

新北市都市計畫委員會第 20 次會議紀錄

一、時間：101 年 5 月 31 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：邱信智

四、出席委員：詳如簽到簿。

五、出席單位：詳如簽到簿。

六、主席致詞：略。

七、報告事項：

（一）確認市都委會第 19 次會議紀錄：

決議：1、審議案第五案擬定板橋都市計畫(板橋區信義段 329、330 地號電信專用區)細部計畫案補充決議「一、本次提會之補充資料應納入計畫書規定，作為都市設計審議參考及未來執行依據。二、前次土管要點第六點決議修正如下：「為避免都市街道尺度之壓迫感，建築基地應自計畫道路退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道供公眾通行；如申請提高地下開挖率者，建築物應自計畫道路退縮 5 公尺以上，並於全區空地上大面積種植喬灌木等原生樹種，以及於屋頂上設置綠化植栽，以提高基地之綠化率及基地保水功能，形成都市生態綠島，改善鄰近環境微氣候。三、有關本案環境回饋計畫，申請單位承諾興建及認養基地臨接道路兩側人行道、分隔島計 15 年，相關承諾事項應納入計畫書規定。」

2、其餘確認。

（二）主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

審議案件一覽表：

- (一) 變更板橋都市計畫(配合公六公園用地興建國民運休中心)土地使用分區管制要點案。
- (二) 變更永和都市計畫(部分機關用地為體育場用地及停車場用地為機關用地)案。
- (三) 變更蘆洲(南港子地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫(配合興建國民運動中心)並配合變更主要計畫案。
- (四) 樹林(三多里地區)都市計畫機關用地(機七)閒置或低度利用之公共設施作臨時使用(市立托兒所)案。
- (五) 變更淡水(竹圍地區)都市計畫(土地使用分區管制要點第22點)案。
- (六) 變更淡水都市計畫(土地使用分區管制要點第24點)案。
- (七) 變更八里(龍形地區)都市計畫(土地使用分區管制要點第22點)案。
- (八) 變更三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)案。
- (九) 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。

案由	變更板橋都市計畫(配合公六公園用地興建國民運動中心)土地使用分區管制要點案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市政府體育處</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>自週休二日制度的施行以來，民眾的休閒時間增加，加上經濟發展，國人休閒意識提昇與健康促進觀念興起，使得民眾對於運動休閒的需求日益增加。</p> <p>本市體育設施興建以廣設運動公園為主，並搭配興建簡易運動場館，提供民眾使用。倘都市人口密集不易覓得面積大之土地者，則規劃設置國民運動中心，以結合民間企業 OT 模式經營管理，預計於 103 年完成 5 座、動工 5 座國民運動中心。</p> <p>有鑑於板橋區近年來發展蓬勃，居住人口已逼近 60 萬人，但全區卻無可供市民使用之大型體育場館，由於室內體育休閒設施嚴重缺乏，欲興建一完整室內場館，以室內運動為主的建築設施，作為民眾日常運動、休閒、活動之場所，並支援地區性賽會活動，以供各項基層體育活動或訓練所需，藉此提升板橋民眾休閒生活品質。</p> <p>板橋國民運動中心選址於板橋區玫瑰公園南端智樂游泳池（公六公園），依據本府辦理之板橋國民運動中心工程規劃公聽會，多數民眾皆建議應興建 50 公尺規模之游泳池方符合民眾需求，且原智樂游泳池規模為 50 公尺，業有固定使用人口，在考量民意及現況即為 50 公尺規模之游泳池，故規劃仍以朝向 50 公尺游泳池為宜。</p> <p>惟該基地為公園用地，容積率為 30%，經本府工務局責陳建築師詳細評估本案基地興建 50 公尺游泳池之可行性，依據「變更板橋都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）」案相關規定評估後，倘若興建 50 公尺游泳池，則本案所規劃使用之容積將會超過法定允建容積規定，將無法興建室內 50 公尺游泳池。</p> <p>承上，為推廣游泳運動、支援賽事練習使用及符合民意需求，擬依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「配合縣（市）興建之重大設施」變更提升本案基地之容積率為 40%。</p> <p>伍、計畫範圍及面積</p> <p>本案變更範圍位於板橋區玫瑰公園範圍內（公六公園），計畫面積 27,558 平方公尺，計畫位置及範圍圖詳附圖一、附圖二。</p>		

陸、變更理由及內容

一、變更理由

(一)推廣國民體育，培養民眾運動風氣，增進全民健康福祉

我國為推展體育、培養民眾運動風氣，進而增進健康，減少醫療資源之負擔，行政院體育委員會以專案計畫輔導各縣市規劃各地之國民運動中心，俾利推展全民運動，提供平價消費與五星級之運動設施。

(二)滿足板橋地區人民運動設施需求

為滿足板橋地區運動設施需求，提供多元運動設施需求，未來規劃場館設施包含核心設施如游泳池、體適能中心、韻律教室、綜合球場、桌球場及羽球場等，亦有規劃板橋區之特色設施技擊場，另包含其他附屬空間，諸如停車場、兒童遊戲室、販賣部等，以滿足人民多元運動需求，另本國民運動中心興建完成後，除可推廣全民運動，亦可支援作為國內外賽事之訓練場地。

(三)放寬公六容積率，除符合設計需求外，亦滿足地區民眾之期待

依據本府辦理之板橋國民運動中心工程規劃公聽會，現況原智樂游泳池（室外冷水池）為 50 公尺規模，且該泳池為板橋區游泳委員會訓練救生員之場地，故多數民眾建議應興建 50 公尺規模之游泳池方符合民眾需求，惟該基地公園用地現行容積率為 30%，經本府工務局責陳建築師詳細評估倘若興建 50 公尺游泳池，則本案所規劃使用之容積將會超過法定允建容積規定 651.9 平方公尺，本次擬放寬公六公園用地容積率為 40%，除滿足設計上之需求外，亦能符合地區民眾之期待。

二、變更內容

變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案內規定公共設施之公園用地建蔽率為 15%，容積率為 30%，本次變更增列其中公六公園建蔽率為 15%，容積率增為 40%。

表一 變更內容明細表

基地位置	原條文			新條文			變更理由
板橋區玫瑰公園（公六公園）	五、本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下規定：			五、本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下規定：			為支援賽會並培養民眾運動風氣及符合民意需求。
	公共設施種類	建蔽率	容積率	公共設施種類	建蔽率	容積率	
	公園用地	15%	30%	公園用地	15%	30%	

		體育場用地		50%	不予規定	公園用地 (公6)		15%	40%
		學校用地	國中 以下	50%	150%	體育場用地	50%	不予規定	
			高(中) 職	50%	200%	學校用地	國中 以下	50%	150%
			大專 院校	50%	250%		高(中) 職	50%	200%
		停車場用地		作立體使用時80%	依有關規定辦理	學校用地	大專 院校	50%	250%
		市場用地		50%	240%		停車場用地	作立體使用時80%	依有關規定辦理
		機關用地		50%	250%	市場用地	50%	240%	
		加油站用地		40%	120%	機關用地	50%	250%	
		變電所用地		50%	250%	加油站用地	40%	120%	
		殯儀館用地		40%	120%	變電所用地	50%	250%	
		醫院用地		40%	400%	殯儀館用地	40%	120%	
		捷運系統 用地		不予規定	不予規定	醫院用地	40%	400%	
		抽水站用地		不予規定	不予規定	捷運系統 用地	不予規定	不予規定	
		垃圾處理場 用地		不予規定	不予規定	抽水站用地	不予規定	不予規定	
		下水道用地 (供污水截 流站使用)		不予規定	不予規定	垃圾處理場 用地	不予規定	不予規定	
						下水道用地 (供污水截 流站使用)	不予規定	不予規定	

柒、實施進度及經費

- 一、土地均為公有，目前刻正辦理工程規劃及設計，後續並依促參法辦理招商，由民間自行籌措經費，負責投資興建及營運。
- 二、本案總經費計新臺幣 8 億 4,940 萬 324 元整，其中包括本府交通局挹注經費新臺幣 3 億 1,467 萬 6,132 元整。

捌、辦理經過

(一) 認定事宜

101 年 1 月 31 日認屬本變更案已列入本府重大施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫之需要辦理都市計畫變更，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫個案變更。

(二) 公開展覽及公開說明會

計畫草案自 101 年 3 月 23 日起辦理公開展覽 30 日，並於 101 年 4 月 5 日於板橋區公所舉辦公開展覽說明會，公開展覽期間並無收到任何公民或團體陳情意見。

玖、以上符合法定程序內容，提請大會決議。

決議

除公展草案計畫書圖面及文字誤植部分修正外，餘依公展草案內容通過。

案由	變更永和都市計畫(部分機關用地為體育場用地及停車場用地為機關用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府 貳、申請單位：新北市政府體育處 參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款 肆、計畫緣起</p> <p>自週休二日制度的施行以來，民眾的休閒時間增加，加上經濟發展，國人休閒意識提昇與健康促進觀念興起，使得民眾對於運動休閒的需求日益增加。且永和區近年來發展蓬勃，居住人口已逼近 23 萬人，但全區卻無可供市民使用之大型體育場館及室內運動設施提供當地居民使用。</p> <p>爰此，鑑於永和都市計畫區內缺乏大型運動設施，本府體育處與國防部軍備局針對區內機二用地(管理機關：國防部軍備局)歷經多次協商，為配合新北市政府「永和國民運動中心」之興建計畫，國防部已同意將秀朗福利站北側機關用地變更為運動場用地，並同意無償撥用，另秀朗福利中心南側由國防部軍備局所屬之停車場用地(管理機關國防部軍備局)，考量興建停車場規模效益有限，本次亦一併配合變更停車場用地為機關用地，由國防部軍備局統一規劃檢討。</p> <p>承上，本次擬依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「配合縣(市)興建之重大設施」辦理都市計畫變更，以配合本府興建「永和國民運動中心」，並規劃以室內運動為主的建築設施，作為民眾日常運動、休閒、活動之場所，以支援地區性賽會活動，藉此提升永和民眾休閒生活品質。</p> <p>伍、計畫位置及範圍：</p> <p>本次變更範圍主要為以下兩處(變更位置詳附圖一、二，範圍清冊詳附表一)：</p> <p>一、部分機關用地變更為體育場用地，基地屬永和區之機二用地，位於永和區永元路、永亨路、秀朗路二段及福和橋交會處，現為國防部秀朗福利站北側空地，範圍為永和區林森段 456-8 地號 1 筆土地，所有權人為國防部軍備局，面積約計 0.55 公頃。</p> <p>二、另停車場用地變更為機關用地，基地位於機二用地秀朗福利站南</p>		

側，現為國防部軍備局軍方停車使用，範圍為永和區林森段 456-7、637、637-1、638、639 及 640 等 6 筆土地，所有權人為國防部軍備局，面積約計 0.16 公頃。

陸、變更理由及內容

一、變更理由

(一)檢討當地公共設施劃設情形，體育場用地劃設不足

98 年 3 月 16 日變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)案之公設檢討，永和區體育場用地不足 16.1 公頃，考量永和區民需求與運動環境之改善，規劃民眾運動使用場域，提供優質運動空間，擬融入在地特色與運動文化透過本次變更，設置國民運動中心，培養運動風氣，養成規律運動人口，提昇民眾體適能，增進身心健康。

(二)配合當地重大公共設施投資計畫-新北市永和國民運動中心興建計畫

永和區近年來全市蓬勃發展，居住人口密集達 23 萬人，但全區並無可供市民使用的市民運動中心或大型體育場館，市內體育休閒設施嚴重缺乏，亟需興建一完整的室內場館，以提供各項基層體育活動或訓練所需。是故考量地區差異條件與地方之特色，評估有利營運之設置內容與規模，推廣運動中心政策，透過都市計畫變更整合各種資源，辦理新北市永和國民運動中心興建計畫，以提供永和居民一個市民運動、休閒與社區交流的中心，以奠定全民運動之根基。

二、變更內容

本案配合「新北市永和國民運動中心」工程之興建，變更部分機關用地變更為體育場用地(永和區林森段 456-8 地號 1 筆土地)，供興建國民運動中心使用；另停車場用地變更為機關用地(永和區林森段 456-7、637、637-1、638、639、640 地號等 6 筆土地)，供國防部統一規劃使用。(變更內容綜理表詳附表二、變更內容示意圖詳附圖三)。

柒、實施進度及經費

一、開發方式

本案由政府編列預算興建，依政府採購法發包完成。

二、財源籌措

	<p>本計畫之開發費用來源如下：</p> <p>(一)申請行政院體育委員會經費補助新台幣 2 億元。</p> <p>(二)其餘經費由新北市政府體育處自行編列預算。</p> <p>捌、回饋計畫</p> <p>本案無回饋計畫。</p> <p>玖、辦理經過</p> <p>一、認定事宜</p> <p>101 年 2 月 22 日認屬本案係本府興建重大建設計畫，准予認定本案為「為配合中央、直轄市或縣（市）興建重大設施時」，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫個案變更。</p> <p>二、公開展覽及說明會</p> <p>計畫草案自 101 年 4 月 6 日起辦理公開展覽 30 日（張貼於新北市政府及永和區公所公告欄），並於 101 年 4 月 30 日下午 2 時 30 分假新北市永和區公所舉辦公開展覽說明會，另公開展覽期間收到人民陳情意見共 4 件（詳附表三）。</p> <p>壹拾、以上符合法定程序內容，提請大會討論。</p>
決議	<p>一、除考量計畫已具主要計畫與細部計畫內容，且主要計畫與細部計畫業拆離，爰計畫案名修正為「變更永和都市計畫(部分機關用地為體育場用地及停車場用地為機關用地)案」及「變更永和都市計畫細部計畫(部分機關用地為體育場用地及停車場用地為機關用地)案」，細部計畫並俟主要計畫審定後，依法定程序核定實施，餘照案通過。</p> <p>二、有關人民或團體陳情意見相關建議事項請另函有關單位妥處。</p>

附表二、變更永和都市計畫(部分機關用地為體育場用地及停車場用地為機關用地)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	國防部秀朗福利站北側土地	機關用地 (0.55)	體育場用地 (0.55)	1. 檢討當地公共設施劃設情形，體育場用地劃設不足。 2. 配合當地重大公共設施投資計畫-新北市永和國民運動中心興建計畫。	照案通過
2	國防部秀朗福利站南側	停車場用地 (0.16)	機關用地 (0.16)	配合新北市永和國民運動中心興建計畫變更為機關用地，由國防部軍備局統一規劃檢討。	照案通過

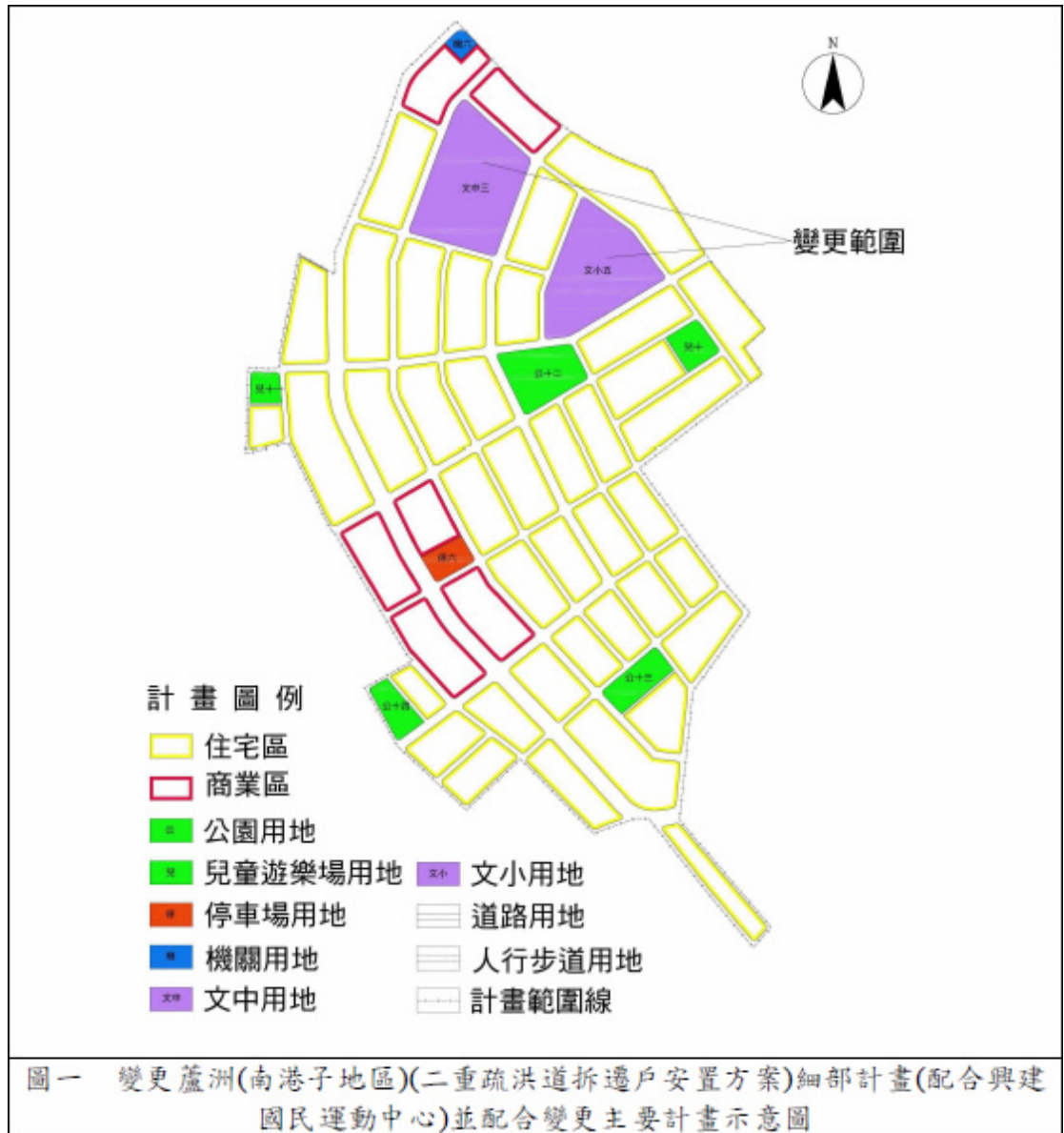
附表三 人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
1	許克亘	永和區永利路340號	周邊環境髒亂無比，福和戲院底下治安有顧慮，建築本身已成危樓，應予以改善。	應將鄰近地區併入都市更新以成功市場優先都更，環境變好改善之後，再將附近社區予以更新。	不予採納。 理由： 1. 陳情事項非屬本案都市計畫變更討論範疇。 2. 有關建議成功市場都市更新事項，擬函請本府更新處參處。
2	林哲正	永和區秀朗路2段104號	成功市場離運動中心近，其夜間的騎樓相當昏暗，對於夜間須要使用運動中心的住戶，無論是在安全感或是便利性會造成相當影響(夜間婦女安全)。	成功市場為永和區最危險的安全死角，將公園設置在如此不稳定的大樓旁是非常不智，除非將成功市場重新整治，否則其公園所能帶來的利基將會大打折扣。	不予採納。 理由： 1. 陳情事項非屬本案都市計畫變更討論範疇。 2. 有關建議成功市場都市更新事項，擬函請本府更新處參處。
3	林靜華	永和區得和路37號	治安死角攤架無人管理，遊民四竄，嗑藥吸毒之人危及當地住戶。	應將成功市場也變更為運動中心或是停車場，否則有失政府的善意，與毒癮之人為鄰。	不予採納。 理由： 1. 成功市場用地現況權屬仍為私有，現況仍有居民居住其內，不宜逕為變更為體育場用地。 2. 有關成功市場已由本府更新處輔導辦理更新，後續仍宜透過更新方式解決，以資妥適。
4	黃嘉麗	永和區林森路642、643號	環境衛生改進，減少蚊蟲滋生，去除雜草、落葉及污泥。	本地與此福利站相鄰40多年，建議今將整理時，請將與本地主相鄰之處能綠化及整理一些清潔的空間，以免蚊蟲滋生，雜草叢生影響衛生。	不予採納。 理由： 1. 陳情事項非屬本案都市計畫變更討論範疇。 2. 另有關建議相鄰之處能綠化及整理一事，因涉及國防部權管範圍土地，擬請建議該部環境綠化，以整備環境。

案名	變更蘆洲(南港子地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫(配合興建國民運動中心)並配合變更主要計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第 三 案
說明	<p>壹、變更機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市政府</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>肆、計畫緣起</p> <p>一、新北市總人口數已突破 392 萬人並且晉升為直轄市，民眾生活水準提高，休閒運動的需求日增，但相對應的運動設施密度仍不足夠。爰此，新北市政府積極推動新北市國民運動中心暨運動公園計畫，規劃包含蘆洲區在內興建 13 座國民運動中心，提供多功能運動休閒設施，涵蓋社區交誼活動、休閒健康、體能鍛鍊及競技比賽等全方位功能，亦可作為正式比賽場地。透過落實興建國民運動中心，使市民們身心健康將獲得滿足與提升，達到健康城市目標。計畫屬新北市重大政策，市府召開多次跨局處會議，並以 103 年達成 5 座動工、5 座完工為目標。</p> <p>二、現行蘆洲都市計畫公共設施用地未規劃體育場用地，國民運動中心需依循都市計畫公共設施多目標使用方式開發興建。檢視蘆洲區內可供興建公共設施用地有公一用地、公三用地、公四用地、文中三用地（即鷺江國中用地）、停一用地與三重都市計畫區內文中七用地。由於國民運動中心興建基本規模需求為用地面積 4,000 平方公尺至 10,000 平方公尺，可建築樓地板面積達 10,000 平方公尺至 20,000 平方公尺，故公三用地（約 0.6 公頃）、公四用地（0.8 公頃）與停一用地（約 0.4 公頃）面積過小，無法滿足興建基本需求；公一用地尚未完成徵收，用地取得方面實有困難；文中七由於位於三重區內不符合體委會補助規定，為加速落實國民運動中心計畫，在民國 100 年 3 月 21 日選址現勘後，考量使用強度、交通環境、用地取得成本與計畫時程等因素，擇定文中三用地（鷺江國中）為設置地點。</p> <p>三、嗣查 82 年 9 月 15 日第 460 次省都委會考量：1. 兒童遊樂場為維護兒童之安全；2. 停車場用地毗鄰商業區不宜再作多目標使用，爰規定除公園用地外不得作多目標使用。緣此，在不違反規劃原意與落實興建國民運動中心之前提下，遂擬本次變更案。</p>		

