

「變更鶯歌主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案及「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案新北市都市計畫委員會再公展後第 1 次專案小組研商會議紀錄

壹、時間 115 年 4 月 7 日（星期二）下午 2 時整

貳、地點：新北市政府 28 樓西側都委會會議室

參、主持人：彭委員光輝

肆、出席單位：詳後附簽到冊

記錄：林芷瑩

伍、作業單位報告：略

陸、規劃單位報告：略（詳簡報）

柒、出席單位意見：

一、內政部國土管理署城鄉發展分署（書面意見-電子郵件）：

考量新北市人口成長、產業發展條件，社宅需求缺口仍大（目標 5 萬 2 千戶，現僅達成 44%），鶯歌區目前已有 1 處興建中社宅（中央興辦 380 戶），仍建議市府配合社宅政策於整體開發區預留土地並集中國有土地留設，惟倘中央價購經費不足時，併請地方評估由中央提供非自償經費補助、地方政府編列配合款自行開發之可行性，或研議以租用、無償方式提供中央。

二、農業部農田水利署桃園管理處（書面意見-115 年 4 月 2 日農水桃園字第 1158221027 號函）：

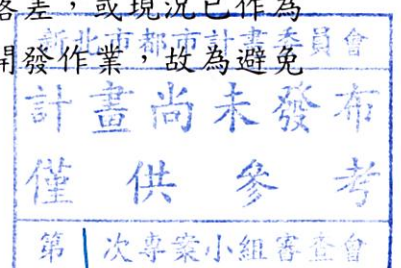
查旨案涉及本處農田水利事業區域範圍為公兒四用地一案，惟該用地範圍內無本處農田水利設施。

三、新北市政府財政局（書面意見-電子郵件）：

有關本次通盤檢討變四案涉及本局經管鶯歌區昌福段 525-4 地號等 4 筆市有土地由機關用地變更為第一種住宅區，並以公辦市地重劃方式辦理一節，考量變更後將提高土地使用彈性，有利於未來開發利用，爰本局無新增意見，尊重主管機關規劃。

四、新北市政府地政局：

（一）經本局實地勘查結果，部分基地存在明顯高低落差，或現況已作為道路、公園等公共設施使用，恐影響後續重劃開發作業，故為避免



相關疑慮，本局提出相關建議意見請城鄉發展局納入都市計畫規劃檢討。

- (二) 經查市五用地現況部分作為公園使用，由鶯歌區公所負責維護管理；惟本次由市場用地變更為商業區，恐致公園不復存在，亦損及周邊地主使用權益，請評估劃設商業區之必要性。

五、新北市政府交通局：

- (一) 商(附3)：與建國路高低落差約 2~2.5M，未來可透過整體建築規劃及人車動線設計，解決地勢高低落差及交通問題，無修正意見。

(二) 文高 1：

- 1、與國光街高低落差約 4M，公園用地高差可規劃土丘設計，解決地勢高低落差及交通問題，無修正意見。
- 2、建議左側計畫道路 10M(長度約 125M)延伸致串連北側非都區 10M 既有巷弄(西湖街 53 巷)。
- 3、承上，請檢視左側計畫道路 10M(長度約 125M)現有規劃有 90 度大轉彎的問題。

六、新北市政府新建工程處(書面意見-電子郵件)：

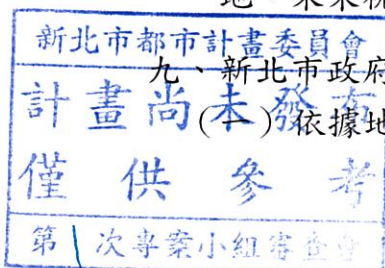
有關變 4 案原文高一用地變更為第 1 種住宅區、公園用地、道路用地案，考量市地重劃期程、施工界面一致性及出入動線規劃等，有關北側聯外道路銜接至西湖街 53 巷之聯外道路，建議由後續開發單位一併開闢。

七、新北市政府城鄉發展局綜合規劃科(書面意見)：

- (一) 經查鶯歌區二橋段 93、94、95 地號土地係本局 105 年完工之新北綠家園案件，現由鶯歌區公所維管。
- (二) 考量新北綠家園專案精神係盤點市區內低度利用、閒置之公有土地，透過施作簡易綠美化，將土地轉化為可供民眾使用的綠地(屬短期使用性質)，現旨案擬將市場用地(市五)變更為商業區，尚無意見。

八、新北市政府城鄉發展局住宅發展科：

配合中央政策留設社福用地部分無意見，擬納入中長期社宅儲備用地，未來視需求與中央研議興辦。



九、新北市政府城鄉發展局都市計畫科：

依據地政局 115 年 1 月 23 日來函意見，考量部分公兒五用地(鶯歌

區二橋段 412、412-1 土地)業經用地主管機關取得並開闢前開土地，故本次配合排除整體開發範圍，並維持公園用地。

- (二) 市五用地現況屬公園部分，屬本局「新北綠家園」案件，透過公有地簡易綠美化方式施作，以作為短期開放空間並供周邊居民使用。另考量變 2 案業經兩級都市計畫委員會審議通過，且該用地經市場處評估無使用需求，建議維持原審定方案。
- (三) 有關市府交通局所提文高一解編為住宅區部分，建議修正 90 度直角路型或多劃設一條計畫道路連通西湖街 53 巷，經檢視變 4 案財務負擔約為 43.31%，倘財務可行下，將評估 10 公尺計畫道路往北延伸可行性；倘財務不可行，則建議 90 度直角路型修正為較大幅度弧形道路，以利交通安全。另往北延伸之計畫道路涉及保護區及非都部分，後續仍由市府新建工程處做預算編列並開闢。

捌、專案小組初步建議意見：

- 一、有關變 4 案涉及文高一部分，請依市府交通局意見，將 90 度直角路型修正為較大幅度弧形道路，以減少會車事故。另左側 10 公尺計畫道路（長度約 125M）於財務負擔可行下，評估往北延伸可行性。前開調整後之路型，需與市府交通局、地政局確認方案可行性後，再提大會審議。
- 二、「變更鶯歌主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案及「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變更內容明細表、公民或團體陳情意見綜理表及土地使用分區管制要點修正對照表，詳表 1 至表 4 市都委會專案小組初步建議意見欄。
- 三、本次專案小組已獲具體意見，相關內容授權作業單位檢核無任何疑義後，續提市都委會大會審議。

玖、散會：下午 4 時 20 分。



表 1 「變更鶯歌主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變更內容明細表

編號	再公開展覽變更內容			變更理由	本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見			
	變更位置	變更內容(公頃)							
		原計畫	新計畫						
1	計畫年期	115 年	125 年	配合 110 年發布實施之新北市國土計畫調整計畫年期為 125 年。	-	依再公開展覽變更內容通過。			
1	公園兼兒童遊樂場用地	0.3157	住宅區(附 1) 0.1978	1. 依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，公兒三用地經用地主管機關(新北市政府新建工程處)確認無開闢計畫。 2. 公兒三用地周邊半徑 500 公尺內有尖山公園、及部分開闢之尖二公園可作為替代性之公共設施，惟考量本案缺乏五項公共設施用地，並為維持其公共設施服務半徑水準下，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附 1)、部分土地則參酌毗鄰分區變更為住宅區(附 1)。	修正理由： 考量部分公兒五用地(鶯歌區二橋段 412、412-1 土地)業經用地主管機關取得並開闢前開土地，故本次配合排除整體開發範圍，並維持公園用地。 修正後變更內容：	依本次提會修正內容通過。			
			公園兼兒童遊樂場用地(附 1) 0.1179				住宅區(附 1) 0.1978	變更內容(公頃)	變更理由
								原計畫	
2	公兒三	0.3157	住宅區(附 1) 0.4137	1. 依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，經用地主管機關(新北市政府新建工程處)表示公兒四用地包含新北市鶯歌區尖山腳段 977 地號等 24 筆土地，其中尖山腳段 1016、1018、1019、1020 地號等 4 筆土地有開闢計畫，故排除市地重	公園兼兒童遊樂場用地 0.3157	1. 依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，公兒三用地經用地主管機關(新北市政府新建工程處)確認無開闢計畫。 2. 公兒三用地周邊半徑 500 公尺內有尖山公園、及部分開闢之尖二公園可作為替代性之公共設施，惟考量本案缺乏五項公共設施用地，			
2	公兒四	0.4671	公園兼兒童遊樂場用地(附 1) 0.0534				公園兼兒童遊樂場用地(附 1) 0.1179		

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 1 次專案小組審查會

		再公開展覽變更內容						市都委會 專案小組 初步建議 意見		
編號	變更 位置	變更內容(公 頃)		變更理由	本次提會修正內容					
		原計畫	新計畫							
				劃範圍維持公園兼兒童遊樂場用地。另其餘土地因無開闢計畫，故納入市地重劃範圍並辦理整體開發。 2. 部分公兒四用地考量公園使用之完整性，並為維持其公共設施服務半徑水準下，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附1)、部分土地則參酌毗鄰分區變更為住宅區(附1)。					並為維持其公共設施服務半徑水準下，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附1)、部分土地則參酌毗鄰分區變更為住宅區(附1)。	
3	市四 (細 計)	商業區 0.2722	商業區 (附1) 0.2722	1. 依據106年機關協調會及113年工作會議，市四用地(主要計畫為商業區)經用地主管機關(新北市政府市場處)確認無開闢計畫及無使用需求。 2. 市四用地(主要計畫為商業區)周邊半徑500公尺內雖無相關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區(附1)。	2	公兒四	住宅區 (附1) 0.4137	1. 依據106年機關協調會及113年工作會議，經用地主管機關(新北市政府新建工程處)表示公兒四用地包含新北市鶯歌區尖山腳段977地號等24筆土地，其中尖山腳段1016、1018、1019、1020地號等4筆土地有開闢計畫，故排除市地重劃範圍維持公園兼兒童遊樂場用地。另其餘土地因無開闢計畫	公園兼兒童遊樂場用地 0.4671	公園兼兒童遊樂場用地 (附1) 0.0534

新北市政府都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參閱
 第 次專案小組審查會

編號	再公開展覽變更內容			變更理由	本次提會修正內容			市都委會 專案小組 初步建議 意見
	變更 位置	變更內容(公 頃)						
		原計畫	新計畫					
4	道路用 地 0.1436	道路用 地 (附1) 0.1436	考量機五用地、市四 用地變更為可建築用 地及市四用地、公兒 二用地變更為可建築 用地及公共設施用地 後之出通行及指定建 築線使用，故將公兒 二、市四之間鄰接未 取得III-4之10公尺 計畫道路及市四、機 五之間鄰接未取得II -10之12公尺計畫道 路納入市地重劃範圍 並辦理整體開發。				市地重劃範 圍並辦理整 體開發。 2. 部分公兒四 用地考量公 園使用之完 整性，並為 維持其公共 設施服務半 徑水準下， 將部分土地 維持為公園 兼兒童遊樂 場用地(附 1)、部分土 地則參酌毗 鄰分區變更 為住宅區 (附1)。	
5 (細 計)	市五 (商業區 0.2328)	商業區 (附1) 0.2328	1. 依據106年機關協 調會及113年工作 會議，市五用地(主 要計畫為商業區) 經用地主管機關 (新北市政府市場 處)確認無開闢計 畫及無使用需求。 2. 市五用地(主要計 畫為商業區)周邊 半徑500公尺內雖 無相關替代性公共 設施，惟鶯歌都市 計畫內已有南雅市 場、五福市場、鶯 歌公有市場等已開 闢之市場可滿足民 眾日常消費使用需 求，故為維護私有 土地所有權人權益 並促進土地利用效 益，參酌毗鄰分區 變更為商業區(附 1)。	3 (市 四 細 計)	商業區 (附1) 0.2722	商業區 (附1) 0.2722	1. 依據106年 機關協調會 及113年工作 會議，市 四用地(主 要計畫為商 業區)經用 地主管機關 (新北市政 府市場處) 確認無開闢 計畫及無使 用需求。 2. 市四用 地(主要計 畫為商業區) 周邊半徑 500公尺內 雖無相關替 代性公共設	

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 | 次專案小組審查會

		再公開展覽變更內容				市都委會 專案小組 初步建議 意見	
編號	變更 位置	變更內容(公 頃)		變更理由	本次提會修正內容		
		原計畫	新計畫				
6	公 兒 二	公園兼 兒童遊 樂場用 地 0.2100	公園兼 兒童遊 樂場用 地 (附1) 0.2100	1. 依據 106 年機關協 調會及 113 年工作 會議，經用地主管 機關(新北市政府 新建工程處)表示 公兒二用地包含新 北市鶯歌區國姓段 1349 地號等 12 筆 土地，其中國姓段 1349-1、1350、 1351、1353 地號等 4 筆土地已開闢為 尖二公園，故排除 市地重劃範圍維持 公園兼兒童遊樂場 用地。另其餘土地 因無開闢計畫，故 納入市地重劃範圍 並辦理整體開發。 2. 部分公兒二用地考 量公園使用之完整 性，並為維持其公 共設施服務半徑水 準下，將部分土地 維持為公園兼兒童 遊樂場用地(附1)			施，惟鶯歌 都市計畫內 已有南雅市 場、五福市 場、鶯歌公 有市場等已 開闢之市場 可滿足民眾 日常消費使 用需求，故 為維護私有 土地所有權 人權益並促 進土地利用 效益，參酌 毗鄰分區變 更為商業區 (附1)。
		公園兼 兒童遊 樂場用 地 0.2922	公園兼 兒童遊 樂場用 地 (附1) 0.2922		1. 依據 106 年機關協 調會及 113 年工作 會議，公兒五用地 經用地主管機關 (新北市政府新建 工程處)確認無開 闢計畫。 2. 公兒五用地考量本 案缺乏五項公共設 施用地且因二橋地 區周邊缺乏開放性 公設，並維持其公 共設施服務半徑水 準下，故公兒五用	4	道路用 地 0.1436

新北市政府都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 1 次專案小組審查會

編號	再公開展覽變更內容			變更理由	本次提會修正內容			市都委會 專案小組 初步建議 意見
	變更 位置	變更內容(公 頃)						
		原計畫	新計畫					
8	機 五			地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附1)，以供周邊居民使用。				發。
		機關用 地 0.3755	住宅區 (附1) 0.3755	依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，考量機五用地無相關指定用途，並經相關主管機關(新北市政府財政局)確認無開闢計畫及無使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為住宅區(附1)。				1. 依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，市五用地(主要計畫為商業區)經用地主管機關(新北市政府市場處)確認無開闢計畫及無使用需求。 2. 市五用地(主要計畫為商業區)周邊半徑 500 公尺內雖無相關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區
		如 上		附帶條件：本案應以市公辦地重劃方式整體開發。	市 五 (細 計)	商業區 0.2328	商業區 (附1) 0.2328	

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 次專案小組審查會

再公開展覽變更內容					市都委會 專案小組 初步建議 意見					
編號	變更 位置	變更內容(公頃)		變更理由	本次提會修正內容					
		原計畫	新計畫		(附1)。					
					6	公 兒 二	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地 (附1) 0.2100	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地 (附1) 0.2100	<p>1. 依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，經用地主管機關(新北市政府新建工程處)表示公兒二用地包含新北市鶯歌區國姓段 1349 地號等 12 筆土地，其中國 姓 段 1349-1、1350、1351、1353 地號等 4 筆土地已開闢為尖二公園，故排除市地重劃範圍維持公園兼兒童遊樂場用地。另其餘土地因無開闢計畫，故納入市地重劃範圍並辦理整體開發。</p> <p>2. 部分公兒二用地考量公園使用之完</p>	

