

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161
號11樓
承辦人：吳欣怡
電話：(02)29603456 分機7151
傳真：(02)89650936
電子信箱：aa7123@ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國115年3月27日
發文字號：新北府城審字第1150523532號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送115年3月13日新北市都市計畫委員會第182次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府115年3月10日新北府城審字第1150387808號開會通知單辦理。
- 二、為推動節能減碳政策，可逕上本府城鄉發展局網站(網址：<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>)，點選「主題專區」之「都市計畫」項下之「都委會會議紀錄」項下之「都委會大會會議紀錄」查閱。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、胥委員直強(不含附件)、張委員聖琳(不含附件)、彭委員光輝(不含附件)、劉委員玉山(不含附件)、詹委員士樑(不含附件)、鄭委員人豪(不含附件)、謝委員靜琪(不含附件)、蕭委員再安(不含附件)、吳委員杰穎(不含附件)、黃委員敏修(不含附件)、陳委員姿伶(不含附件)、簡委員連貴(不含附件)、解委員鴻年(不含附件)、劉委員惠雯(不含附件)、張委員馨文(不含附件)、王委員靚琇(不含附件)、徐委員鳳儀、蘇委員志民、鍾委員鳴時、經濟部水利署第十河川分署(審議案第2案)、新北市政府捷運工程局(審議案第1案)、新北市政府工務局(審議案第1、3案)、新北市政府交通局(審議案第1、3案、研議案第1案)、新北市政府地政局(審議案第3案)、新北市政府民政局(審議案第3案)、新北市政府教育局(審議案第3案)、新北市政府農業局(審議案第3案)、新北市政府水利局(審議案第3案)、新北市政府經濟發展局(審議案第1案)、新北市政府綠美化環境景觀處(審議案第3案)、新北市政府新建

工程處(審議案第3案)、新北市政府稅捐稽徵處(審議案第3案)、新北市政府市場處(審議案第6案)、新北市政府都市更新處(審議案第1、6案)、新北市新莊區公所(審議案第3案)、學邑工程技術顧問股份有限公司(審議案第1案)、中冠科技顧問股份有限公司(審議案第2案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第3案)、安邦工程顧問股份有限公司(審議案第4~5案)、中國砂輪企業股份有限公司(請轉知其他土地所有權人)(審議案第4~5案)、亞冠企業股份有限公司(代表人:林同仁君)(審議案第6案)、城林都市更新股份有限公司(審議案第6案)、中茂資產開發股份有限公司(研議案第1案)

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



裝

訂

線

新北市都市計畫委員會第182次會議紀錄

時間：中華民國115年3月13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(第三階段)案。
- 二、變更瑞芳都市計畫細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案。
- 三、擬定新莊細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 四、變更鶯歌主要計畫(第三次通盤檢討)案暫予保留第24案。
- 五、變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案暫予保留第2案。
- 六、劃定新北市板橋區江子翠段第一崁小段73地號1筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案。

參、研議案：

研議案件一覽表：

一、變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)案土地使用分區管制要點第13點執行疑義案。

肆、散會：上午 11 時 20 分。

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(第三階段)」案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	<p>壹、變更機關：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>新北市政府積極推動大眾運輸系統建設計畫，整體規劃三環八線捷運系統正陸續完工與通車，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，整體政策推動目標採分階段推動方式，現已分別於 108 年 8 月 29 日、109 年 1 月 31 日及 110 年 11 月 4 日分階段滾動檢討，優先推動本市 56 場站適用增額容積相關規定，本案第一階段與第二階段執行成效部分，經統計至 115 年 2 月底增額容積案件數量共計 61 件(含 34 件核准案件及 27 件申請階段案件)，已取得公共停車空間、公益性設施包含行政中心、公幼、社宅及身障日照中心等樓地板面積共計約 20,634 平方公尺(約 6,242 坪)。</p> <p>本案第三階段係配合捷運建設陸續興建，並因應淨零碳政策趨勢，本次延續二階篩選條件滾動檢討新增場站共 9 站，分別為 Y05 站、Y22 站、LG09 站、LG12 站、SB11 站、SB12 站、SB13 站、SB15 站、鶯桃福德站，及配合已發布之都市計畫新增浮洲火車站 1 處及調整增額容積適用範圍，故本案變更本市優先推動場站為 66 站(詳表 1 及圖 1)；另本案配合 TOD 政策及淨零碳排之需求，修訂及新增土地使用分區管制要點內容。</p> <p>肆、計畫位置及範圍：</p> <p>本案計畫範圍優先推動場站共計 66 站(同表 1)，適用範圍分別屬於三重、蘆洲、新莊、龍壽、迴龍地區、樹林(三多里地區)、樹林、泰山、永和、中和、土城、板橋、板橋浮洲地區)、臺北大學社區特定區、三峽、汐止、新店、淡水(竹圍地區)、淡水、鶯歌(鳳鳴地區)等都市計畫。</p> <p>伍、變更理由及內容</p> <p>本案變更內容綜理表詳表 2。</p> <p>陸、土地使用分區管制要點</p> <p>本案土地使用分區管制要點變更明細表詳表 3。</p> <p>柒、辦理經過：</p> <p>一、公開展覽及說明會</p> <p>本案依新北市政府 114 年 7 月 22 日新北府城規字第 11413465201</p>		

號函公告公開展覽，公開展覽 30 日自 114 年 7 月 25 日起至 114 年 8 月 23 日止，並分別於 114 年 7 月 25、26、27 日自由時報刊登舉辦場次公開展覽說明會各時間及地點，如下：

- (一) 淡水區場次：114 年 7 月 28 日（星期一）下午 2 時整於淡水區公所 9 樓大禮堂（新北市淡水區中山北路二段 375 號 9 樓）。
- (二) 三峽區場次：114 年 7 月 29 日（星期二）上午 10 時整於三峽區公所 4 樓大禮堂（新北市三峽區中山路 17 號 4 樓）。
- (三) 鶯歌區場次：114 年 7 月 29 日（星期二）下午 2 時整於鶯歌區中鶯市民活動中心（新北市鶯歌區建國路 108 號 3 樓）。
- (四) 蘆洲區場次：114 年 7 月 30 日（星期三）上午 10 時整於蘆洲區公所 4 樓會議室（新北市蘆洲區三民路 95 號 4 樓）。
- (五) 三重區場次：114 年 7 月 30 日（星期三）下午 2 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）。
- (六) 中和區場次：114 年 7 月 31 日（星期四）上午 10 時整於中和區公所 4 樓多媒體視聽室（新北市中和區景平路 634-2 號 4 樓）。
- (七) 永和區場次：114 年 7 月 31 日（星期四）下午 2 時整於永和區公所 4 樓禮堂（新北市永和區竹林路 200 號 4 樓）。
- (八) 板橋區場次：114 年 8 月 1 日（星期五）下午 2 時整於板橋區社後第二市民活動中心（新北市板橋區中正路 80 巷 1 弄 1 號 3 樓）。
- (九) 汐止區場次：114 年 8 月 4 日（星期一）下午 2 時整於汐止區湖光市民活動中心（新北市汐止區康寧街 520-1 號 1 樓）。
- (十) 樹林區場次：114 年 8 月 6 日（星期三）上午 10 時整於樹林區保安市民活動中心（新北市樹林區保順街 88 號 1 樓）。
- (十一) 土城區場次：114 年 8 月 6 日（星期三）下午 2 時整於土城區員林活動中心（新北市土城區員林街 15 號 1 樓）。
- (十二) 泰山區場次：114 年 8 月 7 日（星期四）上午 10 時整於泰山區公所 6 樓簡報室（新北市泰山區明志路一段 322 號 6 樓）。
- (十三) 新莊區場次：114 年 8 月 7 日（星期四）下午 2 時整於新莊區公所 5 樓會議室（新北市新莊區中正路 176 號 5 樓）。
- (十四) 新店區場次：114 年 8 月 8 日（星期五）上午 10 時整於新店區文中廣明市民活動中心 2 樓教室（新北市新店區北宜路一段 39 巷 32 號 2 樓）。

二、市都委會審議歷程

(一) 第一次專案小組

第一次專案小組由胥委員直強（召集人）、許委員阿雪、張委員容瑛、吳委員杰穎、詹委員士樑、黃委員敏修等 6 位委員組成專案小組進行研

商，並於 114 年 9 月 3 日召開第一次專案小組會議審議，會議紀錄彙整如下：

1. 考量本案自 108 年起實施至今，已有相關成效，請作業單位補充說明本案第一階段與第二階段執行成效，包含申請案量、取得價金、公益性設施提供情形等內容，並納入都市計畫細部計畫書相關章節。
2. 有關增額容積適用街廓劃設方式部分，經檢視本次新增街廓(如 SB11)有部分適用街廓過大，與捷運場站實際距離已超過 300~500 公尺，是否仍適用場站周邊大眾運輸發展效益，請作業單位補充說明增額容積適用街廓劃設方式。
3. 有關土地使用分區管制要點內容：
 - (1)有關第 2 點第 1 項增額容積適用分區部分，請作業單位釐清電信事業用地及電信專用區之差異，並確認鶯桃福德站使用分區名稱。
 - (2)有關第 5 點、(二)、3. 頂蓋型沿街步道式開放空間規定部分：
 - A. 請作業單位釐清深度規範小於 4 公尺，是否導致留設之開放空間深度不足。
 - B. 另考量本次土管內容已規範「設置頂蓋型沿街步道式開放空間應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。」，建議針對深度、外緣離地淨高、深度與其外緣離地淨高比之數值不強制規定，倘後續有相關申請案件交由都設會審議。
 - (3)請作業單位釐清土地使用分區管制要點之法制體例（條、項、款、目等排序）是否正確。
4. 本次提會專案小組已獲致具體意見，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審議；有關土地使用分區管制要點變更內容綜理表、土地使用分區管制要點變更內容明細表、本案公民或團體陳情意見綜理表如後附表。

(二)第 178 次會議

本案於 114 年 10 月 17 日經第 178 次會議審議，會議決議如下：

1. 本案除於計畫書補充敘明 110 年 10 月 22 日第 134 次新北市都市計畫委員會大會決議涉及沿街商業區納入擴大增額容積計畫範圍之內容、敘明本次第三階段新增 9 處場站及整併 1 處場站之內容、配合法制體例修正條文變更理由外，其餘依專案小組初步建議意見及提會簡

報內容通過。

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

(三)第 179 次會議

本案經 114 年 11 月 21 日第 179 次會議，修正會議決議如下：

依新北市政府捷運工程局(下稱捷運局)114 年 11 月 19 日新北捷規字第 1142346646 號函，有關土城樹林線 LG10 站年運量尚需重新評估，故本案續提會討論。

(四)第二次專案小組

本案由胥委員直強(召集人)、吳委員杰穎、詹委員士樑、黃委員敏修、劉委員惠雯及張委員馨文等 6 位委員組成專案小組進行研商。於 115 年 1 月 28 日召開第二次專案小組會議審議，會議紀錄彙整如下：

1. 考量運輸模型屬系統性分析工具，各場站間之變動將影響交通分區及旅次分派，原則上應全線重新推估各場站運量，較為合理，本次提會僅就單一場站之運量推估，尚無法回應整體大眾運輸情境，爰請捷運局以萬大線全線重新推估，並以 LG10 站同類型受整體開發地區影響之場站(如 LG18 或 LG19 站)為例，重新計算運量，並請捷運局補充其運輸模型相關參數(如計畫人口、及業人口、旅次)及目標年等相關參考依據，以利後續審議。
2. 為維持政策穩定及納入增額容積適用範圍篩選條件之一致性與公平性，建議建立明確檢討原則，避免逐案調整，故針對 LG10 站是否納入增額容積適用範圍部分，建議整體論述應從本次 3.0 新增場站說明納入適用範圍之合理性。
3. 有關前開運量推估結果及納入增額容積適用場站論述等資料，請捷運局於本次專案小組會後 1 個月內函送作業單位，請作業單位協助檢視，經確認內容後得逕提大會審議，倘有必要時得再次召開專案小組討論。

捌、公民或團體陳情意見

本案自 114 年 7 月 25 日公開展覽起，收到公民或團體陳情意見共計 5 案，其中 3 案人陳案業經專案小組研商會議及第 178 次會議討論獲具體建議意見，詳表 4；另涉及捷運萬大線 LG10 站之逾期人陳案件共 2 件，詳表 5，逕提請大會討論。

玖、本次提會討論事項。

考量本府捷運工程局未能及於期間內依第 2 次專案小組初步建議意見重新推估萬大線全線運量結果及納入增額容積適用場站論述等資料，又因

	<p>本案自 114 年 7 月 25 日公展迄今業經 2 次市都委會審議，除捷運萬大線 LG10 站外，其餘內容皆已獲初步共識，為避免影響民眾權益，本次擬逕提大會討論；另涉及捷運萬大線 LG10 站 2 件逾期人民陳情（詳表 5），逕提大會討論。</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、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、有關捷運萬大線 LG10 站部分，俟本府捷運工程局重新推估萬大線全線運量及增額容積適用場站論述等資料後，納入下階段檢討作業參考。</p> <p>三、有關計畫書內容、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>

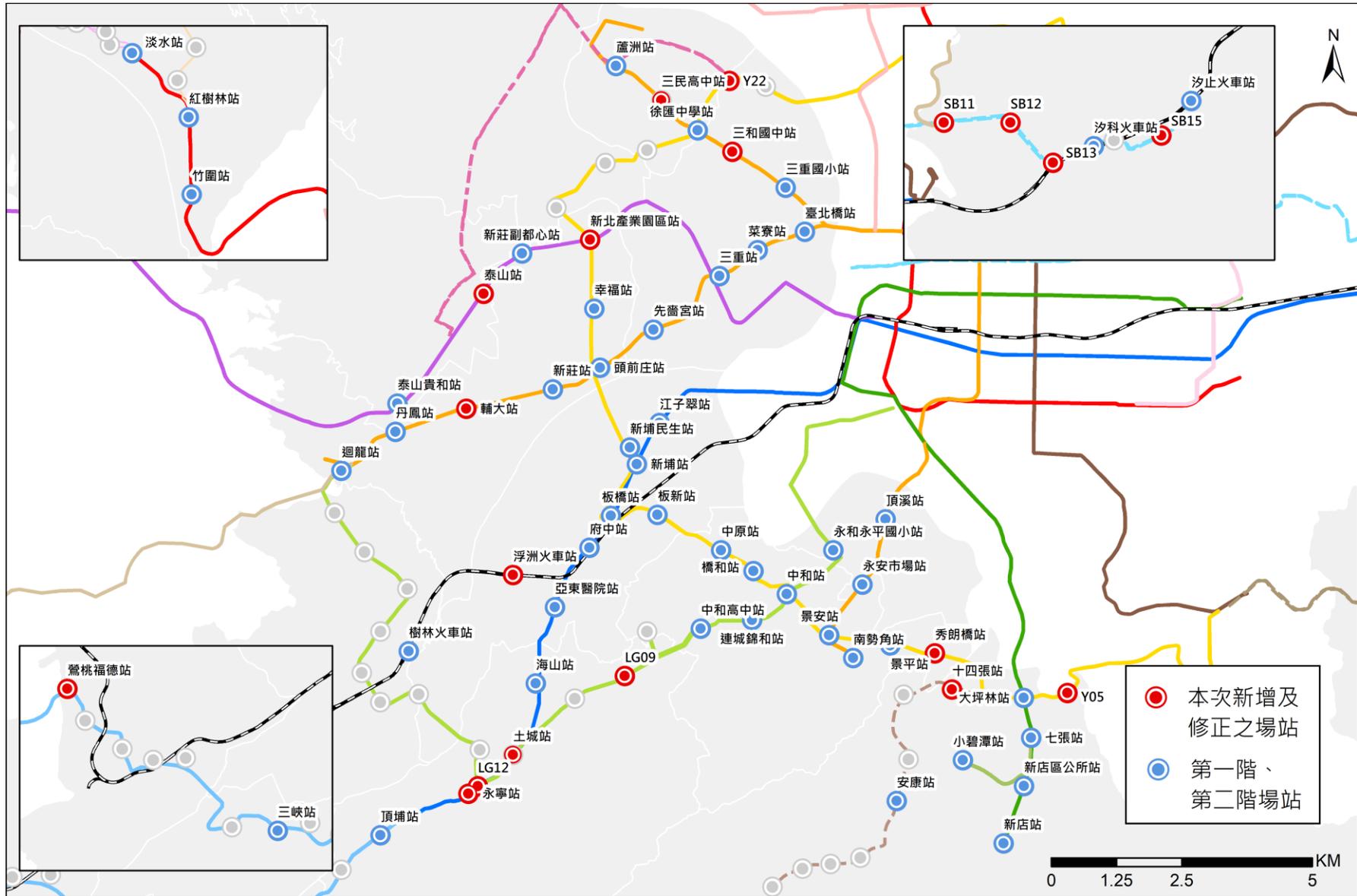


圖1 本市優先推動 66 處場站位置示意圖

資料來源：本計畫整理。

表1 本市優先推動 66 處場站計畫範圍一覽表

類型	說明	場站		增額容積計畫範圍 (距場站範圍)	擴大增額容積計畫範圍 (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。	整開	三重站、新北產業園區站、土城站、頂埔站、十四張站	300 公尺	500 公尺
		非整開	迴龍站、中和站、新埔站、新埔民生站、板橋站、大坪林站、淡水站、浮洲火車站		400 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。	整開	蘆洲站、新莊副都心站、輔大站、泰山站、江子翠站、七張站、新店區公所站	300 公尺	500 公尺
		非整開	臺北橋站、三重國小站、新莊站、樹林火車站、永安市場站、頂溪站、永和永平國小站、景安站、南勢角站、景平站、府中站、汐止火車站、汐科火車站、新店站		400 公尺

類型	說明	場站		增額容積 計畫範圍 (距場站範圍)	擴大增額容積 計畫範圍 (距場站範圍)
		非整開	整開		
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。	非整開	三民高中站	200 公尺	400 公尺
		整開	徐匯中學站、幸福站、秀朗橋站、三峽站	150 公尺	500 公尺
		非整開	菜寮站、中和高中站、海山站、小碧潭站、安康站、紅樹林站、鶯桃福德站、Y22 站、LG09 站、SB12 站、SB15 站		400 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。	整開	先嗇宮站、泰山貴和站、橋和站、中原站、亞東醫院站	150 公尺	500 公尺
		非整開	三和國中站、頭前庄站、丹鳳站、連城錦和站、永寧站、板新站、竹圍站、LG12 站、Y05 站、SB11 站、SB13 站		400 公尺

資料來源：本計畫整理。

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(第三階段)」案變更內容綜理表

編號	變更位置	公開展覽內容		變更理由	提會審議事項	第一次專案小組初步建議意見	第178次市都委會決議	本次(第182次)市都委會決議
		變更前	變更後					
1	計畫位置	<p>本市優先推動 56 處場站列表(表 5)</p> <p>本市優先推動 56 處場站位置示意圖(圖 4)</p> <p>本市優先推動 56 處場站現行計畫範圍一覽表(表 6)</p>	<p>本市優先推動 66 處場站列表(表 9)</p> <p>本市優先推動 66 處場站位置示意圖(圖 9)</p> <p>本市優先推動 66 處場站計畫範圍一覽表(表 10)</p>	<p>1. 配合萬大-中和-樹林線之 LG05 站及 LG07 站更名, 將原「永和站」及「雙和醫院站」更名為「永和永平國小站」及「連城錦和站」。</p> <p>2. 配合捷運新路線之建設及規劃, 新增符合本案運量及場站分類依據等篩選原則之場站, 包含 Y05 站、Y22 站、LG09 站、LG12 站、SB11 站、SB12 站、SB13 站、SB15 站、鶯桃福德站, 共 9 站, 作為第三階段適用場站。</p> <p>3. 依據「變更板橋(浮洲地區)細部計畫(配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢</p>	<p>針對本市優先推動 66 處場站位置示意圖, 修正誤植之場站顏色及場站名稱。</p>	<p>依提會審議事項通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過</p>	<p>維持第 178 次市都委會決議。</p>

編號	變更位置	公開展覽內容		變更理由	提會審議事項	第一次專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會決議
		變更前	變更後					
				討(第一階段)」案，已劃設浮洲火車站周邊街廓為增額容積適用範圍，故於本案新增浮洲火車站。				
2	增額容積適用範圍	除維持原規定場站距離分為150公尺、200公尺及300公尺之適用範圍，申請增額容積上限為20%至50%外，本次變更依各場站所屬都市計畫規定之開發方式，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；非位屬整體開發地區之場站擴大範圍至	(一)增額容積計畫範圍 本計畫依各場站屬性分類，核心交會型及商業發展型場站以距場站300公尺為增額容積計畫範圍，產業轉軌、產業複合/升級型與地方活絡型場站則以距場站150公尺或200公尺為增額容積計畫範圍，申請增額容積最高以基準容積50%為限。 (二)擴大增額容積計畫範圍	1. 配合「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)」案依各場站所屬都市計畫規定之開發方式，調整適用場站之適用範圍擴大至400公尺或500公尺，增額容積申請上限為20%之相關說明。 2. 依據新北市都市計畫委員會110年10月22日第134次會議紀錄，新增場站沿	維持公開展覽內容。	依公開展覽內容通過。	依公開展覽內容通過。	依公開展覽內容通過。

編號	變更位置	公開展覽內容		變更理由	提會審議事項	第一次專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會決議
		變更前	變更後					
		400 公尺，並訂定增訂擴大範圍之增額容積申請上限為 10% 至 20%。	<p>位於增額容積計畫範圍外，至建築基地距離場站 500 公尺範圍（適用場站所屬都市計畫以整體開發方式辦理）或 400 公尺範圍（適用場站所屬都市計畫非以整體開發方式辦理），為擴大增額容積計畫範圍，申請增額容積最高以基準容積 20% 為限。</p> <p>另依據新北市都市計畫委員會 110 年 10 月 22 日第 134 次會議紀錄，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施 TOD，以形塑</p>	<p>線地區具連貫性之商業區土地，納入擴大增額容積計畫範圍之相關說明。</p> <p>3. 增額容積適用範圍詳附圖 1-1 至附圖 1-65，未來若涉及都市計畫變更者仍以發布實施內容為準。</p>				

編號	變更位置	公開展覽內容		變更理由	提會審議事項	第一次專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會決議
		變更前	變更後					
			<p>TOD 周邊地區商業活動氣氛，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。</p> <p>(三)計畫範圍劃設原則</p> <p>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： (略)</p>					
3	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點增修訂(表 8)	1. 考量本市工業區立體化方案已有初步成效，為利於本市	維持公開展覽內容。	依公開展覽內容通過。	依公開展覽內容通過。	依公開展覽內容通過。

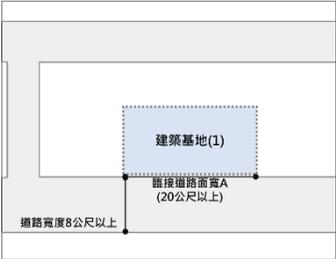
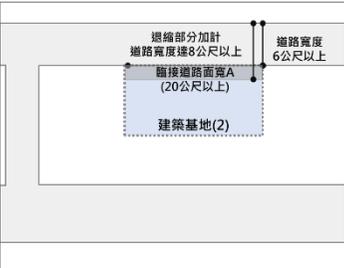
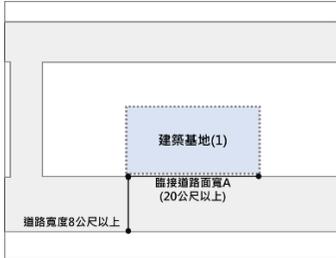
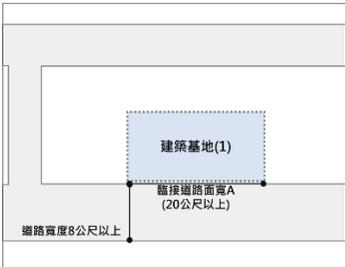
編號	變更位置	公開展覽內容		變更理由	提會審議事項	第一次專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會決議
		變更前	變更後					
				<p>TOD 政策推動，刪除原土地使用分區管制點中應先申請新北市工業區立體化方案或中央工業區更新立體化發展方案，經核准後始得申請增額容積之規定；另已循相關變更審議規範辦理計畫變更或工業區立體化方案之擴大增額容積適用街廓，回歸通案性規定。</p> <p>2. 配合捷運新路線之建設及規劃，新增符合本案運量及場站分類依據等篩選原則之場站，作為第三階段適用場站，並修訂相關增額容積適用範圍及建築管制示意圖。</p> <p>3. 配合本市淨零碳排</p>				

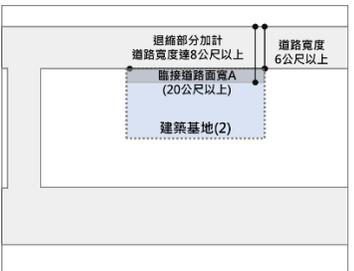
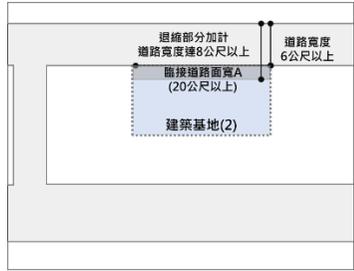
編號	變更位置	公開展覽內容		變更理由	提會審議事項	第一次專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會決議
		變更前	變更後					
				目標，新增低碳（低蘊含碳）建築、綠建築及智慧建築、建築能效、充電停車位、商業區頂蓋型沿街步道式開放空間等規定。				

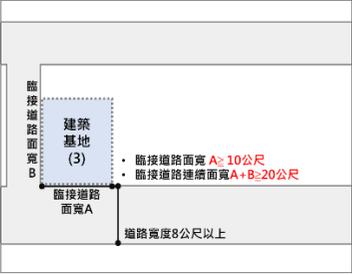
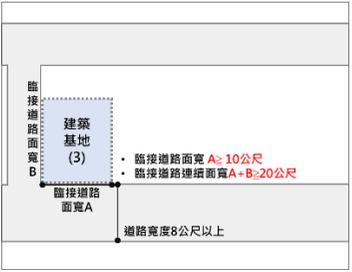
表3 「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(第三階段)」案土地使用分區管制要點變更內容明細表

現行條文	公開展覽內容	第一次 專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)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>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>依公開展覽條文通過。</p>	<p>依公開展覽條文通過。</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： (一)建築基地區位及條件：</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、特定產業專用區、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、電信事業用地、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>依修正後條文通過。</p> <p>修正理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關本點第 1 項適用分區及用地名稱部分，經查鶯桃福德站為電信事業專用區，原公展條文電信事業用地係屬誤植。 2. 經釐清法制體例(條、項、款、目等排序)後，併同修正條文內容。 <p>修正後條文：</p> <p>二、計畫範圍內建築基地</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：補充修正後變更理由。</p> <p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 調整圖號。 2. 配合法制體例(條、項、款、目等排序)，<u>修正條文內容。</u> 3. 增額容積適用街廓分區配合新增場站周邊分區，新增電信事業專用區；另配合「變更新莊都市計畫(產 	<p>維持第 178 次市都委會決議。</p>

現行條文	公開展覽內容	第一次 專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會 決議
<p>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>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：</p> <p>(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 10）。</p>	<p>(一) 建築基地區位及條件：</p> <p>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>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：</p>	<p>使用分區或用地為住宅區、商業區、乙種工業區、產業專用區、特定產業專用區、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、<u>電信事業專用區</u>、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>(一) 建築基地區位及條件：</p> <p>1. 面積應達 2,000 平方公尺以上或完整街廓。前款所稱之街廓，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>業專用區及其周邊地區)細部計畫(機關用地、廣場兼停車場用地、部分產業專用區及部分第二種住宅區為特定產業專用區、交通用地及公園用地)案」，新增特定產業專用區。</p> <p>4. 考量本市工業區立體化方案已有初步成效，為利於本市 TOD 政策推動，並回歸市場機制，由申請人自由選擇應申請工業區立體化方案或增額容積，故刪除第二點、(一)、4. 之規定。</p> <p>5. 配合本市推動低碳及永續發展城市政策，TOD 場站周邊應提出相應之節能減碳措施，規範應取得低碳(低蘊含碳)建築標示、銀級綠建築、銅</p>	

現行條文	公開展覽內容	第一次 專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會 決議
<p>圖 10 建築基地臨接道路規定示意圖(1)</p> <p>(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 11)。</p> <p>圖 11 建築基地臨接道路</p>  	<p>(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 10)。</p> <p>圖 10 建築基地臨接道路</p>  <p>規定示意圖(1)</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：</p> <p>(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 10)。</p> <p>圖 10 建築基地臨接道路規定示意圖(1)</p>  <p>(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 11)。</p>	<p>級智慧建築、建築能效標示分級標準以上。</p> <p>6. 為配合行政院國家發展委員會臺灣「2050 淨零排放路徑」政策並考量永續智慧城市策略之導入，本計畫應按實設停車位數量全數留設電動車充電設施管線，並規範部分法定停車位為電動充電樁車位，以因應未來低碳交通發展趨勢。</p>	

現行條文	公開展覽內容	第一次 專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會 決議
<p>規定示意圖(2)</p> <p>(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 12)。</p> <p>圖 12 建築基地臨接道路</p>  <p>規定示意圖(3)</p> <p>前項第二款退縮留設道路寬度部分得計入法定空地。</p> <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)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，且臨接已開闢路面寬達 20 公尺以上(圖 11)。</p> <p>圖 11 建築基地臨接道路</p>  <p>規定示意圖(2)</p> <p>(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 12)。</p>	<p>第一次 專案小組初步建議意見</p>  <p>圖 11 建築基地臨接道路規定示意圖(2)</p>	<p>第 178 次市都委會決議</p>	<p>本次(第 182 次)市都委會 決議</p>

現行條文	公開展覽內容	第一次 專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會 決議
<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> <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> <p>(二)建築基地應符合以下條件，始得申請增額容積：</p>	 <p>圖 12 建築基地臨接道路規定示意圖(3)</p> <p><u>前項第二款</u>退縮留設道路寬度部分得計入法定空地。</p> <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。</p>	<p>(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 12）。</p> <p>圖 12 建築基地臨接道路規定示意圖(3)</p>  <p><u>前款第 2 目</u>退縮留設道路寬度部分得計入法定空地。</p> <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>		

現行條文	公開展覽內容	第一次 專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會 決議												
<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> <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> <p>3. 有關公益性設施設置比例規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="232 1106 560 1417"> <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>	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%	<p>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> <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> <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>	<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> <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> <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</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%															

現行條文	公開展覽內容	第一次 專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會 決議																								
<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辦理。</p> <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： 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>3. 有關公益性設施設置比例規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="645 379 974 695"> <thead> <tr> <th>申請增額容積量 (IFA)</th> <th>應設置公益設施比例</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辦理。</p> <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： 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</p>	申請增額容積量 (IFA)	應設置公益設施比例	40% < IFA ≤ 50%	10%	30% < IFA ≤ 40%	8%	20% < IFA ≤ 30%	6%	10% < IFA ≤ 20%	4%	10%	2%	<p>面積乘以基準容積率乘以2%至10%之公益性設施。</p> <p>3. 有關公益性設施設置比例規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="1070 517 1400 833"> <thead> <tr> <th>申請增額容積量 (IFA)</th> <th>應設置公益設施比例</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辦理。</p> <p>4. 前款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： 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>	申請增額容積量 (IFA)	應設置公益設施比例	40% < IFA ≤ 50%	10%	30% < IFA ≤ 40%	8%	20% < IFA ≤ 30%	6%	10% < IFA ≤ 20%	4%	10%	2%		
申請增額容積量 (IFA)	應設置公益設施比例																											
40% < IFA ≤ 50%	10%																											
30% < IFA ≤ 40%	8%																											
20% < IFA ≤ 30%	6%																											
10% < IFA ≤ 20%	4%																											
10%	2%																											
申請增額容積量 (IFA)	應設置公益設施比例																											
40% < IFA ≤ 50%	10%																											
30% < IFA ≤ 40%	8%																											
20% < IFA ≤ 30%	6%																											
10% < IFA ≤ 20%	4%																											
10%	2%																											

現行條文	公開展覽內容	第一次 專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會 決議
<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>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>6. 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>7. 建築基地應依據市區道路及附屬設施工程設計規範、新北市計程車招呼站設置管理要點等規定留設公車</p>	<p>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 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>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>(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 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>5. 前款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，管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管</p>		

現行條文	公開展覽內容	第一次 專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會 決議
<p>停靠區、計程車招呼站，並且經本府同意。</p> <p>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，供公眾汽、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。</p> <p>前開公共停車位倘經本府交通主管機關評估無興闢之需求者，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</p>	<p>6. 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>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，並且經本府同意。</p> <p>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，供公眾汽、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</p>	<p>理維護經費要點」辦理。</p> <p>6. 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>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，並且經本府同意。</p> <p>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，供公眾汽、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</p>		

現行條文	公開展覽內容	第一次 專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會 決議
<p>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>(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：</p> <p>增額容積價金＝含增額容積移入之基地價格－未含增額容積移入之基地價格</p> <p>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>議書內容辦理相關程序。</p> <p>前開公共停車位倘經本府交通主管機關評估無興闢之需求者，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>9. 配合淨零碳排目標，申請增額容積案件應完成下列事項：</p> <p>(1) 建築基地應取得低碳(低蘊含碳)建築標示第三級分級標準以上、候選綠建築協議書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅</p>	<p>本府簽訂協議書，並依協議書內容辦理相關程序。</p> <p>前開公共停車位倘經本府交通主管機關評估無興闢之需求者，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>前目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：</p> <p>增額容積價金＝含增額容積移入之基地價格－未含增額容積移入之基地價格</p>		

現行條文	公開展覽內容	第一次 專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會 決議
	<p>級智慧建築分級標準以上，並一併取得建築能效標示第一級。應與本府簽訂協議書，並依協議書內容辦理相關程序。</p> <p>(2) 實設停車空間應納入充電停車位規劃，預留管線及相關機電設施(備)空間。</p> <p>(3) 法定車位百分之三十應作為充電停車位，並合理集中設置。</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=含增額容積移入之基地價格-未含增額容積移入之基地價格</p>	<p>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>9. 配合淨零碳排目標，申請增額容積案件應完成下列事項：</p> <p>(1) 建築基地應取得低碳(低蘊含碳)建築標示第三級分級標準以上、候選綠建築協議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，並一併取得建築能效標示第一級。應與本府簽訂協議書，並依協議書內容辦理相關程序。</p> <p>(2) 實設停車空間應納入充電停車位規劃，預留管線及相關機電設施(備)空間。 法定車位百分之三十</p>		

