

新北市都市計畫委員會第 3 次會議紀錄

一、時間：100 年 3 月 10 日下午 2 時

二、地點：本府 28 樓都委會會議室

三、主席：許副主任委員志堅

紀錄彙整：王美瑤

四、出席委員：詳如簽到簿。

五、出席單位：詳如簽到簿。

六、主席致詞：略。

七、報告事項：

(一) 確認市都委會第 2 次會議紀錄：

主席裁示：1、第六案變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第五階段)(市地重劃 F 及 G 單元)案決議修正為「一、有關變更編號 7 至 9 案，原則同意採申請單位會中所提替代方式辦理(修正為新增第 7 案：於 G 區公十南側劃設 0.14 公頃公園用地(公十之一))，並由城鄉局、地政局檢核相關都市計畫及重劃計畫。二、餘依作業單位建議修正通過。」

2、其餘案件確認。


(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)變更土城(頂埔地區)都市計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地「捷一」)細部計畫(土地使用分區管制規定修正)案。</p> <p>(二)變更土城都市計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地「捷十」)細部計畫(土地使用分區管制規定修正)案。</p> |
|---|

案由	變更土城(頂埔地區)都市計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷一))細部計畫(土地使用分區管制規定修正)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	<p>一、申請單位：臺北市政府捷運工程局。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.因近年來土城區經濟發展迅速，人口逐年成長，復以北二高、捷運土城線通車後所帶來之交通方便性，通勤人口增加，致住宅需求亦提高，認實有調整使用項目之必要，以便於辦理開發時更增加規劃彈性，貼近並符合市場需求。捷運局 95.07.26 北市捷聯字第 09532042000 號函詢臺北縣政府，「永寧站聯合開發用地（捷一、捷十）未來開發可否供住宅使用」？經臺北縣政府釋復內容略以：「．．．永寧站聯合開發用地不得作為住宅使用。若 貴管認定現況有開放作住宅之需求，建議應儘速研提辦理都市計畫變更，以符實際。」 2.為增加住宅使用比例之彈性，捷運局 96.01.31 提送「變更土城都市計畫（捷運系統永寧站捷一、捷十用地）細部計畫書（土地使用分區管制規定修正）案」，建議修訂使用項目依「都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定」辦理。 3.臺北縣都市計畫委員會 96.11.02 第 370 次會議、96.12.10 第 371 次會議及捷運局與新北市政府相關單位研商結論，永寧站聯開基地仍擬依現行都市計畫之規劃原意，維持商辦使用。 <p>四、變更位置與範圍：</p> <p>捷運永寧站聯合開發用地（捷一）(詳附圖1)，位於土城區中央路3段、承天路交口西南側，基地坐落土城區永和段197地號等3筆土地，面積為306.66m²。</p>  <p>附圖1 捷運系統永寧站聯合開發用地(捷一)位置圖</p>		

說

明

五、變更理由：

因應捷運土城線延伸至頂埔站之規劃、公展期間民眾陳情周邊道路開闢及配合新北市政府100.01.17發布實施「變更土城(頂埔地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」土管要點規定，實有調整原細部計畫土地使用分區管制要點之必要，以利於後續規劃開發之執行，故建議修訂（捷一）用地細部計畫書內相關土地使用分區管制規定。

六、變更內容：

本計畫修訂原計畫構想、可容納人口及土地使用內有關使用項目部分，建議維持原計畫內容，詳附件 1；並修正土地使用分區管制表之相關規定，詳附件 3。

七、辦理經過

(一)本計畫自 96 年 8 月 30 起辦理公開展覽 30 天，並於 96 年 9 月 14 日下午 2 時假土城市公所舉辦說明會。公開展覽期間計收到人民或機關、團體陳情意見 5 件，詳附件 2。

(二)市都委會大會：

本案分別於 96 年 11 月 2 日、96 年 12 月 10 日及 97 年 4 月 16 日提請縣都委會大會審議，決議如下：

■ 96 年 11 月 2 日縣都委會第 370 次大會決議：

本案變更僅擬改依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條商業區之相關規定與規劃原意似有不符，請臺北市政府捷運工程局針對地區發展特性進行研析，並提出維持原計畫內商業使用項目之比例建議後，再提會審議。

■ 96 年 12 月 10 日縣都委會第 371 次大會決議：

1. 本案變更內容與規劃原意似仍有不符情形，請於提報本會專案小組提供意見後，再提會審議。
2. 請作業單位邀集府內經濟發展局等相關單位，針對地方發展特性，研商本案捷運系統聯合開發用地之使用項目，提出未來發展建議供本會專案小組參考。

■ 97 年 2 月 4 日邀集經發局召開研商會議，結論如下：

1. 仍維持原修正內容，即「使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定辦理，惟開發後商場或辦公室使用部分，合計不得低於計入容積樓地板面積之 1/5。」
2. 以臨時提案提報縣都委會 97 年 4 月 16 日第 376 次審議，並將商辦面積比例調整為 1/3 以上。經審議決議仍認為永寧站因已徵收全屬公有土地，無需急於辦理開發，可待附近商機成熟後，推出作為商場、辦公室，以帶動地方發展，故裁示暫緩討論。

■ 97 年 4 月 29 日經發局邀集城鄉局、土城市公所及捷運局召開會議，結論如下：

1. 本案捷運系統永寧站聯合開發用地（捷一、捷十）仍應採朝向商

業、辦公使用的方向研議辦理，未來招商部分，臺北縣政府將全力協助。

2. 請臺北縣政府城鄉發展局、經濟發展局重新檢視臺北市政府捷運工程局所提說帖與市調資料內容，分析研擬相關建議後，另案向臺北縣陳副縣長面報。

■ 97 年 5 月 13 日城鄉局及經發局向陳副縣長面報，結論如下：

1. 土城還有像樣的 office 嗎？
2. 「商辦加捷運」應可成功帶動地區發展。
3. 在兩岸三通的機會下，土城區發展潛力可期。
4. 臺北縣政府的態度是引導都會發展或是隨波逐流？
5. 不同意將「永寧站聯開」以住宅使用立即處分掉！

(三)市都委會專案小組：

本案分別於 99 年 7 月 1 日、100 年 2 月 15 日召開 2 次專案小組研商會議，會議重要決議如下：

■ 99 年 7 月 1 日第 1 次專案小組研商會議，決議如下：

1. 依作業單位建議配合臺北縣共通性原則修正案名為「變更土城(頂埔地區)細部計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷一))(土地使用分區管制規定修正)」暨「變更土城細部計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷十))(土地使用分區管制規定修正)」案。
2. 捷運土城線已延伸至頂埔站，考量臺北縣設置汽車轉乘車位於捷運系統終點站之原則，並配合綠色運輸觀念下停車需求內部化，同意依捷運局建議轉乘設施使用空間以設置自行車及機車位為主，並於土管要點訂定都市設計審議時得依實際需求調整設置數量之規定；另是否訂定機車及自行車位之轉換規定請捷運局參考相關案例研擬之，並補充交通需求分析資料。
3. 有關土管要點請捷運局考量檢討內容如下，並於下次會議討論：
 - (1) 統一修正條文中用語不一致部分。
 - (2) 請考量依李委員所提建築退縮、避免量體集中配置及都市設計審議原則意見檢討相關條文。
 - (3) 另請檢討是否須配合臺北縣三重等 20 處共通土管要點修正之條文。
4. 有關人陳編號第 1 至 4 案設置道路意見，除使用捐予縣府之 7.5% 公共設施用地外，其餘道路留設區位仍請捷運局考量規劃原意，另未來周邊地區整體交通系統之建構應納入相關都市計畫個案變更及通盤檢討規劃考量。
5. 有關人陳編號 5 設置活動中心意見轉請縣府民政局評估是否有用地需求，並視縣府未來公益設施需求情形及設置地點而定。

■ 100 年 2 月 15 日第 2 次專案小組研商會議，決議如下：

1. 為配合綠色運輸之停車需求內部化原則，並保留轉乘設施規劃彈性，請補充未來交通需求及停車空間供需分析等資料。另有關自

	<p>行車位轉換率，請捷運局依交通主管機關之相關規定修正。</p> <p>2. 土地使用管制規定有關使用管制、使用項目及回饋公共設施土地等項目之文字，請作業單位確認是否符合現行通案法令規定。</p> <p>3. 有關捐贈土地及回饋樓地板面積之規劃運用，請財政局確認市府各單位之公用需求，並提供需用樓地板面積及用途項目供捷運局作為規劃參考。</p> <p>4. 請規劃單位依上述意見修正規劃內容後，提請大會審議。</p> <p>八、以上合法定程序，提請大會審議。</p>
作業單位建議	<p>除下列建議事項外，餘依都委會決議及專案小組意見通過：</p> <p>一、為有關專案小組建議捷運局及相關單位釐清土管條文內容部分，提請大會討論。</p> <p>二、考量旅次需求特性及建構大眾運輸流暢化接駁服務，捷運轉乘設施之預估需求量及規劃配置，建議以無縫接駁及路外化為原則，於基地內整合留設旅客及各項運具所需之轉乘設施，以利提供無縫隙運輸服務。</p> <p>三、人民陳情意見建議劃設道路部份，因本基地衍生之旅次量影響周邊道路交通問題，考量地區發展、周邊環境品質、交通路網連通性及防災功能，建議留設道路用地補足寬度以改善周邊道路服務水準。</p>
決議	<p>除下列各點外，依市都委會專案小組意見及作業單位建議修正通過。</p> <p>一、有關捷運轉乘設施之預估需求量及規劃配置，同意轉運空間應予彈性必要調整，惟仍應考量各類運具實際空間需求。</p> <p>二、有關捐贈土地及回饋樓地板面積之規劃運用，應以不影響聯合開發主體營運為原則，請本府財政局彙整府內各單位之公用需求，並提供予捷運局作為規劃參考。</p> <p>三、針對土管規定第 1 點，修正為：「…建築物一樓部分除基地面積之 30% 可作商場使用外，其餘則保留作為轉乘設施及公益性設施使用，另前述公益性設施為新北市政府所屬機關管理者，應將建物及應有基地持分捐贈予新北市；轉乘設施以設置自行車位為原則…」。</p> <p>四、針對土管規定第 2 點，修正為：「土地所有權人應捐地 15% 予新北市，且其中 1/2 土地須作為公共設施用地，…回饋之可建築用地得以其允建樓地板面積之 70% 代替（含應有基地持分）」。</p>

