

新北市都市計畫委員會第 5 次會議紀錄

一、時間：100 年 5 月 19 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：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 4 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：

- | |
|---|
| <p>（一）變更新店主要計畫(部分農業區為住宅區)(中華段 826 地號等 2 筆土地)案。</p> <p>（二）變更板橋(浮洲地區)(配合榮民公司及其周邊地區興建合宜住宅)細部計畫案。</p> <p>（三）變更三重都市計畫（部分公園用地為眷村文化園區）案。</p> <p>（四）擬定三重都市計畫（眷村文化園區）細部計畫案。</p> <p>（五）擬定土城(頂埔地區)都市計畫(暨有發展地區)細部計畫案。</p> <p>（六）變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(市地重劃區都市計畫檢討變更)案。</p> |
|---|

案由	變更新店主要計畫(部分農業區為住宅區)(中華段 826 地號等 2 筆土地)案		辦理機關	新北市政府											
類別	審議案		案 號	第 一 案											
說明	<p>壹、 辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款</p> <p>參、 計畫緣起：</p> <p>為配合都市發展需要及保障民眾應有之權益，依法將新店區中華段 826、827 地號等兩筆農業區土地變更為住宅區，俾配合辦理都市更新事業。</p> <p>肆、 變更位置及範圍：</p> <p>本案變更位置位於新店都市計畫西側，中華路及中華路 83 巷交叉口西側，土地標示為新店區中華段 826、827 地號(部分農業區)兩筆土地，面積 0.01471 公頃。(詳圖 1)</p> <p>伍、 變更理由：</p> <p>經查 87 年 4 月 22 日發布實施「變更新店都市計畫（部分捷運系統用地為農業區、住宅區，部分農業區為機關用地及部分機關用地為農業區）」案，將非捷運工程必須之用地回復原都市計畫使用土地分區，於前開計畫書之陸、其他乙節中，已載明「……，中華段 826 地號原使用分區為農業區，因顧及陳情人實際使用情形，為避免影響住戶權益，復經相關單位查明該地號上之建築物為合法建築，同意回復後土地使用分區為住宅區。」，惟目前中華段 826 地號土地之都市計畫圖尚未依上開計畫變更為住宅區。</p> <p>另查 827 地號與前述 826 地號之情形相同，該筆基地上之建物亦為民國 60 年完工之合法建物(60 使字第 417 號)，但合法連棟建物所座落基地卻出現農業區；為顧及民眾財產權益及整體都市計畫之合理性，基於前述相同變更原則，爰將該筆土地變更為住宅區。</p> <p>陸、 變更內容：</p> <p>本次變更內容將新店區中華段 826 及 827 地號農業區變更為住宅區，面積共計 0.01471 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">變更內容</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	變更內容		變更理由	原計畫	新計畫				
編號	位置	變更內容		變更理由											
		原計畫	新計畫												

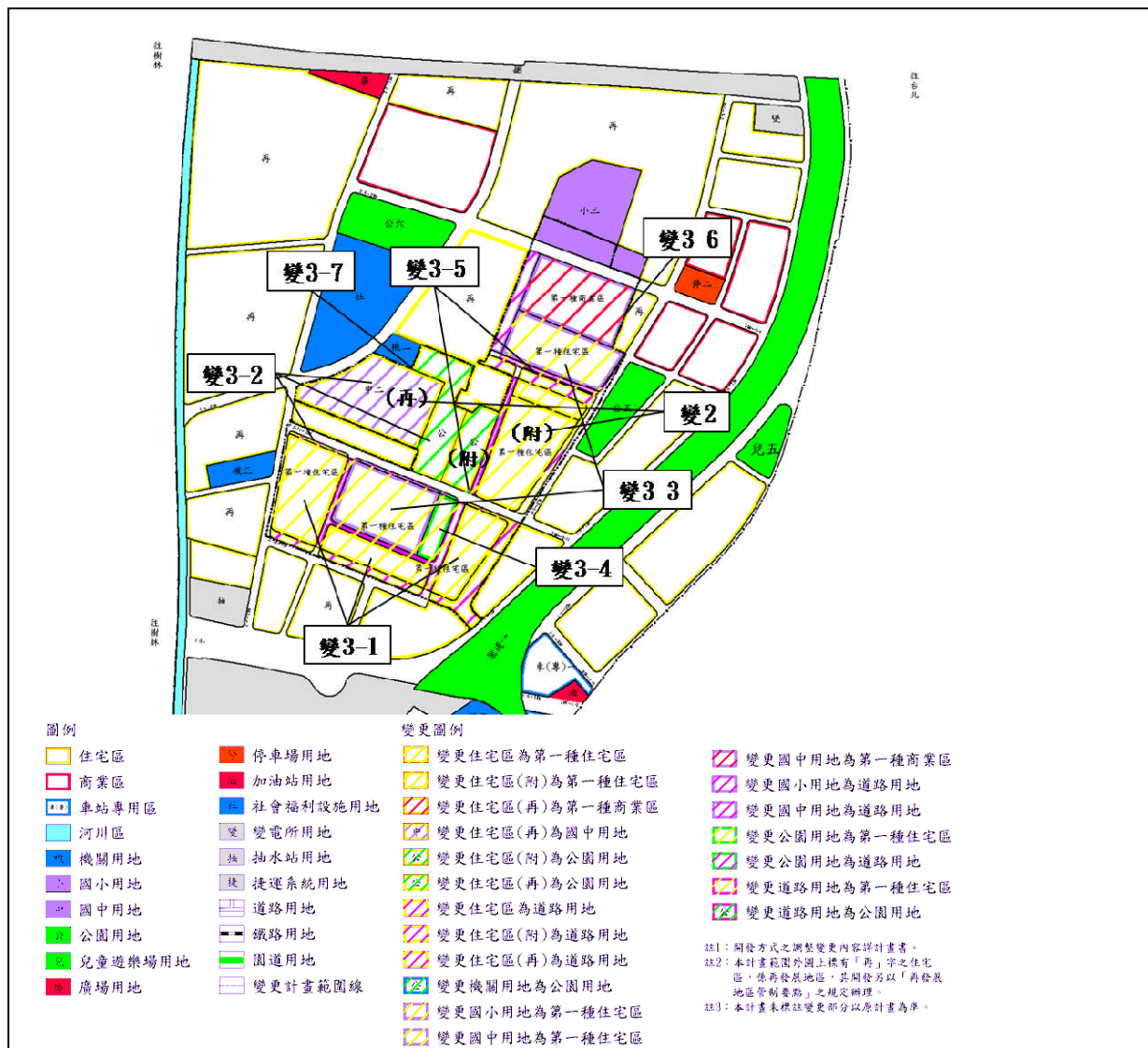
	<table><tr><td>1</td><td>中華路及中華路 83 巷交叉口西側（新店區中華段 826、827 地號等 2 筆土地）</td><td>農業區 (0.01471 公頃)</td><td>住宅區 (0.01471 公頃)</td><td>配合新店區都市發展，改善老舊密集的居住空間，將原應為住宅區之農業區部分變更為住宅區，以保障住戶之權益。</td></tr></table>	1	中華路及中華路 83 巷交叉口西側（新店區中華段 826、827 地號等 2 筆土地）	農業區 (0.01471 公頃)	住宅區 (0.01471 公頃)	配合新店區都市發展，改善老舊密集的居住空間，將原應為住宅區之農業區部分變更為住宅區，以保障住戶之權益。
1	中華路及中華路 83 巷交叉口西側（新店區中華段 826、827 地號等 2 筆土地）	農業區 (0.01471 公頃)	住宅區 (0.01471 公頃)	配合新店區都市發展，改善老舊密集的居住空間，將原應為住宅區之農業區部分變更為住宅區，以保障住戶之權益。		
<p>柒、 辦理經過：</p> <p>計畫草案自 100 年 3 月 31 日起辦理公開展覽 30 天，並於 100 年 4 月 12 日下午 2 時假新店區藝文中心舉辦說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。</p> <p>捌、 以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>						
作業單位建議	<p>除以下內容納入計畫書補充說明，並依「都市計畫書圖製作規則」修正書、圖文字外，餘建議依公開展覽內容照案通過：</p> <p>1. 本案係將農業區變更為住宅區，依「都市計畫農業區變更使用審議規範」壹、總則二之一、(略以)：「都市計畫農業區變更使用，有下列情事之一者，得由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。... (二) 因計畫書圖不符，...配合都市整體發展而變更者。」，故本案可免依前開規範辦理回饋等相關事宜。</p> <p>2. 另查依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函修正「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」修正內容壹、建議如有左列各點情形者，准予授權由都市計畫核定機關都市計畫委員會，依法定程序審定其適當之開發方式，免再個案層層請示，...三、計畫書圖不符、發照錯誤...等因素所致變更都市計畫者，得免辦區段徵收。故本案依上開號函示建議得免辦區段徵收。</p>					
決議	依作業單位建議意見修正通過。					

案由	變更板橋（浮洲地區）配合榮民公司及其周邊地區興建合宜住宅）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、辦理機關：新北市政府。</p> <p>貳、申請單位：內政部營建署。</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 17 條、22 條。</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>99年4月22日行政院核定「健全房屋市場方案」，為落實該方案並適時適量提供合宜住宅，前經99年4月14日行政院邀請原臺北縣政府及相關單位勘選適合作為合宜住宅開發之基地，勘選原則基本上以（1）交通便捷，臨近捷運站1公里範圍且臨10公尺以上計畫道路者；（2）基地面積0.3公頃以上，達經濟開發規模者；（3）土地權屬以公有地（國有土地、市有土地）或國營事業管有土地者。</p> <p>板橋（浮洲地區）榮民公司附近土地因鄰近捷運藍線亞東醫院站、基地面積具一定規模且土地權屬多屬公有地或國營事業管有之土地，符合勘選原則，爰辦理本案。</p> <p>伍、本細部計畫與主要計畫之關係：</p> <p>本案主要計畫係依都市計畫法第27條第2項規定由內政部辦理逕為變更，並經99年12月14日內政部都委會第745次會議審議通過。</p> <p>本細部計畫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，並遵循都市計畫法相關法令，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、計畫位置與範圍：</p> <p>本案計畫範圍位於板橋浮洲鐵路南側、大觀路東側及湊仔溝西側之大部分公有或公營事業之土地，包括榮民公司、國防部總政治作戰局、行政院退輔會、財政部國產局、新北市政府所有之部分土地及部分私有土地；計畫範圍內原土地使用分區為住宅區、國中用地、國小用地、機關用地及公園用地，擬配合主要計畫內容變更細部計畫土地使用分區，面積合計為22.11公頃（詳圖一）。</p> <p>柒、計畫內容：</p> <p>詳細細部計畫內容詳表一「變更內容綜理表」、圖二及圖三。</p> <p>一、住宅區，面積 11.06 公頃。</p> <p>二、商業區，面積 2.02 公頃。</p> <p>三、學校用地，面積 3.13 公頃。</p> <p>四、公園用地，面積 2.21 公頃。</p>		

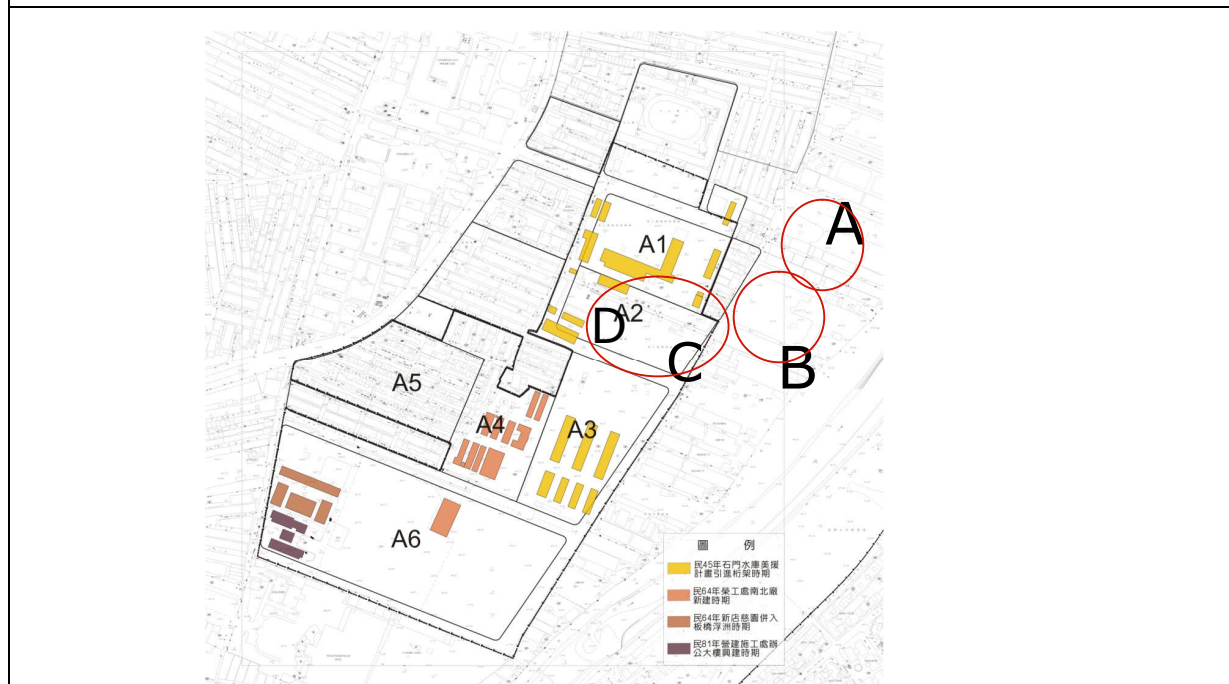
<p>說明</p>	<p>五、道路用地，面積 3.69 公頃。</p> <p>捌、事業及財務計畫：</p> <p>一、開發方式</p> <p>本案係整體規劃，分期分區開發辦理，其具體開發方式係依都市計畫法第四章公共設施用地及第六章舊市區之更新等有關規定，取得本計畫範圍內公共設施用地。</p> <p>本次劃設更新地區係考量土地權屬、開發時效性、生活環境改善及基地出入道路等因素，選擇部分榮民公司所有土地劃定為更新地區，更新地區總面積約16.54公頃，有關本案更新地區之土地使用分區，詳圖四。</p> <p>本更新地區面積約16.54公頃，其中11.06公頃為第一種住宅區，規劃開發為合宜住宅使用並分兩期開發利用。本案更新計畫經核定發布實施，內政部營建署得依都市計畫法第七十條規定，將重建地區內拆除整理後之住宅區及商業區土地進行標售。</p> <p>二、開發期限</p> <p>更新地區由內政部營建署開發辦理。本更新地區內住宅區面積約11.06公頃，由內政部營建署公開評選廠商，採分期分區方式開發（詳圖五），第一期住宅區土地為新北市板橋區力行段408地號等5筆土地，採標售方式公開招商，由得標廠商負責興建合宜住宅，預計於民國104年6月前完工交屋；第二期住宅區土地係新北市板橋區力行段408-4地號等6筆土地，將視市場狀況及政策需求，彈性調整未來開發方式及時程。</p> <p>三、經費來源</p> <p>更新地區內公共設施之計畫道路用地，編號2-4號、2-5號、2-11號、2-12號、2-42號等用地，其土地徵收、地上物補償費用及工程興闢由內政部營建署協助籌措支應，該道路用地上之榮民公司土地回饋捐贈予新北市政府，於第一期土地開發完工前興闢完成。</p> <p>更新地區範圍外之公共設施用地其取得土地所需經費將由內政部營建署依都市計畫法第七十七條規定籌措後，補助新北市政府依據都市計畫法第四十八條規定以徵收或協議價購取得。事業及財務計畫詳表二。</p> <p>玖、回饋計畫：</p> <p>依原都市計畫書規定，再發展區以回饋20%土地為原則，區段徵收區以回饋45%土地為原則。為維護本計畫區周邊整體生活環境品質，本計畫提供之公共設施用地以不低於原計畫之面積為原則。</p> <p>本次變更總面積為22.11公頃，原位於區段徵收區之面積18.12公頃，依規定應回饋8.154公頃；另3.99公頃位於原再發展區，依規定應回饋0.798公頃，合計應劃設不低於8.952公頃之公共設施用地，本計畫共劃設</p>
-----------	--

	<p>公共設施用地面積9.03公頃，包括學校用地、道路及公園等用地將回饋予新北市政府，並由該府負責興闢。</p> <p>拾、土地使用分區管制要點：詳表三。</p> <p>拾壹、都市設計準則：詳表四。</p> <p>拾貳、辦理經過：</p> <p>一、公開展覽及說明會</p> <p>計畫草案自99年11月8日起辦理公開展覽30天，並於99年11月15日舉辦公展說明會。</p> <p>二、市都委會專案小組（會議紀錄詳附錄一）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 99年12月17日召開第1次專案小組研商會議。 2. 100年3月3日召開第2次專案小組研商會議。 3. 100年3月28日召開第3次專案小組研商會議。 4. 100年4月19日召開第4次專案小組研商會議。 5. 100年5月2日召開第5次專案小組研商會議。 <p>拾參、公民或團體陳情意見：詳表五。</p> <p>拾肆、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
作業單位建議	<p>除以下各點提請大會討論外，餘建議依專案小組意見通過。</p> <p>一、建議調整細部計畫分區名稱，原公展內容「住宅區（一）」修正為「第一種住宅區」，「商業區（一）」修正為「第一種商業區」，以資明確。</p> <p>二、本案主要計畫於辦理釘樁與地籍分割階段，查明板橋區力行段408-23、1120-1地號等2筆土地遺漏未納入變更範圍，經釐正後408-23地號應變更為「第一種商業區」（0.01公頃），1120-1地號應變更為「公園用地」（0.001公頃），爰建議納入細部計畫併同修正（增列3-6、3-7案）。</p> <p>三、針對榮工機械修配總廠歷史建築認定及保留方式，經查桁架歷經四次搬遷，具可拆卸重新配置特性，建議考量歷史建築保存價值、建物區位、是否影響基地開發等因素，併同人陳案第9案第2點提請大會討論。</p> <p>四、有關土地使用分區管制要點，規劃單位建議增列第13（都市防災）、19（生態跳島獎勵）點規定，提請大會討論。</p> <p>五、有關都市設計準則內容，併同規劃單位建議修正條文，提請大會討論。</p> <p>六、有關公民或團體陳情意見第1、2、4、8、9等案，業經專案小組原則同意，建議依規劃單位補充意見修正通過。</p>
決議	除下列各點外，依作業單位建議修正通過。

