

變更新店都市計畫(公共設施用地專案 通盤檢討)書

變更機關：新北市政府
中華民國 107 年 12 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	變更新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案	
變 更 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 14 條第 4 款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	新北市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	民國 105 年 11 月 17 日起公告徵求意見 30 天 民國 105 年 11 月 18 日刊登於聯合報
	公 開 展 覽	
	說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	
	部 級	

變更新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)書

變更機關：新北市政府

目 錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起	1
第二節 法令依據	1
第三節 檢討範圍	2
第二章 現行計畫概要	4
第一節 發布實施經過	4
第二節 現行都市計畫內容概述	13
第三章 發展現況分析	16
第一節 公共設施取得及開闢情形分析	16
第二節 公共設施用地檢討分析	22
第四章 新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討概要.....	29
第一節 上位計畫及相關規定指導	29
第二節 生活圈之劃分	38
第三節 計畫人口推計及公共設施用地需求檢討.....	39
第四節 公共設施用地檢討變更原則	42
第五節 公共設施保留地開發策略	49
第六節 公共設施用地處理建議分析	51
第七節 開發敏感因素分析	66
第八節 變更標的使用現況及權屬分析	68
第五章 變更計畫內容	69
第六章 檢討後計畫	73
第七章 辦理效益	81
第八章 實施進度與經費	82
第一節 開發方式	82
第二節 實施進度	82

附件、106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案之
用地機關協調會會議紀錄

表 目 錄

表 1	新店都市計畫(第二次通盤檢討)後歷次個案變更案一覽表.....	4
表 2	變更新店都市計畫(二通二階)後歷次個案變更案面積變動一覽表..	8
表 3	變更新店都市計畫(二通二階)後歷次個案變更前後面積對照表...	11
表 4	帶狀公共設施用地權屬分析.....	16
表 5	新店都市計畫公共設施檢討標的發展現況及處理建議分析.....	17
表 6	新店都市計畫公共設施用地檢討分析表.....	23
表 7	主管機關需求情形分析表.....	24
表 8	新北市區域計畫七大策略區定位及空間發展構想摘要表.....	31
表 9	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審 議原則	36
表 10	計畫範圍人口趨勢預測推估表.....	39
表 11	新北市區域計畫人口分派推估表.....	40
表 12	七大生活圈公共設施用地需求面積檢討表.....	41
表 13	新店都市計畫公共設施檢討標的處理建議分析.....	51
表 14	變更新店都市計畫公共設施用地專案通盤檢討變更內容明細表..	69
表 15	變 1 案變更範圍土地清冊.....	70
表 16	本次變更面積增減統計表.....	73
表 17	檢討前後公共設施用地檢討標的面積對照表.....	75
表 18	新店都市計畫公共設施用地檢討分析表.....	80
表 19	實施進度與經費表.....	83

圖 目 錄

圖 1	新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案範圍示意圖.....	2
圖 2	本案檢討範圍地理位置示意圖.....	3
圖 3	現行都市計畫示意圖.....	14
圖 4	整體開發區示意圖.....	15
圖 5	公共設施開闢情形示意圖.....	21
圖 6	五項公設服務半徑示意圖.....	26
圖 7	國小用地服務半徑示意圖.....	27
圖 8	國中用地服務半徑示意圖.....	28
圖 9	生活圈劃分示意圖.....	38
圖 10	公共設施用地分類及處理原則圖.....	46
圖 11	符合整體開發基地條件但涉及密集或現有建物處理原則圖.....	47
圖 12	跨區整體開發標的檢討變更方向及步驟示意圖.....	50
圖 13	新店都市計畫公共設施處理類型分布示意圖.....	65

圖 14	新店都市計畫開發敏感因素分布示意圖	67
圖 15	綠地用地(碧潭路西側)發展現況及權屬示意圖	68
圖 16	變更位置示意圖	71
圖 17	變 1 案變更內容示意圖	72

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

台灣自光復後擬定都市計畫開始至今，各縣市都市計畫共計約 4 百餘處，計畫內容涉及公共設施用地之規劃配置。惟民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。經統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，造成政府巨大之潛藏債務，而政府受限於資金籌措困難等因素，導致部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，亦嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。

監察院 101 年 12 月 18 日針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部爰於 102 年 11 月 29 日擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助各地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。

爰此，新北市政府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理本次都市計畫公共設施保留地通盤檢討。

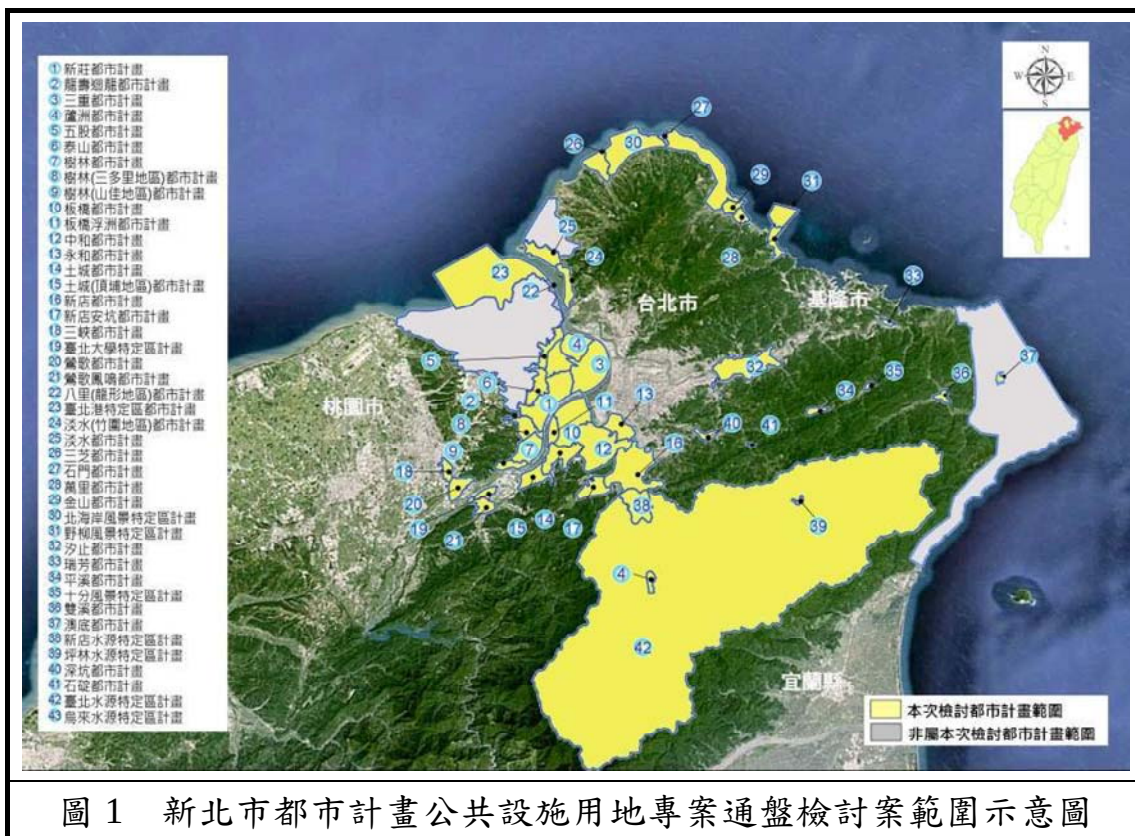
第二節 法令依據

本案係依「都市計畫法」第 26 條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 14 條第 4 款辦理。

第三節 檢討範圍

一、新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案範圍

新北市目前共 46 個都市計畫區，其中「淡海新市鎮特定區計畫」、「林口特定區計畫」及「東北角風景特定區計畫」屬內政部訂定之都市計畫，不列入本次專案通盤檢討，故本次專案通盤檢討範圍包括 43 處都市計畫區。



二、本案檢討範圍

本案計畫範圍為新店都市計畫，東沿北新路東側之丘陵山坡地，南與新店水源特定區為界，西至案坑地區安和路西側之丘陵地為界，北止於秀朗橋西側之山坡地與景美溪，計畫面積約為1,895.6120公頃，檢討範圍為計畫範圍內之公共設施用地。

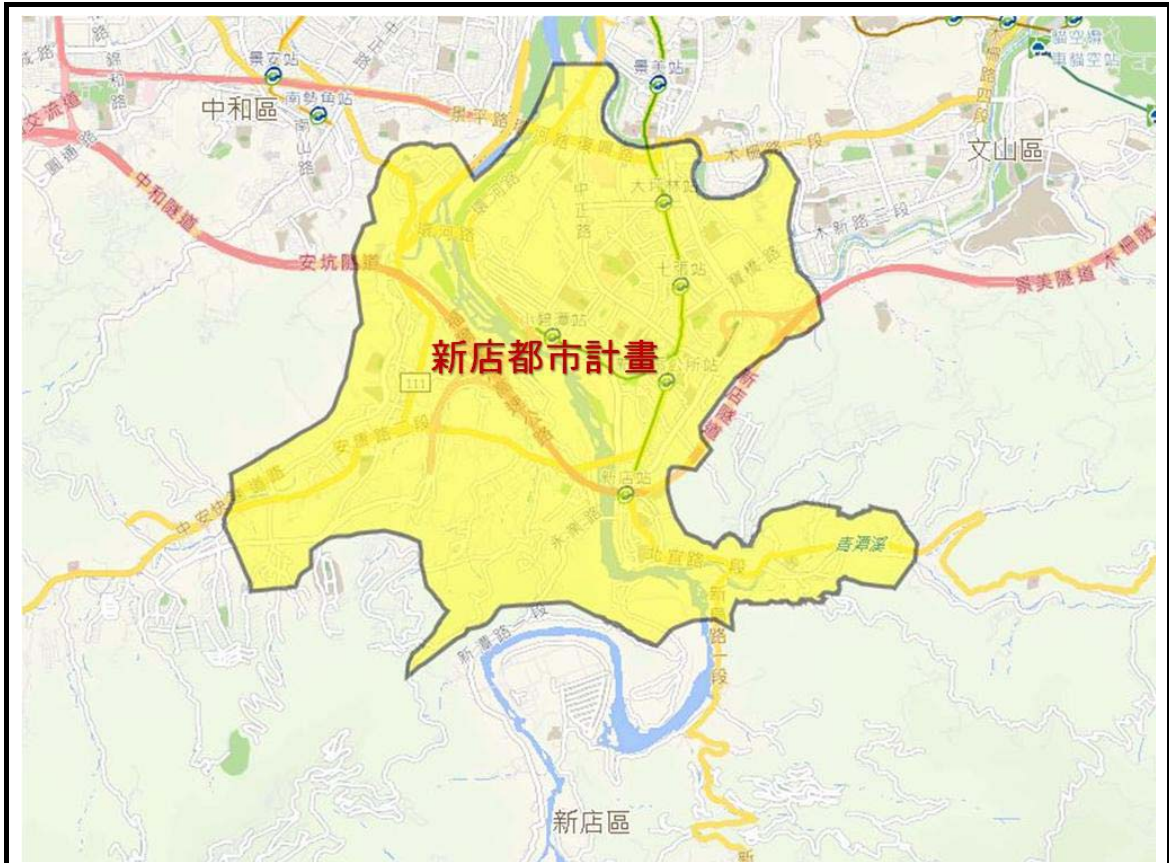


圖 2 本案檢討範圍地理位置示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 發布實施經過

新店都市計畫於民國 45 年發布實施，迄今辦理過二次通盤檢討，分別於民國 76、88 及 90 年發布實施「變更新店都市計畫(第一次通盤檢討)」案、「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)」案及「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)」案。

自民國 90 年「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)」發布實施迄今共辦理 74 次個案變更，包含 44 次主要計畫變更、25 次相關細部計畫變更及 5 次土地使用分區管制要點檢討，歷次個案變更案一覽表。

表 1 新店都市計畫(第二次通盤檢討)後歷次個案變更案一覽表

編號	案名	發布實施文號	發布實施日期
前 1*	變更新店都市計畫(部份工業區為抽水站用地)案	75.10.16 七五北府工都字第 323706 號	75.10.18
前 2*	變更新店都市計畫(部分工業區為電路鐵塔用地)案	80.05.20 八十北府工都字第 133407 號	80.05.20
前 3*	變更新店都市計畫(部分行水區為道路用地(供高速公路使用)兼作行水區使用)案	85.04.25 八十北府工都字第 128268 號	85.04.25
1	變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)(變更內容綜理表新編號第十六案)(部分工業區為住宅區)案	90.12.07 九十北府城規字第 434339 號	90.12.17
2	變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)(變更內容綜理表新編號第八案)(部分道路用地為住宅區、部分住宅區為道路用地)案	91.09.16 北府城規字第 09105414902 號	91.09.16
3	訂正新店都市計畫(復興段乙種工業區)細部計畫	91.10.16 北府城規字第 09105804172 號	91.10.21
4	訂正新店都市計畫(部分農業區、保護區為自來水事業用地)案書	92.03.28 北府城規字第 09202399312 號	92.10.31
5	變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)案變更內容綜理表第二十二案說明書	92.10.31 北府城規字第 09206536321 號	92.11.13
6	擬定新店都市計畫(原台灣麥芽化學股份有限公司廠址)細部計畫說明案	92.11.06 北府城規字第 09206583411 號	92.11.14
7	變更新店都市計畫(部分農業區為機關用地及綠地)案	93.03.25 北府城規字第 09301461191 號	93.04.01
8	變更新店都市計畫(部分農業區為機關用地及部分綠地為道路用地)案	93.06.08 北府城規字第 09304119581 號	93.06.14
9	變更新店都市計畫(第二次通盤檢討內政部都市計畫委員會決議「暫予保留，另案辦理」編號第十九案)(部分乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)案	93.06.28 北府城規字第 09304494871 號	93.07.02
10	擬定新店都市計畫(原部分工七乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫案	93.06.29 北府城規字第 0930452511 號	93.07.05

編號	案名	發布實施文號	發布實施日期
11	訂正新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)書	94.03.08 北城規字第 09400777981 號	94.03.14
12	變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)(變更內容綜理表新編號第四案)(部分乙種工業區為住宅區)案	94.06.06 北府城規字第 09404120901 號	94.06.13
13	變更新店都市計畫(部分農業區、保護區為工商綜合專用區、工商綜合專用區(生態自然公園)、生態綠地)案	94.08.03 北府城規字第 09405433111 號	94.08.10
14	擬定新店都市計畫(部分農業區、保護區為工商綜合專用區、工商綜合專用區(生態自然公園)、生態綠地)細部計畫案	94.08.11 北府城規字第 09405694201 號	94.08.18
15	變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(部分水域為乙種風景區)案	94.08.11 北府城規字第 09405691651 號	94.08.18
16	變更新店都市計畫(部分高速公路用地為保護區、農業區、河川區、風景區)案	95.02.06 北府城規字第 09500204691 號	95.02.20
17	訂正新店都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容綜理表編號第三十五案(部分工業區為機關用地)書圖內容不符檢討案	95.05.09 北府城規字第 09503284041 號	95.05.15
18	訂正變更新店都市計畫(部分農業區為醫療專用區、道路用地)案	95.05.29 北府城規字第 09503996941 號	95.06.05
19	變更新店都市計畫(部分工業區為商業區及廣場用地)(寶強段 589 地號等 7 筆土地)案	95.10.20 北府城規字第 09506808521 號	95.10.21
20	擬定新店都市計畫(部分工業區為商業區及廣場用地)(寶強段 589 地號等 7 筆土地)細部計畫案	95.10.20 北府城規字第 09506808521 號	95.10.23
21	變更新店都市計畫(配合灣潭地區細部計畫變更)案	95.10.25 北府城規字第 0950734881 號	95.10.31
22	變更新店都市計畫(灣潭地區)細部計畫案	95.12.22 北府城規字第 09508423901 號	95.12.29
23	變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討) (第一階段)案	96.10.29 北府城規字第 09606665421 號	96.11.08
24	變更新店都市計畫(部分乙種工業區為第四種住宅區、兒童遊樂場用地及道路用地)案	97.01.14 北府城規字第 09700164761 號	97.01.18
25	變更新店都市計畫(配合新店安坑一號道路第一期工程)案	97.01.29 北府城規字第 09700544361 號	97.02.05
26	擬定新店都市計畫(寶強段六六八地號等二筆土地)細部計畫書	97.02.01 北府城規測字第 09700702501 號	97.02.21
27	變更新店都市計畫(配合碧潭風景區細部計畫第一次通盤檢討)案	97.08.11 北府城規字第 09705362921 號	97.08.22
28	變更新店都市計畫(原部分工七乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫(修訂事業及財務計畫)案	97.10.21 北府城規字第 09705958691 號	97.10.31
29	變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第一次通盤檢討)案	97.12.16 北府城規字第 09709305881 號	97.12.18
30	變更新店都市計畫(部分工業區為社會福利專用區)書	98.04.10 北府城規字第 09802647361 號	98.04.21
31	變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)(變更內容綜理表新編號第四案保留工業區部分乙種工業區為住宅區)案	98.06.09 北府城審字第 09804472281 號	98.06.19
32	變更新店都市計畫(七張地區)細部計畫(機關用地(供消防隊使用)為機關用地)案	98.07.08 北府城審字第 09805371591 號	98.07.17
33	變更新店都市計畫(部分住宅區,工業區,農業區,市場用地,道路用地為捷運系統用地及部分住宅區為道路用地)(配合台北縣捷運系統環狀線第一階段路線)案	98.07.23 北府城審字第 09805971731 號	98.07.29
34	擬定新店都市計畫(Y7 捷運系統用地)(配合台北捷運系	98.10.14 北府城審字第	98.10.23

編號	案名	發布實施文號	發布實施日期
	統環狀線第一階段路線)細部計畫	09808370891 號	
35	擬定新店都市計畫(寶興段 226-2 地號等 8 筆土地)細部計畫案	98.11.18 北府城審字第 09809360941 號	98.11.25
36	變更新店都市計畫(私立學校用地修正附帶條件及部分住宅區(第四種)變更為私立學校用地)案	98.12.15 北府城審字第 09810542661 號	98.12.21
37	變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)案	98.12.17 北府城審字第 09810252981 號	98.12.25
38	變更新店都市計畫(農業區及機關用地為文化專用區)案	99.03.30 北府城審字第 09902183461 號	99.04.06
39	擬定新店都市計畫(文化專用區)細部計畫案	99.03.30 北府城審字第 09902183463 號	99.04.06
40	變更新店都市計畫(捷運系統新店市公所聯合開發用地(捷 23))細部計畫(土地使用分區管制規定修正)案	99.05.12 北府城審字第 09904112161 號	99.05.21
41	變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	99.12.30 北府城審字第 09912269491 號	100.01.17
42	變更新店主要計畫(部分農業區為道路用地)(配合台北縣側環快南端銜接點延伸至五重溪段第六標工程)案	100.07.01 北府城審字第 10006350461 號	100.07.11
43	變更新店主要計畫(部分農業區為住宅區)案	101.01.20 北府城審字第 10019352511 號	101.01.20
44	變更新店主要計畫(部分保護區為工商綜合專用區(生態自然公園)、生態綠地暨修訂實施進度及經費)案	101.03.15 北府城審字第 10113651681 號	101.03.22
45	變更新店細部計畫(工商綜合專用區、工商綜合專用區(生態自然公園)、生態綠地)(修訂事業及財務計畫)案	101.03.15 北府城審字第 10113651683 號	101.03.23
46	變更新店都市計畫(配合溪洲阿美族生活文化園區)案	101.06.08 北府城審字第 10119061811 號	101.06.15
47	擬定新店都市計畫(原住民生活專用區)細部計畫	101.06.08 北府城審字第 10119061813 號	101.06.15
48	變更新店都市計畫(部分乙種工業區為住宅區【第二次通盤檢討『暫予保留，另案辦理』編號第二十案(原工十四)】)	101.06.19 北府城審字第 10119314261 號	101.06.28
49	擬定新店都市計畫(安光路北側住宅區、道路用地及公園兼兒童遊樂場用地)(民安段 618 地號等 21 筆土地)細部計畫	101.06.19 北府城審字第 10119314263 號	101.06.29
50	變更新店都市計畫(部分捷運系統用地為住宅區)(順安段 485-1 地號)	101.07.17 北府城審字第 10120912551 號	101.07.25
51	擬定新店中央新村北側附近地區(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫	101.10.22 北府城審字第 10127180651 號	101.10.26
52	變更新店都市計畫(機 34 用地專案通盤檢討)	101.10.22 北府城審字第 10127146361 號	101.10.30
53	變更新店主要計畫(工商綜合專用區、工商綜合專用區(生態自然公園)、生態綠地)(修訂購物中心為工商服務及展覽暨實施進度及經費)	102.07.31 北府城審字第 10223212071 號	102.08.08
54	變更新店細部計畫(工商綜合專用區、工商綜合專用區(生態自然公園)、生態綠地)(修訂購物中心為工商服務及展覽暨事業及財務計畫、土地使用分區管制要點)	102.07.31 北府城審字第 10223212073 號	102.08.08
55	變更新店都市計畫(部分農業區、保護區、綠地用地為道路用地)(配合新店安坑一號道路安和支線工程)	102.10.02 北府城審字第 10227266171 號	102.10.07
56	變更新店都市計畫(八米寬計畫道路通盤檢討)(第一階段)	103.02.05 北府城審字第 10301452161 號	103.02.07
57	變更新店都市計畫(部分住宅區、文教區為道路用地)(配合吉安街與安興路交叉口人行陸橋工程)	103.05.16 北府城審字第 10308531281 號	103.05.21

編號	案名	發布實施文號	發布實施日期
58	變更新店都市計畫(部分道路用地為機關用地及部分保護區、綠地用地為道路用地)(修正新店安坑一號道路第一期工程用地)	103.05.16 北府城審字第 10308531521 號	103.05.23
59	變更新店都市計畫(第二次通盤檢討內政部都市計畫委員會決議「暫予保留，另案辦理」編號第十九案)(部分乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)(修訂實施進度)	103.06.05 北府城審字第 10309614081 號	103.06.05
60	變更新店都市計畫(原部分工七乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫(修訂實質計畫、事業及財務計畫及土地使用分區管制要點)	103.06.05 北府城審字第 10309614083 號	103.06.12
61	變更新店都市計畫(部分農業區為機關用地及綠地)	103.06.17 北府城審字第 10310718131 號	103.06.20
62	變更新店都市計畫(部分農業區為道路用地暨修訂事業及財務計畫)	103.10.09 北府城審字第 10318784731 號	103.10.20
63	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(配合區段徵收開發)案	104.01.29 新北府城審字第 10400986691 號	104.02.04
64	變更新店都市計畫(部分機關用地為行政園區特定專用區、部分機關用地為住宅區、部分住宅區為行政園區特定專用區)案	104.10.26 新北府城審字第 10419657391 號	104.10.27
65	擬定新店都市計畫(行政園區特定專用區)細部計畫案	104.10.26 新北府城審字第 10419657393 號	104.10.27
66	變更新店都市計畫(原住民生活專用區)細部計畫(配合新店溪堤防新建工程第一期調整)案	104.11.10 新北府城審字第 10420966733 號	104.11.12
67	變更新店都市計畫(配合新店溪堤防新建工程第一期調整溪洲阿美族生活文化園區)案	104.11.10 新北府城審字第 10420966731 號	104.11.12
68	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	104.12.20 新北府城審字第 10423994921 號	104.12.25
69	變更新店都市計畫(部分機關用地為綠地及部分綠地為機關用地)案	105.06.17 新北府城審字第 10510545791 號	105.06.22
70	變更新店都市計畫(部分機關用地為文化專用區)案	105.12.07 新北府城審字第 10523046151 號	105.12.12
71	變更新店都市計畫(文化專用區)細部計畫(配合國家人權博物館新建工程)案	105.12.07 新北府城審字第 10523046153 號	105.12.12
72	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(住宅區(供社會住宅使用)為社會福利設施用地)案	106.02.06 新北府城審字第 10601206951 號	106.02.09
73	變更新店都市計畫(捷運系統新店區公所站捷運系統用地(捷 23))(範圍調整及土地使用分區管制規定修正)細部計畫案	106.03.27 新北府城審字第 10604966081 號	106.03.30
74	變更新店都市計畫(配合捷運安坑線建設計畫)案	107.01.22 新北府城審字第 10701332341 號	107.01.24

資料來源：新店都市計畫(第三次通盤檢討)書(公展草案)及本計畫整理。

註：編號前 1~前 3 之變更案已於新店二通二階前發布實施，但並未納入二通二階檢討，故予以一併納入。

表 2 變更新店都市計畫(二通二階) 後歷次個案變更案面積變動一覽表

分區	二通二階	前 1	前 2	前 3	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
住宅區	380.3698				0.1442	0.0080							2.4825		0.0303	1.1395									-2.3751		土地 使用 分區 管制 要點 檢討。
乙種工業區	118.0873	-0.1680	-0.0400		-0.1442				-3.2218				-9.1647		-0.0303	-1.1395					0.5273		-0.8395				
商業區	7.2802								3.2218				3.0768										0.6254				
工商綜合專用區																	2.0810										
工商綜合專用區(生態自然公園)																	1.5828										
景觀商業區	1.1200																										
旅館區	1.1800																										
社會福利專用區																											
醫療專用區	2.6486																					0.0114					
原住民生活專用區																											
行政區	0.1400																										
文教區	5.2600																										
文化專用區																											
宗教專用區																									0.0450		
行政園區特定專用區																											
社區中心專用區	0.2450																										
風景區	167.0539																			0.0071					-0.0604		
碧潭遊樂區	13.6000																										
保護區	202.0082							-0.0830									-3.3144			0.0145							
農業區	316.8861							-0.0270			-5.5368	-2.8119					-1.9196			0.1901		-0.0114					
河川區(含兼供道路使用)	269.3212			-0.1600																0.4124					0.0614		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.7460												2.4190														
公園用地	11.8028																										
兒童遊樂場用地																											
社教用地																											
綠地用地	8.7600										0.7735	-0.0400															
生態綠地用地																	1.5702										
道路(過水道路)用地	188.0810					-0.0080						0.0400	0.7869												0.2291		
綠帶(步道)用地	0.4060																										
國小用地	22.7900																								2.0000		
國中用地	6.4600																										
高中(職)用地	4.6200																										
私立學校用地	2.3500																										
市場用地	3.6100																										
廣場用地	0.1700																						0.2141				
廣場用地(兼供道路使用)																											
廣場兼停車場用地	0.9401																										
停車場用地	1.2400												0.3995														
加油站用地	0.6600																										
機關用地	63.9332										4.7633	2.8119									-0.5273				0.1000		
機關用地(兼供捷運設施使用)																											
自來水用地	3.7046							0.1100																			
抽水站用地		0.1680																									
汙水處理廠用地	0.3800																										
公用事業用地	0.7600																										
變電所用地	0.6560																										
電路鐵塔用地			0.0400																								
墓地用地	7.1820																										
高速公路用地	74.9991																			-0.6242							
高速公路用地(兼供道路使用)																											
道路用地(供高速公路使用)兼做行水區使用				0.1600																							
捷運系統用地	12.9080																										
總計	1,895.6120	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