伍、變更位置及範圍

本次變更範圍為蘆洲(南港子地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫內學校用地，詳圖一。



陸、變更內容

蘆洲都市計畫現行學校用地面積因少子化現象明顯，因此現況學校用地面積仍可符合目標年110 年之使用需求，學校用地多目標使用並不減損學校用地劃設目標。再者，國民運動中心之休閒、運動設施亦可提供學生上課、課後使用，在質方面可使體育課朝多樣化邁進；在量方面更直接增加學生體育、休閒環境，對提升學子健康生活以及全人教育均有正向助益。而學校用地多目標使用亦不違反省都委會當時限制公共設施多目標使用之規劃原意。因此，在學校用地充足、國民運動中心不違反學校使用之前提下，變更南港子多目標使用規定為除公園與學校用地外不得作多目標使用(詳

表一)。

表一 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	學校用地	除公園、學校用地外不得作多目標使用	除公園、學校用地外不得作多目標使用	1.配合興建國民運動中心工程。 2.開放學校用地多目標使用不違反規劃原意。 3.國民運動中心與學校用地使用不衝突。 4.少子化現象明顯，現行學校用地面積足夠，開放多目標不影響學校用地之需求。	

柒、辦理經過

一、計畫辦理經過

本案經市府 101 年 4 月 16 日認屬符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款得逕行變更都市計畫情形。

二、公開展覽及說明會

自 101 年 4 月 23 日起公開展覽 30 天，並於 101 年 4 月 30 日下午 2 時整假本市蘆洲區公所舉辦說明會，公開展覽期間並無人民陳情意見。

捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

決議

除考量計畫已具主要計畫與細部計畫內容，且主要計畫與細部計畫業拆離，爰計畫案名修正為「變更蘆洲（南港子地區）（二重疏洪道拆遷安置方案）主要計畫（配合興建國民運動中心）案」及「變更蘆洲（南港子地區）（二重疏洪道拆遷安置方案）細部計畫（配合興建國民運動中心）案」，細部計畫並俟主要計畫審定後，依法定程序核定實施，餘照案通過。

案由	新北市樹林區「機 7」機關用地作臨時市立托兒所使用案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第四案
<p>一、 辦理機關：新北市政府</p> <p>二、 申請單位：新北市立樹林托兒所</p> <p>三、 法令依據：都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條第 5 款。</p> <p style="padding-left: 40px;">第 3 條：公共設施用地多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件，依附表之規定。但作下列各款使用者，不受附表之限制：</p> <p style="padding-left: 80px;">5.閒置或低度利用之公共設施，經直轄市、縣（市）政府都市計畫委員會審議通過者，得作臨時使用。</p> <p>四、 緣起及目的：</p> <p style="padding-left: 40px;">樹林區圳福段 260 地號土地屬樹林都市計畫劃設之「機 7」機關用地，現況為既有合法一樓建築物(66 使字第 3018 號)及二樓違章建築。</p> <p style="padding-left: 40px;">目前該機關用地一樓供作市立樹林托兒所（圳安分所）使用，惟當初托兒所係 69 年成立在先， 76 年時該土地始由非都市土地納入都市計畫，並依現況規劃為機關用地，然因依市府規定將於 101 年 8 月 1 日改制為幼兒園，建物使用執照用途必須變更為托兒所使用方符合規定，因該機關用地基地條件不符合公共設施用地多目標使用附表所示准許條件，爰擬依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條第 5 款規定作臨時使用。</p> <p>五、 申請基地位置與使用範圍</p> <p>（一）基地位置</p> <p style="padding-left: 40px;">新北市樹林區圳福段 260 等 1 筆地號(詳附件一)、建物為圳福段 428 建號。</p>			

(二)使用範圍

本案申請作為托兒所使用範圍為地上一至二層空間：地上一層面積：145.55 平方公尺(詳附件二)；二層面積：145.55 平方公尺；作為新北市立樹林托兒所圳安分所使用。

六、都市計畫變更歷程及托兒所成立經過

樹林市公所於 59 年依「台灣省托兒所設置標準與設立辦法」開辦公立托兒所(市立樹林托兒所圳安分所於民國 69 年 3 月成立)，復於精省後依據省(市)政府訂定之托兒所機構或托兒所設置標準與設立辦法設立之。目前容納人數 71 人(1 樓 38 人、2 樓 33 人)。

依市府規定將於 101 年 8 月 1 日改制為幼兒園，建物使用執照用途必須變更為托兒所使用方符合規定，本所始於 100 年 7 月辦理變更使用執照發包作業。

本案一樓既有建築物依當時建築相關法令申請核准(66 使字第 3018 號)，當時之土地屬非都市土地，76 年 3 月 27 日變更樹林(三多里地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案，將其納入都市計畫並劃為機關用地(詳附件三)。故於申請作托兒所使用時，因土地使用分區為機關用地，所以必須依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定申請多目標使用，依該辦法附表甲規定，准許條件為：面臨寬度十二公尺以上道路，不足者應自建築線退縮補足十二公尺寬度後建築。

因本案為既有合法一樓建築物(66 使字第 3018 號)及二樓違章建築，其建物無法依該辦法附表甲規定『自建築線退縮補足十二公尺寬度後建築』。

當初建築物雖為作活動中心而蓋，但因使用率不高，故當時即決定作市立托兒所圳安分所使用，以避免造成公共設施閒置或低度利用情形。本案托兒所並非營利單位且皆為照護弱勢家庭之幼兒。

	<p>本案「機 7」機關用地為閒置或低度利用之公共設施，因當地居民需求故於地上一至二層作為市立托兒所圳安分所使用，爰依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條第 5 款提請新北市都市計畫委員會審議。</p> <p>七、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	照案通過，並請儘速辦理補照作業。

案由	變更淡水(竹圍地區)都市計畫(土地使用分區管制要點第 22 點) 案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第五案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、緣由：</p> <p>新北市三重、板橋、中和、新莊、永和、新店、蘆洲、土城(頂埔地區)、汐止、樹林、淡水、泰山、五股、八里(現為臺北港)、瑞芳、八里(龍形地區)、澳底等 17 處都市計畫，為因應法令規定全面實施容積管制，於 86 年 8 月 15 日發布實施土地使用分區管制要點。另淡水(竹圍地區)第二次通盤檢討案亦參據前揭共通性土地使用分區管制要點分別於 91 年 5 月 30 日修正發布土地使用分區管制要點，後前述三重等 20 處都市計畫區土地使用分區管制要點於 98 年完成第一階段通盤檢討，並於 98 年 12 月 25 日發布實施，於辦理前述 20 處都市計畫區土地使用分區管制要點第一階段通盤檢討期間，針對 20 處都市計畫區內坡地分布狀況、當地景觀條件及建築發展特性詳予討論，最後就八里(龍形地區)、淡水、淡水(竹圍地區)三處具景觀資源之都市計畫區訂定放寬山坡地建築物高度限制規定，併納入 20 處都市計畫區土地使用分區管制要點第二階段通盤檢討辦理，該條文並於 100 年 1 月 17 日發布實施。</p> <p>自 100 年 1 月 17 日施行迄今，有關 99 年 7 月 1 日前依當時土地使用分區管制要點規定申請無償捐贈公共設施用地得增加樓地板面積，並完成捐贈用地者，如申請山坡地建築物高度放寬，則須一併適用第二階段土管有關容積移轉回歸內政部頒之「都市計畫容積移轉實施辦法」規定，致原有容積量將由原規定上限 100%調降至 30%-40%(淡水、淡水(竹圍地區)、八里(龍形)都市計畫係屬山坡地範圍，上限均為 30%)，惟前述容積差額如移轉至同一主要計畫地區範圍內之可建築用地，依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 11 條規定得以 1 次為限，惟申請者主張業已依當時規定捐贈予本府公共設施用地，政府應基於信賴保護原則，保障依當時法令取得之容積移轉量。</p> <p>案經提請 101 年 3 月 29 日新北市都市計畫委員會第 18 次大會報告，同意後續循法定程序辦理，爰辦理本次變更事宜。</p> <p>參、有關本案內容會議歷程：</p> <p>一、相關山坡地建築物高度放寬條文研商會議及都市計畫委員會</p> <p>(一) 100 年 11 月 16 日「為現行本市 20 處土地使用分區管制規定執行疑義及後續處理方式研商會」：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 即刻啟動共通性土管另一階段檢討。 2. 依各項獎勵精神及目的，獎勵部分不得重覆計算，爰請於土管通檢依 		

<p>說</p> <p>明</p>	<p>獎勵目的明確規範，惟基地情形特殊，對地區發展有累計貢獻者，得由都設會得依實際情形個案認定。</p> <p>(二) 101 年 01 月 02 日「有關本市 20 處都市計畫共通性土地使用分區管制要點(第二階段)內山坡地建築物高度放寬規定執行疑義研商會會議」:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本要點規定 500 m²法定空地倘留設於前面基地線者，其面積不得與指定退縮空間重複計算，惟其進深得與土管規定退縮進深重複計算，惟不得與相關獎勵重複計算。 2. 「高度未放寬前可容納之容積總量」應依土管及建築法相關規定確實檢討、其放寬前總量應經都市設計審議委員會併同工務局聯審確認。 <p>(三) 101 年 02 月 01 日新北市都市計畫委員會第 16 次會議報告案第二案「變更淡水、淡水(竹圍地區)、八里(龍形)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)山坡地建築物高度放寬執行原則」</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量 99 年 12 月 25 日改制為新北市，各項公共工程積極展開、相關產業快速發展，於都市設計、土管執行及建築管理操作上屢有申請人提請釋義；另內政部都市計畫委員會針對經新北市都市計畫委員會審議通過之部分容積獎勵有不同意見，又前開通盤檢討部分文字誤繕（如汐止都市計畫前院規定），爰為因應新北市快速發展需要，以及解決目前執行問題，即刻啟動另一階段之檢討。 2. 增設 500 m²法定空地為申請人申請山坡地建築物高度放寬所應盡之義務，不得與土管規定退縮部分及相關獎勵（「實施都市計畫區建築基地綜合設計」之開放空間、共通性土管之都市防災及其他相關因退縮取得獎勵性質等項目）重複計算。另高度放寬後不得適用增設開放空間及設計建蔽率降低之獎勵(含共通性土管都市防災獎勵、其他因設計建蔽率降低而取得之獎勵等)。 3. 基地情形特殊無法集中一處留設「建築基地面積 10%之法定空地開放供公眾使用，且不得小於 500 平方公尺」，於共通性土管修訂完成法定程序（或完成個案變更法定程序）前申請都市設計審議掛件者，由申請人提出詳實之具體理由，並妥為分析基地情況、模擬相關配置提送都市設計委員會視實際情況（於滿足都市防災需求前提下）個案認定；另召開都市設計委員會時，必要時邀請本委員會府外之委員參與審查。 4. 考量高度未放寬前可容納之容積總量應依土管及建築法相關規定確實檢討高度放寬前模擬量，爰後續請市府工務局於都市設計審議聯審前協助審核放寬前之設計圖說及量體。 5. 俟法規會決議後，倘有必要，請城鄉局修訂共通性土管通盤檢討部分條文，並得以個案變更方式先行辦理。
-------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(四) 101 年 03 月 12 日「淡水、淡水(竹圍)及八里(龍形)都市計畫山坡地建築物高度放寬土地使用分區管制規定修正條文研討會議」

1. 為避免後續產生執行疑義，請公會提供山坡地基地無法集中留設法定空地之案例，以供修法及都委會審議參考。
2. 因放寬高度須留設 10%法定空地及指定退縮部分視為義務，不得與相關獎勵併計。
3. 本案經本次會議討論後原則上不再召開會議，除天際線合諧認定條文先暫予保留外，餘將各單位意見納入修法之參考，並俟修訂完竣後依法辦理公開展覽程序，倘學會或公會仍有相關建議，得俟本案公開展覽時提供陳情意見，並得向都委會陳述說明。

二、「申請無償捐贈公共設施用地得增加樓地板面積」與「山坡地建築物高度放寬」法令分割適用，以及容積移轉量是否永久有效疑義提請市府法規會(附件 1)

(一) 101 年 01 月 12 日新北市政府法制專題研討會會議

1. 土地使用分區管制事項，皆屬都市計畫之一部，無從分割。
2. 申請案件之處理程序終結前，發生據以准許之法規變更者，得由當事人自行選擇適用新法規或舊法規，且不得割裂適用。
3. 申請案件之處理程序是否終結，應就具體申請案性質及實務操作方式，由業務機關認定之。

(二) 101 年 02 月 07 日新北市政府法制專題研討會會議

1. 查內政部 98 年 3 月 2 日台內營字第 0980029408 號函(以下簡稱本號函釋)為釋明都市計畫容積移轉實施辦法(以下簡稱本辦法)第 12 條之規範意旨，且屬針對具體個案之釋示，惟本案係依本市土地使用分區管制要點(以下簡稱本要點)辦理容積事項，且本案與本號函釋之具體個案為不同事實，故針對中央法規及不同事實之解釋函，是否得適用於本案?其次，本號函釋及本辦法所稱之「容積率管制事項」，似有未明，即是否包含「移轉容積時應審查之管制事項」，如高度與容積不可分割審查之情形下，是否屬「容積率管制事項」?綜上，建議本府城鄉發展局就上該疑義事項敘明事實及相關法律理由，考量函請該部釋明。
2. 本辦法第 20 條規定：「本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行前，已循都市計畫擬定、變更程序，訂定容積移轉相關規定者，得依其都市計畫規定辦理容積移轉。…」，惟如依「其都市計畫規定辦理容積移轉」者，是否同時仍得適用本辦法其他規定?即本要點未規定事項，能否依本辦法第 20 條適用本辦法相關規定，予以補充?因涉本辦法有權解釋機關之權責，建議本府城鄉發展局考量函請該部釋明。

3. 依中央法規標準法第18條之規定，申請案件於程序終結前，據以准許之法規有變更者，原則上適用新法規，僅於舊法規有利當事人時，得選擇適用舊法規；其次，新舊法規之適用，基於一般法律適用原則，須一體適用新法規或舊法規，不得一部適用新法規，一部適用舊法規。至當事人究選擇適用新法規或舊法規，由當事人衡量新舊法規之利弊得失，自行選擇。

肆、辦理經過：

一、認定事宜

101年4月22日認屬本變更案係為「配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」，有迅行變更之必要，爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫個案變更。

二、公開展覽及說明會

計畫草案自101年4月30日起辦理公開展覽30天，並於101年5月8日舉辦公展說明會。

三、人民陳情意見；無。

伍、變更後內容：

二二、位於法定山坡地之建築基地，其為配合整體環境品質之塑造，經專業技師簽證安全無虞並符合下列規定，經新北市都市設計審議委員會會同新北市加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查通過，得不受建築技術規則第二六八條之高度限制：

（一）應提出放寬前後視覺景觀模擬分析，以確保放寬後建築物不破壞後方大屯山之山脊所形成之自然天際線，其分析原則如下：

1. 應選擇建築基地與淡水河對岸龍米路之最近距離之可視點，進行建築物高度放寬前後視覺景觀模擬分析。
2. 應至少保留自淡水河對岸視點觀看建築基地後側大屯山之自然天際線20%高度不受該建築物遮蔽為原則，但放寬前建築物允建高度已高於大屯山自然天際線者，除經認定不妨害天際線之合諧性外，不得放寬高度。【詳見附圖四、附圖五】

（二）至少應提供建築基地面積10%之法定空地開放供公眾使用，且不得小於500平方公尺，其留設規定如下：

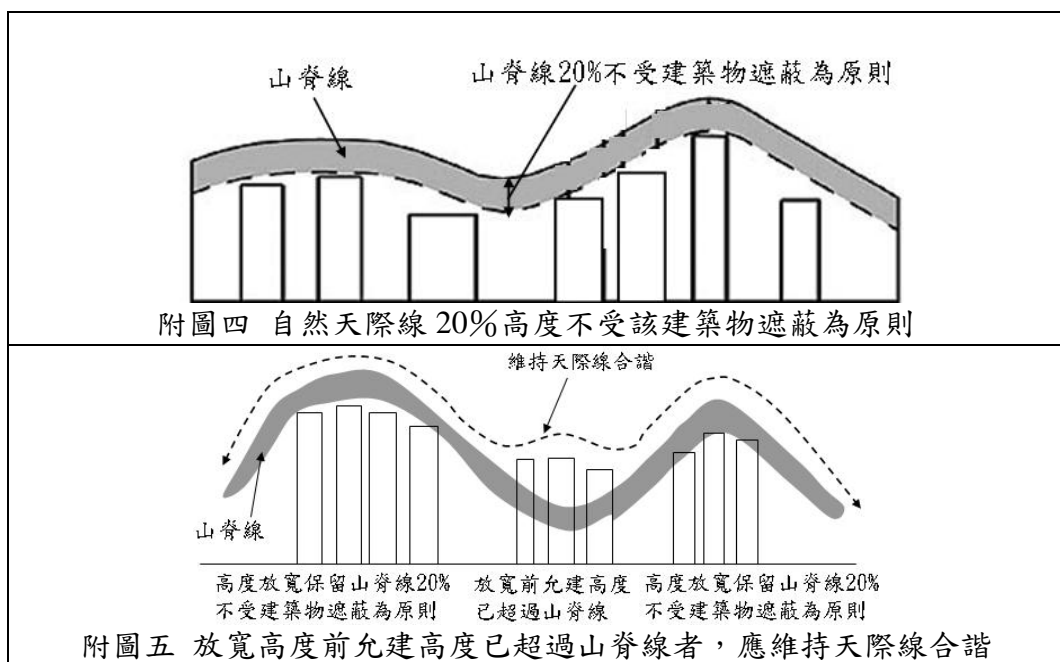
1. 與周邊公共設施區位配合留設，並妥予植栽綠化及設置適當人行空間。
2. 留設於前面基地線之進深不得小於5公尺，以中正東路為前面基地線者，其進深不得小於10公尺。
3. 其餘非屬公眾使用之法定空地，需與公眾使用之開放空間適當串連且維持視覺通透性。

（三）為維護放寬後視覺景觀通透性，建築物之量體座落面向應以

垂直河岸為原則，且應維持適當鄰棟、鄰幢間距，並考量現地高程形塑前後排建築高低層次，以維護後排建築物之視覺景觀權利。

(四)高度放寬後容積總量除不得超過高度未放寬前可容納之容積總量(申請者應提出高度未放寬時之建築計畫模擬，並經相關審議委員會確認)，且不得適用增設開放空間及設計遮蔽率降低之容積獎勵。

符合前項規定者，其建築高度可酌予放寬，惟其樓層應在三十層以下且高度在 100 公尺以下；另 99 年 7 月 1 日前依當時土地使用分區管制要點規定申請無償捐贈公共設施用地得增加樓地板面積在案者，在容積總量不變且不得破壞後方山景原則下，始得依本點規定申請高度放寬。



陸、以上符合法定程序，提請大會討論。

決議

除下列各點修正外，餘照案通過：

- 一、本次變更內容修正為「另 99 年 7 月 1 日…，在建造執照原核准容積總量上限不變且不得破壞後方山景原則下，始得依本點規定申請高度放寬」，以符實際。
- 二、本案適用基地相關情形及同意放寬之理由請於計畫內容載明。

案由	變更淡水都市計畫(土地使用分區管制要點第 24 點) 案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第六案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、緣由：</p> <p>新北市三重、板橋、中和、新莊、永和、新店、蘆洲、土城(頂埔地區)、汐止、樹林、淡水、泰山、五股、八里(現為臺北港)、瑞芳、八里(龍形地區)、澳底等 17 處都市計畫，為因應法令規定全面實施容積管制，於 86 年 8 月 15 日發布實施土地使用分區管制要點。另淡水(竹圍地區)第二次通盤檢討案亦參據前揭共通性土地使用分區管制要點分別於 91 年 5 月 30 日修正發布土地使用分區管制要點，後前述三重等 20 處都市計畫區土地使用分區管制要點於 98 年完成第一階段通盤檢討，並於 98 年 12 月 25 日發布實施，於辦理前述 20 處都市計畫區土地使用分區管制要點第一階段通盤檢討期間，針對 20 處都市計畫區內坡地分布狀況、當地景觀條件及建築發展特性詳予討論，最後就八里(龍形地區)、淡水、淡水(竹圍地區)三處具景觀資源之都市計畫區訂定放寬山坡地建築物高度限制規定，併納入 20 處都市計畫區土地使用分區管制要點第二階段通盤檢討辦理，該條文並於 100 年 1 月 17 日發布實施。</p> <p>自 100 年 1 月 17 日施行迄今，有關 99 年 7 月 1 日前依當時土地使用分區管制要點規定申請無償捐贈公共設施用地得增加樓地板面積，並完成捐贈用地者，如申請山坡地建築物高度放寬，則須一併適用第二階段土管有關容積移轉回歸內政部頒之「都市計畫容積移轉實施辦法」規定，致原有容積量將由原規定上限 100%調降至 30%-40%(淡水、淡水(竹圍地區)、八里(龍形)都市計畫係屬山坡地範圍，上限均為 30%)，惟前述容積差額如移轉至同一主要計畫地區範圍內之可建築用地，依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 11 條規定得以 1 次為限，惟申請者主張業已依當時規定捐贈予本府公共設施用地，政府應基於信賴保護原則，保障依當時法令取得之容積移轉量。</p> <p>案經提請 101 年 3 月 29 日新北市都市計畫委員會第 18 次大會報告，同意後續循法定程序辦理，爰辦理本次變更事宜。</p> <p>參、有關本案內容會議歷程：</p> <p>一、相關山坡地建築物高度放寬條文研商會議及都市計畫委員會</p> <p>(一) 100 年 11 月 16 日「為現行本市 20 處土地使用分區管制規定執行疑義及後續處理方式研商會」：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 即刻啟動共通性土管另一階段檢討。 2. 依各項獎勵精神及目的，獎勵部分不得重覆計算，爰請於土管通檢依 		

