

## 新北市都市計畫委員會第 1 次會議紀錄

一、時間：100 年 1 月 27 日下午 2 時

二、地點：本府 28 樓都委會會議室

三、主席：許副主任委員志堅

紀錄彙整：王美瑤

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) 確認縣都委會第 407 次會議紀錄：

主席裁示：確認。

(二) 主辦單位工作報告：

主席裁示：洽悉。

八、審議案：

審議案件一覽表

第一案：變更三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)(修正土地使用分區管制要點第 5 條) 案。

第二案：變更深坑都市計畫(部分農業區、住宅區為道路用地)案。

第三案：擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(水仙段 741 地號等 7 筆土地)細部計畫案。

第四案：變更新店都市計畫(部分農業區、河川區為原住民專用區，部分農業區、河川區為河川區(兼供道路使用)，部分農業區為綠地用地及部分高速公路用地為高速公路用地(兼供道路使用))案。

第五案：擬定新店都市計畫(原住民專用區)細部計畫案。

案由	變更三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案) (修正土地使用分區管制要點第五條)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據</b> 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p><b>參、計畫緣起</b></p> <p>一、89 年 10 月 26 日發布實施之「變更三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)案」係因三峽老街街區具特殊之歷史文化價值須予以保存，為兼顧三角湧老街之保存與再發展並維護居民權益，並就土地使用分區、道路及建築物保存問題作整體考量，爰辦理上開計畫之專案檢討，訂定土地使用及相關管制規定，以塑造文化景觀特區風貌，明訂本計畫區建築物之保存方式分為「風貌保存」、「原樣復舊」及「風格管制」三類，並依上開三種保存方式訂定容積獎勵及容積移轉之規定。</p> <p>二、基於內政部業已訂定容積移轉之相關規定，為簡化及避免法令適用上之疑慮，並回歸部頒容積移轉規定，爰修正條文為「五、容積移轉：本計畫畫依部頒「都市計畫容積移轉實施辦法」規定實施容積移轉，並得以三峽都市計畫區及台北大學社區特定區為移入地區。」並規定俟部頒「都市計畫容積移轉實施辦法」修正案發布施行後再據以辦理，全案並於 93 年 6 月 30 日發布實施。</p> <p>三、然上開計畫土地使用分區管制要點修正案未考量內政部於 93 年 6 月 30 日修正「都市計畫容積移轉實施辦法」含括容積移轉新制計算公式，造成容積移轉規定執行上與原都市計畫原先規劃意旨不符，影響土地及建築所有權人之權益，爰辦理本次土地使用分區管制要點修正。</p> <p>四、另三峽都市計畫隸屬市鎮計畫，故本府刻正辦理之「三峽都市計畫（第三次通盤檢討）」案將主要計畫與細部計畫合併之計畫內容予以拆離，以建立計畫管制層次。</p> <p>五、其次，配合民國 91 年「都市計畫法」修法後已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣（市）政府，自應依都市計畫法第 23 條規定：「細部計畫擬訂後，除依第 14 條規定由內政部訂定，及依第 16 條規定與主要計畫合併擬定者，由內政部核定實施外，其餘均由該管直轄市、縣（市）政府核定實施」辦理。</p> <p>六、再查依都市計畫法第 22 條規定，土地使用分區管制係屬細部計畫內容，爰本次辦理之土地使用分區管制要點修正案，將依都市計畫法定程序提送新北市都市計畫委員會審議完竣通過後，逕予核定實施。</p>		

<p>說</p> <p>明</p>	<p><b>肆、變更內容及理由：</b></p> <p>一、查原計畫「變更三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)(土地使用分區管制要點修正)」案依部頒「都市計畫容積移轉實施辦法」規定實施容積移轉之修訂，係為簡化並避免法令適用上之疑慮。</p> <p>二、然而依93年6月30日部頒「都市計畫容積移轉實施辦法」修正案發布施行後之新制計算公式規定辦理，卻致容積移轉量產生不一致之情形。</p> <p>三、基於原都市計畫土地使用分區管制要點規定之規劃原意，及考量土地及建築所有權人之權益，容積移轉之計算公式，回復89年10月26日公告發布實施之「變更三峽都市計畫（三角湧老街區再發展方案）」土地使用分區管制規定第5條第3項第4款容積移轉之計算公式規定辦理。詳見附表一變更內容綜理表及附表二都市計畫容積移轉規定變更前後差異情形對照表。</p> <p><b>伍、辦理經過：</b></p> <p>變更三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)(土地使用分區管制要點修正)案於99年8月30日提請臺北縣都市計畫委員會第402次會議報告案第1案，依縣都委會決議由作業單位另依法定程序辦理。計畫草案自99年11月15日起辦理公開展覽30日，99年11月15日、11月16日、11月17刊登於中華日報，並於99年11月29日假三峽鎮公所舉辦公開展覽說明會，期間收到4件公民或團體陳情意見及逾期陳情意見1件。詳附表三及附表四。</p> <p><b>陸、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</b></p>
<p>作業單位建議</p>	<p>因應升格改制，為公開展覽草案土地使用分區管制要點條文內容，涉及委員會與機關名稱部分，建議修正為「新北市都市設計審議委員會」、「新北市政府」，餘建議依公開展覽草案通過。</p>
<p>決議</p>	<p>除下列各點外，依作業單位建議修正通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請於計畫書補述規劃原意與法令未有衝突。</li> <li>2. 有關民眾陳情意見，若涉及容積獎勵部分，因不屬於本次條文修訂範圍故不予討論，另外涉及之行政作業陳情部分，請作業單位向陳情人說明並提供協助。</li> </ol>

附表一變更三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)(修正土地使用分區管制要點第五條)案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
一	土地使用分區管制要點第五點	<p>五、容積移轉</p> <p>本計畫依部頒「都市計畫容積移轉實施辦法」規定實施容積移轉，並得以三峽都市計畫區及台北大學社區特定區為移入地區，並俟部頒「都市計畫容積移轉實施辦法」發布施行後再據以辦理。</p>	<p>本計畫區內建築基地之可建築容積未使用部分得移轉至其他可開發建築基地建築，其移轉辦法規定如下。</p> <p>本要點未規定事項，適用「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定。</p> <p>五、容積移轉</p> <p>(一)用語定義：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.容積轉移：係指原屬一宗土地之可建築容積，部分或全部轉移至另一宗可建築土地建築使用而言。</li> <li>2.送出基地：係指將可建築容積部分或全部轉移至其他地區建築使用之土地。</li> <li>3.接受基地：係指接受送出基地可移出容積之土地。</li> <li>4.基準容積：係指都市計畫或其相關法規規定之容積率乘以土地面積。</li> </ol> <p>(二)送出基地：本要點所規定之送出基地係位於本計畫歷史風貌特定專用區之私有土地，符合本要點第三點、第四點規定</p>	<p>查原計畫「變更三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)(土地使用分區管制要點修正)」案依部頒「都市計畫容積移轉實施辦法」規定實施容積移轉之修訂，係為簡化並避免法令適用上之疑慮。</p> <p>然而依93年6月30日部頒「都市計畫容積移轉實施辦法」修正案發布施行後之新制計算公式規定辦理，卻致容積移轉量產生不一致之情形。</p> <p>基於原都市計畫土地使用分區管制要點規定之規劃原意，及考量土地及建築所有權人之權益，容積移轉之計算公式，回復89年10月26日公告發布實施之「變更三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)」土地使用分區管制規定第5條第3項第4款容積移轉之計算公式規定辦理。</p>	<p>修正通過。</p> <p>理由：</p> <p>因應升格改制，配合修正委員會與機關名稱部分，建議修正為「新北市都市設計審議委員會」、「新北市政府」，餘建議依公開展覽草案通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>本計畫區內建築基地之可建築容積未使用部分得移轉至其他可開發建築基地建築，其移轉辦法規定如下。</p> <p>本要點未規定事項，適用「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定。</p> <p>五、容積移轉</p> <p>(一)用語定義：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.容積轉移：係指原屬一宗土地之可建築容積，部分或全部轉移至另一宗可建築土地建築使用而言。</li> <li>2.送出基地：係指將可建築容積部分或全部轉移至其他地區建築使用之土地。</li> <li>3.接受基地：係指接受送出基地可移出容積之土地。</li> <li>4.基準容積：係指都市計畫或其相關法規規定</li> </ol>

		<p>並完成申請者。</p> <p>(三)接受基地：本要點所規定之接受基地應以三峽都市計畫區及臺北大學社區特定區為限，最小規模為600平方公尺。致其相關規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 接受基地之可移入建築容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之30為原則。如接受基地位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地，則以不超過該基地基準容積之百分之40為原則。</li> <li>2. 接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合其他都市計畫土地使用管制及建築法規之規定。</li> <li>3. 接受基地內之法定空地應綠化處理，其空地綠化覆蓋面積所占比例不得少於法定空地面積之百分之50。</li> <li>4. <u>接受基地移入之建築容積為</u> <u>送出基地移出之建築容積乘</u> <u>以申請建築容</u></li> </ol>	<p>之容積率乘以土地面積。</p> <p>(二)送出基地：本要點所規定之送出基地係位於本計畫歷史風貌特定專用區之私有土地，符合本要點第三點、第四點規定並完成申請者。</p> <p>(三)接受基地：本要點所規定之接受基地應以三峽都市計畫區及臺北大學社區特定區為限，最小規模為600平方公尺。致其相關規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 接受基地之可移入建築容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之30為原則。如接受基地位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地，則以不超過該基地基準容積之百分之40為原則。</li> <li>2. 接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合其他都市計畫土地使用管制及建築法規之規定。</li> <li>3. 接受基地內之法定空地應綠化處理，其空地</li> </ol>
--	--	--	--

