

新北市都市計畫委員會第 35 次會議紀錄

一、時間：102 年 7 月 22 日下午 2 時

二、地點：本府 28 樓都委會會議室

三、主席：許主任委員志堅

紀錄彙整：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 34 次會議紀錄：

1、審議案第四案「變更新莊都市計畫（配合副都市中心地區）細部計畫（『停一』停車場用地修訂土地使用分區管制要點）」案決議第 2 點修正為：本案作立體多目標使用規定，容積率不得大於 660%，且公共停車位不予計入容積，其中供商業使用應小於 1/2、供產業使用應大於 1/2，供公眾使用之停車空間設置於接近地面層。

2、審議案第五案「變更新莊都市計畫（配合副都市中心地區）細部計畫（臺灣電影文化中心）」案決議第 6 點修正為：為配合規劃需求增加使用彈性，公園兼兒童遊樂場用地變更為「公園兼兒童遊樂場（供電影文化中心使用）用地」，得增列下列使用項目：「一、立體使用。二、得供電影文化中心及其相關設施使用。」

3、決議：餘准予確認。

(二) 主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

審議案件一覽表：

- (一) 變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第 8 點)(配合汐止圖書分館興建工程)案。
- (二) 擬定三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫案。
- (三) 變更新店都市計畫(第二次通盤檢討內政部都市計畫委員會決議「暫予保留，另案辦理」編號第十九案)(部分乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)案(修訂實施進度)案。
- (四) 變更新店都市計畫(原部分工七乙種業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫(修訂實質計畫、事業及財務計畫及土地使用分區管制要點)案。
- (五) 擬定新店都市計畫(行政園區特定專用區)細部計畫案。
- (六) 新北市土城區運校段及沛段陂段等 69 筆土地都市更新地區劃定案。

案由	變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第 8 點)(配合汐止分館興建工程)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第 一 案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市政府文化局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>汐止區文化中心(新北市立圖書館汐止分館)位於汐止都市計畫，該使用分區為部分公園用地(公五)及機關用地(機五)，業於民國 70 年 9 月 22 日取得使用執照，成為民眾平時休閒活動場所。然因時代變遷，使用群眾數量的上升與不同訴求的使用目的需求，致原空間已不敷使用，需進行增建以擴展服務範圍及足夠的使用空間，進而提供更優質而完善的服務項目以滿足使用需求。</p> <p>嗣因汐止都市計畫(第二次通盤檢討)於民國 93 年 1 月 20 日發布實施，考量公園用地劃設與開闢情形，爰規定公園用地不屬得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定作多目標使用之適用範圍，致汐止文化整建工程不合分區管制規範。又汐止已進入高度發展階段，另覓符合使用需求之公共設施用地作為文化中心使用實屬困難，原改制前臺北縣政府已於 98、99 年撥支費用辦理文化中心相關整建工程，故為「新北市汐止文化中心整建工程」新增陳列館順利開放，並符合全館現況使用，爰辦理本次修訂事宜。</p> <p>伍、變更位置及範圍：</p> <p>本變更案位於汐止公園用地(「公五」用地)範圍內，計畫面積 1.99 公頃(詳附圖 1 所示)。</p>		

	<p>陸、變更內容及理由：</p> <p>修訂汐止都市計畫土地使用分區管制要點第 8 點(詳附表 1 所示)。</p> <p>柒、辦理經過：</p> <p>本案自 102 年 6 月 3 日起辦理公開展覽 30 天，並於 102 年 6 月 3、4、5 日刊登於中國時報，後於 102 年 6 月 25 日假汐止區公所舉辦公展說明會，公開展覽期間並無收到公民或團體陳情意見。</p> <p>捌、實施進度及經費：</p> <p>本案基地坐落於新北市汐止區中正段 901、904 及 905 等 3 筆地號土地，所有權屬新北市政府，無需另行編列土地取得費用；該工程總預算金額約新台幣 8,500 萬元。現汐止區文化中心(新北市立圖書館汐止分館)之整建工程已完工，相關支出已編列預算撥支，為利文化中心取得相關證照，做為服務汐止區民眾使用(詳見附表 2)。</p> <p>玖、以上符合法定程序，提請大會討論。</p>
<p>決 議</p>	<p>照案通過。另考量本案之建築設計係併同毗鄰警察局興建工程案(含機五用地及部分住宅區土地)，爰請辦理「變更汐止都市計畫(第三次通盤檢討)」案時，將該機五用地鄰接之住宅區土地，依實際使用情形，檢討變更為「機關用地」。</p>

附表 1 變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第 8 點)(配合汐止分館興建工程)案變更內容綜理表

原條文	新條文	變更理由	市都委會決議
八、本計畫範圍內之公共設施用地，除公園用地外，其餘符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定者，得做多目標使用。	八、本計畫範圍內之公共設施用地，除公園用地(不含 <u>公五</u>)外，其餘符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定者，得做多目標使用。	<p>1. 93 年 1 月 20 日公告實施之「變更汐止都市計畫(第二次通盤檢討)」中，排除公園用地得做多目標使用適用範圍。然汐止區文化中心(新北市立圖書館汐止分館)已於 70 年 9 月 22 日完工使用。</p> <p>2. 汐止地區已進入高度發展，符合需求之公共設施用地以滿足公共服務需求已難覓得，而遷建等相關支出耗費更鉅。</p> <p>3. 現汐止文化中心(新北市立圖書館汐止分館)之整建工程已完工，相關支出已編列預算撥支，為利文化中心取得相關證照以開放民眾使用。</p>	照案通過

案由	擬定三重都市計畫（高速公路北側仁義街附近地區） 細部計畫案	辦理 機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第二案
說明	<p>一、辦理機關：新北市政府</p> <p>二、申請單位：三重仁義段自辦市地重劃區籌備會（陳怡榮等 463 人）</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 24 條</p> <p>四、計畫緣起</p> <p>本案依據 80 年發布實施之「變更三重都市計畫（第一次通盤檢討）案」內之變更內容明細表編號八，將本計畫區之原農業區變更為住宅區，並以附帶條件方式規定開發條件：「1. 變更範圍應另行擬定細部計畫，劃設必要之公共設施用地，俟細部計畫完成法定程式後始得發照建築。2. 以市地重劃方式開發，並提供 45%之土地作公共設施用地為原則。若無法徵得地主同意，則改以區段徵收或暫不開發。」，後經前臺北縣政府辦理二次意願調查，均未達上開規定法定同意人數，並經縣都委會 271 次會議決議，因無法徵得地主同意時則暫不開發。區內土地所有權人後於三重辦理第二次通盤檢討時陸續陳情，業經縣都委會第 393、397 次會議決議：本區主要計畫及細部計畫合計之公共設施用地比例不得低於 35%，且未來擬定細部計畫時得一併配合變更主要計畫。爰此，本案區內所有權人積極籌備自辦市地重劃，業於民國 99 年 11 月 8 日北府地劃字第 0990920747 號函成立「三重仁義段自辦市地重劃區籌備會」核備在案。</p> <p>因本案基地鄰接高速公路用地，為保留後續三重交流道往北匝道有其必要性，故於 100 年 5 月召開研商會議並決議保留高速公路用地之使用，避免高速公路局未來實施交流道改善計畫無腹地可供使用。後經內政部都市計畫委員會民國 100 年 8 月 9 日第 761 次會議決議變更案第 34 案：「本案參採市府列席代表說明並請市府依原計畫規定擬定細部計畫並據以辦理市地重劃可行性評估，屆時如評估不可行且需變更主要計畫者，再另案依法定程式辦理」。</p>		

本案業經新北市都委會第 20 次及第 21 次會議審議，並經 102 年 6 月 11 日內政部都市計畫委員會第 805 次會議審議通過，惟經內政部審竣後之計畫，有部分變更內容與當初新北市都委會審竣之計畫內容有二致，為符合法定程序，爰再提本次大會審議。

五、計畫位置及範圍：

(一)計畫位置

中山高速公路三重交流道東北側。

(二)計畫範圍

北以三重區五華街 1 巷及仁義街 143 巷、東以環河北路、南以中山高速公路、西以仁愛街為界。

六、辦理經過：

(一)公開展覽及說明會

本案自 100 年 10 月 3 日起辦理公開展覽 30 天，刊登於 100 年 10 月 3 日至 5 日工商時報，並於 100 年 10 月 20 日下午 2 時整假本市三重區公所舉辦說明會，人民陳情意見共 7 件，逕人陳 1 件(詳表四)。

(二)新北市都市計畫委員會

本案分別於 100 年 12 月 1 日、101 年 2 月 2 日、101 年 3 月 5 日、101 年 5 月 7 日召開 4 次專案小組研商會議，並經 101 年 5 月 31 日及 101 年 6 月 28 日新北市都市計畫委員會第 20 次及 21 次會議審議通過後，將本案主要計畫提送內政部都市計畫委員會審議。

(三)內政部都市計畫委員會

1、本案主要計畫於 101 年 9 月 28 日、102 年 1 月 4 日及 102 年 3 月 25 日召開 3 次專案小組研商會議，並經 102 年 6 月 11 日內政部都市計畫委員會第 805 次會議決議准照專案小組建議意見通過。

2、部都委會決議：本案除參採市政府列席代表之說明細部計畫公共設施用地比例為 39.88%，故變更內容明細表及變更計畫圖主要計畫變更部分調整如附圖一及附表一外，其餘准照本會專案小組初步意見（如附錄）及

	<p>新北市政府上開函送之計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。</p> <p>七、提會審議事項：</p> <p>(一)依內政部都委會審竣之計畫內容，與新北市都委會審竣內容不同部分，修正內容如下：</p> <p>1、土地使用計畫</p> <p>針對公共設施配置方式，調整文小西側帶狀綠地為兒童遊樂場用地，增加細部計畫公共設施用地比例為 39.88%，重劃範圍公共設施負擔比為 40.29%（詳圖二、表二）。</p> <p>調整後本案細部計畫共劃設住宅區 13.37 公頃，住宅區(再發展區)0.23 公頃，公園用地 2.04 公頃，廣場用地 0.08 公頃，學校用地 2.00 公頃，道路用地 3.60 公頃，綠地用地(兼供高速公路使用)0.85 公頃、綠地用地 0.28 公頃及兒童遊樂場用地 0.17 公頃，合計 22.62 公頃。</p> <p>2、土地使用分區管制要點部分內容修正</p> <p>因本案公共設施區位略有調整，部分街廓編號爰配合本案修正部分內容，並依內政部審議要求，針對計畫區西側臨工業區部分，增訂留設 4 公尺帶狀開放空間(詳表三)。</p> <p>(二)有關 102 年 6 月 28 日收受人民陳情案（逕 1），因本案業經 102 年 6 月 11 日內政部都市計畫委員會審竣，為確保民眾權益，爰提請本次都委會審議：</p> <p>1、陳情人：賴真真等 42 人</p> <p>2、陳情位置：仁義街 143 巷</p> <p>3、陳情摘要：陳請同意將三重區仁義街 143 巷私有土地排除「變更三重都市計畫（高速公路北側仁義街附近地區）案」市地重劃範圍，以維護公平正義。</p> <p>八、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	一、基於 64 年三重擴大都市計畫規劃原意及維繫陳情居民土地產權一致

