## 新北市都市計畫委員會第3次會議紀錄

一、時間:100年3月10日下午2時

二、地點:本府28樓都委會會議室

三、主席:許副主任委員志堅 紀錄彙整:王美瑤

四、出席委員:詳如簽到簿。

五、出席單位:詳如簽到簿。

六、主席致詞:略。

### 七、報告事項:

### (一)確認市都委會第2次會議紀錄:

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

2、其餘案件確認。

## (二)主辦單位工作報告:

主席裁示: 洽悉。

## 八、審議案:

審議案件一覽表:

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

	變更土城(頂埔地區)都市計畫(捷運系統永寧站聯		
案由	合開發用地(捷一))細部計畫(土地使用分區管制	辨理機關	新北市政府
	規定修正)案		
類別	審議案	案 號	第一案

一、申請單位:臺北市政府捷運工程局。

二、法令依據:都市計畫法第27條第1項第4款。

# 三、計畫緣起:

1.因近年來土城區經濟發展迅速,人口逐年成長,復以北二高、捷運土城 線通車後所帶來之交通方便性,通勤人口增加,致住宅需求亦提高,認 實有調整使用項目之必要,以便於辦理開發時更增加規劃彈性,貼近並 符合市場需求。捷運局 95.07.26 北市捷聯字第 09532042000 號函詢臺北 縣政府,「永寧站聯合開發用地(捷一、捷十)未來開發可否供住宅使 用」?經臺北縣政府釋復內容略以:「···永寧站聯合開發用地不得 作為住宅使用。若 貴管認定現況有開放作住宅之需求,建議應儘速研 提辦理都市計畫變更,以符實際。」

說

- 2.為增加住宅使用比例之彈性,捷運局96.01.31提送「變更土城都市計畫 (捷運系統永寧站捷一、捷十用地)細部計畫書(土地使用分區管制規 定修正)案」,建議修訂使用項目依「都市計畫法臺灣省施行細則第17 條規定」辦理。
- 3.臺北縣都市計畫委員會 96.11.02 第 370 次會議、96.12.10 第 371 次會議 及捷運局與新北市政府相關單位研商結論,永寧站聯開基地仍擬依現行 都市計畫之規劃原意,維持商辦使用。

# 四、變更位置與範圍:

捷運永寧站聯合開發用地(捷一)(詳附圖1),位於土城區中央路3段、承天路交口西南側,基地坐落土城區永和段197地號等3筆土地,面積為306.66㎡。



附圖1 捷運系統永寧站聯合開發用地(捷一)位置圖

明

## 五、變更理由:

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

### 六、變更內容:

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

# 七、辦理經過

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

## (二)市都委會大會:

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

■ 96 年 11 月 2 日縣都委會第 370 次大會決議:

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

- 96 年 12 月 10 日縣都委會第 371 次大會決議:
- 1. 本案變更內容與規劃原意似仍有不符情形,請於提報本會專案小 組提供意見後,再提會審議。
- 2. 請作業單位邀集府內經濟發展局等相關單位,針對地方發展特性,研商本案捷運系統聯合開發用地之使用項目,提出未來發展建議供本會專案小組參考。
- 97 年 2 月 4 日邀集經發局召開研商會議,結論如下:
- 1. 仍維持原修正內容,即「使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則 第17條規定辦理,惟開發後商場或辦公室使用部分,合計不得低 於計入容積樓地板面積之1/5。」
- 2. 以臨時提案提報縣都委會 97 年 4 月 16 日第 376 次審議,並將商辦面積比例調整為 1/3 以上。經審議決議仍認為永寧站因已徵收全屬公有土地,無需急於辦理開發,可待附近商機成熟後,推出作為商場、辦公室,以帶動地方發展,故裁示暫緩討論。
- 97 年 4 月 29 日經發局邀集城鄉局、土城市公所及捷運局召開會議, 結論如下:
- 1. 本案捷運系統永寧站聯合開發用地(捷一、捷十)仍應採朝向商

說

明

業、辦公使用的方向研議辦理,未來招商部分,臺北縣政府將全力協助。

- 請臺北縣政府城鄉發展局、經濟發展局重新檢視臺北市政府捷運 工程局所提說帖與市調資料內容,分析研擬相關建議後,另案向 臺北縣陳副縣長面報。
- 97 年 5 月 13 日城鄉局及經發局向陳副縣長面報,結論如下:
- 1.土城還有像樣的 office 嗎?
- 2.「商辦加捷運」應可成功帶動地區發展。
- 3.在兩岸三通的機會下,土城區發展潛力可期。
- 4. 臺北縣政府的態度是引導都會發展或是隨波逐流?
- 5.不同意將「永寧站聯開」以住宅使用立即處分掉!

## (三)市都委會專案小組:

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

- 99 年 7 月 1 日第 1 次專案小組研商會議,決議如下:
- 1. 依作業單位建議配合臺北縣共通性原則修正案名為「變更土城(頂埔地區)細部計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷一))(土地使用分區管制規定修正)」暨「變更土城細部計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷十))(土地使用分區管制規定修正)」案。
- 2. 捷運土城線已延伸至頂埔站,考量臺北縣設置汽車轉乘車位於捷運系統終點站之原則,並配合綠色運輸觀念下停車需求內部化,同意依捷運局建議轉乘設施使用空間以設置自行車及機車位為主,並於土管要點訂定都市設計審議時得依實際需求調整設置數量之規定;另是否訂定機車及自行車位之轉換規定請捷運局參考相關案例研擬之,並補充交通需求分析資料。
- 3. 有關土管要點請捷運局考量檢討內容如下,並於下次會議討論:
- (1) 統一修正條文中用語不一致部分。
- (2) 請考量依李委員所提建築退縮、避免量體集中配置及都市設計 審議原則意見檢討相關條文。
- (3) 另請檢討是否須配合臺北縣三重等 20 處共通土管要點修正之 條文。
- 4. 有關人陳編號第1至4案設置道路意見,除使用捐予縣府之7.5% 公共設施用地外,其餘道路留設區位仍請捷運局考量規劃原意, 另未來周邊地區整體交通系統之建構應納入相關都市計畫個案變 更及通盤檢討規劃考量。
- 5. 有關人陳編號 5 設置活動中心意見轉請縣府民政局評估是否有用 地需求,並視縣府未來公益設施需求情形及設置地點而定。
- 100 年 2 月 15 日第 2 次專案小組研商會議,決議如下:
- 1. 為配合綠色運輸之停車需求內部化原則,並保留轉乘設施規劃彈性,請補充未來交通需求及停車空間供需分析等資料。另有關自

- 行車位轉換率,請捷運局依交通主管機關之相關規定修正。
- 2. 土地使用管制規定有關使用管制、使用項目及回饋公共設施土地 等項目之文字,請作業單位確認是否符合現行通案法令規定。
- 3. 有關捐贈土地及回饋樓地板面積之規劃運用,請財政局確認市府 各單位之公用需求,並提供需用樓地板面積及用途項目供捷運局 作為規劃參考。
- 4. 請規劃單位依上述意見修正規劃內容後,提請大會審議。

## 八、以上合法定程序,提請大會審議。

## 除下列建議事項外,餘依都委會決議及專案小組意見通過:

一、為有關專案小組建議捷運局及相關單位釐清土管條文內容部分,提請 大會討論。

# 單位 建議

- 作業二、考量旅次需求特性及建構大眾運輸流暢化接駁服務,捷運轉乘設施之 預估需求量及規劃配置,建議以無縫接駁及路外化為原則,於基地內 整合留設旅客及各項運具所需之轉乘設施,以利提供無縫隙運輸服務。
  - 三、人民陳情意見建議劃設道路部份,因本基地衍生之旅次量影響周邊道 路交通問題,考量地區發展、周邊環境品質、交通路網連通性及防災 功能,建議留設道路用地補足寬度以改善周邊道路服務水準。

## 除下列各點外,依市都委會專案小組意見及作業單位建議修正通過。

- 一、有關捷運轉乘設施之預估需求量及規劃配置,同意轉運空間應予彈性 必要調整,惟仍應考量各類運具實際空間需求。
- 二、有關捐贈土地及回饋樓地板面積之規劃運用,應以不影響聯合開發主 體營運為原則,請本府財政局彙整府內各單位之公用需求,並提供予 捷運局作為規劃參考。

# 決 議

- 三、針對土管規定第1點,修正為:「…建築物一樓部分除基地面積之30% 可作商場使用外,其餘則保留作為轉乘設施及公益性設施使用,另前 述公益性設施為新北市政府所屬機關管理者,應將建物及應有基地持 分捐贈予新北市;轉乘設施以設置自行車位為原則…」。
- 四、針對土管規定第2點,修正為:「土地所有權人應捐地15%予新北市, 且其中 1/2 土地須作為公共設施用地,…回饋之可建築用地得以其允 建樓地板面積之70%代替(含應有基地持分)」。

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

編	原計畫內容	修訂計畫內容	修訂理由	市都委會專	市都委會
	74.71	0 11211			
號 1	肆 二目由關地力部法施聯為樣公性可之展計 聯 本程極為為供故開自百,業導業構 開 區設發量業場擬基自商吸求帶住想 發 交,展問區相將地足場引外動宅 建使潛圍,關本開之及區,本發地便潛圍,關本開之及區,本發	肆 二標由關區考工場地都施定性引商書	賦使定誘劃場創效門面開地之用法第一更分供,計動出,造方有促旨目灣條具區更資更不好公較為雙無效地故都施定性管具人貼動的、贏於利區建市行辦性制投能近產開私之聯用發議計細理地規資規市,發部局合土展使畫則。	案/ 維持原內容。	依會組過
2	四、土地使用: 本 <u>聯合開發</u> 基地 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一	四、土地使用:本基地建蔽率不得大於60%,以提供較多之開放戶外空間,使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第17條規定辦理。	同上	維持原計畫內容。	依會組過不轉意。
3	伍、擬定計畫內容 一、可容納人口: 本基地將開發作為 商場及辦公室使 用,故無居住人 口,因商場及辨公	伍、擬定計畫內容 一、可容納人口: 本基地使用項目依 都市計畫法臺灣省 施行細則第17條規 定辦理;因商場及辦	同上	維持原計畫內容。	依 會 惠 見 過。

