

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110年10月27日

發文字號：新北府城審字第1102040285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：000G4HCWR）

主旨：檢送110年10月22日新北市都市計畫委員會第134次會議紀
錄1份，請查照。

說明：依本府110年10月14日新北府城審字第1101935984號開會通
知單辦理。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、胥委員直強、吳委員杰穎、詹委員士樑、
洪委員迪光、王委員榮進、姚委員克勛、宋委員立堯、黃委員穗鵬、孫委員振
義、賀委員士庶、黃委員敏修(不含附件)、王委員思樺、陳委員姿伶、簡委員連
貴、劉委員惠雯、解委員鴻年、康委員秋桂、詹委員榮鋒、鍾委員鳴時、司法院
(審議案第5案)、法務部(審議案第5案)、法務部矯正署(審議案第5案)、法務部
矯正署臺北看守所(審議案第5案)、法務部矯正署臺北女子看守所(審議案第5
案)、內政部地政司(審議案第5案)、內政部土地重劃工程處(審議案第5案)、內
政部營建署城鄉發展分署(審議案第5案)、臺灣高等法院(審議案第5案)、臺灣新
北地方法院(審議案第5案)、臺灣高等檢察署(審議案第5案)、臺灣新北地方檢察
署(審議案第5案)、交通部高速公路局(審議案第5案)、臺北市政府捷運工程局
(審議案第3~4案)、新北市政府捷運工程局(審議案第2~4、6案)、新北市政府工
務局(審議案第5~6案)、新北市政府交通局(審議案第3~6案)、新北市政府地政局
(審議案第2、5案)、新北市政府經濟發展局(審議案第2、6案)、新北市政府文化
局(審議案第5案)、新北市政府水利局(審議案第5案)、新北市政府新建工程處
(審議案第3~4案)、新北市政府養護工程處(審議案第3~4案)、新北市政府稅捐稽
徵處(審議案第3~4案)、新北市政府殯葬管理處(審議案第5案)、新北市政府都市
更新處(審議案第6案)、新北市八里區公所(審議案第1案)、新北市土城區公所
(審議案第3案)、新北市新莊區公所(審議案第4案)、長豐工程顧問股份有限公司
(審議案第1、5案)、華固建設股份有限公司(報告案第1案)、游世一君

副本：新北市各議員(部份含附件)、新北市不動產開發商業同業公會(含附件)、社團法
人新北市建築師公會(含附件)、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會(含附



件)、社團法人新北市地政士公會(含附件)、林秘書長祐賢(含附件)、邱副秘書長敬斌(含附件)、呂參議春萍(含附件)、新北市政府城鄉發展局(含附件)、新北市都市計畫委員會(含附件)

2021/10/27
17:28:30
電子公文
交換

子公換章

裝

訂

線

24

新北市都市計畫委員會第 134 次會議紀錄

時間：中華民國 110 年 10 月 22 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如會議資料。

出席單位：詳如會議資料。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、 變更臺北港特定區計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案。
- 二、 變更臺北港特定區計畫細部計畫(部分娛樂專用區為娛樂專用區(特)、道路用地)案。
- 三、 變更土城(頂埔地區)都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(路線段)主要計畫案。
- 四、 變更龍壽、迴龍地區都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(LG21 站)案。
- 五、 擬定土城細部計畫(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)案。
- 六、 變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略)案。

參、報告案：

報告案件一覽表：

一、 撤銷古蹟土地容積移轉許可審查申請（永和都市計畫古蹟保存區（永和區中正段 766、813 地號等 2 筆土地）移轉至泰山都市計畫第三種住宅區（泰山區信華段五小段 76、77、86 地號等 3 筆土地））案。

肆、散會：中午 12 時 5 分。

案由	變更臺北港特定區計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條</p> <p>參、再提會討論緣由：</p> <p>本案主要計畫前經 109 年 5 月 26 日內政部都委會第 969 次會議審議通過，惟因提會變更內容與原公開展覽方案差異較大，針對不一致者須辦理再行公開展覽。另本案業於 109 年 7 月 17 日新北市都市計畫委員會第 119 次會議審決通過，惟配合主要計畫審議結果須併同辦理再公展。故本案併同主要計畫自民國 109 年 11 月 6 日起辦理再行公開展覽 30 日，並於 109 年 11 月 6、7、8 日刊登於聯合報 3 天，另於 109 年 11 月 25 日上午 10 時及下午 3 時分別於八里區公所及林口區公所舉辦公開展覽說明會，期間接獲公民或團體陳情意見共 3 案。本案於再公展後，主要計畫業於 110 年 8 月 31 日經內政部都市計畫委員會第 997 次會議審議完竣。另細部計畫則本次提會配合 109 年 11 月 20 日發布實施之共通性土管條文內容及本府政策外，其餘依照 109 年 7 月 17 日新北市都市計畫委員會第 119 次會議審竣內容修正。</p> <p>肆、辦理經過：</p> <p>一、公告徵求意見：自民國 105 年 9 月 14 日起公告徵求意見 30 日，並於 105 年 9 月 14 日刊登公告於聯合報。</p> <p>二、公開展覽及說明會：</p> <p>本案細部計畫自民國 107 年 3 月 29 日起公開展覽 30 日，並於 107 年 3 月 29、30、31 日刊登於中國時報 3 天，並於民國 107 年 4 月 17 日於八里區大埤頂市民活動中心及林口區公所舉行公開展覽說明會。</p> <p>三、市都委會專案小組研商會議：</p> <p>本案細部計畫由本會簡委員連貴(召集人)、金委員家禾、姚委員克勳、宋委員立堯及洪委員迪光等 5 位委員組成專案小組，107 年 6 月 22 日、107 年 8 月 6 日、107 年 10 月 1 日、107 年 11 月 21 日、108 年 1 月 29 日、108 年 4 月 15 日及 108 年 8 月 27 日共召開 6 次專</p>		

案小組會議及1次現場勘查，並於109年7月17日提經市都委會第119次會議審議通過，惟因主要計畫經內政部都委會決議應針對提會方案及原公展方案不一致者，併同本案辦理再行公開展覽。

爰此，依前開決議本案配合主要計畫於109年11月6日起辦理再行公開展覽，期間共接獲公民或團體陳情意見3件，其後主要計畫亦提經110年8月31日內政部都市計畫委員會第997次會議審議完竣，另細部計畫因109年11月20日發布實施共通性土管，故本次提會修正內容除依據共通性土管條文內容及本府政策外，其餘依照109年7月17日新北市都市計畫委員會第119次會議審竣內容修正。

伍、檢討後計畫：

一、計畫範圍

本次檢討後維持現行細部計畫範圍，東以八里龍形都市計畫區為界，西以瑞樹坑溪為界，南以林口都市計畫區為界，北以臺北港區範圍線為界，包括八里區埤頭、大崁、米倉、頂罟、舊城、訊塘、荖阡、下罟、長坑等9里及林口區太平、瑞平里等2里，面積合計4,434.92公頃(詳表一)。

二、計畫年期與計畫人口

(一)計畫年期

本計畫以民國115年為計畫目標年。

(二)計畫人口

計畫人口為3萬7,300人。

三、土地使用計畫

本計畫劃設港埠專用區、產業專用區、住宅區、商業區、乙種工業區、農業區等土地使用分區，合計面積4,167.44公頃，占計畫區面積93.97%。

四、公共設施計畫

本計畫配合地區發展需求劃設機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、市場用地、停車場用地、綠地兼污水處理場用地、垃圾處理場用地及道路用地等，面積合計267.48公頃，占總計畫面積6.03%。

五、交通系統計畫

本計畫以主要計畫之交通系統計畫為基礎，並於各鄰里單元內劃設8公尺寬出入道路，構成一完整便利的交通網，促進土地合

理經濟利用。

六、事業及財務計畫

優先開發區已由新北市政府辦理區段徵收，並透過整體開發後取得公共設施用地，其餘未開闢公設則由主管機關另行編列預算辦理徵收或撥用取得公共設施用地。

七、土地使用分區管制要點

為促進都市土地資源合理利用及維護都市生活環境品質，並配合實際發展需要，依據本案內容，參考都市計畫法新北市施行細則規定，予以變更土地使用分區管制要點。

陸、公民或團體陳情意見

本案主要計畫及細部計畫於再公開展覽期間接獲公民或團體陳情意見3案，業已於民國110年8月31日經內政部都委會討論，並獲致具體建議（詳表二）。

拾、提大會討論事項

一、土地使用分區管制要點

（一）容許使用內容

配合110年8月31日內政部都委會主要計畫審竣內容新增第三種住宅區(附帶條件)之使用分區，故本案細部計畫土管配合新增住三(附)之相關管制規範(詳表三)，爰提請大會審議。

（二）依通案性土管內容修正

依據109年11月20日發布實施之通案性土地使用分區管制要點，並配合本案細部計畫土管前已於119次市都委會通過之內容，酌予修正本案土地使用分區管制要點條文內容及變更理由(詳表三)。

拾壹、以上符合法定程序，提請大會審議。

決議

一、依本次提會及簡報內容通過。

二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

表一、土地使用計畫面積檢討分析表

項目	本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本次檢討後			
			計畫面積 (公頃)	占都市計畫 總面積比率(%)	占都市發展 用地比率(%)	
土地 使用 分區	港埠專用區	742.54	42.59	785.13	17.69%	61.70%
	第一種產業專用區	36.08	0.00	36.08	0.81%	2.84%
	第二種產業專用區	13.20	0.00	13.20	0.30%	1.04%
	第一種住宅區	36.23	0.00	36.23	0.82%	2.85%
	第二種住宅區	30.77	0.00	30.77	0.69%	2.42%
	第三種住宅區	44.32	0.02	44.34	1.00%	3.48%
	第二種住宅區(再發展區)	0.07	0.00	0.07	0.00%	0.01%
	第三種住宅區(附)	0.00	0.42	0.42	0.01%	0.03%
	第一種商業區	4.90	-0.23	4.67	0.11%	0.37%
	第二種商業區	0.35	0.00	0.35	0.01%	0.03%
	第三種商業區	10.25	0.00	10.25	0.23%	0.81%
	第四種商業區	3.16	0.00	3.16	0.07%	0.25%
	乙種工業區	4.57	0.00	4.57	0.10%	0.36%
	零星工業區	2.33	0.00	2.33	0.05%	0.18%
	旅館專用區	0.57	0.00	0.57	0.01%	0.04%
	娛樂專用區	13.33	0.00	13.33	0.30%	1.05%
	遊憩區	12.43	0.00	12.43	0.28%	0.98%
	食品工業研究所專用區	2.07	0.00	2.07	0.05%	0.16%
	宗教專用區	1.43	0.00	1.43	0.03%	0.11%
	加油站專用區	0.12	0.00	0.12	0.00%	0.01%
	電信專用區	0.16	0.00	0.16	0.00%	0.01%
	農業區	322.66	-33.78	288.88	6.51%	--
	農業區(供遊憩使用)	157.28	-42.94	114.34	2.58%	--
	保護區	182.62	0.96	183.58	4.14%	--
	生態保護區	175.75	37.62	213.37	4.81%	--
	生態保護區兼供快速道路使用	0.07	0.00	0.07	0.00%	--
	遺址保存區	0.87	0.02	0.89	0.02%	--
	河川區	68.05	-3.48	64.57	1.46%	--
	河川區(兼供道路使用)	0.09	0.00	0.09	0.00%	--
	河川區(兼供快速道路使用)	0.32	0.00	0.32	0.01%	--
	水域	2,298.57	0.00	2,298.57	51.80%	--
	水域(兼供快速道路使用)	2.31	0.00	2.31	0.05%	--
合計	4,167.47	1.20	4,168.67	93.95%	78.71%	

項目	本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本次檢討後			
			計畫面積 (公頃)	占都市計畫 總面積比率(%)	占都市發展 用地比率(%)	
公共設施 用地	機關用地	9.60	1.25	10.85	0.24%	0.85%
	交通服務用地	3.01	0.00	3.01	0.07%	0.24%
	博物館用地	1.19	0.00	1.19	0.03%	0.09%
	國小用地	9.16	0.00	9.16	0.21%	0.72%
	國中用地	6.49	0.00	6.49	0.15%	0.51%
	公園用地	39.01	0.00	39.01	0.88%	3.07%
	公園用地(兼供道路使用)	0.11	0.00	0.11	0.00%	0.01%
	公園用地(兼供河川使用)	0.02	0.00	0.02	0.00%	0.00%
	公園兼博物館用地	2.09	0.00	2.09	0.05%	0.16%
	兒童遊樂場用地	3.79	0.00	3.79	0.09%	0.30%
	綠地用地	13.02	-6.36	6.66	0.15%	0.52%
	綠地用地(兼供人行步道使用)	--	--	6.27	0.14%	0.49%
	綠化步道用地	0.06	0.00	0.06	0.00%	0.00%
	廣場用地	1.05	-0.02	1.03	0.02%	0.08%
	廣場兼停車場用地	0.78	-0.19	0.59	0.01%	0.05%
	停車場用地	2.17	0.00	2.17	0.05%	0.17%
	停車場兼機關用地	1.23	0.00	1.23	0.03%	0.10%
	市場用地	0.84	0.00	0.84	0.02%	0.07%
	變電所用地	0.21	0.00	0.21	0.00%	0.02%
	電路鐵塔用地	0.09	0.00	0.09	0.00%	0.01%
	綠地兼污水處理場用地	25.36	0.00	25.36	0.57%	1.99%
	垃圾處理場用地	13.07	0.00	13.07	0.29%	1.03%
	園道用地	8.82	-0.04	8.78	0.20%	0.69%
	溝渠用地	0.28	0.00	0.28	0.01%	0.02%
	墓地用地	6.23	0.21	6.44	0.15%	0.51%
	道路用地(供快速道路使用)	21.13	0.00	21.13	0.48%	1.66%
	道路用地(兼供河川使用)	0.44	0.00	0.44	0.01%	0.03%
道路用地	96.99	0.00	96.99	2.19%	7.62%	
人行步道用地	1.21	0.00	1.21	0.03%	0.10%	
合計	267.45	1.12	268.57	6.05%	21.10%	
都市計畫總面積	4,434.92	2.32	4,437.24	100.00%	--	
都市發展用地面積	1,228.64	43.92	1,272.56	--	100.00%	

資料來源：本計畫整理。

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖一、變更臺北港特定區細部計畫(第一次通盤檢討)案變更位置示意圖

表二、再公開展覽期間之公民或團體陳情意見綜理表(提經 110.08.31 內政部都委會審峻通過)

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府初步研析意見	內政部都委會決議
再1	交通部公路總局第一區養護工程處	新北市林口區瑞樹坑段後坑小段 386、389 地號及 387-7、387-9、389-2、389-3 地號	<p>1. 107年4月15日大雨及台北港防波堤陸續完工後產生突堤效應，台15線約14k+500處西濱公路臨海側遭海浪侵襲，海浪淘刷臨海側復地導致路側擋土牆基礎外露災害，恐引起路底淘空影響行車安全，復建工程本處中和工務段107年5月29日開工，107年9月5日竣工。</p> <p>2. 旨揭災害復建工程實際使用範圍及面積，經本處中和工務段107年8月15日申請新北市新莊地政事務所測量現場結果，計使用坐落新北市林口區瑞樹坑段後坑小段386、389地號及387-7、387-9、389-2、389-3地號內等6筆私有土地，面積538.00平方公尺，土地所有權人葉宸好君於109年6月2日逕向本處中和工務段申請購買(收)或承租，其後續處理本處中和工務段已於109年6月23日邀請土地所有權人會議完畢並作成紀錄。</p> <p>3. 旨揭路段因地形、地勢與使用情形有導致重大災害之虞者，為避免災害之發生，可變更都市計畫改變使用分</p>	<p>1. 惠請貴府依都市計畫法第27條第1項第2款規定，同意本處辦理都市計畫個案變更，以利後續提出都市計畫個案變更書圖依據。</p> <p>2. 後於109年11月20日一工產字第1090097923函表示經派員親持洽本府表示應可納入都市計畫通盤檢討辦理變更。</p>	<p>部分採納。考量本案變更範圍涉及取得私人土地，且本案業依部都委會決議完成再公展作業，為利通檢辦理時效，請公路總局依都市計畫法第27條第1項第2款規定，報請目的事業主管機關認定辦理個案變更，以維護地主權益。</p>	照新北市政府初步研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府初步 研析意見	內政部 都委會 決議
			<p>區，且其變更其理由甚明顯，爰都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款規定「都市計畫經發布實施後，遇有為避免重大災害之發生時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更」，故其變更有助於維護土地所有權人權益。</p> <p>4. 又災害復建工程範圍內已使用土地，係位於貴府擬定臺北港特定區計畫細部計畫(第一階段)內土地使用分區分別為農業區及部分農業區部分道路用地，顯有妨礙都市計畫，故無法以交通事業辦理用地取得作業程序，為符合土地徵收條例第 3 條第 2 款：「國家因公益需要，興辦交通事業，得徵收私有土地；徵之範圍，應以其事業所必須者為限。」及都市計畫法第 52 條：「依本法指定之公共設施保留地，不得為妨礙其指定目的之使用。」之規定，</p>			
再 2	陳○中	小八里埕 段松子腳 小段 4-3 地號	<p>本人土地分割自 4-1 地號，於日據時代至實施臺北港特定區計畫前，皆為建地並課徵地價稅再案，殊不知為何實施都市計畫後，使本人土地變更為農業區，價值損失慘重，陳情貴府將本人土地重新規劃回原建地目。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 將本人土地變更為建地目。 2. 本區內尚有諸多與本人相同情形，請貴府審慎將其變更回原有地目。 	<p>未便採納。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查陳情人土地於民國 63 年訂定八里都市計畫時即劃設為都市計畫農業區，後於民國 98 年新訂臺北 	<p>除請新北市政府研擬地目資訊配套與執行機制並轉知陳情人以獲得正</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府初步研析意見	內政部都委會決議
					<p>港特定區計畫時，將其納入臺北港特定區計畫並維持農業區，其容許使用內容應依「都市計畫法新北市施行細則」辦理，若該筆土地若於都市計畫發布前已為建地目，可依相關規定作建築使用。</p> <p>2. 有關陳情人建議地目調整事項，依地政局 110 年 1 月 15 日新北地測字第 1100087173 號函覆陳情人內容，「…經查旨揭地號土地登記簿所載，地目仍為建…。」，陳情人可依「都市計畫法新北市施行細則」第 33 條規定辦理，爰不予採納該陳情意見。</p>	確之地籍資訊外，其餘照新北市政府初步研析意見。
再 3	施○貴等 7 人	小八里坌段荖芋坑小段 23-3、24-11、24-12、24-13、24-14、24-	因本基地太過狹小，無法以本基地土地回饋。	請同意土地 40% 回饋部分可由地主以八里區內土地回饋(易地捐贈)辦理(公設保留地)。	不予討論。陳情人經考量後，已於 110 年 2 月 24 日檢送申請書撤銷本陳情案，故不予討論。	照新北市政府初步研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府初步研析意見	內政部都委會決議
		15 地號				
再 3- 1	施○貴 等 7 人	小八里坌 段荖芋坑 小段 23- 3、24- 11、24- 12、24- 13、24- 14、24- 15 地號	有關「變更臺北港特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案及「變更臺北港特定區細部計畫(第一次通盤檢討)」案之陳情案編號四(機關收文：109.11.27 第 1092325828 號)，陳情人經考量後，申請撤銷本陳情案。	申請撤銷 109 年 11 月 27 日之陳情。		

表三、土地使用分區管制要點修訂前後對照表

1091120「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案原條文	本次提會修正條文	變更理由	新北市都委會決議											
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。	依原條文規定	-	照案通過											
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，除擬定臺北港特定區計畫細部計畫(第二階段)案之區段徵收區及原八里坌市地重劃區以外之區段徵收、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。	依原條文規定	-	照案通過											
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，依下列規定辦理：	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，依下列規定辦理：	1. 因地方特色產業認定不易，故刪除相關內容，並考量工業發展需求，刪除第一種產業專用區廠房樓地板面積之限制。 2. 配合本次變更內容新增第三種住宅區(附)相關	依本次提會修正條文通過。											
<table border="1" data-bbox="97 1541 592 1704"> <thead> <tr> <th data-bbox="97 1541 201 1704">土地使用分區</th> <th data-bbox="201 1541 592 1704">容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="97 1704 201 1917">港埠專用區</td> <td data-bbox="201 1704 592 1917">依行政院依據商港法核定之商港建設計畫使用。發電廠設立前，需經新北市政府核准。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="97 1917 201 2027">第一種產業</td> <td data-bbox="201 1917 592 2027">1. 文化創意產業之研發、製造或行銷，文化創意</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區		容許使用內容	港埠專用區	依行政院依據商港法核定之商港建設計畫使用。發電廠設立前，需經新北市政府核准。	第一種產業	1. 文化創意產業之研發、製造或行銷，文化創意	<table border="1" data-bbox="592 1541 1086 1704"> <thead> <tr> <th data-bbox="592 1541 727 1704">土地使用分區</th> <th data-bbox="727 1541 1086 1704">容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="592 1704 727 1917">港埠專用區</td> <td data-bbox="727 1704 1086 1917">依行政院依據商港法核定之商港建設計畫使用。發電廠設立前，需經新北市政府核准。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="592 1917 727 2027">第一種產業專</td> <td data-bbox="727 1917 1086 2027">1. 文化創意產業之研發、製造或行銷，文</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	容許使用內容	港埠專用區	依行政院依據商港法核定之商港建設計畫使用。發電廠設立前，需經新北市政府核准。	第一種產業專	1. 文化創意產業之研發、製造或行銷，文
土地使用分區	容許使用內容													
港埠專用區	依行政院依據商港法核定之商港建設計畫使用。發電廠設立前，需經新北市政府核准。													
第一種產業	1. 文化創意產業之研發、製造或行銷，文化創意													
土地使用分區	容許使用內容													
港埠專用區	依行政院依據商港法核定之商港建設計畫使用。發電廠設立前，需經新北市政府核准。													
第一種產業專	1. 文化創意產業之研發、製造或行銷，文													

1091120「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案原條文		本次提會修正條文		變更理由	新北市都委會決議
業專用區	<p>產業係指行政院文化建設委員會訂定之「視覺藝術」、「音樂及表演藝術」、「工藝」、「設計產業」、「出版」、「電視與廣播」、「電影」、「廣告」、「文化展演設施」及「數位休閒娛樂」等產業。</p> <p>2. 公害較輕微之工業之研發、製造或行銷，公害較輕微之工業係指除地方特色產業及文化創意產業外，非屬施行細則第16條限制之建築物及土地之使用。</p> <p>3. 非自行研發或製造產品之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構，其使用土地面積不得超過單一建築基地總面積之50%，並應依本計畫開發方式管制事項規定辦理。</p> <p>4. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施，其使用土地總面積，不得超過該第一種產業專用區總面積之20%，併同納入乙種工業區總量管制控管。</p> <p>5. 其他經新北市政府核准之相關產業或設施。</p>	用區	<p>化創意產業係指行政院文化建設委員會訂定之「視覺藝術」、「音樂及表演藝術」、「工藝」、「設計產業」、「出版」、「電視與廣播」、「電影」、「廣告」、「文化展演設施」及「數位休閒娛樂」等產業。</p> <p>2. 公害較輕微之工業之研發、製造或行銷，公害較輕微之工業係指除文化創意產業外，非屬施行細則第16條限制之建築物及土地之使用，<u>惟作業廠房之樓地板面積不受300平方公尺面積上限之限制。</u></p> <p>3. 非自行研發或製造產品之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構，其使用土地面積不得超過單一建築基地總面積之50%，並應依本計畫開發方式管制事項規定辦理。</p> <p>4. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施，其使用土地總面積，不得超過該第一種產業專用區總面積之20%，併同</p>	管制規範。	

1091120「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案原條文		本次提會修正條文		變更理由	新北市都委會決議
第二種產業專用區	1. 報關、貿易、金融、物流及倉儲、工商服務及其相關行業之營業、辦公、研發及訓練設施。 2. 企業營運總部。 3. 推廣、展示、銷售設施。 4. 集會堂、會議設施。 5. 旅館、招待所。 6. 一般零售業、餐飲業及一般服務業。 7. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。 8. 公害輕微之工業製造。公害輕微之工業製造係指非屬都市計畫法新北市施行細則第十八條限制之建築物及土地之使用。 9. 其他經新北市政府核准設置國際貿易及生產之相關產業或設施。		納入乙種工業區總量管制控管。 5. 其他經新北市政府核准之相關產業或設施。		
		第二種產業專用區	1. 報關、貿易、金融、物流及倉儲、工商服務及其相關行業之營業、辦公、研發及訓練設施。 2. 企業營運總部。 3. 推廣、展示、銷售設施。 4. 集會堂、會議設施。 5. 旅館、招待所。 6. 一般零售業、餐飲業及一般服務業。 7. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。 8. 公害輕微之工業製造。公害輕微之工業製造係指非屬都市計畫法新北市施行細則第十八條限制之建築物及土地之使用。 9. 其他經新北市政府核准設置國際貿易及生產之相關產業或設施。		
	住宅區 (包括第一至三種住宅區)、 商業區 (包括第一至四種商業區)、	依施行細則相關規定辦理；其中位於第三種商業區 B10、B11 街廓之建築基地，其地面第一層至第三層樓限作商業相關設施使用。第三種商業區 B5、B6、B7、B8、B9、B12、B13、B14、B15、B16 街廓之建築基地，其地面第一層限作商業相關設施使用。	住宅區 (包括第一至三種住宅區及 <u>第三種住宅區</u> (附))、 商業區 (包括	依施行細則相關規定辦理；其中位於第三種商業區 B10、B11 街廓之建築基地，其地面第一層至第三層樓限作商業相關設施使用。第三種商業區 B5、B6、B7、B8、B9、B12、B13、B14、B15、B16 街廓之建築基地，其地面第一層限作商業相	

1091120「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案原條文		本次提會修正條文		變更理由	新北市都委會決議
乙種工業區、農業區、保護區		第一至四種商業區)、乙種工業區、農業區、保護區	關設施使用。		
娛樂專用區	<p>係專供結合購物商場、室內或戶外遊憩設施及其附屬設施使用為主，其容許使用項目包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 一般零售業、餐飲業、一般服務業、一般批發業及金融分支機構。 2. 大型遊憩設施、一般遊憩設施及其所需之維修設施及服務中心。 3. 娛樂及健身服務業。 4. 旅館、招待所。 5. 文教設施及展演設施。 6. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。 7. 其他經新北市政府核准之相關設施。 	娛樂專用區	<p>係專供結合購物商場、室內或戶外遊憩設施及其附屬設施使用為主，其容許使用項目包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 一般零售業、餐飲業、一般服務業、一般批發業及金融分支機構。 2. 大型遊憩設施、一般遊憩設施及其所需之維修設施及服務中心。 3. 娛樂及健身服務業。 4. 旅館、招待所。 5. 文教設施及展演設施。 6. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。 7. 其他經新北市政府核准之相關設施。 		

1091120「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案原條文		本次提會修正條文	變更理由	新北市都委會決議	
遊憩區	<p>以提供設置遊憩、住宿設施及其相關設施使用為主，其容許使用項目包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 遊憩設施與旅館設施使用：遊憩設施使用係作大型遊憩設施、水上遊憩設施、一般遊憩設施及其所需之維修設施、服務中心等使用；旅館設施使用係作旅館、招待所、文教設施及展演設施等使用，不得作住宅使用，亦不得分戶出售。其使用面積應大於遊憩區基地面積之50%。 2. 商場使用：係作一般零售業、餐飲業及一般服務業及樓地板面積未超過500平方公尺之金融分支機構等使用。其使用面積不得超過遊憩區基地面積之20%。 4. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。 5. 其他經新北市政府核准之相關設施。 	遊憩區	<p>以提供設置遊憩、旅館設施及其相關設施使用為主，其容許使用項目包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 遊憩設施與旅館設施使用：遊憩設施使用係作大型遊憩設施、水上遊憩設施、一般遊憩設施及其所需之維修設施、服務中心等使用；旅館設施使用係作旅館、招待所、文教設施及展演設施等使用，不得作住宅使用，亦不得分戶出售。其使用面積應大於遊憩區基地面積之50%。 2. 商場使用：係作一般零售業、餐飲業及一般服務業及樓地板面積未超過500平方公尺之金融分支機構等使用。其使用面積不得超過遊憩區基地面積之20%。 3. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。 4. 其他經新北市政府核准之相關設施。 		
食品工業研究所專	<p>以提供中華穀類食品工業技術研究所使用。</p>				

1091120「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案原條文		本次提會修正條文		變更理由	新北市都委會決議
用區		食品工業研究所專用區	以提供中華穀類食品工業技術研究所使用。		
宗教專用區	以提供設置宗教活動之相關設施及其附屬設施為主，並得設置講堂、博物館、圖書館、信眾活動、宗教修行研究、服務接待及教友膳宿等設施。	宗教專用區	以提供設置宗教活動之相關設施及其附屬設施為主，並得設置講堂、博物館、圖書館、信眾活動、宗教修行研究、服務接待及教友膳宿等設施。		
加油站專用區	以各該目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限，且其中若包含「加油站設置管理規則」第26條規定以外之金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業及其他商業、服務業，其使用樓地板面積不得超過總樓地板面積之二分之一，並應於取得或變更建築物使用執照前向新北市政府繳交回饋金；其回饋金以繳交當期該專用區土地之總公告現值乘以該項使用樓地板總和面積佔興建總樓地板面積比例之百分之十金額予新北市政府。	加油站專用區	以各該目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限，且其中若包含「加油站設置管理規則」第26條規定以外之金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業及其他商業、服務業，其使用樓地板面積不得超過總樓地板面積之二分之一，並應於取得或變更建築物使用執照前向新北市政府繳交回饋金；其回饋金以繳交當期該專用區土地之總公告現值乘以該項使用樓地板總和面積佔興建總樓地板面積比例之百分之十金額予新北市政府。		
生態保護區	以保護稀有、脆弱之植物為主，其土地使用應符合下列規定： 1. 不得有建築物及破壞本區生態之設施。 2. 嚴禁變更地形、地貌、採取土石、砍伐採掘植物、破壞地表或引火、牧放、				

1091120「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案原條文		本次提會修正條文		變更理由	新北市都委會決議
	<p>露營等行為。</p> <p>3. 得設置生態保護設施、解說設施、步道、景觀保護及恢復設施。</p> <p>4. 經市府同意後，得進行整治、疏浚等工程。</p>	生態保護區	<p>以保護稀有、脆弱之植物為主，其土地使用應符合下列規定：</p> <p>1. 不得有建築物及破壞本區生態之設施。</p> <p>2. 嚴禁變更地形、地貌、採取土石、砍伐採掘植物、破壞地表或引火、牧放、露營等行為。</p> <p>3. 得設置生態保護設施、解說設施、步道、景觀保護及恢復設施。</p> <p>4. 經市府同意後，得進行整治、疏浚等工程。</p>		
遺址保存區	依施行細則有相關保存區相關規定辦理。				
電信專用區	應依施行細則第 34 條第 2 項第 1 至第 4 款規定辦理。亦即維持電信本業相關之設施，不作第五款商業及服務業之使用。				
河川區	依水利法相關規定辦理。				
交通服務用地	<p>作為貨物進出港口作業緩衝空間，與提供到港車輛駕駛或旅客臨時休憩使用，供貨物轉用、汽車及貨櫃修理、倉儲、停車、加油、給水等交通服務使用機能及人員休息服務使用，配合交通服務設施建設或整體開發，得允許部份空間兼供人員休息服務使用，作為餐飲、購物及零售使用，惟上述休息服務使用面積不得超過允建容積面積之 50%。供交通及人員休息服務使用，以下列項目為限：</p> <p>(一)交通服務使用：</p>	遺址保存區	依施行細則有相關保存區相關規定辦理。		
		電信專用區	應依施行細則第 34 條第 2 項第 1 至第 4 款規定辦理。亦即維持電信本業相關之設施，不作第五款商業及服務業之使用。		
		河川區	依水利法相關規定辦理。		
		交通服務用地	作為貨物進出港口作業緩衝空間，與提供到港車輛駕駛或旅客臨時休憩使用，供貨物轉用、汽車及貨櫃修理、倉儲、停車、加油、給水等交通服務使用機能及人員休息		

1091120「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案原條文	本次提會修正條文	變更理由	新北市都委會決議
<ol style="list-style-type: none"> 1. 貨運站及其附屬設施。 2. 汽車及貨櫃修理。 3. 倉儲及物流設施。 4. 推廣、展示、銷售設施。 5. 停車場及其附屬設施。 6. 加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。 7. 公害防治設備、環境保護設施及其他公用設備及公共服務設施。 8. 其他經本府審查核准之必要交通服務設施。 <p>(二)人員休息服務使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 零售業。 2. 服務業。 3. 餐飲業。 4. 其他經本府審查核准之人員休息服務設施。 	<p>服務使用，配合交通服務設施建設或整體開發，得允許部份空間兼供人員休息服務使用，作為餐飲、購物及零售使用，惟上述休息服務使用面積不得超過允建容積面積之50%。供交通及人員休息服務使用，以下列項目為限：</p> <p>(一)交通服務使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 貨運站及其附屬設施。 2. 汽車及貨櫃修理。 3. 倉儲及物流設施。 4. 推廣、展示、銷售設施。 5. 停車場及其附屬設施。 6. 加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。 7. 公害防治設備、環境保護設施及其他公用設備及公共服務設施。 8. 其他經本府審查核准之必要交通服務設施。 		

1091120「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案原條文	本次提會修正條文		變更理由	新北市都委會決議																																				
		(二)人員休息服務使用： 1. 零售業。 2. 服務業。 3. 餐飲業。 4. 其他經本府審核核准之人員休息服務設施。																																						
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、36條、第39條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：	修正理由： 1. 依據109年7月17日市都委會審竣條文內容修正。 2. 配合110年8月31日內政部都委會審竣內容新增第三種住宅區(附)之使用分區。																																							
<table border="1" data-bbox="97 1339 592 2016"> <thead> <tr> <th colspan="2">土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">產業專用區</td> <td>第一種產業專用區</td> <td>60%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>第二種產業專用區</td> <td>50%</td> <td>300%</td> </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>120%</td> </tr> <tr> <td>第二種</td> <td>1.40%，其中位於</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區		建蔽率	容積率	產業專用區	第一種產業專用區	60%	210%	第二種產業專用區	50%	300%	住宅區	第一種住宅區	依施行細則規定辦理	120%	第二種	1.40%，其中位於	200%	<table border="1" data-bbox="592 1339 1086 2016"> <thead> <tr> <th colspan="2">土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">產業專用區</td> <td>第一種產業專用區</td> <td>60%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>第二種產業專用區</td> <td>50%</td> <td>300%</td> </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>120%</td> </tr> <tr> <td>第二種</td> <td>1.40%，其中位於</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>		土地使用分區		建蔽率	容積率	產業專用區	第一種產業專用區	60%	210%	第二種產業專用區	50%	300%	住宅區	第一種住宅區	依施行細則規定辦理	120%	第二種	1.40%，其中位於	200%	配合本次變更內容新增第三種住宅區(附)相關管制規範。	依本次提會修正條文通過。
土地使用分區		建蔽率	容積率																																					
產業專用區	第一種產業專用區	60%	210%																																					
	第二種產業專用區	50%	300%																																					
住宅區	第一種住宅區	依施行細則規定辦理	120%																																					
	第二種	1.40%，其中位於	200%																																					
土地使用分區		建蔽率	容積率																																					
產業專用區	第一種產業專用區	60%	210%																																					
	第二種產業專用區	50%	300%																																					
住宅區	第一種住宅區	依施行細則規定辦理	120%																																					
	第二種	1.40%，其中位於	200%																																					

1091120「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案原條文				本次提會修正條文			變更理由	新北市都委會決議
	住宅區	A18-2、 A18-3、 A19-1、 A19-2 街廓之建築基地面積未達300平方公尺時，得放寬至50%。 2. 但該安置街廓單一宗建築基地面積達300平方公尺以上，(含300平方公尺)仍維持建蔽率40%。		住宅區	A18-2、 A18-3、 A19-1、 A19-2 街廓之建築基地面積未達300平方公尺時，得放寬至50%。 2. 但該安置街廓單一宗建築基地面積達300平方公尺以上，(含300平方公尺)仍維持建蔽率40%。			
	第三種住宅區	依施行細則規定辦理	200%	第三種住宅區	依施行細則規定辦理	200%		
	住宅區(再發展區)	40%	140%	第三種住宅區(附)	依施行細則規定辦理	200%		
商業區	第一種商業區	依施行細則規定辦理	240%	住宅區(再發展區)	40%	140%		

1091120「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案原條文				本次提會修正條文				變更理由	新北市都委會決議
	第二種商業區	依施行細則規定辦理	280%	商業區	第一種商業區	依施行細則規定辦理	240%		
	第三種商業區	50%	300%		第二種商業區	依施行細則規定辦理	280%		
	第四種商業區	依施行細則規定辦理	300%		第三種商業區	50%	300%		
	乙種工業區		依施行細則規定辦理		210%	第四種商業區	依施行細則規定辦理		
零星工業區		依施行細則規定辦理	210%	乙種工業區		依施行細則規定辦理	210%		
娛樂專用區		50%	300%	零星工業區		依施行細則規定辦理	210%		
遊憩區		40%	200%	娛樂專用區		50%	300%		
食品工業研究所專用區		40%	200%	遊憩區		40%	200%		
宗教專用區		40%	160%	食品工業研究所專用區		40%	200%		
				宗教專用區		40%	160%		
				<p>第三種住宅區(附帶條件)規定如下：</p> <p>(一)申請變更時應依變更面積之<u>40%折算繳納代金後，始得發照建築。</u></p> <p>(二)代金以市價計算，由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，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變更後第</p>					

1091120「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案原條文	本次提會修正條文	變更理由	新北市都委會決議																								
	<p><u>一次公告土地現值之1.4倍。</u></p> <p>(三)<u>捐獻代金之數額=三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></p> <p>(四)<u>國有土地部分，得以捐獻土地方式辦理回饋。</u></p> <p>修正理由：</p> <p>1. 配合110年8月31日內政部都委會審竣內容新增第三種住宅區(附)之使用分區。</p>																										
<p>五、各項公共設施用地其建蔽率及容積率規定除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="105 1182 584 1989"> <thead> <tr> <th colspan="2">公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">交通服務用地</td> <td>30%</td> <td>70% 限制高度 20公尺</td> </tr> <tr> <td colspan="2">博物館用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>學校</td> <td>國中以下</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">公園兼博物館用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">停車場兼機關用地</td> <td>50%</td> <td>250% 除建物附設</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地		建蔽率	容積率	交通服務用地		30%	70% 限制高度 20公尺	博物館用地		50%	250%	學校	國中以下	依施行細則規定辦理	150%	公園兼博物館用地		50%	250%	停車場兼機關用地		50%	250% 除建物附設	<p>依原條文規定</p>	<p>—</p>	<p>照案通過</p>
公共設施用地		建蔽率	容積率																								
交通服務用地		30%	70% 限制高度 20公尺																								
博物館用地		50%	250%																								
學校	國中以下	依施行細則規定辦理	150%																								
公園兼博物館用地		50%	250%																								
停車場兼機關用地		50%	250% 除建物附設																								

1091120「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案原條文			本次提會修正條文	變更理由	新北市都委會決議
		停車位外，限作平面停車場使用			
市場用地	依施行細則規定辦理	240%			
垃圾處理場用地	50%	200%			
墓地用地	50%	高度 21 公尺			
<p>(一)迎福古地得移至(公八)公園用地保存，並配合公園用地整體造景規劃設計供公眾使用，其量體應依原設置面積計算，爾後不得增建。</p> <p>(二)公園用地(公九)為確保遺址之完整保存，以維持原地形地貌為原則，不可進行土石挖填方，亦不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，於公告遺址範圍內宜符合下列原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 文化層遭破壞之區域，可設置陳列館展示八里舊城遺址出土文物、簡易遊憩設施…等。 2. 文化層保留良好之區域：採原地形地貌維護，以植栽、綠美化為主，設置步道及告示解說牌，供民眾作為日常散步遊憩之使用，並兼具文化教育價值。 					

1091120「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案原條文	本次提會修正條文	變更理由	新北市都委會決議																														
<p>六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第41條規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1" data-bbox="105 707 584 1626"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>港埠專用區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td>產業專用區</td> <td>3.00</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td>娛樂專用區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>遊憩區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>食品工業研究所專用區</td> <td>3.00</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>公園用地兼博物館用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>停車場兼機關用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td colspan="2">臨接道路部分退縮3.52公尺以上建築</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾</p>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	港埠專用區	依施行細則規定辦理	2.00	產業專用區	3.00	2.00	娛樂專用區	3.00	不予規定	遊憩區	3.00	不予規定	食品工業研究所專用區	3.00	2.00	宗教專用區	3.00	不予規定	公園用地兼博物館用地	3.00	3.00	停車場兼機關用地	3.00	3.00	市場用地	臨接道路部分退縮3.52公尺以上建築		依原條文規定	-	照案通過
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																															
港埠專用區	依施行細則規定辦理	2.00																															
產業專用區	3.00	2.00																															
娛樂專用區	3.00	不予規定																															
遊憩區	3.00	不予規定																															
食品工業研究所專用區	3.00	2.00																															
宗教專用區	3.00	不予規定																															
公園用地兼博物館用地	3.00	3.00																															
停車場兼機關用地	3.00	3.00																															
市場用地	臨接道路部分退縮3.52公尺以上建築																																

1091120「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案原條文	本次提會修正條文	變更理由	新北市都委會決議
<p>通行。本要點第七點另有規定者，依其規定辦理。</p>			
<p>七、有關計畫區之建築退縮規定如下：</p> <p>(一)建築基地臨接附圖二指定之計畫道路者，應依規定退縮建築。其中臨道路退縮5公尺、10公尺建築部分，其地下室應自建築線4公尺起始得配合車道、停車位開挖，惟其覆土深度應大於1.5公尺。</p> <p>(二)第一種產業專用區之D4、D5、D7、D8街廓之建築基地，應自原市地重劃之街廓分配線(或建築基地之後面基地線)起，兩側至少各退縮7.5公尺建築。</p> <p>(三)交通服務用地臨臨港大道側，應自用地境界線退縮7.5公尺建築，其餘應自用地境界線至少退縮5公尺建築。另為維護都市環境，除面臨道路側外，交通服務用地周界應配合喬木植栽綠化，作為噪音、粉塵等汙染之防護。</p> <p>(四)溝渠用地兩側之建築基地，應自溝渠用地境界線退縮3公尺建築。</p> <p>(五)依本點規定退縮部分不得設置圍牆，並應開放公眾通行使用。</p> <p>(六)依本點規定退縮部分得計入法定空地，並得與第六點之前、側院併計(不得包含陽臺、</p>	<p>七、有關計畫區之建築退縮規定如下：</p> <p>(一)建築基地臨接附圖二指定之計畫道路者，應依規定退縮建築。其中臨道路退縮5公尺、10公尺建築部分，其地下室應自建築線4公尺起始得配合車道、停車位開挖，惟其覆土深度應大於1.5公尺。</p> <p>(二)<u>前款臨路退縮建築5公尺及10公尺部分，應自建築線起留設1.5公尺植栽綠化後，再留設至少2.5公尺寬之人行道；臨路退縮建築10公尺部分，應設置雙排喬木(詳附圖三)。</u></p> <p>(三)第一種產業專用區之D4、D5、D7、D8街廓之建築基地，應自原市地重劃之街廓分配線(或建築基地之後面基地線)起，兩側至少各退縮7.5公尺建築。</p> <p>(四)交通服務用地臨臨港大道側，應自用地境界線退縮7.5公尺建築，其餘應自用地境界線至少退縮5公尺建築。另為維護都市環境，除面臨道路側外，交通服務用地周界應配合喬木植栽綠化，作為噪音、粉塵等汙染之防護。</p> <p>(五)溝渠用地兩側之建築基地，應自溝渠用地境界線退縮3公尺建築。</p>	<p>1. 變更圖次</p> <p>2. 為塑造良好人行空間品質，增訂退縮空間配置規定。</p> <p>3. 配合點次調整，修正條文中參照之點次。</p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>

1091120「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案原條文	本次提會修正條文	變更理由	新北市都委會決議
<p>露臺及地下室)；本計畫指定以區段徵收方式辦理地區依本點規定退縮部分不得據以要求容積獎勵。</p> <p>(七)依本點規定退縮之建築物除本點另有規定外，得免留設騎樓。</p> <p>(八)機關用地(機十六)建築物應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮3公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>(九)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)審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<p>(六)依本點規定退縮部分不得設置圍牆，並應開放公眾通行使用。</p> <p>(七)依本點規定退縮部分得計入法定空地，並得與第六點之前、側院併計(不得包含陽臺、露臺及地下室)；本計畫指定以區段徵收方式辦理地區依本點規定退縮部分不得據以要求容積獎勵。</p> <p>(八)依本點規定退縮之建築物除本點另有規定外，得免留設騎樓。</p> <p>(九)機關用地(機十六)建築物應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮3公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>(十)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)審議通過者，得依其決議辦理。</p> <p>修正理由： 依據109年7月17日市都委會審峻條文內容修正。</p>		

1091120「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案原條文	本次提會修正條文	變更理由	新北市都委會決議																				
<p>八、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一)住宅區及商業區其附屬汽車停車空間應依下表規定設置：</p> <table border="1" data-bbox="105 443 584 981"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250(含)平方公尺以下</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>250 以上~400(含)平方公尺以下</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>400 以上~550(含)平方公尺以下</td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)其他使用之附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。</p> <p>(三)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車 	總樓地板面積	停車設置標準	250(含)平方公尺以下	設置 1 部	250 以上~400(含)平方公尺以下	設置 2 部	400 以上~550(含)平方公尺以下	設置 3 部	以下類推		<p>八、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一)住宅區及商業區其附屬汽車停車空間應依下表規定設置：</p> <table border="1" data-bbox="600 443 1078 981"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250(含)平方公尺以下</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>250 以上~400(含)平方公尺以下</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>400 以上~550(含)平方公尺以下</td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位為原則。 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 	總樓地板面積	停車設置標準	250(含)平方公尺以下	設置 1 部	250 以上~400(含)平方公尺以下	設置 2 部	400 以上~550(含)平方公尺以下	設置 3 部	以下類推		<ol style="list-style-type: none"> 計畫區內住宅區及商業區停車位設置標準有特殊規定，爰予以保留，其他使用之停車位數量規定依相關法令辦理。 配合都市設計審議原則，加強人行道安全設計，留設緩衝空間。 	<p>依本次提會修正條文通過。</p>
總樓地板面積	停車設置標準																						
250(含)平方公尺以下	設置 1 部																						
250 以上~400(含)平方公尺以下	設置 2 部																						
400 以上~550(含)平方公尺以下	設置 3 部																						
以下類推																							
總樓地板面積	停車設置標準																						
250(含)平方公尺以下	設置 1 部																						
250 以上~400(含)平方公尺以下	設置 2 部																						
400 以上~550(含)平方公尺以下	設置 3 部																						
以下類推																							

1091120「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案原條文	本次提會修正條文	變更理由	新北市都委會決議
<p>停車位為原則。</p> <p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(四)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 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。</p>	<p>(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 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。</p> <p>(四)<u>汽機車坡道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(詳附圖四)，但停車位總數量在 50 部以下者，其平地緩衝空間得減為 4 公尺。建築基地如情況特殊經都設會同意者，得依其決議辦理。</u></p> <p>修正理由： 依據 109 年 7 月 17 日市都委會審峻條文內容修正。</p>		
<p>九、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。</p> <p>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。</p> <p>本條自 110 年 7 月 1 日起實施。</p>	<p>依原條文規定</p>	<p>-</p>	<p>照案通過</p>

1091120「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案原條文	本次提會修正條文	變更理由	新北市都委會決議										
<p>十、本計畫區得依施行細則第48條申請綠建築獎勵。</p> <p>依施行細則第46條或第48條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p>	依原條文規定	-	照案通過										
<p>十一、建築基地之開發規模超過本要點最小建築基地規模，得給予容積獎勵，其獎勵上限如下表：</p> <table border="1" data-bbox="105 763 584 1144"> <thead> <tr> <th>基地規模(平方公尺)</th> <th>獎勵容積/基準容積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2,400~3,000</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>3,000~5,000</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>5,000以上</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>5,000以上全街廓開發</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table>	基地規模(平方公尺)	獎勵容積/基準容積	2,400~3,000	2%	3,000~5,000	5%	5,000以上	10%	5,000以上全街廓開發	15%	依原條文規定	-	照案通過
基地規模(平方公尺)	獎勵容積/基準容積												
2,400~3,000	2%												
3,000~5,000	5%												
5,000以上	10%												
5,000以上全街廓開發	15%												
<p>十二、建築基地依施行細則第39條之2申請基準容積率加給或依施行細則第48條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</p> <p>折繳代金金額=公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值+興建成本+管理維護經費</p> <p>(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平</p>	依原條文規定	-	照案通過										

1091120「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案原條文	本次提會修正條文	變更理由	新北市都委會決議
<p>均後之公告現值單價*1.4。</p> <p>(二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p>			
<p>十三、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。</p>	依原條文規定	-	照案通過
<p>十四、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%：</p> <p>(一)距捷運車站用地周邊500公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</p> <p>(二)都市更新條例之獎勵容積，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性汙染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。</p> <p>(三)「大眾捷運系統工程使用土地</p>	<p>十四、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%：</p> <p>(一)距捷運車站用地周邊500公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</p> <p>(二)都市更新條例之獎勵容積，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性汙染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。</p> <p>(三)「大眾捷運系統工程使用土</p>	<p>為避免施行細則與土管規定產生競合，爰於土管敘明獎勵上限應排除施行細則第47條第2項容積獎勵上限之除外規定。</p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>

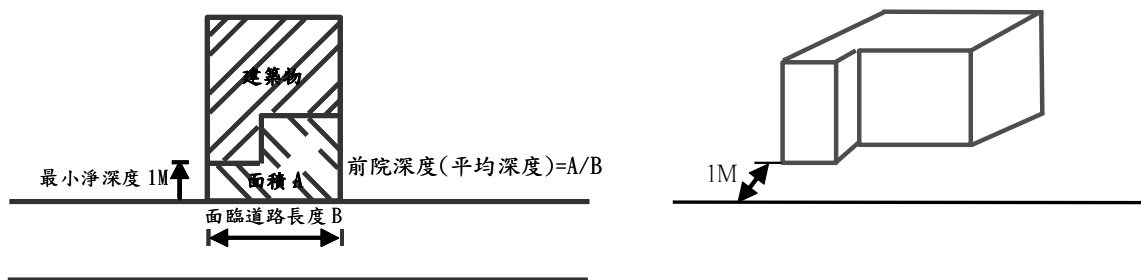
1091120「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案原條文	本次提會修正條文	變更理由	新北市都委會決議
<p>上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。</p> <p>(四)港埠專用區不適用容積獎勵之規定。</p>	<p>地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。</p> <p>(四)施行細則第 47 條第 2 項容積獎勵上限之除外規定。</p> <p>(五)港埠專用區不適用容積獎勵之規定。</p> <p>修正理由： 依據 109 年 7 月 17 日市都委會審峻條文內容修正。</p>		
<p>十五、應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築。101年1月18日新訂臺北港特定區計畫主要計畫(第二階段)案指定以區段徵收方式辦理地區內新建建物申報1樓樓版勘驗審查前，應取得候選綠建築證書，惟基地情況特殊經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<p>十五、本計畫區主要都市景觀軸帶(詳附圖五)應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築。</p> <p>修正理由： 依據109年7月17日市都委會審峻條文內容修正。</p>	<p>1. 配合都設減量政策，將都市設計審議專注於都市發展重點區域，劃定本案都市設計審議重點地區。</p> <p>2. 前於新北市都市計畫委員會108年12月9日第112次會議審議通過，本地區應取得綠建築候選證書之規定，回歸現有建築技術規則綠建築專章規定檢</p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>

1091120「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案原條文		本次提會修正條文		變更理由	新北市都委會決議
				討，並於後續辦理通盤檢討時刪除土管條文規定，且於本府109年2月10日新北府城都字第1090142466號函釋在案(刊登於本府109春字第7期公報)，爰配合刪除本點規定。	
十六、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下，其位置詳附圖二及附圖四：		十六、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下，其位置詳附圖六及附圖七：		變更圖次	依本次提會修正條文通過。
土地使用種類	最小建築基地規模	土地使用種類	最小建築基地規模		
第二種產業專用區	建築基地面積不得小於5000平方公尺。	第二種產業專用區	建築基地面積不得小於5000平方公尺。		
第二種住宅區	1. 位於A18-2、A18-3、A19-1、A19-2街廓之建築基地面積不得小於100平方公尺，且其所臨道路面寬不得小於5公尺。 2. 位於A18-1、A18-4、A18-5、A20、A25-1、	第二種住宅區	1. 位於A18-2、A18-3、A19-1、A19-2街廓之建築基地面積不得小於100平方公尺，且其所臨道路面寬不得小於5公尺。 2. 位於A18-1、A18-4、A18-5、A20、A25-1、		

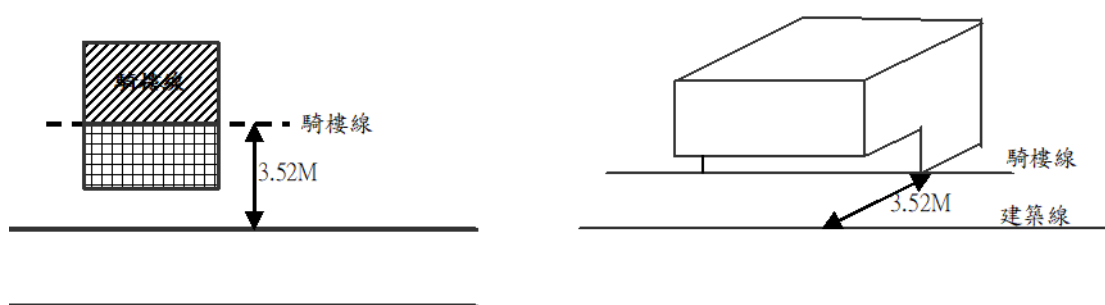
1091120「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案原條文		本次提會修正條文		變更理由	新北市都委會決議
	A25-2、A34 街廓之建築基地面積不得小於 300 平方公尺。 3. 位於 A03-1、A15-1、A15-2、A16、A17 街廓之建築基地面積不得小於 300 平方公尺。 4. 位於其餘街廓之建築基地面積不得小於 1,500 平方公尺,但區段徵收主管機關標售可供建築土地部分不在此限。		A25-2、A34 街廓之建築基地面積不得小於 300 平方公尺。 3. 位於 A03-1、A15-1、A15-2、A16、A17 街廓之建築基地面積不得小於 300 平方公尺。 4. 位於其餘街廓之建築基地面積不得小於 1,500 平方公尺,但區段徵收主管機關標售可供建築土地部分不在此限。		
第一種商業區	位於 B01-1 街廓之建築基地面積不得小於 1,500 平方公尺,但其餘街廓不在此限。	第一種商業區	位於 B01-1 街廓之建築基地面積不得小於 1,500 平方公尺,但其餘街廓不在此限。		
第三種商業區	1. 位於 B05 街廓之建築基地面積不得小於 600 平方公尺。 2. 位於 B10 街廓之建築基地面積不得小於 3,000 平方公尺。 3. B11 街廓之建築基地面積不得小於 5,000 平方公尺。 4. 位於其餘街廓之建築基地面積不得小於 1,500 平方公尺,但區段徵收主管機關標售可供建築土地部分不在此限。	第三種商業區	1. 位於 B05 街廓之建築基地面積不得小於 600 平方公尺。 2. 位於 B10 街廓之建築基地面積不得小於 3,000 平方公尺。 3. B11 街廓之建築基地面積不得小於 5,000 平方公尺。 4. 位於其餘街廓之建築基地面積不得小於 1,500 平方公尺,但區段徵收主管機關標售可供建築土地部分不在此限。		
娛樂專用區	建築基地面積不得小於 15,000 平方公尺。	娛樂專用區	建築基地面積不得小於 15,000 平方公尺。		
遊憩區	依整體開發計畫規定進行開發。	遊憩區	依整體開發計畫規定進行開發。		
其他土	悉依「新北市畸零地使	其他土	悉依「新北市畸零地使		

1091120「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案原條文		本次提會修正條文		變更理由	新北市都委會決議
地使用分區	用規則」規定辦理。	地使用分區	用規則」規定辦理。		
十七、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。		依原條文規定		-	照案通過
十八、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。 公共設施用地之開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。		依原條文規定		-	照案通過
十九、為落實本計畫區土地使用分區管制及都市設計構想，由新北市政府另行訂定「臺北港特定區都市設計準則」。		依原條文規定		-	照案通過
二十、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。		依原條文規定		-	照案通過

