

新北市都市計畫委員會第 21 次會議紀錄

一、時間：101 年 6 月 28 日下午 2 時

二、地點：本府 28 樓都委會會議室

三、主席：許主任委員志堅

紀錄彙整：邱信智

四、出席委員：詳如簽到簿。

五、出席單位：詳如簽到簿。

六、主席致詞：略。

七、報告事項：

(一) 確認市都委會第 20 次會議紀錄：

決議：1、審議案第九案擬定三重都市計畫（高速公路北側仁義街附近地區）細部計畫案補充決議：「本案公共設施比例為 40%，較原方案增加之公共設施，原則同意申請單位所提沿學校用地西側劃設 6 公尺寬綠地之方案。」另有關土地使用分區管制要點第六點容積獎勵第一項第二款內容修正如下：『為鼓勵重劃區土地大面積開發建設，申請開發之土地面積達 3000 平方公尺以上，未達 5000 平方公尺者，獎勵法定容積 10%；土地面積達 5000 平方公尺以上者，獎勵法定容積 15%。』

2、其餘確認。

(二) 主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

審議案件一覽表：

- (一) 新北市板橋區公園用地(公 14)閒置或低度利用之公共設施地上一至三層申請多目標臨時公共托育(托嬰)中心使用案。
- (二) 變更北海岸風景特定區計畫(部分保護區為環保用地)案。
- (三) 變更三峽都市計畫(部分堤防兼道路用地、住宅區、人行步道、道路用地為河川區「兼供道路使用」)案
- (四) 變更三重都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案人民陳情案第 61 案再提會討論)案。
- (五) 變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)案。

案由	新北市板橋區公園用地(公 14)閒置或低度利用之公共設施地上一至三層申請作多目標臨時公共托育(托嬰)中心使用案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市政府社會局</p> <p>參、法令依據：都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條第 1 項第 5 款。</p> <p>肆、緣起及目的：</p> <p>新北市政府社會局申請本市板橋區海山段 1914、1919、1923、1930-2、1937-2、198-2(部分)中山段 25-2(部分)、25-8、46-3、46-5、47-2 等 11 筆地號公園用地，原各層使用用途分別為一層社區中心、辦公室(領有 83 使字第 1324 號使用執照)，二至三層各為集會堂、展覽場(領有 95 板使字第 296 號使用執照)，擬申請一至三層變更為公共托育(托嬰)中心使用，土地所有權人為新北市，管理者為新北市政府工務局，建物所有權人為新北市，管理者為新北市板橋區公所，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條第 1 項第 5 款規定：「閒置或低度利用之公共設，經直轄市、縣(市)政府都市計畫委員會審議通過者，得作臨時使用。」</p> <p>伍、公園用地位置與申請範圍：</p> <p>(一) 公園用地位置</p> <p>新北市板橋區公共托育(托嬰)中心申請位於新北市板橋區民生路一段 30 之 1 號(海山段 1914、1919、1923、1930-2、1937-2、198-2(部分)中山段 25-2(部分)、25-8、46-3、46-5、47-2 等 11 筆地號)。</p> <p>(二) 申請範圍</p> <p>本案申請作為公共托育(托嬰)中心範圍為地上一至三層：</p>		

<p>說明</p>	<p>地上一層申請面積：365.14 平方公尺，地上二層申請面積：415.49 平方公尺，地上三層申請面積：366.58 平方公尺。</p> <p>陸、辦理經過：</p> <p>(一) 本案基地位於板橋都市計畫之公園用地，一層於 83 年興建完成，領有 83 使字第 1324 號使用執照，二至三層於 95 年增建完成，領有 95 板使字 296 號使用執照。</p> <p>(二) 現況地上一層租民間社團使用，使用人數 15 至 20 人，使用時間為每週一至週六上午 7 點至 10 點，其餘時間皆無人使用；二至三層為公所安排才藝課程供里民上課學習，上課人數為 20 至 30 人，上課時間為每週一至週六晚上 6 點 30 分至 9 點，其餘時間皆無人使用。</p> <p>(三) 「新北市板橋新板公共托育中心」日前業於 101 年 1 月 18 日正式開幕營運，提供地方托嬰及社區親子服務，惟托嬰部分收托 75 名嬰幼兒已滿額外，更約有 300 名以上之嬰幼兒等待候補收托，地方托育需求甚鉅。因此為落實市長公共托育政策，營造友善之公共托育環境，提供本市兒童托育及社區親子服務，同時活化本案建物之使用情況，擬將一至三層申請變更為公共托育（托嬰）中心使用，托嬰收托對象為本市未滿 2 歲之幼嬰幼兒，預計收托 75 人，收托時間為每週一至週五上午 7 點 30 分至晚上 9 點；社區親子服務對象為新北市家長及兒童，預計每日服務人數 45 人次，服務時間為每週二至週日上午 9 點至下午 4 點，並規劃專業人員管理及服務。</p> <p>(四) 本建物一至三層興建完成至今，目前雖於部分時段尚有民眾活動使用，惟為使建物獲得完整運用，提升空間使用效益，並落實市長營造友善托育環境之政見，以提供本市兒童托育及社區親子服務，爰依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條第 1 項第 5 款規定，提送都市計畫審議委員會審議。</p>
-----------	---

說明	變更內容表：				
	層數	原核准執照及核准用途		擬變更用途	變更理由
	一層	83 使字第 1324 號	社區中心、辦公室	公共托育（托嬰）中心	執行市長公共托育（托嬰）中心實施計畫及評估地方需求，活化整棟建物使用情形，將一至三層變更為公共托育（托嬰）中心。
	二層	95 板使字第 296 號	集會堂		
	三層		展覽場		
柒、以上符合法定程序，提請大會審議。					
決議	1.同意依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 項第 5 款使用，不受該辦法附表之限制。 2.爾後如有類似提案，請社會局一併說明該設施之全市整體規劃情形。				

案由	變更北海岸風景特定區計畫(部分保護區為環保用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第二案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市政府環境保護局</p> <p>參、法令依據：</p> <p>都市計畫法第27條第1項第4款。</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>本案係改制前臺北縣金山鄉公所於75年4月3日與地主協商，由改制前臺北縣政府與李義宗等8人簽立土地使用及徵收同意書，該同意書摘述如下：（略以）「..同意縣政府先行開發使用，同時保證在立書日起一年內辦妥產權登記予臺北縣政府，俟移轉後由金山鄉公所一次付款，如期限內無法辦妥產權轉移時，同意縣政府以徵收方式辦理..」爰先行借用私人土地設置相關垃圾掩埋設備及掩埋場場區，俾作為處理該鄉垃圾掩埋使用。</p> <p>因土地繼承事宜，李君等8人未如期辦理產權移轉程序，且改制前金山鄉公所後續亦未完成徵收作業，故自立同意書起無償借用至今，並未支付相關租借費用，至92年垃圾掩埋場封閉後，改作為垃圾轉運站、資源回收站、廚餘處理廠及流浪犬收容中心等用途使用迄今。</p> <p>改制前金山鄉公所於97年間曾與地主辦理土地協議價購作業，業與地主簽訂協議書，載明土地價購費用以公告現值加四成作為估算基準，改制前臺北縣政府即編列相關土地價購費用，98年5月25日並以北府財管字第0980403222號函核定購買該13筆土地確定在案；但因地主間土地繼承及遭借用土地衍生土地徵值稅等問題，要求改制前鄉公所應繳納借用期間之土地增值稅，爰未能完成土地產權移轉程序，致後續改制前金山鄉公所無法於99年底順利完成協議價購事宜。</p> <p>自99年12月25日改制為直轄市後，由新北市政府環境保護局接辦本案，地主均表達希望本案價購程序能加速辦理，惟倘採價購方式取得土地，不以都市計畫變更方式辦理土地徵收作業，依土地稅法規定上開土</p>		

地徵值稅仍須由地主自行負擔，影響民眾權益，且後續涉損害賠償及占用等問題，屆時恐將面臨高額費用支出；另依97年原協議書規定「..無法完成價購..以徵收方式辦理」，爰本案土地如價購不成以徵收方式辦理，依法仍須將土地變更為公共設施用地後，方為依法得徵收之土地，始得辦理徵收作業。

為使本案土地使用情形符合土地使用現況及相關法令規定，爰依都市計畫法第27條規定辦理都市計畫個案變更，並於完成都市計畫法定程序後，接續辦理土地徵購及國有未登錄地登錄與撥用事宜，以維護地主權益，並解決延宕已久之土地爭議，俾利環保工作順利推動。

伍、變更位置及範圍：

一、變更位置

係位於北海岸風景特定區計畫東南側，新北市金山區與石門區交界處，變更位置西北側臨6~8m之北20鄉道（五爪崙路）（詳附圖一）。

二、變更範圍

變更範圍土地座落於金山區中角段大水堀小段10、10-1、12、13、14、14-1、111、112、113、114、115、116及9018-1(未登錄地)等13筆地號土地及石門區下角段竹子湖小段30地號土地(詳附表四)，變更面積合計約5.88公頃(詳附表二)。

陸、變更理由及內容

詳附表一 變更內容綜理表及附圖二 變更內容示意圖。

柒、實施進度及經費

詳附表三 實施進度及經費表

捌、辦理經過

一、公開展覽及說明會

本案自101年3月21日起公開展覽30天，並於101年3月30日上午10時假本市石門區公所及下午二時假金山區公所舉辦說明會，公開展覽期間並無收到公民或團體陳情意見。

	<p>二、新北市都市計畫委員會專案小組</p> <p>101年5月11日召開專案小組研商會議，已獲致具體意見如下：</p> <p>為確保土地所有權人權益，以及符合現況使用之情形，專案小組原則同意修正後通過，並於下列事項修正補充後，續提新北市都市計畫委員會大會審議。</p> <p>(一) 未來如需開發建築及整地，應受坡度及相關法規規範，爰主政單位應予了解確認。</p> <p>(二) 本案土管強度調整為建蔽率20%、容積率60%，環保局表示應可滿足需求。</p> <p>(三) 請補充相關環境敏感地分析資料，地質及坡度以現況方式展繪，俾反應真實坡度圖之情形(詳附圖三)，有助委員了解。</p> <p>(四) 有關流浪犬收容安置事宜，為免動物保護協會等團體產生疑慮，請環保局協助確認因應作法及後續安置處理方式。</p> <p>(五) 本處掩埋場既已計劃遷移，請納入補充掩埋場再利用計畫。</p> <p>(六) 本府農業局為山坡地主管機關，請徵詢農業局意見，如有相關法規條件及限制則請規劃單位納入本案參考。</p> <p>(七) 當地居民意見及地價、徵收費用的部分，於大會上請補充說明。</p> <p>玖、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>除以下各點外，餘依專案小組意見通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 除建蔽率及容積率之規定外，增列高度限制為：「建築物高度不得超過10.5公尺，且建築物樓層不得超過3樓。」 2. 考量相關動物收容處所確有需求，為保留應用彈性，增列土管文字為：「經主管機關核准在不妨礙鄰近居民之安全、安寧及衛生之原則下，得作為動物收容處所使用。」

附表一 變更北海岸風景特定區計畫(部分保護區為環保用地)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會小組意見	市都委會決議
		現行計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)			
1	位於北海岸風景特定區計畫東南側，新北市金山區與石門區交界處。	保護區 (-5.9018)	環保用地 (5.9018)	配合取得現有掩埋場之土地所有權，以利市府後續推動相關環保工作所需。	修正通過。 理由： 為確保土地所有權人權益，以及符合現況使用之情形，並修正下列事項 1.未來如需開發建築及整地，應受坡度及相關法規規範，爰主政單位應予了解確認。 2.本案土管強度調整為建蔽率20%、容積率60%，環保局表示應可滿足需求。 3.補充相關環境敏感地分析資料，地質及坡度以現況方式展繪，俾反應真實坡度圖之情形。 4.有關流浪犬收容安置事宜，為免動物保護協會等團體產生疑慮，請環保局協助確認因應作法及後續安置處理方式。 5.本處掩埋場既已計劃遷移，請納入補充掩埋場再利用計畫。 6.本府農業局為山坡地主管機關，請徵詢農業局意見，如有相關法規條件及限制則請規劃單位納入本案參考。 7.當地居民意見及地價、徵收費用的部分，於大會上請補充說明。	修正通過。 理由： 1.除建蔽率及容積率之規定外，增列高度限制為：「建築物高度不得超過10.5公尺，且建築物樓層不得超過3樓。」 2.考量相關動物收容處所確有需求，為保留應用彈性，增列土管文字為：「經主管機關核准在不妨礙鄰近居民之安全、安寧及衛生之原則下，得作為動物收容處所使用。」

註：1.本計畫未指明變更部分，均應以原計畫為準。
2.變更面積應以實地釘樁分割地籍之面積為準。

案由	變更三峽都市計畫（部分堤防用地兼道路用地、住宅區、人行步道、道路用地為河川區（兼供道路使用））案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第三案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府 貳、申請單位：經濟部水利署第十河川局 參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 肆、計畫緣起：</p> <p>本案變更係配合『三峽河八安大橋上游右岸河段防減災工程』（以下簡稱三峽河右岸防減災工程）與『三峽河八安大橋上游左岸河段防減災工程』（簡稱防減災工程）的施作而辦理，由於本次工程範圍內之土地部分為私有地，無法如期價購取得，而公有地撥用需完成都市計畫土地使用分區變更後，方能辦理撥用程序，然防減災工程的施作維護居民生命財產安全刻不容緩，依此，亟需依堤防預定範圍線辦理都市計畫變更。</p> <p>另依據內政部 92 年 12 月 26 日臺內營字第 0920091568 號、經濟部經水字第 09202616140 號會銜函說明「河川區」劃定原則，地理形勢自然形成之河川及因水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」；又依經濟部 93 年 1 月 13 日經水字第 09302600470 號函依前函續辦，函示水利主管機關為河川治理或排水改善需要時，自得依水利法於「河川區」內佈設水利設施，如堤防等；在 97 年 11 月 10 日經濟部水利署經水字第 09717001080 號函中載明「水利主管機關為整治工程需要辦理都市計畫變更及徵收者，劃設為『河川區兼供道路使用』」。</p> <p>綜上，本案位於三峽都市計畫區範圍內且為水利法公告之行水區土地流經都市計畫區予以劃定之「河川區」（98 年 12 月 9 日水十產字第 09818003830 號函）；<u>另本案之工程係根據經濟部 97 年 3 月 20 日（經授水字第 097202240 號函）與 100 年 1 月 27 日（經授水字第 09820210720 號函）核准辦理</u>，為配合堤防護岸興築需要辦理都市計畫變更，取得所需土地，興築防洪設施，降低洪害，以保障三峽河沿岸居民生命財產安全，屬為整治工程需要辦理都市計畫變更及徵收者，爰此，本案採個案變更方式辦理，並變更部分堤防用地兼道路用地、住宅區、人行步道、道路用地為河川區（兼供道路使用），<u>內政部並於 99 年 5 月 19 日內授營都字第 0990099447 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更都市計畫。</u></p>		

伍、計畫位置及範圍：

一、計畫位置

本計畫變更位置主要有兩處，均位於三峽都市計畫區的西南側，其一位於八安大橋上游三峽河的左岸(變更範圍一)，另一位於八安大橋上游三峽河的右岸(變更範圍二)，計畫位置附詳圖一所示。

二、計畫範圍

本次係以 98 年已公告之堤防預定線範圍為基準，並依據防減災實際工程施作範圍變更，計畫範圍共計兩處(詳附表一、附圖二)，包括：

(一)變一(八安大橋上游三峽河的左岸)：新北市三峽區民族段 919、919-1、919-2、919-3、923、982、988、1016、1021、1027、1028、1036、1040及1125地號等14筆土地，面積約0.3156公頃，其土地權屬均屬於公有地。

(二)變二(八安大橋上游三峽河的右岸)：新北市三峽區礁溪段 470-19、470-22、470-39、470-41、470-49、470-50、470-51、471-1、527-5、527-22、527-24、527-25、527-26、527-36、527-37、527-38、543-10、543-11、543-25及一筆未登錄土地，共計有20筆土地，面積約0.47352公頃，其中除470-19地號為公私共有土地外其餘為公有地。

陸、辦理經過：

一、本案經內政部 99 年 5 月 19 日內授營都字第 0990099447 號函認定三峽河右岸防減災工程屬都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款得迅行變更之情形；100 年 2 月 17 日內授營都字第 1000027754 號函認定三峽河左岸防減災工程屬都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款得迅行變更之情形，且考量三峽河左右岸防減災工程位處於同一河段，為配合防減災工程與都市計畫審議的整體性需要，兩案併案辦理。

二、本案自民國 100 年 8 月 3 日起辦理公開展覽 30 天，並於 100 年 8 月 12 日假三峽區公所舉辦公展說明會，公開展覽期間未收到公民或團體陳情意見。

三、本案完成公開展覽程序後，因更換重製後的三峽區都市計畫圖，公展之區段徵收整體開發範圍誤植，以及納入一筆未登錄土地，致本案變更內容與範圍與公開展覽有所差異，且自公開展覽至今，陸續辦理土地之徵收、撥用等作業，並做土地權屬的更新與修正，爰此，本次提會議內容亦配合調整。

