

變更五股細部計畫（第二次通盤檢討）
（配合主細拆離）書

新北市政府

中華民國 107 年 10 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	變更五股細部計畫（第二次通盤檢討）（配合主細拆離）案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46 條、第 47 條	
擬定都市計畫機關	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	無	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公告徵求意見	自民國 102 年 12 月 16 日至 103 年 1 月 14 日止，共計 30 天。（刊登於 102 年 12 月 16 日中國時報 E8 版）
	公開展覽	1.自民國 103 年 10 月 24 日至 103 年 11 月 22 日止，共計 30 天。（刊登於民國 103 年 10 月 24 日聯合報 D4 版、民國 103 年 10 月 25 日聯合報 E4 版及民國 103 年 10 月 26 日聯合報 E4 版） 2.自民國 106 年 9 月 25 日至 106 年 10 月 24 日止，共計 30 天。（刊登於民國 106 年 9 月 26 日中國時報 D8 版、民國 106 年 9 月 27 日中國時報 D8 版及民國 106 年 9 月 28 日中國時報 D8 版）
	公開說明會	1.民國 103 年 11 月 7 日上午 10 時及下午 2 時假五股區公所舉辦。 2.民國 106 年 10 月 12 日上午 10 時及下午 2 時假五股區公所舉辦。
人民團體對本案之反映意見	詳附錄一 新北市都市計畫委員會第 60 次會議紀錄之附件四及第 89 次會議紀錄之表 2。	
本案提交都市計畫委員會審議結果	市級	1.民國 104 年 11 月 26 日新北市都市計畫委員會第 60 次會議審議修正通過。 2.民國 107 年 7 月 30 日新北市都市計畫委員會第 89 次會議及民國 107 年 8 月 31 日新北市都市計畫委員會第 90 次會議審議修正通過。

目 錄

第一章 緒論	1-1
第一節 計畫緣起與目的	1-1
第二節 法令依據	1-3
第三節 計畫範圍與面積	1-4
第四節 主要計畫與細部計畫之關係	1-4
第二章 現行都市計畫概要	2-1
第一節 主要計畫內容概述	2-1
第二節 細部計畫內容概述	2-12
第三章 發展現況分析	3-1
第一節 土地使用現況	3-1
第二節 公共設施現況	3-9
第三節 交通系統現況	3-16
第四章 課題對策與整體規劃構想	4-1
第一節 發展課題與對策	4-1
第二節 計畫目標與規劃構想	4-6
第五章 變更原則與內容	5-1
第一節 檢討變更原則	5-1
第二節 檢討變更內容	5-4

第六章 實質發展計畫	6-1
第一節 計畫範圍與面積.....	6-1
第二節 計畫年期與計畫人口.....	6-1
第三節 土地使用分區計畫.....	6-1
第四節 公共設施計畫.....	6-5
第五節 道路系統計畫.....	6-12
第六節 都市更新計畫.....	6-17
第七節 土地使用分區管制要點.....	6-19
第八節 事業及財務計畫.....	6-23

附錄一 歷次都市計畫委員會會議紀錄

附錄二 五股都市計畫（洲子洋地區）細部計畫土地使用分區管制要點

圖目錄

圖 1-1	地理位置示意圖.....	1-5
圖 1-2	計畫範圍示意圖.....	1-6
圖 2-1	變更大漢溪北都市計畫（第一階段）（五股地區通盤檢討）示意圖.....	2-5
圖 2-2	變更大漢溪北都市計畫（第一階段）（五股地區通盤檢討）公共設施示意圖.....	2-11
圖 2-3	變更大漢溪北都市計畫（第一階段）（五股地區通盤檢討）交通系統示意圖.....	2-12
圖 2-4	現行五股細部計畫示意圖.....	2-20
圖 2-5	現行五股細部計畫公共設施用地示意圖.....	2-23
圖 3-1	土地權屬分布示意圖.....	3-2
圖 3-2	土地使用現況分布示意圖.....	3-6
圖 3-3	建物樓層分布示意圖.....	3-8
圖 3-4	建物結構分布示意圖.....	3-8
圖 3-5	建物型態分布示意圖.....	3-8
圖 3-6	建物屋況分布示意圖.....	3-8
圖 3-7	公共設施開闢現況示意圖.....	3-15
圖 3-8	道路開闢情形示意圖.....	3-19
圖 4-1	整體發展構想示意圖.....	4-9
圖 5-1	變更位置示意圖.....	5-4
圖 6-1	變更五股細部計畫（第二次通盤檢討）（配合主細拆離）示意圖.....	6-4
圖 6-2	變更五股細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)公共設施用地示意圖..	6-10
圖 6-3	變更五股細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)道路系統示意圖	6-16

表目錄

表 2-1	變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(五股地區通盤檢討)變更前後面積對照表.....	2-4
表 2-2	變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(五股地區通盤檢討)公共設施用地明細表.....	2-9
表 2-3	變更大漢溪北都市計畫（第一階段）（五股地區通盤檢討）道路編號明細.....	2-13
表 2-4	現行計畫發布歷次變更一覽表.....	2-14
表 2-5	現行五股細部計畫土地使用面積分配表.....	2-19
表 2-6	現行五股細部計畫公共設施用地明細表.....	2-21
表 3-1	土地權屬統計表.....	3-1
表 3-2	土地使用現況面積統計表.....	3-5
表 3-3	公共設施用地現況使用面積統計表.....	3-13
表 3-4	道路開闢情形彙整表.....	3-18
表 5-1	變更內容明細表.....	5-5
表 5-2	變更面積增減統計表.....	5-6
表 5-3	土地使用分區管制要點修訂前後對照表.....	5-7
表 6-1	變更五股細部計畫（第二次通盤檢討）（配合主細拆離）變更前後面積對照表....	6-3
表 6-2	變更五股細部計畫（第二次通盤檢討）（配合主細拆離）公共設施用地明細表....	6-8
表 6-3	變更五股細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)道路編號明細表 .	6-13
表 6-4	新北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表..	6-17
表 6-5	變更五股細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)事業及財務計畫表 ...	6-24

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的

五股都市計畫於 60 年 10 月 5 日發布實施後，分別於 74 年、79 年發布實施「變更五股都市計畫（第一次公共設施通盤檢討）」案、「變更五股都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）」案，嗣於 93 年發布實施「變更五股都市計畫（第一次通盤檢討）」案。依照現行都市計畫目標年期為民國 100 年迄今已逾計畫年限，為使計畫內容符合目前實際發展需求、解決都市發展問題並因應未來都市發展趨勢，爰依都市計畫法第 26 條規定進行主要計畫通盤檢討，並配合辦理主要計畫與細部計畫分離作業，俾利後續執行與管理，希冀遵循上位計畫之政策性指導及因應相關建設計畫之原則下，建構五股未來都市發展藍圖。

此外，都市計畫圖為政府執行各項都市建設之重要依據，五股地區數值航測地形圖於 88 年辦理測製，並於 95 年辦理修測作業。「變更五股都市計畫（第一次通盤檢討）」案都市計畫底圖非為新北市政府所測製 TWD97 千分之一比例尺數值航測地形圖，為使都市計畫底圖辦理更新及後續通盤檢討或個案變更之系統一致性、配合地政局於 101 年委託內政部國土測繪中心辦理五股區 TWD97 地籍圖重測作業及整合歷年來發布實施之都市計畫及公告之樁位成果，辦理都市計畫圖重製作業。另為符合重製底圖同時供一般通盤檢討使用於重製完成後即進入審查作業，同時辦理都市計畫圖重製檢討作業。

本案目的歸納如下：

- 一、完成五股地區都市計畫圖重製專案通盤檢討，俾利後續一般通盤檢討及個案變更相關作業順利執行。
- 二、依循上位計畫之指導並整合相關重大建設計畫，重新檢討五股

都市計畫之發展定位。

- 三、考量全市整體現況及未來發展方向，積極引導計畫區土地使用合理分派。
- 四、針對現況及未來發展重新檢討計畫區內之公共設施，以滿足地方人口成長及都市發展之需求。
- 五、整體規劃計畫範圍，考量土地特性再予以合理配置，適當提昇土地使用機能。
- 六、依據計畫區特性，納入都市防災、都市設計、景觀等觀念於實質發展計畫。
- 七、考量公部門財務負擔及社會公平性，提出具體可行之事業及財務計畫。

第二節 法令依據

本計畫係依都市計畫法第 26 條規定辦理本細部計畫通盤檢討作業，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條辦理都市計畫圖重製暨檢討作業。

一、都市計畫法第 26 條

第 26 條 都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條

第 46 條 都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁址，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖。

1. 都市計畫經發布實施屆滿二十五年。
2. 原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。
3. 辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。

第 47 條 都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。

第三節 計畫範圍與面積

一、地理位置

本細部計畫轄屬新北市五股區，位於新北市西北端，與臺北市毗鄰，東接蘆洲區、西連林口區、南鄰泰山區、北以觀音山與八里區相鄰，東南與三重、新莊相接，東北則以淡水河為天然界限與臺北市北投、關渡相隔。

五股區內涵蓋五股、林口特定區、八里（龍形地區）、三重等四個都市計畫區之全部或部分地區，顯示全區土地（面積約 34.86 平方公里）約有八成三以上屬都市土地；另全區近三分之二土地為丘陵地形，僅東南側土地為平地地形，本細部計畫區恰位於該東南側地區，以成泰路兩側土地為其計畫範圍，詳圖 1-1 所示。

二、計畫範圍與面積

計畫範圍東至塹仔圳附近，南至大窠溪、北至獅子頭、西至林口臺地山麓，區公所位於其計畫中心，全區以成泰路（縣道 107 號）兩側為計畫範圍成南北狹長形，計畫面積共計 433.52 公頃，詳圖 1-2 所示。

第四節 主要計畫與細部計畫之關係

本計畫係配合「變更大漢溪北都市計畫（第一階段）（五股地區通盤檢討）」案將主要計畫與細部計畫內容拆離後所訂定之細部計畫，其細部計畫書、圖依都市計畫法第 22 條、都市計畫書圖製作要點、都市計畫定期通盤檢討實施辦法等相關規定辦理。

本計畫係依主要計畫變更原則、構想及相關實質內容，並配合主要計畫相關規定訂定土地使用分區管制要點，以落實計畫之體現。



圖 1-1 地理位置示意圖



第二章 現行都市計畫概要

第一節 主要計畫內容概述

茲就「變更大漢溪北都市計畫（第一階段）（五股地區通盤檢討）」之計畫內容概述如下：

一、計畫範圍與面積

計畫區位於臺北盆地西北邊陲，計畫範圍東至塹仔圳附近，南至大窠坑溪、北至獅子頭、西至林口臺地山麓，區公所位於其計畫中心，全區以成泰路兩側為計畫範圍成南北狹長形，計畫面積共計 434.5492 公頃。

二、計畫年期

本計畫以民國 115 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

本計畫人口為 75,000 人，居住密度約每公頃 173 人。

四、土地使用計畫

茲就土地使用分區計畫分述如下：（如表 2-1、圖 2-1 所示）

（一）住宅區

劃設住宅區 134.0375 公頃，占計畫區總面積 30.85%、都市發展用地面積 45.32%。

依據 85 年 3 月公告實施「變更五股都市計畫（部分保護區為住宅區）案」，變更後住宅區面積約為 0.3362 公頃，其計畫書內容

所載附帶條件為：

- 1.變更範圍土地其建蔽率不得大於 60%容積率不得大於 200%並應整體規劃及開發。
- 2.將來開發時應自行留設 35%以上公共設施用地（不得計入法定空地）並送請新北市政府審查同意後始准發照建築。

（二）商業區

劃設商業區 13.7338 公頃，占計畫區總面積 3.16%、都市發展用地面積 4.64%。

（三）甲種工業區

劃設甲種工業區 1.0802 公頃，占計畫區總面積 0.25%、都市發展用地面積 0.37%。

（四）乙種工業區

劃設乙種工業區 30.4232 公頃，占計畫區總面積 7.00%、都市發展用地面積 10.29%。

（五）特種工業區

劃設特種工業區 6.4208 公頃，占計畫區總面積 1.48%、都市發展用地面積 2.17%。

（六）加油站專用區

劃設加油站專用區 0.5934 公頃，占計畫區總面積 0.14%、都市發展用地面積 0.20%。

（七）農業區

劃設農業區 61.4044 公頃，占計畫區總面積 14.13%。

(八) 河川區

劃設河川區 77.3915 公頃，占計畫區總面積 17.81%。

(九) 河川區兼供高速公路使用

劃設河川區兼供高速公路使用，計畫面積 0.6078 公頃，占計畫區總面積 0.14%、都市發展用地面積 0.21%。

(十) 河川區兼供快速公路使用

劃設河川區兼供快速公路使用，計畫面積 0.3871 公頃，占計畫區總面積 0.09%、都市發展用地面積 0.13%。

(十一) 河川區兼供道路使用

劃設河川區兼供道路使用，計畫面積 3.4649 公頃，占計畫區總面積 0.80%、都市發展用地面積 1.17%。

表 2-1 變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(五股地區通盤檢討)變更前後面積對照表

項目	本次通盤檢討前計畫面積（公頃）	檢討前後增減面積（公頃）	本次通盤檢討後				
			計畫面積（公頃）	占都市發展用地面積比（%）	占計畫總面積比（%）		
土地 使用 分區	住宅區	134.0942	-0.0567	134.0375	45.32	30.85	
	商業區	13.7338	0.0000	13.7338	4.64	3.16	
	甲種工業區	1.0802	0.0000	1.0802	0.37	0.25	
	乙種工業區	30.4232	0.0000	30.4232	10.29	7.00	
	特種工業區	6.4208	0.0000	6.4208	2.17	1.48	
	加油站專用區	0.5667	-0.0267	0.5934	0.20	0.14	
	農業區	106.5975	-45.0078	61.5897	0.0000	14.13	
	河川區	31.6657	+45.7258	77.3915	0.0000	17.81	
	河川區兼供高速公路使用	0.3134	+0.2944	0.6078	0.21	0.14	
	河川區兼供快速公路使用	0.3871	0.0000	0.3871	0.13	0.09	
	河川區兼供道路使用	1.2436	+2.2213	3.4649	1.17	0.80	
	小計	326.5262	+3.0184	329.5446	64.50	75.84	
	公共 設施 用地	機關用地	8.3784	-0.0231	8.3553	2.83	1.92
學校 用地		文小用地	5.5642	+0.1270	5.6912	1.92	1.31
		文中用地	5.1638	+0.0272	5.1910	1.76	1.19
		文高用地	4.4022	0.0000	4.4022	1.49	1.01
		小計	15.1302	+0.1542	15.2844	5.17	3.52
郵政事業用地		0.2716	0.0000	0.2716	0.09	0.06	
公園用地		7.4376	-0.0013	7.4363	2.51	1.71	
兒童遊樂場用地		3.6431	+0.0001	3.6432	1.23	0.84	
綠地用地		1.9875	-0.6139	1.3736	0.46	0.32	
綠地用地(兼供道路使用)		0.0000	+0.0154	0.0154	0.01	0.00	
廣場兼停車場用地		1.5676	0.0000	1.5676	0.53	0.36	
變電所用地		0.3974	0.0000	0.3974	0.13	0.09	
自來水事業用地		0.1744	0.0000	0.1744	0.06	0.04	
高速公路用地		20.0295	-0.2944	19.7351	6.67	4.54	
道路用地		38.2797	-2.2097	36.0700	12.20	8.30	
堤防用地兼供快速公路使用		3.9232	0.0000	3.9232	1.33	0.90	
高速公路用地兼供道路使用		0.0873	0.0000	0.0873	0.03	0.02	
道路用地兼供高速公路使用		0.0885	0.0000	0.0885	0.03	0.02	
道路用地兼供快速公路使用		5.9327	+0.0740	6.0067	2.03	1.38	
道路用地(供快速公路使用)		0.6420	-0.0674	0.5746	0.19	0.13	
小計	107.9707	-2.9661	105.0046	35.50	24.16		
都市發展用地面積合計 ^{註1}	296.2337	+0.5327	295.7533	100	68.06		
非都市土地	--	-0.0114	-0.0114	0.0000	0.0000		
林口特定區計畫住宅區	--	-0.0283	-0.0283	0.0000	0.0000		
林口特定區計畫道路用地	0.0000	-0.0093	-0.0093	0.0000	0.0000		
林口特定區計畫市場用地	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000		
林口特定區計畫水溝用地	0.0000	-0.0009	-0.0009	0.0000	0.0000		
林口特定區計畫公園用地	0.0000	-0.0024	-0.0024	0.0000	0.0000		
總計	434.4969	0.0000	434.5492	--	100.00		

註 1：因主細計分離，部分公共設施用地面積併入住宅區、商業區及乙種工業區等鄰近分區。

註 2：表內面積應以依據核定圖地籍分割測量面積為準。

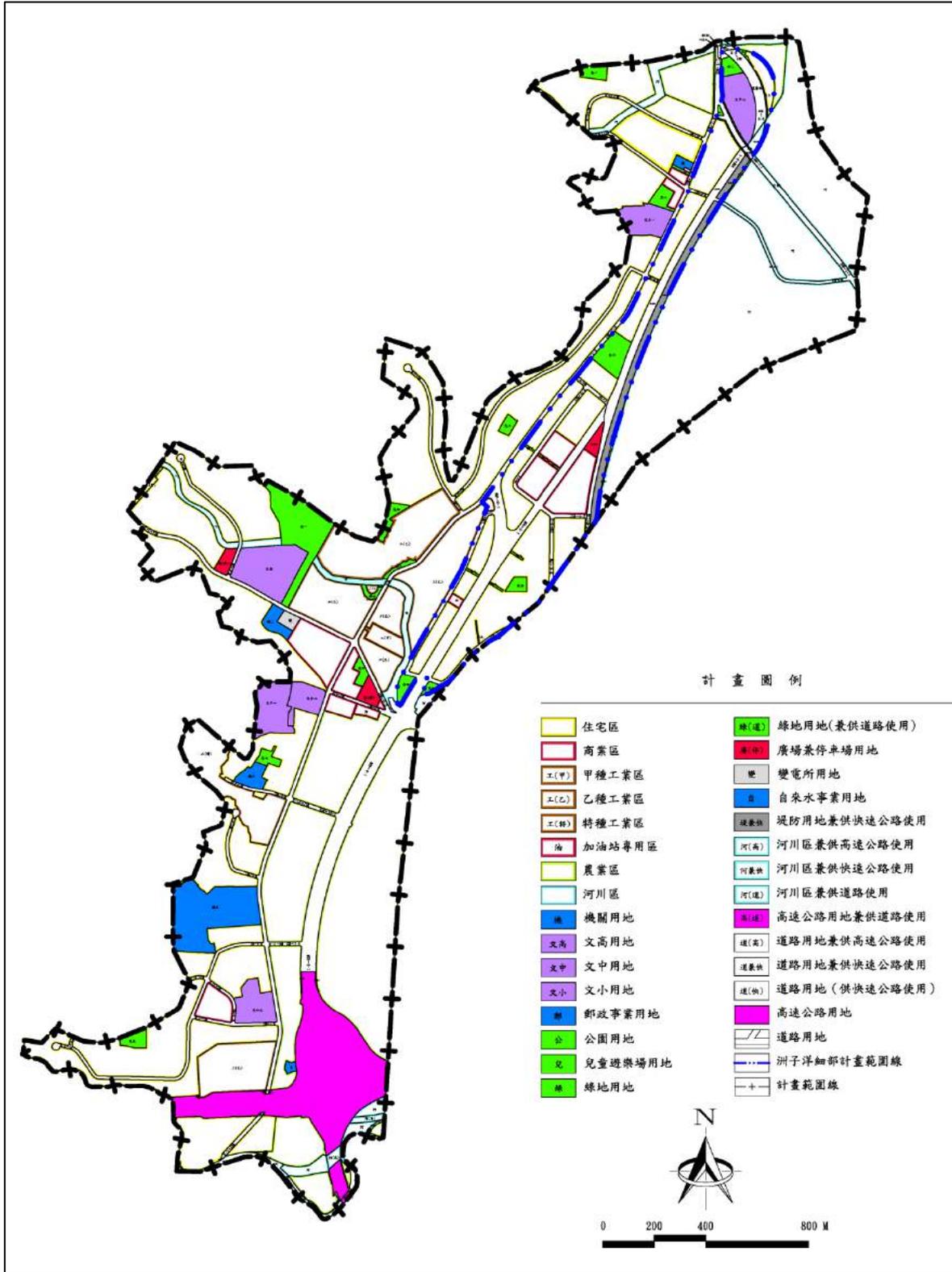


圖 2-1 變更大漢溪北都市計畫（第一階段）（五股地區通盤檢討）示意圖

五、公共設施計畫

茲就公共設施計畫分述如下：（如表 2-2、圖 2-2 所示）

（一）機關用地

劃設 3 處機關用地，計畫面積 8.3553 公頃，占計畫區總面積 1.92%、都市發展用地面積 2.83%。

（二）學校用地

劃設 3 處文小用地、2 處文中用地及 1 處文高用地，計畫面積 15.2844 公頃，占計畫區總面積 3.52%、都市發展用地面積 5.17%。

（三）郵政事業用地

劃設 1 處郵政事業用地，計畫面積 0.2716 公頃，占計畫區總面積 0.06%、都市發展用地面積 0.09%。

（四）公園用地

劃設 5 處公園用地，計畫面積 7.4363 公頃，占計畫區總面積 1.71%、都市發展用地面積 2.51%。

（五）兒童遊樂場用地

劃設 9 處公園用地，計畫面積 3.6432 公頃，占計畫區總面積 0.84%、都市發展用地面積 1.23%。

（六）綠地用地

劃設 10 處綠地用地，計畫面積 1.3736 公頃，占計畫區總面積 0.32%、都市發展用地面積 0.46%。

（七）廣場兼停車場用地

劃設 3 處廣場兼停車場用地，計畫面積 1.5676 公頃，占計畫區總面積 0.36%、都市發展用地面積 0.53%。

(八) 變電所用地

劃設 1 處變電所用地，計畫面積 0.3974 公頃，占計畫區總面積 0.09%、都市發展用地面積 0.13%。

(九) 自來水事業用地

劃設 1 處自來水事業用地，計畫面積 0.1744 公頃，占計畫區總面積 0.04%、都市發展用地面積 0.06%。

(十) 高速公路用地

劃設高速公路用地，計畫面積 19.7351 公頃，占計畫區總面積 4.54%、都市發展用地面積 6.67%。

(十一) 道路用地

劃設道路用地，計畫面積 36.0700 公頃，占計畫區總面積 8.30%、都市發展用地面積 12.20%。

(十二) 綠地用地(兼供道路使用)

劃設綠地用地(兼供道路使用)，計畫面積 0.0154 公頃，占計畫區總面積 0.00%、都市發展用地面積 0.01%。

(十三) 堤防用地兼供快速公路使用

劃設堤防用地兼供快速公路使用，計畫面積 3.9232 公頃，占計畫區總面積 0.90%、都市發展用地面積 1.33%。

(十四) 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，計畫面積 0.0873 公頃、計畫區總面積 0.02%、都市發展用地面積 0.03%。

(十五) 道路用地兼供高速公路使用

劃設道路用地兼供高速公路使用，計畫面積 0.0885 公頃，占計畫區總面積 0.02%、都市發展用地面積 0.02%。

（十六）道路用地兼供快速公路使用

劃設道路用地兼供快速公路使用，計畫面積 6.0067 公頃，占計畫區總面積 1.38%、都市發展用地面積 2.03%。

（十七）道路用地（供快速公路使用）

劃設道路用地兼供快速公路使用，計畫面積 0.5746 公頃，占計畫區總面積 0.13%、都市發展用地面積 0.19%。

表 2-2 變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(五股地區通盤檢討)公共設施用地明細表

項目	編號	檢討前 計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後 計畫面積 (公頃)	位置	備註
機關用地	機 二	0.7576	0.0000	0.7576	變電所用地南側	五股市民活動中心
	機 五	6.7565	-0.0061	6.7504	文小三北側	憲兵學校
	機 六	0.8643	-0.0170	0.8473	文中一南側	
	合 計	8.3784	-0.0231	8.3553		
學校用地	文 小 一	2.0729	0.0000	2.0729	計畫區北側	成州國小
	文 小 二	1.3775	+0.1270	1.5045	文中一東側	五股國小
	文 小 三	2.1138	0.0000	2.1138	計畫區南側	德音國小
	小 計	5.5642	+0.1270	5.6912		
	文 中 一	2.6587	+0.0272	2.6859	文小一西側	五股國中
	文 中 二	2.5051	0.0000	2.5051	公二南側	未開闢
	小 計	5.1638	+0.0272	5.1910		
	文高用地	4.4022	0.0000	4.4022	公一南側	
合 計	15.1302	+0.1542	15.2844			
郵政事業用地		0.2716	0.0000	0.2716	機四北側	五股郵局
公用 園地	公 一	4.6206	0.0000	4.6206	文高北側	
	公 二	0.4336	0.0000	0.4336	文中二北側	成德公園
	公 三	1.4990	0.0000	1.4990	洲子洋地區	洲子洋公園
	公 四	0.5043	0.0000	0.5043	洲子洋地區南側	
	公 五	0.3801	-0.0013	0.3788	洲子洋地區	
	合 計	7.4376	-0.0013	7.4363		
兒童遊樂 場用地	兒 一	0.5501	0.0000	0.5501	計畫區西北側	
	兒 二	0.5654	0.0000	0.5654	文小一北側	
	兒 三	0.3199	0.0000	0.3199	計畫區中間	
	兒 四	0.5442	0.0000	0.5442	乙種工業區北側	
	兒 五	0.0757	0.0000	0.0757	機四南側	
	兒 六	0.3747	0.0000	0.3747	廣停一西北側	
	兒 七	0.4208	0.0000	0.4208	特種工業區北側	
	兒 八	0.2064	0.0000	0.2064	公四東側	
	兒 九	0.5859	+0.0001	0.5860	計畫區西南側	
合 計	3.6431	+0.0001	3.6432			

註 1：由於主細計分離，部分公共設施用地面積併入住宅區、商業區及乙種工業區等鄰近分區，導致公共設施用地面積略有差異。

註 2：表內面積應以依據核定圖地籍分割測量面積為準。

表 2-2 變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(五股地區通盤檢討)公共設施用地明細表(續一)

項目	編號	檢討前 計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後 計畫面積 (公頃)	位置	備註
綠 用 地	綠 一	0.0599	0.0000	0.0599	計畫區北側	
	綠 二	0.0818	0.0000	0.0818	文中二西北側	
	綠 三	0.0803	0.0000	0.0803	文中二西側	
	綠 四	0.0171	0.0000	0.0171	公五南側	
	綠 五	1.0284	-0.6344	0.3940	計畫區北側	
	綠 六	0.4220	-0.0154	0.4066	計畫區中間	
	綠 七	0.1178	0.0000	0.1178	廣停三西側	
	綠 八	0.1421	0.0000	0.1421	公五西側	
	綠 九	0.0381	0.0000	0.0381	公五南側	
	綠 十	0.0000	+0.0359	0.0359	機五西北側	
	合 計	1.9875	-0.6139	1.3736		
廣 場 兼 停 車 場 用 地	廣 停 一	0.6061	0.0000	0.6061	加油站專用區北側	五股區綜合立體停車場
	廣 停 二	0.5100	0.0000	0.5100	文高西側	
	廣 停 三	0.4515	0.0000	0.4515	公五北側	
	合 計	1.5676	0.0000	1.5676		
變 電 所 用 地		0.3974	0.0000	0.3974	文高東南側	
自 來 水 事 業 用 地		0.1744	0.0000	0.1744		
高 速 公 路 用 地		20.0295	-0.2944	19.7351		包含其聯絡道路
道 路 用 地		38.2797	-2.2097	36.0700		
綠地用地(兼供道路使用)		0.0000	+0.0154	0.0154		
堤 防 用 地 兼 供 快 速 公 路 使 用		3.9232	0.0000	3.9232		
高 速 公 路 用 地 兼 供 道 路 使 用		0.0873	0.0000	0.0873		
道 路 用 地 兼 供 高 速 公 路 使 用		0.0885	0.0000	0.0885		
道 路 用 地 兼 供 快 速 公 路 使 用		5.9327	+0.0740	6.0067		
道 路 用 地 (供 快 速 公 路 使 用)		0.6420	-0.0674	0.5746		
總 計		107.9707	-2.9661	105.0046		

註 1：由於主細計分離，部分公共設施用地面積併入住宅區、商業區及乙種工業區等鄰近分區，導致公共設施用地面積略有差異。

註 2：表內面積應以依據核定圖地籍分割測量面積為準。

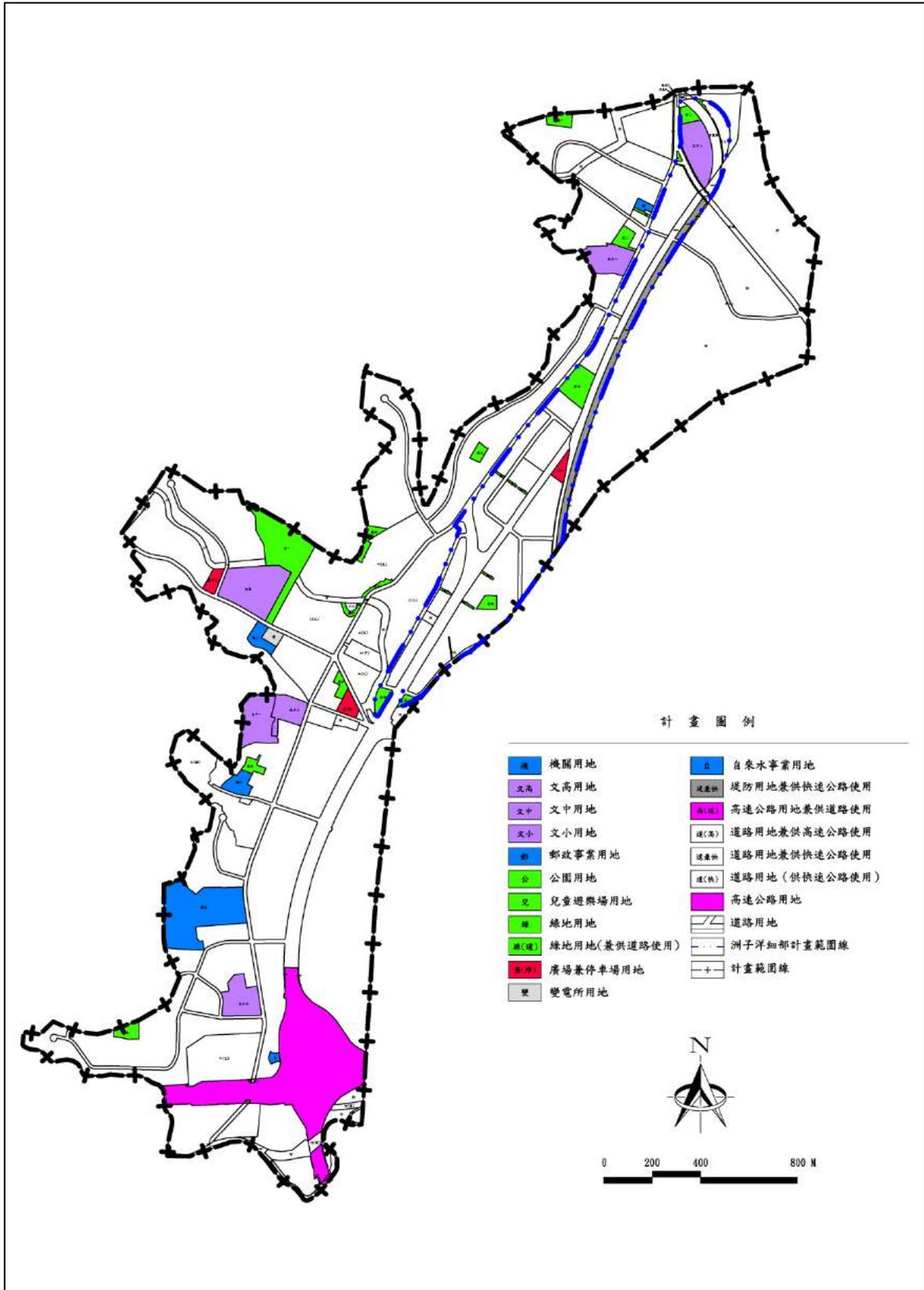


圖 2-2 變更大漢溪北都市計畫（第一階段）（五股地區通盤檢討）公共設施示意圖

六、交通系統計畫

計畫區道路系統計畫詳圖 2-3、表 2-3 及所示。

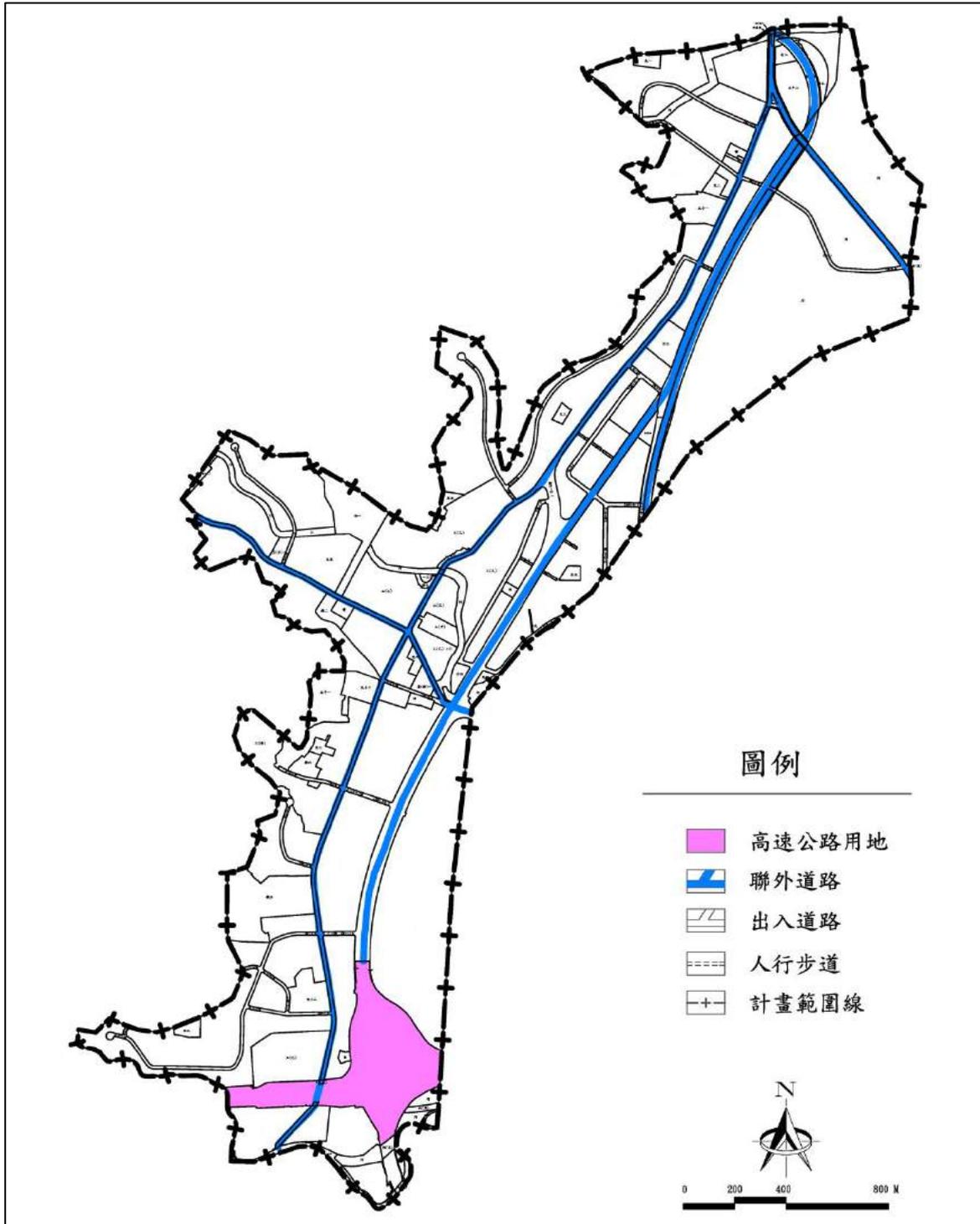


圖 2-3 變更大漢溪北都市計畫（第一階段）（五股地區通盤檢討）交通系統示意圖

表 2-3 變更大漢溪北都市計畫（第一階段）（五股地區通盤檢討）道路編號明細

編號	起迄點	計畫寬度 (公尺)	計畫長度 (公尺)	備註
I-1	計畫區東北面至計畫區北面	20	1,200	成泰路、州后路
I-2	北接 I-1 號道路，南接新五路	30	1,900	洲子洋重劃區
I-3	北接 II-1 號道路，南接高速公路	約 40~60 不等寬	2,000	新五路
II-1	北接 I-1 號道路，南至計畫區南界 往泰山	15	4,500	成泰路
II-2	南接 III-5 號道路，西至計畫區西界 往林口	15	1,400	工商路、民義路一段
II-3	南接河川區，北接河川區	40	350	東西向快速公路八里新店 線預定路線（不含與河川 區共構部分）
II-4	東接 I-2 號道路，西接 II-1 號道路	15	155	洲子洋重劃區
II-5	東接 II-8 號道路，北接 II-4 號道路	15	1,000	洲子洋重劃區
II-6	南接 II-7 號道路，北接 II-5 號道路	15	200	洲子洋重劃區
II-7	東接 II-6 號道路，南接 II-9 號道路	8	300	洲子洋重劃區
II-8	南至計畫區東側，北接 I-2 號道路	15	400	洲子洋重劃區
II-9	東至計畫區東側，北接新五路	15	1,190	洲子洋重劃區
II-10	東至成泰路，北接新五路	15	190	
II-11	東至成泰路，北接新五路	15	125	
III-1	東接 II-1 號道路，西接 III-2 號道路	12	300	明德路
III-2	東接 II-1 號道路，西止計畫區西側	12	1,200	自強路、登林路
III-3	東接 II-1 號道路，北止計畫區西側	12	300	成泰路一段 189 巷
III-4	東接 II-1 號道路，北止計畫區西側	12	400	蓬萊路
III-5	東至計畫區東界往三重，西接 II-1 號道路	12	400	中興路
III-6	南接 II-2 號道路，西止計畫區西側	12	600	五福路
III-7	東接 II-1 號道路，西止計畫區西側	12	600	御史路
III-8	東接 II-1 號道路，南接 III-7 號道路	12	1,300	西雲路
III-9	東接 I-1 號道路，西接 III-10 號道路	12	1,300	凌雲路、洲新路
III-10	東接 II-1 號道路，南接 III-9 號道路	12	600	成泰路三段 557 巷
III-11	南接 III-1 號道路，西接 III-2 號道路	12	215	水碓路
III-12	東至計畫範圍線，西接 III-11 號道路	12	75	水碓一路
III-13	南接 III-2 號道路，北至計畫範圍線	12	45	水碓五路

註：表內計畫道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

第二節 細部計畫內容概述

有關細部計畫內容係指依都市計畫圖重製後並配合主要計畫變更內容調整且經主要計畫與細部計畫拆離後所產生之細部計畫，概述如下：

一、計畫發布實施經過

五股都市計畫於 60 年 10 月 5 日公告實施，期間為適應社會、經濟、實質發展變遷以及配合產業發展之需要，曾辦理「五股都市計畫（第一次公共設施通盤檢討）案」、「五股都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案」、「變更五股都市計畫（工業區分類專案通盤檢討）案」等 3 次專案通盤檢討；嗣於 93 年 6 月發布實施第一次通盤檢討，爾後因應洲子洋地區未來發展需求辦理「五股都市計畫（洲子洋地區）細部計畫案」、「變更五股都市計畫（洲子洋地區細部計畫）（專案通盤檢討）案」，亦為了五股都市計畫區土地使用作有效管制，辦理「變更五股都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第一階段）案」、「變更五股都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）案」，詳表 2-4 所示。

表 2-4 現行計畫發布歷次變更一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
1	五股都市計畫（洲子洋地區）細部計畫案	73.07.07 北府工三字第 174592 號
2	訂定五股都市計畫（土地使用分區管制要點）案	86.08.15 北府工都字第 290876 號
3	變更五股（洲子洋地區細部計畫範圍調整）案	91.08.13 北府城規字第 0910414583-2 號
4	變更五股都市計畫（洲子洋地區細部計畫）（專案通盤檢討）案	94.03.28 北府城規字第 09401310211 號
5	變更五股都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第一階段）案	98.12.25 北府城審字第 09810253491 號
6	變更五股都市計畫（洲子洋地區）細部計畫（配合市地重劃及調整土地使用分區管制要點）案	99.09.13 北府城審字第 09908234341 號
7	變更五股都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）案	100.01.17 北府城審字第 09912269541 號
8	變更五股都市計畫（洲子洋地區）細部計畫（「住宅區」土地使用分區管制修正）	102.02.28 北府城都字第 10212685521 號
9	變更五股都市計畫（洲子洋地區）細部計畫（土地使用分區管制要點第 9 點）	102.07.22 北府城都字第 10222432081 號
10	變更五股都市計畫（土地使用分區管制要點第十點）	102.12.31 北府城都字第 10233775241 號

資料來源：歷次個案變更都市計畫書暨本計畫彙整。

二、計畫範圍與面積

本計畫範圍與主要計畫相同，包含 1 處已發布實施之洲子洋地區細部計畫及其他未發布細部計畫之地區，計畫總面積為 434.5492 公頃。

三、土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、甲種工業區、乙種工業區、特種工業區、加油站專用區、農業區與河川區等計 11 項土地使用分區，分述如下（詳表 2-5、圖 2-4）：

（一）住宅區

現行計畫共劃設住宅區面積 124.1357 公頃，約占計畫區總面積之 28.57%、都市發展用地面積之 41.97%。

（二）商業區

現行計畫共劃設商業區面積 10.5252 公頃，約占計畫區總面積之 2.42%、都市發展用地面積之 3.56%。

（三）甲種工業區

現行計畫共劃設甲種工業區區面積 1.0802 公頃，約占計畫區總面積之 0.25%、都市發展用地面積之 0.37%。

（四）乙種工業區

現行計畫共劃設乙種工業區面積 30.4232 公頃，約占計畫區總面積之 7.00%、都市發展用地面積之 10.29%。

（五）特種工業區

現行計畫共劃設特種區面積 6.4208 公頃，約占計畫區總面積之 1.48%、都市發展用地面積之 2.17%。

（六）加油站專用區

現行計畫共劃設加油站專用區面積 0.5934 公頃，約占計畫區總面積之 0.14%、都市發展用地面積之 0.20%。

（七）農業區

現行計畫共劃設農業區面積 61.4032 公頃，約占計畫區總面積之 14.13%。

（八）河川區

現行計畫共劃設河川區面積 77.3915 公頃，約占計畫區總面積之 17.81%。

（九）河川區兼供高速公路使用

現行計畫劃設河川區兼供高速公路使用面積為 0.6078 公頃。

（十）河川區兼供快速公路使用

現行計畫劃設河川區兼供快速公路使用面積為 0.3871 公頃。

（十一）河川區兼供道路使用

現行計畫劃設河川區兼供道路使用面積為 3.4649 公頃。

四、公共設施計畫

現行計畫共劃設 22 項公共設施用地，分述如下（詳表 2-6 及圖 2-5）：

（一）機關用地

現行計畫劃設機關用地 7 處，面積合計為 9.1706 公頃。

（二）文小用地

現行計畫劃設文小用地 3 處，面積合計為 5.6912 公頃。

(三) 文中用地

現行計畫劃設文中用地 2 處，面積合計為 5.1910 公頃。

(四) 文高用地

現行計畫劃設文高用地 1 處，面積合計為 4.4022 公頃。

(五) 郵政事業用地

現行計畫劃設郵政事業用地 1 處，面積合計 0.2716 公頃。

(六) 公園用地

現行計畫劃設公園用地 5 處，面積合計為 7.4363 公頃。

(七) 兒童遊樂場用地

現行計畫劃設兒童遊樂場用地 9 處，面積合計為 3.6432 公頃。

(八) 綠地用地

現行計畫劃設綠地用地 10 處，面積合計為 1.3736 公頃。

(九) 綠地用地（兼供道路使用）

現行計畫劃設綠地用地（兼供道路使用）1 處，面積合計為 0.0154 公頃。

(十) 廣場兼停車場用地

現行計畫劃設廣場兼停車場用地 3 處，面積合計為 1.5676 公頃。

(十一) 人行廣場用地

現行計畫劃設人行廣場用地 1 處，面積合計 1.4128 公頃。

(十二) 市場用地

現行計畫劃設市場用地 3 處，面積合計為 0.9652 公頃。

（十三）變電所用地

現行計畫劃設變電所用地 1 處，面積合計為 0.3974 公頃。

（十四）自來水事業用地

現行計畫劃設自來水事業用地 1 處，面積合計為 0.1744 公頃。

（十五）高速公路用地

現行計畫劃設高速公路用地共 19.7351 公頃。

（十六）道路用地

現行計畫劃設道路用地共 44.8795 公頃。

（十七）人行步道用地

現行計畫劃設人行步道用地共 1.1069 公頃。

（十八）堤防用地兼供快速公路使用

現行計畫劃設堤防用地兼供快速公路使用面積為 3.9232 公頃。

（十九）高速公路用地兼供道路使用

現行計畫劃設高速公路用地兼供道路使用面積為 0.0873 公頃。

（廿）道路用地兼供高速公路使用

現行計畫劃設道路用地兼供高速公路使用面積為 0.0885 公頃。

（廿一）道路用地兼供快速公路使用

現行計畫劃設道路用地兼供快速公路使用面積為 6.0067 公頃。

（廿二）道路用地（供快速公路使用）

現行計畫劃設道路用地（供快速公路使用）面積 0.5746 公頃。

表 2-5 現行五股細部計畫土地使用面積分配表

項目		現行計畫面積(公頃)	占都市發展用地 面積比(%)	占計畫總面積比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	124.1357	41.97	28.57	
	商業區	10.5252	3.56	2.42	
	甲種工業區	1.0802	0.37	0.25	
	乙種工業區	30.4232	10.29	7.00	
	特種工業區	6.4208	2.17	1.48	
	加油站專用區	0.5934	0.20	0.14	
	農業區	61.4032		14.13	
	河川區	77.3915		17.81	
	河川區兼供高速公路使用	0.6078	0.21	0.14	
	河川區兼供快速公路使用	0.3871	0.13	0.09	
	河川區兼供道路使用	3.4649	1.17	0.80	
	小計	316.4330	58.55	72.82	
	公共 設施 用地	機關用地	9.1725	3.10	2.11
學校 用地		文小用地	5.6912	1.92	1.31
		文中用地	5.1910	1.76	1.19
		文高用地	4.4022	1.49	1.01
		小計	15.2844	5.17	3.52
郵政事業用地		0.2716	0.09	0.06	
公園用地		7.4363	2.51	1.71	
兒童遊樂場用地		3.6432	1.23	0.84	
綠地用地		1.3736	0.46	0.32	
綠地用地(兼供道路使用)		0.0154	0.01	0.00	
廣場兼停車場用地		1.5676	0.53	0.36	
人行廣場用地		1.4128	0.48	0.33	
市場用地		0.9652	0.33	0.22	
變電所用地		0.3974	0.13	0.09	
自來水事業用地		0.1744	0.06	0.04	
高速公路用地		19.7351	6.67	4.54	
道路用地		44.8795	15.17	10.33	
人行步道用地		1.1069	0.37	0.25	
堤防用地兼供快速公路使用		3.9232	1.33	0.90	
高速公路用地兼供道路使用		0.0873	0.03	0.02	
道路用地兼供高速公路使用		0.0885	0.03	0.02	
道路用地兼供快速公路使用	6.0067	2.03	1.38		
道路用地(供快速公路使用)	0.5746	0.19	0.13		
小計	118.1162	39.94	27.18		
都市發展用地面積合計 ^{註1}		295.7545	100.00	68.06	
總計		434.5492		100.00	

註 1：由於主細計分離，部分公共設施用地面積併入住宅區、商業區及乙種工業區等鄰近分區，導致公共設施用地面積略有差異。

註 2：表內面積應以依據核定圖地籍分割測量面積為準。

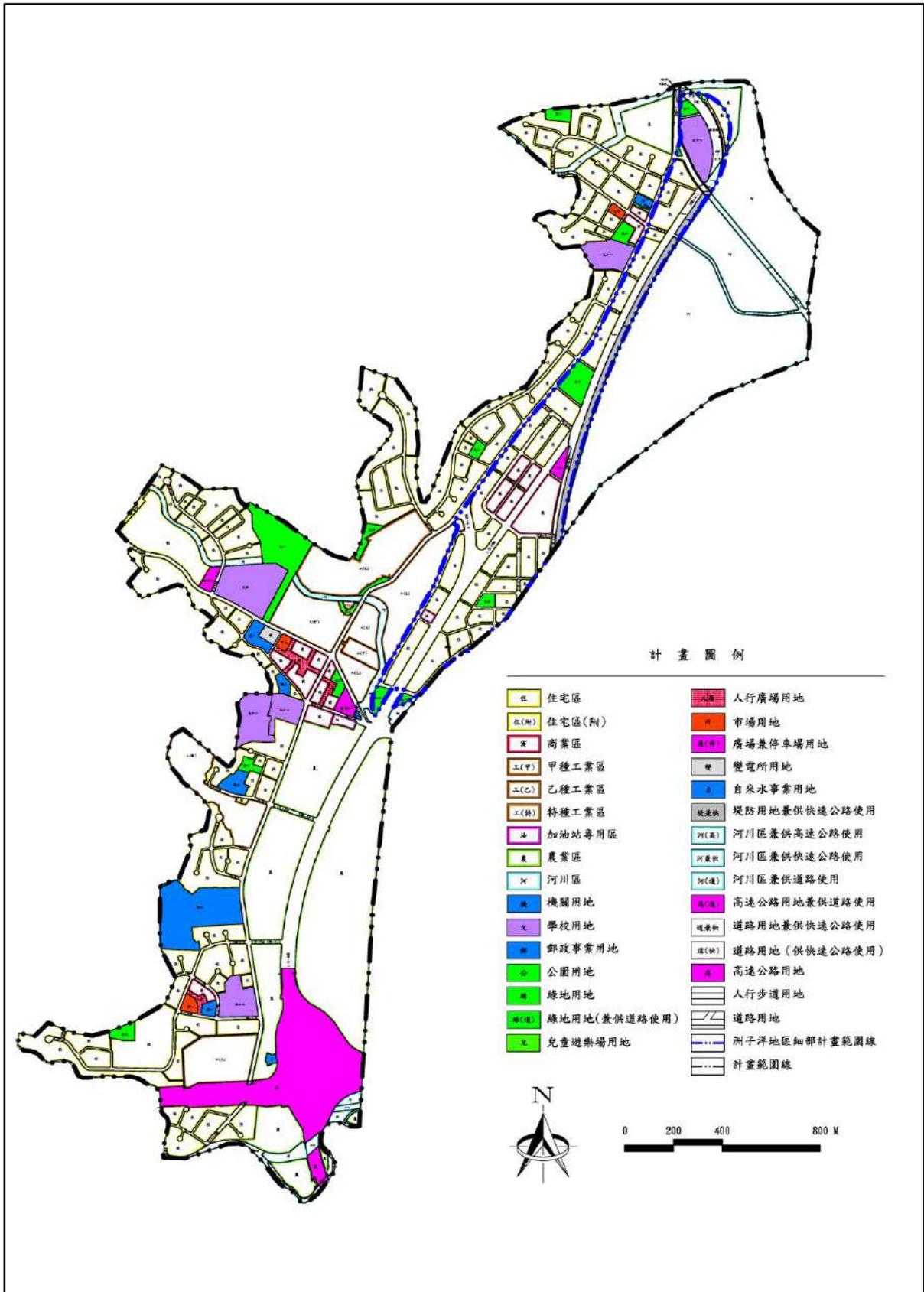


圖 2-4 現行五股細部計畫示意圖

表 2-6 現行五股細部計畫公共設施用地明細表

項目	現行計畫面積(公頃)	位置	備註	
機關用地	機 一	0.3315	文小三西側	新北市政府消防局第二大隊德音分隊、五股區文教活動中心、五股區立圖書館水碓分館
	機 二	0.7576	變電所用地南側	五股市民活動中心
	機 三	0.3805	文小二北側	五股區衛生所、新北市政府警察局蘆洲分局五股分駐所
	機 四	0.0329	郵政事業用地南側	新北市政府警察局蘆洲分局成州派出所
	機 五	6.7504	文小三北側	憲兵學校
	機 六	0.8473	文中一南側	
	機 八	0.0723	廣停一東南側	新北市政府消防局第二大隊五股分隊、新北市立圖書館五股分館
	合 計	9.1725		
學校用地	文 小 一	2.0729	計畫區北側	成州國小
	文 小 二	1.5045	文中一東側	五股國小
	文 小 三	2.1138	計畫區南側	德音國小
	小 計	5.6912		
	文 中 一	2.6587	文小一西側	五股國中
	文 中 二	2.5323	公二南側	已徵收未開闢
	小 計	5.1910		
	文 高	4.4022	公一南側	
	合 計	15.2844		
郵政事業用地	0.2716	機四北側	五股郵局	
公園用地	公 一	4.6206	文高北側	
	公 二	0.4336	文中二北側	成德公園
	公 三	1.4990	洲子洋地區	洲子洋公園
	公 四	0.5043	洲子洋地區南側	
	公 五	0.3788	洲子洋地區	
	合 計	7.4363		
兒童遊樂場用地	兒 一	0.5501	計畫區西北側	
	兒 二	0.5654	文小一北側	
	兒 三	0.3199	計畫區中間	
	兒 四	0.5442	乙種工業區北側	
	兒 五	0.0757	機四南側	
	兒 六	0.3747	廣停一西北側	
	兒 七	0.4208	特種工業區北側	
	兒 八	0.2064	公四東側	
	兒 九	0.5860	計畫區西南側	
合 計	3.6432			