		<p><u>積轉移當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算。其計算公式如下：</u></p> <p><u>接受基地移入之建築容積＝送出基地移出之建築容積＊（申請建築容積轉移當期送出基地之公告土地現值／申請建築容積轉移當期接受基地之公告土地現值）。</u></p> <p>（四）送出基地移出之建築容積，得分次移出，並經核准全部或部分移出後，應列冊送由主管建築機關實施建築管理及送該管土地登記機關建檔，並開放供民眾查詢。</p> <p>（五）凡符合本計畫容積獎勵或移轉規定，經臺北縣都市設計審議委員會審議通過，所有權人對於依該委員會決議所作之配合保存或相關承諾，經所有權人與縣政府雙方以書面協議，簽訂協議書，並經法院公正或認證，始得辦理。</p>		<p>綠化覆蓋面積所占比例不得少於法定空地面積之百分之50。</p> <p>4. <u>接受基地移入之建築容積為送出基地移出之建築容積乘以申請建築容積轉移當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算。其計算公式如下：</u></p> <p><u>接受基地移入之建築容積＝送出基地移出之建築容積＊（申請建築容積轉移當期送出基地之公告土地現值／申請建築容積轉移當期接受基地之公告土地現值）。</u></p> <p>（四）送出基地移出之建築容積，得分次移出，並經核准全部或部分移出後，應列冊送由主管建築機關實施建築管理及送該管土地登記機關建檔，並開放供民眾查詢。</p> <p>（五）凡符合本計畫容積獎勵或移轉規定，經<u>新北市</u>都市設計審議委員會審議通過，所有權人對於依該</p>
--	--	---	--	--

					委員會決議所作之配合保存或相關承諾，經所有權人與 <u>市</u> 政府雙方以書面協議，簽訂協議書，並經法院公正或認證，始得辦理。
--	--	--	--	--	---

附表二 都市計畫容積移轉規定變更前後差異情形對照表。

(一)、變更前土管之容積移轉差異對照表：

發布實施	容積移轉規定	變更理由
89年10月26日之「變更三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)案」	<p>本計畫區內建築基地之可建築容積未使用部分得移轉至其他可開發基地建築，其移轉辦法規定如下：</p> <p>4. 接受基地移入之建築容積＝送出基地移出之<u>建築容積</u>×</p> $\left( \frac{\text{申請建築容積轉移當期送出基地之公告土地現值}}{\text{申請建築容積轉移當期接受基地之公告土地現值}} \right)$	
內政部88年4月6日發布「都市計畫容積移轉實施辦法」第7條	<p>送出基地之可移出容積，依下列規定訂定：</p> <p>1、都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣(市)主管機關認定有保存價值之建築所定著之私有土地：以其基準容積扣除已建築之容積為準。但經劃定為保存區者，按其劃定前之基準容積扣除已建築之容積為準；劃定為保存區前，尚未實施容積率管制者，以其毗鄰土地使用分區平均容積率上限乘其送出基地面積所得之乘積，再扣除已建築之容積為基地基準容積之百分之30為原則。</p>	
內政部88年4月6日發布「都市計畫容積移轉實施辦法」第10條	<p>送出基地移出之容積，於換算為接受基地移入之容積時，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：</p> <p>接受基地移入之容積＝送出基地移出之<u>容積</u>×</p> $\left( \frac{\text{申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值}}{\text{申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值}} \right)$	

(二)、變更後土管之容積移轉差異對照表：

發布實施	容積移轉規定	變更理由
93年6月30日之「變更三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)(土地使用分區管制要點修正)案」	<p>本計畫依部頒「都市計畫容積移轉實施辦法」規定實施容積移轉，並得以三峽都市計畫區及台北大學社區特定區為移入地區，並俟部頒「都市計畫容積移轉實施辦法」修正案發布施行後再據以辦理。</p>	<p>92年12月18日臺北縣都市計畫委員會第324次會議決議：</p> <p>有關容積移轉於部頒都市計畫容積移轉實施辦法已有規定，為簡化並避免法令適用上之疑慮，爰回歸部頒規定。</p>
內政部93年6月30日修正「都市計畫容積移轉實施辦法」第9條	<p>接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：</p> <p>接受基地移入之容積＝送出基地之<u>土地面積</u>×</p> $\left( \frac{\text{申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值}}{\text{申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值}} \right)$	<p>1. 改以公告土地現值作為容積移轉之計算基礎，將送出基地之土地面積，以公告土地現值比值換</p>



	<p><u>X接受基地之容積率</u></p> <p>前項送出基地屬第6條第1項第1款之土地者（註一），其接收基地移入之容積，應扣除送出基地現已建築容積及基準容積之比率。其計算公式如下：</p> <p>第6條第1項第1款土地 之接受基地移入容積＝接受基地移入之容積X</p> $\left( 1 - \frac{\text{送出基地現已建築之容積}}{\text{送出基地之基準容積}} \right)$	<p>算為接受基地之土地面積後，乘以接受基地之容積率，求得接受基地移入之容積，作為第6條第1項第2款、第3款送出基地之容積移轉計算公。</p> <p>2. 將移入接受基地之容積，扣除送出基地現已建築容積與基準容積之比例，以反應第6條第1項第1款送出基地上已有建築之情形。</p>
--	--	---

附表三 「變更三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)(修正土地使用分區管制要點第五條)」案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位建議	市都委會決議
一	蘇錦文	三峽鎮三峽段44、46地號(民權街73、75號)	1. 第一進與第二、三進比照109、111容積獎勵。 2. 老街之房舍、土地與地籍圖不符(偏移)今希望以房屋土角牆中心為今之房屋之界線。		未便採納。 理由： 1. 本案係針對土管要點第5條修正容積移轉計算公式；另有關容積獎勵計算公式並無調整亦非本案變更內容，且查三峽區民權街109、111號因符合「原樣復舊」之條件，爰該案之容積獎勵係依現行規定辦理。 2. 有關房舍、土地與地籍圖不符乙節，係屬地籍測量事宜，無涉本案內容。	依作業單位建議意見通過。
二	陳宏謀	三峽鎮三峽段三峽小段45-2、45-7地號(民權街72號)	為促進三角湧老街區再發展之進行於89年10月26日頒布「變更三峽都市計畫案」訂定容積獎勵及容積移轉規定，與政府部頒之規定(93年6月30日)，造成人民權利受損。	93年6月30日發布之規定為政府部頒一般之規定，而89年10月26日頒布「變更三峽都市計畫案」為特案之處，應不受後來之規定，請求依照89年10月26日頒布之容積獎勵及容積移轉規定實施或比照老街(即民權街)109號住戶之條件辦理。	酌予採納。 理由： 本案係針對土管要點第5條修正容積移轉計算公式；另有關容積獎勵計算公式並無調整亦非本案變更內容，且查三峽區民權街109、111號因符合「原樣復舊」之條件，爰該案之容積獎勵係依現行規定辦理。	依作業單位建議意見通過。
三	林宇庭	三峽鎮民權段641、643、644地號(民權街78號)	99.11.29說明會太草率，對民眾疑問無法解答，民無信不立，政府不可片面毀約，失信於民。	主管單位應由主管及有能力解答者再次召開說明，讓民眾能瞭解新政策 1. 依約確實給予公平、合理之容積獎勵。 2. 如不能給予容	酌予採納。 理由： 1. 本府業於99年11月29日依法定程序辦理公開展覽說明會；另於99年12月14日於三峽興隆宮由主管向	依作業單位建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位建議	市都委會決議
				積獎勵則應比照民權街109、111號之容積（地下室及地上6樓）在原地改建，以維公平。	民眾重新說明本案變更內容。 2. 本案係針對土管要點第5條修正容積移轉計算公式；另有關於容積獎勵計算公式並無調整亦非本案變更內容，且查三峽區民權街109、111號因符合「原樣復舊」之條件，爰該案之容積獎勵係依現行規定辦理。	
四	陳柏熊	三峽鎮民權段605地號（民權街70號）	85年~89年，政府為保存老街對於容積獎勵及容積移轉大力宣導信誓旦旦，加上109號陳先生信口開河，於89年將容積獎勵及容積移轉定案。所有權人皆有認知，容積可全部移轉，93年政府公佈轉移辦法所有權人並未獲知，至98年轉移方知不准轉移，政府失信於民，又未告知轉移基地之計算方式，所有權人蒙在鼓裡，至今方知有93年公佈之計算方式，且又不符部令，讓所有權人權益損失45%，實不合理。	1. 依89年容積移轉計算方式（變更三峽都市計劃方案土地使用分區管制要點第5條）施行，因政府部門公佈之辦法自相矛盾，政府應自行解決，豈可失信於民，修正第5條，使所有權人受損45%（228m <sup>2</sup> -139.86m <sup>2</sup> /228m <sup>2</sup> ）因此應依原第5條計算。 2. 如果政府可朝令夕改，失信於民，那麼容積獎勵請比照民權街109號、111號，陳先生容積率（420%），以免獨厚於他，應普及全民權街。	酌予採納。 理由： 本案係針對土管要點第5條修正容積移轉計算公式；另有關於容積獎勵計算公式並無調整亦非本案變更內容，且查三峽區民權街109、111號因符合「原樣復舊」之條件，爰該案之容積獎勵係依現行規定辦理。	依作業單位建議意見通過。