現行條文	公開展覽內容	第一次 專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會 決議
	<p>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>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 調整圖號。 2. 增額容積適用街廓分區配合新增場站周邊分區，新增電信事業用地；另配合「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(機關用地、廣場兼停車場用地、部分產業專用區及部分第二種住宅區為特定產業專用區、交通用地及公園用地)案」，新增特定產業專用區。 3. 考量本市工業區立體化方案已有初步成效，為利於本市 TOD 政策推動，並回歸市場機制，由申請人自由選擇應申請工業區立體化方案或增 	<p>應作為充電停車位，並合理集中設置。</p>		

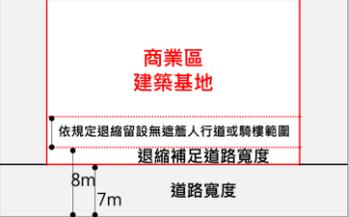
現行條文	公開展覽內容	第一次 專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會 決議
	<p>額容積，故刪除第二點、(一)、4. 之規定。</p> <p>4. 配合本市推動低碳及永續發展城市政策，TOD 場站周邊應提出相應之節能減碳措施，規範應取得低碳(低蘊含碳)建築標示、銀級綠建築、銅級智慧建築、建築能效標示分級標準以上。</p> <p>5. 為配合行政院國家發展委員會臺灣「2050 淨零排放路徑」政策並考量永續智慧城市策略之導入，本計畫應按實設停車位數量全數留設電動車充電設施管線，並規範部分法定停車位為電動充電樁車位，以因應未來低碳交通發展趨勢。</p>			
<p>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</p>	<p>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</p>	<p>依修正後條文通過。</p> <p>修正理由如下： 經釐清法制體例(條、項、</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：補充修正後變更理由。</p>	<p>維持第 178 次市都委會決議。</p>

現行條文	公開展覽內容	第一次 專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會 決議
<p>公尺距離範圍內，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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 <p>前項增額容積應優先</p>	<p>300 公尺距離範圍內，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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 	<p>款、目等排序)後，併同修正條文內容。</p> <p>修正後條文： 三、增額容積申請上限規定如下：</p> <p>(一)建築基地位於適用場站 150、200 或 300 公尺距離範圍內，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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 	<p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>配合法制體例(條、項、款、目等排序)</u>，修正條文內容。 2. 為利於本市 TOD 政策推動，已循相關變更審議規範辦理計畫變更或工業區立體化方案之增額容積適用街廓，回歸通案性規定，應申請至少 10%或 20%增額容積後，始得申請容積移轉。 3. 考量刻正整合中之容積移轉或都市更新事業計畫申請案件權益，針對本案新增計畫範圍，於本案第三條第(四)、項增列緩衝期之適用規定。 4. 考量三和國中站、三民高中站、新北產業園區站、秀朗橋站、土城站、浮洲火車站、 	

現行條文	公開展覽內容	第一次 專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會 決議
<p>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)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</p>	<p><u>前項</u>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)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>(二)依都市更新條例劃定策略性更新地區者。</p> <p>(三)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)2 案土地使用管制要點規定之緩衝期前依相關規</p>	<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。</p> <p><u>前款</u>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)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>(二)依都市更新條例劃定策略性更新地區者。</p> <p>(三)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)2</p>	<p>十四張站，為本案新納入計畫範圍之街廓者，惟其個別都市計畫已發布實施，故未增訂緩衝期規定。</p>	

現行條文	公開展覽內容	第一次 專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會 決議
<p>段 21 站範圍者)及 109 年 7 月 31 日(適用第二階段 35 站範圍者)2 案土地使用管制要點規定之緩衝期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。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>定核准容積移轉或都市更新事業計畫報核在案者。</p> <p>(四)位於第三階段新增場站 9 站(不含浮洲火車站)之範圍於本案發布實施後半年內(000 年 0 月 0 日前，亦即 000 年 0 月 0 日止)，已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>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>變更理由：</p> <p>1. 為利於本市 TOD 政策推動，已循相關變更審議規範辦理計畫變更或工業區立體化方案之增額容積適用街廓，回歸通案性規定，應申請至少 10%或 20%增額容積</p>	<p>案土地使用管制要點規定之緩衝期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>(四)位於第三階段新增場站 9 站(不含浮洲火車站)之範圍於本案發布實施後半年內(000 年 0 月 0 日前，亦即 000 年 0 月 0 日止)，已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>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>		

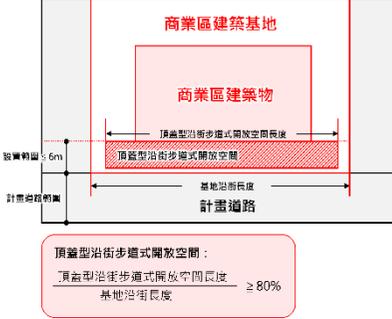
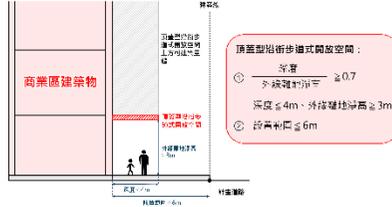
現行條文	公開展覽內容	第一次 專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會 決議
	<p>後，始得申請容積移轉。</p> <p>2. 考量刻正整合中之容積移轉或都市更新事業計畫申請案件權益，針對本案新增計畫範圍，於本案第三條第(四)、項增列緩衝期之適用規定。</p> <p>3. 考量三和國中站、三民高中站、新北產業園區站、秀朗橋站、土城站、浮洲火車站、十四張站，為本案新納入計畫範圍之街廓者，惟其個別都市計畫已發布實施，故未增訂緩衝期規定。</p>			
<p>四、為鼓勵建築基地與捷運場站串連，於計畫範圍內設置連通道供公眾使用，經捷運主管機關及本府目的事業主管機關核准，及新北市都市設計及土地使用開發許可審議</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</p>	<p>依公開展覽條文通過。</p>	<p>依公開展覽條文通過。</p>	<p>依公開展覽條文通過。</p>

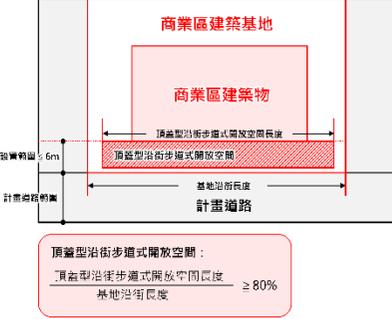
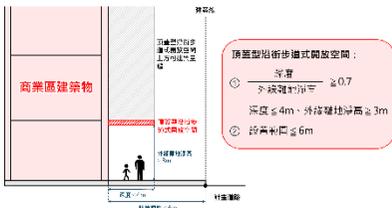
現行條文	公開展覽內容	第一次 專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會 決議
<p>會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計遮蔽率及容積率，並給予基準容積最高 20% 之獎勵。</p>	<p>會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計遮蔽率及容積率，並給予基準容積最高 20% 之獎勵。</p>			
<p>五、建築管制事項 計畫範圍內建築基地建築管制事項如下： (一)商業區建築基地面臨之計畫道路寬度小於 8 公尺者，應退縮補足道路寬度達 8 公尺，並供公眾通行，應依錯誤！找不到參照來源。規定辦理。退縮補足道路寬度部分得計入法定空地。</p> <p>圖 13 商業區建築基地之</p>  <p>建築管制規定示意圖</p>	<p>五、建築管制事項 計畫範圍內建築基地建築管制事項如下：</p>	<p>有關第五點第二項頂蓋型沿街步道式開放空間規定，請作業單位再行研議深度、外緣離地淨高等數值後，續提市都委會大會討論，其餘依修正後條文通過。</p> <p>修正理由如下：</p> <p>1. 依工務局 114 年 9 月 3 日新北工建字第 1141757138 號函(略以)：「二、按建築技術規則建築設計施工編第 28 條：『商業區之法定騎樓或住宅區面臨十五公尺以上道路之法定騎樓所占面積不計入基地面積及建築面積。……』，合先敘明。三、有關旨案土</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：補充修正後變更理由。</p> <p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>配合法制體例（條、項、款、目等排序）</u>，<u>修正條文內容</u>。 2. 調整條號、新增附圖及修正圖號。 3. 為促進捷運場站周邊步行環境之舒適，爰規定商業區非屬都市計畫規範應留設無遮簷人行道者，應設置頂蓋型沿街步道式開放空間，增加民眾步行至捷運 	<p>維持第 178 次市都委會決議。</p>

現行條文	公開展覽內容	第一次 專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會 決議
<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>(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 13 規定辦理。退縮補足道路寬度部分得計入法定空地。</p> <p>圖 13 商業區建築基地之建築管制規定示意圖</p> <p>(二)商業區非屬都市計畫規範應留設無遮簷人行道者,自建築線進深 6 公尺範圍內,得設置頂蓋型沿街步道式開放空間,應符合下列規定:</p>	<p>地使用分區管制要點變更內容第 5 條第 2 項所述頂蓋型沿街步道式開放空間得不計建築面積、總樓地板面積及容積樓地板面積,疑似與建築技術規則建築設計施工編第 28 條競合,建議刪除第 5 條第 1 項第 4 款:『頂蓋型沿街步道式開放空間得比照法定騎樓依建築技術規則建築設計施工編第 28 條檢討。』,修正刪除頂蓋型沿街步道式開放空間得比照法定騎樓依建築技術規則建築設計施工編第 28 條檢討一節。</p> <p>2. 經釐清法制體例(條、項、款、目等排序)後,併同修正條文內容。</p> <p>【修正後條文】: 五、建築管制事項 計畫範圍內建築基地</p>	<p>站之意願。</p> <p>4. 建築基地指定留設廣場式開放空間之劃設原則包含:</p> <p>(1) 路寬大於 20 公尺之計畫道路或重要動線之交會路口。</p> <p>(2) 具重建潛力之建物,而考量 7 樓以上具電梯建物因重建可能性低,該地區不列入考量。</p> <p>(3) 完整街廓面積達 2,000 平方公尺。</p> <p>考量捷運新埔站、捷運新埔民生站、捷運小碧潭站、捷運紅樹林站不符合前項 3 點劃設原則;另捷運 Y05 站、浮洲火車站已依都市計畫訂定退縮或留設廣場之相關規定,故上述場站不另行劃設廣場。</p>	

現行條文	公開展覽內容	第一次 專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會 決議
	<p>1. 頂蓋型沿街步道式開放空間，其頂蓋應為實體遮簷。</p> <p>2. 頂蓋型沿街步道式開放空間長度應達沿街面之 80%，並儘量與鄰地騎樓或頂蓋順平銜接，如圖 14。</p> <p>3. 頂蓋型沿街步道式開放空間深度不得超過 4 公尺、外緣離地淨高不得小於 3 公尺，且頂蓋型沿街步道式開放空間深度與其外緣離地淨高比應達 0.7 以上，如圖 15。</p> <p>4. 頂蓋型沿街步道式開放空間得比照法定騎樓依建築技術規則建築設計施工編第 28 條檢討。</p> <p>頂蓋型沿街步道式開放空間符合前項規定者，得不</p>	<p>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 13 規定辦理。退縮補足道路寬度部分得計入法定空地。</p> <p>圖 13 商業區建築基地之建築管制規定示意圖</p> <p>(二)商業區非屬都市計畫規範應留設無遮簷人行道者，自建築線進深 6 公尺範圍內，得設置頂蓋型沿街步道式開放空間，應符合下列規定：</p>		



現行條文	公開展覽內容	第一次 專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會 決議
	<p>計建築面積、總樓地板面積及容積樓地板面積。 設置頂蓋型沿街步道式開放空間應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。</p>  <p>圖 14 頂蓋型沿街步道式開放空間示意圖(1)</p>  <p>圖 15 頂蓋型沿街步道式</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 頂蓋型沿街步道式開放空間，其頂蓋應為實體遮簷。 2. 頂蓋型沿街步道式開放空間長度應達沿街面之 80%，並儘量與鄰地騎樓或頂蓋順平銜接，如圖 14。 3. 頂蓋型沿街步道式開放空間深度不得超過 4 公尺、外緣離地淨高不得小於 3 公尺，且頂蓋型沿街步道式開放空間深度與其外緣離地淨高比應達 0.7 以上，如圖 15。 <p>頂蓋型沿街步道式開放空間符合前項規定者，得不計建築面積、總樓地板面積及容積樓地板面積。</p>		

現行條文	公開展覽內容	第一次 專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會 決議
	<p>開放空間示意圖(2)</p> <p>(三)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 2-1 至附圖 2-60),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。<u>前項</u>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,免計遮蔽率及容積率。</p> <p>變更理由:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 調整條號、新增附圖及修正圖號。 2. 為促進捷運場站周邊步行環境之舒適,爰規定商業區非屬都市計畫規範應留設無遮簷 	<p>設置頂蓋型沿街步道式開放空間應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。</p> <p>圖 14 頂蓋型沿街步道式開</p>  <p>放空間示意圖(1)</p> <p>圖 15 頂蓋型沿街步道式開</p>  <p>放空間示意圖(2)</p> <p>(三)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</p>		

現行條文	公開展覽內容	第一次 專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會 決議
	<p>人行道者，應設置頂蓋型沿街步道式開放空間，增加民眾步行至捷運站之意願。</p> <p>3. 建築基地指定留設廣場式開放空間之劃設原則包含：</p> <p>(1) 路寬大於 20 公尺之計畫道路或重要動線之交會路口。</p> <p>(2) 具重建潛力之建物，而考量 7 樓以上具電梯建物因重建可能性低，該地區不列入考量。</p> <p>(3) 完整街廓面積達 2,000 平方公尺。</p> <p>考量捷運新埔站、捷運新埔民生站、捷運小碧潭站、捷運紅樹林站不符合前項 3 點劃設原則；另捷運 Y05 站、浮洲火車站已依都市計畫訂定退縮或留設廣場之相關規</p>	<p>2-1 至附圖 2-60)，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><u>前款</u>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>		

現行條文	公開展覽內容	第一次 專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會 決議
	定，故上述場站不另行劃設廣場。			
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。	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。	依公開展覽條文通過。	依公開展覽條文通過。	依公開展覽條文通過。
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。	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。	依公開展覽條文通過。	依公開展覽條文通過。	依公開展覽條文通過。

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（第三階段）」案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	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會決議
1	魏○宏	-	<p>主旨：肯定新北推動 TOD 三階都市計畫公展，建議深化民眾參與與在地適配措施</p> <p>親愛的新北市政府及城鄉發展局團隊： 您好！</p> <p>欣悉貴府即將於 7 月 25 日啟動「TOD 第三階段都市計畫公開展覽」，不僅擴大適用至 66 處場站、涵蓋 14 行政區，更結合淨零碳排與 15 分鐘宜居城市理念，展現新北市積極實踐永續發展與都市韌性規劃的決心與行動，特此致上肯定與感謝。</p> <p>新北 TOD 政策多年推展已具初步成效，不僅成功導入多項公益設施，亦兼顧都市更新與社福平衡，更難能可貴地納入氣候行動思維，如增設低碳建築標示、綠建築能效與開放步道空間等，實為智慧治理與永續城市的典範。</p> <p>在此也謹提供幾點建議，協助政策深化落實：</p>	-	<p>酌予採納。</p> <p>【理由】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關陳情意見第 1 點強化在地說明與參與機制建議，本案係依「都市計畫法」第 19 條、第 23 條、第 28 條及「都市計畫法新北市施行細則」第 3 條、第 4 條規定辦理；除依法公告及刊登新聞紙及公報相關事宜外，亦於公開展覽期間於計畫範圍所在地行政區舉辦 14 場實體說明會，及於新北市政府城鄉發展局網站公告本計畫相關資料，以協助民眾更清楚理解政策意涵。 2. 有關陳情意見第 2 點因地制宜調整空間指標建議，針對自然環境敏感區之開發，本案已規範申請增額容積之建 	依市府研析意見修正後通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。	維持第 178 次市都委會決議。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會決議
			<p>強化在地說明與參與機制：建議除說明會外，可搭配數位互動平台、簡易白話圖文解說手冊，提升民眾理解度與參與感，讓政策不再只是「展示」，而是「對話」。</p> <p>因地制宜調整空間指標：針對舊市區與自然環境敏感區，宜更細緻規劃建築密度與開放空間設計，避免過度開發與社會衝突。</p> <p>導入社區共同治理精神：鼓勵居民、NGO、學者參與長期監督與維運機制，發展屬於社區的永續行動提案，促進都市治理的多元參與。</p> <p>「邁向淨零，不只是技術轉型，更是價值共創」，相信新北市在政策、行動與理念三方面持續協調推進，定能實現真正的永續宜居未來。</p> <p>敬祝 規劃順利、民眾共鳴！ 此致 敬禮 敬頌時祺</p>		<p>築基地不得位於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；針對建築密度與開放空間規劃，係由個案自行整合設計，本案於增額容積適用範圍已規定申請條件之街廓面積應達 2,000 平方公尺以上或完整街廓；亦針對部分街廓規定建築基地須留設廣場式開放空間。另有關於建築退縮等事項，則依「新北市騎樓與無遮簷人行道設置標準」、「都市計畫法新北市施行細則」及本市土地使用分區管制要點等通案性規定辦理。各建築基地除應符合上述規定外，依據「都市計畫法新北市施行細則」及「新北市都市設計及</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會決議
					<p>土地使用開發許可審議作業要點」若符合特定條件之基地，應經都市設計及土地使用開發許可審議通過後方得建築。</p> <p>3. 有關陳情意見第 3 點共同治理精神，本案於草案階段已邀請相關專家學者及各大公學會參與討論，公開展覽期間於計畫範圍所在地行政區舉辦 14 場實體說明會，收集在地民眾意見，已廣納不同領域意見，促進多元參與。</p>			
2	黃○豐	福德段 741-2 地號	<p>陳情人基於協助地方發展，就本【捷運三鶯線 LB12 站捷運開發區二】與新北市政府簽訂開發合作協議書在案，陳情人善意配合新北市政府建設地方，信任市府市政規畫與公平誠信，已全力配合簽訂協議書，惟檢視新北市政府展本次 TOD 都市計畫書圖後，就</p>	<p>1. 建議市府檢討 LB12 聯開用地容積設計，就 TOD 容積站體密度幅射原則，聯合開發區應為本區內最高容積，容積設計再由</p>	<p>未便採納。</p> <p>【理由】</p> <p>1. 考量捷運鶯桃福德（LB12）站，業已依現行都市計畫「擬定鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（配合捷運三鶯線建設計畫）細部計畫案」檢討基準容積額度，捷</p>	<p>依市府研析意見修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>1. 考量本案前為捷運系統用地，因併入周邊工業區合併開發</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>	<p>維持第 178 次市都委會決議。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會決議
			<p>地方發展需求與地主權益立場，陳情如下：</p> <p>一、依市府公展揭示內容，捷運三鶯線鶯歌福德站已列入【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（第三階段）】適用場站名單，惟福德段 741-2 地號(即捷運聯合開發用地)並未在列。</p> <p>二、經查詢，本基地現時容積設計疊加項目為：基準容積(1 倍)+參與捷運開發獎勵容積(0.5 倍)+都市計畫獎勵(0.2 倍)，其中並未包含 TOD 及容積移轉。本案於 108 年 1 月 31 日都市計畫委員會會議審核通過生效，而【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】第一階段則於 108 年 8 月公告，LB12 站捷運聯合開發用地(即福德段 741-2 地號)因此產生與後續其他開發場站容積疊加計算之差異(同</p>	<p>站體向外幅射，避免站場容積反低於周邊地區。</p> <p>2. 建議市府明查本基地已依協議書約定完成都市計畫回饋事項義務(支付開發保證金及無償提供 30% 土地予市府)，已依法取得變更使用分區為捷運開發用地，建請市府實踐對地主承諾依【都市工業區檢討變更審議規範】，依法申請 30% 容積移轉。</p> <p>3. 建議市府將 LB12 捷運開</p>	<p>運開發區未列入本案增額容積之適用分區，係考量其已個別訂定都市計畫檢討，並依該都市計畫之容積上限、土地使用管制等相關規定辦理，本案亦於土地使用分區管制要點中明定，申請增額容積之建築基地不得位於已與捷運系統用地聯合開發者。</p> <p>2. 有關陳情意見第 2 點，已依 114 年 8 月 25 日新北城規字第 1141701937 號函請新北市政府捷運工程局研議處理。</p>	<p>變更為捷運開發區，建議強化說明捷運開發周邊同性質分區(工業區)相關容積率檢討事宜。</p> <p>2. 補充新北市政府捷運工程局代表會上補充說明捷運開發區容積率訂正及分配情形。</p> <p>修正後研析意見如下： 未便採納。 【理由】 1. 考量捷運鶯桃福德(LB12)站，業已依現行</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會決議
			<p>質性場站如：萬大線 LG09 站)。</p> <p>三、【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】其核心本以捷運站引動都市發展，規劃以場站為核心向外幅射容積增額，協助都市交通建設所帶來都市發展需求，且適用土地使用分區並不侷限於住宅區與商業區，本基地因參加捷運開發時程較早，致使 TOD 實施後，本開發區容積值(340%)相較本次公告鶯歌福德站周邊之商業區(緊鄰側商業區申請 TOD 後為 450%)為低，顯有失 TOD 政策引導都市發展用意與原則。</p>	<p>發區配合【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(第三階段)】適用場站名單公告，並將本基地原應有 50% 增額容積予以列入適用申請，以符合 TOD 政策精神，並令各場站容積疊加計算原則(基準容積 2.5 倍)之公平性與一致性。</p> <p>4. 懇請新北市政府進行全線場站開發現況檢討，就現行法令與實施實務</p>		<p>都市計畫「擬定鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(配合捷運三鶯線設計畫)細部計畫案」檢討基準容積額度，捷運開發區未列入本案增額容積之適用分區，係考量其已個別訂定都市計畫檢討，並依該都市計畫內容積上限、土地使用管制等相關規定辦理，本案亦於土地使用分區管制要</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會決議
				<p>回饋內容作合理調適，致令全市站體開發審議過程符合適法、公平、一致。</p>		<p>點中明定，申請增額容積之建築基地不得位於已與捷運系統用地聯合開發者。</p> <p>2. 又查本案周邊工業區容積率為 140%，倘依本案申請增額容積獎勵及相關獎勵上限不得超過基準容積 100%，工業區獎勵後容積率為 280%，低於捷運開發區容積率 340%，並無捷運開發區容積率較低</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會決議
						<p>之情形。</p> <p>3. 本案依新北市政府捷運工程局 114 年 9 月 11 日新北捷開字第 1141717399 號函：「查所陳該捷運開發區土地已由所有權人依都市計畫法第 24 條於 112 年 11 月 29 日申請細部計畫變更，並於 113 年 8 月 16 日由本市都市計畫委員會 164 次會議錄案討論，本局依後續審議結果配</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會決議
						<p>合辦理。」，又依該局 114 年 9 月 3 日市都委員會第 1 次專案小組意見：「...各類使用分區變更為捷運開發區，係依 110 年 2 月 19 日市都委會報告之『新北市捷運開發區容積率訂定及分配方式』訂定適宜之容積率，前項容積率訂定已包含增額容積、容積移轉、捷運及其他各項容積獎</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會決議
						勵，故變更為捷運開發區後，已考量納入 TOD 增額容積。」，故有關 LB12 捷運開發區容積率一事，仍建議回歸個案討論。		
逾期陳情 3	佛教慈濟醫療財團法人	-	<p>陳情書</p> <p>主旨：有關「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（第三階段）」案，陳情意見如下，請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、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（第三階段）」案前於 114 年 7 月 25 日公開展覽在案。</p>		<p>未便採納。</p> <p>【理由】</p> <p>1. 為達永續淨零策略，鼓勵緊密都市發展及複合使用規劃，同時維護生活環境品質、公共安全及消防救災，本市研訂增額容積制度，除明確界定建築基地之適用區位與條件，同時為兼顧公益性，申請人於開發同時應提供一定比例之公益設施回饋，其有別</p>	—	依市府研析意見通過。	維持第 178 次市都委會決議。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	第 178 次市都委會決議	本次(第 182 次)市都委會決議
			<p>二、本次公開展覽條文第三條涉及先申請增額容積方可申請容積移轉，建議排除容移代金案件，原因如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 現況增額容積與容移代金均以市價估價計算之，應可拉為一致，無須分先後順序。 2. 考量容移代金係由申請人依市價估價捐獻代金予政府換取容積，該代金方式具備靈活運用，應可排除先行申請增額容積。 <p>此致 新北市政府城鄉發展局 陳情人：佛教慈濟醫療財團法人 2025 年 9 月 3 日</p>		<p>於補償性質之容積移轉，故增額容積制度有助推動緊密都市發展，以達成都市發展與公共利益並重之目標。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 相較於容積移轉制度旨在保障送出基地所有權人之發展權，屬補償性質之制度，增額容積機制更有助於取得開放空間並建構人本交通環境及多元混和使用之緊密城市。本案仍建議維持適用範圍之建築基地應申請增額容積後，始得申請容積移轉之規定。 			

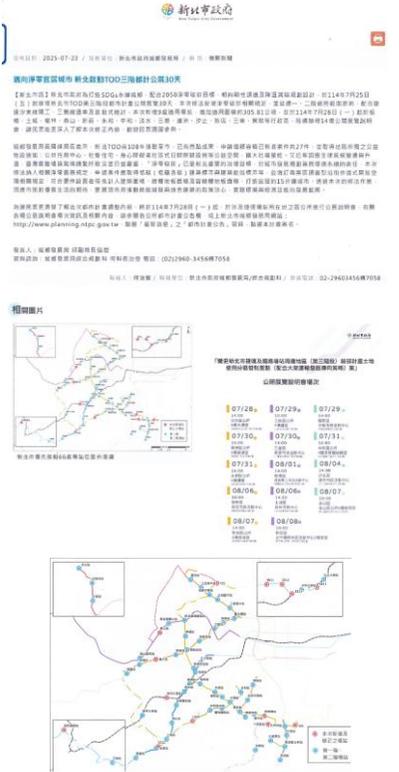
表5 「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(第三階段)」案提市大會討論之公民與團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	第178次市都委會決議	第179次市都委會決議	第二次專案小組初步建議意見	修正市府研析意見	本次(第182次)市都委會決議
逾期陳情1	羅○明	-	<p>尊敬的侯友宜市長，您好</p> <p>我是你土城清水選區的選民羅○明，手機號碼09XXXXXXX 希望你能和新北城鄉局溝通而將LG10納入TOD的第三階段都市計畫 2025-07-23 城鄉局發佈的邁向淨零宜居城市，新北啟動TOD三階都計公展30天公告(附件一)。LG10不在此TOD第三階都市計畫內。我打電話給城鄉局何治瑩科長，她說城鄉局根據新北捷運局綜合規劃科所提供的資料，判定LG10的人流量一年不滿600萬，所以不納入TOD第三階，而LG09的一年人流量有達600萬人次，?所以LG09被納入TOD第三階段</p>	-	<p>未便採納。</p> <p>【理由】</p> <p>1. 本案延續第一、二階段優先推動場站之篩選條件為：「已通過行政院同意綜合規劃報告之路線」、「年運量超過600萬人次以上的捷運站」、「人潮聚集與提供轉乘服務之場站」、「場站周邊坐落本市重大建設、政策考量</p>	依市府研析意見通過。	依新北市市政府捷運工程局114年11月19日新北捷規字第1142346646號函，有關土城樹林線LG10站年運量尚需重新評估，故本案續提會討論。	<p>1. 考量運輸模型屬系統性分析工具，各場站間之變動將影響交通分區及旅次分派，原則上應全線重新推估各場站合理運量，較為合理，本會僅就單一場站之運量推估，尚無法回應整體大眾運輸情境，爰請捷運局以萬大線全線重新推估，並以LG10站</p>	<p>未便採納。</p> <p>【理由】</p> <p>1. 本案延續第一、二階段優先推動場站之篩選條件為：「已通過行政院同意綜合規劃報告之路線」、「年運量超過600萬人次以上的捷運站」、「人潮聚集與提供轉乘服務之捷運交</p>	<p>依修正市府研析意見修正後通過。</p> <p>修正理由：酌修文字。</p> <p>修正後市府研析意見：未便採納。</p> <p>【理由】</p> <p>1. 本案延續第一、二階段優先推動場站之篩選</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	第 178 次市都委會決議	第 179 次市都委會決議	第二次專案小組初步建議意見	修正市府研析意見	本次(第 182 次)市都委會決議																																																																																			
			<p>我根據新北市政府民政局土城區人口統計，和其他數據，得出其實以 LG10 出入的人口數是比以 LG09 出入的人口數 49325 還要多的，原因如下：</p> <p>1)我依土城區行政圖（附件二）判斷那些里會以 LG10 或 LG09 來出入，再根據新北市政府民政局土城區各里的人口統計數字，製作出下列 LG10 和 LG09 的人口數比較表，得出 LG10 有 53744 的人口數而 LG09 有 49325 的人口數。</p> <table border="1" data-bbox="432 1098 835 1300"> <thead> <tr> <th colspan="3">LG10 (11 個里)</th> <th colspan="3">LG09 (9 個里)</th> </tr> <tr> <th>序次</th> <th>里名</th> <th>里民數</th> <th>序次</th> <th>里名</th> <th>里民數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>清化里</td><td>1578</td><td>1</td><td>延和里</td><td>6740</td></tr> <tr><td>2</td><td>清和里</td><td>6598</td><td>2</td><td>安和里</td><td>5223</td></tr> <tr><td>3</td><td>清山里</td><td>3042</td><td>3</td><td>平和里</td><td>6895</td></tr> <tr><td>4</td><td>清水里</td><td>7754</td><td>4</td><td>延德里</td><td>4128</td></tr> <tr><td>5</td><td>青雲里</td><td>4048</td><td>5</td><td>延壽里</td><td>4320</td></tr> <tr><td>6</td><td>永豐里</td><td>4457</td><td>6</td><td>延吉里</td><td>4137</td></tr> <tr><td>7</td><td>清溪里</td><td>6763</td><td>7</td><td>峯延里</td><td>715</td></tr> <tr><td>8</td><td>柑林里</td><td>225517</td><td>8</td><td>金誠里</td><td>6027</td></tr> <tr><td>9</td><td>中正里</td><td>3240</td><td>9</td><td>延慶里</td><td>4784</td></tr> <tr><td>10</td><td>永盛里</td><td>5527</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>11</td><td>學士里</td><td>5220</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td colspan="2">居住人口合計</td><td>53744</td><td colspan="2">居住人口合計</td><td>49325</td></tr> </tbody> </table>	LG10 (11 個里)			LG09 (9 個里)			序次	里名	里民數	序次	里名	里民數	1	清化里	1578	1	延和里	6740	2	清和里	6598	2	安和里	5223	3	清山里	3042	3	平和里	6895	4	清水里	7754	4	延德里	4128	5	青雲里	4048	5	延壽里	4320	6	永豐里	4457	6	延吉里	4137	7	清溪里	6763	7	峯延里	715	8	柑林里	225517	8	金誠里	6027	9	中正里	3240	9	延慶里	4784	10	永盛里	5527				11	學士里	5220				居住人口合計		53744	居住人口合計		49325	<p>等場站」。</p> <p>2. 經查 LG10 站係屬已通過行政院同意綜合規劃報告之路線，且依新北市政府捷運工程局 114 年 9 月 18 日新北捷規字第 1141850306 號函說明二：「查行政院 99 年 2 月 12 日核定『臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線走廊研究規劃報告書』，其中就目標年 120 年 LG09 及</p>			<p>體開發地區影響之場站（如 LG18 或 LG19 站）為例，重新計算運量，並請捷運局補充其運輸模型相關參數（如計畫人口、及業人口、旅次）及目標年等相關參考依據，以利後續審議。</p> <p>2. 為維持政策穩定及納入增額容積篩選條件之一致性與公平性，建議建立明確檢討</p>	<p>會場站」、「場站周邊坐落本市重大建設、政策考量等場站」。</p> <p>2. 經查 LG10 站係屬已通過行政院同意綜合規劃報告之路線，且依新北市政府捷運工程局 114 年 9 月 18 日新北捷規字第 1141850306 號函說明二：「查</p>	<p>條件為：「已通過行政院同意綜合規劃報告之路線」、「年運量超過 600 萬人次以上的捷運站」、「人潮聚集與提供轉乘服務之捷運交會場站」、「場站周邊坐落本市重大建設、政策考量等場站」。</p> <p>2. 經查 LG10 站</p>
LG10 (11 個里)			LG09 (9 個里)																																																																																										
序次	里名	里民數	序次	里名	里民數																																																																																								
1	清化里	1578	1	延和里	6740																																																																																								
2	清和里	6598	2	安和里	5223																																																																																								
3	清山里	3042	3	平和里	6895																																																																																								
4	清水里	7754	4	延德里	4128																																																																																								
5	青雲里	4048	5	延壽里	4320																																																																																								
6	永豐里	4457	6	延吉里	4137																																																																																								
7	清溪里	6763	7	峯延里	715																																																																																								
8	柑林里	225517	8	金誠里	6027																																																																																								
9	中正里	3240	9	延慶里	4784																																																																																								
10	永盛里	5527																																																																																											
11	學士里	5220																																																																																											
居住人口合計		53744	居住人口合計		49325																																																																																								