<p>說</p> <p>明</p>	<p>獎勵目的明確規範，惟基地情形特殊，對地區發展有累計貢獻者，得由都設會得依實際情形個案認定。</p> <p>(二) 101 年 01 月 02 日「有關本市 20 處都市計畫共通性土地使用分區管制要點(第二階段)內山坡地建築物高度放寬規定執行疑義研商會會議」:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本要點規定 500 m²法定空地倘留設於前面基地線者，其面積不得與指定退縮空間重複計算，惟其進深得與土管規定退縮進深重複計算，惟不得與相關獎勵重複計算。 2. 「高度未放寬前可容納之容積總量」應依土管及建築法相關規定確實檢討、其放寬前總量應經都市設計審議委員會併同工務局聯審確認。 <p>(三) 101 年 02 月 01 日新北市都市計畫委員會第 16 次會議報告案第二案「變更淡水、淡水(竹圍地區)、八里(龍形)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)山坡地建築物高度放寬執行原則」</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量 99 年 12 月 25 日改制為新北市，各項公共工程積極展開、相關產業快速發展，於都市設計、土管執行及建築管理操作上屢有申請人提請釋義；另內政部都市計畫委員會針對經新北市都市計畫委員會審議通過之部分容積獎勵有不同意見，又前開通盤檢討部分文字誤繕（如汐止都市計畫前院規定），爰為因應新北市快速發展需要，以及解決目前執行問題，即刻啟動另一階段之檢討。 2. 增設 500 m²法定空地為申請人申請山坡地建築物高度放寬所應盡之義務，不得與土管規定退縮部分及相關獎勵（「實施都市計畫區建築基地綜合設計」之開放空間、共通性土管之都市防災及其他相關因退縮取得獎勵性質等項目）重複計算。另高度放寬後不得適用增設開放空間及設計建蔽率降低之獎勵(含共通性土管都市防災獎勵、其他因設計建蔽率降低而取得之獎勵等)。 3. 基地情形特殊無法集中一處留設「建築基地面積 10%之法定空地開放供公眾使用，且不得小於 500 平方公尺」，於共通性土管修訂完成法定程序（或完成個案變更法定程序）前申請都市設計審議掛件者，由申請人提出詳實之具體理由，並妥為分析基地情況、模擬相關配置提送都市設計委員會視實際情況（於滿足都市防災需求前提下）個案認定；另召開都市設計委員會時，必要時邀請本委員會府外之委員參與審查。 4. 考量高度未放寬前可容納之容積總量應依土管及建築法相關規定確實檢討高度放寬前模擬量，爰後續請市府工務局於都市設計審議聯審前協助審核放寬前之設計圖說及量體。 5. 俟法規會決議後，倘有必要，請城鄉局修訂共通性土管通盤檢討部分條文，並得以個案變更方式先行辦理。
-------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(四) 101 年 03 月 12 日「淡水、淡水(竹圍)及八里(龍形)都市計畫山坡地建築物高度放寬土地使用分區管制規定修正條文研討會議」

1. 為避免後續產生執行疑義，請公會提供山坡地基地無法集中留設法定空地之案例，以供修法及都委會審議參考。
2. 因放寬高度須留設 10%法定空地及指定退縮部分視為義務，不得與相關獎勵併計。
3. 本案經本次會議討論後原則上不再召開會議，除天際線合諧認定條文先暫予保留外，餘將各單位意見納入修法之參考，並俟修訂完竣後依法辦理公開展覽程序，倘學會或公會仍有相關建議，得俟本案公開展覽時提供陳情意見，並得向都委會陳述說明。

二、「申請無償捐贈公共設施用地得增加樓地板面積」與「山坡地建築物高度放寬」法令分割適用，以及容積移轉量是否永久有效疑義提請市府法規會(附件 1)

(一) 101 年 01 月 12 日新北市政府法制專題研討會會議

1. 土地使用分區管制事項，皆屬都市計畫之一部，無從分割。
2. 申請案件之處理程序終結前，發生據以准許之法規變更者，得由當事人自行選擇適用新法規或舊法規，且不得割裂適用。
3. 申請案件之處理程序是否終結，應就具體申請案性質及實務操作方式，由業務機關認定之。

(二) 101 年 02 月 07 日新北市政府法制專題研討會會議

1. 查內政部 98 年 3 月 2 日台內營字第 0980029408 號函(以下簡稱本號函釋)為釋明都市計畫容積移轉實施辦法(以下簡稱本辦法)第 12 條之規範意旨，且屬針對具體個案之釋示，惟本案係依本市土地使用分區管制要點(以下簡稱本要點)辦理容積事項，且本案與本號函釋之具體個案為不同事實，故針對中央法規及不同事實之解釋函，是否得適用於本案?其次，本號函釋及本辦法所稱之「容積率管制事項」，似有未明，即是否包含「移轉容積時應審查之管制事項」，如高度與容積不可分割審查之情形下，是否屬「容積率管制事項」?綜上，建議本府城鄉發展局就上該疑義事項敘明事實及相關法律理由，考量函請該部釋明。
2. 本辦法第 20 條規定：「本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行前，已循都市計畫擬定、變更程序，訂定容積移轉相關規定者，得依其都市計畫規定辦理容積移轉。…」，惟如依「其都市計畫規定辦理容積移轉」者，是否同時仍得適用本辦法其他規定?即本要點未規定事項，能否依本辦法第 20 條適用本辦法相關規定，予以補充?因涉本辦法有權解釋機關之權責，建議本府城鄉發展局考量函請該部釋明。

3. 依中央法規標準法第18條之規定，申請案件於程序終結前，據以准許之法規有變更者，原則上適用新法規，僅於舊法規有利當事人時，得選擇適用舊法規；其次，新舊法規之適用，基於一般法律適用原則，須一體適用新法規或舊法規，不得一部適用新法規，一部適用舊法規。至當事人究選擇適用新法規或舊法規，由當事人衡量新舊法規之利弊得失，自行選擇。

肆、辦理經過：

一、認定事宜

101年4月22日認屬本變更案係為「配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」，有迅行變更之必要，爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫個案變更。

二、公開展覽及說明會

計畫草案自101年4月30日起辦理公開展覽30天，並於101年5月8日舉辦公展說明會。

三、人民陳情意見；無。

伍、變更後內容：

二四、位於法定山坡地之建築基地，其為配合整體環境品質之塑造，經專業技師簽證安全無虞並符合下列規定，經新北市都市設計審議委員會會同新北市加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查通過，得不受建築技術規則第二六八條之高度限制：

（一）應提出放寬前後視覺景觀模擬分析，以確保放寬後建築物不破壞後方大屯山之山脊所形成之自然天際線，其分析原則如下：

1. 應選擇建築基地與淡水河對岸龍米路之最近距離之可視點，進行建築物高度放寬前後視覺景觀模擬分析。
2. 應至少保留自淡水河對岸視點觀看建築基地後側大屯山之自然天際線20%高度不受該建築物遮蔽為原則，但放寬前建築物允建高度已高於大屯山自然天際線者，除經認定不妨害天際線之合諧性外，不得放寬高度。【詳見附圖四、附圖五】

（二）至少應提供建築基地面積10%之法定空地開放供公眾使用，且不得小於500平方公尺，其留設規定如下：

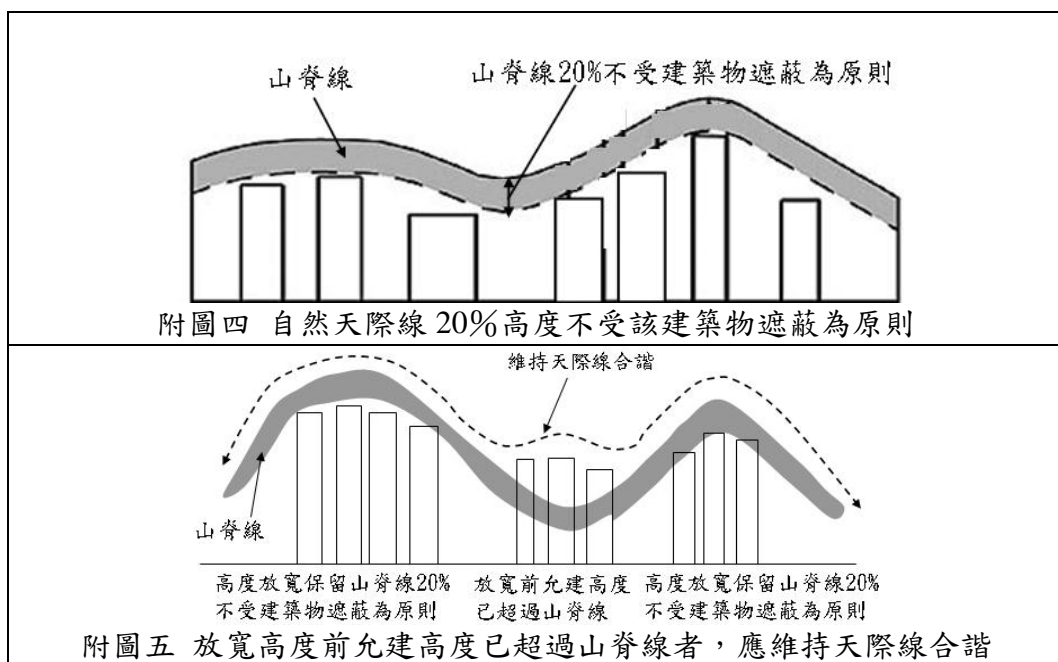
1. 與周邊公共設施區位配合留設，並妥予植栽綠化及設置適當人行空間。
2. 留設於前面基地線之進深不得小於5公尺，以中正東路為前面基地線者，其進深不得小於10公尺。
3. 其餘非屬公眾使用之法定空地，需與公眾使用之開放空間適當串連且維持視覺通透性。

（三）為維護放寬後視覺景觀通透性，建築物之量體座落面向應以

垂直河岸為原則，且應維持適當鄰棟、鄰幢間距，並考量現地高程形塑前後排建築高低層次，以維護後排建築物之視覺景觀權利。

(四)高度放寬後容積總量除不得超過高度未放寬前可容納之容積總量(申請者應提出高度未放寬時之建築計畫模擬，並經相關審議委員會確認)，且不得適用增設開放空間及設計遮蔽率降低之容積獎勵。

符合前項規定者，其建築高度可酌予放寬，惟其樓層應在三十層以下且高度在 100 公尺以下；另 99 年 7 月 1 日前依當時土地使用分區管制要點規定申請無償捐贈公共設施用地得增加樓地板面積在案者，在容積總量不變且不得破壞後方山景原則下，始得依本點規定申請高度放寬。



陸、以上符合法定程序，提請大會討論。

決議

除下列各點修正外，餘照案通過：

- 一、本次變更內容修正為「另 99 年 7 月 1 日…，在建造執照原核准容積總量上限不變且不得破壞後方山景原則下，始得依本點規定申請高度放寬」，以符實際。
- 二、本案適用基地相關情形及同意放寬之理由請於計畫內容載明。

案由	變更八里（龍形地區）都市計畫(土地使用分區管制要點第 22 點) 案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第七案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、緣由：</p> <p>新北市三重、板橋、中和、新莊、永和、新店、蘆洲、土城（頂埔地區）、汐止、樹林、淡水、泰山、五股、八里（現為臺北港）、瑞芳、八里（龍形地區）、澳底等 17 處都市計畫，為因應法令規定全面實施容積管制，於 86 年 8 月 15 日發布實施土地使用分區管制要點。另淡水（竹圍地區）第二次通盤檢討案亦參據前揭共通性土地使用分區管制要點分別於 91 年 5 月 30 日修正發布土地使用分區管制要點，後前述三重等 20 處都市計畫區土地使用分區管制要點於 98 年完成第一階段通盤檢討，並於 98 年 12 月 25 日發布實施，於辦理前述 20 處都市計畫區土地使用分區管制要點第一階段通盤檢討期間，針對 20 處都市計畫區內坡地分布狀況、當地景觀條件及建築發展特性詳予討論，最後就八里（龍形地區）、淡水、淡水（竹圍地區）三處具景觀資源之都市計畫區訂定放寬山坡地建築物高度限制規定，併納入 20 處都市計畫區土地使用分區管制要點第二階段通盤檢討辦理，該條文並於 100 年 1 月 17 日發布實施。</p> <p>自 100 年 1 月 17 日施行迄今，有關 99 年 7 月 1 日前依當時土地使用分區管制要點規定申請無償捐贈公共設施用地得增加樓地板面積，並完成捐贈用地者，如申請山坡地建築物高度放寬，則須一併適用第二階段土管有關容積移轉回歸內政部頒之「都市計畫容積移轉實施辦法」規定，致原有容積量將由原規定上限 100%調降至 30%-40%(淡水、淡水（竹圍地區）、八里（龍形）都市計畫係屬山坡地範圍，上限均為 30%)，惟前述容積差額如移轉至同一主要計畫地區範圍內之可建築用地，依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 11 條規定得以 1 次為限，惟申請者主張業已依當時規定捐贈予本府公共設施用地，政府應基於信賴保護原則，保障依當時法令取得之容積移轉量。</p> <p>案經提請 101 年 3 月 29 日新北市都市計畫委員會第 18 次大會報告，同意後續循法定程序辦理，爰辦理本次變更事宜。</p> <p>參、有關本案內容會議歷程：</p> <p>一、相關山坡地建築物高度放寬條文研商會議及都市計畫委員會</p> <p>(一) 100 年 11 月 16 日「為現行本市 20 處土地使用分區管制規定執行疑義及後續處理方式研商會」：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 即刻啟動共通性土管另一階段檢討。 2. 依各項獎勵精神及目的，獎勵部分不得重覆計算，爰請於土管通檢依 		

<p>說</p> <p>明</p>	<p>獎勵目的明確規範，惟基地情形特殊，對地區發展有累計貢獻者，得由都設會得依實際情形個案認定。</p> <p>(二) 101 年 01 月 02 日「有關本市 20 處都市計畫共通性土地使用分區管制要點(第二階段)內山坡地建築物高度放寬規定執行疑義研商會會議」:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本要點規定 500 m²法定空地倘留設於前面基地線者，其面積不得與指定退縮空間重複計算，惟其進深得與土管規定退縮進深重複計算，惟不得與相關獎勵重複計算。 2. 「高度未放寬前可容納之容積總量」應依土管及建築法相關規定確實檢討、其放寬前總量應經都市設計審議委員會併同工務局聯審確認。 <p>(三) 101 年 02 月 01 日新北市都市計畫委員會第 16 次會議報告案第二案「變更淡水、淡水(竹圍地區)、八里(龍形)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)山坡地建築物高度放寬執行原則」</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量 99 年 12 月 25 日改制為新北市，各項公共工程積極展開、相關產業快速發展，於都市設計、土管執行及建築管理操作上屢有申請人提請釋義；另內政部都市計畫委員會針對經新北市都市計畫委員會審議通過之部分容積獎勵有不同意見，又前開通盤檢討部分文字誤繕（如汐止都市計畫前院規定），爰為因應新北市快速發展需要，以及解決目前執行問題，即刻啟動另一階段之檢討。 2. 增設 500 m²法定空地為申請人申請山坡地建築物高度放寬所應盡之義務，不得與土管規定退縮部分及相關獎勵（「實施都市計畫區建築基地綜合設計」之開放空間、共通性土管之都市防災及其他相關因退縮取得獎勵性質等項目）重複計算。另高度放寬後不得適用增設開放空間及設計建蔽率降低之獎勵(含共通性土管都市防災獎勵、其他因設計建蔽率降低而取得之獎勵等)。 3. 基地情形特殊無法集中一處留設「建築基地面積 10%之法定空地開放供公眾使用，且不得小於 500 平方公尺」，於共通性土管修訂完成法定程序（或完成個案變更法定程序）前申請都市設計審議掛件者，由申請人提出詳實之具體理由，並妥為分析基地情況、模擬相關配置提送都市設計委員會視實際情況（於滿足都市防災需求前提下）個案認定；另召開都市設計委員會時，必要時邀請本委員會府外之委員參與審查。 4. 考量高度未放寬前可容納之容積總量應依土管及建築法相關規定確實檢討高度放寬前模擬量，爰後續請市府工務局於都市設計審議聯審前協助審核放寬前之設計圖說及量體。 5. 俟法規會決議後，倘有必要，請城鄉局修訂共通性土管通盤檢討部分條文，並得以個案變更方式先行辦理。
-------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(四) 101 年 03 月 12 日「淡水、淡水(竹圍)及八里(龍形)都市計畫山坡地建築物高度放寬土地使用分區管制規定修正條文研討會議」

1. 為避免後續產生執行疑義，請公會提供山坡地基地無法集中留設法定空地之案例，以供修法及都委會審議參考。
2. 因放寬高度須留設 10%法定空地及指定退縮部分視為義務，不得與相關獎勵併計。
3. 本案經本次會議討論後原則上不再召開會議，除天際線合諧認定條文先暫予保留外，餘將各單位意見納入修法之參考，並俟修訂完竣後依法辦理公開展覽程序，倘學會或公會仍有相關建議，得俟本案公開展覽時提供陳情意見，並得向都委會陳述說明。

二、「申請無償捐贈公共設施用地得增加樓地板面積」與「山坡地建築物高度放寬」法令分割適用，以及容積移轉量是否永久有效疑義提請市府法規會(附件 1)

(一) 101 年 01 月 12 日新北市政府法制專題研討會會議

1. 土地使用分區管制事項，皆屬都市計畫之一部，無從分割。
2. 申請案件之處理程序終結前，發生據以准許之法規變更者，得由當事人自行選擇適用新法規或舊法規，且不得割裂適用。
3. 申請案件之處理程序是否終結，應就具體申請案性質及實務操作方式，由業務機關認定之。

(二) 101 年 02 月 07 日新北市政府法制專題研討會會議

1. 查內政部 98 年 3 月 2 日台內營字第 0980029408 號函(以下簡稱本號函釋)為釋明都市計畫容積移轉實施辦法(以下簡稱本辦法)第 12 條之規範意旨，且屬針對具體個案之釋示，惟本案係依本市土地使用分區管制要點(以下簡稱本要點)辦理容積事項，且本案與本號函釋之具體個案為不同事實，故針對中央法規及不同事實之解釋函，是否得適用於本案?其次，本號函釋及本辦法所稱之「容積率管制事項」，似有未明，即是否包含「移轉容積時應審查之管制事項」，如高度與容積不可分割審查之情形下，是否屬「容積率管制事項」?綜上，建議本府城鄉發展局就上該疑義事項敘明事實及相關法律理由，考量函請該部釋明。
2. 本辦法第 20 條規定：「本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行前，已循都市計畫擬定、變更程序，訂定容積移轉相關規定者，得依其都市計畫規定辦理容積移轉。…」，惟如依「其都市計畫規定辦理容積移轉」者，是否同時仍得適用本辦法其他規定?即本要點未規定事項，能否依本辦法第 20 條適用本辦法相關規定，予以補充?因涉本辦法有權解釋機關之權責，建議本府城鄉發展局考量函請該部釋明。

3. 依中央法規標準法第18條之規定，申請案件於程序終結前，據以准許之法規有變更者，原則上適用新法規，僅於舊法規有利當事人時，得選擇適用舊法規；其次，新舊法規之適用，基於一般法律適用原則，須一體適用新法規或舊法規，不得一部適用新法規，一部適用舊法規。至當事人究選擇適用新法規或舊法規，由當事人衡量新舊法規之利弊得失，自行選擇。

肆、辦理經過：

一、認定事宜

101年4月22日認屬本變更案係為「配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」，有迅行變更之必要，爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫個案變更。

二、公開展覽及說明會

計畫草案自101年4月30日起辦理公開展覽30天，並於101年5月8日舉辦公展說明會。

三、人民陳情意見；無。

伍、變更後內容：

二二、位於法定山坡地之建築基地，其為配合整體環境品質之塑造，經專業技師簽證安全無虞並符合下列規定，經新北市都市設計審議委員會會同新北市加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查通過，得不受建築技術規則第二六八條之高度限制：

（一）應提出放寬前後視覺景觀模擬分析，以確保放寬後建築物不破壞後方大屯山之山脊所形成之自然天際線，其分析原則如下：

1. 應選擇建築基地與淡水河對岸龍米路之最近距離之可視點，進行建築物高度放寬前後視覺景觀模擬分析。
2. 應至少保留自淡水河對岸視點觀看建築基地後側大屯山之自然天際線20%高度不受該建築物遮蔽為原則，但放寬前建築物允建高度已高於大屯山自然天際線者，除經認定不妨害天際線之合諧性外，不得放寬高度。【詳見附圖三、附圖四】

（二）至少應提供建築基地面積10%之法定空地開放供公眾使用，且不得小於500平方公尺，其留設規定如下：

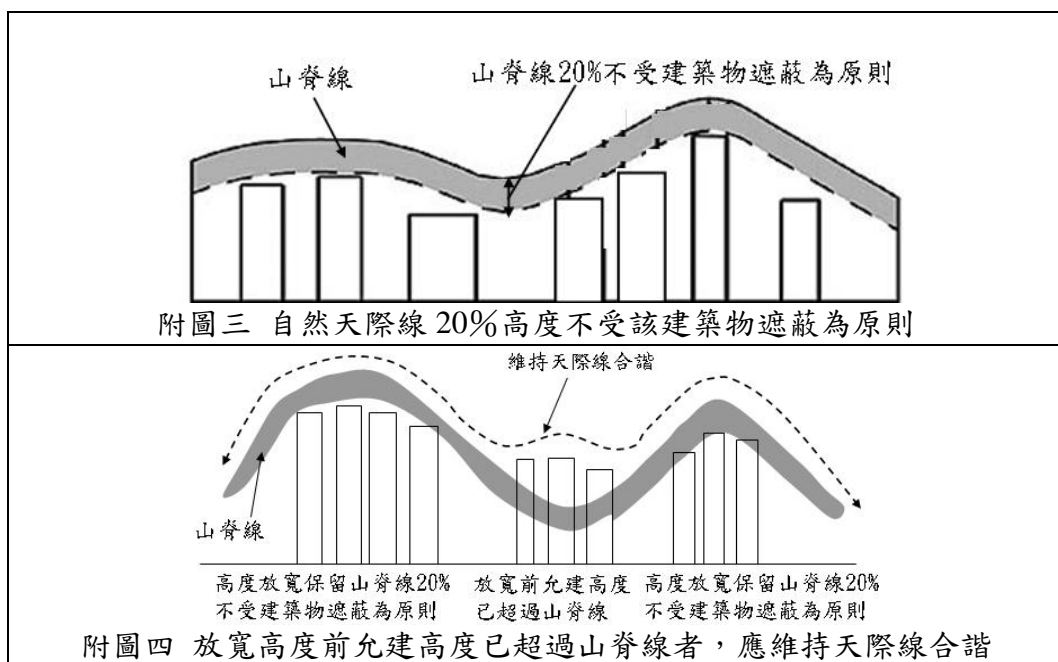
1. 與周邊公共設施區位配合留設，並妥予植栽綠化及設置適當人行空間。
2. 留設於前面基地線之進深不得小於5公尺，以中正東路為前面基地線者，其進深不得小於10公尺。
3. 其餘非屬公眾使用之法定空地，需與公眾使用之開放空間適當串連且維持視覺通透性。

（三）為維護放寬後視覺景觀通透性，建築物之量體座落面向應以

垂直河岸為原則，且應維持適當鄰棟、鄰幢間距，並考量現地高程形塑前後排建築高低層次，以維護後排建築物之視覺景觀權利。

(四)高度放寬後容積總量除不得超過高度未放寬前可容納之容積總量(申請者應提出高度未放寬時之建築計畫模擬，並經相關審議委員會確認)，且不得適用增設開放空間及設計遮蔽率降低之容積獎勵。

符合前項規定者，其建築高度可酌予放寬，惟其樓層應在三十層以下且高度在 100 公尺以下；另 99 年 7 月 1 日前依當時土地使用分區管制要點規定申請無償捐贈公共設施用地得增加樓地板面積在案者，在容積總量不變且不得破壞後方山景原則下，始得依本點規定申請高度放寬。



