

新北市都市計畫委員會第 49 次會議紀錄

一、時間：103 年 9 月 25 日下午 2 時

二、地點：本府 28 樓都委會會議室

三、主席：高主任委員宗正

記錄彙整：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 48 次會議紀錄：

決議：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）劃定新北市汐止區智興段 281 地號等 12 筆土地都市更新地區案。

（二）變更三峽都市計畫（堤防用地兼供道路用地為河川區（兼供道路使用）案。

（三）變更中和都市計畫（配合景新街立體停車場興建工程）（土地使用分區管制要點第八點）案。

（四）變更三芝都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）案。

案由	「劃定新北市汐止區智興段 281 地號等 12 筆土地都市更新地區」案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據</p> <p>都市更新條例第 6 條第 3 款及第 4 款。</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>為改善基地破舊窳陋，活化並提升區域環境，藉以改善市民之生活品質，並配合市有大面積土地不出售政策，落實「變產置產，永續財源」之市有財產管理運用目標，靈活開發利用大面積市有土地，提高市產運用效能，期望整合政府政策及民間資源，進行老舊空間之實質環境改善，並達到復興都市機能、提升市有土地效用、增進公共利益、加強都市防災之目標。</p> <p>肆、更新地區範圍</p> <p>本單元位於汐止區大同路二段以南，世貿名人廣場(265 地號界)以東，大同路二段 272 巷以西，315 地號及大同路二段 312 巷 16 弄(316 地號)以北。範圍內共有新北市汐止區智興段 279(部分)、281、282、283、284、285、286、287、288、289-1、313、320(部分)地號等 12 筆土地，面積約為 4,000.44 平方公尺(詳見圖一)。</p> <p>伍、發展現況</p> <p>一、都市計畫情形</p> <p>本更新地區位於民國 100 年 1 月 17 日公告「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案(第二階段)」案範圍內，土地使用分區為第二種住宅區，建蔽率為 50%、容積率為 240%。</p> <p>二、土地使用現況</p> <p>本更新地區位於汐科火車站周邊，範圍內土地均已建築使用，並以 4~5m 不等之既成巷道做為街廓內之主要聯外通道。西側為新建之大樓建物，樓高約為 18 層至 25 層，東側亦為新建大樓建物，樓高約為 14 層，建物現況良好，街廓內部（大同路二段 262 巷）多為 1~2 層樓之平房，沿街低樓層多作為一般零售業及餐飲業等商業使用。</p>		

三、 建物現況

本更新地區內建物皆為四層樓以下建物，除鄰大同路二段有兩棟三層及四層之建物外，其餘為一至二層之平房。範圍內之建物結構多為磚造及加強磚造建物之老舊之廢棄公有宿舍，另零星夾雜磚造臨時建物與鐵皮等金屬造建物，建物使用迄今已逾 35 年以上。屋況老舊且排列緊密，有危害公共安全之虞(詳見圖二)。

四、 土地權屬概況

本更新地區總面積為 4,000.44 平方公尺，以公有土地為主，其面積計 3,650.44 平方公尺，占更新地區之 91.25%，含中華民國(11.28%，主要作為人行道及巷道使用)、新北市所有（新北市汐止區汐止國民小學管理 79.97%）；私有土地面積總計為 350.00 平方公尺，占更新地區之 8.75%(詳見圖三)。

五、 居民參與都市更新意願

為了解現住戶意願及想法，針對範圍內不同權利關係人，於民國102年1月31日迄今分別採發放問卷、現場訪談及舉辦說明會方式蒐集意見；依調查結果，相關權利人多表達同意或請本府加速進行更新期程，以進一步瞭解本案後續之都更規劃情形及權利分配狀況。顯見相關權利人有意願參與。

陸、 劃定緣由

符合都市更新條例第6條第3款及第4款之規定

本更新地區位於汐科火車站周邊，未來亦有捷運之重大建設，然目前更新地區內面臨建物破舊窳陋、開放空間不足、缺乏防災系統，都市景觀及環境品質亟待改善。另本更新地區西側之世貿名人廣場，為17層電梯住宅大樓，屋齡18年；東側為哈佛世家，樓高15層，屋齡19年，皆為已新建完成大樓。並考量更新範圍適宜性、鄰近房地使用現況及現有巷道等因素後，爰依都市更新條例第6條第3款及第4款之規定劃定都市更新地區，以創造都市再生之新契機。

柒、 再發展原則

一、更新老舊建物，改善實質居住環境

本案更新地區範圍臨大同路二段，範圍內建物低矮且現況老舊窳陋，不僅土地低度利用且妨礙市容，區內巷道狹小有消防救災等公共安全之虞，期望能透過都市更新，改善窳陋環境，給予老舊社區全新面貌。

	<p>二、增加鄰里公益設施，留設公共空間</p> <p>以低建蔽率為建造配置原則，提供更新單元地面層大面積公共開放空間。並透過周遭公益設施調查，於本案配置適當之公益設施，增加本計畫區與周邊里民居民互動的機會。</p> <p>三、退縮人行道，提昇行的安全</p> <p>配合步行至大眾運輸系統之通行動線，沿大同路二段指定退縮建築留設6公尺人行道及活動廣場，規劃安全的人行及學童徒步空間。(詳見圖四)。</p> <p>四、促進建築與環境共生，永續經營居住環境</p> <p>本案建築未來將以綠建築設計為主，達到建物節能減碳，降低對環境的衝擊，促進建築廢棄物減量，減少對環境的汙染與衝擊，使建築物成為動態的環境過濾器，於全球暖化之大環境下，提昇人們在室內的舒適性，同時也能帶給都市環境更高的外觀品質，創造永續之生活環境。</p> <p>五、活化公有土地，提昇市有財產使用效率</p> <p>本案更新地區範圍內公有土地已老舊眷舍為主，現況土地低度利用且未能符合都市應有之機能。透過本案整體開發建築規劃，使土地能得到有效利用，並於整體規劃構想中，提供公益設施使用之空間，以有效提昇公有土地運用效能。</p>
決議	照案通過

案由	變更三峽都市計畫(堤防用地兼供道路用地為河川區(兼供道路使用))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</p> <p>貳、 申請單位：經濟部水利署第十河川局</p> <p>參、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>肆、 計畫緣起：</p> <p>臺灣地區由於幅員南北狹長，河川多呈現東西走向且坡陡流急，下游地區常為人口大量集中都市化地區，颱風豪大雨期間，常會造成災害，威脅居民的生命財產安全。經濟部水利署為加強河防安全與河川管理工作，每年均編列經費處理全國各地河川防災減災工程，以降低颱風洪水災害及改善河川環境。</p> <p>為辦理「三峽河礁溪段防災減災工程」施作，惟工程範圍內之土地部分為私有地，無法如期價購取得，而公有地撥用需完成都市計畫土地使用分區變更後，方能辦理撥用程序，惟防減災工程的施作維護居民生命財產安全刻不容緩，依此，亟需依堤防預定線辦理都市計畫變更。</p> <p>本案經內政部 101 年 12 月 21 日台內營字第 1010393112 號函認屬符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施」之規定辦理都市計畫個案變更。</p> <p>伍、 計畫位置及範圍：</p> <p>本案變更範圍座落於三峽都市計畫區的東側，三峽河右岸之堤防用地兼供道路用地，包括本市三峽區礁溪段 162-232、162-233、162-235（部分）及 162-238（部分）地號，公館後段劉厝埔小段 48-3（部分）、51-2、51-3（部分）地號等 7 筆土地（附圖 1），面積約 0.1627 公頃。</p> <p>陸、 變更理由：</p> <p>依經濟部 100 年 9 月 28 日經授水字第 10020211590 號函核准 100 年度「加速辦理中央管河川急要段治理與環境營造計畫」、「海岸環境營造計畫」、「區域排水整治及環境營造計畫」(第 1 次調整)案辦理堤防護岸興築需要變更都市計畫，取得所需土地以興築防洪設施，降低洪害，</p>		

以保障三峽河沿岸居民生命財產安全。

柒、 變更內容

將三峽都市計畫部分堤防用地兼供道路用地變更為河川區兼供道路使用，面積為 0.1627 公頃(表 1)。

表 1 變更內容綜理表

編號	原計畫	新計畫	變更理由	備註	市都委會決議
1	堤防用地兼道路用地(0.1627 公頃)	河川區(兼供道路使用)(0.1627 公頃)	配合堤防護岸興築需要辦理都市計畫變更，以取得所需土地，興築防洪設施，減輕洪害，保障沿岸居民生命財產安全。	1.依 98 年堤防預定線之範圍劃定。 2.包含：三峽區礁溪段 162-232、162-233、162-235（部分）及 162-238（部分）地號，公館後段劉厝埔小段 48-3（部分）、51-2、51-3（部分）地號等 7 筆土地。	照案通過

註：1. 表內面積應以核定圖實地測量分割面積為準。

2. 變更範圍與面積應以實際工程範圍為準。

捌、 實施進度及經費

本計畫主辦單位為經濟部水利署第十河川局，變更範圍屬公有部分以撥用方式辦理，私有部分則以徵收方式處理，其費用係由經濟部水利署 100 年度「加速辦理中央管河川急要段治理與環境營造計畫」支用(表 2)。