分區	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	
住宅區	0.6406	-0.0463						0.1764		-0.0800			-0.7194	土地 使用 分區 管制 要點 檢討。				土地 使用 分區 管制 要點 檢討。		0.0147					1.9860		0.0041	
乙種工業區	-0.8776						-1.1866	-0.1764		-0.1300																-2.7369		
商業區																												
工商綜合專用區																												
工商綜合專用區(生態自然公園)																						0.0931						
景觀商業區																												
旅館區																												
社會福利專用區							1.1866																					
醫療專用區																												
原住民生活專用區																								0.6764				
行政區																												
文教區																3.2691												
文化專用區																												
宗教專用區																												
行政園區特定專用區																												
社區中心專用區																												
風景區				-4.9946																								
碧潭遊樂區				-0.1519																								
保護區		-1.3757																					-0.1774					
農業區		3.9740								-14.1900						-0.0607					-0.1204	-0.0147			-0.8233			
河川區（含兼供道路使用）				0.4717																				-0.7226				
鄰里公園兼兒童遊樂場用地																									-0.7226		0.6451	
公園用地																												
兒童遊樂場用地	0.1757																								0.1270			
社教用地																									0.7211			
綠地用地		-0.6363		-0.3992																			0.0843		0.0214			
生態綠地用地																												
道路（過水道路）用地	0.0613	-2.5075		5.0740						0.0100											0.1204						0.1058	
綠帶（步道）用地																												
國小用地																												
國中用地																												
高中（職）用地																												
私立學校用地													0.7194															
市場用地										-0.0100																		
廣場用地																												
廣場用地(兼供道路使用)																												
廣場兼停車場用地																												
停車場用地																												
加油站用地																												
機關用地																-3.2084												
機關用地(兼供捷運設施使用)																												
自來水用地		0.3455																										
抽水站用地																												
汙水處理廠用地																												
公用事業用地		0.2463																										
變電所用地																												
電路鐵塔用地																												
墓地用地																												
高速公路用地																									-2.4168			
高速公路用地(兼供道路使用)																								2.4168				
道路用地(供高速公路使用)兼做行水區使用																												
捷運系統用地										14.4000																		
總計	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.000																	

分區	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	小計	現行計畫面積 (公頃)		
住宅區		0.1385				0.1265	-0.0124											土地 使用 分區 管制 要點 檢討。					土地 使用 分區 管制 要點 檢討。	-0.0607	3.5974	383.9672		
乙種工業區																										-19.3282	98.7591	
商業區						-0.0008																				6.9232	14.2034	
工商綜合專用區																										2.0810	2.0810	
工商綜合專用區(生態自然公園)																										1.6759	1.6759	
景觀商業區																										0.0000	1.1200	
旅館區						-0.0157																				-0.0157	1.1643	
社會福利專用區																										1.1866	1.1866	
醫療專用區																										0.0114	2.6600	
原住民生活專用區																										0.6764	0.6764	
行政區																										0.0000	0.1400	
文教區							-0.0053																			-0.0053	5.2547	
文化專用區																					0.3400					3.6091	3.6091	
宗教專用區																										0.0450	0.0450	
行政園區特定專用區														1.3934												1.3934	1.3934	
社區中心專用區																										0.0000	0.2450	
風景區																										-5.0479	162.0060	
碧潭遊樂區																										-0.1519	13.4481	
保護區					-0.0097			-0.0001																		-0.0179	-4.9637	197.0445
農業區					-0.0360						-0.7321	-0.0004					0.0023									-2.0537	-24.1716	292.7145
河川區（含兼供道路使用）																	0.0449									-0.4144	-0.3066	269.0146
鄰里公園兼兒童遊樂場用地																										3.0641	5.8101	
公園用地																										0.0000	11.8028	
兒童遊樂場用地																	-0.0059									0.2968	0.2968	
社教用地																	-0.0391									0.6820	0.6820	
綠地用地					-0.4720			-0.0204			0.1098						-0.0023			0.0000						-0.5812	8.1788	
生態綠地用地																										1.5702	1.5702	
道路（過水道路）用地					0.5177	-0.1100	0.0177	-0.2659				0.0004														2.0606	6.1325	194.2135
綠帶（步道）用地																										0.0000	0.4060	
國小用地																										2.0000	24.7900	
國中用地																										0.0000	6.4600	
高中（職）用地																										0.0000	4.6200	
私立學校用地																										0.7194	3.0694	
市場用地																										-0.0100	3.6000	
廣場用地																										0.2141	0.3841	
廣場用地(兼供道路使用)																									0.1191	0.1191	0.1191	
廣場兼停車場用地																										0.0000	0.9401	
停車場用地																										0.3995	1.6395	
加油站用地																										0.0000	0.6600	
機關用地		-0.1385						0.2864			0.6223			-1.3934					0.0000	-0.3400						-0.1436	2.8327	66.7659
機關用地(兼供捷運設施使用)																										0.1956	0.1956	0.1956
自來水用地																										-0.2959	0.1596	3.8642
抽水站用地																									0.1545	0.3225	0.3225	
汙水處理廠用地																										0.0000	0.3800	
公用事業用地																										0.2463	1.0063	
變電所用地																										0.0000	0.6560	
電路鐵塔用地																										0.0400	0.0400	
墓地用地																										0.0000	7.1820	
高速公路用地																										-3.0410	71.9581	
高速公路用地(兼供道路使用)																										2.4168	2.4168	
道路用地(供高速公路使用)兼做行水區使用																										0.1600	0.1600	
捷運系統用地																										0.4564	14.8523	27.7603
總計	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	1,895.6120		

資料來源：新店都市計畫(第三次通盤檢討)書(公展草案)及其後歷次個案變更計畫書。

註：實際面積應以核定計畫圖實際分割面積為準，面積單位為公頃。

表 3 變更新店都市計畫(二通二階)後歷次個案變更前後面積對照表

項目		第二次通盤檢討 (第二階段)面積 (公頃)	歷次個案變 更增減面積 (公頃)	現行都市計 畫面積 (公頃)	佔都市發展 用地比例 (%)	佔計畫總面 積比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	380.3698	3.5974	383.9672	20.26	39.94	
	乙種工業區	118.0873	-19.3282	98.7591	5.21	10.27	
	商業區	7.2802	6.9232	14.2034	0.75	1.48	
	工商綜合專用區	0.0000	2.0810	2.0810	0.11	0.22	
	工商綜合專用區(生態 自然公園)	0.0000	1.6759	1.6759	0.09	0.17	
	景觀商業區	1.1200	0.0000	1.1200	0.06	0.12	
	旅館區	1.1800	-0.0157	1.1643	0.06	0.12	
	社會福利專用區	0.0000	1.1866	1.1866	0.06	0.12	
	醫療專用區	2.6486	0.0114	2.6600	0.14	0.28	
	原住民生活專用區	0.0000	0.6764	0.6764	0.04	0.07	
	行政區	0.1400	0.0000	0.1400	0.01	0.01	
	文教區	5.2600	-0.0053	5.2547	0.28	0.55	
	文化專用區	0.0000	3.6091	3.6091	0.19	0.38	
	宗教專用區	0.0000	0.0450	0.0450	0.00	0.00	
	行政園區特定專用區	0.0000	1.3934	1.3934	0.07	0.14	
	社區中心專用區	0.2450	0.0000	0.2450	0.01	0.03	
	風景區	167.0539	-5.0479	162.0060	8.55	-	
	碧潭遊樂區	13.6000	-0.1519	13.4481	0.71	-	
	保護區	202.0082	-4.9637	197.0445	10.39	-	
	農業區	316.8861	-24.1716	292.7145	15.44	-	
	河川區(含兼供道路使 用)	269.3212	-0.3066	269.0146	14.19	-	
	小計	1,485.2003	-32.7915	1,452.4088	76.62	53.90	
公共 設施 用地	鄰里公園兼兒童遊樂 場用地	2.7460	3.0641	5.8101	0.31	0.60	
	公園用地	11.8028	0.0000	11.8028	0.62	1.23	
	兒童遊樂場用地	0.0000	0.2968	0.2968	0.02	0.03	
	社教用地	0.0000	0.6820	0.6820	0.04	0.07	
	綠地用地	8.7600	-0.5812	8.1788	0.43	0.85	
	生態綠地用地	0.0000	1.5702	1.5702	0.08	0.16	
	道路(過水道路)用地	188.0810	6.1325	194.2135	10.25	20.20	
	綠帶(步道)用地	0.4060	0.0000	0.4060	0.02	0.04	
	學校用地	國小用地	22.7900	2.0000	24.7900	1.31%	2.58%
		國中用地	6.4600	0.0000	6.4600	0.34%	0.67%
高中(職)用 地		4.6200	0.0000	4.6200	0.24%	0.48%	

項目		第二次通盤檢討 (第二階段)面積 (公頃)	歷次個案變 更增減面積 (公頃)	現行都市計 畫面積 (公頃)	佔都市發展 用地比例 (%)	佔計畫總面 積比例(%)
	私立學校用地	2.3500	0.7194	3.0694	0.16	0.32
	市場用地	3.6100	-0.0100	3.6000	0.19	0.37
	廣場用地	0.1700	0.2141	0.3841	0.02	0.04
	廣場用地(兼供道路使用)	0.0000	0.1191	0.1191	0.01%	0.01%
	廣場兼停車場用地	0.9401	0.0000	0.9401	0.05%	0.10%
	停車場用地	1.2400	0.3995	1.6395	0.09%	0.17%
	加油站用地	0.6600	0.0000	0.6600	0.03%	0.07%
	機關用地	63.9332	2.8327	66.7659	3.52%	6.94%
	機關用地(兼供捷運設施使用)	0.0000	0.1956	0.1956	0.01%	0.02%
	自來水用地	3.7046	0.1596	3.8642	0.20%	0.40%
	抽水站用地	0.0000	0.3225	0.3225	0.02%	0.03%
	汙水處理廠用地	0.3800	0.0000	0.3800	0.02%	0.04%
	公用事業用地	0.7600	0.2463	1.0063	0.05%	0.10%
	變電所用地	0.6560	0.0000	0.6560	0.03%	0.07%
	電路鐵塔用地	0.0000	0.0400	0.0400	0.00%	0.00%
	墓地用地	7.1820	0.0000	7.1820	0.38%	0.75%
	高速公路用地	74.9991	-3.0410	71.9581	3.80%	7.48%
	高速公路用地(兼供道路使用)	0.0000	2.4168	2.4168	0.13%	0.25%
	道路用地(供高速公路使用)兼做行水區使用	0.0000	0.1600	0.1600	0.01%	0.02%
	捷運系統用地	12.9080	14.8523	27.7603	1.46%	2.89%
	小計	419.1588	32.7913	451.9501	23.84%	47.01%
合計(都市發展用地)		926.7426	34.6417	961.3843	-	100.00
合計(計畫總面積)		1,895.6120	0.0000	1,895.6120	100.00	-

註1：本表所列資料係以「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)」及其後歷次個案變更之面積資料為準。

註2：都市發展用地不包括農業區、保護區、河川區、風景區、碧潭遊樂區；表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量為準。

第二節 現行都市計畫內容概述

一、計畫年期

現行計畫年期為民國 94 年。

二、計畫人口

計畫人口為 236,000 人，居住密度介於每公頃 300 人至 600 人。

三、土地使用計畫

現行計畫劃設有住宅區、商業區、乙種工業區、風景區、旅館區、景觀商業區、碧潭遊樂區、醫療專用區、工商綜合專用區、工商綜合專用區(生態自然公園)、社會福利專用區、宗教專用區、行政區、行政園區特定專用區、文教區、文化專用區、社區中心專用區、原住民生活專用區、農業區、保護區、河川區等分區。

四、公共設施計畫

現行計畫劃設有鄰里公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、公園用地、國小用地、國中用地、高中用地、私立學校用地、社教用地、市場用地、停車場用地、機關用地、加油站用地、自來水用地、抽水站用地、汙水處理廠用地、綠地用地、綠帶(步道)用地、生態綠地用地、公用事業用地、變電所用地、電路鐵塔用地、墓地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、道路(過水道路)用地、高速公路用地、高速公路用地(兼供道路使用)、道路用地(供高速公路使用)兼做行水區使用、及捷運系統用地等。

五、公共設施用地具特定開發主體地區

公共設施用地開發方式採區段徵收、市地重劃、都市更新、開發許可、聯合開發等具有特定開發主體者，非屬一般公共設施保留地或閒置未開闢之公共設施用地，將排除於本案現況調查與檢討標的。計畫區內具有特定開發主體者之地區主要包含捷運系統七張站、大坪林站、新店市公所站、新店站、新店機廠、環狀線之聯合開發用地，以及七張地區、灣潭地區、直潭社區、中央新村北側地區細部計畫，歷年工業區變更案等，分布情形請詳圖 4 所示。

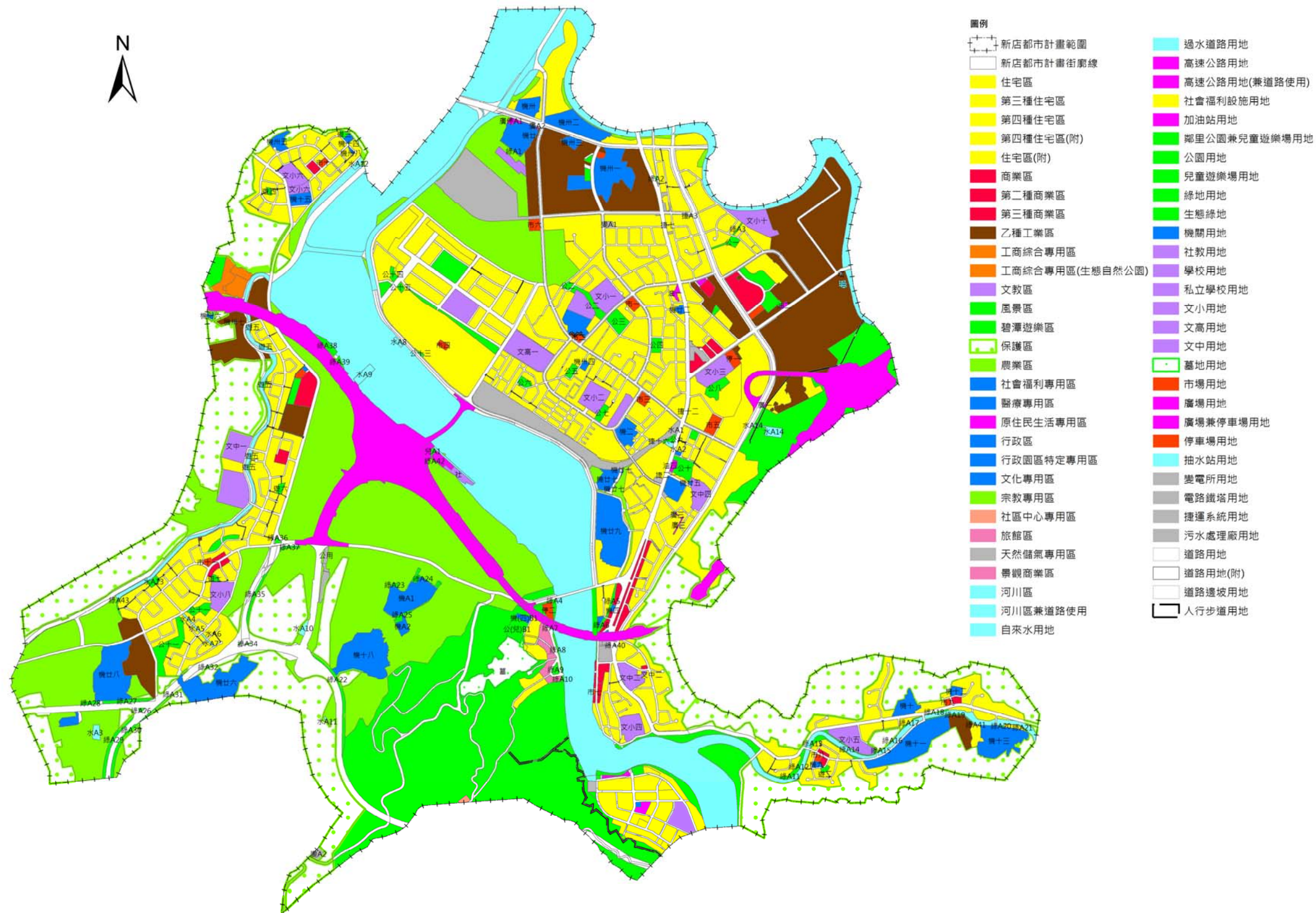


圖 3 現行都市計畫示意圖

註：為利逐塊進行公共設施用地檢討標的之發展現況及取得情形區隔及區位比對，本案針對現行計畫未指定法定編號之面狀公共設施用地以英文字母進行編號暫列(如：A1、A2...)，不代表法定編號，最終再針對變更完成後涉及增列之公共設施用地進行法定編號指定。

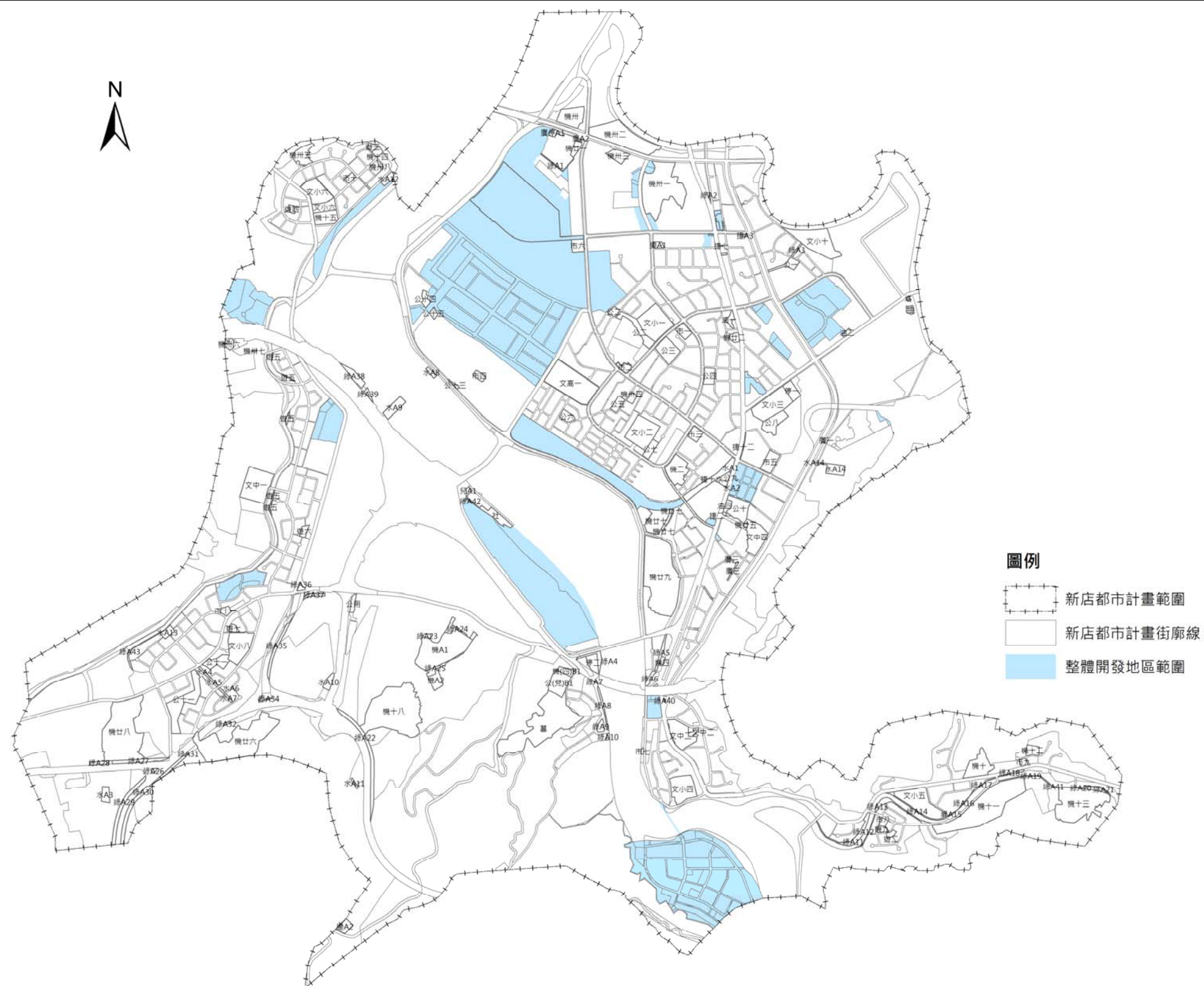


圖 4 整體開發區示意圖

第三章 發展現況分析

第一節 公共設施取得及開闢情形分析

一、公共設施用地檢討標的界定

本案計畫標的排除公共設施用地之開發方式採區段徵收、市地重劃、都市更新、開發許可、聯合開發等具有特定開發主體者，其非屬一般公共設施保留地或閒置未開闢之公共設施用地，爰排除於本案現況調查與檢討標的。

經清查計畫區內帶狀公共設施用地，包含道路(過水道路)用地、高速公路用地、高速公路用地(兼供道路使用)、捷運系統用地之權屬情形，未取得土地面積高達 37.42 公頃，考量其劃設多具有系統性考量，不宜零星解編，加上此類用地通常形狀狹長，不利可建築用地配置，又因未取得面積規模較大，納入整體開發範圍易導致公共設施負擔過重，而排擠其他公共設施用地之劃設。

故本案以面狀公共設施用地為優先檢討標的，帶狀公共設施用地後續原則由主管機關視地區發展狀況進行開闢，或以一般徵收、容積移轉方式處理，惟考量面狀公共設施用地作為整體開發地區之出入及整體規劃需求，在公共設施負擔合理之前提下，得將周圍帶狀公共設施用地彈性納入整體開發地區一併辦理。

表 4 帶狀公共設施用地權屬分析

公設類別	劃設面積 (公頃)	土地取得情形(公頃)	
		已取得	未取得
道路(過水道路)用地	182.7881	145.5918	37.1963
高速公路用地	67.5454	67.3274	0.2180
高速公路用地(兼供道路使用)	2.2875	2.2867	0.0007
捷運系統用地	1.4127	1.4076	0.0050
合計	254.0337	216.6135	37.4200

註：表內劃設面積及土地取得情形均依土地登記謄本所載資料進行統計。

二、公共設施用地檢討標的取得及開闢情形分析

以下針對公共設施用地檢討標的進行取得及開闢情形調查並彙整於表 5，表內劃設面積、取得情形及開闢面積均依土地登記謄本所載資料進行分析，倘經檢討應辦理都市計畫變更者，其變更面積再以原都市計畫書所載面積進行變更。

表 5 新店都市計畫公共設施檢討標的發展現況及處理建議分析

公設類別	公設編號	劃設面積 (公頃)	土地取得情形(公頃)		開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)
			已取得	未取得		
鄰里公園兒童遊樂場	遊二	0.1627	0.0000	0.1627	0.0000	0.00
鄰里公園兒童遊樂場	遊三	0.2012	0.1594	0.0418	0.1594	79.22
鄰里公園兒童遊樂場	遊四	0.1309	0.0000	0.1309	0.0000	0.00
鄰里公園兒童遊樂場	遊五	0.2185	0.2185	0.0000	0.2185	100.00
鄰里公園兒童遊樂場	遊六	0.2528	0.2528	0.0000	0.2528	100.00
鄰里公園兒童遊樂場	遊七	0.1846	0.0645	0.1201	0.0000	0.00
鄰里公園兒童遊樂場	兒 A1	0.1211	0.1211	0.0000	0.1211	100.00
鄰里公園兒童遊樂場	公(兒)B1	1.3370	1.3370	0.0000	1.3370	100.00
公園用地	公一	0.4760	0.4760	0.0000	0.4760	100.00
公園用地	公二	1.1763	1.1664	0.0098	1.1664	99.16
公園用地	公三	1.2662	1.2634	0.0028	1.2634	99.78
公園用地	公四	0.5821	0.5821	0.0000	0.5821	100.00
公園用地	公五	0.3981	0.3973	0.0007	0.3973	99.80
公園用地	公六	0.3983	0.3878	0.0105	0.3878	97.36
公園用地	公七	0.4722	0.4722	0.0000	0.4722	100.00
公園用地	公八	1.0787	1.0782	0.0005	1.0782	99.95
公園用地	公九	0.2625	0.2625	0.0000	0.2625	100.00
公園用地	公十	1.3499	1.2989	0.0511	1.2989	96.22
公園用地	公十一	3.0747	3.0307	0.0440	3.0307	98.57
公園用地	公十三	0.0697	0.0697	0.0000	0.0697	100.00
公園用地	公十四	0.3037	0.3037	0.0000	0.3037	100.00
公園用地	公十五	0.1860	0.1860	0.0000	0.1860	100.00
國小用地	文小一	2.6784	2.6779	0.0005	2.6779	99.98
國小用地	文小二	2.3981	2.3978	0.0003	2.3978	99.99
國小用地	文小三	2.5603	2.5534	0.0069	2.5534	99.73
國小用地	文小四	1.9802	1.9802	0.0000	1.9802	100.00
國小用地	文小五	2.6066	2.6066	0.0000	2.6066	100.00
國小用地	文小六	2.4202	2.4202	0.0000	2.4202	100.00
國小用地	文小八	2.1163	2.1163	0.0000	2.1163	100.00
國小用地	文小十	2.9070	1.0072	1.8998	1.0072	34.65
國中用地	文中一	2.7606	2.7232	0.0375	2.7232	98.65
國中用地	文中二	1.8693	1.8540	0.0152	1.8540	99.18
國中用地	文中四	1.7610	1.7454	0.0155	1.7454	99.11
高中用地	文高一	4.2417	4.2417	0.0000	4.2417	100.00
停車場用地	停一	0.6352	0.6352	0.0000	0.6352	100.00
停車場用地	停二	0.5660	0.5526	0.0134	0.5526	97.63