表 2-6 現行五股細部計畫公共設施用地明細表（續）

項目		現行計畫面積(公頃)	位置	備註
綠地	綠 一	0.0599	計畫區北側	
	綠 二	0.0818	文中二西北側	
	綠 三	0.0803	文中二西側	
	綠 四	0.0171	公五南側	
	綠 五	0.3940	計畫區北側	
	綠 六	0.4066	計畫區中間	
	綠 七	0.1178	廣停三西側	
	綠 八	0.1421	公五西側	
	綠 九	0.0381	公五南側	
	綠 十	0.0359		
	合計	1.3736		
綠地用地(兼供道路使用)		0.0154		
廣場兼停車場用地	廣 停 一	0.6061	加油站專用區北側	五股區綜合立體停車場
	廣 停 二	0.5100	文高西側	
	廣 停 三	0.4515	公五北側	
	合計	1.5676		
人行廣場用地		1.4128		
市場用地	市 一	0.4105	文小三西側	
	市 三	0.2980	變電所用地東側	
	市 四	0.2567	計畫區北側	大新成州市場
	合計	0.9652		
變電所用地		0.3974	文高東南側	
自來水事業用地		0.1744		
高速公路用地		19.7351		包含其聯絡道路
道路用地		44.8795		
人行步道用地		1.1069		
堤防用地兼供快速公路使用		3.9232		
高速公路用地兼供道路使用		0.0873		
道路用地兼供高速公路使用		0.0885		
道路用地兼供快速公路使用		6.0067		
道路用地(供快速公路使用)		0.5746		
總計		118.1162		

註 1：由於主細計分離，部分公共設施用地面積併入住宅區、商業區及乙種工業區等鄰近分區，導致公共設施用地面積略有差異。

註 2：表內面積應以依據核定圖地籍分割測量面積為準。

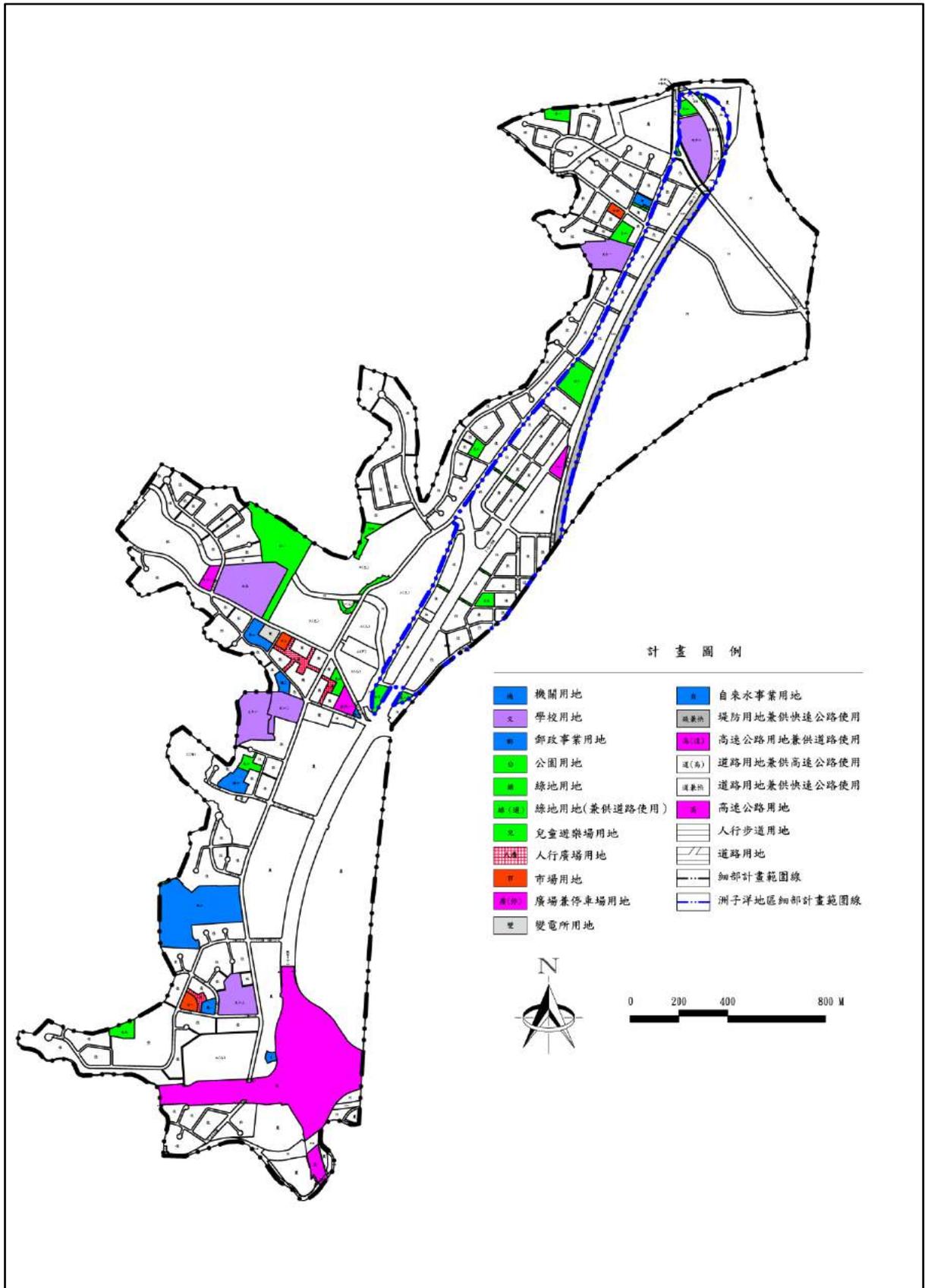


圖 2-5 現行五股細部計畫公共設施用地示意圖

五、土地使用分區管制要點

為促進計畫區土地資源之合理利用，誘導都市作有秩序之發展，訂定土地使用分區管制要點之條文內容臚列如下：

- （一）本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。
- （二）建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。

前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地（代金）開發方式之細部計畫。

- （三）本要點用語，定義如下：

1. 基地線：建築基地範圍之界線。
2. 前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過 2:1 者，不限臨接較寬道路之境界線。
3. 後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
4. 側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。
5. 角地：位於二條以上交叉道路之基地。
6. 前院：沿前面基地線留設之庭院。
7. 後院：沿後面基地線留設之庭院。

- 8.側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
- 9.前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離【詳見附圖 1】。法定陽臺或露臺突出 2 公尺範圍內得計入前院深度。
- 10.側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
- 11.基準容積率：本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。
- 12.基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。

(四) 本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用分區種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)
住宅區	50	200
商業區	70	300
甲種工業區	60	210
乙種工業區	60	210
特種工業區	60	210
加油站專用區	40	120

(五) 本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)
機關用地	50	250
學校	國中以下	150
	高(中)職	200
市場用地	50	240
公園用地、兒童遊樂場用地	15	30
停車場用地	平面	240
	立體	
變電所用地	50	250
	註：應採屋內型設計申請建築時應自基地境界線退縮 5 公尺種植喬木及綠化。	

各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管

理悉依建築法及相關法令規定辦理。

（六）本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：

1.前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。

土地使用種類	前院淨深度（公尺）	側院淨深度（公尺）
住宅區	3.00	不予規定
商業區	3.00	不予規定
乙種工業區	3.00	2.00
機關用地	4.00	4.00
學校用地	6.00	6.00
市場用地	臨接道路部分退縮 4.00 以上建築	
公園用地、兒童遊樂場用地	10.00	10.00
加油站專用區	3.00	3.00
變電所用地	6.00	3.00

2.基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽臺、露臺）與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。

3.住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖 2】

4.應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。

5.甲種工業區嗣後新建、增建、改建時均需自其分區或基地境界線起退縮 5 公尺（含）以上建築，特種工業區需自其分區或基地境界線起退縮 10 公尺（含）以上建築，退縮部分應予綠美化（除面臨建築線部分外必要時可以平均退縮深度計算之），並提出污染處理計畫。

6.基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深（寬）度不足「臺北縣畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深（寬）度為準。前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於1公尺。

(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「臺北縣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。

1.建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。

2.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五十九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五十九條所述第一類者，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。

3.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。

(八) 本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。

（九）為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：

1. 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。
2. 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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設立公益性基金管理營運者。
 - （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。
3. 凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。
4. 建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平臺等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。

（十）為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之重建，屬商業區及住宅之建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫經提送新北市都市設計審議委員會審議通過者，得予以容積獎勵：

1. 申請重建之建築基地至少有一條所臨道路寬度應達 8 公尺，且臨 8 公尺以上道路寬度之總長度應達 20 公尺。

2. 基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定：

現況態樣	基地規模	建築配置	獎勵 額度
30 年以上合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一。	500 平方公尺以上	擇一適用	20%
			15%
註 1：本表所訂「其他土地之違章建築物」，以民國 81 年 1 月 10 日前建造完成者為限。 註 2：如現有巷道經指定建築線者，應自建築線開始退縮留設計算。			

屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：

- (1) 基地涉及公辦更新範圍者。
- (2) 基地涉及經市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者。
- (3) 申請都市更新條例相關容積獎勵者。

本點退縮面積不得重複申請建築技術規則所訂開放空間相關獎勵。

- (十一) 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評

估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並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，且申請使用執照時，應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。

前項保證金退還依下列規定：

- 1.依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- 2.未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- 3.依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。

（十二）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.與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。
- 2.與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。
- 3.基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。

（十三）屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。

$$A=B \times 10\%$$

A：獎勵容積

B：該棟（幢）危險建築物所座落基地之基準容積

（十四）為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：

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

（十五）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，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%。

（十六）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%。
- 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。

（十七）下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：

- 1.申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺。
- 2.廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 平方公尺以上者。
- 3.工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。
- 4.都市更新單元。
- 5.申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。
- 6.樓地板面積 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。
- 7.採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。
- 8.其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。

（十八）公園、綠地、廣場、兒童遊樂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值花草樹木面積者，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、陽臺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；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積

36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。

- (十九) 住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。

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。

- (廿) 凡面臨河川區並經指定退縮建築之基地，申請建築時應退縮 4 公尺（含）以上建築，退縮部分應綠美化並得計入法定空地。惟若因退縮致基地內建築物深（寬）度不足「臺北縣畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深（寬）度為準。

- (廿一) 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，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。

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。

- (廿二) 建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，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。

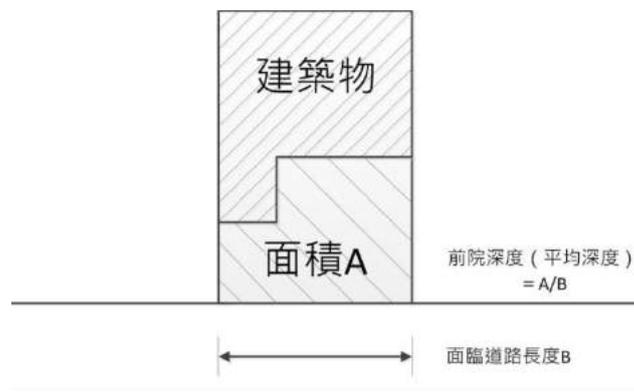
前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言：

- 1.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。
- 2.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。

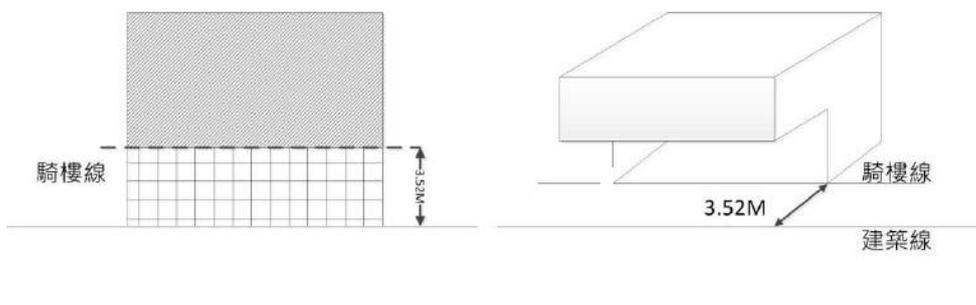
為達示範效果，公共（有）建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。

(廿三) 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。

(廿四) 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。



附圖 1 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離



附圖 2 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區

六、事業及財務計畫

本計畫區內尚未完成開闢建設之公共設施項目包括部分機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、市場用地、人行步道用地及道路用地，上述未開闢之公共設施除位於洲子洋地區細部計畫範圍內係採市地重劃取得用地外，其餘皆以徵收方式取得。

惟考量地方財力、保障公共設施保留地所有權人權益及加速取得未開闢之公共設施用地，於現行土地使用分區管制要點有訂定自願無償捐贈公共設施用地者，得增加興建樓地板面積之相關規定。故本次檢討除配合實際需要訂定公共設施優先開闢順序外，其餘仍維持現行計畫。

第三章 發展現況分析

第一節 土地使用現況

一、土地權屬

依地籍資料整理結果顯示，本計畫區公有土地面積為 182.8160 公頃，占總面積 42.07%；私有土地面積為 224.7482 公頃，占總面積 51.72%，公私共有土地面積為 26.9850 公頃，占總面積 6.21%。

本計畫區內之公有土地分別屬於為中華民國、臺北市、新北市、彰化縣員林鎮、桃園縣龍潭鄉、宜蘭縣五結鄉及澎湖縣望安鄉等行政單位所有，另包含部分未登錄地，其中以中華民國比例最高，占總面積 29.43%，其次為新北市，占總面積 12.02%。公有土地之現況使用主要以機關、學校、公園綠地、河川及道路管理單位為主，詳表 3-1 及圖 3-1 所示。

表 3-1 土地權屬統計表

類別		持有面積(公頃)	持有比例(%)
公有土地	中華民國	127.8852	29.43
	中華民國及新北市	0.2892	0.07
	中華民國及台北市	0.0165	0.00
	中華民國、新北市及宜蘭縣五結鄉	0.0103	0.00
	中華民國、新北市及澎湖縣望安鄉	0.0435	0.01
	中華民國及桃園縣龍潭鄉	0.0070	0.00
	新北市	52.2173	12.02
	新北市及澎湖縣望安鄉	0.1288	0.03
	彰化縣員林鎮	0.1015	0.02
	澎湖縣望安鄉	0.2820	0.06
	未登錄地	1.8347	0.42
	小計	182.8160	42.07
	私有土地	224.7482	51.72
公私共有土地	26.9850	6.21	
總計	434.5492	100.00	

資料來源：新北市新莊地政事務所暨本計畫彙整（整理時間：104 年 1 月）。

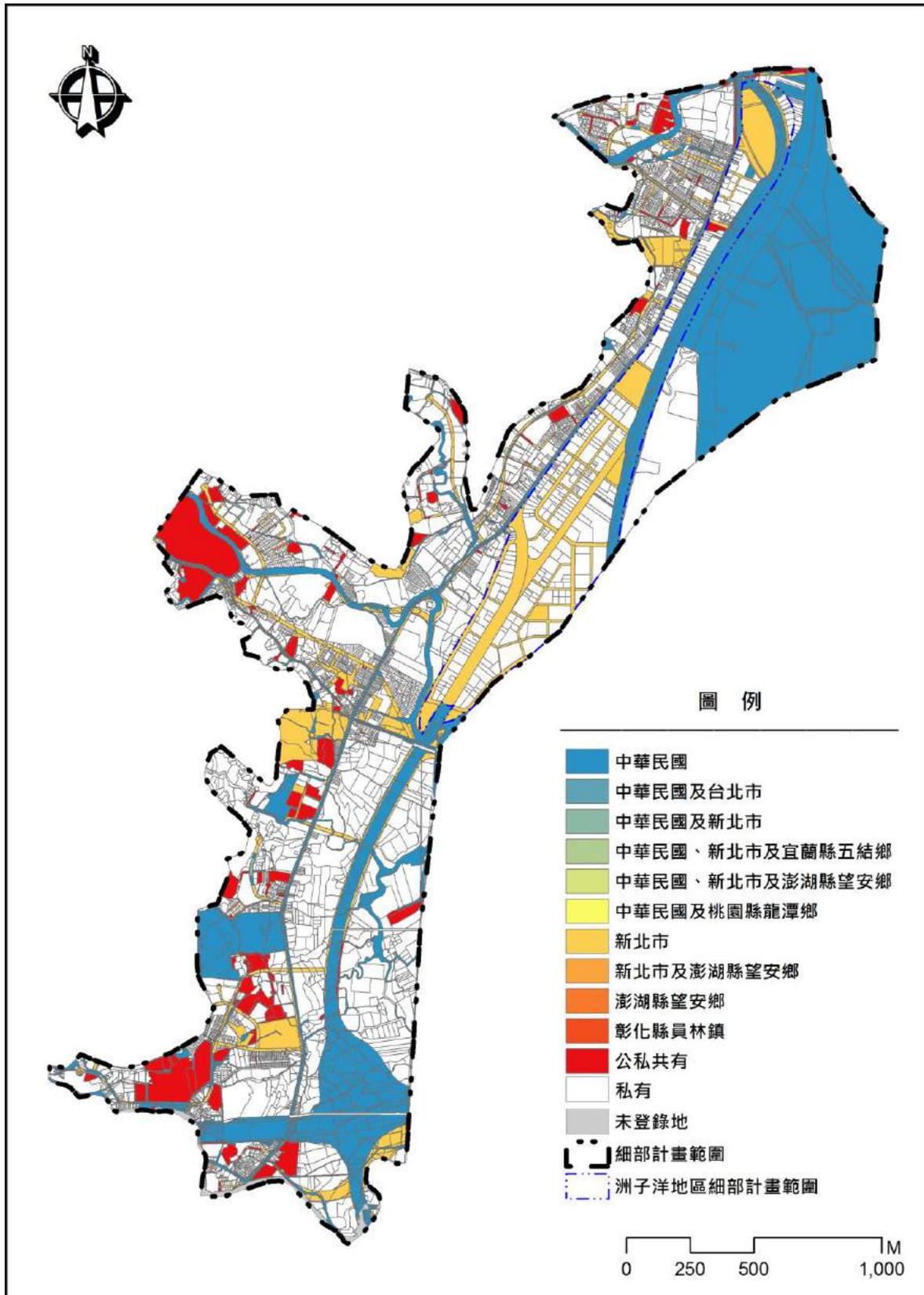


圖 3-1 土地權屬分布示意圖

二、土地使用現況

(一) 住宅區

計畫區內共劃設住宅區面積 124.1357 公頃，現況使用面積約 56.5811 公頃，使用率為 45.58%。土地使用現況以住宅使用為主，其中成泰路、工商路沿街以住商混合使用情形較明顯，係屬典型之住商混合型態。

(二) 商業區

計畫區內共劃設商業區面積 10.5252 公頃，現況使用面積約 5.2394 公頃，使用率為 49.78%。計畫區內商業使用多沿成泰路以及工商路沿街呈帶狀分佈，商業沿道路兩旁發展，使商業區內發展率偏低。

(三) 甲種工業區

計畫區內共劃設甲種工業區面積 1.0802 公頃，已全部發展使用，現況為泰源印染股份有限公司。

(四) 乙種工業區

計畫區內共劃設乙種工業區面積 30.4232 公頃，使用面積約 24.6702 公頃，使用率為 80.92%。整體而言，乙種工業區內以五金機械零件加工、模具製產、紡織染印及化工研製為主，於工商路及成泰路沿街部分有住商混合使用情形。

(五) 特種工業區

計畫區內共劃設特種工業區面積 6.4208 公頃，已全部發展使用，現況為中油五股油庫使用。

(六) 加油站專用區

計畫區內共劃設加油站專用區面積 0.5934 公頃，現況使用面積約 0.3073 公頃，使用率為 52.09%。

（七）農業區

計畫區內共劃設農業區面積 61.4032 公頃，位於計畫區東北側以及東南側區。其中東北側農業區土地使用現況為五股生態濕地園區，東南側農業區土地使用現況以工業使用為主，其次為商業使用。

（八）河川區

計畫區內共劃設河川區面積 77.3915 公頃，為配合二重疏洪道以及五股坑溪劃設，土地使用現況為生態疏洪公園。

（九）河川區兼供高速公路使用

河川區兼供高速公路使用 2 處，計畫面積 0.6078 公頃，現況已完全開闢兼供作國道一號使用。

（十）河川區兼供快速公路使用

河川區兼供快速公路使用 3 處，計畫面積 0.3871 公頃，現況已完全開闢兼供作東西向快速公路八里新店線八里五股段使用。

（十一）河川區兼供道路使用

河川區兼供道路使用 4 處，計畫面積 3.4649 公頃，現況已完全開闢使用。

表 3-2 土地使用現況面積統計表

項目		現行計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)
土地 使用 分區	住 宅 區	124.1357	56.5811	45.58
	商 業 區	10.5252	5.2394	49.78
	甲 種 工 業 區	1.0802	1.0802	100.00
	乙 種 工 業 區	30.4232	24.6702	81.09
	特 種 工 業 區	6.4208	6.4208	100.00
	加 油 站 專 用 區	0.5934	0.3073	51.79
	農 業 區	61.4032	—	—
	河 川 區	77.3915	—	—
	河 川 區 兼 供 高 速 公 路 使 用	0.6078	0.6078	100.00
	河 川 區 兼 供 快 速 公 路 使 用	0.3871	0.3871	100.00
	河 川 區 兼 供 道 路 使 用	3.4649	3.4649	100.00
	小 計	316.433	98.7588	31.21
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	9.1725	7.7884	84.70
	學 校 用 地	15.2844	10.4194	68.17
	郵 政 事 業 用 地	0.2716	0.2716	100.00
	公 園 用 地	7.4363	2.7618	37.14
	兒 童 遊 樂 場 用 地	3.6432	0.9709	26.65
	綠 地	1.3736	1.3736	100.00
	綠地用地(兼供道路使用)	0.0154	0.0154	100.00
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	1.5676	1.0584	67.52
	人 行 廣 場 用 地	1.4128	1.3927	98.58
	市 場 用 地	0.9652	0.0000	—
	變 電 所 用 地	0.3974	0.3974	100.00
	自 來 水 事 業 用 地	0.1744	0.1744	100.00
	高 速 公 路 用 地	19.7351	19.7351	100.00
	道 路 用 地	44.8795	44.0762	98.21
	人 行 步 道 用 地	1.1069	0.7027	63.48
	堤 防 用 地 兼 供 快 速 公 路 使 用	3.9232	3.9232	100.00
	高 速 公 路 用 地 兼 供 道 路 使 用	0.0873	0.0873	100.00
	道 路 用 地 兼 供 高 速 公 路 使 用	0.0885	0.0885	100.00
道 路 用 地 兼 供 快 速 公 路 使 用	6.0067	6.0067	100.00	
道 路 用 地 (供 快 速 公 路 使 用)	0.5746	0.5746	100.00	
小 計	118.1162	101.8183	86.20	
都市發展用地面積合計 ^註		295.7545	200.5771	58.71
總 計		434.5492	—	—

註：都市發展用地面積合計不包含農業區及河川區。

資料來源：本計畫調查整理（102年12月調查、104年12月補調）。

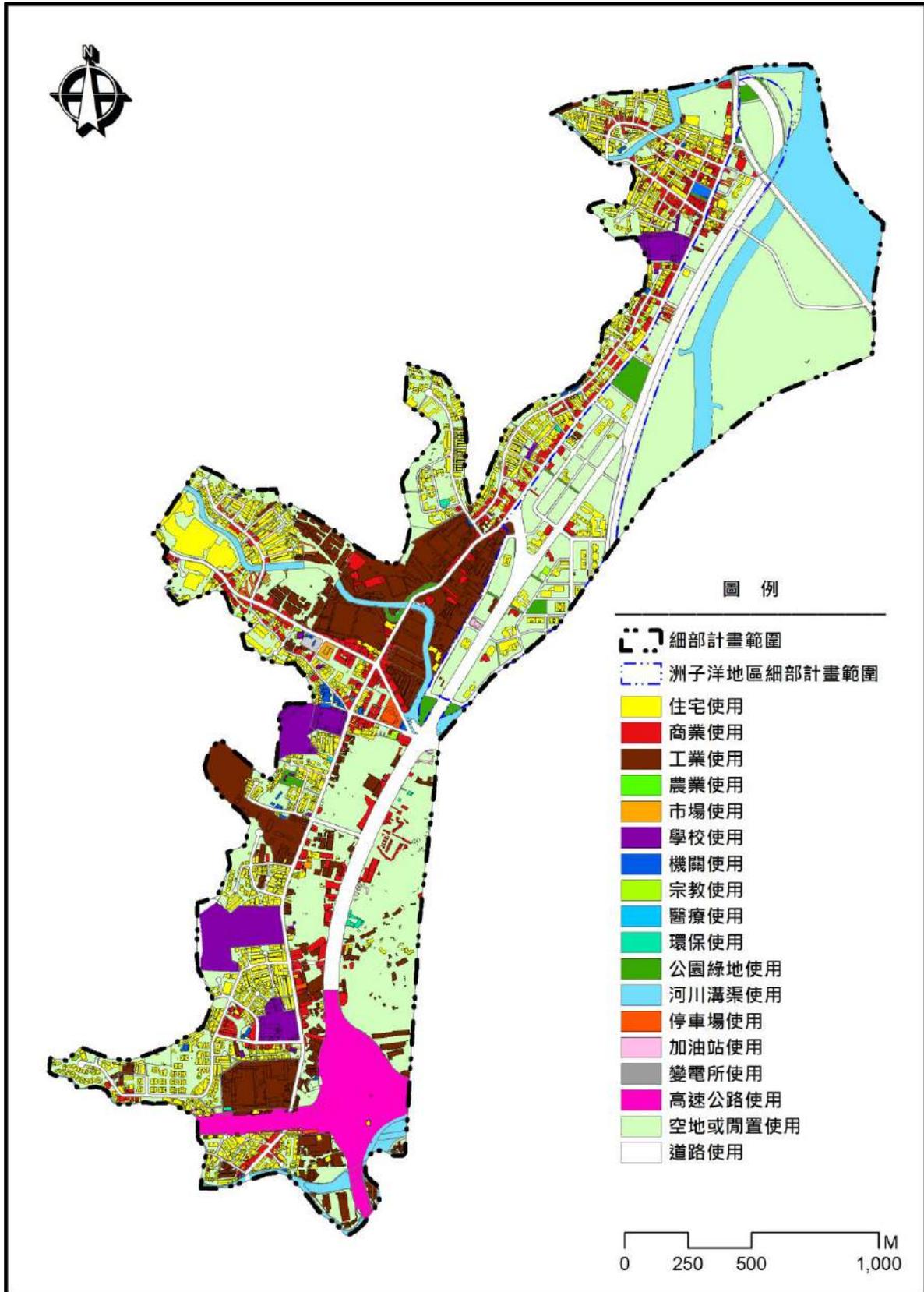


圖 3-2 土地使用現況分布示意圖

三、建物使用現況

(一) 建物樓層

計畫區內以 1~2 樓居多，大部分位於計畫區南側，且多作為工業廠房使用，占 52.25%；次之為 3~5 樓，大部分位於計畫區北側，大致均作為住宅使用，占 26.81%，建物樓層高度分布及統計情形，詳見圖 3-3。

(二) 建物結構

南側農業區及西側工業區多屬金屬造建物，約占計畫區 21.76%，而計畫區北側之既有都市發展區多數為鋼筋混凝土造或磚造建物，約占 61.44%，另外臨時性建築或鐵棚約占計畫區建物 9.96%，大部分位於南側農業區內，建物構造分布及面積統計現況，詳見圖 3-4。

(三) 建物型態

建築型態以獨棟為大宗，占整個計畫區建物 45.09%，大部分為工廠，主要集中在計畫區西南側成泰路以東，另外其次為集合式住宅，約占 40.86%，主要分布在成泰路以西，大部分為住宅使用，其詳細型態分布與統計資料，詳見圖 3-5。

(四) 建物屋況

屋況部分約九成以上之屋況屬於尚可，建物表面無斑駁結構無損壞，另外約有 5.52% 狀況良好之建物，大部分位於洲子洋一帶以及成泰路以西之都市發展地區，約有 1.07% 之屋況衰敗之建物，大部分位於計畫區南側，詳見圖 3-6。

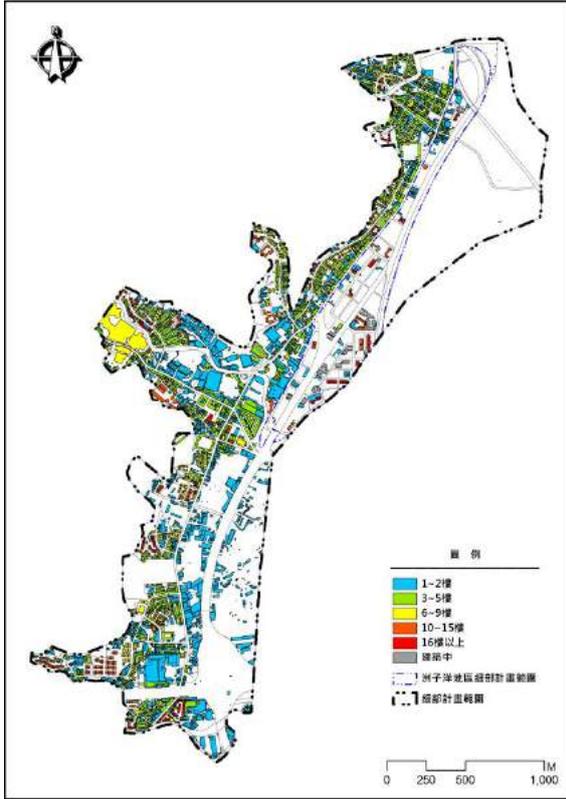


圖 3-3 建物樓層分布示意圖

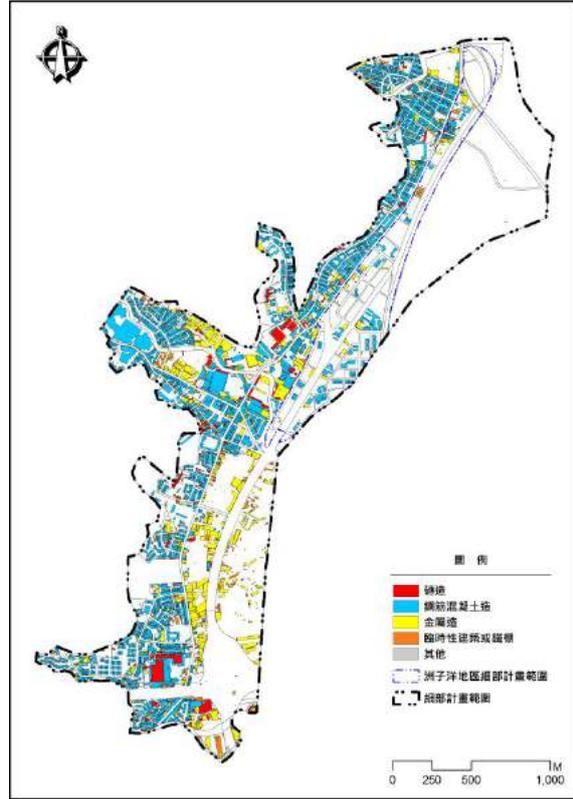


圖 3-4 建物結構分布示意圖

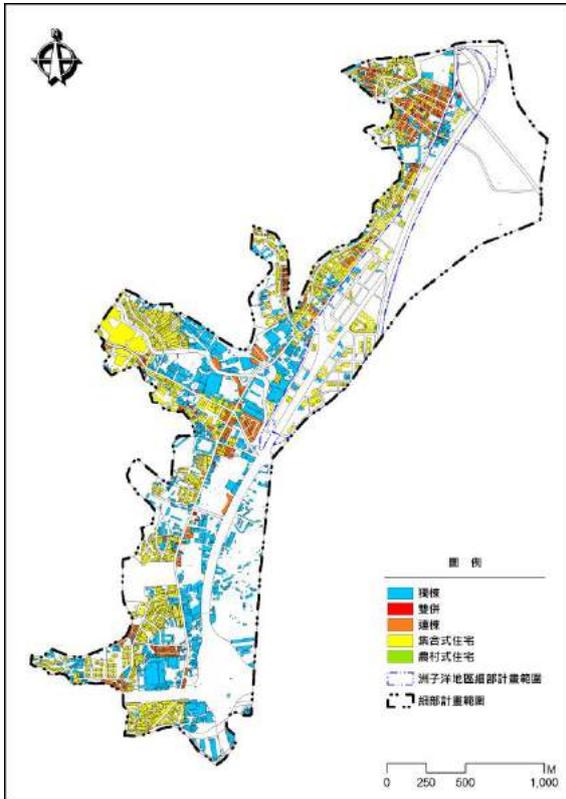


圖 3-5 建物型態分布示意圖

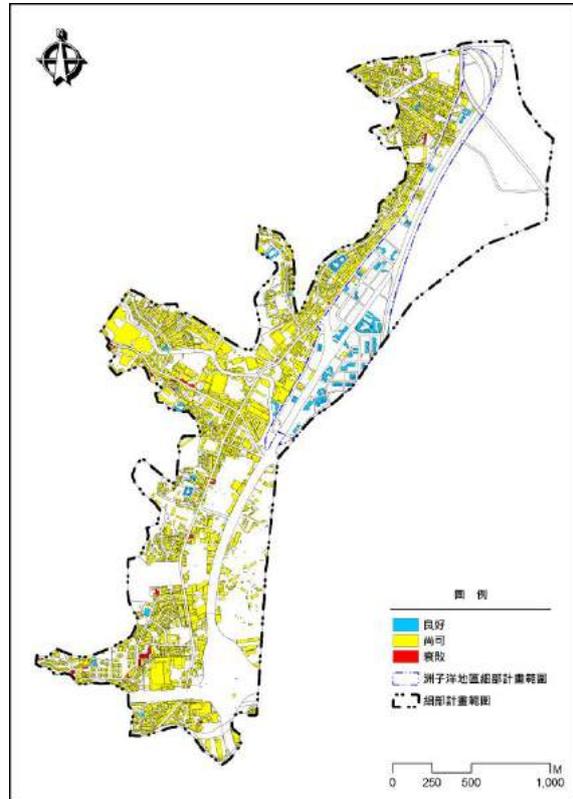


圖 3-6 建物屋況分布示意圖

第二節 公共設施現況

計畫區內劃設之公共設施現況，其中郵政事業用地、變電所用地及自來水事業用地皆已完全開闢，機關用地、學校用地及廣場兼停車場用地等開闢率皆超過 50%，公園用地、兒童遊樂場用地及市場用地等整體開闢率較低。茲就各項公共設施現況說明如下：

一、機關用地

現行計畫劃設機關用地 7 處，計畫面積計 9.1725 公頃，除機四、機五及機八已開闢外，其餘皆部分開闢，包括消防隊、圖書館、活動中心、衛生所、分駐所、派出所及憲兵學校等機關使用，已開闢面積合計約 7.7691 公頃，開闢率為 84.91%。

二、學校用地

(一) 文小用地

文小用地 3 處，計畫面積計 5.6912 公頃；其中，現況文小一為成州國小、文小二為五股國小、文小三為德音國小使用，僅文小三用地北側部分土地尚未開闢，開闢率合計為 90.68%。

(二) 文中用地

文中用地 2 處，計畫面積計 5.1910 公頃，目前僅計畫區北側之文中一已開闢，現況供五股國中使用，另位於洲子洋重劃區範圍內之文中二現況未開闢。

(三) 文高用地

文高用地 1 處，計畫面積計 4.4022 公頃，現況未開闢。

三、郵政事業用地

郵政事業用地 1 處，計畫面積計 0.2716 公頃，現況已完全開闢供作五股郵局使用。

四、公園用地

公園用地 5 處，計畫面積計 7.4363 公頃，目前除公一未開闢及位於洲子洋重劃區範圍內公四現況未開闢外，其餘 3 處均已開闢完成。

五、兒童遊樂場用地

兒童遊樂場用地 9 處，計畫面積計 3.6432 公頃，目前僅兒五、兒七及兒八等 3 處已開闢使用，其餘 6 處均未開闢，已開闢面積合計約 0.9647 公頃，開闢率為 26.48%。

六、綠地

綠地用地 10 處，計畫面積計 1.3736 公頃，目前除綠十未開闢外，其餘 9 處現況皆已開闢完成。

七、綠地用地（兼供道路使用）

綠地用地（兼供道路使用）1 處，計畫面積計 0.0154 公頃，現況未開闢。

八、廣場兼停車場用地

廣場兼停車場用地 3 處，計畫面積計 1.5676 公頃，廣停一現況已開闢供五股區綜合立體停車場使用；廣停二未開闢；廣停三位於洲子洋重劃區範圍內，現況尚未開闢，土地權屬為公有。

九、人行廣場用地

人行廣場用地 3 處，計畫面積計 1.4128 公頃，位於計畫區商業區地區，僅餘少部分土地尚未徵收，開闢率約為 98.58%。

十、市場用地

市場用地 3 處，計畫面積計 0.9652 公頃，現況皆未開闢。

十一、變電所用地

變電所用地 1 處，計畫面積計 0.3974 公頃，現況已完全開闢使用。

十二、自來水事業用地

自來水事業用地 1 處，計畫面積計 0.1744 公頃，現況已完全開闢使用。

十三、高速公路用地

高速公路用地 1 處，計畫面積計 19.7351 公頃，現況已完全開闢供高速公路使用。

十四、道路用地

道路用地計畫面積計 44.8795 公頃，除Ⅲ-4-12M（蓬萊路部分路段）及部分住宅區內的 8 公尺道路尚未開闢外，其餘皆已開闢完成，目前已開闢面積約 44.1447 公頃，開闢率為 98.36%。

十五、人行步道用地

人行步道用地面積計 1.1069 公頃，目前已開闢面積約 0.7032 公頃，開闢率為 63.53%。

十六、堤防用地兼供快速公路使用

堤防用地兼供快速公路使用 2 處，計畫面積 3.9232 公頃，現況已完全開闢兼供作東西向快速公路八里新店線八里五股段使用。

十七、高速公路用地兼供道路使用

高速公路用地兼供道路使用 1 處，計畫面積 0.0873 公頃，現況已完全開闢使用。

十八、道路用地兼供高速公路使用

道路用地兼供高速公路使用 5 處，計畫面積 0.0885 公頃，現況已完全開闢兼供作國道一號使用。

十九、道路用地兼供快速公路使用

道路用地兼供快速公路使用 4 處，計畫面積 6.0067 公頃，現況已完全開闢兼供作東西向快速公路八里新店線八里五股段使用。

二十、道路用地（供快速公路使用）

道路用地（供快速公路使用）8 處，計畫面積 0.5746 公頃，現況已完全開闢供作東西向快速公路八里新店線八里五股段使用。

表 3-3 公共設施用地現況使用面積統計表

項目		現行計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率(%)	位置	備註
機 關 地	機 一	0.3315	0.1205	36.35	文小三西側	新北市政府消防局第二大隊德音分隊、五股區文教活動中心、五股區立圖書館水碓分館
	機 二	0.7576	0.0497	6.56	變電所用地南側	五股市民活動中心
	機 三	0.3805	0.1202	31.59	文小二北側	五股區衛生所、新北市政府警察局蘆洲分局五股分駐所
	機 四	0.0329	0.0329	100.00	郵政事業用地南側	新北市政府警察局蘆洲分局成州派出所
	機 五	6.7504	6.7504	100.00	文小三北側	憲兵學校
	機 六	0.8473	0.6108	72.09	文中一南側	現況為廢棄軍營
	機 八	0.0723	0.0723	100.00	廣停一東南側	新北市政府消防局第二大隊五股分隊、新北市立圖書館五股分館
	合 計	9.1725	7.7884	84.91		
學 用 校 地	文小一	2.0729	2.0728	100.00	計畫區北側	成州國小
	文小二	1.5045	1.5045	100.00	文中一東側	五股國小
	文小三	2.1138	1.7130	81.04	計畫區南側	德音國小
	小 計	5.6912	5.1607	90.68		
	文中一	2.6587	2.6586	100.00	文小一西側	五股國中
	文中二	2.5323	0.0000	0.00	公二南側	
	小 計	5.1910	5.1637	99.47		
	文 高	4.4022	0.0000	0.00	公一南側	
	合 計	15.2844	10.2693	67.19		
郵政事業用地	0.2716	0.2716	100.00	機四北側	五股郵局	
公 用 園 地	公 一	4.6206	0.0000	0.00	文高北側	
	公 二	0.4336	0.4336	100.00	文中二北側	成德公園
	公 三	1.4990	1.4990	100.00	洲子洋地區	洲子洋公園
	公 四	0.5043	0.0000	0.00	洲子洋地區南側	
	公 五	0.3788	0.3788	100.00	洲子洋地區	
	合 計	7.4363	2.5685	34.54		
兒 遊 樂 童 場 地	兒 一	0.5501	0.0098	1.78	計畫區西北側	
	兒 二	0.5654	0.0000	0.00	文小一北側	
	兒 三	0.3199	0.0000	0.00	計畫區中間	
	兒 四	0.5442	0.2520	46.31	乙種工業區北側	
	兒 五	0.0757	0.0757	100.00	機四南側	
	兒 六	0.3747	0.0000	0.00	廣停一西北側	
	兒 七	0.4208	0.4208	100.00	特種工業區北側	
	兒 八	0.2064	0.2064	100.00	公四東側	
	兒 九	0.5860	0.0000	0.00	計畫區西南側	
	合 計	3.6432	0.9647	26.48		

資料來源：本計畫調查整理（102年12月調查、104年12月補調）。

表 3-3 公共設施用地現況使用面積統計表（續）

項目		現行計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	位置	備註
綠地	綠一	0.0599	0.0599	100.00	計畫區北側	
	綠二	0.0818	0.0818	100.00	文中二西北側	
	綠三	0.0803	0.0803	100.00	文中二西側	
	綠四	0.0171	0.0171	100.00	公五南側	
	綠五	0.3940	0.3940	100.00	計畫區北側	
	綠六	0.4066	0.4066	100.00	計畫區中間	
	綠七	0.1178	0.1178	100.00	廣停三西側	
	綠八	0.1421	0.1421	100.00	公五西側	
	綠九	0.0381	0.0381	100.00	公五南側	
	綠十	0.0359	0.0000	0.00		
	合計	1.3736	1.2392	90.22		
綠地用地 (兼供道路使用)		0.0154	0.0000	0.00		
廣場兼 停車場 用地	廣停一	0.6061	0.6061	100.00	加油站專用區北側	五股區綜合立體 停車場
	廣停二	0.5100	0.0000	0.00	文高西側	
	廣停三	0.4515	0.0000	0.00	公五北側	
	合計	1.5676	1.0576	67.47		
人行廣場用地		1.4128	1.4128	98.58		
市場 用地	市一	0.4105	0.0000	0.00	文小三西側	
	市三	0.2980	0.0000	0.00	變電所用地東側	
	市四	0.2567	0.0000	0.00	計畫區北側	大新成州市場
	合計	0.9652	0.0000	0.00		
變電所用地		0.3974	0.3974	100.00	文高東南側	
自來水事業用地		0.1744	0.1744	100.00		
高速公路用地		19.7351	19.7351	100.00		包含其聯絡道路
道路用地		44.8795	44.1447	98.36		
人行步道用地		1.1069	0.7032	63.53		
堤防用地兼供 快速公路使用		3.9232	3.9232	100.00		
高速公路用地兼供 道路使用		0.0873	0.0873	100.00		
道路用地兼供 高速公路使用		0.0885	0.0885	100.00		
道路用地兼供 快速公路使用		6.0067	6.0067	100.00		
道路用地(供快速 公路使用)		0.5746	0.5746	100.00		
總計		118.1162	101.8189	86.20		

資料來源：本計畫調查整理（102年12月調查、104年12月補調）。

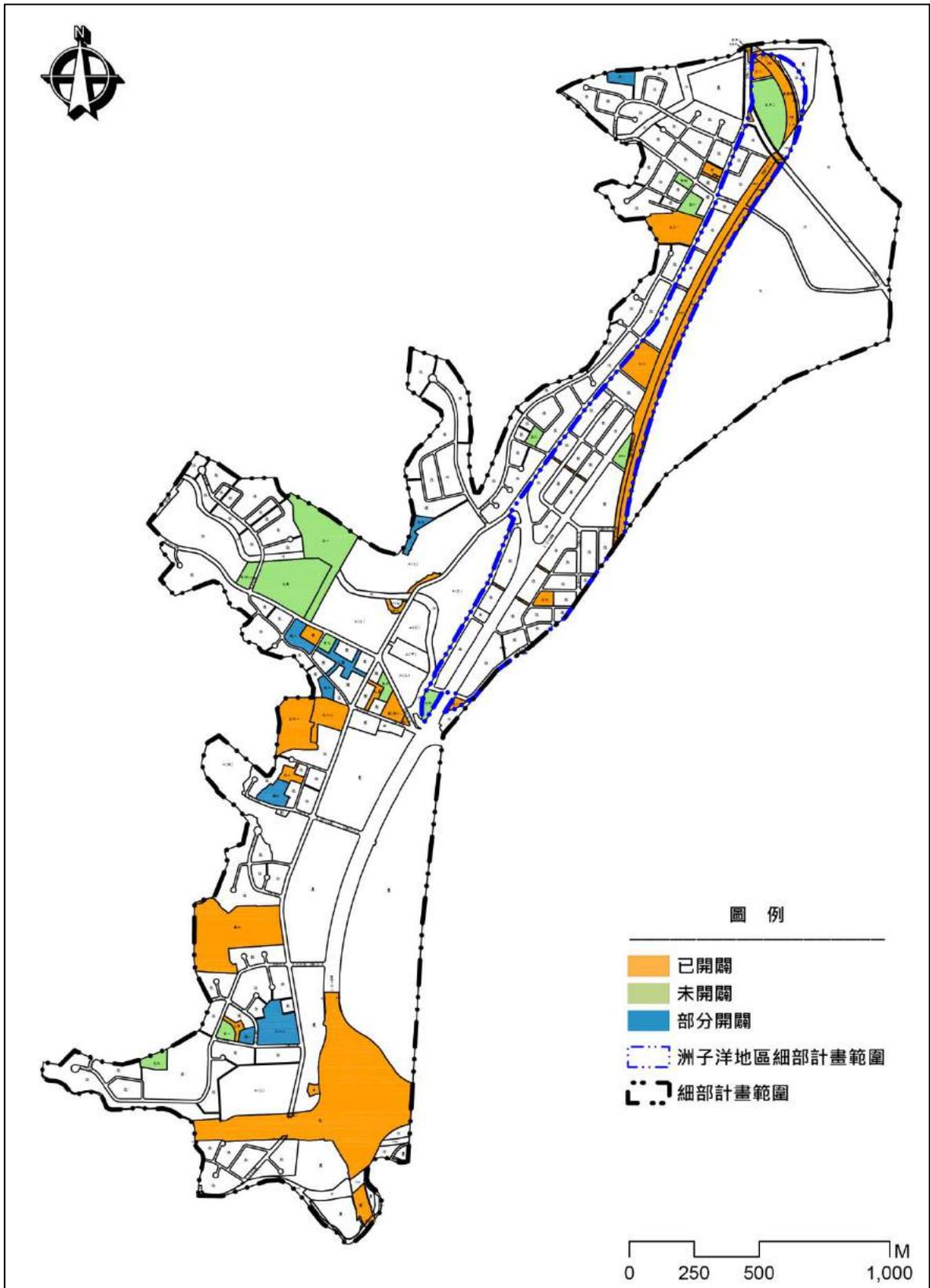


圖 3-7 公共設施開闢現況示意圖

第三節 交通系統現況

一、國道與省道

（一）國道一號（中山高速公路）

國道一號北起基隆市，南抵高雄市，全長 372.7 公里，於計畫區內與五股交流道系統連結，東西向穿越本計畫區，可有效連接國道三號與大臺北地區內各都會區，是本計畫區對外連結之主幹。

（二）省道臺 64 線（東西向快速公路八里新店線）

臺 64 線自臺北港與臺 61 甲線西起，沿觀音山、二重疏洪道並跨越大漢溪至板橋市與雙和地區，向東可銜接秀朗橋至新店市，全線可連接至五股、泰山、蘆洲、三重、新莊、板橋、永和、中和、新店等行政區，亦為本計畫區南北向對外聯絡重要道路之一，全長 28.4 公里。

（三）省道臺 65 線（快速公路五股土城線，新北市特二號道路）

臺 65 線北端起自五股交流道，南行跨越新北市新莊區中山路，沿中環路跨越新泰路、中正路及在塔寮坑抽水站附近穿越大漢溪後，在僑中抽水站附近續沿板橋區湳子溝左岸至土城環河路跨越城林橋，沿大安路南迄至國道三號土城交流道，全長約 12.4 公里（不含中和支線），經過五股、泰山、新莊、板橋、土城 5 個行政區。

二、市道

（一）市道 103 線

北起新北市八里區關渡大橋頭，南至新北市三重區臺北橋頭，全長 9.630 公里，計畫區內路段為成泰路、洲后路、成蘆大橋，向北連接八里、向東跨越二重疏洪道連接蘆洲。

（二）市道 107 線

北起新北市五股區成子寮，南至新北市樹林區保安地下道口，全長共計 16.480 公里計畫區內路段為成泰路，貫穿五股全境，視為五股的核心道路，南北縱貫整個都市計劃區且連結至泰山。

（三）市道 107 甲線

為線 107 支線，北起新北市五股區成子寮，南至新北市新莊區臺一線中山路口，全長共計 3.977 公里，計畫區內路段為新五路，與五股交流道連接，與成泰路平行，同樣貫穿計畫區，道路較為寬闊，但車流量也較大。

（四）市道 108 線

西起桃園縣蘆竹鄉海湖，東至新北市三重區中興橋下，全長共計 34.488 公里，計畫區內路段為中興路，東西貫穿五股，連接三重和林口。

三、區道

（一）北 53-1 線

凌雲路-連接主要道路成泰路，通往觀音山之重要道路之一。

（二）北 55 線

北起新北市五股區荖厝坑，南至新北市五股區洲子，全長 6.625 公里，大部分路線均位於墓地，因此為清明節掃墓期間為本線使用率最高的時期，大部份路段路名為御史路，路名取自本線中段的最大聚落御史坑，可接北 53-1 線凌雲路與臺 64 線。

（三）北 58 線

自新北市林口區粉寮路二段起至五股區成泰路一段止，全長共計 4.7 公里。

表 3-4 道路開闢情形彙整表

道路編號	起迄點	寬度(公尺)	長度(公尺)	已開闢長度(公尺)	開闢率(%)	備註
I-1	計畫區東北面至計畫區北面	20	1,200	1,200	100	成泰路、洲后路
I-2	北接 I-1 號道路，南接新五路	30	1,900	1,900	100	洲子洋重劃區
I-3		40-60			100	新五路
II-1	北接 I-1 號道路，南至計畫區南界往泰山	15	4,500	4,500	100	成泰路
II-2	南接 III-5 號道路，西至計畫區西界往林口	15	1,400	1,400	100	工商路、民義路一段
II-3	南接河川區，北接河川區	40	350	350	100	東西向快速公路八里新店線（不含與河川區共構部分）
II-4	東接 I-2 號道路，西接 II-1 號道路	15	155	155	100	洲子洋重劃區
II-5	東接 II-8 號道路，北接 II-4 號道路	15	1,000	1,000	100	洲子洋重劃區
II-6	南接 II-7 號道路，北接 II-5 號道路	15	200	200	100	洲子洋重劃區
II-7	東接 II-6 號道路，南接 II-9 號道路	8	300	300	100	洲子洋重劃區
II-8	南至計畫區東側，北接 I-2 號道路	15	400	400	100	洲子洋重劃區
II-9	東至計畫區東側，北接新五路	15	1,190	1,190	100	洲子洋重劃區
II-10	東至成泰路，北接新五路	15	190	190	100	
II-11	東至成泰路，北接新五路	15	125	125	100	
III-1	東接 II-1 號道路，西接 III-2 號道路	12	300	300	100	明德路
III-2	東接 II-1 號道路，西止計畫區西側	12	1,200	1,200	100	登林路
III-3	東接 II-1 號道路，北止計畫區西側	12	300	300	100	成泰路一段 189 巷
III-4	東接 II-1 號道路，北止計畫區西側	12	400	366	91.5	蓬萊路
III-5	東至計畫區東界往三重，西接 II-1 號道路	12	400	400	100	中興路
III-6	南接 II-2 號道路，西止計畫區西側	12	600	600	100	五福路
III-7	東接 II-1 號道路，西止計畫區西側	12	600	600	100	御史路
III-8	東接 I-2 號道路，南接 III-7 號道路	12	1,300	1,300	100	西雲路
III-9	東接 I-1 號道路，西接 III-10 號道路	12	1,300	1,300	100	凌雲路、洲新路
III-10	東接 II-1 號道路，南接 III-9 號道路	12	600	600	100	成泰路三段 557 巷
III-11	南接 III-1 號道路，西接 III-2 號道路	12	215	215	100	水碓路