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	第 178 次市都委會決議	第 179 次市都委會決議	第二次專案小組初步建議意見	修正市府研析意見	本次(第 182 次)市都委會決議
			<p>2)又青雲路上的宏國德霖科技大學目前有 4292 位在校學生也將都以 LG10 來出入。</p> <p>3)又不久的將來土城區金城路二段與青雲路交叉口的板院段社宅基地，將從逾期車輛放置場變身為土城的社宅新地標。提供約四百二十戶社會住宅及二百二十席公有汽車位，並考量社會服務需求，融入身心障礙者社區居住、日間照顧中心及團體家屋等公益性設施。基地位於清水生活圈，距離捷運 LG10 站步行只要三分。若每戶平均 3.5 人，則又多了 3.5 人 x420=1470 人；和相關的社服人員，預計 40 人。</p> <p>4)又(附件三)的土城都市計劃圖柑林里內明德路</p>		<p>LG10 運量全日總進出站量分別預估約為 4.44 萬人及 0.91 萬人，經計算預估年運量分別為約 1,620.6 萬人次及 334.08 萬人次。」，考量 LG10 站目標年運量未達 600 萬人次之標準，未符合優先推動場站篩選原則，故本次第三階段未列入優先推動場站，後續將視周邊地區發展情形或經捷運</p>			<p>原則，避免逐案調整，故針對 LG10 站是否納入增額容積適用範圍部分，建議整體論述應從本次 3.0 新增場站說明納入之適用範圍之合理性。</p> <p>3.有關前開運量推估結果及納入增額容積適用場站論述等資料，請捷運局於本次專案小組會後 1 個月內函送作業單位，請作業</p>	<p>行政院 99 年 2 月 12 日核定『臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線走廊研究規劃報告書』，其中就目標年 120 年 LG09 及 LG10 運量全日總進出站量分別預估約為 4.44 萬人及 0.91 萬人，經計算預估年運量分別為約 1,620.6</p>	<p>係屬已通過行政院同意綜合規劃報告之路線，且依新北市政府捷運工程局 114 年 9 月 18 日新北捷規字第 1141850306 號函說明二：「查行政院 99 年 2 月 12 日核定『臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線走廊</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	第 178 次市都委會決議	第 179 次市都委會決議	第二次專案小組初步建議意見	修正市府研析意見	本次(第 182 次)市都委會決議
			<p>以北的暫緩重劃區將興建至少二十棟大樓，每棟平均 90 戶，一戶平均 4 人，則 4 人×90×20=7200 人，這 7200 人也將以 LG10 來出入。</p> <p>5)最後也是我的重點，目前青雲路和清水路的交叉口是清水的老街，清水路的兩邊和青雲路的兩邊大部分是六、七十年的二層樓透天厝，這些透天厝比 LG09 附近的五層公寓更容易都更，且它們急需 TOD 的容獎來鼓勵這些地主們積極的參與都市更新，讓市容煥然一新，且又能讓萬大線的投资得到充分的使用，並且能分散板南線土城站和海山站的流量。</p> <p>總結上面五點，LG10 的人流量事實上是比 LG09</p>		主管機關檢討運量增減情形，納入下階段適用場站滾動檢討。			單位協助檢視，經確認內容後得逕提大會審議，倘有必要時得再次召開專案小組討論。	萬人次及 334.08 萬人次。」考量 LG10 站目標年運量未達 600 萬人次之標準，未符合優先推動場站篩選原則。俟本府捷運工程局重新推估萬大線全線運量及增額容積適用場站論述等資料後，納入下階段通盤檢討作業參考。	研究規劃報告書』，其中就目標年 120 年 LG09 及 LG10 運量全日總進出站量分別預估約為 4.44 萬人及 0.91 萬人，經計算預估年運量分別為約 1,620.6 萬人次及 334.08 萬人次。」，考量 LG10 站目標年

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	第 178 次市都委會決議	第 179 次市都委會決議	第二次專案小組初步建議意見	修正市府研析意見	本次(第 182 次)市都委會決議
			<p>多很多的. 希望侯友宜市長的關注和城鄉局的配合能儘快的改正而將 LG10 重新納入 TOD 三階都計!</p> <p>祝 安好!</p>  <p>The screenshot shows a news article from the Taipei City Government website. The title is '國內淨零碳城區 新北啟動TOD三階都計公展30天'. The article discusses the city's plan to implement a three-stage TOD (Transit-Oriented Development) plan for the 2050 Net Zero Carbon City. It mentions that the plan is being open for public comment for 30 days, starting from July 25th to August 24th. The plan includes various transit stations and their corresponding TOD zones. The article also mentions that the plan is being implemented in stages, with the first stage focusing on the core area around the MRT stations. The second stage will focus on the surrounding areas, and the third stage will focus on the outer areas. The article also mentions that the plan is being implemented in stages, with the first stage focusing on the core area around the MRT stations. The second stage will focus on the surrounding areas, and the third stage will focus on the outer areas.</p>							<p>運量未達 600 萬人次之標準，未符合優先推動場站篩選原則。俟本府捷運工程局重新推估萬大線全線運量及增額容積適用場站論述等資料後，納入下階段檢討作業參考。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	第 178 次市都委會決議	第 179 次市都委會決議	第二次專案小組初步建議意見	修正市府研析意見	本次(第 182 次)市都委會決議
										
逾期陳情 2	羅○明、黃○雄、張○明、林○祥、林胡○枝、趙○勇	新北市土城區清水路 149 號	<p>請將萬大線 LG10 重新納入 TOD 三階都計 意見表</p> <p>2025-07-23 城鄉局發佈的邁向淨零宜居城市，新北啟動 TOD 三階都計公展 30 天公告。LG10 不在此 TOD 第三階都市計劃內。</p> <p>我曾打電話給城鄉局何治瑩科長，她說：『城鄉局根據新北捷運局綜合規劃科』所提供的資料，判定 LG10 的人流量一年不滿 600 萬，所以不納入 TOD 第三階，而 LG09 的一年人流</p>	請新北市府城鄉發展局能儘快的將 LG10 重新納入 TOD 三階都計	未便採納，理由併同逾期陳情 1 研析意見說明。	依市府研析意見通過。	同逾期陳情 1。	同逾期陳情 1。	同逾期陳情 1。	同逾期陳情 1。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	第 178 次市都委會決議	第 179 次市都委會決議	第二次專案小組初步建議意見	修正市府研析意見	本次(第 182 次)市都委會決議
			<p>量有達 600 萬人次，所以 LG09 被納入 TOD 第三階段。</p> <p>根據新北市政府民政局土城區人口統計，和其他數據，得出其實以 LG10 出入的人口數 69946 是比以 LG09 出入的人口數 49325 還要多的，原因如下：</p> <p>1)我依土城區行政圖(附件一)判斷那些里會以 LG10 或 LG09 來出入，再根據新北市政府民政局土城區各里的人口統計數字，製作出下列 LG10 和 LG09 的人口數比較表，得出 LG10 有 53744 的人口數而 LG09 有 49325 的人口數。</p> <p>2)又青雲路上的宏國德霖科技大學目前有 4292 位在校學生也將都以 LG10 來出入，</p>							

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	第 178 次市都委會決議	第 179 次市都委會決議	第二次專案小組初步建議意見	修正市府研析意見	本次(第 182 次)市都委會決議
			<p>3) 又不久的將來土城區金城路二段與青雲路交叉口的板院段社宅基地，將從逾期車輛放置場變身為土城的社宅新地標。提供約四百二十戶社會住宅及二百二十席公有汽車位，並考量社會服務需求，融入身心障礙者社區居住、日間照顧中心及團體家屋等公益性設施。基地位於清水生活圈，距離捷運 LG10 站步行只要三分。若每戶平均 3.5 人，則又多了 3.5 人 $\times 420 = 1470$ 人；和相關的社服人員，預計 40 人。</p> <p>4) 又(附件二)的土城都市計劃圖，柑林里內明德路以北的暫緩重劃區，將興建至少二十棟大樓，每棟平均 90 戶，一戶平均 4 人，則 4 人 $\times 90 \times 20 = 7200$ 人，這</p>							

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	第 178 次市都委會決議	第 179 次市都委會決議	第二次專案小組初步建議意見	修正市府研析意見	本次(第 182 次)市都委會決議
			<p>7200 人也將以 LG10 來出入。</p> <p>5)最後也是我的重點，目前青雲路和清水路的交叉口是清水的老街。清水路的兩邊和青雲路的兩邊大部分是六、七十年的二層樓透天厝，這些透天厝比 LG09 附近的五層公寓更容易都更，且它們急需 TOD 的容獎，來鼓勵這些地主們積極的參與都市更新，預估可以起造八棟新大樓 800 戶，平均 4 人一戶，則可增加 3200 人，讓市容煥然一新且又能讓萬大線的投資得到充分的使用並且能分散板南線土城站和海山站的流量。</p> <p>總結上面五點，LG10 的總人口流量 是</p> $53744+4292+1470+40+7200+3200=69946$							

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	第 178 次市都委會決議	第 179 次市都委會決議	第二次專案小組初步建議意見	修正市府研析意見	本次(第 182 次)市都委會決議																																																									
			<p>人(附件三) 而 LG09 只有 49325 人</p>    <p>LG10 (11 個里) 和 LG09 (9 個里) 各里的人數對照表</p> <table border="1" data-bbox="436 1077 828 1308"> <thead> <tr> <th colspan="2">LG10 (11 個里)</th> <th rowspan="2">VS</th> <th colspan="2">LG09 (9 個里)</th> </tr> <tr> <th>編號</th> <th>里名</th> <th>編號</th> <th>里名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>神農里</td> <td>1</td> <td>福安里</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>神農里</td> <td>2</td> <td>安和里</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>西昌里</td> <td>3</td> <td>中和里</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>神農里</td> <td>4</td> <td>福安里</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>神農里</td> <td>5</td> <td>福安里</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>永豐里</td> <td>6</td> <td>延平里</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>神農里</td> <td>7</td> <td>福安里</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>福安里</td> <td>8</td> <td>中和里</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>西昌里</td> <td>9</td> <td>福安里</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>永豐里</td> <td></td> <td>福安里(不含)</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>神農里</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">總人口合計</td> <td></td> <td>55344</td> <td>49325</td> </tr> </tbody> </table>	LG10 (11 個里)		VS	LG09 (9 個里)		編號	里名	編號	里名	1	神農里	1	福安里	2	神農里	2	安和里	3	西昌里	3	中和里	4	神農里	4	福安里	5	神農里	5	福安里	6	永豐里	6	延平里	7	神農里	7	福安里	8	福安里	8	中和里	9	西昌里	9	福安里	10	永豐里		福安里(不含)	11	神農里			總人口合計			55344	49325						
LG10 (11 個里)		VS	LG09 (9 個里)																																																																
編號	里名		編號	里名																																																															
1	神農里	1	福安里																																																																
2	神農里	2	安和里																																																																
3	西昌里	3	中和里																																																																
4	神農里	4	福安里																																																																
5	神農里	5	福安里																																																																
6	永豐里	6	延平里																																																																
7	神農里	7	福安里																																																																
8	福安里	8	中和里																																																																
9	西昌里	9	福安里																																																																
10	永豐里		福安里(不含)																																																																
11	神農里																																																																		
總人口合計			55344	49325																																																															

案由	變更瑞芳細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
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 26 條</p> <p>參、再提會討論緣起</p> <p>瑞芳都市計畫於辦理第三次通盤檢討時，為建立計畫管制層次，配合主細拆離原則調整拆分為「變更瑞芳主要計畫(第三次通盤檢討)」案與「變更瑞芳細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案(即本案)，該通盤檢討草案前於 106 年 7 月 28 日辦理公開展覽，經 107 年 12 月 14 日新北市都市計畫委員會第 94 次會議審議通過，後主要計畫業經 112 年 3 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1029 次會議審議通過，並修訂案名為「變更瑞芳主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)」案，依該會議決議(略以)：「...本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍部分，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。...」，依前開會議決議應再行辦理公開展覽。主要計畫與細部計畫於 112 年 12 月 1 日起併同辦理再公開展覽 30 天，期間接獲 14 件公民或團體陳情意見，提經新北市都市計畫委員會 113 年 4 月 19 日第 161 次會議審議通過，嗣後，主要計畫內容於內政部都市計畫委員會 114 年 11 月 25 日第 1091 次會議審議通過後，本案細部計畫變更內容新編號第 3 案配合主要計畫再公展編號第 4 案內容修正，故依都市計畫法定程序提請大會審議。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>計畫範圍東起埔頭隧道，西達相思嶺，北自岳王路，南抵基隆河，行政轄區包括龍潭、龍興、龍鎮、龍川、龍安、龍山里等，計畫面積 66.45 公頃，經本次都市計畫圖重製後，計畫面積調整為 65.6408 公頃。</p>		

伍、計畫年期及人口

依據主要計畫「變更瑞芳主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)」案係依循上位計畫之新北市國土計畫指導，計畫年期為 125 年、計畫人口為 10,000 人。

陸、變更內容

本案變更內容如表 1「變更瑞芳細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案變更內容綜理表，變更內容示意圖詳圖 1。

柒、辦理經過

一、公開徵求意見：103 年 8 月 18 日起公告 30 日。

二、公開展覽及說明會

(一)自 106 年 7 月 28 日起公開展覽 30 日，106 年 7 月 28 日、29 日、30 日刊登於中國時報，並於 106 年 8 月 11 日於本市瑞芳區公所舉行說明會。

(二)自 112 年 12 月 1 日起辦理再公開展覽 30 日，112 年 12 月 1 日、2 日、3 日刊登於聯合報，並於 112 年 12 月 22 日於本市瑞芳區瑞龍活動中心舉辦說明會。

三、各級都市計畫委員會審議情形

本案經新北市都市計畫委員會 107 年 12 月 14 日第 94 次會議審議通過，配合內政部都市計畫委員會 112 年 3 月 14 日第 1029 次會議審議主要計畫決議事項，於 112 年 12 月 1 日起辦理再公開展覽 30 天，續提新北市都市計畫委員會 113 年 4 月 19 日第 161 次會議審議通過，嗣後，主要計畫內容於內政部都市計畫委員會 114 年 11 月 25 日第 1091 次會議審議通過。

玖、再提會討論事項

配合主要計畫變更案(再公展編號第 4 案)有關涉及基隆河土地使用之檢討，考量本計畫範圍基隆河尚無河川治理計畫，為避免損及民眾權益，故配合修正變更方案內容。故本案細部計畫變更內容新編號第 3 案及再入陳第 10 案、第 11

	<p>案、第 14 案研析意見部分配合主要計畫再公展編號第 4 案內容修正。(如表 1、表 2)。</p> <p>拾、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、除有關都市計畫範圍外建物密集地區一併納入下次通檢參考辦理外，其餘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>

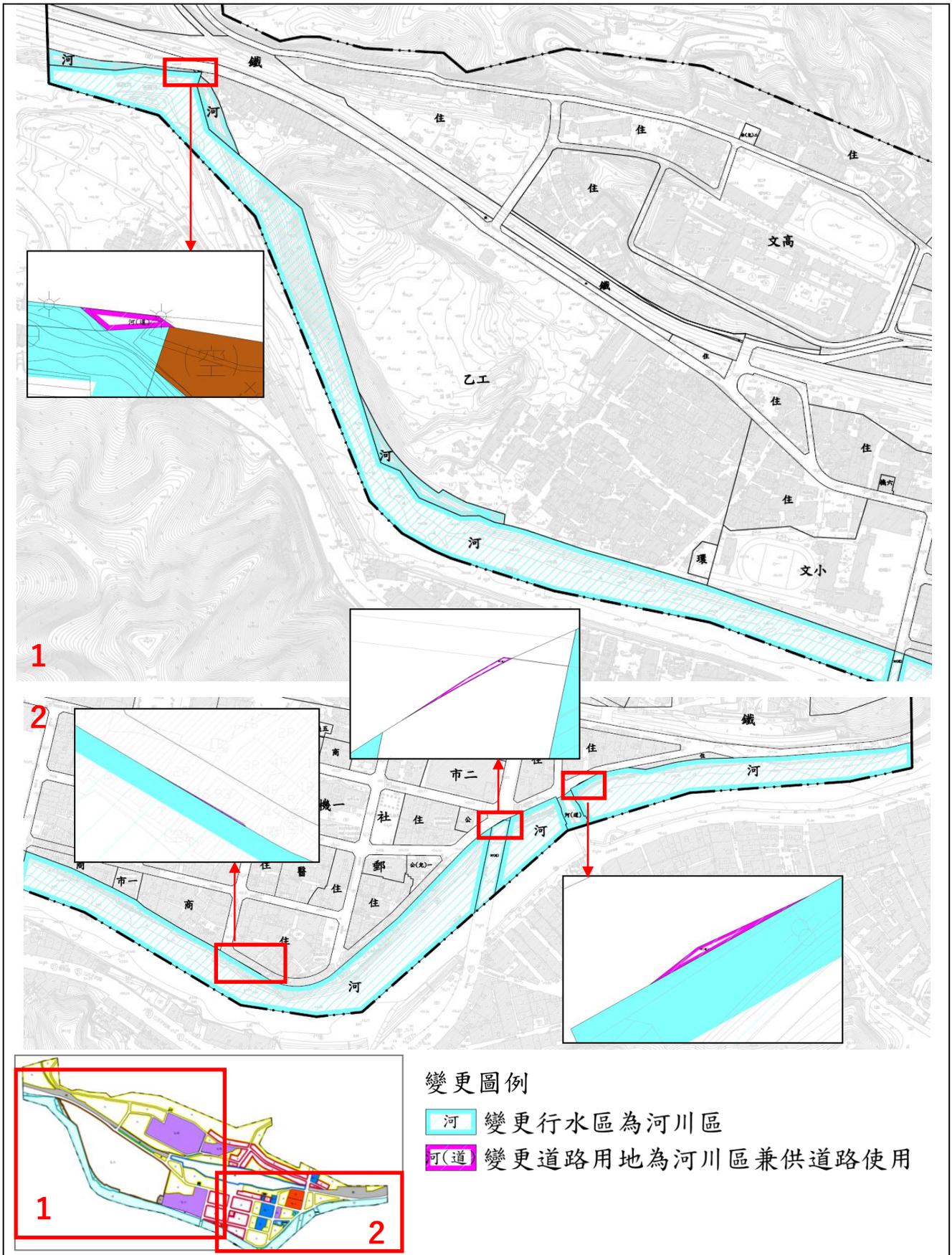


圖 1 「變更瑞芳細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案新編號第 3 案變更內容示意圖

表 2「變更瑞芳細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案再公開展覽後
公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會 161 次 決議內容	本次提會修正研析意見	市都委會 決議
再 人 陳 10	廖○ 德	瑞芳段 1002、 1003、 1012 地 號等 3 筆土地	本人不同意 我的三塊土 地本乙種工 業用地被變 更為河川區 。況且每年 都有課工業 地的地價稅 。	若要強制 搶人民的 土地，也 要徵求人 民的同 意，先以 市價實價 登入徵收 。	酌予採納。 1.經查所陳範圍現行計 畫土地使用分區為乙 種工業區，本次通盤 檢討依據經濟部 98 年 2 月 17 日經授水第 09820201600 號公告 之基隆河河川區域線 調整範圍，將所陳地 號部分土地範圍調整 變更為河川區，並納 主要計畫第 4 案及細 部計畫第 3 案辦理。 另涉及土地徵收部分 依改制前經濟部水利 署第十河局 106 年 9 月 6 日水十產字第 10618017280 號函及 113 年 1 月 8 日水十 產字第 111253108180 號函表示，土地徵收 之申請權係屬需地機 關權責，未來本區若 有防洪工程需求，將 依相關規定及工程範 圍辦理徵收事宜。變 更為河川區涉及私有 地部分，其補償配套 措施得依水利法第 97-1 條免徵相關稅賦 規定，以補償地主土 地之受限損失。 2.另考量本次通盤檢討 涉及河川區變更部 分，依公告之基隆河 河川區域線內範圍受 水利法管制，然土地 使用分區為可建地部 分且土地為私有地	遵照辦理，配合修正。 <u>酌予採納。</u> 1.經查所陳範圍現行計 畫土地使用分區為乙 種工業區，原涉及本 次通盤檢討依據經濟 部 98 年 2 月 17 日經 授水第 09820201600 號公告之基隆河河川 區域線調整範圍，將 所陳地號部分土地範 圍調整變更為河川 區，並納主要計畫第 4 案及細部計畫第 3 案 辦理。因 <u>考量基隆河 尚無治理計畫，配合 部都委會第 862 次會 議，為避免損及民眾 權益，本案河川區檢 討僅針對河川區域線 範圍之行水區統一變 更為「河川區」，其餘 涉及分區及用地維持 原計畫不予調整變 更；若河川區域線內 現況為已開闢道路用 地，為維持道路系統 完整性，變更為河川 區兼供道路使用，並 納入主要計畫第 4 案 及細部計畫第 3 案內 容配合修正。</u> 2.另涉及土地徵收部分 依改制前經濟部水利 署第十河川局 106 年 9 月 6 日水十產字第 10618017280 號函及 經濟部水利署第十河 川分署 113 年 1 月 8	依本次提 會修正研 析意見通 過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會 161 次 決議內容	本次提會修正研析意見	市都委會 決議
					者，為避免紛爭，建議本次通盤檢討維持原分區不予變更，俟經濟部水利署第十河川分署有具體補償措施或需求，再另循法定程序辦理個案變更，另公有地則配合上開河川區域範圍變更為河川區。	日水十產字第 11253108040 號函表示，有關土地徵收部分，依據土地徵收條例第 3 條或水利法第 82 條之規定皆以事業所必須者為限，未來本區若有防洪工程需求，將依相關規定及工程範圍辦理徵收，另針對位於河川區域內之私有土地受水利法限制使用之補償，得依水利法第 97-1 條免徵相關稅賦，以補償土地之受限損失。	
再 人 陳 11	謝○ 安	瑞芳段 1004 地 號	案次 4，乙種工業區變更為河川區，變更內容過於草率，嚴重損害民眾財產權益。說明：變更範圍為基隆河右側防汛河堤位置，防汛河堤工程即已驗收完成，且設有行人步道，除非政府認定自己的防汛工程為豆腐渣工程？豈可草率將基隆河北向地還視為水區，欲變更為河川區	應先辦理地籍重測後，將道路、行水區、乙種工業區等鑑界出位，並辦理分割後，才能檢討論變更使用分區。若真有分割出之土地，應與民眾辦理土地徵收等配套措施，以免民眾誤認政府強	部分採納。 一、酌予採納部分： 1.經查所陳範圍現行計畫土地使用分區為乙種工業區，本次通盤檢討依據經濟部 98 年 2 月 17 日經授水第 09820201600 號公告之基隆河河川區域線調整範圍，將所陳地號部分土地範圍調整變更為河川區，並納主要計畫第 4 案及細部計畫第 3 案辦理。另涉及土地徵收部分依改制前經濟部水利署第十河局 106 年 9 月 6 日水十產字第 10618017280 號函及 113 年 1 月 8 日水十產字第 111253108180 號函表示，土地徵收權係屬需地機關權責，未來本區若有防洪工程需求，將依相關規定及工程範圍辦理徵收事宜。變更為河川區涉及私	部分採納。 一、酌予採納部分： 1.經查所陳範圍現行計畫土地使用分區為乙種工業區，原涉及本次通盤檢討依據經濟部 98 年 2 月 17 日經授水第 09820201600 號公告之基隆河河川區域線調整範圍，將所陳地號部分土地範圍調整變更為河川區，並納主要計畫第 4 案及細部計畫第 3 案辦理。因考量 <u>基隆河尚無治理計畫，配合部都委會第 862 次會議，為避免損及民眾權益</u> ，本案河川區檢討僅針對河川區域線範圍之 <u>行水區統一變更為「河川區」</u> ，其餘涉及分區及用地維持原計畫不予調整變更；若河川區域線內現況為已開闢道路用	依本次提會修正研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會 161 次 決議內容	本次提會修正研析意見	市都委會 決議
			呢？	地，謝謝。	<p>地部分，其補償配套措施得依水利法第 97-1 條免徵相關稅賦規定，以補償地主土地之受限損失。</p> <p>2.另考量本次通盤檢討涉及河川區變更部分，依公告之基隆河河川區域線內範圍受水利法管制，然土地使用分區為可建地部分且土地為私有地者，為避免紛爭，建議本次通盤檢討維持原分區不予變更，俟經濟部水利署第十河川分署有具體補償措施或需求，再另循法定程序辦理個案變更，另公有地則配合上開河川區域範圍變為河川區。</p> <p>二、未便採納部分：</p> <p>1.依新北市經濟發展局 106 年 9 月 4 日新北經企字第 1061674842 號函，考慮本市產業用地需求，建議本案仍應維持工業區使用。考量本區雖非屬新北市都更推動重點策略地區，但申請人仍可依「新北市政府受理提議劃定更新地區作業原則」之規定辦理劃定都市更新地區。</p> <p>2.另查工業區內一坑路為寬 3-7 公尺現有道路，二側緊鄰建築物，為避免影響土地及建築物所有權人權益，不宜檢討劃設為計畫道路。後續若陳情人有變更之需求，建議另依「都市計畫</p>	<p><u>地，為維持道路系統完整性，變更為河川區兼供道路使用，並納入主要計畫第 4 案及細部計畫第 3 案內容配合修正。</u></p> <p>2.另涉及土地徵收部分依改制前經濟部水利署第十河川局 106 年 9 月 6 日水十產字第 10618017280 號函及經濟部水利署第十河川分署 113 年 1 月 8 日水十產字第 11253108040 號函表示，有關土地徵收部分，依據土地徵收條例第 3 條或水利法第 82 條之規定皆以事業所必須者為限，未來本區若有防洪工程需求，將依相關規定及工程範圍辦理徵收，另針對位於河川區域內之私有土地受水利法限制使用之補償，得依水利法第 97-1 條免徵相關稅賦，以補償土地之受限損失。</p> <p>3.另查瑞芳區已於 87 年辦理地籍重測作業，本案另依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46 條規定，以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形依都市計畫變更程序辦理都市計畫圖重製作業，以作為未來都市計畫執行之依據。</p> <p>二、未便採納部分：</p> <p>1.依新北市經濟發展局</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會 161 次決議內容	本次提會修正研析意見	市都委會決議
					工業區檢討變更審議規範」之規定辦理。	106 年 9 月 4 日新北經企字第 1061674842 號函，考慮本市產業用地需求，建議本案仍應維持工業區使用。另新北市推動都市更新的重點策略地區，主要以「點」、「線」、「面」的方式，將都市更新與軌道建設、整體開發區結合，以期達到空間翻轉和改善居住品質的目的。另依據都市更新條例第 8 條規定，各級主管機關得視實際需要，劃定或變更策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫。考量本計畫瑞芳區雖非屬新北市都更推動重點策略地區，但申請人仍可依「新北市政府受理提議劃定更新地區作業原則」之規定辦理劃定都市更新地區，以解決地區建物老舊之問題。 2. 另查工業區內一坑路為寬 3-8 公尺現有巷道，二側緊鄰建築物，為避免影響土地及建築物所有權人權益，不宜檢討劃設為計畫道路。後續若陳情人有變更之需求，建議另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定辦理。	
再人陳 14	陳○娟	瑞芳段 900 地號	瑞芳段的高度高於東和里不應再拓寬河川區域，此地號土地是必生心血購買，	現存礦坑住宅吵的一坑也是能幫這些礦坑規劃成住宅整體的改建	部分採納。 1. 經查所陳範圍現行計畫土地使用分區為乙種工業區，本次通盤檢討依據經濟部 98 年 2 月 17 日經授水第 09820201600 號公	遵照辦理，配合修正。 部分採納。 一、酌予採納部分： 1. 經查所陳範圍現行計畫土地使用分區為乙種工業區，原涉及本次通盤檢討依據經濟部 98 年 2 月 17 日經	依本次提會修正研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會 161 次 決議內容	本次提會修正研析意見	市都委會 決議
			若規劃為河川用地變毫無價值，不同意！	。	<p>告之基隆河河川區域線調整範圍，將所陳地號部分土地範圍調整變更為河川區，並納主要計畫第 4 案及細部計畫第 3 案辦理。另涉及土地徵收部分依改制前經濟部水利署第十河局 106 年 9 月 6 日水十產字第 10618017280 號函及 113 年 1 月 8 日水十產字第 111253108180 號函表示，土地徵收之申請權係屬需地機關權責，未來本區若有防洪工程需求，將依相關規定及工程範圍辦理徵收事宜。變更為河川區涉及私有地部分，其補償配套措施得依水利法第 97-1 條免徵相關稅賦規定，以補償地主土地之受限損失。</p> <p>2.另考量本次通盤檢討涉及河川區變更部分，依公告之基隆河河川區域線內範圍受水利法管制，然土地使用分區為可建地部分且土地為私有地者，為避免紛爭，建議本次通盤檢討維持原分區不予變更，俟經濟部水利署第十河川分署有具體補償措施或需求，再另循法定程序辦理個案變更，另公有地則配合上開河川區域範圍變為河川區。</p>	<p>授水第 09820201600 號公告之基隆河河川區域線調整範圍，將所陳地號部分土地範圍調整變更為河川區，並納主要計畫第 4 案及細部計畫第 3 案辦理。因<u>考量基隆河尚無治理計畫，配合部都委會第 862 次會議，為避免損及民眾權益</u>，本案河川區檢討僅針對河川區域線範圍之<u>行水區統一變更為「河川區」</u>，其餘<u>涉及分區及用地維持原計畫不予調整變更</u>；若河川區域線內<u>現況為已開闢道路用地，為維持道路系統完整性，變更為河川區兼供道路使用</u>，並納入主要計畫第 4 案及細部計畫第 3 案內容配合修正。</p> <p>2.另涉及土地徵收部分依改制前經濟部水利署第十河川局 106 年 9 月 6 日水十產字第 10618017280 號函及經濟部水利署第十河川分署 113 年 1 月 8 日水十產字第 11253108040 號函表示，有關土地徵收部分，依據土地徵收條例第 3 條或水利法第 82 條之規定皆以事業所必須者為限，未來本區若有防洪工程需求，將依相關規定及工程範圍辦理徵收，</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會 161 次 決議內容	本次提會修正研析意見	市都委會 決議
					<p>3.另依經濟地質調查及礦業管理中心 113 年 1 月 15 日地礦行第 11300501140 號函表示：「套繪於本中心現有圖資結果，經查瑞芳地區查無重複礦區(場)及礦業保留區，惟重複舊煤礦坑道部分礦業法對其事業開發行為尚無相關限制會規定，相關管制請依開發行為所涉各目的事業法規規定辦理」。後續若陳情人有變更之需求，建議另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定辦理。</p>	<p>另針對位於河川區域內之私有土地受水利法限制使用之補償，得依水利法第 97-1 條免徵相關稅賦，以補償土地之受限損失。</p> <p>二、未便採納部分：依經濟地質調查及礦業管理中心 113 年 1 月 15 日地礦行第 11300501140 號函表示：「套繪於本中心現有圖資結果，經查瑞芳地區查無重複礦區(場)及礦業保留區，惟重複舊煤礦坑道部分礦業法對其事業開發行為尚無相關限制會規定，相關管制請依開發行為所涉各目的事業法規規定辦理」。後續若陳情人有變更之需求，建議另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定辦理。</p>	

案由	擬定新莊細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第三案
說明	<p>壹、變更機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 16 條</p> <p>參、再提會討論緣起</p> <p>本案主要計畫-「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區公共設施用地專案通盤檢討)」案係屬本府依據都市計畫法第 26 條及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」所辦理公共設施保留地通盤檢討之都市計畫，爰本案係承接主要計畫之規定與指導，據以配合擬定之細部計畫。</p> <p>本案主要計畫前經 110 年 7 月 16 日新北市都市計畫委員會第 131 次會議審竣，後主要計畫續報請內政部都市計畫委員會審議，經 114 年 11 月 25 日內政部都市計畫委員會第 1091 次會議審議通過，依會議決議(略以)：「本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及新北市政府 114 年 8 月 26 日府新北府城都字第 1141701720 號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。…」，又查前開專案小組初步建議意見(略以)：「…(六)本案如經本會審決通過後，變更內容如有超出原公開展覽範圍者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。…」，因本案主要計畫審竣變更內容超出原公開展覽範圍，後續本案及主要計畫須再行辦理公開展覽及說明會。為落實細部計畫符合主要計畫之指導，故即依前開內政部都市計畫委員會審竣通過之主要計畫內容，調整修正本案相關內容，另配合 99 年 10 月 14 日發布實施「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)」案，已辦理主細計拆離，故將原擬定細部計畫修正為變更細部計畫，以上再提新北市都市計畫委員會審議確認。</p> <p>肆、計畫範圍</p> <p>本計畫以「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列之變 1 案至變 7 案為計畫範圍，包含國小用地、公園用地、機關用地、市場用地等，共 10 處公共設施用地，詳圖 1。</p> <p>伍、變更內容</p> <p>一、變更內容</p> <p>本案依循「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區公共設施用地專案通盤檢討)」案指導，變更細部計畫土地使用分區及公共設施用地配</p>		

置，變更內容詳表1、表2及圖2至圖10。

二、土地使用分區管制要點

本次依114年11月25日內政部都市計畫委員會第1091次會議審議通過內容修正土地使用分區管制要點，相關內容詳表3。

陸、事業及財務計畫

一、開發方式

(一)市地重劃

本計畫變更編號2、3、4案所涉公共設施用地，一律由新北市政府以公辦市地重劃方式取得。

(二)自行依附帶條件開發

變更編號第5案，應由土地所有權人自行依附帶條件進行開發。

(三)依主管機關之興闢計畫開闢

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

二、開發期程

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

柒、辦理經過

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

二、公開展覽：本案主要計畫自108年12月20日公開展覽30日（108年12月20日刊登於中國時報 B6版），並於109年1月13日上午10時整及下午2時整假新莊區公所大禮堂舉辦說明會舉辦公開展覽說明會。

三、市都委會審議：本案主要計畫前經新北市都市計畫委員會110年7月16日第131次會議審竣，依其會議決議（略以）：「一、除變2-3案之綠帶規劃由最窄處6公尺改為5公尺寬，且於細部計畫土管增加提示性文字以確保後續維管可行性外，餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。…」，並於110年9月24日報請內政部審議。