及完整性，同意將仁義街 143 巷及五華街 1 巷土地劃出重劃範圍外，並請市府城鄉發展局於三重都市計畫辦理通盤檢討作業時訂正為正確土地使用分區。

二、為避免因都市計畫及行政效率拖延市地重劃作業，同意於下次都市計畫委員會會議紀錄確定前，儘速將本案陳報至內政部都市計畫委員會，後續配合內政部都市計畫委員會審議決議修訂相關內容，免再提會討論，逕予發布實施。

三、本案原審定之土管條文，除涉容積獎勵相關規定外，其餘依目前共通性土管條文內容增列條文如下：

（一）修正第四點：「建築基地法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十，建築基地面積在五百平方公尺以下者得酌予放寬，惟仍不得超過建蔽率加基地面積百分之二十。」

（二）增列第六點容積獎勵第九項：「…(九)本計畫區適用『都市計畫容積移轉實施辦法』，且送出基地應以取得申請地號全部私有之所有權為限。」

（三）修正第十四點：「十四、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，應於建築基地內部規劃留設滯洪空間，且設施量以建築基地之 100 年以上暴雨頻率作為防洪規劃設計標準為原則。」

案由	變更新店都市計畫(第二次通盤檢討內政部都市計畫委員會決議『暫予保留，另案辦理』編號第十九案)(部分乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)案(修訂實施進度)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：裕隆汽車製造股份有限公司</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>本計畫區位於新北市新店區中興路與寶橋路交叉口處之中興路東側，於新店都市計畫第二次通盤檢討案中經內政部同意變更，另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理，其後土地權利關係人依決議以「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討內政部都市計畫委員會決議「暫予保留，另案辦理」編號第十九案（部分乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地）案」（以下簡稱原變更主要計畫案）及「擬定新店都市計畫（原部分乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地）細部計畫」案（以下簡稱原擬定細部計畫案）續辦，二案分別於民國 93 年 7 月 2 日及 93 年 7 月 5 日發布實施。</p> <p>前開兩案於發布實施後，申請人已完成並捐贈公共設施用地，第一期建築工程亦完工，惟後續開發考慮市場、環境及政策等各項因素經歷時空變遷，原擬定細部計畫案中之相關規定實有必要配合大環境發展趨勢進行調整，爰此，研提變更計畫，酌予修正相關規定內容以符合實際現況與未來發展所需。</p> <p>伍、計畫位置及範圍：</p> <p>一、計畫位置</p> <p>本計畫區位於新店都市計畫東北隅，中興路以東、寶中路以南及寶橋路以北之工七乙種工業區內(詳圖 1)。</p> <p>二、計畫範圍</p> <p>本案範圍西側以中興路為界，北側以寶中路為界，東側及南</p>		

側止於其他既有工業區建築物，計畫面積約 9.1647 公頃(詳圖 2)。

陸、現行計畫概要：

原變更主要計畫案係依據變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)案之相關附帶條件規定辦理，並於 93 年 7 月 2 日發布實施，其內容摘錄綜整如後：

一、變更內容

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定核算，變更為商業區及住宅區皆屬第一級捐地標準，其捐地比例分別為 15%及 10%，合併計算捐地比例為 12.87%，扣除捐贈土地後再規劃 30%之公共設施用地，另裡地寶橋段 12 地號土地（仍維持乙種工業區）後續變更為商業區之回饋皆由本案基地內吸收，故本案基地應捐贈土地及規劃公共設施用地合計為 5.5601 公頃，最大可劃設商業區面積為 3.0771 公頃、最大可劃住宅區面積為 2.4830 公頃。依上述規定變更乙種工業區為商業區 3.0768 公頃、變更乙種工業區為住宅區 2.4825 公頃，變更為公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地合計 3.6054 公頃。詳表 1 及圖 3 所示。

二、開發方式

本案應另行擬定細部計畫及採市地重劃方式辦理整體開發，並由私有土地所有權人成立自辦重劃會，辦理本計畫之各項開發事宜。

三、實施進度

自細部計畫核定發布實施後十三年內完成開發建築，其中重劃作業所需時程三年半、緩衝半年，共計四年（於細部計畫核定發布實施後二年內完成市地重劃計畫書核定作業），建築工程分二期開發，每期開發時程三年半，緩衝二年，共計九年。如未於所訂各階段之期限內完成辦理事項者，改制前臺北縣政府得循法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區。

柒、計畫區開發概況

94 年 7 月 4 日市地重劃計畫書經改制前臺北縣政府核定後，於 94 年 12 月開始進行至 97 年 6 月完成重劃作業，為期二年六個月，公共設

施用地已完成移交予新北市政府；另立體停車場亦於 99 年 6 月 30 日移交予新北市政府交通局。

至於商業區及住宅區部分，於靠近寶中路與中興路口之商業區土地，已由宏達國際電子(HTC)購入約 8,347 m²作為其台北總部大樓使用，該建築基地目前已完工啟用。此外，另有部分商業區沿中興路側土地作為臨時路外停車場使用，其餘土地則尚在進行建築規劃設計階段。

捌、變更理由：

原都市計畫發布實施至今，市地重劃作業已如期完成，且計畫範圍中屬於公共工程部分土地及立體停車場皆已移交予新北市政府，而建築工程部分，部分商業區第一期建築工程已於原計畫規定期限內動工，目前並已完工啟用。惟其餘商業區及住宅區土地之建築施工時程尚涉及後續招商、產品定位及未來進駐廠商實際所需建築施工程序，且參考新北市政府近年通過之工業區變更案例對於開發時程之規定，均以「計畫發布實施後三年內應申請建造執照、五年內應完成公共設施工程建設」為限，反觀本案開發期程恐過度缺乏彈性。

爰此，本計畫參考相關案例開發時程規定並配合本計畫開發方式特殊性，為建築施工時程保留較大彈性，以利未來開發內容可掌握市場脈動並兼顧開發品質。

玖、變更內容：

基於前述變更理由，本計畫提出針對原計畫實施進度內容進行變更，相關變更項目、內容與理由如表 2 所示。

拾、辦理經過：

一、新北市都市計畫委員會第 16 次大會研議

本案於 101 年 2 月 1 日，提請新北市都市計畫委員會大會研議，針對本案開發時程彈性調整之訴求，會議決議如下：「本案開發總期程應予彈性調整，然其開發時序以現行計畫之住宅區優先、商業區之商業使用次之，商業區作住宅使用部分應至最後期程始辦理開發。」

二、個案變更認定會

本案於民國 101 年 7 月 11 日召開研商認定會議決議：「基於

環境改善公益之最大化，原則同意本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理個案變更。請申請人依上述會議意見補充修正納入計畫書內容後報府，續依相關行政程序簽報同意認定」。

三、公開展覽及說明會

自民國 101 年 11 月 30 日起辦理公開展覽 30 日，並於 101 年 12 月 12 日於新店區公所舉辦公開展覽說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。

四、市都委專案小組研商會議

本案分別於民國 102 年 1 月 29 日、3 月 22 日、5 月 17 日及 7 月 2 日共召開四次專案小組研商會議，會議重要決議如下：

(一)102 年 1 月 29 日專案小組第一次研商會：

1. 博物館未來發展趨勢，多已朝互動式、體驗式等影音展覽類型調整，建議申請人可納入未來開發構想參考。另本計畫區內住宅區現況屬未開發，爰建議配合本計畫區整體發展願景，與商業區開發構想一併提出說明。
2. 現況為使用中之公有停車場，地下化後雖對於地面層環境有助益，惟仍有地下層開挖量與整體透水性議題，爰建議維持現狀使用，不宜再行停車場重建計畫。
3. 倘本案擬爭取創意建築之容積獎勵，建議提出創意建築開發策略與方針進行說明。
4. 在滿足停車位需求下，將額外停車空間轉換為綠色運具之構想為可行之方案，惟建議將相關論述進行補充說明。
5. 本案公展草案中，擬增列土管條文第 15 點防災獎勵，惟其條文內容應屬基地建築開發之管制項目，非屬都市尺度之防救災機能提升，建議酌予修正相關說明文字。
6. 有關本案申請變更商業區得作住宅使用之規定，建議應補充說明必要性與原開發計畫之差異，並分析將容許樓地板面積上限訂為 50%之理由。
7. 本案原則上仍循一般法定都市計畫程序，於市都委會專案小組研商獲初步結論後，再提請市都委會大會審議。

(二)102 年 3 月 22 日專案小組第二次研商會：

1. 為避免計畫區內住宅區尚未發展之情形下，即進行商業區住宅使用之開發，故請補充本案住宅區開發之優先次序。
2. 空橋後續管理權責與整體串接構想和供公眾通行之現況，應予補充說明。
3. 建議補充說明商業區混合使用之相關論述，諸如周邊商業區的排擠效果、住宅需求的分析，或者有其他例如研發、辦公等使用需求可引入。
4. 有關時程展延之訴求，請研議是否增加未依照計畫期程開發之相關罰則或限制條文，確保申請人如期進行開發。
5. 建議補充相關交通衝擊評估資料，請新北市府交通局協助檢視。

(三)102 年 5 月 17 日專案小組第三次研商會：

1. 有關運具轉換上限比例，請於本案土管要點中訂定原則性規範。
2. 請補充 93 年原計畫與本次變更後開發總量、變更前後加計容積獎勵與容積移轉等總容積量情境之比較，以利審查。
3. 有關公(兒)用地之防災容納空間，除扣除水體面積外，尚應考量實際可供避難使用之空地比例後，進行緊急避難人口容納量之推計。

(四)102 年 7 月 2 日現勘暨專案小組第四次研商會：

1. 本案自行車停車位設計規格，建議至少需滿足內政部營建署所規定之標準，若未來實質開發階段欲留設較大之寬度或深度，則應提經主管機關與都市設計審議委員會確認。
2. 本案既經專案小組意見原則同意，將續提市都委會大會審議，並請規劃單位於大會說明時宜針對本案開發容積量、回饋與社會貢獻、基地內外交通動線、開發之可行性與必要性等方面加強補充說明。
3. 請申請單位依前述意見進行修正後，彙整歷次說明資料，提請大會討論。

拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會決議。

決議

除下列各點外，餘依專案小組意見通過：

- 一、本案為維繫商業區之商業功能，爰應於計畫書訂定商業區地面層商業使用之最小樓地板面積，請申請人整理相關案例之規模，並於下次會議時提出議定。
- 二、為維持計畫區內商業功能，並確保申請人如期完成開發使用，予以增訂開發時程及順序相關條文如下：
 - (一)建造執照：本案應於本次變更細部計畫發布實施後，2 年內申請建造執照，且商業區商用樓地板及住宅區尚未申請建造執照前，商業區內住宅使用樓地板不得申請建造執照。
 - (二)使用執照：商業區商用樓地板之使用執照須全數於民國 108 年底前取得後，才得領取商業區住宅使用樓地板之使用執照，如未於前述所訂之期限內完成辦理事項時，不得申請展延，新北市政府得循法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。
- 三、有關本案容積獎勵項目及獎勵上限，應維持原計畫；惟為增加計畫範圍內公園兼兒童遊樂場用地之聯外之可及性，爰予修正細部計畫土地使用分區管制要點第八點，建築物留設空間、天橋或地下道連接至基地外且供公眾通行使用之部分，經交通主管機關核准者，亦得增加所提供之樓地板面積。
- 四、本案如申請容積移轉及容積獎勵，商業區內新增之容積，亦比照僅二分之一得供住宅使用。
- 五、考量本府對類似變更案之通案性要求，本案應於計畫書內增訂以下規定：
 - (一)本案變更後建築基地不得適用都市更新相關容積獎勵規定。
 - (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，應於建築基地內部規劃留設滯洪空間，且設施量以建築基地之 100 年以上暴雨頻率作為防洪規劃設計標準為原則。
 - (三)本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」。且送出基地應以取得申請地號全部私有之所有權為限。

表 2 變更新店都市計畫(第二次通盤檢討內政部都市計畫委員會決議『暫予保留，另案辦理』編號第十九案)(部分乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)案(修訂實施進度)案內容明細表

編號	位置	變更內容			市都委會決議
		原計畫	公開展覽內容	市都委會專案小組建議意見	
一	第五章、變更內容 第五節、開發方式與實施進度 二、實施進度	本案自細部計畫核定發布實施後十三年內完成開發建築，其中重劃作業所需時程三年半、緩衝半年，共計四年(於細部計畫核定發布實施後二年內完成市地重劃計畫書核定作業)，建築工程分二期開發，每期開發時程三年半、緩衝二年，共計九年。如未於所訂各階段之限期內完成辦理事項者，本府得循法定程序檢討變更恢復原計畫為工業	本案自細部計畫核定發布實施後三年半完成重劃作業、緩衝半年，共計四年(於細部計畫核定發布實施後二年內完成市地重劃計畫書核定作業)，並於本次變更細部計畫發布實施後三年內申請住宅區建築執照，於商業區作商業使用部分及住宅區申請建築執照後，始得辦理商業區作住宅使用部分之開發，如未於依前述所訂各階段之期限內完成辦理事項時，應於事故發生後四十五日內以書面方式說明理由並檢具相關佐證資料送新北市政府申請展延。 理由： 1. 參考新北市政府近年通過之工業區變更案例對於開發時程之規	依建議修正條文通過，修正後內容如下： 本案自細部計畫核定發布實施後三年半完成重劃作業、緩衝半年，共計四年(於細部計畫核定發布實施後二年內完成市地重劃計畫書核定作業)，並於本次變更細部計畫發布實施後三年內申請商業區內商用樓地板建築執照，且商業區商用樓地板及住宅區尚未申請建造執照前，商業區內非商用樓地板不得申請建造執照，如未於依前述所訂各階段之期限內完成辦理事項時，應於事故發生後四十五日內以書面方式說明理由並檢具相關佐證資料送新北市政府申請展延。如未於所訂各階段之限期內完成辦理事項者，	修正後通過。 修正內容如下： 本計畫區業已完成重劃作業，區內建築開發時程規定如下： <u>(一)建造執照：本案應於本次變更細部計畫發布實施後，2 年內申請建造執照，且商業區商用樓地板及住宅區尚未申請建造執照前，商業區內住宅使用樓地板不得申請建造執照。</u> <u>(二)使用執照：商業區商用樓地板之使用執照須全數於民國 108 年底前取得後，才得領取商業區住宅使用樓地板之使用執照，如未於前述所訂之期限內完成辦理事項時，不得申請展延，新北市政府得循法定程序檢討變更恢復原計畫為工業</u>

編號	位置	變更內容			市都委會決議
		原計畫	公開展覽內容	市都委會專案小組建議意見	
		區。	定，均以「計畫發布實施後三年內應申請建造執照、五年內應完成公共設施工程建設」為限，反觀本案開發期程恐過度缺乏彈性。 2. 本案捐贈之公共設施已全數完工並登記予新北市府，後續商業區以及住宅區建築工程，期能參照其他個案，透過建照管控完工時間。	新北市政府得循法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。 理由： 參考其它變更個案，增加管制性條文，確保申請人應如期完工與管制辦法。	<u>區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。</u> 理由： 為維繫計畫區內商業功能，並確保申請人如期完成開發使用，予以增訂定開發時程及順序相關條文。

案由	變更新店都市計畫(原部分工七乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫(修訂實質計畫、事業及財務計畫及土地使用管制分區要點)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：裕隆汽車製造股份有限公司</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 24 條</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>本計畫區位於新北市新店區中興路與寶橋路交叉口處之中興路東側，於新店都市計畫第二次通盤檢討案中經內政部同意變更，另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理，其後土地權利關係人依決議以「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討內政部都市計畫委員會決議「暫予保留，另案辦理」編號第十九案（部分乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地）案」（以下簡稱原變更主要計畫案）及「擬定新店都市計畫（原部分乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地）細部計畫」案（以下簡稱原擬定細部計畫案）續辦，二案分別於民國 93 年 7 月 2 日及 93 年 7 月 5 日發布實施。</p> <p>前開兩案於發布實施後，申請人已完成並捐贈公共設施用地，第一期建築工程亦完工，惟後續開發考慮市場、環境及政策等各項因素經歷時空變遷，原擬定細部計畫案中之相關規定實有必要配合大環境發展趨勢進行調整，爰此，研提變更計畫，酌予修正相關規定內容以符合實際現況與未來發展所需。</p> <p>伍、計畫位置及範圍：</p> <p>一、計畫位置</p> <p>本計畫區位於新店都市計畫東北隅，中興路以東、寶中路以南及寶橋路以北之工七乙種工業區內(詳圖 1)。</p> <p>二、計畫範圍</p> <p>本案範圍西側以中興路為界，北側以寶中路為界，東側及南側止於其他既有工業區建築物，計畫面積約為 9.1647 公頃(詳圖 2)。</p>		

柒、現行計畫概要：

一、土地使用及公共設施計畫

維持主要計畫土地使用分區及公共設施用地，並未再增加細部計畫公共設施用地。詳表 1 及圖 2 所示。

二、事業及財務計畫

(一)開發方式

採市地重劃方式整體開發，由土地所有權人成立自辦市地重劃會，辦理本計畫之各項開發事宜。

(二)開發時程，與原變更主要計畫案規定相同。

三、土地使用分區管制計畫

(一)商業區之建蔽率為 70%、容積率為 440%，住宅區之建蔽率為 50%、容積率為 300%，並不得再依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」及「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定獎勵興建樓地板面積。

(二)商業區及住宅區開發最小規模不得小於 5,000 平方公尺，且商業區不得供住宅使用。

(三)公園兼兒童遊樂場用地建蔽率為 15%、容積率為 30%，其中公(兒)二用地得從事平面多目標使用。

(四)停車場用地建蔽率為 70%（作立體停車場時）、容積率則不予規定，停車場建築高度不得超過商場高度。

(五)商業區停車空間應於申請建造執照時，依相關「建築技術規則」規定之一，五倍留設停車空間，住宅區停車空間每一住宅單位(住戶)至少應設置乙位汽車停車空間，但每戶樓地板面積每超過一五〇平方公尺或其零數應增設一汽車停車位；機車停車空間悉依前述標準等量留設。

(六)適用容積獎勵項目如下，且未規定獎勵上限：

1. 建築物提供部分樓地板供公益性設施使用，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基準容積率之百分之三十為限。
2. 未排除依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定增加興建之樓地板面積。

捌、計畫區開發概況

94 年 7 月 4 日市地重劃計畫書經改制前臺北縣政府核定後，於 94 年 12 月開始進行至 97 年 6 月完成重劃作業，為期二年六個月，公共設施用地已完成移交予新北市政府；另立體停車場亦於 99 年 6 月 30 日移交予新北市政府交通局。

至於商業區及住宅區部分，於靠近寶中路與中興路口之商業區土地，已由宏達國際電子(HTC)購入約 8,347 m²作為其台北總部大樓使用，該建築基地目前已完工啟用。此外，另有部分商業區沿中興路側土地作為臨時路外停車場使用，其餘土地則尚在進行建築規劃設計階段。

玖、變更理由：

本案參考新北市都市計畫工業區發展政策、變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）及近年來新北市政府通過案例，針對原細部計畫中相關規定進行變更。

一、提高開發內容彈性

（一）變更訴求

原計畫規定商業區不得從事住宅使用，本次擬修正為商業使用樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積百分之五十，以利後續開發彈性。

（二）變更理由

1. 經都市計畫法台灣省施行細則放寬工業區允許使用項目後，故於原計畫發布實施後，鄰近工業區已引入同質性產業設施，另有高級百貨公司即將於小碧潭站開幕，以及中永和、文山景美地區因商圈競爭，將造成市場排擠及威脅。
2. 經推估新店地區商業市場胃納量，未來地區零售業及辦公室之需求量，低於本計畫商業區開發完成所能提供之商業樓地板面積，商業設施有供過於求之虞。
3. 配合商業區容許使用內容之調整，可建構以步行即可完成返家、工作、遊憩、採買等活動，建構「微型城市」以符合新北市低碳城市發展導向。
4. 參照新北市政府近年來通過工變商案例，均於細部計畫書中載明商業區內商業使用樓地板面積原則不得小於允建總樓地

板面積百分之五十，餘則依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理。

二、提高開發時程彈性

(一)變更訴求

原計畫規定本計畫區應於細部計畫核定發布實施後十三年內完成全區之開發建築，本次擬改採規定申請建築執照之時程而非建築完工時程，以提高開發時程彈性。

(二)變更理由

1. 本案市地重劃作業、公共工程施工及第一期建築工程均依原計畫規定時程如期完成，顯示申請人之開發決心。
2. 實際建築施工時程尚涉及後續招商、產品定位及未來進駐廠商實際所需建築施工程序，應視開發個案給予彈性。
3. 開發者申請建築執照後，實際開發期程仍可透過建造執照合理控管。
4. 參酌近年通過之相關案例，均以「計畫發布實施後三年內應申請建造執照、五年內應完成公共設施工程建設」為限。