表 2 實施進度及經費表

土地使用分區	都市計畫變更面積(公頃)	土地取得方式		開發經費(萬元)				主辦單位	經費來源	預定完成期限
		撥用(公頃)	徵收(公頃)	拆遷補償費用	土地補償費用	工程費用	合計			
河川區(兼供道路使用)	0.1627	0.0059	0.1568	0	7,002.22	-	7,002.22	經濟部水利署	100 年度「加速辦理中央管河川急要段治理與環境營造計畫」	民國 103 年

註：本表所列之開發經費及預定完成日期得視主辦單位經費編列情形酌於調整。

	<p>玖、 辦理經過</p> <p>本案自 103 年 6 月 9 日起辦理公開展覽 30 日，並於 103 年 6 月 18 日上午 10 時假本市三峽區公所舉辦說明會，期間共有 3 件人民陳情意見，詳附表 1、人民或公民團體意見處理情形彙整表。</p> <p>拾、 以上符合法定程序，提請大會決議。</p>
<p>決 議</p>	<p>一、 除下列各點外，餘依公開展覽內容修正通過。</p> <p>(一) 依都市計畫整併第二階段之公共設施用地變更原則有關道路用地之名稱調整，修正案名為「變更三峽都市計畫(堤防用地兼供道路用地為河川區兼供道路使用)」案。</p> <p>(二) 實施進度及經費表之內容，依本次提會說明內容修正，如附表一。</p> <p>(三) 有關公展期間之公民團體陳情意見，決議如附表二。</p> <p>(四) 請補充工程斷面資料納入計畫書內容；另請爾後類似案件應提供工程斷面資料供審議參考。</p> <p>二、 附帶決議：請作業單位檢視計畫區內依經濟部水利署劃定之堤防預定線以外之堤防用地兼供道路用地，納入三峽都市計畫通盤檢討案內檢討。</p>

附表 1、實施進度及經費表

土地使用分區	都市計畫變更面積(公頃)	土地取得方式		開發經費(萬元)				主辦單位	經費來源	預定完成期限
		撥用(公頃)	徵收(公頃)	拆遷補償費用	土地補償費用	工程費用	合計			
河川區(兼供道路使用)	0.1627	0.0059	0.1568	7,002.22		2,500	9,502.22	經濟部水利署	100 年度「加速辦理中央管河川急要段治理與環境營造計畫」	民國 105 年

附表 2、變更三峽都市計畫(堤防用地兼供道路用地為河川區(兼供道路使用))案人民或公民團體意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
1	周建邦	三峽區公館段劉厝埔小段 47-5、48-3、51-2 及 51-3 等 4 筆地號	三峽區公館段劉厝埔小段 47-5、48-3、51-2、51-3 地號原為道路用時，公告地價已從 40,800 元降為 16,442 元，再變更為河川區公告地價不知將為何？	請提出徵收價為何？	<p>非屬本案都市計畫範疇，另為妥處。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 徵收價格應依相關規定辦理。 2. 經查三峽區公館段劉厝埔小段 47-5、48-3、51-2 及 51-3 地號等土地，103 年公告地價現值皆為每平方公尺 16,442 元，陳情人所陳情之公告地價係實為公告土地現值。 3. 修正前之土地徵收條例以徵收當期之公告土地現值加成後補償被徵收之土地，但於 101 年 1 月 4 日修正地 30 條規定後，已改為市價補償，該市價需依土地徵收補償市價查估辦法，由需地機關委託直轄市、縣（市）主管機關或不動產估價師辦理查估，經查估後之市價均需由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定始得確定。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
2	周建邦	三峽區公館段劉厝埔小段 47-1、48-1、48-2、51 及 51-1 等 5 筆地號	三峽區公館段劉厝埔小段 47-1、48-1、48-2、51、51-1 地號五筆土地劃為河川地，可是數十年來未見政府興建河堤，且土地流失也未見政府徵收。	若要徵收，請問徵收價為何？不徵收是否可開放買賣？	非屬本案都市計畫變更範疇，另為妥處。 理由： 1. 非屬本案變更及徵收範圍。 2. 陳情人所提三峽區公館段劉厝埔小段 47-1、48-1、48-2、51 及 51-1 等 5 筆地號非屬本案變更範圍及徵收範圍亦無買賣移轉限制。屬河川區範圍，應依循水利法、都市計畫法及其相關法令規定辦理。
3	杰基實業股份有限公司	三峽區礁溪段 162-227、162-238 地號	變更計畫有少許建物的區塊，因為公司工廠營運需求受影響	少許劃分區塊是否可變更削減，避免將以有地上建物範圍納入變更計畫中	未便採納。 理由： 1. 依經濟部水利署第十河川局地籍套繪結果，三峽區礁溪段 162-227 地號非屬本案變更範圍，亦非為本案土地徵收範圍，然因該地號屬河川區範圍，應依循水利法、都市計畫法及其相關法令規定辦理。 2. 依經濟部水利署第十河川局地籍套繪結果，三峽區礁溪段 162-238（部分）地號位屬三峽河治理計畫用地範圍線內及本案變更範圍。 (1) 依據經濟部 101 年 12 月 13 日經水授水字第 10120212330 號函暨內政部 101 年 12 月 21 日台內營字第 1010393112 號函說明二本案工程係配合中央興建之重大設施，且因颱風季節常造成臨近淹水情況，確有必要予以改善，並依「三峽河（東眼橋至大漢溪匯流口河段）（含橫溪由成福橋至三峽河匯流口止）治理基本計畫（第二次修正）報告」以用地範圍線佈設堤防。 (2) 為避免洪災發生，以用地範圍線佈設堤防確實已達必要適當範圍，礁溪段 162-238 地號土地僅部分變更，未涉及合法建物之拆遷，僅有一鐵皮違建部分涉及變更範圍，將依相關規定予以拆遷補償。

案由	變更中和都市計畫（配合景新街立體停車場興建工程）（土地使用分區管制要點第八點）	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第 三 案
說明	<p>壹、 擬定機關：新北市政府交通局</p> <p>貳、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>參、 計畫緣起：</p> <p>計畫範圍南側為自民國 62 年劃設之停車場用地(停五)，現況為景新(平面)停車場使用中，惟因計畫範圍鄰近南勢角捷運站及興南夜市，捷運轉乘及商業行為所衍生之大量停車需求，造成本區停車空間仍嚴重不足，阻礙地區發展。</p> <p>為改善本區之停車問題，本府計畫於停五興建「景新街立體停車場」，預計興建地上七層、地下一層之立體停車場，將提供 209 個小型停車位及 145 個自行車停車位(實際內容依建照審核通過內容為準)，以供應地區停車需求，此案已列為本府重大設施建設計畫。</p> <p>惟停五雖東側及南側均有臨接 8M 之計畫道路，但卻均未開闢，東側道路現況為圍籬所阻隔，車輛無法通行，臨南側道路之出入口亦為私人停車位所擋隔，因道路多為私人土地，短期內難以開闢，故未來停車場進出僅能透過停五北側之人行廣場用地，即本次之計畫範圍。</p> <p>計畫範圍所劃定之 12M 人行廣場用地，現況已供雙向車輛通行及停車場出入之用，且其路寬 12M 符合路外停車場出入口之臨路條件，故為配合現況車輛通行情況及未來停車場出入之需求，並經本府 103 年 5 月 14 日北府城審字第 1030853022 號函認屬都市計畫迅行變更之情形，乃研提本計畫，變更調整中和都市計畫土地使用分區管制要點第八點)，容許景新街 399 巷之人行廣場得供汽車出入及停車出入口使用，以確保立體停車場案能順利執行，有助當地停車問題改善，促進地區之發展與繁榮。</p> <p>肆、 計畫位置及範圍：</p> <p>計畫區位於新北市中和區景新街 399 巷，位處中和都市計畫東南方</p>		

(如圖 1 所示)。

計畫範圍位於停車場用地(停五)北側，屬中和都市計畫之人行廣場用地，計畫面積 0.0822 公頃。

伍、 辦理經過：

一、 認定事宜

本案經本府 103 年 5 月 14 日北府城審字第 1030853022 號函認屬符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」之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 103 年 8 月 4 日起辦理公開展覽 30 日，並於 103 年 8 月 25 日下午 2 時整假新北市中和區公所舉辦公開展覽說明會。

三、 陳情意見

公開展覽期間共計有人民陳情案 3 件，詳附表 1。

陸、 變更理由：

一、 配合景新街立體停車場之興建，改善當地停車位不足之問題

本案基地鄰捷運南勢角站及興南夜市，衍生之停車需求主要係以捷運轉乘及興南夜市為主，爰興建景新街立體停車場以解決周邊嚴重停車位不足之問題，故變更人行廣場提供停車場車行動線及車道出入口使用，以服務周邊商家及住宅區停車之需求，實有其必要性。

