

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)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)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)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)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 | |
| 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 (1) 新北市都市計畫委員會106年7月5日第77次會議審議通過 (2) 新北市都市計畫委員會106年12月29日第83次會議審議通過 | |

目 錄

| | |
|---------------------|----|
| 壹、計畫緣起 | 1 |
| 貳、法令依據 | 2 |
| 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 | 24 |
| 陸、變更理由 | 27 |
| 柒、變更內容 | 27 |
| 捌、變更後土地使用計畫 | 30 |
| 玖、事業及財務計畫 | 38 |

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7月5日新北市都市計畫委員會第77次會議紀錄

附件三 106年12月29日新北市都市計畫委員會第83次會議紀錄

附件四 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..... | 11 |
| 圖 3 | 現行細部計畫土地使用示意圖..... | 15 |
| 圖 4 | 新設排水箱涵工程示意圖..... | 24 |
| 圖 5 | 本計畫土地使用現況示意圖..... | 25 |
| 圖 6 | 本計畫土地權屬分佈示意圖..... | 26 |
| 圖 7 | 「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)」變更位置示意圖..... | 29 |
| 圖 8 | 「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)」變更後土地使用計畫示意圖..... | 36 |
| 附圖一 | 住宅區及商業區最小開發規模示意圖..... | 22 |
| 附圖二 | 指定設置公共通行之開放空間示意圖..... | 23 |

表 目 錄

| | | |
|-----|--|----|
| 表 1 | 主要計畫暨細部計畫發布實施經過及變更歷程一覽表..... | 5 |
| 表 2 | 現行主要計畫土地使用計畫面積表..... | 10 |
| 表 3 | 現行細部計畫土地使用計畫面積表..... | 14 |
| 表 4 | 「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)」變更內容綜理表 | 28 |
| 表 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)(部分第二種住宅區為排水溝用地)」變更後土地使用計畫面積表 | 37 |
| 表 6 | 「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)」事業及財務計畫表 | 38 |

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「第二種住宅區」。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「第二種住宅區」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。

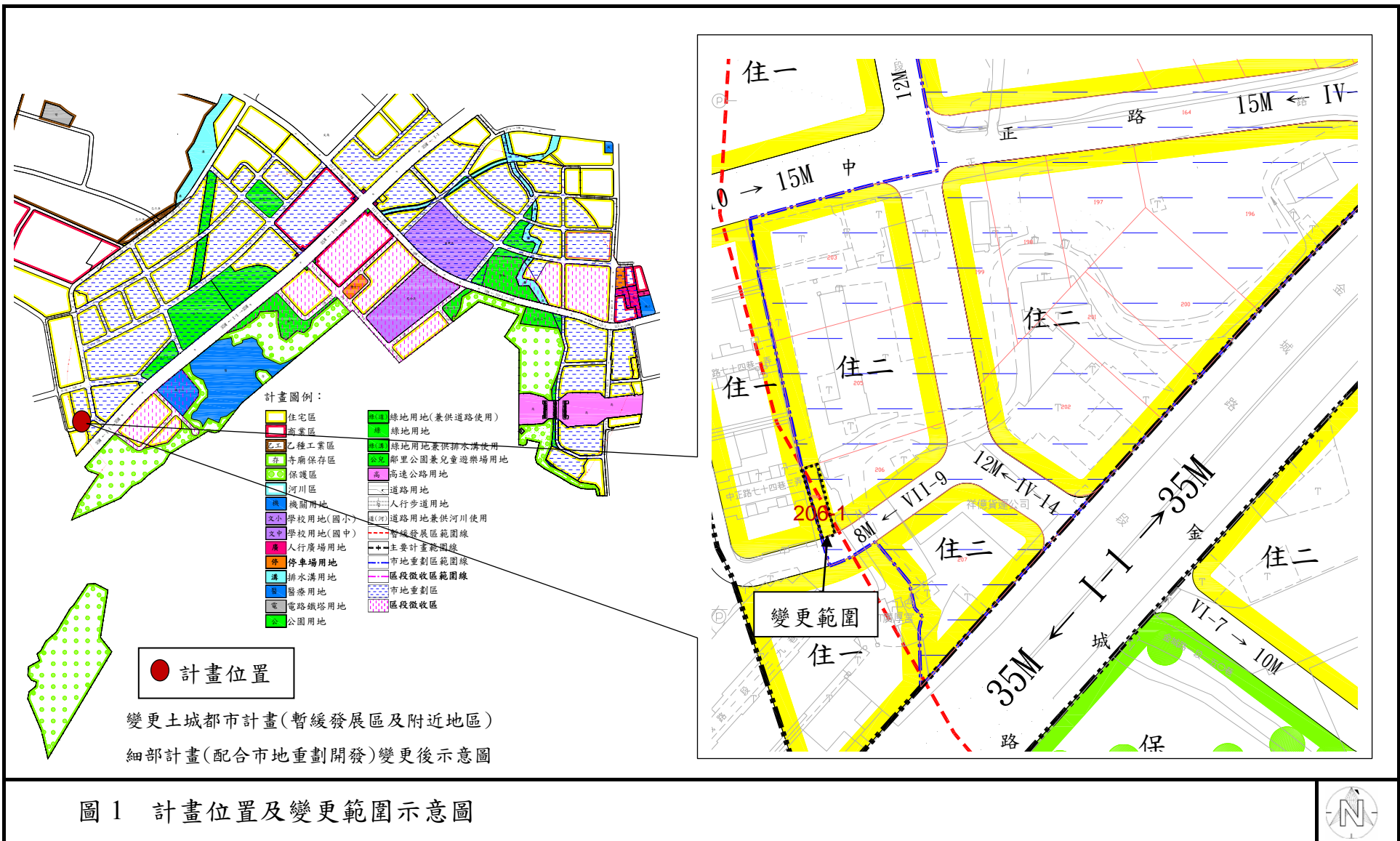
貳、法令依據

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

本計畫鄰近新北市土城區中正路 74 巷 3 弄住宅區，位土城區明德段 206-1 地號（詳圖 1 所示）。



肆、現行都市計畫概述

一、主要計畫概述

(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」案為本案之主要計畫，現行主要計畫自發布實施以來迄今已近15年，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，南至計畫區界及四海工專(已改制及改名為德霖技術學院)，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。

(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。

表 1 主要計畫暨細部計畫發布實施經過及變更歷程一覽表

| 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：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)」書所載內容暨本計畫整理,彙整日期截至106年10月止。

(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)。

1.住宅區

住宅區劃設 40.2705 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。

2.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；其他兩處則屬鄰里商業區，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。

