能、公設佈置、區塊規劃</td><td>土地利用、需求分配、動線機能效益、整體規劃、計畫效益</td></tr><tr><td>垃圾山處理</td><td>方式、經費、負擔</td><td>公義衡平、環境保護、後續建設，災害預防、後續糾紛</td></tr></table>	課題	主要內容	涉及影響面向	產業趨勢	流通零售、電商、物流倉儲、電子商務、產業鏈	使用分區劃分、計畫規模、計畫效益、永續發展。產業發展、社經效益與競爭力	發展潛力	計畫八項優勢、發展潛力、計畫定位	計畫規模、整體規劃、計畫目標	生活趨勢	未來趨勢、生活機能規劃	安居樂業、永續發展、國土政策	發展面向	生態物流、生活園區、計畫生命、生產聚落	安居樂業、永續發展	計畫規模	工程環境境、產業需求、經濟規模	資源利用用、產業發展、國家競爭力、計畫效益、民眾權益	計畫目標	願景、目標、定位、目的	整體規劃、主計方向，取得機關鄉民公眾共識有利計畫執行	淹水治理	五股坑溪滯洪池需求、抽排洪用地需求、用地規劃	水患防治、國土資源利用	公設檢討	住宅區五項公設檢討	資源利用、生活環境、權利補償	用地規劃	需求限制、分區機能、公設佈置、區塊規劃	土地利用、需求分配、動線機能效益、整體規劃、計畫效益	垃圾山處理	方式、經費、負擔	公義衡平、環境保護、後續建設，災害預防、後續糾紛				
			課題	主要內容	涉及影響面向																																			
			產業趨勢	流通零售、電商、物流倉儲、電子商務、產業鏈	使用分區劃分、計畫規模、計畫效益、永續發展。產業發展、社經效益與競爭力																																			
			發展潛力	計畫八項優勢、發展潛力、計畫定位	計畫規模、整體規劃、計畫目標																																			
			生活趨勢	未來趨勢、生活機能規劃	安居樂業、永續發展、國土政策																																			
			發展面向	生態物流、生活園區、計畫生命、生產聚落	安居樂業、永續發展																																			
			計畫規模	工程環境境、產業需求、經濟規模	資源利用用、產業發展、國家競爭力、計畫效益、民眾權益																																			
			計畫目標	願景、目標、定位、目的	整體規劃、主計方向，取得機關鄉民公眾共識有利計畫執行																																			
			淹水治理	五股坑溪滯洪池需求、抽排洪用地需求、用地規劃	水患防治、國土資源利用																																			
			公設檢討	住宅區五項公設檢討	資源利用、生活環境、權利補償																																			
			用地規劃	需求限制、分區機能、公設佈置、區塊規劃	土地利用、需求分配、動線機能效益、整體規劃、計畫效益																																			
			垃圾山處理	方式、經費、負擔	公義衡平、環境保護、後續建設，災害預防、後續糾紛																																			

人陳 編號	陳情人	位置	陳情理由		建議事項	新北市政府研 析意見	市都委會專 案小組初步 建議意見	市都委 會決議
逾 7	新北市五 股新市鎮 發展協會 黃○華	全區	交通 疏導	人車分流計畫、 捷運方案轉運 場	計畫營運效益、 永續生存發展			
			西側 都市 縫合	計畫區西側建 物流科商區	都市縫合、互補 共榮、計畫延伸 再發展			
			南側 都市 縫合	大寮溪抽排降 堤親水	都市縫合、共榮 互補、區域防 洪、交通疏解、 親水公園、都市 景觀			
			實施 方式	增列市地重劃 方式	國家政策、獎勵 民間參與、自主 權益			
			財務 計畫	計畫經費、成 本、收益、效益、 地主負擔分回 比率	計畫成效、權益 分配保障。			
			計畫 效益	實質、無形、機 關、鄉民	創新加值，全體 共享、永續發展			
			替代 計畫	零方案、產業 面、地主面、公 益面	資源利用、產業 發展、環境保 護、國家競爭力			
			永續 計畫	永續條件？生 存活躍未來永 續機制、導向鼓 勵機制	產業發展、園區 生存、鄉民安居 樂業、永續發展 與再發展			
			土管 要點	管制目的手段、 導向目標智能 倉儲、產業聚落	產業發展、園區 生存、鄉民安居 樂業、永續發展 與再發展			
			六、都市計畫方案(簡報)					

表 5 擬定五股細部計畫(部分更寮及水碓地區)案土地使用分區管制要點對照表

公開展覽條文內容		市都委會第6次專案小組提會 討論條文		本次提會修正條文		市都委會決議	
三、本計畫區內土地使用分區除施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定事項辦理。		四、本計畫區內土地使用分區除施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定事項辦理。		【修正理由】： 1. 依經發局110年1月25日函提供之容許使用項目內容調整產業專用區之容許使用，惟產業專用區容許使用項目「 <u>產業實驗及其附屬設施</u> 」尚有認定疑慮，經市小組建議調整回公開展覽條文部分內容「其他經新北市政府核准之相關產業或設施」。 2. 依中華郵政110年5月14日函提供之使用項目辦理。 3. 依台灣電力股份有限公司110年1月13日函建請劃設為電路鐵塔用地，爰刪除電力事業專用區內容。 【修正內容】： 四、本計畫區內土地使用分區除施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定事項辦理。		依提審會議議案通過。	
土地使 用分區	容許使用項目	土地使 用分區	容許使用項目	土地使 用分區	容許使用項目		
第一種專業區	得作汽車貨運業、運輸業、運輸業、普通倉庫業、通快遞業、其他運輸業及郵政、政府核准之產業或設施。	第一種專業區	1. <u>物流、倉儲相關產業。</u> 2. <u>其他經新北市政府核准之產業、產業實驗及其附屬設施。</u>	第一種專業區	1. <u>物流、倉儲相關產業。</u> 2. <u>其他經新北市政府核准之相關產業或設施。</u>		
	得作肉類處理、保藏、其果品製造業、蔬製食品運輸、普通及辦公辦賃、租賃、機械設備、租屋、複合式服務、通訊傳播、個人及家庭用品維修等，依市政府核准之產業或設施。		第二種專業區		1. <u>物流、倉儲相關產業。</u> 2. <u>批發、零售、國際貿易業及其相關展售。</u> 3. <u>工業檢驗、電信業。</u> 4. <u>其他經新北市政府核准之產業、產業實驗及其附屬設施。</u>	第二種專業區	1. <u>物流、倉儲相關產業。</u> 2. <u>批發、零售、國際貿易業及其相關展售。</u> 3. <u>工業檢驗、電信業。</u> 4. <u>其他經新北市政府核准之相關產業或設施。</u>
第二種專業區	得作肉類處理、保藏、其果品製造業、蔬製食品運輸、普通及辦公辦賃、租賃、機械設備、租屋、複合式服務、通訊傳播、個人及家庭用品維修等，依市政府核准之產業或設施。	郵政專用區		以興建與郵政事業使用有關之建築、 <u>設施及其附屬設施</u> 為主。	郵政專用區		以興建與郵政事業使用有關之建築、 <u>設施及其附屬設施</u> 為主。
郵政專用區	以興建與郵政事業使用有關之建築及設施為主。	電力事業專用區	以興建與電力事業使用有關之建築及設施為主；建築物使用得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關變電所用地項目之規定辦理。	電力事業專用區	以興建與電力事業使用有關之建築及設施為主；建築物使用得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關變電所用地項目之規定辦理。		

公開展覽條文內容	市小組提會審查條文內容	本次提會修正條文	市都委會決議
五、本計畫區內之公共設施用地，除公園用地兼供滯洪池使用外，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。	六、本計畫區內之 <u>公共設施用地除污水處理廠、變電所及抽水站用地外除公園用地兼供滯洪池使用外</u> ，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。	【修正理由】： 考量本計畫區內公共設施性質，有關公園兼滯洪池用地其後續仍保留滯洪功能，除公園用地兼供滯洪池使用及綠地用地兼供滯洪池使用外，其餘公共設施用地回歸多目標相關規定辦理，爰修正條文內容。 【修正內容】： <u>六、本計畫區內之公共設施用地除公園用地兼供滯洪池使用及綠地用地兼供滯洪池使用外</u>，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用	依提 會審 議內 容通 過。

案由	變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討) (配合主細計拆離)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	壹、變更機關：新北市政府 貳、法令依據：都市計畫法第 23、26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 41、46、47 條。 參、再提會討論緣由： 鶯歌都市計畫屬市鎮計畫，現行計畫仍為主、細合併之計畫，案經內政部都市計畫委員會第 917 次會議決議將鶯歌都市計畫主、細計拆離，故本案係配合變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)將主要計畫與細部計畫內容拆離後所訂定之細部計畫。 依內政部都市計畫委員會第 917 次會議決議，涉及主要計畫變更案不一致部分辦理再次公開展覽程序，故本案併同主要計畫再提 108 年 8 月 22 日市都委會第 107 次會議審竣。後主要計畫提經 111 年 5 月 24 日內政部都市計畫委員會第 1012 次會議審議完竣，故本案配合主要計畫審竣內容修正變二案(第二種住宅區(國宅用地))之附帶條件，詳見表 2 及圖 2。 有關本案土地使用分區管制要點業於 109 年 11 月 10 日發布實施「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，惟該現行計畫部分條文與本案 108 年 8 月 22 日市都委會第 107 次會議審議通過內容已有不同，爰配合修正並考量部分法條(倉儲區停車設置及環保用地相關設施設置)已有規範或有執行疑慮，故於本次一併檢討修正，詳見表 3 及表 4。 依新北市都市計畫委員會 109 年 9 月 18 日第 121 次會議紀錄，有關本市 36 處都市計畫區土管專通案之公民或團體陳情意見表編號 2 決議：「...2. 有關陳情人所陳事項，將另案納入『變更鶯歌都市計畫(第三次通盤檢討)』案內研議」，故本案轉獲本市 36 處都市計畫區土管專通案陳情案件，共計 1 件，其係針對 96 年 1 月 22 日發布實施「變更鶯歌都市計畫(鶯歌石南側中正路、文化路附近地區)建築物高度管制計畫案」高度管制提出陳情意見(詳見表 5 及圖 3)，故本案配合人陳意見重新檢討鶯歌石高度管制之範圍。惟有關調整鶯歌石建物高度管制部分，依第 7		

次專案小組建議應補充相關內容及實地現勘後再行續審，故除鶯歌石高度管制土管尚須提專案小組討論外，其餘變更內容及土管再提會審議。

肆、辦理經過：

一、公告徵求意見

本案自 95 年 4 月 17 日起公告 30 日，並於 95 年 4 月 17 日刊登於民眾日報。

二、公開展覽及辦理說明會歷程：

本案計畫草案自 99 年 11 月 3 日起公開展覽 30 天，並於 99 年 11 月 19 日假改制前臺北縣鶯歌鎮公所舉辦公開展覽說明會。

全案歷經市都委會專案小組 9 次會議並提送 103 年 4 月 3 日市都委會第 43 次會議審竣，並依循都市計畫法定程序提請部都委員會審議，其主要計畫業於 107 年 2 月 13 日部都委會第 917 次會議審議通過。

三、再公開展覽及辦理說明會歷程：

依 107 年 2 月 13 日內政部都市計畫委員會第 917 次會議決議辦理重行公開展覽，自 107 年 5 月 14 日起公開展覽 30 日，並於 107 年 5 月 30 日上、下午假鶯歌區公所辦理 2 場公開展覽說明會。

後依部都委會第 917 次決議辦理再公展後，期間共接獲公民或團體陳情意見計 28 案，歷經市都委會專案小組 6 次會議並提送 108 年 8 月 22 日市都委會第 107 次會議審竣，後續主要計畫於 109 年 2 月 14 日及 110 年 5 月 14 日召開兩次內政部都市計畫委員會專案小組會議，會議期間新增逾期人民陳情意見 7 件，並於 111 年 5 月 24 日部都委會第 1012 次會議審議完竣。

四、新北市都市計畫委員會審議：

本案前由本會簡委員連貴(召集人)、金委員家禾、洪委員迪光、姚委員克勛、宋委員立珪等 5 位委員組成專案小組，並召開 6 次專案小組研商會議。後因部分委員任期屆滿，改由本會簡委員連貴(召集人)、王委員榮進、宋委員立珪、王委員思

樺、劉委員惠雯、洪委員啟東等 6 位委員組成專案小組。本案因配合 111 年 5 月 24 日審竣之主要計畫內容、轉獲人陳及土管修正等，由本市都市計畫委員會專案小組先行審議，並經 111 年 7 月 26 日召開第 7 次專案小組研商會議討論，獲致具體共識(詳表 2 至表 4)，其專案小組初步建議意見如下：

(一) 有關土管第七條倉儲區停車位規定建議修正如下：

- 1、請統一倉儲區停車位之單位量詞。
- 2、有關倉儲區停車位尺寸，建議參酌「汽車運輸業審核細則」附件有關大型貨車尺寸明訂於土管要點內，並於修正理由敘明參考法源之依據，相關修正內容請作業單位向交通局確認執行之妥適性。

(二) 有關鶯歌石高度管制內容請作業單位依下列意見補充相關內容後，提下次專案小組會議續審，另建議作業單位安排至鶯歌石模擬點位實地現勘，俾讓各委員實地了解點位之適宜性，以利後續作為檢討鶯歌石高度限制之參考。

- 1、本案考量三鶯線捷運場站尚在規劃中，建議可否於 LG08 站月台層增加觀景平台或就本次選點位置往上加觀景台，將觀測點位拉高，提高本次新增管制街廓 1、街廓 2、街廓 3 之高度管制高度。
- 2、本案建議選擇靠近鶯歌石附近之開放空間架設觀景台或選擇可觀看鶯歌石全貌較高視野進行點位模擬，除確保眺望鶯歌石視軸無任何遮蔽，且予以訂定適當之高度管制，以減少土地所有權人因鶯歌石高度受損之權益。
- 3、建議作業單位於下次專案小組會議安排實地現勘，以利了解模擬觀測點周邊實體現況(如違建建物、招牌等遮蔽物等)及高度，以符實際狀況。

(三) 有關本案配合內政部審竣之主要計畫修正細部計畫變更內容詳表 1，另配合 109 年發布實施之土管修正現行及部分土管規定，其市都委會專案小組審議內容詳表 2、表 3。

(四) 考量通盤檢討辦理期程，本案除鶯歌石高度管制土管內容尚需提專案小組會議討論外，其餘審竣內容請作業單位續提本市都市計畫委員會大會審議，並評估配合主計通過內容，細部計畫併同先行辦理第一階段發布實施作業，以利後續作業

執行時效。

伍、檢討後計畫：

一、計畫位置與範圍

鶯歌都市計畫位於鶯歌區之中心，西面與北面以小丘為界，東至現有鐵路平交道，南迄大漢溪，行政轄區包括東鶯、西鶯、北鶯、中鶯、南鶯、同慶、建德、建國、永昌、永吉、南靖、尖山、二橋、二甲及中湖里等 15 個里，都市計畫圖重製檢討後面積為 409.1692 公頃，詳圖 1。

二、計畫內容

(一)計畫年期：

配合主要計畫以民國 115 年為計畫目標年。

(二)居住密度及容納人口

計畫人口 63,000 人，居住密度每公頃 386 人。

(三)土地使用分區計畫

劃設住宅區、商業區、乙種工業區、文教區、倉儲區、宗教專用區、河川區、河川區兼供道路使用、農業區、保護區以及景觀保護區，計畫面積 289.3991 公頃，占計畫總面積 70.73%，詳表 1。

(四)公共設施計畫

配合地區發展需求劃設機關、學校、公園、公園用地兼供兒童遊樂場使用、綠地、體育場、市場、停車場、加油站、變電所、環保、電路鐵塔、鐵路、鐵路用地兼供道路使用、綠地用地兼供鐵路使用、捷運系統、車站、溝渠、高速公路、道路、綠地用地兼供道路使用等公共設施用地，檢討後公共設施總面積 119.7701 公頃，占計畫總面積 29.27%，詳表 1。

(五)土地使用分區管制要點：

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。

柒、公民或團體陳情意見

本案轉獲本市 36 處都市計畫區土管專通案公民或團體陳

	情意見，共計 1 案，經專案小組研商會議討論，建議涉及鶯歌石高度管制之部分續提專案小組會議審議(詳表 5 及圖 3)。 捌、提大會討論事項 一、土管條文之確認及提會修正事項(詳表 3) (一)依前次專案小組決議有關倉儲區停車位尺寸，建議參酌「汽車運輸業審核細則」附件有關大型貨車尺寸明訂於土管要點內，並請交通局確認執行之妥適性，故本次經交通局確認後，參酌前開條文修正土管倉儲區停車位尺寸之規定，並提會報告修正內容。 (二)經檢核土管第 4 條第 2 項第一種住宅區(附)之內容語意不順且重複，故提會配合刪除部分贅字。 (三)經檢核土管第 8 條有關僅商業區開放空間獎勵之實施日期已生效，故提會刪除生效日之實施時間。 二、公民團體及人民陳情意見處理情形(詳表 5 及圖 3) 本案轉獲本市 36 處都市計畫區土管專通案公民或團體陳情意見共 1 件，提經 111 年 7 月 26 日第 7 次市都委會專案小組研商會議討論後，有關人陳(再人 1)因涉及鶯歌石高度管制內容尚需補充研議後，再提請都市計畫委員會討論。惟考量配合主計通盤檢討辦理期程，爰建議該人陳依專案小組決議暫予保留，併同土管第 12 條納入細部計畫第二階段討論辦理。 玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。
決議	一、依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。 三、本案考量配合主計通盤檢討辦理期程，除人陳(再人 1)併同土管第 12 條納入細部計畫第二階段持續討論，餘本案審竣內容配合主要計畫報部核定時程，先行辦理第一階段發布實施作業；惟倘土管第 12 條屆時已獲市大會共識，則得一併發布實施。