二、 考量現況及道路條件，人行廣場用地為供立體停車場出入口之唯一選項

透過現況分析可知，停(五)未來新設立體停車場僅能利用人行廣場用地(現況景新街 399 巷)進出，現況亦已作為現況平面停車場之出入口及車輛通行道路，停(五)周邊之其他道路條件均不佳，短期亦無開闢通行之可能，故人行廣場用地實為供立體停車場出入口之唯一選項。

另依 99 年 12 月交通部頒布之「交通工程手冊」，路外停車場基地車輛出入口宜臨接寬 12M 以上之道路，不得小於 8M，停

	<p>(五)僅北側之人行廣場用地符合上述條件，周邊道路即使開闢也僅有 8M，亦不具備最佳出入口之條件。</p> <p>三、 相關法令函示</p> <p>依內政部 90 年 2 月 6 日台九十內營字第 9082373 號函示略以：現行都市計畫規劃之人行步道用地，除另有規定外，不得行駛汽車及作停車空間車道出入口相關設施使用，如確有使用必要，請縣（市）政府依地方需要，於辦理各該都市計畫通盤檢討時，予以適切之變更，必要時，並得專案辦理。</p> <p>依前述本計畫變更範圍現況使用及景新街立體停車場已列入重大設施建設計畫，現有用地部分確有供做停車空間車道出入口使用之必要，另依前揭法令函示內容，本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，提請辦理變更。</p> <p>柒、 變更內容</p> <p>詳附表 2、中和都市計畫土地使用分區管制要點變更內容及理由表。</p> <p>捌、 以上符合法定程序內容，提請大會討論。</p>
決議	<p>一、 變更內容及公民或團體意見綜理修正如後附表 1 及附表 2，餘依公開展覽內容通過。</p> <p>二、 附帶決議：請交通局與市場處就攤商問題再協商處理，並請作業單位就本案人行廣場用地之實際現況需求於通盤檢討時提列變更為道路用地。</p>

附表 1、「變更中和都市計畫（配合景新街立體停車場興建工程）（土地使用分區管制要點第八點）」公民或團體意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位建議	市都委會決議
1	吳慧雯	中和區景新街423巷5號	1. 景本里長期缺乏活動範圍。 2. 日照權本棟唯一陽光來源將因興建立體停車場而受損。	1. 建議館內設置活動空間供里民使用。 2. 建議考慮周邊住戶之日照權，使其確定每日有固定時數的日照。	非屬本案都市計畫範疇，另為妥處。 說明： 1. 屬停車場主體興建空間配置事宜，非屬都市計畫範疇。 2. 有關提供里民活動中心部分，經洽本府民政局評估停車場鄰近周邊已有多處里活動中心，尚有可使用空間，故現階段暫不設置；另停車場開發後對周邊住戶日照之影響，請市府交通局規劃設計時納入參考妥處。	依新北市政府初步建議通過。
2	洪錦燕	中和區景新街停車場	請在乎攤商的三餐飯飽，別把攤商當球踢。	停五是南勢角僅存的公有土地，要發揮最大的經濟效益。除了市民的停車問題，原公有安樂市場攤販生計問題一併納入規劃。	非屬本案都市計畫範疇，另為妥處。 說明： 有關現況攤商安置一事，經洽本府市場處已有輔導攤商移往鄰近和平街市場或其他公有市場之相關措施。	依新北市政府初步建議通過。
3	胡志文	中和區景新街停車場	請規劃周邊環境留設綠地及維護整潔。	1. 要求依都市計畫法留設綠地。 2. 周邊環境務必做整潔規劃。 3. 所有用途規劃應依法及多數人意見為之。	非屬本案都市計畫範疇，另為妥處。 說明： 有關停車場建築規劃之綠地及開放空間留設情形、開發後環境維護措施及停車場規劃用途等意見，經洽本府交通局，停車場興建工程預計取得綠建築標章，臨路側均留設綠地及人行步道，綠覆率達51.78%，並將於施工階段及營運階段作好相關停車場環境管理維護，另若有其他使用需求，未來可依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法辦理。	酌予採納。 說明： 有關停車場興建工程應取得綠建築標章，且臨路側均留設綠地及人行步道，開放公眾使用。

附表 2、中和都市計畫土地使用分區管制要點變更內容及理由表

原條文	新條文	變更理由
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」規定做多目標使用。	八、(一)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」規定做多目標使用。 (二)景新街 399 巷之人行廣場得供指定建築線、行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用，且應於路側配置適當之人行功能。	增訂條文。 理由： 一、配合景新街立體停車場之興建，改善當地停車位不足之問題。 二、考量現況及道路條件，人行廣場為供立體停車場出入口之唯一選項。 三、配合相關法令函示。

案由	變更三芝主要計畫(第三次通盤檢討)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46 條及第 47 條。</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>「變更三芝都市計畫（第二次通盤檢討）」於民國 82 年 9 月 18 日發布實施，依據都市計畫法第 26 條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用…。」</p> <p>本計畫發布實施迄今屆滿 20 年，已達都市計畫法第 26 條之規定；為因應都市計畫執行及地方發展需要，促進三芝都市計畫土地有效整合使用，加速公共設施用地開闢，帶動地區經濟發展，爰進行第三次通盤檢討，併同辦理主要計畫與細部計畫內容劃分作業。</p> <p>三芝都市計畫於民國 62 年發布實施後，辦理過二次通盤檢討（民國 72 年及 82 年），其中「變更三芝都市計畫（第二次通盤檢討）」於民國 82 年發布實施後，僅於民國 92 年辦理過一次個案變更「變更三芝都市計畫（部分農業區為變電所用地）」，變更面積為 0.5099 公頃。</p> <p>由於「變更三芝都市計畫（第二次通盤檢討）」實施年代已久，計畫圖老舊，精準度差，地形、地物已大幅變化；為因應都市計畫執行及作為各項都市建設（如開闢公共設施、指定建築線、核發土地使用分區證明、辦理定樁及地籍分割等）之重要依據，本次通盤檢討依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 46 條、第 47 條規定，併同辦理地形圖重測、都市計畫圖重製作業。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>本計畫檢討範圍位於新北市三芝區西北境臨海地區，三芝</p>		

都市計畫範圍東至埔頭坑溪，南至八連溪，西至八連溪西側丘陵之山腳，北至海岸邊緣，行政轄屬分別包括埔頭里全部及古庄里、新庄里、埔坪里部分地區，本次檢討配合都市計畫圖及重製，重新丈量面積後，計畫面積變更為 534.8264 公頃，現行都市計畫示意圖詳見圖一，重製前後面積表詳見表一。

伍、變更原則

(一) 人民及團體意見

相關陳情意見均經整理分析後作為檢討之參考。

(二) 計畫圖重製變更部分

依據「三芝都市計畫成果清理改算及展繪套合作業」成果及相關會議決議辦理。

(三) 計畫目標年、計畫人口及居住密度

計畫年期依「新北市區域計畫」之規劃年期予以調整，計畫人口及居住密度之檢討，依據現有人口成長趨勢、公共設施服務水準、現行計畫實際可容納人口數、合理居住密度等分析，並配合未來發展需要及飽和人口等各項因素調整，並作為公共設施用地及開發總量控制之依據。

(四) 主要計畫、細部計畫劃分

考量計畫主從特性，並依照溪南溪北都市計畫整併案之主要計畫細部計畫拆分原則，將三芝鄰里性公共設施於主要計畫變更為鄰近分區，並將屬地區性之計畫內容納入細部計畫，如土地使用分區管制要點等。

(五) 土地使用計畫

1. 住宅區

住宅區開闢率約 60.65%，居住人口已趨飽和，故除配合整體開發計畫需要變更者，不再增設住宅區。

2. 商業區

商業區沿中山路兩側密集發展開闢率已達 86.96%。因此，考量在發展規模限制下，不再增設商業區。

3. 乙種工業區

近年來因都市發展型態改變、產業之技術提升與轉變、社會環保意識高漲的因素影響，除確有實際發展需要變更者外，將不再增設乙種工業區。

4. 寺廟保存區

原計畫之寺廟保存區之建築經查均為非法定古蹟，為避免與文化資產保存法之古蹟「保存區」一詞混淆，並為統一名詞，宜予以變更使用分區為「宗教專用區」。

5. 農業區

計畫區內之農業區應由土地權利關係人依內政部訂定之「都市計畫農業區變更使用審議規範」另行變更，本次除配合實際發展需要變更外，均維持現行計畫。

6. 行水區

行水區配合「縣管河川八連溪排水系統規劃」治理計畫公告之用地範圍線調整範圍，並依「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」，名稱統一為「河川區」。

（六）公共設施計畫

公共設施用地之檢討應依據都市計畫相關法令規範、中央或地方興辦之重大建設及其相關必要設施、開闢現況、需地機關之需求、土地所有權人之意願等因素，配合實際發展需要者予以變更。