四、部都委會審議：本案主要計畫經內政部都市計畫委員會114年11月25日第1091次會議審議決議（略以）：「本案除下列各點外，其餘准照本會

說

明

	<p>專案小組初步建議意見及新北市政府114年8月26日府新北府城都字第1141701720號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。…」。</p> <p>捌、再提會審議事項</p> <p>一、配合99年10月14日發布實施「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)」案，已辦理主細計拆離，爰修正本案案名為「變更新莊細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案。</p> <p>二、配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會114年11月25日第1091次會議審議通過內容，修正本案變更內容(詳表1、表2及圖2至圖10)。</p> <p>三、配合本案變更內容，修正土地使用分區管制要點(詳表3)。</p> <p>四、本案審議期間接獲公民或團體陳情意見共1案(詳表4)。</p> <p>玖、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
<p>決議</p>	<p>一、依本次提會簡報及修正內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表 1 變更新莊細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容明細表

新北市都市計畫委員會 110 年 7 月 16 日 第 131 次會議審議通過內容				本次提會審議修正內容				市都委會決議																		
編號	項目		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)																						
1	土地使用分區	宗教專用區	0.2497	83.07	修正理由： 配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 114 年 11 月 25 日第 1091 次會議審議通過內容，修正本案變更內容。 修正後變更內容：				依本次提會內容通過。																	
		宗教專用區(附)	0.0509	16.93																						
		小計	0.3006	100.00																						
	合計	0.3006	100.00																							
					<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容(公頃)</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">1</td> <td rowspan="3">國小七東側 (公七及部分國小七)</td> <td>公園用地 0.2459</td> <td>宗教專用區 0.2459</td> </tr> <tr> <td>國小用地 0.0038</td> <td>宗教專用區 0.0038</td> </tr> <tr> <td>公園用地 0.0248</td> <td>宗教專用區(附 1) 0.0248</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>如上</td> <td>--</td> <td> 附帶條件 1： 1. 變更為宗教專用區(附)範圍，陳情人應於內政部都市計畫委員會審竣前取得所有權人同意變更文件，方可變更為宗教專用區，否則維持原計畫。 2. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於宗教專用區公告土地現值之 1.4 倍。 3. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。 </td> </tr> </tbody> </table>				編號	變更位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	1	國小七東側 (公七及部分國小七)	公園用地 0.2459	宗教專用區 0.2459	國小用地 0.0038	宗教專用區 0.0038	公園用地 0.0248	宗教專用區(附 1) 0.0248	1	如上	--	附帶條件 1： 1. 變更為宗教專用區(附)範圍，陳情人應於內政部都市計畫委員會審竣前取得所有權人同意變更文件，方可變更為宗教專用區，否則維持原計畫。 2. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於宗教專用區公告土地現值之 1.4 倍。 3. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。
編號	變更位置	變更內容(公頃)																								
		原計畫	新計畫																							
1	國小七東側 (公七及部分國小七)	公園用地 0.2459	宗教專用區 0.2459																							
		國小用地 0.0038	宗教專用區 0.0038																							
		公園用地 0.0248	宗教專用區(附 1) 0.0248																							
1	如上	--	附帶條件 1： 1. 變更為宗教專用區(附)範圍，陳情人應於內政部都市計畫委員會審竣前取得所有權人同意變更文件，方可變更為宗教專用區，否則維持原計畫。 2. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於宗教專用區公告土地現值之 1.4 倍。 3. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。																							
				修正後變更理由： (一)公園用地變更為宗教專用區 1. 經查新莊地藏庵創建於乾隆廿二年(西元 1757 年)，並有 62 年 5 月 1 日北縣寺字第 7063 號寺廟登記證在案，考量新莊地藏庵係於民國 62 年都市計畫發布前存在之合法登記寺廟，且土地產權亦為地藏庵所持有(恆安段 616 地號與恆安段 618 地號)，故本次依合法宗教建築產權範圍變更為宗教專用區(建蔽率 60%、容積率 160%)，並免依公共設施專案通盤檢討通案原則回饋。 2. 經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合變更為特定專用區之處理類型 C-2。																						

新北市都市計畫委員會 110 年 7 月 16 日 第 131 次會議審議通過內容				本次提會審議修正內容		市都委會決議																
編號	項目	計畫面積 (公頃)	百分比 (%)																			
				3. 經新北市政府新工處表示無開闢計畫。 4. 僅就既有寺廟部分變更，其餘維持公園使用。 (二) 國小用地變更為宗教專用區 1. 經查新莊地藏庵創建於乾隆廿二年(西元 1757 年)，並有 62 年 5 月 1 日北縣寺字第 7063 號寺廟登記證在案，考量新莊地藏庵係於民國 62 年都市計畫發布前存在之合法登記寺廟，且土地產權亦為地藏庵所持有(恆安段 616 地號與恆安段 618 地號)，故本次依合法宗教建築產權範圍變更為宗教專用區(建蔽率 60%、容積率 160%)，並免依公共設施專案通盤檢討通案原則回饋。 2. 經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合變更為特定專用區之處理類型 C-2。 3. 經新北市政府教育局表示無使用需求。 4. 變更範圍非學校實際使用範圍，變更後不影響國小七之公共設施服務範圍。 (三) 公園用地變更為宗教專用區(附 1) 1. 恆安段 615 地號屬市有土地、部分地上物現況為地藏庵廟方使用，參考其使用現況、機關及人民團體陳情意見，考量該寺廟歷史悠久、屬地方代表性宗教設施，且有合法寺廟登記在案，基於輔導宗教合法化立場，該地號現況屬寺廟使用部分，變更為宗教專用區，並採附帶條件方式開發。 2. 經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合變更為特定專用區之處理類型 C-2。 3. 市有土地管理者為新莊國小，經新北市政府教育局表示無使用需求。 4. 僅變更部分公園用地，變更標的南側仍有多塊綠地可作為替代性公共設施使用。																		
2-1	土地使用分區	住宅區	-	-	修正理由： 配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 114 年 11 月 25 日第 1091 次會議審議通過內容，修正本案變更內容。 修正後變更內容： <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容(公頃)</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">2-1</td> <td rowspan="2">國小十東南側(細部計畫機(兒)二)</td> <td>機關兼兒童遊樂場用地 0.1666</td> <td>住宅區(附 2) 0.1666</td> </tr> <tr> <td>機關兼停車場用地 0.1308</td> <td>住宅區(附 2) 0.1308</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2-2</td> <td rowspan="2">國小十一東南側(細部計畫機(停)及周邊道路用地)</td> <td>道路用地 0.0026</td> <td>道路用地(附 2) 0.0026</td> </tr> </tbody> </table>	編號	變更位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	2-1	國小十東南側(細部計畫機(兒)二)	機關兼兒童遊樂場用地 0.1666	住宅區(附 2) 0.1666	機關兼停車場用地 0.1308	住宅區(附 2) 0.1308	2-2	國小十一東南側(細部計畫機(停)及周邊道路用地)	道路用地 0.0026	道路用地(附 2) 0.0026	依本次提會內容通過。
		編號	變更位置	變更內容(公頃)																		
	原計畫			新計畫																		
	2-1	國小十東南側(細部計畫機(兒)二)	機關兼兒童遊樂場用地 0.1666	住宅區(附 2) 0.1666																		
			機關兼停車場用地 0.1308	住宅區(附 2) 0.1308																		
	2-2	國小十一東南側(細部計畫機(停)及周邊道路用地)	道路用地 0.0026	道路用地(附 2) 0.0026																		
			住宅區(附)	0.3975		58.05																
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地(附)	0.0889	12.99																			
	道路用地(附)	0.1982	28.96																			
	小計	0.2872	41.95																			
合計		0.6846	100.00																			

新北市都市計畫委員會 110 年 7 月 16 日 第 131 次會議審議通過內容				本次提會審議修正內容		市都委會決議										
編號	項目	計畫面積 (公頃)	百分比 (%)													
				<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">2-3</td> <td rowspan="2">醫療用地南側(細部計畫公兒六及周邊道路用地)</td> <td>公園兼兒童遊樂場用地 0.1890</td> <td>公園兼兒童遊樂場用地(附 2) 0.1890</td> </tr> <tr> <td>道路用地 0.0148</td> <td>道路用地(附 2) 0.0148</td> </tr> <tr> <td></td> <td>如上</td> <td>--</td> <td> 附帶條件 2： 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。 </td> </tr> </table>	2-3	醫療用地南側(細部計畫公兒六及周邊道路用地)	公園兼兒童遊樂場用地 0.1890	公園兼兒童遊樂場用地(附 2) 0.1890	道路用地 0.0148	道路用地(附 2) 0.0148		如上	--	附帶條件 2： 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。		
2-3	醫療用地南側(細部計畫公兒六及周邊道路用地)	公園兼兒童遊樂場用地 0.1890	公園兼兒童遊樂場用地(附 2) 0.1890													
		道路用地 0.0148	道路用地(附 2) 0.0148													
	如上	--	附帶條件 2： 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。													
<p>修正後變更理由：</p> <p>(一)機(兒)二</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 主管機關無使用需求。 3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區，並納入毗鄰之道路用地併同辦理。 4. 考量該三處公共設施用地地價差異小(2 倍以內)且距離均在 1000 公尺內，故併為一案以市地重劃方式辦理整體開發。 5. 變更標的周遭仍有公十用地可作為替代性公共設施使用，變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 <p>(二)機(停)及周邊道路用地</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 主管機關無使用需求。 3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區，並納入毗鄰之道路用地併同辦理。 4. 考量該三處公共設施用地地價差異小(2 倍以內)且距離均在 1000 公尺內，故併為一案以市地重劃方式辦理整體開發。 5. 變更標的周遭仍有停(捷)用地可作為替代性公共設施使用，變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 <p>(三)公兒六及周邊道路用地</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 主管機關無使用需求。 3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區，並納入毗鄰之道路用地併同辦理。 																

新北市都市計畫委員會 110 年 7 月 16 日 第 131 次會議審議通過內容				本次提會審議修正內容				市都委會決議																			
編號	項目		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)																							
					4. 考量該三處公共設施用地地價差異小(2 倍以內)且距離均在 1000 公尺內，故併為一案以市地重劃方式辦理整體開發。 5. 本標的將於細部計畫變更為公園兼兒童遊樂場用地(附)及道路用地(附)，變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。																						
2-2	土地使用分區	住宅區(附)	0.1466	57.74	修正理由： 配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 114 年 11 月 25 日第 1091 次會議審議通過內容，修正本案變更內容。 修正後變更內容：				依本次提會內容通過。																		
	公共設施用地	兒童遊樂場用地(附)	0.0621	24.46																							
		道路用地(附)	0.0452	17.80																							
		小計	0.1073	42.26																							
	合計		0.2539	100.00	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容(公頃)</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">3</td> <td rowspan="3">國小五東側(細部計畫市五及周邊道路)</td> <td>市場用地 0.2087</td> <td>兒童遊樂場用地(附 2) 0.0747</td> </tr> <tr> <td></td> <td>住宅區(附 2) 0.1340</td> </tr> <tr> <td>道路用地 0.0215</td> <td>道路用地(附 2) 0.0215</td> </tr> <tr> <td>如上</td> <td>--</td> <td colspan="2"> 附帶條件 2： 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。 </td> </tr> </tbody> </table>					編號	變更位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	3	國小五東側(細部計畫市五及周邊道路)	市場用地 0.2087	兒童遊樂場用地(附 2) 0.0747		住宅區(附 2) 0.1340	道路用地 0.0215	道路用地(附 2) 0.0215	如上	--	附帶條件 2： 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。	
	編號	變更位置	變更內容(公頃)																								
原計畫			新計畫																								
3	國小五東側(細部計畫市五及周邊道路)	市場用地 0.2087	兒童遊樂場用地(附 2) 0.0747																								
			住宅區(附 2) 0.1340																								
		道路用地 0.0215	道路用地(附 2) 0.0215																								
如上	--	附帶條件 2： 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。																									
修正後變更理由：																											
1. 市五用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 主管機關無使用需求。 3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區，並納入毗鄰之細部計畫道路用地併同辦理。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。 5. 本標的將於細部計畫變更為兒童遊樂場用地(附)及住宅區(附)，變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。																											

新北市都市計畫委員會 110 年 7 月 16 日 第 131 次會議審議通過內容				本次提會審議修正內容			市都委會決議																						
編號	項目		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)																									
2-3	土地使用分區	住宅區(附)	0.2141	58.16	修正理由： 配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 114 年 11 月 25 日第 1091 次會議審議通過內容，修正本案變更內容。 修正後變更內容： <table border="1" data-bbox="770 400 1998 1077"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容(公頃)</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">4</td> <td rowspan="4">國小九西南側(細部計畫廣停二用地)</td> <td rowspan="4">廣場兼停車場用地 0.3620</td> <td>住宅區 0.0093</td> </tr> <tr> <td>住宅區(附 2) 0.2126</td> </tr> <tr> <td>綠地用地(附 2) 0.0972</td> </tr> <tr> <td>道路用地(附 2) 0.0429</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">思源段 410、413 地號</td> <td rowspan="3">住宅區 0.0159</td> <td>住宅區(附 2) 0.0020</td> </tr> <tr> <td>綠地用地(附 2) 0.0085</td> </tr> <tr> <td>道路用地(附 2) 0.0054</td> </tr> <tr> <td>如上</td> <td>--</td> <td colspan="2"> 附帶條件 2： 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。 </td> </tr> </tbody> </table>			編號	變更位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	4	國小九西南側(細部計畫廣停二用地)	廣場兼停車場用地 0.3620	住宅區 0.0093	住宅區(附 2) 0.2126	綠地用地(附 2) 0.0972	道路用地(附 2) 0.0429	思源段 410、413 地號	住宅區 0.0159	住宅區(附 2) 0.0020	綠地用地(附 2) 0.0085	道路用地(附 2) 0.0054	如上	--	附帶條件 2： 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。	
	編號	變更位置	變更內容(公頃)																										
			原計畫	新計畫																									
	4	國小九西南側(細部計畫廣停二用地)	廣場兼停車場用地 0.3620	住宅區 0.0093																									
				住宅區(附 2) 0.2126																									
綠地用地(附 2) 0.0972																													
道路用地(附 2) 0.0429																													
思源段 410、413 地號		住宅區 0.0159	住宅區(附 2) 0.0020																										
			綠地用地(附 2) 0.0085																										
	道路用地(附 2) 0.0054																												
如上	--	附帶條件 2： 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。																											
公共設施用地	綠地用地(附)	0.1059	28.77																										
	道路用地(附)	0.0481	13.07																										
	小計	0.1540	41.84																										
	合計	0.3681	100.00																										
修正後變更理由： (一)廣停二 <ol style="list-style-type: none"> 廣停二用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 因廣停用地二東側有雨水下水道系統經過，經本府水利局表示仍有排水需求，故將其範圍規劃為帶狀之綠地用地，而下水道東側之住宅區皆已申請建照，為免廣停二檢討變更重劃後產生畸零地無法開發利用，故參酌陳情人意見，納入本案一併檢討調整。 經查思源段 373、374 地號土地領有使用執照，為建築法定空地，另思源段 407、406-1 地號上四層樓建築完成於民國 65 年，早於 78 年 12 月 21 日發布實施「變更新莊都市計畫(第一次通盤檢討)」案將本案變更為廣停二用地，故本次方案排除思源段 373、 					依本次提會內容通過。																								

新北市都市計畫委員會 110 年 7 月 16 日 第 131 次會議審議通過內容				本次提會審議修正內容				市都委會決議														
編號	項目		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)																		
					374、406-1 及 407 地號等 4 筆土地，將其變更回復為住宅區，不參與市地重劃，並免依公共設施專檢通案原則回饋。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。 5. 本標的將於細部計畫變更為綠地用地(附)及住宅區(附)，變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 (二)思源段 410、413 地號 1. 廣停二用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 因廣停用地二東側有雨水下水道系統經過，經本府水利局表示仍有排水需求，故將其範圍規劃為帶狀之綠地用地，而下水道東側之住宅區皆已申請建照，未免廣停二檢討變更重劃後產生畸零地無法開發利用，故參酌陳情人意見，納入本案一併檢討調整。 3. 經查思源段 373、374 地號土地領有使用執照，為建築法定空地，另思源段 407、406-1 地號上四層樓建築完成於民國 65 年，早於 78 年 12 月 21 日發布實施「變更新莊都市計畫(第一次通盤檢討)」案將本案變更為廣停二用地，故本次方案排除思源段 373、374、406-1 及 407 地號等 4 筆土地，將其變更回復為住宅區，不參與市地重劃，並免依公共設施專檢通案原則回饋。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。 5. 本標的於細部計畫變更為綠地用地(附 2)、道路用地(附 2)及住宅區(附 2)，變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。																	
3	土地使用分區	宗教專用區(附)	0.0576	100.00	修正理由： 參酌本案主要計畫逕提內政部公民及團體陳情意見(逕 5)及本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 114 年 11 月 25 日第 1091 次會議審議通過內容，修正本案變更內容。				依本次提會內容通過。													
	合計		0.0576	100.00	修正後變更內容： <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容(公頃)</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">5</td> <td>國中四北側(機六之二)</td> <td>機關用地 0.0576</td> <td>住宅區(再)(附 3) 0.0576</td> </tr> <tr> <td>如上</td> <td>--</td> <td> 附帶條件 3： 1. 住宅區範圍建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 165%，惟倘經捐贈不低於 45%之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高為 300%。 2. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告 </td> </tr> </tbody> </table>					編號	變更位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	5	國中四北側(機六之二)	機關用地 0.0576	住宅區(再)(附 3) 0.0576	如上	--	附帶條件 3： 1. 住宅區範圍建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 165%，惟倘經捐贈不低於 45%之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高為 300%。 2. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告
	編號	變更位置	變更內容(公頃)																			
原計畫			新計畫																			
5	國中四北側(機六之二)	機關用地 0.0576	住宅區(再)(附 3) 0.0576																			
	如上	--	附帶條件 3： 1. 住宅區範圍建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 165%，惟倘經捐贈不低於 45%之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高為 300%。 2. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告																			

新北市都市計畫委員會 110 年 7 月 16 日 第 131 次會議審議通過內容				本次提會審議修正內容		市都委會決議										
編號	項目	計畫面積 (公頃)	百分比 (%)													
				土地現值之 1.4 倍。 3. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。												
				修正後變更理由： 1. 經新莊區公所表示無使用需求。 2. 變更範圍現況作為鳴遠幼兒園附屬辦公室使用，土地為財團法人天主教會台北教區於民國 53 年 12 月 7 日取得，所有權狀字號為 84 莊字第 17784 號。 3. 該建物之門牌初編日期為民國 53 年 10 月 5 日，經洽臺灣電力公司台北西區營業處，該建物係於民國 53 年 3 月裝表供電，故可證明該建物為民國 62 年都市計畫發布前存在之建物。 4. 參酌人民陳情意見，所陳土地及現有建物與北側住宅區鳴遠幼兒園空間使用上不可分割，且因住宅區土地使用分區管制得容許設置幼兒園，故本案經檢討土地權屬、使用現況、現有建物等面向，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型，屬類型 E-3，故參酌毗鄰分區變更為住宅區(再)(附 3)，另依附帶條件辦理。												
				修正理由： 參酌本案主要計畫逕提內政部公民及團體陳情意見(逕 2、逕 3、逕 4)及本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 114 年 11 月 25 日第 1091 次會議審議通過內容，修正本案變更內容。		依本次提會內容通過。										
				修正後變更內容： <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容(公頃)</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6</td> <td>國小四</td> <td>國小用地 0.6755</td> <td>農業區 0.6755</td> </tr> </tbody> </table>			編號	變更位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	6	國小四	國小用地 0.6755	農業區 0.6755
編號	變更位置	變更內容(公頃)														
		原計畫	新計畫													
6	國小四	國小用地 0.6755	農業區 0.6755													
				修正後變更理由： 1. 經新北市政府教育局表示已無使用需求。依新北市政府教育局 111 年 3 月 1 日新北教工環字第 1110353268 號函，因該校班近六年學生數呈現逐年遞減之情形，無增建校舍需求，故同意檢討變更該地作為其他用途使用。 2. 查國小四西側零星私有土地於 62 年新莊都市計畫屬農業區，後於 99 年「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)案」，因原校地不敷使用將閒置農地變更為國小用地；經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，屬於本市公共設施用地專案通盤檢討分類原則中，恢復原分區或併鄰近分區變更之處理類型 B。 3. 考量該地現況為農業使用，並參考機關及人民團體陳情意見及周邊土地使用規劃，併周邊土地使用恢復為農業區，以符合現況發展及都市紋理。 4. 變更範圍非學校實際使用範圍，變更後不影響國小四之公共設施服務範圍。												

新北市都市計畫委員會 110 年 7 月 16 日 第 131 次會議審議通過內容				本次提會審議修正內容	市都委會決議														
編號	項目	計畫面積 (公頃)	百分比 (%)																
				<p>修正理由： 參酌本案主要計畫逕提內政部公民及團體陳情意見(逕 2、逕 3、逕 4)及本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 114 年 11 月 25 日第 1091 次會議審議通過內容，修正本案變更內容。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容(公頃)</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>機六 (忠孝段 86 地號)</td> <td>機關用地 0.0594</td> <td>住宅區(附 4) 0.0594</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>如上</td> <td>--</td> <td> 附帶條件 4： 1. 捐贈不低於本案發布實施當期土地價值 45%之代金後依跨區整體開發標的容積率規定辦理。 2. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之 1.4 倍。 3. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。 </td> </tr> </tbody> </table> <p>修正後變更理由： 1. 查變更案範圍為 97 年 6 月 6 日依獎勵投資辦理都市計畫公共設施用地多目標使用辦法申請作社會教育機構(圖書館)使用，惟經新北市稅捐處表示已無使用計畫且鄰近已有 3 處圖書室，參考公民及團體陳情意見，考量既有圖書館已無設置之必要性，建議檢討調整為適當土地使用分區。 2. 考量該土地已有合法建物建照登記在案，故參酌實際使用情形及本案檢討原則，變更為住宅區(附 4)，並由地主自行依附帶條件辦理。 3. 本案應與市政府簽訂協議書，切結廢止獎投程序，並完成附帶條件事項後，始得發布實施。 4. 僅變更部分機關用地，變更後不影響機六之公共設施服務範圍。</p>	編號	變更位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫		機六 (忠孝段 86 地號)	機關用地 0.0594	住宅區(附 4) 0.0594	7	如上	--	附帶條件 4： 1. 捐贈不低於本案發布實施當期土地價值 45%之代金後依跨區整體開發標的容積率規定辦理。 2. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之 1.4 倍。 3. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。	依本次提會內容通過。
編號	變更位置	變更內容(公頃)																	
		原計畫	新計畫																
	機六 (忠孝段 86 地號)	機關用地 0.0594	住宅區(附 4) 0.0594																
7	如上	--	附帶條件 4： 1. 捐贈不低於本案發布實施當期土地價值 45%之代金後依跨區整體開發標的容積率規定辦理。 2. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之 1.4 倍。 3. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。																

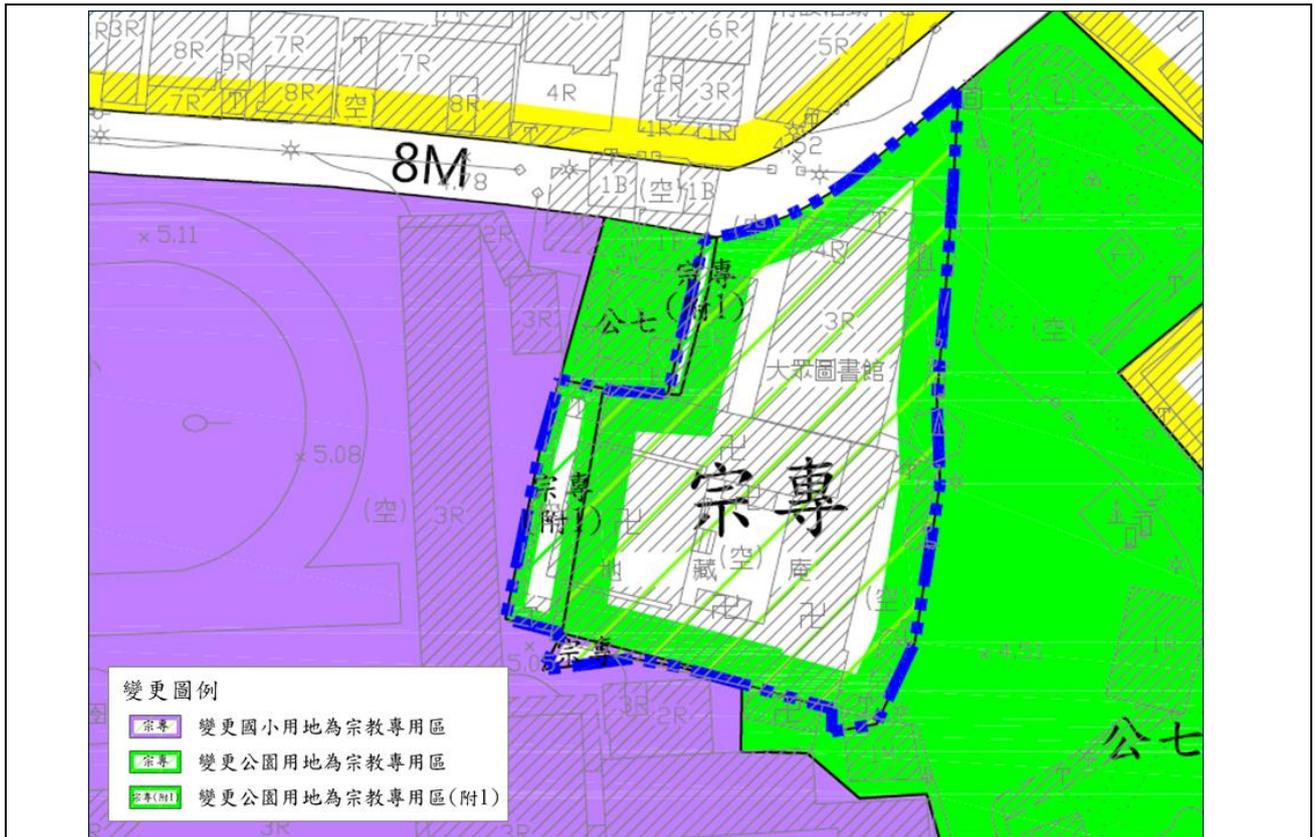


圖 2 「變更新莊細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容示意圖-變 1 案



圖 3 「變更新莊細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容示意圖-變 2-1 案(機(兒)二)

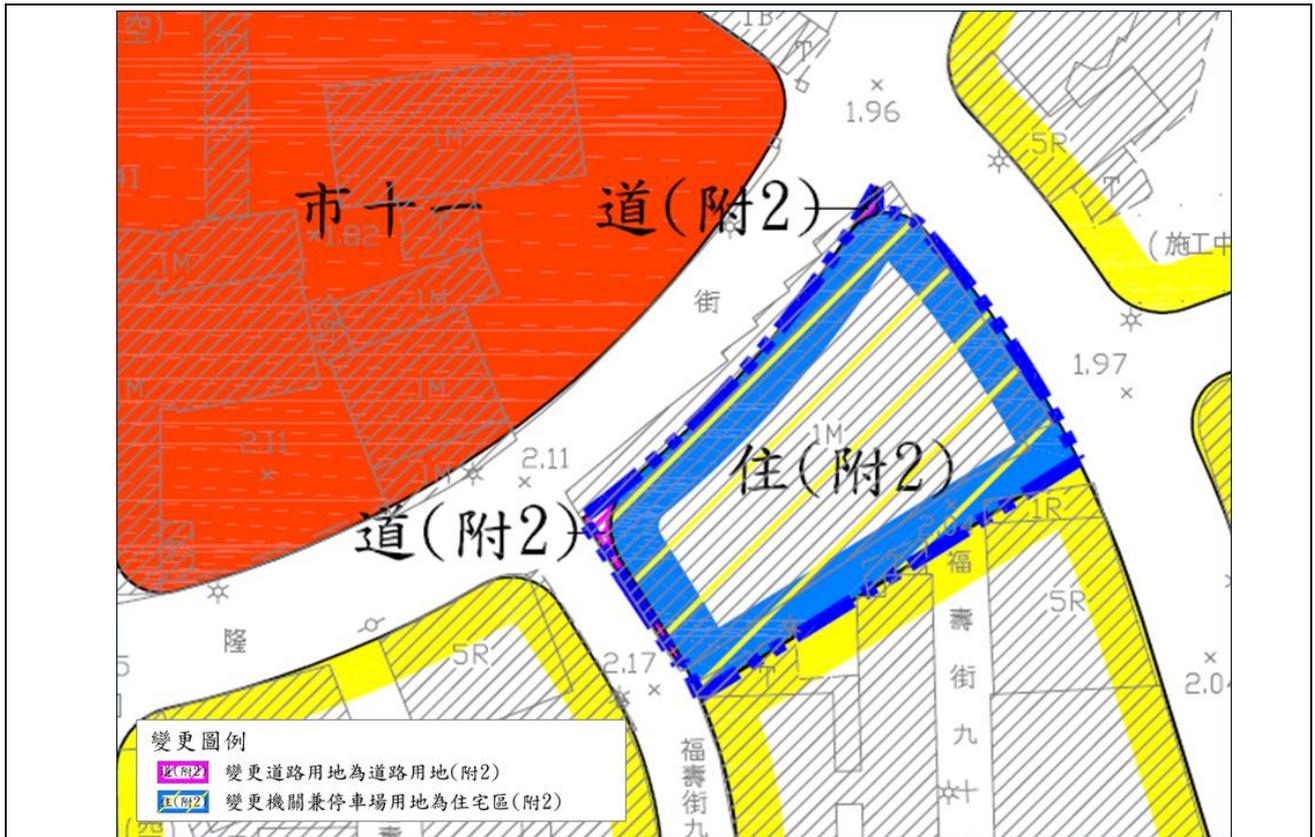


圖 4 「變更新莊細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容示意圖-變 2-2 案(機(停))



圖 5 「變更新莊細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容示意圖-變 2-3 案(公兒六)