註 1：道路之已開闢長度係指已依計畫寬度開闢者，未依計畫寬度開闢者列入未開闢。

註 2：本表所列係本計畫調查整理（調查時間：102 年 12 月、104 年 12 月補調）並自比例尺 1/1000 都市計畫重製成果圖量取。

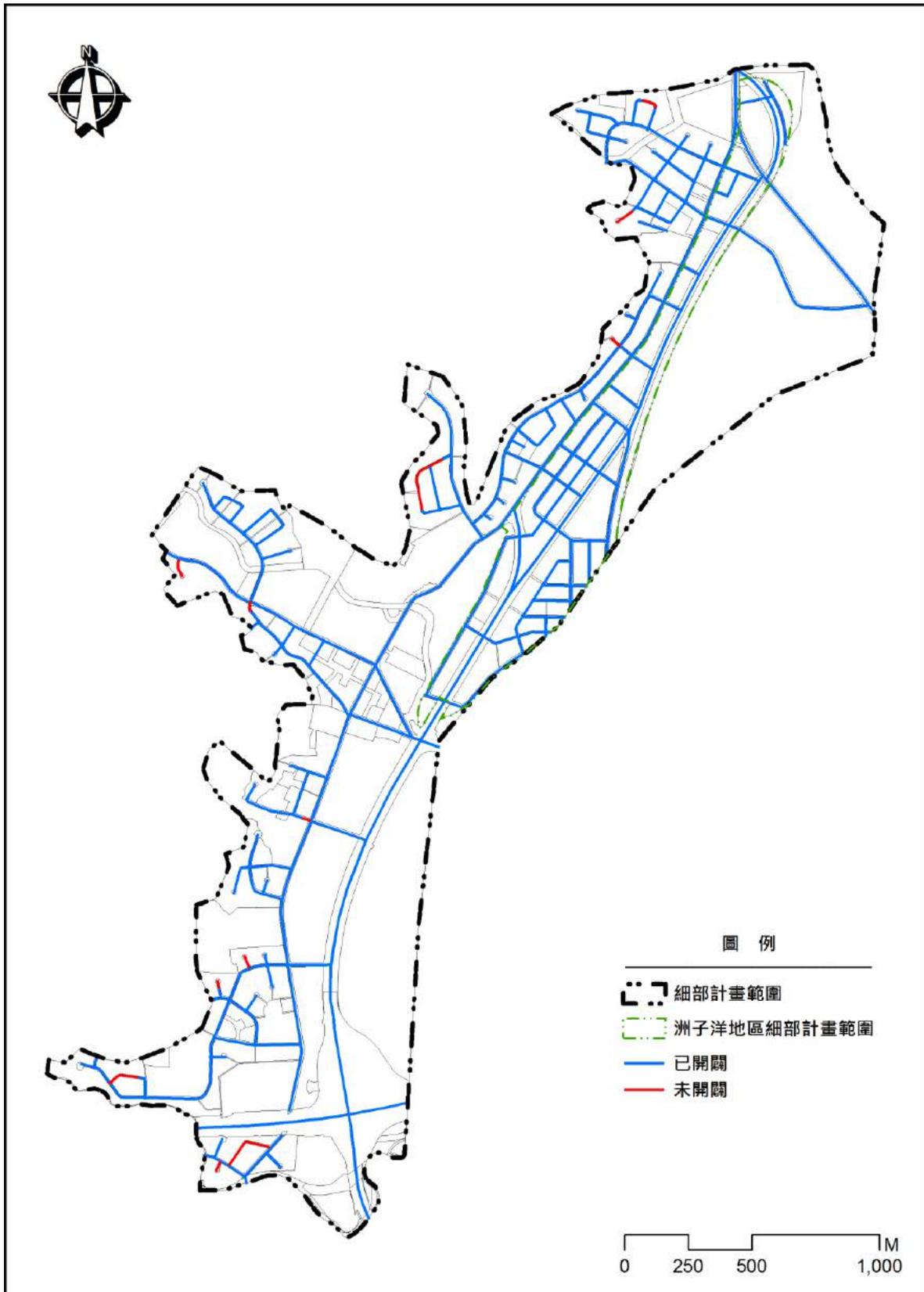


圖 3-8 道路開闢情形示意圖

第四章 課題對策與整體規劃構想

第一節 發展課題與對策

課題一：計畫區東南側農業區廢耕及違章工廠問題亟待整頓。

說明：

現況土地使用規劃為農業區使用，惟已呈現廢耕並多為違章工廠，檢討分析後其主因係農耕作收益少於違章工廠之租賃費用，致農民減少耕作意願而轉租予工廠使用，因未有整體規劃，基礎建設不足，無法提供產業發展用地設備設施發展，亦無法保全農業用地，此為都市發展亟待解決問題。

對策：

- 1.既有農業區應考慮以「整體開發」方式，配置適當公共設施用地，並解決計畫區文中用地不足之議題；同時參考「工廠管理輔導法」等相關法令，檢討並輔導區內違章工廠轉型，以土地使用管制要點及都市設計準則改善整體環境。
- 2.計畫區東南側新五路兩側農業區部分，除依循新北市區域計畫之指導外，亦經地方屢次提出應另案辦理之需求，其以西地區係屬擴大五股（部分更寮及水碓地區）都市計畫案；以東農業區部分擬規劃結合計畫區西側文高用地及公園用地（公一）辦理區段徵收，透過檢討既有空間發展結構、閒置土地開發再利用，導入適切的新都市機能，冀以賦予都市新活力。

課題二：部分工業區位處計畫區中心地帶，壓迫市中心空間發展架構及都市發展機能。

說明：

- 1.乙種工業區位於五股都市計畫區中心地區，且計畫分區內有五股坑溪經過，又工業外部污染未經合理程序及完善設備處理，致使五股坑溪遭受工廠廢水污染，鄰近街廓內住宅環境品質遭受影響。

2.本計畫區劃設各類工業區面積約計 37.94 公頃，占計畫總面積約 8.75%，占都市發展用地約 12.75%，比例甚高，且甲、乙種工業區皆位於市中心地區，壓迫市中心發展空間與都市發展機能，又部份產業已面臨轉型，應重新思考棕地再發展概念及市中心發展機能。

對策：

- 1.重新審視計畫區內工業區之配置，並建議部分區域可採取工業區更新、工業區外移等方式以強化都市機能，改善環境窳陋意象。
- 2.五股區產業發展走向係以工、商業為主流；在新北市區域計畫提及五股區位於「溪北都心國際創新區」，定位為產業發展動力核心，提供面向國際之創新商貿綜合機能。建議發揮其交通優勢，規劃消費性物流中心，評估計畫區中心區位之乙種工業區轉型為倉儲物流專區或產業專區，以為因應計畫區工業意象轉型為創新商貿綜合機能城市。

課題三：高齡與少子化現象影響未來生活形態與設施之提供方式。

說明：

- 1.五股區至 95 年底 65 歲以上人口比例已超過 15%，遠超過聯合國對高齡化社會定義 7%之比例高出甚多。高齡年人口人數增加一方面顯示對社會福利之需求增加，另一方面亦說明都市生活空間中，高齡者的使用率會逐漸增加。因此，如何依據高齡人口者的使用特性，提供適宜之都市機能與設施，遂為應檢討之課題。
- 2.高齡者在對都市機能需求上，主要反應於交通與服務設施兩方面。交通上主要以步行與大眾運輸工具為最多。而服務設施上，則以社區活動中心與公園最為需要。
- 3.五股區近六年來 14 歲以下人口數減少約一千餘人，佔人口數的比例亦由原來的 18%降至 16.3%。兒童人數的減少，影響相關服務設施的檢討，包括學校、公兒等。

對策：

1. 檢討步道、傢俱街道的設置適宜性，提供高齡者舒適安全之步行空間。
2. 加速綠化遊憩設施之取得與興闢，以提供高齡者休閒運動空間及提昇居住環境品質。

課題四：如何改善成泰路交通擁塞問題，並改善都市生活環境品質。**說明：**

由於私人運具之成長，將使道路負荷越加沉重，而於區域內另覓空間闢設道路實極為困難，且永續環境與運輸之概念下，以道路的拓寬或興建方式，來滿足持續成長之私人運具的想法，已不合時宜，實有必要引進較高效率之大眾運輸系統，以有效紓解道路交通。

對策：

1. 未來應考量成泰路兩側退縮規定之可行性，工業區部分建議可依循新北市區域計畫之指導，商業區則建議可依都市更新方式辦理。
2. 應興建專用路權之大眾運輸系統，以提升大眾運輸之競爭力，進而減少私人運具之成長，使都市發展、運輸系統與環境永續間能取得平衡之發展。

課題五：計畫區發展已逾 40 年，因發展需要形成部分既成道路的留設。

五股都市計畫發布迄今已發展 40 年以上，區內因實際發展需要，部分道路呈現囊底路、鄰里單元形式及部分既成道路的留設，因此區內應加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」

對策：

- 1.依「新北市政府都市計畫區認定現有巷道標準作業程序」規定申請認定屬現有巷道之既成道路，檢討是否具備劃設計畫道路需求及功能。
- 2.配合區內土地無法指定建築線問題，檢討既成道路與都市計畫道路系統之銜接，並視情況調整道路之寬度，以提升道路系統之流暢性。

課題六：因應區內人口發展快速，應重新檢討公共設施之需求。

說明：

根據民國 100 年新北市統計要覽之資料顯示，五股都市計畫區現況人口為 66,500 人，平均每平方公里之密度為 15,340 人，高出計畫人口數 54,000 人及計畫人口密度每平方公里 12,456 人，現況人口年平均成長率為 3.34%，顯見五股都市計畫區之發展快速，然公共設施已不敷現況使用，致使生活條件之惡化，如何改善區內之居住環境，提升生活品質，實乃未來首要面對之課題之一。

對策：

- 1.充分規劃運用二重疏洪道臺北都會中央公園及淡水河高灘地之廣闊開放空間，增加休閒活動或其他使用的空間，並加強計畫區與其間之可及性及連貫性。
- 2.計畫區內尚有一所高中未開闢及一所國中未興闢使用，檢視本計畫學校用地面積是否符合未來需求，調整設施之面積，並加速興建未開闢之學校。
- 3.公園、廣場、學校等運用公共設施多目標使用辦法，增設停車場用地。

課題七：區內公共設施用地面積不足且開闢率低，應重新檢視現行計畫積極辦理開發或提出回饋執行之可行性。

說明：

自「變更五股都市計畫（第一次通盤檢討）」案發布實施以來，雖劃定尚且足夠需求之公共設施用地，惟依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 18 條之規定，予以檢視計畫區內公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場之面積尚不足該地區總面積 10%，且迄今開闢率低，不僅影響居民生活品質，亦影響相關地主之權益。

對策：

1. 考量全市檢討之一致性，建議納入本市公共設施用地專案通盤檢討研議辦理，重新檢視公共設施用地區位之配置，將亟需開發基礎設施之地區加強擬定開發計畫，儘速推動進行之；並配合地區人口發展趨勢，部分地區以變更或回饋方式劃出，避免阻礙都市發展。
2. 依公共設施需求急迫性或人口發展密集程度，訂定分期分區發展計畫，以具迫切性之鄰里性公共設施用地列為優先開發，以滿足居民日常生活所需，穩固公共設施發展構想中之基礎軸與內涵。
3. 定期檢討公共設施土地徵收與發展狀況，並配合實質發展狀況作合理調整，部分公共設施保留地尚未取得，除以一般徵收、容積移轉方式辦理外，或以都市計畫整體開發之方式，由區內土地所有權人回饋負擔公共設施用地之開發，以加速取得公共設施保留地，避免長期影響私有地主之權益，並提升都市空間的生活品質。

第二節 計畫目標與規劃構想

一、計畫目標

- （一）透過主要計畫與細部計畫內容拆離，重建計畫之層級並符合法令之管制。
- （二）延續主要計畫精神，並制定可行之執行機制，以期計畫之體現。
- （三）針對都市特性及發展，檢討細部計畫道路、調整土地使用分區及公共設施用地，以落實地區發展需要。

二、規劃原則與整體構想

五股都市計畫區導向「**複合豐富的都會生活區，地區產業的發電樞紐，山水串聯的生態廊道**」，營造一個優質住宅、工商發展與交通轉運相容的都會發展腹地，其規劃原則與構想如下（詳圖 4-1）：

- （一）優質生活區，安全家居所在
 - 1.提高地區公共設施服務水準，建構每個生活地區都能提供藍綠帶之延伸線，並串聯計畫區山與水的資源。
 - 2.既有聚落文化故事拼接，五股區是北臺灣較早發展區之一，生活區內地方信仰中心、聚落古地名等足跡，可見證生活區歷史故事，用地區特有文史故事及在地素材妝點，來形塑特殊城市魅力。
 - 3.舊市區面臨寬度不足供消防車輛通行之道路，得設置相關消防安全設備，且地區推動都市更新的規劃，應將消防安全列為重要考量。
 - 4.基於有效減緩洪患之觀點，檢討使用分區管制規則增加滯洪設施，配合都市排水系統妥善處理都市地區滯洪的需求，以提升內水防治效益，減緩都市水患發生頻率。

（二）棕地再發展，驅動產業亮點

計畫區內工業區現況業已開闢完成，多為傳統型工廠，尤以甲、乙種工業區位於計畫區中心地帶，部分形成住、商、工混合使用情形，壓迫市中心空間發展架構與都市發展機能。近年由於部份產業已面臨轉型，應配合經濟產業政策輔導及轉型適當檢討其產業發展用地，將工業機能逐漸引導朝服務性產業或住宅商業複合機能導向。

計畫區內工業區應將產業用地視為產業價值提升、空間環境塑造及開放空間提供的重要空間，並指導計畫區位於溪北都心區，乃以產業創新為發展目標；於工業區轉型處理原則中，未來發展應朝向住宅及產業混合，並以高附加價值之產業型態為主，住宅區、商業區為輔。

（三）生態綠手指，孔隙城市防洪

藉由網絡系統，運用開放空間及公共設施創造景觀節點，搭配綠帶、生態公園及綠色路軸等空間，形塑本計畫區生態發展軸帶。

- 1.以學校、公園、景觀道路、人行廣場及綠帶系統，串聯計畫區開放空間系統，建造宜居安全之生態都市。
- 2.配合鄰里性綠地空間設置，結合計畫區內河道系統及道路交通系統，發展藍色路網（水）與綠色路網（地）之生態廊道，不僅可創造視覺景觀、提供生物棲地、增加自然滲透地面及過濾潛在汙染等，更達到綠地串聯，使生態環境能夠延伸，以塑造生態環境。
- 3.配合計畫區內不同開發屬性，規範建築退縮、基地透水空間，鼓勵以修復為主的綠建築，將現有建築物晉升為綠建築，以生態永續、節能為目標，發展都市綠廊，完備開放空間串聯。
- 4.結合生活綠帶、生產綠帶及生態綠帶系統，並鼓勵開放空間綠美化，建構計畫區綠網系統。

（四）二大發展區

1.生態休憩發展區

位於省道台 64 線以東地區，本計畫區臨淡水河及大臺北都會公園，與臺北市士林區相望，本次檢討考量本計畫區得天獨厚之生態河岸資源；將本計畫區生活、生產、生態節點透過開放空間、綠帶系統、藍帶環境等軸線串接，並輔以綠色運具動線連結以提高整體環境品質落實生態都市目標。

2.東南側發展區

新五路東側農業區刻正辦理「新訂五股（部分更寮及水碓地區）都市計畫案」定位以產業機能為主；新五路西側刻正辦理「變更大漢溪北都市計畫（五股地區）（文高、公一用地及新五路西側農業區區段徵收）案」以轉運、商業及居住機能為主。透過本計畫區與上述兩處發展區之競合協調以整合三者之土地使用需求及道路系統縫合，並透過交通動線及大眾運輸軸線鏈結並建構活動系統；配合未來五股泰山輕軌捷運場站規劃朝以大眾運輸發展導向之空間利用。

四、落實計畫層級

經主要計畫與細部計畫拆離後之相關細部計畫內容依「都市計畫法」及「都市計畫書圖製作規則」等相關規定辦理之。

五、主要計畫構想之體現

配合主要計畫變更檢討調整細部計畫土地使用分區及公共設施。

六、都市環境品質塑造

建立都市更新指導原則，塑造良好之都市環境品質。



圖 4-1 整體發展構想示意圖

第五章 變更原則與內容

第一節 檢討變更原則

本計畫乃依循「變更大漢溪北都市計畫（第一階段）（五股地區通盤檢討）」案之發展構想與檢討原則，研擬適切遵循之檢討變更原則如下：

一、計畫圖重製變更

依據「五股都市計畫成果清理改算及展繪套合作業」成果及相關會議決議辦理，主要原則如下：

- （一）依上開展繪套合作業成果，重新量取各項土地使用分區及公共設施用地面積作為現行計畫面積。
- （二）依據「五股都市計畫成果清理改算及展繪套合作業疑義綜理表」中決議納入通盤檢討研議變更者，依其決議內容或依酌予調整變更，或依個案現況處理在不損及既有建物、無違規劃原意及影響土地所有權人權益最小等原則之狀況下，考量實際狀況酌予檢討變更。

二、計畫年期、人口及居住密度

- （一）計畫年期：依循「新北市區域計畫」及主要計畫之指導，調整計畫目標年為民國 115 年。
- （二）計畫人口及居住密度：依循主要計畫之指導及考量五股未來發展特性及趨勢予以訂定。

三、土地使用分區計畫

本計畫係依循主要計畫發展構想及原則，相關變更原則係依循主要計畫之規定。

四、公共設施計畫

- （一）依循主要計畫公共設施用地之變更原則，惟屬細部計畫公共設施部分，納入本次計畫變更，以符計畫層級。
- （二）部分公共設施用地配合實際使用之功能予以檢討變更之。
- （三）公共設施用地或道路用地編號未予編號者，其編號應依序檢討修正之。

五、交通系統計畫

依據主要計畫交通系統結構、地區實際發展需求變更部分現況道路為計畫道路，其檢討變更原則如下：

- （一）檢討既成道路之使用需求，並依其實際發展需要予以變更。
- （二）計畫區內 12M 以下道路編列為細部計畫道路。
- （三）配合都市計畫圖重製、現有巷道調整道路系統及其他實際發展需要變更者，進行檢討變更，其餘維持原計畫。

六、都市更新計畫

涉及都市更新地區政策及相關法源之指導，本計畫僅依據都市發展現況並透過更新地區評估指標分析較為可行之更新地區，建議計畫區中心位置之商業區區域，未來可以都市更新手法退縮成泰路兩側，拓寬道路寬度，以供五股商業中心之發展。

七、土地使用分區管制要點

民國 103 年 5 月 1 日新北市政府發布都市計畫法新北市施行細則，以及新北市三重、新莊、板橋等 20 處土地使用分區管制要點已陸續進行專案通盤檢討，爰以參考各地區土地使用分區管制要點以及遵循都市計畫法新北市施行細則之內容，檢核並修訂本細部計畫之土地使用分區管制要點。

八、事業及財務計畫

除配合指定得以市地重劃方式辦理整體開發建築之地區外，其餘未開闢公共設施用地之取得方式經檢討維持其現行計畫，惟相關土地取得經費、開闢經費及預定開發年限依實際狀況調整之。

第二節 檢討變更內容

本計畫之檢討變更內容除依前開發展現況、課題對策與發展構想、公民或團體陳情意見外，並依循主要計畫之發展構想及變更原則，其變更項目、內容、變更之理由及變更面積增減情形等，詳圖 5-1、表 5-1、表 5-2、表 5-3，凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

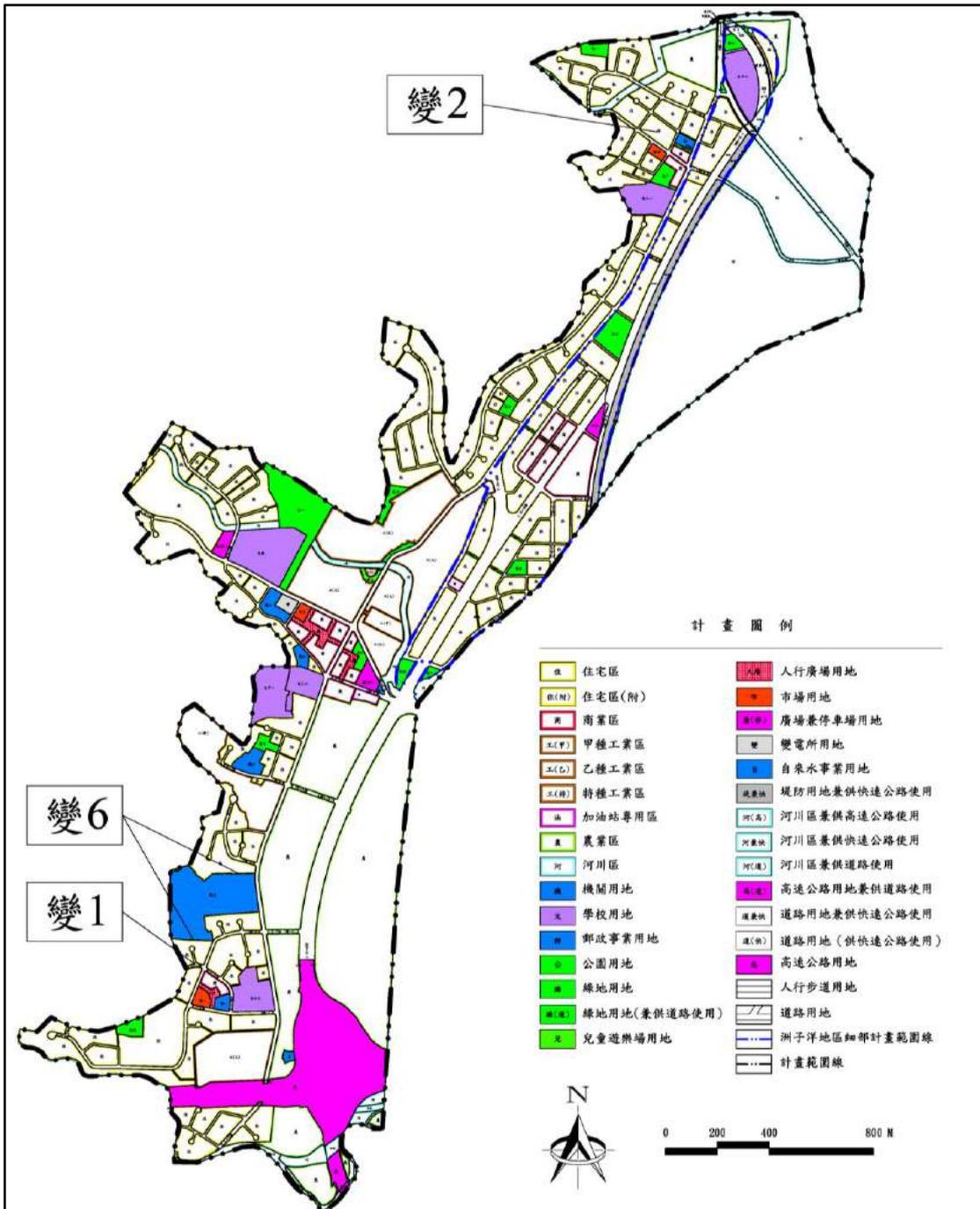


表 5-1 變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
變 1	變 3	Ⅲ -11-12M 西側之未編號 12M 計畫道路	住宅區 (0.0012 公頃)	道路用地 (0.0012 公頃)	1.樁位與計畫不符，地籍分割情形 (101 年重測區) 與樁位相符，樁位損及建物 10R 約 0.25~0.90M。 2.經查 80 年 2 月公告變更五股都市計畫 (部分住宅區為道路用地) 案變更內容明細表第 1 案，將住宅區變更為道路用地，惟於樁號 38-IP101110 西側無道路截角，且經查歷年都市計畫該處亦無變更情形；另查 85 年發照情形亦無道路截角。 3.依五股都市計畫成果清理改算及展繪套合作業疑義第 6 次研討會議決議為：「依無截角方式之樁位線展繪，並基於交通安全考量配合現況或劃設標準截角方式納入通檢研議變更。」 4.基於影響土地所有權人權益最小原則之狀況下，考量實際狀況及地籍分割情形酌予檢討變更。	重製疑義序號 143
變 2	人 1	Ⅲ -9-12M 西側 (凌雲路一段 116 巷)	住宅區 (0.0511 公頃)	道路用地 (0.0511 公頃)	現況已作道路使用，且兩側鄰接計畫道路，考量地主權益及意願酌予變更為道路用地。	變更地籍範圍為五股區成福地段 468 地號。
變 3	變 6	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點 (詳表 5-3 「原條文」欄之內容)	土地使用分區管制要點 (詳表 5-3 「修正後條文」欄之內容)	詳表 5-3 說明欄。	
變 4	變 7	全計畫區	12M 以下道路未編號	12M 以下道路編列為細部計畫劃設道路	為避免主、細計畫道路編號重複，細部計畫道路編碼配合主要計畫調整，詳表 6-3 道路編號明細表。	
變 5	變 8	—	修訂事業及財務計畫			
變 6	-	機五用地	住宅區 (0.0381 公頃)	溝渠用地 (0.0381 公頃)	為維護既有溝渠排水及防洪功能，將機五用地北側現為溝渠使用之五股區德音段 448-1、449 地號等 2 筆土地之全部與同區段 244、491 地號等 2 筆土地之部分，以及機五用地南側五股區德音段 721-4 地號土地與夾於前開地號土地與機五用地之間同區段 721-1、721-2 地號等 2 筆土地之全部，由住宅區變更為溝渠用地，以符現況使用。	

註：1.表內面積應以依據核定圖地籍分割測量面積為準。

2.表內「原編號」係為本案提送新北市都市計畫委員會第 60 次會議審議之變更編號。

表 5-2 變更面積增減統計表

項目		變 1	變 2	變 3	變 4	變 5	變 6	變更前後面積 增減合計	檢討後計畫面 積（公頃）	
土地 使用 分區	住 宅 區	-0.0012	-0.0511	修訂 土地 使用 分區 管制 要點	12M 以下 道路 未編 號	修訂 事業 及財 務計 畫	-0.0381	-0.0904	124.0453	
	商 業 區								10.5252	
	甲 種 工 業 區								1.0802	
	乙 種 工 業 區								30.4232	
	特 種 工 業 區								6.4208	
	加 油 站 專 用 區								0.5934	
	農 業 區								61.4032	
	河 川 區								77.3915	
	河川區兼供高速公路 公 路 使 用								0.6078	
	河川區兼供快速 公 路 使 用								0.3871	
	河川區兼供道路 使 用								3.4649	
	小 計								316.4330	
	都市 發展 用地	機 關 用 地								
學 校 用 地			文 小 用 地							5.6912
			文 中 用 地							5.1910
			文 高 用 地							4.4022
小 計								15.2844		
郵 政 事 業 用 地									0.2716	
公 園 用 地									7.4363	
兒 童 遊 樂 場 用 地									3.6432	
綠 地									1.3736	
綠 地 用 地 (兼供道路使用)									0.0154	
廣 場 兼 停 車 場 用 地									1.5676	
人 行 廣 場 用 地									1.4128	
市 場 用 地									0.9652	
變 電 所 用 地									0.3974	
自 來 水 事 業 用 地									0.1744	
高 速 公 路 用 地									19.7351	
道 路 用 地		+0.0012	+0.0511					+0.0523	44.9318	
人 行 步 道 用 地									1.1069	
堤 防 用 地 兼供快速公路使用									3.9232	
高 速 公 路 用 地 兼供道路使用									0.0873	
道 路 用 地 兼供高速公路使用								0.0885		
道 路 用 地 兼供快速公路使用								6.0067		
道 路 用 地 (供快速公路使用)								0.5746		
溝 渠 用 地							+0.0381	+0.0381	0.0381	
小 計								118.2066		
非都市發展用地面積合計 ^{註1}		0.0000	0.0000				0.0000	0.0000	295.7545	
總 計		0.0000	0.0000				0.0000	0.0000	434.5492	

註 1：都市發展用地面積合計不包含農業區及河川區。

註 2：表內面積單位為公頃，實際面積應以依據核定圖地籍分割測量面積為準。

表 5-3 土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修正後條文	說明
未分章節	<u>壹、總則</u>	1.增訂章節名稱及架構。 2.基於全市土地使用管制一致性，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正，增訂章節名稱及架構，藉以區別管制類型並據以整編條文。
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。	為全市性土地使用分區管制要點統一，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正。
二、建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地（代金）開發方式之細部計畫。	二、 <u>建築基地除應符合都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）規定事項外，並應依本要點規定辦理。建築基地屬區段徵收、市地重劃或依相關法令、審議規範辦理開發者建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬前述地區整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地（代金）開發方式之細部計畫。</u>	1.配合法令體制調整，明訂本計畫土地使用分區管制要點應依施行細則規定辦理及除外規定，避免本要點適用範圍產生疑義。 2.整體開發地區係指採區段徵收、市地重劃或相關法令（含開發許可、捷運場站開發等）、依相關審議規範規定等辦理開發之地區範圍，為維持土地使用分區管制要點與原規劃構想之一致性及名稱確認，避免執行疑義，爰排除本要點之適用。

原條文	修正後條文	說明
<p>三、本要點用語，定義如下：</p> <p>(一) 基地線：建築基地範圍之界線。</p> <p>(二) 前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過 2:1 者，不限臨接較寬道路之境界線。</p> <p>(三) 後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。</p> <p>(四) 側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(五) 角地：位於二條以上交叉道路路口之基地。</p> <p>(六) 前院：沿前面基地線留設之庭院。</p> <p>(七) 後院：沿後面基地線留設之庭院。</p> <p>(八) 側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>(九) 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離【詳見附圖 1】。法定陽台或露台突出 2 公尺範圍內得計入前院深度。</p> <p>(十) 側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p> <p>(十一) 基準容積率：本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。</p> <p>(十二) 基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。</p>	<p>(刪除)</p>	<p>考量施行細則第 2 條已有相關規定，爰刪除本條文，回歸施行細則規定。</p>
<p>未分章節</p>	<p><u>貳、土地使用內容、強度及其他管制事項。</u></p>	<p>1.增訂章節名稱及架構。 2.基於全市土地使用管制一致性，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正，增訂章節名稱及架構，藉以區別管制類型並據以整編條文。</p>

原條文			修正後條文			說明		
四、本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：			三、本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率、容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條（附表一）規定辦理外，其餘分區之建蔽率及容積率不得大於下表規定：			1. 考量施行細則第 39 條已有相關規定，爰刪除加油站專用區及保存區之建蔽率、容積率規定。 2. 本要點之適用即為五股都市計畫案範圍，爰應無須再敘明本計畫內。 3. 公展條文第 5 條於本次建議修正條文已刪除，爰建議將細則第 17 條一併納入。		
土地使用分區種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	土地使用分區種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)			
住宅區	50	200	住宅區	50	200			
商業區	70	300	商業區	70	300			
甲種工業區	60	210	甲種工業區	60	210			
乙種工業區	60	210	乙種工業區	60	210			
特種工業區	60	210	特種工業區	60	210			
加油站專用區	40	120	加油站專用區	40	120			
五、本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定：			四、本計畫區內之各公共設施用地其建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條（附表三）規定辦理外，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：			1. 條次修正。 2. 為全市性土地使用分區管制要點統一，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正。 3. 廣場兼停車場用地之認定係依前項使用分區為主，其建蔽率及容積率回歸施行細則規定。		
公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)			
機關用地	50	250	機關用地	50	250			
學校	國中以下	50	150	學校	國中以下		50	150
	高(中)職	50	200		高(中)職		50	200
市場用地	50	240	市場用地	50	240			
公園用地、兒童遊樂場用地	15	30	公園用地、兒童遊樂場用地	15	30			
停車場用地	平面	10	240	停車場用地	平面		10	240
	立體	80			立體		80	
變電所用地		50	250	變電所用地			50	250
	註：應採屋內型設計，申請建築時應自基地境界線退縮 5 公尺種植喬木及綠化。		註：應採屋內型設計，申請建築時應自基地境界線退縮 5 公尺種植喬木及綠化。					
各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。			各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。					
六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置			五、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置			1. 條次修正。 2. 為避免影響加		

原條文	修正後條文		說明																																																																		
<p>前院及側院，規定如下：</p> <p>(一) 前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1" data-bbox="231 380 694 929"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院淨深度(公尺)</th> <th>側院淨深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>3.00</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>4.00</td> <td>4.00</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>6.00</td> <td>6.00</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td colspan="2">臨接道路部分退縮 4.00 以上建築</td> </tr> <tr> <td>公園用地、兒童遊樂場用地</td> <td>10.00</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>6.00</td> <td>3.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽台、露台）與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。</p> <p>(三) 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖 2】</p> <p>(四) 應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p> <p>(五) 甲種工業區嗣後新建、增建、改建時均需自其分區或基地境界線起退縮 5 公尺（含）以上建築，特種工業區需自其分區或基地境界線起退縮 10 公尺（含）以上建築，退縮部分應予綠美化（除面臨建築線部分外必要時可以平均退縮深度計算之），並提出污染處理計畫。</p> <p>(六) 基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基</p>	土地使用種類	前院淨深度(公尺)	側院淨深度(公尺)	住宅區	3.00	不予規定	商業區	3.00	不予規定	乙種工業區	3.00	2.00	機關用地	4.00	4.00	學校用地	6.00	6.00	市場用地	臨接道路部分退縮 4.00 以上建築		公園用地、兒童遊樂場用地	10.00	10.00	加油站專用區	3.00	3.00	變電所用地	6.00	3.00	<p>前院及側院，<u>除依施行細則第 41 條（附表二）規定辦理外，其餘依下列規定如下設置：</u></p> <p>(一) 前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1" data-bbox="734 448 1244 1366"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院淨深度(公尺)</th> <th>側院淨深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>3.00</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td colspan="3">註：與相鄰商業區部分至少留設 5 公尺以上，並應連續種植樹木其建築基地內建築物鄰接或面向不同使用分區，如有妨礙觀瞻之設施，應有適當之遮蔽處理與設計。</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>公園用地、兒童遊樂場用地</td> <td>10.00</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>廣場兼停車場用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽台、露台）與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖 2-1】</p> <p>(三) 前款應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p> <p>(四) 甲種工業區嗣後新建、增建、改</p>		土地使用種類	前院淨深度(公尺)	側院淨深度(公尺)	住宅區	3.00	不予規定	商業區	3.00	不予規定	乙種工業區	3.00	2.00	加油站專用區	3.00	3.00	註：與相鄰商業區部分至少留設 5 公尺以上，並應連續種植樹木其建築基地內建築物鄰接或面向不同使用分區，如有妨礙觀瞻之設施，應有適當之遮蔽處理與設計。			機關用地	3.00	3.00	學校用地	不予規定	不予規定	市場用地	3.00	3.00	公園用地、兒童遊樂場用地	10.00	10.00	廣場兼停車場用地	3.00	不予規定	變電所用地	3.00	3.00	<p>油站專用區之整體規劃以及考量鄰近商業區環境，且求土管一致性，建議比照五股都市計畫（洲子洋地區）細部計畫土管規定辦理，新增加油站專用區與鄰地隔離帶規定。</p> <p>3. 配合施行細則第 41 條規定酌予刪除或修正。</p> <p>4. 計畫書與本要點所載分區用地名稱應一致，請增列廣場兼停車場用地。</p> <p>5. 附圖一騎樓線等相關位置請再酌予修正。</p>
土地使用種類	前院淨深度(公尺)	側院淨深度(公尺)																																																																			
住宅區	3.00	不予規定																																																																			
商業區	3.00	不予規定																																																																			
乙種工業區	3.00	2.00																																																																			
機關用地	4.00	4.00																																																																			
學校用地	6.00	6.00																																																																			
市場用地	臨接道路部分退縮 4.00 以上建築																																																																				
公園用地、兒童遊樂場用地	10.00	10.00																																																																			
加油站專用區	3.00	3.00																																																																			
變電所用地	6.00	3.00																																																																			
土地使用種類	前院淨深度(公尺)	側院淨深度(公尺)																																																																			
住宅區	3.00	不予規定																																																																			
商業區	3.00	不予規定																																																																			
乙種工業區	3.00	2.00																																																																			
加油站專用區	3.00	3.00																																																																			
註：與相鄰商業區部分至少留設 5 公尺以上，並應連續種植樹木其建築基地內建築物鄰接或面向不同使用分區，如有妨礙觀瞻之設施，應有適當之遮蔽處理與設計。																																																																					
機關用地	3.00	3.00																																																																			
學校用地	不予規定	不予規定																																																																			
市場用地	3.00	3.00																																																																			
公園用地、兒童遊樂場用地	10.00	10.00																																																																			
廣場兼停車場用地	3.00	不予規定																																																																			
變電所用地	3.00	3.00																																																																			

原條文	修正後條文	說明
<p>地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於1公尺。</p>	<p>建時約需自其分區或基地境界線起退縮5公尺(含)以上建築，特種工業區需自其分區或基地境界線起退縮10公尺(含)以上建築，退縮部分應予綠美化(除面臨建築線部分外必要時可以平均退縮深度計算之)，並均應提出污染處理計畫。</p> <p>(六) 基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「新北市畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於1公尺。</p>	
<p>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「臺北縣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。</p> <p>(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。</p> <p>(二) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九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五十九條所述第一類者，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。 <p>(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。</p>	<p>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，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會(以下簡稱都設會)同意，得比照「臺新北市縣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。</p> <p>(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。</p> <p>(二) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九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五十九條所述第一類者，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。 <p>(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並設置於室內者，得免計容積樓地板面積。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 條次調整。 2. 依施行細則第42條規定修正，並配合新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法，修正適用法源。 3. 配合全市性統一修正都設會名稱。 4. 有關條文第3項自行車位留設及設置室內供公眾使用免計容積之規定，五股地區目前現況無捷運站及火車站，爰將相關條文予以刪除。
<p>八、本計畫區內之公共設施用地，得依</p>	<p>(刪除)</p>	<p>適用「都市計</p>

原條文	修正後條文	說明
<p>「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。</p>		<p>畫公共設施用地多目標使用辦法」，爰刪除本條文。</p>
<p>--</p>	<p>七、本計畫區適用「<u>都市計畫容積移轉實施辦法</u>」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、廣場四項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。</p>	<p>1.新增條文 2.為鼓勵公園、兒童遊樂場、綠地、廣場四項開放性公共設施用地優先開闢，爰新增本條文。</p>
<p>未分章節</p>	<p><u>參、容積獎勵事項</u></p>	<p>1.增訂章節名稱及架構。 2.基於全市土地使用管制一致性，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正，增訂章節名稱及架構，藉以區別管制類型並據以整編條文。</p>
<p>九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施： （一）建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「<u>建築技術規則</u>」規定辦理。 （二）建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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設立公益性基金管理營運者。 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。 （三）凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「<u>臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點</u>」規定增加興建樓地板面積。 （四）建築基地為配合與周邊公共開放</p>	<p>八、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施或公眾使用空間，<u>並經都設會同意後，始得依施行細則第48條之容積獎勵規定辦理。</u>→得於計畫書訂定下列獎勵措施： （一）建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「<u>建築技術規則</u>」規定辦理。 （二）建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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設立公益性基金管理營運者。 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。 （三）凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「<u>臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點</u>」規定增</p>	<p>1.回歸「都市計畫法新北市施行細則」第48條規定，公益性設施容積獎勵需於都市計畫書內規定方能適用，故本條文應於土管內載明適用前開細則設置公益性設施獎勵，並納入容積獎勵章節。 2.為管控本計畫區之土地發展，爰此增列需經都設會同意後方適用容積獎勵規定之相關內容。</p>

原條文		修正後條文		說明
<p>空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。</p>		<p>加興建樓地板面積。 (四) 建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。</p>		
<p>十、為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之重建，屬商業區及住宅之建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫經提送新北市都市設計審議委員會通過者，得予以容積獎勵：</p> <p>(一) 申請重建之建築基地至少有一條所臨道路寬度應達 8 公尺，且臨 8 公尺以上道路寬度之總長度應達 20 公尺。</p> <p>(二) 基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定：</p>		<p>(刪除)</p>		<p>考量施行細則第 47 條第 2 項內容為全市性統一執行規定，後續執行亦可依該執行原則辦理，且為避免該執行原則修訂，本要點須配合辦理都市計畫變更，爰刪除本條文。</p>
現況態樣	基地規模	建築配置	獎勵額度	
<p>30 年以上合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，</p>	<p>500 平方公尺以上</p>	<p>擇一適用</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬（不含造型版、雨遮）4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。 2.與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 3 公尺。 3.基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減 10%。 4.基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢建築物間之距離及同一幢 	<p>20%</p>	

原條文		修正後條文	說明
其中 30年 以上 合法 建築 坐落 之建 築基 地應 達前 述面 積總 和二 分之 一。	內不相連之兩棟建築物間之距離應達8公尺。		
	5.基地透水面積≥法定空地面積×80%。		
	1.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬（不含造型版、雨遮）4公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。		
	2.與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於1.5公尺，且總平均達3公尺。		
<p>註1：本表所訂「其他土地之違章建築物」，以民國81年1月10日前建造完成者為限。</p> <p>註2：如現有巷道經指定建築線者，應自建築線開始退縮留設計算。</p> <p>屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：</p> <p>(一) 基地涉及公辦更新範圍者。</p> <p>(二) 基地涉及經市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者。</p> <p>(三) 申請都市更新條例相關容積獎勵者。</p> <p>本點退縮面積不得重複申請建築技術規則所訂開放空間相關獎勵。</p>			
十一、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積10%之獎勵。申請者並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，且	九、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，得適用施行細則第48條給予基準容積6%之獎勵，取黃金級以上者，給予基準容積8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積10%之容積獎勵規定，申請者並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	1.條次調整。 2.為全市性土地使用分區管制統一，並配合107年5月1日公告「新北市政府執行綠建築協議書範本」，將有關	

原條文	修正後條文	說明
<p>申請使用執照時，應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。前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(一) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(二) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(三) 依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。</p>	<p>綠建築標章，且申請使用執照時，應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。前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(一) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(二) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(三) 依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。</p>	<p>綠建築標章取得時限、保證金收取金額及退還規定，回歸新北市政府通案性協議書規範，爰刪除文字。</p>
<p>十二、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%：</p> <p>(一) 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。</p> <p>(二) 與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。</p> <p>(三) 基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。</p> <p>(四) 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。</p>	<p>(刪除)</p>	<p>因提升都市防災性係全民權力及義務，且配合施行細則之規定，爰停止適用該項獎勵。</p>
<p>--</p>	<p>十、<u>僅商業區建築基地提供開放空間且符合下列各目規定者，得依建築技術規則建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」，並經都設會同意後，予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。</u></p> <p><u>(一) 開放空間不得與相關規定應開放供公眾使用面積重複計算。</u></p> <p><u>(二) 開放空間面積之有效面積計算如下：</u></p> <p><u>若 $B+C+D=A$，則以 B 計算之有效面積乘以 3 分之 2。</u></p> <p><u>若 $B+C+D>A$，則超出 A 面積計算之有效面積（即 $B-(A-C-D)$）無須折減，不足 A 面積計算之有效面積（即 $A-C-D$）須乘以 3 分之 2。</u></p> <p><u>A：基地面積最小應留設法定空地面積（基地面積×（（1-法定建蔽率）</u></p>	<p>1. 新增條文</p> <p>2. 為鼓勵商業區設置供公眾使用之開放空間，爰於土管載明商業區得申請開放空間獎勵之規定。</p> <p>3. 有關開放空間面積之有效面積計算方式參酌 102 年 5 月 9 日本市都市計畫委員會第 32 次會議之報告案：「變更新北市三重等 21 處都市計畫（土地使用分區管制要點）（專案通</p>

原條文	修正後條文	說明												
	<p><u>B：開放空間使用面積</u> <u>C：相關規定應開放供公眾使用面積</u> <u>D：非屬開放空間之法定空地面積</u></p> <p>(三) 申請人應依「<u>新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點</u>」規定，捐贈予公共開放空間管理維護基金。</p> <p>(四) 若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造价 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p>	<p>盤檢討) (草案)」決議辦理。</p> <p>4. 基於全市土地使用管制一致性，修正適用規定。</p> <p>5. 為管控本計畫區之土地發展，爰此增列需經都設會同意後方適用容積獎勵規定之相關內容。</p>												
<p>十三、屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。</p> <p>A=Bx10%</p> <p>A：獎勵容積</p> <p>B：該棟（幢）危險建築物所座落基地之基準容積</p>	(刪除)	<p>考量細則已有相關規定，爰不再另行訂定。</p>												
<p>十四、為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：</p> <table border="1" data-bbox="204 1137 718 1388"> <thead> <tr> <th>法定開挖率－實際開挖率 (%)</th> <th>獎勵額度 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table>	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	(刪除)	<p>考量細則第 48 條已停止適用降低開挖率獎勵。</p>
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													
<p>十五、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，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%。</p>	(刪除)	<p>1. 因創新性建築係建築物透過設計之概念，並可回歸市場機制提升其價值，無須再特別獎勵。</p> <p>2. 創新建築、技術或工法並無具體指標或衡量標準，認定困難，同時為避免容積獎勵機制浮濫，有礙社會觀感，建議予以刪除。</p>												

原條文	修正後條文	說明
<p>十六、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%：</p> <p>(一) 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%。</p> <p>(二) 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%。</p> <p>(三) 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。</p>	(刪除)	<p>1. 考量目前應配合降低容積獎勵上限之政策方向，容積獎勵不宜再行放寬。</p> <p>2. 另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、放射性污染建築物之容積上限施行細則已有相關規定，爰刪除本條文，回歸施行細則第47條規定。</p>
<p>十七、下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：</p> <p>(一) 申請基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺。</p> <p>(二) 廣場面積達6,000平方公尺以上，公園面積達10,000平方公尺以上者。</p> <p>(三) 工程預算3,000萬元以上之公有建築物及工程預算5,000萬元以上之公共設施。</p> <p>(四) 都市更新單元。</p> <p>(五) 申請容積達基準容積之1.5倍以上之建築基地。</p> <p>(六) 樓地板面積6,000平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。</p> <p>(七) 採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在6,000平方公尺以上者。</p> <p>(八) 其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。</p>	(刪除)	<p>考量施行細則第45條已有相關規定，刪除本條文，回歸施行細則規定。</p>
未分章節	<u>肆、都市設計管制事項。</u>	<p>1. 增訂章節名稱及架構。</p> <p>2. 基於全市土地</p>

原條文	修正後條文	說明
		<p>使用管制一致性，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正，增訂章節名稱及架構，藉以區別管制類型並據以整編條文。</p>
<p>十八、公園、綠地、廣場、兒童遊樂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；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。</p>	<p>十一、公園、綠地、廣場、兒童遊樂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，其他建築基地內實設空地和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>前項基地綠化依施行細則第 43 條規定辦理外，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；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。</u></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.條次修正。 2.考量本條文第 1 項，施行細則第 43 條已有相關規定，爰予以刪除。 3.保留有關覆土深度、綠化面積等植栽綠化規定。 4.基於全市土地使用管制一致性，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正條文。 5.配合第六條規定修正為都設會簡稱。
<p>--</p>	<p>十二、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%，惟經都設會審議通過者，不在此限。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.新增條文 2.基於全市土地使用管制一致性，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正。 3.針對公共設施用地之法定開挖率於予明訂，各土地使用分區之法定開挖率回歸

原條文	修正後條文	說明
		「都市計畫法新北市施行細則」第 37 條規定。
十九、住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。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。	(刪除)	考量施行細則第 37 條已有相關規定，刪除本條文，回歸施行細則規定。
廿、凡面臨河川區並經指定退縮建築之基地，申請建築時應退縮 4 公尺(含)以上建築，退縮部分應綠美化並得計入法定空地。惟若因退縮致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。	十三、凡面臨河川區並經指定退縮建築之基地，申請建築時應退縮 4 公尺(含)以上建築，退縮部分應綠美化並得計入法定空地。惟若因退縮致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣新北市畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。	1.條次修正。 2.配合新北市畸零地使用規則，修正其適用法源。
廿一、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，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。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。	(刪除)	考量新北市政府已於 105 年 12 月 28 日公布施行「新北市透水保水自治條例」，故建議回歸該條例之規範，不再贅訂。
廿二、建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，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。前項所稱綠能設施為或設備係指下列設施而言： (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	(刪除)	考量施行細則第 44 條已有相關規定，刪除本條文，回歸施行細則規定。

原條文	修正後條文	說明
<p>下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。為達示範效果，公共（有）建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。</p>		
<p>廿三、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。</p>	<p>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。</p>	<p>維持原條文，僅條次修正。</p>
<p>廿四、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。</p>	<p>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。</p>	<p>維持原條文，僅條次修正。</p>

第六章 實質發展計畫

第一節 計畫範圍與面積

本細部計畫範圍與主要計畫範圍相同，計畫面積為 434.5492 公頃。

第二節 計畫年期與計畫人口

本計畫配合主要計畫以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為 75,000 人，居住密度約每公頃 173 人。

第三節 土地使用分區計畫

本計畫之土地使用分區計畫分述如下：(詳表 6-1、圖 6-1)