（七）交通系統計畫

由於區內計畫道路多已開闢，故除配合都市計畫圖重製及道路工程主管單位意見需變更者外，均維持現行計畫。

（八）都市防災計畫

現行計畫並無都市防災計畫，故本次通盤檢討依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第六條之規定增訂之。

（九）生態都市發展策略

現行計畫並無訂定生態都市發展策略，故本次通盤檢討依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條規定增訂之，僅作策略

引導，詳細生態都市發展規劃原則於細部計畫增訂之。

(十) 都市設計計畫

現行計畫並無訂定都市設計計畫，為提升生活環境品質，增訂都市設計計畫，就都市設計目標與原則，及實施地區予以規範，以保障地方景緻與生態平衡，並作為引導重點地區後續實施開發築有關都市設計審議之原則性參考。詳細內容則另訂於細部計畫之都市設計準則與土地使用管制。

(十一) 實施進度與經費

現行計畫並無訂定實施進度與經費，故本次通盤檢討配合都市計畫法規定增訂之。其中除指定整體開發建築之地區外，其餘未開闢公共設施用地之取得方式，以公部門編列預算後取得及興闢方式辦理。

陸、變更內容

本案變更事項，詳表二變更內容明細表、表三變更前後面積對照表及圖二變更位置示意圖、圖三變更後都市計畫示意圖。

柒、檢討後計畫

一、計畫範圍

本計畫檢討範圍位於新北市三芝區西北境臨海地區，三芝都市計畫範圍東至埔頭坑溪，南至八連溪，西至八連溪西側丘陵之山腳，北至海岸邊緣，行政轄屬分別包括埔頭里全部及古庄里、新庄里、埔坪里部分地區，檢討計畫面積合計約 537.5040 公頃。

二、計畫年期與計畫人口

(一) 計畫年期

本計畫以民國 115 年為計畫目標年。

(二) 計畫人口及密度

本計畫人口為 15,000 人，居住密度為每公頃 288 人/公頃。

三、土地使用計畫

本計畫劃設有住宅區、商業區、乙種工業區、農業區、河川區、宗教專用區及加油站專用區等 7 種土地使用分區，計畫面積 502.7699 公頃，佔都市發展用地總面積 62.87%、計畫總面積 93.54%。

四、公共設施計畫

本計畫配合地區發展需求劃設有機關用地、自來水事業用地、公園用地、變電所用地、環保設施用地(供污水處理廠及活動中心使用)、道路用地等 6 種公共設施用地，計畫面積 34.7341 公頃，佔都市發展用地總面積 34.13%、計畫總面積 6.46%。

五、交通計畫

本計畫區之交通系統規劃有道路系統、自行車道系統(TOD)、人行道系統(POD)、大眾運輸系統及停車空間(TOD)。

六、都市防災計畫

本計畫區之防災計畫依都市型態及道路系統，參「新北市災害防救深耕計畫」之防災圖資及「三芝區地區災害防救計畫」，劃設防災避難場所、防救災設施、防救災路線及火災延燒防止地帶、都市滯洪空間等。

七、生態都市發展策略

三芝區為平原、溪流、山坡交錯之空間，從大屯山系順坡而下，沿著一層層蔓延的梯田，可至埔頭坑溪、八連溪與台灣海峽的所環繞的計畫區，展現出山海的地景變化，擁有豐富自然景觀資源。為實踐都市永續發展的理念，將針對三芝都市計畫區之空間結構、實質環境、自然生態等因子作一整體性規劃與考量。

配合新北市「5-OD 策略」與「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」中關於生態都市發展策略規定，研提出下列適合三芝都市計畫區發展生態都市之策略，期使三芝都市計畫區能成為和自然生態和諧共存的都市環境。

(一) 自然及景觀資源之管理維護策略(GOD、WOD、COD)

- (二) 水與綠網絡發展策略 (WOD、GOD、POD)
- (三) 歷史空間風貌發展策略 (COD、GOD)
- (四) 綠色運輸發展策略 (TOD、POD)
- (五) 資源再利用土地使用發展策略 (COD、GOD、WOD)

八、都市設計計畫

為避免計畫區因不當開發致使景觀資源遭受破壞，本計畫就都市設計目標與原則，及實施地區予以規範，以保障地方景緻與生態平衡，並作為引導重點地區後續實施開發築有關都市設計審議之原則性參考。詳細內容則另訂於細部計畫之都市設計準則與土地使用管制。

九、實施進度及經費

本計畫之公共設施用地大部分已開闢，尚未開闢之公共設施用地係應依徵收及公地撥用方式取得，並應依土地使用分區管制要點相關規定辦理，以加速取得未開闢之公共設施用地。

十、其他應加表明事項

本計畫有關重製計畫圖發布實施後執行配合相關措施。

捌、辦理情形

本案係與「擬定三芝細部計畫」辦理都市計畫草案公開展覽、舉辦公開說明會、公開徵求公民或團體意見及本會專案小組研商會議，故部分公民或團體陳情意見與本會專案小組會議研商建議內容併含細部計畫範疇。

- 一、公開徵求公民或團體意見：自民國 98 年 8 月 2 日起公開展覽 30 日。
- 二、公開展覽：自民國 101 年 12 月 17 日起公開展覽 30 日。
- 三、公開說明會：民國 102 年 1 月 16 日於三芝區公所 5 樓會議室舉行。
- 四、公民或團體陳情意見案

本案公開展覽期間接獲公民或團體陳情意見 5 案，公開展覽期間後接獲公民或團體陳情意見 4 案，合計 9 案，其中

屬主要計畫人陳案共計 4 案(人陳 1、2、3、5 案)，皆經專案小組研商會議討論，並獲具體建議意見(詳見表四公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表)。

五、市都委會專案小組研商會議建議情形

本案分別於 102 年 4 月 29 日、102 年 9 月 3 日、102 年 12 月 19 日、103 年 3 月 7 日、103 年 4 月 7 日及 103 年 7 月 31 日共召開 6 次專案小組研商會議，並於 102 年 12 月 19 日召開專案小組第一次現場勘查、103 年 03 月 24 日召開專案小組第二次現場勘查，以及 103 年 02 月 14 日召開規劃內容研商會議、103 年 05 月 28 日召開八仙宮變更案(變 15、人陳 3)規劃內容研商會議。

(一) 民國 102 年 4 月 29 日第一次專案小組研商會議

1. 計畫定位

考量「臺灣北、中、南、東部區域計畫(第二次通盤檢討)」、北海岸及觀音山國家風景區管理處白皮書等上位計畫，強化本計畫定位以及相關計畫之關連性，落實本地區發展定位與特色，作為規劃參考依據。

2. 計畫範圍

本計畫範圍未涵蓋整個海岸地區，建請釐清北海岸及觀音山國家風景區管理處、海岸法草案等對於海岸地區範圍、管理權責及發展構想之界定，以及本計畫之關連性說明。

3. 發展構想

(1) 透過情境模擬補充分析重大公共設施(芝投公路闢建)

對於都市發展之影響及相關配套規劃。

(2) 加強在地產業特色與未來發展願景，檢討工業區產業轉型及相關輔導措施說明。

(3) 納入循環型經濟、社會及環境等永續規劃理念，加強整體發展構想及定位，冀望推動三芝地區邁向循環型社區目標。

(4) 配合水域、地形、交通等地景及人文環境特色，納入

地區核心發展構想，加強都市發展模式及空間架構，並展現於都市實質空間上，作為計畫研擬及都市空間系統建構與連結之參考依據。

- (5) 為落實農業區發展構想及定位，參照國土計畫精神，研擬農業區使用管制分級及細部計畫之可行性。

4. 生態都市規劃及相關準則

- (1) 有關生態都市發展策略 5-0D 規劃，建請補充如何對應都市空間構想及 5-0D 彼此間關連性說明。
- (2) 加強都市計畫相關準則之經營管理及落實。

5. 公共設施及交通計畫

- (1) 有關停車場用地面積檢討事宜，應調查假日或尖峰時間之交通量及停車情形，並考量目前交通管制、取締或相關交通計畫執行情形，評估停車空間及區位需求。
- (2) 因應三芝地區產業特色及發展願景，應可考量未來觀光遊憩及周邊地區活動型態衍生之交通需求預測，研擬彈性之停車空間規劃。

6. 都市防災計畫

因應氣候變遷議題，建請補充基地保水、滯洪等相關措施納入防災計畫說明。

7. 其他及應補充事項

- (1) 主要計畫及細部計畫拆分原則及變更內容彙整敘明。
- (2) 計畫名稱請更正為「變更三芝都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）」

8. 後續應辦事項

配合審議作業議程及需求，請業務單位安排現勘並討論變更內容及人陳案。

(二) 民國 102 年 9 月 3 日第二次專案小組研商會議

1. 發展定位

- (1) 補充三芝地名由來等歷史脈絡探討，以作為地區發展定位之規劃參考。

- (2) 配合地區在地特質、後續整體發展目標及構想之探討，請再評估「藝術三芝」是否符合本地區發展定位。

2. 計畫範圍

- (1) 參照海岸法草案、北海岸及觀音山國家風景管理處白皮書等相關計畫界定海岸範圍，並釐清本計畫與北海岸及觀音山國家風景管理處管轄範圍之關係。
- (2) 針對海岸地區未登錄土地部分，是否需納入本次都市計畫檢討範圍，請地政局評估並提出意見，供作業單位規劃參考。