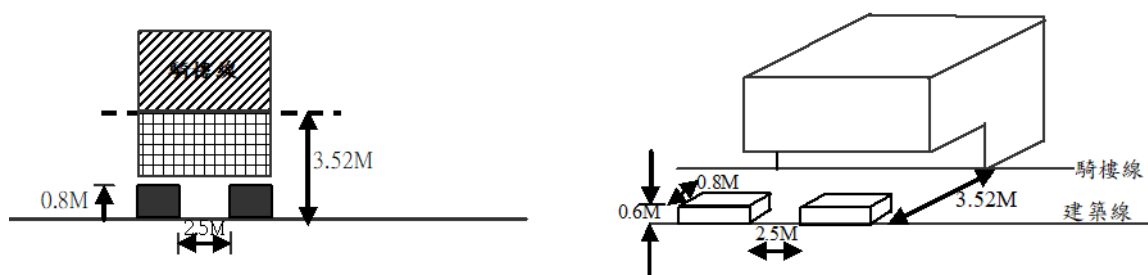
(一)(二)退縮 1 公尺以上建築物與前院留設深度規定



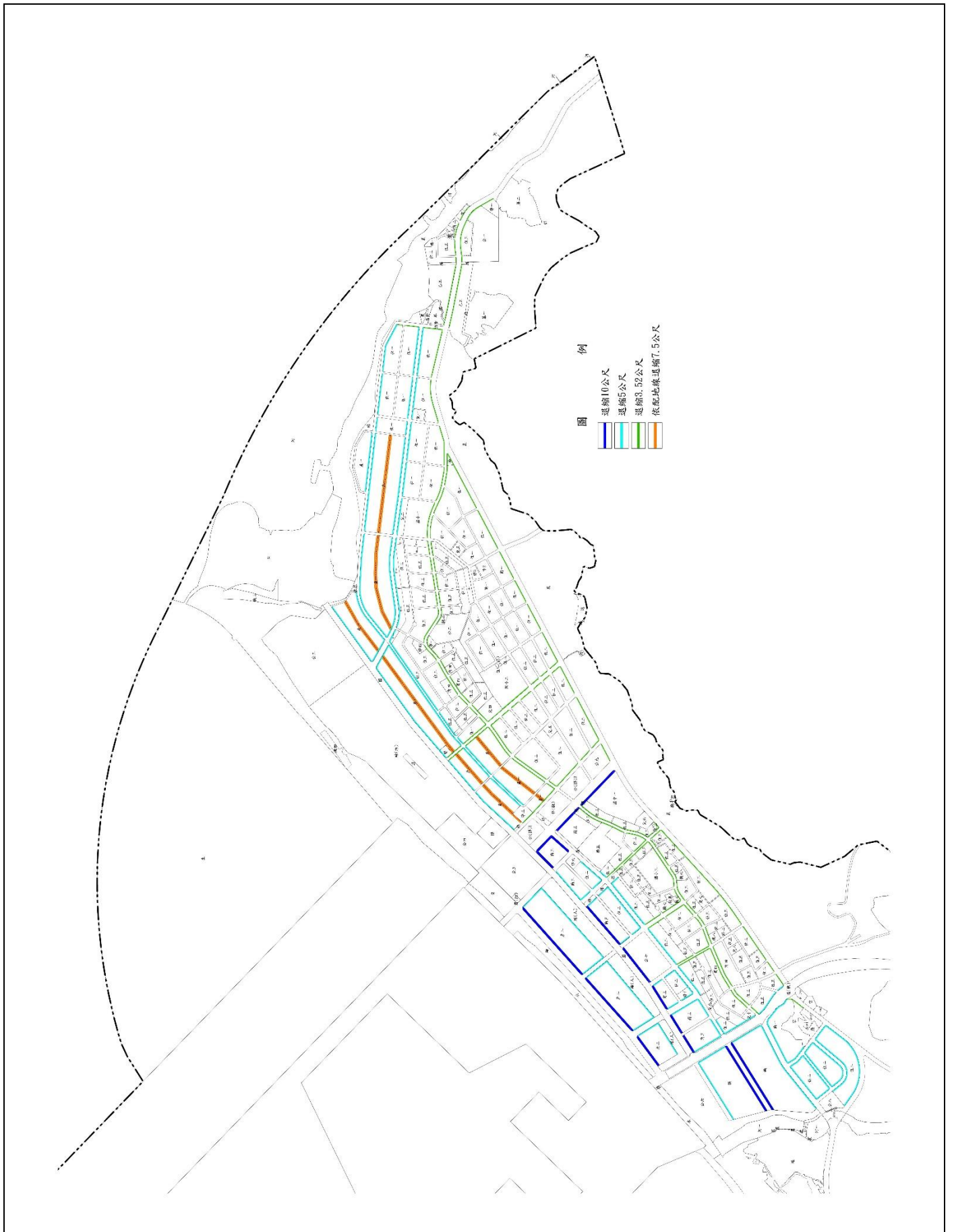
(三)住宅區面臨計畫道路 10 公尺、商業區及其它相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道地區



(四)沿前面基地線種植木

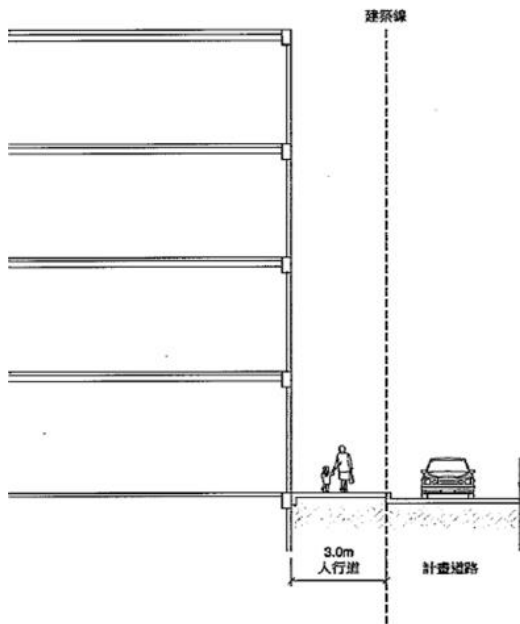


土管附圖一：前院、側院深度規定示意圖

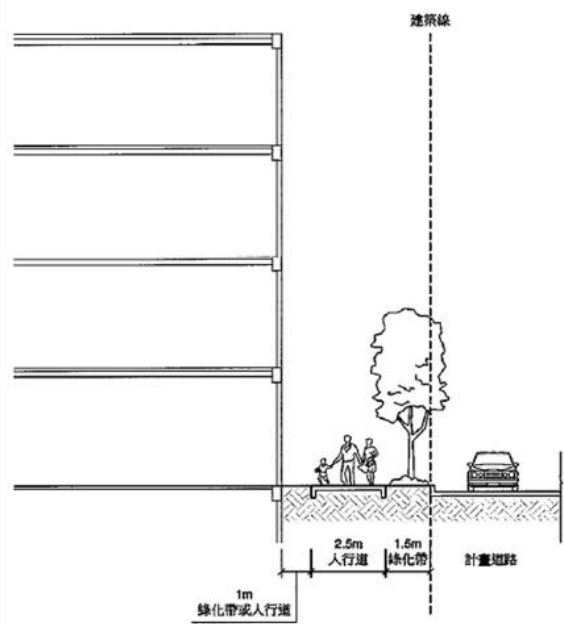


土管附圖二：退縮建築規定示意圖

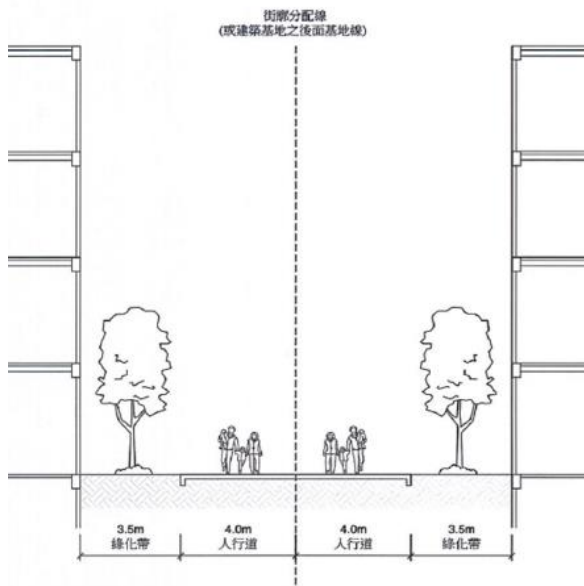
退縮3公尺



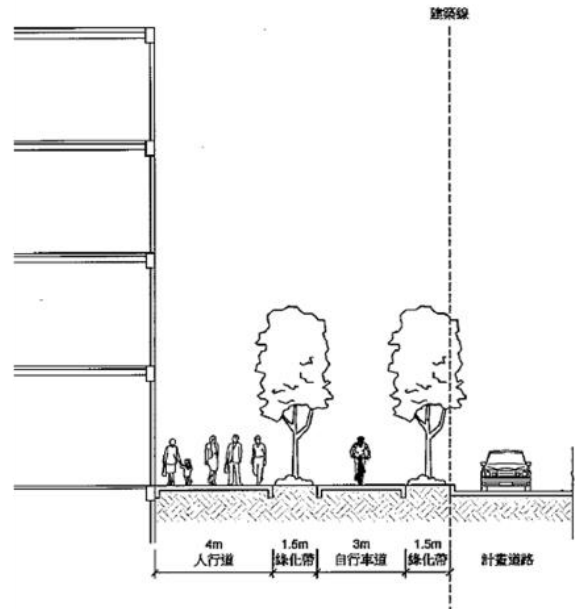
退縮5公尺



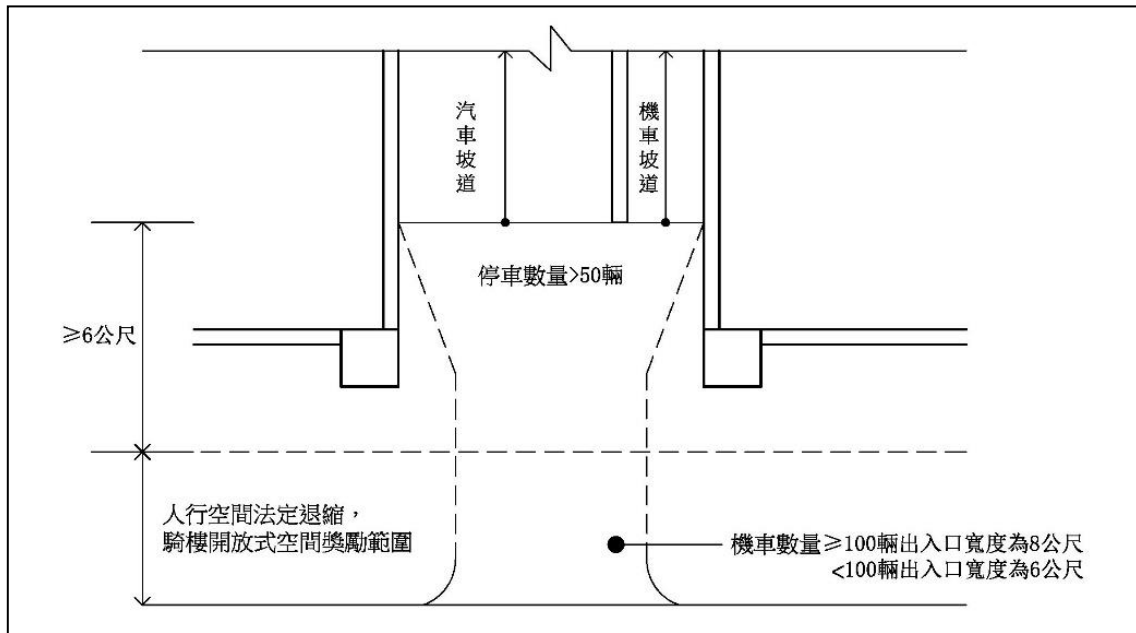
退縮7.5公尺



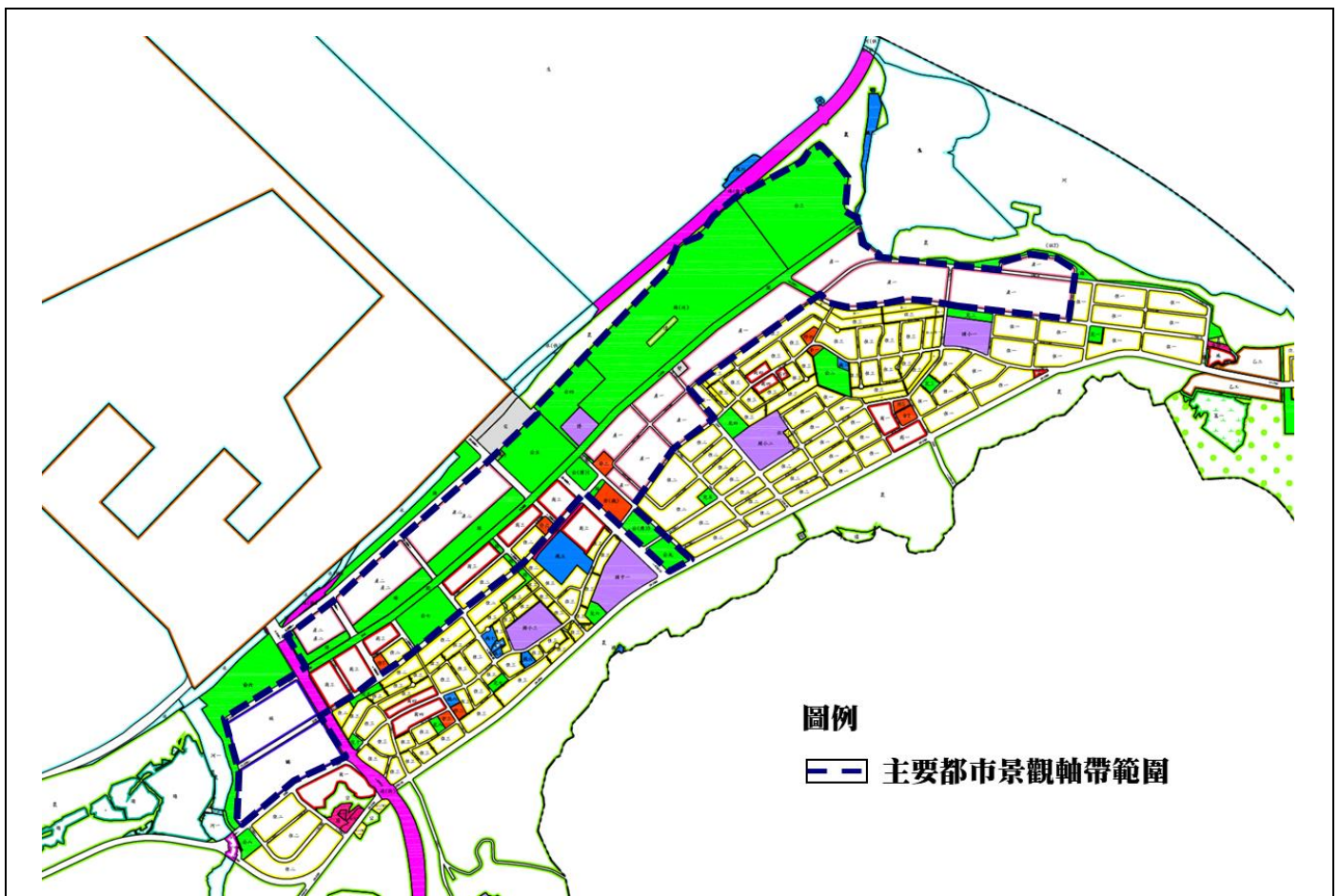
退縮10公尺



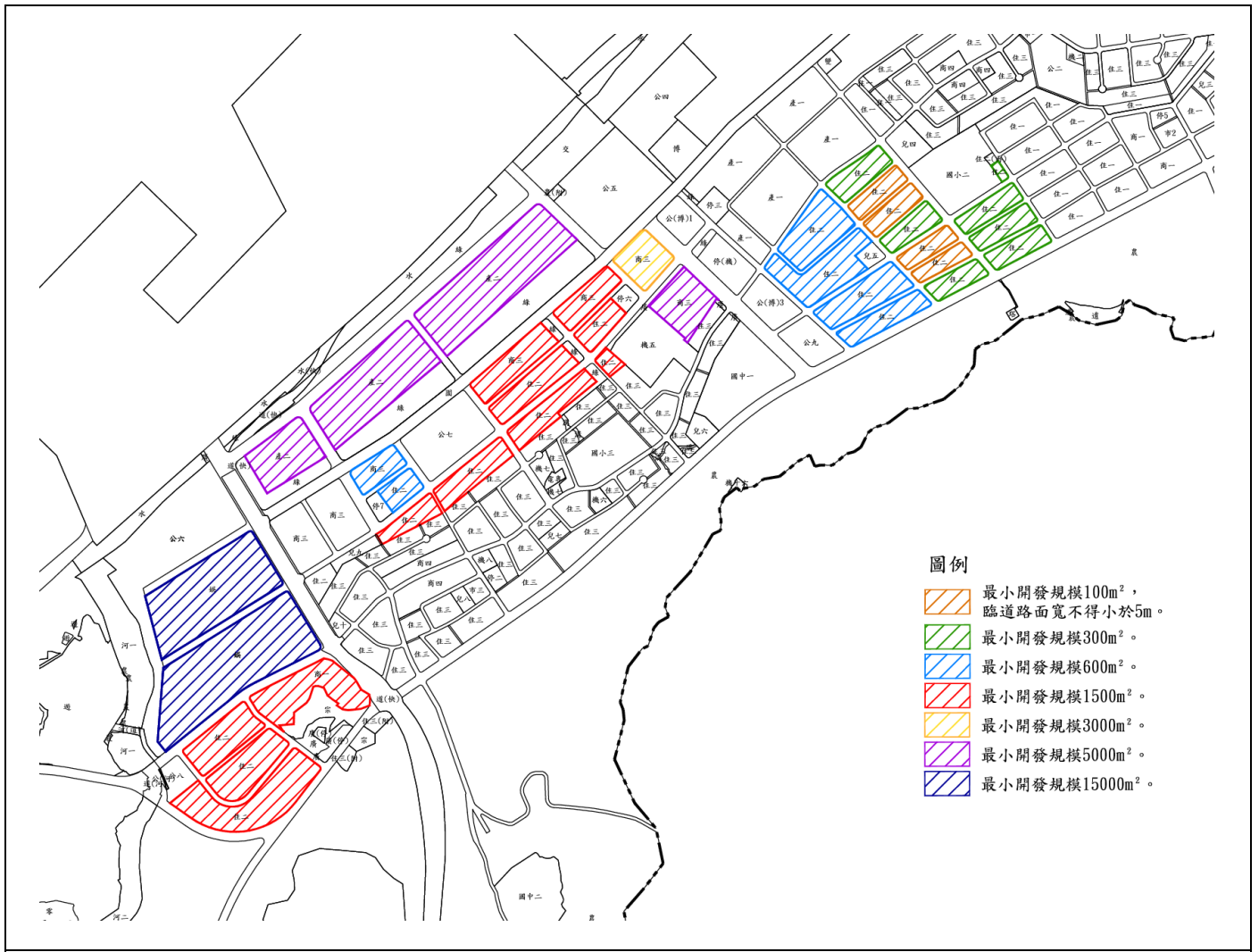
土管附圖三：退縮開放空間剖面示意圖



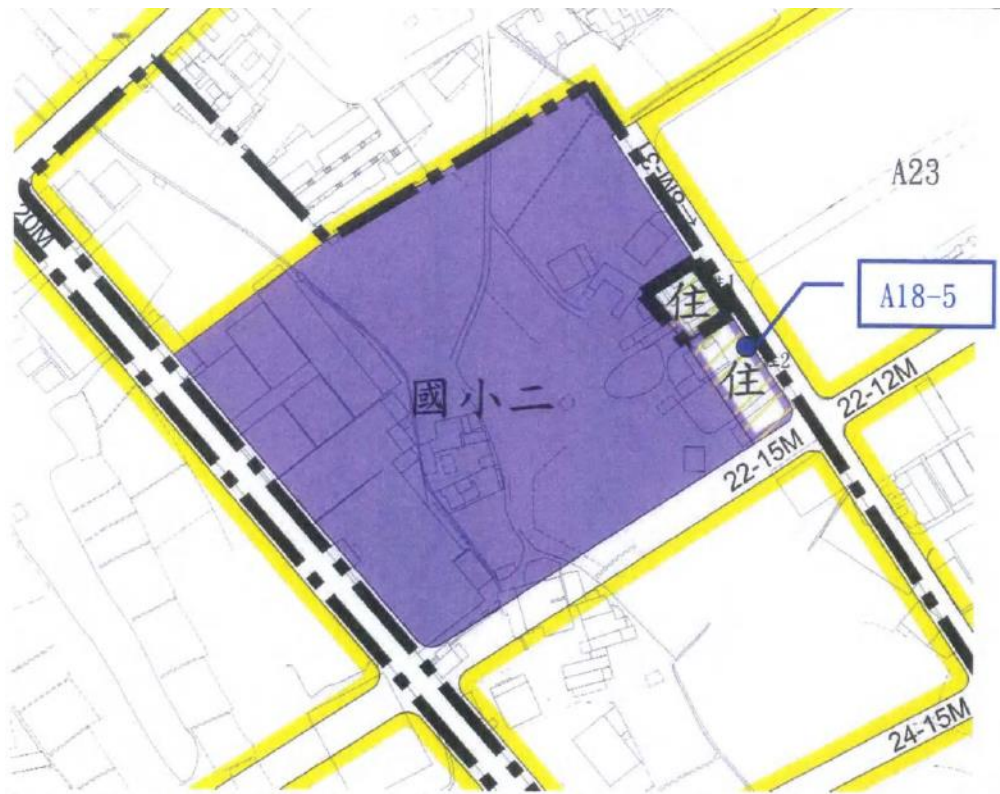
土管附圖四：汽機車坡道退縮示意圖



土管附圖五：主要都市景觀軸帶範圍示意圖



土管附圖六：建築基地最小開發規模示意圖



土管附圖七：第二種住宅區街廓編號 A18-5(國小二用地東側)示意圖

案由	變更臺北港特定區計畫細部計畫(部分娛樂專用區為娛樂專用區(特)、道路用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第二案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市政府經濟發展局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>本計畫「娛樂專用區」係於 101 年 1 月「新訂臺北港特定區計畫主要計畫(第二階段)」案為呼應八里區遊憩產業整體予以規劃，結合發展休閒觀光及休閒港埠政策，發展較高強度之室內外遊憩活動。</p> <p>本府經發局於 106 年 3 月 1 日至 5 月 29 日期間針對該區進行公告招商，惟皆無廠商投標，經洽談相關廠商其投資意願，多表達基於財務考量暫無投資意願。伴隨八里地區發生八仙事件，依隨樂園而生的小型商業停滯，延伸台北港之娛樂產業市場亦未臻成熟尚缺投資誘因，乃至投資者多抱持觀望態度，以致「娛樂專用區」土地規劃無法有效利用與發展。考量本計畫屬整體開發區，因前開情形導致公有土地長期間置，恐影響八里地區與台北港整體發展之願景。</p> <p>本市自 108 年起推出「招商一條龍」專案服務，截至 110 年 3 月 30 日已有 454 家民間投資案，其中 268 件產業需求土地協尋服務案件中，至少 37 家廠商期望以八里地區為優先進駐選擇地區，並傾向大面積及街廓方整基地，初步估算需求土地面積約計達 15.28 公頃，可見本市產業投資需求土地急迫。</p> <p>目前淡水至八里左岸，已是北台灣重要的觀光遊憩廊帶，倘因應相關產業與就業人口進駐，配合八里地區重大交通建設逐步到位，如淡北道路、淡江大橋及八里輕軌，配合八里重點產業「智慧製造」及「智慧物流」引領，結合在地十三行博物館、左岸公園綠色廊道、八里渡船頭，經臺北港交通服務用地、臺北港 A4 廣場至原八仙樂園基地，創造在地特有觀光廊帶，吸引更多活動人口、商業消費。</p> <p>綜上，考量刻正面臨廠商投資需求急迫、產業經濟發展時空背景更</p>		

迭、有效活化公有土地避免閒置，兼具觀光遊憩與產業經濟發展，本次檢討變更部分「娛樂專用區」範圍為「娛樂專用區(特)」，增訂相關生產、製造等容許使用項目，開放更多元型態產業進駐，同時保留「娛樂專用區」土地使用之未來發展性。本次並配合八里輕軌路線拓寬工程，變更部分「娛樂專用區」為「道路用地」，完善大眾運輸系統之服務，串連計畫區內開放空間及沿線遊憩景點，有助改善交通問題、提升遊憩便利性、促進觀光發展，打造遊憩、文化與產業機能兼具之複合型國際港灣城市，帶動周邊區域共榮發展。

伍、計畫位置及範圍：

本計畫位於臺北港特定區南側，本次變更係為有效活化公有土地避免閒置，故計畫範圍為娛樂專用區公有地部分(詳圖 1)，位處台 64 線、新北市八里區商港一路及中山路三段交接處，變更面積約為 10.25 公頃。

陸、變更理由及內容：

有關本計畫之變更內容明細表詳見表 1、變更計畫示意圖詳見圖 2。

柒、實施進度及經費：

一、土地取得

本計畫變更後之「道路用地」範圍為市有(新北市政府)土地。

二、實施進度及經費

本計畫新增之道路用地工程預定與八里輕軌工程建置進度一併考量，該工程總經費概估約為 1,845 萬元；相關實施進度及經費詳下表。

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費 (萬元)		主辦 單位	預定完成 期限	經費 來源
		徵購	區段 徵收	市地 重劃	公地 撥用	其他	土地徵購 費及地上 物補償費	工程費			
道路用 地	公有地 (0.41)	-	-	-	-	-	-	1,845		與八里輕 軌工程建 置進度一 併考量	新北市 政府

備註：1.表內實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

2.本表僅供參考，實際情形仍應依主辦單位視狀況酌予調整。

	<p>捌、辦理經過：</p> <p>一、公開展覽： 本案自 110 年 8 月 27 日起公開展覽共計 30 日，並於 110 年 8 月 27、28、29 日等 3 日刊登公告於自由時報。</p> <p>二、公開展覽說明會： 本案於 110 年 9 月 11 日（星期六）上午 10 時整假新北市八里區公所舉辦說明會。</p> <p>玖、公民或團體陳情意見： 本案於公開展覽期間無收到人民或機關、團體陳情意見。</p> <p>拾、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
<p>決議</p>	<p>一、依本次提會及簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

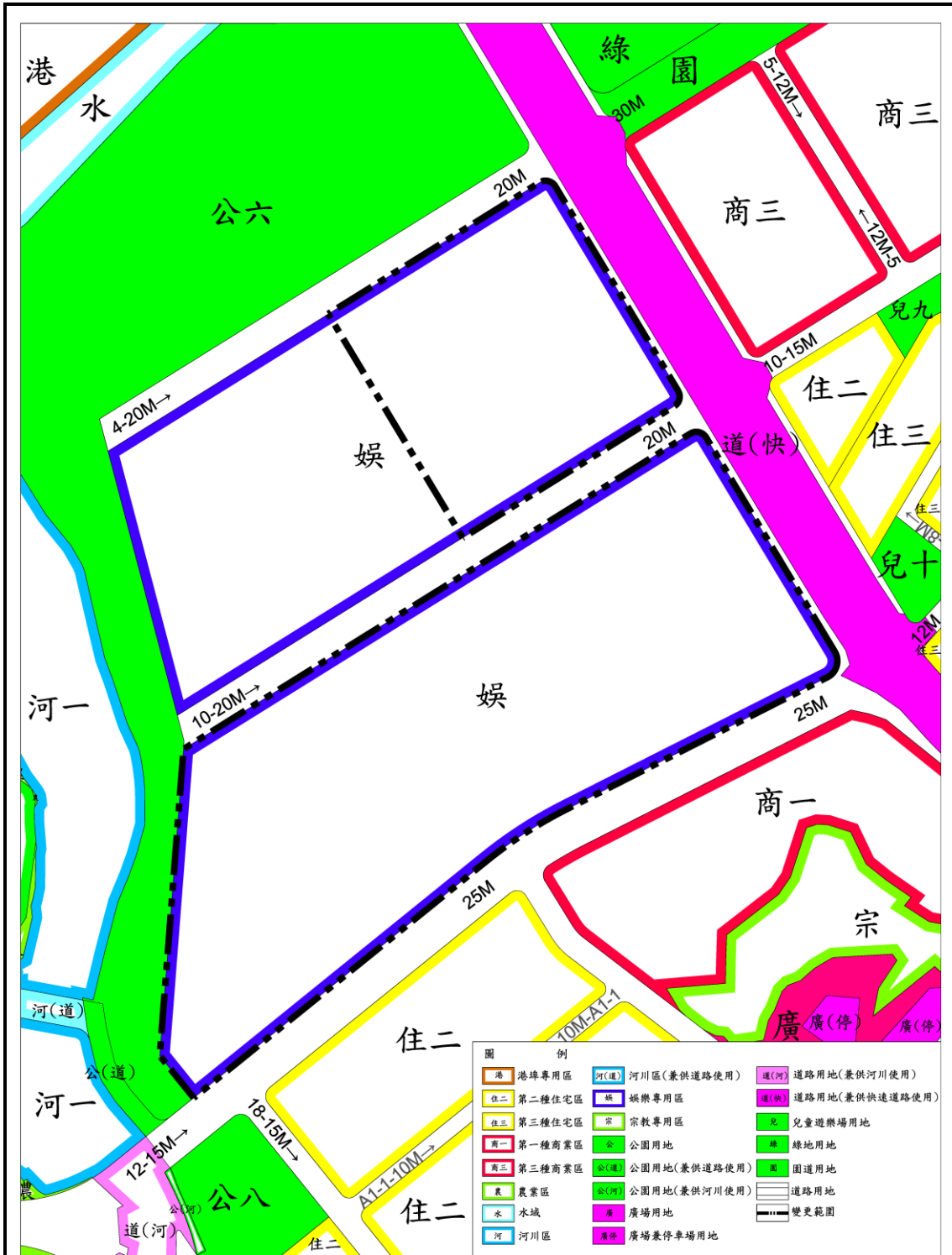


圖 1 「變更臺北港特定區計畫細部計畫(部分娛樂專用區為娛樂專用區(特)、道路用地)」變更範圍示意圖



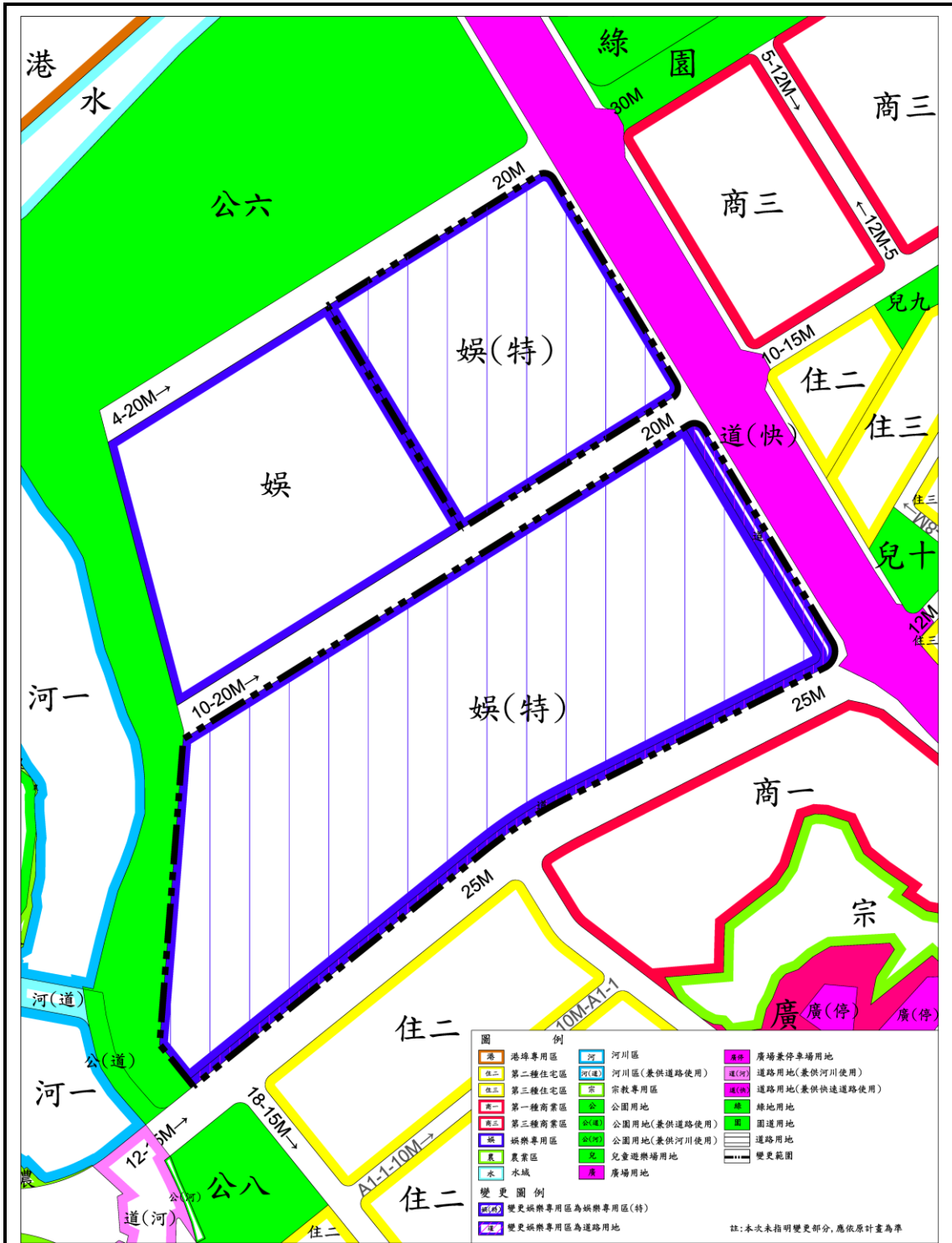


圖 2 「變更臺北港特定區計畫細部計畫 (部分娛樂專用區為娛樂專用區(特)、道路用地)」變更土地使用計畫示意圖

表 1 「變更臺北港特定區計畫細部計畫（部分娛樂專用區為娛樂專用區(特)、道路用地）」變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	臺北港特定區之部分娛樂專用區範圍	娛樂專用區 (9.84 公頃)	娛樂專用區(特) (9.84 公頃)	<p>1.本府經發局於 106 年 3 月 1 日至 5 月 29 日期間針對該區進行公告招商，惟皆無廠商投標。經洽談相關廠商其投資意願，多表達基於財務考量暫無投資意願，以致土地規劃無法有效利用與發展。</p> <p>2.本市自 108 年起推出「招商一條龍」專案服務，截至 110 年 3 月 30 日已有 454 家民間投資案，其中 268 件產業需求土地協尋服務案件中，至少 37 家廠商期望以八里地區為優先進駐選擇地區，初步估算需求土地面積約達 15.28 公頃。</p> <p>3.本市八里地區娛樂產業市場尚缺誘因，考量刻正面臨廠商投資需求急迫、產業經濟發展時空背景更迭、活化公有土地避免閒置，兼具觀光遊憩與產業經濟發展，本次變更部分「娛樂專用區」公有地範圍為「娛樂專用區(特)」，增訂相關生產、製造等容許使用項目，開放更多元型態產業進駐，同時保留「娛樂專用區」土地使用之未來發展性。</p>	依地籍變更：新北市八里區塘段 5、7、8 地號共 3 筆土地。	照案通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
		娛樂專用區 (0.41 公頃)	道路用地 (0.41 公頃)	配合八里輕軌路線拓寬工程，變更部分「娛樂專用區」公有地範圍為「道路用地」，有助解決交通問題、完善大眾運輸服務、提升遊憩便利性、促進觀光發展。		
2	土地使用分區管制要點	新增「娛樂專用區(特)」相關管制規定： 一、容許使用項目：		配合本次變更後之「娛樂專用區(特)」，新增其容許使用與管制內容，修訂本計畫土地使用分區管制要點第三、四、六及十六點。		照案通過。
		土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容			
		娛樂專用區(特)	提供購物商場、室內、戶外遊憩，或科技產業及其附屬設施使用為主，其容許使用項目包括： 1.零售業、餐飲業、服務業、批發業、金融分支機構、電子資通訊、生技醫療、綠色能源、智慧物流產業之營業、辦公、製造、研發及訓練設施。 2.大型遊憩設施、一般遊憩設施及其所需之維修設施及服務中心。 3.娛樂及健身服務業。 4.旅館、招待所。 5.文教設施及展演設施。 6.公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。 7.其他經新北市政府核准設置之相關產業或設施。			

編號	位置	變更內容			變更理由	備註	市都委會決議						
		原計畫	新計畫										
			二、建蔽率及容積率： <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>娛樂專用區(特)</td> <td>50%</td> <td>300%</td> </tr> </tbody> </table>		土地使用分區	建蔽率	容積率	娛樂專用區(特)	50%	300%			
土地使用分區	建蔽率	容積率											
娛樂專用區(特)	50%	300%											
			三、設置前院及側院相關規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>娛樂專用區(特)</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table>		土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	娛樂專用區(特)	3.00	不予規定			
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)											
娛樂專用區(特)	3.00	不予規定											
			四、最小建築基地規模面積規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>最小建築基地規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>娛樂專用區(特)</td> <td>建築基地面積不得小於15,000平方公尺。</td> </tr> </tbody> </table>		土地使用種類	最小建築基地規模	娛樂專用區(特)	建築基地面積不得小於15,000平方公尺。					
土地使用種類	最小建築基地規模												
娛樂專用區(特)	建築基地面積不得小於15,000平方公尺。												

備註：1.表內面積應已核定計畫圖實地分割面積為準。

2.凡本次變更未指明部分，均應以原計畫為準。

案由	變更土城(頂埔地區)都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(路線段)主要計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第三案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、辦理機關：臺北市政府捷運工程局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>肆、再提會討論緣由：</p> <p>為推動「捷運萬大-中和-樹林線第二期路線」，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，針對捷運設施所需之用地，辦理都市計畫變更作業，本計畫業經 108 年 3 月 28 日新北市都市計畫委員會第 99 次會議審議通過。</p> <p>後「捷運萬大-中和-樹林線第二期路線」除 LG11 站經內政部都委會專案小組建議暫予保留外，其餘場站經 109 年 12 月 8 日內政部都市計畫委員會第 982 次會議審議完竣在案，依該會議決議略以：「六、建議案名格式修正為「變更○○都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(○○站)主要計畫」案，以資簡明。……九、考量捷運系統為整體路線且市政府所提修正內容頗有差異，為保障民眾權益，本案請補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」。</p> <p>「變更土城(頂埔地區)都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(路線段)主要計畫」案及「變更土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(路線段)」案於 110 年 4 月 27 日起辦理再公开展覽 30 日，並於 110 年 5 月 10 日於新北市土城區公所召開說明會，再公开展覽期間共計接獲公民或團體陳情意見 5 案，於 110 年 8 月 31 日召開新北市都市計畫委員會專案小組研商會議獲具體共識，爰本次再提請都市計畫委員會審議。</p> <p>伍、計畫位置及範圍：</p> <p>萬大線第二期路線自中華路轉向城林路，行經城林大橋南側與環河道路交叉，路線段行經範圍涉及分區變更為捷運系統用地，現況為農作、雜林地、堤防及環河道路，未有建築物，原土地使用分區為乙種工業區，路線圖詳圖 1、變更位置詳圖 2 所示。</p>		

	<p>陸、變更內容</p> <p>本計畫變更範圍提供作捷運高架段路線相關軌道及建設使用，變更1處捷運系統用地，變更內容與再公開展覽內容一致，本案變更內容綜理表詳表1，變更內容示意圖詳圖3。</p> <p>柒、公民或團體陳情意見案</p> <p>本案再公開展覽期間接獲公民或團體陳情意見5案，建議徵收所有土地、返回已繳納地價稅、儘速分割及徵收等意見，經專案小組研商會議討論，並獲具體建議意見，公民或團體陳情意見綜理表詳表2。</p> <p>捌、再提會討論事項</p> <p>本案專案小組研商會議後接獲公民或團體陳情意見2案，公民或團體陳情意見綜理表詳表3。</p> <p>玖、以上符合法定程序，提請大會決議。</p>
決議	<p>一、本案依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

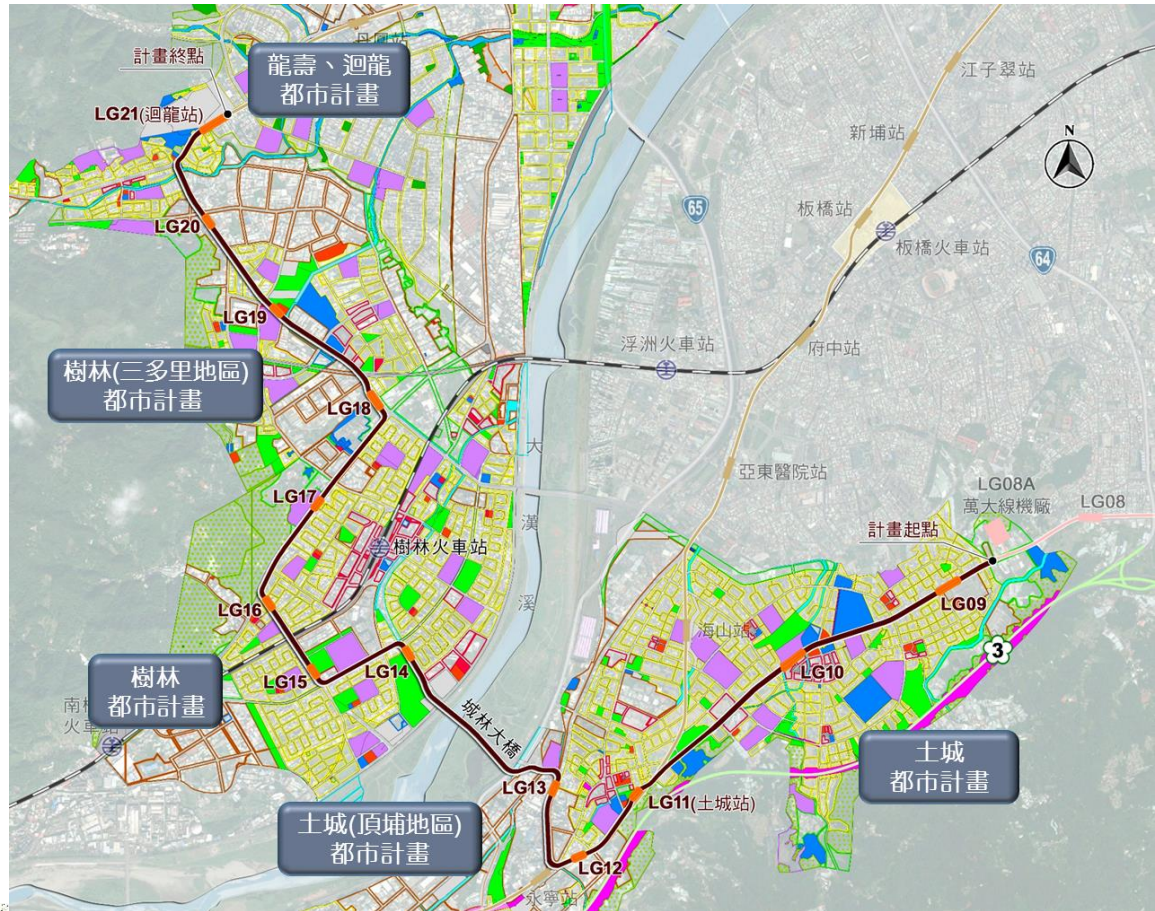


圖 1 捷運萬大線第二期路線各車站位置示意圖

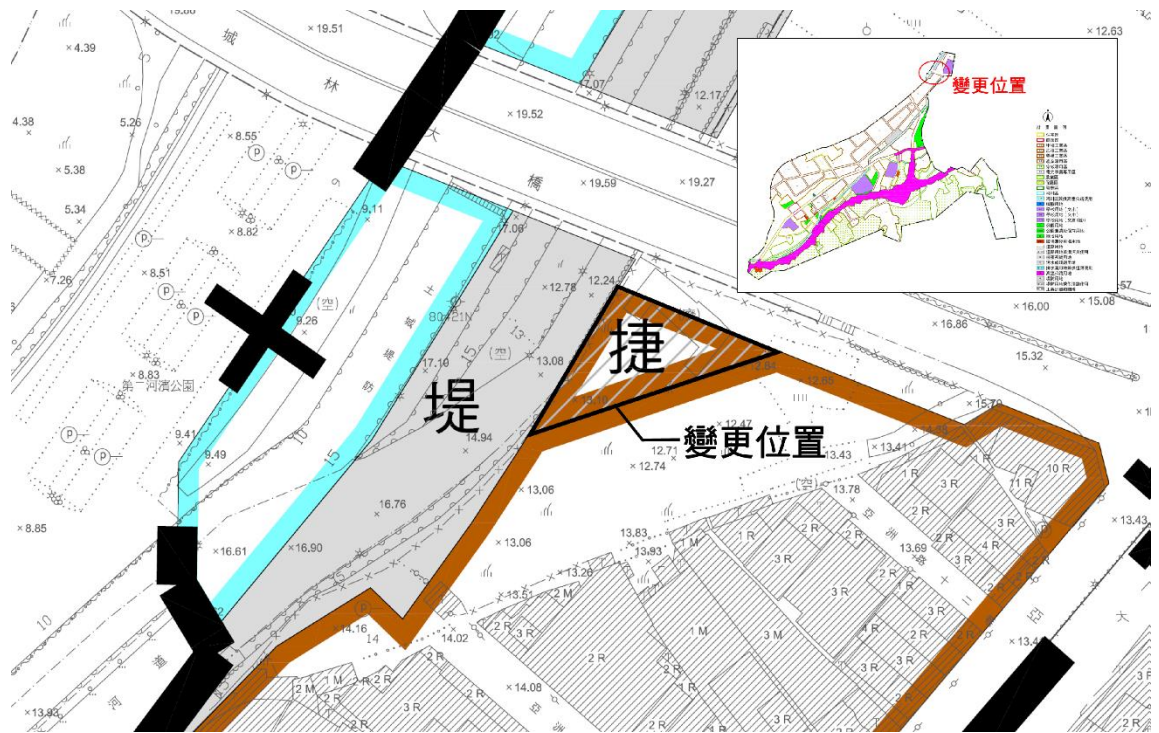


圖 2 「變更土城(頂埔地區)都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(路線段)主要計畫」案變更位置示意圖

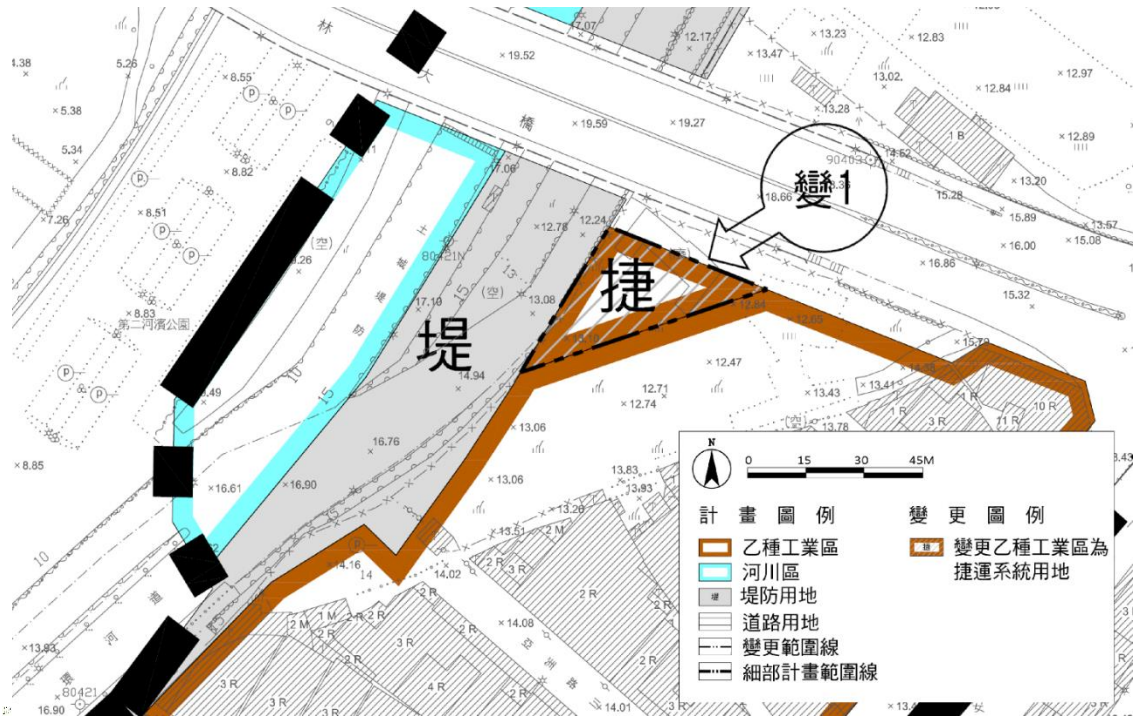


圖3 「變更土城(頂埔地區)都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(路線段)主要計畫」案變更內容示意圖

表1 「變更土城(頂埔地區)都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(路線段)主要計畫」案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	城林大橋 與環河道路 交叉處	乙種工業區 (0.0887)	捷運系統用地 (0.0887)	設置萬大線第二期路線高架軌道。	