3.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。

4.寺廟保存區

於計畫區西側 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。

5.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。

6.河川區

為保留土城地區重要水路一大安圳，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。

(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)。

1.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。

2.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。

3.公園用地

劃設公園用地三處，計畫面積合計為 4.8812 公頃。

4.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。

5.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。

6.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。

7.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 0.9979 公頃。

8.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。

9.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。

10.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。

11.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。

12.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。

13.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。

14.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。

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。

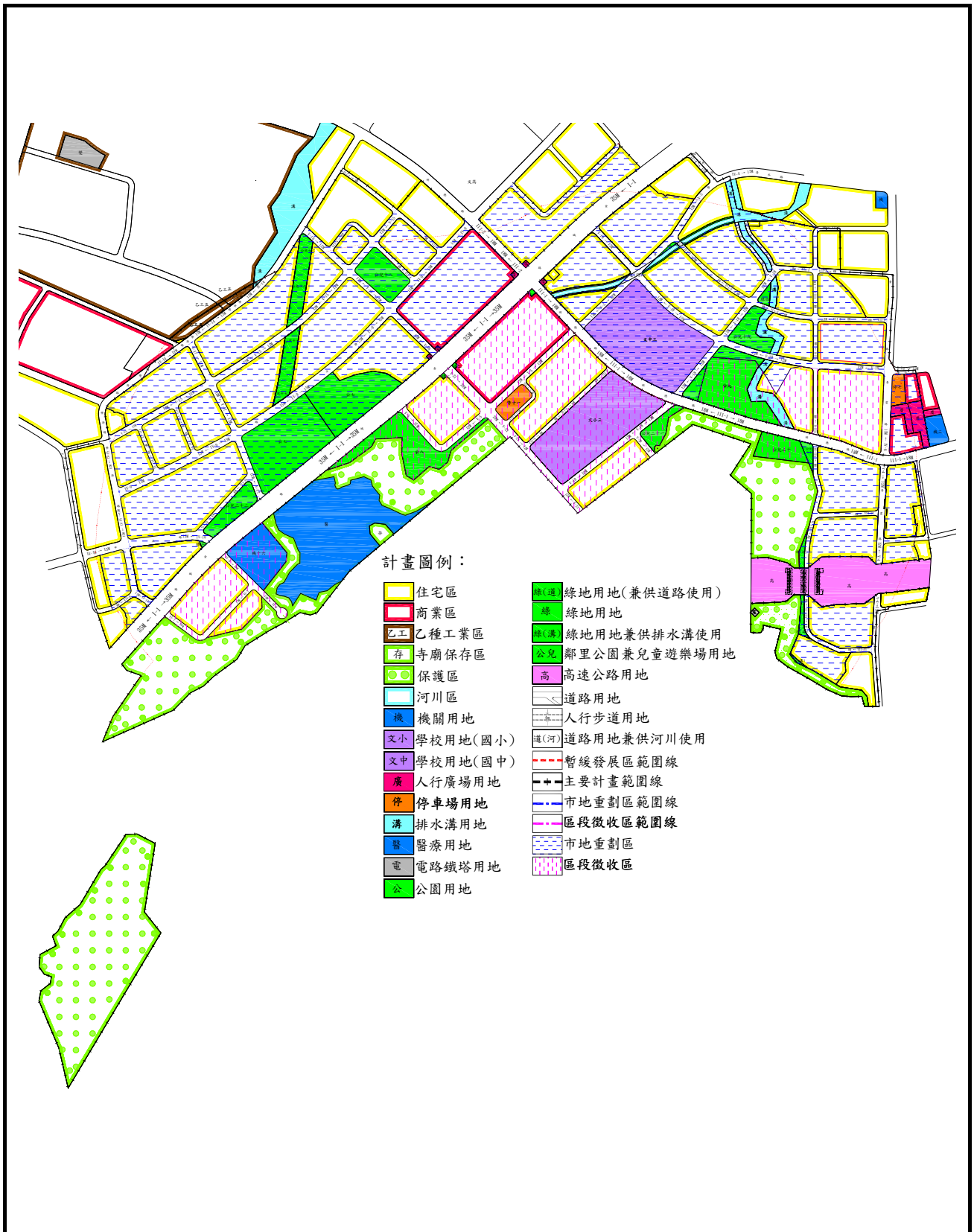


圖 2 現行主要計畫土地使用示意圖



二、細部計畫概述

(一)細部計畫與主要計畫之關係

本計畫依據之現行細部計畫為103年9月5日發布實施「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)」，係承前述主要計畫之指導擬定細部計畫，土地使用計畫、公共設施計畫、交通系統計畫與事業及財務計畫均延續主要計畫之內容。另於土地使用分區管制將住宅區細分為第一種住宅區(住一)及第二種住宅區(住二)，其中第二種住宅區(住二)為參與市地重劃與區段徵收之住宅區，其餘不參與市地重劃與區段徵收之住宅區，在暫緩發展區內者，劃定為住一，屬暫緩發展區外者，依其原有分區管制。而參與市地重劃與區段徵收之商業區則細分為第一種商業區(商一)及第二種商業區(商二)。另於主要計畫發布實施後之歷次變更案，細部計畫內容均須納入並配合調整，以落實主要計畫之指導。

(三)細部計畫內容概述

1.細部計畫區位置及面積

計畫範圍以暫緩發展區(禁建線範圍內)為主，但為求計畫區域之完整，並擴及至鄰近之街廓，北至土城都市計畫工五工業區及學校用地(市立新北高工)，東至青雲路及其東側之街廓，南至計畫區界及學校用地(德霖技術學院)區界，西至V之7號計畫道路(中正路67巷)，惟不包括 I 之1、III之1、III之2號道路、高速公路等用地，計畫面積為88.5721公頃。

2.計畫年期

計畫年期以110年為計畫目標年。

3.計畫容納人口

居住密度每公頃480人，容納人口17,300人。

4.土地使用計畫

共劃設第一種住宅區7.1816公頃、第二種住宅區32.9546

公頃、第一種商業區0.4328公頃、第二種商業區4.1500公頃、乙種工業區0.2520公頃、寺廟保存區0.1000公頃、自來水事業專用區0.0017公頃、保護區15.0137公頃及河川區0.2300公頃，總計面積60.3164公頃，約占計畫總面積68.10% (詳圖3、表3)。

5.公共設施計畫

共劃設機關用地0.7100公頃、學校用地(國小及國中)4.7800公頃、公園用地4.8812公頃、鄰里公園兼兒童遊樂場用地2.5113公頃、綠地用地0.2314公頃、道路用地10.2169公頃、停車場用地0.3272公頃、排水溝用地1.0241公頃、人行廣場用地0.3250公頃、電路鐵塔用地0.0099公頃、醫療用地3.0580公頃、道路用地兼供河川使用0.0500公頃、綠地用地(兼供道路使用)0.1131公頃、綠地用地兼供排水溝使用0.0100公頃、排水溝用地兼供道路使用0.0020公頃及人行步道用地0.0056公頃，總計面積為28.2557公頃，約占計畫總面積31.90% (詳圖3、表3)。

本細部計畫區內之公共設施用地依主要計畫指導，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。

表 3 現行細部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 | 第一種住宅區 | 7.1816 | 10.22 | 8.11 | |
| | 第二種住宅區 | 32.9546 | 46.90 | 37.21 | |
| | 第一種商業區 | 0.4328 | 0.62 | 0.49 | 鄰里商業區性質 |
| | 第二種商業區 | 4.1500 | 5.91 | 4.69 | 地區商業區性質 |
| | 乙種工業區 | 0.2520 | 0.36 | 0.28 | |
| | 寺廟保存區 | 0.1000 | 0.14 | 0.11 | |
| | 自來水事業專用區 | 0.0017 | 0.0024 | 0.0019 | |
| | 保護區 | 15.0137 | -- | 16.95 | |
| | 河川區 | 0.2300 | -- | 0.26 | |
| | 小計 | 60.3164 | 85.83 | 68.10 | |
| 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 | 2.5113 | 3.57 | 2.84 | |
| | 綠地用地 | 0.2314 | 0.33 | 0.26 | |
| | 道路用地 | 10.2169 | 14.54 | 11.54 | |
| | 停車場用地 | 0.3272 | 0.47 | 0.37 | |
| | 排水溝用地 | 1.0241 | 1.46 | 1.16 | |
| | 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 | |
| | 排水溝用地兼供道路使用 | 0.0020 | 0.0028 | 0.0023 | |
| 人行步道用地 | 0.0056 | 0.01 | 0.01 | | |
| 小計 | 28.2557 | 35.86 | 31.90 | | |
| 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：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)」書所載內容。

