

新北市都市計畫委員會第183次會議紀錄

時間：中華民國115年4月17日(星期五)上午10時整

地點：28樓都委會會議室

主席：黃副主任委員國峰代主持

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如會議資料。

出席單位：詳如會議資料。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)報部審議編號第41案。
- 二、變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)報部審議編號第41案。
- 三、變更臺北港特定區主要計畫(配合市道105線(田心仔橋至長坑國小路段)平面道路拓寬工程)案。
- 四、變更臺北港特定區細部計畫(配合市道105線(田心仔橋至長坑國小路段)平面道路拓寬工程)案。
- 五、變更金山都市計畫(修訂教育休閒專用區附帶條件)(開發期程展延)案。

參、散會：上午11時15分。

案由	變更土城都市計畫（第三次通盤檢討） 報部審議編號第 41 案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	<p>壹、變更機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條</p> <p>參、再提會計畫緣起</p> <p>本案前於 105 年 4 月 28 日新北市都市計畫委員會第 64 次會議及 105 年 5 月 26 日第 65 次會議審議通過，主要計畫報部審議編號第 41 案於 106 年 3 月 21 日第 896 次部大會暫予保留，後其主要計畫「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）報部審議編號第 41 案」於內政部都市計畫委員會（以下簡稱部都委會）114 年 5 月 27 日第 1079 次會議審議通過，查前開專案小組初步建議意見（略以）：「…（一）本案經本會審決通過後，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。…」，本案遂於 114 年 10 月 30 日起辦理再公開展覽 30 日，並於 114 年 11 月 13 日於土城區公所舉辦再公開展覽說明會。再公開展覽期間共接獲 7 件公民或團體陳情意見，經 115 年 1 月 20 日召開第 1 次市都委會專案小組審議，會議獲具共識，爰提請大會審議。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>本計畫範圍位於捷運土城站東北側，金城路二段與明德路一段路口附近地區，現行都市計畫面積 14.9392 公頃，扣除本案變更劃設之河川區後，區段徵收面積 14.6698 公頃。</p> <p>伍、辦理經過</p> <p>一、公告徵求意見：自 90 年 1 月 3 日起公告 30 日。</p> <p>二、公開展覽及說明會：自 100 年 1 月 3 日起公開展覽 30 日，100 年 1 月 13 日、28 日、29 日刊登於中國時報，並於 100 年 1 月 13 日於改制前臺北縣板橋市華德公園活動中心、改制前臺北縣中和市公所與 100 年 1 月 17 日於新北市土城區公所舉行說明會。</p> <p>三、新北市都市計畫委員會審議情形：本案於 105 年 4 月 28 日新北市都市計畫委員會第 64 次會議、105 年 5 月 26 日第 65 次會議、</p>		

114年8月22日第176次會議審議通過。

四、內政部都市計畫委員會審議情形：經3次專案小組會議，於部都委會114年5月27日第1079次會議審議通過。

五、再公開展覽：114年10月30日起辦理再公開展覽30日，並於114年11月13日下午2時30分於土城區公所舉辦再公開展覽說明會。

六、再公開展覽後本市都市計畫委員會專案小組會議紀錄

本案由本會簡委員連貴(召集人)、劉委員玉山、謝委員靜琪、蕭委員再安、張委員馨文、王委員靚琇等6位委員組成專案小組，已於115年1月29日召開1次專案小組研商會議，會議紀錄如下：

- (一)有關再6經與會各單位及小組委員討論共識，原則盡量以工程手法處理不調整配置，提4月大會審議。另請地政局儘速提出出流管制規劃方案並送水利局審查，確認工程可行，如需調整方案請於4月市大會前提出，或內政部審議階段提出。
- (二)本案再公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表，本次專案小組已獲具體共識，相關內容授權作業單位檢核後，提市都委會大會審議。

陸、變更內容

本案變更內容詳表1、圖1。

柒、公民與團體陳情意見

本案再公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共7案，其中6案業經專案小組研商會議討論獲具體建議意見(詳表3)，115年1月29日專案小組後共接獲公民或團體陳情意見1案，逕提請大會審議(詳表4)。