一、住宅區

住宅區計畫面積 124.0453 公頃，占計畫區總面積 28.55%，占都市發展用地面積 41.94%。

二、商業區

商業區計畫面積 10.5252 公頃，占計畫區總面積 2.42%，占都市發展用地面積 3.56%。

三、甲種工業區

甲種工業區計畫面積 1.0802 公頃，占計畫區總面積 0.25%，占都市發展用地面積 0.37%。

四、乙種工業區

乙種工業區計畫面積 30.4232 公頃，占計畫區總面積 7.00%，占都市發展用地面積 10.29%。

五、特種工業區

特種工業區計畫面積 6.4208 公頃，占計畫區總面積 1.48%，占都市發展用地面積 2.17%。

六、加油站專用區

加油站專用區計畫面積 0.5934 公頃，占計畫區總面積 0.14%，占都市發展用地面積 0.20%。

七、農業區

農業區計畫面積 61.4032 公頃，占計畫區總面積 14.13%。

八、河川區

河川區計畫面積 77.3915 公頃，占計畫區總面積 17.81%。

九、河川區兼供高速公路使用

河川區兼供高速公路使用計畫面積 0.6078 公頃，占計畫區總面積 0.14%，占都市發展用地面積 0.21%。

十、河川區兼供快速公路使用

劃設河川區兼供快速公路使用，計畫面積 0.3871 公頃，占計畫區總面積 0.09%，占都市發展用地面積 0.13%。

十一、河川區兼供道路使用

河川區兼供道路使用計畫面積 3.4649 公頃，占計畫區總面積 0.80%，占都市發展用地面積 1.17%。

表 6-1 變更五股細部計畫（第二次通盤檢討）（配合主細拆離）變更前後面積對照表

項目	本次通盤檢討前計畫面積（公頃）	檢討前後增減面積（公頃）	本次通盤檢討後				
			計畫面積（公頃）	占都市發展用地面積比（%）	占計畫總面積比（%）		
土地使用分區	住宅區	124.1357	-0.0904	124.0453	41.94	28.55	
	商業區	10.5252	0.0000	10.5252	3.56	2.42	
	甲種工業區	1.0802	0.0000	1.0802	0.37	0.25	
	乙種工業區	30.4232	0.0000	30.4232	10.29	7.00	
	特種工業區	6.4208	0.0000	6.4208	2.17	1.48	
	加油站專用區	0.5934	0.0000	0.5934	0.20	0.14	
	農業區	61.4032	0.0000	61.4032	—	14.13	
	河川區	77.3915	0.0000	77.3915	—	17.80	
	河川區兼供高速公路使用	0.6078	0.0000	0.6078	0.21	0.14	
	河川區兼供快速公路使用	0.3871	0.0000	0.3871	0.13	0.09	
	河川區兼供道路使用	3.4649	0.0000	3.4649	1.17	0.80	
小計	316.4330	0.0000	316.3426	106.96	72.80		
都市發展用地	機關用地	9.1725	0.0000	9.1725	3.10	2.11	
	學校用地	文小用地	0.0000		5.6912	1.92	1.31
		文中用地	0.0000		5.1910	1.76	1.19
		文高用地	0.0000		4.4022	1.49	1.01
		小計	0.0000		15.2844	5.17	3.52
	郵政事業用地	0.2716	0.0000	0.2716	0.09	0.06	
	公園用地	7.4363	0.0000	7.4363	2.51	1.71	
	兒童遊樂場用地	3.6432	0.0000	3.6432	1.23	0.84	
	綠地	1.3736	0.0000	1.3736	0.46	0.32	
	綠地用地（兼供道路使用）	0.0154	0.0000	0.0154	0.01	0.00	
	廣場兼停車場用地	1.5676	0.0000	1.5676	0.53	0.36	
	人行廣場用地	1.4128	0.0000	1.4128	0.48	0.33	
	市場用地	0.9652	0.0000	0.9652	0.33	0.22	
	變電所用地	0.3974	0.0000	0.3974	0.13	0.09	
	自來水事業用地	0.1744	0.0000	0.1744	0.06	0.04	
	高速公路用地	19.7351	0.0000	19.7351	6.67	4.54	
	道路用地	44.8795	+0.0523	44.9318	15.19	10.34	
	人行步道用地	1.1069	0.0000	1.1069	0.37	0.25	
	堤防用地兼供快速公路使用	3.9232	0.0000	3.9232	1.33	0.90	
	高速公路用地兼供道路使用	0.0873	0.0000	0.0873	0.03	0.02	
	道路用地兼供高速公路使用	0.0885	0.0000	0.0885	0.03	0.02	
	道路用地兼供快速公路使用	6.0067	0.0000	6.0067	2.03	1.38	
	道路用地（供快速公路使用）	0.5746	0.0000	0.5746	0.19	0.13	
溝渠用地	0.0000	+0.0381	0.0381	0.01	0.00		
小計	118.1162	+0.0904	118.2066	39.95	27.20		
都市發展用地面積合計 ^{註1}	295.7545	0.0000	295.7545	100.00	68.06		
總計	434.5492	0.0000	434.5492	0.00	100.00		

註 1：都市發展用地面積合計不包含農業區及河川區。

註 2：表內面積單位為公頃，實際面積應以依據核定圖地籍分割測量面積為準。

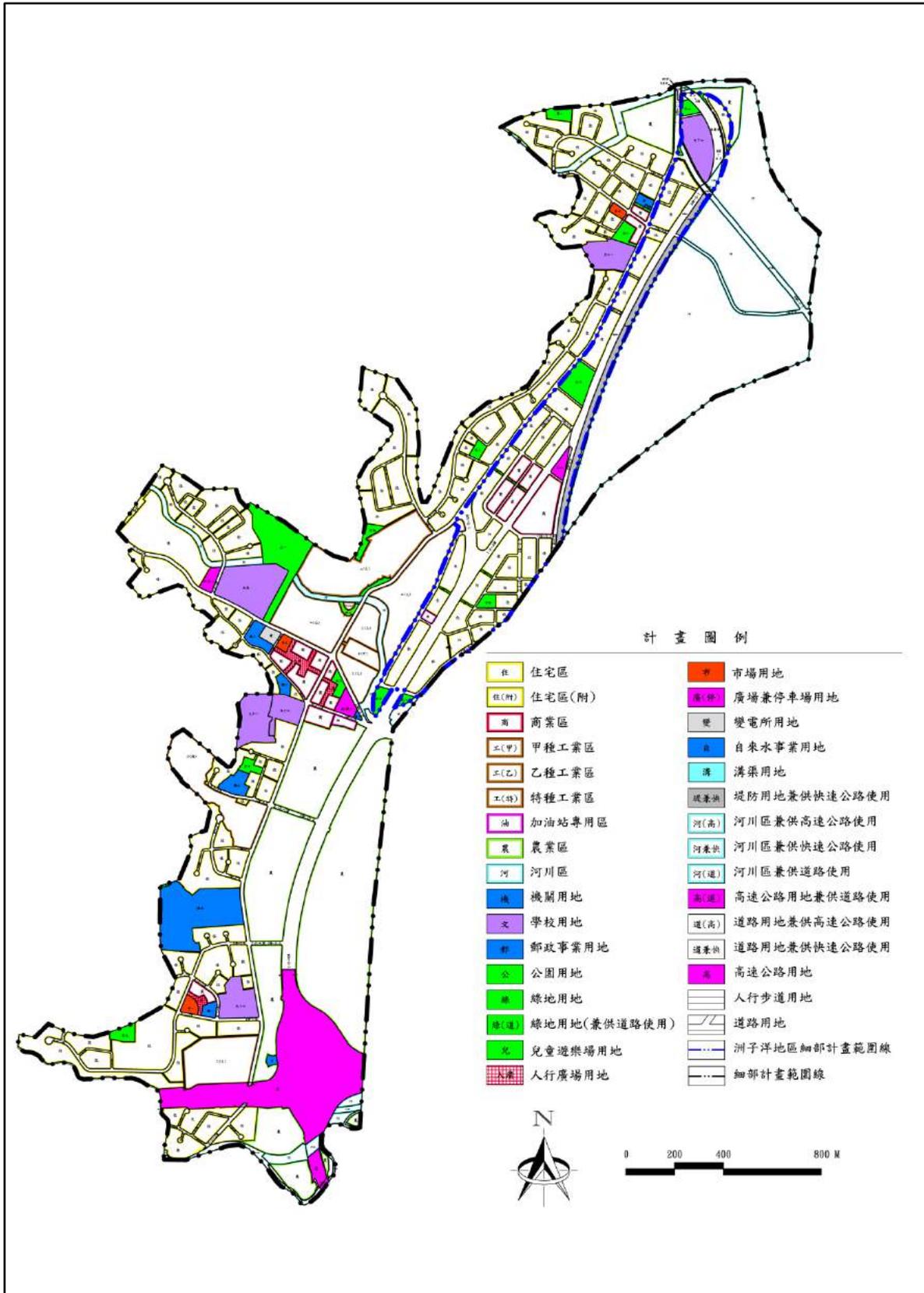


圖 6-1 變更五股細部計畫（第二次通盤檢討）（配合主細拆離）示意圖

第四節 公共設施計畫

本計畫之公共設施計畫分述如下：(詳表 6-2、圖 6-2)

一、機關用地

劃設 7 處機關用地，計畫面積 9.1725 公頃，占計畫區總面積 2.11%，占都市發展用地面積 3.10%。

二、文小用地

劃設 3 處文小用地，計畫面積 5.6912 公頃，占計畫區總面積 1.31%，占都市發展用地面積 1.92%。

三、文中用地

劃設 2 處文中用地，計畫面積 5.1911 公頃，占計畫區總面積 1.19%，占都市發展用地面積 1.76%。

四、文高用地

劃設 1 處文高用地，計畫面積 4.4022 公頃，占計畫區總面積 1.01%，占都市發展用地面積 1.49%。

五、郵政事業用地

劃設 1 處郵政事業用地，計畫面積 0.2716 公頃，占計畫區總面積 0.06%，占都市發展用地面積 0.09%。

六、公園用地

劃設 5 處公園用地，計畫面積 7.4363 公頃，占計畫區總面積 1.71%，占都市發展用地面積 2.51%。

七、兒童遊樂場用地

劃設 9 處綠地用地，計畫面積 3.6432 公頃，占計畫區總面積 0.84%，占都市發展用地面積 1.23%。

八、綠地用地

劃設 10 處綠地用地，計畫面積 1.3736 公頃，占計畫區總面積 0.32%，占都市發展用地面積 0.46%。

九、綠地用地（兼供道路使用）

綠地用地（兼供道路使用）計畫面積 0.0154 公頃，占計畫區總面積 0.004%，占都市發展用地面積 0.01%。

十、廣場兼停車場用地

劃設 3 處廣場兼停車場用地，計畫面積 1.5676 公頃，占計畫區總面積 0.36%，占都市發展用地面積 0.53%。

十一、人行廣場用地

人行廣場用地計畫面積 1.4128 公頃，占計畫區總面積 0.33%，占都市發展用地面積 0.48%。

十二、市場用地

劃設 3 處市場用地，計畫面積 0.9652 公頃，占計畫區總面積 0.22%，占都市發展用地面積 0.33%。

十三、變電所用地

劃設 1 處變電所用地，計畫面積 0.3974 公頃，占計畫區總面積 0.09%，占都市發展用地面積 0.13%。

十四、自來水事業用地

劃設 1 處自來水事業用地，計畫面積 0.1744 公頃，占計畫區總面積 0.04%，占都市發展用地面積 0.06%。

十五、高速公路用地

高速公路用地計畫面積 19.7351 公頃，占計畫區總面積 4.54%，占都市發展用地面積 6.67%。

十六、道路用地

道路用地計畫面積 44.9318 公頃，占計畫區總面積 10.34%，占都市發展用地面積 15.19%。

十七、人行步道用地

人行步道用地計畫面積 1.1069 公頃，占計畫區總面積 0.25%，占都市發展用地面積 0.37%。

十八、堤防用地兼供快速公路使用

劃設堤防用地兼供快速公路使用，計畫面積 3.9232 公頃，占計畫區總面積 0.90%，占都市發展用地面積 1.33%。

十九、高速公路用地兼供道路使用

高速公路用地兼供道路使用計畫面積 0.0873 公頃，占計畫區總面積 0.02%，占都市發展用地面積 0.03%。

廿、道路用地兼供高速公路使用

道路用地兼供高速公路使用計畫面積 0.0885，占計畫區總面積 0.02 都市發展用地面積 0.03%。

廿一、道路用地兼供快速公路使用

道路用地兼供快速公路使用計畫面積 6.0067 公頃，占計畫區總面積 1.38%，占都市發展用地面積 2.03%。

廿二、道路用地（供快速公路使用）

劃設道路用地兼供快速公路使用，計畫面積 0.5746 公頃，占計畫區總面積 0.15%，占都市發展用地面積 0.22%。

廿三、溝渠用地

劃設溝渠用地，計畫面積 0.0381 公頃，占都市發展用地面積 0.01%。

表 6-2 變更五股細部計畫（第二次通盤檢討）（配合主細拆離）公共設施用地明細表

項目		檢討前計畫面積(公頃)	增減面積(公頃)	檢討後計畫面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機一	0.3315	0.0000	0.3315	文小三西側	新北市政府消防局第二大隊德音分隊、五股區文教活動中心、五股區立圖書館水碓分館
	機二	0.7576	0.0000	0.7576	變電所用地南側	五股市民活動中心
	機三	0.3805	0.0000	0.3805	文小二北側	五股區衛生所、新北市政府警察局蘆洲分局五股分駐所
	機四	0.0329	0.0000	0.0329	郵政事業用地南側	新北市政府警察局蘆洲分局成州派出所
	機五	6.7504	0.0000	6.7504	文小三北側	憲兵學校
	機六	0.8473	0.0000	0.8473	文中一南側	
	機八	0.0723	0.0000	0.0723	廣停一東南側	新北市政府消防局第二大隊五股分隊、新北市立圖書館五股分館
	合計	9.1725	0.0000	9.1725		
學校用地	文小一	2.0729	0.0000	2.0729	計畫區北側	成州國小
	文小二	1.5045	0.0000	1.5045	文中一東側	五股國小
	文小三	2.1138	0.0000	2.1138	計畫區南側	德音國小
	小計	5.6912	0.0000	5.6912		
	文中一	2.6587	0.0000	2.6587	文小一西側	五股國中
	文中二	2.5323	0.0000	2.5323	公二南側	已徵收未開闢
	小計	5.191	0.0000	5.191		
	文高	4.4022	0.0000	4.4022	公一南側	
合計	15.2844	0.0000	15.2844			
郵政事業用地		0.2716	0.0000	0.2716	機四北側	五股郵局
公園用地	公一	4.6206	0.0000	4.6206	文高北側	
	公二	0.4336	0.0000	0.4336	文中二北側	成德公園
	公三	1.499	0.0000	1.499	洲子洋地區	洲子洋公園
	公四	0.5043	0.0000	0.5043	洲子洋地區南側	
	公五	0.3788	0.0000	0.3788	洲子洋地區	
	合計	7.4363	0.0000	7.4363		
兒童遊樂場用地	兒一	0.5501	0.0000	0.5501	計畫區西北側	
	兒二	0.5654	0.0000	0.5654	文小一北側	
	兒三	0.3199	0.0000	0.3199	計畫區中間	
	兒四	0.5442	0.0000	0.5442	乙種工業區北側	
	兒五	0.0757	0.0000	0.0757	機四南側	
	兒六	0.3747	0.0000	0.3747	廣停一西北側	
	兒七	0.4208	0.0000	0.4208	特種工業區北側	
	兒八	0.2064	0.0000	0.2064	公四東側	
	兒九	0.586	0.0000	0.586	計畫區西南側	
合計	3.6432	0.0000	3.6432			

表 6-2 變更五股細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)公共設施用地明細表(續)

項目		檢討前計畫面積(公頃)	增減面積(公頃)	檢討後計畫面積(公頃)	位置	備註
綠地	綠一	0.0599	0.0000	0.0599	計畫區北側	
	綠二	0.0818	0.0000	0.0818	文中二西北側	
	綠三	0.0803	0.0000	0.0803	文中二西側	
	綠四	0.0171	0.0000	0.0171	公五南側	
	綠五	0.394	0.0000	0.394	計畫區北側	
	綠六	0.4066	0.0000	0.4066	計畫區中間	
	綠七	0.1178	0.0000	0.1178	廣停三西側	
	綠八	0.1421	0.0000	0.1421	公五西側	
	綠九	0.0381	0.0000	0.0381	公五南側	
	綠十	0.0359	0.0000	0.0359		
合計		1.3736	0.0000	1.3736		
綠地用地 (兼供道路使用)		0.0154	0.0000	0.0154		
廣場兼停車場用地	廣停一	0.6061	0.0000	0.6061	加油站專用區北側	五股區綜合立體停車場
	廣停二	0.51	0.0000	0.51	文高西側	
	廣停三	0.4515	0.0000	0.4515	公五北側	
	合計	1.5676	0.0000	1.5676		
人行廣場用地		1.4128	0.0000	1.4128		
市場用地	市一	0.4105	0.0000	0.4105	文小三西側	
	市三	0.298	0.0000	0.298	變電所用地東側	
	市四	0.2567	0.0000	0.2567	計畫區北側	大新成州市場
	合計	0.9652	0.0000	0.9652		
變電所用地		0.3974	0.0000	0.3974	文高東南側	
自來水事業用地		0.1744	0.0000	0.1744		
高速公路用地		19.7351	0.0000	19.7351		包含其聯絡道路
道路用地		44.8795	+0.0523	44.9318		
人行步道用地		1.1069	0.0000	1.1069		
堤防用地兼供快速公路使用		3.9232	0.0000	3.9232		
高速公路用地兼供道路使用		0.0873	0.0000	0.0873		
道路用地兼供高速公路使用		0.0885	0.0000	0.0885		
道路用地兼供快速公路使用		6.0067	0.0000	6.0067		
道路用地(供快速公路使用)		0.5746	0.0000	0.5746		
溝渠用地		0.0000	0.0381	0.0381		
總計		118.1162	+0.0904	118.1685		

註：表內面積應以依據核定圖地籍分割測量面積為準。

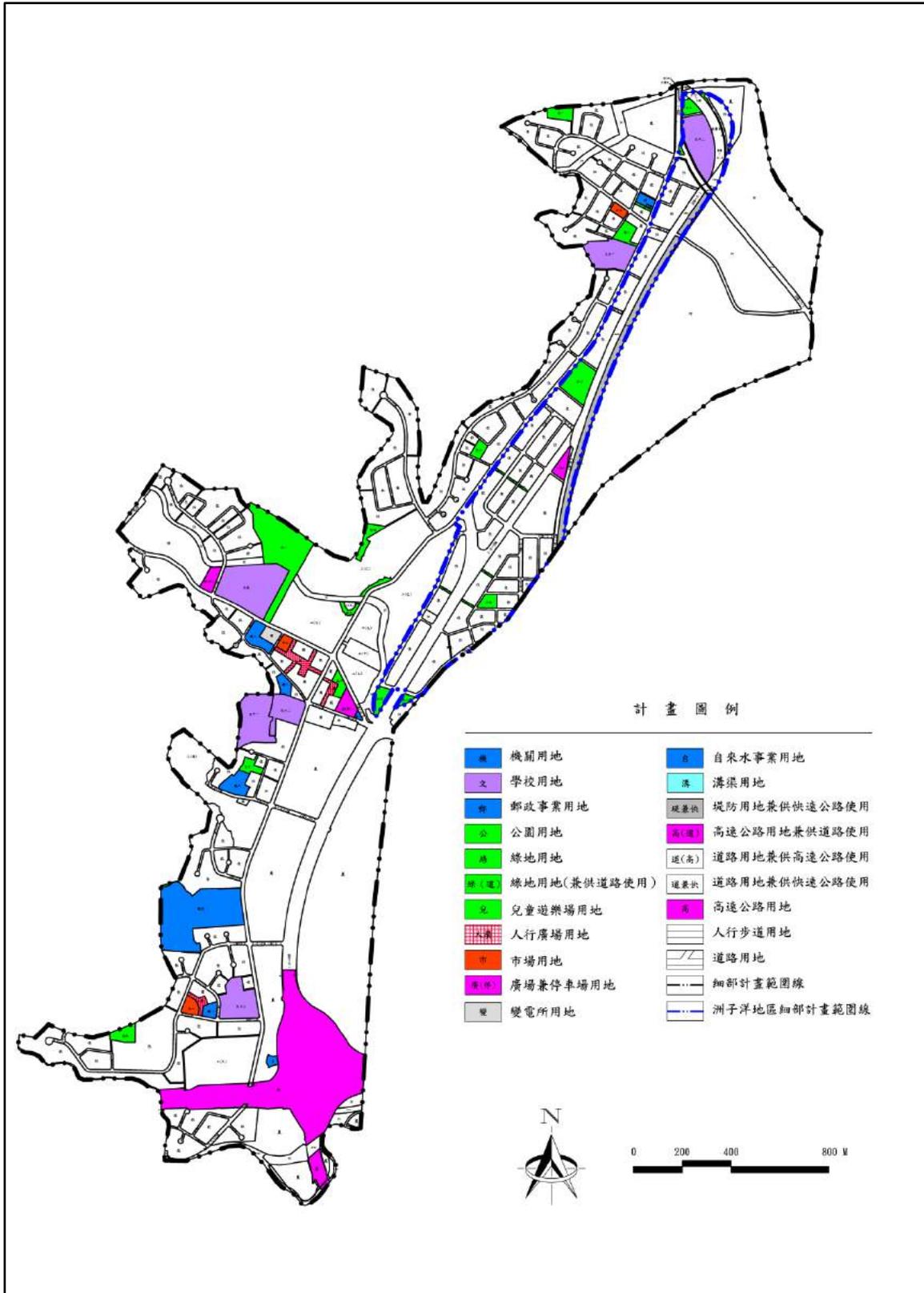


圖 6-2 變更五股細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)公共設施用地示意圖

第五節 道路系統計畫

本計畫劃設道路用地面積共 44.9318 公頃，其道路編號明細詳表 6-3、圖 6-3。

一、高、快速公路

(一) 國道一號（國道中山高速公路）

中山高速公路北起基隆市，南抵高雄市，全長 372.7 公里，於計畫區內與五股交流道系統連結，東西向穿越本計畫區，可有效連接國道三號與大臺北地區內各都會區，是本計畫區對外連結之主幹。

(二) 臺 64 線（東西向快速公路八里新店線）

臺 64 線自臺北港與臺 61 甲線西起，沿觀音山、二重疏洪道並跨越大漢溪至板橋市與雙和地區，向東可銜接秀朗橋至新店市，全線可連接至五股、泰山、蘆洲、三重、新莊、板橋、永和、中和、新店等行政區，亦為本計畫區南北向對外聯絡重要道路之一，全長 28.4 公里。

(三) 臺 65 線（快速公路五股土城線，新北市特二號道路）

臺 65 線北端起自五股交流道，南行跨越新北市新莊區中山路，沿中環路跨越新泰路、中正路及在塔寮坑抽水站附近穿越大漢溪後，在僑中抽水站附近續沿板橋區湳子溝左岸至土城環河路跨越城林橋，沿大安路南迄至國道三號土城交流道，全長約 12.4 公里（不含中和支線），經過五股、泰山、新莊、板橋、土城 5 個行政區。

二、聯外道路

（一）I-2 號道路：

計畫區外環道路，北接 I-1 號道路，南接新五路，計畫寬度 30 公尺。

（二）II-1 號道路（成泰路）：

為計畫區內貫穿南北之主要道路，往北可前往八里、關渡及淡水，往南可往泰山、山重，具有服務地區性與穿越性交通的雙重功能，道路寬度為 15 公尺，洲后路以北寬度則為 20 公尺。

（三）II-2 號道路（工商路、民義路）：

計畫區東西向道路，南接 III-5 號道路，西至計畫區西界往林口，計畫寬度 15 公尺。

三、區內道路

區內道路包括主要、次要及出入道路等，計畫寬度分別為 15 公尺、12 公尺及 8 公尺，8 公尺以下不另行編號。

四、人行步道

依實際需要酌設 4 公尺人行步道。

表 6-3 變更五股細部計畫（第二次通盤檢討）（配合主細拆離）道路編號明細表

編號	起迄點	計畫寬度(公尺)	計畫長度(公尺)	備註	
主要計畫道路	I-1	計畫區東北面至計畫區北面	20	1,200	成泰路、州后路
	I-2	北接 I-1 號道路，南接新五路	30	1,900	洲子洋重劃區
	I-3	北接 II-1 號道路，南接高速公路	約 40~60 不等寬	2,000	新五路
	II-1	北接 I-1 號道路，南至計畫區南界往泰山	15	4,500	成泰路
	II-2	南接 III-5 號道路，西至計畫區西界往林口	15	1,400	工商路、民義路一段
	II-3	南接河川區，北接河川區	40	350	東西向快速公路八里新店線預定路線（不含與河川區共構部分）
	II-4	東接 I-2 號道路，西接 II-1 號道路	15	155	洲子洋重劃區
	II-5	東接 II-8 號道路，北接 II-4 號道路	15	1,000	洲子洋重劃區
	II-6	南接 II-7 號道路，北接 II-5 號道路	15	200	洲子洋重劃區
	II-7	東接 II-6 號道路，南接 II-9 號道路	8	300	洲子洋重劃區
	II-8	南至計畫區東側，北接 I-2 號道路	15	400	洲子洋重劃區
	II-9	東至計畫區東側，北接新五路	15	1,190	洲子洋重劃區
	II-10	東至成泰路，北接新五路	15	190	
	II-11	東至成泰路，北接新五路	15	125	
	III-1	東接 II-1 號道路，西接 III-2 號道路	12	300	明德路
	III-2	東接 II-1 號道路，西止計畫區西側	12	1,200	自強路、登林路
	III-3	東接 II-1 號道路，北止計畫區西側	12	300	成泰路一段 189 巷
	III-4	東接 II-1 號道路，北止計畫區西側	12	400	蓬萊路
	III-5	東至計畫區東界往三重，西接 II-1 號道路	12	400	中興路
	III-6	南接 II-2 號道路，西止計畫區西側	12	600	五福路
	III-7	東接 II-1 號道路，西止計畫區西側	12	600	御史路
	III-8	東接 II-1 號道路，南接 III-7 號道路	12	1,300	西雲路
	III-9	東接 I-1 號道路，西接 III-10 號道路	12	1,300	凌雲路、洲新路
	III-10	東接 II-1 號道路，南接 III-9 號道路	12	600	成泰路三段 557 巷
	III-11	南接 III-1 號道路，西接 III-2 號道路	12	215	水碓路
	III-12	東至計畫範圍線，西接 III-11 號道路	12	75	水碓一路
	III-13	南接 III-2 號道路，北至計畫範圍線	12	45	水碓五路

編號	起迄點	計畫寬度(公尺)	計畫長度(公尺)	備註
IV-1	東起囊底路，西至Ⅲ-10號道路	8	160	凌雲路一段 58 巷 57 弄、50 弄
IV-2	東起 I-1，西至囊底路	8	225	凌雲路一段 158 巷
IV-3	起訖點皆為Ⅲ-10號道路	8	260	成泰路三段 577 巷 80 弄、天乙路 50 巷 3 弄
IV-4	南起Ⅲ-10號道路，北為囊底路	8	440	成泰路三段 577 巷 54 弄、543 巷 48 弄及凌雲路 133、134 巷
IV-5	南起Ⅲ-10號道路，北為囊底路	8	245	成泰路三段 559 巷 14 弄、543 巷 12 弄及凌雲路一段 80 巷、83 巷、83 巷 1 弄
IV-6	東起囊底路，西至 I-5 號道路	8	200	成泰路三段 543 巷
IV-7	南起 I-5 號道路，北至Ⅲ-9 號道路	8	112	凌雲路一段 109 巷
IV-8	西起文小一及兒二	8	110	凌雲路一段 109 巷 25 弄、36 弄
IV-9	南起Ⅲ-8 號道路，北為囊底路	8	100	西雲路
IV-10	東起Ⅲ-8 號道路，西為囊底路	8	40	西雲路 225 巷
IV-11	東起Ⅱ-1 號道路，西為囊底路	8	105	成泰路三段 363 巷
IV-12	東為囊底路，西至Ⅲ-8 號道路	8	42	成泰路三段 275 巷
IV-13	東起Ⅲ-8 號道路，西至Ⅱ-1 號道路	8	106	成泰路三段 245 巷
IV-14	起訖點皆為Ⅲ-8 號道路	8	275	成泰路三段 221 巷 13 弄、西雲路 110 巷
IV-15	東起Ⅲ-8 號道路，西至Ⅱ-1 號道路	8	155	西雲路 88 巷
IV-16	東為囊底路，西至Ⅲ-8 號道路	8	55	西雲路 64 巷
IV-17	東為囊底路，西至Ⅲ-8 號道路	8	38	西雲路 36 巷
IV-18	東為囊底路，西至Ⅲ-8 號道路	8	30	西雲路 12 巷
IV-19	起訖點皆為Ⅲ-7 號道路	8	460	御史路 1 巷
IV-20	起訖點皆為 I-19 號道路	8	178	御史路 1 巷
IV-21	起訖點皆為Ⅲ-6 號道路	8	225	五福路 100 巷、68 巷 1 弄、68 巷
IV-22	起訖點皆為Ⅲ-6 號道路	8	358	五福路 52 巷、42 巷、32 巷
IV-23	東起Ⅲ-6 號道路，西為囊底路	8	115	五福路 14 巷
IV-24	南起囊底路，北至Ⅱ-2 號道路	8	74	
IV-25	東起Ⅱ-2 號道路，西至Ⅱ-1 號道路	8	615	民義路一段
IV-26	南起 4M 人行步道，北至 I-25 號道路	8	37	民義路一段 107 巷
IV-27	南起 4M 人行步道，北至Ⅱ-2 號道路	8	140	工商路 129 巷
IV-28	南起 I-25 號道路，北至Ⅱ-2 號道路	8	115	工商路 115 巷及民義路一段 76 巷

細部計畫道路

編號	起迄點	計畫寬度(公尺)	計畫長度(公尺)	備註	
細部計畫道路	IV-29	東起 4M 人行步道，西至 II-1 號道路	8	152	成泰路一段 241 巷
	IV-30	南起 III-4 人號道路，北至 I-29 號道路	8	180	成泰路一段 241 巷 7 弄及蓬萊路 6 巷
	IV-31	北為囊底路，南至 III-4 號道路	8	80	蓬萊路
	IV-32	東為囊底路，西至 II-1 號道路	8	300	成泰路一段、189 巷
	IV-33	南起 III-3 號道路，北至 4M 人行步道	8	55	
	IV-34	南起 III-2 號道路，北為囊底路	8	50	自強路 42 巷
	IV-35	南起 4M 人行步道，北為囊底路	8	130	成泰路一段 171 巷及自強路 19 巷
	IV-36	南起 III-11 號道路，北為囊底路	8	66	
	IV-37	南起 III-11 號道路，北為囊底路	8	77	水碓路 16 巷
	IV-38	東起 III-2 號道路，西至 4M 人行步道	8	54	自強路 197 巷
	IV-39	起訖點皆為 III-2 號道路	8	225	
	IV-40	南起 I-41 號道路，北為囊底路	8	80	成泰路一段 7 巷 48 弄
	IV-41	東起 I-41 號道路，西至 II-1 號道路	8	216	成泰路一段 61 巷、7 巷 26 弄
	IV-42	東臨林口特定區計畫，西至 II-1 號道路	8	180	成泰路一段 8 巷
	IV-43	南為囊底路，北至 I-41 號道路	8	40	
IV-44	東起 II-1 號道路，西為囊底路	8	78	成泰路一段 8 巷	

註：表內計畫道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

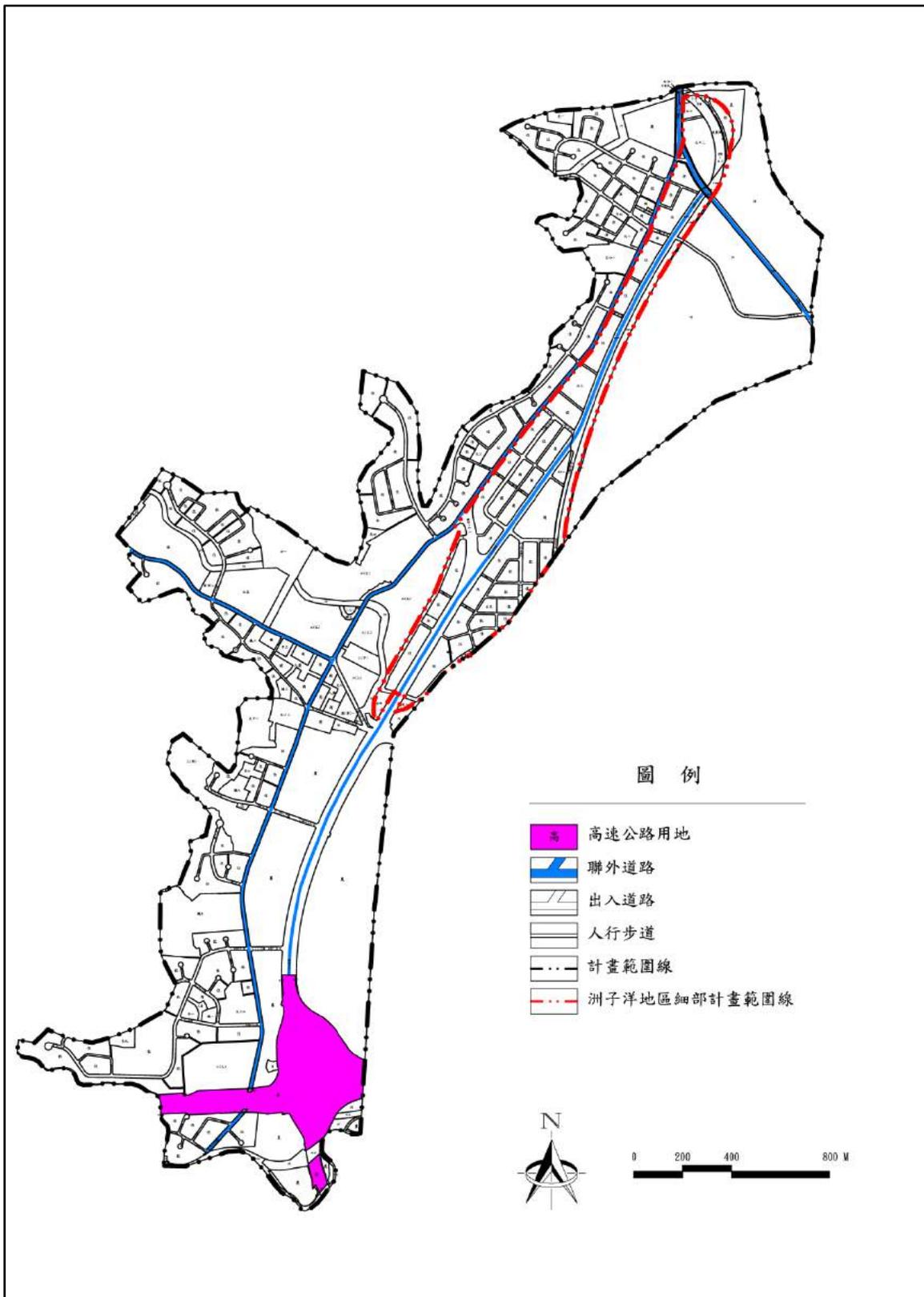


圖 6-3 變更五股細部計畫（第二次通盤檢討）（配合主細拆離）道路系統示意圖

第六節 都市更新計畫

五股都市計畫發布至今，已發展 50 年以上，區內大多為二、三十年前興建的老舊社區，其住宅品質較差、居住面積過於狹小；另外於防災系統方面因老舊市區缺乏完善規劃，且逃生通路狹窄或遭違章占據，於災害發生時恐將危害民眾生命財產。

本計畫區中心商業區域成泰路兩側，建議為五股未來優先更新地區，期望以都市更新手法，未來劃設更新地區時應以防災系統之建立、居住品質低落極需改善地區及大眾運輸系統周邊優先為其劃設原則，透過新北市「建築物及地區環境評估指標」檢核後，退縮、拓寬密集發展區域道路兩側空間的道路系統，朝向健全都市機能與提升居民生活品質之方向發展。

表 6-4 新北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表

項次	未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標
一	擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及三十年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達二分之一以上。
二	擬申請之更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比例達二分之一以上。
三	擬申請之更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達二分之一以上。
四	擬申請之更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達法定容積。
五	擬申請之更新單元符合下列規定之一者： （一）非工業區擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達四公尺。 （二）工業區內擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達八公尺。
六	擬協助開闢取得更新單元內、毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元三百公尺範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地，其開闢規模比例符合以下規定之一者： （一）計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達二百平方公尺，且開闢後整體通行淨寬達四公尺；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達六公尺。 （二）計畫道路以外者：面積達二百平方公尺或該公共設施用地之百分之五十。
七	擬申請之更新單元位於下列地區之一者： （一）位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口（含捷運場站、火車站及公共運輸轉

項次	未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標
	<p>運站等) 三百公尺範圍內。</p> <p>(二) 位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達零點五公頃以上之公園綠地二百公尺範圍內。</p> <p>(三) 位於面積達一千平方公尺以上之廣場一百公尺範圍內。</p>
八	<p>擬申請未位於山坡地之更新單元面積在三千平方公尺以上且建築物總投影面積占更新單元面積達二分之一以上者。</p>
九	<p>擬申請之更新單元屬下列有受重大災害情形之虞情形之一者：</p> <p>(一) 更新單元內現有建築物經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證有下列情形之一者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 於七十八年五月五日內政部台內營字第六九一七〇一號令修正建築技術規則前領得建造執照之建築物，依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案相關規定辦理初步評估為有疑慮或確有疑慮者，其棟數比例達二分之一以上。 2. 建築物耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準之棟數比例達二分之一以上。 <p>(二) 更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於3公尺之幢數比例達三分之二以上。</p>
十	<p>擬申請之更新單元位於土壤液化潛勢查詢系統所標示為高潛勢地區。</p> <p>(註：於都市更新事業計畫申請報核需檢附土壤改良或防治土壤液化工法說明及必要之建築師、相關專業技師簽證文件。)</p>

資料來源：新北市都市更新單元劃定基準（新北市政府，105年4月29日修正）。

第七節 土地使用分區管制要點

本計畫修訂後土地使用分區管制要點之內容，臚列如下：

壹、總則

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條規定訂定之。
- 二、建築基地除應符合都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）規定事項外，並應依本要點規定辦理。建築基地屬區段徵收、市地重劃或依相關法令、審議規範辦理開發者，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬前述地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項外，未規定事項仍應依本要點管制之。

貳、土地使用內容、強度及其他管制事項

- 三、各土地使用分區建蔽率、容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條（附表一）規定辦理外，其餘分區之建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用分區種類	建蔽率（%）	容積率（%）
住宅區	50	200
商業區	70	300
甲種工業區	60	210
乙種工業區	60	210
特種工業區	60	210

- 四、各公共設施用地其建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條（附表三）規定辦理外，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率（%）	容積率（%）
機關用地	50	250
學校	國中以下	150
	高（中）職	200
市場用地	50	240
變電所用地	50	250
註：應採屋內型設計申請建築時應自基地境界線退縮 5 公尺種植喬木及綠化。		

- 五、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設

置前院及側院，除依施行細則第 41 條（附表二）規定辦理外，其餘依下列規定設置：

- （一）前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。

土地使用種類	前院淨深度（公尺）	側院淨深度（公尺）
加油站專用區	3.00	3.00
	註：與相鄰商業區部分至少留設 5 公尺以上，並應連續種植樹木其建築基地內建築物鄰接或面向不同使用分區，如有妨礙觀瞻之設施，應有適當之遮蔽處理與設計。	
廣場兼停車場用地	3.00	不予規定

- （二）住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖一】

- （三）前款應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。

- （四）甲種工業區新建、增建、改建時約需自其分區或基地境界線起退縮 5 公尺（含）以上建築，特種工業區需自其分區或基地境界線起退縮 10 公尺（含）以上建築，退縮部分應予綠美化（除面臨建築線部分外必要時可以平均退縮深度計算之），並均應提出污染處理計畫。

六、汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）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。

- （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五十九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五十九條所述第一類者，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。

七、本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、廣場四項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。

參、容積獎勵事項

八、為鼓勵基地設置公益性設施或公眾使用空間，並經都設會同意後，始得依施行細則第 48 條之容積獎勵規定辦理。

九、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得適用施行細則第 48 條之容積獎勵規定，並與新北市政府簽訂協議書。

十、僅商業區建築基地提供開放空間且符合下列各目規定者，得依建築技術規則建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」，並經都設會同意後，予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。

(一) 開放空間不得與相關規定應開放供公眾使用面積重複計算。

(二) 開放空間面積之有效面積計算如下：

若 $B+C+D=A$ ，則以 B 計算之有效面積乘以 3 分之 2。

若 $B+C+D>A$ ，則超出 A 面積計算之有效面積（即 $B-(A-C-D)$ ）無須折減，不足 A 面積計算之有效面積（即 $A-C-D$ ）須乘以 3 分之 2。

A：基地面積最小應留設法定空地面積（基地面積×（（1-法定建蔽率））

B：開放空間使用面積

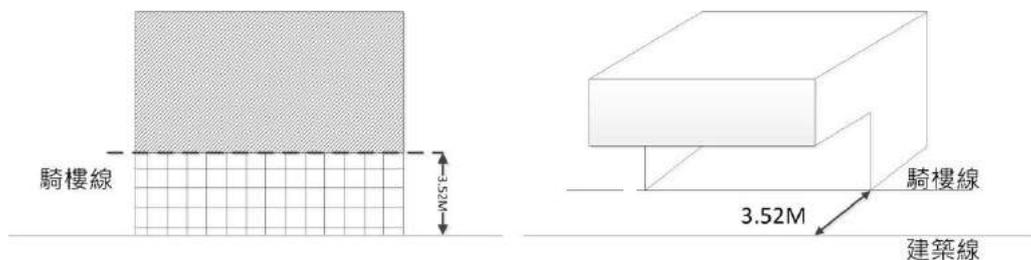
C：相關規定應開放供公眾使用面積

D：非屬開放空間之法定空地面積

- (三) 申請人應依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定，捐贈予公共開放空間管理維護基金。
- (四) 若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造价 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。

肆、都市設計管制事項

- 十一、基地綠化依施行細則第 43 條規定辦理外，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；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。
- 十二、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%，惟經都設會審議通過者，不在此限。
- 十三、凡面臨河川區並經指定退縮建築之基地，申請建築時應退縮 4 公尺（含）以上建築，退縮部分應綠美化並得計入法定空地。惟若因退縮致基地內建築物深（寬）度不足「新北市畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深（寬）度為準。
- 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。
- 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。



附圖一 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區

第八節 事業及財務計畫

本計畫區內尚未完成開闢建設之公共設施項目包括機關用地、學校用地（文小、文中、文高）、公園用地、兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、市場用地、人行廣場、人行步道及道路用地等，其分期分區發展應以公園及兒童遊樂場用地等開放空間設施為優先。

而上述未開闢之公共設施除位於整體開發地區內係採用市地重劃取得用地外，其餘得由各該公共設施用地之主辦單位或土地所有權人採下列方式辦理以加速取得未開闢之公共設施用地：

- 一、由主辦單位編列預算後徵收及興闢。
- 二、依本計畫規定自願無償捐贈公共設施用地，得增加興建樓地板面積之方式辦理。
- 三、採開發許可制劃設之公共設施用地由土地權利關係開發人自行開發興闢。

表 6-5 變更五股細部計畫（第二次通盤檢討）（配合主細拆離）事業及財務計畫表

項目	編號	未開闢面積 (公頃)	土地取得方式			開闢工程費 (萬元)	主辦單位	預定完成期限	經費來源
			徵購	市地重劃	其他				
機關用地	機一	0.2110	■			422	新北市政府	由需地機關 編列預算	
	機二	0.7079	■			1,416			
	機三	0.2603	■			521			
	機六	0.2365	■			473			
學校用地	文小三	0.4008	■			802		民國 115 年	由主辦單位 編列預算
	文中二	2.5323		■		5,065			
	文高	4.4022	■			8,804			
公園用地	公一	4.6206	■			9,241			
	公四	0.5043		■		1,009			
兒童遊樂場用地	兒一	0.5501	■			1,100			
	兒二	0.5654	■			1,131			
	兒三	0.3199	■			640			
	兒四	0.2922	■			584			
	兒六	0.3747	■			749			
	兒九	0.5860	■			1,172			
綠地	綠十	0.0359	■			72			
綠地用地 (兼供道路使用)		0.0154	■			31			
廣場兼停車場用地	廣停二	0.5100	■			1,020			
	廣停三	0.4515		■		903			
市場用地	市一	0.4105	■			821			
	市三	0.2980	■			596			
	市四	0.2567	■			513			
人行廣場用地		0.0201	■			40			
人行步道用地		0.4037	■			807			
道路用地		0.7348	■	■		1,470			
總計		19.7008				39,402			

註 1：土地取得方式「■」者，表示透過該方式取得土地。

註 2：本表所列開闢工程費為概算結果，僅包含公共設施工程費，不含工程設計費、行政作業費及路燈、管線等費用，實際費用仍須以實際開發當時之利率及物價計算為準。

註 3：本表得視新北市政府財務狀況及實際計畫執行情形酌予調整之。

附錄一 歷次都市計畫委員會會議紀錄

◆107年8月31日新北市都市計畫委員會第90次會議紀錄

◆107年7月30日新北市都市計畫委員會第89次會議紀錄

◆104年11月26日新北市都市計畫委員會第60次會議紀錄

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樓

承辦人：吳欣怡

電話：(02)29603456 分機7151

傳真：(02)89650936

電子信箱：aa7123@ms.ntpc.gov.tw

受文者：睿誼工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國107年9月14日

發文字號：新北府城審字第1071732716號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000SW574Q）

主旨：檢送107年8月31日本市都市計畫委員會第90次會議紀錄1份，請查照。

正本：李主任委員四川、柳副主任委員宏典、孫委員振義、簡委員連貴、解委員鴻年、金委員家禾、劉委員惠雯、古委員昌杰、周委員美伶、劉委員玉山、許委員阿雪、林委員政逸、吳委員杰穎、詹委員士樑、胥委員直強、蕭委員再安、洪委員迪光、王委員秀娟、康委員秋桂、朱委員惕之、王委員聲威、國防部軍備局(審議案第1案)、經濟部水利署臺北水源特定區管理局(審議案第5-7案)、財政部國有財產署(審議案第5-7案)、新北市政府捷運工程局(審議案第2案)、新北市政府交通局(審議案第1-5案)、新北市政府經濟發展局(審議案第1、3-4、8案)、新北市政府消防局(審議案第2、5案)、新北市政府環境保護局(審議案第2案)、新北市政府工務局(審議案第2、8、9案)、新北市政府地政局(審議案第1、8、9案)、新北市政府文化局(審議案第1-2、9案)、新北市政府民政局(審議案第1、5、9案)、新北市政府社會局(審議案第2-4案)、新北市政府財政局(審議案第3-4案)、新北市政府水利局(審議案第6-7、9案)、新北市政府農業局(審議案第9案)、新北市政府法制局(審議案第9案)、新北市政府殯葬管理處(審議案第1案)、新北市政府新建工程處(審議案第2、6-7案)、新北市政府養護工程處(審議案第2案)、新北市中和區公所(審議案第1-2案)、新北市坪林區公所(審議案第5案)、新北市坪林里辦公處(審議案第5案)、新北市烏來區公所(審議案第6-7案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第1-2案)、信大工業股份有限公司(審議案第3-4案)、睿誼工程顧問股份有限公司

副本：新北市各議員、新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、社團法人新北市地政士公會、新北市政府城鄉發展局、新北市都市計畫委員會(均含附件)

2018-09-14
12:06:36

新北市都市計畫委員會第 90 次會議紀錄

時間：中華民國 107 年 8 月 31 日(星期五)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 89 次會議紀錄：

決議：1、審議案第二案擬定五股都市計畫細部計畫案土地使用分區管制要點第八、九點會議紀錄修正如后附件。

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：

- 一、變更中和都市計畫(灰磧地區)專案通盤檢討案。
- 二、變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)案。
- 三、變更板橋都市計畫(部分乙種工業區為商業區、住宅區、公園用地及道路用地)(埔墘段 12 地號等 4 筆土地)案。
- 四、擬定板橋都市計畫(埔墘段 12 地號等 4 筆土地)細部計畫案。
- 五、變更坪林水源特定區計畫(部分風景區為機關用地)案。

- 六、 變更烏來水源特定區計畫（配合覽勝大橋改建工程）案。
- 七、 擬定烏來水源特定區計畫（遊憩設施用地）細部計畫案。
- 八、 變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)案。
- 九、 新北市政府輔導既有宗教建築物及土地變更都市計畫處理原則案。

參、散會：下午1時15分。

「擬定五股都市計畫細部計畫」案土地使用分區管制要點第八、九點修正對照表

補辦公展條文 (依新北市都委會第60 次會議修正)	市都委會專案小組 初步建議意見	第89次市 都委會決議	市都委會決議
(刪除)	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容： 八、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施或公眾使用空間，並經都設會同意後，始得依施行細則第48條第3項第4款之容積獎勵規定辦理。得於計畫書訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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。</p> <p>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設立公益性基金管理營運者。</p> <p>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。</p> <p>(三)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p> <p>(四)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積，經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。</p> <p>【修正理由】</p> <p>1.回歸「都市計畫法新北市施行細則」第48條第3項第4款及第4項規定，公益性設施容積獎勵需於</p>	<p>依專案小組建議意見通過。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容： 八、為鼓勵基地設置公益性設施或公眾使用空間，並經都設會同意後，始得依施行細則第48條第3項第4款之容積獎勵規定辦理。</p> <p>修正理由： 1.回歸「都市計畫法新北市施行細則」第48條規定，公益性設施容積獎勵需於都市計畫書內規定方能適用，故本條文應於土管內載明適用前開細則設置公益性設施獎勵，並納入容積獎勵章節。</p> <p>2.另考量施行細則刻正修定條文，基於法令之彈性，爰刪除「第3項第4款」等文字。</p>

補辦公展條文 (依新北市都委會第60 次會議修正)	市都委會專案小組 初步建議意見	第89次市 都委會決議	市都委會決議
	<p>都市計畫書內規定方能適用，故本條文應於土管內載明適用前開細則設置公益性設施獎勵，並納入容積獎勵章節。</p> <p>2.為管控本計畫區之土地發展，爰此增列需經都設會同意後方適用容積獎勵規定之相關內容。</p>		
<p>八、<u>建築基地得依施行細則規定申請設置公益性設施及取得綠建築等級之相關容積獎勵；綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積6%之獎勵；取得黃金級以上者，給予基準容積8%之獎勵；取得鑽石級以上者，給予基準容積10%之獎勵。申請者並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，且申請使用執照時，應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。前項其中申請綠建築容積獎勵其保證金退還方式依下列規定辦理：</u></p> <p>(一) <u>依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。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2年內，取得綠建築標章且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之5倍保證金。</u></p> <p>(二) <u>未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。前項保證金退還方式，依下列規定：</u></p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>九、<u>建築基地得依施行細則規定申請設置公益性設施及取得綠建築等級之相關容積獎勵；綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積6%之獎勵；取得黃金級以上者，給予基準容積8%之獎勵；取得鑽石級以上者，給予基準容積10%之獎勵。申請者並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，且申請使用執照時，應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。前項其中申請綠建築容積獎勵其保證金退還方式依下列規定辦理：</u></p> <p>(一) <u>依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。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2年內，取得綠建築標章且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之5倍保證金。</u></p> <p>(二) <u>未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。前項保證金退還方式，依下列規定：</u></p> <p>1. <u>依期限取得該等級綠建築標章6年者，保證金無息退還。</u></p> <p>2. <u>未依限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</u></p> <p>3. <u>依限取得黃金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5倍之金額後，無息退還。</u></p> <p>(三) <u>依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申</u></p>	<p>依專案小組建議意見通過。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>九、<u>建築基地得依施行細則規定申請設置公益性設施及取得申請綠建築等級設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得適用施行細則第48條之相關容積獎勵規定，並與新北市政府簽訂協議書。</u></p> <p>(一) <u>依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。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2年內，取得綠建築標章且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之5倍保證金。</u></p> <p>(二) <u>未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。前項保證金退還方式，依下列規定：</u></p> <p>1. <u>依期限取得該等級綠建築標章6年者，保證金無息退還。</u></p> <p>2. <u>未依限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</u></p> <p>3. <u>依限取得黃金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</u></p>

補辦公展條文 (依新北市都委會第 60 次會議修正)	市都委會專案小組 初步建議意見	第 89 次市 都委會決議	市都委會決議
<p>1.依期限取得該等級綠建築標章 6 年者，保證金無息退還。</p> <p>2.未依限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>3.依限取得黃金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 5 倍之金額後，無息退還。</p> <p>(三) 依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 5 倍之金額後無息退還。</p>	<p>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 5 倍之金額後無息退還。</p> <p>【修正理由】條次修正。</p>		<p>面積法定工程造價 5 倍之金額後，無息退還。</p> <p>修正理由： 為全市性土地使用分區管制統一，並配合 107 年 5 月 1 日公告「新北市政府執行綠建築協議書範本」，將有關綠建築標章取得時限、保證金收取金額及退還規定，回歸新北市政府通案性協議書規範，爰刪除文字。</p>

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樓

承辦人：吳欣怡

電話：(02)29603456 分機7151

傳真：(02)89650936

電子信箱：aa7123@ms.ntpc.gov.tw

受文者：睿誼工程顧問股份有限公司(審議案第2案)

發文日期：中華民國107年8月13日

發文字號：新北府城審字第1071486914號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000RWD2KM)

主旨：檢送107年7月30日本市都市計畫委員會第89次會議紀錄1份，請查照。

正本：李主任委員四川、柳副主任委員宏典、孫委員振義、簡委員連貴、解委員鴻年、金委員家禾、劉委員惠雯、古委員昌杰、周委員美伶、劉委員玉山、許委員阿雪、林委員政逸、吳委員杰穎、詹委員士樑、胥委員直強、蕭委員再安、洪委員迪光、王委員秀娟、康委員秋桂、朱委員惕之、王委員聲威、國防部軍備局工程營產中心(審議案第2案)、台灣中油股份有限公司(審議案第2案)、中央印製廠(審議案第3案)、新北市政府消防局(審議案第1案)、新北市政府工務局(審議案第1、3案)、新北市政府水利局(審議案第2、3案)、新北市政府交通局(審議案第3案)、新北市政府地政局(審議案第3案)、新北市政府綠美化環境景觀處(審議案第1、3案)、新北市政府新建工程處(審議案第3案)、新北市鶯歌區公所(審議案第1案)、新北市五股區公所(審議案第2案)、新北市新店區公所(審議案第3案)、睿誼工程顧問股份有限公司(審議案第2案)

副本：新北市各議員、新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、社團法人新北市地政士公會、新北市政府城鄉發展局、新北市都市計畫委員會(均含附件)