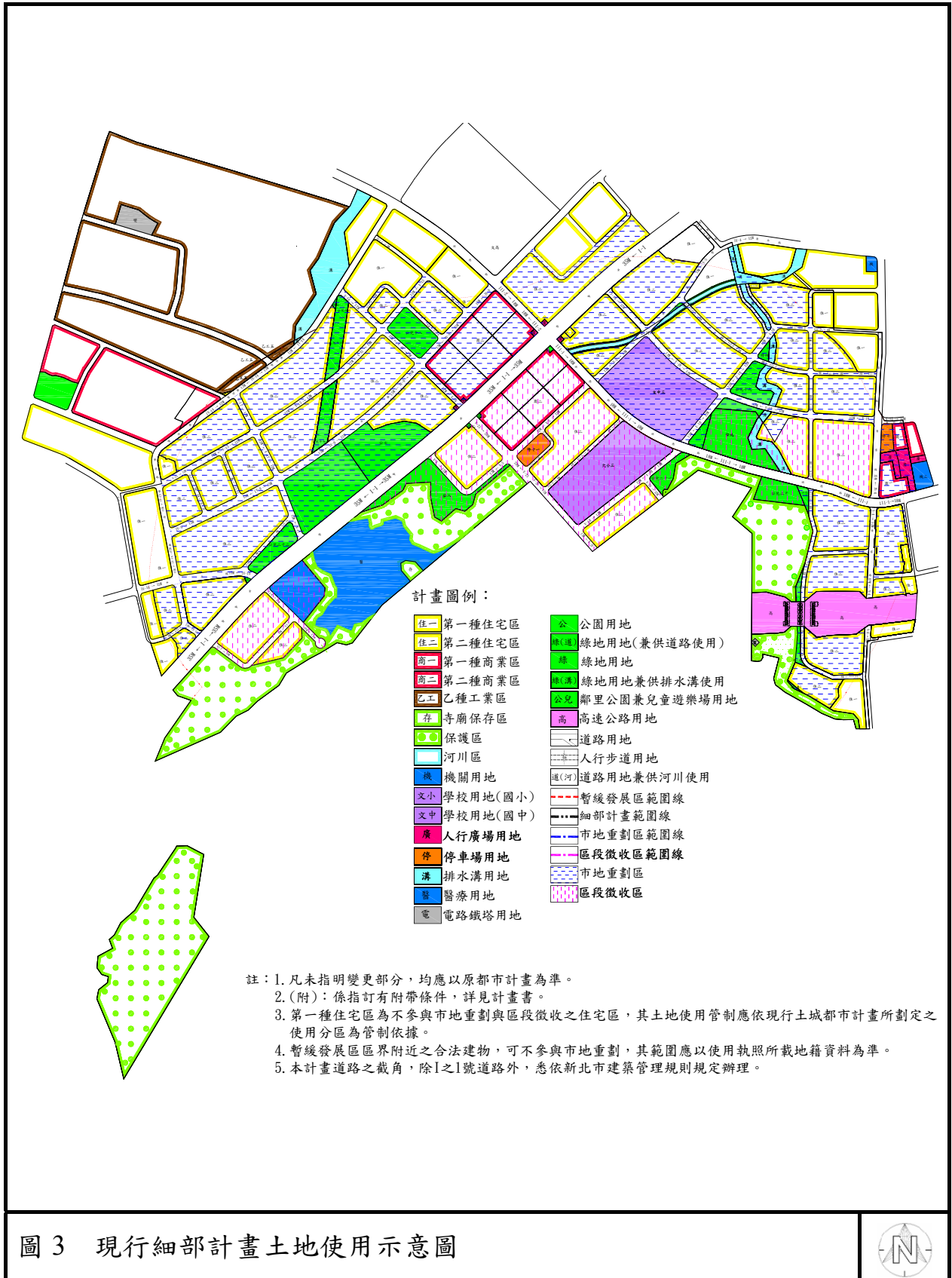


圖 3 現行細部計畫土地使用示意圖



資料來源：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)」書所載內容。

6. 土地使用分區管制

為提昇本計畫區內環境品質，特制定本計畫區之土地使用分區管制要點，條文列述如下：

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條之規定訂定之。
- 二、本計畫範圍內之第一種住宅區除應沿第二種住宅區之區界線及臨新設 4 公尺計畫道路，退縮 2 公尺供公眾通行之開放空間外，第一種住宅區及乙種工業區之土地及建築物使用管制依土城都市計畫之規定辦理，其餘係依本要點規定辦理。
- 三、本要點有關用語定義參見「新北市 20 處都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案第三點之規定。
- 四、本計畫區之住宅區、商業區及其他使用分區，其建蔽率及基準容積率不得大於下列規定；其他管制事項詳備註：

| 使用分區 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 |
|--------------|------|------|--|
| 第二種住宅區 | 50% | 240% | |
| 第一種商業區 | 70% | 320% | |
| 第二種商業區 | 60% | 320% | |
| 寺廟保存區 | 40% | 160% | |
| 自來水事業專用區 | 不予規定 | 不予規定 | 容許使用內容係以目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限。 |
| 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | 15% | 30% | |
| 公園用地 | 15% | 30% | 公七及公八用地為確保遺址之完整保存，以維持原地形地貌為原則，若有需要可進行土石填方，但不可以進行土石挖方，於公告遺址範圍內宜符合下列原則： 1. 文化層遭破壞之區域：可設置陳列館展示斬龍山遺址出土文物、簡易遊憩設施...等。 2. 文化層保留良好之區域：採原地形地貌維護，以植栽、綠美化為主，設置步道及告示解說牌，供民眾作為日常散步遊憩之使用，並兼具文化教育價值。 |
| 機關用地 | 50% | 250% | |
| 學校用地(國中) | 50% | 150% | |

| | | | |
|-------|----------|----------------|--|
| 下) | | | |
| 醫療用地 | 40% | 400% | |
| 停車場用地 | 平面使用：10% | 平面使用：其附屬設施 20% | |
| | 立體使用：80% | 立體使用：960% | |

五、第一種商業區(鄰里商業區)至少地面一層作商業設施使用；第二種商業區(地區商業區)作商業設施使用樓地板面積不得小於總樓地板面積之 50%，且至少地面一至二層作商業設施使用。

商業設施係指符合都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定之使用，且不含住宅及管委會空間使用。

六、本計畫區內住宅區及商業區之建築基地最小面積應依附圖一及下列之規定：

住宅區：一側以上面臨 15 公尺以上計畫道路或一側以上面臨高速公路用地之街廓：500 平方公尺

V 之 18 道路、V 之 19 道路、柑林埤溝及大安圳所圍之街廓：1000 平方公尺

商業區：第二種商業區：街廓之六分之一(以街廓內退縮中心線為界)，其面臨 IV 之 9 道路側之基地，經新北市都市設計審議委員會審議通過後得整體規劃分期開發建築，惟建築基地最小面積仍不得小於街廓之十二分之一(以街廓內退縮中心線為界)。

第一種商業區：500 平方公尺

七、獎勵規定：

(一)私人捐建並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定或其他經市府相關主管機關認定之設施，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者，除免計容積外，並得依其實際設置容積樓地板面積之 1.2 倍獎勵之：

1.作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 200 平方公尺以上者。

2.作公營住宅、社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之面積在 600 平方公尺以上者。

(二)第二種商業區之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) 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，最高得予以獎勵基準容積之 10%。

(四) 本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，並優先移入土城都市計畫之公園、兒童遊樂場(含鄰里公園兼兒童遊樂場)、綠地、體育場、廣場等五項開放性公共設施保留地，惟若未能取得前述五項公共設施保留地者，其他私有公共設施保留地之容積移轉總量不得大於接受基地基準容積之 20%。且送出基地應以取得申請地號全部私有之所有權為限。另不得適用增設公眾使用停車空間、公共開放空間及都市更新之建築容積獎勵。

(五) 建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，除依「都市計畫法」第 83 條之 1 規定可移入容積外，各項獎勵面積之累計上限，不得超過基準容積之 20%，惟涉高氯離子鋼筋混凝土建築物及放射性污染建築物之拆除重建，應依其他相關規定辦理。

(六) 依規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積 3%；取得鑽石級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積 6%。

(七) 醫院建築物應達成綠建築分級評估等級評量表之「銀級」標準(含)($34 \leq RS < 42$) 以上。惟本計畫區內醫療用地不適用其他獎勵之規定。

八、本計畫區內各種使用分區及公共設施用地，應依附圖二及下列規定指定設置供公眾通行之開放空間：

(一) 建築基地依前述指定設置帶狀式公共開放空間供設置無遮簷人行道使用，得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用為原則。