捌、再提會審議事項

配合司法園區訂正案修正本案街廓線及面積，修正後變更內容綜理表詳表1，變更後示意圖詳圖2、變更後主要計畫範圍及區段徵收範圍土地使用面積表詳表2。

玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

決議	<p>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>
----	--

表 1 「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）報部審議編號第 41 案」變更內容綜理表

編號	位置	114.10.30 再公開展覽內容		變更理由	本次提會修正內容	市都委會決議							
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)										
41-1	土城醫院西側	住宅區 (1.5066)	商業區 (1.4664) 道路用地 (0.0402)	1. 考量計畫範圍西南側鄰近捷運土城站及土城司法園區案將周邊規劃為商業區，為達成 TOD 發展理念及商業區延續性，故將計畫範圍西南側住宅區調整為商業區，原商業區區位因受交流道、公園用地及河川區阻隔已不具備商業效益，則調整為住宅區。	-	依再公開展覽內容通過。							
		機關用地 (0.7093) 道路用地 (0.0395)	社會福利設施用地 (0.7488)										
41-2	交流道二側	商業區 (0.8776) 學校用地 (文小) (1.3064) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.0094) 道路用地 (0.3277)	住宅區 (2.5211)	2. 交流道西側部分，屬斬龍山遺址及大安圳流經範圍，考量剩餘範圍配置建築用地效益不高，調整為公園用地。 3. 交流道東側鄰金城路部分，因大安圳流經及金城交流道設置，劃設公園用地及綠地用地，可有效串連藍綠帶發展，原商業區則配合變更理由第 2 點調整為住宅區。	修正理由： 配合司法園區訂正案修正本案街廓線及面積。 修正內容：	依本次提會修正內容通過。							
		住宅區 (0.0820) 商業區 (0.1511) 道路用地 (0.0363)	河川區 (0.2694)										
		住宅區 (0.6613) 商業區 (0.5886) 綠地用地 (0.0069) 道路用地 (0.1856)	公園用地 (1.4424)										
		住宅區 (0.0575) 商業區 (0.0378) 道路用地 (0.0493)	綠地用地 (0.1446)										
		住宅區	道路用地										
					<table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業區 (0.8776) 學校用地 (文小) (1.3064) 鄰里公園兼兒童遊樂場 用地 (0.0094) 道路用地 (0.3277)</td> <td>住宅區 (2.5211)</td> </tr> <tr> <td>住宅區 (0.0820) 商業區 (0.1511) 道路用地 (0.0363)</td> <td>河川區 (0.2694)</td> </tr> <tr> <td>住宅區 (0.6613) 商業區 (0.5886) 綠地用地 (0.0069)</td> <td>公園用地 (1.4424)</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	商業區 (0.8776) 學校用地 (文小) (1.3064) 鄰里公園兼兒童遊樂場 用地 (0.0094) 道路用地 (0.3277)	住宅區 (2.5211)	住宅區 (0.0820) 商業區 (0.1511) 道路用地 (0.0363)	河川區 (0.2694)	住宅區 (0.6613) 商業區 (0.5886) 綠地用地 (0.0069)	公園用地 (1.4424)
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)												
商業區 (0.8776) 學校用地 (文小) (1.3064) 鄰里公園兼兒童遊樂場 用地 (0.0094) 道路用地 (0.3277)	住宅區 (2.5211)												
住宅區 (0.0820) 商業區 (0.1511) 道路用地 (0.0363)	河川區 (0.2694)												
住宅區 (0.6613) 商業區 (0.5886) 綠地用地 (0.0069)	公園用地 (1.4424)												

編號	位置	114.10.30 再公開展覽內容		變更理由	本次提會修正內容		市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
		(0.2634) 商業區 (0.0181) 綠地用地 (0.0031) 學校用地 (文小) (0.3243) 停車場用地 (0.0247) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.1092)	(0.7428)	<p>4. 交流道東側停車場用地，建議依市府政策以多目標方式興建停車場，故刪除停車場用地。</p> <p>5. 配合金城交流道匝道設置，調整住宅區位置俾利配地及後續土地開發，另為避免交流道聯絡道及住宅區道路系統造成動線交織，將文小用地及住宅區依原計畫座向調整配置。</p> <p>6. 配合土城司法園區都市計畫及交流道設置，調整計畫道路並於南側劃設綠地用地。</p> <p>7. 為因應未來實際發展需要，完備土城地方公共設施，將無使用需求之機關用地變更為社會福利相關設施用地，提供社會住宅及社會福利使用，以促進土地合理使用。</p>	道路用地 (0.1856)		
		住宅區 (1.2439) 停車場用地 (0.1188) 道路用地 (0.1852)	學校用地 (文小) (1.5479)		住宅區 (0.0575) 商業區 (0.0378) 道路用地 (0.0493)	綠地用地 (0.1446)	
					住宅區 (0.2631) 商業區 (0.0181) 綠地用地 (0.0031) 學校用地 (文小) (0.3243) 停車場用地 (0.0247) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.1092)	道路用地 (0.7425)	
					住宅區 (1.2439) 停車場用地 (0.1188) 道路用地 (0.1852)	學校用地 (文小) (1.5479)	
41-3	文中東側	住宅區 (0.0701)	公園用地 (0.0701)		-		依再公開展覽內容通過。
		第二種住宅區 (0.0311) 公園用地 (0.0072) 排水溝用地 (0.0046)	道路用地 (0.0429)				
		道路用地 (0.0966)	住宅區 (0.0966)				