公設類別	公設編號	劃設面積 (公頃)	土地取得情形(公頃)		開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)
			已取得	未取得		
廣場用地	廣一	0.0366	0.0243	0.0123	0.0000	0.00
廣場用地	廣三	0.1323	0.0289	0.1035	0.0000	0.00
廣場用地	廣A1	0.0805	0.0805	0.0000	0.0805	100.00
廣場用地	廣A2	0.0181	0.0163	0.0018	0.0000	0.00
廣場兼停車場用地	廣停A1	0.1383	0.1317	0.0066	0.1317	95.23
市場用地	市一	0.5004	0.2302	0.2702	0.2302	46.00
市場用地	市二	0.2931	0.2929	0.0002	0.2929	99.93
市場用地	市三	0.4645	0.4645	0.0000	0.4645	100.00
市場用地	市四	0.2639	0.2639	0.0000	0.2639	100.00
市場用地	市五	0.8425	0.7534	0.0891	0.7534	89.42
市場用地	市六	0.5252	0.5252	0.0000	0.5252	100.00
市場用地	市七	0.0536	0.0536	0.0000	0.0536	100.00
市場用地	市八	0.1799	0.0029	0.1770	0.0000	0.00
市場用地	市九	0.1679	0.1425	0.0254	0.0000	0.00
市場用地	市十	0.2267	0.0000	0.2267	0.0000	0.00
市場用地	市十一	0.2404	0.2404	0.0000	0.2404	100.00
加油站用地	油一	0.2665	0.2665	0.0000	0.2665	100.00
加油站用地	油二	0.1301	0.1301	0.0000	0.1301	100.00
加油站用地	油四	0.2315	0.2315	0.0000	0.2315	100.00
機關用地	機二	1.5895	1.5868	0.0027	1.5868	99.83
機關用地	機四	0.1080	0.0149	0.0931	0.0000	0.00
機關用地	機九	0.2016	0.0040	0.1976	0.0040	1.98
機關用地	機十	1.6167	1.6149	0.0017	1.6149	99.89
機關用地	機十一	6.5700	6.5101	0.0599	6.5101	99.09
機關用地	機十二	0.4326	0.4045	0.0281	0.4045	93.50
機關用地	機十三	4.7230	4.3366	0.3864	4.3366	91.82
機關用地	機十四	0.2273	0.2273	0.0000	0.2273	100.00
機關用地	機十五	1.0388	1.0388	0.0000	1.0388	100.00
機關用地	機十八	7.6764	7.4749	0.2014	7.4749	97.38
機關用地	機廿一	0.3402	0.3402	0.0000	0.3402	100.00
機關用地	機廿二	0.2581	0.1986	0.0595	0.1986	76.95
機關用地	機廿五	0.0488	0.0097	0.0392	0.0097	19.88
機關用地	機廿六	6.5677	6.5652	0.0025	6.5652	99.96
機關用地	機廿七	1.4065	1.3387	0.0678	1.3387	95.18
機關用地	機廿八	7.0099	6.9421	0.0679	6.9421	99.03
機關用地	機廿九	7.5684	7.5684	0.0000	7.5684	100.00
機關用地	機卅	1.5034	1.5034	0.0000	1.5034	100.00
機關用地	機卅一	5.4517	5.4517	0.0000	5.4517	100.00
機關用地	機卅二	3.8085	3.8049	0.0036	3.8049	99.91
機關用地	機卅三	0.6427	0.6427	0.0000	0.6427	100.00
機關用地	機卅四	0.2271	0.2271	0.0000	0.2271	100.00
機關用地	機卅五	0.9314	0.9212	0.0103	0.9212	98.90
機關用地	機卅六	0.2467	0.2467	0.0000	0.2467	100.00
機關用地	機卅七	0.0510	0.0510	0.0000	0.0510	100.00

公設類別	公設編號	劃設面積 (公頃)	土地取得情形(公頃)		開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)
			已取得	未取得		
機關用地	機卅八	0.0712	0.0712	0.0000	0.0712	100.00
機關用地	機(四)B1	0.3313	0.3313	0.0000	0.3313	100.00
機關用地	機A1	4.6560	4.6394	0.0165	4.6394	99.64
機關用地	機A2	0.6212	0.6212	0.0000	0.6212	100.00
自來水用地	水A1	0.0110	0.0110	0.0000	0.0110	100.00
自來水用地	水A2	0.1390	0.1390	0.0000	0.1390	100.00
自來水用地	水A3	0.4048	0.4048	0.0000	0.4048	100.00
自來水用地	水A4	0.1030	0.1030	0.0000	0.0000	0.00
自來水用地	水A5	0.0825	0.0825	0.0000	0.0000	0.00
自來水用地	水A6	0.0545	0.0545	0.0000	0.0000	0.00
自來水用地	水A7	0.0710	0.0710	0.0000	0.0000	0.00
自來水用地	水A8	0.1502	0.1502	0.0000	0.0000	0.00
自來水用地	水A9	0.6899	0.6899	0.0000	0.6899	100.00
自來水用地	水A10	0.3563	0.3563	0.0000	0.3563	100.00
自來水用地	水A11	0.0827	0.0827	0.0000	0.0000	0.00
自來水用地	水A12	0.2958	0.2002	0.0956	0.0000	0.00
自來水用地	水A13	0.3200	0.3200	0.0000	0.3200	100.00
自來水用地	水A14	0.6946	0.6452	0.0495	0.0000	0.00
公用事業用地	公用	0.2586	0.2586	0.0000	0.2586	100.00
變電所用地	變A1	0.1960	0.1960	0.0000	0.1960	100.00
變電所用地	變A2	0.4560	0.4560	0.0000	0.4560	100.00
綠地用地	綠A1	0.1138	0.1133	0.0004	0.1133	99.56
綠地用地	綠A2	0.0371	0.0352	0.0019	0.0352	94.88
綠地用地	綠A3	0.0978	0.0900	0.0078	0.0000	0.00
綠地用地	綠A4	0.3493	0.3121	0.0372	0.3121	89.35
綠地用地	綠A5	0.3183	0.0002	0.3181	0.0002	0.06
綠地用地	綠A6	0.2001	0.0257	0.1743	0.0257	12.84
綠地用地	綠A7	0.0081	0.0081	0.0000	0.0081	100.00
綠地用地	綠A8	0.2125	0.2104	0.0021	0.2104	99.01
綠地用地	綠A9	0.2361	0.1043	0.1318	0.0000	0.00
綠地用地	綠A10	0.0610	0.0608	0.0002	0.0000	0.00
綠地用地	綠A11	0.7148	0.5985	0.1164	0.5985	83.73
綠地用地	綠A12	0.0999	0.0999	0.0000	0.0999	100.00
綠地用地	綠A13	0.4853	0.4699	0.0154	0.4699	96.83
綠地用地	綠A14	0.3051	0.2571	0.0480	0.0000	0.00
綠地用地	綠A15	0.0307	0.0000	0.0307	0.0000	0.00
綠地用地	綠A16	0.0321	0.0000	0.0321	0.0000	0.00
綠地用地	綠A17	0.1047	0.0280	0.0767	0.0000	0.00
綠地用地	綠A18	0.1153	0.1134	0.0020	0.0000	0.00
綠地用地	綠A19	0.1961	0.1958	0.0002	0.0000	0.00
綠地用地	綠A20	0.0303	0.0303	0.0000	0.0303	100.00
綠地用地	綠A21	0.0735	0.0735	0.0000	0.0735	100.00
綠地用地	綠A22	1.3258	0.6034	0.7224	0.0000	0.00
綠地用地	綠A23	0.0983	0.0983	0.0000	0.0983	100.00

公設類別	公設編號	劃設面積 (公頃)	土地取得情形(公頃)		開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)
			已取得	未取得		
綠地用地	綠 A24	0.4331	0.4331	0.0000	0.4331	100.00
綠地用地	綠 A25	0.3502	0.3466	0.0036	0.3466	98.97
綠地用地	綠 A26	0.0699	0.0699	0.0000	0.0699	100.00
綠地用地	綠 A27	0.6113	0.5291	0.0821	0.0000	0.00
綠地用地	綠 A28	0.2272	0.0861	0.1411	0.0000	0.00
綠地用地	綠 A29	0.9071	0.2801	0.6270	0.2801	30.88
綠地用地	綠 A30	1.1502	0.4328	0.7174	0.0000	0.00
綠地用地	綠 A31	0.0045	0.0000	0.0045	0.0000	0.00
綠地用地	綠 A32	0.0408	0.0000	0.0408	0.0000	0.00
綠地用地	綠 A33	0.0242	0.0028	0.0215	0.0028	11.57
綠地用地	綠 A34	0.0269	0.0269	0.0000	0.0269	100.00
綠地用地	綠 A35	0.5430	0.0478	0.4952	0.0000	0.00
綠地用地	綠 A36	0.1141	0.1141	0.0000	0.1141	100.00
綠地用地	綠 A37	0.1943	0.0108	0.1836	0.0108	5.56
綠地用地	綠 A38	0.5716	0.5120	0.0597	0.5120	89.57
綠地用地	綠 A39	0.1466	0.1423	0.0042	0.1423	97.07
綠地用地	綠 A40	0.0144	0.0144	0.0000	0.0144	100.00
綠地用地	綠 A41	0.0093	0.0000	0.0093	0.0000	0.00
綠地用地	綠 A42	0.0214	0.0191	0.0023	0.0191	89.25
綠地用地	綠 A43	0.1961	0.1961	0.0000	0.1961	100.00
捷運系統用地	捷七	0.0126	0.0126	0.0000	0.0126	100.00
捷運系統用地	捷十二	0.0555	0.0516	0.0039	0.0516	92.97
捷運系統用地	捷十六	1.2835	1.2835	0.0000	1.2835	100.00
捷運系統用地	捷二一	0.0294	0.0294	0.0000	0.0294	100.00
捷運系統用地	捷 A3	0.0256	0.0256	0.0000	0.0256	100.00
抽水站用地	抽	0.1849	0.1805	0.0043	0.1805	97.62
社教用地	社	0.7213	0.7204	0.0009	0.0000	0.00
電路鐵塔用地	墓	0.0349	0.0349	0.0000	0.0349	100.00
墓地	塔	7.2030	4.5423	2.6607	4.5423	63.06

註 1：表內劃設面積、取得情形及開闢面積均依土地登記謄本所載資料進行統計。

註 2：由需地單位持有，或經認定屬已辦理獎勵投資或多目標之土地，視為已取得。

註 3：現況未作任何公共設施用途者，開闢面積以 0 公頃計，有作公共設施用途者，開闢面積以取得面積計。

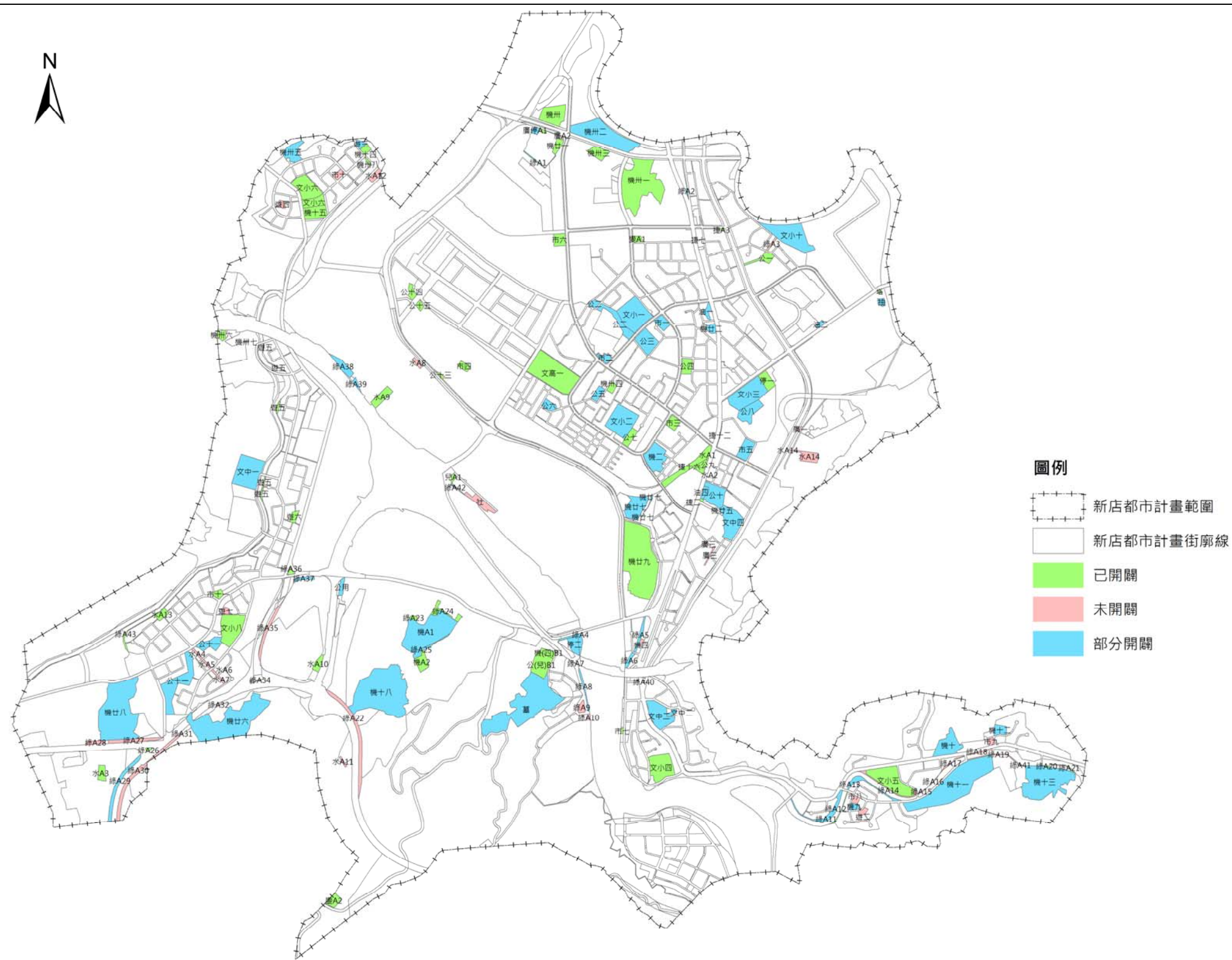


圖 5 公共設施開闢情形示意圖

第二節 公共設施用地檢討分析

本次係以新店都市計畫所劃設之公共設施用地面積，並依現行計畫人口 236,000 人及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」(106 年 4 月 18 日)之規定，檢討所需之公共設施用地。

一、面積檢討

(一)公共設施用地檢討分析

經檢討分析結果得知，區內以國中用地、停車場用地及公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等五項開放性公共設施用地較為不足，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第十八條、第十九條及第二十二條規定檢討分析，區內以停車場用地及公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等五項開放性公共設施用地較為不足，故依據前述辦法第七條第二項規定「...通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限」，故本區原則不得減少五項公設劃設面積。

惟本區經檢討符合內政部都委會 898 次會通過之「情形特殊」審議原則「樣態(二)都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地之休閒遊憩功能。」，故未違反通檢後五項公設不低於通檢前之規定，但為優先補足所缺之五項公設用地，後續有關整體開發區劃設之公共設施仍應以前開用地類型為優先。

(二)主管機關需求情形分析

本案針對尚未完全開闢之公共設施用地，經 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會確認各主管機關需求情形如表 7。

表 6 新店都市計畫公共設施用地檢討分析表

設施類別		檢討標準	計畫人口：236,000 人		
			用地需求面積(公頃)	計畫面積(公頃)	超過或不足面積(公頃)
學校	國小	都市計畫區內學校每生不得小於12平方公尺 ^(註1) 。	16.10	24.79	8.69
	國中	都市計畫區內學校每生不得小於 14.3 平方公尺 ^(註1) 。	11.85	6.46	-5.39
停車場		不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求 ^(註2) 。	31.53	2.11	-29.42
公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場		不得少於全部計畫面積10%。	189.56	28.92	-160.64
社教用地		視實際需要檢討。	-	0.68	-
市場用地		依據該地區之發展情形予以檢討。	-	3.60	-
加油站用地		視實際需要檢討。	-	0.66	-
機關用地		視實際需要檢討。	-	66.77	-
機關用地(兼供捷運設施使用)		視實際需要檢討。	-	0.20	-
自來水用地		視實際需要檢討。	-	3.86	-
抽水站用地		視實際需要檢討。	-	0.32	-
汙水處理廠用地		視實際需要檢討。	-	0.38	-
公用事業用地		視實際需要檢討。	-	1.01	-
變電所用地		視實際需要檢討。	-	0.66	-
電路鐵塔用地		視實際需要檢討。	-	0.04	-
墓地用地		視實際需要檢討。	-	7.18	-
高速公路用地		視實際需要檢討。	-	71.96	-
高速公路用地(兼供道路使用)		視實際需要檢討。	-	2.42	-
道路用地(供高速公路使用)兼做行水區使用		視實際需要檢討。	-	0.16	-
捷運系統用地		視實際需要檢討。	-	27.76	-
社教用地		視實際需要檢討。	-	0.68	-

註1：依「國民中小學設備基準」之每生最小校地需求為檢討標準；以105年新店區學齡人數占該區總人口比例，推估新店都市計畫區之就學人數，再依「國民中小學設備基準」推估學校用地需求面積。

註2：依民國106年「都市及區域發展統計彙編」統計資料指出，105年新北市小客車持有率為222.7輛/千人；每一停車位面積以30平方公尺計之。

表 7 主管機關需求情形分析表

公設類別	公設編號	面積	主管機關	機關有無需求
國小用地	文小一	2.6784	教育局	無需求
國小用地	文小二	2.3981	教育局	有需求
國小用地	文小三	2.5603	教育局	無需求
國小用地	文小十	2.9070	教育局	有需求
國中用地	文中一	2.7606	教育局	無需求
國中用地	文中二	1.8693	教育局	有需求
國中用地	文中四	1.7610	教育局	無需求
停車場用地	停二	0.5660	交通局	無需求
廣場兼停車場 用地	廣停 A1	0.1383	交通局	無需求
市場用地	市一	0.4700	市場處	無需求
市場用地	市二	0.2500	市場處	無需求
市場用地	市三	0.4500	市場處	無需求
市場用地	市五	0.8000	市場處	無需求
市場用地	市六	0.4600	市場處	無需求
市場用地	市八	0.1900	市場處	有需求
市場用地	市九	0.1800	市場處	無需求
市場用地	市十	0.2300	市場處	無需求
機關用地	機二	1.6400	法務部調查局	無需求
機關用地	機四	0.1200	交通部公路總局	無需求
機關用地	機九	0.3700	土地銀行	有需求
機關用地	機十	1.6400	法務部調查局	有需求
機關用地	機十一	6.5300	中央印製廠、中華郵政股份 有限公司	有需求
機關用地	機十二	0.4700	衛生福利部國家中醫藥研 究所	無需求
機關用地	機十三	4.2106	法務部調查局	有需求
機關用地	機十八	8.0950	法務部矯正署新店戒治所	無需求
機關用地	機廿五	0.0500	衛生局	無需求
機關用地	機廿六	6.6503	國防部軍備局	無需求
機關用地	機廿七	1.4548	立法院	有需求
機關用地	機廿八	7.0339	中華民國國家安全局	有需求
機關用地	機卅二	4.2900	國防部	無需求
機關用地	機卅五	0.9600	國防部	無需求
機關用地	機 A1	4.7633	國防部	無需求

公設類別	公設編號	面積	主管機關	機關有無需求
捷運系統用地	捷六	捷運系統用地 合計 27.3039	捷運工程局	有需求
捷運系統用地	捷八		捷運工程局	有需求
捷運系統用地	捷十二		捷運工程局	無需求
捷運系統用地	捷 A1		捷運工程局	無需求
抽水站用地	抽	0.1680	水利局	無需求
社教用地	社	0.6821	原住民族行政局	無需求
墓地	墓	7.1820	殯葬管理處	無需求

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

二、服務範圍檢討

本案針對五項開放性公共設施用地學校用地之服務範圍進行檢討。有關五項公共設施用地之服務範圍考量其扮演都市防災疏散據點之功能性，以步行時間不超過 10 分鐘之距離(約 500 公尺)範圍進行檢視，至於學校用地之服務範圍，則參酌修訂前「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 18 條」規定，以國民小學服務半徑製 600 公尺、國民中學服務半徑 1500 公尺為標準進行檢視，服務範圍套疊結果詳圖 6~圖 8 所示。

根據套疊結果顯示，計畫區內之五項開放性公共設施用地可涵蓋絕大部分計畫區範圍，國中用地及國小用地服務範圍未涵蓋地區亦以新店溪兩側農業區、保護區及風景區為主，其中多處農業區已於「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)案」經指定辦理整體開發，後續得該範圍需求規劃適合之公共設施用地，故本案提列之公共設施用地檢討標的變更內容將以盡可能維持現有服務範圍為原則。

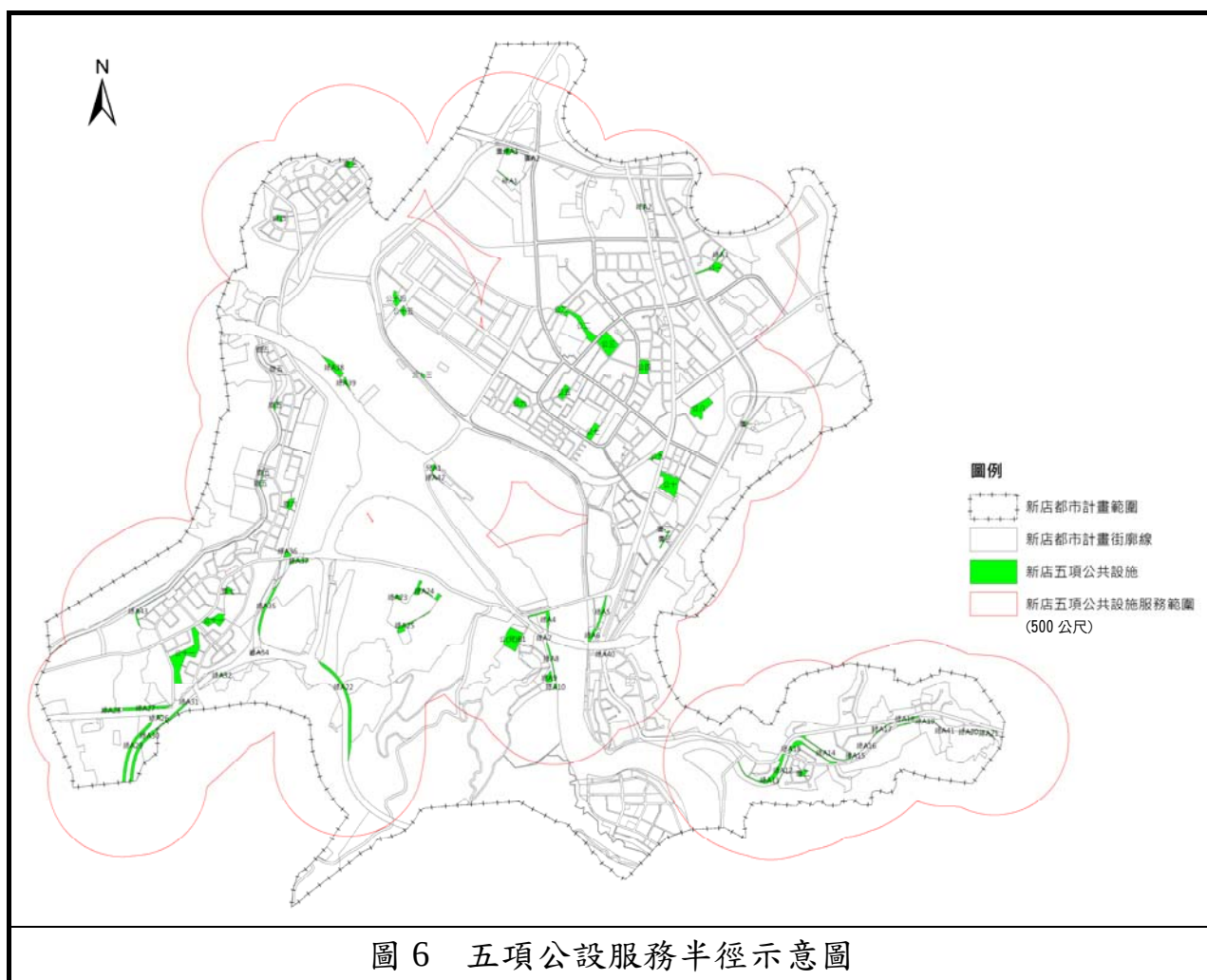
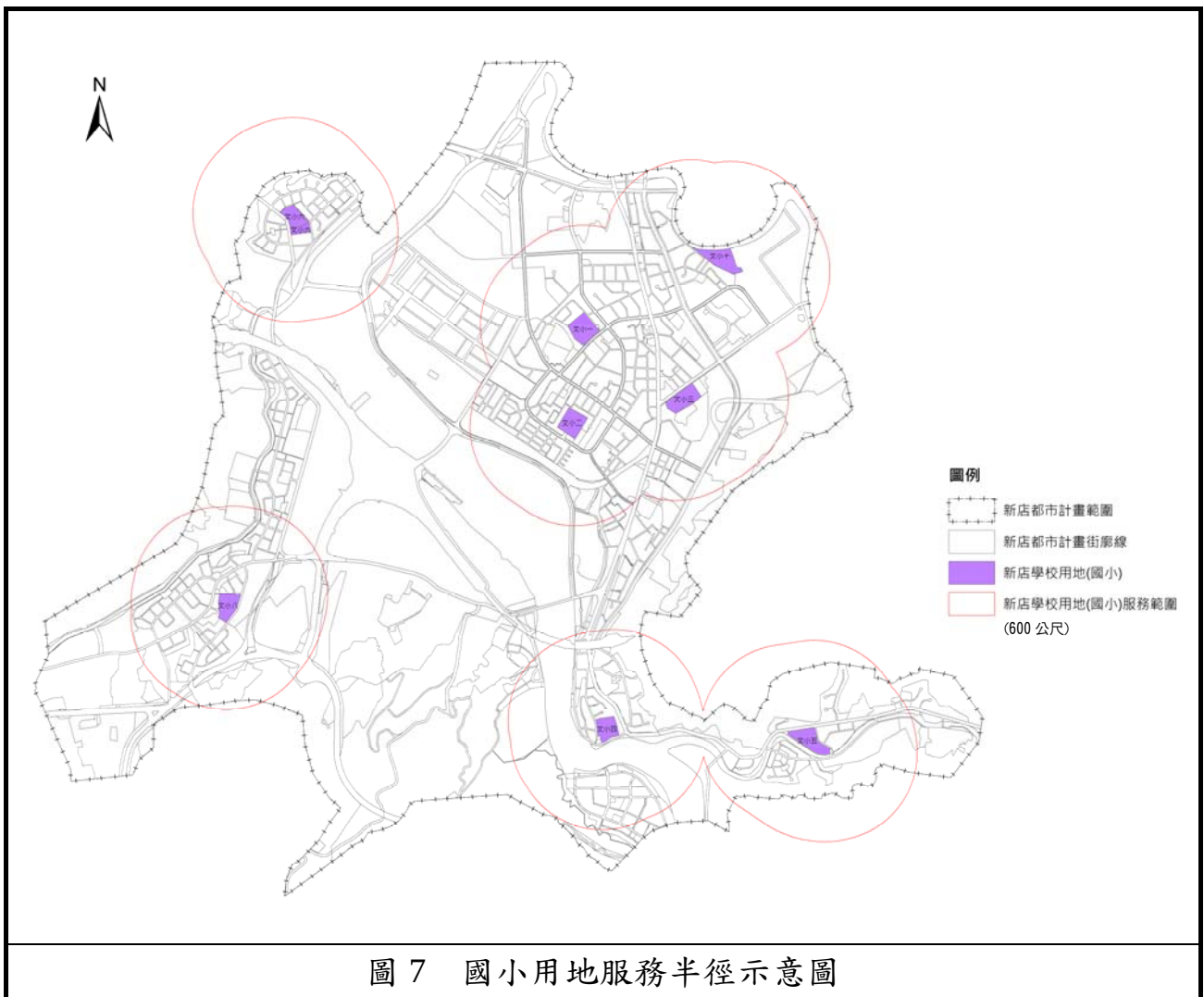