三、提高停車供給彈性

(一)變更訴求

原計畫規定區內汽、機車停車位之設置，商業區依建築技術規則規定之 1.5 倍留設停車空間，住宅區以一戶一車位為原則，本次擬修正為得依交通影響評估審查結果實際停車需求後，將多餘車位彈性轉換為綠色運具使用。

(二)變更理由

1. 計畫區距捷運站僅約 650 公尺，為響應節能減碳趨勢以及永續都市發展政策，並將設置電動接駁公車強化與捷運站連繫，有必要檢討原計畫規定留設汽、機車停車空間之合理性，以促進大眾運輸導向規劃之落實。
2. 經初步交通影響分析，依原計畫規定留設之汽車位高於地區實際停車需求，應有彈性調整機制以避免停車空間閒置。

四、引導優質生活環境

(一)變更訴求

1. 原計畫容積獎勵項目僅得適用公益性設施及容積移轉，且未規定容積獎勵上限，故最高獎勵面積可達基準容積之百分之七十；本次除前述獎勵項目外，擬增列創意建築、綠建築、降低開挖率等項目，並將公益性設施及前述項目之獎勵面積上限調降為基準容積之百分之二十，且各項獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過基準容積之百分之五十。
2. 將「防災退縮」、「基地透水率」及「綠建築銀級」等事項納入義務性規定。

(二)變更理由

1. 參酌近年來通過之工業區變更案例，已有多項有助於鼓勵生活環境品質提升之相關獎勵條件明訂於條文中，本計畫區因基地規模大，倘能適度引導未來進駐者朝向更好的規劃及開發品質努力，預期可帶來更大的環境效益。
2. 配合都市計畫法新北市施行細則草案訂定本計畫獎勵面積上限，以降低未來計畫區整體開發量，進而降低環境衝擊。
3. 配合獎勵項目之增加，開發者自願將「防災退縮」、「基地透水率」及「綠建築銀級」等事項納入義務性規定，為地區創造更好的環境品質。

拾、變更內容：

基於前述變更理由，本計畫提出針對原細部計畫之實質計畫、事業及財務計畫及土地使用管制分區要點內容進行變更，相關變更項目、內容與理由如表 2 所示。

拾壹、辦理經過：

一、新北市都市計畫委員會第 16 次大會研議

本案於 101 年 2 月 1 日，提請新北市都市計畫委員會大會研議，與會委員決議內容如下：「考量市場經濟及投資環境調整之趨勢，原則同意申請人申請變更都市計畫之方向，惟應補充相關內容，供後續都市計畫變更審議參考…」。

二、個案變更認定會

本案於民國 101 年 7 月 11 日召開研商認定會議決議：「基於環境改善公益之最大化，原則同意本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理個案變更。請申請人依上述會議意見補充修正納入計畫書

內容後報府，續依相關行政程序簽報同意認定」。

三、公開展覽及說明會

自民國 101 年 11 月 30 日起辦理公開展覽 30 日，並於 101 年 12 月 12 日於新店區公所舉辦公開展覽說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。

四、市都委專案小組研商會議

本案分別於民國 102 年 1 月 29 日、3 月 22 日、5 月 17 日及 7 月 2 日共召開四次專案小組研商會議，會議重要決議如下：

(一)102 年 1 月 29 日專案小組第一次研商會：

1. 博物館未來發展趨勢，多已朝互動式、體驗式等影音展覽類型調整，建議申請人可納入未來開發構想參考。另本計畫區內住宅區現況屬未開發，爰建議配合本計畫區整體發展願景，與商業區開發構想一併提出說明。
2. 現況為使用中之公有停車場，地下化後雖對於地面層環境有助益，惟仍有地下層開挖量與整體透水性議題，爰建議維持現狀使用，不宜再行停車場重建計畫。
3. 倘本案擬爭取創意建築之容積獎勵，建議提出創意建築開發策略與方針進行說明。
4. 在滿足停車位需求下，將額外停車空間轉換為綠色運具之構想為可行之方案，惟建議將相關論述進行補充說明。
5. 本案公展草案中，擬增列土管條文第 15 點防災獎勵，惟其條文內容應屬基地建築開發之管制項目，非屬都市尺度之防救災機能提升，建議酌予修正相關說明文字。
6. 有關本案申請變更商業區得作住宅使用之規定，建議應補充說明必要性與原開發計畫之差異，並分析將容許樓地板面積上限訂為 50%之理由。
7. 本案原則上仍循一般法定都市計畫程序，於市都委會專案小組研商獲初步結論後，再提請市都委會大會審議。

(二)102 年 3 月 22 日專案小組第二次研商會：

1. 為避免計畫區內住宅區尚未發展之情形下，即進行商業區住宅使用之開發，故請補充本案住宅區開發之優先次序。
2. 空橋後續管理權責與整體串接構想和供公眾通行之現況，應

予補充說明。

3. 建議補充說明商業區混合使用之相關論述，諸如周邊商業區的排擠效果、住宅需求的分析，或者有其他例如研發、辦公等使用需求可引入。
4. 有關時程展延之訴求，請研議是否增加未依照計畫期程開發之相關罰則或限制條文，確保申請人如期進行開發。
5. 建議補充相關交通衝擊評估資料，請新北市府交通局協助檢視。

(三)102 年 5 月 17 日專案小組第三次研商會：

1. 有關運具轉換上限比例，請於本案土管要點中訂定原則性規範。
2. 請補充 93 年原計畫與本次變更後開發總量、變更前後加計容積獎勵與容積移轉等總容積量情境之比較，以利審查。
3. 有關公(兒)用地之防災容納空間，除扣除水體面積外，尚應考量實際可供避難使用之空地比例後，進行緊急避難人口容納量之推計。

(四)102 年 7 月 2 日現勘暨專案小組第四次研商會：

1. 本案自行車停車位設計規格，建議至少需滿足內政部營建署所規定之標準，若未來實質開發階段欲留設較大之寬度或深度，則應提經主管機關與都市設計審議委員會確認。
2. 本案既經專案小組意見原則同意，將續提市都委會大會審議，並請規劃單位於大會說明時宜針對本案開發容積量、回饋與社會貢獻、基地內外交通動線、開發之可行性與必要性等方面加強補充說明。
3. 請申請單位依前述意見進行修正後，彙整歷次說明資料，提請大會討論。

拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會決議。

除下列各點外，餘依專案小組意見通過：

- 一、本案為維繫商業區之商業功能，爰應於計畫書訂定商業區地面層商業使用之最小樓地板面積，請申請人整理相關案例之規模，並於下次會議時提出議定。
- 二、為維持計畫區內商業功能，並確保申請人如期完成開發使用，予以增訂定開發時程及順序相關條文如下：
 - (一)建造執照：本案應於本次變更細部計畫發布實施後，2年內申請建造執照，且商業區商用樓地板及住宅區尚未申請建造執照前，商業區內住宅使用樓地板不得申請建造執照。
 - (二)使用執照：商業區商用樓地板之使用執照須全數於民國 108 年底前取得後，才得領取商業區住宅使用樓地板之使用執照，如未於前述所訂之期限內完成辦理事項時，不得申請展延，新北市政府得循法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。
- 三、有關本案容積獎勵項目及獎勵上限，應維持原計畫；惟為增加計畫範圍內公園兼兒童遊樂場用地之聯外之可及性，爰予修正細部計畫土地使用分區管制要點第八點，建築物留設空間、天橋或地下道連接至基地外且供公眾通行使用之部分，經交通主管機關核准者，亦得增加所提供之樓地板面積。
- 四、本案如申請容積移轉及容積獎勵，商業區內新增之容積，亦比照僅二分之一得供住宅使用。
- 五、考量本府對類似變更案之通案性要求，本案應於計畫書內增訂以下規定：
 - (一)本案變更後建築基地不得適用都市更新相關容積獎勵規定。
 - (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，應於建築基地內部規劃留設滯洪空間，且設施量以建築基地之 100 年以上暴雨頻率作為防洪規劃設計標準為原則。
 - (三)本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」。且送出基地應以取得申請地號全部私有之所有權為限。

表 2 變更新店都市計畫(原部分工七乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫(修訂實質計畫、事業及財務計畫及土地使用管制分區要點)案內容明細表

編號	位置	變更內容			市都委會決議
		原計畫	公開展覽內容	市都委會專案小組建議意見	
一	第五章、實質計畫第四節、土地使用計畫	本計畫區依鄰近地區土地使用特性及地區需求，規劃部分商業區及住宅區， <u>商業區不得從事住宅使用</u> ，計畫面積為 30,768.43 平方公尺，占總計畫面積 33.57%，住宅區計畫面積為 24,825.14 平方公尺，占計畫總面積 27.09%。	本計畫區依鄰近地區土地使用特性及地區需求，規劃部分商業區及住宅區， <u>商業區</u> 計畫面積為 30,768.43 平方公尺，占總計畫面積 33.57%，住宅區計畫面積為 24,825.14 平方公尺，占計畫總面積 27.09%。 理由： 配合提高開發內容彈性，調整計畫書圖內容。	依公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組建議意見通過。
二	第五章、實質計畫第九節、土地使用分區管制計畫	本計畫區除訂定商業區、住宅區及公共設施用地之最大建蔽率及容積率外，另訂定商業區及住宅區之最小開發規模、地下室開挖率、設置停車空間及 <u>商業區不得供住宅區使用</u> 等土地使用分區之使用項目管制規定，另為提升生活環境品質，訂定都市設計管制	本計畫區除訂定商業區、住宅區及公共設施用地之最大建蔽率及容積率外，另訂定商業區及住宅區之最小開發規模、地下室開挖率、設置停車空間等土地使用分區之使用項目管制規定，另為提升生活環境品質，訂定都市設計管制包括指定建築基地退縮留設開	依公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組建議意見通過。