附表四 變更三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)(修正土地使用分區管制要點第五條)案逾期公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位建議	市都委會決議
一	劉俊雄	三峽鎮民權段 481、681、683 小段 (0481-000地號) (民權街115、116、120號)	本人願配合容積獎勵及移轉規定送台北縣都市設計審議委員會審議，並經書面協議，簽訂協議書，並經法院公正或認證辦理。	可委請王明麗議員或代書辦理。或台北大學社區特定區，接受基地之營造公司申請辦理，請指示。	不予討論。 理由： 有關辦理容積獎勵及容積移轉相關規定等書面程序，係屬行政程序事宜，無涉本案內容。	依作業單位建議意見通過。

案由	變更深坑都市計畫(部分農業區、住宅區為道路用地)案		辦理機關	新北市政府											
類別	審議案		案 號	第 二 案											
說明	<p><b>壹、 擬定機關：</b>新北市政府</p> <p><b>貳、 申請單位：</b>新北市政府工務局</p> <p><b>參、 法令依據：</b>都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p><b>肆、 計畫緣起：</b></p> <p>深坑區位處臺北盆地東南角，為文山地區通往石碇、坪林的必經之地。隨著第二高速公路、信義支線的連線通車後，深坑區的遊客快速增加，觀光產業遂成為深坑區的重要經濟基礎。但是壅塞的交通問題卻是深坑未來發展的瓶頸。特別是在假日期間，深坑區人潮車潮湧至，北深路的塞車問題成為深坑觀光發展的絆腳石。有鑑於此，深坑區公所希望從文山路興建大橋跨越景美溪到平埔街，以有效紓解北深路車流，配合具地標特色的橋型規劃，進而擴大深坑老街商圈，加速深坑鄉的觀光發展。</p> <p><b>伍、 變更位置及範圍：</b></p> <p>本案位於深坑都市計畫區東側，六號道路與九號道路相接處，變更位置於六號道路兩側住宅區及九號道路兩側農業區，北側六號道路用地原 12 公尺變更為 15 公尺，南側九號道路用地 15 公尺變更為 20 公尺，深坑區埔新段 902 地號等 17 筆土地及深坑區深坑子段麻竹寮小段 9-6 地號等 5 筆土地。</p> <p><b>陸、 變更理由：</b></p> <p>本計畫道路於『變更深坑都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)書』中定位為聯外道路(九號計畫道路)，可聯繫區內主要道路北深路及文山路二段，車流以過境旅次為主。而本計畫橋梁位於深坑都市計畫區，為民眾生活上之必經橋梁，而深坑市區為假日觀光旅遊熱門景點，故本案未來將是旅客通往老街之要道，因此本計畫橋梁兼具生活性與景觀性。</p> <p><b>柒、 變更內容：</b></p> <p>為配合平埔橋興建工程，擬變更景美溪兩側部分農業區及住宅區為道路用地，面積共計 0.0711 公頃。(詳下表)</p>														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更面積</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr> <tr> <th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>				編號	位置	變更面積		變更理由	原計畫	新計畫				
編號	位置	變更面積		變更理由											
		原計畫	新計畫												

1	北岸(埔新段)	住宅區 (0.022 公頃)	道路用地 (0.0711 公頃)	為配合平埔橋興建工程，變更景美溪兩側部分農業區及住宅區為道路用地
	南岸(深坑子段 麻竹寮小段)	農業區 (0.0491 公頃)		

註：表內面積應以核定圖實地測量分割面積為準。

#### 捌、 實施進度及經費：

本計畫案主辦單位為新北市政府工務局，變更面積 0.0711 公頃，土地屬公有部分以撥用方式及無償提供辦理，土地屬私有部分以徵收方式處理，土地徵收費用編列 151.2 萬元，經費來源為新北市政府編列公務預算支應。(詳下表)

項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)	開發 單位	預定完成 期限	經費 來源
		徵購	公地 撥用	其他	土地 成本			
道路 用地	0.0711	V	V	--	151.2	新北 市 政 府 工 務 局	民國 100 年 12 月	新北市政 府編列公 務預算支 應

#### 玖、 辦理經過：

計畫草案自 99 年 12 月 2 日起辦理公開展覽 30 日，99 年 12 月 2 日、12 月 3 日、12 月 4 日刊登於中華日報，並於 99 年 12 月 13 日於深坑區公所舉辦公開展覽說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。

#### 壹拾、 以上符合法定程序內容，提請大會決議。

#### 決 議

除下列各點外，餘照案通過：

- 1.因計畫內容涉及升格改制，機關、地區名稱請配合修正。
- 2.請補充地上物拆遷費用，並納入實施進度經費辦理修正。

附帶決議：爾後相關工程之都市計畫變更案，請需地機關確實了解土地所有權人意願。

案由	擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(水仙段 741 地號等 7 筆土地)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第 三 案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：國裕開發股份有限公司</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 24 條</b></p> <p><b>肆、提案說明：</b></p> <p>本案係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」申請變更主要計畫乙種工業區為住宅區(四之一)及公園用地，並擬定細部計畫，案經臺北縣都市計畫委員會 98 年 12 月 24 日第 394 次會議審議通過，主要計畫遂轉呈內政部續審。</p> <p>本案主要計畫歷經內政部都市計畫委員會專案小組會議多次討論，並於 99 年 12 月 14 日經內政部都市計畫委員會第 745 次會議審議通過，致變更範圍及將原捐贈可建地改為捐贈代金等內容與原經縣都委會審竣之細計內容不符，爰配合主要計畫修正內容再提請大會審議。</p> <p><b>伍、計畫緣起：</b></p> <p>本案基地位置原為南亞陶瓷工業股份有限公司，主要生產建築用各種磁磚、日用餐具衛生瓷器及耐火材料製品之製造及買賣，基地西側緊鄰原為臺二號省道(今中正東路)，現已停止生產並完成註銷登記，現況主要為閒置空地。</p> <p>為提供淡水地區逐漸成長之居住人口一全方位的休閒、遊憩居住環境，健全生活機能，並落實土地實質發展效益及土地發展合理性，故依內政部頒布之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，變更淡水(竹圍地區)都市計畫乙種工業區為第四之一種住宅區，並依該「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為住宅區(四之一)及公園用地)(第一階段)」書規定，以土地權利關係人自行擬定細部計畫之方式，研提本細部計畫。</p> <p><b>陸、本細部計畫案與主要計畫之關係：</b></p> <p>本計畫之主要計畫係依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款以「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為住宅區(四之一)及公園用地)(第一階段)」案辦理變更，該主要計畫書中規定有關變更為住宅區部分應另行擬定細部計畫，本細部計畫即承接主要計畫變更內容、實施進度及經費、回饋計畫等相關規定，並遵循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關法令，研擬實質發展計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之。</p> <p><b>柒、計畫位置及範圍：</b></p>		

### 一、計畫位置

本計畫基地位於新北市淡水區水仙段，屬淡水(竹圍地區)都市計畫之乙種工業區，西側緊鄰計畫路寬 40 公尺之中正東路，往北可連接登輝大道(省道臺 2 線)，通往三芝、石門等北海岸地區；往南可連接大度路、承德路聯絡北投等地，串聯大臺北都會中心地帶(詳如附圖 1)。

### 二、計畫範圍

本計畫範圍東隔 4 公尺道路與第一種住宅區為鄰，南鄰乙種工業區，西側緊鄰 40 公尺計畫道路(中正東路)，北側則隔 4 公尺人行步道與第一種住宅區(附三)為鄰(詳如附圖 2)。基地範圍內包括 741 地號等 7 筆土地，面積為 6986 平方公尺。

### 捌、辦理經過：

本案於 96 年 11 月 16 日召開研商認定會議決議：「本計畫案原則符合都市計畫第 27 條第 1 項第 3 款『為適應國防或經濟發展之需要』，同意依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』辦理個案變更。」

#### 一、公開展覽及說明會

計畫草案自 96 年 11 月 30 日起辦理公開展覽 30 日，並於 96 年 12 月 14 日假淡水鎮公所舉辦公開展覽說明會，期間並未收到任何公民或團體陳情意見。

#### 二、臺北縣都市計畫委員會

本案分別 97 年 3 月 26 日、97 年 5 月 5 日及 97 年 7 月 10 日及 98 年 6 月 10 日召開 4 次專案小組研商會議後，並經臺北縣都市計畫委員會第 394 次大會審議通過。

#### 三、內政部都市計畫委員會

本案主要計畫轉呈內政部審議期間，分別於 99 年 7 月 21 日、99 年 10 月 21 日於內政部召開 2 次專案小組研商會議，並於 99 年 12 月 14 日經內政部都市計畫委員會第 745 次會議審議通過，決議內容重點彙整如下：