新北市政府
市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第 | 次專案小組審查會

編號	再公開展覽變更內容			變更理由	本次提會修正內容			市都委會 專案小組 初步建議 意見	
	變更 位置	變更內容(公 頃)			機關用 地 0.3755	住宅區 (附1) 0.3755	地區周邊缺 乏開放性公 設，並維持 其公共設施 服務半徑水 準下，故部 分公兒五用 地維持為公 園兼兒童遊 樂場用地 (附1)，以 供周邊居民 使用。		
		原計畫	新計畫						依據106年機 關協調會及 113年工作會 議，考量機五 用地無相關指 定用途，並經 相關主管機關 (新北市政府 財政局)確認 無開闢計畫及 無使用需求， 故為維護私有 土地所有權人 權益並促進土 地利用效益， 參酌毗鄰分區 變更為住宅區 (附1)。
					8	機 五 地 0.3755	住宅區 (附1) 0.3755		
					-	如 上	附帶條 件1:本 案應以 市劃辦 地重劃 方式辦 理整體 開發。		

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 | 次專案小組審查會

編號	再公開展覽變更內容			市都委會 專案小組 初步建議 意見	
	變更 位置	變更內容(公 項)			變更理由
		原計畫	新計畫		
3	綠 a 1 5 (鐵 軌 沿 線)	綠地用 地 0.0038	住宅區 (再) (附2) 0.0038	<p>1. 查鶯歌區陶瓷段380、388地號等2筆土地上之建物係屬有建物登記謄本之合法建物，並經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型面向，故將前開2筆地號土地之地籍範圍劃設為住宅區(再)(附2)，另依附帶條件辦理。</p> <p>2. 另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋事項前，調降其開發容積率，相關回饋事項另於細部計畫訂定。</p>	依再公 開展覽 變更內 容通過。
			<p>附帶條件：以容積率方式辦理。提高容積，應不低於45%。公共設施並得折算。</p> <p>條2：容積率方式辦理。提高容積，應不低於45%。公共設施並得折算。</p> <p>會方繳納回饋項於</p>		

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發
 僅供參考
 第 次專案小組審查會

編號	再公開展覽變更內容			變更理由	本次提會修正內容	市都委會 專案小組 初步建議 意見
	變更 位置	變更內容(公 頃)				
		原計畫	新計畫			
			細部計 畫訂 定。			
4	1	市二 (住宅區 0.1439 細計)	商業區 (附1) 0.1439	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，市二用地(主要計畫為商業區)經用地主管機關(新北市政府市場處)確認無開闢計畫及無使用需求。 2. 市二用地(主要計畫為商業區)周邊半徑 500 公尺內雖無相關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區(附1)。 		本變更 案涉及 文高一 用地部 分，請依 據市府 交通局 意見調 整路 型，並經 市府交 通局、地 政局確 認方案 可行性 後，再提 大會審 議。
	2	市三 (住宅區 0.2476 細計)	商業區 (附1) 0.2476	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，市三用地(主要計畫為商業區)經用地主管機關(新北市政府市場處)確認無開闢計畫及無使用需求。 2. 市三用地(主要計畫為商業區)周邊半徑 500 公尺內雖無相關替代性公共設施，惟鶯歌都市 		

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 | 次專案小組審查會

		再公開展覽變更內容		變更理由	本次提會修正內容	市都委會 專案小組 初步建議 意見
編號	變更 位置	變更內容(公 項)				
		原計畫	新計畫			
				計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區(附1)。		
3	機三	機關用地 1.2661	商業區 (附1) 1.2661	1. 依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，考量機三用地無相關指定用途，並經相關主管機關(新北市政府財政局)確認無開闢計畫及無使用需求。 2. 另為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，並考量該用地鄰近捷運三鶯線設置之場站(LB09 陶瓷老街站)，配合 TOD 發展策略，並為延伸周邊大街廓之商業區至南側鶯歌老街，故將機關用地變更為商業區(附1)。		
4	機四	機關用地 1.2064	住宅區 (附1) 1.2064	依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，考量機四用地無相關指定用途，並經相關主管機關(新北市政府財政局)確認無開闢計畫及無使用		

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 | 次專案小組審查會

編號	再公開展覽變更內容			變更理由	本次提會修正內容	市都委會 專案小組 初步建議 意見
	變更 位置	變更內容(公 頃)				
		原計畫	新計畫			
5	體育場 用地			需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為住宅區(附1)。		
		住宅區 (附1) 0.5194		1. 依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，體育場用地經相關主管機關(新北市政府體育局)確認無開闢計畫。 2. 體育場用地周邊有已開闢建國國小、鶯歌國小、鶯歌國中等學校，其操場、球場等校園設施可供周邊社區居民休憩使用，已兼具五項公設之遊憩設施功能，故變更為住宅區(附1)及商業區(附1)，另為滿足地區出入交通需求及提供地區開放性公共設施，故部分劃設道路用地(附1)及公園用地(附1)，其配置說明如下： (1) 北側街廓參酌毗鄰分區變更為住宅區(附1)。另因鄰近捷運三鶯線設置之捷運場站(LB10 國華站)，除為配合 TOD 發展策略及為形塑商業軸帶意象，規劃大街廓之商業		
		商業區 (附1) 1.4969				
		社會福利設施 用地 (附1) 0.4500				
		公園用 地 (附1) 0.6147				
體育場 用地 3.3110						
		道路用 地 (附1) 0.2300				

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 | 次專案小組審查會

編號	再公開展覽變更內容			變更理由	本次提會修正內容	市都委會 專案小組 初步建議 意見
	變更 位置	變更內容(公 頃)				
		原計畫	新計畫			
				<p>區，並於土管訂定退縮空間及最小開發規模，以串聯人行及開放空間連續性，並延續具規模性質之商業活動，將南側街廓劃設為商業區(附1)，以利該地區之經濟發展。</p> <p>(2) 為滿足地區出入交通需求，部分劃設道路用地(附)，並配合當地里長及相關人民陳情意見，保留現況之鄰里公園及休閒廣場，部分土地變更為公園用地(附1)，以保留並新增加開放性公共設施供在地民眾使用。</p> <p>(3) 為因應都市房價問題，實現居住正義，配合行政院「社會住宅」政策，劃設社會福利設施用地一處。</p>		
6	文高一	學校用地 4.0246	住宅區 (附1) 2.7686 公園用 地 (附1) 1.2560	<p>1. 依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，考量無新設高中需求，並經相關主管機關(新北市政府教育局)確認無開闢計畫及無使用需求。</p> <p>2. 文高用地周邊具已開闢之北大高中、鶯歌高職等替代性</p>		

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 次專案小組審查會

編號	再公開展覽變更內容		變更理由	本次提會修正內容	市都委會 專案小組 初步建議 意見	
	變更 位置	變更內容(公 頃)				
		原計畫				新計畫
			<p>資源，故變更為住宅區(附 1)，並為滿足地區出入交通需求及提供地區開放性公共設施供在地民眾使用，部分劃設細部計畫道路用地(附 1)及公園用地(附 1)，其配置說明如下：</p> <p>(1)南側：因捷運三鶯線墩柱坐落文高用地內，故部分土地位屬三鶯線禁建範圍，故本案配合前開禁建範圍劃設 1.2560 公頃之公園用地。</p> <p>(2)北側：為維持住宅區內道路服務水準及通往聯外道路之可及性，考量基地鄰近北側非都市計畫範圍內已開闢完成之西湖街 53 巷，爰新增北側道路用地，以預留可通往北側既有道路之空間。</p> <p>(3)其餘土地則參酌毗鄰分區變更為住宅區(附 1)。</p>			
7	公九	公園用地 0.6894	公園用地 (附 1) 0.6894	1. 依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，公九用地經用地主管機關(新北市政府新建工程處)確認無開闢計畫。		

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 次專案小組審查會

再公開展覽變更內容					市都委會 專案小組 初步建議 意見	
編號	變更 位置	變更內容(公 頃)		變更理由		本次提會修正內容
		原計畫	新計畫			
				2. 鶯歌都市計畫地區 缺乏開放性公共設 施項目(如公園、綠 地、兒童遊樂場), 故本次為滿足地方 需求外,並維持其 公共設施服務半徑 水準下,將公九用 地維持為公園用地 (附 1),以供周邊 居民使用。		
-	如上	--	附帶條 件 1:本 案應以 公辦市 地重劃 方式整 理開發	-		

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 | 次專案小組審查會

表 2 「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變更內容明細表

編號	再公開展覽變更內容			變更理由	本次提會修正內容	市都委會 專案小組 初步建議 意見
	變更 位置	變更內容(公頃)				
		原計畫	新計畫			
1	計畫 年期	115 年	125 年	配合 110 年發布實施 之新北市國土計畫 調整計畫年期為 125 年。	-	依再公 開展覽 變更內 容通過
1	公 兒 三	公園兼 兒童遊 樂場用 地 0.3157	第一種 住宅區 (附 3) 0.1978	1. 依據 106 年機關 協調會及 113 年 工作會議，公兒三 用地經用地主管 機關(新北市政府 新建工程處)確認 無開闢計畫。 2. 公兒三用地周 邊半徑 500 公尺 內有尖山公園、及 部分開闢之尖二 公園可作為替代 性之公共設施， 惟考量本案缺乏 五項公共設施用 地，並為維持其 公共設施服務半 徑水準下，將部 分土地維持為公 園兼兒童遊樂場 用地(附 3)、部 分土地則參酌毗 鄰分區變更為住 宅區(附 3)。	修正理由： 考量部分公兒五 用地(鶯歌區二橋 段 412、412-1 土 地)業經用地主管 機關取得並開闢 前開土地，故本 次配合排除整體 開發範圍，並維 持公園用地。 修正後變更內容：	依本 次 提 會 修 正 內 容 通 過。
		公園兼 兒童遊 樂場用 地 (附 3) 0.1179	第一種 住宅區 (附 3) 0.1978			
2	公 兒 四	公園兼 兒童遊 樂場用 地 0.4671	第一種 住宅區 (附 3) 0.4137	1. 依據 106 年機關 協調會及 113 年 工作會議，經用 地主管機關(新北 市政府新建工程 處)表示公兒四 用地包含新北市 鶯歌區尖山腳段 977 地號等 24 筆 土地，其中尖山 腳段 1016、1018、 1019、1020 地 號等 4 筆土地有 開闢計畫，故排 除市地重劃範圍 維持公園兼兒童 遊樂	2. 公兒三用地 周邊半徑 500 公 尺內有尖山公園 、及部分開闢之 尖二公園可作為 替代性之公共設 施，惟考量本案 缺乏五項公共設 施用地，並為維 持其	公 新 規 劃 水 準
		公園兼 兒童遊 樂場用 地 (附 3) 0.0534	公園兼 兒童遊 樂場用 地 (附 3) 0.1179			

新北市政府
都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第 1 次專案小組審查會

編號	再公開展覽變更內容			變更理由	本次提會修正內容		市都委會 專案小組 初步建議 意見
	變更 位置	變更內容(公頃)			第一種 住宅區 (附3) 0.4137	公園兼 兒童遊 樂場用 地 0.4671	
		原計畫	新計畫				
3	市四 (細計)	市場用地 0.2722	商業區 (附3) 0.2722	<p>場用地。另其餘土地因無開闢計畫，故納入市地重劃範圍並辦理整體開發。</p> <p>2. 部分公兒四用地考量公園使用之完整性，並為維持其公共設施服務半徑水準下，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附3)、部分土地則參酌毗鄰分區變更為住宅區(附3)。</p>	<p>下，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附3)、部分土地則參酌毗鄰分區變更為住宅區(附3)。</p>	<p>1. 依據106年機關協調會及113年工作會議，經用地主管機關(新北市政府新建工程處)表示公兒四用地包含新北市鶯歌區尖山腳段977地號等24筆土地，其中尖山腳段1016、1018、1019、1020地號等4筆土地有開闢計畫，故排除市地重劃範圍維持公園兼兒童遊樂場用地。另其餘土地因無開闢計畫，故納入市地重劃範圍並辦理整體開發。</p> <p>2. 部分公兒四用地考量公園使用之完整性，並為維持其公共</p>	
				<p>1. 依據106年機關協調會及113年工作會議，市四用地(主要計畫為商業區)經用地主管機關(新北市政府市場處)確認無開闢計畫及無使用需求。</p> <p>2. 市四用地(主要計畫為商業區)周邊半徑500公尺內雖無相關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區(附3)。</p>	<p>1. 依據106年機關協調會及113年工作會議，經用地主管機關(新北市政府市場處)表示公兒四用地包含新北市鶯歌區尖山腳段977地號等24筆土地，其中尖山腳段1016、1018、1019、1020地號等4筆土地有開闢計畫，故排除市地重劃範圍維持公園兼兒童遊樂場用地。另其餘土地因無開闢計畫，故納入市地重劃範圍並辦理整體開發。</p> <p>2. 部分公兒四用地考量公園使用之完整性，並為維持其公共</p>		
				<p>考量機五用地、市四用地變更為可建築</p>			

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 | 次專案小組審查會

編號	再公開展覽變更內容				市都委會 專案小組 初步建議 意見	
	變更 位置	變更內容(公頃)		變更理由		本次提會修正內容
		原計畫	新計畫			
5	市五 (細計)	0.1436	(附3) 0.1436	用地及市四用地、公 兒二用地變更為可 建築用地及公共設 施用地後之出通行 及指定建築線使 用，故將公兒二、市 四之間鄰接未取得 III-4之10公尺計畫 道路及市四、機五之 間鄰接未取得II-10 之12公尺計畫道路 納入市地重劃範圍 並辦理整體開發。	設施服務半 徑水準下， 將部分土地 維持為公園 兼兒童遊樂 場用地(附 3)、部分土 地則參酌毗 鄰分區變更 為住宅區 (附3)。 1. 依據106年 機關協調會 及113年工作 會議，市四 用地(主要計 畫為商業區) 經用地主管 機關(新北市政府 市場處)確認 無開闢計畫 及無使用需 求。 2. 市四用地 (主要計畫 為商業區)周 邊半徑500公 尺內雖無相 關替代性公 共設施，惟 鶯歌都市計 畫內已有南 雅市場、五 福市場、鶯 歌公有市場 等已開闢之 市場可滿足 民眾日常消 費使用需求 ，故為維護 私有土地所 有權人權益 並促進土地 利用效益， 參酌毗鄰分 區變更為商 業區(附3)。	
		市場用 地 0.2328	商業區 (附3) 0.2328	1. 依據106年機關 協調會及113年 工作會議，市五 用地(主要計畫 為商業區)經 用地主管機 關(新北市政府 市場處)確認 無開闢計畫 及無使用需 求。 2. 市五用地(主 要計畫為商 業區)周邊 半徑500公 尺內雖無相 關替代性公 共設施，惟 鶯歌都市計 畫內已有南 雅市場、五 福市場、鶯 歌公有市場 等已開闢之 市場可滿足 民眾日常消 費使用需求 ，故為維護 私有土地所 有權人權益 並促進土地 利用效益， 參酌毗鄰分 區變更為商 業區(附3)。		市四 (細計) 市場用 地 0.2722
6	公兒二	公園兼 兒童遊 樂場用 地	公園兼 兒童遊 樂場用 地	1. 依據106年機關 協調會及113年 工作會議，經 用地主管機 關(新北市政府 市場處)確認 無開闢計畫 及無使用需 求。	新北市政府 市場處 為維護私有 土地所有權 人權益並促 進土地利用 效益，參酌 毗鄰分區 變更為住宅 區(附3)。	