表 2 「變更土城（頂埔地區）都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（路線段）主要計畫」案再公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再1	有誠股份有限公司 林○東 / 城林段 350、351、 351-1 等 3 筆土地 (LG13 軌 道段)	<p>陳情人政府全部徵收所有新北市土城區城林段 350、351、351-1 地號土地。</p> <p>1. 有誠公司訴求不要興建萬大捷運線二期路線，完工後會没人乘坐而虧死，公司需要出售土城區城林段土地周轉，但土地因為捷運徵收被卡死，捷運徵收後剩餘土剩不完整等同廢地，公司因為這塊地周轉不靈宣布破產。</p> <p>2. 若堅持要做建萬大捷運二期路線，請主管機關全部徵購公司所有新北市土城區城林段 350、351、351-1 地號土地。</p>		<p>未便採納。理由：</p> <p>1. 捷運萬大—中和—樹林線（以下簡稱萬大線）行政院於 99 年 2 月 12 日院臺交字第 0990092595 號全線核定，分期推動。</p> <p>2. 萬大線串連臺北市中正區、萬華區與新北市永和區、中和區、土城區、樹林區及新莊區，並可與捷運淡水信義線、松山新店線、環狀線、板南線與中和新蘆線轉乘，強化捷運路網的完整性與便利性。萬大線完工後，可疏解萬華、中和、永和、土城、樹林、新莊之旅運交通時間及成本，大幅縮短各區域間交通時間，紓解都會區繁重交通量，帶動新、舊都市地區開發及更新，均衡各區域發展，形成「多核心」發展趨勢，更符合雙北生活圈之理想。</p> <p>3. 萬大線第二期路線變更涉及地主部分工業區範圍(城林段 351、351-1 地號)，面積約 887 平方公尺，本次針對捷運設施所需範圍辦理都市計畫變更，俟公告發布實施後接續辦理用地取得作業。</p> <p>4. 捷運高架軌道穿越城</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				<p>林段350地號土地上方部分，該土地之土地使用分區為道路用地，依土地徵收條例第3條規定，徵收私有土地應以事業所必須者為限，由於臺北市政府捷運工程局非為道路用地之主管機關，無法據以辦理徵收，而本案捷運軌道高架穿越私有土地之上空空間部分，將依『大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法』之規定，辦理穿越補償。」</p> <p>5.依土地徵收條例第8條第1項第1款規定，徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，得申請一併徵收。</p>	
再2	<p>有誠股份有限公司 林○東 / 城林段350、351、351-1等3筆土地 (LG13軌道段)</p>	<p>為陳情關於新北市政府稅捐稽徵處，應返還本公司兼代表人已繳納坐落新北市土城區城林段351地號土地、同地段351-1地號土地地價稅乙案，詳如說明，敬請查照惠復。</p> <p>1.緣本公司、代表人共有工業用地坐落新北市土城區城林段351地號土地(約1,305.21坪)、代表人所有工業用地坐落同地段351-1地號土地(約92.17坪)，以下合稱系爭土地；又，</p>		<p>未便採納。理由：</p> <p>1.有關陳情應返還土城區城林段351及351-1地號土地已納之歷年地價稅一案，按「已規定地價之土地，除依土地稅法第22條規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。」、「非都市土地依法編定之農業用地或未規定地價者，徵收田賦。但都市土地合於左列規定者亦同：一、依都市計畫編為農業區及保護區，限作農業用地使用者。二、公共設施尚未完竣前，仍作</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>代表人之配偶及1子4女共人共有同地段35地號道路用地(約229.56坪),合先敘明(詳附件1)。</p> <p>2.查,系爭土地無水、無電、無門牌、亦無一條完整道路可供通行,為何課徵地價稅?且上開350地號土地(即8米計畫道路),往土城方向之城林橋頭端旁,矗立1棟工業住宅(按都市計畫法、區域計畫法之規定,工業用地僅可興建工廠、廠房、宿舍,即使是宿舍,亦不得作為一般住宅使用),導致8米計畫道路出口僅剩4米(詳附件2)。又,臺北市政府捷運工程局、新北市政府捷運工程局「捷運萬大-中和-樹林線第二期工程」案,規劃於城林路與亞洲路附近,即在同地段351、351-1地號土地上設置高架橋樑墩柱(佔地約268坪),該捷運軌道並經350地號土地上空(詳附件3)。</p> <p>3.惟查,陳情人迄今繳納上開351、351-1地號土地之地價稅,已逾新臺幣1,500萬</p>		<p>農業用地使用者。三、依法限制建築,仍作農業用地使用者。四、依法不能建築,仍作農業用地使用者。五、依都市計畫編為公共設施保留地,仍作農業用地使用者。」為土地稅法第14條及第22條所明定。</p> <p>2.有關旨揭地號土地課徵地價稅疑義一節,查土城區城林段351及351-1地號係屬101年10月18日發布實施「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫」案之乙種工業區,非屬公共設施保留地,90年即劃屬公共設施完竣地區,且非屬「依法限制建築」及「依法不能建築」之土地,未符課徵田賦規定,亦未符減免地價稅相關規定,應按一般用地稅率課徵地價稅,原核定並無違誤尚無溢繳地價稅情事,所請退還已納地價稅依法無據,歉難辦理。本案前經本府稅捐處以106年10月12日新北稅土字第1063084327號函、106年11月22日新北稅土字第1063089666號函及109年10月29日新北稅土字第1093169161號函復在</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>元。詎料，新北市政府竟如此規劃系爭土地，並侵害陳情人財產權益至此，導致陳情人完全無法使用、收益或處分系爭土地，卻仍須向銀行貸款而按年繳納地價稅。</p> <p>4. 綜上所陳，爰向貴議長陳情關於新北市政府除應儘速編列運算、徵收及開闢土城區城林段350地號道路用地外，上開因可歸責於新北市政府之錯誤，導致陳情人完全無法使用、收益或處分系爭土地，是新北市政府稅捐稽徵處，應返還本公司兼代表人已繳納坐落新北市土城區城林段351地號土地、同地段351-1地號土地之地價稅，以符法制，毋任感禱！</p>		<p>案。</p> <p>3. 旨揭地號土地嗣後如符合適用特別稅率課徵地價稅或減免地價稅之規定，請依土地稅法第 41 條或土地稅減免規則第 24 條規定於當年期地價稅開徵 40 日(即 9 月 22 日)前重新提出申請，逾期申請者，自申請之次年期開始適用。</p> <p>4. 有關建請儘速編列預算徵收及開闢本市土城區城林段350地號土地一事，本府前已依 109 年 10 月 7 日新北府工新字第 1095210718 號函復(諒達)，因案址現況暫無交通需求，且前後皆有替代道路可供車輛通行，再考量本府財源有限，現階段優先研議開闢有重大交通效益案件，倘貴公司因建築行為有開闢計畫道路需求，建議可依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」規定辦理。</p>	
再 3	有誠股份有限公司 林○東 / 城林段 350、351、 351-1 等 3 筆土地 (LG13 軌	陳情人所有新北市土城區城林段、351、351-1 地號工業區土地因政府徵收後剩下畸形三角形工業區土地又遭台北市捷運工程局部分變更為捷運系統用地，鄰地 350 地號為 8		同人陳編號再 1 案。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
	道段)	<p>米計畫道路逾 20 年未徵收開闢、對外通路出口受限，開發出售困難，影響地主權益，特此陳情，詳如說明。</p> <p>1. 陳情人公司前董事長林忠誠先生本在新北市土城區城林段 351 地號土地週邊持有共約 4,500 坪土地，民國 76 年土城(頂埔地區)都市計畫徵收持有土地約 3,000 坪(現址約為土城區城林段 343 地號、383 地號之道路用地週邊)，1,500 坪做為擴建現今城林橋使用，1,500 坪(現為土城區城林段 349 地號之堤防用地週邊)做堤汎道路(環河道路、現路名為擺接堡路)使用，原本方正之 4,500 坪土地因前縣長尤清先生亂割地，政府都市計畫發布先後徵收 3,000 坪土地後，土地面積剩下約 1,500 坪變成畸形大三角形土地。</p> <p>2. 民國 76~79 年城林橋完工後，橋二側沒有配合慢車道，經提出異議後，民國 88 年 10 月 18 日，新北市政府才將原為工業地之新北市土城區城林段 351 地號切</p>			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>出部分土地增加 350 地號，分區變為變更土城(頂埔地區)都市計畫之道路用地(附件 1)，迄今快 20 年政府遲遲未徵收開闢城林橋旁長度約 100 公尺的 8 米計畫道路，即使 8 米計畫道路徵收開闢，計畫道路被鄰地市民代表興建民國 85 年落成 10 層樓、門牌城林路 1 號的工業住宅擋住無法順平開闢外，車行至城林橋頭出口路寬不足 4 米寬，大卡車如何通行！如何在此畸形大三角形工業區土地計畫工廠開發?! 出售土地也有困難！畸形大三角形工業區土地對外出入口受限，嚴重犧牲財產權益！</p> <p>3. 近日收受台北市政府捷運工程局通知部分 351 和 351-1 地號工業用地共約 268 坪變更為捷運系統用地，剩下 8 米計畫道路未開闢、無對外通路之不規則梯形工業地如何做工業開發利用？</p> <p>4. 綜上所述，政府無厘頭割地做橋開路，剩下陳情人所有畸形</p>			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>三角形工業區土地自民國 65 年開始繳了 40 年地價稅，卻面臨可指定建築線的 8 米計畫道路政府遲不徵收開闢、車行至城林橋橋頭出口路寬不足 4 米、捷運系統又要割地徵收用部分工業地等等同判此工業地無期徒刑之懲罰！！殺人罪判無期徒刑尚可假釋重新做人！！政府種種計畫造成陳情人土地投資開發困難求售無門之困境，陳情人為此陳情台北市政府捷運工程局及新北市政府應將經過所有土地之捷運萬大線二期改道、或將整筆 351 地號及 351-1 地號連同 8 米計畫道 350 地號全部一起徵收，使陳情人財產權得以受到國家保護、苦苦等待之心情得以平復，否則陳情人將抗爭抗議到底。</p>			
再 4	<p>有誠股份有限公司 林○東 / 城林段 351、351-1 等 2 筆 土地</p>	<p>陳情人所有新北市土城區城林段、351、351-1 地號工業區土地因政府變更部分為捷運系統用地，遲未分割及徵收，影響權益，特此陳情，詳如說明。</p>		<p>酌予採納。理由： 本次針對捷運設施所需範圍辦理都市計畫變更案，俟公告發布實施後接續辦理用地取得作業。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	(LG13 軌道段)	陳情人公司所有新北市土城區城林段 351 及 351-1 地號工業用地經政府公告 0.0887 公頃(約 268 坪)變更為捷運系統用地(附件)，有關單位計畫捷運萬大第二期路線已經 10 餘年，遲未分割及徵收，另外陳情人所有新北市土城區城林段 350 地號公告為計畫道路用地 20 餘年未徵收開闢，種種不利政策影響地主開發利用工業地各項權益，工業區土地亦出售困難動彈不得，造成公司營業損失難以估計，特請求新北大眾捷運股份有限公司盡速分割出捷運系統用地 0.0887 公頃(約 268 坪)並徵收。			
再5	有誠股份有限公司林○東 / 城林段 350、351、351-1 等 3 筆土地 (LG13 軌道段)	為陳情「變更土城(頂埔地區)都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(部分乙種工業區為捷運系統用地)主要計畫」案，新北市政府、臺北市政府捷運工程局、新北市政府捷運工程局、臺北大眾捷運股份有限公司及新北大眾捷運股份有限公司，共同不法侵害土地坐落新北市土城區城林段 350、351、351-1 等 3 筆地號土地所有權人之財產權利		未便採納。理由： 1.有關陳情人城林段 350 地號土地劃設 8 米計畫道路之都市計畫變更歷程，經查 350 地號土地原係屬 68 年發布實施之「工業區」，後於 88 年將城林段 350 地號之「工業區」變為「道路用地」。次查陳情人於 96 年 10 月 5 日陳情該都市計畫規劃不良，爰新北市政府於 96 年納入通盤檢討檢討變更為「工業區」，惟陳情人於 98 年 9 月 19 日有誠	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>等情，詳如說明，請查照見復。</p> <p>1.緣陳情人與其代表人共有土地坐落新北市土城區城林段351地號土地(約1,305.21坪);代表人所有土地坐落同地段351-1地號土地(約92.17坪);同地段350地號土地(約229.56坪,下稱8米計畫道路),上開三筆土地共計約1626.94坪【合稱系爭土地,詳附件一】,先予敘明。</p> <p>2.查,本件系爭土地,原係民國(下同)68年發布實施「土城(頂埔地區)都市計畫」案內之「工業區」,後因「為改善城林橋交通,於一號道路兩側劃設8公尺道路用地,供引道使用」之理由,於88年「變更土地(頂埔地區)都市計畫(第二次通盤檢討)」案,將城林段351地號「乙種工業區」分割,並增加350地號「道路用地」,嗣同地段351-1地號土地使用分區係「堤防用地」屬公共設施保留地,免徵地價稅,惟自101年10月起使用分區變</p>		<p>字第98081901號函表示仍維持前開城林段350地號之8米計畫道路,故臺北縣都市計畫委員會遂於98年11月26日第393次會議決議維持都市計畫道路在案。</p> <p>2.有關8米計畫道路出入動線部分,說明如下: (1)8米計畫道路由城林橋頭銜接至亞洲路,現況因暫無進出需求,惟已繪設標線型人行道,未來城林段351、351-1地號工業區土地開發,依現況車流動線建議僅供單向聯外通行動線,並採右進右出方式通行,以維車輛通行需求及安全。 (2)有關擺接堡路為堤防用地且有高低差,是否可打通事宜,現況高低差問題應可於工業區有開發需求時,透過工程手段克服。 (3)有關8米未開闢計畫道路入口遭排水溝及路燈等設施物影響通行一節,後續倘有計畫性開闢道路,將配合辦理設施物遷移之相關程序,惟倘係依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」辦理</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>更為乙種工業區。</p> <p>3.惟查，因 8 米計畫道路出口端，橫豎一棟於 85 年興建完成之 10 層工業住宅(即門牌號碼：新北市土城區城林路 1 號)，並坐落於不得興建國民住宅之乙種工業區用地上，導致該道路無法順平開闢【詳附件二：照片 1】，且由該道路入口處至城林橋頭出口處，路寬僅剩 4 米，完全無法供大型聯結車通行【詳附件二：照片 2】。又，因新北市政府所有之排水溝、水泥護墩及路燈等設施，橫置於係徵土地與擺接堡路(即防汛道路)間【詳附件二：照片 3】。再者，亞洲路 12 巷及 32 巷非屬既成巷道或都市計畫道路，亦無法供陳情人通行。尤者，捷運萬大線第二期工程之高架軌道，預定通過 350 地號土地上空；並預訂於部分 351 及 351-1 地號土地上設置高架墩柱且變更為捷運系統用地【共計 0.0887 公頃(約 268 坪)，詳附件三】。</p> <p>4.再查，因新北市政府</p>		<p>之案件，則由興關單位自行辦理相關設施物遷移。</p> <p>3.有關捷運萬大—中和—樹林線(以下簡稱萬大線)建設計畫，行政院於 99 年 2 月 12 日院臺交字第 0990092595 號全線核定，分期推動。第一期路線已完成都市計畫變更並發布實施在案，目前已發包施工。</p> <p>萬大線串連臺北市中正區、萬華區與新北市永和區、中和區、土城區、樹林區及新莊區，並可與捷運淡水信義線、松山新店線、環狀線、板南線與中和新蘆線轉乘，強化捷運路網的完整性與便利性，萬大線完工營運後，可疏解萬華、中和、永和、土城、樹林、新莊之旅運交通時間及成本，大幅縮短各區域間交通時間，紓解都會區繁重交通量，帶動新、舊都市地區開發及更新，均衡各區域發展，形成「多核心」發展趨勢，更符合雙北生活圈之理想。</p> <p>4.萬大線第二期路線變更陳情人所有工業區土地範圍(城林段 351、351-1 地號)，面積約 887 平方公尺，係針對</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>遲未徵收、開闢 8 米計畫道路，導致系爭土地迄今完全無對外聯絡道路，更無法興建完成建物以申請門牌編釘。退萬步言，陳情人與代表人自始配合新北市政府割地、造橋及開路，然而，現猶須向銀行申請貸款以繳納 351、351-1 地號土地每年地價稅，合計約新台幣(下同)78 萬元，累計 20 年已繳納逾新台幣 1,500 萬元；尤甚者，新北市政府、臺北市政府捷運工程局、新北市政府捷運工程局、臺北大眾捷運股份有限公司及新北大眾捷運股份有限公司，完全無視臺灣生育率，現已居全球倒數第一，人口有嚴重少子化現象。是以，系爭捷運萬大線，日後勢必長期面臨載客率極低，卻須長年負擔維持該線營運及維護該線捷運系統、設備等相關費用之窘境。不啻不符經濟成本效益，且難以增加中央、地方政府之稅收，更與落實地盡其利之精神，背道而馳。堪謂百害而無一</p>		<p>捷運設施所需範圍辦理都市計畫變更，俟都市計畫變更案公告實施後辦理用地取得作業，陳情人所有計畫道路城林段 350 地號部分，係捷運高架軌道穿越該土地上方，將依「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之規定，辦理穿越補償。</p> <p>5. 有關陳情人猶無法使用、收益或處分陳情土地，卻須按年繳納地價稅一節，按「已規定地價之土地，除依土地稅法第 22 條規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。」、「非都市土地依法編定之農業用地或未規定地價者，徵收田賦。但都市土地合於左列規定者亦同：一、依都市計畫編為農業區及保護區，限作農業用地使用者。二、公共設施尚未完竣前，仍作農業用地使用者。三、依法限制建築，仍作農業用地使用者。四、依法不能建築，仍作農業用地使用者。五、依都市計畫編為公共設施保留地，仍作農業用地使用者。」、「因崩、地陷、流失、沙壓等環境限制及技術上無法使用之土地，或在墾荒過程中</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>利，實啟人疑竇、令人匪夷所思。</p> <p>5.綜上所陳，系爭土地迄今仍無聯外道路；現捷運萬大線第二期工程之高架軌道，又預定通過 350 地號土地上空，並預定於部分 351 及 351-1 地號土地上設置高架墩柱且變更為捷運系統用地。準此，新北市政府、臺北市政府捷運工程局、新北市政府捷運工程局、臺北大眾捷運股份有限公司及新北大眾捷運股份有限公司，既無任何相關配套措施或解套方案，陳情人猶無法使用、收益或處分系爭土地而任其荒蕪，卻須按年依土地稅法第 18 條第 1 項第 1 款規定，按千分之十計徵而繳納地價稅。為此，渠等共同不法侵害陳情人與代表人之財產權利甚鉅等情，爰請貴院鑒核，查察有無不法，以彰公平、正義，併賦予系爭土地得以活絡、重生之契機，毋任感禱！</p>		<p>之土地，地價稅或田賦全免。」、「在自然環境及技術上無法使用之土地，或在墾荒過程中之土地，由財政部會同中央地政機關呈經行政院核准，免征地價稅。」為土地稅法第 14 條及第 22 條、土地稅減免規則第 12 條及土地法第 195 條所明定。陳情之 3 筆土地中，350 地號土地非有誠股份有限公司或陳情人所有，另 2 筆地號土地之地價稅核課情形，說明如下：</p> <p>(1) 土城區城林段 351 及 351-1 地號係屬 101 年 10 月 18 日發布實施「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫」案之乙種工業區，非屬公共設施保留地，90 年即劃屬公共設施完竣地區，且非屬「依法限制建築」及「依法不能建築」之土地，未符課徵田賦規定。</p> <p>(2) 另有關依現行法令規定，得否因無法開發利用減免地價稅一節，查 351 及 351-1 地號雖無對外聯絡道路，影響土地開發利用，然尚未合致前揭土地法所稱「在自</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				然環境及技術上無法使用之土地」因其係指須到達完全不能利用之程度方屬之，是該等土地，亦未符減免地價稅相關規定，仍應按一般用地稅率課徵地價稅。	

表3 「變更土城(頂埔地區)都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(路線段)主要計畫」案再公開展覽專案小組後公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	市都委會決議
再6	有誠股份有限公司 林○東 / 城林段 350、351、 351-1 等 3 筆土地 (LG13 軌 道段)	<p>陳情人所有新北市土城區城林段 350、351、351-1 地號因政府徵收成為畸形三角形工業區土地，對外通路 30 年未徵收開闢、出口受限，捷運萬大線第二期徵收造成建築退縮等等造成開發出售困難等，影響地主權益，請求全部售予新北市政府，詳如說明。</p> <p>1. 陳情人在新北市土城區城林段 351 地號土地週邊原持有 4,500 坪土地，自民國 68 年就編定為乙種工業用地繳納地價稅，民國 76 年土城(頂埔地區)都市計畫徵收土地約 3,000 坪，1,500 坪做為擴建現今城林橋使用，1,500 坪做堤汎道路使用，原本方</p>		<p>未便採納。理由：</p> <p>1. 有關陳情人城林段 350 地號土地劃設 8 米計畫道路之都市計畫變更歷程，經查 350 地號土地原係屬 68 年發布實施之「工業區」，後於 88 年將城林段 350 地號之「工業區」變為「道路用地」。次查陳情人於 96 年 10 月 5 日陳情該都市計畫規劃不良，爰新北市政府於 96 年納入通盤檢討檢討變更為「工業區」，惟陳情人於 98 年 9 月 19 日有誠字第 98081901 號函表示仍維持前開城林段 350 地號之 8 米計畫道路，故臺北縣都市計畫委員會遂於 98 年 11 月 26 日第 393 次會議決議維持都市計畫道路在案。</p> <p>2. 有關 8 米計畫道路出入</p>	依市政府研析意見通過。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	市都委會 決議
		<p>正面對慶利街通行之4,500坪土地因政府都市計畫發布先後徵收3,000坪土地後剩下畸形大三角形土地約1,500坪，政府開闢亞洲路後廢除慶利街，亞洲路12巷及亞洲路32巷非屬都市計畫道路無法通行(附件1)，自76年至今逾30年，陳情人土地仍無正式對外通路。</p> <p>2.民國81年城林橋完工後，靠土城側之城林橋二側沒有配合慢車道，經提出異議後，民國88年10月18日，新北市政府才將原為工業地之新北市土城區城林段351地號切出部分土地增加350地號(附件2)，分區變為變更土城(頂埔地區)都市計畫之道路用地，迄今快20年政府遲遲未徵收開闢城林橋旁長度約100公尺的8米計畫道路，政府未開闢城林橋二側慢車道供民眾通行，竟還要陳情人自費開闢都市計畫道路！！</p> <p>3.陳情人自費整地，即使開通8米計畫道路，計畫道路末端被</p>		<p>動線部分，說明如下：</p> <p>(1)8米計畫道路由城林橋頭銜接至亞洲路，現況因暫無進出需求，惟已繪設標線型人行道，未來城林段351、351-1地號工業區土地開發，依現況車流動線建議僅供單向聯外通行動線，並採右進右出方式通行，以維車輛通行需求及安全。</p> <p>(2)有關擺接堡路為堤防用地且有高低差，是否可打通事宜，現況高低差問題應可於工業區有開發需求時，透過工程手段克服。</p> <p>(3)有關8米未開闢計畫道路入口遭排水溝及路燈等設施物影響通行一節，後續倘有計畫性開闢道路，將配合辦理設施物遷移之相關程序，惟倘係依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」辦理之案件，則由興闢單位自行辦理相關設施物遷移。</p> <p>3.萬大線第二期路線變更陳情人所有工業區土地範圍(城林段351、351-1地號)，面積約887平方公尺，係針對捷運設施所需範圍辦理都市計畫變更，俟都市計畫變更案公告實施後辦理用地取得作</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	市都委會決議
		<p>前土城市民代表李文聖興建、民國 85 年落成 10 層樓、門牌城林路 1 號的工業住宅擋住無法順平開闢(附件 2、3)，車行至城林橋頭出口路寬剩 4 米(附件 4)，如何開發設計? 擺接堡路無法指定建築線外，8 米道路入口被政府排水溝路燈等設施擋住(附件 5)，擺接堡路往 8 米計畫道路有高低差如何開闢通行? 全台灣省橋樑只有城林橋二側沒有慢車道，畸形大三角形工業區土地對外出入口受限，土地開發出售困難，嚴重犧牲財產權益！新北市政府及台北縣政府如此規劃工業地土地出口難道沒有疏失?</p> <p>4.106 年 11 月間收受台北市政府捷運工程局通知捷運萬大線二期高架系統將通過部分 8 米計畫道路 350 地號上空、部分 351 和 351-1 地號工業用地共約 268 坪將變更為捷運系統用地，捷運路線預定通過 8 米計畫道路上空卻不徵收開闢(附件 6)、畸</p>		<p>業，陳情人所有計畫道路城林段 350 地號部分，係捷運高架軌道穿越該土地上方，將依「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之規定，辦理穿越補償。</p>	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	市都委會 決議
		<p>形大三角土地在捷運系統通過後變為不規則梯形，如何做工業開發利用？</p> <p>5. 陳情人配合政府割地造橋開路，剩下畸形三角形工業區土地自民國 65 年開始繳納地價稅，卻面臨可指定建築線的 8 米計畫道路政府遲不徵收開闢、城林橋頭出口路寬剩 4 米、亞洲路 12 巷及亞洲路 32 巷非屬都市計畫道路無法通行，環河道路 8 米道路入口被政府排水溝路燈等設施擋住、捷運預定放高架系統建築退縮等等造成投資開發困難求售無門之困境，請教新北市政府：「陳情人如何開發利用投資此一在堤防旁之三等工業區土地?!」政府一味圖例公共設施而侵害百姓土地財產權益，如此規劃陳情人所有工業地，歷任政府首長官員難道沒有過失?為此陳情新北市政府侯友宜市長苦民所苦，請求新北市政府購買陳情人所有新北市土城區城林段 350、351、351-1 地</p>			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	市都委會決議
		號全部土地。			
再7	有誠股份有限公司 林○東/城林段 350、351、351-1 等3筆土地 (LG13軌道段)	<p>有關「變更土城(頂埔地區)都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(部分乙種工業區為捷運系統用地)主要計畫」案，為向貴院陳情關於臺北市政府、新北市政府及內政部，應就捷運萬大線第二期LG12車站與LG13車站間工程、LG13車站之後之城林段350、351、351-1高架系統軌道、墩柱等工程，變更規劃、設計、核定為共構工程，詳如說明，請查照見復。</p> <p>1.緣陳情人與其代表人共有土地坐落新北市土城區城林段351地號土地(約1,305.21坪);代表人所有土地坐落同地段351-1地號土地(約92.17坪);同地段350地號土地(約229.56坪，下稱8米計畫道路)，上開三筆土地共計約1626.94坪(合稱系爭土地)，先予敘明。</p> <p>2.查，關於變更土城(頂埔地區)都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(部分乙種工業區為捷運系統用地)主要計畫案等捷運</p>		<p>未便採納。理由：</p> <p>1.捷運萬大—中和—樹林線(以下簡稱萬大線)建設計畫，行政院於99年2月12日院臺交字第0990092595號全線核定，分期推動。第一期路線已完成都市計畫變更並發布實施在案，目前已發包施工。</p> <p>2.有關建議LG12車站與LG13車站間工程、LG13車站之後之城林段350、351、351-1高架系統軌道、墩柱等工程，變更規劃、設計、核定為共構工程一節，捷運車站站位的選擇上，係考量適當之站距、服務範圍、地區發展、住宅區及商業活絡程度等，LG12站設置於金城路一段與千歲路交叉口附近，LG13站設置於中華路二段近城林路口，考量因該地點具發展潛力，且服務範圍以地區住宅人口為主，又與前後站之站距尚於可接受範圍內，故設置該站，LG13站之後，路線於城林橋南側轉彎進入樹林區，捷運車站為避免月臺與列車之間隙及高差過大，造成旅客上下車之危險，故車站需佈設</p>	依市政府研析意見通過。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	市都委會 決議
		<p>萬大線第二期之相關都市計畫，現由「內政部都市計畫委員會」審議中；又，「臺北市政府」依大眾捷運法為工程建設主管機關，負責捷運萬大線第二期路線全線之規劃、設計與興建。</p> <p>3.次查，新北市土城區亞洲路12巷、32巷既非既成巷道或現有巷道，亦無法指定建築線；另坐落同地段357地號「乙種工業區用地」上，新北市政府竟分別於民國(下同)81年6月11日、85年1月3日，核發81土建字第1048號建造執照、85使字第5號使用執照，准予興建10層樓大型工業住宅，竟棋轟於8米計畫道路出口旁，導致該出口處僅剩4米。尤者，系爭土地原均為土城(頂埔地區)都市計畫內之乙種工業區，惟經新北市政府先後辦理變更土地(頂埔地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案、變更土城(頂埔地區)都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期</p>		<p>於直線段，由於捷運路線行經陳情人所有土地為轉彎段，無法於該處設置車站。</p> <p>3.萬大線第二期路線變更陳情人所有工業區土地範圍(城林段351、351-1地號)，面積約887平方公尺，係針對捷運設施所需範圍辦理都市計畫變更，並已包含捷運禁建範圍，俟都市計畫變更案公告實施後辦理用地取得作業，陳情人所有計畫道路城林段350地號部分，係捷運高架軌道穿越該土地上方，將依「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之規定，辦理穿越補償。另依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」之規定，「限建」之主要精神係透過捷運主管機關之會審機制，以避免建物施工中之意外事故波及捷運設施及營運之安全，並非限制建築物之新建或改建，而限建範圍亦僅作地形圖之公告，並未於土地登記簿上標示或註記，故並不會影響土地所有權人之權益。</p>	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	市都委會 決議
		<p>路線)(路線段)案，變更 350 地號土地為道路用地，並變更毗鄰之部分 351 地號土地、351-1 地號土地為捷運系統用地，導致鄰接擺接堡路之 351-1 地號土地因擺接堡路屬堤防用地而無法指定建築線；350 地號土地因新北市政府自 88 年將 350 地號土地列為計畫道路用地後，遲未開闢，致使系爭三筆地號土地現均為無法使用之狀態，陳情人猶須向銀行申請貸款以繳納 351、351-1 地號土地每年地價稅，合計約新台幣(下同)78 萬元，累計 20 年已繳納逾新台幣 1,500 萬元！！</p> <p>4.再查，捷運萬大線第二期高架系統軌道工程，預定通過 350 地號土地上空；又預定於部分 351 及 351-1 地號土地上設置墩柱並變更為捷運系統用地。且系爭土地尚有「禁建」(即萬大線通行之高架橋梁左右外緣加 6 公尺部分為捷運系統用地徵收範圍，於該徵收範圍為禁建</p>			

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	市都委會 決議
		<p>範圍)、「限建」(即自捷運設施結構外緣起算水平淨距離 500 公尺以內之範圍)等之限制。雖非謂系爭土地一經劃定為限建範圍，即屬剝奪土地所有權人使用開發系爭土地之權利，僅係要求土地所有權人使用開發土地時，應同時兼顧捷運軌道設施安全性考量。然衡諸上情，顯已逾越系爭土地所有權人社會責任所應忍受範圍而形成個人之特別犧牲，應認違反憲法第 15 條保障財產權之規定。</p> <p>5.綜上所陳，本案，臺北市政府、新北市政府及內政部冥頑不靈地欺凌、壓榨陳情人至此，實啟人疑竇並令人匪夷所思，爰函請貴院鑒核，關於臺北市政府、新北市政府及內政部，不應恣意刀俎、魚肉系爭土地，亦不得侵害系爭土地所有權人受憲法第 15 條保障之財產權，且應就捷運萬大線第二期 LG12 車站與 LG13 車站間工程、LG13 車站之後之城林段 350、</p>			

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	市都委會 決議
		<p>351、351-1 高架系統軌道、墩柱等工程，變更規劃、設計、核定為共構工程，以符合誠信原則、比例原則及公平原則，否則相關公務員恐涉圖利等罪嫌；併請貴院查察有無其他不法情事，以障正義，毋任感禱！</p>			

案由	變更龍壽、迴龍地區都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG21 站）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、辦理機關：臺北市政府捷運工程局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>肆、再提會討論緣由：</p> <p>為推動「捷運萬大-中和-樹林線第二期路線」，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，針對捷運設施所需之用地，辦理都市計畫變更作業，本計畫業經 108 年 3 月 28 日新北市都市計畫委員會第 99 次會議審議通過。</p> <p>後「捷運萬大-中和-樹林線第二期路線」除 LG11 站經內政部都委會專案小組建議暫予保留外，其餘場站經 109 年 12 月 8 日內政部都市計畫委員會第 982 次會議審議完竣在案，依該會議決議略以：「六、建議案名格式修正為「變更○○都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（○○站）主要計畫」案，以資簡明。……九、考量捷運系統為整體路線且市政府所提修正內容頗有差異，為保障民眾權益，本案請補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」。本案細部計畫部分內容須配合主要計畫修正，經提 110 年 1 月 22 日、110 年 3 月 19 日新北市都市計畫委員會第 125 次及第 127 次會議審議通過。</p> <p>「變更龍壽、迴龍地區都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG21 站）」案於 110 年 4 月 27 日起辦理再公开展覽 30 日，並於 110 年 5 月 11 日於新北市新莊區公所召開說明會，再公开展覽期間共計接獲公民或團體陳情意見 1 案，於 110 年 8 月 31 日召開新北市都市計畫委員會專案小組研商會議獲初步共識，爰本次再提請都市計畫委員會審議。</p> <p>伍、計畫位置及範圍：</p> <p>萬大線第二期路線用地於龍壽、迴龍地區都市計畫區設置 LG21 車站，為高架站。共計變更 1 處捷運系統用地；LG21 車站出入口 A 位於中正路東側與中正路 929 巷交叉口，緊鄰捷運新莊線迴龍站 2 號</p>		

	<p>出口，面積約 0.084 公頃，現況為住商使用，建物現況為 3 層樓鋼筋混凝土造為主，原土地使用分區為住宅區，路線圖詳如圖 1、變更位置詳圖 2 所示。</p> <p>陸、變更內容</p> <p>本計畫變更範圍提供作車站出入口及轉乘設施等捷運必要設施使用，變更 1 處捷運系統用地，變更內容及土地使用分區管制要點與再公開展覽內容一致，本案變更內容綜理表詳表 1，變更內容示意圖詳圖 3。</p> <p>柒、公民或團體陳情意見案</p> <p>本案因再行舉辦公開展覽期間接獲公民或團體陳情意見 1 案，建議徵收所有土地，經專案小組研商會議討論，並獲具體建議意見，公民或團體陳情意見綜理表詳表 2。</p> <p>捌、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
決議	<p>一、本案依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

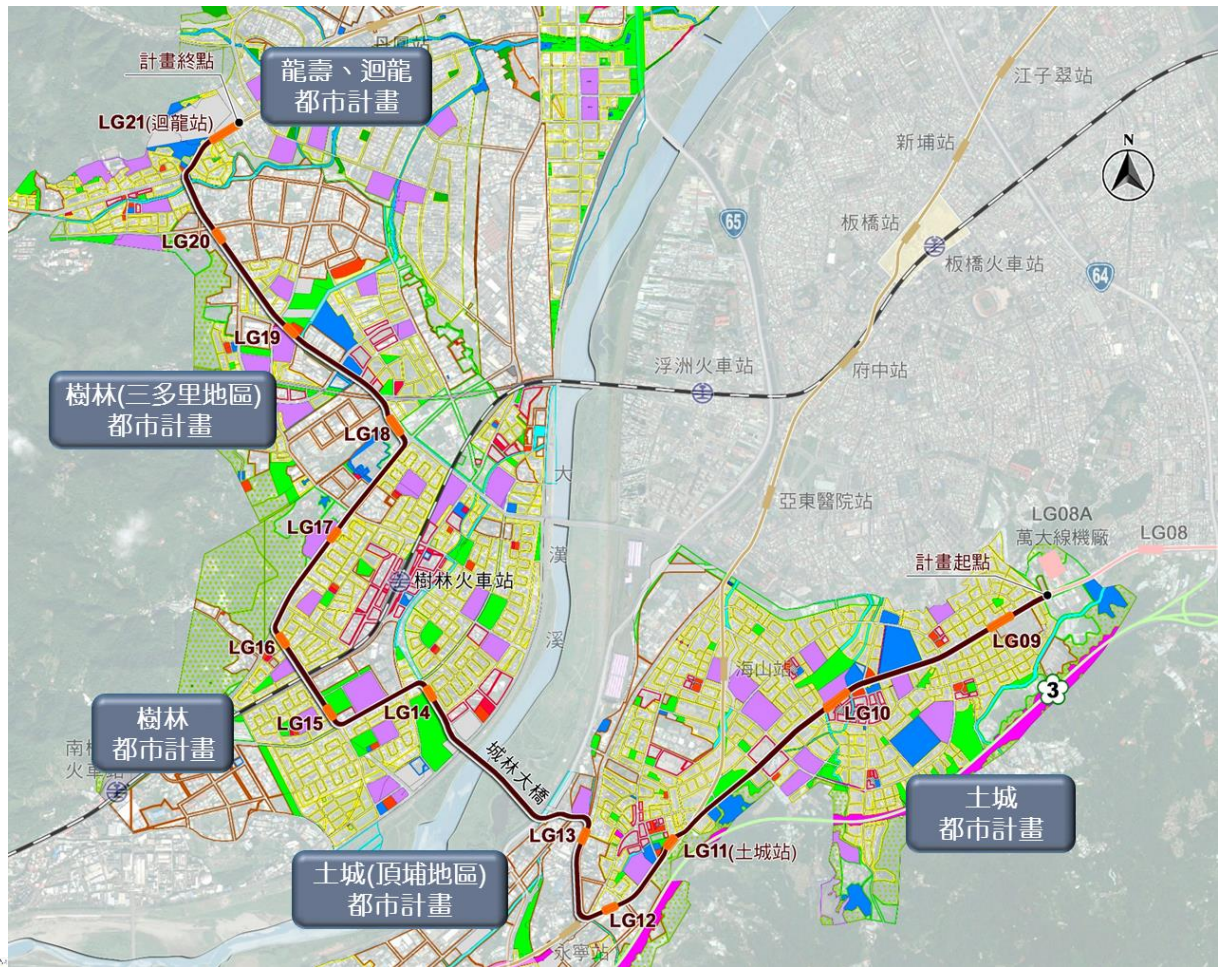


圖 1 捷運萬大線第二期路線各車站位置示意圖

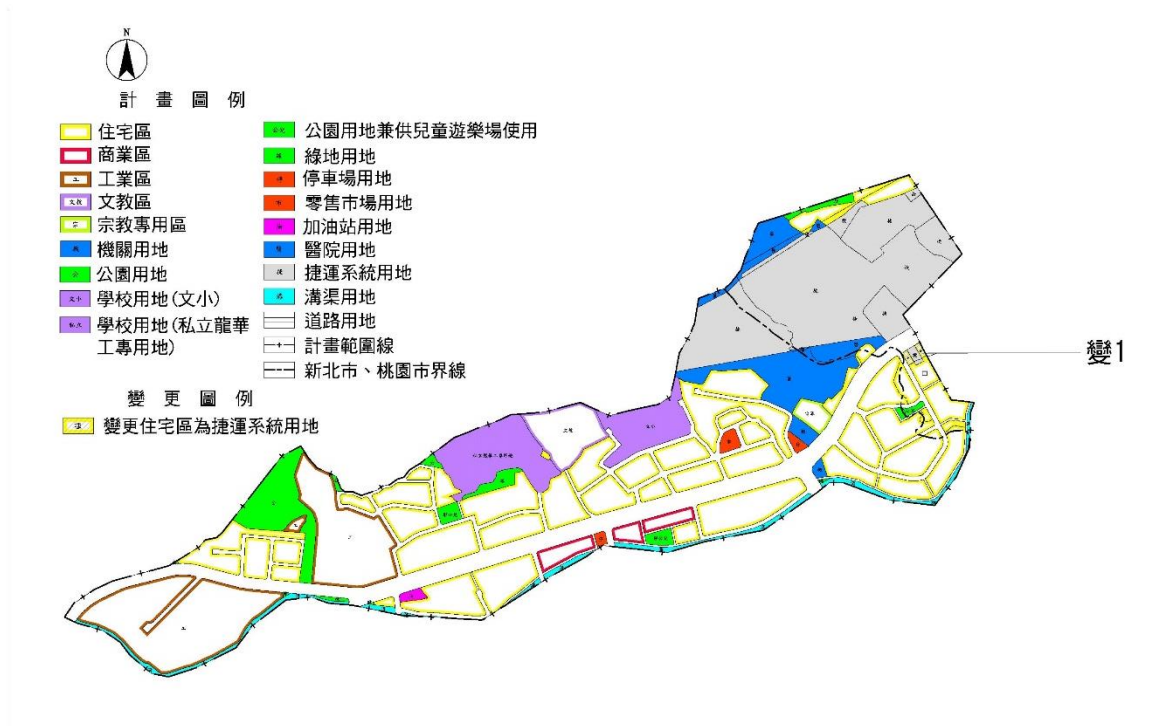


圖 2 「變更龍壽、迴龍地區都市計畫 (配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線) (LG21 站)」案變更位置示意圖

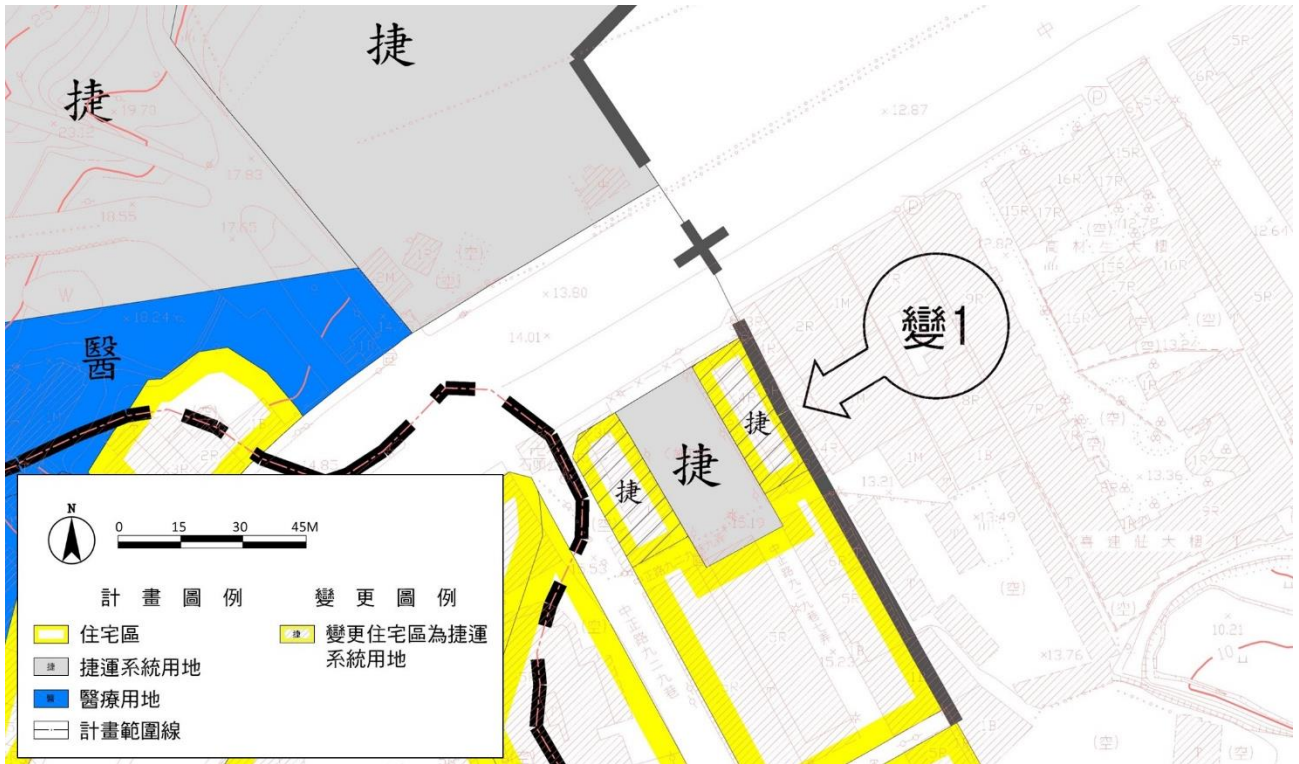


圖3 「變更龍壽、迴龍地區都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（LG21站）」案變更內容示意圖

表 1 「變更龍壽、迴龍地區都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）(LG21 站)」案 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	中正路東側與中正路 929 巷交叉口，緊鄰捷運新莊線迴龍站 2 號出口	住宅區 (0.084)	捷運系統 用地 (0.084)	設置 LG21 站出入口及轉乘設施等捷運相關設施。	
2	變更龍壽迴龍都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案土地使用分區管制要點第十一點、第十二點	土地使用分區管制要點 詳附表一		<p>1.新增土管要點第十一點：「有關捷運相關設施使用之捷運系統用地及捷運開發區相關管制依附表規定辦理。」</p> <p>2.考量捷運相關設施之設置依大眾捷運法等相關規定辦理，有其獨特性，故將捷運系統用地相關規定以新增附表方式進行管制，作為與一般管制規定之區別。</p> <p>3.原土管要點第十二點：「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。」，配合點次調整為第二十點。</p>	

表 2 「變更龍壽、迴龍地區都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）(LG21 站)」案 再公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委決議
再 1	江○雄 新莊區青山段 665、667、668 地號 /LG21	本人是新莊區中正路 925 號地主江哲雄，地地上有三筆土地，地號 665、667、668，貴公司只徵購 665 一筆，另外二筆無徵購，地主有意見，不同意。		<p>未便採納，理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 萬大線第二期路線 LG21 站變更內容涉及陳情土地為青山段 665 地號，面積約 51.42 平方公尺，原使用分區為住宅區，本次針對捷運設施所需範圍辦理都市計畫變更，俟公告發布實施後接續辦理用地取得作業。 2. 陳情土地青山段 667 及 668 地號土地，查其土地使用分區為道路用地，依土地徵收條例第 3 條規定，徵收私有土地應以事業所必須者為限，由於臺北市政府捷運工程局非為道路用地之主管機關，無法據以辦理徵收。 3. 有關道路用地一併徵收部分，將轉知主管單位考量配合重大建設配入道路開闢計畫考量。 	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容通過。

案由	擬定土城細部計畫(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第五案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 22 條</p> <p>參、計畫緣起：</p> <p>本計畫係因臺北看守所、新北地方法院與臺灣新北地方檢察署之搬遷需求，在土城彈藥庫軍事設備配合移儲並解除禁、限建管制後，有較大面積之公有土地資源，爰依法務機關需求劃設用地；考量本計畫區位於土城都市計畫與南天母山系之中介地帶，藉由擴大都市計畫方式，使計畫有序發展。另為解決目前國道 3 號中和及土城交流道尖峰時段壅塞，北土城地區民眾上下高速公路須繞行中和或土城交流道進出國道，爰為有效紓解中和及土城交流道交通壅塞並提供北土城地區民眾進出國道之服務，行政院蘇院長於 109 年 6 月 22 日宣布核定「北土城交流道工程可行性研究」，期能減少附近區域的交通負荷，有助於交通緩解，促進地方發展。考量北土城交流道用地取得方式之一致性及該用地地主權益，交流道所需用地亦全數納入本計畫範圍內一併取得。</p> <p>當前政府推動「安心住宅計畫」，目標規劃與興建 20 萬戶只租不賣社會住宅，經評估目前新北市土城區社會住宅需求戶數缺口約 1,704 戶，缺額土地約 4.87 公頃，本案預期透過整體開發提供社會住宅空間，落實社宅政策，提高地方社會福利，照顧弱勢族群和穩定住宅市場。</p> <p>本案新訂擴大大漢溪南都市計畫，將土城彈藥庫原址及周邊範疇納入都市計畫管制，並經相關法令檢核、環境適宜性分析與都市發展趨勢需求檢討，規劃供機關用地搬遷使用外，並以土城整體發展角度界定擴大都市計畫範圍，更依據自然資源條件規劃整體發展構想，訂定空間機能分布、交通運輸系統、公共設施系統與土地使用分區等，提供各方面合理且必要之需求以縫合都市與非都市地區，提升土地利用價值，朝向兼顧生態保育與開發並重之發展。</p> <p>本案主要計畫業經內政部都市計畫委員會 109 年 1 月 20 日、2 月 5 日、110 年 4 月 7 日、7 月 6 日共 4 次專案小組（含現勘）討論，並經 110 年 8 月 31 日內政部都市計畫委員會第 997 次會議審議通過（詳表 1 及圖 1）。因應主要計畫土地使用計畫調整，配合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）。</p>		

肆、計畫位置及範圍：

同主要計畫「新訂擴大大漢溪南都市計畫(土城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要計畫」案計畫範圍，北至金城路一段，東北至明德路一段、柑林埤溝內側保護區分區界線，東至土城都市計畫區界線，南以第四公墓、既有道路與和平路為界，西至金城路一段、國道 3 號內側保護區分區界線，計畫面積為 84.07 公頃。

伍、辦理經過：

一、公開展覽及說明會

本案自民國 107 年 12 月 20 日起，公開展覽 30 天，並自 107 年 12 月 20 日至 107 年 12 月 22 日刊登於聯合報，於下列時間地點舉辦說明會：

- (一)第一場：108 年 1 月 4 日（星期五）上午 10 時於土城區公所 7 樓大禮堂。
- (二)第二場：108 年 1 月 16 日（星期三）上午 10 時於土城區公所 7 樓大禮堂。
- (三)第三場：108 年 1 月 16 日（星期三）下午 3 時於土城區公所 7 樓大禮堂。

二、市都委會專案小組

本計畫自公開展覽 30 日後，於 108 年 2 月 19 日、108 年 3 月 29 日、108 年 7 月 18 日、108 年 8 月 8 日、108 年 8 月 29 日、108 年 9 月 26 日共召開 6 次市都委會專案小組研商會議，並經 108 年 10 月 18 日新北市都市計畫委員會第 109 次會議決議，主要計畫先行報內政部審議；細部計畫續提 109 年 2 月 11 日、109 年 3 月 19 日、109 年 7 月 2 日共 3 次專案小組，並配合主要計畫修正，遂提 110 年 9 月 22 日專案小組審查。專案小組初步建議意見如下：

(一)108 年 2 月 19 日第一次專案小組研商會議：

- 1.請業務單位依委員及各單位所提意見檢討修改計畫內容，並請儘速與司法園區需地機關確認用地需求後，提下次小組會議討論。
- 2.有關人民陳情意見部分，請另行安排專案小組會議，並邀請陳情人陳述意見。

(二)108 年 3 月 29 日第二次專案小組研商會議：

原專案小組聽取人民陳情案暫緩召開，先請市府城鄉局於三個月內協調相關需地機關，待達成共識後確認政策方向，再研擬後續辦理程序。

(三)108年7月18日第三次專案小組研商會議：

1. 看守所預定地東側臨殯葬用地，考量有建築高度及安全疑慮，建議參考博愛特區之審議制度，未來殯葬用地如需設置納骨塔，應透過新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議，並經法務部同意後始得建築。
2. 今日方案有大幅變動，下次請提供調整方案的坡度分析圖供審議參考。
3. 本次調整部分保護區為農業區，因農業區內坡度陡峭，雖都可作為農業使用，仍請說明農業區及保護區之規劃原則為何。
4. 請規劃單位說明計畫區南側住宅區之範圍劃設原則，係以坡度或等高線作為劃設依據。
5. 高速公路範圍內是否已包含其緩衝區域，本計畫交通系統應與周邊都市計畫銜接，若由涵洞穿越，請標示虛線，並請交通局協助檢視交通系統合理性。
6. 請說明機關用地臨高速公路之退縮規定。計畫範圍內有疑似遺址，主管機關應盡快確認遺址位置及後續處理程序。
7. 本計畫得配合區段徵收工程及相關法令整地至三級坡以下，惟相關單位提及整地至完全平坦土地(一級坡以內)，目前仍有相關法令之限制，請需地機關作整體考量，再決定是否仍有機關用地之需求。
8. 後續區段徵收工程若挖掘到遺址，建議城鄉單位配合檢討都市計畫，若區段徵收工程階段未挖掘到遺址，是否得配合解編，請主管機關說明配套機制。
9. 請確認高速公路匝道下方是否有道路銜接。
10. 下次小組會議先安排聽取民眾陳情意見。
11. 需地機關提出涉及後端開發等問題，請尋求專業建築師協助處理，並就相關問題整體考量後確認是否仍有本計畫之土地需求。
12. 台電變電所預定地及其相關設施之佈設，請於下次會議前確認。
13. 疑似遺址議題請主管機關與作業單位於府內平台協調，說明後續處理機制。

(四)108年8月8日第四次專案小組研商會議：

1. 下次小組會議將就人民陳情案件逐一討論，請規劃單位就人陳案預為分類，並研析處理策略。
2. 有關機關用地部分，前次土地使用規劃內容已納會議紀錄，請需地機關來函確認，若需地機關無其他意見，即依前次會議建議意見處理。

3.有關變電所用地部分，請台電儘快安排現場會勘，確認用地區位。

(五)108年8月29日第五次專案小組研商會議：

- 1.請詳加說明目前土地使用修正方案與公展方案之演變和修正理由，並檢視土地使用修正方案之合理性。
- 2.請補充說明公展方案規劃為農業區及保護區之理由及本次修正方案之規劃原則，包括剔除計畫範圍、納入區段徵收範圍之土地區位條件。
- 3.本次修正方案五項公設尚不足10%，是否有調整空間，例如取消大型公園用地，分散於住宅區內規劃小型公園或兒童遊樂場，並請說明修正方案公園用地東側邊界劃設原則。
- 4.區內除聯外道路，其餘計畫道路8~10公尺已可滿足地方出入需求，無需增加計畫道路寬度。
- 5.綜整上述意見後先召開專案小組，確認土地使用方案後，主要計畫可先提市都委會大會，由都委會會決議是否先辦理再公展。

(六)108年9月26日第六次專案小組研商會議：

- 1.本案土地使用修正方案依人民陳情意見及機關單位需求調整，請業務單位確認各案修正理由及合理性說明。
- 2.變電所業經台電公司確認區位適宜性，請納入土地使用修正方案。
- 3.宏國德霖科技大學建議配地區位涉及第四公墓及殯葬處業務，考量殯葬用地仍有使用之需求，建議業務單位及規劃單位另研擬宏國德霖科技大學及第四公墓皆不納入區段徵收範圍之方案，與原方案並陳大會討論。
- 4.人民陳情案件已依本次土地使用方案調整原則處理，請業務單位再確認各案回覆文字內容。
- 5.本次修正方案建議主要計畫部分先提大會審議，專案小組後續就細部計畫及土管內容持續討論。

(七)109年2月11日第七次專案小組研商會議：

1. 主要計畫審議期間如有涉及細部計畫內容者，請於市都委會審議期間一併提出討論。
2. 請說明疑似遺址對計畫區之影響。
3. 防災計畫應補充說明區內土地使用類型，以及可能產生災害類型。
4. 西側商業區街廓狹小，請補充說明該地區商業性質，以及商業區出入通路之規劃構想。
5. 簡報內有關德霖科技大學範圍文字應酌予調整。

6. 請補充說明最小基地規模推估樣態。
7. 政策環評內有提及埤塘應保存，請說明計畫區內埤塘處理策略。
8. 本計畫區範圍已縮小，其計畫人口是否仍維持公展方案。
9. 請說明第四公墓及德霖技術學院之出入口為何，劃設八公尺細部計畫道路是否提供上述兩單位出入？
10. 本計畫區部分為法定山坡地範圍，未來區段徵收是否得配合整地。
11. 陳情內容提及退縮相關規定，請補充包含退縮之道路斷面圖。
12. 高速公路、捷運線兩側皆依其主管法令有相關退縮建築規定，是否與本計畫區有重複訂定建築退縮之虞，請規劃單位再考量，並請補充周邊都市計畫退縮管制規定。
13. 容積率、建蔽率是否得再調高，請規劃單位補充說明。
14. 區段徵收範圍內土地所有權人申領抵價地面積未達最小開發規模者，可依土地徵收條例規定申請合併配地，本局亦可提供平台增加媒合機會，以維護土地所有權人配地權益。
15. 依土地徵收條例相關規定，抵價地比例，以徵收總面積百分之五十為原則，並考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素酌定之。
16. 建議綠建築容積獎勵、都市設計審議條件回歸都市計畫法新北市施行細則規定。
17. 本案主要計畫部分，內政部都委會已召開 2 次專案小組，目前尚無相關細部計畫議題。
18. 相關陳情提及容積率提高部分，將再研擬差別容積之策略，未來將以高速公路南北區分不同容積率。
19. 本計畫未來開發將配合高速公路交流道及區段徵收工程，辦理計畫範圍內整地作業，原則會整地至三級坡以下發還各需地機關開發建築。
20. 下次會議先就細部計畫相關議題，請陳情人到場說明。
21. 委員及各單位意見請作業單位與規劃單位研議後，再提會討論。

(八)109 年 3 月 19 日第八次專案小組研商會議：

1. 本計畫有關污水接管及自設污水處理設施部分，應先確認八里污水處理場處理量可否容納，是否由機關用地內自設；如處理量尚有餘裕，建議再討論相關工程細節。

2. 依相關法令規範，本案開發應設置滯洪設施，滯洪設施之量體及範圍依相關法規辦理，並向需地機關說明。
3. 人民陳情部分，請錄案辦理，並於下次會議說明處理意見。

(九)109 年 7 月 2 日第九次專案小組研商會議：

1. 土地使用分區及公共設施用地容積率及建蔽率修正後通過，惟再發展區原屬都市計畫保護區，請作業單位參考相關案例，訂定再發展區未來開發強度。
2. 原則同意容積獎勵皆回歸相關法令及都市計畫法新北市施行細則辦理。
3. 退縮建築部分，相關管制仍應以文字規定為主，圖面為示意性，並修正圖名。有關南側住宅區小基地之退縮請考量修正。
4. 都市計畫審議階段尚無細部設計，故目前無法討論污水系統接管細節，請水利局協助提供八里污水處理廠目前可容納量體。
5. 最小開發規模部分，建議各街廓仍應訂定最小開發規模，不宜取消規定。請城鄉局與地政局再討論研議適宜之開發規模，以利未來開發建築。
6. 人民陳情研析意見內容應再更完整，參採情形後應補充本計畫之規定，如前述細部計畫土管修正內容之說明等；另涉及區段徵收配地議題，建議修正研析意見”不予討論”為”經討論後，不予處理”，以為妥適；其他意見部分，非屬本計畫內容者，應補充建議民眾可洽詢府內其他有關單位辦理。
7. 有關各土地使用分區之開挖率，經查本案土管規定：「…不得超過建蔽率加基地面積 10%。」，又查都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱細則)第 37 條規定：「…建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定」，前開二規定內容不一致且細則較嚴格下，本案分區似需依細則規定辦理，建請釐清規劃原意後據以修正條文內容。
8. 另建請釐清本次方案新增「公園用地兼供兒童遊樂場使用」之分區名稱，與土管規定容積移轉「…優先移入公園、兒童遊樂場用地(含鄰里公園兼兒童遊樂場)…」及土城都市計畫「鄰里公園兼兒童遊樂場用地」之名稱之一

致性。

9. 次查有關本案容獎項目「取得黃金級綠建築標章」一節，經查土管條文僅要求取得候選證書、未要求取得標章，建請參考細則第 48 條第 2 項第 1 款規定修正條文；另查條文亦提供智慧建築獎勵，似與前開容獎項目不一致，建請一併釐清。
10. 有關容積獎勵建議回歸都市計畫法新北市施行細則規定。
11. 建築退縮及開放空間原則上無其他意見。
12. 請市府城鄉局與地政局研議最小開發規模後，再修正提會討論。
13. 人陳研析意見依本次專案小組決議內容修正。

(十)110 年 9 月 22 日第十次專案小組研商會議：

1. 有關商業區(再發展區)面積較小且形狀不方整，未來辦理更新重建恐有難度，且留設廣場用地形狀畸零，將造成整體商業區退縮空間不連續，建議考量商業區整體街廓之完整性，刪除商業區(再發展區)，後續再行公開展覽階段與土地所有權人溝通採申請原位置保留方式辦理。
2. 請規劃單位詳細說明司法專用區使用需求面積及容積率提高之理由，並納入坡度分析結果以及使用需求面積之計算。
3. 有關土地使用分區管制要點第三點公共設施用地容許使用項目，考量機關用地(機關十八)已明確供法務部相關機關使用，建議新增機關用地(機十八)容許使用項目供法務部認定之機關設施使用。
4. 有關土地使用分區管制要點第十點，考量住宅區與公園用地(兼供污水處理廠使用)、機關及社會福利設施用地使用之相容性，建議住宅區臨公園用地(兼供污水處理廠使用)、機關及社會福利設施用地處，應指定退縮建築。
5. 有關殯葬用地依照內政部都委會決議未來將採公墓公園化為原則，建議降低該用地建蔽率及容積率，後續請規劃單位再行補充。
6. 有關土地使用分區管制要點第六點建築基地最小規模部分，因 R2 街廓面積較小，建議最小建築基地開發規模調整為 300 平方公尺，另因 R6 街廓面積較大，建議最小建築基地開發規模調整為 500 平方公尺以保留配地之彈性。
7. 請規劃單位依各單位意見及本次專案小組決議修正。另土地使用分區管制要點對照表內除涉及司法專用區及殯

葬用地之容積率，請規劃單位補充相關理由續提新北市都市計畫委員會大會作確認外，餘經本次專案小組充分討論已獲具體共識，相關修正內容授權作業確認後，續提新北市都市計畫委員會審議。

陸、公民或團體陳情意見：

本案公開展覽期間，共計接獲 195 件公民或團體陳情意見，內政部都委會審議期間，收到逾期人陳案件共 23 件，人陳案件共 218 件，其中涉及細部計畫者共 73 件，公民或團體陳情意見詳表 4。

柒、本次提會討論事項：

一、依據新北市都市計畫委員會第 10 次專案小組初步建議意見，請補充土地使用分區管制要點內司法專用區容積率及殯葬用地容積率相關內容，說明如下：

(一)司法園區專用區

有關臺灣新北地方法院 110 年 5 月 27 日及法務部 110 年 5 月 7 日檢送相關使用需求，其需求樓地板面積共計 234,349 平方公尺，本計畫規劃 8.09 公頃之司法園區專用區足以符合單位使用需求，未來得供司法機關認定之相關設施使用。另查本計畫全區屬山坡地範圍，現況靠高速公路側及基地內部分土地為 5-6 級坡，為利後續地方法院及地方檢察署彈性使用，建議容積率訂為 350%。

(二)殯葬用地

1. 本案規劃 1.51 公頃之殯葬用地 1，其現況為土城區第四公墓，原為非都市土地之特定專用區之殯葬用地，故公開展覽土地使用分區管制要點依原非都市土地之殯葬用地規定，訂定建蔽率為 40%、容積率為 120%。
2. 依內政部都市計畫委員會第 997 次會議紀錄決議，殯葬用地為降低學校活動使用之干擾，請新北市政府朝向公墓公園化之轉型利用，並經新北市都市計畫委員會第 10 次專案小組初步建議意見，建議降低該用地建蔽率及容積率，故建議將原規劃 120% 容積率調降，回歸「都市計畫法新北市施行細則」第 51 條附表三墳墓用地規定之容積率及建蔽率(建蔽率 10%、容積率 40%)。

捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

決議	<p>一、本案依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、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。</p>
----	---

表 1 新訂擴大大漢溪南都市計畫(土城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要計畫案土地使用計畫綜理表(內政部都委會通過方案)

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	14.35	17.07%	
	商業區	5.28	6.28%	
	司法園區專用區	8.09	9.62%	
	文教區	4.91	5.84%	
	保護區	1.76	2.09%	
	小計	34.39	40.91%	
公共設施用地	機關用地	14.22	16.91%	
	高速公路用地	15.53	18.47%	
	高速公路用地(兼供道路使用)	0.29	0.34%	
	機關及社會福利設施用地	1.87	2.22%	
	殯葬用地	1.81	2.15%	
	學校用地(大專院校)	2.05	2.44%	
	變電所用地	0.55	0.65%	
	轉接站用地	0.02	0.02%	
	小計	36.34	43.23%	
	九項公設	公園用地	5.85	6.96%
		綠地用地	1.14	1.36%
		廣場用地	0.06	0.07%
		停車場用地	0.06	0.07%
		公園用地(兼供污水處理廠使用)	0.76	0.90%
		排水溝用地	0.45	0.54%
		排水溝用地(兼供道路使用)	0.02	0.02%
		綠地用地(兼供道路使用)	0.20	0.24%
		公園用地(兼供道路使用)	0.07	0.08%
		道路用地	4.73	5.63%
		小計	13.34	15.87%
用地小計	49.68	59.09%		
合計	84.07	100.00%		