3. 整體發展構想

- (1) 配合地區發展定位，可結合北海岸周邊地區資源，強化本地產業群聚效果。
- (2) 考量產業發展方向與在地農業特色，請評估農產加工產業發展之可行性，作為工業區轉型利用之依據。
- (3) 因應濕地法之制定，從濕地保育與維護的角度，請針對工業區旁大面積之漁塭土地提出未來土地利用及管理說明。
- (4) 交通發展與停車需求應配合目標年作情境模擬及分析預測。
- (5) 加強計畫區內外周邊道路系統之整合。
- (6) 有關農業區使用管制分級部分，在農業區之保護與保育前提下，並維護地主權益，提出具體且完善之管制內容。

4. 生態都市規劃及相關準則考量三芝地區發展定位及農村特色，以生態系統(ECO system)為主軸，請重新調整 5-0D 空間發展策略。

5. 都市防災計畫

參照經建會、環保署所擬定之計畫或區域計畫第二次通盤檢討草案等相關計畫，請整合有關氣候變遷之土地利用調適或防災手段，以加強非工程措施之防災計畫。

6. 其他及後續應辦事項

(1) 有關主要計畫及細部計畫拆分原則部分，應考量三芝都市層級及規模，提出適切之主細拆離原則。

(2) 於下次會議安排現勘，並請陳情人或利害關係人列席，詳細議程由作業單位規劃。

7. 人民陳情案件

(三) 民國 102 年 12 月 19 日第三次專案小組研商會議

1. 河川應發揮 W-OD 功能，治理計畫應與都市計畫通盤檢討相鏈結，發揮防災、親水功能，朝非工程手段處理。請水利局協助提供「縣管河川八連溪排水系統規劃」治理計畫中有關生態河域治理等相關內容給規劃單位參考。
2. 請里長協助協調八仙宮廟旁之土地公廟所有權人是否有願與八仙宮一同變更為宗教專用區，若不同意則維持原陳情範圍變更。
3. 請農業局協助清查並依法辦理八仙宮廟後方老樹是否可依「新北市樹木保護自治條例」認定為「珍貴老樹」。
4. 請業務單位協助提供有關本計畫區軍事基地限建資訊。
5. 有關本案工業區陳情意見之解決方案請告知陳情人，並考量當地產業發展特色及工業區使用需求，劃設必要之公共設施以符合地方發展。
6. 有關污水處理場設置應有完整且妥善之計畫規劃，並請釐清其用途係作民生或工業區污水處理，且加強與當地河川治理、濕地保育功能之連結。
7. 三芝自然與人文資源豐富，應當對地方發展需求呈現於都市規劃當中，以研擬適當執行策略予以落實，強化整體環境品質與服務機能。
8. 人民陳情之市都委會專案小組意見詳表一之市都委會專案小組意見欄。

(四) 民國 103 年 3 月 7 日第四次專案小組研商會議

1. 由於今年度本案小組委員部分更換，且分區變更議題尚有

必要至現場實地勘查之情形，請作業單位在時間允許情況下安排一次現場會勘。

2. 變 16 案：有關八連溪旁橋台部分是否劃入河川區範圍內，請作業單位與權管單位工務局協商處理。另建請水利單位以最新重製後圖資作為河川區公告使用。
3. 變 13 案：修正變更後新計畫土地使用分區名稱為環保設施用地(供污水處理廠及活動中心使用)，並納入古庄福德宮活動中心及 12-1、部分 13-9、部分 13-10 地號土地(詳圖一)，增加變更面積 0.67 公頃。另請水利局提供說明有關汙水處理場規模適宜性及區位完整性，以及以處理生活污水為主，工業區廢水納管條件等，並朝向生態、環保方式處理，並與周邊作整體規劃，後續土地取得作業也須洽詢國有財產署辦理程序。
4. 變 15 案：請陳情人確認變更範圍及提供範圍，有關回饋及公共設施劃設區位等相關內容待八仙宮確認範圍後再行討論，後續請陳情人提供舉辦活動時香客人數，具體整體規劃及經營管理計畫，並於市都委會審定前提供土地變更同意文件，否則本案將予以撤案。另外，民政局建議以八仙宮產權及寺廟座落位置為變更範圍劃設依據；有關土地同意書取得困難之 9 地號，地政局建議陳情人可依寺廟實際所需面積辦理地籍分割，以符合土地使用分區變更規定。
5. 人陳 4 案：請陳情人繼續與地主協調取得土地通行同意書方式先行辦理。有關工業區細部計畫內容，請規劃單位考量在地發展特色、產業類型、工業區發展定位等整體考量，倘須劃設道路等公共設施用地，則一併納入細部計畫再行檢討，同時辦理必要的公展程序。
6. 請三芝區公所協助八仙宮旁土地公廟同意變更寺廟保存區之地主協調工作，及八仙宮旁珍貴老樹位置調查並提報新北市政府農業局列管等事宜。
7. 有關三芝地區自然及人文景觀資源規劃，考量以具體的管

理策略落實於土地使用分區管制要點中。

8. 請業務單位檢討有關宗教專用區變更審議回饋原則可否作出通案標準以供參考。
9. 人民陳情意見之市都委會專案小組意見詳表一之市都委會專案小組意見欄，主要計畫變更案詳表二詳表二之市都委會專案小組意見欄。

(五) 民國 103 年 4 月 7 日第五次專案小組研商會議

1. 行水區主要以防洪為主要考量，有關行水區上橋樑設施等可與相關權責單位本於職責仍可彼此配合，有關委員所提相關意見提供給水利主管單位參考。
2. 變 17 案：原則上以地政局所提方案辦理，除簡報內容編號 1 近公（遊）三之住宅區可再行於細部計畫討論外，以附帶條件捐贈土地、代金或公設解編處理原則辦理。請規劃單位研議修正方案後，提下次會討論。
3. 以三芝區氣候考量實有劃設室內體育場用地需求，且農會提出設置農業展銷中心需求事宜，除請市場處、體育處等目的事業主管機關提供相關資訊予區公所外，請區公所綜合農會、本次小組與會單位及委員意見，針對劃設體育場用地、市場用地等各自之功能、定位、區位及土地取得等事項提出具體開發計畫，倘提供時間可配合通檢時程則納入配合辦理，或採個案方式處理。另公共設施倘作多目標使用，應考量共同設置之區位、規模及相容性等適宜性分析。
4. 請規劃單位整理本案通檢自過去歷次討論至目前溪南西北都市計畫整併案之分析，以及公共設施用地處理方式係屬面積大小或功能性考量之說明，應完整說明本次通檢之主細計拆分原則。
5. 變 15 案：請陳情人確認變更範圍及提供範圍圖，釐清取得同意書部分和已取得產權部分範圍，並請民政局協助瞭解八仙宮申請變更範圍之劃設依據適宜性，後續請陳情人提

供舉辦活動時香客人數，具體整體規劃及經營管理計畫，待補足資料後，再行討論。

6. 請作業單位召集八仙宮、三芝區公所、民政局等單位舉行工作會議，待範圍、回饋相關等事項有具體結論後，再行討論。
7. 人民陳情意見之市都委會專案小組意見詳表一之市都委會專案小組意見欄，主要計畫變更案詳表二之市都委會專案小組意見欄。

(六) 民國 103 年 7 月 31 日第六次專案小組研商會議

1. 原公(遊)四面積 1.7175 公頃，依本次通檢之主細計拆分原則納入主要計畫，並變更分區名稱為公園用地。
2. 變 17 案，原則上依規劃單位新提出之 3 個修正方案個別辦理，惟有關附帶條件內容，請地政局檢視是否符合目前市府相關規定供作業單位參考。
3. 變 15 案，原則上依規劃單位所提方案辦理，惟變更範圍須提出整體規劃及經營管理計畫，另涉取得 9 地號產權部分應於報部審議前提出相關證明，否則改以替選方案，原建物搬遷至 8-1 地號剔除 9 地號取得同意書之範圍變更為宗教專用區。變更回饋部分，有關農業局意見應納入補充資料參考，倘以繳交代金方式應依農業發展條例規定繳交回饋金；倘捐贈公共設施用地應加註供公共開放使用，有關劃設區位部分則納入細部計畫一併討論。
4. 本次小組會議決議之主要計畫變更案詳表一之市都委會專案小組意見欄。
5. 本案主要計畫部分，至本次會議已審查完竣，請規劃單位綜整後提送作業單位，經檢核無誤後提報大會報告。

另依第 6 次研商會決議，有關變 17 案之附帶條件內容，因本府地政局之重劃開發案未有相關案例參考，爰有關回饋比例之計算方式，考量都市計畫相關法令及案例尚無通案性原則，應回歸當時規劃原意係由公共設施用地變更為可建築