新北市政府
市場處
市計畫委員會
尚未發布
計畫
僅供參考
第 次專案小組審查會

編號	再公開展覽變更內容			變更理由	本次提會修正內容			市都委會 專案小組 初步建議 意見
	變更 位置	變更內容(公頃)						
		原計畫	新計畫					
7	公兒五	0.2100	(附3) 0.2100	<p>政府新建工程處)表示公兒二用地包含新北市鶯歌區國姓段1349地號等12筆土地,其中國姓段1349-1、1350、1351、1353地號等4筆土地已開闢為尖二公園,故排除市地重劃範圍維持公園兼兒童遊樂場用地。另其餘土地因無開闢計畫,故納入市地重劃範圍並辦理整體開發。</p> <p>2. 部分公兒二用地考量公園使用之完整性,並為維持其公共設施服務半徑水準下,將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附3)</p>	4	道路用地 0.1436	道路用地 (附3) 0.1436	進土地利用效益,參酌毗鄰分區變更為商業區(附3)。
		<p>1. 依據106年機關協調會及113年工作會議,公兒五用地經用地主管機關(新北市政府新建工程處)確認無開闢計畫。</p> <p>2. 公兒五用地考量本案缺乏五項公共設施用地且因二橋地區周邊缺乏開放性公設,並維持其公共設施服務半徑水準下,故公兒五用地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附3),以供周邊居民</p>	<p>考量機五用地、市四用地變更為可建築用地及市四用地、公兒二用地變更為可建築用地及公共設施用地後之出通行及指定建築線使用,故將公兒二、市四之間鄰接未取得III-4之10公尺計畫道路及市四、機五之間鄰接未取得II-10之12公尺計畫道路納入市地重劃範圍並辦理整體開發。</p>					
		公園兼兒童遊樂場用地 0.2922	公園兼兒童遊樂場用地 (附3) 0.2922	<p>1. 依據106年機關協調會及113年工作會議,市五用地(主要計畫為商業區)經用地主管機關(新北市政府市場處)確認無開闢計畫及無使用需求。</p> <p>2. 市五用地(主要計畫為商業區)</p>	5	市場用地 0.2328	商業區 (附3) 0.2328	

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 | 次專案小組審查會

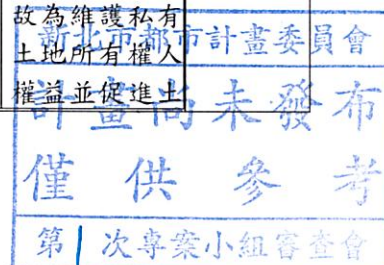
編號	再公開展覽變更內容			變更理由	本次提會修正內容			市都委會 專案小組 初步建議 意見
	變更 位置	變更內容(公頃)			公園兼 兒童遊 樂場用 地 (附3) 0.2100	公園兼 兒童遊 樂場用 地 (附3) 0.2100	公園兼 兒童遊 樂場用 地 (附3) 0.2100	
		原計畫	新計畫					
8	機五	機關用 地 0.3755	第一種 住宅區 (附3) 0.3755	使用。 依據 106 年機關協 調會及 113 年工作 會議，考量機五用地 無相關指定用途，並 經相關主管機關(新 北市政府財政局)確 認無開闢計畫及無 使用需求，故為維護 私有土地所有權人 權益並促進土地利 用效益，參酌毗鄰分 區變更為住宅區(附 3)。				周 邊 半 徑 500 公 尺 內 雖 無 相 關 替 代 性 公 共 設 施，惟 鶯 歌 都 市 計 畫 內 已 有 南 雅 市 場、五 福 市 場、鶯 歌 公 有 市 場 等 已 開 闢 之 市 場 可 滿 足 民 眾 日 常 消 費 使 用 需 求，故 為 維 護 私 有 土 地 所 有 權 人 權 益 並 促 進 土 地 利 用 效 益，參 酌 毗 鄰 分 區 變 更 為 商 業 區 (附 3)。
-	如上	-	條 本 以 市 劃 辦 體 帶 3：應 辦 重 式 整 附 件 案 公 地 方 理 開 發。	-	6	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地 (附 3) 0.2100	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地 (附 3) 0.2100	1. 依 據 106 年 機 關 協 調 會 及 113 年 工 作 會 議，經 用 地 主 管 機 關 (新 北 市 政 府 新 建 工 程 處) 表 示 公 兒 二 用 地 包 含 新 北 市 鶯 歌 區 國 姓 段 1349 地 號 等 12 筆 土 地，其 中 國 姓 段 1349-1、 1350、 1351、1353

新北市政府
 都市計畫委員會
 計畫二審
 未發布
 僅供參考
 第 | 次專案小組審查會

編號	再公開展覽變更內容			變更理由	本次提會修正內容			市都委會 專案小組 初步建議 意見
	變更 位置	變更內容(公頃)						
		原計畫	新計畫					
								<p>園，故排除市地重劃範圍維持公園兼兒童遊樂場用地。另其餘土地因無開闢計畫，故納入市地重劃範圍並辦理整體開發。</p> <p>2. 部分公兒二用地考量公園使用之完整性，並為維持其公共設施服務半徑水準下，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附3)</p>
					7	公兒五 公園兼 兒童遊 樂場用 地 0.2425	公園兼 兒童遊 樂場用 地 (附1) 0.2425	<p>1. 依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，依<u>新北市政府新建工程處 115 年 1 月 30 日新北新地字第 1155132968 號函</u>所載公兒五用地開闢範圍為鶯歌區二橋段 412、412-1 地號等 2 筆公有土地，故排除市地</p>

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 | 次專案小組審查會

編號	再公開展覽變更內容			變更理由	本次提會修正內容			市都委會 專案小組 初步建議 意見	
	變更 位置	變更內容(公頃)							
		原計畫	新計畫						
							<p>重劃範圍維持公園兼兒童遊樂場用地。另賸餘部分無用地取得及開闢計畫，納入市地重劃範圍並辦理整體開發。</p> <p>2. 部分公兒五用地考量本案缺乏五項公共設施用地且因二橋地區周邊缺乏開放性公設，並維持其公共設施服務半徑水準下，故部分公兒五用地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附1)，以供周邊居民使用。</p>		
					8	機關用地 0.3755	<p>第一種住宅區(附3) 0.3755</p> <p>依據106年機關協調會及113年工作會議，考量機關用地無相關指定用途，並經相關主管機關(新北市政府財政局)確認無開闢計畫及無使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土</p>		



編號	再公開展覽變更內容				市都委會 專案小組 初步建議 意見	
	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		本次提會修正內容
		原計畫	新計畫			
					地利用效益，參酌毗鄰分區變更為住宅區(附3)。	
				如上	附帶條件：應以市劃辦重式整地開發。	
3	綠a15(鐵軌沿線)	綠地用地 0.0038	第一種住宅區(再) (附4) 0.0038	<p>1. 查鶯歌區陶瓷段380、388地號等2筆土地上之建物係屬有建物登記謄本之合法建物，並經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型面向，故將前開2筆地號土地之地籍範圍劃設為住宅區(再)(附4)，另依附帶條件辦理。</p> <p>2. 另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋事項前，調降其開發容積率，相關回饋事項另於細部計畫訂定。</p>	依再公開展覽變更內容通過	
			附帶條件 1. 第一種住宅區(再)			

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第1次專案小組審查會

編號	再公開展覽變更內容				市都委會 專案小組 初步建議 意見	
	變更 位置	變更內容(公頃)		變更理由		
		原計畫	新計畫			
			需用費由申請人負擔，但捐數不低於計畫區住宅區公告地價之1.4倍。 2. 捐代之額三家以上專業估價者估地價(取最高計算)×45%。			
4	1	市二(細計)市場用地 0.1439	商業區(附3) 0.1439	1. 依據106年機關協調會及113年工作會議，市二用地(主要計畫為商業區)經用地主管機關(新北市政府市場處)確認無開闢計畫及無使用需求。 2. 市二用地(主要計畫為商業區)周邊半徑500公尺內	-	本變更案涉及文高一路用地部分，請依據市府交通局意見調整路型，並經市府交

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第1次專案小組審查會

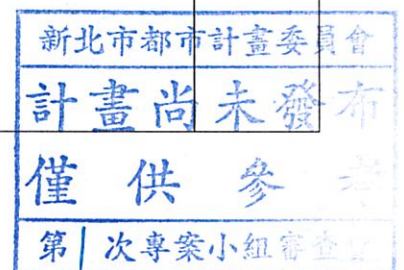
編號	再公開展覽變更內容			變更理由	本次提會修正內容	市都委會 專案小組 初步建議 意見
	變更 位置	變更內容(公頃)				
		原計畫	新計畫			
				雖無相關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區(附3)。		通局、地政局確認方案可行性後，再提大會審議。
2	市三 (細計)	市場用地 0.2476	商業區 (附3) 0.2476	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，市三用地(主要計畫為商業區)經用地主管機關(新北市政府市場處)確認無開闢計畫及無使用需求。 2. 市三用地(主要計畫為商業區)周邊半徑 500 公尺內雖無相關替代性公共設施，惟鶯歌都市計畫內已有南雅市場、五福市場、鶯歌公有市場等已開闢之市場可滿足民眾日常消費使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為商業區(附3)。 		

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 / 次專案小組審查會

編號	再公開展覽變更內容			變更理由	本次提會修正內容	市都委會 專案小組 初步建議 意見
	變更位置	變更內容(公頃)				
		原計畫	新計畫			
3	機三	機關用地 1.2661	商業區 (附3) 1.1983	1. 依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議, 考量機三用地無相關指定用途, 並經相關主管機關(新北市政府財政局)確認無開闢計畫及無使用需求。 2. 另為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益, 並考量該用地鄰近捷運三鶯線設置之場站(LB09 陶瓷老街站), 配合 TOD 發展策略, 並為延伸周邊大街廓之商業區至南側鶯歌老街, 故將機關用地變更為商業區(附3)。		
			道路用地 (附3) 0.0678			
4	機四	機關用地 0.2064	第一種住宅區 (附3) 0.2064	依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議, 考量機四用地無相關指定用途, 並經相關主管機關(新北市政府財政局)確認無開闢計畫及無使用需求, 故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益, 參酌毗鄰分區變更為住宅區(附3)。		
5	體	體育場用地 0.5194	第一種住宅區 (附3) 0.5194	1. 依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議, 體育場用地經相關主管機關(新北市政府體育局)確認無開		
			商業區 (附3)			

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 1 次專案小組審查會

編號	再公開展覽變更內容			變更理由	本次提會修正內容	市都委會 專案小組 初步建議 意見
	變更 位置	變更內容(公頃)				
		原計畫	新計畫			
		1. 3094	關計畫。	2. 體育場用地周邊有已開闢建國國小、鶯歌國小、鶯歌國中等學校，其操場、球場等校園設施可供周邊社區居民休憩使用，已兼具五項公設之遊憩設施功能，故變更為住宅區(附3)及商業區(附3)，另為滿足地區出入交通需求及提供地區開放性公共設施，故部分劃設道路用地(附3)及公園用地(附3)，其配置說明如下： (1) 北側街廓參酌毗鄰分區變更為住宅區(附1)。另因鄰近捷運三鶯線設置之捷運場站(LB10 國華站)，除為配合TOD發展策略及為形塑商業軸帶意象，規劃大街廓之商業區，並於土管訂定退縮空間及最小開發規模，以串聯人行及開放空間連續性，並延續具規模性質之商業活動，將南側街廓劃設為商業區(附3)，以利該地區之經濟發展。 (2) 為滿足地區出入		
	社會福利設施用地(附3)	0. 4500				
	公園用地(附3)	0. 6147				
	道路用地(附3)	0. 4175				



編號	再公開展覽變更內容			變更理由	本次提會修正內容	市都委會 專案小組 初步建議 意見
	變更 位置	變更內容(公頃)				
		原計畫	新計畫			
				<p>交通需求，部分劃設道路用地(附)，並配合當地里長及相關人民陳情意見，保留現況之鄰里公園及休閒廣場，部分土地變更為公園用地(附1)，以保留並新增加開放性公共設施供在地民眾使用。</p> <p>(3)為因應都市房價問題，實現居住正義，配合行政院「社會住宅」政策，劃設社會福利設施用地1處。</p>		
6	文高一	學校用地 4.0246 道路用地 (附3) 0.5766	第一種住宅區 (附3) 2.1920 公園用地 (附3) 1.2560	<p>1. 依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，考量無新設高中需求，並經相關主管機關(新北市政府教育局)確認無開闢計畫及無使用需求。</p> <p>2. 文高用地周邊具已開闢之北大高中、鶯歌高職等替代性資源，故變更為住宅區(附3)，並為滿足地區出入交通需求及提供地區開放性公共設施供在地民眾使用，部分劃設細部計畫道路用地(附1)及公園用地(附3)，其配置說明如下： (1)南側：因捷運三</p>		

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 次專案小組審查會

編號	再公開展覽變更內容			變更理由	本次提會修正內容	市都委會 專案小組 初步建議 意見
	變更 位置	變更內容(公頃)				
		原計畫	新計畫			
				<p>鶯線墩柱坐落文高用地內，故部分土地位屬三鶯線禁建範圍，故本案配合前開禁建範圍劃設 1.2560 公頃之公園用地。</p> <p>(2) 北側：為維持住宅區內道路服務水準及通往聯外道路之可及性，考量基地鄰近北側非都市計畫範圍內已開闢完成之西湖街 53 巷，爰新增北側道路用地，以預留可通往北側既有道路之空間。</p> <p>(3) 其餘土地則參酌毗鄰分區變更為住宅區(附 3)。</p>		
7	公九	公園用地 0.6894	公園用地 (附 3) 0.6894	<p>1. 依據 106 年機關協調會及 113 年工作會議，公九用地經用地主管機關(新北市政府新建工程處)確認無開闢計畫。</p> <p>2. 鶯歌都市計畫地區缺乏開放性公共設施項目(如公園、綠地、兒童遊樂場)，故本次為滿足地方需求外，並維持其公共設施服務半徑水準下，將公九用地維持為公園用地(附 3)，以供周邊居民使用。</p>		
-	如	--	附帶條	-		

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 | 次專案小組審查會

編號	再公開展覽變更內容			變更理由	本次提會修正內容	市都委會 專案小組 初步建議 意見
	變更 位置	變更內容(公頃)				
		原計畫	新計畫			
	上		件3：本 案應以 公辦市 地重劃 方式辦 理整體 開發			