- | | |
|--|---|
| | <p>一、有關榮工機械修配總廠鋁製桁架保留方式，考量文化資產保存價值及地區整體規劃，建議B棟建物應現地保留，餘A、C、D三棟建物則採拆卸後重組於公園用地方式辦理（如附圖），以保存地區歷史記憶，並請營建署與本府文化局於後續設計階段加強民眾參與機制，將榮工文化與地方歷史元素妥為納入考量。</p> <p>二、本案A2基地中央苦楝樹與樟樹應以原地保存為原則，惟後續得標廠商得因建築設計及基地整體開發之必要，擬具移植計畫經本府農業局審議通過，申請移植至基地內或生態跳島上（以全樹保留為原則），並請營建署將前述內容納入招商文件載明。</p> <p>三、本案土地使用分區管制要點，修正內容詳表三。</p> <p>四、針對都市設計準則，考量本案另行委託辦理之都市設計準則條文尚未完成，爰建議將都市設計之原則性概要納入細部計畫內容載明，並授權後續都市設計相關事宜經本市都市設計審議委員會審議通過後據以執行。</p> <p>五、有關公民或團體陳情意見，第9案第2點因涉及歷史建物保存，依前述第1項決議內容修正；第1、2、3、8等案依規劃單位補充意見修正通過，餘依市都委會專案小組意見通過。</p> |
|--|---|



圖二 變更示意圖



附圖 鋁製桁架位置示意圖

表一 變更內容綜理表

編號	變更位置	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(公頃)	新計畫(公頃)				
1	區段徵收範圍	開發方式為區段徵收	整體規劃分期分區開發	配合中央推動台北都會區規劃興建合宜住宅政策。	區段徵收區面積 18.12ha	照案通過。	照案通過。
2	再發展區及住宅區「附」	計畫書、圖標註「再」、「附」	刪除計畫書、圖標註「再」、「附」		再發展區面積 3.99ha，(附)面積 4.78ha。	照案通過。	照案通過。
3-1	計畫區南側及公五左側	住宅區(4.15) 住宅區(附)(1.99)	住宅區(一)(6.14)	1. 採大街廓方式劃分並調整。2. 劃設商業區以帶動周邊地區商業發展，並提供住宅區所需商業服務。3. 考量未來興建合宜住宅新增班級數，及滿足未來學童就學需求，仍需劃設國中用地 2.50 公頃。	面積不及 100 平方公尺以 * 表示。	照案通過。	照案通過。
3-2	機二南側住宅區	住宅區(6.43)	國中二(2.50) 公園用地(2.21) 道路用地(1.72)				
3-3	小四與中二	國小四(2.00) 國中二(4.05)	住宅區(一)(3.55) 商業區(一)(2.02) 道路用地(0.48)				
3-4	公四	公園用地(0.42)	住宅區(一)(0.40) 道路用地(0.02)				
3-5	中二南側道路	道路用地(0.97)	住宅區(一)(0.97) 公園用地(*)				
3-6(新增)	小三南側	住宅區(再)(0.01)	商業區(一)(0.01)		變更範圍為力行段 408-23 地號		照案通過。
3-7(新增)	機二東南側	機關用地(*)	公園用地(*)		變更範圍為力行段 1120-1 地號		照案通過。
4	都市防災計畫	未訂定	增訂	配合本次變更增訂		照案通過。	照案通過。
5	都市設計及景觀計畫	未訂定	增訂	配合本次變更增訂		照案通過。	照案通過。
6	土地使用管制要點		增修訂	配合本次變更增修訂		照案通過。	照案通過。

註：1. 本計畫未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

2. 本表內面積僅供參考，實施時應依照計畫圖以實地釘樁測量分割為準。

表三 土地使用分區管制要點

原條文	公展條文	變更理由	市都委會專案小組意見	規劃單位補充建議	市都委會決議
一、本要點係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之規定訂定之。	一、本要點係依都市計畫法第二十二條、 <u>第三十二條</u> 及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	新增都市計畫法第三十二條規定	照案通過。	---	照案通過。
	二、本計畫區土地使用分區管制，依本要點辦理。本要點未規定事項，悉依「擬定板橋（浮洲地區）細部計畫土地使用分區管制要點」及其他法令規定辦理。	本次新增	照案通過。	---	照案通過。
	三、本計畫範圍內之建築開發行為，應經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後始得核發建照執照。	本次新增	三、本計畫範圍內之建築開發行為，應經 <u>新北市</u> 都市設計審議委員會審議通過後始得核發 <u>建造執照</u> 。	---	依市都委會專案小組意見修正通過。
	四、本要點用語，定義如下： （一）基地線：建築基地範圍之界線。 （二）前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過2：1者，不限臨接較寬道路之境界線。 （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	本次新增	照案通過。	---	照案通過。

原條文	公展條文	變更理由	市都委會專案小組意見	規劃單位補充建議	市都委會決議
	<p>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:位於二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2公尺範圍內得計入前院深度。</p> <p>(十)側院深度: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> <p>(十一)基準容積率:本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。</p> <p>(十二)基準容積:基地面積與基準容積率之乘積。</p>				
二、住宅區以建築住宅為主,建蔽率不得大於百分之六〇,其	<u>五、本計畫住宅區</u> <u>(一),建蔽率不得超過 40%</u>	1. 調整條文編	照案通過。	---	修正通過。 修正內容: 五、本計畫 <u>第一</u>

原條文	公展條文	變更理由	市都委會專案小組意見	規劃單位補充建議	市都委會決議																										
屬於區段徵收範圍內者，容積率不得大於百分之二四〇，屬於再發展地區範圍內者，容積率不得大於百分之一六〇。	<u>，基準容積率不得大於 240 %。</u>	號。 2. 為集中留設開放空間，調降建蔽率。			<u>種住宅區</u> ，建蔽率不得超過 40%，基準容積率不得大於 240%。																										
三、商業區以建築商店及供商業使用之建築物為主，其建築物之建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之三〇〇。	<u>六、本計畫商業區(一)，建蔽率不得超過 50%，基準容積率不得大於 300 %。</u>	1. 調整條文編號 2. 為集中留設開放空間，調降建蔽率	照案通過。	---	修正通過。 修正內容： 六、本計畫 <u>第一種商業區</u> ，建蔽率不得超過 50%，基準容積率不得大於 300%。																										
四、為改善本計畫區生活環境品質，促進舊市區之再發展及整體開發，另訂再發展區土地管制要點，如附錄二。	刪除本要點	本計畫已刪除再發展區。	照案通過。	---	照案通過。																										
五、本計畫區公共設施用地之建蔽率、容積率不得超過下表規定： <table><tr><td>公共設施種類</td><td>建蔽率(%)</td><td>容積率(%)</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td>國小用地</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>國中用地</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>高中用地</td><td>50</td><td>200</td></tr><tr><td>大專用地</td><td>50</td><td>250</td></tr></table>	公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	機關用地	50	250	國小用地	50	150	國中用地	50	150	高中用地	50	200	大專用地	50	250	<u>七、本計畫區公共設施用地之建蔽率、容積率不得超過下表規定：</u> <table><tr><td>公共設施種類</td><td>建蔽率(%)</td><td>容積率(%)</td></tr><tr><td>國小用地</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>國</td><td>50</td><td>150</td></tr></table>	公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	國小用地	50	150	國	50	150	1. 調整條文編號。 2. 計畫區已無該用地故予以刪除。	---	照案通過。
公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)																													
機關用地	50	250																													
國小用地	50	150																													
國中用地	50	150																													
高中用地	50	200																													
大專用地	50	250																													
公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)																													
國小用地	50	150																													
國	50	150																													

原條文			公展條文		變更理由	市都委會專案小組意見	規劃單位補充建議	市都委會決議
公園用地	15	30	中用地					
兒童遊樂場地	15	30	公園用地	1530				
停車場用地	—	—						
廣場用地	—	—						
社會福利設施用地	50	150						
捷運系統用地	—	—						
變電所用地	40	120						
抽水站用地	—	—						
鐵路用地	—	—						
六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時，應於下表之規定退縮建築，退縮部分得記入法定空地。			八、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築基地，除臨計畫道路2-4之基地，應自道路境界線退縮十公尺建築(退縮部分得記入法定空地)外，其餘於申請建築時，應於下表之規定退縮建築，退縮部分得記入法定空地。		1. 調整條文編號 2. 計畫區已無該用地故予以刪除。	照案通過。	---	照案通過。
分區使用項目		退縮深度	分區使用項目		退縮深度			
住宅區		應自道路境界線退縮五公尺建築，退縮部分應栽植綠化，前述退縮地，面臨十五公尺以上(含十五公尺)之計畫道路者，臨路面應設置二公尺之無遮簷人行道並栽植喬木、臨建築物面應設置三公呎之有遮簷人行道；面臨十五公尺以下之計畫道路者，應設置三公呎之無遮簷人行道。	住宅區		應自道路境界線退縮五公尺建築，退縮部分應栽植綠化，前述退縮地，面臨十			
商業區		應自道路境界線退縮五						

原條文			公展條文		變更理由	市都委會專案小組意見	規劃單位補充建議	市都委會決議				
		公尺建築，前述退縮部分臨路面應設置二公尺之無遮簷人行道並栽植喬木、臨建築物面應設置三公公尺之有遮簷人行道。		五公尺以上（含十五公尺）之計畫道路者，臨路面應設置二公尺之無遮簷人行道並栽植喬木、臨建築物面應設置三公公尺之有遮簷人行道；面臨十五公尺以下之計畫道路者，應設置三公公尺之無遮簷人行道。								
變電所用地		面臨道路部分應自道路境界線至少退縮五公尺栽植行道樹綠化，並設置無遮簷人行道；面臨住宅區部分應自基地境界線至少退縮三公公尺建築，並應栽植喬木美化做為隔離綠帶，。		應自道路境界線退縮五公尺建築，前述退縮部分臨路面應設置二公尺之無遮簷人行道並栽植喬木、臨建築物面應設置三公公尺之有遮簷人行道。								
機關用地、國小用地、國中用地、高中用地、大專用地、公園用地、兒童遊樂場用地、加油站用地、停車場用地、社會福利設施用地、捷運系統用地、抽水站用地、電信用地及車站專用區		自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮三公公尺。	商業區	自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮三公公尺。								
七、停車空間除已劃設為停車場用地應提供停車設施及設備使用外，本計畫區內各土地或建築物應附設之停車空間依下列規定辦理，且不得移作他途使用：			九、停車空間除已劃設為停車場用地應提供停車設施及設備使用外，本計畫區內各土地或建築物應附設之停車空間依下列規定辦理，且不得移作他途使		1. 調整條文編號 2. 計畫區已無該用地故	九、本計畫區內各土地或建築物應附設之停車空間依下列規定辦理，且不得移作他途使用： 住宅區（一）：	---	修正通過。 修正內容： 九、本計畫區內各土地或建築物應附設之停車空間依下列規定辦理，且不得移作他途使用： 第一種住宅區：				
<table><tr><td>土地使用別</td><td>停車空間數量</td></tr></table>		土地使用別	停車空間數量				<table><tr><td>停車空間規定</td><td>停車空間數量</td></tr></table>	停車空間規定	停車空間數量			
土地使用別	停車空間數量											
停車空間規定	停車空間數量											

原條文		公展條文	變更理由	市都委會 專案小組意見	規劃單位 補充建議	市都委會決議																			
住宅區	每1住宅單元(住戶)至少應設置1汽車停車空間，但每戶樓地板面積每超過200平方公尺或其零數應增設1汽車停車空間。	<table><tr><th>土地使 用別</th><th>停車空間 數量</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>每1住宅單元(住戶)至少應設置1汽車停車空間，但每戶樓地板面積每超過200平方公尺或其零數應增設1汽車停車空間。</td></tr><tr><td>商業區</td><td>總樓地板面積每達100平方公尺或其零數應附設1汽車停車空間。</td></tr><tr><td>學校用地 (國小用地、國中用地)</td><td>總樓地板面積每達250平方公尺或其零數應附設1汽車停車空間。</td></tr></table> <p>說明：</p> <p>1. 總樓地板之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部份。</p> <p>2. 停車空間應設置在同一建築物內，但有二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經建管單位及起造人之同意，將停車空間集中留設。</p> <p>3. 停車空間之汽車出入應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度兩公尺以上之無礙視線空間。</p>	土地使 用別	停車空間 數量	住宅區	每1住宅單元(住戶)至少應設置1汽車停車空間，但每戶樓地板面積每超過200平方公尺或其零數應增設1汽車停車空間。	商業區	總樓地板面積每達100平方公尺或其零數應附設1汽車停車空間。	學校用地 (國小用地、國中用地)	總樓地板面積每達250平方公尺或其零數應附設1汽車停車空間。	予以刪除。	<table><tr><td>法定汽車數量</td><td>依建築技術規則規定1.4倍設置</td></tr><tr><td>法定機車數量</td><td>依汽車數量設置</td></tr><tr><td>自行車數量</td><td>依機車數1/4設置</td></tr></table>	法定汽車數量	依建築技術規則規定1.4倍設置	法定機車數量	依汽車數量設置	自行車數量	依機車數1/4設置	<table><tr><th>土地使 用別</th><th>停車空間 數量</th></tr><tr><td>第一種商業區</td><td>總樓地板面積每達100平方公尺或其零數應附設1汽車停車空間。</td></tr><tr><td>學校用地 (國小用地、國中用地)</td><td>總樓地板面積每達250平方公尺或其零數應附設1汽車停車空間。</td></tr></table> <p>說明：</p> <p>1. 總樓地板之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部份。</p> <p>2. 停車空間應設置在同一建築物內，但有二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經建管單位及起造人之同意，將停車空間集中留設。</p> <p>3. 停車空間之汽車出入應銜接道路，地下室停車空間汽車出入</p>	土地使 用別	停車空間 數量	第一種商業區	總樓地板面積每達100平方公尺或其零數應附設1汽車停車空間。	學校用地 (國小用地、國中用地)	總樓地板面積每達250平方公尺或其零數應附設1汽車停車空間。
土地使 用別	停車空間 數量																								
住宅區	每1住宅單元(住戶)至少應設置1汽車停車空間，但每戶樓地板面積每超過200平方公尺或其零數應增設1汽車停車空間。																								
商業區	總樓地板面積每達100平方公尺或其零數應附設1汽車停車空間。																								
學校用地 (國小用地、國中用地)	總樓地板面積每達250平方公尺或其零數應附設1汽車停車空間。																								
法定汽車數量	依建築技術規則規定1.4倍設置																								
法定機車數量	依汽車數量設置																								
自行車數量	依機車數1/4設置																								
土地使 用別	停車空間 數量																								
第一種商業區	總樓地板面積每達100平方公尺或其零數應附設1汽車停車空間。																								
學校用地 (國小用地、國中用地)	總樓地板面積每達250平方公尺或其零數應附設1汽車停車空間。																								
商業區	總樓地板面積每達100平方公尺或其零數應附設1汽車停車空間。																								
產業專用區	總樓地板面積每達100平方公尺或其零數應附設1汽車停車空間。																								
休閒娛樂區	總樓地板面積每達70平方公尺或其零數應附設1汽車停車空間。																								
社會福利事業專用區	總樓地板面積每達100平方公尺或其零數應附設1汽車停車空間。																								
文化創意專用區	總樓地板面積每達100平方公尺或其零數應附設1汽車停車空間。																								
學校用地 (國小用地、國中用地、高中用地、大專用地)	總樓地板面積每達250平方公尺或其零數應附設1汽車停車空間。																								
機關用地	總樓地板面積每達100平方公尺或其零數應附設1汽車停車空間。																								
說明：																									
1. 總樓地板之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房、變電室、蓄水池																									

原條文	公展條文	變更理由	市都委會專案小組意見	規劃單位補充建議	市都委會決議
<p>池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部份。</p> <p>2. 停車空間應設置在同一建築物內，但有二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經建管單位及起造人之同意，將停車空間集中留設。</p> <p>3. 停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度兩公尺以上之無礙視線空間。</p> <p>4. 停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎圓弧起點、學校出入口、穿越斑馬線、天橋或地下道出入口十公尺以上。</p> <p>5. 機車停車空間應於各建築基地內提供，並按汽車需求數等量設置，每一機車停車空間以二平方公尺計算。</p>	<p>車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎圓弧起點、學校出入口、穿越斑馬線、天橋或地下道出入口十公尺以上。</p> <p>5. 機車停車空間應於各建築基地內提供，並按汽車需求數等量設置，每一機車停車空間以二平方公尺計算。</p>		<p>集中留設。</p> <p>3. 停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度兩公尺以上之無礙視線空間。</p> <p>4. 停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎圓弧起點、學校出入口、穿越斑馬線、天橋或地下道出入口十公尺以上。</p> <p>5. 機車停車空間應於各建築基地內提供，並按汽車需求數等量設置，每一機車停車空間以二平方公尺計算。</p>		<p>度兩公尺以上之無礙視線空間。</p> <p>4. 停車空間之汽車出入口應距離道路交叉點或截角線，轉彎處起點，穿越斑馬線、橫越天橋或地下道上下口起五公尺以上；距離公共汽車招呼站、鐵路平交道起十公尺以上；距離幼稚園、國民學校、盲啞學校、傷殘教養院或公園等出入口起二十公尺以上。</p> <p>5. 機車停車空間應於各建築基地內提供，並按汽車需求數等量設置，每一機車停車空間以二平方公尺計算。</p>
<p>八、本計畫區公共開放空間設置除依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定外，應依下列規定辦理：</p> <p>（一）公共開放空間之配置應使其易於供公眾使用，能與鄰接道路、公園、綠地、廣場、步道及其相鄰基地之開放空間連續，且其地平面應儘量與相鄰道路之人行道高度齊平。</p> <p>（二）公共開放空間應集中留設，並予以綠化、美化及設置景</p>	刪除本要點	因「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」業於92年3月20日廢止，	照案通過。	---	照案通過。