	<p>柒、修正計畫變更內容：</p> <p>一、變更原則(詳附圖三)</p> <p>(一)本次變更範圍主要係以 98 年堤防預定線為參考基準。</p> <p>(二)變更範圍超出 98 年堤防預定線的部分，考量實際工程的施作範圍，且土地權屬均為公有地，本次亦調整為河川區(兼供道路使用)，後續亦將於相關河川治理計畫中調整 98 年堤防預定線與本次變更範圍一致。</p> <p>(三)另考量實際已施工完成工程，若位於 98 年堤防預定線範圍內但未做變更者，未來將配合調整 98 年堤防預定線與本次變更範圍一致。</p> <p>(四)另本次調整範圍內土地，位於整體開發地區範圍者，考量土地已取得且工程施作已完成，本次變更亦將該土地剔除於整體開發範圍外。</p> <p>二、變更內容</p> <p>依據上開變更原則及更換重製後之三峽區都市計畫圖等配合修正公展草案內容，本次提會修正後變更內容詳附表二、附圖四、五所示。</p> <p>捌、實施進度及經費：</p> <p>本案目前已完成工程施作，目前僅有部分私有土地尚未徵收取得及部分公有土地尚未撥用，爰此，僅需編列土地徵收補償費，主要係由經濟部水利署編列年度預算辦理，其預估經費詳附表三所示。</p> <p>玖、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
決議	<p>除下列各點外，餘依所提會之修正內容通過：</p> <p>一、變更為河川區部分，請水利主管機關依「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將認定結果納入計畫書敘明。</p> <p>二、請申請單位妥依「都市計畫書圖製作要點」修正計畫書圖後，續提內政部都委會審議。</p>

附表二 「變更三峽都市計畫（部分堤防兼道路用地、住宅區、人行步道、道路 用地為河川區（兼供道路使用）」案變更內容綜理表(修正後)

編號	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
一	堤防用地兼道路用地 (0.30820 公頃)	河川區 (兼供道路使用) (0.30820 公頃)	配合堤防護岸興築需要辦理都市計畫變更，以取得所需土地，興築防洪設施，減輕洪害，保障沿岸居民生命財產安全	1. 依 98 年堤防預定線之範圍劃定。 2. 包括：三峽區民族段 919、919-1、919-2、919-3、923、982、988、1016、1021、1027、1028、1036、1040、1125 地號。 3. 三峽區民族段 1125 地號部分為河川區
二	住宅區 (0.04714 公頃)	河川區 (兼供道路使用) (0.04714 公頃)	配合堤防護岸興築需要辦理都市計畫變更，以取得所需土地，興築防洪設施，減輕洪害，保障沿岸居民生命財產安全	1. 依 98 年堤防預定線之範圍劃定。 2. 包括：三峽區礁溪段 470-19、470-22、470-39、470-41、470-49、470-50、470-51、471-1、527-5、527-22、527-24、527-25、527-26、527-36、527-37、527-38、543-10、543-11、543-25 地號。 3. 包含一筆未登錄土地面積約為 0.00022 公頃，以圖面量測而得，未來應以地政單位登錄核發土地謄本成果為準。
	堤防用地兼道路用地 (0.41760 公頃)	河川區 (兼供道路使用) (0.41760 公頃)		
	道路用地 (0.00655 公頃)	河川區 (兼供道路使用) (0.00655 公頃)		
	人行步道 (0.00223 公頃)	河川區 (兼供道路使用) (0.00223 公頃)		
三	開發方式：區段徵收 (原屬三峽都市計畫整體開發地區)	開發方式： 公地撥用	考量河川整治需要，調整土地取得方式	包括：三峽區礁溪 527-25、527-37、527-38、543-10、543-11
總計		0.78172 公頃		一至二項總和

註：

1. 凡本次未指明變更部分，仍依據現行計畫為準。
2. 表內面積應依據核定圖實地測量釘樁成果為準。

案由	變更三重都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案（人民陳情案第 61 案再提會討論）	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	<p>壹、辦理緣起</p> <p>一、變更三重都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案業經 99 年 3 月 18 日改制前臺北縣都市計畫委員會第 397 次會審議通過，並於 99 年 4 月 15 日報請內政部審議，案經內政部都市計畫委員會 100 年 8 月 9 日第 761 次會審議通過。</p> <p>二、其中公展期間公民及團體陳情案第 61 案林子畏君陳情將三重市永德段 1474、1475、1475-1、1476、1477、1478、1479 地號等 7 筆土地由保存區變更為其他可建築用地乙案，原經改制前臺北縣都市計畫委員會審議決議：考量本案私權複雜，且尚未經最高法院判決定讞，故維持原計畫。</p> <p>三、承上，該案陳情人業於 99 年底往生，惟其繼承人續向內政部陳情希望登記為林家名下之保存區土地（三重區永德段 1474 【1673M²】、1474-1 【269 M²】、1475 【69 M²】、1478 【3 M²】）能變更為其他可建築用土地，並表示系爭土地之民事訴訟官司不再上訴，與改制前臺北縣都市計畫委員會決議理由「尚未經最高法院判決定讞」情況有所不同，爰內政部都委會退請新北市都市計畫委員會重新審議本案，並於 100 年 7 月 5 日新北市都市計畫委員會第 7 次會議決議召開小組會議討論獲致具體意見後，再提大會審議，本案業經市都委會專案小組 100 年 10 月 4 日、100 年 12 月 14 日、101 年 5 月 23 日召開 3 次研商會議並獲致具體意見，爰提會討論。</p> <p>四、另查三重區永德段 1474、1474-1、1475、1478 等 4 筆土地業於 101 年 6 月 13 日買賣移轉登記予楊永豐等 2 人。</p> <p>貳、太璞宮所在保存區現況分析</p> <p>一、都市計畫變更歷程</p> <p>查系爭土地於 44 年擬定三重都市計畫時劃為農業區，64 年辦理三重擴大都市計畫時，將部分農業區變更為名勝古蹟保存區，然於計畫書變更概要並無述明變更理由及規劃目的。另依 64 年三重擴大都市計畫書圖三 三重市土地使用現況示意圖所示，旨開土地係標繪為寺廟，經查現況為太璞宮所在位址，該宮建於民國 5 年（民國 1 年開始興建），爰 64 年都市計畫參酌現況為將近有 60 年歷史的太璞宮所在位址，將其由農業區變更為古</p>		

蹟保存區。

二、現況

- (一) 保存區南側土地係太璞宮所座位址，經市府文化局表示，該宮建築因曾翻修整理過，故難以認定為古蹟或登錄為歷史建築。
- (二) 保存區北側土地目前供作太璞宮前院使用，種植樹本及花草。另有部分土地已開闢為道路，供公眾通行。



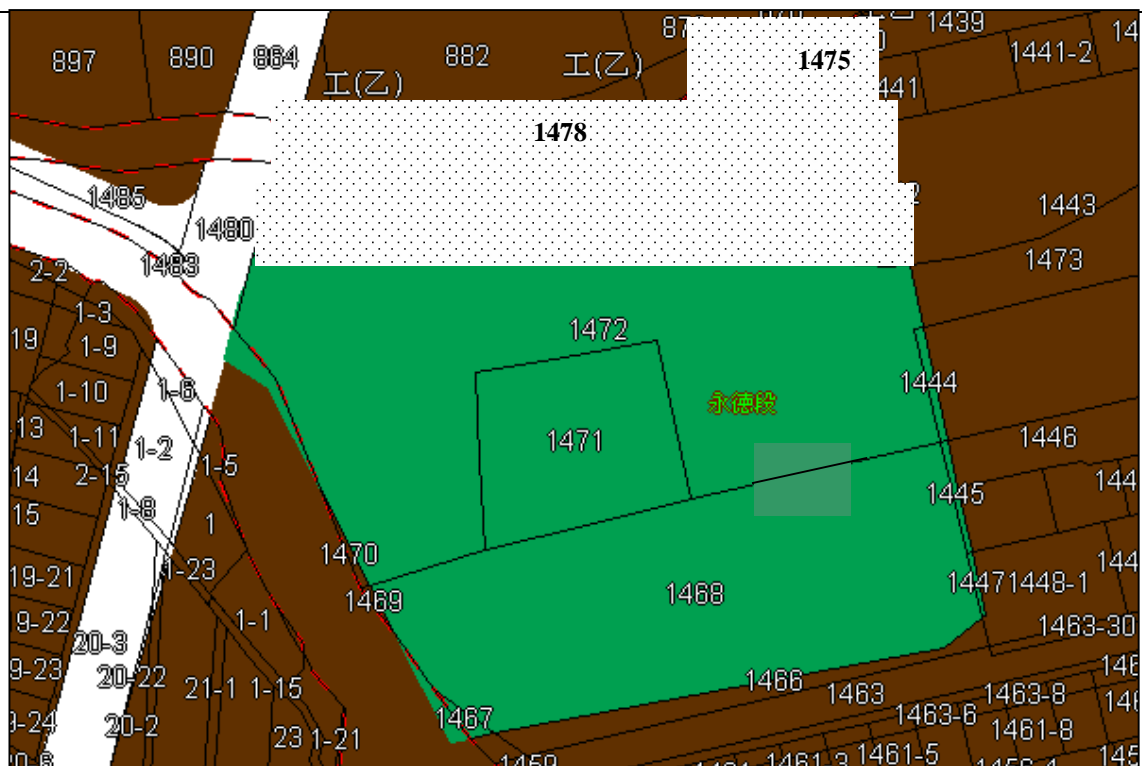
三、土地權屬

保存區土地所有權人為財團法人台北縣立太璞宮社會福利慈善事業基金會、太璞宮（管理者王再得）及林子畏等三人。詳表一及圖一。

表一 土地權屬一覽表

保存區土地地號		土地所有權人
三重 區永 德段	1467 (16M ²)、1468 (2866M ²)	財團法人台北縣立太璞宮社會福利慈善事業基金會
	1471 (896M ²)、1472 (3774M ²)	太璞宮（管理者王再得）
	1474 (1673M ²)、 1474-1(269M ²)、1475 (69M ²)、1478(3M ²)	林子畏

圖一 地籍套繪都市計畫圖



四、系爭土地涉民事訴訟書內容摘要（訴訟判決書詳附件）

項目	一審	二審
原告	林子畏	太璞宮
被告	太璞宮	林子畏
主文	永德段 1466 (164 M ²)、1468 (2810 M ²)、1474 (1385M ²) 地號土地地上物拆除返還原告	原判決廢棄 第一審之訴駁回
事實	<p>原告</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.系爭土地原為原告所有，42 年出售予林傑卿，並未辦理所有權移轉登記。 2.被告土地與其相鄰，並占用該土地於其上建築。 3.與林傑卿買賣契約土地所有權移轉之請求權已逾時效，被告無權主張該契約之權利。 4.原告主張林傑卿將太璞宮座落土地贈與太璞宮並移轉其名下，並對太璞宮表示系爭土地拋棄之，故本案土地未辦理移轉登記。 5.系爭土地一直以來由原告出租與周財旺及王養且由原告收租，林傑卿亦無法使用，42 年後原告繼續收租 	<ol style="list-style-type: none"> 1.林本源五姨太（林子畏祖母）於 6 年時，在系爭土地上興建慈雲院，其位置為現今太璞宮正殿，後上訴人祖母歸西於院內，至 20 年該院遂由太璞宮占有管理。 2.至 42 年林子畏繼承系爭土地並出售予林傑卿，由信徒簡荷生從中斡旋，與林傑卿交涉，將系爭土地及慈雲院贈與太璞宮，並將移轉登記資料，如絕賣證書、印鑑證明書、委託書土地所有權狀登記證明書、聲明書等交付上訴人太璞宮管理，由此，足見林傑卿以贈與為原因，將系爭土地轉讓與太璞宮，非轉讓與李炎。 3.林子畏出具之絕賣證書符合民法第 760 條不動產物權之移轉，需以書面

			從未交付土地，至廢耕後土地始遭被告占用。	為之規定，為申請辦理移轉登記之書面，該絕賣證書於價金及買受人處留白，足見林子畏實有授權買方於申請登記時自行填入之事實，縱該證書尚需補正，惟不妨害該契約之合法成立。
			6.被告主張林傑卿與原告有債權關係乙節，原告予以否認，倘認定請求權存在業逾時效。	4.系爭土地田賦由太璞宮繳納。
	被告		<p>1.原告於42年5月出售系爭土地予林傑卿，原告已於出售當時收足價款而將系爭土地交與買受人管業，並將印鑑證明、委託書、土地權利變更登記聲明書、土地所有權狀等辦理所有權移轉登記所需文件交予買受人收執</p> <p>2.後林傑卿將上述買賣契約贈予被告，並將上開文件轉交被告收執</p> <p>3.原告於33年繼承系爭土地至今近50年，始主張權利，且系爭土地田賦由被告繳納，足認原告早將系爭土地出售。</p> <p>4.被告系買賣及贈與法律關係占有系爭土地，具正當權源。</p> <p>5.原告對系爭土地出售予林傑卿並不爭執，有關上開原告第4點說明並非事實。</p> <p>6.原告於出售前固租予周財旺及王養，惟出售後已將該土地移交買受人管業，周財旺並拋棄該租約。</p> <p>7.另一承租人王養為太璞宮住持，另1468地號土地原已有原屋不作農耕，原告將該房屋一併出售與林傑卿，並移交占有。</p> <p>8.太璞宮自2年即在系爭土地建寺廟、房舍、圍牆及種樹木，依民法規定已因時效而取得地上權，非無權占有。</p>	<p>1.林子畏確曾於42年5月6日將土地賣與林傑卿，約定土地移轉登記後再付尾款，故林子畏先將移轉登記相關資料交與林傑卿，因林傑卿迄未辦理移轉登記，故尚有尾款未付。</p> <p>2.林家一直未再向林傑卿收取尾款，係因林傑卿稱未辦理移轉登記之土地不要了，故林家認為未辦理移轉登記部分之買賣已取消。</p> <p>3.林家與太璞宮無契約關係，亦從未交付系爭土地與太璞宮。</p> <p>4.林傑卿縱有贈與之意，依民法第407條規定：以非經登記不得移轉之財產為贈與者，在未為移轉登記前，其贈與不生效力。故太璞宮根據未生效之贈與契約主張權利，即無理由。</p>
	理由		1.原告主張系爭土地於42年出售予林傑卿，但至今未辦所有權移轉登記已逾時效。被告擅自於該土地上建築寺廟、房屋、圍牆及闢路種樹，乃訴請被告拆屋還地。	<p>1.林子畏對於將系爭土地出賣予林傑卿一事，並不爭執，但否認林傑卿出具聲明書。</p> <p>2.依太璞宮所提出聲明書內容……則太璞宮主張林傑卿係將其與林子</p>

	<p>2.被告主張系爭土地是原告出售予林傑卿後，林傑卿轉贈予當時太璞宮管理人李炎，即合法取得權利。被告已因時效而得地上權，非無權占有。</p> <p>3.被告所提林傑卿出具聲明書係由林傑卿與李炎所簽訂，而李炎與太璞宮為不同主體，故該聲明書僅證林傑卿將買賣契約書面及辦理不動產移轉登記資料移轉予李炎之事實，非贈與太璞宮，難資認定被告占有系爭土地係有林傑卿所贈與，而有合法占有之權源。</p> <p>4.被告所謂地上權登記之請求權，在未依法登記為地上權人前，仍不得據以對抗土地所有人而認其並非無權占有。</p> <p>5.被告既無法舉證其有使用系爭土地合法之權源，依民法第 767 條規定，本於所有權作用，請求被告拆屋還地於法尚無不合，應予准許。</p>	<p>畏間買賣契約之移轉所有權請求權贈予太璞宮，而李炎係以太璞宮之代表者接受贈與，應足採信。</p> <p>3.系爭土地於 42 年出售后，即由太璞宮繳納田賦。</p> <p>4.林子畏雖辯林傑卿購買系爭土地後，又表示不要土地，惟太璞宮否認，且系爭土地面積多達 4359M²，衡諸情理，林傑卿不可能拋棄，況其已出具聲明書予太璞宮，不可能放棄土地，林子畏並未舉證林傑卿放棄系爭土地，空言難採。</p> <p>5.被上訴人主張尚有尾款未付清，故林傑卿無權主張買賣契約之權利之云，然被上訴人既已將土地權利變換申請書、印鑑證明聲請書、委託書、所有權狀等資料交付林傑卿，於各該證件上並未保留尾款請求權，且於原審訴訟程序中未有此主張，足認林傑卿應已履行應盡義務，被上訴人主張尾款未結清云云，不足採信。</p> <p>6. 林傑卿本買賣關係而占有系爭土地，已非無權占有，其後將有權占有之系爭土地交付與上訴人占有使用，則上訴人之占有使用，亦應認為有正當權源。林傑卿縱因被上訴人為時效抗辯，而無法取得所有權登記，但其占有及上訴人之繼受占有，既均為有正當權源，不受影響。</p> <p>7.上訴人本於受贈自林傑卿之權利，占有系爭土地，非無權占有，被上訴人所為拆屋還地及按月給付五萬元等請求，不應准許，應予駁回。原審法院為被上訴人勝訴之判決應予廢棄改判。</p>
--	---	---

參、依內政部都委會專案小組要求市府召開二次協調會結論

一、100 年 5 月 19 日第一次協調會結論

(一) 太璞宮出席代表表示，本案系爭土地（三重區永德段1474-1地號）過去由前人向林家購買取得，惟未辦理土地所有權移轉，應仍歸太璞宮使用，無法返還予林家。

(二) 林家出席代表表示，系爭土地並未出售或贈予太璞宮，其擁有土地所有

權，且需繳交800萬元之遺產稅。此外，有關64年三重都市計畫將該土地變更為名勝古蹟保存區乙節，應予訂正並併鄰近使用分區一併變更為乙種工業區。

- (三) 有關林家陳情變更系爭土地為其他可建築用地乙節，經內政部都市計畫委員會專案小組討論，認為本案為私權糾紛，非屬都市計畫權管範疇，建議維持原計畫。今召開協調會兩造雙方仍無法達成共識，難有定奪，爰將本次會議雙方意見向內政部都市計畫委員會報告。

