

變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(市地重劃區都市計畫檢討變更)(部分住宅區為排水溝用地)書

變更機關：新北市政府

中華民國 107 年 1 月



變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)市地重劃區都市計畫檢討變更(部分住宅區為排水溝用地)書

新北市政府

107  
年 1  
月



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 土 城 都 市 計 畫 (暫 緩 發 展 區 及 附 近 地 區) (市 地 重 劃 區 都 市 計 畫 檢 討 變 更) (部 分 住 宅 區 為 排 水 溝 用 地) 案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都 市 計 畫 法 第 27 條 第 1 項 第 4 款	
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 水 利 局	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 開 展 覽	自 106 年 3 月 15 日 至 106 年 4 月 13 日 止 ， 公 開 展 覽 30 天 ， 公 告 刊 登 於 106 年 3 月 15 、 16 、 17 日 聯 合 報 。
	公 開 說 明 會	106 年 3 月 28 日 下 午 3 時 假 新 北 市 土 城 區 公 所 舉 辦
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無	
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 106 年 7 月 5 日 第 77 次 會 議 、 106 年 12 月 29 日 第 83 次 會 議 審 議 通 過
	部 級	內 政 部 都 市 計 畫 委 員 會 106 年 11 月 7 日 第 911 次 會 議 審 議 通 過



## 目 錄

壹、計畫緣起 .....	1
貳、法令依據 .....	1
參、計畫範圍 .....	2
肆、現行都市計畫概述 .....	4
伍、土地使用現況與土地權屬 .....	9
陸、變更理由 .....	12
柒、變更內容 .....	12
捌、變更後土地使用計畫 .....	15
玖、實施進度及經費 .....	22

## 附 件

- 附件一 准予辦理個案變更都市計畫認定函
- 附件二 106年11月7日內政部都市計畫委員會第911次會議紀錄
- 附件三 106年7月5日新北市都市計畫委員會第77次會議紀錄
- 附件四 106年12月29日新北市都市計畫委員會第83次會議紀錄
- 附件五 本計畫變更範圍地籍登記資料

## 圖 目 錄

圖 1	計畫位置及變更範圍示意圖 .....	3
圖 2	現行主要計畫土地使用示意圖 .....	8
圖 3	新設排水箱涵工程示意圖 .....	9
圖 4	本計畫土地使用現況示意圖 .....	10
圖 5	本計畫土地權屬分佈示意圖 .....	11
圖 6	「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(市地重劃區都市計畫檢討變更)(部分住宅區為排水溝用地)」變更位置示意圖 .....	14
圖 7	「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(市地重劃區都市計畫檢討變更)(部分住宅區為排水溝用地)」變更後土地使用計畫示意圖 .....	20



## 表 目 錄

表 1	變更土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）通盤檢討後歷次 變更案一覽表 .....	5
表 2	現行主要計畫土地使用計畫面積表 .....	7
表 3	「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(市地重劃區都市 計畫檢討變更)(部分住宅區為排水溝用地)」變更內容綜理表 .....	13
表 4	「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(市地重劃區都市 計畫檢討變更)(部分住宅區為排水溝用地)」變更後土地使用 計畫面積表 .....	21
表 5	「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(市地重劃區都市 計畫檢討變更)(部分住宅區為排水溝用地)」實施進度及經費 表 .....	22



## 壹、計畫緣起

本計畫係為改善土城區中正路 74 巷 3 弄區域整體排水，由新北市政府水利局辦理「新北市土城區中正路 74 巷 3 弄新設排水箱涵工程」作業，於該區新設排水箱涵工程以減緩積淹水情形，並與新北市政府地政局協調後，決議由重劃區內延邊緣施作以銜接中正路 74 巷 3 弄既有箱涵及重劃區內 8 公尺計畫道路排水系統，該項工程業於 105 年 9 月 23 日完成施工作業。

該工程施工範圍為土城區明德段 206 地號，測量分割後排水箱涵施作位置為同段 206-1 地號，該筆土地為土城暫緩發展區市地重劃之抵費地，所有權人為新北市，管理機關為新北市政府地政局，使用分區為「住宅區」。新北市政府地政局已依據市地重劃實施辦法第 50 條規定辦理管理機關變更登記作業，由原管理機關「新北市政府地政局」點交予「新北市政府水利局」為新管理機關。

故為符合都市計畫使用分區及管用合一規定，需辦理都市計畫變更作業，依據上述工程施作範圍（土城區明德段 206-1 地號）變更部分「住宅區」為「排水溝用地」，面積為 82.29 平方公尺。

本計畫係配合減緩土城暫緩發展區市地重劃區內積淹水情形所需興闢之排水溝渠，為市地重劃之重大設施，有迅行變更之必要，業經新北市政府地政局與新北市政府水利局協商決議，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理本次都市計畫變更作業。

## 貳、法令依據

依都市計畫法第 27 條規定（略以）：「都市計畫經發佈實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：1.因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。2.為避免重大災害之發生時。3.為適應國

防或經濟發展之需要時。4.為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。...」

本計畫擬依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時，辦理變更都市計畫作業。（新北市政府 105 年 8 月 29 日新北府城審字第 1051615836 號函，詳附件一）。

### 參、計畫範圍

本計畫位置鄰近新北市土城區中正路 74 巷 3 弄附近住宅區，變更範圍為土城區明德段 206-1 地號（詳圖 1 所示）。

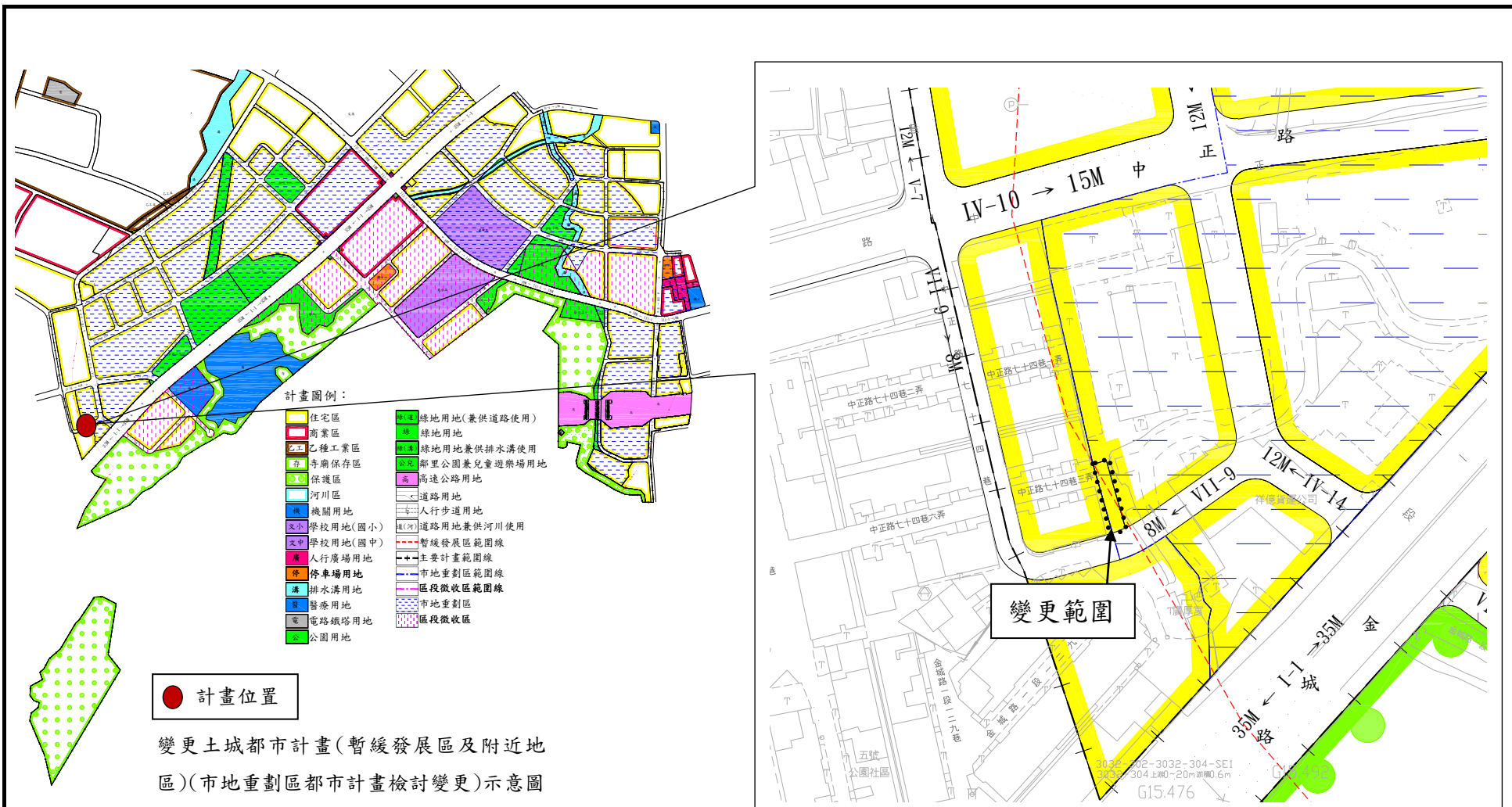


圖 1 計畫位置及變更範圍示意圖



## 肆、現行都市計畫概述

### 一、發布實施經過及變更歷程

89年7月26日發布實施「變更土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）通盤檢討」案為本案原主要計畫，後續辦理過6次計畫內容變更（詳表1）。