附件1 變更土城(頂埔地區)都市計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷一))細部計畫(土地使用分區管制規定修正)案變更內容對照表

編號	原計畫內容	修訂計畫內容	修訂理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
1	肆、計畫構想 二、聯合開發基地目標 由於本地區交通相關工程建設，使本地區極具發展潛力。為考量周圍大部分為工業區，無法提供商場相關設施，故 <u>研擬將本站聯合開發基地開發為一自給自足之多樣化百貨商場及辦公室</u> ，除吸引區域性商業需求外，並可引導及帶動本區之商業及住宅發展。	肆、計畫構想 二、聯合開發基地目標 由於本地區交通相關工程建設，使本地區極具發展潛力。為考量周圍大部分為工業區，無法提供商場相關設施，故本基地開發使用項目依 <u>都市計畫法臺灣省施行細則第17條規定辦理</u> ，除吸引區域性商業需求外，並可引導及帶動本區之商業及住宅發展。	賦予更具彈性土地使用分區管制規定，使其更具投資誘因，投資人能規劃設計出更貼近市場脈動之不動產，創造出較好的開發效益，為公、私部門締造雙贏之局面，方無悖於聯合開發有效利用土地、促進地區發展之宗旨，故建議使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第17條規定辦理。	維持原計畫內容。	依市都委會專案小組意見通過。
2	四、土地使用： 本站聯合開發基地擬以商業區開發，建蔽率不得大於60%，以提供較多之開放戶外空間，使用項目 <u>主要做百貨商場、餐廳、健身房、保齡球館、KTV、電影院及辦公室等使用</u> 。	四、土地使用： 本基地建蔽率不得大於60%，以提供較多之開放戶外空間，使用項目依 <u>都市計畫法臺灣省施行細則第17條規定辦理</u> 。	同上	維持原計畫內容。	依市都委會專案小組意見通過。
3	伍、擬定計畫內容 一、可容納人口： 本基地將開發作為 <u>商場及辦公室使用</u> ，故無居住人口，因商場及辦公	伍、擬定計畫內容 一、可容納人口： 本基地使用項目依 <u>都市計畫法臺灣省施行細則第17條規定辦理</u> ；因商場及辦	同上	維持原計畫內容。	依市都委會專案小組意見通過。

編號	原計畫內容	修訂計畫內容	修訂理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	室均設置於本基地東側，故本計畫範圍內無及業人口如左表：	公室均設置於本基地東側，故本計畫範圍內無及業人口如左表：			
4	<p>表四 計畫開發可容納人口數表</p> <p>居住人口：0</p> <p>備註：本基地規劃為商場及辦公室使用。</p>	<p>表四 計畫開發可容納人口數表</p> <p>居住人口：<u>如開發作為住宅使用，預估可容納人口數約1,582人（按總樓地板面積63,285.22 m²，每40 m²容納人估算。）</u></p> <p>備註：本基地使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第17條規定辦理。</p>	同上	維持原計畫內容。	依市都委會專案小組意見通過。
5	<p>表五、土地使用分區管制</p> <p>使用限制：</p> <p>一、得作捷運相關設施使用。</p> <p>二、<u>得作都市計畫法臺灣省施行細則有關商業區之規定使用。</u></p>	<p>表五、土地使用分區管制表</p> <p>使用限制：</p> <p>一、得作捷運相關設施使用。</p> <p>二、<u>使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第17條規定辦理。</u></p>	同上	修訂內容詳附件2。	修正通過；修訂內容詳附件2。
6	<p>二、土地使用分區管制</p> <p>(二) 土地所有權人應捐地百分之<u>十五</u>，且其中<u>二分之一</u>土地須作為公共設施用地，另<u>二分之一</u>土地為可建築用地。回饋之可建築用地得以其允建樓地板面積之百分之<u>七十</u>代替。</p>	<p>二、土地使用分區管制</p> <p>(二) 土地所有權人應捐地<u>15%</u>，且其中<u>1/2</u>土地須作為公共設施用地，<u>考量地方發展、交通及公共安全、都市防災救援等需要，應優先留設作道路供通行使用；另1/2土地為可建築用地。回饋之可建築用地得以其允建樓地板面積之70%代替。</u></p>	考量地方發展、交通及公共安全、都市防災救援等需要，明定公共設施用地優先留設作道路，供通行使用，以利後續配合執行。	修訂內容詳附件2。	修正通過；修訂內容詳附件2。

附件 2 變更土城(頂埔地區)都市計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷一))細部計畫(土地使用分區管制規定修正)案內土地使用分區管制變更內容綜理表

原計畫條文	公開展覽修訂條文	捷運局建議修訂條文	市都委會專案小組意見	作業單位修正建議	市都委會決議																																																		
<p>(一)計畫區之土地使用分區管制，其建蔽率及容積率不得超過左表規定，並依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發時，建築物一樓部分除基地面積之<u>百分之三</u>土可做商場使用外，其餘則保留作為轉運設施及公益性設施使用，並予以綠美化，且應由使用單位負擔建造成本，得不予計入容積率。</p>	—	<p>(一)本計畫區之土地使用分區管制，其建蔽率及容積率不得超過下表規定，並依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發時，建築物一樓部分除基地面積之<u>30%</u>可作商場使用外，其餘則保留作為轉乘設施及公益性設施使用，<u>儘可能設置自行車轉乘停車位</u>，並予以綠美化，且應由使用單位負擔建造成本，得不予計入容積率。</p>	有關使用管制、使用項目之文字，請作業單位確認是否符合相關法令規定。	<p>(一)本計畫區之土地使用分區管制，其建蔽率及容積率不得超過下表規定，並依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發時，建築物一樓部分除基地面積之<u>30%</u>可作商場使用外，其餘則保留作為轉乘設施及公益性設施使用，<u>轉乘設施以設置自行車位為原則</u>，並予以綠美化，且應由使用單位負擔建造成本，得不予計入容積率。</p> <p>理由： 轉乘設施以綠色運輸為原則，惟仍需考量各類運具使用需求。</p>	<p>修正通過，修正內容如下：</p> <p>(一)本計畫區之土地使用分區管制，其建蔽率及容積率不得超過下表規定，並依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發時，建築物一樓部分除基地面積之<u>30%</u>可作商場使用外，其餘則保留作為轉乘設施及公益性設施使用，<u>另前述公益性設施為新北市政府所屬機關管理者，應將建物及應有基地持分捐贈予新北市；轉乘設施以設置自行車位為原則</u>，並予以綠美化，且應由使用單位負擔建造成本，得不予計入容積率。</p>																																																		
<p>表五 土地使用分區管制表</p> <table><tr><td>站別</td><td>永寧站</td></tr><tr><td>編號</td><td>捷運系統用地(捷一)</td></tr><tr><td>建蔽率</td><td><u>六 0%</u></td></tr><tr><td>容積率</td><td><u>三二 0%</u></td></tr><tr><td>使用管制</td><td>一、得作捷運相關設施使用。 二、得作都市計畫法臺灣省施行細則<u>有關商業區之規定使用</u>。</td></tr></table>	站別	永寧站	編號	捷運系統用地(捷一)	建蔽率	<u>六 0%</u>	容積率	<u>三二 0%</u>	使用管制	一、得作捷運相關設施使用。 二、得作都市計畫法臺灣省施行細則 <u>有關商業區之規定使用</u> 。	<p>表五 土地使用分區管制表</p> <table><tr><td>站別</td><td>永寧站</td></tr><tr><td>編號</td><td>捷運系統用地(捷一)</td></tr><tr><td>建蔽率</td><td><u>六 0%</u></td></tr><tr><td>容積率</td><td><u>三二 0%</u></td></tr><tr><td>使用管制</td><td>一、得作捷運相關設施使用。 二、使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定辦理。</td></tr></table>	站別	永寧站	編號	捷運系統用地(捷一)	建蔽率	<u>六 0%</u>	容積率	<u>三二 0%</u>	使用管制	一、得作捷運相關設施使用。 二、使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定辦理。	<p>表五 土地使用分區管制表</p> <table><tr><td>站別</td><td>永寧站</td></tr><tr><td>編號</td><td>捷運系統用地(捷一)</td></tr><tr><td>建蔽率</td><td>60%</td></tr><tr><td>容積率</td><td><u>320%</u></td></tr><tr><td>使用管制</td><td>一、得作捷運相關設施使用。 二、得作都市計畫法臺灣省施行細則<u>有關商業區之規定使用</u>。</td></tr></table>	站別	永寧站	編號	捷運系統用地(捷一)	建蔽率	60%	容積率	<u>320%</u>	使用管制	一、得作捷運相關設施使用。 二、得作都市計畫法臺灣省施行細則 <u>有關商業區之規定使用</u> 。	有關使用管制、使用項目之文字，請作業單位確認是否符合相關法令規定。	<p>表五 土地使用分區管制表</p> <table><tr><td>站別</td><td>永寧站</td></tr><tr><td>編號</td><td>捷運系統用地(捷一)</td></tr><tr><td>建蔽率</td><td>60%</td></tr><tr><td>容積率</td><td><u>320%</u></td></tr><tr><td>使用管制</td><td>一、得作捷運相關設施使用。 二、得作有關商業區之規定使用，<u>但不得作住宅使用</u>。</td></tr></table> <p>理由： 1.倘依施行細則第 17 條商業區之規定，作住宅使用與原計畫之規劃原意不符。 2.敘明本計畫不得作住宅使用。</p>	站別	永寧站	編號	捷運系統用地(捷一)	建蔽率	60%	容積率	<u>320%</u>	使用管制	一、得作捷運相關設施使用。 二、得作有關商業區之規定使用， <u>但不得作住宅使用</u> 。	<p>表五 土地使用分區管制表</p> <table><tr><td>站別</td><td>永寧站</td></tr><tr><td>編號</td><td>捷運系統用地(捷一)</td></tr><tr><td>建蔽率</td><td>60%</td></tr><tr><td>容積率</td><td><u>320%</u></td></tr><tr><td>使用管制</td><td>一、得作捷運相關設施使用。 二、得作有關商業區之規定使用，<u>但不得作住宅使用</u>。</td></tr></table>	站別	永寧站	編號	捷運系統用地(捷一)	建蔽率	60%	容積率	<u>320%</u>	使用管制	一、得作捷運相關設施使用。 二、得作有關商業區之規定使用， <u>但不得作住宅使用</u> 。
站別	永寧站																																																						
編號	捷運系統用地(捷一)																																																						
建蔽率	<u>六 0%</u>																																																						
容積率	<u>三二 0%</u>																																																						
使用管制	一、得作捷運相關設施使用。 二、得作都市計畫法臺灣省施行細則 <u>有關商業區之規定使用</u> 。																																																						
站別	永寧站																																																						
編號	捷運系統用地(捷一)																																																						
建蔽率	<u>六 0%</u>																																																						
容積率	<u>三二 0%</u>																																																						
使用管制	一、得作捷運相關設施使用。 二、使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定辦理。																																																						
站別	永寧站																																																						
編號	捷運系統用地(捷一)																																																						
建蔽率	60%																																																						
容積率	<u>320%</u>																																																						
使用管制	一、得作捷運相關設施使用。 二、得作都市計畫法臺灣省施行細則 <u>有關商業區之規定使用</u> 。																																																						
站別	永寧站																																																						
編號	捷運系統用地(捷一)																																																						
建蔽率	60%																																																						
容積率	<u>320%</u>																																																						
使用管制	一、得作捷運相關設施使用。 二、得作有關商業區之規定使用， <u>但不得作住宅使用</u> 。																																																						
站別	永寧站																																																						
編號	捷運系統用地(捷一)																																																						
建蔽率	60%																																																						
容積率	<u>320%</u>																																																						
使用管制	一、得作捷運相關設施使用。 二、得作有關商業區之規定使用， <u>但不得作住宅使用</u> 。																																																						
<p>(二)土地所有權人應捐地<u>百分之十五</u>，且其中<u>二分之一</u>土地須作為公共設施用地，另<u>二分之一</u>土地為可建築用地。回饋之可建築用地得以其允建樓地板面積之<u>百分之七十</u>代替。</p>	<p>(二)土地所有權人應捐地 15%，且其中 1/2 土地須作為公共設施用地，<u>考量地方發展、交通及公共安全、都市防災救援等需要</u>，應優先留設作道路供通行使用；另 1/2 土地為可建築用地。回饋之可建築用地得以其允建樓地板面積之 70%代替。</p>	<p>(二)土地所有權人應捐地 15%，且其中 1/2 土地須作為公共設施用地，<u>並優先考量作為道路使用</u>；另 1/2 土地為可建築用地。回饋之可建築用地得以其允建樓地板面積之 70%代替。</p>	依捷運局建議修訂條文通過。	依捷運局建議修訂條文通過。	<p>修正通過，修正內容如下：</p> <p>(二)土地所有權人應捐地 15%予新北市，且其中 1/2 土地須作為公共設施用地，<u>並優先考量作為道路使用</u>；另 1/2 土地為可建築用地。回饋之可建築用地得以其允建樓地板面積之 70%代替（含應有基地持分）。</p>																																																		