原條文	公展條文	變更理由	市都委會 專案小組意見	規劃單位 補充建議	市都委會決議																														
觀、遊憩設施。 (三)公共開放空間之留設，應設置明顯永久性標誌，於領得建築使用執照後應開放供民眾使用，非經領得變更使用執照，不得任意變更公共開放空間之各項設施、搭建構造物或作其他使用。		故刪除本要點。																																	
	<p><u>十、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：</u></p> <p><u>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</u></p> <table><tr><td>土地 使用 種類</td><td>前 院 深 度 (公 尺)</td><td>側 院 深 度 (公 尺)</td></tr><tr><td>住宅 區 (一)</td><td>3</td><td>不予 規定</td></tr><tr><td>商業 區 (一)</td><td>3</td><td>不予 規定</td></tr><tr><td>公園 用地</td><td>10</td><td>10</td></tr><tr><td>學校 用地</td><td>不予 規定</td><td>不予 規定</td></tr></table> <p><u>(二)基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建</u></p>	土地 使用 種類	前 院 深 度 (公 尺)	側 院 深 度 (公 尺)	住宅 區 (一)	3	不予 規定	商業 區 (一)	3	不予 規定	公園 用地	10	10	學校 用地	不予 規定	不予 規定	1. 本次新增。 2. 增列最小院落規定。	照案通過。	---	<p>修正通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>十、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應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，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院；騎樓部分得免計容積。</p> <table><tr><td>土地 使用 種類</td><td>前 院 深 度 (公 尺)</td><td>側 院 深 度 (公 尺)</td></tr><tr><td>第一 種 住 宅 區</td><td>3</td><td>不予 規定</td></tr><tr><td>第一 種 商 業 區</td><td>3</td><td>不予 規定</td></tr><tr><td>公園 用地</td><td>10</td><td>10</td></tr><tr><td>學校 用地</td><td>不予 規定</td><td>不予 規定</td></tr></table> <p>(二)基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已</p>	土地 使用 種類	前 院 深 度 (公 尺)	側 院 深 度 (公 尺)	第一 種 住 宅 區	3	不予 規定	第一 種 商 業 區	3	不予 規定	公園 用地	10	10	學校 用地	不予 規定	不予 規定
土地 使用 種類	前 院 深 度 (公 尺)	側 院 深 度 (公 尺)																																	
住宅 區 (一)	3	不予 規定																																	
商業 區 (一)	3	不予 規定																																	
公園 用地	10	10																																	
學校 用地	不予 規定	不予 規定																																	
土地 使用 種類	前 院 深 度 (公 尺)	側 院 深 度 (公 尺)																																	
第一 種 住 宅 區	3	不予 規定																																	
第一 種 商 業 區	3	不予 規定																																	
公園 用地	10	10																																	
學校 用地	不予 規定	不予 規定																																	

原條文	公展條文	變更理由	市都委會專案小組意見	規劃單位補充建議	市都委會決議
	<p><u>築線之最小距離不得小於1公尺。</u></p> <p><u>地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。</u></p> <p><u>(三)住宅區(一)面臨計畫道路寬度15公尺以上、商業區(一)15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，並依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</u></p> <p><u>(四)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積率。</u></p> <p><u>(五)基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</u></p> <p><u>前項規定因基地情況特殊經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應</u></p>				<p>開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於1公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。</p> <p><u>(三)第一種住宅區</u>面臨計畫道路寬度15公尺以上、<u>第一種商業區</u>15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棚架，不計入建蔽率及容積率。</p> <p>(五)基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「<u>新北市畸零地使用規則</u>」第三條規定時，得</p>

原條文	公展條文	變更理由	市都委會專案小組意見	規劃單位補充建議	市都委會決議
	<u>留設側院者，最小側院深度仍不得小於1公尺。</u>				依該規則所訂最小深（寬）度為準。 前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於1公尺。
	<p><u>十一、為鼓勵計畫區內建築基地及建築物採綠建築設計，凡建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，其適用之容積獎勵如下：</u></p> <p><u>（一）通過綠建築分級評估銀級者，給予都市計畫原訂容積率乘 6% 為限。</u></p> <p><u>（二）通過綠建築分級評估黃金級者，給予都市計畫原訂容積率乘 8% 為限。</u></p> <p><u>（三）通過綠建築分級評估鑽石級者，給予都市計畫原訂容積率乘 10% 為限。</u></p> <p><u>前項獎勵經各級主管機關審議通過後，開發者應與</u></p>	為提倡節能減碳，鼓勵綠建築設計，增列綠建築容積獎勵規定。	<p>十一、為鼓勵計畫區內建築基地及建築物採綠建築設計，凡建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級以上者，其適用之容積獎勵如下：</p> <p><u>（一）通過綠建築分級評估黃金級者，給予都市計畫原訂容積率乘 8% 為限。</u></p> <p><u>（二）通過綠建築分級評估鑽石級者，給予都市計畫原訂容積率乘 10% 為限。</u></p> <p>前項獎勵經各級主管機關審議通過後，開發者應與<u>新北市</u></p>	---	依市都委會專案小組意見修正通過。

原條文	公展條文	變更理由	市都委會專案小組意見	規劃單位補充建議	市都委會決議
	<p><u>臺北縣政府簽訂協議書，納入建照申請書中，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因提供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。前項保證金退還依下列規定：</u></p> <p><u>（一）依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</u></p> <p><u>（二）未依限取得綠建築銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</u></p> <p><u>（三）依限取得銀級以上尚未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際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。</u></p>		<p>政府簽訂協議書，納入建照申請書中，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因提供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。前項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）未依限取得綠建築黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>（三）依限取得黃金級以上尚未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際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>		
<p>九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>（一）有關設置公共開放空間獎勵部分</p>	<p>十二、為鼓勵基地設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p><u>（一）建築物提供部分樓地板面積</u></p>	<p>1. 調整條文編號</p> <p>2. 因</p>	<p>十二、為鼓勵基地設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p><u>（一）建築物提供部分樓地板</u></p>	---	<p>修正通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>十二、為鼓勵基地設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p>

原條文	公展條文	變更理由	市都委會專案小組意見	規劃單位補充建議	市都委會決議
<p>依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二)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百分之三〇為限。</p> <p>1. 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；其集中留設之面積在一〇〇平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 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>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>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、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營運者。</p> <p>2. 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><u>(二)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提都市設計審議委員會審查核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經都市設計審議委員會審查通過。</u></p>	<p>「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」業於92年3月20日廢止，故刪除本點相關規定。</p> <p>3. 為鼓勵設置公益性設施，增列相關容積獎勵及其規定。</p>	<p>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>1. 私人捐獻或設置圖書館、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營運者。</p> <p>2. 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><u>(二)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提都市設計審議委員會審查核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面</u></p>		<p>(一)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>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<u>(應登記予新北市並由私人負擔管理維護費用)</u>，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營運者。</p> <p>2. 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><u>(二)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提都市設計審議委員會審查核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整</u></p>

原條文	公展條文	變更理由	市都委會專案小組意見	規劃單位補充建議	市都委會決議						
			<u>積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經都市設計審議委員會審查通過。</u>		而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經都市設計審議委員會審查通過。						
十、為增進都市環境品質，凡基地面積超過一,○○○平方公尺且自願無償捐贈申請建築基地最近距離三○○公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，其建築計畫送經台北縣都市設計審議委員會審查通過者，得依下列規定予以獎勵： (一)所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由本縣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。 (二)所捐贈之土地不得計入法定空地。 (三)獎勵標準：	刪除本要點	為避免與修(增)訂條文第十二點產生競合予以刪除。	照案通過。	---	照案通過。						
<table><tr><td>捐贈項目</td><td>捐贈最小規模</td><td>獎勵樓地板面積</td></tr><tr><td>鄰里性公園、兒童遊樂場</td><td>1.面積八○○平方公尺以上且有聯外道路。 2.形狀方</td><td>捐贈土地面積×容積率×一五〇</td></tr></table>						捐贈項目	捐贈最小規模	獎勵樓地板面積	鄰里性公園、兒童遊樂場	1.面積八○○平方公尺以上且有聯外道路。 2.形狀方	捐贈土地面積×容積率×一五〇
捐贈項目	捐贈最小規模	獎勵樓地板面積									
鄰里性公園、兒童遊樂場	1.面積八○○平方公尺以上且有聯外道路。 2.形狀方	捐贈土地面積×容積率×一五〇									

原條文			公展條文	變更理由	市都委會專案小組意見	規劃單位補充建議	市都委會決議
	整且非屬畸零地或裡地。 3.應興闢完成。	%					
社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構	1.面積三〇〇平方公尺以上。 2.基地面臨十二公尺以上道路，臨接長度十五公尺以上。 3.無須興闢。 4.須經目的事業主管機關同意。	捐贈土地面積×容積率×一五〇%					
(四)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；而公共設施部分，如為應興闢完成者，應於申請核發建築使用執照前，興建完竣經台北縣府工務局勘驗合格並移交為台北縣所有，始得核發建築使用執照。							
			<u>十三、為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積5%：</u> <u>(一)與臨地境界線距離淨寬不得低於4公尺，且平均達6公尺。</u> <u>(二)與建築線距離</u>	1. 本次新增 2. 為倡導都市防災，增列防災	照案通過。	---	照案通過。

原條文	公展條文	變更理由	市都委會專案小組意見	規劃單位補充建議	市都委會決議																								
	<p>淨寬不得低於 6 公尺。</p> <p>(三)基地如設置 2 幢以上之建築物，其中 2 幢建築物間之距離及同一棟內不相連之 2 棟建築物之距離應達 8 公尺。</p> <p>(四)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>	容積獎勵及其規定。																											
	<p>十四、為鼓勵整體開發及加速開發時程獎勵規定如下：</p> <p>（一）為鼓勵大規模整體開發，住宅區（一）、商業區（一）經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，得予容積獎勵，其獎勵上限如下表：</p> <table><tr><td>基地規模（平方公尺）</td><td>獎勵容積/基準容積（%）</td></tr><tr><td>5000-8000</td><td>5</td></tr><tr><td>8000 以上</td><td>8</td></tr><tr><td>10,000 以上全街廓開發</td><td>10</td></tr></table> <p>註：全街廓係指計畫道路(或分區界線)所圍之街廓。</p> <p>（二）為鼓勵加速開發，住宅區（一）、商業區（一）基地規模超過 5000 m²或全街廓開發者得視開發</p>	基地規模（平方公尺）	獎勵容積/基準容積（%）	5000-8000	5	8000 以上	8	10,000 以上全街廓開發	10	為加速開發時程並鼓勵大規模整體開發，增列相關容積獎勵規定。	<p>十四、為鼓勵整體開發規定如下：</p> <p>（一）為鼓勵大規模整體開發，住宅區（一）、商業區（一）經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得予容積獎勵，其獎勵上限如下表：</p> <table><tr><td>基地規模（平方公尺）</td><td>獎勵容積/基準容積（%）</td></tr><tr><td>5000-8000</td><td>5</td></tr><tr><td>8000 以上</td><td>8</td></tr><tr><td>10,000 以上全街廓開發</td><td>10</td></tr></table> <p>註：全街廓係指計畫道路(或分區界線)所圍之街廓。</p>	基地規模（平方公尺）	獎勵容積/基準容積（%）	5000-8000	5	8000 以上	8	10,000 以上全街廓開發	10	---	<p>修正通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>十四、為鼓勵整體開發規定如下：</p> <p>（一）為鼓勵大規模整體開發，<u>第一種住宅區</u>、<u>第一種商業區</u>經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得予容積獎勵，其獎勵上限如下表：</p> <table><tr><td>基地規模（平方公尺）</td><td>獎勵容積/基準容積（%）</td></tr><tr><td>5000-8000</td><td>5</td></tr><tr><td>8000 以上</td><td>8</td></tr><tr><td>10,000 以上全街廓開發</td><td>10</td></tr></table> <p>註：全街廓係指計畫道路(或分區界線)所圍之街廓。</p>	基地規模（平方公尺）	獎勵容積/基準容積（%）	5000-8000	5	8000 以上	8	10,000 以上全街廓開發	10
基地規模（平方公尺）	獎勵容積/基準容積（%）																												
5000-8000	5																												
8000 以上	8																												
10,000 以上全街廓開發	10																												
基地規模（平方公尺）	獎勵容積/基準容積（%）																												
5000-8000	5																												
8000 以上	8																												
10,000 以上全街廓開發	10																												
基地規模（平方公尺）	獎勵容積/基準容積（%）																												
5000-8000	5																												
8000 以上	8																												
10,000 以上全街廓開發	10																												

原條文	公展條文	變更理由	市都委會 專案小組意見	規劃單位 補充建議	市都委會決議								
	<p><u>時程予以獎勵容積，其獎勵上限如下表：</u></p> <table><tr><td>開發時程</td><td>獎勵容積 / 基準容積 (%)</td></tr><tr><td>一年內</td><td>10</td></tr><tr><td>二年內</td><td>5</td></tr><tr><td>三年內</td><td>3</td></tr></table> <p>註：開發時程計算方式： 非經政府標售取得可建築用地者：自交付土地之日起算，至申請建照日止。</p>	開發時程	獎勵容積 / 基準容積 (%)	一年內	10	二年內	5	三年內	3				
開發時程	獎勵容積 / 基準容積 (%)												
一年內	10												
二年內	5												
三年內	3												
	<p><u>十五、為推廣大眾運輸並節能減碳，本計畫範圍不適用「停車容積獎勵辦法」。</u></p>	增列本計畫區不適用之容積獎勵規定。	照案通過。	---	修正通過。 修正內容： 十五、為推廣大眾運輸並節能減碳，本計畫範圍不適用「 <u>新北市建築物增設停車空間獎勵要點</u> 」。								
	<p><u>十六、本計畫範圍不適用「都市計畫容積移轉實施辦法」。</u></p>	增列本計畫區不適用容積移轉規定。	照案通過。	---	照案通過。								
		增列本計畫區不適用開放空間獎勵規定。		---	新增規定。 新增內容： <u>十七、本計畫範圍不適用「開放空間綜合設計獎勵」相關規定。</u>								
		為鼓勵提供出租住	<u>十七、為鼓勵開發者提供出租住宅，予以獎勵容積 10%。</u>	---	修正通過。 修正內容： <u>十八、為鼓勵開發者提供永久出</u>								

原條文	公展條文	變更理由	市都委會專案小組意見	規劃單位補充建議	市都委會決議																																				
		宅，增列相關容積獎勵規定。			租住宅， <u>該出租住宅之樓地板面積超過總樓地板面積 5%部分</u> ，給予相同面積之容積獎勵。																																				
十一、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之百分之五〇；惟距捷運車站用地周邊五〇〇公尺內之建築基地，其獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之一倍。	十七、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之， <u>本計畫容積獎勵後容積率上限不得超過 350%。</u>	1. 調整條文編號 2. 設定容積率上限。	十八、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之， <u>本計畫容積獎勵後，住宅區容積率上限不得超過 350%；商業區容積率上限不得超過 450%。</u>	---	修正通過。 修正內容： <u>二十、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，本計畫容積獎勵後，第一種住宅區容積率上限不得超過 350%；第一種商業區容積率上限不得超過 450%。</u>																																				
		建議增加開放空間獎勵	十九、本計畫範圍適用開放空間容積獎勵相關辦法。	十九、為塑造良好景觀生態空間，訂定下列獎勵措施： <u>(一)生態跳島</u> <table><tr><th>設置規模 (平方公尺)</th><th>獎勵容積/基準容積 (%)</th></tr><tr><td>970-3850 (補綴跳島)</td><td>8</td></tr><tr><td>3851 以上 (主要跳島)</td><td>10</td></tr></table> <u>(二)綠廊道</u> <table><tr><th>設置規模 (平方公尺)</th><th>獎勵容積/基準容積 (%)</th></tr><tr><td>600-2700</td><td>5</td></tr><tr><td>2701-3000</td><td>8</td></tr><tr><td>3001 以上</td><td>10</td></tr></table> <u>(三)生態池</u> <table><tr><th>設置規模 (平方公尺)</th><th>獎勵容積/基準容積 (%)</th></tr><tr><td>600-2700</td><td>5</td></tr><tr><td>2701-3000</td><td>8</td></tr><tr><td>3001 以上</td><td>12</td></tr></table>	設置規模 (平方公尺)	獎勵容積/基準容積 (%)	970-3850 (補綴跳島)	8	3851 以上 (主要跳島)	10	設置規模 (平方公尺)	獎勵容積/基準容積 (%)	600-2700	5	2701-3000	8	3001 以上	10	設置規模 (平方公尺)	獎勵容積/基準容積 (%)	600-2700	5	2701-3000	8	3001 以上	12	修正通過。 修正內容： 十九、為塑造良好景觀生態空間，訂定下列獎勵措施： <u>(一)生態跳島</u> <table><tr><th>設置規模 (平方公尺)</th><th>獎勵容積/基準容積 (%)</th></tr><tr><td>970-3850 (補綴跳島)</td><td><u>5</u></td></tr><tr><td>3851 以上 (主要跳島)</td><td><u>12</u></td></tr></table> <u>(二)綠廊道</u> <table><tr><th>設置規模 (平方公尺)</th><th>獎勵容積/基準容積 (%)</th></tr><tr><td>600-2700</td><td>5</td></tr><tr><td>2701-3000</td><td>8</td></tr><tr><td>3001 以上</td><td>12</td></tr></table>	設置規模 (平方公尺)	獎勵容積/基準容積 (%)	970-3850 (補綴跳島)	<u>5</u>	3851 以上 (主要跳島)	<u>12</u>	設置規模 (平方公尺)	獎勵容積/基準容積 (%)	600-2700	5	2701-3000	8	3001 以上	12
設置規模 (平方公尺)	獎勵容積/基準容積 (%)																																								
970-3850 (補綴跳島)	8																																								
3851 以上 (主要跳島)	10																																								
設置規模 (平方公尺)	獎勵容積/基準容積 (%)																																								
600-2700	5																																								
2701-3000	8																																								
3001 以上	10																																								
設置規模 (平方公尺)	獎勵容積/基準容積 (%)																																								
600-2700	5																																								
2701-3000	8																																								
3001 以上	12																																								
設置規模 (平方公尺)	獎勵容積/基準容積 (%)																																								
970-3850 (補綴跳島)	<u>5</u>																																								
3851 以上 (主要跳島)	<u>12</u>																																								
設置規模 (平方公尺)	獎勵容積/基準容積 (%)																																								
600-2700	5																																								
2701-3000	8																																								
3001 以上	12																																								