編號	位置	變更內容			市都委會決議
		原計畫	公開展覽內容	市都委會專案小組建議意見	
		事項，包括指定建築基地退縮留設開放空間、植栽綠化等管制規定項目。	放空間、植栽綠化等管制規定項目。 理由： 配合提高開發內容彈性，調整計畫書圖內容。		
三	第六章、事業及財務計畫第二節、開發時程	本案自細部計畫核定發布實施後十三年內完成開發建築，其中重劃作業所需時程三年半、緩衝半年，共計四年(於細部計畫核定發布實施後二年內完成市地重劃計畫書核定作業)，建築工程分二期開發，每期開發時程三年半、緩衝二年，共計九年。如未於所訂各階段之限期內完成辦理事項者，臺北縣政府得循法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區。	本案自細部計畫核定發布實施後三年半完成重劃作業、緩衝半年，共計四年(於細部計畫核定發布實施後二年內完成市地重劃計畫書核定作業)，並於本次變更細部計畫發布實施後三年內申請住宅區建築執照，於商業區作商業使用部分及住宅區申請建築執照後，始得辦理商業區作住宅使用部分之開發，如未於依前述所訂各階段之期限內完成辦理事項時，應於事故發生後四十五日內以書面方式說明理由並檢具相關佐證資料送新北市政府申請展延。	修正後通過，修正後條文如下： 本案自細部計畫核定發布實施後三年半完成重劃作業、緩衝半年，共計四年(於細部計畫核定發布實施後二年內完成市地重劃計畫書核定作業)，並於本次變更細部計畫發布實施後三年內申請商業區內商用樓地板及住宅區尚未申請建造執照前，商業區內非商用樓地板不得申請建造執照，如未於依前述所訂各階段之期限內完成辦理事項時，應於事故發生後四十五日內以書面方式說明理由	修正後通過。 修正內容如下： 本計畫區業已完成重劃作業，區內建築開發時程規定如下： <u>(一)建造執照：本案應於本次變更細部計畫發布實施後，2年內申請建造執照，且商業區商用樓地板及住宅區尚未申請建造執照前，商業區內住宅使用樓地板不得申請建造執照。</u> <u>(二)使用執照：商業區商用樓地板之使用執照須全數於民國108年底取得後，才得領取商業區住宅使用樓地板之</u>

編號	位置	變更內容			市都委會決議
		原計畫	公開展覽內容	市都委會專案小組建議意見	
			<p>理由：</p> <p>1. 參考新北市政府近年通過之工業區變更案例對於開發時程之規定，均以「計畫發布實施後三年內應申請建造執照、五年內應完成公共設施工程建設」為限，反觀本案開發期程恐過度缺乏彈性。</p> <p>2. 本案捐贈之公共設施已全數完工並登記予新北市政府，後續商業區以及住宅區建築工程，期能參照其他個案，透過建照管控完工時間。</p>	<p><u>並檢具相關佐證資料送新北市政府申請展延。如未於所訂各階段之限期內完成辦理事項者，新北市政府得循法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。</u></p> <p>理由：</p> <p>時程控管之限制性條文，應納入「…所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還…」之限制條件，並請統一修正「申請建築執照」、「開發」等用語。</p>	<p><u>使用執照，如未於前述所訂之期限內完成辦理事項時，不得申請展延，新北市政府得循法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。</u></p> <p>理由：</p> <p>為維繫計畫區內商業功能，並確保申請人如期完成開發使用，予以增訂定開發時程及順序相關條文。</p>
四	附錄、土地使用分區管制要點 第二章、土地使用分區管制	第五點 商業區及住宅區開發最小規模不得小於五、〇〇〇平方公尺，且商業區不得供住宅使用。	第五點 商業區及住宅區開發最小規模不得小於五、〇〇〇平方公尺。 <u>前述商業區之商業使用樓地板面積原則不得小於商業區面積扣除新店區寶橋段689-1、689-2、689-4、689-5、689-6地號等五筆土地後，剩餘</u>	修正後通過，修正後條文如下： 第五點 商業區及住宅區開發最小規模不得小於五、〇〇〇平方公尺。前述商業區之商業使用樓地板面積原則不得小於商業區面積扣除新店區寶橋段	依市都委會專案小組建議意見通過。

編號	位置	變更內容			市都委會決議
		原計畫	公開展覽內容	市都委會專案小組建議意見	
	及開發強度		<p>未開發部分允建總樓地板面積百分之五十，餘則依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經推估新店地區商業市場胃納量，未來地區零售業及辦公室之需求量，遠低於本計畫商業區開發完成所能提供之商業樓地板面積，有商業設施供過於求之虞。</p> <p>2. 參照新北市政府近年來通過工變商案例，均於細部計畫書中載明商業區內商業使用樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積百分之五十，餘則依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理。</p> <p>3. 配合商業區容許使用內容之調整，建構以步行即可完成返家、工作、遊憩、採買等活動，</p>	<p>689-1、689-2、689-4、689-5、689-6 地號等五筆土地後，剩餘未開發部分允建總樓地板面積百分之五十，商業使用之樓層應以整層並立體連續使用為原則，惟如與住宅立體混合使用，其住宅部分應設置獨立出入口，餘則依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理。</p> <p>理由：</p> <p>1. 時程控管之限制性條文，應納入「…所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還…」之限制條件，並請統一修正「申請建築執照」、「開發」等用語。</p> <p>2. 商業與住宅混合使用，應降低不同使用樓層間互相干擾之影響。</p>	

編號	位置	變更內容			市都委會決議
		原計畫	公開展覽內容	市都委會專案小組建議意見	
			建構「微型城市」以符合新北市低碳城市發展導向。		
		<p>第六點 商業區及住宅區設置停車空間應依下列規定事項辦理：</p> <p>一、商業區停車空間應於申請建造執照時，依相關「建築技術規則」規定之一．五倍留設停車空間，住宅區停車空間每一住宅單位(住戶)至少應設置乙位汽車停車空間，但每戶樓地板面積每超過一五〇平方公尺或其零數應增設一汽車停車位；機車停車空間悉依前述標準等量留設。</p> <p>二、停車空間設置於地下層時，其汽車道坡度不得大於一比六；機車道坡度不得大於一比八。且汽、機車車道應予以分隔。</p>	<p>第六點 商業區及住宅區設置停車空間應依下列規定事項辦理：</p> <p>一、建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，依相關「建築技術規則」規定之一．五倍留設停車空間；機車停車空間悉依前述標準等量留設。惟為避免停車空間閒置並落實大眾運輸導向發展，前述停車空間在滿足交通影響評估審定之停車需求前提下，經新北市都市設計審議委員會審議同意者，得減少汽、機車停車位之提供或設置，將該空間作為自行車、電動汽車及社區公車綠色運具停車位之用。</p>	<p>修正後通過，修正後條文如下：</p> <p>第六點 商業區及住宅區設置停車空間應依下列規定事項辦理：</p> <p>一、建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，依相關「建築技術規則」規定之一．五倍留設停車空間；機車停車空間悉依前述標準等量留設。惟為避免停車空間閒置並落實大眾運輸導向發展，前述停車空間在滿足交通影響評估審定之停車需求前提下，經新北市都市設計審議委員會審議同意者，得減少汽、機車停車位之提供或設置，將該空間作為自行車、電動機車、及社</p>	依市都委會專案小組建議意見通過。

編號	位置	變更內容			市都委會決議
		原計畫	公開展覽內容	市都委會專案小組建議意見	
		三、依第一項規定設置停車空間後，若再增設停車空間者，其增設部分得不計入容積計算，惟不得獎勵興建樓地板面積。	<p>二、建築物用途為<u>建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第二類者</u>，每一住宅單位(住戶)至少應設置乙位汽車停車空間，但每戶樓地板面積每超過一五〇平方公尺或其零數應增設一汽車停車位；機車停車空間悉依前述標準等量留設。</p> <p>三、停車空間設置於地下層時，其汽車道坡度不得大於一比六；機車道坡度不得大於一比八。且汽、機車車道應予以分隔。</p> <p>四、依第一項規定設置停車空間後，若再增設停車空間者，其增設部分得不計入容積計算，惟不得獎勵興建樓地板面積。</p> <p>理由：</p>	<p>區電動巴士等綠色運具停車位之用。<u>轉換後停車數量不得低於前述應設置停車空間數之 80%，其比例上限經新北市都市設計審議委員會審議同意，得酌予調整。</u></p> <p>二、建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第二類者，每一住宅單位(住戶)至少應設置乙位汽車停車空間，但每戶樓地板面積每超過一五〇平方公尺或其零數應增設一汽車停車位；機車停車空間悉依前述標準等量留設。</p> <p>三、停車空間設置於地下層時，其汽車道坡度不得大於一比六；機車道坡度不得大於一比八。且汽、機車車道應予以分隔。</p>	

編號	位置	變更內容			市都委會決議
		原計畫	公開展覽內容	市都委會專案小組建議意見	
			配合 TOD 發展政策導向，擬配合捷運系統減少私人運具之依賴，配合提高步行環境品質為目標，於滿足汽車停車位需求與交通影響評定之前提下，將多餘車位彈性轉換為自行車、電動汽車、社區公車等綠色運具。	<p>四、依第一項規定設置停車空間後，若再增設停車空間者，其增設部分得不計入容積計算，惟不得獎勵興建樓地板面積。</p> <p>五、<u>自行車應規劃合理安全之出入動線，車道寬度不得小於 1.2 公尺，其車位尺寸長度不得小於 2 公尺，寬度不得小於 0.5 公尺。</u></p> <p>理由：</p> <p>1. 因電動汽車與機車所需停車位與一般汽車、機車應相近，故應不需另於土管中增訂電動汽車或電動機車之說明。</p> <p>2. 為確保一定比例之法定停車位仍留設，故增列停車位轉換上限原則，比例則參考已發布實施之新北市新莊副都心都市設計審議原則。</p> <p>3. 因自行車停車位目前尚無一致性規範，故應以符合內政部</p>	

編號	位置	變更內容			市都委會決議
		原計畫	公開展覽內容	市都委會專案小組建議意見	
				所規範之最低標準。	
		<p>第八點 建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，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基準容積率之百分之三十為限。</p> <p>一、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心，景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，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>二、建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>第八點 <u>基地符合下列各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過基準容積之 50%：</u></p> <p>一、<u>自願無償捐贈區外公共設施用地者，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定增加興建之樓地板面積。</u></p> <p>二、<u>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，但以不超過基準容積之 30% 為限：</u></p> <p>(一)<u>私人捐獻並設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間等供公眾使用及機關辦公相</u></p>	<p>修正後通過，修正後條文如下：</p> <p>第八點 <u>基地符合下列各項獎勵條件，得同時適用之，各項容積獎勵面積之總和，不得超過基準容積之百分之二十，各項獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過基準容積之百分之五十：</u></p> <p>一、<u>自願無償捐贈區外公共設施用地者，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定增加興建之樓地板面積。</u></p> <p>二、<u>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，但以不超過基準容積之 20% 為限：</u></p> <p>(一)<u>私人捐獻並設置圖書館、</u></p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容如下：</p> <p>第八點 建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，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基準容積率之百分之三十為限。</p> <p>一、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心，景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，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>二、建築物留設空間與天橋或地下道連接至基地外且供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>