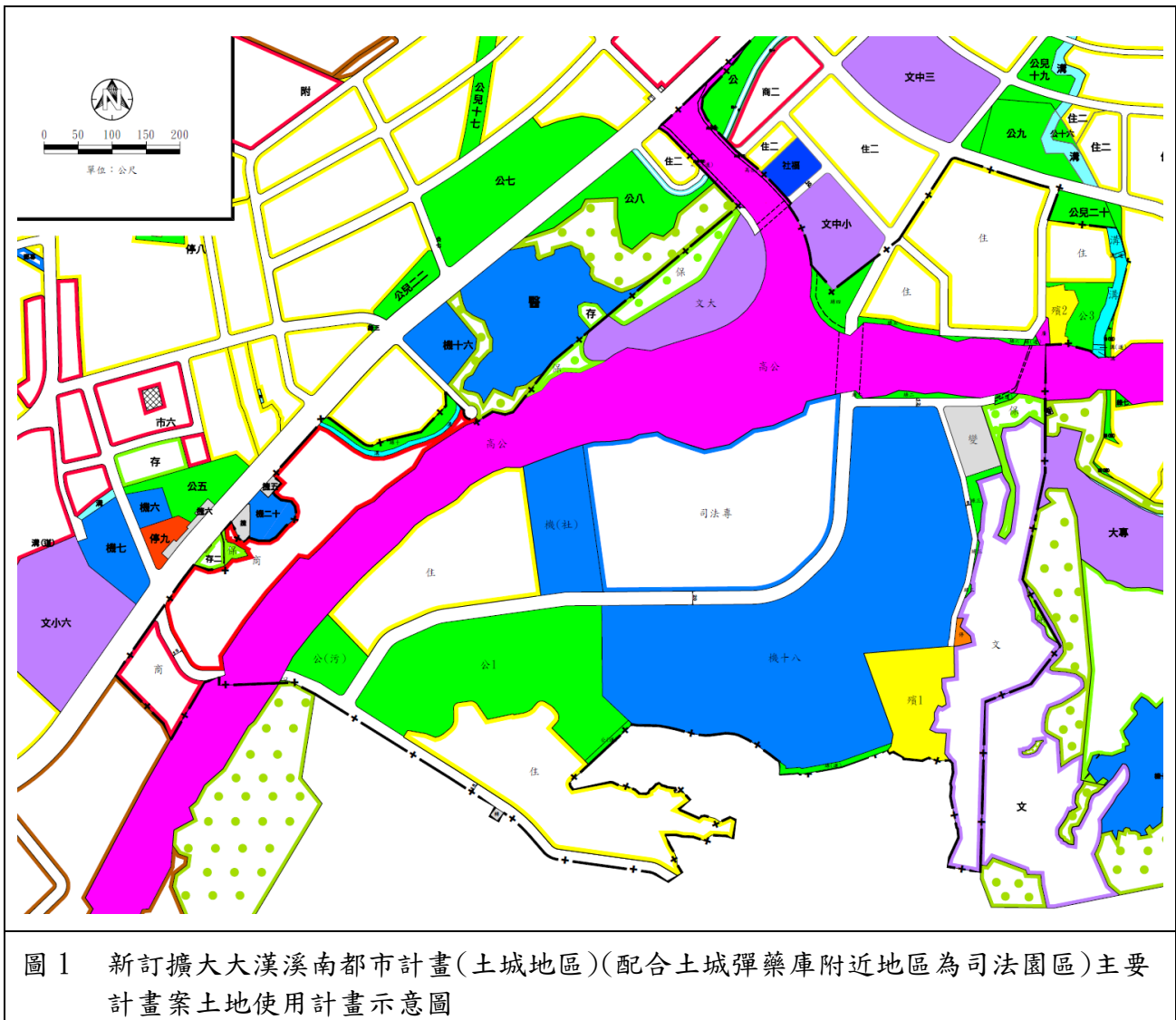


表 2 擬定土城細部計畫(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)案土地使用計畫綜理表(依第 10 次專案小組意見修正)

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	12.25	14.57%	
	商業區	4.53	5.39%	
	司法園區專用區	8.09	9.62%	
	文教區	4.91	5.84%	
	保護區	1.76	2.09%	
	小計	31.54	37.52%	
公共設施用地	機關用地	14.22	16.91%	
	機關兼社會福利設施用地	1.87	2.22%	
	高速公路用地	15.53	18.47%	
	高速公路用地(兼供道路使用)	0.29	0.34%	
	殯葬用地	1.81	2.15%	
	學校用地(大專院校)	2.05	2.44%	
	變電所用地	0.55	0.65%	
	轉接站用地	0.02	0.02%	
	小計	36.34	43.23%	
	九項公設	公園用地	5.85	6.96%
		公園用地(兼供污水處理廠使用)	0.76	0.90%
		公園用地(兼供道路使用)	0.07	0.08%
		綠地用地	1.58	1.88%
		綠地用地(兼供道路使用)	0.20	0.24%
		廣場用地	0.06	0.07%
		停車場用地	0.06	0.07%
		排水溝用地	0.45	0.54%
		排水溝用地(兼供道路使用)	0.02	0.02%
		道路用地	7.14	8.49%
小計	16.19	19.26%		
用地小計	52.53	62.48%		
合計	84.07	100.00%		

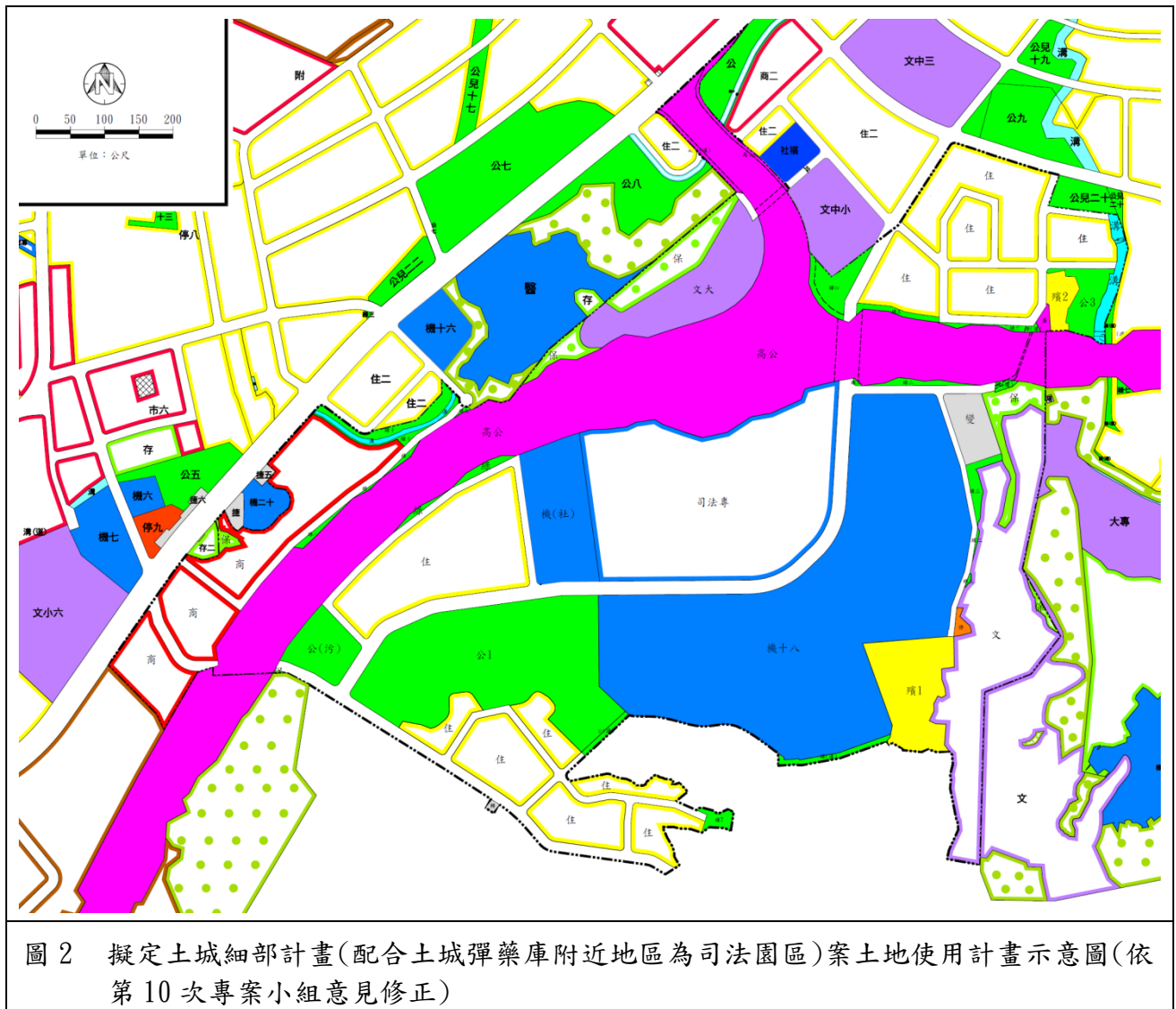


圖 2 擬定土城細部計畫(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)案土地使用計畫示意圖(依第 10 次專案小組意見修正)

表 3 擬定土城細部計畫(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)案土地使用分區管制要點對照表

公開展覽條文內容	提專案小組會議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則第 38 條及 40 條之規定訂定之。</p>	<p>修正理由： 依目前法令規定名稱及條文修正。</p> <p>修正後條文內容： 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。</p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>--</p>	<p>修正理由： 1. 配合全市土地使用管制一致性原則調整，並整併原條文第十七點及第十九點。 2. 點次調整。</p> <p>修正後條文內容： 二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>--</p>	<p>修正理由： 1. 本點新增，配合全市土地使用分區管制一致性原則調整格式，另列容許使用規定。 2. 配合新增之土地使用分區，訂定相關容使用項目。</p> <p>修正後條文內容： 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。</p>	<p>修正後通過。 理由： 1. 配合本計畫機關用地特殊性，依目的事業主管機關建議及內政部都市計畫委員會第 997 次會議決議，修正司法園區專用區、機關及社會福利設施用地及增列機關用地容許使用項目並修正變更理由。 2. 配合目的事業主</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

公開展覽條文內容	提專案小組會議 修正條文		市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議						
	土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用項目	<p>管機關需求修正容許使用。</p> <p>修正內容如下：</p> <p>修正變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本點新增，配合全市土地使用分區管制一致性原則調整格式，另列容許使用規定。 2. 配合新增之土地使用分區，並依目的事業主管機關需求訂定相關容許使用項目。 3. 殯葬用地依內政部都市計畫委員會第997次會議決議，朝向公墓公園化之轉型利用，爰新增該用地容許使用。 <p>修正內容：</p> <p>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。</p> <table border="1" data-bbox="935 1496 1225 2007"> <tr> <td data-bbox="935 1496 1082 1666">土地使用分區及公共設施用地種類</td> <td data-bbox="1082 1496 1225 1666">容許使用項目</td> </tr> <tr> <td data-bbox="935 1666 1082 1836">司法園區專用區</td> <td data-bbox="1082 1666 1225 1836">得供司法機關認定之相關設施使用。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="935 1836 1082 2007">機關用地</td> <td data-bbox="1082 1836 1225 2007">得供法務部認定之相關設施使用。</td> </tr> </table>	土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用項目	司法園區專用區	得供司法機關認定之相關設施使用。	機關用地	得供法務部認定之相關設施使用。	
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用項目									
司法園區專用區	得供司法機關認定之相關設施使用。									
機關用地	得供法務部認定之相關設施使用。									
司法園區專用區	得供司法機關、行政機關及相關目的事業主管機關認定之相關設施使用。									
機關及社會福利設施用地	<ol style="list-style-type: none"> 1. 得依住宅法第33條相關規定辦理。 2. 應考量未來社宅人口進駐及地區衍生日照、托嬰、托幼等公益設施需求，未來建築規劃時應配合新北市政府需求，提供前開公益空間所需之樓地板面積。 									
殯葬用地	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經新北市政府殯葬主管機關認定之相關設施使用。 2. 考量以綠化降低對周邊土地使用之影響，未來規劃及開發應以公墓公園化為原則。 									
綠地用地(綠四)	為看守所戒護安全，劃設必要車行通道供司法目的事業主管機關使用。									

公開展覽條文內容	提專案小組會議 修正條文	市都委會專案小組 初步建議意見		市都委會決議
		機關及社會福利設施用地	<ol style="list-style-type: none"> 1. 得依住宅法第33條相關規定辦理。 2. 應考量未來社宅進駐地區生照、托嬰、托幼等公益需求，未來建築時應配合新市政府需求，提供開空間需地板面積。 3. 得供司法機關之設施使用。 	
		殯葬用地	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經新北市政府主關之認定相關設施使用。 	

公開展覽條文內容	提專案小組會議 修正條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議																								
		<p>2. 考量以綠化降低對周邊土地使用之影響，未來規劃及開發應以公園化為原則。</p> <p>綠地用地(綠四) 得為看守所戒護安全，留設必要車行通道供司法目的事業主管機關使用。</p>																									
<p>二、本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下列規定，不予規定者，依相關法令規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="150 1440 467 2042"> <thead> <tr> <th>土地使用分區及公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>50%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(再發展區)</td> <td>50%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>70%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>商業區(再發展區)</td> <td>70%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區及公共設施用地	建蔽率	容積率	住宅區	50%	180%	住宅區(再發展區)	50%	80%	商業區	70%	240%	商業區(再發展區)	70%	100%	機關用地	50%	250%	<p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合全市土地使用分區管制一致性原則調整格式。 2. 施行細則第 17 條業已規定商業區作住宅使用之比例，第 36 條明訂建蔽率，第 39 條明訂容積率，爰除施行細則未規定及計畫書有較嚴格之規定者予以保留，其餘依施行細則規定辦理。 3. 點次調整。 <p>修正後條文內容：</p> <p>四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="467 1910 932 2042"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種</td> <td>依施行細</td> <td>180%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	第一種	依施行細	180%	<p>修正後通過。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關商業區(再發展區)面積較小且形狀不方整，未來辦理更新重建恐有難度，且留設廣場用地形狀畸零，將造成整體商業區退縮空間不連續，建議考量商業區整體街廓之完整性，刪除商業區(再發展區)，得於區段徵收階段申請原位置保留分配，故配合刪除商業區(再發展區)土管內容。 2. 請規劃單位詳細說明司法專用區使用需求面積及容積率提高之理由，並納 	<p>考量司法機關未來使用需求之彈性，依規劃單位提會方案通過，司法園區專用區容積率調整為350%，其餘依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
土地使用分區及公共設施用地	建蔽率	容積率																									
住宅區	50%	180%																									
住宅區(再發展區)	50%	80%																									
商業區	70%	240%																									
商業區(再發展區)	70%	100%																									
機關用地	50%	250%																									
土地使用分區	建蔽率	容積率																									
第一種	依施行細	180%																									

公開展覽條文內容			提專案小組會議 修正條文			市都委會專案小組 初步建議意見			市都委會決議														
		%	住宅區	則規定辦理		入坡度分析結果以及使用需求面積之計算。 3. 其餘內容依本次提會修正條文通過。 修正內容如下： 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：	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>依施行細則規定辦理</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	第一種住宅區	依施行細則規定辦理	180%	第二種住宅區	依施行細則規定辦理	240%	商業區	依施行細則規定辦理	320%	文教區	依施行細則規定辦理	依施行細則規定辦理	
土地使用分區	建蔽率	容積率																					
第一種住宅區	依施行細則規定辦理	180%																					
第二種住宅區	依施行細則規定辦理	240%																					
商業區	依施行細則規定辦理	320%																					
文教區	依施行細則規定辦理	依施行細則規定辦理																					
公園用地	15%	30%	第二種住宅區	依施行細則規定辦理	240%																		
殯葬用地	40%	120%	商業區	依施行細則規定辦理	320%																		
<p>住宅區(再發展區)、商業區(再發展區)建築物改建、增建或拆除後新建如捐贈基地總面積 60% 土地予新北市政府作為公共設施用地或改以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為 180%、240%。捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，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、商業區公告土地現值之 1.4 倍。</p> <p>捐獻代金之數額 = 三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算) × 變更後應捐贈公共設施用地面積 / 變更後全部可建築土地面積。</p>			商業區(再)(附)	依施行細則規定辦理	130%																		
			司法園區專用區	50%	350%																		
			文教區	依施行細則規定辦理	依施行細則規定辦理																		
			<p>商業區(再)(附)建築物改建、增建或拆除後新建，並無償提供整體開發範圍總面積(100% - 區段徵收計畫公告核定之抵價地領回抵價地面積比例)之必要性服務設施(如道路、公園、廣場、綠地等)供公眾使用，並得以代金折繳，則容積率得調高為 320%。</p> <p>捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之；查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區、商業區公告土地現值之 1.4 倍。公式：捐獻代金之數額 = 三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算) × 應無償提供必要性服務設施比例。</p>																				
--	修正理由： 1. 施行細則第 49 條明訂建蔽率、第 51 條明訂容積率，依施			修正後通過。 理由： 1. 有關殯葬用地依照			殯葬用地建蔽率、容積率，依規劃單位提																

公開展覽條文內容	提專案小組會議 修正條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議																																																			
	<p>行細則相關規定調整。</p> <p>2. 點次調整。</p> <p>修正後條文內容：</p> <p>五、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="474 645 924 1377"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>機關及社會福利設施用地</td> <td>50%</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td>學校用地(大專院校)</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>殯葬用地</td> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>公園用地(兼供污水處理廠使用)</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>依施行細則規定辦理</td> </tr> <tr> <td>轉接站用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率	容積率	機關用地	50%	250%	機關及社會福利設施用地	50%	400%	學校用地(大專院校)	50%	250%	公園用地	15%	30%	殯葬用地	40%	120%	公園用地(兼供污水處理廠使用)	15%	30%	變電所用地	依施行細則規定辦理	依施行細則規定辦理	轉接站用地	不予規定	不予規定	<p>內政部都委會決議第 997 次會議決議，朝向公墓公園化之轉型利用，建議降低該用地建蔽率及容積率。請規劃單位再行補充，並提請大會確認。</p> <p>2. 其餘內容依據本次提會修正條文通過。</p> <p>修正內容如下：</p> <p>五、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="936 1081 1227 1973"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>機關及社會福利設施用地</td> <td>50%</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td>學校用地(大專院校)</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>公園用地(兼供污水處理廠使用)</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>依施行細則規定辦理</td> </tr> <tr> <td>轉接站用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率	容積率	機關用地	50%	250%	機關及社會福利設施用地	50%	400%	學校用地(大專院校)	50%	250%	公園用地	15%	30%	公園用地(兼供污水處理廠使用)	15%	30%	變電所用地	依施行細則規定辦理	依施行細則規定辦理	轉接站用地	不予規定	不予規定	<p>會方案通過，參照「都市計畫法新北市施行細則」規定，調整為建蔽率 10%、容積率 40%，其餘依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
公共設施用地	建蔽率	容積率																																																				
機關用地	50%	250%																																																				
機關及社會福利設施用地	50%	400%																																																				
學校用地(大專院校)	50%	250%																																																				
公園用地	15%	30%																																																				
殯葬用地	40%	120%																																																				
公園用地(兼供污水處理廠使用)	15%	30%																																																				
變電所用地	依施行細則規定辦理	依施行細則規定辦理																																																				
轉接站用地	不予規定	不予規定																																																				
公共設施用地	建蔽率	容積率																																																				
機關用地	50%	250%																																																				
機關及社會福利設施用地	50%	400%																																																				
學校用地(大專院校)	50%	250%																																																				
公園用地	15%	30%																																																				
公園用地(兼供污水處理廠使用)	15%	30%																																																				
變電所用地	依施行細則規定辦理	依施行細則規定辦理																																																				
轉接站用地	不予規定	不予規定																																																				
三、建築物提供部分容	修正理由：	依本次提會修正條文	依市都委會專																																																			

公開展覽條文內容	提專案小組會議 修正條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
<p>積樓地板面積供 「都市計畫法新 北市施行細則」第 48 條第 2 項第 4 款規定之公益性 設施使用者，得依 該規定申請容積 獎勵。</p>	<p>1. 相關獎勵內容參考 108 年 12 月 2 日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案及 108 年 12 月 02 日發布實施「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案及新北市共通性土地使用管制要點內容修正容積獎勵項目。</p>	<p>通過。</p>	<p>案小組初步建議意見通過。</p>
<p>四、建築物規劃設計並承諾取得綠建築黃金級標章以上，並經新北市都市設計審議委員會同意者，得依「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條第 2 項第 1 款規定申請基準容積獎勵。</p>	<p>2. 另綠建築規定依據施行細則規定辦理。又依施行細則第 46 條規定應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上者，亦應與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。</p> <p>3. 機關及社會福利設施用地不得再申請相關容積獎勵，爰訂定相關條文。</p> <p>4. 整併原相關條文。</p> <p>修正後條文內容：</p> <p>八、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：</p> <p>(一)建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。</p> <p>(二)建築物取得耐震標章者，給予基準容積 3%之容積獎勵。</p> <p>(三)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：</p> <p>1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之</p>		

公開展覽條文內容	提專案小組會議 修正條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	<p>容積獎勵。</p> <p>2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：</p> <p>(1) 第一級：給予基準容積 2% 之容積獎勵。</p> <p>(2) 第二級：給予基準容積 1% 之容積獎勵。</p> <p>(四) 商業發展</p> <p>1. 僅商業區建築基地提供開放空間且符合下列各目規定者，得依建築技術規則建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。</p> <p>2. 若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> <p>(五) 機關及社會福利設施用地不適用容積移轉、開放空間、增設停車、都市更新或其他有關容積獎勵之規定。</p> <p>申請前開各項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</p>		
<p>五、本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，並優先移入土城都市計畫之公園、兒童遊樂場(含鄰里公園兼兒童遊樂場)、綠地、體育場、廣場等五項開</p>	<p>修正理由：</p> <p>1. 依據新北市共通性土地使用管制要點內容增加送出基地倘已開闢者無須取得全部私有之所有權之內容。</p> <p>2. 文字調整將兒童遊樂場(含鄰里公園兼兒童遊樂場)文字修正為都市計畫法規定之五項公共設施之名稱。</p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

公開展覽條文內容	提專案小組會議 修正條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議						
<p>放性公共設施保留地，惟若未能取得前述之五項公共設施保留地者，其他私有公共設施保留地之容積移轉總量不得大於接受基地基準容積之 20%。且送出基地應以取得申請地號全部私有之所有權為限。另不得適用增設公眾使用停車空間、公共開放空間及都市更新之建築容積獎勵。</p>	<p>3. 公開展覽條文文字誤植容積獎勵內容，故刪除相關文字。</p> <p>4. 點次調整。</p> <p>修正後條文內容：</p> <p>九、本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，並優先移入土城都市計畫之公園、兒童遊樂場、綠地、體育場、廣場等五項開放性公共設施保留地，惟若未能取得前述之五項公共設施保留地者，其他私有公共設施保留地之容積移轉總量不得大於接受基地基準容積之 20%。且送出基地應以取得申請地號全部私有之所有權為限，但已開闢者不在此限。</p>								
<p>六、本計畫區除依都市計畫法第 83 條之 1 規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積之上限，不得超過「都市計畫法新北市施行細則」第 47 條規定。</p>	<p>修正理由： 併入第九點。</p> <p>修正後條文內容： 刪除</p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>						
<p>七、本計畫區內各項土地使用分區之最小建築基地規模除下表規定外，其餘街廓不予規定。</p> <table border="1" data-bbox="159 1635 462 2004"> <tr> <td data-bbox="159 1635 303 1724">土地使用分區</td> <td data-bbox="303 1635 462 1724">最小建築基地規模</td> </tr> <tr> <td data-bbox="159 1724 303 1803">商業區</td> <td data-bbox="303 1724 462 1803">1000 平方公尺</td> </tr> <tr> <td data-bbox="159 1803 303 2004">住宅區</td> <td data-bbox="303 1803 462 2004">500 平方公尺 (依附圖一規定辦理)</td> </tr> </table>	土地使用分區	最小建築基地規模	商業區	1000 平方公尺	住宅區	500 平方公尺 (依附圖一規定辦理)	<p>修正理由：</p> <p>1. 有關本計畫區之建築基地最小開發規模限制屬本計畫區特殊規定，爰配合土地使用計畫修正相關文字。</p> <p>2. 最小規模訂定原則如下：</p> <p>(1) 考量既有住宅合法房屋安置，指定安置街廓最小建築基地規模以 100 平方公尺為原則。</p> <p>(2) 高速公路南側住宅區，因鄰近司法機關，有收容人戒護安全之考量，並考量本計畫小地主多，故最小建築基地</p>	<p>修正後通過。</p> <p>理由： 考量各街廓規模及深度不一，因 R2 街廓面積較小，建議最小建築基地開發規模調整為 300 平方公尺，另因 R6 街廓面積較大，建議最小建築基地開發規模調整為 500 平方公尺以保留配地之彈性。</p> <p>修正變更理由：</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
土地使用分區	最小建築基地規模								
商業區	1000 平方公尺								
住宅區	500 平方公尺 (依附圖一規定辦理)								

公開展覽條文內容	提專案小組會議 修正條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	<p>規模以 300 平方公尺為原則。</p> <p>(3) 高速公路以北非安置街廓之其他住宅區，因鄰近暫緩發展區，考量規範之一致性，最小建築基地規模以 500 平方公尺為原則。</p> <p>(4) 高速公路以北商業區，試算本計畫內土地所有權人於區段徵收後領回土地面積，大多於 500 平方公尺至 800 平方公尺，故最小建築基地規模以 500 平方公尺為原則。</p> <p>(5) 本計畫開發方式採區段徵收，依據土地徵收條例第 47 條規定(略以)：「區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，得按原位置保留分配，」，為便利後續民眾申請原位置保留，故增訂原位置保留於指定街廓者，不受本點建築基地最小開發之限制。</p> <p>修正後條文內容： 六、區段徵收範圍內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下(街廓位置詳附圖 1)： (一)住宅區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 高速公路北側住宅區，R1~R4 街廓：500 平方公尺。 2. 高速公路北側住宅區，R5 街廓：100 平方公尺。 3. 高速公路以南住宅 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關本計畫區之建築基地最小開發規模限制屬本計畫區特殊規定，爰配合土地使用計畫修正相關文字。 2. 最小規模訂定原則如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 考量既有住宅合法房屋安置，指定安置街廓最小建築基地規模以 100 平方公尺為原則。 (2) 高速公路南側住宅區，因鄰近司法機關，有收容人戒護安全之考量，並考量本計畫小地主多，故最小建築基地規模以 300 平方公尺為原則。惟因 R6 街廓面積較大，配合街廓規模及深度，R6 街廓最小建築基地規模以 500 平方公尺為原則。 (3) 高速公路以北非安置街廓之其他住宅區，因鄰近暫緩發展區，考量規範之一致性，最小建築基地規模以 500 平方公尺為原則。惟因 R2 街廓面積較 	

公開展覽條文內容	提專案小組會議 修正條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	<p>區，R6~R12：300 平方公尺。</p> <p>(二)商業區</p> <p>高速公路西側商業區，C1~C3街廓：500 平方公尺。</p> <p>原位置保留於指定街廓者，不受本點建築基地最小開發之限制。</p>	<p>小，配合街廓規模及深度，R2街廓最小建築基地規模以300 平方公尺為原則。</p> <p>(4) 高速公路以北商業區，試算本計畫內土地所有權人於區段徵收後領回土地面積，大多於500 平方公尺至 800 平方公尺，故最小建築基地規模以500 平方公尺為原則。</p> <p>3. 本計畫開發方式採區段徵收，依據土地徵收條例第 47 條規定(略以)：「區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，得按原位置保留分配，」，為便利後續民眾申請原位置保留，故增訂原位置保留於指定街廓者，不受本點建築基地最小開發之限制。</p> <p>修正內容如下：</p> <p>六、區段徵收範圍內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下（街</p>	

公開展覽條文內容	提專案小組會議 修正條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		<p>廓位置詳附圖1)：</p> <p>(一)住宅區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 高速公路北側住宅區，R1、R3、R4街廓：500平方公尺。 2. 高速公路北側住宅區，R2街廓：300平方公尺。 3. 高速公路北側住宅區，R5街廓：100平方公尺。 4. 高速公路以南住宅區，R6街廓：500平方公尺。 5. 高速公路以南住宅區，R7~R12：300平方公尺。 <p>(二)商業區</p> <p>高速公路西側商業區，C1~C3街廓：500平方公尺。</p> <p>原位置保留於指</p>	

公開展覽條文內容	提專案小組會議 修正條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		定街廓者，不受本點建築基地最小開發之限制。	
<p>八、本計畫區內停車空間除機關用地配合需地機關辦公、洽公及特殊使用需求設置外，其餘建築基地汽車停車空間依「建築技術規則」規定設置，機車停車位設置不得低於法定汽車停車位等輛數。惟如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同意者，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」辦理。</p>	<p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合全市土地使用管制一致性原則調整格式及內容。 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，爰新增規定。 4. 以簡稱替代「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」。 <p>修正後條文內容：</p> <p>七、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2. 建築物用途為建築技 	<p>依本次提會修正條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

公開展覽條文內容	提專案小組會議 修正條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	<p>術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。</p> <p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(二)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。捷運車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車位之設置標準，經都設會同意者，得依前項規定停車位數量之 70% 為下限酌予折減留設。</p>		
<p>九、本計畫區內各項土地使用分區及公共設施用地，應依附圖二、附圖三之規定建築退縮及於街角留設廣場式開放空間，前述退縮建築部分得計入法定空地。其規劃設計原則如下：</p> <p>(一)面臨計畫道路者</p> <p>1. 應設置帶狀式公共開放空間供設置無遮簷人行道使用，不得設置圍牆並應開放公眾使用為原則。</p> <p>2. 機十八、機十九用</p>	<p>修正理由：</p> <p>1. 配合「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案退縮規定一致性，並依本案特殊性調整。</p> <p>2. 依據內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 31 日第 997 次會議之公民或團體人民陳情意見綜理表編號逾人 11 決議：「考量看守所安全及校園環境衝擊，未來第四公墓殯葬用地之退縮規定建議納入細部計畫規範，其餘照新北市政府研析意見。」辦理。</p> <p>3. 點次調整。</p> <p>修正後條文內容：</p>	<p>修正後通過。</p> <p>理由：</p> <p>考量住宅區與公園用地(兼供污水處理廠使用)、機關及社會福利設施用地使用之相容性，建議住宅區臨公園用地(兼供污水處理廠使用)、機關及社會福利設施用地處，應指定退縮建築。</p> <p>修正內容如下：</p> <p>十、本計畫區內各項土地使用分區及公共設施用地，</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

公開展覽條文內容	提專案小組會議 修正條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
<p>地面臨計畫道路寬度為 15 公尺以上之該側街廓，應自計畫道路境界線依序留設至少 1.5 公尺寬之植栽綠化空間、至少 3 公尺寬之自行車空間、至少 2 公尺寬之人行空間為原則；公十二用地應自計畫道路境界線留設至少 1 公尺寬之人行空間為原則，倘影響公十二用地原始地形地貌者不在此限。(退縮剖面示意圖詳附圖三)</p> <p>3. 除前述退縮規定外，應自計畫道路境界線依序留設至少 1.5 公尺寬之植栽綠化空間、至少 3 公尺寬之人行及自行車空間為原則。</p> <p>4. 依本點規定設置供公眾通行之開放空間之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p> <p>(二) 面臨計畫道路者，應自計畫道路境界線退縮至少 5.5 公尺建築，面臨高速公路用地者，應留設至少 8 公尺寬且供具隔音功能之植栽綠化保護緩衝帶使用為原則。</p>	<p>十、本計畫區內各項土地使用分區及公共設施用地，應依附圖 2、附圖 2-1 至附圖 2-5 及下列規定指定退縮留設開放空間，前述開放空間得計入法定空地，不得設置圍牆並應開放公眾使用。</p> <p>(一) 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行(詳附圖 2-1)。</p> <p>(二) 殯葬用地 1 應自用地範圍線留設寬度至少 4 公尺之隔離綠帶，以複層植栽設計，喬木並以原生種大喬木(株高 18 公尺以上)，覆土深度至少達 1.5 公尺(詳附圖 2-5)。</p> <p>(三) 面臨高速公路用地者供植栽綠化保護緩衝帶使用為原則。</p> <p>(四) 臨保護區、公園用地、綠地用地、排水溝用地者，應退縮至少 4 公尺建築(詳附圖 2-5)。</p> <p>(五) 依本點規定設置供公眾通行之開放空間之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p>	<p>應依附圖 2、附圖 2-1 至附圖 2-5 及下列規定指定退縮留設開放空間，前述開放空間得計入法定空地，不得設置圍牆並應開放公眾使用。</p> <p>(一) 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行(詳附圖 2-1)。</p> <p>(二) 殯葬用地 1 應自用地範圍線留設寬度至少 4 公尺之隔離綠帶，以複層植栽設計，喬木並以原生種大喬木(株高 18 公尺以上)，覆土深度至少達 1.5 公尺(詳附圖 2-5)。</p> <p>(三) 面臨高速公路用地者供植栽綠化保護緩衝帶使用為原則。</p> <p>(四) 住宅區臨公園用地(兼供污水處理廠使用)、機關及社會福利設施</p>	

公開展覽條文內容	提專案小組會議 修正條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
<p>(三)面臨計畫道路或高速公路用地以外之其他公共設施用地、保存區及工業區者，應自計畫道路境界線退縮至少 4 公尺寬，退縮部分供公共人行步道及緊急救護防災通道使用為原則。</p> <p>(四)面臨保護區者，應退縮至少 4 公尺寬，退縮部分以維持原始地形地貌為原則。</p> <p>(五)留設廣場式開放空間者，其鋪面除應整體規劃設計以維持人行道及自行車道之連貫暢通外，綠覆率不得小於 50%，並得與滯洪設施面積並計。</p> <p>(六)公十二用地及計畫道路 IV-15 與東側保護區之間，應留設生態廊道，其規劃原則如下。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地上不得配置建築物，並應種植原生性花草樹木，綠覆率不得小於 50%。 2. 計畫道路 IV-15 地下留設適當寬度之動物穿越涵洞，避免上下水道系統切穿 		<p>用地處，應自分區界線留設退縮 5.5 公尺建築(詳附圖 2-4)。</p> <p>(五)臨保護區、公園用地、綠地用地、排水溝用地者，應退縮至少 4 公尺建築(詳附圖 2-5)。</p> <p>(六)依本點規定設置供公眾通行之開放空間之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p>	

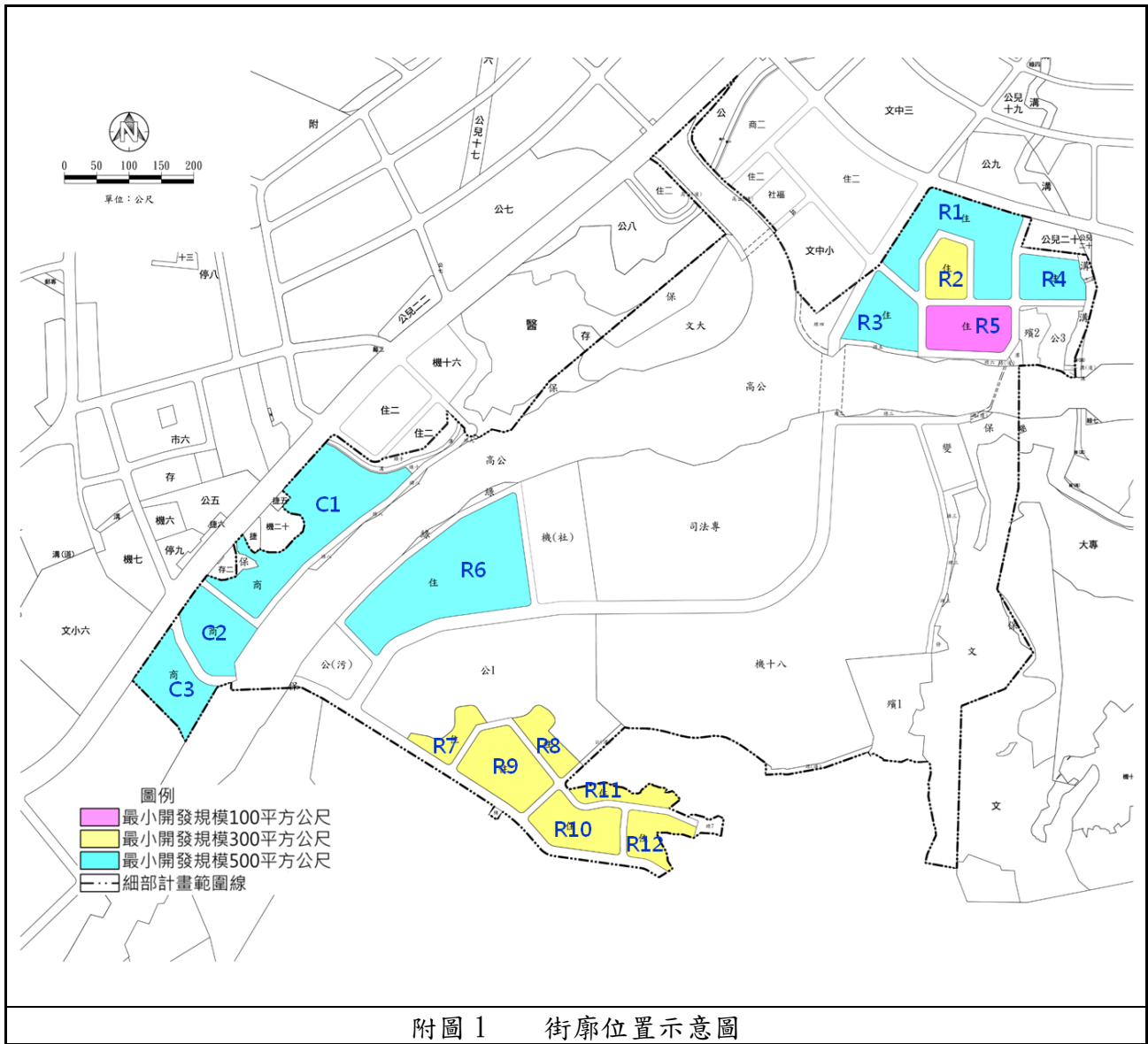
公開展覽條文內容	提專案小組會議 修正條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
<p>涵洞。</p> <p>3. 動物穿越涵洞設計喇叭口式誘導網，引導動物進入通道。</p> <p>4. 實際留設位置依新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議結果為準。</p> <p>(七)機二十西側狹長型通廊，係供機十九、機二十兩處機關用地公務聯通使用，以及部分IV-15-15M道路兼供兩處機關用地公務聯通使用，且應配合聯通設施做適當之綠化或隔離，並不受上述退縮規定。</p> <p>(八)建築基地如情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者得依其決議辦理。</p>			
<p>十、計畫區內除機十八、機十九、機二十用地其面積之50%以上法定空地應種植花草樹木外，其他建築基地綠覆標準依「都市計畫法新北市施行細則」第43條規定辦理。依規定應種植花草樹木者，其種植規定如下：</p> <p>(一)面積36平方公尺以上每</p>	<p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 配合全市土地使用管制一致性原則調整格式及內容。 <p>修正後條文內容：</p> <p>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</p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

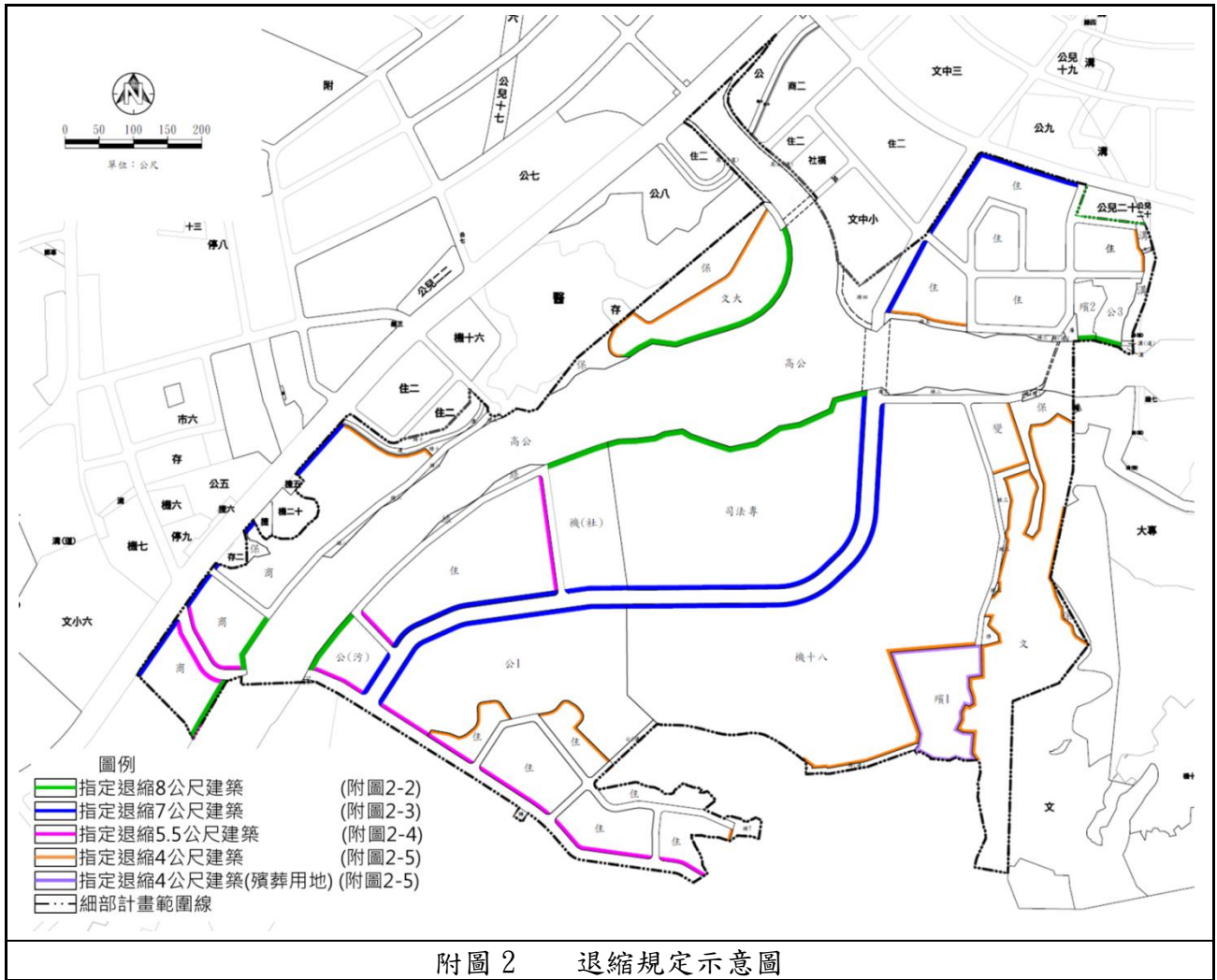
公開展覽條文內容	提專案小組會議 修正條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
<p>滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺。</p> <p>(二) 種植之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺。</p> <p>(三) 應種植花草樹木部分，其下方之任何形式人工構造物不得大於 20%。</p> <p>(四) 道路植樹以原生性喬木為優先種植。公園用地其面積之 80% 以上土地應維持原始地形地貌，不可開發。</p>	<p>達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>		
<p>十一、本計畫區內各項土地使用分區及公共設施用地，其開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。</p> <p>除機十八、機十九、機二十用地外，其他公共設</p>	<p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 配合全市土地使用管制一致性原則調整格式及內容。 <p>修正後條文內容：</p> <p>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</p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

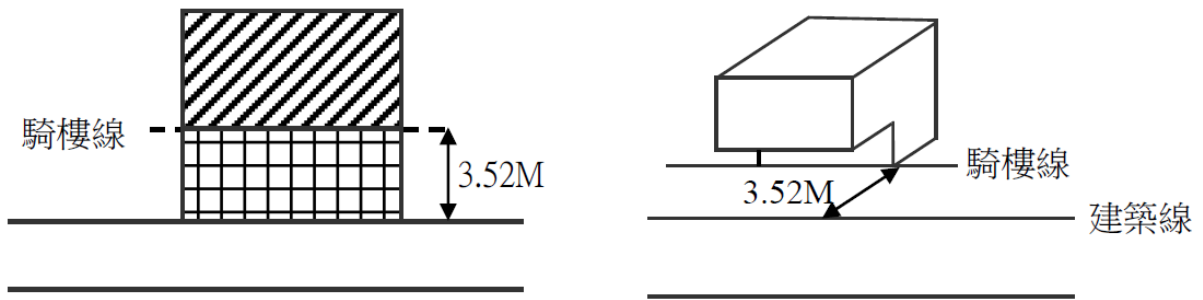
公開展覽條文內容	提專案小組會議 修正條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
<p>施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，以再增加10%為上限。</p>	<p>條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p>		
<p>十二、機十八、機十九、機二十用地應整體規劃設置區域型滯洪池，滯洪設施區位及量體設計應經水利主管機關確認，滯洪設施部分得計入法定空地。</p>	<p>修正理由： 回歸水利法及其相關法令規定辦理。 修正後條文內容： 刪除</p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十三、機十八、機十九、機二十用地應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估黃金級以上外，並應包含生態及減廢指標，且其50%以上建築基地樓頂應依「都市計畫法新北市施行細則」第44條規定，採綠屋頂設計或設置太陽能板。</p>	<p>修正理由： 依據施行細則及配合全市土地使用管制一致性原則調整格式。 修正後條文內容： 移至第八點</p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十四、機十八、機十九、機二十用地應自行設置專用污水處理設施，將污水處理至符合放流水標準。</p>	<p>修正理由： 回歸建築技術規則及其相關法令規定辦理。 修正後條文內容： 刪除</p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十五、本計畫區涉及疑似遺址分布(詳</p>	<p>修正理由：</p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建</p>

公開展覽條文內容	提專案小組會議 修正條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
附圖四)，後續建築開發行為應依文化資產保存法規定辦理。	回歸文化資產保存法相關法令辦理。 修正後條文內容： 刪除		議意見通過。
十六、本計畫區內各項土地使用分區及公共設施用地位於公告山坡地範圍或機十八、機十九、機二十用地者，其建築物高度應依「建築技術規則建築設計施工編」第268條規定辦理。	修正理由： 回歸建築技術規則及其相關法令規定辦理。 修正後條文內容： 刪除	依本次提會修正條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十七、本計畫區建築及各項公共設施之興建，除依本要點辦理外，應依「都市計畫法新北市施行細則」及「新北市都市設計審議原則」規定辦理。	修正理由： 配合全市土地使用管制一致性原則調整格式。 修正後條文內容： 移至第二點	依本次提會修正條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	修正理由： 配合全市土地使用管制一致性原則調整格式。 修正後條文內容： 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。	依本次提會修正條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十九、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	修正理由： 配合全市土地使用管制一致性原則調整格式。	依本次提會修正條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

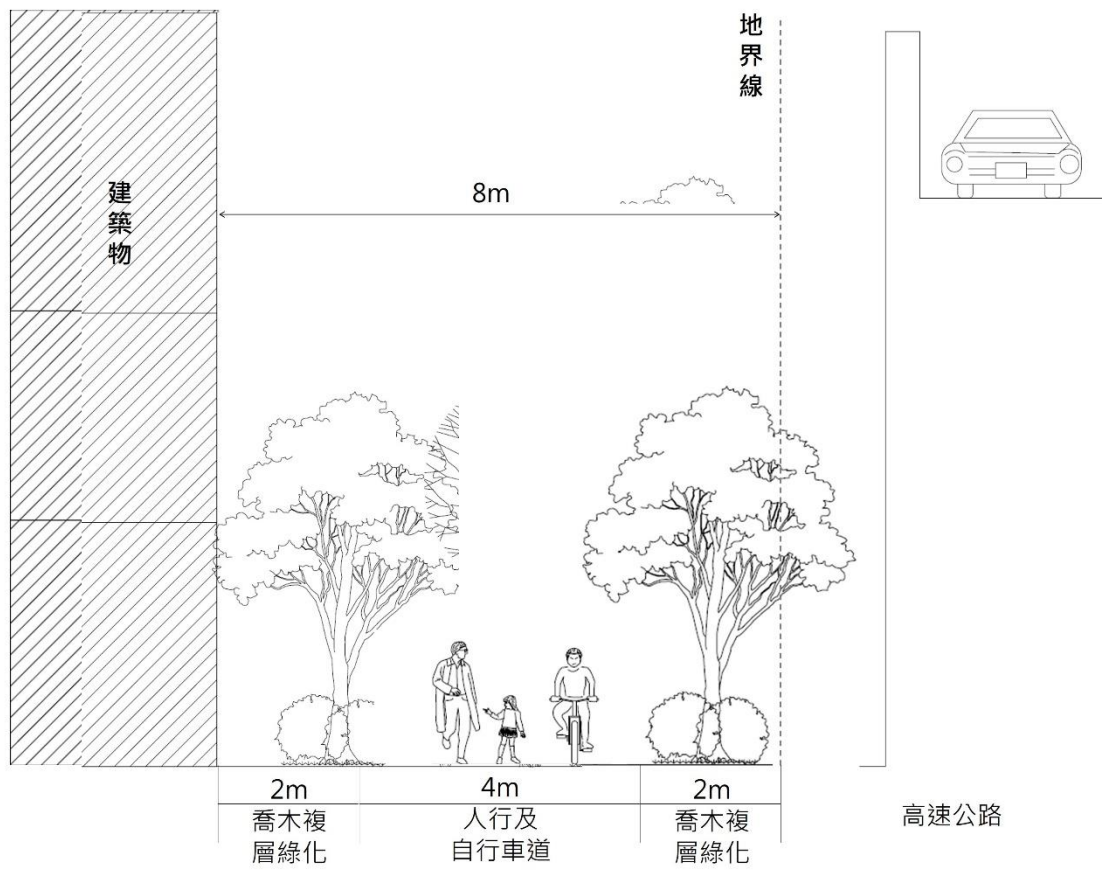
公開展覽條文內容	提專案小組會議 修正條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
要點未規定者，適用其他有關法令規定。	修正後條文內容： 移至第二點		



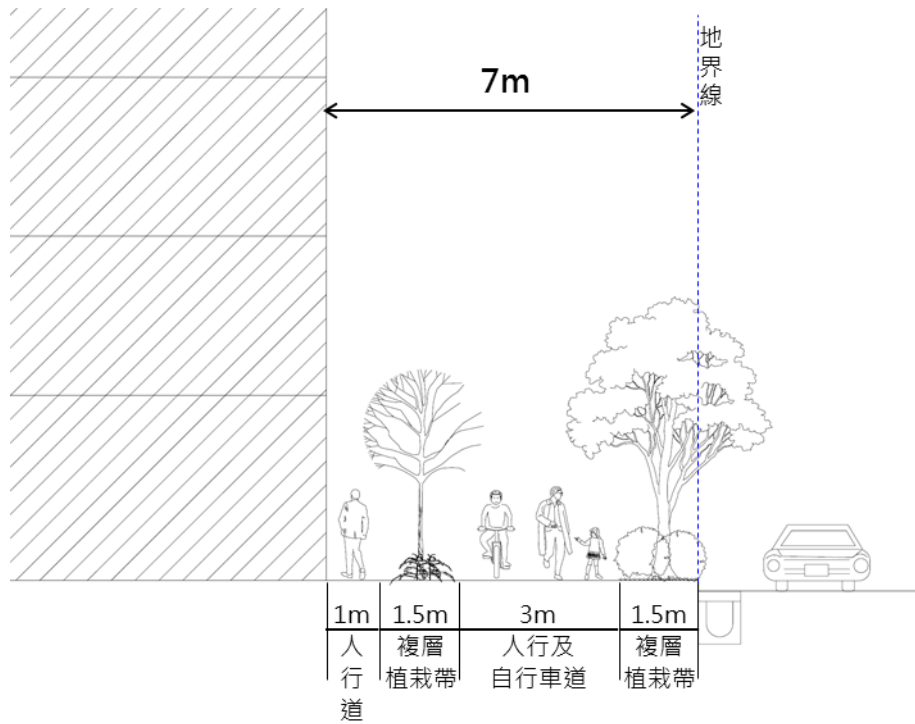




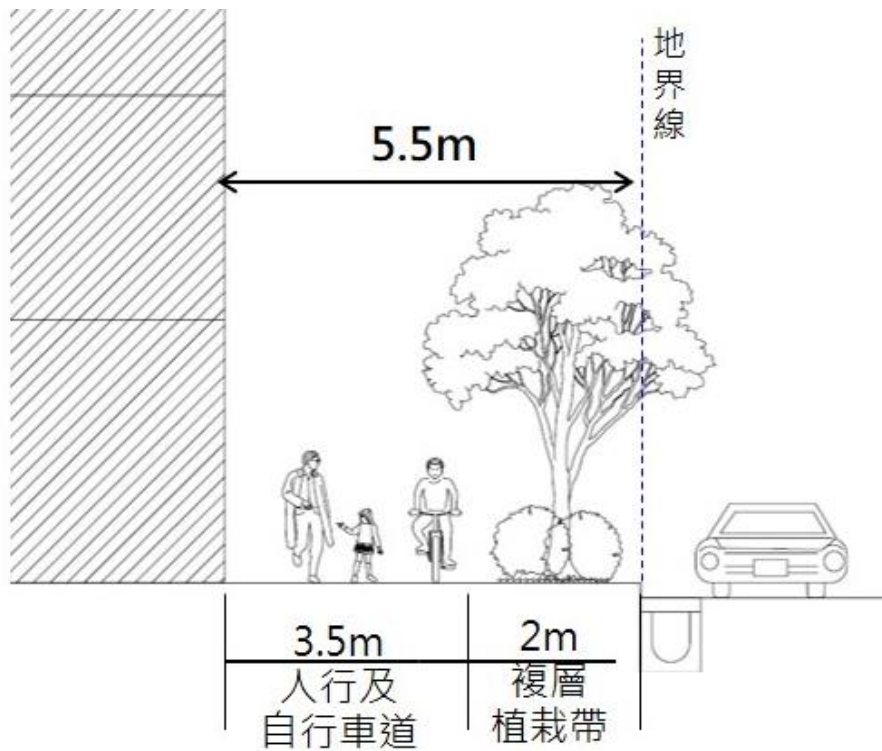
附圖 2-1 住宅區商業區退縮示意圖



附圖 2-2 退縮開放空間示意圖(8 公尺)

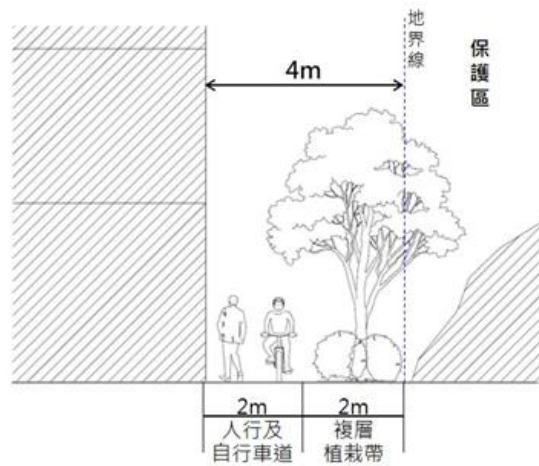


附圖 2-3 退縮開放空間示意圖(7 公尺)

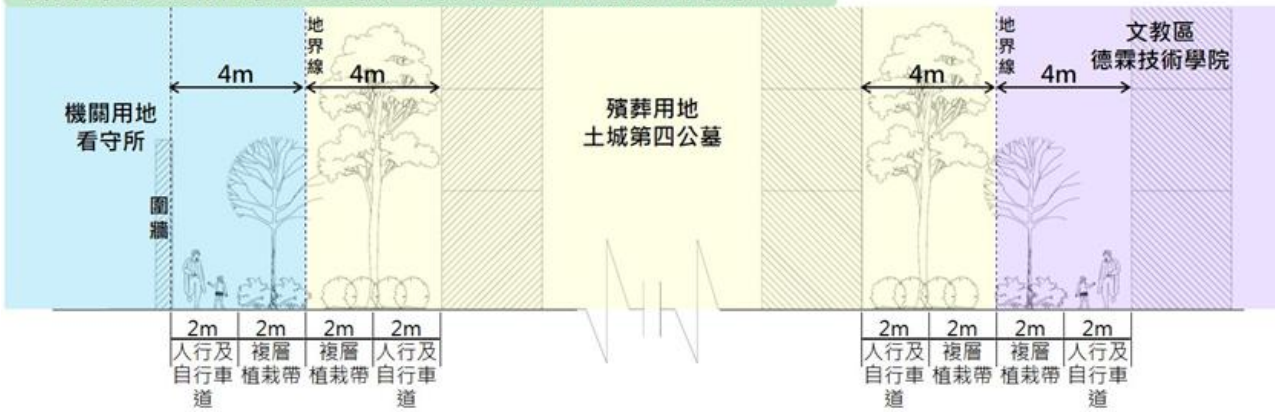


附圖 2-4 退縮開放空間示意圖(5.5 公尺)

臨保護區、公園、綠地、排水溝
退縮4M



機關用地&殯葬用地&文教區間各退縮4M開放空間剖面圖



附圖 2-5 退縮開放空間示意圖(4 公尺)

表 4 擬定土城細部計畫(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)案之公民與團體陳情意見綜理表

