

## 新北市都市計畫委員會第 29 次會議紀錄

一、時間：102 年 1 月 24 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 28 次會議紀錄：

決議：1、審議案第四、五案「變更三重都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）」及「擬定三重都市計畫細部計畫案」補充決議：

「三、本次會所提 2 案變更案及 1 案訂正案，為實際需要，納入本計畫案修正如下：(1) 同意增列主要計畫變更編號第 40 案（人陳案第 41 案），將部分公園用地變更為道路用地，變更理由：現況道路係供公眾通行多年，實有交通需求，爰參酌民意暨市府交通局邀集相關單位會勘結論，依現況道路寬度變更部分公園用地為道路用地，並劃設道路截角。(2) 同意增列細部計畫變更編號第 64 案，將部分兒童遊樂場用地變更為道路用地，面積為 5.21 平方公尺，變更理由：兒童遊樂場用地（兒 23）東南側為配合道路線形規劃設計，增進交通安全，爰依道路截角標準劃設標準道路截角。(3) 同意增列訂正案第 6 案，將住宅區訂正為住宅區（再發展），面積為 21.53 平方公尺，訂正理由：查二重埔段五谷王小段 12-16 及 12-6 地號等 2 筆土地為符合再發展區規劃原則，不傷及既有合法房屋，依規劃原意訂正其為再發展區。」

2、審議案第六、七案「變更三重都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地及道路用地)(二重埔段中興小段 169-7 地號等 18 筆土地)主要計畫」及「擬定三重都市計畫(重新路五段南側二重埔段中興小段 169-7 地號等 18 筆土地)細部計畫」補充決議：「三、本案金陵女中現階段未同意參與變更，爰維持金陵女中土地不參與之變更內容（如圖 1），續報請內政部都委會審議。另請將從 96 年起至今協商過程及協商方案納入計畫書，讓校方及內政部瞭解，必要時，請城鄉局局長或副局長向金陵女中董事會說明努力過程。」

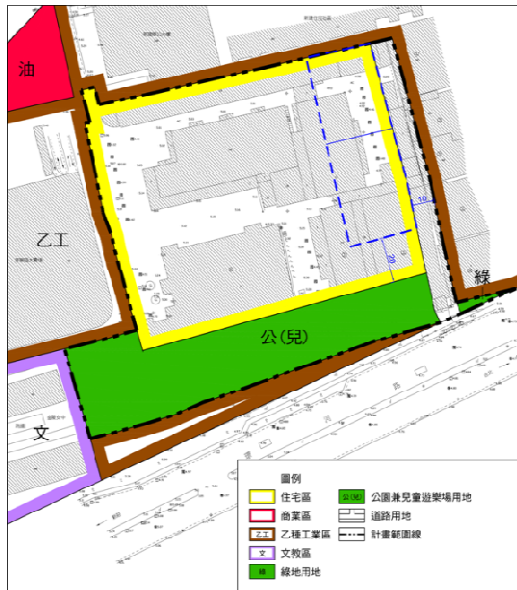


圖 1 金陵女中土地不參與變更方案配置圖

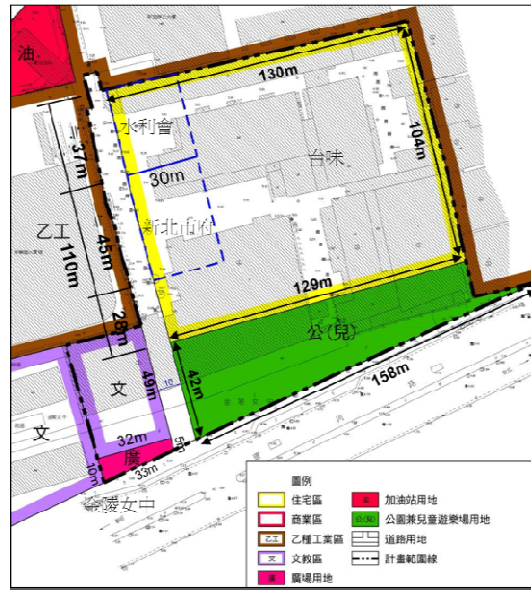


圖 2 金陵女中土地倘參與變更方案配置圖

### 3、其餘准予確認。

#### (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) 變更五股都市計畫(洲子洋地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第 9 點)案。

(二) 變更土城都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、廣場用地及道路用地)(永和段 207 地號等 4 筆土地)案。

(三) 擬定土城都市計畫(永和段 207 地號等 4 筆土地)細部計畫案。

案由	變更五股都市計畫(洲子洋地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第 9 點)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	<p><b>壹、 變更機關：</b> 新北市政府。</p> <p><b>貳、 法令依據：</b> 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p><b>參、 計畫緣起：</b></p> <p>五股都市計畫於 60 年 10 月 15 日發布實施，73 年 7 月 6 日為配合台北地區防洪計畫初期實施二重疏洪道工程之闢建及洲後村等遷村計畫之推行，協助洲後村內拆遷戶集中遷移使有安身之所，以利疏洪道工程之進行，始發布實施洲子洋地區都市計畫，期間經 91 年 8 月 13 日發布實施「變更五股（洲子洋地區細部計畫範圍調整）」，處理洲子洋地區原主要計畫與細部計畫不一致問題，以及 93 年 6 月 4 日發布實施「變更五股都市計畫（第 1 次通盤檢討）」案調整細部計畫範圍，後於 94 年 3 月 28 日發布實施「變更五股都市計畫（洲子洋地區）細部計畫（專案通盤檢討）」案及 99 年 3 月 13 日發布實施「變更五股都市計畫（洲子洋地區）細部計畫（配合市地重劃及調整土地使用分區管制要點）」案，執行迄今。</p> <p>依據 99 年 3 月 13 日發布實施「變更五股都市計畫（洲子洋地區）細部計畫（配合市地重劃及調整土地使用分區管制要點）」案土地使用分區管制要點第 9 點規定：「為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：...(二)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…」，未列機關辦公相關設施致與 100 年 1 月 17 日實施之「變更五股都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案土地使用分區管制要點條文有所差異，</p> <p>依據市府財政局「本府各機關學校提報公用房地需求列管計畫」調查，五股區確有公用房地需求，需求性質多以服務當地民眾之功能為主，考量本案規劃原意應與 100 年 1 月 17 日實施之「變更五股都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案相符，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理土地使用分區管制要點第 9 點之修正，使兩者條文內容一致。</p>		

### 參、變更理由：

- 一、配合 100 年 1 月 17 日實施之「變更五股都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案修正文字，使內容一致。
- 二、鼓勵建築基地設置空橋設施提高與周邊開放空間之聯繫，訂定相關獎勵條文。

### 肆、變更範圍：

本變更範圍位於「五股都市計畫(洲子洋地區)」內之住宅區，計畫範圍北起縣道 103 兩側，觀音坑溪以南，左岸堤防預定地；南至五股坑溪，西以成泰路及新五路西側工業區為界，東臨疏洪道堤防，並以五股區都市計畫為界，總計畫面積約 62.63 公頃(圖 1)。

### 伍、變更計畫內容：

原條文	新條文	變更理由
九、為鼓勵基地設置公益性設施，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。 (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 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。 (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。	九、為鼓勵基地設置公益性設施，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。 (一) 私人捐獻設置圖書館、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及 <u>機關辦公相關設施</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。 (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。 (三) <u>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</u>	1. 配合 100 年 1 月 17 日實施之「變更五股都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案修正文字，使內容一致。 2. 鼓勵建築基地設置空橋設施提高與周邊開放空間之聯繫，訂定相關獎勵條文。

		<p><u>新北市都市設計審議委員會審議核准，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，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。</u></p>	
	<p><b>陸、 事業及財務計畫</b></p> <p>本計畫未涉及事業及財務計畫之變更。</p> <p><b>柒、 其他</b></p> <p>本計畫未指明變更部分，均應以原有都市計畫為準。</p> <p><b>捌、 辦理經過</b></p> <p>計畫草案自 101 年 12 月 11 日起辦理公開展覽 30 日，並於 101 年 12 月 20 日假五股區公所舉辦公開展覽說明會，公展期間無公民或團體陳情意見。</p> <p><b>捌、 以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>		
決 議	照案通過。		

