

新北市都市計畫委員會第 47 次會議紀錄

一、時間：103 年 7 月 25 日下午 2 時

二、地點：本府 28 樓都委會會議室

三、主席：高主任委員宗正

記錄彙整：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) 確認市都委會第 46 次會議紀錄：

決議：1、市都委會第45次會議審議案第四案「變更淡水(竹圍地區)主要計畫(第三次通盤檢討)」案決議：「原則同意作業單位依第8次專案小組所提之修正內容，惟修正內容文字部分請小組召集人確認後再提下次大會確認。」，本案經本次確認會議紀錄通過。另呂子昌議員服務處彭主任於大會上表示：「有關淡金路及登輝大道兩側保護區及農業區部分，針對陳情人提出之陳情內容應給予適當之調整並納入會議紀錄。」，上述內容經都委會同意納入會議紀錄併陳情案研議處理。

2、審議案第五案變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)案決議：因配合重劃工程需要，有關修正如下：

(1)變更第四案修正內容：

原計畫	新計畫
第一種住宅區(0.0054)	道路用地(0.0195)
第二種住宅區(0.0141)	
<u>第二種住宅區(0.0045)</u>	<u>人行步道用地(0.0045)</u>
道路用地(0.0191)	第一種住宅區(0.0042)
	<u>第二種住宅區(0.0141)</u>

	人行步道用地(0.0008)
--	----------------

(2)變更第七案修正後內容：事業及財務計畫：本計畫配合開發方式，其公共設施用地將以市地重劃、區段徵收其他方式取得，開發主體為新北市政府或土地所有權人，預定於民國 110 年完成開發，預估開闢經費約為 60,719 萬元。市地重劃可行性評估：本計畫區之優先發展區係以市地重劃方式開發，其公共設施用地概算平均負擔比例為 30.81%、重劃費用平均負擔比例依修正後市地重劃計畫書內容為準，合計總負擔比例為 38.12%。符合平均地權條例第六十條第三項規定，抵價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積 45%為限。

(3)變更第八案土地使用管制要點修正附圖一住宅區及商業區最小開發規模示意圖及附圖二指定設置公共通行之開放空間示意圖。

3、審議案第六案「變更新莊都市計畫（塭仔圳地區）主要計畫第一次通盤檢討」案決議修正如下：

(1) 一、(六)變更內容新編號25國泰工業區北側新樹路67巷廣停三 用地屬於納入市地重劃部分，現況已供道路通行使用，考量廣停三用地未來納入重劃範圍後，將致國泰工業區之廠房臨新樹路67巷部分無法指定建築線，同意依都市計畫規劃原意，將國泰工業區北側新樹路67巷由「停車場用地」變更為「乙種工業區」，並排除重劃範圍外；另北側廣停三用地係於內政部都委會審議時，為提高5項開放性公共設施用地比例，故決議調整停車場用地為廣場兼停車場用地，倘若再調整為「工業區」，恐不符內政部審議之原意。再查，工廠陳情訴求係要求現地安置，倘變更廣停用地為乙種工業區採異地遷移，亦不符陳情之訴求；另倘由地政局以抵費地方式取回工業區土地專案讓售予本府經發局，因讓售土地成本過高，本府經發局並無編列相關預算，且市地重劃係採原位次分配，然現況工廠

係為租用行為，並非土地所有權人，故劃設為乙種工業區，亦將影響地主參與分配住宅區之權益，綜合上述考量，爰建議維持原廣停用地方案。

(2) 公民或團體陳情意見綜理表修正如下：再人 13 除依第 46 次大會決議辦理外，考量道路系統正交規劃，以及避免損及既有房屋，爰路型北側微幅調整。



(3) 本次新增再人 21 盧太平、盧留雄等 2 人（福營段 22、23 地號），該陳情意見涉及主要計畫道路用地調整或排除重劃範圍部分，基於本計畫道路系統完整性及開闢需求，爰依第 46 次大會決議辦理，不予採納。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	都市計畫委員會決議
再人 21	盧太平、 盧留雄等 2 人	新莊區福營段 22、23 地號	1. 不合理補償。 2. 無權剝奪生存權、財產權。 3. 無意願參與重劃。	未便採納： 理由： 有關陳情意見涉及主要計畫道路用地調整或排除重劃範圍部分，基於本計畫道路系統完整性及開闢需求，爰不予採納。

4、審議案第七案「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)」案決議第一點修正為：「...(三)再

人17案：泰山段三小段293-1地號土地為泰山都市計畫之『住宅區』，因該土地周邊為既有社區，且西側鄰接塭仔圳都市計畫擬調整變更為公園兼兒童遊樂場用地，致該土地無法整合建築，故原則同意納入重劃範圍並調整為公園兼兒童遊樂場用地；另泰山段三小段291-1地號土地係屬泰山都市計畫之人行步道用地，同地段293-2地號於刻正辦理之『擬定泰山都市計畫(既有發展地區細部計畫)』案擬由住宅區變更為道路用地，依該計畫書草案(略以)：『住宅區變更為道路原則採徵收方式辦理，...辦理市地重劃時若有需要或主動要求時，亦可將上述變更部分納入其重劃範圍開闢。』，考量開發公平性及重劃執行一致性，爰依該計畫書規定仍採徵收方式辦理，不納入塭仔圳市地重劃範圍，併同刪除本計畫變更內容明細表新編號第20案載明該筆土地得採市地重劃之開發方式，以資明確。」。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
再 人 17	陳科維	泰山段三小段291-1、293-1及293-2地號	1. 泰山段三小段293-1及293-2地號2筆土地為先前泰山都市計畫留下的殘留地，與緊鄰的塭仔圳都市計畫公園用地共5筆293、293-3、292-1、291-3、291-2，同為本人所有，由於上述2筆土地形狀不整及面積過小無法單獨開發，陳情將此2筆土地一併納入塭仔圳都市計畫內參與分配。	將陳情土地一併納入塭仔圳都市計畫內參與分配。	酌予採納。 理由： 1. 泰山段三小段293-1地號土地為泰山都市計畫之『住宅區』，因該土地周邊為既有社區，且西側鄰接塭仔圳都市計畫擬調整變更為公園兼兒童遊樂場用地，致該土地無法整合建築，故原則同意納入重劃範圍並調整為公園兼兒童遊樂場用地。 2. 另泰山段三小段293-2地號於刻正辦理之「擬定泰山都市計畫(既有發展地區細部計畫)」案擬由住宅區變更為道路用地，依該計畫書草案(略以)：「住宅區變更為道路原則採徵收方式辦理，...辦理市地重劃時若有需要或主動要求時，亦可將上述變更部分納入其重劃範圍開闢。」，考量開發公平性及重劃執行一致性，爰依該計畫書規定仍採徵收方式辦理，不納入塭仔圳市地重劃範圍。
			2. 泰山段三小段291-1原為道路用地，請求廢道，因為與本人擁有的291-2、291-3、292-1塭仔圳公園用地為鄰，且新民路門牌只到290-1，所以沒有留道路的必要，若同為塭仔圳公園用地會更具整體性，因此請求廢道，並陳情將此筆土地納入	291-1道路用地，請求廢道，並陳情將此筆土地納入塭仔圳都市計畫內參與分配。	未便採納。 理由： 泰山段三小段291-1地號土地係屬泰山都市計畫之人行步道用地，考量開發公平性及重劃執行一致性，爰依該計畫書規定採徵收方式辦理，不納入塭仔圳市地重劃範圍。

			塭仔圳都市計畫內 參與分配。		
--	--	--	-------------------	--	--

4、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) 擬定泰山(部分乙種工業區為住宅區)(中山段 1005 地號等 6 筆土地)細部計畫案。
- (二) 擬定三重都市計畫(重新路五段南側中興段 1291 地號等 6 筆土地)細部計畫案。
- (三) 變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)案。

案由	「擬定泰山都市計畫(部分乙種工業區為住宅區)(中山段 1005 地號等 6 筆土地)細部計畫」案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	<p>壹. 辦理機關：新北市政府</p> <p>貳. 申請單位：柯文宗、柯文貴、柯文禮、陳丕文、黃宗榮等 5 人。</p> <p>參. 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款</p> <p>肆. 計畫緣起</p> <p>本計畫位於泰山都市計畫範圍內，原屬泰山都市計畫編號工五之乙種工業區，依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理都市計畫個案變更，故以主要計畫「變更泰山都市計畫（部分乙種工業區為住宅區）（中山段 1005 地號等 6 筆土地）案」之內容，參考「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，另行擬定本細部計畫，作為實質計畫之執行依據。</p> <p>本案主要計畫前經 100 年 12 月 29 日、101 年 2 月 1 日及 101 年 3 月 8 日新北市都市計畫委員會第 15、16、17 次會議審議通過，並經 103 年 4 月 29 日內政部都市計畫委員會第 826 次會議審議通過，惟本案細部計畫內容需配合內政部都市計畫委員會審決之主要計畫內容再予調整修正，遂提本次會議討論。</p> <p>伍. 本細部計畫與主要計畫之關係：</p> <p>本案之主要計畫係以「變更泰山都市計畫（部分工業區為住宅區）（中山段 1005 地號等 6 筆土地）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>陸. 計畫內容概述：</p> <p>一、計畫年期</p> <p>本計畫之計畫目標年為民國 103 年。</p> <p>二、計畫位置及範圍：</p> <p>本計畫位於泰山都市計畫南側之乙種工業區，南與新莊都市計</p>		

畫相鄰。變更範圍現屬泰山都市計畫區之乙種工業區，東側鄰接計畫寬度 15 公尺之明志路三段，北側、南側與西側均為乙種工業區。土地座落泰山鄉中山段 1005 地號等 6 筆土地，面積 4,258.81 平方公尺(如圖一)，土地為私人所有，分別由柯文宗、柯文貴、柯文禮、陳丕文、黃宗榮等 5 人所有。