原計畫條文	公開展覽修訂條文	捷運局建議修訂條文	市都委會專案小組意見	作業單位修正建議	市都委會決議
<p>(三) 第(一)項所稱建蔽率及容積率係指基地面積扣除必須作為公共設施土地後之可建築<u>基地</u>之建蔽率及容積率而言，且不含因聯合開發及其他獎勵所得樓地板面積。本項所稱公共設施土地係指計畫範圍應捐地予<u>台北縣政府</u>百分之七・五須作為公共設施用地及計劃範圍扣除自願捐地部分土地後之<u>百分之三十</u>須作為區內必要之公共設施用地而言。</p>	—	<p>(三) 第(一)項所稱建蔽率及容積率，係指<u>本計畫區</u>面積扣除必須作為公共設施土地後之可建築基地之建蔽率及容積率而言，且不含因聯合開發及其他獎勵所得樓地板面積。本項所稱公共設施土地，係指計畫範圍應捐地予<u>新北市政府</u> 7.5%須作為公共設施用地及計畫範圍扣除自願捐地部分土地後之 <u>30%</u>須作為區內必要之公共設施用地而言。<u>周邊道路之開闢，如需使用區內必要之公共設施用地時，應配合留設供公眾通行使用，不得設置固定設施物或圍籬，並得計入法定空地。</u></p>	有關公共設施土地之文字，請作業單位確認是否符合相關法令規定。	<p>(三) 第(一)項所稱建蔽率及容積率，係指本計畫區面積扣除必須作為公共設施土地後之可建築基地之建蔽率及容積率而言，且不含因聯合開發及其他獎勵所得樓地板面積。本項所稱公共設施土地，係指計畫範圍應捐地予<u>新北市政府</u> <u>7.5%</u>須作為公共設施土地及計畫範圍扣除自願捐地部分土地後之 <u>30%</u>須作為區內必要之公共設施土地而言。<u>周邊道路之開闢，如需使用區內必要之公共設施土地時，應配合留設供公眾通行使用，不得設置固定設施物或圍籬，且不得計入法定空地，並不得適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法。</u></p> <p>理由： 1.捷運系統用地為公共設施用地，故以公共設施土地之敘述文字區別之。 2.考量區內必要之公共設施之公眾性，不得計入法定空地，且不得適用多目標。</p>	<p>修正通過，修正內容如下： (三) 第(一)項所稱建蔽率及容積率，係指<u>本計畫區</u>面積扣除必須作為公共設施土地後之可建築基地之建蔽率及容積率而言，且不含因聯合開發及其他獎勵所得樓地板面積。本項所稱公共設施土地，係指計畫範圍應捐地予<u>新北市政府</u> <u>7.5%</u>須作為公共設施土地及計畫範圍扣除自願捐地部分土地後之 <u>30%</u>須作為區內必要之公共設施土地而言。<u>周邊道路之開闢，如需使用區內必要之公共設施土地時，應配合留設供公眾通行使用，不得設置固定設施物或圍籬，且不得計入法定空地，並不得適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法。</u></p>
<p>(四) 依大眾捷運系統土地聯合開發辦法辦理開發時，除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，獎勵樓地板面積最大不得大於容積率之<u>二分之一</u>。</p>	—	<p>(四) 依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發時，除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，獎勵樓地板面積最大不得大於容積率之 <u>1/2</u>。</p>	依捷運局建議修訂條文通過。	—	依市都委會專案小組意見通過。
<p>(五) 回饋之樓地板面積及土地於建築完成後，申請使用執照前應無條件登記為<u>台北縣政府</u>所有（<u>台北縣</u>取得建物部分將起造人登記為<u>台北縣</u>），並由<u>台北縣政府</u>決定管理及運用之方式。</p>	—	<p>(五) 回饋之樓地板面積及土地於建築完成後，申請使用執照前應無條件登記為<u>新北市政府</u>所有（<u>新北市</u>取得建物部分將起造人登記為<u>新北市</u>），並由<u>新北市政府</u>決定管理及運用之方式。</p>	依捷運局建議修訂條文通過。	—	依市都委會專案小組意見通過。
<p>(六) <u>本計畫區捷運系統用地之建築物</u>於申請建築時應自道路境界線至少退縮<u>五公尺</u>建築，退縮</p>	—	<p>(六) <u>本計畫區之建築物</u>於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 <u>5</u>公尺建築，退縮部分得計入</p>	依捷運局建議修訂條文通過。	—	依市都委會專案小組意見通過。