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 | 次專案小組審查會

表3 「變更鶯歌主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案及「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見
			陳情理由	建議事項		
再人1	國營臺灣鐵路股份有限公司	鶯歌區昌福段171-1、171-2地號	有關貴局辦理本都市計畫變更案，擬將本公司所有新北市鶯歌區昌福段171-1地號（面積220.41m ² ，部分綠地用地、部分學校用地）及171-2地號（面積2.1m ² ，學校用地）等2筆土地之學校用地範圍變更為公園用地，查171-1地號剩餘綠地用地面積狹小，難以單獨利用	於171-1全筆土地並開發同變更公園用地方式，本公司在都市計畫變更前提下，本都市計畫變更案。	未便採納。 理由： 一、查鶯歌區昌福段171-1地號之土地使用分區為部分學校用地及部分綠地用地。其中學校用地部分，經市府教育局確認無使用需求，故納入本次檢討範圍；綠地用地部分則考量其具連續完整之緩衝綠帶功能，建議維持原計畫。另旨揭地號土地後續將配合本公設專案進行實地分割測量。 二、另本案以面狀公共設施用地為優先檢討標的，故前開綠地屬帶狀公共設施用地部分，後續由主管機關視地區發展狀況進行開闢。	依本次市府研析意見通過。
再人2	廖○惠	鶯歌區昌福段408、409、413、414、415、416地號	公兒一（昌福公園）未開闢土地0.3261頃，在變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）書提到建議類型D：未	一、該筆公兒用地已劃設達五十餘年。周圍私人土地開發蓋大樓日盛，人口密度越來越高，鄰近的昌福國小已將部分教室活化，作為營利幼兒園使用，因此目前區居民的確有	未便採納。 理由： 一、查公兒一用地之公有土地面積比例已大於50%，並於114年5月13日內政部都市計畫委員會第1078次會議決議將公兒（一）用	修正後通過。 請市府針對公兒一申請容積移轉部分補充說明。 修正後市府研析意見：未便採納。 理由： 一、查公兒一用地之公有土地面積比例已大於50%，並於

新北市政府都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第 次專案小組審查會

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見
			陳情理由	建議事項		
			得土地區位分散、形狀狹長且無法利用，維持原計畫以一般徵收或容積移轉方式處理。	<p>求。</p> <p>二、公兒(一)和(三)的地主有部份重疊，兩地僅一街之隔。</p> <p>三、建議讓公兒(一)土地一坪換市(三)土地一坪，以地易地，如此一來市政府不須徵收或容積轉移便輕鬆取得完整的公兒預定地，新北市新工處預算可執行，昌福公園擴建，進一步優化環境，且實質提供多元在地居民使用，創造三贏局面。</p> <p>四、政府預計在民國125年前完成公園建投，期間土地徵收曠日費時，子孫繼承，人事複雜，懇請貴局將此建議案納入通盤檢。</p>	<p>排除市地重劃範圍並維持原計畫。</p> <p>二、另公兒一用地續由用地主管機關(市府新建工程處)辦理用地取得及開闢計畫。</p>	<p>114年5月13日內政部都市計畫委員會第1078次會議決議將公兒(一)用地排除市地重劃範圍並維持原計畫。</p> <p>二、另公兒一用地續由用地主管機關(市府新建工程處)辦理用地取得及開闢計畫。</p> <p>三、公兒一用地之土地所有權人得依「<u>新北市都市計畫容積移轉許可審查要點</u>」規定辦理容積移轉，將其容積移至所持有或市地重劃後分回之可建築土地。</p>
再人3	許錡	鶯歌區建國段1087、1091地號	<p>目前家族持有土地位於變4-5商(附3)，2026/01/02鶯歌區說明會說明該區有最小開發面積1500平方米，依這要求我們將無法分為原本祖之地!!</p> <p>一、該最小開發面積1500平方米</p>	<p>一、因商業區(350%)與住宅區(200%)的容積率差異150%，如將原土地所分商業區附近住宅區容積否補償面積?</p> <p>二、分回原土地可以接受與其他地主共同持分，分回土地後由地主整合一起開發。</p>	<p>不予討論。</p> <p>理由：</p> <p>一、考量陳情意見為市地重劃辦理完成後之土地分配方式，臺端後續應就其所有土地之權利價值依市地重劃實施辦法之規定進行土地分配，非屬本都市計畫可處理之議題，故建議不予討論。</p> <p>二、另涉及市地重劃部分，依據市府地政局115年1月1150053474號函載明按「都</p>	<p>依本次市府研析意見通過。</p>

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第1次專案小組審查會

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見
			陳情理由	建議事項		
			<p>要求否 有源？誰 訂的？ 二、如為 美觀了 是應變 4-5商 (附3) 規劃為 4-3區 塊要求 整體開 發，不 應訂最 小面積發 而原 屏除地 小主目 前小最 小面積發 犧牲是 地主小 地利 主大 團及 主財 團之 嫌。</p>		<p>市計畫指定整 體開發之地 區，其以市地 重劃方式開 發者，應以都 市計畫開劃 畫指定整體 發地區為重 劃範圍，並 依都市計畫 劃分區重 劃辦理市地 重劃；……」 定之重劃地 區尚未發布 細部計畫或 其細部計畫 者，應於完 成擬定程序 後，再行辦 理重劃。……」 市地重劃實 辦法第7條第 2項及第9條 之規定，查 旨案尚未 經二級都 市計畫委 員會審 竣並發 布實施， 本局將 俟旨案 完竣 後，依 上開 法令 規定 與都 市計 畫內 容配 合辦 理重 劃作 業。</p> <p>三、依「市地重劃 實施辦法」參 與重劃需負擔 公負擔設施用 地後，小 負擔和費用負 後，小 續配地不得 於零星地使 用規則及都 市計畫所規 定之深度及 積度。」「重 劃後之位 土地分配之 置，以重劃 之前原 有土地相關 分配於原</p>	

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 | 次專案小組審查會

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見
			陳情理由	建議事項		
					<p>原有之面臨原路街線者為準，……」及重劃前後之地價應依下列規定查估後，提請地價評議委員會評定；</p> <p>1、重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各地宗土地地價。</p> <p>2、重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。」</p> <p>四、查臺端所提鶯歌區建國段 1087 及 1091 地號土地倘未來以市地重劃方式開發，本局將依上開規定計算公共設施用地負擔及費用負擔項目，評估各項因素及土地使用分區查估重劃前後地價，並以重劃前原有土地相關位</p>	

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 1 次專案小組審查會

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見
			陳情理由	建議事項		
					辦理土地分配作業，其所配回土地面積應達容積率內容所載該商業區街廓最小開發規模為1,500平方公尺，始得於原街廓分配。	
	蔡○端(代表人)、蔡○蕊、蔡○儒、蔡○佑、蔡○珊、蔡○秦、蔡○蓉、蔡○陽、蔡○程、蔡○錡等10人 再人4	鶯歌區福地524號	<p>一、就平等原則而言，新北其他地區保留地變更住宅均300容率，鶯歌卻住200容率，實屬不區對待，應保障民實平等採區容積率。在經濟面上，若200容積密度必造成後地價將抵標</p> <p>二、將住宅區一容積率由200提高與新北市其他地區公設地變更住宅區之容積率一樣均為300。</p> <p>補充意見： 一、基於公平原則，本地區既已完成解編，應比照其他解編地區之標準。統一訂定基準容積為300，避免差別待遇，並維護地主之基本權益。 二、隨著鶯歌地區大眾捷運運輸系統逐步建置完成，區域可及性已大幅提升，為縮短城鄉發展差距，建議採行大眾運輸導向發展(Transit-oriented development, TOD)理念，並引入TOD容積獎勵機制，以促進土地有效利用、提升整體發展效益，並兼顧公共利</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由： 一、依據本市公設專通容積率訂定原則，納入整體開發者，該同一都市計畫區內，其檢討變更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、又查鶯歌都市計畫現行住宅區容積率為200%，故後續解編後住宅區容積率為200%。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>請市府針對TOD增額容積部分補充說明。</p> <p>修正後市府研析意見： 未便採納。</p> <p>理由： 一、依據本市公設專通容積率訂定原則，納入整體開發者，該同一都市計畫區內，其檢討變更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、又查鶯歌都市計畫現行住宅區容積率為200%，故後續解編後住宅區容積率為200%。 三、有關TOD增額容積部分，說明如下 (一)市府自108年起，為提高捷運周邊使用機能打造生活核心圈，推動設置捷運周邊地區增額容積土地使用分區管制要點，至目前114年第三階段總計完成66站設置，並延續第一、二階段優先推動場站之篩選條件為：「已通過行政院同意</p>	

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見
			陳情理由	建議事項		
			<p>時，必法然，無回收政府投入重劃經費，不僅政府會產生虧空，亦使百姓財產收損失造成主彈而起爭抗力的推動。都計至已過數十年，因變遷已時當口少部築低開現大幅，且投入資設校路物市公</p> <p>三、</p>	<p>益與地主權益。</p>		<p>綜合規劃報告之路線」、「年運量超過600萬人次以上的捷運站」、「人潮聚集與提供轉乘服務之捷運交會場站」、「場站周邊坐落本市重大建設、政策考量等場站」。</p> <p>(二)查臺端所陳情土地較鄰近為三鶯線之LB10站，該站係屬已通過行政院同意綜合規劃報告之路線，惟考量LB10站運量未達600萬人次之標準，未符合優先推動場站篩選原則，故俟後續發展及年運量提升後，將陸續檢討增額容積適用場站，並納入下階段作業檢討。</p>

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 | 次專案小組審查會

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見
			陳情理由	建議事項		
			<p>地、市場、捷運、大共設就服務設施上，應屬北區的好現構捷輸統可鶯可性少的間，再都畫密積200規無浪府公務的及百姓且市就時化生合需討更不</p>			

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 | 次專案小組審查會

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見
			陳情理由	建議事項		
			<p>舊計低住200率規且低發距而若密發是鄉更一步擴造費投筆經構捷系改歌的及造源浪。</p> <p>依都市計畫密度容積來劃，就城鄉展上言採度無將差近的大成政資建費大運統善地可性成的費。</p>			
再人5	陳○	鶯歌區二橋段413、419地號	<p>一、現地解編</p> <p>二、原配地公街南二方形。</p>	<p>一、徵收：市府編列預算</p> <p>二、代金：市府代金</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由： 本次辦理公保地解編即為解決公共設施用地劃設多年未徵收且未檢討之問題，為落實受益者負擔之精神，針對公共設施用地採整體開發方式辦理解編者，屬土地由低價值變更為高價值之性質，應依照內政部「都市計畫公共設</p>	<p>修正後通過。</p> <p>請市府就陳情意見逐點回應，並明確闡述「徵收」與「市地重劃」之差異，以利陳情人瞭解兩者差別，並說明對其較為有利之方式。</p> <p>修正後市府研析意見： 未便採納。</p> <p>理由： 本次辦理公保地解編即為解決公共設施用地劃設多年未徵收且未檢討</p>

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 | 次專案小組審查會

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見
			陳情理由	建議事項		
					<p>施保留地檢討變更作業原則」規定，公平負擔開發後之公共設施用地，此為全國一致性之規定，故本案係遵照前開規定辦理。</p> <p>一、考量鶯歌二橋地區周邊缺乏開放性公設用地，故重劃後維持公兒用地，供周邊民眾使用及兼顧公保地主權益。另本案因土地位於重劃後共同負擔之公共設施用地，後續將由市府取得，故有關土地所有權人分配情況將於不影響街廓(建地)內土地分配位次下，優先集中合併分配。</p> <p>二、有關徵收部分，新建工程處於民國 110 年 10 月 6 日新北新地字第 1105169424 號函示說明本市因待取得公園土地眾多及所需費用龐大，目前市府現有財源無法全面取得，現階段僅能就開闢效益較高之公園優先編列預算，陳請土地(二橋段 413、419 地號)非屬優先開闢</p>	<p>之問題，為落實受益者負擔之精神，針對公共設施用地採整體開發方式辦理解編者，屬土地由低價值變更為高價值之性質，應依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，公平負擔開發後之公共設施用地，此為全國一致性之規定，故本案係遵照前開規定辦理。</p> <p>一、有關民眾陳情原地原配部分，因考量鶯歌二橋地區周邊缺乏開放性公設用地，故重劃後公兒(五)維持公兒用地，供周邊民眾使用及兼顧公保地主權益。本案因土地位於重劃後共同負擔之公共設施用地，後續將由市府取得，土地所有權人無法原地原配，後續將分配至跨區市地重劃後續為可建地區位，分配情況將於不影響街廓(建地)內土地分配位次下，優先集中合併分配。</p> <p>二、有關徵收部分，市府新建工程處於民國 110 年 10 月 6 日新北新地字第 1105169424 號函示說明本市因待取得公園土地眾多及所需費用龐大，目前市府現有財源無法全面取得，現階段僅能就開闢效益較高之公園優先編列</p>

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 / 次專案小組審查會

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見
			陳情理由	建議事項		
					<p>之範圍，故現階段暫無用地取得計畫，另依新建工程處於民國115年1月30日新北新地字第1155132968號函示，針對公兒五部分開闢範圍為鶯歌區二橋段412、412-1地號等2筆公有土地，賸餘部分無用地取得及開闢計畫。</p>	<p>預算，故陳情土地(二橋段413、419地號)非位屬優先開闢公園之範圍內。另公兒用地主管機關(市府新建工程處)尚無具體用地取得及開闢計畫，致使短期內難以完成徵收及開闢。</p> <p>三、承上，本案依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，倘用地主管機關無具體開闢計畫，應將公兒五解編並納入整體開發範圍內規劃，以保障該公報地地主之權益。另依公辦市地重劃方式公平負擔開發後之公共設施用地，土地所有權人以土地折價抵付重劃費用，可領回一定比例的住宅區或商業區土地，產權單純化，有利於自主開發、合建或售出，且重劃後第一次移轉土地增值稅減徵40%，且重劃期間免徵地價稅，完成後減半徵收二年，將公保地土地活化為具開發潛力的建築用地。</p>

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 | 次專案小組審查會

表 4 「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案土地使用分區管制
要點修正對照表

再公展條文內容		本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。		-	依再公開展覽變更內容通過。
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區係指，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範圍。		-	依再公開展覽變更內容通過。
三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。			依再公開展覽變更內容通過。
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容		
倉儲區	1. 以供倉儲業、批發業及其必要設施為限。 2. 土地申請建築面積不得小於新北市畸零地使用規則有關工業區之規定。	-	
宗教專用區	供宗教性建築及其附屬設施之使用為限。		
景觀保護區	以設置維護及管理必要之設施為限，但鶯歌石周圍半徑一百公尺範圍內不得有營建行為。		

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第 | 次專案小組審查會

再公展條文內容		本次提會建議修正內容		市都委會專案小組初步建議意見
環保用地	供垃圾分類廠、資源回收場、廢棄物處理設施及相關再利用設施使用，並依相關法令規定辦理。			
四、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：				依再公開展覽變更內容通過。
土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	
住宅區	第一種住宅區	200	-	依施行細則規定辦理
	第一種住宅區(附二)			
	第二種住宅區	200	-	
	第一種住宅區(附三)			
第一種住宅區(再)(附四)	110	-		
商業區				依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢
商業區(附 3)	依施行細則規定辦理	350		