### 二、計畫範圍及面積

計畫範圍以暫緩發展區（禁建線範圍內）為主，擴及至部分鄰近之街廓，北至土城都市計畫工五及學校用地（文高）（市立新北高工），東至IV之6與V之4號道路（青雲路）及其東側之街廓，南至計畫區界及德霖技術學院），西至V之7號計畫道路（中正路67巷），計畫面積原為88.4600公頃。於102年8月8日發布實施之「變更土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）（市地重劃區都市計畫檢討變更）」案及102年8月9日起發布實施之「變更土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）細部計畫（市地重劃區都市計畫檢討變更）」案，酌予擴大計畫區北側範圍線及釐正高速公路路權範圍線，故本計畫區計畫面積增為88.5721公頃。

表 1 變更土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）通盤檢討後歷次變更案一覽表

編號	案名	發布日期及文號	備註
0	變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)通盤檢討案	89年7月17日八九北府城規字第257214號公告,自89年7月26日起發布實施。	屬主要計畫層級。
	擬定土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫案	89年7月17日八九北府城規字第257214號公告,自89年7月26日起發布實施。	屬細部計畫層級。
1	變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(部分保護區為電路鐵塔用地)案	89年12月13日八九北府城規字第466279號公告,自89年12月26日起發布實施。	屬主要計畫層級,有關細部計畫部分仍須依相關法令規定程序辦理,惟當時未配合辦理。
2	變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(部分道路用地為住宅區)案	民國93年5月19日北府城規字第09303760941號公告,自民國93年5月27日起發布實施。	屬主要計畫層級,有關細部計畫部分仍須依相關法令規定程序辦理,惟當時未配合辦理。
3	變更土城都市計畫(工五南側)部分通盤檢討案	96年10月9日北府城規字第09606471131號公告,自96年10月19日起發布實施。	屬主要計畫層級。
4	變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(市地重劃區都市計畫檢討變更)案	102年8月7日北府城審字第10223907841號公告,自102年8月8日起發布實施。	屬主要計畫層級。
	變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)案	102年8月7日北府城審字第10223907843號公告,自102年8月9日起發布實施。	屬細部計畫層級。
5	變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)案	103年8月27日北府城審字第10315388381號公告,自103年9月5日起發布實施。	屬細部計畫層級。
6	變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(部分保護區為醫療用地)案	104年11月24日北府城審字第10422655001號公告,自104年11月25日起發布實施。	屬主要計畫層級。
	擬定土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(柑林段590地號等9筆土地)細部計畫案	104年11月24日北府城審字第10422655003號公告,自104年11月25日起發布實施。	屬細部計畫層級。

資料來源：依據103年9月5日發布實施之「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」書所載現行計畫內容暨本計畫整理，彙整日期截至106年10月止。

### 三、計畫年期

計畫年期以110年為計畫目標年。

### 四、計畫人口與密度

依土城都市計畫之指導，住宅區居住密度為每公頃480人，計畫人口為17,300人。

### 五、土地使用計畫

主要計畫共劃設住宅區40.2705公頃、商業區4.5828公頃、乙種工業區0.2721公頃、寺廟保存區0.1000公頃、保護區15.0137公頃及河川區0.2300公頃，總計土地使用分區面積為60.4691公頃，約占計畫總面積68.27%（詳見圖2、表2）。

### 六、公共設施計畫

主要計畫劃設機關用地、學校用地(國小及國中)、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、電路鐵塔用地、醫療用地、道路用地、排水溝用地、人行廣場用地、道路用地兼供河川使用、綠地用地(兼供道路使用)、綠地用地兼供排水溝使用及人行步道用地等公共設施，總計面積為28.103公頃，約占計畫總面積31.73%（詳見圖2、表2）。



表 2 現行主要計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	佔都市發展 用地面積百 分比(%)	佔計畫總 面積百分 比(%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	40.2705	57.31	45.47	
	商業區	4.5828	6.52	5.17	
	乙種工業區	0.2721	0.39	0.31	
	寺廟保存區	0.1000	0.14	0.11	
	保護區	15.0137	--	16.95	
	河川區	0.2300	--	0.26	
	小計	60.4691	60.01	68.27	
公共 設施 用地	機關用地	0.7100	1.01	0.80	
	學校用地	4.7800	6.80	5.40	
	公園用地	4.8812	6.95	5.51	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.5095	3.57	2.83	
	綠地用地	0.1924	0.27	0.22	
	道路用地	10.1385	14.43	11.45	
	停車場用地	0.3272	0.47	0.37	
	排水溝用地	0.9979	1.42	1.13	
	人行廣場用地	0.3250	0.46	0.37	
	電路鐵塔用地	0.0099	0.01	0.01	
	醫療用地	3.0580	4.35	3.45	
	道路用地兼供河川使用	0.0500	0.07	0.06	
	綠地用地(兼供道路使用)	0.1131	0.16	0.13	
	綠地用地兼供排水溝使用	0.0100	0.01	0.01	
	人行步道用地	0.0003	0.0004	0.0003	
小計	28.103	39.99	31.73		
合計(1)		70.2704	100.00	79.34	都市發展用地面積
合計(2)		88.5721	--	100.00	計畫總面積

註：1.都市發展用地不含保護區及河川區。

2.表內面積應以依據核定計畫圖實地釘樁分割測量之面積為準。

3.表內百分比欄之數字因尾數採四捨五入關係，累計或有出入。

資料來源：依據 103 年 9 月 5 日發布實施之「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」書所載現行計畫內容暨本計畫整理。