原條文	公展條文	變更理由	市都委會專案小組意見	規劃單位補充建議	市都委會決議												
				<table><tr><td>模 (平方公尺)</td><td>積/基準容積 (%)</td></tr><tr><td>最小 250</td><td>5</td></tr></table>	模 (平方公尺)	積/基準容積 (%)	最小 250	5	<table><tr><th colspan="2">(三)生態池</th></tr><tr><td>設置規模 (平方公尺)</td><td>獎勵容積/基準容積 (%)</td></tr><tr><td>最小 250</td><td>5</td></tr><tr><td>500 以上</td><td>10</td></tr></table>	(三)生態池		設置規模 (平方公尺)	獎勵容積/基準容積 (%)	最小 250	5	500 以上	10
模 (平方公尺)	積/基準容積 (%)																
最小 250	5																
(三)生態池																	
設置規模 (平方公尺)	獎勵容積/基準容積 (%)																
最小 250	5																
500 以上	10																
十二、本計畫區除再發展地區外為需經都市設計審議地區，有關本計畫區內建築物之造型、外表材料、顏色等應與鄰近地區建築物或重要地景配合事項；建築物設計、景觀設施及廣告招牌之設置；電信、電力、郵政、瓦斯、自來水等公用事業突出地面之設施，與公共汽車候車亭、花台、座椅、消防栓、垃圾桶及其他類似街道家具之設計與設置地點等有關事項，應依縣都市設計審議委員會之規定或經其審查同意後，再行發照或施工。	刪除本要點	本次變更已增訂都市設計準則，本要點規定事項依都市設計準則辦理。	照案通過。	---	照案通過。												
十三、捷運系統用地係供機廠及其路線（軌道）等相關設施使用，並得兼供作道路通行使用。	刪除本要點	計畫區已無該用地故予以刪除。	照案通過。	---	照案通過。												
十四、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，地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之一○。	十八、住宅區 (一)、商業區(一) 建築基地地下室開挖率不得超過70%，其他建築基地不得超過法定建蔽率加基地面積 10	1. 調整條文編號 2. 修訂地下室	二十、住宅區（一）、商業區（一）建築基地地下室開挖率不得超過70%，其他建築基地不得超過法定建	---	修正通過。 修正內容： 二一、第一種住宅區、第一種商業區建築基地地下室開挖率不得超過70%，其他												

原條文	公展條文	變更理由	市都委會專案小組意見	規劃單位補充建議	市都委會決議
公共設施用地作多目標使用且提經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，不受前項之限制。	%，但公共設施用地作多目標使用且經 <u>臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受此限。</u>	開挖率規定。	蔽率加基地面積10%，但公共設施用地作多目標使用且經 <u>新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受此限。</u>		建築基地不得超過法定建蔽率加基地面積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，得不受此限。
十五、河川區內之防汛道路得兼作本計畫區之道路使用，依規定指定建築線。	刪除本要點	計畫區已無該用地故予以刪除。	照案通過。	---	照案通過。
		本地區屬潛在淹水區，為落實都市防災之防洪及保水，增列本規定。	<u>十九、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。</u> <u>前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</u>	---	修正通過。 修正內容： <u>二二、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。</u> 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。
十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	<u>十九、本要點若執行上有疑義時，得經臺北縣都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據</u>	1. 調整條文編號 2. 修	<u>二一、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議</u>	---	修正通過。 修正內容： <u>二三、本要點若執行上有疑義時，得經新北市</u>

原條文	公展條文	變更理由	市都委會專案小組意見	規劃單位補充建議	市都委會決議
	<u>以執行。</u>	正條文內容	原意討論解釋後據以執行。		都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。

表四 都市設計準則

公展條文	建議修正條文	變更理由
一、為促進本計畫區土地、建築物之合理使用，塑造良好都市景觀、創造地區特色及維持良好環境品質，特訂定本準則。	同草案條文	
二、本計畫區建築基地開發建築物規劃設計應以不低於綠建築銀級為標準。	同草案條文	
三、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。 前項種植花草樹木部分之覆土深度應大於 1.5 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 2.5 公尺；但經新北市都市	刪除本條文	1. 因新增景觀生態架構及綠化標準管制，建議刪除公展草案原條文。 2. 調整條文內容及編號至新條文五。

<p>設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。</p> <p>公共設施用地提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前二項規定之限制。</p>		
<p>四、本計畫區植栽綠化規定：</p> <p>(一) 本計畫區植栽綠化內容應包含喬木、灌木草花及地被植物，且應以複層式植栽方式綠化。同一區段植栽綠化應以循環栽植或交替栽植原則進行綠美化，且植栽應形塑地區整體意象並優先考量採用原生植物。</p> <p>(二) 應植之樹木、花草，須於新建建築物設計時，一併配置，申請建造執照時，一併審查。建築基地由於地形、地質情形特殊，不適於栽植或基於園藝設計之需要者經新北市都市設計審議委員會同意，得免受本要點規定之限制。但園藝設計之型態或綠化之庭園，起造人應於新建建築物之設計時一併規劃。</p> <p>(三) 植栽綠化之設計應避免破壞現有已形成之植栽綠化區段，基地內大型喬木，應配合基地整體規劃，妥善保存。新栽植植物應配合現有植栽進行整體設計。</p>	<p>三、景觀生態管制：為保全區域中現有優質生態資源，以提昇生態穩定度與連結度，塑造提昇生物多樣性環境，故針對本計畫區內指定留設生態跳島、綠廊道等景觀生態格局建構元素其形狀、規模如附圖二所示，<u>所設置面積得併入基地法定空地計算</u>。</p> <p>(一) 主要跳島：以既存大樹群落為中心，創造都會綠地植群多樣性，提供森林邊緣等低至中度指標物種物種覓食及營巢棲地，最小直徑<u>不得低於 70 公尺</u>。其空間規劃原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 核心區：建立完整複層植栽結構，包括第一層喬木、第二層喬木、灌木、陰性地被，<u>至少設置最小直徑 30 公尺</u>。 2. 緩衝區：為喬、灌木雙層結構，<u>寬度至少設置最小 10-15 公尺</u>。 3. 親和區：喬、灌木選擇可依據景觀需求進行設計，<u>寬度至少設置 10-15 公尺</u>。 <p>(二) 補綴跳島：綠廊道上之補綴跳島應以原有樹群或單株大樹保留區位為起點，生態功能係為提供敏感度低物種於快速移動過程中有一幅度較寬、隱密度較高植群，並提昇綠廊道生態效益，最小直徑應為 35 公尺。<u>其空間規劃原則如下：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 核心區：建立完整複層植栽結構，包括第一層喬木、第二層喬木、灌木、陰性地被，<u>至少設置最小直徑應 15 公尺</u>。 2. 緩衝區：為喬木、灌木雙層結構，<u>至少設置最小寬度 5-10 公尺</u>。 3. 親和區：喬、灌木規劃可依據景觀需求進行設計，<u>至少設置寬度為 5-10 公尺</u>。 <p>(三) 綠廊道為串接主要跳島、補綴跳島，做為</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為反應區域生態特質新增相關規範。 2. 針對具生態功能空間，敘明植栽綠化方式。 3. 新增景觀生態架構及綠化標準管制。

	<p>生物移動的廊道，供物種暫時性停棲與躲藏，綠廊道依不同尺度、規範區分為主要綠廊道及次要綠廊道，分別說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 主要綠廊道：寬度為 30 公尺，為緩衝區加親和區結構，全段植栽採喬灌木雙層結構方式規劃，並應選擇誘鳥及誘蝶植物植栽，以提供敏感度低至中度之鳥種暫時性停棲、躲藏及昆蟲等停棲與覓食。 2. 次要綠廊道：寬度為 15 公尺，為親和區加部分緩衝區段落結構，中間部分段落可以叢植(喬灌木雙層結構)方式，配合誘鳥及誘蝶植物，提供敏感度低之鳥種暫時性停棲與躲藏及昆蟲等停棲與覓食。 3. 主次要綠廊道之親和區空間可將相鄰路權範圍綠帶寬度併入計算。 <p>(四) 生態滯洪池：於鄰近叢植或列植植栽處，各基地應提供 1 處面積至少達 250-300 平方公尺之生態滯洪池，兼具雨水滯洪功能。生態池應以不規則造形設計，以吸引動物進入。</p>	
<p>五、建築基地開放空間系統留設規定如下：</p> <p>(一) 第一種商業區建築基地面臨計畫道路部分，除指定建築退縮之外，應於一樓部分留設供公眾通行之連續性前廊，其構造標準及建蔽率、容積率之計算方式，准予比照法定騎樓之規定計算。</p> <p>(二) 建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間以及商業區連續性前廊之鋪面，應配合所鄰接道路人行道設計之鋪面形式、色彩、材質、紋理及高程，以利整體鋪面之延、齊平及供行動不便者通行使用。</p>	<p>四、開放空間管制計畫本計畫區內指定留設供公眾使用帶狀式開放空間、無遮簷人行道、集中式開放空間、廣場等，其形狀、規模如附圖三所示，其人行道、喬木規劃方式如附圖所示上述基地內留設空間得併入法定空地計算。</p> <p>(一) 建築基地沿街面退縮供人行使用帶狀開放空間之鋪面形式、色彩及材質，應考量鄰接路權人行道空間整體設計，且高程應與相鄰土地順平銜接。</p> <p>(二) 所有供公眾使用地坪鋪面應為防滑材質，且具排水或透水性之圬工構造，另材質選擇應重視耐磨且易於保養。</p> <p>(三) A6 街廓西北側集中式帶狀式開放空間及臨編號 2-11 計畫道路東側留設之帶狀式集中式開放空間，除依前文規定外，建議於開發基地內配置兒童遊戲場設施供不特定</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 調整條文編號 2. 依自行車、生態需求建議退縮寬度。

<p>所有地坪鋪面應為防滑材質，且具排水或透水性之圬工構造，另材質選擇應重視耐磨且易於保養。</p> <p>(三)建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間範圍，除供設置行道樹植栽、灌木植床及照明設施外，不得設置有礙通行之設施物及圍牆。</p> <p>(四)建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間範圍內得設置燈具、座椅、花台、雕塑、招牌等街道傢俱，其投影面積不得超過百分之十。</p> <p>(五)<u>第一種住宅區</u>內應留設帶狀開放空間，並全面綠化，不得設置圍牆、籬笆等設施阻隔視覺，以4公尺寬步道聯繫，並與聯外步道系統串連形成完整動線。</p>	<p><u>公眾使用。</u></p> <p>(四) A3 街廓留設之<u>帶狀式集中式</u>開放空間，除綠廊道規劃設計外，應於親和區規劃自行車空間，並於適當區位配設座椅，供不特定公眾使用，<u>建議於開發基地內配置兒童遊戲場設施供不特定公眾使用。</u></p> <p>(五) 國小用地臨<u>編號 2-42</u> 計畫道路留設之<u>集中式</u>開放空間，主要供學童上下學等待家長停等之用。</p> <p>(六) <u>集中式帶狀式</u>開放空間綠覆率應大於150%。</p> <p>(七) 考量<u>編號 2-4</u> 計畫道路既有白千層已為地區重要都市景觀，故原則以<u>6公尺</u>寬中央綠帶予以保留其生長空間。</p> <p>(八) 考量<u>編號 2-11</u> 計畫道路，周邊以正榕為主列植喬木生長情形良好，故原則以<u>8公尺</u>寬中央綠帶予以妥適保留既有東西向列植正榕植生空間。</p>	
<p>六、本計畫區建築基地法定空地應配合整體景觀設計，並應維持原透水性，且應考慮防災與緊急救護通行之需求，其綠覆率除公園用地綠覆率不得低於70%外，<u>第一種住宅區</u>、<u>第一種商業區</u>皆不得小於50%。</p>		
	<p>五、友善生物環境營造計畫</p> <p>(一) 植生生長環境及綠化規範：</p> <p>1. 為維護及保存本計畫區原有受保護樹木及特殊珍貴樹木(群)，計畫區建築基地及公共設施用地申請開發時，應檢附基地現況植栽調查與測量資料，至少包括樹種、位置、樹徑、樹冠幅及樹高等相關資料。</p> <p>2. 區內喬木植栽經調查如附圖四，符合新北市受保護樹木及原地保留樹木規格者須原地保</p>	<p>1. 於主要綠廊道周邊針對低樓層新增屋頂綠化規定。</p> <p>2. 考量區域地理特質、滷仔溝基流量不足及為達低碳建築</p>

留，屬原基地保留樹木規格者仍建議原地保留，然若基於建築開發不易規劃，得提送新北市都市設計審議委員會討論遷移，惟仍以原基地內移植為原則。

3. A2街廓東側苦楝及樟樹應以原地保留為原則，若基於建築開發不易規劃，應優先考慮移植樹徑較小之樟樹，且應以全樹移植方式辦理，相關移植計畫應送新北市政府農業局審查核可。

~~3. 計畫範圍內廣場用地或廣場式開放空間為反應區位特色，綠覆率仍應大於80%。~~

4. 全區以不得設置圍牆為原則，惟住宅區及學校用地得設置高度1.2公尺以下之綠籬，並鼓勵設置電子圍籬，取代具實質量體圍籬。

5. 建築基地單位綠化面積之二氧化碳固定量之規定考量區位生態特質，須符合內政部建築研究所編訂之「綠建築解說與評估手冊(2009年版)」規定綠化標準。

附表一：

使用分區或用地	CO ₂ 固定量基準值 (kg/m ²)
學校、公園用地	750
商業區	650
前二類以外之建築基地	400

6. 臨編號2-42、2-11 計畫道路及A3街廓住宅區南北向退縮帶建築開發低樓層之屋頂或露台之平台因在空間上具有生態連結特質，故屋頂或露台之平台綠化面積應大於1/2，且應以複層植栽規劃，其中灌木復土深度應達0.6公尺；其他建築屋頂或露台之平台綠化，係為達到隔熱降溫、截留雨水減緩逕流量等目的，故以薄殼綠化方式規劃設計亦可。

7. 非具特定生態功能之法定空地留設，每36公尺m²至少須種植一棵小喬木，未達一棵以一棵計，且應佔綠覆面積50%以上；複層植栽面積至少應佔綠覆面積30%，且至少應大於60m²。

8. 植栽增補植原則：以台灣北部低海拔平地次生林之潛勢植被為主要考量，如附表二所示。浦仔溝濱溪綠廊道植栽則參考台灣北部濕生及水生植物，整理如附表三所示。

附表二：陸生植栽建議

分類建議植物名錄	建議植物名錄
第一層喬木	大葉楠、茜草樹、江某、紅楠、賊仔樹、台灣欒樹、茄苳、楓香、水黃皮、樟樹、光臘樹、苦楝、朴樹、杜英 原有的大樹種類中可再加以應用的尚有：錫蘭橄欖、龍

示範標準，故增加規範。

	眼、芒果、蓮霧、九芎
第二層喬木	菲律賓榕、稜果榕、錫蘭饅頭果、菲律賓饅頭果、樹杞、森氏楊桐(紅淡比)
灌木	台灣天仙果、山棕、呂宋菜蓴、鐵冬青、杜虹花、有骨消、山桂花、灰木、七里香、野牡丹、凹葉柃木、燈稱花、厚皮香、小葉赤楠、樹蘭、厚葉石斑木、柃木、女貞(日本女貞、小實女貞、密葉女貞、松田氏女貞)、野薑花、山月桃
地被	光葉鱗蓋蕨、熱帶鱗蓋蕨、鳳尾蕨、新月蕨、雷公根、天胡荽

附表三：浦仔溝濱溪綠廊帶植栽建議

分類	建議植物名錄
特定植栽	誘蝶植物可種植於水邊陽光充足之坡地上
喬木	九芎、水柳
灌木	風箱、苦林盤、木宜梧
濕生植物 (土壤可浸水)	野薑花 水蓴衣(大安水蓴衣、柳葉水蓴衣) 水丁香(細葉水丁香、翼莖水丁香) 半邊蓮、紅辣蓼、鱧腸、異花莎草、三儉草
挺水植物	水毛茛、水蓴、野慈菇、水竹葉、穀精草、鴨舌草、芋、水豬母乳、水蕨
沉水植物	水王孫、石龍尾(無柄花石龍尾、長柄石龍尾)、聚藻

註：附表二、三加底線者為誘蝶植物；加粗體者為誘鳥植物

(二) 水涵養及區域雨、中水生態滯留池設計：

1. 指定退縮綠帶、指定留設開放空間及指定退縮無遮簷人行道範圍內不得開挖地下室，以利地面層植栽及透水。
2. 考量水資源日益珍貴，本計畫區建築開發水龍頭及馬桶等用水設備均應選用符合經濟部省水標章規格之設備。
3. 反應本計畫區「洲」之地理特質、區域排水條件，並考量極端氣候，爰建築開發應於基地內設置雨水滯留設施，相關規定應以優於「新北市政府雨水滯留設施建照(使照)審查標準作業程序」標準，10 年降雨頻率設計雨水滯留設施。
4. A1、A2、A3、A6等街廓建築開發均應並規劃雨水、中水再利用系統，以作為基地內喬、灌木及草花澆灌與生態池之水源；並應搭配公園用地雨排水滲透公園，規劃中水初級淨化綠廊，以增加環境教育功能。
5. 帶狀式開放空間之植穴規劃，新種植之植栽應