2018-08-13
16:01:34
文
章

新北市都市計畫委員會第 89 次會議紀錄

時間：中華民國 107 年 7 月 30 日(星期一)下午 2 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、 變更鶯歌(鳳鳴地區)主要計畫(配合鳳鳴消防分隊興建廳舍工程)案。
- 二、 擬定五股都市計畫細部計畫案。
- 三、 變更新店安坑地區主要計畫 (部分住宅區、已開發建築密集地區為機關用地)案。

參、散會：下午 2 時 35 分。

案由	擬定五股都市計畫細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第二案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 22、23、26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 41、46、47 條</p> <p>參、再提會討論緣由：</p> <p>「變更五股都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案暨擬定五股都市計畫細部計畫」案前經新北市都市計畫委員會 104 年 11 月 26 日第 60 次會議審議完竣，其後主要計畫部分內容經內政部都市計畫委員會 106 年 6 月 13 日第 901 次會議審議，依該會議決議略以：「因擬變更內容與原公開展覽草案部分不一致，為避免影響他人權益，爰經審決後另案補辦公開展覽程序。」。</p> <p>其主要計畫及細部計畫於 106 年 9 月 25 日起補辦公開展覽 30 天，後於 107 年 5 月 29 日經內政部都市計畫委員會第 923 次會議審定在案，其決議略以：「本案詳如附表本會決議欄，並退請新北市政府併向本會 106 年 6 月 13 日第 901 次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。」。其中配合人民陳情意見、全市一致性土管規定及為管控本計畫區之土地發展，針對容積獎勵部分加註需經都設會同意後方適用之相關內容，爰予以調整計畫內容。</p> <p>上述修正內容業經 107 年 7 月 10 日新北市都市計畫委員會專案小組第 9 次研商會議獲致具體意見，爰依都市計畫法定程序提請大會審議。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>本計畫區位於新北市五股區行政轄區東南側，計畫範圍東至塭仔圳、南至大窠坑溪、北至獅子頭、西至林口台地山麓，全區以成泰路（縣道 107 號）兩側為計畫範圍成南北狹長形，計畫面積共計 433.52 公頃。</p> <p>伍、辦理經過：</p> <p>一、補辦公開展覽及說明會</p> <p>本案業於民國 106 年 9 月 19 日依本府北府城都字第 10618012171 號公告補辦公開展覽程序，相關資訊於民國 106 年 9 月 26、27、28 日刊登於中國時報，自民國 106 年 9 月 25 日起至</p>		

民國 106 年 10 月 24 日止，公開展覽 30 天，於民國 106 年 10 月 12 日上午 10 時及下午 2 時假本市五股區公所召開 2 場公開說明會。

二、本市都市計畫委員會專案小組研商會議

本案於民國 107 年 7 月 10 日召開本市都市計畫委員會專案小組第 9 次研商會議，其初步建議意見如下：

一、有關主要計畫人民陳情案件編號再入 4 案，依內政部都委會意見考量現況已作為排水溝使用，且由區公所管養，爰依實際使用情形於細部計畫劃設溝渠用地。（詳表 1 變更內容綜理表第 6 案）

二、有關細部計畫人民陳情案件編號再逾人 1 案，為避免影響加油站專用區之整體規劃以及考量鄰近商業區環境，且求土管一致性，建議比照五股都市計畫（洲子洋地區）細部計畫土管規定辦理，酌予採納台灣中油股份有限公司之陳情意見。（詳表 2 公民或團體陳情意見綜理表）

三、土地使用分區管制要點配合全市性土地使用分區管制之一致性作調整（原條文第 7、9、18 條及補辦公展條文第 11 條），為管控本計畫區之土地發展，針對容積獎勵部分加註需經都設會同意後方適用之相關內容（原條文第 9 條及補辦公展條文第 9 條），其內容詳表 3 土地使用分區管制要點修訂前後對照表。

陸、公民或團體陳情反應意見

本案補辦公開展覽後收到涉及細部計畫之公民或團體陳情意見合計 1 件，業經提新北市都市計畫委員會專案小組研商，有關初步建議意見詳表 2。

柒、以上符合法定程序，提請大會審議。

決議

除以下各點外，餘依本會專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過：

- 一、配合大漢溪北都市計畫（第一階段）發布實施後都市計畫一致性處理方式，案名調整為「變更五股細部計畫（第二次通盤檢討）（配合主細拆離）」案，並法令依據修正為依都市計畫法第 26 條規定辦理。
- 二、有關計畫書內容、面積、圖表、計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

表 1 擬定五股都市計畫細部計畫案變更內容綜理表（新增變 6 案）

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
6	機五用地	住宅區 (0.0381公頃)	溝渠用地 (0.0381公頃)	為維護溝渠排水及防洪功能，依地籍將機五用地北側現為溝渠使用之五股區德音段448-1、449地號等2筆土地全部及同區段244、491地號等2筆土地之部分由住宅區變更為溝渠用地；另機五用地南側五股區德音段721-4地號土地及夾於前開地號土地與機五用地之間同區段721-1、721-2地號等2筆土地之全部由住宅區變更溝渠用地，以符現況使用。	照案通過。	依專案小組建議意見通過。

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 2 擬定五股都市計畫細部計畫案補辦公開展覽逾期公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情摘要	建議事項	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
再逾人1	台灣中油股份有限公司 油品行銷事業部台北營業處 加油站專用區	依據「五股都市計畫細部計畫土地使用分區管制規定」（詳如附件一）函示「屬加油站專用區者，與相鄰不同土地分區間，應設不小於10公尺寬度之隔離帶，其建築基地內建築物鄰接或面向不同使用分區，如有妨礙觀瞻之設施，應有適當之遮蔽處理與設計」之內容，就加油站專區退縮10公尺隔離帶部分，將造成各型車輛進出五股加油站（地址：新北市五股區中興路四段21號）時，因站區迴轉半徑嚴重不足，恐致車輛自加油站入口壅塞至路面（詳如附件二示意圖），提高車輛事故風險，同時依據附件二示意圖，退縮10公尺綠帶後既有地下油槽已無容納空間，油槽重新籌設之施工事宜將造成地區居民加油及用路之不便；另加油站區因空間壓縮，將無法提供消費者洗車服務之需求。	綜上說明，惠請貴府考量便民服務及道安風險為先，取消『五股都市計畫細部計畫土地使用分區管制規定修訂後條文第五條第一項附表內容：「加油站專用區與相鄰不同土地使用分區間，應設有不小於10公尺寬度隔離帶。」』	酌予採納。 修正內容： 於土管規定有關加油站退縮之內容調整為「與相鄰商業區部分至少留設5公尺以上，並應連續種植樹木其建築基地內建築物鄰接或面向不同使用分區，如有妨礙觀瞻之設施，應有適當之遮蔽處理與設計。」。 修正理由： 為避免影響加油站專用區之整體規劃以及考量鄰近商業區環境，且求土管一致性，建議比照五股都市計畫（洲子洋地區）細部計畫土管規定辦理。	依專案小組建議意見通過。

表 3 擬定五股都市計畫細部計畫案土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	補辦公展條文 (依新北市都委會第 60 次會議修正)	市都委會 專案小組意見	市都委會 決議
未分章節	<u>壹、總則</u>	修正後通過。 修正內容： <u>壹、總則</u> 【修正理由】 1.增訂章節名稱及架構。 2.基於全市土地使用管制一致性，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正，增訂章節名稱及架構，藉以區別管制類型並據以整編條文。	依專案小組建議意見通過。
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。	修正後通過。 修正內容： 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。 【修正理由】 為全市性土地使用分區管制要點統一，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正。	依專案小組建議意見通過。
二、建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。	二、 <u>建築基地除應符合都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)規定事項外，並應依本要點規定辦理。建築基地屬區段徵收、市地重劃或依相關法令、審議規範辦理開發者，建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬前述地區整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。</u>	修正後通過。 修正內容： 二、 <u>建築基地除應符合都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)規定事項外，並應依本要點規定辦理。建築基地屬區段徵收、市地重劃或依相關法令、審議規範辦理開發者，建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬前述地區整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。</u> 【修正理由】 1.配合法令體制調整，明訂本計畫土地使用分區管制要點應依施行細則規定辦理及除外規定，避免本要點適用範圍產生疑義。 2.整體開發地區係指採區段徵收、市地重劃或相關法令(含開發許可、	依專案小組建議意見通過。

原條文	補辦公展條文 (依新北市都委會第 60 次會議修正)	市都委會 專案小組意見	市都委會 決議
		捷運場站開發等)、依相關審議規範規定等辦理開發之地區範圍，為維持土地使用分區管制要點與原規劃構想之一致性及名稱確認，避免執行疑義，爰排除本要點之適用。	
<p>三、本要點用語，定義如下：</p> <p>(一) 基地線：建築基地範圍之界線。</p> <p>(二) 前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過 2:1 者，不限臨接較寬道路之境界線。</p> <p>(三) 後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。</p> <p>(四) 側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(五) 角地：位於二條以上交叉道路之基地。</p> <p>(六) 前院：沿前面基地線留設之庭院。</p> <p>(七) 後院：沿後面基地線留設之庭院。</p> <p>(八) 側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>(九) 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離【詳見附圖 1】。法定陽台或露台突出 2 公尺範圍內得計入前院深度。</p> <p>(十) 側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p> <p>(十一) 基準容積率：本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。</p> <p>(十二) 基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。</p>	(刪除)	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容： (刪除)</p> <p>【修正理由】 考量施行細則第 2 條已有相關規定，爰刪除本條文，回歸施行細則規定。</p>	依專案小組建議意見通過。

原條文	補辦公展條文 (依新北市都委會第 60 次會議修正)	市都委會 專案小組意見	市都委會 會議決議																																																															
未分章節	<u>貳、土地使用內容、強度及其他管制事項。</u>	修正後通過。 修正內容： <u>貳、土地使用內容、強度及其他管制事項。</u> 【修正理由】 考量施行細則第 2 條已有相關規定，爰刪除本條文，回歸施行細則規定。	依專案小組建議意見通過。																																																															
四、本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：	三、 本計畫區內之各土地使用分區 <u>其一建蔽率、容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條(附表一)規定辦理外，其餘分區之建蔽率及容積率不得大於下表規定：</u>	修正後通過。 修正內容： <u>三、本計畫區內之各土地使用分區</u> 其一建蔽率、容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條(附表一)規定辦理外，其餘分區之建蔽率及容積率不得大於下表規定：	依專案小組建議意見通過。																																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>70</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td>甲種工業區</td> <td>60</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>60</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td>特種工業區</td> <td>60</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40</td> <td>120</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	住宅區	50	200	商業區	70	300	甲種工業區	60	210	乙種工業區	60	210	特種工業區	60	210	加油站專用區	40	120	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>70</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td>甲種工業區</td> <td>60</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>60</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td>特種工業區</td> <td>60</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40</td> <td>120</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	住宅區	50	200	商業區	70	300	甲種工業區	60	210	乙種工業區	60	210	特種工業區	60	210	加油站專用區	40	120	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>70</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td>甲種工業區</td> <td>60</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>60</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td>特種工業區</td> <td>60</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40</td> <td>120</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	住宅區	50	200	商業區	70	300	甲種工業區	60	210	乙種工業區	60	210	特種工業區	60	210	加油站專用區	40	120	【修正理由】 1. 考量施行細則第 39 條已有相關規定，爰刪除加油站專用區及保存區之建蔽率、容積率規定。 2. 本要點之適用即為五股都市計畫案範圍，爰應無須再敘明本計畫內。 3. 公展條文第 5 條於本次建議修正條文已刪除，爰建議將細則第 17 條一併納入。
土地使用分區種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																																																
住宅區	50	200																																																																
商業區	70	300																																																																
甲種工業區	60	210																																																																
乙種工業區	60	210																																																																
特種工業區	60	210																																																																
加油站專用區	40	120																																																																
土地使用分區種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																																																
住宅區	50	200																																																																
商業區	70	300																																																																
甲種工業區	60	210																																																																
乙種工業區	60	210																																																																
特種工業區	60	210																																																																
加油站專用區	40	120																																																																
土地使用分區種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																																																
住宅區	50	200																																																																
商業區	70	300																																																																
甲種工業區	60	210																																																																
乙種工業區	60	210																																																																
特種工業區	60	210																																																																
加油站專用區	40	120																																																																
五、本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定：	四、 本計畫區內之各公共設施用地其建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條(附表三)規定辦理外，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：	修正後通過。 修正內容： <u>四、本計畫區內之各公共設施用地其建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條(附表三)規定辦理外，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：</u>	依專案小組建議意見通過。																																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>學校</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td> 國中以下</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td> 高(中)職</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>50</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>公園用地、兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	機關用地	50	250	學校	50	150	國中以下	50	150	高(中)職	50	200	市場用地	50	240	公園用地、兒童遊樂場用地	15	30	<table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>學校</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td> 國中以下</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td> 高(中)職</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>50</td> <td>240</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	機關用地	50	250	學校	50	150	國中以下	50	150	高(中)職	50	200	市場用地	50	240	<table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>學校</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td> 國中以下</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td> 高(中)職</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>50</td> <td>240</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	機關用地	50	250	學校	50	150	國中以下	50	150	高(中)職	50	200	市場用地	50	240							
公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																																																
機關用地	50	250																																																																
學校	50	150																																																																
國中以下	50	150																																																																
高(中)職	50	200																																																																
市場用地	50	240																																																																
公園用地、兒童遊樂場用地	15	30																																																																
公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																																																
機關用地	50	250																																																																
學校	50	150																																																																
國中以下	50	150																																																																
高(中)職	50	200																																																																
市場用地	50	240																																																																
公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																																																
機關用地	50	250																																																																
學校	50	150																																																																
國中以下	50	150																																																																
高(中)職	50	200																																																																
市場用地	50	240																																																																

原條文				補辦公展條文 (依新北市都委會第60次會議修正)				市都委會 專案小組意見				市都委會 會議	
停車場用地	平面	10	240	校下 高(中) 職	50	200	市場用地	50	240	公園用地、兒童遊樂場用地	15	30	
	立體	80								停車場用地	平面	10		240
變電所用地	50		250	停車場用地	平面	10	變電所用地	50	250	變電所用地	50	250	
	註：應採屋內型設計，申請建築時應自基地境界線退縮5公尺種植喬木及綠化。													立體	80	240	註：應採屋內型設計，申請建築時應自基地境界線退縮5公尺種植喬木及綠化。
各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。				各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。				【修正理由】 1.條次修正。 2.為全市性土地使用分區管制要點統一，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正。 3.廣場兼停車場用地之認定係依前項使用分區為主，其建蔽率及容積率回歸施行細則規定。					
六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下： (一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。				五、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，除依施行細則第41條(附表二)規定辦理外，其餘依下列規定如下設置： (一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。				修正後通過。 修正內容： 五、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，除依施行細則第41條(附表二)規定辦理外，其餘依下列規定如下設置： (一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。				依專案小組建議意見通過。	
土地使用種類	前院淨深度(公尺)	側院淨深度(公尺)		土地使用種類	前院淨深度(公尺)	側院淨深度(公尺)		土地使用種類	前院淨深度(公尺)	側院淨深度(公尺)			
住宅區	3.00	不予規定			住宅區	3.00	不予規定		住宅區	3.00	不予規定		
商業區	3.00	不予規定		乙種工業區	3.00	2.00		商業區	3.00	不予規定			
乙種工業區	3.00	2.00				乙種工業區	3.00	2.00		加油站專用區	3.00		3.00
機關用地	4.00	4.00		住宅區	3.00	不予規定		註：與相鄰商業區部分至					

原條文			補辦公展條文 (依新北市都委會第 60 次會議修正)			市都委會 專案小組意見			市都委會 決議		
學校用地	6.00	6.00	商業區 3.00 不予規定	乙種工業區 3.00 2.00	3.00 3.00 註：與相鄰不同土地使用分區間，應設不小於 10 公尺寬度之隔離帶，其建築基地內建築物鄰接或面向不同使用分區，如有妨礙觀瞻之設施，應有適當之遮蔽處理與設計。	機關用地	3.00	3.00	少留設 5 公尺以上，並應連續種植樹木其建築基地內建築物鄰接或面向不同使用分區，如有妨礙觀瞻之設施，應有適當之遮蔽處理與設計。		
市場用地	臨接道路部分退縮 4.00 以上建築					機關用地	3.00	3.00			
公園用地、兒童遊樂場用地	10.00	10.00				學校用地	不予規定	不予規定			
加油站專用區	3.00	3.00				市場用地	3.00	3.00			
變電所用地	6.00	3.00				公園用地、兒童遊樂場用地	10.00	10.00			
<p>(二) 基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。</p> <p>(三) 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖 2】</p> <p>(四) 應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p> <p>(五) 甲種工業區嗣後新建、增建、改建時均需自其分區或基地境界線起退縮 5 公尺(含)以上建築，特種工業區需自其分區或基地境界線起退縮 10 公尺(含)以上建築，退縮部分應予綠美化(除面臨建築線部分外必要時可以平均退縮深度計算之)，並提出污染處理計畫。</p> <p>(六) 基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內</p>	<p>加油站專用區</p>	機關用地				3.00	3.00	變電所用地		3.00	3.00
		機關用地				3.00	3.00	學校用地		不予規定	不予規定
		學校用地				不予規定	不予規定	市場用地		3.00	3.00
		市場用地				3.00	3.00	公園用地、兒童遊樂場用地		10.00	10.00
		公園用地、兒童遊樂場用地				10.00	10.00	廣場兼停車場用地		3.00	不予規定
		廣場兼停車場用地	3.00	不予規定	變電所用地	3.00	3.00				
			<p>(二) 基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。住宅區面臨</p>			<p>(二) 基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。住宅區面臨</p>					
			<p>(三) 前款應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p>			<p>(三) 前款應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p>					
			<p>(四) 甲種工業區嗣後新建、增建、改建時約需自其分區或基地境界線起退縮 5 公尺(含)以上建築，特種工業區需自其分區或基地境界線起退縮 10 公尺(含)以上建築，退縮部分應予綠美化(除面臨建築線部分外必要時可以平均退縮深度計算之)，並均應提出污染處理計畫。</p>			<p>(四) 甲種工業區嗣後新建、增建、改建時約需自其分區或基地境界線起退縮 5 公尺(含)以上建築，特種工業區需自其分區或基地境界線起退縮 10 公尺(含)以上建築，退縮部分應予綠美化(除面臨建築線部分外必要時可以平均退縮深度計算之)，並均應提出污染處理計畫。</p>					
			<p>(六) 基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院</p>			<p>(六) 基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院</p>					

原條文	補辦公展條文 (依新北市都委會第 60 次會議修正)	市都委會 專案小組意見	市都委會 決議
<p>建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。</p>	<p>計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。 【詳見附圖 2-1】</p> <p>(三)前款應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p> <p>(四)甲種工業區嗣後新建、增建、改建時約需自其分區或基地境界線起退縮 5 公尺(含)以上建築，特種工業區需自其分區或基地境界線起退縮 10 公尺(含)以上建築，退縮部分應予綠美化(除面臨建築線部分外必要時可以平均退縮深度計算之)，並均應提出污染處理計畫。</p> <p>(六)基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「新北市畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公</p>	<p>致基地內建築物深(寬)度不足「新北市畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。</p> <p>【修正理由】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.條次修正。 2.為避免影響加油站專用區之整體規劃以及考量鄰近商業區環境，且求土管一致性，建議比照五股都市計畫(洲子洋地區)細部計畫土管規定辦理，新增加加油站專用區與鄰地隔離帶規定。 3.配合施行細則第 41 條規定酌予刪除或修正。 4.計畫書與本要點所載分區用地名稱應一致，請增列廣場兼停車場用地。 5.附圖一騎樓線等相關位置請再酌予修正。 	

原條文	補辦公展條文 (依新北市都委會第 60 次會議修正)	市都委會 專案小組意見	市都委會 決議
<p>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「臺北縣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。</p> <p>(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。</p> <p>(二) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九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五十九條所述第一類者，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。 <p>(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。</p>	<p>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「<u>臺</u>新北市縣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。</p> <p>(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。</p> <p>(二) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九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五十九條所述第一類者，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。 <p>(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</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>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，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）同意，得比照「<u>臺</u>新北市縣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。</p> <p>(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。</p> <p>(二) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九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五十九條所述第一類者，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。 <p>(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並設置於室內者，得免計容積樓地板面積。</p> <p>【修正理由】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 條次修正。 2. 依施行細則第 42 條規定修正，並配合新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法，修正適用法源。 3. 配合全市性統一修正都設會名稱。 4. 有關條文第 3 項自行車位留設及設置室內供公眾使用免計容積之規定，五股地區目前現況無捷運站及 	<p>依專案小組建議意見通過。</p>

原條文	補辦公展條文 (依新北市都委會第 60 次會議修正)	市都委會 專案小組意見	市都委會 決議
	委員會要求應並設置於室內者，得免計容積樓地板面積。	火車站，爰將相關條文予以刪除。	
八、本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。	(刪除)	修正後通過。 修正內容： (刪除) 【修正理由】 適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，爰刪除本條文。	依專案小組建議意見通過。
--	七、本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、廣場四項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。	修正後通過。 修正內容： 七、本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、廣場四項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。 【修正理由】 1.新增條文 2.為鼓勵公園、兒童遊樂場、綠地、廣場四項開放性公共設施用地優先開闢，爰新增本條文。	依專案小組建議意見通過。
未分章節	參、容積獎勵事項	修正後通過。 修正內容： <u>參、容積獎勵事項</u> 【修正理由】 1.增訂章節名稱及架構。 2.基於全市土地使用管制一致性，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正，增訂章節名稱及架構，藉以區別管制類型並據以整編條文。	依專案小組建議意見通過。
九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施： (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 (二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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	(刪除)	修正後通過。 修正內容： <u>八、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施或公眾使用空間，並經都設會同意後，始得依施行細則第 48 條第 3 項第 4 款之容積獎勵規定辦理。</u> <u>得於計畫書訂定下列獎勵措施：</u> <u>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</u> <u>(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準</u>	依專案小組建議意見通過。

原條文	補辦公展條文 (依新北市都委會第 60 次會議修正)	市都委會 專案小組意見	市都委會 決議
<p>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設立公益性基金管理營運者。</p> <p>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。</p> <p>(三) 凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p> <p>(四) 建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。</p>		<p>容積之 30% 為限。</p> <p>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設立公益性基金管理營運者。</p> <p>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。</p> <p>(三) 凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p> <p>(四) 建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。</p> <p>【修正理由】</p> <p>1.回歸「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條第 3 項第 4 款及第 4 項規定，公益性設施容積獎勵需於都市計畫書內規定方能適用，故本條文應於土管內載明適用前開細則設置公益性設施獎勵，並納入容積獎勵章節。</p> <p>2.為管控本計畫區之土地發展，爰此增列需經都設會同意後方適用容積獎勵規定之相關內容。</p>	
<p>十、為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之重建，屬商業區及住宅之建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫經提送新北市都市設計審議委員會通過者，得予以容積獎勵：</p> <p>(一) 申請重建之建築基地至少有一條所臨道路寬度應達 8 公尺，且臨 8 公</p>	(刪除)	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容： (刪除)</p> <p>【修正理由】</p> <p>考量施行細則第 47 條第 2 項內容為全市性統一執行規定，後續執行亦可依該執行原則辦理，且為避免該執行原則修訂，本要點須配合辦理都市計畫變更，爰刪除本條文。</p>	依專案小組建議意見通過。

原條文		補辦公展條文 (依新北市都委會第 60 次會議修正)	市都委會 專案小組意見	市都委會 決議
尺以上道路寬度之總長度應達 20 公尺。 (二) 基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定：				
現況樣態	基地規模	建築配置	獎勵額度	
30 年以合法建築坐落之基地與其他土地上違章建築物投影面積計申請重建面積之三分之一，其中 30 年以合法建築坐落之基地應達前述面積和之二分之一。	500 平方公尺以上	擇一適用 1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬(不含造型版、雨遮)4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。 2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 3 公尺。 3. 基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減 10%。 4. 基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢建築物間之距離及同一幢內不相連之兩棟建築物間之距離應達 8 公尺。 5. 基地透水面積≥法定空	20 %	

原條文	補辦公展條文 (依新北市都委會第 60 次會議修正)	市都委會 專案小組意見	市都委會 決議
<p>地 面 積 ×80%。</p> <p>1.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬(不含造型版、雨遮)4公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。</p> <p>2.與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 1.5 公尺，且總平均達 3 公尺。</p> <p>15%</p> <p>註 1：本表所訂「其他土地之違章建築物」，以民國 81 年 1 月 10 日前建造完成者為限。 註 2：如現有巷道經指定建築線者，應自建築線開始退縮留設計算。</p> <p>屬下列情形之一者，不適用本點獎勵： (一) 基地涉及公辦更新範圍者。 (二) 基地涉及經市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者。 (三) 申請都市更新條例相關容積獎勵者。 本點退縮面積不得重複申請建築技術規則所訂開放空間相關獎勵。</p>			
<p>十一、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠</p>	<p>八、建築基地得依施行細則規定申請設置公</p>	<p>修正後通過。 修正內容：</p>	<p>依專案小組建</p>

原條文	補辦公展條文 (依新北市都委會第 60 次會議修正)	市都委會 專案小組意見	市都委會 決議
<p>建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6% 之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。申請者並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，且申請使用執照時，應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。前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(一) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(二) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(三) 依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。</p>	<p><u>益性設施及取得綠建築等級之相關容積獎勵；綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6% 之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。申請者並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，且申請使用執照時，應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。前項其中申請綠建築容積獎勵其保證金退還方式依下列規定辦理：</u></p> <p>(一) <u>依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。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 2 年內，取得綠建築標章且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金。</u></p> <p>(二) <u>未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。前項保證金退還方式，依下列規定：</u></p> <p>1. <u>依期限取得該等級綠建築標章 6 年者，保證金無息退還。</u></p> <p>2. <u>未依限取得黃金級以上綠建築標章</u></p>	<p>九、<u>建築基地得依施行細則規定申請設置公益性設施及取得綠建築等級之相關容積獎勵；綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6% 之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。申請者並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，且申請使用執照時，應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。前項其中申請綠建築容積獎勵其保證金退還方式依下列規定辦理：</u></p> <p>(一) <u>依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。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 2 年內，取得綠建築標章且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金。</u></p> <p>(二) <u>未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。前項保證金退還方式，依下列規定：</u></p> <p>1. <u>依期限取得該等級綠建築標章 6 年者，保證金無息退還。</u></p> <p>2. <u>未依限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</u></p> <p>3. <u>依限取得黃金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 5 倍之金額後，無息退還。</u></p> <p>(三) <u>依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。</u></p> <p>【修正理由】條次修正。</p>	<p>議意見通過。</p>

原條文	補辦公展條文 (依新北市都委會第 60 次會議修正)	市都委會 專案小組意見	市都委會 決議
	<p>者，保證金不予退還。</p> <p>3.依限取得黃金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5倍之金額後，無息退還。</p> <p>(三) 依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。</p>		
<p>十二、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%：</p> <p>(一) 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。</p> <p>(二) 與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。</p> <p>(三) 基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。</p> <p>(四) 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。</p>	(刪除)	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容： (刪除)</p> <p>【修正理由】 因提升都市防災性係全民權力及義務，且配合施行細則之規定，爰停止適用該項獎勵。</p>	依專案小組建議意見通過。
--	<p>九、<u>僅商業區建築基地提供開放空間且符合下列各目規定者，得依建築技術規則建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。</u></p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容： 十、<u>僅商業區建築基地提供開放空間且符合下列各目規定者，得依建築技術規則建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」，並經都設會同意後，予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。</u> (一) 開放空間不得與相關規定應開</p>	依專案小組建議意見通過。

原條文	補辦公展條文 (依新北市都委會第 60 次會議修正)	市都委會 專案小組意見	市都委會 決議
	<p>(一) <u>開放空間不得與相關規定應開放供公眾使用面積重複計算。</u></p> <p>(二) <u>開放空間面積之有效面積計算如下：</u> <u>若 B+C+D=A，則以 B 計算之有效面積乘以 3 分之 2。</u> <u>若 B+C+D>A，則超出 A 面積計算之有效面積（即 B-(A-C-D)）無須折減，不足 A 面積計算之有效面積（即 A-C-D）須乘以 3 分之 2。</u> <u>A：基地面積最小應留設法定空地面積（基地面積×（1-法定建蔽率））</u> <u>B：開放空間使用面積</u> <u>C：相關規定應開放供公眾使用面積</u> <u>D：非屬開放空間之法定空地面積</u></p> <p>(三) <u>申請人應依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定，捐贈予公共開放空間管理維護基金。</u></p> <p>(四) <u>若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</u></p>	<p>放供公眾使用面積重複計算。</p> <p>(二) <u>開放空間面積之有效面積計算如下：</u> <u>若 B+C+D=A，則以 B 計算之有效面積乘以 3 分之 2。</u> <u>若 B+C+D>A，則超出 A 面積計算之有效面積（即 B-(A-C-D)）無須折減，不足 A 面積計算之有效面積（即 A-C-D）須乘以 3 分之 2。</u> <u>A：基地面積最小應留設法定空地面積（基地面積×（1-法定建蔽率））</u> <u>B：開放空間使用面積</u> <u>C：相關規定應開放供公眾使用面積</u> <u>D：非屬開放空間之法定空地面積</u></p> <p>(三) <u>申請人應依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定，捐贈予公共開放空間管理維護基金。</u></p> <p>(四) <u>若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</u></p> <p>【修正理由】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 新增條文 2. 為鼓勵商業區設置供公眾使用之開放空間，爰於土管載明商業區得申請開放空間獎勵之規定。 3. 有關開放空間面積之有效面積計算方式參酌 102 年 5 月 9 日本市都市計畫委員會第 32 次會議之報告案：「變更新北市三重等 21 處都市計畫（土地使用分區管制要點）（專案通盤檢討）（草案）」決議辦理。 4. 基於全市土地使用管制一致性，修正適用規定。 5. 為管控本計畫區之土地發展，爰此增列需經都設會同意後方適用容積獎勵規定之相關內容。 	
十三、屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事	(刪除)	修正後通過。 修正內容：	依專案小組建

原條文	補辦公展條文 (依新北市都委會第 60 次會議修正)	市都委會 專案小組意見	市都委會 決議												
變遭受損壞，經新北市 政府判定為危險建築物 有立即拆除重建必要 者，依下列公式核計獎 勵容積。 $A=B \times 10\%$ A：獎勵容積 B：該棟（幢）危險建 築物所座落基地之基準 容積		（刪除） 【修正理由】 考量細則已有相關規定，爰不再另行 訂定。	議意見 通過。												
十四、為提升都市保水性能， 建築基地之實際開挖率符 合下列規定，得依下表規定 獎勵容積： <table border="1" data-bbox="151 766 539 1099"> <thead> <tr> <th>法定開挖率 －實際開挖 率（%）</th> <th>獎勵額度（%）</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table>	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	（刪除）	修正後通過。 修正內容： （刪除） 【修正理由】 考量細則第 48 條已停止適用降低開 挖率獎勵。	依專案 小組建 議意見 通過。
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														
十五、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，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 %。	（刪除）	修正後通過。 修正內容： （刪除） 【修正理由】 1.因創新性建築係建築物透過設計之 概念，並可回歸市場機制提升其價 值，無須再特別獎勵。 2.創新建築、技術或工法並無具體指 標或衡量標準，認定困難，同時為 避免容積獎勵機制浮濫，有礙社會 觀感，建議予以刪除。	依專案 小組建 議意見 通過。												
十六、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%： （一）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%。 （二）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	（刪除）	修正後通過。 修正內容： （刪除） 【修正理由】 1.考量目前應配合降低容積獎勵上限 之政策方向，容積獎勵不宜再行放 寬。 2.另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 性污染建築物之容積上限施行細 則已有相關規定，爰刪除本條文， 回歸施行細則第 47 條規定。	依專案 小組建 議意見 通過。												

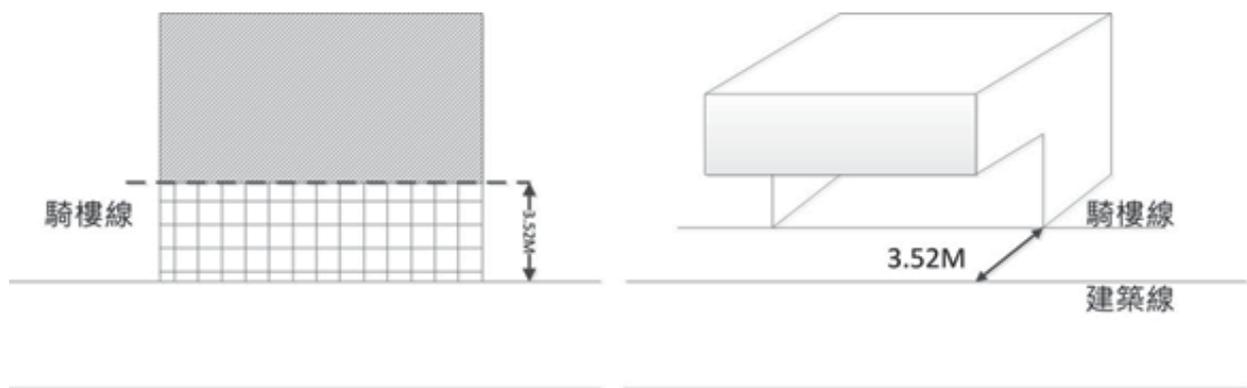
原條文	補辦公展條文 (依新北市都委會第 60 次會議修正)	市都委會 專案小組意見	市都委會 決議
<p>過基準容積之 80%。</p> <p>(三) 建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。</p>			
<p>十七、下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：</p> <p>(一) 申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺。</p> <p>(二) 廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 平方公尺以上者。</p> <p>(三) 工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。</p> <p>(四) 都市更新單元。</p> <p>(五) 申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。</p> <p>(六) 樓地板面積 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。</p> <p>(七) 採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。</p> <p>(八) 其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。</p>	(刪除)	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容： (刪除)</p> <p>【修正理由】 考量施行細則第 45 條已有相關規定，刪除本條文，回歸施行細則規定。</p>	依專案小組建議通過。
未分章節	肆、都市設計管制事項。	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容： 肆、都市設計管制事項。</p>	依專案小組建議意見

原條文	補辦公展條文 (依新北市都委會第 60 次會議修正)	市都委會 專案小組意見	市都委會 決議
		<p>【修正理由】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.增訂章節名稱及架構。 2.基於全市土地使用管制一致性，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正，增訂章節名稱及架構，藉以區別管制類型並據以整編條文。 	通過。
<p>十八、公園、綠地、廣場、兒童遊樂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值花草樹木面積者，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；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上，樹穴直徑不得小於 1.5 公尺；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。</p>	<p>十、公園、綠地、廣場、兒童遊樂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，其他建築基地內實設空地和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值花草樹木面積者，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。</p> <p>前項基地綠化依施行細則第 43 條規定辦理外，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；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上，樹穴直徑不得小於 1.5 公尺；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。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>十一、公園、綠地、廣場、兒童遊樂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，其他建築基地內實設空地和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值花草樹木面積者，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。</p> <p>前項基地綠化依施行細則第 43 條規定辦理外，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；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上，樹穴直徑不得小於 1.5 公尺；但經 <u>新北市都市設計審議委員會</u>另有決議者，得依決議辦理。</p> <p>【修正理由】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.條次修正。 2.考量本條文第 1 項，施行細則第 43 條已有相關規定，爰予以刪除。 3.保留有關覆土深度、綠化面積等植栽綠化規定。 4.基於全市土地使用管制一致性，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正條文。 5.配合第六條規定修正為都設會簡稱。 	依專案小組建議意見通過。
--	十一、公共設施用地之法	修正後通過。	依專案

原條文	補辦公展條文 (依新北市都委會第 60 次會議修正)	市都委會 專案小組意見	市都委會 決議
	<u>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，不在此限。</u>	修正內容： <u>十二、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%，惟經都設會審議通過者，不在此限。</u> 【修正理由】 1.新增條文 2.基於全市土地使用管制一致性，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正。 3.針對公共設施用地之法定開挖率於予明訂，各土地使用分區之法定開挖率回歸「都市計畫法新北市施行細則」第 37 條規定。	小組建議意見通過。
十九、住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。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。	(刪除)	修正後通過。 修正內容： (刪除) 【修正理由】 考量施行細則第 37 條已有相關規定，刪除本條文，回歸施行細則規定。	依專案小組建議意見通過。
廿、凡面臨河川區並經指定退縮建築之基地，申請建築時應退縮 4 公尺(含)以上建築，退縮部分應綠美化並得計入法定空地。惟若因退縮致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。	<u>十二、凡面臨河川區並經指定退縮建築之基地，申請建築時應退縮 4 公尺(含)以上建築，退縮部分應綠美化並得計入法定空地。惟若因退縮致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣</u> <u>新北市畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</u>	修正後通過。 修正內容： <u>十三、凡面臨河川區並經指定退縮建築之基地，申請建築時應退縮 4 公尺(含)以上建築，退縮部分應綠美化並得計入法定空地。惟若因退縮致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣</u> <u>新北市畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</u> 【修正理由】 1.條次修正。 2.配合新北市畸零地使用規則，修正其適用法源。	依專案小組建議意見通過。
廿一、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，	<u>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</u>	修正後通過。 修正內容： (刪除)	依專案小組建議意見通過。

原條文	補辦公展條文 (依新北市都委會第 60 次會議修正)	市都委會 專案小組意見	市都委會 決議
<p>建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。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。</p>	<p>為造成地表逕流擴大，本計畫區範圍內之建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，依照本市相關規定辦理。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。</p>	<p>【修正理由】 考量新北市政府已於 105 年 12 月 28 日公布施行「新北市透水保水自治條例」，故建議回歸該條例之規範，不再贅訂。</p>	
<p>廿二、建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，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。前項所稱綠能設施為或設備係指下列設施而言：</p> <p>(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。</p> <p>(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。為達示範效果，公共(有)建藥物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。</p>	<p>(刪除)</p>	<p>修正後通過。 修正內容： (刪除)</p> <p>【修正理由】 考量施行細則第 44 條已有相關規定，刪除本條文，回歸施行細則規定。</p>	<p>依專案小組建議意見通過。</p>
<p>廿三、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計</p>	<p>十四、本要點若執行上有疑義時，得經新北</p>	<p>修正後通過。 修正內容：</p>	<p>依專案小組建</p>

原條文	補辦公展條文 (依新北市都委會第 60 次會議修正)	市都委會 專案小組意見	市都委會 決議
畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	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。 【修正理由】 維持原條文，僅條次修正。	議意見通過。
廿四、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。	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。	修正後通過。 修正內容： 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。 【修正理由】 維持原條文，僅條次修正。	依專案小組建議意見通過。



附圖一 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區

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樓

承辦人：吳欣怡

電話：本市境內1999、(02)29603456 分機7130

傳真：(02)89650936

電子信箱：aa7123@ms.ntpc.gov.tw

受文者：睿誼工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國104年12月11日

發文字號：新北府城審字第1042311746號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：0009CP7RQ)

主旨：檢送104年11月26日本市都市計畫委員會第60次會議紀錄1份，請查照。

正本：高主任委員宗正、邱副主任委員敬斌、張委員桂林、鄭委員晃二、洪委員啟東、胥委員直強、楊委員松齡、呂委員理德、林委員福居、黃委員台生、林委員青、洪委員鴻智、江委員穎慧、李委員得全、吳委員啟民、陳委員志銘、吳委員振發、孫委員振義、康委員秋桂、朱委員揚之、王委員聲威、新北市各議員、國防部軍備局、臺北市政府捷運工程局、新北市政府工務局、新北市政府地政局、新北市政府文化局、新北市政府民政局、新北市政府交通局、新北市政府新建工程處、新北市政府綠美化環境景觀處、新北市政府捷運工程處、新北市五股區公所、新北市泰山區公所、新北市中和區公所、睿誼工程顧問股份有限公司、規模工程顧問有限公司

副本：新北市政府城鄉發展局

2015-12-11
16:05:11

新北市都市計畫委員會第 60 次會議紀錄

時間：中華民國 104 年 11 月 26 日(星期四)下午 2 時

地點：本府 28 樓都委會會議室

主席：高主任委員宗正

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、主席致詞：略。

貳、報告事項：

一、確認市都委會第 59 次會議紀錄：

決議：1、審議案第 2 案「變更中和都市計畫(健康段 171 地號等 14 筆土地)(修訂事業及財務計畫)細部計畫案」修正會議決議：「查 102 年 3 月 28 日發布實施「擬定中和都市計畫(健康段 171 地號等 14 筆土地)細部計畫」案之事業及財務計畫規定公告實施後 3 年內申請建造執照、5 年內完成公共設施工程建設，本案已於 3 年內申請建造執照，惟因基地南側之大洋廠房尚未遷廠高壓電桿尚未遷移，致公共設施無法開闢。考量於總期程不變之情形下，將協議書規定公設應於 2 年內完成興闢部分，同意調整為於 5 年內完成公共設施工程建設。」，變更內容明細詳后附。

2、其餘確認。

補正：審議案第 4 案「變更北海岸風景特定區計畫(下員坑東側旅館區)細部計畫案」會議紀錄，市都委會審竣缺漏變更內容明細表，作業單位補正詳后附件。

二、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

參、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、變更五股都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案 暨擬定五股都市計畫細部計畫案。
- 二、變更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修正)案。
- 三、擬定中和都市計畫(既有發展地區)細部計畫案。
- 四、擬定板橋都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第一期路線)細部計畫。
- 五、擬定土城都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第一期路線)細部計畫。
- 六、擬定中和都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第一期路線)細部計畫。

伍、散會：下午4時5分

案由	變更五股都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案暨擬定五股都市計畫細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府。</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條。</p> <p>參、計畫緣起：</p> <p>變更五股都市計畫(第一次通盤檢討)案於民國 93 年 6 月 4 日發布實施迄今已逾 10 年，為使計畫內容符合目前實際發展需求、解決都市發展問題並因應未來都市發展趨勢，實有必要透過全盤考量本計畫地區實際狀況與未來發展需要加以修正與檢視，爰依都市計畫法第 26 條規定進行通盤檢討，以期在上位計畫之政策性指導及因應相關建設計畫之原則下，建構五股未來都市發展之藍圖。</p> <p>又五股地區之數值航測地形圖前於 88 年辦理測製，並於 95 年辦理修測作業，為更新都市計畫底圖及後續通盤檢討或個案變更之系統一致性、配合 101 年五股區 TWD97 地籍圖重測作業及整合歷年來發布實施之都市計畫及公告之樁位成果，辦理都市計畫重製作業。為使重製底圖同時供一般通盤檢討使用於重製作業完成後即進入審查作業，爰同時辦理「變更五股都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」。</p> <p>本案於民國 103 年 10 月 24 日起至民國 103 年 11 月 22 日止，公開展覽 30 天，並於民國 103 年 11 月 7 日上午 10 時及下午 2 時假本市五股區公所召開 2 場公開說明會，迄今陸續收到人民或機關、團體陳情意見共計 28 件，經民國 104 年 2 月 12 日、民國 104 年 4 月 2 日、民國 104 年 6 月 5 日、民國 104 年 7 月 16 日、民國 104 年 8 月 28 日、民國 104 年 9 月 14 日、民國 104 年 9 月 30 日及 104 年 10 月 28 日召開 8 次本市都市計畫委員會專案小組研商，並於民國 104 年 5 月 4 日至陳情地點現勘，現依都市計畫法定程序提請大會討論。</p> <p>肆、計畫範圍與面積：</p> <p>本計畫區位於新北市五股區行政轄區東南側，計畫範圍東至塹仔圳、南至大窠坑溪、北至獅子頭、西至林口台地山麓，全區以成泰路</p>		

(縣道 107 號)兩側為計畫範圍成南北狹長形，計畫面積共計 433.52 公頃。

伍、計畫年期：

現行計畫目標年為民國 100 年早已屆滿，本次檢討配合五股整體發展需要，依循上位計畫全國區域計畫與新北市區域計畫(草案)之指導，將計畫目標年設定為民國 115 年(公元 2026 年)。

陸、變更內容：

詳附件一「變更五股都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)暨擬定五股都市計畫細部計畫」案主要計畫變更內容明細表、附件二細部計畫變更內容明細表、附件三土地使用分區管制要點修訂前後對照表、附件四公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表及附件五規劃期間公民或團體陳情意見綜理表。

柒、辦理經過：

一、公開展覽及說明會

本案業於民國 103 年 10 月 27 日依本府北府城都字第 10319036061 號公告，相關資訊並於民國 103 年 10 月 24、25、26 日刊登於聯合報，自民國 103 年 10 月 24 日起至民國 103 年 11 月 22 日止，公開展覽 30 天，並於民國 103 年 11 月 7 日上午十時及下午二時假本市五股區公所召開 2 場公開說明會。

二、本市都市計畫委員會專案小組研商

本案於民國 104 年 2 月 12 日、民國 104 年 4 月 2 日、民國 104 年 6 月 5 日、民國 104 年 7 月 16 日、民國 104 年 8 月 28 日、民國 104 年 9 月 14 日、民國 104 年 9 月 30 日及 104 年 10 月 28 日召開 8 次本市都市計畫委員會專案小組研商，並於民國 104 年 5 月 4 日至陳情地點現勘，研商結論如下：

(一)民國 104 年 2 月 12 日第 1 次專案小組研商

1. 本次通檢原則不作大幅度之變動，但應進行必要的調整，且研究、檢討範圍應擴大至周遭相關都市計畫，不局限於計畫範圍內，如交通系統應配合鄰近計畫區作一整體性的檢討，路網的思考應跨

說

越計畫範圍。此外，應思考本計畫與擴大五股都市計畫案之間競合與協調，如新五路東側屬擴大五股案之範圍，本案應如何回應...等相關課題，其相關規劃應納入考量。另應思考本計畫區之發展定位，擬定願景及方向。

2. 人口分析之過程內容應更詳盡，如蒐集生活圈、產業關聯分布及人口移動、增加因素等資訊，依前開資訊為依據，檢討本計畫案之人口，進而檢視周遭公共設施服務水準。
3. 農業區及文高用地之議題，待農業區區徵案有進度或結論，日後小組再納入討論。
4. 永續發展之目標應落實於計畫之中，其與都市計畫之連結應更清楚，包含防災部分，如斷層之影響、災害產生時相關因應措施等建議應於計畫內敘明，前端整體計畫檢討將原則訂定清楚，後續土管之訂定方有所本。

明

(二)民國 104 年 4 月 2 日第 2 次專案小組研商

1. 學校用地劃設問題（文高、文中二用地）
 - (1) 本計畫區人口呈增加之趨勢，文中二應有其劃設需求，雖其區位較為不佳，仍建議保留文中二用地，以利日後規劃使用。
 - (2) 現農業區區段徵收案規劃內容將文高用地納入區徵範圍，並另擇地劃設完全中學用地，惟應思考日後完全中學開闢完成後與現有五股國中間之競合關係。
 - (3) 本計畫區學校用地之劃設為本次通檢之一大課題，請作業單位與規劃單位與教育局作完整討論，確認日後規劃方向。
2. 農業區區徵案及擴大五股案是否納入本次通檢討論
 - (1) 擴大五股案因尚在規劃階段，其相關期程恐難與本次通檢配合，建議可將其規劃內容納入參考，惟該案不納入本次通檢討論。
 - (2) 農業區區段徵收案已至期末階段，其相關規劃內容較為具體且發展方向已大致確認，建議將其內容納入本次通檢案討論。另現有規劃方案內容，完全中學用地配置造成商業區之不連續，是否調整用地區位維持商業帶之完整性，請規劃單位參考。
3. 細部計畫及土地使用分區管制內容

(1) 建議於訂定細部計畫時，將時間因素納入考量，如整併計畫何時完成、周邊其他計畫案相關完成期程，如相關計畫案發布實施之期程仍太過遙遠，本次通檢之細部計畫則應詳實制定。

(2) 新北市施行細則已訂定之條文，原則上於本案土管不再重複制定，惟綠建築及公益性獎勵等細則指定應表明部分，應於本案土管明確制定相關條文。此外，建議計畫區如有部分規定擬較細則嚴格，再予以訂定。至獎勵內容是否需全數納入，亦應思考本計畫區之所需及定位後再行評估。

4. 計畫人口

計畫人口部分請再行推估，農業區區段徵收人口是否納入、計畫人口之範圍、包含內容為何及計畫周邊之過往、通勤人口等，請再納入考量。

(三) 民國 104 年 6 月 5 日第 3 次專案小組研商(人陳列席)

1. 人陳編號第 2 案

(1) 本案現況為既成道路，日後應仍作既成道路使用，後續分區變更與否，應無影響其現況使用，惟對地主權益有所影響，爰建議維持原分區(住宅區)使用。

(2) 本案變更與否其供道路使用之功能應不變，惟應考量其變更後，地主權益之影響，其變更與否對民眾權益上之影響為何，其優缺點應詳細分析後向民眾妥為說明。

(3) 本案道路主要為當地居民使用，無穿越性功能，其變更與否所影響部分，應為未來改建時地主權益是否喪失、其權益影響為何，對當地居民應無影響。

(4) 本案後續俟計畫區現有道路變更檢討原則討論後再行討論，惟應調查本案所涉地主意願，並針對用地變更與否，其相關權益、優缺點，如日後建築線指定、容積移出等內容進行分析，除供委員審議參考，並可讓民眾了解其權益變更之情形。

2. 人陳編號第 3 案

(1) 本案是否需動用計畫手段將用地變更，如變更為公共設施用地，後續可由政府機關徵收，如維持原分區，地主權益如何保障，其

稅務是否可減免。

- (2) 建議再行檢討本案重製、套繪過程，並了解建照核發之過程。又建照核發過程中，該筆 599 地號土地如何認定，是否為該建築基地之法定空地，如為法定空地，變更為道路用地之後續問題應納入考量。
- (3) 凌雲路現已開闢，本案土地如日後需徵收，送內政部尚有公益性必要性之問題，如採計畫變更為道路用地，日後取得亦是問題，此用地是否可由政府價購取得，以符實際使用狀況，亦避免計畫變更後續衍生之問題。
- (4) 請釐清本案重製套繪、建築線指定及建照核發之過程，並請確認建照地籍範圍、陳情人地籍權屬範圍以及道路開闢徵收之情況，前開內容彙整後供本案後續審議參考。

3. 人陳編號第 4 案

- (1) 本案應屬細部計畫道路問題，建議日後納細部計畫討論。
- (2) 都市計畫規劃配置有其一定之原則及方式，單為一筆土地辦理變更似有不妥。
- (3) 本案周邊公一用地屬刻正辦理五股農業區區段徵收案，現行方案將於乙種工業區側規劃道路，應可解決日後乙種工業區內如需開發建築之建築線指定等問題，爰本案不予採納。

4. 人陳編號第 5 案

- (1) 本案周邊社區尚未發展，是否有相關需求應再行評估。又依目前規劃內容，商場規劃 3000 平方公尺，遠超過多目標辦法第 10 條公共設施用地多目標作商場使用，樓地板面積不得超過 1000 平方公尺之規定。游泳池部分建議可設置於鄰近之德音國小，其後續可產生之效益將更為可觀。
- (2) 立體停車場開闢之財源從何而來，其財務是否可行，又基地位屬洲子洋重劃區，周邊尚未開闢完成，後續營運並無效益，建議本案應先經市府內部評估是否確有需求，再行辦理分區變更事宜。
- (3) 如地方確有相關需求，應由新北市政府提出需求及相關經費來源等評估內容再行辦理後續都市計畫變更程序。又停車場用地之規

劃原係為紓解周遭環境之交通問題，惟後續因財務計畫等之考量，變質為商場，除無法滿足周邊停車需求，反造成新的交通問題；又此基地周遭均為商業區，目前多作豪宅使用，無提供一般基本商業設施，本案規劃大面積商場是否有其需求應妥為考量。且多目標使用可能的龐大量體恐對都市景觀有不利影響。

(4) 本案基地周邊均為過境交通，其交通量繁重，社區公共設施設置於此交通節點，對年邁及行動不便之使用者，恐有安全上之疑慮。

(5) 綜合以上意見，本案不予採納。

5. 人陳編號第 6 案

(1) 以都市計畫規劃整體角度，機關用地並不只供國防部使用，應先了解其他機關是否有用地需求，又此類變更案，政府機關與一般私人之要求應一致，均應要求回饋，如本案後續變更為住宅區，則應比照私人辦理之相關規定回饋，建議國防部與新北市政府共同擬定回饋方案，比照公共設施減半徵收方案，俟方案確認後再行討論。