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
人 7	李○鐘	<p>有關土城彈藥庫司法園區，區段徵收案，地主強烈反應下面意見：</p> <p>1.住宅區容積率應提高到 240%，否則土地應分配到 50%，商業區容積率則應提到 320%。</p> <p>2.住宅區最小建築面積應降為400平方米，商業區最小建築面積應降為 800 平方米。</p>		<p>建議部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關民眾陳情容積率調高一節，分述如下：</p> <p>(1)經查本計畫北側為 108 年 12 月 16 日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案(以下簡稱土城三通)之第一種住宅區、第二種住宅區及第二種商業區。查土城三通內住宅區及第二種住宅區，第一種住宅區係為舊市區且大多位於工業區周邊，容積率為 180%；第二種住宅區緊鄰商業區及捷運站周邊，容積率為 240%，另第二種商業區容積率為 320%。</p> <p>(2)另本計畫周邊緊鄰 102 年 8 月 9 日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案(以下簡稱暫緩發展區)之第二種住宅區及第二種商業區，其皆以市地重劃方式開發，容積率分別為 240%</p>	<p>配合土地使用管制要點補充理由說明，另本案後續仍須依區段徵收相關法令提送區段徵收計畫，有關本計畫實際抵價地比例仍以核定抵價地比例為準，其餘依據本次提會研析意見通過。</p> <p>修正說明如下： 部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關民眾陳情容積率調高一節，分述如下：</p> <p>(1) 經查本計畫北側為 108 年 12 月 16 日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案(以下簡稱土城三通)之第一種住宅區、第二種住宅區及第二種商業區。查土城三通內住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，第一種住宅區係為舊市區且大多位於工業區周邊，容積率為 180%；第二種住宅區緊鄰商業區及捷運站周邊，容積率為 240%，另第二種商業區容積率為 320%。</p> <p>(2) 另本計畫周邊緊鄰 102 年 8 月 9 日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案(以下簡稱暫緩發展區)之第二種住</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>及 320%。</p> <p>(3) 有關本計畫因交通地理區位差異，將計畫區分為高速公路以北及以南。高速公路以北之範圍緊臨土城區金城路及捷運土城區公所站，區位環境較佳，考量與周邊都市計畫土地使用分區管制之一致性，建議參考周邊土城三通及暫緩發展區之第二種住宅區及第二種商業區之容積率規定，訂定商業區容積率為 320%、第二種住宅區容積率為 240%。另高速公路以南因交通條件限制，未來規劃朝向低密度發展，參酌土城三通內第一種住宅區之使用強度，訂定第一種住宅區容積率為 180%。</p> <p>2. 有關建築基地最小規模調降一節，經查本計畫採區段徵收方式辦理開發，為配合環境品質塑造並兼顧及土地所有權人領(配)地權利，故對各土地使用分區於土地使用分區管制要點訂有最小建築基地規模限制。本計畫參考土地所有權人區段徵收前持有土地面積及區段徵收後領回</p>	<p>宅區及第二種商業區，其皆以市地重劃方式開發，容積率分別為 240% 及 320%。</p> <p>(3) 有關本計畫因交通地理區位差異，將計畫區分為高速公路以北及以南。高速公路以北之範圍緊臨土城區金城路及捷運土城區公所站，區位環境較佳，考量與周邊都市計畫土地使用分區管制之一致性，建議參考周邊土城三通及暫緩發展區之第二種住宅區及第二種商業區之容積率規定，訂定商業區容積率為 320%、第二種住宅區容積率為 240%。另高速公路以南因交通條件限制，未來規劃朝向低密度發展，參酌土城三通內第一種住宅區之使用強度，訂定第一種住宅區容積率為 180%。</p> <p>2. 有關建築基地最小規模調降一節，經查本計畫採區段徵收方式辦理開發，為配合環境品質塑造並兼顧及土地所有權人領(配)地權利，故對各土地使用分區於土地使用分區管制要點訂有最小建築基地規模限制。本計畫參考土地所有權人區段徵收前持有土地面積及區段徵收後領回土地面積，訂定本計畫最小建築基地規模，訂定原則如下：</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>土地面積，訂定本計畫最小建築基地規模，訂定原則如下：</p> <p>(1) 考量既有住宅合法房屋安置，指定安置街廓最小建築基地規模以 100 平方公尺為原則。</p> <p>(2) 高速公路南側住宅區，因鄰近司法機關，有收容人戒護安全之考量，並考量本計畫小地主多，故最小建築基地規模以 300 平方公尺為原則。</p> <p>(3) 高速公路以北非安置街廓之其他住宅區，因鄰近暫緩發展區，考量規範之一致性，最小建築基地規模以 500 平方公尺為原則。</p> <p>(4) 高速公路以北商業區，試算本計畫內土地所有權人於區段徵收後領回土地面積，大多於 500 平方公尺至 800 平方公尺，故最小建築基地規模以 500 平方公尺為原則。</p> <p>3. 有關土地分配之抵價地比例一節，依據土地徵收條例第 39 條規定(略以)：「抵價地總面積...。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍</p>	<p>(1) 考量既有住宅合法房屋安置，指定安置街廓最小建築基地規模以 100 平方公尺為原則。</p> <p>(2) 高速公路南側住宅區，因鄰近司法機關，有收容人戒護安全之考量，並考量本計畫小地主多，故最小建築基地規模以 300 平方公尺為原則。惟因 R6 街廓面積較大，配合街廓規模及深度，R6 街廓最小建築基地規模以 500 平方公尺為原則。</p> <p>(3) 高速公路以北非安置街廓之其他住宅區，因鄰近暫緩發展區，考量規範之一致性，最小建築基地規模以 500 平方公尺為原則。惟因 R2 街廓面積較小，配合街廓規模及深度，R2 街廓最小建築基地規模以 300 平方公尺為原則。</p> <p>(4) 高速公路以北商業區，試算本計畫內土地所有權人於區段徵收後領回土地面積，大多於 500 平方公尺至 800 平方公尺，故最小建築基地規模以 500 平方公尺為原則。</p> <p>3. 有關土地分配之抵價地比例一節，依據土地徵收條例第 39 條規定(略以)：「抵價地總面積...。因情況特殊，經上級主</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
				內私有土地面積為39.17公頃，本案規劃之住商用地合計為16.72公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價地不足分配問題，因此本案預計發還給被徵收土地所有權人之抵價地比例為40%，以達開發可行性。	管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為39.17公頃，本案規劃之住商用地合計為16.72公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價地不足分配問題，故抵價地比例預估以40%為原則，惟實際抵價地比例應依核定抵價地比例為準。	
人 8	陳○如、周 ○子	有關土城彈藥庫司法園區，區段徵收案，地主強烈反應下面意見： 1.住宅區容積率應提高到240%，否則土地應分配到50%，商業區容積率則應提到320%。 2.住宅區最小建築面積應降為400平方米，商業區最小建築面積應降為800平方米。		併人7。	併人7。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人 9	李○雄	有關土城彈藥庫司法園區，區段徵收案，地主強烈反應下面意見： 1.住宅區容積率應提高到240%，否則土地應分配到50%，商業區容積率則應提到320%。 2.住宅區最小建築面		併人7。	併人7。	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	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		積應降為400平方米，商業區最小建築面積應降為800平方米。				
人 10	張○敏、張○明、王○明、王○華、王○龍	有關土城彈藥庫司法園區，區段徵收案，地主強烈反應下面意見： 1.住宅區容積率應提高到240%，否則土地應分配到50%，商業區容積率則應提到320%。 2.住宅區最小建築面積應降為400平方米，商業區最小建築面積應降為800平方米。		併人7。	併人7。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人 11	王○芳	有關土城彈藥庫司法園區，區段徵收案，地主強烈反應下面意見： 1.住宅區容積率應提高到240%，否則土地應分配到50%，商業區容積率則應提到320%。 2.住宅區最小建築面積應降為400平方米，商業區最小建築面積應降為800平方米。		併人7。	併人7。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人 12	陳○村	有關土城彈藥庫司法園區，區段徵收案，地主強烈反應下面意見： 1.住宅區容積率應提高到240%，否則土地應分配到50%，商業區容積		併人7。	併人7。	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	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		率則應提到320%。 2.住宅區最小建築面積應降為400平方米，商業區最小建築面積應降為800平方米。				
人 13	陳蕭○里 江○嘉	有關土城彈藥庫司法園區，區段徵收案，地主強烈反應下面意見： 1.住宅區容積率應提高到240%，否則土地應分配到50%，商業區容積率則應提到320%。 2.住宅區最小建築面積應降為400平方米，商業區最小建築面積應降為800平方米。		併人7。	併人7。	依市都委會專案小組初步建議通過。
人 37	曾○順/柑林 段166-1	基於體恤民等世代務農之心酸，敬請屆時區段徵收分配比例採用6〈民等〉：4〈徵收機關〉比分配，且分配建地之容積能到240以上，則無限感念	建議把有劃分為區段徵收之地主跟劃分為農地之地主分開說明和開會	建議部分採納。 理由： 1. 有關土地分配之抵價地比例一節，依據土地徵收條例第39條規定(略以)：「抵價地總面積…。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為39.17公頃，本案規劃之住商用地合計為16.72公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價	本案後續仍須依區段徵收相關法令提送區段徵收計畫，有關本計畫實際抵價地比例仍以核定抵價地比例為準，故補充理由說明，其餘依據本次提會研析意見通過。 修正說明如下： 部份採納。 理由： 1.有關土地分配之抵價地比例一節，依據土地徵收條例第39條規定(略以)：「抵價地總面積…。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為39.17公頃，本案規	依市都委會專案小組初步建議通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>地不足分配問題，因此本案預計發還給被徵收土地所有權人之抵價地比例為 40%，以達開發可行性。</p> <p>2. 有關民眾陳情容積率調高一節，分述如下：</p> <p>(1) 經查本計畫北側為 108 年 12 月 16 日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案(以下簡稱土城三通)之第一種住宅區、第二種住宅區及第二種商業區。查土城三通內住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，第一種住宅區係為舊市區且大多位於工業區周邊，容積率為 180%；第二種住宅區緊鄰商業區及捷運站周邊，容積率為 240%，另第二種商業區容積率為 320%。</p> <p>(2) 另本計畫周邊緊鄰 102 年 8 月 9 日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案(以下簡稱暫緩發展區)之第二種住宅區及第二種商業區，其皆以市地重劃方式開發，容積率分別為 240%</p>	<p>劃之住商用地合計為 16.72 公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價地不足分配問題，故抵價地比例預估以 40% 為原則，惟實際抵價地比例應依核定抵價地比例為準。</p> <p>2. 有關民眾陳情容積率調高一節，分述如下：</p> <p>(1) 經查本計畫北側為 108 年 12 月 16 日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案(以下簡稱土城三通)之第一種住宅區、第二種住宅區及第二種商業區。查土城三通內住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，第一種住宅區係為舊市區且大多位於工業區周邊，容積率為 180%；第二種住宅區緊鄰商業區及捷運站周邊，容積率為 240%，另第二種商業區容積率為 320%。</p> <p>(2) 另本計畫周邊緊鄰 102 年 8 月 9 日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案(以下簡稱暫緩發展區)之第二種住宅區</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>及 320%。</p> <p>(3) 有關本計畫因交通地理區位差異，將計畫區分為高速公路以北及以南。高速公路以北之範圍緊臨土城區金城路及捷運土城區公所站，區位環境較佳，考量與周邊都市計畫土地使用分區管制之一致性，建議參考周邊土城三通及暫緩發展區之第二種住宅區及第二種商業區之容積率規定，訂定商業區容積率為 320%、第二種住宅區容積率為 240%。另高速公路以南因交通條件限制，未來規劃朝向低密度發展，參酌土城三通內第一種住宅區之使用強度，訂定第一種住宅區容積率為 180%。</p> <p>3. 另本計畫依據都市計畫法第 19 條規定辦理公開展覽及說明會，並通知變更範圍內之土地所有權人。</p>	<p>及第二種商業區，其皆以市地重劃方式開發，容積率分別為 240% 及 320%。</p> <p>(3) 有關本計畫因交通地理區位差異，將計畫區分為高速公路以北及以南。高速公路以北之範圍緊臨土城區金城路及捷運土城區公所站，區位環境較佳，考量與周邊都市計畫土地使用分區管制之一致性，建議參考周邊土城三通及暫緩發展區之第二種住宅區及第二種商業區之容積率規定，訂定商業區容積率為 320%、第二種住宅區容積率為 240%。另高速公路以南因交通條件限制，未來規劃朝向低密度發展，參酌土城三通內第一種住宅區之使用強度，訂定第一種住宅區容積率為 180%。</p> <p>3. 另本計畫依據都市計畫法第 19 條規定辦理公開展覽及說明會，並通知變更範圍內之土地所有權人。</p>	
人 38	曾○財/柑林 段 166-2	基於體恤民等世代務農之心酸，敬請屆時區段徵收分配比例採用 6〈民等〉：4〈徵收機關〉比分配，且分配建地之容積能到 240 以上，則	建議把有劃分為區段徵收之地主跟劃分為農地之地主分開說明和開會	併人 37。	併人 37。	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	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		無限感念				
人 39	曾○儀/柑林 段 166-3	基於體恤民等世代 務農之心酸，敬請屆 時區段徵收分配比 例採用 6〈民等〉：4 〈徵收機關〉比 分配，且分配建地之容 積能到 240 以上，則 無限感念	建議把有劃 分為區段徵 收之地主跟 劃分為農地 之地主分開 說明和開會	併人 37。	併人 37。	依市都 委會專 案小組 初步建 議意見 通過。
人 46	留○義	各位政府相關單位 的長官大家好： 前周縣長曾經說 過，把大家最不喜歡 的看守所搬遷到你 們的土地上。 希望各位地主能夠 配合政府，將來依定 會給各位地主做最 大的補償，如今讓我 們等到的答案，卻是 傷心難過。 希望政府單位各位 長官能體恤這些曾 經被彈藥庫強迫徵 收土地的辛苦農 民，以下的二點訴 求： 1.住宅區容積率應提 高到 240%，土地 應分配到 50%，商 業區容積率則應 提高到 320%。 2.住宅區最小建築面 積應降為 400 平方 米。商業區最小建 築面積應降為 800 方米。		併人 7。	併人 7。	依市都 委會專 案小組 初步建 議意見 通過。
人 49	黃○如/柑林 段 1209	主旨： (一)請提高合理發還 地主分配比例 與之前附近金 城路相同。		建議部分採納。 理由： 1. 有關民眾陳情容積率 調高一節，分述如下： (1)經查本計畫北側	配合土地使用管制要點補 充理由說明，另本案後續 仍須依區段徵收相關法令 提送區段徵收計畫，有關 本計畫實際抵價地比例仍	依市都 委會專 案小組 初步建 議意見

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>(二)請提高發還後住宅與商業用地容積率，不應低於機關用地。</p> <p>(三)請求降低最小開發面積發還分配，不應做提高門檻。</p> <p>(四)請求合併分配，方便日後合併開發。</p> <p>說明： 1、依上次會議說明，原地主發還比例目前最低40%，與鄰近地區有明顯落差。 2、且發還住宅用地容積率偏低，比公用行政用地還低；請研議提高。 3、最小開發面積以，目前相對提高；請降低。 4、目前與親友土地相連，希望合併統一分配以利後續利用。攸關民眾個人財產權益，請新北市轉交相關承辦單位，答覆與辦理。</p>		<p>為 108 年 12 月 16 日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案(以下簡稱土城三通)之第一種住宅區、第二種住宅區及第二種商業區。查土城三通內住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，第一種住宅區係為舊市區且大多位於工業區周邊，容積率為 180%；第二種住宅區緊鄰商業區及捷運站周邊，容積率為 240%，另第二種商業區容積率為 320%。</p> <p>(2)另本計畫周邊緊鄰 102 年 8 月 9 日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案(以下簡稱暫緩發展區)之第二種住宅區及第二種商業區，其皆以市地重劃方式開發，容積率分別為 240% 及 320%。</p> <p>(3)有關本計畫因交通地理區位差異，將計畫區分為高速公路以北及以南。高速公路以北之範圍緊臨土城區金城路及捷</p>	<p>以核定抵價地比例為準。其餘依據本次提會研析意見通過。</p> <p>修正說明如下： 部份採納。</p> <p>理由： 1. 有關民眾陳情容積率調高一節，分述如下： (1) 經查本計畫北側為 108 年 12 月 16 日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案(以下簡稱土城三通)之第一種住宅區、第二種住宅區及第二種商業區。查土城三通內住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，第一種住宅區係為舊市區且大多位於工業區周邊，容積率為 180%；第二種住宅區緊鄰商業區及捷運站周邊，容積率為 240%，另第二種商業區容積率為 320%。</p> <p>(2)另本計畫周邊緊鄰 102 年 8 月 9 日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案(以下簡稱暫緩發展區)之第二種住宅區及第二種商業區，其皆以市地重劃方式開發，容積率分別為 240% 及 320%。</p>	通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>運土城區公所站，區位環境較佳，考量與周邊都市計畫土地使用分區管制之一致性，建議參考周邊土城三通及暫緩發展區之第二種住宅區及第二種商業區之容積率規定，訂定商業區容積率為 320%、第二種住宅區容積率為 240%。另高速公路以南因交通條件限制，未來規劃朝向低密度發展，參酌土城三通內第一種住宅區之使用強度，訂定第一種住宅區容積率為 180%。</p> <p>2. 有關建築基地最小規模調降一節，經查本計畫採區段徵收方式辦理開發，為配合環境品質塑造並兼顧及土地所有權人領(配)地權利，故對各土地使用分區於土地使用分區管制要點訂有最小建築基地規模限制。本計畫參考土地所有權人區段徵收前持有土地面積及區段徵收後領回土地面積，訂定本計畫最小建築基地規模，訂定原則如下：</p> <p>(1) 考量既有住宅合法房屋安置，指定安置街廓最小建築基地規模以 100</p>	<p>(3) 有關本計畫因交通地理區位差異，將計畫區分為高速公路以北及以南。高速公路以北之範圍緊臨土城區金城路及捷運土城區公所站，區位環境較佳，考量與周邊都市計畫土地使用分區管制之一致性，建議參考周邊土城三通及暫緩發展區之第二種住宅區及第二種商業區之容積率規定，訂定商業區容積率為 320%、第二種住宅區容積率為 240%。另高速公路以南因交通條件限制，未來規劃朝向低密度發展，參酌土城三通內第一種住宅區之使用強度，訂定第一種住宅區容積率為 180%。</p> <p>2. 有關建築基地最小規模調降一節，經查本計畫採區段徵收方式辦理開發，為配合環境品質塑造並兼顧及土地所有權人領(配)地權利，故對各土地使用分區於土地使用分區管制要點訂有最小建築基地規模限制。本計畫參考土地所有權人區段徵收前持有土地面積及區段徵收後領回土地面積，訂定本計畫最小建築基地規模，訂定原則如下：</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>平方公尺為原則。</p> <p>(2) 高速公路南側住宅區，因鄰近司法機關，有收容人戒護安全之考量，並考量本計畫小地主多，故最小建築基地規模以300平方公尺為原則。</p> <p>(3) 高速公路以北非安置街廓之其他住宅區，因鄰近暫緩發展區，考量規範之一致性，最小建築基地規模以500平方公尺為原則。</p> <p>(4) 高速公路以北商業區，試算本計畫內土地所有權人於區段徵收後領回土地面積，大多於500平方公尺至800平方公尺，故最小建築基地規模以500平方公尺為原則。</p> <p>3. 有關土地分配之抵價地比例一節，依據土地徵收條例第39條規定(略以)：「抵價地總面積...。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為39.17公頃，本案規劃之住商用地合計為16.72公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別</p>	<p>(1) 考量既有住宅合法房屋安置，指定安置街廓最小建築基地規模以100平方公尺為原則。</p> <p>(2) 高速公路南側住宅區，因鄰近司法機關，有收容人戒護安全之考量，並考量本計畫小地主多，故最小建築基地規模以300平方公尺為原則。惟因R6街廓面積較大，配合街廓規模及深度，R6街廓最小建築基地規模以500平方公尺為原則。</p> <p>(3) 高速公路以北非安置街廓之其他住宅區，因鄰近暫緩發展區，考量規範之一致性，最小建築基地規模以500平方公尺為原則。惟因R2街廓面積較小，配合街廓規模及深度，R2街廓最小建築基地規模以300平方公尺為原則。</p> <p>(4) 高速公路以北商業區，試算本計畫內土地所有權人於區段徵收後領回土地面積，大多於500平方公尺至800平方公尺，故最小建築基地規模以500平方公尺為原則。</p> <p>3. 有關土地分配之抵價地比例一節，依據土地徵收條例第39條規定(略以)：「抵價地總面</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價地不足分配問題，因此本案預計發還給被徵收土地所有權人之抵價地比例為 40%，以達開發可行性。</p> <p>4. 有關合併分配之陳情建議一節，於抵價地分配作業時，若個人單獨所有之權利價值未達區內最小分配面積所需之權利價值者，市府會以公文方式通知所有權人，依區段徵收實施辦法第 29 條規定於一定之期間內自行洽商其他土地所有權人會同提出合併申請，或由市府召開協調合併說明會之方式來提供合併管道，增加所有權人選配土地之機會。</p>	<p>積…。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為 39.17 公頃，本案規劃之住商用地合計為 16.72 公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價地不足分配問題，故抵價地比例預估以 40% 為原則，惟實際抵價地比例應依核定抵價地比例為準。</p> <p>4. 有關合併分配之陳情建議一節，於抵價地分配作業時，若個人單獨所有之權利價值未達區內最小分配面積所需之權利價值者，市府會以公文方式通知所有權人，依區段徵收實施辦法第 29 條規定於一定之期間內自行洽商其他土地所有權人會同提出合併申請，或由市府召開協調合併說明會之方式來提供合併管道，增加所有權人選配土地之機會。</p>	
人 53	張○誠/柑林 段 563、564	一、本地區民國 44 年興建彈藥庫時已徵收 1 次，後來擴建彈藥庫房又徵收 1 次，興建北二高時又徵收 1 次，	一、區段徵收發回原地主比例應放寬至 50%。 二、容積率	建議部分採納。 理由： 1. 有關土地分配之抵價地比例一節，依據土地徵收條例第 39 條規定(略以)：「抵價地總面積…。因情況特殊，經上級主管機關核准	1. 配合土地使用管制要點補充理由說明，包含建築基地最小規模調整及刪除商業區(再發展區)之土地使用分區等。 2. 另本案後續仍須依區	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	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
		<p>目前範圍內公有土地大部分都是徵收取得，現開放區段徵收發回原地主 40% 極不合理。</p> <p>二、計畫區內有住宅區 8.45 公頃，商業區 3.89 公頃，合計 12.34 公頃，計畫人口 4800 人，容積住宅區 180；商業區 240%；司法園區容積 250%，公園 10.4 公頃。請問：只准州官放火，不准百姓點燈合理嗎？又計畫區內合計 12.34 公頃才規劃住 4800 人，4800 人要 10.4 公頃公園外，又臨板南線及萬大線雙捷運出口，其商業區容積才 240%，其新北市那裡找？</p> <p>三、整開區內土管不適用新北市政府 106 年及 107 年容積管制，一般市區道路路寬 8 公尺，兩旁又有停車格，整開區路寬 8 公尺全部淨空兩旁退縮建築物面對面至少 19 公</p>	<p>住宅區應提升至 240%；商業區應提升至 320%。</p> <p>三、建議再發展區開放容積提升整體區域發展。</p> <p>四、建議請顧問公司提供 500 平方公尺、1000 平方公尺、1500 平方公尺、2000 平方公尺設計規劃，讓小地主了解合併分配優點。</p>	<p>者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為 39.17 公頃，本案規劃之住商用地合計為 16.72 公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價地不足分配問題，因此本案預計發還給被徵收土地所有權人之抵價地比例為 40%，以達開發可行性。</p> <p>2. 有關民眾陳情容積率調高一節，分述如下： (1) 經查本計畫北側為 108 年 12 月 16 日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案(以下簡稱土城三通)之第一種住宅區、第二種住宅區及第二種商業區。查土城三通內住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，第一種住宅區係為舊市區且大多位於工業區周邊，容積率為 180%；第二種住宅區緊鄰商業區及捷運站周邊，容積率為 240%，另第二種商業區容積率為 320%。 (2) 另本計畫周邊緊</p>	<p>段徵收相關法令提送區段徵收計畫，有關本計畫實際抵價地比例仍以核定抵價地比例為準。</p> <p>3. 其餘依據本次提會研析意見通過。</p> <p>修正說明如下： 部份採納。 理由： 1. 有關土地分配之抵價地比例一節，依據土地徵收條例第 39 條規定(略以)：「抵價地總面積…。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為 39.17 公頃，本案規劃之住商用地合計為 16.72 公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價地不足分配問題，故抵價地比例預估以 40% 為原則，惟實際抵價地比例應依核定抵價地比例為準。</p> <p>2. 有關民眾陳情容積率調高一節，分述如下： (1) 經查本計畫北側為 108 年 12 月 16 日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案(以下簡稱土</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
		<p>尺，故以道路寬度作為容積基準，極不合理。</p> <p>四、再發展區沒有一起開發卻受嚴苛管制極不合理，應開放容積，否則再發展區永遠不可能發展。</p>		<p>鄰102年8月9日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案(以下簡稱暫緩發展區)之第二種住宅區及第二種商業區，其皆以市地重劃方式開發，容積率分別為240%及320%。</p> <p>(3)有關本計畫因交通地理區位差異，將計畫區分為高速公路以北及以南。高速公路以北之範圍緊臨土城區金城路及捷運土城區公所站，區位環境較佳，考量與周邊都市計畫土地使用分區管制之一致性，建議參考周邊土城三通及暫緩發展區之第二種住宅區及第二種商業區之容積率規定，訂定商業區容積率為320%、第二種住宅區容積率為240%。另高速公路以南因交通條件限制，未來規劃朝向低密度發展，參酌土城三通內第一種住宅區之使用強度，訂定第一種住宅區容積率為180%。</p>	<p>城三通)之第一種住宅區、第二種住宅區及第二種商業區。查土城三通內住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，第一種住宅區係為舊市區且大多位於工業區周邊，容積率為180%；第二種住宅區緊鄰商業區及捷運站周邊，容積率為240%，另第二種商業區容積率為320%。</p> <p>(2)另本計畫周邊緊鄰102年8月9日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案(以下簡稱暫緩發展區)之第二種住宅區及第二種商業區，其皆以市地重劃方式開發，容積率分別為240%及320%。</p> <p>(3)有關本計畫因交通地理區位差異，將計畫區分為高速公路以北及以南。高速公路以北之範圍緊臨土城區金城路及捷運土城區公所站，區位環境較佳，考量與周邊都市計畫土地使用分區管制之一致性，建議參考周邊土城三通及暫緩發展區之第二種住宅區及</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>3. 有關建築基地最小規模調降一節，經查本計畫採區段徵收方式辦理開發，為配合環境品質塑造並兼顧及土地所有權人領(配)地權利，故對各土地使用分區於土地使用分區管制要點訂有最小建築基地規模限制。本計畫參考土地所有權人區段徵收前持有土地面積及區段徵收後領回土地面積，訂定本計畫最小建築基地規模，訂定原則如下：</p> <p>(1) 考量既有住宅合法房屋安置，指定安置街廓最小建築基地規模以 100 平方公尺為原則。</p> <p>(2) 高速公路南側住宅區，因鄰近司法機關，有收容人戒護安全之考量，並考量本計畫小地主多，故最小建築基地規模以 300 平方公尺為原則。</p> <p>(3) 高速公路以北非安置街廓之其他住宅區，因鄰近暫緩發展區，考量規範之一致性，最小建築基地規模以 500 平方公尺為原則。</p> <p>(4) 高速公路以北商業區，試算本計畫內土地所有權人於區段徵收後領回土地面積，大多於 500 平方公尺至</p>	<p>第二種商業區之容積率規定，訂定商業區容積率為 320%、第二種住宅區容積率為 240%。另高速公路以南因交通條件限制，未來規劃朝向低密度發展，參酌土城三通內第一種住宅區之使用強度，訂定第一種住宅區容積率為 180%。</p> <p>3. 有關建築基地最小規模調降一節，經查本計畫採區段徵收方式辦理開發，為配合環境品質塑造並兼顧及土地所有權人領(配)地權利，故對各土地使用分區於土地使用分區管制要點訂有最小建築基地規模限制。本計畫參考土地所有權人區段徵收前持有土地面積及區段徵收後領回土地面積，訂定本計畫最小建築基地規模，訂定原則如下：</p> <p>(1) 考量既有住宅合法房屋安置，指定安置街廓最小建築基地規模以 100 平方公尺為原則。</p> <p>(2) 高速公路南側住宅區，因鄰近司法機關，有收容人戒護安全之考量，並考量本計畫小地主多，故最小建築基地規模以 300 平方公尺為原則。惟因 R6 街廓面積較</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>800 平方公尺，故最小建築基地規模以 500 平方公尺為原則。</p> <p>4. 有關合併分配之陳情建議一節，於抵價地分配作業時，若個人單獨所有之權利價值未達區內最小分配面積所需之權利價值者，市府會以公文方式通知所有權人，依區段徵收實施辦法第 29 條規定於一定之期間內自行洽商其他土地所有權人會同提出合併申請，或由市府召開協調合併說明會之方式來提供合併管道，增加所有權人選配土地之機會。</p> <p>5. 另有關再發展區開發容積提升一節，經查本計畫就原有領有合法建築執照之土地，規劃為商業區(再)(附)，並於土地使用分區管制要點規定其容積率為 130%，並另訂商業區(再)(附)建築物改建、增建或拆除後新建，並無償提供整體開發範圍總面積(100%—區段徵收計畫核定之抵價地領回抵價地面積比例)之必要性服務設施(如道路、公園、廣場、綠地等)供公眾使用，並得以代金折繳，則容積率得調高為 320%。</p>	<p>大，配合街廓規模及深度，R6 街廓最小建築基地規模以 500 平方公尺為原則。</p> <p>(3) 高速公路以北非安置街廓之其他住宅區，因鄰近暫緩發展區，考量規範之一致性，最小建築基地規模以 500 平方公尺為原則。惟因 R2 街廓面積較小，配合街廓規模及深度，R2 街廓最小建築基地規模以 300 平方公尺為原則。</p> <p>(4) 高速公路以北商業區，試算本計畫內土地所有權人於區段徵收後領回土地面積，大多於 500 平方公尺至 800 平方公尺，故最小建築基地規模以 500 平方公尺為原則。</p> <p>4. 有關合併分配之陳情建議一節，於抵價地分配作業時，若個人單獨所有之權利價值未達區內最小分配面積所需之權利價值者，市府會以公文方式通知所有權人，依區段徵收實施辦法第 29 條規定於一定之期間內自行洽商其他土地所有權人會同提出合併申請，或由市府召開協調合併說明會之方式來提供合併管道，增加所有權人選配土地之機會。</p> <p>5. 有關商業區(再發展區)</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
					面積較小且形狀不方正，未來辦理更新重建恐有難度，且留設廣場用地形狀畸零，將造成整體商業區退縮空間不連續，建議考量商業區整體街廓之完整性，後續合法建物土地所有權人得依據土地徵收條例第 47 條規定，得於區段徵收階段申請原位置保留分配。	
人 66	黃○笑/柑林 段 1190	<p>主旨：</p> <p>(一)請提高合理發還地主分配比例與之前附近金城路相同。</p> <p>(二)請提高發還後住宅與商業用地容積率，不應低於機關用地。</p> <p>(三)請求降低最小開發面積發還分配，不應做提高門檻。</p> <p>(四)請求合併分配，方便日後合併開發。</p> <p>說明：</p> <p>1、依上次會議說明，原地主發還比例目前最低40%，與鄰近地區有明顯落差。</p> <p>2、且發還住宅用地容積率偏低，比公用行政用地還低；請研議提高。</p> <p>3、最小開發面積以，目前相對提高；請降低。</p> <p>4、目前與親友土地</p>		併人 49。	併人 49。	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	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		相連，希望合併統一分配以利後續利用。 攸關民眾個人財產權益，請新北市轉交相關承辦單位，答覆與辦理。				
人 68	黃○展/柑林 段 301、295	區段徵收補償太低，權益受損嚴重，請改以比照市地重劃的標準 50% ~ 60% 的分回比例	以市地重劃 50% ~ 60% 的分回比例	建議未便採納。 理由： 1. 本計畫原為非都市土地，依據土地徵收條例第四條規定，得採區段徵收方式辦理。且依據「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」規定辦理。 2. 有關土地分配之抵價地比例一節，依據土地徵收條例第 39 條規定(略以)：「抵價地總面積...。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為 39.17 公頃，本案規劃之住商用地合計為 16.72 公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價地不足分配問題，因此本案預計發還給被徵收土地所有權人之抵價地比例為 40%，以達開發可行性。	本案後續仍須依區段徵收相關法令提送區段徵收計畫，有關本計畫實際抵價地比例仍以核定抵價地比例為準，爰補充理由，其餘依據本次提會研析意見通過。 修正說明如下： 未便採納。 理由： 1. 本計畫原為非都市土地，依據土地徵收條例第四條規定，得採區段徵收方式辦理。且依據「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」規定辦理。 2. 有關土地分配之抵價地比例一節，依據土地徵收條例第 39 條規定(略以)：「抵價地總面積...。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為 39.17 公頃，本案規劃之住商用地合計為 16.72 公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別基地狀況產生增配之	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	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
					情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價地不足分配問題，故抵價地比例預估以 40% 為原則，惟實際抵價地比例應依核定抵價地比例為準。	
人 73	黃○銘/柑林 段 325	325 地號留下一小角，希望 325 地號全部徵收	住宅容積提高 240% 最小建築面積住宅應降為 300 平方米	建議酌予採納。 理由： 1. 經查所陳土城區柑林段 325 地號土地套繪，依內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 31 日第 997 次會議審竣內容，其全部範圍皆規劃為司法園區專用區，並採區段徵收方式開發。 2. 有關民眾陳情容積率調高一節，分述如下： (1) 經查本計畫北側為 108 年 12 月 16 日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案(以下簡稱土城三通)之第一種住宅區、第二種住宅區及第二種商業區。查土城三通內住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，第一種住宅區係為舊市區且大多位於工業區周邊，容積率為 180%；第二種住宅區緊鄰商業區及捷運站周邊，容積率為 240%，另第二種商業區容積率為 320%。 (2) 另本計畫周邊緊	部分街廓最小開發規模配合土地使用管制要點補充理由說明，其餘依據本次提會研析意見通過。 修正說明如下： 酌予採納。 理由： 1. 經查所陳土城區柑林段 325 地號土地套繪，依內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 31 日第 997 次會議審竣內容，其全部範圍皆規劃為司法園區專用區，並採區段徵收方式開發。 2. 有關民眾陳情容積率調高一節，分述如下： (1) 經查本計畫北側為 108 年 12 月 16 日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案(以下簡稱土城三通)之第一種住宅區、第二種住宅區及第二種商業區。查土城三通內住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，第一種住宅區係為舊市區且大多位於工業區周邊，容積率為 180%；第二種住宅區緊鄰商業區及捷運站周邊，容積率為 240%，另第二種商業區容積率為	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	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>鄰102年8月9日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案(以下簡稱暫緩發展區)之第二種住宅區及第二種商業區，其皆以市地重劃方式開發，容積率分別為240%及320%。</p> <p>(3)有關本計畫因交通地理區位差異，將計畫區分為高速公路以北及以南。高速公路以北之範圍緊臨土城區金城路及捷運土城區公所站，區位環境較佳，考量與周邊都市計畫土地使用分區管制之一致性，建議參考周邊土城三通及暫緩發展區之第二種住宅區及第二種商業區之容積率規定，訂定商業區容積率為320%、第二種住宅區容積率為240%。另高速公路以南因交通條件限制，未來規劃朝向低密度發展，參酌土城三通內第一種住宅區之使用強度，訂定第一種住宅區容積率為180%。</p>	<p>320%。</p> <p>(2)另本計畫周邊緊鄰102年8月9日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案(以下簡稱暫緩發展區)之第二種住宅區及第二種商業區，其皆以市地重劃方式開發，容積率分別為240%及320%。</p> <p>(3)有關本計畫因交通地理區位差異，將計畫區分為高速公路以北及以南。高速公路以北之範圍緊臨土城區金城路及捷運土城區公所站，區位環境較佳，考量與周邊都市計畫土地使用分區管制之一致性，建議參考周邊土城三通及暫緩發展區之第二種住宅區及第二種商業區之容積率規定，訂定商業區容積率為320%、第二種住宅區容積率為240%。另高速公路以南因交通條件限制，未來規劃朝向低密度發展，參酌土城三通內第一種住宅區之使用強度，訂定第一種住宅區容積率為180%。</p> <p>3.有關建築基地最小規模調降一節，經查本計畫採區段徵收方式辦理開發，為配合環境品質塑造並兼顧及土地所有權人領(配)地權</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>3. 有關建築基地最小規模調降一節，經查本計畫採區段徵收方式辦理開發，為配合環境品質塑造並兼顧及土地所有權人領(配)地權利，故對各土地使用分區於土地使用分區管制要點訂有最小建築基地規模限制。本計畫參考土地所有權人區段徵收前持有土地面積及區段徵收後領回土地面積，訂定本計畫最小建築基地規模，訂定原則如下：</p> <p>(1) 考量既有住宅合法房屋安置，指定安置街廓最小建築基地規模以 100 平方公尺為原則。</p> <p>(2) 高速公路南側住宅區，因鄰近司法機關，有收容人戒護安全之考量，並考量本計畫小地主多，故最小建築基地規模以 300 平方公尺為原則。</p> <p>(3) 高速公路以北非安置街廓之其他住宅區，因鄰近暫緩發展區，考量規範之一致性，最小建築基地規模以 500 平方公尺為原則。</p> <p>(4) 高速公路以北商業區，試算本計畫內土地所有權人於區段徵收後領回土地面積，大多於 500 平方公尺至</p>	<p>利，故對各土地使用分區於土地使用分區管制要點訂有最小建築基地規模限制。本計畫參考土地所有權人區段徵收前持有土地面積及區段徵收後領回土地面積，訂定本計畫最小建築基地規模，訂定原則如下：</p> <p>(1) 考量既有住宅合法房屋安置，指定安置街廓最小建築基地規模以 100 平方公尺為原則。</p> <p>(2) 高速公路南側住宅區，因鄰近司法機關，有收容人戒護安全之考量，並考量本計畫小地主多，故最小建築基地規模以 300 平方公尺為原則。惟因 R6 街廓面積較大，配合街廓規模及深度，R6 街廓最小建築基地規模以 500 平方公尺為原則。</p> <p>(3) 高速公路以北非安置街廓之其他住宅區，因鄰近暫緩發展區，考量規範之一致性，最小建築基地規模以 500 平方公尺為原則。惟因 R2 街廓面積較小，配合街廓規模及深度，R2 街廓最小建築基地規模以 300 平方公尺為原則。</p> <p>(4) 高速公路以北商業區，試算本計畫內土地所有權人於區段徵收後領回土地面</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
				800 平方公尺，故 最小建築基地規 模以 500 平方公尺 為原則。	積，大多於 500 平方 公尺至 800 平方公 尺，故最小建築基地 規模以 500 平方公 尺為原則。	
人 75	吳○華/柑林 段 1192	主旨： (一)請提高合理發還 地主分配比例與之 前附近金城路相同。 (二)請提高發還後住 宅與商業用地容積 率，不應低於機關用 地。 (三)請求降低最小開 發面積發還分配，不 應做提高門檻。 (四)請求合併分配， 方便日後合併開發。 說明： 1、依上次會議說 明，原地主發還比例 目前最低 40%，與鄰 近地區有明顯落差。 2、且發還住宅用地 容積率偏低，比公用 行政用地還低；請研 議提高。 3、最小開發面積 以，目前相對提高； 請降低。 4、目前與親友土地 相連，希望合併統一 分配以利後續利用。 攸關民眾個人財產 權益，請新北市轉交 相關承辦單位，答覆 與辦理。		併人 49。	併人 49。	依市都 委會專 案小組 初步建 議意見 通過。
人 76	李○玉	受文者：新北市政府 市長侯友宜、城鄉 局、地政局 主旨：新訂擴大漢 溪南都市計畫(土		建議部分採納。 理由： 1. 有關土地分配之抵價 地比例一節，依據土地 徵收條例第 39 條規定	1. 配合土地使用管制要 點補充理由說明，包含 建築基地最小規模調 整及刪除商業區(再發 展區)之土地使用分區	依市都 委會專 案小組 初步建 議意見

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
		<p>城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要計畫暨擬定土城細部計畫(配合土城彈藥庫附近為司法園區)案說明：</p> <p>1.本地區民國 44 年興建彈藥庫時已徵收 1 次，後來擴建彈藥庫房又徵收 1 次，興建北二高時又徵收，範圍內公有土地大部分徵收取得。現開放採用區段徵收發回原地主 40% 極不合理，應依法放寬 50% 才合理。</p> <p>2.計畫區內有住宅區 8.45 公頃，商業區 3.89 公頃，合計 12.34 公頃，計畫人口 4800 人，容積住宅區 180%；商業區 240%；司法園區容積 250%，公園 10.4 公頃。請問？只准州官放火，不准百姓點燈合理嗎？應該住宅區容積改 240% 商業區 320% 才合理。請問 12.34 公頃才規劃住 4800 人，4800 人要 10.4 公頃公園、板南線、萬大線雙捷運出口，商業區容積才 240%，請問新北</p>		<p>(略以)：「抵價地總面積...。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為 39.17 公頃，本案規劃之住商用地合計為 16.72 公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價地不足分配問題，因此本案預計發還給被徵收土地所有權人之抵價地比例為 40%，以達開發可行性。</p> <p>2. 有關民眾陳情容積率調高一節，分述如下： (1)經查本計畫北側為 108 年 12 月 16 日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案(以下簡稱土城三通)之第一種住宅區、第二種住宅區及第二種商業區。查土城三通內住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，第一種住宅區係為舊市區且大多位於工業區周邊，容積率為 180%；第二種住宅區緊鄰商業區及捷運站周邊，容積率為 240%，另</p>	<p>等。</p> <p>2. 另本案後續仍須依區段徵收相關法令提送區段徵收計畫，有關本計畫實際抵價地比例仍以核定抵價地比例為準。</p> <p>3. 其餘依據本次提會研析意見通過。</p> <p>修正說明如下： 部分採納。 理由： 1. 有關土地分配之抵價地比例一節，依據土地徵收條例第 39 條規定(略以)：「抵價地總面積...。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為 39.17 公頃，本案規劃之住商用地合計為 16.72 公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價地不足分配問題，故抵價地比例預估以 40% 為原則，惟實際抵價地比例應依核定抵價地比例為準。</p> <p>2. 有關民眾陳情容積率調高一節，分述如下： (1) 經查本計畫北側為 108 年 12 月 16 日發布實施「變更土城</p>	通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
		<p>市那裡找？</p> <p>3.整開區內土管不適用新北市政府 106 年及 107 年容積管制，一般市區道路路寬 8 公尺兩旁又有停車格，整開區路寬 8 公尺全部淨空兩旁退縮 11 公尺建築物面對面至少 19 公尺，請問？面臨道路寬度作為容積基準，極不合理。</p> <p>4.再發展區沒有一起開發卻受嚴苛管制極不合理應開放容積，否則再發展區永遠不可能發展。請早日完成都計清水區有萬坪公園(原看守所)土城新增 10.4 公頃公園(擴大範圍內)方便市民使用。</p> <p>5.開發後最小建築面積住宅區 500 平方公尺以上、商業區 1000 平方公尺以上，請地政局是先請建築師公會提供 500、1000、1500、2000 設計規劃，讓小地主了解規範越大越值錢，地主合併分配而不是排除小地主配地。</p> <p>以上陳情 候市長及城鄉局、地政局體恤民苦，勿官逼民反採納陳情</p>		<p>第二種商業區容積率為 320%。</p> <p>(2)另本計畫周邊緊鄰 102 年 8 月 9 日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案(以下簡稱暫緩發展區)之第二種住宅區及第二種商業區，其皆以市地重劃方式開發，容積率分別為 240% 及 320%。</p> <p>(3)有關本計畫因交通地理區位差異，將計畫區分為高速公路以北及以南。高速公路以北之範圍緊臨土城區金城路及捷運土城區公所站，區位環境較佳，考量與周邊都市計畫土地使用分區管制之一致性，建議參考周邊土城三通及暫緩發展區之第二種住宅區及第二種商業區之容積率規定，訂定商業區容積率為 320%、第二種住宅區容積率為 240%。另高速公路以南因交通條件限制，未來規劃朝向低密度發展，參酌土城三通內第一種住宅區之使用強</p>	<p>都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案(以下簡稱土城三通)之第一種住宅區、第二種住宅區及第二種商業區。查土城三通內住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，第一種住宅區係為舊市區且大多位於工業區周邊，容積率為 180%；第二種住宅區緊鄰商業區及捷運站周邊，容積率為 240%，另第二種商業區容積率為 320%。</p> <p>(2) 另本計畫周邊緊鄰 102 年 8 月 9 日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案(以下簡稱暫緩發展區)之第二種住宅區及第二種商業區，其皆以市地重劃方式開發，容積率分別為 240% 及 320%。</p> <p>(3) 有關本計畫因交通地理區位差異，將計畫區分為高速公路以北及以南。高速公路以北之範圍緊臨土城區金城路及捷運土城區公所站，區位環境較佳，考量與周邊都市計畫土地使用分區管制之一致性，</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>度，訂定第一種住宅區容積率為180%。</p> <p>3. 有關原土城看守所未來規劃，將調整為非機關用地使用，並依據「變更土城都市計劃(第三次通盤檢討)(第一階段)」案規定之回饋計畫內容，公共設施用地變更為非公共設施使用項目應回饋50%之土地規劃為公共設施使用，該公共設施未來規劃將朝向集中留設，以提供更多開放空間供民眾使用，並提升地區環境品質。</p> <p>4. 有關建築基地最小規模調降一節，經查本計畫採區段徵收方式辦理開發，為配合環境品質塑造並兼顧及土地所有權人領(配)地權利，故對各土地使用分區於土地使用分區管制要點訂有最小建築基地規模限制。本計畫參考土地所有權人區段徵收前持有土地面積及區段徵收後領回土地面積，訂定本計畫最小建築基地規模，訂定原則如下：</p> <p>(1) 考量既有住宅合法房屋安置，指定安置街廓最小建築基地規模以100平方公尺為原則。</p> <p>(2) 高速公路南側住宅區，因鄰近司法機關，有收容人戒護安全之考量，並</p>	<p>建議參考周邊土城三通及暫緩發展區之第二種住宅區及第二種商業區之容積率規定，訂定商業區容積率為320%、第二種住宅區容積率為240%。另高速公路以南因交通條件限制，未來規劃朝向低密度發展，參酌土城三通內第一種住宅區之使用強度，訂定第一種住宅區容積率為180%。</p> <p>3. 有關原土城看守所未來規劃，將調整為非機關用地使用，並依據「變更土城都市計劃(第三次通盤檢討)(第一階段)」案規定之回饋計畫內容，公共設施用地變更為非公共設施使用項目應回饋50%之土地規劃為公共設施使用，該公共設施未來規劃將朝向集中留設，以提供更多開放空間供民眾使用，並提升地區環境品質。</p> <p>4. 有關建築基地最小規模調降一節，經查本計畫採區段徵收方式辦理開發，為配合環境品質塑造並兼顧及土地所有權人領(配)地權利，故對各土地使用分區於土地使用分區管制要點訂有最小建築基地規模限制。本計畫參考土地所有權人區段徵收前持有</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>考量本計畫小地主多，故最小建築基地規模以300平方公尺為原則。</p> <p>(3) 高速公路以北非安置街廓之其他住宅區，因鄰近暫緩發展區，考量規範之一致性，最小建築基地規模以500平方公尺為原則。</p> <p>(4) 高速公路以北商業區，試算本計畫內土地所有權人於區段徵收後領回土地面積，大多於500平方公尺至800平方公尺，故最小建築基地規模以500平方公尺為原則。</p> <p>5. 有關合併分配之陳情建議一節，於抵價地分配作業時，若個人單獨所有之權利價值未達區內最小分配面積所需之權利價值者，市府會以公文方式通知所有權人，依區段徵收實施辦法第29條規定於一定之期間內自行洽商其他土地所有權人會同提出合併申請，或由市府召開協調合併說明會之方式來提供合併管道，增加所有權人選配土地之機會。</p> <p>6. 另有關再發展區開發容積提升一節，經查本計畫就原有領有合法建築執照之土地，規劃為商業區(再)(附)，並</p>	<p>土地面積及區段徵收後領回土地面積，訂定本計畫最小建築基地規模，訂定原則如下：</p> <p>(1) 考量既有住宅合法房屋安置，指定安置街廓最小建築基地規模以100平方公尺為原則。</p> <p>(2) 高速公路南側住宅區，因鄰近司法機關，有收容人戒護安全之考量，並考量本計畫小地主多，故最小建築基地規模以300平方公尺為原則。惟因R6街廓面積較大，配合街廓規模及深度，R6街廓最小建築基地規模以500平方公尺為原則。</p> <p>(3) 高速公路以北非安置街廓之其他住宅區，因鄰近暫緩發展區，考量規範之一致性，最小建築基地規模以500平方公尺為原則。惟因R2街廓面積較小，配合街廓規模及深度，R2街廓最小建築基地規模以300平方公尺為原則。</p> <p>(4) 高速公路以北商業區，試算本計畫內土地所有權人於區段徵收後領回土地面積，大多於500平方公尺至800平方公尺，故最小建</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
				<p>於土地使用分區管制要點規定其容積率為130%，並另訂商業區(再)(附)建築物改建、增建或拆除後新建，並無償提供整體開發範圍總面積(100%－區段徵收計畫核定之抵價地領回抵價地面積比例)之必要性服務設施(如道路、公園、廣場、綠地等)供公眾使用，並得以代金折繳，則容積率得調高為320%。</p>	<p>築基地規模以 500 平方公尺為原則。</p> <p>5. 有關合併分配之陳情建議一節，於抵價地分配作業時，若個人單獨所有之權利價值未達區內最小分配面積所需之權利價值者，市府會以公文方式通知所有權人，依區段徵收實施辦法第 29 條規定於一定之期間內自行洽商其他土地所有權人會同提出合併申請，或由市府召開協調合併說明會之方式來提供合併管道，增加所有權人選配土地之機會。</p> <p>6. 有關商業區(再發展區)面積較小且形狀不方正，未來辦理更新重建恐有難度，且留設廣場用地形狀畸零，將造成整體商業區退縮空間不連續，建議考量商業區整體街廓之完整性，後續合法建物土地所有權人得依據土地徵收條例第 47 條規定，得於區段徵收階段申請原位置保留分配。</p>	
人 77	黃○淇	<p>陳情意見書 受文者：新北市政府 市長侯友宜、城鄉局、地政局 主旨：新訂擴大大漢溪南都市計畫(土城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要計畫暨擬定土城細部計畫(配合土城彈藥庫附近為司法園區)案</p>		併人 76。	併人 76。	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	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>說明：</p> <p>1.本地區民國 44 年興建彈藥庫時已徵收 1 次，後來擴建彈藥庫房又徵收 1 次，興建北二高時又徵收，範圍內公有土地大部分徵收取得。現開放採用區段徵收發回原地主 40% 極不合理，應依法放寬 50% 才合理。</p> <p>2.計畫區內有住宅區 8.45 公頃，商業區 3.89 公頃，合計 12.34 公頃，計畫人口 4800 人，容積住宅區 180%；商業區 240%；司法園區容積 250%，公園 10.4 公頃。請問？只准州官放火，不准百姓點燈合理嗎？應該住宅區容積改 240% 商業區 320% 才合理。請問 12.34 公頃才規劃住 4800 人，4800 人要 10.4 公頃公園、板南線、萬大線雙捷運出口，商業區容積才 240%，請問新北市那裡找？</p> <p>3.整開區內土管不適用新北市政府 106 年及 107 年容積管制，一般市區道路路寬 8 公尺兩旁又有停車格，整開區路寬 8 公尺全部淨空兩旁退縮 11 公尺建築物面對面至少 19 公尺，請問？面臨道路寬</p>				

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>度作為容積基準，極不合理。</p> <p>4.再發展區沒有一起開發卻受嚴苛管制極不合理，應開放容積，否則再發展區永遠不可能發展。請早日完成都計清水區有萬坪公園(原看守所)土城新增 10.4 公頃公園(擴大範圍內)方便市民使用。</p> <p>5.開發後最小建築面積住宅區 500 平方公尺以上、商業區 1000 平方公尺以上，請地政局是先請建築師公會提供 500、1000、1500、2000 設計規劃，讓小地主了解規範越大越值錢，地主合併分配而不是排除小地主配地。</p> <p>以上陳情 侯市長及城鄉局、地政局體恤民苦，勿官逼民反採納陳情</p>				
人 78	許○德	<p>陳情意見書</p> <p>受文者：新北市政府 市長侯友宜、城鄉局、地政局</p> <p>主旨：新訂擴大大漢溪南都市計畫(土城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要計畫暨擬定土城細部計畫(配合土城彈藥庫附近為司法園區)案</p> <p>說明： 1.本地區民國 44 年</p>		併人 76。	併人 76。	依市都委會專案小組初步建議通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>興建彈藥庫時已徵收1次，後來擴建彈藥庫房又徵收1次，興建北二高時又徵收，範圍內公有土地大部分徵收取得。現開放採用區段徵收發回原地主40%極不合理，應依法放寬50%才合理。</p> <p>2.計畫區內有住宅區8.45公頃，商業區3.89公頃，合計12.34公頃，計畫人口4800人，容積住宅區180%；商業區240%；司法園區容積250%，公園10.4公頃。請問？只准州官放火，不准百姓點燈合理嗎？應該住宅區容積改240%商業區320%才合理。請問12.34公頃才規劃住4800人，4800人要10.4公頃公園、板南線、萬大線雙捷運出口，商業區容積才240%，請問新北市那裡找？</p> <p>3.整開區內土管不適用新北市政府106年及107年容積管制，一般市區道路路寬8公尺兩旁又有停車格，整開區路寬8公尺全部淨空兩旁退縮11公尺建築物面對面至少19公尺，請問？面臨道路寬度作為容積基準，極不合理。</p>				