二、100年5月31日第二次協調會結論

- (一) 太璞宮出席代表表示，本案系爭土地（三重區永德段1474-1地號）過去由林傑卿向林家購買取得，當時並交付林傑卿絕賣契約等相關資料，惟未辦理土地所有權移轉，爰法院當初判定太璞宮非無權佔有。
- (二) 林家出席代表表示：「系爭土地並未出售或贈予太璞宮，其擁有土地所有權，且當初的官司係針對拆屋還地非土地所有權，台灣為土地總登記制，林家擁有所有權。另外，國稅局表示，依新北市政府文化局100年5月24日北府文資字第1000008743號函示，該土地無本府公告之市定古蹟、歷史建築，故已核需繳交800萬元之遺產稅。本案雖非屬文資法指定古蹟或登錄歷史建築，惟實質是作保存供太璞宮使用，建議應比照保存區免稅，此外，有關64年三重都市計畫將該土地變更為名勝古蹟保存區乙節，應予訂正並併鄰近使用分區一併變更為乙種工業區。」
- (三) 有關本案所涉遺產稅乙節，因稅屬國稅局權管，爰仍應依國稅局意見為準據。
- (四) 有關土地使用分區變更乙節，有關本案過去訴訟之由及雙方意見，將予提請100年6月8日所召開之「變更三重都市計畫（第二次通盤檢討）」案內政部都市計畫委員會專案小組討論。

三、100年6月8日召開「變更三重都市計畫（第二次通盤檢討）」案內政部都市計畫委員會專案小組意見（內政部都委會100年8月9日第761次大會依專案小組意見通過）：本案據市府列席代表補充說明陳情人與太璞宮之私權紛爭業經法院二審判決定讞，且雙方均不再上訴，固本案請市府重新提請市都委會審議後，再將審議結果提請本部都委會討論。

四、100年7月5日新北市都市計畫委員會第7次會議決議：

有關委員提出本案系爭土地變更為宗教專用區、農業區、乙種工業區、公園用地等4種不同方案，請唐委員明健、林委員旺根、林委員福居、許委員阿雪組成專案小組，並邀請太璞宮及林家具有決策權之代表、本府法制局、民政局、地政局召開小組會議討論獲致具體意見後，再提大會審議。

五、100年10月4日市都委會專案小組第1次研商會議：

(一) 太璞宮代表

1. 民國42年時林子畏先生將本宮坐落土地售予林傑卿先生，當時並將移轉證明、印鑑證明及買賣協議書等文件交予林傑卿先生，惟林傑卿先生

當時未辦理土地移轉登記，而將前開文件贈予李炎先生，李炎先生當時為本宮住持，本案於 82 年 1 審時判林子畏先生勝訴，本宮須拆屋還地，惟本宮不服於 83 年上訴，並經台北高等法院判決本宮並非無權占有，本宮爰使用至今。

2. 本案原可進行三審，惟林家並未繳費，爰高等法院判決確定為本宮並非無權占有，無須拆屋還地，另本案審理過程中林子畏先生亦於筆錄中承認已將本宮坐落土地賣予林傑卿先生，而後才主張土地所有權利，是否妥當？本宮基於社區利益考量，鄰近地區亦無其他綠地，爰於本宮前方土地設置規劃綠地，為地方民眾可使用之公共財。
3. 民國 64 年時之三重都市計畫規劃為保存區應有整體性考量，基於信賴保護原則，政府不應任意變更保存區之範圍，另本宮五十多年來出錢出力出借場地並為政府舉辦各種活動，不希望宮前綠地進行變更，本宮相關意見書及證物，陳請委員參考，建議維持原有保存區，不需變更為公園。
4. 現況本案土地由本宮維護管理情形甚佳，若變更為公園用地改由公部門接管並不一定好。
5. 經台北高等法院二審後，林子畏先生即將南側土地送予太璞宮基金會，爰可請林家將本案北側土地贈予太璞宮基金會，則遺產稅或可免繳或退還，惟是否接受捐贈仍需經信徒大會決定。
6. 希望能將北側土地現況原地原貌保留，私權部分本宮將再與地主協商。
7. 當初已有買賣之事實，且林子畏先生亦為信徒，而後將土地捐予本宮，爰高院二審判決本宮非無權佔有。

(二) 林家代表（林俊偉君等人）

1. 三重區永德段 1474、1474-1、1475、1478 地號土地自始至終均為林家所有，應無爭議。
2. 上開土地原欲變更為可建築用地如乙種工業區，但考量地方意見及現況綠化情形後，不堅持改為可建築用地，建議本案北側土地可變更為公園用地，另太璞宮已免費使用三十餘年，希望雙方能各退一步。
3. 本案位三重區永德段之土地現行都市計畫為保存區，繼承時須繳交遺產稅八百餘萬，本人亦已繳納。
4. 先前城鄉局表示 64 年之都市計畫為名勝古蹟保存區，但文化局又說太璞宮並非古蹟，為何可劃為保存區？當初規劃名勝古蹟保存區並不合理。
5. 有關本案北側 1474、1471-1 地號土地，雖太璞宮有繳稅之事實，但我們地主並無收取租金費用，對我們而言亦有損失。
6. 本案北側土地若依現況變更為公園用地，未來若進行容積移轉亦是我們的權利，且容積移轉之計算基準為土地公告現值，其價格很低。
7. 我們是本案北側土地之土地所有權人，若發生意外要負相關之責，故有維護管理該等土地之權力與責任。

(三) 三重區公所

1. 太璞宮已興建 100 年，以公所之立場希望本案和諧處理，若能維持現況開放之綠地空間，對地方較有利，但亦應維護土地所有權人之權利。
2. 若維持現況，則地主之權益受損；若劃為公園，則可能有圖利他人之嫌而被質疑，未來方案仍需兩造雙方達成共識為宜。

(四) 陳綉娜里長

數十年前本案土地荒草雜亂，經太璞宮整理後現甚有規模，該宮出錢出力為地方服務，且本案土地經整理後現況甚佳，所有人皆可使用，希望能維持現況作公園綠地以供大眾使用。

(五) 本府民政局

1. 尊重地方意見，另維持現況較有公益性及開放性，與三重公所意見一致。
2. 建議太璞宮可以東側乙種工業區土地與林家交換，若土地不足之部分，再請林家捐贈予太璞宮基金會。

(六) 林委員旺根

1. 原林家請求太璞宮還地，一審時林家勝訴，太璞宮須拆屋還地，惟二審時太璞宮勝訴，其非無權佔有，爰太璞宮有土地使用權利，此點林家無法否認，有關私權部分，應請雙方再協調，本小組再建議本案土地適當之都市計畫分區。
2. 兩造雙方皆有理，但希望能為對方設想，另有關是否需繳稅等事宜，並非都委會考量本案使用分區之因素。
3. 本案北側土地除變更為公園用地外，有無其他方案，如以現保存區東側太璞宮所有之乙種工業區土地進行交換，請雙方思考，並於會後再行協調。
4. 本案現況為保存區，若變更為宗教專用區，依目前內政部之規定，要有土地所有權人之同意書，現太璞宮應無法取得林家之同意，爰形成僵局，建議雙方再予協調。

(七) 林委員福居

1. 太璞宮 64 年劃為名勝古蹟保存區，主要作為寺廟中心，但其變更地號僅有寫「車路頭小段 274 等地號…修訂為名勝古蹟保存區」，變更地號並未全部寫出，若其於現今變更，則依規定須將地號全部寫出，現已較為嚴謹，猜測當初承辦人員至現地現勘並詢問用地範圍後即劃設為名勝古蹟保存區。
2. 今日雙方皆有共識以現況保留，且本案之現況已維持很長一段時間，故在大方向上，林家與太璞宮存在一定之共識。
3. 變更為工業區之方案不予討論，本案北側土地 1474 及 1474-1 地號土地之面積約 0.47 公頃，在三重區之土地價值很高，有關變更為公園用地之方案，因法院並未明確判定所有權為何人所有，建議於後續方案分析之後，再提請大會決定。
4. 建議雙方協商能否進行土地交換事宜；或維持現況，以實質保存現有之環境，分區之名稱則再研議。

(八) 唐委員明健

1. 本案雖為私權之處理，惟本小組將參考現實之狀況來決定，依台北高等法院二審之判決，林家有土地所有權，太璞宮有土地使用權。
2. 先前文化資產保存法未立法前，各種宗教用地均稱為保存區，而後文資法立法後，都市計畫檢討時配合該法相關規定檢討之。

(九) 綜合意見

1. 本案之變更係由都委會大會決定而非由本小組決定，請太璞宮及林家代表思考前述小組委員及各與會單位代表提出之建議，並進行協調。
2. 若後續雙方有任何意見或建議方案，請行文予城鄉局，本小組將再召開會議討論適宜之方案後，續提大會審議。

六、100 年 12 月 14 日市都委會專案小組第 2 次研商會議：

(一) 林俊偉君

1. 有關市都委會專案小組第 1 次研商會議曾建議將本人持有土地捐予太璞宮，然 18 名土地所有權人中有一名目前失聯，捐贈的方案不可行。
2. 本案為保存區，為何不可適用文資法相關免稅規定，倘如文化局所指本案土地上無古蹟，則本案為何城鄉局可將其劃為保存區。
3. 新北市政府及新北市都市計畫委員會為行政機關，不需考量司法機關就我們與太璞宮相關所有權及使用權之判決，進而決定本案。

(二) 城鄉發展局

1. 本案係於 64 年擴大三重都市計畫中劃設為保存區，迄今並無變更，當時的古蹟或廟宇等具保存價值之建物，皆劃為保存區，有其歷史因素。
2. 自 71 年文資法公布施行後，本局於辦理通盤檢討時，均會檢討各轄區之保存區是否屬文資法認定之歷史建築或古蹟，若是則檢討變更為保存區；若否，則依其合法寺廟登記及產權範圍變更為宗教專用區。

(三) 文化局

依文資法第 92 條規定，該法公布生效前發生之古蹟繼承，於本法公布生效後，尚未核課或尚未核課確定者，私有古蹟及其所定著之土地，因繼承而移轉者，免徵遺產稅。惟本案因太璞宮並非古蹟，且目前太璞宮亦未向本局申請，爰不得適用文資法相關稅賦免徵或減免規定。

(四) 民政局

若本案符合都市計畫、土地使用分區及其他有關規定，涉本局業務者，配合辦理後續相關事宜。

(五) 林委員福居

1. 本案癥結點在於私權之糾紛，希望林家與太璞宮雙方能予和諧協調。
2. 本案都市計畫之變更方案，因涉私權之釐清，應考慮法律判決之結果，以免發生行政、司法不一致之情形。
3. 建議先維持原計畫，俟司法判決確定後再考量都市計畫變更方案。

(六) 林委員旺根

1. 本案涉及民法之私權、都市計畫及文化資產保存等三個不同領域，惟都市計畫委員會小組委員僅能處理都市計畫的部分。
2. 有關本案所涉使用權利為「所有權」亦或「使用權」，非小組委員所能

認定，先前本案報內政部審議時，改制前原台北縣都市計畫委員會之決議即為俟最高法院定讞後，再行變更都市計畫。

3. 本案之變更或不變更皆有其利弊得失，各種變更方案皆須分析，亦需有支持之理由，以為審慎。
4. 本案現為「保存區」，並非文資法定義之「古蹟保存區」，爰無法適用該法相關免稅規定。
5. 一般而言，有權使用有三種情形：一為經土地所有權人同意、二為租賃契約明訂、三為依法院判決之結果，本案如高等法院判決所示，太璞宮非無權占有，有權使用本案土地，其中包括維持現狀及維持現有景觀。

(七) 綜合意見

1. 本案建議先維持原計畫，俟土地所有權及使用權之相關權利義務關係釐清後，再研擬都市計畫變更方案，並建議得以個案變更方式處理。
2. 本案經 2 次專案小組研商後業獲致初步建議方案，請作業單位續提新北市都市計畫委員會大會審議，屆時陳情人可再列席陳述意見。

七、101 年 5 月 23 日市都委會專案小組第 3 次研商會議：

(一) 林家代表

1. 本案爭訟之 3 筆土地，2 筆三重區永德段 1467、1468 地號土地已捐給財團法人太璞宮基金會，另 1 筆 1474 地號土地業簽訂土地借用備忘錄，故其權利義務關係已生變動，不受 83 年高院判決拘束。
2. 有關本案林家所擁有之土地，建議變更為公園用地，並維持現況使用；另依土地法第 43 條，我國土地係採登記制，現土地所有權人為林家，比使用權大，應考慮我們的想法。
3. 有關法制局所言係指 83 年判決，現我們要提告，因土地已有借用情形，標的物也不在，故也無法上訴。
4. 文資法公布後即應檢討劃設為保存區是否恰當，且 64 年劃設為名勝古蹟保存區，為何後變為保存區。

(二) 太璞宮

1. 本宮歷史悠久，民國 5 年即興建，現寺廟前院以供公眾使用，也無建物，並不是供私人使用，其供全民使用。
2. 高等法院為事實審，既已定讞即無法再推翻，本案權利義務已相當清楚，本宮之占有土地有其正當權源，且本案土地本宮皆有繳稅，並負管理之責。
3. 林家提出之土地借用備忘錄並非與太璞宮簽訂，其效力是否有效？
4. 第 1 次小組會議本宮意見係指可協助林家繳交 800 萬遺產稅，並非想以該價錢向林家購買，未表示「若讓林家透過容積移轉獲利，則市府顯有圖利之嫌」等內容。

(三) 法制局

有關太璞宮非無權占有，有正當權源之本局相關法律意見係針對 83 年高院判決而言，若有爭議，應再經判決確定。

(四) 城鄉發展局

1. 依都市計畫法台灣省施行細則，保存區之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 160%。
2. 本案於 64 三重擴大年劃設為名勝古蹟保存區，但計畫圖圖例、文字標示為保存區；另依 80 年三重都市計畫第一次通盤檢討之計畫書、圖即皆載明為保存區，且 80 年迄今並未調整。
3. 太璞宮經文化局現勘因有新、增建行為，無法依文資法認定為古蹟或登錄歷史建築，爰無法依古蹟容移辦法或部頒容移辦法辦理容積移轉。

(五) 三重區公所

第 1 次小組會議時，本公所表示現況為綠化，建議仍維持綠化使用。

(六) 許委員阿雪

都委會並不討論私權糾紛，有關本用地之都市計畫變更事宜是否恰當，始為都委會之權責。

(七) 林委員福居

1. 都委會不會偏袒，會秉持公正立場，另因委員非法學背景，有關本案相關法律見解，應以市府法制局所提意見為主。
2. 本案為都市計畫問題，三重地區 44 年即有都市計畫，其有法定程序變更，若無特別理由及變更必要，則維持原計畫。

(八) 張委員桂林

1. 台北市重慶北路(或是承德路)最早之教堂及大直地區大直國小對面天主教堂有與本案類似之案例，建議雙方及市府瞭解該等案例後續私權處理情形以為本案處理參考，都委會無法處理私權問題，僅能處理空間規劃議題。
2. 就歷次小組會議意見，初步來看變更為公園可能為市府、林家或太璞宮三贏之方案，從都市計畫觀點變更為公園較有長遠考量，且公園係供公眾使用為公益所需，至於其是否能容積移轉則需視現行法令而定。
3. 建議請市府邀集雙方協調有共識後再提大會討論。

(九) 唐委員明健

都市計畫變更係綜合性考量各種情形後而做成決定，如私權、現況發展、公共利益等，都委會須依法辦理，並討論都市計畫分區是否調整等事宜。

(十) 綜合意見

1. 考量林家代表提出新的事實及法律見解，而都委會並非決定私權關係之單位，建議本案交由法院釐清相關權利義務關係後，再討論都市計畫變更相關事宜。
2. 另有關本案恢復為農業區、變更為乙種工業區、公園用地、維持保存區等方案，續提大會討論。

肆、以上內容，提請討論。

屬林家所有之保存區土地（三重區永德段 1474、1474-1、1475、1478 地號等 4 筆土地【總計 2014 M²】）之各都市計畫變更方案分析如下，提請大會討論：

方 案	分 析 內 容
恢復為農業區或變更為乙種工業區	農業區依法可興建農舍，工業區屬可建築用地，倘未來林家出售予不知情第三者，致太璞宮爭取使用權而形成買賣糾紛；另，目前三重區轄內並無農業區，單獨劃設一 2014 平方公尺農業區，未符實際。
變更為公園用地	公園用地徵購費用約 1.12 億元，目前本府財政拮据，難以執行。再者，公園用地得申辦容積移轉，該土地公告現值總值約 8 千萬元，經訪目前三重公共設施用地容積市場買賣行情為公告現值之 140%（推測係因目前本府刻正辦理二重疏洪道兩側重劃區開發，建築業有容積之需求），倘未來林家將系爭土地容積轉賣將可獲利 1.12 億元，爰此，該土地私權尚有糾紛，無論徵購或容積移轉，卻由市民繳納的稅金來承擔或犧牲三重都市生活環境品質，恐致圖利林家之說。
維持原計畫	私權糾紛不應亦難以透過都市計畫變更來解決，建議維持原使用分區，倘未來兩造雙方獲致共識或再行民事訴訟確認權利後，本局再協助另案辦理都市計畫變更。

1. 本案維持原計畫，土地所有權人若有新事證，可再進行法律訴訟，並俟法院釐清相關權利義務關係後，同意續辦都市計畫變更相關事宜。
2. 另請本府文化局依文化資產保存法第 7 條主動檢討全市之文化資產調查、保存及管理維護工作。

