

變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B單元)書

變 更 機 關 ： 新 北 市 政 府
中 華 民 國 1 0 9 年 7 月

變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B單元)書

變更機關：新北市政府

新 北 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明		
都 市 計 畫 名 稱	變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B單元)案		
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條		
變更都市計畫機關	新北市政府		
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	新北市政府		
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公告徵求意見	78年9月9日七八北府工都字第285428號公告，自78年9月11日起至78年10月10日止，刊登78年9月12日工商時報。	
	公開展覽	第一次	自96年8月3日起至9月3日止公開展覽30日，公告刊登於96年8月3日至8月5日中華日報。
		第二次	
	公開說明會	第一次	民國96年8月17日上午10時整假改制前新店市公所舉辦公開說明會。
		第二次	
人 民 團 體 反 映 意 見			
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	新北市都市計畫委員會 101 年 7 月 26 日第 22 次會議審議通過。	
	部 級	內政部都市計畫委員會 109 年 1 月 14 日第 961 次會議審議通過。	

目 錄

第一章 緒論	1
壹、辦理經過.....	1
貳、法令依據.....	2
參、計畫位置與範圍.....	3
第二章 現行計畫概要	4
壹、計畫範圍.....	4
貳、計畫年期.....	4
參、計畫人口與計畫密度.....	4
肆、土地使用計畫.....	5
伍、公共設施計畫.....	7
陸、交通系統計畫.....	14
第三章 上位及相關計畫	16
壹、上位指導計畫.....	16
貳、相關計畫.....	21
第四章 發展現況分析	23
壹、自然環境現況.....	23
貳、人口及產業現況.....	27
參、計畫區內土地使用現況.....	31
肆、計畫區周邊交通運輸概況.....	34
第五章 發展課題、對策與構想	38
壹、發展課題及對策.....	38
貳、規劃構想.....	42
第六章 變更內容	43
第七章 檢討後之計畫	48
壹、計畫範圍.....	48
貳、計畫年期.....	48
參、計畫人口.....	48
肆、土地使用計畫.....	48
伍、公共設施計畫.....	48
陸、交通系統計畫.....	51
柒、開放空間系統計畫.....	53

捌、都市防災計畫.....	54
玖、實施進度及經費.....	56
拾、其他應加表明事項及後續應辦理事項.....	58
附件一 「為釐清臺北都會區捷運系統環狀線第一階段(Y7捷運用地南機廠 新建工程 都市設計審議案相關疑義討論會議」紀錄	
附件二 101年7月26日新北市都市計畫委員會第22次會議紀錄	
附件三 109年1月14日內政部都市計畫委員會第961次會議紀錄	

圖 目 錄

圖 1	計畫位置示意圖	3
圖 2	新店都市計畫現行計畫示意圖	13
圖 3	新北市區域計畫指導定位示意圖	19
圖 4	三環六線捷運路網示意圖	22
圖 5	新北環快建設計畫示意圖	22
圖 6	捷運兩側禁限建示意圖	24
圖 7	地下礦坑分布地區示意圖	24
圖 8	地下水補注區示意圖	24
圖 9	土壤液化低潛勢區示意圖	24
圖 10	河川區域示意圖	25
圖 11	淹水潛勢範圍示意圖	25
圖 12	新店地區重要地景資源分布示意圖	27
圖 13	人口成長趨勢圖	28
圖 14	人口結構趨勢圖	29
圖 15	現住人口教育程度比例圖	29
圖 16	民國 107 年新店區工廠登記家數比例圖	30
圖 17	計畫區土地使用現況圖	32
圖 18	計畫區土地權屬示意圖	33
圖 19	計畫區周邊公車站牌位置及捷運路線示意圖	37
圖 20	B 單元空間規劃構想示意圖	42
圖 21	B 單元變更主要計畫示意圖	45
圖 22	本計畫變更後計畫示意圖	50
圖 23	本計畫道路系統示意圖	52
圖 24	本計畫開放空間系統示意圖	53
圖 25	本計畫都市防災計畫示意圖	55
圖 26	本計畫區段徵收範圍示意圖	58

表 目 錄

表 1	「變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)」案 後歷次個案變更案綜理表	4
表 2	現行新店都市計畫面積表	11
表 3	新店都市計畫交通系統明細表	14
表 4	新店區地景資源整理表	26
表 5	計畫區土地使用現況面積表	31
表 6	計畫區土地使用現況面積表	33
表 7	計畫區周邊重要道路路段幾何設計及停車管制現況表	34
表 8	計畫區周邊重要道路路段尖峰時段服務水準評估彙整表	35
表 9	計畫區附近公車路線營運特性彙整表	35
表 10	本計畫變更內容綜理表	43
表 11	本計畫變更前後面積對照表	46
表 12	本計畫道路編號明細表	51
表 13	新店區 108 年度避難收容處所一覽表	54
表 14	本計畫區段徵收費用估算表	57

第一章 緒論

壹、辦理經過

隨著交通路網改善、捷運新店線通車、產業投資建設以及臺北市發展趨近飽和等因素，使得新店區成為吸納臺北市及新北市外移人口的重點地區之一，加上持續投入之重大建設預期將造成各項用地之需求更為迫切，尤以住宅區及各項公共設施用地為甚。

鑑於上述緣由，考量都市為適應大環境之變遷並促進土地合理利用，「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)案」經內政部都市計畫委員會民國 88 年 6 月 8 日第 466 次會議臨時動議決議，採分階段執行，其中第一及第二階段業已於民國 88 年及 90 年發布實施，而包括本案 B、F、J 單元在內之 11 處農業區則納入「暫予保留，另案辦理」案件；另同達興單元原為個案變更之都市計畫案，並經改制前臺北縣都市計畫委員會審議通過，惟於內政部都市計畫委員會第 687 次會議決議納入變更新店都市計畫(第二次通盤檢討第三階段)案辦理。

「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討第三階段)(B、F、J 單元)」案(以下簡稱本案)於民國 96 年 8 月 3 日起辦理公開展覽 30 天，並經新北市都市計畫委員會民國 101 年 7 月 26 日第 22 次會議審議通過，主要計畫於民國 101 年 11 月 14 日報請內政部審議，目前業經內政部都委會專案小組召開 8 次會議研商，已與地政司土地徵收審議小組專案小組就都市計畫內容獲致共識，續依內政部都委會專案小組初步建議意見，於 108 年 10 月 30 日將本案 B 單元之區段徵收開發公益性及必要性向內政部地政司土地徵收審議小組報告，依土徵小組決議本案 B 單元區段徵收尚具公益性及必要性，故續將 B 單元都市計畫內容提請內政部都市計畫委員會續行審議。

本案所屬都市計畫包含 B、F、J、及同達興單元，除同達興單元採市地重劃方式開發外，B、F、J 各單元屬獨立區段徵收案，非採跨區區段徵收方式開發，配合 B 單元鄰近之捷運環狀線通車期程(已於 109 年 1 月通車)，倘周邊土地未開發使用，不利區域發展，且嚴重影響捷運周邊交通路網之建立，相較其他單元更具開發急迫性，爰已先行完成提報土地徵收審議小組審議；另 F、J 單元係配合溪洲部落及捷運安坑線建設開發，亦完成開發公益性及必要性評估，F、J 單元業於 109 年 4 月 8 日召開土地徵收審議小組專案小組會議。考量各單元辦理進度不同，為及時配合周邊建設計畫調整土地使用計畫，後續依據區段徵收公益性及必要性報告、區段徵收計畫書報核進度，擬採分單元辦理都市計畫審議作業。

貳、法令依據

一、依據都市計畫法第 26 條。

二、內政部都市計畫委員會民國 88 年 6 月 8 日第 466 次會及民國 88 年 12 月 7 日第 476 次會決議辦理。

參、計畫位置與範圍

本計畫位於復興路以南、央北三路以北及中正路兩側所包夾之地區，原計畫包含農業區及捷運環狀線機場南側之捷運系統用地、道路用地，並經依市府捷運局 102 年 12 月 24 日「為釐清臺北都會區捷運系統環狀線第一階段(Y7 捷運用地南機廠新建工程)都市設計審議案相關疑義討論會議」決議，將中央段 120-2、121-2 及 121-4 地號納入本案計畫範圍並變更為道路用地(詳附件一)，面積 34.4725 公頃，惟捷運系統用地與道路用地已配合發布實施，故不列入變更範圍。



圖 1 計畫位置示意圖

第二章 現行計畫概要

新店都市計畫於民國 45 年發布實施，並於民國 76、88、90 及 109 年發布實施「變更新店都市計畫(第一次通盤檢討)」案、「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)」案、「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)」案及「變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)」案，其後辦理 3 次個案變更，均屬細部計畫土地使用管制要點內容，不涉及主要計畫面積變更，茲就其現行都市計畫概要分述如下。

表 1 「變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)」案後歷次個案變更案綜理表

案件編號	案名	發布日期及文號
1	變更新店都市計畫(新店中央新村北側附近地區配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案	108.11.25 新北府城審字第 10821890601 號
2	「擬定新北市工業區、產業專用區細部計畫土地使用分區管制要點(配合新北市工業區立體化方案)」案	108.12.04 新北府城審字第 10822344101 號
3	擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)	109.01.17 新北府城規字第 10900695541 號

資料來源：本計畫整理。

註：本表所列者係以「變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)」案核定發布實施後之資料為準。

壹、計畫範圍

新店都市計畫範圍東沿北新路東側之丘陵山坡地，南與新店水源特定區為界，西至安坑地區安和路西側之丘陵地為界，北止於秀朗橋西側之山坡地與景美溪，計畫面積約為 1,863.3007 公頃。

貳、計畫年期

配合北部區域計畫通盤檢討後之計畫年期，以民國 94 年為計畫目標年。

參、計畫人口與計畫密度

計畫人口為 236,000 人，居住密度為每公頃 300 人至 600 人之間。

肆、土地使用計畫

土地使用分區共計 22 項，估計畫總面積 74.62%。

一、住宅區

劃設住宅區面積為 377.2535 公頃，估計畫總面積之 20.25%；都市發展用地面積之 38.09%。

二、商業區

劃設商業區面積為 13.9893 公頃，估計畫總面積之 0.75%；都市發展用地面積之 1.41%。

三、乙種工業區

劃設乙種工業區面積為 105.7324 公頃，估計畫總面積之 5.67%；都市發展用地面積之 10.67%。

四、工商綜合專用區

劃設工商綜合專用區面積為 2.0679 公頃，估計畫總面積之 0.11%；都市發展用地面積之 0.21%。

五、工商綜合專用區(生態自然公園)

劃設工商綜合專用區(生態自然公園)面積為 1.6190 公頃，估計畫總面積之 0.09%；都市發展用地面積之 0.16%。

六、景觀商業區

劃設景觀商業區面積為 1.0920 公頃，估計畫總面積之 0.06%；都市發展用地面積之 0.11%。

七、旅館區

劃設旅館區面積為 1.1790 公頃，估計畫總面積之 0.06%；都市發展用地面積之 0.12%。

八、社會福利專用區

劃設社會福利專用區面積為 1.1866 公頃，估計畫總面積之 0.06%；都市發展用地面積之 0.12%。

九、醫療專用區

劃設醫療專用區面積為 2.5987 公頃，估計畫總面積之 0.14%；都市發展用地面積之 0.26%。

十、原住民生活專用區

劃設原住民生活專用區面積為 0.6764 公頃，估計畫總面積之 0.04%；都市發展用地面積之 0.07%。

十一、行政區

劃設行政區面積為 0.1564 公頃，估計畫總面積之 0.01%；都市發展用地面積之 0.02%。

十二、文教區

劃設文教區面積為 5.1510 公頃，估計畫總面積之 0.28%；都市發展用地面積之 0.52%。

十三、文化專用區(一)

劃設文化專用區(一)面積為 2.9047 公頃，估計畫總面積之 0.16%；都市發展用地面積之 0.29%。

十四、文化專用區(二)

劃設文化專用區(二)面積為 0.3402 公頃，估計畫總面積之 0.02%；都市發展用地面積之 0.03%。

十五、宗教專用區

劃設宗教專用區面積為 0.0468 公頃，估計畫總面積之 0.00%；都市發展用地面積之 0.00%。

十六、行政園區特定專用區

劃設行政園區特定專用區面積為 1.3934 公頃，估計畫總面積之 0.07%；都市發展用地面積之 0.14%。

十七、社區中心專用區

劃設社區中心專用區面積為 0.2072 公頃，估計畫總面積之 0.01%；都市發展用地面積之 0.02%。

十八、風景區

劃設風景區面積為 148.8723 公頃，估計畫總面積之 7.99%。

十九、碧潭遊樂區

劃設碧潭遊樂區面積為 13.7584 公頃，估計畫總面積之 0.74%。

二十、保護區

劃設保護區面積為 226.0929 公頃，估計畫總面積之 12.13%。

二十一、農業區

劃設保護區面積為 239.3202 公頃，估計畫總面積之 12.84%。

二十二、河川區(含兼供道路使用)

劃設河川區(含兼供道路使用)面積為 244.7015 公頃，估計畫總面積之 13.13%。

伍、公共設施計畫

公共設施用地共計 33 項，面積估計畫總面積約 25.38%。

一、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 14 處，面積合計為 7.9245 公頃估計畫總面積之 0.43%；都市發展用地面積之 0.80%。

二、公園用地

劃設公園用地 15 處，面積合計為 16.4722 公頃估計畫總面積之 0.88%；都市發展用地面積之 1.66%。

三、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 3 處，面積合計為 0.6758 公頃估計畫總面積之 0.04%；都市發展用地面積之 0.07%。

四、社教用地

劃設社教用地 1 處，面積合計為 0.8892 公頃估計畫總面積之 0.05%；都市發展用地面積之 0.09%。

五、綠地用地

劃設綠地用地多處，面積合計為 11.4648 公頃估計畫總面積之 0.62%；都市發展用地面積之 1.16%。

六、生態綠地用地

劃設生態綠地用地 1 處，面積合計為 1.5940 公頃估計畫總面積之 0.09%；都市發展用地面積之 0.16%。

七、道路(過水道路)用地

劃設道路用地(含過水道路)面積合計為 208.2152 公頃估計畫總面積之 11.06%；都市發展用地面積之 21.80%。

八、綠帶(步道)用地

劃設綠帶(步道)用地面積合計為 0.4116 公頃估計畫總面積之 0.02%；都市發展用地面積之 0.04%。

九、社會福利設施用地

劃設社會福利設施用地 1 處，面積合計為 1.5007 公頃估計畫總面積之 0.08%；都市發展用地面積之 0.15%。

十、文小用地

劃設文小用地 10 處，面積合計為 24.4807 公頃估計畫總面積之 1.31%；都市發展用地面積之 2.47%。

十一、文中用地

劃設文中用地 3 處，面積合計為 6.3976 公頃估計畫總面積之 0.34%；都市發展用地面積之 0.65%。

十二、文高用地

劃設文高用地 1 處，面積合計為 4.2416 公頃估計畫總面積之 0.23%；都市發展用地面積之 0.43%。

十三、私立學校用地

劃設私立學校用地 2 處，面積合計為 3.0280 公頃估計畫總面積之 0.16%；都市發展用地面積之 0.31%。

十四、市場用地

劃設市場用地 11 處，面積合計為 3.7589 公頃估計畫總面積之 0.20%；都市發展用地面積之 0.38%。

十五、廣場用地

劃設廣場用地 5 處，面積合計為 0.4472 公頃估計畫總面積之 0.02%；都市發展用地面積之 0.05%。

十六、廣場用地(兼供道路使用)

劃設廣場用地(兼供道路使用)1 處，面積合計為 0.1191 公頃估計

畫總面積之 0.01%；都市發展用地面積之 0.01%。

十七、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 2 處，面積合計為 0.9401 公頃估計畫總面積之 0.05%；都市發展用地面積之 0.09%。

十八、停車場用地

劃設停車場用地 5 處，面積合計為 2.0481 公頃估計畫總面積之 0.11%；都市發展用地面積之 0.21%。

十九、加油站用地

劃設加油站用地 3 處，面積合計為 0.6280 公頃估計畫總面積之 0.03%；都市發展用地面積之 0.06%。

二十、機關用地

劃設機關用地 32 處，面積合計為 66.4404 公頃估計畫總面積之 3.57%；都市發展用地面積之 6.71%。

二十一、機關用地(兼供捷運設施使用)

劃設機關用地(兼供捷運設施使用)2 處，面積合計為 0.1946 公頃估計畫總面積之 0.01%；都市發展用地面積之 0.02%。

二十二、自來水用地

劃設自來水用地 17 處，面積合計為 3.7842 公頃估計畫總面積之 0.20%；都市發展用地面積之 0.38%。

二十三、抽水站用地

劃設抽水站用地 1 處，面積合計為 0.1849 公頃估計畫總面積之 0.01%；都市發展用地面積之 0.02%。

二十四、汙水處理廠用地

劃設汙水處理廠用地 1 處，面積合計為 0.3794 公頃估計畫總面積之 0.02%；都市發展用地面積之 0.04%。

二十五、公用事業用地

劃設公用事業用地 2 處，面積合計為 1.0133 公頃估計畫總面積之 0.05%；都市發展用地面積之 0.10%。

二十六、變電所用地

劃設變電所用地 2 處，面積合計為 0.6519 公頃估計畫總面積之 0.03%；都市發展用地面積之 0.07%。

二十七、電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地 1 處，面積合計為 0.0349 公頃估計畫總面積之 0.00%；都市發展用地面積之 0.00%。

二十八、墓地用地

劃設墓地用地 1 處，面積合計為 7.1989 公頃估計畫總面積之 0.39%；都市發展用地面積之 0.73%。

二十九、高速公路用地

劃設高速公路用地面積合計為 69.9300 公頃估計畫總面積之 3.75%；都市發展用地面積之 7.06%。

三十、高速公路用地(兼供道路使用)

劃設高速公路用地(兼供道路使用)1 處，面積合計為 2.3985 公頃估計畫總面積之 0.13%；都市發展用地面積之 0.24%。

三十一、道路用地(供高速公路使用)兼做行水區使用

劃設道路用地(供高速公路使用)兼做行水區使用 1 處，面積合計為 0.1622 公頃估計畫總面積之 0.01%；都市發展用地面積之 0.02%。

三十二、捷運系統用地

劃設捷運系統用地面積合計為 27.4871 公頃估計畫總面積之 1.48%；都市發展用地面積之 2.77%。

三十三、捷運系統用地兼供河川使用

劃設捷運系統用地劃設捷運系統用地面積合計為 0.0181 公頃估計畫總面積之 0.00%；都市發展用地面積之 0.00%。

表 2 現行新店都市計畫面積表

項目		本案檢討變更前土地使用計畫面積(公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)
土地 使用 分區	住宅區	377.2535	20.25	38.09
	乙種工業區	105.7324	5.67	10.67
	商業區	13.9893	0.75	1.41
	工商綜合專用區	2.0679	0.11	0.21
	工商綜合專用區 (生態自然公園)	1.6190	0.09	0.16
	景觀商業區	1.0920	0.06	0.11
	旅館區	1.1790	0.06	0.12
	社會福利專用區	1.1866	0.06	0.12
	醫療專用區	2.5987	0.14	0.26
	原住民生活專用區	0.6764	0.04	0.07
	行政區	0.1564	0.01	0.02
	文教區	5.1510	0.28	0.52
	文化專用區(一)	2.9047	0.16	0.29
	文化專用區(二)	0.3402	0.02	0.03
	宗教專用區	0.0468	0.00	0.00
	行政園區特定專用區	1.3934	0.07	0.14
	社區中心專用區	0.2072	0.01	0.02
	風景區	148.8723	7.99	—
	碧潭遊樂區	13.7584	0.74	—
	保護區	226.0929	12.13	—
	農業區	239.3202	12.84	—
	河川區(含兼供道路使用)	244.7015	13.13	—
公共 設施 用地	鄰里公園兼 兒童遊樂場用地	7.9245	0.43	0.80
	公園用地	16.4722	0.88	1.66
	兒童遊樂場用地	0.6758	0.04	0.07
	社教用地	0.8892	0.05	0.09
	綠地用地	11.4648	0.62	1.16
	生態綠地用地	1.5940	0.09	0.16
	道路(過水道路)用地	206.0607	11.06	20.80
	綠帶(步道)用地	0.4116	0.02	0.04
	社會福利設施用地	1.5007	0.08	0.15
	國小用地	24.4807	1.31	2.47
	國中用地	6.3976	0.34	0.65
	高中用地	4.2416	0.23	0.43

項目	本案檢討變更前土地使用計畫面積(公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)
私立學校用地	3.0280	0.16	0.31
市場用地	3.7589	0.20	0.38
廣場用地	0.4472	0.02	0.05
廣場用地(兼供道路使用)	0.1191	0.01	0.01
廣場兼停車場用地	0.9401	0.05	0.09
停車場用地	2.0481	0.11	0.21
加油站用地	0.6280	0.03	0.06
機關用地	66.4404	3.57	6.71
機關用地(兼供捷運設施使用)	0.1946	0.01	0.02
自來水用地	3.7842	0.20	0.38
抽水站用地	0.1849	0.01	0.02
汙水處理廠用地	0.3794	0.02	0.04
公用事業用地	1.0133	0.05	0.10
變電所用地	0.6519	0.03	0.07
電路鐵塔用地	0.0349	0.00	0.00
墓地用地	7.1989	0.39	0.73
高速公路用地	69.9300	3.75	7.06
高速公路用地 (兼供道路使用)	2.3985	0.13	0.24
道路用地(供高速公路使用)兼作 行水區使用	0.1622	0.01	0.02
捷運系統用地	27.4871	1.48	2.77
捷運系統用地 兼供河川使用	0.0181	0.00	0.00
都市發展用地面積	990.5555	-	100.00
計畫總面積	1,863.3007	100.00	-

註：1. 表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2. 百分比(1)係指佔都市計畫總面積之百分比

3. 百分比(2)係指佔都市發展用地總面積之百分比。

4. 都市發展用地面積不包括農業區、保護區及河川區之面積。

資料來源：1. 「變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)」案。2. 本計畫整理。

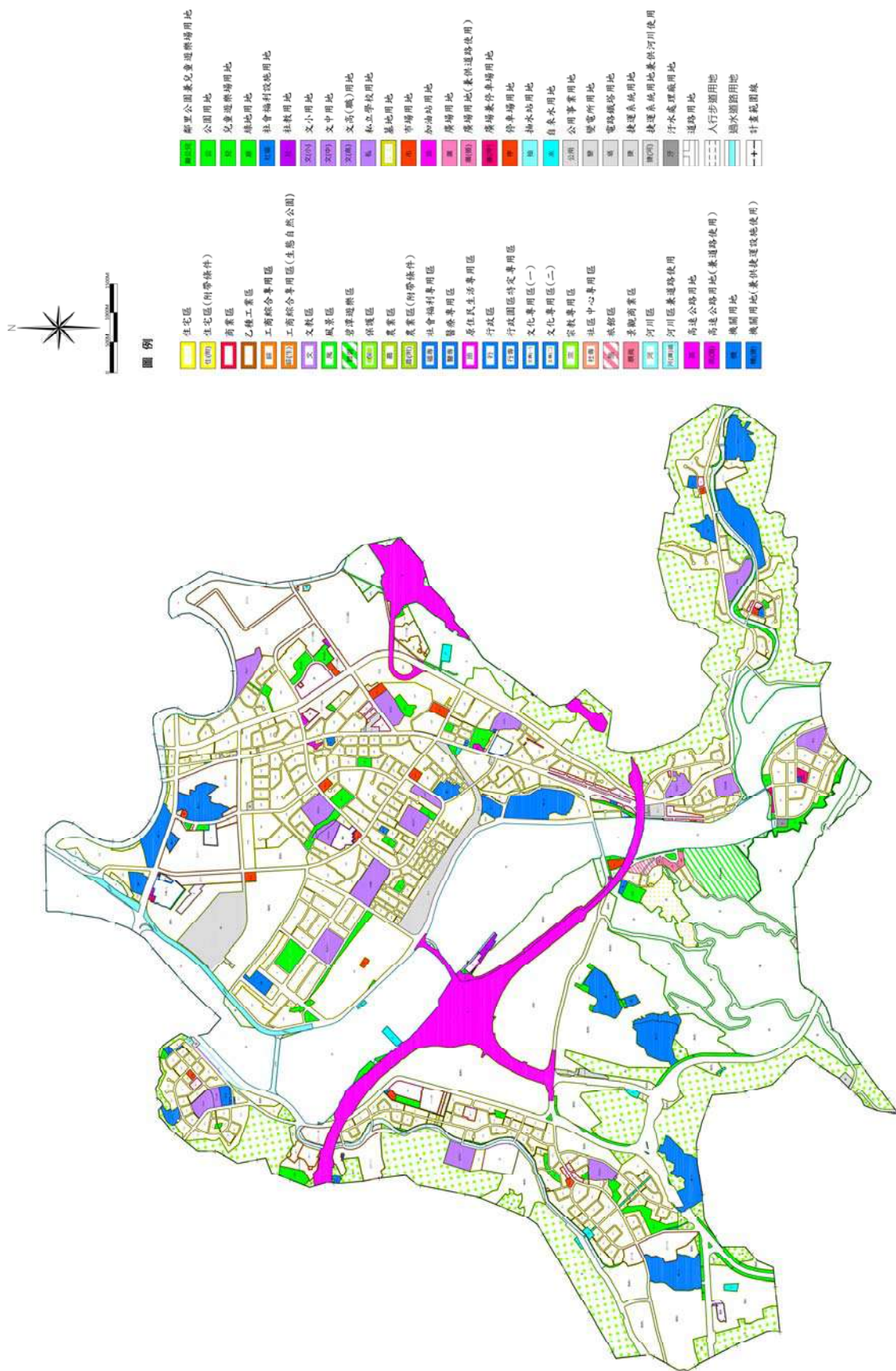


圖 2 新店都市計畫現行計畫示意圖

陸、交通系統計畫

計畫範圍道路系統計畫茲分為「快速道路」、「主要道路」、「次要道路」與「集散道路」，及北部第二高速公路用地與捷運系統用地，說明如下：

一、道路用地

道路用地(含過水道路)面積為 206.0607 公頃，有關詳細計畫道路編號明細詳表 3。

二、北部第二高速公路用地

北部第二高速公路經由五峰山區進入本計畫區，再跨過碧潭至安坑，沿新店溪岸通往中和區，於本計畫區之長度約 6.3 公里，設有新店及安坑兩處交流道，檢討後高速公路用地面積為 69.9300 公頃。

三、捷運系統用地

捷運系統用地面積為 27.4871 公頃，計畫區內目前已有捷運新店線(含小碧潭支線)經過，包括有大坪林站、七張站、新店區公所站、新店站及小碧潭站等 5 座捷運場站，為提供新店地區居民與台北市區間之便捷的交通方式。

表 3 新店都市計畫交通系統明細表

道路層級	編號	起迄地點	寬度(公尺)	備註
快速道路	I-5	由 II-4 號道路至計畫區北界	36-42	新北環快
	I-8	由計畫區南側至 II-4 號道路	25	永和次系統
主要道路	I-1	由羅斯福路接新烏路	25	北新路
	I-2	由 II-1 號路至 I-1 號路	20-42	中興路
	I-4	由碧潭橋沿新店溪至計畫北界	22-52	環河路
	I-6	由 III-6 號道路至 I-3 號道路	25	配合央北細計新增設
	I-7	由 I-4 號道路至 I-6 號道路	32-52	配合央北細計新增設
	I-9	由計畫區西界向東至計畫區東界	40	安坑一號道路
	I-10	由計畫區南界向北至計畫區南界	40	安坑一號道路
	I-11	由 III-6 號道路至 I-9 號道路	40	安坑一號道路
	I-12	由二高安坑交流道至 I-9 號道路	50	安坑一號道路
	II-1	由秀朗橋至景美溪	28-58	復興路
	II-2	由 I-1 號道路至景美溪	22	寶橋路
	II-3	由 I-1 號道路至計畫區東界	20	北宜公路
	II-4	中和至碧潭橋(含安康路一段)	20-40	安和路、安康路一段
	II-5	由 III-6 號道路至 III-7 號道路	20	配合央北細計新增設
	III-1	由 I-1 號道路至南面計畫界	15	新烏路

道路層級	編號	起迄地點	寬度(公尺)	備註
主要道路	III-2	由 I-1 號道路至 II-4 號道路	15-32	碧潭橋
	III-4	由 II-4 號道路至西面計畫界	15	安康路二段
	IV-1	由 I-2 號道路至 II-1 號道路	22	中正路
	IV-2	由 II-1 號道路向北	22	中正路
	VI-1	由 I-8 號道路至 III-4 號道路	22	柴埕路
次要道路	I-3	由新店溪至中正路	22-25	中央路
	IV-3	由 IV-1 號道路至 I-2 號道路	22	民族路
	IV-4	由 II-1 號道路至 I-2 號道路	22	民權路
	IV-18	由 III-4 號道路向南至機二十六	12	安忠路
集散道路	III-3	由 II-4 號道路至碧潭吊橋	15	碧潭路
	III-5	由 I-1 號道路至 IV-6 號道路	15	中華路
	III-6	由 I-4 號道路至 I-3 號道路	15	配合央北細計新增設
	III-7	由 I-7 號道路至 I-3 號道路	15	配合央北細計新增設
	III-8	由 III-6 號道路至 III-7 號道路	15	配合央北細計新增設
	III-9	由 II-2 號道路至計畫區北界	15	寶橋路 235 巷
	IV-5	由 II-1 號道路至 IV-1 號道路	22	建國路
	IV-6	由 IV-1 號道路至 IV-1 號道路	22	三民路
	IV-7	由 I-2 號道路至 II-2 號道路	22	寶中路
	IV-8	由 I-1 號道路至 I-1 號道路	12	新店路
	IV-9	由 I-1 號道路至 I-2 號道路	12	能仁路
	IV-10	由 IV-8 號道路至 IV-9 號道路	12	文中路
	IV-11	由 II-3 號道路至 II-3 號道路	12	竹林路
	IV-12	由 II-4 號道路向東北	12	新和街
	IV-13	由 II-4 號道路至 IV-12 號道路	12	永安路
	IV-14	由 II-4 號道路至 I-9 號道路	12	碧安路
	IV-15	由 IV-14 號道路至 III-4 號道路	12	安民街
	IV-16	由 II-4 號道路至文小七	12	安平路
	IV-17	由 II-4 號道路至文中三	12	吉安街
	IV-19	由市十二至工十五	12	
	IV-23	由 I-1 號道路至 I-1 號道路	12	光明路
	IV-24	由 III-4 號道路至 IV-19 號道路	12	安成街
	IV-25	由 I-1 號道路至計畫區北界	12	順安街
	IV-26	由 II-4 號道路至計畫區北界住宅區	12	
巷道	V-1	由 I-1 號道路至 I-2 號道路	10	檳榔路
	V-2	由 IV-10 號道路至 IV-8 號道路	10	國校路
	V-3	由 IV-12 號道路至 IV-13 號道路	10	永安街 74 巷、新和街 56 巷

註：表內道路長度僅供參考，應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

第三章 上位及相關計畫

壹、上位指導計畫

一、國土空間發展策略計畫(99 年)

就國內目前西部發展情勢，受高鐵行車時間及設站地點影響，未來國土已明顯朝北、中、南三大城市區域發展，其中北部城市區域發展構想定位為國家首要門戶、經貿核心、創研與文化國際都會及高科技產業帶，核心都市為臺北都會地區（臺北市及新北市二處直轄市）。

北部城市區域內的城鄉發展已大致成型，產業活動興盛，各類工商服務發達，加上國際海空港運輸便捷、軌道運輸系統漸趨完善，各種文化設施走向精緻化發展，使北臺城市區域整體服務機能漸趨完備，未來本區的整體發展應以「提升品質」為要務。

二、修正全國區域計畫(106 年)

全國區域計畫主要規範內容為土地利用基本原則，係屬政策計畫性質，配合國土計畫法草案之空間計劃架構，整併現行臺灣北、中、南、東部等 4 個區域計畫，俾未來轉化為「全國國土計畫」。

- (一)國土保育：屬第 1 級環境敏感地區者，配合保護、保育或防災需要，檢討土地使用計畫，或依據環境敏感特性檢討土地使用管制規定為原則。
- (二)海岸及海域：為因應氣候變遷，考量安全防災需要，積極調整海岸地區之土地使用計畫。
- (三)農地維護：非屬具農業生產條件或供農業生產使用者，得依都市及產業發展需求，通盤檢討變更為其他適當使用分區。
- (四)城鄉發展：因應自然或社會環境之變遷，都市計畫擬定機關應於通盤檢討時，對計畫內容作適度修正或調整，以因應發展需要；對於已無取得計畫或使用需求之公共設施保留地，應予檢討變更，以適應都市發展實際需要。

三、全國國土計畫(107 年)

全國國土計畫係為確保國土安全，保育自然環境及人文資產，促進資源與產業合理配置，針對我國管轄之陸域及海域，所訂定引導國土資源保育及利用之空間發展計畫；同時也指導直轄市、縣(市)國土計畫之空間發展配置，並規範國土保育地區、海洋資源地區、農業發

展地區和城鄉發展地區等四大國土功能分區劃設，以達成引導國土空間合理配置目標。其內容重點如下：

(一)計畫年期

依國土計畫法施行細則第4條第1項第1款，計畫年期以不超過二十年為原則；爰計畫年期訂為民國125年。

(二)計畫範圍

計畫範圍為我國管轄之陸域及海域，包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域。

(三)計畫重點

1. 強化國土防災策略。
2. 加強農地維護管理。
3. 因應未來發展需求。
4. 強化空間計畫指導。
5. 尊重原民傳統文化。

(四)城鄉發展模式

依據空間上的鄰近性及發展上的相容屬性，分別劃設「都會區域」、「城鎮區域」、「鄉村區域」及「離島區域」4種空間型態，配合城鄉空間發展策略指導直轄市或縣(市)國土計畫、都會區域計畫及特定區域計畫。

1. 都會區域

以一個或數個「區域中心」為中心，與周邊「次區域中心」、「地方中心」及「一般市鎮」所構成之空間範圍；且常因交通便捷而發展成一關係緊密且跨縣市之空間型態。故國土空間「都會區域」包含：北臺都會區域、中臺都會區域及南臺都會區域。

2. 城鎮區域

「都會區域」外、以一個或數個「次區域中心」或「地方中心」與其鄰接之「一般市鎮」所構成的空間範圍；其產業機能通常以工商業為主，具有一般都市具備之基本生活機能。國土空間「城鎮區域」包含：苗栗、雲林、嘉義、宜蘭、花蓮、台東等縣市之主要都市發展地區。

3. 鄉村區域

在「都會區域」及「城鄉區域」空間外、通常由「地方中心」或「一般市鎮」及「農村集居中心」所構成的空間範圍；其產業機能以農、林、漁、牧業為主，或夾雜零星的工商業活動。國土空間「鄉村區域」包含：新北、桃園、新竹、苗栗、彰化、南投、雲林、嘉義、台南、高雄、屏東、宜蘭、花蓮、台東等縣市之「非都市發展地區」、

4. 離島區域

以離島鄉鎮(市、區)彼此之間或分別與本島某區域所共同構成的空間範圍。國土空間「離島區域」包含：金門、連江、澎湖及台東等縣市之離島鄉鎮(市、區)。

(五)城鄉發展總量檢討原則

各直轄市、縣(市)國土計畫，應以現行都市計畫、鄉村區範圍為主要發展範圍，如有新增城鄉發展用地之需求，應考量下列原則，建立城鄉發展用地總量，並依法定期檢討，以確立城鄉發展總量。

1. 現行城鄉發展用地實際供需情形
2. 人口及住宅分析及檢討
3. 因應社會經濟變遷之城鄉用地轉型需求
4. 資源及環境容受力之供給能力
5. 公共設施(備)之供需情形及未來供給能力
6. 城鄉發展之空間趨勢
7. 現行與未來區域產業群聚發展需求

全國城鄉發展總量應由中央主管機關應會商相關目的事業主管機關檢討，據以指導各直轄市、縣(市)國土計畫；各直轄市及縣市政府總量應依全國城鄉發展總量為上限進行評估，如確有檢討變更總量之需求，應與鄰近縣(市)政府或都會區內縣(市)政府協調區域城鄉用地總量之分配，並報經各級國土計畫審議會同意後調整之，各都會區、縣(市)調整後總量並應納入全國國土計畫下次檢討時配合檢討全國城鄉發展總量。

四、新北市區域計畫(106 年)

(一)空間發展構想

新北市總體空間結構為「跨域聚合型城市＝三大環域系統＋六條創新走廊＋多核心成長極」。本區位屬六條創新走廊中的雙城都會河廊(新店－都心區－淡水－八里)，其創新價值係以淡水河流域為溪南、溪北、北市三都心的界面之河，沿岸多個更新計畫是重塑淡水河兩岸的空間和起步點，並考量沿岸都市發展避免破壞河流獨特的生態環境特色；透過水岸都市更新復興，成為創新活力的國際都會水岸。



圖 3 新北市區域計畫指導定位示意圖

(二)策略功能分區

以策略功能分區劃分，本計畫區位屬於溪南都心生活商務區，以行政中樞居住核心，提供區域經濟服務、綜合消費生活機能為發展定位，其相關空間發展原則如下：

1. 整合捷運路網、產業布局及都市發展，以 TOD 導向 Station City 引動城市發展軸線，改善軌道及幹線公車周邊人行空間，藉捷運生活圈改變市民生活空間及模式。
2. 優先取得公共設施土地及公共設施多元與活化發展，並健全捷運站周邊公共設施。
3. 都市更新、整體開發區優先發展，並落實生態、低碳與透水城

市，串連都市綠廊與河岸空間。

4. 捷運交會站周邊整體與集約發展，內環線周邊一定範圍空間結構及土地使用型態調整。
5. 檢討原都市邊緣緩衝區或都市中非都市土地、不適作農業區為都市發展之儲備腹地。
6. 以高運能大眾運輸降低民眾機汽車需求，推動改善軌道及幹線公車周邊人行空間，並通盤考量主要路網架構，明確區分道路系統服務機能。

五、新北市國土計畫(109 年)

(一)空間發展構想

銜接新北市區域計畫引導城鄉發展之規劃策略、三環六線之空間布局，透過永續發展之生命、生態、生產、生活觀點，打造本市成為國際嚮居之都。

(二)住宅部門發展計畫

配合整體開發區、捷運場站周邊、新訂或擴大都市計畫及都市計畫整併、捷運內環區域工業區轉型利用等，改善都會區居住空間及公共與公益設施等需求，加強大眾運輸系統連結及提升環境品質。

以公地自建、都更分回、變更回饋、容積獎勵、整體開發等多元方式提供青年社會住宅，以紓解高房價壓力與居住需求。

貳、相關計畫

一、捷運三環六線建設計畫

新北市已經發展為一個「多核心」的都市，市境範圍內目前共有 35 處營運中捷運車站，惟目前路線長度及服務範圍而言，難以滿足全市 400 萬人口之運輸需求，因此配合既有之整體路網規劃構想，提出三環六線之交通建設計畫，作為全市運輸建設主要發展方向。

捷運三環六線總共 206 站，長度 235 公里，涵蓋新北市大部分行政區域，為新北市捷運建設串連大台北都會區，縮短城鄉距離，提昇大眾運輸使用比率。包含環狀線、萬大中和樹林線、新莊線、三鶯線及機場線所構成的 3 環系統及民生汐止線、安坑線、淡水輕軌、五股泰山輕軌、八里輕軌及深坑輕軌等 6 條幹線，預期將打破過往以台北市為輻射中心的發展模式，強化橫向發展軸帶，並串連新北市境內的行政區。

二、新北環快建設

政府鑒於都會交通之重要，為紓解台北都會區交通系統之瓶頸，並因應未來交通需要，有效配合台北都會區之發展，營建署乃辦理台北市都會區環河快速道路新北環快建設計畫工程，工程全線 17 餘公里，行經三重、板橋、中和、永和及新店等五區。路線自三重龍門路至新店安和路止，全線除華中橋至安和路段規劃為平面 4~6 車道，餘規劃為高架雙向 4 線快車道、平面 2 線快車道、2 線混和車道及單側人行道，已全線通車。



圖 4 三環六線捷運路網示意圖

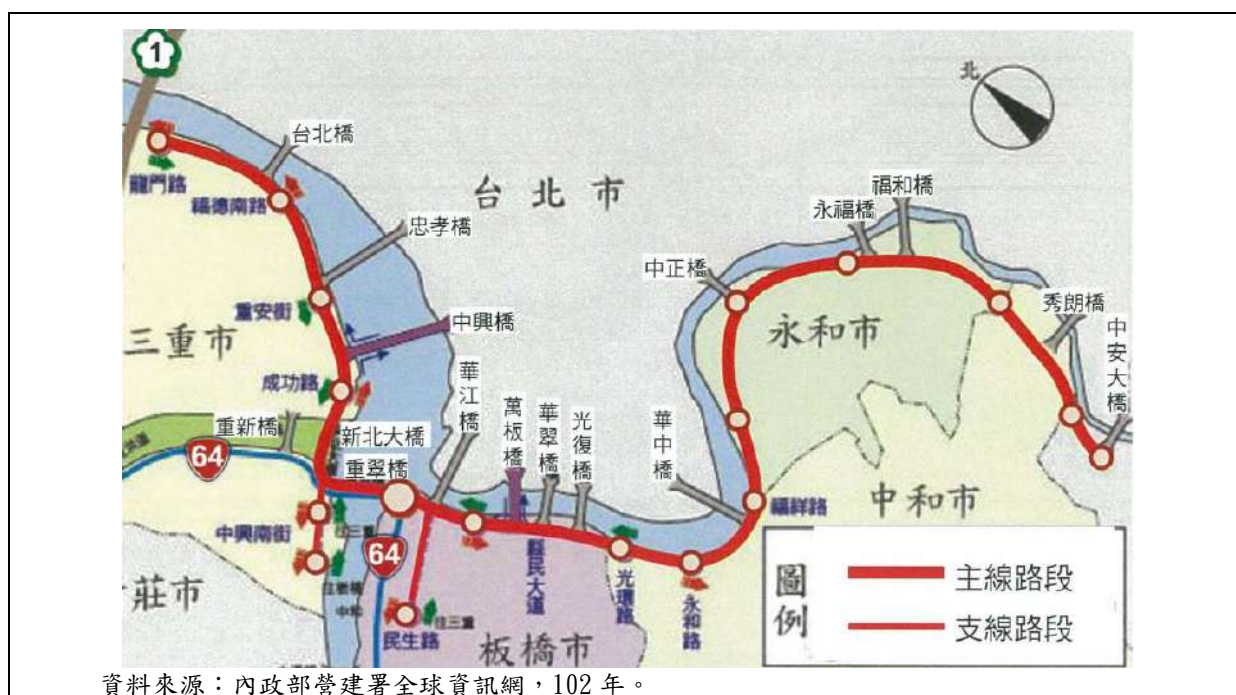


圖 5 新北環快建設計畫示意圖

第四章 發展現況分析

壹、自然環境現況

一、地形地勢

本計畫區之地勢呈南高北低，最高點位於計畫區南側山嶺，高約海拔三百公尺，由此向北地勢漸低，迄計畫區北端進入臺北盆地邊緣高約海拔十公尺左右；全境除新店溪東岸之市中心區及西岸安坑地區地勢較平坦外，其餘多屬三十度以上之山坡地。

新店溪流經地區隨地勢之下降，流速漸緩，河谷地形寬廣，東岸為大坪林、七張等地區，西岸為頂城、安坑地區，均屬新店溪中游之沖積地，為早年之農墾及農村聚落，近年來由於人口增加，都市化現象益趨顯著，已發展成新店地區行政、商業、社交活動之中心。

二、地質及地下水

本計畫區地質屬新店溪流之第三紀岩盤地質層，其覆土層則為粘板岩、硬質砂岩及部份頁岩之風化物所組成。靠山區部分多以頁岩、砂岩、火山碎石岩間含礫岩及煤為主；地下水位介於地面下一公尺至十公尺之間。

三、氣候

新店地區之氣候與本省北部地區氣候略同，屬亞熱帶季風氣候，高溫多雨，年平均溫度約在攝氏 23 度左右，濕度在 80% 間，因其靠近盆地邊緣山區雨量較多，年平均雨量均在於 2,000 公厘以上。每年十月下旬至翌年三月盛行東北季風，細雨綿綿，六月至九月，則多雷雨及颱風雨，為全年降雨量集中時節。風向以東南風居多，氣候尚稱適宜，依中央氣象局調查資料顯示，新店市因靠近山區，年雨天數較多約為 160 天，年日照數 1,463.6 小時。