原計畫條文	公開展覽修訂條文	捷運局建議修訂條文	市都委會專案小組意見	作業單位修正建議	市都委會決議
部分得計入法定空地。		法定空地。			
(七)降低空間壓迫感，應有景觀特別考量。	—	—	依捷運局建議維持原細部計畫條文通過。	—	依市都委會專案小組意見通過。
(八)申請建築時應先經 <u>台北縣都市設計審查委員會審查</u> 通過後始可發照。本基地申請開發時對於基地出入口及 <u>轉運設施</u> 之配置，應考量行人及各項運具之使用需求、優先順序及交通動線等妥為規劃並納入都市設計審查。都市設計審議時，有關 <u>交通動線、裝卸位、公車彎位置、退縮設計</u> 等應於設計時整體考量，並特別注意按行人、自行車、公車、機車、小汽車等順序優先之使用需求予以考量。	—	(八)本計畫區申請建築時應先經 <u>新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議</u> 通過後始可發照。申請開發時對於基地出入口及 <u>轉乘設施</u> 之配置，應考量行人及各項運具之使用需求、優先順序及交通動線等妥為規劃並納入都市設計審議。都市設計審議時，有關 <u>交通動線、裝卸位、退縮設計</u> 等應於設計時整體考量，並特別注意按行人、自行車、公車、機車、小汽車等順序優先之使用需求予以考量。 <u>本計畫區轉乘設施預估需求量如經新北市都市設計審議通過，其數量得依實際使用需求設置，且1部機車停車位得以2.5部自行車停車位進行轉換。</u>	為配合綠色運輸之停車需求內部化原則，並保留轉乘設施規劃彈性，請補充未來交通需求及停車空間供需分析等資料。有關自行車位轉換率，請捷運局依交通主管機關之相關規定修正。	(八)本計畫區申請建築時應先經 <u>新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議</u> 通過後始可發照。申請開發時對於基地出入口及 <u>轉乘設施</u> 之配置，應考量行人及各項運具之使用需求、優先順序及交通動線等妥為規劃並納入都市設計審議。都市設計審議時，有關 <u>交通動線、裝卸位、公車彎位置、退縮設計</u> 等應於設計時整體考量，並特別注意按行人、自行車、公車、機車、小汽車等順序優先之使用需求予以考量。 <u>本計畫區轉乘設施預估需求量如經新北市都市設計審議通過，其數量得依實際使用需求設置，且1部機車停車位得以2.5部自行車停車位進行轉換。</u> 理由： 轉乘設施需考量各類運具使用需求，並以無縫接軌及路化外為原則於基地內規劃留設。	修正通過，修正內容如下： (八)本計畫區申請建築時應先經 <u>新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議</u> 通過後始可發照。申請開發時對於基地出入口及 <u>轉乘設施</u> 之配置，應考量行人及各項運具之使用需求、優先順序及交通動線等妥為規劃並納入都市設計審議。都市設計審議時，有關 <u>交通動線、裝卸位、公車彎位置、退縮設計</u> 等應於設計時整體考量，並特別注意按行人、自行車、公車、機車、小汽車等順序優先之使用需求予以考量。 <u>本計畫區轉乘設施預估需求量如經新北市都市設計審議通過，其數量得依實際使用需求設置，且1部機車停車位得以2.5部自行車停車位進行轉換。</u>
(九)為規劃都市防災預警系統及避難空間， <u>本捷運系統聯合開發用地</u> 日後之開發應研擬都市防災計畫，規劃救災避難路線（包括消防救災路線、火災延燒防止地帶等）、防災救災據點（包括避難場所和避難設施等）及緊急維生系統，並經 <u>台北縣都市設計審查委員會審查</u> 通過後始得發照建築。	—	(九)為規劃都市防災預警系統及避難空間，本計畫區日後之開發應研擬都市防災計畫，規劃救災避難路線（包括消防救災路線、火災延燒防止地帶等）、防災救災據點（包括避難場所和避難設施等）及緊急維生系統，並經 <u>新北市都市設計審議委員會審議</u> 通過後始得發照建築。	依捷運局建議修訂條文通過。	—	依市都委會專案小組意見通過。
		(十)本計畫區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	依捷運局建議修訂條文通過。	—	依市都委會專案小組意見通過。

原計畫條文	公開展覽修訂條文	捷運局建議修訂條文	市都委會專案小組意見	作業單位修正建議	市都委會決議
—	—	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，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。	依捷運局建議修訂條文通過。	—	依市都委會專案小組意見通過。
—	—	(十一)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。增設所需樓地板面積，得不計入容積。	依捷運局建議修訂條文通過。	—	依市都委會專案小組意見通過。
(十)本細部計畫面積僅為 0.0 二五七公頃、基地狹小、日後開發建築應配合擬定土城都市計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷十))細部計畫案一併辦理。	—	(十二)本計畫區面積僅為 306.66 平方公尺，基地狹小，日後開發建築應配合土城細部計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷十))一併辦理。 註：重測後面積為 306.66 平方公尺，一併修正之。	1.本計畫區面積...，請修正為本計畫區(捷一)面積...。 2.維持原案名「擬定土城都市計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷十))細部計畫案」。	(十二)本計畫區(捷一)面積僅為 306.66 平方公尺，基地狹小，日後開發建築應配合擬定土城都市計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷十))細部計畫案一併辦理。 理由：案名維持原計畫。	(十二)本計畫區(捷一)面積僅為 306.66 平方公尺，基地狹小，日後開發建築應配合擬定土城都市計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷十))細部計畫案一併辦理。
(十一)本計畫區之土地使用分區管制除上述規定事項外，其餘悉依有關法令規定辦理。	—	(十三)本計畫區之土地使用分區管制除上述規定事項外，其餘悉依有關法令辦理，另本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	依捷運局建議修訂條文通過。	—	依市都委會專案小組意見通過。

附件 3 變更土城(頂埔地區)都市計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷一))細部計畫(土地使用分區管制規定修正)案人民及機關、團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	作業單位建議	市都委會決議
1	陳珮如君等12人	土城區承天路4巷	建議將承天路4巷予以拓寬，或變更為8米以上計畫道路。	酌予採納。 理由：考量地方發展、交通及公共安全、都市防災救援等需要，建議留設道路用地補足寬度以改善周邊道路服務水準。	依作業單位建議通過。
2	陳詩蘋君等11人	捷運永寧站聯合開發地區	建議於捷十用地旁規劃適當寬度之計畫道路。	併人陳編號第1案。	依作業單位建議通過。
3	陳珮如君等22人	捷運永寧站聯合開發地區	懇請新北市政府與北市捷運局協調，將緊臨承天路4巷部分退縮，予以拓寬變更為8公尺以上計畫道路。	併人陳編號第1案。	依作業單位建議通過。
4	規模工程顧問有限公司	捷運永寧站聯合開發地區(土城都市計畫區捷十用地、土城頂埔都市計畫區捷一用地)及承天路4巷、永和街	1.建請考量民眾陳情內容及土城都市計畫(第三次通盤檢討)及土城(頂埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)之規劃調整內容，研擬配合方案俾利通盤檢討之整體考量。 2.捷十用地南側配合現有巷道(承天路4巷)劃設8米計畫道路，由承天路連接至永和街。 3.捷十用地西側劃設8米計畫道路。 4.建請斟酌預估可能之計畫人口及活動人口，確實依都市計畫定期通盤檢討之標準規劃細部計畫所需之公共設施用	併人陳編號第1案。	依作業單位建議通過。

			地，並參酌土城都市計畫(第三次通盤檢討)及土城(頂埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)之規劃調整內容審慎評估公共設施用地之面積、區位之適宜性。		
5	新北市政府民政局	捷運永寧站聯合開發地區	查永寧里轄區內目前尚無適合公有土地作為闢建里民活動中心之地點，另永寧捷運站現有停車場用地未來將有開發計畫，屆時請於都市計畫審議時，將大安、永寧里活動中心納入開發業者之回饋設施。	酌予採納。 理由：為保留本基地規劃開發彈性，並考量聯合開發建物未來投資人之整體規劃效益，建議未來於整體開發時，依實際需求及新北市政府各單位公用需求納入規劃參考。	依作業單位建議通過。

案由	變更土城都市計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷十))細部計畫(土地使用分區管制規定修正)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>一、申請單位：臺北市政府捷運工程局。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.因近年來土城區經濟發展迅速，人口逐年成長，復以北二高、捷運土城線通車後所帶來之交通方便性，通勤人口增加，致住宅需求亦提高，認實有調整使用項目之必要，以便於辦理開發時更增加規劃彈性，貼近並符合市場需求。捷運局 95.07.26 北市捷聯字第 09532042000 號函詢臺北縣政府，「永寧站聯合開發用地（捷一、捷十）未來開發可否供住宅使用」？經臺北縣政府釋復內容略以：「．．．永寧站聯合開發用地不得作為住宅使用。若 貴管認定現況有開放作住宅之需求，建議應儘速研提辦理都市計畫變更，以符實際。」 2.為增加住宅使用比例之彈性，捷運局 96.01.31 提送「變更土城都市計畫（捷運系統永寧站捷一、捷十用地）細部計畫書（土地使用分區管制規定修正）案」，建議修訂使用項目依「都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定」辦理。 3.臺北縣都市計畫委員會 96.11.02 第 370 次會議、96.12.10 第 371 次會議及捷運局與新北市政府相關單位研商結論，永寧站聯開基地仍擬依現行都市計畫之規劃原意，維持商辦使用。 <p>四、變更位置與範圍：</p> <p>捷運永寧站聯合開發用地（捷十）(詳附圖1)，位於土城區中央路3段、承天路交口西南側，基地坐落土城區永和段5地號等29筆土地，面積為 19,371.57m²。</p>  <p>附圖1 捷運系統永寧站聯合開發用地(捷十)位置圖</p>		

<p>說明</p>	<p>五、變更理由：</p> <p>因應捷運土城線延伸至頂埔站之規劃、公展期間民眾陳情周邊道路開闢及配合新北市政府100.01.17發布實施「變更土城(頂埔地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」土管要點規定，實有調整原細部計畫土地使用分區管制要點之必要，以利於後續規劃開發之執行，故建議修訂（捷十）用地細部計畫書內相關土地使用分區管制規定。</p> <p>六、變更內容：</p> <p>本計畫修訂原計畫構想、可容納人口及土地使用內有關使用項目部分，建議維持原計畫內容，詳附件 1；並修正土地使用分區管制表之相關規定，詳附件 2。</p> <p>七、辦理經過</p> <p>(一)本計畫自 96 年 8 月 30 起辦理公開展覽 30 天，並於 96 年 9 月 14 日下午 2 時假土城市公所舉辦說明會。公開展覽期間計收到人民或機關、團體陳情意見 5 件，詳附件 3。</p> <p>(二)市都委會大會：</p> <p>本案分別於 96 年 11 月 2 日、96 年 12 月 10 日及 97 年 4 月 16 日提請縣都委會大會審議，決議如下：</p> <p>■ 96 年 11 月 2 日縣都委會第 370 次大會決議：</p> <p>本案變更僅擬改依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條商業區之相關規定與規劃原意似有不符，請臺北市政府捷運工程局針對地區發展特性進行研析，並提出維持原計畫內商業使用項目之比例建議後，再提會審議。</p> <p>■ 96 年 12 月 10 日縣都委會第 371 次大會決議：</p> <p>3. 本案變更內容與規劃原意似仍有不符情形，請於提報本會專案小組提供意見後，再提會審議。</p> <p>4. 請作業單位邀集府內經濟發展局等相關單位，針對地方發展特性，研商本案捷運系統聯合開發用地之使用項目，提出未來發展建議供本會專案小組參考。</p> <p>■ 97 年 2 月 4 日邀集經發局召開研商會議，結論如下：</p> <p>3. 仍維持原修正內容，即「使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定辦理，惟開發後商場或辦公室使用部分，合計不得低於計入容積樓地板面積之 1/5。」</p> <p>4. 以臨時提案提報縣都委會 97 年 4 月 16 日第 376 次審議，並將商辦面積比例調整為 1/3 以上。經審議決議仍認為永寧站因已徵收全屬公有土地，無需急於辦理開發，可待附近商機成熟後，推出作為商場、辦公室，以帶動地方發展，故裁示暫緩討論。</p> <p>■ 97 年 4 月 29 日經發局邀集城鄉局、土城市公所及捷運局召開會議，結論如下：</p>
-----------	---