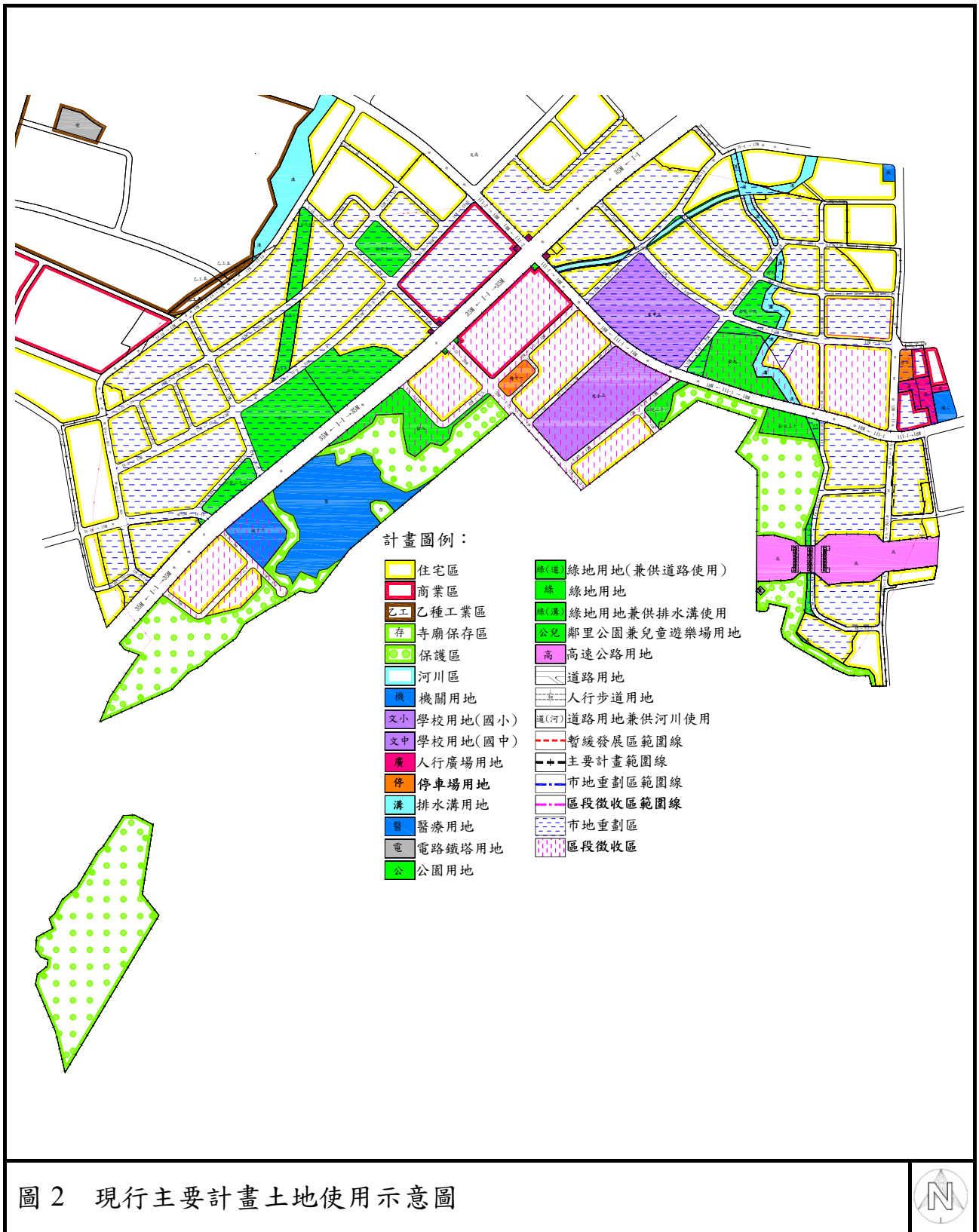


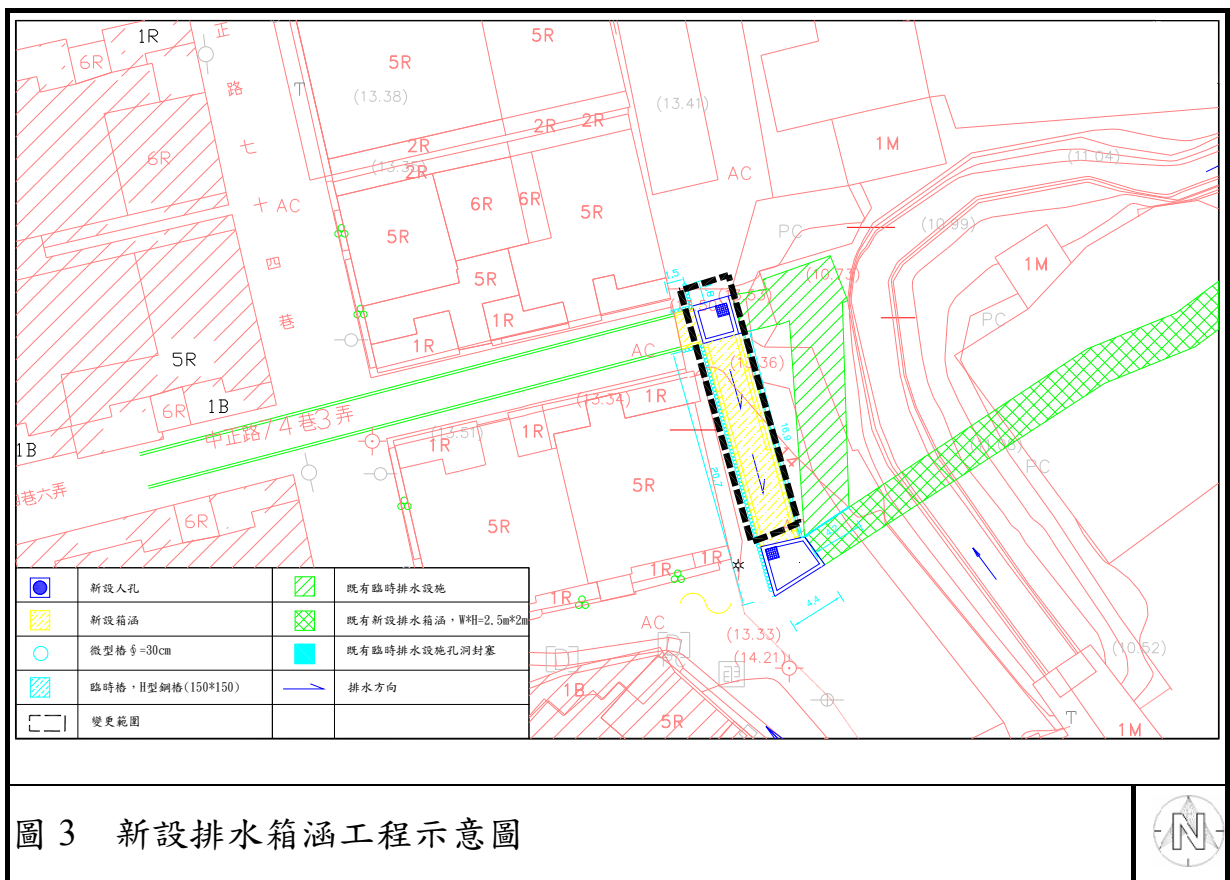
圖 2 現行主要計畫土地使用示意圖

資料來源：依據 103 年 9 月 5 日發布實施之「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」書所載現行計畫內容暨本計畫整理。