編	原計畫內容	修訂計畫內容	修訂理由	市都委會專	市都委會
號				案小組意見	決議
	室均設置於本基地 東側,故本計畫範 圍內無及業人口如 左表:	公室均設置於本基 地東側,故本計畫範 圍內無及業人口如 左表:			
4	表四 計畫開發可容納人口數表居住人口:() 備註:本基地 <u>規劃</u> 為商場及辦公室使用。	表四 計畫開發可容納人口數表居住人口:如開發作為住宅使用,預估可容納人口數約 1,582人(按總樓地板面積63,285.22 ㎡,每 40 ㎡容納人估算。) 備註:本基地使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第 17	同上	維持原計畫內容。	依會題過。
5	表區管制 大上地使用 大五管制 大五管制 大力量 大力量 大力量 大力量 大力量 大力量 大力量 大力量	條規定辦理。 表五表 管制: 使用分區 使用得作捷運相關設 一、使用項目依都市 計畫第17條規定辦 理。	同上	修訂內容詳附件2。	修正通;修訂內容詳附件2。
6	是一个 一个 一个 一个 一个 一个 一个 一个 一个 一个 一个 一个 一个 一	二、土地使用分區管制 (二)土地所有權人 應捐地 15%,且其中	要,明定公共設施 用地優先留設作道 路,供通行使用,	修訂內容詳附件2。	修過內件2。

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

原計畫條文	公開展覽修訂條文	捷運局建議修訂條文	之使用分面官制规及修正)系內工: 市都委會專案小組意見	作業單位修正建議	市都委會決議
		(一) 本計畫區之土地使用分區	有關使用管制、使用項目之文字,	(一)本計畫區之土地使用分區	修正通過,修正內容如下:
		管制,其建蔽率及容積率不得超	請作業單位確認是否符合相關法令	管制,其建蔽率及容積率不得超	(一)本計畫區之土地使用分區
(一)計畫區之土地使用分區管		過 <u>下</u> 表規定,並依大眾捷運系統 土地開發辦法辦理開發時,建築	規定。	過下表規定,並依大眾捷運系統	
制,其建蔽率及容積率不得超過		物一樓部分除基地面積之 30%可		土地開發辦法辦理開發時,建築	過下表規定,並依大眾捷運系統
左表規定,並依大眾捷運系統土	_	作商場使用外,其餘則保留作為		物一樓部分除基地面積之 30%可	土地開發辦法辦理開發時,建築
地開發辦法辦理開發時,建築物		轉乘設施及公益性設施使用,儘		作商場使用外,其餘則保留作為	物一樓部分除基地面積之30%可
一樓部分除基地面積之百分之三		可能設置自行車轉乘停車位,並予以綠美化,且應由使用單位負		<u>轉乘設施</u> 及公益性設施使用,轉	作商場使用外,其餘則保留作為
十可做商場使用外,其餘則保留		擔建造成本,得不予計入容積率。		乘設施以設置自行車位為原則,	轉乘設施及公益性設施使用,另
作為轉運設施及公益性設施使				並予以綠美化,且應由使用單位	前述公益性設施為新北市政府所
用,並予以綠美化,且應由使用				負擔建造成本,得不予計入容積	屬機關管理者,應將建物及應有
單位負擔建造成本,得不予計入				率。	基地持分捐贈予新北市;轉乘設
容積率。				理由:	施以設置自行車位為原則,並予
				轉乘設施以綠色運輸為原則,惟	以綠美化,且應由使用單位負擔
				仍需考量各類運具使用需求。	建造成本,得不予計入容積率。
			有關使用管制、使用項目之文字,	表五 土地使用分區管制表	表五 土地使用分區管制表
表五 土地使用分區管制表	表五 土地使用分區管制表		請作業單位確認是否符合相關法令	站別 永寧站	站別 永寧站
站別 永寧站	站別 永寧站	表五 土地使用分區管制表	規定。	編號 捷運系統用地(捷一)	編號 捷運系統用地(捷一)
編號 捷運系統用地(捷一)	編號 捷運系統用地(捷一)	站別 永寧站		建蔽率 60%	建蔽率 60%
, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,		編號 捷運系統用地(捷一)		容積率 320%	容積率 320%
建蔽率 六 0%	建蔽率 六 0%	建蔽率 <u>60%</u>		使用管制 一、得作捷運相關設	使用管制 一、得作捷運相關設
容積率 三二0%	容積率 三二0%	容積率 320%		施使用。	施使用。
使用管制 一、得作捷運相關設	使用管制 一、得作捷運相關設	使用管制 一、得作捷運相關設		二、得作有關商業區	二、得作有關商業區
施使用。	施使用。	施使用。		之規定使用,但不得	之規定使用,但不得
二、得作都市計畫法	二、使用項目依都市	二、得作都市計畫法 臺灣省施行細則有關		作住宅使用。	作住宅使用。
台灣省施行細則有關	計畫法臺灣省施行細	商業區之規定使用。		理由:	
商業區之規定使用。	則第17條規定辦理。			1.倘依施行細則第17條商業區之	
				規定,作住宅使用與原計畫之規	
				劃原意不符。	
				2.敘明本計畫不得作住宅使用。	
(二)土地所有權人應捐地百分	(二)土地所有權人應捐地	(二)土地所有權人應捐地	依捷運局建議修訂條文通過。	依捷運局建議修訂條文通過。	修正通過,修正內容如下:
<u>之十五</u> ,且其中 <u>二分之一</u> 土地須	15%,且其中1/2土地須作為公共	15%,且其中 1/2 土地須作為公共 設施用地,並優先考量作為道路			(二)土地所有權人應捐地 <u>15%</u>
作為公共設施用地,另二分之一	設施用地,考量地方發展、交通	使用;另1/2土地為可建築用地。			<u>予新北市</u> ,且其中 <u>1/2</u> 土地須作
土地為可建築用地。回饋之可建	及公共安全、都市防災救援等需	回饋之可建築用地得以其允建樓			為公共設施用地, <u>並優先考量作</u>
築用地得以其允建樓地板面積之	要,應優先留設作道路供通行使	地板面積之 <u>70%</u> 代替。			為道路使用; 另 1/2 土地為可建
百分之七十代替。	用;另1/2土地為可建築用地。回				築用地。回饋之可建築用地得以
	饋之可建築用地得以其允建樓地				其允建樓地板面積之70%代替
	板面積之70%代替。				(含應有基地持分)。