註：表內面積僅供參考，實際面積仍應以發布實施後地籍分割面積為準。



圖 1 「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)報部審議編號第 41 案」變更內容示意圖

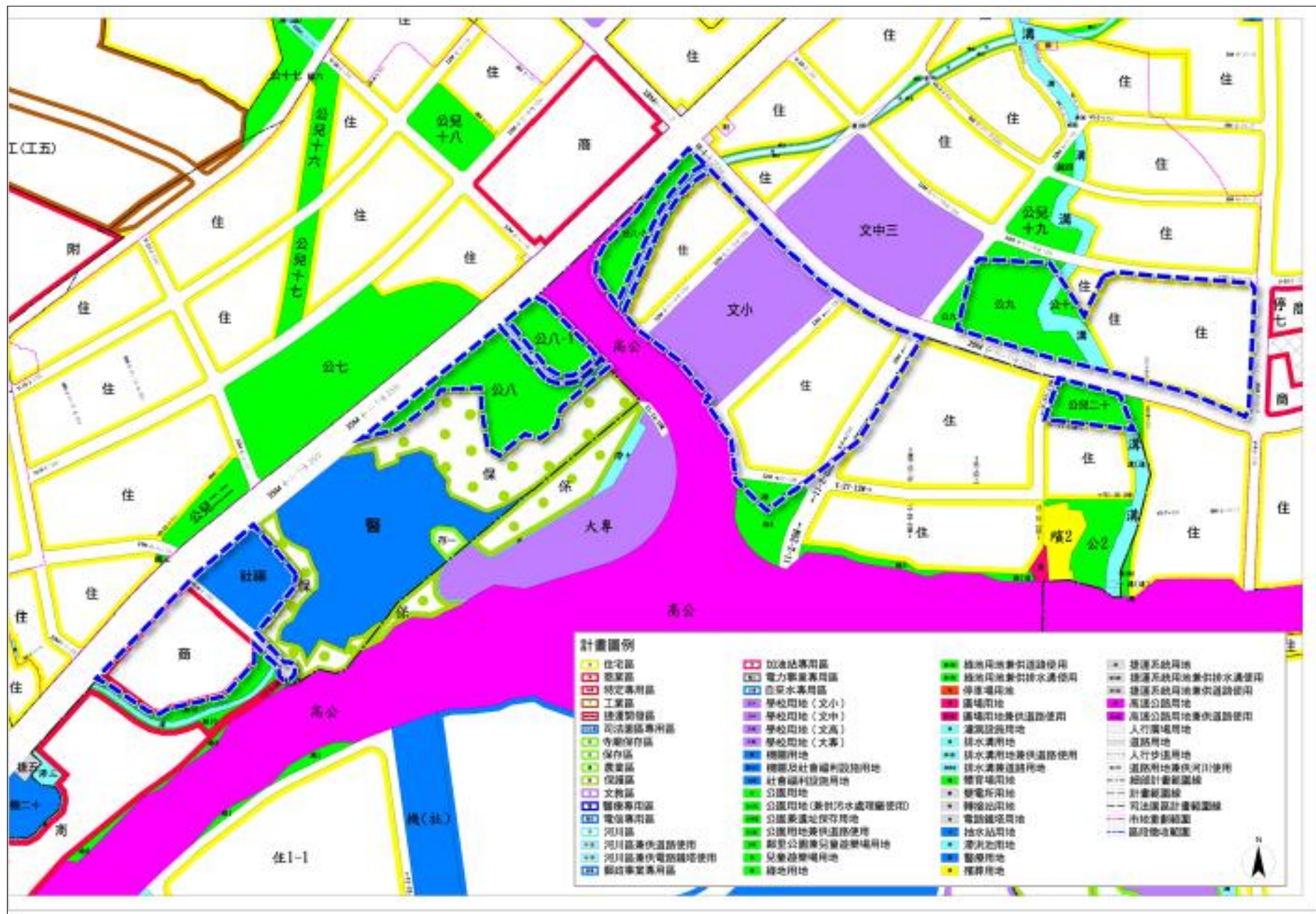


圖 2 「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)報部審議編號第 41 案」變更後示意圖

表 2 「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）報部審議編號第 41 案」變更後主要計畫範圍及區段徵收範圍土地使用面積表

項目		主要計畫範圍		區段徵收範圍	
		面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用 分區	住宅區	5.1574	34.52	5.0608	34.490
	商業區	1.4664	9.82	1.4664	10.00
	河川區	0.2694	1.80	--	--
	小計	6.8932	46.14	6.5272	44.49
公共設施 用地	公園用地	3.3372	22.34	3.3372	22.75
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.3562	2.38	0.3562	2.43
	綠地用地	0.1446	0.97	0.1446	0.99
	社會福利設施用地	0.7488	5.01	0.7488	5.10
	學校用地(文小)	1.9996	13.38	1.9996	13.63
	排水溝用地	0.2429	1.63	0.2429	1.66
	道路用地	1.2167	8.15	1.3133	8.95
小計	8.0460	53.86	8.1426	55.51	
合計		14.9392	100	14.6698	100