編號	位置	變更內容			市都委會決議
		原計畫	公開展覽內容	市都委會專案小組建議意見	
			<p><u>關設施，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者，除免計容積外，並得依其實際設置容積樓地板面積之一點二倍獎勵之。</u></p> <p>(二)<u>留設與天橋、空橋或地下道連接之供公眾使用空間，並經新北市都市設計審議委員會審議通過，除免計容積外，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。</u></p> <p>(三)<u>設置供公眾使用之天橋、空橋或地下道、跨堤、跨河天橋設施，以景觀橋樑方式設置，經本府目的事業主管機關核准且經新北市都市設計審議委員會審議通過者，所增加之建築</u></p>	<p>博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者，除免計容積外，並得依其實際設置容積樓地板面積之一點二倍獎勵之。</p> <p>(二)留設與天橋、空橋或地下道連接之供公眾使用空間，並經新北市都市設計審議委員會審議通過，除免計容積外，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。</p> <p>(三)設置供公眾使用之天橋、空橋或地下道、跨堤、跨</p>	<p><u>本案變更後建築基地不得適用都市更新相關容積獎勵規定。</u></p> <p>理由：</p> <p>1. 維持原計畫之容積獎勵項目。</p> <p>2. 惟為增加計畫範圍內公園兼兒童遊樂場用地之聯外之可及性，增訂獎勵樓地板面積之範圍包含連接至基地外的部分。</p> <p>3. 考量本案業已完成市地重劃，屬新市區建設開發地區，環境品質皆已充分考量並予以管控，應不屬政府須另行鼓勵辦理都市更新之地區，爰排除適用都市更新之相關容積獎勵。</p>

編號	位置	變更內容			市都委會決議
		原計畫	公開展覽內容	市都委會專案小組建議意見	
			<p><u>面積、樓地板面積，除免計容積外，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。</u></p> <p><u>該設施應由申請人承諾負責管理維護或接管機關同意接管，且其下方不得作其他使用。</u></p> <p><u>其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。</u></p> <p>三、非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法、創新能源、環保建材，對於都市美學、建築技術提昇或節能減碳深具貢獻，經相</p>	<p>河天橋設施，以景觀橋樑方式設置，經本府目的事業主管機關核准且經新北市都市設計審議委員會審議通過者，所增加之建築面積、樓地板面積，除免計容積外，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。</p> <p>該設施應由申請人承諾負責管理維護或接管機關同意接管，且其下方不得作其他使用。</p> <p>其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。</p> <p>三、非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標</p>	

編號	位置	變更內容			市都委會決議
		原計畫	公開展覽內容	市都委會專案小組建議意見	
			<p><u>關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，得予以獎勵容積，惟上限不得超過基準容積之百分之十，其額度由新北市都市設計審議委員會確認。</u></p> <p>理由： 本案後續開發願景，欲朝綠建築(黃金級、鑽石級)、創意建築與提供公益性設施(跨街廓空橋並進行後續維護管理)等較高開發成與公益性相對較強之設計構想，故期能納入部分獎勵，作為鼓勵與誘導。</p>	<p>性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法、創新能源、環保建材，對於都市美學、建築技術提昇或節能減碳深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，得予以獎勵容積，惟上限不得超過基準容積之百分之十，其額度由新北市都市設計審議委員會確認。</p> <p>四、住宅區及商業區建築基地 (不含新店區寶橋段689-1、689-2、689-4、689-5、689-6地號等五筆土地)，應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級，另若依規定取得之綠建築標章並經都設會同意者，得依下列規定辦理：</p>	

編號	位置	變更內容			市都委會決議
		原計畫	公開展覽內容	市都委會專案小組建議意見	
				<p>(一)<u>取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級者，給予基準容積百分之二之獎勵；取得鑽石級者，給予基準容積百分之四之獎勵。</u></p> <p>(二)<u>申請者應於都市設計審議委員會或都市更新審議委員會同意核備後與本府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，並應於申請使用執照時，提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</u></p> <p><u>保證金退還方式，依下列規定：</u></p> <p>(一)<u>依期限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</u></p> <p>(二)<u>依限取得黃金級以上但</u></p>	

編號	位置	變更內容			市都委會決議
		原計畫	公開展覽內容	市都委會專案小組建議意見	
				<p><u>未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造价五倍之金額後，無息退還。</u></p> <p><u>(三)未依期限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</u></p> <p><u>五、除實際開挖率需符合各級標準外，並應依法定開挖率與實際開挖率差值增加法定空地綠化及透水面積。</u></p> <p><u>$D = (A \times B) + C$</u></p> <p><u>A=基地面積</u></p> <p><u>B=法定開挖率與實際開挖率之差值</u></p> <p><u>C=原依第十六點核算應綠化面積</u></p> <p><u>D=依本款獎勵後應綠化面積</u></p>	

編號	位置	變更內容			市都委會決議														
		原計畫	公開展覽內容	市都委會專案小組建議意見															
				<table><tr><td>法定開挖率－實際開挖</td><td>獎勵額</td></tr><tr><td>率</td><td>度</td></tr><tr><td>≥10%</td><td>3%</td></tr><tr><td>≥15%</td><td>4%</td></tr><tr><td>≥20%</td><td>5%</td></tr><tr><td>≥25%</td><td>6%</td></tr><tr><td>≥30%</td><td>7%</td></tr></table> <p>理由：</p> <p>1. 依經內政部審竣之都市計畫法新北市施行細則草案條文內容，並參考二十一處共通性土地使用分區管制要點草案，在不改變原計畫規定得增加樓地板上限之前提下，提供較具環境助益與外部公益性之獎勵項目，並提早適用較為嚴格之標準與酌降後之獎勵值。</p> <p>2. 依「都市計畫法臺灣省施行細則」修正方向，限定獎勵項目總上限為 20%。</p>	法定開挖率－實際開挖	獎勵額	率	度	≥10%	3%	≥15%	4%	≥20%	5%	≥25%	6%	≥30%	7%	
法定開挖率－實際開挖	獎勵額																		
率	度																		
≥10%	3%																		
≥15%	4%																		
≥20%	5%																		
≥25%	6%																		
≥30%	7%																		

編號	位置	變更內容			市都委會決議
		原計畫	公開展覽內容	市都委會專案小組建議意見	
		--	<p><u>增設第十五點：</u></p> <p><u>為提升都市防災性能，住宅區建築物設計應符合下列規定：</u></p> <p><u>一、與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。</u></p> <p><u>二、與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。</u></p> <p><u>三、基地如設置 2 幢以上之建築物，其 2 幢建築物間之距離及同一幢內不相連之 2 棟建築物間之距離應達 8 公尺。</u></p> <p>理由： 利用基地環境周圍退縮空間，建立完整的避難空間動線，於未來遭逢災害發生時，能確實發揮防止受害擴大以及提供避難等之效果。</p>	<p>修正後通過，修正後條文如下： 為提升<u>基地</u>防災性能，住宅區建築物設計應符合下列規定：</p> <p>一、與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。</p> <p>二、與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。</p> <p>三、基地如設置 2 幢以上之建築物，其 2 幢建築物間之距離及同一幢內不相連之 2 棟建築物間之距離應達 8 公尺。</p> <p>四、商場建築物內部之開放空間，於周邊災害發生後，<u>若無危險建物情形，則可轉作短期安置場所之用。</u></p> <p>理由： 1. 防災性能提升，應指基地周邊之防災功效，故應修正相關文字。 2. 增列室內短期安置場所之開</p>	依市都委會專案小組建議意見通過。

編號	位置	變更內容			市都委會決議
		原計畫	公開展覽內容	市都委會專案小組建議意見	
				發義務，以強化基地整體 室外室內之防救災機能。	
		--	<p>增設第十六點：</p> <p><u>為強化土壤透水性，增益基地水分涵養，以因應溫室氣體效應及配合節省碳等議題，基地開放空間除應妥為綠美化外，其植栽上、下方之任何形式人工構造物不得大於 20%。</u></p> <p>理由：</p> <p>因應近年來極端氣候趨勢，增訂開放空間上下方人工構造物面積之限制，以確實達到基地保水之效。</p>	依公開展覽內容通過。	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容如下：</p> <p>第十六點：</p> <p><u>為強化土壤透水性，增益基地水分涵養，以因應溫室氣體效應及配合節省碳等議題，基地開放空間除應妥為綠美化外，其植栽上、下方之任何形式人工構造物不得大於 20%。</u></p> <p><u>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，建築基地內部規劃留設滯洪空間且設施量以建築基地之 100 年以上暴雨頻率作為防洪規劃設計標準為原則。</u></p> <p>理由：</p> <p>為增加基地透、保水性，爰新增</p>

編號	位置	變更內容			市都委會決議
		原計畫	公開展覽內容	市都委會專案小組建議意見	
					相關條文。
		--	<p>增設第十七點： 住宅區及商業區建築基地(不含新店區寶橋段 689-1、689-2、689-4、689-5、689-6地號等五筆土地)，應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。</p> <p>理由： 為強化計畫區對於週遭環境之公益性及貢獻，承諾住宅區及商業區均應達到綠建築銀級標準。</p>	依公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組建議意見通過。
		-	-	-	<p>增訂第十八點：</p> <p>本案如申請容積移轉及容積獎勵，商業區內新增之容積，亦比照僅二分之一得供住宅使用。</p> <p>理由： 配合本次檢討商業區樓地板得二</p>

編號	位置	變更內容			市都委會決議
		原計畫	公開展覽內容	市都委會專案小組建議意見	
					分之一作住宅使用，爰容積移轉及容積獎勵所增加之容積亦比照僅二分之一作住宅使用。
		-	-	-	<p><u>增訂第十九點：</u></p> <p><u>本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」。且送出基地應以取得申請地號全部私有之所有權為限。</u></p> <p>理由： 為明確政府與申請人之權利義務關係及避免爭議，並有助公共設施用地之取得及開闢，爰增訂相關條文。</p>