三、土地使用計畫

本計畫變更 0.4259 公頃之乙種工業區為住宅區。

四、回饋計畫

(一)捐贈可建築用地及公共設施用地

本計畫之開發回饋原則依 100 年 12 月 23 日公告之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理。其中考量基地條件及以捐地方式回饋尚有諸多執行不確定性，擬以捐獻代金方式繳納。

(二) 超額容積移轉回饋

因本案申請變更前為容積率 210%之乙種工業區，依規定本案變更為住宅區之其容積不得大於變更後毗連相同使用分區之容積，查本案基地周邊之泰山區住宅區容積率為 200%，故本案變更為住宅區後，基準容積率為 200%，則基準容積樓地板面積為 8,517.62 平方公尺($4,258.81 \times 200\% = 8,517.62 \text{ m}^2$)。其中建築基地之容積率包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵不得大於基準容積之 1.5 倍。因此獎勵額度(基準容積 50%)為 4,258.81 平方公尺($8,517.62 \times 50\% = 4,258.81 \text{ m}^2$)，另本案實設容積樓地板面積為 17,204.49 平方公尺，故超額容移樓地板面積為 4,428.06 平方公尺($17,204.49 - 8,517.62 - 4,258.81 = 4,428.06 \text{ m}^2$)。

針對超額容積移轉應就其對價關係以公平合理之方式計算回饋，經提市都委會第 17 次會議審議以變更前後工業區與住宅區銷售淨利潤*超額容移樓地板面積之 30%回饋。

超額容積移轉回饋＝變更前後工業區與住宅區銷售淨利潤*超額容移樓地板面積*30%

單位:萬元/坪

備註：變更前後工業區與住宅區之銷售價差 由地方政府委託 3 家以上專業估價者查估(取價格最高者)。

(三) 變更後住宅區內公共停車位之提供

本計畫後續開發完成後，將依都市計畫工業區檢討變更審議規範規定，計算計劃區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車

場或設置供公眾使用之公共停車空間。車輛預估數以新北政府核定之交通影響評估報告書為準。

柒. 各級都委會辦理歷程：

一、內政部都市計畫委員會審議

(一)103 年 4 月 29 日內政部都市計畫委員會第 826 次會議：

本案除下列各點外，其餘准照專案小組初步建議意見(詳附錄一、附錄二)及新北市政府核議意見通過，並退請依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

1. 本案有關回饋以異地捐贈土地部分，原則同意新北市政府列席代表於會中報告之「新北市都市計畫工業區內作住宅使用合法化案件異地捐地範圍之回饋原則」(詳附件)，惟其捐贈土地範圍，宜再審酌縮小範圍，以提昇環境品質。
2. 本案超過基準容積部分，其變更前後工業區與住宅區單位銷售之實際增加差額利潤，理應歸屬公眾，惟係屬執行事項，因考量實際銷售總超額利潤恐難以預估，故其差額利潤回饋部分，基於公平合理，應請新北市政府自行查明詳加核算，並將其比例審酌提高，以避免爭議。
3. 本案請新北市政府查明，涉及違規部分，其懲罰機制包括需再增加回饋內容(不包括第二點)部分，應詳予列明，納入計畫書規定。

(二) 103 年 5 月 13 日內政部都市計畫委員會第 827 次會議：

除第 2 案新北市政府函為「變更泰山都市計畫(部分工業區為住宅區)(中山段 1005 地號等 6 筆土地)案」，依高委員惠雪建議增列下列二點納入決議內容外，其餘確定。

1. 都市計畫工業區內之工業住宅變更為住宅區，不得影響工業區內既有工廠之營運及工業發展有關設施之使用。
2. 新北市政府應妥為訂定相關配套措施，防止都市計畫工業區內土地興建工業住宅後再申請變更，俾免影響廠商投資意願及就業機會。

二、再提新北市都市計畫委員會審議

細部計畫配合內政部審定之主要計畫內容再予調整修正，

並提新北市都市計畫委員會審議：

(一) 103 年 7 月 3 日新北市都市計畫委員會第 46 次會議決議：

因案涉內政部都市計畫委員會 103 年 4 月 29 日第 826 次會議決議事項之回應，建議循程序於專案小組討論後，提大會審議。

(二) 103 年 7 月 18 日召開專案小組研商會議。綜合意見如下：

1. 有關異地捐地範圍，除參採內政部都委會建議縮小範圍，在都市計畫整併範圍下，依照天然地形、公共設施開闢情形及服務距離等條件，由原溪北地區 9 處都市計畫區縮小至新莊、新莊(迴龍地區)、泰山、樹林、樹林(三多地區)、樹林(山佳地區)、五股等 7 處。
2. 超額容移回饋代金部分，基於實際實際銷售利潤及成本難以估計，故以變更前後工業區與住宅區銷售價差為基準計算，另考量申請人需負擔之成本、風險及合理利潤等因素，回饋比例仍維持新北市都市計畫委員會第 16、17 次會議審定內容之 30% 作計算，經重新調整後捐贈總額較原提於內政部都委會審議之方案增加 80%，尚符合內政部都市計畫委員會第 826 次會議決議事項。
3. 有關懲罰性回饋部分，係屬內政部都市計畫委員會第 826 次會議決議之要求，惟基於本案尚無實際稽查及申請人主動配合市府工業住宅輔導合法化政策，同意參採都市計畫法第 79 條最低金額 6 萬元作回饋基準，並以本案細部計畫核定前之已移轉戶數計算。
4. 另土地使用分區管制要點(草案)內容，後續本案變更使用執照執行事宜，請申請人與建築主管機關確認有無涉及原核准使照項目重新檢討後，提大會說明。

捌. 修正後計畫內容：

一、回饋計畫

(一) 捐贈可建築用地及公共設施用地

本計畫之開發係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，故以該規範對於變更後之回饋內容，主要為異地捐贈土地方式繳納。其回饋計畫內容詳表一。

前述捐贈土地方式應參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，捐贈不低於變更工業區土地總面積 0.6760 公頃(依據申請變更為住宅區面積 0.4259 公頃回推計算所得)37%(0.6760 公頃×

37%約 0.2501 公頃)之土地，以所需捐贈土地之當期公告現值總值，再以捐贈當期等值之公告現值總值換算異地捐地之公共設施保留地面積。

(二)異地捐贈土地範圍

有關異地捐地範圍，除參採內政部都委會建議縮小範圍，在都市計畫整併範圍下，由原溪北地區(包含三重、新莊、新莊(迴龍地區)、蘆洲、泰山、樹林、樹林(三多地區)、樹林(山佳地區)、五股等)9處都計區，經考量生活圈、天然地域、公共設施開闢情形及服務距離等因素，縮小捐贈範圍至新莊、新莊(迴龍地區)、泰山、樹林、樹林(三多地區)、樹林(山佳地區)、五股等7處都計區。

(三)超額容積移轉回饋

採利潤分配方式折算代金回饋，並基於實際實際銷售利潤及成本難以估計，故以變更前後工業區與住宅區銷售價差為基準計算，另考量申請人需負擔之成本、風險及合理利潤等因素，回饋比例仍維持本案前於新北市都市計畫委員會第16、17次會議審定內容之30%作計算：

超額容積移轉回饋代金=變更前後工業區與住宅區單位銷售差*超額容移樓地板面積*30%

其中銷售價差由市府委託3家以上專業估價者查估取最高價差計算，並該查估所需費用，由申請人負擔；另回饋費用將予新北市政府，專款專用於地方建設。

二、涉及違規之懲罰機制

違規之懲罰機制--本案97年12月取得建築執照，101年2月取得使用執照，截至目前為止均恪守都市計畫及建築相關規定，亦未對外銷售房屋與使用，無所謂違規之情事；為配合本府疑似工業住宅合法化輔導政策與社會觀感，申請單位懲罰性代金回饋地方，計算方式為(參照都計法79條罰鍰以最低金額6萬元計算)：

懲罰性代金=已移轉戶數*6(萬/戶)

註：有關懲罰性回饋將納入協議書辦理，爰配合超額容移回饋之時點，於細部計畫核定前，檢具相關證明資料送本府查核。

三、事業及財務計畫：

(一)事業計畫

	<p>本計畫將依計畫內容，自行整體規劃、一期一區開發，其開發方式參考「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八、開發方式，由開發者改以<u>異地捐贈方式</u>辦理開發，並依「新北市都市計畫工業區內作住宅使用合法化案件異地捐地範圍之回饋原則」辦理捐贈。</p> <p>(二)財務計畫</p> <p>本計畫由開發者以異地捐贈方式辦理開發，其住宅區之興建費用均由開發者自行負擔。</p> <p>四、土地使用分區管制要點</p> <p>為塑造良好都市景觀，提昇地區環境品質，維護本計畫區之活動發展與整體意象，促進土地之合理利用，藉能匡導都市建全發展，特訂定本管制要點，詳表二。</p> <p>玖. 以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
決 議	<p>除以下各點外，餘依專案小組意見通過：</p> <p>一、 有關懲罰性回饋部分，涉及爾後工業區作住宅使用合法化申請案件之行政執行事宜，後續循行政程序研擬回饋原則及標準，以作為執行依據。</p> <p>二、 土地使用分區管制要點修正條文第四條，因後續變更使用執照無涉原核准項目之檢討，爰刪除本條文規定。</p>