土地，涉及回饋比例部分，建議參考「新北市政府受理都市計畫公共設施保留地申請檢討變更作業要點」，採捐贈變更範圍內 50%土地或代金方案辦理；又考量原重劃區內所有土地所權人權益，回饋代金之計算方式，應採「申請建照當期公告現值加四成或市價計算，二項取其高者，但不得低於次年變更後當期公告現值加四成」，餘維持原專案小組意見。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
新增 1	停二用地與北側商業區	開發方式：停二連同北側商業區，須以市地重劃方式整體開發	開發方式： <u>停二用地</u> <u>解除整體開發方式</u> ，商業區以附帶條件開發	1.原計畫規定停二用地(0.2064 公頃)連同北側商業區(0.1405 公頃)，面積共 0.3469 公頃，須以市地重劃方式整體開發。 2.停二用地，已開闢完成且取得土地，不符合市地重劃辦理精神，應解除整體開發方式，並維持原計畫使用。 3.商業區部份(原為停車場用地)，配合解除市地重劃整體開發方式後，以附帶條件方式開發。商業區附帶條件：土地所有權人應捐贈變更範圍內 <u>50%(依新北市政府受理都市計畫公共設施保留地申請檢討變更作業要點規定)</u> 之土地或代金(代金的計算為 <u>申請建照當期</u> 公告現值加四成或市價計算，二項取其高者，但不得低於次年變更	

					後當期公告現值加四成) 後，始得發照建築。	
	新增 2	市一 連同 西面 毗鄰 之商 業區、 道路	開發方式： 市一連同 西面毗鄰 之商業 區、道路 用地須以 市地重劃 方式整體 開發	開發方式： <u>市一及道 路用地解 除整體開 發方式，</u> 商業區以 附帶條件 開發	<p>1.原計畫規定市一（0.1526 公頃）連同西面毗鄰面積商業區(0.3841 公頃)與 10 公尺寬計畫道路(0.0717 公頃)為整體開發範圍，面積共 0.6084 公頃，須以市地重劃整體開發。</p> <p>2.市一及道路用地，目前市場開闢完成且已取得建築土地，不符合市地重劃辦理精神，故市一及道路用地應解除整體開發方式，並維持原計畫使用。</p> <p>3.商業區部份(原為市場用地)，配合解除市地重劃整體開發方式後，以附帶條件方式開發。商業區附帶條件：土地所有權人應捐贈變更範圍內 <u>50%(依新北市府受理都市計畫公共設施保留地申請檢討變更作業要點規定)</u>之土地或代金(代金的計算為<u>申請建照當期</u>公告現值加四成或市價計算，二項取其高者，但不得低於次年變更後當期公告現值加四成)，但若持有本案商業區東側之市一及道路用地者，應指定優先捐贈，完成捐贈</p>	

					後始得發照建築。	
					<p>1.原計畫規定公（遊）三連同東、北、南面面積 0.4104 公頃之住宅區，與其南面面積 0.0062 公頃之人行步道，為整體開發範圍(面積共 0.8849 公頃)，須以市地重劃整體開發。</p> <p>2.公（遊）三及人行步道，開闢完成且公（遊）三用地已取得，不符合市地重劃辦理精神，故公（遊）三及人行步道應解除市地重劃整體開發方式，並維持原計畫使用。</p> <p>3.住宅區部分(原為公園兼兒童遊樂場用地)，配合解除市地重劃整體開發方式後，以附帶條件方式開發。住宅區附帶條件：土地所有權人應捐贈變更範圍內 <u>50%(依新北市政府受理都市計畫公共設施保留地申請檢討變更作業要點規定)</u>之土地或代金(代金的計算為<u>申請建照當期</u>公告現值加四成或市價計算，二項取其高者，但不得低於次年變更後當期公告現值加四成)，但若持有本案南側旁之人行步道者，應指定優先捐贈，完</p>	
	新增 3	公 (遊) 三連 同東、 北、南 面住宅 區、人 行步道	開發方式： 公(遊)三 連同東、 北、南面 住宅區及 人行步 道，須以 市地重劃 方式整體 開發	開發方式： <u>公(遊)</u> <u>三旁人行</u> <u>步道解除</u> <u>整體開發</u> <u>方式</u> ，住宅 區以附帶 條件開發		

					成捐贈後始得發照建築。	
	玖、以上符合法定程序，提請大會審議。					
決議	<p>除下列各點外，餘依專案小組意見通過：</p> <p>一、修正都市計畫案名為「變更三芝都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）」案。</p> <p>二、請檢視並補充計畫區內土地敏感性分析相關圖資及分析，倘有災害潛勢情形，應配合納入防災計畫以茲因應。</p> <p>三、變 13 案，修正誤植之增加面積為 0.1463 公頃，計畫分區名稱修正為環保設施用地（供污水處理及活動中心使用）。</p> <p>四、整體開發方式檢討，刪除變 17 案改採新增 1、2、3 案辦理，附帶條件內容依作業單位意見修正，且代金計算方式參考工業區變更之捐獻代金規定修正。</p>					

表二 變更三芝主要計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
變 1	都市 計畫圖	比例尺三千分之一	比例尺一千分之一	1.原計畫圖比例尺三千分之一，由於使用多年，圖紙已伸縮變形，且地形、地物隨都市發展多有變化；為提昇計畫圖精度，乃配合本次檢討新測地形圖並予以展繪重製，將比例尺改為一千分之一。 2.依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46 條及 47 條規定辦理重製。		照案通過	照案通過
變 2	計畫 年期	民國 85 年	民國 110 年	配合「北部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)」修訂。		修正通過 修正事項： 配合「新北市區域計畫(草案)」修訂	依市都委會專案小組意見通過
變 3	計畫 面積	535.8300 公頃	534.8264 公頃	配合本次都市計畫圖重製及計畫範圍線，依規劃意旨重新丈量面積，以調整計畫面積。	由於計畫範圍線依規劃原意配合計畫圖重製轉繪於新測地形圖，故計畫範圍與面積隨之變動。	修正通過 修正事項： 另配合變 16 案調整計畫範圍	依市都委會專案小組意見通過


編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
變4	都市計畫圖重製前後面積調整	另詳見計畫書第二章表 2-2。		配合本次檢討重製都市計畫圖，重新丈量面積，作為本次檢討之現行計畫面積，並解決早期都市計畫測量精度不足，所產生之量測誤差。	實際面積仍應以地籍分割及登載面積為準。	照案通過	照案通過
變5	計畫人口及密度	10,000 人	15,000 人	1.本計畫區現有人口(100 年底 14,991 人)已超出原計畫目標年之計畫人口。 2.配合計畫年期預測人口及都市發展規模，予以調整計畫人口及密度。		照案通過	照案通過
		244 人 / 公 頃	289 人 / 公 頃				
變6	都市防災計畫	—	增訂都市防災計畫	依據行政院 2391 次院會「災害防救方案」決議內涵暨部頒「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 7 條規定訂定。		照案通過	照案通過
變7	生態都市發展策略	—	增訂生態都市發展策略	依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7 條規定訂定		照案通過	照案通過
變8	都市設計計畫	—	增訂都市設計計畫	為提升生活環境品質，達到發展定位及目標增訂之		照案通過	照案通過
變9	實施進度與經費	—	增訂實施進度與經費	配合主要計畫書圖製作相關法令規定加以檢討修訂，以符實際並便於執行。		照案通過	照案通過

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
變10	增(修)訂道路編號	詳見計畫書第二章表 2-4	詳見計畫書第六章表 6-3	修訂道路編號及針對現行計畫部分道路系統尚未編號者，予以編號		照案通過	照案通過
變11	全計畫區	含細部計畫內容	另擬細部計畫	<p>1.主要計畫與細部計畫應分別辦理，且現行都市現行三芝都市計畫將細部計畫內容合併於主要計畫，致變更都市計畫作業耗時費力，故為利於都市計畫作業之推展，考量計畫主從特性，另行擬定細部計畫管制之。有關主要計畫與細部計畫拆離原則如下</p> <p>2.計畫書內容 依都市計畫法相關規定辦理。</p> <p>3.計畫圖內容</p> <p>(1)機關、變電所、自來水事業用地等全區性或區域性公共設施列於主要計畫。</p> <p>(2)學校、零售市場用地、公園兼兒童遊樂場用地等鄰里性公共設施及面積未滿 0.5 公頃之停車場用地列為細部計畫公共設施。</p> <p>(3) 12 公尺(含)以上與具重要連通功能之計畫道路劃歸為主要計畫層級；</p>		修正通過。 修正事項： 依照溪南溪北都市計畫整併案之主要計畫細部計畫拆分原則： 1.機六納入細計 2.公(遊)四納入主計，變更分區名稱為公園用地	依市都委會專案小組意見通過
		道路用地 (2.6516)	住宅區 (2.6516)				
		人行步道用地 (0.7472)	住宅區 (0.7472)				
		公園兼兒童遊樂場用地 (0.9405)	住宅區 (0.9405)				
		學校用地 (2.0061)	住宅區 (2.0061)				
		停車場用地 (0.1737)	住宅區 (0.1737)				
		人行步道用地 (0.0787)	商業區 (0.0787)				
		道路用地 (0.0717)	商業區 (0.0717)				
		市場用地 (0.1526)	商業區 (0.1526)				
		停車用地	商業區				