(2) 建議此用地於計畫變更之空窗期可規劃臨時使用之停車場，除解決五股地區之交通問題，軍方亦可獲得部分財源。

(3) 本案如軍方無使用需求，建議回歸都市計畫，配合地區發展及公共設施需求，變更為適當分區及公共設施用地。

(4) 本案後續請就上開內容研擬可行方案後再行討論。

6. 人陳編號第 7 案

(1) 本案變更並無意義，不變亦無影響，且都市計畫分區劃設亦有其原則，應思考零星水溝用地劃設之合理性，且權屬單位應負管理責任，而非透過都市計畫變更解決管理問題。

(2) 本案「堅貞營區」現正常使用範圍，維持原分區機關用地，餘圍牆外用地部分建議暫予保留，俟相關單位協調後再行討論。

7. 人陳編號第 8、9 案

(1) 水利法為特別法，經水利法指定之區域，都市計畫規劃上一般均配合辦理變更事宜。

(2) 本案原則依水利局所提內容通過，惟仍建議水利局將觀音坑溪之治理計畫及完整圖冊提供予五股區公所，除可供民眾查閱外，亦可透過里長讓民眾對計畫內容更為了解。此外相關補償措施應一併敘明，因本案涉及民眾權益甚大，爰相關內容應讓民眾充分了解。

8. 人陳編號第 10、11 案

本案請水利局儘速研議治理計畫檢討方案後再行討論。

9. 人陳編號第 12、13、14 案

(1) 文高及公一用地現已併同南側農業區採跨區區段徵收方式辦理整體開發，建議該區徵案之土地及範圍、公共設施配置、文高用地後續配置等規劃內容應敘明清楚，以利本案對後續區段徵收案辦理方向之擬定。

(2) 本案建議暫予保留，俟後續教育局之用地需求及南側農業區規劃方案確認後，再行討論。

(3) 本次通檢或可採兩階段發布實施，已定案之內容可先發布實施，跨區區徵部分則暫不予變更，俟後續跨區區徵完成再行第二階段發布實施。

(4) 洲子洋地區文中二用地建議教育局應儘速思考該用地是否留用，如後續於南側農業區規劃完全中學，加上現有之五股國中，以現在少子化之趨勢，五股地區是否確有三間國中設置之需求，請教育局再行評估。

10. 規劃期間人陳案第 2 案

前於主要計畫變 7 案，就機關用地屬私人土地部分變更為住宅區原則通過，惟本案是否回饋，建議參酌新北市其他計畫區此類案件辦理之情形，請規劃單位將回饋之相關法令依據、一般處理原則及案例整理後，再行討論。

11. 規劃期間人陳案第 4 案

(1) 都市計畫係依法定書圖執行，雖陳情人自述其用地原為住宅區，後接獲土地逕為分割之訊息，部分土地已變更為保護區，惟實際位置仍應以都市計畫訂樁位置為主。

(2) 本案座落位置於林口及五股都市計畫交界處，由於林口特定區面積非常大，爰先前通檢辦理時通常以五股都市計畫範圍線為準。又都市計畫係以都市計畫圖為主，如樁位有誤則修正樁位，建議確認原都市計畫圖與樁位測定位置是否一致。

(3) 本案原則未便採納，惟請規劃單位及作業單位後續確認相關釘樁程序及後續訂正作業辦理之情形，是否影響陳情人之權益。

(四) 民國 104 年 7 月 16 日第 4 次專案小組研商

1. 主要計畫變更案編號第 7 案及第 11 案，詳表一市都委會專案小組意見欄。
2. 另陳情案件部分(人民或機關、團體陳情意見綜理表編號 3、6、7、8、9、10、11、15-1、15-2、17 案)詳表二市都委會專案小組意見欄，其餘陳情案件於下次會議續行討論。

(五) 民國 104 年 8 月 28 日第 5 次專案小組研商

1. 主要計畫變更案編號第 2 案，詳表一市都委會專案小組意見欄。
2. 細部計畫變更案編號第 2 案，詳表二市都委會專案小組意見欄。
3. 另陳情案件部分(人民或機關、團體陳情意見綜理表編號 1、2、16、19、20、21、22、23 案)詳表三市都委會專案小組意見欄，其餘陳情案件於下次會議續行討論。

(六) 民國 104 年 9 月 14 日第 6 次專案小組研商

1. 主要計畫變更案編號第 2、6、10、13、14、15 案及主要計畫補提變更案第 1、2、3 案，詳表一市都委會專案小組意見欄。
2. 細部計畫變更案編號第 1 案，詳表二市都委會專案小組意見欄。
3. 另陳情案件部分(人民或機關、團體陳情意見綜理表編號 15-1、15-2 案)詳表三市都委會專案小組意見欄。

(七) 民國 104 年 9 月 30 日第 7 次專案小組研商

1. 主要計畫變更案編號第 7 及 14 案專案小組意見，詳表一市都委會專案小組意見欄。
2. 細部計畫變更案編號第 3、4、5 案專案小組意見，詳表二市都委會專案小組意見欄。
3. 土地使用分區管制要點專案小組意見，詳表三。

	<p>4. 本次為鼓勵計畫區內設置供公眾使用之開放空間計畫內，擬於土管增列商業區得申請增設公共開放空間之建築容積獎勵之規定，惟本計畫區因斷層帶經過，相關容積獎勵之規定建議將地區環境因素納入考量，於下次會議再提出討論。</p> <p>(八) 民國 104 年 10 月 28 日第 8 次專案小組研商</p> <p>本案全數案件已於市小組階段討論完畢，後續提市都委會大會審議，第 1-8 次小組討論綜整內容如下：</p> <p>(1) 主要計畫變更案專案小組意見，詳表一。</p> <p>(2) 細部計畫變更案專案小組意見，詳表二。</p> <p>(3) 土地使用分區管制要點專案小組意見，詳表三。</p> <p>(4) 公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表，詳表四。</p> <p>(5) 規劃期間公民或團體陳情意見綜理表，詳表五。</p> <p>捌、人民或團體陳情反應意見：</p> <p>本案公開展覽後迄今陸續收到人民或機關、團體陳情意見合計 28 件，經提專案小組研商，研商意見詳附件四。</p> <p>玖、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
<p>決議</p>	<p>除以下各點外，餘依專案小組意見通過：</p> <p>一、有關土地使用分區管制要點內容修訂：</p> <p>(一) 考量土地使用管制一致性，配合本市近期都市計畫土地使用分區管制要點檢討變更案之通案條文，部分條文配合調整，同時增訂章節名稱及架構，藉以區別管制類型並據以整編條文。</p> <p>(二) 另有關商業區開放空間獎勵之相關規定，增列計算原則、設置公共藝術原則及開放空間面積之有效面積計算方式，前開計算方式參酌 102 年 5 月 9 日本市都市計畫委員會第 32 次會議之報告案：「變更新北市三重等 21 處都市計畫(土地使用分區管制要點)(專案通盤檢討)(草案)」決議辦理。</p>

(三)土管部分授權作業單位就條文內容再予檢核校對。

二、有關各變更內容文字、面積及圖表授權作業單位再行檢核，其餘依專案小組意見通過。

附件一 「變更五股都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）暨擬定五股都市計畫細部計畫」案主要計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
變1	計畫年期	民國100年	民國115年	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原計畫目標年為民國100年，經彙整現行計畫、上位及相關重大建設計畫之發展目標年並考量計畫推行時效與成效合理訂定之。 2. 為符合五股整體發展之需要，配合全國區域計畫及辦理中新北市區域計畫等計畫內容，調整計畫目標年為民國115年。 	照案通過。	依專案小組意見通過。
變2	計畫人口	54,000人	85,000人	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據人口分析及推估結果，高推估計畫區飽和人口約為88,065人，低推估計畫區飽和人口為82,345人。 2. 考量五股未來產業發展特性及趨勢，配合成長需求面與計畫供給面考量，予以訂定目標年民國115年之計畫人口為85,000人。 	修正通過。 修正事項 <u>計畫人口調整為75,000人。</u> 【理由】 <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量土地容許承载力、公共設施容納人口等因素，且本區尚有斷層經過，計畫人口之推估應於合理範圍內調整，避免無上限的增加。 2. 倘計畫人口之擬定僅為容納人口，而無管制措施，後續恐有使用分區用地不足，須提高容積、公共設施服務水準低落、現況交通問題加劇等問題，都市計畫不能僅朝擴張角度發展，應將各方因素及影響納入考量。 3. 依計畫人口檢核計畫內之公共設施比例，均有劃設不足之狀況，此部分是否有相關對策，如無對策是否應思考控制計畫人口之可行性。 4. 建議考量五股地區未來發展，推估計畫人口。避免過度發展，應將本計畫區可容納人口、公共設施服務水準及天然條件容許量等內容納入評估。 5. 考量區內人口移動之可能性及公共設施供給有限、交通系統之限制等因素，本計畫區計畫人口調整為75,000人，並建議於計畫書內敘明前開考量因素。 	依專案小組意見通過。

編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
變 3	全計 畫區	綠地用地 (0.40公頃)	住宅區 (23.05公頃)	<p>1. 本計畫屬市鎮計畫，主要計畫與細部計畫分別辦理，且現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)，為建立計畫管制層次，爰於本次通盤檢討將屬細部計畫內容者另定細部計畫管制之。有關細部計畫內容拆離原則如下：</p> <p>2. 實施地區</p> <p>(1) 主要計畫以原五股都市計畫範圍(含本次範圍檢討調整部分)為準。</p> <p>(2) 考量後續建立計畫管制層次，茲將五股都市計畫區內未實施細部計畫地區(剔除洲子洋地區)，擬定「五股都市計畫細部計畫」管制之，以為後續執行之依據。</p> <p>3. 計畫書內容依都市計畫法相關規定檢討辦理。</p> <p>4. 計畫圖內容</p> <p>(1) 都市計畫道路寬度12公尺(含)以上之計畫道路納入主要計畫，12公尺(未含)以下之計畫道路納入細部計畫。</p> <p>(2) 大學用地、高中(職)用地、大型公園、系統性綠(帶)、部份市場用地及供作全部計畫地區範圍使用之公共設施用地納入主要計畫；其他地區性之公共設施用地納入細部計畫。</p> <p>(3) 主要計畫道路包圍之住宅區、商業區、工業區合併為主要計畫街廓。</p> <p>(4) 前述列入細部計畫公共設施用地及道路用</p>	修正通過。 修正事項	依專案小組意見通過。
		機關用地 (0.38公頃)					原計畫	新計畫
		公園用地 (1.24公頃)			機關用地 (0.38公頃)	住宅區 (7.55公頃)
		文中用地 (5.16公頃)			道路用地 (5.76公頃)	
		文小用地 (5.52公頃)			人行步道用地 (1.15公頃)	
		道路用地 (5.76公頃)			市場用地 (0.26公頃)	
		人行步道用地 (1.15公頃)			人行廣場用地 (1.41公頃)	商業區 (3.20公頃)
		兒童遊樂場用地 (3.18公頃)			市場用地 (0.71公頃)	
		市場用地 (0.26公頃)			機關用地 (0.43公頃)	
		綠地用地 (0.42公頃)	道路用地 (0.65公頃)			
		乙種工業區 (0.42公頃)	【理由】			
		人行廣場用地 (1.41公頃)	1. 依都市計畫法第15條之規定，學校用地、大型公園、批發市場及供作全部計畫地區範圍使用之公共設施用地為主要計畫應表明事項，前開內容應維持於主要計畫層級，不宜納入細部計畫。			
		綠地用地 (0.08公頃)	2. 又倘依前開內容辦理主、細計拆離，公共設施不足的問題無法於主要計畫反映，考量地區發展及環境品質，仍請調整相關內容。			
		市場用地 (0.71公頃)				
		機關用地 (0.43公頃)				
		兒童遊樂場 用地 (0.46公頃)				
		商業區 (4.19公頃)				
道路用地 (0.65公頃)						

編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
		廣場兼停車場用地 (0.45公頃)		地者，於主要計畫圖係歸屬毗鄰土地使用分區。		
變 4	都市計畫圖重製前後調整各項面積及計畫總面積	詳表2-4與2-5、表7-3與表7-4。		<ol style="list-style-type: none"> 計畫圖重製前之現行計畫道路寬度、編號因計畫書、圖不符或計畫書誤植情形而予以訂正，詳表2-5之註1至註4。 配合都市計畫圖重製作業成果，以比例尺1/1000都市計畫重製成果圖為準，重新丈量各項土地使用分區、公共設施用地及計畫總面積，藉以修正其差異，以作為本次調整變更依據。 都市計畫圖重製前後各項土地使用分區、公共設施用地及計畫總面積之對照詳表7-3與7-4。 	照案通過。	依專案小組意見通過。
變 5	計畫區東北側農業區	農業區 (45.2064公頃) 綠地用地 (0.6344公頃)	河川區 (45.8408公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 依照內政部79年3月28日台(79)內營字第770792號函示：「都市計畫地區之河川治理計畫範圍土地，統一以『河川區』名稱劃定分區」，故配合變更。 二重疏洪道河川區域線業於民國99年公告，且範圍內土地皆已完成徵收，依經濟部水利署第十河川局建議依其用地範圍調整變更。 	照案通過。	依專案小組意見通過。
		道路用地 (2.1026公頃)	河川區兼供道路使用 (2.1026公頃)			
變 6	加油站專用區東側及南側	加油站專用區 (0.1853公頃)	農業區 (0.1853公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 依台灣中油股份有限公司油品依行銷事業部台北營業處102年7月4日北行政發字第10201176980號函內容，按實際發展現況及土地權屬範圍調整變更。 變更農業區為加油站專用區部分，經查農 	照案通過。 【理由】 <ol style="list-style-type: none"> 本案變更範圍五股段1002地號面積疏漏部分農業區，惟考量都市計畫分區之劃設有其原則，倘逕依土地權屬範圍變更分區，對都市發展並無助益，後續反衍生更多問題，本 	依專案小組意見通過。

編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議				
		原計畫	新計畫							
		農業區 (0.0259公頃)	加油站專用區 (0.0259公頃)	業區土地公告現值高於加油站專用區，考量變更後土地價值降低，應與利得回饋情形不同，惟仍應依農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法相關規定辦理回饋金繳納事宜。	案變更範圍維持公展內容，不予變更。該地號土地畸零部份宜俟都市計畫發布實施後自行辦理分割事宜。 2. 有關本案加油站專用區是否應設置隔離帶之規定，請研擬後於土地使用分區管制要點提出討論。					
變7	機六用地	機關用地 (0.1364公頃)	住宅區 (0.1364公頃)	1. 依軍備局及民眾陳情意見，依都市計畫規劃原意配合實際發展現況及土地權屬範圍調整變更，以軍方圍牆線範圍(即地籍權屬範圍)劃為機關用地，餘應比照毗鄰分區變更為住宅區。 2. 該營區圍牆係於42年依照地籍範圍興建，範圍內未徵收之私有地當初應非屬軍方使用需求範圍，故依都市計畫規劃原意調整為住宅區部分應無涉回饋事宜。	修正通過 修正事項 <table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地 (0.1364公頃)</td> <td>住宅區(附) (0.1364公頃)</td> </tr> </tbody> </table> <p>附帶條件： 1. 本案回饋內容比照「新北市政府受理都市計畫公共設施保留地申請檢討變更作業要點」之回饋計畫比例。 2. 回饋內容由市府與土地所有權人於都市計畫發布實施時前簽訂協議書。倘未能於都市計畫發布實施前完成協議書之簽訂，則維持原使用分區。</p> <p>【理由】 1. 本案自60年10月5日「五股都市計畫案」發布實施即為機關用地，迄今尚無變更。 2. 經查60年五股都市計畫書並無針對機六用地詳細說明，另查74年及79年之公共設施用地通盤檢討計畫書，內容針對機六用地部分，均載明為軍事用地，其面積與現行都市計畫內容一致，爰當時應有相關使用需求。</p>	原計畫	新計畫	機關用地 (0.1364公頃)	住宅區(附) (0.1364公頃)	依專案小組意見通過。
原計畫	新計畫									
機關用地 (0.1364公頃)	住宅區(附) (0.1364公頃)									

編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
					3. 本案變更非屬重測、地籍調整之情形，如僅依實際使用現況等理由不須回饋，恐較牽強。原都市計畫將其劃為機關用地應有其考量，而非當初都市計畫之疏誤。 4. 基於公平原則，本案應依相關辦法辦理回饋事宜，建議以住宅區附帶條件方式辦理，並應於本計畫發布實施前與土地所有權人完成協議書簽訂事宜。 5. 考量五股都市計畫區公共設施不足之問題，回饋部分建議作鄰里性公園或公共設施供地方使用。	
變8	觀音坑溪	住宅區 (0.5213公頃) 農業區 (0.0009公頃) 道路用地兼供快速公路使用 (0.0528公頃) 道路用地(供快速公路使用) (0.0212公頃) 道路用地 (0.0747公頃) 綠地 (0.0106公頃)	河川區 (0.5222公頃) 河川區兼供道路使用 (0.1593公頃)	1. 依照內政部79年3月28日台(79)內營字第770792號函示：「都市計畫地區之河川治理計畫範圍土地，統一以『河川區』名稱劃定分區」，故配合變更之。 2. 依據新北市政府水利局103年6月10日北水河計字第1031005668號函示內容，觀音坑溪治理計畫業經經濟部核定，惟考量新北市政府地政局刻正辦理地籍重測作業，且部分範圍(忠義橋上游段部分)未位於前述103年度重測範圍，故尚未公告。	暫予保留。 【理由】 1. 觀音坑溪治理計畫業經經濟部水利署核定，爰河川區範圍應以核定公告之河川治理線為主。 2. 惟本案因尚未完成法定公告程序，爰變更內容原則通過，惟暫予保留，俟觀音坑溪治理計畫公告後，再行辦理相關分區變更事宜。 3. 前開河川治理線倘於發布實施時尚未完成法定公告程序，則維持原分區。	依專案小組意見通過。
變9	五股坑溪	住宅區 (0.1311公頃) 甲種工業區 (0.0010公頃) 乙種工業區 (0.1079公頃) 廣場兼停車場用地 (0.0005公頃) 文高用地 (0.0036公頃)	河川區 (0.2511公頃)	依照內政部79年3月28日台(79)內營字第770792號函示：「都市計畫地區之河川治理計畫範圍土地，統一以『河川區』名稱劃定分區」，故配合變更之。	暫予保留。 【理由】 1. 本案因規劃之治理計畫線與現況有所出入，俟權責單位修正後，再行依公告後之計畫線辦理都市計畫之調整。 2. 前開河川治理線倘於發布實施時尚未完成法定公告程序，則維持原分區。	依專案小組意見通過。

編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議		
		原計畫	新計畫					
		住宅區 (0.3353公頃)	河川區 (1.3967公頃)					
		公園用地 (0.4397公頃)						
		文高用地 (0.0756公頃)						
		廣場兼 停車場用地 (0.0133公頃)						
		甲種工業區 (0.0063公頃)						
		乙種工業區 (0.5265公頃)						
		道路用地 (0.4293公頃)					河川區兼供 道路土地使用 (0.4293公頃)	
		公園用地 (0.0062公頃)	文高用地 (0.0062公頃)					
變 10	大 巢 坑 溪	河川區 (0.0347公頃)	住宅區 (0.1051公頃)	依照內政部民國79年3月28日台(79)內營字第770792號函示：「都市計畫地區之河川治理計畫範圍土地，統一以『河川區』名稱劃定分區」，故配合變更之。	修正通過。 修正事項	依專案小組意見通過。		
		河川區兼供 道路使用 (0.0704公頃)						
		住宅區 (0.0287公頃)	河川區 (0.0474公頃)				原計畫	新計畫
		農業區 (0.0187公頃)					河川區 (0.0347公頃)	住宅區 (0.1051公頃)
		道路用地 (0.1089公頃)	河川區兼供道 路使用 (0.1777公頃)				河川區兼供 道路使用 (0.0704公頃)	河川區 (0.0474公頃)
		農業區 (0.0688公頃)					住宅區 (0.0287公頃)	農業區 (0.0187公頃)
		河川區兼供 高速公路使用 (0.0477公頃)	高速公路用地 (0.4020公頃)				道路用地 (0.1089公頃)	河川區兼 供道路使用 (0.1777公頃)
		河川區 (0.3543公頃)					農業區 (0.0688公頃)	農業區 (0.1275公頃)
		河川區 (0.1275公頃)	農業區 (0.1275公頃)				河川區 (0.1275公頃)	農業區 (0.1275公頃)
							河川區兼供 高速公路使用 (0.0477公頃)	高速公路用地 (0.4020公頃)
	河川區 (0.3543公頃)							
		高速公路用地 (0.2944公頃)	河川區兼供 高速公路使用 (0.2944公頃)					
				【理由】 本案位於河川治理線及高速公路管				

編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議								
		原計畫	新計畫											
		高速公路用地 (0.2944公頃)	河川區兼供 高速公路使用 (0.2944公頃)		轄範圍間之部分(同人陳案第15-1、15-2案內容)，河川區之劃設一般均參照河川治理線之範圍，惟考量現況為堤防與道路間綠地，尚有堤防與水利設施，維持原分區較為合理。									
變 11	機五用 地及其 西北側 與林口 特定區 計畫交 界處	機關用地 (0.0176公頃)	住宅區 (0.0176公頃)	1. 西北側與林口特定區計畫五股水碓社區細部計畫交界處，依五股都市計畫成果清理改算及展繪套合作業疑義第2次研討會議決議為：「考量自都市計畫發布迄今皆依樁位執行(地籍分割、發照建築、土地管制規定等)，基於行政執行一致性、信賴保護原則，及配合103年3月20日『五股都市計畫與林口特定區五股水碓社區細部計畫範圍界線疑義』研討會決議原則，本案依樁位線展繪，並建請規劃單位參酌私人權屬提列變更案。」 2. 機關用地範圍樁位與計畫不符，部分地籍分割情形與樁位相符。 3. 本案係重製疑義案，為維護私有地主權益並參酌軍方意見，考量現況及土地權屬範圍調整變更，應無涉回饋事宜。	修正通過。 修正事項 <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地 (0.0176公頃)</td> <td>住宅區 (0.0176公頃)</td> </tr> <tr> <td>住宅區 (0.1152公頃)</td> <td>機關用地 (0.1152公頃)</td> </tr> <tr> <td>機關用地 (0.0359公頃)</td> <td>綠地 (0.0359公頃)</td> </tr> </tbody> </table> 【理由】 本案依權屬劃分，公有土地部份變更為機關用地，私人土地部分則依鄰近分區變更。考量機關用地變更為保護區部分因現況實際已非原始山林，現作道路使用，且變更為保護區地主權益受限亦無相關補償措施，考量地主之權益，原規劃變更為保護區部分，同意變更為綠地。	原計畫	新計畫	機關用地 (0.0176公頃)	住宅區 (0.0176公頃)	住宅區 (0.1152公頃)	機關用地 (0.1152公頃)	機關用地 (0.0359公頃)	綠地 (0.0359公頃)	依專案小組意見通過。
		原計畫	新計畫											
		機關用地 (0.0176公頃)	住宅區 (0.0176公頃)											
住宅區 (0.1152公頃)	機關用地 (0.1152公頃)													
機關用地 (0.0359公頃)	綠地 (0.0359公頃)													
住宅區 (0.1152公頃)	機關用地 (0.1152公頃)													
機關用地 (0.0359公頃)	林口特定區 之保護區 (0.0359公頃)													

編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
變12	I -2-30M 與 II -8-15M 交叉口 南側	道路用地(供快速公路使用) (0.0674公頃)	道路用地兼供快速公路使用 (0.0674公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 樁位與計畫不符，地籍已分割，權屬為公有，經查93年10月公告配合快速道路八里五股段個變案快速道路變更部分係依計畫圖並以路權範圍釘樁實地分割為準，其路權範圍西側界線與洲子洋地區各計畫街廓東側界線重合，街廓線不符部分以左側街廓線為準往外推55公尺為路權範圍，若路權超越此範圍用到其他分區，則仍一併辦理變更，將原為道路用地部分變更為道兼快、屬其他分區部分變更為道(快)。 2. 依五股都市計畫成果清理改算及展繪套合作業疑義第6次研討會議決議為：「依計畫線展繪並配合修正及補測定樁位，建議廣停三東側道(快)納入通檢考量變更為道兼快，俾利廣停用地多目標使用彈性」。 	照案通過。	依專案小組意見通過。
變13	III -2-12M 北側之 未編號 12M計 畫道路	住宅區 (0.0015公頃)	道路用地 (0.0015公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 該12公尺計畫道路經查102年五股都市計畫樁號BC101100等樁位更正暨廢除作業：「於80.02.27變更五股都市計畫(部分住宅區為道路用地)案，案內載明道路用地部分業已徵收完畢，且現況道路開闢位置與地籍徵收範圍相符」。 2. 前述12公尺計畫道路部分，係依80.02.27變更五股都市計畫(部分住宅區為道路用地)案變更內容明細表第2案，將住宅區變更為道路用地，惟樁位展繪情形無道路 		依專案小組意見通過。

編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
				<p>截角，且經查歷年都市計畫該截角無道路截角變更案。</p> <p>3. 依五股都市計畫成果清理改算及展繪套合作業疑義第7次研討會議決議為：「依樁位線展繪，…另12公尺計畫道路部分，基於交通安全考量，建請規劃單位依標準截角方式納入通檢研議變更。」</p> <p>4. 基於影響土地所有權人權益最小原則之狀況下，考量實際狀況及地籍分割情形酌予檢討變更。</p>	照案通過。	依專案小組意見通過。
變14	I-1-20 M與III -9-12M 交叉路口	非都市土地 (0.0114公頃)	河川區兼 供道路使用 (0.0114公頃)	<p>1. 蘆洲重製後樁位與五股都計圖套疊結果，範圍邊界形狀不符(有重疊情形)。</p> <p>2. 依五股都市計畫成果清理改算及展繪套合作業疑義第2次研討會議決議為：「與五股都市計畫範圍重疊部分依蘆洲都市計畫之樁位線展繪，其餘依五股之計畫線展繪，並提列變更案。」</p> <p>3. 考量該交界處為五股都市計畫20公尺計畫道路銜接蘆洲都市計畫15公尺計畫道路，惟依上開重製決議展繪後部分土地屬非都市土地，但現況為道路使用，故配合實際發展現況及前開變5案酌予調整變更。</p>	照案通過。	依專案小組意見通過。

編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
變15	II -8-15M 南端	道路用地 (0.0066公頃)	道路用地兼供 快速公路使用 (0.0066公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 經查93年公告「變更五股都市計畫(第一次通盤檢討)案」該處為道路用地。 嗣於93年10月公告「變更五股都市計畫(部分公園用地、綠地、農業區、廣場兼停車場用地為道路用地(供快速公路使用)部分堤防用地為堤防用地兼供快速公路使用、部分道路用地為道路用地兼供快速公路使用)案」將II-8-15M變更為道兼快部分，仍餘留此處三角區塊於都市計畫圖上並未展繪變更斜線。 究其現況為平面道路兼快速道路使用，考量其現況及道路規劃一致性，維持道路用地之三角區塊似屬當初變更案件之疏漏，故於本次通盤檢討予以訂正之。 	照案通過。	依專案小組意見通過。
變16	未編號 12M計畫 道路 兩處	未編號	III-12、III-13	該兩處未編號12M計畫道路係依80年2月27日「變更五股都市計畫(部分住宅區為道路用地)案」變更後未予以道路編號，本次通盤檢討予以順編之。	照案通過。	依專案小組意見通過。
補提變1	新五路與成泰路間之農業區、文高及公一用地	農業區 (22.9955公頃)	應辦理整體開發，並另案辦理變更暨配合擬定細部計畫	<ol style="list-style-type: none"> 新五路及成泰路間之農業區原屬擴大五股都市計畫案之一部分，因該案涉及垃圾山及洪水平原管制議題，爰地方屢次提出應另案辦理之建議及需求。 為充分發揮其土地價值，未來擬配合五股泰山輕軌線之場站規劃，以大眾運輸導向之空間規劃，改善計畫區及其周邊地區之環境品質，提高都市土地利用價值，重新 	維持原分區。 【理由】 <ol style="list-style-type: none"> 考量本案仍於規劃草案階段，後續發展尚未定案，爰建議本次通檢不予納入。 另建議本案後續辦理整體開發時應將五股都市計畫區之現況問題，如交通、公共設施不足等議題納入檢討。 	依專案小組意見通過。

編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
		學校用地 (4.3352公頃)		3. 賦予都市新活力，帶動五股及周邊區域蓬勃發展。 又因應教育部12年國教之政策指導，並考量五股都市計畫文高用地之取得問題，爰擬透過本案整體開發，研擬設置完全中學之可行性，除可滿足五股地區就學之需求外，亦可配合學校之設置，規劃妥善之休憩設施供公眾使用。		
		公園用地 (4.1747公頃)				
補提變2	計畫範圍西南側，與林口特定區計畫(水碓社區細部計畫範圍)交界處	林口特定區計畫之住宅區 (0.0283公頃)	五股都市計畫區之住宅區 (0.0283公頃)	1. 依73年2月29日召開「區段徵收範圍與都市計畫釘樁不符協調會」會議結論原則以區段徵收完成之地籍線為都市計畫範圍界線，惟78年2月23日水碓社區細部計畫發布實施未配合變更都市計畫範圍，且另查範圍內無合法建物，故本案於都市計畫變更前仍以樁位成果為都市計畫範圍線。 2. 後因都市計畫範圍交界處之土地於建築開發階段面臨都市計畫適用問題，爰於104年5月20日召開「研商本市五股都市計畫與林口特定區五股水碓社區細部計畫範圍界疑義研討」，依該次會議結論(略以)：「…原則以區段徵收完成之地籍線為都市計畫範圍界線，據以納入「變更五股都市計畫(第二次通盤檢討)」…。」配合調整林口特定區水碓社區細部計畫與五股都市計畫範圍交界。	照案通過。	依專案小組意見通過。
		林口特定區計畫之道路用地 (0.0063公頃)	五股都市計畫區之住宅區 (0.0063公頃)			
		林口特定區計畫之市場用地 (0.0001公頃)	五股都市計畫區之住宅區 (0.0001公頃)			
		林口特定區計畫之水溝用地 (0.0009公頃)	五股都市計畫區之住宅區 (0.0009公頃)			
		林口特定區計畫之公園用地 (0.0024公頃)	五股都市計畫區之住宅區 (0.0024公頃)			
		林口特定區計畫之道路用地 (0.0030公頃)	五股都市計畫區之住宅區 (0.0030公頃)			

編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
補提變 3	主要計畫名稱	變更五股都市計畫(第二次通盤檢討)案	變更大漢溪北都市計畫(五股地區)(第二次通盤檢討)案	大漢溪北都市計畫(第一階段)已於104年7月15日發布實施，配合新北市大漢溪兩側城鄉發展地區都市計畫整併實質檢討調整計畫名稱及比例尺。	照案通過。	依專案小組意見通過。
	比例尺	1/1000	1/3000			

註：表內各項面積僅供參考，實施時應依據核定計畫圖分割測量面積為準。

表 2-4 五股都市計畫第一次通盤檢討後歷次變更面積增減統計表

項	目	第一次通盤檢討計畫面積	個案變更							面積		
			第 21 次	第 22 次	第 23 次	第 24 次	第 25 次	第 26 次	第 27 次	第 28 次	第 29 次	
都市發展用地	住宅區	124.19		-0.21	-0.01				-0.4673		變更五股都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)案	-0.0155
		10.55										-0.0406
都市發展用地	甲種工業區	1.01										
		30.98			-0.43				-0.0393			
都市發展用地	乙種工業區	6.41										
		0.35		+0.21								
都市發展用地	特種工業區	173.49	0.0000	0.00	-0.44	0.0000	0.0000	-0.5066	0.0000			-0.0561
		8.63										
都市發展用地	機關用地	5.52										
		5.16										
都市發展用地	學校用地	4.40										
		15.08										
都市發展用地	郵政事業用地	0.27										
		7.40	-0.0455									
都市發展用地	公園用地	3.64										
		1.99	-0.0995	+0.04								
都市發展用地	兒童遊樂場用地	1.64	-0.0706									-0.0027
		1.41										
都市發展用地	廣場兼停車場用地	0.97										
		0.40										
都市發展用地	人行廣場用地	0.40										
										+0.1743		
都市發展用地	市場用地	3.92	-3.9200									
		18.37			+1.19			+0.8916				
都市發展用地	堤防用地	55.14	-5.8393		-0.06	+0.0843	+0.2170	-0.0339				+0.0588
		1.19		-0.04				-0.0042				
都市發展用地	人行步道用地		+3.9200									
									+0.3188			
都市發展用地	堤防用地兼供快速公路使用											
			+0.3811									
都市發展用地	河川區兼供高速公路使用											
							+1.2496					
都市發展用地	河川區兼供道路使用											
都市發展用地	高速公路用地兼供道路使用											
						+0.06		+0.0381				
都市發展用地	道路用地兼供高速公路使用											
			+5.8393									
都市發展用地	道路用地(供快速公路使用)		+0.6385									
		120.05	+0.8040	0.00	+1.19	+0.0843	+1.4666	+1.2104	+0.1743			
都市發展用地	合計	293.54	+0.8040	0.00	+0.75	+0.0843	+1.4666	+0.7038	+0.1743			
		106.46	-0.4229		-0.75	-0.0843	-0.2170	-0.3850	-0.1743			
都市發展用地	河川區	33.52	-0.3811				-1.2496	-0.3188				
		139.98	-0.8040	0.00	-0.75	-0.0843	-1.4666	-0.7038	-0.1743			
總計		433.52	0.0000	0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000			

表 2-5 五股都市計畫第一次通盤檢討後歷次變更面積增減統計表 (續)

項	目	第一次通盤檢討計畫面積	個案變更面積						增總	減和	現行計畫面積		
			第 30 次	第 31 次	第 32 次	第 33 次	第 34 次	第 35 次				第 36 次	
都 市 發 展 用 地	土地 使用 分 區	住宅區	124.19	變更	-0.0461	+0.0766		變更	變更	變更	-0.6723	123.52	
		商業區	10.55	五				五	五	五	-0.0406	10.51	
		甲種工業區	1.01	股					股	股	0.0000	1.01	
		乙種工業區	30.98	都		+0.0346			都	都	-0.4347	30.55	
		特種工業區	6.41	市					市	市	0.0000	6.41	
		加油站專用區	0.35	計					計	計	+0.2100	0.56	
	公 共 設 施 用 地	小計	173.49	案	-0.0461	+0.1112	0.0000		案	案	-0.9376	172.55	
		機關用地	8.63	(土地					(洲	(洲	0.0000	8.63	
		學校用地	文小用地	5.52	使用					子	子	0.0000	5.52
			文中用地	5.16	分					洋	洋	0.0000	5.16
			文高用地	4.40	區					地	地	0.0000	4.40
		小計	15.08	管					區	區	0.0000	15.08	
		郵政事業用地	0.27	制					(細	(細	0.0000	0.27	
		公園用地	7.40	要					部	部	-0.0455	7.35	
		兒童遊樂場用地	3.64	點					計	計	0.0000	3.64	
		綠地	1.99	專					畫	畫	-0.0595	1.93	
		廣場兼停車場用地	1.64	案					(「	(「	-0.0733	1.57	
		人行廣場用地	1.41	通					住	住	0.0000	1.41	
		市場用地	0.97	盤					宅	宅	0.0000	0.97	
		變電所用地	0.40	檢					區	區	0.0000	0.40	
		自來水事業用地		討					」	」	+0.1743	0.17	
		堤防用地	3.92	(第					住	住	-3.9200	0.00	
		高速公路用地	18.37	二	-0.0864	-0.2348			宅	宅	+1.7604	20.13	
		道路用地	55.14	階	+0.3662	+0.0013	-0.2170		區	區	-5.4226	49.72	
		人行步道用地	1.19	段					」	」	-0.0442	1.15	
		堤防用地兼供快速公路使用		)(					土	土	+3.9200	3.92
河川區兼供高速公路使用		第			-0.0041		地	地	+0.3147	0.31			
河川區兼供快速公路使用		二					使	使	+0.3811	0.38			
河川區兼供道路使用		階	+1.2084		-1.2496		用	用	+1.2083	1.21			
高速公路用地兼供道路使用		段	+0.0864				分	分	+0.0864	0.09			
道路用地兼供高速公路使用		)(			-0.0013		區	區	+0.0968	0.10		
道路用地兼供快速公路使用		第					管	管	+5.8393	5.84			
道路用地(供快速公路使用)		二					制	制	+0.6385	0.64			
小計	120.05	階	+1.5746	-0.2389	-1.4666		要	要	+4.8547	124.90			
合計	293.54	段	+1.5285	-0.1277	-1.4666		點	點	+3.9172	297.46			
非 都 市 發 展 用 地	農業區	106.46	案	-0.3201	+0.1236	+0.2170		第	第	-2.0130	104.45		
	河川區	33.52	二	-1.2084	+0.0041	+1.2496		十	十	-1.9042	31.62		
	合計	139.98	階	-1.5285	+0.1277	+1.4666		點	點	-3.9172	136.06		
總計	433.52	段	0.0000	0.0000	0.0000		)(	)(	0.0000	433.52		

註 1：本表所列面積單位為公頃，係依據變更五股都市計畫（第一次通盤檢討）書及其後歷次個案變更計畫書所載之各項用地及面積暨本計畫彙整。

註 2：表列第 26 次個案變更，將 4 公尺人行步道用地面積列入道路用地面積計算，故於本次計畫補正之並配合修正道路用地面積；另第 23 次個案變更，將 4 公尺人行步道用地面積列入道路用地面積計算，惟本計畫測量後人行步道用地面積過小無法測得，故未修正道路用地面積。

表 7-3 五股都市計畫圖重製前後土地使用面積對照表

項目		現行計畫面積 (公頃)	都市計畫重製後重新丈量面積 (公頃)	備註	
都市發展用地	土地 使用 分區	住宅區	123.52	124.1939	
	商業區	10.51	10.5252		
	甲種工業區	1.01	1.0802		
	乙種工業區	30.55	30.3229		
	特種工業區	6.41	6.4202		
	加油站專用區	0.56	0.5651		
	小計	172.55	173.1075		
	公共設施用地	機關用地	8.63	9.1937	部分納入細部計畫
		學校用地	15.08	15.1300	
		郵政事業用地	0.27	0.2716	
		公園用地	7.35	7.3630	
		兒童遊樂場用地	3.64	3.6431	
		綠地	1.93	1.9857	
		廣場兼停車場用地	1.57	1.5676	
		人行廣場用地	1.41	1.4128	納入細部計畫
		市場用地	0.97	0.9652	納入細部計畫
		變電所用地	0.40	0.3965	
		自來水事業用地	0.17	0.1744	
		高速公路用地	20.13	20.0475	
		道路用地	49.72	47.3010	部分納入細部計畫
		人行步道用地	1.15	1.1057	納入細部計畫
		堤防兼供快速公路使用	3.92	3.9232	
		河川區兼供高速公路使用	0.31	0.3134	
		河川區兼供快速公路使用	0.38	0.3871	
		河川區兼供道路使用	1.21	1.2436	
		高速公路兼供道路使用	0.09	0.0874	
		道路兼供高速公路使用	0.10	0.0885	
	道路兼供快速公路使用	5.84	5.9327		
	道路兼供快速公路使用 (供快速公路使用)	0.64	0.6420		
小計	124.90	123.1757			
合計	297.46	296.2832			
非都市發展用地	農業區	104.45	106.5783		
	河川區	31.62	31.6354		
	合計	136.06	138.2137		
總計	433.52	434.4969			

註 1：本表所列重製後面積係配合都市計畫圖重製作業成果，以比例尺 1/1000 都市計畫重製成果圖為準，重新丈量各項分區、用地及計畫總面積，以作為本次檢討變 4 案之調整變更依據。

註 2：表內面積應以依據核定圖地籍分割測量面積為準。

表 7-4 五股都市計畫圖重製前後公共設施用地面積對照表

項目	編號	現行計畫面積 (公頃)	都市計畫重製後重 新丈量面積 (公頃)	位置	備註
機用 關地	機 一	0.33	0.3315	文小三西側	新北市政府消防局第二大隊德音分隊、五股區文教活動中心、五股區立圖書館水碓分館 (納入細部計畫)
	機 二	0.76	0.7557	變電所用地南側	五股市民活動中心
	機 三	0.38	0.3805	文小二北側	五股區衛生所、新北市政府警察局蘆洲分局五股分駐所 (納入細部計畫)
	機 四	0.03	0.0329	郵政事業用地南側	新北市政府警察局蘆洲分局成州派出所 (納入細部計畫)
	機 五	6.19	6.7565	文小三北側	憲兵學校
	機 六	0.87	0.8643	文中一南側	
	機 八	0.07	0.0723	廣停一東南側	新北市政府消防局第二大隊五股分隊、新北市立圖書館五股分館 (納入細部計畫)
	合計	8.63	9.1937		
學用 校地	文 小 一	2.03	2.0728	計畫區北側	成州國小
	文 小 二	1.38	1.3775	文中一東側	五股國小
	文 小 三	2.11	2.1138	計畫區南側	德音國小
	小 計	5.52	5.5641		
	文 中 一	2.66	2.6586	文小一西側	五股國中
	文 中 二	2.50	2.5051	公二南側	洲子洋細部計畫
	小 計	5.16	5.1637		
	文 高	4.40	4.4022	公一南側	
合計	15.08	15.1300			
郵政事業用地		0.27	0.2716	機四北側	五股郵局
公用 園地	公 一	4.62	4.6206	文高北側	
	公 二	0.36	0.3623	文中二北側	成德公園
	公 三	1.49	1.4958	洲子洋地區	洲子洋公園
	公 四	0.50	0.5043	洲子洋地區南側	
	公 五	0.38	0.3800	洲子洋地區	
	合計	7.35	7.3630		
兒遊用 樂 童場地	兒 一	0.56	0.5501	計畫區西北側	
	兒 二	0.57	0.5654	文小一北側	
	兒 三	0.32	0.3199	計畫區中間	
	兒 四	0.54	0.5442	乙種工業區北側	
	兒 五	0.08	0.0757	機四南側	
	兒 六	0.38	0.3747	廣停一西北側	
	兒 七	0.42	0.4208	特種工業區北側	
	兒 八	0.21	0.2064	公四東側	
	兒 九	0.56	0.5859	計畫區西南側	
	合計	3.64	3.6431		
綠 地	綠 一	0.06	0.0599	計畫區北側	
	綠 二	0.09	0.0818	文中二西北側	
	綠 三	0.09	0.0803	文中二西側	
	綠 四	0.02	0.0171	公五南側	
	綠 五	1.03	1.0267	計畫區北側	
	綠 六	0.42	0.4220	計畫區中間	
	綠 七	0.12	0.1178	廣停三西側	
	綠 八	0.06	0.1421	公五西側	

項目	編號	現行計畫面積 (公頃)	都市計畫重製後重 新丈量面積(公頃)	位置	備註
	綠 九	0.04	0.0380	公五南側	
	合 計	1.93	1.9857		
廣 場 兼 停 車 場 地 用 地	廣 停 一	0.61	0.6061	加油站專用區北側	五股區綜合立體停車場
	廣 停 二	0.51	0.51	文高西側	
	廣 停 三	0.45	0.4515	公五北側	洲子洋細部計畫
	合 計	1.57	1.5676		
人 行 廣 場 用 地		1.41	1.4128		納入細部計畫
市 用 場 地	市 一	0.41	0.4105	文小三西側	納入細部計畫
	市 三	0.30	0.2980	變電所用地東側	納入細部計畫
	市 四	0.26	0.2567	計畫區北側	大新成州市場(納入細部計畫)
	合 計	0.97	0.9652		
變 電 所 用 地		0.40	0.3965	文高東南側	
自 來 水 事 業 用 地		0.17	0.1744		
高 速 公 路 用 地		20.13	20.0475		包含其聯絡道路
道 路 用 地		49.72	47.3010		
人 行 步 道 用 地		1.15	1.1057		納入細部計畫
堤 防 用 地 兼 供 用		3.92	3.9232		
河 川 區 兼 供 用		0.31	0.3134		
河 快 速 公 路 使 用		0.38	0.3871		
河 道 路 兼 供 用		1.21	1.2436		
高 速 公 路 用 地 兼 供 道 路 用		0.09	0.0874		
道 路 用 地 兼 供 用		0.10	0.0885		
道 快 速 公 路 使 用		5.84	5.9327		
道 路 用 地 (供 快 速 公 路 使 用)		0.64	0.6420		
總 計		124.90	123.1757		

註 1：本表所列重製後面積係配合都市計畫圖重製作業成果，以比例尺 1/1000 都市計畫重製成果圖為準，重新丈量各項分區、用地及計畫總面積，以作為本次檢討變 4 案之調整變更依據。

註 2：表內面積應以依據核定圖地籍分割測量面積為準。

附件二 「變更五股都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）暨擬定五股都市計畫細部計畫」案細部計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
變1	文小一用地北側區界及其北側8M計畫道路	文小用地 (0.0219公頃)	住宅區 (0.0219公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 樁位與計畫不符，部分地籍已分割（未重測區），權屬為公有。 2. 經查成洲國小北側區界線及其北側8M計畫道路西側路形（93年一通）與74年10月公告變更五股都市計畫（第一次公共設施通盤檢討）圖形狀不符，惟查無相關變更案。 3. 依五股都市計畫成果清理改算及展繪套合作業疑義第3次研討會議決議為：「樁位06-S15-1~06-S15-4間依地籍線展繪（其中S15-2~S15-4請依公有土地之地籍線展繪），其餘依樁位線展繪，今年度重測作業請一併配合辦理，另建請規劃單位參酌學校權屬提列變更。」 4. 本案係重製疑義案，為使使用分區與現況相符，故依權屬調整變更，應無涉回饋事宜。 	<p>維持原分區。</p> <p>【理由】 本案應屬行政程序上之疏誤，而非屬都市計畫變更程序，爰依74年五股都市計畫（第一次公共設施通盤檢討），本案分區應仍屬文小用地。</p>	依專案小組意見通過。
變2	文小二與文中一用地區界	文小用地 (0.0268公頃)	文中用地 (0.0268公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 文小二(五股國小)與文中一(五股國中)用地於都市計畫書分別載明個別計畫面積，都市計畫圖上亦有展繪其分區界線，然樁位未測定，且其用地管理範圍亦與計畫線不符。 2. 依五股都市計畫成果清理改算及展繪套合作業疑義第6次研討會議決議為：「依計畫線展繪，並考量文小及文中校地個別管理範圍納入通檢研議變更。」 3. 基於校園管理考量，且為使使用分區與現況相符，故依權屬與現況調整變更；惟經五股國中表示五股段689地號土地係於事後接管且有佔用情形，故暫不納入調整變更。 	<p>照案通過。</p>	依專案小組意見通過。
	文中用地 (0.0287公頃)	文小用地 (0.0287公頃)				
	住宅區 (0.1542公頃)	文中用地 (0.0291公頃)				
		文小用地 (0.1251公頃)				

編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
變3	III-11-12M西側之未編號12M計畫道路	住宅區 (0.0012公頃)	道路用地 (0.0012公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 樁位與計畫不符，地籍分割情形(101年重測區)與樁位相符，樁位損及建物10R約0.25~0.90M。 2. 經查80年2月公告變更五股都市計畫(部分住宅區為道路用地)案變更內容明細表第1案，將住宅區變更為道路用地，惟於樁號38-IP101110西側無道路截角，且經查歷年都市計畫該處亦無變更情形；另查85年發照情形亦無道路截角。 3. 依五股都市計畫成果清理改算及展繪套合作業疑義第6次研討會議決議為：「依無截角方式之樁位線展繪，並基於交通安全考量配合現況或劃設標準截角方式納入通檢研議變更。」 4. 基於影響土地所有權人權益最小原則之狀況下，考量實際狀況及地籍分割情形酌予檢討變更。 	照案通過。	依專案小組意見通過。
變4	公五用地西南側	公園用地 (0.0013公頃)	道路用地 (0.0013公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公五用地西南側樁位與計畫不符，計畫線為無道路截角，樁位線有截角，樁位與地籍相符，權屬為公有。 2. 經查公五範圍於93年公告五股一通變33案：變更道路用地為公園用地，變更後公五西南側無截角，另該處於94年公告洲子洋細計(專案通檢)案都計圖有展繪截角，惟查無相關變更案；故公五西南側計畫線仍應依第一次通盤檢討展繪為準。 3. 依五股都市計畫成果清理改算及展繪套合作業疑義第6次研討會議決議為：「依計畫(93年一通)展繪，並納入通檢依劃設標準截角採通則方式處理。」 	照案通過。	依專案小組意見通過。
變5	成子寮段成子寮小段60地號	住宅區 (0.0458公頃)	道路用地 (0.0458公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 成泰路三段559巷(成泰路與成泰路三段559巷12弄路段)業依編號67指1194號指定建築線在案為6公尺現有巷道。 2. 基於交通通行考量，參酌現況及建築線指定在案之現有巷道路寬予以調整變更為計畫道路。 	<p>維持原分區。</p> <p>【理由】 依104年8月28日市都委會第5次專案小組人陳第2案之決議：「本案變更與否對現況並無影響，又調查地主意願，回收問卷大部分建議維持原住宅區，爰依地主意願同意本案維持原使用計畫(住宅區)。」</p>	依專案小組意見通過。

編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
					備註：本案前以104年7月21日新北府城都字第1041349399號函就變更內容進行地主意願調查，發出問卷共37份，截至本次小組前，回收問卷份數為8份，維持原住宅區為6份、無意見為1份及同意變更為道路用地者為1份。	
變6	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點(詳表三「原條文」欄之內容)	土地使用分區管制要點(詳表三「修訂後條文」欄之內容)	配合實際發展需求、相關法令規定、予以檢討修正、增列，以符實際並便於執行。	詳附件三土地使用分區管制要點修正前後條文對照表。	依專案小組意見通過。
變7	全計畫區	12M以下道路未編號	12M以下道路編列為細部計畫劃設道路	詳後附細部計畫書表6-3道路編號明細表。	修正通過。 修正事項 詳後附細部計畫書表6-3道路編號明細表。 【理由】 為避免主、細計道路編號重複，細部計畫道路編碼配合主要計畫調整。	依專案小組意見通過。
變8	—		修訂事業及財務計畫		修正通過。 修正事項 1. 土地取得方式建議修正為徵收。 2. 道路用地面積應納入本次變更案增加部分(如道路截角)。	依專案小組意見通過。

註：表內各項面積僅供參考，實施時應依據核定計畫圖分割測量面積為準。

表 6-3 擬定五股都市計畫細部計畫道路編號明細表

編號	起迄點	計畫寬度 (公尺)	計畫長度 (公尺)	備註
I-1	計畫區東北面至計畫區北面	20	1,200	成泰路、州后路
I-2	北接 I-1 號道路，南接新五路	30	1,900	洲子洋重劃區
I-3	北接 II-1 號道路，南接高速公路	約 40~60 不等寬	2,000	新五路
II-1	北接 I-1 號道路，南至計畫區南界往泰山	15	4,500	成泰路
II-2	南接 III-5 號道路，西至計畫區西界往林口	15	1,400	工商路、民義路一段
II-3	南接河川區，北接河川區	40	350	東西向快速公路八里新店線預定路線（不含與河川區共構部分）
II-4	東接 I-2 號道路，西接 II-1 號道路	15	155	洲子洋重劃區
II-5	東接 II-8 號道路，北接 II-4 號道路	15	1,000	洲子洋重劃區
II-6	南接 II-7 號道路，北接 II-5 號道路	15	200	洲子洋重劃區
II-7	東接 II-6 號道路，南接 II-9 號道路	8	300	洲子洋重劃區
II-8	南至計畫區東側，北接 I-2 號道路	15	400	洲子洋重劃區
II-9	東至計畫區東側，北接新五路	15	1,190	洲子洋重劃區
II-10	東至成泰路，北接新五路	15	190	
II-11	東至成泰路，北接新五路	15	125	
III-1	東接 II-1 號道路，西接 III-2 號道路	12	300	明德路
III-2	東接 II-1 號道路，西止計畫區西側	12	1,200	自強路、登林路
III-3	東接 II-1 號道路，北止計畫區西側	12	300	成泰路一段 189 巷
III-4	東接 II-1 號道路，北止計畫區西側	12	400	蓬萊路
III-5	東至計畫區東界往三重，西接 II-1 號道路	12	400	中興路
III-6	南接 II-2 號道路，西止計畫區西側	12	600	五福路
III-7	東接 II-1 號道路，西止計畫區西側	12	600	御史路
III-8	東接 II-1 號道路，南接 III-7 號道路	12	1,300	西雲路
III-10	東接 II-1 號道路，南接 III-9 號道路	12	600	成泰路三段 557 巷
III-11	南接 III-1 號道路，西接 III-2 號道路	12	215	水碓路
III-12	東至計畫範圍線，西接 III-11 號道路	12	75	水碓一路
III-13	南接 III-2 號道路，北至計畫範圍線	12	45	水碓五路
IV-1	東起囊底路，西至 III-10 號道路	8	160	凌雲路一段 58 巷 57 弄、50 弄
IV-2	東起 I-1，西至囊底路	8	225	凌雲路一段 158 巷
IV-3	起訖點皆為 III-10 號道路	8	260	成泰路三段 577 巷 80 弄、天乙路 50 巷 3 弄
IV-4	南起 III-10 號道路，北為囊底路	8	440	成泰路三段 577 巷 54 弄、543 巷 48 弄及凌雲路 133、134 巷
IV-5	南起 III-10 號道路，北為囊底路	8	245	成泰路三段 559 巷 14 弄、543 巷 12 弄及凌雲路一段 80 巷、83 巷、83 巷 1 弄
IV-6	東起囊底路，西至 I-5 號道路	8	200	成泰路三段 543 巷
IV-7	南起 I-5 號道路，北至 III-9 號道路	8	112	凌雲路一段 109 巷