陸、以上符合法定程序，提請大會討論。

決議

除下列各點修正外，餘照案通過：

- 一、本次變更內容修正為「另 99 年 7 月 1 日…，在建造執照原核准容積總量上限不變且不得破壞後方山景原則下，始得依本點規定申請高度放寬」，以符實際。
- 二、本案適用基地相關情形及同意放寬之理由請於計畫內容載明。

案名	「變更三重都市計畫（高速公路北側仁義街附近地區）」案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第八案
說明	<p>壹、變更機關：新北市政府</p> <p>貳、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>參、法令依據</p> <p>都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款</p> <p>肆、計畫緣起</p> <p>一、本計畫區原屬 80 年 11 月 9 日發布實施之「變更三重都市計畫（第一次通盤檢討）」案變更內容明細表編號八，變更高速公路北側仁義街兩側農業區（20.88 公頃）為住宅區（10.95 公頃）、綠帶（0.84 公頃）、文小（3.80 公頃）及公園用地（2.19 公頃），其變更理由為：「1. 配合地方發展需要，並疏解人口成長所導致之公共設施不足問題。2. 配合二重疏洪道兩岸地區之開發。」變更範圍並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序後始得發照建築；另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，以健全都市發展。</p> <p>二、後經 87 年 7 月及 88 年 6 月市府就市地重劃作業進行評估，其評估結果重劃開發之公共設施用地負擔比例超過 45%，依平均地權條例第 60 條第 3 項，須徵得區內私有土地所有權人半數以上及其所有土地面積超過區內私有土地面積半數以上之同意，始得為之。嗣經本府 87 年 9 月 29 日至 11 月 1 日、88 年 7 月 23 日至 8 月 31 日辦理兩次意願調查，均未達上開法定數額而暫不開發。</p> <p>三、改制前臺北縣政府於 95 年辦理「變更三重都市計畫（第二次通盤檢討）」案，針對本重劃區之東側依環河路徵收開闢現況、西側及南側依交通部高公局高速公路用地範圍調整本案重劃範圍，另土地所有權人陳情：「1. 陳情人欲自辦本計畫區高速公路北側整體開發區之市地重劃，並依都市計畫規定先行自擬細部計畫。2. 有關區內合法建物排除於重劃範圍，納入細部計畫研議。3. 有關文小等公共設施用地性質及區位、土地承载力及市地重劃可行性，應納入未來擬定細部計畫之考量。」並經新北市都市計畫委員會第 394、397 次大會同意酌予採納，規定本案「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。」，另依內政部都市計畫委員會針對「變更三重都市計畫（第二次通盤檢討）」案就本案之初步建議意見：「本案參</p>		

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須變更主要計畫者，再另案依法定程序辦理。本案暫維持原計畫。」。

伍、變更位置及範圍

一、變更位置

中山高速公路三重交流道東北側。

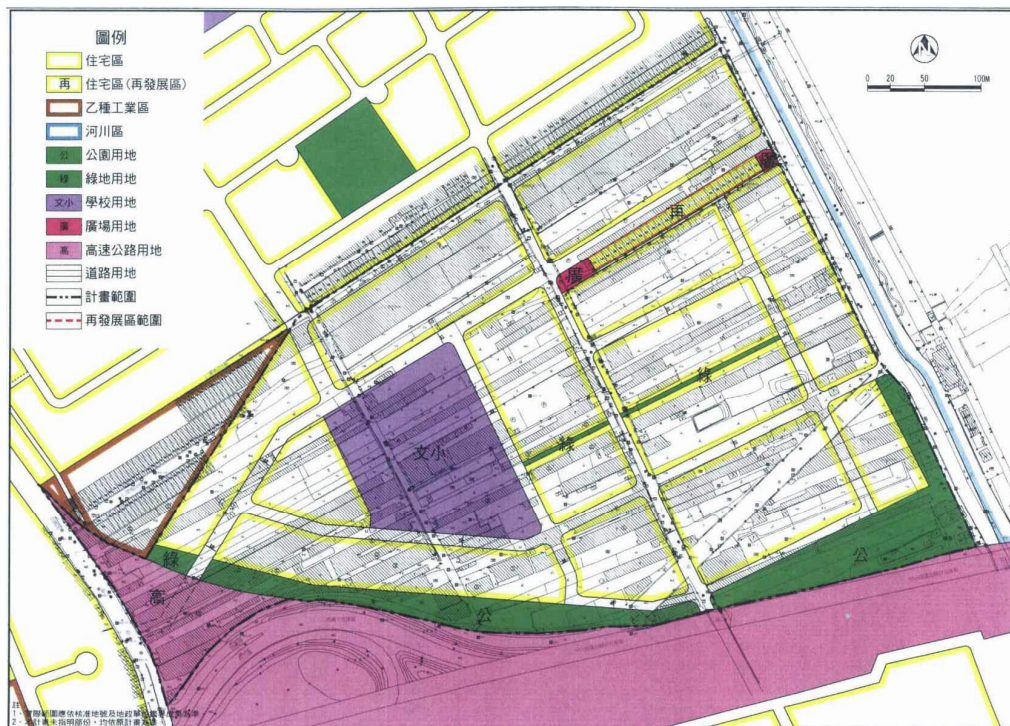
二、變更範圍

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。

陸、變更內容

一、本案變更主要計畫後增加住宅區 4.70 公頃、減少綠帶用地 0.84 公頃、減少文小用地 1.80 公頃、減少公園用地 0.18 公頃、減少道路用地 1.16 公頃，增加綠地用地 0.09 公頃、增加綠地用地(兼供高速公路使用)0.93 公頃，變更內容綜理表詳表一。

二、主要計畫調整後共劃設住宅區面積 15.65 公頃，公園用地 2.01 公頃，學校用地 2.00 公頃，道路用地 1.94 公頃，綠地用地(兼供高速公路使用)0.93 公頃及綠地用地 0.09 公頃，合計 22.62 公頃。



圖六 擬定三重都市計畫（高速公路北側仁義街附近地區）細部計畫示意圖

柒、實施進度與經費

一、開發方式

重劃面積約 22.62 公頃，並應由開發者共同負擔區內公共設施之興闢，以自辦市地重劃方式一次開發完成。

二、開發期程

除再發展區外，其餘地區以市地重劃方式開發完成，並由自辦市地重劃委員會於細部計畫發布實施後 5 年內開發完成。

捌、辦理經過

一、公開展覽及說明會

自 100 年 8 月 10 日起公開展覽 30 天，並於 100 年 8 月 30 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，詳表一。

二、歷次都市計畫委員會專案小組意見

(一) 100 年 12 月 1 日第 1 次市都委會專案小組研商會綜合意見

1. 地政局

誠如規劃單位簡報所示，本案有其歷史背景，本局將遵照各級都市計畫委員會決議辦理。

2. 交通局

- (1) 簡報 28 頁，計畫區西北側之工業區，其目前未在重劃範圍內，倘未來納入重劃範圍，則請於納入後分析、調整計畫區內交通動線。
- (2) 計畫區西南側之綠地兼供高速公路使用，請與國道高速公路局確認其高速公路用地需求。
- (3) 補充現有高速公路北側下匝道銜接仁愛街鄰近地區之交通動線分析內容。

3. 國道高速公路工程局

- (1) 目前無增建或拓寬三重交流道用地之計畫。
- (2) 貴府將本局管有路權範圍外之高速公路用地，變更為非高速公路使用。

4. 城鄉發展局

- (1) 本案都市計畫歷程，說明如下：
 - a. 案係 80 年「變更三重都市計畫（第一次通盤檢討）」案變更案第 8 案，由農業區變更為住宅社區，並規定應另行擬定細部計畫，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，以健全都市發展。

b. 制前臺北縣政府曾於 86 年 7 月 17 日辦理「擬定三重（高速公路三重交流道北側附近地區）細部計畫暨配合修訂主要計畫」案公開展覽事宜，經改制前臺北縣都市計畫委員會 88 年 6 月 3 日第 271 次會議決議（略以）：「1. 本案因涉及開發可行性，區段徵收既依地政局評估為不可行，故本案開發方式採市地重劃方式辦理，若重劃負擔超過 45%而無法徵得地主同意時則暫不開發。另本案請地政局繼續辦理地主意願調查。…」；89 年 7 月 20 日第 292 次會議報告，經地政局 88 年 7 月 23 日舉行業主說明會並辦理意願調查，本計畫區內願意參加市地重劃者之地主及其所有土地面積均未達一半。依該次會議決議：「洽悉。本案暫予擱置，俟地主有辦理意願時再續予推動。」因該重劃區重劃負擔超過 45%，無法取得過半地主之同意，爰自 88 年開始擱置。

c. 本局刻辦理「變更三重都市計畫（第二次通盤檢討）」案，其中人民陳情第 78 案陳情由土地所有權人自擬細計與自辦重劃，並建議降低公設用地比例，該案經提 99 年 3 月 18 日改制前臺北縣都市計畫委員會第 397 次會議決議：「酌予採納，…此外，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。」。

d. 後經內政部都市計畫委員會 100 年 8 月 9 日第 761 次會議決議：「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，再另案依法定程序辦理。」

e. 綜上，土地所有權人依上開部都委會決議及都市計畫法省施行細則第 8 條規定檢送主要及細部計畫書、圖到府後，本案於 100 年 12 月 1 日辦理都市計畫公開展覽事宜。

(2) 依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」規定，住宅區至少需退縮 5 公尺，請將該規定相關內容納入本計畫案規劃參考。

(3) 迭有民眾反應不知本計畫之內容、進度及其相關權利義務，爰請籌備會再加強與地主說明之工作，讓民眾能了解本案計畫內容。

5. 解委員鴻年

應先釐清系統性問題，如本案市地重劃為何不採公辦之由。

6. 劉委員演交

(1) 本案規劃之綠化步道可否由五華街延伸至文小西側，或將 A14 道路改為 4 公尺，以串聯人行動線系統，請納入規劃研議。

(2) 請規劃單位研議本案再發展區東側之廣場，可否於其上規劃跨堤設施通往堤外淡水河岸，使社區民眾和水的關係更親近。

(3) 有關本案交通議題，請規劃單位提出有關退縮、道路、高速公路上、下匝道等項目之空間模擬圖面，以呈現未來發展後良好之都市景觀，若有必要可研議將其納入土管規定，以創造好的都市環境。

(4) 有關計畫區南側大排改道之相關議題，因涉中央及地方水利主管機

關權責，請規劃單位先行與經濟部水利署十河局及新北市府水利局釐清是否同意此大排改道之構想。

- (5) 本計畫區南側綠地因臨高速公路橋墩，爰有關綠地整體規劃設計事宜，請市府交通局協助提供資料，並請規劃單位提出其南側綠地及整體道路系統規劃之 3D 模擬圖面資料。
- (6) 因綠帶用地不設置圍籬，為免其成為機車停放場所，請規劃單位研訂相關規定先行預防，如退縮空間須達到 80%至 90%之綠化等，以確保綠帶用地之綠化功能，避免成為機車亂停放之空間。
- (7) 有關計畫區北側之仁義街 143 巷原於三重都市計畫第一次通盤檢討時為 12 公尺，而此次公開展覽草案改為 10 公尺乙節，請規劃單位詳細補充相關交通評估資料及調整理由，並請市府交通局協助審視。

7. 綜合意見

- (1) 請補充本案市地重劃意願調查資料，並說明市地重劃及都市計畫自擬細部計畫同意比例不同之緣由。
- (2) 請依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」調整計畫區內之退縮規定，如住宅區需至少退縮 5 公尺等。
- (3) 請規劃單位與市府交通局先行研討計畫區西側綠地（兼供高速公路使用）相關交通動線之規劃，以確保該區域未來交通之順暢。
- (4) 關於計畫區南側大排改道乙節，請規劃單位先與經濟部水利署十河局及市府水利局討論其是否同意大排改道之規劃。
- (5) 有關計畫區東側與環河路交叉口之安全島缺口相關規劃，請規劃單位先行與市府交通局研議。
- (6) 有關本計畫區北側仁義街 143 巷計畫道路，由 12 公尺調整為 10 公尺乙節，請詳予補充計畫區內交通動線調整之理由及相關交通評估資料。
- (7) 請說明本計畫案各種退縮空間及道路系統之規劃設計構想，作一 3D 模擬並以適當圖面方式呈現。
- (8) 有關計畫區南側鄰高速公路側之橋墩可能造成視覺景觀衝擊乙節，請規劃單位妥為因應並提出改善構想方案，並以 3D 圖面進行模擬。
- (9) 本案計畫區內之原有樹木應以移植至南側公園保存為原則。
- (10) 依「都市計畫細部計畫審議原則」第十四條規定，主要計畫指定應辦理都市設計之地區，應依據地區環境特性分別訂定都市設計準則，並納入細部計畫規定，爰請規劃單位依實際需要敘明都市設計準則表明事項，如公共開放空間系統配置事項；人行空間或步道系統動線配置事項；交通運輸系統配置事項；建築基地細分規模限制事項；建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項；景觀計畫；管理維護計畫等。
- (11) 請申請者及規劃單位就各單位意見、出席委員意見及本案綜合意見予以回應並先行研商，俟提出回應資料後，續開市都委會專案小組

研商會議，並請作業單位安排現地勘查事宜。

(二) 101 年 2 月 2 日第 2 次市都委會專案小組現勘綜合意見

1. 交通局

- (1) 環河北路分隔島破口部分，本局建議可先行規劃開闢 12 米計畫道路銜接環河北路之分隔島缺口；另 10 米計畫道路銜接部分則視未來重劃區開發後如有需求，再另行商討研議。
- (2) 道路斷面均為人行道且將路燈佈於車道，請檢討有效車道不足、安全及交評效率均應重新檢討。
- (3) 基地最南側 8 米計畫道路距離高速公路下方仁義街涵洞距離過近，恐有交通瓶頸與交通安全之疑慮，請評估檢討並提出相關改善方案。
- (4) 另重劃區內仁義街留設路寬為 12 米，因仁義街於尖峰時間車流量大且為高速公路兩側地區往台北方向（重陽橋之自強路引道）之重要幹道，且仁義街有多條公車路線行駛，請補充本區公車路線（含動線）即站位等資料，另請調查現況仁義街交通量及爐物水準及預估基地開發後交通量及服務水準，並分析比較基地開發前後交通量及服務水準變化（交通監測資料請與交通部頒訂之交通工程手冊第二張交通量調查章節內容一致）。
- (5) 本案是否曾對周邊互相鄰接道路通量調查或分析，可考慮一併納入。

2. 教育局

有關學校用地面積調降議題，仍請依教育部頒布「國民中小學設備基準」國民小學面積不得小於 2 公頃之規定辦理。

3. 劉委員演交

本計畫區廣場用地現有數棵老樹，建議應保留該區域老樹並予光廠用地進行整體規劃，或可調整規劃為綠地用地。

4. 張委員桂林

近年因紹子化趨勢，學齡人口逐年下降，學校用地之需求減少，爰建議可再就調降學校用地面積乙節進行檢討，並將多出之土地供作計畫區內鄰里公園及綠地使用。

5. 綜合意見

- (1) 本日現勘所提計畫區內道路系統配置、交通動線規劃、高速公路匝道交通分析、重陽大排改道、區內公園綠地規劃..等各項議題，請規劃單位再詳予評估分析，研提調整方案並說明調整之理由。
- (2) 另有關計畫區內南側鄰高速公路涵洞及其週邊環境，建議以都市設計及綠美化手法處理並請規劃單位研擬相關規劃設計方案，以減緩高速公路龐大交通流量帶來之衝擊。
- (3) 本案俟規劃單位妥為分析研討前述各單位及小組委員所提建議並予回復後，續開市都委會專案小組研商會議。

(三) 101 年 3 月 5 日第 3 次市都委會專案小組研商會綜合意見

1. 經濟部水利署第十河川局

- (1) 有關簡報第 40 頁跨堤設施，請針對跨堤設施之規模是否僅供

行人和自行車使用，及該跨堤設施之設計與規模是否破壞現有堤防構造物等內容補充說明。

- (2) 目前跨堤相關業務業委託予新北市政府水利局，倘後續有開闢跨堤設施之需求，請檢附相關資料依規定向該局申請。

2. 國道高速公路局

- (1) 有關基地南側高速公路邊坡綠美化事宜，未來可依「國道高速公路交流道、邊坡及高架橋下景觀維護認養注意事項」檢具相關資料向本局申請。
- (2) 有關簡報第 31 頁所提高速公路匝道乙節，考量交通動線規劃及交織情形，倘經貴府評估有設置仁愛街匝道需求，請貴府交通局向本局申請，後續再就交通可行性評估及相關議題進行討論。

3. 水利局

原則同意本案大排改道計畫，後續請依相關程序向本局申請，並檢具水理分析、與既有水路及原設施銜接方案等內容，俾利分析評估。

4. 交通局

- (1) 簡報第 22 頁有關環河北路分隔島開設缺口部分，因鄰近計畫區之環河北路與高速公路、自強路 5 段兩交岔路口皆已開設缺口，故請再檢討區內道路銜接環河北路分隔島開設缺口之需求性，及開設缺口後對環河北路之交通衝擊影響，另未來倘開設缺口，因 10M 計畫道路為彎段路型不佳，故不建議開設缺口，另 12M 計畫道路開設缺口部份，仍請規劃單位詳實檢討，且須考量環河北路上之車道及設施，以利行車安全。
- (2) 簡報第 24 頁交通影響評估部分：
- 請補充各方向尖峰時段 PCU（小汽車當量），以供檢視區內服務水準資料之合理性。
 - 請補充區內各道路路口之距離，且哪些路口為號誌化路口也應一併標示於圖面中，以供判斷車流未來可能延滯狀況。
- (3) 簡報第 25 頁交通改善設施部分：
- 請先明確界定基地南側 8 公尺計畫道路與仁義街交叉口未來可能產生之交通瓶頸狀況，為避免該瓶頸狀況產生，是否可透過都市計畫手段以增加緩衝空間，請再納入考量。
 - 倘若須採交通隔離設施處理，中央分隔設施宜將回復式改為實體分隔島或綠帶等，並延伸仁義街涵洞之實體區隔至下個號誌化路口，加黑黃漆、增設座式導標、安全方向導引輔二標誌牌，以策安全。

5. 工務局

- (1) 請說明本案建築基地臨 20 公尺環堤道路部分可否指定建築線。
- (2) 本案土管規定(3)-12m 計畫道路之 1 樓作商業使用，其是否有作騎樓之必要。
- (3) 請說明再發展區之規劃形狀為何扁平狹窄，其未來改建時是否會有困難。

6. 城鄉發展局

- (1) 有關本案土地使用分區管制要點文字，請參酌「擬定淡水都市計畫(第三次通盤檢討原綠一、二、三用地附帶條件市地重劃地區)細部計畫」之土地使用分區管制要點修訂。
- (2) 有關容積獎勵之時程獎勵乙節，因現內政部都委會及本府政策除早期因特殊政策背景之整體開發區，新的整體開發區均未納入時程獎勵，本案是否有納入時程獎勵之條件，應再審慎分析。
- (3) 文小用地經前次教育局表達考量學童步行距離仍有需求，另基地範圍應以方整為原則，目前之規劃方案尚屬合宜，建議維持現規劃方案。

7. 長豐工程顧問股份有限公司（規劃單位）

- (1) 跨堤設施並非重劃工程之負擔，將在都市設計審議時討論，並建議可於城鄉風貌中施作。
- (2) 現環堤路上之跨堤天橋，建議未來可取消並移設至本案建議位置。
- (3) 有關重陽大排改道議題，將檢送水理分析資料送市府水利局評估，另有關污水下水道亦會進行分析並做銜接規劃。
- (4) 本案開發方式為市地重劃，其街廓配置應考慮配地事宜，目前街廓規劃為 45 至 50 公尺，已為中、大型街廓之概念，若取消(7)-10m 計畫道路則街廓深度將為 90 公尺，其為商業區之規模，配地上可能會有困難。
- (5) 若文小用地南側住宅區(編號 A15 街廓)南側再留設通道，將使該街廓雙面配地，可能會使土地零碎。
- (6) 本案規劃綠道係為營造有趣之後巷通學空間，爰始指定該路段為綠道。
- (7) 有關本案規模獎勵均包含在 1.5 倍之容積獎勵上限內。

8. 陳議長幸進

- (1) 本案為重劃區，因地主分回取得土地太少，至目前才進行規劃開發，三重其他重劃區如重陽重劃區皆已開發完成，爰本案希望能增加地主誘因，以利重劃作業推動。
- (2) 若本案採大街廓開發，需規定整體開發規模，惟如重陽重劃

區中之商業區當初規定要分四個單元大街廓開發，但除家樂福成功外，其他三塊土地在整合上皆有其困難，現仍為空地，如此結果有違政府美意。

- (3) 目前重陽重劃區之開發樓層皆很高，故未來本重劃區亦將是高樓層之開發形式。
- (4) 有關時程獎勵規定，希望比照板橋江子翠地區市地重劃案，能予納入規定。

9. 劉委員演交

- (1) 請將本案跨堤設施納入都市設計準則進行規範，並補充指導性設計概念說明文字。
- (2) 請將共同管道規劃與建築基地之後續介面處理內容納入土地使用分區管制要點規定。
- (3) 請將計畫區廣場用地老樹之確切位置標示於規劃圖面中，並加強說明其規劃內容，並納入土地使用分區管制要點中敘明。
- (4) 請補充計畫區南側鄰高速公路涵洞內道路(仁義街)之人行與車行動線規劃，以確保用路人安全。
- (5) 有關停車空間部分，請再補充自行車停車空間規劃內容。
- (6) 請評估分析新設大排之區位可否向北遷移，以利南側公園用地進行植樹之用；另請規劃單位說明現存之廟宇是否遷移事宜。
- (7) 考量教育局之學校用地需求與學區步行距離，維持原學校用地面積，建議延伸現有綠道，並將本計畫區學校用地東南側三角形土地提供作為綠化廣場以串連開放空間，並將原規定退縮 500 平方公尺之街角廣場調整為 1000 平方公尺綠化廣場，增加整體計畫區之綠化空間系統功能。
- (8) 時程獎勵若屬個別基地開發則不太贊成；本案時程獎勵為鼓勵整體計畫區開發之整體規劃事宜，則不反對。
- (9) 有關土管要點中提升都市保水性能之容積獎勵建議取消，以免與綠建築獎勵重複計列。
- (10) 有關開放空間獎勵部分，土地使用分區管制要點原規定之退縮空間不得重複計列，爰請比照新莊副都心的案例，調整為較原規定多退縮之空間始給予容積獎勵。

10. 張委員桂林

- (1) 本案鄰近首都門戶，建議本案應考量大街廓規劃格局的可能性，將公設系統儘量集中留設並予以綠美化，以提高地區環境品質；本案應儘量整合大地主之土地，可再與地政局討論相關事宜，以促成大街廓開發，增加重劃效益。