四、水文

新店地區之河流以新店溪為主，新店溪發源於雪山山脈，其上游為南勢溪，由烏來鄉之拳頭母山起東行，匯流後及北勢兩溪入新店市而為新店溪，隨地勢之下降，河床展寬，流速減緩，轉彎處形成大小不同之潭面，景色優美，極具觀光遊憩功能，亦為臺北都會區自來水之主要水源地，計畫區南側即設有直潭淨水廠一處。

五、環境敏感性分析

本計畫初步查詢內政部營建署城鄉發展分署「國土規劃地理資訊圖台」之資料顯示，本計畫區非位於順向坡、崩塌地、斷層等地質敏感區、河川區域及淹水潛勢範圍，故不影響後續開發；惟涉及大眾捷運系統兩側禁建限建地區、地下礦坑分布地區、地質敏感區（地下水補注）及土壤液化低潛勢區等環境敏感區，後續開發建築應依相關規定辦理。



圖 6 捷運兩側禁限建示意圖



圖 7 地下礦坑分布地區示意圖



圖 8 地下水補注區示意圖



圖 9 土壤液化低潛勢區示意圖



圖 10 河川區域示意圖



圖 11 淹水潛勢範圍示意圖

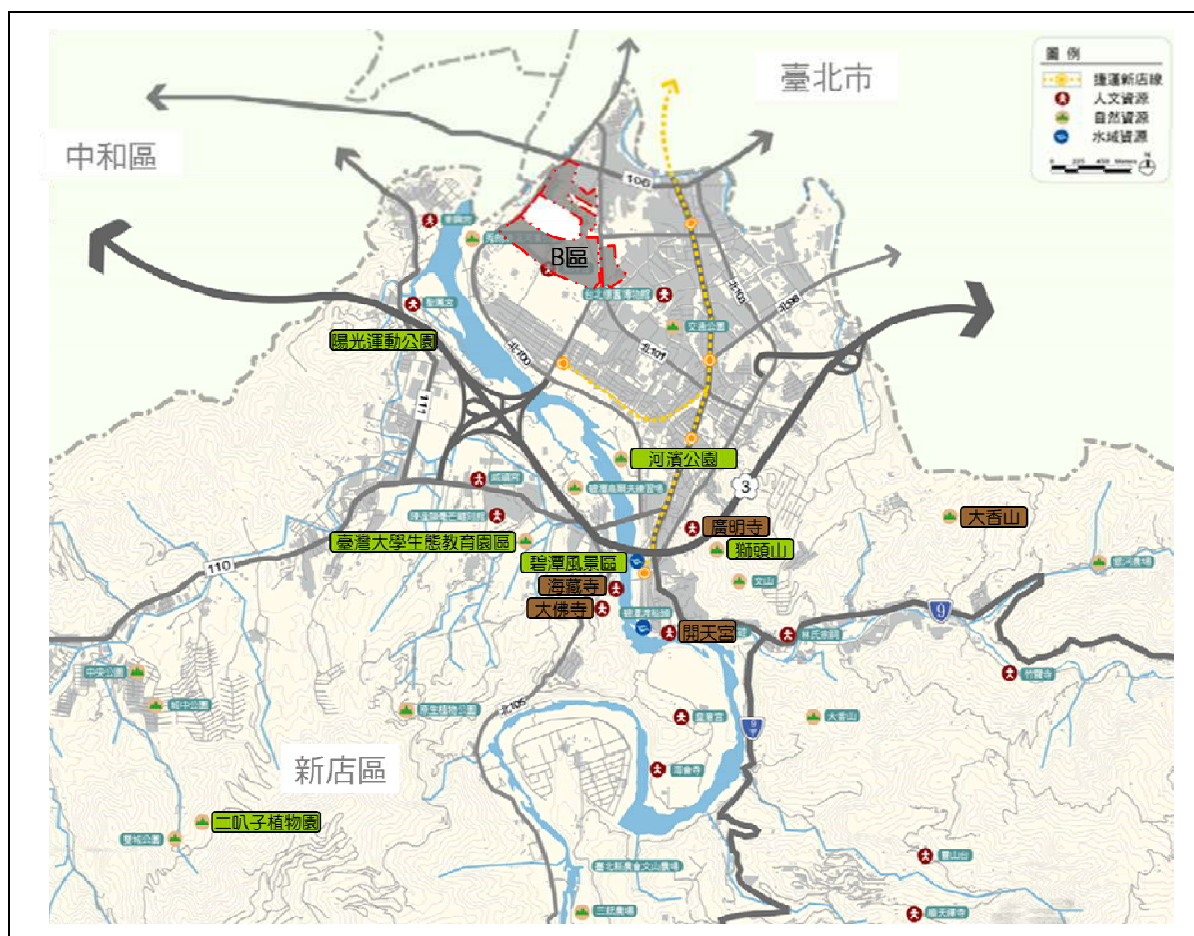
六、重要地景及環境資源

新店具有豐富的人文及自然景觀資源，為滿足都市居民休閒活動需求，茲就新店區現有地理資源彙整如下表。

表 4 新店區地景資源整理表

類別	名稱	說明
人文資源	開天宮	位於「新店路」及「新店後街」交會處，寺內供奉著「盤古帝王」，與開圳英雄「郭錫瑠」的歷史古蹟。為現今之「地藏王祠」，古老之「盤古帝王石牌」及「盤古帝王本尊」，則供奉於新廟大殿中。後經兩次改建，終於在民國七十四年(1985)陸續建成今日之六層宮殿式樓宇，並易名「開天宮」。
	大佛寺	原為碧潭樂遊樂休閒園地是著名觀光勝地。扼新店溪中流又岸絕壁有小赤壁之稱終日遊客及泛舟者極眾假日尤甚民國五十四年元月十六日開始興建。在台北市長黃啟瑞及香港白花油董事顏玉瑩居士護持禮請道安大師住持能定法師為副住持長期的領導，弟子們無私的奉獻，和信徒們熱烈的支持下，大佛寺已經從一片荒山野地，變為歷史悠久的佛教聖地。
	大香山	大香山慈音巖位於新北市新店區美潭里長春路二五二號，面臨八公尺寬道路，沿路兩旁種植遮陽樹，林木蓊鬱，風物清奇，襯托出慈音巖的宏偉壯麗，氣象萬千，登臨其上，飽覽湖光山色，令人心曠神怡，流連忘返。
	海藏寺	廟內有相當知名的肉身菩薩。最讓人嘖嘖稱奇的是民國 59 年清嚴法師圓寂前一個月，曾囑咐若圓寂要坐缸於海藏寺，6 年後開缸，肉身完整如常，是北部地區香火鼎盛的廟宇。
	瑠公史蹟紀念碑	1975 年建立的瑠公史蹟紀念碑，碑文記載著郭錫瑠開圳史實，敘述郭氏開圳以灌溉錫口(松山)一帶旱地之事蹟，於 1765 年完成「瑠公圳」艱鉅的水利工程。來此探尋圳水源頭，當可體會飲水思源的深遠含義。
自然資源	陽光運動公園	位於中安便橋旁即碧潭左岸。園區內設施有親水樂園、河岸漫遊自行車道、沙灘排球場、直排輪競速場、越野自行車競技場及 400 公尺跑道等運動設施、景觀雨水池、野花步道、花海區等，豐富的運動設施，滿足民眾多元的運動休閒需求。
	二叭子植物園	二叭子位於雪山山脈末梢，緊鄰烏來與三峽，區內潮濕多雨水量充沛，屬於天然林帶及次生林帶共存區，園區內喬木、灌木、花草分布：桑樹、綠竹、野桐、霍香薊、月桃、芋麻鳳仙花等數十種植物及原生植物分布完整，園區內還設有露營區觀光茶園果園藥用植物栽種區及健身步道，為休閒、自然生態教學、健行露營等功能之植物園。並提供相關休閒設施，已成為平日晨昏及假日時，市民登山、健行之重要遊憩場所，園區林相均輔以解說牌、標示牌的設置，兼具生態教育功能。
	台大安康農場	台灣大學所屬之安康農場為農學院之實驗教學農場。以種植水稻及牧草為主。佔地約 18.6 公頃。本計畫為朝向自然生態與教育園區等方向主軸，進行生態工程建設，提供農場教學與生態環境改善之用。
	碧潭風景區	以碧潭吊橋為主，結合附近商圈及碧潭水域風光，為台北市民日常加之休閒景點之一。碧潭風光易為台灣八景之一，足見其代表性。

資料來源：本計畫整理。



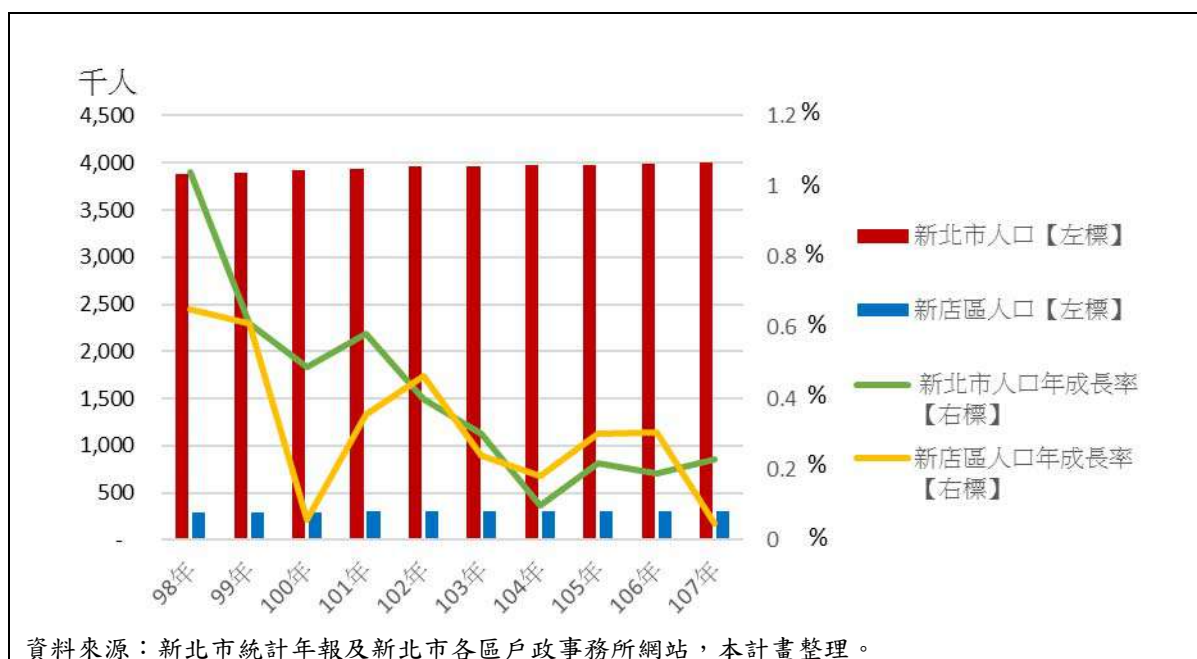


圖 13 人口成長趨勢圖

在人口成長來源方面，新北市於 102~107 年之自然增加人口皆超越社會增加人口，其中自 107 臺北市淨遷入人口占社會增加人口 28.76%，顯示新北市做為分擔臺北市人口外移角色吃重。而新店區民國 107 年社會增加人口占總增加人口 82.8%，自然增加人口占 17.2%，但自臺北市淨遷入人口占其社會增加人口 43.57%，顯示新店區社會增加人口受臺北市人口外移的影響比新北市更為顯著。

(二) 年齡結構

民國 107 年底新北市幼年人口占全市 12.26%，青壯年人口占 74.23%，老年人口占 13.51%，係以青壯年為主之人口組成型態，但觀察其近十年人口結構發展，幼年人口逐年下降與老年人口逐年上升，在老化指數逐年遞增之趨勢下，未來青壯年人口的扶養負擔將亦發沉重。新店區的年齡結構亦呼應上述新北市整體發展趨勢，惟新店區人口老化情形更為嚴重，民國 107 年底老年人口占全區 17.01%，青壯年人口占 73.30%，幼年人口占 9.69%，老化指數高達 84%，顯示本區年齡結構老化之特性。

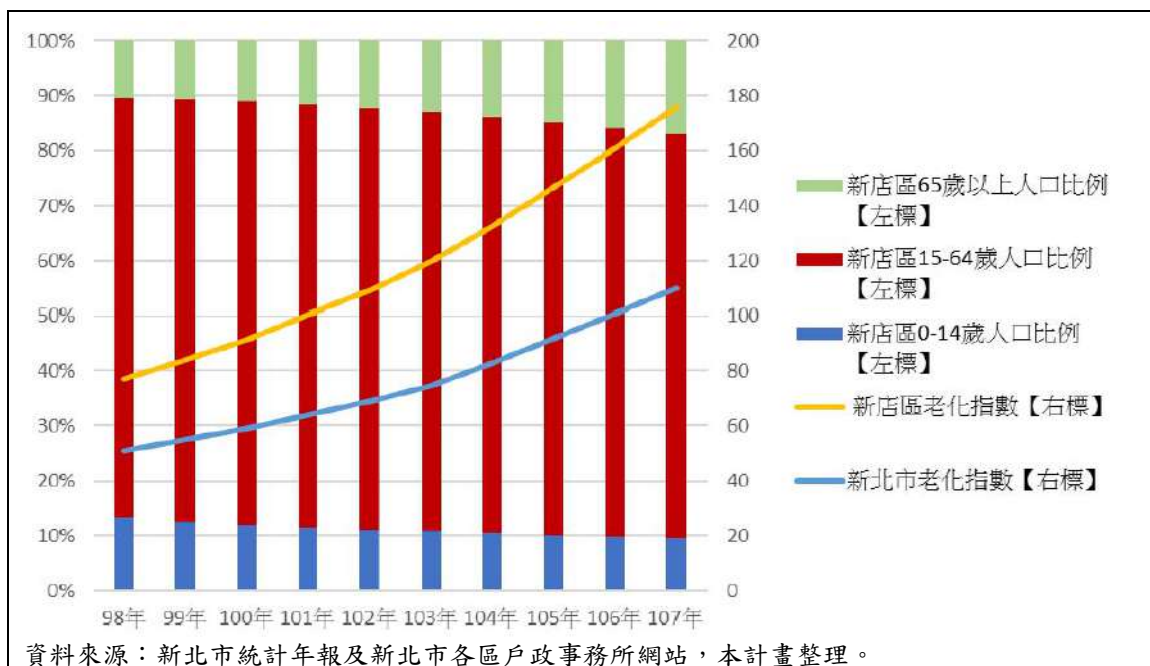


圖 14 人口結構趨勢圖

(三)教育程度

民國 107 年底新店區 15 歲以上現住人口其教育程度在大學以上者(含畢業及肄業)占 42.04%，約 11.4 萬人，高於新北市之 34.94%，顯示本區具有較高素質人力資源之人口結構特性。

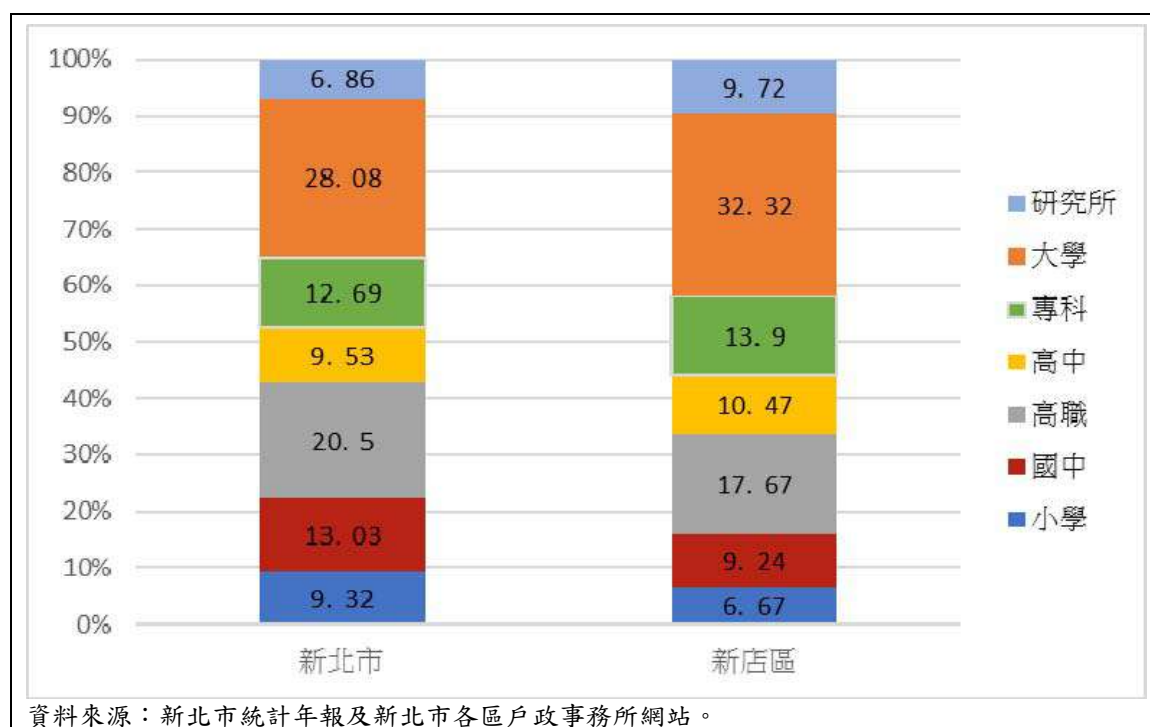


圖 15 現住人口教育程度比例圖

二、產業概況

由工廠登記家數資料顯示新店區前四大製造業分別為電腦、電子產品及光學製品製造業(19.8%)、電子零組件製造業(12.1%)、食品及飼品製造業(11.2%)、機械設備製造業(8.4%)，以上即占新店區製造業家數五成以上，其中電腦、電子產品及光學製品製造業占全新北市該產業工廠家數之 13.33%，僅次於中和區之 24.26%、汐止區之 16.31%，顯示本區於該產業之發展基礎。

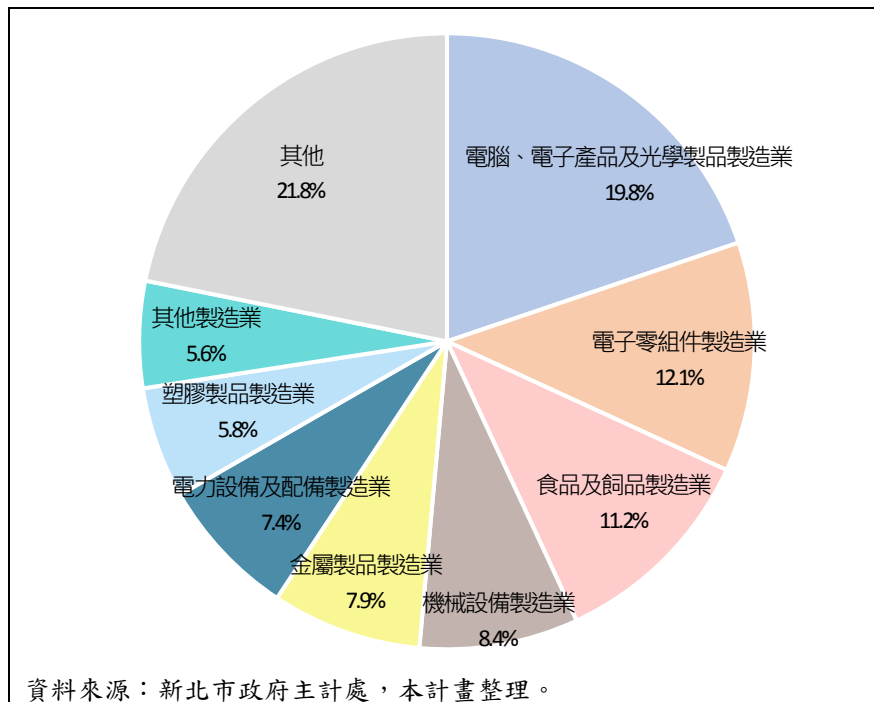


圖 16 民國 107 年新店區工廠登記家數比例圖

參、計畫區內土地使用現況

(一) 土地使用現況

土地使用現況以農業使用為主，沿溪園路及中央路旁有汽車修配場、加油站、餐廳及停車場等使用，民生路則有零星住宅分布。

表 5 計畫區土地使用現況面積表

項目	面積(公頃)	比例
農業使用	23.3744	67.81%
住宅使用	3.6178	10.49%
商業使用	1.2542	3.64%
工業使用	1.9398	5.63%
水利使用	0.8993	2.61%
道路使用	0.8821	2.56%
其他使用	2.5049	7.27%
總計	34.4725	100.00%

資料來源：本計畫整理。

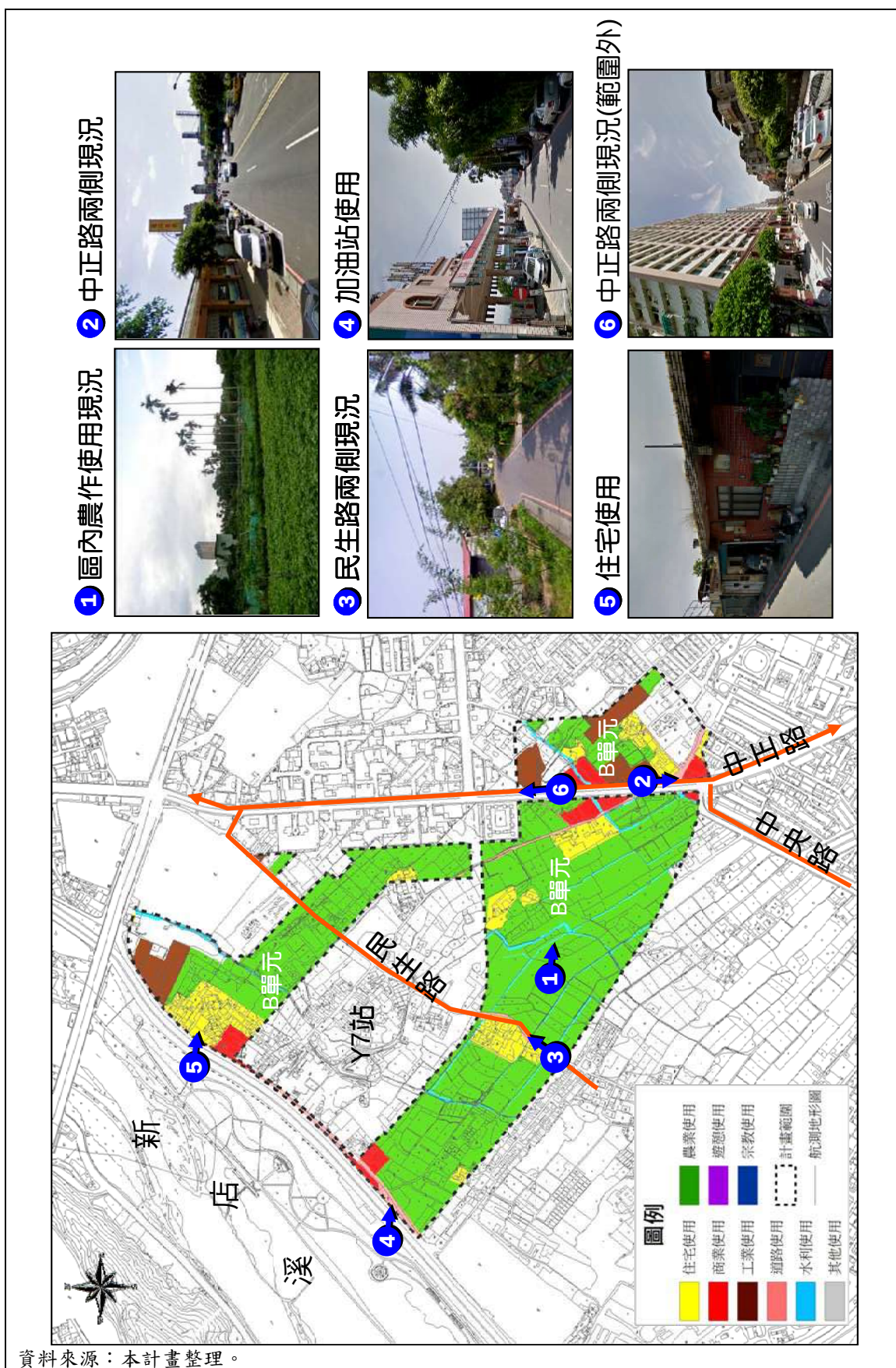


圖 17 計畫區土地使用現況圖

(二)土地權屬分析

本計畫區位屬新店區大豐段、中央段、莊敬段及福園段，其中私有土地面積 30.3031 公頃，佔計畫面積 87.90%，公有土地面積合計 2.2945 公頃，佔計畫面積 6.66%，公私共有土地面積合計 1.8749 公頃，佔計畫面積 5.44%。土地權屬比例詳如下表及下圖所示。

表 6 計畫區土地使用現況面積表

項目		面積(公頃)	比例
公有 (中華民國、新北市)		2.2945	6.66%
私有		30.3031	87.90%
公私共有	公有 (中華民國、新北市)	1.1137	3.23%
	私有	0.7612	2.21%
	小計	1.8749	5.44%
合計		34.4725	100.00%

資料來源：本計畫整理。

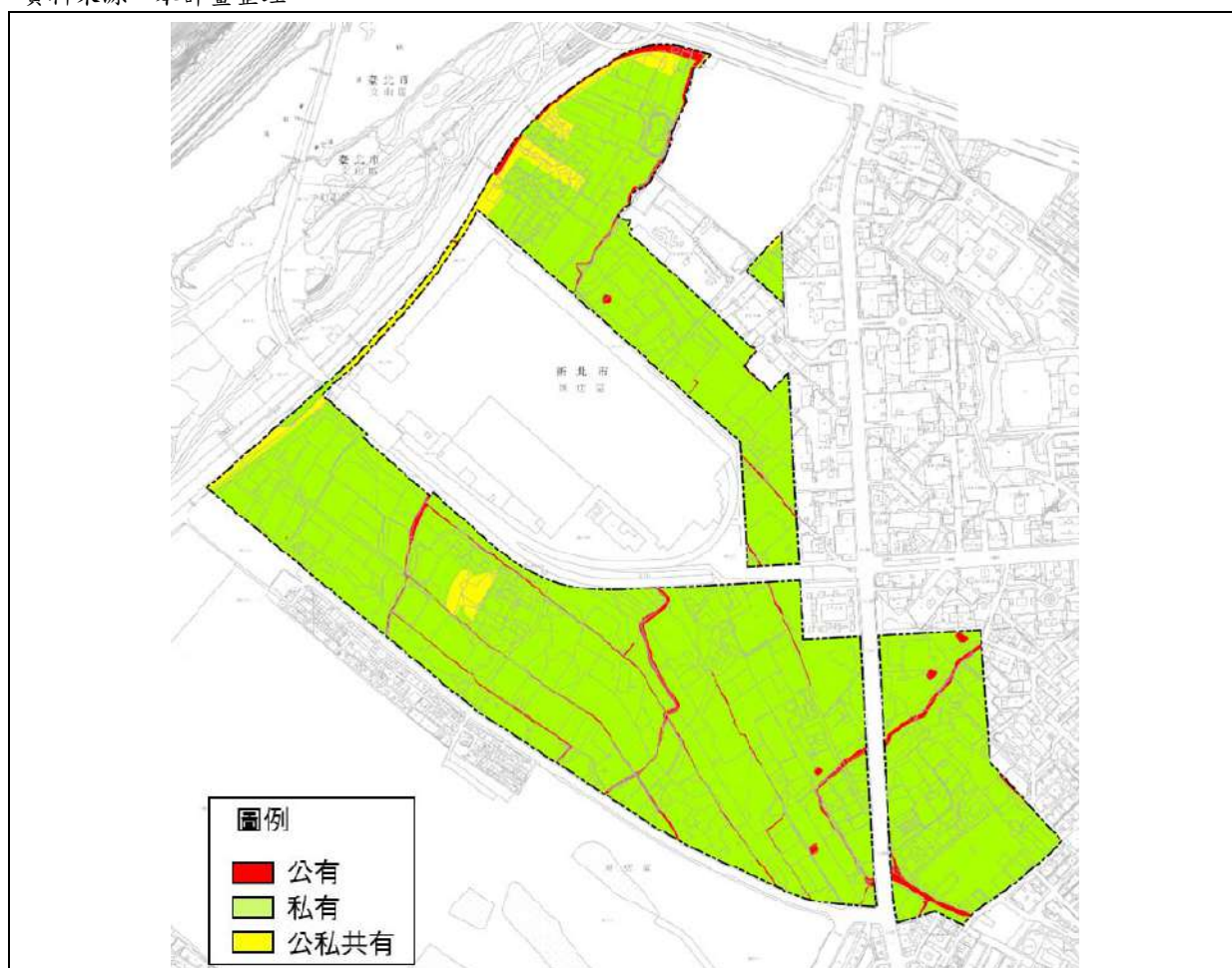


圖 18 計畫區土地權屬示意圖

肆、計畫區周邊交通運輸概況

一、道路幾何特性與服務水準

有關本計畫區開發影響範圍內主要道路幾何特性與服務水準等內容，調查重點將以復興路、中正路、民權路、北新路及建國路為主。有關前述道路的幾何特性、車道數量、停車管制狀況及車道容量等現況情形，如下表所示。

表 7 計畫區周邊重要道路路段幾何設計及停車管制現況表

路段名稱	路寬 (M)	道路容量 (PCU)	路型		
			分隔型式	雙向車道數	停車管制狀況
復興路	28	3,100	中央分隔	6	允許路邊停車
中正路	20	1,950	標線分隔	4	禁止路邊停車
民權路	20	1,950	標線分隔	4	允許路邊停車
建國路	22	1,950	標線分隔	4	允許路邊停車
北新路	30	2,100	中央分隔	4	禁止路邊停車
安康路	16	1,950	中央分隔	4	禁止路邊停車

資料來源：本計畫調查整理。

基地周遭主要聯外道路中，北新路、中正路及復興路為研究範圍內交通量較大路段，尖峰時段多為通過性車流，中正路部分，晨昏峰時段單向流量皆約為 1,000~1,600PCU/HR，路段平均旅行速率約 20~23KM/HR，為 E 級服務水準；北新路晨昏峰單向流量約為 1,500~1,800PCU/HR，路段平均旅行速率約 25~26KM/HR，為 E 級服務水準；建國路晨昏峰時段單向流量皆約為 550~900PCU/HR，路段平均旅行速率約 24~29KM/HR，為 C~D 級服務水準；復興路晨昏峰單向流量約為 1,600~2,400PCU/HR，路段平均旅行速率約 17~24KM/HR，為 D~E 級服務水準；民權路晨昏峰單向流量約為 500~1,000PCU/HR，路段平均旅行速率約 22~27KM/HR，為 D~E 級服務水準；安康路晨昏峰單向流量約為 1,000~1,250PCU/HR，路段平均旅行速率約 22~33KM/HR，為 D 級服務水準，詳如下表所示。

表 8 計畫區周邊重要道路路段尖峰時段服務水準評估彙整表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段				路名
					旅行速率 (KPH)	流量(V)	V/C	LOS	旅行速率 (KPH)	流量(V)	V/C	LOS	
中正路	復興路-民權路	往北	2	1,950	21.9	1,314	0.67	E	22.9	1,026	0.53	E	II
		往南	2	1,950	20.8	1,516	0.78	E	20.7	1,589	0.81	E	
北新路	寶橋路-中正路	往北	2	2,100	25.5	1,769	0.84	E	25.4	1,791	0.85	E	I
		往南	2	2,100	26.5	1,568	0.75	E	26.4	1,573	0.75	E	
建國路	復興路-民權路	往東	2	1,950	28.6	568	0.29	C	25.2	812	0.42	D	II
		往西	2	1,950	26.8	643	0.33	D	26.6	642	0.33	D	
	民權路-大豐路	往東	2	1,950	24.7	899	0.46	D	26.3	654	0.34	D	
		往西	2	1,950	28.5	601	0.31	C	25.9	692	0.35	D	
復興路	中正路-建國路	往北	3	3,100	17.9	2,363	0.76	E	16.3	2,009	0.65	F	II
		往南	3	3,100	21.4	2,124	0.69	E	24.6	2,365	0.76	D	
	建國路-順安路	往北	3	3,100	19.5	1,963	0.63	E	17.9	1,641	0.53	E	
		往南	3	3,100	23.9	1,800	0.58	D	17.9	1,923	0.62	E	
民權路	中正路-建國路	往東	2	1,950	24.9	986	0.51	D	25.7	899	0.46	D	II
		往西	2	1,950	26.7	581	0.30	D	25.9	878	0.45	D	
	建國路-北安路	往東	2	1,950	22.8	1,212	0.62	E	25.4	894	0.46	D	
		往西	2	1,950	23.6	1,042	0.53	D	24.8	1,125	0.58	D	
安康路	莒光路-碧潭路	往東	2	1,950	22.3	1,757	0.90	E	26.7	1,126	0.58	D	II
		往西	2	1,950	26.4	1,104	0.57	D	26.5	1,248	0.64	D	

資料來源：本計畫調查整理。

二、大眾運輸系統現況分析

計畫區周邊現階段主要以公車及捷運新店線提供大眾運輸服務；公車行駛路線位於本案進出道路中正路、民權路、建國路、復興路路段上，設置有 9 處站牌，共 22 條路線提供服務。有關各路線起迄點、發車間距詳見下表所示。公車站牌位置及捷運路線(新店線及安坑線)如下圖所示。

表 9 計畫區附近公車路線營運特性彙整表

營運業者	路線名	起迄點	停靠站牌	頭末班時間	發車間隔(分鐘)	
					尖峰	離峰
欣欣客運	290	大鵬新村-榮總	民權路口、民權工業區、遠東工業城、花開富貴、莊敬中學	05:00~15:40	固定班次	
	290 副	興隆站-溪園路	民權路口、民權工業區、花開富貴	06:00~21:00	固定班次	
	673	大鵬新村-東園	慈濟醫院、遠東工業城、莊敬中學	05:00~23:00	15	30
	綠 2 左	景美-中永和	莊敬中學、遠東工業城、花開富貴	06:00~00:00	10	15-30
	綠 2 右	景美-中永和	莊敬中學、遠東工業城、花開富貴	05:30~00:00	10	15-30
中興客運	918	泰山-新店	民權路口、民權工業區、慈濟醫院、復興路口、莊敬中學	05:30~22:30	4-6	10-15

營運業者	路線名	起迄點	停靠站牌	頭末班時間	發車間隔(分鐘)	
					尖峰	離峰
指南客運	918	泰山-新店	民權路口、民權工業區、慈濟醫院、復興路口、莊敬中學	05:30~22:30	4-6	10-15
	905	錦繡-民生社區	莊敬中學、遠東工業城、花開富貴	05:30~22:00	7-10	10-15
臺北客運	1073	樹林-木柵	民權路口、民權工業區、慈濟醫院、復興路口、莊敬中學	05:12~20:10	10-60	10-60
	1080	木柵-板橋	民權路口、民權工業區、慈濟醫院、復興路口、莊敬中學	05:30~22:40	10-20	30-40
大南客運	綠 5	大崎腳-大鵬華城	莊敬中學、遠東工業城、花開富貴	06:00~22:00	10-15	20
新店客運	綠 3	花園新城-中和	民權工業區、復興路口、莊敬中學	06:00~22:00	20	30
	906	錦繡山莊-松山機場(快速公車)	莊敬中學、遠東工業城、花開富貴	05:30~22:00	7-10	10-15
	909	錦繡山莊-松山機場(快速公車)	遠東工業城、莊敬中學	06:00~22:00	15-20	15-20
	930	青潭-板橋	莊敬中學、遠東工業城、花開富貴	05:30~23:20	7-8	10-15
	綠 3	花園新城-中和	民權工業區、慈濟醫院、復興路口、莊敬中學、民權路口	06:00~23:00	20	30
	綠 6	美之城-中和	莊敬中學、遠東工業城、花開富貴	06:00~22:30	10-20	20-30
	綠 7	黎明清境-捷運大坪林站	慈濟醫院	06:00~22:30	15-20	30
	綠 8	台北小城-中和	莊敬中學、遠東工業城、民權工業區、民權路口	06:00~22:30	15-20	20-30
	綠 10	景文科技大學-捷運大坪林站	民權工業區、慈濟醫院	06:00~22:40	20	30-40
	綠 13	青潭-捷運公館站	民權工業區、民權路口	05:30~22:30	7-10	15-20
	綠 15	捷運大坪林站-綠野香坡	民權工業區、慈濟醫院	05:40~22:00	20	30

資料來源：本計畫調查整理。

第五章 發展課題、對策與構想

壹、發展課題及對策

課題：捷運建設相繼完成後周邊土地使用機能定位之檢討。

說明：新店區過去係沿臺九線發展，民國 90 年代初期因捷運新店線開通，引入大量居住人口，惟隨著人口成長，都市可發展用地日漸飽和，既有工業區及農業區亦面臨轉型及開發壓力，而本計畫 B 單元係捷運環狀線機廠用地之所在，為因應捷運系統引入後產生之影響，都市計畫應預為調整規劃。

對策：1. 以目前已開發之捷運場站周邊發展模式作為借鏡，朝向以商業辦公結合住宅進行整體規劃開發，除符合大眾運輸導向發展之理念外，並可提升捷運使用率及促進周邊土地利用效益。

2. 考量捷運場站周邊之使用特性，以捷運生活圈觀念進行整體規劃配置，預為配置公共設施系統，並適度提高土地使用強度。

課題：商業區之適度增設。

說明：1. 新店區目前商業發展係以供應當地居民日常生活所需之零售為主，較高級之商品及娛樂仍需至臺北市消費，且現行商業行為皆以沿街發展為主，缺乏大型商業空間，使得三級產業發展難以突破外，亦造成主要道路交通混亂。

2. 依都市計畫定期通盤檢討標準，新店都市計畫依都市發展用地面積檢討，可劃設商業區 99.0556 公頃，而現行劃設商業區面積僅 13.9893 公頃，且皆已開發，顯有增設之必要。

3. 前述捷運生活圈形成後，車站周邊勢將成為商業重要發展地區，都市計畫應及早妥為因應。

對策：配合捷運車站開發，適度增設商業空間，並研訂合理公共設施空間及相關建築開發規定，以塑造良好的人行及商業空間。

課題：市中心周邊農業區之檢討

說明：1. 由於計畫區目前之都市發展用地已趨飽和，兼之捷運建設將引入大量人口，未來都市持續發展對各項用地之需求將更為迫切。

2. 鑑於「台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫及「新店溪(溪洲部落)堤防新建工程」皆已陸續完工，沿岸皆已達到 200 年洪水

頻率之防洪標準。

3. 依「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)案」說明，新店都市計畫區內各項公共設施用地均未達標準，尤以公園及兒童遊樂場用地最為不足。

對策：1. 為適應都市計畫區人口成長及促進土地合理利用，其毗鄰密集發展之農業區宜配合周邊都市紋理變更為其他適當之使用分區。

2. 為彌補各項公共設施之不足，於變更前述分區為都市發展用地時應酌予增設公共設施用地。

課題：Y7 捷運站部分設施人工地盤與周邊環境之串連。

說明：Y7 捷運站除作為捷運站、機廠等相關設施使用，且為能配合周邊環境發展與綠建築設計型態，故部分採用設置人工地盤方式，創造複合式土地利用效果，提高地區經濟發展潛力與增進大臺北都會區間可及性。

對策：1. 延伸人工地盤-解決人類活動與交通運輸之衝突性。

配合 Y7 站體之設計，延伸人工地盤至新店(二通三階)B 單元，建構立體式土地混合使用概念。藉由都市設計手法，以人工地盤作為 GL 線認定基準，分隔不同活動使用空間。GL 線以上為人行為主之空間活動，GL 線以下建構以車輛為主之交通動線系統，體現人車分離之發展構想。

另配合計畫區周邊之水岸休憩空間、文教或居住機能，適時提供地盤延伸設計，藉以串聯鄰近地區之生活機能，擴大人工地盤使用效益。

2. 建築物聯通方式-以立體式複合量體建構與基地之關係。

建築群不僅於垂直方向採疊層式複合開發，亦沿平面上發展。依靠建築內部媒介因子(電梯、手扶梯、建築內部中庭空間)而相互貫通，併合外部媒介因子(人工地盤、步行天橋、廣場、架空通道)，使建築群與外部公共設施(捷運車站、公園廣場)等媒介因子相互連通。

因應人工地盤設計，建議未來可於土管要點中，指定 GL 線以上之建築退縮限制，強制留設開放空間，並保持一定比率之綠覆率。

3. 促進都市緊密式發展-建構混合式土地利用方式。

因應人工地盤設計，GL 線以上作為商辦、居住、遊憩等開放

空間為主，提供都市生活必需之生活機能；GL 線以下因應交通系統串連。建議 Y7 站南側道路以單行為主，舒緩進出捷運站之車流量，並於鄰 Y7 站道路邊採多目標空間使用方式，佈設臨時停車位或做為戶外活動廣場使用之，活化都市空間機能使用。

4. 視覺景觀之建構-形塑都市景觀，串聯水岸資源。

考量都市視覺景觀之通透性，於人工地盤屬開放空間部分，應設置寬敞綠化之人行通廊，並以矮灌木叢阻絕視線，或於廊帶邊緣設置視覺透視度高之圍籬；另於部分據點種植喬木，提供休憩據點。

5. 綠建築設計手法-節約資源永續發展

人工地盤應規劃防水保護層，便於種植植栽，除可增添綠意氣息，亦能於人工地盤下設置基地保水層，強化綠建築水資源指標及綠化量指標之利用。

6. 都市防災-保障生命財產安全

人工地盤內因配合基地周邊道路系統，應設置多處連通路口，符合都市防救災原則。另建議未來於設計構想或訂定土管要點時，指定連通路口寬度至少須達 4m 以上，人行步道廊帶其寬度亦須達 4m 以上。並於重要路口設置消防水磊(栓)，消防用水來源可由保水層之中水系統提供緊急救災及灌溉等功能使用。

課題：研訂本案之合理、適法且可行之開發方式。

說明：1. 本計畫係農業區土地，按行政院 81 年 7 月 28 日台 81 內字第 26274 號函示：農業區變更為建築用地者，應辦理區段徵收。

2. 苗栗大埔事件後，採區段徵收辦理者皆須就其公益性及必要性提內政部土地徵收委員會報告，其中有無其他辦理方式及土地所有權人意願亦是評估重點。

對策：1. 由於依前次 88 年新店都市計畫第二次通盤檢討之暫予保留案附帶條件，本計畫範圍農業區變更為可建地應先行評估採區段徵收開發可行性，並依行政院函示，農業區變更為可建築用地者仍以區段徵收為原則，若不採區段徵收方式辦理，依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函示，除符合八類情形外，皆須就確實無法辦理區段徵收之理由，依行政程序專案層報行政院核示，故本案經評估採區段徵收開發可行，續依相關規定就區段徵收之公益性及必要性進行評估。

2. 另為加強土地所有權人意願調查問卷回收率，本府曾 2 次發放問

卷，並透過相關公聽會及說明會，或親至現場發放問卷，以提高土地所有權人意願調查回覆比例。

貳、規劃構想

B 單元中心係捷運環狀線 Y7 站用地，亦為捷運安坑線之起點。在捷運系統加入後可及性的提高將影響居民活動地點之取向，為形塑捷運車站周邊生活中心風貌，本單元定位為大坪林新都心，其機能如下：