- (一) 請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口補充核算淡水竹圍地區公共設施用地劃設情形，並提供變更範圍周邊地區交通路網系統、社區鄰里配置、公共設施服務範圍水準等詳實分析，納入計畫書敘明。
- (二) 有關車行動線應請重新研析，妥為修正現況道路交通量及運具分配比率，並將縣政府目前推動之『淡水河北側平面道路』計畫併同納入考量後，詳為提出本案之交通衝擊影響分析，並妥依「都市計畫工業區變更審議規範」之規定，提供預估停車服務數之 0.2 倍作為公共停車使用，除符合停車需求內部化原則外，並用以改善地區停車不足之問題。
- (三) 本案擬於北側緊鄰人行步道用地，指定退縮以增益車輛進出便利



及安全性，應請配合「工三」工業區整體之動線妥為規劃，以建構完整交通路網外，並補充基地退縮空間圖、「工三」工業區整體交通路網圖，及將北側 4 公尺路究屬人行步道或既成道路之認定結果，納入計畫書中敘明，以資明確。

- (四) 故請確實就本計畫地區之產業發展、人口成長、住宅供需及存量、公共設施容受力，公用設備之配合條件等情形，進行調查分析及推計後，納入計畫書敘明，以為劃設住宅區之依據。
- (五) 請詳為補充說明本案複合使用住宅之功能定位、空間配置概要等基本資料納入計畫書內，俾供擬定細部計畫依循。
- (六) 請補充本開發案之緊急防災應變計畫，及如何充實防災設施、健全防災體系，以建構安全的防災空間，並納入計畫書內作為執行之參據。
- (七) 變更後之住宅區其容積率不宜比照周邊住宅區容積率，其基準容積率依下列計算式檢討核算，且經核算後之基準容積率不得大於原計畫住宅區之容積率。
- (八) 因本案變更範圍不大，若依規定捐贈可建築用地，則因捐地面積狹小不符實際需求，故該府所提採自願捐贈代金折算繳納，尚符本會第 727 次會決議之例外性規定，除原則同意外，並請將代金折算方式詳加研議。
- (九) 有關變更範圍內之公有土地，請洽該土地管理機關取得同意變更或同意合併開發證明文件，以杜紛爭。
- (十) 本案開發方式擬採自行整體開發方式辦理，有關自願回饋捐贈代金及自行留設公共設施用地興闢管理及捐贈事宜等回饋計畫部分，開發單位應於主要計畫核定前與臺北縣政府簽訂協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之時程開發，並納入主要計畫書內。
- (十一) 依計畫書記載本案應實施環境影響評估，故於報請核定时，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響評估報告相關書件。
- (十二) 本案東北側部分非屬申請人所有土地，係臺北縣政府考量變更範圍之完整性故予以納入，雖目前尚未取得地主同意書，惟其應回饋事項申請人皆已承諾代為先行捐贈提供，故同意該府所提為達公平合理原則，本案東北側非屬申請人所有土地部分，應俟其取得相關地主同意書後，始得報由內政部核定，依法發布實施。
- (十三) 本案應擬定細部計畫，請臺北縣政府於臺北縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定。

## 玖、提會報告事項：

依內政部都市計畫委員會審竣之主要計畫內容，提請審議及修正內容如下：

### 一、修正計畫面積

本案原計畫範圍包括淡水區水仙段 741 地號等 13 筆土地，面積合計 7313 m<sup>2</sup>，惟於內政部都市計畫委員會審議期間，將未取得東北側土地所有權人同意之土地剔除於計畫範圍外，故調整計畫面積為 6986 m<sup>2</sup>。

### 二、原捐贈可建築用地改採自願捐贈代金折算繳納

原依規定捐贈 10% 可建築用地予地方政府，因面積狹小不符實際需求，故改採自願捐贈代金折算繳納，並經內政部都市計畫委員會審定尚符第 727 次會決議之例外性規定。

### 三、調整本案退縮建築之人車動線規定

依內政部都市計畫委員會決議，將本案住宅區自北側人行步道用地境界線及東端之淡水區水仙段 742、743-5、752-5、759-1、760、761 地號等 6 筆土地(以後簡稱 6 筆土地)地界線西側退縮 2 公尺建築供步行使用，其後再退縮 6 公尺建築供車行使用，共計退縮 8 公尺建築。(詳如附圖 3)。

### 四、東北側土地後續開發方式

依內政部都市計畫委員會決議，本案分兩階段發布實施，第一階段即本次變更範圍，為已取得土地同意書之土地(741 地號等 7 筆土地)，並代東北側土地捐贈回饋公共設施、代金及公共設施管理維護基金，以維持工業區變更及公共設施劃設之完整性，配合整體工三工業區轉型趨勢發展，東北側土地則待地主同意後再行辦理第二階段變更事宜。

## 拾、修正計畫內容：

### 一、計畫範圍及權屬

細部計畫範圍同「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為住宅區(四之一)及公園用地)(第一階段)」案之變更範圍，範圍內共計水仙段 741 地號等 7 筆土地，地籍面積為 6985.58 平方公尺(詳附表 1、附圖 4)，惟計畫面積係採計地籍面積四捨五入後求得面積 6986 平方公尺。

附表 1 本計畫土地清冊表

所在地	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	土地所有權人	土地持分
-----	----	----	---------------------	--------	------

新 北 市 淡 水 區	水 仙 段	741	762.92	蔣雲玉	1/2
				張裕能	1/2
		762	1285.02	蔣雲玉	1/2
				張裕能	1/2
		763	98.71	蔣雲玉	1/2
				張裕能	1/2
		774	4424.84	蔣雲玉	1/2
				張裕能	1/2
		775	313.79	蔣雲玉	1/2
				張裕能	1/2
		764	99.24	蔣雲玉	1/2
				張裕能	1/2
		776-1	1.06	蔣雲玉	1/2
				張裕能	1/2
總計			6985.58	--	--

## 二、土地使用計畫

計畫集中劃設一處第四之一種住宅區於基地西側，以避免土地細分造成建物零落分布，便於開放空間集中設置，面積為 5,011 平方公尺，約占細部計畫總面積之 71.74%（詳附表 2）。

## 三、公共設施計畫

劃設公園用地一處，面積 1,975 平方公尺，約占細部計畫總面積之 28.26%，提供鄰近住宅區居民使用，並作為地區重要節點。

附表 2 本細部計畫土地使用內容明細表

項目		主要計畫	細部計畫	
		面積 (m <sup>2</sup> )	面積 (m <sup>2</sup> )	比例(%)
土地使用分區	第四之一種住宅區	5,011	5,011	71.74
公共設施用地	公園用地	1,975	1,975	28.26
合 計		6,986	6,986	100.00

註：表內面積依都市計畫核定圖及地籍分割測量結果為準。

## 四、交通動線系統

### (一)人行動線

本基地之人行動線，配合北側人行步道位置及透過建築退縮方式，留設帶狀式開放空間，可連結公園及串聯主要建築物之人行出入口，形成完整之人行動線系統，提供舒適安全的步行環境。

### (二)車行動線

主要車行動線以中正東路為主，是為南北向通行之主要動線，其次，為提供當地所需之東西向車行動線及供緊急救災使用，於北側退縮人行動線後再行退縮 6 米以為車行通道，基地內建築亦可由此規劃停車出入口，避免因停車進出衝擊中正東路交通。

### (三)公共停車位

本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第八條第三項之規定，依院頒「改善停車問題方案」之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛欲估算之 0.2 倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，並負責管理維護。

## 拾壹、事業及財務計畫：

### 一、開發方式

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，本案進行都市計畫變更應回饋捐贈土地將改以代金買回，至於區內應自行留設之必要性公共設施由開發者自行興闢管理維護，且其他相關之樁位測定費係由開發者自行負擔。

### 二、開發時程

本計畫發布實施後三年內應申請建造執照、五年內應完成公共設施工程建設。違反者，應依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。

### 二、財務計畫

本計畫由開發者自行籌措開發費用，其來源如下：

(一)銀行貸款：包括土地設定抵押貸款及營建融資貸款二項。

(二)自有資金：本計畫建設經費於其他資金來源不足時，以自有資金補充。

附表 3 本計畫事業及財務計畫表

設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費 (萬元)				主辦單位	預定完成期限	備註
		征購	市地重劃	公地撥用	獎勵投資	其他	土地成本	工程成本	其他	合計			經費來源
住宅區	0.5011										開發者	細部計畫發布實施後三年內應申請、五年內應完成公共設施工程建設。	銀行貸款、自有資金
公園用地	0.1975	--	--	--	--	√	29,705	122,407	4,707	156,819			
總	0.6986	--	--	--	--	--	29,705	122,407	4,707	156,819	--	--	--

[illegible]

註：1. 本開發經費及預定完成期限得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。

2. 上述開發費用不含營運期之相關費用，且不含利息。

3. 本表之設施種類及面積仍依都市計畫實地分割測量面積為準。

## 拾貳、回饋計畫

## 一、捐獻代金

原需捐贈 10%可建築用地(住宅區)面積 731.27 平方公尺予地方政府，本計畫改採自願捐贈代金折算，以捐贈土地變更後第一次公告現值加百分之四十算，捐贈經費予新北市政府都市更新基金以供當公共設施建設之需。(詳附表 4)

## 二、留設公共設施用地並開闢

本計畫劃設之必要性公共設施為公園用地，面積共計 0.1975 公頃，並由申請單位興闢完成後自願捐贈新北市政府，並提供 15 年公共設施管理維護基金。(詳附表 4)