	方式規劃。	
	<p>六、公園用地規劃設計</p> <p>(一) A4 <u>街廓</u>之公園用地開發應以生態及蘊含榮工文化定位為<u>原則</u>，除結合基地範圍既有珍貴樹群(木)規劃為主要跳島外，<u>建議</u>運用原榮工場美援時代標準鋁製桁架作為區內規劃設計元素。</p> <p>(二) A4 <u>街廓</u>整體規劃配置應反應周邊既有空間紋理整合規劃，並建議考量規劃榮工文化影視館或生態環境教育之展示空間。</p> <p>(三) 配合基地地貌規劃設置生態滯留池，建構公園貯水、防災需求，並可進一步協助創造低溫舒適環境，帶動風的流動；該生態滯留池應搭配水生植物規劃以豐富本區生態環境。</p>	<p>1. 新增條文。</p> <p>2. 考量公園現況植生特質及榮工文化紋理，故增加規範。</p>
七、為創造綠化景觀意象及行人動線之延續性，道路斷面之設計，原則上應依圖十三、十四設計之；學校之規劃設計，應配合綠地、親水性設施等開放空間構想，於親水性系統及整體綠化系統之端點或鄰接部分，配合留設開放性之綠化空間。	納入建議新條文四	
	<p>七、 建築管制計畫</p> <p>(一) 建築量體及街牆管制計畫</p> <p>1. 為降低視覺阻隔性，臨<u>編號2-5、2-42</u>東西向段及<u>編號2-11</u>都市計畫道路建築物非低樓層部份，建築物平行道路寬度不得超過60公尺，合計不得超過該基地鄰接道路面寬60%，其凹凸部份之量體寬度大於5公尺且深度大於3公尺者，得不計入水平連續街牆寬度。</p> <p>2. A3、A6<u>街廓</u>因屬大街廓開發，建築量體應有錯落表現，避免齊頭式規劃，且屋突應與建築量體整體規劃，並應儘量降低屋突高度。</p> <p>3. 為確保<u>編號2-4</u>道路兩側沿街商業行為及夜晚都市安全，底層部建築量體牆面線應達該向街廓長度60%，其計算方式為<u>編號2-4</u> 號道路境界線12公尺範圍內東西向街牆長度總和/街廓臨<u>編號2-4</u> 道路長度$\geq 60\%$。</p> <p>(二) 建築立面及色彩管制計畫</p> <p>1. 計畫區建築物色彩應以高明度、低彩度為建築</p>	<p>1. 新增條文</p> <p>2. 為確保地區物理環境、尊重地方紋理及塑造地方特色，故新增相關規範。</p>

	<p>物立面之主要色彩基調。</p> <p>2. 考量編號A2、A3及A6將採大街廓開發，為避免大量建築量體缺乏辨識性，受帶狀式/集中式開放空間區隔之坵塊，其建築物立面應至少以相異之次要色彩基調，凸顯建築物辨識性。</p> <p>3. 建物朝向編號2-4、2-42、2-11計畫道路及公園之面採「建築正面」設計，「正面」整合屋突之立面及其上方凸出之量體，且應儘量於正面避免規劃設置工作陽台、空調及機電等設備為原則。</p> <p>4. 建築材料應反應浮洲近水遠山之景觀格局及區域自然特質，選用石材、鋼材、玻璃等自然特質鮮明材質，建築物立面色調應以白色、灰色等主要基調為原則。</p> <p>5. 為凸顯榮工文化特色，面臨編號2-42計畫道路南北向區段及A3街廓南北向帶狀式開放空間建築低層部3層樓以下部份(行人視角可及範疇，如下圖示)，應以藍灰色妝點建築立面為原則。</p>	
<p>八、為塑造本計畫區全區視覺景觀之穿透性，本計畫區如需設置圍牆應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 應採用綠色植栽來形塑綠籬，其高度不得大於 150 公分。</p> <p>(二) 欄杆式鏤空圍牆者，其高度不得超過 150 公分，其透空部份不少於圍牆面積 70%。</p> <p>(三) 磚砌構造圍牆及採磚砌構造與欄杆式鏤空圍牆或其它混合構造材料者，其高度不得大於 120 公分。</p> <p>(四) 學校用地(國小、國中用地)及公園用地之圍牆型式，以採綠籬為原則。</p>	建議納入新條文五	
	<p>八、 低碳運輸管理</p> <p>(一) 為確保區內人行、自行車等低碳、綠色運輸系統規劃之空間品質，自行車數量應以法定機車數1/4 設置，另A2、A3、A6 街廓之設置，<u>建議分散設置於各街廓出入口</u></p>	<p>1. 新增條文</p> <p>2. 為鼓勵低碳運輸，新增自行車停車規範。</p>

	<p><u>地面層或戶外空間為原則。</u></p> <p>(二) 未來具自行車專用路權之街道空間，應規劃配設適當之自行車停車位。另區內建築基地、公園學校<u>建議</u>留設自行車停車位，以鼓勵自行車通勤。</p>	
<p>九、公有路權範圍內人行道設置街道家具時，應於鄰接車道部分之二分之一以內範圍設置為原則，並應考量都市景觀與行人安全，整體設置於街道家具設施帶範圍。街道家具主要設置原則如下：</p> <p>(一) 街道家具設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。</p> <p>(二) 除為維護公共安全之公用設備（如交通號誌、消防栓等）外，其餘家具設施應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調，且應經新北市都市設計審議委員會審議通過。</p>	刪除本條文	
	<p>九、公共藝術計畫：區內公共藝術設置應充分表達當地地理特質或榮工文化、眷村文化等在地文化底蘊，<u>其設置區位應具可視性或視覺焦點特質。</u></p>	新增本條文
<p>十、為維護計畫區內夜間人行安全、夜間活動視覺觀瞻品質，計畫區內公共開放空間與指定退縮公共開放空間之人行通道應設置夜間照明設施。</p>	同草案條文	
<p>十一、本準則訂定事項，如經<u>新北市都市設計審議委員會</u>同意不予適用，得不受此限制。</p>	同草案條文	
<p>十二、本準則未規定事項，適用其他相關法令之規定。</p>	同草案條文	

表五 公民或團體陳情意見

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	研析意見	市都委會專案小組意見	規劃單位補充回應	市都委會決議
1	陳守德	<p>1. 該計畫案應考量停車、道路規劃、人口老化等問題並朝向節能減碳綠化社區方向規劃。</p> <p>2. 居民希望本計畫案能與舊社區合作成屬於在地浮洲的文化創意社區。</p>	<p>1. 新建商業、住宅大樓應有足夠的停車位給大樓居民使用，包括汽車、機車與其他慢行車的地下停車場。</p> <p>2. 新建商業、住宅大樓應有自己獨立的污水淨水系統。</p> <p>3. 新建商業、住宅大樓樓下開放空間應設置為浮洲社區共同的空間。</p> <p>4. 計畫中的道路應規劃好汽車道、慢車道與兩邊的人行道（一邊至少）2.5 米寬。</p> <p>5. 計畫中的道路不可設停車位，應在計畫內的公園與中山國小另建地下停車場給附近舊社區居民使用（付費）。</p> <p>6. 計畫中 2-4 道路（大觀路二段 109 巷）的綠色走廊繼續延伸到環河道路，兩旁人行道矮籬種茉莉花與金露花（代表過去），樹種從環河道路起種黃脈荊桐、雞冠荊桐、珊瑚荊桐（代表現在）。</p> <p>7. 計畫中 2-42 道路（大觀路二段 153 巷）兩旁人行道種美人樹與木棉樹。2-11 號道路種台灣欖樹，2-12 號道路種烏白樹，2-5 號道路種樟樹、台灣黃杞、阿</p>	<p>1. 建議酌予採納：有關計畫區內停車空間之相關規定已於細部計畫土管中載明。</p> <p>2. 建議酌予採納：有關污水淨水系統相關意見納入後續規劃參考。</p> <p>3. 建議酌予採納：有關共同的開放空間相關意見納入後續規劃參考。</p> <p>4. 本案道路兩側皆留設行人步道，主要道路之人行步道並留設自行車道。此外，都市設計、景觀計畫及土地使用管制要點列有相關規定。</p> <p>5. 非屬都市計畫檢討變更事項。</p> <p>6. 建議酌予採納：有關計畫道路兩旁路樹建議樹種意見納入後續規劃參考。</p> <p>7. 建議酌予採納：有關計畫道路兩旁路樹建議樹種意見納入後續規劃參考。</p> <p>8. 建議酌予採納：</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由：包含停車空間、共同開放空間、道路設計、植栽保留等內容，納入土地使用分區管制要點及都市設計準則載明。</p>	<p>1. 建議酌予採納：有關計畫區內停車空間之相關規定已於細部計畫土管中載明。</p> <p>2. 建議酌予採納：有關污水淨水系統相關意見納入後續招商文件規劃參考。</p> <p>3. 建議酌予採納：有關共同的開放空間相關意見納入後續規劃參考。</p> <p>4. 建議酌予採納：本案道路兩側皆留設行人步道，主要道路之人行步道並留設自行車道。此外，都市設計、景觀計畫及土地使用管制要點已列有相關規定辦理。</p> <p>5. 計畫道路是否劃設停車位事宜，請新北市政府工務局及交通局將依相關規定程序辦理；另有關於公園用地及國小用地興建地下停車場一節，視地方停車需求，由新北市政府用地機關依公共設施多目標管理辦法檢討辦理。</p> <p>6. 第 6、7 點建議酌予採納：有關計畫道路兩旁路樹建</p>	依規劃單位建議修正通過。

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	研析意見	市都委會專案小組意見	規劃單位補充回應	市都委會決議
			勃樂等等。 8. 目前浮洲親民公園內設有文化創意園區與眷村文化區，所以浮洲地區(配合榮民公司及其周邊地區興建合宜住宅)的計畫案應該保留一處，規劃為浮洲文化園區，內含浮洲的過去文化變遷史、眷村文化的演變、榮工棒球場的過往、榮工機械廠的機械文化等等，讓浮洲地區成為一處獨特的文化創意社區。	浮洲文化園區相關意見納入後續規劃參考。		議樹種意見，將提供新北政府工務局納入規劃及興闢參考。 7. 第 8 點建議酌予採納： 有關規劃浮洲文化園區建議，建議納入公共設施(公園及學校用地)內規劃參考。	
2	周議員勝考		浮洲地區大觀路一段二段周邊沒有捷運路線，建請於本案設計增設兩條道路通往捷運亞東醫院站，以利民眾搭乘捷運。	建議酌予採納： 理由： 本案已規劃 20 公尺 2-42 號計畫道路連接通往捷運亞東醫院站，並請新北市政府規劃相關聯外道路與橋樑之興闢。	酌予採納。 理由：本案已規劃 20 公尺 2-42 號計畫道路連接通往捷運亞東醫院站，惟該道路應以人行及自行車為主，建議納入 TOD 與 POD 概念補強說明。	建議酌予採納： 1. 本案已規劃 20 公尺(2-42 號)計畫道路連接通往捷運亞東醫院站，並請新北市政府負責興闢相關聯外道路，兩側規劃至少 1.5 公尺人行步道供人行使用。 2. 興闢連通防汛道路之橋梁功能，主要供人行及自行車通行使用，以供人行通往捷運亞東醫院站。	依規劃單位建議修正通過。
3	沈金江	調整計畫範圍。	建議將大觀路二段 153 巷 44 弄納入合宜住宅範圍。	建議不予採納。 興建合宜住宅選址勘選原則為：(1) 交通便捷，臨近捷運站 1 公里範圍且臨 10 公尺以上計畫道路者；(2) 基地面積 0.3 公頃以上，達經濟開發規模者；(未便採納。 理由：本案基地範圍係依興建合宜住宅選址勘選原則劃定，惟請補強當初劃定範圍之緣由。	建議未便採納。 1. 興建合宜住宅選址勘選原則為：(1) 交通便捷，臨近捷運站 1 公里範圍且臨 10 公尺以上計畫道路者；(2) 基地面積 0.3 公頃以上，達經濟開發規模者；(3	依規劃單位建議修正通過。

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	研析意見	市都委會專案小組意見	規劃單位補充回應	市都委會決議
				3) 土地權屬以公有地（國有土地、縣有土地）或國營事業管有土地者。本計畫案總面積 22.11 公頃，公有土地面積佔 99.63%，計畫範圍暫不考慮新增私有地。		<p>）土地權屬以公有地（國有土地、縣有土地）或國營事業管有土地者。本計畫案總面積 22.11 公頃，公有土地面積佔 99.63%，計畫範圍暫不考慮新增私有地。</p> <p>2. 該陳情位置係屬四、五層樓住宅區（再發展區），部分地主曾向市府陳情，希望該地區能依再發展區之規定辦理都市更新；另為考量辦理合宜住宅政策之時效性，計畫範圍暫不考慮新增住宅區之私有地。</p>	
4	黃瓊瑤	調整計畫範圍。	建議將大觀路二段 265 巷 1 弄與三弄之間的地區及 2-42 號道路下方與公園上方之間的地區納入合宜住宅範圍。	建議不予採納。 興建合宜住宅選址勘選原則為：(1) 交通便捷，臨近捷運站 1 公里範圍且臨 10 公尺以上計畫道路者； (2) 基地面積 0.3 公頃以上，達經濟開發規模者； (3) 土地權屬以公有地（國有土地、縣有土地）或國營事業管有土地者。本計畫案總面積 22.11 公頃，公有土地面積佔 99.63%，計畫範圍暫不考慮新增私有地。	同陳情意見第 3 案。	同陳情意見第 3 案。	依市都委會專案小組意見通過。
5	吳文足	調整機三南側道路	1. 此次說明會的變更示意圖內，屬「機三」、「再」（地號 249）	該筆陳請土地非屬本次變更範圍，相關陳情意見轉	不予討論。 理由：該筆陳情土地非屬本		依市都委會專案小

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	研析意見	市都委會專案小組意見	規劃單位補充回應	市都委會決議
			部分，新增道路未見變更修改（99.9.28 已於主計陳情過）。 2. 今該新設計畫道路 10 公尺寬，完全偏向民等 249 地號土地內。 3. 茲再次提出望能對該計畫道路作重新變更修正（氣象台、民房部分土地應一併劃入）以示公平。 4. 如無法變更修正，建請廢除該新設計畫道路。	請臺北縣政府考量。	次變更範圍，相關陳情意見另納入板橋浮洲專案通盤檢討參考。		組意見通過。
6	路正光		請補充說明有關本案計畫書之計畫目標、上位計畫、發展課題與對策、實質計畫等。	納供細部計畫審酌參處。	未便採納。 理由：陳情內容非屬細部計畫討論事項，且本案之主要計畫業經 99 年 12 月 14 日內政部都市計畫委員會第 745 次會議審竣在案。		依市都委會專案小組意見通過。
7	鄭佳琳	政府政策有其矛盾及瑕疵（改善國民運動環境與打造運動島計畫、振興棒球運動總計畫扎根工作）	保留榮工棒球場並利用現有建物規劃作為榮民史蹟文物館。	建議不予採納： 依據內政部都市計畫委員會民國 99 年 12 月 14 日第 745 次會議記錄：「強恕中學與榮民公司合約至民國 100 年 8 月即到期，考量榮民公司轉型利用，請教育局及體委會協助另覓練習場所」。 根據新北市教育局民國 100 年 2 月 15 日北教體字第 1000000843 號函表示該單位已於 100 年 1 月 21 日提供板橋浮洲地區三級棒	未便採納。 理由：針對內政部都委會建議事項，依新北市政府教育局 100 年 2 月 15 日北教體字第 1000000843 號函表示已於 100 年 1 月 21 日提供板橋浮洲地區三級棒球隊練習場地相關資料予浮洲合宜住宅監督聯盟。		依市都委會專案小組意見通過；惟請營建署及文化主管機關將榮工歷史及地方文化元素納入規劃參考。

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	研析意見	市都委會專案小組意見	規劃單位補充回應	市都委會決議
				球隊練習場地相關資料予浮洲合宜住宅監督聯盟。			
8	黃小芬		1. 應與新北市政府刻正規劃之通檢案視為同一專案同步執行。 2. 合宜住宅第一期開發案應提撥一定比例出租住宅作為「促進老舊地區都市更新之中繼住宅」使用，以及「中繼設施」(如：公有出租停車場)，並優先提撥給浮洲地區進行都市更新中之社區民眾以團體方式進行承租。 3. 應整合新北市政府刻正規劃之通檢案之交通規劃。 4. 增設鄰里公園並與現有公共設施(國小國中用地)通盤考量。	1. 本案計畫與浮洲地區專案通檢，已互相配合計畫內容調整與銜接。 2. 本計畫內合宜住宅已規劃部分出租住宅可供使用，有關未來周邊地區辦理都市更新供作中繼住宅使用一節，將納入規劃檢討參考。 3. 本計畫內道路系統與新北市政府專案通檢案皆互相整合及整體考量所劃設，後續將由本部中央都市更新基金或相關經費補助闢建，並請新北市政府興闢聯外道路與橋樑等事宜，對改善地區交通將有所助益。 4. 本案計畫已回饋2.21公頃公園用地供地區公眾使用及回饋2.5公頃國中用地供未來發展使用。	酌予採納。 理由：本計畫已與浮洲專案通檢內容互相配合調整與銜接，惟應補強(1)本案與浮洲地區專案通檢相互配合之內容；(2)出租住宅提供中繼住宅之條件與理由。	建議酌予採納。 1. 本案計畫與浮洲地區專案通檢，已互相配合計畫內容調整與銜接。 (1)本案計畫配合浮洲地區專案通檢： ①為串聯亞東醫院捷運站及台鐵浮洲簡易車站，學校用地(小三)南側配合劃設商業區。 ②本案規劃之道路系統皆與專案通檢所規劃之道路系統順暢連接。 (2)浮洲地區專案通檢配合本案計畫： ①調整產業專用區為住宅區。 ②取消中央綠軸，改由合宜住宅計畫細計都市設計準則指定留設。 ③因應合宜住宅區內道路規劃，調整道路位置及寬度。 ④合宜住宅預計引入約4,348戶，故重新檢討計畫人口。 2. 本計畫內合宜住宅已規劃部分出租住宅可優先提供大台北都會區居民、青年	依規劃單位建議修正通過。