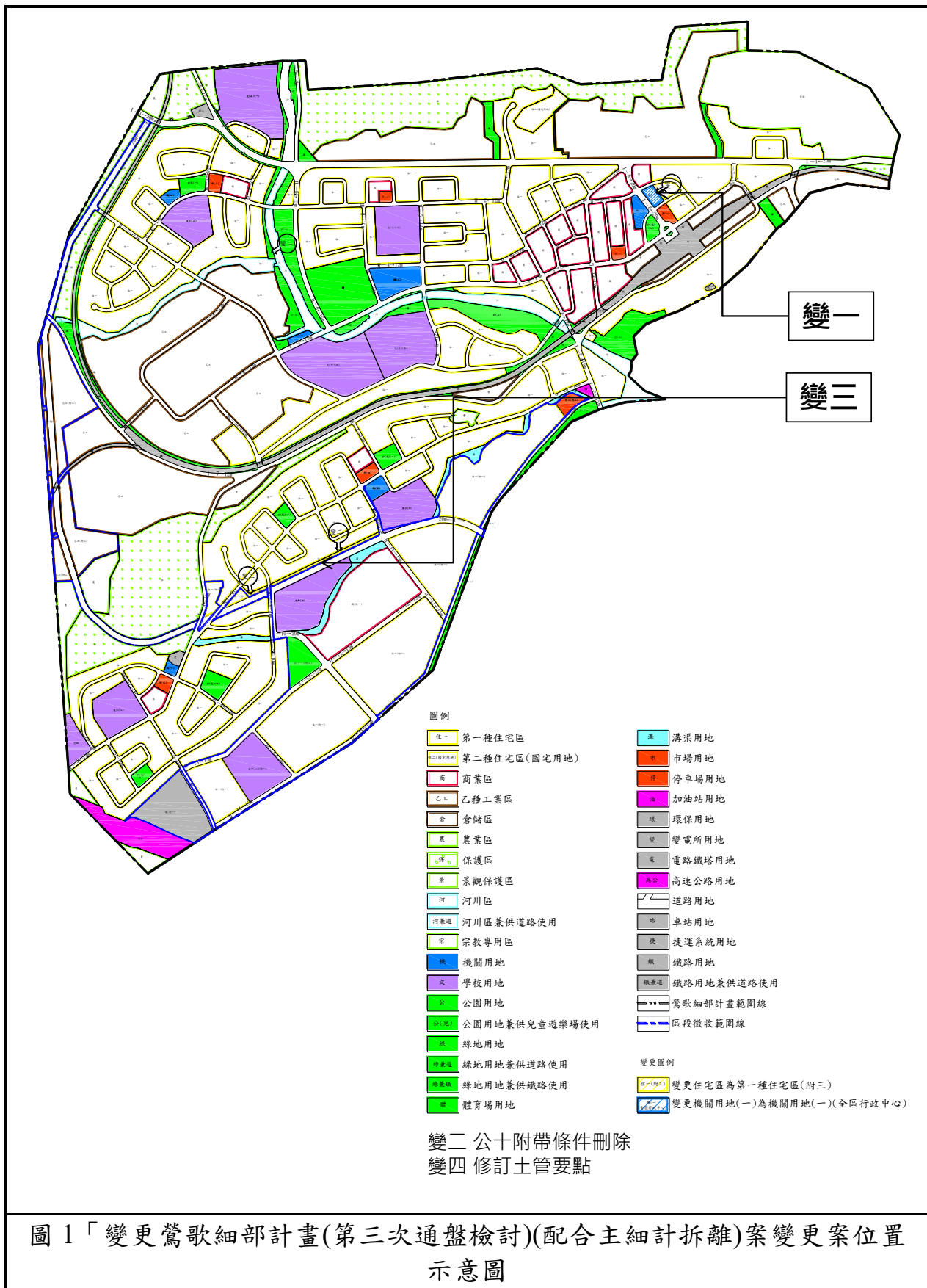


表 1 變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)案土地使用計畫變更前後面積對照表

項目			現行計畫 面積 (公頃)	增減 面積 (公頃)	本次通盤檢討		
					檢討後面積 (公頃)	占都市計畫發展 用地百分比(%)	占計畫面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住 宅 區	住 宅 區	0.4887	-0.4887	0		
		第一種住宅區	138.7489	0.4887	139.2376	40.29	34.03
		第二種住宅區 (國宅用地)	1.0805		1.0805	0.31	0.26
	商 業 區		17.4112		17.4112	5.04	4.26
	乙 種 工 業 區		63.9113		63.9113	18.49	15.62
	倉 儲 區		3.8608		3.8608	1.12	0.94
	農 業 區		4.8996		4.8996		1.20
	保 護 區		35.4851		35.4851		8.67
	景 觀 保 護 區		14.3827		14.3827		3.52
	河 川 區		8.7652		8.7652		2.14
	河川區兼供道路使用		0.0312		0.0312		0.01
	宗 教 專 用 區		0.3339		0.3339	0.10	0.08
小 計		289.3991	0	289.3991	65.35	70.73	
公共 設施 用地	機 關 用 地		2.7968		2.7968	0.81	0.68
	學 校 用 地	文 小	11.6783		11.6783	3.38	2.85
		文 中	9.9020		9.9020	2.86	2.42
		文 高	4.0246		4.0246	1.16	0.98
		文 職	0.7655		0.7655	0.22	0.19
	公 園 用 地		8.6273		8.6273	2.50	2.11
	公 園 用 地		2.3426		2.3426	0.68	0.57
	兼供兒童遊樂場使用						
	綠 地 用 地		5.5137		5.5137	1.59	1.35
	體 育 場 用 地		3.3110		3.3110	0.96	0.81
	市 場 用 地		1.0896		1.0896	0.31	0.27
	停 車 場 用 地		0.5950		0.5950	0.17	0.15
	加 油 站 用 地		0.1323		0.1323	0.04	0.03
	變 電 所 用 地		0.1714		0.1714	0.05	0.04
	環 保 用 地		3.1132		3.1132	0.90	0.76
	電 路 鐵 塔 用 地		0.0517		0.0517	0.02	0.01
	道 路 用 地		52.2182		52.2182	15.11	12.76
	鐵 路 用 地		7.6408		7.6408	2.21	1.87
	鐵路用地兼供道路使用		0.2788		0.2788	0.08	0.07
	綠地用地兼供鐵路使用		0.1042		0.1042	0.03	0.03
	高 速 公 路 用 地		2.4704		2.4704	0.72	0.60
	捷 運 系 統 用 地		0.2727		0.2727	0.08	0.07
	溝 渠 用 地		2.1208		2.1208	0.61	0.52
	綠地用地兼供道路使用		0.5492		0.5492	0.16	0.13
	小 計		119.7701	0	119.7701	34.65	29.27
	都 市 發 展 用 地 面 積			345.6056		345.6056	100.00
計 畫 總 面 積			409.1692		409.1692	--	100.00

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 變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)變更內容核定
編號第二案變更內容綜理表

依本市都委會第 107 次會議修正			市都委會專案小組初步建議意見			市都委會決議
變更內容		變更理由	變更內容		變更理由	
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
第二種住宅區 (國宅用地) (1.0805)	第二種住宅區 (0.5403) 綠地用地 (0.5402) 附帶條件： 1. 應採全區整體開發，回饋 50% 綠地用地，並不得折繳代金。 2. 土地所有權人應於本通盤發布 3 年內檢發實施計畫送市都委會審議，逾期則維持原計畫(「第二種住宅區(國宅用地)」)。	1. 考量該住宅區非屬中央列管之國宅用地，中央亦無相關用地取得計畫，劃設理由不存在。 2. 國宅用地屬廣義型公共設施，參照「新北市政府受理都市計畫公共設施保留地申請檢討變更作業要點」之精神，土地所有權人應提供 50% 之回饋。 3. 考量本案地形限制及保障土地所有權人既有權利採全區整體開發並回饋公共設施用地。	第二種住宅區 (國宅用地) (1.0805)	第二種住宅區 (0.5403) 綠地用地 (0.5402) 附帶條件： 1. 應採全區整體開發，回饋 50% 綠地用地，並不得折繳代金。 2. 土地所有權人應於本通盤發布 3 年內與市府簽訂協議書，並檢具開發計畫送市都委會審議，逾期則維持原計畫(「第二種住宅區(國宅用地)」)。	1. 考量該住宅區非屬中央列管之國宅用地，中央亦無相關用地取得計畫，劃設理由不存在。 2. 國宅用地屬廣義型公共設施，參照「新北市政府受理都市計畫公共設施保留地申請檢討變更作業要點」之精神，土地所有權人應提供 50% 之回饋。 3. 考量本案地形限制及保障土地所有權人既有權利採全區整體開發並回饋公共設施用地。 4. 本次配合主要計畫審決內容修正附帶條件事項。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

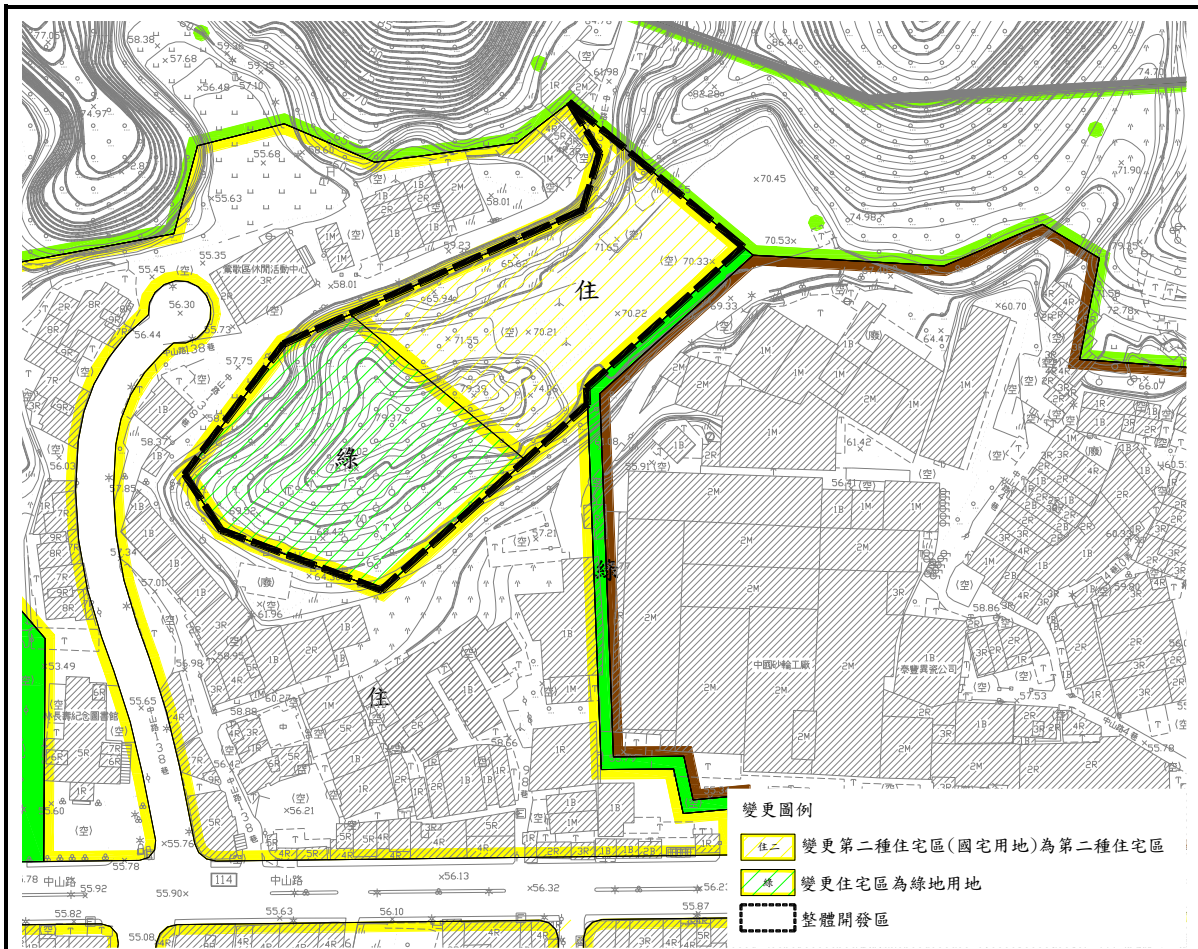


圖 2 「變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)變更內容核定編號第二案變更內容示意圖

表 3「變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)」案土地使用分區管制要點修正對照表

【現行計畫】 109.11.10 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		市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會 決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。		依現行條文辦理。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。		依現行條文辦理。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。		三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。	-	修正後通過。 <u>修正理由：</u> <u>有關環保用地相關設施名稱，依據新北市政府環保局 111 年 8 月 10 日新北環規字第 1111467931 號函提供之意見修正之。</u> <u>修正後條文：</u> 三、各土地使用分區及公共設施用地除
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	
倉儲區	1.以供倉儲業、	倉儲區	1. 以供倉儲	

【現行計畫】 109.11.10 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		市都委會專案小組 初步建議意見		本次提會修正條文	市都委會 決議
	批發業及其必要設施為限。 2.建築物總樓地板面積每超過 100 平方公尺應設有卡車停車位一處。 3.土地申請建築面積不得小於臺灣省畸零地使用規則有關工業區之規定。		業、批發業及其必要設施為限。 2.建築物總樓地板面積每超過 100 平方公尺應設有卡車停車位一處。 2.土地申請建築面積不得小於新都市畸零地使用規則有關工業區之規定。		依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。
保存區	供宗教性建築及其附屬設施之使用為限。	宗教專用區	供宗教性建築及其附屬設施之使用為限。		土地使用分區及公共設施用地種類
景觀保護區	以設置維護及管理必要之設施為限，但鶯歌石周圍半徑一百公尺範圍內不得有營建行為。	景觀保護區	以設置維護及管理必要之設施為限，但鶯歌石周圍半徑一百公尺範圍內不得有營建行為。		倉儲區
環保設施用地	1.供垃圾分類廠、轉運站、資源回收站及事業廢棄物處理設施及相關研究利用設施使用(如溫室花房、溫水泳池...等)。 2.應設有排水及空氣偵測站各一處，其排放物應符合法定標準，為確實防止並管制二次污染，應俟上述二處完	環保設施用地	1.供垃圾分類廠、轉運站、資源回收站場、及事業廢棄物處理設施、及相關研究再利用設施使用(如溫室花房、溫水泳池...等)及相關法令辦理。 2.應設有排水及空氣偵測站各一處，其排放物應符合法		1.以供倉儲業、批發業及其必要設施為限。 2.建築物總樓地板面積每超過 100 平方公尺應設有卡車停車位一處。 2.土地申請建築面積不得小於新都市畸零地使用規則有關工業區之規定。
					宗教專用區
					景觀保護區
					環保設施用地

【現行計畫】 109.11.10 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	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會 決議
成後始可營運，且應依據每日垃圾處理量每百公噸設置二十個以上停車位，以免占用計畫道路空間。	定標準，為確實防止並管制二次污染，應俟上述二處完成後始可營運，且應依據每日垃圾處理量每百公噸設置二十個以上停車位，以免占用計畫道路空間。 修正理由： 1.有關倉儲區停車設置內容整併至本次建議修正條文第 7 條。 2.臺灣省畸零地使用規則業於 94 年公告廢止，目前本市執行係依新北市畸零地使用規則，故配合修正。 3.環保用地為二通時劃設，之後並無變更環保設施用地名稱，故配合釐正用地名稱。 4.配合環保局所建議相關設施名稱及容許使用內容調整，另因目前已有相關法令如「放流水標準」、「空氣品質標準法規」..等可作為維護機制，考量環保議題亦趨進步及嚴格，必為後續執行困難，建議第 2 點刪除，回歸環保相關法令辦理。		(如溫室花房、溫水泳池...等)及，並依相關法令規定辦理。 2.應設有排水水及空氣偵測站各一處，其排放物應符合法定標準，為確實防止並管制二次污染，應俟上述二處完成後始可營運，且應依據每日垃圾處理量每百公噸設置二十個以上停車位，以免占用計畫道路空間。 修正後修正理由： 1.有關倉儲區停車設置內容整併至本次建議修正條文第 7 條。 2.臺灣省畸零地使用規則業於 94 年公告廢止，目前本市執行係依新北市畸零地使用規則，故配合修正。 3.環保用地為二通時劃設，之後並無變更環保設施用地名稱，故配合釐正用地名稱。 4.有關環保用地相關設施名稱，本次依環

【現行計畫】 109.11.10 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	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會 決議																																																																									
			保局專案小組會議後提供之書面意見文字內容修正，另因目前已有相關法令如「放流水標準」、「空氣品質標準法規」..等可作為維護機制，考量環保議題亦趨進步及嚴格，必為後續執行困難，建議第2點刪除，回歸環保相關法令辦理。																																																																									
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：	四、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：	四、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：	依本次提會修正條文修正後通過。 修正理由： 有關第一種住宅區(附)包含區段徵收區(附一)及排除區段徵收區(附二)，為避免混淆之虞，條文明訂為第一種住宅區(附二)，另前開條文語意不順且重複，故配合刪除部分贅字。 修正後條文： 四、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：																																																																									
<table><tr><th colspan="2">土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>第一種住宅區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>200 %</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td></td><td>200 %</td></tr><tr><td colspan="2">商業區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>350 %</td></tr><tr><td colspan="2">乙種工業區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>210 %</td></tr><tr><td colspan="2">倉儲區</td><td>40%</td><td>200 %</td></tr><tr><td colspan="2">保存區</td><td>50%</td><td>160 %</td></tr></table>	土地使用分區		建蔽率	容積率	住宅區	第一種住宅區	依施行細則規定辦理	200 %	第二種住宅區		200 %	商業區		依施行細則規定辦理	350 %	乙種工業區		依施行細則規定辦理	210 %	倉儲區		40%	200 %	保存區		50%	160 %	<table><tr><th colspan="2">土地使用分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="3">住宅區</td><td>第一種住宅區</td><td rowspan="3">依施行細則規定辦理</td><td rowspan="3">200</td><td rowspan="3"></td></tr><tr><td>第一種住宅區(附)</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td></tr><tr><td colspan="2">商業區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>350</td><td>依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未</td></tr></table>	土地使用分區		建蔽率(%)	容積率(%)	備註	住宅區	第一種住宅區	依施行細則規定辦理	200		第一種住宅區(附)	第二種住宅區	商業區		依施行細則規定辦理	350	依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未	<table><tr><th colspan="2">土地使用分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="3">住宅區</td><td>第一種住宅區</td><td rowspan="3">依施行細則規定辦理</td><td rowspan="3">200</td><td rowspan="3"></td></tr><tr><td>第一種住宅區(附)</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td></tr><tr><td colspan="2">商業區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>350</td><td>依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未</td></tr></table>	土地使用分區		建蔽率(%)	容積率(%)	備註	住宅區	第一種住宅區	依施行細則規定辦理	200		第一種住宅區(附)	第二種住宅區	商業區		依施行細則規定辦理	350	依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未	<table><tr><th colspan="2">土地使用分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="3">住宅區</td><td>第一種住宅區</td><td rowspan="3">依施行細則規定辦理</td><td rowspan="3">200</td><td rowspan="3"></td></tr><tr><td>第一種住宅區</td></tr><tr><td>第一種住宅區</td></tr></table>	土地使用分區		建蔽率(%)	容積率(%)	備註	住宅區	第一種住宅區	依施行細則規定辦理	200		第一種住宅區	第一種住宅區
土地使用分區		建蔽率	容積率																																																																									
住宅區	第一種住宅區	依施行細則規定辦理	200 %																																																																									
	第二種住宅區		200 %																																																																									
商業區		依施行細則規定辦理	350 %																																																																									
乙種工業區		依施行細則規定辦理	210 %																																																																									
倉儲區		40%	200 %																																																																									
保存區		50%	160 %																																																																									
土地使用分區		建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																								
住宅區	第一種住宅區	依施行細則規定辦理	200																																																																									
	第一種住宅區(附)																																																																											
	第二種住宅區																																																																											
商業區		依施行細則規定辦理	350	依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未																																																																								
土地使用分區		建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																								
住宅區	第一種住宅區	依施行細則規定辦理	200																																																																									
	第一種住宅區(附)																																																																											
	第二種住宅區																																																																											
商業區		依施行細則規定辦理	350	依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未																																																																								
土地使用分區		建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																								
住宅區	第一種住宅區	依施行細則規定辦理	200																																																																									
	第一種住宅區																																																																											
	第一種住宅區																																																																											

【現行計畫】 109.11.10 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			市都委會專案小組 初步建議意見			本次提會修正條文			市都委會 決議		
景觀保護區	10%	20%			達 8 公尺者，其商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得受此限（詳見附			達 8 公尺者，其商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得受此限（詳見附	宅區(附二) 第二種住宅區		依指定現有巷道建築者，其商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得受此限（詳見附
									商業區	依施行細則規定辦理	350