案由	變更土城主要計畫(部分乙種工業區為住宅區、廣場用地及道路用地)(永和段 207 地號等 4 筆土地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p><b>壹、辦理機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：富祐資產股份有限公司</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</b></p> <p><b>肆、計畫緣起</b></p> <p>本案位於新北市土城區承天路四巷，毗鄰捷運土城線永寧站。係屬土城都市計畫區，土地使用分區為乙種工業區，現況為閒置空地。近年來，在整體產業環境變遷影響下，土城區已由過去以工業生產為主要機能的臺北都會區邊陲都市，漸漸成為次區域中心-板橋的附廓，扮演著支援板橋及中、永和地區住宅用地日益不足的角色，也因此土城區的乙種工業區，也開始面臨土地使用方式再行檢討的課題。本案預計整合部分周邊土地，透過整體規劃之方式劃設出以住宅為主的整體開發區塊，以適時舒緩土城區現今面臨的都市發展壓力。此外，經由合法程序，適當捐贈回饋公共設施用地，除可落實開發成本內部化的原則外，也可改善地區公共設施服務水準，對土城區之都市發展與環境品質有所助益。</p> <p><b>伍、變更位置及範圍</b></p> <p>基地位於新北市土城區中央路南側之街廓內，鄰接於承天路四巷，屬於土城都市計畫區。基地鄰近土城交流道，北側為捷運土城線永寧站，西側為土城（頂埔地區）都市計畫農業區，其餘兩側皆與基地原所屬之工業區相鄰。基地範圍涵蓋土城區永和段 195-4、207、208、210 地號等共 4 筆土地(面積範圍同公開展覽內容)，使用面積總計為 10,686.54 平方公尺，土地所有權人為中華民國、富祐資產管理股份有限公司、陳嘉根及祭祀公業呂孟生，使用分區均屬都市計畫乙種工業區(詳圖 1 及圖 2)。</p> <p><b>陸、變更理由</b></p> <p>一、配合上位計畫指導，落實政府政策：在上位的區域發展政策中，土城區為產業發展及生活機能並重的都市；在整體臺北都會區發展構想中，土城區為橋和地區的發展腹地，並提供居住空間；而在地方政府對於土城區之都市機能認知有兩大主體，一為產業升級，另一為適居環境，進而配合捷運沿線都市更新的方式，重點式規劃以達到規劃目標。因此本計畫也依循各階層計畫的指導，變更原乙種工業區的使用性質，以配合上位計畫，並提供具貢獻</p>		

性之公共設施帶動地區發展。

- 二、產業結構與空間發展變遷、工業生產不符經濟效益：土城區於民國 85 年時，全市製造業廠商登記家數有 1,661 家，但至民國 90 年時便下降至 1,333 家，下降幅度高達 20%。雖於民國 95 年時上升至 1,397 家，但上升幅度極小，顯現製造業在土城區的發展已面臨瓶頸。此外，土城區在民國 90 年時，其區內閒置廠房的面積比率已達總工廠面積的 45%，亦即有近五成工業區土地皆呈現停滯生產狀態，使土地無法充份發揮其價值，也阻礙了地方土地再發展利用的機會。
- 三、捷運生活圈服務半徑範圍內，適合高強度土地使用方式：捷運土城線於民國 95 年 5 月通車後，捷運系統便吸引臺北都會區人口進駐土城區。本計畫範圍恰鄰近捷運土城線永寧站，以捷運場站生活圈的概念看來，本計畫範圍距捷運站僅 100 公尺，適合強度較高的土地使用方式，尤以住商混合使用型態為佳。未來若本計畫變更完成，所引入的人口將可因高強度住商混合的土地使用方式有效降低車行旅次，藉此形塑出一完整捷運生活圈，達成運輸規劃導向之施行目標。
- 四、重塑土地使用秩序，提昇環境品質：新北市目前都市發展速度一日千里，用地需求增加，原工業區土地成為帶動都市風貌轉型之契機，然而不論是其他地區的工業區內違法從事住宅、商業使用，亦或申請容許使用後再變相推出價格低廉之工業住宅等，皆危害了土地發展秩序，其未來在使用上衍生的活動衝擊、環境品質不良等課題亦為有關單位所重視，因此本案希冀循合法都市計畫變更途徑，進行相關捐贈回饋及必要性公共設施開闢，皆係以打造良好環境品質為出發點，並期望成為成功典範。
- 五、配合人口持續成長，提供住宅需求，紓解都市發展壓力：依「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)」案公開展覽計畫書內容計畫人口為 240,000 人，但現況人口實已達 238,230 人，而前述人口需求扣除都市計畫區內未發展土地及整體開發地區外，更一併考量土城區目前審議中個案變更之可容納人口，求得總容納人口約為 49,179 人，故尚有 4,311 人之人口需求，相當於約 21.55 公頃之居住樓地板需求。
- 六、建構住宅社區、促進空間轉型：計畫區所在位置，正好位於土城彈藥庫及捷運永寧站所形成之住宅社區軸線內，因此若要建構一合乎都市紋理、且具備完善交通系統的住宅社區，則本計畫區變更作為住宅區使用將是不可或缺的元素之一。本案的變更不只對所處街廓具帶動土地轉型使用的指標意義，對捷運場站週邊地區的更新規劃亦具示範作用。

## 柒、全街廓規劃構想

本案之規劃原則以整體街廓為考量，配合現況周邊土地使用情形與未來都市發展架構，以提供適當合理之公共設施，透過「整體規劃，分別開發」之進行，作為落實 5-OD 及周邊其他土地未來轉型變更之參考(詳圖 3)，

## 捌、變更內容

本計畫擬變更部分乙種工業區為住宅區、廣場用地及道路用地(詳表 1 及圖 4)。

## 玖、實施進度及經費

### 一、開發方式

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，區內應自行留設之必要性公共設施由開發者自行興闢，其他相關之樁位測定費悉由開發者自行負擔。

### 二、開發期限

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並於都市計畫發布實施後三年內予以開發建設。未能依限完成，得依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定，由該管都市計畫擬定機關迅行辦理通盤檢討，確實查明後，依法定程序檢討變更恢復為原計畫分區，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。

### 三、實施經費

本案開闢經費合計約 12,443 萬元，由開發人自行籌措開發經費(詳表 2)。

## 拾、回饋計畫

本計畫之開發係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，故以該規範中應辦理捐贈回饋內容，進行變更後回饋比例分析。

### 一、捐贈可建築用地(改以捐贈代金)

本計畫為工業區變更為住宅區經計算屬第一級回饋標準，應捐贈 10%可建築用地(住宅區)，面積計 1,068.65 平方公尺予地方政府劃設為公共設施，本計畫採自願捐獻代金折算，捐獻經費予新北市政府都市更新基金供當公共設施建設之需。

### 二、留設公共設施用地

依內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，申請基地扣除應捐贈土地後，剩餘土地中應再提供百分之三十須作為區內必要性之公共設施用地，並由申請單位自行興建、管理、維



護，土地仍屬原土地所有權人所有。

本計畫劃設之必要性公共設施為廣場用地及道路用地，面積共計 2,886 m<sup>2</sup>，將由開發者興闢完成後自願捐贈新北市政府，相關規定應納入協議書辦理。

### 三、其他承諾事項

#### (一)公共設施認養維護

前述規定應劃設之 27% 公共設施，無償捐贈予新北市政府，並提供 15 年管理維護代金。

#### (二)提供供公眾使用停車位

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

### 拾壹、辦理經過

#### 一、個案變更認定會

本案於民國 100 年 8 月 26 日召開研商認定會議決議：「本案基於土地發展效益、地區整體發展方向及本府工業區再發展之政策目標，原則同意本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理個案變更。請申請人依會議意見補充修正，並提送計畫書圖後報府，續依相關行政程序簽報同意認定。另環境改造計畫配合本案回饋事項，再另案辦理召會研商後續事宜」。

本案已於 100 年 8 月 26 日經新北市府北府城審字第 1001097990 號函認屬符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款得迅行變更之情形。

#### 二、公開展覽及說明會

自民國 100 年 9 月 9 日起辦理公開展覽 30 日，並於 100 年 9 月 23 日於土城區公所舉辦公開展覽說明會。

#### 三、市都委專案小組及相關研商會議(詳圖 5 及表 3)

本案於民國 100 年 11 月 7 日召開第一次專案小組研商會議，並依第一次小組會議決議，另於 12 月 17 日召開鄰地地主說明會，及 101 年 1 月 19 日公共設施協調會及 2 月 22 日召開頂埔分隊選址第一次協調會後，於 2 月 23 日召開第二次小組會議，並於 4 月 25 日召開頂埔分隊選址第二次協調會議確認頂埔分隊無意願選址於範圍內，選址原則並優先以土城(頂埔地區)之市有地為優先考量。

而後於 101 年 5 月 22 日召開第三次專案小組研商會議，並依第三次小組會議決議，於 101 年 7 月 20 日召開道路系統開闢研商會，又 101 年 9 月 21 日召開第四次專案小組研商會議，並

依第四次小組會議決議於 101 年 11 月 14 日召開工作會議及 101 年 12 月 4 日道路系統現勘會議，最後於 101 年 12 月 22 日召開第五次專案小組研商會議，會議重要決議如下：