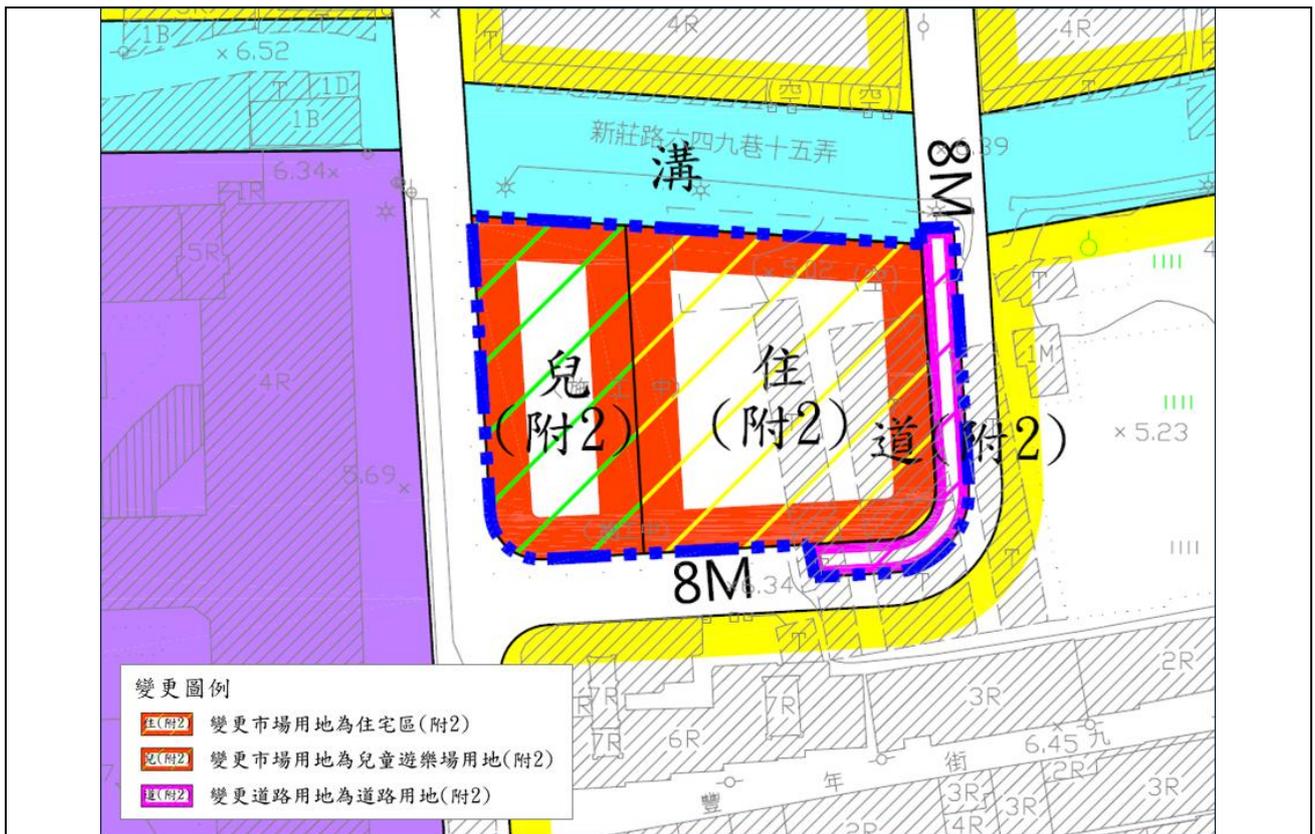


圖 6 「變更新莊細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容示意圖-變 3 案



圖 7 「變更新莊細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容示意圖-變 4 案

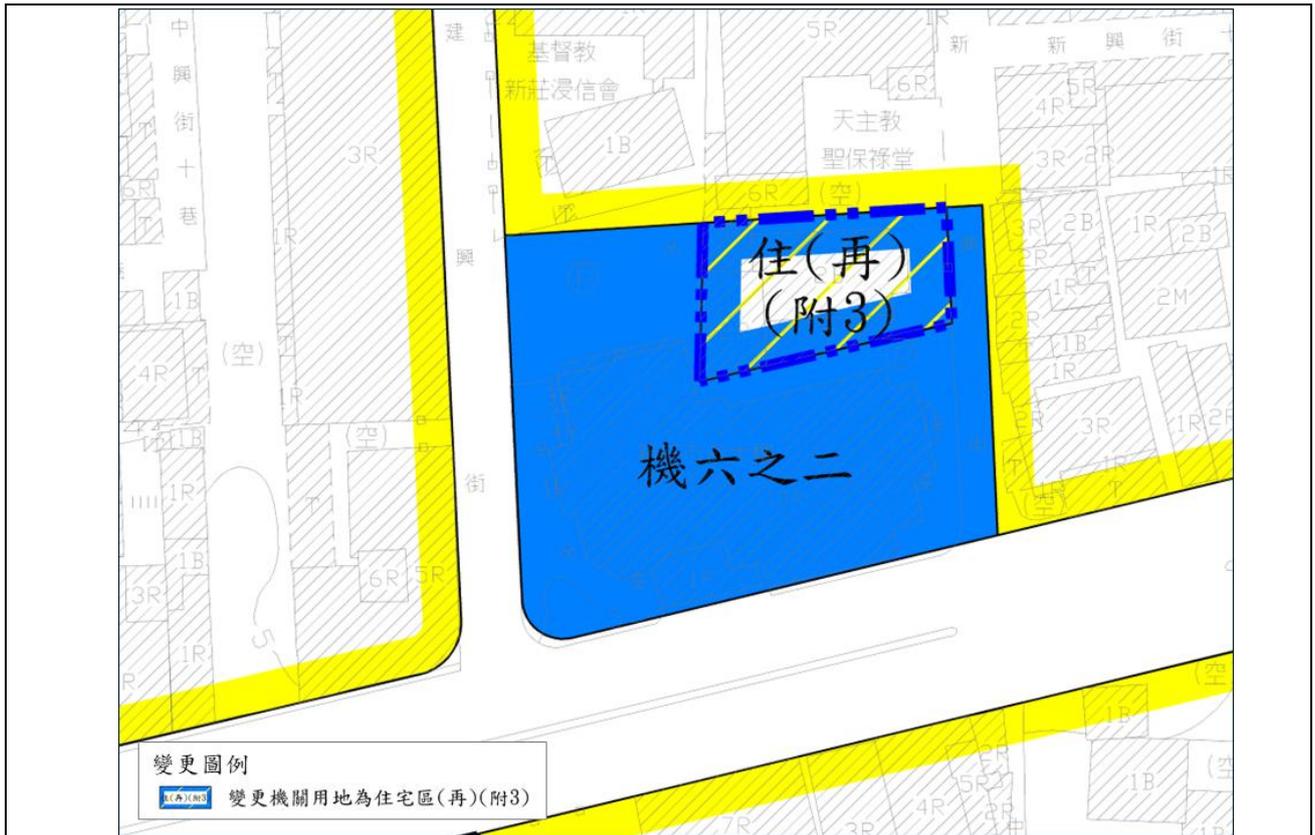


圖 8 「變更新莊細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容示意圖-變 5 案

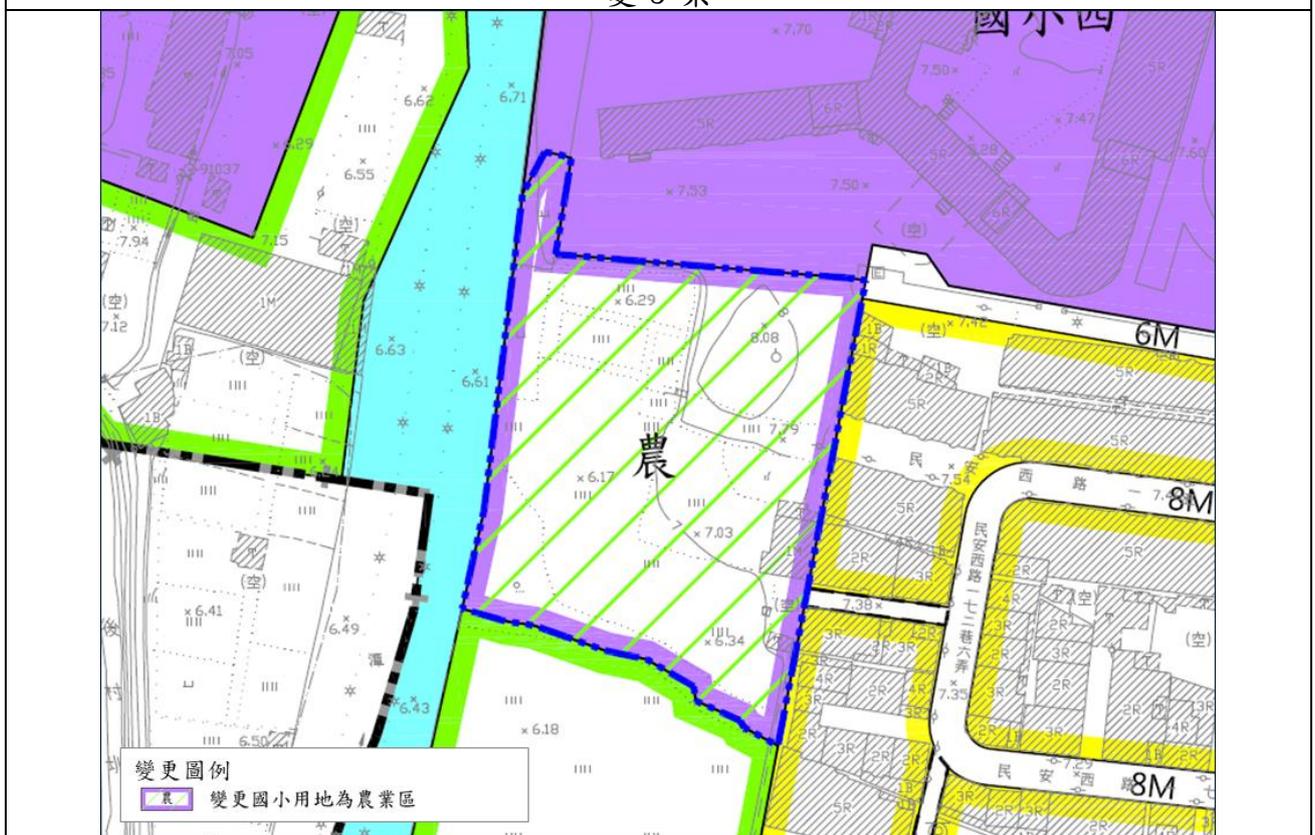


圖 9 「變更新莊細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容示意圖-變 6 案

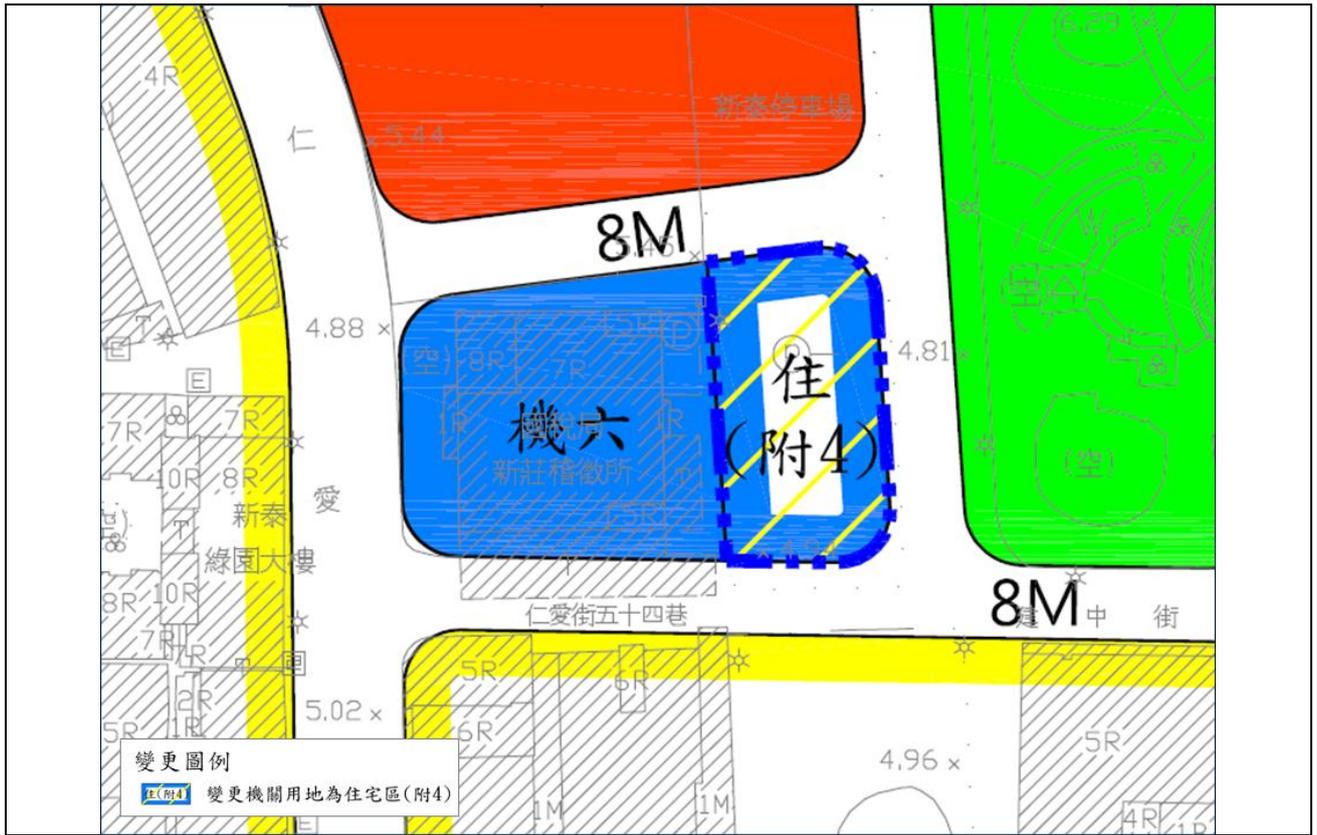


圖 10 「變更新莊細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容示意圖-變 7 案

表 2 「變更新莊細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更前後土地使用計畫面積對照表

項目	現行計畫面積 (公頃)	本次變更增減 面積(公頃)	變更後			
			面積(公頃)	百分比(1)	百分比(2)	
土地 使用 分區	住宅區	421.8535	-0.0066	421.8469	56.60	50.62
	住宅區(特1)	0.1603	-	0.1603	0.02	0.02
	住宅區(附2)	-	0.6460	0.6460	0.09	0.08
	住宅區(再)(附3)	-	0.0576	0.0576	0.01	0.01
	住宅區(附4)	-	0.0594	0.0594	0.01	0.01
	商業區	13.4464	-	13.4464	1.80	1.61
	乙種工業區	7.4890	-	7.4890	1.00	0.90
	倉儲區	0.0000	-	0.0000	0.00	0.00
	文教區	2.9380	-	2.9380	0.39	0.35
	古蹟保存區	0.6236	-	0.6236	0.08	0.07
	宗教專用區	0.5549	0.2497	0.8046	0.11	0.10
	宗教專用區(附1)	-	0.0248	0.0248	0.00	0.00
	農業區	76.4046	0.6755	77.0801	-	9.25
	保護區	7.8697	-	7.8697	-	0.94
	河川區	3.0799	-	3.0799	-	0.37
	小計(1)	534.4199	1.7064	536.1263	60.13	64.34
公共 設施 用地	機關用地	2.7756	-0.1170	2.6586	0.36	0.32
	機關兼兒童遊樂場用地	0.3323	-0.1666	0.1657	0.02	0.02
	機關兼停車場用地	0.1308	-0.1308	0.0000	0.00	0.00
	國小用地	29.2241	-0.6793	28.5448	3.83	3.43
	國中用地	14.3828	-	14.3828	1.93	1.73
	高中用地	9.2132	-	9.2132	1.24	1.11
	私立輔仁大學用地	33.5366	-	33.5366	4.50	4.02
	公園用地	15.3439	-0.2707	15.0732	2.02	1.81
	兒童遊樂場用地	0.1731	0.0747	0.2478	0.03	0.03
	公園兼兒童遊樂場用地	0.1894	-0.1890	0.0004	0.00	0.00
	公園兼兒童遊樂場用地(附2)	-	0.1890	0.1890	0.03	0.02
	綠地用地	2.2610	-	2.2610	0.30	0.27
	綠地用地(附2)	-	0.1057	0.1057	0.01	0.01
	綜合運動場用地	21.7531	-	21.7531	2.92	2.61
	廣場用地	0.3788	-	0.3788	0.05	0.05
	廣場用地兼供道路使用	0.1016	-	0.1016	0.01	0.01
	人行廣場用地	1.1123	-	1.1123	0.15	0.13
	廣場兼停車場用地	0.3620	-0.3620	0.0000	0.00	0.00
	停車場用地	0.4850	-	0.4850	0.07	0.06
	市場用地	3.8544	-0.2087	3.6457	0.49	0.44
	醫院用地	2.5154	-	2.5154	0.34	0.30
	鐵路鐵塔用地	0.0732	-	0.0732	0.01	0.01
	電信用地	0.5090	-	0.5090	0.07	0.06
	加油站用地	0.4516	-	0.4516	0.06	0.05
	公路車站用地	0.2085	-	0.2085	0.03	0.03
	捷運系統用地	10.9053	-	10.9053	1.46	1.31
	捷運系統用地(兼供機關使用)	0.1747	-	0.1747	0.02	0.02
	道路用地	128.0723	-0.0389	128.0334	17.18	15.36
	道路用地(附2)	-	0.0872	0.0872	0.01	0.01
	高速公路用地	0.4831	-	0.4831	0.06	0.06
	高速公路兼供捷運系統使用	0.2535	-	0.2535	0.03	0.03
	人行步道用地	4.5567	-	4.5567	0.61	0.55
	抽水站用地	0.8303	-	0.8303	0.11	0.10
堤防用地	0.3056	-	0.3056	0.04	0.04	
堤防用地兼供捷運系統使用	0.0473	-	0.0473	0.01	0.01	
溝渠用地	13.7773	-	13.7773	1.85	1.65	
溝渠用地兼供道路使用	0.0831	-	0.0831	0.01	0.01	
溝渠用地兼供捷運系統使用	0.0052	-	0.0052	0.00	0.00	
小計(2)	298.8621	-1.7064	297.1557	39.87	35.66	
都市發展用地總面積(1)	745.9278	-	745.2523	100.00	-	
都市計畫總面積(2)	833.2820	-	833.2820	-	100.00	

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地不含農業區、保護區、河川區。

表 3 「變更新莊細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行計畫條文 (112 年 12 月 26 日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110 年 7 月 16 日 第 131 次市都委會決議)	本次提會審議修正內容	市都委會決議
<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。</p>	<p>一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第四十條之規定訂定之。</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>
<p>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。</p> <p>但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。</p> <p>前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。</p>	<p>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則、新莊都市計畫土地使用分區管制要點及本要點規定辦理外，前開未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>

現行計畫條文 (112年12月26日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110年7月16日 第131次市都委會決議)	本次提會審議修正內容	市都委會決議																														
<p>三、各土地使用分區除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="237 373 741 764"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務和教友膳宿等相關附屬設施。</td> </tr> <tr> <td>電信專用區</td> <td>電信專用區應依施行細則第34條之第1項第1至第4款規定辦理，不得做第5款商業及服務業之使用。</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	容許使用內容	宗教專用區	以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務和教友膳宿等相關附屬設施。	電信專用區	電信專用區應依施行細則第34條之第1項第1至第4款規定辦理，不得做第5款商業及服務業之使用。	<p>未規定。</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>																								
土地使用分區種類	容許使用內容																																
宗教專用區	以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務和教友膳宿等相關附屬設施。																																
電信專用區	電信專用區應依施行細則第34條之第1項第1至第4款規定辦理，不得做第5款商業及服務業之使用。																																
<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，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="237 948 741 1217"> <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>住宅區</td> <td rowspan="5">依施行細則 規定辦理</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(特)</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>440%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區(含零星工業區)</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>私立輔仁大學用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table> <p>依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者，其住宅區容積率不得大於200%，商業區容積率不得大於320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並</p>	土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則 規定辦理	300%	住宅區(特)	250%	商業區	440%	乙種工業區(含零星工業區)	210%	宗教專用區	60%	160%	私立輔仁大學用地	50%	250%	<p>三、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第17條、第36條、第39條規定辦理，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="824 914 1323 981"> <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>宗教專用區(附)</td> <td>60%</td> <td>88%</td> </tr> </tbody> </table> <p>宗教專用區(附)經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高為160%；捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於計畫區內文教區公告土地現值之1.4倍。</p> <p>捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。</p>	土地使用分區	建蔽率	容積率	宗教專用區(附)	60%	88%	<p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依現行計畫條文修正。 配合內政部都委會114年11月25日第1091次會議審議通過內容增訂住宅區(附2)、住宅區(再)(附3)、住宅區(附4)及宗教專用區(附1)之建蔽率、容積率，附帶條件詳變更內容明細表。 <p>修正後條文：</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，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="1426 1289 1926 1423"> <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>住宅區 住宅區(附2) 住宅區(附4)</td> <td>依施行細則 規定辦理</td> <td>300%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區 住宅區(附2) 住宅區(附4)	依施行細則 規定辦理	300%	<p>依本次提會內容通過。</p>
土地使用分區	建蔽率	容積率																															
住宅區	依施行細則 規定辦理	300%																															
住宅區(特)		250%																															
商業區		440%																															
乙種工業區(含零星工業區)		210%																															
宗教專用區		60%	160%																														
私立輔仁大學用地	50%	250%																															
土地使用分區	建蔽率	容積率																															
宗教專用區(附)	60%	88%																															
土地使用分區	建蔽率	容積率																															
住宅區 住宅區(附2) 住宅區(附4)	依施行細則 規定辦理	300%																															

現行計畫條文 (112年12月26日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110年7月16日 第131次市都委會決議)	本次提會審議修正內容	市都委會決議																		
<p>具公用地役權之寬度達8公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。</p> <p>前項住宅區依都市更新條例法令實施都市更新事業且臨路條件符合下列之一規定者，其容積率得調整為240%：</p> <p>(一)面臨計畫道路為6公尺以上未達8公尺者。</p> <p>(二)面臨指定現有巷道6公尺以上未達8公尺者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達6公尺以上。</p>		<table border="1" data-bbox="1429 261 1926 528"> <tr> <td>住宅區(特)</td> <td></td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(再)(附3)</td> <td>50%</td> <td>165%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td rowspan="2">依施行細則 規定辦理</td> <td>440%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區(含零星工業區)</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td rowspan="2">60%</td> <td rowspan="2">160%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區(附1)</td> </tr> <tr> <td>私立輔仁大學用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </table> <p>(一)依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者，其住宅區容積率不得大於200%，商業區容積率不得大於320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。</p> <p>前項住宅區依都市更新條例法令實施都市更新事業且臨路條件符合下列之一規定者，其容積率得調整為240%：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 面臨計畫道路為6公尺以上未達8公尺者。 2. 面臨指定現有巷道6公尺以上未達8公尺者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達6公尺以上。 <p>(三)住宅區(再)(附3)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區範圍建蔽率不得大於50%，容積率不得大於165%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或 	住宅區(特)		250%	住宅區(再)(附3)	50%	165%	商業區	依施行細則 規定辦理	440%	乙種工業區(含零星工業區)	210%	宗教專用區	60%	160%	宗教專用區(附1)	私立輔仁大學用地	50%	250%	
住宅區(特)		250%																			
住宅區(再)(附3)	50%	165%																			
商業區	依施行細則 規定辦理	440%																			
乙種工業區(含零星工業區)		210%																			
宗教專用區	60%	160%																			
宗教專用區(附1)																					
私立輔仁大學用地	50%	250%																			

現行計畫條文 (112年12月26日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110年7月16日 第131次市都委會決議)	本次提會審議修正內容	市都委會決議																																																																									
		折算代金繳納，容積率得調高為300%。 2. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之1.4倍。 3. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。																																																																										
五、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="237 820 741 1190"> <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 rowspan="3">學校用地</td> <td>國中以下</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>高(中)職</td> <td></td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>大專院校</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">市場用地</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">公路車站用地</td> <td>40%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">醫院用地</td> <td>40%</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">綜合運動場用地</td> <td>50%</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td colspan="2">服務中心用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">電路鐵塔用地</td> <td>50%</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地		建蔽率	容積率	學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%	高(中)職		200%	大專院校	50%	250%	市場用地		依施行細則規定辦理	240%	公路車站用地		40%	200%	醫院用地		40%	400%	綜合運動場用地		50%	不予規定	服務中心用地		50%	250%	電路鐵塔用地		50%	不予規定	四、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="822 786 1332 920"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地兼兒童遊樂場用地(附)</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>兒童遊樂場用地(附)</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率	容積率	公園用地兼兒童遊樂場用地(附)	15%	30%	兒童遊樂場用地(附)	15%	30%	修正理由： 1. 依現行計畫條文修正。 2. 配合內政部都委會114年11月25日第1091次會議審議通過內容增訂公園用地兼兒童遊樂場用地(附2)及兒童遊樂場用地(附2)之建蔽率、容積率，附帶條件詳變更內容明細表。 修正後條文： 五、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="1424 1160 1926 1426"> <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 rowspan="3">學校用地</td> <td>國中以下</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>高(中)職</td> <td></td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>大專院校</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">市場用地</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">公路車站用地</td> <td>40%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">醫院用地</td> <td>40%</td> <td>400%</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地		建蔽率	容積率	學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%	高(中)職		200%	大專院校	50%	250%	市場用地		依施行細則規定辦理	240%	公路車站用地		40%	200%	醫院用地		40%	400%	依本次提會內容通過。
公共設施用地		建蔽率	容積率																																																																									
學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%																																																																									
	高(中)職		200%																																																																									
	大專院校	50%	250%																																																																									
市場用地		依施行細則規定辦理	240%																																																																									
公路車站用地		40%	200%																																																																									
醫院用地		40%	400%																																																																									
綜合運動場用地		50%	不予規定																																																																									
服務中心用地		50%	250%																																																																									
電路鐵塔用地		50%	不予規定																																																																									
公共設施用地	建蔽率	容積率																																																																										
公園用地兼兒童遊樂場用地(附)	15%	30%																																																																										
兒童遊樂場用地(附)	15%	30%																																																																										
公共設施用地		建蔽率	容積率																																																																									
學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%																																																																									
	高(中)職		200%																																																																									
	大專院校	50%	250%																																																																									
市場用地		依施行細則規定辦理	240%																																																																									
公路車站用地		40%	200%																																																																									
醫院用地		40%	400%																																																																									

現行計畫條文 (112年12月26日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110年7月16日 第131次市都委會決議)	本次提會審議修正內容			市都委會決議
		綜合運動場用地	50%	不予規定	
		服務中心用地	50%	250%	
		電路鐵塔用地	50%	不予規定	
		公園用地兼兒童遊樂場用地(附2)	15%	30%	
		兒童遊樂場用地(附2)	15%	30%	

現行計畫條文 (112年12月26日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110年7月16日 第131次市都委會決議)	本次提會審議修正內容	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="241 523 741 821"> <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>市場用地</td> <td colspan="2">面臨道路部分退縮3.52公尺以上建築</td> </tr> <tr> <td>公路車站用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>醫院用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>綜合運動場用地</td> <td>10.00</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>服務中心用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>自來水事業用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</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通行。【詳見附圖二】</p> <p>(三)依都市計畫法新北市施行細則第十八條規定申請與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，需比照「工廠類建築物基本設施及設備標準」規定增設離街裝卸位；留設前後院(前院退縮5公尺(含)以上、側及後院退縮3公尺(含)以上)；依規定加倍增設停車空間並需有</p>	土地使用種類	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)	市場用地	面臨道路部分退縮3.52公尺以上建築		公路車站用地	3.00	不予規定	醫院用地	3.00	3.00	綜合運動場用地	10.00	10.00	服務中心用地	3.00	3.00	自來水事業用地	3.00	不予規定	未規定。	維持現行計畫條文。	依本次提會內容通過。
土地使用種類	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)																						
市場用地	面臨道路部分退縮3.52公尺以上建築																							
公路車站用地	3.00	不予規定																						
醫院用地	3.00	3.00																						
綜合運動場用地	10.00	10.00																						
服務中心用地	3.00	3.00																						
自來水事業用地	3.00	不予規定																						

現行計畫條文 (112年12月26日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110年7月16日 第131次市都委會決議)	本次提會審議修正內容	市都委會決議
<p>基準停車位五位以上。</p> <p>(四)建築基地位於下列地區者，應依規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計(不得包含陽台、露台及地下室)；惟如情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意者得依其決議辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 學校用地(含私立輔仁大學用地)臨接道路用地、溝渠用地及河川區處，應沿基地境界線留設至少3公尺供公共通行使用。 2. 臨附圖三所示私立輔仁大學用地西南側八公尺計畫道路者，應自該道路境界線留設至少3公尺供公共通行使用。 3. 臨附圖三所示特三號道路者，應自道路境界線退縮4公尺建築，且應自道路境界線留設2公尺作為人行通道使用。 4. 臨古蹟保存區之建築基地(詳附圖四)，應自區界線至少退縮3公尺建築。 			

現行計畫條文 (112年12月26日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110年7月16日 第131次市都委會決議)	本次提會審議修正內容	市都委會決議
<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。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 <p>(二)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p>	<p>未規定。</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>

現行計畫條文 (112年12月26日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110年7月16日 第131次市都委會決議)	本次提會審議修正內容	市都委會決議
<p>八、人行廣場得供指定建築線，且確有需要時，得供行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用(可供車行區域詳附圖五、六)。其附帶條件如下：</p> <p>(一)人行廣場用地除附圖標示區域可供車行外，餘仍應維持其人行功能，且供車行部分應於路側配置適當之人行空間。</p> <p>(二)可供車行之範圍，若需調整應經都設會審議通過。</p>	未規定。	維持現行計畫條文。	依本次提會內容通過。
<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>	未規定。	維持現行計畫條文。	依本次提會內容通過。
<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>	未規定。	維持現行計畫條文。	依本次提會內容通過。

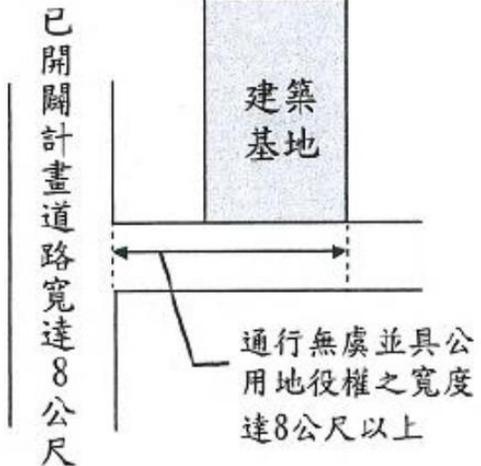
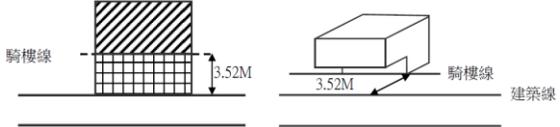
現行計畫條文 (112年12月26日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110年7月16日 第131次市都委會決議)	本次提會審議修正內容	市都委會決議
<p>十一、建築基地依施行細則第39條之2申請基準容積率加給或依施行細則第48條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</p> <p>折繳代金金額=公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值+興建成本+管理維護經費</p> <p>(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。</p> <p>(二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」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>未規定。</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>

現行計畫條文 (112年12月26日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110年7月16日 第131次市都委會決議)	本次提會審議修正內容	市都委會決議
十二、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。	未規定。	維持現行計畫條文。	依本次提會內容通過。
十三、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%： (一)距捷運車站用地或火車站周邊500公尺內之建築基地。建築基地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。 (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依相關法令得提高或放寬之容積。 (三)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。	未規定。	維持現行計畫條文。	依本次提會內容通過。
十四、本計畫區內除依施行細則第45條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過： (一)保護區建築面積200平方公尺以上之開發申請案。 (二)古蹟保存區及臨古蹟保存區之建築基地(詳附圖四)。	未規定。	維持現行計畫條文。	依本次提會內容通過。

現行計畫條文 (112年12月26日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110年7月16日 第131次市都委會決議)	本次提會審議修正內容	市都委會決議
<p>十五、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	未規定。	維持現行計畫條文。	依本次提會內容通過。
<p>十六、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	未規定。	維持現行計畫條文。	依本次提會內容通過。
<p>十七、為塑造新莊路廟街風貌，新莊路兩側地區應檢討符合下列規定：</p> <p>(一)面臨新莊路(自新莊路 152 巷及思明街至 5-1 號道路)利濟街之建築基地(附圖七)，其重建與新建等建築行為，應依下列規定辦理：</p> <p>1. 為營造整體牌樓風貌，面臨新莊路建築物立面，於三層樓以下或 10.5 公尺高度以下須進行牌樓設計，牌樓立面設計以基地內恢復原牌樓型式為優先考量，若無原有型式，得參考附件所載之牌樓型式設計，或融合地區建物特色與歷史元素(例如建物屋頂紅色閩南瓦；表面以紅磚造、洗石子為主；山牆為白灰泥塑、洗石</p>	未規定。	維持現行計畫條文。	依本次提會內容通過。

現行計畫條文 (112年12月26日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110年7月16日 第131次市都委會決議)	本次提會審議修正內容	市都委會決議
<p>子；窗台鑄鐵欄杆)。建築物各向立面均應整體協調，且正立面應與牌樓設計協調。</p> <p>2. 建築物正立面之騎樓開口線與牌樓立面超過 10.5 公尺之屋頂板，應與兩側已有建物牌樓設計協調，使整體水平規線得以延伸，立面形式和諧。招牌以設置於樓層之間的匾額框位置為原則(附圖八)。</p> <p>3. 建物立面之夜間照明以強化山牆、柱頭、騎樓為主(附圖八)。</p> <p>4. 為塑造整體廟街人行尺度及風貌，面臨新莊路基地開發應自建築線退縮留設寬度 2.5 公尺人行道後，再設置寬度至少 3.52 公尺之騎樓，騎樓設置依相關規定辦理(附圖九)。騎樓應設置騎樓柱，不得採用懸臂挑空之方式。留設人行道得依實際留設面積乘以 1.2 倍核計獎勵容積(附圖十)。</p> <p>(二)為塑造慈祐宮前正面之視覺軸線，提供舒適的步行環境，並營造廟埕廣場，利濟街東側退縮至少 6 公尺建築，西側退縮至少 4 公尺建築(附圖十一)。退縮人行道於商業區以實際退縮留設面積乘以 2.64 倍核計獎勵容積；於住宅區以實際退縮留設面積乘以 1.8 倍核計獎勵容積(附圖十)。為提供廟側活動空間，慈祐宮東側臨新莊路與新莊路 214</p>			

現行計畫條文 (112年12月26日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110年7月16日 第131次市都委會決議)	本次提會審議修正內容	市都委會決議
<p>巷間之基地開發應將法定空地集中留設臨新莊路及古蹟保存區(附圖十一)。</p> <p>(三)為延續地方歷史記憶，臨接(或涵蓋)「挑水巷」(新莊路278巷)、「米市巷」(新莊路387巷)、「戲館巷」(新莊路359巷)(附圖十二)之建築基地，其基地之開放空間應配合既有鋪面形式協調設計。</p> <p>(四)新莊路建築退縮以2.5公尺為原則，該退縮寬度及相關建築立面設計，得經都設會審議同意做必要之調整；惟建築退縮不足2.5公尺者不予獎勵並考量相鄰基地騎樓空間之連通性。</p>			
<p>十八、新莊廟街旁由停車場用地變更為商業區之土地(新北市新莊區文德段525、526、527、529及530地號土地)(附圖十三)，於申請建築時需留設基地面積百分之十之土地，供設置公共開放空間使用，並由土地所有權人興闢，惟該部分土地不需捐贈予新北市政府。</p>	未規定。	維持現行計畫條文。	依本次提會內容通過。
<p>十九、計畫道路編號3-2及3-4間溝渠用地二側(位置詳附圖十四)，建築物背側牆面線與溝渠用地範圍界線之間距已達2公尺或大於2公尺者，於日後重建時以原址為其牆面線，不足2公尺者概以溝渠用地範圍界線為準，退縮至2公尺處方為其牆面線，惟水溝已加蓋部分不在此限。</p>	未規定。	維持現行計畫條文。	依本次提會內容通過。

現行計畫條文 (112年12月26日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110年7月16日 第131次市都委會決議)	本次提會審議修正內容	市都委會決議
<p>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。</p>	<p>未規定。</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>
 <p>已開闢計畫道路寬達8公尺</p> <p>建築基地</p> <p>通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上</p> <p>附圖一 依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上之已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上。</p>	<p>未規定。</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>
 <p>騎樓線</p> <p>3.52M</p> <p>3.52M</p> <p>騎樓線</p> <p>建築線</p> <p>附圖二 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</p>	<p>未規定。</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>

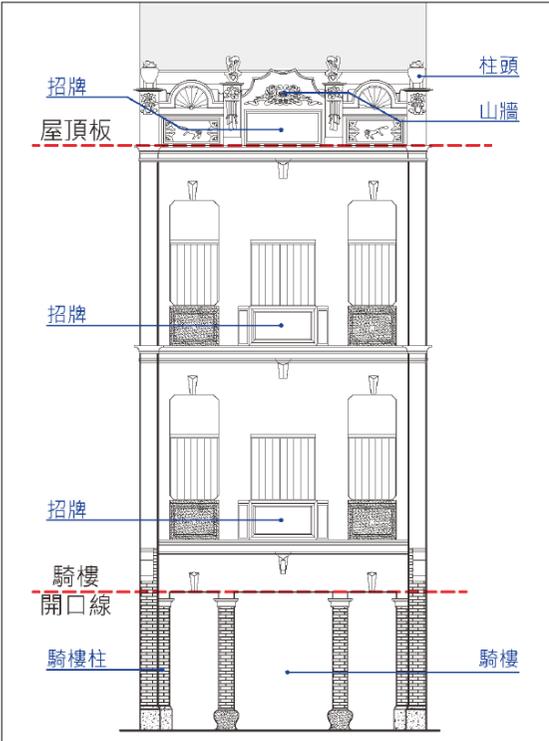
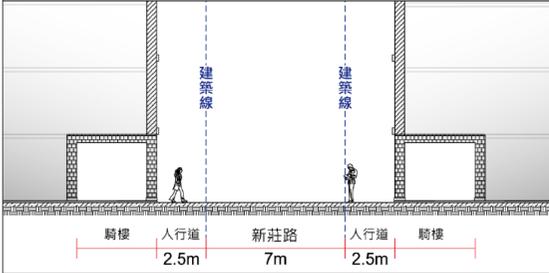
<p>現行計畫條文 (112年12月26日發布實施)</p>	<p>原市都委會決議通過條文 (110年7月16日 第131次市都委會決議)</p>	<p>本次提會審議修正內容</p>	<p>市都委會決議</p>
 <p>附圖三</p>	<p>未規定。</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>
 <p>附圖四臨古蹟保存區之建築基地範圍示意圖</p>	<p>未規定。</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>