- (二)面臨計畫道路者供設置人行及自行車行空間及街道景觀綠化空間使用為原則。
- (三)面臨高速公路用地者供植栽綠化保護緩衝帶使用為原則。
- (四)面臨高速公路以外其他公共設施用地及保護區者供公共人行步道及緊急救護防災通道使用為原則。
- (五)面臨計畫道路之指定設置帶狀式公共開放空間規劃設計原則如下：沿街設置部分至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 3 公尺寬之人行及自行車行空間為原則。
- (六)依本點規定設置供公眾通行之開放空間之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。
- (七)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。
- (八)醫療用地退縮原則如下：
 1. 醫療用地面臨計畫道路(金城路)部分退縮 5.5 公尺(含無遮簷人行步道 1.5 公尺)。
 2. 其餘計畫區周邊用地至少退縮 4 公尺(含)以上。
 3. 退縮用地可為安全性結構、排水滯洪及綠化、步道設施，並得計入法定空地。

九、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場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，其他建築基地應依新北市植栽綠化都市設計審議原則規定辦理。

十、本計畫區內各項土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%，惟經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受限制。

十一、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，尚應符合一戶設置一汽車之原則，並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.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)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站 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。

(四)醫療用地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 條規定第三類用途建築物，總樓地板面積超過 500 平方公尺部分每 200 平方公尺設置一輛計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛，機車位計算同汽車停車位規定為原則。
- 2.本建築基地汽車停車位數經各級都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議同意，或建築物交通影響評估報告經地方交通主管機關審查同意，得依其停車需求之分析結果附設停車空間。

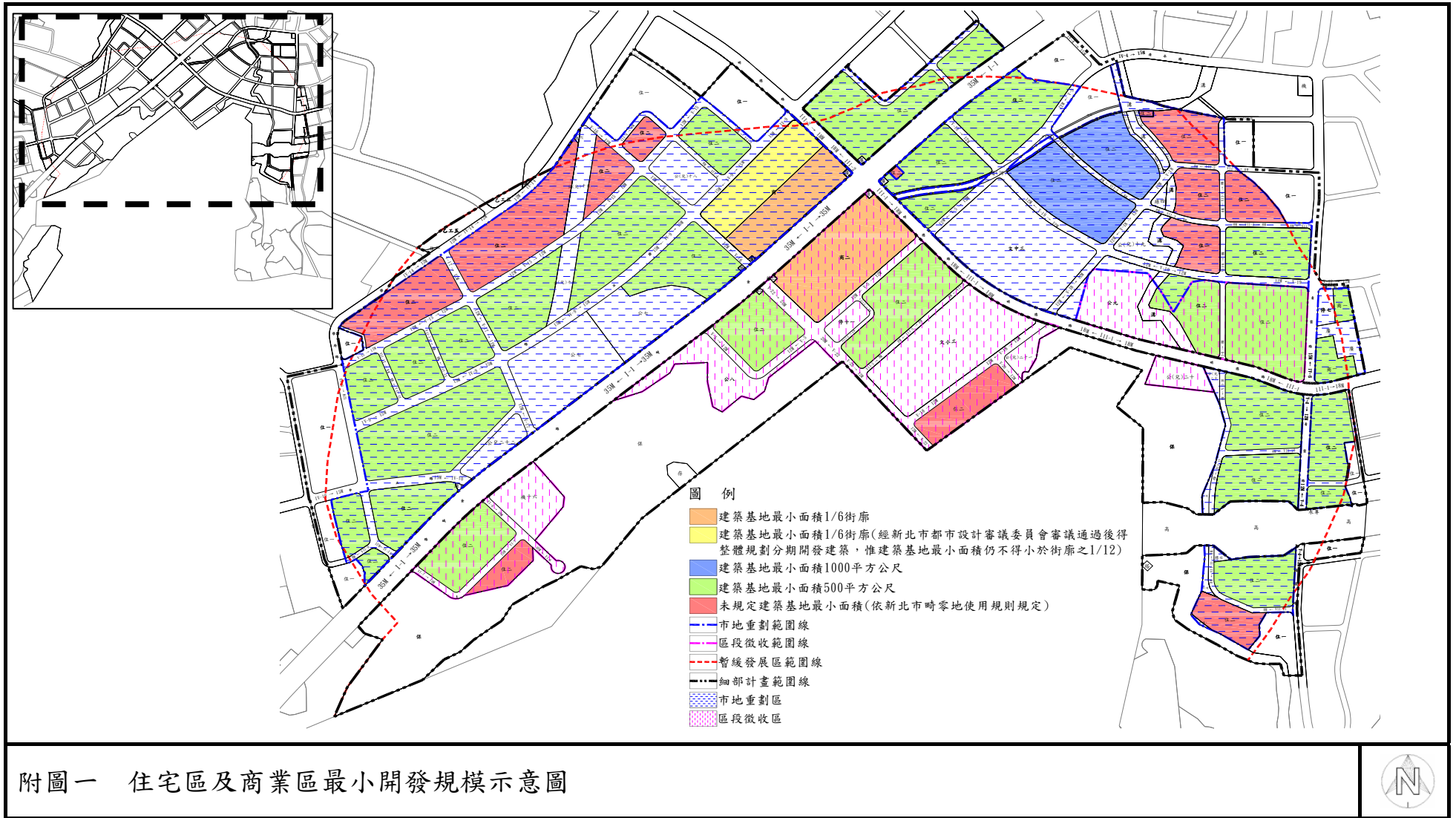
十二、建築基地屬經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置 1/2 面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經新北市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。

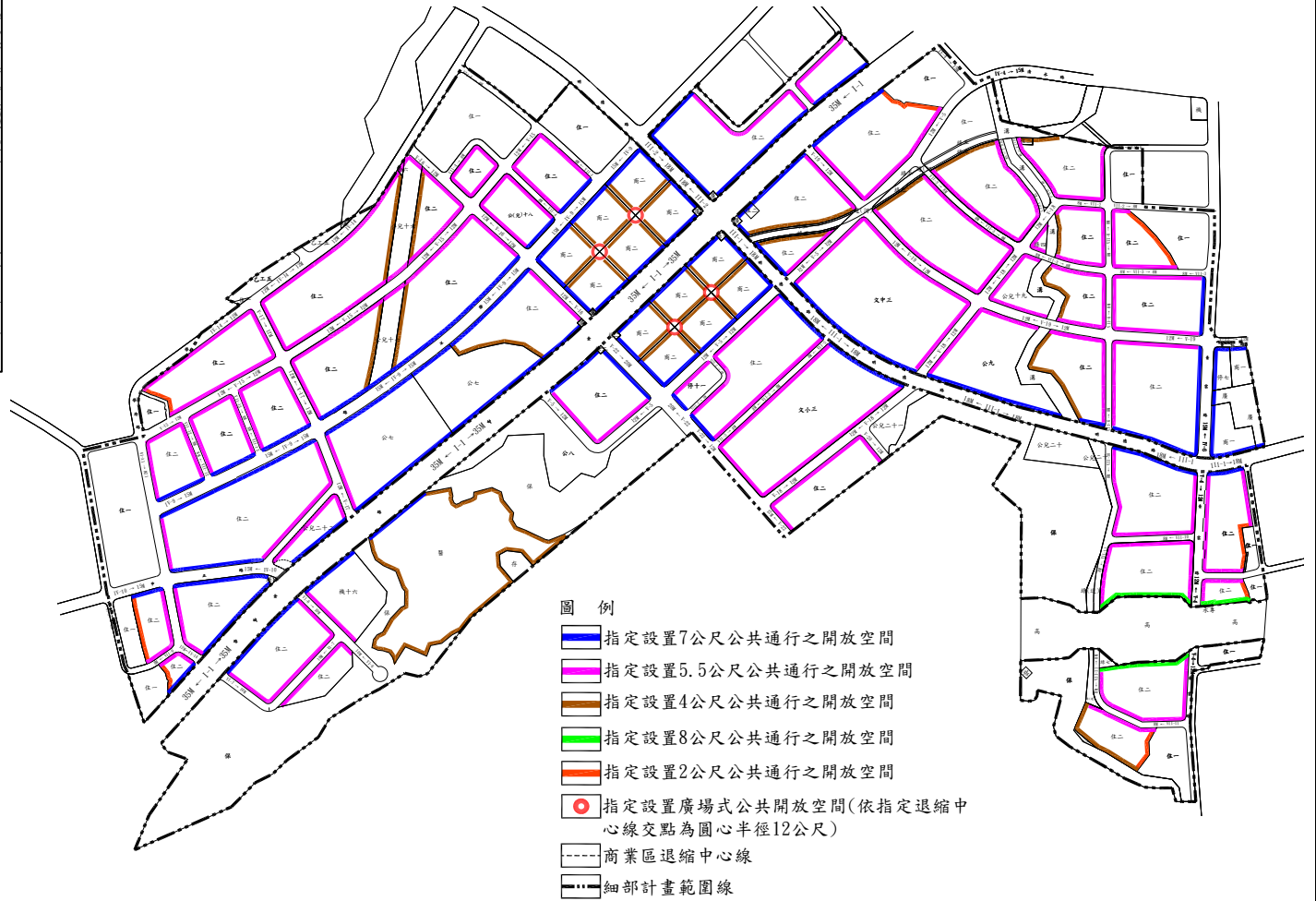
前項綠能設施或設備如下：

- (一)屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。
- (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之規定，設置於建築物屋頂之太陽能光電發電設備，