【現行計畫】 109.11.10 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	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會 決議																																																												
	<table border="1"> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>圖一)。</td></tr> <tr> <td>乙種工業區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>210</td><td></td></tr> <tr> <td>倉儲區</td><td>40</td><td>200</td><td></td></tr> <tr> <td>宗教專用區</td><td>50</td><td>160</td><td></td></tr> <tr> <td>景觀保護區</td><td>10</td><td>20</td><td></td></tr> </table> 第一種住宅區(附)排除區段徵收範圍之住宅區土地所有權人需比照區段徵收範圍之土地所有權人提供60%之共同負擔,始得比照區段徵收地區住宅區容積率(200%),考量地形條件,得以繳納代金方式辦理;無法繳納代金者,基準容積率應調降為80%(計算公式:200%*(1-60%)=80%)。代金計算方式如下: (1)由新北市政府委託三家以上專業估價者查估申請建築執照當期全部土地之價格(取最高價計算)*應負擔土地面積比率。 (2)其負擔數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告現值之1.4倍,估價所需費用由申請人負擔。				圖一)。	乙種工業區	依施行細則規定辦理	210		倉儲區	40	200		宗教專用區	50	160		景觀保護區	10	20		<table border="1"> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>圖一)。</td></tr> <tr> <td>乙種工業區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>210</td><td></td></tr> <tr> <td>倉儲區</td><td>40</td><td>200</td><td></td></tr> <tr> <td>宗教專用區</td><td>50</td><td>160</td><td></td></tr> <tr> <td>景觀保護區</td><td>10</td><td>20</td><td></td></tr> </table> 第一種住宅區(附)排除區段徵收範圍之住宅區土地所有權人需比照區段徵收範圍之土地所有權人提供60%之共同負擔,始得比照區段徵收地區住宅區容積率(200%),考量地形條件,得以繳納代金方式辦理;無法繳納代金者,基準容積率應調降為80%(計算公式:200%*(1-60%)=80%)。代金計算方式如下: (1)由新北市政府委託三家以上專業估價者查估申請建築執照當期全部土地之價格(取最高價計算)*應負擔土地面積比率。 (2)其負擔數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告現值之1.4倍,估價所需費用由申請人負擔。				圖一)。	乙種工業區	依施行細則規定辦理	210		倉儲區	40	200		宗教專用區	50	160		景觀保護區	10	20		<table border="1"> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>行無虞並具公用役權之寬度達8公尺以上者,得不受此限(詳見附圖一)。</td></tr> <tr> <td>乙種工業區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>210</td><td></td></tr> <tr> <td>倉儲區</td><td>40</td><td>200</td><td></td></tr> <tr> <td>宗教專用區</td><td>50</td><td>160</td><td></td></tr> <tr> <td>景觀保護區</td><td>10</td><td>20</td><td></td></tr> </table> 第一種住宅區(附二)排除區段徵收範圍之住宅區土地所有權人需比照區段徵收範圍之土地所有權人提供60%之共同負擔,始得比照區段徵收地區住宅區容積率(200%),考量地形條件,得以繳納代金方式辦理;無法繳納代金者,基準容積率應調降為80%(計算公式:200%*(1-60%)=80%)。代金計算方式如下:				行無虞並具公用役權之寬度達8公尺以上者,得不受此限(詳見附圖一)。	乙種工業區	依施行細則規定辦理	210		倉儲區	40	200		宗教專用區	50	160		景觀保護區	10	20	
			圖一)。																																																												
乙種工業區	依施行細則規定辦理	210																																																													
倉儲區	40	200																																																													
宗教專用區	50	160																																																													
景觀保護區	10	20																																																													
			圖一)。																																																												
乙種工業區	依施行細則規定辦理	210																																																													
倉儲區	40	200																																																													
宗教專用區	50	160																																																													
景觀保護區	10	20																																																													
			行無虞並具公用役權之寬度達8公尺以上者,得不受此限(詳見附圖一)。																																																												
乙種工業區	依施行細則規定辦理	210																																																													
倉儲區	40	200																																																													
宗教專用區	50	160																																																													
景觀保護區	10	20																																																													

【現行計畫】 109.11.10 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	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會 決議
	第二種住宅區應採全區整體開發，回饋50%綠地用地，並不得拆繳代金。土地所有權人應於本次通盤檢發布實施3年內檢具開發計畫提送市都委會審議，逾期未完成維持原計畫(「第二種住宅區(國宅用地)」)。 修正理由： 1.依108年8月22日市都委會第107次會議決議內容及109年11月20日發布實施之通案性土管條文內容修正。 2.第二種住宅區條文內容為變更案附帶條件事項，本次納入該變更案綜理表內訂定，故土管要點內相關事項予以刪除。	第二種住宅區應採全區整體開發，回饋50%綠地用地，並不得拆繳代金。土地所有權人應於本次通盤檢發布實施3年內檢具開發計畫提送市都委會審議，逾期未完成維持原計畫(「第二種住宅區(國宅用地)」)。 修正理由： 1.依108年8月22日市都委會第107次會議決議內容及109年11月20日發布實施之通案性土管條文內容修正。 2.第二種住宅區條文內容為變更案附帶條件事項，本次納入該變更案綜理表內訂定，故土管要點內相關事項予以刪除。 3.<u>第一種住宅區(附)之條文內容語意不順且重複，故配合刪除部分贅字。</u>	(1)由新北市政府委託三家以上專業估價者查估申請建築執照當期全部土地之價格(取最高價計算)*應負擔土地面積比率。 (2)其負擔數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告現值之1.4倍，估價所需費用由申請人負擔。 第二種住宅區應採全區整體開發，回饋50%綠地用地，並不得拆繳代金。土地所有權人應於本次通盤檢發布實施3年內檢具開發計畫提送市都委會審議，逾期未完成維持原計畫(「第二種住宅區(國宅用地)」)。 修正後修正理由： 1.依108年8月22日市都委會第107次會議決議內容及109年11月20日發布實施之通案性土管條文內容修正。 2.第二種住宅區條文內容為變更案附帶條件事項，本次納入該變更案綜理表內訂定，故土管要點內相關事項予以刪除。 3.因第一種住宅區(附)<u>包含區段徵收區(即附一)及排除區段徵</u>

【現行計畫】 109.11.10 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	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會 決議																																												
			<u>收區(即附二)，為避免混淆之虞，條文明訂為第一種住宅區(附二)。</u> 4. <u>第一種住宅區(附)之條文內容語意不順且重複，故配合刪除部分贅字。</u>																																												
五、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： <table><tr><th colspan="2">公共設施用地</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>國中以下</td><td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td><td>150%</td></tr><tr><td>高中</td><td>200%</td></tr><tr><td colspan="2">市場用地</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>240%</td></tr><tr><td colspan="2">體育場用地</td><td>40%</td><td>150%</td></tr><tr><td colspan="2">環保設施用地</td><td>40%</td><td>200%</td></tr></table>	公共設施用地		建蔽率	容積率	學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%	高中	200%	市場用地		依施行細則規定辦理	240%	體育場用地		40%	150%	環保設施用地		40%	200%	五、各公共設施用地其建蔽率及容積率規定除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定： <table><tr><th>公共設施用地</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>國中以下</td><td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td>高中</td><td>150</td></tr><tr><td rowspan="2">市場用地</td><td colspan="2">依施行細則規定辦理</td><td rowspan="2">200</td></tr><tr><td colspan="2">依施行細則規定辦理</td></tr><tr><td rowspan="2">公園用地</td><td colspan="2">依施行細則規定辦理</td><td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td></tr><tr><td colspan="2">依施行細則規定辦理</td></tr></table>	公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理		高中	150	市場用地	依施行細則規定辦理		200	依施行細則規定辦理		公園用地	依施行細則規定辦理		依施行細則規定辦理	依施行細則規定辦理		-	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																																												
學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%																																												
	高中		200%																																												
市場用地		依施行細則規定辦理	240%																																												
體育場用地		40%	150%																																												
環保設施用地		40%	200%																																												
公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																												
學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理																																													
	高中			150																																											
市場用地	依施行細則規定辦理		200																																												
	依施行細則規定辦理																																														
公園用地	依施行細則規定辦理		依施行細則規定辦理																																												
	依施行細則規定辦理																																														

【現行計畫】 109.11.10 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	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會決議												
	<table border="1" data-bbox="491 353 791 663"> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>辦法」。</td></tr> <tr> <td>體育場用地</td><td>40</td><td>150</td><td></td></tr> <tr> <td>環保設施用地</td><td>40</td><td>200</td><td></td></tr> </table> 修正理由： 1.依 108 年 8 月 22 日市都委會第 107 次會議決議內容增訂條文公園用地規定。 2.環保用地為二通時劃設，之後並無變更環保設施用地名稱，故配合釐正用地名稱。				辦法」。	體育場用地	40	150		環保設施用地	40	200			
			辦法」。												
體育場用地	40	150													
環保設施用地	40	200													
六、本計畫區退縮規定如下： (一)面臨 30 公尺寬外環道路應退縮 5 公尺以上建築，退縮部分應作人行步道及綠化使用。 (二)環保用地應自基地境界線退縮 20 公尺以上建築，並於退縮地綠化或設置景觀設施。 (三)供鶯歌消防分隊使用之機關用地，其東側臨鶯歌溪部分應退縮 2 公尺；北側臨鶯歌溪支留部分應退縮 1.5 公尺；臨計畫道路處應退縮 3.52 公尺並設置無遮簷人行道。	六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置： (一)各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，退縮空間應供公共人行使用之全段最小寬度規定如下，臨接寬度 8 公尺以下計畫道路應至少留設 1 公尺，臨接寬度超過 8 公尺及 12 公尺以下計畫道路應至少留設 1.5 公尺，臨接寬度超過 12 公尺計畫	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。												

【現行計畫】 109.11.10 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	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會決議
	<u>道路應至少留設 2 公尺。</u> (二)供鶯歌消防分隊使用之機關用地(七)，其東側臨鶯歌溪部分應退縮 2 公尺；北側臨鶯歌溪支留部分應退縮 1.5 公尺；臨計畫道路處應退縮 3.52 公尺並設置無遮簷人行道。 (三)環保用地應自基地境界線退縮 20 公尺以上建築，並於退縮地綠化或設置景觀設施。 (四)面臨 20 公尺寬外環道路應退縮 5 公尺以上建築，退縮部分應作人行步道及綠化使用。 <u>本點各項規定因基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過者不在此限，但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於 1 公尺。</u> 修正理由： 依 108 年 8 月 22 日市都委會第 107 次會議決議內容增訂條文。		
-	<u>七、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</u>	-	修正後通過。 修正理由： <u>有關倉儲區停車位尺寸及參考法源依據，依據交通局 111 年 8 月 10</u>

【現行計畫】 109.11.10 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	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會 決議
	(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條所述第一類者，每100平方公尺一機車停車位。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (二)捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車停車位之設置標準，經都設會同意者，得以施行細則第42條規定停車位數量之70%為下限酌予折減留設。 (三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運		日新北交規字第1111489502號函建議內容配合修正之。 修正後條文： 七、汽機車停車位設置應依施行細則第42條及下列規定辦理： (一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條所述第一類者，每100平方公尺一機車停車位。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (二)捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車停車位之設置標準，

【現行計畫】 109.11.10 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	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會 決議
	<u>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，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</u> <u>(四)倉儲區設置停車空間規定如下：</u> <u>1.倉儲區內建築物總樓地板面積小於 500 平方公尺設置一席停車位，樓地板面積大於 500 平方公尺部分，每增加 250 平方公尺設置一席停車位。</u> <u>2.前述停車空間應至少包含卡車一大型貨車停車位一席，其停車位尺寸 3 公尺*11 公尺依「利用空地申請設置臨時路外停車場辦法」第 6 條大型車尺寸規定辦理。</u> <u>(五)環保設施用地應依據每日垃圾處理量每百公噸設置 20 個以上停車位。</u> 修正理由： 1.依 108 年 8 月 22 日市都委會第 107 次會議決議內容及架		<u>經都設會同意者，得以施行細則第 42 條規定停車位數量之 70% 為下限酌予折減留設。</u> <u>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</u> <u>(四)倉儲區設置停車空間規定如下：</u> <u>1.倉儲區內建築物總樓地板面積小於 500 平方公尺設置一席停車位，樓地板面積大於 500 平方公尺部分，每增加 250 平方公尺設置一席停車位。</u> <u>2.前述停車空間應至少包含卡車一裝卸位停車位一席，其停車位尺寸 4 公尺*13 公尺依「利用空地申請設置臨時路外停車場辦法」第 6 條大型車尺寸規定辦理。</u> <u>(五)環保設施用地應依據每日垃圾處理量</u>

【現行計畫】 109.11.10 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	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會 決議
	構增訂條文。 2.倉儲區停車位規定，為避免後續執行標準變動衍生爭議，故明訂停車位尺寸。其尺寸參考之法源參酌「汽車運輸業審核細則」第4條附件大型貨車尺寸(3公尺*11公尺)訂定之。 3.考量小基地(500平方公尺以下)，倘依現行規定每超過100平方公尺應設有卡車停車位一處，恐難以留設上開所規定卡車停車位之數量，故本次參酌建築技術規則及汽車運輸業審核細則相關規定修正倉儲區之停車位留設標準。 4.有關環保用地設置停車位一事，建議回歸環保相關法令計算及辦理，故建議刪除。		每百公噸設置20個以上停車位。 修正後修正理由： 1.依108年8月22日市都委會第107次會議決議內容及架構增訂條文。 2.倉儲區停車位規定，為避免後續執行標準變動衍生爭議，故明訂停車位尺寸。其尺寸參考之法源比照「建築技術規則」第278條裝卸位尺寸(4公尺*13公尺)訂定之。 3.考量小基地(500平方公尺以下)，倘依現行規定每超過100平方公尺應設有卡車停車位一處，恐難以留設上開所規定卡車停車位之數量，故本次參酌建築技術規則修正倉儲區之停車位留設標準。 4.有關環保用地設置停車位一事，建議回歸環保相關法令計算及辦理，故建議刪除。
七、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	八、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，	八、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，	依本次提會修正條文通過。

【現行計畫】 109.11.10 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	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會決議
積獎勵，且不得超過基準容積之 15 %。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 本條自 110 年 7 月 1 日起實施。	且不得超過基準容積之 15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 本條自 110 年 7 月 1 日起實施。 修正理由： 除條號配合修正外，餘維持原條文。	且不得超過基準容積之 15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 本條自 110 年 7 月 1 日起實施。 修正理由： 1. <u>本條文已生效，故刪除生效日實施時間。</u> 2. 除條號配合修正外，餘維持原條文。	
八、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費 (一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建	九、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費 (一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

【現行計畫】 109.11.10 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	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會決議
容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 (四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 (五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。	容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 (四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 (五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。 修正理由： 除條號配合修正外，餘維持原條文。		
九、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。	十、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

【現行計畫】 109.11.10 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	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會 決議
	修正理由： 除條號配合修正外，餘維持原條文。		
十、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過者，得依其決議辦理。	十一、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過者，得依其決議辦理。 修正理由： 除條號配合修正外，餘維持原條文。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十一、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	十二、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

【現行計畫】 109.11.10 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	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會決議
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。	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。 修正理由： 除條號配合修正外，餘維持原條文。		
十二、為維護鶯歌石景觀特訂定相關規定如下： (一)建築物高度管制 本計畫區以鶯歌石為起點，往南成階梯狀延伸至中正路兩側住宅區及鶯歌火車站後站之倉儲區、南以臺鐵縱貫鐵路路線為界，東以中正路鄰里公園東側端點至鶯歌石連線為止所圍區域，區域內新建、增建、改建之建築物皆應受高度管制，並分為三區做原則性管制，其範圍及高度管制如附圖一，限建管制分區圖及下列規定： 1.第一管制分區： 中正路以南至臺鐵鐵路之編號 1(倉儲區)、2(住宅區)、3(公	依第 7 次專案小組之初步建議意見(二)：「有關鶯歌石高度管制內容請作業單位依下列意見補充相關內容後，提下次專案小組會議續審…」辦理。	本條文配合人陳(再人 1)意見，因涉及鶯歌石高度管制內容尚需補充研議後，再提請都市計畫委員會討論。惟考量配合主計通盤檢討辦理期程，爰建議該人陳依專案小組決議暫予保留，併同本條文納入細部計畫第二階段討論辦理。	依本次提會修正條文通過。

【現行計畫】 109.11.10 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	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會決議
園用地)分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過 10.5 公尺。 2.第二管制分區：中正路以北至景觀保護區之編號 4(住宅區)、5(住宅區)分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過 21 公尺。 3.第三管制分區：即鶯歌石以南至住宅區間之景觀保護區(編號 6)，不得有營建行為。 前述範圍內原有土地使用分區，使用項目暨建蔽率、容積率均依原計畫使用維持不變。 (二)為保有鶯歌火車站至鶯歌石間良好景觀視野及入口意向，凡上述區域內新建、增建、改建之建築物，均須經都設會審查通過方得申請建築。 (三)如依原有容積率、建蔽率規定設計致容積無法用完者，得提經都設會審議，並依審決之			

【現行計畫】 109.11.10 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	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會決議
意見將剩餘之樓地板面積以容積移轉方式辦理，容積轉移以鶯歌都市計畫範圍為限。 移入容積=移出容積*(移出容積土地公告現值/移入容積土地公告現值)*補償(獎勵)係數(1.2)			
十三、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。	十四、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。 修正理由： 除條號配合修正外，餘維持原條文。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 4「變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)」案土地使用分區管制要點(附圖)

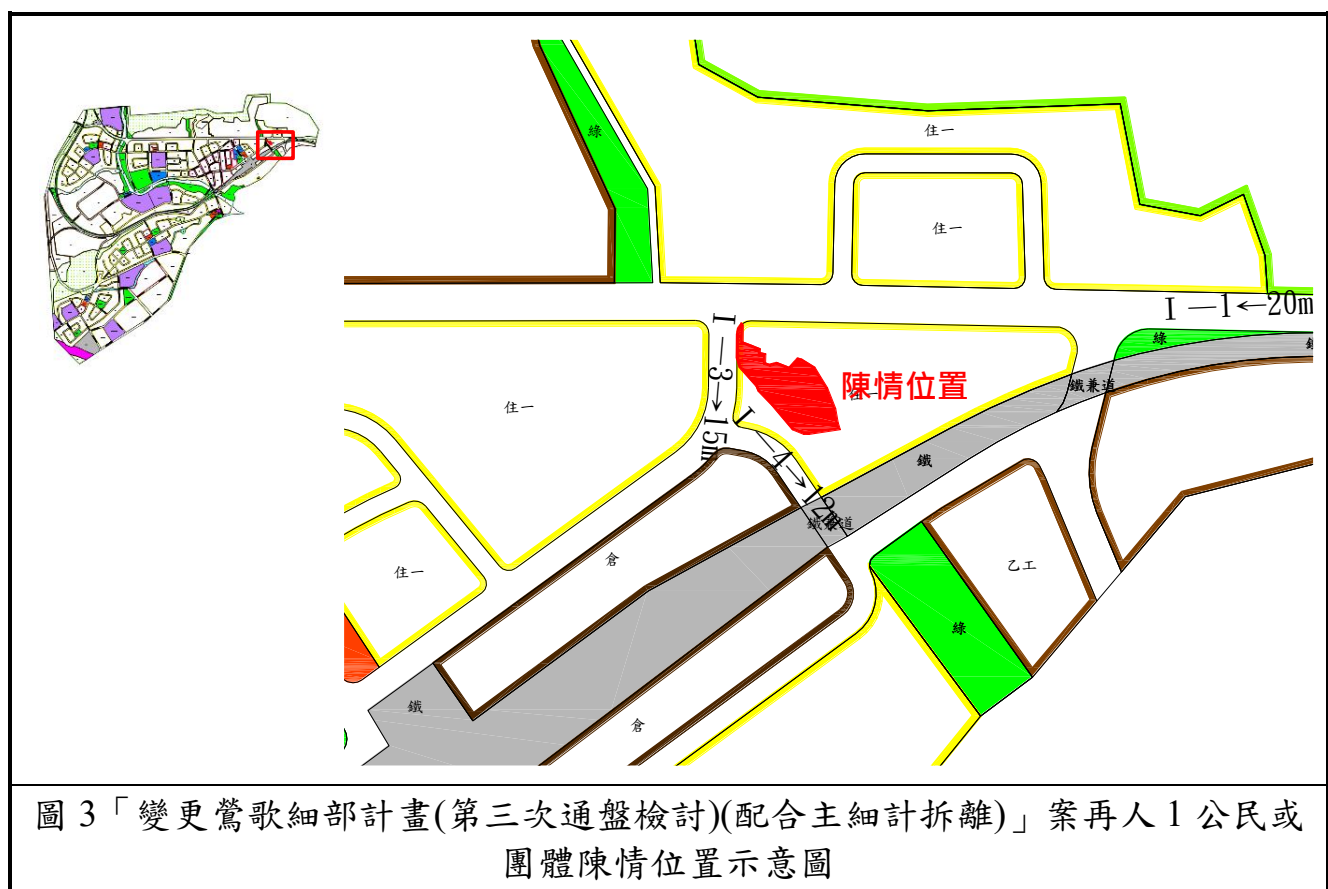
現行條文	附圖一 商業區依指定現有 巷道建築示意圖	無
市都委會 專案小組 初步建議 意見	附圖一 商業區依指定現有 巷道建築示意圖	依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上。
市都委會 決議	依市都委會專案小組初步建議意見通過。	