圖 6 五項公設服務半徑示意圖



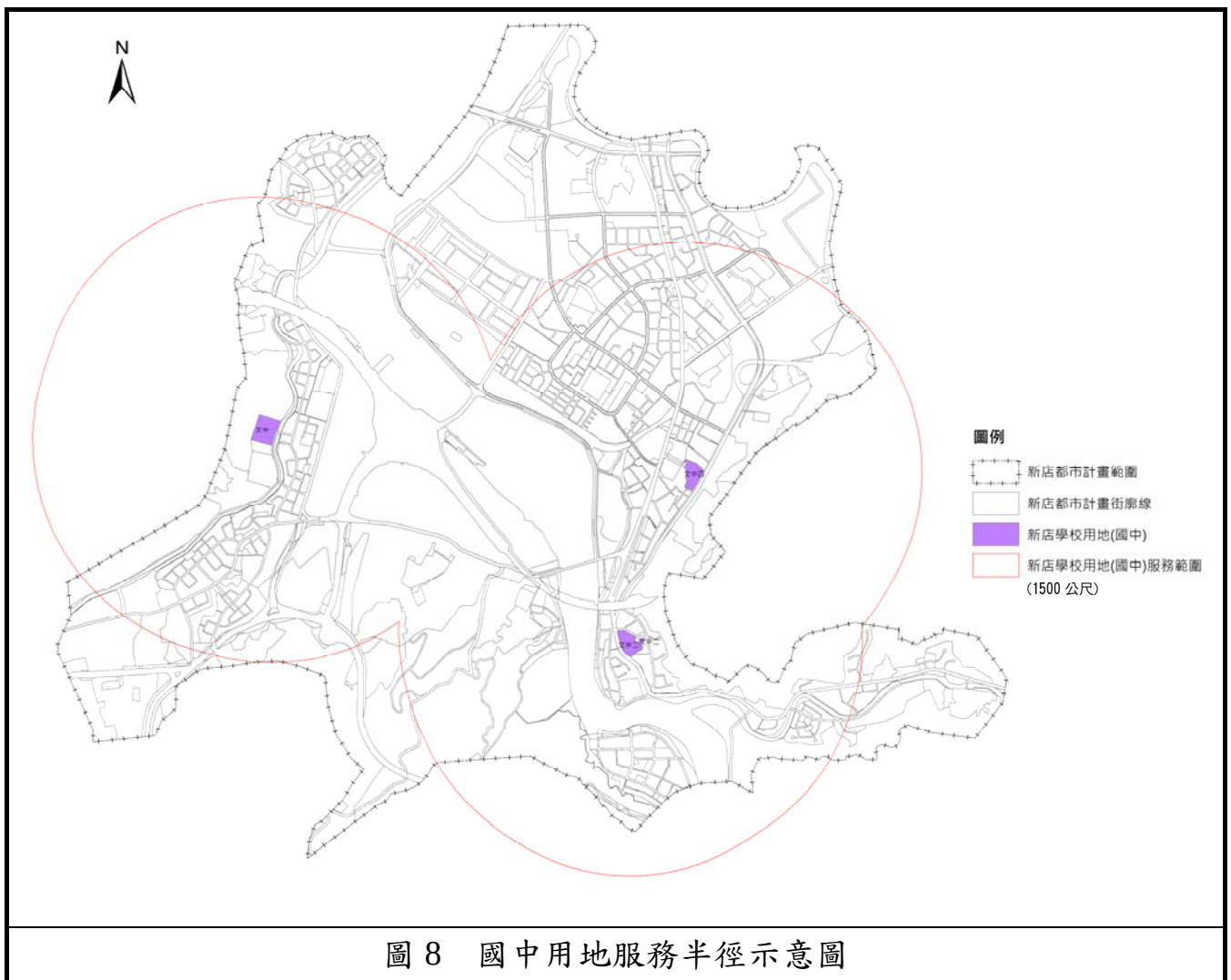


圖 8 國中用地服務半徑示意圖

第四章 新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討概要

第一節 上位計畫及相關規定指導

一、全國區域計畫

全國區域計畫係屬現行空間計畫體系中之最上位法定計畫，除直接指導直轄市、縣(市)區域計畫外，並兼具指導都市計畫及國家公園計畫，與協調各部門計畫等功能。其中針對新北市及公共設施部門相關指導摘要如下：

(一)都市階層劃分

按都市機能、人口規模等原則，將都市劃分為主要核心、次要核心、地方核心及一般市鎮等 4 個層級。其中主要核心都市 6 個、次要核心都市 5 個、地方核心都市 20 個；新北市具備人口優勢，並具有海港、空港及完整之都市機能，經前述都市劃分指定為「主要核心」階層，與臺北市及桃園市共同作為北部城市區域之主要核心，以帶動國內發展動能與競爭力為主要目的，其對外能與國際直接接軌，對內可引導周邊都市發展，同時亦可作為區域範疇重點發展中心，帶動區域整體發展，其具有多樣性的都市產業與服務功能，足以作為周邊區域之生活及就業活動核心。

(二)公共設施發展課題

計畫指出公共設施具有質量不均問題，其中又以臺北市、新北市、桃園市、彰化縣及新竹市每人享有公共設施面積偏低；另全國面臨生育率降低、高齡人口比例日漸增加之現象，顯示學校設施有因應人口結構變化加以調整之必要性，對於老年人口之醫療與照護資源亦相形重要。

二、新北市區域計畫

新北市區域計畫係依據全國區域計畫之指導，規範行政轄區之空間規劃、土地使用原則、城鄉發展構想與環境敏感地區資源保育等，並整合協調部門計畫與空間相關者之內容，歷經 4 年地方與中央區域計畫委員審議，內政部於 106 年 12 月 6 日核定，並於 106 年 12 月 15 日發布實施。

(一)計畫年期:民國 115 年。

(二)計畫人口

依據人口總量推估，未來人口在地域上為都心向外圍的三鶯、北觀疏散，溪南向溪北轉移，115 年預測之低推計人口總量約為 410 萬人，高推計人口總量約為 435 萬人。

(三)計畫願景

1. 國際創新都會-引領產業轉型升級，打造國際科技創新都會。
2. 首都黃金三核-首都圈都市機能互補與分工。
3. 綠色嚮居之城-捷運路網打造 1 小時生活圈的 Station City。

(四)空間發展構想

就新北市 29 個行政區以區域地理條件、都市計畫範圍及城鄉地方特色與地區整體發展等相關性，將全市陸域空間區分為七大策略區，並依發展角色區分為「主城區」與「外環區」，依都市機能予以不同發展定位。

表 8 新北市區域計畫七大策略區定位及空間發展構想摘要表

策略區		行政區	定位	空間發展構想
主城區	溪北都心	新莊區、三重區、蘆洲區、五股區、泰山區、樹林北區 及板橋西區	產業發展動力核心	提供面向國際之創新商貿綜合機能
	溪南都心	板橋東區、中和區、永和區、土城區及新店北區	行政中樞居住核心	提供區域經濟服務、綜合消費生活機能
	汐止	汐止區	科技產業經貿核心	串連北臺科技廊帶，帶動整體產業群聚與商業發展
	三鶯	三峽區、鶯歌區、樹林南區	低碳水岸文化雙城	以特有之文化內涵、自然山水及生活機能三面向凸顯都市特性
外環區	北觀	林口區、八里區、淡水區、三芝區、石門區、金山區、 萬里區	國際海灣複合都市	朝產業、遊憩、文化並重之國際海灣複合都市發展
	東北角	瑞芳區、貢寮區、平溪區、雙溪區	碧海山城生態旅遊城	以歷史文化及碧海山城之觀光優勢，建構多元遊憩路網的慢活城市
	大翡翠	新店南區、深坑區、石碇區、坪林區、烏來區	水岸、山系樂活城市	朝低碳慢遊、文化藝術及生態綠意體驗之價值目標

資料來源：新北市區域計畫。

三、都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則

依內政部 102 年 11 月 29 日台內營字第 10203489291 號函公布之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，摘錄有關各公共設施用地之檢討變更原則如下，以作為本案參考並依據新北市公共設施保留地特性研提本市公共設施用地檢討變更原則。

(一)機關用地及其他公民營事業用地

1. 未徵收之機關用地，除該指定用途機關仍有具體事業財務計畫及預算者外，其餘均檢討變更為其他適當分區或用地。
2. 現有使用中之機關用地應按每人合理辦公空間檢討，屬閒置或低度利用者應多目標使用以活化機能，並考量優先騰出部分空間提供其他單位進駐使用；空間不足或新成立之機關單位應優先利用現有閒置廳舍。
3. 未取得之公用事業用地，如已無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。

(二)學校用地

1. 中小學用地部分：

- (1)應會同主管教育行政機關核實依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。

(2)檢討原則：

- A. 依教育部「國民中小學設備基準」規定，以半徑不超過 1.5 公里，通學時間半小時內為原則估算服務範圍。
- B. 服務範圍內現有國民中小學校面積已超過或達教育部訂頒國民中小學設備基準之國中、國小每人樓地板面積服務水準時，服務範圍內之學校用地應依實際需求予以檢討變更。其中未徵收學校用地、已徵收未開闢學校用地，除教育主管機關有具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後維持原學校用地，否則應檢討變更為其他適當分區或用地。
- C. 配合高齡少子女化趨勢及 12 年國教政策，學校用地之

調整應優先採垂直整併方式檢討(如國中小用地、國高中用地)。

2. 高中職及大專院校用地部分：

未徵收及已徵收未開闢之高中(職)用地、大專院校用地均應檢討變更為其他適當分區或用地。如因教育政策之配置需求而需保留時，應由教育主管機關及各需地學校提出具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後始得保留。

(三)市場用地

1. 未開闢之私有市場用地應評估鄰近地區市場需求，以 BOT 或多目標使用方式，鼓勵私人投資興辦；無實際需求者(發布實施已逾 25 年仍未開闢者優先辦理)應以檢討變更為其他適當分區或用地為原則。
2. 已開闢之私有市場用地得配合舊市區再發展政策，優先劃定為都市更新地區，辦理都市更新。

(四)體育場用地

體育場係區域性公共設施，應將全直轄市、縣(市)轄內各都市計畫區納入整體考量分析其區位分布及服務範圍人口規模；服務範圍具重疊性者，應考量投資效益，取消較不具效益之公共設施；服務範圍內有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應考量檢討變更。

(五)停車場用地

1. 未徵收之停車場用地應依各該地區都市發展情形，核實檢討其實際停車需求，如無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。
2. 停車需求較高區位應優先利用現有公共設施用地以多目標使用方式設置停車場，以及透過各土地使用分區使用管制規定，要求開發者規劃設置足夠之停車空間，以滿足因土地開發所衍生之停車需求。
3. 現有已開闢之停車場如屬閒置或低度利用者，應以多目標使用及都市更新方式活化機能，或考量釋出空間變更為其

它使用。

(六)河道用地

1. 河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則應依據經濟部、本部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號會銜函及經濟部 93 年 1 月 13 日經授水字第 09302600470 號函規定辦理：地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為「河道用地」。區域排水比照上開認定原則劃設之。
2. 至河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區認定作業程序依經濟部 97 年 9 月 26 日經授水字第 09720207480 號函辦理。
3. 另區域排水外其他各類排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，應依本部 93 年 5 月 20 日內授營都字第 09300006944 號函辦理。

(七)公園、綠地、廣場、兒童遊戲場

未徵收之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。例如：風景特定區計畫外圍已有空曠之山林或農地者，即可核實檢討其現況人口集居情形及使用需求，予以檢討變更。

(八)港埠用地

配合港埠主管機關之商（漁）港整體建設計畫檢討之。

(九)鐵路用地、車站用地或交通用地

配合交通主管機關之整體建設計畫檢討之。

(十)社教機構用地

配合社會教育目的事業主管機關之整體建設計畫檢討之。

(十一)殯儀館、火葬場、公墓用地

1. 殯儀館用地：依據該設施之供需分布、人口集居、交通便利及都市發展情形，核實檢討之。
2. 火化場用地：考量該設施供給明顯不足，用地最為難覓，須充裕時間取得計畫、編列預算及開發期程，除納入殯葬設施專用區整體開發外，不予檢討變更。
3. 公墓用地：配合殯葬管理主管機關之整體建設檢討之，如無取得計畫或使用需求者，應予檢討變更。

(十二)垃圾處理場、汙水處理廠用地

垃圾處理場、廢棄物回收、清除、處理設施、汙水處理廠用地，配合環境保護及汙水處理主管機關之整體建設計畫檢討之。

(十三)道路用地

1. 道路系統之檢討調整應配合交通主管機關之交通建設計畫及預算，調整後應不影響交通系統之完整性。
2. 計畫道路之縮小或撤銷應以無具體事業及財務計畫且不影響建築線之指定者優先處理。
3. 整體開發地區周邊之道路用地，應配合整體開發地區道路系統及開發分配建築基地情形，例如部分配回較大建築基地地區，周邊地區之計畫道路如無留設必要者，應予檢討變更。

(十四)其他公共設施

配合各該公共設施目的事業主管機關之整體建設計畫、各該都市計畫地區之特性、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。

四、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則

依據 106 年 4 月 25 日內政部都市計畫委員會第 898 次會議「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書『情形特殊』審議原則報告案」，明列都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」得不受通盤檢討後 5 項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積限制之情形，俾供各級都市計畫委員會審議之參據。

表 9 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則

規定	說明
一、為都市計畫委員會審議通盤檢討案有通案性審議原則，以加速審議時程，特訂定本審議原則。	揭示本審議原則之訂定目的。
二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」，指下列各款情形之一：	為提供都市計畫委員會審議時通案性原則加速審議，予以列舉並說明都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」。
(一) 依都市計畫法第 12 條，為發展工業、保持優美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫。	為保持優美風景或工業、產業發展所擬定之特定區計畫，以及水源保護之水源特定區計畫，其計畫目的與一般之市鎮計畫及鄉街計畫為集居人口之都市均衡發展目的並不相同，爰予明列。
(二) 都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地之休閒遊憩功能。	多處都市計畫之風景區及河川區等使用分區，以及國家公園地區，已由地方政府投入公共建設，佈設登山步道、各類球場、河濱公園，營造親山親水環境，提供地區居民休閒遊憩之空間，爰列為特殊情形之一。
(三) 毗鄰都市計畫範圍之非都市土地闢建有公園、綠地、廣場、體育場所等公共設施開放空間及設施。	為避免重複投入資源作相同公共建設之浪費，毗鄰都市計畫區之非都市土地，闢建有大型運動公園、體育場（例如：羅東運動公園、屏東運動公園），功能相近於都市計畫劃設之公園用地及體育場所用地，且服務範圍涵蓋鄰近之都市計畫區，爰列為特殊情形之一。（非都市土地闢建公共設施開放空間及設施，應就毗鄰都市計畫距離、規模、類型，檢討評估是否具有提供都市計畫區居民休閒遊憩之功能）。

規定	說明
(四) 都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動遊憩功能。	目前國中、國小之田徑場、各類運動場、球場，在不影響學生就學及教學情形下，增進學校與社區互動，多已開放供社區居民使用，且部分直轄市、縣（市）政府於機關用地等公共設施用地設立公立運動中心，此類公共設施用地已兼具體育場所提供運動遊憩活動空間之功能。
(五) 計畫區內都市發展用地未達計畫總面積百分之五十，且計畫人口未達一萬人。	考量都市發展用地面積未達 50% 及計畫人口未達一萬人之都市計畫特性，不同於以居住商業發展型態之都市計畫，爰予以列為特殊情形之一。
(六) 通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加。	公共設施保留地長達 30、40 年久未徵收開闢，僅止於劃設保留而遲未實質開闢，似無助益實質環境之提升，倘通盤檢討後評估有需要保留之 5 項公共設施用地，且財務可行採跨區整體開發，未來檢討後可實質取得之面積應有增加，有助於提升居民生活環境品質。是以，通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加，列為特殊情形之一。
(七) 其他經都市計畫委員會審議通過之情形特殊者。	明列其他情形提經都市計畫委員會審議通過後依照辦理，以避免無列舉到之特殊情形適用規定疑義。

第二節 生活圈之劃分

依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定應以生活圈模式檢討公共設施用地。考量「新北市區域計畫」已就新北市 29 個行政區以區域地理條件、都市計畫範圍及城鄉地方特色與地區整體發展等相關性，將全市陸域空間區分為溪北都心、溪南都心、汐止、三鶯、北觀、東北角及大翡翠七大策略區，故本案遵循「新北市區域計畫」之指導，以七大策略區為七大生活圈，並將其發展定位納入檢討參考。

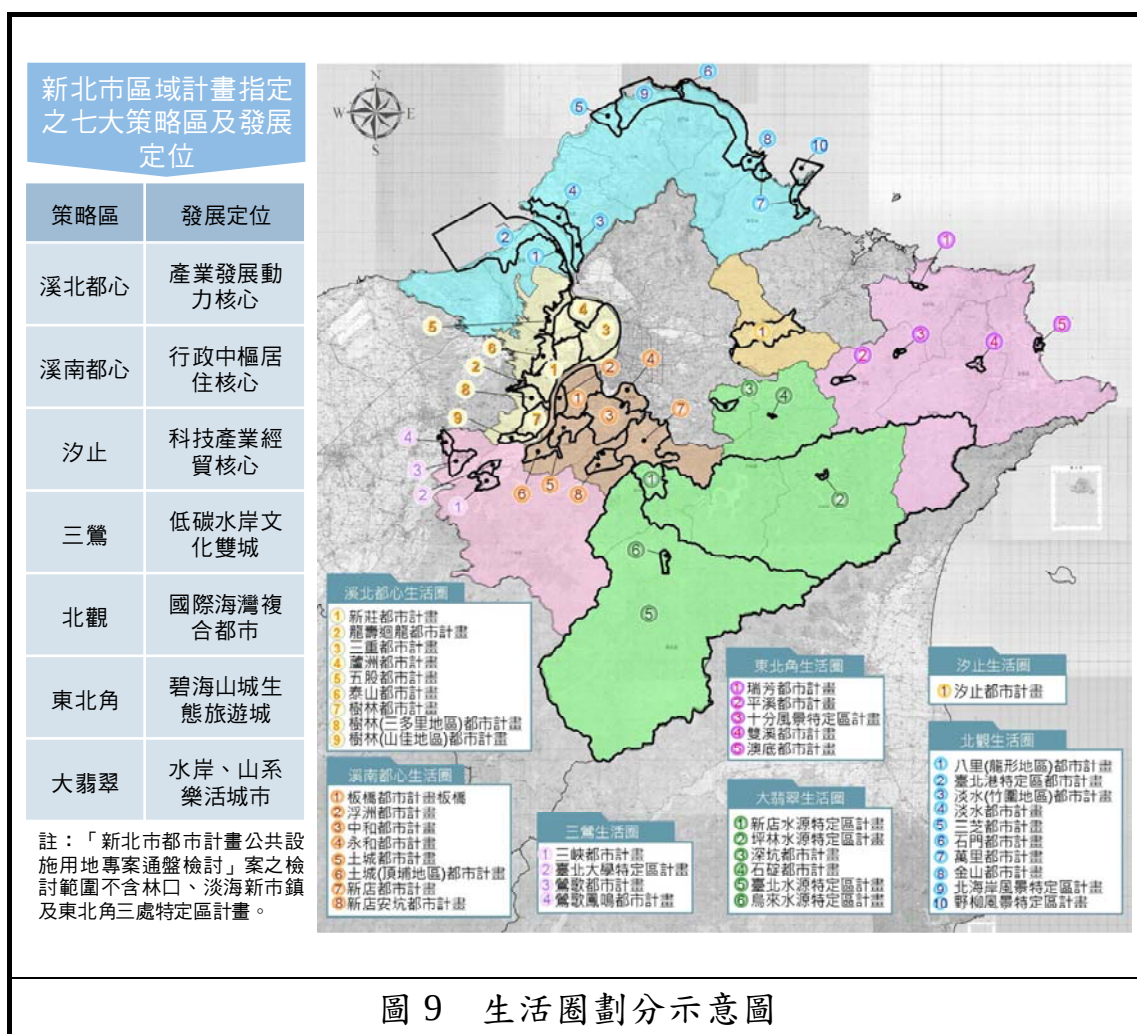


圖 9 生活圈劃分示意圖

第三節 計畫人口推計及公共設施用地需求檢討

本計畫以 95 年至 105 年人口數為根據，利用線性回歸分析、新北市區域計畫分派及各都市計畫已通盤檢討案訂定計畫人數取保守者，預測 115 年計畫範圍各都市計畫人口數，作為後續各項公共設施用地檢討之依據。

一、人口成長預測

本計畫參酌歷年新北市統計年報及新北市人口統計資料，蒐集計畫範圍內 43 處都市計畫區 95 年至 105 年之人口數為基礎資料，再利用線性回歸分析，針對各都市計畫區以前開人口趨勢推估至 115 年，作為本計畫推估目標年各生活圈計畫範圍都計區人口數參考依據之一，經推估結果預測計畫範圍都市計畫區人口總數約為 382.10 萬人。

表 10 計畫範圍人口趨勢預測推估表

民國		溪北都心 生活圈	溪南都心 生活圈	三鶯 生活圈	北觀 生活圈	汐止 生活圈	東北角 生活圈	大翡翠 生活圈	計畫範圍 都計區人 口
歷年 統計 資料	95 年	1,259,166	1,628,487	112,320	194,011	147,219	22,073	38,507	3,401,783
	96 年	1,274,102	1,631,309	117,983	196,461	149,016	21,877	38,845	3,429,593
	97 年	1,264,123	1,621,943	119,590	195,435	151,194	21,791	37,129	3,411,205
	98 年	1,266,075	1,628,998	127,443	204,172	154,157	21,780	38,392	3,441,017
	99 年	1,274,960	1,630,407	136,838	206,108	155,196	21,551	41,726	3,466,786
	100 年	1,283,070	1,661,597	150,488	210,181	157,577	21,161	41,784	3,525,858
	101 年	1,284,592	1,676,428	154,723	209,628	159,194	20,973	40,393	3,545,931
	102 年	1,291,004	1,719,360	159,961	211,382	160,353	20,973	40,651	3,603,684
	103 年	1,293,397	1,690,261	156,001	208,001	161,125	20,804	40,759	3,570,348
	104 年	1,295,040	1,686,171	157,257	208,013	162,821	21,040	40,785	3,571,127
	105 年	1,297,492	1,637,484	159,031	208,682	163,917	20,538	41,030	3,528,174
推估 結果	115 年	1,345,600	1,763,261	231,128	231,811	185,099	18,824	45,324	3,821,046

資料來源：新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討總結報告。

二、區域計畫指導

依據「新北市區域計畫」針對目標年 115 年訂有高推計與低推計人口總量，其中高推計人口總量預估為 435 萬人，低推計人口總量為 410 萬人，本計畫取其中高推計人口總量，以較嚴格標

準作為公共設施用地檢討之參考依據，同時以 95 年至 105 年都市計畫區人口與行政區人口比例趨勢推估至 115 年，並將區域計畫人口依前開比例分派至本計畫範圍內都市計畫區，以推估目標年區內人口總量。

表 11 新北市區域計畫人口分派推估表

生活圈	105 年計畫範圍都市計畫區人口	105 年行政區人口	115 年計畫範圍都市計畫區/行政區人口推估比例(註)	115 年區計高推計人口(行政區)	115 年區計高推計人口(都市計畫區)	本計畫建議調整
溪北都心生活圈	1,297,492	1,350,790	94.67%	1,510,000	1,429,446	1,439,000
溪南都心生活圈	1,637,484	1,730,218	98.35%	1,765,000	1,735,922	1,740,000
三鶯生活圈	159,031	201,411	91.94%	258,000	237,216	236,000
北觀生活圈	208,682	387,713	50.18%	475,000	238,347	244,000
汐止生活圈	163,917	197,749	83.05%	210,000	174,398	174,000
東北角生活圈	20,538	67,158	30.99%	68,000	21,076	21,000
大翡翠生活圈	41,030	44,169	84.49%	60,000	50,692	36,000
計畫範圍	3,528,174	3,979,208	89.61%	4,346,000	3,887,098	3,890,000

註：推估方式以線性、指數、對數及乘冪等趨勢預測分析結果平均計算。

資料來源：新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討總結報告。

經比對人口成長預測及新北市區域計畫指導分派結果，人口成長預測 115 年計畫範圍人口總量約為 382.10 萬人，新北市區域計畫指導分派計畫範圍人口總量約為 389 萬人，為求以較嚴格標準檢討計畫範圍公共用施用地，本計畫建議採用新北市區域計畫指導分派之人口數作為本計畫人口。

三、公共設施用地檢討

本計畫依據前節計畫人口推計結果作為推估各項公共設施用地需求之依據，並以生活圈為單位，以了解各生活圈公共設施服務水準及較為欠缺之公共設施用地類型，相關檢討結果彙整如后。

(一)停車場

本計畫依計畫人口推計結果推計停車場用地與商業區面積需求比例，依檢討結果可知，停車場用地以人口及產業發展最為密集之溪北都心生活圈、溪南都心生活圈最為缺乏，其次為較外圍之三鶯生活圈及汐止生活圈，至於北觀生活圈、東北角生活圈及大翡翠生活圈之停車場用地劃設充足，其中又以北觀生活圈劃設面積大於需求面積最多。

(二)學校用地

本計畫依計畫人口推計結果，並參酌 105 年底各年齡層人口比例做為推算學齡人口比例之標準，檢討結果可知無論國小或國中用地，各生活圈均供給充足，同樣以北觀生活圈劃設面積大於需求面積最多。

(三)五項公共設施

本計畫統計計畫範圍內各都市計畫區之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及體育場等五項公共設施用地劃設面積，並考量各都市計畫區非都市發展用地面積差異極大，如：臺北水源特定區保護區面積高達 6 萬公頃，或其他有多處位於山坡地邊緣之都市計畫區保護區面積動輒數百公頃，但實際發展密度極低，倘維持列檢討比例，將造成檢討結果不合理，本計畫為避免前述現象導致檢討結果偏離現實，故以各都市計畫區之都市發展用地總面積 10%做為檢討標準。