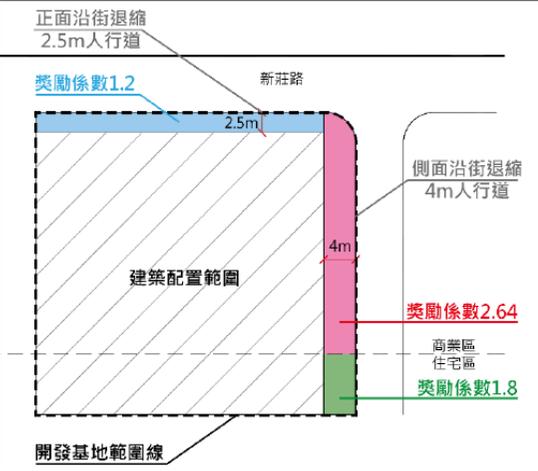
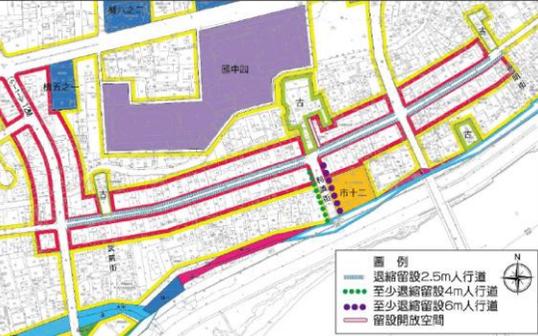
<p>現行計畫條文 (112年12月26日發布實施)</p>	<p>原市都委會決議通過條文 (110年7月16日 第131次市都委會決議)</p>	<p>本次提會審議修正內容</p>	<p>市都委會決議</p>
 <p> □ 商業區 □ 住宅區 ■ 機關用地 ■ 廣場用地 ■ 溝渠用地 ▨ 人行廣場用地 ■ 可供車行範圍 </p> <p>註： 1. 人行廣場用地除附屬標示區域可供車行外，餘應維持其人行功能，且車行部分應於路側配置是當之人行空間 2. 可供車行之範圍，若需調整應經都設會審議通過</p>	<p>未規定。</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>	<p>依本 次提 會內 容通 過。</p>

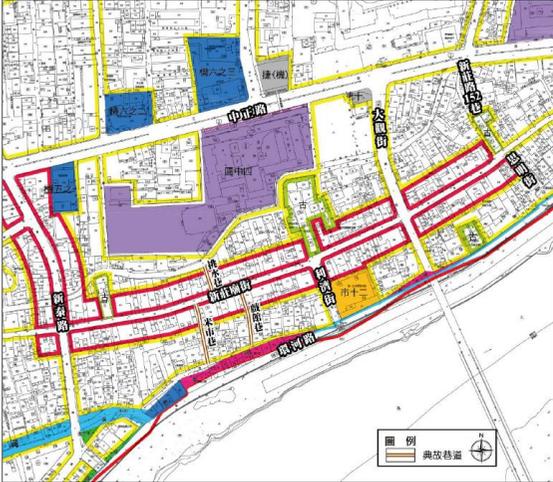
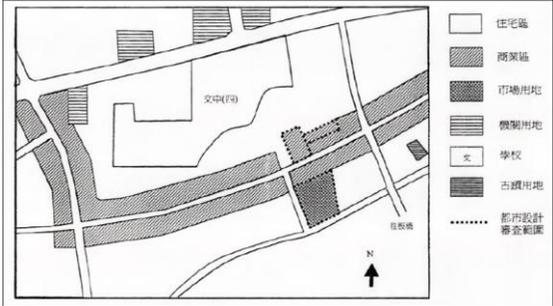
附圖五人行廣場可供車行範圍示意圖(1)

現行計畫條文 (112年12月26日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110年7月16日 第131次市都委會決議)	本次提會審議修正內容	市都委會決議
 <p> □ 商業區 □ 住宅區 ■ 機關用地 ■ 廣場用地 ■ 溝渠用地 ▨ 人行廣場用地 ■ 可供車行範圍 </p> <p>註： 1. 人行廣場用地除附圖標示區域可供車行外，餘應維持其人行功能，且供車行部分應於路側配置適當之人行空間。 2. 可供車行之範圍，若需調整應經都設會審議通過。</p>	未規定。	維持現行計畫條文。	依本 次提 會內 容通 過。

附圖六人行廣場可供車行範圍示意圖(2)

現行計畫條文 (112年12月26日發布實施)	原市都委會決議通過條文 (110年7月16日 第131次市都委會決議)	本次提會審議修正內容	市都委會決議
 <p>附圖八立面整體設計及招牌設置位置示意圖</p>	未規定。	維持現行計畫條文。	依本次提會內容通過。
 <p>附圖九新莊廟街留設人行道與騎樓示意圖</p>	未規定。	維持現行計畫條文。	依本次提會內容通過。

<p>現行計畫條文 (112年12月26日發布實施)</p>	<p>原市都委會決議通過條文 (110年7月16日 第131次市都委會決議)</p>	<p>本次提會審議修正內容</p>	<p>市都委會決議</p>
 <p>附圖十新莊廟街及利濟街兩側留設人行道獎勵係數示意圖</p>	<p>未規定。</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>
 <p>附圖十一新莊路與慈祐宮前利濟街兩側退縮建築及慈祐宮旁留設開放空間位置示意圖</p>	<p>未規定。</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>

<p>現行計畫條文 (112年12月26日發布實施)</p>	<p>原市都委會決議通過條文 (110年7月16日 第131次市都委會決議)</p>	<p>本次提會審議修正內容</p>	<p>市都委會決議</p>
 <p>附圖十二新莊廟街周邊具有典故巷道位置示意圖</p>	<p>未規定。</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>
 <p>附圖十三變更新莊都市計畫(配合新莊廟街整體改造計畫)(部分停車場用地、住宅區為商業區及部分商業區為市場用地)都市設計審查範圍圖</p>	<p>未規定。</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>

<p>現行計畫條文 (112年12月26日發布實施)</p>	<p>原市都委會決議通過條文 (110年7月16日 第131次市都委會決議)</p>	<p>本次提會審議修正內容</p>	<p>市都委會決議</p>
 <p>附圖十四</p>	<p>未規定。</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>

表 4 「變更新莊都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案公民及團體逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會 決議
逕 1	鄭○惠/新莊區富國段 119 地號	<p>本人鄭○惠持有新北市新莊區富國段 119 地號土地，經查為人行步道用地，迄今仍未徵收，建請納入新莊公設通盤檢討變更為住宅區。詳如說明：</p> <p>說明一：請問前該地號土地，市府是否有徵收計畫，倘無相關取得計畫，欣聞貴府刻正辦理新莊公設專案通檢，請納入檢討變更為住宅區，本人願意以通案回饋標準進行回饋，以利未來併同周邊住宅區土地(富國段 120 地號)整體使用規劃。</p> <p>說明二：查本基地左側為已完成建築開發基地，並分別為民安路及富國路包夾(詳附圖)，且原本規劃人行系統亦已遭民安路阻隔，根本無法形成系統，且因為民安路之開闢，致使民安路南側之住宅區基地使用受限，造成該地主損失，故倘本案基地得以檢討變更，得與該基地合併開發，以盡地利，更符合都市計畫規劃理念，故懇請貴府同意本案基地變更。</p> <p>說明三：倘貴府有召開相關會議，本人願意出席說明。</p>		<p>未便採納。</p> <p>1. 查本案以面狀公共設施用地為優先檢討標的，又查富國段 119 地號為人行步道用地，屬帶狀公共設施用地，由主管機關視地區發展狀況進行開闢；依本府新建工程處 112 年 7 月 10 日新北新地字第 1125041327 號函，因本市境內未取得之道路用地數量龐大，暫無旨揭土地徵收取得計畫。</p> <p>2. 承上，因前開標的非屬本案檢討範疇，故有關陳情變更人行步道用地為住宅區，建議於下次新莊都市計畫通盤檢討案時提出，或得透過自辦都市更新，依都市更新條例第 35 條及其施行細則第 21 條規定，評估檢討變更。</p>	依市府研析意見通過。

有權人與市政府簽訂協議書，確有其困難度。為解決整體開發事宜，陳請展延與市府簽訂協議書之時間，以保障土地所有權人之權益。

伍、辦理經過：

一、本案都市計畫辦理歷程

「變更鶯歌主要計畫（第三次通盤檢討）」案經內政部都市計畫委員會 107 年 2 月 13 日、111 年 5 月 24 日之第 917 次及第 1012 次會議審議通過，並於 112 年 3 月 21 日發布實施「變更鶯歌主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案。

本案依據內政部都市計畫委員會第 1012 次會議紀錄附表六第 24 案變更內容規定(略以)：「……土地所有權人應於本次通盤檢討發布實施 3 年內與市府簽訂協議書，並檢具開發計畫提送市都委會審議……」，故依前開會議紀錄，本案應於 115 年 3 月 20 日完成簽訂協議書及送審開發計畫，嗣後依程序報請內政部辦理核定發布實施事宜。

二、本案土地所有權人整合歷程

自 112 年 3 月 21 日起算迄今，原全區公私有土地所有權人計 38 人，彼此互動頻繁度低。除少數地主私下討論土地買賣事宜、電洽城鄉發展局詢問本案應辦事項，並尋求專業顧問機構了解開發計畫細節外，整體進展緩慢。後經工程顧問公司協助後，土地整合與開發計畫撰製才明顯加速。截至 114 年 12 月底，私有土地所有權人人數增至 39 人，已有 20 人同意參與開發，同意人數佔比 51.28%，其持有土地面積為 9,859.89 平方公尺，佔私有地主持有面積 95.04%，整合歷程說明如下(歷次土地所有權人整合過程與重大記事彙整如表 1、表 2)。

陸、原審竣變更內容：

本案為變更鶯歌主要計畫(第三次通盤檢討)案已審竣未核定實施案件，由第二種住宅區(國宅用地)變更為住宅區及綠地用地，合計面積 1.0805 公頃，其附帶條件為「(1)應採全區整體開發，回饋 50%綠地用地，並不得折繳代金。(2)土地

所有權人應於本次通盤檢討發布實施 3 年內與市府簽訂協議書，並檢具開發計畫提送市都委會審議，逾期未完成維持原計畫(第二種住宅區(國宅用地))」，詳表 3 及圖 1。

柒、檢討後計畫：

一、計畫位置與範圍

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

二、計畫內容

(一)計畫年期：

以民國 115 年為計畫目標年。

(二)計畫人口與居住密度

計畫人口 63,000 人，居住密度每公頃 386 人。

(三)土地使用分區計畫及公共設施計畫

本計畫變更後住宅區增加 0.5403 公頃、綠地用地增加 0.5402 公頃，其餘維持原計畫，詳表 4。

1、土地使用分區計畫

劃設住宅區、商業區、乙種工業區、文教區、倉儲區、宗教專用區、河川區、河川區兼供道路使用、農業區、保護區以及景觀保護區，計畫面積 304.4418 公頃，占計畫總面積 74.41%。

2、公共設施計畫

配合地區發展需求劃設機關、學校、公園、公園用地兼供兒童遊樂場使用、綠地、體育場、市場、停車場、加油站、變電所、環保、電路鐵塔、鐵路、鐵路用地兼供道路使用、綠地用地兼供鐵路使用、捷運系統、車站、溝渠、高速公路、道路、綠地用地兼供道路使用等公共設施用地，檢討後公共設施總面積 104.7294 公頃，占計畫總面積 25.59%。

	<p>捌、提大會討論事項：</p> <p>為解決整體開發事宜，本次提會延長附帶條件之 3 年期限，以利全部土地所有權人與市府簽訂協議書，並保障其權益。另展延理由說明如下：</p> <p>(一)本案土地持分複雜，加以個資限制等因素，土地整合困難。在較短期限內完成全部土地所有權人與市政府簽訂協議書，確有困難。</p> <p>(二)計畫區私有土地所有權人因死亡、繼承或法拍等因素持續存在，人數持續變動，增加土地整合之困難度。</p> <p>(三)鶯歌區中山段 685-2 地號公同共有之人數共 10 人，占全部私有土地所有權人數約 1/4，每位繼承人平均持有之土地面積僅為 0.0556 平方公尺，面積甚小，地主多漠不關心，溝通協調與整合不易。</p> <p>(四)鶯歌區中山段 877 地號之 3 位土地所有權人因無繼承人辦理繼承登記，且新北市政府已分別於民國 105 年及 111 年列冊管理。為維護全體土地所有權人之權益，擬委託專人辦理查詢繼承系統與土地買賣事宜，需耗費相當時間。</p> <p>玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、依本次提會簡報及修正內容通過，請申請人提送主要計畫及細部計畫書、圖後，續提內政部審議。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表 1 變更鶯歌主要計畫(第三次通盤檢討)案暫予保留第 24 案土地所有權人整合過程與重大記事一覽表

項次	日期	整合過程與重大記事
1	112 年 4 月 14 日	新北市政府城鄉發展局召開第一次地主簽訂協議書說明會，土地所有權人反應部分土地所有權人逝世，無法達成全部簽訂協議書目標，請市府妥予處理，以保障地主權益。
2	112 年~113 年	地主私下討論處理對策及個別局部土地買賣事宜。
3	114 年 2 月	為減少土地複雜程度，決議委託土地仲介啟動土地買賣事宜。
4	114 年 4 月 18 日	土地所有權人協調會(大將公司會議室)
5	114 年 4 月 28 日	中山段 878 地號某土地所有權人列有限制登記事項(遭法院查封)。
6	114 年 5 月 16 日	土地所有權人協調會(大將公司會議室)
7	114 年 6 月 13 日	1.土地所有權人協調會(大將公司會議室) 2.因應部分土地增加新繼承人，有土地所有權人異動情形，提送陳情書惠請市政府城鄉發展局再次召開本案地主說明會。
8	114 年 6 月 15 日	委託專業顧問公司辦理整體開發計畫
9	114 年 6 月 20 日	土地所有權人協調會(中國砂輪鶯歌廠會議室)
10	114 年 7 月 23 日	購買中山段 685-2 地號及 878 地號部分土地所有權人之土地(5 人)，完成土地過戶登記。 私有地主原共計 44 人，降為 39 人。
11	114 年 7 月 25 日	土地所有權人協調會(中國砂輪鶯歌廠會議室)
12	114 年 8 月 1 日	1.新北市政府城鄉發展局召開第二次地主簽訂協議書說明會。 2.土地所有權人反應近二年來土地整合困難，確實無法達成全部簽訂協議書之目標，土地所有權人再次連署陳情並請市政府城鄉發展局協助報部提出展延期程、倘改以重劃開發等相關事項。
13	114 年 8 月 29 日	1.土地所有權人協調會(中國砂輪鶯歌廠會議室) 2.辦理土地過戶登記，解決中山段 878 地號部分土地所有權人遭法院查封問題。
14	114 年 9 月 24 日	土地所有權人協調會(中國砂輪鶯歌廠會議室)
15	114 年 9 月 26 日	提送整體開發計畫書至新北市政府審議
16	114 年 11 月 6 日	中山段 685-2 地號王○○君持分土地，完成過戶登記，私有地主減少 1 人。
17	114 年 11 月 11 日	土地所有權人協調會(中國砂輪鶯歌廠會議室)
18	114 年 11 月 13 日	土地所有權人共 10 位代表前往新北市政府城鄉發展局協調，請求協助同意展延期程，並倘改以重劃開發等相關事項。
19	114 年 12 月 18 日	配合地主陳情，立法委員李坤城召開說明協調會議。

表 2 變更鶯歌主要計畫(第三次通盤檢討)案暫予保留第 24 案私有地土地所有權人歷年整合情形一覽表

時間	私有地已簽署同意書人數			私有地已簽署同意書面積			備 註
	同意人數(人)	總人數(人)	百分比	同意面積(m ²)	總面積(m ²)	百分比	
112.03	4	38	10.53%	7,218.09	10,375.00	69.57%	
112.12	4	37	10.81%	7,222.84	10,375.00	69.62%	
113.06	4	43	9.30%	7,222.84	10,375.00	69.62%	113.04. 共同共有登記
113.12	4	43	9.30%	7,222.84	10,375.00	69.62%	
114.06	4	43	9.30%	7,222.84	10,375.00	69.62%	114.4. 起召集地主會議
114.12	20	39	51.28%	9,859.89	10,375.00	95.04%	

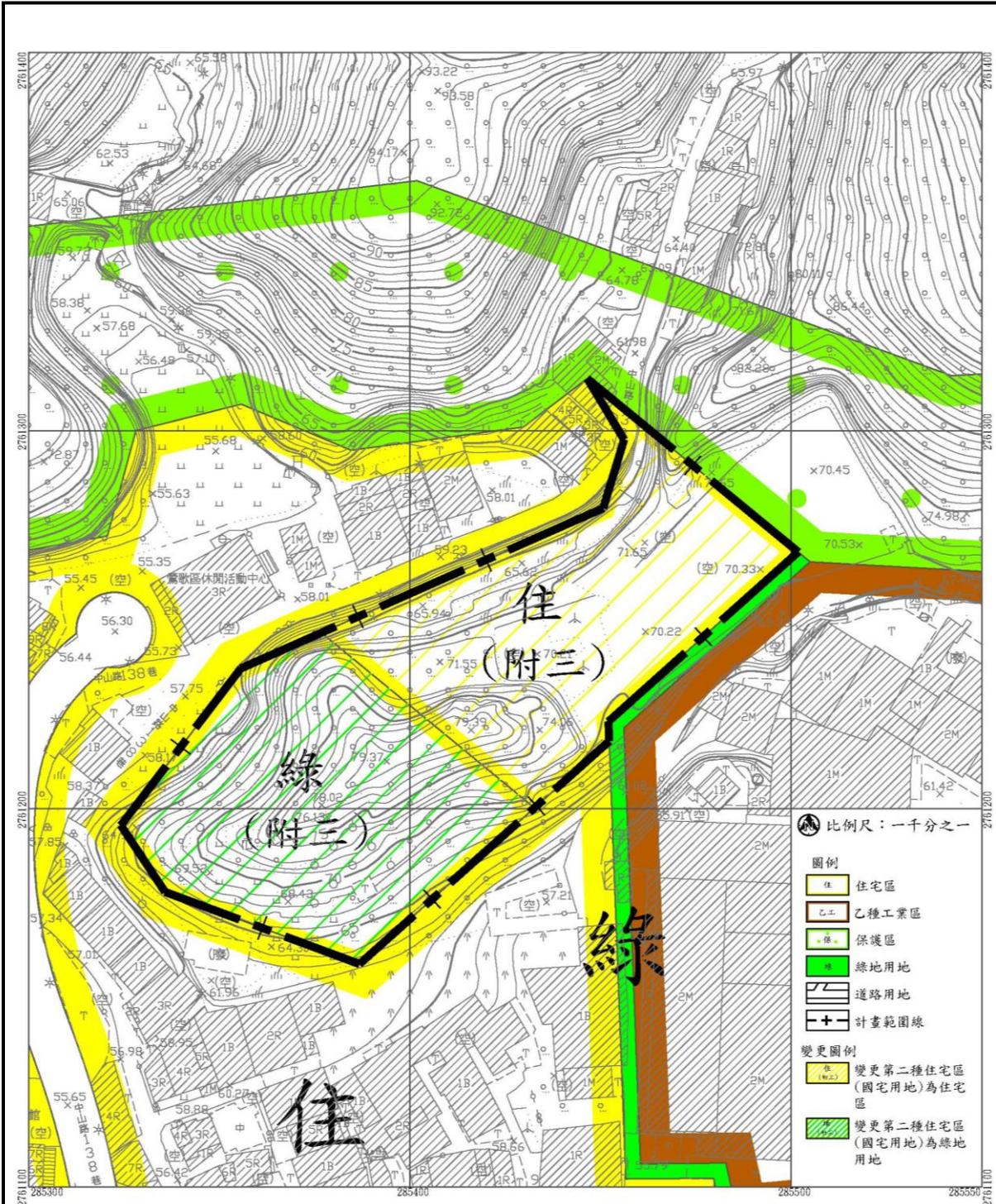
註：統計至民國 114 年 12 月 15 日。

表 3 變更鶯歌主要計畫(第三次通盤檢討)暫予保留第 24 案變更內容綜理表

內政部都市計畫委員會 111 年 5 月 24 日第 1012 次會議原審竣變更內容 (新編號第 24 案)		本次提會內容			市都委會決議	
變更內容		變更內容		變更理由		
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
第二種住宅區(國宅用地) (1.0805)	住宅區 (0.5403) 綠地用地 (0.5402) 附帶條件： (1)應採全區整體開發，回饋 50% 綠地用地，並不得折繳代金。 (2)土地所有權人應於本通盤發布 3 年內與市府簽訂協議書，並開發提送市會審議，逾期未維持原計畫(「第二種住宅區(國宅用地)」)。	1.該區於 71 年變更保護區為住宅區(國宅用地)主要鼓勵民間貸款自建較有連屬公權要求之附帶條件。屬管中之國宅用地，亦無取得計畫。 2.該區非屬管中之國宅用地，中央亦無取得計畫。 3.考量「住宅區(國宅用地)」係屬住宅區之一類，建議一般住宅區之規定，但為避免混淆，變更「第二種住宅區(國宅用地)」為「住宅區」。 4.國宅用地屬廣義型設施，參照市政府都市	第二種住宅區(國宅用地) (1.0805)	住宅區 (0.5403) 綠地用地 (0.5402) <u>附帶條件修正理由：</u> 1.本案土地持分複雜，加以個資限制等因素，土地整合困難。較短期限內完成全部土地所有權人與市政府簽訂協議書，確有困難。 2.計畫區私有土地所有權人因死亡、繼承或法拍等因素持續存在，人數持續變動，增加土地整合之困難。 3.鶯歌區中山段 685-2 地號公同共有之人數共 10 人，占全部私有土地所有權人數約 1/4，每位繼承人平均持有之土地	1.該區於 71 年變更保護區為住宅區(國宅用地)主要鼓勵民間貸款自建較有連屬公權要求之附帶條件應辦事項。 2.該區非屬管中之國宅用地，中央亦無取得計畫。 3.考量「住宅區(國宅用地)」係屬住宅區之一類，建議回歸一般住宅區之規定，但為避免混淆，變更「第二種住宅區(國宅用地)」為「住宅區」。 4.國宅用地屬廣義型設施，參照市	依本次提會內容通過。

內政部都市計畫委員會 111 年 5 月 24 日第 1012 次會議原審竣變更內容 (新編號第 24 案)			本次提會內容			市都委會決議
變更內容		變更理由	變更內容		變更理由	
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
		<p>公共設施保留地申請變更作業要點」之精神，土地所有權人應提供 50% 之回饋。</p> <p>5. 考量本案限制土地所有權人既有權利整體並共設地。</p>		<p>面積僅為 0.0556 平方公尺，面積甚小，地主多漠不關心，溝通協調與整合不易。</p> <p>4. 鶯歌區中山段 877 地號之 3 位土地所有權人因無繼承人辦理繼承登記，且新北市政府已分別於民國 105 年及 111 年列冊管理。為維護全體土地所有權人之權益，擬委託專人辦理查詢繼承系統與土地買賣事宜，需耗費相當時間。</p> <p>修正後附帶條件： 附帶條件三： 1、應採全區整體開發，回饋 50% 綠地用地，並不得折繳代金。</p>	<p>政府受理都市計畫公共設施保留地申請變更作業要點」之精神，土地所有權人應提供 50% 之回饋。</p> <p>5. 考量本案限制土地所有權人既有權利整體並共設地。</p>	

內政部都市計畫委員會 111 年 5 月 24 日第 1012 次會議原審竣變更內容 (新編號第 24 案)			本次提會內容			市都委會 決議
變更內容		變更理由	變更內容		變更理由	
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				2、土地所有權人應於本盤發布實施 <u>6年</u> 內與市府協議書，並開發提送都會審議，逾期未維持原計畫(「 <u>第二種住宅區(國宅用地)</u> 」)。		



附帶條件(三)：

1. 應採全區整體開發，回饋50%綠地用地，並不得折繳代金。
2. 土地所有權人應於本次通盤檢討發布實施3年內與市府簽訂協議書，並檢具開發計畫提送市都委會審議，逾期未完成維持原計畫(「第二種住宅區(國宅用地)」)。

- 註：1. 本次未註明變更部分應以原計畫為準。
2. 實際變更面積應以地籍分割成果為準。

圖 1 變更鶯歌主要計畫(第三次通盤檢討)暫予保留第 24 案
原審竣之變更內容示意圖

表 4 變更鶯歌主要計畫(第三次通盤檢討)案暫予保留第 24 案土地使用計畫面積表

項 目		現行計畫面積(公頃)	本案增減面積(公頃)	檢討後面積(公頃)	占都市發展用地比例(%)	占計畫總面積比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	住宅區	152.5385	+0.5403	153.0788	44.29	37.41
		第二種住宅區 (國宅用地)	1.0805	-1.0805	0.0000	0.00	0.00
		小計	153.6190	-0.5402	153.0788	44.29	37.41
	商業區	19.1530	0	19.1530	5.54	4.68	
	乙種工業區	63.9113	0	63.9113	18.49	15.62	
	倉儲區	3.8608	0	3.8608	1.12	0.95	
	宗教專用區	0.3339	0	0.3339	0.10	0.08	
	農業區	4.8996	0	4.8996	1.42	1.20	
	保護區	35.4851	0	35.4851	10.27	8.67	
	景觀保護區	14.3827	0	14.3827	4.16	3.52	
	河川區	8.7652	0	8.7652	2.54	2.14	
	河川區兼供道路使用	0.0312	0	0.0312	0.01	0.01	
	小計(1)	240.8780	0.5402	240.3378	69.54	--	
	小計	304.4418	0.5402	303.9016	--	74.27	
公共 設施 用地	機關用地	2.4751	0	2.4751	0.72	0.60	
	學校 用地	文小	11.6783	0	11.6783	3.38	2.85
		文中	9.9020	0	9.9020	2.86	2.42
		文高	4.0246	0	4.0246	1.16	0.98
		文職	0.7655	0	0.7655	0.22	0.19
	公園用地	8.6273	0	8.6273	2.50	2.11	
	公園用地兼供兒童遊樂 場使用	2.3329	0	2.3329	0.67	0.57	
	綠地用地	5.5137	+0.5402	6.0539	1.75	1.48	
	綠地用地兼供道路使用	0.5492	0	0.5492	0.16	0.13	
	體育場用地	3.3110	0	3.3110	0.96	0.81	
	停車場用地	0.3723	0	0.3723	0.11	0.09	
	加油站用地	0.1323	0	0.1323	0.04	0.03	
	變電所用地	0.1714	0	0.1714	0.05	0.04	
	環保用地	3.1132	0	3.1132	0.90	0.76	
	電路鐵塔用地	0.0517	0	0.0517	0.01	0.01	
	道路用地	38.8192	0	38.8192	11.23	9.49	
	鐵路用地	7.6408	0	7.6408	2.21	1.87	
	鐵路用地兼供道路使用	0.2788	0	0.2788	0.08	0.07	
	鐵路用地兼供鐵路使用	0.1042	0	0.1042	0.03	0.03	
	高速公路用地	2.4704	0	2.4704	0.72	0.60	
捷運系統用地	0.2727	0	0.2727	0.08	0.07		
溝渠用地	2.1208	0	2.1208	0.61	0.52		
小計	104.7274	0.5402	105.2676	30.46	25.73		
都市發展用地	345.6054	0	345.6054	100.00	--		
計畫總面積	409.1692	0	409.1692	--	100.00		

註：1.小計(1)為都市發展用地面積(不包括行水區、農業區、保護區、景觀保護區、河川區及河川區兼供道路使用)。

2.表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量，並以土地謄本登記面積為準。

案由	變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案暫予保留第2案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第五案
說明	<p>壹、變更機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第26條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條。</p> <p>參、再提會討論緣由：</p> <p>本案為變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案已審竣未核定案件，由第二種住宅區(國宅用地)變更為第二種住宅區及綠地用地，合計面積1.0805公頃，附帶條件為「(1)應採全區整體開發，回饋50%綠地用地，並不得折繳代金。(2)土地所有權人應於本次通盤檢討發布實施3年內與市府簽訂協議書，並檢具開發計畫提送市都委會審議，逾期未完成維持原計畫(第二種住宅區(國宅用地))」。</p> <p>為落實變更計畫內容，部分土地所有權人積極啟動土地整合作業，並共同推中國砂輪企業股份有限公司(以下簡稱中砂公司)擔任申請人代表，代行後續案件協議等相關作業。中砂公司分別於114年8月1日及9月26日來函提出調整開發方式及申請展延，並依附帶條件規定檢開發計畫書至局。後經李坤城立法委員114年12月18日邀集內政部國土管理署、新北市政府城鄉發展局及中砂公司之協調會議紀錄決議所載，為在完備之程序下兼顧本計畫原則及土地所有人權人權益，由土地所有權人提請新北市都市計畫委員會討論，以確立展延之合理性及必要性，故依據中砂公司115年1月16日檢送旨案展延期限之補充資料再提會討論。</p> <p>肆、土地所有權人再提會訴求：</p> <p>變更鶯歌主要計畫(第三次通盤檢討)案於112年3月21日發布實施在案，故本案3年內完成簽定協議書期限為115年3月20日。考量本案土地持分複雜，部分土地所有權人多年未辦繼承、謄本地址為日據時代地址，加以個資限制等因素難以查詢，衍生土地整合困難等情形。於較短規定之期限內完成全部土地所</p>		

有權人與市政府簽訂協議書，確有其困難度。為解決整體開發事宜，陳請展延與市府簽訂協議書之時間，以保障土地所有權人之權益。

伍、辦理經過：

一、本案都市計畫辦理歷程

「變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案依據 111 年 8 月 19 日新北市都市計畫委員會第 144 次會議決議，配合主要計畫報部核定時程，遂將細部計畫採分階段辦理，爰新北市政府於 112 年 3 月 22 日核定實施「變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案。另前開其餘未審決之人民陳情及土管條文部分，後經新北市都市計畫委員會 112 年 6 月 16 日第 153 次會議審議通過，爰新北市政府於 112 年 7 月 31 日核定實施「變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)」案。

本案依據新北市都市計畫委員會 111 年 8 月 19 日第 144 次會議紀錄表 2 第 2 案變更內容第 2 點規定(略以)：「...土地所有權人應於本次通盤檢討發布實施 3 年內與市府簽訂協議書，並檢具開發計畫提送市都委會審議...」，故依前開會議紀錄，本案應於 115 年 3 月 20 日完成簽訂協議書及送審開發計畫，並依程序辦理發布實施事宜。

二、本案土地所有權人整合歷程

自 112 年 3 月 21 日起算迄今，原全區公私有土地所有權人計 38 人，彼此互動頻繁度低。除少數地主私下討論土地買賣事宜、電洽城鄉發展局詢問本案應辦事項，並尋求專業顧問機構了解開發計畫細節外，整體進展緩慢。後經工程顧問公司協助後，土地整合與開發計畫撰製才明顯加速。截至 114 年 12 月底，私有土地所有權人人數增至 39 人，已有 20 人同意參與開發，同意人數佔比 51.28%，其持有土地面積為 9,859.89 平方公尺，佔私有地主持有面積 95.04%(歷次土地所有權人整合過程與重大記事彙整如表 1、2)。

陸、原審竣變更內容：

本案為變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案已審竣未核定案件，由第二種住宅區(國宅用地)變更為第二種住宅區及綠地用地，合計面積 1.0805 公頃，附帶條件為「(1)應採全區整體開發，回饋 50%綠地用地，並不得折繳代金。(2)土地所有權人應於本次通盤檢討發布實施 3 年內與市府簽訂協議書，並檢具開發計畫提送市都委會審議，逾期未完成維持原計畫(第二種住宅區(國宅用地))」，詳表 3 及圖 1。

柒、檢討後計畫：

一、計畫位置與範圍

鶯歌都市計畫範圍，西面與北面以小丘為界，東至現有鐵路平交道，南迄大漢溪，行政轄區包括東鶯、西鶯、北鶯、中鶯、南鶯、同慶、建德、建國、永昌、永吉、南靖、尖山、二橋、二甲及中湖里等 15 個里，計畫面積 351.9618 公頃。

二、計畫內容

(一)計畫年期：

配合主要計畫以民國 115 年為計畫目標年。

(二)計畫人口與居住密度

計畫人口 63,000 人，居住密度每公頃 386 人。

(三)土地使用分區計畫及公共設施計畫

本計畫變更後第二種住宅區增加 0.5403 公頃、綠地用地增加 0.5402 公頃，其餘維持原計畫，詳表 4。

1、土地使用分區計畫

劃設第一種住宅區、第二種住宅區、商業區、乙種工業區、倉儲區、宗教專用區、河川區、河川區兼供道路使用、農業區、保護區以及景觀保護區，計畫面積 249.1426 公頃，占計畫總面積 70.79%。

2、公共設施計畫

配合地區發展需求劃設機關用地、學校用地、公園用地、公園用地兼供兒童遊樂場使用、綠地用地、體育場用地、市場用地、停車場用地、加油站用地、變電所

用地、環保用地、電路鐵塔用地、鐵路用地、鐵路用地兼供道路使用、綠地用地兼供鐵路使用、捷運系統用地、溝渠用地、高速公路用地、道路用地、綠地用地兼供道路使用等公共設施用地，檢討後公共設施總面積 102.8192 公頃，占計畫總面積 29.21%。