(三) 第(一)項所稱說載車及	原計畫條文	公開展覽修訂條文	捷運局建議修訂條文	市都委會專案小組意見	作業單位修正建議	市都委會決議
審構年係核惠地面積和除功須作 為公共改惡上地侵之可注氧基盤 一						
	(三)第(一)項所稱建蔽率及			有關公共設施土地之文字,請作業	(三)第(一)項所稱建蔽率及	修正通過,修正內容如下:
一	容積率係指基地面積扣除必須作			單位確認是否符合相關法令規定。	容積率,係指 <u>本計畫區</u> 面積扣除	(三)第(一)項所稱建蔽率及
工產國際分開發及其他實動所特徵地 報告所含於提供其他實動所特徵地 報告所含於政治主地 指表的國際政策的關係,有所稱公共政策 提出地。係指計畫範圍應到地 對於主政程序,25%與作為自然對地 對於主政程序,25%與作為自然對地 對於主政程序,25%與作為自然對地 對於主政程序,25%與作為自然對地 對於主政程序,25%與作為自然對地 對於主政程序,25%與作為自然對地 分上地後之首於之三十項作為自 對於主政程序,25%與作為自然對 分上地後之首於之三十項作為自 對於主政程序,25%與作為自然對 分上地後之首於之三十項作為自 對於主政程序,25%與作為自然對 分上地後之首於之三十項作為自 對於主政程序,25%與作為自 對於主政治主權的關係。 對於主政是此地市言  對達國及之外政策上地市言 對立  (四)依太果接近系統則地 主權所必至之公共政策上地的 文章之人共政策上地的 文章之人共政策上地的 文章之人共政策上地的 文章之人共政策上地的 文章之人共政策上地的 大定與的,且不得过度 公共政策的政策,是不得到用 地,故以公共政策上地之 文章到之 、文章到之 、文章到之 、文章到之 、文章到之 、文章到之 、文章的人共政策,是 大政策的地 大政策则地 大政策则地 大政策则地 大政策则地 大政策则是地 大政策则是的 大政策则是地 大政策则是地 大政策则是的 大政策则是地 大政策则是的 大政策则是地 大政策则是的 大政策则是地 大政策则是 大政策则	為公共設施土地後之可建築基地	_			必須作為公共設施土地後之可建	容積率,係指 <u>本計畫區</u> 面積扣除
施上地上外の影響を表現 (四)依太星接電系統土地明合 國際政治を通過を対した。 (四)依太星接電系統土地明合 國際政治を対した。 (四)依太星接電系統土地明合 國際政治を対した。 (四)依太星接電系統土地明合 國際政治を対した。 (四)依太星接電系が大の機能を対した。 (五) 國家政治の関係を対し、 (五) 國家政治の展別を対し、 (五) 國家政治の展別を対し、 (五) 国家政治の展別を対し、 (五) 國家政治の展別を対し、 (五) 國家政治の展別を対し、 (五) 國家政治、政治、政治、政治、政治、政治、政治、政治、政治、政治、政治、政治、政治、政	之建蔽率及容積率而言,且不含				築基地之建蔽率及容積率而言,	必須作為公共設施土地後之可建
数此事及前7.5%與作為公共政施 特別 (格別主義 ) (格別主義 ) (	因聯合開發及其他獎勵所得樓地				且不含因聯合開發及其他獎勵所	築基地之建蔽率及容積率而言,
係為計畫範圍應捐地产並及機成 所面分之七・五限作為公共設施 所出及計劃範圍和除自關捐地所 分土地後之面分之三十與作為區 內必要之公共設施用地而言。 國達遊路之關則,如常使用區內 必要之公共設施用地而言。 國達波及三國所,如常使用區內 必要之公共設施上地而言。 國達波及三國所,如常使用區內 必要之公共設施上地所,應配合 國投供公果通行使用,不得政量 國定發地或被國國縣,並得計入途 定室地。 (四)依太思捷運產級土地開金 國經經路之間所,如常使用區內 過度假公果通行使用,不得政量 國定政施物質問數,且不得計入 法定室地。並不得適用都市計畫 公共設施用地房公共設施土地之數據 文字區別之。 2.考質區內必要之公共設施土地之數據 文字區別之。 2.考質區內必要之公共設施之關係,也常使用所 地、放公式設施土地之數據 文字區別之。 2.考質區內必要之公共設施之關係,因不得計入 法定空地。並不得適用都市計畫 公共設施用地房公共設施土地之數據 文字區別之。 2.考質區內必要之公共設施之 地、放公式設施土地之數據 文字區別之。 2.考質區內必要之公共設施之 相, 不得政量 國定政施物質問辦。 一 (四)依太思捷運產統土地問金 辦法辦理開發時,除於建理設施 推使用部分接層不計人總接地版面構成大不得大。 常公報之解理關發時,除建理或 推使用部分接層不計人總接地版面構成大不得大。 常公報之工分之一。 (五)回饋之權地版面構成土地 於建第完成後、申請使用執照前 應無條件學公為創土地之執所 (在)即國企業地版面積成土地 於建第完成後、申請使用執照前 應無條件學公為創土地及前所 (在)即國企業地版面積成土地 於建第完成後、申請使用執照前 應無條件學公為創土地及前所 (新土市及科學之的新生的及前所 (新土市政府所有 (新土市政府所有 (新土市政府所有 (新土市政府所有 (新土市政府所有 (新土市政府所有 (新土市政府地)主面 於明本, (在)即為中心,	板面積。本項所稱公共設施土地				得樓地板面積。本項所稱公共設	且不含因聯合開發及其他獎勵所
用地及計劃範圍和除自顯相地部 分土地後之至之主工項作為區 内必要之公共政施用地所言。  图達薩塞之團圖,如臺捷周原內 必要之公共政施用地所言。 图達薩之國國大學、獨共使用,不得政置 国立政施物或團藥,並得計入法 文室地,並不得週間都可計畫 公共政施地地所言。  「四)依太黑捷運蓋統土地關企 報達殊之間以中國大學、東京公共政施地域的工學、大學、政學、大學、教術、學、教術、教術、教術、教術、教術、教術、教術、教術、教術、教術、教術、教術、教術、	係指計畫範圍應捐地予台北縣政				施土地, 係指計畫範圍應捐地予	得樓地板面積。本項所稱公共設
問題連進及三間副、如意使用屋内 力上的後之百分之三十項作為區 內必要之公共設施用地南市。 國選供企果通行使用、不得設置 國文號機動或圖聲,並得計入法 変型之外設施土地時。應配合 國設供公果通行使用、不得設置 國文號機動或圖聲,工作計入 次定之地、並不得適用如可計畫 公長設施用处多月餐應用到。 公長效施物或圖攤,工作計入 次定之地、並不得適用如可計畫 公長發施用处多月餐應用對法。 理由: 1.技運系統用地聯合 國家從水源通行使用,不得設置 國定設施物或圖攤,工作計入 次定配,並不得到人 公長發施用地多月餐應用對法。 公長發施用地多月餐應用對法。 公長發施用地多月餐應用對法。 公長發施用地多目餐應用對法。 公長發施用地多目餐應用對法。 公長發施用地多目餐應用對法。 公長發施用地多目餐應用對法。 公長發施用地多目餐應用對法。 公長發施用地多目餐應用對法。 公長發施用地多目餐應用對法。 公長發施用地多目餐使用對法。 公長發施用地多目餐使用對法。 公長發施用地多目餐使用對法。 公長發施用地多目餐使用對法。 公長發施用地多目餐使用對法。 公長發施用地多目餐使用對法。 公長發施用地多目餐使用對法。 公長發施用地多目餐使用對法。 公長發施用地多目餐使用對法。 公長發施用面積設不得入來完实地,且 不得適用多目標。 依律場所數值的 你有對,要關鍵地板面積設大 特大於客標率之 1/2。 《在 (五)回饋之樣地板面積設大 行大於客標率之 二分之一。 (五)回饋之樣地板面積及土地 於建係完成後,申請使用執照前 應無條件登記為對上即立與所有 (對土取取得便物即分解地並人 公主應取得性物部分解地並人 公主應取得性物部分解地並人 公主應取得性物部分解地並人 公主應取得性物部分解地並人 公主應取得性物部分解地並人 公主應取得性物部分解地並人	府百分之七 · 五須作為公共設施				新北市政府 7.5% 須作為公共設	施土地, 係指計畫範圍應捐地予
少土地後之 <u>200%</u> 作為區 內必要之公共設施用地雨言。    上地及 200% 所有區內 要之公共改选土地兩言。  上地及 200% 所有區內 要之公共改施土地時,應配合   國資德各門關,和需使用區內 與要之公共改施土地時,應配合   國資德各門關,和需使用區內 與要之公共改施土地時,應配合   國資德公眾通行使用,不得設置   国定設施物效園廳,且不得計入 法定空地,並不得適用都市計畫 公共設施用地多日標使用辦法。 理由:   1. 捷運系統用地為公共设施土地。 建立。   2. 考重區內要之公共設施土地。 (四)依太眾捷運系統土地聯合   國達施公園的   2. 考重區內要之公共設施土地。 (四)依太眾捷運系統土地聯合   國達斯之公民設施用地多日標使用辦法。 一 (四)依太眾捷運系統土地聯合   國達斯之公民設施上地之敬述 文字區別之。   2. 考重區內要之公共設施之公 深性,不得計入法定空地,且 不得適用多目標。 (四)依太眾捷運系統土地關金 辦法辦理開發時,除捷運設施度 用部分標層不計入總據地級面積 外、完養務之一一 (五) 回饋之據地板面積最大不 特外於溶積率之 二分之。。 (五) 回饋之據地板面積及土地 於建係完成後,申請使用執照前 應無條件登记為新北市以科技的 (新述市取得建物解分解起達人 全主機取得建物研分構起達人 (新述市取得建物用分類地達人 人型公園的與照前 應無條件登记為新北市政府所有 (新述市取得建物用分類地達人 人型公園和於電積之。 (在) 回饋之樓地板面積及土地 於建係完成後,申請使用執照前 應無條件登記為新北市政府所有 (新述市取得建物用分解起達人 公園的影社所)其份建筑成所 (新述市取得建物用分解地達人 人型心園和於電域所	用地及計劃範圍扣除自願捐地部				施土地及計畫範圍扣除自願捐地	新北市政府 7.5% 須作為公共設
內遊樂之公共設施用地而言。   國政任公果通行使用,不得政策	分土地後之百分之三十須作為區				部分土地後之 30% 須作為區內必	施土地及計畫範圍扣除自願捐地
変型地。   一	內必要之公共設施用地而言。		留設供公眾通行使用,不得設置		要之公共設施土地而言。	部分土地後之30%須作為區內必
□ 安夏公共致施土地時、應配合 □ 宣政統物或閱歷,且不得計入 法定空地,並不得適用都市計畫 公共政施用地多目標使用辦法。 理由: □ 1. 捷運系統用地多目標使用辦法。  □ 2.考歷內心要之公共政施土地之敬遊 文字區內心要之公共政施用地多目標使用辦法。  □ 2.考歷內心要之公共政施土地之敬遊 文字區內心要之公共政施之上之敬遊 文字區內心要之公共政施之公 不性,不得計入法定空地,並不得適用都市計畫 公共设施用地多目標使用辦法。  □ (四) 依太眾捷運系統土地關登 辦法辦理開發時、除捷運政施使 用部分樓層不計入總樓地板面積 分、獎勵樓地板面積最大不得大,於客稱之 1/2。  (五) □ 確之樓地板面積最大不得大,於客稱之 1/2。  (五) □ 確之樓地板面積最大不 (新上地直發度) (依捷運局建議修訂條文通過。  依市都委會專案小組意見通過。  依市都委會專案小組意見通過。  依在導外,獎勵樓地板面積最大不 (第二) □ (第三) □					周邊道路之開闢,如需使用區內	要之公共設施土地而言。
固定設施物或圍籬,且不得計入   法定空地,並不得適用都市計畫   公共設施用地多目標使用辦法。   理由:   1. 接運系統土地聯合   超發機公果通行使用,不得設置   固定設施物或圍籬,且不得計入   法定空地,並不得適用都市計畫   公共設施用地多口景/ (公共设施土地之數述   文字區別之。   2.考量區內必要之公共设施之公   不得詢用多目標。   (四) 依大果捷運系統土地開發   檢接四別公要之公共设施之公   不得詢用多目標。   (四) 依大果捷運系統土地開發   檢接四別公費/ (公共设施土地之數述   文字區別之。   (四) 依大果捷運系統土地開發   大家養匠內必要之公共设施之公   不得詢用多目標。   (四) 依大果捷運系統土地開發   (大學經歷/ (			<u> 定空地。</u>		必要之公共設施土地時,應配合	周邊道路之開闢,如需使用區內
法定空地,並不得適用都市計畫   当定設施物或圍籬,且不得計入   法定空地,並不得適用都市計畫   公共設施用地多目標使用辦法。   理由:					留設供公眾通行使用,不得設置	必要之公共設施土地時,應配合
公共設施用地多目標使用辦法。   理由:   1.提運系統用地為公共設施用地多目標使用辦法。   2.考量區內公要之公共設施土地之敘述 文字區別之。   2.考量區內公要之公共設施土地之敘述 文字區別之。   2.考量區內公要之公共設施之公 零性,不得計入法定空地,且 不得適用多目標。   依非都委會專案小租意見通過。   依非都委會專案小租意見通過。   依非都委會專案小租意見通過。   依非都委會專案小租意見通過。   依非都委會專案小租意見通過。   依非都委會專案小租意見通過。   依捷運局建議修訂條文通過。   依非都委會專案小租意見通過。   依據運局建議修訂條文通過。   依非都委會專案小租意見通過。   依非都委會專案小租意見通過。   依據運局建議修訂條文通過。   依非都委會專案小租意見通過。   依據運局建議修訂條文通過。   依非都委會專案小租意見通過。   依非都委會專案小租意見通過。   依非都要的最近的,建筑局理域修訂條文通過。   依據運局建議修訂條文通過。   依據運局建議修訂條文通過。   依非都委會專案小租意見通過。   依非都委會專案小租意見通過。   依據運局建議修訂條文通過。   依非都委會專案小租意見通過。   依非都委會專案小租意見通過。   依非都查的解表述   依據運向建議修訂條文通過。   依非都委會專案小租意見通過。   依非都查認及其他核因,   依非我可能是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是					固定設施物或圍籬,且不得計入	留設供公眾通行使用,不得設置
理由: 1.捷運系統用地為公共設施用地,故以公共設施用地,故以公共設施上地之敘述文字區別之。 2.考區內必要之公共設施之公眾性,不得計入法定空地,且不得適用多目標。  (四)依大眾捷運系統土地聯合 關發辦法辦理開發時,除捷運設施使用部分棲層不計入總模地板面積分,獎勵棲地板面積最大不得大於容積率之一分之一。  (五)回饋之棲地板面積及土地於建築元成後,申請使用執照前應無條件登記為新北市政府所有(新北市取得更物部分將起造人公市,進出新以市所有有(新北市取得更物部分將起造人公司)。  (五)回饋之棲地板面積及土地於建築元成後,申請使用執照前應無條件登記為新北市政府所有(新北市取得更物部分將起造人公司)。  (五)回饋之棲地板面積及土地於建築元成後,申請使用執照前應無條件登記為新北市政府所有(新北市取得更物部分將起造人公司)。  (五)回饋之棲地板面積及土地於建築元成後,申請使用執照前應無條件登記為新北市政府所有(新北市取得更物部分將起造人公司)。  (五)回饋之棲地板面積及土地於建築元成後,申請使用執照前應無條件登記為新北市政府所有(新北市政府所有)。  (新北市取得更物部分將起造人公共設施土地與存货物分將起造人公司)。  (五)回饋之棲地板面積及土地於建筑於可條文通過。  (本)					法定空地,並不得適用都市計畫	固定設施物或圍籬,且不得計入
1. 捷選系統用地為公共設施用地,故以公共設施土地之敘述文字區別之。 2. 考量區內必要之公共設施之公眾性,不得計入法定空地,且不得適用多目標。  (四)依大眾捷選系統土地聯合 <u>開發辦法</u> 辦理開發時,除捷選設施使 用部分樓層不計入總權地板面積 免使用部分樓層不計入總權地板面積最大不得大,於容積率之 <u>1/2</u> 。  (五)回饋之棲地板面積最大不得大,於容積率之 <u>1/2</u> 。  (五)回饋之棲地板面積及土地於建築完成後,申請使用執照前應無條件登記為 <u>的土地</u> 政府所有 ( <u>台北縣</u> 取得建物部分將起造人 ( <u>台北縣</u> 取得建物部分將起造人					公共設施用地多目標使用辦法。	法定空地,並不得適用都市計畫
(四)依大眾捷運系統土地聯合 開發辦法辦理開發時,除捷運設 施使用部分樓層不計入總棲地板面積最大不得大 於容積率之二分之一。  (五)回饋之棲地板面積及土地 於建築完成後,申請使用執照前 應無條件登記為自土縣政府所有 (台土縣取得建物部分將起造人 (台土縣取得建物部分將起造人					理由:	公共設施用地多目標使用辦法。
文字區別之。 2.考量區內必要之公共設施之公眾性,不得計入法定空地,且不得適用多目標。  (四)依大眾捷運系統土地聯合					1.捷運系統用地為公共設施用	
(四)依 <u>大眾捷運系統土地聯合</u> (四)依 <u>大眾捷運系統土地開發</u> 施使用部分樓層不計入總樓地板面積最大不得大於容積率之二分之一。  (五)回饋之樓地板面積及土地於建築完成後,申請使用執照前應無條件登記為台上縣政府所有(新出市取得建物部分將起造人登記為新北市),並由新北市政府					地,故以公共設施土地之敘述	
(四)依大眾捷運系統土地聯合 開發辦法辦理開發時,除捷運改施使用部分樓層不計入總樓地板面積外,獎勵樓地板面積最大不得大於容積率之 <u>「1/2</u> 。  (五)回饋之樓地板面積及土地 於建築完成後,申請使用執照前應無條件登記為 <u>新北市</u> 政府所有( <u>新北市</u> 取存所有( <u>新北市</u> 取得建物部分將起造人 ( <u>台北縣</u> 取得建物部分將起造人					文字區別之。	
(四)依大眾捷運系統土地聯合 開發辦法辦理開發時,除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外,獎勵樓地板面積最大不得大於容積率之二分之一。 (五)回饋之樓地板面積及土地於建築完成後,申請使用執照前應無條件登記為新北市政府所有(新北市取得建物部分將起造人登記為新北市),並由新北市政府					2.考量區內必要之公共設施之公	
(四)依大眾捷運系統土地聯合 開發辦法辦理開發時,除捷運設施使 用部分樓層不計入總樓地板面積最大不得大 於容積率之 1/2。  (五)回饋之樓地板面積及土地 於建築完成後,申請使用執照前 應無條件登記為台北縣政府所有 (台北縣取得建物部分將起造人  (四)依大眾捷運系統土地開發 辦法辦理開發時,除捷運設施使 用部分樓層不計入總樓地板面積最大不得大 於容積率之 1/2。  (在)回饋之樓地板面積及土地 於建築完成後,申請使用執照前 應無條件登記為新北市政府所有 (新北市取得建物部分將起造人  全記為新北市),並由新北市政府					<b>眾性,不得計入法定空地,且</b>	
開發辦法辦理開發時,除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積分,獎勵樓地板面積最大不得大於容積率之1/2。     辦法辦理開發時,除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積分,獎勵樓地板面積最大不得大於容積率之1/2。       (五)回饋之樓地板面積及土地於建築完成後,申請使用執照前應無條件登記為新北市政府所有(新北市取府所有(新北市取得建物部分將起造人份主服、取得建物部分將起造人份至記為新北市),並由新北市政府     依捷運局建議修訂條文通過。					不得適用多目標。	
用部分樓層不計入總樓地板	(四)依 <u>大眾捷運系統土地聯合</u>			依捷運局建議修訂條文通過。	_	依市都委會專案小組意見通過。
施使用部分樓層不計入總樓地板 面積外,獎勵樓地板面積最大不得大 於容積率之1/2。  (五)回饋之樓地板面積及土地 於建築完成後,申請使用執照前 應無條件登記為台北縣政府所有 (新北市取得建物部分將起造人 全記為新北市政府 (新北市取得建物部分將起造人	<u>開發辦法</u> 辦理開發時,除捷運設					
得大於容積率之 <u>二分之一。</u> (五)回饋之棲地板面積及土地 於建築完成後,申請使用執照前 應無條件登記為 <u>台北縣</u> 政府所有 ( <u>新北市</u> 取得建物部分將起造人  全記為 <u>新北市</u> ),並由 <u>新北市</u> 政府	施使用部分樓層不計入總樓地板	_				
(五)回饋之樓地板面積及土地 於建築完成後,申請使用執照前 應無條件登記為台北縣政府所有 ( <u>新北市</u> 取得建物部分將起造人  — (五)回饋之樓地板面積及土地 於建築完成後,申請使用執照前 應無條件登記為 <u>新北市</u> 政府所有 ( <u>新北市</u> 取得建物部分將起造人  全記為 <u>新北市</u> ),並由 <u>新北市</u> 政府	面積外,獎勵樓地板面積最大不		於容積率之 <u>1/2</u> 。			
於建築完成後,申請使用執照前 應無條件登記為 <u>台北縣</u> 政府所有 ( <u>新北市</u> 取得建物部分將起造人 ( <u>台北縣</u> 取得建物部分將起造人	得大於容積率之二分之一。					
應無條件登記為 <u>台北縣</u> 政府所有 ( <u>新北市</u> 取得建物部分將起造人 ( <u>台北縣</u> 取得建物部分將起造人	(五)回饋之樓地板面積及土地			依捷運局建議修訂條文通過。	_	依市都委會專案小組意見通過。
應無條件登記為 <u>台北縣</u> 政府所有 (新北市取得建物部分將起造人 登記為新北市),並由新北市政府	於建築完成後,申請使用執照前					
( <u>台北縣</u> 取得建物部分將起造人 — 登記為 <u>新北市</u> ),並由 <u>新北市</u> 政府	應無條件登記為台北縣政府所有		- · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			
	( <u>台北縣</u> 取得建物部分將起造人	_	登記為新北市),並由新北市政府			
登記為 <u>台北縣</u> ),並由 <u>台北縣</u> 政府 決定管理及運用之方式。	登記為台北縣),並由台北縣政府		决定管理及運用之方式。			
決定管理及運用之方式。	決定管理及運用之方式。					
(六) <u>本計畫區捷運系統用地之</u> (六) <u>本計畫區之建築物於申請</u> 依捷運局建議修訂條文通過。 — 依市都委會專案小組意見通過。	(六)本計畫區捷運系統用地之		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	依捷運局建議修訂條文通過。	_	依市都委會專案小組意見通過。
<u>建築物</u> 於申請建築 <u>時應</u> 自道路境 縮5公尺建築,退縮部分得計入	建築物於申請建築時應自道路境					
界線至少退縮 <u>五</u> 公尺建築,退縮 —	界線至少退縮五公尺建築,退縮	_	湘 <u>J 石八</u> 大米 / 巡鄉可刀付引八			