(一)100 年 11 月 7 日專案小組第一次研商會：

1.地區機能定位

- (1)本案位於土城及土城(頂埔地區)都市計畫交界，請規劃單位考量周邊都市計畫情形，補充周邊公共設施之供需檢討。
- (2)考量捷運通車對都市結構之改變，請規劃單位重新檢視地區機能與本案發展定位。
- (3)考量本案因毗鄰捷運聯開基地及周邊有大安圳支流經過，請規劃單位就 50D 之概念納入基地整體規劃考量。

2.土地使用與都市防災

- (1)本案 10%捐地部分仍以捐贈可建地為原則，並同時考量併同作為公共設施用地之可能性。
- (2)考量基地內之國有土地面積達 654.51 m<sup>2</sup>，是否納入共同開發或具公用性質應保留為公共設施用地，請與管理機關協商後續處理方式。
- (3)考量本案周邊地區過去曾有淹水記錄，請規劃單位再針對基地開發之綠建築及基地保水計畫補充說明，另區域排水部分，會後仍應洽詢水利主管機關相關整治計畫，並納入補充說明。

3.交通影響分析部份

- (1)請規劃單位納入未來周邊開發案衍生交通量加以評估。
- (2)本案新闢之道路系統亦請納入整體交通系統評估。

4.府內相關單位及鄰地所有權人協調會議召開

- (1)為加強府內之橫向協調，請作業單位針對各需地單位及目的事業主管機關先行協調交換意見。
- (2)為使擴大整體開發效益，請申請者進一步與鄰近地主協商，徵詢其納入變更開發之意願。
- (3)為了解基地現況及周邊水圳情形，下次小組宜安排現地勘查與討論，並邀集水利單位及相關單位至現場說明。

(二)100 年 12 月 17 日鄰地地主說明會：

區內現行多為營運中工廠，說明會後問卷回收僅 1 位地主(地號：314、315)表達同意參與辦理變更。考量其土地未

毗鄰本次申請變更範圍，故建議不納入本次申請範圍中。

(三)101 年 1 月 19 日公共設施協調會：

- 1.綜合土城及頂埔地區相關計畫之公共設施檢討，本案所劃設之道路用地及廣場用地應能符合地方轉型需求。
- 2.為使消防救災資源的合理分布，頂埔分隊仍優先於土城(頂埔地區)都市計畫地區另覓區位合宜之公有土地遷建為原則；且考量其遷建之必要性及急迫性，請作業單位針對頂埔都市計畫地區公有土地之面積及區位進行檢討後，邀請公有土地管理機關、地政機關及相關單位另行召開用地取得會議。

(四)101 年 2 月 22 日頂埔分隊選址第一次協調會：

以頂埔國小周邊市有地為優先、國有地為替選，綜合分析用地取得可行、道路條件後，再行召開協調會議

(五)101 年 2 月 23 日專案小組第二次研商會：

- 1.為確保本案開發後之安全性及六分仔溝流域整體治理規劃，建議水利主管機關或申請人就過去災害歷史記錄及本案未開發前既有之雨水貯留空間，研議開發後應留設之滯洪空間，也請作業單位後續可先行召會與水利主管機關及規劃單位研議。
- 2.開發後之公共設施及建築基地留設開放空間應整合納入六分仔溝流域滯洪需求及基地保水之相關規劃設計理念。
- 3.本案於公開展覽草案中擬新闢 12 公尺及 8 公尺之計畫道路以健全周邊道路系統，惟新闢道路與周邊既有之道路、水路紋理如何銜接及界面為何，請申請人補充說明後研擬妥適方案後提會討論。
- 4.捐贈之可建築土地宜與公共設施集中配置，以利後續規劃使用彈性。

(六)101 年 4 月 25 日召開頂埔分隊選址第二次協調會議：

頂埔分隊以其他區位(土城區頂福段 3 地號等 10 筆土地)為主要選址考量，該土地業經土城頂埔三通檢討(已審定)變更為公園用地。後續可透過公園用地多目標申請消防局使用，建議應結合公園規劃、停車需及消防分隊設置需求一併考量。

(七)101 年 5 月 22 日專案小組第三次研商會：

- 1.考量地方公共設施及滯洪空間需求，爰修正廣場用地為公園用地並配合調整本案案名以茲明確。

2. 本案涉北側捷運聯合開發基地範圍之道路系統，請作業單位協助與捷運局協商開發期程、用地取得及經費負擔，並納入事業及財務計畫中以茲明確。
3. 因工業區變更回饋所捐贈之可建築土地，可先行徵詢主管機關之意見及評估地方公共設施用地需求，以作為後續土地開發規劃利用之依據。
4. 現行基地開發之滯洪空間設計係規劃於公園用地內，基於社會公平原則，建議針對基地建築空間部分另行計算滯洪量，並規劃留設滯洪空間。
5. 另有關公共設施管理維護代金計算依據及有無依物價波動調整機制，請作業單位另行研議通案性原則。

(八)101 年 7 月 20 日道路系統開闢研商會：

1. 有關本案範圍西側 12m 計畫道路係配合「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）」案（簡稱土城三通）變更案第 43 案所劃設，土城三通前於 100 年 1 月經都市計畫公開展覽 30 天在案，刻經本市都市計畫委員會專案小組審議中；前開計畫道路之劃設係「考量整體交通路網系統，及永寧站周邊土地未來轉型變更利用，增設南北向 12 公尺計畫道路」。
2. 另本案範圍北側 8m 計畫道路涉「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）」案相關道路規劃原則所留設，為確保地區道路系統銜接之完整性。
3. 另前開 12m 及 8m 兩條計畫道路因涉及不同開發單元及所有權人，應在符合前述原則及依照相關法令之規範辦理，於後續相關工程開發時，針對工程設計及開發經費相關事宜請相關主管機關予以協商，以確保道路界面得以順利銜接及開闢使用。

(九)101 年 9 月 21 日第四次專案小組研商會議：

1. 有關本案提供兼供滯洪功能之公園用地及基地保水設計，請作業單位會同相關單位於會後再行協調確認，並請納入土管要點中規範。
2. 有關本計畫區北側八米計畫道路建議考量紡織產業綜合研究所之使用現況、捷十用地開發回饋負擔規定及既成巷道建築線指示狀況研議道路開闢範圍，並考量綠色運輸連接之可行性，檢討道路承載量及交通影響衝擊，確認道路路幅增加之可行性，並會同相關單位先行召會確認。

- 3.有關本案交通方案之研擬，請申請者先行與交通局請益，並於下次會議中提供參考。
- 4.考量土城區永和段 195-4 地號土地原供六分仔溝使用，爰納入公共設施用地範圍以增加防災效益，並請作業單位參酌「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」，研議劃入公共設施用地方式與可行性。
- 5.建議本案將主要計畫及細部計畫分別審查，請申請者於下次會議前針對本案之交通計畫、防災計畫及與捷十用地之整體空間規劃等相關事宜先行釐清，後續涉及主要計畫內容則於審議完竣後先行提送市都委會大會審議，細部計畫則於小組續審，以加速審議時程。

(十)101 年 11 月 14 日工作會議：

- 1.有關基地保水議題所涉之滯洪、保水等相關措施，後續應予載明於計畫書中，供後續基地配置規劃、都市設計審議等之參考依據，另案涉基地保水構想依規劃單位所提建議提送下次都委會專案小組審議。
- 2.有關本案相關交通方面仍待確認之議題，請交通局於會後一週內提供相關意見，俾利後續辦理相關事宜。
- 3.有關本案涉「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）」案中應予捐地 7.5%予新北市之土地，應以計畫範圍北側所留設之 8 米道路或捷十用地西側所留設之 12 米道路，由本局辦理會勘後簽報本府首長之同意確認。
- 4.另針對本案 8 米或 12 米道路方案，在經本府首長同意確認後，無論捐地方案為何，申請者同意額外負擔區外道路興闢建設費用。
- 5.有關公共設施議題中，依目前內政部都委會審議新北市淡水區海天段工業區變更相關案例，國有財產局所建議之方案二將予以尊重，並以此方案將續提都委會專案小組審議，另有關本案所捐贈之可建築用地之配置涉及現有巷道之通行，相關配置構想可再研議。
- 6.待上述議題相關補充分析資料確認後，本案將續行召開都委會專案小組審議。

(十一)101 年 12 月 4 日道路系統現勘會議：

- 1.配合辦理旨揭工業區變更案，申請者同意額外負擔區外道路興闢建設費用(鄰基地北側 8 公尺道路或西北側 12 公尺道路方案)，另外，如道路興闢涉及捷運永寧站 2 號出口旁