- (2) 承上，建議本案可增高樓層高度，增加退縮空間，並仿效臺北市健康路空軍眷村改建案，以大街廓方式規劃，於基地內留設私設道路，並將法定空地綠化，如(7)-10m計畫道路建議可取消；另本案丁字路口太多，看不出前景，街廓之規劃很重要，請敘明本案配置街廓之邏輯，惟若經小組討論從地籍紋理需顧及重劃可行性而維持現行配置，則請規劃單位補充相關規劃理由以資明確。
- (3) 近年少子化趨勢已較無學校用地需求，參酌臺北市學校現況，本案是否仍需2公頃文小用地應可再檢討；另建議將文小用地與街廓編號A14之住宅區位置互換調整。
- (4) 有關本案文小用地可否向左偏移，留出東側方正之住宅區以利規劃配置，並有機會使(1)-15m計畫道路延伸至計畫區南側。
- (5) 文小用地未來可多目標作地下停車場，社區之停車空間可置於該處，另學校大門亦可規劃於面臨15公尺計畫道路處。
- (6) 文小用地南側住宅區(A15)之出入道路為何，並請說明東南側(6)-8-10公尺計畫道路未向西北側延伸之由。
- (7) 請說明計畫範圍內現有工廠遷移事宜，並建議可規劃一、二個園區供其搬遷使用。

11. 唐委員明健

- (1) 因現同意重劃比例較低，時程獎勵可提高地主重劃意願，以早日形塑淡水河曼哈頓意象。
- (2) 板橋江子翠及埔墘之案例均有時程獎勵，若本案無時程獎勵是否會有前後不一致之情形。
- (3) 有關容積獎勵規定到都委會大會可再討論。

12. 綜合意見

- (1) 請將跨堤設施納入都市設計規範，另有關區內交通改善措施、土地使用與公共設施配置調整、土地使用分區管制要點文字及其他建議意見，請規劃單位依前開討論意見修正。
- (2) 有關本案土地使用分區管制要點，請調整修正如下：
 - a. 有關土管要點第4點土地使用強度，請補充學校用地之容積率，並請依本市20處土管要點通案性內容規定其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。
 - b. 有關土管要點第6條之前院、側院留設深度規定，請併第11點土管要點之退縮規定一併整理。
 - c. 有關土管要點第7點停車空間，請補充自行車停車位之規定，並依本市都市設計準則規定標準訂定。
- (3) 請申請單位就本次會議各單位所提意見、出席委員意見及本案綜合意見予以回應，並俟提出回應資料後，續提專案小組會議討論。

(四) 101 年 5 月 7 日第 4 次市都委會專案小組研商會綜合意見

1. 交通局

- (1) 目前計畫區內仁義街規劃為 12 公尺雙向單車道，惟考量目前仁義街之車流量已近飽和，且未來都市發展後逐漸增加之車流量，建議仁義街能調整拓寬為 14 公尺至少為 4 車道，或以都市設計及其他方式增加行車空間。
- (2) 有關計畫區內建築基地規劃之退縮人行空間，建議於計畫區整體開發時一併開闢，俾利提供重劃區建築開發前區內之人行空間。

2. 教育局

有關學校用地南側規劃之綠化廣場，請說明其是否屬學校用地範圍，另後續管理維護是否由學校負責，或由其他單位處理。

3. 城鄉發展局

- (1) 有關跨堤設施部分，建議參酌相關案例於土地使用分區管制要點增訂容積獎勵條文，以鼓勵土地所有權人申請設置；倘未有土地所有權人申請設置，必要時仍得由本府另行編列預算興闢。
- (2) 建議比照本市 20 處土管共通性條文增訂公共設施之地下開挖率為法定建蔽率加 10%，惟提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。
- (3) 本案土地使用分區管制要點規定計畫區內部分街廓之最小開發規模，請補充說明其訂定理由。
- (4) 有關容積獎勵內容部分：
 - a. 有關公益性設施獎勵，建議比照本市 20 處土管條文，增列供機關辦公相關設施之樓地板面積獎勵。
 - b. 有關都市防災獎勵，建議參酌「擬定淡水都市計畫(第三次通盤檢討原綠一、二、三用地附帶條件市地重劃地區)細部計畫」案例，修訂為與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 6 公尺，且平均達 8 公尺。
 - c. 有關基地保水獎勵，建議比照本市 20 處土管共通性條文規定，惟於土管要點增列義務性之規定不得重複計列之相關文字。
 - d. 有關開發規模獎勵，建議參酌相關案例修正為開發規模達 3000 至 5000 平方公尺時獎勵 10%，達 5000 平方公尺以上獎勵 15%。
 - e. 另有關時程獎勵乙節，依板橋江翠重劃區案例，其公共設施比例達 40%，然因應容積獎勵後引入之人口，故建議本案倘爭取適用時程獎勵，建議應比照板橋江翠及板橋埔墘案例，提高公共設施比例至少達 40%，以提升計畫區公共設施服務水準；另本案時程獎勵條文及規模加時程獎勵上限等內容，建議比照板橋江翠重劃區之條文規定，以為公平及一致性。
 - f. 本計畫區建築基地之開發行為應先提送新北市都市設計審議委員會審查同意，以二重疏洪道兩側附近地區市地重劃案例來看，其建築基地應包含公共設施用地，爰本案土管所訂都市設計審議是

否包括公共設施用地應予釐清。

- g. 有關本計畫區開放空間留設規定，請於土管內容中補充退縮空間須供公眾通行之規定，另請依本市 20 處土管共通性條文增訂「...因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。」等文字內容。

4. 陳議長幸進

- (1) 本案為重劃區，因地主分回取得土地太少，至目前才進行規劃開發，三重其他重劃區如重陽重劃區皆已開發完成，爰本案希望能增加地主誘因，以利重劃作業推動。故有關時程獎勵規定，希望比照板橋江翠地區市地重劃案，予以納入規定。
- (2) 有關交通局所提仁義街拓寬乙節，確實有拓寬為 14 公尺之必要性，建議申請人再配合調整土地使用配置。

5. 宋議員明宗

本案重劃區經重劃區內地主多次向本席陳情，希望能增加本案地主誘因，以利重劃作業推動，故有關時程獎勵規定能予納入規定。

6. 劉委員演交

- (1) 有關本案跨堤設施部分，請先向地政局釐清跨堤設施是否能納入重劃負擔，倘無法納入負擔，仍建議納入都市設計管制，以作為後續土地所有權人開發建築基地，同時申請於廣場用地設置跨堤天橋之依據，另補充由土地所有權人申請開發者，應於領取建築基地之使用執照前，完成天橋之點交作業。
- (2) 仁義街拓寬乙節，可考量南北向之車流，以不對稱之車道數規劃，並仍應考量保留人行道設置空間。
- (3) 廣場用地之老樹請於開發時妥善移植。
- (4) 有關本案土地使用分區管制要點第二條之用語定義，因本市 20 處土管已有規定，考量土地使用分區管制用語之一致性，建議刪除該條文。
- (5) 有關規劃單位補充說明自行車停車空間若設置於建築物地面層室內時，不計入樓地板面積乙節，請補充自行車停車位應設置於一樓為原則，並納入土地使用分區管制要點載明，以避免自行車空間設置於法定空地，影響其開放性。
- (6) 本次所提時程獎勵比例由最高 25%降低為 20%，尚屬合理，惟請申請人再考量酌予提高本計畫區公共設施比例至 40%之可行性，並參酌板橋江翠重劃區之獎勵條文訂定。
- (7) 本案都市設計管制示意圖，建議再補充建築基地退縮空間、公共設施景觀、斷面圖...等相關圖面納入計畫書，以作為未來都市設計審議委員會審議參考之依據。
- (8) 本計畫區退縮空間土管內容請補充鄰建築線側不得設置圍籬之規定，以確保臨路側之公共開放性。

	<p>(9) 公園用地及綠地用地之綠覆率，建議訂為 70%較為可行。</p> <p>7. 張委員桂林</p> <p>(1) 土地使用分區管制第 12 點規定建築物至少第一層作為一般零售業，惟一般零售業之範圍太小，建議修訂為依都市計畫法台灣省施行細則第 15 條所訂住宅區得為之商業使用。</p> <p>(2) 為避免新整體開發區店面招牌無秩序發展，土地使用分區管制要點建議納入店面招牌設置之規定，以形塑商店街之良好意象，並以不設置豎立型店招為原則。</p> <p>8. 唐委員明健</p> <p>(1) 有關跨堤設施部分倘後續土地所有權人皆無申請興闢，應由市政府再視需求予以興闢。</p> <p>(2) 考量仁義街交通流量、未來道路服務水準，以及未來公車及其他車輛行駛空間之需求，建議參酌交通局及與會單位意見予以拓寬至 14 公尺。</p> <p>(3) 有關時程獎勵部分，請申請人再考量酌予提高本計畫區公共設施比例至 40%，並參酌板橋江翠重劃區之容積獎勵條文訂定。</p> <p>9. 綜合意見</p> <p>(1) 請申請單位就本次會議各單位所提意見、出席委員意見予以回應，俟提出回應資料後，續提大會審議。</p> <p>(2) 有關時程獎勵及規模獎勵條文，倘申請人另提出其他方案，則併同本次小組會議意見提請大會討論。</p> <p>玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>除下列各點外，餘依專案小組意見修正通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案係由不可建地變為可建地之整體開發案，為規劃之一致性及審議之順遂，爰本案公共設施負擔比例應至少達 40%。 2. 承上，有關上開增加之公共設施用地請於學校用地西側優先規劃綠帶或道路做為通學廊道，並於下次都委會大會確認會議紀錄時討論規劃方案。 3. 有關本案於審議過程中提出對環境有利之承諾如設置共同管道、高速公路綠美化…等內容，請納入計畫書載明，以利查考並作為未來執行依據。 4. 為提升整體環境品質，本計畫區內公共設施用地請一併納入都市設計審議。 5. 本案都市防災計畫內容請參酌都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定之防災計畫項目並配合三重區地區災害防救計畫及相關防災計畫內容修訂。

表一 變更內容綜理表

位置	公展變更內容						市都委會專案小組意見	依市都委會專案小組意見修正後計畫內容					市都委會決議		
三重區 台北橋北側	原計畫	面積(公頃)	變更後計畫(公頃)		面積(公頃)	比例(%)	變更理由	考量重劃區未來發展後交通需求，建議酌予加寬仁義街之計畫道路寬度，並配合調整相關都市計畫配置內容。	原計畫	面積(公頃)	變更後計畫(公頃)		面積(公頃)	比例(%)	依市都委會專案小組意見通過。
	住宅區	10.95	使用分區	住宅區	15.69	69.4	1. 為促進都市土地有效利用，配合少子化學校用地需求面積減少趨勢、增加開發誘因等考量，依據整體配置情形，調整學校用地面積。		住宅區	10.95	使用分區	住宅區	15.65	69.2	
	綠帶	0.84	公共設施用地	綠地用地	0.07	4.4	2. 因應三重都市計畫第二次通盤檢討案將環河北路西側道路用地變更為住宅區及公園用地，本次計畫配合辦理變更。		綠帶	0.84	公共設施用地	綠地用地	0.09	0.4	
				綠地用地(兼供高速公路使用)	0.93							綠地用地(兼供高速公路使用)	0.93	4.1	
	文小用地	3.80		學校用地	2.00	8.8	3. 配合大面積公園用地之留設，串聯地區開放空間，考量公共設施計畫以及交通道路系統，調整綠地用地為公園用地。		文小用地	3.80		學校用地	2.00	8.8	
	公園用地	2.19		公園用地	1.99	8.8			公園用地	2.19		公園用地	2.01	8.8	
	道路	3.10		道路用地	1.94	8.6			道路	3.10		道路用地	1.94	8.6	
	合計	19.88		合計	22.62	100.00	4. 考量預為留設高速公路仁愛街匝道，並配合重劃計畫納入共同負擔，調整原高速公路用地為綠地用地(兼供高速公路使用)。		合計	19.88		合計	22.62	100.00	

註：1.凡本次未指名變更部分，仍依據現行計畫為準。

2.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表一 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情摘要	市都委會決議
1	陳情人：葉慶豐 陳情位置： 仁義段 1809 2 筆地號 仁愛段 1104 等 2 筆地號	調降本案市地重劃之公共設施比例。	未便採納。 理由： 本案依第 393、397 次縣都委會決議，公共設施以不得低於 35%。為增進地區公共利益及環境品質，公共設施俾利不宜在調降，目前本案調整後公共設施比例為 39.42%。
2	陳情人： 呂永清 梁美娥 葉清標 呂淑花 沈東松 葉耀駿 呂正國 葉力鳳 呂正來 葉耀仁 徐振豐 葉慶榮 陳情位置： 仁義段 1748 等 2 筆地號 仁義段等 6 筆地號 仁義段 1803 地號 仁義段 1750-1 等 3 筆地 仁義段 1809 等 2 筆地號 仁義段 1794、1795 地號 仁愛段 1104-1 地號 仁愛段 1183-3 等 3 筆地號 仁愛段等 3 筆地號 仁愛段 1104-1 地號 仁愛段 1183-1 等 4 筆地號 仁愛段 1167 等 3 筆地號 仁愛段 1183-3 地號 仁愛段 1176 等 3 筆地號 仁愛段 1104 等 4 筆地號	期待新北市政府同意本案採市地重劃辦理，改善地區整體環境。	酌予採納。 理由： 1. 80 年三重一通建議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，以健全都市發展。 2. 依內政部都委會 100 年 8 月第 761 次會議記錄，本案經評估 45%公共設施使重劃不可行且需變更主要計畫者，再另案依法定程序辦理。 3. 本案業依上開部都委會決議重行辦理變更都市計畫，並採市地重劃方式開發。
3	陳情人：葉守仁 陳情位置： 仁愛段 1195 地號 仁義段 1825 等 7 筆地號	建議採隔離設施，避免影響地區生活環境品質。	酌予採納。 理由： 本案已於基地南側劃設公園及綠地(兼供高速公路使用)，作為隔離兼具休憩機能使用，並可提升環境品質。
4	陳情人：蘇益峰等 21 人 陳情位置： 仁義段 1504 等 21 筆地號	1. 參與重劃後是否可申請合併分配，並確定可分配回建	酌予採納。 理由： 1. 未來重劃後分配事宜依平均地權條例

		<p>築用地。</p> <p>2. 重劃後門前道路是否確定為 10M 寬道路。</p> <p>3. 重劃時是否確定不傷及原住宅建築物。</p>	<p>及市地重劃實施辦法辦理。</p> <p>2. 本案目前土地使用規劃於北側規劃 10m 道路，並於道路兩側各留設 1.5m 人行道。</p> <p>3. 後續實施重劃以本府核定之重劃範圍為準，惟依規劃原意應不傷及北側建物。</p>
5	<p>陳情人：林德和 林麗美</p> <p>陳情位置：計畫區東南側鄰環河北路</p>	<p>沿環河北路劃設之長形公園綠地，隔離環河北路與住宅區，致使無法直接通行，造成通行不便。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本案東側沿環河北路之公園部分係提供水路改道使用。</p> <p>2. 另本案道路系統業經小組審慎評估全區動線合理性及便利性。</p>
6	<p>陳情人：賴真真等 40 人</p> <p>陳情位置：仁義街 143 巷 仁義段 1502 等 41 筆地號</p>	<p>1. 居民願意配合本重劃案之細部計畫規劃內容，惟仁義街 143 道路被納入重劃範圍以致影響現住戶居住空間。</p> <p>2. 希冀未來重建時，原道路用地可抵換為容積率。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 80 年三重都市計畫第一次通盤檢討之重劃範圍即包含仁義街 143 巷，目前規劃將仁義街 143 巷之位置劃設 10m 計畫道路，並於道路兩側各留設 1.5m 人行道，應可提升當地道路服務品質。</p> <p>2. 未便採納。</p>
7	<p>陳情人：張建國</p> <p>陳情位置：仁義街 143 巷</p>	<p>仁義街 143 巷北側建物緊鄰 10 公尺計畫道路若無隔離會很危險，請增設人行道以確保住家及行人安全。</p>	<p>納入規劃。</p> <p>理由：</p> <p>80 年三重都市計畫第一次通盤檢討之重劃範圍即包含仁義街 143 巷，目前規劃將仁義街 143 巷之位置劃設 10m 計畫道路，並於道路兩側各留設 1.5m 人行道，應可提升當地道路服務品質。</p>

案名	「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	第九案
說明	<p>壹、變更機關：新北市政府</p> <p>貳、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>參、法令依據</p> <p>都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款</p> <p>肆、計畫緣起</p> <p>一、本計畫區原屬 80 年 11 月 9 日發布實施之「變更三重都市計畫（第一次通盤檢討）」案變更內容明細表編號八，變更高速公路北側仁義街兩側農業區（20.88 公頃）為住宅區（10.95 公頃）、綠帶（0.84 公頃）、文小（3.80 公頃）及公園用地（2.19 公頃），其變更理由為：「1. 配合地方發展需要，並疏解人口成長所導致之公共設施不足問題。2. 配合二重疏洪道兩岸地區之開發。」變更範圍並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序後始得發照建築；另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，以健全都市發展。</p> <p>二、後經 87 年 7 月及 88 年 6 月市府就市地重劃作業進行評估，其評估結果重劃開發之公共設施用地負擔比例超過 45%，依平均地權條例第 60 條第 3 項，須徵得區內私有土地所有權人半數以上及其所有土地面積超過區內私有土地面積半數以上之同意，始得為之。嗣經本府 87 年 9 月 29 日至 11 月 1 日、88 年 7 月 23 日至 8 月 31 日辦理兩次意願調查，均未達上開法定數額而暫不開發。</p> <p>三、改制前臺北縣政府於 95 年辦理「變更三重都市計畫（第二次通盤檢討）」案，針對本重劃區之東側依環河路徵收開闢現況、西側及南側依交通部高公局高速公路用地範圍調整本案重劃範圍，另土地所有權人陳情：「1. 陳情人欲自辦本計畫區高速公路北側整體開發區之市地重劃，並依都市計畫規定先行自擬細部計畫。2. 有關區內合法建物排除於重劃範圍，納入細部計畫研議。3. 有關文小等公共設施用地性質及區位、土地承载力及市地重劃可行性，應納入未來擬定細部計畫之考量。」並經新北市都市計畫委員會第 394、397 次大會同意酌予採納，規定本案「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。」，另依內政部都市計畫委員會針對「變更三重都市計畫（第二次通盤檢討）」案就本案之初步建議意見：「本案參採市府列席代表</p>		

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須變更主要計畫者，再另案依法定程序辦理。本案暫維持原計畫。」。

伍、變更位置及範圍

一、變更位置

中山高速公路三重交流道東北側。

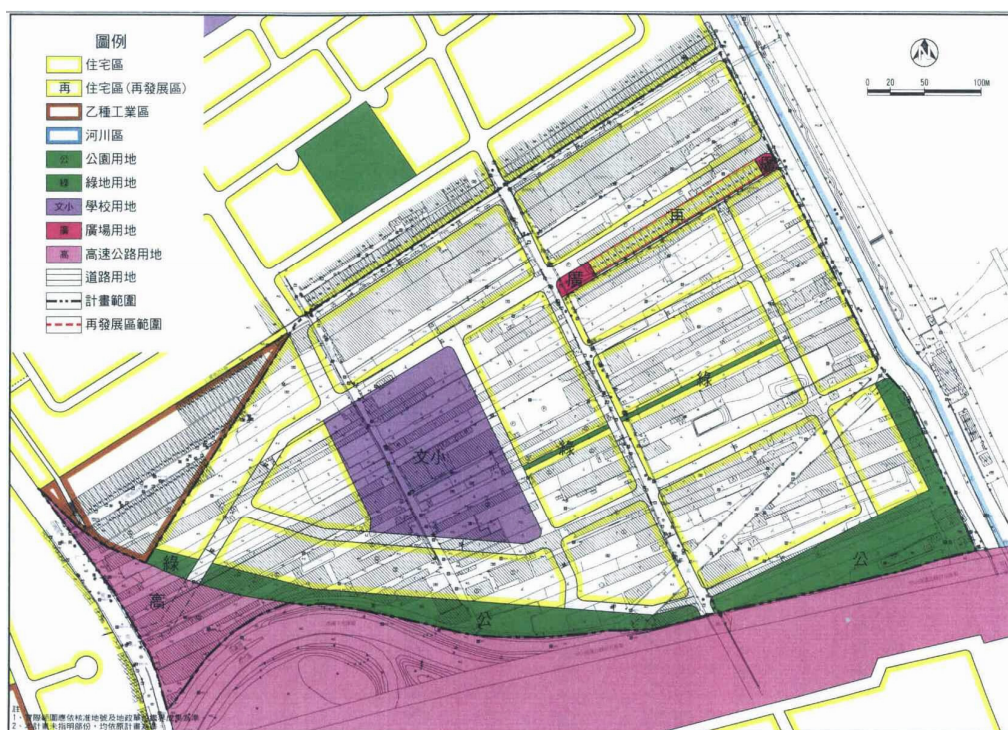
二、變更範圍

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。

陸、土地使用計畫

一、本案擬定細部計畫共劃設住宅區 13.57 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)0.84 公頃及綠地用地 0.26 公頃，合計 22.62 公頃。

二、土地使用分區管制要點詳表一。



圖六 擬定三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫示意圖

柒、事業及財務計畫

一、開發方式

重劃面積約 22.62 公頃，並應由開發者共同負擔區內公共設施之興闢，以自辦市地重劃方式一次開發完成。

二、開發期程

除再發展區外，其餘地區以市地重劃方式開發完成，並由自辦市地重劃委員會於細部計畫發布實施後 5 年內開發完成。

捌、辦理經過

一、公開展覽及說明會

自 100 年 8 月 10 日起公開展覽 30 天，並於 100 年 8 月 30 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 件詳表二。

二、歷次都市計畫委員會專案小組意見

(一) 100 年 12 月 1 日第 1 次市都委會專案小組研商會綜合意見

1. 地政局

誠如規劃單位簡報所示，本案有其歷史背景，本局將遵照各級都市計畫委員會決議辦理。

2. 交通局

- (1) 簡報 28 頁，計畫區西北側之工業區，其目前未在重劃範圍內，倘未來納入重劃範圍，則請於納入後分析、調整計畫區內交通動線。
- (2) 計畫區西南側之綠地兼供高速公路使用，請與國道高速公路局確認其高速公路用地需求。
- (3) 補充現有高速公路北側下匝道銜接仁愛街鄰近地區之交通動線分析內容。