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 1 次專案小組審查會

再公展條文內容				本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
			計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上者，得受此不限（詳見附圖1）。		
乙種工業區	依施行細則規定辦理	210	-		
倉儲區	40	200	-		
宗教專用區	50	160	-		
景觀保護區	10	20	-		
<p>第一種住宅區(附二)之土地所有權人需比照區段徵收範圍之土地所有權人提供 60%之共同負擔，始得比照區段徵收地區住宅區容積率(200%)，考量地形條件，得以繳納代金方式辦理；無法繳納代金者，基準容積率應調降為80%（計算公式：$200\% \times (1 - 60\%) = 80\%$）。</p> <p>代金計算方式如下：</p> <p>(一)由新北市政府委託三家以上專業估價者查估申請建築執照當期全部土地之價格(取最高價計算)*應負擔土地面積比率。</p> <p>(二)其負擔數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告現值之 1.4 倍，估價所需費用由申請人負擔。</p>					

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第 次專案小組審查會

再公展條文內容				本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
五、各公共設施用地其建蔽率及容積率規定除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：					依再公開展覽變更內容通過。
項目別		建蔽率(%)	容積率(%)	備註	
學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150	-	
	高中	依施行細則規定辦理	200	-	
市場用地		依施行細則規定辦理	240	-	
公園用地		依施行細則規定辦理	依施行細則規定辦理	公園(十)不適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。	
公園用地(附3)、公園兼兒童遊樂場用地(附3)		依施行細則規定辦理	依施行細則規定辦理	-	
環保用地		40	200	-	
社會福利設施用地(附3)		50	400	-	
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，其設置前院及側院除依施行細則第41條規定辦理外，其餘依下列規定設置：					
(一)各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，退縮空間					

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 次專案小組審查會

再公展條文內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
<p>應供公共人行使用之全段最小寬度規定如下，臨接寬度 8 公尺以下計畫道路應至少留設 1 公尺，臨接寬度超過 8 公尺及 12 公尺以下計畫道路應至少留設 1.5 公尺，臨接寬度超過 12 公尺計畫道路應至少留設 2 公尺。</p> <p>(二)供鶯歌消防分隊使用之機關用地(七)，其東側臨鶯歌溪部分應退縮 2 公尺；北側臨鶯歌溪支流部分應退縮 1.5 公尺；臨計畫道路處應退縮 3.52 公尺並設置無遮簷人行道。</p> <p>(三)環保用地應自基地境界線退縮 20 公尺以上建築，並於退縮地綠化或設置景觀設施。</p> <p>(四)面臨 20 公尺寬外環道路應退縮 5 公尺以上建築，退縮部分應作人行步道及綠化使用。</p> <p>(五)下列建築基地之建築退縮規定，詳附圖 3 至附圖 6。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 位於公(十二)北側之第一種住宅區(附 3)，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。 2. 位於國華路及育英街間之第一種住宅區(附 3)，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。 3. 位於國華路及育英街間之社會福利設施用地(附 3)、公(十三)用地(附 3)、商業區(附 3)，臨 15 公尺以上計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 6 公尺做無遮簷人 		

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 | 次專案小組審查會

再公展條文內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
<p>行道，並自道路境界線退縮 6 公尺指定牆面線建築，自牆面線再退縮 4 公尺留設騎樓。臨未滿 15 公尺計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。</p> <p>本點各項規定因基地情況特殊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)審議通過者不在此限，但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於 1 公尺。</p>		
<p>七、汽機車停位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一)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編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺一機車停車位。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 <p>(二)捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車停車位之設置標準，經都設會同意者，得以施行細則第 42 條規定停車位數量之 70% 為下限酌予折減留設。</p>		依再公開展覽變更內容通過。

新北市都市設計委員會
計畫尚
僅供參
第 1 次專案小組

再公展條文內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
<p>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p> <p>(四)倉儲區設置停車空間規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 倉儲區內建築物總樓地板面積小於 500 平方公尺設置一停車位，樓地板面積大於 500 平方公尺部分，每增加 250 平方公尺設置一停車位。 2. 前述停車空間應至少包含一裝卸位停車位，其停車位尺寸 4 公尺*13 公尺。 		
<p>八、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。若提供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>		依再公開展覽變更內容通過。
<p>九、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</p>		依再公開展覽變更內容通過。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第 | 次專案小組審查會

再公展條文內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
<p>折繳代金金額=公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值+興建成本+管理維護經費</p> <p>(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。</p> <p>(二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p>		
<p>十、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。</p>	-	依再公開展覽變更內容通過。
<p>十一、基地綠化除依施行細則第43條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；面積36平方公尺以上每滿36</p>	-	依再公開展覽變更內容通過。

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 次專案小組審查會

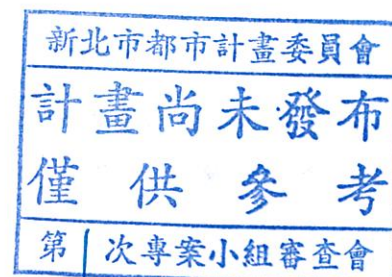
再公展條文內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
<p>平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過者，得依其決議辦理。</p>		
<p>十二、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>		<p>依再公開展覽變更內容通過。</p>
<p>十三、為維護鶯歌石景觀特訂定相關規定如下：</p> <p>(一)建築物高度管制</p> <p>本計畫區以鶯歌石為起點，往南成階梯狀延伸至中正一路兩側住宅區及鶯歌火車站後站之倉儲區、南以臺鐵縱貫鐵路路線為界，東以中正一路綠地用地東側端點至鶯歌石連線為止所圍區域，區域內新建、增建、改建之建築物皆應受高度管制，並分為五區做原則性管制，其範圍及高度管制如附圖 2，限建管制分區圖及下列規定：</p> <p>1. 第一管制分區：中正一路以南至臺鐵鐵路之編號 1(倉儲區)分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過 20 公尺。</p>		<p>依再公開展覽變更內容通過。</p>

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 / 次專案小組審查會

再公展條文內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
<p>2. 第二管制分區：中正一路以南至臺鐵鐵路以北之編號2(住宅區)、3(綠地用地)分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過28公尺。</p> <p>3. 第三管制分區：中正一路以北編號4(住宅區)分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過37公尺。</p> <p>4. 第四管制分區：中正一路以北至景觀保護區之編號5(住宅區)分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過46公尺。</p> <p>5. 第五管制分區：即鶯歌石以南至住宅區間之景觀保護區(編號6)，不得有營建行為。前述範圍內原有土地使用分區，使用項目暨建蔽率、容積率均依原計畫使用維持不變。</p> <p>(二)為保有鶯歌火車站至鶯歌石間良好景觀視野及入口意向，凡上述區域內新建、增建、改建之建築物，均須經都設會審查通過方得申請建築。</p> <p>(三)如依原有容積率、建蔽率規定設計致容積無法用完者，得提經都設會審議，並依審決之意見將剩餘之樓地板面積以容積移轉方式辦理，容積轉移以鶯歌都市計畫範圍</p>		

新北^{為限}市都市計畫委員會
 計畫尚_{容積}未_{容積}發_{容積}布
 僅供參考
 第 次專案小組審查會

再公展條文內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
積土地公告現值)*補償(獎勵)係數(1.2)。		
十四、位於國華路及育英街間之商業區(附 3)最小建築基地規模依附圖 7 辦理。	-	依再公開展覽變更內容通過。
十五、公園用地(附 3)依公設多目標使用辦法規定申請開發應僅限設置地下停車場，惟經本府同意者不在此限。	<p>修正理由：<u>依公設專通通案性文字修正，並篩選面積達 2,500m²且臨至少 8M 計畫道路之公園及公兒用地，訂定依多目標辦法設置地下停車場之規定。</u></p> <p>修正後條文： 十五、<u>公園用地(公十二和公十三)和鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒二和公兒五)</u>依公設多目標使用辦法規定申請開發應僅限設置地下停車場，惟經本府同意者不在此限。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：<u>考量再公展第 15 條內容已規範公園用地依多目標辦法申請僅限設置地下停車場一事，故建議以原條文增加公兒用地方式規定。</u></p> <p>修正後條文： <u>公園用地(附 3)、公園兼兒童遊樂場用地(附 3)</u>依公設多目標使用辦法規定申請開發應僅限設置地下停車場，惟經本府同意者不在此限。</p>
十六、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	-	依再公開展覽變更內容通過。



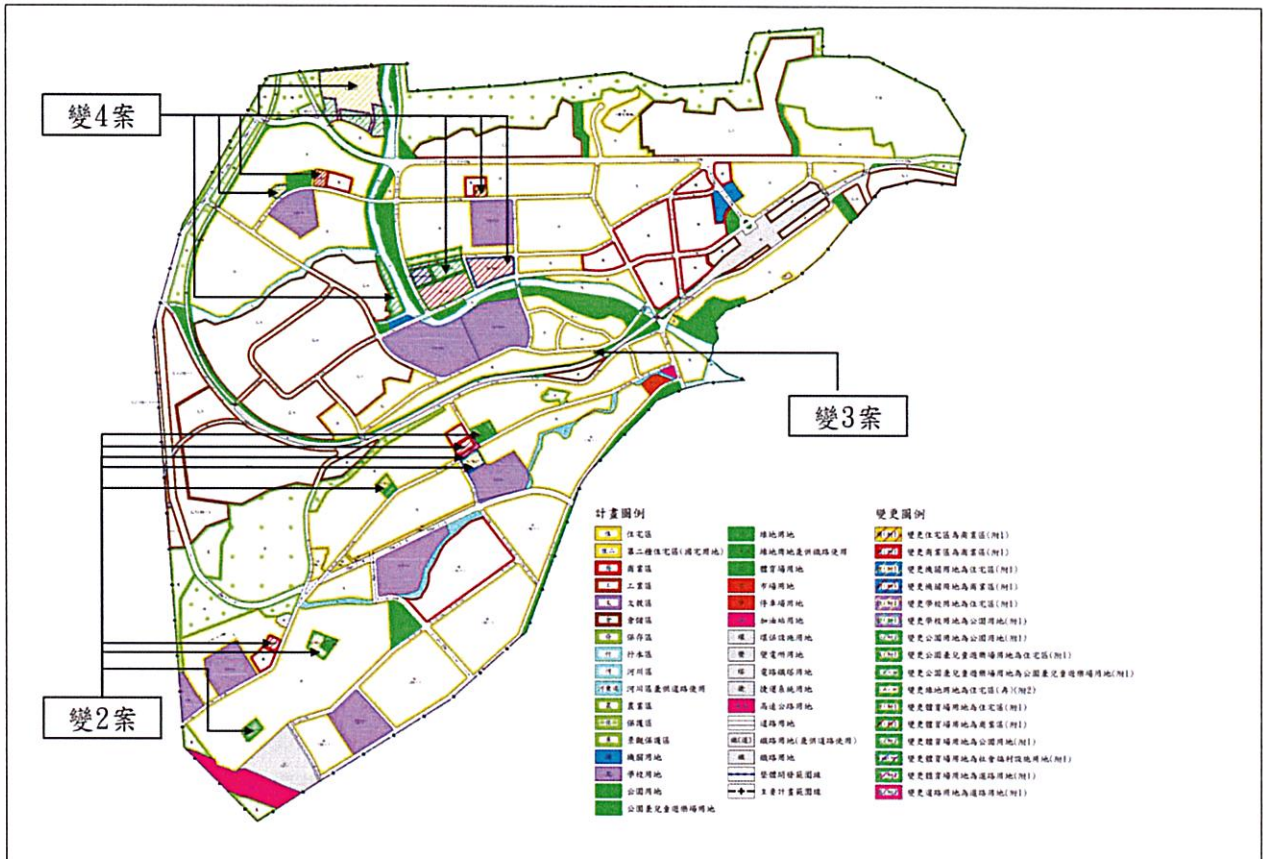


圖 1 「變更鶯歌主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更位置示意圖



圖 2 「變更鶯歌主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變 2-1 案示意圖

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第 1 次專案小組審查會



圖 3 「變更鶯歌主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 2-2 及 2-5 案示意圖

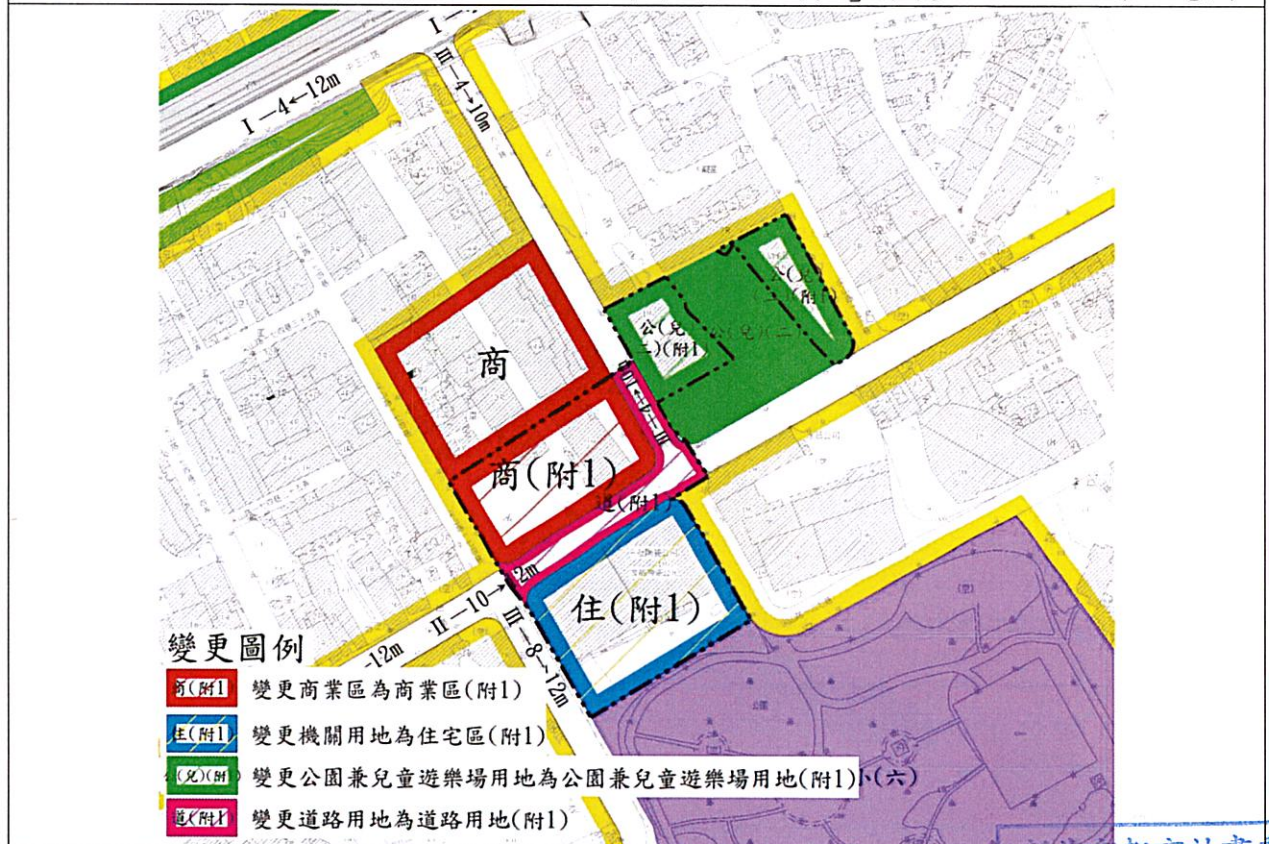


圖 4 「變更鶯歌主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 2-3、2-4、2-6 及 2-8 案示意圖