停車場營運，申請者亦承諾配合本府交通局轉乘車位數之規劃及臺北市大眾捷運股份有限公司先建後拆之原則，以不影響停車場營運為前提，協助臺北市大眾捷運股份有限公司針對停車場動線及車位重新配置，並負擔收費亭相關設備之遷移費用。

2. 由於本案涉及「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)」案中應予捐地 7.5%予新北市之捷運系統用地土地，考量負擔比例及捐地位置原則以計畫範圍北側所留設之 8 公尺道路為優先，惟應以 8 公尺方案或以捷十用地西側所留設之 12 公尺道路方案，應由本局於會勘後依行政程序簽報本府首長核示。
3. 有關後續道路興闢後之維護管理，將由申請者儘速研議可否依臺北市捷運工程局之意見，於道路開闢後續行維護管理至引進聯合開發投資者或於一定期限內。

(十二)101 年 12 月 22 日第五次專案小組研商會議：

1. 本案基地保水構想及交通議題，依本府水利局及交通局確認可行之方案辦理。
2. 有關捷十用地南側 8m 道路及西側 12m 通道將由本案申請者負責興闢，其開闢內容及後續管理維護作法應依下列規定辦理：
  - (1) 本案所指之捷十用地南側 8m 道路及西側 12m 通道之開闢範圍，不包含非屬本計畫範圍之建築退縮部分。
  - (2) 道路開闢內容應包含路面鋪設、邊溝留設、路燈等道路相關設施，且道路規劃設計應經本府道路主管機關同意。
  - (3) 管理維護方面，捷十用地南側 8m 道路倘後續為捐贈予新北市之土地，則由本府相關單位負責後續維護管理之責。西側 12m 通道則於捷十用地開發者得標前，由本案申請者負責維護管理且至多為兩年，且申請者需將相關管理維護方式載於計畫書承諾事項中敘明。
3. 有關本案範圍內涉及中華民國土地依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」計扣用地負擔並分回可建地或全部劃設為公共設施用地部分，建議以兩案併陳方式提列大會決議，惟國有地如依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」計扣用地負擔並分回可建地，應符合下列規定：
  - (1) 國有財產局應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」

	<p>計扣用地負擔並分回可建築用地，並將可分回可建築用地與捐贈予新北市政府之可建築用地集中劃設，並規範應與捐贈新北市政府之土地整體開發，其中一定比例並作公益使用。</p> <p>(2)相關防洪保水規劃亦應比照本案辦理。</p> <p>4.有關本計畫土地使用分區管制要點本專案小組意見詳附表，並請參酌最近通過之土城暫緩發展區及板橋浮洲之通案性土管內容修正。</p> <p>5.本案請申請者依綜合討論意見補充修正後，續提大會審議。</p> <p><b>拾貳、人民陳情意見：詳表 4。</b></p> <p><b>拾參、以上合法定程序，提請大會審議。</b></p>
<p>決</p> <p>議</p>	<p>除下列各點修正外，餘依專案小組意見通過，並經作業單位檢核後，主要計畫部分續提內政部都市計畫委員會審議：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關本案變更範圍涉及財政部國產署管有之土地，依財政部國產署之建議，以「都市計畫工業區檢討變更審議規範」計扣用地負擔並分回可建地，且分回可建築用地將與捐贈予新北市政府之可建築用地集中劃設，並規範應與捐贈新北市政府之土地整體開發，有關可建築用地內之公益性設施佔總樓地板面積比例不得小於 30%。</li> <li>2. 有關本案之土地使用分區管制要點，考量本案為工業區變更整體開發地區，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，爰排除都市更新條例之相關容積獎勵。另因本案變更範圍鄰近捷運永寧站，考量未來商業使用型態及人行動線串聯，爰後續本案住宅區之建築物一樓應作為商業設施使用，以符地區需求。</li> <li>3. 有關本案之人民或團體意見依市都委會專案小組意見通過，詳表 4。</li> <li>4. 本案之案名為配合土地使用分區及公共設施用地之調整，修正案名為「變更土城都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地及道路用地)」案及「擬定土城都市計畫(永和段 207 地號等 4 筆土地)細部計畫」案以符實際。</li> <li>5. 本案協議書內容請參依本市都市計畫工業區檢討變更審議規範協議書範本辦理，並授權作業單位審核確認後，依行政程序報核，納入計畫書附件據以執行。</li> </ol>

表 3 變更內容明細表

變更內容 (依專案小組意見修正後計畫內容)					變更理由	市都委會決議
位置	原計畫	面積 (平方公尺)	新計畫	面積 (平方公尺)	一、配合上位政策指導，落實政府政策。 二、產業結構與空間發展變遷、工業生產不符經濟效益。 三、捷運生活圈服務半徑範圍內，適合發展高密度住宅。 四、重塑土地使用秩序，提昇環境品質。 五、配合人口持續成長，提供住宅需求，紓解都市發展壓力。 六、建構住宅社區、促進空間轉型。	依財政部國產署之建議以「都市計畫工業區檢討變更審議規範」計扣用地負擔並分回可建地，且分回可建築用地將與捐贈予新北市政府之可建築用地集中劃設。
新北市 土城區 永和段	乙種 工業區	10,686.54	住宅區	7,022.03		
			公園用地	1,663.08		
			道路用地	2,000.83		
	總計	10,686.54	總計	10,686.54		

註：表內面積依都市計畫核定圖及地籍分割測量結果為準。

表 4 人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
1	新北市政府 消防局	本局頂埔分隊廳舍狹小老舊不堪使用，亟需遷建，以維護該地區公共安全。	約需 300 坪以上機關用地，敬請納入本次變更案中考量	酌予採納。 1.為使消防救災資源的合理分布，頂埔分隊仍優先於原都市計畫區另覓區位合宜之公有土地遷建為原則。 2.考量其遷建之必要性及急迫性，請作業單位針對頂埔都市計畫地區公有土地之面積及區位進行檢討後，邀請相關單位另行召開用地取得會議。	依市都委會專案小組意見通過。
2	張俊隆	本案為土城都市計畫及土城(頂埔地區)都市計畫兩個計畫交匯點，請都委會各委員考量該區整體發展，避免該區民眾與工業廠商對立抗爭。	1.建議將該區域整體規劃一起變更，使住宅區不受噪音空氣污染。 2.降低財團炒作。	酌予採納。 1.為因應永寧站周邊都市結構轉變，相關計畫皆已針對該地區擬具整體規劃構想。 2.現況仍有生產中工廠，考量土地所有權人意願，後續鄰近工業區街廓如取得全數所有權人變更使用同意書亦可提出變更申請。	依市都委會專案小組意見通過。



案由	擬定土城都市計畫(永和段 207 地號等 4 筆土地)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：富祐資產股份有限公司</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 24 條。</b></p> <p><b>肆、計畫緣起</b></p> <p>本案位於新北市土城區承天路四巷，毗鄰捷運土城線永寧站。係屬土城都市計畫區，土地使用分區為乙種工業區，現況為閒置空地。近年來，在整體產業環境變遷影響下，土城區已由過去以工業生產為主要機能的臺北都會區邊陲都市，漸漸成為次區域中心-板橋的附廓，扮演著支援板橋及中、永和地區住宅用地日益不足的角色，也因此土城區的乙種工業區，也開始面臨土地使用方式再行檢討的課題。本案預計整合部分周邊土地，透過整體規劃之方式劃設出以住宅為主的整體開發區塊，以適時舒緩土城區現今面臨的都市發展壓力。此外，經由合法程序，適當捐贈回饋公共設施用地，除可落實開發成本內部化的原則外，也可改善地區公共設施服務水準，對土城區之都市發展與環境品質有所助益。</p> <p><b>伍、本計畫與主要計畫之關係</b></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「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關法令，研擬實質發展計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之。</p> <p><b>陸、計畫位置及範圍</b></p> <p>基地位於新北市土城區中央路南側之街廓內，鄰接於承天路四巷，屬於土城都市計畫區。基地鄰近土城交流道，北側為捷運土城線永寧站，西側為土城（頂埔地區）都市計畫農業區，其餘兩側皆與基地原所屬之工業區相鄰。基地範圍涵蓋土城區永和段 195-4、207、208、210 地號等共 4 筆土地(面積範圍同公開展覽內容)，使用面積總計為 10,686.54 平方公尺，土地所有權人為中華民國、富祐資產管理股份有限公司、陳嘉根及祭祀公業呂孟生，使用分區均屬都市計畫乙種工業區(詳圖 1 及圖 2)。</p> <p><b>柒、計畫內容</b></p> <p>詳細擬定內容詳表 1 及圖 3。</p> <p>一、住宅區：面積 0.7800 公頃。</p> <p>二、廣場用地：面積 0.0831 公頃。</p>		