表一、擬定泰山都市計畫（部分乙種工業區為住宅區）（中山段 1005 地號等 6 筆土地）細部計畫案回饋內容明細表

項目	內容		權屬	開發者	備註
捐贈土地及代金	1. 應捐贈住宅區面積 473.20 平方公尺		新北市政府	--	1. 本計畫應捐贈住宅區可建築土地及應劃設公共設施用地，因基地範圍內現況無法捐贈提供，改採異地捐地捐贈公共設施保留地方式辦理。 2. 異地捐贈範圍包含新莊、新莊(迴龍地區)、泰山、樹林、樹林(三多地區)、樹林(山佳地區)、五股等 7 處都市計畫區。
	2. 應規劃提供公共設施	應捐贈公共設施之土地面積 2,028.00 平方公尺	新北市政府	長群公司	
		公共設施管理維護費用(25 年之管理維護費用)	新北市政府	長群公司	
	3. 超額容移代金＝變更前後工業區與住宅區銷售價差*超額容移樓地板面積*30%		新北市政府	--	變更前後工業區與住宅區之銷售價差由地方政府委託 3 家以上專業估價者查估取最高價差計算，並該查估所需費用，由申請人負擔；另回饋費用將予新北市政府，專款專用於地方建設。
	4. 自願回饋(懲罰性)代金：已移轉戶數*6 萬元(戶)		新北市政府	--	有關懲罰性回饋將納入協議書辦理，爰配合超額容移回饋之時點，於細部計畫核定前，檢具相關證明資料送本府查核。
留設公眾停車空間	留設 20%供公眾停車空間：汽車 26 席、機車 26 席		長群公司	長群公司	最終停車車輛預估數以新北市政府核定之交通影響評估報告書為準。

資料來源：本計畫整理。

表二、擬定泰山都市計畫（部分乙種工業區為住宅區）（中山段 1005 地號等 6 筆土地）細部計畫案土地使用分區管制要點表

公開展覽條文	本次建議修正條文	市都委會 專案小組意見	市都委會決議
第一條 本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條等規定訂定之。	第一條 本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則第 40 條等規定訂定之。 修正理由：配合都市計畫法新北市施行細則已於 103 年 5 月 1 日正式生效，爰修訂授權來源。	依本次建議修正條文通過。	依專案小組意見通過。
第二條 本計畫區劃定下列使用分區： 一、住宅區。	第二條 本計畫區劃定下列使用分區： ——住宅區。 修正理由：刪除項目編號。	依本次建議修正條文通過。	依專案小組意見通過。
第三條 本計畫實施前符合分區使用之合法建築物，改建時其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%，建築基地之容積率包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵不得大於基準容積之 1.5 倍。住宅區建築基地地下開挖率不得超過法定建蔽率加 10%。	第三條 本計畫實施前符合分區使用之合法建築物， <u>變更後其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%，且容積獎勵(含容積移轉)後之總容積不得大於基準容積之 1.5 倍，並不得適用開放空間及增設停車空間獎勵之規定。</u> 住宅區建築基地地下開挖率不得超過建蔽率 <u>加基地面積</u> 10%。 修正理由： 1. 文字修正。 2. 配合都市計畫法新北市施行細則通案	依本次建議修正條文通過。	依專案小組意見通過。

	性規定修正。		
	<p><u>第四條 本計畫內原有合法建築申請變更使用執照時，除涉及土地使用分區管制(大於 0.5 倍之獎勵容積、地下開挖率)及建築技術規則(如建築結構、採光日照等)等項目應依原有建築執照設計免予檢討外，其餘未規定項目(如水電、消防、汙水..)仍應依建築技術規則相關規定確實檢討。</u></p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 增列條文。 2. 配合本案後續變更使用執照申請，排除無法依現行土地使用管制及建築技術規則辦理檢討之事項。 	<p><u>提大會報告。</u></p> <p>理由：</p> <p>後續本案變更使用執照執行事宜，請申請人與建築主管機關確認有無涉及原核准使照項目重新檢討後，提大會說明。</p>	<p>建議刪除。</p> <p>理由：</p> <p>原有合法建築變更使用分區，後續變更使用執照無涉原核准項目之檢討，爰建議刪除本條文規定。</p>
<p>第四條 住宅區設置停車空間應依下列規定事項辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、停車位數應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第八點配合措施(三)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預估數之 0.2 倍，於變更後之住宅區內設置公共停車場或供公眾使用之公共停車空間。 二、停車場出入口位置不得設置於有礙公共交通安全之 	<p><u>第五條 住宅區設置停車空間應依下列規定事項辦理：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 一、<u>住宅區設置汽機車停車空間，除應依「建築技術規則」設置小汽車停車位外，另各分戶總樓地板面積於小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。</u> 二、<u>除前款停車位外，另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第八點配合措施(三)之規定，計</u> 	<p>依本次建議修正條文通過。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>

道路路段或場所。	<p>算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍，於變更後之住宅區內設置公共停車場或供公眾使用之公共停車空間。</p> <p>三、停車場出入口位置不得設置於有礙公共交通安全之道路路段或場所。</p> <p>修正理由： 1. 條次調整。 2. 配合 20 處土管通案性規定修正。</p>		
第五條 建築基地內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、車道及私設道路，致實際空地未達法定空地二分之一者，則僅限實際空地種植花草樹木。	<p>第六條 建築基地內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、車道及私設道路，致實際空地未達法定空地二分之一者，則僅限實際空地種植花草樹木，<u>惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</u></p> <p>修正理由： 1. 條次調整。 2. 參照都市計畫法新北市施行細則及其他工業區變更個案，增列立體綠化相關規定。</p>	依本次建議修正條文通過。	依專案小組意見通過。
第六條 本計畫區建築基地緊臨	第七條 本計畫區建築基地緊臨 工業區部	依本次建議修正條文通	依專案小組意見通過。

<p>工業區部分應自境界線退縮建築，該退縮空間得作為法定空地，且應予以綠美化。</p> <p>前項退縮空間得為私設通路、汽機車通道、人行步道等之使用。</p>	<p>分應自境界線退縮 <u>1.5 公尺</u> 建築，該退縮空間得作為法定空地，且應予以綠美化。</p> <p>前項退縮空間得為私設通路—汽機車通道、人行步道等之使用。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 條次調整。 2. 配合本案現況增列退縮建築距離規定。 	<p>過。</p>	
<p>第七條 本計畫開發期程應依下列規定辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、本計畫發布實施後3年內應提出住宅區變更使用執照申請。 二、本計畫開發未能依前項之期限辦理時，應於事故發生後四十五日內以書面方式說明理由並檢具相關佐證資料送市政府申請展延期限，未經市政府同意展延期限或逾期者，市政府得逕為檢討變更恢復為原計畫分區。 	<p>建議刪除。</p> <p>修正理由：非屬土管要點管制要項，移置於計畫書之事業及財務計畫敘明。</p>	<p>依本次建議修正條文通過。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>
<p>第八條 本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。</p>	<p>第八條 <u>本計畫內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理</u>，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p> <p>修正理由：修正為一般土管共通性條文。</p>	<p>依本次建議修正條文通過。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>

案由	擬定三重都市計畫(重新路五段南側中興段 1291 地號等 6 筆土地)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>壹、 提案緣起</p> <p>本案主要計畫轉報內政部審議期間，分別於 101 年 5 月 17 日、8 月 16 日及 102 年 1 月 9 日、6 月 4 日召開 4 次部都委會專案小組研商會議，並經 103 年 4 月 1 日內政部都市計畫委員會第 824 次會議審議通過。因決議內容與原經市都委會審議通過之內容略有調整，爰將細部計畫一併修正後再提本委員會審議。</p> <p>內政部都委會決議內容簡摘如下：</p> <p>一、有關本案涉及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點第三項「計算計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求…」規定部分，請市政府將公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間劃設位置及相關事項詳實標示並載明於計畫書中，以資明確。</p> <p>二、考量本變更範圍外東北側、東南側及周邊仍維持乙種工業區之使用，為維護本計畫區文教區及住宅區環境品質，請市政府應留設隔離帶狀式開放空間，並納入細部計畫土地使用分區管制要點中規定。</p> <p>三、涉及本部 103 年 3 月 12 日內授營中字第 1030802210 號函送本部都市計畫委員會 103 年 2 月 18 日第 821 次會審議「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略案」報告案會議紀錄部分，請新北市政府一併納入考量，並納入計畫書中敘明：</p> <p>(一)有關整體規劃範圍包含數個完整街廓部分，本案以整體性及區域性角度而言，非屬完整街廓，部分零星土地恐因產權或其他因素未納入本次變更案一併變更，建請市政府補充說明未來將如何藉由本變更案帶動計畫區外零星土地之更新，並提出相關因應方案。</p> <p>(二)有關人行空間設計及公共開放空間景觀植栽綠化部分，請重新檢視本案細部計畫之土地使用管制要點及都市設計管制部分，並將規定內容原則性納入計畫書中敘明。</p> <p>(三)有關應具體說明變更後對於整體地區經濟發展之貢獻部分，請市政府依上開會議記錄第二點之(四)：「…具體說明變更後對於整體地區經濟發展之貢獻，並建立相關指標檢核及提供具體數據佐證辦理個案變更後對經濟發展之貢獻。」辦理。</p> <p>貳、 擬定機關：新北市政府</p>		

參、申請單位：頂率開發股份有限公司

肆、法令依據：都市計畫法第 24 條

伍、計畫位置與範圍：

一、計畫位置

本計畫區位於新北市三重區二重疏洪道西側，北側緊鄰捷運新莊線先嗇宮站與重新路，南側鄰近五谷王街與環河道路，可藉環河快速道路系統聯通板橋、中和、永和及新店等五區。(詳圖 1)

二、計畫範圍

計畫區範圍包括三重區中興段 1291 地號等 6 筆土地，土地面積合計 56,830.44 m²，為頂率開發股份有限公司及味全食品工業股份有限公司所持有。(詳表 1 及圖 2)

本案原計畫範圍包括二重埔段中興小段及五谷王小段 47 筆土地，土地面積計 56,891 m²。因應 102 年 10 月三重區辦理地籍圖重測及實測使用範圍，地段更動為中興段，申請地號合併為 6 筆，案名配合調整。

陸、辦理經過：

一、個案變更認定會

本案依 99 年 11 月 12 日召開研商認定會議決議(略以)：「本案基地變更為商業區、住宅區、廣場用地、公園用地及道路用地符合土地發展效益及本府工業區再發展之政策目標，原則同意本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理個案變更。請申請人依上述會議意見補充修正納入計畫書內容後報府，續依相關行政程序簽報同意認定。」