案由	擬定新店都市計畫(行政園區特定專用區)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第五案
	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 23 條</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>近年來新店地區由於捷運開通，人口大量流入新店區，尤其以臨近台北市的大坪林及七張站，許多大型量販店、購物中心紛紛設立，形成新的商業核心，反觀新店區舊核心區—新店區公所周邊地區，因發展腹地有限，必須透過都市更新注入新的機能，帶動地區發展。</p> <p>本計畫現況為新店區公所、新北市政府警察局新店分局、新北市政府消防局新店消防分隊、新店地政事務所、新店區戶政事務所、財政部臺灣省北區國稅局新店稽徵所、新北市政府稅捐稽徵處新店分處等機關等新店一級行政單位，為新店區行政核心區域，但由於建物老舊、辦公空間狹小不敷使用，停車困難，本府為改善公共服務品質，促使土地多元混合使用，擬將機關用地變更為行政園區特定專用區，結合大眾運輸導向發展及人本規劃，打造一個以行政為主體之多元複合使用空間，藉此活絡區公所站周邊地區都市機能，帶動周邊地區發展，以作為周邊地區整體更新之示範。</p> <p>本案因需先行辦理更新地區公告，方能依都市更新條例第 9 條辦理都市更新事業實施者公開評選作業，按「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 8 條，時程獎勵自都市更新地區公告日起計算；爰考量公開評選本更新地區之實施者簽約時程不易掌握，為避免影響更新事業計畫申請時程獎勵項目，擬修</p>		

更新時程獎勵之起算日。

肆、計畫範圍

本計畫鄰近新店區公所捷運站，西臨北新路一段，北至北新路一段 88 巷，東至新北市政府稅捐稽徵處新店分處，南至中華電信文山營運處所圍之地區，面積約 1.3934 公頃。(如圖 1、圖 2)

伍、辦理過程

一、公開展覽及說明會

計畫草案自 99 年 2 月 2 日起辦理公開展覽 30 日，並於 99 年 2 月 23 日於新店區公所文化劇場 3 樓舉辦公開展覽說明會，總計收到公民或團體陳情意見及逾期陳情意見計 9 件，並業經 100 年 9 月 15 日新北市都市計畫委員會第 9 次會議審議完竣。

二、市都委會及部都委會審議

本案業經民國 100 年 9 月 15 日新北市都市計畫委員會第 9 次會議審議通過。另主要計畫業已於民國 100 年 11 月 1 日內政部都市計畫委員會第 767 次會議審議通過。

陸、本計畫內容概述（二級都委會審竣修正之內容）

一、發展定位、目標與構想

因應新北市升格直轄市之需要，提升整體機關行政效率，同時透過投資公共建設以提升市民生活品質，併同土地資源做有效率的配置，透過整體開發方式興建新北市南區行政中心。

本計畫發展角度以 TOD 發展概念帶動地區整體的再發展，因此在區位優勢等多項條件之下，將行政園區發展定位為「多功能複合式開發」，同時輔以大眾運輸系統，導入低碳綠色生活區的概念。

計畫區擁有良好的交通區位、豐富的山水資源，以及周邊蓬勃發展的不動產等利基條件，但因行政街兩側行政機關多為老舊機關辦公建築物、停車空間不足，道路系統混亂，未能與周遭大型開放空間相連結。為此，本計畫期以全新行政機能、複合生活圈之優質

環境，以都市更新為手段與方法，創造地區發展潛力與契機。

二、實質發展計畫

(一)土地開發構想

除中華電信北棟機房屬新店地區通信網路樞紐，匯集電信纜線，以整建維護方式配合行政園區整體風貌景觀之改善外，計畫範圍內其餘土地均參與整體開發計畫。提供空間功能有站前廣場、基地四周退縮空間、行政辦公主建物群。(細部計畫內容詳圖 3)

(二)公共設施改善構想

行政園區內留設站前廣場，透過入口意象創造，增加基地辨識性。透過行政園區開放空間集中留設，結合馬公公園、五峰國中等大型公共空間，配合建築退縮，提供地區舒適人行環境。

(三)交通運輸改善構想

廢除範圍內既有道路-行政街，並規範範圍東側自基地線退縮建築留設 8 公尺通道，供原行政街車流通行使用，延續東西向往來通道。

適度減少行政園區汽、機車停車空間，以符合本案大眾運輸導向之規劃原則，更可將其空間彈性轉作其他用途使用，以增進土地使用效益。

三、事業及財務計畫

本計畫擬依都市更新條例第 9 條由本府公開評選實施者進行更新事業開發，實施經費將由公開評選之實施者自行籌措。

四、土地使用分區管制要點

行政園區特定專用區之建蔽率不得大於 50%，基準容積率為 300%。使用性質及用途可分為公務機關、公共服務設施、文教及展演設施、旅館、一般商業設施、電信事業設施、電信必要附屬設施、

與電信運用發展有關設施、與電信業務經營有關設施、住宅設施。

其中，供公務機關、公共服務設施、文教設施及展演設施、電信事業設施使用不得小於行政園區特定專用區總樓地板面積之 50%，且提供住宅設施使用之樓地板面積，不得大於行政園區特定專用區總樓地板面積之 30%，但經新北市都市更新審議委員會同意者，得提高至 40%。（詳如附件 1）

柒、修正理由及修正內容

一、修正理由：

考量公開評選本更新地區之實施者簽約時程不易掌握，為避免影響更新事業計畫申請時程獎勵項目，擬修正補充以實施者與政府簽約日為更新時程起算日。

二、修正補充第九章內容：

「全區更新時程之計算以本計畫發布實施日起算，至於透過市府公開甄選方式辦理區內都市更新事業實施者，其更新時程起算時間由市府於招商文件另訂之。」

三、修正對照表：

章節	修正前條文	修正後條文
第九章 劃定都市更新地區	為提昇捷運新店區公所站周邊地區整體環境與活絡地區都市機能，爰依據都市更新條例第六條第三款，將本細部計畫範圍全區劃定為都市更新地區，藉由推動本地區之更新，作為示範並帶動周邊地區之發展。	為提昇捷運新店區公所站周邊地區整體環境與活絡地區都市機能，爰依據都市更新條例第六條第三款，將本細部計畫範圍全區劃定為都市更新地區，藉由推動本地區之更新，作為示範並帶動周邊地區之發展。 <u>全區更新時程之計算以本計畫發布實施日起算，至於透過市府公開甄選方式辦理區內都市更新事業實施者，其更新時程起算時間由市府於招商文件另</u>

			<u>訂之。</u>
	捌、以上修正內容提請大會討論。		
決議	修正通過。增列條文修正為「 <u>全區更新時程起算時間以市府與實施者簽訂委託實施契約之日起算。</u> 」		

案由	「新北市土城區運校段及沛陂段等 69 筆土地都市更新地區劃定」案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第六案
說明	<p>壹、劃定機關：新北市政府</p> <p>貳、劃定範圍與面積</p> <p>一、更新地區範圍：本案劃定北臨一溝渠，西至頂埔街，南側臨中央路4段52巷，東側以土城區運校段21地號為界(詳附圖一、圖五)。</p> <p>二、劃設範圍面積：新北市土城區運校段7、23、24、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、35、36、37、38、39、41、42、43、44、45-2、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、510、511-1、512、513、514、515、524、525、572-1、572-2、669、670、671、671-1、677、678、680、681、682、684、686地號等67筆土地及沛陂段754-4、754-7地號等2筆土地，總面積約為13,656.62平方公尺（註：運校段7、525、572-1地號為部分面積，未來實際面積需待分割測量後判定）。（詳附圖五）。</p> <p>參、法令依據：</p> <p>都市更新條例第 6 條第 1、3、4 款。</p> <p>肆、辦理緣起與目的：</p> <p>更新地區緊臨捷運頂埔站，周邊主要道路為中央路四段、頂埔街及三民路，東南方距土城交流道約 5 分鐘車程。</p> <p>現況地上物權屬複雜、現有建物老舊且計畫道路未完全開闢，為因應捷運通車，有必要採整體開發方式形塑良好都市景觀及居住環境，以改善當地巷道狹窄破舊髒亂之環境及提升應有生活機能，並期結合鄰近頂埔科技園區及捷運頂埔站之優越工作及交通區位，提供就業人口及居民舒適便捷之居住環境。</p> <p>伍、發展現況</p> <p>一、都市計畫情形：本更新地區位於民國102年3月1日北府城審字第10213136451公告「變更土城（頂埔地區）都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）」案範圍內，土地使用分區大多屬於住宅區（建蔽率為50%，容積率為200%），次為鄰里公園兼兒童遊樂場用地及道路用地。（詳附圖二、三）。</p> <p>二、土地使用現況：更新地區範圍內土地多已興建使用，中央路</p>		

四段52巷北側，多數用地為早期占轉租情況，現況多低矮建物為住宅使用，區內土地高低落差且巷弄彎曲狹小。

三、建物現況(詳附圖四)：本都市更新地區現況多為2樓以下之低矮建物，且以磚造或是鐵皮加建為主，增建情況嚴重導致巷弄彎曲狹小，且建物多有頹圯情況，防災機能嚴重不足，實有更新之必要。

四、土地權屬概況：本更新地區總面積為13,656.62m²，其中公有土地面積為10,163.58m²，占整體更新地區74.42%。私有土地多為道路用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地，面積總計為3,493.04m²，占整體更新地區25.58%。(詳附圖五)。

五、居民意願：為了解現住戶意願及想法，針對合法權利人以及現有租占戶等不同權利關係人，於民國100年8月迄今共舉辦4場說明會，現場提問踴躍，並表達希望加速進行都市更新。

陸、劃定原由：

一、符合都更條例第6條第1、3、4款規定

本更新地區地上權屬複雜、現有建物老舊且計畫道路未完全開闢，為因應捷運通車，有必要採整體開發方式形塑良好都市景觀及居住環境，以改善當地巷道狹窄破舊髒亂之環境及提升應有生活機能，並期結合鄰近頂埔科技園區及捷運頂埔站之優越工作及交通區位，提供就業人口及居民舒適便捷之居住環境，以達到更新改建新契機。

爰依照都市更新條例第6條第1款：「建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞」、第3款：「建築物未符合都市應有之機能」及第4款：「建築物未能與重大建設配合」規定劃定都市更新地區。

二、更新地區劃設範圍界定

本更新地區範圍劃定主要依據天然地界、周邊道路以及未達更新年期建物為界，北以一溝渠為界，西側臨頂埔街，毗鄰鄰地為屋齡15年及16年五至六樓公寓，西南側為未開闢之公兒用地，南側隔中央路4段52巷臨既有大型社區，東側以土城區運校段21地號為界，地上建物為屋齡12年之豪廷新世紀社區，東南側現正開發興建集合住宅。