現行條文	附圖二 變更鶯歌細部計畫 (第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)建築物高度暨都市設計審議範圍示意圖	
市都委會 專案小組 初步建議 意見	附圖二 變更鶯歌細部計畫 (第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)建築物高度暨都市設計審議範圍示意圖	依第7次專案小組之初步建議意見(二):「有關鶯歌石高度管制內容請作業單位依下列意見補充相關內容後，提下次專案小組會議續審…」辦理。
市都委會 決議	依市都委會專案小組初步建議意見通過。	

表 5 「變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)」案公民或團體陳情意見表

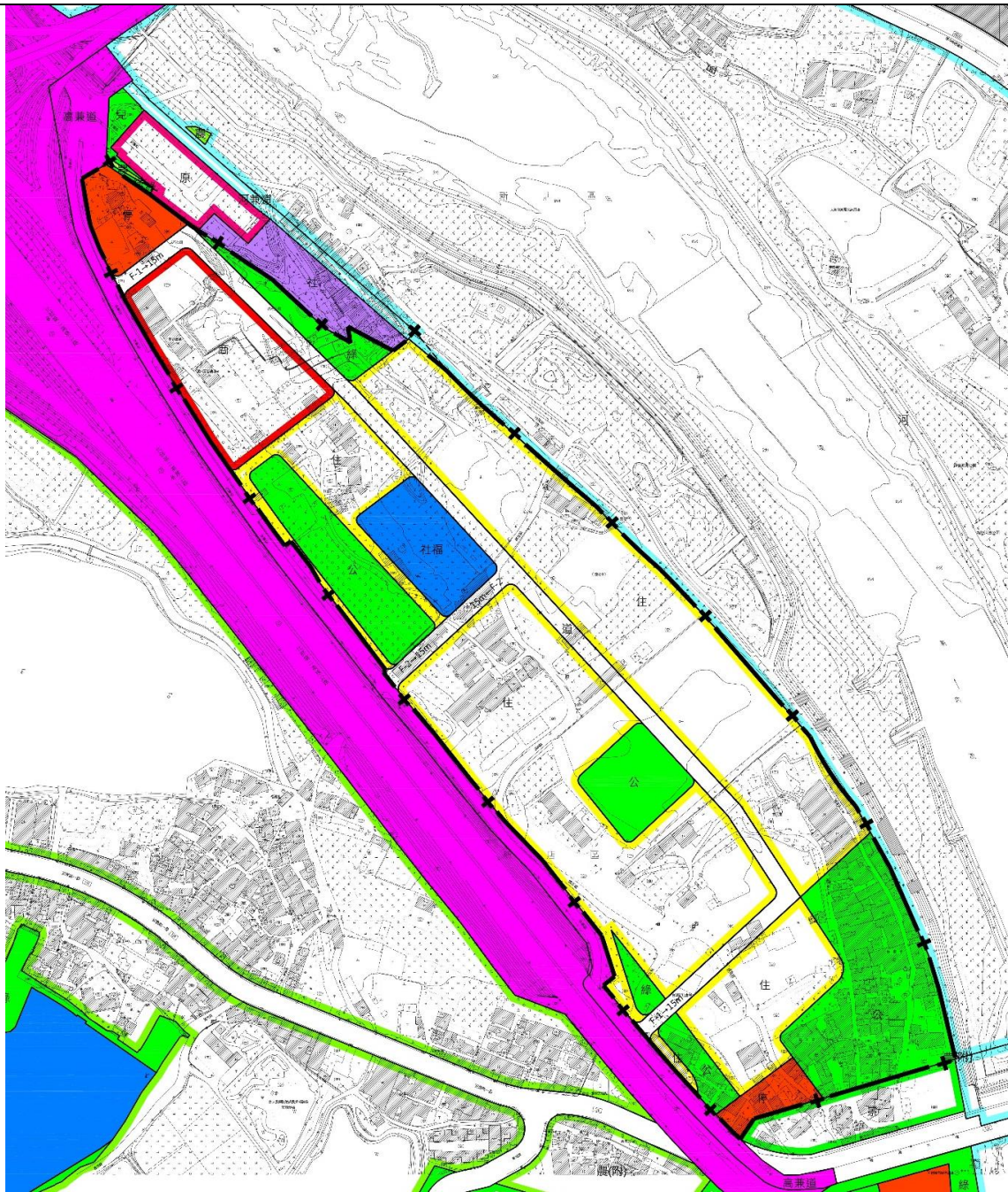
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再人1	徐○泉	鶯歌中正段111地號	建築物高度調整。 1. 陳情人徐○泉土地座落於鶯歌區中正段111地號(詳附件一),然依新北市政府96年1月「變更鶯歌都市計畫(鶯歌石南側中正路、文化路附近地區)建築物高度管制計畫」及「變更鶯歌都市計畫(第二次通盤檢討)案」,計畫範圍係以鶯歌地區之地景「鶯歌石」以南,台鐵鐵路路線以北、建國路以西、中正路鄰里公園以東所圍成之區域(詳附件二),依都市計畫本申請基地座落於第一管制分區內,建築物高度不得超過10.5公尺;第二管制分區建築物高度不得超過21公尺、第三管制分區不得有營建之行為(詳附件三)。 2. 陳情人承購土地前,於108年4月30日依相關程序向貴府申請「新北市禁限建管制系統查詢成果表」依列管表並未明確說明申請地是否位於都審地區及鶯歌石區(附件四),故申請人於108年7月3日買賣交地完成程序並取得土地(附件五)。 3. 陳情人進行現況調查基地周邊已建築完成之建築物,於第一管制分區範圍內,現況既有7層及5層樓建築物已建築完成(限建10.5公尺);第二管制分區範圍內,現況既有13層樓建築物已建築完成(限建21公尺以下)(詳附件六),故未能符合「變更鶯歌都市計畫(鶯歌石南側中正路、文化路附近地區)建築物高度管制計畫」高度限制(詳附件三)。 4. 陳情人申請地座落於第一管制分區,依循都市計畫建築物高度不得超過10.5公尺,業經專業測量技師,依原計畫視角角度(詳附件六)測繪鶯歌火車站月台視角高度及其視角範圍,檢討其對鶯歌石影響性,經檢討後興建建築物高度20.67m公尺後將影響鶯歌石地景視角,同	為有關「變更鶯歌都市計畫(第二次通盤檢討)案」,地景「鶯歌石」以南,變更事項,建請部分第一管制分區高度放寬及視角範圍外建築物高度不予限制,懇請惠予辦理。	依第7次專案小組之初步建議意見(二):「有關鶯歌石高度管制內容請作業單位依下列意見補充相關內容後,提下次專案小組會議續審...」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
			時中正段 111 地號之土地大部分座落於 B 區視角範圍外(詳附件七)。 5. 綜上述有關「鶯歌石」視角高度測繪鶯歌火車站月台、文化路、公園建築物，建築物管制高度規定，懇請 貴局同意以原計畫視角角度檢討其建築物高度(詳附件六)，另鑒於現況既有建築物已興建地上 5 層、7 層、13 層建築物，故有關 A 區範圍內建築物高度限制給予重新調整，B 區視角範圍外建築物高度不予限制。(詳附件七) 未達有效之土地利用開發，以為百姓之權利故懇請 貴局同意民所請，民深感德便。			



案由	擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(F單元)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、法令依據：都市計畫法第 17 條 參、再提會緣由 本案係屬本府辦理「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B、F、J單元)」案配合擬定之細部計畫案，前經 101 年 7 月 26 日新北市都委會第 22 次會議審議通過，主要計畫內容續報請內政部都委會審議，惟 B、F、J 各單元因開發方式採區段徵收，依內政部都委會專案小組初步建議意見，須於內政部都委會大會審議前完成區段徵收公益性及必要性評估向內政部土地徵收審議小組報告事宜，各單元均陸續依前開建議意見辦理，其中 F、J 單元於 110 年 9 月 29 日向內政部土徵小組報告，主要計畫續於 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議審議通過(詳圖 1)，並依前開會議決議應再行辦理公開展覽。 本案細部計畫經 101 年 7 月 26 日新北市都委會第 22 次會議審議通過，主要計畫續於 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議審議通過，為使細部計畫符合主要計畫之指導，本次配合修正細部計畫配置，另配合相關法令及共通性土管格式修正土地使用分區管制要點，並將續辦理本案主要計畫與細部計畫內容再公開展覽事宜，爰依都市計畫法定程序提請大會審議。 肆、計畫位置及範圍 本細部計畫位於新店溪河川治理線以西、高速公路用地以東、風景區以北之土地，面積 22.8531 公頃。 伍、計畫年期 配合新北市國土計畫訂定本細部計畫目標年為民國 125 年。 陸、變更內容 一、配合 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議決		

	議，修正本案細部計畫內容，詳表 1、圖 2。 二、配合相關法令更新及共通性土管格式，修正本案土地使用分區管制要點，詳表 2 所示。 柒、以上符合法定程序內容，提請大會審議。
決議	一、除土管第九條修正退縮規定外，其餘依本次提會修正及簡報內容通過，續辦理再公開展覽事宜。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

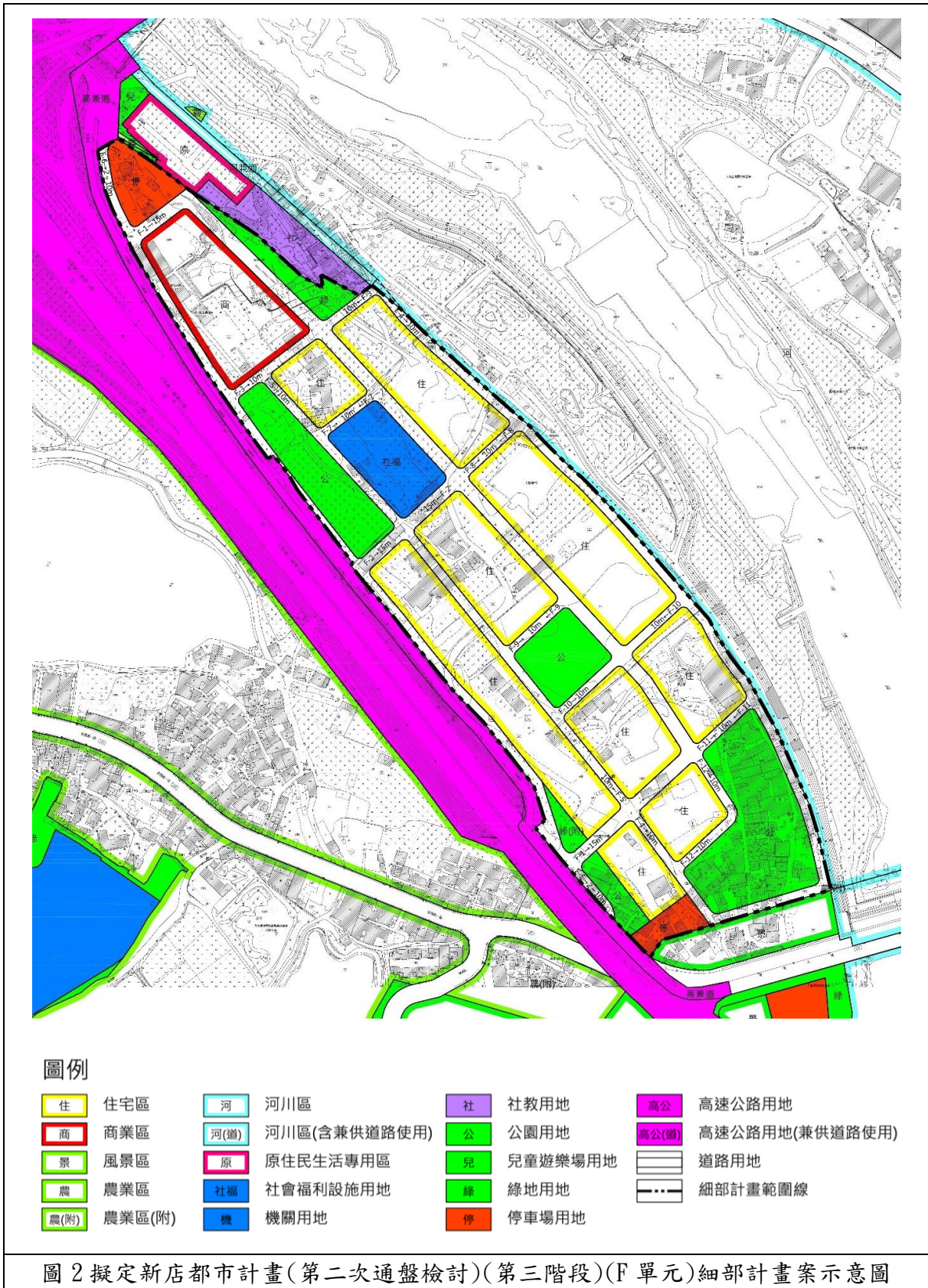


圖例

住	住宅區	河	河川區	社	社教用地	高公	高速公路用地
商	商業區	河(兼)	河川區(含兼供道路使用)	公	公園用地	高公(兼)	高速公路用地(兼供道路使用)
景	風景區	原	原住民生活專用區	兒	兒童遊樂場用地		道路用地
農	農業區	社福	社會福利設施用地	綠	綠地用地		細部計畫範圍線
農(附)	農業區(附)	機	機關用地	停	停車場用地		

圖 1 「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B、F、J 單元)—F 單元案」
示意圖

註：經 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議審議通過。



註：配合 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議審議通過主要計畫內容予以修正。

表 1 擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(F 單元)細部計畫案計畫
內容修正綜理表

101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會 第 22 次會議審議通過內容				本次提會修正內容(配合 F 單元主要計畫 經 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員 會第 1013 次會議審議通過內容)				市都委 會大會 決議																																																																												
一、案名：「擬定新店都市計畫（第二次通盤檢討第三階段）（B、F、J 單元）細部計畫」案。 二、計畫範圍：本細部計畫範圍與變更主要計畫範圍相同，F 單元面積約為 22.8878 公頃。 三、計畫人口與計畫密度：本計畫以住宅區樓地板面積及每人至少 50 平方公尺計算，F 單元計畫人口約 4,976 人。 四、土地使用及公共設施計畫： <table><tr><th colspan="2">項目</th><th>面積 (公頃)</th><th>比例(%)</th></tr><tr><td rowspan="4">土地 使用 分區</td><td>住宅區</td><td>10.3660</td><td>45.29%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>1.6968</td><td>7.41%</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>0.5902</td><td>2.58%</td></tr><tr><td>小計</td><td>12.6530</td><td>55.28%</td></tr><tr><td rowspan="5">公共 設施 用地</td><td>停車場用地</td><td>0.6265</td><td>2.74%</td></tr><tr><td>綠地用地</td><td>0.4993</td><td>2.18%</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>3.7581</td><td>16.42%</td></tr><tr><td>道路用地</td><td>5.3509</td><td>23.38%</td></tr><tr><td>小計</td><td>10.2348</td><td>44.72%</td></tr><tr><td colspan="2">總計</td><td>22.8878</td><td>100.00%</td></tr></table> 五、土地使用分區管制要點：詳表 2。 六、事業及財務計畫 (一)開發方式與主體：本計畫由新北市政府為開發主體，採區段徵收方式辦理。				項目		面積 (公頃)	比例(%)	土地 使用 分區	住宅區	10.3660	45.29%	商業區	1.6968	7.41%	宗教專用區	0.5902	2.58%	小計	12.6530	55.28%	公共 設施 用地	停車場用地	0.6265	2.74%	綠地用地	0.4993	2.18%	公園用地	3.7581	16.42%	道路用地	5.3509	23.38%	小計	10.2348	44.72%	總計		22.8878	100.00%	修正內容如下： 一、案名：「<u>擬定新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第三階段）（F 單元）細部計畫</u>」案。 二、計畫範圍：本細部計畫範圍如圖 2，計畫面積為 <u>22.8531 公頃</u>。 三、計畫人口：本細部計畫住宅區及商業區之計畫人口約 <u>4,890 人</u>。 四、<u>土地使用及公共設施計畫：</u> <table><tr><th colspan="2">項目</th><th>面積 (公頃)</th><th>比例(%)</th></tr><tr><td rowspan="3">土地 使用 分區</td><td>住宅區</td><td><u>10.1878</u></td><td><u>44.58%</u></td></tr><tr><td>商業區</td><td><u>1.6947</u></td><td><u>7.42%</u></td></tr><tr><td>小計</td><td><u>11.8825</u></td><td><u>52.00%</u></td></tr><tr><td rowspan="5">公共 設施 用地</td><td>公園用地</td><td>3.6792</td><td>16.10%</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>0.6337</td><td>2.77%</td></tr><tr><td>綠地用地</td><td>0.5106</td><td>2.23%</td></tr><tr><td><u>社會福利設施 用地</u></td><td><u>0.8166</u></td><td><u>3.57%</u></td></tr><tr><td>道路用地</td><td>5.3305</td><td>23.33%</td></tr><tr><td colspan="2">小計</td><td><u>10.9706</u></td><td><u>48.00%</u></td></tr><tr><td colspan="2">總計</td><td>22.8531</td><td>100.00%</td></tr></table> 註：表內面積應依核定圖實地分割測量為準。 五、土地使用分區管制要點：詳表 2。 六、事業及財務計畫 開發方式與主體：本計畫由新北市政府為開發主體，採區段徵收方式辦理。 理由： 1. 配合 109 年 4 月 9 日新店都市計畫圖重製調整計畫面積。 2. 配合 F 單元主要計畫經 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議審議通過內容修正計畫面積及人口。				項目		面積 (公頃)	比例(%)	土地 使用 分區	住宅區	<u>10.1878</u>	<u>44.58%</u>	商業區	<u>1.6947</u>	<u>7.42%</u>	小計	<u>11.8825</u>	<u>52.00%</u>	公共 設施 用地	公園用地	3.6792	16.10%	停車場用地	0.6337	2.77%	綠地用地	0.5106	2.23%	<u>社會福利設施 用地</u>	<u>0.8166</u>	<u>3.57%</u>	道路用地	5.3305	23.33%	小計		<u>10.9706</u>	<u>48.00%</u>	總計		22.8531	100.00%	依本次 提會修 正內容 通過。	
項目		面積 (公頃)	比例(%)																																																																																	
土地 使用 分區	住宅區	10.3660	45.29%																																																																																	
	商業區	1.6968	7.41%																																																																																	
	宗教專用區	0.5902	2.58%																																																																																	
	小計	12.6530	55.28%																																																																																	
公共 設施 用地	停車場用地	0.6265	2.74%																																																																																	
	綠地用地	0.4993	2.18%																																																																																	
	公園用地	3.7581	16.42%																																																																																	
	道路用地	5.3509	23.38%																																																																																	
	小計	10.2348	44.72%																																																																																	
總計		22.8878	100.00%																																																																																	
項目		面積 (公頃)	比例(%)																																																																																	
土地 使用 分區	住宅區	<u>10.1878</u>	<u>44.58%</u>																																																																																	
	商業區	<u>1.6947</u>	<u>7.42%</u>																																																																																	
	小計	<u>11.8825</u>	<u>52.00%</u>																																																																																	
公共 設施 用地	公園用地	3.6792	16.10%																																																																																	
	停車場用地	0.6337	2.77%																																																																																	
	綠地用地	0.5106	2.23%																																																																																	
	<u>社會福利設施 用地</u>	<u>0.8166</u>	<u>3.57%</u>																																																																																	
	道路用地	5.3305	23.33%																																																																																	
小計		<u>10.9706</u>	<u>48.00%</u>																																																																																	
總計		22.8531	100.00%																																																																																	