且得免申請雜項執照、高度為 2 公尺以下之太陽光電發電設備。

- 十三、本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。
- 十四、本計畫區街角人行廣場、鄰里公園兼兒童遊樂場及街角綠地用地，得配合道路設計留設道路截角，並兼供車輛通行使用。
- 十五、本計畫區建築及各項公共設施之興建，除整體開發基礎工程應依「土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)生態都市設計準則」及「新北市都市設計審議原則」規定辦理，並報新北市都市設計審議主管機關備查外，應依「土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)生態都市設計準則」及「新北市都市設計審議原則」規定，經新北市都市設計審議委員會審議通過後，始得申請建造執照及施工。
- 十六、考量都市永續發展，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；其實施範圍、送審書件及設置基準，由本府定之。
前項設施所需樓地板面積，得不計入容積。
- 十七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。
- 十八、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。





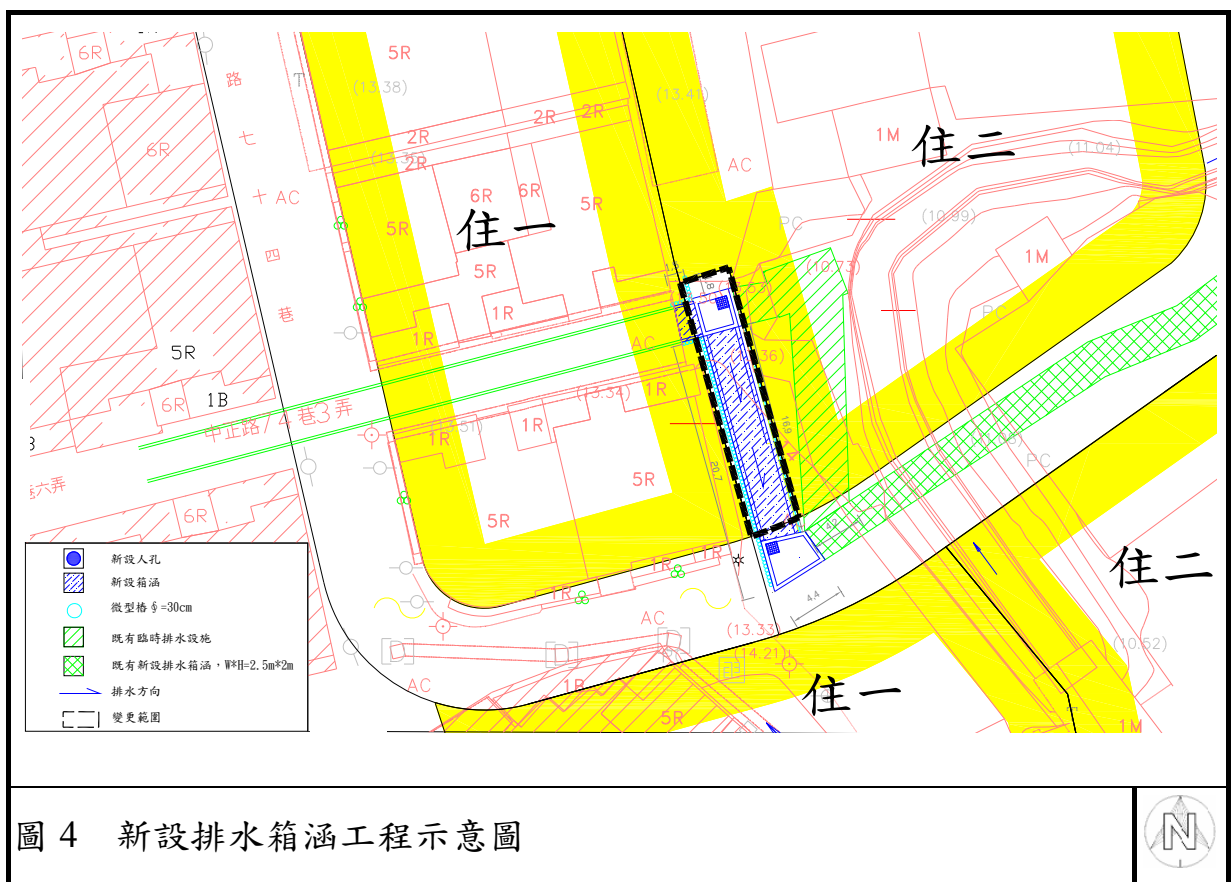
附圖二 指定設置公共通行之開放空間示意圖



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 4），實際排水箱涵施作位置坐落本計畫範圍（詳圖 5）。