案由	變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第五案
說明	<p>壹、 辦理機關</p> <p>新北市政府。</p> <p>貳、 法令依據</p> <p>都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>參、 計畫緣起</p> <p>新北市三重區二重疏洪道兩側附近地區原為洪水平原一級管制區，為配合洪水平原管制之解除，健全都市發展，促進土地合理有效運用並提升生活品質，80 年 11 月 11 日發布實施「變更三重都市計畫（第一次通盤檢討）」案乃配合將該範圍變更為都市發展用地，並附帶條件以市地重劃方式開發，因應通檢決議，變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)案之主要計畫及細部計畫分別於 92 年 1 月 30 日及 2 月 14 日發布實施。</p> <p>後為配合地形圖重製作業及調整公共設施負擔比例，爰辦理「變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）（都市計畫圖重製及財務計畫調整專案通盤檢討）」案，其主要計畫及細部計畫分別於 99 年 10 月 28 日及 10 月 29 日發布實施；本府地政局亦自 100 年 7 月 19 日公告該案市地重劃計畫書，並於 100 年 8 月 10 日及 100 年 8 月 11 日舉辦土地所有權人座談會。</p> <p>惟市地重劃作業辦理地籍分割及農林作物、工廠、建物查估期間，部分民眾始針對自身土地及建物參與市地重劃之內容提出陳情，爰為處理人民陳情案件，在不影響重劃負擔、僅涉及細部計畫變更、參酌人民陳情意見並為合理之變更、不影響其他土地所有權人權益及為地區性道路非屬區域性道路且不影響整體交通系統等 5 項原則下，辦理本次都市計畫變更相關法定程序。</p> <p>肆、 計畫位置與範圍</p> <p>本計畫範圍涵蓋三重區德厚里全部行政轄區及二重、田安、光陽、重明、福祉、福德、成功、頂崁、谷王、五股里之部分地區。東</p>		

西側以原洪水平原管制線為界，南側以大漢溪為鄰，二重疏洪道將本計畫區分隔成東西兩處，計畫面積為 138.4077 公頃。

伍、變更理由與內容

一、因應市地重劃作業辦理期間人民陳情意見處理(公開展覽期間提列之變更內容)

變更內容在於處理市地重劃辦理期間之人民陳情意見，期透過變更細部計畫手段，消弭及降低重劃對於人民權利之影響至最小，以利市地重劃之進行。

人民陳情意見共計有 26 件，經檢視建議 13 件人民陳情案納入本次變更，並配合考量再發展區建物超出道路截角處理議題，共計提列 9 件變更案，以為計畫內容辦理公開展覽，其餘 13 件陳情內容則包含涉及道路截角 3 件、測量誤差範圍 4 件及居住環境安全與適法性考量 6 件等問題，無需透過都市計畫變更處理。上述變更案之變更理由如下：

(一) 保護土地所有權人權益

1. 特定目的使用範圍與權屬範圍不符，應釐清並調整計畫內容。
2. 保留現有合法住宅聚落原位址分配之可能。
3. 再發展區範圍檢討，以避免應合法保存建物權益受損。
4. 再發展區建物超出道路截角處理。

(二) 維持既有公共設施使用機能。

二、建築物拆除後於再發展區內土地無法使用情形之處理(公開展覽後新增變更內容)

公展過程期間，民眾反應部分合法建物，因其建物處於再發展區及重劃區之邊界，建物將被拆除或拆除部分建物後形成無法使用之情況，而建物拆除後於再發展區之剩餘土地，亦因屬小面積之畸零地，而無法單獨重新建築，造成民眾使用上之困擾。

有鑑於此，建議變更上述位於再發展區土地為「住宅區」，以解決民眾因市地重劃所造成之再發展區內無法利用之畸零土地問題，民眾可因此以完整之土地參與重劃分配，避免其財產權之損失，經清查再發展區周邊建物拆除情形後，共計新提列 3 件變更案(涉及 16 筆土地)，而原公展提列之編號五變更案亦有此情況(涉及 1 筆土地)，一併修正其變更內容。上述變更應符合下列條件始得變更：

- (一) 地上物屬合法建物。
- (二) 分區位於再發展區。
- (三) 因全部拆除或部分拆除後無法繼續使用之建物。
- (四) 再發展區內剩餘土地屬畸零地。

三、土地使用管制要點修正

參酌三重等 20 處土管、都更獎勵、擬定三重都市計畫（高速公路北側仁義街附近地區）細部計畫案等內容及小組委員意見，新增或修訂包括捐贈公益性設施獎勵、捐贈公共設施用地獎勵，綠建築獎勵、大面積開發獎勵、都市防災獎勵、基地保水獎勵、創意建築獎勵、公共開放空間獎勵及獎勵上限等條文內容，並配合條文之增列調整相關條文項次。土地使用分區管制要點對照表詳表 2 及表 3。

計畫變更案內容詳附表 1。

陸、實施進度與經費

依 99 年「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)(都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討)(第一階段)案」內容辦理，本次變更不涉及相關內容調整。

柒、辦理經過

一、個案變更認定

本案於 100 年 11 月 28 日經新北市政府認定符合都市計畫第 27 條第 1 項第 4 款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」得迅行變更之情形。

二、公開展覽及說明會

自 101 年 05 月 14 日起公開展覽 30 日，並於 101 年 05 月 29 日假三重區公所舉辦公開展覽說明會，公展期間收到人民陳情意見共計 6 件，人民陳情意見處理情形詳表 4，逾公展期間人民陳情意見共計 1 件，逾期人民陳情意見處理情形詳表 5。

三、新北市都市計畫委員專案小組審議情形

本案於 101 年 6 月 14 日召開市都委會專案小組會議，綜合意見如下：

- (一) 有關本案公開展覽計畫書「肆、市地重劃期間人民陳情意見、二、納入變更案件理由說明、(一) 保護土地所有權人權益、2. 保留現有合法住宅聚落原位址分配之可能」內容所載：「現行計畫有部分公共設施用地內仍有合法建物分布，依新北市政府地

政局建議納入都市計畫變更考量事項...」一節，地政局表示該局未有此意見，建議修正為「現行計畫有部分公共設施用地內仍有合法建物分布，原則納入都市計畫變更考量事項...」等文字。

- (二) 有關計畫區東側環河南路側天后宮座落之宗教專用區，參照本市變更為宗教專用區案例及精神，原則同意將該宗教專用區剔除市地重劃範圍。
- (三) 有關本次新增之變更案編號十案，因合法建物部分位「住宅區（再發展區）」及部分位重劃區之道路，其若經市府工務局判定全拆，且合法建物配合重劃拆除後，剩餘住宅區（再發展區）」之土地及建物過小或其拆除後剩餘建物機能無法利用者，將「住宅區（再發展區）」之土地變更為「住宅區」一併納入重劃之變更案，建議需取得全部土地所有權人同意才納入變更；另於計畫書中載明其亦適用再發展區之機制，未來可一併參與再發展區更新及整體開發。
- (四) 有關二重疏洪道東岸重新大橋南側之自來水用地調整事宜，經臺北自來水事業處與會代表表示，考量自來水管線埋設需求，自來水用地應以設置於主要道路旁為原則，該公司並原則同意配合規劃單位後續所提調整方案納入評估，請作業單位研提用地位置調整相關方案，並提大會討論。
- (五) 有關本計畫區機十一、機十三機關用地，考量三重憲兵分隊已遷移及機關用地使用之彈性，建議將公共設施明細表備註欄修正為「供政府機關使用」。
- (六) 有關本案變更內容明細表專案小組意見詳表 1 專案小組意見欄。
- (七) 有關「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」修正對照表專案小組意見詳表 2 專案小組意見欄；「變更三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫再發展(地)區管制要點」修正對照表專案小組意見詳表 3 專案小組意見欄。
- (八) 人民陳情意見綜理表專案小組意見詳表 4 專案小組意見欄，逾期公民或團體陳情意見綜理表詳表 5。

捌、 以上符合法定程序，提請大會審議。

一、除下列各點外，餘依專案小組意見通過：

- (一) 請臺北自來水事業處考量管線配置及應用效益，檢討將自來水事業用地沿成功路劃設，且其地面構築物不得超過 10.5 公尺；另將其建物配置調整至對周邊影響最小，並擬定相關景觀計畫，以避免成為鄰避設施為目標，並將新方案提下次市都委會確認會議紀錄時議定。
- (二) 建物部分位於重劃區部分位於再發展區，其位重劃區建物拆除後剩餘再發展區之畸零土地納入重劃一案，為保障土地及地上物所有權人之權益，請市府地政局通知土地及地上物所有權人並予說明，需經該土地全部土地及地上物所有權人同意後，始可納入重劃，另各案須於本案核定前，取得該變更範圍全部土地及地上物所有權人同意文件，否則維持原計畫。另若未來上開土地旁「住宅區（再發展區）」進行都市更新時，須納入上開土地進行整體開發，並納入計畫書敘明。
- (三) 至本案變更內容綜理表、「變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫（配合市地重劃開發）」案土地使用分區管制要點對照表、「變更三重（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫再發展（地）區管制要點」及「變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫（配合市地重劃開發）」案公民或團體陳情意見綜理表，原則依市都委會專案小組意見通過，另若本案人民陳情案涉地政業務者，請地政局錄案並回復陳情人。

二、請城鄉局加速辦理本市共通性土地使用分區管制要點專案通盤檢討相關作業，並將計畫草案提本會報告。

表 1 變更內容綜理表

變更案編號	位置	變更內容(m ²)				變更理由	市都委會小組意見	市都委會決議
		原計畫		新計畫				
1	私立清傳商職用地	私立清傳商職用地	1391	道路(含人行步道)用地	1391	1. 用地範圍東側有部分地號非為清傳商職所有，地主與學校亦無租約，現況亦非學校使用，考量其他私有地主權益，用地範圍涉及其他私人土地者，剔除於私立清傳商職用地外，並納入市地重劃範圍。 2. 剔除用地範圍後，其鄰接道路路形配合調整。	照案通過，另原計畫及新計畫之分區名稱刪除「(重劃)」二字。	依市都委會專案小組意見通過。
		道路(含人行步道)用地	1665	住宅區(重劃)	1665			
		住宅區(重劃)	293	道路(含人行步道)用地	293			
2	先嗇宮	兒童遊樂場用地	192	古蹟保存區	192	1. 古蹟保存區範圍與使用現況及先嗇宮權屬範圍不符，故依權屬範圍調整。 2. 為保留古蹟保存區北側既有合法建物聚落於原位址分配土地之可能性，就建物範圍並參考都市紋理將部分兒二十三用地劃設為住宅區。	修正通過。 修正事項：刪除「兒童遊樂場用地」變更為「住宅區(重劃)」之變更案，餘照案通過。 修正理由：考量「兒童遊樂場用地」上之建物非屬合法建物，爰維持原「兒童遊樂場用地」。	依市都委會專案小組意見通過。
		兒童遊樂場用地	1715	住宅區(重劃)	1715			
		古蹟保存區	74	兒童遊樂場用地	74			
3	文小十二南側	住宅區(重劃)	35	住宅區(再發展)	35	再發展區劃設範圍與土地所有權人權屬範圍不符，故依權屬範圍調整。	照案通過，另原計畫之分區名稱刪除「(重劃)」二字。	依市都委會專案小組意見通過。
4	VIII-41-10M 計畫道路	道路(含人行步道)用地	150	住宅區(再發展)	150	VIII-41-10M 計畫道路範圍涉及再發展區建物可能遭部分拆除，故配合調整路形。	照案通過，另原計畫之分區名稱刪除「(重劃)」二字。	依市都委會專案小組意見通過。
		住宅區(重劃)	160	道路(含人行步道)用地	160			

5	五谷王北街 58 巷北側	住宅區(重劃)	521	住宅區(再發展)	521	該位址為既有 5R 合法建物聚落，劃設為再發展區並剔除於重劃範圍。	修正通過。 修正事項： 1.以完整合法建物坐落位置變更，另原計畫之分區名稱刪除「(重劃)」二字。 2.西側鄰道路之住宅剩餘部分因面積過小無法利用，爰維持原計畫參與重劃。 修正理由： 1.考量變更範圍之建物（建照號碼：70 建 1815）具一定規模面積，為保障民眾權益爰參酌陳情意見變更為再發展區。 2.因西側鄰道路之住宅剩餘部分面積過小難以利用，為保障民眾權益，爰該範圍仍維持再發展區，不納入此次變更。	依市都委會專案小組意見通過。
6	綠十三東側	住宅區(再發展)	970	住宅區(重劃)	970	本重劃區最北側再發展區，考量再發展區內建物老舊，納入重劃辦理有助於都市整體發展，並可使土地所有權人參與配地，建議調整納入重劃範圍。	照案通過，另新計畫之分區名稱刪除「(重劃)」二字。	依市都委會專案小組意見通過。
7	兒十四南側	住宅區(再發展)	13	道路(含人行步道)用地	13	1.再發展區西側建物係由其面前巷道進出，惟該巷道卻劃為住宅區，未來將導致建物無法出入，故配合道路紋理劃設道路(含人行步道)用地。	照案通過，另原計畫之分區名稱刪除「(重劃)」二字。	依市都委會專案小組意見通過。
		住宅區(重劃)	182	道路(含人行步道)用地	182			
		兒童遊樂場用地	30	道路(含人行步道)用地	30			

		道路(含人行步道)用地	123	住宅區(再發展)	123	2.兒十四南側計畫道路範圍涉及再發展區建物可能遭部分拆除，故配合調整路形。		
8	興穀陸橋	住宅區(重劃)	210	廣場用地兼供道路使用	210	該位址現已作為興穀陸橋及人行道使用，故配合現況調整，使其未來管理與使用內容相符。	修正通過。 修正事項： 原變更「廣場用地兼供道路使用」之範圍應沿道路作延伸以順修道路路型，另原計畫之分區名稱刪除「(重劃)」二字。 修正理由： 為顧及人行通行便利，爰順修路型。	依市都委會專案小組意見通過。
9	其他配合措施	—	—	三、若位於再發展區內保留合法舊建物，該建物超出道路截角部分，經新北市交通局判定屬無礙交通情形，得暫予保留，並於重建時再予留設道路截角。	—	若道路截角無礙交通情形，可保留合法建築物。	照案通過。	依市都委會專案小組意見通過。

10	頂田心子小段 37-105、37-93 地號、五谷王小 段 51-9、46-153 地號及頂田心 子小段 45-119、 45-127、 45-49、45-41 地號、大有小段 184-13、184-6 184-46、 182-117、 182-178、 182-92 及 182-32、 182-126 地號	住宅區 (再發展)	574	住宅區(重 劃)	574	針對區內合法建 物其位於重劃區 部分位於再發展 區之部分，惟其經 工務局判定建物 需全拆，或屬「住 宅區(再發展區)」 之土地及建物過 小或其拆除後剩 餘建物機能無法 利用者，其屬再發 展區內之土地一 併納入重劃區內 參與重劃。	修正通過。 修正事項： 本案核定前須 取得全部土地 及地上物所有 權人同意文 件，否則維持 原計畫；另於 計畫書中敘明 其亦適用再發 展區之機制， 未來可一併參 與再發展區更 新及整體開 發，另新計畫 之分區名稱刪 除「(重劃)」 二字。 修正理由： 確保重劃區內 民眾權益，須 取得同意書後 始得納入重劃 區。
----	--	--------------	-----	-------------	-----	---	---

表 2 「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案土地使用分區管制要點對照表

公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議
一、本要點依據都市計畫法第 32 條、同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	照案通過。	依市都委會專案小組意見通過。
<p>二、本計畫用語定義如下：</p> <p>(一)基地線：建築基地之界線。</p> <p>(二)前面基地線：基地鄰接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成或基地長寬比超過 2：1 者，不在此限。</p> <p>(三)後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。</p> <p>(四)側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(五)角地：位於 2 條以上交叉道路口之基地。</p> <p>(六)前院：沿前面基地線留設之庭院。</p> <p>(七)後院：沿後面基地線留設之庭院。</p> <p>(八)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>(九)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出 1 公尺範圍內得計入前院深度。</p> <p>(十)側院寬度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p>	照案通過。	依市都委會專案小組意見通過。

公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議																														
<p>三、計畫區內各分區之建築物及土地使用依照案通過。</p> <p>下列規定辦理：</p> <p>(一)建蔽率及容積率不得大於下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="108 432 702 853"> <thead> <tr> <th>分區用地種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>住宅區(重劃)</td><td>60</td><td>240</td></tr> <tr><td>住宅區(再發展)</td><td>60</td><td>140</td></tr> <tr><td>商業區</td><td>60</td><td>320</td></tr> <tr><td>乙種工業區</td><td>60</td><td>140</td></tr> <tr><td>古蹟保存區</td><td>50</td><td>160</td></tr> <tr><td>宗教專用區</td><td>50</td><td>160</td></tr> <tr><td>文教區</td><td>50</td><td>200</td></tr> <tr><td>天然氣事業專用區</td><td>50</td><td>150</td></tr> <tr><td>私立清傳商職用地</td><td>50</td><td>200</td></tr> </tbody> </table> <p>(二)工業區為乙種工業區，並列入再發展(地)區，免參與重劃，其土地及建築物之使用應依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條及有關規定辦理。</p> <p>(三)古蹟保存區以供保存、維護古物、古蹟、民族藝術、民俗及有關文物與自然文化景觀使用為主，並應依文化資產保存法及相關規定辦理。</p> <p>(四)宗教專用區以供宗教相關活動、研究所需設施使用為主，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務等相關附屬設施。</p> <p>(五)天然氣事業專用區以供天然氣整壓配氣相關設施使用為主。</p>	分區用地種類	建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區(重劃)	60	240	住宅區(再發展)	60	140	商業區	60	320	乙種工業區	60	140	古蹟保存區	50	160	宗教專用區	50	160	文教區	50	200	天然氣事業專用區	50	150	私立清傳商職用地	50	200	照案通過。	依市都委會專案小組意見通過。
分區用地種類	建蔽率(%)	容積率(%)																														
住宅區(重劃)	60	240																														
住宅區(再發展)	60	140																														
商業區	60	320																														
乙種工業區	60	140																														
古蹟保存區	50	160																														
宗教專用區	50	160																														
文教區	50	200																														
天然氣事業專用區	50	150																														
私立清傳商職用地	50	200																														