### 三、其他承諾事項

### (一)公共設施認養維護

前述規定應劃設之公共設施，由開發者自行興闢完成後，無償捐贈予新北市政府，並提供 15 年管理維護代金。

(二)提供供公眾使用停車位

本案後續開發完成後，將依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第八條第三項之規定設置供公眾使用之汽車停車位，且機車位同汽車位等量設置。

### (三) 辟駛接駁公車

考量淡水地區交通現況，本計畫承諾於淡水河北側沿河平面道路營運前闢駛接駁公車往返捷運竹圍站，以鼓勵計畫人口多使用大眾運輸工具，減輕臺二省道交通負擔。

附表 4 本計畫捐贈代金及公共設施維管費用表

項目		對象	依都市計畫工業區檢討 變更審議規範		分階段發佈	
					第一階段	第二階段
			已取得同意土地	東北側	已取得同意土地 (本次發布)	東北側 (俟同意再行 發布)
總面積(m <sup>2</sup> )		6986	327	6986	327	
可取回 之住宅 區(m <sup>2</sup> )	無償取得 (63%)	4401	206	4401-33-88=4280	327	
	拆抵代金	608	33	608+33=731		

		(10%)				
		小計(73%)	5099	239	5011	--
	應捐贈之公共設施(m <sup>2</sup> )(27%)		1887	88	1887+88=1975	--
	代金費用(萬元)註 1		8072	382	8072+382=8454	--
	公共設施管理維護基金(萬元)註 2		142	7	142+7=149	--
註 1：代金費用=總面積之 10% X 100 年住宅區公告現值(82,600 元/m <sup>2</sup> )加 4 成計。						
註 2：公設維護基金=應捐贈公設面積 X 15 年之每平方公尺 50 元維護費。						
拾參、土地使用分區管制要點：						
為塑造良好都市景觀，提升變更後基地開發之環境品質，特訂定本案土地使用分區管制要點，並依內政部都市計畫委員會決議調整退縮建築之人車動線規定（詳附表 5）。						
拾肆、以上符合法定程序內容，提請大會決議。						
作業單位建議事項	一、 本次提會審議內容係依內政部都委會決議，修正細部計畫範圍、面積及回饋計畫、土管要點(含退縮建築之車行人行動線規定)等內容。					
	二、 有關本次剔除於計畫範圍之東北側土地後續開發方式，依內政部都委會決議分兩階段發布實施，第一階段即本次變更範圍，為已取得土地同意書之土地(741 地號等 7 筆土地)，並代東北側土地捐贈回饋公共設施、代金及公共設施管理維護基金；另東北側土地則待取得相關地主同意書後，始得報由內政部核定，依法發布實施。					
	三、 有關協議書部分依本市都市計畫工業區檢討變更審議規範協議書範本辦理，並授權作業單位檢核確認後，依行政程序報核納入細部計畫書附件據以執行。					
	四、 餘建議配合內政部都委會決議所提修正內容照案通過。					
決議	除下列各點外，餘照案通過。					
	一、 配合本市 20 處土管通檢第 2 階段相關條文修正本案土管要點內容。					
	二、 有關協議書部分依本市都市計畫工業區檢討變更審議規範協議書範本辦理，並授權作業單位檢核確認後，依行政程序報核納入細部計畫書附件據以執行。					

附表 5 擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(水仙段 741 地號等 7 筆土地)細部計畫案土地使用分區管制要點修正對照表

縣都委會第 394 次會議決議條文	本次提會建議	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條等規定訂定之。	建議照案通過。	照案通過。
二、本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)第四之一種住宅區。 (二)公園用地。	建議照案通過。	照案通過。
三、發展強度： (一)第四之一種住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： 1. 建蔽率不得大於 50%。 2. 容積率不得大於 288%。 (二)公園用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： 1. 建蔽率不得大於 15%。 2. 容積率不得大於 30%。	建議照案通過。	照案通過。
四、容積獎勵： (一)為鼓勵基地設置或捐贈公益性設施，建築物提供部分容積供下列公眾使用者，經都市設計委員會審議通過得增加所提供之容	建議照案通過。	修正後通過。 修正理由： 將涉及 20 處土管通檢第 2 階段相關條文部分納入修正，刪除(一)2. 部分文

縣都委會第 394 次會議決議條文	本次提會建議	市都委會決議
<p>積。但以不超過基準容積之 30% 為限：</p> <p>1. 私人經主管機關及受贈單位同意捐贈派出所、消防隊、社教機構、交通轉運中心之容積，除不計入基地總容積外，並得依其實際設置面積增加容積。</p> <p>2. 私人設置或捐贈圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 m<sup>2</sup>以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者，除不計基地總容積外，並得依其實際設置面積增加容積。</p> <p>(二)申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與臺北縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且</p>		<p>字內容。</p> <p>修正事項：</p> <p>四、容積獎勵：</p> <p>(一)為鼓勵基地設置或捐贈公益性設施，建築物提供部分容積供下列公眾使用者，經都市設計委員會審議通過得增加所提供之容積。但以不超過基準容積之 30%為限：</p> <p>1. 私人經主管機關及受贈單位同意捐贈派出所、消防隊、社教機構、交通轉運中心之容積，除不計入基地總容積外，並得依其實際設置面積增加容積。</p> <p>2. 私人設置或捐贈圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 m<sup>2</sup>以上，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>

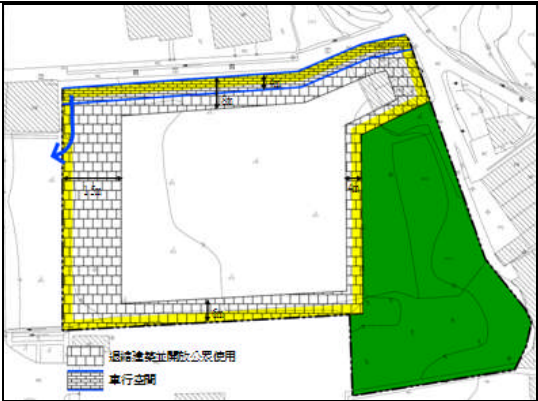
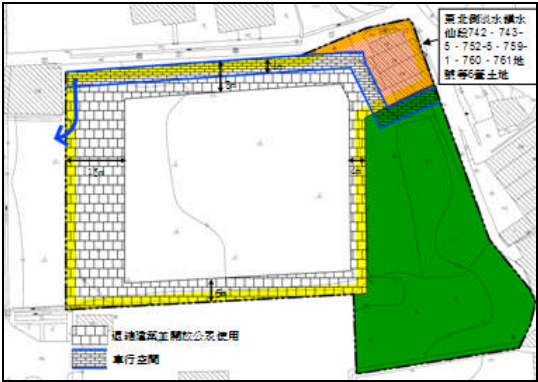


縣都委會第 394 次會議決議條文	本次提會建議	市都委會決議
<p>申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</li> <li>2. 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</li> <li>3. 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之。</li> </ol> <p>(三)為提升都市防災性，建築基地符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。</li> <li>2. 與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。</li> <li>3. 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。</li> <li>4. 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均</li> </ol>		<p>(二)申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6 %之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與臺北縣政府簽訂協議書，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>前項保證金退還依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</li> <li>2. 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</li> </ol>

縣都委會第 394 次會議決議條文	本次提會建議	市都委會決議										
<p>在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。</p> <p>5. 前述相關退縮距離，均不得與本計畫區之退縮建築空間重複計列。</p> <p>(四)為提升都市保水性，建築基地之實際開挖率符合下列規定，增加樓地板面積：</p> <table><tr><th>法定開挖率－實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≥ 10%</td><td>基準容積之 6%</td></tr><tr><td>≥ 15%</td><td>基準容積之 8%</td></tr><tr><td>≥ 20%</td><td>基準容積之 10%</td></tr><tr><td>≥ 25%</td><td>基準容積之 12%</td></tr></table>	法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度	≥ 10%	基準容積之 6%	≥ 15%	基準容積之 8%	≥ 20%	基準容積之 10%	≥ 25%	基準容積之 12%		<p>3. 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之。</p> <p>(三)為提升都市防災性，建築基地符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：</p> <p>1. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。</p> <p>2. 與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。</p> <p>3. 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。</p> <p>4. 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。</p> <p>5. 前述相關退縮距離，均不得與本計畫區之退縮</p>
法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度											
≥ 10%	基準容積之 6%											
≥ 15%	基準容積之 8%											
≥ 20%	基準容積之 10%											
≥ 25%	基準容積之 12%											