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	研析意見	市都委會專案小組意見	規劃單位補充回應	市都委會決議
						<p>及就學或就業所需供承租使用，未來可考量出租住宅租用情形，如有餘屋再提供周邊辦理都市更新時，作中繼住宅使用。</p> <p>3. 本計畫內道路系統與新北市政府專案通檢案皆互相整合及整體考量所劃設。後續將由本部營建署協助籌措資金，並補助新北市政府負責興闢區內道路及區外聯外道路與橋梁等事宜，對改善地區交通將有所助益。</p> <p>4. 本案計畫已回饋 2.21 公頃公園用地供地區公眾使用及回饋 2.5 公頃國中用地供未來發展使用，故不再增設。</p>	
9	黃小芬、林欣芳、陳恩幼、李之彬、路正光、鄭佳琳、	應考量生態社區及文化資產之概念。	<p>1. 依「新北市樹木保護自治條例」建請農業局現地實測，送樹保委員會審查並請修改路形（台北市北投奇岩新社區已有此例）以原地保留不宜斷根移植為目標。不得任由整地開路等興闢行為而殘害老樹群。</p> <p>2. 建議文化相關單位就榮工公司建築群，深入調查提出妥適之保存計畫。</p>	<p>1. 本署於 99 年核定補助新北市政府 250 萬元辦理都市設計準則委託規劃事宜，並研擬景觀計畫，已將區內生態、植栽及樹群等議題納入基地開發考量。建議參採新北市政府城鄉發展局委託都市設計準則規劃之建議，保留重要綠軸地區之樹木，配合基地開發移植部分樹木。</p>	<p>1. 陳情意見第 1 點：同意採納。 理由：本案都市設計準則內容已將生態、植栽及樹群等議題納入。</p> <p>2. 陳情意見第 2 點：暫予保留，俟新北市政府文化局研商會議後再行討論。</p>	<p>陳情意見第 2 點補充如下：</p> <p>1. 依據新北市政府文化局於民國 100 年 4 月 21 日所召開「板橋浮洲容工機械修配總廠擬登錄歷史建築案協商會議」結論：</p> <p>(1) A、B 棟建物登錄為歷史建築物(保留於商業區內)。</p> <p>(2) C、D 兩棟建物登錄為紀念性建築物，拆卸後重組於公園用地。</p>	<p>1. 陳情意見第 1 點，依市都委會專案小組意見通過。</p> <p>2. 陳情意見第 2 點，考量文化資產保存價值及地區整體</p>

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	研析意見	市都委會專案小組意見	規劃單位補充回應	市都委會決議
	謝明結、尹義寶、尹吳碧池、樂愛菱、吳柳池、周芷淇			2. 本案榮工廠區內多為 30 年左右辦公室及堆放工程備料及閒置空地等使用，並無具有保存之價值，建議不予保留；如欲作意象保留，建議放置於公園用地。		2. 考量 A 棟建築物大部分位於計畫範圍外，本案建議 4 棟歷史建築物拆卸後重組於公園用地整體規劃利用。理由說明如下： （1）桁架歷經四次搬遷，可拆卸重新配置(其中 A 棟建物位於計畫範圍外)。 （2）公園用地係榮民公司回饋捐贈之土地，將部分歷史建築與公園用地整體規劃，利於後續維護與管理。 （3）公園用地融入歷史建築修繕後，有助結合文創產業及文化教育之工作。	規劃，建議 B 棟建築物應現地保留，餘 A、C、D 三棟建物則採拆卸後重組於公園用地方式辦理，並將榮工文化與地方歷史元素納入參考。
10	鍾少吟		1. 應整合新北市政府刻正規劃之通檢案之交通規劃。 2. 國小、國中用地應通盤考量。 3. 應規劃中繼設施，如公有停車場、公園。	併入陳 8。	同陳情意見第 8 案。		依市都委會專案小組意見通過。
11	黃高鴻		增設鄰里公園並與現有公共設施(國小國中用地)通盤考量。	併入陳 8。	同陳情意見第 8 案第 4 點。		依市都委會專案小組意見通過。
12	謝明結、尹義寶、尹吳碧池、樂		1. 應與新北市政府刻正規劃之通檢案視為同一專案同步執行。 2. 合宜住宅及浮洲地區整體開發應納入民間參與監督機制。 3. 建請新北市政府退回本案審議，並要求營建署重新提案包括整體浮洲之開發。	1. 第 1、4、5、6、7 點併入陳 8。 2. 第 2 點：合宜住宅投資興建計畫(草案)業將民間參與機制納入考量。至於浮洲地區整體開發之民間參	1. 陳情意見第 1、4、5、6、7 點併入陳第 8 案。 2. 陳情意見第 2、8、9 點：不予討論。 理由：非屬本案討論範圍。 3. 陳情意見第 3 點：未便採		依市都委會專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	研析意見	市都委會專案小組意見	規劃單位補充回應	市都委會決議
	愛菱、吳柳池		4. 應先行開發完成交通始可進行合宜住宅開發案；尤以跨越滷仔溝貫通捷運亞東醫院站的道路應優先開闢。 5. 應提撥一定比例供浮洲地區興建公共設施，如市民活動中心、圖書館、托育中心、停車場。 6. 應提撥部分基本面積興建運動休閒之國民運動中心。 7. 合宜住宅第一期開發案應提撥一定比例出租住宅作為「促進老舊地區都市更新之中繼住宅」使用，以及「中繼設施」(如：公有出租停車場)，並優先提撥給浮洲地區進行都市更新中之社區民眾以團體方式進行承租。 8. 為避免房市炒作，建議僅能回售予政府為唯一出售方式。 9. 請辦理「合宜住宅政策說明會」，於說明會一週前通知浮洲居民並要求里長廣播宣傳。	與監督機制部分，請新北市政府參考。 3. 第 3 點： 本署配合行政院核定「健全房屋市場方案」政策，辦理合宜住宅規劃及開發計畫推動；關於整體浮洲開發事宜，本署已於 96 年迄今補助新北市政府 1,000 萬元委託規劃辦理浮洲地區整體都市更新、都市設計等事宜，並非單獨開發本案地區。 4. 第 8、9 點：將納供合宜住宅投資興建計畫(草案)內考量辦理。	納。 理由：本案主要計畫業經 99 年 12 月 14 日內政部都委會第 745 次會議審竣在案，並刻正辦理浮洲專案通檢，進行整體規劃。		
13	周芷淇		希望以整體浮洲作全盤考量，分段式規劃。	併入陳 8。	同陳情意見第 8 案第 1 點。		依市都委會專案小組意見通過。
14	新北市政府工務局	為改善浮洲橋樹林往板橋之行進動線，本局爰辦理「浮洲橋銜接大觀路下橋匝道工	建議大觀路 265 巷留設帶狀空間。	1. 本計畫面臨大觀路 265 巷(15M)之住宅區，業於土管中規定應退縮 5 公尺以上建築，並臨計畫	同意採納。 理由：本計畫面臨大觀路 265 像住宅區，業於土管規定應退縮 5 公尺以上建築，		依市都委會專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	研析意見	市都委會專案小組意見	規劃單位補充回應	市都委會決議
		程委託設計技術服務」，然大觀路 265 巷目前劃定都市計畫道路寬度為 15 米，本局不設下橋匝道並留設兩旁道路後已無人行空間。		道路部分留設 2 公尺人行步道。 2. 至非屬本計畫面臨大觀路 265 巷之住宅區，其退縮建築及留設人行道部分亦於另案之土管中作相同之規範。	並臨計畫道路部分留設 2 公尺人行步道。		
15	尹寶義	細部計畫公園東側之住宅區林木茂盛密，已形成一繁盛之生態系統（動、植物），此區位於本案公園用地及學校用地及另一側大漢溪流域涌仔溝之間。倘若興建合宜住宅將破壞區域之生態系統，不符合主要計畫書中載名： 貳、規劃構想 二、節能減碳塑造優質居住環境（計畫書 28 頁）。	建議此區保留所有樹木，並劃為公共使用空間或公園，使其與鄰近之公園用地及學校用地區域形成一綠色廊道，連接浮洲地區及捷運亞東醫院站之社區（結合 TOD 構想）。一方面可使鄰近居民（包括浮洲地區及捷運亞東醫院站）有一休憩之場所外，更符合本案落實永續生態社區之理想，同時避免種小事砍老樹之矛盾情事在本案一再上演！	併入陳編號 9 研析意見第 1 點。	同陳情意見第 9 案第 1 點。		依市都委會專案小組意見通過。

案由	變更三重都市計畫(部分公園用地為眷村文化園區)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：新北市政府文化局</p> <p>參、法令依據 都市計畫法第27條第1項第4款、 古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法第3條</p> <p>肆、計畫緣起</p> <p>「空軍三重一村」位於新北市三重區正義南路86巷，所在地為三重都市計畫公園用地（公36）範圍，屬公共設施用地，早期為日軍高砲陣地，後經國防部於民國43年興建為空軍眷舍；民國85年「國軍老舊眷村改建條例」實施後被列為拆除地區，後經各界關心眷村文化保存與發展之熱心人士與社團多方奔走下，共同發起「三重市眷村文化園區營造運動」，並已於民國95年08月28日將「空軍三重一村」全村登錄為台北縣歷史建築。</p> <p>目前縣府擬配合「空軍三重一村」之舊址，透過眷村建築物及其閒置空間之修復與再利用，規劃為「眷村文化園區」，然與三重都市計畫土地使用分區（公園用地）不符，故需辦理都市計畫變更作業，以期能依預定時程完成用地撥用並順利完工，並得藉以保存與再利用眷村之歷史文化。</p> <p>另「空軍三重一村」之土地係國防部核列為「國軍老舊眷村改建總冊土地清冊」在案，依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」之規定，應辦理有償撥用，惟因經費龐大，經縣府議決不辦理有償撥用；另依「國軍眷村文化保存選擇及審核辦法」之規定，若經該辦法核定為眷村保存土地時，即可向國防部辦理無償撥用，並獲得該部經費補助，但其經選定保存之眷村，地方政府需辦理容積移轉，並於一定期限內完成都市計畫審議程序，惟依都市計畫法相關規定，公園用地屬公有地之部分無法提供容積移轉。</p> <p>爰此，為符合「都市計畫法」、「國軍眷村改建條例」及「國軍眷村文化保存選擇及審核辦法」等相關規定，擬以個案變更之方式將「空軍三重一村」之舊址變更為「眷村文化園區」，並參照「容積調配」之原則，使本案得以完成眷村文化之保存作業。</p>		

說

伍、變更位置及範圍

本計畫區位於三重都市計畫東南側，其位置緊鄰光興國小，計畫基地位於光興國小、文化南路、正義南路、福德南路及同安東街所圍繞之街廓，即現行三重都市計畫公園用地（公36）部分範圍，面積約為1.4261公頃，隸屬三重市光輝里。（詳圖一及圖二）。

變更範圍涉及土地權屬均為公有，分屬國有及市有，管理者又分屬財政部國有財產管理局、國防部總政治作戰局及新北市三重區公所。

陸、變更理由及變更內容

一、變更理由

1. 「空軍三重一村」全村已於民國95年08月28日登錄為台北縣歷史建築。
2. 該用地為公園用地，與規劃作為眷村文化園區構想之都市計畫土地使用分區不合。
3. 修復與再利用眷村建築物及其閒置空間，藉以延續、保存與再利用眷村之歷史文化。
4. 依「國軍老舊眷村改建條例」及「國軍老舊眷村文化保存選擇及審核辦法」等相關規定辦理。

二、變更內容

本次變更內容為三重都市計畫公園用地1.4261公頃變更為眷村文化區（詳表一及圖三變更內容示意圖）。

表一 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容	
		原計畫	新計畫
一	計畫區東南側公36用地部分用地。	公園用地 (1.4261公頃)	眷村文化園區 (1.4261公頃)

柒、實施進度及經費

本案開闢經費係由申請國防部「眷改基金」補助及臺北縣政府編列年度預算支應。

表二 實施進度及經費概估表

項目	面積 (ha)	土地取得方式	開闢經費概估(萬元)			主辦單位	預定完成期限 (民國/年)	經費來源
			土地徵購費及地上物補償費	整地及工程費	合計			
眷村文化園區	1.4261	無償撥用	0	4000	4000	臺北縣政府	101	眷改基金補助、縣府逐年編列預算

註：

1. 表列開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
2. 其中隸屬國防部總政戰局之土地面積0.6823公頃，以容積調配方式無償取得該土地所有權。

明

<p>說明</p>	<p>捌、辦理經過</p> <p>一、公開展覽</p> <p>本案自民國 99 年 3 月 12 日起公開展覽 30 天，並於 99 年 3 月 26 日下午 2 時假改制前三重區公所舉辦說明會，公展期間未收到公民或團體陳情意見。</p> <p>二、改制前臺北縣都委會專案小組</p> <p>計召開 6 次專案小組研商會議，相關會議結論如下：</p> <p>■ 99 年 5 月 11 日改制前臺北縣都委會專案小組研商會</p> <p>請規劃單位依下列各點意見補充相關資料後，再行提會討論。</p> <p>(一) 本計畫由公園用地變更為眷村文化園區，容積率由 30% 提高為 80%，從低強度使用變更為較高強度使用，是否應予回饋，請再研議。</p> <p>(二) 本計畫未來將引入遊客，卻未留設相關停車空間，未來是否衍生停車空間不足之問題，請予檢討。</p> <p>(三) 本計畫為取得國防部所有之土地，將該土地轉換成現值並予移出至國防部所有之住宅區，目前以中興新村為移入基地估算將致其增加約 7000 平方公尺之樓地板面積，其對週遭環境品質之衝擊影響，應予納入檢討考量。此外，有關容積之計算公式，請考量現況建物容積及未來作為眷村文化園區所需容積再予檢討，並於下次會議介紹板橋新板特區「公一」用地有關「容積調配」案例供參。</p> <p>(四) 有關國防部與會代表所提適合作為容積移入基地之三重市同安厝段 51-2 地號及大同南段 1401 地號之土地，請納入參考。</p> <p>(五) 本計畫所引用之相關法令或辦法之條文內容，請予敘明。</p> <p>■ 99 年 7 月 7 日改制前臺北縣都委會專案小組第 2 次研商會</p> <p>請依下列各點意見補充相關資料後，再行提會討論。</p> <p>(一) 有關「國軍老舊眷村改建條例」第 11 條第 3 項規定：「前項直轄市、縣（市）政府獲得無償撥用之土地，應依都市計畫法辦理等值容積移轉國防部處分。」，其中「等值」所謂為何？係指土地價值等值或等值容積或其它，請本府文化局向國防部釋示。</p> <p>(二) 請規劃單位分別參照「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及以現況容積 1 比 1 等值移出三種方式計算本案國防部土地所能移出之容積後，提下次會說明。</p> <p>■ 99 年 8 月 25 日改制前臺北縣都委會專案小組第 3 次研商會</p> <p>請依下列各點意見修正相關資料（含提大會審議簡報）再提小組確認後，即可提大會審議。</p> <p>(一) 本案國防部所屬之公園用地之容積移轉法源係為「國軍老舊眷村改建條例」第 11 條第 4 項規定：前項直轄市、縣（市）政府獲得無償撥用之土地，應依都市計畫法辦理等值容積移轉國防部處分。</p> <p>(二) 依國防部總政治作戰局 99 年 8 月 19 日國政眷服字第 0990011118 號函示（略以）：「國軍老舊眷村改建條例」第 11 條第 4 項規定，應辦理等值容</p>
-----------	--

積移轉予國防部處分，依上開說明應以確保「土地價值等值」之要求為原則。爰本案國防部所屬土地之可移出容積係指辦理土地價值等值移轉當年之土地公告現值總值，即土地面積乘以公告現值總值，且為符合改建條例土地價值等值之規定，本案計算接受基地容積時，係將接收基地容積率視為 100% 計算，不適用接收基地之原法定容積率。

(三) 承上，本案接收基地容積計算公式如下：

接受基地容積＝移出基地公告現值總值／接受基地平均公告現值＊100%
本案接收基地所適用之各式容積獎勵、容積移轉加總後之上限不得逾原容積之 1.5 倍。

(四) 本案接收基地應以國防部所有三重市土地為優先，尚有餘額時，再以鄰近鄉鎮市（蘆洲、新莊、五股）之國防部所有土地為接收基地。

(五) 有關板橋新板特區之容積調配案例，請於提大會簡報中一併介紹。

(六) 因文化資產保存法第 22 條規定：「為利古蹟、歷史建築及聚落之修復及再利用，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受都市計畫法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制；．．．」，爰本案無需再另擬細計予規範相關使用管制。

(七) 有關本案交通影響分析部分，請規劃單位於下次會議說明，並請交通局表示意見。

(八) 有關本案實施進度與經費乙節，請一併修正。

■ 99 年 9 月 13 日改制前臺北縣都委會專案小組第 4 次研商會

(一) 有關等值容積移轉計算方式與認定，國防部與會代表尚有不同看法，爰請國防部於文到後二週內針對上開事項提出具體意見，俾提下次小組討論。

(二) 請規劃單位透過遊客量之預測，推估停車空間需求，並研提自行車停車空間規劃；另請交通局提供光興國小地下停車場之停車位數。

(三) 為符都市計畫相關用語，「眷村文化園區」建議調整為「眷村文化專用區」。

■ 99 年 10 月 6 日改制前臺北縣都委會專案小組第 5 次研商會

(一) 建議參照相同性質的文化園區營運情形，再予分析本案遊客量及停車空間需求，請規劃單位再行補充並於計畫書敘明。

(二) 有關本案容積調配計算公式及接受基地限制，請規劃單位再予研議。

■ 99 年 11 月 16 日改制前臺北縣都委會專案小組第 6 次研商會

(一) 國防部與會代表表示，原提供作為本案容積調配接受基地之中興新村及三重二村業經內政部選定作為興建社會住宅之基地，爰不適宜再作為本案容積調配之接受基地。

(二) 本案容積調配計算公式建議參照板橋新板特區追風廣場案模式計算，惟移出容積之計算係採現況容積或公園用地法定容積，請規劃單位再研議。

(三) 有關未獲選為保存眷村是否得適用眷村改建條例第 11 條所示等值容積移轉乙節，請國防部予以確認，並以正式公文函復。

(四) 檢送內政部 99 年 6 月 22 日內授營都字第 0990804794 號函（影本）有關說明二（略以）：「．．．是以，土地之容積尚難依法『處分』，僅得依都