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，管理單位為新北市政府地政局（詳圖 6 及附件四）。

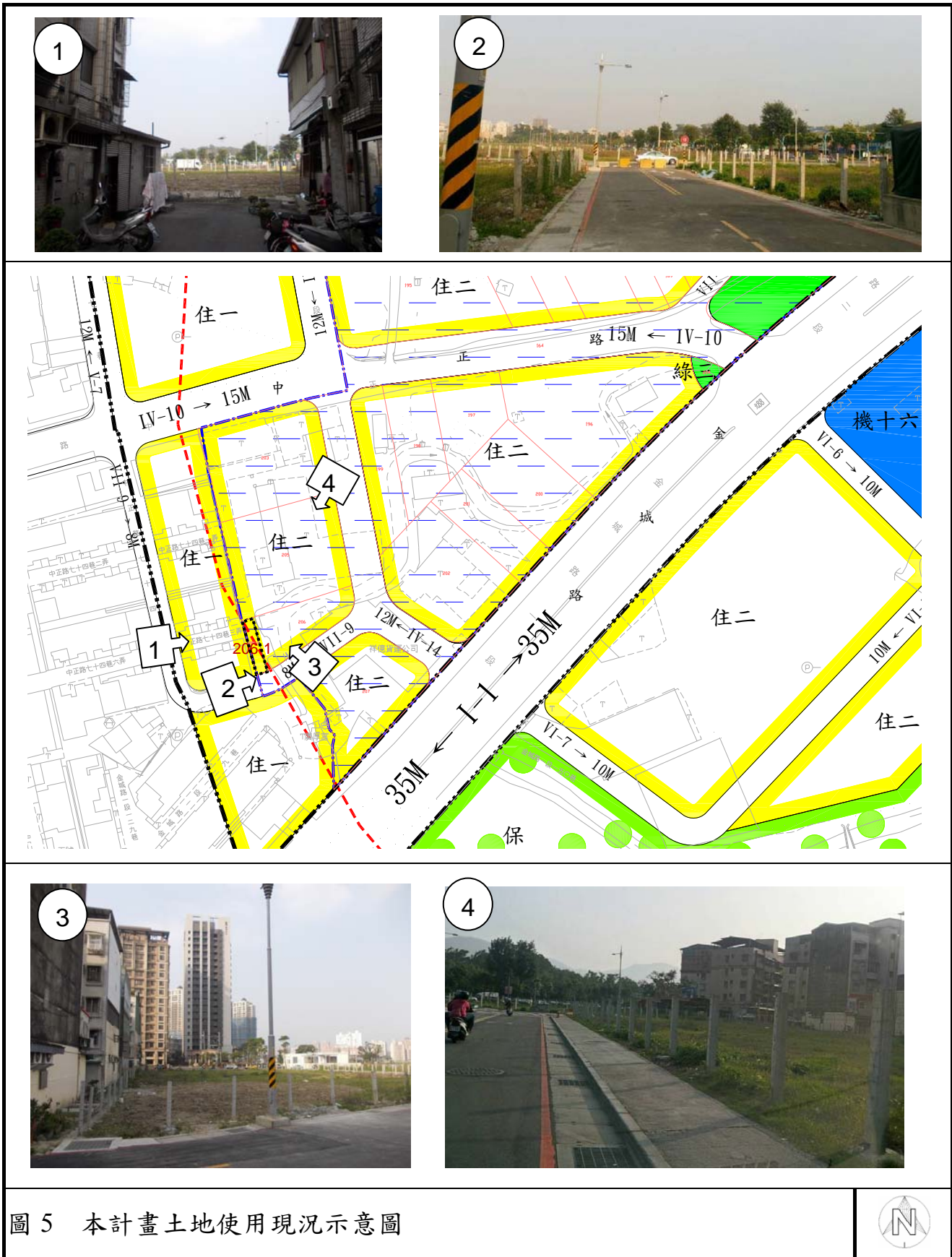


圖 5 本計畫土地使用現況示意圖

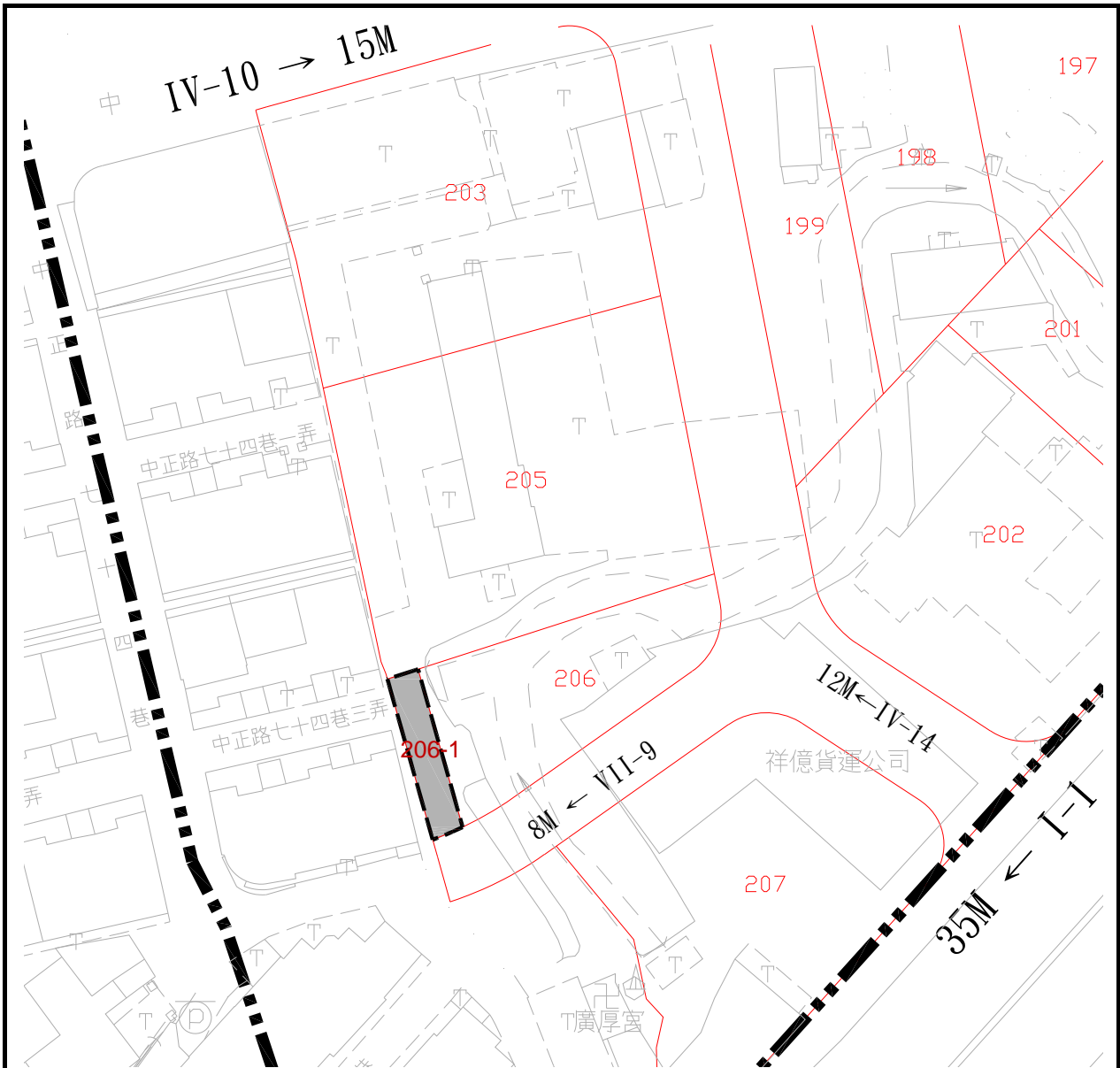




圖 例

-  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 6 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，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「第二種住宅區」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。