表 3「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）報部審議編號第 41 案」再公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再 1	鄭 ○ 芸、鄭 ○文等 2 人 柑林段 605 地 號	<p>114.11 陳情書： 地上是家族墓，主體是 604 連接 605，希望保留墓地（605、606）不要徵收。</p> <p>115.1.7 補充陳情書： 同意參加區段徵收（但建設完成要驗收我們建物主體無損，請通知原地主）</p>	<p>未便採納。 理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 申請保留地號為柑林段 605 地號，墳墓主體所在位置為柑林段 604 地號，現行計畫為保護區，非屬區段徵收範圍。 2. 後續地主業已釐清區段徵收範圍無涉墳墓主體，地主已於 115.1.7 補充陳情同意 605 地號參與區段徵收。 3. 按「徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。……」、「徵收土地或土地改良物應發給之補償費，應於公告期滿後十五日內發給之。但依第二十二條第五項規定發給應補償價額之差額者，不在此限。……」及「實施區段徵收時，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於徵收公告期間內，檢具有關證明文件，以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關申請發給抵價地。該管直轄市或縣（市）主管機關收受申請後，應即審查，並將審查結果，以書面通知申請人。……」為土地徵收條例第 5、20 及 40 條所明定，先予敘明。 4. 依上開法條規定，臺端如現於柑林段 605 地號上有興建建築改良物，屆時將一併徵收該建物，並依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」、「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」規定審認並補償完竣後拆 	<p>依修正後內容通過。</p> <p>修正理由： 有關陳情人後續補充陳情同意柑林段 605 地號土地參與區段徵收部分應為部分採納。另有關確認建設無損部分非屬都市計畫範疇，不予討論。</p> <p>修正後內容： 部分採納。有關陳情人同意柑林段 605 地號土地參加區段徵收意見，酌予採納，其餘不予討論。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 墳墓主體所在位置為柑林段 604 地號，現行計畫為保護區，非屬區段徵收範圍。另柑林段 605 地號，係屬區段徵收範圍。陳情人於 115 年 1 月 7 日補充陳情同意 605 地號參與區段徵收。 2. 有關陳情希望墓地建物主體無損之意見，非屬都市計畫範疇，不予討論。依市府地政局 115 年 1 月 19 日新北地區字第 1150102241 號函回復如下： (1)按「徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。……」、「徵收土地或土地改良物應發給之補償費，應於公告期滿後十五日內發給之。但依第二十二條第五項規定發給應補償價額之差額者，不在此限。……」及「實施區段徵收時，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於徵收公告期間內，檢具有關證明文件，以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關申請發給抵價地。該管直轄市或縣（市）主管機關收受申請後，應即審查，並將審查結果，以書面通知申請人。……」為土地徵 	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			除，續行整地等工程作業；倘臺端係申領配回抵價地，將俟工程竣工後辦理土地點交，由臺端自行辦理後續建築事宜。	收條例第 5、20 及 40 條所明定，先予敘明。 (2)依上開法條規定，陳情人如現於柑林段 605 地號上有興建建築改良物，屆時將一併徵收該建物，並依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」、「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」規定審認並補償完竣後拆除，續行整地等工程作業；倘陳情人係申領配回抵價地，將俟工程竣工後辦理土地點交，由陳情人自行辦理後續建築事宜。	