依檢討結果可知，計畫範圍即使已採用都市發展用地總面積計算，各大生活圈五項公設仍普遍不足，其中以溪北都心生活圈、溪南都心生活圈及大翡翠生活圈最為嚴重。

表 12 七大生活圈公共設施用地需求面積檢討表

生活圈	停車場		國小		國中		五項公設	
	需求面積	檢討結果	需求面積	檢討結果	需求面積	檢討結果	需求面積	檢討結果
溪北都心生活圈	30.73	-9.24	93.33	28.93	70.90	16.44	512.40	-240.31
溪南都心生活圈	23.69	-13.14	110.45	25.65	83.89	9.59	559.82	-273.44
三鶯生活圈	5.11	-1.08	12.93	23.61	9.82	18.62	104.14	-42.92
北觀生活圈	6.46	19.29	16.98	32.78	12.90	18.77	332.81	-39.07
汐止生活圈	2.09	-0.98	11.13	10.48	8.45	1.18	83.31	-43.78
東北角生活圈	1.15	1.33	1.35	6.41	1.03	7.51	26.85	-20.69
大翡翠生活圈	0.69	9.66	3.54	6.72	2.69	0.03	298.86	-273.42
總計	69.92	5.84	249.71	134.58	189.67	72.14	1918.19	-933.63

資料來源：新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討總結報告。

第四節 公共設施用地檢討變更原則

本計畫依前開標準盤點後之公共設施用地檢討標的，進一步依公共設施之機關需求、權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，編為類型 A~G，以下就各類型條件及後續處理原則分別說明。

一、公共設施用地分類與變更處理原則

(一)類型 A(維持公共設施用地)

針對 100%公有或 100%由需地機關持有、已由私人依獎勵投資辦法興建或依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法申請多目標使用者，考量其性質已非屬私有公共設施保留地，故統一歸為類型 A，但依權屬狀況及使用情形區分為類型 A-1、類型 A-2 及類型 A-3：

1. 類型 A-1

透過權屬判斷，公共設施用地 100%屬公有土地者，或雖有私有土地，但經查所有權人為使用中之需地機關持有者，如：自來水用地現況作為自來水設施使用，且土地所有權人為自來水公司，未夾雜其他私人土地者，均視為 100%由需地機關取得，非屬私有公共設施保留地，故處理方式以維持現行用地為原則。

2. 類型 A-2

透過權屬判斷，公共設施用地權屬為私有土地，土地所有權人亦非特定需地機關，但經查屬於私人投資興建者或申請多目標使用在案者(市場用地除外，另編為類型 A-3)，非屬本計畫需處理之私有公共設施保留地，故處理方式以維持現行用地為原則。

3. 類型 A-3

市場用地非屬公有市場使用，權屬為私有土地，現況有攤商聚集或住宅使用者，經市場處於機關協調會中表示此類私營市場多屬攤商與地主另有租約關係，加上現地有營運需求難以強制其遷往公有市場安置，不宜貿然進行分變更或整體開發，亦非屬本計畫需處理之私有公共設施保留地，故處理方式同樣以維持現行用地，俟攤商活動自然

淘汰或建物老舊後，再由地主決定是否調整其使用型態之需求。

(二)類型 B(併鄰近分區變更或恢復原分區)

部分公共設施用地因毗鄰非都市發展用地，且機關已無使用需求，依下列原則辦理：

1. 無使用需求回復原分區：經查都市計畫變更歷程原公設用地係由非都市發展用地變更而來，回復為原分區。
2. 涉及環境敏感地區：針對涉及環境敏感地區者，變更為保護區。
3. 為保護特定景觀、資源或設施，或隔離特定設施影響者，變更為保護區。
4. 地形陡峭：經坡度分析，丘塊圖上之平均坡度在 40%以上或受平均坡度在 40%以上包夾範圍，變更為保護區。
5. 非屬上述情形，惟公共設施用地未鄰近既有都市發展用地，且被保護區或農業區包夾者，併鄰近分區變更。

(三)類型 C(變更為特定專用區)

部分公共設施用地雖已由需地機關使用中，但經查尚有其他私人土地者，依使用單位性質分為類型 C-1 及類型 C-2。

1. 類型 C-1

依使用單位性質判斷，以公共設施用地屬於自來水事業單位、電力事業單位、加油站等公用事業設備性質者為原則，變更為特定事業專用區，範圍內其他私人土地後續由該特定事業機關進行土地取得。

2. 類型 C-2

依使用單位性質判斷，以非屬類型 C-1 公用事業設備性質，如：私立學校、登記有案之宗教設施等法人團體使用並持有者，變更為文教區、保存區等特定專用區，範圍內尚未取得之其他私人土地後續由該法人團體進行土地取得。

(四)類型 D(維持公共設施用地，以現有機制處理)

公共設施用地現況已依用途開闢為公共設施使用，範圍內尚夾雜其他私人土地，考量私有地規模過小未來解編利用上較為困難，故私有地規模篩選係參酌新北市鼓勵老舊窳陋地區重建基地規模訂為 500 平方公尺，其私人持分面積小於 500 平方公尺，建議維持現行用地，依現有機制處理，如：政府加速徵收取得或鼓勵透過容積移轉方式辦理。

另有部分公共設施用地私人持分面積大於 500 平方公尺，有下列情形，又因待取得公共設施保留地規模過大，經評估納入整體開發範圍後將導致公共設施負擔過重者，同樣建議維持現行用地，原則依現有機制處理：

1. 待取得公共設施保留地分布區位分散、形狀畸零狹長，可利用腹地不足。
2. 待取得公共設施保留地缺乏聯外道路不易利用。
3. 解編後影響該公設服務半徑涵蓋範圍。

(五)類型 E(納入跨區整體開發標的)

公共設施用地現況尚未開闢，或已依用途開闢但範圍內尚夾雜其他私人土地持分面積大於 500 平方公尺者，依其基地開闢情形區位、鄰路條件及建物分布現況分為類型 E-1、類型 E-2 及類型 E-3。

1. 類型 E-1

公共設施用地現況尚未開闢，鄰 8 公尺以上已開闢道路且面寬總計達 20 公尺以上，形狀非畸零或狹長狀，適宜作為可建築土地者，原則納入跨區整體開發標的，並以保有原有公共設施用地劃設機能之前提下(如：原屬五項公設用地者，應指定縮減建蔽率並集中留設法定空地供開放空間使用，屬停車場用地者，則應留設一定比例之公共停車位等…)，變更為可建築土地。

2. 類型 E-2

公共設施用地現況已依用途開闢但夾雜其他私人土地持分面積大於 500 平方公尺，或公共設施用地現況尚未開闢，但經認定其區位條件有開闢必要者，原則納入跨區整

體開發標的，但配合其區位條件及該都市計畫需求，維持公共設施用地。

3. 類型 E-3

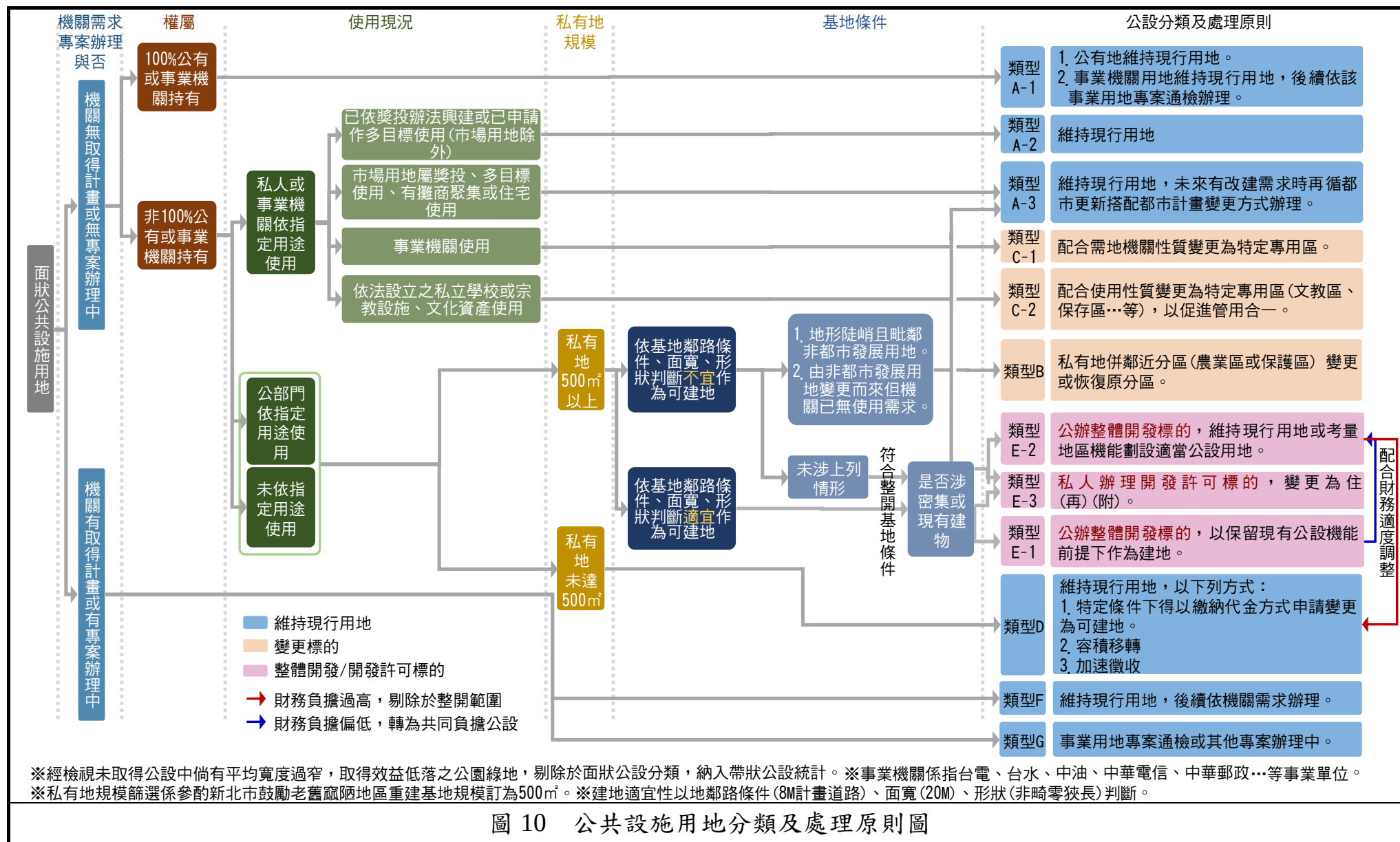
公共設施用地符合類型 E-1 或類型 E-2 條件，但涉及密集或現有建物者，在現有建物基地範圍可自行開發或可併鄰近分區開發，且剔除後不影響公共設施系統之前提下，得編為類型 E-3，配合鄰近分區變更為再發展區，後續由地主以捐贈公共設施或繳納代金之方式自行開發。

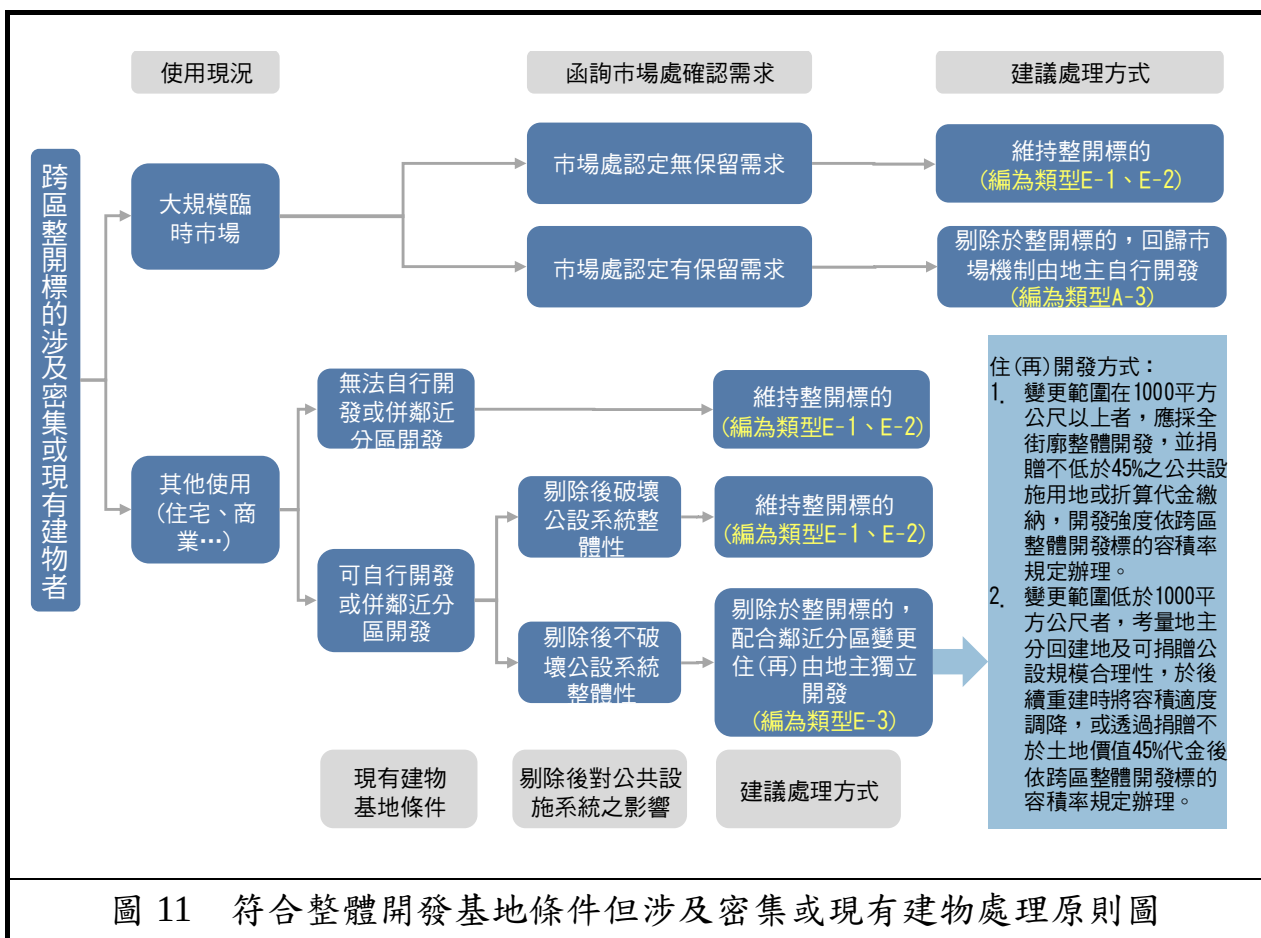
(六)類型 F(維持公共設施用地，由主管機關取得)

考量公共設施用地一經取消後即難以恢復，公共設施用地內公共設施保留地經主管機關表示仍有使用需求者且有編列預算者，均編為類型 F，維持公共設施用地，由主管機關繼續取得。

(七)類型 G(維持公共設施用地，另以專案處理)

經查新北市目前尚有財政局及都市更新處針對特定公共設施用地有相關計畫推動中，或中華電信公司亦正在辦理全市電信事業用地專案通盤檢討，此類公共設施用地考量另有專案推動中，故編為類型 G，維持公共設施用地，後續由相關專案主辦機關繼續推動。





資料來源：新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討總結報告。

二、回饋原則

內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」載明凡經本計畫分類後屬以政府公辦方式辦理跨區整體開發者，為落實受益者負擔之精神、公平負擔開發後之公共設施用地，跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以 50%為上限。

本案考量後續實際執行可行性，故以市地重劃方式，並以共同負擔不大於 45%為前提進行跨區整體開發規劃，以避免造成後續整體開發難以執行。

三、容積率訂定原則

公設保留地，其解編後土地使用分區，均採變更為毗鄰分區為原則。其基準容積訂定原則如下：

(一)納入整體開發者

該同一都市計畫區內，其解編後可建築土地之基準容積率，按毗鄰分區基準容積率訂定。

(二)就地解編者

1. 該同一都市計畫區內，前已相同案例者，其解編後可建築土地之基準容積率，比照其案例訂定。
2. 無前款情形者，其解編後可建築土地之基準容積率，按毗鄰分區基準容積率訂定。

(三)變更為特定專用區

僅變更土地使用分區名稱者，其使用強度及內容不調整。(例如：文高用地變更為文教區(供私立○○高中用地使用))

第五節 公共設施保留地開發策略

依前述公共設施分類處理原則進行公共設施初步分類後，透過以下步驟進行跨區整體開發標的確認：

一、公共設施服務半徑檢討及確認

部分公共設施用地有區位分布需求特性，如：五項公設、學校、停車場用地等，本計畫參考前開各項公共設施用地之較適宜服務半徑，進行該都市計畫區相關公共設施用地服務半徑涵蓋分析，藉以檢討取消該公共設施用地並變更為可建築土地之適宜性及可行性。

經檢討變更後不影響該項公共設施用地服務半徑涵蓋範圍者，即可配合鄰近地區都市紋理變更為適當可建築土地。倘經檢討變更後可能影響該項公共設施服務半徑涵蓋範圍者，若屬影響重大者，則建議維持原公共設施用地，若影響尚屬輕微，可透過其他替代設施改善者(如：開放空間、公共停車位等)，則可變更為適當可建築土地，但需指定應提供一定替代設施。

二、初步財務檢核

透過前開公共設施服務半徑進行第一輪跨區整體開發標的篩選後，本計畫針對各整體開發地區進行初步財務分析，並以市地重劃共同負擔不大於 45%之比例為原則。

倘經分析重劃負擔小於 45%者，得在財務可負擔之前提下，適度將部分可建築標的轉為該都市需求之公共設施，以提高跨區整體開發之公益性；反之，若經分析重劃負擔大於 45%者，則本計畫將視為財務不可行，需參酌該都市發展狀況，將取得急迫性或公益性偏低之公共設施剔除於跨區整體開發標的外，以降低財務負擔至可行之標準。

三、跨區整體開發標的剔除原則

初步建議共同負擔過高地區，依下列順序逐步剔除公共設施用地於跨區整體開發標的外：

(一)已開闢但未取得公共設施用地。

(二)公共設施位處都市邊陲，周邊為農業區、保護區等非都市發展用地，可及性及公益性偏低者(如：山坡、高速公路邊

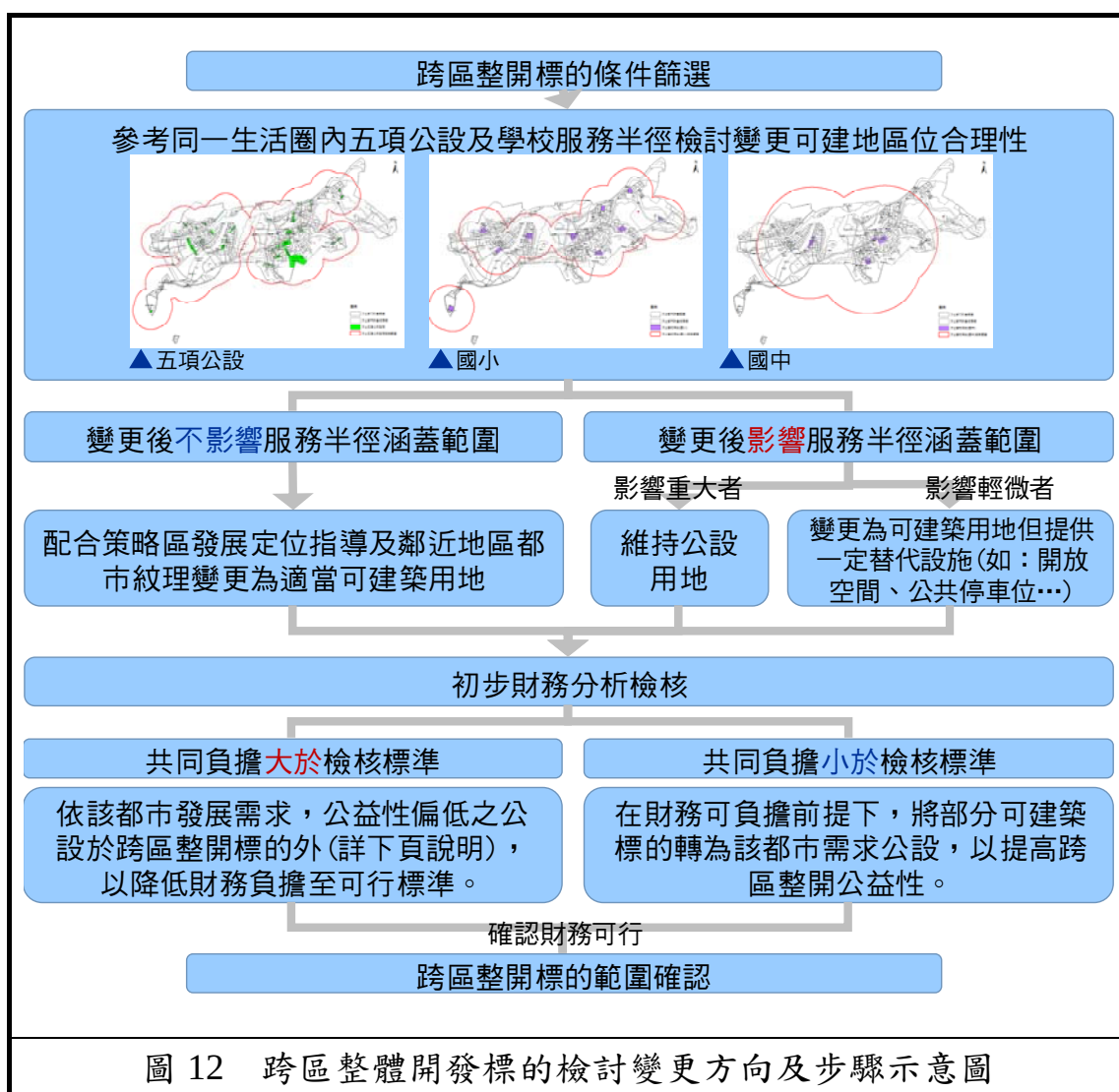
零碎綠地…))。

(三)屬開放性公共設施用地，但開闢與否對於該區服務半徑無明顯影響者。

(四)開放性公共設施用地未與周邊開放性公設系統串連，且劃設原意有隔離功能，但依現行計畫紋理已無隔離必要者。

(五)開放性公共設施用地未與周邊開放性公設系統串連者，但仍有隔離功能者。

(六)開放性公共設施用地劃設原意有隔離功能，但依現行計畫紋理已無隔離必要者。



資料來源：新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討總結報告。

第六節 公共設施用地處理建議分析

依據「新北市都市計畫公共設施專案通盤檢討」之檢討標的界定，本計畫根據區內各檢討標的之機關需求、權屬、使用現況、私有地規模、基地條件及公共設施服務半徑等面向，提出建議處理類型及處理方式詳表 13 所示。

表內劃設面積、取得情形及開闢面積均依土地登記謄本所載資料進行分析，倘經處理分類建議應辦理都市計畫變更者，其變更面積再以原都市計畫書所載面積進行變更。

表 13 新店都市計畫公共設施檢討標的處理建議分析

公設類別	公設編號	劃設面積 (公頃)	土地取得情形(公頃)		建議處理 類型	處理方式
			已取得	未取得		
鄰里公園兒童遊樂場	遊二	0.1627	0.0000	0.1627	類型 G	由土地銀行彙整新北市境內土地後另案辦理。
鄰里公園兒童遊樂場	遊三	0.2012	0.1594	0.0418	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
鄰里公園兒童遊樂場	遊四	0.1309	0.0000	0.1309	類型 D	未取得土地未鄰接計畫道路，不易利用，且變更後影響五項公設服務半徑涵蓋範圍，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
鄰里公園兒童遊樂場	遊五	0.2185	0.2185	0.0000	類型 A-1	已作為碧安一橋公園使用，維持原計畫。
鄰里公園兒童遊樂場	遊六	0.2528	0.2528	0.0000	類型 A-1	已作為柴埕里公園使用，維持原計畫。
鄰里公園兒童遊樂場	遊七	0.1846	0.0645	0.1201	類型 D	未取得土地未鄰接計畫道路，不易利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。

公設類別	公設編號	劃設面積 (公頃)	土地取得情形(公頃)		建議處理 類型	處理方式
			已取得	未取得		
鄰里公園兒童遊樂場	兒 A1	0.1211	0.1211	0.0000	類型 A-1	已作為公園綠地使用，維持原計畫。
鄰里公園兒童遊樂場	公(兒)B1	1.3370	1.3370	0.0000	類型 A-1	已作為太平綜合運動公園使用，維持原計畫。
公園用地	公一	0.4760	0.4760	0.0000	類型 A-1	已作為中興公園使用，維持原計畫。
公園用地	公二	1.1763	1.1664	0.0098	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
公園用地	公三	1.2662	1.2634	0.0028	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
公園用地	公四	0.5821	0.5821	0.0000	類型 A-1	已作為市立建國游泳池使用，維持原計畫。
公園用地	公五	0.3981	0.3973	0.0007	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
公園用地	公六	0.3983	0.3878	0.0105	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
公園用地	公七	0.4722	0.4722	0.0000	類型 A-1	已作為三民公園使用，維持原計畫。
公園用地	公八	1.0787	1.0782	0.0005	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
公園用地	公九	0.2625	0.2625	0.0000	類型 A-1	已作為北新藝術廣場使用，維持原計畫。
公園用地	公十	1.3499	1.2989	0.0511	類型 D	未取得土地未鄰接計畫道路，不易

公設類別	公設編號	劃設面積 (公頃)	土地取得情形(公頃)		建議處理 類型	處理方式
			已取得	未取得		
						利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
公園用地	公十一	3.0747	3.0307	0.0440	類型 D	未取得土地零星分散無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
公園用地	公十三	0.0697	0.0697	0.0000	類型 A-1	已作為公園綠地使用，維持原計畫。
公園用地	公十四	0.3037	0.3037	0.0000	類型 A-1	已作為公園綠地使用，維持原計畫。
公園用地	公十五	0.1860	0.1860	0.0000	類型 A-1	已作為公園綠地使用，維持原計畫。
國小用地	文小一	2.6784	2.6779	0.0005	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
國小用地	文小二	2.3981	2.3978	0.0003	類型 F	教育局評估有使用需求，將編列預算取得。
國小用地	文小三	2.5603	2.5534	0.0069	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
國小用地	文小四	1.9802	1.9802	0.0000	類型 A-1	已作為新店國小使用，維持原計畫。
國小用地	文小五	2.6066	2.6066	0.0000	類型 A-1	已作為青潭國小使用，維持原計畫。
國小用地	文小六	2.4202	2.4202	0.0000	類型 A-1	已作為新和國小使用，維持原計畫。
國小用地	文小八	2.1163	2.1163	0.0000	類型 A-1	已作為安坑國小使用，維持原計畫。