3. 本案捷運系統永寧站聯合開發用地（捷一、捷十）仍應採朝向商業、辦公使用的方向研議辦理，未來招商部分，臺北縣政府將全力協助。
4. 請臺北縣政府城鄉發展局、經濟發展局重新檢視臺北市政府捷運工程局所提說帖與市調資料內容，分析研擬相關建議後，另案向臺北縣陳副縣長面報。

■ 97 年 5 月 13 日城鄉局及經發局向陳副縣長面報，結論如下：

1. 土城還有像樣的 office 嗎？
2. 「商辦加捷運」應可成功帶動地區發展。
3. 在兩岸三通的機會下，土城區發展潛力可期。
4. 臺北縣政府的態度是引導都會發展或是隨波逐流？
5. 不同意將「永寧站聯開」以住宅使用立即處分掉！

(三)市都委會專案小組：

本案分別於 99 年 7 月 1 日、100 年 2 月 15 日召開 2 次專案小組研商會議，會議重要決議如下：

■ 99 年 7 月 1 日第 1 次專案小組研商會議，決議如下：

6. 依作業單位建議配合臺北縣共通性原則修正案名為「變更土城（頂埔地區）細部計畫（捷運系統永寧站聯合開發用地（捷一））（土地使用分區管制規定修正）」暨「變更土城細部計畫（捷運系統永寧站聯合開發用地（捷十））（土地使用分區管制規定修正）」案。
7. 捷運土城線已延伸至頂埔站，考量臺北縣設置汽車轉乘車位於捷運系統終點站之原則，並配合綠色運輸觀念下停車需求內部化，同意依捷運局建議轉乘設施使用空間以設置自行車及機車位為主，並於土管要點訂定都市設計審議時得依實際需求調整設置數量之規定；另是否訂定機車及自行車位之轉換規定請捷運局參考相關案例研擬之，並補充交通需求分析資料。
8. 有關土管要點請捷運局考量檢討內容如下，並於下次會議討論：
 - (4) 統一修正條文中用語不一致部分。
 - (5) 請考量依李委員所提建築退縮、避免量體集中配置及都市設計審議原則意見檢討相關條文。
 - (6) 另請檢討是否須配合臺北縣三重等 20 處共通土管要點修正之條文。
9. 有關人陳編號第 1 至 4 案設置道路意見，除使用捐予縣府之 7.5% 公共設施用地外，其餘道路留設區位仍請捷運局考量規劃原意，另未來周邊地區整體交通系統之建構應納入相關都市計畫個案變更及通盤檢討規劃考量。
10. 有關人陳編號 5 設置活動中心意見轉請縣府民政局評估是否有一地需求，並視縣府未來公益設施需求情形及設置地點而定。

■ 100 年 2 月 15 日第 2 次專案小組研商會議，決議如下：

	<p>5. 為配合綠色運輸之停車需求內部化原則，並保留轉乘設施規劃彈性，請補充未來交通需求及停車空間供需分析等資料。另有關自行車位轉換率，請捷運局依交通主管機關之相關規定修正。</p> <p>6. 土地使用管制規定有關使用管制、使用項目及回饋公共設施土地等項目之文字，請作業單位確認是否符合現行通案法令規定。</p> <p>7. 有關捐贈土地及回饋樓地板面積之規劃運用，請財政局確認市府各單位之公用需求，並提供需用樓地板面積及用途項目供捷運局作為規劃參考。</p> <p>8. 請規劃單位依上述意見修正規劃內容後，提請大會審議。</p> <p>八、以上合法定程序，提請大會審議。</p>
作業單位建議	<p>除下列建議事項外，餘依都委會決議及專案小組意見通過：</p> <p>四、為有關專案小組建議捷運局及相關單位釐清土管條文內容部分，提請大會討論。</p> <p>五、考量旅次需求特性及建構大眾運輸流暢化接駁服務，捷運轉乘設施之預估需求量及規劃配置，建議以無縫接駁及路外化為原則，於基地內整合留設旅客及各項運具所需之轉乘設施，以利提供無縫隙運輸服務。</p> <p>六、人民陳情意見建議劃設道路部份，因本基地衍生之旅次量影響周邊道路交通問題，考量地區發展、周邊環境品質、交通路網連通性及防災功能，建議留設道路用地補足寬度以改善周邊道路服務水準。</p>
決議	<p>除下列各點外，依市都委會專案小組意見及作業單位建議修正通過。</p> <p>一、有關捷運轉乘設施之預估需求量及規劃配置，同意轉運空間應予彈性必要調整，惟仍應考量各類運具實際空間需求。</p> <p>二、有關捐贈土地及回饋樓地板面積之規劃運用，應以不影響聯合開發主體營運為原則，請本府財政局彙整府內各單位之公用需求，並提供予捷運局作為規劃參考。</p> <p>三、針對土管規定第 1 點，修正為：「…建築物一樓部分除基地面積之 30% 可作商場使用外，其餘則保留作為轉乘設施及公益性設施使用，另前述公益性設施為新北市政府所屬機關管理者，應將建物及應有基地持分捐贈予新北市；轉乘設施以設置自行車位為原則…」。</p> <p>四、針對土管規定第 2 點，修正為：「土地所有權人應捐地 15% 予新北市，且其中 1/2 土地須作為公共設施用地，…回饋之可建築用地得以其允建樓地板面積之 70% 代替（含應有基地持分）」。</p>

附件 1 變更土城都市計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷十))細部計畫(土地使用分區管制規定修正)案變更內容對照表

編號	原計畫內容	修訂計畫內容	修訂理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
1	肆、計畫構想 二、聯合開發基地目標 由於本地區交通相關工程建設，使本地區極具發展潛力。為考量周圍大部分為工業區，無法提供商場相關設施，故研擬將本站聯合開發基地開發為一自給自足之多樣化百貨商場及辦公室，除吸引區域性商業需求外，並可引導及帶動本區之商業及住宅發展。	肆、計畫構想 二、聯合開發基地目標 由於本地區交通相關工程建設，使本地區極具發展潛力。為考量周圍大部分為工業區，無法提供商場相關設施，故本基地開發使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定辦理，除吸引區域性商業需求外，並可引導及帶動本區之商業及住宅發展。	賦予更具彈性土地使用分區管制規定，使其更具投資誘因，投資人能規劃設計出更貼近市場脈動之不動產，創造出較好的開發效益，為公、私部門締造雙贏之局面，方無悖於聯合開發有效利用土地、促進地區發展之宗旨，故建議使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定辦理。	維持原計畫內容。	依市都委會專案小組意見通過。
2	四、土地使用： 本站聯合開發基地擬以商業區開發，建蔽率不得大於 60%，以提供較多之開放戶外空間，使用項目 <u>主要做百貨商場、餐廳、健身房、保齡球館、KTV、電影院及辦公室等使用。</u>	四、土地使用： 本基地建蔽率不得大於 60%，以提供較多之開放戶外空間，使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定辦理。	同上	維持原計畫內容。	依市都委會專案小組意見通過。
3	伍、擬定計畫內容 一、可容納人口： 本基地將開發作為商場及辦公室使用，故無居住人口，推估至計畫開	伍、擬定計畫內容 一、可容納人口： 本基地使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定辦理；推估至計畫	同上	維持原計畫內容。	依市都委會專案小組意見通過。

編號	原計畫內容	修訂計畫內容	修訂理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	發完成後將提供之就業機會及吸引之人潮詳如左表：	開發完成後將提供之就業機會及吸引之人潮詳如左表：			
4	<p>表四 計畫開發可容納人口數表</p> <p>居住人口：0</p> <p>備註：本基地<u>規劃為商場及辦公室使用</u>。</p>	<p>表四 計畫開發可容納人口數表</p> <p>居住人口：<u>如開發作為住宅使用，預估可容納人口數約1,582人（按總樓地板面積63,285.22 m²，每40 m²容納人估算。）</u></p> <p>備註：本基地使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第17條規定辦理。</p>	同上	維持原計畫內容。	依市都委會專案小組意見通過。
5	<p>表五、土地使用分區管制</p> <p>使用限制：</p> <p>一、得作捷運相關設施使用。</p> <p>二、<u>得作都市計畫法臺灣省施行細則有關商業區之規定使用</u>。</p>	<p>表五、土地使用分區管制表</p> <p>使用限制：</p> <p>一、得作捷運相關設施使用。</p> <p>二、使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第17條規定辦理。</p>	同上	修訂內容詳附件2。	修正通過；修訂內容詳附件2。
6	<p>二、土地使用分區管制</p> <p>(二) 土地所有權人應捐地百分之<u>十五</u>，且其中<u>二分之一</u>土地須作為公共設施用地，另<u>二分之一</u>土地為可建築用地。回饋之可建築用地得以其允建樓地板面積之百分之<u>七十</u>代替。</p>	<p>二、土地使用分區管制</p> <p>(二) 土地所有權人應捐地<u>15%</u>，且其中<u>1/2</u>土地須作為公共設施用地，<u>考量地方發展、交通及公共安全、都市防災救援等需要，應優先留設作道路供通行使用；另1/2</u>土地為可建築用地。回饋之可建築用地得以其允建樓地板面積之<u>70%</u>代替。</p>	考量地方發展、交通及公共安全、都市防災救援等需要，明定公共設施用地優先留設作道路，供通行使用，以利後續配合執行。	修訂內容詳附件2。	修正通過；修訂內容詳附件2。