原計畫條文	公開展覽修訂條文	捷運局建議修訂條文	市都委會專案小組意見	作業單位修正建議	市都委會決議
部分得計入法定空地。		法定空地。			
(七)降低空間壓迫感,應有景	_	_	依捷運局建議維持原細部計畫條文	_	依市都委會專案小組意見通過。
觀特別考量。			通過。		
(八)申請建築時應先經台北縣		(八) 本計畫區申請建築時應先	為配合綠色運輸之停車需求內部化	(八) 本計畫區申請建築時應先	修正通過,修正內容如下:
都市設計審查委員會審查通過後		經新北市都市設計審議委員會依	原則,並保留轉乘設施規劃彈性,	經新北市都市設計審議委員會依	(八) 本計畫區申請建築時應先
始可發照。本基地申請開發時對		「新北市都市設計審議原則」審 議通過後始可發照。申請開發時	請補充未來交通需求及停車空間供	「新北市都市設計審議原則」審	經新北市都市設計審議委員會依
於基地出入口及轉運設施之配		對於基地出入口及轉乘設施之配	需分析等資料。有關自行車位轉換	議通過後始可發照。申請開發時	「新北市都市設計審議原則」審
置,應考量行人及各項運具之使		置,應考量行人及各項運具之使	率,請捷運局依交通主管機關之相	對於基地出入口及轉乘設施之配	議通過後始可發照。申請開發時
用需求、優先順序及交通動線等		用需求、優先順序及交通動線等 妥為規劃並納入都市設計審議。	關規定修正。	置,應考量行人及各項運具之使	對於基地出入口及轉乘設施之配
妥為規劃並納入都市設計審查。		都市設計審議時,有關交通動		用需求、優先順序及交通動線等	置,應考量行人及各項運具之使
都市設計審議時,有關 <u>交通動</u>	_	線、裝卸位、退縮設計等應於設		妥為規劃並納入都市設計審議。	用需求、優先順序及交通動線等
線、裝卸位、公車彎位置、退縮		計時整體考量,並特別注意按行人、自行車、公車、機車、小汽		都市設計審議時,有關 <u>交通動</u>	妥為規劃並納入都市設計審議。
設計等應於設計時整體考量,並		車等順序優先之使用需求予以考		線、裝卸位、公車彎位置、退縮	都市設計審議時,有關 <u>交通動</u>
特別注意按行人、自行車、公車、		量。		設計等應於設計時整體考量,並	線、裝卸位、公車彎位置、退縮
機車、小汽車等順序優先之使用		<u>本計畫區轉乘設施預估需求量如</u> 經新北市都市設計審議通過,其		特別注意按行人、自行車、公車、	設計等應於設計時整體考量,並
需求予以考量。		數量得依實際使用需求設置,且		機車、小汽車等順序優先之使用	特別注意按行人、自行車、公車、
		1部機車停車位得以2.5部自行車		需求予以考量。	機車、小汽車等順序優先之使用
		停車位進行轉換。		本計畫區轉乘設施預估需求量如	需求予以考量。
				經新北市都市設計審議通過,其	本計畫區轉乘設施預估需求量如
				數量得依實際使用需求設置,且	經新北市都市設計審議通過,其
				1部機車停車位得以2.5部自行車	數量得依實際使用需求設置,且
				停車位進行轉換。	1 部機車停車位得以 2.5 部自行
				理由:	車停車位進行轉換。
				轉乘設施需考量各類運具使用需	
				求,並以無縫接軌及路化外為原	
				則於基地內規劃留設。	
(九)為規劃都市防災預警系統		(九)為規劃都市防災預警系統	依捷運局建議修訂條文通過。	_	依市都委會專案小組意見通過。
及避難空間,本捷運系統聯合開		及避難空間, <u>本計畫區</u> 日後之開發應研擬都市防災計畫,規劃救			
發用地日後之開發應研擬都市防		災避難路線(包括消防救災路			
災計畫,規劃救災避難路線(包		線、火災延燒防止地帶等)、防災			
括消防救災路線、火災延燒防止	_	救災據點(包括避難場所和避難 設施等)及緊急維生系統,並經			
地帶等)、防災救災據點(包括避					
難場所和避難設施等)及緊急維		通過後始得發照建築。			
生系統,並經 <u>台北縣</u> 都市設計審					
查委員會審查通過後始得發照建					
築。					
		(十)本計畫區建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化	依捷運局建議修訂條文通過。	_	依市都委會專案小組意見通過。
		地和除依相關法令規定無法綜化之面積後應留設 1/2 以上種植花			