公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議																					
<p>四、本計畫區內之公共設施用地，得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定做多目標使用。其建築物及土地使用依下列規定辦理：</p> <p>(一) 建蔽率及容積率不得大於下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="105 465 703 757"> <tr> <th>公共設施種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr> <tr> <td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>30</td></tr> <tr> <td>文中、文小用地</td><td>50</td><td>150</td></tr> <tr> <td>市場用地</td><td>50</td><td>240</td></tr> <tr> <td>停車場用地</td><td>作立體使用 時 80</td><td>依有關規定 辦理</td></tr> <tr> <td>變電所用地</td><td>50</td><td>250</td></tr> </table> <p>(二) 變電所用地以供變電所及其附屬設施使用為主。變電所設置應以屋內式或地下化型式為原則。變電所及其附屬設施，其突出地面部分不得超過堤防高度。</p> <p>(三) 因停七用地緊臨捷運系統用地，為實踐綠色運輸理念及增加捷六用地之臨停設施，停七用地未來開發時，應予規劃留設機踏車、腳踏車之停車位。</p> <p>(四) 捷運系統用地其建蔽率及容積率不予規定。</p> <p>(五) 中正國際機場聯外捷運系統建設計畫高架段墩柱使用未徵收之已開闢計畫道路、堤防用地、行水區部分，另案依據「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」公告範圍，依照都市計畫樁測定及管理辦法有關規定辦理(公告樁位、地籍分割，登記)，並以徵收方式取得墩柱用地，其地面仍維持道路使用；另有關潛盾隧道地下穿越段部分，依據「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」規定辦理。</p>	公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	機關用地	50	250	公園、兒童遊樂場用地	15	30	文中、文小用地	50	150	市場用地	50	240	停車場用地	作立體使用 時 80	依有關規定 辦理	變電所用地	50	250	<p>照案通過。</p>	<p>依市都委會專案小組意見通過。</p>
公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)																					
機關用地	50	250																					
公園、兒童遊樂場用地	15	30																					
文中、文小用地	50	150																					
市場用地	50	240																					
停車場用地	作立體使用 時 80	依有關規定 辦理																					
變電所用地	50	250																					

公開展覽條文		市都委會專案小組意見	市都委會決議
五、計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築規定如下表：		修正通過。	依市都委會專案小組意見通過。
分區及用地別	退縮建築規定	修正事項：	
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。	工業區退縮建築規定修正為「自道路境界線至少退縮 3 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。」	
商業區	經「臺北縣都市設計審議委員會」審議通過，得不受此限。	修正理由：	
工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。	考量退縮 6 公尺之規定係適用新市區，本區乙種工業區非屬市地重劃區，爰參酌本案土管有關前院深度之規定，修正為 3 公尺。	
天然氣事業專用區	自道路境界線至少退縮 8 公尺以上建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。		
市場用地及變電所用地	臨中山路部分，建築時應自基地境界線退縮 14 公尺以上建築，以利中山路高架平面道路通行；其餘自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬。退縮建築部分得計入法令空地。		
停七用地	自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。		
其他公共設施用地及公用事業設備	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。		

公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議																																										
<p>六、計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物（含陽台、露台）與建築線之最小距離不得小於 1 公尺；建築物並須分別設置前院及側院，規定如下：</p> <p>（一）前院及側院留設深度不得小於下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="124 560 687 1276"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th><th>前院深度</th><th>側院深度</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td><td>3 公尺</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>商業區</td><td>3 公尺</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>工業區</td><td>3 公尺</td><td>2 公尺</td></tr> <tr> <td>文教區</td><td>3 公尺</td><td>3 公尺</td></tr> <tr> <td>古蹟保存區、宗教專用區</td><td>3 公尺</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>天然氣事業專用區</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>私立清傳商職用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>機關用地</td><td>3 公尺</td><td>3 公尺</td></tr> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td><td>10 公尺</td><td>10 公尺</td></tr> <tr> <td>文小用地、文中用地、文中小用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>市場用地</td><td>臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td><td></td></tr> <tr> <td>變電所用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>停車場用地</td><td>3 公尺</td><td>不予規定</td></tr> </tbody> </table> <p>（二）工業區基地依再發展(地)區管制要點採整體開發及依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條規定申請作與工業發展有關之設施、大型展示中心、商務中心、倉儲批發業及軟體工業時，需依規定增設離街裝卸位；留設前後側院，前院深度至少 6 公尺，側院及後院至少 3 公尺以上。且需依規定加倍增設停車場空間並需有基準停車位 5 以上。</p> <p>（三）住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p> <p>（四）應留設騎樓部分得設置遮雨設施，不計入建蔽率。</p> <p>（五）住宅區及商業區內基地前院深度、工業區內側院寬度應符合本要點之規定，惟若住宅區</p>	土地使用種類	前院深度	側院深度	住宅區	3 公尺	不予規定	商業區	3 公尺	不予規定	工業區	3 公尺	2 公尺	文教區	3 公尺	3 公尺	古蹟保存區、宗教專用區	3 公尺	不予規定	天然氣事業專用區	不予規定	不予規定	私立清傳商職用地	不予規定	不予規定	機關用地	3 公尺	3 公尺	公園、兒童遊樂場用地	10 公尺	10 公尺	文小用地、文中用地、文中小用地	不予規定	不予規定	市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		變電所用地	不予規定	不予規定	停車場用地	3 公尺	不予規定	照案通過。	依市都委會專案小組意見通過。
土地使用種類	前院深度	側院深度																																										
住宅區	3 公尺	不予規定																																										
商業區	3 公尺	不予規定																																										
工業區	3 公尺	2 公尺																																										
文教區	3 公尺	3 公尺																																										
古蹟保存區、宗教專用區	3 公尺	不予規定																																										
天然氣事業專用區	不予規定	不予規定																																										
私立清傳商職用地	不予規定	不予規定																																										
機關用地	3 公尺	3 公尺																																										
公園、兒童遊樂場用地	10 公尺	10 公尺																																										
文小用地、文中用地、文中小用地	不予規定	不予規定																																										
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築																																											
變電所用地	不予規定	不予規定																																										
停車場用地	3 公尺	不予規定																																										

公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議
<p>及商業區因留設前院或乙種工業區因留設側院致使基地內建物深(寬)度不足『畸零地使用規則』之規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</p>		
<p>七、為鼓勵基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。</p> <p>(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾通行，經交通主管機關核准者。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項： 捐贈公益性設施獎勵增列社會住宅、公共托育中心及機關辦公相關設施，另增列跨堤設施獎勵。</p> <p>修正理由： 參酌本市三重等 20 處土管要點共通性條文及市都委會審竣案例，捐贈公益性設施獎勵增列社會住宅、公共托育中心及機關辦公相關設施，另參照都更獎勵增列跨堤設施獎勵。</p> <p>修正後條文： 七、為鼓勵基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。</p> <p>(一)私人捐獻或設置社會住宅、公共托育中心、圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供</p>	<p>依市都委會專案小組意見通過。</p>

公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	<p>公眾使用及機關辦公相關設施等，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，且具獨立產權及獨立出入口，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(三)倘本計畫區有設置跨提天橋之需求，除應依本要點第十點規定設置外，若由住宅區土地所有權人於開發住宅區時併同申請興闢，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得依下列規定予以獎勵，惟獎勵以法定容積之 5% 為上限：</p> <p>A：捐贈跨提天橋設施之獎勵容積（≤法定容積百分之五）</p> <p>B1：捐贈跨提天橋設施興闢成本及設備設施裝修費用</p> <p>B2：提供管理維護基金</p> <p>C1：住宅區二樓以上平均單價</p> <p>C2：住宅區單位興建成本</p> <p>C3：住宅區單位管銷費用（以單位興建成本之 11% 為上限）</p> <p>由土地所有權人申請開發者，應於領取建築基地之使用執照前，完成天橋之點交作業。</p>	
<p>八、為利公共設施用地取得，增進都市環境品質，符合下列規定之申請建築基地經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加興建之樓地板面積。</p> <p>(一)捐贈土地屬都市計畫公共設施用地，並與申請建築基地銜接，且該申請建築基地總面積超過 300 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積 2 倍之樓地板面積。</p> <p>(二)捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接，且該申請建築基地總面積超過 500 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積 2 倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地</p>	<p>本條文刪除。</p> <p>修正理由： 為執行之一致性，有關容積移轉內容回歸部頒容積移轉實施辦法之規定。</p>	<p>依市都委會專案小組意見通過。</p>

公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會 決議									
<p>平均公告現值比價之樓地板面積。</p> <p>(三)申請建築基地面積超過 1000 平方公尺，捐贈距申請建築基地 300 公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用者，得依下列規定予以獎勵。</p> <table border="1" data-bbox="116 510 699 985"> <thead> <tr> <th>捐贈項目</th><th>捐贈最小規模</th><th>獎勵樓地板面積</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>鄰里公園、兒童遊戲場</td><td>1. 面積 800 平方公尺以上且有聯外道路。 2. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。 3. 應興闢完成。</td><td>捐贈土地面積×容積率×150%</td></tr> <tr> <td>社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構</td><td>1. 面積 300 平方公尺以上。 2. 基地面臨 12 公尺以上道路，臨接深度 15 公尺以上。 3. 無需興闢。 4. 須經目的事業主管機關同意。</td><td>捐贈土地面積×容積率×150%</td></tr> </tbody> </table> <p>1. 所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由都市設計審議委員會審查通過者為準，並由該會決議得委由捐贈人或該社區管理委員會代為管理維護。</p> <p>2. 所捐贈之土地不得計入法定空地。</p> <p>3. 獎勵標準：</p> <p>(四)第(一)(二)款所增加之樓地板面積不得超過該申請建築基地總面積乘以法定容積率之 30%，惟申請建築基地面臨永久性空地者，得酌予增加至 40%為限。</p> <p>(五)上述土地之捐贈，應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續；且應於申請核發建築使用執照前興建完竣所捐贈之公共設施，經市府工務局勘驗合格並移轉登記為各該主管機關所有，始得核發建築使用執照。</p>	捐贈項目	捐贈最小規模	獎勵樓地板面積	鄰里公園、兒童遊戲場	1. 面積 800 平方公尺以上且有聯外道路。 2. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。 3. 應興闢完成。	捐贈土地面積×容積率×150%	社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構	1. 面積 300 平方公尺以上。 2. 基地面臨 12 公尺以上道路，臨接深度 15 公尺以上。 3. 無需興闢。 4. 須經目的事業主管機關同意。	捐贈土地面積×容積率×150%		
捐贈項目	捐贈最小規模	獎勵樓地板面積									
鄰里公園、兒童遊戲場	1. 面積 800 平方公尺以上且有聯外道路。 2. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。 3. 應興闢完成。	捐贈土地面積×容積率×150%									
社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構	1. 面積 300 平方公尺以上。 2. 基地面臨 12 公尺以上道路，臨接深度 15 公尺以上。 3. 無需興闢。 4. 須經目的事業主管機關同意。	捐贈土地面積×容積率×150%									

公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議																													
未規定。	<p>新增條文：</p> <p>九、為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，訂定下列獎勵規定：</p> <table><tr><td>開發規模</td><td>增加興建樓地板面積</td></tr><tr><td>3000~5000 平方公尺</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>5000 平方公尺以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr></table> <p>修正理由：</p> <p>為鼓勵重劃區土地大面積開發建設，參照相關案例增訂規模獎勵規定，並調整相關獎勵值。</p>	開發規模	增加興建樓地板面積	3000~5000 平方公尺	基地面積×基準容積率×10%	5000 平方公尺以上	基地面積×基準容積率×15%	依市都委會專案小組意見通過。																							
開發規模	增加興建樓地板面積																														
3000~5000 平方公尺	基地面積×基準容積率×10%																														
5000 平方公尺以上	基地面積×基準容積率×15%																														
未規定。	<p>新增條文：</p> <p>十、有關依相關法令規定或審議要求取得綠建築標章者，該部分應不得再給予獎勵；惟申請者原無須取得綠建築標章，或依規定取得更高等級綠建築標章者，得給予不同等級之基準容積獎勵。</p> <p>申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p> <p>前款保證金退還依下列規定：</p> <p>(一) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(二) 未依限取得該等級綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(三) 依限取得該等級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。</p> <table><tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="4">獎勵額度</th></tr><tr><th>無規定或要求</th><th colspan="3">相關法令規定或審議要求綠建築等級</th></tr><tr><td></td><td></td><th>銀級</th><th>黃金級</th><th>鑽石級</th></tr><tr><td>取得綠建築分級評估銀級</td><td>基準容積之 6%</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>取得綠建築分級評估黃金級</td><td>基準容積之 8%</td><td>基準容積之 8%</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>取得綠建築分級評估鑽石級</td><td>基準容積之 10%</td><td>基準容積之 10%</td><td>基準容積之 10%</td><td>—</td></tr></table> <p>修正理由：</p> <p>參酌本市三重等 20 處土管要點共通性條文修</p>	項目	獎勵額度				無規定或要求	相關法令規定或審議要求綠建築等級					銀級	黃金級	鑽石級	取得綠建築分級評估銀級	基準容積之 6%	—	—	—	取得綠建築分級評估黃金級	基準容積之 8%	基準容積之 8%	—	—	取得綠建築分級評估鑽石級	基準容積之 10%	基準容積之 10%	基準容積之 10%	—	依市都委會專案小組意見通過。
項目	獎勵額度																														
	無規定或要求	相關法令規定或審議要求綠建築等級																													
		銀級	黃金級	鑽石級																											
取得綠建築分級評估銀級	基準容積之 6%	—	—	—																											
取得綠建築分級評估黃金級	基準容積之 8%	基準容積之 8%	—	—																											
取得綠建築分級評估鑽石級	基準容積之 10%	基準容積之 10%	基準容積之 10%	—																											

公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議												
未規定。	<p>新增條文：</p> <p>十一、<u>為提升都市防災性能，建築物設計同時符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：</u></p> <p>(一)<u>與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 6 公尺，且平均達 8 公尺。</u></p> <p>(二)<u>與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。</u></p> <p>(三)<u>基地如設置 2 幢以上之建築物，其 2 幢建築物間之距離及同一棟內不相連之 2 棟建築物間之距離應達 8 公尺。</u></p> <p>(四)<u>依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。</u></p> <p>修正理由：</p> <p>參酌本市三重等 20 處土管要點共通性條文修正。</p>	依市都委會專案小組意見通過。												
未規定。	<p>新增條文：</p> <p>十二、<u>為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：</u></p> <table><tr><th>法定開挖率－實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td><u>≥ 10%</u></td><td><u>基準容積之 6%</u></td></tr><tr><td><u>≥ 15%</u></td><td><u>基準容積之 8%</u></td></tr><tr><td><u>≥ 20%</u></td><td><u>基準容積之 10%</u></td></tr><tr><td><u>≥ 25%</u></td><td><u>基準容積之 12%</u></td></tr><tr><td><u>≥ 30%</u></td><td><u>基準容積之 15%</u></td></tr></table> <p><u>前款減少之開挖率部分，除應妥為綠美化外，其植栽上、下方之任何形式人工構造物不得大於 1/3。</u></p> <p>修正理由：</p> <p>參酌本市三重等 20 處土管要點共通性條文修正。</p>	法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度	<u>≥ 10%</u>	<u>基準容積之 6%</u>	<u>≥ 15%</u>	<u>基準容積之 8%</u>	<u>≥ 20%</u>	<u>基準容積之 10%</u>	<u>≥ 25%</u>	<u>基準容積之 12%</u>	<u>≥ 30%</u>	<u>基準容積之 15%</u>	依市都委會專案小組意見通過。
法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度													
<u>≥ 10%</u>	<u>基準容積之 6%</u>													
<u>≥ 15%</u>	<u>基準容積之 8%</u>													
<u>≥ 20%</u>	<u>基準容積之 10%</u>													
<u>≥ 25%</u>	<u>基準容積之 12%</u>													
<u>≥ 30%</u>	<u>基準容積之 15%</u>													
未規定。	<p>新增條文：</p> <p>十三、<u>非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新</u></p>	依市都委會專案小組意見通過。												

公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	<p><u>北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。</u></p> <p>修正理由： 參酌本市三重等 20 處土管要點共通性條文修正。</p>	
未規定。	<p>新增條文： <u>十四、除本要點第十一點有關都市防災容積獎勵留設空間，及本要點第六點規定留設空間不得計入開放空間面積計算者外，其餘建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理，另義務性之規定不得與相關獎勵重複計列；另本計畫區不得適用增設停車空間獎勵之規定。</u></p> <p>修正理由： 明訂有關義務規定部分不得計入容積獎勵計算。</p>	依市都委會專案小組意見通過。
<p>九、建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除依本細部計畫「再發展(地)區管制要點」及都市更新條例辦理者外，各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之 50%；距捷運車站用地周邊 500 公尺內之建築基地，其獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之一倍。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項： 修訂容積獎勵上限內容。</p> <p>修正理由： 參酌本市三重等 20 處土管要點共通性條文修正。</p> <p>修正後條文： <u>十五、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，除依本細部計畫「再發展(地)區管制要點」及都市更新條例辦理者外，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%：</u> <u>(一)距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。</u> <u>(二)距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。</u> <u>(三)建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</u></p>	依市都委會專案小組意見通過。