- 一、就業、選逛與服務機能兼具的「新店新都」。
- 二、店仔街機能與意象重現的「店仔新街」。
- 三、提供完善都市生活基礎服務設施設備空間。

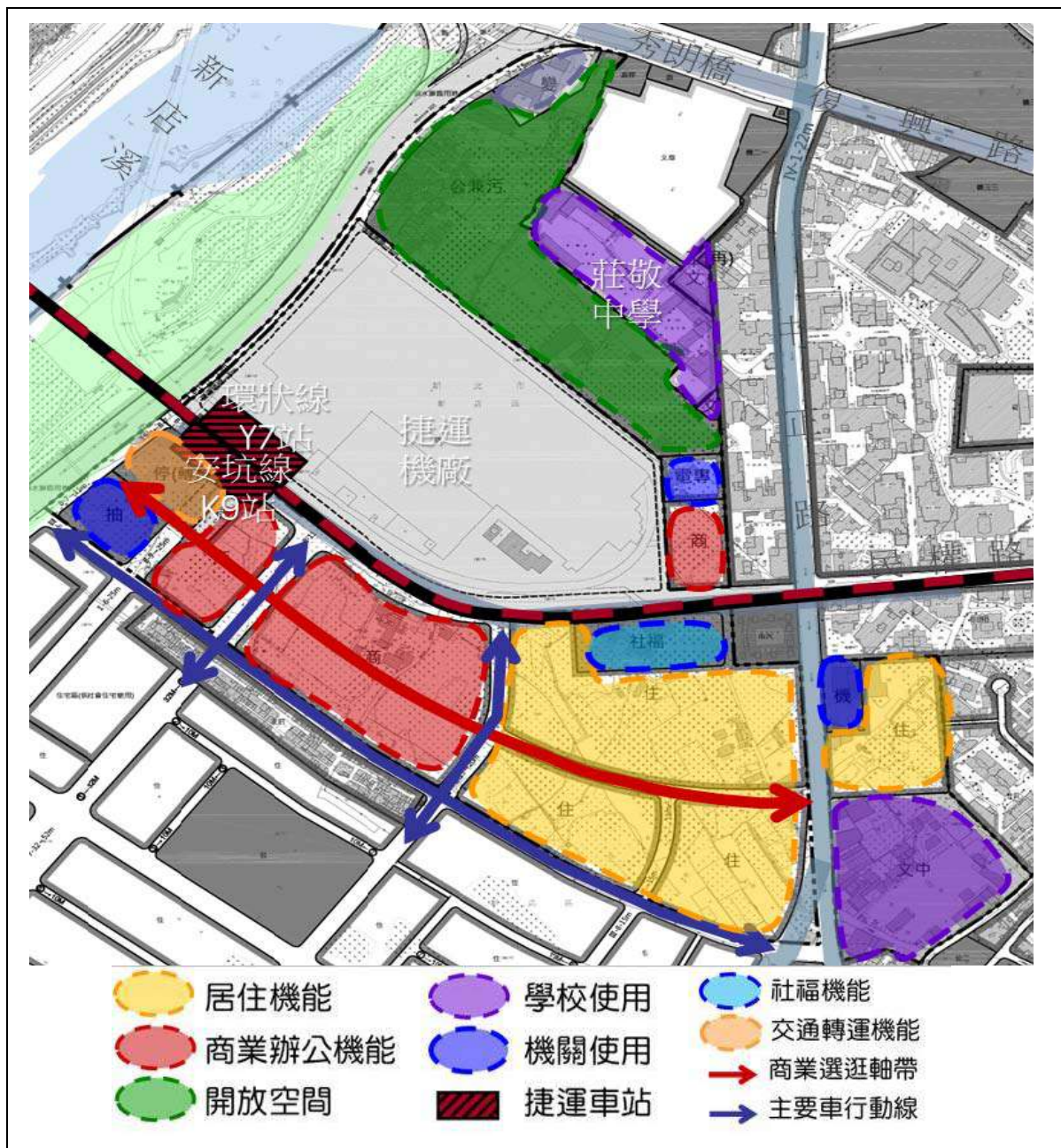


圖 20 B 單元空間規劃構想示意圖

第六章 變更內容

考量現行計畫目標年已屆滿，故配合 106 年 12 月發布之新北市區域計畫之計畫目標年，修正本案計畫目標年為 115 年。

本計畫現行為新店都市計畫中的農業區及捷運系統用地，面積合計 34.0492 公頃，並配合前述規劃構想將調整為適當的土地使用分區及公共設施用地，詳見本計畫變更內容綜理表、變更前後面積對照表及變更內容示意圖。

表 10 本計畫變更內容綜理表

編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫	變更理由
1	計畫目標年	民國 94 年	民國 115 年	現行計畫目標年已屆滿，故配合「新北市區域計畫」之計畫目標年，調整計畫目標年定為民國 115 年。
2	B 單元。 位於復興路以南、中正路兩側及中央新村北側之農業區(十四張農業區)。	農業區 (34.0349)	住宅區 (10.7943)	1. 配合捷運及輕軌運輸系統建設期程，調整毗鄰農業區為可發展區。 2. 因應新店區第三級產業發展需求，於安坑線輕軌車站周邊劃設商業區。 3. 因應計畫區人口引入及新店市區學齡人口就學需求，劃設學校用地(文中)1 處。 4. 配合「變更新店都市計畫(部分農業區為文教區)」案及考量街廓完整性，將其毗鄰土地留設文教區。 5. 配合本案公共設施協調會及預留安坑線輕軌設站相關設施空間，留設電信專用區、機關用地、變電所用地、停車場用地(兼供轉運站及捷運設施使用)等，配合新店溪流域(新店地區)污水下水道系統建設計畫劃設公園用地(兼供污水處理廠使用)，及依整體開發區排水計畫需要規劃抽水站用地。 6. 配合安坑線輕軌 K8 站路線規劃捷運系統用地、廣場用地(兼供道路使用)、道路用地等，該案業於 107 年 1 月 24 日發布實施。 7. 原屬環狀線 Y7 站捷運系統用地之新店區中央段 120-2、121-2、121-4 地號等 3 筆土地，配合未來規劃平面道路需要，納入本案變更為道路用地並一併辦理區段徵收。 8. 依「區段徵收作業手冊」之排除原則，考量現況建物密集，配合現況使用變更為工
			商業區 (6.1986)	
			工業區 (再發展區) (0.0171)	
			文教區 (0.2373)	
			電信專用區 (0.3493)	
			學校用地(文中) (3.1480)	
			機關用地 (0.3563)	
			變電所用地 (0.5321)	
			公園用地(兼供污水處理廠使用) (6.2825)	
			停車場用地(兼供轉運站及捷運設施使用) (0.8383)	
			社會福利設施用地 (1.0000)	
			抽水站用地 (0.7162)	

編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫	變更理由
			道路用地 (3.5649)	業區，並自區段徵收範圍剔除，同時將既有道路民生路調整為道路用地，以維持通行功能。
		捷運系統用地 (0.0143)	道路用地 (0.0143)	

註：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

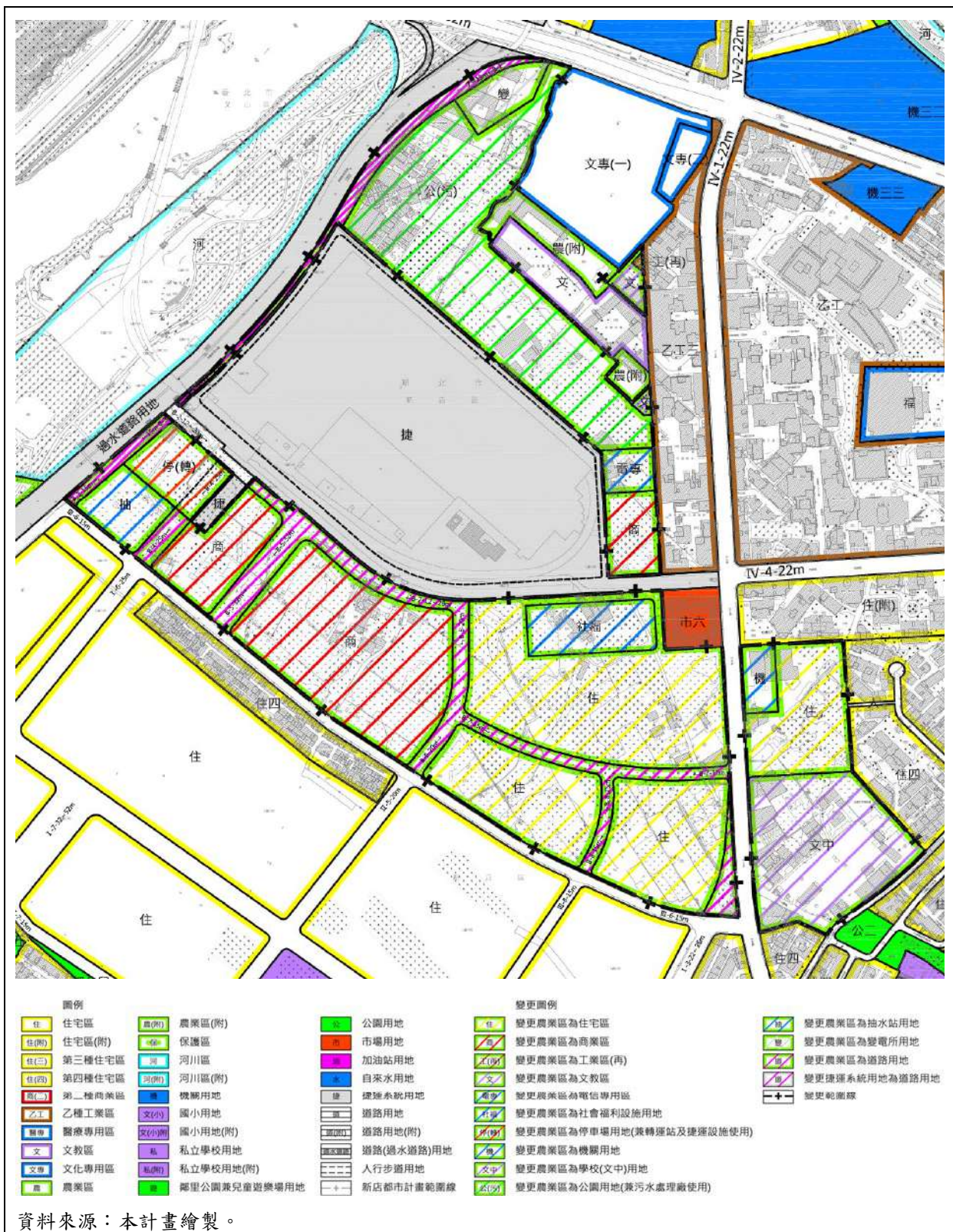


圖 21 B 單元變更主要計畫示意圖

表 11 本計畫變更前後面積對照表

項目		檢討前計畫 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後計畫 面積(公頃)	佔計畫總面 積比例(%)	佔都市發展 用地比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	377.2535	10.7943	388.0478	20.83	37.87
	乙種工業區	105.7324		105.7495	5.67	10.32
	工業區(再發展區)	0.0000	0.0171	0.0171	0.00	0.00
	商業區	13.9893	6.1986	20.1879	1.08	1.97
	工商綜合專用區	2.0679		2.0679	0.11	0.20
	工商綜合專用區 (生態自然公園)	1.6190		1.6190	0.09	0.16
	景觀商業區	1.0920		1.0920	0.06	0.11
	旅館區	1.1790		1.1790	0.06	0.12
	社會福利專用區	1.1866		1.1866	0.06	0.12
	醫療專用區	2.5987		2.5987	0.14	0.25
	原住民生活專用區	0.6764		0.6764	0.04	0.07
	行政區	0.1564		0.1564	0.01	0.02
	文教區	5.1510	0.2373	5.3883	0.29	0.53
	文化專用區(一)	2.9047		2.9047	0.16	0.28
	文化專用區(二)	0.3402		0.3402	0.02	0.03
	宗教專用區	0.0468		0.0468	0.00	0.00
	行政園區特定專用區	1.3934		1.3934	0.07	0.14
	社區中心專用區	0.2072		0.2072	0.01	0.02
	電信專用區	0.0000	0.3493	0.3493	0.02	0.03
	風景區	148.8723		148.8723	7.99	-
	碧潭遊樂區	13.7584		13.7584	0.74	-
	保護區	226.0929		226.0929	12.13	-
	農業區	239.3202	-34.0349	205.2853	11.02	-
	河川區(含兼供道路 使用)	244.7015		244.7015	13.13	-
公共 設施 用地	鄰里公園兼 兒童遊樂場用地	7.9245		7.9245	0.43	0.77
	公園用地	16.4722		16.4722	0.88	1.61
	公園用地(兼供污水 處理廠使用)	0.0000	6.2825	6.2825	0.34	0.61
	兒童遊樂場用地	0.6758		0.6758	0.04	0.07
	社教用地	0.8892		0.8892	0.05	0.09
	綠地用地	11.4648		11.4648	0.62	1.12
	生態綠地用地	1.5940		1.5940	0.09	0.16
	道路(過水道路)用地	206.0607	3.5792	209.6399	11.25	20.46
	綠帶(步道)用地	0.4116		0.4116	0.02	0.04

項目		檢討前計畫 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後計畫 面積(公頃)	佔計畫總面 積比例(%)	佔都市發展 用地比例(%)
公共 設施 用地	社會福利設施用地	1.5007	1.0000	2.5007	0.13	0.24
	學校用地(文小)	24.4807		24.4807	1.31	2.39
	學校用地(文中)	6.3976	3.1480	9.5456	0.51	0.93
	學校用地(文高)	4.2416		4.2416	0.23	0.41
	私立學校用地	3.0280		3.0280	0.16	0.30
	市場用地	3.7589		3.7589	0.20	0.37
	廣場用地	0.4472		0.4472	0.02	0.04
	廣場用地(兼供道路 使用)	0.1191		0.1191	0.01	0.01
	廣場兼停車場用地	0.9401		0.9401	0.05	0.09
	停車場用地	2.0481		2.0481	0.11	0.20
	停車場用地(兼供轉 運站及捷運設施使 用)	0.0000	0.8383	0.8383	0.04	0.08
	加油站用地	0.6280		0.6280	0.03	0.06
	機關用地	66.4404	0.3563	66.7967	3.58	6.52
	機關用地(兼供捷運 設施使用)	0.1946		0.1946	0.01	0.02
	自來水用地	3.7842		3.7842	0.20	0.37
	抽水站用地	0.1849	0.7162	0.9011	0.05	0.09
	汙水處理廠用地	0.3794		0.3794	0.02	0.04
	公用事業用地	1.0133		1.0133	0.05	0.10
	變電所用地	0.6519	0.5321	1.1840	0.06	0.12
	電路鐵塔用地	0.0349		0.0349	0.00	0.00
	墓地用地	7.1989		7.1989	0.39	0.70
	高速公路用地	69.9300		69.9300	3.75	6.83
	高速公路用地 (兼供道路使用)	2.3985		2.3985	0.13	0.23
	道路用地(供高速公 路使用)兼作行水區 使用	0.1622		0.1622	0.01	0.02
	捷運系統用地	27.4871	-0.0143	27.4728	1.47	2.68
	捷運系統用地 兼供河川使用	0.0181		0.0181	0.00	0.00
都市發展用地面積		990.5555	-	1024.5906	-	100.00
計畫總面積		1863.3007	-	1863.3007	100.00	-

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

第七章 檢討後之計畫

本次變更係因應新店區人口成長與產業轉型需求，並配合捷運建設(環狀線 Y7 站及安坑線 K8 站)之重大建設之投入，檢討變更毗鄰之都市計畫農業區及捷運系統用地等土地為住宅區、商業區、工業區(再發展區)、文教區、電信專用區及相關公共設施用地。

壹、計畫範圍

本案計畫範圍為原「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討第三階段）（第一期）」案 11 處農業區中 B 單元，面積總計 34.0492 公頃。

貳、計畫年期

配合「新北市區域計畫」之計畫目標年，調整計畫年期為民國 115 年。

參、計畫人口

本計畫變更後約提供住宅區樓地板面積 345,816 平方公尺(以容積 240%估計)，以每人至少 50 平方公尺住宅樓地板面積計算，本計畫人口約 6,916 人。

肆、土地使用計畫

劃設住宅區 10.7943 公頃、電信專用區 0.3493 公頃、工業區(再發展區)0.0171 公頃；另因應捷運建設及新店區第三級產業發展需求劃設商業區 6.1986 公頃；配合「變更新店都市計畫（部分農業區為文教區）案」，避免與毗鄰工業區產生無法規劃使用之畸零地，劃設文教區 0.2373 公頃。

伍、公共設施計畫

一、學校用地(文中)

配合新店地區就學需求，依教育局建議劃設文中用地 3.1480 公頃。

二、機關用地

配合警察局及消防局設置需求，劃設機關用地面積 0.3563 公頃。

三、公園用地（兼供污水處理廠使用）

為提供開放性公設增進居住品質，及因應新店區人口成長及本計畫區開發所產生之污水處理需求，於捷運機廠用地北側留設用地一處，面積為 6.2825 公頃。

四、變電所用地

為配合新店地區用電需求，劃設變電所用地面積 0.5321 公頃。

五、社會福利設施用地

配合市府住宅政策並落實居住正義，劃設社會福利設施用地面積 1.0000 公頃。

六、停車場用地（兼供轉運站及捷運設施使用）

考量捷運站周邊轉乘空間需求，劃設停車場用地（兼供轉運站及捷運設施使用）面積 0.8383 公頃。

七、抽水站用地

為提升地區防洪能力，劃設抽水站用地面積 0.7162 公頃。

八、道路用地

配合周邊既有道路紋理考量劃設道路用地 3.5792 公頃。

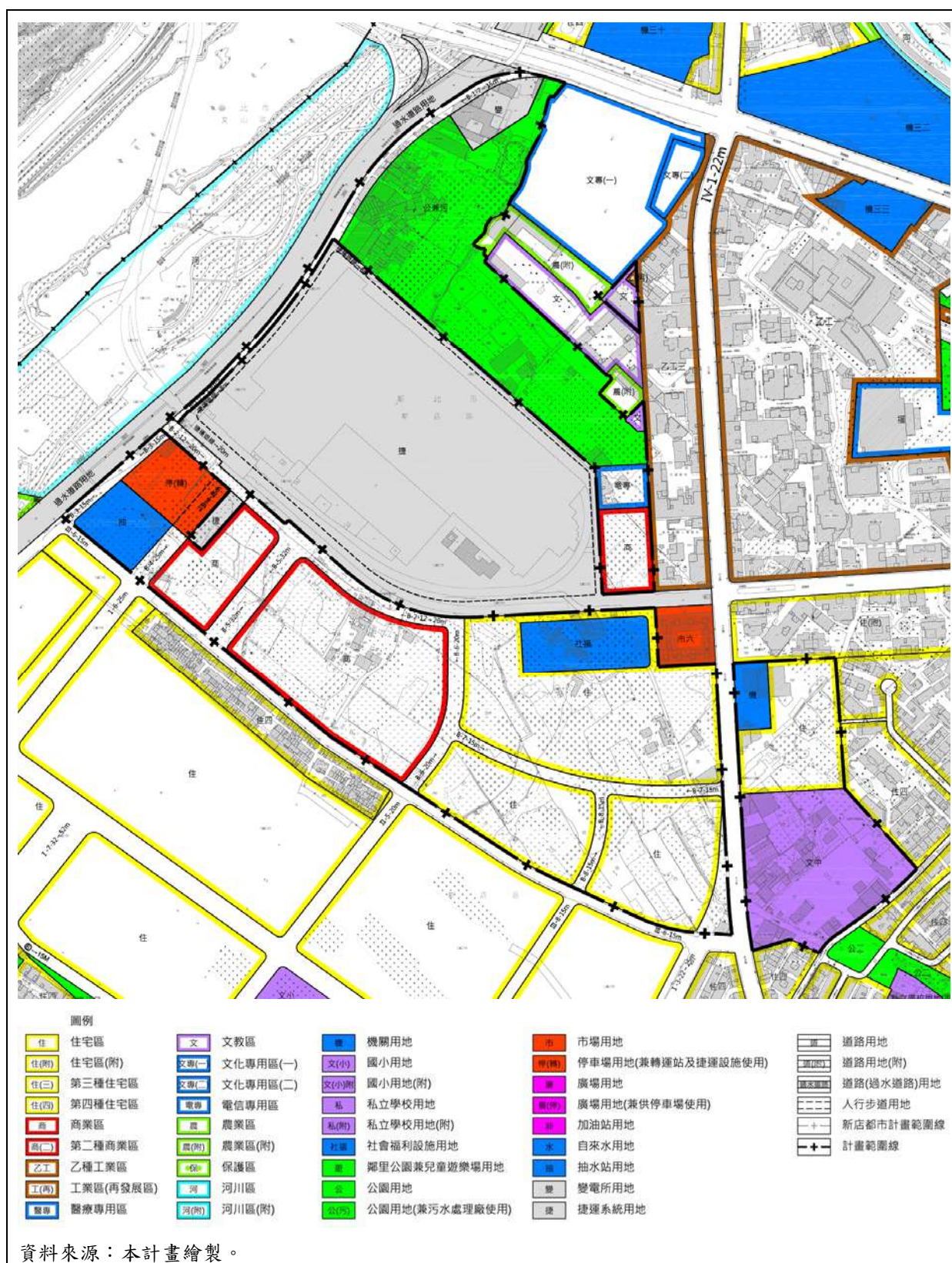


圖 22 本計畫變更後計畫示意圖

陸、交通系統計畫

一、大眾運輸系統

本計畫之 B 單元係毗鄰捷運環狀線之 Y7 車站，未來應配合捷運 Y7 設站及其人工地盤設計，透過周邊建築設計留設之開放空間及立體人行通廊，創造友善步行環境。

二、一般道路系統

配合鄰近現有道路系統銜接，劃設 B-2、B-4、B-5、B-6 等四條 20 公尺以上主要道路，其中 B-2 道路係配合捷運系統 Y7 站退縮空間留設 30 公尺足寬道路。

次要道路包含 B-1 及 B-3 為現況之溪園路，另配合住宅區及文教區出入需求，劃設 B-7 及 B-8 兩條次要道路，作為主要道路之輔助道路供各基地進出。其餘道路則為地區出入道路。

表 12 本計畫道路編號明細表

編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點	備註
B-1	7-15	642	計畫區北界至 B-2 號道路	現況為溪園路，配合捷運 Y7 用地退縮留設 15M 足寬道路
B-2	12-20	456	計畫區西界至 B-6 號道路	配合捷運 Y7 用地退縮留設 30M 足寬道路
B-3	15	163	B-2 號道路至計畫南界	溪園路
B-4	25	144	B-2 號道路至 B-16 號道路	
B-5	32	136	B-2 號道路至 B-16 號道路	
B-6	20	203	B-2 號道路至 B-16 號道路	
B-7	15	343	B-6 號道路至中正路	
B-8	15	112	B-7 號道路至 B-16 號道路	
B-9	8-12	587	B-1 號道路至捷運系統用地	
B-10	10	44	B-9 號道路至 B-11 號道路	
B-11	10	200	文教區至捷運系統用地	
B-12	10	299	B-6 號道路至 B-13 號道路	
B-13	10	313	B-6 號道路至中正路	
B-14	10	285	B-13 號道路至 B-13 號道路	
B-15	10	141	B-7 號道路至 B-16 號道路	
B-16	10	933	B-3 號道路至中正路	
B-17	10	349	中正路至中正路	
B-18	10	143	B-17 號道路至 B-17 號道路	
未編號	6	25	B-17 號道路至計畫東界	

註：本表道路長度僅供參考，實際應以依據核定計畫圖實施測定之樁距為準。

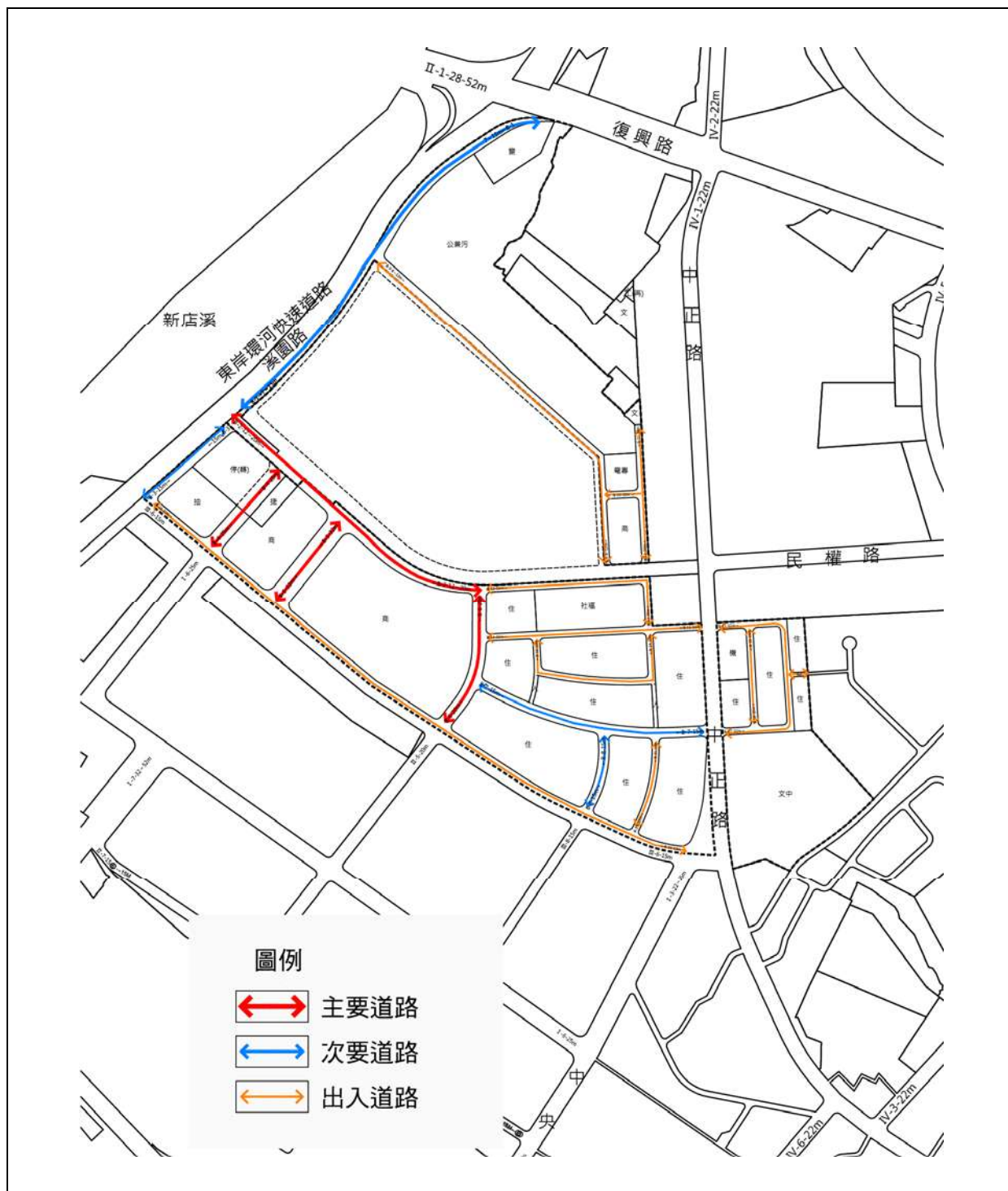


圖 23 本計畫道路系統示意圖

柒、開放空間系統計畫

為建構綠色生態城市，本計畫之開放空間系統、人行徒步等綠色運輸系統及藍、綠帶之規劃配置方案分述如下。

- 一、係指計畫區內公園用地、停轉用地及文中用地，作為本計畫核心開放空間，其配置詳各單元開放空間系統示意圖，並可於災害發生時可兼作本計畫區臨時防災避難空間之用。
- 二、除前述主要計畫劃設之大型開放空間外，透過本計畫區之土地使用管制要點訂定及都市設計審議機制，使其景觀及人車動線系統能無縫接合。

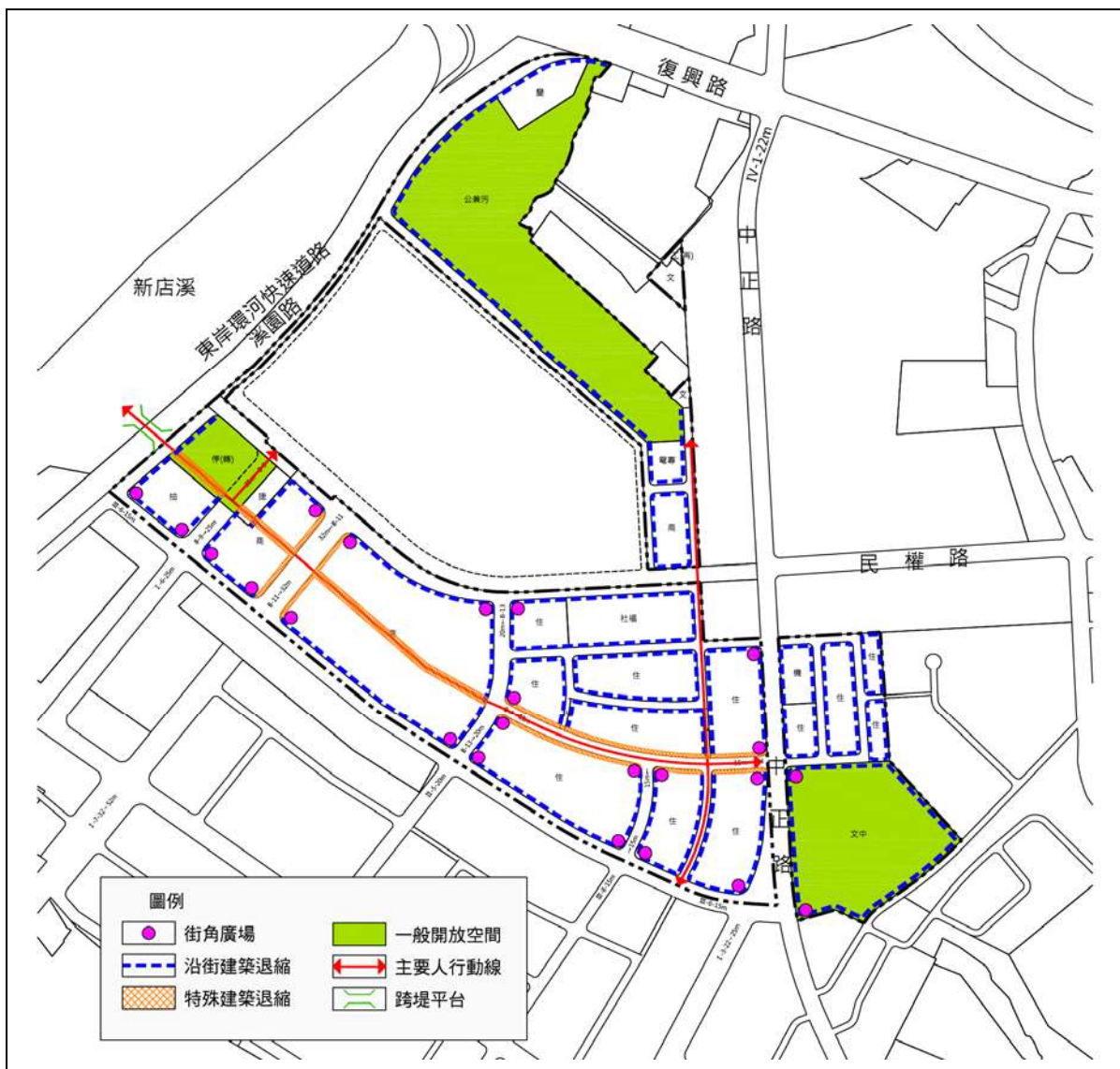


圖 24 本計畫開放空間系統示意圖

捌、都市防災計畫

一、防災避難場所

防災避難場所係以利用屬開放空間之公共設施用地兼作防災避難和緊急疏散地區使用，依據新北市新店區 108 年度避難收容處所資料，計畫區內避難收容處所為私立莊敬高級工業家事職業學校，總計可收容人數約 1,164 人。

除前述之收容場所外，本計畫指定公園為緊急避難場所，文中用地為中長期收容場所，可於災害發時供鄰近地區視當時需求，供避難收容場所之用。並指定區內警察局及消防分隊為警消中心，周邊慈濟醫院則可提供醫療支援。

表 13 新店區 108 年度避難收容處所一覽表

收容場所名稱	可收容人數	地址	服務範圍
私立莊敬高級工業家事職業學校	1,164	新北市新店區復興里民生路 45 號	江陵里、寶安里、忠孝里、大鵬里、中山里、和平里、復興里

註：本表僅供參考，災害發生後，由新北市各級災害應變應變中心視災害情形決定實際開設之收容所。
資料來源：新北市新店區公所網站。

二、消防救災路線

防災路線係結合連接防災避難場所並提供人員緊急疏散和防災避難之用。為利防救災工作之執行，指定環河路、中正路、央北三路為主要救災道路，區內其餘道路為緊急避難道路。後續應針對相關交通管制如號誌、標線等進行必要之檢視修正，以維護平時行車安全、順暢，進而確保災害發生時之緊急救援輸送維持通暢、不受阻礙。

三、火災防止延燒地帶

火災防止延燒地帶係利用道路結合及開放空間系統，以提供防災避難疏散之場所並兼具火災延燒防止隔離功用。本計畫除指定各單元內之 15 公尺以上計畫道路及公園用地為本計畫區之火災防止延燒地帶外，並將於細部計畫之土地使用分區管制要點中規定相關臨街及建築區界線退縮建築規定，以防止火災延燒。

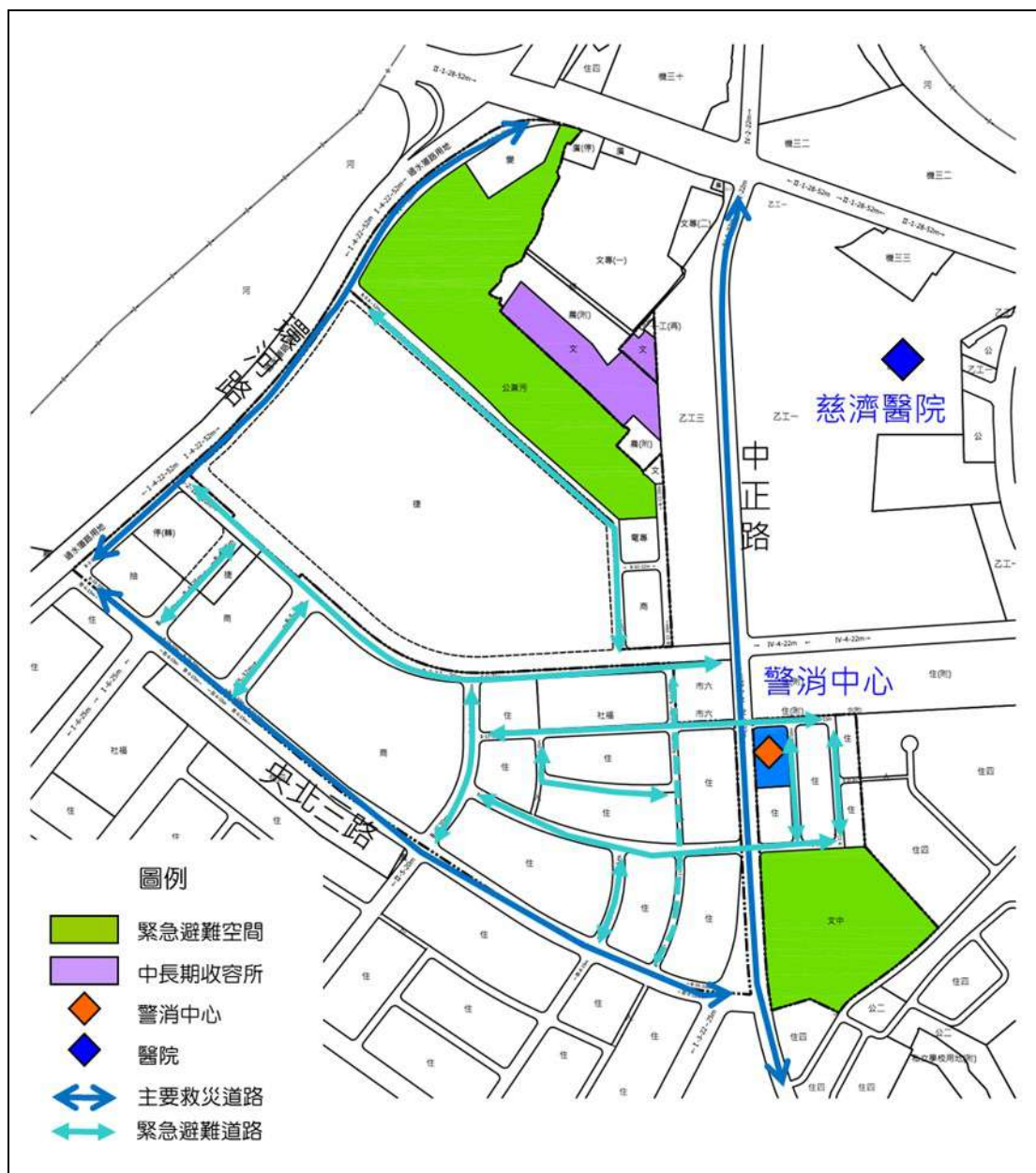


圖 25 本計畫都市防災計畫示意圖

玖、實施進度及經費

一、開發方式與主體

本案除剔除既有公共設施用地及乙種工業區(再發展區)外，其餘由都市計畫農業區變更為相關土地使用分區及公共設施用地，面積合計為 34.4554 公頃，依行政院 81 年 7 月 28 日 81 內字第 26274 號函核定「當前重要土地問題加強公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等三專題研議結論分辨計畫」之規定略以：「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收。」故本計畫由新北市政府為開發主體，採區段徵收方式辦理。

(一)一併納入本計畫區段徵收範圍之土地

本計畫之區段徵收範圍係以本次由都市計畫農業區變更為相關土地使用分區及公共設施用地為主，及部分捷運系統用地(採無償設定地上權供捷運設施使用，保留其參與區段徵收)。

(二)無需辦理區段徵收地區

本計畫範圍內之再發展區範圍土地剔除於本次區段徵收範圍。

二、實施進度

(一)應辦理區段徵收地區

本計畫擬採區段徵收方式辦理，並依土地徵收條例第 4 點規定，先行辦理區段徵收，預計 115 年底完成區段徵收作業，並得視主辦機關之人力與業務，酌予調整辦理進度。

(二)無需辦理區段徵收地區

乙種工業區(再發展區)由土地所有權人自行開發。

三、實施經費

經考量相關工程經費、設計元素、使用材質及物價波動等因素後，其經費預估約為 117.8 億元，惟實際費用應依區段徵收計畫書核定內容為準。

表 14 本計畫區段徵收費用估算表

項目 \ 分區		B 單元
區段徵收面積		344,554 m ²
徵收補償單價		131,280 元/m ²
地主領地比例		90%
抵價地發還比例		41%
開發 總 費 用	土地整理費	5,168 萬元
	公共工程規劃設計費	5,272 萬元
	補償費	944,600 萬元
	工程費	103,366 萬元
	管理維護費	517 萬元
	貸款利息	111,917 萬元
	總計	1,170,841 萬元

註：本表僅供參考，實際應依區段徵收財務結算金額為準。

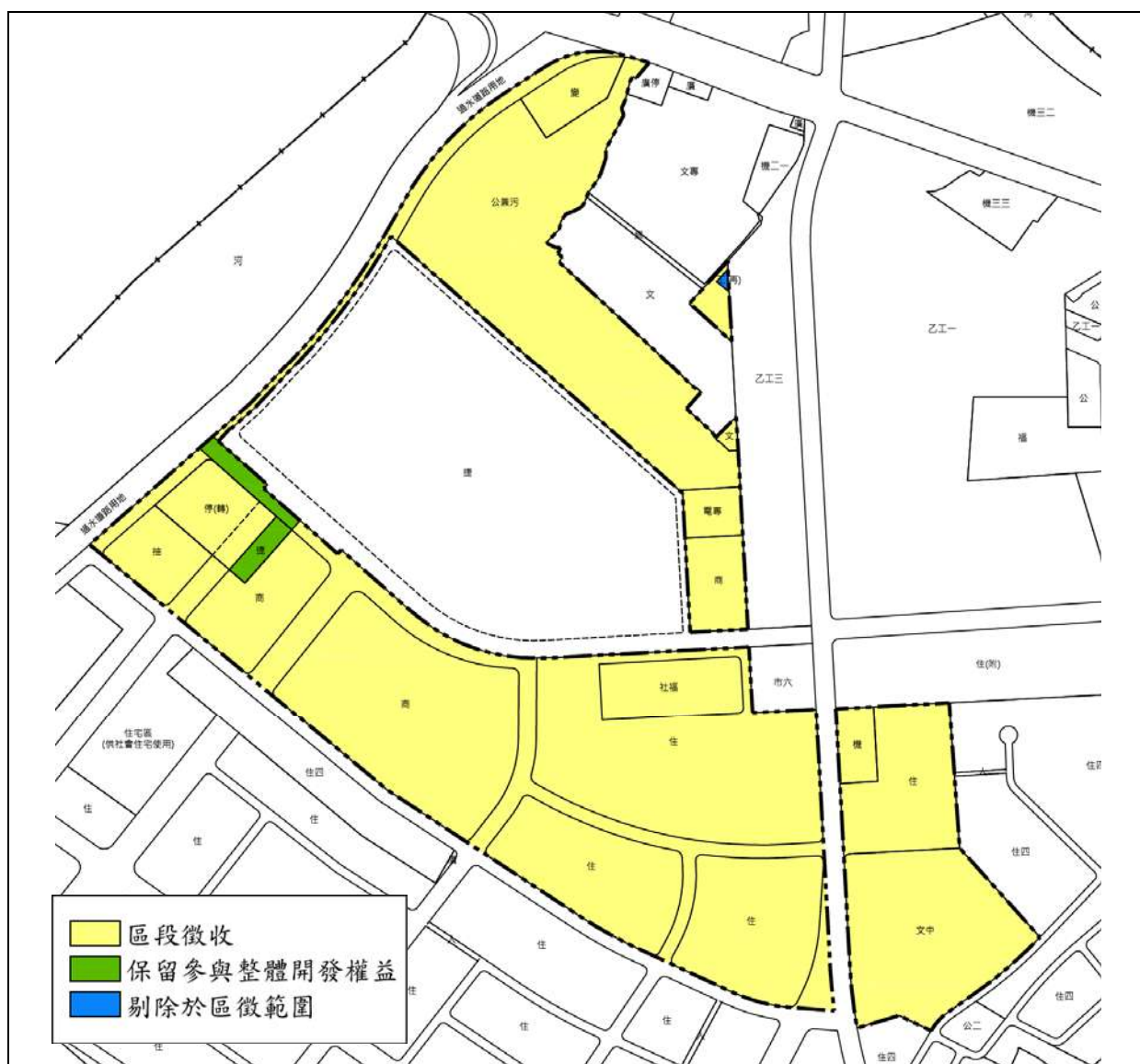


圖 26 本計畫區段徵收範圍示意圖

拾、其他應加表明事項及後續應辦理事項

本案應另擬細部計畫，並於細部計畫訂定土地使用分區管制要點。

附件一 「為釐清臺北都會區捷運系統環狀線第一階段(Y7
捷運用地南機廠新建工程 都市設計審議案相關
疑義討論會議」紀錄

檔 號：
保存年限：

新北市政府捷運工程處 函

地址：24747新北市蘆洲區集賢路245號5樓
承辦人：黃士旗
電話：(02)22852086 分機307
傳真：(02)22821808
電子信箱：AJ7778@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府城鄉發展局計畫審議科

發文日期：中華民國103年1月8日
發文字號：新北捷土字第1024508711號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄1份(1032000225_103D2000025-01.doc、1032000225_103D2000026-01.pdf)

主旨：檢送本處102年12月24日辦理「為釐清臺北都會區捷運系統環狀線第一階段(Y7捷運用地南機廠新建工程)都市設計審議案相關疑義討論會議」會議紀錄，請查照。

正本：臺北市政府捷運工程局、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市設計科

副本：新北市政府交通局綜合規劃科、新北市政府捷運工程處綜合規劃科



「為釐清臺北都會區捷運系統環狀線第一階段(Y7捷運用地南機廠新建工程)都市設計審議案相關疑義討論會議」紀錄

壹、會議時間：102 年 12 月 24 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、會議地點：本處第一會議室

參、主持人：鄭副總工程司智銘代

記錄：黃士旗

肆、列席單位及人員：(詳簽到表)

伍、結論：

- 一、 有關南機廠人工平台避難層所需之救災交通量問題，請參酌都市計畫階段提送內政部都市計畫委員會之資料，予以補充。
- 二、 有關未來土地開發是否影響基地周邊交通，基地周邊交通是否限制未來土地開發之發展及預估土地開發量體引進居住人數、員工人數與都市計畫規定之可容納人口數間之關係等 2 問題，請參考都市計畫階段提送內政部都市計畫委員會之資料，估算土開衍生人數、交通量及評估交通影響，並補充未來使用調整車流管控之配套措施(分區、分時段及出入口管制等)。
- 三、 有關現階段綠化面積無法符合實設空地面積扣除無法綠化面積後留設 1/2 以上種植花草樹木之規定問題，請