原計畫條文	公開展覽修訂條文	捷運局建議修訂條文	市都委會專案小組意見	作業單位修正建議	市都委會決議
_	_	草樹木;但因設置無遮簷人行 道、裝卸位、現有道路及車道 致實設空地未達應種植花草樹植 在草樹木,惟應參考「建築基地 統化設計技術規範」立體綠化地 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疾喬木應大於 1.5 公尺,地被植物 36 座,喬木應大於 0.6 公尺,地被植物 36 平方公尺應種植喬木 1 棵,面積 36 平方公尺應種植喬木 1 棵,其樹冠底平方公尺以上每滿,其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、穴深有引小於 1.5 公尺;但經新北衛不得小於 1.5 公尺;但經新北者,段於強辦理。	依捷運局建議修訂條文通過。		依市都委會專案小組意見通過。
_	_	(十一)配合永續發展及循環經濟,並為增加兩水貯留及涵養所發開發行為造成過光過光度。 一次,建築開發行為應設置充足, 一方。 一方。 一方。 一方。 一方。 一方。 一方。 一方。 一方。 一方。	依捷運局建議修訂條文通過。	_	依市都委會專案小組意見通過。
(十) <u>本</u> 細部計畫面積僅為 <u>0.0 二</u> <u>五七</u> 公頃 <u>、</u> 基地狹小 <u>、</u> 日後開發 建築應配合擬定土城 <u>都市計畫</u> (捷運系統永寧站聯合開發用地 (捷十)) 細部計畫案一併辦理。	_	(十二) <u>本計畫區</u> 面積僅為 306.66平方公尺,基地狹小,日 後開發建築應配合土城 <u>細部計畫</u> (捷運系統永寧站聯合開發用地 (捷十))一併辦理。 註:重測後面積為306.66平方公 尺,一併修正之。	1.本計畫區面積,請修正為本計畫區(捷一)面積。 2.維持原案名「擬定土城都市計畫 (捷運系統永寧站聯合開發用地(捷十))細部計畫案」。	(十二) <u>本計畫區(捷一)</u> 面積僅為 306.66 平方公尺,基地狹小,日 後開發建築應配合 <u>擬定土城都市</u> 計畫(捷運系統永寧站聯合開發 用地(捷十))細部計畫案一併辦 理由:案名維持原計畫。	(十二) <u>本計畫區(捷一)</u> 面積僅 為 306.66 平方公尺,基地狹小, 日後開發建築應配合 <u>擬定土城都</u> 市計畫(捷運系統永寧站聯合開 發用地(捷十))細部計畫案一併 辦理。
(十一)本計畫區之土地使用分 區管制除上述規定事項外,其餘 悉依有關法令規定辦理。	<del>-</del>	(十三)本計畫區之土地使用分 區管制除上述規定事項外,其餘 悉依有關法令辦理, <u>另本要點若</u> 執行上有疑義時,得經新北市都 市計畫委員會依計畫審議原意討 論解釋後據以執行。	依捷運局建議修訂條文通過。	_	依市都委會專案小組意見通過。

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

編	<b>咕!!</b> !	<b>咕.</b> 排./上. 四	rt 1 +	<i>化</i>	市都委會
號	陳情人	陳情位置	陳 情 內 容	作業單位建議	決議
1	陳姵如	土城區承	建議將承天路4巷予以拓	酌予採納。	依作業單
	君	天路4巷	寬,或變更為8米以上計畫	理由:考量地方	位建議通
	等12人		道路。	發展、交通及公	過。
				共安全、都市防	
				災救援等需要,	
				建議留設道路用	
				地補足寬度以改	
				善周邊道路服務	
				水準。	
2	陳詩蘋	捷運永寧	建議於捷十用地旁規劃適	併人陳編號第1	,
	君等11	站聯合開	當寬度之計畫道路。	案。	位建議通
	人	發地區			過。
3	陳姵如	捷運永寧			·
	君等22	站聯合開	運局協調,將緊臨承天路4	案。	位建議通
	人	發地區	巷部分退縮,予以拓寬變		過。
4	In like -	1+ VP \ P	更為8公尺以上計畫道路。	N/ 1 at 12 at 65 1	12. 11. 114. 111
4	規模工			·	·
	程顧問	站聯合開		<b>  案 。</b> 	位建議通
	有限公	發地區(土			過。
	司	城都市計			
		畫區捷十	. ,		
		用地、土城原长都市	容,研擬配合方案俾利通 盤檢討之整體考量。		
			2.捷十用地南側配合現有		
			巷道(承天路4巷)劃設8		
			米計畫道路,由承天路連		
		巷、永和街			
		101-13	3.捷十用地西側劃設8米		
			計畫道路。		
			4.建請斟酌預估可能之計		
			畫人口及活動人口,確		
			實依都市計畫定期通盤		
			檢討之標準規劃細部計		
			畫所需之公共設施用		

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

	變更土城都市計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷十))細部計畫(土地使用分區管制規定修正)案		割 新北市政府
類別	審議案	案 號	<b>第二案</b>

一、申請單位:臺北市政府捷運工程局。

二、法令依據:都市計畫法第27條第1項第4款。

三、計畫緣起:

1.因近年來土城區經濟發展迅速,人口逐年成長,復以北二高、捷運土城 線通車後所帶來之交通方便性,通勤人口增加,致住宅需求亦提高,認 實有調整使用項目之必要,以便於辦理開發時更增加規劃彈性,貼近並 符合市場需求。捷運局 95.07.26 北市捷聯字第 09532042000 號函詢臺北 縣政府,「永寧站聯合開發用地(捷一、捷十)未來開發可否供住宅使 用」?經臺北縣政府釋復內容略以:「···永寧站聯合開發用地不得 作為住宅使用。若 貴管認定現況有開放作住宅之需求,建議應儘速研 提辦理都市計畫變更,以符實際。」

說

- 2.為增加住宅使用比例之彈性,捷運局 96.01.31 提送「變更土城都市計畫 (捷運系統永寧站捷一、捷十用地) 細部計畫書(土地使用分區管制規 定修正)案」,建議修訂使用項目依「都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定」辦理。
- 3.臺北縣都市計畫委員會 96.11.02 第 370 次會議、96.12.10 第 371 次會議 及捷運局與新北市政府相關單位研商結論,永寧站聯開基地仍擬依現行 都市計畫之規劃原意,維持商辦使用。

## 四、變更位置與範圍:

捷運永寧站聯合開發用地(捷十)(詳附圖1),位於土城區中央路3段、承天路交口西南側,基地坐落土城區永和段5地號等29筆土地,面積為19,371.57㎡。



附圖1 捷運系統永寧站聯合開發用地(捷十)位置圖

#### 五、變更理由:

因應捷運土城線延伸至頂埔站之規劃、公展期間民眾陳情周邊道路開闢及配合新北市政府100.01.17發布實施「變更土城(頂埔地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」土管要點規定,實有調整原細部計畫土地使用分區管制要點之必要,以利於後續規劃開發之執行,故建議修訂(捷十)用地細部計畫書內相關土地使用分區管制規定。

# 六、變更內容:

本計畫修訂原計畫構想、可容納人口及土地使用內有關使用項目部分,建議維持原計畫內容,詳附件1;並修正土地使用分區管制表之相關規定,詳附件2。

## 七、辦理經過

(一)本計畫自96年8月30起辦理公開展覽30天,並於96年9月14日下午2時假土城市公所舉辦說明會。公開展覽期間計收到人民或機關、團體陳情意見5件,詳附件3。

### (二)市都委會大會:

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

■ 96 年 11 月 2 日縣都委會第 370 次大會決議:

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

- 96 年 12 月 10 日縣都委會第 371 次大會決議:
- 3. 本案變更內容與規劃原意似仍有不符情形,請於提報本會專案小 組提供意見後,再提會審議。
- 4. 請作業單位邀集府內經濟發展局等相關單位,針對地方發展特性,研商本案捷運系統聯合開發用地之使用項目,提出未來發展建議供本會專案小組參考。
- 97 年 2 月 4 日邀集經發局召開研商會議,結論如下:
- 3. 仍維持原修正內容,即「使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則 第17條規定辦理,惟開發後商場或辦公室使用部分,合計不得低 於計入容積樓地板面積之1/5。」
- 4. 以臨時提案提報縣都委會 97 年 4 月 16 日第 376 次審議,並將商辦面積比例調整為 1/3 以上。經審議決議仍認為永寧站因已徵收全屬公有土地,無需急於辦理開發,可待附近商機成熟後,推出作為商場、辦公室,以帶動地方發展,故裁示暫緩討論。
- 97 年 4 月 29 日經發局邀集城鄉局、土城市公所及捷運局召開會議, 結論如下:

說

明

- 3. 本案捷運系統永寧站聯合開發用地(捷一、捷十)仍應採朝向商業、辦公使用的方向研議辦理,未來招商部分,臺北縣政府將全力協助。
- 4. 請臺北縣政府城鄉發展局、經濟發展局重新檢視臺北市政府捷運 工程局所提說帖與市調資料內容,分析研擬相關建議後,另案向 臺北縣陳副縣長面報。
- 97 年 5 月 13 日城鄉局及經發局向陳副縣長面報,結論如下:
- 1.土城還有像樣的 office 嗎?
- 2.「商辦加捷運」應可成功帶動地區發展。
- 3.在兩岸三通的機會下,土城區發展潛力可期。
- 4.臺北縣政府的態度是引導都會發展或是隨波逐流?
- 5.不同意將「永寧站聯開」以住宅使用立即處分掉!