## 伍、土地使用現況與土地權屬

### 一、土地使用現況

本計畫鄰近新北市土城區中正路 74 巷 3 弄尚未開發街廓，現況為新設排水箱涵工程（詳圖 3），實際排水箱涵施作位置坐落本計畫範圍（詳圖 4）。



### 二、土地權屬

本計畫土地權屬為土城區明德段 206-1 地號 1 筆土地，土地所有權人為新北市，管理機關為新北市政府地政局（詳圖 5 及附件五）。

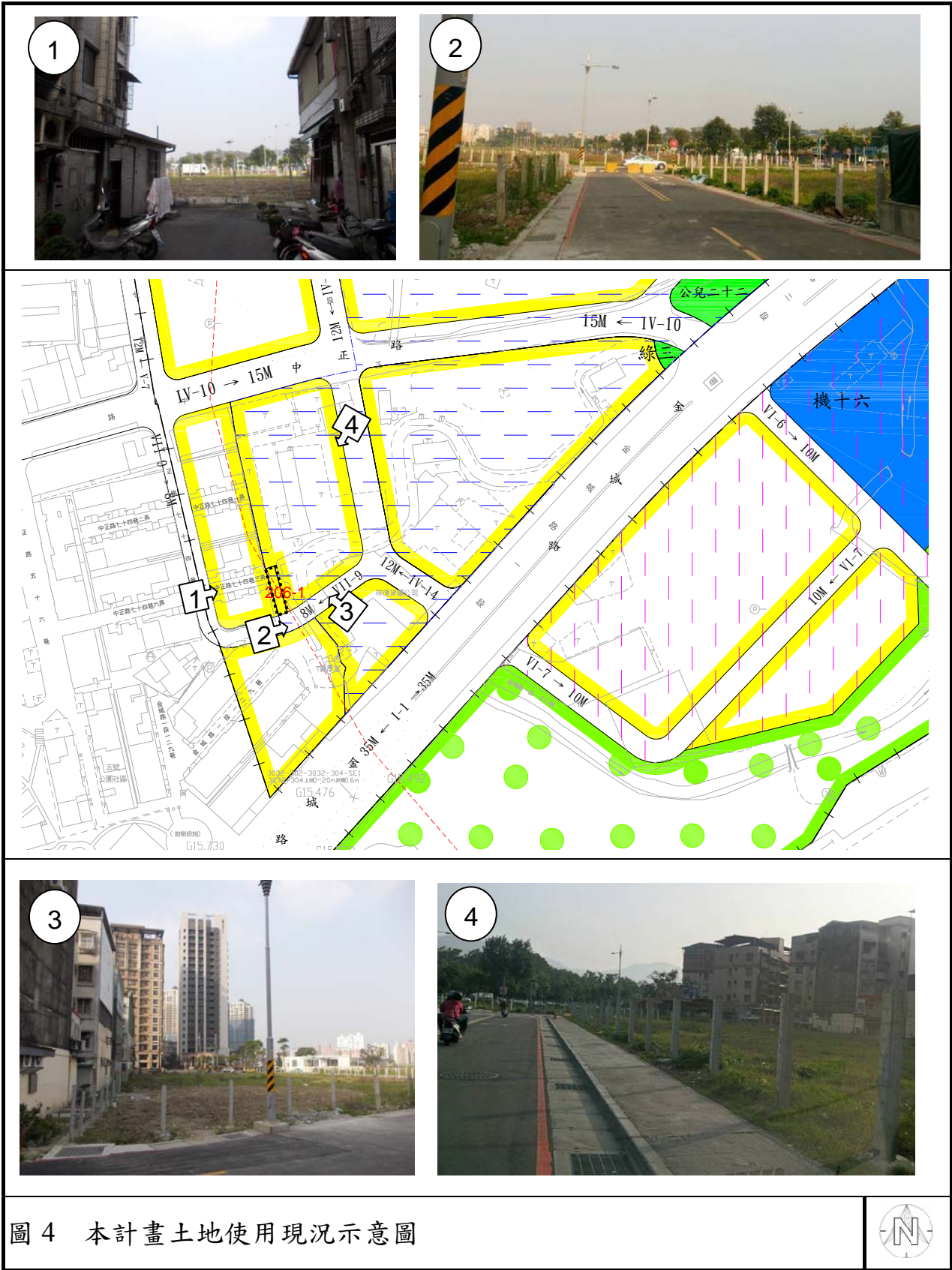


圖 4 本計畫土地使用現況示意圖



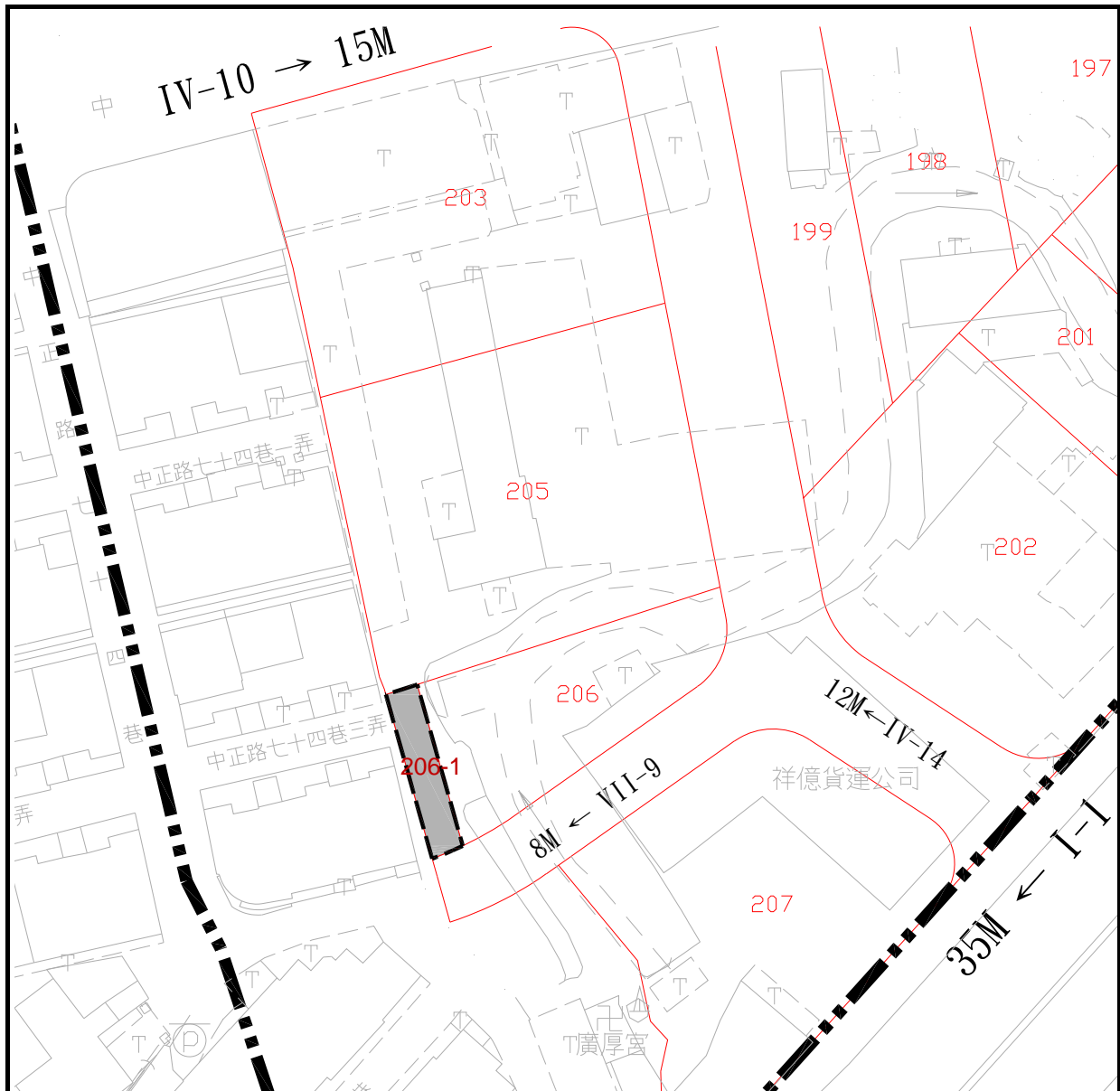




圖 例

-  細部計畫範圍
-  本計畫範圍(公有地)

備註:本圖僅供參考,應以核定計畫圖實地分割面積為準。

圖 5 本計畫土地權屬分佈示意圖



## 陸、變更理由

新北市政府水利局辦理「新北市土城區中正路 74 巷 3 弄新設排水箱涵工程」作業，排水箱涵工程由重劃區內延邊緣施作以銜接中正路 74 巷 3 弄既有箱涵及重劃區內 8 米計畫道路排水系統，以利改善土城區中正路 74 巷 3 弄區域整體排水，該項工程業於 105 年 9 月 23 日完成施工作業。

該工程施工範圍為土城區明德段 206 地號，測量分割後排水箱涵施作位置為同段 206-1 地號，新北市政府地政局已依據市地重劃實施辦法第 50 條規定辦理管理機關變更登記作業，由原管理機關「新北市政府地政局」點交予「新北市政府水利局」為新管理機關。

本計畫為符合都市計畫使用分區及管用合一規定，故依據上述工程施作範圍變更部分「住宅區」為「排水溝用地」。屬配合市地重劃之重大設施，有迅行變更之必要，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理本次都市計畫變更作業。

## 柒、變更內容

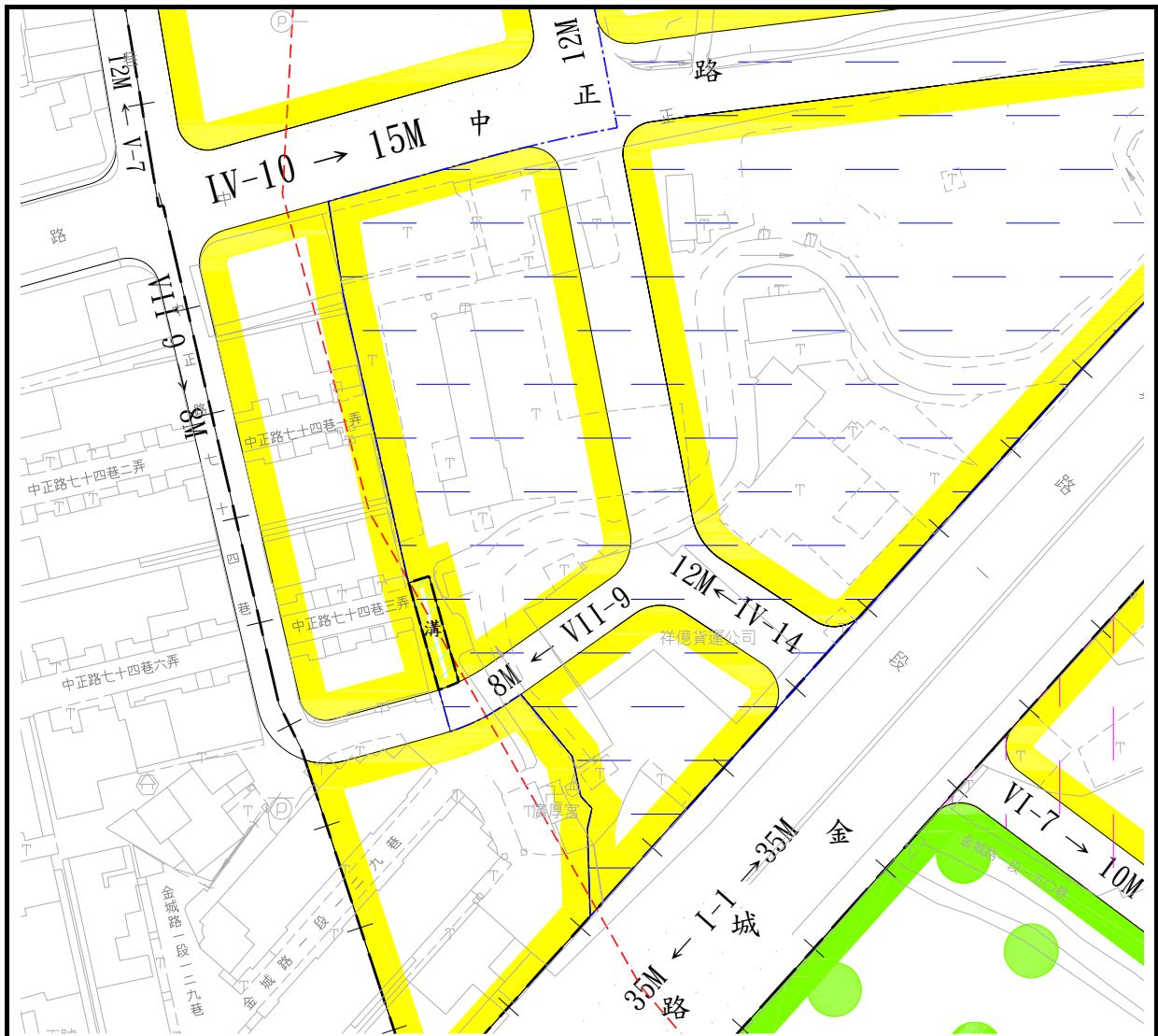
本計畫為符合都市計畫使用分區及管用合一規定，依據 105 年 9 月 23 日「新北市土城區中正路 74 巷 3 弄新設排水箱涵工程」完工範圍（明德段 206-1 地號），予以變更部分「住宅區」為「排水溝用地」，相關變更內容詳表 3 及圖 6。