縣都委會第 394 次會議決議條文	本次提會建議	市都委會決議										
		<div>建築空間重複計列。</div> <div>(四)為提升都市保水性，建築基地之實際開挖率符合下列規定，增加樓地板面積：</div> <table><tr><th>法定開挖率－實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≥ 10%</td><td>基準容積之 6%</td></tr><tr><td>≥ 15%</td><td>基準容積之 8%</td></tr><tr><td>≥ 20%</td><td>基準容積之 10%</td></tr><tr><td>≥ 25%</td><td>基準容積之 12%</td></tr></table>	法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度	≥ 10%	基準容積之 6%	≥ 15%	基準容積之 8%	≥ 20%	基準容積之 10%	≥ 25%	基準容積之 12%
法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度											
≥ 10%	基準容積之 6%											
≥ 15%	基準容積之 8%											
≥ 20%	基準容積之 10%											
≥ 25%	基準容積之 12%											
<div>五、本計畫區之退縮建築規定如下。</div> <div>(一)住宅區應依下列之規定退縮建築並開放公眾使用，其規定如下所示：</div> <div>1. 自 40 公尺計畫道路(中正東路)境界線退縮 15 公尺建築。</div> <div>2. 自人行步道用地境界線退縮 8 公尺建築。</div> <div>3. 自乙種工業區境界線退縮 6 公尺建築。</div> <div>4. 自公園境界線退縮 4 公尺建築。</div> <div>5. 沿北側人行步道用地留設 4 公</div>	<div>建議依下列內容修正後通過：</div> <div>修正理由：</div> <div>1. 文字修正。</div> <div>2. 依內政部都委會決議修正退縮建築之人車行動線規定。</div> <div>修正事項：</div> <div>五、本計畫區之退縮建築規定如下。</div> <div>(一)住宅區應依下列之規定退縮建築 並開放公眾使用，其規定如下所示：</div> <div>1. 自 40 公尺計畫道路(中正東路)境界線退縮 15 公尺建築。</div>	<div>照案通過。</div>										

縣都委會第 394 次會議決議條文	本次提會建議	市都委會決議
<p>尺之車道。</p> <p>本項退縮建築空間，除必要人車通道外，應予以植栽化，詳附圖一。</p> <p>(二)前項留設車道，其西端連接之中正東路都市計畫道路用地若未開闢，應配合建築物車道整體規劃設計，留設適當通路以連通至中正東路；其東端之淡水鎮水仙段 742、743-5、752-5、759-1、760、761 地號等 6 筆土地(以後簡稱 6 筆土地)若未能共同開發，應自 6 筆土地地界線西緣及南緣留設 4 公尺之車道；並於住宅區內沿該 6 筆土地地界線西緣退縮 8 公尺建築，詳附圖二。</p> <p>(三)退縮建築空間與建築基地間如擬設置圍牆、綠籬…等屏障，其透空率應不小於 50 %之規定。</p>	<p>2. <u>住宅區自北側人行步道用地境界線及東端之淡水區水仙段 742、743-5、752-5、759-1、760、761 地號等 6 筆土地(以後簡稱 6 筆土地)地界線西側退縮 2 公尺建築供步行使用，其後再退縮 6 公尺建築供車行使用，共計退縮 8 公尺建築。</u></p> <p>3. 自乙種工業區境界線退縮 6 公尺建築。</p> <p>4. 自公園境界線退縮 4 公尺建築。</p> <p>本項退縮建築空間，除必要人車通道外，應予以植栽綠化，詳附圖一。</p> <div data-bbox="981 751 1536 1197"> </div> <p>附圖一</p> <p>(二)退縮建築空間與建築基地間如擬設置圍牆、綠籬…等屏</p>	<p>市都委會決議</p>

縣都委會第 394 次會議決議條文	本次提會建議	市都委會決議
 <p>附圖一</p>  <p>附圖二</p>	<p>障，其透空率應不小於 50% 之規定。</p> <p><u>(三)公園自上述 6 筆土地地界線南側留設 6 公尺供車行使用，並應與上述車道做適當之串聯，詳附圖一所示。</u></p>	
<p>六、停車空間留設規定：</p> <p>汽機車停車位數含依本要點第五條之增加總樓地板面積另應依「都市計畫工業區檢討變更審</p>	<p>建議依下列內容修正後通過：</p> <p>修正理由：</p> <p>要點條次修正為第四條。</p> <p>修正事項：</p>	<p>照案通過。</p>

縣都委會第 394 次會議決議條文	本次提會建議	市都委會決議
議規範」八(三)之規定設置供公眾使用之公共停車空間，公共機車停車位應等量設置之。	六、停車空間留設規定： 汽機車停車位數含依本要點 <u>第四條</u> 之增加總樓地板面積另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八(三)之規定設置供公眾使用之公共停車空間，公共機車停車位應等量設置之。	
七、建築設計： 第四之一種住宅區建築物屋頂設施應配合建築物造型整體予以屋頂美化設計，其附設於屋頂層之各種機電、視訊、空調等設施物應以自女兒牆或簷口退縮設置為原則。	建議照案通過。	照案通過。
八、夜間景觀照明設計： (一)第四之一種住宅區之建築物，應依建築物造型及量體高度，以地面層開放空間、建築物底層部及中高層部 3 個層次，分段設計夜間照明景觀為原則。 (二)指定留設之開放空間應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視覺與活動安全，塑造舒適之行人光環境。	建議照案通過。	照案通過。
九、計畫區之建築高度應考量建築安全並配合整體環境品質之塑	建議照案通過。	修正後通過。 修正理由：

縣都委會第 394 次會議決議條文	本次提會建議	市都委會決議
<p>造，在安全無虞情形下，高度不得超過 100 公尺且不受建築技術規則第 268 條之高度限制。</p>		<p>將涉及 20 處土管通檢第 2 階段相關條文部分納入修正。</p> <p>修正事項：</p> <p><u>九、位於法定山坡地之建築基地，其為配合整體環境品質之塑造，經專業技師簽證安全無虞並符合下列規定，經都市設計審議委員會會同政府加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查通過，得不受建築技術規則第 268 條之高度限制：</u></p> <p>(一) <u>應提出放寬前後視覺景觀模擬分析，以確保放寬後建築物不破壞後方大屯山之山脊所形成之自然天際線，其分析原則如下：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>1. 應選擇建築基地與淡水河對岸龍米路之最近距離之可視點，進行建築物高度放寬前後視覺景觀模擬分析。</u></li> <li><u>2. 應至少保留自淡水河對岸視點觀</u></li> </ol>

縣都委會第 394 次會議決議條文	本次提會建議	市都委會決議
		<p><u>看建築基地後側大屯山之自然天際線 20%高度不受該建築物遮蔽為原則，但放寬前建築物允建高度已高於大屯山自然天際線者，除經認定不妨害天際線之合諧性外，不得放寬高度。【詳見附圖二、附圖三】</u></p> <p>(二) <u>至少應提供建築基地面積 10% 之法定空地開放供公眾使用，且不得小於 500 平方公尺，其留設規定如下：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>與周邊公共設施區位配合留設，並妥予植栽綠化及設置適當人行空間。</u></li> <li>2. <u>留設於前面基地線之進深不得小於 5 公尺，以中正東路為前面基地線者，其進深不得小於 10 公尺</u></li> <li>3. <u>其餘非屬公眾使用之法定空地，需與公眾使用之開放空間適當串連且維持視覺通透性。</u></li> </ol> <p>(三) <u>為維護放寬後視覺景觀通透性，建築物之量體座落面向應以垂直河岸為原則，且應維持適當鄰棟、鄰幢間距，並考量</u></p>



縣都委會第 394 次會議決議條文	本次提會建議	市都委會決議
		<p><u>現地高程形塑前後排建築高低層次，以維護後排建築物之視覺景觀權利。</u></p> <p>(四) <u>高度放寬後容積總量除不得超過高度未放寬前可容納之容積總量(申請者應提出高度未放寬時之建築計畫模擬，並經相關審議委員會確認)，且不得適用增設開放空間及設計建蔽率降低之容積獎勵。</u></p> <p><u>符合前項規定者，其建築高度可酌予放寬，惟其樓層應在三十層以下且高度在 100 公尺以下。</u></p> <div data-bbox="1462 962 1968 1142"> </div> <p>附圖二 自然天際線 20%高度不受該建築物遮蔽為原則</p>

縣都委會第 394 次會議決議條文	本次提會建議	市都委會決議
		 <p>高度放寬保留山脊線20% 不受建築物遮蔽為原則</p> <p>放寬前允建高度 已超過山脊線</p> <p>高度放寬保留山脊線20% 不受建築物遮蔽為原則</p> <p>維持天際線合諧</p> <p>山脊線</p> <p>附圖三 放寬高度前允建高度已超過山脊線者，應維持天際線合諧</p>
<p>十、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，致實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際空地需種植花草樹木。</p>	<p>建議照案通過。</p>	<p>照案通過。</p>
<p>十一、地下室開挖率(地下室投影最大面積÷基地面積)不得超過百分之七十。</p>	<p>建議照案通過。</p>	<p>照案通過。</p>
<p>十二、本計畫區為應辦理都市設計審議地區，應依『台北縣都市</p>	<p>建議依下列內容修正後通過： 修正理由：</p>	<p>照案通過。</p>

縣都委會第 394 次會議決議條文	本次提會建議	市都委會決議
<p>設計審議原則』研提都市設計相關資料」，經台北縣都市設計審議委會審議通過後，始得發照建築。</p>	<p>配合本市升格直轄市改名為新北市修正文字內容。</p> <p>修正事項：</p> <p>十二、本計畫區為應辦理都市設計審議地區，應依『新北市都市設計審議原則』研提都市設計相關資料，經新北市都市設計審議委會審議通過後，始得發照建築。</p>	
<p>十三、本計畫內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>建議照案通過。</p>	<p>照案通過。</p>