3. 國道高速公路工程局

- (1) 目前無增建或拓寬三重交流道用地之計畫。
- (2) 貴府將本局管有路權範圍外之高速公路用地，變更為非高速公路使用。

4. 城鄉發展局

- (1) 本案都市計畫歷程，說明如下：
 - a. 案係 80 年「變更三重都市計畫（第一次通盤檢討）」案變更案第 8 案，由農業區變更為住宅社區，並規定應另行擬定細部計畫，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，以健全都市發展。

b. 制前臺北縣政府曾於 86 年 7 月 17 日辦理「擬定三重（高速公路三重交流道北側附近地區）細部計畫暨配合修訂主要計畫」案公開展覽事宜，經改制前臺北縣都市計畫委員會 88 年 6 月 3 日第 271 次會議決議（略以）：「1. 本案因涉及開發可行性，區段徵收既依地政局評估為不可行，故本案開發方式採市地重劃方式辦理，若重劃負擔超過 45%而無法徵得地主同意時則暫不開發。另本案請地政局繼續辦理地主意願調查。…」；89 年 7 月 20 日第 292 次會議報告，經地政局 88 年 7 月 23 日舉行業主說明會並辦理意願調查，本計畫區內願意參加市地重劃者之地主及其所有土地面積均未達一半。依該次會議決議：「洽悉。本案暫予擱置，俟地主有辦理意願時再續予推動。」因該重劃區重劃負擔超過 45%，無法取得過半地主之同意，爰自 88 年開始擱置。

c. 本局刻辦理「變更三重都市計畫（第二次通盤檢討）」案，其中人民陳情第 78 案陳情由土地所有權人自擬細計與自辦重劃，並建議降低公設用地比例，該案經提 99 年 3 月 18 日改制前臺北縣都市計畫委員會第 397 次會議決議：「酌予採納，…此外，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。」。

d. 後經內政部都市計畫委員會 100 年 8 月 9 日第 761 次會議決議：「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，再另案依法定程序辦理。」

e. 綜上，土地所有權人依上開部都委會決議及都市計畫法省施行細則第 8 條規定檢送主要及細部計畫書、圖到府後，本案於 100 年 12 月 1 日辦理都市計畫公開展覽事宜。

(2) 依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」規定，住宅區至少需退縮 5 公尺，請將該規定相關內容納入本計畫案規劃參考。

(3) 迭有民眾反應不知本計畫之內容、進度及其相關權利義務，爰請籌備會再加強與地主說明之工作，讓民眾能了解本案計畫內容。

5. 解委員鴻年

應先釐清系統性問題，如本案市地重劃為何不採公辦之由。

6. 劉委員演交

(1) 本案規劃之綠化步道可否由五華街延伸至文小西側，或將 A14 道路改為 4 公尺，以串聯人行動線系統，請納入規劃研議。

(2) 請規劃單位研議本案再發展區東側之廣場，可否於其上規劃跨堤設施通往堤外淡水河岸，使社區民眾和水的關係更親近。

(3) 有關本案交通議題，請規劃單位提出有關退縮、道路、高速公路上、下匝道等項目之空間模擬圖面，以呈現未來發展後良好之都市景觀，若有必要可研議將其納入土管規定，以創造好的都市環境。

(4) 有關計畫區南側大排改道之相關議題，因涉中央及地方水利主管機

關權責，請規劃單位先行與經濟部水利署十河局及新北市府水利局釐清是否同意此大排改道之構想。

- (5) 本計畫區南側綠地因臨高速公路橋墩，爰有關綠地整體規劃設計事宜，請市府交通局協助提供資料，並請規劃單位提出其南側綠地及整體道路系統規劃之 3D 模擬圖面資料。
- (6) 因綠帶用地不設置圍籬，為免其成為機車停放場所，請規劃單位研訂相關規定先行預防，如退縮空間須達到 80%至 90%之綠化等，以確保綠帶用地之綠化功能，避免成為機車亂停放之空間。
- (7) 有關計畫區北側之仁義街 143 巷原於三重都市計畫第一次通盤檢討時為 12 公尺，而此次公開展覽草案改為 10 公尺乙節，請規劃單位詳細補充相關交通評估資料及調整理由，並請市府交通局協助審視。

7. 綜合意見

- (1) 請補充本案市地重劃意願調查資料，並說明市地重劃及都市計畫自擬細部計畫同意比例不同之緣由。
- (2) 請依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」調整計畫區內之退縮規定，如住宅區需至少退縮 5 公尺等。
- (3) 請規劃單位與市府交通局先行研討計畫區西側綠地（兼供高速公路使用）相關交通動線之規劃，以確保該區域未來交通之順暢。
- (4) 關於計畫區南側大排改道乙節，請規劃單位先與經濟部水利署十河局及市府水利局討論其是否同意大排改道之規劃。
- (5) 有關計畫區東側與環河路交叉口之安全島缺口相關規劃，請規劃單位先行與市府交通局研議。
- (6) 有關本計畫區北側仁義街 143 巷計畫道路，由 12 公尺調整為 10 公尺乙節，請詳予補充計畫區內交通動線調整之理由及相關交通評估資料。
- (7) 請說明本計畫案各種退縮空間及道路系統之規劃設計構想，作一 3D 模擬並以適當圖面方式呈現。
- (8) 有關計畫區南側鄰高速公路側之橋墩可能造成視覺景觀衝擊乙節，請規劃單位妥為因應並提出改善構想方案，並以 3D 圖面進行模擬。
- (9) 本案計畫區內之原有樹木應以移植至南側公園保存為原則。
- (10) 依「都市計畫細部計畫審議原則」第十四條規定，主要計畫指定應辦理都市設計之地區，應依據地區環境特性分別訂定都市設計準則，並納入細部計畫規定，爰請規劃單位依實際需要敘明都市設計準則表明事項，如公共開放空間系統配置事項；人行空間或步道系統動線配置事項；交通運輸系統配置事項；建築基地細分規模限制事項；建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項；景觀計畫；管理維護計畫等。
- (11) 請申請者及規劃單位就各單位意見、出席委員意見及本案綜合意見予以回應並先行研商，俟提出回應資料後，續開市都委會專案小組

研商會議，並請作業單位安排現地勘查事宜。

(二) 101 年 2 月 2 日第 2 次市都委會專案小組現勘綜合意見

1. 交通局

- (1) 環河北路分隔島破口部分，本局建議可先行規劃開闢 12 米計畫道路銜接環河北路之分隔島缺口；另 10 米計畫道路銜接部分則視未來重劃區開發後如有需求，再另行商討研議。
- (2) 道路斷面均為人行道且將路燈佈於車道，請檢討有效車道不足、安全及交評效率均應重新檢討。
- (3) 基地最南側 8 米計畫道路距離高速公路下方仁義街涵洞距離過近，恐有交通瓶頸與交通安全之疑慮，請評估檢討並提出相關改善方案。
- (4) 另重劃區內仁義街留設路寬為 12 米，因仁義街於尖峰時間車流量大且為高速公路兩側地區往台北方向（重陽橋之自強路引道）之重要幹道，且仁義街有多條公車路線行駛，請補充本區公車路線（含動線）即站位等資料，另請調查現況仁義街交通量及爐物水準及預估基地開發後交通量及服務水準，並分析比較基地開發前後交通量及服務水準變化（交通監測資料請與交通部頒訂之交通工程手冊第二張交通量調查章節內容一致）。
- (5) 本案是否曾對周邊互相鄰接道路通量調查或分析，可考慮一併納入。

2. 教育局

有關學校用地面積調降議題，仍請依教育部頒布「國民中小學設備基準」國民小學面積不得小於 2 公頃之規定辦理。

3. 劉委員演交

本計畫區廣場用地現有數棵老樹，建議應保留該區域老樹並予光廠用地進行整體規劃，或可調整規劃為綠地用地。

4. 張委員桂林

近年因紹子化趨勢，學齡人口逐年下降，學校用地之需求減少，爰建議可再就調降學校用地面積乙節進行檢討，並將多出之土地供作計畫區內鄰里公園及綠地使用。

5. 綜合意見

- (1) 本日現勘所提計畫區內道路系統配置、交通動線規劃、高速公路匝道交通分析、重陽大排改道、區內公園綠地規劃..等各項議題，請規劃單位再詳予評估分析，研提調整方案並說明調整之理由。
- (2) 另有關計畫區內南側鄰高速公路涵洞及其週邊環境，建議以都市設計及綠美化手法處理並請規劃單位研擬相關規劃設計方案，以減緩高速公路龐大交通流量帶來之衝擊。
- (3) 本案俟規劃單位妥為分析研討前述各單位及小組委員所提建議並予回復後，續開市都委會專案小組研商會議。

(三) 101 年 3 月 5 日第 3 次市都委會專案小組研商會綜合意見

1. 經濟部水利署第十河川局

- (1) 有關簡報第 40 頁跨堤設施，請針對跨堤設施之規模是否僅供

行人和自行車使用，及該跨堤設施之設計與規模是否破壞現有堤防構造物等內容補充說明。

- (2) 目前跨堤相關業務業委託予新北市政府水利局，倘後續有開闢跨堤設施之需求，請檢附相關資料依規定向該局申請。

2. 國道高速公路局

- (1) 有關基地南側高速公路邊坡綠美化事宜，未來可依「國道高速公路交流道、邊坡及高架橋下景觀維護認養注意事項」檢具相關資料向本局申請。
- (2) 有關簡報第 31 頁所提高速公路匝道乙節，考量交通動線規劃及交織情形，倘經貴府評估有設置仁愛街匝道需求，請貴府交通局向本局申請，後續再就交通可行性評估及相關議題進行討論。

3. 水利局

原則同意本案大排改道計畫，後續請依相關程序向本局申請，並檢具水理分析、與既有水路及原設施銜接方案等內容，俾利分析評估。

4. 交通局

- (1) 簡報第 22 頁有關環河北路分隔島開設缺口部分，因鄰近計畫區之環河北路與高速公路、自強路 5 段兩交岔路口皆已開設缺口，故請再檢討區內道路銜接環河北路分隔島開設缺口之需求性，及開設缺口後對環河北路之交通衝擊影響，另未來倘開設缺口，因 10M 計畫道路為彎段路型不佳，故不建議開設缺口，另 12M 計畫道路開設缺口部份，仍請規劃單位詳實檢討，且須考量環河北路上之車道及設施，以利行車安全。
- (2) 簡報第 24 頁交通影響評估部分：
- a. 請補充各方向尖峰時段 PCU（小汽車當量），以供檢視區內服務水準資料之合理性。
- b. 請補充區內各道路路口之距離，且哪些路口為號誌化路口也應一併標示於圖面中，以供判斷車流未來可能延滯狀況。
- (3) 簡報第 25 頁交通改善設施部分：
- a. 請先明確界定基地南側 8 公尺計畫道路與仁義街交叉口未來可能產生之交通瓶頸狀況，為避免該瓶頸狀況產生，是否可透過都市計畫手段以增加緩衝空間，請再納入考量。
- b. 倘若須採交通隔離設施處理，中央分隔設施宜將回復式改為實體分隔島或綠帶等，並延伸仁義街涵洞之實體區隔至下個號誌化路口，加黑黃漆、增設座式導標、安全方向導引輔二標誌牌，以策安全。

5. 工務局

- (1) 請說明本案建築基地臨 20 公尺環堤道路部分可否指定建築線。
- (2) 本案土管規定(3)-12m 計畫道路之 1 樓作商業使用，其是否有作騎樓之必要。
- (3) 請說明再發展區之規劃形狀為何扁平狹窄，其未來改建時是否會有困難。

6. 城鄉發展局

- (1) 有關本案土地使用分區管制要點文字，請參酌「擬定淡水都市計畫(第三次通盤檢討原綠一、二、三用地附帶條件市地重劃地區)細部計畫」之土地使用分區管制要點修訂。
- (2) 有關容積獎勵之時程獎勵乙節，因現內政部都委會及本府政策除早期因特殊政策背景之整體開發區，新的整體開發區均未納入時程獎勵，本案是否有納入時程獎勵之條件，應再審慎分析。
- (3) 文小用地經前次教育局表達考量學童步行距離仍有需求，另基地範圍應以方整為原則，目前之規劃方案尚屬合宜，建議維持現規劃方案。

7. 長豐工程顧問股份有限公司（規劃單位）

- (1) 跨堤設施並非重劃工程之負擔，將在都市設計審議時討論，並建議可於城鄉風貌中施作。
- (2) 現環堤路上之跨堤天橋，建議未來可取消並移設至本案建議位置。
- (3) 有關重陽大排改道議題，將檢送水理分析資料送市府水利局評估，另有關污水下水道亦會進行分析並做銜接規劃。
- (4) 本案開發方式為市地重劃，其街廓配置應考慮配地事宜，目前街廓規劃為 45 至 50 公尺，已為中、大型街廓之概念，若取消(7)-10m 計畫道路則街廓深度將為 90 公尺，其為商業區之規模，配地上可能會有困難。
- (5) 若文小用地南側住宅區(編號 A15 街廓)南側再留設通道，將使該街廓雙面配地，可能會使土地零碎。
- (6) 本案規劃綠道係為營造有趣之後巷通學空間，爰始指定該路段為綠道。
- (7) 有關本案規模獎勵均包含在 1.5 倍之容積獎勵上限內。

8. 陳議長幸進

- (1) 本案為重劃區，因地主分回取得土地太少，至目前才進行規劃開發，三重其他重劃區如重陽重劃區皆已開發完成，爰本案希望能增加地主誘因，以利重劃作業推動。
- (2) 若本案採大街廓開發，需規定整體開發規模，惟如重陽重劃

區中之商業區當初規定要分四個單元大街廓開發，但除家樂福成功外，其他三塊土地在整合上皆有其困難，現仍為空地，如此結果有違政府美意。

- (3) 目前重陽重劃區之開發樓層皆很高，故未來本重劃區亦將是高樓層之開發形式。
- (4) 有關時程獎勵規定，希望比照板橋江子翠地區市地重劃案，能予納入規定。

9. 劉委員演交

- (1) 請將本案跨堤設施納入都市設計準則進行規範，並補充指導性設計概念說明文字。
- (2) 請將共同管道規劃與建築基地之後續介面處理內容納入土地使用分區管制要點規定。
- (3) 請將計畫區廣場用地老樹之確切位置標示於規劃圖面中，並加強說明其規劃內容，並納入土地使用分區管制要點中敘明。
- (4) 請補充計畫區南側鄰高速公路涵洞內道路(仁義街)之人行與車行動線規劃，以確保用路人安全。
- (5) 有關停車空間部分，請再補充自行車停車空間規劃內容。
- (6) 請評估分析新設大排之區位可否向北遷移，以利南側公園用地進行植樹之用；另請規劃單位說明現存之廟宇是否遷移事宜。
- (7) 考量教育局之學校用地需求與學區步行距離，維持原學校用地面積，建議延伸現有綠道，並將本計畫區學校用地東南側三角形土地提供作為綠化廣場以串連開放空間，並將原規定退縮 500 平方公尺之街角廣場調整為 1000 平方公尺綠化廣場，增加整體計畫區之綠化空間系統功能。
- (8) 時程獎勵若屬個別基地開發則不太贊成；本案時程獎勵為鼓勵整體計畫區開發之整體規劃事宜，則不反對。
- (9) 有關土管要點中提升都市保水性能之容積獎勵建議取消，以免與綠建築獎勵重複計列。
- (10) 有關開放空間獎勵部分，土地使用分區管制要點原規定之退縮空間不得重複計列，爰請比照新莊副都心的案例，調整為較原規定多退縮之空間始給予容積獎勵。

10. 張委員桂林

- (1) 本案鄰近首都門戶，建議本案應考量大街廓規劃格局的可能性，將公設系統儘量集中留設並予以綠美化，以提高地區環境品質；本案應儘量整合大地主之土地，可再與地政局討論相關事宜，以促成大街廓開發，增加重劃效益。

- (2) 承上，建議本案可增高樓層高度，增加退縮空間，並仿效臺北市健康路空軍眷村改建案，以大街廓方式規劃，於基地內留設私設道路，並將法定空地綠化，如(7)-10m計畫道路建議可取消；另本案丁字路口太多，看不出前景，街廓之規劃很重要，請敘明本案配置街廓之邏輯，惟若經小組討論從地籍紋理需顧及重劃可行性而維持現行配置，則請規劃單位補充相關規劃理由以資明確。
- (3) 近年少子化趨勢已較無學校用地需求，參酌臺北市學校現況，本案是否仍需2公頃文小用地應可再檢討；另建議將文小用地與街廓編號A14之住宅區位置互換調整。
- (4) 有關本案文小用地可否向左偏移，留出東側方正之住宅區以利規劃配置，並有機會使(1)-15m計畫道路延伸至計畫區南側。
- (5) 文小用地未來可多目標作地下停車場，社區之停車空間可置於該處，另學校大門亦可規劃於面臨15公尺計畫道路處。
- (6) 文小用地南側住宅區(A15)之出入道路為何，並請說明東南側(6)-8-10公尺計畫道路未向西北側延伸之由。
- (7) 請說明計畫範圍內現有工廠遷移事宜，並建議可規劃一、二個園區供其搬遷使用。

11. 唐委員明健

- (1) 因現同意重劃比例較低，時程獎勵可提高地主重劃意願，以早日形塑淡水河曼哈頓意象。
- (2) 板橋江子翠及埔墘之案例均有時程獎勵，若本案無時程獎勵是否會有前後不一致之情形。
- (3) 有關容積獎勵規定到都委會大會可再討論。

12. 綜合意見

- (1) 請將跨堤設施納入都市設計規範，另有關區內交通改善措施、土地使用與公共設施配置調整、土地使用分區管制要點文字及其他建議意見，請規劃單位依前開討論意見修正。
- (2) 有關本案土地使用分區管制要點，請調整修正如下：
 - a. 有關土管要點第4點土地使用強度，請補充學校用地之容積率，並請依本市20處土管要點通案性內容規定其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。
 - b. 有關土管要點第6條之前院、側院留設深度規定，請併第11點土管要點之退縮規定一併整理。
 - c. 有關土管要點第7點停車空間，請補充自行車停車位之規定，並依本市都市設計準則規定標準訂定。
- (3) 請申請單位就本次會議各單位所提意見、出席委員意見及本案綜合意見予以回應，並俟提出回應資料後，續提專案小組會議討論。

(四) 101 年 5 月 7 日第 4 次市都委會專案小組研商會綜合意見

1. 交通局

- (1) 目前計畫區內仁義街規劃為 12 公尺雙向單車道，惟考量目前仁義街之車流量已近飽和，且未來都市發展後逐漸增加之車流量，建議仁義街能調整拓寬為 14 公尺至少為 4 車道，或以都市設計及其他方式增加行車空間。
- (2) 有關計畫區內建築基地規劃之退縮人行空間，建議於計畫區整體開發時一併開闢，俾利提供重劃區建築開發前區內之人行空間。

2. 教育局

有關學校用地南側規劃之綠化廣場，請說明其是否屬學校用地範圍，另後續管理維護是否由學校負責，或由其他單位處理。

3. 城鄉發展局

- (1) 有關跨堤設施部分，建議參酌相關案例於土地使用分區管制要點增訂容積獎勵條文，以鼓勵土地所有權人申請設置；倘未有土地所有權人申請設置，必要時仍得由本府另行編列預算興闢。
- (2) 建議比照本市 20 處土管共通性條文增訂公共設施之地下開挖率為法定建蔽率加 10%，惟提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。
- (3) 本案土地使用分區管制要點規定計畫區內部分街廓之最小開發規模，請補充說明其訂定理由。
- (4) 有關容積獎勵內容部分：
 - a. 有關公益性設施獎勵，建議比照本市 20 處土管條文，增列供機關辦公相關設施之樓地板面積獎勵。
 - b. 有關都市防災獎勵，建議參酌「擬定淡水都市計畫(第三次通盤檢討原綠一、二、三用地附帶條件市地重劃地區)細部計畫」案例，修訂為與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 6 公尺，且平均達 8 公尺。
 - c. 有關基地保水獎勵，建議比照本市 20 處土管共通性條文規定，惟於土管要點增列義務性之規定不得重複計列之相關文字。
 - d. 有關開發規模獎勵，建議參酌相關案例修正為開發規模達 3000 至 5000 平方公尺時獎勵 10%，達 5000 平方公尺以上獎勵 15%。
 - e. 另有關時程獎勵乙節，依板橋江翠重劃區案例，其公共設施比例達 40%，然因應容積獎勵後引入之人口，故建議本案倘爭取適用時程獎勵，建議應比照板橋江翠及板橋埔墘案例，提高公共設施比例至少達 40%，以提升計畫區公共設施服務水準；另本案時程獎勵條文及規模加時程獎勵上限等內容，建議比照板橋江翠重劃區之條文規定，以為公平及一致性。
 - f. 本計畫區建築基地之開發行為應先提送新北市都市設計審議委員會審查同意，以二重疏洪道兩側附近地區市地重劃案例來看，其建築基地應包含公共設施用地，爰本案土管所訂都市設計審議是

否包括公共設施用地應予釐清。

- g. 有關本計畫區開放空間留設規定，請於土管內容中補充退縮空間須供公眾通行之規定，另請依本市 20 處土管共通性條文增訂「...因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。」等文字內容。

4. 陳議長幸進

- (1) 本案為重劃區，因地主分回取得土地太少，至目前才進行規劃開發，三重其他重劃區如重陽重劃區皆已開發完成，爰本案希望能增加地主誘因，以利重劃作業推動。故有關時程獎勵規定，希望比照板橋江翠地區市地重劃案，予以納入規定。
- (2) 有關交通局所提仁義街拓寬乙節，確實有拓寬為 14 公尺之必要性，建議申請人再配合調整土地使用配置。

5. 宋議員明宗

本案重劃區經重劃區內地主多次向本席陳情，希望能增加本案地主誘因，以利重劃作業推動，故有關時程獎勵規定能予納入規定。

6. 劉委員演交

- (1) 有關本案跨堤設施部分，請先向地政局釐清跨堤設施是否能納入重劃負擔，倘無法納入負擔，仍建議納入都市設計管制，以作為後續土地所有權人開發建築基地，同時申請於廣場用地設置跨堤天橋之依據，另補充由土地所有權人申請開發者，應於領取建築基地之使用執照前，完成天橋之點交作業。
- (2) 仁義街拓寬乙節，可考量南北向之車流，以不對稱之車道數規劃，並仍應考量保留人行道設置空間。
- (3) 廣場用地之老樹請於開發時妥善移植。
- (4) 有關本案土地使用分區管制要點第二條之用語定義，因本市 20 處土管已有規定，考量土地使用分區管制用語之一致性，建議刪除該條文。
- (5) 有關規劃單位補充說明自行車停車空間若設置於建築物地面層室內時，不計入樓地板面積乙節，請補充自行車停車位應設置於一樓為原則，並納入土地使用分區管制要點載明，以避免自行車空間設置於法定空地，影響其開放性。
- (6) 本次所提時程獎勵比例由最高 25%降低為 20%，尚屬合理，惟請申請人再考量酌予提高本計畫區公共設施比例至 40%之可行性，並參酌板橋江翠重劃區之獎勵條文訂定。
- (7) 本案都市設計管制示意圖，建議再補充建築基地退縮空間、公共設施景觀、斷面圖...等相關圖面納入計畫書，以作為未來都市設計審議委員會審議參考之依據。
- (8) 本計畫區退縮空間土管內容請補充鄰建築線側不得設置圍籬之規定，以確保臨路側之公共開放性。