表 3 「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(市地重劃區都市計畫檢討變更)(部分住宅區為排水溝用地)」變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(面積:公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	土城區明德段 206-1 地號	住宅區 (0.0082)	排水溝用地 (0.0082)	本計畫為符合都市計畫使用分區及管用合一，依據 105 年 9 月 23 日新北市政府水利局辦理完成「新北市土城區中正路 74 巷 3 弄新設排水箱涵工程」施作範圍，變更部分「住宅區」為「排水溝用地」。	

註：1.表內面積應依據核定計畫圖實地釘樁分割測量之面積為準。

2.凡未指明變更部分，均應以原都市計畫為準。



計畫圖例：

- |          |          |         |
|----------|----------|---------|
| 住宅區      | 主要計畫範圍線  | 市地重劃區   |
| 保護區      | 市地重劃區範圍線 | 區段徵收區   |
| 暫緩發展區範圍線 | 區段徵收區範圍線 | 本次變更範圍線 |

變更圖例：

- 變更住宅區為排水溝用地

圖 6 「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(市地重劃區都市計畫檢討變更)(部分住宅區為排水溝用地)」變更位置示意圖



註：1.表內面積應依據核定計畫圖實地釘樁分割測量之面積為準。  
2.凡未指明變更部分，均應以原都市計畫為準。



## 捌、變更後土地使用計畫

### 一、土地使用計畫

本次變更僅涉及住宅區，面積減少0.0082公頃，故本次變更後住宅區面積減為40.2623公頃，土地使用分區總面積減少0.0082公頃，合計面積減為60.4609公頃，約占計畫總面積68.26%；其餘土地使用分區及面積皆維持原計畫（詳圖7及表4）。

#### (一)住宅區

住宅區劃設40.2623公頃，開發方式包括採市地重劃與區段徵收方式整體開發之住宅區及不參與市地重劃與區段徵收之住宅區。

#### (二)商業區

配合地方商業發展需求，劃設兩處大型地區商業區，分別位於 I 之1號道路左右兩側，面積合計為4.1500公頃；其他兩處屬鄰里商業區，一處位於計畫區東側，面積為0.2900公頃，另一處為原市場用地變更為商業區，面積為0.1428公頃，合計鄰里商業區面積為0.4328公頃。總計商業區面積為4.5828公頃。

#### (三)乙種工業區

計畫區北側原屬暫緩發展區內之部分工業區仍維持工業區使用，並依土城都市計畫指定為乙種工業區，計畫面積為0.2721公頃。

#### (四)寺廟保存區

計畫區西側 I 之1號道路右側山坡地邊緣屬土城區公有土地，劃設寺廟保存區供廣承岩寺使用，計畫面積為0.1000公頃。

### (五)保護區

部分屬山坡地範圍，其上大多滿佈零亂的土葬墳墓，將來的土地處理與建築管理都有相當多的問題，故將這些坡度較陡之坡地及其坡底下之排水溝範圍仍予劃設為保護區，計畫面積為15.0137公頃。

### (六)河川區

為保留土城地區重要水路—大安圳，配合發展現況留設8公尺寬之河川區，計畫面積為0.2300公頃。

## 二、公共設施計畫

本次僅涉及變更排水溝用地，面積增加0.0082公頃，故本次變更後排水溝用地面積增為1.0061公頃，其餘公共設施用地及面積皆維持原計畫（詳圖6及表4）。此外，本計畫區內之公共設施用地如符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之項目，得依規定做多目標使用。

### (一)機關用地

於 I 之1號道路及VI之6號道路交叉路口旁，劃設機關用地一處，面積為0.7100公頃。

### (二)學校用地(包含國中及國小)

#### 1.學校用地(國中)

於III之1號道路(明德路)北側劃設學校用地(國中)一處，面積為2.5000公頃。

#### 2.學校用地(國小)

於III之1號道路(明德路)南側，學校用地(國中)正對面劃設學校用地(國小)一處，面積為2.2800公頃。

### (三)公園用地

劃設公園用地三處，計畫面積合計為4.8812公頃。此外，鄰接依柑林埤溝所劃設排水溝用地之公園用地，於開發時應與排水溝用地整體規劃設計，以確保公園用地之滯洪與親水功能。

### (四)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七處，計畫面積合計為2.5095公頃。此外，鄰接依柑林埤溝所劃設排水溝用地之鄰里公園兼兒童遊樂場用地，於開發時應與排水溝用地整體規劃設計，以確保鄰里公園兼兒童遊樂場用地之滯洪與親水功能。

### (五)綠地用地

於 I 之1號道路與 III 之1號道路、V 之21號道路、IV 之10號道路交叉口，劃設三處綠地；另一處位於計畫區北側排水溝用地與 V 之18、VII 之3號道路所夾之畸零地亦劃設為綠地。

另配合大安圳水路保留於兩側各劃設2公尺寬綠地用地(綠五)，並將位於 V 之5、VII 之3號道路交叉路口之畸零地，併同劃為綠地用地(綠五)，合計綠地用地面積為0.1924公頃。

此外，鄰接依柑林埤溝所劃設排水溝用地之綠地用地，於開發時應與排水溝用地整體規劃設計，以確保綠地用地之滯洪與親水功能。

### (六)停車場用地

配合商業區劃設停車場用地一處，計畫面積為0.2000公頃；連同計畫區東側已徵收之停車場用地0.1272公頃，計畫面積合計為0.3272公頃。

### (七)排水溝用地

配合柑林埤溝、公館溝及大安圳等排水系統劃設排水溝用地，總計排水溝用地為1.0061公頃。

此外，依柑林埤溝劃設之排水溝用地與其兩側公園用地、

鄰里公園兼兒童遊樂場用地及綠地用地，於開發時應整體規劃設計，以確保柑林埤溝所臨公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及綠地用地之滯洪與親水功能。

#### (八)人行廣場用地

保留計畫區東側規劃之人行廣場用地，於暫緩發展區內計畫面積為0.1000公頃，於暫緩發展區外，計畫面積為0.1800公頃，再加上街角規劃之人行廣場用地0.0450公頃，合計人行廣場用地面積為0.3250公頃。

#### (九)電路鐵塔用地

配合臺灣電力股份有限公司興建板橋—樹林六九仟伏輸電線路第15號鐵塔，劃設電路鐵塔用地一處，計畫面積為0.0099公頃。

#### (十)醫療用地

劃設一處，計畫面積3.0580公頃，於醫院規劃考量留設必要之設施用地達總面積30%以上，其中公園綠地不低於10%，以融合並營造對生態環境及社區之「環境友善」，降低對周遭環境及生態的衝擊。