本案並依新北市政府 100 年 1 月 28 日北府城審字第 1000056555 號函認屬符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款得迅行變更之情形。

二、公開展覽及說明會

計畫草案自 100 年 2 月 14 日起辦理公開展覽 30 日，並於 2 月 25 日假三重區公所舉辦公開展覽說明會，期間並無收到人民或機關團體陳情意見。

三、新北市都市計畫委員會

本案業經市都委會專案小組分別於 100 年 5 月 13 日、9 月 9 日、10 月 28 日及 11 月 11 日召開四次專案小組研商會議，並經 100 年 11 月 24 日新北市都市計畫委員會第 13 次會議決議通過。

四、配合 103 年 4 月 1 日內政部都委會第 824 次會議審議決議，再於 103

年6月4日起辦理公開展覽30日，並於6月20日假三重區公所舉辦公開展覽說明會，期間並無收到人民或機關團體陳情意見。

柒、原計畫內容

一、土地使用計畫

- (一)本計畫擬定商業區、住宅區、文教區、廣場用地、公園用地及道路用地。另依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」捐贈可建築土地，為因應整體規劃範圍長期學校用地需求將其劃設為文教區，提供地區學校設施儲備用地。
- (二)依內政部都市計畫委員會第662次大會決議，工業區變更審議案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」檢討自行留設之公共設施用地應納入主要計畫書內，故本案應留設之公共設施用地均已於主要計畫中載明，主要計畫圖與細部計畫圖一致。
- (三)原細部計畫內容詳表2及圖3。

二、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，本案自願捐贈可建築用地予新北市政府，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悉由開發者自行負擔。

(二)開發期限

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，且申請人須訂定具體之開發計畫，妥為納入主要計畫書內，並敘明細部計畫發布實施後三年內必須予以開發建設，否則依程序回復為工業區。

(三)經費來源

本計畫由開發人自行規劃開發，可達自償目標。其相關經費來源如下：

1. 銀行貸款：包括土地設定抵押貸款及營建融資貸款二項。
2. 自有資金：本計畫建設經費於其他資金來源不足時，以自有資金補足。

三、回饋計畫

(一)捐獻可建地

本計畫為工業區變更為商業區及住宅區經計算皆屬第一級回饋標準，應分別捐贈15%(商業區)及10%(住宅區)可建築

用地予地方政府，劃設為文教區，面積共計 6,736 平方公尺。

(二) 捐贈公共設施用地

依內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，申請基地扣除應捐贈土地後，剩餘土地中應再提供 30% 須作為區內必要性之公共設施用地。

本計畫區依前述規定計算，於主要計畫中供商業使用土地劃設 25.5% 之必要性公共設施、供住宅使用土地劃設 27% 之必要性公共設施，並由申請單位興闢完成後無償捐贈新北市政府，另本案申請者額外無償捐贈中興小段 236 地號土地予新北市政府，面積共 756 平方公尺，劃設為道路用地。

本計畫公共設施用地面積共 15,576 平方公尺，均由開發者興闢完成並捐贈予新北市政府，且對於計畫區內各項公共設施之管理維護須於領得使用執造前一次繳納 15 年之管理維護代金予新北市政府，15 年之管理維護代金計算以總公共設施用地面積(平方公尺)乘 50 元再乘 15 核計。

捌、修正後計畫內容

依 100 年 12 月 23 日都市計畫工業區檢討變更審議規範重新檢討變更為住宅區及商業區應回饋比例，並依 103 年 4 月 1 日內政部都委會第 824 次會議審竣之主要計畫內容，提請審議之修正內容如下：

一、修正土地使用計畫

本計畫擬定商業區、住宅區、文教區、廣場用地、公園用地、道路用地，並考量東西向人行及緊急救災通行需求，增設 6 公尺寬人行步道用地。

二、修正細部計畫圖

因應依 100 年 12 月 23 日都市計畫工業區檢討變更審議規範重新檢討變更為住宅區及商業區應回饋比例調整，土地使用分區及用地面積與原審竣方案不同，故細部計畫圖配合修正(詳表 3 及圖 4)。

三、修正本案回饋計畫

本案配合 100 年 12 月 23 日「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理變更之相關回饋事宜，修正本案變更為商業區及住宅區所捐贈公共設施用地之面積比例 30%，捐贈可建築土地之面積比例以商業區 10.5% 及住宅區 7% 計算，並因應整體規劃範圍長期學校用地需求將其劃設為文教區，提供地區學校設施儲備用地(詳圖 4)。

公共設施用地管理維護費用依審議通案修正，於領得使用執造前一次繳納 25 年之管理維護代金予新北市政府，25 年之管理維護代金計算以總公共設施用地面積(平方公尺)乘 65 元再乘 25 核計。

	<p>四、修正事業及財務計畫</p> <p>(一)可建地開發期限</p> <p>本計畫採自行規劃興闢方式辦理，且申請人須訂定具體之開發計畫，妥為納入主要計畫書內，並敘明主要計畫發布實施後三年內必須予以開發建設，否則依程序回復為工業區。</p> <p>(二)公共設施開發期限</p> <p>有關變更後應回饋之開放性公共設施部分，包括公園用地及廣場用地，應於都市計畫核定發布實施後半年內先行進行簡易綠美化，或是於核定發布實施後二年內完成興闢之規定納入協議書內修訂，另外，倘未能於前述期限規定完成者除有不可抗力之因素之事實經新北市政府同意得酌予調整。</p> <p>五、修正土地使用分區管制要點</p> <p>配合經內政部都委會審竣之土地使計畫及 103 年 5 月 1 日已公告實施之都市計畫法新北市施行細則，本案土地使用分區管制要點配合修正。</p> <p>玖、 土地使用分區管制要點(詳表 4)</p> <p>壹拾、 以上符合法定程序內容，提請大會討論。</p>
決議	<p>本案依下列意見修正後通過：</p> <p>一、有關本案涉及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點第三項「計算計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求…」規定部分，建議將公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間劃設位置及相關事項詳實標示並載明於計畫書中，以資明確。</p> <p>二、本變更範圍外東北側、仍維持乙種工業區之使用，為維護本計畫區文教區環境品質，建議應比照附圖一留設隔離帶狀式開放空間，並納入細部計畫土地使用分區管制要點中規定。</p> <p>三、本案原計畫範圍包括二重埔段中興小段及五谷王小段 47 筆土地，土地面積計 56,891 m²。因應 102 年 10 月三重區辦理地籍圖重測及實測使用範圍，地段更動為中興段，申請地號合併為 6 筆，建議細部計畫案名配合調整為「擬定三重都市計畫(重新路五段南側中興段 1291 地號等 6 筆土地)細部計畫案」，並請於細部計畫書中載明調整原因，以利查閱。</p> <p>四、有關協議書內容請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，並授權作業單位審核確認後，依行政程序報核，納入主要計畫、細部計畫書附件據以執行。</p> <p>五、土地使用分區管制要點第 11 點內：「…3. 設置供公眾使用之天</p>

	<p>橋、空橋或地下道、跨堤、跨河天橋設施，以景觀橋樑方式設置，經本府目的事業主管機關核准且經都設會審議通過者，所增加之建築面積、樓地板面積，<u>得免計容積</u>，…」，為避免後續建照核發產生疑義，建議「得免計容積」改為「<u>得免計建築面積及容積</u>」。</p>
--	--

表 4 「擬定三重都市計畫(重新路五段南側中興段 1291 地號等 6 筆土地)細部計畫」案土地使用分區管制要點修正對照表

市都委會第 13 次會議決議	本次建議修正條文	市都委會決議
一、本要點依據都市計畫法第 22 條、同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 22 條、同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	依本次建議修正條文通過。
二、本計畫區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地： (一)商業區。 (二)住宅區。 (三)文教區。 (四)廣場用地。 (五)公園用地。 (六)道路用地。	配合內政部都委會審竣土地使用計畫修正 二、本計畫區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地： (一)商業區。 (二)住宅區。 (三)文教區。 (四)廣場用地。 (五)公園用地。 (六)道路用地。 (七)人行步道用地	依本次建議修正條文通過。
三、商業區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： (一)建蔽率不得大於 70%。 (二)容積率不得大於 282%。 前述商業使用樓地板面積不得小於總容積樓地板面積 50%。	配合 100 年 12 月 23 日都市計畫工業區檢討變更審議規範及內政部都委會審竣內容修正 三、商業區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： (一)建蔽率不得大於 70%。 (二)容積率不得大於 <u>300%</u> 。 前述商業使用樓地板面積不得小於總容積樓地板面積 50%。	依本次建議修正條文通過。
四、住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： (一)建蔽率不得大於 50%。 (二)容積率不得大於 277%。	配合 100 年 12 月 23 日都市計畫工業區檢討變更審議規範及內政部都委會審竣內容修正 四、住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： (一)建蔽率不得大於 50%。	依本次建議修正條文通過。

市都委會第 13 次會議決議	本次建議修正條文	市都委會決議
	(二)容積率不得大於 <u>288%</u> 。	
五、文教區內建築物之建蔽率、容積率及容許使用規定如下： (一)建蔽率不得大於 50%。 (二)容積率不得大於 250%。	五、文教區內建築物之建蔽率、容積率及容許使用規定如下： (一)建蔽率不得大於 50%。 (二)容積率不得大於 250%。	依本次建議修正條文通過。
六、廣場用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： (一)建蔽率不得大於 15%。 (二)容積率不得大於 30%。	六、廣場用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： (一)建蔽率不得大於 15%。 (二)容積率不得大於 30%。	依本次建議修正條文通過。
七、公園用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： (一)建蔽率不得大於 15%。 (二)容積率不得大於 30%。	七、公園用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： (一)建蔽率不得大於 15%。 (二)容積率不得大於 30%。	依本次建議修正條文通過。
八、地下開挖率： 住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，文教區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%。 公園、廣場用地之地下室開挖率由新北市都市設計審議委員會審議認定。	配合都市計畫法新北市施行細則通案性規定修正 八、地下開挖率： 住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 <u>60%</u> ，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 <u>80%</u> ，文教區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 <u>60%</u> 。 公園、廣場用地之地下室開挖率由新北市都市設計審議委員會審議認定。	依本次建議修正條文通過。
九、停車空間留設規定： (一)商業區及住宅區內建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工篇」第二章第十四節停車空間外，尚應符合新北市都市設計委	配合內政部都委會審竣主要計畫內容修正 九、停車空間留設規定： (一)商業區及住宅區內建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工篇」第二章第十四節	依本次建議修正條文通過。