	<p>(9) 公園用地及綠地用地之綠覆率，建議訂為 70%較為可行。</p> <p>7. 張委員桂林</p> <p>(1) 土地使用分區管制第 12 點規定建築物至少第一層作為一般零售業，惟一般零售業之範圍太小，建議修訂為依都市計畫法台灣省施行細則第 15 條所訂住宅區得為之商業使用。</p> <p>(2) 為避免新整體開發區店面招牌無秩序發展，土地使用分區管制要點建議納入店面招牌設置之規定，以形塑商店街之良好意象，並以不設置豎立型店招為原則。</p> <p>8. 唐委員明健</p> <p>(1) 有關跨堤設施部分倘後續土地所有權人皆無申請興闢，應由市政府再視需求予以興闢。</p> <p>(2) 考量仁義街交通流量、未來道路服務水準，以及未來公車及其他車輛行駛空間之需求，建議參酌交通局及與會單位意見予以拓寬至 14 公尺。</p> <p>(3) 有關時程獎勵部分，請申請人再考量酌予提高本計畫區公共設施比例至 40%，並參酌板橋江翠重劃區之容積獎勵條文訂定。</p> <p>9. 綜合意見</p> <p>(1) 請申請單位就本次會議各單位所提意見、出席委員意見予以回應，俟提出回應資料後，續提大會審議。</p> <p>(2) 有關時程獎勵及規模獎勵條文，倘申請人另提出其他方案，則併同本次小組會議意見提請大會討論。</p> <p>玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>除下列各點外，餘依專案小組意見修正通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案係由不可建地變為可建地之整體開發案，為規劃之一致性及審議之順遂，爰本案公共設施負擔比例應至少達 40%。 2. 承上，有關上開增加之公共設施用地請於學校用地西側優先規劃綠帶或道路做為通學廊道，並於下次都委會大會確認會議紀錄時討論規劃方案。 3. 有關本案於審議過程中提出對環境有利之承諾如設置共同管道、高速公路綠美化…等內容，請納入計畫書載明，以利查考並作為未來執行依據。 4. 為提升整體環境品質，本計畫區內公共設施用地請一併納入都市設計審議。 5. 本案都市防災計畫內容請參酌都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定之防災計畫項目並配合三重區地區災害防救計畫及相關防災計畫內容修訂。

表一 擬定三重都市計畫（高速公路北側仁義街附近地區）細部計畫土地使用分區管制要點表

公開展覽內容	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二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	依市都委會專案小組意見通過。
<p>二、本要點用語，定義如下：</p> <p>(一)基地線：建築基地範圍之界線。</p> <p>(二)前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。</p> <p>(三)後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿45度者；內角在45度以上時，以45度線為準。</p> <p>(四)側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(五)角地：位於兩條以上交叉道路路口之基地。</p> <p>(六)前院：沿前面基地線留設之庭院。</p> <p>(七)後院：沿後面基地線留設之庭院。</p> <p>(八)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>(九)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出1公尺範圍內得計入前院深度。</p> <p>(十)側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p> <p>(十一)基準容積率：本要點第四、五點規定之容積率上限。</p> <p>(十二)基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。</p>	<p><u>刪除。</u></p> <p>理由： 本市20處土管已有規定，考量土地使用分區管制用語之一致性，故予刪除。</p>	依市都委會專案小組意見通過。
<p>三、本計畫區劃定下列使用分區及公共設施用地：</p> <p>(一)住宅區</p> <p>(二)公園用地</p> <p>(三)學校用地(文小)</p> <p>(四)廣場用地</p> <p>(五)綠地用地</p> <p>(六)綠地用地(兼供高速公路用使用)</p> <p>(七)道路用地</p>	<p>三、本計畫區劃定下列使用分區及公共設施用地：</p> <p>(一)住宅區</p> <p>(二)公園用地</p> <p>(三)學校用地(文小)</p> <p>(四)廣場用地</p> <p>(五)綠地用地</p> <p>(六)綠地用地(兼供高速公路用使用)</p> <p>(七)道路用地</p>	依市都委會專案小組意見通過。

公開展覽內容	市都委會專案小組意見	市都委會決議
<p>四、土地使用強度</p> <p>(一)住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。</p> <p>(二)住宅區(再發展區)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%。</p> <p>(三)公園用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。</p>	<p><u>三、土地使用強度</u></p> <p>(一)住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。</p> <p>(二)住宅區(再發展區)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%。</p> <p>(三)公園用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。</p> <p>(四)文小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p> <p>理由： 增列文小用地土地使用強度規定。</p>	<p>依市都委會專案小組意見通過。</p>
<p>十三、住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%。</p>	<p><u>四、地下開挖率</u></p> <p>(一)住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%。</p> <p>(二)公共設施用地之地下開挖率不得超過法定建蔽率加 10%，惟提經<u>新北市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。</u></p> <p>理由： 增列公共設施用地之地下開挖率規定。</p>	<p>依市都委會專案小組意見通過。</p>
<p>七、停車空間</p> <p>住宅區內建築樓地板面積未達 250 平方公尺者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p>	<p><u>五、停車空間</u></p> <p>住宅區內建築樓地板面積未達 250 平方公尺者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，<u>惟仍應以滿足「一戶一汽、機車停車位」為原則；自行車停車位以法定機車停車位數 25%計算設置自行車停車位，並以設置於地面層為原則，若設置於建築物地面層之室內時，得不計入樓地板面積。</u></p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案屬整體開發地區，為落實綠色運輸規劃理念，考量地區住戶之需求，避免路邊停車影響地區交通情形，故停車空間規劃參考相關審議案例，以一戶一汽、機車位為原則，確保周邊地區交通安全及提升整體居住品質。 2. 為落實綠色運輸規劃理念，鼓勵民眾使用綠色運具，減少交通排碳量，本計畫區建築物請比照本市 20 處土管共通性條文設置自行車停車位等相關規定，另為鼓勵設置於室內不影響法定空地之開放性，增列不 	<p>依市都委會專案小組意見通過。</p>

公開展覽內容	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	計入樓地板面積之規定。	
<p>八、容積獎勵</p> <p>(一)本計畫區於重劃計畫書核准後二年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積之25%，三年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積之15%。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在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。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 <p>(三)本計畫區建築基地申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价之五倍保證金。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 2. 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 3. 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造价五倍之金額後無息退還。 <p>(四)為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積5%：</p>	<p>六、容積獎勵</p> <p>(一)<u>為促進本計畫區之開發，指定以市地重劃辦理整體開發地區符合下列條件者，得依下列規定予以獎勵，但不得超過該整體開發區內建築基地基準容積之30%：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>重劃區於計畫發布實施之日起，一年內完成重劃計畫書審查，且於核准後三年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者得，獎勵增加樓地板面積為基準容積之20%；二年內完成重劃計畫書審查，且於核准後三年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵增加樓地板面積為基準容積之15%；三年內完成重劃計畫書審查，且於核准後三年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵增加樓地板面積為基準容積之10%。</u> 2. <u>為鼓勵重劃區土地大面積開發建設，申請開發之土地面積達3000平方公尺以上，未達5000平方公尺者，獎勵法定容積5%；土地面積達5000平方公尺以上者，獎勵法定容積10%。</u> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施供公眾使用及機關辦公相關設施等，其集中留設之面積在100平方公尺以上，且具獨立產權及獨立出入口，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 3. <u>倘本計畫區有設置跨提天橋之需求，除應依本要點第十點規定設置外，若由住宅區土地所有權人於開發住宅區時併同申請興闢，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得依下列規定予以獎勵，惟獎勵以法定容積之5%為上限：</u> 	<p>依市都委會專案小組意見通過。</p>

公開展覽內容		市都委會專案小組意見			市都委會決議																											
<div>1. 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。</div> <div>2. 與建築線距離淨寬度最小不得低於6公尺。</div> <div>3. 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棟內不相連之2棟建築物間之距離應達8公尺。</div> <div>4. 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。</div> <div>(五)為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：</div> <table><tr><th>法定開挖率－實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≥ 10%</td><td>基準容積之6%</td></tr><tr><td>≥ 15%</td><td>基準容積之8%</td></tr><tr><td>≥ 20%</td><td>基準容積之10%</td></tr><tr><td>≥ 25%</td><td>基準容積之12%</td></tr><tr><td>≥ 30%</td><td>基準容積之15%</td></tr></table> <div>(六)非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積10%。</div> <div>(七)為鼓勵本計畫區內土地大面積開發建設，申請開發之土地面積達2500平方公尺以上者，獎勵法定容積10%。</div> <div>(八)建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過基準容積之50%。</div>		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%	<div>$A = \frac{(B1+B2) \times 1.2}{(C1-C2-C3)}$<div>A：捐贈跨提天橋設施之獎勵容積（≤法定容積百分之五）</div><div>B1：捐贈跨提天橋設施興闢成本及設備設施裝修費用</div><div>B2：提供管理維護基金</div><div>C1：住宅區二樓以上平均單價</div><div>C2：住宅區單位興建成本</div><div>C3：住宅區單位管銷費用（以單位興建成本之11%為上限）</div><div>由土地所有權人申請開發者，應於領取建築基地之使用執照前，完成天橋之點交作業。</div><div>(三)有關依相關法令規定或審議要求取得綠建築標章者，該部分應不得再給予獎勵；惟申請者原無須取得綠建築標章，或依規定取得更高等級綠建築標章者，得給予不同等級之基準容積獎勵。</div><div>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五倍保證金。</div><div>前款保證金退還依下列規定：</div><div>1. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</div><div>2. 未依限取得該等級綠建築標章者，保證金不予退還。</div><div>3. 依限取得該等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。</div></div> <table><tr><th rowspan="3">項目</th><th colspan="3">獎勵額度</th></tr><tr><th rowspan="2">無要求</th><th colspan="2">依相關法令規定或審議要求</th></tr><tr><th colspan="2">綠建築等級</th></tr><tr><td></td><td></td><th>銀級</th><th>黃金級</th><th>鑽石級</th></tr></table>				項目	獎勵額度			無要求	依相關法令規定或審議要求		綠建築等級				銀級	黃金級	鑽石級	
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%																															
項目	獎勵額度																															
	無要求	依相關法令規定或審議要求																														
		綠建築等級																														
		銀級	黃金級	鑽石級																												

公開展覽內容	市都委會專案小組意見					市都委會決議
	取得綠建築分級評估銀級	基準容積之 6%	=	=	=	
	取得綠建築分級評估黃金級	基準容積之 8%	基準容積之 8%	=	=	
	取得綠建築分級評估鑽石級	基準容積之 10%	基準容積之 10%	基準容積之 10%	=	
	(四)為提升都市防災性能，建築物設計同時符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：					
	1. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 6 公尺，且平均達 8 公尺。					
	2. 與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。					
	3. 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棟內不相連之 2 棟建築物間之距離應達 8 公尺。					
	4. 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。					
	(五)為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：					
	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%				
<u>前款減少之開挖率部分，除應妥為綠美化外，其植栽上、下方之任何形式人工構造物不得大於 1/3。</u>						
(六)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						

公開展覽內容	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	<p>來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。</p> <p>(七)<u>除本點有關都市防災容積獎勵留設空間，及本要點第十點規定留設空間不得計入開放空間面積計算者外，其餘建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理，另義務性之規定不得與相關獎勵重複計列。</u></p> <p>(八)<u>建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過基準容積之 50%，並不得適用增設停車空間獎勵之規定。</u></p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關時程獎勵條文請比照板橋江翠北側重劃區條文訂定。 2. 為鼓勵重劃區土地大面積開發建設，請比照相關案例修訂規模獎勵規定。 3. 捐贈公益性設施獎勵參酌本市 20 處土管內容，增列機關辦公相關設施。另為鼓勵私人設置跨堤天橋供公眾使用，請依相關案例研提獎勵文字 4. 依新北市都委會通案審議原則修正申請綠建築之獎勵。 5. 本計畫區為新開發地區，參酌「擬定淡水都市計畫（第三次通盤檢討原綠一、二、三用地附帶條件市地重劃地區）細部計畫案」修訂都市防災獎勵條文，提高鄰地境界線距離淨寬之規定。 6. 為確保基地之透水性及涵養水份功能，參酌「擬定淡水都市計畫（第三次通盤檢討原綠一、二、三用地附帶條件市地重劃地區）細部計畫案」修訂基地保水獎勵條文，降低開挖率獎勵部分增列基地透水之規定。 7. 為鼓勵計畫區內留設開放空間，提升地區環境品質，創造適居生活空間，故增訂適用開放公間獎勵規定。惟參酌「擬定淡水都市計畫（第三次通盤檢討原綠一、二、三用地附帶條件市地重劃地區）細部計畫案」，獎勵計算應排除本計畫區已規定之相關退縮空間。 	

公開展覽內容	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	8. 考量目前內政部政策方向，請明訂本計畫區不得適用停車獎勵。	
十二、本計畫區內之公共設施用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用。	<u>八、本計畫區內之公共設施用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用。</u>	依市都委會專案小組意見通過。
十四、本計畫區內建築基地之開發行為（如建築物設計、景觀設計、廣告招牌之設置、人行道鋪面及綠化等有關事項），應先經新北市都市設計審議委員會審查同意後，始准依法申請發照。	<u>九、建築設計</u> <u>(一)本計畫住宅區及學校用地建築基地之開發行為（如建築物設計、景觀設計、廣告招牌之設置、人行道鋪面及綠化等有關事項），應先經新北市都市設計審議委員會審查同意後，始准依法申請發照建築。</u> <u>(二)本計畫區內建築物須申請候選綠建築證書。</u> <u>(三)計畫區內廣告物之設置依下列規定辦理：</u> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. 招牌廣告以 1 幅為限，並不得突出建築物正面投影線 30 公分，突出牆柱面 10 公分以上者，離地面高度不得小於 3 公尺。</u> <u>2. 不得於地面或屋頂設置樹立型廣告，或於屋頂設置有閃爍燈光之招牌廣告。</u> <u>3. 建築物 1 樓營業性之場所只准於 2 樓窗台或陽台緣以下（無窗台或陽台者則不得高出 2 樓樓板 1 公尺）設置橫幅招牌廣告；其他各樓層則可設置橫幅或直立式招牌廣告。</u> <u>4. 各招牌廣告不得遮掩有效採光面積。</u> <u>5. 各招牌廣告之寬度不得超過 90 公分，面積不得大於各業正面總面積之 1/4，但位於 1 樓轉角且兩面（或三面）皆為出入店面者，總面積得含該側面面積。</u> 	修正通過。 修正事項： 第一項修訂為： <u>(一)本計畫建築基地及公共設施之開發行為（如建築物設計、景觀設計、廣告招牌之設置、人行道鋪面及綠化等有關事項），應先經新北市都市設計審議委員會審查同意後，始准依法申請發照。</u>

公開展覽內容	市都委會專案小組意見	市都委會決議																														
	<p><u>6.計畫區內設置廣告除依本點規定外，並應依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」，經主管機關之核准。</u></p> <p>理由：</p> <p>1. 配合上位政策推動建築物興建省能源、省資源、低汙染等綠建築推動方案，增訂候選綠建築證書之申請。</p> <p>2. 為形塑整體開發區良好景觀，參酌「變更林口特定區計畫（第三次通盤檢討）案」增訂店面招牌設置條文。</p>	<p>意後，始准依法申請發照建築。</p> <p>修正理由：為提升整體環境品質，將本計畫區內公共設施納入都市設計審議。</p>																														
<p>六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定</p> <table data-bbox="76 834 871 1035"> <tr> <th>土地使用種類</th><th>前院深度(公尺)</th><th>側院深度(公尺)</th></tr> <tr> <td>住宅區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>公園用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr> <tr> <td>學校用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr> </table> <p>(二)住宅區內基地前院深度應符合本要點之規定，惟若住宅區因留設前院致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用管制規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準，並以留設最大深(寬)度之前(側)院為原則。</p> <p>十一、本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下：</p> <p>(一)指定留設開放空間的面積、大小及形狀需符合下表之規定，並與周邊景觀共同設計之。</p>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	住宅區	3.00	不予規定	公園用地	10.00	10.00	學校用地	不予規定	不予規定	<p>十、本計畫內各種土地使用分區與公共設施用地之建築物設置前院及側院規定，以及指定建築基地留設公共開放空間之規定如下：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定：</p> <table data-bbox="1028 751 1868 1000"> <tr> <th>土地使用種類</th><th>前院深度(公尺)</th><th>側院深度(公尺)</th></tr> <tr> <td>住宅區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>公園用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr> <tr> <td>學校用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr> </table> <p>(二)建築基地留設公共開放空間及公用設備規定：</p> <table data-bbox="1028 1083 1868 1425"> <tr> <th>留設規定 開放空間種類</th><th>最小寬度(m)/ 最小面積(m²)</th><th>其他留設規定</th></tr> <tr> <td>指定留設沿街式開放空間</td><td>1. 學校用地及編號A14臨學校用地側，應自用地境界線退縮5公尺建築。 2. 建築基地除再發展</td><td>1. 退縮部分臨建築線側不得設置圍籬。 2. 需設置寬</td></tr> </table>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	住宅區	3.00	不予規定	公園用地	10.00	10.00	學校用地	不予規定	不予規定	留設規定 開放空間種類	最小寬度(m)/ 最小面積(m ²)	其他留設規定	指定留設沿街式開放空間	1. 學校用地及編號A14臨學校用地側，應自用地境界線退縮5公尺建築。 2. 建築基地除再發展	1. 退縮部分臨建築線側不得設置圍籬。 2. 需設置寬	<p>依市都委會專案小組意見通過。</p>
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																														
住宅區	3.00	不予規定																														
公園用地	10.00	10.00																														
學校用地	不予規定	不予規定																														
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																														
住宅區	3.00	不予規定																														
公園用地	10.00	10.00																														
學校用地	不予規定	不予規定																														
留設規定 開放空間種類	最小寬度(m)/ 最小面積(m ²)	其他留設規定																														
指定留設沿街式開放空間	1. 學校用地及編號A14臨學校用地側，應自用地境界線退縮5公尺建築。 2. 建築基地除再發展	1. 退縮部分臨建築線側不得設置圍籬。 2. 需設置寬																														

公開展覽內容				市都委會專案小組意見			市都委會決議
留設規定 開放 空間種類	最小寬度(m)/ 最小面積(m ²)	其他留設規定			區外，臨(1)、(2)、 (3)、(4)10~15m計畫 道路，應自道路境界線 退縮寬度 5 公尺以上 之無遮簷人行道。	度 5 公尺以 上之無遮 簷人行空 間。	
指定留設沿街式 開放空間	臨(3)-12m 計畫道 路者應退縮寬度 4 公尺以上之開放 空間。	1. 退縮部分不 得設置圍牆。 2. 需設置寬度 4 公尺以上之 無遮簷人行 空間。			建築基地臨(5)、(6)、 (7)、(8)、(9) 10m 計 畫道路及臨環河北路 側，應自道路境界線退 縮寬度 4 公尺以上之 無遮簷人行道。	1. 退縮部分 臨建築線 側不得設 置圍籬。 2. 需設置寬 度 4 公尺以 上之無遮 簷人行空 間。	
	臨 (1) 、 (2) 、 (4)12-15m 計畫道 路及東側環河北 路者應退縮寬度 4 公尺以上之開放 空間。	1. 退縮部分不 得設置圍牆。 2. 需設置寬度 4 公尺以上之 無遮簷人行 空間。					
	臨(2)、(5)、(6)、 (7)、(8)、(9)10m 計畫道路者應退 縮寬度 3 公尺以上 之開放空間。	1. 退縮部分不 得設置圍牆。 2. 需設置寬度 3 公尺以上之 無遮簷人行 空間。					
指定留設街角廣 場式開放空間	街角廣場 A 最小面 積為 500 平方公尺	退縮部分不得 設置圍牆。		指定留設街角廣 場式開放空間	<u>綠化廣場最小面積為 1000 平方公尺</u>	<u>退縮部分臨 建築線側不 得設置圍籬。</u>	
	街角廣場 B 最小面 積為 100 平方公尺	退縮部分不得 設置圍牆。			街角廣場最小面積為 100 平方公尺	退縮部分臨 建築線側不 得設置圍籬。	
指定留設自行車 道	計畫區南側公園 臨(2)-12m 側留設 寬度 5 公尺之自行 車道。	-		指定留設自行車 道	計畫區南側公園用地 及綠地用地(兼供高速 公路使用)臨計畫道路 編號(2)-12m、(7)-10m 及臨編號 A4、A15 街廓 側，應留設寬度 5 公尺 之人行道暨自行車道。	-	
其他	跨堤天橋	為銜接環河北		跨堤天橋	-	<u>倘本計畫區 有設計跨堤 天橋之需</u>	

公開展覽內容			市都委會專案小組意見			市都委會決議
		路對側河濱開放空間，指定於計畫區東南側留設跨堤天橋，供人行或自行車行使用。			求，指定設於計畫區東北側廣場用地，銜接環河北路對側河濱開放空間，供人行及自行車行使用。	
	指定商業使用	臨(3)-12m 計畫道路者，低樓層應指定作為商業活動使用。				
			<u>共同管道</u>	-	本計畫區公共設施管線系統，皆應依「共同管道法」之規定施作。各建築基地開發時，應規劃共同管道系統與共同管道之接續點連接。	
					<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>各建築基地應於街角設置阻車柱與無障礙通路。</u> 2. <u>建築基地及公共設施用地應依附圖指定區位及面積留設廣場式開放空間，且其任一邊之最小淨寬度至少 6 公尺。</u> 3. <u>住宅區編號 A6、A6-1、A7、A7-1、A10、A10-1、A11 及 A11-1 街廓之建築基地，應自綠地用地之境界線起退縮 5 公尺建築。本款規定建築退縮空間綠化面積不得少於 70%，且於鄰接計畫道路側應設置阻車柱與無障礙通路。</u> 4. <u>學校用地應自用地境界線退縮 5 公尺建築。如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 5 公尺，且應參考『建築基地綠化設計技術規範』立體綠化規定，將圍牆予以綠化。</u> 	