### (三)市都委會專案小組:

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

- 99 年 7 月 1 日第 1 次專案小組研商會議,決議如下:
- 6. 依作業單位建議配合臺北縣共通性原則修正案名為「變更土城(頂埔地區)細部計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷一))(土地使用分區管制規定修正)」暨「變更土城細部計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷十))(土地使用分區管制規定修正)」案。
- 7. 捷運土城線已延伸至頂埔站,考量臺北縣設置汽車轉乘車位於捷運系統終點站之原則,並配合綠色運輸觀念下停車需求內部化,同意依捷運局建議轉乘設施使用空間以設置自行車及機車位為主,並於土管要點訂定都市設計審議時得依實際需求調整設置數量之規定;另是否訂定機車及自行車位之轉換規定請捷運局參考相關案例研擬之,並補充交通需求分析資料。
- 8. 有關土管要點請捷運局考量檢討內容如下,並於下次會議討論:
- (4) 統一修正條文中用語不一致部分。
- (5) 請考量依李委員所提建築退縮、避免量體集中配置及都市設計 審議原則意見檢討相關條文。
- (6) 另請檢討是否須配合臺北縣三重等 20 處共通土管要點修正之 條文。
- 9. 有關人陳編號第1至4案設置道路意見,除使用捐予縣府之7.5%公共設施用地外,其餘道路留設區位仍請捷運局考量規劃原意, 另未來周邊地區整體交通系統之建構應納入相關都市計畫個案變 更及通盤檢討規劃考量。
- 10.有關人陳編號 5 設置活動中心意見轉請縣府民政局評估是否有用地需求,並視縣府未來公益設施需求情形及設置地點而定。
- 100 年 2 月 15 日第 2 次專案小組研商會議,決議如下:

- 5. 為配合綠色運輸之停車需求內部化原則,並保留轉乘設施規劃彈 性,請補充未來交通需求及停車空間供需分析等資料。另有關自 行車位轉換率,請捷運局依交通主管機關之相關規定修正。
- 6. 土地使用管制規定有關使用管制、使用項目及回饋公共設施土地 等項目之文字,請作業單位確認是否符合現行通案法令規定。
- 7. 有關捐贈土地及回饋樓地板面積之規劃運用,請財政局確認市府 各單位之公用需求,並提供需用樓地板面積及用途項目供捷運局 作為規劃參考。
- 8. 請規劃單位依上述意見修正規劃內容後,提請大會審議。

## 八、以上合法定程序,提請大會審議。

- 除下列建議事項外,餘依都委會決議及專案小組意見通過:
- 四、為有關專案小組建議捷運局及相關單位釐清土管條文內容部分,提請 大會討論。

# 單位 建議

- |作業||五、考量旅次需求特性及建構大眾運輸流暢化接駁服務,捷運轉乘設施之 預估需求量及規劃配置,建議以無縫接駁及路外化為原則,於基地內 整合留設旅客及各項運具所需之轉乘設施,以利提供無縫隙運輸服務。
  - 六、人民陳情意見建議劃設道路部份,因本基地衍生之旅次量影響周邊道 路交通問題,考量地區發展、周邊環境品質、交通路網連通性及防災 功能,建議留設道路用地補足寬度以改善周邊道路服務水準。
  - 除下列各點外,依市都委會專案小組意見及作業單位建議修正通過。
  - 一、有關捷運轉乘設施之預估需求量及規劃配置,同意轉運空間應予彈性 必要調整,惟仍應考量各類運具實際空間需求。
  - 二、有關捐贈土地及回饋樓地板面積之規劃運用,應以不影響聯合開發主 體營運為原則,請本府財政局彙整府內各單位之公用需求,並提供予 捷運局作為規劃參考。

# 決 議

- 三、針對土管規定第1點,修正為:「…建築物一樓部分除基地面積之30% 可作商場使用外,其餘則保留作為轉乘設施及公益性設施使用,另前 述公益性設施為新北市政府所屬機關管理者,應將建物及應有基地持 分捐贈予新北市;轉乘設施以設置自行車位為原則…」。
- 四、針對土管規定第2點,修正為:「土地所有權人應捐地15%予新北市, 且其中 1/2 土地須作為公共設施用地,…回饋之可建築用地得以其允 建樓地板面積之70%代替(含應有基地持分)」。

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

編	原計畫內容	修訂計畫內容	修訂理由	市都委會專	市都委會
號				案小組意見	決議
	wh .1 do 14k lo	wh 1 do 11k lo	賦予更具彈性土地	維持原計畫	依市都委
	肆、計畫構想	肆、計畫構想	使用分區管制規	內容。	會專案小
	二、聯合開發基地	二、聯合開發基地目	定,使其更具投資		組意見通
	目標	標	誘因,投資人能規		過。
	由於本地區交通相	由於本地區交通相	劃設計出更貼近市		
	關工程建設,使本	關工程建設,使本地	場脈動之不動產,		
	地區極具發展潛	區極具發展潛力。為	創造出較好的開發		
	力。為考量周圍大	考量周圍大部分為	效益,為公、私部		
1	部分為工業區,無法提供商場相關設	工業區,無法提供商 場相關設施,故本基	門締造雙贏之局		
	施,故研擬將本站	地開發使用項目依	面,方無悖於聯合		
	聯合開發基地開發	都市計畫法臺灣省	開發有效利用土		
	為一自給自足之多	施行細則第 17 條規	地、促進地區發展		
	樣化百貨商場及辨	定辦理,除吸引區域	之宗旨,故建議使		
	<u>公室</u> ,除吸引區域	性商業需求外,並可	用項目依都市計畫		
	性商業需求外,並	引導及帶動本區之			
	可引導及帶動本區	商業及住宅發展。	第 17 條規定辦理。		
	之商業及住宅發		711你劝及辦理。		
	展。		同上	維持原計畫	<b>公</b>
	四、土地使用:	四、土地使用:	四工	維 付 凉 引 重 内容。	依市都委
	本站聯合開發基地	本基地建蔽率不得		內合。	會專案小
	擬以商業區開發,	大於 60%,以提供較			組意見通
	建蔽率不得大於60	多之開放戶外空			過。
	%,以提供較多之	間,使用項目依都市			
2	開放戶外空間,使	計畫法臺灣省施行			
	用項目主要做百貨	細則第17條規定辦			
	商場、餐廳、健身	<u>理</u> 。			
	房、保齡球館、				
	KTV、電影院及辦公				
	室等使用。				
			   同上	維持原計畫	依市都委
	伍、擬定計畫內容	伍、擬定計畫內容	1.4.	<b>內容。</b>	會專案小
	一、可容納人口:	一、可容納人口:		1.4 20-	組意見通
3	本基地將開發作為	本基地使用項目依			過。
	商場及辦公室使	都市計畫法臺灣省			2
	用,故無居住人	施行細則第17條規			
	口,推估至計畫開	定辦理;推估至計畫			

編	原計畫內容	修訂計畫內容	修訂理由	市都委會專	市都委會
號				案小組意見	決議
	發完成後將提供之	開發完成後將提供			
	就業機會及吸引之	之就業機會及吸引			
	人潮詳如左表:	之人潮詳如左表:			
4	表四 計畫開發可	表四 計畫開發可容	同上	維持原計畫	依市都委
	容納人口數表			內容。	會專案小
	在37人上数人	(A)人口 数 (A)			組意見通
	居住人口:()	居住人口:如開發作			過。
	備註:本基地 <u>規劃</u>	為住宅使用,預估可			
	為商場及辦公室使	容納人口數約1,582			
	<u>用</u> 。	人(按總樓地板面積			
		63, 285. 22 ㎡, 每 40 ㎡容納人估算。)			
		<u>III 吞納入福昇。                                    </u>			
		目依都市計畫法臺			
		灣省施行細則第17			
		條規定辦理。			
	まて 111.41円入	±	同上	修訂內容詳	修正通
	表五、土地使用分 區管制	表五、土地使用分區 管制表		附件2。	過;修訂
	區 民 山	官門衣			內容詳附
	使用限制:	使用限制:			件2。
5	一、得作捷運相關	一、得作捷運相關設			
	設施使用。	施使用。			
	二、得作都市計畫	二、使用項目依都市			
	法臺灣省施行細則	計畫法臺灣省施行			
	<u>有關商業區之規定</u> 使用。	細則 <u>第17條規定辦</u>   理。			
	<u>使用。</u> 二、土地使用分區	<u>垤。</u>   二、土地使用分區管		修訂內容詳	修正通
	管制	制	通及公共安全、都	附件2。	過;修訂
	(二) 土地所有權	(二)土地所有權人	市防災救援等需	113 11 4	题, 廖 n   内容詳附
	人應捐地百分之十	應捐地 <u>15%</u> ,且其中	市 / / · / · / · · · · · · · · · · · · ·		件2。
	五,且其中二分之	1/2 土地須作為公共	用地優先留設作道		17 2 *
	一土地須作為公共	設施用地, <u>考量地方</u>			
6	設施用地,另 <u>二分</u>	發展、交通及公共安	路,供通行使用,		
	之一土地為可建築	全、都市防災救援等	以利後續配合執		
	用地。回饋之可建	<u>需要,應優先留設作</u>	行。		
	築用地得以其允建	道路供通行使用;另			
	樓地板面積之百分 之七十代替。	1/2 土地為可建築用 地。回饋之可建築用			
	<u>〜こー</u> 代省 °	地得以其允建樓地			
		板面積之70%代替。			
	<u> </u>	10/01/11	<u> </u>		