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
		(0.2064)	(0.2064)				
		公園兼兒童遊樂場用地 (1.7157)	農業區 (1.7157)				
		學校用地 (3.1235)	農業區 (3.1235)				
變 1 2	中油三芝站	加油站用地 (0.0998)	加油站專用區 (0.1160)	<p>1.配合公用事業民營化政策，變更加油站用地為加油站專用區。</p> <p>2.參酌人民陳情意見(人陳2)，依據地籍及現況變更部分農業區為加油站專用區。</p> <p>3.於土地使用分區管制要點中，明訂加油站專用區除得依「加油站設置管理規則」第26條規定兼供便利商店等項目使用外，不得另作商業使用。</p> <p>4.台灣中油股份有限公司應於核定前提出環境改造方案。</p>	配合中油陳情範圍舊小基隆段埔頭小段80-5地號及現況變更範圍。	<p>1. 照案通過，並請標註變更範圍所有地號。</p> <p>2. 農業區變更部分，因加油站在都市計畫發布後都市計畫定樁前已取得建照，且依法規定除兼供便利商店等項目使用</p>	依市都委會專案小組意見通過(變更範圍地號：舊小基隆段埔頭小段80-5、80-22、80-23地號)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
						外，不得另作商業使用者，則無需回饋。	
變13	機四南側	農業區 (2.8701)	污水處理場 用地 (2.8701)	<p>1.本都市計畫區為三芝區人口聚居地，目前家庭廢污水未經處理即排入八連溪等溪流且直接入海，區域水資源品質受影響。</p> <p>2.為妥善處理廢污水，管理及維護河川水質，利用本區地勢低窪、近八連溪出海口之部分農業區土地（國有地），劃設為污水處理場用地，未來並配合下水道系統規劃共同開發。</p>	舊小基隆段茂興店小段 14-1、86、87、88、88-1及部分88-3、88-4地號	<p>修正後通過。</p> <p>1.修正變更後新計畫分區名稱為環保設施用地(供污水處理廠及活動中心使用)。</p> <p>2.修正變更範圍：納入古庄福德宮活動中心及部分12-1、部分13-9、部分13-10地號土地，增加面積0.67公頃。</p> <p>3.污水處理廠未來應朝向生態、環保方式處理，並與</p>	<p>修正後通過</p> <p>修正內容：</p> <p>1.增加面積為0.1463公頃。</p> <p>2.計畫分區名稱修正為環保設施用地(供污水處理及活動中心使用)</p> <p>理由：</p> <p>1.面積誤植，予以修正。</p> <p>2.刪除多餘贅字。</p>

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
						周邊作整體規劃。	
變14	福成宮及智成忠義宮	寺廟保存區 (0.2459)	宗教專用區 (0.2459)	1.福成宮及智成忠義宮係於民國 62 年三芝都市計畫發布實施時，依使用現況及權屬範圍，劃設為保存區。 2.經查福成宮及智成忠義宮均為非法定古蹟，為避免與文化資產保存法之古蹟「保存區」一詞混淆，並為統一名詞，宜予以變更使用分區為「宗教專用區」。		照案通過	照案通過
變15	八仙宮	農業區 (0.2722)	宗教專用區 (0.2722)	1.參酌人民陳情意見（人陳3）。 2.經查明該寺廟已於 82 年辦理寺廟登記在案，為符合實際使用現況，變更為宗教專用區。 附帶條件： (1)土地所有權人應具結提供變更範圍內 30%土地作為區內必要公共設施用地，並登記為新北市政府所有；公共設施優先設置具透水性鋪面停車場為主。 (2)應於新北市都委會大會審議前取得土地使用變更同意書，並應於計畫核定前與新北市政府簽訂協議書。 (3)必須完成附帶條件之規定後，始同意申請變更為宗教專用區使用及核發相關	新小基隆段番社后小段部分 7、8、9 地號土地變更為宗教專用區	修正通過。 修正事項： 1.原則上依規劃單位所提方案辦理，惟變更範圍須提出整體規劃及經營管理計畫。 2.涉取得 9 地號產權部分應於報部審議前提出相關證明，否則	依市都委會專案小組意見通過 (方案內容： 1.以八仙宮廟產權及寺廟所座落土地地號為劃設範圍：新小基隆段番社后小段部分 7-1、8-1、8、9 地號，面積 0.2666 公頃(詳附圖)。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
				建築及使用執照。		<p>改以替選方案，原建物搬遷至 8-1 地號剔除 9 地號取得同意書之範圍變更為宗教專用區。</p> <p>3.變更回饋部分，倘以繳交代金方式應依農業發展條例規定繳交回饋金；倘捐贈公共設施用地應加註供公共開放使用。</p> <p>4.有關捐贈之公共設施區位納入細部計畫一併討論。</p>	 <p>2.替選方案：剔除 9 地號其餘地號範圍，面積 0.2116 公頃。</p> <p>3.應回饋 30% 作為公共設施用地或改以變更當期土地公告現值加四成之代金抵繳。</p> <p>4.採回饋公共設施用地部分，納入細部計畫辦理，附帶條件由開發者負責興建、管理、維護工作。)</p>

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
變 16	八連溪流域	行水區 (5.7068)	河川區 (7.9399)	<p>1.依「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」，地理形勢自然形成之河川即因而因水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」。本次通盤檢討依該原則變更「行水區」為「河川區」。</p> <p>2.配合「縣管河川八連溪排水系統規劃」治理計畫公告之用地範圍線，調整河川區範圍；用地範圍線以外地區，配合鄰近使用分區予以變更。</p>		<p>修正後通過。 修正事項：</p> <p>1.配合「縣管河川八連溪排水系統規劃」治理計畫公告之用地範圍線，調整河川區範圍；用地範圍線以外地區，配合鄰近使用分區予以變更。</p> <p>2.鄰接三芝都市計畫區西側之八連溪公告用地範圍部分非都市土地及河川區旁之道路橋台納入本計畫河川</p>	依市都委會專案小組意見通過

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
						區範圍。	
變 1 7	公(遊)三、 停二、市一 鄰近地區	整體開發範圍 內之住宅區、 人行步道及公 (遊)三以市地 重劃辦理。 (0.8849)	整 體 開 發 範 圍 內 住 宅 區、商業區以 市地重劃辦 理。 (1.1387)	1.原計畫3處整體開發範圍，說明下： (1) 公(遊)三連同東、北、南面住宅區 (0.4104公頃)、南面人行步道(0.0062 公頃)。 (2) 停二(0.2064公頃)連同北側商業區 (0.1405公頃)。 (3) 市一(0.1526公頃)連同西面毗鄰 10公尺寬計畫道路(0.0717公頃)、 商業區(0.3841公頃)。 2.重新調整市地重劃範圍並予以合併辦 理整體開發。 目前公(遊)三、停二、市一均開闢完成， 已不符合市地重劃取得公共設施用地 之精神，故重新調整市地重劃範圍，並 將原計畫三處予以合併辦理整體開發。 3.調整後整體開發範圍，說明下： (1) 兒三公園北、東南面住宅區(0.4953 公頃)。 (2) 三芝區第二立體停車場北側商業區 (0.1405公頃)。 (3) 三芝區公有市場西側商業區(0.5029 公頃)。	1.原計畫為 公(遊) 三。 2.現況為兒 三公園。	修正通過。 修正事項： 1.依規劃單位 提出之3個 修正方案(新 增1、2、3 案)個別辦 理。 2.附帶條件內 容，請地政 局檢視是否 符合目前市 府相關規 定。	修正後通過 修正內容： 詳新增1、2、3 案。 理由： 1.原則同意刪除 變17案，依新 增1、2、3案 辦理。 2.附帶條件內容 依作業單位建 議修正，且代 金計算方式參 考工業區變更 之捐獻代金規 定修正。(詳新 增1、2、3案)。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
				4.應於細部計畫中配置適當公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫，並俟整體開發完成後，始得發照建築。			
變 1 8	公(遊)二南側	道路用地 (0.0313)	住宅區 (0.0313)	1.配合本次都市計畫圖重製檢討之樁位疑義會議決議辦理。 (1) 疑議內容：長勤街9巷(樁位C119~C117路段間)，計畫≠樁位≠地籍，樁位損及5R建物1.57公尺，道路未開闢，地籍已分割。 (2) 決議：依計畫線展繪，並請規劃單位依已徵收的地籍現況提列變更 2.土地所有權人應捐贈變更範圍內50%之土地或代金(代金計算為變更後次年當期公告現值加四成或市價計算，二項取其高者，但不得低於次年變更後當期公告現值加四成)後，始得發照建築。	樁位疑義綜理表第50案	併細部計畫(細計變13案)檢討。	依市都委會專案小組意見通過
變 1 9	停二南側	道路用地 (0.0202)	住宅區 (0.0202)	1.配合細部計畫道路系統調整。(詳附圖一) 8公尺寬囊底路之路型調整，延伸貫穿至中山路三段，強化交通系統完整性。 2.土地所有權人應捐贈變更範圍內50%		併細部計畫(細計變14案)檢討。	依市都委會專案小組意見通過