附件 2 變更土城都市計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷十))細部計畫(土地使用分區管制規定修正)案內土地使用分區管制變更內容綜理表

原計畫條文	公開展覽修訂條文	捷運局建議修訂條文	市都委會專案小組意見	作業單位修正建議	市都委會決議																																																		
<p>(一)計畫區之土地使用分區管制,其建蔽率及容積率不得超過下表規定,並依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發時,建築物一樓部分除基地面積之<u>百分之三十</u>可做商場使用外,其餘則保留作為<u>轉運設施</u>及公益性設施使用,並予以綠美化,且應由使用單位負擔建造成本,得不予計入容積率。</p>	—	<p>(一)<u>本計畫區之土地使用分區管制</u>,其建蔽率及容積率不得超過下表規定,並依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發時,建築物一樓部分除基地面積之 30%可作商場使用外,其餘則保留作為<u>轉乘設施</u>及公益性設施使用,<u>儘可能設置自行車轉乘停車位</u>,並予以綠美化,且應由使用單位負擔建造成本,得不予計入容積率。</p>	<p>有關使用管制、使用項目之文字,請作業單位確認是否符合相關法令規定。</p>	<p>(一)<u>本計畫區之土地使用分區管制</u>,其建蔽率及容積率不得超過下表規定,並依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發時,建築物一樓部分除基地面積之 30%可作商場使用外,其餘則保留作為<u>轉乘設施</u>及公益性設施使用,<u>轉乘設施以設置自行車位為原則</u>,並予以綠美化,且應由使用單位負擔建造成本,得不予計入容積率。</p> <p>理由: 轉乘設施以綠色運輸為原則,惟仍需考量各類運具使用需求。</p>	<p>修正通過,修正內容如下: (一)<u>本計畫區之土地使用分區管制</u>,其建蔽率及容積率不得超過下表規定,並依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發時,建築物一樓部分除基地面積之 30%可作商場使用外,其餘則保留作為<u>轉乘設施</u>及公益性設施使用,<u>另前述公益性設施為新北市政府所屬機關管理者,應將建物及應有基地持分捐贈予新北市</u>;轉乘設施以設置自行車位為原則,並予以綠美化,且應由使用單位負擔建造成本,得不予計入容積率。</p>																																																		
<p>表五 土地使用分區管制表</p> <table><tr><td>站別</td><td>永寧站</td></tr><tr><td>編號</td><td>捷運系統用地(捷十)</td></tr><tr><td>建蔽率</td><td>六 0%</td></tr><tr><td>容積率</td><td>三二 0%</td></tr><tr><td>使用管制</td><td>一、得作捷運相關設施使用。 二、得作都市計畫法臺灣省施行細則有關商業區之規定使用。</td></tr></table>	站別	永寧站	編號	捷運系統用地(捷十)	建蔽率	六 0%	容積率	三二 0%	使用管制	一、得作捷運相關設施使用。 二、得作都市計畫法臺灣省施行細則有關商業區之規定使用。	<p>表五 土地使用分區管制表</p> <table><tr><td>站別</td><td>永寧站</td></tr><tr><td>編號</td><td>捷運系統用地(捷十)</td></tr><tr><td>建蔽率</td><td>六 0%</td></tr><tr><td>容積率</td><td>三二 0%</td></tr><tr><td>使用管制</td><td>一、得作捷運相關設施使用。 二、使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定辦理。</td></tr></table>	站別	永寧站	編號	捷運系統用地(捷十)	建蔽率	六 0%	容積率	三二 0%	使用管制	一、得作捷運相關設施使用。 二、使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定辦理。	<p>表五 土地使用分區管制表</p> <table><tr><td>站別</td><td>永寧站</td></tr><tr><td>編號</td><td>捷運系統用地(捷一)</td></tr><tr><td>建蔽率</td><td>60%</td></tr><tr><td>容積率</td><td>320%</td></tr><tr><td>使用管制</td><td>一、得作捷運相關設施使用。 二、得作都市計畫法臺灣省施行細則有關商業區之規定使用。</td></tr></table>	站別	永寧站	編號	捷運系統用地(捷一)	建蔽率	60%	容積率	320%	使用管制	一、得作捷運相關設施使用。 二、得作都市計畫法臺灣省施行細則有關商業區之規定使用。	<p>有關使用管制、使用項目之文字,請作業單位確認是否符合相關法令規定。</p>	<p>表五 土地使用分區管制表</p> <table><tr><td>站別</td><td>永寧站</td></tr><tr><td>編號</td><td>捷運系統用地(捷一)</td></tr><tr><td>建蔽率</td><td>60%</td></tr><tr><td>容積率</td><td>320%</td></tr><tr><td>使用管制</td><td>一、得作捷運相關設施使用。 二、得作有關商業區之規定使用,但不得作住宅使用。</td></tr></table> <p>理由: 1.倘依施行細則第 17 條商業區之規定,作住宅使用與原計畫之規劃原意不符。 2.敘明本計畫不得作住宅使用。</p>	站別	永寧站	編號	捷運系統用地(捷一)	建蔽率	60%	容積率	320%	使用管制	一、得作捷運相關設施使用。 二、得作有關商業區之規定使用,但不得作住宅使用。	<p>表五 土地使用分區管制表</p> <table><tr><td>站別</td><td>永寧站</td></tr><tr><td>編號</td><td>捷運系統用地(捷十)</td></tr><tr><td>建蔽率</td><td>60%</td></tr><tr><td>容積率</td><td>320%</td></tr><tr><td>使用管制</td><td>一、得作捷運相關設施使用。 二、得作有關商業區之規定使用,但不得作住宅使用。</td></tr></table>	站別	永寧站	編號	捷運系統用地(捷十)	建蔽率	60%	容積率	320%	使用管制	一、得作捷運相關設施使用。 二、得作有關商業區之規定使用,但不得作住宅使用。
站別	永寧站																																																						
編號	捷運系統用地(捷十)																																																						
建蔽率	六 0%																																																						
容積率	三二 0%																																																						
使用管制	一、得作捷運相關設施使用。 二、得作都市計畫法臺灣省施行細則有關商業區之規定使用。																																																						
站別	永寧站																																																						
編號	捷運系統用地(捷十)																																																						
建蔽率	六 0%																																																						
容積率	三二 0%																																																						
使用管制	一、得作捷運相關設施使用。 二、使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定辦理。																																																						
站別	永寧站																																																						
編號	捷運系統用地(捷一)																																																						
建蔽率	60%																																																						
容積率	320%																																																						
使用管制	一、得作捷運相關設施使用。 二、得作都市計畫法臺灣省施行細則有關商業區之規定使用。																																																						
站別	永寧站																																																						
編號	捷運系統用地(捷一)																																																						
建蔽率	60%																																																						
容積率	320%																																																						
使用管制	一、得作捷運相關設施使用。 二、得作有關商業區之規定使用,但不得作住宅使用。																																																						
站別	永寧站																																																						
編號	捷運系統用地(捷十)																																																						
建蔽率	60%																																																						
容積率	320%																																																						
使用管制	一、得作捷運相關設施使用。 二、得作有關商業區之規定使用,但不得作住宅使用。																																																						
<p>(二)土地所有權人應捐地<u>百分之十五</u>,且其中<u>二分之一</u>土地須作為公共設施用地,另<u>二分之一</u>土地為可建築用地。回饋之可建築用地得以其允建樓地板面積之<u>百分之七十</u>代替。</p>	<p>(二)土地所有權人應捐地 15%,且其中 1/2 土地須作為公共設施用地,<u>考量地方發展、交通及公共安全、都市防災救援等需要</u>,應優先留設作道路供通行使用;另 1/2 土地為可建築用地。回饋之可建築用地得以其允建樓地</p>	<p>(二)土地所有權人應捐地 15%,且其中 1/2 土地須作為公共設施用地,<u>並優先考量作為道路使用</u>;另 1/2 土地為可建築用地。回饋之可建築用地得以其允建樓地板面積之 70%代替。</p>	<p>依捷運局建議修訂條文通過。</p>	—	<p>修正通過,修正內容如下: (二)土地所有權人應捐地 15%<u>予新北市</u>,且其中 1/2 土地須作為公共設施用地,<u>並優先考量作為道路使用</u>;另 1/2 土地為可建築用地。回饋之可建築用地得以其允建樓地板面積之 70%代替(<u>含應有基地持分</u>)。</p>																																																		