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>4.再發展區沒有一起開發卻受嚴苛管制極不合理，應開放容積，否則再發展區永遠不可能發展。請早日完成都計清水區有萬坪公園(原看守所)土城新增 10.4 公頃公園(擴大範圍內)方便市民使用。</p> <p>5.開發後最小建築面積住宅區 500 平方公尺以上、商業區 1000 平方公尺以上，請地政局是先請建築師公會提供 500、1000、1500、2000 設計規劃，讓小地主了解規範越大越值錢，地主合併分配而不是排除小地主配地。</p> <p>以上陳情 侯市長及城鄉局、地政局體恤民苦，勿官逼民反採納陳情</p>				
人 79	陳○蓮/柑林 段 248、246	<p>有關土城彈藥庫司法園區，區段徵收案，地主強烈反應下面意見：</p> <p>1.分配之住宅區土地位於土城第二(清水)交流道附近，將來定案後有被二次徵收的可能，應規劃因應方案，建議多釋出土地供分配。</p> <p>2.住宅區容積率應提高到 240%，土地應分配到 50% 商業區容積率則應</p>		併人 7。	併人 7。	依市都委會專案小組初步建議通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		提高到 320% 3.住宅區最小建築面積應降為300平方米 商業區最小建築面積應降為 600 平方米				
人 80	李○雄/柑林 段 977、978	有關土城彈藥庫司法園區，區段徵收案，地主強烈反應下面意見： 1.分配之住宅區土地位於土城第二(清水)交流道附近，將來定案後有被二次徵收的可能，應規畫因應方案，建議多釋出土地供分配。 2.住宅區容積率應提高到 240%，土地應分配到 50% 商業區容積率則應提高到 320% 3.住宅區最小建築面積應降為300平方米 商業區最小建築面積應降為 600 平方米		併人7。	併人7。	依市都委會專案小組初步建議通過。
人 81	林○珠、陳○姍、陳○彬/柑林段 246、248、 368、369	有關土城彈藥庫司法園區，區段徵收案，地主強烈反應下面意見： 1.分配之住宅區土地位於土城第二(清水)交流道附近，將來定案後有被二次徵收的可能，應規畫因應方案，建議多釋出土地供分配。 2.住宅區容積率應提高到 240%，土地		併人7。	併人7。	依市都委會專案小組初步建議通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		應分配到 50% 商業區容積率則應提高到 320% 3.住宅區最小建築面積應降為300平方米 商業區最小建築面積應降為 600 平方米				
人 82	劉謝○卿/柑 林段 956	有關土城彈藥庫司法園區，區段徵收案，地主強烈反應下面意見： 1.分配之住宅區土地位於土城第二(清水)交流道附近，將來定案後有被二次徵收的可能，應規劃因應方案，建議多釋出土地供分配。 2.住宅區容積率應提高到 240%，土地應分配到 50% 商業區容積率則應提高到 320% 3.住宅區最小建築面積應降為300平方米 商業區最小建築面積應降為 600 平方米		併人 7。	併人 7。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人 83	黃○麵/柑林 段 274	有關土城彈藥庫司法園區，區段徵收案，地主強烈反應下面意見： 1.分配之住宅區土地位於土城第二(清水)交流道附近，將來定案後有被二次徵收的可能，應規劃因應方案，建議多釋出土地供分配。		併人 7。	併人 7。	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	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		2.住宅區容積率應提高到 240%，土地應分配到 50% 商業區容積率則應提高到 320% 3.住宅區最小建築面積應降為300平方米 商業區最小建築面積應降為 600 平方米				
人 84	黃○裕、黃○春、黃○楠、黃○/柑林段 279	有關土城彈藥庫司法園區，區段徵收案，地主強烈反應下面意見： 1.分配之住宅區土地位於土城第二(清水)交流道附近，將來定案後有被二次徵收的可能，應規劃因應方案，建議多釋出土地供分配。 2.住宅區容積率應提高到 240%，土地應分配到 50% 商業區容積率則應提高到 320% 3.住宅區最小建築面積應降為300平方米 商業區最小建築面積應降為 600 平方米		併人7。	併人7。	依市都委會專案小組初步建議通過。
人 85	黃○興	有關土城彈藥庫司法園區，區段徵收案，地主強烈反應下面意見： 1.分配之住宅區土地位於土城第二(清水)交流道附近，將來定案後有被二次徵收的可能，應規劃因應方案，建		併人7。	併人7。	依市都委會專案小組初步建議通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>議多釋出土地供分配。</p> <p>2.住宅區容積率應提高到 240%，土地應分配到 50% 商業區容積率則應提高到 320%</p> <p>3.住宅區最小建築面積應降為300平方米 商業區最小建築面積應降為 600 平方米</p>				
86	人 黃○雄/柑林 段 298	<p>有關土城彈藥庫司法園區，區段徵收案，地主強烈反應下面意見：</p> <p>1.分配之住宅區土地位於土城第二(清水)交流道附近，將來定案後有被二次徵收的可能，應規劃因應方案，建議多釋出土地供分配。</p> <p>2.住宅區容積率應提高到 240%，土地應分配到 50% 商業區容積率則應提高到 320%</p> <p>3.住宅區最小建築面積應降為300平方米 商業區最小建築面積應降為 600 平方米</p>		併人7。	併人7。	依市都委會專案小組初步建議通過。
87	人 張○松/柑林 段 169-000	<p>有關土城彈藥庫司法園區，區段徵收案，地主強烈反應下面意見：</p> <p>1.分配之住宅區土地位於土城第二(清水)交流道附近，將來定案後有被二</p>		併人7。	併人7。	依市都委會專案小組初步建議通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>次徵收的可能，應規劃因應方案，建議多釋出土地供分配。</p> <p>2.住宅區容積率應提高到 240%，土地應分配到 50% 商業區容積率則應提高到 320%</p> <p>3.住宅區最小建築面積應降為300平方米 商業區最小建築面積應降為 600 平方米</p>				
人 88	黃○銘	<p>有關土城彈藥庫司法園區，區段徵收案，地主強烈反應下面意見：</p> <p>1.分配之住宅區土地位於土城第二(清水)交流道附近，將來定案後有被二次徵收的可能，應規劃因應方案，建議多釋出土地供分配。</p> <p>2.住宅區容積率應提高到 240%，土地應分配到 50% 商業區容積率則應提高到 320%</p> <p>3.住宅區最小建築面積應降為300平方米 商業區最小建築面積應降為 600 平方米</p>		併人7。	併人7。	依市都委會專案小組初步建議通過。
人 89	陳○祝/柑林 段 246、248	<p>有關土城彈藥庫司法園區，區段徵收案，地主強烈反應下面意見：</p> <p>1.分配之住宅區土地位於土城第二(清</p>		併人7。	併人7。	依市都委會專案小組初步建議通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>水)交流道附近,將來定案後有被二次徵收的可能,應規劃因應方案,建議多釋出土地供分配。</p> <p>2.住宅區容積率應提高到 240%,土地應分配到 50% 商業區容積率則應提高到 320%</p> <p>3.住宅區最小建築面積應降為300平方米 商業區最小建築面積應降為 600 平方米</p>				
人 93	詹○蘭、顏○桃、許○芳	<p>1.本地區民國 44 年興建彈藥庫時已徵收一次,後來擴建彈藥庫房連續徵收多次,興建北二高又徵收,範圍內公有土地大部分徵收取得。現開放採用區段徵收發回原地主 40% 極不合理,應依法放寬 50% 才合理。</p> <p>2.計劃區內有住宅區 8.45 公頃、商業區 3.89 公頃 合計 12.34 公頃,計劃人口 4800 人容積住宅區 180%、商業區 240%、司法園區容積 250% 公園 10.4 公頃。請問? 只准州官放火,不准百姓點燈合理嗎? 應該住宅區容積改 240% 商業區 320% 才合</p>		併人 76。	併人 76。	依市都委會專案小組初步建議通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>理。請問 12.34 公頃才規劃住 4800 人,4800 人要 10.4 公頃公園、板南線、萬大線雙捷運出口,商業區容積 240% 請問新北市哪裡找?</p> <p>3.整開區內土管應不適用新北市政府 106、107 年容積管制,一般市區道路路寬 8 公尺兩旁又有停車格,整開區路寬 8 公尺全部淨空兩旁退縮 11 公尺建築物面對面至少 19 公尺。請問?面臨道路寬度做為容積基準,極不合理。</p> <p>4.再發展區沒有一起開發卻受嚴苛管制極不合理,應開放容積,否則再發展永遠不可能發展。請早日完成都計清水區有萬坪公園(原看守所)土城新增 10.4 公頃公園(擴大範圍內)方便市民使用。</p> <p>5.開發後最小建築面積住宅區 500m²以上、商業區 1000m²以上,請地政局事先請建築師公會提供 500、1000、1500、2000 設計規劃,讓小地主了解規範越大越值錢,地主合併分配</p>				

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		而不是排除小地主配地。				
人 100	邱○齊	各位政府相關單位的長官大家好： 前周縣長曾經說過，把大家最不喜歡看守所搬遷到你們的土地上。 希望各位地主能夠配合政府，將來一定會給各位地主做最大的補償，如今讓我們等到的答案，卻是傷心難過。 希望政府單位各位長官能體恤這些曾經被彈藥庫強迫徵收土地的辛苦農民，以下的兩點訴求： 1.住宅區容積率應提高到 240%，土地應分配到 50% 商業區容積率則應提高到 320%。 2.住宅區最小建築面積應降為400平方米。 商業區最小建築面積應降為800平方米。		併人7。	併人7。	依市都委會專案小組初步建議通過。
人 103	曾○樹、曾○順、曾○財、曾○儀/ 柑林段 0920 1166 1166-1 1166-2 1166-3	地主陳情書 1.分配之住宅區土地位於土城第二(清水)交流道附近，將來定案後有被二次徵收的可能，應規劃因應方案，建議多釋出土地供分配。 2.住宅區容積率應提高到 240%，土地		併人7。	併人7。	依市都委會專案小組初步建議通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>應分配到 50% 商業區容積率則應提高到 320%</p> <p>3.住宅區最小建築面積應降為300平方米 商業區最小建築面積應降為 600 平方米</p>				
人 112	林○欽	<p>1.本地區民國 44 年興建彈藥庫時已徵收一次，後來擴建彈藥庫房連續徵收多次，興建北二高又徵收，範圍內公有土地大部分徵收取得。現開放採用區段徵收發回原地主 40% 極不合理，應依法放寬 50% 才合理。</p> <p>2.計劃區內有住宅區 8.45 公頃、商業區 3.89 公頃 合計 12.34 公頃，計劃人口 4800 人容積住宅區 180%、商業區 240%、司法園區容積 250% 公園 10.4 公頃。</p> <p>請問？只准州官放火，不准百姓點燈合理嗎？應該住宅區容積改 240% 商業區 320% 才合理。</p> <p>請問 12.34 公頃才規劃住 4800 人，4800 人要 10.4 公頃公園、板南線、萬大線雙捷運出口，商業區容積 240% 請問新北市</p>		併人 76。	併人 76。	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	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>哪裡找？</p> <p>3.整開區內土管應不適用新北市政府106、107年容積管制，一般市區道路路寬8公尺兩旁又有停車格，整開區路寬8公尺全部淨空兩旁退縮11公尺建築物面對面至少19公尺。請問？面臨道路寬度做為容積基準，極不合理。</p> <p>4.再發展區沒有一起開發卻受嚴苛管制極不合理，應開放容積，否則再發展永遠不可能發展。請早日完成都計清水區有萬坪公園(原看守所)土城新增10.4公頃公園(擴大範圍內)方便市民使用。</p> <p>5.開發後最小建築面積住宅區500m²以上、商業區1000m²以上，請地政局事先請建築師公會提供500、1000、1500、2000設計規劃，讓小地主了解規範越大越值錢，地主合併分配而不是排除小地主配地。</p>				
人 117	陳○華/柑林 段 956	<p>請問政府，區段徵收分給地主40%太少了，現在已經是108年了，所有物價、房價漲到天一樣高，應</p>		<p>建議部分採納。 理由： 1. 有關土城區柑林段956地號土地全部徵收一節，說明如下：</p>	<p>本案後續仍須依區段徵收相關法令提送區段徵收計畫，有關本計畫實際抵價地比例仍以核定抵價地比例為準，其餘依本次提會</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見</p>

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		該分給地主 50%，容積應該 240，否則我們分到的土地不夠買一間房子，請政府為百姓著想，如果納入區段徵收的話，應該整筆土地劃進去，怎麼能留一些沒進去？		<p>(1) 有關所陳土城區柑林段 956 地號土地套繪，依內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 31 日第 997 次會議審竣內容，其部分土地規劃為部分住宅區、公園用地及公園用地(兼供道路使用)，納入區段徵收範圍，餘部分土地維持非都市土地使用。</p> <p>(2) 另查本計畫公開展覽期間，民眾陳情建議和平路以南維持現況農業使用，不規劃為保護區，故於新北市都市計畫委員會 108 年 10 月 18 日第 109 次會議決議，機關用地(18)南側以既成道路為界，南側彈藥庫及公有土地及參考地籍範圍維持現況作非都市土地使用，並於本計畫書(草案)第四章規劃構想第三節規劃原則內載明(略以)：「三、尊重現況：位於機關用地周邊三級坡以上之坡度陡峭地區，建議剔除計畫範圍。…」，故調整和平路以南，不納入本計畫範圍，並考量原土城彈藥庫範圍及後續機關用地使</p>	<p>研析意見通過。</p> <p>修正說明如下： 部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關土城區柑林段 956 地號土地全部徵收一節，說明如下：</p> <p>(1) 有關所陳土城區柑林段 956 地號土地套繪，依內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 31 日第 997 次會議審竣內容，其部分土地規劃為部分住宅區、公園用地及公園用地(兼供道路使用)，納入區段徵收範圍，餘部分土地維持非都市土地使用。</p> <p>(2) 另查本計畫公開展覽期間，民眾陳情建議和平路以南維持現況農業使用，不規劃為保護區，故於新北市都市計畫委員會 108 年 10 月 18 日第 109 次會議決議，機關用地(18)南側以既成道路為界，南側彈藥庫及公有土地及參考地籍範圍維持現況作非都市土地使用，並於本計畫書(草案)第四章規劃構想第三節規劃原則內載明(略以)：「三、尊重現況：位於機關用地周邊三級坡以上之坡度陡峭地區，建議剔除計畫範圍。…」，故調整和平路以南，不納入本計畫範圍，並</p>	通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>用完整性，縮小劃設擴大都市計畫範圍。</p> <p>(3) 有關柑林段956地號土地部分未納入本計畫範圍，後續倘因本次區段徵收開發導致徵收後剩餘土地為畸零地，土地所有權人可依土地徵收條例第8條規定，於辦理徵收公告之日起1年內，向新北市政府提出申請一併徵收，後續市府將會同需用土地人、申請人及有關機關進行實地勘查，若符合法令規定條件即可依程序辦理一併徵收，惟一併徵收為領取現金補償，無法申請領回抵價地。</p> <p>2. 有關民眾陳情容積率調高一節，分述如下： (1) 經查本計畫北側為108年12月16日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案(以下簡稱土城三通)之第一種住宅區、第二種住宅區及第二種商業區。查土城三通內住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，第一種住宅區係為舊市區且大多位於工業區周</p>	<p>考量原土城彈藥庫範圍及後續機關用地使用完整性，縮小劃設擴大都市計畫範圍。</p> <p>(3) 有關柑林段956地號土地部分未納入本計畫範圍，後續倘因本次區段徵收開發導致徵收後剩餘土地為畸零地，土地所有權人可依土地徵收條例第8條規定，於辦理徵收公告之日起1年內，向新北市政府提出申請一併徵收，後續市府將會同需用土地人、申請人及有關機關進行實地勘查，若符合法令規定條件即可依程序辦理一併徵收，惟一併徵收為領取現金補償，無法申請領回抵價地。</p> <p>2. 有關民眾陳情容積率調高一節，分述如下： (1) 經查本計畫北側為108年12月16日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案(以下簡稱土城三通)之第一種住宅區、第二種住宅區及第二種商業區。查土城三通內住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，第一種住宅區係為舊市區且大多位於工業區周</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>邊，容積率為180%；第二種住宅區緊鄰商業區及捷運站周邊，容積率為240%，另第二種商業區容積率為320%。</p> <p>(2)另本計畫周邊緊鄰102年8月9日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案(以下簡稱暫緩發展區)之第二種住宅區及第二種商業區，其皆以市地重劃方式開發，容積率分別為240%及320%。</p> <p>(3)有關本計畫因交通地理區位差異，將計畫區分為高速公路以北及以南。高速公路以北之範圍緊臨土城區金城路及捷運土城區公所站，區位環境較佳，考量與周邊都市計畫土地使用分區管制之一致性，建議參考周邊土城三通及暫緩發展區之第二種住宅區及第二種商業區之容積率規定，訂定商業區容積率為320%、第二種住宅區容積率為240%。另高速公路以南因</p>	<p>運站周邊，容積率為240%，另第二種商業區容積率為320%。</p> <p>(2)另本計畫周邊緊鄰102年8月9日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案(以下簡稱暫緩發展區)之第二種住宅區及第二種商業區，其皆以市地重劃方式開發，容積率分別為240%及320%。</p> <p>(3)有關本計畫因交通地理區位差異，將計畫區分為高速公路以北及以南。高速公路以北之範圍緊臨土城區金城路及捷運土城區公所站，區位環境較佳，考量與周邊都市計畫土地使用分區管制之一致性，建議參考周邊土城三通及暫緩發展區之第二種住宅區及第二種商業區之容積率規定，訂定商業區容積率為320%、第二種住宅區容積率為240%。另高速公路以南因交通條件限制，未來規劃朝向低密度發展，參酌土城三通內第一種住宅區之使用強度，訂定第一種住宅區容積率為180%。</p> <p>3. 有關土地分配之抵價地</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
				<p>交通條件限制，未來規劃朝向低密度發展，參酌土城三通內第一種住宅區之使用強度，訂定第一種住宅區容積率為180%。</p> <p>3. 有關土地分配之抵價地比例一節，依據土地徵收條例第39條規定(略以)：「抵價地總面積...。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為39.17公頃，本案規劃之住商用地合計為16.72公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價地不足分配問題，因此本案預計發還給被徵收土地所有權人之抵價地比例為40%，以達開發可行性。</p>	<p>比例一節，依據土地徵收條例第39條規定(略以)：「抵價地總面積...。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為39.17公頃，本案規劃之住商用地合計為16.72公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價地不足分配問題，故抵價地比例預估以40%為原則，惟實際抵價地比例應依核定抵價地比例為準。</p>	
120	<p>游○正/柑林 人段 0972-0000、 0975-0000</p>	<p>1.反對土城看守所遷入土城彈藥庫區。 -說明會中所提出的理由，這些是中央機關政府需要解決的事，且到目前為止，有幾位逃脫監獄地人?? 囚車還不是每天正常運作。 -這樣一個漂亮美</p>		<p>建議部分採納。 理由： 1. 經查本案辦理緣起係因原有土城區內司法機關現有建築老舊及為疏解國道三號中和、土城交流道壅塞情形，故辦理新訂擴大都市計畫。另查本案主要計畫業經內政部都市計畫委員會110年8月31日第997次會議審</p>	<p>依本次提會研析意見通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>好地土地應該開發為住宅區讓正常人可以享受使用。</p> <p>-若要人民承擔這樣的問題，請政府提出誠意，這樣的補助內容，政府跟強盜沒有兩樣阿，就是搶奪人民財產。</p> <p>2.關於土地劃分，我的兩塊地都被徵收一半，請問土地劃分的標準為何??由誰決定這樣的劃分?若要徵收就徵收全部，留下一半讓人民如何利用阿???(如下圖)</p> <p>-另外請問為何"1016"這一塊可以不需要劃入徵收???政府地徵收劃分都會轉彎喔??請問規定為何??由誰決策徵收範圍???</p> <p>-為何我們的地不能劃分為"住宅區"要被劃為"看守所機關用地???"</p> <p>-若要徵收請100%徵收，不要只徵收一部分。</p> <p>3.住宅區的容積率太低應提高到250%</p> <p>4.在[1071126 土彈主計.pdf]、[1071126 土彈細計.pdf]、[1080104 土城彈</p>		<p>竣，其中於土地使用計畫規劃住宅區、商業區、司法園區專用區、機關用地及相關公共設施用地，並採區段徵收方式開發，開發後將改善地區環境現況並提升地區環境品質。</p> <p>2.有關所陳土地被徵收一半一節：</p> <p>(1)另查所陳土城區柑林段972地號土地，依新北市都市計畫委員會(以下簡稱委員會)108年10月18日第109次會議所提公民或團體陳情意見綜理表編號人143號，陳情內容為維護柑林段972地號土地完整性，維持甲種建築用地，並將其劃出區段徵收區範圍。本案經市都委決議：「經查972地號為甲種建築用地，現況為一磚造建物，考量土地及建物所有權人權益，將該地號規劃為住宅區(再發展區)，並不納入區段徵收範圍。」，後依內政部都市計畫委員會110年4月7日第3次專案小組會議紀錄九、土地使用計畫調整部分(略)：「5、計畫區南側住宅區柑林段972地</p>		

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
		<p>藥庫案公展說明會簡報.pdf]，這三份文件都沒有看到"土地徵收價"為何??請明確回答徵收土地地價格為何??</p> <p>5.建議土地"徵收價"為[市價五倍]計算之。</p>		<p>號甲種建築用地，因位處於計畫邊界，且已臨接計畫道路，不影響民眾權益，故建議剔除於本計畫範圍，維持現況使用。」。故土城區柑林段972地號土地業排除於本計畫範圍，維持非都市土地甲種建築用地，以維護民眾權益。</p> <p>(2)另土城區柑林段975地號土地依據內政部都市計畫委員會110年8月31日第997次會議審竣內容，規劃為部分綠地用地、部分住宅區及部分道路用地，納入區段徵收範圍。</p> <p>(3)查本計畫公開展覽期間，民眾陳情建議和平路以南維持現況使用，故於新北市都市計畫委員會108年10月18日第109次會議決議，機關用地(18)南側以既成道路為界，南側彈藥庫及公有土地及參考地籍範圍維持現況作非都市土地使用，並於本計畫書(草案)第四章規劃構想第三節規劃原則內載明(略以)：「三、尊重現況：</p>		

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>位於機關用地周邊三級坡以上之坡度陡峭地區，建議剔除計畫範圍。……」，故調整和平路以南，不納入本計畫範圍，並考量原土城彈藥庫範圍及後續機關用地使用完整性，縮小劃設擴大都市計畫範圍。故依據內政部都市計畫委員會110年8月31日第997次會議審竣內容，土城區柑林段1016地號土地未被納入區段徵收範圍，維持非都市土地。</p> <p>3. 有關民眾陳情容積率調高一節，分述如下： (1) 經查本計畫北側為108年12月16日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案(以下簡稱土城三通)之第一種住宅區、第二種住宅區及第二種商業區。查土城三通內住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，第一種住宅區係為舊市區且大多位於工業區周邊，容積率為180%；第二種住宅區緊鄰商業區及捷運站周邊，容積率為240%，另第二種商業區容積率為</p>		

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>320%。</p> <p>(2)另本計畫周邊緊鄰102年8月9日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案(以下簡稱暫緩發展區)之第二種住宅區及第二種商業區,其皆以市地重劃方式開發,容積率分別為240%及320%。</p> <p>(3)有關本計畫因交通地理區位差異,將計畫區分為高速公路以北及以南。高速公路以北之範圍緊臨土城區金城路及捷運土城區公所站,區位環境較佳,考量與周邊都市計畫土地使用分區管制之一致性,建議參考周邊土城三通及暫緩發展區之第二種住宅區及第二種商業區之容積率規定,訂定商業區容積率為320%、第二種住宅區容積率為240%。另高速公路以南因交通條件限制,未來規劃朝向低密度發展,參酌土城三通內第一種住宅區之使用強度,訂定第一種住宅區容積率為180%。</p> <p>4. 有關陳情徵收價格一節,本計畫協議價購及區段徵收之徵收補償市價將委由專業之不</p>		

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				動產估價師分別依「不動產估價技術規則」及「土地徵收補償市價查估辦法」規定辦理，查估過程會蒐集鄰近土地之成交價格，於排除期待因素、人為哄抬等情形後再依據情況、期日、區域及個別因素估計價格，其中區段徵收之補償市價將依土地徵收條例第 30 條規定提送新北市地價及標準地價評議委員會評定之。		
人 121	林○武/柑林 段 956	1. 早期彈藥庫已徵收一次，這次為司法園區的需求再次徵收，地主善意的配合政府政策，但願政府也能多為百姓想想，他們的苦，有被掠奪的感觸，因而埋怨政府。	1. 請將土地分配比增加。 2. 請將容積提高 240 3. 和平路、金城路口有雙捷運、市公所、地政、分局、學校，可說土城市政中心門面，希望政府有長遠的領域再擴大和平路右側週邊土地開發，並可改善現有公墓的存在。	建議部分採納。 理由： 1. 有關土地分配之抵價地比例一節，依據土地徵收條例第 39 條規定(略以)：「抵價地總面積...。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為 39.17 公頃，本案規劃之住商用地合計為 16.72 公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價地不足分配問題，因此本案預計發還給被徵收土地所有權人之抵價地比例為 40%，以達開發可行性。 2. 有關民眾陳情容積率調高一節，分述如下： (1) 經查本計畫北側為	本案後續仍須依區段徵收相關法令提送區段徵收計畫，有關本計畫實際抵價地比例仍以核定抵價地比例為準，其餘依本次提會研析意見通過。 修正說明如下： 部分採納。 理由： 1. 有關土地分配之抵價地比例一節，依據土地徵收條例第 39 條規定(略以)：「抵價地總面積...。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為 39.17 公頃，本案規劃之住商用地合計為 16.72 公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價	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	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>108年12月16日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案(以下簡稱土城三通)之第一種住宅區、第二種住宅區及第二種商業區。查土城三通內住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，第一種住宅區係為舊市區且大多位於工業區周邊，容積率為180%；第二種住宅區緊鄰商業區及捷運站周邊，容積率為240%，另第二種商業區容積率為320%。</p> <p>(2)另本計畫周邊緊鄰102年8月9日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案(以下簡稱暫緩發展區)之第二種住宅區及第二種商業區，其皆以市地重劃方式開發，容積率分別為240%及320%。</p> <p>(3)有關本計畫因交通地理區位差異，將計畫區分為高速公路以北及以南。高速公路以北之範圍緊臨土城區金城路及捷運土城區公所站，區位環境較佳，考量與周邊都市計畫土地使用分區管制之一致性，建議參考周邊</p>	<p>地不足分配問題，故抵價地比例預估以40%為原則，惟實際抵價地比例應依核定抵價地比例為準。</p> <p>2.有關民眾陳情容積率調高一節，分述如下：</p> <p>(1)經查本計畫北側為108年12月16日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案(以下簡稱土城三通)之第一種住宅區、第二種住宅區及第二種商業區。查土城三通內住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，第一種住宅區係為舊市區且大多位於工業區周邊，容積率為180%；第二種住宅區緊鄰商業區及捷運站周邊，容積率為240%，另第二種商業區容積率為320%。</p> <p>(2)另本計畫周邊緊鄰102年8月9日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案(以下簡稱暫緩發展區)之第二種住宅區及第二種商業區，其皆以市地重劃方式開發，容積率分別為240%及320%。</p> <p>(3)有關本計畫因交通地理區位差異，將計畫區分為高速公路</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>土城三通及暫緩發展區之第二種住宅區及第二種商業區之容積率規定，訂定商業區容積率為320%、第二種住宅區容積率為240%。另高速公路以南因交通條件限制，未來規劃朝向低密度發展，參酌土城三通內第一種住宅區之使用強度，訂定第一種住宅區容積率為180%。</p> <p>3. 有關陳情調整計畫範圍一節，查本計畫公開展覽期間，民眾陳情建議和平路以南維持現況農業使用，不規劃為保護區，故於新北市都市計畫委員會決議，機關用地(18)南側以既成道路為界，南側彈藥庫及公有土地及參考地籍範圍維持現況作非都市土地使用，並於本計畫書(草案)第四章規劃構想第三節規劃原則內載明(略以)：「三、尊重現況：位於機關用地周邊三級坡以上之坡度陡峭地區，建議剔除計畫範圍。…」，故調整和平路以南，不納入本計畫範圍，並考量原土城彈藥庫範圍及後續機關用地使用完整性，縮小劃設擴大都市計畫範圍。</p>	<p>以北及以南。高速公路以北之範圍緊臨土城區金城路及捷運土城區公所站，區位環境較佳，考量與周邊都市計畫土地使用分區管制之一致性，建議參考周邊土城三通及暫緩發展區之第二種住宅區及第二種商業區之容積率規定，訂定商業區容積率為320%、第二種住宅區容積率為240%。另高速公路以南因交通條件限制，未來規劃朝向低密度發展，參酌土城三通內第一種住宅區之使用強度，訂定第一種住宅區容積率為180%。</p> <p>3. 有關陳情調整計畫範圍一節，查本計畫公開展覽期間，民眾陳情建議和平路以南維持現況農業使用，不規劃為保護區，故於新北市都市計畫委員會決議，機關用地(18)南側以既成道路為界，南側彈藥庫及公有土地及參考地籍範圍維持現況作非都市土地使用，並於本計畫書(草案)第四章規劃構想第三節規劃原則內載明(略以)：「三、尊重現況：位於機關用地周邊三級坡以上之坡度陡峭地區，建議剔除計畫範圍。…」，故調整和平路以南，不納入本計畫範圍，並考</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
					量原土城彈藥庫範圍及後續機關土地使用完整性，縮小劃設擴大都市計畫範圍。	
人 123	李○毅/柑林 段 958、 959、961、 967、971、 992、996	<p>1.都計土地使用：機關用地佔45%，公園及其他公共設施佔32%、商業區6.8%、住宅區15%兩者比較顯具該都計僅為機關而擬定。</p> <p>2.機關用地容積比率250%、住宅區180%、商業區240%，機關用地遠高於住宅容積比率，對土地所有權人極為不公平。</p> <p>3.該地區因彈藥庫軍事用地被禁建限用50幾年，又之前因國防軍事用地及高速公路用地所需，皆低價徵收平地部分，剩餘幾乎為稍有陡坡山坡地，今劃為保護區對地主2~3代人極為不公平，極度限縮地主的權益。</p> <p>4.該地區位於交通便捷雙捷運及緊鄰高速公路及65快速道路，附近行政機關及長庚大型醫院，堪稱為土城精華區，若如此草案訂定都計，非市民之福。</p>	<p>1.請市政考慮地主等待50幾年的權益，敦請別劃入保護區，請納入一併開發區。</p> <p>2.為土城區域發展整體性，請擴大都計範圍80公頃至100公頃。</p> <p>3.請提高住宅區、商業區之容積比率，不能低於機關用地容積比率。</p>	<p>建議部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查本案辦理緣起係因原有土城區內司法機關現有建築老舊及為疏解國道三號中和、土城交流道壅塞情形，故辦理新訂擴大都市計畫。另查本案主要計畫業經內政部都市計畫委員會110年8月31日第997次會議審竣，其中於土地使用計畫規劃住宅區、商業區、司法園區專用區、機關用地及相關公共設施用地，並採區段徵收方式開發，開發後將改善地區環境現況並提升地區環境品質。</p> <p>2. 有關民眾陳情容積率調高一節，分述如下： (1)經查本計畫北側為108年12月16日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案(以下簡稱土城三通)之第一種住宅區、第二種住宅區及第二種商業區。查土城三通內住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，第一種住宅區係為舊市區且大多位於工業區周邊，容積率為180%；第二種住</p>	依本次提會研析意見通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
				<p>宅區緊鄰商業區及捷運站周邊，容積率為 240%，另第二種商業區容積率為 320%。</p> <p>(2)另本計畫周邊緊鄰 102 年 8 月 9 日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案(以下簡稱暫緩發展區)之第二種住宅區及第二種商業區，其皆以市地重劃方式開發，容積率分別為 240% 及 320%。</p> <p>(3)有關本計畫因交通地理區位差異，將計畫區分為高速公路以北及以南。高速公路以北之範圍緊臨土城區金城路及捷運土城區公所站，區位環境較佳，考量與周邊都市計畫土地使用分區管制之一致性，建議參考周邊土城三通及暫緩發展區之第二種住宅區及第二種商業區之容積率規定，訂定商業區容積率為 320%、第二種住宅區容積率為 240%。另高速公路以南因交通條件限制，未來規劃朝向低密</p>		

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
				<p>度發展，參酌土城三通內第一種住宅區之使用強度，訂定第一種住宅區容積率為180%。</p> <p>3. 查本計畫公開展覽期間，民眾陳情建議和平路以南維持現況使用，故於新北市都市計畫委員會108年10月18日第109次會議決議，機關用地(18)南側以既成道路為界，南側彈藥庫及公有土地及參考地籍範圍維持現況作非都市土地使用，並於本計畫書(草案)第四章規劃構想第三節規劃原則內載明(略以)：「三、尊重現況：位於機關用地周邊三級坡以上之坡度陡峭地區，建議剔除計畫範圍。…」，故調整和平路以南，不納入本計畫範圍，並考量原土城彈藥庫範圍及後續機關用地使用完整性，縮小劃設擴大都市計畫範圍。</p>		
人 124	林○惠/柑林 段	<p>1.都計土地使用：機關用地佔45%，公園及其他公共設施佔32%、商業區6.8%、住宅區15%兩者比較顯具該都計僅為機關而擬定。</p> <p>2.機關用地容積比率250%、住宅區180%、商業區240%，機關用地</p>	<p>1.請市政考慮地主等待50幾年的權益，敦請別劃入保護區，請納入一併開發區。</p> <p>2.為土城區域發展整體性，請</p>	併人123。	併人123。	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	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>遠高於住宅容積比率，對土地所有權人極為不公平。</p> <p>3.該地區因彈藥庫軍事用地被禁建限用 50 幾年，又之前因國防軍事用地及高速公路用地所需，皆低價徵收平地部分，剩餘幾乎為稍有陡坡山坡地，今劃為保護區對地主2~3代人極為不公平，極度限縮地主的權益。</p> <p>4.該地區位於交通便捷雙捷運及緊鄰高速公路及 65 快速道路，附近行政機關及長庚大型醫院，堪稱為土城精華區，若如此草案訂定都計，非市民之福。</p>	<p>擴大都計範圍 80 公頃至 100 公頃。</p> <p>3.請提高住宅區、商業區之容積比率，不能低於機關用地容積比率。</p>			
人 125	鄭○嬌/柑林 段 996	<p>1.都計土地使用：機關用地佔 45%，公園及其他公共設施佔 32%、商業區 6.8%、住宅區 15% 兩者比較顯具該都計僅為機關而擬定。</p> <p>2.機關用地容積比率 250%、住宅區 180%、商業區 240%，機關用地遠高於住宅容積比率，對土地所有權人極為不公平。</p> <p>3.該地區因彈藥庫軍事用地被禁建限</p>	<p>1.請市政考慮地主等待 50 幾年的權益，敦請別劃入保護區，請納入一併開發區。</p> <p>2.為土城區域發展整體性，請擴大都計範圍 80 公頃至 100 公頃。</p> <p>3.請提高住</p>	併人 123。	併人 123。	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	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>用 50 幾年，又之前因國防軍事用地及高速公路用地所需，皆低價徵收平地部分，剩餘幾乎為稍有陡坡山坡地，今劃為保護區對地主2~3代人極為不公平，極度限縮地主的權益。</p> <p>4.該地區位於交通便捷雙捷運及緊鄰高速公路及 65 快速道路，附近行政機關及長庚大型醫院，堪稱為土城精華區，若如此草草訂定都計，非市民之福。</p>	<p>宅區、商業區之容積比率，不能低於機關用地容積比率。</p>			
人 127	翁○/柑林段 958、959、 961、967、 971、992、 996	<p>1.都計土地使用：機關用地佔45%，公園及其他公共設施佔32%、商業區6.8%、住宅區15%兩者比較顯具該都計僅為機關而擬定。</p> <p>2.機關用地容積比率250%、住宅區180%、商業區240%，機關用地遠高於住宅容積比率，對土地所有權人極為不公平。</p> <p>3.該地區因彈藥庫軍事用地被禁建限用50幾年，又之前因國防軍事用地及高速公路用地所需，皆低價徵收平地部分，剩餘</p>	<p>1.請市政考慮地主等待50幾年的權益，敦請別劃入保護區，請納入一併開發區。</p> <p>2.為土城區域發展整體性，請擴大都計範圍80公頃至100公頃。</p> <p>3.請提高住宅區、商業區之容積比率，不能低於機關用地</p>	併人123。	併人123。	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	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		幾乎為稍有陡坡山坡地，今劃為保護區對地主2~3代人極為不公平，極度限縮地主的權益。 4.該地區位於交通便捷雙捷運及緊鄰高速公路及65快速道路，附近行政機關及長庚大型醫院，堪稱為土城精華區，若如此草案訂定都計，非市民之福。	容積比率。			
人 129	翁○利/柑林 段 1110、 1111、1358	1.都計土地使用：機關用地佔45%，公園及其他公共設施佔32%、商業區6.8%、住宅區15%兩者比較顯具該都計僅為機關而擬定。 2.機關用地容積比率250%、住宅區180%、商業區240%，機關用地遠高於住宅容積比率，對土地所有權人極為不公平。 3.該地區因彈藥庫軍事用地被禁建限用50幾年，又之前因國防軍事用地及高速公路用地所需，皆低價徵收平地部分，剩餘幾乎為稍有陡坡山坡地，今劃為保護區對地主2~3代人極為不公平，極度限縮地主的權	1.請市政考慮地主等待50幾年的權益，敦請別劃入保護區，請納入一併開發區。 2.為土城區域發展整體性，請擴大都計範圍80公頃至100公頃。 3.請提高住宅區、商業區之容積比率，不能低於機關用地容積比率。	併人123。	併人123。	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	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
		<p>益。</p> <p>4.該地區位於交通便捷雙捷運及緊鄰高速公路及 65 快速道路，附近行政機關及長庚大型醫院，堪稱為土城精華區，若如此草案訂定都計，非市民之福。</p>				
人 134	黃○吉	<p>1.本地區民國 44 年興建彈藥庫時已徵收一次，後來擴建彈藥庫房連續徵收多次，興建北二高又徵收，範圍內公有土地大部分徵收取得。現開放採用區段徵收發回原地主 40% 極不合理，應依法放寬 50% 才合理。</p> <p>2.計劃區內有住宅區 8.45 公頃、商業區 3.89 公頃 合計 12.34 公頃，計劃人口 4800 人容積住宅區 180%、商業區 240%、司法園區容積 250% 公園 10.4 公頃。</p> <p>請問？只准州官放火，不准百姓點燈合理嗎？應該住宅區容積改 240% 商業區 320% 才合理。</p> <p>請問 12.34 公頃才規劃住 4800 人，4800 人要 10.4 公頃公園、板南線、萬大線雙捷運出</p>		併人 76。	併人 76。	依市都委會專案小組初步建議通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>口，商業區容積240%請問新北市哪裡找？</p> <p>3.整開區內土管應不適用新北市政府106、107年容積管制，一般市區道路路寬8公尺兩旁又有停車格，整開區路寬8公尺全部淨空兩旁退縮11公尺建築物面對面至少19公尺。請問？面臨道路寬度做為容積基準，極不合理。</p> <p>4.再發展區沒有一起開發卻受嚴苛管制極不合理，應開放容積，否則再發展永遠不可能發展。請早日完成都計清水區有萬坪公園(原看守所)土城新增10.4公頃公園(擴大範圍內)方便市民使用。</p> <p>5.開發後最小建築面積住宅區500m²以上、商業區1000m²以上，請地政局事先請建築師公會提供500、1000、1500、2000設計規劃，讓小地主了解規範越大越值錢，地主合併分配而不是排除小地主配地。分配土地未達500m²不能容積移轉，兩旁各退縮1.5公尺請問？</p>				

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		建築時停車空間、電梯如何設計，請地政局將心比心。				
人 135	張○艦	<p>1.本地區民國 44 年興建彈藥庫時已徵收一次，後來擴建彈藥庫房連續徵收多次，興建北二高又徵收，範圍內公有土地大部分徵收取得。現開放採用區段徵收發回原地主 40% 極不合理，應依法放寬 50% 才合理。</p> <p>2.計劃區內有住宅區 8.45 公頃、商業區 3.89 公頃 合計 12.34 公頃，計劃人口 4800 人容積住宅區 180%、商業區 240%、司法園區容積 250% 公園 10.4 公頃。 請問？只准州官放火，不准百姓點燈合理嗎？應該住宅區容積改 240% 商業區 320% 才合理。 請問 12.34 公頃才規劃住 4800 人，4800 人要 10.4 公頃公園、板南線、萬大線雙捷運出口，商業區容積 240% 請問新北市哪裡找？</p> <p>3.整開區內土管應不適用新北市政府 106、107 年容積管</p>		併人 76。	併人 76。	依市都委會專案小組初步建議通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>制，一般市區道路路寬8公尺兩旁又有停車格，整開區路寬8公尺全部淨空兩旁退縮 11 公尺建築物面對面至少 19 公尺。請問？面臨道路寬度做為容積基準，極不合理。</p> <p>4.再發展區沒有一起開發卻受嚴苛管制極不合理，應開放容積，否則再發展永遠不可能發展。請早日完成都計清水區有萬坪公園(原看守所)土城新增 10.4 公頃公園(擴大範圍內)方便市民使用。</p> <p>5.開發後最小建築面積住宅區500m²以上、商業區1000m²以上，請地政局事先請建築師公會提供 500、1000、1500、2000 設計規劃，讓小地主了解規範越大越值錢，地主合併分配而不是排除小地主配地。</p>				
人 136	劉謝○卿 /柑林段 956	<p>本地號只有部分徵收於機 20 用，若需徵收應全部徵收不該留一些地給地主，且無法利用造成地主困擾容積獎勵太少，必須提高到跟公家獎勵相同 40% 土地分配要提</p>		<p>建議未便採納。 理由： 1. 有關土城區柑林段 956 地號土地全部徵收一節，說明如下： (1)有關所陳土城區柑林段956地號土地套繪，依內政部都市計畫委員會</p>	<p>本案後續仍須依區段徵收相關法令提送區段徵收計畫，有關本計畫實際抵價地比例仍以核定抵價地比例為準，其餘依本次提會研析意見通過。 修正說明如下： 未便採納。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
		高到 50% 以上對民眾才有利		<p>110年8月31日第997次會議審竣內容，其部分土地規劃為住宅區、公園用地及公園用地(兼供道路使用)，納入區段徵收範圍，餘部分土地維持非都市土地使用。</p> <p>(2)另查本計畫公開展覽期間，民眾陳情建議和平路以南維持現況農業使用，不規劃為保護區，故於新北市都市計畫委員會110年10月18日第109次會議決議，機關用地(18)南側以既成道路為界，南側彈藥庫及公有土地及參考地籍範圍維持現況作非都市土地使用，並於本計畫書(草案)第四章規劃構想第三節規劃原則內載明(略以)：「三、尊重現況：位於機關用地周邊三級坡以上之坡度陡峭地區，建議剔除計畫範圍。…」，故調整和平路以南，不納入本計畫範圍，並考量原土城彈藥庫範圍及後續機關用地使用完整性，縮小劃設擴大都市計畫範圍。</p> <p>(3)有關柑林段956地</p>	<p>理由：</p> <p>1. 有關土城區柑林段 956 地號土地全部徵收一節，說明如下：</p> <p>(1) 有關所陳土城區柑林段 956 地號土地套繪，依內政部都市計畫委員會110年8月31日第997次會議審竣內容，其部分土地規劃為住宅區、公園用地及公園用地(兼供道路使用)，納入區段徵收範圍，餘部分土地維持非都市土地使用。</p> <p>(2) 另查本計畫公開展覽期間，民眾陳情建議和平路以南維持現況農業使用，不規劃為保護區，故於新北市都市計畫委員會110年10月18日第109次會議決議，機關用地(18)南側以既成道路為界，南側彈藥庫及公有土地及參考地籍範圍維持現況作非都市土地使用，並於本計畫書(草案)第四章規劃構想第三節規劃原則內載明(略以)：「三、尊重現況：位於機關用地周邊三級坡以上之坡度陡峭地區，建議剔除計畫範圍。…」，故調整和平路以南，不納入本計畫範圍，並考量原土城彈藥庫範圍及後續機關用地使用完整性，縮小劃設</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>號土地部分未納入本計畫範圍，後續倘因本次區段徵收開發導致徵收後剩餘土地為畸零地，土地所有權人可依土地徵收條例第 8 條規定，於辦理徵收公告之日起 1 年內，向新北市政府提出申請一併徵收，後續市府將會同需用土地人、申請人及有關機關進行實地勘查，若符合法令規定條件即可依程序辦理一併徵收，惟一併徵收為領取現金補償，無法申請領回抵價地。</p> <p>2. 有關土地分配之抵價地比例一節，依據土地徵收條例第 39 條規定(略以)：「抵價地總面積...。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為 39.17 公頃，本案規劃之住商用地合計為 16.72 公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價地不足分配問題，因此本案預計發還給被徵收土地所有權人之抵</p>	<p>擴大都市計畫範圍。(3) 有關柑林段 956 地號土地部分未納入本計畫範圍，後續倘因本次區段徵收開發導致徵收後剩餘土地為畸零地，土地所有權人可依土地徵收條例第 8 條規定，於辦理徵收公告之日起 1 年內，向新北市政府提出申請一併徵收，後續市府將會同需用土地人、申請人及有關機關進行實地勘查，若符合法令規定條件即可依程序辦理一併徵收，惟一併徵收為領取現金補償，無法申請領回抵價地。</p> <p>2. 有關土地分配之抵價地比例一節，依據土地徵收條例第 39 條規定(略以)：「抵價地總面積...。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為 39.17 公頃，本案規劃之住商用地合計為 16.72 公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價地不足分配問題，故抵價地比例預估以 40% 為原則，惟實際抵價地比例應依核定抵價地</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
				價地比例為 40%，以 達開發可行性。	比例為準。	
人 137	曾○順/柑林 段 166-1	有關土城彈藥庫司法園區，區段徵收案，地主強烈反應下面意見： 1.分配之住宅區土地位於土城第二(清水)交流道附近，將來定案後有被二次徵收的可能，應規劃因應方案，建議多釋出土地供分配。 2.住宅區容積率應提高到 240%，土地應分配到 50% 商業區容積率則應提高到 320% 3.住宅區最小建築面積應降為 300 平方米 商業區最小建築面積應降為 600 平方米		併人 7。	併人 7。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人 138	曾○財/柑林 段 166-2	有關土城彈藥庫司法園區，區段徵收案，地主強烈反應下面意見： 1.分配之住宅區土地位於土城第二(清水)交流道附近，將來定案後有被二次徵收的可能，應規劃因應方案，建議多釋出土地供分配。 2.住宅區容積率應提高到 240%，土地應分配到 50% 商業區容積率則應提高到 320% 3.住宅區最小建築面		併人 7。	併人 7。	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	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		積應降為300平方米 商業區最小建築面積應降為600平方米				
人 139	曾○儀/柑林 段 166-3	有關土城彈藥庫司法園區，區段徵收案，地主強烈反應下面意見： 1.分配之住宅區土地位於土城第二(清水)交流道附近，將來定案後有被二次徵收的可能，應規畫因應方案，建議多釋出土地供分配。 2.住宅區容積率應提高到240%，土地應分配到50% 商業區容積率則應提高到320% 3.住宅區最小建築面積應降為300平方米 商業區最小建築面積應降為600平方米		併人7。	併人7。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人 141	曾○樹/柑林 段 920	有關土城彈藥庫司法園區，區段徵收案，地主強烈反應下面意見： 1.分配之住宅區土地位於土城第二(清水)交流道附近，將來定案後有被二次徵收的可能，應規劃因應方案，建議多釋出土地供分配。 2.住宅區容積率應提高到240%，土地應分配到50% 商業區容積率則應		併人7。	併人7。	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	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>提高到 320%</p> <p>3.住宅區最小建築面積應降為300平方米 商業區最小建築面積應降為 600 平方米</p>				
人 142	王○輝/柑林 段 966	<p>1.柑林段 966 地號之土地原為農牧用地，在本計畫中，部分被劃為機關用地，部分被劃為保護區，若僅部分徵收，剩餘土地面積過小，亦無利用價值，嚴重損害民眾權益。</p>	<p>1. 希望柑林段 966 地號完整劃為機關用地，完整納入區段徵收區範圍。</p> <p>2. 提高基本容積率</p> <p>3. 提高分回比例至 50%</p>	<p>建議部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關所陳土城區柑林段 966 地號土地套繪，依內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 31 日第 997 次會議審竣內容，其全部範圍皆規劃為住宅區，並採區段徵收方式開發。</p> <p>2. 有關土地分配之抵價地比例一節，依據土地徵收條例第 39 條規定(略以)：「抵價地總面積...。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為 39.17 公頃，本案規劃之住商用地合計為 16.72 公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價地不足分配問題，因此本案預計發還給被徵收土地所有權人之抵價地比例為 40%，以達開發可行性。</p> <p>3. 有關民眾陳情容積率調高一節，分述如下： (1)經查本計畫北側</p>	<p>本案後續仍須依區段徵收相關法令提送區段徵收計畫，有關本計畫實際抵價地比例仍以核定抵價地比例為準，其餘依本次提會研析意見通過。</p> <p>修正說明如下： 部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關所陳土城區柑林段 966 地號土地套繪，依內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 31 日第 997 次會議審竣內容，其全部範圍皆規劃為住宅區，並採區段徵收方式開發。</p> <p>2. 有關土地分配之抵價地比例一節，依據土地徵收條例第 39 條規定(略以)：「抵價地總面積...。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為 39.17 公頃，本案規劃之住商用地合計為 16.72 公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價地不足分配問題，故抵價地比例預</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>為 108 年 12 月 16 日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案(以下簡稱土城三通)之第一種住宅區、第二種住宅區及第二種商業區。查土城三通內住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，第一種住宅區係為舊市區且大多位於工業區周邊，容積率為 180%；第二種住宅區緊鄰商業區及捷運站周邊，容積率為 240%，另第二種商業區容積率為 320%。</p> <p>(2) 另本計畫周邊緊鄰 102 年 8 月 9 日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案(以下簡稱暫緩發展區)之第二種住宅區及第二種商業區，其皆以市地重劃方式開發，容積率分別為 240% 及 320%。</p> <p>(3) 有關本計畫因交通地理區位差異，將計畫區分為高速公路以北及以南。高速公路以北之範圍緊臨土城區金城路及捷</p>	<p>估以 40% 為原則，惟實際抵價地比例應依核定抵價地比例為準。</p> <p>3. 有關民眾陳情容積率調高一節，分述如下：</p> <p>(1) 經查本計畫北側為 108 年 12 月 16 日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案(以下簡稱土城三通)之第一種住宅區、第二種住宅區及第二種商業區。查土城三通內住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，第一種住宅區係為舊市區且大多位於工業區周邊，容積率為 180%；第二種住宅區緊鄰商業區及捷運站周邊，容積率為 240%，另第二種商業區容積率為 320%。</p> <p>(2) 另本計畫周邊緊鄰 102 年 8 月 9 日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案(以下簡稱暫緩發展區)之第二種住宅區及第二種商業區，其皆以市地重劃方式開發，容積率分別為 240% 及 320%。</p> <p>(3) 有關本計畫因交通地理區位差異，將計畫區分為高速公路以北及以南。高速公路以北之範圍緊臨土城區金城路及捷</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
				<p>運土城區公所站，區位環境較佳，考量與周邊都市計畫土地使用分區管制之一致性，建議參考周邊土城三通及暫緩發展區之第二種住宅區及第二種商業區之容積率規定，訂定商業區容積率為 320%、第二種住宅區容積率為 240%。另高速公路以南因交通條件限制，未來規劃朝向低密度發展，參酌土城三通內第一種住宅區之使用強度，訂定第一種住宅區容積率為 180%。</p>	<p>公所站，區位環境較佳，考量與周邊都市計畫土地使用分區管制之一致性，建議參考周邊土城三通及暫緩發展區之第二種住宅區及第二種商業區之容積率規定，訂定商業區容積率為 320%、第二種住宅區容積率為 240%。另高速公路以南因交通條件限制，未來規劃朝向低密度發展，參酌土城三通內第一種住宅區之使用強度，訂定第一種住宅區容積率為 180%。</p>	
人 144	王○輝/柑林 段 973	1.柑林段 972 地號土地，本計畫中劃入機 20 機關用地。	1. 為維護民眾權益，請提高基本容積率。 2. 為維護民眾權益，請提高分回比率至 50%。	<p>建議部分採納。 理由： 1. 有關民眾陳情容積率調高一節，分述如下： (1) 經查本計畫北側為 108 年 12 月 16 日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案(以下簡稱土城三通)之第一種住宅區、第二種住宅區及第二種商業區。查土城三通內住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，第一種住宅區係為舊市區且大多位於工業區周邊，容積率為</p>	<p>本案後續仍須依區段徵收相關法令提送區段徵收計畫，有關本計畫實際抵價地比例仍以核定抵價地比例為準，其餘依本次提會研析意見通過。 修正說明如下： 部分採納。 理由： 1. 有關民眾陳情容積率調高一節，分述如下： (1) 經查本計畫北側為 108 年 12 月 16 日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案(以下簡稱土城三通)之第一種住宅區、第二種商</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>180%；第二種住宅區緊鄰商業區及捷運站周邊，容積率為 240%，另第二種商業區容積率為 320%。</p> <p>(2) 另本計畫周邊緊鄰 102 年 8 月 9 日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案(以下簡稱暫緩發展區)之第二種住宅區及第二種商業區，其皆以市地重劃方式開發，容積率分別為 240% 及 320%。</p> <p>(3) 有關本計畫因交通地理區位差異，將計畫區分為高速公路以北及以南。高速公路以北之範圍緊臨土城區金城路及捷運土城區公所站，區位環境較佳，考量與周邊都市計畫土地使用分區管制之一致性，建議參考周邊土城三通及暫緩發展區之第二種住宅區及第二種商業區之容積率規定，訂定商業區容積率為 320%、第二種住宅區容積率為 240%。另高速公路以南因交通條件限制，未</p>	<p>業區。查土城三通內住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，第一種住宅區係為舊市區且大多位於工業區周邊，容積率為 180%；第二種住宅區緊鄰商業區及捷運站周邊，容積率為 240%，另第二種商業區容積率為 320%。</p> <p>(2) 另本計畫周邊緊鄰 102 年 8 月 9 日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案(以下簡稱暫緩發展區)之第二種住宅區及第二種商業區，其皆以市地重劃方式開發，容積率分別為 240% 及 320%。</p> <p>(3) 有關本計畫因交通地理區位差異，將計畫區分為高速公路以北及以南。高速公路以北之範圍緊臨土城區金城路及捷運土城區公所站，區位環境較佳，考量與周邊都市計畫土地使用分區管制之一致性，建議參考周邊土城三通及暫緩發展區之第二種住宅區及第二種商業區之容積率規定，訂定商業區容積率為</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>來規劃朝向低密度發展，參酌土城三通內第一種住宅區之使用強度，訂定第一種住宅區容積率為180%。</p> <p>2. 有關土地分配之抵價地比例一節，依據土地徵收條例第39條規定(略以)：「抵價地總面積...。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為39.17公頃，本案規劃之住商用地合計為16.72公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價地不足分配問題，因此本案預計發還給被徵收土地所有權人之抵價地比例為40%，以達開發可行性。</p> <p>3. 另查所陳土城區柑林段972地號土地，依新北市都市計畫委員會(以下簡稱委員會)108年10月18日第109次會議所提公民或團體陳情意見綜理表編號人143號，陳情內容為維護柑林段972地號土地完整性，維持甲種建築用地，並將其劃出區段徵收區範圍。本案經市都委決議：「經</p>	<p>320%、第二種住宅區容積率為240%。另高速公路以南因交通條件限制，未來規劃朝向低密度發展，參酌土城三通內第一種住宅區之使用強度，訂定第一種住宅區容積率為180%。</p> <p>2. 有關土地分配之抵價地比例一節，依據土地徵收條例第39條規定(略以)：「抵價地總面積...。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為39.17公頃，本案規劃之住商用地合計為16.72公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價地不足分配問題，故抵價地比例預估以40%為原則，惟實際抵價地比例應依核定抵價地比例為準。</p> <p>3. 另查所陳土城區柑林段972地號土地，依新北市都市計畫委員會(以下簡稱委員會)108年10月18日第109次會議所提公民或團體陳情意見綜理表編號人143號，陳情內容為維護柑林段972地號土</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>查 972 地號為甲種建築用地，現況為一磚造建物，考量土地及建物所有權人權益，將該地號規劃為住宅區(再發展區)，並不納入區段徵收範圍。」，後依內政部都市計畫委員會 110 年 4 月 7 日第 3 次專案小組會議紀錄九、土地使用計畫調整部分(略)：「5、計畫區南側住宅區柑林段 972 地號甲種建築用地，因位處於計畫邊界，且已臨接計畫道路，不影響民眾權益，故建議剔除於本計畫範圍，維持現況使用。」。故土城區柑林段 972 地號土地業排除於本計畫範圍，維持非都市土地甲種建築用地，以維護民眾權益。</p>	<p>地完整性，維持甲種建築用地，並將其劃出區段徵收區範圍。本案經市都委決議：「經查 972 地號為甲種建築用地，現況為一磚造建物，考量土地及建物所有權人權益，將該地號規劃為住宅區(再發展區)，並不納入區段徵收範圍。」，後依內政部都市計畫委員會 110 年 4 月 7 日第 3 次專案小組會議紀錄九、土地使用計畫調整部分(略)：「5、計畫區南側住宅區柑林段 972 地號甲種建築用地，因位處於計畫邊界，且已臨接計畫道路，不影響民眾權益，故建議剔除於本計畫範圍，維持現況使用。」。故土城區柑林段 972 地號土地業排除於本計畫範圍，維持非都市土地甲種建築用地，以維護民眾權益。</p>	
人 145	王○輝/柑林段 975	<p>1. 柑林段 975 地號之土地原為水利用地，在本計畫中，部分被劃為機關用地，部分被劃為保護區，若僅部分徵收，剩餘土地面積過小，亦無利用價值，嚴重損害民眾權益。</p>	<p>1. 希望柑林段 975 地號完整劃入機關用地，完整納入區段徵收區範圍。 2. 提高基本容積率 3. 提高分回比例高至 50%</p>	<p>建議部分採納。 理由： 1. 有關所陳土城區柑林段 975 地號土地套繪，依內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 31 日第 997 次會議審竣內容，其全部範圍皆該規劃為部分綠地用地、部分住宅區及部分道路用地，並採區段徵收方式開發。 2. 有關民眾陳情容積率調高一節，分述如下： (1) 經查本計畫北側為 108 年 12 月 16</p>	<p>本案後續仍須依區段徵收相關法令提送區段徵收計畫，有關本計畫實際抵價地比例仍以核定抵價地比例為準，其餘依本次提會研析意見通過。 修正說明如下： 部分採納。 理由： 1. 有關所陳土城區柑林段 975 地號土地套繪，依內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 31 日第 997 次會議審竣內容，其全部範圍</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案(以下簡稱土城三通)之第一種住宅區、第二種住宅區及第二種商業區。查土城三通內住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，第一種住宅區係為舊市區且大多位於工業區周邊，容積率為180%；第二種住宅區緊鄰商業區及捷運站周邊，容積率為240%，另第二種商業區容積率為320%。</p> <p>(2)另本計畫周邊緊鄰102年8月9日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案(以下簡稱暫緩發展區)之第二種住宅區及第二種商業區，其皆以市地重劃方式開發，容積率分別為240%及320%。</p> <p>(3)有關本計畫因交通地理區位差異，將計畫區分為高速公路以北及以南。高速公路以北之範圍緊臨土城區金城路及捷運土城區公所</p>	<p>皆該規劃為部分綠地用地、部分住宅區及部分道路用地，並採區段徵收方式開發。</p> <p>2. 有關民眾陳情容積率調高一節，分述如下：</p> <p>(1) 經查本計畫北側為108年12月16日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案(以下簡稱土城三通)之第一種住宅區、第二種住宅區及第二種商業區。查土城三通內住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，第一種住宅區係為舊市區且大多位於工業區周邊，容積率為180%；第二種住宅區緊鄰商業區及捷運站周邊，容積率為240%，另第二種商業區容積率為320%。</p> <p>(2) 另本計畫周邊緊鄰102年8月9日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案(以下簡稱暫緩發展區)之第二種住宅區及第二種商業區，其皆以市地重劃方式開發，容積率分別為240%</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>站，區位環境較佳，考量與周邊都市計畫土地使用分區管制之一致性，建議參考周邊土城三通及暫緩發展區之第二種住宅區及第二種商業區之容積率規定，訂定商業區容積率為 320%、第二種住宅區容積率為 240%。另高速公路以南因交通條件限制，未來規劃朝向低密度發展，參酌土城三通內第一種住宅區之使用強度，訂定第一種住宅區容積率為 180%。</p> <p>3. 有關土地分配之抵價地比例一節，依據土地徵收條例第 39 條規定(略以)：「抵價地總面積...。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為 39.17 公頃，本案規劃之住商用地合計為 16.72 公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價地不足分配問題，因此本案預計發還給被徵收土地所有權人之抵</p>	<p>及 320%。</p> <p>(3) 有關本計畫因交通地理區位差異，將計畫區分為高速公路以北及以南。高速公路以北之範圍緊臨土城區金城路及捷運土城區公所站，區位環境較佳，考量與周邊都市計畫土地使用分區管制之一致性，建議參考周邊土城三通及暫緩發展區之第二種住宅區及第二種商業區之容積率規定，訂定商業區容積率為 320%、第二種住宅區容積率為 240%。另高速公路以南因交通條件限制，未來規劃朝向低密度發展，參酌土城三通內第一種住宅區之使用強度，訂定第一種住宅區容積率為 180%。</p> <p>3. 有關土地分配之抵價地比例一節，依據土地徵收條例第 39 條規定(略以)：「抵價地總面積...。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為 39.17 公頃，本案規劃之住商用地合計為 16.72 公頃已全</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
				價地比例為 40%，以 達開發可行性。	數規劃為抵價地供地 主分配，經考量土地 分配作業過程常為因 應個別基地狀況產生 增配之情形，若再提 高本案抵價地比例， 恐發生抵價地不足分 配問題，故抵價地比 例預估以 40% 為原 則，惟實際抵價地比 例應依核定抵價地比 例為準。	
人 148	童○琳、鄭 ○運	各位政府相關單位 的長官大家好： 前周縣長曾經說 過，把大家最不喜歡 的看守所搬遷到你 們的土地上。 希望各位地主能夠 配合政府，將來一定 會給各位地主做最 大的補償，如今讓我 們等到的答案，卻是 傷心難過。 希望政府單位各位 長官能體恤這些曾 經被彈藥庫強迫徵 收土地的辛苦農 民，以下的兩點訴 求： 1.住宅區容積率應提 高到 240%，土地 應分配到 50% 商 業區容積率則應 提高到 320%。 2.住宅區最小建築面 積應降為400平方 米。 商業區最小建築 面積應降為800平 方米。		併人7。	併人7。	依市都 委會專 案小組 初步建 議意見 通過。
人	陳○慧	各位政府相關單位		併人7。	併人7。	依市都