將都市計畫階段提送內政部都市計畫委員會之資料加入補述。

- 四、有關溪園路北側停車場出入口，是否可改設至北側 8 米道路問題，若確實經顧問公司評估因既有規劃設施阻礙無法設置及設置後對北側道路交通影響甚鉅，則以未來使用調整車流(分區、分時段及出入口管制等)管控等其他配套措施補充說明。
- 五、有關基地周邊自行車道串連銜接及自行車道與人行道關係問題，請加強說明南機廠基地外部(新店溪高灘地、中央新村北側及二通三階都市計畫範圍)與基地內部動線連結。
- 六、有關未來土地開發大樓對該區風環境之影響，並補充風洞實驗、風壓模擬問題，請就建物對環境之影響加強描述。
- 七、請多補充南機廠已針對未來土地開發大樓預先留設設施、要求土地開發商配合事項等相關已考量資料。
- 八、城鄉局計畫審議科表示二通三階都市計畫正報內政部審核，預計審核時間約需 1 年，另後續區段徵收作業時程需 2 至 3 年，暫估約需 3 至 4 年完成土地開發，依該

期程初估可配合環狀線建設完工通車期程，故請城鄉局計畫審議科依 100 年 1 月 5 日會議結論【臺北捷運系統環狀線(第一階段)建設計畫新店十四張機廠用地內新福加油站排除徵收研商會議；100 年 1 月 12 日北交軌字第 1000029921 號函】及本次會議共識，協助將 3 筆土地(地號:新店區中央段 120-2、121-2、121-4，新福加油站及相關所有權人所有)納入二通三階都市計畫範圍並變更為道路用地，以延續原南機廠南側道路銜接環河路之規劃及因應後續土地開發大樓開發後所衍生之交通量。

- 九、城鄉局計畫審議科表示花開富貴社區北側機車停放區範圍原於二通三階都市計畫公開展覽階段有納入規劃，現查該用地屬市場用地之法定空間，無法納入二通三階都市計畫範圍。為免逕予徵收民地，衍生地主權益爭議及該社區機車停車問題，故短期以機廠南側既有都市計畫道路範圍內，採汽機車分流方式，配合二通三階規劃計畫道路導引車流，長期則再以協調花開富貴社區，於最小影響機車停車需求原則下辦理計畫道路拓寬，進行北側法定空地徵收取得為目標。另請中興顧問

公司先行評估利用原有綠帶空間規劃南側道路連接民權路(西向東)道路線型之可行性。

十、請城鄉局計畫審議科提供二通三階、中央新村北側都市計畫圖圖檔及自行車道系統資料於中興顧問公司，納入都審案說明資料。

十一、請城鄉局都市設計科協助後續審議作業順利進行。

陸、散會（上午 12 時 05 分）

5/53

檔 號：100/06038/1/1
保存年限：3

新北市政府交通局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號29樓

承辦人：許秋惠

電話：本市境內1999、(02)29603456分機4730

傳真：(02)29606735

電子信箱：ah2360@tpc.gov.tw

受文者：新北市政府城鄉發展局

發文日期：中華民國100年1月12日

發文字號：北交軌字第1000029921號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨 (0029921A00_ATTCH1.pdf, 共1個電子檔案)

主旨：檢送100年1月5日「臺北捷運系統環狀線(第一階段)建設計畫新店十四張機廠用地內新福加油站排除徵收研商會議」會議紀錄1份，請 查照。

正本：臺北市政府捷運工程局、新北市政府地政局、新北市政府城鄉發展局

副本：新北市政府交通局軌道工程科

100/01/12
15:42:15

單位收文

城鄉局

1000045578 (100/01/12)

第1頁 共1頁

12196

城鄉局 答覆退還日期
100.01.19
局長
局室

「臺北捷運系統環狀線(第一階段)建設計畫新店十四張機廠
用地內新福加油站排除徵收研商會議」會議紀錄

壹、會議時間：100年1月5日(星期三)下午2時30分

貳、會議地點：本府29樓2918會議室

參、主持人：陳副局長文瑞

記錄：許秋惠

肆、主席致詞(略)

伍、業務單位報告(略)

陸、討論

一、議題一：本案3筆土地若不採用徵收改採設定地上權，
是否涉及未依計畫書規定辦理之違法爭議？

(一) 本府城鄉發展局：本案在主要計畫內並無載明可依據設定地上權方式取得土地，而本案細部計畫內則載明土地取得方式依據大眾捷運法第7條及其他相關規定辦理土地開發，其中「其他相關規定」應可涵蓋所有開發方式，包括設定地上權之方式。一般而言，主要計畫內並不須提及土地取得及開發方式，應依據細部計畫辦理。至於本案細部計畫與主要計畫不一致之部分，建議納入「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討第三階段)」(以下簡稱新店二通三階計畫)內一併修正。

(二) 臺北市政府捷運工程局(以下簡稱捷運局)：本案依據細部計畫辦理設定地上權本局並無意見，惟此陳情排除徵收案例一開，恐基地內其他地主要求比照辦理。

(三) 本府交通局：雖然本案因新福加油站業者陳情而起，惟本府係基於整體交通動線規劃及安全性進行考量。當初環狀線辦理都市計畫變更時，新店二通三階計畫預估可配合本基地開發時程，故本

基地南側及新店二通三階計畫北側各規劃 20 公尺之道路，共同開闢為 40 公尺之道路；另本基地西側亦配合新店二通三階拓寬溪園路之計畫，向內退縮 8 公尺，與新店二通三階計畫配合將溪園路拓寬為 15 公尺之道路，使基地周邊之車流導引至環河快速道路(以下簡稱環快)、溪園路，以紓解兩都市計畫所衍生之交通量，而新福加油站土地恰位於溪園路拓寬及本基地南側退縮 20 公尺道路之交接位置，且亦有捷運高架橋穿越，故將其納入本基地徵收範圍，惟環狀線都市計畫個案變更進度較快，新店二通三階計畫因故延遲開發時程，若先取得新福加油站土地並連通至環快，在無新店二通三階計畫北側 20 公尺計畫道路之配合下，本基地 20 公尺道路扣除捷運高架軌道墩柱範圍，僅餘 10 公尺規劃為雙向 2 線道供公眾通行，與環快連通恐無法負擔其車流量；且溪園路亦因新店二通三階計畫延遲開發無法配合拓寬，造成本基地道路與溪園路及環快交通動線複雜，引發安全上之疑慮。考量公眾通行安全，本府建議將新福加油站之土地納入二通三階計畫內，本基地暫時先以溪園路進出，俟二通三階計畫 20 公尺道路開闢及溪園路拓寬後，再併同本基地道路整體規劃較為妥適。

二、議題二：設定地上權是否影響地主後續參加新店二通三階計畫區段徵收或市地重劃之權益。

(一) 本府交通局：加油站業者陳情時表示願意以同意書之方式供捷運軌道通行，是否可行？

(二) 捷運局：

1. 由於同意書性質屬於債權契約，並無物權之效力，無法對抗其產權移轉後之第三人，即便業者

不移轉第三人，業主也可反悔不履約。對於本府沒有保障，風險太大。

2. 設定地上權可分無償及有償方式，建議朝向無償設定地上權之方式進行。惟新福加油站土地有向銀行設定抵押權，需抵押權人(銀行)出具同意書，方可無償設定地上權。

3. 若採有償設定地上權方式，依據「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」係以徵收地上權方式進行。另依同法第 21 條，土地所有權人依本辦法取得之對價，日後應在徵收土地補償金額內扣除。至於新店二通三階計畫未來若採市地重劃辦理開發時，則無可扣除地上權補償費之法源依據。

(一) 本府地政局：

1. 若採有償設定地上權方式，而後續新店二通三階計畫開發時，業者須先行清理土地他項權利，方可參與區段徵收，則政府須與業者再次協調塗銷地上權，屆時雙方對於是否應退回地上權補償費恐難達成共識。

2. 若採無償設定地上權方式，站在業主之立場，對其較無保障，因政府為地上權人，業主可能會擔心政府在協調塗銷地上權時要求回饋。

三、臨時議題：新店二通三階計畫是否能配合環狀線十四張站土地開發時程？整體交通動線如何規劃？

(一) 本府城鄉局：目前新店二通三階計畫書圖製作正在進行重新招標作業，預計 102 年能完成都市計畫作業程序。

(二) 本府交通局：若新店二通三階計畫時程上仍無法配合，建議辦理個案變更拓寬溪園路，以紓緩環狀

線土地開發衍生之交通量。另請捷運局分 2 階段進行交通規劃，第 1 階段為施工時先以溪園路進出作動線規劃，第 2 階段則為土地開發完成後，配合新店二通三階計畫溪園路拓寬、北側 20 公尺道路之開闢及環快，就整體交通動線詳加規劃。

柒、結論

- 一、本案依「擬定新店都市計畫(Y7 捷運系統用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫」之規定，土地取得方式依據大眾捷運法第 7 條及其他相關規定辦理土地開發，故設定地上權並無涉及違法爭議。
- 二、由交通局邀集新福加油站業者、捷運局及本府地政局召會協調，向業者說明有償設定地上權及無償設定地上權 2 種方案各須負擔之權利義務及後續可能面臨之問題。若無法達成共識，則以徵收取得。
- 三、若新店二通三階計畫時程上無法配合環狀線工期，請城鄉局辦理個案變更先行拓寬溪園路，以紓解環狀線十四張站土地開發所衍生之交通量。

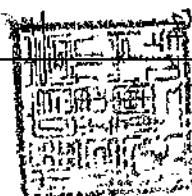
捌、散會（下午 3 時 50 分）

第 1156 號
(00)新登字

S0700015402

地上權設定契約書

權利人 下列土地經		義務人		雙方同意設定 (1) ☐ 普通 ☒ 區分		地上權，特訂立本契約：	
(2) 坐落		(3) 地號	(4) 地目	(5) 面積 (平方公尺)	(6) 設定 權利範圍	(7) 地租	
鄉鎮市區	段	小段					
新店區	中央		建	110.37	自地表以上9公尺 至25公尺間之範圍	無，權利價值：新 台幣零元	
新店區	中央		建	11.11	自地表以上9公尺 至25公尺間之範圍	無，權利價值：新 台幣零元	
以	下	空					
(8) 權利價值		新台幣零元					
(9) 存續期間		本地上權永久存續					
(10) 設定目的		供捷運系統環狀線軌道設施使用					



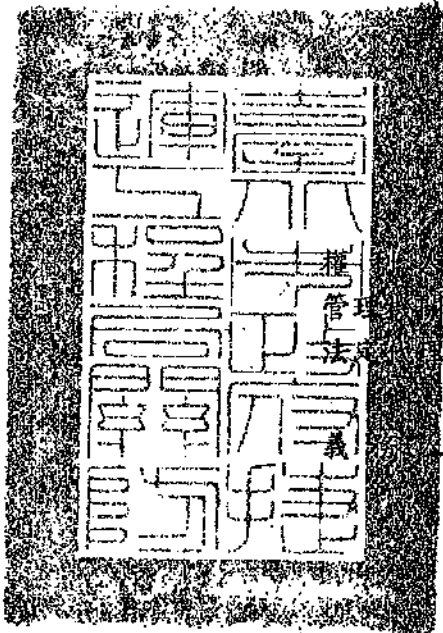
標示



(11) 預付地租情形	無									
(12) 使用方法	興建捷運系统工程相關設施									
(13) 讓與或設定抵押權之限制	本地上權得讓與他人									
(14) 申請登記以外之約定事項	詳如後附設定地上權契約書其他約定事項									
訂立契約人	(16) 權利人或義務人	(17) 姓名或名稱	(18) 權範圍	(19) 出生年月日	(20) 統一編號	(21) 住			(22) 章	
						縣市	鄉鎮市區	弄	樓	
	權利人	臺北市	全部							
	管理機關代理人	臺北市政府 捷運工程局 陳亮			01016607	臺北市	中山區	7	13	
	義務人	新福加油 站股份有限公司 蔡榮	全部		16204233	新北市	新店區	550		
	以	下	空	白						
(23) 立約日期	中華民國 100 年 7 月 7 日									

其他約定事項：

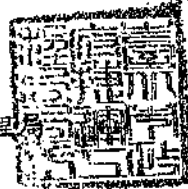
- 一、義務人提供新北市新店區中央段 120-2、121-4 地號等 2 筆土地，永久無償設定地上權予權利人，設定之空間範圍自地表 9 公尺以上至 25 公尺間之範圍，供捷運系統環狀線軌道設施永久無償使用，捷運施工單位因施工需要，得臨時使用上開範圍內地表土地。
- 二、為維護捷運系統結構物安全，義務人不得設置影響捷運系統構造物安全之工作物，如有違反，義務人應負損害賠償責任。義務人依法申請建築使用，經權利人審核不妨礙捷運系統構造物之安全時，權利人應出具土地使用同意書，不得拒絕。
- 三、本約土地買賣移轉時，權利人同意放棄土地法第 104 條所定優先購買權。
- 四、日後如有他人對本契約提出異議或主張任何權利時，義務人應負責處理。
- 五、無論權利人將地上權移轉他人或義務人將土地所有權移轉他人，均應告知其繼受人須繼受本契約條款。
- 六、本契約於雙方用印後生效。
- 七、本契約書正本 2 份，由權利人及義務人等各執 1 份；副本 2 份，辦理地上權登記機關存檔 1 份，權利人執 1 份。
- 八、如因本契約而發生訴訟時，雙方同意以臺灣臺北地方法院為訴訟之管轄法院。



：臺北市

：臺北市政府捷運工程局

人：陳 亮



：新福加油站股份有限公司 16204233

負責人：秦 榮

新北市新店區中山里 8 鄰環河路 550 號



新北市新店地政事務所

他項權利證明書

登記日期：中華民國100年07月19日

發狀日期：中華民國100年07月19日

證明書字號：100新登字第117590號

權利人：台北市
統一編號：0006300000

權利種類：區分地上權
權利範圍：全部*****1分之1
設定目的：供捷運系統環狀線軌道
權利價值：新台幣零元
存續期間：本地上權永久存續

地租情形：無
預付地租：無

使用方式：興建捷運系統工程相關設施

讓與或設定抵押權限制：本地上權得

收件字號：100新登字第117590號

他項權利權號：10006117590號

他項權利標的：

土地：新店區中央段0120-0002地號

面積：*****110.37平方公尺

權利標的：所有權

標的登記次序：0016

設定權利範圍：本件地上權係設定於特定空間範圍，其範圍詳位置圖。

設定義務人：新福加油站股份有限公司

土地：新店區中央段0121-0004地號

面積：*****11.11平方公尺

權利標的：所有權

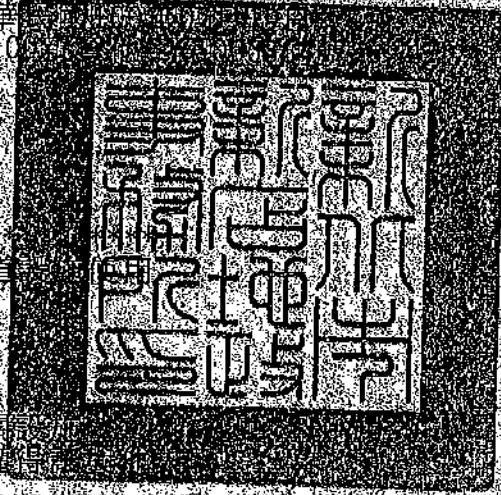
標的登記次序：0003

設定權利範圍：本件地上權係設定於特定空間範圍，其範圍詳位置圖。

設定義務人：新福加油站股份有限公司

以上他項權利業經依法登記完畢，合行發給本證明書以憑執管。

本地籍資料管轄機關為新北市新店地政事務所。



主任莊月桂

地 上 權 設 定 契 約 書

權利人

通普

地上權，特訂立本契約：

雙方同意設定(1)

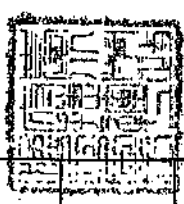
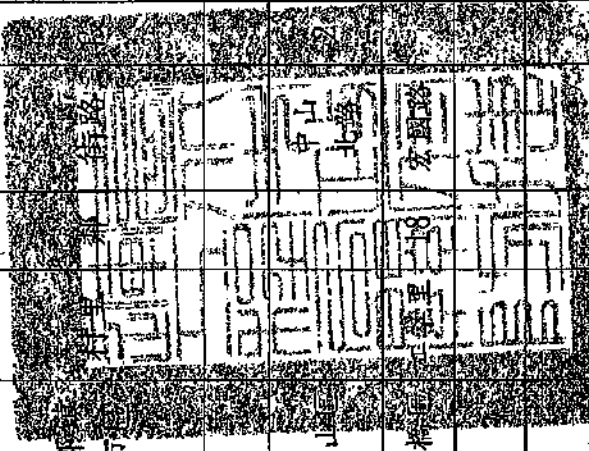
分區

義務人

下列土地經

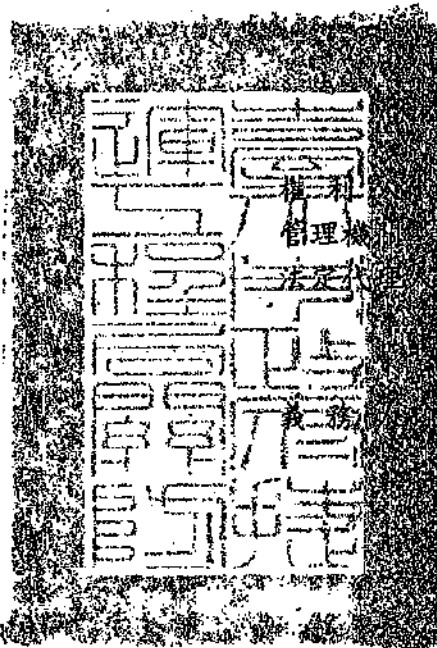
(7) 地租	(6) 設定權利範圍	(5) 積面 (平方公尺)	(4) 地目	(3) 地號	(2) 坐落			(8) 權利價值	(9) 存續期間	(10) 設定目的
					鄉鎮市區	段	小段			
					新店區	中央				
					以	下	空			
								新台幣零元		
								本地上權永久存續		
								供捷運系統環狀線軌道設施使用		



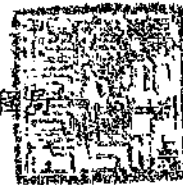
(11) 預付地租情形		無	
(12) 使用方法		興建捷運系统工程相關設施	
(13) 讓與或設定抵押權之限制		本地上權得讓與他人	
(14) 申請登記以外之約定事項 詳如後附設定地上權契約書其他約定事項	(15) 簽名或簽證		(22) 章  
	(21) 住		
	(20) 統一編號		
	(19) 出生年月日		
	(18) 權利範圍		
訂立契約人	(17) 姓名或名稱	臺北市	
	(16) 權利人或義務人	權利人	
	(16) 權利人或義務人	管理機關 臺北市政府 捷運工程局 陳亮	
	(16) 權利人或義務人	義務人 秦淇	
	(16) 權利人或義務人	以	
(23) 立約日期		中華民國 100 年 月 日	

其他約定事項

- 一、義務人提供新北市新店區中央段 121-2 地號土地，永久無償設定地上權予權利人，設定之空間範圍自地表 9 公尺以上至 25 公尺間之範圍，供捷運系統環狀線軌道設施永久無償使用，捷運施工單位因施工需要，得臨時使用上開範圍內地表土地。
- 二、為維護捷運系統結構物安全，義務人不得設置影響捷運系統構造物安全之工作物，如有違反，義務人應負損害賠償責任。義務人依法申請建築使用，經權利人審核不妨礙捷運系統構造物之安全時，權利人應出具土地使用同意書，不得拒絕。
- 三、本約土地買賣移轉時，權利人同意放棄土地法第 104 條所定優先購買權。
- 四、日後如有他人對本契約提出異議或主張任何權利時，義務人應負責處理。
- 五、無論權利人將地上權移轉他人或義務人將土地所有權移轉他人，均應告知其繼受人須繼受本契約條款。
- 六、本契約於雙方用印後生效。
- 七、本契約書正本 2 份，由權利人及義務人等各執 1 份；副本 2 份，辦理地上權登記機關存檔 1 份，權利人執 1 份。
- 八、如因本契約而發生訴訟時，雙方同意以臺灣臺北地方法院為訴訟之管轄法院。



臺北市
臺北市政府捷運工程局
：陳 亮



秦 淇
新北市板橋區江翠里 鄰 路 號 樓



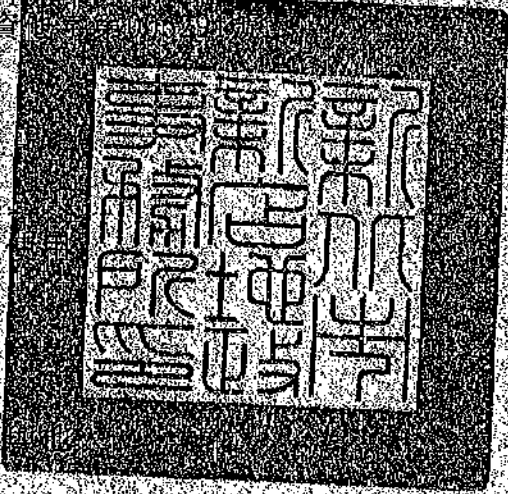
新北市新店地政事務所

他項權利證明書

登記日期：中華民國100年07月15日
發狀日期：中華民國100年07月15日
證明書字號：100新資他字第00379號

權利人：台北市
統一編號：0006300000

權利種類：區分地上權
權利範圍：全部*****1分之1*****
權設定目的：供捷運系統環狀線軌道設施使用
權利價值：新台幣零元
存續期間：本地上權永久存續
地租：無
預付地租情形：無
使用方式：興建捷運系統工程相關設施
讓與或設定抵押權限制：本地上權得讓與、抵押、設定抵押權
收件字號：100新登字第117740號
他項權利權號：10006117740號



土地：新店區中央段0121-0002地號
面積：*****21.83平方公尺

登記次序：0004-000

權利標的：所有權
標的登記次序：0002

設定權利範圍：本件地上權係設定於特定空間範圍，其範圍詳位置圖。
設定義務人：秦 淇

以上他項權利業經依法登記完畢，合行發給本證明書以憑執管。
本地籍資料管轄機關為新北市新店地政事務所。

主任莊月桂

附件二 101 年 7 月 26 日新北市都市計畫委員會第 22 次
會議紀錄

新北市都市計畫委員會第 22 次會議紀錄

一、時間：101 年 7 月 26 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：

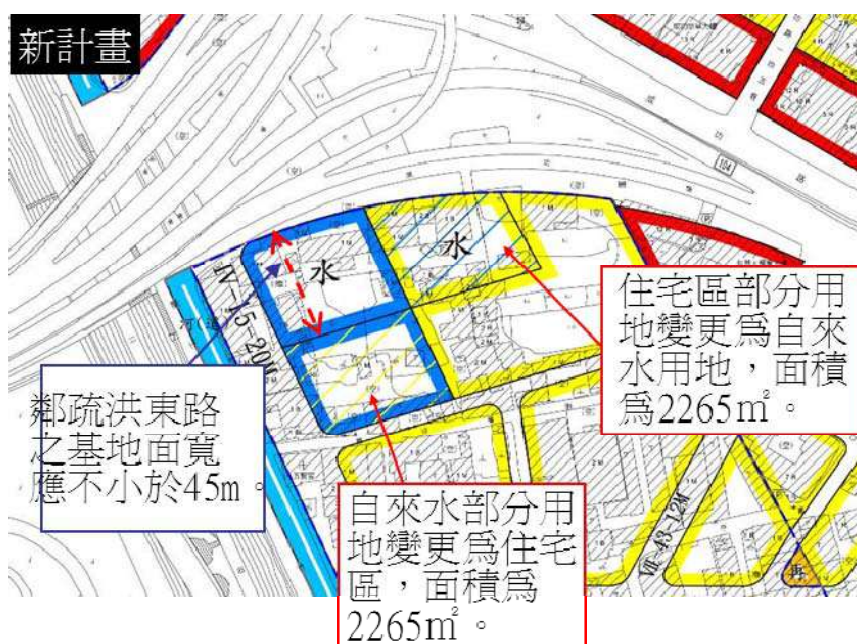
(一) 確認市都委會第 21 次會議紀錄：

決議：1、審議案第四案變更三重都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)

案(人民陳情案第 61 案再提會討論)決議：「2. 另請本府文化局……」修正為「2. 另請市府文化局……」。

2、審議案第五案「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案決議：「一之(一)自來水用地位置調整方案，在考量管線配置及應用效益，於不增加市地重劃負擔下，依臺北自來水事業處所提修正方案(如附圖)通過。」

附圖：



3、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) 變更淡水(竹圍地區)主要計畫(配合淡水河北側沿河平面道路工程)案。
- (二) 變更淡水(竹圍地區)細部計畫(配合淡水河北側沿河平面道路工程)案。
- (三) 擬定泰山都市計畫(同興段 53 地號及部分 54 地號土地)細部計畫案。
- (四) 擬定土城(頂埔地區)都市計畫(原海山煤礦專用區變更為住宅區)細部計畫案(開發期程展延申請)。
- (五) 新北市板橋區民權段 743 地號等 62 筆土地都市更新地區劃定案。
- (六) 新北市新莊區文德段 60-8 地號等 83 筆土地都市更新地區劃定案。
- (七) 擬定新店中央新村北側附近地區(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫案。
- (八) 變更新店都市計畫(第二次通盤檢討第三階段)案。

案由	變更新店都市計畫(第二次通盤檢討第三階段)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第八案
說明	壹、辦理機關 新北市政府。 貳、法令依據 一、主要計畫 依據都市計畫法第 26 條辦理。 二、細部計畫 依據都市計畫法第 17 條，承接主要計畫變更內容、實質發展計畫、實施進度及經費等規定辦理，並訂定土地使用分區管制要點管制之。 參、計畫緣起 鑑於新店都市計畫區內都市發展用地已趨於飽和，考量都市為適應大環境之變遷並促進土地合理利用，因此辦理「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）」案，針對新店都市計畫農業區進行全面檢討，但因案情複雜，檢討時程及各級都市計畫委員會審議冗長，為避免影響民眾權益，經提內政部都市計畫委員會民國 88 年 6 月 8 日第 466 次會議臨時動議決議，採分階段執行，而第一及第二階段業已於民國 88 年及 90 年發布實施。其中有 11 處農業區納入「暫予保留，另案辦理」案件發布實施，經改制前臺北縣政府地政局 96 年 12 月 22 日北府地區字第 960894060 號函確認區段徵收尚屬可行，爰針對該 11 處農業區於民國 96 年著手辦理「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討第三階段）」案。 「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討第三階段）（第一期）」案為前述 11 處農業區中 B、F 及 J 單元。其中 B 單元係配合捷運環狀線與安坑線開發，F 單元因配合溪洲原住民專用區之開發案，J 單元則配合捷運安坑線開發；另「變更新店都市計畫（部分河川區及道路用地為住宅區，部分住宅區為道路用地）」案（後簡稱同達興案）因毗鄰 J 單元，該案經內政部都市計畫委員會 97 年 7 月 29 日第 687 次會議決議：「退請臺北縣政府納入變更新店都市計畫（第二次通盤檢討第三階段）辦理。」 肆、辦理歷程 一、本案於民國 96 年 8 月 3 日辦理公開展覽 30 天，8 月 17 日於北新國小辦理公展說明會。人民團體陳情意見彙整詳附件三「人民團體陳情意見綜理表」。		

二、本案於民國 96 年 12 月 17 日、98 年 1 月 15 日、101 年 2 月 9 日、101 年 4 月 5 日、101 年 6 月 6 日、101 年 6 月 15 日、101 年 6 月 20 日召開共計 7 次專案小組研商會議，相關變更內容及人陳案均已獲致具體意見。

伍、計畫位置及範圍

本計畫共分 B、F、J 單元及同達興案，面積合計 61.3435 公頃，茲就其位置分述如下：

一、B 單元

位於中正路、中央路、溪園路及「擬定新店中央新村北側附近地區（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）細部計畫」案以北所包夾之農業區土地，面積約為 34.5725 公頃。

二、F 單元

位於新店溪河川治理線以西、高速公路用地以東、風景區以北之土地，面積約為 22.8878 公頃。

三、J 單元與同達興案

位於西岸環河快速道路以西，原河川區及農業區之土地，面積約為 3.3763 公頃。

陸、變更內容

本次變更係因應新店區人口成長與產業轉型需求，並配合捷運建設（環狀線 Y7 站及安坑線 K8 站）及溪洲原住民專用區之相關重大建設投入，檢討變更毗鄰之都市計畫農業區及河川區土地為住宅區、商業區、產業專用區及相關公共設施用地，變更面積合計 61.3435 公頃，配合前述目標，再依專案小組意見調整土地使用計畫及公共設施計畫變更內容，詳見附件一「變更內容綜理表及變更內容示意圖」。

柒、檢討後計畫

一、計畫年期

配合北部區域計畫第二次通盤檢討(草案)，以民國 110 年為計畫目標年。

二、計畫人口及密度

本計畫共劃設住宅區 22.2013 公頃，將可提供 533,870 平方公尺之住宅樓地板面積，依據「臺灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」推算，估算計畫人口總合約為 10,656 人，故訂定本計畫之計畫人口為 10,660 人。

三、土地使用分區計畫

(一)B 單元

劃設住宅區 10.0867 公頃、電信專用區 0.407 公頃；因應捷運建設及新店區第三級產業發展需求劃設商業區 5.7634 公頃；配合「變更新店都市計畫（部分農業區為文教區）案」（莊敬高職），避免與毗鄰工業區產生無法規劃之畸零地，劃設文教區 0.3153 公頃。

(二)F 單元

劃設住宅區 10.366 公頃；為延續南側碧潭風景區觀光遊憩之住宿需求及鄰近原住民專用區文化展演需求，劃設商業區 1.6968 公頃；為保存既有已登記寺廟劃設宗教專用區 0.5902 公頃。

(三)J 單元與同達興案

因應都市居住需求，劃設住宅區 1.7386 公頃，原既有合法建物劃設為住宅再發展區 0.2172 公頃。

四、公共設施計畫

(一)B 單元

1. 文中用地

服務新店區現有及未來新增之學齡人口，劃設文中用地面積 3.148 公頃。

2. 機關用地

配合新北市政府警察局新店分局用地需求，劃設機關用地面積 0.06 公頃。

3. 公園用地（兼供污水處理廠使用）

因應新店區人口成長及本計畫區開發所產生之污水處理需求，於捷運機廠用地北側留設用地一處，面積為 5.7755 公頃。

4. 變電所用地

為提升新店地區用電成長需求及預留捷運安坑線備援變電站用地，劃設變電所用地面積 0.5033 公頃。

5. 綠地用地（兼供變電所使用）

為提升新店地區用電成長需求，劃設綠地用地（兼供變電所使用）面積 0.3955 公頃。

6. 停車場用地（兼供轉運站及捷運設施使用）

考量捷運站周邊轉乘空間需求及後續安坑線設站之彈性，劃設停車場用地（兼供轉運站及捷運設施使用）面積 1.02 公頃。

7. 人行步道用地

為避免車行動線穿越住宅單元並保留緊急救災之彈性，劃設 6 公尺寬人行步道用地共兩處，面積合計 0.0634 公頃。

8. 道路用地

配合周邊既有道路紋理考量劃設道路用地 7.0344 公頃。

(二)F 單元

1. 綠地用地

為保留 F 區住宅區與高速公路及新店溪之間的緩衝空間，劃設綠地用地面積 0.4993 頃。

2. 公園用地

劃設公園用地 3.7581 公頃。

3. 停車場用地

劃設停車場用地 0.6265 公頃。

4. 道路用地

配合整體路網規劃及周邊既有道路紋理考量劃設道路用地 5.3509 公頃。

(三)J 單元與同達興案

1. 抽水站用地

配合「臺北縣新店市雨水下水道系統規劃報告」劃設抽水站用地乙處，面積 0.1035 公頃。

2. 廣場用地（兼供道路使用）及綠地用地

為保留捷運安坑線預定高架路線通過空間之彈性，劃設廣場用地（兼供道路使用）面積 0.1969 公頃、綠地用地 0.0458 公頃。

3. 停車場用地

配合捷運安坑線周邊地區停車需求，劃設停車場用地 0.1925 公頃。

4. 公園用地

配合捷運安坑線發展，劃設公園用地 0.6714 公頃。

5. 道路用地

配合周邊既有道路紋理考量，劃設道路用地 0.2105 公頃。

捌、事業及財務計畫

一、開發方式與主體

本案除既有公共設施用地外，其餘本次由都市計畫農業區及河川區變更為相關土地使用分區及公共設施用地者，面積合計為 59.8866 公頃，依行政院 81 年 7 月 28 日 81 內字第 26274 號函核定「當前重要土地問題加強公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等三專題研議結論分辨計畫」之規定（略以）：「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收。」，故本計畫由新北市政府為開發主體，採區段徵收方式辦理。

同達興案於 96 年 4 月 16 日改制前臺北縣都委會審查通過之開發方式為自行開發，考量與其他單元開發方式、容積率及容積獎勵之一致性，經

本會專案小組討論，建議以下列兩方案併陳方式提大會審議：

方案	開發方式	容積率	其他
1	區段徵收	240%	比照其他單元
2	自行開發並捐贈 相關公共設施	240%	1.不得適用規模獎勵 2.容積獎勵及移轉上限為 50%

二、實施經費

經考量相關工程經費(如空橋系統、共同管溝)、設計元素、使用材質及物價波動等因素後，其經費預估約為 182 億元，惟實際費用應依區段徵收計畫書核定內容為準。

玖、土地使用分區管制要點

本案細部計畫訂有土地使用分區管制要點，內容包括 B 單元、F 單元及 J 與同達興單元各土地使用分區容許使用內容、建蔽率與容積率、容積獎勵項目與上限、最小建築基地規模、停車位設置標準、建築退縮規定、建築基地綠化、開挖及雨水貯留設施留設規定，並指定為應經都市設計審議地區，詳細內容參閱「附件二、土地使用分區管制要點修正對照表」。

拾、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

決議

除下列各點外，餘依專案小組意見通過：

- 一、有關 F、J 單位納入優先辦理之過程，請政風單位進行調查，經調查無疑慮後，該二單元再行續送內政部審議。
- 二、有關土地使用分區管制要點涉及規模獎勵與容積獎勵上限部分，參酌與新莊知識產業園區、三重二重疏洪道等整體開發地區間之一致性，依本次提會建議修正通過。
- 三、有關同達興案之開發方式，仍採區段徵收方式辦理，並同意採與 J 單元分別辦理開發，以減陳情人疑慮。
- 四、F 單元後續沿河岸建議規劃自行車道與人行步道空間，併於都市設計相關內容予以規範。
- 五、配合本次主要計畫與細部計畫拆離作業，建議修正案名為「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討第三階段）（B、F、J 單元）」案及「擬定新店都市計畫（第二次通盤檢討第三階段）（B、F、J 單元）細部計畫」案。
- 六、請規劃單位妥依「都市計畫書圖製作要點」修正主要計畫書圖後，續提內政部都委會審議。

附件二 土地使用分區管制要點修正對照表

一、B單元

條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議																								
一	本要點依都市計畫法第二十二條規定訂定之。 說明：訂定法令依據。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。																								
二	本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其容許使用如下： <table><tr><th>項目</th><th>容許使用內容</th></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。</td></tr><tr><td>第四種商業區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理，惟作商業設施使用之面積不得低於總樓地板面積之百分之五十，且地面一層至依第九點規定留設露臺樓層限作商業設施或第四點設置之公益性設施使用。</td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>前項商業設施係指一般零售業、一般服務業、餐飲業、一般事務所、自由職業事務所、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業</td></tr><tr><td>文教區</td><td>限作都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第一至四款使用。</td></tr><tr><td>公園用地(兼供污水處理廠使用)</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第二十四條規定辦理。</td></tr><tr><td>其他公共設施用地</td><td>除指定使用項目外，並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，惟污水處理廠設施應以地下化方式設置為原則。</td></tr><tr><td></td><td>除指定使用項目外，並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。</td></tr></table>	項目	容許使用內容	第五種住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。	第四種商業區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理，惟作商業設施使用之面積不得低於總樓地板面積之百分之五十，且地面一層至依第九點規定留設露臺樓層限作商業設施或第四點設置之公益性設施使用。	電信專用區	前項商業設施係指一般零售業、一般服務業、餐飲業、一般事務所、自由職業事務所、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業	文教區	限作都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第一至四款使用。	公園用地(兼供污水處理廠使用)	依都市計畫法臺灣省施行細則第二十四條規定辦理。	其他公共設施用地	除指定使用項目外，並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，惟污水處理廠設施應以地下化方式設置為原則。		除指定使用項目外，並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。	依規劃單位建議修正後通過。 理由： 1. 本計畫區內住宅區及商業區並無發展強度及容許使用之差別，爰修正第五種住宅區為住宅區、第四種商業區為商業區。 2. 為確保商業空間之連續性，針對本計畫區土地使用第二點有關商業設施之定義，刪除一般事務所及自由職業事務所兩項目。 3. 考量整體公園利用規劃，有關污水處理廠之設施物應採地下化方式設置。 修正後條文如下： 二、計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其容許使用內容如下： <table><tr><th>項目</th><th>容許使用內容</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。</td></tr><tr><td>商業區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理，惟作商業設施使用之面積不得低於總樓地板面積之百分之五十，且地面一層至依第九點規定留設露臺樓層限作商業設施或第四點設置之公益性設施使用。</td></tr><tr><td></td><td>前項商業設施係指一般零售業、</td></tr></table>	項目	容許使用內容	住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。	商業區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理，惟作商業設施使用之面積不得低於總樓地板面積之百分之五十，且地面一層至依第九點規定留設露臺樓層限作商業設施或第四點設置之公益性設施使用。		前項商業設施係指一般零售業、	依市都委會專案小組意見通過。
項目	容許使用內容																										
第五種住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。																										
第四種商業區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理，惟作商業設施使用之面積不得低於總樓地板面積之百分之五十，且地面一層至依第九點規定留設露臺樓層限作商業設施或第四點設置之公益性設施使用。																										
電信專用區	前項商業設施係指一般零售業、一般服務業、餐飲業、一般事務所、自由職業事務所、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業																										
文教區	限作都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第一至四款使用。																										
公園用地(兼供污水處理廠使用)	依都市計畫法臺灣省施行細則第二十四條規定辦理。																										
其他公共設施用地	除指定使用項目外，並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，惟污水處理廠設施應以地下化方式設置為原則。																										
	除指定使用項目外，並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。																										
項目	容許使用內容																										
住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。																										
商業區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理，惟作商業設施使用之面積不得低於總樓地板面積之百分之五十，且地面一層至依第九點規定留設露臺樓層限作商業設施或第四點設置之公益性設施使用。																										
	前項商業設施係指一般零售業、																										

	說明： 配合都市計畫法台灣省施行細則及土地使用規劃構想訂定各分區及用地之容許使用內容。	<table><tr><td></td><td>一般服務業、餐飲業、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業</td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>限作都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第一至四款使用。</td></tr><tr><td>文教區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第二十四條規定辦理。</td></tr><tr><td>公園用地 (兼供污水處理廠使用)</td><td>除指定使用項目外，並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，惟污水處理廠設施應採地下化方式設置。</td></tr><tr><td>其他公共設施用地</td><td>除指定使用項目外，並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。</td></tr></table>		一般服務業、餐飲業、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業	電信專用區	限作都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第一至四款使用。	文教區	依都市計畫法臺灣省施行細則第二十四條規定辦理。	公園用地 (兼供污水處理廠使用)	除指定使用項目外，並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，惟污水處理廠設施應採地下化方式設置。	其他公共設施用地	除指定使用項目外，並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。																																						
	一般服務業、餐飲業、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業																																																	
電信專用區	限作都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第一至四款使用。																																																	
文教區	依都市計畫法臺灣省施行細則第二十四條規定辦理。																																																	
公園用地 (兼供污水處理廠使用)	除指定使用項目外，並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，惟污水處理廠設施應採地下化方式設置。																																																	
其他公共設施用地	除指定使用項目外，並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。																																																	
三	本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table><tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td>50%</td><td>240%</td></tr><tr><td>第四種商業區</td><td>70%</td><td>320%</td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>文教區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>文中用地</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td rowspan="2">停車場用地</td><td>10%(平面)</td><td rowspan="2">依有關規定辦理</td></tr><tr><td>80%(立體)</td></tr><tr><td>公園用地</td><td rowspan="2">15%</td><td rowspan="2">30%</td></tr><tr><td>綠地用地</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>綠地用地(兼供變電所使用)</td><td>綠地使用:15% 變電所使用:50%</td><td>綠地使用:30% 變電所使用:250%</td></tr><tr><td>公園用地(兼供污水處理廠使用)</td><td>15%</td><td>30%</td></tr></table>	項目	建蔽率	容積率	第五種住宅區	50%	240%	第四種商業區	70%	320%	電信專用區	50%	250%	文教區	50%	250%	機關用地	50%	250%	文中用地	50%	150%	停車場用地	10%(平面)	依有關規定辦理	80%(立體)	公園用地	15%	30%	綠地用地	變電所用地	50%	250%	綠地用地(兼供變電所使用)	綠地使用:15% 變電所使用:50%	綠地使用:30% 變電所使用:250%	公園用地(兼供污水處理廠使用)	15%	30%	依規劃單位建議修正後通過。 理由： 1. 本計畫區內住宅區及商業區並無發展強度及容許使用之差別，爰修正第五種住宅區為住宅區、第四種商業區為商業區。 2. 停車場用地(兼供轉運站使用)係為保留供安坑線設施使用，爰增加「兼供轉運站及捷運設施使用」以資明確。 修正後條文如下： 三、本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table><tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>50%</td><td>240%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>70%</td><td>320%</td></tr></table>	項目	建蔽率	容積率	住宅區	50%	240%	商業區	70%	320%	依市都委會專案小組意見通過。
項目	建蔽率	容積率																																																
第五種住宅區	50%	240%																																																
第四種商業區	70%	320%																																																
電信專用區	50%	250%																																																
文教區	50%	250%																																																
機關用地	50%	250%																																																
文中用地	50%	150%																																																
停車場用地	10%(平面)	依有關規定辦理																																																
	80%(立體)																																																	
公園用地	15%	30%																																																
綠地用地																																																		
變電所用地	50%	250%																																																
綠地用地(兼供變電所使用)	綠地使用:15% 變電所使用:50%	綠地使用:30% 變電所使用:250%																																																
公園用地(兼供污水處理廠使用)	15%	30%																																																
項目	建蔽率	容積率																																																
住宅區	50%	240%																																																
商業區	70%	320%																																																

	<table><tr><td>停車場用地(兼供轉運站使用)</td><td>70%</td><td>320%</td></tr></table> 說明： 配合都市計畫法台灣省施行細則有關住宅區、商業區及其他使用分區容積率核算結果訂定本案各分區之建蔽率及容積率。	停車場用地(兼供轉運站使用)	70%	320%	<table><tr><td>電信專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>文教區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>文中用地</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>10%(平面) 80%(立體)</td><td>依有關規定辦理</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr><tr><td>綠地用地</td><td></td><td></td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>綠地用地 (兼供變電所用)</td><td>綠地使用:15% 變電所使用:50%</td><td>綠地使用:30% 變電所使用:250%</td></tr><tr><td>公園用地 (兼供污水處理廠使用)</td><td>15%</td><td>30%</td></tr><tr><td>停車場用地 (兼供轉運站及捷運設施使用)</td><td>70%</td><td>320%</td></tr></table>	電信專用區	50%	250%	文教區	50%	250%	機關用地	50%	250%	文中用地	50%	150%	停車場用地	10%(平面) 80%(立體)	依有關規定辦理	公園用地	15%	30%	綠地用地			變電所用地	50%	250%	綠地用地 (兼供變電所用)	綠地使用:15% 變電所使用:50%	綠地使用:30% 變電所使用:250%	公園用地 (兼供污水處理廠使用)	15%	30%	停車場用地 (兼供轉運站及捷運設施使用)	70%	320%	
停車場用地(兼供轉運站使用)	70%	320%																																					
電信專用區	50%	250%																																					
文教區	50%	250%																																					
機關用地	50%	250%																																					
文中用地	50%	150%																																					
停車場用地	10%(平面) 80%(立體)	依有關規定辦理																																					
公園用地	15%	30%																																					
綠地用地																																							
變電所用地	50%	250%																																					
綠地用地 (兼供變電所用)	綠地使用:15% 變電所使用:50%	綠地使用:30% 變電所使用:250%																																					
公園用地 (兼供污水處理廠使用)	15%	30%																																					
停車場用地 (兼供轉運站及捷運設施使用)	70%	320%																																					
四	獎勵規定： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，除免計容積外，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積之 30% 為限： 1.私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。 (二)開發者自願或經指定協助興闢建築基地外部之空橋及其連通地面層之樓梯或電扶梯，其興闢計畫經新北市都市	依規劃單位建議修正後通過： 理由： 1.鑑於規模獎勵可促進私有地主整合及建築基地整體開發，經參酌新北市其他地區均有規模獎勵機制且在定有容積獎勵及移轉上限之前提下，建議本單元納入規模獎勵機制。 2.餘款次配合調整。 修正後條文如下： (六)為鼓勵建築基地整體開發，建築基地之面積符合下列規定者得予以容積獎勵	依市都委會專案小組決議修正後通過。 理由： 有關土地使用分區管制要點涉及規模獎勵部分，參酌與新莊知識產業園區、三重二重疏洪道等整體開發地區間之一致性，依本次提會建議修正通過。 修正後條文如下： (六)為鼓勵建築基地整體開發，建築基地之面積符合下列規定者得予以容積獎勵。																																				