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
				之土地或代金(代金計算為變更後次年當期公告現值加四成或市價計算，二項取其高者，但不得低於次年變更後當期公告現值加四成)後，始得發照建築。			
變 2 0	公(遊)三西側及南側	道路用地 (0.0404)	住宅區 (0.0436)	1.配合細部計畫道路系統調整。(詳附圖二) 8公尺寬囊底路之路型調整，向西延伸貫穿至忠孝街、向南延伸至三民街，強化交通系統完整性。 2.土地所有權人應捐贈變更範圍內50%之土地或代金(代金計算為變更後次年當期公告現值加四成或市價計算，二項取其高者，但不得低於次年變更後當期公告現值加四成)後，始得發照建築。		併細部計畫(細計變15案)檢討。	依市都委會專案小組意見通過
新增 1	停二用地與北側商業區	開發方式：停二連同北側商業區，須以市地重劃方式整體開發	開發方式：商業區以附帶條件開發	1.原計畫規定停二用地(0.2064公頃)連同北側商業區(0.1405公頃)，面積共0.3469公頃，須以市地重劃方式整體開發。 2.停二用地，已開闢完成且取得土地，不符合市地重劃辦理精神，應解除整體開發方式，並維持原計畫使用。 3.商業區部份(原為停車場用地)，配合解除市地重劃整體開發方式後，以附帶條件方式開發。商業區附帶條件：土地所		依變17案小組意見新增	修正後通過修正內容： 1.捐贈比例改為50%。 2.代金的計算時間改為申請建照當年。 3.代金計算方式比照工業區變更之捐獻代金

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
				有權人應捐贈變更範圍內 45%(本計畫區公共設施比例)之土地或代金(代金的計算為變更後次年當期公告現值加四成或市價計算，二項取其高者，但不得低於次年變更後當期公告現值加四成)後，始得發照建築。			方式估算及辦理。 理由： 1. 回歸當時規劃原意係由公共設施用地變更為可建築土地，回饋比例部分比照「新北市政府受理都市計畫公共設施保留地申請檢討變更作業要點」規定。 2. 考量原重劃區內所有土地所權人權益，代金的計算時間應視公告現值逐年調整。 3. 為能明確計算代金金額，參考工業區變更之捐獻代金規定修正。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
新增 2	市一連同西面毗鄰之商業區、道路	市一連同西面毗鄰之商業區、道路用地須以市地重劃方式整體開發	開發方式：商業區以附帶條件開發	1.原計畫規定市一（0.1526 公頃）連同西面毗鄰面積商業區(0.3841 公頃)與 10 公尺寬計畫道路(0.0717 公頃)為整體開發範圍，面積共 0.6084 公頃，須以市地重劃整體開發。 2.市一及道路用地，目前市場開闢完成且已取得建築土地，不符合市地重劃辦理精神，故市一及道路用地應解除整體開發方式，並維持原計畫使用。 3.商業區部份(原為市場用地)，配合解除市地重劃整體開發方式後，以附帶條件方式開發。商業區附帶條件：土地所有權人應捐贈變更範圍內 45%(本計畫區公共設施比例)之土地或代金(代金的計算為變更後次年當期公告現值加四成或市價計算，二項取其高者，但不得低於次年變更後當期公告現值加四成)，但若持有本案商業區東側之市一及道路用地者，應指定優先捐贈，完成捐贈後始得發照建築。		依變 17 案小組意見新增	修正後通過修正內容：同新增 1 案。 理由：同新增 1 案。
新增 3	公(遊)三連同東、北、	開發方式：公(遊)三連同東、北、南面	開發方式：住宅區以附帶條件開發	1.原計畫規定公（遊）三連同東、北、南面面積 0.4104 公頃之住宅區，與其南面面積 0.0062 公頃之人行步道，為整體開		依變 17 案小組意見新增	修正後通過修正內容：

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
	南面住宅區、人行步道	住宅區及人行步道，須以市地重劃方式整體開發		<p>發範圍(面積共 0.8849 公頃)，須以市地重劃整體開發。</p> <p>2.公(遊)三及人行步道，開闢完成且公(遊)三用地已取得，不符合市地重劃辦理精神，故公(遊)三及人行步道應解除市地重劃整體開發方式，並維持原計畫使用。</p> <p>3.住宅區部分(原為公園兼兒童遊樂場用地)，配合解除市地重劃整體開發方式後，以附帶條件方式開發。住宅區附帶條件：土地所有權人應捐贈變更範圍內 45%(本計畫區公共設施比例)之土地或代金(代金的計算為變更後次年當期公告現值加四成或市價計算，二項取其高者，但不得低於次年變更後當期公告現值加四成)，但若持有本案南側旁之人行步道者，應指定優先捐贈，完成捐贈後始得發照建築。</p>			同新增 1 案。 理由： 同新增 1 案。

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量，並以土地謄本登記面積為準

表四 變更三芝主要計畫(第三次通盤檢討)公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	市都委會專案小組意見	市都委會決議
人陳1	許鐘裕	舊小基隆段埔頭小段209、209-1、209-2、210、210-2、209-3、209-4、209-5、210-1、210-3地號等10筆土地	1. 是否可列入通盤檢討,分區使用證明更正明確,八連溪農地重劃應該可以造福鄉民,並帶動觀光。 2. 於土地座落(詳陳情位置),土地部分流失,現況護岸已施作完成,原有河道也回歸原來河道位置,希望使用分區能更正都市計畫內非行水區,懇請縣府及相關單位給予俾便辦理。	1. 陳情內容列入通盤檢討範。 2. 陳情範圍內使用分區更正為非行水區	未便採納。 1.經查陳情範圍包括部分行水區、部分農業區、部分非都市土地。 2.非都市土地部分,非屬本次通盤檢討範圍不納入本次檢討考量。 3.行水區土地,經查仍位於「縣管河川八連溪排水系統規劃」治理計畫公告之用地範圍內;考量都市排水功能、水利蓄洪、水災防護等因素,維持原使用分區劃設。	未便採納。 理由: 1.非都市土地部分,納入區域計畫檢討規劃參考。 2.三芝都市計畫區範圍內土地,為維持河川排水及防洪功能,除配合「縣管河川八連溪排水系統規劃」治理計畫公告之用地範圍調整為「河川區」外,其餘均維持原計畫。	依市都委會專案小組意見通過
人陳2	台灣中油股份有限公司	舊小基隆段埔頭小段80-5地號	本公司所有三芝鄉舊小基隆段埔頭小段80-5地號部分土地都市計畫使用分區為「農業區」,該土地為本公司三芝加油站使用,為符合該加油站使用及不影響未來營運,惠請於此次三芝都市計畫通盤檢討納入審議,並予以變更。	變更為加油站專用區	予以採納。 1. 請陳情人提供明確變更土地範圍。 2. 併變12案。	併變12案。	依市都委會專案小組意見通過

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	市都委會專案小組意見	市都委會決議
人陳3	八仙宮	新小基隆段番社后小段9、9-2、9-3地號等3筆土地	1. 申請人於民國93年取得台北縣政府核發之寺廟登記證，並備註「應行補正事項」包含未合使用分區規定等。 2. 陳情土地現為八仙宮之寺廟建築物、盥洗室及花圃....等宗教用途使用；寺齡35年，土地所有權人同意提供給八仙宮使用。 3. 敬請根據都市計畫法第26條「通盤檢討」之規定，以及內政部規定，將以上土地儘早由「三芝都市計畫區」的「農業區」通盤檢討變更為「宗教專用區」，以利申請人得以補正「補辦寺廟登記」之應行補辦事項、申辦建築執照，使用執照等工作。	由農業區變更為宗教專用區	酌予採納。 1. 經查八仙宮已於82年辦理寺廟登記在案，且其非屬依文化資產保存法所劃定之保存區。 2. 請陳請人篩選該寺實際使用範圍，並提供適當回饋措施，與市政府簽訂協議書後予以變更。 3. 請陳請人提供土地所有權人之變更土地使用分區同意書證明文件。 4. 納入變15案。	併變15案	依市都委會專案小組意見通過
人陳5	台灣北基農田水利會	計畫書內容第三章第十節	1. 本會土地非屬土地法第4條所定義之公有土地。 2. 旨揭計畫案之主要計畫書第三章第十節，該內容將本會所有權之土地列屬公有土	涉及本會土地產權之計畫內容變更修正	予以採納。 凡本計畫書涉及台灣北基農田水利會土地之產權內容皆配合修正，且不納入公有土地範疇。	依法辦理，酌予採納。	依市都委會專案小組意見通過

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			地，嚴重侵害本會財產權。 爰旨揭計畫凡涉及本會土地 產權之計畫內容，函請 辦理 變更。				