再 2	陳 ○ 珠、林 ○ 雲等 2 人 柑林段 600、601、614 地號	希望整體規劃，不要劃設保護區，希望能劃設公園用地，一併納入區段徵收	未便採納。 理由： 經查 614 地號業已分割為 614-1 地號，614-1 及 601 地號等 2 筆土地現行計畫為保護區，為 4 級坡以上。另 600 地號為司法園區範圍內之保護區。非屬整體開發範圍。	依市府研析意見內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再 3	陳○凱 柑林段 416、456、461、462 地號	1. 民國七十年代，政府開闢明德路時，本土地已配合徵收逾兩百坪。隨後，政府於民國 89 年 7 月 26 日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)通盤檢討」及「擬定土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫」。卻同時採行市地重劃與區段徵收兩種開發	陳情事項第 1 點、第 2 點未便採納，第 3 點酌予採納。 理由： 1.陳情意見第 1 點、第 2 點：經查陳情位置之原計畫屬農業區或保護區，經檢討調整土地使用分區，並於 89 年 7 月 26 日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)通盤檢討」案，其中已規定住、商、工採市地重劃開發，農、保採區段徵收開發。 2.依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第	依修正後內容通過。 修正理由： 有關陳情事項第 1 點、第 2 點抵價地比例提高之意見非屬都市計畫範疇，不予討論。 修正後內容： 陳情事項第 1 點、第 2 點不予討論，第 3 點未便採納。 1.陳情意見第 1 點、第 2 點： (1)經查陳情位置之原計畫屬農業區或保護區，經檢討調整土地使用分區，並於 89 年 7 月 26 日發布實施「變	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>方式。104 年採市地重劃範圍的地主，分回了 62% 的抵費地；而我們僅隔一條馬路、苦等了 25 年的地主們，卻被採區段徵收方式，僅能分回 41% 的抵價地。如此巨大的不公平，使隔一條路的地主們產生強烈的相對剝奪感。懇請主管機關能參考臺中烏日九德區段徵收的案例或是其他區段徵收案例，將我們的抵價地比例調高至 50%。我們期望主管機關能廣納民意，秉持公平原則，從優審酌，萬分感謝。</p> <p>2. 懇請貴府正視：同一暫緩發展區內，區段徵收（55.51%）與市地重劃（30.81%）之公共設施用地負擔比例存在高達 24.7% 的懸殊差距。此顯失公平，已嚴重構成事實上的差別待遇，並實質害區段徵收範圍內土地所有權人之財產權。為秉持都市計畫開發之衡平原</p>	<p>0910061625 號函示，除符合函示八點情形（開發面積小於 1 公頃、計畫書圖不符、公共設施比例過高…等）外，應以區段徵收方式開發。本計畫經檢視並無前述八點情形，爰本案仍維持原計畫規定採區段徵收方式開發。</p> <p>3. 各都市計畫因地制宜，本計畫已訂定其他相關之容積獎勵，土地所有權人可依其土管規定申請容積獎勵。</p>	<p>更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)通盤檢討」案，其中已規定住、商、工採市地重劃開發，農、保採區段徵收開發。</p> <p>(2) 依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函示，除符合函示八點情形(開發面積小於 1 公頃、計畫書圖不符、公共設施比例過高…等)外，應以區段徵收方式開發。本計畫經檢視並無前述八點情形，爰本案仍維持原計畫規定採區段徵收方式開發。</p> <p>(3) 有關抵價地比例部分，將視區段徵收範圍公設比估算財務計畫，在財務平衡的情況下訂定抵價地比例，並且俟都市計畫審竣後，再行報核抵價地比例。