原計畫條文	公開展覽修訂條文	捷運局建議修訂條文	市都委會專案小組意見	作業單位修正建議	市都委會決議
	板面積之 <u>70%</u> 代替。				
<p>(三)第(一)項所稱建蔽率及容積率係指基地面積扣除必須作為公共設施土地後之可建築<u>基地</u>之建蔽率及容積率而言，且不含因聯合開發及其他獎勵所得樓地板面積。本項所稱公共設施土地係指計畫範圍應捐地予<u>台北縣政府</u>百分之七・五須作為公共設施用地及計畫範圍扣除自願捐地部分土地後之<u>百分之三十</u>須作為區內必要之公共設施用地而言。</p>	—	<p>(三)第(一)項所稱建蔽率及容積率，係指本計畫區面積扣除必須作為公共設施土地後之可建築基地之建蔽率及容積率而言，且不含因聯合開發及其他獎勵所得樓地板面積。本項所稱公共設施土地，係指計畫範圍應捐地予<u>新北市政府</u> <u>7.5%</u>須作為公共設施用地及計畫範圍扣除自願捐地部分土地後之 <u>30%</u>須作為區內必要之公共設施用地而言。 <u>周邊道路之開闢，如需使用區內必要之公共設施用地時，應配合留設供公眾通行使用，不得設置固定設施物或圍籬，並得計入法定空地。</u></p>	有關公共設施土地之文字，請作業單位確認是否符合相關法令規定。	<p>(三)第(一)項所稱建蔽率及容積率，係指本計畫區面積扣除必須作為公共設施土地後之可建築基地之建蔽率及容積率而言，且不含因聯合開發及其他獎勵所得樓地板面積。本項所稱公共設施土地，係指計畫範圍應捐地予<u>新北市政府</u> <u>7.5%</u>須作為公共設施土地及計畫範圍扣除自願捐地部分土地後之 <u>30%</u>須作為區內必要之公共設施土地而言。 <u>周邊道路之開闢，如需使用區內必要之公共設施土地時，應配合留設供公眾通行使用，不得設置固定設施物或圍籬，且不得計入法定空地，並不得適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法。</u> 理由： 1.捷運系統用地為公共設施用地，故以公共設施土地之敘述文字區別之。 2.考量區內必要之公共設施之公眾性，不得計入法定空地，且不得適用多目標。</p>	<p>修正通過，修正內容如下： (三)第(一)項所稱建蔽率及容積率，係指本計畫區面積扣除必須作為公共設施土地後之可建築基地之建蔽率及容積率而言，且不含因聯合開發及其他獎勵所得樓地板面積。本項所稱公共設施土地，係指計畫範圍應捐地予<u>新北市政府</u> <u>7.5%</u>須作為公共設施土地及計畫範圍扣除自願捐地部分土地後之 <u>30%</u>須作為區內必要之公共設施土地而言。 <u>周邊道路之開闢，如需使用區內必要之公共設施土地時，應配合留設供公眾通行使用，不得設置固定設施物或圍籬，且不得計入法定空地，並不得適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法。</u></p>
<p>(四)依<u>大眾捷運系統土地聯合開發辦法</u>辦理開發時，除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，獎勵樓地板面積最大不得大於容積率之<u>二分之一</u>。</p>	—	<p>(四)依<u>大眾捷運系統土地開發辦法</u>辦理開發時，除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，獎勵樓地板面積最大不得大於容積率之 <u>1/2</u>。</p>	依捷運局建議修訂條文通過。	—	依市都委會專案小組意見通過。
<p>(五)回饋之樓地板面積及土地於建築完成後，申請使用執照前應無條件登記為<u>台北縣政府</u>所有(<u>台北縣</u>取得建物部分將起造人登記為<u>台北縣</u>)，並由<u>台北縣政府</u>決定管理及運用之方式。</p>	—	<p>(五)回饋之樓地板面積及土地於建築完成後，申請使用執照前應無條件登記為<u>新北市政府</u>所有(<u>新北市</u>取得建物部分將起造人登記為<u>新北市</u>)，並由<u>新北市政府</u>決定管理及運用之方式。</p>	依捷運局建議修訂條文通過。	—	依市都委會專案小組意見通過。
<p>(六)本計畫區捷運系統用地之建</p>		<p>(六)本計畫區之建築物於申請建</p>	依捷運局建議修訂條文通過。	—	依市都委會專案小組意見通過。

原計畫條文	公開展覽修訂條文	捷運局建議修訂條文	市都委會專案小組意見	作業單位修正建議	市都委會決議
建築物於申請建築時應自道路境界線至少退縮 <u>五公尺</u> 建築，退縮部分得計入法定空地。	—	築時，應自道路境界線至少退縮 <u>5公尺</u> 建築，退縮部分得計入法定空地。			
(七)降低空間壓迫感，應有景觀特別考量。	—	—	依捷運局建議維持原細部計畫條文通過。	—	依市都委會專案小組意見通過。
(八)申請建築時應先經 <u>台北縣都市設計審查委員會審查</u> 通過後始可發照。本基地申請開發時對於基地出入口及 <u>轉運設施</u> 之配置，應考量行人及各項運具之使用需求、優先順序及交通動線等妥為規劃並納入都市設計審查。都市設計審議時，有關 <u>交通動線、裝卸位、公車彎位置、退縮設計</u> 等應於設計時整體考量，並特別注意按行人、自行車、公車、機車、小汽車等順序優先之使用需求予以考量。	—	(八) <u>本計畫區</u> 申請建築時應先經 <u>新北市都市設計審議委員會</u> 依「 <u>新北市都市設計審議原則</u> 」審議通過後始可發照。申請開發時對於基地出入口及 <u>轉乘設施</u> 之配置，應考量行人及各項運具之使用需求、優先順序及交通動線等妥為規劃並納入都市設計審議。都市設計審議時，有關 <u>交通動線、裝卸位、退縮設計</u> 等應於設計時整體考量，並特別注意按行人、自行車、公車、機車、小汽車等順序優先之使用需求予以考量。 <u>本計畫區轉乘設施預估需求量如經新北市都市設計審議通過，其數量得依實際使用需求設置，且 1 部機車停車位得以 2.5 部自行車停車位進行轉換。</u>	為配合綠色運輸之停車需求內部化原則，並保留轉乘設施規劃彈性，請補充未來交通需求及停車空間供需分析等資料。有關自行車位轉換率，請捷運局依交通主管機關之相關規定修正。	(八) <u>本計畫區</u> 申請建築時應先經 <u>新北市都市設計審議委員會</u> 依「 <u>新北市都市設計審議原則</u> 」審議通過後始可發照。申請開發時對於基地出入口及 <u>轉乘設施</u> 之配置，應考量行人及各項運具之使用需求、優先順序及交通動線等妥為規劃並納入都市設計審議。都市設計審議時，有關 <u>交通動線、裝卸位、公車彎位置、退縮設計</u> 等應於設計時整體考量，並特別注意按行人、自行車、公車、機車、小汽車等順序優先之使用需求予以考量。 <u>本計畫區轉乘設施預估需求量如經新北市都市設計審議通過，其數量得依實際使用需求設置，且 1 部機車停車位得以 2.5 部自行車停車位進行轉換。</u> 理由： 轉乘設施需考量各類運具使用需求，並以無縫接軌及路化外為原則於基地內規劃留設。	修正通過，修正內容如下： (八) <u>本計畫區</u> 申請建築時應先經 <u>新北市都市設計審議委員會</u> 依「 <u>新北市都市設計審議原則</u> 」審議通過後始可發照。申請開發時對於基地出入口及 <u>轉乘設施</u> 之配置，應考量行人及各項運具之使用需求、優先順序及交通動線等妥為規劃並納入都市設計審議。都市設計審議時，有關 <u>交通動線、裝卸位、公車彎位置、退縮設計</u> 等應於設計時整體考量，並特別注意按行人、自行車、公車、機車、小汽車等順序優先之使用需求予以考量。 <u>本計畫區轉乘設施預估需求量如經新北市都市設計審議通過，其數量得依實際使用需求設置，且 1 部機車停車位得以 2.5 部自行車停車位進行轉換。</u>
(九)為規劃都市防災預警系統及避難空間， <u>本捷運系統聯合開發用地</u> 日後之開發應研擬都市防災計畫，規劃救災避難路線（包括消防救災路線、火災延燒防止地帶等）、防災救災據點（包括避難場所和避難設施等）及緊急維生系統，並經 <u>台北縣都市設計審查委員會審查</u> 通過後始得發照建築。	—	(九)為規劃都市防災預警系統及避難空間， <u>本計畫區</u> 日後之開發應研擬都市防災計畫，規劃救災避難路線（包括消防救災路線、火災延燒防止地帶等）、防災救災據點（包括避難場所和避難設施等）及緊急維生系統，並經 <u>新北市都市設計審議委員會</u> 審議通過後始得發照建築。	依捷運局建議修訂條文通過。	—	依市都委會專案小組意見通過。
		(十)本計畫區建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化	依捷運局建議修訂條文通過。	—	依市都委會專案小組意見通過。

原計畫條文	公開展覽修訂條文	捷運局建議修訂條文	市都委會專案小組意見	作業單位修正建議	市都委會決議
—	—	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，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，得依法議辦理。	依捷運局建議修訂條文通過。	—	依市都委會專案小組意見通過。
—	—	(十一)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。增設所需樓地板面積，得不計入容積。	依捷運局建議修訂條文通過。	—	依市都委會專案小組意見通過。
(十)本計畫區之土地使用分區管制除上述規定事項外，其餘悉依有關法令規定辦理。	—	(十二)本計畫區之土地使用分區管制除上述規定事項外，其餘悉依有關法令辦理， <u>另本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</u>	依捷運局建議修訂條文通過。	—	依市都委會專案小組意見通過。

附件 3 變更土城都市計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷十))細部計畫(土地使用分區管制規定修正)案人民及機關、團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳 情 內 容	作業單位建議	市都委會決議
1	陳珮如君等12人	土城區承天路4巷	建議將承天路4巷予以拓寬，或變更為8米以上計畫道路。	酌予採納。 理由：考量地方發展、交通及公共安全、都市防災救援等需要，建議留設道路用地補足寬度以改善周邊道路服務水準。	依作業單位建議通過。
2	陳詩蘋君等11人	捷運永寧站聯合開發地區	建議於捷十用地旁規劃適當寬度之計畫道路。	併人陳編號第1案。	依作業單位建議通過。
3	陳珮如君等22人	捷運永寧站聯合開發地區	懇請新北市政府與北市捷運局協調，將緊臨承天路4巷部分退縮，予以拓寬變更為8公尺以上計畫道路。	併人陳編號第1案。	依作業單位建議通過。
4	規模工程顧問有限公司	捷運永寧站聯合開發地區(土城都市計畫區捷十用地、土城頂埔都市計畫區捷一用地)及承天路4巷、永和街	<ol style="list-style-type: none"> 1.建請考量民眾陳情內容及土城都市計畫(第三次通盤檢討)及土城(頂埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)之規劃調整內容，研擬配合方案俾利通盤檢討之整體考量。 2.捷十用地南側配合現有巷道(承天路4巷)劃設8米計畫道路，由承天路連接至永和街。 3.捷十用地西側劃設8米計畫道路。 4.建請斟酌預估可能之計畫人口及活動人口，確實依都市計畫定期通盤檢討之標準規劃細部計畫所需之公共設施用地，並參酌土城都市計 	併人陳編號第1案。	依作業單位建議通過。