市都委會第 13 次會議決議	本次建議修正條文	市都委會決議
<p>員會審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。</p> <p>(二)除前款停車位外，另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八(三)之規定增設供公眾使用之公共停車空間，增設供公眾使用之公共停車空間應以集中留設於商業區內鄰近捷運站位置，並以設置於停車樓層第一層為原則，惟考量地區機車轉乘捷運需求，若依前述規定增設供公眾使用之公共機車停車位數不足 500 位時，不足部份得以增設之公共汽車停車數採 1 比 5 轉換為公共機車停車位補足。</p> <p>(三)依前項規定留設之停車空間不得據以要求容積獎勵。</p> <p>(四)本計畫區汽車停等空間應設置於本計畫區內。</p> <p>(五)為避免汽機車出入動線影響主要道路車流及開放空間活動使用之品質，相關汽機車停車空間應以留設於地下設置為原則。</p>	<p>停車空間外，尚應符合新北市都市設計委員會審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。</p> <p>(二)除前款停車位外，另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八(三)之規定增設供公眾使用之公共停車空間，增設供公眾使用之公共停車空間應以集中留設於商業區內鄰近捷運站位置，並以設置於停車樓層第一層<u>、機車停車空間優先集中劃設</u>為原則，惟考量地區機車轉乘捷運需求，若依前述規定增設供公眾使用之公共機車停車位數不足 500 位時，不足部份得以增設之公共汽車停車數採 1 比 5 轉換為公共機車停車位補足。</p> <p>(三)依前項規定留設之停車空間不得據以要求容積獎勵。</p> <p>(四)本計畫區汽車停等空間應設置於本計畫區內。</p> <p>(五)為避免汽機車出入動線影響主要道路車流及開放空間活動使用之品質，相關汽機車停車空間應以留設於地下設置為原則。</p>	
<p>十、建築退縮規定：</p> <p>(一)計畫區西側臨工業區、五谷王南街及計畫道路側，應依附圖一自計畫區邊界與道路境界線退縮至少 6 公尺建築，該退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(二)商業區與住宅區間應各退縮 5 公尺建築，該退縮部分得計入法定空地。</p>	<p>配合內政部都委會審竣土地使用計畫修正十、建築退縮規定：</p> <p>(一)計畫區西側臨工業區、五谷王南街及計畫道路側，應依附圖一自計畫區邊界與道路境界線<u>於地面上</u>退縮至少 6 公尺建築，該退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(二)商業區與住宅區間<u>臨人行步道側</u>應各於</p>	<p>依本次建議修正條文通過。</p>

市都委會第 13 次會議決議	本次建議修正條文	市都委會決議
<p>(三)住宅區臨公園用地及文教區應退縮 6 公尺建築，該退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(四)為增進本計畫區跨街廓人行空間之利用與串連，其興闢計畫經新北市都市設計審議委員會及河川主管機關同意，建築基地得依附圖二以立體連通方式連接，並與地面層開放空間系統之人行動線銜接與搭配，24 小時開放供公眾通行，連通設施得不計入建蔽率及容積率，其立體投影部分得突出建築線及跨越計畫道路。</p> <p>(五)前項退縮空間及開放空間應予以綠美化，並得供公眾通行且不得設置圍籬及固定設施物，作為災害發生時之緊急救災空間。</p> <p>(六)人工地盤除供公眾通行部份外，其餘需納入建蔽率及容積率計算。</p>	<p><u>地面上</u>退縮 5 公尺建築，該退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(三)住宅區與公園用地及文教區間臨人行步<u>道側應於地面上</u>退縮 6 公尺建築，該退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(四)為增進本計畫區跨街廓人行空間之利用與串連，其興闢計畫經新北市都市設計審議委員會及河川主管機關同意，建築基地得依附圖二以立體連通方式連接，並與地面層開放空間系統之人行動線銜接與搭配，24 小時開放供公眾通行，連通設施得不計入建蔽率及容積率，其立體投影部分得突出建築線及跨越計畫道路。</p> <p>(五)前項退縮空間及開放空間應予以綠美化，並得供公眾通行且不得設置圍籬及固定設施物，作為災害發生時之緊急救災空間。</p> <p>(六)人工地盤除供公眾通行部份外，其餘需納入建蔽率及容積率計算。</p>	
<p>十一、容積獎勵：</p> <p>(一)建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30%為限。</p> <p>1. 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理</p>	<p>配合都市計畫法新北市施行細則通案性規定修正</p> <p>十一、容積獎勵：</p> <p>(一)<u>依規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之三；取得鑽石級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之六。</u></p> <p>(二)建築物提供部分容積樓地板面積供下列</p>	<p>修正後通過。</p> <p>理由：</p> <p>修正土地使用分區管制要點文字，以避免後續建照審查產生疑義。</p> <p>修正後條文：</p> <p>「…3. 設置供公眾使用之天橋、空橋或地</p>

市都委會第 13 次會議決議	本次建議修正條文	市都委會決議
<p>營運者。</p> <p>2. 建築基地依附圖二以立體連通方式連接，經新北市都市設計審議委員會核准者，得以住宅區給予基準容積 3%之獎勵。</p> <p>(二)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，或依規定取得更高一等級以上綠建築標章者，得給予不同等級之基準容積獎勵。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价之 5 倍保證金。</p>	<p>使用者，得予以容積獎勵。但以不超過基準容積之<u>百分之二十</u>為限：</p> <p>1. <u>私人捐建(含相對應容積樓地板應有土地持分)並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍獎勵，除性質特殊者外，應具獨立出入口：</u></p> <p>(1)<u>作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在二百平方公尺以上者。</u></p> <p>(2)<u>作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上者。</u></p> <p>2. <u>留設與天橋、空橋或地下道連接之供公眾使用空間，並經都設會審議通過，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵。</u></p> <p>3. <u>設置供公眾使用之天橋、空橋或地下道、跨堤、跨河天橋設施，以景觀橋樑方式設置，經本府目的事業主管機關核准且經都設會審議通過者，所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵</u></p>	<p>下道、跨堤、跨河天橋設施，以景觀橋樑方式設置，經本府目的事業主管機關核准且經都設會審議通過者，所增加之建築面積、樓地板面積，<u>得免計建築面積及容積，…</u>」。</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%	-	-

前項保證金退還依下列規定：

1. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。

市都委會第 13 次會議決議	本次建議修正條文	市都委會決議												
<p>2. 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <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獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。</p> <p>(三)為提升都市保水性，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：</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><tr><td>≥ 30%。</td><td>基準容積之 15%。</td></tr></table> <p>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。</p> <p>(四)應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。</p> <p>(五)建築基地適用「都市計畫容積移轉實施辦法」。</p> <p>(六)建築基地適用「新北市大眾捷運系統設</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%。	≥ 30%。	基準容積之 15%。	<p><u>之。該設施應由申請人承諾負責管理維護或接管機關同意接管，且其下方不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。</u></p> <p><u>4. 設置第一至三目設施者，應由申請人捐贈管理維護經費每月每容積平方公尺新臺幣五十元共十五年予接管單位，申請人承諾負責管理維護者，則免予捐贈。</u></p> <p>(三)應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。</p> <p>(四)建築基地適用「都市計畫容積移轉實施辦法」。</p> <p>(五)建築基地適用「新北市大眾捷運系統設施移設獎勵辦法」。</p> <p>建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，容積獎勵後(含容積移轉)之總容積率上限不得超過法定容積之 1.5 倍，並不得適用開放空間及增設停車空間獎勵之規定。</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%。													
≥ 30%。	基準容積之 15%。													

市都委會第 13 次會議決議	本次建議修正條文	市都委會決議
<p>施移設獎勵辦法」。</p> <p>建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，容積獎勵後(含容積移轉)之總容積率上限不得超過法定容積之 1.5 倍，並不得適用開放空間及增設停車空間獎勵之規定。</p>		
<p>十二、建築設計：</p> <p>(一)計畫區內建築設計應考量節能、省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保等相關措施。</p> <p>(二)建築物之量體及造型設計</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物外觀顏色，以中、低明度及中、高彩度為原則，惟不得使用高反射性面材。 2. 建築物之立面設計及造型量體，應採底層、中高層之建築量體形式，避免設置單調而連續之大片牆面。 3. 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。 <p>(三)廣場用地應與商業區作整體規劃設計，且綠覆率不得低於 40%。</p>	<p>十二、建築設計：</p> <p>(一)計畫區內建築設計應考量節能、省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保等相關措施。</p> <p>(二)建築物之量體及造型設計</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物外觀顏色，以中、低明度及中、高彩度為原則，惟不得使用高反射性面材。 2. 建築物之立面設計及造型量體，應採底層、中高層之建築量體形式，避免設置單調而連續之大片牆面。 3. 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。 <p>(三)廣場用地應與商業區作整體規劃設計，且綠覆率不得低於 40%。</p>	<p>依本次建議修正條文通過。</p>
<p>十三、公園及廣場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應</p>	<p>十三、公園及廣場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應</p>	<p>依本次建議修正條文通過。</p>