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

原計畫條文	公開展覽修訂條文	捷運局建議修訂條文	市都委會專案小組意見	作業單位修正建議	市都委會決議
		(一)本計畫區之土地使用分區管	有關使用管制、使用項目之文	(一) 本計畫區之土地使用分區	修正通過,修正內容如下:
		制,其建蔽率及容積率不得超過下	字,請作業單位確認是否符合	管制,其建蔽率及容積率不得超	(一) <u>本</u> 計畫區之土地使用分區管
( ) 사용도 5 1 1 4 日 7 도 첫		表規定,並依大眾捷運系統土地開	相關法令規定。	過 <u>下</u> 表規定,並依大眾捷運系統	制,其建蔽率及容積率不得超過下
(一)計畫區之土地使用分區管		發辦法辦理開發時,建築物一樓部		土地開發辦法辦理開發時,建築	表規定,並依大眾捷運系統土地開
制,其建蔽率及容積率不得超過左	_	分除基地面積之 30% 可作商場使		物一樓部分除基地面積之 30%	發辦法辦理開發時,建築物一樓部
表規定,並依大眾捷運系統土地開		用外,其餘則保留作為轉乘設施及		可作商場使用外,其餘則保留作	分除基地面積之 30% 可作商場使用
發辦法辦理開發時,建築物一樓部		公益性設施使用,儘可能設置自行		為轉乘設施及公益性設施使	外,其餘則保留作為轉乘設施及公
分除基地面積之百分之三十可做		車轉乘停車位,並予以綠美化,且		用,轉乘設施以設置自行車位為	益性設施使用, 另前述公益性設施
商場使用外,其餘則保留作為轉運		應由使用單位負擔建造成本,得不		原則,並予以綠美化,且應由使	為新北市政府所屬機關管理者,應
設施及公益性設施使用,並予以綠		予計入容積率。		用單位負擔建造成本,得不予計	將建物及應有基地持分捐贈予新北
美化,且應由使用單位負擔建造成				入容積率。	市;轉乘設施以設置自行車位為原
本,得不予計入容積率。				理由:	則,並予以綠美化,且應由使用單
				轉乘設施以綠色運輸為原則,惟	位負擔建造成本,得不予計入容積
				仍需考量各類運具使用需求。	率。
			有關使用管制、使用項目之文	表五 土地使用分區管制表	表五 土地使用分區管制表
表五 土地使用分區管制表	表五 土地使用分區管制表	表五 土地使用分區管制表	字,請作業單位確認是否符合	站別 永寧站	站別 永寧站
		7	相關法令規定。	編號 捷運系統用地(捷一)	編號 捷運系統用地(捷十)
站別 永寧站	站別 永寧站	站別 永寧站		建蔽率 60%	建蔽率 60%
編號 捷運系統用地(捷十)	編號 捷運系統用地(捷十)	編號 捷運系統用地(捷一)		容積率 320%	容積率 320%
建蔽率 六 0%	建蔽率 六 0%	建蔽率 60%		使用管制 一、得作捷運相關設	
容積率 <u>= 二 0%</u>	容積率 <u>= 二 0%</u>	容積率 320%		施使用。	施使用。
使用管制 一、得作捷運相關設	使用管制 一、得作捷運相關設	使用管制 一、得作捷運相關設		二、得作有關商業區	二、得作有關商業區
施使用。	施使用。	施使用。		之規定使用,但不得	之規定使用,但不得
二、得作都市計畫法	二、使用項目依都市	二、得作都市計畫法		作住宅使用。	作住宅使用。
台灣省施行細則有關	計畫法臺灣省施行細	臺灣省施行細則 <u>有關</u>		理由:	TELLOW
商業區之規定使用。	則第17條規定辦理。	商業區之規定使用。		1.倘依施行細則第17條商業區	
				之規定,作住宅使用與原計畫之	
				規劃原意不符。	
				2. 敘明本計畫不得作住宅使用。	
(二)土地所有權人應捐地百分之	(二)土地所有權人應捐地	(二)土地所有權人應捐地15%,	依捷運局建議修訂條文通過。	一	修正通過,修正內容如下:
十五,且其中二分之一土地須作為	15%,且其中1/2土地須作為公共	且其中 1/2 土地須作為公共設施			(二)土地所有權人應捐地 15%予
公共設施用地,另二分之一土地為	設施用地,考量地方發展、交通	用地,並優先考量作為道路使用;		新北市,且其中1/2土地	
可建築用地。回饋之可建築用地得	及公共安全、都市防災救援等需	另 1/2 土地為可建築用地。回饋之			設施用地,並優先考量作為道路使
以其允建樓地板面積之百分之七	要,應優先留設作道路供通行使	可建築用地得以其允建樓地板面			用;另1/2土地為可建築用地。回饋
土代替。	用;另1/2土地為可建築用地。回	積之 <u>70%</u> 代替。			之可建築用地得以其允建樓地板面
	<u> </u>				積之70%代替(含應有基地持分)。

原計畫條文	公開展覽修訂條文	捷運局建議修訂條文	市都委會專案小組意見	作業單位修正建議	市都委會決議
	板面積之70%代替。		1 11 2 11 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12	Wall to San Table	
(三)第(一)項所稱建蔽率及容		(三)第(一)項所稱建蔽率及容	有關公共設施土地之文字,請	(三)第(一)項所稱建蔽率及	修正通過,修正內容如下:
積率係指基地面積扣除必須作為		積率,係指 <u>本計畫區</u> 面積扣除必須	作業單位確認是否符合相關法	容積率,係指 <u>本計畫區</u> 面積扣除	(三)第(一)項所稱建蔽率及容
公共設施土地後之可建築基地之	_	作為公共設施土地後之可建築基	令規定。	必須作為公共設施土地後之可	積率,係指 <u>本計畫</u> 區面積扣除必須
建蔽率及容積率而言,且不含因聯		地之建蔽率及容積率而言,且不含		建築基地之建蔽率及容積率而	作為公共設施土地後之可建築基地
合開發及其他獎勵所得樓地板面		因聯合開發及其他獎勵所得樓地		言,且不含因聯合開發及其他獎	之建蔽率及容積率而言,且不含因
積。本項所稱公共設施土地係指計		板面積。本項所稱公共設施土地,		勵所得樓地板面積。本項所稱公	聯合開發及其他獎勵所得樓地板面
畫範圍應捐地予台北縣政府百分		係指計畫範圍應捐地予新北市政		共設施土地, 係指計畫範圍應捐	積。本項所稱公共設施土地,係指
<u>之七·五</u> 須作為公共設施用地及		府 7.5% 須作為公共設施用地及計		地予 <u>新北市</u> 政府 <u>7.5%</u> 須作為公	計畫範圍應捐地予新北市政府 7.5%
計劃範圍扣除自願捐地部分土地		畫範圍扣除自願捐地部分土地後		共設施土地及計畫範圍扣除自	須作為公共設施土地及計畫範圍扣
後之百分之三十須作為區內必要		之 30% 須作為區內必要之公共設		願捐地部分土地後之 30% 須作	除自願捐地部分土地後之 30% 須作
之公共設施用地而言。		施 <u>用</u> 地而言。		為區內必要之公共設施土地而	為區內必要之公共設施土地而言。
		周邊道路之開闢,如需使用區內必		吉。	周邊道路之開闢,如需使用區內必
		要之公共設施用地時,應配合留設		周邊道路之開闢,如需使用區內	要之公共設施土地時,應配合留設
		供公眾通行使用,不得設置固定設		必要之公共設施土地時,應配合	供公眾通行使用,不得設置固定設
		施物或圍籬,並得計入法定空地。		留設供公眾通行使用,不得設置	施物或圍籬,且不得計入法定空
				固定設施物或圍籬,且不得計入	<b>地</b> ,並不得適用都市計畫公共設施
				法定空地,並不得適用都市計畫	用地多目標使用辦法。
				公共設施用地多目標使用辦法。	
				理由:	
				1.捷運系統用地為公共設施用	
				地,故以公共設施土地之敘述	
				文字區別之。	
				2.考量區內必要之公共設施之公	
				眾性,不得計入法定空地,且	
				不得適用多目標。	
(四)依大眾捷運系統土地聯合開		(四)依大眾捷運系統土地開發辦	依捷運局建議修訂條文通過。	_	依市都委會專案小組意見通過。
發辦法辦理開發時,除捷運設施使		法辦理開發時,除捷運設施使用部			
用部分樓層不計入總樓地板面積	_	分樓層不計入總樓地板面積外,獎			
外,獎勵樓地板面積最大不得大於		勵樓地板面積最大不得大於容積			
容積率之 <u>二分之一</u> 。		率之 <u>1/2</u> 。			
(五)回饋之樓地板面積及土地於		(五)回饋之樓地板面積及土地於	依捷運局建議修訂條文通過。	_	依市都委會專案小組意見通過。
建築完成後,申請使用執照前應無		建築完成後,申請使用執照前應無			
條件登記為 <u>台北縣</u> 政府所有( <u>台北</u>		條件登記為 <u>新北市</u> 政府所有( <u>新北</u>			
<u>縣</u> 取得建物部分將起造人登記為	_	市取得建物部分將起造人登記為			
<u>台北縣</u> ),並由 <u>台北縣</u> 政府決定管		<u>新北市</u> ),並由 <u>新北市</u> 政府決定管			
理及運用之方式。		理及運用之方式。			
(六)本計畫區捷運系統用地之建		(六) <u>本計畫區之建築物</u> 於申請建	依捷運局建議修訂條文通過。	_	依市都委會專案小組意見通過。