#### (十一)道路用地兼供河川使用

為保留土城地區重要水路—大安圳，凡穿越計畫道路部分之大安圳，為維持其灌排功能，予以劃設為道路用地兼供河川使用，計畫面積為0.0500公頃。

#### (十二)綠地用地(兼供道路使用)

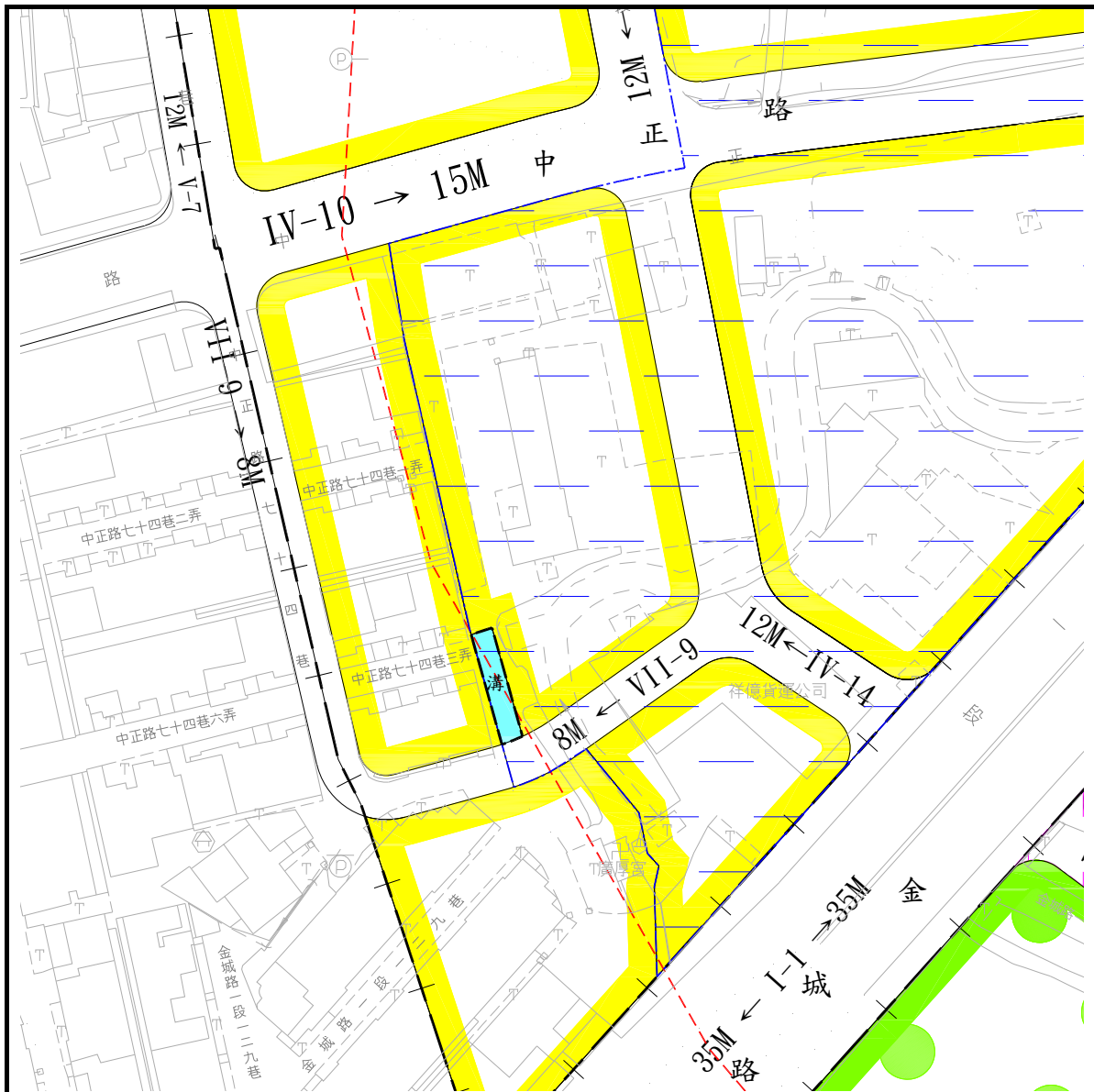
於Ⅶ之11號道路與保護區間形成狹長不利使用之住宅區土地，考量國道高速公路局日後可能於該涵洞施作基樁穩固及擴寬工程，故予劃設為綠地用地(兼供道路使用)，計畫面積為0.1131公頃。

### (十三)綠地用地兼供排水溝使用

配合柑林埤溝排水系統規劃，於計畫區東南隅劃設綠地用地兼供排水溝使用，計畫面積為0.0100公頃。

### (十四)人行步道用地

於當初劃定暫緩發展區及附近地區計畫範圍時，將計畫區東北側計畫範圍線旁部分人行步道用地納入，面積為0.0003公頃。



計畫圖例：


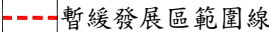

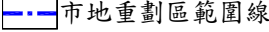

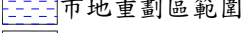



- |   |  |
|---|--|
|  住宅區     |  暫緩發展區範圍線 |
|  保護區     |  市地重劃區範圍線 |
|  溝 排水溝用地 |  市地重劃區範圍  |
|  道路用地    |  本次變更範圍線  |
|  主要計畫範圍線 |  |

圖 7 「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(市地重劃區都市計畫檢討變更)(部分住宅區為排水溝用地)」變更後土地使用計畫示意圖



註：1.表內面積應依據核定計畫圖實地釘樁分割測量之面積為準。  
2.凡未指明變更部分，均應以原都市計畫為準。

表 4 「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(市地重劃區都市計畫檢討變更)(部分住宅區為排水溝用地)」變更後土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	佔都市發展 用地面積百 分比(%)	佔計畫總 面積百分 比(%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	40.2623	57.31	45.47	
	商業區	4.5828	6.52	5.17	
	乙種工業區	0.2721	0.39	0.31	
	寺廟保存區	0.1000	0.14	0.11	
	保護區	15.0137	--	16.95	
	河川區	0.2300	--	0.26	
	小計	60.4609	64.36	68.26	
公共 設施 用地	機關用地	0.7100	1.01	0.80	
	學校用地	4.7800	6.80	5.40	
	公園用地	4.8812	6.95	5.51	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.5095	3.57	2.83	
	綠地用地	0.1924	0.27	0.22	
	道路用地	10.1385	14.43	11.45	
	停車場用地	0.3272	0.47	0.37	
	排水溝用地	1.0061	1.42	1.14	
	人行廣場用地	0.3250	0.46	0.37	
	電路鐵塔用地	0.0099	0.01	0.01	
	醫療用地	3.0580	4.35	3.45	
	道路用地兼供河川使用	0.0500	0.07	0.06	
	綠地用地(兼供道路使用)	0.1131	0.16	0.13	
	綠地用地兼供排水溝使用	0.0100	0.01	0.01	
人行步道用地	0.0003	0.0004	0.0003		
小計	28.1112	35.64	31.74		
合計(1)		70.2704	100.00	79.34	都市發展用地面積
合計(2)		88.5721	--	100.00	計畫總面積

註：1.都市發展用地不含保護區及河川區。

2.表內面積應以依據核定計畫圖實地釘樁分割測量之面積為準。

3.表內百分比欄之數字因尾數採四捨五入關係，累計或有出入。

## 玖、實施進度及經費

本計畫範圍為新北市所有土地，新北市政府地政局已於 104 年 12 月 13 日完成市地重劃工程並取得土地。後續另由新北市政府水利局辦理新設排水箱涵工程作業，亦已於 105 年 9 月 23 日完成工程施工，工程經費約為 387 萬元；現刻由新北市地政局依據市地重劃實施辦法第 50 條規定辦理管理機關變更登記作業，由原管理機關「新北市政府地政局」點交予「新北市政府水利局」為新管理機關，相關實施進度及經費詳表 5 所示。

表 5 「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(市地重劃區都市計畫檢討變更)(部分住宅區為排水溝用地)」實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費 (萬元)		主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
		徵收	區段 徵收	市地 重劃	公地 撥用	土地徵購及 拆遷補償費	工程費			
排水溝 用地	0.0082	—	—	✓	✓	—	387	新北 市 政 府	105 年 9 月	新北 市 政 府 編 列 預 算

註：1.本表實際工程經費作業應依主辦單位辦理為準。

2.表內實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。



附件一 准予辦理個案變更都市計畫認定函



檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號1  
1樓  
承辦人：湯于瑩  
電話：(02)29603456 分機7149  
傳真：(02)89650936  
電子信箱：AL6139@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府城鄉發展局