三、道路用地：面積 0.2055 公頃。

## **捌、事業及財務計畫**

### **一、開發方式**

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，區內應自行留設之必要性公共設施由開發者自行興闢，其他相關之樁位測定費悉由開發者自行負擔。

### **二、開發期限**

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並於都市計畫發布實施後三年內予以開發建設。未能依限完成，得依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定，由該管都市計畫擬定機關迅行辦理通盤檢討，確實查明後，依法定程序檢討變更恢復為原計畫分區，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。

### **三、實施經費**

本案開闢經費合計約 12,443 萬元，由開發人自行籌措開發經費(詳表 2)。

## **玖、回饋計畫**

本計畫之開發係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，故以該規範中應辦理捐贈回饋內容，進行變更後回饋比例分析。

### **一、捐贈可建築用地(改以捐贈代金)**

本計畫為工業區變更為住宅區經計算屬第一級回饋標準，應捐贈 10%可建築用地(住宅區)，面積計 1,068.65 平方公尺予地方政府劃設為公共設施，本計畫採自願捐獻代金折算，捐獻經費予新北市政府都市更新基金供當公共設施建設之需。

### **二、留設公共設施用地**

依內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，申請基地扣除應捐贈土地後，剩餘土地中應再提供百分之三十須作為區內必要性之公共設施用地，並由申請單位自行興建、管理、維護，土地仍屬原土地所有權人所有。

本計畫劃設之必要性公共設施為廣場用地及道路用地，面積共計 2,886 m<sup>2</sup>，將由開發者興闢完成後自願捐贈新北市政府，相關規定應納入協議書辦理。

### **三、其他承諾事項**

#### **(一)公共設施認養維護**

前述規定應劃設之 27%公共設施，無償捐贈予新北市政

府，並提供 15 年管理維護代金。

(二)提供供公眾使用停車位

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

**拾、土地使用分區管制要點：詳表 3。**

**拾壹、辦理經過**

一、個案變更認定會

本案於民國 100 年 8 月 26 日召開研商認定會議決議：「本案基於土地發展效益、地區整體發展方向及本府工業區再發展之政策目標，原則同意本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理個案變更。請申請人依會議意見補充修正，並提送計畫書圖後報府，續依相關行政程序簽報同意認定。另環境改造計畫配合本案回饋事項，再另案辦理召會研商後續事宜」。

本案已於 100 年 8 月 26 日經新北市府北府城審字第 1001097990 號函認屬符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款得迅行變更之情形。

二、公開展覽及說明會

自民國 100 年 9 月 9 日起辦理公開展覽 30 日，並於 100 年 9 月 23 日於土城區公所舉辦公開展覽說明會。

三、市都委專案小組及相關研商會議(詳圖 4 及表 4)

本案於民國 100 年 11 月 7 日召開第一次專案小組研商會議，並依第一次小組會議決議，另於 12 月 17 日召開鄰地地主說明會，及 101 年 1 月 19 日公共設施協調會及 2 月 22 日召開頂埔分隊選址第一次協調會後，於 2 月 23 日召開第二次小組會議，並於 4 月 25 日召開頂埔分隊選址第二次協調會議確認頂埔分隊無意願選址於範圍內，選址原則並優先以土城(頂埔地區)之市有地為優先考量。

而後於 101 年 5 月 22 日召開第三次專案小組研商會議，並依第三次小組會議決議，於 101 年 7 月 20 日召開道路系統開闢研商會，又 101 年 9 月 21 日召開第四次專案小組研商會議，並依第四次小組會議決議於 101 年 11 月 14 日召開工作會議及 101 年 12 月 4 日道路系統現勘會議，最後於 101 年 12 月 22 日召開第五次專案小組研商會議，會議重要決議如下：

(一)100 年 11 月 7 日專案小組第一次研商會：

1.地區機能定位

(1)本案位於土城及土城(頂埔地區)都市計畫交界，請規劃單

位考量周邊都市計畫情形，補充周邊公共設施之供需檢討。

(2)考量捷運通車對都市結構之改變，請規劃單位重新檢視地區機能與本案發展定位。

(3)考量本案因毗鄰捷運聯開基地及周邊有大安圳支流經過，請規劃單位就 50D 之概念納入基地整體規劃考量。

## 2. 土地使用與都市防災

(1)本案 10%捐地部分仍以捐贈可建地為原則，並同時考量併同作為公共設施用地之可能性。

(2)考量基地內之國有土地面積達 654.51 m<sup>2</sup>，是否納入共同開發或具公用性質應保留為公共設施用地，請與管理機關協商後續處理方式。

(3)考量本案周邊地區過去曾有淹水記錄，請規劃單位再針對基地開發之綠建築及基地保水計畫補充說明，另區域排水部分，會後仍應洽詢水利主管機關相關整治計畫，並納入補充說明。

## 3. 交通影響分析部份

(1)請規劃單位納入未來周邊開發案衍生交通量加以評估。

(2)本案新闢之道路系統亦請納入整體交通系統評估。

## 4. 府內相關單位及鄰地所有權人協調會議召開

(1)為加強府內之橫向協調，請作業單位針對各需地單位及目的事業主管機關先行協調交換意見。

(2)為使擴大整體開發效益，請申請者進一步與鄰近地主協商，徵詢其納入變更開發之意願。

(3)為了解基地現況及周邊水圳情形，下次小組宜安排現地勘查與討論，並邀集水利單位及相關單位至現場說明。

## (二)100 年 12 月 17 日鄰地地主說明會：

區內現行多為營運中工廠，說明會後問卷回收僅 1 位地主(地號：314、315)表達同意參與辦理變更。考量其土地未毗鄰本次申請變更範圍，故建議不納入本次申請範圍中。

## (三)101 年 1 月 19 日公共設施協調會：

1.綜合土城及頂埔地區相關計畫之公共設施檢討，本案所劃設之道路用地及廣場用地應能符合地方轉型需求。

2.為使消防救災資源的合理分布，頂埔分隊仍優先於土城(頂埔地區)都市計畫地區另覓區位合宜之公有土地遷建為原

則；且考量其遷建之必要性及急迫性，請作業單位針對頂埔都市計畫地區公有土地之面積及區位進行檢討後，邀請公有土地管理機關、地政機關及相關單位另行召開用地取得會議。

(四)101 年 2 月 22 日頂埔分隊選址第一次協調會：

以頂埔國小周邊市有地為優先、國有地為替選，綜合分析用地取得可行、道路條件後，再行召開協調會議

(五)101 年 2 月 23 日專案小組第二次研商會：

- 1.為確保本案開發後之安全性及六分仔溝流域整體治理規劃，建議水利主管機關或申請人就過去災害歷史記錄及本案未開發前既有之雨水貯留空間，研議開發後應留設之滯洪空間，也請作業單位後續可先行召會與水利主管機關及規劃單位研議。
- 2.開發後之公共設施及建築基地留設開放空間應整合納入六分仔溝流域滯洪需求及基地保水之相關規劃設計理念。
- 3.本案於公開展覽草案中擬新闢 12 公尺及 8 公尺之計畫道路以健全周邊道路系統，惟新闢道路與周邊既有之道路、水路紋理如何銜接及界面為何，請申請人補充說明後研擬妥適方案後提會討論。
- 4.捐贈之可建築土地宜與公共設施集中配置，以利後續規劃使用彈性。

(六)101 年 4 月 25 日召開頂埔分隊選址第二次協調會議：

頂埔分隊以其他區位(土城區頂福段 3 地號等 10 筆土地)為主要選址考量，該土地業經土城頂埔三通檢討(已審定)變更為公園用地。後續可透過公園用地多目標申請消防局使用，建議應結合公園規劃、停車需及消防分隊設置需求一併考量。

(七)101 年 5 月 22 日專案小組第三次研商會：

- 1.考量地方公共設施及滯洪空間需求，爰修正廣場用地為公園用地並配合調整本案案名以茲明確。
- 2.本案涉北側捷運聯合開發基地範圍之道路系統，請作業單位協助與捷運局協商開發期程、用地取得及經費負擔，並納入事業及財務計畫中以茲明確。
- 3.因工業區變更回饋所捐贈之可建築土地，可先行徵詢主管機關之意見及評估地方公共設施用地需求，以作為後續土地開發規劃利用之依據。
- 4.現行基地開發之滯洪空間設計係規劃於公園用地內，基於社