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第 次專案小組審查會

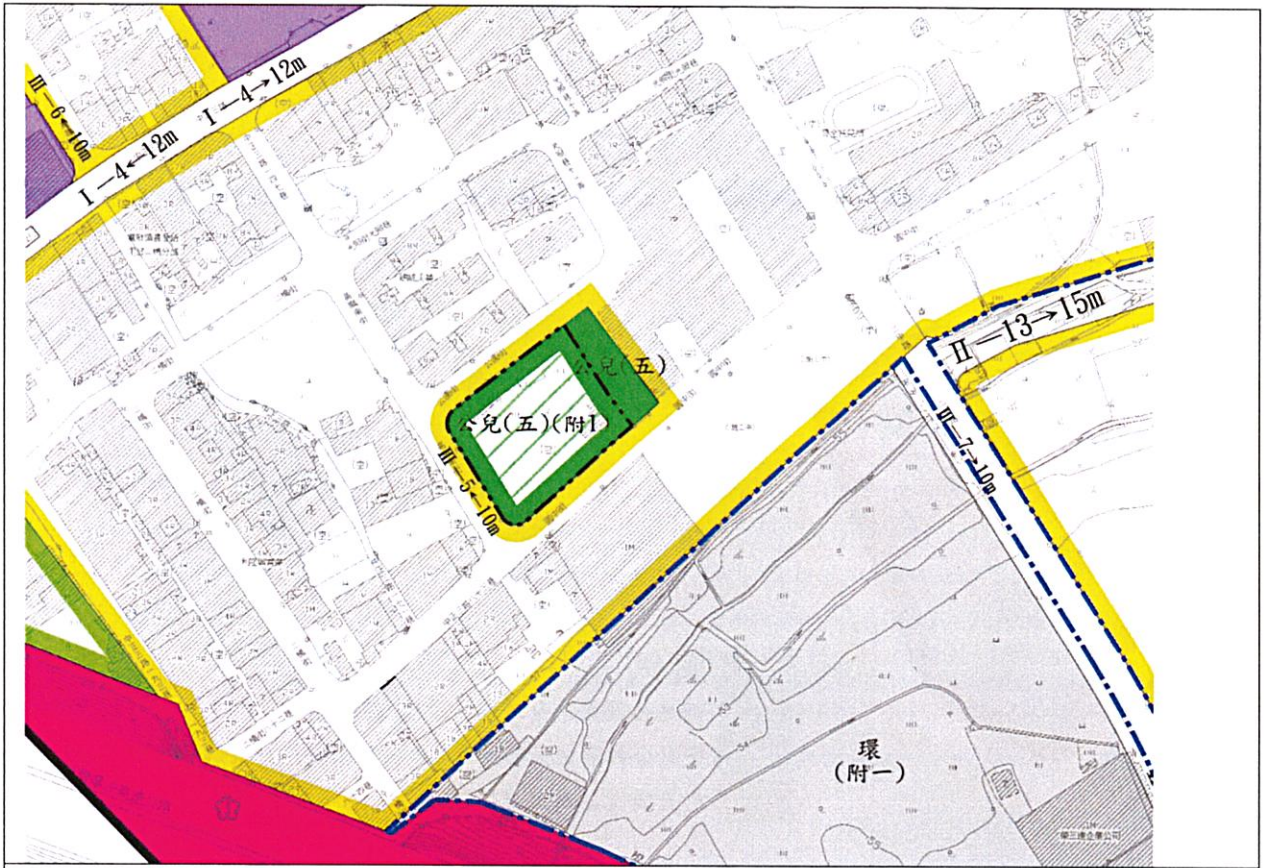


圖 5 「變更鶯歌主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 2-7 案示意圖

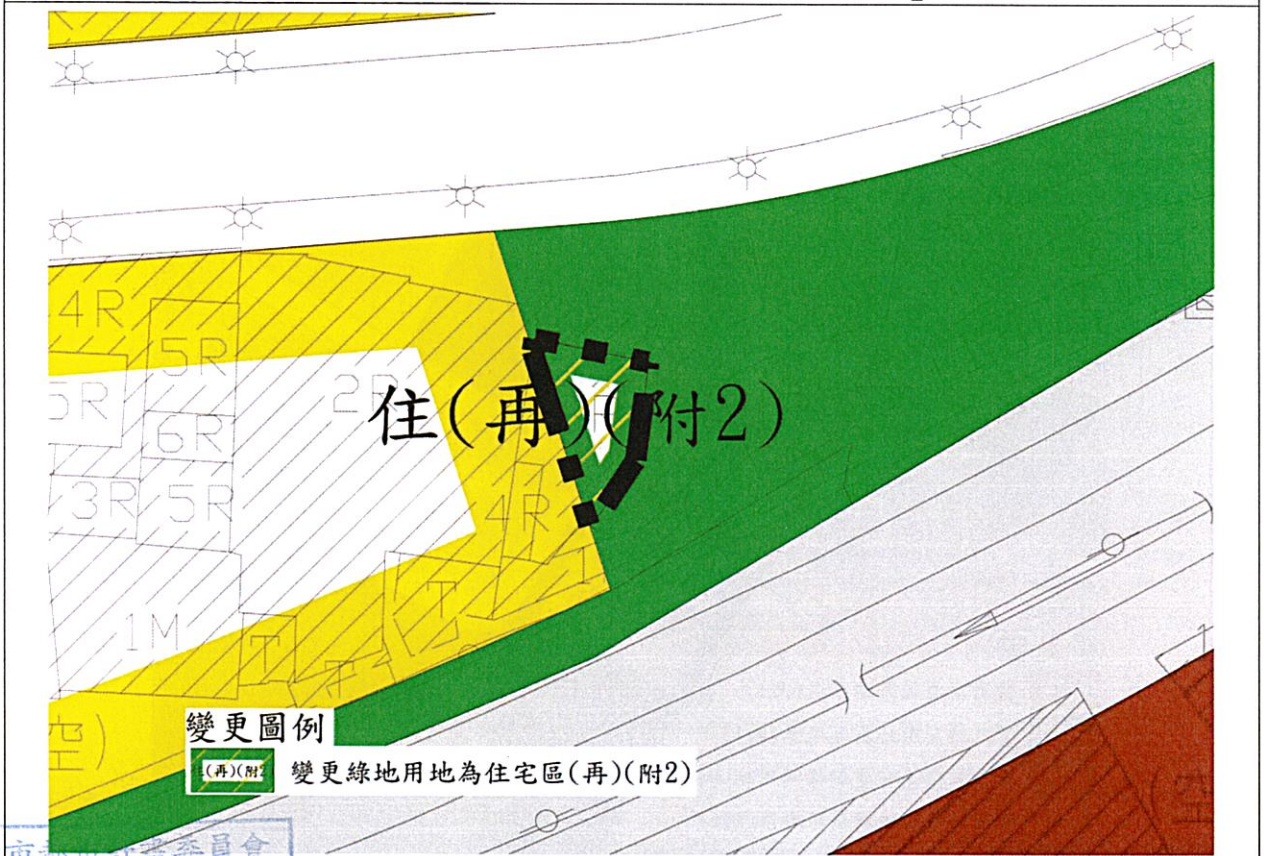


圖 6 「變更鶯歌主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 3 案示意圖

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 1 次專案小組審查會

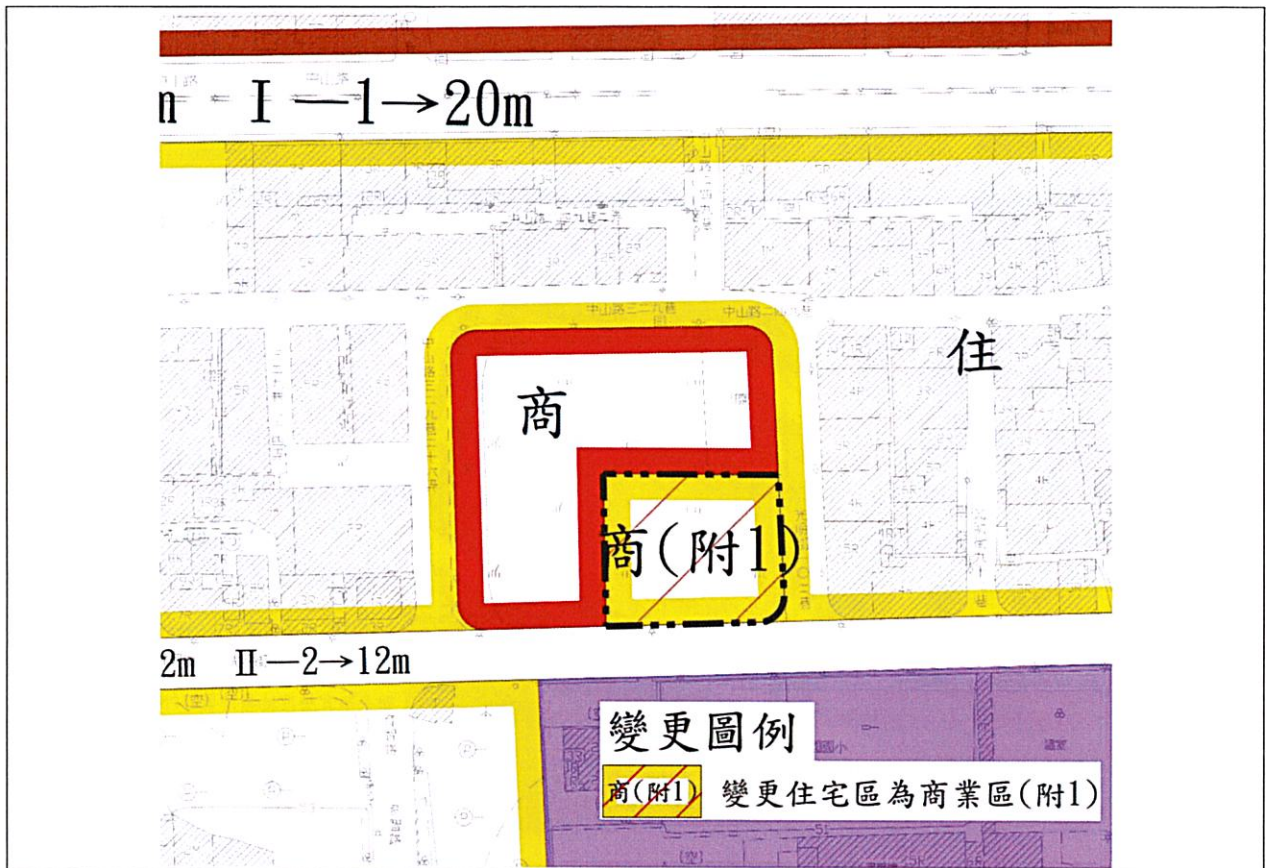


圖 7 「變更鶯歌主要計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)」案變 4-1 案示意圖

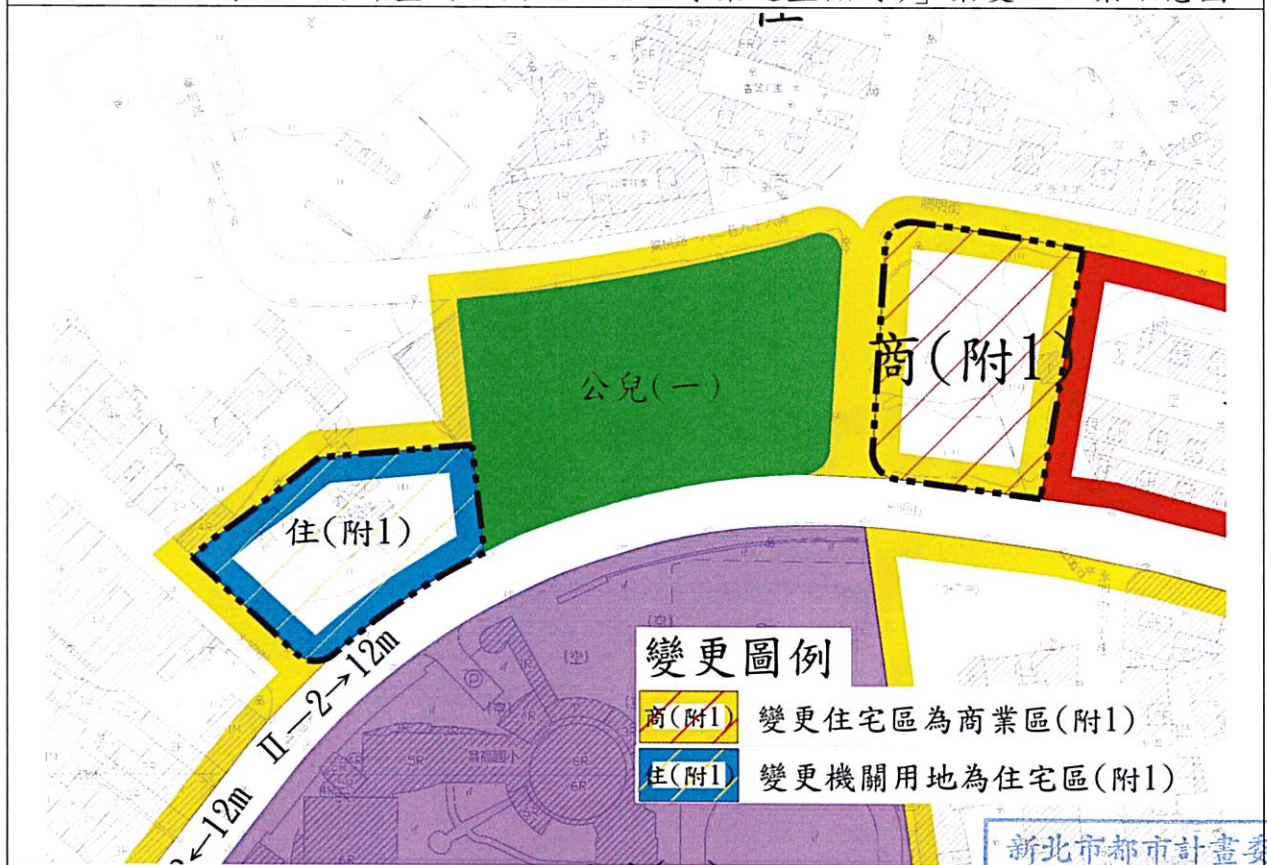


圖 8 「變更鶯歌主要計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)」案變 4-2 及 4-4 案示意圖