市都委會第 13 次會議決議	本次建議修正條文	市都委會決議
<p>種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。</p>	<p>種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。</p>	
<p>十四、本計畫區應依「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員會審議通過後，始得發照建築。</p>	<p>十四、本計畫區應依「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員會審議通過後，始得發照建築。</p>	<p>依本次建議修正條文通過。</p>
<p>十五、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>十五、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>依本次建議修正條文通過。</p>

案由	變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第三案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市政府</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46 及 47 條</p> <p>肆、計畫緣起與目的：</p> <p>本案於民國 102 年 12 月 26 日經新北市都市計畫委員會第 40 次會議及 103 年 1 月 6 日第 41 次會議審議通過，決議採分階段方式辦理，除北側調整計畫範圍之檢討規劃及涉及區內整體開發檢討評估續行審議外，其餘納入「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）主要計畫（第一階段）案」，並於民國 103 年 4 月 1 日報請內政部審議。惟內政部考量通盤檢討之整體性，103 年 4 月 17 日退請本府依都市計畫法第 19 條規定，完整審議結果再行報部。</p> <p>考量本區都市計畫圖測製已逾 20 年，因圖紙伸縮、計畫書圖老舊、精度不足，影響計畫執行及民眾權益甚鉅，爰參酌刻正辦理之中和都市計畫第二次通盤檢討及三峽都市計畫第三次通盤檢討，就「土城都市計畫（第三次通盤檢討）主要計畫（第一階段）案」及「擬定土城都市計畫（既有發展地區）細部計畫案」中，屬都市計畫圖重製所提列之變更案內容先行報部審議，其餘涉及計畫區內實質檢討內容，則納入後續一般通盤檢討處理。</p> <p>據此，為符合現行土城都市計畫圖為主細合一及都市計畫圖重製作業原則，檢視原市都委會第 40、41 次會議審議通過變更內容，屬計畫圖重製變更內容或內容誤植須釐正，以及部份變更案配合民國 103 年 3 月 28 日疑義研商會議結論修正，綜整再提會審議。</p> <p>伍、計畫位置及範圍：</p> <p>土城區位於臺北盆地西側，與中和、板橋、樹林、三峽、新店為鄰，計畫範圍東至中和都市計畫區界，南至丘陵山地，西至大漢溪，北至板橋都市計畫界，計畫面積為 758.55 公頃(重製後面積為 747.6532</p>		

<p>說</p> <p>明</p>	<p>公頃)。</p> <p>陸、再提會變更計畫內容：</p> <p>本次提會涉及重製圖提列之變更案位置詳如附圖一，變更內容彙整如附表一，其中本次提列之變更案可分為以下三類：</p> <p>(一)維持 40 次及 41 次審議通過內容</p> <p>此類變更案已於新北市都市計畫委員會第 40 及 41 次審議通過，本次提會亦未調整變更內容。共計有變 3、變 5、變 11、變 16、變 17、變 18、變 20、變 37 等 8 案。</p> <p>(二)修正 40 及 41 次大會審議通過內容</p> <p>本次通盤檢討調整先行辦理都市計畫圖重製，為符合現行土城都市計畫圖為主細合一及都市計畫圖重製作業原則，依第 40、41 次市都委會審議通過內容，屬都市計畫圖重製部分修正變更內容，另第 40、41 次會議審議通過部分計畫內容誤植須修正，以及部份變更案須配合民國 103 年 3 月 28 日疑義研商會議結論修正。此類變更案共計有：變 4、變 6、變 13、變 14、變 15、變 16、變 19、變 20、變 21、變 22、變 34、變 44 及變 45 等 13 案。</p> <p>(三)細部計畫涉及重製圖變更</p> <p>本次配合通盤檢討作業方式調整，將「擬定土城都市計畫（既有發展地區）細部計畫」中，屬細部計畫層級配合重製疑義提列之變更案，納入本案辦理，以符合現行主細合一計畫內容。此類變更案共計細計變 6、細計變 7、細計變 8、細計變 12 等 4 案。</p> <p>柒、辦理經過：</p> <p>一、公告徵求意見</p> <p>本案自民國 90 年 1 月 3 日起公告 30 日，並於民國 90 年 1 月 3 日刊登於經濟日報。</p> <p>二、公開展覽及說明會</p> <p>「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）案」及「擬定土城都市計畫（既有發展地區）細部計畫案」計畫草案自 100 年 1 月 3 日起公開展覽 30 天，並分別於民國 100 年 1 月 13 日上午 10 時假改制前臺北</p>
-------------------	---

說

明

縣板橋市華德公園活動中心及下午 3 時假改制前臺北縣中和區公所，
100 年 1 月 17 日下午 2 時假改制前臺北縣土城市公所舉辦公開說明會。

三、市都委會審議

本案因案情複雜，由本市都市計畫委員會專案小組先行研議，分別於民國 100 年 4 月 7 日、101 年 11 月 7 日、101 年 12 月 6 日、102 年 2 月 21 日、102 年 5 月 27 日、102 年 8 月 1 日、102 年 9 月 5 日、102 年 10 月 4 日及 102 年 11 月 14 日召開 9 次專案小組研商會議，於民國 102 年 4 月 15 日辦理現地會勘。

102 年 12 月 26 日及 103 年 1 月 6 日提經本市都市計畫委員會第 40、41 次會議審議通過，於 103 年 4 月 1 日報內政部審議，惟因內政部營建署退還，爰調整本次通盤檢討先行辦理都市計畫圖重製，於民國 103 年 6 月 20 日召開第 10 次專案小組研商會議，其會議結論如下：

(一)本案因內政部退還業經市都委會審竣之主計一階，後續採修正檢討變更範圍方式或是修改為重製計畫圖先行報部審議方式，請城鄉局作業單位再行確認後依專案小組原則同意修正，提請市都委會大會審議。

(二)另有關涉及因面積誤繕及配合重製方式辦理需要調整之變更內容，市都委會本次專案小組意見，詳表一。

捌、人民或機關、團體陳情反應意見：

自本市都委會第 40 次會議後，共收到 4 件人民或機關、團體陳情意見，其內容無涉都市計畫圖重製範疇，納入後續一般通盤檢討處理。其餘人民陳情意見均維持第 40 次會議決議內容。

玖、以上符合法定程序，提請大會審議。

<div data-bbox="197 389 236 425">決</div> <div data-bbox="197 586 236 622">議</div>	<p>除以下各點配合修正外，餘依專案小組意見通過：</p> <p>一、本市刻正辦理之中和都市計畫第二次通盤檢討及三峽都市計畫第三次通盤檢討，目前辦理方式係將屬都市計畫圖重製變更內容先行提送內政部都市計畫委員會審議，爰調整本案辦理方式，並修正案名為「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（都市計畫圖重製）」。</p> <p>二、為清楚瞭解各變更案之疑義情形，於備註欄補充依營建署頒訂「都市計畫圖重製作業要點」疑義處理分類及本市都市計畫重製成果改算套繪作業疑義之疑義屬性代碼。</p> <p>三、有關變 5、變 16、變 17 及變 20 等案，因現行土城都市計畫住宅區及商業區仍另有劃分，各變更案由作業單位查明現行計畫分區後修正變更內容原計畫之土地使用分區名稱。</p>
---	---

表一 「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（都市計畫圖重製）」變更內容綜理表

單位：公頃

40 次會議編號	公展編號	位置	本次提會變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組意見	市都委會決議				
			原計畫	新計畫								
3	1	都市計畫圖	比例尺三千分之一	比例尺一千分之一	1.原計畫地形圖比例尺三千分之一，由於計畫圖使用多年，經過多次複製，圖紙已伸縮變形及破損，且地形地物隨都市發展多有變遷，遂常發生執行困擾，為提昇計畫圖精度，乃配合本次通盤檢討新測地形圖並予以展繪重製，將比例尺改為一千分之一。 2.依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46 條及 47 條規定辦理重製。		(本次未修正，維持第 40 次會議決議)	依市都委會第 40 次會議決議。				
4	2	計畫範圍與面積	土城都市計畫計畫範圍東至中和都市計畫區界，南至丘陵山地，西至大漢溪，北至板橋都市計畫界。計畫面積 758.55 公頃。	土城都市計畫計畫範圍東至中和都市計畫區界，南至丘陵山地，西至大漢溪，北至板橋都市計畫界。計畫面積 824.2441 公頃。	1.配合都市計畫圖重製作業及計畫範圍線依規劃意旨調整重新丈量面積，調整計畫面積。 2.為落實新北市區域計畫分階段整併作業，為求整體規劃考量，本次檢討將計畫區北側位於土城、中和、板橋間之夾雜非都市土地及非都市發展用地，納入本計畫範圍。	疑義綜理表第 70 案	修正後通過。 修正內容： <table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>土城都市計畫計畫範圍東至中和都市計畫區界，南至丘陵山地，西至大漢溪，北至板橋都市計畫界。計畫面積 758.55 公頃。</td><td>土城都市計畫計畫範圍東至中和都市計畫區界，南至丘陵山地，西至大漢溪，北至板橋都市計畫界。計畫面積 <u>747.6532</u> 公頃。</td></tr></table> 理由： 本次通盤檢討調整辦理方式，先行辦理計畫圖重製作業，爰計畫範圍修正依疑義綜理表第 70 案決議展繪計畫範圍。 (第 10 次專案小組)	原計畫	新計畫	土城都市計畫計畫範圍東至中和都市計畫區界，南至丘陵山地，西至大漢溪，北至板橋都市計畫界。計畫面積 758.55 公頃。	土城都市計畫計畫範圍東至中和都市計畫區界，南至丘陵山地，西至大漢溪，北至板橋都市計畫界。計畫面積 <u>747.6532</u> 公頃。	依專案小組意見通過。
原計畫	新計畫											
土城都市計畫計畫範圍東至中和都市計畫區界，南至丘陵山地，西至大漢溪，北至板橋都市計畫界。計畫面積 758.55 公頃。	土城都市計畫計畫範圍東至中和都市計畫區界，南至丘陵山地，西至大漢溪，北至板橋都市計畫界。計畫面積 <u>747.6532</u> 公頃。											