捌、提大會討論事項：

為解決整體開發事宜，本次提會再延長附帶條件之 3 年期限，以利全部土地所有權人與市府簽訂協議書，並保障其權益。另展延理由說明如下：

- (一) 本案土地持分複雜，加以個資限制等因素，土地整合困難。在較短期限內完成全部土地所有權人與市政府簽訂協議書，確有困難。
- (二) 計畫區私有土地所有權人因死亡、繼承或法拍等因素持續存在，人數持續變動，增加土地整合之困難度。
- (三) 鶯歌區中山段 685-2 地號共同共有之人數共 10 人，占全部私有土地所有權人數約 1/4，每位繼承人平均持有之土地面積僅為 0.0556 平方公尺，面積甚小，地主多漠不關心，溝通協調與整合不易。
- (四) 鶯歌區中山段 877 地號之 3 位土地所有權人因無繼承人辦理繼承登記，且新北市政府已分別於民國 105 年及 111 年列冊管理。為維護全體土地所有權人之權益，擬委託專人辦理查詢繼承系統與土地買賣事宜，需耗費相當時間。

玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

決議

- 一、依本次提會簡報及修正內容通過。
- 二、有關計畫書內容、面積、圖表，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

表 1 變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案暫予保留第 2 案土地所有權人整合過程與重大記事一覽表

項次	日期	整合過程與重大記事
1	112 年 4 月 14 日	新北市政府城鄉發展局召開第一次地主簽訂協議書說明會，土地所有權人反應部分土地所有權人逝世，無法達成全部簽訂協議書目標，請市府妥予處理，以保障地主權益。
2	112 年~113 年	地主私下討論處理對策及個別局部土地買賣事宜。
3	114 年 2 月	為減少土地複雜程度，決議委託土地仲介啟動土地買賣事宜。
4	114 年 4 月 18 日	土地所有權人協調會(大將公司會議室)
5	114 年 4 月 28 日	中山段 878 地號某土地所有權人列有限制登記事項(遭法院查封)。
6	114 年 5 月 16 日	土地所有權人協調會(大將公司會議室)
7	114 年 6 月 13 日	1. 土地所有權人協調會(大將公司會議室) 2. 因應部分土地增加新繼承人，有土地所有權人異動情形，提送陳情書惠請市政府城鄉發展局再次召開本案地主說明會。
8	114 年 6 月 15 日	委託專業顧問公司辦理整體開發計畫
9	114 年 6 月 20 日	土地所有權人協調會(中國砂輪鶯歌廠會議室)
10	114 年 7 月 23 日	購買中山段 685-2 地號及 878 地號部分土地所有權人之土地(5 人)，完成土地過戶登記。 私有地主原共計 44 人，降為 39 人。
11	114 年 7 月 25 日	土地所有權人協調會(中國砂輪鶯歌廠會議室)
12	114 年 8 月 1 日	1. 新北市政府城鄉發展局召開第二次地主簽訂協議書說明會。 2. 土地所有權人反應近二年來土地整合困難，確實無法達成全部簽訂協議書之目標，土地所有權人再次連署陳情並請市政府城鄉發展局協助報部提出展延期程、倘改以重劃開發等相關事項。
13	114 年 8 月 29 日	1. 土地所有權人協調會(中國砂輪鶯歌廠會議室) 2. 辦理土地過戶登記，解決中山段 878 地號部分土地所有權人遭法院查封問題。
14	114 年 9 月 24 日	土地所有權人協調會(中國砂輪鶯歌廠會議室)
15	114 年 9 月 26 日	提送整體開發計畫書至新北市政府審議
16	114 年 11 月 6 日	中山段 685-2 地號王○○君持分土地，完成過戶登記，私有地主減少 1 人。
17	114 年 11 月 11 日	土地所有權人協調會(中國砂輪鶯歌廠會議室)
18	114 年 11 月 13 日	土地所有權人共 10 位代表前往新北市政府城鄉發展局協調，請求協助同意展延期程，並倘改以重劃開發等相關事項。
19	114 年 12 月 18 日	配合地主陳情，立法委員李坤城召開說明協調會議。

表 2 變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案暫予保留第 2 案私有地土地所有權人歷年整合情形一覽表

時間	私有地已簽署同意書人數			私有地已簽署同意書面積			備 註
	同意人數(人)	總人數(人)	百分比	同意面積(m ²)	總面積(m ²)	百分比	
112.03	4	38	10.53%	7,218.09	10,375.00	69.57%	
112.12	4	37	10.81%	7,222.84	10,375.00	69.62%	
113.06	4	43	9.30%	7,222.84	10,375.00	69.62%	113.04. 共同共有登記
113.12	4	43	9.30%	7,222.84	10,375.00	69.62%	
114.06	4	43	9.30%	7,222.84	10,375.00	69.62%	114.4. 起召集地主會議
114.12	20	39	51.28%	9,859.89	10,375.00	95.04%	

註：統計至民國 114 年 12 月 15 日。

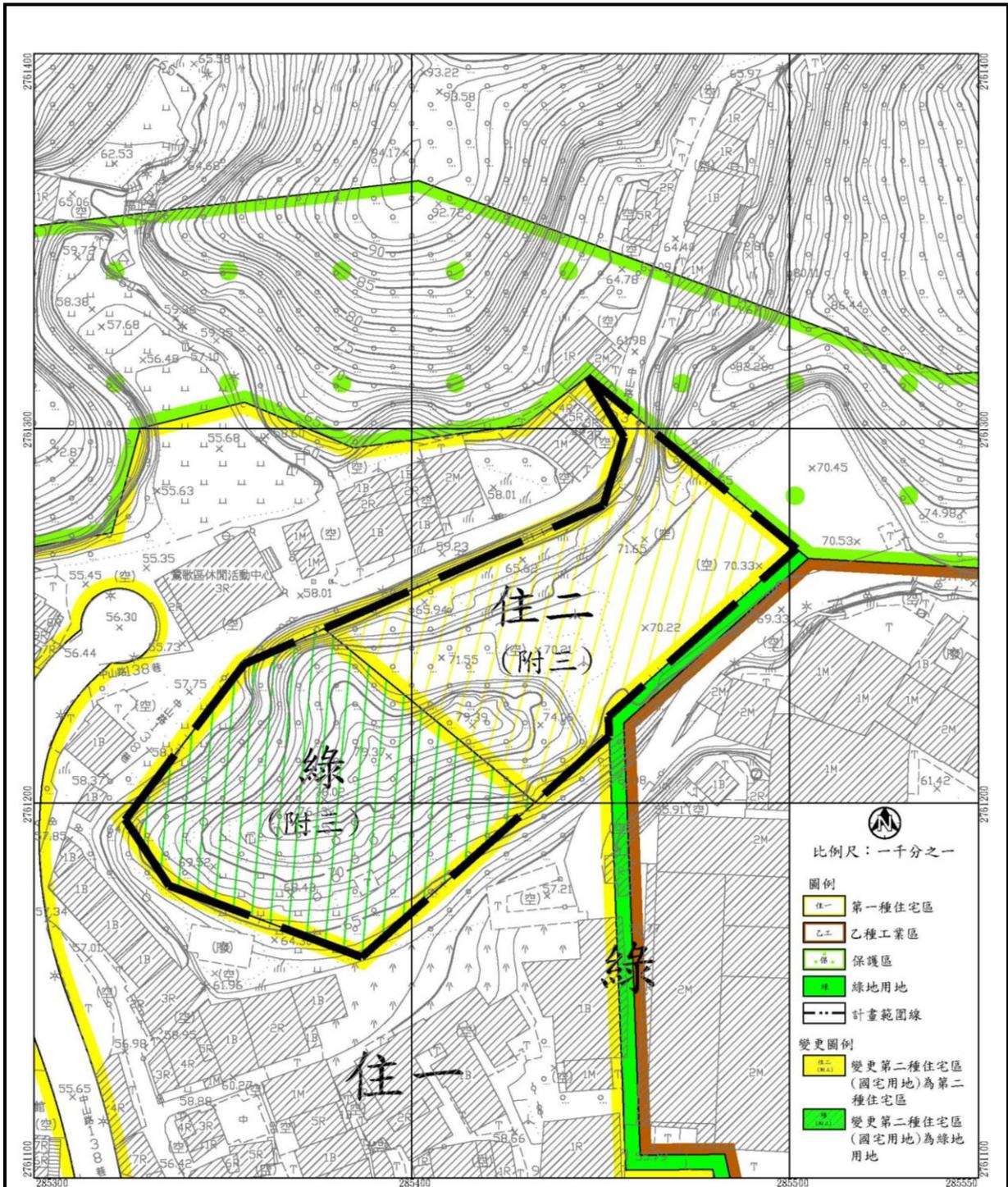
表 3 變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案暫予保留第 2

案變更內容綜理表

新都市計畫委員會 111 年 8 月 19 日第 144 次會議原審竣變更內容 (編號第 2 案)		本次提會內容				市都會 委會議 決
變更內容		變更內容		變更理由		
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
第二種住宅區(國宅用地) (1.0805)	第二種住宅區(0.5403) 綠地用地 (0.5402) 附帶條件： (1)應採全區整體開發，回饋 50% 綠地用地，並不取得折繳代金。 (2)土地所有權人應於本次通盤檢討發布實施 3 年內與市府簽訂協議書，並檢具開發計畫送市會審議，逾期未維持原計畫(「第二種住宅區(國宅用地)」)。	1. 考量該住宅區非屬中央列管之國宅用地，中央亦無相關用地取得計畫，劃設理由不存在。 2. 國宅用地屬廣義型公共設施，參照「新北市政府受理都市計畫公共設施保留地申請變更作業要點」之精神，土地所有權人應提供 50% 之回饋。 3. 考量本案地形限制及保障土地所有權人既有利採整體開發並回饋公用地。 4. 本次配合主要審修正附帶條件事項。	第二種住宅區(國宅用地) (1.0805)	第二種住宅區(0.5403) 綠地用地 (0.5402) <u>附帶條件修正理由：</u> 1. <u>本案土地持分複雜，加以個資限制等因素，土地整合困難。較短期限內完成全部土地所有權人與市政府簽訂協議書，確有困難。</u> 2. <u>計畫區私有土地所有權人因死亡、繼承或法拍等因素持續存在，人數持續變動，增加土地整合之困難。</u> 3. <u>鶯歌區中山段 685-2 地號公共共有之人數共 10 人，占全部私有土地所有權人數約 1/4，每位繼承人</u>	1. 考量該住宅區非屬中央列管之國宅用地，中央亦無相關用地取得計畫，劃設理由不存在。 2. 國宅用地屬廣義型公共設施，參照「新北市政府受理都市計畫公共設施保留地申請變更作業要點」之精神，土地所有權人應提供 50% 之回饋。 3. 考量本案地形限制及保障土地所有權人既有利採整體開發並回饋公用地。 4. 本次配合主要審修正附帶條件事項。	依本會 提通 過。

新北市都市計畫委員會 111 年 8 月 19 日第 144 次會議原審竣變更內容 (編號第 2 案)		本次提會內容			市都委會決議	
變更內容		變更理由	變更內容			變更理由
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				<p>平均持有之土地面積僅為 0.0556 平方公尺，面積甚小，地主多漠不關心，溝通協調與整合不易。</p> <p>4. 鶯歌區中山段 877 地號之 3 位土地所有人因無繼承人辦理繼承登記，且新北市政府已分別於民國 105 年及 111 年列冊管理。為維護全體土地所有權人之權益，擬委託專人辦理查詢繼承系統與土地買賣事宜，需耗費相當時間。</p> <p>修正後附帶條件： 附帶條件三： 1、應採全區整體開發，回饋 50% 綠地用地，並不得折繳代</p>	條件事項。	

新北市都市計畫委員會 111 年 8 月 19 日第 144 次會議原審竣變更內容 (編號第 2 案)			本次提會內容			市都 委會 決議
變更內容		變更理由	變更內容		變更理由	
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				金。 2、土地所有權人應於 本次通盤檢討發布 實施 <u>6年</u> 內與市府 簽訂協議書，並檢 具開發計畫提送市 都委會審議，逾期 未完成維持原計畫 (「第二種住宅區(國 宅用地)」)。		



附帶條件(三)：

1. 應採全區整體開發，回饋50%綠地用地，並不得折繳代金。
2. 土地所有權人應於本次通盤檢討發布實施3年內與市府簽訂協議書，並檢具開發計畫提送市都委會審議，逾期未完成維持原計畫(「第二種住宅區(國宅用地)」)。

- 註：1. 本次未註明變更部分應以原計畫為準。
2. 實際變更面積應以地籍分割成果為準。

圖1 變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案暫予保留第2案原審竣之變更內容示意圖

表 4 變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案暫予保留第 2 案
土地使用計畫面積表

項 目		現行計畫 面積(公頃)	變更保留案增 減面積(公頃)	檢討後面 積(公頃)	占都市發展 用地比例(%)	占計畫總面 積比例(%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	第一種住宅區	112.3415	0	112.3415	38.95%	31.92%
		第二種住宅區	0.0000	+0.5403	0.5403	0.19%	0.15%
		第二種住宅區 (國宅用地)	1.0805	-1.0805	0.0000	0.00%	0.00%
		小 計	113.4220	-0.5402	112.8818	39.14%	32.07%
	商業區	11.4272	0	11.4272	3.96%	3.25%	
	乙種工業區	57.0751	0	57.0751	19.79%	16.22%	
	倉儲區	3.8608	0	3.8608	1.34%	1.10%	
	農業區	4.8996	0	4.8996	--	1.39%	
	保護區	35.4851	0	35.4851	--	10.08%	
	景觀保護區	14.3827	0	14.3827	--	4.09%	
	河川區	8.7652	0	8.7652	--	2.49%	
	河川區兼供道路使用	0.0312	0	0.0312	--	0.01%	
	宗教專用區	0.3339	0	0.3339	0.12%	0.09%	
	小 計	249.6828	0.5402	249.1426	64.35%	70.79%	
公 共 設 施 用 地	機關用地		2.7868	0	2.7868	0.97	0.79
	學 校 用 地	文小	11.6219	0	11.6219	4.03	3.30
		文中	7.3428	0	7.3428	2.55	2.09
		文高	4.0246	0	4.0246	1.40	1.14
		文職	0.7655	0	0.7655	0.27	0.22
	公園用地		7.5533	0	7.5533	2.62	2.15
	公園用地兼供兒童遊 樂場使用		2.3329	0	2.3329	0.81	0.66
	綠地用地		5.5137	+0.5402	6.0539	2.10	1.72
	體育場用地		3.3110	0	3.3110	1.15	0.94
	市場用地		1.0896	0	1.0896	0.38	0.31
	停車場用地		0.2189	0	0.2189	0.08	0.06
	加油站用地		0.1323	0	0.1323	0.05	0.04
	變電所用地		0.1714	0	0.1714	0.06	0.05
	電路鐵塔用地		0.0517	0	0.0517	0.02	0.01
	道路用地		41.9652	0	41.9652	14.55	11.92
	鐵路用地		7.6408	0	7.6408	2.65	2.17
	鐵路用地兼供道路使 用		0.2393	0	0.2393	0.08	0.07
	鐵路用地兼供鐵路使 用		0.1042	0	0.1042	0.04	0.03
	高速公路用地		2.4704	0	2.4704	0.86	0.70
	捷運系統用地		0.2727	0	0.2727	0.09	0.08
溝渠用地		2.1208	0	2.1208	0.74	0.60	
綠地用地兼供溝渠用 地		0.5492	0	0.5492	0.19	0.16	
小 計		102.2790	0.5402	102.8192	35.65	29.21	
都市發展用地		288.3980	0	288.3980	100.00	--	
計畫總面積		351.9618	0	351.9618	--	100.00	

註：表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量，並以土地謄本登記面積為準。

案由	劃定新北市板橋區江子翠段第一崁小段73地號1筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第六案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市更新條例第6條第3款及第9條</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>為加速私有老舊市場更新改建，並鼓勵土地所有權人積極整合，期望透過民間參與方式辦理民有市場基地開發，同時在兼顧基地容受力的條件下，透過加速市府各單位之行政作業流程、主動劃定更新地區及透過都市計畫細部計畫變更方式，有條件地適度提高基準容積率等機制，研提民有老舊市場用地專案計畫，鼓勵民有市場用地土地所有權人整合提出申請，爰於民國 112 年 03 月 31 日發布「新北市轄內民有市場活化再生專案計畫」（以下簡稱市場專案）。</p> <p>本案位於新北市板橋區萬板路、莒光路、莒光路 171 巷 3 弄及莒光路 171 巷所圍街廓，屬板橋都市計畫範圍內之市場用地（市 2），惟現況初步檢討停車位未達法定停車位數量、建物老舊，居住環境惡劣，未符都市計畫應有之機能。</p> <p>爰此，本案依新北市獎勵投資興建都市計畫公共設施辦法規定，提送獎勵投資計畫書予市府經濟發展局市場處審議，併同擬具都市更新計畫書，劃定本案範圍為更新地區，據以提供更新誘因，加速民有市場之活化開發與再利用。</p> <p>肆、更新地區劃定範圍與面積</p> <p>本計畫範圍為 1 處市場用地(市 2)，位於新北市板橋區萬板路(30M 計畫道路)、莒光路(12M 計畫道路)、莒光路 171 巷 3 弄(4M 人行步道)及莒光路 171 巷所圍街廓，其坐落地號為新北市板橋區江子翠段第一崁小段 73 地號 1 筆土地，屬完整市場用地，土地面積計為 2,503.00m²(詳附圖一)。</p> <p>經釐清確認後市場用地(市 2)應僅為「江子翠段第一崁小段 73 地號 1 筆土地」範圍，惟現行都市計畫法定圖說不一致部分，後續將辦理都計圖訂正或變更作業。</p>		

伍、發展現況

- 一、本計畫範圍位於民國108年10月30日發布實施之變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)案」範圍內，土地使用分區屬市場用地，其建蔽率為50%，容積率為240%。
- 二、土地使用現況：範圍內之土地使用現況除供店舖、住家及長照機構使用外，基地上方莒光路171巷為私設通路、基地前方空地作為停車使用。
- 三、建物現況：目前地下室商場及一樓96個攤位全部歇業，臨莒光路一樓5戶分別作為機車修理業、美容院、鹹酥雞店、手機維修業店及早餐店等商業；其他19戶店舖做為住家使用。二、三、四層建物閒置多年，於110年依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法變更為住宿式長期照顧機構。建築物屋齡約41年，結構皆為鋼筋混凝土，現況老舊窳陋。
- 四、土地權屬概況：範圍內包含新北市板橋區江子翠段第一崁小段73地號1筆土地，面積為2,503.00平方公尺，皆為私有土地。

市場用地(市2)更新地區範圍公私有土地權屬一覽表

所有權人	土地面積(平方公尺)	百分比(%)
私有	私有	私有
2,503.00 m ²	2,503.00 m ²	2,503.00 m ²

- 五、建物權屬概況：範圍內有149筆合法建築物(江子翠段第一崁小段4315~4456、4458~4464建號)，建物樓地板面積計9,281.45平方公尺，皆為私人所有。

市場用地(市2)更新地區範圍合法建築權屬一覽表

所有權人	樓地板面積(平方公尺)	百分比(%)
私有	私有	私有
9,281.45	9,281.45	9,281.45

陸、居民意願調查

本更新地區土地所有權人數總計98人，土地面積總計2,503.00平方公尺；合法建築物所有權人數總計98人，合法建築物面積總計9,281.45平方公尺；本計畫已取得更新地區範圍內部份土地及合法建物所有權人

之同意劃定更新地區。

更新地區範圍內所有權人參與更新意願綜整表

項目	土地		合法建築物	
	面積 (平方公尺)	人數 (人)	面積 (平方公尺)	人數 (人)
公有	—	—	—	—
私有	2503	98	9281.45	98
全區總和	2503	98	9281.45	98
更新意願同意數	2256.70	81	8,514.31	75
更新意願同意比例	90.16 %	82.65 %	91.73%	76.53%

柒、實質再發展概要

一、本計畫採都市更新併同多目標使用之方式開發，配合街廓區位與建築配置，結合鄰近地區都市紋理，將建築物集中設置，建物用途依市場用地多目標使用規劃為店鋪、超級市場及住宅使用。

二、市場用地改善計畫構想：本案透過都市更新提供開放空間，藉以提升都市生活品質、促進地區再發展。臨萬板路(30M計畫道路)、莒光路(12M計畫道路)及莒光路171巷3弄留設4M無遮簷人行道，臨莒光路171巷境界線退縮3M建築，提供友善人行空間。

三、交通運輸系統構想：透過本計畫都市更新事業之推動，將停車需求內部化為原則，以改善更新地區停車空間不足問題，另更新範圍內應依本計畫土地使用管制之規定退縮留設無遮簷人行道，使人車動線分離，以提升交通品質，並保障行人安全。

四、防救災空間構想

(一)防救災路線：

1. 緊急疏散道路：係以道路寬度20M以上之道路為主，其在災害發生後須保持通暢，必要時得進行交通管制以利救災。故本案規劃以萬板路(30M)作為本更新地區第一層級之緊急疏散道路。
2. 避難輔助道路：本案規劃以莒光路(12M)及莒光路171巷3弄(4M)作為本案之避難輔助道路。
3. 避難收容所：本案周邊500M防災圈範圍內之避難收容所包括莒光國小，收容人數297人。

(二)都市設計原則(詳附圖二)

考量前述之開放空間、交通運輸及防救災系統構想，並保留後續適當之建築規劃彈性，研擬本更新地區之都市設計原則如下：

- (一) 建築基地臨萬板路、莒光路及莒光路171巷3弄等計畫道路，自基地境界線退縮 4M以上，並留設無遮簷人行步道供公眾使用，塑造良好步行空間，增益公益性。
- (二) 建築基地之北側，自基地境界線退縮 3M以上。
- (三) 本更新地區開發後所衍生停車及臨時停車需求應於區域內自行滿足。

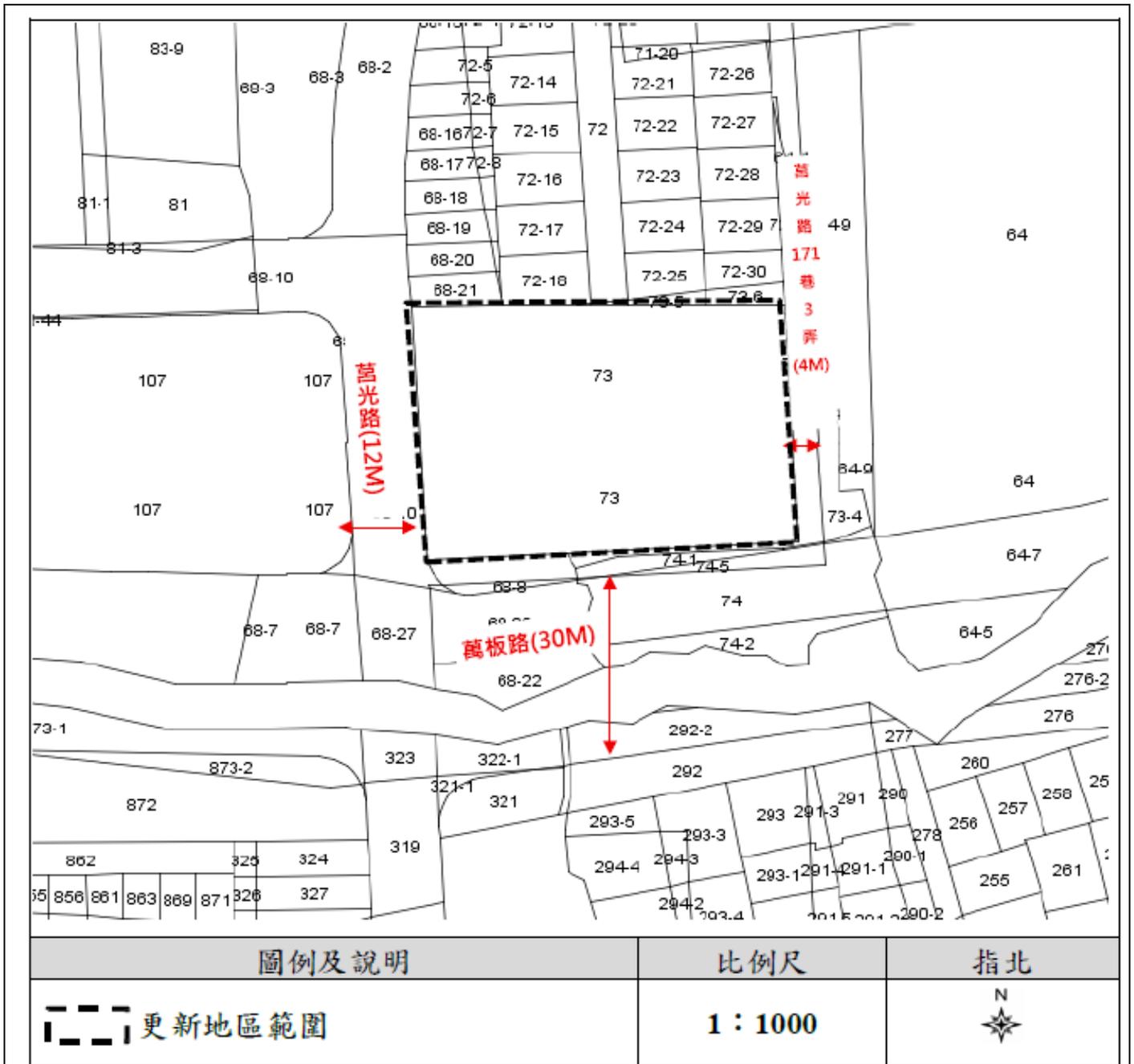
捌、辦理過程

- 一、市場專案：申請人於114年3月31日申請掛件；本府城鄉發展局114年4月10日新北城審字第1140614412號函說明符合市場專案申請基地資格條件，並轉請本府市場處及都市更新處辦理後續審查作業。
- 二、劃定更新地區公開展覽：自114年11月20日起公開展覽30天。
- 三、劃定更新地區公開展覽說明會：於114年12月10日下午2時30分假本市板橋區永安公園市民活動中心(新北市板橋區雙十路1段25號)場地舉辦。
- 四、劃定更新地區公民或團體陳情意見：公開展覽辦理期間未有公民或團體陳情意見。
- 五、獎勵投資計畫審查：本府市場處於114年10月1日召開第1次審查會。

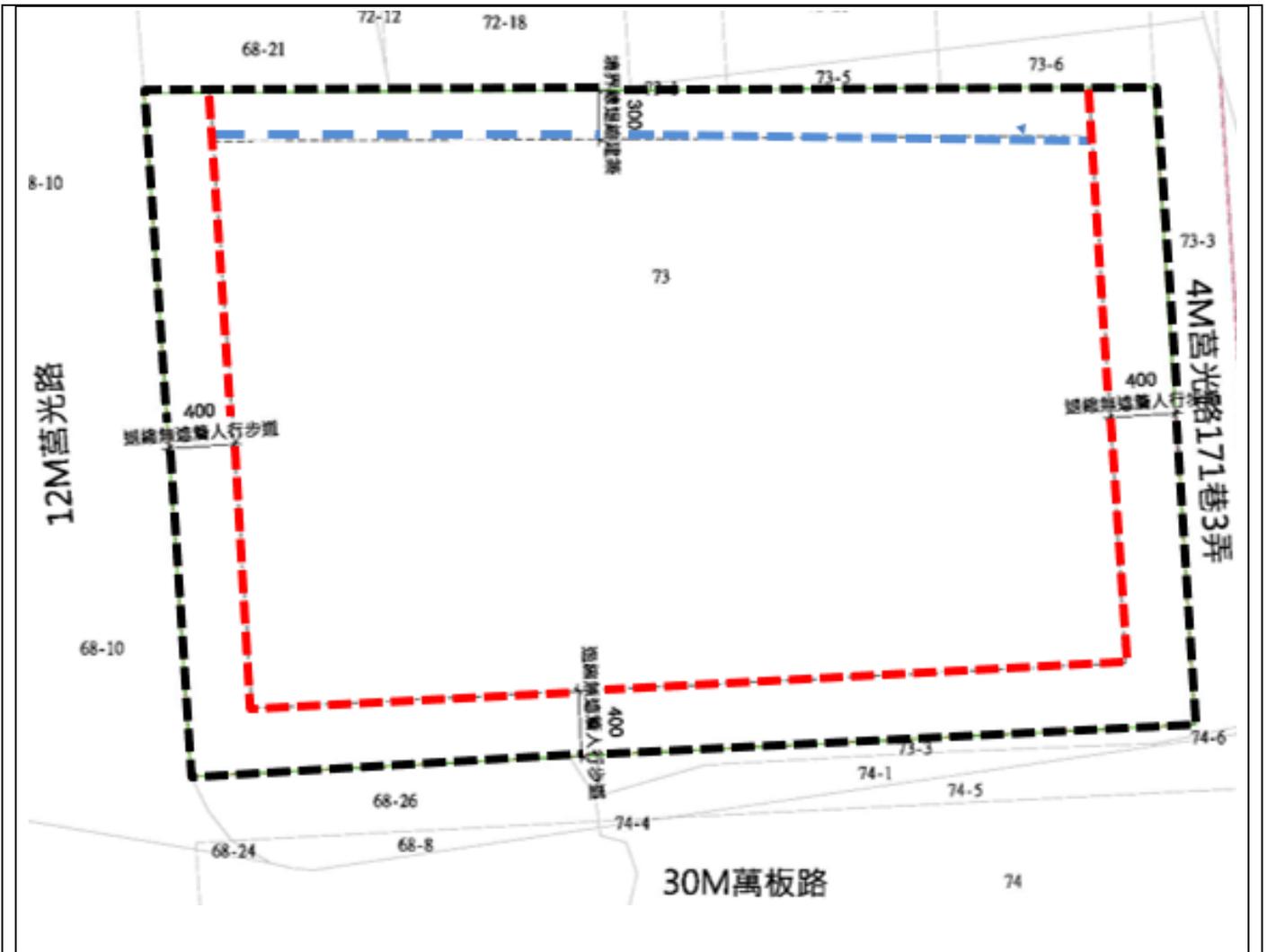
玖、以上符合法定程序，提請大會討論。

決議

- 一、依本次提會及簡報內容通過。
- 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。



附圖一 更新地區範圍圖



圖例及說明	比例尺	指北
- - - 更新地區範圍 - - - 退縮建築留設4M 以上無遮簷人行道 - - - 自基地境界線退縮3M 建築	1:400	N 

附圖二 更新地區都市設計原則示意圖

案由	變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)案土地使用分區管制要點第 13 點執行疑義案	辦理機關	新北市政府
類別	研議案	案 號	第一案
說明	<p>壹、提案緣由</p> <p>一、提案土地位置</p> <p>位於 112 年 5 月 25 日核定實施「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)」案之 C2、C3、G1 及指定範圍公共設施用地等街廓(詳圖 1 及圖 2)。</p> <p>二、提案說明</p> <p>(一) 依「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)」案土地使用分區管制要點第 13 點(以下簡稱本點,詳附件 1)(略以):「(一)C2、C3 街廓之建築物於距地面 18 公尺以下除地面及露臺外至少一處之樓層應沿附圖一指定牆面線留設立體人行通道……(七)捷運車站與交通用地之間應依附圖一指定規劃有串接之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯,其位置及高度依實際開發設計並經都設會審定。……(九)G1 街廓建築基地與交通用地應設置串接空橋,其位置及高度依實際開發設計並經都設會審定。(十)本計畫兩處交通用地之間應有串連之空橋及其通達地面層之樓梯、電梯或電扶梯之設置,其位置及高度依實際開發設計並經都設會審定。」故 C2、C3、G1 及指定範圍公共設施用地等街廓應依上開規定留設立體連通空間。</p> <p>(二) 其後,都市設計審議依循前述原意,於 113 年 9 月 13 日新北市都市設計及土地使用開發許可審議會第 10 次會議原則同意專案報告第 2 案「新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)特定專用區、交通用地與捷運場站立體空中</p>		

串連系統與地標建築執行原則」(詳附件 2)，考量整體都市景觀及商業活動之延續性，期望透過結合商業活動設置大型空中活動平台加強空中立體串連，共同營造商業及交通轉運中心，以符合都市計畫創造地標建築形塑捷運場站周邊都市意象之目標。

- (三) 另依本點第 3 款規定：「依前二款留設之人行通道或露臺應設置通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯……前述配合捷運營運時間開放供公眾使用之連通空間，經都設會審議通過者，得不計容積樓地板面積。」，第 5 款規定：「建築基地之空橋及其連通地面層之樓梯及電梯或電扶梯之規劃設計，除依附圖一指定辦理之建築基地外，餘得由申請人自願或都設會協調指定辦理；指定或自願辦理者之興闢均得依第 7 點^註規定獎勵容積。」(註：原條文誤植為第 6 點)，另依其土管要點第 7 點規定(略以)：「本計畫區都市計畫容積獎勵項目上限依施行細則第 47、48 規定辦理外，各容積獎勵項目及額度規定如下：(一)開發者自願獲經指定協助興闢建築基地外部之空橋及其連通地面層之樓梯或電扶梯，或建築物外部及內部配合捷運營運時間公眾使用之人行通道(含立體人行通道)，其興闢計畫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」核准)，得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之 15%為上限。……」，故依上述規定本點僅就 C2、C3 街廓連接至捷運場站之空橋等設施經都設會審議通過者，得不計容積樓地板面積，而未敘明其他立體連通空間得否免計容積。
- (四) 本地區之立體連通空間係源於都市計畫指導，並於都市設計審議時更強化本地區空中立體串連，而於土管規範免計容積或容積獎勵均係為鼓勵申請人設置良好的立體連通空間，以形塑更佳商業及人行環境，故於本點指定之立體連通空間且經都設會審議要求者，得否一併適用不計容積樓地板面積，提請討論解釋。

三、提案依據

依 112 年 5 月 25 日核定實施「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)」案」之土地使用分區管制要點第 18 點規定：「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。」(詳附件)，故提請委員會討論。