設計審議委員會核准，得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之 15% 為上限。

(三)依相關規定或審議要求而取得綠建築標章者，該部分不再給予獎勵。但原無須取得綠建築標章，或取得更高一等級以上之綠建築標章並經都設會同意者，依下列規定辦理：

1.取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級者，給予基準容積百分之六之獎勵；取得黃金級者，給予基準容積百分之八之獎勵；取得鑽石級者，給予基準容積百分之十之獎勵。

2.申請者應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得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，其保證金退還方式，依下列規定：

(1)依期限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。

(2)依期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。

(3)未依期限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

(四)為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下表規定，得予以容積獎勵：

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%

依本款規定獎勵容積者，其建築基地依第十條應設置

使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積
住宅區	3000 平方公尺	基準容積之 10%
	5000 平方公尺	基準容積之 10%
	5000 平方公尺以上	基準容積之 15%

使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積
住宅區	3000 平方公尺	基準容積之 5%
	5000 平方公尺	基準容積之 5%
	5000 平方公尺以上	基準容積之 10%

(七)應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，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%。

(八)本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，惟不得適用增設公眾使用停車空間及公共開放空間獎勵。

(九)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，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：

- 1.距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。
- 2.距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。

	之綠化面積，依下列公式核算： $D = \frac{(A \times B) + C}{A}$ A=基地面積 B=法定開挖率與實際開挖率之差值 C=原依第十條核算應綠化面積 D=依本款獎勵後應綠化面積 (五)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%。 1.與鄰地境界距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。 2.與建築線距離淨寬最小不得低於 6 公尺。 3.如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。 4.依內政部「劃設消防車輻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。 (六)應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，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%。 (七)本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，惟不得適用增設公眾使用停車空間及公共開放空間獎勵。 (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，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%： 1.距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。 2.距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。	線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。	
--	--	---	--

	3.建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。 理由： 1.參照三重等二十處土管要點增修訂公益性設施、綠建築、低開挖、創意建築及獎勵上限之規定。 2.配合商業區建築基地外空橋之設置增訂容積獎勵規定。 3.增訂建築開發規模獎勵以鼓勵大面積整體開發。 4.考量土地使用以劃設相當面積之開放性公設用地及預留公共停車空間，故不再以獎勵方式私人提供。		
五	本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模應依附圖一規定辦理。 理由：考量計畫區整體景觀爰訂定最小基地開發規模。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
六	本計畫區之建築退縮規定如下： (一)建築基地應依附圖二之規定退縮建築，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。 (二)依附圖二留設街角廣場者，其面積得與無遮簷人行道併計。 (三)指定牆面線者，其 7 公尺以下樓層之外緣線至少應 70 % 落於該牆面線上，商業設施或依第四點設置之公益性設施，其一樓出入口應面向該牆面線留設。 (四)留設無遮簷人行道及沿街牆面線退縮空間，至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則。 (五)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。 (六)建築基地如情況特殊經新北市都市設計審議委員會同	依規劃單位建議修正後通過。 理由：有關附圖二退縮建築規定，原臨商業區退縮 4 公尺無遮簷人行道部分，修正為 5 公尺。	依市都委會專案小組意見通過。

	意者得依其決議辦理。 理由： 1. 配合道路層級及街廓深度留設退縮空間。 2. 基於綠色運輸考量，配合於退縮空間留設人行道及自行車道空間。		
七	為塑造商業區與捷運場站之立體人行及活動空間聯繫，其建築規劃應依下列規定辦理： (一)C1、C2、C3街廓建築物於距地面7公尺以上樓層應留設露臺，<u>露臺面積不得低於基地面積之20%，且留設於第六點規定牆面線側之露臺進深不得小於5公尺。</u> (二)前款留設之露臺面積之50%應予植栽綠化，其餘應妥予規劃人行鋪面，並應設置通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯；露臺、樓梯、電梯及電扶梯除提供足夠之夜間照明且納入基地之安全監控系統內，並應24小時開放供公眾使用。 (三)建築基地內設置露臺與毗鄰街廓串接空橋，其建築率及容積率得免予檢討計算，<u>惟寬度不得小於3.5公尺，且實際位置及高度由新北市都市設計審議委員會指定之。</u> (四)附圖三指定設置之建築基地外部空橋之規劃設計與興闢，由兩側連通建築基地中較後申請都市設計審議者辦理，惟先申請都市設計審議者自願或新北市都市設計審議委員會協調指定者，不在此限；且指定或自願興闢者均得依第四點規定獎勵容積。 (五)建築基地內之人行通道、露臺及連通樓梯及電梯或電扶梯由該基地開發者自行管理維護；建築基地外之空橋及連通樓梯及電梯或電扶梯，由興闢者負責維護管理；前述管理維護計畫須經新北市都市設計審議委員會或新北市政府同意。 (六)C1、C2街廓之停車場出入口如附圖三所示，其實際位置由新北市都市設計審議委員會指定之，C3街廓應自基地左右兩側境界線退縮6公尺以作為基地內車行通路，其停車場出入口應設置於該車行通路上，並與都市計畫道路至少距離40	依規劃單位建議修正後通過。 理由： 1. 為保留露台設計之彈性，其寬度仍維持以5公尺為原則，並刪除面積比例之限制。 2. 考量露台層主要係供人行使用，且為保留適度之植栽綠化，爰酌予調降其植栽綠化面積為20%。 3. 為保留串接空橋之設計彈性，修正「惟寬度不得小於3.5公尺」為「<u>惟淨寬度以3.5公尺為原則</u>」。 4. 為確保建築基地外之空橋、電梯、電扶梯之後續管理及品質維護，建議應由興闢者提撥管理維護基金予新北市政府。 5. 考量後續設計彈性，修正C3街廓內車行出入口設置位置應距離計畫道路至少30公尺。 6. 考量本島氣候高溫多雨，建議露台層空間得設置透光罩，其設置面積應不<u>大於露台面積之1/3為原則</u>。 修正後條文如下： (一)C1、C2、C3街廓建築物於距地面7公尺以上樓層應留設露臺，且留設	依市都委會專案小組意見通過。

	公尺以上。 理由： 配合商業區與捷運場站立體都市空間之建立訂定。	於第六點規定牆面線側之露臺進深不得小於5公尺。 (二)前款留設之露臺面積之 <u>20%</u>應予植栽綠化，其餘應妥予規劃人行鋪面，並應設置通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯；露臺、樓梯、電梯及電扶梯除提供足夠之夜間照明且納入基地之安全監控系統內，並應24小時開放供公眾使用。 (三)建築基地內設置露臺與毗鄰街廓串接空橋，其遮蔽率及容積率得免予檢討計算，<u>惟淨寬度以3.5公尺為原則，且實際位置及高度由新北市都市設計審議委員會指定之。</u> (五)<u>建築基地內之人行通道、露臺及連通樓梯及電梯或電扶梯由該基地開發者自行管理維護；前述管理維護計畫須經新北市都市設計審議委員會或新北市政府同意。另建築基地外之空橋及連通樓梯及電梯或電扶梯，由興闢者負責管理維護，並一次繳納15年之管理維護基金予新北市政府，其管理維護基金由新北市政府另訂之。</u> (六)C1、C2街廓之停車場出入口如附圖三所示，其實際位置由新北市都市設計審議委員會指定之，C3街廓應自基地左右兩側境界線退縮6公尺以作為基地內車行通路，其停車場出入口應設置於該車行通路上，並
--	--	---

		與都市計畫道路至少距離 30 公尺以上。 (七)露台層空間得設置透光罩，其設置面積應不大於露台面積之 1/3 為原則。	
八	停車場用地(兼供轉運站使用)之使用規定如下： (一)為 I-6-25m 道路與 B-2-10~20M 道路之串連，附圖二標註供道路使用部分，其地面層應配合 I-6-25m 道路之規劃設計留設供車道及人行道使用，與 B-2-10~20M 交口應依計畫道路規定留設截角。 (二)附圖三標註停車場用地(兼供轉運站使用)作人行空廊使用範圍，除捷運車站、出入口、立體人行通廊、通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯外，不得設置其他建築物，其地面層應留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車空間為原則。 (三)前款立體人行通廊寬度不得小於 3.5 公尺，並應預留與毗鄰商業區街廓依第七點留設之露臺銜接，其實際位置及高度由新北市都市設計審議委員會同意者得依其決議辦理。 理由： 訂定停車場用地(兼供轉運站使用)之特別使用規定。	依規劃單位建議修正後通過。 理由： 1.停車場用地(兼供轉運站使用)係為保留供安坑線設站使用，爰增加「兼供轉運站及捷運設施使用」以資明確。 2.為保留串接空橋之設計彈性，修正「惟寬度不得小於 3.5 公尺」為「惟淨寬度以 3.5 公尺為原則」。 修正條文如下： 八、停車場用地(兼供轉運站及捷運設施使用)之使用規定如下： (二)附圖三標註停車場用地(兼供轉運站及捷運設施使用)作人行空廊使用範圍，除捷運車站、出入口、立體人行通廊、通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯外，不得設置其他建築物，其地面層應留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車空間為原則。 (三)前款立體人行通廊之淨寬度以 3.5 公尺為原則，並應預留與毗鄰商業區街廓依第七點留設之露臺銜接，其實際位置及高度由新北市都市設計審議委員會指定之。	依市都委會專案小組意見通過。
九	本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊	依規劃單位建議修正後通過。	依市都委會專案小組意見通過。

	者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。 <u>(一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置停車空間外，尚應滿足新北市都市設計審議委員會審議要求及開發案交通量衍生之實際停車需求。</u> <u>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</u> <u>1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。</u> <u>2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。</u> <u>3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</u> <u>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 15 %計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</u> 理由： 參照三重等二十處土管要點文字修正。 公園、綠地等公共設施用地應留設空地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他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。但因設置無遮蔭人行道、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，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；面積 36	理由：有關「其他使用」之定義，為避免後續執行疑異，建議修正為「建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類及第二類以外者」。 修正後條文如下： <u>3.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類及第二類以外者則不得低於法定汽車停車位等輛數。</u>	
十	公園、綠地等公共設施用地應留設空地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他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。但因設置無遮蔭人行道、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，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；面積 36	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。

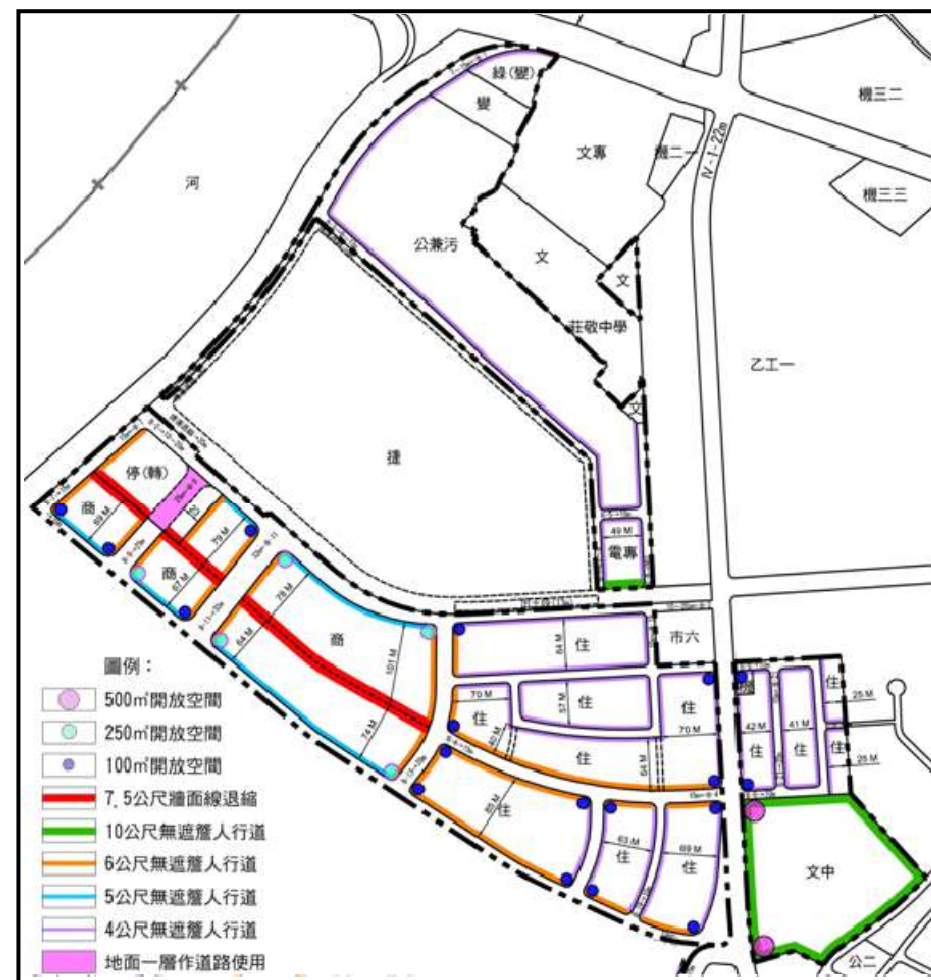
	平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。 依第一項規定應種植花草樹木部份，其下方之任何形式人工構造物不得大於百分之二十。 理由： 1. 參照三重等二十處土管要點訂定。 2. 增訂植栽下方透水規定。													
十一	本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其開挖率不得大於下列規定： <table><tr><td>項目</td><td>開挖率</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>90%</td></tr><tr><td>公園用地(兼供污水處理廠使用)</td><td>做地下污水處理廠使用為 80%，其他使用為 25%</td></tr><tr><td>其他使用分區或公共設施用地</td><td>建蔽率加基地面積 10%</td></tr></table> 公共設施用地之地下室開挖率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。 理由：參照三重等二十處土管要點訂定。	項目	開挖率	住宅區	70%	商業區	90%	公園用地(兼供污水處理廠使用)	做地下污水處理廠使用為 80%，其他使用為 25%	其他使用分區或公共設施用地	建蔽率加基地面積 10%	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。	
項目	開挖率													
住宅區	70%													
商業區	90%													
公園用地(兼供污水處理廠使用)	做地下污水處理廠使用為 80%，其他使用為 25%													
其他使用分區或公共設施用地	建蔽率加基地面積 10%													
十二	本計畫區建築皆應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。 理由：指定本計畫區為全區應實施都市設計審議地區。	依規劃單位建議修正後通過。 理由： 條次調整為 <u>十四</u> 條。	依市都委會專案小組意見通過。											
十三	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，區內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，有關送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。	依規劃單位建議修正後通過。 理由： 條次調整為 <u>十二</u> 條。	依市都委會專案小組意見通過。											

	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。		
十四	理由：參照三重等二十處土管要點訂定。 計畫區建築物之屋頂應設置 1/3 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。 前項所稱綠能設施或設備係指下列設施： (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。 (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。 理由：參照三重等二十處土管要點訂定。	依規劃單位建議修正後通過。 理由： 1. 條次調整為十三條。 2. 為配合新北市市政府綠能屋頂之政策，其設置面積應提高為達 1/2 以上。 修正條文如下： 計畫區建築物之屋頂應設置 <u>1/2</u> 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。	依市都委會專案小組意見通過。
十五	理由：參照三重等二十處土管要點訂定。 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。 理由：參照三重等二十處土管要點訂定。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
十六	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。 理由：參照三重等二十處土管要點訂定。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。

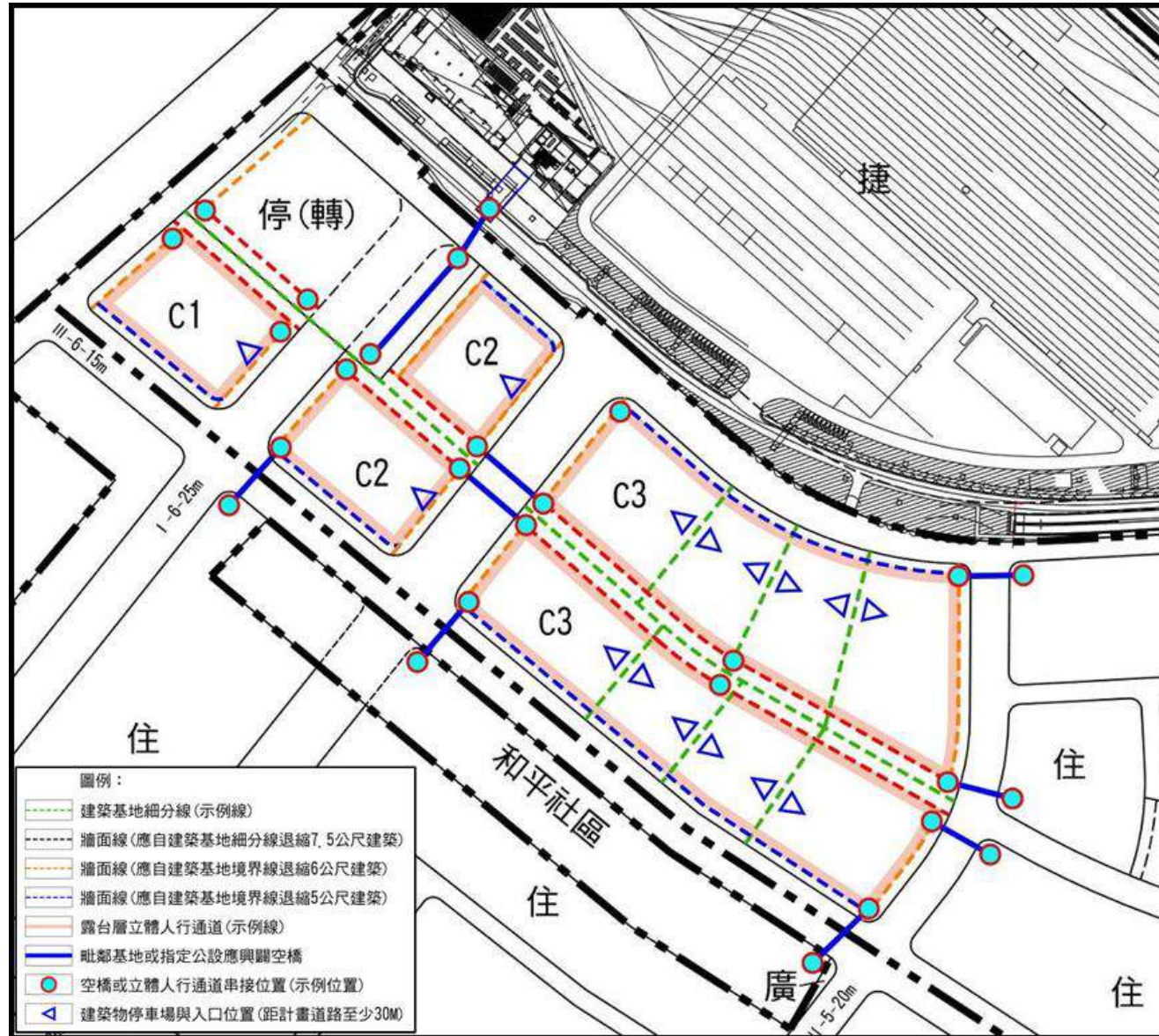
附圖一、最小開發規模示意圖(B單元)



附圖二、退縮規定示意圖(B單元)



附圖三、立體空間連通示意圖(B單元)



二、F單元

條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議																				
一	本要點依都市計畫法第二十二條規定訂定之。 說明：訂定法令依據。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。																				
二	本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其容許使用如下： <table><tr><th>項目</th><th>容許使用內容</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。</td></tr><tr><td>商業區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理，惟作商業設施使用之面積不得低於總樓地板面積之百分之五十，且地面一層至三層限作商業設施或第四點設置之公益性設施使用。</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>前項商業設施係指一般零售業、一般服務業、餐飲業、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業。 1.以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。 2.其法定空地應供公眾使用。</td></tr><tr><td>其他公共設施用地</td><td>除指定使用項目外，並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。</td></tr></table> 說明： 配合都市計畫法臺灣省施行細則及土地使用規劃構想訂定各分區及用地之容許使用內容。	項目	容許使用內容	住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。	商業區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理，惟作商業設施使用之面積不得低於總樓地板面積之百分之五十，且地面一層至三層限作商業設施或第四點設置之公益性設施使用。	宗教專用區	前項商業設施係指一般零售業、一般服務業、餐飲業、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業。 1.以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。 2.其法定空地應供公眾使用。	其他公共設施用地	除指定使用項目外，並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。	依規劃單位建議修正後通過。 理由： 考量本單元商業發展特性，單元內商業區限作商業設施或第四點設置之公益性設施使用樓層修正為地面一層至二層或地下一層。 修正後條文如下： 二、本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其容許使用如下： <table><tr><th>項目</th><th>容許使用內容</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。</td></tr><tr><td>商業區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理，惟作商業設施使用之面積不得低於總樓地板面積之百分之五十，且地面一層至二層或地下一層限作商業設施或第四點設置之公益性設施使用。</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>前項商業設施係指一般零售業、一般服務業、餐飲業、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業。 1.以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。 2.其法定空地應供公眾使用。</td></tr><tr><td>其他公共設施用地</td><td>除指定使用項目外，並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。</td></tr></table>	項目	容許使用內容	住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。	商業區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理，惟作商業設施使用之面積不得低於總樓地板面積之百分之五十，且地面一層至二層或地下一層限作商業設施或第四點設置之公益性設施使用。	宗教專用區	前項商業設施係指一般零售業、一般服務業、餐飲業、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業。 1.以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。 2.其法定空地應供公眾使用。	其他公共設施用地	除指定使用項目外，並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。	依市都委會專案小組意見通過。
項目	容許使用內容																						
住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。																						
商業區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理，惟作商業設施使用之面積不得低於總樓地板面積之百分之五十，且地面一層至三層限作商業設施或第四點設置之公益性設施使用。																						
宗教專用區	前項商業設施係指一般零售業、一般服務業、餐飲業、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業。 1.以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。 2.其法定空地應供公眾使用。																						
其他公共設施用地	除指定使用項目外，並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。																						
項目	容許使用內容																						
住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。																						
商業區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理，惟作商業設施使用之面積不得低於總樓地板面積之百分之五十，且地面一層至二層或地下一層限作商業設施或第四點設置之公益性設施使用。																						
宗教專用區	前項商業設施係指一般零售業、一般服務業、餐飲業、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業。 1.以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。 2.其法定空地應供公眾使用。																						
其他公共設施用地	除指定使用項目外，並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。																						
三	本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，	依規劃單位建議通過。																					

	其建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table><tr><td>項目</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>50%</td><td>240%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>70%</td><td>320%</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>60%</td><td>160%</td></tr><tr><td rowspan="2">停車場用地</td><td>10%(平面)</td><td rowspan="2">依有關規定辦理</td></tr><tr><td>80%(立體)</td></tr><tr><td>公園用地</td><td rowspan="2">15%</td><td rowspan="2">30%</td></tr><tr><td>綠地用地</td></tr></table> 說明： 配合都市計畫法臺灣省施行細則及三重等二十處土地 使用分區管制要點相關規定訂定各分區及用地之	項目	建蔽率	容積率	住宅區	50%	240%	商業區	70%	320%	宗教專用區	60%	160%	停車場用地	10%(平面)	依有關規定辦理	80%(立體)	公園用地	15%	30%	綠地用地		
項目	建蔽率	容積率																					
住宅區	50%	240%																					
商業區	70%	320%																					
宗教專用區	60%	160%																					
停車場用地	10%(平面)	依有關規定辦理																					
	80%(立體)																						
公園用地	15%	30%																					
綠地用地																							
四	本計畫區之容積獎勵規定如下： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，除免計容積外，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積之 30%為限： 1.私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。 (二)依相關規定或審議要求而取得綠建築標章者，該部分不再給予獎勵。但原無須取得綠建築標章，或取得更高一等級以上之綠建築標章並經都會同意者，依下列規定辦理： 1.取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級者，給予基準容積百分之六之獎勵；取得	依規劃單位建議修正後通過。 理由： 1.鑑於規模獎勵可促進私有地主整合及建築基地整體開發，經參酌新北市其他地區均有規模獎勵機制且在訂有容積獎勵及移轉上限之前提下，建議本單元納入規模獎勵機制。 2.餘款次配合調整。 修正後條文如下： <u>(五)為鼓勵建築基地整體開發，建築基地之面積符合下列規定者得予以容積獎勵：</u>	依市都委會專案小組決議修正後通過。 理由： 1.有關土地使用分區管制要點涉及規模獎勵與容積獎勵上限部分，參酌與新莊知識產業園區、三重二重疏洪道等整體開發地區間之一致性，依本次提會建議修正通過。 2.餘款次配合調整。 修正後條文如下： <u>(六)為鼓勵建築基地整體開發，建築基地之面積符合下列規定者得予以容積獎勵。</u>																				

黃金級者，給予基準容積百分之八之獎勵；取得鑽石級者，給予基準容積百分之十之獎勵。

2.申請者應與新北市市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，並應於申請使用執照時，提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价之五倍保證金，其保證金退還方式，依下列規定：

(1)依期限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。

(2)依期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。

(3)未依期限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

(三)為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下表規定，得予以容積獎勵：

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%

依本款規定獎勵容積者，其建築基地依第八條應設置之綠化面積，依下列公式核算：

$$D=(A \times B) + C$$

A=基地面積

B=法定開挖率與實際開挖率之差值

C=原依第八條核算應綠化面積

D=依本款獎勵後應綠化面積

(四)為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定

使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積
住宅區	3000至5000平方公尺	基準容積之10%
	5000平方公尺以上	基準容積之15%
商業區	3000至6000平方公尺	基準容積之5%
	6000至12000平方公尺	基準容積之10%
	12000平方公尺以上	基準容積之15%

(六)應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法、創新能源、環保建材，對於都市美學、建築技術提升或節能減碳深具貢獻，經相關公會推薦為創意建築者，獎勵基準容積10%。

(七)本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，惟不得適用增設公眾使用停車空間及公共開放空間獎勵。

(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%。

使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積
住宅區	3000至5000平方公尺	基準容積之10%
	5000平方公尺以上	基準容積之15%
商業區	3000至6000平方公尺	基準容積之5%
	6000至12000平方公尺	基準容積之10%
	12000平方公尺以上	基準容積之15%

(七)應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法、創新能源、環保建材，對於都市美學、建築技術提升或節能減碳深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積10%。

(八)本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，惟不得適用增設公眾使用停車空間及公共開放空間獎勵。

(九)建築基地符合前述各項獎勵條

	者，獎勵基準容積 5%。 1.與鄰地境界距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。 2.與建築線距離淨寬最小不得低於 6 公尺。 3.如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二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)應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法、創新能源、環保建材，對於都市美學、建築技術提昇或節能減碳深具貢獻，經相關公會推薦，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%。 (六)本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，惟不得適用增設公眾使用停車空間及公共開放空間獎勵。 (七)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%。 都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。 說明： 1.參照三重等二十處土管要點增修訂公益性設施、綠建築、低開挖、創意建築及獎勵上限之規定。		件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%： 1.距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。 2.距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。 3.建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。
--	--	--	---

	2.增訂建築防災獎勵以提升都市防災性能。 3.考量土地使用以劃設相當面積之開放性公設用地及預留公共停車空間，故不再以獎勵方式私人提供。			
五	本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模應依附圖一規定辦理。 理由：考量計畫區整體景觀，建議訂定最小基地開發規模。	依規劃單位建議修正後通過。 理由：考量本單元土地權屬分布特性及保留安置街廓設置之執行彈性，配合增訂第二款條文。修正後條文如下： (一)本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模應依附圖一規定辦理。 (二)如被指定為安置街廓，且建築基地面寬達5公尺以上、深度20公尺以上，則不受最小建築基地規模限制。	依市都委會專案小組意見通過。	
六	本計畫區之建築退縮規定如下： (一)建築基地應依附圖二之規定退縮建築，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。 (二)依附圖二留設街角廣場者，其面積得與無遮簷人行道併計。 (三)留設無遮簷人行道及沿街牆面線退縮空間，至少1.5公尺應植栽綠化，並留設至少2.5公尺寬之人行或自行車行空間為原則。 (四)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。 (五)建築基地如情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者得依其決議辦理。 理由： 1.配合道路層級及街廓深度留設退縮空間。 2.基於綠色運輸考量，配合於退縮空間留設人行道及自行車道空間。	依規劃單位建議修正後通過。 理由：考量沿安業街之退縮空間僅3公尺，爰配合增訂相關規定，以利後續執行。 修正後條文如下： (三)留設無遮簷人行道及沿街牆面線退縮空間，至少1.5公尺應植栽綠化，並留設至少2.5公尺寬之人行或自行車行空間為原則，沿安業街留設之無遮簷人行道及沿街牆面線退縮空間，至少1.5公尺應植栽綠化，並留設1.5公尺寬之人行或自行車行空間。	依市都委會專案小組意見通過。	

七	本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。 (一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置停車空間外，尚應滿足新北市都市設計審議委員會審議要求及開發案交通量衍生之實際停車需求。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。	依規劃單位建議修正後通過。 理由： 1.有關「其他使用」之定義，為避免後續執行疑義，建議修正為「建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類及第二類以外者」。 2.配合綠色運輸政策增列自行車停車空間設置原則。 修正後條文如下： 3.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類及第二類以外者則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (三)建築物至少應依法定機車停車位數 25%計算設置自行車停車位並供公眾使用，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。	依市都委會專案小組意見通過。
八	公園、綠地等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他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，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；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。

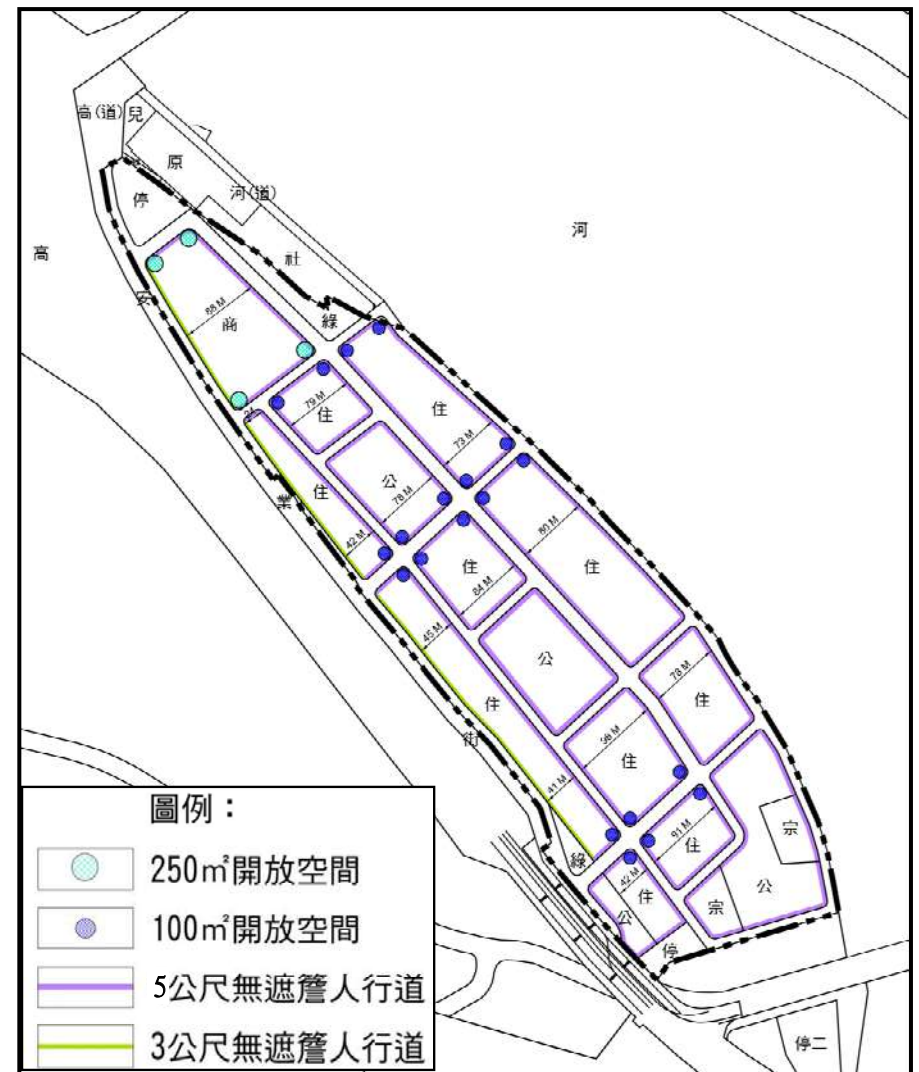
	植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。 依第一項規定應種植花草樹木部份，其下方之任何形式人工構造物不得大於百分之二十。 理由： 1.參照三重等二十處土管要點訂定。 2.增訂植栽下方透水規定。										
九	本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其開挖率不得大於下列規定： <table><tr><td>項目</td><td>開挖率</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>90%</td></tr><tr><td>其他使用分區或公共設施用地</td><td>建蔽率加基地面積 10%</td></tr></table> 公共設施用地之地下室開挖率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。 理由：參照三重等二十處土管要點訂定。	項目	開挖率	住宅區	70%	商業區	90%	其他使用分區或公共設施用地	建蔽率加基地面積 10%	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
項目	開挖率										
住宅區	70%										
商業區	90%										
其他使用分區或公共設施用地	建蔽率加基地面積 10%										
十	本計畫區建築皆應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。 理由：指定本計畫區為全區應實施都市設計審議地區。	依規劃單位建議修正後通過。 理由： 條次調整為 <u>十二</u> 條。	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，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，區內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，有關送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。 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。	依規劃單位建議修正後通過。 理由： 條次調整為 <u>十一</u> 條。	依市都委會專案小組意見通過。								

	理由：參照三重等二十處土管要點訂定。			
<u>十二</u>	計畫區建築物之屋頂應設置 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。 理由：參照三重等二十處土管要點訂定。	依規劃單位建議修正後通過。 理由： 條次調整為十一條。		依市都委會專案小組意見通過。
<u>十三</u>	本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。 理由：參照三重等二十處土管要點訂定。	依規劃單位建議通過。		依市都委會專案小組意見通過。
<u>十五</u>	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。 理由：參照三重等二十處土管要點訂定。	依規劃單位建議通過。		依市都委會專案小組意見通過。

附圖一、最小開發規模示意圖 (F 單元)



附圖二、退縮規定示意圖 (F 單元)



三、J單元

條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議																			
一	本要點依都市計畫法第二十二條規定訂定之。 說明：訂定法令依據。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。																			
二	本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其容許使用如下： <table><tr><th>項目</th><th>容許使用內容</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。</td></tr><tr><td>住宅再發展區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。 其開發方式依本要點第十三條辦理。</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>得依都市計畫公共設施多目標使用辦法規定作多目標使用，並得供大眾捷運系統使用。</td></tr></table>	項目	容許使用內容	住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。	住宅再發展區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。 其開發方式依本要點第十三條辦理。	公園用地	得依都市計畫公共設施多目標使用辦法規定作多目標使用，並得供大眾捷運系統使用。	依規劃單位建議修正後通過。 理由： 1.為保留後續捷運系統及相關設施設置之彈性，建議本單元內之公園用地除依多目標使用辦法規定作多目標使用外，並得供大眾捷運設施使用。 2.考量捷運周邊人行動線串連及配合捷運路線周邊 6 公尺建限建範圍，配合於住宅再發展區南側劃設綠地用地。 3.配合住宅再發展區鄰近計畫道路畸零土地進出動線，劃設為廣場用地（兼供道路使用）。 修正後條文如下： 二、本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其容許使用如下： <table><tr><th>項目</th><th>容許使用內容</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。</td></tr><tr><td>住宅再發展區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。 其開發方式依本要點第十三條辦理。</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>得依都市計畫公共設施多目標使用辦法規定作多目標使用，並得供大眾捷運設施使用。</td></tr><tr><td>綠地用地</td><td rowspan="2">得依都市計畫公共設施多目標使用辦法規定作多目標使用。</td></tr><tr><td>廣場用地 (兼供道路)</td></tr></table>	項目	容許使用內容	住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。	住宅再發展區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。 其開發方式依本要點第十三條辦理。	公園用地	得依都市計畫公共設施多目標使用辦法規定作多目標使用，並得供大眾捷運設施使用。	綠地用地	得依都市計畫公共設施多目標使用辦法規定作多目標使用。	廣場用地 (兼供道路)	依市都委會專案小組意見通過。
項目	容許使用內容																					
住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。																					
住宅再發展區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。 其開發方式依本要點第十三條辦理。																					
公園用地	得依都市計畫公共設施多目標使用辦法規定作多目標使用，並得供大眾捷運系統使用。																					
項目	容許使用內容																					
住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。																					
住宅再發展區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。 其開發方式依本要點第十三條辦理。																					
公園用地	得依都市計畫公共設施多目標使用辦法規定作多目標使用，並得供大眾捷運設施使用。																					
綠地用地	得依都市計畫公共設施多目標使用辦法規定作多目標使用。																					
廣場用地 (兼供道路)																						

三	本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table><tr><td>項目</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>50%</td><td>240%</td></tr><tr><td>住宅再發展區</td><td>50%</td><td>140%</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr></table> 說明： 1.配合都市計畫法臺灣省施行細則及三重等二十處土地使用分區管制要點相關規定訂定各分區及用地之發展強度。 2.參照三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫再發展區開發要點訂定。	項目	建蔽率	容積率	住宅區	50%	240%	住宅再發展區	50%	140%	公園用地	15%	30%	依規劃單位建議修正後通過。 理由：增訂綠地用地及廣場用地(兼供道路使用)之建蔽率及容積率。 <table><tr><td>項目</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>50%</td><td>240%</td></tr><tr><td>住宅再發展區</td><td>50</td><td>140%</td></tr><tr><td>公園用地</td><td rowspan="3">15%</td><td rowspan="3">30%</td></tr><tr><td>綠地用地</td></tr><tr><td>廣場用地(兼供道路使用)</td></tr></table>	項目	建蔽率	容積率	住宅區	50%	240%	住宅再發展區	50	140%	公園用地	15%	30%	綠地用地	廣場用地(兼供道路使用)	依市都委會專案小組意見通過。
項目	建蔽率	容積率																											
住宅區	50%	240%																											
住宅再發展區	50%	140%																											
公園用地	15%	30%																											
項目	建蔽率	容積率																											
住宅區	50%	240%																											
住宅再發展區	50	140%																											
公園用地	15%	30%																											
綠地用地																													
廣場用地(兼供道路使用)																													
四	本計畫區之容積獎勵規定如下： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，除免計容積外，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積之30%為限： 1.私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。 (二)依相關規定或審議要求而取得綠建築標章者，該部分不再給予獎勵。但原無須取得綠建築標章，或取得更高一等級以上之綠建築標章並經都會同意者，依下列規定辦理： 1.取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級者，給予基準容積百分之六之獎勵；取得黃金級者，給予基準容積百分之八之獎勵；取得鑽石級者，給予基準容積百分之十之獎勵。	依規劃單位建議修正後通過。 理由： 1.鑑於規模獎勵可促進私有地主整合及建築基地整體開發，經參酌新北市其他地區均有規模獎勵機制且在定有容積獎勵及移轉上限之前提下，建議本單元納入規模獎勵機制。 2.餘款次配合調整。 修正後條文如下： (五)為鼓勵建築基地整體開發，建築基地之面積符合下列規定者得予以容積獎勵： <table><tr><td>使用分區</td><td>建築基地面積</td><td>增加興建樓地板面積</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>3000至5000平方公尺</td><td>基準容積之10%</td></tr><tr><td></td><td>5000平方公尺以上</td><td>基準容積之15%</td></tr></table> (六)應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型	使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積	住宅區	3000至5000平方公尺	基準容積之10%		5000平方公尺以上	基準容積之15%	依市都委會專案小組意見修正後通過。 理由： 有關土地使用分區管制要點涉及容積獎勵上限部分，參酌與新莊知識產業園區、三重二重疏洪道等整體開發地區間之一致性，依本次提會建議修正通過。 修正後條文如下： (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，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%： 1.距捷運車站用地或火車站周邊300公尺內之建築基地，不得超過基準容積之100%。 2.距捷運車站用地或火車站																	
使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積																											
住宅區	3000至5000平方公尺	基準容積之10%																											
	5000平方公尺以上	基準容積之15%																											

2.申請者應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，並應於申請使用執照時，提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价之五倍保證金，其保證金退還方式，依下列規定：

(1)依期限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。

(2)依期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。

(3)未依期限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

(三)為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下表規定，得予以容積獎勵：

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%

依本款規定獎勵容積者，其建築基地依第八條應設置之綠化面積，依下列公式核算：

$$D=(A \times B)+C$$

A=基地面積

B=法定開挖率與實際開挖率之差值

C=原依第八條核算應綠化面積

D=依本款獎勵後應綠化面積

(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%。

1.與鄰地境界距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平

技術、新工法、創新能源、環保建材，對於都市美學、建築技術提升或節能減碳深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。

(七)本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，惟不得適用增設公眾使用停車空間及公共開放空間獎勵。

(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%。

站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。

3.建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。

	均達 6 公尺。 2.與建築線距離淨寬最小不得低於 6 公尺。 3.如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離應離及同一幢內不相連之二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)應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法、創新能源、環保建材，對於都市美學、建築技術提昇或節能減碳深具貢獻，經相關公會推薦，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%。 (六)本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，惟不得適用增設公眾使用停車空間及公共開放空間獎勵。 (七)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%。 都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。 說明： 1.參照三重等二十處土管要點增修訂公益性設施、綠建築、低開挖、創意建築及獎勵上限之規定。 2.增訂建築防災獎勵以提升都市防災性能。 3.考量土地使用以劃設相當面積之開放性公設用地及預留公共停車空間，故不再以獎勵方式私人提供。	
--	--	--

五	本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模應依附圖一規定辦理。 理由：考量計畫區整體景觀爰訂定最小基地開發規模。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
六	本計畫區之建築退縮規定如下： (一)建築基地應依附圖二之規定退縮建築，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。 (二)留設無遮簷人行道及沿街牆面線退縮空間，至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則。 (三)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。 (四)建築基地如情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者得依其決議辦理。 說明： 1.配合道路層級及街廓深度留設退縮空間。 2.基於綠色運輸考量，配合於退縮空間留設人行道及自行車道空間。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
七	本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。 (一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置停車空間外，尚應滿足新北市都市設計審議委員會審議要求及開發案交通量衍生之實際停車需求。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車	依規劃單位建議修正後通過。 理由：有關「其他使用」之定義，為避免後續執行疑異，建議修正為「建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類及第二類以外者」。 修正後條文如下： 3.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類及第二類以外者則不得低於法定汽車停車位等輛數。	依市都委會專案小組意見通過。

	位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 25% 計算設置自行車停車位，並開放供公眾使用，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。 說明：參照三重等二十處土管要點訂定。		
八	公園、綠地等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他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，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；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。 依第一項規定應種植花草樹木部份，其下方之任何形式人工構造物不得大於百分之二十。 理由： 1.參照三重等二十處土管要點訂定。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。