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
149		<p>的長官大家好： 前周縣長曾經說過，把大家最不喜歡 的看守所搬遷到你們的土地上。 希望各位地主能夠 配合政府，將來一定會給各位地主做最大 的補償，如今讓我們等到的答案，卻是 傷心難過。 希望政府單位各位 長官能體恤這些曾經被彈藥庫強迫徵 收土地的辛苦農民，以下的兩點訴 求：</p> <p>1.住宅區容積率應提 高到 240%，土地 應分配到 50% 商 業區容積率則應 提高到 320%。 2.住宅區最小建築面 積應降為400平方 米。 商業區最小建築 面積應降為800平 方米。</p>				委會專案小組 初步建議意見 通過。
人 150	陳○子	<p>各位政府相關單位的長官大家好： 前周縣長曾經說過，把大家最不喜歡 的看守所搬遷到你們的土地上。 希望各位地主能夠 配合政府，將來一定會給各位地主做最大 的補償，如今讓我們等到的答案，卻是 傷心難過。 希望政府單位各位 長官能體恤這些曾</p>		併人7。	併人7。	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	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>經被彈藥庫強迫徵收土地的辛苦農民，以下的兩點訴求：</p> <p>1.住宅區容積率應提高到 240%，土地應分配到 50%商業區容積率則應提高到 320%。</p> <p>2.住宅區最小建築面積應降為400平方米。 商業區最小建築面積應降為800平方米。</p>				
人 151	陳○帆、陳○融	<p>各位政府相關單位的長官大家好：</p> <p>前周縣長曾經說過，把大家最不喜歡的看守所搬遷到你們的土地上。</p> <p>希望各位地主能夠配合政府，將來一定會給各位地主做最大的補償，如今讓我們等到的答案，卻是傷心難過。</p> <p>希望政府單位各位長官能體恤這些曾經被彈藥庫強迫徵收土地的辛苦農民，以下的兩點訴求：</p> <p>1.住宅區容積率應提高到 240%，土地應分配到 50%商業區容積率則應提高到 320%。</p> <p>2.住宅區最小建築面積應降為400平方米。 商業區最小建築</p>		併人7。	併人7。	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	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		面積應降為800平方米。				
人 152	陳○寶、李 ○鐘	各位政府相關單位的長官大家好：前周縣長曾經說過，把大家最不喜歡的看守所搬遷到你們的土地上。希望各位地主能夠配合政府，將來一定會給各位地主做最大的補償，如今讓我們等到的答案，卻是傷心難過。希望政府單位各位長官能體恤這些曾經被彈藥庫強迫徵收土地的辛苦農民，以下的兩點訴求： 1.住宅區容積率應提高到240%，土地應分配到50%商業區容積率則應提高到320%。 2.住宅區最小建築面積應降為400平方米。 商業區最小建築面積應降為800平方米。		併人7。	併人7。	依市都委會專案小組初步建議通過。
人 153	陳○寶	1.本地區民國44年興建彈藥庫時已徵收一次，後來擴建彈藥庫房連續徵收多次，興建北二高又徵收，範圍內公有土地大部分徵收取得。現開放採用區段徵收發回原地主40%極不合理，應依法		併人76。	併人76。	依市都委會專案小組初步建議通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>放寬50%才合理。</p> <p>2.計劃區內有住宅區8.45公頃、商業區3.89公頃合計12.34公頃，計劃人口4800人容積住宅區180%、商業區240%、司法園區容積250%公園10.4公頃。</p> <p>請問？只准州官放火，不准百姓點燈合理嗎？應該住宅區容積改240%商業區320%才合理。</p> <p>請問12.34公頃才規劃住4800人，4800人要10.4公頃公園、板南線、萬大線雙捷運出口，商業區容積240%請問新北市哪裡找？</p> <p>3.整開區內土管應不適用新北市政府106、107年容積管制，一般市區道路路寬8公尺兩旁又有停車格，整開區路寬8公尺全部淨空兩旁退縮11公尺建築物面對面至少19公尺。請問？面臨道路寬度做為容積基準，極不合理。</p> <p>4.再發展區沒有一起開發卻受嚴苛管制極不合理，應開放容積，否則再發展永遠不可能發</p>				

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>展。請早日完成都計清水區有萬坪公園(原看守所)土城新增 10.4 公頃公園(擴大範圍內)方便市民使用。</p> <p>5.開發後最小建築面積住宅區500m²以上、商業區1000m²以上，請地政局事先請建築師公會提供500、1000、1500、2000設計規劃，讓小地主了解規範越大越值錢，地主合併分配而不是排除小地主配地。</p>				
人 154	陳○寶/柑林 段 297、 897、895	<p>有關土城彈藥庫司法園區，區段徵收案，地主強烈反應下面意見：</p> <p>1.分配之住宅區土地位於土城第二(清水)交流道附近，將來定案後有被二次徵收的可能，應規劃因應方案，建議多釋出土地供分配。</p> <p>2.住宅區容積率應提高到240%，土地應分配到50%商業區容積率則應提高到320%</p> <p>3.住宅區最小建築面積應降為300平方米商業區最小建築面積應降為600平方米</p>		併人7。	併人7。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人 155	鄭○運/柑林 段 1022	土地分配太少 應提高分配及容積	住宅區容積 率應提高到	併人7。	併人7。	依市都委會專

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		率 240%	240% 土地應分配 到 50%			案小組 初步建 議意見 通過。
人 156	陳○碩、陳○ ○仁、陳○ 華	各位政府相關單位的長官大家好： 前周縣長曾經說過，把大家最不喜歡 的看守所搬遷到你們的土地上。 希望各位地主能夠配合政府，將來一 定會給各位地主做最大的補償，如今 讓我們等到的答案，卻是傷心難過。 希望政府單位各位長官能體恤這些 曾經被彈藥庫強迫徵收土地的辛苦農 民，以下的兩點訴求： 1.住宅區容積率應提高到 240%，土 地應分配到 50% 商業區容積率則應 提高到 320%。 2.住宅區最小建築面積應降為 400 平 方米。 商業區最小建築面積應降為 800 平 方米。		併人 7。	併人 7。	依市都 委會專 案小組 初步建 議意見 通過。
人 158	林○維/ 370 之 1	1.本地區民國 44 年興建彈藥庫時已 徵收一次，後來擴建彈藥庫房連續 徵收多次，興建北二高又徵收，範圍 內公有土地大部分徵收取得。現開 放採用區段徵收		併人 76。	併人 76。	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	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>發回原地主 40% 極不合理，應依法放寬 50% 才合理。</p> <p>2. 計劃區內有住宅區 8.45 公頃、商業區 3.89 公頃 合計 12.34 公頃，計劃人口 4800 人容積住宅區 180%、商業區 240%、司法園區容積 250% 公園 10.4 公頃。</p> <p>請問？只准州官放火，不准百姓點燈合理嗎？應該住宅區容積改 240% 商業區 320% 才合理。</p> <p>請問 12.34 公頃才規劃住 4800 人，4800 人要 10.4 公頃公園、板南線、萬大線雙捷運出口，商業區容積 240% 請問新北市哪裡找？</p> <p>3. 整開區內土管應不適用新北市政府 106、107 年容積管制，一般市區道路路寬 8 公尺兩旁又有停車格，整開區路寬 8 公尺全部淨空兩旁退縮 11 公尺建築物面對面至少 19 公尺。請問？面臨道路寬度做為容積基準，極不合理。</p> <p>4. 再發展區沒有一起開發卻受嚴苛管制極不合理，應開</p>				

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>放容積，否則再發展永遠不可能發展。請早日完成都計清水區有萬坪公園(原看守所)土城新增 10.4 公頃公園(擴大範圍內)方便市民使用。</p> <p>5.開發後最小建築面積住宅區 500 m²以上、商業區 1000 m²以上，請地政局事先請建築師公會提供 500、1000、1500、2000 設計規劃，讓小地主了解規範越大越值錢，地主合併分配而不是排除小地主配地。</p>				
人 159	<p>林○珠、陳○彬、陳○妍、陳○珊/柑林段 213、211、369、246、248</p>	<p>1.本地區民國 44 年興建彈藥庫時已徵收一次，後來擴建彈藥庫房連續徵收多次，興建北二高又徵收，範圍內公有土地大部分徵收取得。現開放採用區段徵收發回原地主 40% 極不合理，應依法放寬 50% 才合理。</p> <p>2.計劃區內有住宅區 8.45 公頃、商業區 3.89 公頃 合計 12.34 公頃，計劃人口 4800 人容積住宅區 180%、商業區 240%、司法園區容積 250% 公園 10.4 公頃。</p> <p>請問？只准州官</p>		併人 76。	併人 76。	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	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>放火，不准百姓點燈合理嗎？應該住宅區容積改240% 商業區320%才合理。</p> <p>請問 12.34 公頃才規劃住 4800 人，4800 人要 10.4 公頃公園、板南線、萬大線雙捷運出口，商業區容積240% 請問新北市哪裡找？</p> <p>3.整開區內土管應不適用新北市政府106、107年容積管制，一般市區道路路寬8公尺兩旁又有停車格，整開區路寬8公尺全部淨空兩旁退縮11公尺建築物面對面至少19公尺。請問？面臨道路寬度做為容積基準，極不合理。</p> <p>4.再發展區沒有一起開發卻受嚴苛管制極不合理，應開放容積，否則再發展永遠不可能發展。請早日完成都計清水區有萬坪公園(原看守所)土城新增10.4公頃公園(擴大範圍內)方便市民使用。</p> <p>5.開發後最小建築面積住宅區500m²以上、商業區1000m²以上，請地政局事先請建築師公會</p>				

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		提供 500、1000、1500、2000 設計規劃，讓小地主了解規範越大越值錢，地主合併分配而不是排除小地主配地。				
人 160	陳○蓮、陳○祝	<p>1.本地區民國 44 年興建彈藥庫時已徵收一次，後來擴建彈藥庫房連續徵收多次，興建北二高又徵收，範圍內公有土地大部分徵收取得。現開放採用區段徵收發回原地主 40% 極不合理，應依法放寬 50% 才合理。</p> <p>2.計劃區內有住宅區 8.45 公頃、商業區 3.89 公頃 合計 12.34 公頃，計劃人口 4800 人容積住宅區 180%、商業區 240%、司法園區容積 250% 公園 10.4 公頃。</p> <p>請問？只准州官放火，不准百姓點燈合理嗎？應該住宅區容積改 240% 商業區 320% 才合理。</p> <p>請問 12.34 公頃才規劃住 4800 人，4800 人要 10.4 公頃公園、板南線、萬大線雙捷運出口，商業區容積 240% 請問新北市哪裡找？</p>		併人 76。	併人 76。	依市都委會專案小組初步建議通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>3.整開區內土管應不適用新北市政府106、107年容積管制，一般市區道路寬8公尺兩旁又有停車格，整開區路寬8公尺全部淨空兩旁退縮11公尺建築物面對面至少19公尺。請問？面臨道路寬度做為容積基準，極不合理。</p> <p>4.再發展區沒有一起開發卻受嚴苛管制極不合理，應開放容積，否則再發展永遠不可能發展。請早日完成都計清水區有萬坪公園(原看守所)土城新增10.4公頃公園(擴大範圍內)方便市民使用。</p> <p>5.開發後最小建築面積住宅區500m²以上、商業區1000m²以上，請地政局事先請建築師公會提供500、1000、1500、2000設計規劃，讓小地主了解規範越大越值錢，地主合併分配而不是排除小地主配地。</p>				
人 166	鄭○弘、鄭○軒/柑林段 1023	土地區段徵收應整地號全部規劃。不留餘地。	住宅區容積應提高到240%，土地分配應到50%，住宅區最小建築	建議部分採納。 理由： 1. 有關所陳土城區柑林段1023地號土地套繪，依內政部都市計畫委員會110年8月31	1. 配合土地使用管制要點補充理由說明，包含建築基地最小規模調整等。 2. 另本案後續仍須依區段徵收相關法令提送	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	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
			面積應降為400m ² ，商業區為800m ²	<p>日第 997 次會議審竣內容，該地號土地非屬本計畫範圍。</p> <p>2. 有關民眾陳情容積率調高一節，分述如下：</p> <p>(1) 經查本計畫北側為 108 年 12 月 16 日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案(以下簡稱土城三通)之第一種住宅區、第二種住宅區及第二種商業區。查土城三通內住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，第一種住宅區係為舊市區且大多位於工業區周邊，容積率為 180%；第二種住宅區緊鄰商業區及捷運站周邊，容積率為 240%，另第二種商業區容積率為 320%。</p> <p>(2) 另本計畫周邊緊鄰 102 年 8 月 9 日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案(以下簡稱暫緩發展區)之第二種住宅區及第二種商業區，其皆以市地重劃方式開發，容積率分別為 240% 及 320%。</p> <p>(3) 有關本計畫因交</p>	<p>區段徵收計畫，有關本計畫實際抵價地比例仍以核定抵價地比例為準。</p> <p>3. 其餘依據本次提會研析意見通過。</p> <p>修正說明如下： 部分採納。 理由：</p> <p>1. 有關所陳土城區柑林段 1023 地號土地套繪，依內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 31 日第 997 次會議審竣內容，該地號土地非屬本計畫範圍。</p> <p>2. 有關民眾陳情容積率調高一節，分述如下：</p> <p>(1) 經查本計畫北側為 108 年 12 月 16 日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案(以下簡稱土城三通)之第一種住宅區、第二種住宅區及第二種商業區。查土城三通內住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，第一種住宅區係為舊市區且大多位於工業區周邊，容積率為 180%；第二種住宅區緊鄰商業區及捷運站周邊，容積率為 240%，另第二種商業區容積率為 320%。</p> <p>(2) 另本計畫周邊緊鄰 102 年 8 月 9 日</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>通地理區位差異，將計畫區分為高速公路以北及以南。高速公路以北之範圍緊臨土城區金城路及捷運土城區公所站，區位環境較佳，考量與周邊都市計畫土地使用分區管制之一致性，建議參考周邊土城三通及暫緩發展區之第二種住宅區及第二種商業區之容積率規定，訂定商業區容積率為 320%、第二種住宅區容積率為 240%。另高速公路以南因交通條件限制，未來規劃朝向低密度發展，參酌土城三通內第一種住宅區之使用強度，訂定第一種住宅區容積率為 180%。</p> <p>3. 有關土地分配之抵價地比例一節，依據土地徵收條例第 39 條規定(略以)：「抵價地總面積...。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為 39.17 公頃，本案規劃之住商用地合計為 16.72 公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作</p>	<p>發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案(以下簡稱暫緩發展區)之第二種住宅區及第二種商業區，其皆以市地重劃方式開發，容積率分別為 240% 及 320%。</p> <p>(3) 有關本計畫因交通地理區位差異，將計畫區分為高速公路以北及以南。高速公路以北之範圍緊臨土城區金城路及捷運土城區公所站，區位環境較佳，考量與周邊都市計畫土地使用分區管制之一致性，建議參考周邊土城三通及暫緩發展區之第二種住宅區及第二種商業區之容積率規定，訂定商業區容積率為 320%、第二種住宅區容積率為 240%。另高速公路以南因交通條件限制，未來規劃朝向低密度發展，參酌土城三通內第一種住宅區之使用強度，訂定第一種住宅區容積率為 180%。</p> <p>3. 有關土地分配之抵價</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>業過程常為因應個別基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價地不足分配問題，因此本案預計發還給被徵收土地所有權人之抵價地比例為 40%，以達開發可行性。</p> <p>4. 有關建築基地最小規模調降一節，經查本計畫採區段徵收方式辦理開發，為配合環境品質塑造並兼顧及土地所有權人領(配)地權利，故對各土地使用分區於土地使用分區管制要點訂有最小建築基地規模限制。本計畫參考土地所有權人區段徵收前持有土地面積及區段徵收後領回土地面積，訂定本計畫最小建築基地規模，訂定原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量既有住宅合法房屋安置，指定安置街廓最小建築基地規模以 100 平方公尺為原則。 2. 高速公路南側住宅區，因鄰近司法機關，有收容人戒護安全之考量，並考量本計畫小地主多，故最小建築基地規模以 300 平方公尺為原則。 3. 高速公路以北非安置街廓之其他住宅區，因鄰近暫緩發展區，考量規範之一致性，最小 	<p>地比例一節，依據土地徵收條例第 39 條規定(略以)：「抵價地總面積...。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為 39.17 公頃，本案規劃之住商用地合計為 16.72 公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價地不足分配問題，故抵價地比例預估以 40% 為原則，惟實際抵價地比例應依核定抵價地比例為準。</p>	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
				<p>建築基地規模以500平方公尺為原則。</p> <p>4. 高速公路以北商業區，試算本計畫內土地所有權人於區段徵收後領回土地面積，大多於500平方公尺至800平方公尺，故最小建築基地規模以500平方公尺為原則。</p>		
人 169	鄭○弘、鄭○軒/柑林段 1023	<p>各位政府相關單位的長官大家好： 前周縣長曾經說過，把大家最不喜歡的看守所搬遷到你們的土地上。 希望各位地主能夠配合政府，將來一定會給各位地主做最大的補償，如今讓我們等到的答案，卻是傷心難過。 希望政府單位各位長官能體恤這些曾經被彈藥庫強迫徵收土地的辛苦農民，以下的兩點訴求：</p> <p>1.住宅區容積率應提高到240%，土地應分配到50%商業區容積率則應提高到320%。</p> <p>2.住宅區最小建築面積應降為400平方米。 商業區最小建築面積應降為800平方米。</p>		併人166。	併人166。	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	提會專案小組 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.土地標示：土城區柑林段 1023 地號				
174	鄭○運、鄭○弘、鄭○軒/柑林段 1023	<p>主旨：懇請 貴局修改「配合土城彈藥庫附近地區為司法園區」計畫，並將陳情人鄭○運、鄭○弘、鄭○軒(以下合稱陳情人)所有之土地，全部納入徵收範圍，詳如說明，請 查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、查，陳情人鄭○運為土城區柑林段 1022 地號土地所有人；陳情人鄭○弘、鄭○軒為土城區柑林段 1023 地號土地所有人，先予敘明。</p> <p>二、貴局公告之「新訂擴大大漢溪南都市計畫(土城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要計畫」案暨「擬定土城細部計畫(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)」案，將陳情人所有之大部份土地徵收，並納入該計畫，預計作為機關用地。未料，貴局未審酌陳情人所有之土地座落位置、形狀等，不當以此切割方式，造成陳情人土地一分為二，不僅陳情人之土地將面臨不同之使用方式，甚者，剩餘之畸零地(詳如附件圖之螢光筆</p>		併人 166。	併人 166。	依市都委會專案小組初步建議通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>所示區域)寬度甚淺，面積狹長。再者，剩餘之畸零地又鄰接該計畫預訂之主要道路，足證剩餘之畸零地將來勢必面臨無法充分發揮利用之局面，陳情人之權益將嚴重受損。是以，該計畫造成陳情人極大困擾及不便，懇請 貴局將陳情人所有之土地，全部納入徵收範圍，以維陳情人之權益。</p> <p>三、再者，該計畫之緣起，係為土城區域整體發展角度，進而提升土地利用價值，亦為解決法務部與司法院等機關需求劃設用地，朝向兼顧生態保育與開發並重之發展，如此良善之美意，陳情人深表贊同。惟查，依該計畫案土地使用計畫綜理表所示，住宅區面積 8.4495 公頃，占計畫總面積比例 14,99%，詎料，機關用地面積竟有 24.9590 公頃，占計畫總面積比例 44,28%，如此懸殊比例，竟開放採用區段徵收發回原地主 40%極不合理，至少應依法放寬至 50%始為合理。</p> <p>四、末者，計畫人口</p>				

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		僅列 4800 人，顯然與土城區域之居住人口現況不符，懇請貴局應修正計畫，將住宅區容積改為 240%，始符合現況需求。 五、綜上，懇請 貴局能平衡政策目標、陳情人之權益及多數民意期待，修改目前計畫內容，重新提出妥適規劃，以求兼顧資源保育目標與開發方式可行。				
人 175	黃○金、楊○遠/柑林段 953、954	希望政府能體恤這些辛苦等待多年的地主們，也希望各位地主能夠配合政府政策。更希望政府能放寬徵收條件。	1.住宅區容積率應提高 240%，土地應分配到 50%，商業區 320%。 2.住宅區最小建築面積應降為 300 平方米，商業區最小建築面積應降為 800 平方米。	併人 7。	併人 7。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人 186	黃○一/埤塘段內柑林埤小段 285、266、282 多筆土地	擴大增收土地我們土地被劃分零亂造成很大損失，如若留下不可劃為保護區造成我們更大的傷害損失	提高土地徵收分配比例	建議部分採納。 理由： 1. 有關所陳土城區柑林段 285、266 及 282 地號等 3 筆土地套繪，依內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 31 日第 997 次會議審竣內容，上述土地皆規劃為機關用地(機 18)，並採	本案後續仍須依區段徵收相關法令提送區段徵收計畫，有關本計畫實際抵價地比例仍以核定抵價地比例為準，其餘依本次提會研析意見通過。 修正說明如下： 部分採納。 理由：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>區段徵收方式開發。</p> <p>2. 有關土地分配之抵價地比例一節，依據土地徵收條例第 39 條規定(略以)：「抵價地總面積…。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為 39.17 公頃，本案規劃之住商用地合計為 16.72 公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價地不足分配問題，因此本案預計發還給被徵收土地所有權人之抵價地比例為 40%，以達開發可行性。</p>	<p>1. 有關所陳土城區柑林段 285、266 及 282 地號等 3 筆土地套繪，依內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 31 日第 997 次會議審竣內容，上述土地皆規劃為機關用地(機 18)，並採區段徵收方式開發。</p> <p>2. 有關土地分配之抵價地比例一節，依據土地徵收條例第 39 條規定(略以)：「抵價地總面積…。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為 39.17 公頃，本案規劃之住商用地合計為 16.72 公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價地不足分配問題，故抵價地比例預估以 40% 為原則，惟實際抵價地比例應依核定抵價地比例為準。</p>	
人 188	邱○俊	<p>司法園區區段徵收開發分配比率太低，建議調高。不要將私有土地作為法院跟監獄(司法園區)的隔離帶。</p>		<p>建議部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關土地分配之抵價地比例一節，依據土地徵收條例第 39 條規定(略以)：「抵價地總面積…。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍</p>	<p>本案後續仍須依區段徵收相關法令提送區段徵收計畫，有關本計畫實際抵價地比例仍以核定抵價地比例為準，其餘依本次提會研析意見通過。</p> <p>修正說明如下： 部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關土地分配之抵價</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
				<p>內私有土地面積為39.17公頃，本案規劃之住商用地合計為16.72公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價地不足分配問題，因此本案預計發還給被徵收土地所有權人之抵價地比例為40%，以達開發可行性。</p> <p>2. 另查本案主要計畫業經110年8月31日內政部都市計畫委員會第997次會議審竣，其中於土地使用計畫規劃住宅區、商業區、司法園區專用區、機關用地及相關公共設施用地，並採區段徵收方式開發，開發後將改善地區環境現況並提升地區環境品質。至未來區段徵收開發後，民眾配回土地規劃於高速公路用地北側及和平路右側，其坡度較為平緩，便利民眾開發利用。</p>	<p>地比例一節，依據土地徵收條例第39條規定(略以)：「抵價地總面積…。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」，經查本區段徵收範圍內私有土地面積為39.17公頃，本案規劃之住商用地合計為16.72公頃已全數規劃為抵價地供地主分配，經考量土地分配作業過程常為因應個別基地狀況產生增配之情形，若再提高本案抵價地比例，恐發生抵價地不足分配問題，因此本案預計發還給被徵收土地所有權人之抵價地比例為40%，以達開發可行性。</p> <p>2. 另查本案主要計畫業經110年8月31日內政部都市計畫委員會第997次會議審竣，其中於土地使用計畫規劃住宅區、商業區、司法園區專用區、機關用地及相關公共設施用地，並採區段徵收方式開發，開發後將改善地區環境現況並提升地區環境品質。至未來區段徵收開發後，故抵價地比例預估以40%為原則，惟實際抵價地比例應依核定抵價地比例為準。</p>	
逾 人 14	留○義/柑林 段 297、 297-1、895、	對於本地區開發及 規劃強力徵求此區 段徵收分回比例應	希望此區段 徵收分回比 例應 45%，	併人7。	併人7。	依市都 委會專 案小組 初步建

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議 事項	提會專案小組 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
	895-1、 895-2、 895-3、 895-4、897、 898 地號	45%，建蔽率 50%， 容積率 240%。	建 蔽 率 50%，容積 率 240%。			議意見 通過。
逾 人 19	陳○帆(代表 人) 陳○ 碩、陳○ 子、陳○ 慧、陳○ 華、陳○ 仁、陳○ 融、童○ 琳、陳○ 隆、陳○ 忠、童○ 豐、李○ 素 鄉	對於本地區開發及 規劃強力徵求此區 段徵收分回比例應 45%、建蔽率 50%、 容積率 240%。	希望此區段 徵收分回比 例應 45%、 建 蔽 率 50%、容積 率 240%。	併人7。	併人7。	依市都 委會專 案小組 初步建 議意見 通過。

案由	「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）」案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第六案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>參、計畫緣起：</p> <p>新北市政府近年積極推動大眾運輸系統建設計畫，整體規劃三環六線捷運系統正陸續完工與通車，轄區內已通車、興建中以及規劃中之捷運場站計有 206 站（詳見圖 1），為實踐緊密城市發展目標，新北市政府以大眾運輸場站為發展導向（Transit Oriented Development, TOD），藉由火車、捷運系統的分佈，來引導生活、就業、就學及商業等行為，於大眾運輸系統廊帶推動都市發展政策，整體政策推動目標已分別於 108 年 8 月 29 日及 109 年 1 月 31 日分階段推動本市 56 處場站（如表 1 及圖 2）、位屬 13 處行政區適用增額容積相關規定。</p> <p>現行土地使用分區管制要點核定實施後迄今已逾 1 年，為能有效與市場機制接軌，參酌本市捷運路線綜合規劃報告之研究範圍劃定原則，併同檢討都市發展擴張趨勢及場站間發展之延續性，本次檢討增訂增額容積適用範圍擴大至距離大眾運輸場站周邊地區 500 公尺，並依場站距離分級調整增額容積申請額度；另新北市政府前於 109 年 12 月 30 日公告修正「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」，推動容積移轉捐地及代金雙軌制，為利新北市土地代金執行機制有一致性處理原則，爰配合新北市政府重要政策推動及業務執行需求，辦理本次土地使用分區管制要點修正作業。</p> <p>肆、計畫位置及範圍：</p> <p>本市推動 56 處場站，分別屬於三重、蘆洲、新莊、龍壽、迴龍地區、樹林、樹林(三多里地區)、泰山、永和、中和、土城、土城(頂埔地區)、板橋、板橋(浮洲地區)、三峽、臺北大學社區特定區、汐止、新店、淡水、淡水(竹圍)地區都市計畫。計畫範圍之場站距離認定與劃設適用大眾運輸發展導向策略街廓（以下簡稱適用街廓）說明如下：</p> <p>一、捷運場站以實際捷運車站或捷運出入口使用之捷運系統用地或車站用地，而火車站則以實際火車站或火車站出入口使用之鐵路用地或車站用地，以用地界線範圍為場站距離劃設基準；然捷運場站、火車站實際作為車站或出入口使用之用地，其用地形狀為帶狀者，則先依實際出入口點位劃設 200 公尺範圍擷取部分用地作為場站距離劃設基準之用地界線範圍。</p>		

- 二、捷運出入口位於捷運開發區、其他土地使用分區或公共設施用地者，則以捷運出入口點位為場站距離劃設基準，惟捷運車站或出入口未辦理都市計畫變更或細部設計未完成之場站，由臺北市捷運工程局及新北市捷運工程局認定出入口為準。
- 三、依上述基準劃設計畫範圍內適用街廓，若完整街廓三面以上被適用街廓包圍者、考量街廓完整性及公平性，納入適用街廓。
- 四、計畫範圍經 108 年 8 月 5 日新北市都市計畫委員會第 106 次會議確認計畫範圍變更原則，針對場站 150 公尺範圍內非屬適用街廓比例超過 50% 者，調整計畫範圍為距場站 200 公尺，藉以增加適用街廓面積。

伍、辦理經過：

本案細部計畫辦理公開展覽、舉辦 13 場公開展覽說明會及 1 次專案小組研商會議，公民或團體陳情意見皆已討論完竣。

- 一、公開展覽：110 年 8 月 18 日依本府新北府城規字第 11015051771 號公告，自民國 110 年 8 月 20 日起至民國 110 年 9 月 18 日止，公開展覽 30 天，並於 110 年 8 月 20、21、22 日刊登自由時報 3 日。

二、公開展覽說明會：

- (一)板橋區場次：110 年 8 月 23 日（星期一）下午 2 時 30 分於板橋區公所 6 樓大禮堂（新北市板橋區府中路 30 號）。
- (二)土城區場次：110 年 8 月 24 日（星期二）上午 10 時整於土城區公所 7 樓禮堂（新北市土城區金城路一段 101 號）。
- (三)新莊區場次：110 年 8 月 25 日（星期三）上午 10 時整於新莊區公所 5 樓會議室（新北市新莊區中正路 176 號）。
- (四)泰山區場次：110 年 8 月 25 日（星期三）下午 2 時 30 分於泰山區公所 6 樓簡報室（新北市泰山區明志路一段 322 號）。
- (五)永和區場次：110 年 8 月 26 日（星期四）下午 2 時 30 分於永和區公所 4 樓禮堂（新北市永和區竹林路 200 號）。
- (六)中和區場次：110 年 8 月 27 日（星期五）上午 10 時整於中和區公所 4 樓多媒體室（新北市中和區景平路 634-2 號）。
- (七)淡水區場次：110 年 8 月 30 日（星期一）下午 2 時 30 分於淡水區公所 9 樓大禮堂（新北市淡水區中山北路二段 375 號）。
- (八)三重區場次：110 年 8 月 31 日（星期二）上午 10 時整於三重區菜寮市民活動中心（新北市三重區中寮街 57 巷 18 號 1 樓）。
- (九)蘆洲區場次：110 年 8 月 31 日（星期二）下午 2 時 30 分於蘆洲區公所 4 樓會議室（新北市蘆洲區三民路 95 號）。
- (十)汐止區場次：110 年 9 月 1 日（星期三）上午 10 時整於汐止區公所 11 樓大禮堂（新北市汐止區新台五路一段 268 號）。

(十一) 新店區場次：110 年 9 月 1 日（星期三）下午 2 時 30 分於新店大豐社福館 5 樓禮堂（新北市新店區民族路 110 號）。

(十二) 樹林區場次：110 年 9 月 2 日（星期四）上午 10 時整於樹林區公所 3 樓禮堂（新北市樹林區鎮前街 93 號）。

(十三) 三峽區場次：110 年 9 月 2 日（星期四）下午 2 時 30 分於三峽區公所 4 樓大禮堂（新北市三峽區中山路 17 號）。

三、市都委會專案小組

本案由本會黃副主任委員國峰（召集人）、王委員榮進、洪委員迪光、黃委員敏修、解委員鴻年、劉委員惠雯等 6 位委員組成專案小組進行研商。專案小組已於 110 年 10 月 1 日召開 1 次會議，會議紀錄彙整如下：

(一) 有關部分人陳內容涉及估價技術等執行面議題，請作業單位依會上說明，另辦理增額容積許可要點及估價範本修正作業。

(二) 依作業單位提會說明，考量各場站周邊商業活動得以延續，後續請盤點 56 處場站周邊具有連貫性之商業街區，並調整本案適用街廓篩選原則後續提新北市都市計畫審議委員會大會確認。

(三) 考量公益性設施回饋比例係依申請增額容積量按比例捐贈，修法理由之文字說明與修正原意有別，建議修正敘述方式，避免誤解。

(四) 請依交通局會上說明意見，補充敘明停車空間倘經本府交通主管機關評估無設置需求者得改以代金方式繳納等文字說明，以利實務執行。

(五) 請作業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，續提新北市都市計畫審議委員會大會確認。本案公民或團體陳情意見綜理表如後表 2，土地使用分區管制要點變更內容綜理表如後表 3，土地使用分區管制要點變更內容明細表如後表 4。

陸、公民或團體陳情意見

本案自 110 年 8 月 20 日公開展覽起，收到公民或團體陳情意見 8 件，經專案小組聽取簡報完竣（同表 2）。

柒、提大會討論事項：

一、依專案小組決議第二點，增列本案場站適用街廓劃設原則：相鄰場站間具連貫性之商業區土地，依場站適用範圍劃設原則而未納入適用街廓者，考量場站間商業街區之連續性，將相鄰場站沿線之商業區土地納入適用範圍。

二、經盤點各場站商業發展分布情形，修正臺北橋站等 8 站適用範圍（詳見後表 5），逕提大會討論。

捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

決議	<ul style="list-style-type: none">一、土管要點第 2 點第 1 項第 2 款第 7 目修正條文為「…，並且經本府同意。」。二、土管要點第 2 點第 1 項第 2 款第 8 目修正條文為「…，供公眾汽、機車或共享運具使用…」。三、本案依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。四、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。
----	--



圖 1 捷運三環六線路線示意圖

資料來源：新北市政府捷運工程局

表 1 本市推動 56 處場站類型說明表

類型	說明	場站	計畫範圍 (距場站範圍)
核心交會型	位於溪南、溪北計畫中區域都心範圍，周邊土地使用分區以商業區及住宅區為主，區域內動線為全市性主要聯外道路，場站為重要交通節點或轉運中心，周邊商業服務範圍為全市性或地區性，並且鄰近主要行政中心、公務機關、百貨公司、辦公大樓等。	三重站、新北產業園區站、迴龍站、中和站、土城站、頂埔站、新埔站、新埔民生站、板橋站、大坪林站、十四張站、淡水站	300 公尺
商業發展型	周邊為新北市經濟發展局所盤點商圈範圍及商業繁盛、混用活動密集區域，區域動線主要為地區性聯外道路，主要提供商業服務為地區性及鄰里性商業設施，而商業行為不僅臨主要幹道，於巷弄內有一定規模商業行為，而周邊多提供行政服務，並富有地方特色。	臺北橋站、三重國小站、蘆洲站、新莊站、新莊副都心站、樹林火車站、永安市場站、頂溪站、永和站、景安站、南勢角站、景平站、府中站、江子翠站、汐止火車站、汐科火車站、七張站、新店站、新店區公所站	300 公尺
地方活絡型	土地使用分區以住宅區為主，多為都市建成地區，場站周邊商業服務為鄰里性商業設施，主要道路沿街面商業不連續。	三民高中站	200 公尺
		菜寮站、徐匯中學站、幸福站、秀朗橋站、中和高中站、海山站、三峽站、小碧潭站、安康站、紅樹林站	150 公尺
產業轉軌型、產業複合/升級型	鄰近經濟部工業局公告之工業區周邊，其周邊除工業使用外，尚有教育、醫療、通訊、商業等複合使用需求，且其商業服務主要出現在地區性聯外道路上。	三和國中站、先嗇宮站、頭前庄站、輔大站、丹鳳站、泰山貴和站、泰山站、橋和站、中原站、雙和醫院站、永寧站、板新站、亞東醫院站、竹圍站	150 公尺

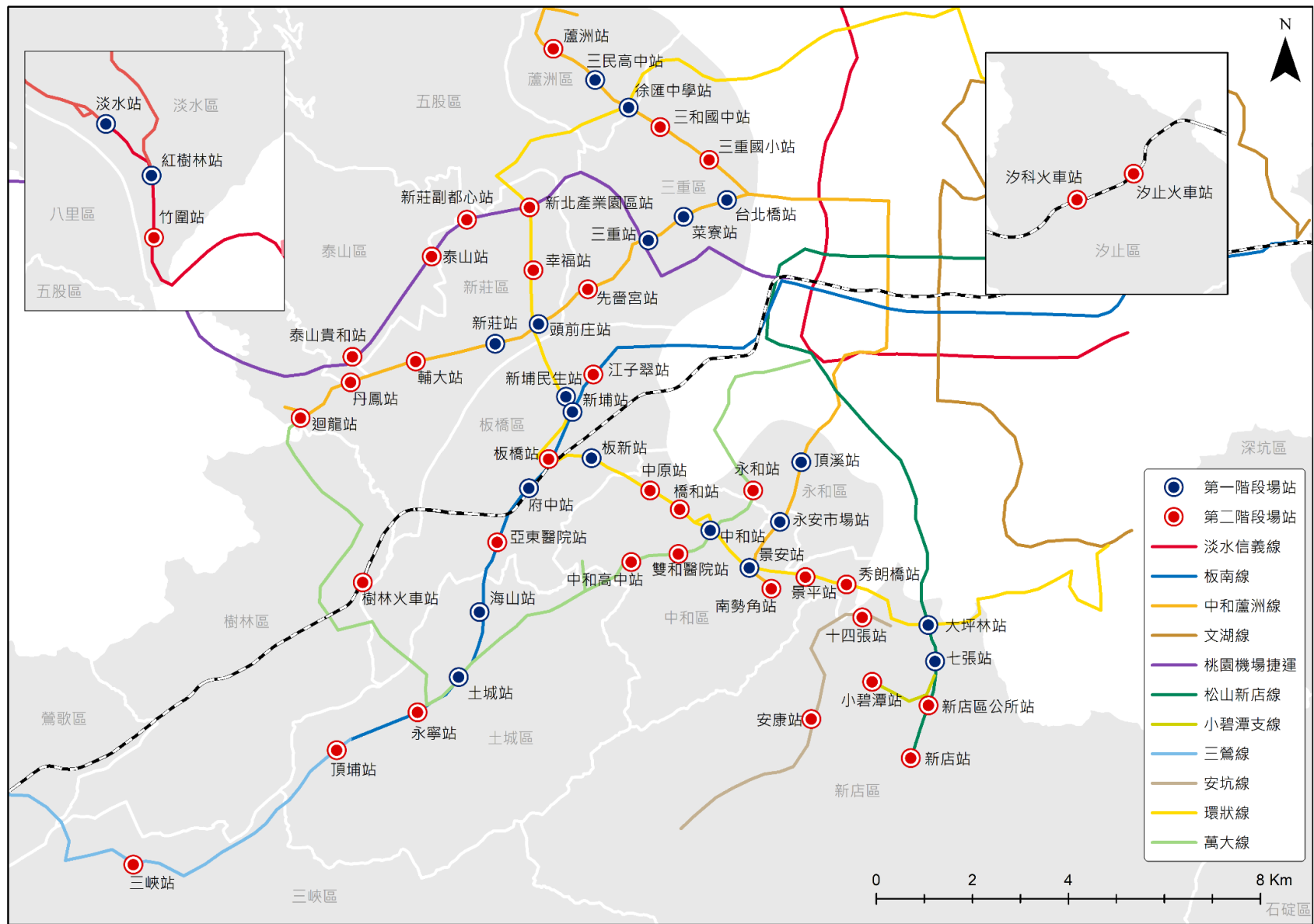


圖 2 推動場站示意圖

表2 變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略）案之公民與團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	新 北 市 民	<p>1. 以大眾運輸發展為導向之都市發展，放眼國外皆是以此方向發展，就概念而論應屬合理，且以雙北地區之通勤、通學均以捷運為主，但是本次公展內容從150公尺和300公尺範圍擴及至500公尺範圍，是否範圍過大？一下子放寬太大的範圍，會造成都市發展不夠集中，導致都市發展失序，建議主管機關應再衡酌。</p> <p>2. 再者，以板南線為例，江子翠捷運站距離新埔捷運站僅750公尺，新埔捷運站距離板橋捷運站約1公里，板橋捷運站距離府中捷運站亦僅700公尺，府中捷運站距離亞東醫院捷運站約1.2公里，換言之，倘真放寬至500公尺，是否在板南線的板橋區場站，沿線幾乎都適用？如此一來，似乎失去階層式都市發展之目的。</p> <p>3. 綜上，有關適用範圍仍依序放寬為妥，建議本次先行調整至400公尺範圍，等到發展飽和後，再依序調整。</p>		<p>建議部分採納。</p> <p>【理由】</p> <p>1. 為有效透過交通引導都市發展，除考量本市大眾運輸場站周邊發展情形外，參採本市捷運路線綜合規劃報告土地開發合理影響範圍劃定原則，於本案增訂適用範圍擴大至500公尺，以提升適用場站周邊土地利用價值及效益，帶動地區發展；另為避免都市發展失序，有違緊密城市發展概念，訂定適用分區分級距申請上限及總量規定。</p> <p>2. 查本市整體開發地區涉及開發後引入人口、土地開發強度及公共設施容受力分析部分，已針對容積增加後之土地負荷及容受力上限納入考量與規劃，爰本案擴大500公尺範圍之場站位於整體開發地區，其申請增加基準容積10%~20%之增額容積量於公設容受力尚可負荷，故為促進整開地區土地有效利用，仍建議維持擴大至500公尺範圍。</p> <p>3. 至於既成市區，考量舊市區腹地及新設公共設施發展能量有限，爰為免都市發展過於飽和，影響環境品質，同</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				<p>意採納位屬一般地區之捷運場站擴大範圍調整至 400 公尺，並配合市場執行情形，滾動式檢討適用範圍。</p>	
2	<p>新北市不動產開發商業同業公會</p>	<p>1. 取消公共停車位及公益性設施之回饋條件。 A、公共停車位 T.O.D 大眾運輸導向型發展之概念，目的以降低私人運具使用為目標，參考臺北市 T.O.D 案，還特別限制停車位數量，以鼓勵使用大眾運輸工具；而本市 T.O.D 案卻另外要求增設停車空間，規劃內容與宗旨大相逕庭，實在令人費解。額外要求公共停車位之回饋產生以下問題： (1)增加開挖深度 本市開挖率歷年來不斷限縮，加上過多的停車位數量要求，深開挖問題益發嚴重。雖然在「都市計畫法新北市施行細則」第四階段草案中試圖放寬，但目前仍未有結果。在有限的開挖率下，申請增額容積後增加的容積量，除本身已需要增設停車位，本案額外要求回饋法車 20%數量的公共停車空間，另外還要加上公益性設施之停車位，這些數量加總之下，至少得再加挖地下 2 層才能解決。加上部分地區一戶一車位之規定，最少得開挖至地下 7 層才得以完全容納。 除了深開挖所帶來的環境及公安問題外，從成本及銷售面來看，越往下層的營造成本越是可觀，但相對地，停車位銷售金額卻會隨著所在樓層越深而有所遞減，每往下一層樓售價將減少約 50 萬元(假設一般地下二樓之車位售價為 200 萬，地下三樓之車位售價則為 150 萬，地下四</p>	<p>1. 取消公共停車位及公益性設施之回饋條件。</p>	<p>建議部分採納。 【理由】 1. 基於大眾運輸發展導向之目的，提供場站共享運具停車空間，本市仍有大量機車族群轉乘需求，為考量環境與步行空間品質，透過本案提供共享停車位後，可有效減緩轉乘衍伸之停車需求，且額外留設停車位無須捐贈，產權仍屬私有，係與市府簽訂協議書，取得公共停車證開放予公眾使用。 2. 本次變更考量各場站區域特性、規模及運量不同，涉及轉乘步行距離、衍生相關服務設施及停車需求亦不同，爰增訂擴大範圍免留設共享停車空間；另 150、300 公尺範圍之共享停車空間經市府評估無設置需求得改採代金，以利市府有效整合，另尋適當區位提供公共停車空間；又實設共享停車空間係依場站距離而提供，視為彈性項目，故得於增額容積總價金扣除，以內化申請案之興建成本。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>樓之車位售價為 100 萬，以此類推)。</p> <p>尤其依據都市設計審議原則第四點及第五點要求，公共停車位需設置於鄰近地面層的位置，除了公共汽車位外，機車位、自行車位、公益性設施之獨立出入口(含樓、電梯)等，均被要求應設置於鄰近地面層的位置，亦即，真正為住戶所用與可出售之自設車位只能往下設置，價格自然不會好看，因此車位回饋的條件實在毫無經濟效益可言。所謂羊毛出在羊身上，成本過高終將反應於房價上，對於未來消費市場發展絕無益處。</p> <p>(2)車位性質屬法定、增設還是獎勵車位？</p> <p>本案規定申請增額容積應額外提供公共停車位，兩者間之對價關係，使公共停車位性質類似於獎勵車位，但內政部已於 100 年 6 月時公告廢止獎勵車位之規定，故目前車位只能區分法定或增設停車位。</p> <p>若其性質為增設車位，其建物及相對應之土地權屬可登記為私有，具有獨立權狀；若為法定車位，內政部修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」並自 110 年 1 月 1 日起實施，新建物中法定車位之權屬應由建物所有權人均分其土地持份及建物比例，對開發者而言，便需要另保留一戶供法車進行登記。因車位性質將涉及其他所有權人之權益，建請 貴局協助確認公共停車車位之性質。</p> <p>(3)法車數量增加恐提高整體公設比</p> <p>若公共停車位之性質屬法車，依最新預售屋買賣登記契約之修正內容規定，法車需納入公共設施登記，故而，建案內設置越多法車，則整體公</p>			

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>設比例會越高，此非市場所樂見。營建署甚至提出將偕同地政司針對國內建案公設比例偏高之問題，檢視建築技術規則免計容積規定及建物測量登記規定。考量到目前中央所釋出之政策方向，本案更應該避免額外設置法車才是。</p> <p>(4)車位所有權歸屬？ 公共停車位之所有權歸屬應登記予市府，或為全部建物所有權人共同持有？還是部分住戶持有？亦尚待釐清。</p> <p>(5)零散的車位分布難以管理 由於依規定設置之公共停車位將分散於不同建案中，出入口無法分道，如何管理、維護及營運(尤其車位數不多之建案)，對住戶、使用者及管理者而言，都將造成亟待解決之問題。</p> <p>貴局多次強調回饋之停車位空間將提供共享運具使用，然而共享運具之停車場若無法集中設置，業管單位(交通局)管理上將是一大問題。在要求設置回饋公共停車位前，建議還是要先行評估共享運具之停車區位需求，後以集中設置為原則，而非一味要求業者負擔設置之責任。</p>			
2	<p>新北市不動產開發商業同業公會</p>	<p>B、公益性設施 捐贈公益性設施之設置條件於都市計畫法新北市施行細則第 48 條中有所規定，據此，許多相關規定皆依循第 48 條規定內容進行訂定或回歸其規定，像是公益性設施設置之最小規模面積、應設置獨立出入口(含樓、電梯)，且應面臨建築基地最寬之面前道路等規定，這些內容亦在本案中有所連結。</p> <p>然而，公益性設施之面積及規模占整體建案之比例並不高，卻必須強制設置獨立出入口並且放至全建案最精華的區段中，實在不合情理。除</p>	<p>1. 取消公共停車位及公益性設施之回饋條件。</p>	<p>建議未便採納。 【理由】 1. 增額容積考量都市發展程度，設計制度對應之財源挹注對象及公益設施回饋內容明確，以助推動 TOD 緊密城市發展，故增額容積非屬獎勵與回饋，又以透過本機制有效取得公益設施，提升環境品質為訂定主要意旨，係屬應負擔之義務。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>此之外，部分公益性設施帶有鄰避效應，連帶影響整體投資效益，如此強制性的設置條件，自然降低業者的投入意願。</p> <p>C、增額容積價金本身即為回饋，臺北、桃園市均無另外要求回饋條件。增額容積機制之概念是認為政府出資興辦公共建設，創造周邊土地具備變更使用分區(住變商)或提高使用強度(容積率)之條件，然而土地增值效益不應歸由原地主坐享，而應將超過原基準容積之額外增加部分，透過適當機制回饋給政府，俾利政府支應建設經費。其本意即為取得公共建設之財源，又為何要求申請者負擔更多的回饋設施？且，參考臺北及桃園市之增額容積方案，並無規定額外之回饋條件。綜上，建請取消本案之回饋條件。</p>		<p>2. 考量申請增額容積後，申請基地容積增加，惟場站周邊公共設施面積仍未提升，為顧及環境容受力及都市品質，透過回饋公益性設施面積，來補足公共設施需求。</p> <p>3. 有關公益性設施設置相關規定參採都市計畫法新北市施行細則第48條及其他相關規定，並已納入公益性設施得採代金繳納之通案性規定。</p>	
2	新北市不動產開發商業同業公會	<p>2. 建議商業區商用之樓層規定修正為「…，至少自地面層起至地上2層應作商業或公益性設施使用。在大環境消費模式改變的趨勢之下，實體之商業空間已不具有大量需求，辦公空間也因微型創業之盛行，變成以共享辦公室方式共租一個空間，或是承租超小坪數作為個人工作室，顯然地，大量的商辦需求已不符合時代之變化。</p> <p>再者，面對 Covid-19 疫情肆虐，全台三級警戒期間，百業蕭條，唯有電商、物流業受惠而更加活躍。一般店家為了在疫情衝擊下自保，也配合了外送外帶服務，順勢發展出新的商業模式；但更多的是那些來不及轉型的店家，因不堪負荷過高的店面租金而引發關店潮。種種消費行為及需求轉變，均提醒著商業區之檢討勢在必行。</p> <p>早在 108 年 7 月 26 日政大商學院信義不動產研究發展中心所主辦之</p>	2. 建議商業區商用之樓層規定修正為「…，至少自地面層起至地上2層應作商業或公益性設施使用。	<p>建議未便採納。</p> <p>【理由】</p> <p>本計畫推動 56 站篩選原則之一，即以大眾運輸場站周邊商業活絡情形納入優先實踐 TOD 規劃區，以形塑 TOD 周邊地區商業活動氛圍，基於場站周邊地區保有商業活絡性，故建議仍維持建築基地自地面層起至地上 3 層應作商業或公益性設施使用，不得為公寓大廈管理委員會空間。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>「消費生態、商圈與空間演化」論壇中，台北大學不動產與城鄉學系游舜德副教授指出，沿街店面零售空間空置率上升，購物商街之消逝已為全球性的結構性問題。由於消費習慣改變，上街人潮皆被購物中心吸引，加以沿街商圈多為零售業，其發展性必須視當地租金、商品多樣性、人潮的交互作用才能決定，意即商圈之發展脈絡是動態的，並非是藉由土地使用管制、計畫與規範便能定調的。換言之，商業空間的發展不是取決於空間的供給，而是視消費行為的需求才得以聚集，即便是同一地點，經過時間的演變，亦可能產生急遽的變化。</p> <p>於同一場論壇中，另有講者指出，沿街店面多為零售商業，零售商業近年來經歷了三種變革，從最開始沿街店面之「實體零售」，到網路崛起後之「虛擬零售」，至今已演變為虛實結合之「智慧零售」。「智慧零售」重塑了實體商業空間之布局，著重於虛擬的社群與網路平台經營，並結合實體的場景體驗，因此這類消費群眾的逛街型態已成為目的性消費，透過社群宣傳，空間在哪，消費者便去哪。在商業空間的選定上，「租金價格」取代了「區位條件」成為主要影響因素。相對地，非目的型之消費型態則集中於大型購物中心或特定商圈熱點，也因此，可發現許多新興商店隱身於巷弄、高樓之中，而大馬路上的沿街店面則越發沒落。最顯著的案例便是台北市東區商街之沒落與信義區、西門町及中山商圈之興盛。</p> <p>況且，現代社會所依賴的捷運系統，其經過之路線無論是以高架或是地下化，皆嚴重地切割了固有沿街店面的連續性，令都市商業紋理呈現</p>			

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>零碎、點狀式分布。加以，由於規定住宅區一樓可做一般零售使用，因此在台灣已形成無處不商店之狀態，住宅區與商業區之分野已逐漸模糊，而店面租金也與所在之使用分區無關，僅是單純反應市場行情。在這種狀態下，強制規定 T.O.D 範圍內商業區地上 1~3 層皆應作為商用，修正草案更是擴大 T.O.D 範圍至場站外 500 公尺，這不僅是侷限開發產品及活動行為的發展性，亦增加開發者去化產品之難度。不論空間用途是商或辦，其發展模式均已產生改變，若管制方式仍無法反應商業模式改變，僅是徒增空屋率，限制了都市發展之可能性。而對開發商來說，若投資風險過高，將以保守因應。</p> <p>尤其以雙北市做比較，以目前臺北市之平均商業活絡程度仍高於本市，然而依 110 年「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例」規定：【商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 2 倍】；以本市「都市計畫法新北市施行細則」第 17 條規定比較，若基地面積 1000 m²，未申請容獎、容移項目之情況下，臺北市之商用占比為 14.44%，新北市為 34.78%；若在申請容獎、容移項目達 50% 的情況下，臺北市之商用占比為 26.76%，新北市為 41.18%。明顯本市之商用占比高於臺北市，實不合理。</p> <p>惟貴局仍期待商業區應有其商業風貌，但考量消費行為及商業型態之改變，並顧及商用空間市場之去化問題，本會認為應適度給予開發市場規劃產品上之彈性，故建議商業區商用之樓層規定應予以放寬，可參考「臺北市都市設計及土地使用</p>			