發文日期：中華民國105年8月29日  
發文字號：新北府城審字第1051615836號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本府辦理「新北市土城區中正路74巷3弄新設排水箱  
涵工程」之土城區明德段206-1地號土地都市計畫變更，為  
因應本市市地重劃工程之需要辦理都市計畫變更，尚符合  
都市計畫法第27條第1項第4款之規定，後續仍請檢具都市  
計畫書、圖，依都市計畫法第19、20條規定程序辦理變更  
事宜，請查照。

說明：依內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函檢送之  
92年12月22日研商修正都市計畫法第27條第1項第3、4款  
之申請變更程序及認定核准機關事宜會議決議暨本府105年  
7月18日奉核簽文辦理。

正本：新北市政府水利局

副本：內政部營建署、新北市都市計畫委員會、新北市政府城鄉發展局



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行





附件二 106年11月7日內政部都市計畫委員會  
第911次會議紀錄



檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

地址：54045 南投市省府路38號(營建署)select  
聯絡人：林文義  
聯絡電話：0492352911#113  
電子郵件：weni@cpami.gov.tw  
傳真：0492358258

受文者：新北市政府

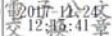
發文日期：中華民國106年11月24日  
發文字號：內授營中字第1061143059號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨(1061144437\_106D2005891-01.pdf)

主旨：檢送本部都市計畫委員會106年11月7日第911次會議「  
變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(市地重劃區都  
市計畫檢討變更)(明德段206-1地號住宅區為排水溝用地)  
案」會議紀錄，請迅依決議辦理，復請查照。

說明：

- 一、復貴府106年8月8日新北府城審字第1061519261號函。
- 二、案經本部都市計畫委員會第911次會議審決(詳會議紀錄  
核定案件第2案)在卷。

正本：新北市政府

副本：中部辦公室(營建業務) 



裝

訂

線

## 內政部都市計畫委員會第 911 次會議紀錄

一、時間：中華民國 106 年 11 月 7 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：葉兼主任委員俊榮 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，由副主任委員主持；副主任委員主持至第 9 案後，因另有公務離席，第 9 案起由出席委員互推王委員榮進代理主持。）

紀錄彙整：林文義

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 910 次會議紀錄。

決 定：確定。

核定案件  
第 2 案

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更萬里都市計畫（部分停車場用地為機關用地）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）（市地重劃區都市計畫檢討變更）（明德段 206-1 地號住宅區為排水溝用地）案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更八德（大湳地區）都市計畫（部分工業區為住宅區、公園用地、停車場用地及道路用地；部分住宅區為道路用地）主要計畫再提會討論案）主要計畫再提會討論案」。

第 4 案：新竹縣政府函為「擴大及變更竹東都市計畫（第五次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」。

第 5 案：雲林縣政府函為「變更古坑都市計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討）再提會討論案」。



- 第 6 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分住宅區及道路用地為旅館專用區、部分住宅區為廣場兼道路用地、綠地、停車場用地）再提會討論案」。
- 第 7 案：臺南市政府函為「變更高速公路台南交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討）再提會討論案」。
- 第 8 案：屏東縣政府函為「變更萬巒都市計畫（部分農業區為河川區及部分道路用地為河川區兼供道路使用）案」。
- 第 9 案：屏東縣政府函為「變更佳冬都市計畫（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）報部編號第 7 案再提會討論案」。
- 第 10 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫（修訂土地使用分區管制要點第二十三點）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(市地重劃區都市計畫檢討變更)(明德段 206-1 地號住宅區為排水溝用地)案」。

說 明：

- 一、本案業經新北市都市計畫委員會 106 年 07 月 05 日第 77 次會議審議通過，並准新北市政府 106 年 8 月 8 日新北府城審字第 1061519261 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除將計畫案名修正為：「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(市地重劃區都市計畫檢討變更)(部分住宅區為排水溝用地)案」外，其餘准照新北市政府核議意見通過，並退請依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附件三 106年7月5日新北市都市計畫委員會  
第77次會議紀錄



## 新北市都市計畫委員會第 77 次會議紀錄

時間：中華民國 106 年 7 月 5 日(星期三)上午 9 時 30 分

地點：本府 28 樓都委會會議室

主席：李主任委員四川

記錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如簽到簿。

出席單位：詳如簽到簿。

壹、報告事項：

一、確認市都委會第 76 次會議紀錄：

決議：1、審議案第六案擬定五股都市計畫(部分農業區為工商綜合專用區、生態綠地用地)(水碓段水碓小段 205-6 地號等十二筆土地)細部計畫案土地使用分區管制要點第五點紀錄修正如后附件。

2、其餘確認。

二、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- |  |
|--|
| <p>一、變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(蘆洲地區配合警察局蘆洲分局辦公廳舍及三民派出所新建計畫)案。</p> <p>二、變更蘆洲都市計畫(灰磘地區)細部計畫(機關用地變更為停車場用地)案。</p> |
|--|

- 三、變更蘆洲都市計畫（南港子地區）細部計畫（停車場用地變更為機關用地）案。
- 四、變更三重都市計畫細部計畫（住宅區為道路用地及道路用地、綠地用地為住宅區）案。
- 五、變更臺北港特定區計畫（部分水域為港埠專用區）細部計畫（配合臺北港南碼頭區填海造地計畫）案。
- 六、變更北海岸風景特定區計畫（部分保護區為海濱浴場區、部分保護區及機關用地為旅遊服務中心用地）案。
- 七、變更萬里都市計畫（停車場用地為機關用地）案。
- 八、變更土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）（市地重劃區都市計畫檢討變更）（明德段 206-1 地號住宅區為排水溝用地）案。
- 九、變更土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）細部計畫（配合市地重劃開發）（明德段 206-1 地號第二種住宅區為排水溝用地）案。
- 十、變更中和都市計畫（健康段 115 地號等 46 筆土地）（修訂事業及財務計畫）細部計畫案。
- 十一、劃定新北市新店區中央段 265 地號等 11 筆土地（新店和平社區周邊）都市更新地區案。
- 十二、變更「劃定新北市中和區莒光段 550、551 地號等 2 筆土地都市更新地區說明書」（調整再發展原則南側溝渠綠美化方式）案。

參、散會：中午 12 時 15 分。

案由	變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(市地重劃區都市計畫檢討變更)(明德段 206-1 地號住宅區為排水溝用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第八案
說明	<p><b>壹、辦理機關：</b>新北市政府。</p> <p><b>貳、法令依據：</b>都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>配合土城暫緩發展區市地重劃區內積淹水情形所需興闢之排水溝渠工程之需辦理本案「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(市地重劃區都市計畫檢討變更)(明德段 206-1 地號住宅區為排水溝用地)」案。</p> <p><b>參、計畫緣起與目的：</b></p> <p>一、係配合減緩土城暫緩發展區市地重劃區內積淹水情形所需興闢之排水溝渠，業經新北市政府地政局與水利局研商確有設置之必要，為市地重劃範圍內之重大設施，有迅行變更之必要。</p> <p>二、為符合都市計畫使用分區及管用合一規定，辦理都市計畫變更，依據新北市土城區中正路 74 巷 3 弄新設排水箱涵工程」施作範圍(土城區明德段 206-1 地號)變更。</p> <p><b>肆、計畫位置及範圍：</b></p> <p>本計畫位置鄰近新北市土城區中正路 74 巷 3 弄附近住宅區，變更範圍為土城區明德段 206-1 地號(詳圖 1)。</p> <p><b>伍、土地使用現況與權屬：</b></p> <p>本計畫鄰近新北市土城區中正路 74 巷 3 弄未開發街廓，現況為新設排水箱涵工程，實際排水箱涵施作位置坐落本計畫範圍。本計畫土地權屬為土城區明德段 206-1 地號 1 筆土地，土地所有權人為新北市，管理單位為新北市政府地政局。</p> <p><b>陸、計畫內容：</b></p> <p>一、變更後計畫</p> <p>本次變更僅涉及住宅區變更為排水溝用地，其他未涉及變更者以原都市計畫為準。</p> <p>二、計畫面積:0.0082 公頃</p> <p>三、事業及財務計畫</p> <p>本計畫範圍土地權屬係為新北市所有土地，新北市政府地政局已於 104 年 12 月 13 日完成市地重劃工程並取得土地，現刻由新北市政府地政局依據市地重劃實施辦法第 50 條規定辦理管理機關變更登記</p>		

作業，由原管理單位「新北市政府地政局」點交予「新北市政府水利局」為新管理機關。另新北市政府水利局辦理新設排水箱涵工程作業，亦已於105年9月23日完成工程施工，工程經費約為387萬元