公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	<u>都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。</u>	
十、本計畫地區為需經都市設計審議地區。	十六、本計畫地區為需經都市設計審議地區。 修正理由： 項次調整。	依市都委會專案小組意見通過。
十一、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路等必要性設施，致實際空地未達法定空地二分之一者，不在此限。惟所留設空地仍應全部種植花草樹木。	十七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路等必要性設施，致實際空地未達法定空地二分之一者，不在此限。惟所留設空地仍應全部種植花草樹木。 修正理由： 項次調整。	依市都委會專案小組意見通過。
十二、地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%，但公共設施用地作多目標使用且經新北市都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。	十八、地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%，但公共設施用地作多目標使用且經新北市都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。 修正理由： 項次調整。	依市都委會專案小組意見通過。
十三、本計畫區內各種使用分區及公共設施用地之建築物除依建築技術規則相關設置停車空間外，應設置同等數量之機車停車位，且不得移作他種用途或被佔用。	十九、本計畫區內各種使用分區及公共設施用地之建築物除依建築技術規則相關設置停車空間外，應設置同等數量之機車停車位，且不得移作他種用途或被佔用。 修正理由： 項次調整。	依市都委會專案小組意見通過。

公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議																				
十四、本計畫區經劃設或列入再發展(地)區，其土地及建築物之使用除應符合本要點之規定外，另依再發展(地)管制要點辦理。	<u>二十</u> 、本計畫區經劃設或列入再發展(地)區，其土地及建築物之使用除應符合本要點之規定外，另依再發展(地)管制要點辦理。 修正理由： 項次調整。	依市都委會專案小組意見通過。																				
十五、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間(如下表)。但基地情形特殊經提新北市都市設計委員會(或小組)審議同意者，或新北市政府已訂定相關規定者，從其規定。 <table><tr><td>建築總樓地板面積</td><td>停車設置標準</td></tr><tr><td>1~250 平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251~400 平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401~550 平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table>	建築總樓地板面積	停車設置標準	1~250 平方公尺	設置一部	251~400 平方公尺	設置二部	401~550 平方公尺	設置三部	以下類推		<u>二十一</u> 、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間(如下表)。但基地情形特殊經提新北市都市設計委員會(或小組)審議同意者，或新北市政府已訂定相關規定者，從其規定。 <table><tr><td>建築總樓地板面積</td><td>停車設置標準</td></tr><tr><td>1~250 平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251~400 平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401~550 平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table> 修正理由： 項次調整。	建築總樓地板面積	停車設置標準	1~250 平方公尺	設置一部	251~400 平方公尺	設置二部	401~550 平方公尺	設置三部	以下類推		依市都委會專案小組意見通過。
建築總樓地板面積	停車設置標準																					
1~250 平方公尺	設置一部																					
251~400 平方公尺	設置二部																					
401~550 平方公尺	設置三部																					
以下類推																						
建築總樓地板面積	停車設置標準																					
1~250 平方公尺	設置一部																					
251~400 平方公尺	設置二部																					
401~550 平方公尺	設置三部																					
以下類推																						
十六、本要點未規定者，適用其他相關法定規定。	<u>二十二</u> 、本要點未規定者，適用其他相關法定規定。 修正理由： 項次調整。	依市都委會專案小組意見通過。																				

表3 「變更三重（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫再發展(地)區管制要點」修正對照表

公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議
一、為順利推動本計畫區之開發、減少市地重劃開發阻力，並有效誘導改善生活環境品質，促進再發展，特訂定本要點。	照案通過。	依市都委會專案小組意見通過。
二、本要點之主管機關為臺北縣政府。	修正通過。 修正事項： 主管機關調整。 修正理由： 本點之主管機關因應升格修改為新北市政府。 修正後條文： 二、本要點之主管機關為新北市政府。	依市都委會專案小組意見通過。
三、本要點所稱之再發展（地）區係指下列地區： （一）本計畫住宅區內未以市地重劃開發地區，並於都市計畫書圖中標示者，其實際範圍及面積得由開發單位於辦理市地重劃時配合合法房屋基地範圍酌予調整。 （二）乙種工業區、文教區、私立清傳商職用地。 （三）符合下列原則，並由開發單位提案，送經市地重劃委員會同意者。 1. 合法且建物區分所有權人密集地區，其規模達 500 平方公尺以上者。 2. 符合部頒四要件之現有私立學校。 3. 考量街廓完整性，以避免土地不利使用地區。 4. 屬於必要性通路者。 5. 參酌土地權屬範圍。 6. 無法以市地重劃辦理或以市地重劃辦理顯有困難者。	照案通過。	依市都委會專案小組意見通過。
四、再發展(地)區之建蔽率不得超過 60%，基準容積率為 140%；文教區、私立清傳商職用地建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 200%。	照案通過。	依市都委會專案小組意見通過。
五、再發展(地)區土地開發，由土地權利關係人申請自行辦理。	照案通過。	依市都委會專案小組意見通過。
六、再發展(地)區土地開發可採行整體開發或個別建築開發方式辦理，採行整體開發者得依本要點獎勵規定獎勵之。	照案通過。	依市都委會專案小組

		意見通過。																		
<p>七、再發展(地)區土地申請整體開發者，應符合下列規定：</p> <p>(一)最小開發規模屬住宅區部分不得低於 0.1 公頃。屬乙種工業區部分不得低於 0.2 公頃。申請整體開發經都市更新審議委員會審查同意，得予容積獎勵。(所劃設之再發展區未達前述規模或因計畫道路隔開致未達前述規模者，得依該完整單元提出申請)。</p> <p>(二)申請者虛擬具整體開發計畫提交都市更新審議委員會，都市更新審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應另行依法定程序辦理。</p>	照案通過。	依市都委會專案小組意見通過。																		
<p>八、整體開發計畫書、圖應表明下列事項：</p> <p>(一)計畫地區範圍及其面積。</p> <p>(二)開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。</p> <p>(三)發展現況分析。</p> <p>(四)土地及地上物處理計畫。</p> <p>(五)土地使用計畫，含都市設計及建築物配置初步構想。</p> <p>(六)公共設施建設計畫。</p> <p>(七)事業及財務計畫。</p> <p>(八)實施進度。</p> <p>(九)其他應配合辦理事項。</p>	照案通過。	依市都委會專案小組意見通過。																		
<p>九、整體開發之獎勵內容如下：</p> <p>(一)容積獎勵額度公式</p> $V=[V_0/(1-V_1)]\times(1+V_1+V_2)$ <p>V=獎勵後建築基地容積率</p> <p>V₀=基準容積率</p> <p>V₁=提供公共設施之比例，原則不得少於申請開發基地總面積之 20%。但超過 40%時，V₁ 以 40%核計。所提供之公共設施用地，並應於開發完成後將權屬登記為台北縣(或三重市)所有。</p> <p>V₂=整體開發規模係數，如下表：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>面積(平方公尺)</th><th>係數</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1000(不含)以下</td><td>0</td><td></td></tr> <tr> <td>1000(含)~3000(不含)</td><td>0.1</td><td></td></tr> <tr> <td>3000(含)~5000(不含)</td><td>0.2</td><td></td></tr> <tr> <td>5000(含)~10000(不含)</td><td>0.3</td><td></td></tr> <tr> <td>10000(含)以上</td><td>0.4</td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>(二)非採整體開發者，依基準容積率辦理。</p>	面積(平方公尺)	係數	備註	1000(不含)以下	0		1000(含)~3000(不含)	0.1		3000(含)~5000(不含)	0.2		5000(含)~10000(不含)	0.3		10000(含)以上	0.4		照案通過。	依市都委會專案小組意見通過。
面積(平方公尺)	係數	備註																		
1000(不含)以下	0																			
1000(含)~3000(不含)	0.1																			
3000(含)~5000(不含)	0.2																			
5000(含)~10000(不含)	0.3																			
10000(含)以上	0.4																			

十、再發展(地)區內之基地獎勵後容積率總量不得超過 420%。	照案通過。	依市都委會專案小組意見通過。
十一、劃定本再發展(地)區為應實施都市更新地區，並應依都市更新條例規定辦理開發。	<p>修正通過。</p> <p>修正事項： 再發展區是否依都市更新條例辦理相關文字調整。</p> <p>修正理由： 依本要點第 6 點規定再發展(地)區土地開發可採行整體開發或個別建築開發方式辦理，並未強制規定應採都市更新，爰為符實際配合修正。</p> <p>修正後條文： 十一、劃定本再發展(地)區為<u>得</u>實施都市更新地區，並得依都市更新條例規定辦理開發。</p>	依市都委會專案小組意見通過。
十二、本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。	照案通過。	依市都委會專案小組意見通過。

表 4 「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)案」公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	市都委會專案小組意見	市都委會決議
1	林俊賢	二重埔大有小段 182-42 地號	一、疏洪東西路禁建 40 多年，為提高公告地價。現在因市地重劃，拓寬道路 10 米則拆到房屋，房屋補償太低，請提高補償。 二、疏洪東路拓寬道路 10 米，希望能測量出來請鄉親出來查看。道路大小寬度不等，不能大小不一，找居住的房屋未被拆的部分請測量員鑑定位置。	未便採納。 理由： 非屬都市計畫範疇，後續依市地重劃相關法令規定辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
2	陳清其	頂田心子小段 21 地號	部分與隔壁規劃土地早期建築物規劃為再發展區，再發展區早期建物後面都違建至後面參與規劃土地，違建至 100%，未來重劃汙水下水道須將所有人各留相對尺寸面積，該拆除就需拆除，不然早期建物為再發展區將其土地違章蓋至 100%，侵占到別人權益，要公平處理，總體施工單位要注意處理，否則未來將引起紛爭。	未便採納。 理由： 非屬都市計畫範疇，後續依市地重劃相關法令規定辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
3	葉天良	二重埔大有小段 194-1 地號	本人 194-1 號土地重劃後分為三個地號為 194-1、194-5、194-6，重劃後請務必原址分配，不可移至他處。	未便採納。 理由： 非屬都市計畫範疇，後續依市地重劃相關法令規定辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
4	梁陳美	頂崁街 130 號 1 樓、2 樓、3 樓	是否開放沒有拆到的房屋自行改建。	未便採納。 理由： 有關再發展區內建物之改建，後續依「擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫再發展(地)區管制要點」規定辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
5	林將朝	二重埔頂崁小段 806-1 地號	一、本人未重劃前土地及房屋均在五谷王北街道路邊，重劃後希望能在原址。 二、清傳高商西側道路希望能貫穿至 VIII-35-10M 道路。	一、未便採納。 理由： 非屬都市計畫範疇，後續依市地重劃相關法令規定辦理。	依市都委會專案小組意見通過。

				<p>二、未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>因為道路貫穿可能造成部分住宅區形成畸零地，亦將增加公共設施負擔。</p>	
6	游景龍	五谷王北街 58 巷 43 號 4 樓	<p>一、96 年、98 年說明會根本沒通知跟此次一樣，谷王里里長沒有通知。</p> <p>二、賠償費太少，根本買不起現在的房子，三重房子一坪 30 萬以上。</p> <p>三、五谷王 58 巷、50 巷合法建築應該建蔽率、容積率提高以補償其居民損失，以特案專案處理。</p> <p>四、我們被遷移若無房子可租遷，且一年後才算地皮價錢，是否能補償一年的租屋補助。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>一、有關第一、二及四點非屬規劃範疇，後續依市地重劃相關法令規定辦理。</p> <p>二、有關第三點再發展區使用強度後續依「擬定三重（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫再發展（地）區管制要點」規定辦理。</p>	依市都委會專案小組通過。

表 5 「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)案」逾期公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	市都委會決議
逾 1	邵德等 9 人	三重區成功路 83 號 4 樓	今有疏洪東路地段設有自來水加壓站所設置地點，建議轉移到現有大樓旁，因加壓站完成以後地上所有美化工程，就能夠供所有鄰近住戶共同分享，原有地點改為住宅區，以達物盡其用、地盡其利最高境界，如准所陳實感德便。	請臺北自來水事業處考量管線配置及應用效益，檢討將自來水事業用地沿成功路劃設，且其地面構造物不得超過 10.5 公尺；另將其建物配置調整至對周邊影響最小，並擬定相關景觀計畫，以避免成為鄰避設施為目標，並將新方案提下次市都委會確認會議紀錄時討論。

九、報告案：

(一)變更八里(龍形地區)都市計畫(部分乙種工業區為旅館專用區、住宅區、公園用地及道路用地)案及擬定八里(龍形地區)都市計畫(部分乙種工業區為旅館專用區、住宅區、公園用地及道路用地)細部計畫案。

案由	「變更八里(龍形地區)都市計畫(部分乙種工業區為旅館專用區、住宅區、公園用地及道路用地)」案及「擬定八里(龍形地區)都市計畫(部分乙種工業區為旅館專用區、住宅區、公園用地及道路用地)細部計畫」案	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案 號	第 一 案
說明	<p>一、擬定機關：新北市政府</p> <p>二、申請單位：良機實業股份有限公司</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及都市計畫法第 22 條</p> <p>四、變更計畫範圍：詳附圖一及附圖二。</p> <p>五、變更內容綜理表：詳附表一。</p> <p>六、原計畫辦理經過：</p> <p>(一)本案為良機實業股份有限公司於 1968 年設置生產冷卻水塔之工廠，1993 年該公司將八里廠遷至桃園蘆竹鄉，考量未來發展需求，爰將該廠土地由「乙種工業區」變更為「商業區」、「住宅區」、「鄰里公園兼兒童遊樂場用地」及「道路用地」，並於 93 年 11 月 15 日提出都市計畫個案變更申請。案經改制前臺北縣政府 94 年 1 月 17 日召會認定符合重大建設，爰辦理都市計畫個案變更。</p> <p>(二)公開展覽</p>		

自 94 年 4 月 18 日起公開展覽 30 天，並於 94 年 5 月 6 日上午 10 時假改制前八里鄉公所舉辦公開展覽說明會。期間收到逾期公民或團體陳情意見 1 件。

(三) 改制前縣都委會

94 年 7 月 6 日、94 年 10 月 18 日、95 年 3 月 22 日、95 年 7 月 6 日及 95 年 10 月 30 日計召開 5 次專案小組，案經改制前縣都委會第 360 次會議審議通過後，96 年 9 月 27 日報請內政部審議。

(四) 內政部都委會

96 年 9 月 11 日、96 年 11 月 13 日及 97 年 4 月 29 日計召開 3 次專案小組，97 年 7 月 27 日內政部都委會 687 次會議審議通過，因決議內容涉及細部計畫土地使用分區調整、計畫案名及土地使用管制內容修正，復於 97 年 10 月 15 日提請改制前縣都委會 381 次會議審議通過。

(五) 簽訂協議書及辦理土地預告登記

1. 簽訂協議書：依 97 年 10 月 15 日改制前縣都委會 381 次會議決議事項，須依本府變更工業區為住宅區、商業區通案性範本規定簽訂協議書，爰於 98 年 10 月 21 日簽經鈞長核可簽訂協議書，雙方並於 98 年 12 月簽訂協議書在案，並於 98 年 12 月 2 日檢還已用印協議書。
2. 上開協議書規定乙方須於細部計畫核定前先行會同甲方辦理土地預告登記，申請人於 98 年 12 月 30 日檢送土地預告登記申請書，並於 99 年 1 月 6 日檢還已用印土地預告書及土地登記清冊。

(六) 報部核定

本府 99 年 3 月 8 日檢送主要計畫書圖報請內政部核定，內政部營建署 99 年 3 月 31 日退請計畫書、圖辦理補正，惟良機公司未再依

	<p>部都委決議及內政部營建署來函檢送補正計畫書圖至府憑辦。</p> <p>(七) 良機公司 99 年 4 月 27 日函請本府將「旅館專用區」變更為「商業區」，本府 99 年 5 月 3 日函請內政部營建署釋示得否依上開意見辦理，復於 99 年 5 月 7 日函復本府表示旨案既經 97 年 7 月 27 日內政部都委會 687 次會議審議完竣在案，自當依其決議辦理。</p> <p>(八) 綜上，該公司迄今已逾 3 年以上年未補充相關資料到府，本府再以 101 年 3 月 10 日北府城都字第 1000216532 號函催辦，良機公司 101 年 5 月 16 日 101 良機字第 1010005 號函知本府已無續辦意願（附件），擬停止辦理本案，爰提會報告。</p> <p>七、以上符合法定程序內容，提請大會報告。</p>
決議	<p>洽悉，同意撤案，請作業單位依行政程序簽報並函請內政部撤案。另為免土地所有權人權益受損，請於撤銷本案後，向地政事務所申請辦理土地預告登記塗銷。</p>

十、研議案：

研議案件一覽表：

- (一) 變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)(市地重劃 AB 單元)(部分住宅區為公園用地)案。
- (二) 變更淡水(擴大竹圍地區)都市計畫(配合淡水捷運延伸線計畫)案。
- (三) 變更淡水(竹圍地區)都市計畫(配合淡水捷運延伸線計畫)案。
- (四) 變更淡水都市計畫(配合淡水捷運延伸線計畫-藍海線B6站)案。
- (五) 變更淡水都市計畫(配合淡水捷運延伸線暨淡江大橋連絡道計畫)案。

案由	「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)(市地重劃 AB 單元)(部分住宅區為公園用地)」案	辦理機關	新北市政府
類別	研議案	案 號	第一案
說明	<p>壹、 辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、 申請單位：新北市永翠水岸綠能特區發展單元(AB 區)自辦市地重劃區重劃會</p> <p>參、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>肆、 計畫緣起</p> <p>本區原屬 98 年 9 月 28 日發布實施「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)(配合細部計畫「第一次通盤檢討」)(第一階段)」及 98 年 9 月 29 日發布實施「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)」案。其計畫內容將整體開發地區區分為 6 個發展單元(AB、C、D、E、F、G，共 6 區)，並於都市計畫書中就公共設施用地劃設比例規範「整體開發地區若由土地所有權人辦理市地重劃辦理，其扣除公有地抵充後之公共設施用地比例須達 40%，公有地抵充增設之細部計畫公共設施以公園、綠地等開放空間為優先」。</p> <p>本案係屬市地重劃 AB 單元，為 99 年 4 月 16 日發布實施之「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)(市地</p>		