會公平原則，建議針對基地建築空間部分另行計算滯洪量，並規劃留設滯洪空間。

- 5.另有關公共設施管理維護代金計算依據及有無依物價波動調整機制，請作業單位另行研議通案性原則。

(八)101 年 7 月 20 日道路系統開闢研商會：

- 1.有關本案範圍西側 12m 計畫道路係配合「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）」案（簡稱土城三通）變更案第 43 案所劃設，土城三通前於 100 年 1 月經都市計畫公開展覽 30 天在案，刻經本市都市計畫委員會專案小組審議中；前開計畫道路之劃設係「考量整體交通路網系統，及永寧站周邊土地未來轉型變更利用，增設南北向 12 公尺計畫道路」。
- 2.另本案範圍北側 8m 計畫道路涉「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）」案相關道路規劃原則所留設，為確保地區道路系統銜接之完整性。
- 3.另前開 12m 及 8m 兩條計畫道路因涉及不同開發單元及所有權人，應在符合前述原則及依照相關法令之規範辦理，於後續相關工程開發時，針對工程設計及開發經費相關事宜請相關主管機關予以協商，以確保道路界面得以順利銜接及開闢使用。

(九)101 年 9 月 21 日第四次專案小組研商會議：

- 1.有關本案提供兼供滯洪功能之公園用地及基地保水設計，請作業單位會同相關單位於會後再行協調確認，並請納入土管要點中規範。
- 2.有關本計畫區北側八米計畫道路建議考量紡織產業綜合研究所之使用現況、捷十用地開發回饋負擔規定及既成巷道建築線指示狀況研議道路開闢範圍，並考量綠色運輸連接之可行性，檢討道路承載量及交通影響衝擊，確認道路路幅增加之可行性，並會同相關單位先行召會確認。
- 3.有關本案交通方案之研擬，請申請者先行與交通局請益，並於下次會議中提供參考。
- 4.考量土城區永和段 195-4 地號土地原供六分仔溝使用，爰納入公共設施用地範圍以增加防災效益，並請作業單位參酌「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」，研議劃入公共設施用地方式與可行性。
- 5.建議本案將主要計畫及細部計畫分別審查，請申請者於下次

會議前針對本案之交通計畫、防災計畫及與捷十用地之整體空間規劃等相關事宜先行釐清，後續涉及主要計畫內容則於審議完竣後先行提送市都委會大會審議，細部計畫則於小組續審，以加速審議時程。

(十)101 年 11 月 14 日工作會議：

- 1.有關基地保水議題所涉之滯洪、保水等相關措施，後續應予載明於計畫書中，供後續基地配置規劃、都市設計審議等之參考依據，另案涉基地保水構想依規劃單位所提建議提送下次都委會專案小組審議。
- 2.有關本案相關交通方面仍待確認之議題，請交通局於會後一週內提供相關意見，俾利後續辦理相關事宜。
- 3.有關本案涉「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）」案中應予捐地 7.5%予新北市之土地，應以計畫範圍北側所留設之 8 米道路或捷十用地西側所留設之 12 米道路，由本局辦理會勘後簽報本府首長之同意確認。
- 4.另針對本案 8 米或 12 米道路方案，在經本府首長同意確認後，無論捐地方案為何，申請者同意額外負擔區外道路興闢建設費用。
- 5.有關公共設施議題中，依目前內政部都委會審議新北市淡水區海天段工業區變更相關案例，國有財產局所建議之方案二將予以尊重，並以此方案將續提都委會專案小組審議，另有關本案所捐贈之可建築用地之配置涉及現有巷道之通行，相關配置構想可再研議。
- 6.待上述議題相關補充分析資料確認後，本案將續行召開都委會專案小組審議。

(十一)101 年 12 月 4 日道路系統現勘會議：

- 1.配合辦理旨揭工業區變更案，申請者同意額外負擔區外道路興闢建設費用(鄰基地北側 8 公尺道路或西北側 12 公尺道路方案)，另外，如道路興闢涉及捷運永寧站 2 號出口旁停車場營運，申請者亦承諾配合本府交通局轉乘車位數之規劃及臺北市大眾捷運股份有限公司先建後拆之原則，以不影響停車場營運為前提，協助臺北市大眾捷運股份有限公司針對停車場動線及車位重新配置，並負擔收費亭相關設備之遷移費用。
- 2.由於本案涉及「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）」

案中應予捐地 7.5%予新北市之捷運系統用地土地，考量負擔比例及捐地位置原則以計畫範圍北側所留設之 8 公尺道路為優先，惟應以 8 公尺方案或以捷十用地西側所留設之 12 公尺道路方案，應由本局於會勘後依行政程序簽報本府首長核示。

- 3.有關後續道路興闢後之維護管理，將由申請者儘速研議可否依臺北市捷運工程局之意見，於道路開闢後續行維護管理至引進聯合開發投資者或於一定期限內。

(十二)101 年 12 月 22 日第五次專案小組研商會議：

- 1.本案基地保水構想及交通議題，依本府水利局及交通局確認可行之方案辦理。

- 2.有關捷十用地南側 8m 道路及西側 12m 通道將由本案申請者負責興闢，其開闢內容及後續管理維護作法應依下列規定辦理：

- (1)本案所指之捷十用地南側 8m 道路及西側 12m 通道之開闢範圍，不包含非屬本計畫範圍之建築退縮部分。

- (2)道路開闢內容應包含路面鋪設、邊溝留設、路燈等道路相關設施，且道路規劃設計應經本府道路主管機關同意。

- (3)管理維護方面，捷十用地南側 8m 道路倘後續為捐贈予新北市之土地，則由本府相關單位負責後續維護管理之責。西側 12m 通道則於捷十用地開發者得標前，由本案申請者負責維護管理且至多為兩年，且申請者需將相關管理維護方式載於計畫書承諾事項中敘明。

- 3.有關本案範圍內涉及中華民國土地依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」計扣用地負擔並分回可建地或全部劃設為公共設施用地部分，建議以兩案併陳方式提列大會決議，惟國有地如依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」計扣用地負擔並分回可建地，應符合下列規定：

- (1)國有財產局應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」計扣用地負擔並分回可建築用地，並將可分回可建築用地與捐贈予新北市政府之可建築用地集中劃設，並規範應與捐贈新北市政府之土地整體開發，其中一定比例並作公益使用。

- (2)相關防洪保水規劃亦應比照本案辦理。

- 4.有關本計畫土地使用分區管制要點本專案小組意見詳附表，並請參酌最近通過之土城暫緩發展區及板橋浮洲之通





表 3 土地使用管制要點修正對照表

原條文	建議修(增)訂條文及理由	市都委會專案小組意見	市 都 委 會 決 議
一、本要點依據都市計畫法第 22 條規定訂定之。	維持原公展條文。	照案通過。	依市都委會專案小組意見通過。
二、本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)住宅區。 (二)廣場用地。 (三)道路用地。	二、本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)住宅區。 (二)公園用地。 (三)道路用地。  理由： 配合土地使用配置修正。	依提會建議修正通過。	依市都委會專案小組意見通過。
三、住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： (一)建蔽率不得大於 50%。 (二)容積率不得大於 240%。	維持原公展條文。	照案通過。	依市都委會專案小組意見通過。
			新增條文。  理由： 1. 因本案變更範圍鄰近捷運永寧站，考量未來商業使用型態及人行動線串聯，爰後續本案所開發之建

原條文	建議修(增)訂條文及理由	市都委會專案小組意見	市 都 委 會 決 議
			<p>築物一樓應作為商業設施使用，以符使用需求。</p> <p>2. 原係無點次之引言配合增訂點次。</p> <p>修正後條文：  <u>四、住宅區之建築物地上一樓應作商業設施使用。</u></p>
<p>四、容積獎勵規定：</p> <p>(一)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>1.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。</p> <p>(1)私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(2)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。</p> <p>2.建築基地為配合與周邊公共開放空間之</p>	<p>四、容積獎勵規定：</p> <p>(一)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>1.<u>私人捐建並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定或其他經市府相關主管機關認定之設施，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 1.2 倍獎勵之：</u></p> <p><u>(1)作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 200 平方公尺以上者。</u></p> <p><u>(2)作公營住宅、社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之面積在 600 平方</u></p>	<p>修正後通過。</p> <p>理由：</p> <p>綠建築標章及基地保水等相關條文，已於都市計畫法新北市施行細則(草案)訂定，請依本市通案性土管內容條文予以修正刪除，惟前述條文內容有修正時得配合調整。</p> <p>修正後條文：</p> <p>四、容積獎勵規定：</p> <p>(一)為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定</p>	<p>依市都委會意見修正後通過。</p> <p>理由：</p> <p>1. 因考量本案為工業區變更整體開發地區，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，爰排除都市更新條例之相關容積獎勵。</p> <p>2. 點次調整。</p>