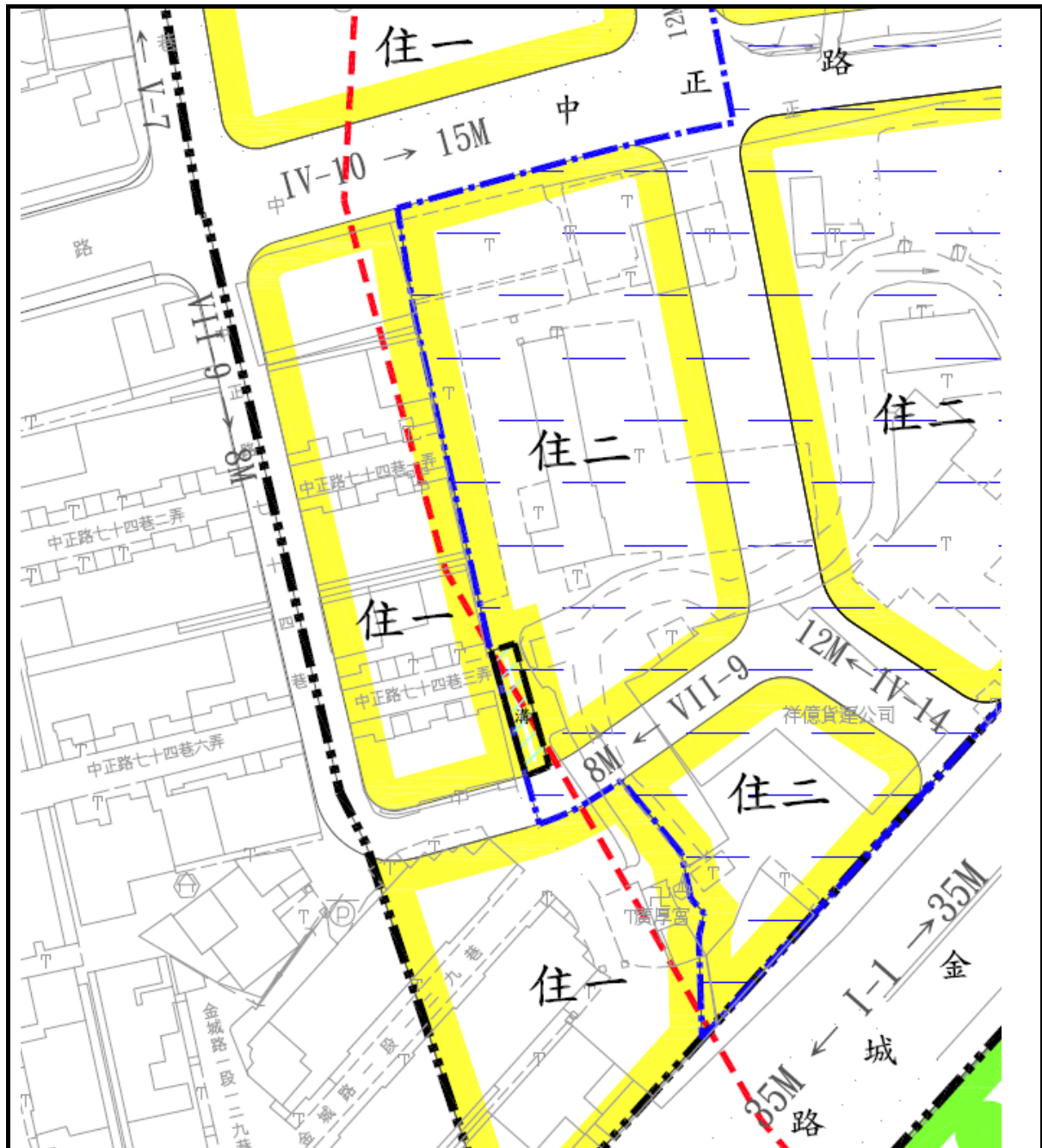
柒、變更內容

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「第二種住宅區」為「排水溝用地」，相關變更內容詳表 4 及圖 7。

表 4 「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)」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 | 第二種住宅區 (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規定，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「第二種住宅區」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：

- 住一 第一種住宅區
- 住二 第二種住宅區
- 保護區
- 道路用地
- 細部計畫範圍線

- 市地重劃區範圍線
- 暫緩發展區範圍線
- 市地重劃區範圍
- 本次變更範圍線

變更圖例：

- 溝 變更第二種住宅區為排水溝用地

註：1. 凡未指明變更部分，均應以原都市計畫為準。
 2. 暫緩發展區區界附近之合法建物，可不參與市地重劃，其範圍應以使用執照所載地籍資料為準。
 3. 本計畫道路之截角，除I-1號道路外，應依新北市建築管理規則規定辦理。

圖 7 「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)」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

本次變更僅涉及第二種住宅區，面積減少 0.0082 公頃，故本次變更後第二種住宅區面積減為 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 60.3082 公頃，約占計畫總面積 68.09%；其餘土地使用分區及面積皆維持原計畫（詳圖 8 及表 5）。

(一)第一種住宅區

係不參與市地重劃與區段徵收之住宅區，面積為 7.1816 公頃。

(二)第二種住宅區

係採市地重劃與區段徵收方式整體開發之住宅區，面積為 32.9464 公頃。

(三)第一種商業區

計畫區東側 III 之 1 號道路(明德路)與 IV 之 6 號道路(青雲路)交叉路口旁兩處商業區屬鄰里商業區，其中一處位於人行廣場用地南側，面積為 0.2900 公頃，另一處則為原市場用地變更之商業區，面積為 0.1428 公頃，總計第一種商業區面積為 0.4328 公頃。

(四)第二種商業區

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。

(五)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0.2520公頃。

(六)寺廟保存區

於計畫區西側 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。

(七)自來水事業專用區

青雲加壓站目前無法辦理遷移且未來確實有存在之必要性，爰依現況自來水公司設施所在範圍，劃設自來水事業專用區以符使用，計畫面積為0.0017公頃。

(八)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

(九)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 1.0323 公頃，其餘公共設施用地及面積皆維持原計畫（詳圖 7、表 5）。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，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 2.5113 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，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)；而配合公館溝改道及與區外銜接順暢，亦增設一處綠地用地(綠六)；加上配合板橋—土城六九仟伏架空輸電線路穿越地區下方建屋興建安全距離增設一處綠

地用地(綠七)，合計綠地用地面積為0.2314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1.0323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一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)道路用地

道路用地包括幹線道路及區內之主要與次要道路系統及出入道路，面積合計為10.2169公頃。

(十五)排水溝用地兼供道路使用

柑林埤溝兩側Ⅷ之3及Ⅷ之4號道路與Ⅴ之18號道路交會處道路截角基於工程上須採橋樑跨越並同時考量不阻礙水流之型式設置，故劃設為排水溝用地兼供道路使用，以兼顧規劃合理性與工程實際需要，面積為0.0020公頃。

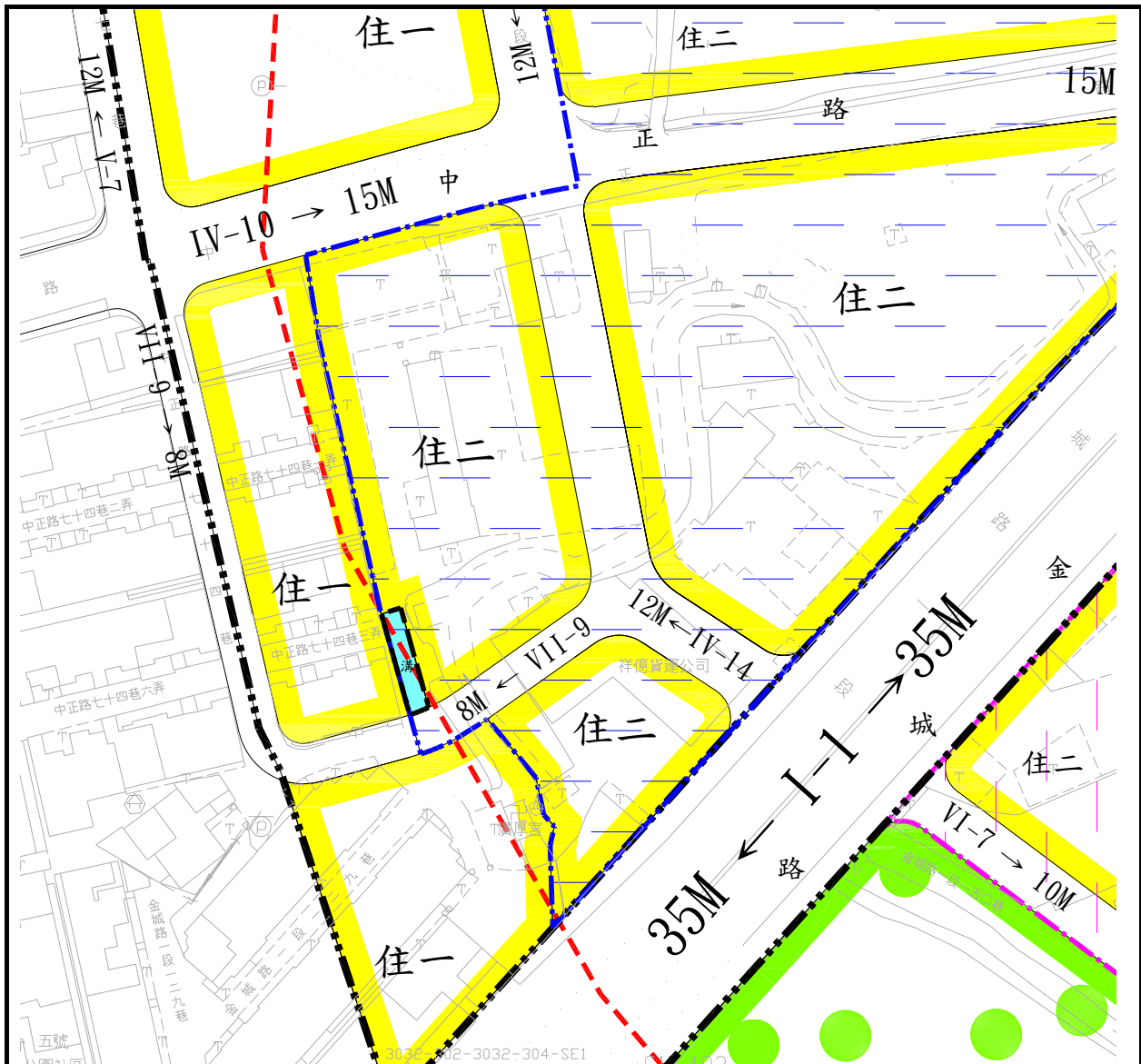
(十六)人行步道用地

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。

頃。本次配合市地重劃工程與區外排水銜接需要，於計畫區東南側明德路一段313巷以西及高速公路以北之重劃區內住宅區與重劃區外住宅區邊界增設2公尺人行步道用地，面積為0.0053公頃。合計人行步道用地面積為0.0056公頃。