重劃 AB 單元)」。在辦理市地重劃過程中，屬經濟部水利署經管之國光段 7665-4、803-2、803-8 地號國有土地，原依 98 年 1 月 30 日公有土地抵充會勘紀錄(附件 1)及本府地政局 99 年 1 月 26 日北地區字第 0990076966 號函(附件 2)係屬不可抵充土地。後於 100 年 3 月 10 日「確認新北市永翠水岸綠能特區(發展單元 AB 區)自辦市地重劃水道治理計畫範圍內道路用地之主管機關」(北地區字第 1000266155 號函)會議決議(附件 3)，水道治理計畫範圍內道路用地依平均地權條例第 60 條第 1 項規定經濟部水利署經管之防汛道路土地納入公有抵充地，原經濟部水利署經管之土地之管理權，未來由重劃會於辦理地籍整理土地分配作業時依法辦理。致本單元應負擔之公共設施比例不足 40%。

另經地政局表示，本案涉及都市計畫規定之公共設施負擔比例，須提都市計畫委員會確認後，始得續行市地重劃相關核定作業，爰提案本次大會確認處理原則。

伍、計畫位置及範圍

本次變更範圍為原計畫區南側之住宅區臨批發市場側，變更面積為 872.78 m² (詳圖一)。

陸、變更理由

- 一、依 99 年 4 月 16 日發布實施「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)(市地重劃 AB 單元)」案內規範公共設施用地劃設比例，「整體開發地區若由土地所有權人辦理市地重劃辦理，其扣除公有地抵充後之公共設施用地比例須達 40%，公有地抵充增設之細部計畫公共設施以公園、綠地等開放空間為優先。」
- 二、另依地政局於民國 100 年 3 月 10 日召開之「確認新北市永翠水岸綠能特區(發展單元 AB 區)自辦市地重劃水道治理計畫範圍內道路用地之主管機關」會議決議(北地區字第 1000266155 號函)，經濟部水利署經管之防汛道路土地納入公有抵充地，致本案公共設施劃設比例不足 40%。

柒、變更內容

本次變更擬依都市計畫中闡明之「公有地抵充增設之細部計畫公共設施以公園、綠地等開放空間為優先之原則」執行，變更原計畫之住宅區為公園用地，並延續前次細部計畫公共設施規劃精神，考量批發市場(家禽批發(附設屠宰場)及綜合性果菜市場)之鄰避特性，故擴大公(8-1)用

	<p>地 872.78 m²，以維持住宅區之環境品質。</p> <p>配合 100 年 4 月 1 日地政局函轉地政事務所「新北市永翠水岸綠能特區（發展單元 AB 區）自辦市地重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地抵充清冊」（北地區字第 1000324501 號函）（附件 4）所載之公有抵充地面積 4,586 m²，以其作為本次增設公共設施面積之計算依據。故本次應增設公共設施用地面積 736.04 m²（應補足之公共設施用地面積 = 應設公設 - 已設公設 = 74,914.31 - 74,178.73 = 736.04 m²），惟經重劃會表示願補足劃設公共設施面積為 872.78 m²，且經本府地政局 101 年 6 月 5 日核定負擔總計表在案（附件 5）。</p> <p>捌、 辦理經過</p> <p>本案細部計畫經民國 99 年 4 月 16 日發布實施後，重劃計畫書經改制前臺北縣政府 99 年 4 月 23 日府地區字第 0990357725 號函核定，並於 99 年 4 月 27 日起至同年 5 月 27 日止於板橋區公所公告 30 日後，依序辦理市地重劃作業。</p> <p>至今重劃作業分別於民國 99 年 12 月 1 日召開會員大會、12 月 21 日地上物補償費公告、民國 100 年 6 月 3 日召開地價評議委員會、9 月 29 日地籍樁位公告、6 月 3 日召開地價評議委員會、民國 101 年 6 月 5 日負擔總計表經地政局核定在案。刻正辦理土地分配方案作業中。</p> <p>玖、 以上提請大會討論。</p>
決議	<p>本案原則同意依申請單位提出之變更項目、面積及區位，請申請單位儘速依相關規定辦理都市計畫變更法定程序。</p>

案由	變更淡水(擴大竹圍地區)都市計畫(配合淡水捷運延伸線計畫)案	辦理機關	新北市政府
類別	研議案	案號	第二案
說明	<p>壹、 提案緣由</p> <p>淡水捷運延伸線目前可行性研究報告書已審核通過，刻由市府交通局辦理綜合規劃，因基本設計尚未發包，各項用地需求仍在草案規劃階段，惟為符合「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」第六點第二項及第八點第一項規定（略以）：「交通部辦理地方主管機關之綜合規劃報告書審查完竣，於核轉行政院前應確認地方主管機關完成下列事項：（一）變更都市計畫案，至少應送請地方政府都市計畫委員會審議。…」」（詳附件一），爰以研議案提請委員會討論，俟基本設計確認用地範圍後，續行辦理變更都市計畫相關法定程序。</p> <p>貳、 辦理機關：新北市政府。</p> <p>參、 申請單位：新北市政府交通局。</p> <p>肆、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>伍、 計畫緣起</p> <p>「淡海新市鎮」係行政院經建會及內政部為因應民國 75 年房地產景氣恢復以來，歷經兩次通盤檢討，將以往僅提供都會區平價住宅之角色，調整以落實「在地就業、在地就學及在地就養」之在地生活為目標，期成為展現新世代多元生活內涵與優質居住品質的典範新市鎮。而為提昇淡海新市鎮串連台北都會區之聯外交通便捷性，落實人本交通理念，以加速人口及產業引進，內政部乃積極協調交通部及新北市政府推動淡水捷運延伸線，經行政院民國 99 年 6 月 8 日原則同意在可行性研究經費分攤，以及地方政府允諾擔任後續營運主管機關並自負盈虧之前提下，採輕軌運輸型式推動辦理。</p> <p>淡水捷運延伸線分為綠山線及藍海線，沿線經四處都市計畫區（詳圖一），綠山線自捷運淡水線紅樹林站起，沿中正東路北行，轉至淡金路（臺 2 線）續往北，再轉淡海新市鎮之濱海路往西，至沙崙路轉往北至淡海新市鎮第一期第一開發區之北緣止，全長約 7.56 公里，預定設置 11 座車站，沿線路線及車站用地多利用都市計畫道路路權範圍興設，惟因 G2A 站所需出入口及變電站用地及 G2 站至 G2A 站間路線（金龍橋路段）偏向橋樑西側布設致捷運路權範圍不足所需用地，需使用「淡水(擴大竹圍地區)都市計畫」劃設之住宅區(附)與保護區辦理變更使用。又為符合「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」第六點第二項及第八點第一項規定，「交通部辦理地方主管機關之綜合規劃報告書審查完竣，於核轉行政院前應確認地方主管機關完成，變更都市計畫案，至少應送請地方政府都市計畫委員會審議…」，爰申請辦理個案變更，利後續捷運系統用地取得及施工。</p>		

說	<p>陸、變更位置與範圍</p> <p>本次變更位於「淡水(擴大竹圍地區)都市計畫」計二處(詳圖二)；變一位於「擴大淡水(竹圍地區)都市計畫」中央偏北「文中用地」西北方金龍橋西側之保護區及住宅區(附)內，範圍依據捷運路權(金龍橋路段)橋側不足空間需求劃設，長約 250m，最寬約 5m；變二則位於中央偏南「公 2」用地西側之住宅區(附)內，範圍依據 G2A 站所需出入口及變電站實際用地需求面積，配合周邊地形劃設。</p> <p>變更兩處範圍之土地權屬說明如下，變更範圍內土地清冊詳表一與表二，土地權屬分布示意圖參見圖三。</p> <p>(一)變一(路線用地)</p> <p>綠山線路線行經金龍橋處，無法使用金龍橋規劃路線向既有道路西側偏移，變更範圍屬淡水區鄧公段 1、538、540、543、544、545、546-1、547、550、551、558、560、882 地號等共 13 筆土地及庄子內段 49-1、55-6、55-8、55-10、57-5 地號等共 5 筆土地，共計 0.1042 公頃，其鄧公段 13 筆土地所有權人皆為私有，計 0.0856 公頃，庄子內段 5 筆土地所有權人為中華民國，管理機關為交通部公路總局。</p> <p>(二)變二(G2A 車站用地)</p> <p>綠山線 G2A 站之變更範圍屬淡水區米蘭段 25、26、27、28、29、39、44、45、46 地號等共 8 筆土地，共計 0.0743 公頃，其 39、44、45、46 地號等 3 筆為私有地，計 0.0533 公頃，占總面積 71.70%，餘 5 筆地號土地所有權人為中華民國，管理機關為交通部公路總局。</p>
明	<p>柒、變更理由</p> <p>(一)配合淡水捷運延伸線之路線及場站設置需求，以提昇淡海新市鎮串連台北都會區之聯外交通便捷性，落實人本交通理念，加速人口及產業引進。</p> <p>(二)為維持輕軌與公路橋樑各自獨立，避免影響既有金龍橋之交通，捷運 G2 站至 G2A 站間路線(金龍橋路段)偏向橋樑西側布設，因現有都市計畫道路路權範圍不足，配合變更所需用地。</p> <p>(三)配合 G2A 站出入口及變電站等基本設施需求變更所需用地。</p> <p>捌、變更內容</p> <p>本次變更內容說明如下(詳表三、圖四、圖五)。</p> <p>(一)變更部分住宅區(附)0.1042 公頃、保護區 0.0153 公頃為道路用地，面積約 0.1195 公頃。</p>

	<p>(二)變更部分住宅區(附)為捷運系統用地，面積約 0.0743 公頃。</p> <p>玖、 事業及財務計畫</p> <p>(一)開發主體</p> <p>本案開發主體為新北市政府。</p> <p>(二)用地取得與開發期限</p> <p>屬公有者採同意使用或撥用方式取得，屬私有者則採協議價購或徵收之方式取得。開發預定期限為民國 100 年至 112 年(詳表三)。</p> <p>(三)經費來源</p> <p>淡水捷運延伸線預估土地取得及地上物補償費約 11.04 億元，由新北市政府全額負擔；工程經費約 142.01 億元，由新北市政府、營建署及交通部共同分擔；合計總建造經費約 153.05 億元，本變更計畫新增道路用地面積 0.12 公頃，土地取得及地上物補償費約需 0.16 億元，工程費約 1.57 億元，捷運系統用地面積 0.08 公頃，土地取得及地上物補償費約需 0.10 億元，工程費約 0.88 億元。</p>
決議	<ol style="list-style-type: none"> 1. 針對捷運淡海延伸線，本委員會同意初步規劃配置，俟細部設計確認有關車站、路線等相關配置後，再循都市計畫變更法定程序辦理。 2. 另請規劃單位參酌台北捷運路線規劃發展時所遭遇之問題，避免重蹈覆轍。

案由	變更淡水(竹圍地區)都市計畫(配合淡水捷運延伸線計畫)案	辦理機關	新北市政府
類別	研議案	案號	第三案
說明	<p>壹、 提案緣由</p> <p>淡水捷運延伸線目前可行性研究報告書已審核通過，刻由市府交通局辦理綜合規劃，因基本設計尚未發包，各項用地需求仍在草案規劃階段，惟為符合「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」第六點第二項及第八點第一項規定（略以）：「交通部辦理地方主管機關之綜合規劃報告書審查完竣，於核轉行政院前應確認地方主管機關完成下列事項：（一）變更都市計畫案，至少應送請地方政府都市計畫委員會審議。…」」（詳附件一），爰以研議案提請委員會討論，俟基本設計確認用地範圍後，續行辦理變更都市計畫相關法定程序。</p> <p>貳、 辦理機關：新北市政府。</p> <p>參、 申請單位：新北市政府交通局。</p> <p>肆、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>伍、 計畫緣起</p> <p>「淡海新市鎮」係行政院經建會及內政部為因應民國 75 年房地產景氣恢復以來，歷經兩次通盤檢討，將以往僅提供都會區平價住宅之角色，調整以落實「在地就業、在地就學及在地就養」之在地生活為目標，期成為展現新世代多元生活內涵與優質居住品質的典範新市鎮。而為提昇淡海新市鎮串連台北都會區之聯外交通便捷性，落實人本交通理念，以加速人口及產業引進，內政部乃積極協調交通部及新北市政府推動淡水捷運延伸線，經行政院民國 99 年 6 月 8 日原則同意在可行性研究經費分攤，以及地方政府允諾擔任後續營運主管機關並自負盈虧之前提下，採輕軌運輸型式推動辦理。</p> <p>淡水捷運延伸線分為綠山線及藍海線，沿線經四處都市計畫區（詳圖一），綠山線自捷運淡水線紅樹林站起，沿中正東路北行，轉至淡金路（臺 2 線）續往北，再轉淡海新市鎮之濱海路往西，至沙崙路轉往北至淡海新市鎮第一期第一開發區之北緣止，全長約 7.56 公里，預定設置 11 座車站，沿線路線及車站用地多利用都市計畫道路路權範圍興設，惟因 GIA 站所需用地使用現行「淡水(竹圍地區)都市計畫」劃設之保護區辦理變更使用。又為符合「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」第六點第二項及第八點第一項規定，「交通部辦理地方主管機關之綜合規劃報告書審查完竣，於核轉行政院前應確認地方主管機關完成，變更都市計畫案，至少應送請地方政府都市計畫委員會審議…」，爰申請辦理個案變更，利後續捷運系統用地取得及施工。</p>		
明			

說

陸、變更位置與範圍

本次變更位於「淡水（竹圍地區）都市計畫」北側商業區之北側保護區內，範圍依據綜合規劃 G1A 站所需出入口、轉乘設施及土地開發實際用地需求面積劃設，面積約 0.17 公頃。

綠山線 G1A 站變更範圍屬淡水區海鷗段 883、883-1、885-2、886、887、896-1、896-5、1224 等地號共 8 筆土地，共計 0.1741 公頃，其中僅 885-2 地號為公有地，土地所有權人為中華民國，管理機關為財政部國有財產局，計 0.002 公頃，餘 7 筆土地所有權人主要為私有，其中 883、883-1、886 地號等 3 筆土地之所有權人，中華民國財政部國有財產局擁有部分產權。土地清冊詳表一，土地權屬分布示意圖參見圖二。

柒、變更理由

- (一)配合淡水捷運延伸線之路線及場站設置需求，以提昇淡海新市鎮串連台北都會區之聯外交通便捷性，落實人本交通理念，加速人口及產業引進。
- (二)配合 G1A 站出入口、轉乘設施等基本設施及土地開發範圍需求變更所需用地。

捌、變更內容

本次變更部分保護區為捷運系統用地，面積約 0.1741 公頃（詳表二、圖三）。

玖、事業及財務計畫

(一)開發主體

本案開發主體為新北市政府。

(二)用地取得與開發期限

屬公有者採同意使用或撥用方式取得，屬私有者則採協議價購或徵收之方式取得。開發預定期限為民國 100 年至 112 年（詳表三）。

(三)經費來源

淡水捷運延伸線預估土地取得及地上物補償費約 11.04 億元，由新北市政府全額負擔；工程經費約 142.01 億元，由新北市政府、營建署及交通部共同分擔；合計總建造經費約 153.05 億元，本變更計畫新增捷運系統用地面積 0.17 公頃，土地取得及地上物補償費約需 0.15 億元，工程費約 2.05 億元。

明

決議	<ol style="list-style-type: none">1. 針對捷運淡海延伸線，本委員會同意初步規劃配置，俟細部設計確認有關車站、路線等相關配置後，再循都市計畫變更法定程序辦理。2. 另請規劃單位參酌台北捷運路線規劃發展時所遭遇之問題，避免重蹈覆轍。
----	---

案由	變更淡水都市計畫(配合淡水捷運延伸線計畫-藍海線 B6 站)案	辦理機關	新北市政府
類別	研議案	案號	第四案
說明	<p>壹、 提案緣由</p> <p>淡水捷運延伸線目前可行性研究報告書已審核通過，刻由市府交通局辦理綜合規劃，因基本設計尚未發包，各項用地需求仍在草案規劃階段，惟為符合「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」第六點第二項及第八點第一項規定（略以）：「交通部辦理地方主管機關之綜合規劃報告書審查完竣，於核轉行政院前應確認地方主管機關完成下列事項：（一）變更都市計畫案，至少應送請地方政府都市計畫委員會審議。…」」（詳附件一），爰以研議案提請委員會討論，俟基本設計確認用地範圍後，續行辦理變更都市計畫相關法定程序。</p> <p>貳、 辦理機關：新北市政府。</p> <p>參、 申請單位：新北市政府交通局。</p> <p>肆、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>伍、 計畫緣起</p> <p>「淡海新市鎮」係行政院經建會及內政部為因應民國 75 年房地產景氣恢復以來，歷經兩次通盤檢討，將以往僅提供都會區平價住宅之角色，調整以落實「在地就業、在地就學及在地就養」之在地生活為目標，期成為展現新世代多元生活內涵與優質居住品質的典範新市鎮。而為提昇淡海新市鎮串連台北都會區之聯外交通便捷性，落實人本交通理念，以加速人口及產業引進，內政部乃積極協調交通部及新北市政府推動淡水捷運延伸線，經行政院民國 99 年 6 月 8 日原則同意在可行性研究經費分攤，以及地方政府允諾擔任後續營運主管機關並自負盈虧之前提下，採輕軌運輸型式推動辦理。</p> <p>淡水捷運延伸線分為綠山線及藍海線，沿線經四處都市計畫區(詳圖一)，藍海線自捷運淡水站，沿省道臺 2 乙線往西布設，路線在紅毛城以東分為「臺 2 乙段」及「淡水老街段」，皆採平面型式布設；「臺 2 乙段」預定與淡水捷運站轉乘後，沿省道臺 2 乙線往西，續沿 11 號都市計畫道路、濱海路往北進入淡海新市鎮第一期開發區範圍之北端，路線長度約為 6.55 公里，預定設置 8 個平面車站，沙崙路段與綠山線之重疊長度約為 1.21 公里；另「淡水老街段」則起自省道臺 2 乙段淡水捷運站，向西沿中正路(淡水老街)至中正路/新生街路口，與「臺 2 乙段」銜接，路線長度約 1.10 公里，預定設 1 座平面車站，沿線路線及車站用地多利用都市計畫道路路權範圍興設，惟因 B6 站所需軌道、出入口、變電站與土地開發用地，涉屬現行「淡水都市計畫」劃設海濱公園用地、綠化步道用地、停車場用地及道路用地等須辦理變更。又為符合「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」第六點第二項及第八點第一項規定，「交通部辦理</p>		
明			