編號	陳情人	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
		開發許可審議委員會審議參考範例」規定，修正為「…，至少自地面層起至地上 2 層應作商業或公益性設施使用。			
2	新北市不動產開發商業同業公會	<p>3. 建議取消擴大適用範圍(~500m)，並調整原適用範圍(150~300m)內之限制條件。</p> <p>都更一箭自 108 年 7 月起陸續公告兩階段計畫實施至今，僅有少數兩件成案。這樣的結果與本會先前多次建言內容之分析相同，其最重要的原因是其價金/代金成本過高，回饋條件過多，且限制了容移之申請，嚴重影響原所有權人整合意願。</p> <p>本次公展內容雖然將回饋條件進行了放寬調整，但市場反應仍然未知，在這樣的情形下，又將適用範圍擴大至場站外 500 公尺，實在過於冒險。雖然新擴大之範圍不需要回饋公共停車位，但仍綁定了公益性設施回饋及先增額再容移的限制，光是後者就已經是對開發市場的最大衝擊。本會衷心建議，在原適用範圍內進行方案之調整與試行，待市場已明確地反應本案之可行性後，才接著考慮擴大適用範圍，否則可能再度面臨開發市場之閉鎖，或見更多的 1999 m²開發案，有機會進行大規模整合開發之街廓土地將被不斷的切割形成細碎的基地，結果仍是悖離政策原意。</p> <p>綜合前述各項意見，本會建議原適用範圍內(150~300m)之申請案限制條件調整如下：</p> <p>(1)取消公共停車位及公益性設施之回饋。</p> <p>(2)商業區至少自地面層起至地上 2 層應作商業或公益性設施使用。</p> <p>(3)應申請 10%增額容積後，使得申請容積移轉。</p>	<p>3. 建議取消擴大適用範圍(~500m)，並調整原適用範圍(150~300m)內之限制條件。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>【理由】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 取消擴大適用範圍，同人陳 1 意見辦理。 2. 商業使用樓層規定，同人陳 2 第 2 點意見辦理。 3. 增額容積考量都市發展程度，設計制度對應之財源挹注對象及公益設施回饋內容明確，相較於屬補償性質之容積移轉，有助推動 TOD 緊密城市發展，因此仍建議位於 150、300 公尺適用範圍之建築基地應申請至少 20%增額容積後，始得申請容積移轉之規定。 	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
2	新北市不動產開發商業同業公會	<p>4. 增額容積價金計算改估價方式執行之相關問題。</p> <p>增額容積價金改由三家估價方式執行為本次修正草案之一大重點，然參考現行本市容移代金之執行方式，申請者被要求在申請估價階段即提出詳細之建築圖說以供估價師進行作業，但鑒於容移代金是在建照申請時完成繳納即可，因此在這個時間點要求詳細圖說，雖然申請者及建築師仍有意見，但尚可接受。回過來檢視本案將涉及之「增額容積價金」及「公益性設施代金」，一般案件以估價方式操作上尚無大礙，惟都更案即使在事業計畫核定後仍未能穩定，在計畫核定前就要求提出詳細圖說進行估價，並完成價金及代金之繳納，對都更案來說實在強人所難。本案之申請個案所要求之規模不小，加上申請範圍均為都市精華區域，整合難度高，而本案並無設定退場機制，若個案最後未成，增額容積之效力將何以存續、轉移或退場？</p> <p>另外，在談整合之過程中，必然會涉及成本負擔及效益分配，價金以估價方式計算時，難以對成本推估有所拿捏，將更增加整合難度，因此本會建議是否可採價金計算方式雙軌制，由申請者選擇價金是以估價或以公告現值固定公式計算。</p> <p>本會亦建議將價金及代金之繳納時點延後至同一般個案處理，於建照申請階段繳納，並應設定退場機制。倘若於申請程序無法修正，則建議考慮都更案之複雜度過高，將其排除本案之適用對象。</p>	<p>4. 增額容積價金計算改估價方式執行之相關問題。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>【理由】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 查本市採公告現值或估價雙軌制通案辦理情形，係以估價及公告現值同步計算並取最高價者計算之，故配合本市容積代金一致性處理原則，仍建議維持本案採 3 家估價師評定機制辦理。 2. 本案增額容積申請機制非屬強制性規定，申請人應自行斟酌案件送估價時間並承擔風險，其增額價金與代金繳納時間，後續配合估價報告核定有效時間修訂於許可要點，並依循市府相關代金繳納時程規定，訂定一致性處理原則。 	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
3	梁正芳建	<p>1. 本要點第二點第一項第二款規定：有鑑於公益性設施設置為申請增額容積必要成本，惟此項目大幅增加建築之營建成本，且公益性設施可</p>	<p>1. 公益性設施之興建成本及公益設施代金（土地</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>【理由】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 增額容積考量都市發展程度，設計制度對應 	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	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
	築師事務所	<p>能產生鄰避效應，導致房價下跌，捐贈公益性設施產生之額外負擔恐致建商不考慮申請此項獎勵。</p> <p>2. 本要點第二點第一項第三款規定：政府積極推廣綠色運具，鼓勵搭乘大眾運輸，減少私人運具使用，都市空間規劃應朝向引導大眾運輸導向發展(TOD)，故建議取消公共停車位之項目。</p>	<p>持份價值+興建成本+停車位代金)實屬申請增額容積產生之成本，建議此項成本應比照車位代金計算方式，於增額容積價金中扣除。</p> <p>2. 捐贈公共停車位提升建築整體規劃之難度及開挖成本，一般建設公司正常情況下會以此次新增規定繳納停車位代金為優先考量，本次公展新增規定又停車位代金得以於增額容積價金中扣除，此項規定似乎過於繁雜冗長，產生不必要之行政流程，本所建議直接取消捐贈停車位捐贈及繳納停車位代金規定，較為簡易明瞭</p>	<p>之財源挹注對象及公益設施回饋內容明確，以助推動 TOD 緊密城市發展，又以透過本機制有效取得公益設施，提升環境品質為訂定主要意旨；另考量申請增額容積後，申請基地容積增加，惟場站周邊公共設施面積仍未提升，為顧及環境容受力及都市品質，透過回饋公益性設施面積，來補足公共設施需求，係屬應負擔之義務，與提供共享停車空間訂立目的不同，故不應納入增額容積價金扣除。</p> <p>2. 同人陳 2 第 1-A 意見辦理。</p>	

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			有效減少行程往返時程，且更為呼應大眾運輸導向宗旨，推廣綠色運具。		
逾 1	千城開發建設股份有限公司	1. 公展條文第2點第1項第2款公益性設施，雖有明確規範，無設置必要性者得折繳代金計算之方式，但對於提供公益性設施設置空間如何於價金中反映相關成本卻尚未詳述，是否於後續估價範本或本土管要點訂定？		建議酌予採納。 【理由】 配合本市政策及全市土地使用管制訂定之一致性處理原則，有關公益性設施相關規定，除依都市計畫法新北市施行細則第48條規定辦理外，將於本案土管補充敘明捐贈公益性設施經市府檢討無設置需求，其折繳代金應計算項目應包含依法規定留設之汽、機車、自行車停車位價金及管理維護經費，並配合修正許可要點，以利執行。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		2. 公展條文第2點第1項第2款第7目 (1) 增設之公共停車位應置於何處(何樓層)? 因成本結構不同。 (2) 公共停車位得改以代金計算方式為何? 因申請者保留所有權，代金標準應如何計算，建議配套規定應迅速擬定以利申請評估。		建議酌予採納。 【理由】 1. 為確保依本案申請留設之共享停車位確實供公眾使用，故於公共停車空間協議書要求應設置獨立人行處入口，並採集中留設，以利後續營運與管理。 2. 倘經市府認定無設置共享停車空間需求，採繳納代金計算部分，擬參酌「新北市都市計畫工業區變更審議原則」公共停車空間代金計算規定，納入許可要點敘明計算公式。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 1	千城	3. 公展條文第2點第1項第3款增額容積價金計算		建議酌予採納。 【理由】	依市都委會專案小組初

編號	陳情人	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
	開發建設股份有限公司	<p>(1)公共停車位得換算代金費用於增額容積價金總額扣除之內容似乎並不明確，究竟係指提供公共停車位空間之成本得以代金方式於總額中扣除抑或不提供公共停車位改以代金繳納之數額得以總額中扣除之，建議可釋例說明。</p> <p>(2)容積移入似乎為容積移轉的專屬用詞，建議增額容積價金公式應更正為「增額容積價金=含增額容積之基地價格-未含增額容積之基地價格」，以利與單純容積移轉之代金公式有所區別。</p>		<p>1. 考量各場站區域特性、規模及衍伸需求不同，故共享停車空間經市府評估申請地區周邊無設置需求者，得採代金繳納；若評估仍有設置需求者，得依實設停車位數量換算代金，並於增額容積總價金扣除停車代金費用，以內化興建成本。</p> <p>2. 為利申請增額容積估價案件執行，後續參酌建議事項，納入本案土管修正增額容積計算公式專屬用詞，以做區別。</p>	步建議意見通過。
		4. 綜合性意見	<p>建議1： 因公益性設施空間及公共停車空間之提供或折算代金繳納，兩者負擔義務之概念本質上應該相近，但前者為捐贈所有權，後者為提供使用權（仍保有所有權），故最終對於增額容積價金之影響（或扣減邏輯）理應不會相同，但無論如何，土管應盡量朝向相對公平性來規範該額外負擔義務，因此從目前公展版土管</p>	<p>建議酌予採納。 【理由】 本次變更增額容積價計金算公式、共享停車空間、公益性設施得採代金繳納等規定，涉及後續法令執行細節，將參採建議事項研擬相關配套措施，同步修正許可要點及增額容積估價範本之制定，以利本案公告後申請案件執行有所依循。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>法規觀之，尚有前述幾點意見與建議可供參考。</p> <p>附帶補充，因新北估價師公會增額容積價金估價範本修訂也須依循土管後續核定版相關內容訂定，雖增額容積價金公式與容移代金公式大同小異，但因增額容積前後地價涉及前述額外負擔義務之提列扣除合理性，因此目前僅能朝向以公展版土管為主，至於法條規範見解部分，僅能以主管機關之說明為主。</p> <p>建議 2：</p> <p>增額代金金額估價方式既為增額後土地價格-增額前土地價格，則申請人無論是選擇興建實體公益設施及公共停車位，或是以繳交代金代替實體設施，增額前土地價格應該相同。</p>		

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>但增額後土地價格則會有兩種計算方式：</p> <p>(1)興建實體公益設施及停車位，建築物總量體較大。容積樓地板面積不計入公益設施，總銷(S)亦不計入實體公益設施，但計入興建成本，公共停車位則計入銷售價格亦計入興建成本。</p> <p>(2)以代金取代興建實體公益設施及停車位，建築物總量體較小。總銷(S)無公益性設施及停車位，亦無興建成本。</p>		
逾2	舜磐創新有限公司	<p>1. 有關公共停車位改以代金方式繳納，代金計算方式應參考新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點，要點第六、七點規定，有關回饋公益性設施項目應以土地及建物登記階段捐贈容積樓地板面積、土地持分及對應之法定車位，以：</p> <p>代金=公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值+(捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價)+管理維護經費」之方式計算，惟公共汽車位非屬容積樓地板範圍，有關公共停</p>	<p>1. 公展條文二、(三)規定，前款公共停車位得換算代金費用於增額容積價金總額扣除，即針對實際提供 20%公共汽車位者，規定得折算代金於增額容積價金中扣除，惟如上述，應詳加規範代金</p>	<p>同逾期人陳 1 第 2 點意見辦理。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>車位折繳代金方式建議再詳加規範。</p>	<p>計算方式，另針對改以代金方式繳納者，並無規定得否扣除公共汽車位代金費用，又若得扣除之情形下，前款後半段規定：「前開公共停車位得改以代金方式繳納...興闢之可能性。」建議刪除，以避免產生先繳納折算代金，再於增額容積價金中扣除之情形，並明訂針對實際提供20%公共車位數量時，換算代金之明確計算方式與扣除代金機制即可。</p>		
逾2	舜磐創新有限公司	<p>2. 公展條文有關公益性設施設置比例，改以增額容積量不同區間按不同比例、相同區間採同比例計算應設置之公益性設施比例；惟考量回饋比例，應於不同增額容積量負擔相對之公益性設施比例，而非以同一增額容積量區間內負擔相同比例之公益性設施為之，故建議應設置公益性設施比例採以下計算方式：應設置公益性設施比例(%)=申請增額容積量(%)*20%</p>		<p>建議未便採納。 【理由】 考量各場站區域特性、規模及運量不同，衍生相關服務設施需求不同，爰訂定公益性設施回饋比例得依建築基地申請區位及申請增額容積量不同按比例設置；另捐贈規模、區位經評估不符需求亦訂定得改採代金繳納之配套措施，以利於市府整合規劃。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>3. 折繳代金金額=公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值+興建成本+管理維護經費。</p> <p>現行有關公益設施相對應土地持分價值,同樣採公告現值為基礎計算,與前述情形相同,較不符合市場性,且公益性設施為房地結合體,分別檢視土地價值及建物成本作為折繳代金計算基礎,亦與一般房地結合體價值認定有別,難以真切反映該公益性設施價值。</p> <p>4. 既已申請折繳代金,何來管理維護經費之需要?其正當性、必要性何在?</p>	建議委託專業估價單位,依循估價法規及市場經驗法則,採適當估價方法評估公益性設施之房地結合價值體,扣除開發者合理利潤及銷售費用,另可斟酌是否須加計管理維護經費,做為捐贈公益性設施折繳代金計算基礎。	<p>建議未便採納。</p> <p>【理由】</p> <p>義務性回饋之公益性設施,為確保捐贈設施之使用效能及品質,於一定年限應有之保固及衍生之維護成本,原係涵蓋於義務人應回饋之項目中,惟考量市府能統籌運用及有效管理,故採繳納維管經費方式辦理,與公益性設施代金採公告現值1.4倍之計算方式,皆屬全市一致性處理原則。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾3	百辰創新有限公司	<p>1. 公展報告書變更內容及理由第一點說明,本次新增之擴大適用範圍(300-500公尺),在此次公展版細部計畫內未載明明確之適用起始日,建議細部計畫公告實施後新增擴大適用範圍(300-500公尺)之生效日期且有適當之緩衝期限,而不是發布後立即生效。</p>		<p>建議未便採納。</p> <p>【理由】</p> <p>本案訂定擴大適用範圍之開發強度不同於原適用範圍較高度集中發展,故申請容積上限10%至20%相較於原適用範圍低,同時為補足容積增加衍伸公共服務空間需求,增額機制相較於容積移轉更利於公共設施取得與規劃,故本次變更公告後即應依規定生效適用。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		<p>2. 公展條文第2點第2項第2款及第4款,本次修訂增額容積價金計算方式,配合土地容積移轉代金執行政策,變更為3家估價師評定方式辦理,惟公益性設施實屬申請增額容積實際產生之成本,建議應於後續增額容積估價範本中訂定捐贈公益性設施/公益性設施代金相關成本提列之規章及辦法。</p>		<p>同逾期人陳1第4點意見辦理。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾3	百辰	<p>3. 公展條文第2點3項,僅說明停車位代金得於增額容積價金中扣除,</p>		<p>同逾期人陳1第2點意見辦理。</p>	依市都委會專案小組初

編號	陳情人	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
	創新有限公司	並未說明捐贈公共停車位是否得以將興建成本於增額容積價金中扣除，倘得以扣除也並未說明興建成本提列之計算方式，故建議補充說明。			步建議意見通過。
		4. 建議後續增額容積範本訂定之委員會應邀請業界代表參與提供意見。		建議不予討論。 【理由】 增額容積估價範本訂定之審查作業及相關程序非屬本案範疇。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾4	社團法人新北市都市更新學會	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本會支持 TOD 政策對於環境容受力較大之大眾運輸場站周邊土地提高土地開發強度之政策目的，對於都市更新案更能藉由土地開發強度提升而增加都市更新案成功機會。 2. 建議以都市更新會為實施者之都市更新案，得免除申請增額容積需回饋之公益設施回饋及公共車位。 3. 建議一般都市更新案，得免除申請增額容積需回饋之公共車位。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請增額容積之公益設施回饋及公共車位提供所產生之成本，對於都市更新案而言，均會加諸於共同負擔費用中，大幅提高共同負擔比例，綜觀目前本市申請更新會之更新單元，大多為重建條件艱困地區，無法覓得建商協助改建，故僅能以更新會方式自行興建，倘再加諸前述增額容積之回饋成本，日後更難推動自主更新改建。 	同人陳 2 第 1 點意見辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>2. 本市房價較低，都市更新若無申請容積移轉，大多無法分配原土地所有權人適當之坪數而無法達成都更改建共識，倘需再回饋公共車位，更受限於本市開挖率限制而可能需再多開挖地下室樓層，增加營建成本及環境負擔，若以代金繳納，則該費用又將新增於共同負擔中，由原地主負擔，增加都市更新改建難度。</p> <p>3. 綜上所述，為利本市都市更新改建成功機會，惠請同意本會前述二項建議內容。</p>		
逾5	新世茂資產開	<p>1. 有關貴局公開展覽變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略）書，涉及新莊副都心都市計畫範圍內本公司建議如下。</p>		<p>建議部分採納。 【理由】 經查新莊副都心站及新北產業園區站，依篩選原則2站適用範圍皆為捷運場站周邊300公尺，依本次增訂</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	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
	發股份有限公司、恆坤投資股份有限公司、李○燕	<p>2. 查新莊都市計畫(副都市中心地區)細部計畫於90年12月7日發布實施,總開發面積達100.287公頃。依計畫規定採區段徵收、市地重劃及都市更新地區方式整體開發。</p> <p>3. 因該都市計畫整體開發後,未能如其他都市計畫有公共設施土地供容積移轉;另查該都市計畫為新北市副都心,與其他捷運場站周邊土地可加入容積移轉,其開發量體遠超過本都市計畫區。</p> <p>4. 次查有關捷運機場線沿線開發,有新北市 TOD 案和桃園市場站周邊500公尺範圍及部分都市計畫區全區納入等增額容積方案。</p> <p>5. 本公司建請將新莊副都心都市計畫全區納入 TOD 實施範圍。</p>		<p>擴大適用範圍至 500 公尺後,除新莊副都心站適用範圍皆位於新莊副都心都市計畫範圍內、新北產業園區站部分適用分區亦位於該都市計畫範圍,考量本計畫推動篩選原則係以場站周邊商業活絡情形納入優先實踐 TOD,以形塑 TOD 周邊地區商業活動氛圍,又該 2 站相鄰,適用範圍重疊,且商業街區具有連貫性,故建議適用範圍納入新莊副都心都市計畫範圍內之所有商業區土地,以利該地區之商業街區活動得以延續。</p>	

表3 變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略）案之土地使用分區管制要點變更內容綜理表

編號	變更位置	公開展覽內容		市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		變更前	變更後		
1	本市優先推動56處場站(表1)	已實施增額容積適用範圍(圖3-1至圖3-55)	修正後增額容積適用範圍(附圖1-1至附圖1-55)	依公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
2	本市優先推動56處場站(表1)	--	擴大增額容積適用範圍(附圖2-1至附圖2-55)	依提會內容，提請市都委會大會確認。 【修正理由】： 1. 為有效透過交通引導都市發展，依據本市捷運路線綜合規劃報告土地開發合理影響範圍劃定原則，除原適用範圍外，增訂適用場站所屬都市計畫以整體開發方式辦理者，其適用範圍擴大至500公尺，其適用場站共21站。 2. 考量舊市區腹地及新設公共設施發展能量有限，為免都市發展過於飽和，影響環境品質，除前述適用場站外，調整非位屬整體開發地區之場站擴大範圍至400公尺，其適用場站共34站。	依本次提會內容通過。
3	本市三重區等20處細部計畫(表2)	土地使用分區管制要點已訂定增額容積相關規定	土地使用分區管制要點增修訂(表5)	依公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表4 變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略）案之土地使用分區管制要點變更內容明細表

公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>依公開展覽條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>二、計畫範圍內建築基地使用分區或用地為住宅區、商業區、乙種工業區、產業專用區、通訊數位專用區、特定專用區、行政園區特定專用區、市場用地、電信用地、電信專用區、自來水事業用地、車站用地、交通用地者，得申請增額容積。申請規定如下：</p>	<p>依公開展覽條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>(一)建築基地區位及條件： 1.面積應達2,000平方公尺以上或完整街廓。 前項所稱之街廓，指四周為計畫道路圍成之基地，基地鄰接河川、永久性空地、非都市發展用地、公共設施用地等，該鄰接河川、空地、用地邊界得視同街廓邊界。</p>	<p>依公開展覽條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>2.建築基地臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，應依下列規定辦理： (1)臨接道路寬度應達8公尺以上並足寬開闢，且臨接道路面寬達20公尺以上(圖4)。 (2)臨接已開闢道路寬度達6公尺以上未達8公尺者，建築基地應退縮留設寬度與已開闢道路寬度合計達8公尺，並供公眾通行，且臨接已開闢道路面寬達20公尺以上(圖5)。 (3)位於街廓轉角者，臨接足寬開闢達8公尺以上道路之道路面寬應達10公尺以上，且臨接道路連續面寬合計達20公尺以上(圖6)。 前項第二款退縮留設道路寬</p>	<p>依公開展覽條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議												
度部分得計入法定空地。														
<p>3. 建築基地不得位於：</p> <p>(1) 依水土保持法劃定公告之山坡地及全國區域計畫規定之第一級環境敏感地區。</p> <p>(2) 已與捷運系統用地聯合開發者。</p> <p>(3) 毗鄰經中央或地方政府依文化資產保存法指定之古蹟及登錄之歷史建築、紀念建築、聚落建築群定著土地，惟經新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查通過，不在此限。</p>	依公開展覽條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。												
<p>4. 建築基地位於「新北市工業區立體化方案適用範圍」內之乙種工業區、產業專用區者，應先申請新北市工業區立體化方案或中央工業區更新立體化發展方案，經核准後始得申請增額容積。</p>	依公開展覽條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。												
<p>(二) 建築基地應符合以下條件，始得申請增額容積：</p> <p>1. 位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合施行細則第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上3層應作商業或公益性設施使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。</p>	依公開展覽條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。												
<p>2. 申請人應依建築基地申請增額容積量，按比例設置容積樓地板面積不得小於建築基地面積乘以基準容積率乘以2%至10%之公益性設施。</p>	依公開展覽條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。												
<p>3. 有關公益性設施設置比例規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="161 1637 552 1910"> <thead> <tr> <th>申請增額容積量(IFA)</th> <th>應設置公益性設施比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>40% < IFA ≤ 50%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>30% < IFA ≤ 40%</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>20% < IFA ≤ 30%</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>10% < IFA ≤ 20%</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>10%</td> <td>2%</td> </tr> </tbody> </table> <p>公益性設施項目依本市公告優先設置公益設施項目規定</p>	申請增額容積量(IFA)	應設置公益性設施比例	40% < IFA ≤ 50%	10%	30% < IFA ≤ 40%	8%	20% < IFA ≤ 30%	6%	10% < IFA ≤ 20%	4%	10%	2%	依公開展覽條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
申請增額容積量(IFA)	應設置公益性設施比例													
40% < IFA ≤ 50%	10%													
30% < IFA ≤ 40%	8%													
20% < IFA ≤ 30%	6%													
10% < IFA ≤ 20%	4%													
10%	2%													

公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
辦理。		
<p>4. 前項公益性設施之設置應依施行細則第四十八條規定辦理。倘經本府檢討無設置必要性者得折繳代金，代金計算方式如下：</p> <p>代金＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費</p> <p>(1) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4</p> <p>(2) 興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價</p> <p>營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p>	<p>依公開展覽條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>5. 前項捐建公益性設施或折繳代金者，申請人皆應繳納管理維護經費予接管機關，管理維護經費依<u>施行細則第48條規定</u>辦理。</p> <p>6. 建築基地應依據市區道路及附屬設施工程設計規範、新北市計程車招呼站設置管理要點等規定留設公車停靠區、計程車招呼站，並且經本府交通主管機關同意。</p>	<p>依提會內容，提請市都委會大會確認。</p> <p>【修正內容】：</p> <p>5. 前項捐建公益性設施或折繳代金者，申請人皆應繳納管理維護經費予接管機關，管理維護經費依「<u>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</u>」辦理。</p> <p>6. <u>捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</u></p> <p>7. 建築基地應依據市區道路及附屬設施工程設計規範、新北市計</p>	<p>1. 土管要點第2點第1項第2款第7目修正條文為「…，並且經本府同意。」。</p> <p>2. 餘依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

公開展覽條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	<p>程車招呼站設置管理要點等規定留設公車停靠區、計程車招呼站，並且經本府交通主管機關同意。</p> <p>【修正理由】： 配合市府政策及全市土地使用分區管制要點通案性處理原則，公益性設施除依都市計畫法新北市施行細則第48條規定辦理，並敘明捐贈公益性設施經市府檢討無設置需求，其折繳代金計算項目應包含依法規定留設之汽、機車、自行車停車位價金及管理維護經費，以利執行。</p>	
<p>7. 建築基地位於本要點第三點第一項第一款範圍者，應額外提供該建築基地內法定汽、機車車輛預估數 20%公共停車位面積，供公眾機車或共享運具使用，並應設置獨立人行出入口，每輛汽車停車位面積為 40 平方公尺及每輛機車停車位面積為 4 平方公尺。應與本府簽訂協議書，並依協議書內容辦理相關程序。 前開公共停車位得改以代金方式繳納，代金計算方式依新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點規定計算，以兼顧經營管理效益及確保後續本府交通主管機關整體規劃興闢之可行性。</p>	<p>1. 請依交通局會上說明意見，補充敘明公共停車位倘經本府交通主管機關認定無設置需求得改以代金方式繳納等文字說明，以利後續執行。</p> <p>2. 餘依提會內容，提請市都委會大會確認。</p> <p>【修正內容】： 8. 建築基地位於本要點第三點第一項第一款範圍者，應額外提供該建築基地內法定汽、機車車輛預估數 20%公共停車位面積，供公眾機車或共享運具使用，並應設置獨立人行出入口，每輛</p>	<p>1. 土管要點第 2 點第 1 項第 2 款第 8 目修正條文為「…，供公眾汽、機車或共享運具使用…」。</p> <p>2. 餘依本次提會內容通過。</p> <p>【修正內容】： 8. 建築基地位於本要點第三點第一項第一款範圍者，應額外提供該建築基地內法定汽、機車車輛預估數 20%公共停車位面積，供公眾機車或共享運具使用，並應設置獨立人行出入口，每輛汽車停車位面積為 40 平方公尺及每輛機車停車位面積為 8 平方公尺。應與本府簽訂協議書，並依協議書內容辦理相關程序。 前開公共停車位倘經本府</p>

公開展覽條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	<p>汽車停車位面積為 40 平方公尺及每輛機車停車位面積為 8 平方公尺。應與本府簽訂協議書，並依協議書內容辦理相關程序。前開公共停車位得改以代金方式繳納，代金計算方式依新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點規定計算，以兼顧經營管理效益及確保後續本府交通主管機關整體規劃興闢之可行性。</p> <p>【修正理由】： 配合市府交通局 109 年 8 月 7 日新北交規字第 1091459504 號函說明每一汽車位以 40 平方公尺、每一機車位=0.2 個汽車位(8 平方公尺)之計算標準，爰修正共享機車停車位面積，以利市府停車空間面積或代金計算有一致性處理原則。</p>	<p><u>交通主管機關評估無興闢之需求者</u>，得改以代金方式繳納，代金計算方式依新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點規定計算，以兼顧經營管理效益及確保後續本府交通主管機關整體規劃興闢之可行性。</p> <p>【修正理由】： 1. 依交通局意見，補充敘明公共停車位倘經本府交通主管機關認定無設置需求得改以代金方式繳納等文字說明，以利後續執行。 2. 配合市府交通局 109 年 8 月 7 日新北交規字第 1091459504 號函說明每一汽車位以 40 平方公尺、每一機車位=0.2 個汽車位(8 平方公尺)之計算標準，爰修正共享機車停車位面積，以利市府停車空間面積或代金計算有一致性處理原則。</p>
<p>(三)前款公共停車位得換算代金費用於增額容積價金總額扣除，有關增額容積價金計算方式如下： 增額容積價金=含容積移入之基地價格-未含容積移入之基地價格 前開總價值之計算應經本府委託三家以上專業估價者查估<u>土地開發後總容積之容積樓地板之價格</u>，並經本府核定。</p>	<p>依提會內容，提請市都委會大會確認。</p> <p>【修正內容】： (三)前款公共停車位得換算代金費用於增額容積價金總額扣除，有關增額容積價金計算方式如下： 增額容積價金=含<u>增額容積移入之基地價</u></p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

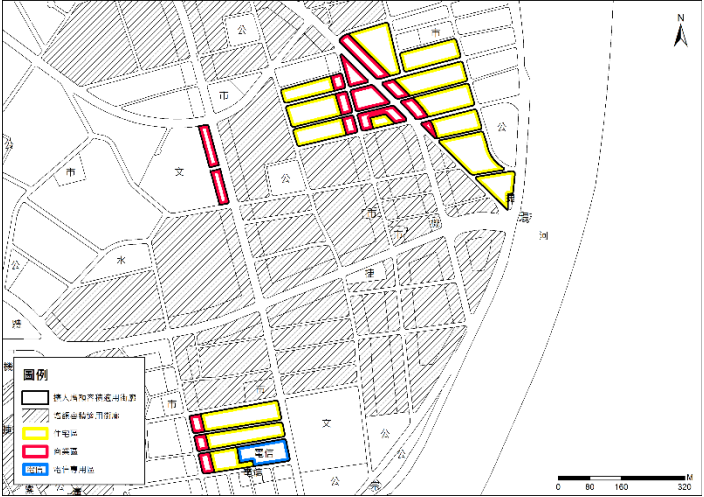
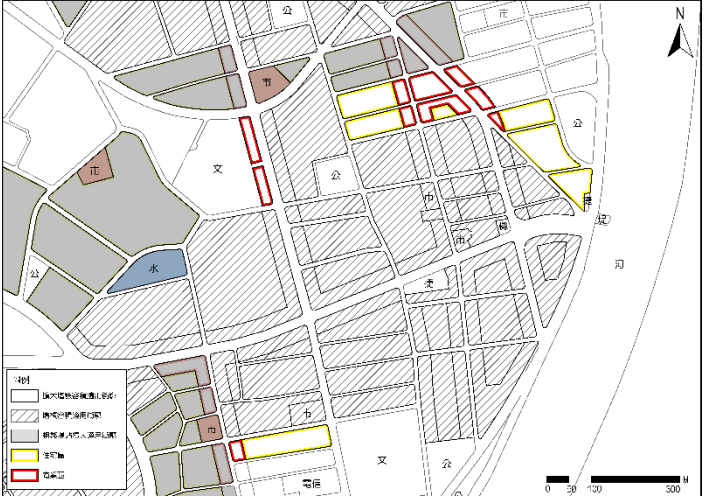
公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<p>格-未含增額容積移入之基地價格前開總價值之計算應經本府委託三家以上專業估價者查估，並經本府核定。</p> <p>【修正理由】： 為利增額容積價金計算，敘明計算公式之土地價格內容，以利執行。</p>	
<p>三、增額容積申請上限規定如下：</p> <p>(一)建築基地距場站範圍 150 公尺至 300 公尺範圍者(附圖 1-1 至附圖 1-55)，增額容積最高以基準容積 50%為限，且應申請至少 20%增額容積後，始得申請容積移轉。</p> <p>(二)建築基地位於前款範圍外至距離場站 500 公尺範圍者(附圖 2-1 至附圖 2-55)，增額容積最高以基準容積 20%為限，且應申請至少 10%增額容積後，始得申請容積移轉。</p>	<p>依提會內容，提請市都委會大會確認。</p> <p>【修正內容】： 三、增額容積申請上限規定如下： (一)建築基地位於適用場站 150、200 或 300 公尺距離範圍內(附圖 1-1 至附圖 1-55)，增額容積最高以基準容積 50%為限，且應申請至少 20%增額容積後，始得申請容積移轉。 (二)建築基地位於下列範圍者，增額容積最高以基準容積 20%為限，且應申請至少 10%增額容積後，始得申請容積移轉。</p> <p>1. 適用場站所屬都市計畫以整體開發方式辦理者，建築基地位於第 1 款範圍外至距離場站 500 公尺範圍內(附圖 2-1 至附圖 2-21)。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<p>2. 適用場站所屬都市計畫非以整體開發方式辦理者，建築基地位於第 1 款範圍外至距離場站 400 公尺範圍內(附圖 2-22 至附圖 2-54)。</p> <p>【修正理由】：</p> <p>1. 考量舊市區腹地及新設公共設施發展能量有限，為免都市發展過於飽和，影響環境品質，除都市計畫指定整體開發地區外，調整一般地區擴大範圍至 400 公尺。</p> <p>2. 修正原適用範圍之敘述方式，避免誤解。</p>	
<p>前項增額容積應優先申請之規定，但屬下列情形之一者不在此限：</p> <p>(一)已循相關變更審議規範辦理計畫變更者。</p> <p>(二)申請新北市工業區立體化方案或中央工業區更新立體化發展方案者。</p> <p>(三)104 年 7 月 1 日前依都市更新條例 108 年 1 月 30 日修正施行前第 8 條所定程序指定為策略性再開發地區者。</p> <p>(四)依都市更新條例劃定策略性更新地區者。</p> <p>(五)已於 109 年 2 月 29 日(適用第一階段 21 站範圍者)及 109 年 7 月 31 日(適用第二階段 35 站範圍者)<u>2 案土地使用管制要點規定之緩衝期</u>前依相關規定核准容積移轉或都市更新事業計畫報核在案者。</p>	<p>依提會內容，提請市都委會大會確認。</p> <p>【修正內容】：</p> <p>前項增額容積應優先申請之規定，但屬下列情形之一者不在此限：</p> <p>(一)已循相關變更審議規範辦理計畫變更者。</p> <p>(二)申請新北市工業區立體化方案或中央工業區更新立體化發展方案者。</p> <p>(三)104 年 7 月 1 日前依都市更新條例 108 年 1 月 30 日修正施行前第 8 條所</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

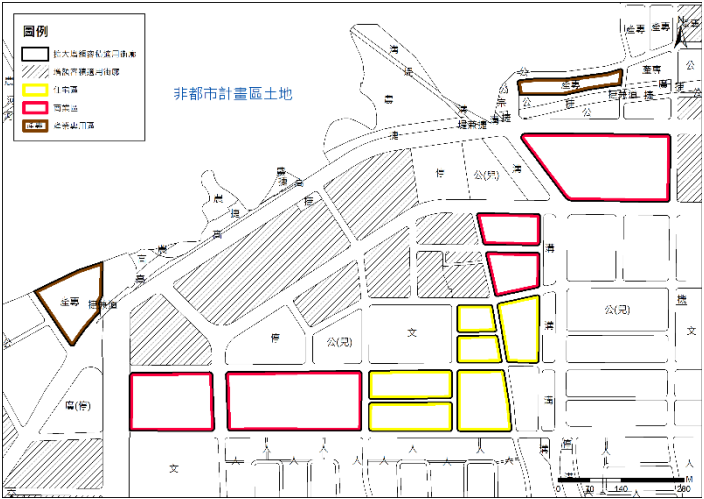
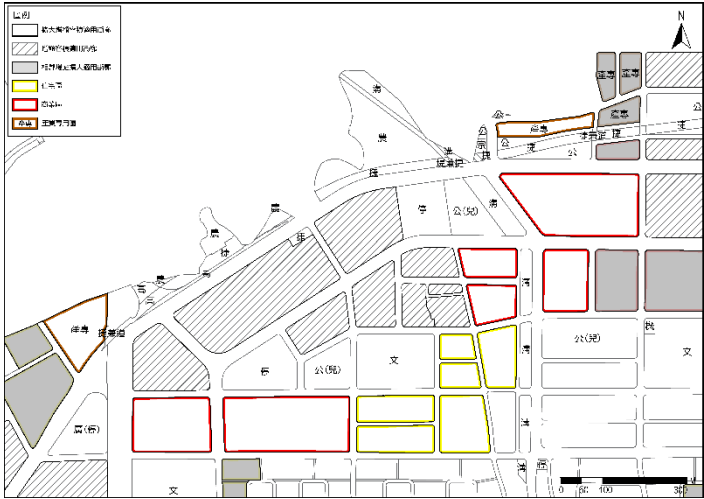
公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>增額容積、容積移轉及各項容積獎勵之總和，不得超過基準容積之100%。</p>	<p>定程序指定為策略性再開發地區者。</p> <p>(四)依都市更新條例劃定策略性更新地區者。</p> <p>(五)<u>位於第一階段21站及第二階段35站範圍，且已分別依第一、二階段土地使用分區管制要點於109年2月29日(適用第一階段21站範圍者)及109年7月31日(適用第二階段35站範圍者)前依相關規定核准容積移轉或都市更新事業計畫報核在案者。</u></p> <p>增額容積、容積移轉及各項容積獎勵之總和，不得超過基準容積之100%。</p> <p>【修正理由】： 補充敘明一、二階段土管公告緩衝期之相關規定，以利本案公告後原申請案件之執行。</p>	
<p>四、為鼓勵建築基地與捷運場站串連，於計畫範圍內設置連通道供公眾使用，經捷運主管機關及本府目的事業主管機關核准，及新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計建蔽率及容積率，並給予基準容積最高20%之獎勵。</p>	<p>依公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>五、建築管制事項</p>	<p>依公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

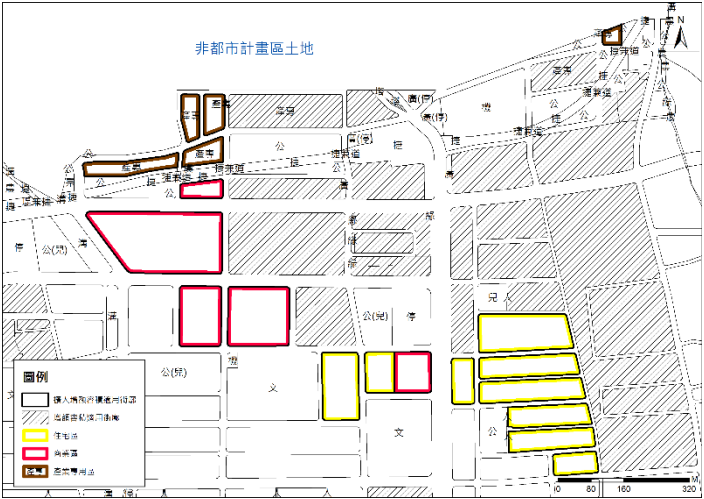
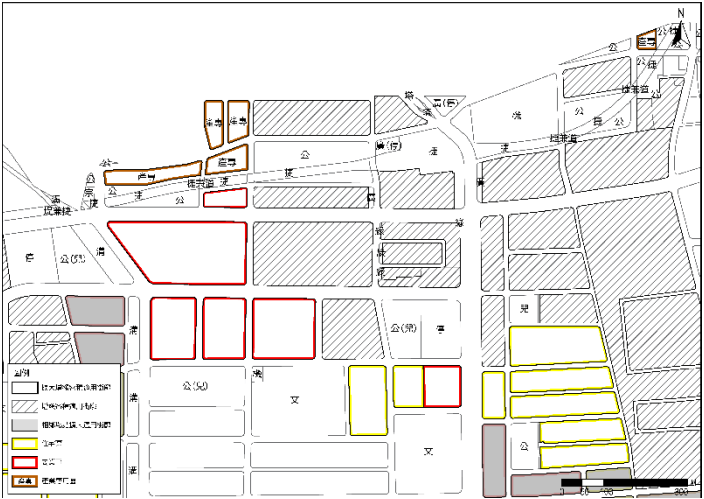
公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>計畫範圍內建築基地建築管制事項如下：</p> <p>(一)商業區建築基地面臨之計畫道路寬度小於8公尺者，應退縮補足道路寬度達8公尺，並供公眾通行，應依圖7規定辦理。退縮補足道路寬度部分得計入法定空地。</p> <p>(二)位於本要點第三點第一項第一款範圍內之建築基地指定留設廣場式開放空間者(附圖3-1至附圖3-52)，應設置長度與寬度至少10公尺以上之廣場式開放空間，不得設置汽、機車停車位。</p> <p>前項廣場式開放空間得設頂蓋，其頂蓋設計應依建築技術規則建築設計施工編第283條辦理，若未與建築物連接者，免計建蔽率及容積率。</p>		
<p>六、有關增額容積申請方式、送審書件等相關規定，依「新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點」辦理。</p>	<p>依公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>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討論解釋後據以執行。</p>	<p>依公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

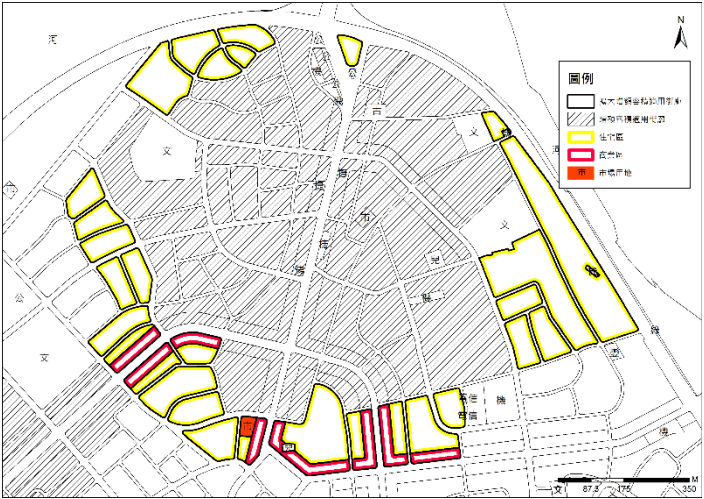
表5 變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略）案
逕提市大會討論之適用範圍變更對照表

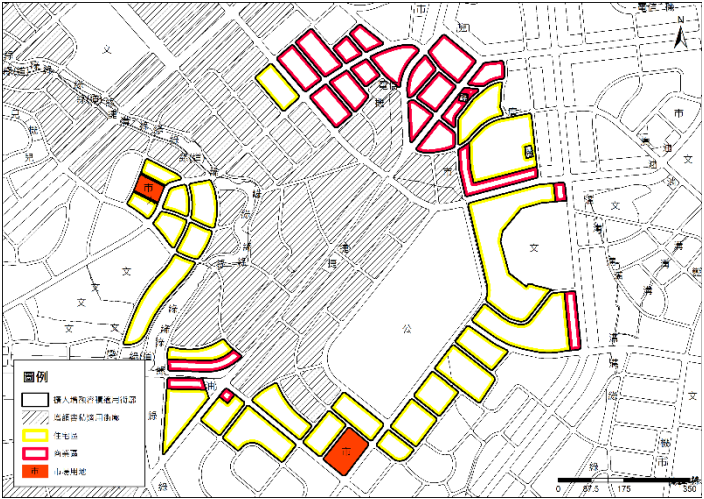
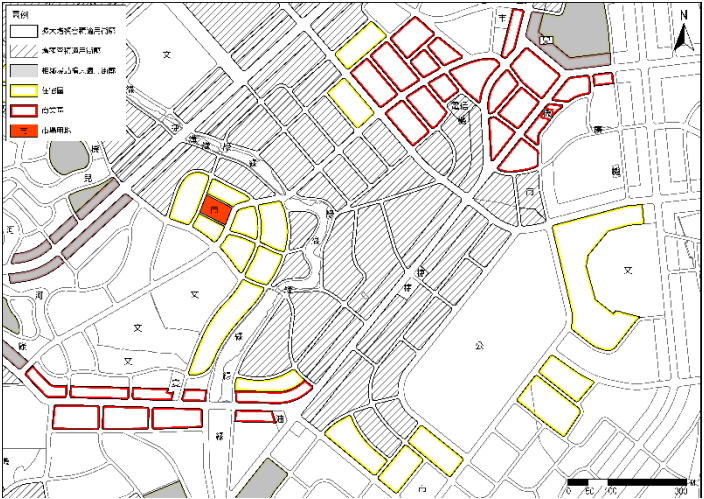
編號	場站	公開展覽內容	作業單位研析意見	市都委會決議
1	擴大台北橋站	<p>【擴大 500 公尺適用範圍】</p> 	<p>【修正內容】： 擴大 400 公尺適用範圍</p>  <p>【修正理由】：</p> <ol style="list-style-type: none"> 適用場站所屬都市計畫非以整體開發方式辦理者，修正擴大適用範圍為距離場站 400 公尺範圍內。 考量本計畫推動篩選原則係以場站周邊商業活絡情形納入優先實踐 TOD，以形塑 TOD 周邊地區商業活動氛圍，故盤點適用範圍重疊且商業街區具有連貫性之場站，採通案處理原則，納入擴大 400 公尺後之台北橋站及三重國小站沿線地區具連貫性之商業區土地，以利該地區之商業街區活動得以延續。 	依作業單位研析意見辦理。

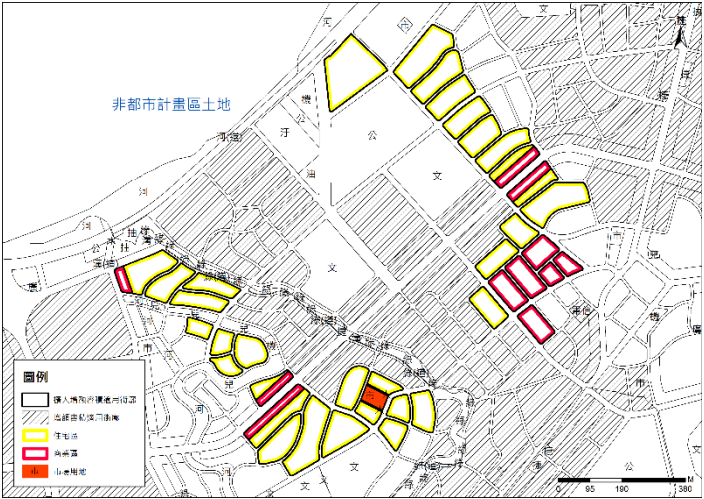
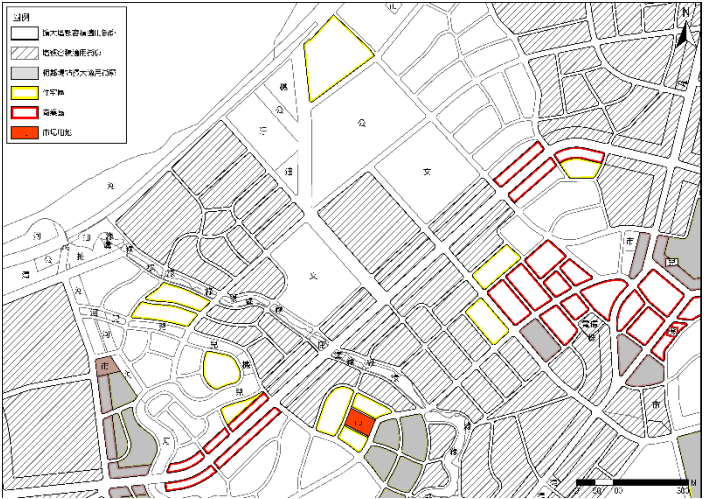
編號	場站	公開展覽內容	作業單位研析意見	市都委會決議
2	擴大三重國小站	<p>【擴大 500 公尺適用範圍】</p> 	<p>【修正內容】： 擴大 400 公尺適用範圍</p>  <p>【修正理由】：</p> <ol style="list-style-type: none"> 適用場站所屬都市計畫非以整體開發方式辦理者，修正擴大適用範圍為距離場站 400 公尺範圍內。 考量本計畫推動篩選原則係以場站周邊商業活絡情形納入優先實踐 TOD，以形塑 TOD 周邊地區商業活動氛圍，故盤點適用範圍重疊且商業街區具有連貫性之場站，採通案處理原則，納入擴大 400 公尺後之台北橋站及三重國小站沿線地區具連貫性之商業區土地，以利該地區之商業街區活動得以延續。 	依作業單位研析意見辦理。

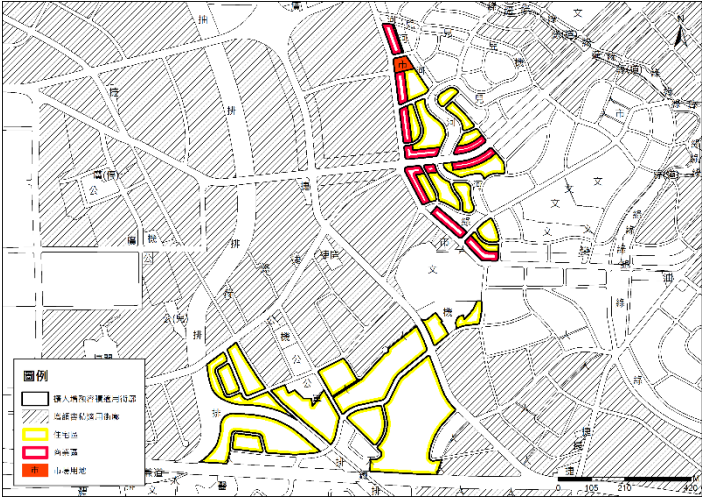
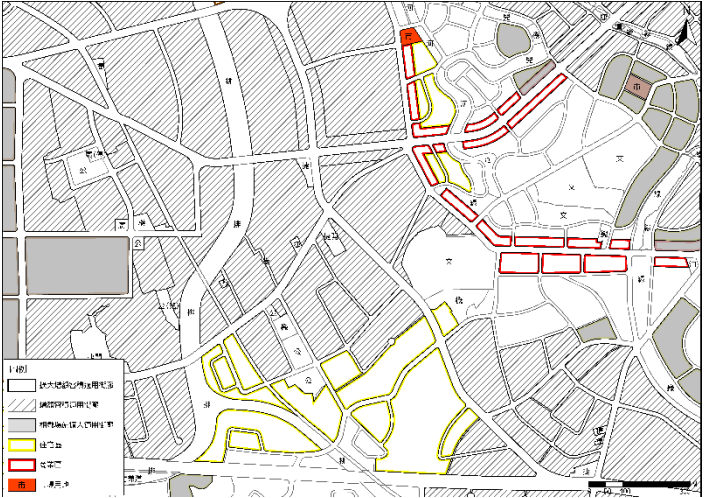
編號	場站	公開展覽內容	作業單位研析意見	市都委會決議
3	擴大新莊副都心站	<p>【擴大 500 公尺適用範圍】</p> 	<p>【修正內容】： 擴大 500 公尺適用範圍</p>  <p>【修正理由】： 考量本計畫推動篩選原則係以場站周邊商業活絡情形納入優先實踐 TOD，以形塑 TOD 周邊地區商業活動氛圍，故盤點適用範圍重疊且商業街區具有連貫性之場站，採通案處理原則，納入擴大 500 公尺後之新莊副都心站及新北產業園區站沿線地區具連貫性之商業區土地，以利該地區之商業街區活動得以延續。</p>	依作業單位研析意見辦理。

編號	場站	公開展覽內容	作業單位研析意見	市都委會決議
4	擴大新北產業園區站	<p>【擴大 500 公尺適用範圍】</p> 	<p>【修正內容】： 擴大 500 公尺適用範圍</p>  <p>【修正理由】： 考量本計畫推動篩選原則係以場站周邊商業活絡情形納入優先實踐 TOD，以形塑 TOD 周邊地區商業活動氛圍，故盤點適用範圍重疊且商業街區具有連貫性之場站，採通案處理原則，納入擴大 500 公尺後之新莊副都心站及新北產業園區站沿線地區具連貫性之商業區土地，以利該地區之商業街區活動得以延續。</p>	依作業單位研析意見辦理。

編號	場站	公開展覽內容	作業單位研析意見	市都委會決議
5	擴大頂溪站	<p>【擴大 500 公尺適用範圍】</p> 	<p>【修正內容】： 擴大 400 公尺適用範圍</p>  <p>【修正理由】：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 適用場站所屬都市計畫非以整體開發方式辦理者，修正擴大適用範圍為距離場站 400 公尺範圍內。 2. 考量本計畫推動篩選原則係以場站周邊商業活絡情形納入優先實踐 TOD，以形塑 TOD 周邊地區商業活動氛圍，故盤點適用範圍重疊且商業街區具有連貫性之場站，採通案處理原則，納入擴大 400 公尺後之頂溪站及永安市場站沿線地區具連貫性之商業區土地，以利該地區之商業街區活動得以延續。 	依作業單位研析意見辦理。

編號	場站	公開展覽內容	作業單位研析意見	市都委會決議
6	擴大永安市場站	<p>【擴大 500 公尺適用範圍】</p> 	<p>【修正內容】： 擴大 400 公尺適用範圍</p>  <p>【修正理由】：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 適用場站所屬都市計畫非以整體開發方式辦理者，修正擴大適用範圍為距離場站 400 公尺範圍內。 2. 考量本計畫推動篩選原則係以場站周邊商業活絡情形納入優先實踐 TOD，以形塑 TOD 周邊地區商業活動氛圍，故盤點適用範圍重疊且商業街區具有連貫性之場站，採通案處理原則，納入擴大 400 公尺後之頂溪站、永安市場站中和站沿線地區具連貫性之商業區土地，以利該地區之商業街區活動得以延續。 	依作業單位研析意見辦理。

編號	場站	公开展覽內容	作業單位研析意見	市都委會決議
7	擴大永和站	<p>【擴大 500 公尺適用範圍】</p> 	<p>【修正內容】： 擴大 400 公尺適用範圍</p>  <p>【修正理由】：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 適用場站所屬都市計畫非以整體開發方式辦理者，修正擴大適用範圍為距離場站 400 公尺範圍內。 2. 考量本計畫推動篩選原則係以場站周邊商業活絡情形納入優先實踐 TOD，以形塑 TOD 周邊地區商業活動氛圍，故盤點適用範圍重疊且商業街區具有連貫性之場站，採通案處理原則，納入擴大 400 公尺後之永和站、永安市場站及中和站沿線地區具連貫性之商業區土地，以利該地區之商業街區活動得以延續。 	依作業單位研析意見辦理。

編號	場站	公開展覽內容	作業單位研析意見	市都委會決議
8	擴大中和站	<p>【擴大 500 公尺適用範圍】</p> 	<p>【修正內容】： 擴大 400 公尺適用範圍</p>  <p>【修正理由】：</p> <ol style="list-style-type: none"> 適用場站所屬都市計畫非以整體開發方式辦理者，修正擴大適用範圍為距離場站 400 公尺範圍內。 考量本計畫推動篩選原則係以場站周邊商業活絡情形納入優先實踐 TOD，以形塑 TOD 周邊地區商業活動氛圍，故盤點適用範圍重疊且商業街區具有連貫性之場站，採通案處理原則，納入擴大 400 公尺後之永和站、中和站及永安市場站沿線地區具連貫性之商業區土地，以利該地區之商業街區活動得以延續。 	依作業單位研析意見辦理。

案由	撤銷古蹟土地容積移轉許可審查申請(永和都市計畫古蹟保存區(永和區中正段 766、813 地號等 2 筆土地)移轉至泰山都市計畫第三種住宅區(泰山區信華段五小段 76、77、86 地號等 3 筆土地))案	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案號	第一案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：游世一君、華固建設股份有限公司等 2 人</p> <p>參、法令依據：古蹟土地容積移轉辦法第 5 條</p> <p>肆、申請位置及範圍：</p> <p>一、送出基地範圍(永和網溪別墅)</p> <p>送出容積之基地位於新北市永和區中正段 766、813 地號等 2 筆土地，係屬永和都市計畫劃設之古蹟保存區(請參閱表一)，送出基地面積為 1,048.00m²。</p> <p>二、接受基地範圍(變更泰山都市計畫(塭仔圳地區))</p> <p>接受基地位於新北市泰山區信華段五小段 76、77、86 地號等 3 筆土地，係屬變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫內之第三種住宅區(請參閱表二)，容積率為 210%，接受基地面積為 3,802.53 m²。</p> <p>伍、本次提會緣由：</p> <p>本案經 110 年 6 月 18 日新北市都市計畫委員會第 130 次會議通過，現申請單位游世一君、華固建設股份有限公司等 2 人 110 年 9 月 24 日申請書表示因接受基地擬改以百分之百折繳容積移轉代金，即循都市計畫容積移轉實施辦法第 9-1 條規定辦理容積移轉，故擬提出撤案。</p> <p>考量本案原係依古蹟土地容積移轉辦法第 5 條規定送出基地</p>		

	<p>可移出之容積，經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區，今因申請單位表示另有考量故不再續辦本案，爰提會報告確認後續辦理撤案相關程序。</p> <p>陸、以上內容，提請大會報告。</p>
決議	洽悉。

表一、送出基地基本資料(新北市永和區中正段 766、813 地號等 2 筆土地)

都市計畫區	永和都市計畫	土地使用分區	古蹟保存區
地號	新北市永和區中正段 766、813 地號	面積(m ²)	1,048.00
所有權人	楊○朗、劉楊○容、楊○雲、劉李○瑋、李○璜、李○琨、李○璇	同意辦理面積(m ²)	1,048.00
平均公告現值(元/m ²)	57,100		
土地使用現況	永和網溪別墅、楊三郎美術館		
都市計畫圖			
現況照片			
可移出容積	3144 m ² (總容積) - 1374.25 m ² (已建築容積) = 1769.75 m ²		
已申請移出之容積	1078.88 m ²		
本次申請移出之容積	690.87 m ²		

表二、接受基地基本資料(新北市泰山區信華段五小段 76、77、78 地號等 3 筆土地)

項目	泰山都市計畫(塹仔圳地區)		
都市計畫區	泰山都市計畫(塹仔圳地區)		
土地使用分區	第三種住宅區		
建蔽率	50%		
容積率	210%		
行政區	泰山區	泰山區	泰山區
地段	信華段五小段	信華段五小段	信華段五小段
地號	76	77	86
面積(m ²)	1,597.12	318.72	1,886.69
公告現值(元/m ²)	81,400	81,400	81,400
現值總額(元)	130,005,568	25,943,808	153,576,566
土地使用現況	停車場		
都市計畫圖			
現況照片			
接受基地基準容積	7,985.31 m ²		
接受基地可移入容積上限	3,992.66 m ²		
申請移入之容積	本次申請古蹟容移移入容積為 1,290.07 m ²		