原計畫條文	公開展覽修訂條文	捷運局建議修訂條文	市都委會專案小組意見	作業單位修正建議	市都委會決議
築物於申請建築 時應自道路境界		築時,應自道路境界線至少退縮5			
線至少退縮五公尺建築,退縮部分	_	公尺建築,退縮部分得計入法定空			
得計入法定空地。		地。			
(七)降低空間壓迫感,應有景觀	_	_	依捷運局建議維持原細部計畫	_	依市都委會專案小組意見通過。
特別考量。			條文通過。		
(八)申請建築時應先經台北縣都		(八)本計畫區申請建築時應先經	為配合綠色運輸之停車需求內	(八)本計畫區申請建築時應先	修正通過,修正內容如下:
市設計審查委員會審查通過後始		新北市都市設計審議委員會依「新	部化原則,並保留轉乘設施規	經新北市都市設計審議委員會	(八) <u>本計畫區</u> 申請建築時應先經
可發照。本基地申請開發時對於基		北市都市設計審議原則 審議通過	劃彈性,請補充未來交通需求	依「新北市都市設計審議原則」	新北市都市設計審議委員會依「新
地出入口及 <u>轉運設施</u> 之配置,應考		後始可發照。申請開發時對於基地	及停車空間供需分析等資料。	審議通過後始可發照。申請開發	北市都市設計審議原則   審議通過
量行人及各項運具之使用需求、優		出入口及轉乘設施之配置,應考量	有關自行車位轉換率,請捷運	時對於基地出入口及轉乘設施	後始可發照。申請開發時對於基地
先順序及交通動線等妥為規劃並		行人及各項運具之使用需求、優先	局依交通主管機關之相關規定	之配置,應考量行人及各項運具	出入口及轉乘設施之配置,應考量
納入都市設計審查。都市設計審議		順序及交通動線等妥為規劃並納	修正。	之使用需求、優先順序及交通動	行人及各項運具之使用需求、優先
時,有關交通動線、裝卸位、公車	_	入都市設計審議。都市設計審議		線等妥為規劃並納入都市設計	順序及交通動線等妥為規劃並納入
彎位置、退縮設計等應於設計時整		時,有關交通動線、裝卸位、退縮		審 <u>議</u> 。都市設計審議時,有關 <u>交</u>	都市設計審議。都市設計審議時,
體考量,並特別注意按行人、自行		設計等應於設計時整體考量,並特		通動線、裝卸位、公車彎位置、	有關 <u>交通動線、裝卸位、公車彎位</u>
車、公車、機車、小汽車等順序優		別注意按行人、自行車、公車、機		退縮設計等應於設計時整體考	置、退縮設計等應於設計時整體考
先之使用需求予以考量。		車、小汽車等順序優先之使用需求		量,並特別注意按行人、自行	量,並特別注意按行人、自行車、
		予以考量。		車、公車、機車、小汽車等順序	公車、機車、小汽車等順序優先之
		本計畫區轉乘設施預估需求量如		優先之使用需求予以考量。	使用需求予以考量。
		經新北市都市設計審議通過,其數		本計畫區轉乘設施預估需求量	本計畫區轉乘設施預估需求量如經
		量得依實際使用需求設置,且1		如經新北市都市設計審議通	新北市都市設計審議通過,其數量
		部機車停車位得以2.5部自行車停		過,其數量得依實際使用需求設	得依實際使用需求設置,且1部機
		車位進行轉換。		置,且1部機車停車位得以2.5	車停車位得以 2.5 部自行車停車位
				部自行車停車位進行轉換。	進行轉換。
				理由:	
				轉乘設施需考量各類運具使用	
				需求,並以無縫接軌及路化外為	
				原則於基地內規劃留設。	
(九)為規劃都市防災預警系統及		(九)為規劃都市防災預警系統	依捷運局建議修訂條文通過。	_	依市都委會專案小組意見通過。
避難空間,本捷運系統聯合開發用		及避難空間,本計畫區日後之開			
<u>地</u> 日後之開發應研擬都市防災計		發應研擬都市防災計畫,規劃救			
畫,規劃救災避難路線(包括消防		災避難路線(包括消防救災路			
救災路線、火災延燒防止地帶	_	線、火災延燒防止地帶等)、防災			
等)、防災救災據點(包括避難場		救災據點(包括避難場所和避難			
所和避難設施等)及緊急維生系		設施等) 及緊急維生系統, 並經			
統,並經 <u>台北縣</u> 都市設計審 <u>查</u> 委員		新北市都市設計審議委員會審議			
會審查通過後始得發照建築。		通過後始得發照建築。			
		(十)本計畫區建築基地內實設空	依捷運局建議修訂條文通過。	_	依市都委會專案小組意見通過。
		地扣除依相關法令規定無法綠化			

原計畫條文	公開展覽修訂條文	捷運局建議修訂條文	市都委會專案小組意見	作業單位修正建議	市都委會決議
		之面積後應留設 1/2 以上種植花			
	_	草樹木;但因設置無遮簷人行			
_		道、裝卸位、現有道路及車道,			
		致實設空地未達應種植花草樹木			
		面積者,則僅限實設空地須種植			
		花草樹木,惟應參考「建築基地			
		綠化設計技術規範」立體綠化規			
		定,於屋頂、陽台等水平人工地			
		盤予以綠化。			
		前項種植花草樹木部分之覆土深	依捷運局建議修訂條文通過。	_	依市都委會專案小組意見通過。
		度,喬木應大於1.5公尺,灌木應			
		大於 0.6 公尺, 地被植物應大於 0.3			
		公尺;且其面積未滿 36 平方公尺			
		應種植喬木1棵,面積36平方公			
_	_	尺以上每滿 36 平方公尺應再種植			
		喬木1棵,其樹冠底離地淨高應達			
		2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於			
		1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺;			
		但經新北市都市設計審議委員會			
		另有決議者,得依決議辦理。			
		(十一)配合永續發展及循環經	依捷運局建議修訂條文通過。	_	依市都委會專案小組意見通過。
		濟,並為增加雨水貯留及涵養水分			
		避免開發行為造成地表逕流擴			
		大,建築開發行為應設置充足之雨			
_	_	水貯留滯洪及涵養水分再利用相			
		關設施,有關實施範圍、送審書件			
		及設置標準,由新北市政府訂定			
		之。增設所需樓地板面積,得不計			
		入容積。			
(十)本計畫區之土地使用分區管		(十二)本計畫區之土地使用分	依捷運局建議修訂條文通過。	_	依市都委會專案小組意見通過。
制除上述規定事項外,其餘悉依有		區管制除上述規定事項外,其餘			
關法令規定辦理。	_	悉依有關法令辦理,另本要點若			
		執行上有疑義時,得經新北市都			
		市計畫委員會依計畫審議原意討			
		論解釋後據以執行。			

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

號 陳情人 陳情位直 陳 情 內 容 作業 単位建議  1 陳姵如 土城區承 建議將承天路4巷予以拓 酌予採納。	都決作建。 紫電 單通 單
君 等12人 完略4巷 寬,或變更為8米以上計畫 理由:考量地方 發展、交通及公 共安全、都市防 災救援等需要,建議留設道路用 地補足寬度以改善	建議通。
等12人 道路。 發展、交通及公共安全、都市防災救援等需要,建議留設道路用地補足寬度以改善	0
共安全、都市防災救援等需要,建議留設道路用地補足寬度以改善周邊道路服務水準。  2 陳詩蘋 捷運永寧 建議於捷十用地旁規劃適 併人陳編號第1 依 當寬度之計畫道路。	
災救援等需要, 建議留設道路用 地補足寬度以改善問邊道路服務 水準。 2 陳詩蘋 捷運永寧 建議於捷十用地旁規劃適 併人陳編號第1 依 君等11 站聯合開 當寬度之計畫道路。	作業單
建議留設道路用 地補足寬度以改善局邊道路服務 水準。  2 陳詩蘋 捷運永寧 建議於捷十用地旁規劃適 併人陳編號第1 依 君等11 站聯合開 當寬度之計畫道路。	作業單
地補足寬度以改善	作業單
基	作業單
水準。  2 陳詩蘋 捷運水寧 建議於捷十用地旁規劃適 併人陳編號第1 依	作業單
2 陳詩蘋 捷運永寧 建議於捷十用地旁規劃適 併人陳編號第1 依 君等11 站聯合開 當寬度之計畫道路。 案。 位 過	作業單
君等11 站聯合開 當寬度之計畫道路。 案。 位 人 發地區 過	作業單
人 發地區 過	
	建議通
3 随烟机 接演永密 銀き新北市政府的北市接 从 陆绝珠等1 人	0
-    小>=	作業單
君等22 站聯合開 運局協調,將緊臨承天路4 案。 位:	建議通
人 發地區 巷部分退縮,予以拓寬變 過	0
更為8公尺以上計畫道路。	
4 規模工 捷運永寧 1.建請考量民眾陳情內容 併人陳編號第1 依	作業單
程顧問 站 聯 合 開 及土城都市計畫(第三次 案。 位	建議通
有限公 發地區(土 通盤檢討)及土城(頂埔 過	0
司 城都市計 地區)都市計畫(第三次	
畫區捷十 通盤檢討)之規劃調整內	
用地、土城 容,研擬配合方案俾利通	
頂埔都市 盤檢討之整體考量。	
計畫區捷 2.捷十用地南側配合現有	
一用地)及 巷道(承天路4巷)劃設8	
承 天 路 4 米計畫道路,由承天路連	
3. 捷十用地西側劃設8米	
計畫道路。	
4.建請斟酌預估可能之計	
畫人口及活動人口,確	
實依都市計畫定期通盤	
檢討之標準規劃細部計	
畫所需之公共設施用	
地,並參酌土城都市計	

			h. / ht - 1 - 2 kn 14 - 15 - 2		
			畫(第三次通盤檢討)及		
			土城(頂埔地區)都市計		
			畫(第三次通盤檢討)之		
			規劃調整內容審慎評估		
			公共設施用地之面積、		
			區位之適宜性。		
5	新北市	捷運永寧	查永寧里轄區內目前尚無	酌予採納。	依作業單
	政府民	站聯合開	適合公有土地作為闢建里	理由:為保留本	位建議通
	政局	發地區	民活動中心之地點,另永	基地規劃開發彈	過。
			寧捷運站現有停車場用地	性,並考量聯合	
			未來將有開發計畫,屆時	開發建物未來投	
			請於都市計畫審議時,將	資人之整體規劃	
			大安、永寧里活動中心納	效益,建議未來	
			入開發業者之回饋設施。	於整體開發時,	
				依實際需求及新	
				北市政府各單位	
				公用需求納入規	
				劃參考。	

# 九、報告案件一覽表:

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

案由	「都市計畫法新北市施行細則」草案 提會報告	辨理機關	新北市政府
類別	報告案	案 號	第一案
	一、緣起		
說	原臺北縣都市計畫之執行依都部訂定之「都市計畫法臺灣省施行 已從傳統的點狀發展進至面狀發展本市於99年12月25日升格為直轄市改制直轄市後都市計畫業務推動畫法臺灣省施行細則」係屬中央法制後尚未修法前,仍得暫時適用,市計畫法新北市施行細則」之訂定	細則」都明明,都明明,都,不不不不不不不不不不不不不不不不不不不不不不不不不不不不不	,惟近年都市發展形態 執行更為複雜,且因應 年 11 月 10 日「研商縣 議」結論,因「都市計 制度法規定,於本府改
	為配合「臺北縣」由省轄縣升村都市計畫法第 85 條訂定「都市計畫 畫之執行以更積極的方式,引導都可	畫法新北市於	<b>施行細則」,俾使都市計</b>
	一、辦理過程 (一)有關「都市計畫法新北市施行	細則」草案	之研擬,經 99 年 3 月
明	25 日、5 月 10 日、6 月 23 日 具共識,並將涉及全市性管制 壇)、99 年 10 月 5 日「都市計 正(草案)及相關單位會後補; 請前縣長核示在案。	邀集府內相 政策(住宅 畫法臺灣省	關局處進行研商後已獲 區是否得設置寺廟或神 施行細則」部分條文修

(二)為增加「都市計畫法新北市施行細則」(草案)條文內容之完整性

及妥適性,本案於99年11月23日邀集都市計畫相關專家學者研

商討論,以資周延。

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

俟本府升格後,本案將續依行政程序辦理草案預告,並提送新北 市法規會審議。

## 三、草案訂定原則

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

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

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

# 四、草案要點內容(詳附件)

「都市計畫法新北市施行細則」草案,計五章共五十六條。

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

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

# 決

議

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

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

二分之一以上者,應繳納費用公式適用係數分別為 E=0.2 及 0.1。

前項申請案開發期程之起算日若早於本處理原則之發布實施 日者,以本原則發布日起算,至其應開發時程截止日,其時 程縮短二分之一。

三、 本處理原則施行後一年,作業單位應檢討執行成效並做必要 之修正,並朝對價式都更獎勵方向研擬相關方案。

四、 請城鄉局依上述原則修正後循法制程序簽復。

十、散會:下午18時。