<p>說明</p>	<p>地方主管機關之綜合規劃報告書審查完竣，於核轉行政院前應確認地方主管機關完成，變更都市計畫案，至少應送請地方政府都市計畫委員會審議…」，爰申請辦理個案變更，利後續捷運系統用地取得及施工。</p> <p>陸、變更位置與範圍</p> <p>本次變更位於「淡水都市計畫」西側海濱公園用地、道路用地、停車場用地及綠化步道用地內，範圍依據 B6 站所需軌道、出入口、變電站及土地開發實際用地需求面積劃設，面積約 1.17 公頃。</p> <p>藍海線 B6 站之變更範圍土地權屬屬淡水區沙崙段，變更範圍內土地清冊詳表一，土地權屬分布示意圖參見圖二。</p> <p>變更範圍屬淡水區沙崙段 628-6、699、700、702、703、704、705、705、707、708、716、717、718、719、720、723、724、734、736、737、738、739、740、742、743、799-2 等地號共 26 筆土地，共計 1.1890 公頃，其 734、737、738、739、740、742、743 地號等 7 筆為私有地，計 0.2528 公頃，占總面積 21.55%，餘 19 筆地號土地所有權人分別為中華民國與新北市政府，管理機關為交通部公路總局、國有財產局及工務局與淡水區公所。</p> <p>柒、變更理由</p> <p>(一)配合淡水捷運延伸線之路線及場站設置需求，以提昇淡海新市鎮串連台北都會區之聯外交通便捷性，落實人本交通理念，加速人口及產業引進。</p> <p>(二)配合 B6 站軌道、出入口、變電站等基本設施及土地開發範圍需求變更所需用地。</p> <p>捌、變更內容</p> <p>本次變更內容說明如下(詳表二、圖三)。</p> <p>(一)變更部分濱海公園用地 0.2846 公頃、停車場用地 0.7609 公頃及綠化步道用地 0.0961 公頃捷運系統用地，面積約 1.1416 公頃。</p> <p>(二)變更部分道路用地為捷運系統用地(兼供道路使用)，面積約 0.0475 公頃。</p> <p>玖、事業及財務計畫</p> <p>(一)開發主體</p> <p>本案開發主體為新北市政府。</p> <p>(二)用地取得與開發期限</p> <p>屬公有者採同意使用或撥用方式取得，屬私有者則採協議價購或徵收之方式取得。開發預定期限為民國 100 年至 112 年(詳表三)。</p> <p>(三)經費來源</p> <p>淡水捷運延伸線預估土地取得及地上物補償費約 11.04 億元，由</p>
-----------	---

	<p>新北市政府全額負擔；工程經費約 142.01 億元，由新北市政府、營建署及交通部共同分擔；合計總建造經費約 153.05 億元，本變更計畫新增捷運系統用地面積 1.19 公頃，土地取得及地上物補償費約需 6.57 億元，工程費約 17.92 億元。</p>
決議	<ol style="list-style-type: none"> 1. 針對捷運淡海延伸線，本委員會同意初步規劃配置，俟細部設計確認有關車站、路線等相關配置後，再循都市計畫變更法定程序辦理。 2. 另請規劃單位參酌台北捷運路線規劃發展時所遭遇之問題，避免重蹈覆轍。

案由	變更淡水都市計畫(配合淡水捷運延伸線暨淡江大橋連絡道計畫)案	辦理機關	新北市政府
類別	研議案	案號	第五案
說明	<p>壹、 提案緣由</p> <p>淡水捷運延伸線目前可行性研究報告書已審核通過，刻由市府交通局辦理綜合規劃，因基本設計尚未發包，各項用地需求仍在草案規劃階段，惟為符合「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」第六點第二項及第八點第一項規定（略以）：「交通部辦理地方主管機關之綜合規劃報告書審查完竣，於核轉行政院前應確認地方主管機關完成下列事項：（一）變更都市計畫案，至少應送請地方政府都市計畫委員會審議。…」（詳附件一），爰以研議案提請委員會討論，俟基本設計確認用地範圍後，續行辦理變更都市計畫相關法定程序。</p> <p>貳、 辦理機關：新北市政府。</p> <p>參、 申請單位：新北市政府交通局。</p> <p>肆、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>伍、 計畫緣起</p> <p>「淡海新市鎮」係行政院經建會及內政部為因應民國 75 年房地產景氣恢復以來，歷經兩次通盤檢討，將以往僅提供都會區平價住宅之角色，調整以落實「在地就業、在地就學及在地就養」之在地生活為目標，期成為展現新世代多元生活內涵與優質居住品質的典範新市鎮。而為提昇淡海新市鎮串連台北都會區之聯外交通便捷性，落實人本交通理念，以加速人口及產業引進，內政部乃積極協調交通部及新北市政府推動淡水捷運延伸線，經行政院民國 99 年 6 月 8 日原則同意在可行性研究經費分攤，以及地方政府允諾擔任後續營運主管機關並自負盈虧之前提下，採輕軌運輸型式推動辦理。</p> <p>淡水捷運延伸線分為綠山線及藍海線，沿線經四處都市計畫區，藍海線自捷運淡水站，沿省道臺 2 乙線往西布設，路線在紅毛城以東分為「臺 2 乙段」及「淡水老街段」，皆採平面型式布設；「臺 2 乙段」預定與淡水捷運站轉乘後，沿省道臺 2 乙線往西，續沿 11 號都市計畫道路、濱海路往北進入淡海新市鎮第一期開發區範圍之北端，路線長度約為 6.55 公里，預定設置 8 個平面車站，沙崙路段與綠山線之重疊長度約為 1.21 公里；另「淡水老街段」則起自省道臺 2 乙段淡水捷運站，向西沿中正路(淡水老街)至中正路/新生街路口，與「臺 2 乙段」銜接，路線長度約 1.10 公里，預定設 1 座平面車站；另為改善淡水與八里地區等地之交通，連絡淡水及八里兩地，縮短兩地產業活動及通勤距離，擴大發展腹地，建設淡江大橋並布設淡水端及八里端銜接匝道與連絡道路，其連絡道路及輕軌捷運路線多利用都市計畫道路路權範圍興設(詳圖一)，惟因 B7 站前後部分輕軌路權及淡江大橋連絡道，併同使用暨有 11 號計畫道路寬度 20 公尺顯有不足，須</p>		
明			

將位「淡水都市計畫」之住宅區、旅館區、文化創意產業特定專用區、綠地用地，辦理道路用地拓寬至 35~45 公尺。又為符合「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」第六點第二項及第八點第一項規定，「交通部辦理地方主管機關之綜合規劃報告書審查完竣，於核轉行政院前應確認地方主管機關完成，變更都市計畫案，至少應送請地方政府都市計畫委員會審議…」，爰申請辦理個案變更，利後續捷運系統用地取得及施工。

陸、變更位置與範圍

本次變更位於「淡水都市計畫」西北側之文化創意產業特定專用區、住宅區、旅館區及停車場用地內，範圍依據 B7 站前後捷運路線及淡江大橋引道實際路權需求劃設（將 11 號都市計畫拓寬至 45 公尺，並局部調整路線），面積約 1.57 公頃。

本次變更範圍之土地權屬，使用路權係以綜合規劃之規劃路權套繪地籍圖，由圖面讀取地號及面積，實際面積仍須應以地政單位依據核定圖實施地籍分割測量後之數值為準，變更範圍內土地清冊詳表一，土地權屬分布示意圖參見圖二。

(一)11 號計畫道路拓寬路權用地

變更範圍屬淡水區望高樓段 492、492-4、492-5、501、502、510、510-3、511、511-1、511-2、511-3、511-4、511-5、511-7、511-8、511-9、511-10、513、516、516-2、516-3、516-4、516-5、516-6、516-7、516-8、516-9、516-10、516-11、516-12、516-13、518、521、522、523、524、525、526、527、528、529、530、531、535、622、623-1、629-1、884 等地號共 47 筆土地，共計 1.5650 公頃，其中 535 地號所有權人為私有地，僅使用 1 平方公尺，其餘為國有土地，兩筆土地所有權人為中華民國，管理機關為交通部公路總局，其餘 44 筆土地所有權人為中華民國，管理機關為國有財產局。

(二)11 號計畫道路用地變更為旅館區

變更範圍屬淡水區望高樓段 492、492-5、500、501、502、510、511-9、511-10 地號等 8 筆，共計 0.1790 公頃，其中 500 地號所有權人為私有地，面積 116 平方公尺，其餘 7 筆土地所有權人皆為中華民國，管理機關為國有財產局。

柒、變更理由

(一)配合淡水捷運延伸線之路線及場站設置需求，以提昇淡海新市鎮串連台北都會區之聯外交通便捷性，落實人本交通理念，加速人口及產業引進。

(二)配合捷運B7站前後捷運路線及淡江大橋淡水端連絡道路之實際路權需求(將11號都市計畫拓寬至35~45公尺,並局部調整路線)變更所需用地。

	<p>捌、 變更內容</p> <p>本次變更內容說明如下，詳見表二及圖三。</p> <p>(一)變更部分文化創意產業特定專用區 0.8215 公頃、住宅區 0.0035 公頃 (35 m²)、旅館區 0.5884 公頃及綠地用地 0.1516 公頃為道路用地，面積共計 1.5650 公頃。</p> <p>(二)變更部分道路用地為旅館區，面積約 0.1790 公頃。(詳表二、圖三)。</p> <p>玖、 事業及財務計畫</p> <p>(一)開發主體 本案開發主體為新北市政府。</p> <p>(二)用地取得與開發期限 屬公有者採同意使用或撥用方式取得，屬私有者則採協議價購或徵收之方式取得。開發預定期限為民國 100 年至 112 年 (詳表三)。</p> <p>(三)經費來源 淡水捷運延伸線(全線含綠山線與藍海線)預估土地取得及地上物補償費約 11.04 億元，由新北市政府全額負擔；工程經費約 142.01 億元，由新北市政府、營建署及交通部共同分擔，合計總建造經費約 153.05 億元，本變更計畫新增道路面積 1.57 公頃，土地取得及地上物補償費約需 3.69 億元，工程費約 23.50 億元。</p>
決議	<ol style="list-style-type: none"> 1. 針對捷運淡海延伸線，本委員會同意初步規劃配置，俟細部設計確認有關車站、路線等相關配置後，再循都市計畫變更法定程序辦理。 2. 另請規劃單位參酌台北捷運路線規劃發展時所遭遇之問題，避免重蹈覆轍。

十一、臨時動議案：

審議案件一覽表：

(一) 「建築技術規則」建築設計施工編第 285 條修正自 101 年 7 月 1 日起開放空間獎勵上限回歸都市計畫體系管控處理原則

案由	「建築技術規則」建築設計施工編第 285 條修正自 101 年 7 月 1 日起開放空間獎勵上限回歸都市計畫體系管控處理原則	辦理機關	新北市政府
類別	臨時動議案	案 號	第一案
說	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、本案緣起：</p> <p>內政部 101 年 3 月 13 日 1010801110 號令修正「建築技術規則」建築設計施工編規定，其中修訂留設開放空間得增加之樓地板面積獎勵上限回歸都市計畫法規或都市計畫書圖之規定，並自 101 年 7 月 1 日施行。</p> <p>為免建築技術規則刪除留設開放空間得增加之樓地板面積獎勵上限，而都市計畫法規或都市計畫書圖規定未及接續，致執法上之空窗期，且考量本市相關都市計畫法規或都市計畫變更係由委員會審議，原將法令適用過渡時期操作方式提 101 年 5 月 31 日本委員會第 20 次會議報告後，擬依行政程序將該處理原則公告施行。</p> <p>嗣經市府法制局建議「依修正後建築施工篇第 285 條本文後段規定，由『都市計畫委員會審議通過後實施』，並於建築施工篇第 285 條修正施行同時實施…」，爰依該局意見將本市未及時配合上開修正條文施行於都市計畫法規或都市計畫書圖規定開放空間獎勵上限之處理原則提會審議。</p> <p>參、本市共通性土管要點開放獎勵規定內容</p> <p>現行本市都市計畫共通性土管要點針對開放空間獎勵規定如下：</p> <p>「九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計</p>		

畫書訂定下列獎勵措施：

(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。」

肆、建築技術規則建築設計施工編第 285 條修正內容

修正條文	現行條文	說明
<p><u>留設開放空間之建築物，經直轄市、縣（市）主管建築機關審查符合本編章規定者，得增加樓地板面積合計之最大值</u>$\Sigma \triangle FA$，應符合都市計畫法規或都市計畫書圖之規定；其未規定者，應提送當地直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議通過後實施，並依下式計算：</p> $\Sigma \triangle FA = \triangle FA1 + \triangle FA2$ <p>$\triangle FA1$：依本編第二百八十六條第一款規定計算增加之樓地板面積。</p> <p>$\triangle FA2$：依本章留設公共服務空間而增加之樓地板面積。</p>	<p>建築物地面上各層樓地板面積合計之最大值ΣFA，依左式計算：</p> $\Sigma FA = FA + \triangle FA + \triangle FA0$ <p>FA：<u>基準樓地板面積，實施容積管制地區為該基地面積與容積率之乘積；未實施容積管制地區為該基地依本編規定核計之地面上各層樓地板面積之和。</u></p> <p>$\triangle FA$：<u>實施容積管制地區依本編第二百八十六條第一款核計允許額外增加之樓地板面積，且不得超過都市計畫容積率之〇・三倍。未實施容積管制地區為零。</u></p> <p>$\triangle FA0$：<u>實施容積管制地區依本章留設之公共服務空間樓地板面積。</u></p> <p><u>前項基準樓地板面積之核計，均不包括屋頂突出物及地面層騎樓之面</u></p>	<p>一、據監察院九九內正二〇糾正案指出：「容積」規定係屬都市計畫層面之規定，對於建築法第九十七條無提及有關「容積」或「容積獎勵」之內涵，爰刪除設置開放空間予以容積獎勵之規定，回歸都市計畫體系管控容積，其得增加之$\triangle FA1 + \triangle FA2$樓地板面積獎勵上限，應依都市計畫法規或都市計畫書圖之規定，其未規定者，提送當地直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議後實施。</p> <p>二、基準樓地板面積之計算，本編第一百六十一條已有明定，無須重複規定；另臺灣省業已全面實施容積管制，未實施容積管制地區亦不宜適用本章規定增加樓地板面積，爰將第一項實施容積管制地區及FA等文字，與第三項未實施容積管制地區建築物</p>

	<p>積。</p> <p><u>第一項未實施容積管制地區建築物樓層數之計算，每層以三公尺計，餘數達二公尺者，以一層計。</u></p> <p><u>建築物每層陽臺面積之和超過該層樓地板面積八分之一以上部分，於計算ΣFA時，應計入該層之樓地板面積。</u></p>	<p>樓層數之計算予以刪除。</p> <p>三、$\triangle FA$ 修正為$\triangle FA1$，並配合將獎勵上限及「未實施容積管制地區為零」之規定刪除。</p> <p>四、第二項基準樓地板面積之核計，及第四項陽台面積之計算，同編第一百六十二條已有明定，無須重複規定，爰予刪除。</p>
--	--	--

伍、提會審議事項

內政部針對上開修正條文內容未訂有緩衝期或其他過渡時期配套措施，惟表示 5 都修訂都市計畫法施行細則、地方政府配合修訂土地使用管制要點時，應併同考量內政部配合監察院調查調降容積獎勵上限之政策，爰針對「建築技術規則」建築設計施工編第 285 條修正自 101 年 7 月 1 日起開放空間獎勵上限回歸都市計畫體系管控處理原則提擬作法如下：

- 一、考量「都市計畫法新北市施行細則」業提送內政部審查，且其為全市性之規範，無法因地制宜考量各別都市計畫差異性，爰擬納入刻正辦理本市 21 處土地使用分區管制要點專案通盤檢討及其以外都市計畫，於內政部配合監察院調查調降容積獎勵上限之政策指導下，考量各都市計畫實際發展情形與需求，研訂個別開放空間得增加樓地板面積獎勵上限規定。
- 二、為免建築技術規則刪除留設開放空間得增加之樓地板面積獎勵上限，而都市計畫法規或都市計畫書圖規定未及接續，致執法上之空窗期，爰於上開土管專案通盤檢討及個別都市計畫變更完成法定程序前，依現行建築技術規則開放空間得增加之樓地板面積獎勵上限規定辦理（不得超過都市計畫容積率之 $\bigcirc \cdot 三$ 倍），並於大會審議通過後，依行政程序公告施行。

陸、以上內容提請大會討論。

<p>決 議</p>	<p>為免執行疑義，未完成都市計畫相關法定程序前處理原則，修正如下，餘照案通過：</p> <p>依101年3月13日建築技術規則修法前開放空間得增加之樓地板面積獎勵計算方式及其上限規定辦理（不得超過都市計畫容積率之0.3倍），並於大會審議通過後，依行政程序公告施行。</p>
----------------	---

十二、散會：下午18時10分。