表 2 擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(F 單元)細部計畫案土地使用分區管制要點修正條文對照表

101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會 第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議
一、本要點依都市計畫法第二十二條規定訂定之。	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。 理由： 配合 109 年 11 月 10 日發布實施之通案性土管條文內容修正。	依本次提會修正條文通過。
--	二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 理由： 1. 本點新增。 2. 配合 109 年 11 月 10 日發布實施之通案性土管條文內容補充適用之目前法令規定名稱。	依本次提會修正條文通過。
二、本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其容許使用如下：	刪除。 理由： 配合 F 單元主要計畫經 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議審議通過內容已無宗教專用區，其餘各項土地使用分區及公共設施用地回歸 109 年 11 月 10 日發布實施之通案性土管及施行細則之規定。	依本次提會修正條文通過。

項目	容許使用內容
住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。
商業區	依都市計畫法臺灣省

101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會 第 22 次會議審議通過條文		本次提會修正條文	市都委會大會決議
	施行細則第十七條規定辦理，惟作商業設施使用之面積不得低於總樓地板面積之百分之五十，且地面一層至二層或地下一層限作商業設施或第四點設置之公益性設施使用。前項商業設施係指一般零售業、一般服務業、餐飲業、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業。		
宗教專用區	1. 以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。		

101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會 第 22 次會議審議通過條文			本次提會修正條文	市都委會大會決議		
	2. 其法定空地應供公眾使用。					
其他公共設施用地	除指定使用項目外，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用。					
三、本計畫區內之各項土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：			四、各項土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：	依本次提會修正條文通過。		
項目	建蔽率	容積率	項目		建蔽率	容積率
住宅區	50%	240%	住宅區		依施行細則規定辦理	240%
商業區	70%	320%	商業區		依施行細則規定辦理	320%
宗教專用區	60%	160%				
停車場用地	10%(平面)	依有關規定辦理				
	80%(立體)					
公園用地	15%	30%				
綠地用地						
			理由：			
			1. 點次調整。			
			2. 配合 109 年 11 月 10 日發布實施之通案性土管條文內容修正。			

101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會 第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議						
	<u>五、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 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</u> <table border="1" data-bbox="772 443 1435 536"> <tr> <th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> <tr> <td><u>社會福利設施用地</u></td><td>50%</td><td><u>400%</u></td></tr> </table> 理由： 1. 施行細則第 49 條明訂建蔽率、第 51 條明訂容積率，爰施行細則已規定之公共設施用地予以刪除。 2. 配合土地使用計畫調整，增修訂土管內容。 3. 配合 F 單元主要計畫經 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議審議通過內容增加社會福利設施用地，並配合全市一致性規定，將容積率訂為 400%。 4. 點次調整。	項目	建蔽率	容積率	<u>社會福利設施用地</u>	50%	<u>400%</u>	依本次提會修正條文通過。
項目	建蔽率	容積率						
<u>社會福利設施用地</u>	50%	<u>400%</u>						
四、本計畫區之容積獎勵規定如下： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，除免計容積外，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積之 30%為限： 1. 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集	<u>六、本都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：</u> <u>(一)本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵。</u> <u>(二)建築物取得耐震標章者，給予基準容積 3%之容積獎勵。</u> <u>(三)住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無</u>	依本次提會修正條文通過。						

101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會 第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議															
中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。 (二) 依相關規定或審議要求而取得綠建築標章者，該部分不再給予獎勵。但原無須取得綠建築標章，或取得更高一等級以上之綠建築標章並經都設會同意者，依下列規定辦理： 1. 取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級者，給予基準容積百分之六之獎勵；取得黃金級者，給予基準容積百分之八之獎勵；取得鑽石級者，給予基準容積百分之十之獎勵。 2. 申請者應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，並應於申請使用執照時，提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金，其保證金退還方式，依下列規定： (1) 依期限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (2) 依限取得銀級以上但未達原申請等	<u>障礙環境設計之容積獎勵：</u> 1. <u>取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3% 之容積獎勵。</u> 2. <u>依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：</u> (1) <u>第一級：給予基準容積 2% 之容積獎勵。</u> (2) <u>第二級：給予基準容積 1% 之容積獎勵。</u> (四) <u>為鼓勵建築基地整體開發，建築基地之面積符合下列規定者得予以容積獎勵。</u> <table border="1" data-bbox="757 692 1451 1209"> <thead> <tr> <th>使用分區</th><th>建築基地面積</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td><td>3000 至 5000 平方公尺</td><td>基準容積之 10%</td></tr> <tr> <td>5000 平方公尺以上</td><td>基準容積之 15%</td></tr> <tr> <td rowspan="3">商業區</td><td>3,000 至 5,000 平方公尺</td><td>基準容積之 5%</td></tr> <tr> <td>5,000 至 10,000 平方公尺</td><td>基準容積之 10%</td></tr> <tr> <td>10,000 平方公尺以上</td><td>基準容積之 15%</td></tr> </tbody> </table> (五) <u>申請前開第(一)、(二)、(三)之容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。</u> (六) <u>除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用</u>	使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積	住宅區	3000 至 5000 平方公尺	基準容積之 10%	5000 平方公尺以上	基準容積之 15%	商業區	3,000 至 5,000 平方公尺	基準容積之 5%	5,000 至 10,000 平方公尺	基準容積之 10%	10,000 平方公尺以上	基準容積之 15%	
使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積															
住宅區	3000 至 5000 平方公尺	基準容積之 10%															
	5000 平方公尺以上	基準容積之 15%															
商業區	3,000 至 5,000 平方公尺	基準容積之 5%															
	5,000 至 10,000 平方公尺	基準容積之 10%															
	10,000 平方公尺以上	基準容積之 15%															

101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會 第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議												
級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後，無息退還。 (3)未依期限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 (三)為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下表規定，得予以容積獎勵： <table><tr><th>法定開挖率－實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≥10%</td><td>基準容積之 6 %</td></tr><tr><td>≥15%</td><td>基準容積之 8 %</td></tr><tr><td>≥20%</td><td>基準容積之 10 %</td></tr><tr><td>≥25%</td><td>基準容積之 12 %</td></tr><tr><td>≥30%</td><td>基準容積之 15 %</td></tr></table> 依本款規定獎勵容積者，其建築基地依第十條應設置之綠化面積，依下列公式	法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度	≥10%	基準容積之 6 %	≥15%	基準容積之 8 %	≥20%	基準容積之 10 %	≥25%	基準容積之 12 %	≥30%	基準容積之 15 %	<u>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%。</u> <u>若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10 %，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</u> 理由： 1. 點次調整。 2. 配合 109 年 11 月 10 日發布實施之通案性土管條文內容修正。 3. 參考 B 單元細部計畫 109 年 11 月 20 日第 123 次新北市都委會審議通過內容，修正各項容積獎勵規定。 4. 參酌區內土地持分歸戶分析情形，考量提高地主配地機會，已適當調整商業區之最小開發規模，爰配合增訂商業區規模獎勵，鼓勵地主整合開發。 5. 參酌本市 36 處土管通案原則，修正本計畫區得適用商業區開放空間獎勵。	
法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度													
≥10%	基準容積之 6 %													
≥15%	基準容積之 8 %													
≥20%	基準容積之 10 %													
≥25%	基準容積之 12 %													
≥30%	基準容積之 15 %													

101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會 第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議			
核算： $D=(A \times B)+C$ A=基地面積 B=法定開挖率與實際開挖率之差值 C=原依第八條核算應綠化面積 D=依本款獎勵後應綠化面積 (四)為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%。 1. 與鄰地境界距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。 2. 與建築線距離淨寬最小不得低於 6 公尺。 3. 如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。 4. 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。 (五)為鼓勵建築基地整體開發，建築基地之面積符合下列規定者得予以容積獎勵。 <table border="1" data-bbox="176 1225 734 1369"> <tr> <td data-bbox="176 1225 304 1369">使用分區</td><td data-bbox="304 1225 584 1369">建築基地面積</td><td data-bbox="584 1225 734 1369">增加興建樓地板面積</td></tr> </table>	使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積		
使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積			

101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會 第 22 次會議審議通過條文			本次提會修正條文	市都委會大會決議
住宅區	3000 至 5000 平方公尺	基準容積之 10 %		
	5000 平方公尺以上	基準容積之 15 %		
商業區	6000 至 12000 平方公尺	基準容積之 10 %		
	12000 平方公尺以上	基準容積之 15 %		
(六)應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法、創新能源、環保建材，對於都市美學、建築技術提昇或節能減碳深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。 (七)本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，惟不得適用增設公眾使用				

101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會 第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議
停車空間及公共開放空間獎勵。 (八)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%： 1. 距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。 2. 距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。 3. 建築基地地跨前二款規定範圍線者，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。 都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。		
--	七、<u>建築基地依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</u> <u>折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費</u>	依本次提會修正條文通過。

101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會 第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議
	<u>(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值</u> $=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。$ <u>(二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</u> <u>(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。</u> <u>(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。</u> <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> 理由： 1. 新增點次。 2. 配合 109 年 11 月 10 日發布實施之通案性土管條文內容新增。	
五、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模規定如下： (一)本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模應依附圖一規定辦	<u>八、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模應依附圖 1 規定辦理。</u>	依本次提會修正條文通過。

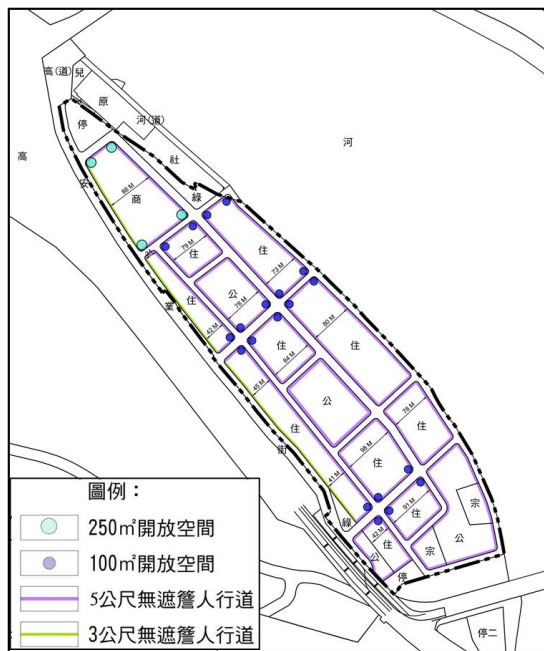
101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會 第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議
理。 (二)如被指定為安置街廓，且建築基地面寬達 5 公尺以上、深度 20 公尺以上，則不受最小建築基地規模限制。  附圖 1 最小開發規模示意圖	 附圖 1 最小開發規模示意圖 理由： 1. 點次調整。 2. 配合 F 單元主要計畫經 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議審議通過內容，修正最小開發規模示意圖。	
六、本計畫區之建築退縮規定如下：	九、本計畫區之建築退縮規定如下：	修正後通過。

101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會 第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議
(一)建築基地應依附圖二之規定退縮建築，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。 (二)依附圖二留設街角廣場者，其面積得與無遮簷人行道併計。 (三)留設無遮簷人行道及沿街牆面線退縮空間，至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則，沿安業街留設之無遮簷人行道及沿街牆面線退縮空間，至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設 1.5 公尺寬之人行或自行車行空間。 (四)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。 (五)建築基地如情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者得依其決議辦理。	(一)建築基地應依附圖 2 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。 (二)依附圖 2 留設街角廣場者，其面積得與無遮簷人行道併計。 (三)留設無遮簷人行道及沿街牆面線退縮空間，至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則，沿安業街留設之無遮簷人行道及沿街牆面線退縮空間，至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設 1.5 公尺寬之人行或自行車行空間。<u>(詳附圖 3)</u>。 (四)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。 (五)建築基地如情況特殊經<u>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)</u>同意者得依其決議辦理。	修正理由： 1. 依交通局意見，內政部「市區道路及附屬工程設計規範」供腳踏自行車與行人共用道淨寬最小應留設 2 公尺，爰修正退縮 3 公尺之開放空間配置及剖面圖。 2. 條文文字配合酌修。 修正後條文： 九、本計畫區之建築退縮規定如下： (一)建築基地應依附圖 2 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。 (二)依附圖 2 留設街角廣場者，其面積得與無遮簷人行道併計。 (三)留設無遮簷人行道及沿街牆面線退縮空間，至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則，沿安業街留設之無遮簷人行道及沿街牆面線退縮空間，至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設 1.5 公尺寬之<u>人行空間</u>。<u>(詳附圖 3-1 及附圖 3-2)</u>。

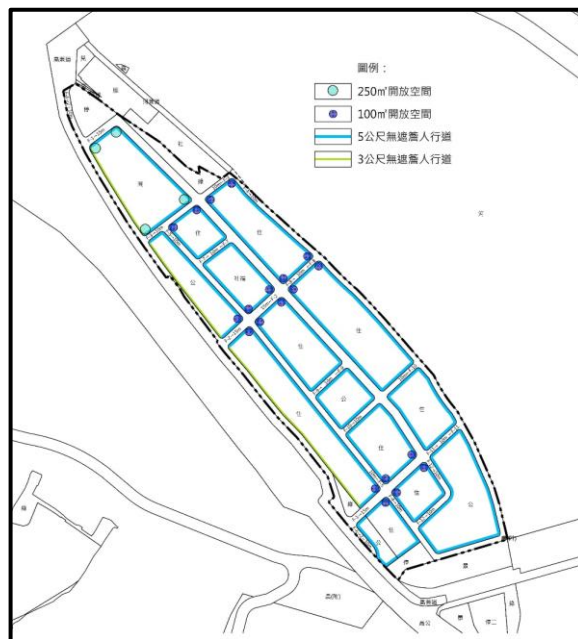
101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會
第 22 次會議審議通過條文

本次提會修正條文

市都委會大會決議



附圖 2 退縮建築及開放空間規定示意圖



附圖 2 退縮建築及開放空間規定示意圖

- (四)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。
- (五)建築基地如情況特殊經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。

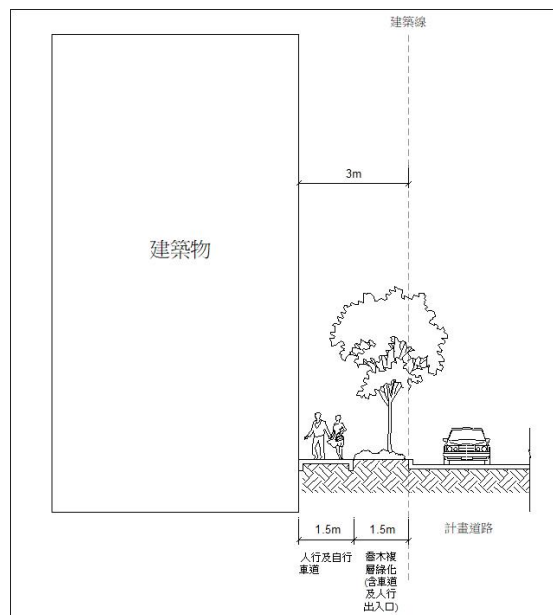


附圖 2 退縮建築及開放空間規定示意圖

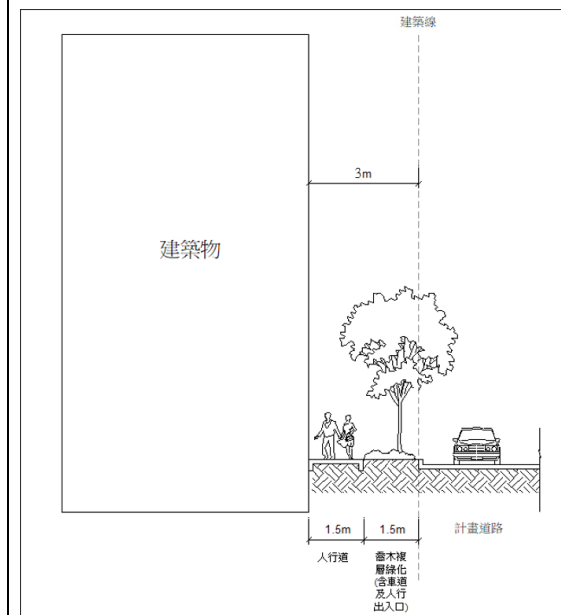
101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會
第 22 次會議審議通過條文

本次提會修正條文

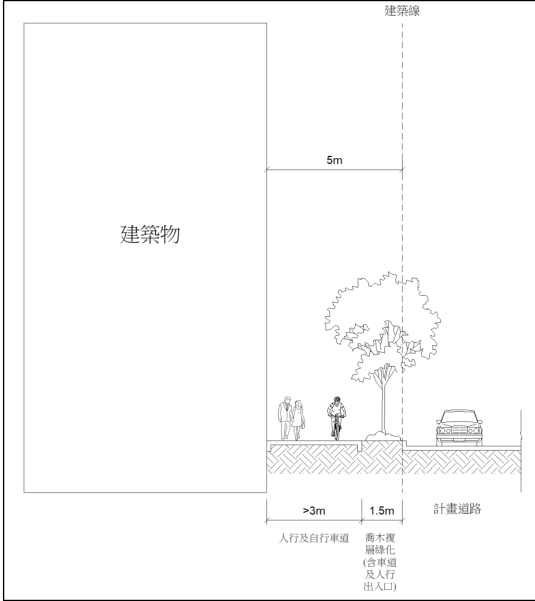
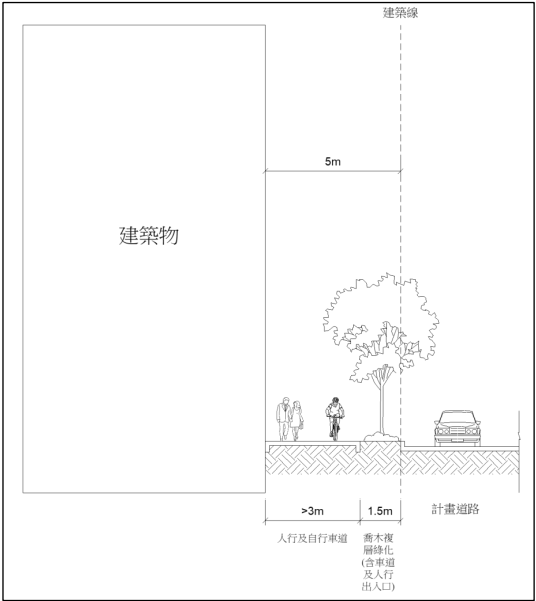
市都委會大會決議