原條文	建議修(增)訂條文及理由	市都委會專案小組意見	市 都 委 會 決 議						
<p>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。</p> <p>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，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。</p> <p>(二)為提升節能減碳及建築保水，訂定下列獎勵措施：</p> <p>1.申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金。</p> <p>2.為提升都市保水性，建築基地之實際開挖率符合下列規定，增加樓地板面積：</p> <table><tr><th>法定開挖率－實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≥ 10%</td><td>基準容積之 6%</td></tr><tr><td>≥ 15%</td><td>基準容積之 8%</td></tr></table>	法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度	≥ 10%	基準容積之 6%	≥ 15%	基準容積之 8%	<p><u>公尺以上者。</u></p> <p>2.<u>留設與天橋、空橋或地下道連接之供公眾使用空間，並經都設會審議通過，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>3.<u>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。</u></p> <p><u>其地因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，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。</u></p> <p>(二)為提升節能減碳及建築保水，訂定下列獎勵措施：</p> <p>1.<u>依規定取得之綠建築標章並經都設會同意者，依下列規定辦理：</u></p> <p>(1)<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>(2)<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</u></p>	<p>下列獎勵措施：</p> <p>1.私人捐建並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定或其他經市府相關主管機關認定之設施，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 1.2 倍獎勵之：</p> <p>(1)作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 200 平方公尺以上者。</p> <p>(2)作公營住宅、社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之面積在 600 平方公尺以上者。</p> <p>2.留設與天橋、空橋</p>	<p>修正後條文：</p> <p><u>五、容積獎勵規定：</u> (略)</p> <p>(三)建築基地符合各項獎勵條件，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 0.5 倍。(住宅區容積獎勵上限為 240%×0.5 = 120%)。變更後建築基地不得適用開放空間、增設停車場空間及都市更新等相關建築容積獎勵規定。</p>
法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度								
≥ 10%	基準容積之 6%								
≥ 15%	基準容積之 8%								

原條文		建議修(增)訂條文及理由	市都委會專案小組意見	市 都 委 會 決 議																	
<table><tr><td>≥20%</td><td>基準容積之 10%</td></tr><tr><td>≥25%</td><td>基準容積之 12%</td></tr><tr><td>≥30%</td><td>基準容積之 15%</td></tr></table> <p>(三)建築基地適用「都市計畫容積移轉實施辦法」。</p> <p>(四)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 0.5 倍。(住宅區容積獎勵上限為 240%×0.5=120%)。變更後建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關獎勵規定。</p>	≥20%	基準容積之 10%	≥25%	基準容積之 12%	≥30%	基準容積之 15%	<p><u>積法定工程造價之五倍保證金。</u></p> <p><u>2.保證金退還方式，依下列規定：</u></p> <p><u>(1)依期限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</u></p> <p><u>(2)依限取得黃金級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後，無息退還。</u></p> <p><u>(3)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>3.為提升都市保水性，建築基地之實際開挖率符合下列規定，增加樓地板面積：</u></p> <table><tr><td>法定開挖率－實際開挖率</td><td>獎勵額度</td></tr><tr><td>≥ 10%</td><td>基準容積之 6%</td></tr><tr><td>≥ 15%</td><td>基準容積之 8%</td></tr><tr><td>≥ 20%</td><td>基準容積之 10%</td></tr><tr><td>≥ 25%</td><td>基準容積之 12%</td></tr><tr><td>≥ 30%</td><td>基準容積之 15%</td></tr></table> <p>(三)建築基地適用「都市計畫容積移轉實施辦法」。</p> <p>(四)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 0.5 倍。(住宅區</p>	法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度	≥ 10%	基準容積之 6%	≥ 15%	基準容積之 8%	≥ 20%	基準容積之 10%	≥ 25%	基準容積之 12%	≥ 30%	基準容積之 15%	<p>或地下道連接之供公眾使用空間，並經都設會審議通過，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>3.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。</p> <p>其地因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，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。</p> <p>(二)建築基地適用「都市計畫容積移轉實施辦法」。</p> <p>(三)建築基地符合各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面</p>	
≥20%	基準容積之 10%																				
≥25%	基準容積之 12%																				
≥30%	基準容積之 15%																				
法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度																				
≥ 10%	基準容積之 6%																				
≥ 15%	基準容積之 8%																				
≥ 20%	基準容積之 10%																				
≥ 25%	基準容積之 12%																				
≥ 30%	基準容積之 15%																				

原條文	建議修(增)訂條文及理由	市都委會專案小組意見	市 都 委 會 決 議
	<p>容積獎勵上限為 <math>240\% \times 0.5 = 120\%</math>。變更後建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關獎勵規定。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.配合本市通案性土管內容條文予以修正，惟前述條文內容有修正時得配合調整。</li> <li>2.因地區地勢較為低窪，故考量基地特殊性，故不宜增加開挖率獎勵。</li> </ol>	<p>積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之 0.5 倍。(住宅區容積獎勵上限為 <math>240\% \times 0.5 = 120\%</math>)。變更後建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關獎勵規定。</p>	
<p>五、本計畫區之退縮建築規定如下：</p> <p>(一)建築基地毗鄰工業區及道路用地者，應自該基地境界線退縮 4 公尺建築，退縮建築空間除必要人車通道外，應予以植栽綠化。</p> <p>(二)退縮建築空間與建築基地間如擬設置圍牆、綠籬等屏障，其透空率應不小於 50% 之規定。</p>	<p>五、本計畫區之退縮建築規定如下：</p> <p>(一) 建築基地毗鄰工業區及道路用地者，應自該基地境界線退縮 4 公尺建築，退縮建築空間除必要人車通道外，應予以植栽綠化。</p> <p><u>(二)建築基地毗鄰承天路四巷者，應結合既有巷道寬度退縮合計 8 公尺供公眾通行。</u></p> <p><u>(三)為配合整體人行步道空間系統，基地內之住宅區及公園用地應自基地境界線退縮 4 公尺建築，退縮建築空間除必要人車通道外，應予以植栽綠化。</u></p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.依市都委會要求增列維持既有巷道人車空間及公園用地配合留設人行步道。</li> <li>2.配合共通性土管要點刪除圍牆透空率之規定，惟如經都市設計審議要求則依其規定辦</li> </ol>	<p>依提會建議修正通過。</p>	<p>依市都委會意見修正後通過。</p> <p>理由：點次調整。</p> <p>修正後條文：</p> <p><u>六、本計畫...(略)。</u></p>

原條文	建議修(增)訂條文及理由	市都委會專案小組意見	市 都 委 會 決 議
	理。		
<p>六、停車空間留設規定：</p> <p>(一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置外，尚應滿足新北市政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。</p> <p>(二)除前款停車位外，另應依都市計畫工業區檢討變更審議規範八、配合措施(三)之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之○．二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</p>	<p>六、停車空間留設規定：</p> <p><u>(一) 建築物附設小汽車停車空間應依建築技術規則相關規定設置。</u></p> <p><u>(二) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</u></p> <p><u>1.建築技術規則建築設計施工編第五十九條之第二類用途建築物：其各分戶面積小於六十六平方公尺之總樓地板面積者，每一百平方公尺設置一機車停車位；各分戶面積超過六十六平方公尺者，以一戶一機車停車位為原則。</u></p> <p><u>2.建築技術規則建築設計施工編第五十九條之第一類建築物用途：以一百平方公尺設置一機車位為原則。</u></p> <p><u>3.其他使用：不得低於法定汽車停車位等輛數。</u></p> <p><u>(三)本計畫區為捷運車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車停車位之設置標準，經都設會同意者，得以前項規定停車位數量之百分之七十為下限酌予折減留設。</u></p> <p><u>(四)本計畫區建築物至少應依法定機車停車位數百分之十五計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</u></p> <p><u>(五)除前項停車位外，另應依都市計畫工業</u></p>	<p>依提會建議修正通過。</p>	<p>依市都委會意見修正後通過。</p> <p>理由：點次調整。</p> <p>修正後條文： <u>七、停車空...(略)。</u></p>

原條文	建議修(增)訂條文及理由	市都委會專案小組意見	市 都 委 會 決 議
	<p><u>區檢討變更審議規範八、配合措施(三)之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之〇．二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</u></p> <p>理由：</p> <p>配合本市通案性土管內容條文予以修正，惟前述條文內容有修正時得配合調整。</p>		
<p>七、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。</p>	<p>七、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。</p> <p><u>且種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於一點五公尺，灌木應大於零點六公尺，地被植物應大於零點三公尺；面積三十六平方公尺以上每滿三十六平方公尺應再種植喬木一棵，其樹冠底離地淨高應達二點五公尺以上、樹穴直徑不得小一點五公尺、穴深不得小於一點五公尺；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。</u></p> <p><u>依前項規定應種植花草樹木部分，其下方之任何形式人工構造物不得大於百分之二十。</u></p>	<p>依提會建議修正通過。</p>	<p>依市都委會意見修正後通過。</p> <p>理由：點次調整。</p> <p>修正後條文：</p> <p><u>八、建築基...(略)。</u></p>