公設類別	公設編號	劃設面積 (公頃)	土地取得情形(公頃)		建議處理 類型	處理方式
			已取得	未取得		
國小用地	文小十	2.9070	1.0072	1.8998	類型 F	教育局評估有使用需求，將編列預算取得。
國中用地	文中一	2.7606	2.7232	0.0375	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
國中用地	文中二	1.8693	1.8540	0.0152	類型 F	教育局評估有使用需求，將編列預算取得。
國中用地	文中四	1.7610	1.7454	0.0155	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
國中用地	文高一	4.2417	4.2417	0.0000	類型 A-1	已作為新店高中使用，維持原計畫。
停車場用地	停一	0.6352	0.6352	0.0000	類型 A-1	已作為寶橋停車場使用，維持原計畫。
停車場用地	停二	0.5660	0.5526	0.0134	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
廣場用地	廣一	0.0366	0.0243	0.0123	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
廣場用地	廣三	0.1323	0.0289	0.1035	類型 D	未取得土地形狀狹長不易利用，且多已作為巷道使用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
廣場用地	廣 A1	0.0805	0.0805	0.0000	類型 A-1	已作為景美人權文化廣場使用，維持原計畫。

公設類別	公設編號	劃設面積 (公頃)	土地取得情形(公頃)		建議處理 類型	處理方式
			已取得	未取得		
廣場用地	廣 A2	0.0181	0.0163	0.0018	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
廣場兼停車場用地	廣停 A1	0.1383	0.1317	0.0066	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
市場用地	市一	0.5004	0.0034	0.4970	類型 A-3	保留多目標使用彈性，維持原計畫。
市場用地	市二	0.2931	0.0000	0.2931	類型 A-3	保留多目標使用彈性，維持原計畫。
市場用地	市三	0.4645	0.0457	0.4188	類型 A-3	經核准獎勵投資在案，維持原計畫。
市場用地	市四	0.2639	0.2639	0.0000	類型 A-1	已作為公有市場使用，維持原計畫。
市場用地	市五	0.8425	0.0099	0.8326	類型 A-3	保留多目標使用彈性，維持原計畫。
市場用地	市六	0.5252	0.5252	0.0000	類型 A-3	經核准獎勵投資在案，維持原計畫。
市場用地	市七	0.0536	0.0536	0.0000	類型 A-1	已作為公有碧潭零售停車場使用，維持原計畫。
市場用地	市八	0.1799	0.0029	0.1770	類型 G	由土地銀行彙整新北市境內土地後另案辦理。
市場用地	市九	0.1679	0.1425	0.0254	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
市場用地	市十	0.2267	0.0000	0.2267	類型 A-3	經核准獎勵投資在案，維持原計畫。
市場用地	市十一	0.2404	0.2404	0.0000	類型 A-1	已作為市場、新北市新店區戶政事務所安康辦公

公設類別	公設編號	劃設面積 (公頃)	土地取得情形(公頃)		建議處理 類型	處理方式
			已取得	未取得		
						處、安康公有停車場使用，維持原計畫。
加油站用地	油一	0.2665	0.2665	0.0000	類型 A-1	維持原計畫
加油站用地	油二	0.1301	0.1301	0.0000	類型 A-1	維持原計畫
加油站用地	油四	0.2315	0.2315	0.0000	類型 A-1	維持原計畫
機關用地	機二	1.5895	1.5868	0.0027	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
機關用地	機四	0.1080	0.0149	0.0931	--	新店三通已配合人民陳情意見納入處理。
機關用地	機九	0.2016	0.0040	0.1976	類型 G	由土地銀行彙整新北市境內土地後另案辦理。
機關用地	機十	1.6167	1.6149	0.0017	類型 F	法務部調查局評估有使用需求，將編列預算取得。
機關用地	機十一	6.5700	6.5101	0.0599	類型 A-1、類型 G	中華郵政公司使用範圍另以專案進行變更。
機關用地	機十二	0.4326	0.4045	0.0281	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
機關用地	機十三	4.7230	4.3366	0.3864	類型 F	法務部調查局評估有使用需求，擬以現有機制取得。
機關用地	機十四	0.2273	0.2273	0.0000	類型 A-1	已作為新店幼兒園、新店幼兒園地下停車場、新和活動中心使用，維持原計畫。
機關用地	機十五	1.0388	1.0388	0.0000	類型 A-1	已作為經濟部水利署新店辦公區使用，維持原計畫。
機關用地	機十八	7.6764	7.4749	0.2014	類型 D	未取得土地零星分散無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。

公設類別	公設編號	劃設面積 (公頃)	土地取得情形(公頃)		建議處理 類型	處理方式
			已取得	未取得		
機關用地	機廿一	0.3402	0.3402	0.0000	類型 A-1	已作為景美人權文化園區使用，維持原計畫。
機關用地	機廿二	0.2581	0.0179	0.2402	類型 A-1	已作為新店郵局及停車場使用，維持原計畫。
機關用地	機廿五	0.0488	0.0097	0.0392	類型 D	未取得土地由衛生所使用中，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
機關用地	機廿六	6.5677	6.5652	0.0025	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
機關用地	機廿七	1.4065	1.3387	0.0678	類型 F	立法院評估有使用需求，將編列預算取得。
機關用地	機廿八	7.0099	6.9421	0.0679	類型 F	國家安全局評估有使用需求，將編列預算取得。
機關用地	機廿九	7.5684	7.5684	0.0000	類型 A-1	已作為忠信營區使用，維持原計畫。
機關用地	機卅	1.5034	1.5034	0.0000	類型 A-1	已作為秀朗營區使用，維持原計畫。
機關用地	機卅一	5.4517	5.4517	0.0000	類型 A-1	已作為關渡地區新店東營指揮部使用，維持原計畫。
機關用地	機卅二	3.8085	3.8049	0.0036	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
機關用地	機卅三	0.6427	0.6427	0.0000	類型 A-1	已作為機關使用，維持原計畫。
機關用地	機卅四	0.2271	0.2271	0.0000	類型 A-1	已作為機關使用，維持原計畫。
機關用地	機卅五	0.9314	0.9212	0.0103	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
機關用地	機卅六	0.2467	0.2467	0.0000	類型 A-1	已作為綠地使用，維持原計畫。

公設類別	公設編號	劃設面積 (公頃)	土地取得情形(公頃)		建議處理 類型	處理方式
			已取得	未取得		
機關用地	機卅七	0.0510	0.0510	0.0000	類型 A-1	已作為機關使用，維持原計畫。
機關用地	機卅八	0.0712	0.0712	0.0000	類型 A-1	已作為新和里民臨時集會所使用，維持原計畫。
機關用地	機(四)B1	0.3313	0.3313	0.0000	類型 A-1	已作為行政院農委會水保局台北分局使用，維持原計畫。
機關用地	機 A1	4.6560	4.6394	0.0165	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
機關用地	機 A2	0.6212	0.6212	0.0000	類型 A-1	已作為中央氣象局氣象儀器檢校中心使用，維持原計畫。
自來水用地	水 A1	0.0110	0.0110	0.0000	--	於新店三通整體檢討變更為專用區。
自來水用地	水 A2	0.1390	0.1390	0.0000	--	於新店三通整體檢討變更為專用區。
自來水用地	水 A3	0.4048	0.4048	0.0000	--	於新店三通整體檢討變更為專用區。
自來水用地	水 A4	0.1030	0.1030	0.0000	--	於新店三通整體檢討變更為專用區。
自來水用地	水 A5	0.0825	0.0825	0.0000	--	於新店三通整體檢討變更為專用區。
自來水用地	水 A6	0.0545	0.0545	0.0000	--	於新店三通整體檢討變更為專用區。
自來水用地	水 A7	0.0710	0.0710	0.0000	--	於新店三通整體檢討變更為專用區。
自來水用地	水 A8	0.1502	0.1502	0.0000	--	於新店三通整體檢討變更為專用區。
自來水用地	水 A9	0.6899	0.6899	0.0000	--	於新店三通整體檢討變更為專用區。

公設類別	公設編號	劃設面積 (公頃)	土地取得情形(公頃)		建議處理 類型	處理方式
			已取得	未取得		
自來水用地	水 A10	0.3563	0.3563	0.0000	--	於新店三通整體檢討變更為專用區。
自來水用地	水 A11	0.0827	0.0827	0.0000	--	於新店三通整體檢討變更為專用區。
自來水用地	水 A12	0.2958	0.2002	0.0956	--	於新店三通整體檢討變更為專用區。
自來水用地	水 A13	0.3200	0.3200	0.0000	--	於新店三通整體檢討變更為專用區。
自來水用地	水 A14	0.6946	0.6452	0.0495	--	於新店三通整體檢討變更為專用區。
公用事業用地	公用	0.2586	0.2586	0.0000	--	於新店三通整體檢討變更為專用區。
變電所用地	變 A1	0.1960	0.1960	0.0000	類型 A-1	已作為變電所使用，維持原計畫。
變電所用地	變 A2	0.4560	0.4560	0.0000	類型 A-1	尚未開闢但目的事業主管機關已完全取得，維持原計畫。
綠地用地	綠 A1	0.1138	0.1133	0.0004	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
綠地用地	綠 A2	0.0371	0.0352	0.0019	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
綠地用地	綠 A3	0.0978	0.0900	0.0078	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
綠地用地	綠 A4	0.3493	0.3121	0.0372	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。

公設類別	公設編號	劃設面積 (公頃)	土地取得情形(公頃)		建議處理 類型	處理方式
			已取得	未取得		
綠地用地	綠 A5	0.3183	0.0002	0.3181	類型 D	未取得土地形狀狹長不易利用且現為水圳及兩側綠化設施使用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
綠地用地	綠 A6	0.2001	0.0257	0.1743	類型 D	未取得土地腹地狹小不易利用且現為河濱公園使用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
綠地用地	綠 A7	0.0081	0.0081	0.0000	類型 A-1	已作為道路分隔島使用，維持原計畫。
綠地用地	綠 A8	0.2125	0.2104	0.0021	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
綠地用地	綠 A9	0.2361	0.1043	0.1318	類型 E-3	未取得土地現有建物密集，且解編後不影響五項公設服務半徑，故參酌建物、私有地分布情形，依鄰近分區調整為再發展區。
綠地用地	綠 A10	0.0610	0.0608	0.0002	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
綠地用地	綠 A11	0.7148	0.5985	0.1164	類型 D	未取得土地形狀狹長、分散不易利用，且現為青潭公園使用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
綠地用地	綠 A12	0.0999	0.0999	0.0000	類型 A-1	已作為綠地、道路及停車使用，維持原計畫。

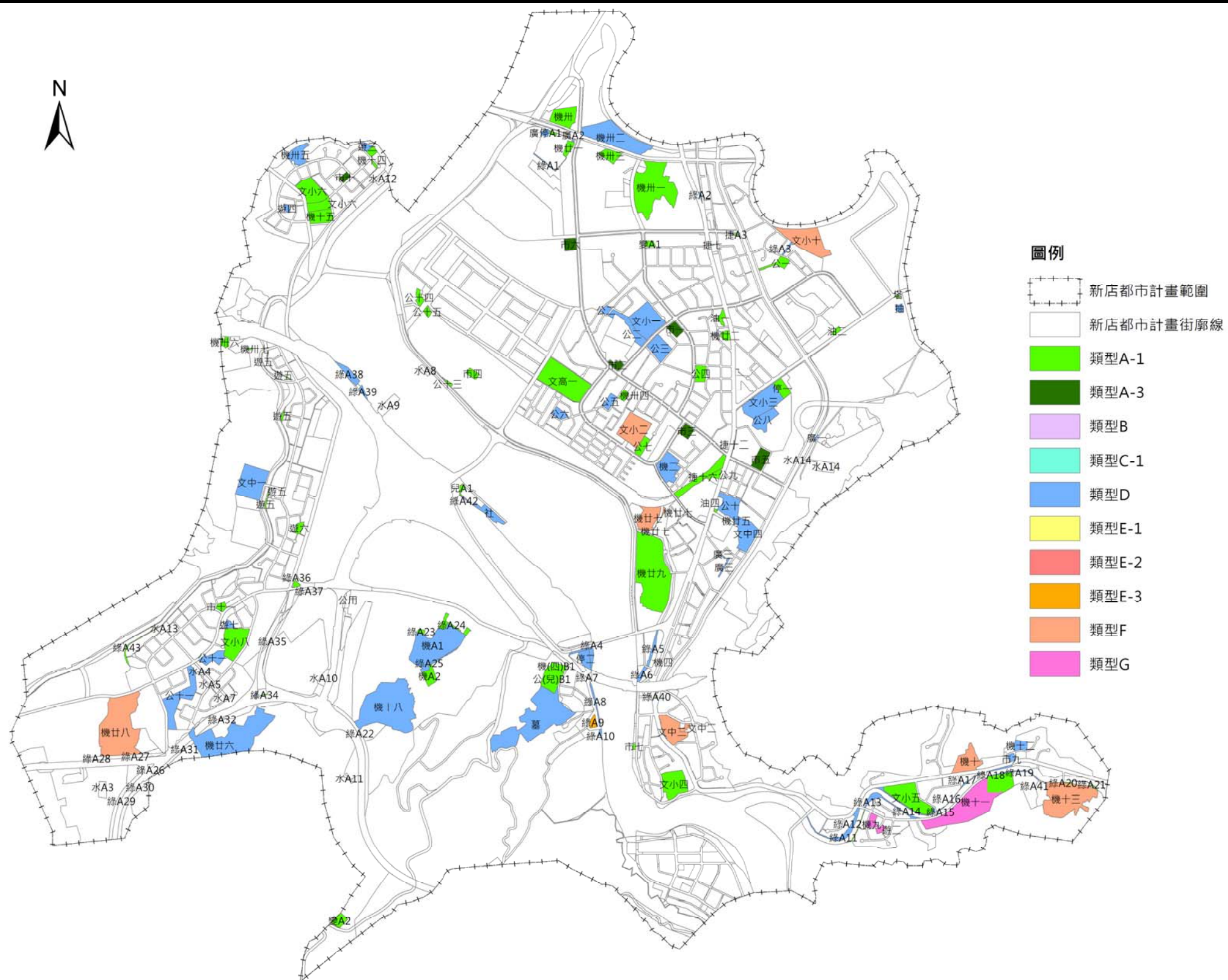
公設類別	公設編號	劃設面積 (公頃)	土地取得情形(公頃)		建議處理 類型	處理方式
			已取得	未取得		
綠地用地	綠 A13	0.4853	0.4699	0.0154	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
綠地用地	綠 A14	0.3051	0.2571	0.0480	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
綠地用地	綠 A15	0.0307	0.0000	0.0307	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
綠地用地	綠 A16	0.0321	0.0000	0.0321	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
綠地用地	綠 A17	0.1047	0.0280	0.0767	類型 D	未取得土地形狀狹長不易利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
綠地用地	綠 A18	0.1153	0.1134	0.0020	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
綠地用地	綠 A19	0.1961	0.1958	0.0002	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
綠地用地	綠 A20	0.0303	0.0303	0.0000	類型 A-1	已作為道路使用，維持原計畫。
綠地用地	綠 A21	0.0735	0.0735	0.0000	類型 A-1	已作為綠地使用，維持原計畫。
綠地用地	綠 A22	1.3258	0.6034	0.7224	--	於新店三通併鄰近分區變更。
綠地用地	綠 A23	0.0983	0.0983	0.0000	類型 A-1	已作為綠地使用，維持原計畫。
綠地用地	綠 A24	0.4331	0.4331	0.0000	類型 A-1	已作為軍營使用，維持原計畫。

公設類別	公設編號	劃設面積 (公頃)	土地取得情形(公頃)		建議處理 類型	處理方式
			已取得	未取得		
綠地用地	綠 A25	0.3502	0.3466	0.0036	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
綠地用地	綠 A26	0.0699	0.0699	0.0000	--	於新店三通併鄰近分區變更。
綠地用地	綠 A27	0.6113	0.5291	0.0821	類型 G	納入新店三通H單元整體開發區辦理。
綠地用地	綠 A28	0.2272	0.0861	0.1411	類型 G	納入新店三通H單元整體開發區辦理。
綠地用地	綠 A29	0.9071	0.2801	0.6270	--	於新店三通併鄰近分區變更。
綠地用地	綠 A30	1.1502	0.4328	0.7174	--	於新店三通併鄰近分區變更。
綠地用地	綠 A31	0.0045	0.0000	0.0045	--	於新店三通併鄰近分區變更。
綠地用地	綠 A32	0.0408	0.0000	0.0408	--	於新店三通併鄰近分區變更。
綠地用地	綠 A33	0.0242	0.0028	0.0215	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
綠地用地	綠 A34	0.0269	0.0269	0.0000	類型 A-1	已作為新北市新店區安坑一號道路第二期工程(安和支線)使用，維持原計畫。
綠地用地	綠 A35	0.5430	0.0478	0.4952	--	屬新店二通變更編號第8案指定併鄰近農業區附帶條件辦理。
綠地用地	綠 A36	0.1141	0.1141	0.0000	類型 A-1	已作為道路分隔島使用，維持原計畫。
綠地用地	綠 A37	0.1943	0.0108	0.1836	--	屬新店二通變更編號第8案指定併鄰近農業區附帶條件辦理。
綠地用地	綠 A38	0.5716	0.5120	0.0597	類型 D	未取得土地形狀狹長不易利用，維持原計畫以一

公設類別	公設編號	劃設面積 (公頃)	土地取得情形(公頃)		建議處理 類型	處理方式
			已取得	未取得		
						般徵收或容積移轉方式處理。
綠地用地	綠 A39	0.1466	0.1423	0.0042	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
綠地用地	綠 A40	0.0144	0.0144	0.0000	類型 A-1	已作為道路分隔島使用，維持原計畫。
綠地用地	綠 A41	0.0093	0.0000	0.0093	--	於新店三通併鄰近分區變更。
綠地用地	綠 A42	0.0214	0.0191	0.0023	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
綠地用地	綠 A43	0.1961	0.1961	0.0000	類型 A-1	已作為德安小公園使用，維持原計畫。
捷運系統用地	捷七	0.0126	0.0126	0.0000	類型 A-1	已作為捷運大坪林站 2 號出口使用，維持原計畫。
捷運系統用地	捷十二	0.0555	0.0516	0.0039	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
捷運系統用地	捷十六	1.2835	1.2835	0.0000	類型 A-1	已作為瑠公公園使用，維持原計畫。
捷運系統用地	捷二一	0.0294	0.0294	0.0000	類型 A-1	已作為捷運新店區公所站 2 號出口使用，維持原計畫。
捷運系統用地	捷 A3	0.0256	0.0256	0.0000	類型 A-1	已作為環狀線 CF641 標大坪林站 (Y6) 車站續壁及結構體工程使用，維持原計畫。
抽水站用地	抽	0.1849	0.1805	0.0043	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。

公設類別	公設編號	劃設面積 (公頃)	土地取得情形(公頃)		建議處理 類型	處理方式
			已取得	未取得		
社教用地	社	0.7213	0.7204	0.0009	類型 D	未取得土地零星狹小無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。
電路鐵塔用地	塔	0.0349	0.0349	0.0000	類型 A-1	已作為變電箱使用，維持原計畫。
墓地	墓	7.2030	4.5423	2.6607	類型 D	以空軍公墓使用為主，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。

註：表內劃設面積及土地取得情形均依土地登記謄本所載資料進行統計。



第七節 開發敏感因素分析

本案針對整體開發辦理時常見之開發敏感情形進行調查，如：高壓電線、珍貴樹木以及法定山坡地等，倘變更內容涉及整體開發地區，得於土地使用配置或土地使用分區管制要點預為因應，以提高後續整體開發執行可行性。整體開發地區內涉及高壓電線者，應避免將可建築用地劃設於高壓電線行經位置，以避免影響其後續開發利用；涉及珍貴樹木者，則應劃設適當公共設施用地或於土地使用分區管制要點研提措施以利珍貴樹木保存或移置；涉及法定山坡地者，基地開發應符合山坡地保育利用條例規定。

一、高壓電線分析

計畫區內高壓電線行經之公共設施用地共計三處，包含綠 A28、綠 A29、綠 A30 用地，故本計畫擬劃設為再發展區範圍無涉及前開情形。

二、珍貴樹木分析

計畫區內涉及珍貴樹木分布之公共設施用地共計六處，包含公十一、文小四、綠 A5、捷一、文小一、公十四用地，故本計畫擬劃設為再發展區範圍無涉及前開情形。

三、法定山坡地分析

計畫區內涉及法定山坡地範圍較廣，公共設施用地包含機十、機十二、機十三、機十八、機二六、機二八、機三五、機三六、機三七、機(四)B1、文中一、綠 A7、綠 A8、綠 A9、綠 A10、綠 A17、綠 A18、綠 A20、綠 A21、綠 A22、綠 A23、綠 A24、綠 A25、綠 A28、綠 A27、綠 A26、綠 A29、綠 A30、綠 A31、綠 A34、綠 A35、綠 A41、水 A3、水 A4、水 A5、水 A6、水 A7、水 A10、水 A11、水 A14、公十一、文小八、文中二、遊七、機 A1、變 A2、墓、公(兒)B1、廣一用地，故本計畫擬劃設為再發展區範圍涉及法定山坡地。

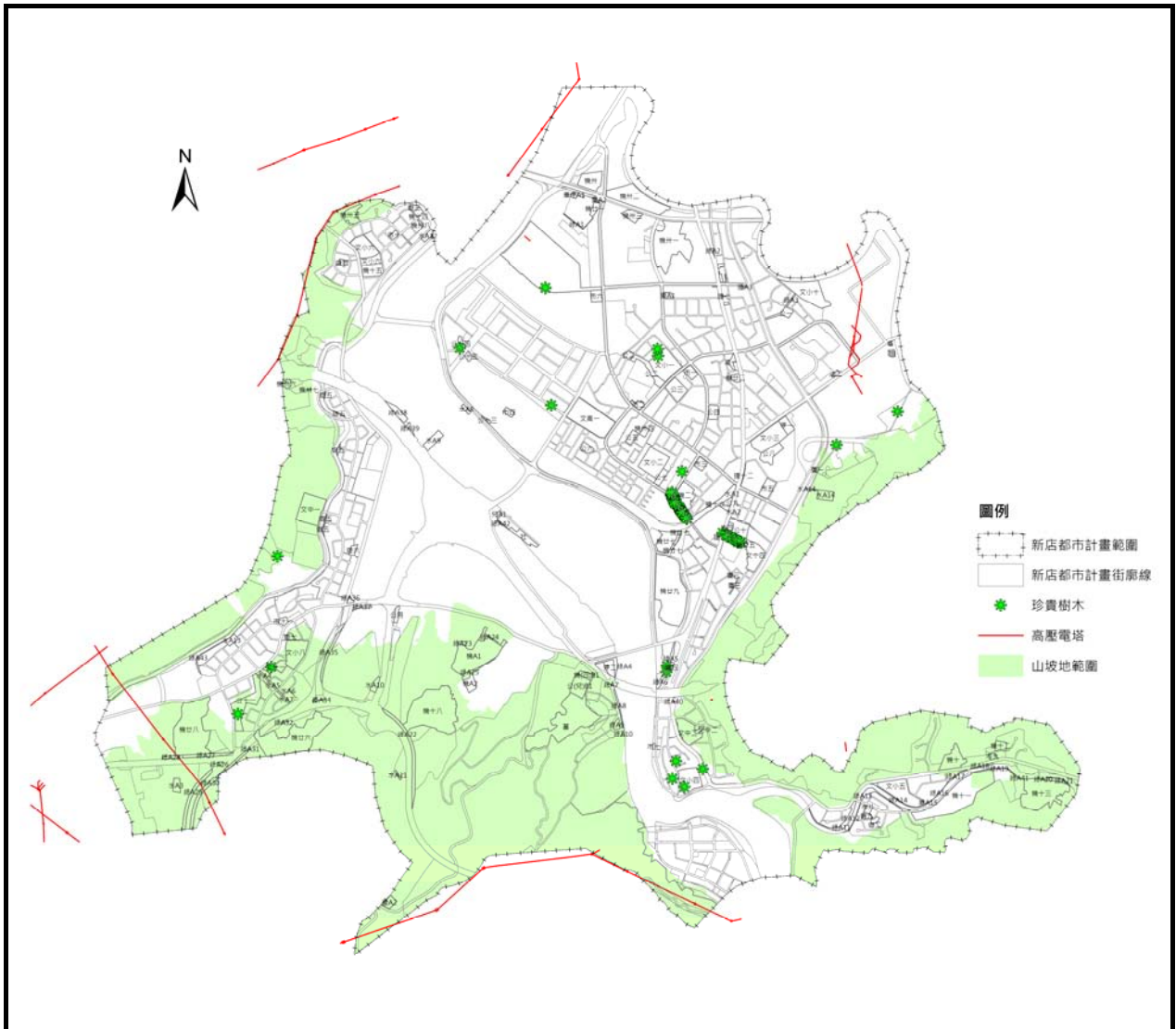


圖 14 新店都市計畫開發敏感因素分布示意圖

第八節 變更標的使用現況及權屬分析

依據前述建議處理分類，本計畫將針對位於碧潭路西側之綠地用地提列變更，故以下針對前開變更標的發展現況進行概述。

一、綠地用地(碧潭路西側)