案由	變更新店都市計畫(部分農業區、河川區為原住民專用區，部分農業區、河川區為河川區(兼供道路使用)，部分農業區為綠地用地及部分高速公路用地為高速公路用地(兼供道路使用))案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第 四 案
說明	<p><b>一、 辦理機關</b></p> <p>新北市政府。</p> <p><b>二、 法令依據</b></p> <p>都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p><b>三、 計畫緣起</b></p> <p>位於新店溪西岸的溪洲部落，是阿美族人沿水而生的都市部落空間，且落居此地迄今已 30 年之久，目前居住人數約 200 多人、40 餘戶；然河濱土地屢遭水患侵襲，造成部落居民性命財產危險。為確保居住生活安全，保存原住民文化特色，改善生活品質，增進居民福利，原台北縣政府積極推動興建溪洲部落原住民族文化園區計畫，並研擬相關堤岸整治建設計畫，以促進溪洲部落的永續發展；惟現行計畫土地使用分區為農業區與河川區，不符未來實際發展需要，遂依據都市計畫法第 27 條第一項第四款規定辦理個案變更。為落實溪洲部落原住民族文化園區整體發展及配合相關建設計畫推動，案經臺北縣政府 98 年 10 月 9 日認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，辦理本次都市計畫變更。</p> <p><b>四、 變更理由</b></p> <p>(一)保障部落居民「都市居住權」和落實「就近安置」民意。</p> <p>(二)配合新店溪堤防興建工程，解決溪洲部落水患問題。</p> <p><b>五、 變更計畫位置與範圍</b></p> <p>本計畫區位於新店安坑交流道東南側，基地呈一西北往東南傾斜之狹長帶型。計畫範圍東側臨新店溪河川治理計畫線、南側達碧潭大橋，西側至安業街，北界安坑交流道。計畫面積約為 4.3112 公頃。</p> <p><b>六、 變更計畫內容</b></p> <p>詳後附變更內容明細表及變更內容示意圖（詳附表一及附圖一）</p>		

## 七、 實施進度與經費

本案高速公路用地(兼供道路使用)現況為安業街並已開闢，暫不編列預算經費；河川區(兼供道路使用)部分，由水利局配合「新店溪(溪洲部落)堤防新建工程」自行編列預算經費，總工程經費為 8132 萬元。另綠地用地無地上物，土木建築工程費(含規劃設計費)預估 53.5 萬元，開發總經費合計約新台幣 8185.5 萬元，經費來源由新北市政府自行籌措。本案預定於 100 年申請建照、10 月完成施工。

## 八、 辦理經過

(一)計畫草案自 99 年 1 月 19 日起辦理公開展覽 30 天，並於 99 年 1 月 25 日下午 2 時假新店區公所舉辦說明會。

(二)本案於 99 年 3 月 25 日召開本案第 1 次專案小組研商會議，會議決議如下：

1. 縣府依「大河之縣」構想，於新店溪沿線推動各項計畫，如大碧潭改造計畫及陽光運動園區建設，請規劃單位補充各計畫與本案之關係，以利委員瞭解整體規劃之構想。
2. 請水利局協助補充「新店溪堤防工程」相關設計內容，並說明目前實施進度、河川範圍線及河川治理線等位置關係。
3. 請規劃單位補充「溪洲部落家屋參與式規劃設計」相關計畫內容，並說明該計畫內容如何落實開發後續執行作業。
4. 請原民局協助補充溪洲部落後續拆遷、管理等作業如何執行，及區內人口是否有控管措施。
5. 請規劃單位補充說明細部計畫「社教用地」與「廣場兼停車場用地」之配置內容及面積、區位及發展強度等需求。
6. 請規劃單位補充說明細部計畫「交通系統計畫」之相關道路系統劃設，並考量結合防汛道路功能，健全全區交通道路系統。
7. 「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)案)」於 98 年 12 月 25 日起發布實施，考量本案位於新店溪沿岸且屬安坑地區門戶景觀的重要地區，不宜全面排除土管要點管制事項，請規劃單位針對排除事項提出說明。
8. 針對地方發展需求與時程進度，本案是否納入新店二通三階 F 區一併變更，請規劃單位提出說明及理由，供專案小組參考審議。

(三)本案於 99 年 4 月 21 日召開本案第 2 次專案小組研商會議，會議決

	<p>議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請水利局協助補充「新店溪(溪洲部落)堤防新建工程」沿線施作計畫，並說明未來實施進度，以利委員會了解本區在防災、安全上之規劃。</li> <li>2. 請規劃單位補充細部計畫「原住民專用區」與「社教用地」未來之規劃配置與經營管理等內容。</li> <li>3. 請規劃單位補充細部計畫「交通系統計畫」之未來停車空間及進出動線之規劃。</li> <li>4. 變更主要計畫與擬定細部計畫內容依規劃單位本次建議修正方案通過，並請配合修正主要計畫案名。</li> <li>5. 變更高速公路用地為高速公路兼供道路使用部分請作業單位函文高工局確認。</li> <li>6. 請作業單位安排小組委員進行現場勘查後，再提縣都委會大會審查。</li> </ol> <p>(四)本案提送 99 年 5 月 13 日臺北縣都市計畫委員會第 403 次會議審議，會議決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 溪洲部落後續拆遷、管理等作業如何執行。</li> <li>2. 建築物退縮並植栽綠化、綠建築、綠屋頂或斜屋頂設計等地區特色規劃。</li> <li>3. 為避免開發後商業行為影響住戶生活安寧，商業行為應否有使用樓層別限制。</li> <li>4. 區內建築物高度是否均應限制高度及社教用地容積率調降。</li> <li>5. 公共設施用地取得方式，請修正為撥用。</li> </ol> <p><b>九、以上合法定程序，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>除下列內容外，餘依專案小組意見通過。</p> <p>為確保交通動線之完整性及一致性，後續辦理「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)」案時應考量配合調整道路系統。</p>

變更新店都市計畫(部分農業區、河川區為原住民專用區，部分農業區、河川區為河川區(兼供道路使用)，部分農業區為綠地用地及部分高速公路用地為高速公路用地(兼供道路使用))案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容				變更理由	專案小組意見	市都委會決議					
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)								
變 1	安業路東側、溪洲路北側	農 業 區	0.7706	原 住 民 專 用 區	1.5245	1.保障部落居民「都市居住權」和落實「就近安置」民意。 2.配合新店溪堤防興建工程，解決溪洲部落水患問題。	照案通過。	依專案小組意見通過。					
		河 川 區	0.7051										
			0.0488										
變 2	計畫區西北，安業路東側地區	農 業 區	0.0214	綠 地 用 地	0.0214	配合「變更新店都市計畫(二通)(三階)草案」內容，變更為綠地以結合西南側公園用地。	照案通過。	依專案小組意見通過。					
變 3	計畫區東南，新店溪西側地區	河 川 區	0.0159	道 路 用 地	0.0159	配合「變更新店都市計畫(二通)(三階)草案」內容，變更為道路用地以連接東南側計畫道路。	修正後通過。	依專案小組意見通過。					
									編號	原 計 畫	面 積 (公 頃)	新 計 畫	面 積 (公 頃)
									變 3	農 業 區	0.0314	河川區(兼供道路使用)	0.3485
										河 川 區	0.0597		0.0597
變 4	高 速 公 路 用 地	2.4168	高速公路用地(兼供道路使用)	2.4168									

變更新店都市計畫(部分農業區、河川區為原住民專用區，部分農業區、河川區為河川區(兼供道路使用)，部分農業區為綠地用地及部分高速公路用地為高速公路用地(兼供道路使用))案人民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	作業單位建議	專案小組意見	市都委會決議
1	成石股份有限公司	溪洲小段 12-10、 12-11 地號	既有道路將無法通行。	保留既有道路或另闢道路。	<b>未便採納。</b> 若因堤防工程施作有妨礙廠區出入通行情況，請工務局等相關單位給予行政協助處理。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。
2	陳明雄	全區	1.為增加原住民經濟收益及提高周遭環境品質。 2.為促進新店都市計畫(二通三階)開發單元 F 之開發。	1.將原住民專用區規劃興建為 3、4 層以上建物，做多功能使用。 2.併同新店都市計畫(二通三階)開發單元 F 續提各級都委會審議。	<b>未便採納。</b> 1.原住民專用區之建築，應依據目前水利局委託台大城鄉所進行完成之「溪洲阿美族生活文化園區」整體規劃設計及「臺北縣新店市溪洲部落家屋參與式規劃設計」為設計依據。 2.本案係屬配合新店溪整治旗艦計畫之重大工程，為避免延誤整體工作推動時程，不建議併同新店都市計畫(二通三階)一併審議。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。
3	明園實業股份有限公司等 8 人	全區	1.為促進新店都市計畫(二通三階)開發單元 F 之開發。 2.個變範圍未面臨現行計畫道路，應併同新店都市計畫(二通三階)開發單元 F 整體規劃。	1.併同新店都市計畫(二通三階)開發單元 F 續提各級都委會審議。 2.以北二高高架橋下及現有涵洞，規劃 20m 道路。	<b>併人陳 2 案。</b>	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。