原條文	建議修(增)訂條文及理由	市都委會專案小組意見	市 都 委 會 決 議
	理由： 配合本市通案性土管內容條文予以修正，惟前述條文內容有修正時得配合調整。		
	<p><u>八、基地透水及保水性之相關規定如下：</u></p> <p><u>(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，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。</u></p> <p><u>(二)為因應氣候變遷，公園用地以採下沈式規劃設計為原則，兼顧休憩及滯洪功能，減輕下游排水設施負擔。</u></p> <p>理由： 為增加基地透、保水性，爰新增相關條文。</p>	依提會建議修正通過。	<p>依市都委會意見修正後通過。</p> <p>理由：點次調整。</p> <p>修正後條文： <u>九、基地透...(略)。</u></p>
八、本計畫區開發應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照，變更建造執照時亦同。	<p><u>九、本計畫區開發應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照，變更建造執照時亦同。</u></p> <p>理由： 點次調整。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>理由： 為確保本計畫區在整體考量下規劃設計及興建，故全區皆指定為應經都市設計審議地區。</p> <p>修正後條文：</p>	<p>依市都委會意見修正後通過。</p> <p>理由：點次調整。</p> <p>修正後條文： <u>十、本計畫...(略)。</u></p>

原條文	建議修(增)訂條文及理由	市都委會專案小組意見	市 都 委 會 決 議
		九、本計畫區開發應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照及施工，變更建造執照時亦同。	
九、住宅區建築基地地下開挖率不得超過基地面積 70%。	<p><u>十</u>、住宅區建築基地地下開挖率不得超過基地面積 70%。</p> <p>理由： 點次調整。</p>	依提會建議修正通過。	<p>依市都委會意見修正後通過。</p> <p>理由：點次調整。</p> <p>修正後條文： <u>十一</u>、住宅區...(略)。</p>
十、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。	<p><u>十一</u>、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。</p> <p>理由： 點次調整。</p>	依提會建議修正通過。	<p>依市都委會意見修正後通過。</p> <p>理由：點次調整。</p> <p>修正後條文： <u>十二</u>、本要點...(略)。</p>
十一、本計畫內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	<u>十二</u> 、本計畫內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	依提會建議修正通過。	<p>依市都委會意見修正後通過。</p> <p>理由：點次調整。</p>

原條文	建議修(增)訂條文及理由	市都委會專案小組意見	市 都 委 會 決 議
	理由： 點次調整。		修正後條文： <u>十三</u> 、本計畫...(略)。

表 4 變更內容明細表

變更內容 (依專案小組意見修正後計畫內容)					變更理由	市都委會決議
位置	原計畫	面積 (平方公尺)	新計畫	面積 (平方公尺)	一、配合上位政策指導，落實政府政策。 二、產業結構與空間發展變遷、工業生產不符經濟效益。 三、捷運生活圈服務半徑範圍內，適合發展高密度住宅。 四、重塑土地使用秩序，提昇環境品質。 五、配合人口持續成長，提供住宅需求，紓解都市發展壓力。 六、建構住宅社區、促進空間轉型。	依財政部國產署之建議以「都市計畫工業區檢討變更審議規範」計扣用地負擔並分回可建地，且分回可建築用地將與捐贈予新北市政府之可建築用地集中劃設。
新北市 土城區 永和段	乙種 工業區	10,686.54	住宅區	7,022.03		
			公園用地	1,663.08		
			道路用地	2,000.83		
	總計	10,686.54	總計	10,686.54		

表 5 人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
1	新北市政府 消防局	本局頂埔分隊廳舍狹小老舊不堪使用，亟需遷建，以維護該地區公共安全。	約需 300 坪以上機關用地，敬請納入本次變更案中考量	酌予採納。 1.為使消防救災資源的合理分布，頂埔分隊仍優先於原都市計畫區另覓區位合宜之公有土地遷建為原則。 2.考量其遷建之必要性及急迫性，請作業單位針對頂埔都市計畫地區公有土地之面積及區位進行檢討後，邀請相關單位另行召開用地取得會議。	依市都委會專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
2	張俊隆	本案為土城都市計畫及土城(頂埔地區)都市計畫兩個計畫交匯點，請都委會各委員考量該區整體發展，避免該區民眾與工業廠商對立抗爭。	1.建議將該區域整體規劃一起變更，使住宅區不受噪音空氣污染。 2.降低財團炒作。	酌予採納。 1.為因應永寧站周邊都市結構轉變，相關計畫皆已針對該地區擬具整體規劃構想。 2.現況仍有生產中工廠，考量土地所有權人意願，後續鄰近工業區街廓如取得全數所有權人變更使用同意書亦可提出變更申請。	依市都委會專案小組意見通過。

## 八、報告案：

### 報告案件一覽表：

- (一) 變更新店都市計畫(部分國小用地為抽水站用地、國小用地兼溝渠用地)案。
- (二) 變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)第10點執行疑義。

案由	變更新店都市計畫(部分國小用地為抽水站用地、國小用地兼溝渠用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案 號	第 一 案
說明	<p>一、申請單位：新北市政府水利局。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。</p> <p>三、變更計畫範圍及內容：詳附件一、二。</p> <p>四、本案公展期間無人民陳情意見。</p> <p>五、案經簽奉核可，自93年9月3日起公開展覽30天，並於同年9月21日上午10時假新店區公所舉辦說明會，後經93年10月14日改制前臺北縣都市計畫委員會第335次會議審議完竣，相關修正計畫書、圖至98年6月18日提送，並於98年11月9日表示本案暫緩辦理變更。惟本案再經101年11月29日邀集相關單位進行研商，確認本案尚無辦理都市計畫迅行變更之急迫性，爰提會報告予以撤回變更個案。</p> <p>六、以上內容，提請大會報告。</p>		
決議	洽悉，同意撤回申請。		

案由	變更新莊都市計畫（配合副都市中心地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）第 10 點執行疑義	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案號	第二案
說明	<p><b>壹、 辦理機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、 申請單位：太子建設開發股份有限公司、佳能企業股份有限公司</b></p> <p><b>參、 緣起：</b></p> <p>一、 依據 95 年 11 月 10 日發布實施「變更新莊都市計畫（配合副都市中心地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）」案土地使用分區管制要點第 10 點附款二規定：A2、A4、A17 等街廓臨中原路退縮 10 公尺土地之執行方案，除更新區（A18、A19 街廓）外，該退縮空地得以原基準容積 1.2 倍計獎勵容積移出並依都市計畫容積移轉實施辦法辦理，本計畫區得依前述內容作為接受基地，該移出基地後續並無償捐贈給臺北縣政府，以供道路使用。</p> <p>二、 後續執行因無償捐贈臨中原路退縮 10 公尺之土地，涉及申請單位資產相關事宜，在執行上多所爭議。為確保未來臨中原路退縮 10 公尺部分能在沒有爭議的情形下順利開闢供作道路使用，爰改採由申請單位以簽訂協議書方式，承諾基地臨中原路退縮 10 公尺土地應淨空且無償供道路使用，因涉及土地使用分區管制要點執行，爰提送本次會議報告。</p> <p><b>肆、 基地位置：</b></p> <p>新北市新莊區副都心段一小段 431、431-1 等 2 筆地號。</p> <p><b>伍、 辦理歷程：</b></p> <p>本案於 101 年 9 月 18 日由本局邀集相關單位召開研商會議。</p> <p>會議決議：</p> <p>本案原則依照土管之相關規定辦理，並完成下列各項附款後辦理都市設計審議核備：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>申請單位應提具協議書方案，經本局相關單位及都委會確認通過，附註於都市計畫說明書中後簽訂，簽訂內容包含如下： <ol style="list-style-type: none"> <li>基地臨中原路退縮 10 公尺土地應淨空且無償供道路使用。</li> <li>違反協議內容時之處理方式（捐贈退縮 10 公尺土地或由本府辦理逕為變更為道路用地，並不得要求補償）。</li> <li>協議書簽訂完成後應向法院申請公證，以確保其效力。</li> </ol> </li> <li>除簽訂協議書，應於都審報告書、建造執照、使用執照、管理規約中以及建商與住戶之買賣契約中加註，基地臨中原路退縮 10 公尺之土地應淨空，且在 25 公尺中原路開闢時供作道路使用。</li> </ol>		

	<p><b>陸、 後續執行：</b> 有關「變更新莊都市計畫 (配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)書」第 10 點執行，為避免後續產權爭議，建議後續比照以簽訂協議書並經法院公證之方式辦理，協議書內容提請大會報告。</p> <p><b>柒、 以上提請大會討論。</b></p>
決議	洽悉，至於協議書內容部分請城鄉局邀集法制局、地政局及交通局召開會議共同研商議定。

九、散會：下午 16 時 20 分。