本標的地上物以一至三層鋼筋混凝土建物為主，並有零星鐵皮及磚造建物，且均查無地上建物(建號)，周邊道路均已開闢。

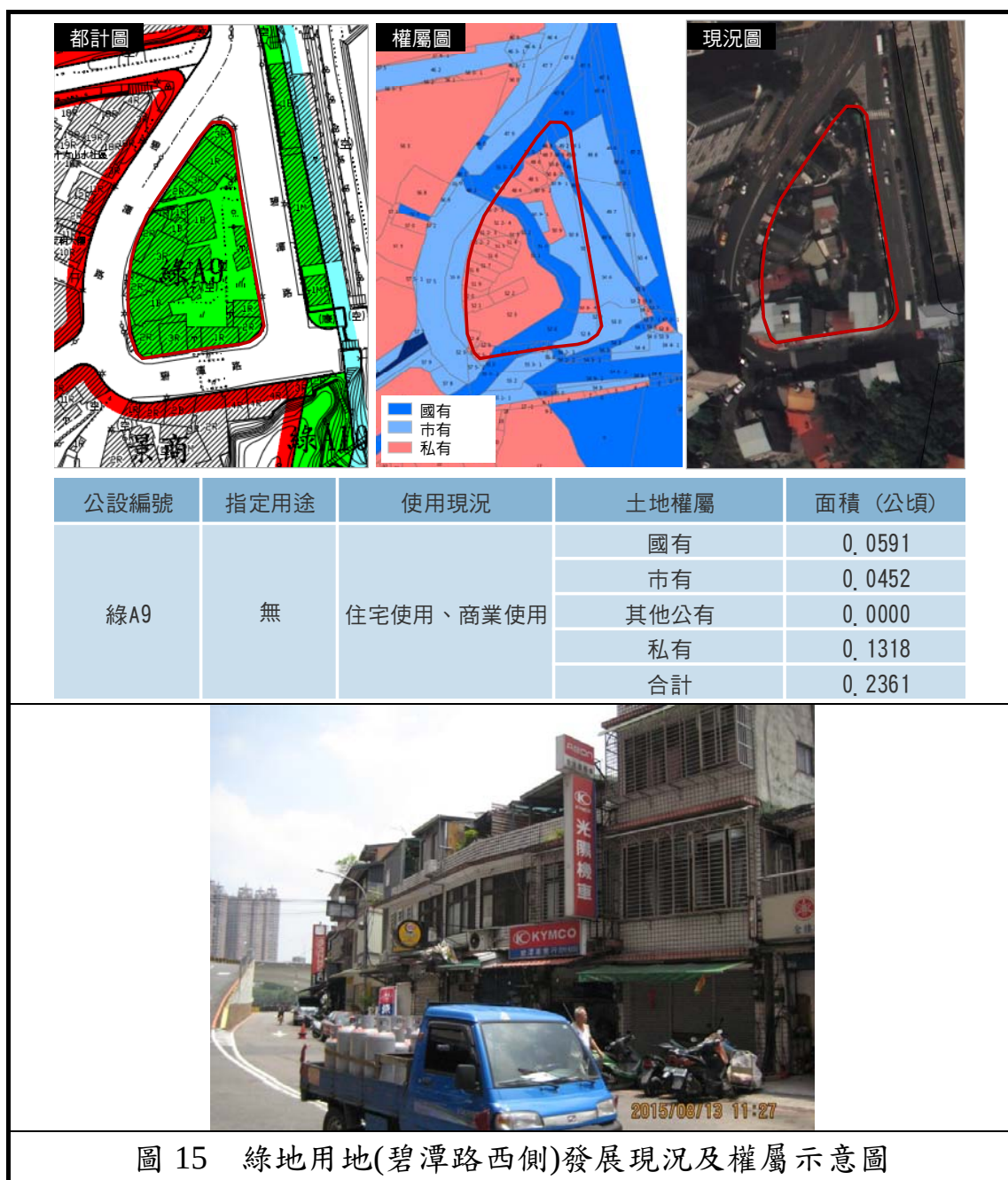


圖 15 綠地用地(碧潭路西側)發展現況及權屬示意圖

第五章 變更計畫內容

根據第四章之檢討標的分析結果，本計畫區提出變更標的共計 1 處，變更案件共計 1 案，變更內容請詳表 14。

表 14 變更新店都市計畫公共設施用地專案通盤檢討變更內容明細表

變更編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	綠 A9 (碧潭路西側)	綠地用地 0.1219	景觀商業區(再)(附) 0.1219 附帶條件： 變更範圍(涉及地號詳表 15)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 165%，惟倘經捐贈不低於 45%之公共設施用地或折算代金繳納，或變更範圍整體採市地重劃方式辦理，且共同負擔比例不低於 45%者，容積率得調高為 300%。 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰景觀商業區公告土地現值之 1.4 倍。 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)× 45%。	本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合配合鄰近分區變更為在發展區之處理類型，故朝向變更為景觀商業區(再)(附)，由地主自行依附帶條件辦理，變更範圍界定如下： 1. 考量景觀商業區(再)(附)範圍之完整性及後續開發合理性，將夾於建物密集私有土地與道路用地間之公有土地一併納入變更範圍。 2. 其他公有土地、被公有土地包圍之零星私有土地，以及現況為空地之私有土地，基於五項開放性公共設施服務水準之確保，以維持綠地用地為原則。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 15 變 1 案變更範圍土地清冊

公設編號/位置	行政區	地段	地號	土地謄本 登記面積 (m ²)	變更範圍 面積 (m ²)	權屬類型
綠 A9	新店區	太平段	484	43.00	43.00	私有
	新店區	太平段	485	51.00	51.00	私有
	新店區	太平段	486	21.96	21.96	私有
	新店區	太平段	487	28.30	28.30	私有
	新店區	太平段	488	4.00	4.00	私有
	新店區	太平段	512	1.62	1.62	私有
	新店區	太平段	513	4.12	4.12	私有
	新店區	太平段	514	22.94	22.94	私有
	新店區	太平段	515	39.10	39.10	私有
	新店區	太平段	516	44.73	44.73	私有
	新店區	太平段	517	39.42	39.42	私有
	新店區	太平段	518	44.21	44.21	私有
	新店區	太平段	519	35.78	35.78	私有
	新店區	太平段	520	25.83	25.83	私有
	新店區	太平段	521	40.50	40.50	私有
	新店區	太平段	522	46.52	46.52	私有
	新店區	太平段	523	491.31	491.31	私有
	新店區	太平段	524	19.55	19.55	私有
	新店區	太平段	525	3.70	3.70	私有
	新店區	太平段	508-1	3.10	3.10	私有
	新店區	太平段	508-2	17.57	17.57	私有
	新店區	太平段	508-3	9.02	9.02	私有
	新店區	太平段	509-2	5.37	5.37	私有
	新店區	太平段	510-1	37.32	37.32	公有
	新店區	太平段	512-1	0.05	0.05	私有
	新店區	太平段	512-2	8.36	8.36	私有
	新店區	太平段	512-3	21.91	21.91	私有
	新店區	太平段	512-4	76.96	76.96	私有
	新店區	太平段	512-5	5.10	5.10	私有
	新店區	太平段	523-1	2.85	2.85	私有
	新店區	太平段	523-2	0.50	0.50	私有
	新店區	太平段	524-1	0.45	0.45	私有
	新店區	太平段	525-1	23.57	23.57	私有

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

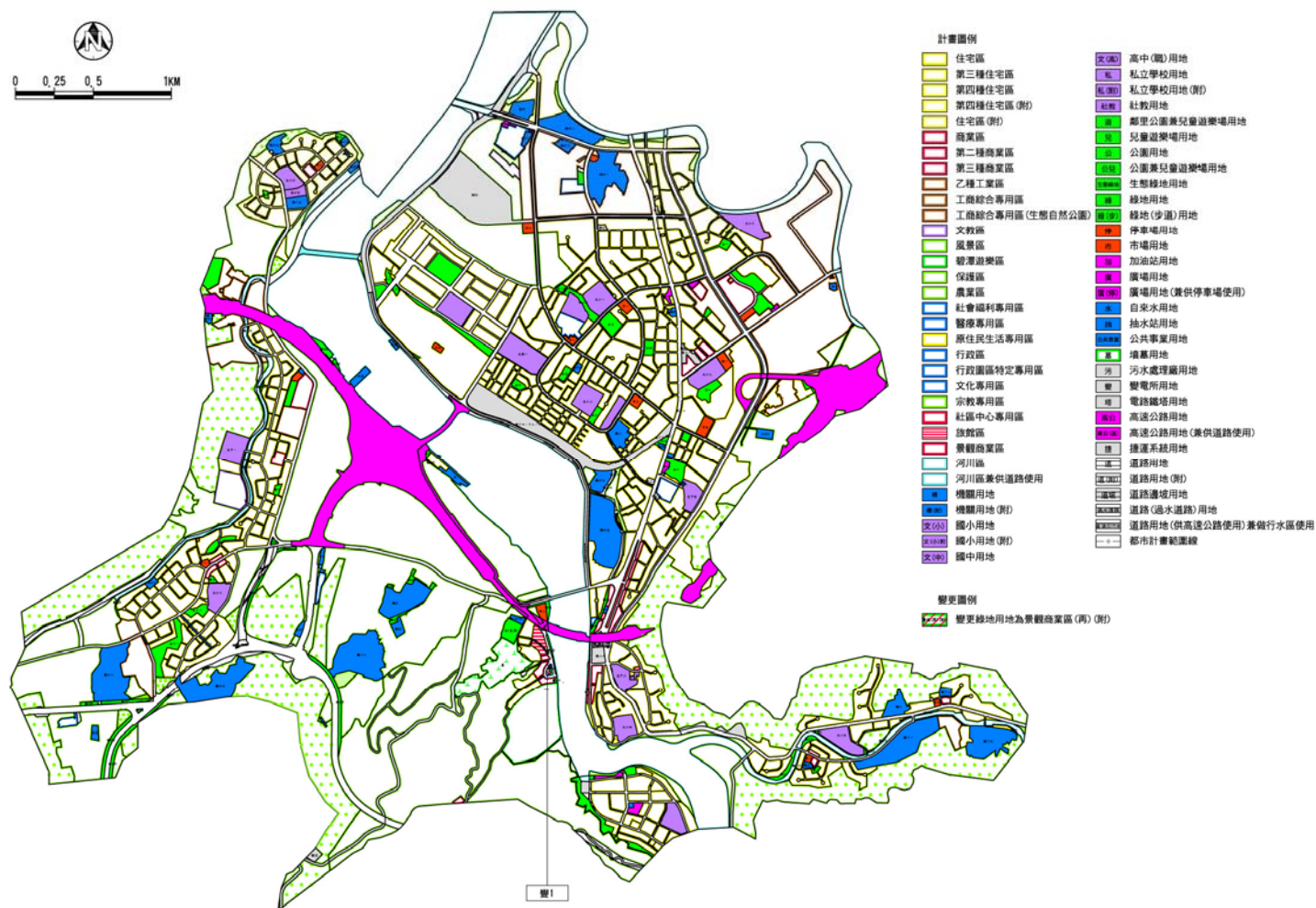


圖 16 變更位置示意圖

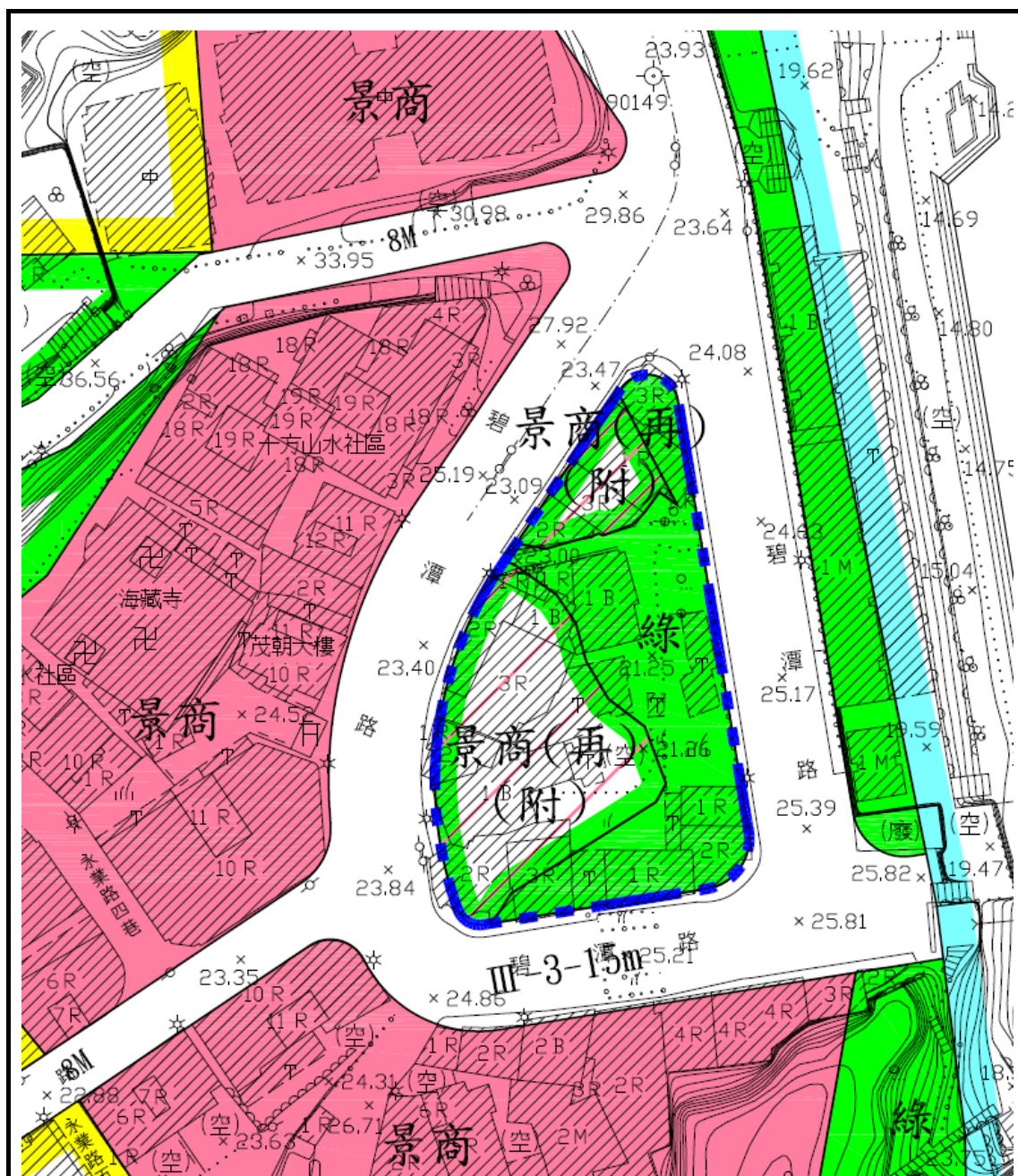


圖 17 變 1 案變更內容示意圖

第六章 檢討後計畫

一、土地使用計畫

本次檢討變更後之土地使用計畫內容如下表 16 所示。本次變更涉及五項開放性公共設施之解編標的，惟新店都市計畫及鄰近都市計畫區有關建河濱親水公園等設施，符合內政部都委會 898 次會通過之都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項規定但書「情形特殊」審議原則，故未違反通檢後五項公設不低於通檢前之規定。

表 16 本次變更面積增減統計表

項目		本次檢討前 面積 (公頃)	本次變更增 減面積 (公頃)	本次檢討後 面積 (公頃)	佔都市計 畫總面積 比率(%)	佔都市發 展用地比 率(%)
土地 使用 分區	住宅區	382.8587		382.8587	20.20	39.62
	乙種工業區	98.7591		98.7591	5.21	10.22
	商業區	14.2034		14.2034	0.75	1.47
	工商綜合專用區	2.0810		2.0810	0.11	0.22
	工商綜合專用區(生態自然公園)	1.6759		1.6759	0.09	0.17
	景觀商業區	1.1200		1.1200	0.06	0.12
	景觀商業區(再發展區)	0.0000	0.1220	0.1220	0.01	0.01
	旅館區	1.1643		1.1643	0.06	0.12
	社會福利專用區	1.1866		1.1866	0.06	0.12
	醫療專用區	2.6600		2.6600	0.14	0.28
	原住民生活專用區	0.6764		0.6764	0.04	0.07
	行政區	0.1400		0.1400	0.01	0.01
	文教區	5.2547		5.2547	0.28	0.54
	文化專用區	3.2691		3.2691	0.17	0.34
	宗教專用區	0.0450		0.0450	0.00	0.00
	行政園區特定專用區	1.3934		1.3934	0.07	0.14
	社區中心專用區	0.2450		0.2450	0.01	0.03
	風景區	154.8240		154.8240	8.17	-
	碧潭遊樂區	13.4481		13.4481	0.71	-
	保護區	197.0624		197.0624	10.40	-
	農業區	294.7682		294.7682	15.55	-
	河川區(含兼供道路使用)	269.1840		269.1840	14.20	-
	小計	1,446.0193	0.1220	1446.1413	76.29	53.49

項目		本次檢討前 面積 (公頃)	本次變更增 減面積 (公頃)	本次檢討後 面積 (公頃)	佔都市計 畫總面積 比率(%)	佔都市發 展用地比 率(%)
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	5.8101		5.8101	0.31	0.60
	公園用地	11.8028		11.8028	0.62	1.22
	兒童遊樂場用地	0.2968		0.2968	0.02	0.03
	社教用地	0.6821		0.6821	0.04	0.07
	綠地用地	8.1788	-0.1220	8.0568	0.43	0.83
	生態綠地用地	1.5702		1.5702	0.08	0.16
	道路(過水道路)用地	192.1539		192.1539	10.14	19.89
	綠帶(步道)用地	0.4060		0.4060	0.02	0.04
	學校 用地	國小用地	24.7900	24.7900	1.31	2.57%
		國中用地	6.4600	6.4600	0.34	0.67%
		高中(職)用地	4.6200	4.6200	0.24	0.48%
	私立學校用地	3.0694		3.0694	0.16	0.32
	市場用地	3.6000		3.6000	0.19	0.37
	廣場用地	0.3841		0.3841	0.02	0.04
	廣場兼停車場用地	0.9401		0.9401	0.05	0.10
	停車場用地	1.6395		1.6395	0.09	0.17
	加油站用地	0.6600		0.6600	0.03	0.07
	機關用地	67.0976		67.0976	3.54	6.94
	自來水用地	4.1601		4.1601	0.22	0.43
	抽水站用地	0.1680		0.1680	0.01	0.02
	汙水處理廠用地	0.3800		0.3800	0.02	0.04
	公用事業用地	1.0063		1.0063	0.05	0.10
	變電所用地	0.6560		0.6560	0.03	0.07
	電路鐵塔用地	0.0400		0.0400	0.00	0.00
	墓地用地	7.1820		7.1820	0.38	0.74
	高速公路用地	71.9581		71.9581	3.80	7.45
	高速公路用地(兼供道路使用)	2.4168		2.4168	0.13	0.25
	道路用地(供高速公路使用)兼 做行水區使用	0.1600		0.1600	0.01	0.02
	捷運系統用地	27.3039		27.3039	1.44	2.83
	小計	449.5926	-0.1220	449.4706	23.71	46.51
合計(計畫總面積)		1,895.6120	0.0000	1,895.6120	1895.6120	100.00
合計(都市發展用地)		966.3253	0.0000	966.3253	966.3253	50.98

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地不含風景區、碧潭遊樂區、保護區、農業區與河川區(含兼供道路使用)。

二、公共設施計畫

有關各公共設施用地檢討標的經過本次檢討後，其計畫面積對照情形彙整於表 17，檢討後公共設施用地檢討分析表請詳表 18。

表 17 檢討前後公共設施用地檢討標的面積對照表

公設類別	公設編號	檢討前計畫面積 (公頃)	檢討後計畫面積 (公頃)	備註
鄰里公園兒童遊樂場	遊二	0.1600	0.1600	
鄰里公園兒童遊樂場	遊三	0.2100	0.2100	
鄰里公園兒童遊樂場	遊四	0.1400	0.1400	
鄰里公園兒童遊樂場	遊五	0.1860	0.1860	
鄰里公園兒童遊樂場	遊六	0.3400	0.3400	
鄰里公園兒童遊樂場	遊七	0.2100	0.2100	
鄰里公園兒童遊樂場	兒 A1	0.1210	0.1210	
鄰里公園兒童遊樂場	公(兒)B1	1.3130	1.3130	
公園用地	公一	0.5000	0.5000	
公園用地	公二	1.2100	1.2100	
公園用地	公三	1.2600	1.2600	
公園用地	公四	0.6800	0.6800	
公園用地	公五	0.5000	0.5000	
公園用地	公六	0.3800	0.3800	
公園用地	公七	0.4300	0.4300	
公園用地	公八	1.2200	1.2200	
公園用地	公九	0.2400	0.2400	
公園用地	公十	1.5000	1.5000	
公園用地	公十一	2.8800	2.8800	
公園用地	公十三	0.0600	0.0600	
公園用地	公十四	0.2800	0.2800	
公園用地	公十五	0.2000	0.2000	
國小用地	文小一	2.7100	2.7100	
國小用地	文小二	2.4200	2.4200	
國小用地	文小三	2.5800	2.5800	

公設類別	公設編號	檢討前計畫面積 (公頃)	檢討後計畫面積 (公頃)	備註
國小用地	文小四	1.8300	1.8300	
國小用地	文小五	2.6500	2.6500	
國小用地	文小六	2.5500	2.5500	
國小用地	文小八	2.1900	2.1900	
國小用地	文小十	3.0800	3.0800	
國中用地	文中一	2.8000	2.8000	
國中用地	文中二	1.7700	1.7700	
國中用地	文中四	1.8900	1.8900	
國中用地	文高一	4.6200	4.6200	
停車場用地	停一	0.6800	0.6800	
停車場用地	停二	0.5600	0.5600	
廣場用地	廣一	0.0400	0.0400	
廣場用地	廣三	0.1000	0.1000	
廣場用地	廣 A1	0.0987	0.0987	
廣場用地	廣 A2			
廣場兼停車場用地	廣停 A1	0.1519	0.1519	
市場用地	市一	0.4700	0.4700	
市場用地	市二	0.2500	0.2500	
市場用地	市三	0.4500	0.4500	
市場用地	市四	0.2500	0.2500	
市場用地	市五	0.8000	0.8000	
市場用地	市六	0.4600	0.4600	
市場用地	市七	0.0700	0.0700	
市場用地	市八	0.1900	0.1900	
市場用地	市九	0.1800	0.1800	
市場用地	市十	0.2300	0.2300	
市場用地	市十一	0.2500	0.2500	
加油站用地	油一	0.3000	0.3000	
加油站用地	油二	0.1300	0.1300	
加油站用地	油四	0.2300	0.2300	
機關用地	機二	1.6400	1.6400	
機關用地	機四	0.1200	0.1200	
機關用地	機九	0.3700	0.3700	
機關用地	機十	1.6400	1.6400	

公設類別	公設編號	檢討前計畫面積 (公頃)	檢討後計畫面積 (公頃)	備註
機關用地	機十一	6.5300	6.5300	
機關用地	機十二	0.4700	0.4700	
機關用地	機十三	4.2106	4.2106	
機關用地	機十四	0.2200	0.2200	
機關用地	機十五	1.0500	1.0500	
機關用地	機十八	8.0950	8.0950	
機關用地	機廿一	1.0886	1.0886	
機關用地	機廿二	0.2800	0.2800	
機關用地	機廿五	0.0500	0.0500	
機關用地	機廿六	6.6503	6.6503	
機關用地	機廿七	1.4548	1.4548	
機關用地	機廿八	7.0339	7.0339	
機關用地	機廿九	7.5200	7.5200	
機關用地	機卅	1.4800	1.4800	
機關用地	機卅一	5.3100	5.3100	
機關用地	機卅二	4.2900	4.2900	
機關用地	機卅三	0.6427	0.6427	
機關用地	機卅四	0.2315	0.2315	
機關用地	機卅五	0.9600	0.9600	
機關用地	機卅六	0.2500	0.2500	
機關用地	機卅七	0.0400	0.0400	
機關用地	機卅八	0.0600	0.0600	
機關用地	機(四)B1	0.3260	0.3260	
機關用地	機 A1	4.7633	4.7633	
機關用地	機 A2	0.6223	0.6223	
自來水用地	水 A1	4.1601	4.1601	
自來水用地	水 A2			
自來水用地	水 A3			
自來水用地	水 A4			
自來水用地	水 A5			
自來水用地	水 A6			
自來水用地	水 A7			
自來水用地	水 A8			
自來水用地	水 A9			
自來水用地	水 A10			
自來水用地	水 A11			
自來水用地	水 A12			

公設類別	公設編號	檢討前計畫面積 (公頃)	檢討後計畫面積 (公頃)	備註
自來水用地	水 A13			
自來水用地	水 A14			
公用事業用地	公用	1.0063	1.0063	
變電所用地	變 A1	0.6560	0.6560	
變電所用地	變 A2			
綠地用地	綠 A1	0.1103	0.1103	部分面積於變 1 案變更為可 建築用地(再 發展區)
綠地用地	綠 A2	8.3930	8.2710	
綠地用地	綠 A3			
綠地用地	綠 A4			
綠地用地	綠 A5			
綠地用地	綠 A6			
綠地用地	綠 A7			
綠地用地	綠 A8			
綠地用地	綠 A9			
綠地用地	綠 A10			
綠地用地	綠 A11			
綠地用地	綠 A12			
綠地用地	綠 A13			
綠地用地	綠 A14			
綠地用地	綠 A15			
綠地用地	綠 A16			
綠地用地	綠 A17			
綠地用地	綠 A18			
綠地用地	綠 A19			
綠地用地	綠 A20			
綠地用地	綠 A21			
綠地用地	綠 A22			
綠地用地	綠 A23			
綠地用地	綠 A24			
綠地用地	綠 A25			
綠地用地	綠 A26			
綠地用地	綠 A27			
綠地用地	綠 A28			
綠地用地	綠 A29			
綠地用地	綠 A30			
綠地用地	綠 A31			
綠地用地	綠 A32			
綠地用地	綠 A33			
綠地用地	綠 A34			
綠地用地	綠 A35			
綠地用地	綠 A36			

公設類別	公設編號	檢討前計畫面積 (公頃)	檢討後計畫面積 (公頃)	備註
綠地用地	綠 A37			
綠地用地	綠 A38			
綠地用地	綠 A39			
綠地用地	綠 A40			
綠地用地	綠 A41			
綠地用地	綠 A42			
綠地用地	綠 A43			
捷運系統用地	捷四	27.3039	27.3039	
捷運系統用地	捷五			
捷運系統用地	捷六			
捷運系統用地	捷七			
捷運系統用地	捷八			
捷運系統用地	捷十二			
捷運系統用地	捷十六			
捷運系統用地	捷二一			
捷運系統用地	捷 A1			
捷運系統用地	捷 A2			
捷運系統用地	捷 A3			
抽水站用地	抽	0.1680	0.1680	
社教用地	社	0.6821	0.6821	
墓地	墓	7.1820	7.1820	
電路鐵塔用地	塔	0.0400	0.0400	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 18 新店都市計畫公共設施用地檢討分析表

設施類別		檢討標準	計畫人口：236,000 人		
			用地需求面積(公頃)	計畫面積(公頃)	超過或不足面積(公頃)
學校	國小	都市計畫區內學校每生不得小於12平方公尺 ^(註1) 。	16.10	24.79	8.69
	國中	都市計畫區內學校每生不得小於 14.3 平方公尺 ^(註1) 。	11.85	6.46	-5.39
停車場		不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求 ^(註2) 。	31.53	2.11	-29.42
公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場		不得少於全部計畫面積10%。	189.56	28.80	-160.76
社教用地		視實際需要檢討。	-	0.68	-
市場用地		依據該地區之發展情形予以檢討。	-	3.60	-
加油站用地		視實際需要檢討。	-	0.66	-
機關用地		視實際需要檢討。	-	66.77	-
機關用地(兼供捷運設施使用)		視實際需要檢討。	-	0.20	-
自來水用地		視實際需要檢討。	-	3.86	-
抽水站用地		視實際需要檢討。	-	0.32	-
汙水處理廠用地		視實際需要檢討。	-	0.38	-
公用事業用地		視實際需要檢討。	-	1.01	-
變電所用地		視實際需要檢討。	-	0.66	-
電路鐵塔用地		視實際需要檢討。	-	0.04	-
墓地用地		視實際需要檢討。	-	7.18	-
高速公路用地		視實際需要檢討。	-	71.96	-
高速公路用地(兼供道路使用)		視實際需要檢討。	-	2.42	-
道路用地(供高速公路使用)兼做行水區使用		視實際需要檢討。	-	0.16	-
捷運系統用地		視實際需要檢討。	-	27.76	-
社教用地		視實際需要檢討。	-	0.68	-