</p> <p>2. 陳情意見第 3 點：</p> <p>(1) 容積獎勵部份，各都市計畫因地制宜，本計畫已訂定其他相關之容積獎勵，土地所有權人可依其土管規定申請容積獎勵。</p> <p>(2) 容積率部分，現行審議方案第二種住宅區容積率為 240%、第二種商業區為 320%，為土城都市計畫通案之容積率。</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>則，強烈籲請貴府立即重新檢討並合理調降區段徵收範圍內之公共設施負擔比率，以維護地主權益之公平性。</p> <p>3. 希望能有類似央北重劃區的時程和規模等等類似的容積獎勵，或者提高基本容積率 240%提高至 300%。</p> <p>以上陳述與請求，是基於在地四代人賴以為生土地即將被徵收的嚴肅事實。我們期望主管機關能廣納民意，秉持公平正義原則，從優審酌，確保本次開發能達到真正的都市計畫整體效益與民眾權益之衡平。</p> <p>萬分感謝！</p>			
再 4	林○儀 663、 664 地 號	<p>114.11 陳情書：</p> <p>1. 本案土地多年被劃設為公園用地，惟長期未施作，現階段變更都市計畫之內容中，關於公園設置之必要性、施作時程與公共效益尚未明確揭示，難以讓持分地主充份理解影響。請於都市計畫書、</p>	<p>陳情事項第 1 點部分採納、餘不予討論。</p> <p>理由：</p> <p>1.經查陳情位置為斬龍山遺址範圍內，其設置公園之必要性已於主要、細部計畫書圖中敘明，其施作時程亦同。</p> <p>2.參以往辦理經驗，地政局後續將視辦理進度建置開發專案網站，方便民眾查詢相關資訊；另於協議價購或區段徵收相關作業階段，將依法舉辦說明會向民眾妥為說明</p>	<p>依修正後內容通過。</p> <p>修正理由： 建議作業單位補充都市計畫審議過程資訊公開的項目。</p> <p>修正後內容： 陳情事項無涉都市計畫實質內容，不予討論。</p> <p>理由：</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>說明會及公告資料補充公園設置之必要性、效益分析及施作期程說明。</p> <p>2. 本筆土地為按分持有，持分人數眾多且單一持分面積極小，未來若涉及徵收或協議程序，恐使小面積持分地主於權益維護上處於不利位置，盼市府於審議過程中納入考量。未來若涉及徵收或協議程序，建議提高資訊公開透明度，並清楚說明對多持分、小面積地主之權益影響與保障方式。</p> <p>3. 基於地主知情權與程序透明性，期盼市府於公開展覽與後續程序中提供更完整、清楚之說明，使各持分地主得以掌握影響並規劃後續事宜。請審慎評估本案中「持分零碎化」所造成之實質權益落差，於後續相關程序中提供相應之配套措施。</p> <p>114.11.28 補充陳情書：</p> <p>1. 本宗地（柑林段小段0663、0664）為多位持分</p>	<p>辦理內容及注意事項，倘民眾不克出席，屆時可於專網觀看線上直播，相關資料業亦可於專網下載，藉以落實資訊公開。</p> <p>3. 至臺端建議提供持分零碎化造成實質權益落差之配套措施一節，依土地徵收條例規定，土地所有權人不論持分大小皆可領取補償費或申領抵價地，倘地主因持分過小致換算後土地權利價值不足領回最小建築單位者，屆時可與區內地主共同申請合併分配，地政局亦可視臺端需要協助召開媒合平台，另抵價地分配係以公開抽籤並由地主自行選擇分配街廓為原則，爰不論土地持分面積大小，地主配地權益皆受同等保障。</p> <p>4. 按「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。」為土地徵收條例第30條第1項所明定，後續區段徵收作業階段將委託不動產估價師依「土地徵收補償市價查估辦法」規定，按徵收當期市價及各宗地區位條件估算土地徵收補償費，並將該價格提經本市地價及標準地價評議委員會審查通過後據以製作地價補償費清冊，前開清冊於徵收公告期間將放置於所轄公所、地政事務所及本局供民眾閱覽。</p> <p>5. 另土地所有權人如對所有之土地徵收補</p>	<p>1. 經查陳情位置為斬龍山遺址範圍內，其設置公園之必要性已於公展的主要計畫及細部計畫書圖中敘明，另有關時程部分須依區段徵收工程時程辦理。</p> <p>2. 