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費 (萬元)		主辦 單位	預定完成 期限	經費 來源
		徵收	區段 徵收	市地 重劃	公地 撥用	土地徵購 及拆遷補 償費	工程費			
排水 溝用 地	0.0082	—	—	✓	✓	—	387	新北市政府	105年 9月	新北市政府 編列預算

備註：1、本表僅供參考，實際徵收與闢作業應依主辦單位視財務狀況酌予調整。  
2、表內實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準

**柒、辦理經過：**

一、認定事宜

依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫變更。

二、公開展覽及說明會

計畫草案併同細部計畫自106年3月15日起30天公開展覽。並於106年3月28日下午3時假新北市土城區公所舉辦公開說明會。

**捌、人民或機關、團體陳情反應意見：**

本案於公開展覽期間無收到人民或機關、團體陳情意見。

**玖、以上符合法定程序，提請大會審議。**

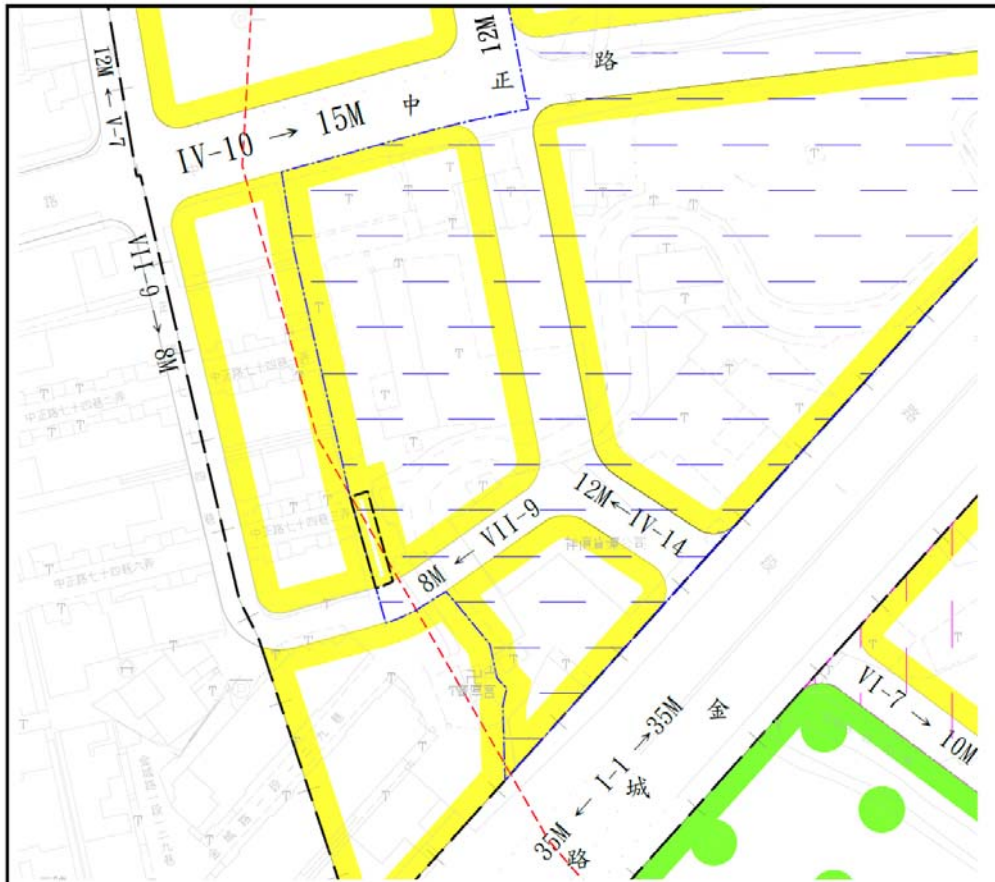
說

明

決  
議

有關計畫書圖內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部份一併修正，其餘照案通過。





計畫圖例：

- |          |          |         |
|----------|----------|---------|
| 住宅區      | 主要計畫範圍線  | 市地重劃區   |
| 保護區      | 市地重劃區範圍線 | 區段徵收區   |
| 暫緩發展區範圍線 | 區段徵收區範圍線 | 本次變更範圍線 |

變更圖例：

- |   |             |
|---|-------------|
| 溝 | 變更住宅區為排水溝用地 |
|---|-------------|

圖一

「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(市地重劃區都市計畫檢討變更)(明德段 206-1 地號住宅區為排水溝用地)」變更位置示意圖



表 1 「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(市地重劃區都市計畫檢討變更)(明德段 206-1 地號住宅區為排水溝用地)」變更內容明細表

編號	位置	變更內容(面積:公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	土城區明德段 206-1 地號	住宅區 (0.0082)	排水溝用地 (0.0082)	本計畫為符合都市計畫使用分區及管用合一，依據 105 年 9 月 23 日新北市政府水利局辦理完成「新北市土城區中正路 74 巷 3 弄新設排水箱涵工程」施作範圍，變更「住宅區」為「排水溝用地」。	

註：1. 表內面積應依據核定計畫圖實地釘樁分割測量之面積為準。

2. 凡未指明變更部分，均應以原都市計畫為準。

附件四 106 年 12 月 29 日新北市都市計畫委員會第 83 次  
會議紀錄



## 新北市都市計畫委員會第 83 次會議紀錄

時間：中華民國 106 年 12 月 29 日(星期五)下午 3 時整

地點：本府 28 樓都委會會議室

主席：李主任委員四川

記錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如簽到簿。

出席單位：詳如簽到簿。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、變更八里(龍形地區)主要計畫(第二次通盤檢討)案。
- 二、變更八里(龍形地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案。
- 三、變更新莊都市計畫(配合副都心中心地區)細部計畫(臺灣電影文化中心案)土地使用分區管制要點第 21 點開挖率規定執行疑義案。
- 四、變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(明德段 206-1 地號第二種住宅區為排水溝用地)案。
- 五、變更澳底都市計畫(第三次通盤檢討)案。
- 六、變更澳底都市計畫細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案。

參、散會：下午 5 時 35 分。

案名	變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(明德段 206-1 地號第二種住宅區為排水溝用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第四案
說明	<p><b>壹、辦理機關：</b>新北市政府。</p> <p><b>貳、法令依據：</b>都市計畫法第 27 條。</p> <p><b>參、緣起：</b></p> <p>本案係配合土城暫緩發展區市地重劃區內積淹水情形所需興闢之排水溝渠工程範圍(土城區明德段 206-1 地號)之需，辦理變更主要計畫內容(變更部分住宅區為排水溝用地)，併同變更細部計畫。</p> <p>本案分別於 106 年 7 月 5 日經新北市都市計畫委員會第 77 次會議及 106 年 11 月 7 日內政部都市計畫委員會第 911 次會議審議通過。於公開展覽期間無收到人民或機關、團體陳情意見。</p> <p><b>肆、計畫位置及範圍：</b></p> <p>本計畫位置鄰近新北市土城區中正路 74 巷 3 弄附近住宅區，變更範圍為土城區明德段 206-1 地號(詳圖 1)。</p> <p><b>伍、再提會審議內容：</b></p> <p>一、依據 106 年 11 月 7 日內政部都市計畫委員會第 911 次會議決議：「將計畫案名修正為『變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(市地重劃區都市計畫檢討變更)(部分住宅區為排水溝用地)』，其餘準照新北市政府核議意見通過，報由內政部逕予核定免再提會討論」。</p> <p>二、故本次依據內政部審議決議，配合修正細部計畫案名為「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(部分第二種住宅區為排水溝用地)案」。</p> <p><b>陸、以上提請大會審議。</b></p>		
決議	照案通過。		

附件五 本計畫變更範圍地籍登記資料





土地建物查詢資料  
新北市土城區明德段 0206-0001地號

資料查詢時間：民國105年12月05日16時56分

頁次：1

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國105年06月16日 登記原因：分割  
地目：(空白) 等則：-- 面積：\*\*\*\*\*82.29平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國105年01月 公告土地現值：\*\*\*91,800元/平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：(一般註記事項)本筆係重劃抵費地  
分割自：0206-0000地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0001  
登記日期：民國104年10月06日 登記原因：土地重劃  
原因發生日期：民國104年02月16日  
所有權人：新北市  
統一編號：0006500000  
住址：(空白)  
管理者：新北市政府地政局  
統一編號：10046981  
住址：新北市板橋區中山路一段161號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---(空白)字第-----號  
當期申報地價：105年01月\*\*\*11,700.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
---年--月 ,---,---,---元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：(空白)  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記  
( 資料顯示完畢 )

列印人員：湯于瑩  
收件號：105FA062256  
查驗號碼：105FA062256REGF9C98C1F561C487984A4BBAD66193  
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。