理由：
 本次通盤檢討調整辦理方式，先行辦理計畫圖重製作業，爰計畫範圍修正依疑義綜理表第 70 案決議展繪計畫範圍。
 (第 10 次專案小組)

40 次 會議 編號	公展 編號	位置	本次提會變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			原計畫	新計畫				
							畫圖重製作業修正變更內容，並依 102 年 12 月 16 日市府邀集相關單位研商之「道路截角劃設變更可建築用地為道路用地部分之通案處理原則及用地取得配套措施」加註文字，修正變更理由。 (第 10 次專案小組)	
11	11	中央路三段 (捷七用地)	捷運系統用地 (-0.0142)	工業區 (+0.0142)	參酌實際徵收範圍調整捷運系統用地。	疑義綜理表 第 3 案	(本次未修正，維持第 40 次會議決議)	依市都委會第 40 次會議決議。
			工業區 (-0.0151)	捷運系統用地 (+0.0151)				
13	13	新北高工南側，學府路一段西側	住宅區 (-0.0143)	綠地用地 (+0.0143)	1.參酌地籍及現況使用範圍調整。 2.於第一次通盤檢討時，將文中二及經教育廳收購之範圍，變更為文中二及綠地用地為文高用地。經查現況新北高工圍牆外土地多為私有地，且新北高工表示有關新北高工學校圍牆外之土地，國有地部分屬於新北高工管有土地，現況尚無使用需求，回復為綠地用地，校方樂觀其成。另圍牆外屬學校用地之範圍，部分為私有土地尚未徵收。 3.因考量現況土城都市計畫區內之公園等五項開放性公共設施面積不足，爰回復為綠地用地，藉以補足本計畫區公共設施服務水準不足之問題。 4.經查樂利段 926-2 地號屬於鄰地住宅區使用執照範圍，爰配合調整為住宅區，以符實際。		修正後通過。 修正內容：	依專案小組意見通過。
			學校用地(文高)(-0.0730)	綠地用地 (+0.0730)				
			學校用地(文高)(-0.0025)	住宅區 (+0.0025)				
							理由： 本次通盤檢討調整先行辦理計畫圖重製作業，爰依重製疑義第 24 案決議參酌地籍及現況調整。 (第 10 次專案小組)	

40次會議編號	公展編號	位置	本次提會變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組意見	市都委會決議	
			原計畫	新計畫					
14	15	青雲路與明德路交叉口，明德路一段	住宅區 (-0.0855)	道路用地 (+0.1457)	參酌樁位及現況路型調整。	疑義綜理表第 39 案	修正後通過。 修正內容：	依專案小組意見通過。	
		保護區 (-0.0011)							
		公園用地 (-0.0427)							
		排水溝用地 (-0.0164)							
		道路用地 (-0.1433)	住宅區 (+0.1191)						
			保護區 (+0.0216)						
			公園用地 (+0.0026)						

40 次 會議 編號	公展 編號	位置	本次提會變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組意見	市都委會決議				
			原計畫	新計畫								
							本次通盤檢討調整先行辦理計畫圖重製作業，配合現行計畫屬主要計畫及細部計畫合一，參酌樁位及現況調整修正變更內容。(第 10 次專案小組)					
16	17	金城路二段與青雲路交叉口，機九與住二用地	住宅區 (-0.0217)	機關用地 (+0.0217)	參酌樁位、現況及機關用地權屬調整。	疑義綜理表第 43 案。	(本次未調整，維持第 40 次會議決議)	依市都委會第 40 次會議決議，並依本次會議決議三辦理。				
			機關用地 (-0.0040)	住宅區 (+0.0040)								
17	18	永豐路西側，公園用地與住宅區邊界	公園用地 (-0.0355)	住宅區 (+0.0355)	1.參酌現況、樁位及地籍變更，參酌合法建物範圍調整廷寮段 584 至 592 等地號涉及公園用地及住宅區界。 2.考量廷寮段 593 地號已依民國 94 年公告之重測都市計畫樁位成果逕為分割在案與土地使用分區完整性，為保障地主既有權益，爰依照原釘樁位資料變更廷寮段 593 地號、部分 610 地號及部分 611 地號等 3 筆地號土地為第二種住宅區，且無須回饋。	疑義綜理表第 48 案	(本次未調整，維持第 40、41 次會議決議)	依市都委會第 40 次會議決議，並依本次會議決議三辦理。				
18	19	超高壓變電所東北側，保護區與農業區邊界	保護區 (-0.0495)	農業區 (+0.0495)	參酌樁位及地籍調整。	疑義綜理表第 58 案	(本次未調整，維持第 40 次會議決議)	依市都委會第 40 次會議決議。				
19	20	公路局北部駕訓場（機十三）東北側、西側邊界	機關用地 (-0.0690)	農業區 (+0.0690)	1.參酌地籍範圍調整。 2.機關用地西側以延吉段 6、8 地號地籍線為界，東北側國道段 196-2 地號非屬機關管有地，併鄰近分區，惟國道段涉及中和都市計畫通盤檢討案，需配合中和通盤檢討審議結果修正變更內容。	疑義綜理表第 60 案	修正後通過。 修正內容： <table><tr><td>原計畫</td><td>新計畫</td></tr><tr><td>機關用地(0.069)</td><td>農業區 (0.069)</td></tr></table> 理由： 本次通盤檢討調整辦理方式，先行辦理計畫圖重製作業，爰依重製疑義第 60 案決議調整。變更機關用地為住宅區(附)	原計畫	新計畫	機關用地(0.069)	農業區 (0.069)	依專案小組意見通過。
			原計畫	新計畫								
機關用地(0.069)	農業區 (0.069)											
機關用地 (-0.0051)	住宅區(附) (+0.0051)											

40 次 會議 編號	公展 編號	位置	本次提會變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組意見	市都委會決議									
			原計畫	新計畫													
							(0.0051 公頃)係屬實質檢討,納一般通檢辦理。(第 10 次專案小組)										
20	22	北二高用地與住宅區、農業區	住宅區 (-0.0065)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (+0.0065)	參酌現況及土地使用分區合理性調整。	疑義綜理表第 63 案	(本次未調整,維持第 40 次會議決議)	依市都委會第 40 次會議決議,並依本次會議決議三辦理。									
21	24	青雲路西側、學府路一段北側排水溝用地	住宅區 (-0.0633)	排水溝用地 (+0.2238)	依重測後地籍及現況調整。	疑義綜理表第 72 案	修正後通過。 修正內容： <table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>第二種住宅區 (0.0633)</td><td rowspan="2">排水溝用地 (0.2196)</td></tr><tr><td>農業區 (0.1563)</td></tr><tr><td>排水溝用地 (0.0771)</td><td>第二種住宅區 (0.0721)</td></tr><tr><td></td><td>農業區 (0.0050)</td></tr></table>	原計畫	新計畫	第二種住宅區 (0.0633)	排水溝用地 (0.2196)	農業區 (0.1563)	排水溝用地 (0.0771)	第二種住宅區 (0.0721)		農業區 (0.0050)	依專案小組意見通過。
			原計畫					新計畫									
			第二種住宅區 (0.0633)	排水溝用地 (0.2196)													
			農業區 (0.1563)														
			排水溝用地 (0.0771)	第二種住宅區 (0.0721)													
	農業區 (0.0050)																
農業區 (-0.1605)																	
排水溝用地 (-0.0771)	住宅區 (+0.0721)																
	農業區 (+0.0050)																
22	25	中央路二段 396 巷口至金城路口 (樁位 26~B264-1 至 26~B264-2 間)	工業區 (-0.0676)	道路用地 (+0.0676)	參酌樁位與重測後地籍調整。	疑義綜理表第 77 案	修正後通過。 修正內容： <table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>工業區 (0.0685)</td><td>道路用地 (0.0685)</td></tr><tr><td>道路用地 (0.0581)</td><td>第一種住宅區 (0.0581)</td></tr></table>	原計畫	新計畫	工業區 (0.0685)	道路用地 (0.0685)	道路用地 (0.0581)	第一種住宅區 (0.0581)	依專案小組意見通過。			
			原計畫	新計畫													
工業區 (0.0685)	道路用地 (0.0685)																
道路用地 (0.0581)	第一種住宅區 (0.0581)																
道路用地 (-0.0581)	住宅區 (+0.0581)																
				</													

40 次 會議 編號	公展 編號	位置	本次提會變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組意見	市都委會決議	
			原計畫	新計畫					
							並劃設截角。(第 10 次專案小組)		
34	41	德霖技術學院	農業區 (-0.0669)	私立德霖技術 學院用地 (+6.7109)	1.依教育部核准之校地範圍及德霖技術學院完全所有之權屬範圍予以變更為私立德霖技術學院用地。 2.設校之範圍現況仍為公私共有之土地或屬校方權屬範圍但未經教育部核准之校地範圍則變更為文教區，並請校方提出完整之開闢計畫速報教育部同意，始得變更為私立德霖技術學院用地。 3.另後續倘再經教育部核准之設校範圍，亦一併納入辦理。 4.其餘併鄰近分區。	疑義綜理表 第 27、28、 34、35 案	修正後通過。 修正內容：		
			保護區 (-0.5643)						
			文教區 (-4.3182)						
			學校用地（大專） (-1.5260)						
			機關用地 (-0.2355)						
			農業區 (-0.0585)	文教區 (+1.0080)					
			保護區 (-0.4561)						
			機關用地 (-0.0174)						
			學校用地（大專） (-0.4760)						
			學校用地（大專） (-0.1660)					農業區 (+0.1660)	
			文教區 (-0.0749)	保護區 (+0.1803)					
			學校用地（大專） (-0.0794)						