註1：依「國民中小學設備基準」之每生最小校地需求為檢討標準；以105年新店區學齡人數占該區總人口比例，推估新店都市計畫區之就學人數，再依「國民中小學設備基準」推估學校用地需求面積。

註2：依民國106年「都市及區域發展統計彙編」統計資料指出，105年新北市小客車持有率為222.7輛/千人；每一停車位面積以30平方公尺計之。

第七章 辦理效益

過去公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，其費用全由政府負擔，造成政府巨大之潛藏債務，而政府受限於資金籌措困難等因素，導致部分都市計畫公共設施保留地長達3、40年迄未取得，亦嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權，而經本次專案通盤檢討減少之公共設施保留地，倘以公共現值加四成預估市價約可樽節政府徵收費用達1.57億元，亦可促進人民土地財產活化利用。

第八章 實施進度與經費

第一節 開發方式

本計畫區內除變更編號 1 案範圍由土地所有權人自行依附帶條件進行開發外，其他未取得之公共設施用地經檢討後維持原計畫且無納入其他專案辦理者，應由目的事業主管機關編列經費，並依主管機關之興闢計畫開闢，或透過容積移轉等方式取得。

第二節 實施進度

本計畫區內除變更編號 1 案範圍由土地所有權人自行依附帶條件進行開發外，區內其他未取得之公共設施用地經檢討後維持原計畫且無納入其他專案辦理者，由主辦單位逐年編列預算取得。

表 19 實施進度與經費表

公設類別	公設編號	尚未取得面積	土地取得方式			開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限
		(公頃)	徵購	市地重劃	其他	土地徵購及拆遷補償費	整地費	工程費	合計		
鄰里公園 兒童遊樂場	遊二	0.1627	✓		✓	16,031	81	488	16,601	新北市政府	逐年編列預算
	遊三	0.0418	✓		✓	3,158	21	125	3,304	新北市政府	
	遊七	0.1201	✓		✓	21,642	60	360	22,062	新北市政府	
公園用地	公二	0.0098	✓		✓	2,205	5	29	2,239	新北市政府	
	公三	0.0028	✓		✓	810	1	8	820	新北市政府	
	公五	0.0007	✓		✓	182	0	2	184	新北市政府	
	公六	0.0105	✓		✓	2,369	5	32	2,406	新北市政府	
	公八	0.0005	✓		✓	123	0	2	124	新北市政府	
	公十一	0.0440	✓		✓	7,946	22	132	8,100	新北市政府	
國小用地	文小一	0.0005	✓		✓	178	0	2	180	新北市政府	
	文小二	0.0003	✓		✓	69	0	1	70	新北市政府	
	文小三	0.0069	✓		✓	1,692	3	21	1,716	新北市政府	
	文小十	1.8998	✓		✓	231,752	950	5,699	238,401	新北市政府	
國中用地	文中一	0.0375	✓		✓	2,614	19	113	2,746	新北市政府	
	文中二	0.0152	✓		✓	2,125	8	46	2,178	新北市政府	

公設類別	公設編號	尚未取得面積	土地取得方式			開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限
		(公頃)	徵購	市地重劃	其他	土地徵購及拆遷補償費	整地費	工程費	合計		
	文中四	0.0155	✓		✓	4,094	8	47	4,148	新北市政府	
停車場用地	停二	0.0134	✓		✓	462	7	40	509	新北市政府	
廣場用地	廣一	0.0123	✓		✓	2,402	6	37	2,445	新北市政府	
	廣三	0.1035	✓		✓	24,876	52	311	25,238	新北市政府	
	廣A2	0.0018	✓		✓	297	1	5	303	新北市政府	
廣場兼停車場用地	廣停A1	0.0066	✓		✓	784	3	20	807	新北市政府	
市場用地	市九	0.0254	✓		✓	2,393	13	76	2,482	新北市政府	
機關用地	機二	0.0027	✓		✓	691	1	8	700	新北市政府	
	機四	0.0931	✓		✓	32,921	47	279	33,247	新北市政府	
	機十	0.0017	✓		✓	171	1	5	177	法務部調查局	
	機十二	0.0281	✓		✓	2,644	14	84	2,742	新北市政府	
	機十三	0.3864	✓		✓	28,890	193	1,159	30,242	法務部調查局	
	機十八	0.2014	✓		✓	4,852	101	604	5,557	新北市政府	
	機廿五	0.0392	✓		✓	10,252	20	118	10,390	新北市政府	

公設類別	公設編號	尚未取得面積	土地取得方式			開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限
		(公頃)	徵購	市地重劃	其他	土地徵購及拆遷補償費	整地費	工程費	合計		
	機廿六	0.0025	✓		✓	15	1	8	23	新北市政府	
	機廿七	0.0678	✓		✓	1,490	34	203	1,728	立法院	
	機廿八	0.0679	✓		✓	1,506	34	204	1,744	國家安全局	
	機卅二	0.0036	✓		✓	690	2	11	703	新北市政府	
	機卅五	0.0103	✓		✓	1,680	5	31	1,716	新北市政府	
	機A1	0.0165	✓		✓	1,000	8	50	1,058	新北市政府	
綠地用地	綠A1	0.0004	✓		✓	40	0	1	42	新北市政府	
	綠A2	0.0019	✓		✓	750	1	6	757	新北市政府	
	綠A3	0.0078	✓		✓	1,588	4	23	1,615	新北市政府	
	綠A4	0.0372	✓		✓	1,285	19	112	1,416	新北市政府	
	綠A5	0.3181	✓		✓	69,419	159	954	70,533	新北市政府	
	綠A6	0.1743	✓		✓	38,045	87	523	38,655	新北市政府	
	綠A8	0.0021	✓		✓	268	1	6	275	新北市政府	
	綠A9	0.0135	✓		✓	1,739	7	41	1,786	新北市政府	
	綠A10	0.0002	✓		✓	3	0	1	3	新北市政府	
	綠A11	0.1164	✓		✓	2,963	58	349	3,370	新北市政府	

公設類別	公設編號	尚未取得面積	土地取得方式			開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限
		(公頃)	徵購	市地重劃	其他	土地徵購及拆遷補償費	整地費	工程費	合計		
	綠 A13	0.0154	✓		✓	688	8	46	742	新北市政府	
	綠 A14	0.0480	✓		✓	94	24	144	262	新北市政府	
	綠 A15	0.0307	✓		✓	203	15	92	310	新北市政府	
	綠 A16	0.0321	✓		✓	222	16	96	334	新北市政府	
	綠 A17	0.0767	✓		✓	3,396	38	230	3,665	新北市政府	
	綠 A18	0.0020	✓		✓	187	1	6	194	新北市政府	
	綠 A19	0.0002	✓		✓	0	0	1	1	新北市政府	
	綠 A25	0.0036	✓		✓	86	2	11	99	新北市政府	
	綠 A33	0.0215	✓		✓	123	11	65	198	新北市政府	
	綠 A37	0.1836	✓		✓	5,217	92	551	5,859	新北市政府	
	綠 A38	0.0597	✓		✓	1,163	30	179	1,372	新北市政府	
	綠 A39	0.0042	✓		✓	83	2	13	97	新北市政府	
	綠 A42	0.0023	✓		✓	75	1	7	83	新北市政府	
捷運系統用地	捷十二	0.0039	✓		✓	1,742	2	12	1,755	新北市政府	
社教用地	社	0.0009	✓		✓	8	0	3	12	新北市政府	
墓地	墓	2.6607	✓		✓	32,407	1,330	7,982	41,719	新北市政府	

註1：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

註2：表列經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整，並以實際完成為準。

附件、106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用
地專案通盤檢討」案之用地機關協調會會議紀錄

新北市政府 函

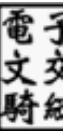
地址：22001新北市板橋區中山路1段161號1樓

承辦人：洪旭

電話：(02)29603456 分機7155

傳真：(02)89650936

電子信箱：AM9954@ms.ntpc.gov.tw



受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國106年2月13日

發文字號：新北府城審字第1060225047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2個附件，驗證碼：000T3HKEF）

主旨：檢送本府106年1月4日召開「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案之用地機關協調會會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府105年12月13日新北府城審字第1052366585號開會通知單辦理。
- 二、為利本案後續檢討公共設施用地解編標的，有關105年11月11日新北城審字第1052172051號函詢各用地機關之使用需求，其尚未回復機關及無使用需求機關請於會議紀錄文到兩週內以正式公文回復；另回復有使用需求但未填列取得計畫之用地機關，請於會議紀錄文到兩週內提出預計取得年期及取得經費，倘無法明確提出，請提供未編列預算之說法及原因，俾利後續向內政部說明。

正本：立法院、行政院農業委員會林務局、國防部、國防部軍備局、交通部、交通部航港局、交通部公路總局、交通部中央氣象局、衛生福利部樂生療養院、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、財政部關務署基隆關、法務部調查局、法務部矯正署新店戒治所、法務部廉政署、國家安全局、中央印製廠、臺灣警察專科學校、



裝

訂



線

臺北市政府捷運工程局、新北市政府文化局、新北市政府水利局、新北市政府市場處、新北市政府民政局、新北市政府新建工程處、新北市政府交通局、新北市政府原住民族行政局、新北市政府消防局、新北市政府捷運工程局、新北市政府教育局、新北市政府衛生局、新北市政府社會局、新北市政府警察局、新北市政府觀光旅遊局、新北市政府漁業及漁港事業管理處、新北市農會、臺灣土地銀行、中華郵政股份有限公司、中華電信股份有限公司、台灣中油股份有限公司、台灣自來水股份有限公司、台灣電力股份有限公司、長豐工程顧問股份有限公司、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局住宅發展科

副本：新北市政府城鄉發展局計畫審議科(含附件)



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案 用地機關協調會議紀錄

壹、會議時間：106 年 1 月 4 日（星期三）下午 2 時整

貳、會議地點：本府 28 樓都委會會議室

參、主持人：汪副局長禮國

記錄：洪 旭

肆、出席單位：詳如簽到簿

伍、作業單位說明：

為解決公共設施保留地長久未得之問題，本局透過旨案全面檢討公共設施用地，並藉由多元解編策略，以分期落實辦理，維護土地所有權人之權益。而旨案目前刻正進行課題分析及對策研擬、檢討變更原則、都市再發展策略與整體計畫、變更計畫內容、實施進度與經費，為確認各公共設施用地管理機關之使用需求，故邀集各公共設施用地管理機關提供相關意見，俾利旨案後續研擬變更內容及解編標的。

陸、各單位意見：

一、尚未回復之機關

(一)新北市政府文化局

有關所詢公設包含公園兼遺址保存用地在內之私有土地，均無使用需求。

(二)新北市政府水利局

有關所詢公設內第 1、4、7、8、11、15、16、17、18、19、20、21、22 項所列之抽水站用地均有使用需求，其餘所詢抽水站用地、自來水用地、下水道用地及機關用地內之私有土地均無使用需求，而有關上開所詢結果已於 1 月 4 日以電子郵件提供。

(三)新北市政府衛生局

有關所詢機關用地內之私有土地均無使用需求。

(四)新北市政府警察局

函詢資料僅有土地面積，因此目前尚無法很明確決定是否有需求，建議會後再提供相關地籍資訊由各分局詳細清查。

(五)立法院

經查新店機二十七用地內私有地夾雜在本院院區範圍內，作為院區內廣場及道路使用，並不影響公共安全，礙於財政問題，希望協請新北市政府以容積移轉方式協助取得。

(六)交通部航港局

經查所詢之港埠用地係為石門漁港，本單位主要管理之港埠用地為商港，因此針對該私有土地無使用需求，會後將以正式函文告知。

(七)新北市政府漁業及漁港事業管理處

有關石門漁港私有土地已劃出漁港區域外，故無需求。

(八)行政院農業委員會林務局

烏來水源特定區計畫機五用地私有地係屬台車軌道涉及範圍，已編列預算 62 萬，預計於 107 年取得；位於三峽都市計畫及臺北水源特定區計畫內相關機關用地，經查無使用需求，惟尚有少部分私有地夾雜部分，會後將攜回研議處理方式。

(九)法務部矯正署

有關所詢新店都市計畫機十八用地之私有土地已確認無使用需求。

(十)國防部軍備局

因所涉單位眾多，目前尚在綜整意見中，後續將以正式公文告知。

(十一)衛生福利部樂生療養院

已確認私有土地目前無使用需求，惟希望能保留醫院用地，因本院目前刻正與文化局合作規劃將醫院用地範圍規劃為文化景觀園區，日後若有使用需求將呈報衛福部後再編列預算取得，故希望先不要解編。

(十二)台灣中油股份有限公司

- 1.已發函告知九處加油站用地有需求，包含第 1、3、6、7、8、10、11、12 項及瓦斯站用地。另亦請作業單位協助，倘後續有清查到其他新北市境內瓦斯站用地，亦煩請告知。
- 2.加油站用地之取得問題在於協議價購時，因地主意願問題而無法取得。故針對未能取得之私有土地，建議得與相鄰之分區縫合。
- 3.目前中油用地在台中市有進行專案通盤檢討，係由市政府公費處理，但長達十多年仍未有結果，目前內政部也尊重本公司以劃設為加油站用地同時保有多目標使用的權益，因此內政部目前態度係尊重加油站用地得以保留。
- 4.本公司與中華電信不同在於中華電信公司係已上市並民營化，本公司則尚屬 100%國營企業，若轉型為加油站專用區的話，民營業者也都會進來，恐導致私有土地取得上出現更大的困難。

(十三)台灣自來水股份有限公司

- 1.第十二區管理處：有關所詢公設第 1~4 項之自來水事業

用地及機關用地屬本區管轄，其中第 1 項新莊都市計畫自來水事業用地因私有地部分經查均屬民宅，故無使用需求；第 2 項泰山都市計畫機四用地北側私有地亦為民宅，建議可解編，扣除民宅後剩餘範圍本公司有使用需求，預計兩年內編列預算購買；第 3 項板橋都市計畫機二十用地，地號密集範圍屬民宅，之前板橋通檢也曾詢問過本公司，本公司已告知該民宅範圍無使用需求，其餘範圍本公司已取得；第 4 項中和都市計畫自來水事業用地除了本公司持有之產權外，其餘無使用需求。

- 2.第一區管理處：有關所詢公設第 5 項淡水都市計畫機九用地之私有地在本公司圍牆外，原則無使用需求；而第 6 項汐止都市計畫自來水事業用地及第 7 項深坑都市計畫公用事業用地均有使用需求，大約兩年內編列預算購買。

(十四)台灣電力股份有限公司

- 1.有關所函詢之公設本公司意見已正式公文回覆。
- 2.核四廠用地因受工程預算影響，目前購地經費已無法再編列，但目前仍有需求，站在本公司立場，還是會持續推動讓核四廠得以運轉，故希望不要把核四廠用地變更為其他使用分區或公共設施用地。

(十五)中華郵政股份有限公司

- 1.三重郵局：蘆洲都市計畫機三用地位處本郵局後方與蘆洲區公所交界處，後續可作為郵局停車使用，惟因該機關用地涉及其他公家機關之使用需求，倘其他機關無意見，則希望保留該機關用地。
- 2.板橋郵局：樹林(三多里地區)都市計畫機六用地，主要為郵局使用，但有私有地橫互於出入口，本局雖有價購意願，但地主開出天價，導致無法取得，當初本局回報無使用需求係考量該處私有地實際供道路使用，建議解編

作為道路用地使用。

二、回復有使用需求但未填寫預計取得年期及經費之機關

(一)臺北市府捷運工程局

- 1.已回復有使用需求的部分，幾乎屬於聯合開發之用地並皆已取得亦施作完成，再分配回予私有土地所有權人，故屬上開情形者不需再編列預算取得。
- 2.除了原函詢第 1、2、3、9、10、12、17、26 項，係屬捷運系統用地未辦理聯合開發部分，目前無使用需求，另上開未辦理聯合開發之私有地部分可能為早期都市計畫圖籍套繪之差異導致，故目前暫時不會去取得。
- 3.原函詢第 25 項新店都市計畫捷運系統用地，依貴局提供之地號資料，經查該筆土地係屬無償設定地上權，因此屬於有需求且已取得。

(二)經濟部水利署台北水源特定區管理局

有關所詢臺北水源特定區計畫污水處理場用地（兼供抽水站）之私有土地，已正式公文回復 3 處於今年度確定要作使用，亦已經編列經費。

(三)新北市政府教育局

本局已將所函詢公設列表提供各學校作確認，並已回復有 63 處有需求，經學校確認私有地不影響學校使用範圍而填寫無使用需求者，建議得予以解編，至有使用需求者才會透過本局向地主進行協議價購，經查大部分待取得之私有地都屬於畸零地，而本局每年皆會編列經費以取得學校使用中之畸零地，至於取得年限的部分因涉及與地主協調期程，故難以明確載明取得年期。

(四)新北市政府交通局

停車場之開闢需因應都市發展的轉變，透過未來當地人口之成長情形及使用需求加以評估，方能決定是否有需要徵收取得，因此目前未編列取得經費。

(五)中央印製廠

煩請作業單位後續提供私有地號以利查詢。

(六)財政部關務署基隆關

- 1.經查汐止機七用地內私有地係位於用地邊界圍牆範圍內，經調閱使用執照圖說，該筆土地範圍於民國 50 年代使用執照地目載明為"水"，且無編列地號，惟經查最新重測後地籍資料，該筆土地範圍產生 750-1 地號，因此想請教是否當初地籍重測時有產生指界爭議以及出現此地號於本機關範圍內之原因，以利後續釐清是否應編列預算取得。
- 2.倘經確認須編列預算取得，該預算之籌編應以公告現值或實價為準。

(七)新北市政府市場處

- 1.本處提出有需求之部分主要為公有市場，惟有許多公有市場雖屬私人用地但實際上係向私人承租並已有取得該私有土地使用同意書。
- 2.本處未公告多目標或獎投之標的，目前皆係被動接受私人申請。
- 3.有關私人攤商安置部分，依之前輔導其前往公有市場之經驗，攤商多不願意移置其他市場，只願意在原有土地範圍內繼續經營。
- 4.關於攤商之處理，有些零售市場雖有在經營，但實際上

地主與攤商是兩回事，本處只能開放公有市場攤位，讓有意願之攤商進駐。

- 5.另有關民有市場部分是否檢討不予解編而採整體開發方式辦理，本處將攜回檢討研議。

(八)國家安全局

有關新店(安坑地區)機二十八用地有使用需求，但區內之私有土地因地主尚未完成繼承，故無法辦理產權移轉，有關預算部分本局會等地主完成繼承後再行編列。

(九)中華電信股份有限公司

- 1.板橋新板特區內本公司使用並持有之土地建議變更為專用區。
- 2.新店安坑地區之電信用地已由本公司持有，目前正在辦理電信用地專案通檢，內政部已經審議完竣，本公司並已與新北市政府簽訂協議書。
- 3.新店安坑地區之機八用地經評估已無使用需求。
- 4.淡水都市計畫機六用地係與國產署共同持分，因國有地讓售問題，目前係向國產署進行承租，同時亦和國產署討論土地交換之可行性，另淡水都市計畫部分目前刻正辦理電信用地專案通檢，內政部已經審議完竣，本公司已與新北市政府簽訂協議書。
- 5.深坑都市計畫之公用事業用地無使用需求。
- 6.石碇都市計畫電信用地部分地號由本公司使用並持有，其他部分則無使用需求，相關意見亦已於石碇通盤檢討案之機關協調會中表達。
- 7.台北水源特定區北電用地有使用需求，建議變更為電信專用區，目前已取得私有地無償使用同意書。福山南電

一則無使用需求。

(十) 臺灣土地銀行股份有限公司

新店機九用地為員工訓練中心使用中，考量私有地的部分在圍牆外，故無使用需求；另惟就本公司使用範圍，建議亦可透過回饋方式變更為住宅區或商業區。

(十一) 新北市政府捷運工程局

貴局所函詢公設均為配合台北市政府前期捷運路網所劃設，故本局無使用需求。

柒、作業單位回應及說明意見：

- 一、依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」及內政部 105 年 9 月 26 日召開之公共設施用地專案通盤檢討績效評鑑會議規定，倘確認無使用需求者，則將朝向解編方式檢討辦理；另倘有使用需求者，依前揭內政部會議應說明具體理由（包括預計取得年期及預算）。
- 二、倘公共設施用地之事業財務計畫有規定屬於特定機關者，但現況尚未開闢，則應於本次通檢確認該機關是否仍有需求，後續處理方式除檢討用地外，亦可於本案檢討事業及財務計畫，變更取得方式或指定機關，俾利本案檢討公共設施用地之成效。

捌、結論：

- 一、為利本案後續檢討公共設施用地解編標的，有關 105 年 11 月 11 日新北城審字第 1052172051 號函詢各用地機關之使用需求，其尚未回復機關及無使用需求機關請於會議紀錄文到兩週內以正式公文回復；另回復有使用需求但未填列取得計畫之用地機關，請於會議紀錄文到兩週內提出預計取得年期及取得經費，倘無法明確提出，請提供未編列預算之說法及

原因，俾利後續向內政部說明。

- 二、有關涉及中油公司所管或現屬加油站用地之調整變更，考量中油公司經營性質，建議比照中華電信、中華郵政等事業單位以專案通檢方式辦理，以加速檢討期程並保障早期劃設為加油站用地而未能取得之私有地地主權益。
- 三、有關板橋郵局提出對樹林(三多里地區)都市計畫機六用地內私有地處理建議，考量都市計畫道路整體性，不建議該土地解編作為道路用地，另中華郵政公司所涉土地已有專案處理，建議併該案處理，不再列為本案解編標的。
- 四、依臺北市政府捷運工程局說明，基本上捷運系統用地若已進行聯合開發，將排除本次檢討範圍內，亦無需修改其都市計畫或事業及財務計畫內容。
- 五、關於財政部關務署基隆關所述汐止都市計畫機七用地之地籍重測疑義，後續請作業單位協助釐清，俾利檢討該機關用地是否納入解編標的。
- 六、有關私有市場應由該市場自行處理，無攤商存在時再視地主意願予以轉型或申請多目標使用，惟考量其名稱倘為"市場用地"，都市計畫上仍屬於公共設施保留地，故後續請規劃單位研議具有保留原市場用地之使用內涵之使用分區名稱。另請市場處於會議紀錄文到兩週內協助提供公有市場已取得同意書或已有租約標的之相關資料，俾利本案判斷是否為公共設施保留地。
- 七、有關中華電信專案通檢已變更為電信專用區者，將不再列為解編標的，其餘早期劃設之電信用地如經評估後確屬無使用需求者，將納入本案進行解編。
- 八、建議土地銀行彙整並清查新北市境內所持有之土地，通盤考量後再思考是否透過回饋或換地方式變更為住宅區、商業區，俾利針對所持有土地作最有效利用，並請於會議紀錄文

到一個月內提供所管土地回饋變更之想法與意見。

九、另配合中央長照十年計畫 2.0，請本府衛生局及社會局請於會議紀錄文到一個月內明確提供全市未來需求目標及區位，以利本案配合預留適當空間，並可透過與其他有提出需求之單位進行土地交換或機關調配，達到檢討無需求用地、媒合有需求用地之雙贏局面。

玖、散會（下午 5 時）。

「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案

用地機關協調會 簽到冊

壹、 時間：中華民國 106 年 1 月 4 日(星期三) 下午 2 時

貳、 地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、 主持人：汪副局長禮國

肆、 出(列)席單位/人員：

(場次一) 14:00~15:00

出 席 單 位	單 位	職 稱	簽 名 處
	新北市政府文化局	科 員	魏嘉琪
	新北市政府水利局	技 正	吳坤榮
			吳明順
			李 1350
	新北市政府 新建工程處		請假
	新北市政府 原住民行政局		請假

(場次一) 14:00~15:00

出 席 單 位	單 位	職 稱	簽 名 處
	法務部矯正署 新店戒治所	幹事員	張有信
	國防部		請假
	國防部軍備局	環中心北部署處	潘亦命
		北部署處	吳冠緯
		工管中心	曹用霞
	臺灣警察專科學校		請假
	衛生福利部 樂生療養院	總務室專員	趙意昕
	台灣中油 股份有限公司	組長	陳玉榮
		管理師	李建佐
	台灣自來水 股份有限公司	幹事員	陳文嘉
		12區	林嘉慧 區 張新
		北工區 環 理員	謝惠芳

(場次一) 14:00~15:00

出	單 位	職 稱	簽 名 處
席	台灣電力股份有限公司		褚志文 林華 林煥南 蔡直璋 蕭銘
			徐昭義 陳富達
			駱宏伯 張以好 萬明峰
單	中華郵政股份有限公司	林 鳳	陳連生
			楊貴弘
			王艾蘿 洪存壽
位	新北市農會		請假

(場次一) 14:00~15:00

出

(場次二) 15:00~15:30

出席單位	單位	職稱	簽名處
	新北市政府 社會局	科長	林啟忠
		科員	俞聖志
	新北市政府 衛生局	專委	陳玉璽
	新北市政府 城鄉發展局 住宅發展科		
			石MR
			楊穎輝

計畫科

正工程司

劉昭宇

丁子誠

方凱玲

蕭哥仁

審議科

科員

洪旭

(場次三) 15:30~17:00

出席單位	單位	職稱	簽名處
	新北市政府 市場處	心理股長	莊惠青
		辦事員	洪詩雅
	新北市政府 民政局	辦事員	周佳緯
		昭表	曾翠盛
		昭長	詹惠山
	新北市政府 交通局	辦事員	洪晏哲
新北市政府 消防局	秘書	楊修明	
單位	新北市政府 捷運工程局	股長	劉嘉瑩
		工程員	黃中佑
		辦事員	陳怡亭
	台北市政府 捷運工程局	副工務	陳文欣
		高級規劃師	唐銳

封條人員
林和東

(場次三) 15:30~17:00

出 席 單 位	單 位	職 稱	簽 名 處
	新北市政府 教 育 局	股長	沈柏勳
		科員	郭佩瑄
	新北市政府漁業及 漁港事業管理處		謝明新
	新北市政府 觀光旅遊局		請假(提供書面意見)
	中央印製廠	組長	陳泰隆
		管理師	周謙之
	國家安全局		劉家良
	法務部調查局	調查專員	周得男

(場次三) 15:30~17:00

出 席 單 位	單 位	職 稱	簽 名 處
	財政部關務署 基隆關	辦事員	蔡秉翰
		股長	劉致璋
	經濟部水利署 台北水源特定區 管理局	正工程師	彭樹河
	臺灣土地銀行 股份有限公司	副科長	李冬福
	中華電信 股份有限公司	管理師	黃敏治

交通部公路總局

蘇桂青、張瑞芬
董璋

長豐工程公司

洪双臨 高作偉
陳國青 胡敏智