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 | 次專案小組審查會

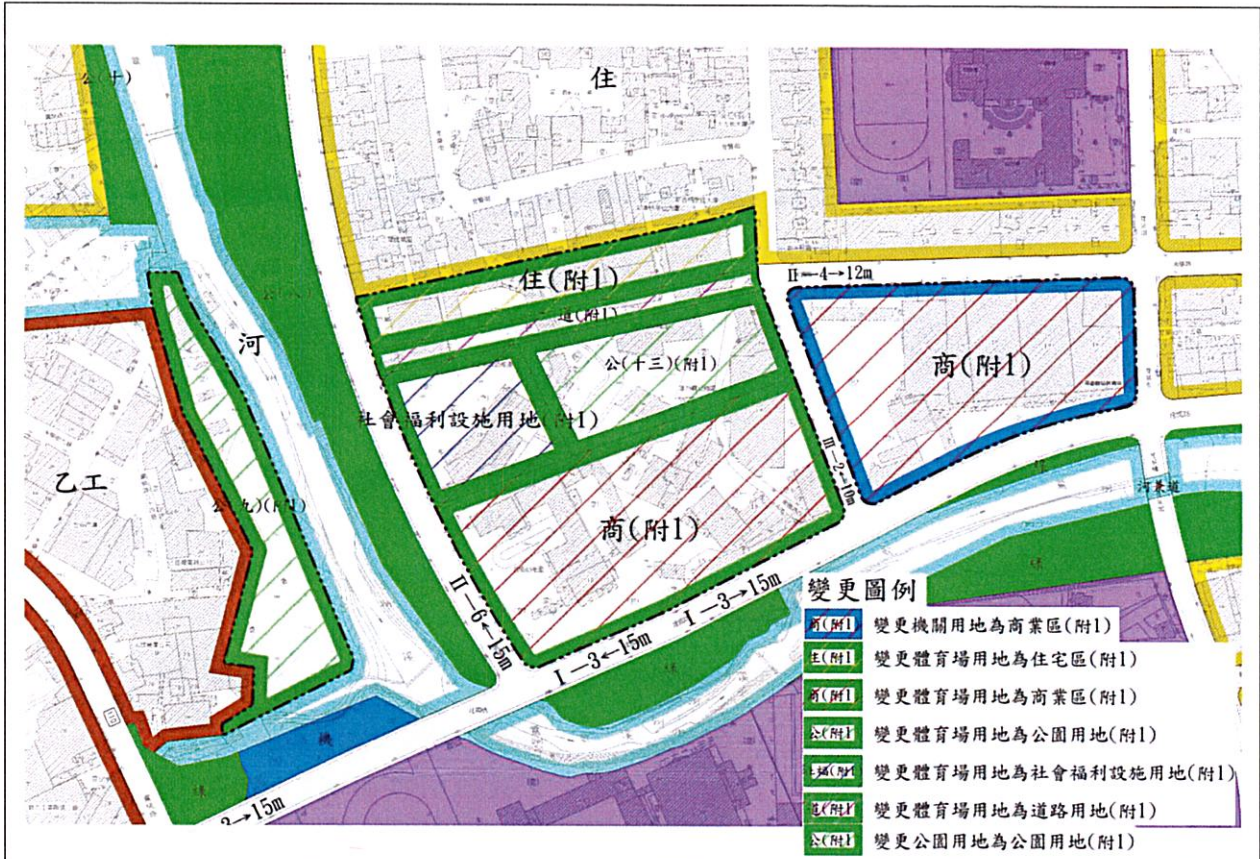
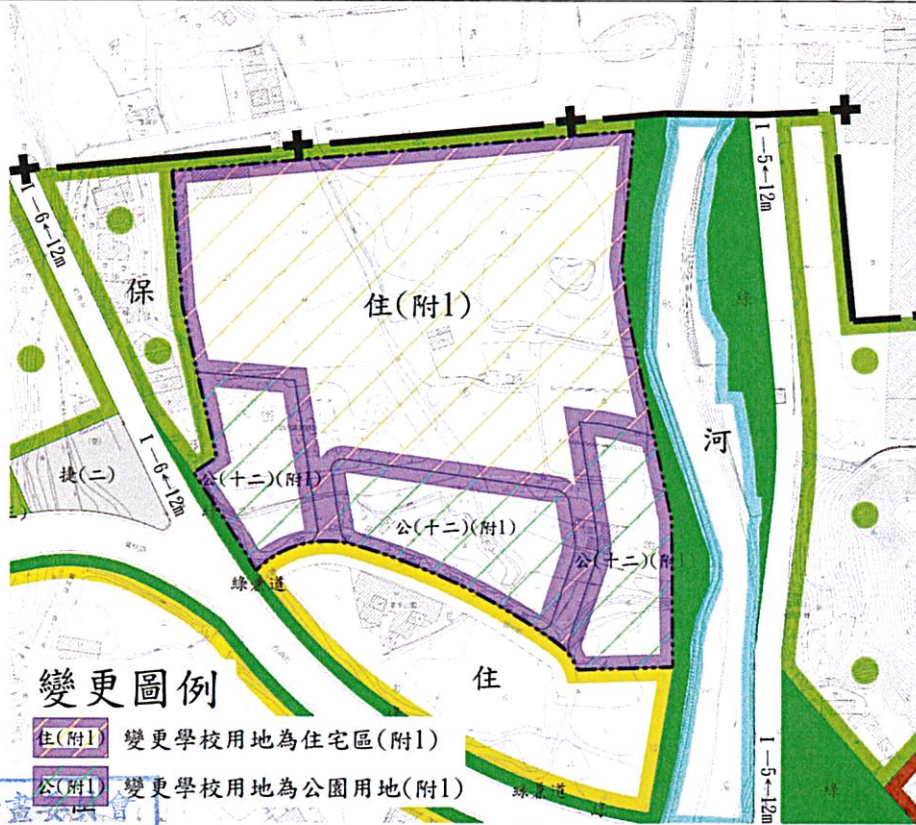


圖 9 「變更鶯歌主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 4-3、4-5 及 4-7 案示意圖



新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 | 次專案小組審查會

圖 10 「變更鶯歌主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 4-6 案示意圖

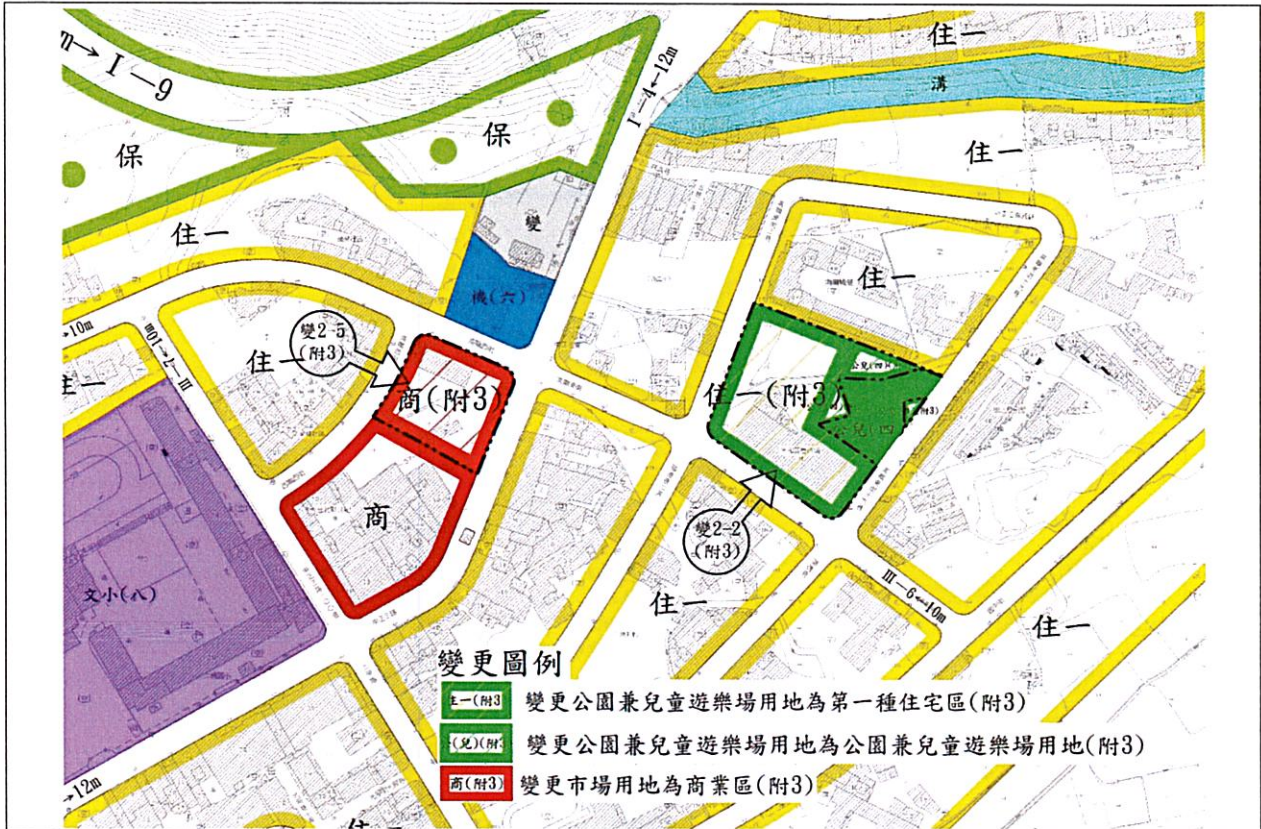


圖 13 「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 2-2 及 2-5 案示意圖



圖 13 「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 2-3、2-4、2-6 及 2-8 案示意圖

新北圖則中「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 2-3、2-4、2-6 及 2-8 案示意圖
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 | 次專案小組審查會