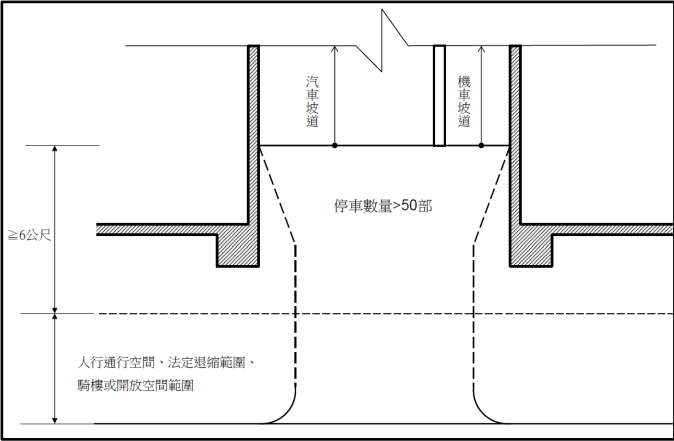
附圖 3-1 退縮開放空間剖面圖(3 公尺)



附圖 3-1 退縮開放空間剖面圖(3 公尺)

101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會 第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議
	 附圖 3-2 退縮開放空間剖面圖(5 公尺) 理由： 1. 點次調整。 2. 配合 F 單元主要計畫經 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議審議通過內容，修正退縮建築及開放空間規定示意圖。 3. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」。	 附圖 3-2 退縮開放空間剖面圖(5 公尺) 修正後理由： 1. 點次調整。 2. 配合 F 單元主要計畫經 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議審議通過內容，修正退縮建築及開放空間規定示意圖。

101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會 第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議
	4. 補充退縮開放空間剖面圖。	3. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」。 4. 補充退縮開放空間剖面圖。
七、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。 (一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置停車空間外，尚應滿足新北市政府都市設計審議委員會審議要求及開發案交通量衍生之實際停車需求。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位為原則。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。	十、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理： (一)附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置，尚應滿足開發案交通量衍生之實際停車需求。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，應設置一戶一機車停車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第一類者，每 100 平方公尺設置一機車位。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (三)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眾使用，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。 (四)汽機車坡道應於地面層起始點至法定退縮範圍留設至少 6 公尺平地緩衝空間(詳附圖 4)，但停車位總數量在 50 部以下者，其平地緩衝	依本次提會修正條文通過。

101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會 第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議
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。 (三)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。	<u>空間得減為 4 公尺。建築基地如情況特殊經都設會同意者，得依其決議辦理。</u>  <u>附圖 4 汽機車坡道退縮示意圖</u> 理由： 1. 點次調整。 2. 施行細則第 42 條已明訂汽、機車位設置依都市計畫書中所載規定，未規定者，依建築技術規則有關規定設置，且授權經都設會審議通過得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定辦理，爰配合細則刪除重複性規定。 3. 另查建築技術規則並無機車位及自行車位之設置標準，爰保留規定。 4. 配合 109 年 11 月 10 日發布實施之通案性土管條	

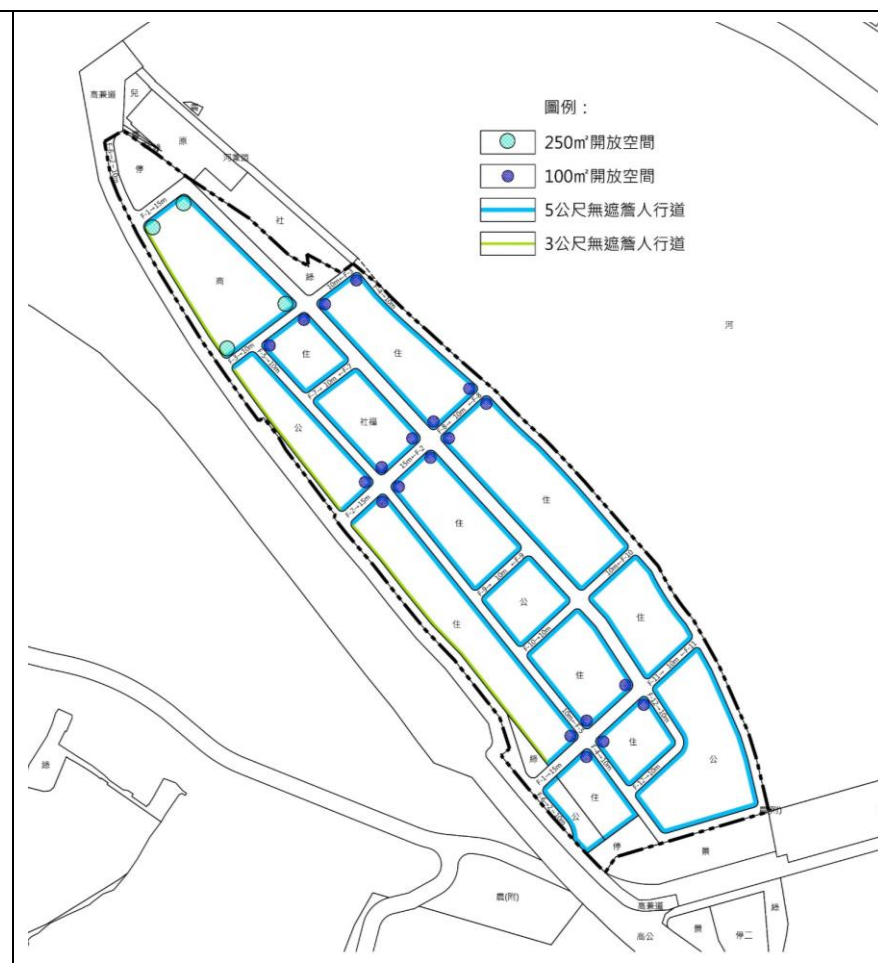
101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會 第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議
	文內容修正。 5. 參考 B 單元細部計畫 109 年 11 月 20 日第 123 次 新北市都委會審議通過內容，修正作住宅使用之 建築應設置一戶一機車位之規定。 6. 補充汽機車坡道退縮示意圖。	
八、公園、綠地等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。 前項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審議	十一、<u>基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理</u>，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<u>審議通過</u>者，得依其決議辦理。 理由： 1. 點次調整。 2. 配合 109 年 11 月 10 日發布實施之通案性土管條文內容修正。	依本次提會修正條文通過。

101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會 第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議								
委員會另有決議者，得依決議辦理。 依第一項規定應種植花草樹木部份， 其下方之任何形式人工構造物不得 大於百分之二十。										
九、本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其開挖率不得大於下列規定： <table><tr><td>項目</td><td>開挖率</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>90%</td></tr><tr><td>其他使用分區或公共設施用地</td><td>建蔽率加基地面積 10%</td></tr></table> 公共設施用地之地下室開挖率提經 新北市都市設計審議委員會審議通 過者，得不受前項規定之限制。	項目	開挖率	住宅區	70%	商業區	90%	其他使用分區或公共設施用地	建蔽率加基地面積 10%	<u>十二、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。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。</u> 理由： 1. 點次調整。 2. 配合 109 年 11 月 10 日發布實施之通案性土管條文內容修正。	依本次提會修正條文通過。
項目	開挖率									
住宅區	70%									
商業區	90%									
其他使用分區或公共設施用地	建蔽率加基地面積 10%									
十、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，區內建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	刪除。 理由： 1. 配合 109 年 11 月 10 日發布實施之通案性土管條文內容刪除。 2. 回歸新北市透水保水自治條例規定辦理。	依本次提會修正條文通過。								

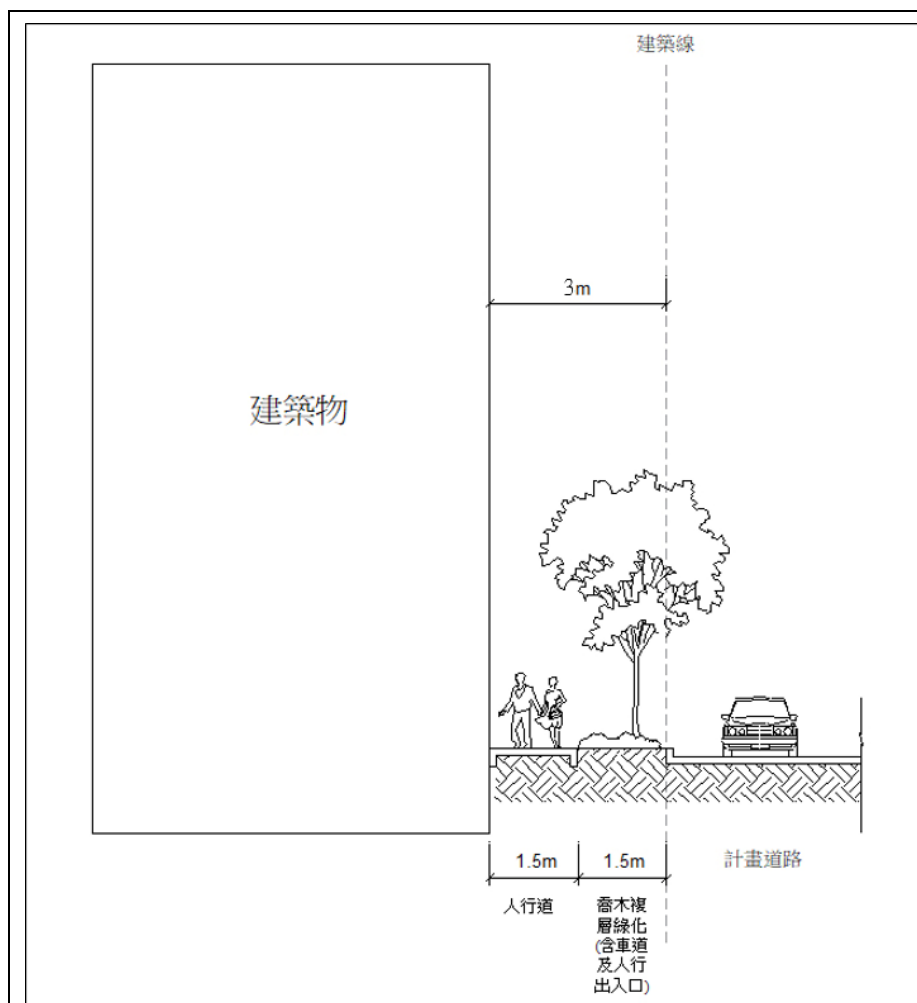
101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會 第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議
十一、計畫區建築物之屋頂應設置 1/2 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。	刪除。 理由： 1. 配合 109 年 11 月 10 日發布實施之通案性土管條文內容刪除。 2. 回歸施行細則 44 條規定。	依本次提會修正條文通過。
十二、本計畫區建築皆應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。	刪除。 理由： 回歸施行細則第 45 條規定。	依本次提會修正條文通過。
十三、本要點若執行上有疑義時，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。	<u>十三、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋決議</u> 後據以執行。 理由： 1. 點次調整。 2. 依實際執行方式修正文字。	依本次提會修正條文通過。
十四、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	刪除。 理由： 配合 109 年 11 月 10 日發布實施之通案性土管條文內容刪除。	依本次提會修正條文通過。



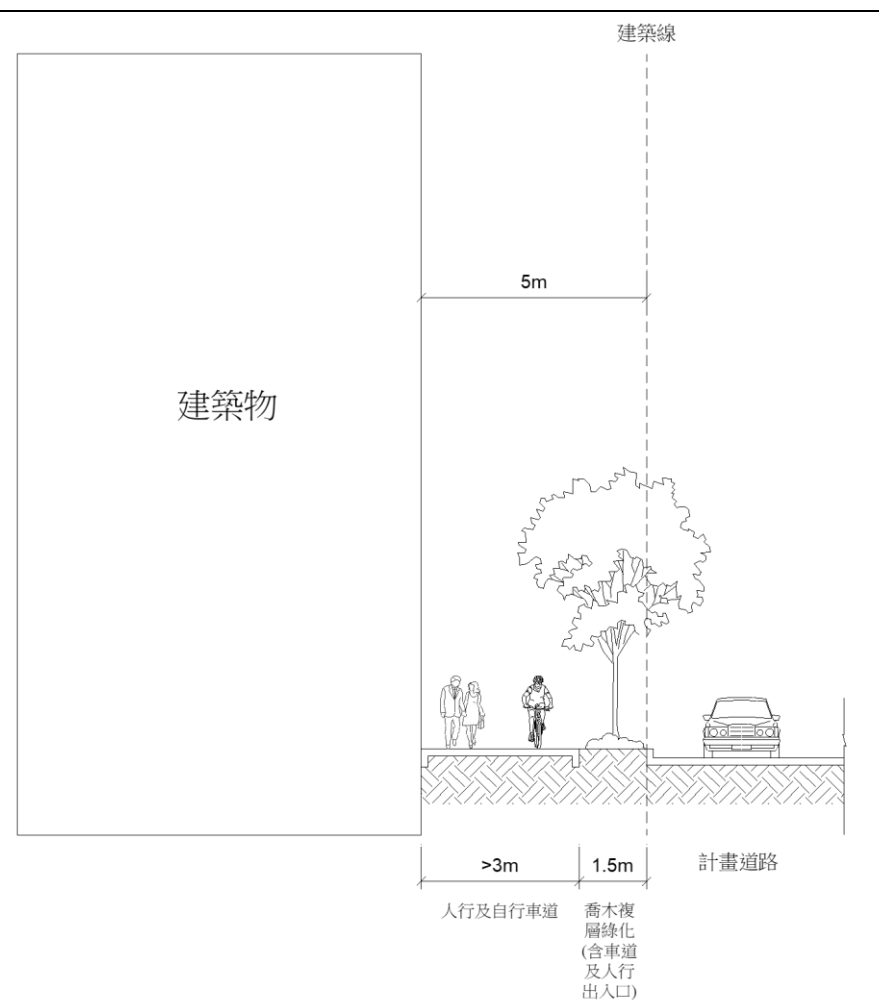
附圖 1 最小開發規模示意圖



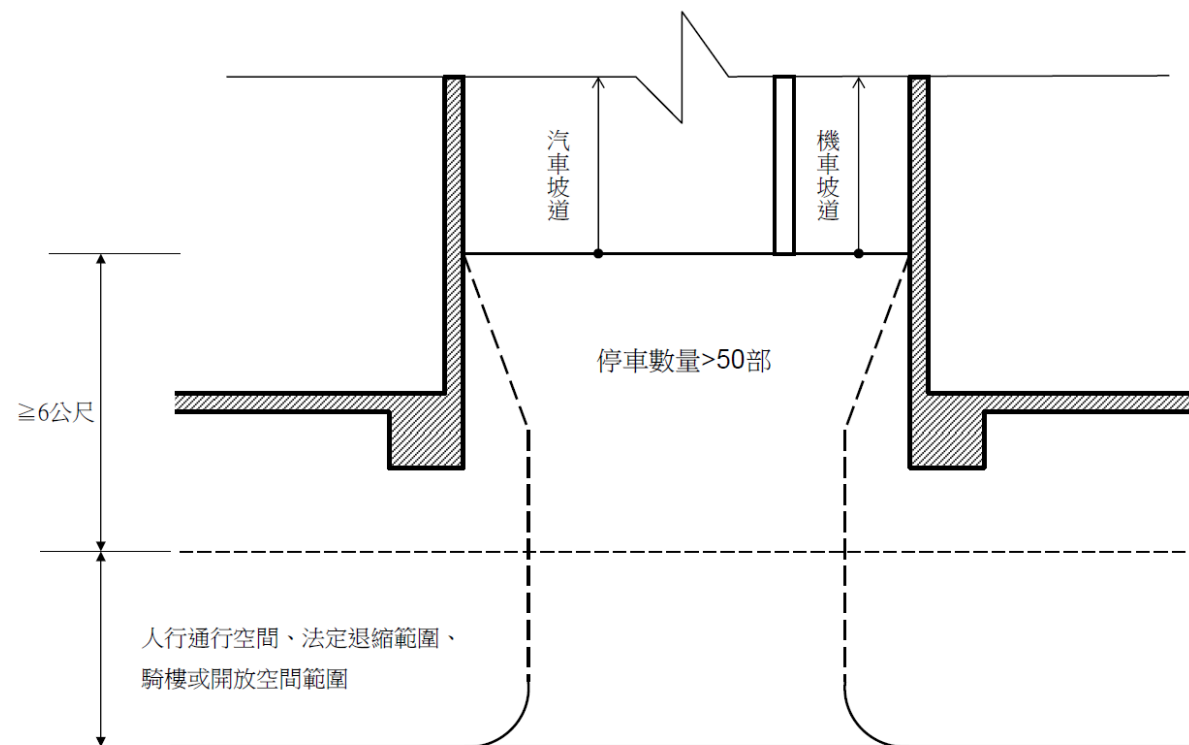
附圖 2 退縮建築及開放空間規定示意圖



附圖 3-1 退縮開放空間剖面圖(3 公尺)



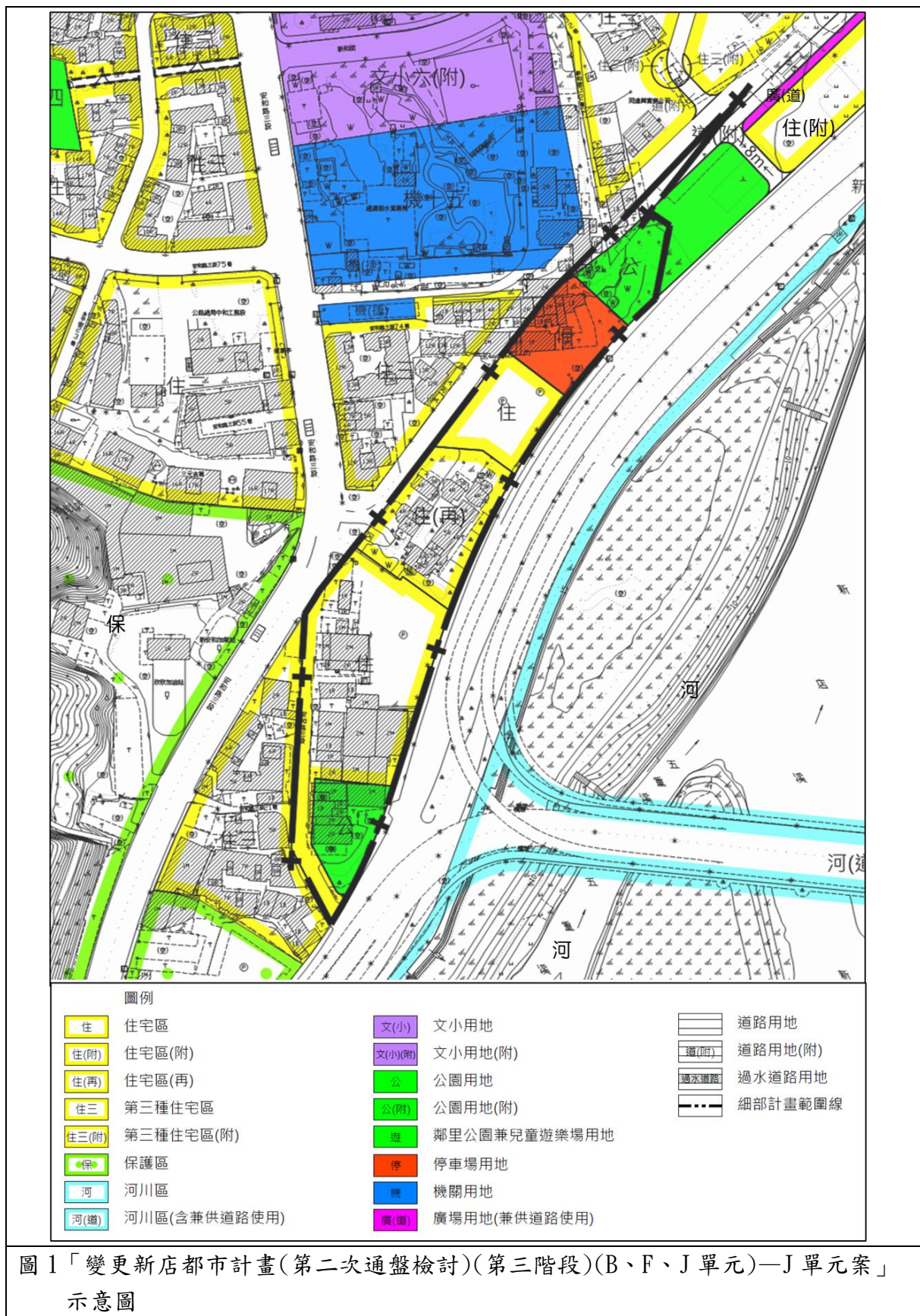
附圖 3-2 退縮開放空間剖面圖(5 公尺)