柒、再發展原則：

	<p>一、善用市有土地資源，由政府主導辦理都市更新</p> <p>本案計畫透過新北市政府辦理公開甄選實施者方式實踐更新願景，以提昇市有土地價值，促進本更新地區土地使用效率及公有土地再利用，更新現有老舊窳陋之公有財產，提供周邊環境優質、便利之公共設施。</p> <p>二、利用捷運興建契機，改善地區生活環境</p> <p>本案緊鄰未來捷運頂埔站，交通環境改善促進生活機能之提升。並透過都市更新機制開發鄰近鄰里公園，完備周邊公共設施，為舊有之環境注入新生契機。</p> <p>捌、以上提請討論。</p>
決議	<p>一、為考量本案內計畫道路開闢及都市更新地區範圍完整性，將運校段 70-1 地號土地納入本次都市更新地區範圍。</p> <p>二、同意本案暨運校段 70-1 地號依都市更新條例第 6 條第 1、3、4 款劃定為都市更新地區。</p> <p>三、考量將來與鄰地整合之需求，請於劃定說明書補充得依實施更新招商範圍擴大調整更新地區之規定，後續請本府財政局召開地區說明會時，併同邀集鄰地所有權人參與。</p>

九、報告案：

報告案件一覽表：

(一) 變更深坑都市計畫(部分乙種工業區及部分行水區為住宅區、公園用地及綠化步道用地)案。
(二) 新北市配合重大建設計畫相關宗教歷史或其他類似建築物原地保存或異地遷移處理原則。

案由	「變更深坑都市計畫(部分乙種工業區及部分行水區為住宅區、公園用地及綠化步道用地)」案及「擬定深坑都市計畫(永安段 255 地號等 38 筆土地)細部計畫」案	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案 號	第一案
說明	<p>壹、申請單位：松新股份有限公司</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款</p> <p>參、變更計畫範圍：詳圖一。</p> <p>肆、辦理經過</p> <p>經本府 98 年 3 月 18 日認屬都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款，並自 98 年 3 月 31 日起公開展覽 30 天後，並於 98 年 4 月 10 日假改制前臺北縣深坑鄉公所舉辦說明會。後經 98 年 10 月 26 日改制前臺北縣都市計畫委員會第 392 次大會審議通過及 98 年 11 月 26 日改制前臺北縣都市計畫委員會第 393 次會議修正案名。於 99 年 1 月 11 日北府城審字第 0990019223 號函報請內政部都市計畫委員會審議，並於 99 年 2 月 23 日及 99 年 6 月 1 日召開 2 次內政部都市計畫委員會專案小組研商會議。</p> <p>查旨案經內政部都市計畫委員會專案小組 99 年 6 月 1 日第 2 次會議審議後，本府前以 99 年 6 月 14 日北府城審字第 0990547305 號函檢送會議紀錄。後於 101 年 6 月 7 日北府城審字第 1011879379 號函請申請單位儘速依前開會議紀錄修正資料後續行審議。另查申請單位前於 101 年 7 月 12 日(101)黑松總字第 0156 號函至府表示仍持續與基地西北側土地所有權人協商合併開發所需負擔權益義務分配比率，並提出預計於 102 年 2 月補件續審。惟申請單位迄今仍未提送資料至府審查。另本府再於 102 年 5 月 31 日北府城審字第 1021905813 號函請申請單位於 102 年 6 月 30 日前檢附相關資料到府審查，倘申請單位未提能送資料續審，本府則提報新北市都市計畫委員</p>		

	<p>會報告。後申請單位於 102 年 6 月 24 日（102）松新總字第 0146 號函表示預計於 102 年 9 月 30 日前提送相關計畫書圖至府審查。考量本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款為適應國防或經濟發展之需要辦理迅行變更，並前業經內政部於 99 年召開 2 次會議，惟申請人至今尚未提送相關修正資料續審，似與迅行變更之積極意義有所不符，且期間本府業陸續函請申請人辦理。今因申請單位預計提送資料時間已逾本府限定時間，爰提會報告。</p> <p>伍、 以上內容，提請大會報告。</p>
決議	<p>一、 洽悉。</p> <p>二、 考量本案現況為閒置土地，變更後對地方實有助益，故請申請單位於 102 年 7 月 31 日前補送相關資料續行審議，逾期則由行政單位依行政程序簽報駁回申請。</p>

案由	新北市配合重大建設計畫相關宗教歷史或其他類似建築物原地保存或異地遷移處理原則	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案 號	第二案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、計畫緣起：</p> <p>一、為配合本市重大公共工程建設及辦理市地重劃、區段徵收等整體開發地區時，屢遇宗教、歷史性或類似建物於用地範圍內，需予保存或處理。以往本市處理方式有：</p> <p>（一）文化局透過文化資產保存法認定保存處理，如新店中央新村 Y7 機廠用地中劉氏家廟、劉利記公厝，將其移至公園用地保存，都市計畫再配合土地使用管制增列公園用地相關規定。</p> <p>（二）地政局辦理整體開發作業時：1、新板特區深丘福德宮以異地重建方式，經都市計畫土地使用管制規定變更容許公園用地得安置歷史民俗之建築，安置面積不得超過原拆面積後，續與本府簽訂 50 年契約方式允其於公園重建。2、板橋江翠水岸特區自辦市地重劃時，即於都市計畫審議階段考量水仙宮保留議題，並於都市計畫書載明公園用地參與整體開發時，將水仙宮予以保留維護。3、土城暫緩發展區市地重劃範圍內福林宮及福安宮，考量產權複雜、保留或拆遷意見不一，而予以排除重劃範圍。4、其他仍有許多廟宇保存議題未決，如臺北大學特定區區段徵收範圍內土地公廟等案例。</p> <p>二、另爾來類似宗教建物案件愈益增多，市府若無相關法令或原則藉以遵循，恐加深各區建物隨意佔用公共設施用地情形，進而影響公共建設推動期程。</p> <p>三、又 102 年 4 月 26 日新北市都市計畫委員會審議「變更鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（市地重劃範圍）（市地重劃範圍外）細部計畫土地使用分區管制要點（第一次通盤檢討）」案時，請城鄉發展局針對全市配合重大建設計畫相關宗教歷史或其他類似建築</p>		

物原地保存或異地遷移處理原則提請委員會報告，爰綜整相關案例提擬共通性處理原則報告，並以利後續操作執行。

參、辦理過程

分別於 101 年 11 月 26 日、101 年 12 月 4 日、101 年 12 月 20 日、102 年 1 月 25 日召開 4 次會議，邀集市府地政局、民政局、財政局、工務局、文化局等研討後獲致共識，初擬本原則(草案)如後附。

肆、本案條文重點

一、第 1 點及第 2 點

敘明本原則適用條件。

二、第 3 點

建築物之原地保存或異地遷移應先經過目的事業主管機關同意保存，上開主管機關在歷史建築物部分由文化局認定同意保存，在宗教建築物部分則由民政局予以認定保存。

三、第 4 點

(一) 第一項

建築物所有權人採原地保存或異地遷移，均應取得設置土地全部土地所有權人之同意，未符合相關使用分區管制者，得依都市計畫法定程序變更為容許使用分區。

建築物所有權人向前開目的事業主管機關取得同意保存之認定後，並應取得設置土地之全部土地所有權人之同意書件，同意其於原地使用或搬遷至該土地之使用。

該土地上建築物之使用應符合土地使用分區管制，倘未能符合該土地使用分區管制者，得經目的事業主管機關依權責申辦都市計畫變更為容許使用分區，如宗教專用區、住宅區、古蹟保存區，由職局協助都市計畫法定程序之辦理。

(二) 第二項

納入區段徵收範圍者，建築物所有權人應取得與該劃設面積相等之開發前土地產權，或範圍內其他土地所有權人同意以其應領抵價地，供該建築物安置（或原地保存）之同意書，不受前項之限制：

- 1、納入區段徵收開發前已取得劃設面積之土地所有權，或取得區段徵收範圍內抵價地同意書者，即可原地保存或異地遷移

處理。

- 2、上開建築物安置或原地保存，因無涉都市計畫變更事宜，擬由地政局本權責辦理。

(二) 第三項

- 1、都市計畫書規定採整體開發，擬排除整體開發範圍者，未來改變原有使用，應按整體開發地區之土地所有權人負擔比例，繳納代金後方得建築使用。
- 2、本項內容得於都市計畫書中敘明。
- 3、後續繳納之代金擬由地政局核算，並由建築物所有權人負擔，繳納至本府市庫。

四、第 5 點

- 1、因重大建設之急迫性，且經本府確定無法依第 4 點規定辦理者，得經都市計畫變更程序，容許設置於公園或其他開放性公共設施用地內，並應符合相關規定。
- 2、上開經本府確定無法依第 4 點規定辦理，擬由重大建設目的事業主管機關認定後，向職局提出變更都市計畫之申請。
- 3、上開應符合相關規定包括：
 - (1)安置面積不得大於原拆除面積為限，並依該公共設施用地之建蔽率及容積率檢討計算。
 - (2)配合公共設施整體規劃設計，並經都市設計審議通過。
 - (3)該建築物原土地及建物產權為公有或無償捐贈公有，並開放公眾使用。
 - (4)承上，將來建築物捐贈為公有時，管理維護單位為該宗教或歷史建物之目的事業主管機關管理，而開放性公共設施用地則為該目的事業主管機關權管。

伍、建物產權為公有或無償捐贈公有分析

有關本原則草案第 5 點第 1 項第 3 款規定，建物產權為公有或無償捐贈公有一節，分析如下：

一、捐贈建物（宗教歷史建築物為公有）情形：

- 1、市府無人力經營管理，宗教建物亦較不適宜由政府經營。
- 2、宗教建物由市府經營，其香油錢或奉獻金應為政府主管機關運用，民間將失去經營管理誘因，受託經營意願降低。
- 3、恐造成民間宗教建物留待政府接管之虞，加重市府負擔。

	<p>4、公有土地上為公有建築物較為合理，且符合開放公眾使用情形，較無爭議。</p> <p>二、不捐贈建物（宗教歷史建築物為私有）情形：</p> <p>1、民間可藉由募款負擔維護及重建費用。</p> <p>2、民間具有長期經營管理誘因，較符合永續經營原則。</p> <p>3、依法繳付地租，並應踐行土地法第 25 條及財產管理規則第 7 條所定程序辦理，應經本市議會議決，並經行政院核准。</p> <p>4、私有宗教歷史建築物，倘存在於公共設施用地上，將有違公共開放使用之性質，與條文中應「開放公眾使用」之規定恐衍生後續維護管理爭議，及非信徒反彈。</p> <p>經上述優劣分析，宗教歷史建築物倘設置於公園或其他開放性公共設施用地內，應將其建物產權無償捐贈為公有，或其建物產權為公有，以符合開放公眾使用之原意，並擬由原建築物所有權人負責捐贈後建築物之維護管理。</p> <p>陸、以上內容提請大會討論。</p>
決 議	<p>一、洽悉。</p> <p>二、請市府城鄉發展局再邀集府內相關單位討論後，續依行政程序簽辦。</p>

十、散會：下午 17 時 30 分。