三、土地使用分區管制

本計畫變更未涉及變更土地使用分區管制內容，區內土地使用及公共設施用地之管制依「土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點」規定辦理。



計畫圖例：

| | | | |
|--|---------|--|----------|
| | 第一種住宅區 | | 暫緩發展區範圍線 |
| | 第二種住宅區 | | 市地重劃區範圍線 |
| | 保護區 | | 區段徵收區範圍線 |
| | 排水溝用地 | | 市地重劃區 |
| | 道路用地 | | 區段徵收區 |
| | 細部計畫範圍線 | | 本計畫範圍線 |

圖 8 「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)」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 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)(部分第二種住宅區為排水溝用地)」變更後土地使用計畫面積表

| 項目 | | 變更後計畫面積 (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 | 第一種住宅區 | 7.1816 | 10.22 | 8.11 | |
| | 第二種住宅區 | 32.9464 | 46.89 | 37.20 | |
| | 第一種商業區 | 0.4328 | 0.62 | 0.49 | 鄰里商業區性質 |
| | 第二種商業區 | 4.1500 | 5.91 | 4.69 | 地區商業區性質 |
| | 乙種工業區 | 0.2520 | 0.36 | 0.28 | |
| | 寺廟保存區 | 0.1000 | 0.14 | 0.11 | |
| | 自來水事業專用區 | 0.0017 | 0.0024 | 0.0019 | |
| | 保護區 | 15.0137 | -- | 16.95 | |
| | 河川區 | 0.2300 | -- | 0.26 | |
| | 小計 | 60.3082 | 64.14 | 68.09 | |
| 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 | 2.5113 | 3.57 | 2.84 | |
| | 綠地用地 | 0.2314 | 0.33 | 0.26 | |
| | 道路用地 | 10.2169 | 14.54 | 11.54 | |
| | 停車場用地 | 0.3272 | 0.47 | 0.37 | |
| | 排水溝用地 | 1.0323 | 1.47 | 1.17 | |
| | 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 | |
| | 排水溝用地兼供道路使用 | 0.0020 | 0.0028 | 0.0023 | |
| 人行步道用地 | 0.0056 | 0.01 | 0.01 | | |
| 小計 | 28.2639 | 35.86 | 31.91 | | |
| 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、事業及財務計畫

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，事業及財務計畫詳表 6 所示。

表 6 「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)」事業及財務計畫表

| 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。

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

電 2016-08-29
交 15:06 章

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)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 | 第九案 |
| 說明 | <p>壹、辦理機關：新北市政府。</p> <p>貳、法令依據：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「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，併同變更細部計畫為本案。</p> <p>參、計畫緣起與目的：</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)變更細部計畫。</p> <p>肆、計畫位置及範圍：</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>伍、土地使用現況與權屬：</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>陸、計畫內容：</p> <p>一、變更後計畫</p> <p>本次變更僅涉及第二種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、土地使用分區管制</p> <p>本計畫變更未涉及變更土地使用分區管制內容，區內土地使用及公共設施用地之管制依「土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點」規定辦理。</p> | | |

四、事業及財務計畫

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，且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作業完成，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，實際徵收與開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

說

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。

明

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。

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。

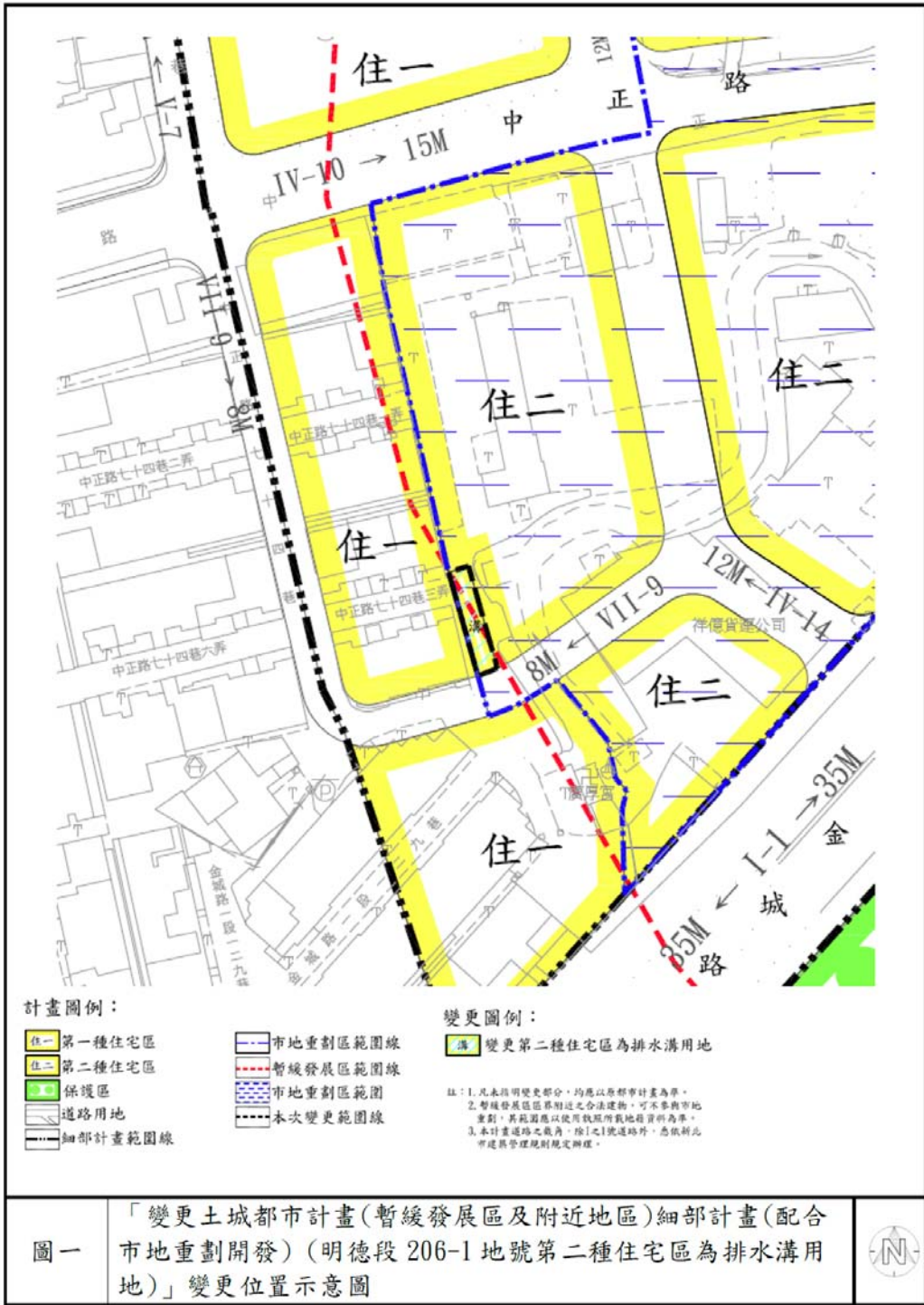


表 1 「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(明德段 206-1 地號第二種住宅區為排水溝用地)」變更內容明細表

| 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 | 第二種住宅區 (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規定，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「第二種住宅區」為「排水溝用地」。 | |

註：1. 表內面積應依據核定計畫圖實地釘格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。

附件三 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>壹、辦理機關：新北市政府。</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條。</p> <p>參、緣起：</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>肆、計畫位置及範圍：</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>伍、再提會審議內容：</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>陸、以上提請大會審議。</p> | | |
| 決議 | 照案通過。 | | |

附件四 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。