貳、都市計畫歷程

- 一、本府為配合中央成立新北司法法院園區之政策，於 103 年 2 月 7 日發布實施「變更新莊主要計畫(產業專用區及其周邊地區)」及核定實施「擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫」，當時本點為土管要點第 19 點規定，針對 C1、C2、C3 街廓規範應設置立體人行通道連通空間，並經都設會審議通過者，得不計容積樓地板面積。
- 二、108 年 7 月 1 日發布實施「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)(土地使用分區管制要點)(第三階段)」，當時本點為土管要點第 12 點規定，針對 C2、C3 街廓規範應設置立體人行通道連通空間，並經都設會審議通過者，得不計容積樓地板面積。
- 三、111 年 5 月 27 日發布實施「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(機關用地、廣場兼停車場用地、部分產業專用區及部分第二種住宅區為特定產業專用區、交通用地及公園用地)」案，主要因應新莊北側知識產業園區「知識密集型產業進駐之特定專用區」發展目標及強化 TOD 導向都市發展，將原計畫「機關用地」變更為「交通用地」及「特定產業專用區(G1 街廓)」，依土管要點第 13 點，維持 C2、C3 街廓規範應設置立體人行通道連通空間，並經都設會審議通過者，得不計容積樓地板面積，但新增第 7 款、第 9 款及第 10 款空橋設置相關規定無敘明得否免計容積。(同 112 年 5 月 25 日發布實施之「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)」)

	<p>參、建議處理方案：</p> <p>依本要點第 13 點及「新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)特定專用區、交通用地與捷運場站立體空中串連系統與地標建築執行原則」規定之立體連通空間且經都設會審議通過者，得不計容積樓地板面積。</p> <p>肆、以上符合法定程序內容，提請大會討論。</p>
決議	<p>有關本案土地使用分區管制要點第 13 點規定，請作業單位先行與法制單位釐清適法性再提會討論或報告。</p>

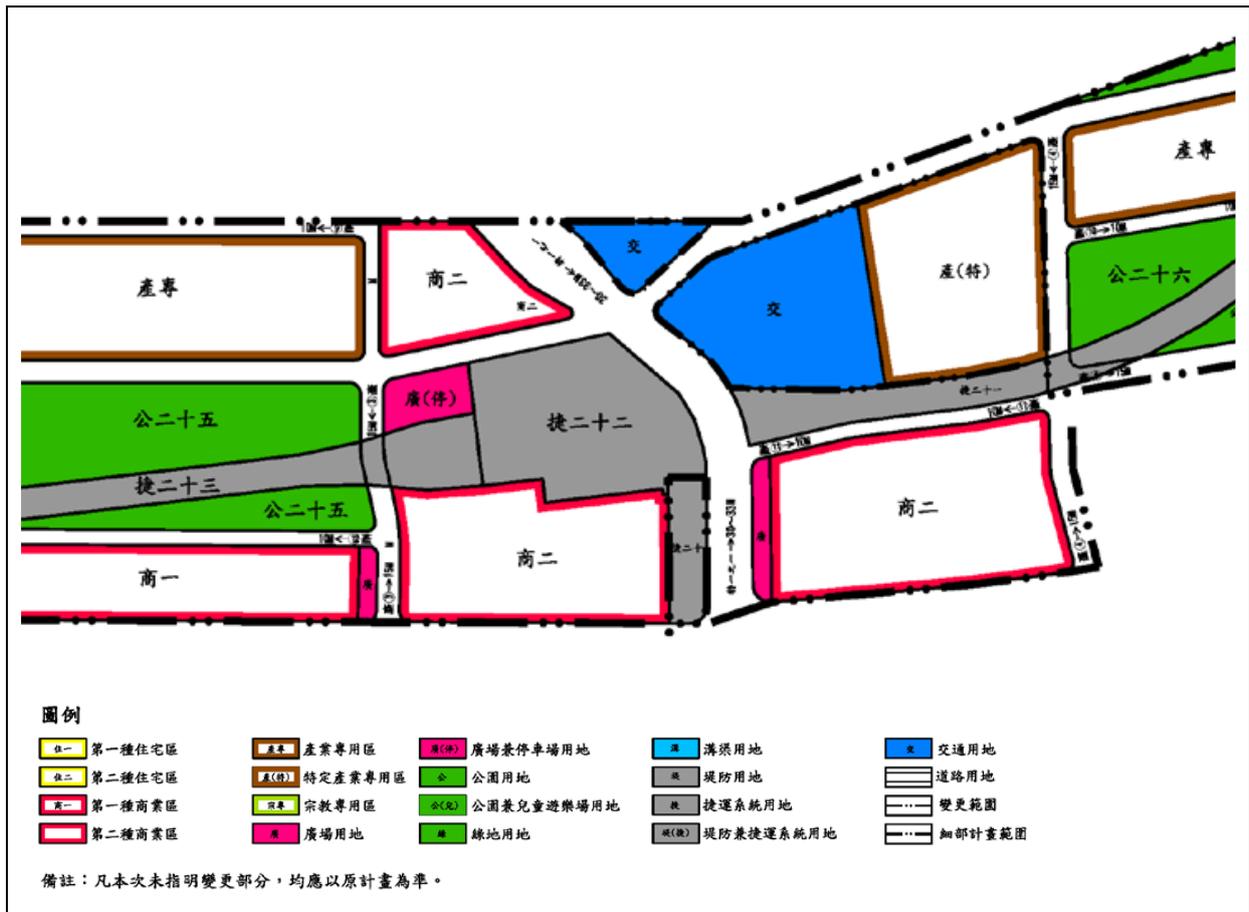
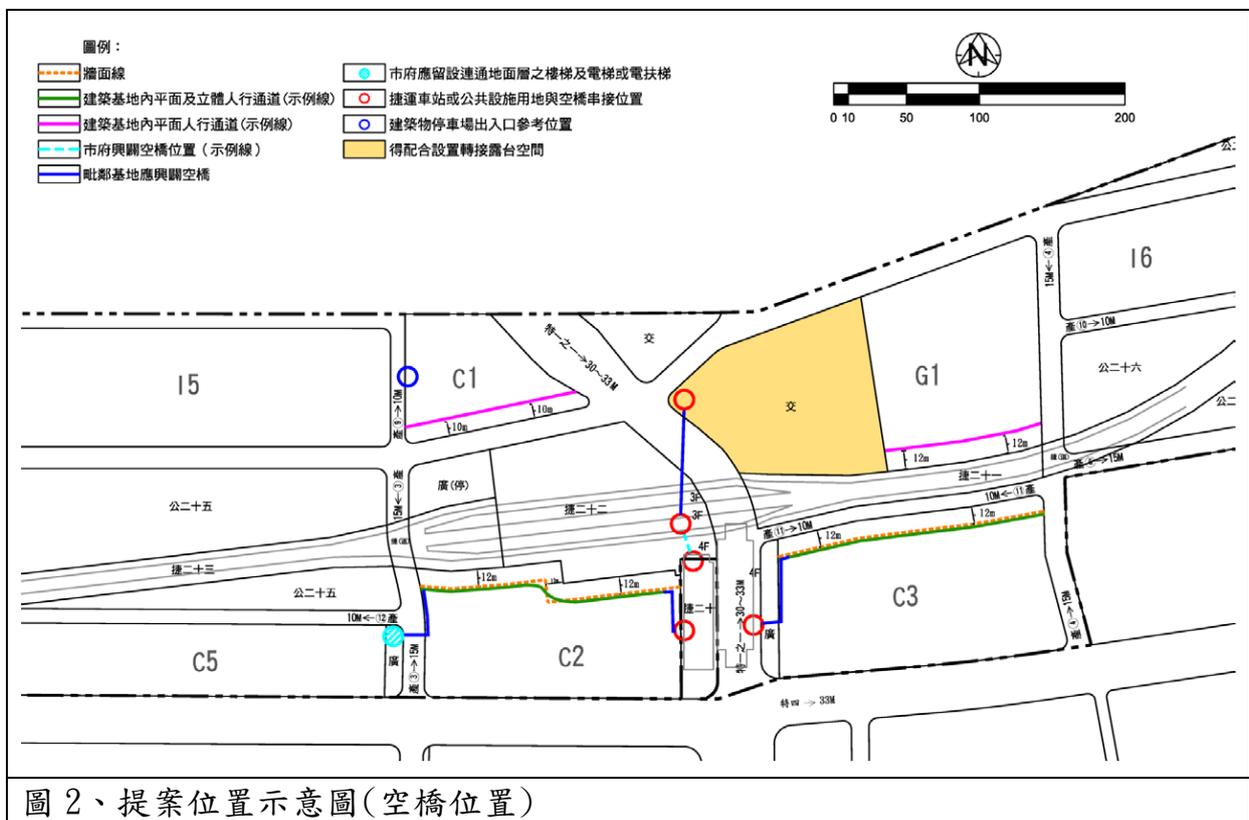


圖 1、提案位置示意圖(使用分區)



變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)
細部計畫(土地使用分區管制要點)
(第一種商業區土地使用管制檢討)書

變更機關：新北市政府
中華民國 112 年 5 月

十二、本計畫區之建築退縮規定如下：

- (一) 建築基地應依附圖四之規定退縮建築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，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。其規劃設計原則如下：
1. 沿街退縮建築應留設至少 1.5 公尺且應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為規劃原則，R1、R1-2 街廓退縮不足 4 公尺者不在此限。
 2. 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%。
 3. 前述沿街退縮建築及廣場式開放空間不得設置廣告牌塔，並應於廣場式開放空間設置供公眾使用之告示牌。
- (二) 建築基地應留設後院及側院，後院深度不得小於 3 公尺，側院深度不得小於 1.5 公尺，並得計入法定空地。
- (三) 為防止火災延燒，建築基地位於計畫區邊界且無開放性公共設施或道路用地分隔者，應自該處基地境界線退縮 5 公尺建築並不得設置固定設施物。
- (四) 依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。
- (五) 建築基地如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。

十三、為引導捷運場站及毗鄰建築基地整體規劃利用以強化與捷運車站之聯繫，其建築規劃應依下列規定辦理：

- (一) C2、C3 街廓之建築物於距地面 18 公尺以下除地面及露臺外至少一處之樓層應沿附圖一指定牆面線留設立體人行通道，其中 C2 街廓建築物之立體人行通道應銜接至捷二十連通設施串接位置，C3 街廓建築物之立體人行通道應銜接至廣場側連通設施串接位置；且該地面或立體人行通道經都設會同意得設置於建築物內部，其寬度不得小於 3.5 公尺。

(二) C2、C3 街廓建築物於距地面 18 公尺處應留設露臺，該露臺之外緣線至少應 70% 落於附圖一指定牆面線上，且露臺最小進深不得小於 10 公尺。

(三) 依前二款留設之人行通道或露臺應設置通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯，除提供足夠之夜間照明且納入基地之安全監控系統內，並應配合捷運營運時間開放供公眾使用。前述配合捷運營運時間開放供公眾使用之連通空間，經都設會審議通過者，得不計容積樓地板面積。

(四) 建築基地與公共設施用地串接之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯之設置地點如附圖一所示，其實際位置及高度由都設會指定之；該空橋寬度不得小於 3.5 公尺，並應串接至建築基地留設之立體人行通道或露臺。

(五) 建築基地外之空橋及其連通地面層之樓梯及電梯或電扶梯之規劃設計及興闢，除附圖一指定辦理之建築基地外，餘得由申請者自願或都設會協調指定辦理；指定或自願辦理者之興闢均得依第六點規定獎勵容積。

(六) 建築基地內之人行通道、露臺及連通樓梯及電梯或電扶梯由該基地開發者自行管理維護，建築基地外之空橋及連通樓梯及電梯或電扶梯，由興闢者負責維護管理；前述管理維護計畫須經都設會或新北市政府同意。

(七) 捷運車站與交通用地之間應依附圖一指定規劃有串接之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯，其位置及高度依實際開發設計並經都設會審定。

(八) C1 街廓停車場出入口應依附圖一指定位置留設；C2、C3 街廓應自相鄰土地之基地境界線兩側各退縮 6 公尺建築作為基地內共同車行道路，且停車場出入口應鄰接上開退縮空間，並應距離新北大道至少 40 公尺，該退縮部分得計入法定空地，如為全街廓開發，經都設會同意者得免留設共同車行道路，

惟停車場出入口仍應距離新北大道至少 40 公尺。

(九) G1 街廓建築基地與交通用地應設置串接空橋，其位置及高度依實際開發設計並經都設會審定。

(十) 本計畫兩處交通用地之間應有串接之空橋及其通達地面層之樓梯、電梯或電扶梯之設置，其位置及高度依實際開發設計並經都設會審定。

十四、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；其下方之任何形式人造構造物不得大於 20%，倘於地下開挖上方植栽綠化之面積，其覆土深度達 1.5 公尺以上者，得以計入綠化面積檢討方式辦理；但經都設會審議通過者，得依決議辦理。

十五、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。

公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

十六、本計畫區下列建築皆應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照：

(一) 依本要點第七點第一款及第二款申請容積獎勵者。

(二) 依本要點規定，須提經都設會同意者。

(三) 依本要點第十二點規定 C1、C2、C3 及 G1 及指定範圍公共設施用地之街廓(詳附圖五)。

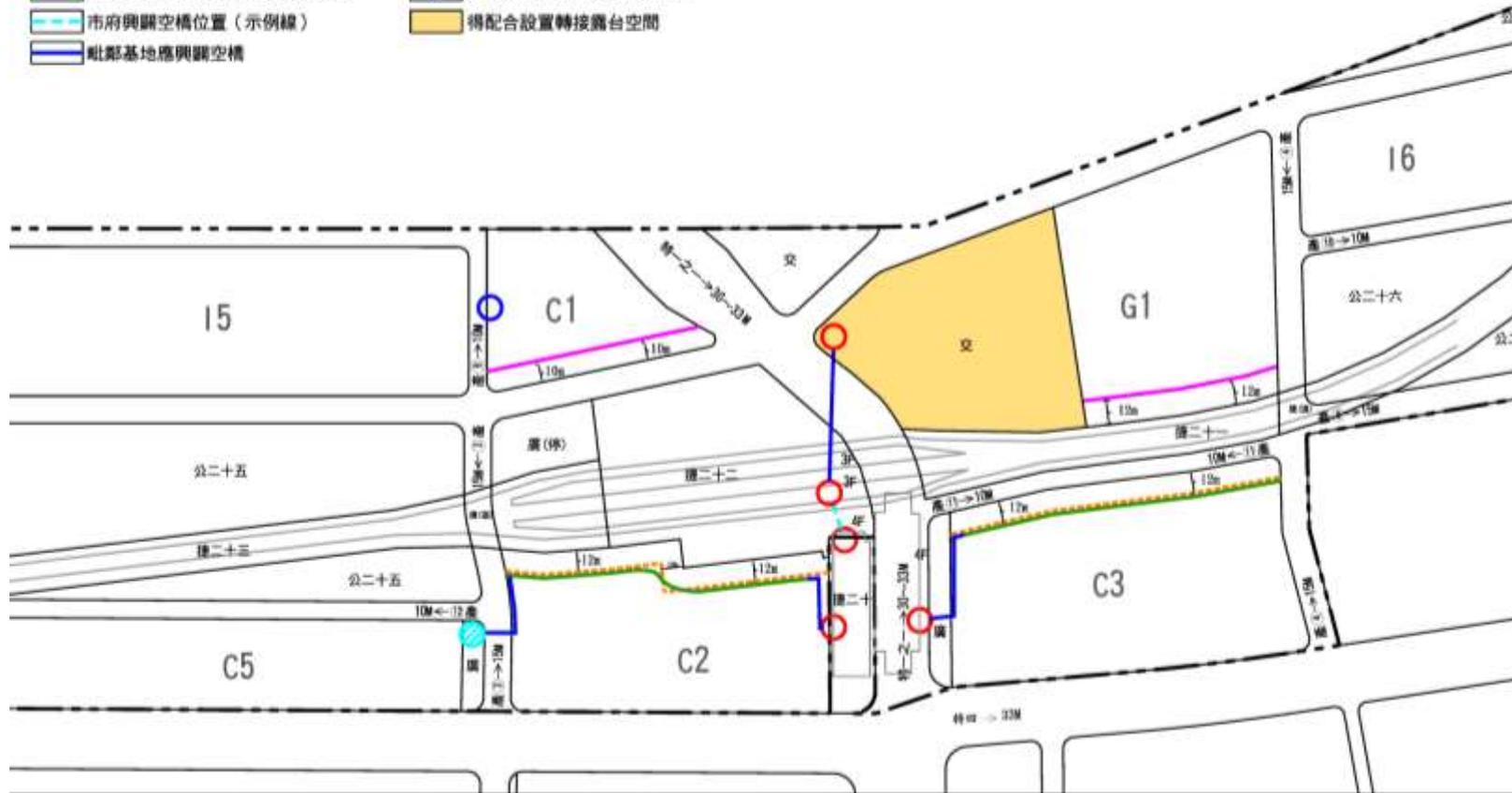
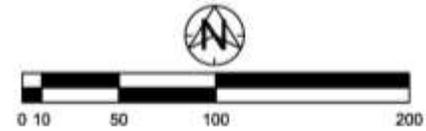
(四) 依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評點原則」第 3 點附表「接受基地之可移入容積評定表」，申請接受基地外部環境改善項目者。

V2=整體開發規模係數，採 0~0.4 核算。

面積（平方公尺）	係數
1000（不含）以下	0
1000（含）~3000（不含）	0.1
3000（含）~5000（不含）	0.2
5000（含）以上	0.4

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討論解釋決議後據以執行。

- 圖例：
-  牆面線
 -  建築基地內平面及立體人行通道(示例線)
 -  建築基地內平面人行通道(示例線)
 -  市府興闢空橋位置(示例線)
 -  毗鄰基地應興闢空橋
 -  市府應留設連通地面層之樓梯及電梯或電扶梯
 -  捷運車站或公共設施用地與空橋串接位置
 -  建築物停車場出入口參考位置
 -  得配合設置轉接露台空間



附圖一 捷運場站及毗鄰建築基地整體規劃示意圖



附圖五 指定都市設計審議地區示意圖

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：蔡翔宇

電話：(02)29603456 分機7250

傳真：(02)29601983

電子信箱：AR9681@ntpc.gov.tw

受文者：新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

發文日期：中華民國113年9月26日

發文字號：新北府城設字第1131879989號

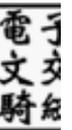
密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府113年9月13日上午召開「新北市都市設計及土地
使用開發許可審議會」之113年度第10次會議紀錄，請查
照。

說明：

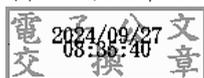
- 一、依據本府113年9月5日新北府城設字第1131751848號開會通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請討論案申請單位依決議修正後，於113年9月27日前檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別「都設大會歷次會議紀錄」下載。
- 四、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯



誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。

正本：黃主任委員國峰、邱副主任委員信智、賀委員士庶、廖委員國誠、蘇委員瑛敏、張委員銀河、彭委員建文、吳委員杰穎、孟委員繁宏、左委員昭德、李委員麗雪、曾委員光宗、黃委員宏順、周委員繼祖、賴委員宏嘉、盛委員筱蓉、湯委員潔新、鍾委員九如、游委員雅婷、李委員芝瑜、蘇委員志民、金委員肇安、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、交通部鐵道局(專案報告第2案)、新北市政府捷運工程局(專案報告第2案)、桃園市政府捷運工程局(專案報告第2案)、新北市政府教育局(討論案第2案)、新北市政府衛生局(討論案第2案)、新北市政府民政局(討論案第2案)、新北市大眾捷運股份有限公司(專案報告第2案)、桃園市大眾捷運股份有限公司(專案報告第2案)、新北市住宅及都市更新中心(討論案第2案)、中茂資產開發股份有限公司(專案報告第2案)、高世銘建築師事務所(專案報告第2案)、亞昕國際開發股份有限公司(討論案第1案)、家泰建設開發股份有限公司(討論案第1案)、寶盛開發投資股份有限公司(討論案第1案)、以兆聯合建築師事務所(討論案第1案)、九典聯合建築師事務所(討論案第2案)、林惠儀建築師事務所(報告案第1案)、李承洋建築師事務所(報告案第2案)、紘鉅建築師事務所(報告案第3案)、九騰建築師事務所(報告案第4案)、陳朝雄建築師事務所(報告案第5案)、大硯建築師事務所(報告案第6案)、元宏聯合建築師事務所(報告案第7案)、承億建築師事務所(報告案第8案)、賴良政建築師事務所(報告案第9案)、周夢龍建築師事務所(報告案第10案)、簡志聰建築師事務所(報告案第10案)、柯智明建築師事務所(報告案第10案)

副本：台灣電力股份有限公司、社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府城鄉發展局企劃建築科(討論案第2案)、新北市政府交通局停車管理科(討論案第2案)、新北市政府社會局兒童托育科(討論案第2案)、新北市政府社會局身心障礙福利科(討論案第2案)、新北市蘆洲區公所民政課(討論案第2案)、新北市蘆洲區公所經建課(討論案第2案)、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局政風室、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 113 年度第 10 次大會會議紀錄

一、時間：113 年 9 月 13 日(星期五)上午 9 時 30 分。

二、地點：本府 28 樓西側都委會會議室。

三、主持人：黃主任委員國峰。

四、紀錄彙整：蔡翔宇。

五、出席委員及列席單位：如簽到簿。

六、主席致詞。

七、宣讀上次會議紀錄。

決議：確認通過。

八、作業單位工作報告。

九、審議事項：

(一)報告案：

1. 台灣大和房屋營造八里區臺北港段 22、22-2 地號等 2 筆土地汽車保養場新建工程。
2. 加悅建設林口區建林段 1276 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 3 次變更設計)。
3. 高伸木新店區太平段 700 地號 1 筆土地住宅新建工程(第 3 次變更設計)。
4. 家聖建設開發樹林區樹德段 743 地號等 14 土地店鋪、集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。
5. 甲山林建設板橋區港仔嘴段 1-18 地號等 39 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
6. 福樺建設林口區力行段 836、843 地號等 2 筆土地住宅及商業大樓新建工程。
7. 中國開發資產管理板橋區中山段 1716 地號等 77 筆土地店鋪及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
8. 南吉廣告工程八里區埤頭段 250-1 地號 1 筆土地作業廠房新建工程(第 1 次變更設計)。
9. 合眾建築經理淡水區馬偕段 408-3 地號等 8 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
10. 新碩建設永和區得和段 961 地號等 36 筆土地集合住宅大樓新建工程(第 2 次變更設計)。

(二)專案報告：

1. 都市設計審議涉及商業區作為一般事務所使用單位面積執行原則。
2. 新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)特定產業專用區、交通用地與捷運場站立體空中串聯系統與地標建築執行原則。

(三)討論案：

1. 亞昕國際開發等3人中和區圓通段57、60、61地號等3筆土地集合住宅新建工程。
2. 新北市政府城鄉發展局蘆洲區光華段19、19-1地號2筆土地停車場及青年社會住宅新建工程。

十、散會：下午1時整。

案由	新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)捷運場站立體空中串聯系統與地標建築都市設計審議執行原則	案號	專案報告 第二案
說明	<p>一、辦理緣由：</p> <p>(一)考量本計畫區屬七大策略區之「溪北都心國際創新區」，並配合雙捷運優勢區位，形塑知識密集產業之核心門戶，本府於「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)書」案土地使用分區管制要點(以下簡稱土管)第5點明定為形塑捷運場站周邊都市意象，創造地標型及自明性建築，土管第13點附圖一捷運場站及毗鄰建築基地整體規劃示意圖規定：G1街廓建築基地與本案交通用地應設置串聯空橋，本計畫區交通用地及C2、C3街廓指定設置空橋串聯至捷運站，先予敘明。</p> <p>(二)本府受理「中茂資產開發、中悅建設開發、悅萊建設等3人新莊區新知段43地號1筆土地商辦大樓新建工程」都市設計審議申請案，依土管規定應與毗鄰建築基地整體規劃串聯平台及空橋，並為不得低於160公尺之自明性地標建築。有關本案依都市計畫規定設置空橋串聯及自明性特色地標建築部分，故本案提請大會討論全區執行原則，應考量整體都市景觀及商業活動之延續性，結合商業活動設置大型空中活動平台加強空中立體串聯，共同營造商業及交通轉運中心，以符合都市計畫創造地標建築形塑捷運場站周邊都市意象之目標。</p> <p>二、法令依據：</p> <p>依「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)書」案土地使用分區管制要點第16點第1項第2款：「依本要點第十二點規定C1、C2、C3及G1及指定範圍公共設施用地之街廓(詳附圖五)」。</p> <p>三、辦理經過：</p> <p>(一)113年6月18日邀集相關單位召開捷運場站周邊空橋串聯系統研商會議，決議如下：</p> <p>1、有關都市計畫指定捷運周邊空橋串聯系統部分：</p> <p>(1)環狀線Y19站3樓已預留與C3街廓串聯天橋及銜接口。</p> <p>(2)有關新北大眾捷運股份有限公司表示C2街廓於環狀線Y19站5樓預留銜接口部分，請本府捷運工程局提供Y19站5樓平面。惟考量人行動線順暢性，Y19站3樓預留與C3街廓銜接高程順接，且依Y19站3樓平面圖，未來C2街廓聯開大樓可規劃於3樓留設人行通道以串聯C3街廓聯開大樓及天橋，故未來C2捷運聯開大樓3樓應預留與捷運站串聯人</p>		

行空間，並納入聯開招商需求於日後都審確實留設。

(3)有關本府工務局刻正規劃新建跨越新北大道二段人行天橋銜接Y19站戶外電梯部分，考量日後天橋串聯系統高程位於3樓，為避免工務局規劃天橋因高程不同再藉由樓電梯轉接，請作業單位函知工務局評估於3樓銜接之可行性。

(4)有關交通用地與捷運站串聯天橋部分，經與會單位綜合討論可評估由環狀線軌道下方與Y19站戶外電梯(3樓)銜接並可24小時通地面層，該戶外電梯往南銜接工務局規劃跨越新北大道二段人行天橋、往北銜接交通用地之方案，其難度較銜接桃捷A3站低，提供交通局作為未來規劃天橋串聯方案參考，並應將都市計畫要求設置規定納入該案招商需求。

2、綜上，參考基地現況及歸納各相關單位意見，考量全區天橋串聯系統及「本府交通轉運站開發案」空橋、平台規劃主要系規劃於3樓，故有關「G1特專區中悅建設開發案」都審案依規定設置天橋及平台，後續將以全區天橋串聯系統高程設計，供都設會審議參考依據。

(二)113年7月2日召開「中茂資產開發、中悅建設開發、悅萊建設等3人新莊區新知段43地號1筆土地商辦大樓新建工程」都市設計審議第1次都審專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。(後略)

(三)113年7月19日邀集相關單位召開捷運場站周邊空橋串聯系統現地會勘決議如下：

- 1、有關本府A3交通轉運站銜接捷運站部分，請交通局依現場會勘可行點位，評估工程難易度及經費確認銜接位置。
- 2、請桃園大眾捷運股份有限公司協助提供交通用地南側機捷軌道平斷面及高程相關圖說，以利本府交通局評估空橋由其下方穿越設置可行性。
- 3、有關本府養工處新增人行天橋銜接至橋新北捷環狀線戶外電梯受限道路淨高，銜接捷運電梯2樓位置部分，為利本計畫區全區天橋串聯，會預留墩柱銜接至3樓戶外電梯空間，後續配合C3街廓開發增設2至3樓之串聯樓梯，配合未來周邊商業使用增加連通方式。

(四)本案提請113年8月9日本市113年度第9次大會討論，決議如下：請併同下列委員意見修正，續邀集委員及相關單位召開研商會議討論後，續提大會審議。

1、有關開放空間部分，垂直動線位置應考量中央綠帶及開放空間串聯性整體規劃。

2、空橋系統部分：

(1)空橋系統應考量與未來建物銜接串聯及直接通達商業或餐飲設施，建議明訂連接高程及設置位置，並符合無障礙相關規定，讓人舒適使用。

(2)考量氣候及商業人潮使用舒適性，應併同商業使用及通行規劃空調區。

3、空中串聯商業平台部分：

(1)建議考量周邊特色焦點及景觀設置立體商業活動平台位置。

(2)考量既有捷運場站高程，建議複層設置多層次平台。

4、有關土管明訂特色建築部分：

(1)低樓層應配合全區商業使用強化立體商業活動，規劃立體商業活動平台及垂直動線，另建築物應考量細部設計。

(2)有關建築物立體綠化部分，應考量植栽生長方位及捷運站區位，併同考量建物高度及植栽生長特性。

(五)113年8月21日邀集委員相關單位召開研商會議決議如下：

1、有關「交通用地」與「G1特專區」活動平台部分，「G1特專區」以15公尺、「交通用地」以12公尺高規劃，藉由設計手法創造複層平台，增加空間變化之趣味及特色。

2、有關條文文字依下列意見修正：

(1)第2點第1款(略以)：「…，併同商業規劃及通行使用納入空調規劃。」修正為「…，併同考量商業規劃及密閉空橋通行使用部分，納入空調規劃。」。

(2)第2點第1款(略以)：「…，並納入招標文件，…」刪除納入招標文件。

(3)有關第3點交通用地與特專區(G1)用地共同留設平台部分，請開發商就二案整體規畫設計多層次複層平台，交通用地建案再以設計手法與G1用地建案銜接。

3、都市計畫明訂特專區(G1)開發案為自明性地標建築，惟開發

單位辦理都市設計審議未能提出自明性地標建築設計，故請作業單位協助研擬本執行原則以符土管規定，惟自明性地標建築仍應由建築師發揮設計創意，請建築師以大膽創新構想提供全區平台方案整體規劃設計，並依委員意見修正後，提大會討論。

四、作業單位建議執行原則提案內容：

點次	規定內容	說明
原則名稱	新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)捷運場站立體空中串聯系統與地標建築都市設計審議執行原則	依土管規定明訂本執行原則適用範圍及審議目標。
第1點(適用範圍)	依「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)書」案土地使用分區管制要點(以下簡稱土管)第16點第1項第3款：「依本要點第12點規定C1、C2、C3及G1及指定範圍公共設施用地之街廓(詳附圖五)。」指定都市設計審議地區，適用本執行原則。	敘明本執行原則適用範圍係依土管附圖五指定都市設計審議地區。
第2點(空橋設置規劃原則)	<p>新建案設置空橋，除依土管與相關規定檢討外，應以下列規定辦理：</p> <p>(一)空橋應通達該建案商業或餐飲空間，併同考量商業規劃及密閉空橋通行使用部分，納入空調規劃。</p> <p>(二)考量立體人行通道、空橋與新北環狀線Y20站串聯，捷20聯開案應於3樓設置供公眾使用連通穿廊，連通C2、C3街廓立體人行通道及空橋，以完善空橋系統。</p>	依土管指定設置天橋或自行設置天橋者，空橋設計原則。
第3點(交通用地與特專區(G1)規劃原則)	<p>為塑捷運場站周邊都市意象，創造地標型及自明性建築，交通用地與特專區(G1)應依下列規定辦理：</p> <p>(一)開放空間系統：</p> <p>1. 全街廓人行開放空間系統，應於街角、節點及特專區與交通用地共同留設廣場式開放空間。</p> <p>2. 地面層開放空間應配合立體活動台，整體規劃設置垂直動線系統，以串聯商業活動。</p>	<p>1. 土管第5點明訂特專區形塑捷運場站周邊都市意象，創造地標型自明性建築。</p> <p>2. 土管第13點明訂捷運車站與交通用地之間設置串聯空橋。</p> <p>3. 考量整體都市景觀及商業活動之延續性，應共</p>

	<p>3. 交通用地與特專區(G1)應結合南側捷運用地，共同規劃良好地面人行及開放空間，以強化地面層商業活動串聯C3街廓。</p> <p>(二)為強化與捷運站之聯係、提供公眾休憩及串聯本計畫區商業使為，應設置立體活動平台(以下簡稱平台)並依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物配合捷運軌道高程分別設置平台於12公尺、15公尺，(以A3捷運站1層高程GL. 4. 30為基準點，高架軌道高程 F FL. 14. 20)，以供公眾使用及觀賞捷運、觀音山美景。 2. 特專區(G1)開發，應就全區街廓標註本區高程、鄰地、道路及捷運場站高程關係，以供委員會審議參考。 3. 交通用地及特專區之基地境界線，應共同留設寬度不低於基地境界線70%之平台，其各基地設置10公尺平台。 4. 考量商業空間活動層次，得設置多層次複層平台。 5. 考量活動平台下方通風、採光及公共安全，應納入透空採光之設計。 6. 平台應規劃植栽、街道家具，供公眾等候或休憩及遮蔭。 <p>(二)立體綠化：南向立面立體綠化面積合計不低於總面積30%，展現時代淨零碳趨勢建築楷模。</p>	<p>同設置立體活動平台，以營造商業交通轉運中心都市意象。</p>
<p>本次審查相關單位意見</p>	<p>五、以上提請113年9月13日本市113年度第10次大會討論。</p> <p>一、桃園市政府捷運工程局意見(書面)：據桃園市大眾捷運系統設施移設及連通管理自治條例第三條：「本自治條例之主管機關為桃園市政府(以下簡稱本府)，執行機關如下：一、營運前：捷運工程建設機關。二、營運後：捷運營運機構(桃園大眾捷運股份有限公司)。」，查本次會議審議議題應屬桃園大眾捷運股份有限公司轄管。</p> <p>二、本府交通局意見(會後補充書面意見)：</p> <p>(一)本案由中茂所提，並未與本局討論取得共識，基地境界線70%露臺空間限制了BOT發展彈性，觀景台都位於本基地範圍內，限縮BOT</p>	

	<p>可行性，委託顧問公司試算。</p> <p>(二)建議再送小組作業單位討論後提會。</p>
作業單位建議	<p>有關本案涉及與捷運場站立體空中串聯系統與地標建築執行原則執行，提請大會同意執行原則提案內容，作為本區後續都審執行方式。</p>
決議	<p>依委員意見修正後原則同意依作業單位建議方式執行，作為本區後續通案執行方式。</p> <p>一、本次會議特專區開發單位(中茂資產開發股份有限公司)提供全區平台方案整體規劃設計，請併同委員意見修正後，依程序續提專案小組審議。</p> <p>二、第3點第1項第2款第3目，10公尺活動平台應敘明為寬度或深度10公尺。</p> <p>三、特專區轉運站間之平台應考量垂直串聯及水平串聯，平台應考量避免高架橋遮擋視野。</p> <p>四、垂直綠化應考量後續使用管理，建議訂定執行方式。</p> <p>五、相關文字勘誤請修正。</p>