有關陳情人建議資訊公開透明度部分，本市都市計畫公開展覽計畫書、圖係依「都市計畫書圖製作要點」及相關規定製作，計畫書、圖及說明會簡報等相關內容、都市計畫委員會專案小組及大會會議紀錄皆放置於城鄉發展局局網，民眾皆可於網站查詢下載。</p> <p>有關陳情人建議後續辦理徵收或協議程序時能提高資訊公開透明度並清楚說明相關權益與保障方式一節，依市府地政局 114 年 12 月 1 日新北地區字第 1142404082 號函回復如下：</p> <p>(1) 依據參以往辦理經驗，地政局後續將視辦理進度建置開發專案網站，方便民眾查詢相關資訊；另於協議價購或區段徵收相關作業階段，將依法舉辦說明會向民眾妥為說明辦理內容及注意事項，倘民眾不克出席，屆時可於專網觀看線上直播，相關資料業亦可於專網下載，藉以落實資訊公開。</p> <p>(2) 至陳情人建議提供持分零碎化造成實質權益落差之配套措施一節，依土地徵收條例規定，土地所有權人不論持分大小皆可領取補償費或申領抵價地，倘地主因持分過小致換算後土地權利價值不足領回最小建築單位者，屆時可與區內地主共同申請合併分配，地政局亦可視陳情人需要協助召開媒合平台，另抵價地分配係以公開抽籤並由地主自行選擇分配街廓為原則，爰不論土地持分面積大小，地主配地權益皆受同等保障。</p> <p>3. 有關陳情人建議土地區位價值與產權結構納入評估，</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>人共同持有，產權結構複雜，公設負擔若集中於本宗地，將造成私權犧牲不成比例，與都市計畫公平負擔原則不符。建議於第三次通盤檢討中，重新評估本宗地（0663、0664）作為公園用地之適切性，並納入區位價值分析。</p> <p>2. 本宗地位處大馬路旁、鄰近土城長庚、新建交流道與大型飯店，屬區域重要節點，小型公園劃設於此不符土地使用效益。建議調整公園位置至周邊較大、具完整街廓、無既存建物之區域，以提升公園效益並避免拆遷。</p> <p>3. 現行公園劃設係 89 年舊計畫，周邊環境與發展量體已大幅變動，建議於第三次通盤檢討重新檢視其必要性。建議依重大建設（長庚、交流道、大飯店）之發展趨勢，重新定位本宗地於都市計畫中的角色。</p> <p>4. 周邊尚有較大面積、使用</p>	<p>償費價額有異議，得依土地徵收條例第 22 條規定，於徵收公告期間屆滿之次日起 30 日內以書面向新北市政府提出異議。</p>	<p>作為未來補償之依據一節，依市府地政局 114 年 12 月 5 日新北地區字第 1142467707 號函回復如下：</p> <p>(1)按「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。」為土地徵收條例第 30 條第 1 項所明定，後續區段徵收作業階段將委託不動產估價師依「土地徵收補償市價查估辦法」規定，按徵收當期市價及各宗地區位條件估算土地徵收補償費，並將該價格提經本市地價及標準地價評議委員會審查通過後據以製作地價補償費清冊，前開清冊於徵收公告期間將放置於所轄公所、地政事務所及本局供民眾閱覽。</p> <p>(2)另土地所有權人如對所有之土地徵收補償費價額有異議，得依土地徵收條例第 22 條規定，於徵收公告期間屆滿之次日起 30 日內以書面向新北市政府提出異議。</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		強度較低之土地，更適合作為整體公園配置位置。建議規劃單位將本宗地區位價值與產權結構納入評估，作為未來補償與用地整整之重要依據。			
再 5	農業部 農田水利署桃園管理處 柑林段 755、758、787、788、792、798、799、802、805、807、809、811、487、516-1、518-1、619-1、621、631-1、660、665、671-1地號 等21筆土地，面積共計為6,182.87平方公尺，為農田水利作業基金之土地。	1. 旨述變更土城都市計畫範圍內本處經管土地為新北市土城區柑林段755、758、787、788、792、798、799、802、805、807、809、811、487、516-1、518-1、619-1、621、631-1、660、665、671-1地號等21筆土地，面積共計為6,182.87平方公尺，為農田水利作業基金之土地。 2. 本處作業基金土地依農田水利法第二十三條第四項規定：不受土地徵收條例第四十三條第一項但書、平均地權條例第六十條第一項及農村社區土地重劃條例第十一條第二項有關公有土地無償撥充或抵充規定之限制。	