	2.增訂植栽下方透水規定。								
九	本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其開挖率不得大於下列規定： <table><tr><td>項目</td><td>開挖率</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>其他使用分區或公共設施用地</td><td>建蔽率加基地面積 10%</td></tr></table> 公共設施用地之地下室開挖率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。 理由：參照三重等二十處土管要點訂定。	項目	開挖率	住宅區	70%	其他使用分區或公共設施用地	建蔽率加基地面積 10%	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
項目	開挖率								
住宅區	70%								
其他使用分區或公共設施用地	建蔽率加基地面積 10%								
十	本計畫區建築皆應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。 理由：指定本計畫區為全區應實施都市設計審議地區。	依規劃單位建議修正後通過。 理由：條次調整為 <u>十二</u> 條。	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，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，區內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，有關送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。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。 理由：參照三重等二十處土管要點訂定。	依規劃單位建議修正後通過。 理由：條次調整為 <u>十一</u> 條。	依市都委會專案小組意見通過。						
十二	計畫區建築物之屋頂應設置 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。 理由：參照三重等二十處土管要點訂定。	依規劃單位建議修正後通過。 理由：條次調整為 <u>十一</u> 條。	依市都委會專案小組意見通過。						
十三	住宅再發展區得採整體開發或個別建築開發方式辦理重建。採整體開發者之開發規定如下： (一)最小開發規模不得低於 1000 平方公尺，惟所劃設之街廓未達前述規模或因計畫道路隔開致未達前述規模者，得依該完整單元提出申請。	依規劃單位建議修正後通過。 理由：本案住宅再發展區係屬一完整住宅社區，故後續如擬採整體開發時，應以全部社區一併整體開發，故不另訂最小開發規模。 修正後條文如下：	依市都委會專案小組意見通過。						

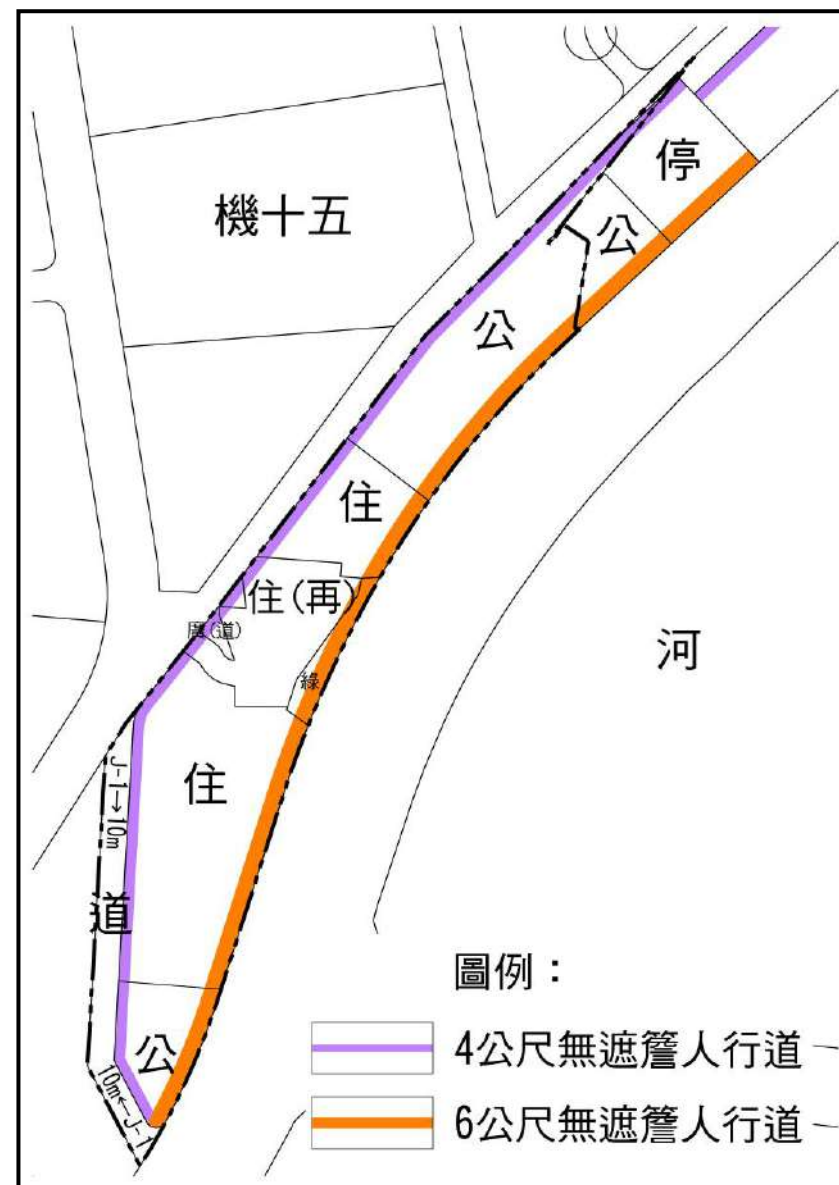
	(二)申請者需擬具整體開發計畫提交新北市都市更新審議委員會審議，都市更新審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應另行依法定程序辦理。 (三)前款整體開發計畫書、圖應表明下列事項： 1.計畫地區範圍及其面積。 2.開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。 3.發展現況分析。 4.土地及地上物處理計畫。 5.土地使用計畫，含都市設計及建築物配置初步構想。 6.公共設施建設計畫。 7.事業及財務計畫。 8.實施進度。 9.其他應配合辦理事項。 (四)辦理整體開發之獎勵內容如下： $V = [V0 / (1 - V1)] \times (1 + V1 + V2)$ V＝獎勵後建築基地容積率，其上限為 420%。 V0＝基準容積率 V1＝提供公共設施之比例，不得少於申請開發基地總面積之 20%，但超過 40% 時，以 40% 核計，所提供之公共設施用地，應於開發完成後登記為新北市所有。 V2＝整體開發規模係數，採 0~0.4 核算。 <table border="1" data-bbox="1279 1249 1423 2011"> <thead> <tr> <th>面積(平方公尺)</th><th>係數</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1000(不含)以下</td><td>0</td></tr> <tr> <td>1000(含)~3000(不含)</td><td>0.1</td></tr> <tr> <td>3000(含)~5000(不含)</td><td>0.2</td></tr> </tbody> </table>	面積(平方公尺)	係數	1000(不含)以下	0	1000(含)~3000(不含)	0.1	3000(含)~5000(不含)	0.2
面積(平方公尺)	係數								
1000(不含)以下	0								
1000(含)~3000(不含)	0.1								
3000(含)~5000(不含)	0.2								
(一)申請整體開發基地應以住宅再發展區全區為原則。									

	5000(含)以上	0.3		
	理由：參照三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫再發展區開發要點訂定。			
十四	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。 理由：參照三重等二十處土管要點訂定。			依規劃單位建議通過。 依市都委會專案小組意見通過。
十五	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。 理由：參照三重等二十處土管要點訂定。			依規劃單位建議通過。 依市都委會專案小組意見通過。

圖一、最小開發規模示意圖（J單元）



附圖二、退縮規定示意圖（J單元）



四、同達興

條次	改制前臺北縣都委會第 364 次會議通過條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
一	本要點依都市計畫法第 22 條及 <u>同法臺灣省施行細則第 35 規定</u> 訂定之。	一	本要點依都市計畫法第二十二條規定訂定之。 說明：考量都市計畫書法定位階及避免產生重複授權疑慮，爰刪除有關施行細則相關規定。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
二	本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)住宅區 (二)公共設施用地 1.兒童遊樂場用地 2.抽水站用地 3.道路用地 前項使用分區及公共設施之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。	二	本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)住宅區。 (二)公共設施用地 1.公園用地 2.抽水站用地 3.停車場用地 4.道路用地 5.廣場用地兼供道路使用。 前項使用分區及公共設施之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。 說明：配合土地使用計畫內容調整規定項目。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
三	住宅區為保護居住環境而劃定，不得為都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條限制之建築物及土地使用，其土地及建築物使用應依左列規定： (一)建蔽率不得大於 50%。 (二)容積率不得大於 280%。	三	住宅區為保護居住環境而劃定，不得為都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條限制之建築物及土地使用，其土地及建築物使用應依左列規定： (一)建蔽率不得大於 50%。 (二)容積率不得大於 240%。 說明：配合都市計畫法臺灣省施行細則及新北市水岸整體開發地區容積率標準進行調整。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
四	計畫區內劃設之公共設施，其建蔽率	四	計畫區內劃設之公共設施，其建蔽率	依規劃單位建議通過	依市都委會專案小組意見

條次	改制前臺北縣都委會第 364 次會議通過條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	及容積率不得大於左列規定： <u>(一)兒童遊樂場用地</u> 1.建蔽率不得大於 15%。 2.容積率不得大於 30%。 <u>(二)抽水站用地之建築管理悉依建築法</u> <u>予規定，其建築管理悉依建築法</u> <u>及相關法令規定辦理</u>		及容積率不得大於左列規定： <u>(一)公園用地</u> 1.建蔽率不得大於 15%。 2.容積率不得大於 30%。 <u>(二)停車場用地</u> 1.平面使用建蔽率不得大於 10%，立體使用建蔽率不得大於 80%。 2.容積率依有關規定辦理。 <u>(三)抽水站用地之建蔽率及容積率不予規定，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。</u> 說明：配合新劃設公共設施訂定其容積建蔽率。	過。	通過。
五	建築基地應依下列規定退縮建築，惟如情況特殊經台北縣都市設計委員會同意者得依其決議辦理： 1.自<u>環快速道路境界線起向內退縮五公尺以上建築，且其面臨兒童遊樂場用地起應至少留設五公尺寬綠化空間；面臨道路用地起應至少留設四公尺寬綠化空間。</u> 2.退縮部分不得加築籬或圍牆，退縮部分得計入法定空地面積計算，惟必須鋪設人行道供公眾通行及於綠化空間設置植栽、花壇、草坪等綠化美化設施後，始得發照建築。	五	建築基地應依下列規定退縮建築，惟如情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者得依其決議辦理： <u>(一)自廣場用地兼供道路使用之境界線起向內退縮四公尺以上建築。</u> <u>(二)退縮部分不得加築籬或圍牆，退縮部分得計入法定空地面積計算，惟必須鋪設人行道供公眾通行及於綠化空間設置植栽、花壇、草坪等綠化美化設施後，始得發照建築。</u> 說明：1.配合改制修正。 2.配合土地使用配置調整及捷運禁限建範圍修正。 3.款次編號統一。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。

條次	改制前臺北縣都委會第 364 次會議通過條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
六	住宅區內建築樓地板面積未達 100 平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過 100 平方公尺，則每超過 100 平方公尺或其零數應留設一部停車空間。	六	本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。 說明：參照三重等二十處土管要點修訂。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
七	建築設計： (一)建築物地面層空間設計與活動使用： 1.建築物地面層規劃應注意減少快速道路對基地之衝擊。 2.法定空地應規劃寧適之庭園景觀，並適度綠化。 3.建築物應配合北側住宅區之 V-3 計畫道路，自住宅區退縮線起至計畫區西南界應自地面層留置得寬度 6 米視覺通廊；該通廊位置得配合建築計畫調整 (二)建築設計應考量節能、省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保等相關措施。 (三)建築物之量體及造型設計 1.應適度分棟規劃，避免單一之連續大量量體。 2.應注意天際線之變化，避免重複單一之造型。 3.商業區內建築物外觀顏色，以中、低明度及中、高彩度為原則，惟不	七	建築設計： (一)建築物地面層規劃應注意減少快速道路對基地之衝擊。 (二)建築物應配合北側住宅區之 V-3 計畫道路，自住宅區退縮線起至計畫區西南界應自地面層留置得寬度 6 米視覺通廊；該通廊位置得配合建築計畫調整。 說明： 除保留因應計畫區特殊性規定外，餘刪除，由新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。

條次	改制前臺北縣都委會第 364 次會議通過條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	<u>得使用高反射性面材。</u> 4.建築物之立面設計及造型量體，應採底層、中高層之建築量體型式，<u>避免設置單調而連續之大片牆面。</u> 5.建築物屋頂設施應配合建築物造型整體予以屋頂美化設計，其附設於屋頂層之各種機電、視訊、空調等設施物應以自女兒牆或簷口退縮設置為原則。 6.建築物立面之明管、曬衣等空間，應<u>規劃適度之遮蔽措施。</u>				
八	夜間景觀照明設計： (一)本基地因面臨河岸，應考量適度之景觀照明設計。 (二)建築物應依建築造型及量體高度，以地面層開放空間、建築物底部、中間部及屋頂突出物部 3 層次，分段設計夜間照明景觀為原則。建築物之底層部分(1 層以下)應配合建築物造型特色設置夜間照明設施，中高層部分之建築量體，則以表現建築物夜間自明性及天際線景觀設置夜間照明設施。唯照明不得製造光害，妨礙住居及生態。 (三)地面庭園應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視覺與活動安全，塑造舒適之行人光環境。	八	夜間景觀照明設計： (一)本基地因面臨河岸，應考量適度之景觀照明設計。 (二)建築物應依建築造型及量體高度，以地面層開放空間、建築物底部、中間部及屋頂突出物部 3 層次，分段設計夜間照明景觀為原則。建築物之底層部分(1 層以下)應配合建築物造型特色設置夜間照明設施，中高層部分之建築量體，則以表現建築物夜間自明性及天際線景觀設置夜間照明設施。唯照明不得製造光害，妨礙住居及生態。 (三)地面庭園應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視覺與活動安全，塑造舒適之行人光環境。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。

條次	改制前臺北縣都委會第 364 次會議通過條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議						
九	建築基地地下室開挖率（地下室投影最大面積÷基地面積）以不超過建築基地面積之 70% 為原則，惟實際得視都市設計委員審議結果酌予放寬。	九	說明：維持原條文。 本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其開挖率不得大於下列規定： <table><tr><td>項目</td><td>開挖率</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>其他使用分區或公共設施用地</td><td>建蔽率加基地面積 10 %</td></tr></table> 公共設施用地之地下室開挖率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。 說明：參照三重等二十處土管要點修正。	項目	開挖率	住宅區	70%	其他使用分區或公共設施用地	建蔽率加基地面積 10 %	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
項目	開挖率										
住宅區	70%										
其他使用分區或公共設施用地	建蔽率加基地面積 10 %										
十	<u>建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</u>	十	<u>公園、綠地等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他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。</u> <u>前項種植花草樹木部分之覆土深度，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；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應</u>	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。						

條次	改制前臺北縣都委會第 364 次會議通過條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			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。 依第一項規定應種植花草樹木部份，其下方之任何形式人工構造物不得大於百分之二十。 說明：1.參照三重等二十處土管要點修正。 2.增訂植栽下方透水規定。		
十一	住宅區不得適用開放空間及停車空間容積獎勵，亦不得作為容積移轉之接受基地。	十一	本計畫區之容積獎勵規定如下： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，除免計容積外，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積之 30% 為限： 1.私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。 (二)依相關規定或審議要求而取得綠建築標章者，該部分不再給予獎	暫予保留，俟本單元開發方式確認後修正。	依市都委會專案小組意見修正後通過。 理由： 1.有關土地使用分區管制要點涉及規模獎勵部分，參酌與新莊知識產業園區、三重二重疏洪道等整體開發地區間之一致性，依本次提會建議修正通過。 2.餘款次配合調整。 修正後條文如下： (五)為鼓勵建築基地整體開發，建築基地之面積符合下列規定者得予以容積獎勵：

條次	改制前臺北縣都委會第364次會議通過條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議								
			勵。但原無須取得綠建築標章，或取得更高一等級以上之綠建築標章並經都設會同意者，依下列規定辦理： 1.取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級者，給予基準容積百分之六之獎勵；取得黃金級者，給予基準容積百分之八之獎勵；取得鑽石級者，給予基準容積百分之十之獎勵。 2.申請者應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，並應於申請使用執照時，提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金，其保證金退還方式，依下列規定： (1)依期限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (2)依期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價五倍之金額後，無息退還。 (3)未依期限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 (三)為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下表規定，得予以		<table><tr><th>使用分區</th><th>建築基地面積</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>3000至5000平方公尺</td><td>基準容積之10%</td></tr><tr><td>5000平方公尺以上</td><td>基準容積之15%</td></tr></table> (六)應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法、創新能源、環保建材，對於都市美學、建築技術提昇或節能減碳深具貢獻，經相關公會推薦，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%。 (七)本計畫區適用「都市計畫容積轉移實施辦法」，惟不得適用增設公眾使用停車空間及公共開放空間獎勵。	使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積	住宅區	3000至5000平方公尺	基準容積之10%	5000平方公尺以上	基準容積之15%
使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積											
住宅區	3000至5000平方公尺	基準容積之10%											
	5000平方公尺以上	基準容積之15%											

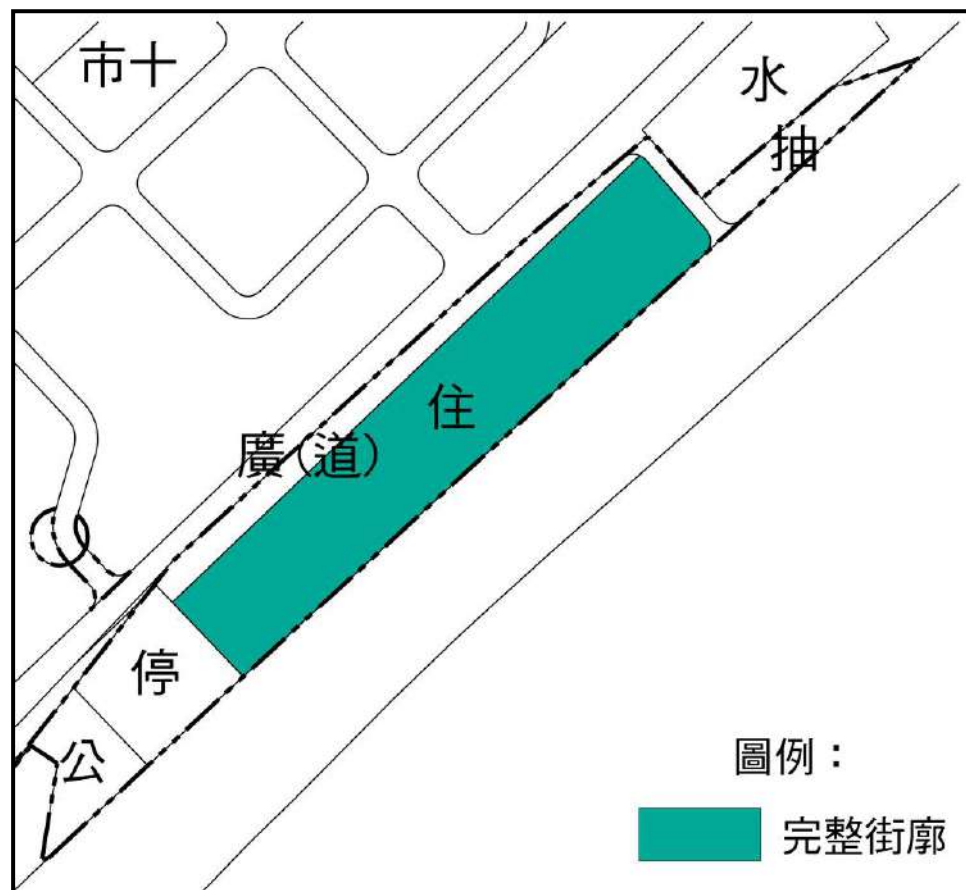
條次	改制前臺北縣都委會第 364 次會議通過條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議												
			容積獎勵： <table><tr><td>法定開挖率－實際開挖率</td><td>獎勵額度</td></tr><tr><td>≥10%</td><td>基準容積之 6%</td></tr><tr><td>≥15%</td><td>基準容積之 8%</td></tr><tr><td>≥20%</td><td>基準容積之 10%</td></tr><tr><td>≥25%</td><td>基準容積之 12%</td></tr><tr><td>≥30%</td><td>基準容積之 15%</td></tr></table> 依本款規定獎勵容積者，其建築基地依第十條應設置之綠化面積，依下列公式核算： D=(A×B)+C A=基地面積 B=法定開挖率與實際開挖率之差值 C=原依第十條核算應綠化面積 D=依本款獎勵後應綠化面積 (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%。 1.與鄰地境界距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。 2.與建築線距離淨寬最小不得低於 6 公尺。 <td></td> <td> 獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%： 1.距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。 2.距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。 3.建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 </td>	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%		獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%： 1.距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。 2.距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。 3.建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。
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%																

條次	改制前臺北縣都委會第 364 次會議通過條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			3.地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二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道原則」，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)應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法、創新能源、環保建材，對於都市美學、建築技術提昇或節能減碳深具貢獻，經相關公會推薦，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%。 (六)本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，惟不得適用增設公眾使用停車空間及公共開放空間獎勵。 (七)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，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%： 1.距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。		

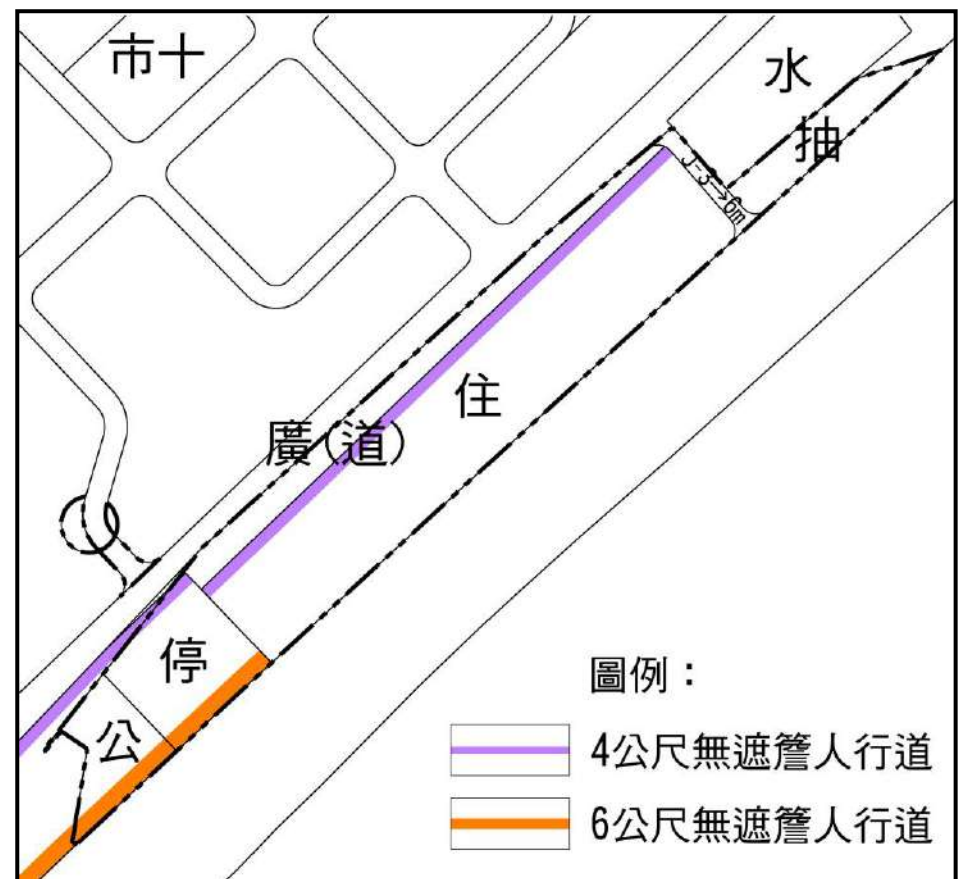
條次	改制前臺北縣都委會第 364 次會議通過條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			2.距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。 3.建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。 說明： 1.配合基準容積一致性調降及考量容積政策一致性原則，增列獎勵項目 2.參照三重等二十處土管要點增訂公益性設施、綠建築、低開挖、創意建築及獎勵上限之規定，以鼓勵建築朝向節能、減碳、創意及防災發展。 3.為提高現行十公尺計畫道路開闢可行性，允許容積移轉。 4.考量土地使用以劃設相當面積之開放性公設用地及預留公共停車空間，故不再以獎勵方式私人提供。		
十二	<u>住宅區以整體開發為原則；並須送「臺北縣都市設計審議委員會」審議，前揭條文第(五)條至第(十一)條為都市設</u>	十二	<u>住宅區以整體開發為原則，並本計畫區建築皆應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」</u>	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。

條次	改制前臺北縣都委會第 364 次會議通過條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	計「原則」性規定，如經「臺北縣都市設計審議委員會」審議通過，得不受此「原則」性規定限制。		審議通過後方得申請建造執照。 說明： 配合改制及參照三重等二十處土管要點修正。		
	未規定	十三	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。 說明：參照三重等二十處土管要點增訂。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
十三	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。	十四	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。 說明：點次調整。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。

附圖一、最小開發規模示意圖（同達興）



附圖二、退縮規定示意圖（同達興）



附件三 人民團體陳情意見綜理表

一、B單元

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
01	陳情人：警察局新店分局 陳情位置：新店警察局中正路與民權路口之機關用地	中央新村北側未來若重劃完成，人口將快速成長，治安及交通負荷亦日趨複雜。	基於警政勤務需要，建議於本重劃區內規劃面臨道路，並靠近中正路與民權路口之機關用地，作為新增派出所使用。	建議採納。 理由： 於靠近中正路與民權路口提供 600 m ² 機關用地作為新增派出所使用。	同意採納。 理由： 於靠近中正路與民權路口提供 600 m ² 機關用地作為新增派出所使用。	依市都委會專案小組意見通過。
02	陳情人：臺北市政府捷運工程局 陳情位置：安坑段新和國小 K8 站、安和路口 K6 站	莊敬段 785-2 地號市場用地	排除捷運用地徵收	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由： 本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非屬計畫範圍內，建議另納入後續新店都市計畫通盤檢討辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
03	陳情人：私立莊敬高職 陳情位置：莊敬段 550、581、582、583、585-1、586、587、588、589、590、591、700、705、718、720 地號共 15 筆土地	1. 本校原校地 1.42 公頃，95 年購得 13 筆土地已獲內政部 960601 內授營都字第 960085646 號函同意個案變更。 2. 前述土地請排除於區段徵收公園及生活服務區。	前述土地請排除於區段徵收公園及生活服務區。	建議採納。 理由： 經查莊敬高職變更案刻正於新北市都委會專案小組審議中，將另行辦理捐贈回饋事宜，建議排除區段徵收範圍。	同意採納。 理由： 經查莊敬高職變更案刻正於新北市都委會專案小組審議中，將另行辦理捐贈回饋事宜，建議排除區段徵收範圍。	依市都委會專案小組意見通過。

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		務區，減輕區段徵收財務負擔。				
04	陳情人：陳○： 陳情位置：中央段143、200 地號	1. 農業區(供開發為產業發展區及生活服務區)不夠明確。 2. 區段徵收會造成高樓過多、部分馬路不整齊，地主被徵收有不公平之聲音、或大地主圖利政府或財團之嫌。	1. 十四張農業區一半徵收為捷運機廠，應減少徵收面積，將機關用地需求移至捷運系統用地，評估使用率，小碧潭使用率少，又開發共構大樓，破壞景觀，圖利建商； 2. 政府應控管，若區段徵收，有過度高樓及馬路亂像；請參考日本百川縣整體開發如合捷運河岸景觀設計，達到健康城市的概念。	1. 建議不予討論。 理由： 本計畫以農業區為計畫範圍，陳情位置屬捷運機廠用地非屬計畫範圍內，建議另案辦理。 2. 建議酌予採納。 理由： 本計畫範圍中十四張農業區將透過整體規劃，配合捷運環狀線機廠站(Y7 站)劃設適宜之住宅與商業區，並提供完善公共設施，未來將能帶動地區發展且提升都市生活品質。	1. 不予討論。 理由： 本計畫以農業區為計畫範圍，陳情位置屬捷運機廠用地非屬計畫範圍內，建議另案辦理。 2. 酌予採納。 理由： 本計畫範圍中十四張農業區將透過整體規劃，配合捷運環狀線機廠站(Y7 站)劃設適宜之住宅與商業區，並提供完善公共設施，未來將能帶動地區發展且提升都市生活品質。	依市都委會專案小組意見通過。
05	陳情人：陳○昌、陳○國	現有學校招生困難，應考量現有土地利用，帶動地方建設及經濟效益。	中正路東側均為住宅用，建議變更中正路東側農業區為住宅區。	建議酌予採納。 理由： 本計畫建議將部分農業區規劃為住宅區，惟部分學校用地經教育主管機關確認有相關需求必須劃設。	酌予採納。 理由： 本計畫建議將部分農業區規劃為住宅區，惟部分學校用地經教育主管機關確認有相關需求必須劃設。	依市都委會專案小組意見通過。
06	陳情人：陳○來	台灣經濟不好，教育費用高，市民少子化不須太多學校用地。	為新店發展，增加就業，開發學校用地為商業區，地盡其用。	建議未便採納。 理由： 本計畫範圍部分學校用地經教育主管機關確認有相關需求必須劃設。	未便採納。 理由： 本計畫範圍部分學校用地經教育主管機關確認有相關需求必須劃設。	依市都委會專案小組意見通過。

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
07	陳○	本人所有之土地為中央段 143、200 地號等 2 筆土地（位於十四張農業區範圍），建議政府相關單位透過整體規劃，集中需地機關之公共設施需求，減少機關用地及學校用地之設置，維護地主原有之權益，加速帶動地區發展並提升都市生活品質。	建議政府相關單位透過整體規劃，集中需地機關之公共設施需求，減少機關用地及學校用地之設置，維護地主原有之權益。	建議酌予採納。 理由： 本案各項公共設施需求業經各目的事業主管機關開會協商後，已在符合法規及對土地最經濟有效利用之前提下劃設。	酌予採納。 理由： 本案各項公共設施需求業經各目的事業主管機關開會協商後，已在符合法規及對土地最經濟有效利用之前提下劃設。	依市都委會專案小組意見通過。
08	陳情人：花開富貴社區馬○仁	公共設施電信用地規劃於中正路民權路口，鄰近本社區，全體住戶請求將電信用地遷移。	檢討變更未請將電信用地移至原規劃電力公司處或公園兼污處理廠旁。	建議酌予採納。 理由： 1. 本計畫所建議劃設之電信專用區，其區位與花開富貴社區已相隔 20m 之道路。 2. 未來於細部計畫土管中將酌予考量陳情人意見，將電信專用區法定空地集中留設於南側，增加與花開富貴社區之緩衝距離。	酌予採納。 理由： 3. 本計畫所建議劃設之電信專用區，其區位與花開富貴社區已相隔 20m 之道路。 4. 未來於細部計畫土管中將酌予考量陳情人意見，將電信專用區法定空地集中留設於南側，增加與花開富貴社區之緩衝距離。	依市都委會專案小組意見通過。
09	陳情人：中華電信股份有限公司台灣	目前新店市百忍地區工商林立，	建請 貴局能盡速通盤檢討將新店市百忍	建議採納。 本計畫已於計畫區 B 單元	同意採納。 理由：	依市都委會專案小組意見通過。

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	北區電信分公司文山營運處	地方日益繁榮，惟無「電信專用區」之土地可供興建電信機房暨服務中心綜合大樓以提升當地居民電信服務品質。	地區(適當地點涵蓋範圍為：新店市中正路中央路以東、新店高中以北、民權路以南、建國路民族路以西)部分土地面積約六百坪規劃為「電信專用區」以符實際需求並帶動地方繁榮。	東側(中正路與民權路口附近)劃設一處約 4000 m ² 電信專用區。	本計畫已於計畫區 B 單元東側(中正路與民權路口附近)劃設一處約 4000 m ² 電信專用區。	
10	陳情人：鄒○中	1. 區內 32 公尺計畫道路應採直線規劃連接民權路與環河路、方便兩地車流相通。 2. 為考量市區之整體性應將和平里納入本計畫範圍。		建議酌予採納。 理由： 1. 已於 B 單元整體考量，所述 32 公尺計畫道路可連接至捷運 Y7 站並透過計畫道路與民權路連接。 2. 計畫區內和平社區目前已屬密集住宅區，非屬本案辦理範籌，已整體規劃但需另案辦理開發。	酌予採納。 理由： 1. 已於 B 單元整體考量，所述 32 公尺計畫道路可連接至捷運 Y7 站並透過計畫道路與民權路連接。 計畫區內和平社區目前已屬密集住宅區，非屬本案辦理範籌，已整體規劃但需另案辦理開發。	依市都委會專案小組意見通過。

二、F 單元：無

三、J單元及同達興

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
11	陳情人：台宇實業(吳○聰) 陳情位置：新和段643、660、665、671、673、669地號	1.V-26-12m道路拓寬為18m將拆除兩側建物及12層大樓，建議調整捷運路線，改由II-4安和路通過。 2.劃設農業區為生活服務區與興建中社區衝突，建議已完成興建之社區排除在單元J之分區規劃。 3.中安大橋及環快路網有助於交通運輸，但J單元南側之橋沖地區，建議土地使用應調整規劃出緩衝區，依比例將綠地與生活服務區互換後，綠地供中安大橋及環快緩衝並提供鄰里開放空間。	1.建議調整捷運路線，改由II-4安和路通過。 2.建議已完成興建之社區排除在單元J之分區規劃。 3.J單元南側之橋沖地區，建議土地使用應調整規劃出緩衝區，依比例將綠地與生活服務區互換後，綠地供中安大橋及環快緩衝並提供鄰里開放空間。	建議酌予採納。 理由： 1.本計畫範圍內捷運安坑線路現尚未定案，相關土管規則建議另案研議辦理；另考量周邊建築分布，本計畫建議維持IV-26道路10公尺寬之規劃。 2.已將既有合法住宅社區劃為再發展區剔除區段徵收範圍 3.配合於J單元財務可行前提下於南側劃設公園用地一處。	酌予採納。 理由： 1.本計畫範圍內捷運安坑線路現尚未定案，相關土管規則建議另案研議辦理；另考量周邊建築分布，本計畫建議維持IV-26道路10公尺寬之規劃。 2.已將既有合法住宅社區劃為再發展區剔除區段徵收範圍 3.配合於J單元財務可行前提下於南側劃設公園用地一處。	依市都委會專案小組意見通過。
12	陳情人：北市捷運局 陳情位置：大坪林段南機廠K9站	1.大眾捷運安坑線沿線地區發展快速，環狀線第一階段推動計畫在即。 2.配合新和國小水資局合案變更、十四張都計案、安坑一號道路、等相關計畫，須	1.安坑線安康路安和路口AH4站-依計畫書安和路將拓寬為40m，兩側基地應自建築線至少退縮10m建築，因應捷運車站出入口設施，建議該路段兩側	建議酌予採納。 理由： 1.本計畫範圍內捷運安坑線路現尚未定案，相關土管規則建議另案研議辦理。 2.本計畫建議維持IV-26道路10公尺寬	酌予採納。 理由： 1.本計畫範圍內捷運安坑線路現尚未定案，相關土管規則建議另案研議辦理。 2.本計畫建議維持IV-26道路10公尺寬之規劃，並未拓寬至18公尺。	依市都委會專案小組意見通過。

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		配合檢討安坑線路線 規劃及計畫時程。	建築基地，併同增加 退縮 10m 地下結構 體開挖。 2.IV-26 配合捷運安坑 線拓寬為 18m，拓 寬部分以整體開發 取得，經查草案該道 路南端接安和路已 有多棟建物施工 中，嚴重影響路線佈 設，請確認 18m 道 路之可行性，俾納入 規劃整體考量。 3.查草案計畫書圖就 I-12 道路兼供捷運 環狀線及安坑線站 體軌道使用，I-13 道路計畫書圖路寬 標示不同請確認，建 議該道路應規劃為 40m 以上，兩側建 築基地，應自建築線 至入退縮 10m 建 築。	之規劃，並未拓寬至 18 公尺。 3.同理由 1。	3.同理由 1。	
13	陳情人：頂城里王 ○藤里長：安坑段	1.安康路一段 24 巷原有 6m 巷道通溪洲路、6 巷、8 巷，因拓寬碧 潭橋而消失。 2.反對將安康路一段頂 城下城住宅眾多民宅	1.請恢復原有道路，以 利頂城里溪洲路通 行。 2.將安康路一段民宅 密集區排除於供開 發為生活服務區或	1.建議酌予採納。 理由：本計畫經查無此 巷，且目前本區居民並 無出入問題；另本案業 配合周邊現有路網調整 交通系統配置。	1.未便採納。 理由：本計畫經查無此巷，且 目前本區居民並無出入問題； 另本案業配合周邊現有路網調 整交通系統配置。 2.不予討論。	依市都委會專案 小組意見通過。

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		納入區段徵收範圍。	產業發展區，減少民怨，降低區段徵收範圍拆除民房等工程費，使整體計畫更可行。請辦理公聽會，俾里民了解。	2.建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	
14	1.陳情人：陳○偉 8人： 陳情位置：安坑段下城小段 18-6 地號 2.陳情人：廖○芳等 18 人： 陳情位置：安坑段下城小段 15-3 地號	反對將安康路一段頂城下城住宅區民宅納入區段徵收。	將安康路一段民宅密集區排除於供開發為生活服務區或產業發展區，減少民怨，降低區段徵收範圍拆除民房等工程費，使整體計畫更可行。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
15	陳情人：廣○遠、舒○香、鄭○興、張○志： 陳情位置：安坑段大坪腳小段 6、10 地號	1.安康路旁住戶雖少，附近農地及台大農場甚多可劃為公園，在數十戶老社區規劃公園損害住戶權益。 2.上述土地已移國產局，依現況變更為非公用土地，輔導現住戶租售。	1.請縣府變更公園為建地，現住戶願無償提供公共設施。 2.撤銷公園預定地	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
16	陳情人：新店戒治所： 陳情位置： 1.安坑段大湖底小段 103、105-7、110、110-2 地號 2.下城小段 136、	1.法務部配合行政院反毒政策，亟需撥用新店監獄房地，紓解北部矯正機關收容落實分監管理。惟依法徵收私地或撥用公地不得妨礙都市計畫。	建議前述土地變更為機關用地，以符管用合一。	建議不予討論。 理由：經查陳情地號非屬本次計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：經查陳情地號非屬本次計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	138-6、141-6、143-3、150、155-1、166-3、278-1、280-1、282、284、297-1、297-2 地號	2.前述土地為農業區及保護區。				
17	陳情人：何○敏、盧○蘭 陳情位置：安坑段溪西小段 89、90、130 地號	貴府研議變更新店第二次通盤檢討第三階段修正之草案將本所劃為三區，將影響本所使用功能，不利未來發展。	請調整道路系統，維持本所區位完整。	建議不予討論。 理由：由於陳情位置非位於本案範圍，建議另案辦理。	不予討論。 理由：由於陳情位置非位於本案範圍，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
		早年因軍事用地限建，附近已改為建地。	1.請變更為建地。 2.請加速規劃以利新店發展。			依市都委會專案小組意見通過。
18	陳情人：陳○良 陳情位置：環河段 296、297、317、320、321、325、327、328、329 地號等 51 筆	碧潭橋下游東岸土地業已劃出河川區，請納入二通檢討。	前述土地位於環快南側，鄰近都市核心地區，建議規劃為公共開放休閒運動使用。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
19	陳情人：游○旺 金玉盟公司 陳情位置：新店市安康路一段 20 號	都計規劃應考量土地利用價值及發展願景，本次變更草案未能考量現況，農業區未有效利用帶動地方建設。	檢討變更未增設加油站等公用事業，造成原農業區設加油站無法繼續經營。配合政策擬增設加氣站，請將現況加油站變更為加油站用地。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
20	陳情人：遠東工業園區第五期管委會朱○文 陳情位置：莊敬段569、570、-1、-2地號	前述地號原經縣府核發80店使字第344號使用執照在案(大坪林段廿張小段)，83年217-33、-44、218-2三筆合併為莊敬段569地號；94年8月227-4、228、-1、-2、-3、229六筆合併為莊敬段570地號，並分割570-1，又自570-1地號(農業區)分割-2地號(文教區)影響18家公司權益。	原核准使用執工業區，新分莊敬段570-1農業及570-2文教區請更為工業區。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
21	陳情人：羅明才立法委員 陳情位置：安坑段大湖底小段	台大安康農場及新店戒治所(機十八)納入整體開發。	1.台大安康農場劃設「大專用地」。 2.新店戒治所開發為「國防航太科技博物館」。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非未屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非未屬計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
22	陳情人：游○貴等6人、太平里李謝○珍里長	新店都計樁位MC30IP30MI30更正公告將拆除兩百年以上之太平里土地公廟，里民反對居民信仰中心被拆。	修正華城路口拓寬計畫。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
23	臺大生物資源暨農學院附設農業試驗場	臺大安康農場於95年經行政院核定促進民間參與公共建設計畫—臺大安康農場休閒教育推廣中心，並獲農委會補	請修正臺大農場專用區土地使用範圍。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		助執行，屬農業設施促參案，刻正於縣府進行環評及水保審核中。通盤檢討草案本場部份土地劃為生活服務區。				
24	國立台灣大學	1.台大安康農場自 53 年徵購後作為台大農學院試驗農場使用。 2.現配合農委會休閒農業政策，依「促進民間參與公共建設法」，積極推動「休閒農業教育推廣中心」計畫，於 95 年 8 月，以 BOT 方式委由台大后花園公司經營，並於 96 年 11 月 27 日取得縣府休閒農場籌設許可，已有條件通過環境影響評估，水土保持計畫、雜建照刻依計畫執行中。	請保留本校現況勿列入區段徵收範圍。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
25	陳情人：黎○圳、黎○時、黎○隆 陳情位置：安坑車子路小段 230-2,-7 地號 2 筆土地	安坑一號道路徵收剩餘土地。	變更為可建築用地。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
26	陳情人：陳○開 陳情位置：安坑石頭厝小段	道教用地極少。	提供左列土地請規劃為宗教專用區。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍	依市都委會專案小組意見通過。

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	110-78-79,45,48,49,81 地號 6 筆			屬計畫範圍內，建議另案辦理。	內，建議另案辦理。	
27	陳情人：湄洲台北北后宮 陳情位置：安坑段石頭厝小段 110-47,-123,-124,-126,-154 第號 5 筆土地	本宮早年興建為在地之宗教信仰中心並常辦宗教及公益慈善活動。	請將左列土地請規劃為宗教專用區。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
28	陳情人：何○和 陳情位置：安坑段大湖底小段	1.清風園戒治所受台大農場均徵收民地劃設，二通三階區段徵收上述三者均應負擔公設比例。 2.二通三階檢討請儘速推動避免影響地主權益。 3.建議調降開發面積由地主整合以市地重劃開發。 4.新店戒治所廢污水影響地方環境，應遷移改設其他公共設施。 5.部都委會就第二次通盤檢討區段徵收有困難，應循程序報中央核示，基地採市地重劃較可行。	1.變更案七請規劃細部道路俾利地主自力都市更新。 2.安坑地區禁建達 52 年請儘速公告主計俾便地主自辦市地重劃，減輕縣府負擔。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
29	陳情人：行政院文化建設委員會	1.本機關用地原景美看守所使用為保存人權	為免影響開發單元 B 規劃建設，請將該五筆	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫	依市都委會專案小組意見通過。

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	陳情位置：新店市莊敬段 509、510、511、512、513 地號	奮鬥歷史軌跡請變更為「文化專區」。內政部 97 年 9 月 1 日內授營都字 970140778 號函同意都計變更在案。 2.陳情土地經縣府 96 年 12 月 12 日北府文資字第 9600 11931 號公告為歷史建築。	土地併同變更為「文化專用區」。	為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內。	範圍，陳情案非屬計畫範圍內。	
30	陳情人：鄭○源、劉○茹 陳情位置：復興段 198、202、203 等 13 筆	1.景美溪斷面 7.3 上流疏浚淨 4M，下游高於上游，十號局排水降床需延長至景美橋，強制使用私有地 44 筆，當時挖深 1.5M。 2.96 年 6 月 10 洪水降雨量 300 厘米距河堤僅 50 公分。	政府徵收土地 44 筆及工程款需新台幣 3 億元，政府財源有限無法施工，由公益團體碧潭獅子會協助整合，解決景美溪防洪問題。 198、202、203 地號鄰地 13 筆，農地全部變更建地容積移轉，所有權人以地易地，補償費工程款由土地所有權人支付。縣府不需支付費用，達成政府民眾雙贏。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
31	陳情人：洪○福 陳情位置：安和福德宮	安和福德宮始建於百年前，配合重大建設遷於現址，請准繼續使用，以維護民間信仰。	請將安和福德宮規劃為寺廟用地，以利承租。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
32	李○賢先生（統一	安坑段內挖子小段 15-7	為避免後續開發請照	建議不予討論。	不予討論。	依市都委會專案

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	工商綜合區開發股份有限公司代表)	地號原分割自 15-2 地號 (道路用地)，現況土地使用分區為工商綜合專用區 (一)，惟查 94 年 8 月 10 日及 8 月 18 日發布實施在案之計畫內容，該地號非屬工商綜合專用區 (一)，故為避免後續開發請照產生疑義，建議將該筆地號變更為道路用地。	產生疑義，建議將該筆地號變更為道路用地。	理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	小組意見通過。