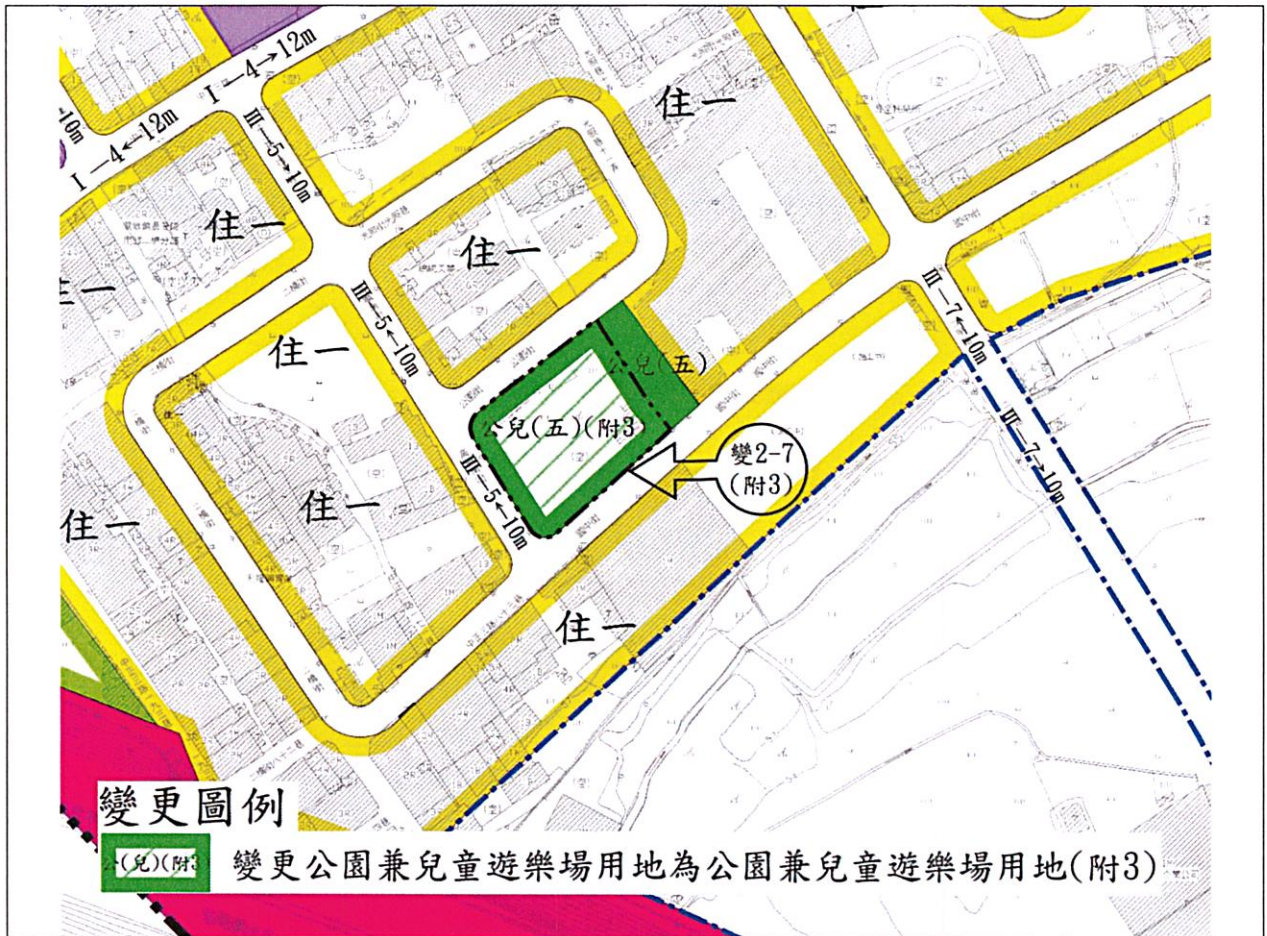


圖 15 「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 2-7 案示意圖

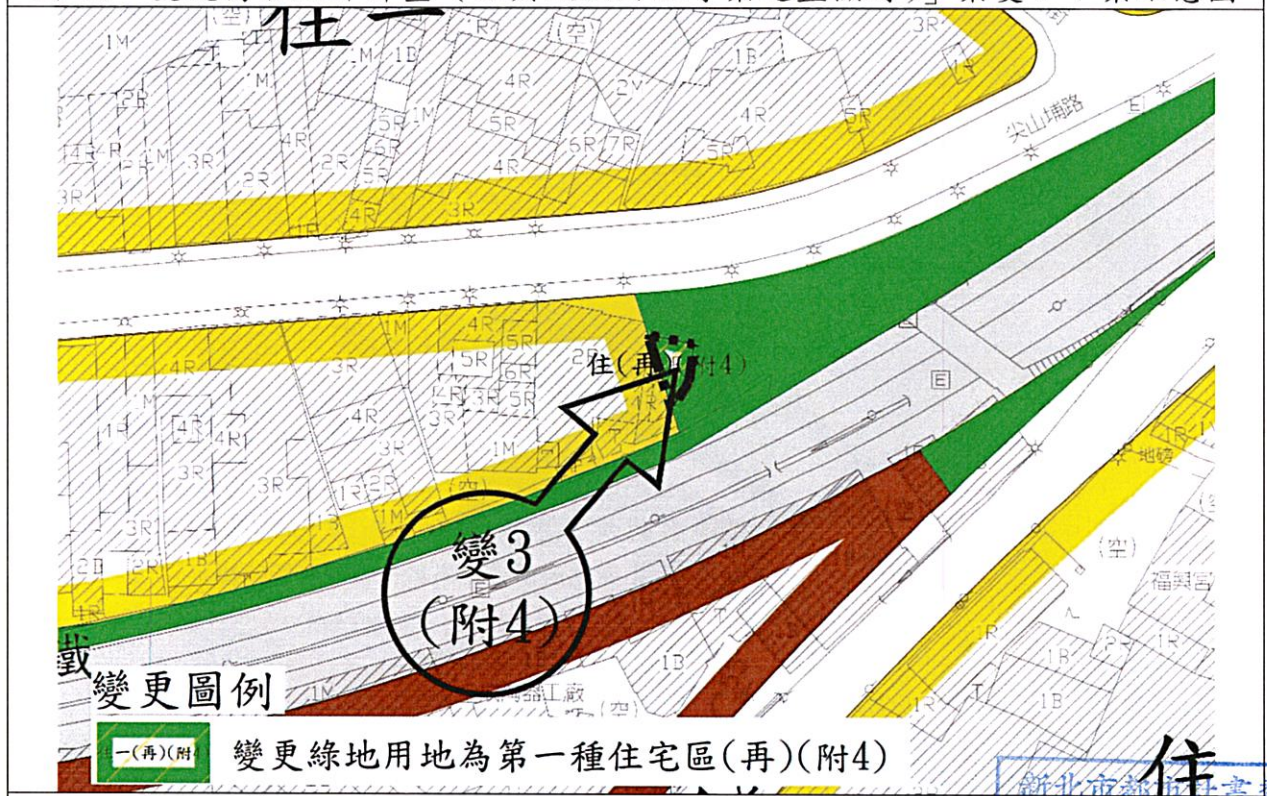


圖 16 「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 3 案示意圖

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 1 次專案小組審查會

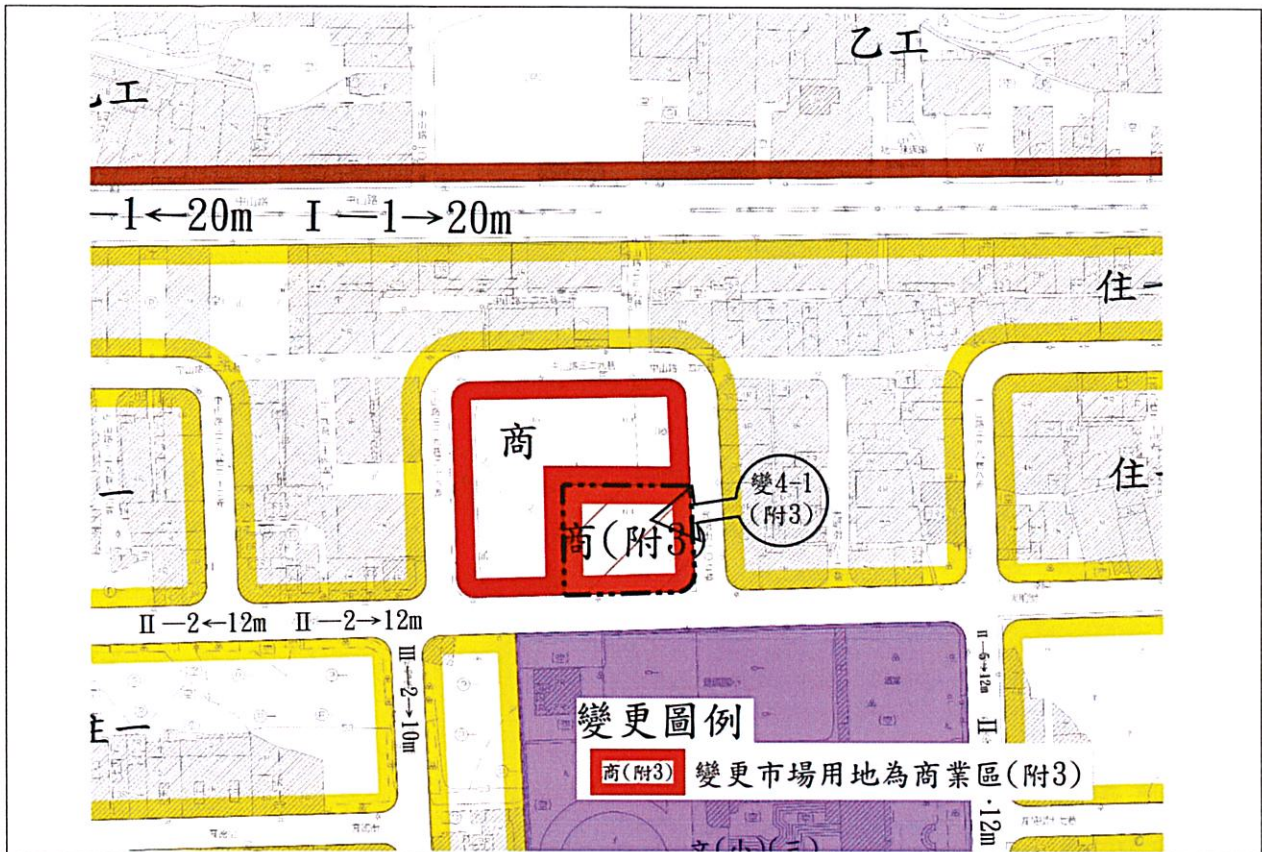


圖 17「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 4-1 案示意圖

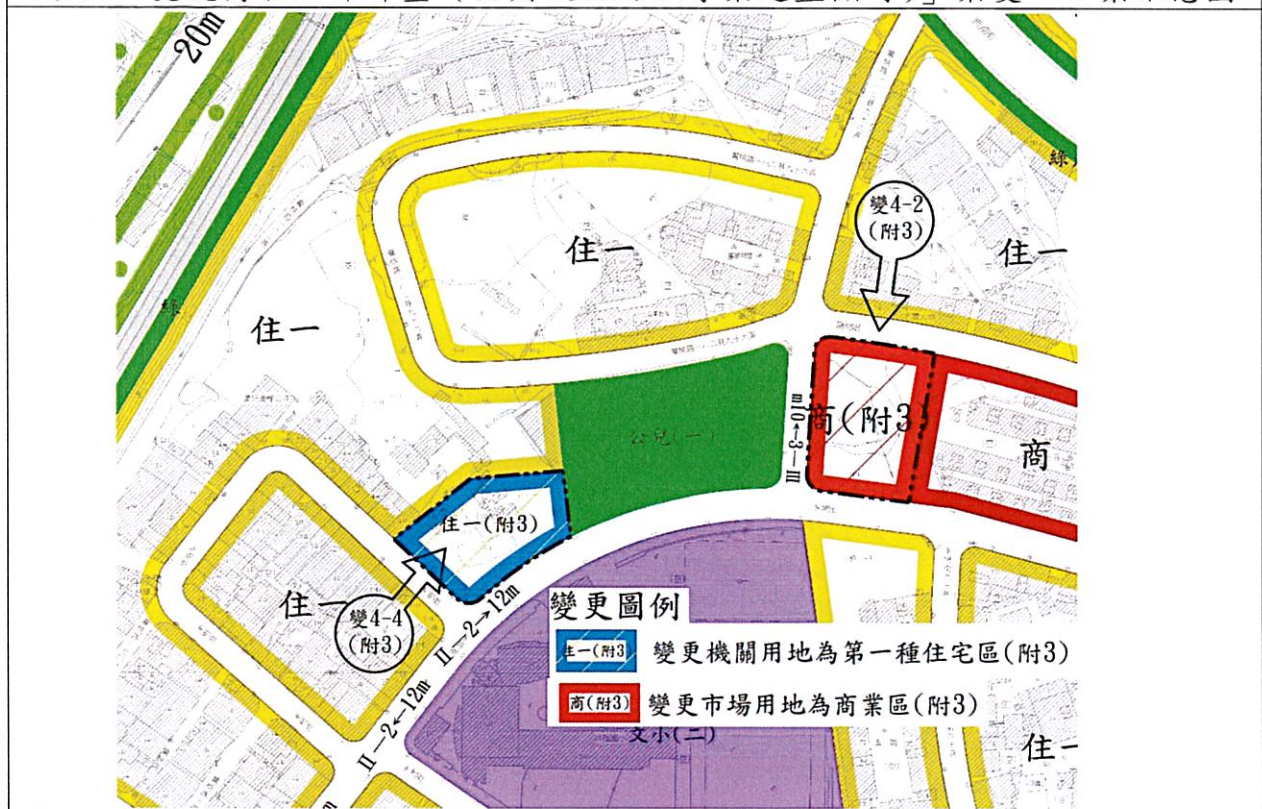


圖 18「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 4-2 及 4-4 案示意圖

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 1 次專案小組審查會

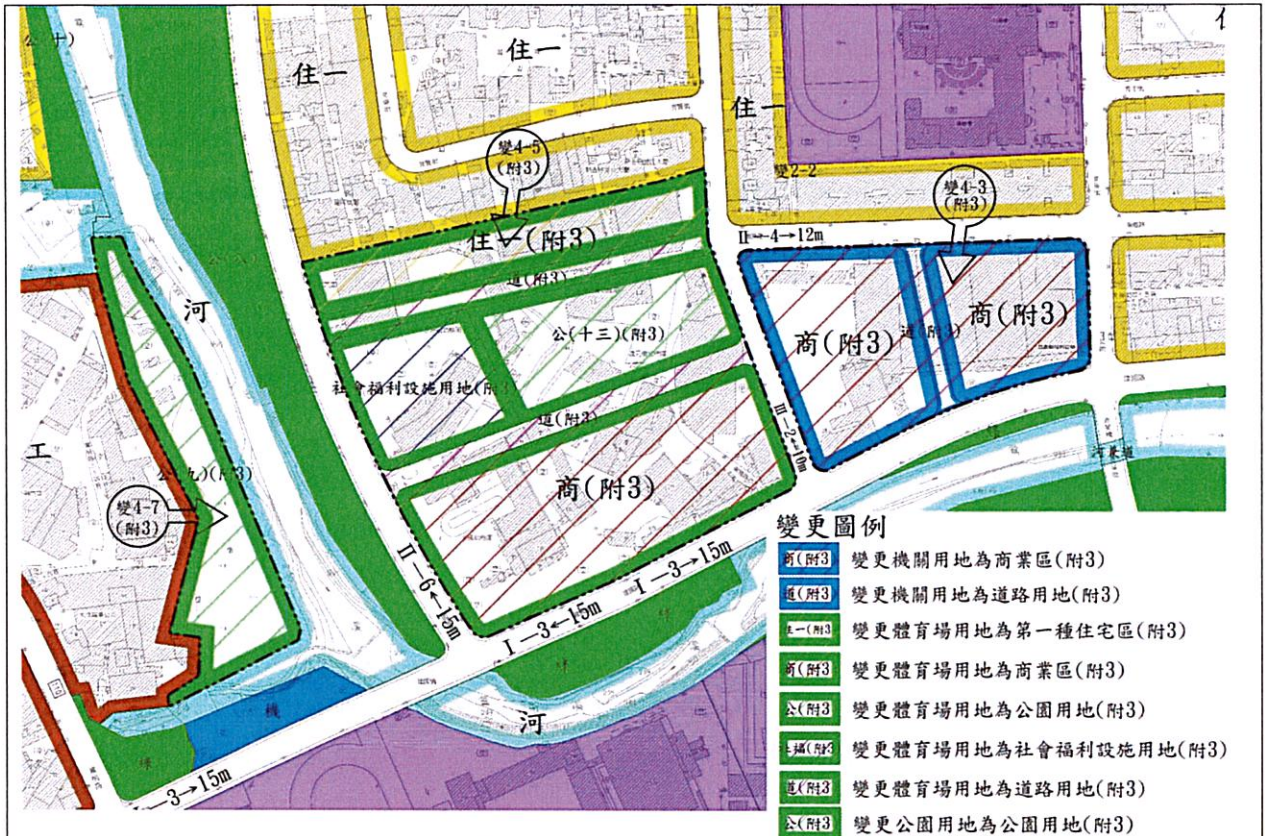


圖 19「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 4-3、4-5 及 4-7 案示意圖

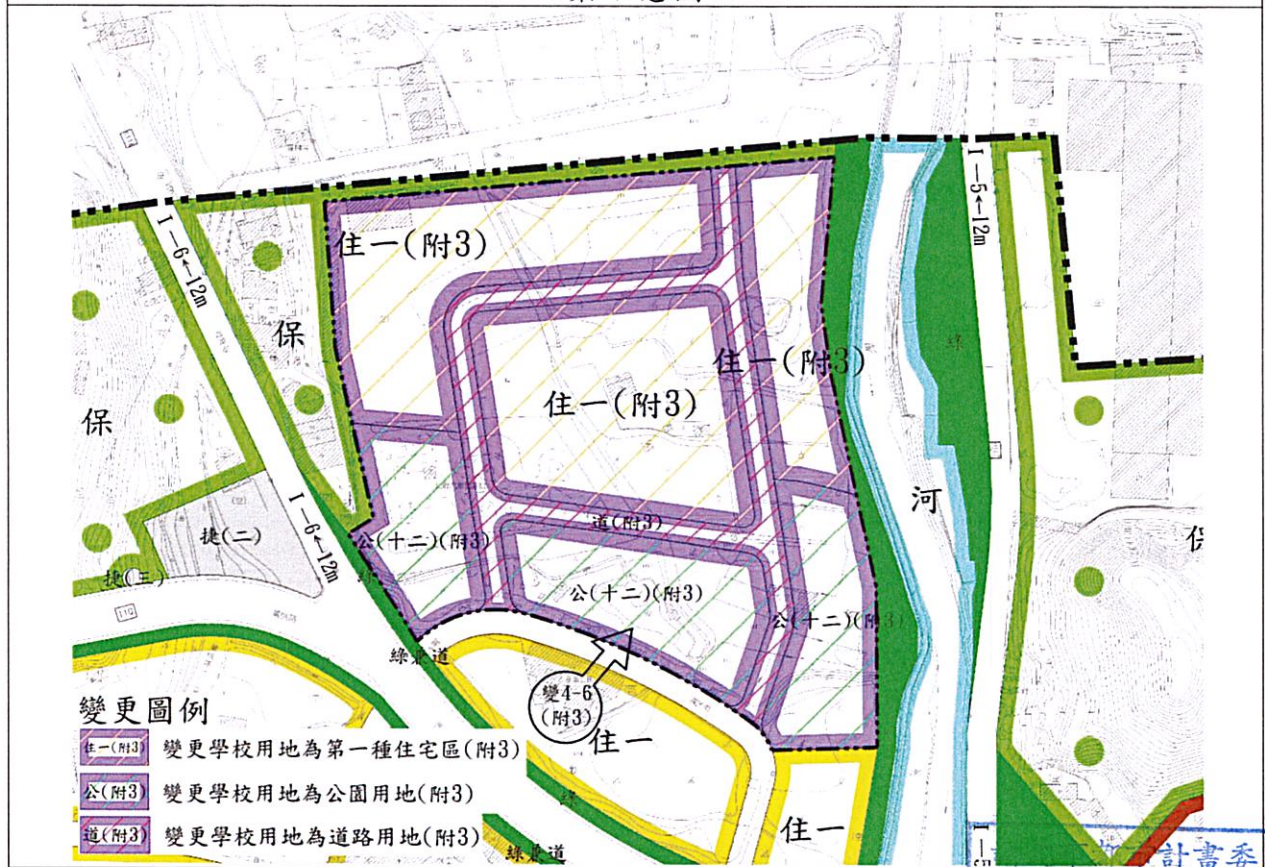


圖 20「變更鶯歌細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 4-6 案示意圖

計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第 1 次專案小組審查會