市計畫法第83條之1或文化資產保存法第35條規定辦理『移轉』。」供參。

玖、土地取得方式相關事宜研商會

經改制前臺北縣都市計畫委員會專案小組6次研商會議後，涉土地取得方式相關事宜，於100年3月9日邀集國防部、該案市都委會專案小組委員、本府文化局召開研商會，會議重要結論如下：

- (一) 有關本案公園用地屬國防部土地部分依「國軍老舊眷村改建條例」第11條第4項規定：「．．．前項直轄市、縣（市）政府獲得無償撥用之土地，應依都市計畫法辦理等值容積移轉國防部處分。」，透過等值容積移轉方式，由市府無償取得該土地。
- (二) 有關上開「等值容積移轉」定義乙節，依國防部總政治作戰局99年8月19日國政眷服字第0990011118號函示（略以）：．．．「國軍老舊眷村改建條例」第11條第4項規定，應辦理等值容積移轉予國防部處分，依上開說明應以確保「土地價值等值」之要求為原則。
- (三) 在「土地價值等值」原則下，本案國防部所屬土地之可移出容積係指辦理土地價值等值移轉當年之土地公告現值總值，即土地面積乘以公告現值總值，且為符合改建條例土地價值等值之規定，本案計算接受基地容積時，將接收基地容積率視為100%計算，不適用接收基地之原法定容積率。容積調配計算公式如下：

接受基地容積＝移出基地公告現值總值／接受基地平均公告現值×100%

此外，本案接收基地所適用之各式容積獎勵、容積移轉加總後之上限不得逾原基準容積之1.5倍。

- (四) 本案容積移轉接受基地為三重區內的行健新村及五谷營區（詳表三），其屬三重二重疏洪道兩側之市地重劃區內，該區預計於今年開辦重劃，預計102年完成開發。本案需俟市地重劃開發完成後，始得辦理容積移轉，爰未來辦理容積移轉時，應以重劃完成後之辦理容積移轉當年土地公告現值為計算標準。

表三 容積移轉接受基地基本資料一覽表

基地	地段	地號	面積(m ²)	土地使用分區
行健新村	二重埔段 五谷王小段	33	286	住宅區
		33-1	249	住宅區
		33-2	304	住宅區
		54	1617	公園用地
		54-1	139	道路用地
		小計	2595	—
五谷營區	二重埔段 五谷王小段	25	7629	住宅區、道路用地

- (五) 本案暫以移出基地100年土地公告現值、接受基地重劃後配回50%土地（詳表四）、重劃後地價為90,100元/平方公尺計算，本案移入容積為5870平方公尺（計算式如下），未逾接受基地之容積獎勵及容積移轉之上限（6134.40平方公尺）。

計算式中528,902,650元為容積移轉辦理當年空軍一村軍方所有土地面積

總價值。

528,902,650元/90,100元*100%=5,870平方公尺

表四 推估容積移轉接受基地重劃後配回土地及容積上限一覽表

編號	基地	重劃後配回 50%土地(m ²)	法定容積率 (%)	容積獎勵及 移轉上限(%)	可調配容積 (m ²)
1	行健新村	1,297.50	240	360	1,557.00
2	五谷營區	3,814.50			4,577.40
小計		5,112.00	—	—	6,134.40

(六) 上開決議循行政程序簽報首長同意後，再提請新北市都市計畫委員會審議。

拾、以上提請大會審議。

作業
單位
建議

一、基於本府財政拮据及傳承發揚眷村文化之政策，本府文化局依眷改條例規定向國防部申請「空軍三重一村」之眷村文化之保存，並於第一階段獲選進入第二階段評選，第二階段評選會議業於100年3月7日召開，評選會議結果尚未公布，惟洽國防部出席人員口頭表示「空軍三重一村」評定為第一名。

二、依「國軍老舊眷村文化保存選擇及審核辦法」第6條規定，於選定保存眷村後，地方政府應於一個月內同意國防部所提出容積移轉接受基地清單，並於同意後三個月內完成地方都市計畫審議程序，且依文化資產保存法第22條規定建築修復及再利用，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受都市計畫法、建築法等相關法規全部或一部份之限制，考量前開時程及法令規定，目前眷村文化保存得依文化資產保存法進行歷史建築保存與再利用計畫，土地使用分區變更無時程限制，惟土地取得方式應於期限內完成，爰建議主要計畫變更案予以撤案，正式函文內政部請其納入內政部都委會審議中之「變更三重都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）」案參考審議；有關等值容積移轉方式，則以擬定該公園用地細部計畫之方式辦理。

決議

有關本案主要計畫及細部計畫，同意依下列各點修正：

- 一、主要計畫撤案，函文內政部建議將公園用地變更為眷村文化園區一案，請其納入內政部都委會審議中之「變更三重都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）」案參考審議。
- 二、另以公園用地範圍擬定細部計畫內容，以公園用地容積調配執行方式為主，並依100年3月9日研商會議之結論修正計畫書內容。
- 三、刪除土地使用分區管制要點。
- 四、考量三重公園用地不足，同意尊重眷村文化保存，惟有關生態、綠化空間等應優先適當留設，請文化局辦理該眷村歷史建築保存與再利用計畫時應予以整體規劃。

案由	擬定三重都市計畫(眷村文化園區)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第四案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市政府文化局</p> <p>參、法令依據 都市計畫法第17條、第22條。</p> <p>肆、計畫緣起</p> <p>「空軍三重一村」位於新北市三重區正義南路86巷，所在地為三重都市計畫公園用地（公36）範圍，屬公共設施用地，早期為日軍高砲陣地，後經國防部於民國43年興建為空軍眷舍；民國85年「國軍老舊眷村改建條例」實施後被列為拆除地區，後經各界關心眷村文化保存與發展之熱心人士與社團多方奔走下，共同發起「三重市眷村文化園區營造運動」，並已於民國95年08月28日將「空軍三重一村」全村登錄為台北縣歷史建築。</p> <p>目前縣府擬配合「空軍三重一村」之舊址，透過眷村建築物及其閒置空間之修復與再利用，規劃為「眷村文化園區」，然與三重都市計畫土地使用分區（公園用地）不符，故需辦理都市計畫變更作業，以期能依預定時程完成用地撥用並順利完工，並得藉以保存與再利用眷村之歷史文化。</p> <p>另「空軍三重一村」之土地係國防部核列為「國軍老舊眷村改建總冊土地清冊」在案，依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」之規定，應辦理有償撥用，惟因經費龐大，經縣府議決不辦理有償撥用；另依「國軍眷村文化保存選擇及審核辦法」之規定，若經該辦法核定為眷村保存土地時，即可向國防部辦理無償撥用，並獲得該部經費補助，但其經選定保存之眷村，地方政府需辦理容積移轉，並於一定期限內完成都市計畫審議程序，惟依都市計畫法相關規定，公園用地屬公有地之部分無法提供容積移轉。</p> <p>爰此，為符合「都市計畫法」、「國軍眷村改建條例」及「國軍眷村文化保存選擇及審核辦法」等相關規定，擬以個案變更之方式將「空軍三重一村」之舊址變更為「眷村文化園區」，並參照「容積調配」之原則，使本案得以完成眷村文化之保存作業。</p> <p>伍、計畫位置及範圍</p> <p>擬定細部計畫範圍位於三重都市計畫東南側，其位置緊鄰光興國小，計畫基地位於光興國小、文化南路、正義南路、福德南路及同安東街所圍繞之街廓，即現行三重都市計畫公園用地（公36）部分範圍，</p>		

面積約為1.4261公頃，隸屬三重市光輝里。(詳圖一計畫位置及範圍示意圖)。

陸、計畫原則與構想

一、計畫原則

- (一) 依據三重都市計畫與「空軍三重一村」眷村文化保存計畫之指導，配合地區特性，規劃配置饒富特色之開放空間，以促進土地合理利用與延續保存眷村文化。
- (二) 依據眷村文化園區未來實際需求，訂定合理之土地使用分區管制要點，以創造高品質之都市生活空間。
- (三) 擬定事業及財務計畫，概估經費及取得方式，加速園區建設開發。

二、計畫構想

眷村文化園區因已指定為歷史建築物，目前亦由建築師事務所刻正辦理全區規劃設計案中，該規劃草案將對眷村文化園區併同周邊公共設施進行區域性都市開放空間使用及配置之合理性研究，計畫構想在於尊重眷村既有歷史、區域發展脈絡及現今空間紋理，同時延續強/轉化原公園使用型態，串連自堤外高灘地經人行天橋至基地北側光興國小之塊(帶)狀活動系統，使得歷史建物、公園及水岸不再只是空間中獨自發揮單一功能的地點，而是能發揮完整場所精神的文化地景基地，各種活動兼容並蓄、相輔相成，達到可持續性發展之目標。

柒、計畫人口、密度與年期

本細部計畫區面積1.4261公頃，因以公共開放空間之眷村文化保存為構想，因此無容納之居住人口，故計畫人口與密度皆為零。

因三重都市計畫(第一次通盤檢討)之計畫年期已屆滿(民國85年)，其第二次通盤檢討(草案)所修訂之計畫年期亦即將屆滿(民國100年)，故參考北部區域計畫(第二次通盤檢討)草案，將計畫年期訂為民國110年。

捌、土地使用計畫

本計畫係以「空軍三重一村」全村為整體空間規劃作為眷村文化園區，藉由現有眷村建物及閒置空間再利用，轉化為未來饒富特色之開放空間。

表一 土地使用計畫面積表

項目	面積(ha)	百分比(%)
眷村文化園區	1.4261	100.00
合計	1.4261	100.00

註：表列面積應以核定圖實際釘樁分割量測面積為準。

說

明

說

玖、土地使用分區管制要點

第一點、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 條之規定訂定之。

第二點、眷村文化園區應提供軍事暨眷村文化事業、創意產業、藝術設計、學術講座、教育推廣及社區／地方特色營造等相關之展示解說、製作、訓練、集會討論等服務，並得提供零售、住宿與(傳統美食)餐飲等使用。

第三點、眷村文化園區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%，且不得再接受獎勵、移入或其他任何名義之添加之容積。

第四點、眷村文化園區之修護與再利用計畫應提本縣都市計畫及歷史建築主管機關許可後始得為之，並得經都市設計審議委員會同意後，供其他附屬相關使用。

明

拾、事業及財務計畫

本案開闢經費係由申請國防部「眷改基金」補助及臺北縣政府編列年度預算支應。

表二 事業及財務計畫表

項目	面積 (ha)	土地 取得 方式	開闢經費概估(萬元)			主 辦 單 位	預 定 完 成 期 限 (民國/年)	經 費 來 源
			土地徵購費及 地上物補償費	整地及 工程費	合 計			
眷村文化 園區	1.4261	無償 撥用	0	4000	4000	臺 北 縣 政 府	101	眷改基金補 助、縣府逐 年編列預算

註：

1. 表列開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
2. 其中隸屬國防部總政戰局之土地面積0.6823公頃，以容積調配方式無償取得該土地所有權。

拾壹、其他

為取得本案變更範圍內屬國防部總政戰局管理之土地，以利臺北縣政府依「國軍老舊眷村改建條例」（以下簡稱改建條例）及「國軍老舊眷村文化保存選擇及審核辦法」（以下簡稱審核辦法）等相關規定，進行保存與再利用基地內已登錄為歷史建物群之文化資產，爰引「容積調配」之原則，將隸屬國防部總政戰局管理土地之容積，依「改建條例」規定移至國防部指定或同意之可建築基地。

本案之「容積調配」辦理之執行原則如下：

- 一、依「改建條例」第 11 條第 4 項規定略以：「…等值容積移轉…」，故可移出之容積之換算依據為辦理容積調配（移轉）當期隸屬國防部總政戰局管理之地號土地面積之公告現值總和。

- 二、該可供建築之容積接受基地，依「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款及「審核辦法」第 6 條第 2 項規定辦理，其能接受之容積為辦理容積調配（移轉）當期送出基地之公告現值總和除以接受基地每平方公尺平均公告現值所得之商。
- 三、前項所定之本案基地容積不包括前項所指之移出容積，且接受基地應為台北縣三重都市計畫範圍內軍方所屬可供建築而尚未處分之閒置土地。
- 四、辦理容積調配時，由接受基地所有權人（國防部）檢具下列文件向臺北縣政府主管機關申請許可。
- （一）、申請書。
 - （二）、申請人證明文件。
 - （三）、本分區容積調配證明書。
 - （四）、本分區及接受基地之土地所有權狀影本。
 - （五）、其他主管機關認為必要之文件。
- 五、本分區之容積調配與接受基地建造執照應同時提出申請。
- 六、臺北縣政府應於國防部完成本分區（含地上物）無償撥用程序後，始得許可容積調配，並造冊列管。
- 七、本分區移出之容積標售時，主辦標售機關應將得標者資料函送臺北縣政府備查列管，轉（讓）售者亦同。
- 八、本「容積調配」未盡事宜得依相關規定辦理。

拾貳、辦理經過

一、公開展覽

本案自民國 99 年 3 月 12 日起公開展覽 30 天，並於 99 年 3 月 26 日下午 2 時假改制前三重區公所舉辦說明會，公展期間未收到公民或團體陳情意見。

二、改制前臺北縣都委會專案小組

計召開 6 次專案小組研商會議，相關會議結論如下：

■ 99 年 5 月 11 日改制前臺北縣都委會專案小組研商會

請規劃單位依下列各點意見補充相關資料後，再行提會討論。

- （一）本計畫由公園用地變更為眷村文化園區，容積率由 30% 提高為 80%，從低強度使用變更為較高強度使用，是否應予回饋，請再研議。
- （二）本計畫未來將引入遊客，卻未留設相關停車空間，未來是否衍生停車空間不足之問題，請予檢討。
- （三）本計畫為取得國防部所有之土地，將該土地轉換成現值並予移出至國防部所有之住宅區，目前以中興新村為移入基地估算將致其增加約 7000 平方公尺之樓地板面積，其對週遭環境品質之衝擊影響，應予納入檢討考量。此外，有關容積之計算公式，請考量現況建物容積及未來作為眷村文化園區所需容積再予檢討，並於下次會議介紹板橋新板特區「公一」用地有關「容積調配」案例供參。

- (四) 有關國防部與會代表所提適合作為容積移入基地之三重市同安厝段 51-2 地號及大同南段 1401 地號之土地，請納入參考。
- (五) 本計畫所引用之相關法令或辦法之條文內容，請予敘明。

■ 99 年 7 月 7 日改制前臺北縣都委會專案小組第 2 次研商會

請依下列各點意見補充相關資料後，再行提會討論。

- (一) 有關「國軍老舊眷村改建條例」第 11 條第 3 項規定：「前項直轄市、縣（市）政府獲得無償撥用之土地，應依都市計畫法辦理等值容積移轉國防部處分。」，其中「等值」所謂為何？係指土地價值等值或等值容積或其它，請本府文化局向國防部釋示。
- (二) 請規劃單位分別參照「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及以現況容積 1 比 1 等值移出三種方式計算本案國防部土地所能移出之容積後，提下次會說明。

■ 99 年 8 月 25 日改制前臺北縣都委會專案小組第 3 次研商會

請依下列各點意見修正相關資料（含提大會審議簡報）再提小組確認後，即可提大會審議。

- (一) 本案國防部所屬之公園用地之容積移轉法源係為「國軍老舊眷村改建條例」第 11 條第 4 項規定：前項直轄市、縣（市）政府獲得無償撥用之土地，應依都市計畫法辦理等值容積移轉國防部處分。
- (二) 依國防部總政治作戰局 99 年 8 月 19 日國政眷服字第 0990011118 號函示（略以）：「國軍老舊眷村改建條例」第 11 條第 4 項規定，應辦理等值容積移轉予國防部處分，依上開說明應以確保「土地價值等值」之要求為原則。爰本案國防部所屬土地之可移出容積係指辦理土地價值等值移轉當年之土地公告現值總值，即土地面積乘以公告現值總值，且為符合改建條例土地價值等值之規定，本案計算接受基地容積時，係將接收基地容積率視為 100% 計算，不適用接收基地之原法定容積率。
- (三) 承上，本案接收基地容積計算公式如下：
$$\text{接受基地容積} = \text{移出基地公告現值總值} \div \text{接受基地平均公告現值} \times 100\%$$

本案接收基地所適用之各式容積獎勵、容積移轉加總後之上限不得逾原容積之 1.5 倍。
- (四) 本案接收基地應以國防部所有三重市土地為優先，尚有餘額時，再以鄰近鄉鎮市（蘆洲、新莊、五股）之國防部所有土地為接收基地。
- (五) 有關板橋新板特區之容積調配案例，請於提大會簡報中一併介紹。
- (六) 因文化資產保存法第 22 條規定：「為利古蹟、歷史建築及聚落之修復及再利用，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受都市計畫法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制；．．．」，爰本案無需再另擬細計予規範相關使用管制。
- (七) 有關本案交通影響分析部分，請規劃單位於下次會議說明，並請交通局表示意見。
- (八) 有關本案實施進度與經費乙節，請一併修正。

■ 99 年 9 月 13 日改制前臺北縣都委會專案小組第 4 次研商會

- (一) 有關等值容積移轉計算方式與認定，國防部與會代表尚有不同看法，爰

請國防部於文到後二週內針對上開事項提出具體意見，俾提下次小組討論。

- (二) 請規劃單位透過遊客量之預測，推估停車空間需求，並研提自行車停車空間規劃；另請交通局提供光興國小地下停車場之停車位數。
- (三) 為符都市計畫相關用語，「眷村文化園區」建議調整為「眷村文化專用區」。

■ 99 年 10 月 6 日改制前臺北縣都委會專案小組第 5 次研商會

- (一) 建議參照相同性質的文化園區營運情形，再予分析本案遊客量及停車空間需求，請規劃單位再行補充並於計畫書敘明。
- (二) 有關本案容積調配計算公式及接受基地限制，請規劃單位再予研議。