四、逾期人民陳情

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會決議
33	陳情位置：J 單元 陳情人：吳○聰	一、新店區多數住宅區土地容積率 300%，本公司土地位於 J 單元，已知該街廓規劃日後有捷運毗鄰，且屬具景觀價值知河岸第一排優良住宅之區位，且期符合社會上公平性及一般性原則，建議日後 J 單元之住宅區經區段徵收取回土地，亦能給於 300% 之建築容積，以增加都市土地之利用。 二、同樣位於 J 單元之老舊建築物區域係都市計畫發布前已編為建地目之農業區建築用地，亦即都市計畫法省施行細則第 30 條之農建第，依該規定，此老舊建築若重建或整合新建，可取得容積率 60%，簷下 14 公尺之建築物，換算其建築容積率當為 180%，相對比較日後區段徵收取回土地 40%，建築容積 240% 或 300%，仍有大幅減少，為避免，日後引起不必要之抗爭與	單元之建築容積在區段徵收後給予 300%	不予採納。 理由： 依都市計畫臺灣省施行細則第 34 條按鄰里性公共設施比例及居住密度核算，專案小組決議住宅區容積率 240% 已屬最高標準，且新北市新劃設整體開發地區之容積率標準亦未超過 240%，建議仍維持專案小組決議。	依規劃單位建議通過。

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會決議
		民怨，建議 J 單元之建築容積在區段徵收後給予 300%，以維人民權益，並促進都市土地資源之合理使用。			
34	陳情位置：安和段 5 地號等 20 筆土地 陳情人：同達興實業股份有限公司	一、本公司於民國 62 年 10 月 13 日於旨揭土地設置液化石油氣分裝廠，而民國 63 年 11 月 28 日新店擴大都市計畫始將本公司用地及鄰近地區納入都市計畫管制。然本公司四十年來始終依法且合法地在現址運作及使用。 二、隨著新店都市迅速發展，附近地區居住人口逐漸密集，改制前台北縣政府、新店市公所及地方民意均強烈表達要求本公司遷廠，本公司乃配合提出都市計畫變更之申請，並於民國 94 年 5 月 24 日經台北縣政府認定：「…本案為避免重大災害之虞，有其遷廠之必要性與急迫性，原則同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款辦理個案變更」。 三、本案經民國 96 年 4 月 12 日改制前縣都委會第 364 次會審議通過，同意變更為住宅區並自願捐贈 41.54% 公共設施用地，由本公司自行負擔遷廠經費及公共設施用地之興闢，且確認扣除本公司所需自行負擔費用後，取得建地並未較區段徵收為高。 四、惟經過 97 年 7 月 29 日內政部都委會第 687 次會，考量本案與縣府審議中之新店二通三階案之 J 單元毗鄰，故決議退請縣府納入通檢案辦理，致使本案延宕至今四年。 五、都市計畫變更雖暫停，但為了配合地方遷廠要求，避免時程延誤，本公司相關遷廠準	維持原縣都委會決議由該公司自行捐地開發，若採區段徵收辦理，請將本公司土地列為單一區段徵收區，不與 J 單元合併辦理區段徵收。	依專案小組建議，提請大會討論。	有關同達興案之開發方式，仍採區段徵收方式辦理，並同意採與 J 單元分別辦理開發，以減陳情人疑慮。

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會決議
		備及遷廠後土地建築規劃均持續進行中，以使後續相關土地使用與利用能更順利銜接。 六、今得知本案雖納入新店二通三階案中辦理，開發方式卻由原縣都委會決議之自行捐地開發方式改為公部門辦理區段徵收，惟恐後續區段徵收時程是否能儘速完成，已非本公司可自行掌控，故建議仍維持原縣都委會決議由本公司自行捐地開發。 七、若市府仍決議本案採區段徵收辦理，除請加速辦理時程外，由於： (一)本公司土地與J單元均為長條狀各自獨立，銜接介面不寬，可透過公設整體規劃掌控，並沒有共同開發之必要。 (二)一併辦理區段徵收將因抽籤配地而使本公司配回土地分隔破碎，恐怕影響本案原本整體開發規劃之構想。 故請將本公司土地列為單一區段徵收區，不與J單元合併辦理區段徵收。			

附件三 109 年 1 月 14 日內政部都市計畫委員會第 961 次
會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 961 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 1 月 14 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇 花兼副主任委員敬群 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持，本次會議由副主任委員代理主持至核定案件第 9 案完竣後，因有其他要公先行離開，由本會委員互推邱委員昌嶽續代理主持。）

紀錄彙整：陳志賢

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 960 次會議紀錄。

決 定：確定。

核定案件
第 2 案

審議案件一覽表

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討再提會討論案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第三階段）（B、F、J 單元）—B 單元案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更淡水都市計畫（配合變更淡水都市計畫（部分原港埤區變更為住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更臺北港特定區計畫主要計畫（娛樂專用區為第二種產業專用區、道路用地）案」。

第 5 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合中原營區整體開發）案」。

第 6 案：彰化縣政府函為「變更鹿港福興主要計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製）（第一階段）（訂正書圖不符部分）案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）再提會討論案」。

第 8 案：臺南市政府函為「變更山上都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」。

第 9 案：臺南市政府函為「變更官田（含隆田地區）都市計畫（第四次通盤檢討）再提會討論案」。

八、報告案件：

第 1 案：屏東縣政府函為「屏東縣整體產業用地發展暨工業區檢討策略案」。

第 2 案：本會自 108 年 1 月至 12 月底審議案件情形報告案。

第 3 案：各直轄市、縣（市）都市計畫委員會 108 年度召開委員會及專案小組會議次數、審議情形報告案。

九、散會時間：12 時 10 分。

第 2 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第三階段）（B、F、J單元）—B單元案」。

說明：

一、本案前經本會專案小組 107 年 12 月 6 日第 8 次會審議完竣，其中初步建議意見第 8 點：「B、F、J 單元係以區段徵收開發，請新北市政府依內政部 100 年 1 月 18 日以台內地字第 0990261119 號函（…就公益性及必要性先行向內政部土地徵收審議小組報告後，再提內政部都委會審議）、107 年 8 月 27 日內授中辦地字第 1071305021 號函示（區段徵收審議機制由 3 階段整併為 2 階段）及本會與本部土地徵收審議聯合專案小組（107 年 5 月 4 日）會議，就土地徵收審議小組出席委員所提意見辦理後，再提本會討論。」在案。

二、B 單元區段徵收公益性及必要性評估，經提內政部土地徵收審議小組 108 年 10 月 30 日第 192 次會議報告，決議尚具公益性及必要性，並經新北市政府依前開會議紀錄以 108 年 12 月 6 日府新北府城審字第 1082276089 函送說明資料到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及新北市政府 108 年 12 月 6 日新北府城審字第 1082276089 函送說明資料通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案所屬包含 B、F、J 單元及同達興單元，除同達興單元採市地重劃開發外，B、F、J 單元屬獨立區段徵收案，其中 B 單元鄰近捷運環狀線，相較其他單元具開發急迫性，爰經 108 年 10 月 30 日土地徵收審議小組第 192

次會議報告，經檢視尚具公益性及必要性，故續將 B 單元都市計畫內容提請本會審議。其餘單元進度包括 F 單元於 108 年 11 月 11 日函送土地徵收審議小組，J 單元刻正辦理提報土地徵收審議小組前置作業，相關辦理進度請納入計畫書敘明。

二、本案土地徵收審議小組出席委員所提意見，涉及都市計畫部分，請市政府納入計畫書詳予補充敘明。

三、查「變更新店都市計畫(配合捷運安坑線建設計畫)案」已於 107 年 1 月 24 日發布實施，本案相關面積請配合釐清修正。

四、為配合辦理區段徵收整體開發之期程，及確保計畫具體可行，參據「都市計畫規定以區段徵收方式開發案件之處理原則」，依下列各點辦理：

(一)請新北市政府依土地徵收條例相關規定，先行辦理區段徵收，於完成新北市都市計畫委員會審定細部計畫及依土地徵收條例第 20 條第 1 項第 2 項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請新北市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二)委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

五、本案擬變更內容與原公開展覽草案不一致部分，為避免

影響他人權益，本案經本會審決後，另案補辦公開展覽及說明會，如公开展覽期間無人民或團體提出異議，則准予通過；否則應再提會討論。

六、本會專案小組後逕向本部陳情意見部分（詳附表）。

附表、逾期人民或團體陳情意見綜理表(107.12.06~迄今)

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	建議事項	新北市政府研析意見	本會決議
逾人 24	廖○斌、 王○順、 廖○名、 廖黃○秀 等4人/中 正路東側 之B單元	有關本人等所有住宅為座落於內政部都委會之「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討第三階段)(B、F、J單元)案」之周圍附近住宅區住戶，茲因本案目前於內政部都委會審議中，本人等建請貴會於都市計畫示意圖中，臨中正路右側之文中區(國中用地)及住宅區邊界位置，配合本次重劃建議留設計畫道路，將住宅區與學校以道路分隔，減少噪音及周圍住戶進出通行安全順暢(附圖)，煩請貴會納入本次審議案中，不勝感激。	建議區段徵收範圍內劃設計畫道路，將住宅區與學校以道路分隔，減少噪音及周圍住戶進出通行安全順暢。	未便採納。 理由： 1. B單元文中用地北側住宅區，係配合區段徵收規劃為安置街廓，使範圍內持有面積較小之地主得以最小基地規模100平方公尺申請配地，倘依陳情意見劃設道路，將導致可配回地主面積減少及影響街廓深度造成建築困難。 2. B單元東側非屬整體開發範圍之住宅區，於新店都市計畫內已規劃有道路系統，有關無適合進出通行道路或未臨接建築線之基地，可透過與周邊住宅區土地整合達成合宜之臨路條件。	照市府研析意見。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

本計畫係本會 87 年 10 月 11 日第 451 次會審議變更新店第二次通盤檢討案件中共有 11 處農業區決議「暫予保留，另案辦理」，上開案件中之 3 處(B、F、J 單元)，及同達興案係變更河川區為住宅區案，本會 97 年 7 月 29 日第 687 次會議決議，該案因毗鄰「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討第三階段)案」中之 J 單元，考量規劃之整體性、區段徵收公平性及河川區處理的一致性，納入 J 單元一併辦理合先敘明。本案請新北市政府依下列各點辦理後，提請大會討論。

- 一、請依據新店都市計畫地區之人口成長、住宅、商業需求及公共設施容受力等妥為分析與推計後，重新檢討本計畫 B、F、J 單元容納計畫人口，B 單元部分請將捷運場站聯合開發所容納人口一併計入檢討，並詳予補充人口成長與本案增加住宅區之合理性，納入計畫書敘明。
- 二、請依據各單元開發規模、容納人口，就都市計畫法第 45 條所規定，公園、體育場、綠地、兒童遊樂場及廣場等五項公共設施確實檢討其比例，及 B 單元有關公園用地兼供污水處理廠使用，請確實核算實際供作五項公共設施使用之面積比例，另學校用地配置部分請補充教育主管機關相關文件，納入計畫書敘明。
- 三、本案 B、F、J 及同達興 4 個單元皆鄰近新店溪河川區域，請釐清整體開發範圍是否涉及新店溪河川區域、環境敏感地區及土壤液化潛勢地區，並詳予補充各單元整體開發之適宜性及合理性外，考量防災安全，請補充規劃、工程或管理上之因應措施，併納入計畫書敘明。
- 四、本案 B 單元農業區內規劃之公園兼污水處理廠用地，請補充污水處理廠用地需求評估資料(包括用地功能、面積需求、環境影響、配置空間分布…等)，污水設施應儘量地下化，地上建築物設施仍需符合公園用地建蔽率規定，並補充「公園兼污水處理廠用地」公共設施名稱之適宜性、污水處理廠地上設施與公園使用之相容性及公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等五項公共設施用地比例，納入計畫敘明。

- 五、本案 B 及 F 單元增加劃設社會福利設施用地，請補充社會福利設施用地之容許使用項目，並於細部計畫增訂社會福利設施用地土地使用分區管制要點。
- 六、本案 F 單元內之臨水宮與慈聖宮，請釐清領有寺廟登記證之土地範圍，並研議將其排除整體開發範圍，以符實際。
- 七、本案有關同達興單元原採區段徵收方式開發，惟同達興單元非屬農業區或保護區，並無相關規定需以區段徵收方式開發，考量其權屬單純且配合捷運安坑線，土地所有權人亦願意配合出具同意書供先行使用，故同意改採市地重劃方式辦理，惟為確保都市計畫具體可行，請依本會審議通過，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」規定辦理。
- 八、B、F、J 單元係以區段徵收開發，請新北市政府依內政部 100 年 1 月 18 日以台內地字第 0990261119 號函(…就公益性及必要性先行向內政部土地徵收審議小組報告後，再提內政部都委會審議)、107 年 8 月 27 日內授中辦地字第 1071305021 號函示(區段徵收審議機制由 3 階段整併為 2 階段)及本會與本部土地徵收審議聯合專案小組(107 年 5 月 4 日)會議，就土地徵收審議小組出席委員所提意見(詳附件)辦理後，再提本會討論。
- 九、變更內容部分：詳附表一(本會專案小組初步建議意見)。
- 十、人民及團體情意見部分：詳附表二(本會專案小組初步建議意見)。

【附件】

本部土地徵收審議小組專案小組與本部都委會專案小組共同聽取新北市政府簡報「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討第三階段）（B、F、J 單元）案」第 2 次會議紀錄

- (一)區段徵收屬徵收之一種，為不得已之最後手段，應具備公益性及必要性。本案各單元主要係「配合」捷運環狀線 Y7 車站與安坑線開發之需求，或為「配合」推動原住民專用區之發展，擬以區段徵收方式辦理之新社區開發案，其公益性理由較為薄弱，應請再強化開發目的之公益性理由。
- (二)本案計畫範圍外鄰近甫辦理完成之中央新村北側區段徵收案，請補充其可建築土地處分情形及開發情形（住宅發展率）。又新店地區尚有眾多開發案（如美河市、環狀線 Y7 車站等聯合開發案、行政園區都更案、新店裕隆城開發案……），其開發量體大，請補充該等開發案提供可建築土地、住宅量體資料，以及新店計畫人口成長、分派情形，並說明本案開發之急迫性及必要性。
- (三)有關財務計畫之評估分析，應請注意試算基礎及各項估算數據之合理性（如：土地所有權人領現領地比例之敏感度分析、各項開發費用估算標準、各單元開發後土地處分市價之差異性及合理性…等），建議參考本案意願調查結果及甫辦理完成之中央新村北側區段徵收案例之執行數據，以符實際。
- (四)B 單元計有 62 筆之合法建築，未來如何處理或有安置規劃？該等所有權人意見如何？區段徵收開發會否造成迫遷情形，請補充。
- (五)F 單元依 103 年 1 月意願調查結果，計有 3 人有繼續從事耕作意願，市府擬俟辦理區段徵收作業時，再依土地所有權人需求再予變更都市計畫，尚有未妥。建議應依調查結果預為規劃農業區，並落實於都市計畫內。
- (六)本案各單元之意願調查時間距今已久，請於提送本案公益性及必要性評估報告前，重新辦理意願調查。

附表一、變更新店都市計畫(第二次通盤檢討第三階段)(B、F、J單元)變更內容綜理表

新編 號	報部編 號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	1	計畫目標年	民國 94 年	民國 110 年	現行計畫目標年已屆滿,故配合北部區域計畫第二次通盤檢討(草案),將計畫目標年定為民國 110 年。	配合新北市區域計畫之目標年期修正為 115 年。
2	2	B 單元。 位於復興路以南、中正路兩側及中央新村北側之農業區(十四張農業區)。	農業區 (34.5725)	住宅區 (12.0772) 商業區 (6.2374) 電信專用區 (0.5611) 文教區 (0.3153) 學校(國中)用地 (3.1480) 機關用地 (0.0820) 變電所用地 (0.5033) 公園用地(兼供污水處理廠使用)(7.3307) 停車場用地(兼供轉運站及捷運設施使用) (1.0200) 綠地用地(兼供變電所使用) (0.3955) 道路用地 (2.9020)	1. 配合捷運建設期程,調整毗鄰農業區為可發展區。 2. 因應新店區第三級產業發展需求,於捷運站周邊劃設商業區。 3. 因應計畫區人口引入及新店市區學齡人口就學需求,劃設文中用地 1 處。 4. 配合「變更新店都市計畫(部分農業區為文教區)」案及考量街廓完整性,將其毗鄰土地留設文教區。 5. 配合本案公共設施協調會及預留捷運安坑線設站相關設施空間,留設機關用地、變電所用地、停車場用地(兼供轉運站及捷運設施使用)、綠地用地(兼供變電所使用)及公園用地(兼供污水處理廠使用)。	照新北市政府修正內容通過,如下附表及附圖 2、附圖 7。 附表、修正計畫內容
		位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
		B 單元。 位於復興路以南、中正路兩側及中央新村北側之農業區(十四張農業區)。	農業區 (34.0349)	住宅區 (10.7943) 商業區 (6.1986) 工業區 (0.0171) 文教區 (0.2373) 電信專用區 (0.3493) 學校(國中)用地 (3.1480) 機關用地 (0.3563) 變電所用地 (0.5321) 公園用地(兼供污水處理廠使用)(6.2825) 停車場用地(兼供轉運站及捷運設施使用) (0.8383) 社會福利設施用地 (1.0000) 捷運系統用地 (0.1817) 抽水站用地 (0.7162) 道路用地 (3.5649)		
		Y7 捷運系統用地西南側	捷運系統用地 (0.0143) (計畫範圍外)	道路用地 (0.0143)		

新編號	報部編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見																										
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																												
						修正變更理由： 1. 配合捷運及輕軌運輸系統建設期程，調整毗鄰農業區為可發展區。 2. 增設福利設施用地，以符合社會住宅需求及增加本案變更及徵收之公益性。 3. 配合安坑線輕軌K8站路線規劃捷運系統用地、廣場用地(兼供道路使用)、道路用地等，該案業於107年1月24日發布實施。 4. 原屬環狀線Y7站捷運系統用地之新店區中央段120-2、121-2、121-4地號等3筆土地，配合未來規劃平面道路需要，納入本案變更為道路用地並一併辦理區段徵收。 5. 依「區段徵收作業手冊」之排除原則，考量現況建物密集，配合現況使用變更為工業區，並自區段徵收範圍剔除，同時將既有道路民生路調整為道路用地，以維持通行功能。																										
3	3	F單元。 位於北二高與碧潭大橋岔口北側、高速公路用地以東之農業區及河川區。	農業區 (17.1257)	住宅區 (9.0461)	1. 由於新店溪自碧潭大橋以下河段已達降雨量重現期距200年之保護標準，為順應都市發展需求及配合溪洲原住民部落園區規劃，調整毗鄰之農業區及河川區為可發展用地。 2. 配合原住民文化展演及新店觀光產業發展需求，劃設商業區供其使用。 3. 為兼顧民眾信仰需求，依據原寺廟範圍，劃設宗教專用區兩處。 4. 配合當地需求，留設公共設施。	照新北市政府修正內容通過，如附表及附圖4、附圖8。 附表、修正計畫內容	<table><tr><th>位置</th><th>原計畫 (公頃)</th><th>新計畫 (公頃)</th></tr><tr><td rowspan="13">F單元。 位於北二高與碧潭大橋岔口北側、高速公路用地以東之農業區及河川區。</td><td>農業區 (18.0603)</td><td>住宅區 (8.3415)</td></tr><tr><td></td><td>商業區 (1.8862)</td></tr><tr><td></td><td>宗教專用區 (0.4667)</td></tr><tr><td></td><td>停車場用地 (0.7746)</td></tr><tr><td></td><td>綠地用地 (0.3174)</td></tr><tr><td></td><td>公園用地 (3.6532)</td></tr><tr><td></td><td>社會福利設施用地 (0.7683)</td></tr><tr><td></td><td>道路用地 (1.8524)</td></tr><tr><td rowspan="4">(4.7928) 河川區</td><td>住宅區 (4.0794)</td></tr><tr><td>宗教專用區 (0.2114)</td></tr><tr><td>綠地用地 (0.1932)</td></tr><tr><td>公園用地 (0.3088)</td></tr></table>	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	F單元。 位於北二高與碧潭大橋岔口北側、高速公路用地以東之農業區及河川區。	農業區 (18.0603)	住宅區 (8.3415)		商業區 (1.8862)		宗教專用區 (0.4667)		停車場用地 (0.7746)		綠地用地 (0.3174)		公園用地 (3.6532)		社會福利設施用地 (0.7683)		道路用地 (1.8524)	(4.7928) 河川區	住宅區 (4.0794)	宗教專用區 (0.2114)	綠地用地 (0.1932)	公園用地 (0.3088)
				位置				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																							
				F單元。 位於北二高與碧潭大橋岔口北側、高速公路用地以東之農業區及河川區。				農業區 (18.0603)	住宅區 (8.3415)																							
									商業區 (1.8862)																							
									宗教專用區 (0.4667)																							
									停車場用地 (0.7746)																							
									綠地用地 (0.3174)																							
									公園用地 (3.6532)																							
								社會福利設施用地 (0.7683)																								
								道路用地 (1.8524)																								
			(4.7928) 河川區					住宅區 (4.0794)																								
								宗教專用區 (0.2114)																								
								綠地用地 (0.1932)																								
								公園用地 (0.3088)																								
		商業區 (1.8894)																														
		宗教專用區 (0.3825)																														
		停車場用地 (0.7263)																														
		綠地用地 (0.1834)																														
		公園用地 (3.0468)																														
		道路用地 (1.8512)																														
河川區 (5.7621)	住宅區 (4.1651)																															
	宗教專用區 (0.3846)																															
	綠地用地 (0.1961)																															
	公園用地 (1.0163)																															

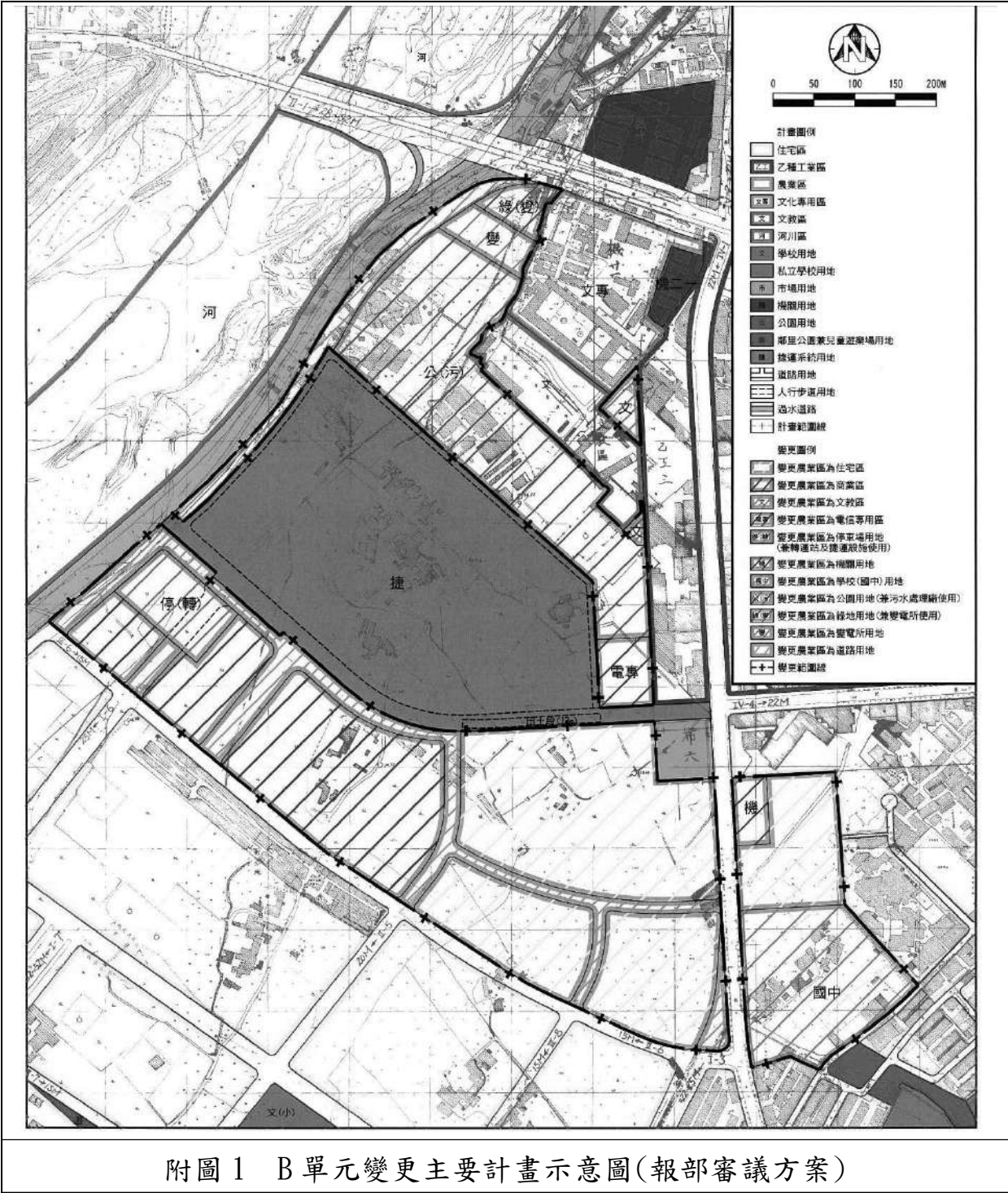
新編號	報部編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見				
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)						
						修正變更理由： 1. 由於新店溪自碧潭大橋以下河段已達降雨量重現期距 200 年之保護標準，為順應都市發展需求及溪洲原住民部落規劃，將毗鄰非屬公告新店溪河川區域範圍之農業區及河川區調整為可發展用地。 2. 增設福利設施用地，以符合社會住宅需求及增加本案變更及徵收之公益性。 3. 配合原住民文化展演及新店觀光產業發展需求，劃設商業區。 4. 計畫範圍依公告之河川區域線調整並將公有畸零地納入計畫範圍。				
4	4	J 單元及同達興案。 位於新店區新和段之環河快速道路以西原河川區及農業區土地。	農業區 (1.5498)	住宅區 (1.3480)	1. 環河快速道路完工後其西側河川區已失去原有功能。 2. 因應都市居住需求，變更毗鄰農業區、河川區為住宅區。 3. 配合鄰近都市紋理，避免不相容之使用。 4. 配合捷運建設，預留路線所需用地。 5. 配合當地需求，留設公共設施。	1. 同達興單元原採區段徵收方式開發，惟同達興單元非屬農業區或保護區，並無相關規定需以區段徵收方式開發，考量其權屬單純且配合捷運安坑線，亦願意配合出具同意書供先行使用，故同意改採市地重劃方式辦理。 2. 後續有關同意提供捷運安坑線先行使用之土地，仍可納入同達興單元一併辦理市地重劃。 3. 其餘照新北市政府修正內容通過，如下附表及附圖 6、附圖 9。 附表、修正計畫內容				
				公園用地 (0.1979)						
				廣場用地兼供道路使用 (0.0039)						
			河川區 (1.7949)	住宅區 (0.9491)						
				公園用地 (0.3734)						
				廣場用地(兼供道路使用) (0.1792)						
				抽水站用地 (0.1035)						
				停車場用地 (0.1897)						
				住宅區 (0.0146)					道路用地 (0.0146)	

位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)
J 單元。 位於新店區新和段之環河快速道路以	<u>農業區</u> (1.5031)	住宅區 (1.2333)
		公園用地 (0.1852)
		停車場用地

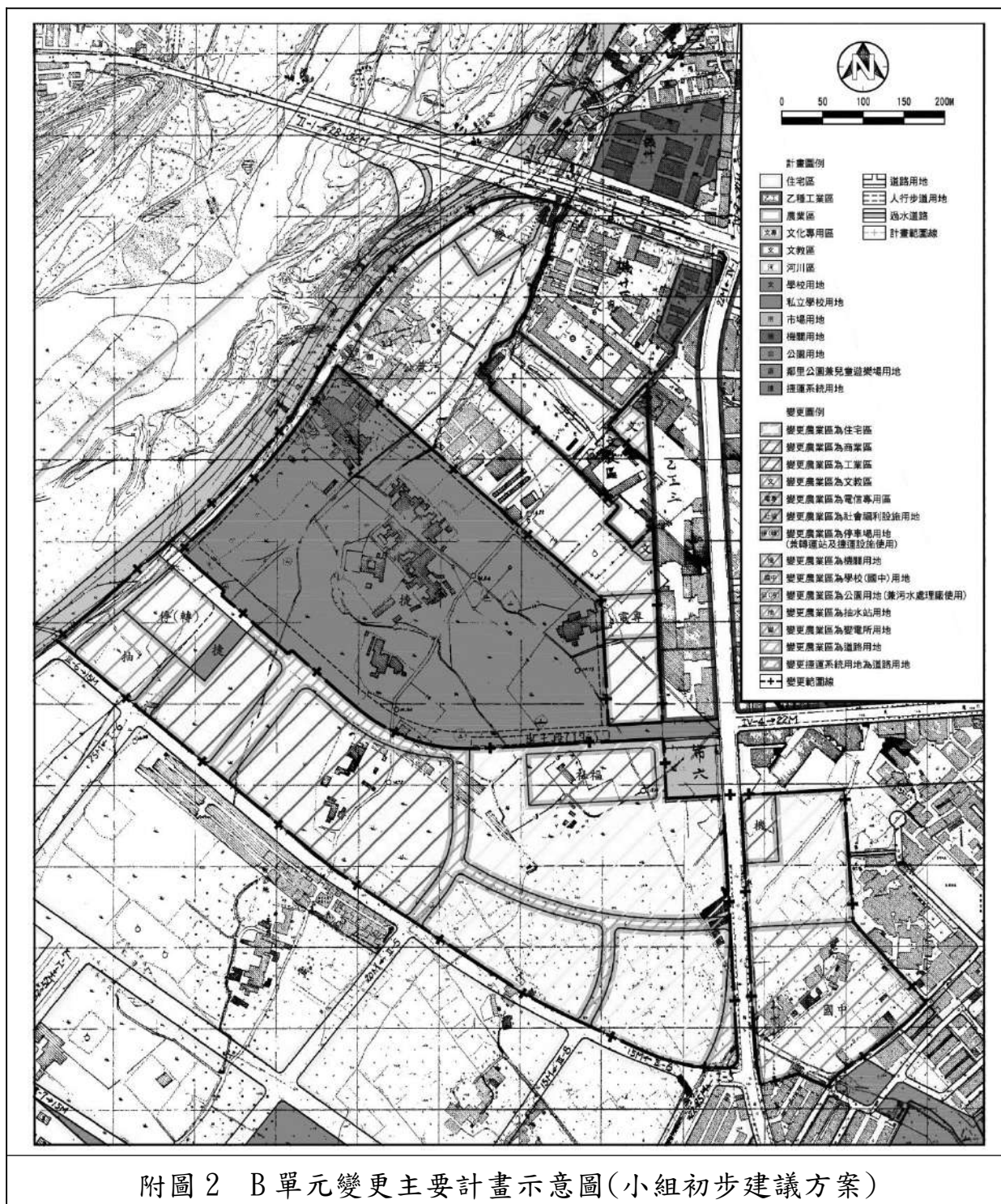
新編 號	報部編 號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見		
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
			道路用地 (0.0171)	住宅區 (0.0171)		西原河川 區及農業 區土地。	(0.0846)	
						河川區 (0.2970)	住宅區 (0.0652)	
							公園用地 (0.1214)	
							停車場用地 (0.1104)	
					同達興單 元。	河川區 (1.0450)	住宅區 (0.8005)	
					位於新店 區新和段 之環河快 速道路以 西原河川 區及農業 區土地。		公園用地 (0.2130)	
							道路用地 (0.0315)	
						住宅區 (0.0146)	道路用地 (0.0146)	
						道路用地 (0.0171)	住宅區 (0.0171)	
					修正變更理由：			
					1. 配合安坑線輕軌 K8 站路線規劃捷運系統用地、廣場用地(兼供道路使用)、道路用地等調整修正，該案業於 107 年 1 月 24 日發布實施。			
					2. 配合輕軌運輸系統周邊都市發展需要，並因應都市居住需求，變更毗鄰農業區、河川區為住宅區，並配合大眾運輸轉乘需要規劃停車場用地。			
					3. 配合鄰近都市紋理，避免不相容之使用。			
					4. 配合都市計畫圖重製結果，調整同達興單元北側計畫範圍。			
					5. 同達興單元非屬農業區或保護區，並無相關規定需以區段徵收方式開發，為維護地主權益，故改採市地重劃方式辦理。			
					備註：逾期人陳第 23 案併本案。			

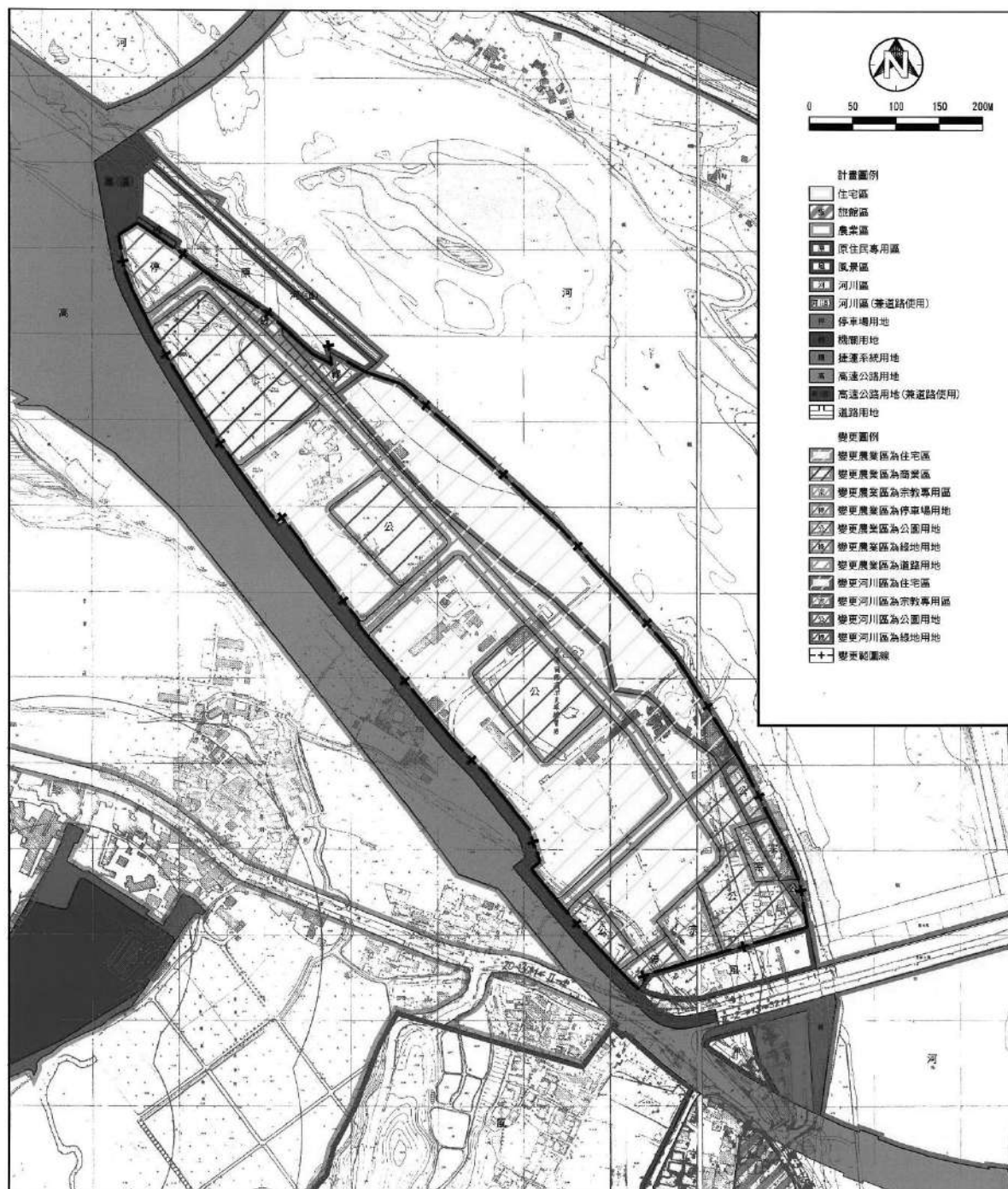
註：實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附圖：變更內容示意圖

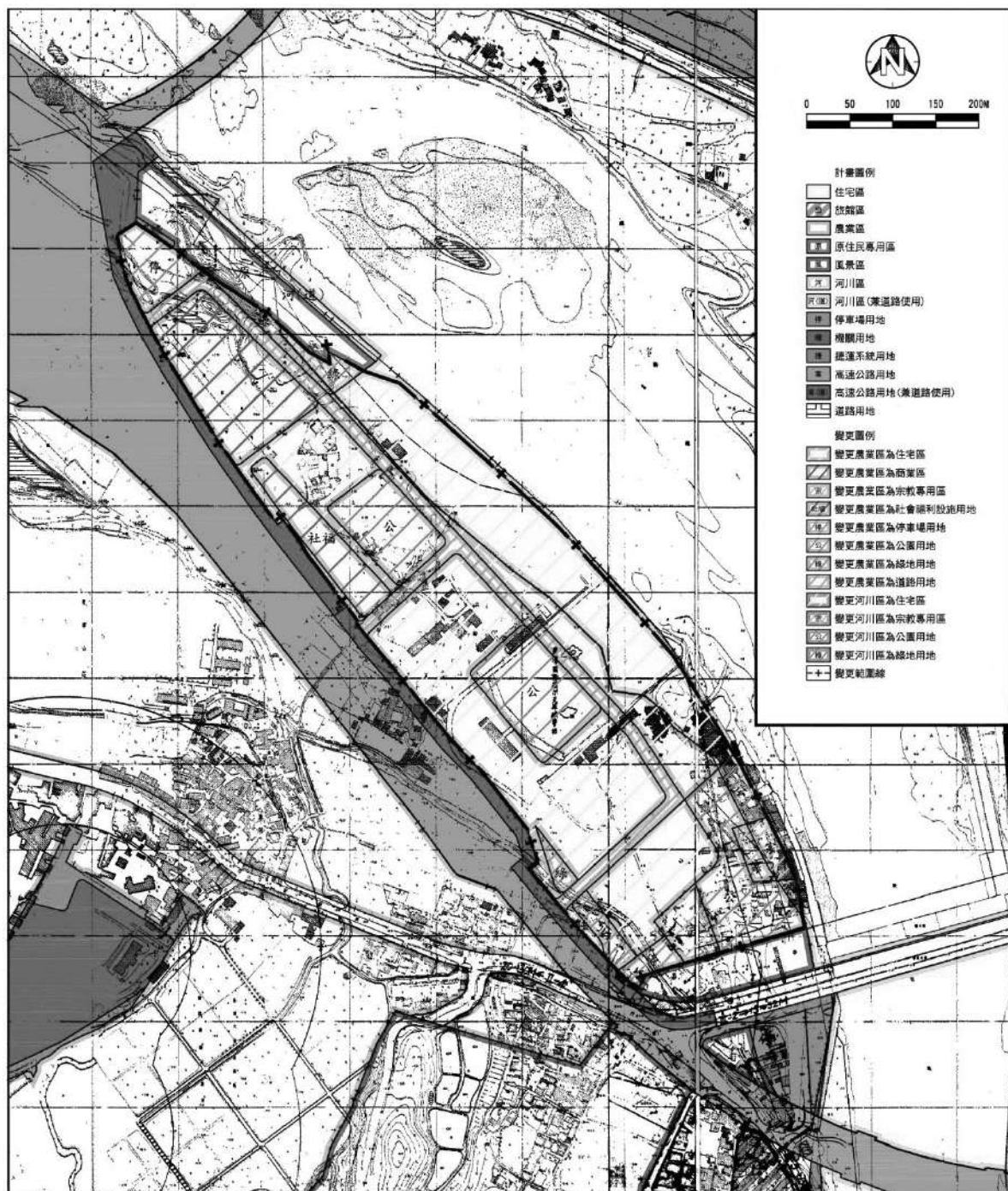


附圖 1 B 單元變更主要計畫示意圖(報部審議方案)

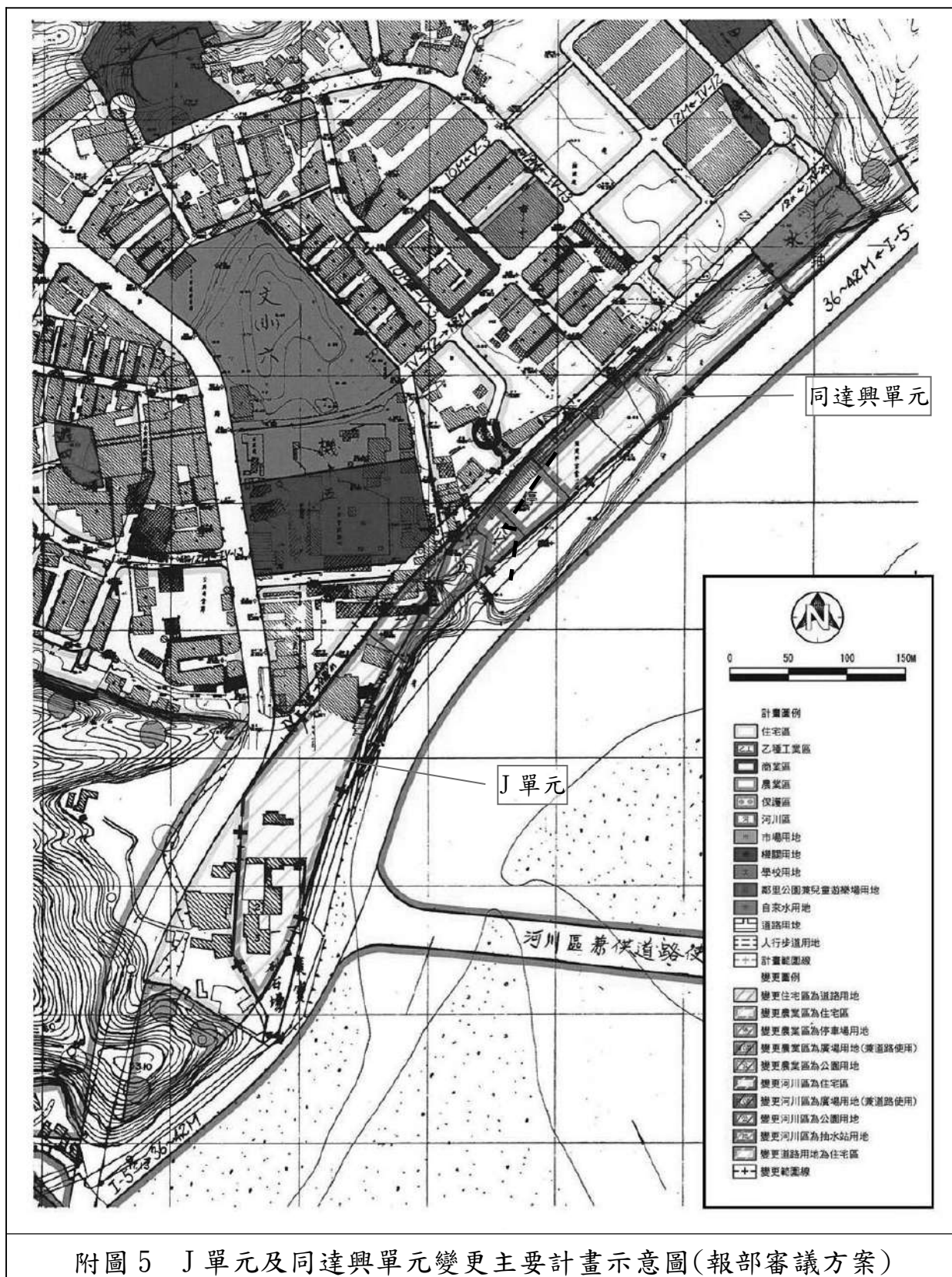




附圖 3 F 單元變更主要計畫示意圖(報部審議方案)



附圖 4 F 單元變更主要計畫示意圖(小組初步建議方案)