40 次 會議 編號	公展 編號	位置	本次提會變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組意見		市都委會決議
			原計畫	新計畫					
					函提供之土城都市計畫範圍用地清冊，確認已無用地需求，爰回復原分區。		工業區（0.0061）		
							理由： 本次通盤檢討調整辦理方式，先行辦理計畫圖重製作業，面積誤植更正，並配合主細合一計畫修正變更內容。 （第 10 次專案小組）		
---	細計 變 6	中央路二段 南側電力公司旁 4 米人行步道	人行步道用地 （-0.0159）	第二種住宅區 （+0.0159）	參酌現況調整。	疑義綜理表 第 9 案	維持原計畫。 理由： 該人行步道用地為中央路通往公兒十五重要通道，廢道應與公兒十五併同討論。倘後續辦理公兒十五減半徵收或變更為其他分區時併同調整人行步道系統。 （第 10 次專案小組）		依專案小組意見通過。
---	細計 變 7	明德路一段 291 巷底與北二高交界，四米人行步道	第一種住宅區 （-0.0092）	人行步道用地 （+0.0092）	參酌樁位及現況調整。	疑義綜理表 第 36 案	照案通過，惟請補充建物興建、樁位測定及地籍分割時間。 理由： 符合疑義綜理表第 36 案決議及對土地所有權人影響最小之變更原則。 （第 10 次專案小組）		依專案小組意見通過，並依本次會議決議三辦理。
			道路用地 （-0.0091）	第一種住宅區 （+0.0091）					
---	細計 變 8	清水路 241 巷西側，清水國小旁四米人行道	人行步道用地 （-0.0071）	第二種住宅區 （+0.0071）	參酌樁位及現況調整。	疑義綜理表 第 41 案	照案通過，惟請補充建物興建、樁位測定及地籍分割時間。 理由： 符合疑義綜理表第 41 案決議及對土地所有權人影響最小之變更原則。 （第 10 次專案小組）		依專案小組意見通過。
			第二種住宅區 （-0.0064）	人行步道用地 （+0.0064）					
---	細計 變 12	電信專用區 北側	第二種住宅區 （-0.0175）	人行步道用地 （+0.0175）	配合主要計畫變更案第 29 案及現況調整。	疑義綜理表 第 95 案	同意撤案。 理由： 配合疑義綜理表第 95 案決議已展繪四米人行步道後無須提列變更案。 （第 10 次專案小組）		依專案小組意見通過。
			道路用地 （-0.0124）	第二種住宅區 （+0.0124）					

九、臨時動議案：

臨時動議案件一覽表：

(一) 曾淑瓊君等依古蹟土地容積移轉辦法申請捐贈本市永和區中正段 764、765、766、813 地號等 4 筆「永和網溪別墅」古蹟保存區土地容積移轉用地土地作為送出基地涉及接受基地林口區位屬不同主要計畫地區案

案由	曾淑瓊君等依古蹟土地容積移轉辦法申請捐贈本市永和區中正段 764、765、766、813 地號等 4 筆「永和網溪別墅」古蹟保存區土地容積移轉用地土地作為送出基地涉及接受基地林口區位屬不同主要計畫地區案	辦理機關	新北市政府
類別	臨時動議	案號	第一案
說	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：曾淑瓊君等</p> <p>參、法令依據：古蹟土地容積移轉辦法第 5 條</p> <p>肆、申請緣由：</p> <p>新北市永和區中正段 764、765、766、813 地號等 4 筆，新北市政府於民國 87 年 8 月 29 日公告登錄新北市永和區永和網溪別墅為市定古蹟，並於民國 98 年 3 月 16 日發布實施「變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)案」將原屬住宅區之土地變更為古蹟保存區。永和網溪別墅為二層磚造日式房舍，古蹟保存區內地上物建築除永和網溪別墅外，尚有楊三郎美術館及一棟 6 層樓住宅用建築樓房，永和網溪別墅於民國 92</p>		

年 10 月修復完成，目前僅開放庭園及楊三郎美術館供民眾參觀。查本案經改制前臺北縣政府 97 年 10 月 27 日北府城開字第 0970762585 號函，本案古蹟劃定範圍為土地面積共 1,675.36 平方公尺，基準容積率為 300%，基準容積為 5,026.08 平方公尺，扣除非屬古蹟建築物(分別領有 80 使第 666 號及 83 使第 579 號使用執照)已建築容積 2,067.61 平方公尺，故實際可移出「永和網溪別墅」容積為 2,958.47 平方公尺，為避免遺址及景觀環境受進一步破壞，並利於後續辦理研究及保存工作，爰依「文化資產保存法」及「古蹟土地容積移轉辦法」規定申請將原依法可建築之基準容積受到限制部分(其申請資格另依規定審認)，申請移轉至其他地區建築使用。

申請人及和洲建設股份有限公司有鑑於永和都市計畫範圍內之公共設施服務水準嚴重不足且開闢率尚低，為避免容積移轉造成區內公共設施負擔及開發衝擊，擬將可建築之基準容積受到限制部分移至其他公共設施、交通及景觀條件較合宜之區域，故本案擬申請將容積移至林口特定區計畫範圍內之第二種住宅區，透過古蹟土地跨區容積移轉方式，完善林口特定區之公共設施環境，並配合臺灣北區重大建設計畫，有效利用土地資源。

伍、申請目標：

藉本次「永和網溪別墅」透過古蹟土地跨區容積移轉申請，達成下列目標：

- 一、維護「永和網溪別墅」並保全其環境景觀、落實相關管理維護工作，以傳達「永和網溪別墅」保存及教育意義，促進遺址之永續，經營同時增加都市公共空間，改善環境品質，古蹟保存得以永續經營。
- 二、在文化遺址之功能及價值下，容積移出後將有助於後續遺址及教育意義，並考量都市發展改善、環境景觀及地區公共設施服務水準，容積移出永和地區可舒緩地區開發壓力，相互保持送出及接受地區發展平衡。

<p>明</p> <p>說</p> <p>明</p>	<p>三、為保障送出基地所有權人之權益，並考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，並配合政府建設計畫，將容積移至林口特定區計畫，促進周遭開發，並使公共利益得以平衡。</p> <p>陸、申請位置及範圍：</p> <p>一、送出基地範圍(永和網溪別墅)</p> <p>送出容積之基地位於新北市永和區中正段 764、765、766、813 地號等 4 筆，係屬永和都市計畫範圍內之「直轄市定遺址」，實際可移出「永和網溪別墅」容積為 2,958.47 平方公尺，扣除前已移出(古蹟土地同區移轉)之容積 136.51 平方公尺，及本次擬申請送出容積基地之面積為 610.75 平方公尺(第一案 177.42 平方公尺+第二案 433.33 平方公尺)，尚可移出「永和網溪別墅」容積為 2,211.21 平方公尺，惟基地實際移入及移出之容積，仍應依後續審議結果為準。(請參閱圖一)。</p> <p>二、接受基地範圍(變更林口特定區)</p> <p>(一)第一案:</p> <p>接受基地位於新北市林口區建林段 802、803 地號等 2 筆土地，係屬變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討-內政部都委會第 754 次會議審通過)範圍內之第二種住宅區，建築基地土地面積為 1,813.04 平方公尺(建蔽率為 50%，容積率為 150%)，擬移入容積為 460.47 平方公尺(未達接受基地可移入法定容積率之 30%上限(林口特定區三通公展版修正):815.86 平方公尺)(請參閱圖二)，另檢附本案之容積移入/移出後地區發展影響表(請參閱圖三)。</p> <p>(二)第二案:</p> <p>接受基地位於新北市林口區建林段 795、795-1、796、799 地號等 4 筆土地，係屬變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討-內政部都委會第 754 次會議審通過)範圍內之第二種住宅區，建築基地土地面積為 3,952.41 平方公尺(建蔽率為 50%，容積率為 150%)，擬移入容積為</p>
----------------------------	--

1,124.66 平方公尺(未達接受基地可移入法定容積率之 30%上限(林口特定區三通公展版修正): 1,778.58 平方公尺)(請參閱圖四)，另檢附本案之容積移入/移出後地區發展影響表(請參閱圖五)。

柒、古蹟土地申請跨區容積移轉理由：

(詳請參閱第一、二案古蹟容積移轉報告書)

一、送出基地申請容積移轉之必要性分析：

(一) 古蹟遺址須妥善維護及保存

(二) 都市計畫地區容受力低

1. 人口發展率高
2. 公共設施開闢率低
3. 土地使用發展率高

二、接受基地移入容積之適宜性分析：

(一) 具備良好的教育、休憩公共設施及交通運輸條件

(二) 都市計畫地區容受力良好

1. 人口發展率低
2. 土地使用發展率低
3. 公共設施開闢率高

三、送出及接受基地都市計畫容受力檢核表(請參閱圖六)

捌、容積移轉之效益與影響：

透過古蹟土地跨區容積移轉方式，除有助於新北市永和都市計畫範圍內之公共設施環境，減輕新北市政府對該地區未來用地徵收補償費用，地方重要文化遺址亦得以保全。申請將透過古蹟土地跨區容積移轉至新北市林口特定區計畫範圍內，可與政府建設計畫配合，亦有益促進林口特定區周邊土地開發。且接受基地周邊具備良好之公共設施條件，再加上移入容積之新增人口少，在公共設施仍可負擔的情況下，適度的

	<p>人口移入可提高公共設施使用率。</p> <p>玖、人民陳情意見：無。</p> <p>拾、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
決 議	<p>一、有關本案提案說明：捌、容積移轉之效益與影響(略以):「...透過古蹟土地跨區容積移轉方式，除有助於新北市永和都市計畫範圍內之公共設施環境，減輕新北市政府對該地區未來用地徵收補償費用...」一節，爰古蹟未涉公共設施用地徵收補償，建請申請單位刪除上開文字內容。</p> <p>二、爾後類此古蹟容積移轉跨區案件，請作業單位於提案內容，述明作業單位之建議。</p> <p>三、本案依上述意見修正後照案通過，後續依古蹟土地容積移轉辦法第 5 條提案送內政部都市計畫委員會審議。</p>

十、散會:16 時 20 分。