編號	起迄點	計畫寬度 (公尺)	計畫長度 (公尺)	備註
IV-8	西起文小一及兒二	8	110	凌雲路一段 109 巷 25 弄、36 弄
IV-9	南起 III-8 號道路，北為囊底路	8	100	西雲路
IV-10	東起 III-8 號道路，西為囊底路	8	40	西雲路 225 巷
IV-11	東起 II-1 號道路，西為囊底路	8	105	成泰路三段 363 巷
IV-12	東為囊底路，西至 III-8 號道路	8	42	成泰路三段 275 巷
IV-13	東起 III-8 號道路，西至 II-1 號道路	8	106	成泰路三段 245 巷
IV-14	起訖點皆為 III-8 號道路	8	275	成泰路三段 221 巷 13 弄、西雲路 110 巷
IV-15	東起 III-8 號道路，西至 II-1 號道路	8	155	西雲路 88 巷
IV-16	東為囊底路，西至 III-8 號道路	8	55	西雲路 64 巷
IV-17	東為囊底路，西至 III-8 號道路	8	38	西雲路 36 巷
IV-18	東為囊底路，西至 III-8 號道路	8	30	西雲路 12 巷
IV-19	起訖點皆為 III-7 號道路	8	460	御史路 1 巷
IV-20	起訖點皆為 I-19 號道路	8	178	御史路 1 巷
IV-21	起訖點皆為 III-6 號道路	8	225	五福路 100 巷、68 巷 1 弄、68 巷
IV-22	起訖點皆為 III-6 號道路	8	358	五福路 52 巷、42 巷、32 巷
IV-23	東起 III-6 號道路，西為囊底路	8	115	五福路 14 巷
IV-24	南起囊底路，北至 II-2 號道路	8	74	
IV-25	東起 II-2 號道路，西至 II-1 號道路	8	615	民義路一段
IV-26	南起 4M 人行步道，北至 I-25 號道路	8	37	民義路一段 107 巷
IV-27	南起 4M 人行步道，北至 II-2 號道路	8	140	工商路 129 巷
IV-28	南起 I-25 號道路，北至 II-2 號道路	8	115	工商路 115 巷及民義路一段 76 巷
IV-29	東起 4M 人行步道，西至 II-1 號道路	8	152	成泰路一段 241 巷
IV-30	南起 III-4 人號道路，北至 I-29 號道路	8	180	成泰路一段 241 巷 7 弄及蓬萊路 6 巷
IV-31	北為囊底路，南至 III-4 號道路	8	80	蓬萊路
IV-32	東為囊底路，西至 II-1 號道路	8	300	成泰路一段、189 巷
IV-33	南起 III-3 號道路，北至 4M 人行步道	8	55	
IV-34	南起 III-2 號道路，北為囊底路	8	50	自強路 42 巷
IV-35	南起 4M 人行步道，北為囊底路	8	130	成泰路一段 171 巷及自強路 19 巷
IV-36	南起 III-11 號道路，北為囊底路	8	66	
IV-37	南起 III-11 號道路，北為囊底路	8	77	水碓路 16 巷
IV-38	東起 III-2 號道路，西至 4M 人行步道	8	54	自強路 197 巷
IV-39	起訖點皆為 III-2 號道路	8	225	
IV-40	南起 I-41 號道路，北為囊底路	8	80	成泰路一段 7 巷 48 弄
IV-41	東起 I-41 號道路，西至 II-1 號道路	8	216	成泰路一段 61 巷、7 巷 26 弄
IV-42	東臨林口特定區計畫，西至 II-1 號道路	8	180	成泰路一段 8 巷
IV-43	南為囊底路，北至 I-41 號道路	8	40	
IV-44	東起 II-1 號道路，西為囊底路	8	78	成泰路一段 8 巷

註：表內計畫道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

附件三 「變更五股都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）暨擬定五股都市計畫細部計畫」案
 土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	公展條文	市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議
未分章節	未分章節	未分章節	修正事項 壹、總則 【理由】 1. 增訂章節名稱及架構。 2. 基於全市土地使用管制一致性，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正，增訂章節名稱及架構，藉以區別管制類型並據以整編條文。	依作業單位建議修正條文通過。
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。	一、本要點依 <u>都市計畫法第二十二條及同法新北市施行細則第四十條</u> 之規定訂定之。	依公展條文通過。 【理由】 依據103年4月發布實施之都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)修正法源依據。	修正事項 一、本要點依都市計畫法第二十二條規定訂定之。 【理由】 為全市性土地使用分區管制要點統一，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正。	依作業單位建議修正條文通過。
二、建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。 前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。	二、本計畫範圍內建築基地除應符合 <u>都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)</u> 規定事項外，並應依本要點規定辦理。 建築基地屬整體開發地區或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬前述地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。 前項整體開發地區	修正通過。 修正事項 二、建築基地除應符合都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)規定事項外，並應依本要點規定辦理。 建築基地屬整體開發地區或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬前述地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。 前項整體開發地區	修正事項 二、建築基地除應符合都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)規定事項外，並應依本要點規定辦理。 建築基地屬區段徵收、市地重劃或依相關法令、審議規範辦理開發者，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬前述地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項 從其規定 外，未規定事項仍應依本要點管制之。 【理由】 1. 配合法令體制調整，	依作業單位建議修正條文通過。

原條文	公展條文	市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議
	<p><u>之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃等方式開發者。</u></p>	<p>之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、等方式開發者。</p> <p>【理由】 本要點之適用即為五股都市計畫案範圍，爰應無須再敘明本計畫範圍內，條文內容請再配合修正。</p>	<p>明訂本計畫土地使用分區管制要點應依施行細則規定辦理及除外規定，避免本要點適用範圍產生疑義。</p> <p>2. 整體開發地區係指採區段徵收、市地重劃或相關法令(含開發許可、捷運場站開發等)、依相關審議規範規定等辦理開發之地區範圍，為維持土地使用分區管制要點與原規劃構想之一致性及名稱確認，避免執行疑義，爰排除本要點之適用。</p>	
<p>三、本要點用語，定義如下：</p> <p>(一)基地線：建築基地範圍之界線。</p> <p>(二)前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過2:1者，不限臨接較寬道路之境界線。</p> <p>(三)後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿45度者，內角在45度以上時，以45度線為準。</p> <p>(四)側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(五)角地：位於二條以上交叉道路口之基地。</p> <p>(六)前院：沿前面基地</p>	<p>三、本要點用語，定義如下：</p> <p>(一)基地線：建築基地範圍之界線。</p> <p>(二)前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過2:1者，不限臨接較寬道路之境界線。</p> <p>(三)後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿45度者，內角在45度以上時，以45度線為準。</p> <p>(四)側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(五)角地：位於二條以上交叉道路口之基地。</p> <p>(六)前院：沿前面基地</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項 (刪除)</p> <p>【理由】 考量施行細則第2條已有相關規定，爰刪除本條文，回歸施行細則規定。</p>	<p>依小組意見辦理。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>

原條文	公展條文	市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議
<p>線留設之庭院。</p> <p>(七)後院：沿後面基地線留設之庭院。</p> <p>(八)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>(九)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離【詳見附圖1】。法定陽台或露台突出2公尺範圍內得計入前院深度。</p> <p>(十)側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p> <p>(十一)基準容積率：本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。</p> <p>(十二)基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。</p>	<p>線留設之庭院。</p> <p>(七)後院：沿後面基地線留設之庭院。</p> <p>(八)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>(九)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離【詳見附圖1】。法定陽台或露台突出2公尺範圍內得計入前院深度。</p> <p>(十)側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p> <p>(十一)基準容積率：本要點第四點、<u>第六點</u>所規定之容積率上限。</p> <p>(十二)基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。</p>			
未分章節	未分章節	未分章節	<p>修正事項</p> <p>貳、土地使用內容、強度及其他管制事項。</p> <p>【理由】</p> <p>1. 增訂章節名稱及架構。</p> <p>2. 基於全市土地使用管制一致性，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正，增訂章節名稱及架構，藉以區別管制類型並據以整編條文。</p>	依作業單位建議修正條文通過。
四、本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：	四、本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：	<p>修正通過。</p> <p>修正事項</p> <p>三、各土地使用分區建蔽率、容積率規定除依施行細則第17條、第36條、</p>	依小組意見辦理。	依專案小組意見通過。

原條文			公展條文			市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議																		
土地 使用 分區 種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	土地 使用 分區 種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	<p><u>第39條(附表一)</u> <u>規定辦理外,其餘</u> <u>分區</u>之建蔽率及 容積率不得大於下 表規定:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使 用分區 種類</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>70</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td>甲種工 業區</td> <td>60</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td>乙種工 業區</td> <td>60</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td>特種工 業區</td> <td>60</td> <td>210</td> </tr> </tbody> </table> <p>【理由】</p> <p>3. 考量施行細則第39 條已有相關規定,爰 刪除加油站專用區及 保存區之建蔽率、容 積率規定。</p> <p>4. 本要點之適用即為五 股都市計畫案範圍, 爰應無須再敘明本計 畫內。</p> <p>5. 公展條文第5條於本 次建議修正條文已刪 除,爰建議將細則第 17條一併納入。</p>	土地使 用分區 種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	住宅區	50	200	商業區	70	300	甲種工 業區	60	210	乙種工 業區	60	210	特種工 業區	60	210		
土地使 用分區 種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)																								
住宅區	50	200																								
商業區	70	300																								
甲種工 業區	60	210																								
乙種工 業區	60	210																								
特種工 業區	60	210																								
住宅 區	50	200	住宅 區	50	200	住宅區	50	200																		
商業 區	70	300	商業 區	70	300	商業區	70	300	商業區	70	300															
甲種 工業 區	60	210	甲種 工業 區	60	210	甲種工 業區	60	210	甲種工 業區	60	210															
乙種 工業 區	60	210	乙種 工業 區	60	210	乙種工 業區	60	210	乙種工 業區	60	210															
特種 工業 區	60	210	特種 工業 區	60	210	特種工 業區	60	210	特種工 業區	60	210															
加油 站專 用區	40	120	加油 站專 用區	40	120																					
			保存 區	60 (但區 內原有 建築物 已超過 者,不 在此限)	160 (但區 內原有 建築物 已超過 者,不 在此限)																					
五、本計畫區內之公共 設施用地其建蔽率 及容積率不得大於 下表規定:			五、本計畫區內之公共 設施用地其建蔽率 及容積率不得大於 下表規定:			修正通過。 修正事項 四、公共設施用地其建 蔽率及容積率不得 大於下表規定:	修正事項 四、 <u>各公共設施用地其</u> <u>建蔽率及容積率</u> <u>除依施行細則第</u> <u>49條、第51條(附</u> <u>表三)規定辦理</u> <u>外,其餘用地建蔽</u> <u>率及容積率不得</u> <u>大於下表規定:</u>	依作業單位建議修 正條文通過。																		
公共設施 種類	建蔽 率(%)	容積 率(%)	公共設施 種類	建蔽 率(%)	容積 率(%)	公共設施 種類	建蔽 率(%)	容積 率(%)	公共設施 種類	建蔽 率(%)	容積 率(%)															
機關用地	50	250	機關用地	50	250	機關用地	50	250	機關用地	50	250															
學校	國中以 下	50	150	學校	國中以 下	50	150	學校	國中以 下	50	150															
	高(中) 職	50	200		高(中) 職	50	200		高(中) 職	50	200															
市場用地	50	240	市場用地	50	240	市場用地	50	240	市場用地	50	240															
公園用 地、兒童 遊樂場用 地	15	30	公園用 地、兒童 遊樂場用 地	15	30	公園用地	15	30	公園用地	15	30															
						變電所用 地	50	250	變電所用 地	50	250															
							註:應採屋內																			

原條文				公展條文				市都委會專案小組意見		作業單位建議修正條文			市都委會決議	
停車場用地	平面	10	240	停車場用地	平面	10	其附屬設施的20%		型設計，申請建築時應自基地境界線退縮5公尺種植喬木及綠化。	市場用地	50	240		
	立體	80			立體	80				960	公園用地	15		30
變電所用地		50	250	變電所用地		50	250	註： <u>公四用地作為歷史建築「五股守讓堂」之遷建用地時，其建蔽率及容積率可不受此限。</u>		變電所用地	50	250		註：應採屋內型設計，申請建築時應自基地境界線退縮5公尺種植喬木及綠化。
		註：應採屋內型設計，申請建築時應自基地境界線退縮5公尺種植喬木及綠化。				註：應採屋內型設計，申請建築時應自基地境界線退縮5公尺種植喬木及綠化。						註：應採屋內型設計，申請建築時應自基地境界線退縮5公尺種植喬木及綠化。		
各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。				註：公四用地可作為歷史建築「五股守讓堂」之遷建用地，其建蔽率及容積率不在此限。				各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築量體之管理悉依建築法及相關法令規定辦理。		註：公四用地作為歷史建築「五股守讓堂」之遷建用地時，其建蔽率及容積率可不受此限。				
				各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築量體之管理悉依建築法及相關法令規定辦理。				【理由】		各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築量體之管理悉依建築法及相關法令規定辦理。				
								一、本要點之適用即為五股都市計畫案範圍，爰應無須再敘明本計畫內，條文內容請再配合修正。		【理由】				
								二、施行細則第49條已有相關規定者，酌予刪除之。		為全市性土地使用分區管制要點統一，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正。				
								三、配合歷史建築「五股守讓堂」異地重建，公（四）用地相關規範建議修正為： <u>「公四用地作為歷史建築「五股守讓堂」之遷建用地時，其建蔽率及容積率可不受此限。」</u>						
								四、 <u>廣場兼停車場用地之認定係依前項使用分區為主，其建蔽率及容積率回歸施行細則規定。</u>						
未規定。				六、 <u>商業區作住宅使用之基準容積率不得超過200%；因容積獎勵或容積移轉增加之容積亦比照前述住、商基準容積</u>				<u>修正通過。</u> <u>修正事項</u> (刪除) <u>【理由】</u> 考量施行細則第17條已		依小組意見辦理。			依專案小組意見通過。	

原條文	公展條文	市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議																																																																					
	<p>使用限制等比例管制。</p> <p>商業區建築物使用類組得由住宅使用變更為商業區允許使用相關組別，不得由商業區允許使用相關組別變更為住宅使用。</p>	<p>有相關規定，爰不另行訂定。</p>																																																																							
<p>六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1" data-bbox="95 981 367 1915"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院淨深度(公尺)</th> <th>側院淨深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>3.00</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>4.00</td> <td>4.00</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>6.00</td> <td>6.00</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td colspan="2">臨接道路部分退縮 4.00 以上建築</td> </tr> <tr> <td>公園用地、兒童遊樂場用地</td> <td>10.00</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>6.00</td> <td>3.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況</p>	土地使用種類	前院淨深度(公尺)	側院淨深度(公尺)	住宅區	3.00	不予規定	商業區	3.00	不予規定	乙種工業區	3.00	2.00	機關用地	4.00	4.00	學校用地	6.00	6.00	市場用地	臨接道路部分退縮 4.00 以上建築		公園用地、兒童遊樂場用地	10.00	10.00	加油站專用區	3.00	3.00	變電所用地	6.00	3.00	<p>七、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。<u>前院退縮部分應於申請建照時一併提出退縮部分鋪設人行道並綠化之計畫書，並於申領使照前施作完竣，以供公眾通行。</u></p> <table border="1" data-bbox="383 1258 654 2033"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院淨深度(公尺)</th> <th>側院淨深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>3.00</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td><u>3.00</u></td> <td><u>3.00</u></td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td><u>不予規定</u></td> <td><u>不予規定</u></td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td><u>3.00</u></td> <td><u>3.00</u></td> </tr> <tr> <td>公園用</td> <td>10.00</td> <td>10.00</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用種類	前院淨深度(公尺)	側院淨深度(公尺)	住宅區	3.00	不予規定	商業區	3.00	不予規定	乙種工業區	3.00	2.00	加油站專用區	3.00	3.00	機關用地	<u>3.00</u>	<u>3.00</u>	學校用地	<u>不予規定</u>	<u>不予規定</u>	市場用地	<u>3.00</u>	<u>3.00</u>	公園用	10.00	10.00	<p>修正通過。</p> <p>修正事項</p> <p>五、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，<u>除依施行細則第41條(附表二)規定辦理外，其餘依下列規定如下設置：</u></p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。<u>前院退縮部分應於申請建照時一併提出退縮部分人行道鋪設及綠化之計畫書，並於申領使照前施作完竣，以供公眾通行。</u></p> <table border="1" data-bbox="678 1444 949 2004"> <thead> <tr> <th>土地使用分區或公共設施用地</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>註：與相鄰不同土地使用分區間，應設不小於10公尺寬度之隔離帶，其建築基地內建築物鄰接或面向不同使用分區，如有妨</u></p>	土地使用分區或公共設施用地	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	加油站專用區	3.00	3.00	<p>依小組意見辦理。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項</p> <p>五、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，除依施行細則第41條(附表二)規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。<u>前院退縮部分應於申請建照時一併提出退縮部分人行道鋪設及綠化之計畫書，並於申領使照前施作完竣，以供公眾通行。</u></p> <table border="1" data-bbox="1276 1792 1492 2038"> <thead> <tr> <th>土地使用分區或公共設施用地</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區或公共設施用地	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	加油站專用區	3.00	3.00
土地使用種類	前院淨深度(公尺)	側院淨深度(公尺)																																																																							
住宅區	3.00	不予規定																																																																							
商業區	3.00	不予規定																																																																							
乙種工業區	3.00	2.00																																																																							
機關用地	4.00	4.00																																																																							
學校用地	6.00	6.00																																																																							
市場用地	臨接道路部分退縮 4.00 以上建築																																																																								
公園用地、兒童遊樂場用地	10.00	10.00																																																																							
加油站專用區	3.00	3.00																																																																							
變電所用地	6.00	3.00																																																																							
土地使用種類	前院淨深度(公尺)	側院淨深度(公尺)																																																																							
住宅區	3.00	不予規定																																																																							
商業區	3.00	不予規定																																																																							
乙種工業區	3.00	2.00																																																																							
加油站專用區	3.00	3.00																																																																							
機關用地	<u>3.00</u>	<u>3.00</u>																																																																							
學校用地	<u>不予規定</u>	<u>不予規定</u>																																																																							
市場用地	<u>3.00</u>	<u>3.00</u>																																																																							
公園用	10.00	10.00																																																																							
土地使用分區或公共設施用地	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																																																							
加油站專用區	3.00	3.00																																																																							
土地使用分區或公共設施用地	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																																																							
加油站專用區	3.00	3.00																																																																							

原條文	公展條文	市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議																							
<p>與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽台、露台）與該建築線之最小距離不得小於1公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。</p> <p>(三)住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖2】</p> <p>(四)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p> <p>(五)甲種工業區嗣後新建、增建、改建時約需自其分區或基地境界線起退縮5公尺(含)以上建築，特種工業區需自其分區或基地境界線起退縮10公尺(含)以上建築，退縮部分應予綠美化(除面臨建築線部分外必要時可以平均退縮深度計算之)，並提出污染處理計畫。</p>	<table border="1"> <tr> <td>地、兒童遊樂場用地</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> </table> <p>(二)基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽台、露台）與該建築線之最小距離不得小於1公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。</p> <p>(三)住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖2】</p> <p>(四)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p> <p>(五)甲種工業區嗣後新建、增建、改建時約需自其分區或基地境界線起退縮5公尺(含)以上建築，特種工業</p>	地、兒童遊樂場用地			停車場用地	3.00	不予規定	變電所用地	3.00	3.00	<table border="1"> <tr> <td></td> <td colspan="2"><u>礙觀瞻之設施，應有適當之遮蔽處理與設計。</u></td> </tr> <tr> <td>廣場兼停車場用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> </table> <p>(二)住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。 【詳見附圖一】</p> <p>(三)前款應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積率。</p> <p>(四)甲種工業區新建、增建、改建時約需自其分區或基地境界線起退縮5公尺(含)以上建築，特種工業區需自其分區或基地境界線起退縮10公尺(含)以上建築，退縮部分應予綠美化(除面臨建築線部分外必要時可以平均退縮深度計算之)，並<u>均應</u>提出污染處理計畫。</p> <p>【理由】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本要點之適用即為五股都市計畫案範圍，爰應無須再敘明本計畫內，條文內容請再配合修正。 2. 配合施行細則第 		<u>礙觀瞻之設施，應有適當之遮蔽處理與設計。</u>		廣場兼停車場用地	3.00	不予規定	<table border="1"> <tr> <td>地</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>廣場兼停車場用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> </table> <p>註：與相鄰不同土地使用分區間，應設不小於10公尺寬度之隔離帶，其建築基地內建築物鄰接或面向不同使用分區，如有妨礙觀瞻之設施，應有適當之遮蔽處理與設計。</p> <p>(二)住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。 【詳見附圖一】</p> <p>(三)前款應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積率。</p> <p>(四)甲種工業區</p>	地			加油站專用區	3.00	3.00	廣場兼停車場用地	3.00	不予規定
地、兒童遊樂場用地																											
停車場用地	3.00	不予規定																									
變電所用地	3.00	3.00																									
	<u>礙觀瞻之設施，應有適當之遮蔽處理與設計。</u>																										
廣場兼停車場用地	3.00	不予規定																									
地																											
加油站專用區	3.00	3.00																									
廣場兼停車場用地	3.00	不予規定																									

原條文	公展條文	市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議
<p>(六) 基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。</p>	<p>區需自其分區或基地境界線起退縮 10 公尺(含)以上建築，退縮部分應予綠美化(除面臨建築線部分外必要時可以平均退縮深度計算之)，並提出污染處理計畫。</p> <p>(六) 基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「<u>新北市畸零地使用規則</u>」規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。</p>	<p>41 條規定酌予刪除或修正。</p> <p>3. 新增前院退縮部分之申請及完工期限及加油站專用區與鄰地隔離帶規定。</p> <p>4. 計畫書與本要點所載分區用地名稱應一致，請增列廣場兼停車場用地。</p> <p>5. 配合新北市畸零地使用規則，修正適用法源。</p> <p>6. 附圖一騎樓線等相關位置請再酌予修正。</p>		<p>新建、增建、改建時約需自其分區或基地境界線起退縮 5 公尺(含)以上建築，特種工業區需自其分區或基地境界線起退縮 10 公尺(含)以上建築，退縮部分應予綠美化(除面臨建築線部分外必要時可以平均退縮深度計算之)，並均應提出污染處理計畫。</p> <p>【理由】 基於全市土地使用管制一致性，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正，增訂章節名稱及架構，藉以區別管制類型並據以整編條文。</p>
<p>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「臺北縣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。</p> <p>(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。</p> <p>(二) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p>	<p>八、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「<u>臺北縣新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法</u>」等規定辦理。</p> <p>(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。</p> <p>(二) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項</p> <p>六、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「<u>新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法</u>」等規定辦理。</p> <p>(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。</p> <p>(二) 建築物設置機車停車位應依以下規定</p>	<p>依小組意見辦理。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>

原條文	公展條文	市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議
<p>1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九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。</p> <p>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以100平方公尺設置一機車位為原則。</p> <p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(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。</p>	<p>1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九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。</p> <p>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以100平方公尺設置一機車位為原則。</p> <p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(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供公眾使用，並設置於室內者，得免計容積樓地板面積。</p>	<p>設置：</p> <p>1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九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。</p> <p>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以100平方公尺設置一機車位為原則。</p> <p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>【理由】</p> <p>1. 本要點之適用即為五股都市計畫案範圍，爰應無須再敘明本計畫內，條文內容請再配合修正。</p> <p>2. 依施行細則第42條規定修正，並配合新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法，修正適用法源。</p> <p>3. 有關條文第3項自行車位留設及設置室內供公眾使用免計容積之規定，五股地區目前現況無捷運站及火車站，爰將相關條文予以刪除。</p>		

原條文	公展條文	市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議
八、本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。	九、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。	修正通過。 修正事項 (刪除) 【理由】 適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，爰刪除本條文。	依小組意見辦理。	依專案小組意見通過。
未規定。	未規定。	修正通過。 修正事項 七、 <u>本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、廣場四項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。</u> 【理由】 為鼓勵公園、兒童遊樂場、綠地、廣場四項開放性公共設施用地優先開闢，爰新增本條文。	修正事項 條次修正。 七、 <u>本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、廣場四項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。</u> 【理由】 基於全市土地使用管制一致性，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正，增訂章節名稱及架構，藉以區別管制類型並據以整編條文。	依作業單位建議修正條文通過。
未分章節	未分章節	未分章節	修正事項 參、容積獎勵事項 【理由】 1. 增訂章節名稱及架構。 2. 基於全市土地使用管制一致性，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正，增訂章節名稱及架構，藉以區別管制類型並據以整編條文。	依作業單位建議修正條文通過。
九、為鼓勵基地設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部	十、 <u>為鼓勵基地設置公益性設施，本計畫區得適用之容積於計畫書訂定下列獎勵項目措施如下：</u> (一)建築基地設置公共	修正通過。 修正事項 (刪除) 【理由】 施行細則第 48 條已有相	依小組意見辦理。	依專案小組意見通過。

原條文	公展條文	市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議
<p>分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者,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。</p> <p>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設立公益性基金管理營運者。</p> <p>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。</p> <p>(三)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者,得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p> <p>(四)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫,設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積,經提新北市都市設置審議委員會審議核准,增加部分得免予再檢討計算。另</p>	<p>開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>(三)建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者,得增加所提供之樓地板面積,予以容積獎勵。但以不超過基準容積之 2030%為限。:</p> <p>1. 私人捐獻建(含相對應容積樓地板應有土地持分)並設置公益性設施,其用途及規模符合下列規定,經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者,得免計容積,並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍獎勵,除性質特殊者外,應具獨立出入口:</p> <p>(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、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施,其集中留設之容積樓地板面積在 100200 平方公尺以上,並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(2) 作社會</p>	<p>關規定,爰刪除本條文。</p>		

原條文	公展條文	市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議
<p>因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。</p>	<p><u>住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在 600 平方公尺以上者。</u></p> <p><u>2. 建築物留設空間與天橋、空橋或地下道連接之供公眾使用空間，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵。</u></p> <p><u>3. 設置供公眾使用之天橋、空橋或地下道、跨堤、跨河天橋設施，以景觀橋樑方式設置，經本府目的事業主管機關核准且經都設會審議通過者，所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。該設施應由申請人承諾負責管理維護或接管機關同意接管，且其下方不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。</u></p> <p><u>4. 設置第一項第1至3目設施者，應由申請人捐贈管理維護經費每月</u></p>			

原條文	公展條文	市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議
	<p><u>每容積平方公尺新臺幣 50 元共 15 年予接管單位，倘申請人承諾負責管理維護者，則免予捐贈。</u></p> <p><u>(二)商業區之建築基地提供開放空間且符合下列各款規定者，得依建築技術規則第十五章「實施都市計畫區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%：</u></p> <p><u>1. 開放空間不得與相關規定應開放供公眾使用面積重複計算。</u></p> <p><u>2. 開放空間面積之有效面積計算如下：</u></p> <p><u>若 $B+C+D=A$，則以 B 計算之有效面積乘以 $2/3$。</u></p> <p><u>若 $B+C+D>A$，則超出 A 面積計算之有效面積（即 $B-(A-C-D)$）無須折減，不足 A 面積計算之有效面積（即 $A-C-D$）須乘以 $2/3$。</u></p> <p><u>A：基地面積最小應留設法定空地面積（基地面積\times(1-法定建蔽率))</u></p> <p><u>B：開放空間使用面積</u></p> <p><u>C：相關規定應開放供公眾使用面積</u></p> <p><u>D：非屬開放空間之法定空地面積</u></p> <p><u>3. 申請人應按該建築申請案樓地</u></p>			

原條文	公展條文	市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議
	<p><u>板單位面積法定工程造價 25%與受獎勵容積樓地板面積乘積所得之金額，予公共開放空間管理維護基金。</u></p> <p><u>4. 若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</u></p> <p><u>（二）凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</u></p> <p><u>（四）建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積，經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免于再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。</u></p>			
<p>十、為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之重建，屬商業區及住宅之建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫經提送新北市都市設計審議委員會審議通過者，得予以容積獎</p>	<p><u>十一、為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之重建，屬商業區及住宅之建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫經提送新北市都市設計審議委員會審議通過者，得予以容積獎勵：</u></p> <p><u>（一）申請重建之建築基</u></p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項 （刪除）</p> <p>【理由】 考量施行細則第 47 條第 2 項內容為全市性統一執行規定，後續執行亦可</p>	<p>依小組意見辦理。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>

原條文				公展條文				市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議													
勵： (一)申請重建之建築基地至少有一條臨道路寬度應達 8 公尺，且臨 8 公尺以上道路寬度之總長度應達 20 公尺。 (二)基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定：				地至少有一條臨道路寬度應達 8 公尺，且 <u>基地</u> 臨 8 公尺以上道路寬度之總長度應達 20 公尺。 (二)基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定：				依該執行原則辦理，且為避免該執行原則修訂，本要點須配合辦理都市計畫變更，爰刪除本條文。															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>現況態樣</th> <th>基地規模</th> <th>建築配置</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30 年以上合法建築物坐落基地其他地上違章建築物面積合計達申請重建地積二分之一其 30 年以上合法建築物坐落基地應</td> <td>500 平方公尺以上</td> <td>1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬(不含造型版、雨遮) 4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。 2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 3 公尺。 3. 基地之設計建蔽率不得超</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table>				現況態樣	基地規模	建築配置	獎勵額度				30 年以上合法建築物坐落基地其他地上違章建築物面積合計達申請重建地積二分之一其 30 年以上合法建築物坐落基地應	500 平方公尺以上	1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬(不含造型版、雨遮) 4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。 2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 3 公尺。 3. 基地之設計建蔽率不得超	20%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>現況態樣</th> <th>基地規模</th> <th>建築配置</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30 年以上合法建築物坐落基地其他地上違章建築物面積合計達申請重建地積二分之一其 30 年以上合法建築物坐落基地應</td> <td>500 平方公尺以上</td> <td>1. 自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起均退縮淨寬(不含造型版、雨遮) 4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。 2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 3 公尺。 3. 基地之設計建蔽率不得超</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table>				現況態樣	基地規模	建築配置	獎勵額度	30 年以上合法建築物坐落基地其他地上違章建築物面積合計達申請重建地積二分之一其 30 年以上合法建築物坐落基地應
現況態樣	基地規模	建築配置	獎勵額度																				
30 年以上合法建築物坐落基地其他地上違章建築物面積合計達申請重建地積二分之一其 30 年以上合法建築物坐落基地應	500 平方公尺以上	1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬(不含造型版、雨遮) 4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。 2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 3 公尺。 3. 基地之設計建蔽率不得超	20%																				
現況態樣	基地規模	建築配置	獎勵額度																				
30 年以上合法建築物坐落基地其他地上違章建築物面積合計達申請重建地積二分之一其 30 年以上合法建築物坐落基地應	500 平方公尺以上	1. 自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起均退縮淨寬(不含造型版、雨遮) 4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。 2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 3 公尺。 3. 基地之設計建蔽率不得超	20%																				

原條文		公展條文	市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議
前	述 積 總 和 分 之 一。	總 和 二 分 之 一。	定建蔽率 減10%。 4. 基地如 設置兩幢 以上之建 築物，其 兩幢建築 物間之距 離及同一 幢內不相 連兩棟建 築物間之 距離應達 8公尺。 5. 基地透 水面積≥ 法定空地 面積 ×80%。 1. 自建築 線(含計 畫道路、 現有巷道 及永久性 空地)起 均退縮淨 寬(不含 造型版、 雨遮)4 公尺以上 建築，並 於退縮空 間內配合 周邊道路 系統，設 置人行步 道、自行 車道、街 角廣場、 街道家 具、無障 礙空間、 綠化植栽 或增加必 要之路 寬。 2. 與鄰地 境界線距 離淨寬最 小不得低 於1.5公 尺，且總 平均達3 公尺。		

原條文	公展條文	市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議
<p>註1：本表所訂「其他土地之違章建築物」，以民國八十一年一月十日前建造完成者為限。</p> <p>註2：如現有巷道經指定建築線者，應自建築線開始推縮留設計算。</p> <p>屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：</p> <p>(一)基地涉及公辦更新範圍者。</p> <p>(二)基地涉及經市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者。</p> <p>(三)申請都市更新條例相關容積獎勵者。</p> <p>本點退縮面積不得重複申請建築技術規則所定開放空間相關獎勵。</p>	<p>註1：本表所訂「其他土地之違章建築物」，以民國八十一年一月十日前建造完成者為限。</p> <p>註2：如現有巷道經指定建築線者，應自建築線開始推縮留設計算。</p> <p>屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：</p> <p>(一)基地涉及公辦更新範圍者。</p> <p>(二)基地涉及經市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者。</p> <p>(三)申請都市更新條例相關容積獎勵者。</p> <p>(四)申請建築技術規則所訂開放空間相關獎勵者。</p> <p>本點退縮面積不得重複申請建築技術規則所定開放空間相關獎勵。</p>			
<p>十一、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積10%之獎勵。申請者並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，且申請使用執照時，應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。前項保證金退還依下列規定：</p>	<p>十二、申請依規定取得之綠建築標章並經都設會同意者，依下列規定辦理：</p> <p>(一)於申報放樣勘驗審查前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級者，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6%。</p> <p>(二)申請者應於都市設計審議委員會或都市更新審議委員會同意核備後與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2年內，取得綠建築標章，並應於申</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項</p> <p>八、<u>建築基地得依施行細則規定申請設置公益性設施及取得綠建築等級之相關容積獎勵；其中申請綠建築容積獎勵其保證金退還方式依下列規定辦理：</u></p> <p>(一) 於申報放樣勘驗審查前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級者，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6%。</p> <p>(二) 申請者應 <u>於都市設計審議委員會或都市更新審議委員會同意核備後</u>與</p>	<p>修正事項</p> <p>條次調整。</p> <p>八、<u>建築基地得依施行細則規定申請設置公益性設施及取得綠建築等級之相關容積獎勵；其中申請綠建築容積獎勵其保證金退還方式依下列規定辦理：</u></p> <p>(一) 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2年內，取得綠建築標章且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之5倍保證金。</p> <p>(二) 前項保證金退還方式，依下列規定：</p> <p>1. <u>依期限取得該等級綠建</u></p>	<p>依作業單位建議修正條文通過。</p>

原條文	公展條文	市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議
<p>(一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(三)依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。</p>	<p>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5倍保證金。</p> <p><u>(三) 評估指標包含綠化指標者，其評分應先扣除土管規定之義務及申請降低建蔽率、立體綠化等相關獎勵應提供之綠化量後再行計算。</u></p> <p><u>(四) 本款第2目保證金退還方式，依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」之相關規定。</u></p>	<p>新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2年內，取得綠建築標章，並應於且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之5倍保證金。</p> <p>(二) 評估指標包含綠化指標者，其評分應先扣除土管規定之義務及申請降低建蔽率、立體綠化等相關獎勵應提供之綠化量後再行計算。</p> <p>(四) 本款第2目保證金退還方式，依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」之相關規定。</p> <p><u>(五) 前項保證金退還方式，依下列規定：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>依期限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</u> 2. <u>未依限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</u> 3. <u>依限取得黃金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5倍之金額</u> 	<p><u>築標章6年者，保證金無息退還。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 未依限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 3. 依限取得黃金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5倍之金額後，無息退還。 <p>【理由】 為全市性土地使用分區管制要點統一，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正。</p>	

原條文	公展條文	市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議
		<p style="text-align: center;"><u>後，無息退還。</u></p> <p>【理由】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 條次及內容修正。 2. 配合施行細則第48條第2項規定於都市計畫書內載明，故於本要點依其第1款規定明訂之。 3. 考量現行土管針對申請綠建築獎勵，應簽訂協議書等既有執行機制已有規定，故一併納入本條規範。 4. 第(二)項第2、3款條文配合施行細則內容，修正銀級為黃金級。 		
<p>十二、為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基率容積5%：</p> <p>(一)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於4公尺，且平均達6公尺。</p> <p>(二)與建築線距離淨寬度最小不得低於6公尺。</p> <p>(三)基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。</p> <p>(四)依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配量均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。</p>	<p>十三、為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基率容積5%：</p> <p>(一)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於4公尺，且平均達6公尺。</p> <p>(二)與建築線距離淨寬度最小不得低於6公尺。</p> <p>(三)基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。</p> <p>(四)依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配量均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項 (刪除)</p> <p>【理由】 因提升都市防災性係全民權力及義務，且配合施行細則之規定，爰停止適用該項獎勵。</p>	<p>依小組意見辦理。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>
<p>未規定。</p>	<p>未規定。</p>	<p>修正通過。</p>	<p>修正事項</p>	<p>修正事項</p>

原條文	公展條文	市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議
		<p>修正事項</p> <p><u>九、除商業區外，其他分區不得適用開放空間獎勵規定。</u></p> <p>【理由】</p> <p>為鼓勵商業區設置供公眾使用之開放空間，爰於土管載明商業區得申請開放空間獎勵之規定。</p>	<p>九、僅商業區建築基地提供開放空間且符合下列各目規定者，得依建築技術規則建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之15%。</p> <p>(一)開放空間不得與相關規定應開放供公眾使用面積重複計算。</p> <p>(二)開放空間面積之有效面積計算如下：</p> <p>若 $B+C+D=A$，則以 B 計算之有效面積乘以 $\frac{2}{3}$。</p> <p>若 $B+C+D>A$，則超出 A 面積計算之有效面積（即 $B-(A-C-D)$）無須折減，不足 A 面積計算之有效面積（即 $A-C-D$）須乘以 $\frac{2}{3}$。</p> <p>A：基地面積最小應留設法定空地面積（$\text{基地面積} \times (1 - \text{法定建蔽率})$）</p> <p>$B$：開放空間使用面積</p> <p>$C$：相關規定應開放供公眾使用面積</p> <p>D：非屬開放空間之法定空地面積</p> <p>(三)申請人應依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定，捐贈予公共開放空間管理維護基金。</p> <p>(四)若開放空間獎勵容積超過基準容</p>	<p>九、僅商業區建築基地提供開放空間且符合下列各目規定者，得依建築技術規則建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之15%。</p> <p>(一)開放空間不得與相關規定應開放供公眾使用面積重複計算。</p> <p>(二)開放空間面積之有效面積計算如下：</p> <p>若 $B+C+D = A$，則以 B 計算之有效面積乘以 $\frac{2}{3}$。</p> <p>若 $B+C+D > A$，則超出 A 面積計算之有效面積（即 $B-(A-C-D)$）無須折減，不足 A 面積計算之有效面積（即 $A-C-D$）須乘以 $\frac{2}{3}$。</p> <p>A：基地面積最小應留設法定空地面積（$\text{基地面積} \times (1 - \text{法定建蔽率})$）</p> <p>$B$：開放空間使用面積</p>

原條文	公展條文	市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議
			<p><u>積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</u></p> <p>【理由】</p> <ol style="list-style-type: none"> 為鼓勵商業區之建築基地提供開放空間，供公眾使用，形塑都市空間，僅保留商業區適用設置公共開放空間獎勵規定，並配合「建築技術規則」修訂，增列計算原則及設置公共藝術原則。 有關開放空間面積之有效面積計算方式參酌102年5月9日本市都市計畫委員會第32次會議之報告案：「變更新北市三重等21處都市計畫(土地使用分區管制要點)(專案通盤檢討)(草案)」決議辦理。 基於全市土地使用管制一致性，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正。 	<p>C：相關規定應開放供公眾使用面積 D：非屬開放空間之法定空地面積 (三)申請人應 <u>按該建築申請案樓地板單位面積法定工程造價25%與受獎勵容積樓地板面積乘積所得之金額</u>依「<u>新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點</u>」規定，捐贈予公共開放空間管理維護基金。 (四)若開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> <p>【理由】 基於全市土地使用管制一致性，修正適用規定。</p>
十三、屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新	十三、 <u>合法建築物因地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損</u>	<u>修正通過。</u> <u>修正事項</u> (刪除)	依小組意見辦理。	依專案小組意見通過。

原條文	公展條文	市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議																								
<p>北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。</p> <p>$A=B \times 10\%$</p> <p>A：獎勵容積 B：該棟（幢）危險建築物所座落基地之基準容積</p>	<p>害，除依施行細則第五十二條規定辦理外，經新北市政府建築主管機關同意，得依下列公式核計獎勵容積。</p> <p>$A=B \times 10\%$</p> <p>A：獎勵容積 B：該棟（幢）危險建築物所座落基地之基準容積</p>	<p>【理由】 考量細則已有相關規定，爰不再另行訂定。</p>																										
<p>十四、為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：</p> <table border="1" data-bbox="97 862 368 1451"> <thead> <tr> <th>法定開挖率—實際開挖率 (%)</th> <th>獎勵額度 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table>	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	<p>十四、為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：</p> <table border="1" data-bbox="384 824 655 1391"> <thead> <tr> <th>法定開挖率—實際開挖率 (%)</th> <th>獎勵額度 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table>	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	<p>修正通過。 修正事項 (刪除)</p> <p>【理由】 細則第48條已停止適用降低開挖率獎勵。</p>	依小組意見辦理。	依專案小組意見通過。
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																											
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																											
<p>十五、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，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</p>	<p>十四、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、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</p>	<p>修正通過。 修正事項 (刪除)</p> <p>【理由】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 因創新性建築係建築物透過設計之概念，並可回歸市場機制提升其價值，無須再特別獎勵。 2. 創新建築、技術或工法並無具體指標或衡量標準，認定困難，同時為避免 	依小組意見辦理。	依專案小組意見通過。																								

原條文	公展條文	市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議
薦為創意建築者，獎勵基準容積10%。		容積獎勵機制浮濫，有礙社會觀感，建議予以刪除。		
未規定。	十五、整體開發地區及依相關審議規範採捐地(代金)方式開發者，除於都市計畫書另有指定外，不適用都市更新容積獎勵。	修正通過。 修正事項 (刪除) 【理由】 考量目前配合降低容積獎勵上限之政策方向，不予增加原計畫無規定之容積獎勵項目。	依小組意見辦理。	依專案小組意見通過。
十六、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%： (一)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%。 (二)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%。 (三)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	十六、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，其申請之獎勵項目不得重複計算。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%： (一)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%。 (二)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%。 (三)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	修正通過。 修正事項 (刪除) 【理由】 1. 考量目前應配合降低容積獎勵上限之政策方向，容積獎勵不宜再行放寬。 2. 另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、放射性污染建築物之容積上限施行細則已有相關規定，爰刪除本條文，回歸施行細則第47條規定。	依小組意見辦理。	依專案小組意見通過。

原條文	公展條文	市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議
定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。	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。			
十七、下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照： (一)申請基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺。 (二)廣場面積達6,000平方公尺以上，公園面積達10,000平方公尺以上者。 (三)工程預算3,000萬元以上之公有建築物及工程預算5,000萬元以上之公共設施。 (四)都市更新單元。 (五)申請容積達基準容積之1.5倍以上之建築基地。 (六)樓地板面積6,000平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。 (七)採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在6,000平方公尺以上者。 (八)其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。	十七、下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「 臺北縣 新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照： (一)申請基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺。 (二)廣場面積達6,000平方公尺以上，公園面積達10,000平方公尺以上者。 (三)工程預算3,000萬元以上之公有建築物及工程預算5,000萬元以上之公共設施。 (四)都市更新單元。 (五)申請容積達基準容積之1.5倍以上之建築基地。 (六)樓地板面積6,000平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。 (七)採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在6,000平方公尺以上者。 (八)其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。	修正通過。 修正事項 (刪除) 【理由】 考量施行細則第45條已有相關規定，刪除本條文，回歸施行細則規定。	依小組意見辦理。	依專案小組意見通過。

原條文	公展條文	市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議
未分章節	未分章節	未分章節	<p>修正事項</p> <p>肆、都市設計管制事項。</p> <p>【理由】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 增訂章節名稱及架構。 2. 基於全市土地使用管制一致性，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正，增訂章節名稱及架構，藉以區別管制類型並據以整編條文。 	依作業單位建議修正條文通過。
<p>十八、公園、綠地、廣場、兒童遊樂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，其他建築基地內實設空地和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；且其面</p>	<p>十八、公園、綠地、廣場、兒童遊樂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，其他建築基地內實設空地和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。</p> <p>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；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項</p> <p>十、公園、綠地、廣場、兒童遊樂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，其他建築基地內實設空地和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。</p> <p>前項 基地綠化原則應依施行細則規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木</p>	<p>修正事項</p> <p>十、基地綠化 原則應除 依施行細則 第 43 條 規定辦理外，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；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。</p> <p>【理由】</p> <p>基於全市土地使用管制一致性，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正條文。</p>	依作業單位建議修正條文通過。

原條文	公展條文	市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議
<p>積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上，樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。</p>	<p>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。 <u>依前項規定應種植花草樹木部分，其下方之任何形式人工構造物不得大於 20%。</u></p>	<p>應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。</p> <p>【理由】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量本條文第 1 項，施行細則第 43 條已有相關規定，爰予以刪除。 2. 保留有關覆土深度、綠化面積等植栽綠化規定。 		
未規定	未規定	未規定	<p>修正事項</p> <p>十一、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，不在此限。</p> <p>【理由】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基於全市土地使用管制一致性，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正。 2. 針對公共設施用地之法定開挖率於予明訂，各土地使用分區之法定開挖率回歸「都市計畫法新北市施行細則」第 37 條規定。 	依作業單位建議修正條文通過。

原條文	公展條文	市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議
十九、住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。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。	十九、建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積之 10%，建築基地面積在 410 平方公尺以下，得不受前項限制，惟仍不得超過建蔽率加基地面積 20%。	修正通過。 修正事項 (刪除) 【理由】 考量施行細則第 37 條已有相關規定，爰刪除本條文，回歸施行細則規定。	依小組意見辦理。	依專案小組意見通過。
廿、凡面臨河川區並經指定退縮建築之基地，申請建築時應退縮 4 公尺(含)以上建築，退縮部分應綠美化並得計入法定空地。惟若因退縮致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。	廿、凡面臨河川區並經指定退縮建築之基地，申請建築時應退縮 4 公尺(含)以上建築，退縮部分應綠美化並得計入法定空地。惟若因退縮致基地內建築物深(寬)度不足「 <u>新北市畸零地使用規則</u> 」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。	修正通過。 修正事項 十一、凡面臨河川區並經指定退縮建築之基地，申請建築時應退縮 4 公尺(含)以上建築，退縮部分應綠美化並得計入法定空地。惟若因退縮致基地內建築物深(寬)度不足「 <u>臺北縣新北市</u> 畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。 【理由】 配合新北市畸零地使用規則，修正其適用法源。	依小組意見辦理。	依專案小組意見通過。
廿一、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	廿一、考量都市永續發展，建築開發行為應保留法定空地百分之八十透水面積，並應設置	修正通過。 修正事項 十二、本計畫區範圍內之建築開發行為	修正事項 十三、本計畫區範圍內之建築開發行為應設置充足之雨水貯	依作業單位建議修正條文通過。

原條文	公展條文	市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議
<p>為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。</p> <p>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。</p>	<p>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，於都市計畫書訂之，且其設置貯留體積不得低於一百年以上暴雨頻率之防洪規劃設計標準。</p>	<p><u>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，依照「新北市都市計畫規定設置雨水貯留及涵養水分再利用相關設施申請作業規範」辦理。</u></p> <p>【理由】 配合施行細則第 56 條規定於都市計畫書內載明，故於本要點依其規定明訂之。暴雨頻率及不計容積規定均已於細則載明，不必重複。</p>	<p>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，依照「<u>新北市都市計畫規定設置雨水貯留及涵養水分再利用相關設施申請作業規範</u>」<u>本市相關規定</u>辦理。</p> <p>【理由】 為全市性土地使用分區管制要點統一，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正。</p>	
<p>廿二、建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，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而言：</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	<p>廿二、建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，或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。但情況特殊並經都設會審議通過者，不在此限。</p> <p>前項綠能設施或設備如下：</p> <p>(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。</p> <p>(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光電發電設備。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項 (刪除)</p> <p>【理由】 考量施行細則第 44 條已有相關規定，刪除本條文，回歸施行細則規定。</p>	<p>依小組意見辦理。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>

原條文	公展條文	市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議
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。為達示範效果，公共（有）建藥物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。				
未規定。	廿五、山腳斷層兩側各 15 公尺範圍內之帶狀地區，依原都市計畫土地使用分區，其各項管制需依照「 <u>建築技術規則建築設計施工編</u> 」及「 <u>實施區域計畫地區建築管理辦法</u> 」中，活動斷層通過地區之相關規定辦理。	修正通過。 修正事項 (刪除) 【理由】 1. 斷層範圍未經公告，且都市計畫區不適用「 <u>實施區域計畫地區建築管理辦法</u> 」，爰刪除本條文。 2. 斷層範圍內管制事項依建管法令辦理，無須贅述。	依小組意見辦理。	依專案小組意見通過。
廿三、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。	廿三、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。	修正通過。 修正事項 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。 【理由】 條次調整。	依小組意見辦理。	依專案小組意見通過。
廿四、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。	廿四、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。	修正通過。 修正事項 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	依小組意見辦理。	依專案小組意見通過。