案由	擬定新店都市計畫（原住民專用區）細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第 五 案
說明	<p><b>九、 辦理機關</b></p> <p>新北市政府。</p> <p><b>十、 法令依據</b></p> <p>都市計畫法第 17 條。</p> <p><b>十一、 計畫緣起</b></p> <p>位於新店溪西岸的溪洲部落，是阿美族人沿水而生的都市部落空間，且落居此地迄今已 30 年之久，目前居住人數約 200 多人、40 餘戶；然河濱土地屢遭水患侵襲，造成部落居民性命財產危險。為確保居住生活安全，保存原住民文化特色，改善生活品質，增進居民福利，原臺北縣政府積極推動興建溪洲部落原住民族文化園區計畫，並研擬相關堤岸整治建設計畫，以促進溪洲部落的永續發展；惟現行計畫土地使用分區為農業區與河川區，不符未來實際發展需要，遂依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更，並擬定細部計畫，落實都市計畫執行，是為本計畫之緣起。</p> <p><b>十二、 計畫位置與範圍</b></p> <p>本計畫區位於新店安坑交流道東南側，基地呈一西北往東南傾斜之狹長帶型。計畫範圍東側為新店溪河川用地範圍線，南側達溪洲部落以南約 20 公尺處，西側至安業街以東約 30 公尺處，北界安坑交流道以南約 40 公尺處。計畫面積約為 1.5245 公頃。</p> <p><b>十三、 擬定細部計畫內容</b></p> <p>本細部計畫係以計畫區之區位條件、現況為基礎，配合環境保護政策，考量人與自然和諧共生關係，落實都市阿美族人文資產的保存、復育與再生。爰此本細部計畫定位為—兼顧安全、健康並具阿美族特色的「綠色部落」。其功能除提供溪洲部落居民生活居住外，並可整合原住民文化特色與部落建築元素，設置文化創意、部落產業、特色展演和有機農園等多功能展演空間。有關本次擬定細部計畫內容詳見附表一、及附圖一。</p>		

#### 十四、事業及財務計畫

本計畫區之公共設施用地由皆位於公有土地上，由土地所有權人（中華民國）無償提供，並由新北市政府逐年編列預算或爭取上級政府補助進行開發。有關公共設施開闢經費概估，其開發經費合計為 2,369 萬元，預定完成期限為 100 年

#### 十五、土地使用分區管制要點

土地使用分區管制要點詳見附表二。

#### 十六、辦理經過

（一）計畫草案自 99 年 1 月 19 日起辦理公開展覽 30 天，並於 99 年 1 月 25 日下午 2 時假新店區公所舉辦說明會。

（二）本案於 99 年 3 月 25 日召開本案第 1 次專案小組研商會議，會議決議如下：

1. 縣府依「大河之縣」構想，於新店溪沿線推動各項計畫，如大碧潭改造計畫及陽光運動園區建設，請規劃單位補充各計畫與本案之關係，以利委員瞭解整體規劃之構想。
2. 請水利局協助補充「新店溪堤防工程」相關設計內容，並說明目前實施進度、河川範圍線及河川治理線等位置關係。
3. 請規劃單位補充「溪洲部落家屋參與式規劃設計」相關計畫內容，並說明該計畫內容如何落實開發後續執行作業。
4. 請原民局協助補充溪洲部落後續拆遷、管理等作業如何執行，及區內人口是否有控管措施。
5. 請規劃單位補充說明細部計畫「社教用地」與「廣場兼停車場用地」之配置內容及面積、區位及發展強度等需求。
6. 請規劃單位補充說明細部計畫「交通系統計畫」之相關道路系統劃設，並考量結合防汛道路功能，健全全區交通道路系統。
7. 「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)案)」於 98 年 12 月 25 日起發布實施，考量本案位於新店溪沿岸且屬安坑地區門戶景觀的重要地區，不宜全面排除土管要點管制事項，請規劃單位針對排除事項提出說明。
8. 針對地方發展需求與時程進度，本案是否納入新店二通三階 F 區一併變更，請規劃單位提出說明及理由，供專案小組參考審議。

（三）本案於 99 年 4 月 21 日召開本案第 2 次專案小組研商會議，會議決議如下：

1. 請水利局協助補充「新店溪(溪洲部落)堤防新建工程」沿線施作

	<p>計畫，並說明未來實施進度，以利委員會了解本區在防災、安全上之規劃。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 請規劃單位補充細部計畫「原住民專用區」與「社教用地」未來之規劃配置與經營管理等內容。</li> <li>3. 請規劃單位補充細部計畫「交通系統計畫」之未來停車空間及進出動線之規劃。</li> <li>4. 變更主要計畫與擬定細部計畫內容依規劃單位本次建議修正方案通過，並請配合修正主要計畫案名。</li> <li>5. 變更高速公路用地為高速公路兼供道路使用部分請作業單位函文高工局確認。</li> <li>6. 請作業單位安排小組委員進行現場勘查後，再提縣都委會大會審查。</li> </ol> <p>(四)本案提送 99 年 5 月 13 日臺北縣都市計畫委員會第 403 次會議審議，會議決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 溪洲部落後續拆遷、管理等作業如何執行。</li> <li>2. 建築物退縮並植栽綠化、綠建築、綠屋頂或斜屋頂設計等地區特色規劃。</li> <li>3. 為避免開發後商業行為影響住戶生活安寧，商業行為應否有使用樓層別限制。</li> <li>4. 區內建築物高度是否均應限制高度及社教用地容積率調降。</li> <li>5. 公共設施用地取得方式，請修正為撥用。</li> </ol> <p><b>九、以上合法定程序，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>除下列各點外，依專案小組意見通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為確保交通動線之完整性及一致性，後續辦理「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)」案時應考量配合調整道路系統。</li> <li>2. 考量後續園區規劃之彈性，細部計畫道路用地及廣場兼停車場用地修正為社教用地，另社教用地之建蔽率及容積率修正為 30%及 90%。</li> <li>3. 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，鄰里公園及兒童遊樂場均有最小面積規定，爰本案將鄰里公園兼兒童遊樂場用地修改為兒童遊樂場用地。</li> <li>4. 後續社區經營管理公約內容請依委員所提意見研提，並與部答討論後確認。</li> </ol>

擬定新店都市計畫（原住民專用區）細部計畫案土地使用計畫變更內容綜理表

編號	位置	原計畫	面積	新計畫	面積 (公頃)	擬定理由	專案小組意見	市都委會決議
1	安業路東側、溪洲路北側	原住民專用區	1.5245	原住民專用區	0.6764	保障部落居民「都市居住權」和落實「就近安置」民意。	照案通過。	依專案小組意見通過。
				社教用地(限原住民文化及相關附屬設施使用)	0.3670	配合原住民委員會興建「原住民文化展演空間建築」，限制作原住民文化及相關附屬設施使用。	照案通過。	依專案小組意見通過。
				廣場兼停車場用地	0.2113	配合原住民文化展演空間引進人潮，提供必要之停車空間。	照案通過。	修正為社教用地。
				鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.1270	考量計劃周遭缺乏鄰里性公共設施，並隔絕砂石廠之干擾。	照案通過。	修正為兒童遊樂場用地。
				道路用地	0.1428	提供作原住民專用區居民出入之通道。	照案通過。	修正為社教用地。

## 擬定新店都市計畫（原住民專用區）細部計畫案土地使用分區管制要點

條文	條文內容	專案小組意見	市都委會決議						
一	本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	照案通過。	依專案小組意見通過。						
二	本計畫區內之建築基地，為配合「阿美族傳統家屋建築設計」及「原住民文化展演空間建築」，免依「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)案」規定辦理。	照案通過。	依專案小組意見通過。						
三	本計畫區劃定下列土地使用分區及公共設施用地： （一）原住民專用區 （二）社教用地 （三）廣場兼停車場用地 （四）鄰里公園兼兒童遊樂場用地 （五）道路用地	照案通過。	考量後續園區規劃之彈性，細部計畫道路用地及廣場兼停車場用地修正為社教用地。						
四	原住民專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	照案通過。	依專案小組意見通過。						
五	原住民專用區限供下列使用： （一）住宅使用 （二）商業使用項目如下： <table><tr><td>經濟部商業司公司行號營業項目</td><td>容許業別</td></tr><tr><td>一般零售業</td><td>食品什貨、飲料零售業、便利商店業、其他綜合零售業(限雜貨店使用)</td></tr><tr><td>餐飲業</td><td>飲料店業、餐館業</td></tr></table>	經濟部商業司公司行號營業項目	容許業別	一般零售業	食品什貨、飲料零售業、便利商店業、其他綜合零售業(限雜貨店使用)	餐飲業	飲料店業、餐館業	照案通過。	依專案小組意見通過。
經濟部商業司公司行號營業項目	容許業別								
一般零售業	食品什貨、飲料零售業、便利商店業、其他綜合零售業(限雜貨店使用)								
餐飲業	飲料店業、餐館業								
六	公共設施用地應依其指定之使用項目使用，其建蔽率及容積率應依下列規定：	照案通過。	考量後續園區規劃之彈性，細部計畫道路用地及廣場兼停車場用地修正為社教用						

	<p>(一) 社教用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>(二) 廣場兼停車場用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。</p> <p>(三) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。</p>		地，並將社教用地之建蔽率及容積率修正為 30%及 90%。
七	為維護新店溪水岸整體景觀，於原住民專用區內建築物高度不得超過 3 層樓，建築屋簷高度不得超過 10m。	照案通過。	依專案小組意見通過。
八	本計畫內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，並應優先選用本土樹種或阿美族常用植栽如檳榔樹、麵包樹、台東龍眼樹、香蕉樹、毛柿樹等。	照案通過。	依專案小組意見通過。
九	本要點未規定事項，適用其他法令規定。	照案通過。	依專案小組意見通過。

九、散會：下午 16 時 30 分。