■ 99 年 11 月 16 日改制前臺北縣都委會專案小組第 6 次研商會

- (一) 國防部與會代表表示，原提供作為本案容積調配接受基地之中興新村及三重二村業經內政部選定作為興建社會住宅之基地，爰不適宜再作為本案容積調配之接受基地。
- (二) 本案容積調配計算公式建議參照板橋新板特區追風廣場案模式計算，惟移出容積之計算係採現況容積或公園用地法定容積，請規劃單位再研議。
- (三) 有關未獲選為保存眷村是否得適用眷村改建條例第11條所示等值容積移轉乙節，請國防部予以確認，並以正式公文函復。
- (四) 檢送內政部99年6月22日內授營都字第0990804794號函（影本）有關說明二（略以）：「．．．是以，土地之容積尚難依法『處分』，僅得依都市計畫法第83條之1或文化資產保存法第35條規定辦理『移轉』。」供參。

拾參、土地取得方式相關事宜協調會

經改制前臺北縣都市計畫委員會專案小組 6 次研商會議後，涉土地取得方式相關事宜，於 100 年 3 月 9 日召開協調會議，會議決議如下：

- (一) 有關本案公園用地屬國防部土地部分依「國軍老舊眷村改建條例」第11條第4項規定：「．．．前項直轄市、縣（市）政府獲得無償撥用之土地，應依都市計畫法辦理等值容積移轉國防部處分。」，透過等值容積移轉方式，由市府無償取得該土地。
- (二) 有關上開「等值容積移轉」定義乙節，依國防部總政治作戰局99年8月19日國政眷服字第0990011118號函示（略以）：「．．．「國軍老舊眷村改建條例」第11條第4項規定，應辦理等值容積移轉予國防部處分，依上開說明應以確保「土地價值等值」之要求為原則。
- (三) 在「土地價值等值」原則下，本案國防部所屬土地之可移出容積係指辦理土地價值等值移轉當年之土地公告現值總值，即土地面積乘以公告現值總值，且為符合改建條例土地價值等值之規定，本案計算接受基地容積時，將接收基地容積率視為100%計算，不適用接收基地之原法定容積率。容積調配計算公式如下：

接受基地容積＝移出基地公告現值總值／接受基地平均公告現值＊100%

此外，本案接收基地所適用之各式容積獎勵、容積移轉加總後之上限不得逾原基準容積之1.5倍。

- (四) 本案容積移轉接受基地為三重區內的行健新村及五谷營區（詳表三），

其屬三重二重疏洪道兩側之市地重劃區內，該區預計於今年開辦重劃，預計102年完成開發。本案需俟市地重劃開發完成後，始得辦理容積移轉，爰未來辦理容積移轉時，應以重劃完成後之辦理容積移轉當年土地公告現值為計算標準。

表三 容積移轉接受基地基本資料一覽表

基地	地段	地號	面積(m ²)	土地使用分區
行健新村	二重埔段 五谷王小段	33	286	住宅區
		33-1	249	住宅區
		33-2	304	住宅區
		54	1617	公園用地
		54-1	139	道路用地
		小計	2595	—
五谷營區	二重埔段 五谷王小段	25	7629	住宅區、道路用地

(五) 本案暫以移出基地100年土地公告現值、接受基地重劃後配回50%土地(詳表四)、重劃後地價為90,100元/M²計算，本案移入容積為5870平方公尺(計算式如下)，未逾接受基地之容積獎勵及容積移轉之上限(6134.40平方公尺)。

計算式中528,902,650元為容積移轉辦理當年空軍一村軍方所有土地面積總價值。

$$528,902,650 \text{ 元} / 90,100 \text{ 元} * 100\% = 5870 \text{ 平方公尺}$$

表四 推估容積移轉接受基地重劃後配回土地及容積上限一覽表

編號	基地	重劃後配回 50%土地(m ²)	法定容積率 (%)	容積獎勵及 移轉上限(%)	可調配容積 (m ²)
1	行健新村	1297.50	240	360	1557.00
2	五谷營區	3814.50			4577.40
小計		5112.00	—	—	6134.40

(六) 上開決議循行政程序簽報首長同意後，再提請新北市都市計畫委員會審議。

拾肆、以上提請大會審議。

作業
單位
建議

- 一、配合主要計畫變更案予以撤案，細部計畫案名修正為「擬定三重都市計畫(公園用地「公36」)細部計畫」。
- 二、本案係依文化資產保存法95年8月28日公告登錄為歷史建築，依該法第22條規定建築修復及再利用，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受都市計畫法、建築法等相關法規全部或一部份之限制，爰建議刪除土地使用分區管制要點，依實際眷村文化歷史建築保存與再利用計畫相關內容辦理。
- 三、原公開展覽計畫書內容之其他有關「容積調配」辦理執行原則，建議

	<p>依 100 年 3 月 9 日研商會議之結論修正計畫書內容。</p> <p>四、因應升格新北市及相關計畫書圖文字誤繕請配合修正。</p>
決議	<p>有關本案主要計畫及細部計畫，同意依下列各點修正：</p> <p>一、主要計畫撤案，函文內政部建議將公園用地變更為眷村文化園區一案，請其納入內政部都委會審議中之「變更三重都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）」案參考審議。</p> <p>二、另以公園用地範圍擬定細部計畫內容，以公園用地容積調配執行方式為主，並依 100 年 3 月 9 日研商會議之結論修正計畫書內容。</p> <p>三、刪除土地使用分區管制要點。</p> <p>四、考量三重公園用地不足，同意尊重眷村文化保存，惟有關生態、綠化空間等應優先適當留設，請文化局辦理該眷村歷史建築保存與再利用計畫時應予以整體規劃。</p>

案由	擬定土城（頂埔地區）都市計畫（既有發展地區）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>壹、辦理機關：新北市政府。</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 17 條及第 22 條。</p> <p>參、變更緣起：</p> <p>一、土城（頂埔地區）都市計畫隸屬市鎮計畫，主要計畫與細部計畫應分別辦理，且現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣（市）政府，惟現行計畫除已擬定細部計畫部分，仍為主、細合併之計畫。</p> <p>二、本次辦理土城（頂埔地區）都市計畫通盤檢討時，將屬細部計畫內容部分予以拆離，以符合計畫之層級。</p> <p>三、對於已發布實施細部計畫地區應依該細部計畫管制，而尚未依附帶條件執行之整體開發地區，須配合整體開發規劃另行擬定細部計畫，故亦予排除，剩餘未實施細部計畫地區則以本案「擬定土城（頂埔地區）都市計畫（既有發展地區）細部計畫」管制之。</p> <p>肆、計畫範圍與面積：</p> <p> 本次「擬定土城（頂埔地區）都市計畫（既有發展地區）細部計畫」之計畫範圍，係針對土城（頂埔地區）主要計畫地區扣除已發布實施之四處細部計畫地區、擬定中細部計畫地區及整體開發地區後之剩餘地區，面積為 457.0197 公頃（附圖一）。</p> <p> 另主要計畫變更內容綜理表編號第 10 案（附表二、附圖二）及第 20 案，於本案擬定時亦提出細部計畫規劃，故於本案審查時一併納入檢討。</p> <p>伍、變更內容：詳附表一「變更內容綜理表」。</p> <p>陸、辦理經過：</p> <p>一、自民國 94 年 9 月 26 日起公告徵求意見 30 日（刊登於民國 94 年 9 月 26 日工商時報）。</p> <p>二、自 97 年 5 月 21 日起公開展覽 30 天（刊登於民國 97 年 5 月 21 日至 23 日臺灣新生報），並於 97 年 6 月 4 日下午 2 時 30 分假土城區公所舉辦說明會。</p> <p>三、本案主要計畫前經臺北縣都市計畫委員會 98 年 11 月 26 日第 393 次會議（第一階段）及 99 年 10 月 21 日第 404 次會議（第二階段）決議通過。並經內政部都市計畫委員會 100 年 1 月 11 日第 747 次會議審議決議通過。</p> <p>四、本細部計畫案除配合主要計畫修正計畫內容外，經專案小組共計召開</p>		

	<p>13 次會議研商後，初步作成結論。依 100 年 3 月 22 日第 13 次專案小組意見：本案細部計畫除海山煤礦細計案部分須俟環境影響評估通過後，續提專案小組討論外，其他已作成結論部分由作業單位檢核後先行提請大會審議。</p> <p>五、本案變更內容於專案小組審議期間新增變更案 5 案，共計 11 案，變更內容詳如附表一。</p> <p>柒、土地使用分區管制要點：詳附表二「土地使用分區管制內容」。</p> <p>捌、都市設計內容：</p> <p>除主要計畫變更第 10 案另訂有都市設計相關規定外（詳附表三），其餘既有發展地區內，符合需都市設計審議地區者，依「新北市都市設計審議原則」相關規定辦理，並經審議通過後方得申請建造執照。</p> <p>玖、事業及財務計畫：</p> <p>本計畫之公共設施用地開闢率偏低，尚未開闢之公共設施用地係依徵收方式取得，並得依土地使用分區管制要點相關規定辦理，以加速取得未開闢之公共設施用地；有關未開闢之公共設施用地所需土地取得經費、開闢經費之估算詳附表四，惟實際之開發年期視地方政府財力而定。</p> <p>另外，有關主要計畫變 10 案之事業及財務計畫詳見附表五。</p> <p>拾、人民或機關、團體陳情意見合計 4 案：詳附表六。</p> <p>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
作業單位建議	<p>一、本案細部計畫除海山煤礦地區（主要計畫變更內容綜理表第 20 案）須俟環境影響評估通過後，續提專案小組討論外，餘建議依專案小組意見通過，並建議併同業經內政部都委會審竣之主要計畫分階段核定實施。</p> <p>二、主要計畫變更內容綜理表第 10 案（附條件整體開發地區）及第 20 案（海山煤礦）之擬定細部計畫部分，應參據內政部 93 年 11 月 16 日第 597 次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」辦理。</p>
決議	<p>因時間關係，提下次會議討論。</p>

案由	變更土城主要計畫（暫緩發展區及附近地區）（市地重劃區）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第六案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府。</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>參、計畫緣起：</p> <p>土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）（以下簡稱本計畫區）之計畫面積約 88.46 公頃，空間需求以提供居住為主，計畫人口 17,300 人，可紓解土城區都市急速發展，鄰近工業區、高科技產業園區等產業活動或勞動人口聚集衍生的居住需求。</p> <p>本計畫區係依據 82 年 7 月 7 日發布實施「變更土城都市計畫（第二次通盤檢討）案」之決議：「為配合軍事禁建開放，提昇都市發展品質，原軍事禁建區內之住宅區、商業區、工業區、保護區、市場、公園及綠地等，除 I 之 1、III 之 1、III 之 2 號道路用地，高速公路用地及四海工專用地外，其餘變更為暫緩發展區，應儘速辦理禁建及整體規劃。」劃設，原臺北縣政府爰於 89 年 7 月 26 日發布實施「變更土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）通盤檢討」案及「擬定土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）細部計畫」案，並於主要計畫書第五章實質計畫、第拾點開發方式載明：「...一、原住宅區、商業區、工業區及區內公共設施用地原則上採市地重劃方式處理，...」。</p> <p>於前開通檢案內，46.7 公頃的市地重劃區已列為原臺北縣政府 97 年度重大施政計畫，地政局已辦過兩場說明會。惟市地重劃執行過程尚有妨礙或影響重劃之因素，包括範圍邊界樁位問題、捷運用地穿越問題、計畫道路通行問題、既有合法建物密集及既有排水路（大安圳）保留等問題，其中部分涉及須辦理都市計畫變更，是為本計畫之緣起。</p> <p>肆、變更位置：</p> <p>本計畫區位於土城區中心並鄰近市鎮行鎮中心，北側為都市發展中心（土城都市計畫區），西南側則為高科技產業發展中心（土城頂埔都市計畫區，高科技園區）（詳見附圖一）。</p> <p>伍、變更理由：</p> <p>本計畫案自發布實施後，新北市政府即開始辦理後續各項作業，本次變更係因府於辦理市地重劃作業過程中產生實際執行上之困難，需辦理都</p>		

市計畫變更。本次變更理由綜整說明如下：

一、配合市地重劃作業，調整計畫範圍

本計畫範圍原係以 I -1 號道路（金城路）與 III -2 號道路（明德路）交叉口東北側街廓東北側之 8 公尺計畫道路中心線為邊界，然該計畫道路目前尚未徵收及開闢，若本計畫市地重劃開發完成後，道路將僅開闢一半寬度，恐造成未來通行之困難，故本次檢討將全部路段納入本計畫範圍，並以市地重劃開發。

二、原主要計畫書圖訂正

I -1 號道路（金城路）依「變更土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）通盤檢討計畫案」書圖標示寬度為 33 公尺，然依「變更土城都市計畫（第二次通盤檢討）」規定及目前實際執行寬度應為 35 公尺，故本次檢討訂正為 35 公尺寬。

三、區分主要計畫及細部計畫層級

（一）住宅區及商業區

本計畫原劃設「第一種住宅區」、「第二種住宅區」及「第二種商業區」，為區分主要計畫及細部計畫層級，本次檢討將「第一種住宅區」及「第二種住宅區」變更為「住宅區」、「第二種商業區」變更為「商業區」。

（二）實施進度及經費

原「變更土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）通盤檢討計畫案」規定之「拾、開發方式」、「拾壹、分期分區發展」及「拾貳、事業及財務計畫」不符「都市計畫法」、「都市計畫書圖製作規則」及其相關規定，本次檢討修正為「實施進度及經費」。

四、依原計畫規劃意旨，調整適當分區及用地

（一）土城捷運路線穿越部分

1. 依「變更土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）通盤檢討計畫案」規劃意旨：「捷運系統通過本計畫區部分，考慮將公園綠地設置於其上，以減少對住宅區之衝擊」，現捷運土城線已通車，惟其範圍與公兒十六及公兒十七計畫範圍不符，本次須檢討訂正。

2. 另 I -1 號道路及 IV -10 號道路交叉口（綠三及公七間）東北側之住宅區街廓，部分土地係屬捷運穿越地區，應一併檢討。在市地重劃財務可

行下，增設公兒二十二，其次，為避免街廓過深，造成配地之困難，增設一條 8 公尺計畫道路。

(二) 原市場用地變更為商業區部分

- 1.依「變更土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）通盤檢討計畫案」變更編號第八案備註：「1.雖位於禁建線外，為公平起見，仍應納入重劃範圍。2.與隔鄰停七之界線爭議，請縣府重新鑑界，地主如有損失，應予以歸還。」，惟地主於都市計畫發布實施後，仍表不願參與市地重劃，基於公平起見，本案恢復為市場用地，並剔除市地重劃範圍。
- 2.原 80 年徵收之市場用地（清水坑段外冷水坑小段 270-19 及 270-20 等 2 筆地號土地），比照上述原則，惟現況已作為停車場使用，故本次檢討變更為停車場用地，剔除市地重劃範圍。
- 3.另未徵收之停車場用地（清水坑段外冷水坑小段 270-18 地號土地），變更為市場用地，剔除市地重劃範圍。

五、保留大安圳，並調整為適當分區

- (一) 考量大安圳為大漢溪支流，係本地區重要排水路，應予保留。
- (二) 大安圳依臺北縣政府水利局委外整治規劃設計案予以保留 8 公尺範圍，並調整為河川區，剔除市地重劃範圍。
- (三) 為保留大安圳之完整性，凡大安圳穿越道路用地部分，變更為道路用地兼供河川使用。
- (四) 大安圳保留範圍兩側各留設 2 公尺寬綠地用地（綠五），以作為住宅區及河川區間之緩衝帶；而 V-5 號道路以南與大安圳所包夾之土地，因已產生畸零「住宅區」，重劃完成後將不能為建築使用，一併變更為綠地用地（綠五），並納入市地重劃範圍。
- (五) 另大安圳穿越區段徵收範圍部分，由於係第二期發展區，將俟市府辦理區段徵收時配合保留，本次檢討維持原計畫。

六、配合市地重劃配地作業，檢討進出道路

高速公路以南、青雲路以西之「住一」街廓，因部分土地係以緊鄰西側「住二」街廓之現有既成巷道出入，為免市地重劃後產生該街廓無法出入問題，及避免街廓過深產生配地問題，爰劃設一條 VII-15 號 9 公尺計畫道路供其進出；另東側畸零住宅區，因重劃完成已無法建築，一併調整變更為綠地用地（綠六）。

七、本計畫雖發布實施滿 5 年以上，但區內尚未發展，故本次檢討僅就前述配合相關政策及重劃疑義予以檢討釐清外，其餘尚無變更之需要。

陸、變更內容：

本案基於前述實際執行及市地重劃開發上產生之困難，爰提出變更案共八案，各變更案變更內容及理由詳見附表一變更內容綜理表及附圖二。

柒、實施進度及經費：

一、開發方式

- (一) 原住宅區、商業區、工業區及區內公共設施用地原則上採市地重劃處理。
- (二) 原農業區與保護區變更為都市發展用地部分，除寺廟保存區外，採區段徵收方式處理。
- (三) 計畫區內非屬上述兩種開發方式範圍之土地，仍維持原使用分區，依現行土城都市計畫土地使用分區管制要點規定予以管制。

二、分期分區發展計畫

市地重劃範圍之土地列為優先發展區，其餘列入區段徵收範圍之土地則移入第二期發展區。

三、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、區段徵收或其他方式取得，開發主體為新北市政府或土地所有權人，預定於民國 99-101 年完成開發，預估開闢經費約為 46,342 萬元。

捌、辦理經過：

一、公開展覽及說明會

計畫草案自 98 年 4 月 13 日起辦理公開展覽 30 日，並於 98 年 4 月 30 日於土城區公所舉辦公開展覽說明會，期間並收到 13 份公民或團體陳情意見。

二、新北市都委會專案小組

本案分別於 98 年 7 月 28 日、98 年 12 月 23 日及 99 年 4 月 29 日、99 年 8 月 24 日、100 年 4 月 18 日召開五次專案小組研商會議，並於 99 年 9 月 29 日辦理現場會勘，會議結論詳附表一「變更內容綜理表」市都

	<p>委會專案小組意見欄。</p> <p>玖、公民或團體陳情意見合計 13 案：詳附表二。</p> <p>拾、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
作業 單位 建議	<p>一、因涉及主要計畫內容已獲具共識，考量本案審議時程，建議主要計畫內容經市都委會審議通過後先行提送部都委會審議，另有關細部計畫內容，將續提送本會專案小組討論。</p> <p>二、餘建議依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>因時間關係，提下次會議討論。</p>

九、散會：下午 5 時 40 分