原條文	公展條文	市都委會專案小組意見	作業單位建議修正條文	市都委會決議
		未規定者，適用其他有關法令規定。 【理由】 條次調整。		

附件四 「變更五股都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）暨擬定五股都市計畫細部計畫」案
公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
人1	婁成林、蔡宗憲 五股區成子寮段成子寮小段 65-36 地號(重測後為成福段 468 地號)、五股區凌雲路一段 149 巷(經查該地號係為 116 巷)	1. 現有巷道兩側鄰接計畫道路。 2. 4 米巷道以上 12 米以下之規範。 3. 為聯繫計畫道路之重要巷道。 4. 對交通系統之順暢有所提昇。	建議變更住宅區為道路用地。	同意採納。 【理由】 現況已作道路使用，變更與否對現況交通並無影響，考量地主之權益及意願，同意變更為道路用地。	依專案小組意見通過。
人2	陳國琳 五股區成子寮段成子寮小段 65-263 地號(五股區成泰路 3 段 559 巷 7 號)	陳情人反對變更住宅區為道路用地，影響土地。	維持原使用計畫(住宅區)。	同意採納。 【理由】 本案變更與否對現況並無影響，又調查地主意願，回收問卷大部分建議維持原住宅區，爰依地主意願同意本案維持原使用計畫(住宅區)。 備註：本案前以 104 年 7 月 21 日新北府城都字第 1041349399 號函就變更內容進行地主意願調查，發出問卷共 37 份，截至本次小組前，回收問卷份數為 8 份，維持原住宅區為 6 份、無意見為 1	依專案小組意見通過。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
				份及同意變更為道路用地者為1份。	
人3	John How 五股區成子寮成子寮小段79-6地號	陳情位置分區使用為住宅區，卻不能當住宅使用與事實不符，為何此土地成為水溝及道路在使用，水溝旁確有一棟大樓不知當初建築執照如何發照，讓土地成為所為畸零地。已成為水溝使用的土地，有照片為證，另外道路使用方面已鋪上柏油，被政府佔有並供民眾使用，卻不經地主同意，好好土地變成如此不堪損害地主權利。	變更住宅區為道路用地。	同意採納。 【理由】 本案現況為水溝及道路供公眾使用，且其供公眾使用已達20年以上，為保障陳情人權益，同意變更住宅區為道路用地，惟仍請向陳情人說明若維持住宅區之稅賦減免事宜供陳情人評估是否仍建議變更。	依專案小組意見通過。
人4	陳錫南 五股區陸光段124地號	陳情位置為乙種工業區，因五股區陸光段並無計畫道路，大眾出入往來皆是使用私有地。成泰路二段147巷雖通行多年，卻無法申請為既成道路。	建議五股區陸光段124地號變更道路用地。	未便採納。 【理由】 本案周邊公一用地屬刻正辦理五股農業區區段徵收案，現行方案將於乙種工業區側規劃道路，應可解決日後乙種工業區內如需開發建築之建築線指定等問題。	依專案小組意見通過。
人5	新北市五股區公所 五股區芳洲段127地號	1. 現階段廣停用地不敷使用，爰為滿足地方發展需求，建議變更為停車場用地，俾辦理都市計畫公共設施用地多目標使用。 2. 廣停三用地變更為停車場用地，需求如下： (1) 1樓規劃3000平方公尺多功能游泳池。 (2) 2樓規劃1500平方公尺活動中心及1500平方公尺圖書館。 (3) 3樓、4樓、5樓、6樓各規劃3000平方公尺停車場。 (4) 7樓、8樓各規劃3000平方公尺商場。 (5) 1樓至8樓總樓地板面積約為24000平方公尺。	建議變更廣場兼停車場使用為停車場用地。	未便採納。 【理由】 綜合選址、用地需求、規劃內容及財務可行性等多方考量，暫不予採納。日後如新北市政府經評估若確有需求，再行提出討論。	依專案小組意見通過。
人6	國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處	為因應募兵政策方向，「五股營區」已規劃為「職務宿舍」使用。	建議併案變更為住宅區，另有關後續回饋部分配合通案性原則辦	未便採納。 【理由】	依專案小組意見通過。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	五股段 894、904、905、906 地號等四筆土地		理。	機關用地作機關附屬之職務宿舍使用並無疑義，爰依 104 年 6 月 29 日機關協調會決議，維持原機關用地。	
人 7	國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處 德音段 244、448、449、491、504、506、517、721 地號等八筆土地	1. 五股區德音段 244、491、504、506 及 517 地號等 5 筆土地位處憲兵訓練中心「堅貞營區」現正常使用範圍。 2. 五股區德音段 448、449 地號等 2 筆土地位處營區外，現況部分排水溝使用(約 147.39 平方公尺)。 3. 五股區德音段 721 地號土地部份位處憲兵訓練中心「堅貞營區」圍牆內(約 27.98 平方公尺)，部分為排水溝使用(約 193.95 平方公尺)。	1. 為維營區正常使用，建議維持原使用分區機關用地。 2. 建議水溝使用依現況變更為適當用地，餘維持原住宅區。 3. 營區使用範圍，建議變更為機關用地，水溝部分建議變更為適當用地，餘建議維持原住宅區。	酌予採納。 【理由】 1. 機關用地基於管用合一，如現況土地遭占用，則應循法律途徑辦理;如用地為新北市政府所使用，則循相關程序辦理撥用，本案依前開方式執行應無疑義。且都市計畫分區劃設有其原則，如因管理問題於局部劃設零星溝渠用地，恐違都市計畫之邏輯及精神。 2. 如軍方堅持應依現況劃設溝渠用地，則應自上游開始沿線均劃設，軍方營區之圍牆亦須配合退縮，方為合理。惟本處非屬重要之治理計畫線，爰建議維持現況使用。 3. 公有土地權屬部分劃設為機關用地，至後續之維護管理問題則由相關權管單位就後續執行事宜作協調。	依專案小組意見通過。
人 8	莊添源、陳明理 五股區觀音坑坑口小段 466-1、466-14、64-75、64-125、67-9、84-2 地號	陳情位置變更住宅區為河川區，影響人民權益甚大。因此區土地申請人已有規劃使用，劃分為河川地不切實際之現況使用。	建議維持原使用計畫(住宅區)。	未便採納。 【理由】 1. 觀音坑溪治理計畫業經經濟部水利署核定，爰河川區範	依專案小組意見通過。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
				圍應以核定公告之河川治理線為主。 2. 惟本案因尚未完成法定公告程序，爰變更內容原則通過，惟暫予保留，俟觀音坑溪治理計畫公告後，再行辦理相關分區變更事宜。	
人9	陳岱椿 五股區觀音段坑口小段84-2、84-3、466-13、466-14	盼請主辦單位仁德之心，另有更完整的思考與計畫。	建議住宅區不宜變更為河川區。	未便採納。 【理由】 同人陳編號第8案。	依專案小組意見通過。
人10	王勁幃等48人 五股區陸光段529地號	勿將住宅區變更為河川區及其他分區。	建議維持原使用計畫（住宅區）。	酌予採納。 【理由】 本案因規劃之治理計畫線與現況有所出入，俟權責單位修正後，再行依公告後之計畫線辦理都市計畫之調整。	依專案小組意見通過。
人11	李炳杰、李亞臻 五股區陸光段223地號	1. 未言明變更理由：相關書面資訊僅抽象表示逾計畫年限，卻未見變更實體理由。 2. 說明會時程倉促：通知一週內即舉辦，為妥適使相關權利人即時參與。 3. 說明會為達說明之效：以變更河川區為例，說明會僅以此為河川局之意，而未能進一步說明例如為何同一區段是河左側變更，而非河右側變更。	建議維持原使用計畫（住宅區）。	酌予採納。 【理由】 同人陳編號第10案。	依專案小組意見通過。
人12	蔡郁男、林欽華 五股區陸光段704、706地號等26筆地號(文高用地)	1. 適宜的公共設施用地規劃，係為健全都市發展、滿足都市居民生活及維護生活品質所必須，然而在現實情境之下造成公共設施開闢步調緩慢，近而影響公共設施保留地私有土地所有權人之權益。依行政院經濟建設委員會都市及住宅發展處98年10月所作之研究表示人口「高齡化、少	建請市府擇確實可以設立高中的地點，通盤考量未來發展位置、交通等可行性，於本次通檢時確實落實和一支文高用地，不要讓五股人如其鄰近行政區如新莊、泰山、林口、蘆洲、三重均有高中。	未便採納。 【理由】 文高用地之規劃另於農業區區段徵收案討論。	依專案小組意見通過。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		<p>子化」已是臺灣社會所面臨的課題之一，人口負向成長及學齡人口的減少，已是可見的趨勢。</p> <p>2. 依據新北市及五股地區人口資料統計顯示，總人口數雖然呈現增加趨勢，但學生數確呈下降之趨勢，五股地區之人口並未達到設置高中之門檻，文高用地是否有設置之必要！？且現行高中亦非「學區制」招生方式，所以即便有五股高中也恐非只供五股學子就學，身為五股居民也希望五股地區能有高中之設置，但是否應考量到交通問題及學校招生問題，文高用地設置之位置應請政府慎重考量。</p> <p>3. 五股工商路學校用地編列至今已超過 40 年之久，已經嚴重影響道所有權人的權利，依都市計畫法都市計畫發布實施已屆滿年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。</p> <p>呈請政府體恤民情，依照前述之都市計畫法重新檢討及規劃，確保所有權人之權益。</p>			
人 13	張啟烽 五股區陸光段(文高預定地)	<p>五股區的都市計畫早在民國 60 年所制定規劃，當時的時空背景促使五股區有了高中預定地的規劃，我相信當時爺爺一定很高興兒孫可以在鄉內上高中，鄉內學齡孩子不用辛苦的到外地去上學，地主當時約有 16 戶居民的子孫都一直期待著五股高中落成的一天。</p> <p>一代人過去了，到了我父親的時代，與幾位地主積極地向當時的五股區鄉長林大坤先生表示這些地主的意願，若要興校請徵收事業用地；若不徵收，請解除學校預定地的都市規劃，因這代的人都是同鄉同學，我相信當時的鄉長很認真地去執行這件事，只是事與願違。一代人又過去了，我很想問政府，新北市總約有 2 千公頃的學校預定地</p>	<p>1. 要搭配五股區的交通建設輕軌捷運之便，攜他鄉的學子來本鄉高中就讀才有機會經營起來。</p> <p>2. 五股區的輕軌近新五路與中興路的交叉點，有車站出口做出入。建議將原本規劃的文高預定地改地遷到五股都市計畫區東南側新五路兩側農業區，此重劃區內地勢平坦配合輕軌交通建設才是可行之計畫。</p> <p>3. 交通便利，人們上</p>	同人陳編號第 12 案。	依專案小組意見通過。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		<p>未徵收使得原地主無法有效的土地使用，不是做雜物堆積場、黃昏市場、停車場、鐵皮屋出租...等。現在的國政財務吃緊，人口外移又少子化，為了一個43年前的都市計畫都不能徹底地找出好的方法解決五股區的高中預定地嗎？</p>	<p>班就業方便，自然人口數就會增加，以前五股區以農為主，改善交通可帶來大量的外區人口到五股區定居。便利的上學路途，老人家安心，先生上班也安心，如此五股區人口數 2015 年才可以提高到 83000 至 10 萬人。</p> <p>4. 還地予民：要有前瞻的都市計畫，領先的思維。細密的計畫才有可能促使中央將五股區的高中預定地變成五股區的興辦事業，不僅促成人口移入、房價穩定、就業增加。原計畫的高中預定地交通不便利，僅工商路一條聯外道路，上下學僅有公車可以搭乘，非常不便，也可能造成交通堵塞。換高中預定地地點才能有效將閒置土地開發再利用，導入適切的新都市機能，暨以賦予都市新活力。</p>		
人 14	<p>陳碧賢、張當富 五股區陸光段 580、699、700、702、703 及 709 地號等 6 筆土地 (文高用地)</p>	<p>自民國 60 年間都市計畫劃分為文教用地至今，40 幾年來政府均未處理或徵收，嚴重影響地方的發展，目前社會趨向少子化且五股區已有第二國中預定地，周邊(新莊、三重、泰山、林口、蘆洲)均設有市立高中，五股地處於中間到鄰近市區就讀交通便捷，建請新北市政府重新檢討是否變更為住宅區，以利區域發展。</p>	<p>建議變更文高用地為住宅區。</p>	<p>同人陳編號第 12 案。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
人 15-1	交通部台灣區國道高速公路局 1.五股區水碓段水碓小段 198-4(部分)、198-6(部分)、198-8(部分)、200(部分)、200-5、201-4 等地號 2.五股區水碓段水碓小段 205(部分)、205-1(部分)、205-4(部分)、203(部分)、334(部分) 等地號	陳情位置「河川區」變更為「高速公路用地」部份，係位於五股交流道北上入口匝道外側、新五路二段機車專用道與大窠溪間，非屬交通部台灣區國道高速公路局管有路權土地(權屬：新北市，管理機關：貴府水利局)。其中位於本局路權外，現況無高速公路及相關設施使用部份，詳請考量變更為其他適當分區，以符實際。	建議變更為其他適當分區。	酌予採納。 【理由】 維持原分區(河川區)，小組意見詳主計變 10 案內容。	依專案小組意見通過。
人 15-2	交通部台灣區國道高速公路局 五股區水碓段水碓小段 200、200-2(部分)、200-3、200-4、200-9(部分)、201-1(部分)、201-2、202(部分)、202-3、203-5、203-6(部分) 等地號	陳情位置為五股楊梅段高架道路跨越水利局管有土地部份，建議變更為「河川區兼高速公路使用」。	建議變更河川區為河川區兼高速公路使用。	同意採納。 【理由】 維持原分區(河川區兼高速公路使用)，小組意見詳主計變 10 案內容。	依專案小組意見通過。

附件五 「變更五股都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）暨擬定五股都市計畫細部計畫」案
 規劃期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
規1	李雯雯 五股坑段五股坑小段 385、386、386-1、 386-2、386-3、386-4、 386-5、1256、1256-2、 1256-、1256-4、 1256-5、1256-6地號等 13筆土地(重測後為陸 光段408、409、412、 413、416、417、418、 415、414、411、410、 406、407地號等13筆 土地)	土地未面臨道路，無法指定建築 線、土地無法建築使用但卻被劃為 住宅區，需繳納較高之地價稅，望 請能面臨道路、以申請指定建築線 納入規劃。	建議能面臨道路、以申 請指定建築線納入規 劃。	未便採納。 【理由】 本案周邊均為私有土地，如 僅配合個案而劃設道路，並 不符公平原則，且影響其他 私有地主之權益，爰建議維 持原計畫。	依專案小 組意見通 過。
規2	黃俊陵、黃高秀卿 五股區五股段 891、 893、896 及 897 地號等 4 筆土地	土地緊鄰軍方五股營區旁，但從未 供軍事使用，亦無運用計畫，望請 回復為住宅用地。	建議回復為住宅用地。	酌予採納。 【理由】 同主計畫變更案第7案。	依專案小 組意見通 過。
規3	國防部軍備局工程營 產中心北部地區工程 營產處 五股區土地公段蓬萊 坑小段 9-1、9-21、 9-23、9-24、9-28、9-32 地號等6筆土地。	土地為空置營區，位處繁盛地區， 配合行政院空置營區活化政策，請 惠予同意變更為可處分用地。	建議變更為住宅區。	未便採納。 【理由】 同人陳案第6案。	依專案小 組意見通 過。
規4	吳奇樺 五股區御史段373地號	土地曾申請建照後因故取消，但申 請書載明本土地之使用分區為住宅	建議請維持原土地之 使用分區，以保障人民	未便採納。	依專案小 組意見通

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	土地	區；今接獲通知土地已逕為分割，部分土地變更為保護區，望請維持原土地之使用分區，以保障人民權益。	權益。	【理由】 本案係屬分區疑義，原都市計畫樁位與 60 年五股都市計畫圖不符，爰於 101 年時依都市計畫圖範圍線辦理樁位更正案，並無涉分區變更事宜。	過。
規 5	林陳海君(代理人杜慧貞) 五股區登林段710地號	申辦本市五股區登林段 710 地號土地逕為分割涉及都市計畫疑義一案。 有關林口特定區計畫五股水碓社區細部計畫區範圍線與五股都市計畫案界線不符部分。	建議納入重製疑義檢討。	未便採納。 【理由】 本案已依五股都市計畫成果清理改算及展繪套合作業疑義研討會決議辦理。	依專案小組意見通過。
規 6	尤豐 五股段 1152 地號	建議五股區成泰路 1 段 241 巷開十字路口。	建議變更為道路用地。	未便採納。 【理由】 本案非建築線指定在案之現有巷道，且不符現有巷道檢討原則。	依專案小組意見通過。
規 7	新北市政府市長室分派單 山腳斷層 1 公里內		民眾反映五股地區位處山腳斷層帶 1 公里內興建大型集合住宅，其建築物耐震強度是否合乎要求。	酌予採納。 【理由】 請確認斷層位置後，並於日後規劃納入考量。	依專案小組意見通過。
規 8	林金鍾 五股成泰路上之成德公園(公二)	五股成泰路上之成德公園，附近路口車流量大並設置公車站牌，鮮少人使用公園設施，應規劃成其他用途，如興建中小學、其他建築物等。	建議應規劃成其他用途，如興建中小學、其他建築物等。	未便採納。 【理由】 五股都市計畫區內之公園、綠地等都市計畫法第 45 條所規定之 5 項公共設施，占全計畫區比率不足法規規定之比例，且成泰路之公二用地已開闢完成，現已供附近居民使用。	依專案小組意見通過。
規 9	林欽華、蔡郁男、高宏文 五股區陸光段 712 號	建議文高、公一、廣停二用地重新規劃後之配置 1.都市計畫區內之文高用地及臨旁公園用地與廣(停)二之未開闢情形已屆三十餘年。 2.所規劃之原文高用地所改之住宅區上有高壓電塔且為移置或地下化困難者，規劃此為住宅區恐將來造	建議酌予採納。 理由： 納入本案擴約文高公一用地及農業區跨區區段徵收可行性評估案予以整體規劃考量。	未便採納。 【理由】 文高用地之規劃另於農業區區段徵收案討論。	依專案小組意見通過。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		<p>成地主與台電重大困擾。</p> <p>3.廣停在有文高用地及公園用地下，即可開闢地下停車場，又留廣停有何考量及開發可能。</p> <p>4.當地文高用地上現有臨時市場，民眾需求甚深，市場工作人員及民眾都有抗爭或反對可能，是否有二全其美之方法，且五股區無大型公有或私有市場，何不檢討。</p> <p>5.工商路道路太小?</p>			
規 10	陳中山 德音段 478 地號	<p>五股是延新五路二側發展為未來五股都市計畫重心，但現高速公路交流道下來兩側，亦俗稱之垃圾山及對面之違建家具街，地點甚佳，但開發上市府分為ABC三區，共同開發規劃上因種種因素未見未來，現加之捷運進入五股之規劃，恐整體規劃ABC區已遙遙無期，而A區又無垃圾山及捷運問題，強行納BC區共通檢討有失公允，且可行性不足。</p>	<p>建議酌予採納，德音段 478 地號納入本案擴約文高公一用地及農業區跨區區段徵收可行性評估案予以整體規劃考量。</p>	<p>未便採納。</p> <p>【理由】 另於農業區區段徵收案討論。</p>	依專案小組意見通過。
規 11	莊麗美 五股區成子寮成子寮小段 79-6 地號（重測後為成福段 599 地號）	<p>現況已成道路使用，土地面積又狹小，且 20 多年路人使用並停放機車，實際為道路在使用，可是分區使用證明為住宅區，與現實不符，在此請貴單位變更為道路用地。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 五股區成子寮成子寮小段 79-6 地號現況為現有道路及水溝使用，該筆地號面積約為 25 平方公尺，如變更為計畫道路，不符本案現有巷道檢討原則，建議維持原計畫。</p>	<p>同意採納。</p> <p>【理由】 本案現況為水溝及道路供公眾使用，且其供公眾使用已達 20 年以上，為保障陳情人權益，同意變更住宅區為道路用地，惟仍請向陳情人說明若維持住宅區之稅賦減免事宜供陳情人評估是否仍建議變更。</p>	依專案小組意見通過。
規 12	五股區公所 芳洲段 127 地號	<p>本區芳洲段 127 地號（廣停三）因規劃朝多目標使用，為使該土地可全面開發，發揮最大效益，陳請藉由本次五股都市計畫二通檢討將該筆土地使用分區變更停車場用地。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由： 依據 103 年 9 月 12 日公開展覽草案研商會議：後續請五股區公所補充相關建築量體需求，並請瞭解相關視距等交通安全規定後，評估扣除安全距離後所剩之實際建築面積是否符合地方需求。</p>	<p>未便採納。</p> <p>【理由】 綜合選址、用地需求、規劃內容及財務可行性等多方考量，暫不予採納。日後如新北市政府經評估若確有需求，再行提出討論（同人陳案第 5 案）。</p>	依專案小組意見通過。

附錄二 五股都市計畫（洲子洋地區）細部計畫
土地使用分區管制要點

附錄二 五股都市計畫（洲子洋地區）細部計畫 土地使用分區管制要點

第一章 總則

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- 二、本要點若執行上有疑義時，得經臺北縣都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。
- 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。

第二章 土地使用分區管制

- 四、本計畫區內之住宅區、商業區、乙種工業區及加油站專用區等土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：

土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	50	200
商業區	70	300
乙種工業區	60	210
加油站專用區	40	120

- 五、本計畫區內之文中用地、公園用地、兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地等公共設施，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：

公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)
文中用地	50	150
公園用地、兒童遊樂場用地	15	30
廣場兼停車場用地	50	240
	註：停車場若採立體建築，應維持二分之一以上面積作廣場使用，最高不得超過十五公尺。	

- 六、區內之土地使用以下列使用項目為限：

(一)住宅區：

- 1.獨立、雙併住宅。
- 2.多戶住宅。
- 3.寄宿住宅。
- 4.學前教育設施。
- 5.教育設施。
- 6.社區遊憩設施。
- 7.醫療保健服務業(不包括精神病院)。
- 8.社會福利設施。
- 9.社區通訊設施。
- 10.社區安全設施。
- 11.社教設施。
- 12.農藝及園藝業。
- 13.一般零售業。
- 14.大型商場(店)(樓地板面積不得超過 500 平方公尺，主要出入口面臨 15 公尺以上之道路且僅限設置於地面一樓及地下一樓，並依建築技術規則規定加倍附設停車空間)。
- 15.飲食業(樓地板面積不得超過 300 平方公尺，並依建築技術規則規定加倍附設停車空間)
- 16.日常服務業。
- 17.一般事務所。
- 18.自由職業事務所。

- 19.金融保險業之銀行、合作金庫、信用合作社、農會信用部、信託投資業、保險業。
- 20.電力變壓等設施(除五股鄉芳洲段 253 地號外，其餘住宅區不得適用)
- 21.提出整體開發計畫並經市府宗教目的事業主管審查同意之宗祠及宗教建築。

(二)商業區：

- 1.多戶住宅。
- 2.學前教育設施。
- 3.教育設施。
- 4.社區遊憩設施。
- 5.醫療保健服務業(不包括精神病院)。
- 6.社會福利設施。
- 7.社區通訊設施。
- 8.社區安全設施。
- 9.公務機關。
- 10.人民團體。
- 11.社教設施。
- 12.文康設施。
- 13.一般零售業。
- 14.百貨公司。
- 15.倉儲量販業。

- 16.餐飲業。
- 17.日常服務業。
- 18.一般事務所。
- 19.自由職業事務所。
- 20.金融保險業。
- 21.修理服務業。
- 22.娛樂服務業。
- 23.健身服務業。
- 24.旅遊及運輸服務業。
- 25.一般批發業。
- 26.一般旅館業。
- 27.國際觀光旅館業。
- 28.加油站。

(三)乙種工業區：

依「都市計畫法臺灣省施行細則」第十八條規定辦理。

(四)加油站專用區：

- 1.加油站。
- 2.社區通訊設施。
- 3.社區安全設施。
- 4.一般零售業。

七、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：

(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，惟基地情況特殊經本縣都市設計審議通過者不在此限：

土地使用種類	前院淨深度(公尺)	側院淨深度(公尺)
住宅區	3.00	不予規定
商業區	3.00	不予規定
乙種工業區	3.00	2.00
加油站專用區	3.00	3.00
		註：相鄰住宅區部份至少留設5公尺以上，並應連續種植樹木。
文中用地	6.00	6.00
公園用地、兒童遊樂場用地	10.00	10.00
廣場兼停車場用地	3.00	2.00

(二)住宅區及商業區內基地前院深度、工業區內基地側院寬度應符合本要點之規定，惟若住宅區及商業區因留設前院或工業區因留設側院致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」第3條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。

八、本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理。

另為配合本計畫區以自辦市地重劃方式開發，計畫區內公共設施用地經用地管理機關同意者，並得為以下之使用：

- (一)為提供本計畫區及鄰近整體區域公共用水需求及調配，計畫區內「公四」公園用地得提供自來水配水池及加壓機電設備之地下多目標使用，並得於重劃公共工程施工時一併完成。
- (二)為提供本計畫區及鄰近整體區域天然瓦斯之需求，計畫區內「公三」公園用地得提供天然瓦斯整壓站之地下多目標使用，並得於重劃公共工程施工時一併完成。

九、為鼓勵基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。

- (一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、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設立公益性基金管理營運者。
- (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
- (三)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。

十、本計畫區內公共設施已完竣地區之建築基地，在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化，如提供公眾使用，且其使用管理計畫經臺北縣都市設計審議委員會審議通過並與臺北縣政府簽訂協議書，自核准使用起每屆滿一年給予增加 1% 之總量容積率，惟最高不得超過 10%。

十一、為增進都市環境品質，符合下列規定之申請建築基地且其建築計畫送經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，得增加興建之樓地板面積。

- (一)申請建築基地面積超過 1000 平方公尺。
- (二)捐贈申請建築基地最近 300 公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，得依下列規定予以獎勵。
 - 1.所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由臺北縣都市設計審議委員會審議通過者為準，並由該會決議得委由捐贈人或該社區管理委員會代為管理維護。

2.所捐贈之土地不得計入法定空地。

3.獎勵標準：

(1)鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地

A.捐贈最小規模

- a.面積 800 平方公尺以上且有聯外道路。
- b.形狀方整且非屬畸零地或裡地。
- c.應興闢完成。

B.獎勵樓地板面積

捐贈土地面積×容積率×150%

(2)社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地

A.捐贈最小規模

- a.面積 300 平方公尺以上。
- b.基地面臨 12 公尺以上道路。
- c.無需興闢。
- d.需經目的事業主管機關同意。

B.獎勵樓地板面積

捐贈土地面積×容積率×150%

前項土地之捐贈應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續；而公共設施部分，如為應興闢完成者，應於申請核發建築使用執照前，興建完竣經臺北縣政府工務局勘驗合格並移交為臺北縣政府所有始得核發建築使用執照。

十二、基地開發土地面積達以下規定之規模，得獎勵其容積：

基地規模	獎勵容積佔基準容積率之比例
3000 m ² ~5000 m ²	10%
超過 5000 m ²	15%
超過 5000 m ² 之全街廓開發	20%

十三、住宅區及商業區基地面積超過 5000 平方公尺，得視開發時程獎勵容積如下表：

開發時程	二年內	三年內	五年內
獎勵容積佔基準容積率之比例	15%	10%	5%

註：開發時程自本案該管登記機關辦竣權利變更登記起算計至取得建築執照日止。

十四、本計畫區內建築基地設置公共開放空間獎勵部份得依建築技術規則建築設計施工篇第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之相關條文規定辦理。

十五、本計畫區得適用「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」之規定。

十六、建築基地符合本要點第十點至第十五點規定之各種獎勵條件，得同時適用之，除依都市更新獎勵面積外，各項獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過基地面積乘以容積率之 50%

第三章 都市設計管制事項

十七、為提昇本計畫區整體生活品質，創造良好之居住環境，特訂定本章都市設計管制事項。

十八、下列地區或建築應先經臺北縣都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：

(一)商業區。

(二)申請基地面積大於 3000 平方公尺且總容積大於 9000 平方公

尺。

- (三)公園面積達 10000 平方公尺以上者。
- (四)申請基地屬重要都市廊道及節點者(詳附圖一所示)。
- (五)公有建築物。
- (六)其他經臺北縣政府都市設計審議委員會認定並由臺北縣政府公告之建築、特定區域、公共設施及工程。

十九、開放空間

- (一)為塑造計畫區內優良的人行通路及公共空間，本計畫區建築基地內指定退縮留設帶狀式公共開放空間，其位置及規模如附圖二所示；其退縮距離得計入前院留設深度。
- (二)建築基地依前項規定退縮留設之帶狀公共開放空間，應提供作為人行、自行車或其他公共休憩活動使用，並適度予以規劃設置植栽、鋪面及街道家具，其建議設置規範如附圖三，並應依下列規定辦理：
 - 1.應至少栽植成列喬木一列，植株間距界於 6~8 公尺，並與車道間設置緣石及高差。每個建築基地原則設置出入空隙一處，空隙不得大於 2.5 公尺，面寬 15 公尺以上得增設一處。
 - 2.行道樹植穴深度不得少於 1.5 公尺，植穴大小不得小於 90 公分×90 公分，植穴應鋪設鏤空鑄鐵蓋版或透水設施，於路邊停車位旁設置之行道樹，為防止汽車撞擊，應設置保護底座。
- (三)為形塑本計畫區內商業區入口門戶意象，並配合道路及綠地景觀之延續，本計畫區建築基地內指定留設之廣場式公共開放空間，其位置及規模依附圖四所示。
- (四)依本要點第十二點規定獲得獎勵容積之建築基地，應依下列規定集中留設大型開放空間：

- 1.住宅區應至少留設一處土地面積 350 平方公尺以上之集中大型開放空間。
 - 2.商業區應至少有一處集中留設之大面積法定空地作為開放空間使用，面積不得小於 300 平方公尺，且應臨接該基地之主要道路。
- (五)建築基地依上列各項規定所指定留設之開放空間，均應考慮都市夜間照明及都市安全，設置適當之照明設備，夜間照明設備應避免產生炫光。
- (六)建築基地依上列各項規定所指定留設之開放空間，均得計入本計畫建築基地之法定空地。
- (七)建築基地依上列各項規定所指定留設之開放空間，應提供作為公共使用，不得搭蓋棚架、建築物或為其他私人之使用；建築基地之起造人並應依據公寓大廈管理條例之規定，擬具住戶規約草約，並於規約草約中載明本點各項內容為公共開放空間或設施管理維護之相關規定。

二十、本計畫區公園及綠地用地之植栽景觀應依下列規定辦理：

- (一)公園、綠地用地之綠覆面積不得小於 50%。
- (二)喬木植栽數量，按公園、綠地用地總面積至少每滿 64 平方公尺栽植一棵計算之。
- (三)公園、綠地用地所設置之步道應以透水性鋪面為原則，並應配合相鄰近之開放空間整體設計，且其地坪面應與相鄰接之人行道高程齊平。
- (四)為強化本計畫區內綠地用地之功能，故規定綠七、綠八用地提供作為人行及休憩活動空間，於兩側各留設 1.5 公尺自行車道，所餘 5 公尺通道則配合植栽規劃為人行步道，並適度提供遊憩空間，有關其鋪面、植栽及街道家具建議設置規範如附圖

五及下列所示：

1.鋪面：1.5 公尺自行車道建議鋪設混凝土斬石鋪面，兩側以 10*10 公分石板磚收邊；人行步道則建議以曲線方式鋪設 1 公尺寬石板鋪面，以減少硬鋪面、增加綠化面積，並豐富行進動線之變化。

2.植栽：人行石板鋪面步道兩側散植喬、灌木，並配合種植四季草花，以增加植生豐富性，希望利用律動式的植栽配置塑造動態之步行感受；植栽配置方式須符合本細部計畫都市設計準則植栽景觀設計之相關規定。

3.街道家具：

(1)燈具：建議每 10 至 12 公尺設置景觀高燈乙座，以增加夜間使用之安全性；而喬木下方可配合設置樹底投射燈，豐富夜間照明變化性。

(2)座椅：建議於自行車道內側每隔 20 公尺設置休憩空間一處，配置方式為退縮一半徑 1.5 公尺半圓，以設置休憩座椅等設施；另於人行石板鋪面步道兩側每隔 20 公尺設置休憩座椅，且與自行車道所設置之休憩空間交錯設置，以供步行民眾使用。

(五)本計畫區綠九用地應提供作為人行及休憩活動空間，並配合植栽規劃為人行步道或自行車道使用，有關其鋪面、植栽建議設置規範如附圖六所示。前項綠九用地兩側鄰接之住宅區建築基地並應退縮二公尺建築。

廿一、計畫區內有關開放空間、人行道、廣場、公園、綠地之設計，均應設置無障礙設施。

廿二、計畫區內建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。但因設置開放空間、裝卸位、現有道路、車道及私設通道，

致實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。

建築基地地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。

公共設施用地作多目標使用且提經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，則不受前二項規定之限制。

廿三、計畫區內之植栽皆應設置澆灌及排水系統，另於建築物露天樓板或屋頂版上方，應設置導水及防水設施，以免造成積水或滲水至屋內。

廿四、為考量計畫區位於「淡水河洪水平原二級管制區」內之防洪需要，除依水利相關法令規定辦理外，特指定計畫區內「公三」公園用地應具備滯洪防災功能，並參照相關辦法及規範妥善規劃設置開放式景觀滯洪池，以兼顧遊憩、景觀及防洪之功能。

前項「公三」公園用地作為建築基地時，其地下開挖率不得超過該基地百分之二十五，以維持基地透水面積比例。

廿五、交通及停車位

(一)住宅區及商業區附屬停車空間應依下表規定設置，惟如基地情況特殊，經臺北縣都市設計委員會同意者得比照「建築技術規則」規定設置之。

總樓地板面積	停車設置標準
250(含)平方公尺以下	設置一部
250 以上~400(含)平方公尺以下	設置二部
400 以上~550(含)平方公尺以下	設置三部
以下類推	

本計畫區內建築物除依規定設置停車空間外，亦應設置同等數量之機車停車位。

(二)計畫基地及基地周邊臨街側，如設置其它大眾運輸工具停靠站時，設置區位應為路外停車空間或於路面設置停車灣，以減少

對周邊道路服務水準之影響。

- (三)住宅區或商業區單一開發土地面積達 500 平方公尺以上作為大型商場(店)使用，應依實際需求設置離街裝卸停車位。
- (四)依本要點第十二點規定獲得獎勵容積之商業區建築基地，所設之汽機車停車場出入口與周邊計畫道路交叉路口之距離不得小於五十公尺，以減少對計畫道路路口的擁塞影響。
- (五)人行通道路面之高低差應以緩坡順接之，且應高出車行道十至十五公分，除緊急時不得兼供機動車輛進出之用，並應於端點設置路障防止機動車輛進入。

廿六、建築設計

- (一)本計畫區內建築基地之鐵窗、機電、空調設備等設施，不得超出建築物外緣設置。
- (二)計畫區位鄰近周邊既成聚落，建築開發量體及造型應考量周邊環境狀況，儘量減少新開發建築量體與既成建物外觀之突兀。
- (三)建築附屬設施物相關規範

1.廣告招牌管制

- (1)建築物之廣告招牌，不得妨礙都市防災救援逃生之主要路線，並需依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」之規定辦理。
- (2)同一棟建築物或沿街連續性之廣告招牌，應以整體設計為原則。

2.計畫區所有建築物之中央空調或其他設備之廢氣排出口、風口及其他位於地面有礙於市容景觀之設施，不得設置於建築物主要出入口附近，並應加以綠美化。

3.本計畫區建築物各向立面之附屬設施如冷氣機口、鐵窗、雨

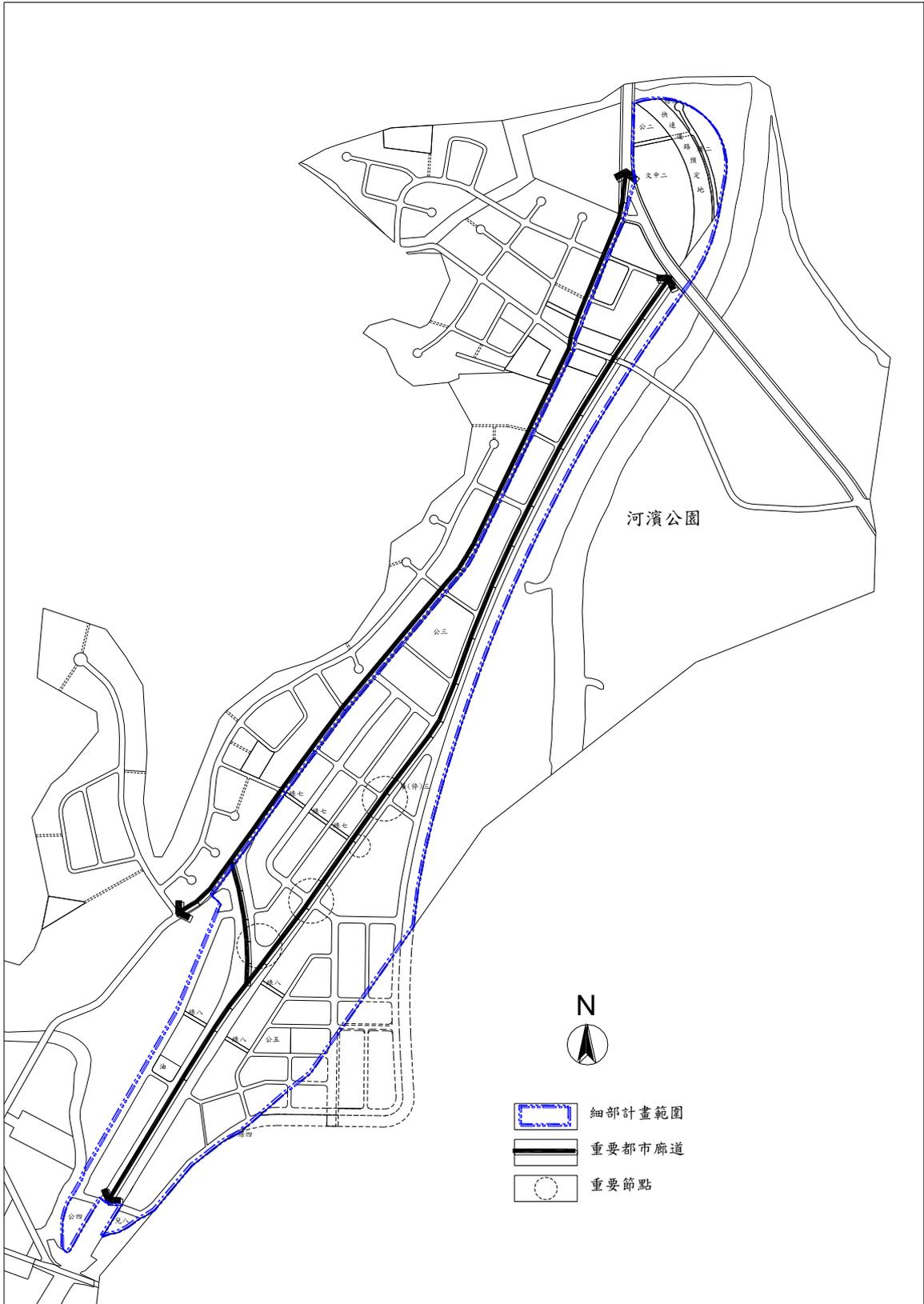
遮或其他影響建築立面之設施物，應考慮整體景觀規劃配置，予以細部設計處理，並不得妨礙緊急逃生路線與設施。

4.集合住宅之電視天線應為共同天線。

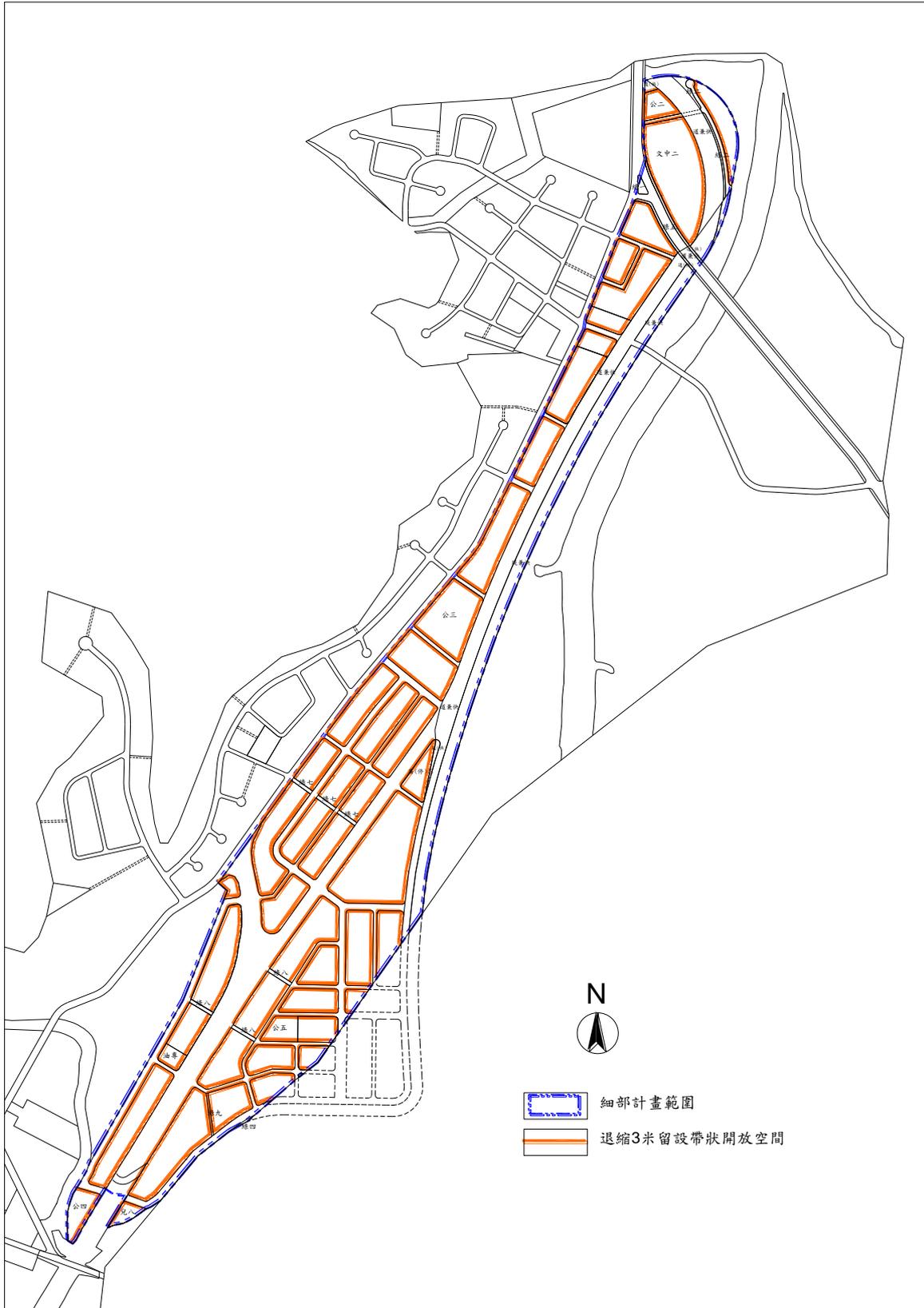
(四)電力設備箱、電信箱及消防栓等設施，高度不得超過 1.6 公尺，且設施外部應加以美化。

(五)為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留利用滯洪及涵養水分相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由縣政府訂定之。

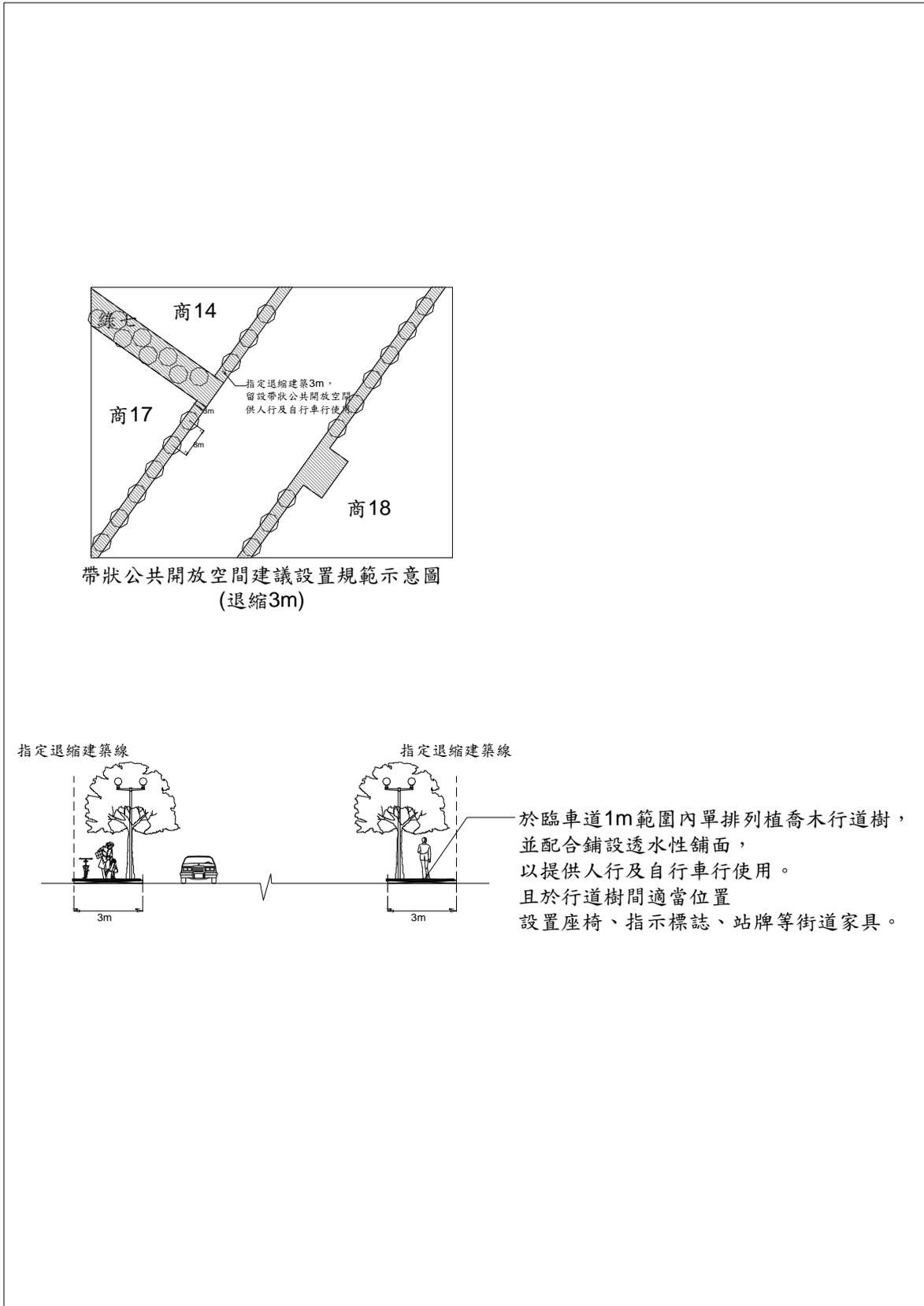
廿七、本章所訂定事項，如經臺北縣都市設計審議委員會同意不予適用，得不受此限。



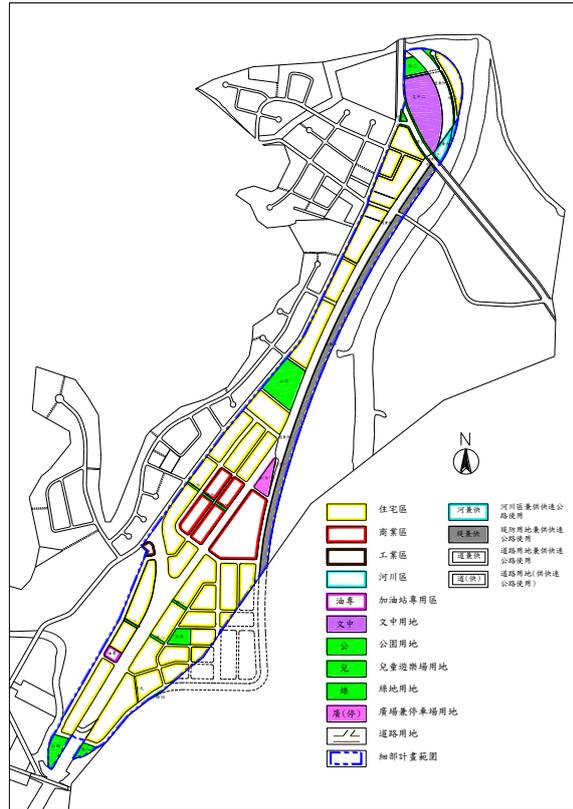
附圖一 重要都市廊道及節點位置示意圖



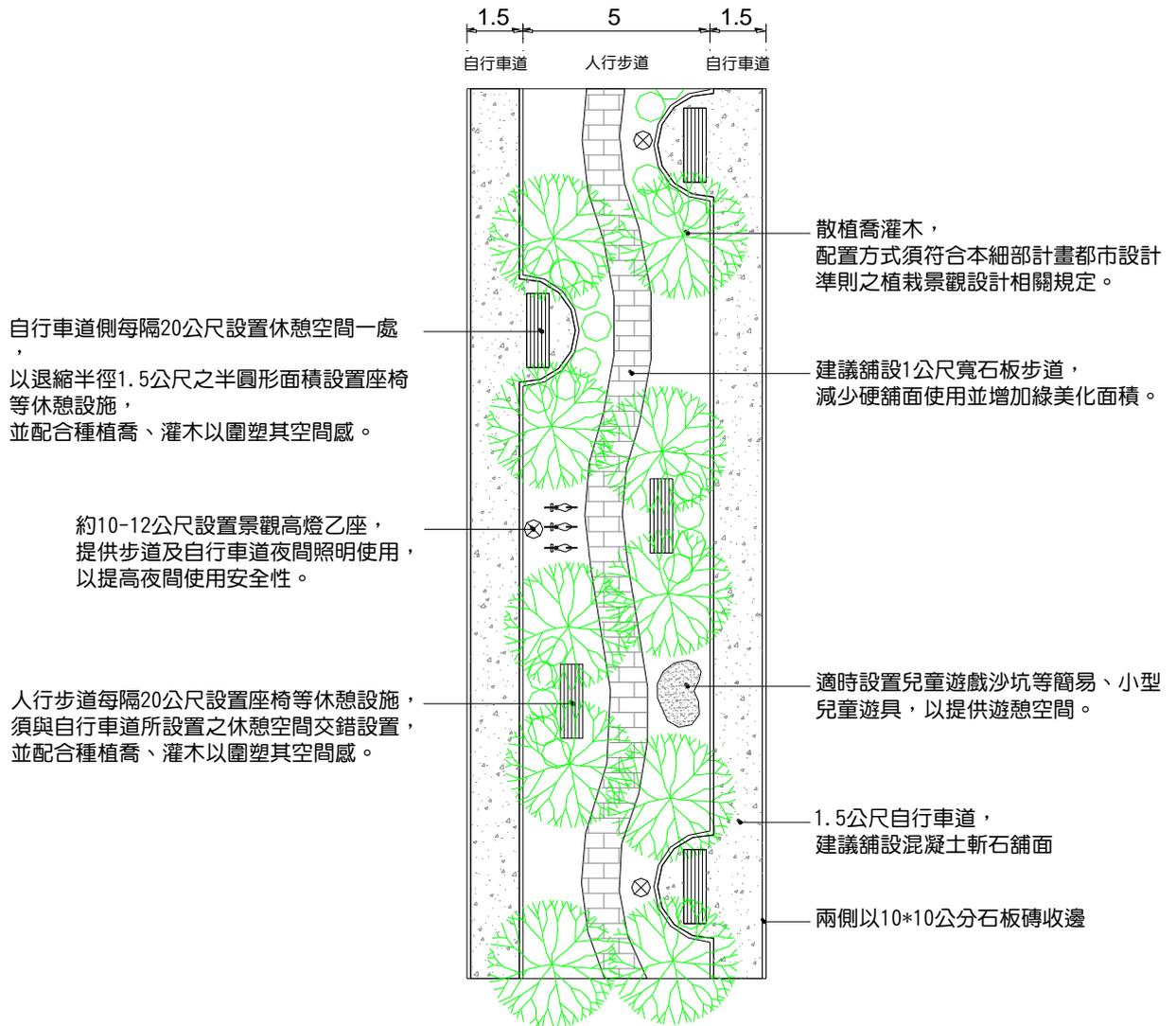
附圖二 指定退縮留設之帶狀式公共開放空間示意圖



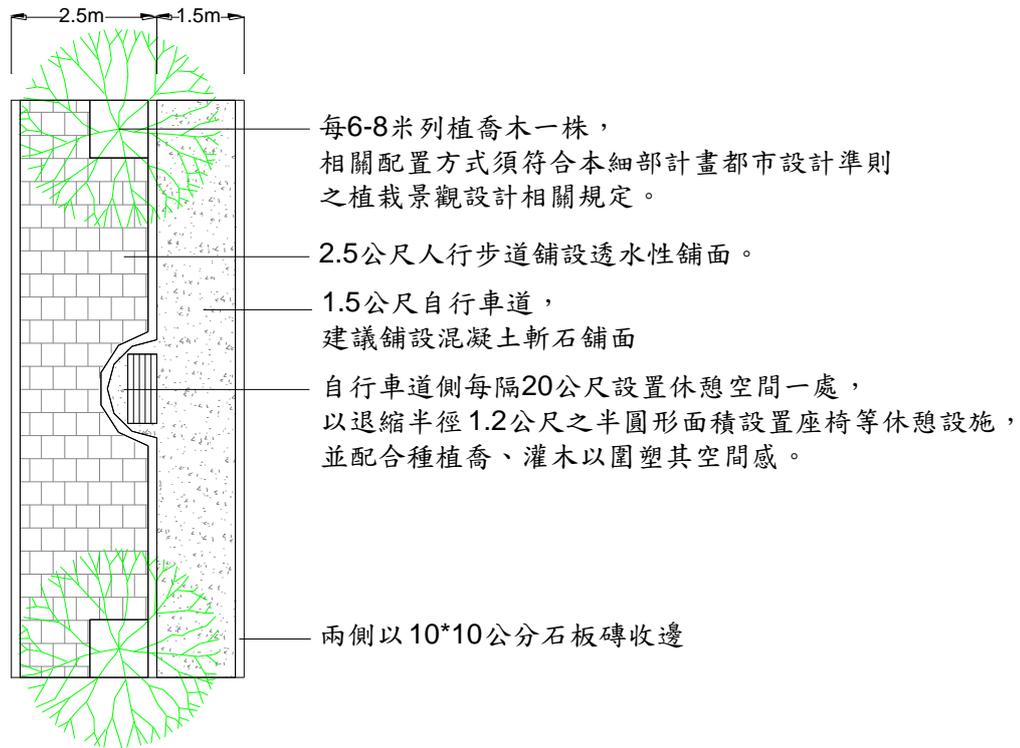
附圖三 規定退縮留設之帶狀公共開放空間設置規範示意圖



附圖四 指定留設開放空間位置示意圖



附圖五 綠七、綠八規劃建議示意圖



附圖六 綠九規劃建議示意圖

變更五股細部計畫（第二次通盤檢討）
（配合主細拆離）書

業 務 承 辦 人 員	
業 務 單 位 主 管	

擬定機關：新北市政府

規劃單位：睿誼工程顧問股份有限公司

編訂時間：中華民國 107 年 10 月