公開展覽內容	市都委會專案小組意見	市都委會決議						
	<p><u>5.再發展區西側之廣場用地，為提高其基地保水及保護老樹，綠覆率不得小於 60%，並應將移植後之老樹根部周邊予以植栽綠化。</u></p> <p><u>6.依本點規定退縮建築之空地應植栽綠化，臨建築線側不得設置圍籬，且應供公眾通行，但得計入法定空地。</u></p> <p><u>7.指定留設之開放空間應與相鄰道路之人行道併同設計，並應與相鄰基地之鋪面連續，後建需配合先建者，地面需保持齊平，如遇高程不同時應以坡道相連接，且坡道斜率不得小於 12:1。</u></p> <p><u>前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。</u></p> <p>理由： 為提升整體開放空間系統之串連與創造舒適之人行空間，修訂計畫區公設開放空間之留設規定。</p>							
五、最小基地開發規模面積 指定計畫區內街廓編號 A9、A10、A11、A13、A14、A15 之最小開發規模面積為 150 m ² ，以作為地主重劃後分配土地開發使用。	<p>十一、最小基地開發規模面積</p> <table><tr><th>街廓編號</th><th>最小建築基地規模</th></tr><tr><td>A9、A10、A11、A13、A15</td><td>指定編號之街廓最小開發規模面積為 150 m²，作為地主重劃後分配土地開發使用。</td></tr><tr><td><u>其他土地</u></td><td><u>悉依「新北市畸零地使用規則」規定辦理。</u></td></tr></table> <p>理由： 1.刪除街廓編號 A14 之最小開發規模之規定。 2.為促進土地合理並有效利用增訂其他土地依據新北市畸零地使用規則。 3.請補充指定街廓編號 A9、A10、A11、A13 及 A15 最小開發規模面積 150 m²之緣由。</p>	街廓編號	最小建築基地規模	A9、A10、A11、A13、A15	指定編號之街廓最小開發規模面積為 150 m ² ，作為地主重劃後分配土地開發使用。	<u>其他土地</u>	<u>悉依「新北市畸零地使用規則」規定辦理。</u>	依市都委會專案小組意見通過。
街廓編號	最小建築基地規模							
A9、A10、A11、A13、A15	指定編號之街廓最小開發規模面積為 150 m ² ，作為地主重劃後分配土地開發使用。							
<u>其他土地</u>	<u>悉依「新北市畸零地使用規則」規定辦理。</u>							

公開展覽內容			市都委會專案小組意見	市都委會決議
十一、本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下：			十二、住宅區臨(3)-15m計畫道路側，其建築物第1層樓除供住宅出入之門廊外，至少第1層應作為住宅區容許之商業使用。	依市都委會專案小組意見通過。
留設規定 開放空間種類	最小寬度(m)/ 最小面積(m ²)	其他留設規定	理由： 1. 新土管第十二條原為土管第十一條之開放空間規定，將此項內容獨立規定。 2. 文辭釐正。	
其他	指定商業使用	臨(3)-12m計畫道路者，低樓層應指定作為商業活動使用。		
九、法定空地綠化 建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。 前項種植花草樹木部分之覆土深度應大於 1.5 公尺，且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 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。			十三、法定空地綠化 建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。 前項種植花草樹木部分之覆土深度應大於 1.5 公尺，且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 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。	依市都委會專案小組意見通過。
十、公園綠化 本計畫區內公園用地之綠覆率不得少於 80%。			十四、公園用地及綠地用地之綠覆率不得少於 70%。 理由： 考量公園綠地設計之可行性，請酌予調降綠覆率。	
十五、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，由市政府訂定之。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。			十五、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，由市政府訂定之。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	依市都委會專案小組意見通過。

公開展覽內容	市都委會專案小組意見	市都委會決議
—	<p><u>十六、本計畫區之建築物，屋頂應設置 1/2 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。</u> <u>前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言：</u> <u>(一)屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。</u> <u>(二)太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 2 公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。</u></p> <p>理由：</p> <p>為提升立體綠化及綠色能源之使用，請參酌本市 20 處共通性土管條文及「擬定淡水都市計畫（第三次通盤檢討原綠一、二、三用地附帶條件市地重劃地區）細部計畫案」增列綠屋頂規定。</p>	依市都委會專案小組意見通過。
十六、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。	—	依市都委會專案小組意見通過。
十七、本計畫區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。	—	依市都委會專案小組意見通過。
	<p><u>十七、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></p>	
	<p><u>十八、本計畫區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></p>	

表二 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情摘要	市都委會決議
1	陳情人：葉慶豐 陳情位置： 仁義段 1809 2 筆地號 仁愛段 1104 等 2 筆地號	調降本案市地重劃之公共設施比例。	未便採納。 理由： 本案依第 393、397 次縣都委會決議，公共設施以不得低於 35%。為增進地區公共利益及環境品質，公共設施俾利不宜在調降，目前本案調整後公共設施比例為 39.42%。
2	陳情人： 呂永清 梁美娥 葉清標 呂淑花 沈東松 葉耀駿 呂正國 葉力鳳 呂正來 葉耀仁 徐振豐 葉慶萊 陳情位置： 仁義段 1748 等 2 筆地號 仁義段等 6 筆地號 仁義段 1803 地號 仁義段 1750-1 等 3 筆地 仁義段 1809 等 2 筆地號 仁義段 1794、1795 地號 仁愛段 1104-1 地號 仁愛段 1183-3 等 3 筆地號 仁愛段等 3 筆地號 仁愛段 1104-1 地號 仁愛段 1183-1 等 4 筆地號 仁愛段 1167 等 3 筆地號 仁愛段 1183-3 地號 仁愛段 1176 等 3 筆地號 仁愛段 1104 等 4 筆地號	期待新北市政府同意本案採市地重劃辦理，改善地區整體環境。	酌予採納。 理由： 1. 80 年三重一通建議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，以健全都市發展。 2. 依內政部都委會 100 年 8 月第 761 次會議記錄，本案經評估 45%公共設施使重劃不可行且需變更主要計畫者，再另案依法定程序辦理。 3. 本案業依上開部都委會決議重行辦理變更都市計畫，並採市地重劃方式開發。
3	陳情人：葉守仁 陳情位置： 仁愛段 1195 地號 仁義段 1825 等 7 筆地號	建議採隔離設施，避免影響地區生活環境品質。	酌予採納。 理由： 本案已於基地南側劃設公園及綠地(兼供高速公路使用)，作為隔離兼具休憩機能使用，並可提升環境品質。
4	陳情人：蘇益峰等 21 人 陳情位置： 仁義段 1504 等 21 筆地號	1. 參與重劃後是否可申請合併分配，並確定可分配回建	酌予採納。 理由： 1. 未來重劃後分配事宜依平均地權條例

		<p>築用地。</p> <p>2. 重劃後門前道路是否確定為 10M 寬道路。</p> <p>3. 重劃時是否確定不傷及原住宅建築物。</p>	<p>及市地重劃實施辦法辦理。</p> <p>2. 本案目前土地使用規劃於北側規劃 10m 道路，並於道路兩側各留設 1.5m 人行道。</p> <p>3. 後續實施重劃以本府核定之重劃範圍為準，惟依規劃原意應不傷及北側建物。</p>
5	<p>陳情人：林德和 林麗美</p> <p>陳情位置：計畫區東南側鄰環河北路</p>	<p>沿環河北路劃設之長形公園綠地，隔離環河北路與住宅區，致使無法直接通行，造成通行不便。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本案東側沿環河北路之公園部分係提供水路改道使用。</p> <p>2. 另本案道路系統業經小組審慎評估全區動線合理性及便利性。</p>
6	<p>陳情人：賴真真等 40 人</p> <p>陳情位置：仁義街 143 巷 仁義段 1502 等 41 筆地號</p>	<p>1. 居民願意配合本重劃案之細部計畫規劃內容，惟仁義街 143 道路被納入重劃範圍以致影響現住戶居住空間。</p> <p>2. 希冀未來重建時，原道路用地可抵換為容積率。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 80 年三重都市計畫第一次通盤檢討之重劃範圍即包含仁義街 143 巷，目前規劃將仁義街 143 巷之位置劃設 10m 計畫道路，並於道路兩側各留設 1.5m 人行道，應可提升當地道路服務品質。</p> <p>2. 未便採納。</p>
7	<p>陳情人：張建國</p> <p>陳情位置：仁義街 143 巷</p>	<p>仁義街 143 巷北側建物緊鄰 10 公尺計畫道路若無隔離會很危險，請增設人行道以確保住家及行人安全。</p>	<p>納入規劃。</p> <p>理由：</p> <p>80 年三重都市計畫第一次通盤檢討之重劃範圍即包含仁義街 143 巷，目前規劃將仁義街 143 巷之位置劃設 10m 計畫道路，並於道路兩側各留設 1.5m 人行道，應可提升當地道路服務品質。</p>

九、報告案：

報告案件一覽表：

(一) 「建築技術規則」建築設計施工編修正自 101 年 7 月 1 日起開放空間獎勵上限回歸都市計畫法規或都市計畫書規定處理原則。

案由	「建築技術規則」建築設計施工編修正自 101 年 7 月 1 日起開放空間獎勵上限回歸都市計畫法規或都市計畫書規定處理原則	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案 號	第一案
說	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、本案緣起：</p> <p>內政部 101 年 3 月 13 日 1010801110 號令修正「建築技術規則」建築設計施工編規定，其中修訂留設開放空間得增加之樓地板面積獎勵上限，回歸都市計畫法規或都市計畫書圖之規定，並自 101 年 7 月 1 日施行。</p> <p>「回歸都市計畫法規或都市計畫書圖之規定」處理方式有：於業送內政部轉行政院備案「都市計畫法新北市施行細則」中增訂；於本市各該都市計畫中規範；於本市共通性土地使用分區管制規定中增訂。考量該等法規或都市計畫檢討作業時程皆未及配合 101 年 7 月 1 日起建築技術規則刪除設置開放空間容積獎勵上限規定，屆時恐有空窗期無法可遵循。</p> <p>為免建築技術規則刪除留設開放空間得增加之樓地板面積獎勵上限，而都市計畫法規或都市計畫書圖規定未及接續，致執法上之空窗期，且考量本市相關都市計畫法規或都市計畫變更係由委員會審議，乃將法令適用過渡時期操作方式提會報告。</p> <p>參、建築技術規則修法內容</p> <p>本次建築技術規則修法內容重點如下（詳附件）：</p> <p>一、為維護開放空間之公益性，規定開放空間應開放供公眾使用；刪除住宅區廣場式開放空間得以通道連接建築線之規定；提高開放空間設置頂蓋之立面透空率（修正條文第 283 條）。</p> <p>二、增訂建築物地面層為住宅、集合住宅者，其頂蓋型開放空間有效係數為零（修正條文第 284 條）。</p>		

明

三、留設開放空間得增加之樓地板面積獎勵上限，回歸都市計畫法規或都市計畫書圖之規定；另未實施容積管制地區不宜適用本章規定增加容積（修正條文第 285、286 條）。

四、修正應留設開放空間，始得設置公共服務空間（修正條文第 287 條）。

五、增訂地面層為住宅、集合住宅用途之建築物，非屬開放空間之建築基地部分得設置區隔設施與開放空間區隔，以顧及住宅安全管理之需要。（修正條文第 288 條）

六、增訂開放空間不得設置圍牆及其他妨礙公眾通行或休憩之設施，以維護開放空間之公益性。（修正條文第 289 條）

肆、因應處理方式

經查內政部針對上開修正內容未訂有緩衝期或其他過渡時期配套措施，惟其表示 5 都修訂都市計畫法施行細則、地方政府配合修訂土地使用管制要點時，應併同考量內政部配合監察院調查調降容積獎勵上限之政策，爰針對上開修正條文內容，所涉都市計畫及都市設計提擬因應作法如下：

一、開放空間公益性維護部分：將納入刻正辦理「變更新北市三重等 20 處都市計畫（土地使用分區管制要點）（第二次專案通盤檢討）」案（以下簡稱：「20 處土管（第二次專案通檢）」）研訂配合修正條文，並於都市計畫個案變更涉及開放空間獎勵時，確實將開放空間之公益性維護納入計畫書。

二、開放空間所涉都市設計部分：開放空間有效係數、公共服務空間、開放空間設置頂蓋之立面透空率... 等修正條文內容，將配合修正新北市都市設計審議原則。

三、留設開放空間得增加之樓地板面積獎勵上限，回歸都市計畫法規或都市計畫書圖之規定部分：考量「都市計畫法新北市施行細則」業提送內政部，且其為全市性之規範，無法因地制宜考量各別都市計畫差異性，爰擬納入「20 處土管（第二次專案通檢）」案，及其以外個案變更都市計畫，研訂各別開放空間得增加樓地板面積獎勵上限規定。

伍、提會報告事項：

一、刻正辦理之「20 處土管（第二次專案通檢）」作業係針對現行土地使用分區管制執行問題、都市設計與建築管理面臨問題、各級都市計畫委員會審議時要求事項，以及中央政府政策等事項進行全面檢討，時程上未及將 101 年 7 月 1 日起建築技術規則刪除設

	<p>置開放空間容積獎勵上限規定納入規範，屆時恐有半年以上空窗期無法可遵循(約為 101 年 7 月 1 日至完成法定程序)，爰擬在「20 處土管(第二次專案通檢)」檢討、其餘都市計畫完成配合修訂相關條文法定程序之前，仍依現行建築技術規則開放空間得增加之樓地板面積獎勵上限規定辦理。</p> <p>二、上開處理方式經提大會報告後，將依行政程序簽市長核可後函頒施行。</p> <p>陸、以上內容提請大會討論。</p>
決 議	洽悉。

十、研議案：

研議案件一覽表：

(一) 林口特定區計畫土地使用分區管制要點第 8、15 點執行疑義。

案由	林口特定區計畫土地使用分區管制要點第 8、15 點執行疑義	辦理機關	新北市政府
類別	研議案	案 號	第一案
說明	<p>壹、 辦理機關：新北市政府。</p> <p>貳、 申請單位：新北市政府。</p> <p>參、 緣起：</p> <p>一、 依現行「變更林口特定區計畫」土地使用分區管制要點第 15 點規定，第二種住宅區內得為下列各組土地及建築物之使用(略以)：「(一) 第一組：三層樓以下住宅。(二) 第二組：四至五層樓、六層樓以上住宅。…」；另前開管制要點第 8 點，有關第一組：三層樓以下住宅，其可使用性質、用途包括 1. 獨戶住宅、2. 雙拼住宅、3. 雙疊住宅、4. 三層樓以下集合住宅、5. 三層樓以下連棟住宅，第二組：四至五層樓、六層樓以上住宅，則可做：1. 四至五層樓集合住宅、2. 六層樓以上集合住宅 3. 四至五層樓連棟住宅之使用。」，故「獨戶住宅」(僅含 1 個住宅單位之獨立建築物)使用性質、用途係屬前開管制要點第 8 點「(一) 第一組：三層樓以下住宅」正面表列範疇。</p> <p>二、 今因大凡建築師事務所 100 年 5 月 9 日依新北市建築師公會協審建築師意見以建造執照平行分會表函詢新北市政府城鄉發展局得否於本市林口區麗林段 33 地號土地(第二種住宅區)興建 5 層樓獨戶住宅，並檢附同分區內已領取使用執照之 4~5 層樓獨戶住宅 16 件案例，因該特區計畫擬定機關為內政部且涉及管制要點規劃原意，遂依現行林口定區計畫土地使用管制要點第 84 點提請討論。</p> <p>肆、 都市計畫說明</p>		

一、歷次都市計畫變更(住宅區)：

林口特定區計畫住宅區分為第一、二、三、四、五種住宅區，計畫面積 585.68 公頃。

(一)64 年 2 月 20 日實施之「林口特定區計畫」住宅區以高速公路北側中心商業區為縱軸向兩旁依次為高密度住宅區(每公頃 600 人)、中密度住宅區(每公頃 400 人)、低密度住宅區(每公頃 200 人)。

(二)75 年 10 月 30 日實施之「變更林口特定區計畫(第一次通盤檢討)」案考量實際需要將住宅區明確分類為第一、二、三、四、五種住宅區，其中低密度住宅區為第一種住宅區，中密度住宅區為第二種住宅區，高密度住宅區為第五種住宅區。

(三)迄今 100 年 11 月 23 日實施之「變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討—內政部都委會第 760 次會議審議通過部分)」案有關住宅區之分類並未變更。

二、歷次土地使用分區管制要點修正：

(一)64 年 2 月 20 日實施之「林口特定區計畫」：

1.第 3 點：土地及建築物之使用性質分為 24 組：

第一組：低層住宅：(1)獨戶住宅(2)雙戶(雙拼或雙疊)住宅(3)連棟住宅(4)招待所或寄宿舍

第二組：中、高層住宅：(1)中層公寓住宅(2)高層公寓住宅(3)公寓旅社(4)招待所或寄宿舍

2.第 5 點(五)：高度不超過 2 層樓為低層、3~4 層樓為中層、5 層樓以上為高層。

3.第 15 點：中密度住宅得為第一、二組使用。

(二)75 年 10 月 30 日實施之「變更林口特定區計畫(第一次通盤檢討)」案：

1.第 5 點：配合實際使用情況，將使用組別重新分組為 35 組：

第一組：低層住宅：(1)獨戶住宅(2)雙拼住宅(3)雙疊住宅(4)低層集合住宅(5)低層連棟住宅

第二組：中、高層住宅：(1)中層集合住宅(2)高層集合住宅(3)中層連棟住宅

2.第 3 點(二)：高度不超過 3 層樓為低層、4~5 層樓為中層、6 層樓以上為高層。

3.第 7 點：第二種住宅得為第一、二組使用。

(三)89 年 11 月 1 日實施之「變更林口特定區計畫(第二次通盤檢討)(內政部都委會第 477 及 478 次會審查通過部分)」案：

1.第 5 點：配合實際使用情況，將樓層予以明確規定：

第一組：三層樓以下住宅：(1)獨戶住宅(2)雙拼住宅(3)雙疊住宅(4)三層樓以下集合住宅(5)三層樓以下連棟住宅

第二組：四至五層樓、六層樓以上住宅：(1)四至五層樓集合住宅(2)六層樓以上集合住宅(3)四至五層樓連棟住宅。

2.第 9 點：第二種住宅得為第一、二組使用。

(四) 100 年 11 月 23 日實施之「變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討—內政部都委會第 760 次會議審議通過部分)」案：

1.第 8 點：土地及建築物之使用性質分為 28 組：

第一組：三層樓以下住宅：(1)獨戶住宅(2)雙拼住宅(3)雙疊住宅(4)三層樓以下集合住宅(5)三層樓以下連棟住宅

第二組：四至五層樓、六層樓以上住宅：(1)四至五層樓集合住宅(2)六層樓以上集合住宅(3)四至五層樓連棟住宅。

2.第 15 點：第二種住宅得為第一、二組使用。

伍、疑義說明

- 一、第二種住宅區興建「獨戶住宅」是否僅能三層樓以下住宅：住戶型態眾多，獨戶住宅僅限於 3 層樓以下與民眾認知及建築專業有落差，且針對林口特定區第二種住宅區，住宅興建亦可興建 4 層樓以上之集合住宅，故類似獨戶住宅對建築景觀上並無影響。
- 二、依現行其他土地使用分區管制規定低層獨戶住宅有無層數限制。
- 三、經清查本市林口特定區住二獨戶住宅(四層以上)案件共計 53 件。
(一)已領得使用執照共計：37 件
(二)未領得使用執照共計：16 件

陸、辦理經過

一、研商會議

本案分別於民國 100 年 11 月 29 日、民國 101 年 2 月 24 日由城鄉發展局邀集相關單位召開二次研商會議：

(一)100 年 11 月 29 日研商會結論：

1. 本案經工務局同意於 100 年 12 月 8 日前查明林口特定區計畫範圍內涉及本次討論議題之案件數量，並提供列表說明，並將現行執行狀況予以分類並提出後續建議處理方案內容送本局後，由本局儘速召開第二次研商會議。
2. 本案後續如涉及依法規應逕為處分者，請各局依權責辦理。

3. 依現行林口特定區土地使用分區管制要點規定即今日研商會議內容，請工務局、城鄉局應注意並轉知申請人於本特定區計畫範圍內申請建築時，「獨戶住宅」仍僅能申請為「三層樓以下住宅」。

(二)101 年 2 月 24 日研商會結論：

1. 有關新申請建造執照案件，在相關規定未修正前，仍請依現行林口特定區土地使用分區管制要點規定辦理。
2. 至於既有已核發建築執照案件，建議從優從寬考量，本案目前發照執行已行之多年，必有其成因，建議請內政部協助查明本特定區計畫在尚未交由新北市政府辦理建築執照核發作業前，涉及本次會議議題之建照核發情形及案件，另亦請查明有關「獨戶住宅」僅能為 3 層樓以下之規定其規劃原意及歷史演變為何，是否因時代變遷已有不合時宜而應納入通盤檢討修正之處。
3. 本案如經工務局考量需提送本市都市計畫委員會進行討論，建議於會後提出涉及本次議題之研議案予本局，本局將協助提請本市都市計畫委員會研議，俾利有效解決相關問題。

二、新北市都市計畫委員會專案小組

民國 101 年 5 月 24 日專案小組研商會：

1. 依歷次都市計畫變更及土地使用分區管制要點修正內容，內政部營建署及市府各與會單位代表表示林口特定區第二種住宅區土地使用分區管制要點規定甚為明確，惟建築形態管制確有不合時宜之處，建請內政部營建署儘速依規劃原意及與會各單位意見部分或全部修訂土地使用分區管制要點規定，另請內政部營建署及作業單位查明有關各類住宅區及「獨戶住宅」僅能為 3 層樓以下之規定其規劃原意及歷史演變為何，以作為後續修正之參考。
2. 至於既有已核發 4 層樓以上獨戶住宅建築執照案件，建請工務局依行政程序專案簽報，基於信賴保護，工務局建議以城鄉局 100 年 12 月 12 日召開研商會議發文日期前已申請建照作為時間切割點。
3. 本案工務局之簡報內容請依城鄉局意見依實修正後提送本市都市計畫委員會進行報告。

柒、 以上提請大會討論。

決議	<p>除下列各點外，餘依專案小組意見處理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關專案小組意見修正為：「對於既有已核發 4 層樓以上獨戶住宅建築執照案件經專案小組委員及各單位代表討論林口地區特別對建築型態予以規範，實無法因應實際發展現況，從桃園縣及前省府時代亦有類似狀況可見一斑，因此過去案件建議工務局依行政程序專案簽報。」，以避免產生爭議。 2. 同意以市府城鄉局 100 年 12 月 12 日召開研商會議發文日期前已申請建照作為時間切割點，在相關規定未修正前，相關案件依現行林口特定區土地使用分區管制要點規定辦理。 3. 林口特定區計畫係屬部訂計畫，其相關修正權責在內政部營建署，請作業單位將建築型態與當地發展狀況不合時宜之處，函請內政部營建署儘速修訂相關規定。
----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

十一、散會：下午 18 時 10 分。