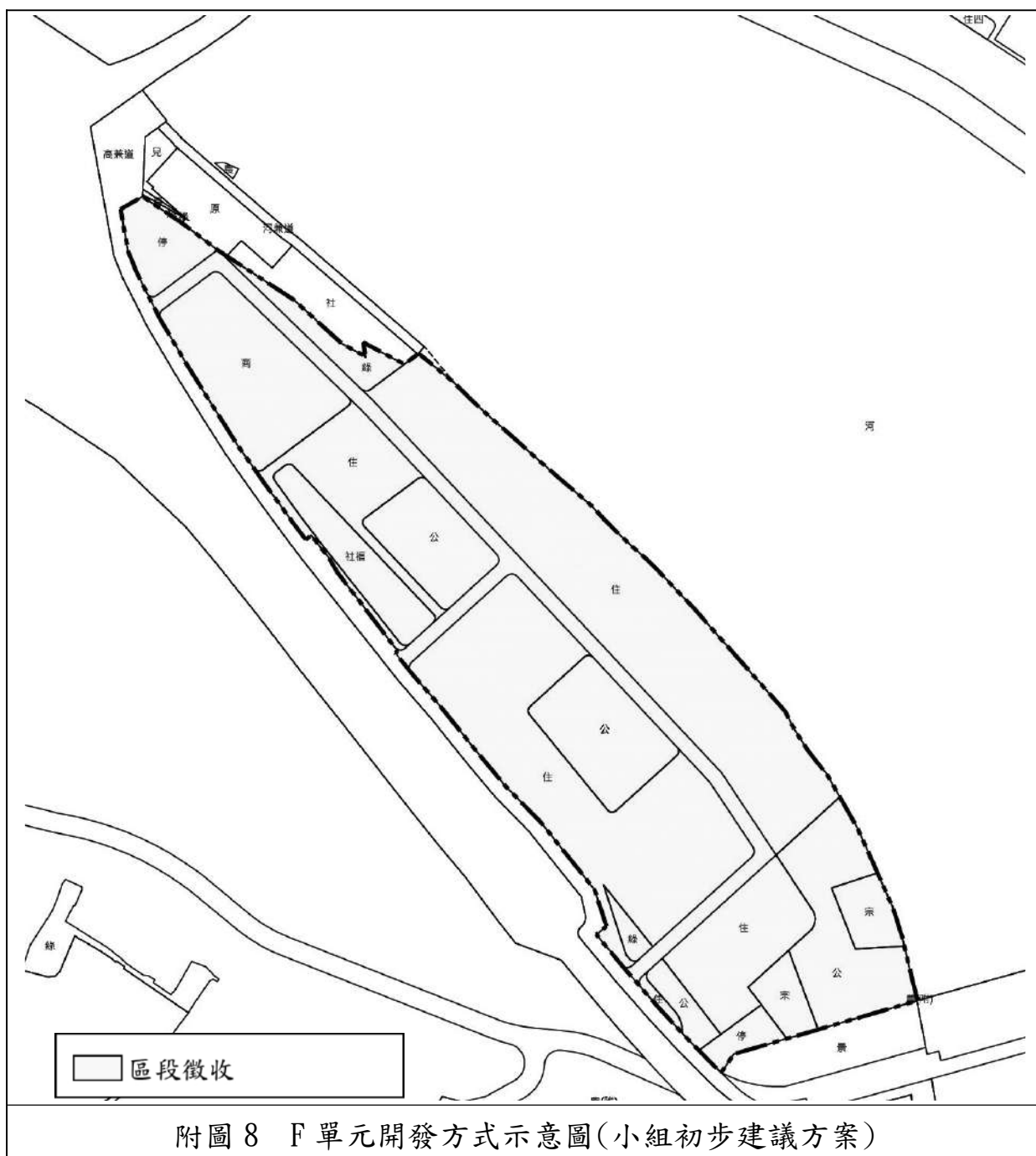


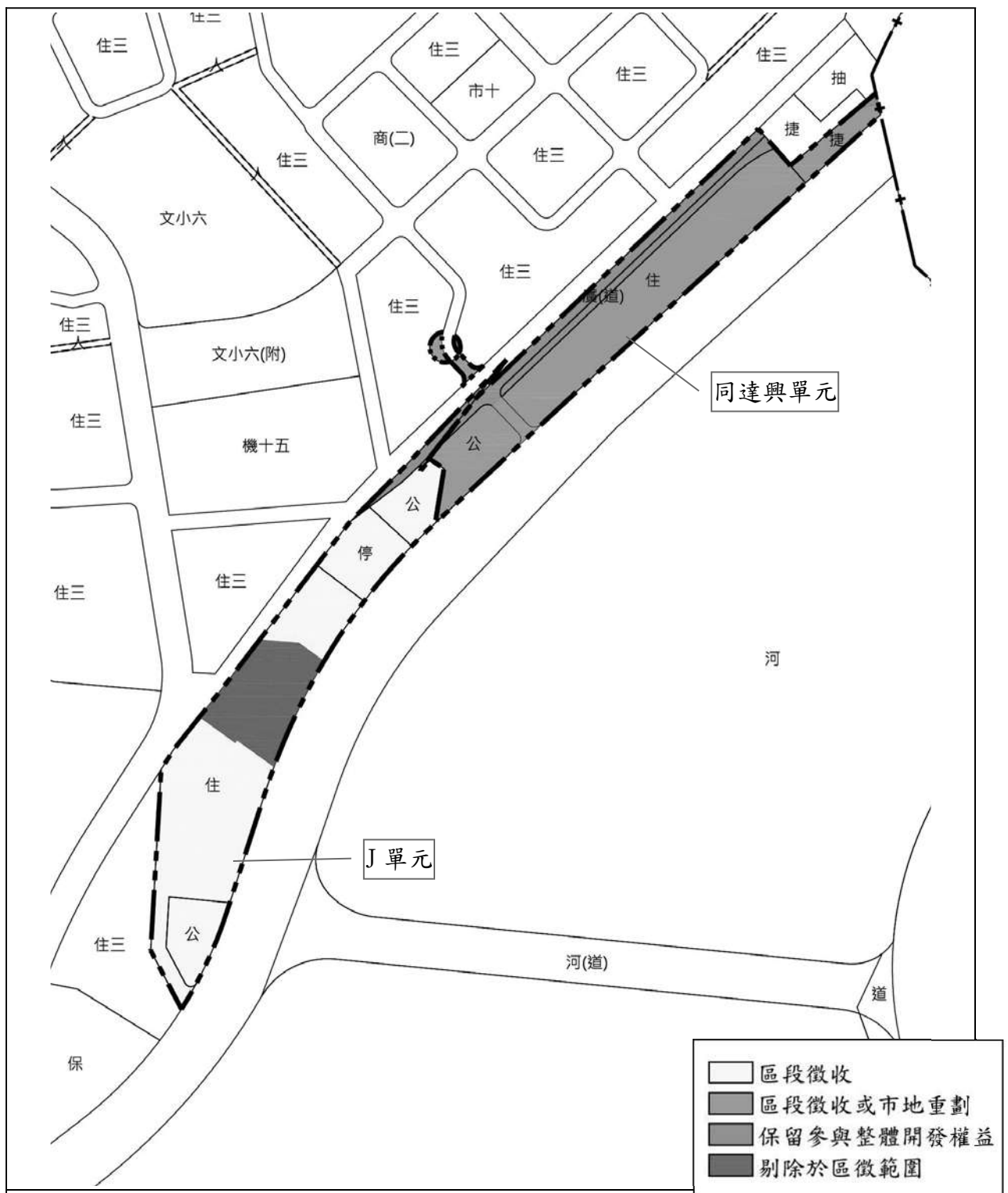
附圖 5 J單元及同達興單元變更主要計畫示意圖(報部審議方案)

附圖：開發方式示意圖



附圖 7 B 單元開發方式示意圖(小組初步建議方案)





附表二、逾期人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逾人 1	萬盟工業區全體廠戶、莊敬高職全體師生、花開富貴住宅大樓全體住戶、矽谷溫泉會館全體人員、吳○仁	1. 貴局近日公告之新店中央新村北側附近地區細部計畫案，經查細部計畫示意圖，電信專用區，係鄰近民權路及中正路口，緊鄰莊敬高職、捷運14張站體、萬盟工業園區、矽谷溫泉會館及花開富貴住宅大樓等重要學區、設施、廠房辦公室、旅館及住宅等。 2. 查電信專用區得為經營電信事業所需設施之使用，包括：機房、天線場、動力室(電力室)、衛星電臺、自立式天線基地、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房等設施。前開設施均為設有高電磁波的電訊配備，因電磁波有妨害健康，安全堪虞，並影響景觀之情，為此每年有關居民對公共設施設置觀感之調查中，電力設施皆居「嫌惡措施」第一名寶座，是政府機關於都市計畫中，就前開電信設備等嫌惡措施之設置，均會避免緊鄰住家、學校等群眾經常聚集之場所，俾免造成對人體健康危害之疑慮。 3. 次查，本案之電信專用區，其西北區皆為公園用地，若依細部計畫設置，除有前揭緊鄰捷運站、學校、廠房辦公室、旅館及住宅而危害在地居民、上班族、旅客及往來大眾全體健康之疑慮外，並使公園用地至民權路、中正路等主要幹道上，無適當連接道路。再則，電信專用區旁為旅館，若依照細部計畫設置，亦有影響往來旅客身心，而不利於新店區觀光休閒產業發展之情。 4. 為此依法建議電信專用區另闢他處，如鄰近環河道路區塊，如此公園得以連貫至主要道路，莊敬中學的師生亦可由公園出入，動線更加順暢，大大提升區域計畫之完整度和實用性，	請重新檢討「擬定新店中央新村北側附近地區(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫案暨變更新店都市計畫(第二次通盤檢討第三階段)案規劃概要」案之電信專用區場址，並將電信專用區移往他處設置。	部分採納。 理由： 1. 電信專用區係為本案101年3月13日召開公設協調會時，配合中華電信機房設置需求予以劃設，除東側為工業區外，其餘均鄰公共設施，且目前電信專用區與住宅社區約距24公尺。 2. 未來於細部計畫土管中將酌予考量陳情人意見，將電信專用區法定空地集中留設於南側，增加與南側住宅社區之緩衝距離。 3. 有關道路連通部份，電信專用區南側之捷運用地，後續將提供部分用地作為道路使用，可達到串聯B單元及民權路、中正路等主要道路之功能。	照新北市政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	建議事項	新北市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
		並減免嫌惡措施擾民之弊。 5. 綜上所述，依法陳情如上，請貴局惠予參酌，並重新檢討本件細部計畫電信專用區之設置址，實感德便！			
逾人 2	皇家家具 (李○○) 新店區新 和段 673、 669-2 地號	因目前作店鋪使用，不願意參與區段徵收開發案，懇請主管機關准予報備。日後市政府有關此案開會，請通知本人出席。	不參與區段徵收開發案。	未便採納。 理由： 現況為未領有建照、使用執照之鐵皮建物，因原屬區段徵收區，且未能符合行政院函示區段徵收特殊案例 8 項處理原則，故建議仍應納入區段徵收範圍。	照新北市政府研析意見。
逾人 3	陳○枝、蔡○珠、張○民 新店區新 和段 647-5、 647-9 地號	1. 我們是新店區新和段 0647-0005 及 0647-0009 這兩筆土地的所有權人，這次都市計畫將這兩筆土地劃入區段徵收，我們覺得非常不合理也不同意。 2. 目前這兩筆土地是作為大門出入口及通道，外面是馥隄社區的圍牆，大門上有紅外線防盜，圍牆上有電子圍籬等安全防護系統，一旦這些被拆除，不只我們三戶住家安全會有問題，連帶整個社區也會受到影響，到時候會發生什麼事實在很難想像。 3. 我們房子是五年的新屋，大門及圍牆是我們三戶及社區花了很大心力才營造起來，一旦被徵收，46-7 號的庭院會被切掉，這不僅是我們財產的重大損失，多年的心血也會毀於一旦。 4. 因此我們三戶共同決定，不加入這次的區段徵收，特此書面向貴局陳情，並表明我們不參加的立場。	不願意參與區段徵收開發案。	酌予採納。 理由：本案為領有建照(94 年店建第 00348 號建照)之合法建築住宅社區，依「區段徵收作業手冊」之排除原則，馥隄社區為既成社區，故將其現況使用部份全部劃設為住宅再發展區，並剔除於區段徵收範圍外。	照新北市政府研析意見。
逾人 4	陳○枝 新店區新 和段 661 地 號	1. 我是新北市新和段 661-0 土地的所有權人，這次都市計畫將本土地列為徵收對象，在此我表明不參加的立場。 2. 當時我購買此地號，主要是	不參加這次的區段徵收。	併逾人 3。	照新北市政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		讓社區界線變得完整，不會有不明人士在此逗留，一旦此土地被徵收了，社區的基地會缺一塊，警衛難以管理，甚至滿地垃圾。			
逾人 5	陳○枝、蔡○珠、張○民 新店區新和段 647-6、647-7、647-8地號	1.我們是新店區新和段647-6、647-7、647-8的三位土地所有權人，這次的都市計畫將我們的土地列為徵收標的，我們堅決反對。 2.我們五年的新屋，房子有圍牆，因此許多地方是用落地窗，現在你們要拆掉圍牆，拆掉大門，就在離房子不到一公尺的地方，開一條通道，任何人都可以隨意進出，要是有人歹徒破門而入，我們生命財產的保障在哪？我們堅決反對這三筆土地的徵收。 3.我們是新的社區，一個都市計畫將我們弄得四分五裂，既不合情，又不合理，更不知公益性在哪裡？我們絕不參加。	反對參加這次區段徵收。	併逾人3。	照新北市政府研析意見。
逾人 6	劉○新 新店區莊敬段564、565地號	茲因變更新店都市計畫，本人土地座落莊敬段564-0、565-0地號(面積79.70平方公尺、83.73平方公尺)，55年申請建照，蓋成一樓加強磚造，本土地後面(工三)前面土地民生路，我想請問您是否有實地會察或只是紙上作業，因區徵示意圖前面都畫文教區那我們能出入嗎？	若辦理區段徵收恐影響出入。	酌予採納。 理由： 依「區段徵收作業手冊」之排除原則，考量陳情位置周邊建物密集，且民生路為其唯一出入道路，故配合現況使用將該處三角形變更為工業區(再發展區)剔除於區段徵收範圍，並將該段既有道路(民生路)部份調整為計畫道路，以維持通行功能。	照新北市政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逾人7	楊○ 新店區太平段4、5、7、17、18、23、24地號	1. 查關於本次變更新店都市計畫案，本人兄妹四人共同持有太平段5、7、17、18、23地號全部和太平段4、24地號1/3之土地約五百坪左右，現分區使用為風景區，是本次F單元編號962、963案，此次收到區段徵收開發意願調查表才知道本計畫案件，同時得知本人等土地被排除在此次區段徵收範圍外，本人等土地為緊鄰陽光段與碧潭大橋之間太平段，本人等土地因長期軍事禁建，疏於管理，造成違章建築林立，土地雜亂無章，為現新店溪難得一見未開發地段，如同貧民窩一般，此次開發案為何獨留下太平段這區段，甚感不解。如照以上計畫通過只留下此違建林立地區，對於整體開發案是一大敗筆，就如同門面破舊不堪，影響整個開發案的成效。 2. 本人願意加入此次尚未結案之區段徵收開發案，對於未來的規劃一定是有助益，不然到時只留下橋旁貧民區，更加困難收尾，請城鄉發展局撥空現場觀察情況，不勝感激。	希望將新店區太平段4、5、7、17、18、23、24地號等土地納入區段徵收範圍一併開發。	不予討論。 理由： 陳情位置使用分區為風景區，非屬民國88年發布實施之「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)案」中，應以區段徵收方式辦理整體開發地區。考量目前新店都市計畫正在辦理通檢程序，將納入新店三通中研議。	採納新北市政府列席代表說明，本案未便採納，並同意新店都市計畫第三次通盤檢討。 理由： 陳情位置係屬風景區，非屬民國88年發布實施之「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)案」中，應以區段徵收方式辦理，暫予保留，以發之暫予保留地區，宜納入新店都市計畫第三次通盤檢討。
逾人8、逾人9	正泰實業股份有限公司代表人于○純、沈任○華、李○中、李○文、李○雲、李○全、李○蓉 新店區陽光段1210、1211、1212、1218地號	1. 本案希望能以公辦重劃的精神來代替區段徵收，原因為(一)本區無較大的公共交通設施。(二)也無新訂區之需要。所以分配土地位置不會有重大變化的必要。 2. 再者，本F單元土地狹長，以現有土地使用狀態，前後段的發展不同，為公平起見原位置的分配土地是較合理的方式，等同取回自己原有的部分土地，也較無爭議。	1. 有關新店都市計畫F單元案，感謝政府為加速地方繁榮發展，而重劃都市土地一案，希望能以公辦重劃的精神來代替區段徵收，以較合理公平的方式分配土地。 2. 希望政府加速公布公共工程的面積及公共工程設計圖及預算，以確認地主可分回的土地比率，不勝感	未便採納。 理由： 1. 依照民國88年發布實施之「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)案」內容規定，本計畫區應以區段徵收方式辦理整體開發，且依現行法令規定，凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採	採納新北市政府列席代表說明，本案未便採納。 理由： 1. 依民國88年發布實施之「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)案」內容規定，本計畫區應以區段徵收方式辦理整體開發，且依現行法令規定，凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			激。	區段徵收方式開發，故仍以區段徵收方式辦理開發。 2. 公共工程設計及分回土地比例，係屬區段徵收作業，後續將於辦理區段徵收時再予公布。	式開發。 2. 公共工程設計及分回土地比例，非屬都市計畫通盤檢討內容。
逾人 10	馥隄城市園別墅社區管理委員會	1. 依據新北市政府於中華民國 102 年 12 月 11 日北府地字第 1023234864 函，本社區始知持有土地將被列入區段徵收開發計畫範圍內。 2. 經本社區函請新北市政府說明相關內容後，業已於本(103)年 1 月 10 日於本社區交誼廳聽取城鄉發展局、地政局相關人員之解說，惟僅是單向說明，非積極協助本社區維護爭取應有之權益；僅是強調辦理區段徵收作業之公平性，未考量本案之必要性及整體經濟效益性。建請向新北市政府質詢，對於本案應再行評估考量並進行補救措施。	對於本案應再行評估考量並進行補救措施。	併逾人 3。	照新北市政府研析意見。
逾人 11	林○美新店區新和段 9、12、13、15、170、172、441、442 地號	1. 近年極端氣候更凸顯綠地對居住環境、住民健康的重要。同達興案所論及之土地原為新店溪行水區，對該地的微氣候有重大正面影響。若僅拿出 0.6714 公頃作為公園用地、0.0458 公頃作為綠地，而絕大部分則變更為住宅用地，該地微氣候及景觀將嚴重劣化。 2. J 單元同達興案擬變更為住宅用地之土地，原為新店區行水區，係因新北環快開闢，而成為浮覆地，地質軟弱、地層不穩，不宜構築房屋供人居住；且該住宅若興建後東側緊鄰新北環快，其噪音量及落塵有害住民之健康。 3. 該住宅用地(基地面積約 5000 平方公尺)原為行水區	請不要同意 J 單元中同達興案。即請將同達興案中擬自行開發(或區段徵收)為住宅用地之土地改為公園、綠地。	未便採納。 理由： 考量本案目前已非屬河川區域線範圍，且配合捷運安坑線建設需求，確有納入區段徵收範圍之需求，配合周邊都市紋理提供住宅區土地，規劃適當公共設施，並提供捷運安坑線軌道所需土地，以為適應都市計畫區人口成長及促進土地合理利	照新北市政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	建議事項	新北市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
		屬低價值之土地，因新北環快開闢，而成為浮覆地，復因捷運安坑線 K8 站之設置而暴漲。若同達興公司得以 240%容積率興建房屋出售，將平白獲取至少 200 億元以上之暴利；有違社會公平正義。 4. 新店區永安里人口密度高，政府並未設置任何綠地公園，但政府若同意同達興公司興建房屋出售，卻要剝奪原屬居民的自然景觀，住民原有之綠意、日照權也要被犧牲，對永安里民顯非公平。犧牲多數滿足少數，有違中華民國立法之精神。		用，並彌補各項公共設施之不足。	
逾人 12	吳○齡、葉○吟 新店區陽光段 1282、1283 地號	1. 臨水宮創立於民國 57 年，並於民國 62 年即申請寺廟登記證。爾後每十年均辦理換證作業。最後一次辦理換證核准文號：中華民國 103 年 6 月 17 日北府宗字第 1031077700 號。 2. 臨水宮於現址已近逾 50 年，善男信女信徒眾多，平日投身慈善公益，貢獻鄉里，教化善良風俗，為新店碧潭區域著名宮廟，香火鼎盛，全省各地信徒絡繹不絕，懇請貴局基於區域發展與觀光之權衡能將臨水宮現址劃設為宗教保留區，保持宮廟完整，繼續貢獻鄉里。	有關新北市新店區都市計畫(第二次通盤檢討第三階段)F 單元。陳情貴局將臨水宮現址，座落於土地所有權人陽光段 1282 及 1283 地號兩位陳請人所持有的土地，不參與區段徵收，並懇請貴局將申請本案陳情人所持有之土地劃設為宗教保留區。	部分採納。 理由： 1. 依「新北市配合重大建設歷史或其他類建築或異地遷移處理原則」第 5 點，寺廟負責人需承諾於區段徵收前，未抵償地價，繳納地價。 2. 考量維護地區文化及宗教信仰，參考寺廟建物範圍劃設宗教專用區，保留臨水宮，惟仍需參與區段徵收。	照新北市政府研析意見。
逾人 13	陳○和 F 單元	1. 該通檢案 B、F、J 三區，對新店區之都市景觀、交通、生活品質，有其急迫性及公益性。 2. 反觀鄰近同為 F 區內原住民區(溪洲部落)已變更完成，且加速趕工興建房舍。我等所有民宅因長年限建，仍無法申請建築，肇因於都市計畫尚未完成程序。	新店區都市計畫通盤檢討第三階段(B、F、J 區)細部計畫，請一起共同開發，不可差別待遇，請速送審核定。	酌予採納。 理由： 考量都市發展需求及改善人民居住環境，本案業已按都市計畫程序審議中。	照新北市政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		3.現況違章工廠林立，已淪為廢棄車輛、資源回收堆置場影響生活甚鉅，民等期盼改建等待數十年，已深感委屈，未免激發民怨、造成激烈抗爭來表達訴求，懇請朱市長體恤民瘼，千萬不可差別待遇，請速一次送審，一次整體開發。			
逾人 14	蘭○忠、劉○文、孔○和、黃○患、柯○全、范○宏、周○重、陳○雲同達興案	1.經過前次共同請願與抗議後，新北市政府已提出若干善意回應，上開回函說明四表示「……修正調整原10公尺寬道路路幅擴增為22公尺……」則高架路線自當會隨同外移。說明五後段更有「……完工後本高架段將設置隔音牆增加透視效果，降低壓迫感……高架橋下則規劃複層植栽綠帶空間..提高視覺豐富度、增加道路觀賞價值、功能等等將沿線環境塑造為一整體性、連續性之綠色友善空間。」，既於正式公文書上如此明確記載，已可視為行政承諾。 2.惟查，根據新北市政府所告知，同達興公司之水利地是否變更為住宅用地乙案，刻正於貴部審議中，而前述新北市政府捷運路線規劃設計之行政承諾是否能落實與貴部都市計劃內容有緊密之牽動，因目前仍為「河川區」倘若貴部同意變更成住宅區，則上開行政承諾將變成空談，甚至詐欺！ 3.按都市計劃之立法宗旨，就是「改善人民生活環境」而非籍機替特定個人「點石成金」至為明確。請願人居住之區域有數百戶住戶，上千人口，若同達興公司之水利地納為捷運路線、公園、停車場用地一併徵收進行整體規劃，除高架路線可以再適度外移、盡量再遠離住宅區域外，本區域原有良好日照、視野與空氣品質，也不至因捷運路線經過後有重大影響，整體區域環境才能有所提升。倘若不能按照上述新北市政府承諾之方式執行，儘可能減少影響，反而還讓特定土地被點石成金，則請	關於都市計畫委員會97年7月29日第687次會議決議「變更新店都市計劃(第二次通盤檢討第三階段)(B、F、J單元)」之區段徵收整體開發審議作業，同達興公司之水利地不應變更為住宅用地，以免阻礙新北市政府對附近居民之整體規劃承諾。	併逾人11。	照新北市政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		願人生活圈內既有之美好城鄉景觀將被破壞殆盡，新北市政府之承諾變成空談，變成區域房價大幅下跌，去成就個人土地之增值，既有居民之居住環境非但沒有改善或提升，反而變更差，如同美河市建案之手法，屆時民怨四起，抗爭不斷，如此結果，應非貴部所樂見。 4. 據上所陳，因目前貴部仍在審議中，懇請貴部從善如流，尊重與體恤民意，是所至盼！			
逾人 15	林○美新店區新和段 9、12、13、15、170、172、441、442、等地號	1. 捷運路線研議從水利地（地號：新店區新和段 13 號等）上通過：安坑捷運線 K8 站-K9 站間，路線規劃不當，公告不合程序，不合捷運相關法規，引起沿線住戶抗議、陳情，主管機關允諾重新研議合理路線，所以請暫停本案審理，以免徒增都計變更及增加土地徵收費用的困擾。 2. 犧牲一群人來成就一個特定個人，有違公平正義：因水利地送案擬變更為住宅用地，所以新北市捷運工程處現今規劃的安坑捷運路線，為遷就該水利地，刻意進入現有存在的社區，沿線居民除承受施工中房屋損害的風險，日後長期的噪音、振動和日照權、隱私權的受到侵犯更不可避免，而讓上千人損失，只為成就一個水利地地主的暴利（該水利地緊鄰新店溪深槽區，早年遇水即全部淹沒），如何不讓百姓憤恨難平、咒怨連連！綜上，懇請各位委員，不要將 J 單元中的水利地變更為住宅用地。	請不要同意 J 單元中同達興案。請將同達興案中擬自行開發（或區段徵收）為住宅用地之土地改為公園、綠地兼捷運用地。	併逾人 11。	照新北市政府研析意見。
逾人 16	陳○勳、陳○和、李○賢、陳○呂、張○真、張○權、張○怡、張○美、張○修、張○鎮、張○偉、張○玉、張○秀	1. 8 月 8 日襲台的蘇迪勒颱風挾帶強風豪雨，造成烏來新店地區不少災情，颱風來時在翡翠水庫沒有放水的情形下，已造成溪洲部落淹水高度最深達近 2 公尺，令人驚懼不已，該處位於本通盤檢討案第三階段的 F 區，民等亦是長久居住在此附近，深深期盼政府機關透過都市計	新店碧潭壩下游至溪洲部落沿岸，因蘇迪勒颱風洪澇影響，造成新店溪左岸嚴重淹水災情慘重，建請儘速通過新店區都市計畫第二次通	併逾人 13。	照新北市政府研析意見。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	建議事項	新北市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
	枝漢、陳○○ 堪、陳○○ 財、陳○○ 僑、陳○○ 雄、陳○○ 良、黃○○ 譯、林○○ 松、廖○○ 綺、賴○○ 娟、陳○○ 五、陳○○ 波、陳○○ 旭、張○○ 哲、張○○ 禎、張○○ F 單元	畫儘速做好防洪準備及規劃。 2. 日趨頻繁的極端氣候，加上河床未能及時疏濬，使得泥沙日漸淤積墊高，致使水患不斷，連碧潭壩也在水災中受創嚴重。 3. 此次水災凸顯新店溪河岸左右兩岸的發展極不相當，右岸有美河市等高樓大廈，左岸則是無法有效使用雜亂的違章建築及工廠，深深影響市容景觀及生活品質。 4. 為保障人民生命財產安全，考量現地狀況尋求解決方案實有其迫切性、必要性，應當儘速提送內政部通過新店區都市計畫第二次通盤檢討第三階段〈B、J、F 區〉計畫案一併開發同時區段徵收，實感德便。	盤檢討第三階段(B、J、F 區)計畫案，並於新店溪左岸考量現地狀況尋求解決方案，保障人民財產安全。		
逾人 17	吳○聰、林○ 弘、吳○ 芳、周○ 鳳、曾○ J 單元	1. J 單元街廓按現在審議之規劃，其住宅用地面臨橋沖、路沖、剪刀沖及鏟刀煞等風水大凶區位，而基地北側原預留作為捷運使用之“公”與“停”，現今捷運路線、站址已變更，故不符合將來實際之需要，若依現在審議中的規劃圖，將使河岸景觀美地作為公園與停車場，而橋沖、路沖等風水大凶之地卻做住宅用地，卻為人民、政府均輸之局，且長期而言，將是一個不可逆的錯誤規劃！實有違人民正長期待，且亦對珍貴的土地資源形成莫大的浪費，不但傷害原地主數十年之期盼，亦不利將來抵價地之標售或即便標售其標售價亦因風水大凶之地而使價格低賤，不利區段徵收之財務平衡。 2. 都市中隨著都市之發展及公共建設之興建，因而產生之橋沖、路沖風水大忌之居家環境，百姓雖百般不願，但亦無可奈何，故只能選擇搬家遠避之或續住原地任其風水命運擺佈，而本案陳情係已明知有中安大橋及其引道通車使用中，明顯易	J 單元審議中之規劃未隨著捷運路線、K8 站址之變更而加以調整，而此種一時未能發覺之小缺失，固然影響當地所有地主之權益外，也影響到未來抵價地標售價值而波及區段徵收財務平衡，更影響到未來百年居住在此的廣大百姓，陳情人基於”區位調整，在區位面積比例不變之前提，且公私亦均兼顧之原則下”，懇請諸位委員、學員，傾聽民意，敬請做適當之調整與改變。	酌予採納。 理由： 為避免快速道路之車流量影響居住品質，於財務可行之前提下，增加南側公園用地面積。	照新北市政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		見的對於J單元中住宅區位規劃與風水之關聯，一般百姓之常識已可判斷，更何況各審議委員專家、學者豈能忽視之？			
逾人 18	陳○勳、陳○和、李○賢、陳○呂、張○林、張○鄭、鄭○陳、張○戴、陳○漢、陳○陳、陳○陳、黃○陳、林○廖、賴○陳、陳○哲、張○禎、張○廣、F單元	1. 8月8日襲台的蘇迪勒颱風挾帶強風豪雨，造成烏來新店地區不少災情，颱風來時在翡翠水庫沒有放水的情度最深達近2公尺，令人驚懼不已，該處位於本通盤檢討案第三階段的F區，民等亦是長久居住在此附近，深深期盼政府機關透過都市計畫儘速做好防洪準備及規劃。 2. 日趨頻繁的極端氣候，加上河床未能及時疏濬，使得泥沙日漸淤積墊高，致使水患不斷，連碧潭壩也在水災中受創嚴重。 3. 此次水災凸顯新店溪河岸左右兩岸的發展極不相當，右岸有美河市等高樓華廈，左岸則是無法有效使用雜亂的違章建築及工廠，深深影響市容景觀及生活品質。 4. 為保障人民生命財產安全，考量現地狀況尋求解決方案實有其迫切性、必要性，應當儘速提送內政部通過新店區都市計畫第二次通盤檢討第三階段〈B、J、F區〉計畫案一併開發同時區段徵收，實感德便。	新店碧潭壩下游至溪洲部落沿岸，因蘇迪勒颱風洪澇影響，造成新店溪左岸嚴重淹水災情慘重，建請儘速通過新店區都市計畫第二次通盤檢討第三階段(B、J、F區)計畫案，並於新店溪左岸考量現地狀況尋求解決方案，保障人民財產安全。	酌予採納。 理由： 考量都市發展需求及改善人民居住環境，本案業已按都市計畫程序審議中。	照新北市政府研析意見。
逾人 19	林○美、新店區新和段9、12、13、15、170、172、441、442、等地號	1. 捷運路線研議從水利地(地號:新店區新和段13號等)上通過:安坑捷運線K8站-K9站間，路線規劃不當，公告不合程序，不合捷運相關法規，引起沿線住戶抗議、陳情，主管機關允諾重新研議合理路線，所以請暫停本案審理，以免徒增都計變更及增加土地徵收費用的困擾。 2. 犧牲一群人來成就一個特定個人，有違公平正義:因水利地送案擬變更為住宅用地，所以新北市捷運工程處現今規劃的安坑捷運路	請不要同意J單元中同達興案。請將同達興案中擬自行開發(或區段徵收)為住宅用地之土地改為公園、綠地兼捷運用地。	未便採納。 理由： 考量本案目前已非屬河川區域線範圍，且配合捷運安坑線建設需求，確有納入區段徵收範圍之需求，配合周邊都市紋理提供住宅區土地，規劃適當公共設施，並提供捷運安坑線軌道所需土地，	照新北市政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		線，為遷就該水利地，刻意進入現有存在的社區，沿線居民除承受施工中房屋損害的風險，日後長期的噪音、振動和日照權、隱私權的受到侵犯更不可避免，而讓上千人損失，只為成就一個水利地地主的暴利（該水利地緊鄰新店溪深槽區，早年遇水即全部淹沒），如何不讓百姓憤恨難平、咒怨連連！綜上，懇請各位委員，不要將J單元中的水利地變更為住宅用地。		以為適應都市計畫區人口成長及促進土地合理利用，並彌補各項公共設施之不足。	
逾人 20	巫○霖 B單元	1. 國土計畫法已經頒布，規定全國需劃定農業發展區。新北市面積約2000平方公里，都計與非都計區農業區合計僅5300公頃，與其他縣市規劃數萬公頃農業區相差甚大。農地保留不應全由農業縣市負責，工商居多的新北應該保有低碳運輸的在地農業。且三峽，新莊，新店，土城等都市緩衝的農業區，均成為市政府變更之標的。台灣糧食自給率僅30%，遠低於日本、法國、美國等先進國家，應優先留存農業地，取經歐盟，將農地視同戰略資源。未來石油用罄，遠洋運輸之費用必然高漲，屆時進口糧食將是後代子孫難以負擔的沉苛。 2. 新店都市發展用地927公頃，公園，綠地，廣場，兒童遊樂場僅23.48公頃，佔2.53%(90年都市變更計畫書)，遠低於都市計畫法第45條最少10%之規定。十四張BFJ單元農地，應作為新店都市區法定綠地公園等不足的補充。台北盆地人口700萬，大安森林公園26甲，中和四號公園11甲，新莊運動公園22甲。新店十四張附近殘存農業區約20至30甲。歐洲，柏林人口300多萬，第二大公園210甲。雙北地區平均每人分到的公園綠地遠低於紐約，倫敦，東京等人口密集知名城市。附件空	新店十四張農業區係早期農業開墾聚落，其中中央新村北側近四十公頃農業區已經變更為住宅交通等用地，剩下捷運機廠及景美人權園區周圍之農業區塊，其中一座維護尚稱良好的約九十年歷史三合院古宅。希望將此區保留，關於新店都市計畫第二次通盤檢討第三階段計畫，新北市政府擬變更新店十四張B,F,J三單元農業區為住宅交通設施等用地，請予否決。	未便採納。 理由： 考量捷運環狀線及安坑線建設工程均陸續進行中，其車站毗鄰之農業區宜配合變更為其他適當之使用分區，以適應都市計畫區人口成長、促進土地合理利用，並彌補各項公共設施之不足，故B單元有配合捷運建設及都市發展納入區段徵收之必要，目前亦配合中央新村北側整體開發區一併進行公共設施及道路系統之規劃。	照新北市政府研析意見。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	建議事項	新北市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
		照圖顯示，新店市區滿佈建物，缺少綠地公園。 3. 台北盆地聚集高密度建築物，保留此區剩下農業區，將帶來可觀效益：極端氣候豪大雨時，成為新店市區滯洪區；炎夏市區蒸騰的暑氣與汽機車廢氣可向此區疏散，減低熱島效應，並降低夏日尖峰時段用電；市民舒解壓力之休閒空間。田園與農作物景致紓壓效果優於人工化公園；缺乏鄉村經驗的心智成長中的中小學青少年兒童，日常即可就近體驗農作物與農村聚落文化，不需刻意於假日遠赴外地；成為核災或地震等大型災害的臨時緩衝空間或疏散區塊。 4. 十四張當地居民累代世居近二百年，保有半世紀前的農村聚落形貌，且農地多數農用，就近供應大新店地區蔬菜。徵收未定案前，仍有大片水稻田，是農民的精神寄託，也是新店市民擁有突出於台北盆地其他地區的特殊社區景觀。多數在地居民希望保留原有生活方式與疏盪空間，維繫既有社區人際網絡，但是建商與政治勢力蠶食蒐羅，反客為主，難以抵擋。台北盆地南區平原已無大面積農村聚落可供代表早期的盆地開發史了。請辦理審查諸位先生斟酌考慮。			
逾人 21	邱○炎、潘○璇 J單元	1. 捷運安坑輕軌違反大眾捷運法規，以近距離 5.2m、90 度角包覆陳情人母親所居之銀河歐鄉社區，妨礙該社區救災動線，侵害該社區住戶隱私權、日照權，重創社區住戶生命財產安全、身心健康及生活品質。 2. 陳情人及銀河歐鄉社區多次向新北市政府捷運局陳情如此捷運路線規劃是賭上千人生命財產安全，新北市捷運局始終回應，其他方案須拆遷民宅、徵收私地及增加經費。更於安坑線輕軌運輸系統(原臺北捷運安坑線)環境影響說明書環境影響差異	請不要同意 J 單元的變更。	未便採納。 理由： 考量本案目前已非屬河川區域線範圍，且配合捷運安坑線建設需求，確有納入區段徵收範圍之需求，配合周邊都市紋理提供住宅區土地，規劃適當公共設施，並提供捷運安坑線軌道所需土地，	照新北市政府研析意見。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	建議事項	新北市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
		分析報告中欺騙環評委員，原文為：「安坑線輕軌運輸系統(原臺北捷運安坑線)環境影響說明書環境影響差異分析報告」附錄 N5 馬委員小何康之建議補充說明 K8 站為何未規劃於對面公園預定用地，以避免 90 度角之設計，回覆意見：「(1)車站設置係與綜合考量包含工程可行性與施工風險(含前後路段)、服務性、用地取得、土地利用與未來發展及費用等因素，車站移設至 100m 外之公園預定地，則其前後路線亦需配合調整，除車站遠離人口密集區，服務性降低外，路線段施工亦將徵收多處私地及拆遷民宅，捷運結構更與既存之公路橋樑與排水箱涵衝突而無法落墩，故未於規劃於公園預地設站。(2)目前之設站...後續更可配合水利署新店辦公區整體規劃，除方便周邊民眾及水利署員工使用輕軌進出與通勤外，更可便利參與水利署「水資源環境教育中心」活動或參觀相關設施的輕軌旅次，使其的實驗與教育功能可與便捷的捷運系統密切結合。」而事實卻不然，路線直更理想，節省造價，且站址與變更後的 K8 站差距 100m，並未遠離人口密集區，無公路橋樑與排水箱涵衝突又臨水岸可帶動區域觀光，服務的人數更甚變更後的 K8 站址。留下完整的水利署用地，更完善水利署新店辦公區整體規劃，臨水岸帶動觀光的人潮使其實驗與教育功能和便捷的捷運系統結合的更密切。此一民眾規劃的路線便是行經計劃道路沿著配合捷運安坑線所開發之 J 單元上已辦理區段徵收的農業地而行。 3. 新北市捷運局規劃的捷運安坑線不但不顧及既有居民的生命財產安全且不行經 J 單元，那麼因配合捷運安坑線開發的 J 單元就沒有變更的理由，應保留為原本的農業地，回歸土地公平正義。		以為適應都市計畫區人口成長及促進土地合理利用，並彌補各項公共設施之不足。	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	建議事項	新北市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
逾人 22	孫○琪 同達興單 元	1. 安坑輕軌距離民宅 5.2-7 公尺，妨礙消防救災及違反大眾捷運法。不符合沿線多數住戶公眾利益。依據消防署 105.8.4 回覆：內政部(營建署)訂有「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」(以下簡稱指導原則)，其中規範「供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：... 十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上」。陳情人居住新中河社區樓高 13 層樓，原本沒有妨礙消防救災風險，但是捷運安坑 K8-K9 路線造成妨礙救災風險。住戶多次陳情路線外推，捷運局始終不採納，原因是需徵收水利地。但水利地明明是區段徵收，既然是區段徵收，新北市為何沒有整體完善規劃，不顧既有存在住戶生命財產安全。 2. 105.7.27 環保署第 300 次大會，會議中受災住戶提出路線評分有嚴重瑕疵，雖然大會主持人詹順貴副署長沒有詳細討論受災住戶質疑，但建議受災住戶可向檢調檢舉。沿線住戶已經分別提出刑事訴訟及行政訴願，目前司法審理中。105.10.5 召開第一次偵查庭。 3. 新店溪二旁開發過度，請給新店溪喘氣機會。(1)依據 105.6.3 新北市地政局回覆開發名稱：「新北市新店中央新村北側區段徵收開發工程」。該開發面積廣大，未來有大型財團建設公司進駐開發，再加上既有 湯泉社區、美河市等大型社區，新店溪沿線開發過度，懇請大會重視環境生態，請給新店溪休息機會。更何況水利地緊鄰新店溪，日後若開發興建，對於新店溪直接影響衝擊。(3)新北市捷運局一再聲稱水利署勉強同意捷運軌道只能落墩 2 墩，表示新店溪整治非常艱困。該水利地直接面對新店溪，颱風豪雨及翡翠水庫洩洪，新店溪需要綠地涵養，請審查單位通過徵收闢建綠地。 4. 水利地取得成本相對低，一	請不要同意丁單元中同達興案。	未便採納。 理由： 考量本案目前已非屬河川區域線範圍，且配合捷運安坑線建設需求，確有納入區段徵收範圍之需求，配合周邊都市紋理提供住宅區土地，規劃適當公共設施，並提供捷運安坑線軌道所需土地，以為適應都市計畫區人口成長及促進土地合理利用，並彌補各項公共設施之不足。	照新北市政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	建議事項	新北市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		旦改為建地，新北市讓利而且是暴利給地主。又，新北市不顧沿線受災住戶消防安全以及大大提高淹水風險，影響上千住戶身家性命，請問符合「區段徵收」精神嗎？更何況住戶質疑捷運路線的司法問題正在進行，請貴審查委員能夠明察。 5. 水利地本是河床，新店溪歷史豈止百年！新北環快通車僅10餘年，水利地填平造路也僅10餘年，地基是否夯實？			
逾人 23	同達興實業有限公司同達興單元	1. 本公司於民國62年10月13日於旨揭土地設置液化石油氣分裝廠，而民國63年11月28日新店擴大都市計畫始將本公司用地及鄰近地區納入都市計畫管制，並劃為河川區。然本公司40幾年來始終依法(「消防法」及「公共危險物品及可燃性高壓氣體設置標準暨安全管理辦法」)且合法地在現址運作及使用。 2. 隨著新店都市迅速發展，附近地區居住人口逐漸密集，該石油氣分裝廠已不適續存於現址營運，實有搬遷之必要，且配合新店溪河川治理範圍線調整，原座落地點早已失去原有河川區之功能，改制前台北縣政府、新店市公所及地方民意均強烈表達要求本公司遷廠，本公司乃配合提出都市計畫變更之申請，並於民國94年5月24日經台北縣政府認定：「…本案為避免重大災害之虞，有其遷廠之必要性與急迫性，原則同意依都市計畫法第27條第1項第2款辦理個案變更」。 3. 該案經民國96年4月12日改制前臺北縣都市計畫委員會第364次會議審議通過，變更為住宅區並興闢及	建請將本案開闢發重依下列規定辦理：1. 本公司願以本會組，方本私全同案內政部都市計畫委員會第6次專案小組，並採市地重劃，且由本取得之土地，並由地主同意書。2. 惟本案範圍內府8中面公建及新北市政府及意地本公理得先未之用平均地權條例第60條規定之適用。3. 在全部地主同意之前提下，捷運系統用地(面積約974平方公尺)納入市地重劃共同負擔(即完竣後無償捐贈予新北市政府所有)。	酌予採納。 理由：1. 陳情範圍土地非屬內政部台(80)內營字第914437號函示應採區段徵收方式開發之新保區，亦非暫予區段徵收範圍，係於內政部第687次會議內容配合決議內B、F、J二併作整體規劃且採區段徵收方式辦理，並經民國101年7月26日新北市政府都市計畫委員會第22次會議決議與J單元分別開發辦理，先予敘明。2. 現考量陳情土地係屬河川區並無採區段徵收之必要，且配合捷運建設推動之急迫性，亦願同捷運施作進度。	照新北市政府研析意見。