附圖 4 汽機車坡道退縮示意圖

案由	擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(J單元)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	壹、擬定機關：新北市政府 貳、法令依據：都市計畫法第 17 條 參、再提會緣由 本案係屬本府辦理「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B、F、J單元)」案配合擬定之細部計畫案，前經 101 年 7 月 26 日新北市都委會第 22 次會議審議通過，主要計畫內容續報請內政部都委會審議，惟 B、F、J 各單元因開發方式採區段徵收，依內政部都委會專案小組初步建議意見，須於內政部都委會大會審議前完成區段徵收公益性及必要性評估向內政部土地徵收審議小組報告事宜，各單元均陸續依前開建議意見辦理，其中 F、J 單元於 110 年 9 月 29 日向內政部土徵小組報告，主要計畫續於 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議審議通過(詳圖 1)，並依前開會議決議應再行辦理公開展覽。 本案細部計畫經 101 年 7 月 26 日新北市都委會第 22 次會議審議通過，主要計畫續於 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議審議通過，為使細部計畫符合主要計畫之指導，本次配合修正細部計畫配置，另配合相關法令及共通性土管格式修正土地使用分區管制要點，並將續辦理本案主要計畫與細部計畫內容再公開展覽事宜，爰依都市計畫法定程序提請大會審議。 肆、計畫位置及範圍 本細部計畫位於西岸環河快速道路以西，原河川區及農業區之土地，面積約為 1.8586 公頃。 伍、計畫年期 配合新北市國土計畫訂定本細部計畫目標年為民國 125 年。 陸、變更內容 一、配合 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議決		

	議，修正本案細部計畫內容，詳表 1、圖 2。 二、配合相關法令更新及共通性土管格式，修正本案土地使用分區管制要點，詳表 2 所示。 柒、以上符合法定程序內容，提請大會審議。
決議	一、依本次提會修正及簡報內容通過，續辦理再公開展覽事宜。 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。



註：經 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議審議通過。

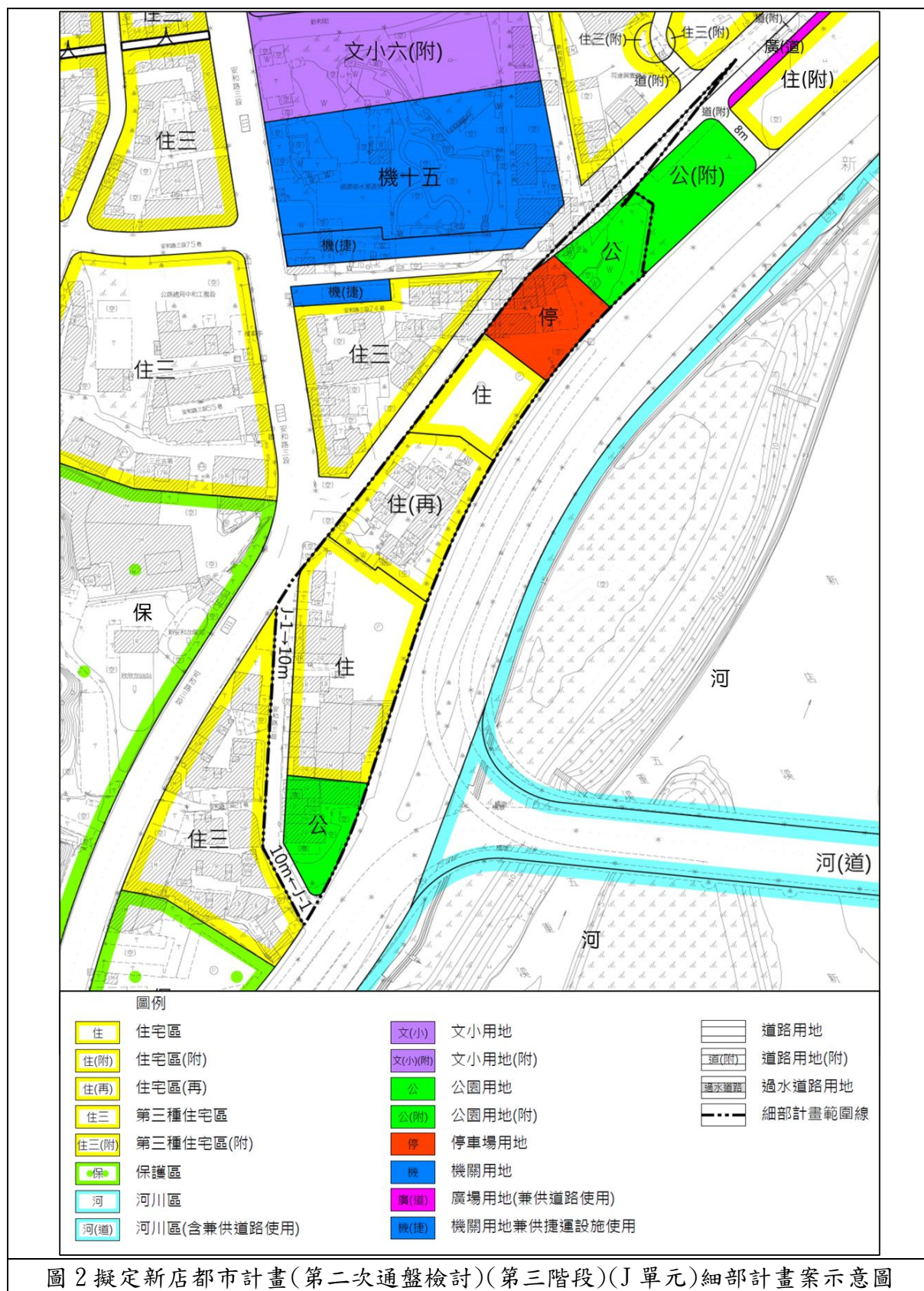


表 1 擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(J 單元)細部計畫案計畫
內容修正綜理表

原 101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會第 22 次會議審議通過內容	本次提會修正內容(配合 J 單元主要計畫經 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議審議通過內容)	市都委會大會決議																																																																	
一、案名：「擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討第三階段)(B、F、J 單元)細部計畫」案。 二、計畫範圍：本細部計畫範圍與變更主要計畫範圍相同，J 單元(併同達興)面積約為 3.3764 公頃。 三、計畫人口與計畫密度：本計畫以住宅區樓地板面積及每人至少 50 平方公尺計算，J 單元(併同達興)計畫人口約 409 人。 四、土地使用及公共設施計畫： <table><tr><th colspan="2">項目</th><th>面積 (公頃)</th><th>比例 (%)</th></tr><tr><td rowspan="3">土地 使用 分區</td><td>住宅區</td><td>0.8514</td><td>45.81</td></tr><tr><td>住宅再發展區</td><td>0.2172</td><td>11.69</td></tr><tr><td>小計</td><td>1.0686</td><td>57.49</td></tr><tr><td rowspan="5">公共 設施 用地</td><td>公園用地</td><td>0.6714</td><td>19.89</td></tr><tr><td>道路用地</td><td>0.2105</td><td>6.23</td></tr><tr><td>廣場用地(兼供道路使用)</td><td>0.1969</td><td>5.83</td></tr><tr><td>抽水站用地</td><td>0.1035</td><td>3.07</td></tr><tr><td>小計</td><td>2.3076</td><td>42.51</td></tr><tr><td colspan="2">總計</td><td>3.3762</td><td>100.00</td></tr></table> 五、土地使用分區管制要點：詳表 2。 六、事業及財務計畫 (一)開發方式與主體：本計畫由新北市政府為開發主體，採區段徵收方式辦理。 (二)無需辦理區段徵收地區：住宅區(再發展區)。	項目		面積 (公頃)	比例 (%)	土地 使用 分區	住宅區	0.8514	45.81	住宅再發展區	0.2172	11.69	小計	1.0686	57.49	公共 設施 用地	公園用地	0.6714	19.89	道路用地	0.2105	6.23	廣場用地(兼供道路使用)	0.1969	5.83	抽水站用地	0.1035	3.07	小計	2.3076	42.51	總計		3.3762	100.00	修正內容如下： 一、案名：「<u>擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(J 單元)細部計畫</u>」案。 二、計畫範圍：本細部計畫範圍如圖 2，計畫面積為 <u>1.8586</u> 公頃。 三、計畫人口：本細部計畫住宅區之計畫人口約 <u>370</u> 人。 四、<u>土地使用及公共設施計畫：</u> <table><tr><th colspan="2">項目</th><th>面積 (公頃)</th><th>比例 (%)</th></tr><tr><td rowspan="3">土地 使用 分區</td><td>住宅區</td><td>0.7702</td><td>41.44</td></tr><tr><td>住宅區(再發展區)</td><td><u>0.3612</u></td><td><u>19.44</u></td></tr><tr><td>小計</td><td>1.1314</td><td>60.88</td></tr><tr><td rowspan="4">公共 設施 用地</td><td>公園用地</td><td><u>0.3066</u></td><td><u>16.50</u></td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>0.1950</td><td>10.49</td></tr><tr><td>道路用地</td><td><u>0.2256</u></td><td><u>12.13</u></td></tr><tr><td>小計</td><td><u>0.7272</u></td><td><u>39.12</u></td></tr><tr><td colspan="2">總計</td><td><u>1.8586</u></td><td>100.00</td></tr></table> 註：表內面積應依核定圖實地分割測量為準。 五、土地使用分區管制要點：詳表 2。 六、事業及財務計畫 (一)開發方式與主體：本計畫由新北市政府為開發主體，採區段徵收方式辦理。 (二)無需辦理區段徵收地區：住宅區(再發展區)。 理由： 1. 配合 107 年 12 月 6 日內政部第 8 次都委會專案小組決議，考量同達興單元非屬應採區段徵收方式開發之地區，同意採納其陳情意見，改以市地重劃方式辦理，因此將 J 單元及同達興分開辦理。 2. 配合安坑線輕軌 K8 站路線已先行將部分農業區變更為道路用地(0.0586 公頃)，該案業於 107 年 1 月 24 日發布實施，保留其參與區段徵收權利，爰修正計畫面積。 3. 配合 J 單元主要計畫經 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會	項目		面積 (公頃)	比例 (%)	土地 使用 分區	住宅區	0.7702	41.44	住宅區(再發展區)	<u>0.3612</u>	<u>19.44</u>	小計	1.1314	60.88	公共 設施 用地	公園用地	<u>0.3066</u>	<u>16.50</u>	停車場用地	0.1950	10.49	道路用地	<u>0.2256</u>	<u>12.13</u>	小計	<u>0.7272</u>	<u>39.12</u>	總計		<u>1.8586</u>	100.00	依本次提會修正內容通過。
項目		面積 (公頃)	比例 (%)																																																																
土地 使用 分區	住宅區	0.8514	45.81																																																																
	住宅再發展區	0.2172	11.69																																																																
	小計	1.0686	57.49																																																																
公共 設施 用地	公園用地	0.6714	19.89																																																																
	道路用地	0.2105	6.23																																																																
	廣場用地(兼供道路使用)	0.1969	5.83																																																																
	抽水站用地	0.1035	3.07																																																																
	小計	2.3076	42.51																																																																
總計		3.3762	100.00																																																																
項目		面積 (公頃)	比例 (%)																																																																
土地 使用 分區	住宅區	0.7702	41.44																																																																
	住宅區(再發展區)	<u>0.3612</u>	<u>19.44</u>																																																																
	小計	1.1314	60.88																																																																
公共 設施 用地	公園用地	<u>0.3066</u>	<u>16.50</u>																																																																
	停車場用地	0.1950	10.49																																																																
	道路用地	<u>0.2256</u>	<u>12.13</u>																																																																
	小計	<u>0.7272</u>	<u>39.12</u>																																																																
總計		<u>1.8586</u>	100.00																																																																

原 101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會第 22 次會議審議通過內容	本次提會修正內容(配合 J 單元主要計畫經 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議審議通過內容)	市都委會大會決議
	議審議通過內容修正計畫面積及人口。	

表 2 擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(J 單元)細部計畫案土地使用分區管制要點修正條文對照表

原 101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議						
一、本要點依都市計畫法第二十二條規定訂定之。	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。 理由： 配合 109 年 11 月 10 日發布實施之通案性土管條文內容修正。	依本次提會修正條文通過。						
---	二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 理由： 1. 新增點次。 2. 配合 109 年 11 月 10 日發布實施之通案性土管條文內容補充適用之目前法令規定名稱。	依本次提會修正條文通過。						
二、本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其容許使用如下：	刪除。 理由： 配合 109 年 11 月 10 日發布實施之通案性土管條文內容修正，並回歸施行細則。	依本次提會修正條文通過。						
<table><tr><th>項目</th><th>容許使用內容</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。</td></tr><tr><td>住宅再發展區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。</td></tr></table>	項目	容許使用內容	住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。	住宅再發展區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。		
項目	容許使用內容							
住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。							
住宅再發展區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。							

原 101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會第 22 次會議審議通過條文		本次提會修正條文	市都委會大會決議
	其開發方式依本要點第十三條辦理。		
公園用地	得依都市計畫公共設施多目標使用辦法規定作多目標使用，並得供大眾捷運設施使用。		
綠地用地	得依都市計畫公共設施多目標使用辦法規定作多目標使用。		
廣場用地 (兼供道路使用)			
三、本計畫區內之各項土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：		三、各項土地使用分區建蔽率及容積率除依 <u>施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理外</u> ，其餘不得大於下表規定：	依本次提會修正條文通過。
項目	建蔽率	容積率	
住宅區	50%	240%	
住宅再發展區	50%	140%	
公園用地	15%	30%	
綠地用地			
廣場用地 (兼供道路使用)			
項目	建蔽率	容積率	
住宅區	<u>依施行細則規定辦理</u>	240%	
<u>住宅區(再發展區)</u>	<u>50%</u>	<u>140%，建築物改建如捐贈基地總面積60%土地或折算代金予新北市政府，則容積率得調高為 240%。</u>	

原 101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議			
十三、住宅再發展區得採整體開發或個別建築開發方式辦理重建。採整體開發者之開發規定如下。 (一)申請整體開發基地應以住宅再發展區全區為原則。 (二)申請者需擬具整體開發計畫提交新北市都市更新審議委員會審議，都市更新審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應另行依法定程序辦理。 (三)前款整體開發計畫書、圖應表明下列事項： 1.計畫地區範圍及其面積。 2.開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。 3.發展現況分析。 4.土地及地上物處理計畫。 5.土地使用計畫，含都市設計及建築物配置初步構想。 6.公共設施建設計畫。 7.事業及財務計畫。 8.實施進度。 9.其他應配合辦理事項。 (四)辦理整體開發之獎勵內容如下：	<table border="1" data-bbox="779 300 1444 1252"> <tr> <td data-bbox="779 300 952 1252"></td><td data-bbox="952 300 1205 1252"></td><td data-bbox="1205 300 1444 1252"> <u>捐獻代金之數額由新北市政府委託 3 家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之 1.4 倍。</u> <u>捐獻代金之數額＝3 家以上專業估價者查估全部可建築土地之價格（取最高價計算）×應捐贈公共設施用地面積／全部可建築土地面積</u> </td></tr> </table> 理由：			<u>捐獻代金之數額由新北市政府委託 3 家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之 1.4 倍。</u> <u>捐獻代金之數額＝3 家以上專業估價者查估全部可建築土地之價格（取最高價計算）×應捐贈公共設施用地面積／全部可建築土地面積</u>	
		<u>捐獻代金之數額由新北市政府委託 3 家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之 1.4 倍。</u> <u>捐獻代金之數額＝3 家以上專業估價者查估全部可建築土地之價格（取最高價計算）×應捐贈公共設施用地面積／全部可建築土地面積</u>			

原 101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議										
$V = [V_0 / (1 - V_1)] \times (1 + V_1 + V_2)$ V=獎勵後建築基地容積率，其上限為 420 % V0=基準容積率 V1=提供公共設施之比例，不得少於申請開發基地總面積之 20% ，但超過 40 % 時，以 40% 核計，所提供之公共設施用地，應於開發完成後登記為新北市所有。 V2=整體開發規模係數，採 0~0.4 核算。 <table><tr><th>面積(平方公尺)</th><th>係數</th></tr><tr><td>1000(不含)以下</td><td>0</td></tr><tr><td>1000(含)~3000(不含)</td><td>0.1</td></tr><tr><td>3000(含)~5000(不含)</td><td>0.2</td></tr><tr><td>5000(含)以上</td><td>0.3</td></tr></table>	面積(平方公尺)	係數	1000(不含)以下	0	1000(含)~3000(不含)	0.1	3000(含)~5000(不含)	0.2	5000(含)以上	0.3	1. 配合 109 年 11 月 10 日發布實施之通案性土管條文內容修正。 2. 住宅區(再發展區)參考 B 單元細部計畫 109 年 11 月 20 日第 123 次新北市都市計畫委員會審議通過內容，倘自願回饋與區段徵收範圍內相同比例土地或代金者，則可維持住宅區之容積率。	
面積(平方公尺)	係數											
1000(不含)以下	0											
1000(含)~3000(不含)	0.1											
3000(含)~5000(不含)	0.2											
5000(含)以上	0.3											

原 101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議								
四、本計畫區之容積獎勵規定如下： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，除免計容積外，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積之 30% 為限： 1. 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。 (二)依相關規定或審議要求而取得綠建築標章者，該部分不再給予獎勵。但原無須取得綠建築標章，或取得更高一等級以上之綠建築標章並經都設會同意者，依下列規定辦理： 1. 取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級者，給予基準容積百分之六之獎勵；取得黃金級者，給予基準容積百分之八之獎勵；取得鑽石級者，給予基準容積百分之十之獎勵。 2. 申請者應與新北市政府簽訂協議書，	四、<u>本都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：</u> (一)<u>本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵。</u> (二)<u>建築物取得耐震標章者，給予基準容積 3% 之容積獎勵。</u> (三)<u>住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵：</u> 1. <u>取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3% 之容積獎勵。</u> 2. <u>依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：</u> (1)<u>第一級：給予基準容積 2% 之容積獎勵。</u> (2)<u>第二級：給予基準容積 1% 之容積獎勵。</u> (四)為鼓勵建築基地整體開發，建築基地之面積符合下列規定者得予以容積獎勵。 <table border="1" data-bbox="763 1026 1451 1289"> <thead> <tr> <th>使用分區</th><th>建築基地面積</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td><td>3000 至 5000 平方公尺</td><td>基準容積之 10 %</td></tr> <tr> <td>5000 平方公尺以上</td><td>基準容積之 15 %</td></tr> </tbody> </table> (五)<u>申請前開第(一)、(二)、(三)之容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市</u>	使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積	住宅區	3000 至 5000 平方公尺	基準容積之 10 %	5000 平方公尺以上	基準容積之 15 %	依本次提會修正條文通過。
使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積								
住宅區	3000 至 5000 平方公尺	基準容積之 10 %								
	5000 平方公尺以上	基準容積之 15 %								