			畫(第三次通盤檢討)及土城(頂埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)之規劃調整內容審慎評估公共設施用地之面積、區位之適宜性。		
5	新北市政府民政局	捷運永寧站聯合開發地區	查永寧里轄區內目前尚無適合公有土地作為闢建里民活動中心之地點，另永寧捷運站現有停車場用地未來將有開發計畫，屆時請於都市計畫審議時，將大安、永寧里活動中心納入開發業者之回饋設施。	酌予採納。 理由：為保留本基地規劃開發彈性，並考量聯合開發建物未來投資人之整體規劃效益，建議未來於整體開發時，依實際需求及新北市政府各單位公用需求納入規劃參考。	依作業單位建議通過。

九、報告案件一覽表：

- (一) 都市計畫法新北市施行細則草案。
- (二) 新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則案。

案由	「都市計畫法新北市施行細則」草案 提會報告	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案 號	第一案
說明	<p>一、緣起</p> <p>原臺北縣都市計畫之執行依都市計畫法第 85 條之規定，係依內政部訂定之「都市計畫法臺灣省施行細則」辦理，惟近年都市發展形態已從傳統的點狀發展進至面狀發展，都市計畫執行更為複雜，且因應本市於 99 年 12 月 25 日升格為直轄市，依 98 年 11 月 10 日「研商縣市改制直轄市後都市計畫業務推動相關事宜會議」結論，因「都市計畫法臺灣省施行細則」係屬中央法規，依地方制度法規定，於本府改制後尚未修法前，仍得暫時適用，惟建議應於改制後一年內完成「都市計畫法新北市施行細則」之訂定。</p> <p>為配合「臺北縣」由省轄縣升格為直轄市「新北市」，爰需儘速依都市計畫法第 85 條訂定「都市計畫法新北市施行細則」，俾使都市計畫之執行以更積極的方式，引導都市全面提升發展。</p> <p>二、辦理過程</p> <p>(一) 有關「都市計畫法新北市施行細則」草案之研擬，經 99 年 3 月 25 日、5 月 10 日、6 月 23 日邀集府內相關局處進行研商後已獲具共識，並將涉及全市性管制政策（住宅區是否得設置寺廟或神壇）、99 年 10 月 5 日「都市計畫法臺灣省施行細則」部分條文修正（草案）及相關單位會後補充意見內容，於 99 年 11 月 11 日簽請前縣長核示在案。</p> <p>(二) 為增加「都市計畫法新北市施行細則」（草案）條文內容之完整性及妥適性，本案於 99 年 11 月 23 日邀集都市計畫相關專家學者研</p>		

商討論，以資周延。

- (三) 本案於 99 年 11 月 25 日提送臺北縣都委會第 406 次會議報告在案，並依會議決議函送草案內容予縣都委會委員審視，續將交通局、工務局補充建議事項及民眾陳情內容（放寬住宅區之浴室業得設置溫泉浴池）納入草案研議。

俟本府升格後，本案將續依行政程序辦理草案預告，並提送新北市法規會審議。

三、草案訂定原則

- (一) 以原執行經年之省施行細則為主幹，並針對新北市發展特性及執行疑義作必要修訂。
- (二) 參採臺北市、高雄市之執行經驗，適度納入二市施行細則之相關規定。
- (三) 配合三重等 20 處都市計畫區土地使用分區管制要點專案通盤檢討之成果，納入應適用於全市之統一性規定。

本案係透過上述三面向之整合，一方面尊重既有執行模式，降低因法令體制轉換產成之執行陣痛，一方面也將近年如節能減碳、綠化保水等環境保育理念及大眾運輸導向發展、都市防災及環境美學等都市發展趨勢與規劃理念納入，使施行細則更具積極引導之作用。

另考量本案之完成時間具急迫性，且增訂「新北市土地使用分區管制規則」須同時評估本市都市計畫土地使用分區管制內容、實際發展現況與相關法令之配套規定，爰本案仍依上述訂定原則訂定，俟本案完成法定程序公告後，續採循序漸進之方式調整管制內容及研擬「新北市土地使用分區管制規則」等相關法令，避免管制內容調整幅度過大，影響民眾權益。

四、草案要點內容（詳附件）

「都市計畫法新北市施行細則」草案，計五章共五十六條。

- (一) 本施行細則之訂定依據、用詞定義及母法用詞解釋。（草案第一條至第二條）
- (二) 都市計畫公開展覽辦理及陳情意見處理之方式。（草案第三條至第五條）

- (三) 已發展區劃定及擬定細部計畫之規定。(草案第六條)
- (四) 土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫之書件內容及範圍劃設原則。(草案第七條及第十條)
- (五) 以市地重劃等整體開發方式辦理之應備書件。(草案第十一條)
- (六) 為擬定或變更都市計畫進行勘查、測量工作及補償金提存之執行方式。(草案第十二條及第十三條)
- (七) 土地使用分區劃設原則、各分區容許使用項目及不合分區使用規定者之處理。(草案第十四條及至第三十五條)
- (八) 各土地使用分區之建蔽率及地下室開挖率標準。(草案第三十六條及第三十七條)
- (九) 各土地使用分區之容積率訂定方式及原則性標準。(草案第三十八條及第三十九條)
- (十) 土地使用分區管制要點包含內容。(草案第四十條)
- (十一) 建築基地之院落、停車空間、綠覆標準及綠能屋頂規定。(草案第四十一條及第四十四條)
- (十二) 得適用之容積獎勵項目、標準及獎勵上限。(草案第四十五條及第四十六條)
- (十三) 各公共設施用地之建蔽率及地下室開挖率標準。(草案第四十七條及第四十八條)
- (十四) 各公共設施用地之容積率原則性標準。(草案第四十九條)
- (十五) 建築物因重大災害、公共工程、避免災難發生等情形之特別建築管制事項。(草案第五十條至五十三條)
- (十六) 留設雨水貯留涵養水分設施之規定。(草案第五十四條)
- (十七) 都市計畫相關業務得授權委辦之規定。(草案第五十五條)
- (十八) 施行日規定。(草案第五十六條)

五、以上內容，提請大會報告。

決 議	<p>一、有關本次提會報告草案內容，請作業單位邀集府內相關局處研商確認後，續依行政程序辦理草案預告及提送新北市法規會審議。</p> <p>二、請作業單位於草案內容預告後，邀集相關專業公會研商討論，並請本會各委員於本次會後不吝提供書面意見，併提送新北市法規會討論。</p>
--------	---

案由	「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」報告案	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案號	第二案
說明	<p>一、有關已依都市計畫工業區檢討變更審議規範完成個案變更之基地，其再依都市更新條例規定申辦都市更新時，依內政部 97 年 8 月 6 日台內營字第 0970806152 號函(詳附件一)：「考量都市更新條例係都市計畫法之特別法，如工業區依法完成都市計畫變更後仍有辦理都市更新之必要，經主管機關同意劃定為更新地區(單元)後，自得依都市更新條例所定程序辦理，其都市更新容積獎勵之項目及額度並應符合都市更新建築容積獎勵辦法相關規定。」</p> <p>二、前述「仍有辦理都市更新之必要，經主管機關同意劃定為更新地區(單元)」之處理方式，經 98 年 5 月 21 日縣都委會第 387 次會議及 99 年 10 月 21 日縣都委會第 404 次會議討論通過「都市計畫變更後申請辦理都市更新之審議原則」(詳附件二)。</p> <p>三、因原通過條文涉及有無擴大範圍併同更新者之執行實務，為避免日後執行滋生疑義，重新調整該機制，修正為「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」。</p> <p>四、本「處理原則」已詳列其必要之認定，並將相關承諾事項納入都市更新事業計畫書載明，申請案符合本「處理原則」規定再辦理都市更新事業，則逕依都市更新條例所定程序辦理審議，免經都市計畫委員會再行認定，以簡化程序，加速都市更新事業之推動。</p> <p>五、本處理原則草案提會報告後，依法制程序辦理。</p>		
決議	<p>一、鼓勵都市更新是本府既定政策，惟考量增加之建築量體勢增加周邊環境的負擔，秉持部分利益回歸社區共享之分潤原則，城鄉局所提出之處理原則，原則同意。</p> <p>二、另為鼓勵更新重點或示範地區之更新推動及加速都市更新辦理效率，有關本處理原則草案第四點實施者承諾事項金額之核計公式 $E=0.3$ 及 0.15，另增一組適用樣態，位於中央指定之重點更新地區或依都市計畫書內規定之應開發時程，縮短</p>		

	<p>二分之一以上者，應繳納費用公式適用係數分別為 $E=0.2$ 及 0.1。</p> <p>前項申請案開發期程之起算日若早於本處理原則之發布實施日者，以本原則發布日起算，至其應開發時程截止日，其時程縮短二分之一。</p> <p>三、 本處理原則施行後一年，作業單位應檢討執行成效並做必要之修正，並朝對價式都更獎勵方向研擬相關方案。</p> <p>四、 請城鄉局依上述原則修正後循法制程序簽復。</p>
--	--

十、散會：下午 18 時。