原 101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議										
保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，並應於申請使用執照時，提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金，其保證金退還方式，依下列規定： (1)依期限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (2)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後，無息退還。 (3)未依期限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 (三)為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下表規定，得予以容積獎勵： <table><tr><th>法定開挖率－實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≥10%</td><td>基準容積之 6%</td></tr><tr><td>≥15%</td><td>基準容積之 8%</td></tr><tr><td>≥20%</td><td>基準容積之 10%</td></tr><tr><td>≥25%</td><td>基準容積之 12%</td></tr></table>	法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度	≥10%	基準容積之 6%	≥15%	基準容積之 8%	≥20%	基準容積之 10%	≥25%	基準容積之 12%	<u>政府簽訂協議書。</u> <u>(六)各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%。</u> 理由： 1. 配合 109 年 11 月 10 日發布實施之通案性土管條文內容修正。 2. 參考 B 單元細部計畫 109 年 11 月 20 日第 123 次新北市都委會審議通過內容，修正各項容積獎勵規定。	
法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度											
≥10%	基準容積之 6%											
≥15%	基準容積之 8%											
≥20%	基準容積之 10%											
≥25%	基準容積之 12%											

原 101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會第 22 次會議審議通過條文		本次提會修正條文	市都委會大會決議
≥30%	基準容積之 15%		
依本款規定獎勵容積者，其建築基地依第十條應設置之綠化面積，依下列公式核算： D= (A×B)+C A=基地面積 B=法定開挖率與實際開挖率之差值 C=原依第八條核算應綠化面積 D=依本款獎勵後應綠化面積 (四)為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%。 1. 與鄰地境界距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。 2. 與建築線距離淨寬最小不得低於 6 公尺。 3. 如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。 4. 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。 (五)為鼓勵建築基地整體開發，建築基地之面積符合下列規定者得予以容積獎勵：			
使用	建築基地面積	增加興建樓地	

原 101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會第 22 次會議審議通過條文			本次提會修正條文	市都委會大會決議
分區		板面積		
	住宅區	3000 至 5000 平方公尺 5000 平方公尺以上		
		基準容積之 10% 基準容積之 15%		
(六)經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法、創新能源、環保建材，對於都市美學、建築技術提昇或節能減碳深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。 (七)本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，惟不得適用增設公眾使用停車空間及公共開放空間獎勵。 (八)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%： 1. 距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。				

原 101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議
2. 距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。 3. 建築基地地跨前二款規定範圍線者，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。 都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。		
--	<u>五、建築基地依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</u> <u>折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費</u> <u>(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積／新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。</u> <u>(二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費</u>	依本次提會修正條文通過。

原 101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議
	<u>用單價。</u> <u>(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。</u> <u>(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。</u> <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> 理由： 1. 新增點次。 2. 配合 109 年 11 月 10 日發布實施之通案性土管條文內容新增。	
五、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模應依附圖一規定辦理。	<u>六、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模應依附圖 1 規定辦理。</u>	依本次提會修正條文通過。

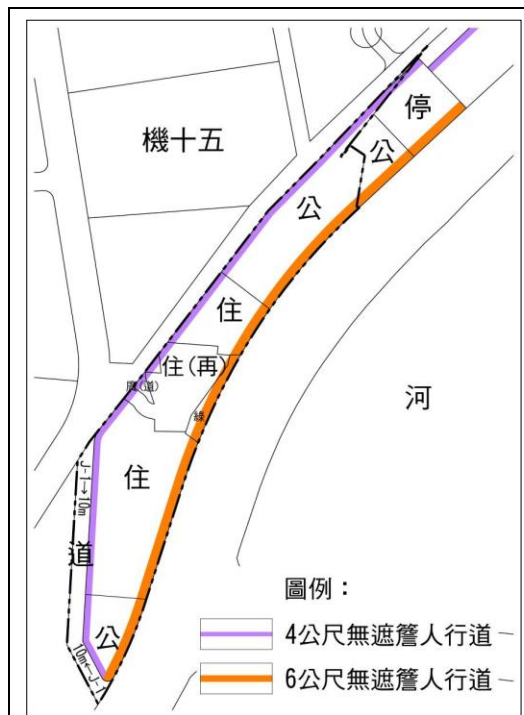
原 101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議
 圖例： 最小建築基地規模500m²(角地800m²) 附圖一最小開發規模示意圖	 圖例： 最小建築基地規模500m²(角地800m²) 附圖 1 最小開發規模示意圖 理由： 1. 點次調整。 2. 配合 J 單元主要計畫經 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議審議通過內容，修正最小開發規模示意圖。	
六、本計畫區之建築退縮規定如下： (一)建築基地應依附圖二之規定退縮建	七、本計畫區之建築退縮規定如下： (一)建築基地應依附圖 2 之規定退縮建築，前述	依本次提會修正條文通過。

原 101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議
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。 (二)留設無遮簷人行道及沿街牆面線退縮空間，至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則。 (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。 (四)建築基地如情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者得依其決議辦理。	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。 (二)留設無遮簷人行道及沿街牆面線退縮空間，至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則(詳附圖 3-1 及附圖 3-2)。 (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。 (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(以下簡稱都設會)</u>同意者得依其決議辦理。	

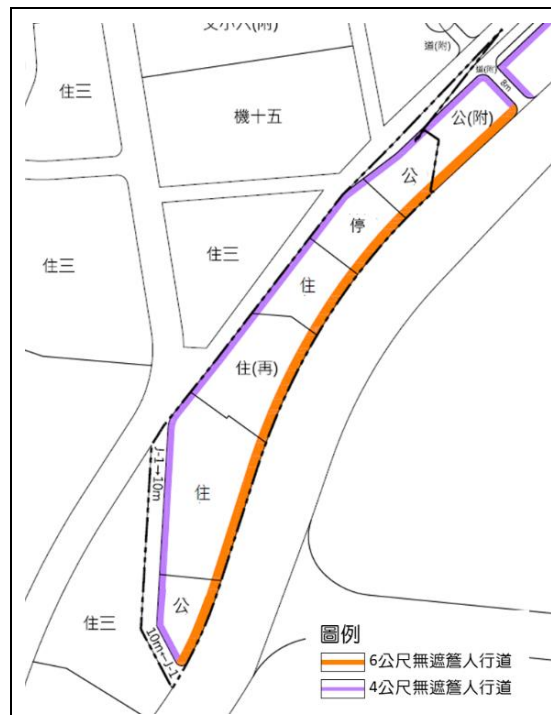
原 101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會第 22 次會議審議通過條文

本次提會修正條文

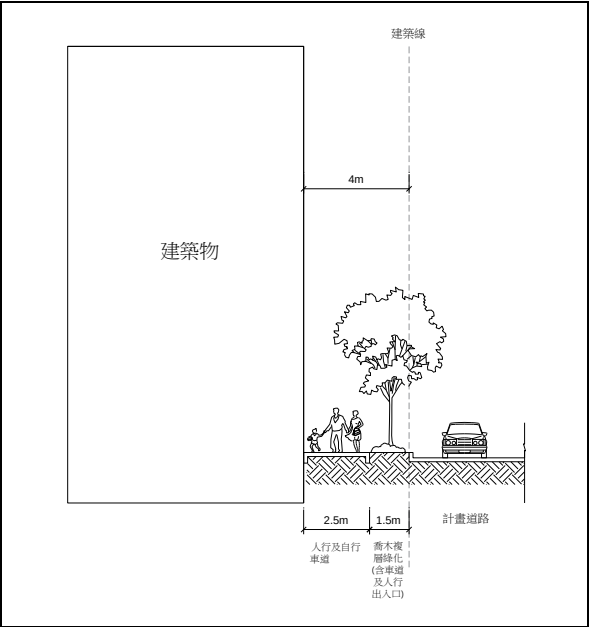
市都委會大會決議



附圖二退縮建築規定示意圖



附圖 2 退縮建築規定示意圖

原 101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議
	 附圖 3-1 退縮開放空間剖面圖(4 公尺)	

原 101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議
	附圖 3-2 退縮開放空間剖面圖(6 公尺) 理由： 1. 點次調整。 2. 配合 J 單元主要計畫經 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議審議通過內容，修正退縮建築規定示意圖。 3. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」。 4. 補充退縮開放空間剖面圖。	市都委會大會決議

原 101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議
七、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。 (一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置停車空間外，尚應滿足新北市都市設計審議委員會審議要求及開發案交通量衍生之實際停車需求。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。 3. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類及第二類以外者則不得低於法定汽車停車位等輛	八、<u>汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條、「建築技術規則」規定辦理外，並應依下列規定辦理，且停車空間不得移作他種用途使用：</u> (一)附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置，尚應滿足開發案交通量衍生之實際停車需求。 (二)<u>建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</u> 1. <u>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，應設置一戶一機車停車位。</u> 2. <u>建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第一類者，每 100 平方公尺設置一機車位。</u> 3. <u>其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</u> (三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 25%計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。 (四)<u>汽機車坡道應於地面層起始點至法定退縮範圍留設至少 6 公尺平地緩衝空間(詳附圖 4)，但停車位總數量在 50 部以下者，其平地緩衝</u>	依本次提會修正條文通過。

原 101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議
數。 (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，並開放供公眾使用，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。	<u>空間得減為 4 公尺。建築基地如情況特殊經都設會同意者，得依其決議辦理。</u> 附圖 4 汽機車坡道退縮示意圖 理由： 1. 點次調整。 2. 施行細則第 42 條已明訂汽、機車位設置依都市計畫書中所載規定，未規定者，依建築技術規則有關規定設置，且授權經都設會審議通過得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定辦理，爰配合細則刪除重複性規定。 3. 另查建築技術規則並無機車位及自行車位之設置標準，爰保留規定。 4. 配合 109 年 11 月 10 日發布實施之通案性土管	市都委會大會決議

原 101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議
	條文內容修正。 5. 因查本案計畫範圍內無火車站，故配合刪除有關距離火車站 300 公尺內建築基地停車位規定之文字。 6. 參考 B 單元細部計畫 109 年 11 月 20 日第 123 次新北市都委會審議通過內容，修正作住宅使用之建築應設置一戶一機車位之規定。 7. 補充汽機車坡道退縮示意圖。	
八、公園、綠地等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。 前項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	九、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。 理由： 1. 點次調整。 2. 配合 109 年 11 月 10 日發布實施之通案性土管條文內容修正。	依本次提會修正條文通過。

原 101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議						
於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。 依第一項規定應種植花草樹木部份，其下方之任何形式人工構造物不得大於百分之二十。								
九、本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其開挖率不得大於下列規定： <table><tr><td>項目</td><td>開挖率</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>其他使用分區或公共設施用地</td><td>建蔽率加基地面積 10%</td></tr></table> 公共設施用地之地下室開挖率經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。	項目	開挖率	住宅區	70%	其他使用分區或公共設施用地	建蔽率加基地面積 10%	十、 <u>各</u> 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。 <u>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。</u> 理由： 1. 點次調整。 2. 配合 109 年 11 月 10 日發布實施之通案性土管條文內容修正。	依本次提會修正條文通過。
項目	開挖率							
住宅區	70%							
其他使用分區或公共設施用地	建蔽率加基地面積 10%							
十、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，區內建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	刪除。 理由： 1. 配合 109 年 11 月 10 日發布實施之通案性土管條文內容刪除。 2. 回歸新北市透水保水自治條例規定辦理。	依本次提會修正條文通過。						

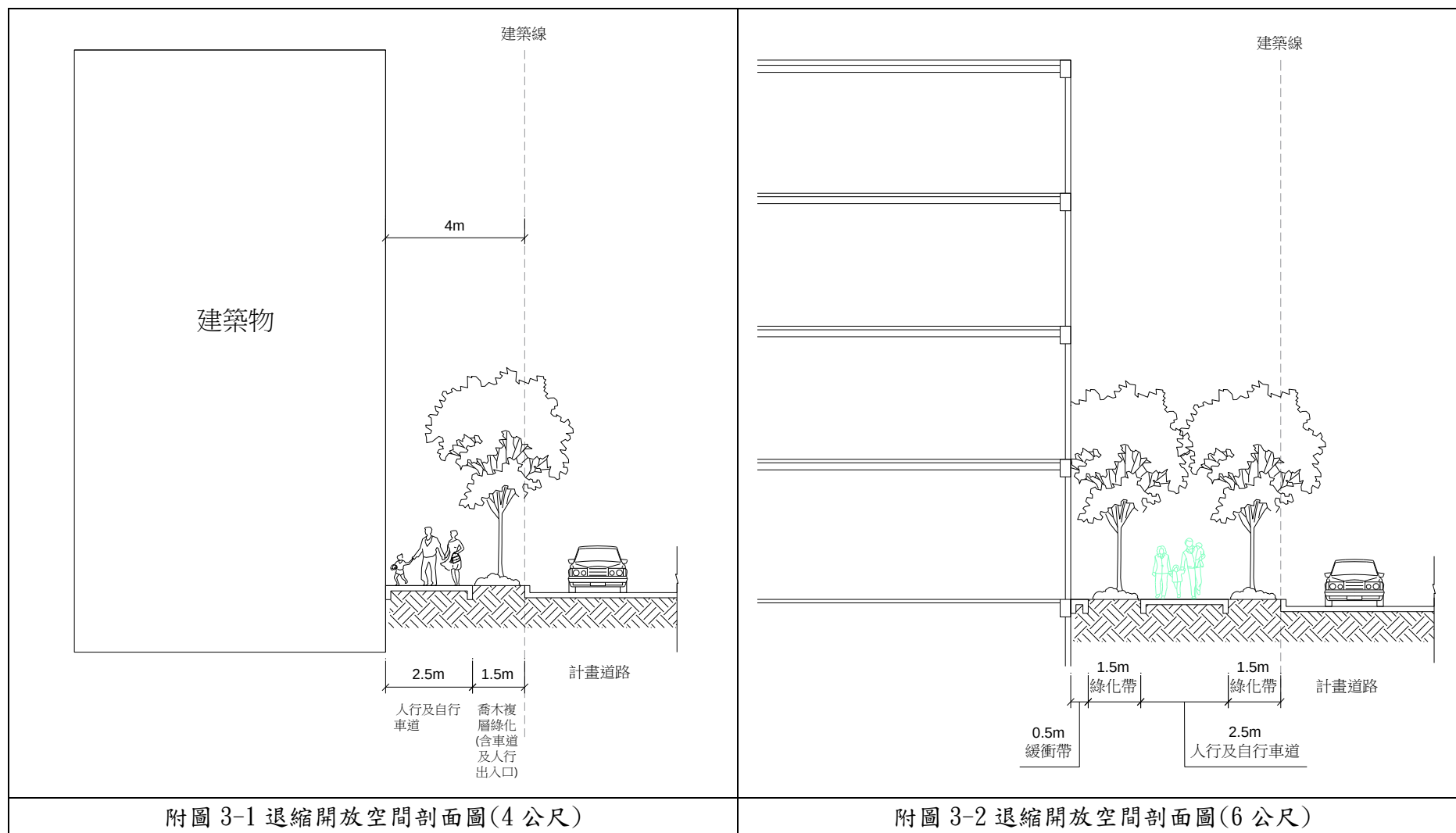
原 101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會第 22 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	市都委會大會決議
十一、計畫區建築物之屋頂應設置 1/2 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。	刪除。 理由： 1. 配合 109 年 11 月 10 日發布實施之通案性土管條文內容刪除。 2. 回歸施行細則 44 條規定。	依本次提會修正條文通過。
十二、本計畫區建築皆應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。	刪除。 理由： 回歸施行細則第 45 條規定。	依本次提會修正條文通過。
十四、本要點若執行上有疑義時，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。	<u>十一</u> 、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋 <u>決議</u> 後據以執行。 理由： 1. 點次調整。 2. 依實際執行方式修正文字。	依本次提會修正條文通過。
十五、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	刪除。 理由： 配合 109 年 11 月 10 日發布實施之通案性土管條文內容刪除。	依本次提會修正條文通過。

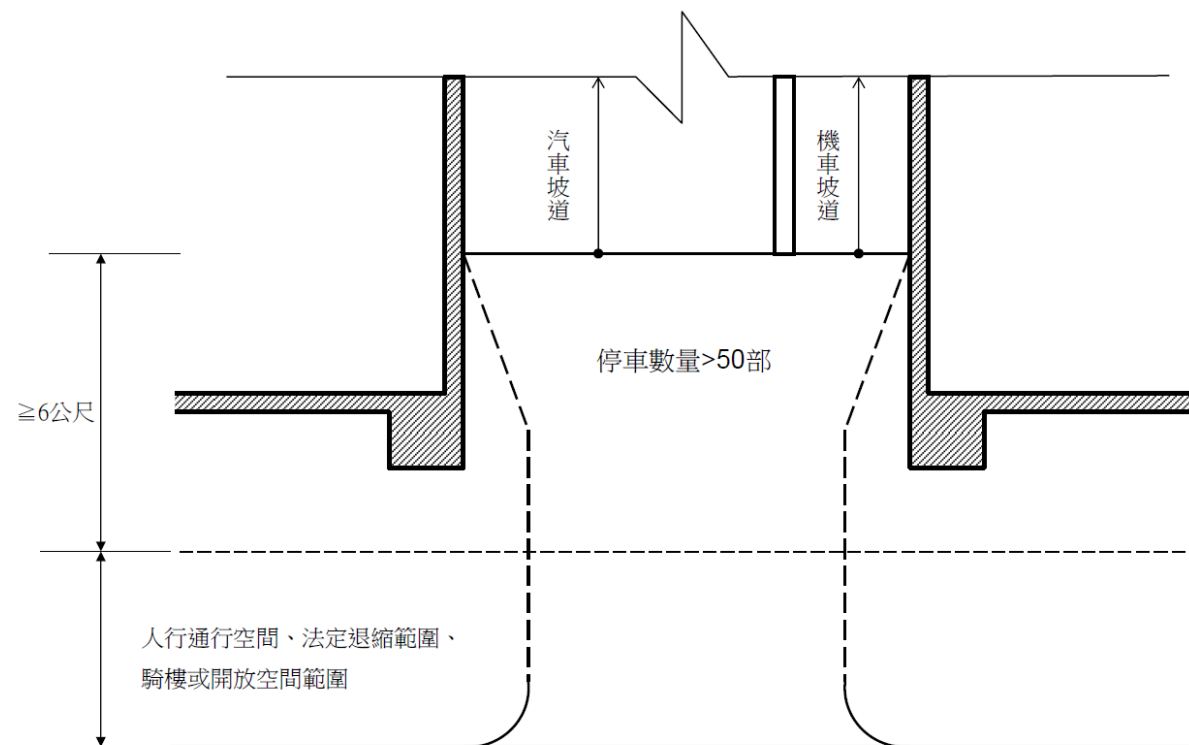


附圖 1 最小開發規模示意圖



附圖 2 退縮建築規定示意圖





附圖 4 汽機車坡道退縮示意圖