未便採納。 理由： 農業部農田水利署桃園管理處建議將該管土城區柑林段755地號等21筆土地納入區段徵收範圍一節，考量大安圳業經認定為河川區，依照通案原則屬於河川區之土地不予納入區段徵收範圍，另非屬河川區之土地已納入區段徵收範圍，故維持現行審議方案。	依修正後內容通過。 修正理由： 建議作業單位詳列土城區柑林段755地號等21筆土地之分區，並說明是否納入區段徵收範圍。 修正後內容： 部分採納。 經查所陳土城區柑林段755地號等21筆土地，考量大安圳業經認定為河川區，依照通案原則維持現行審議方案，說明如下： 1.全非屬河川區之土地：柑林段755、758、787、788、792、798、799、802、805、807、809、811、660、665、671-1地號等15筆土地，業已納入區段徵收範圍。 2.部分河川區部分非屬河川區之土地：柑林段487、516-1、518-1、619-1、621、631-1地號等6筆土地，其中屬河川區之範圍不予納入區段徵收，另非屬河川區之範圍已納入區段徵收。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	621、631-1、660、665、671-1地號等21筆土地	3. 涉及本處經管上述 21 筆地號土地，現況已無農業灌溉排水需求使用，請貴局併同列入旨案都市計畫通盤檢討案，本處後續以申請發給抵價地為原則，參與分配以免影響本處權益。			
6	新北市政府地政局土地使用分區配置	<p>1. 按「土地開發利用屬下列開發樣態，且面積達一公頃以上者，義務人應提出出流管制計畫書，由目的事業主管機關受理後轉送主管機關審核，並於取得出流管制計畫書核定函後始得申請開發基地開工：一、開發可建築用地。……」為出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法第 2 條所明訂(附件 1)，查旨揭區段徵收案開發面積為 14.6706 公頃，爰須依前開規定於開工前提報出流管制計畫書，並施設滯洪池等調節設施，先予敘明。</p> <p>2. 為符合上開出流水管制</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.114.12.30 召開本案再公展後第 1 次工作會議決議，原則維持現行都市計畫審議方案，朝向透過工程手段以及與各單位協調的方式解決，後續請作業單位再與地政局及水利局討論細節處理方式。</p> <p>2.後 115 年 1 月 16 日與地政局及水利局討論結論，經本局 115 年 1 月 14 日洽內政部土地重劃工程處，內政部土地重劃工程處表示願與地政局協調介面處理等問題，後續請地政局儘速與內政部土地重劃工程處協調本案與司法園區案，兩案介面銜接相關事宜。因出流管制規定「土地開發逕流零增量」之計算，須以基地範圍內的滯洪效益為準，故本案僅剩倒虹吸及在槽式滯洪池兩種處理方式，經水利局建議以在槽式滯洪池規劃方案優先考量。</p>	<p>依修正後內容通過。</p> <p>修正理由： 建議市府各局處間先行溝通協調，原則盡量以工程手法處理。</p> <p>修正後內容： 未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.115 年 1 月 16 日與地政局及水利局討論結論，經本局 115 年 1 月 14 日洽內政部土地重劃工程處，該處表示願與地政局協調介面處理等問題，後續請地政局儘速與內政部土地重劃工程處協調本案與司法園區案，兩案介面銜接相關事宜。因出流管制規定「土地開發逕流零增量」之計算，須以基地範圍內的滯洪效益為準，故本案僅剩倒虹吸及在槽式滯洪池兩種處理方式，經水利局建議以在槽式滯洪池規劃方案優先考量。</p> <p>2.本案原則以工程手法處理，不調整土地使用配置，並請地政局提出出流管制具體規劃方案送水利局審查，以確認工程可行性。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>計畫規定，經檢視現行都市計畫可建築土地配置區位，後續預計將滯洪池設置於公九及文小用地，以收集鄰近住宅區之道路排水。惟倘依現行配置施工，公九用地東側住宅區之道路排水因連接至滯洪池之排水路線遭柑林埤溝截斷，將無法順利排放(附件2);另文小用地東側住宅區規劃藉由20公尺計畫道路收納出流水後向西排放至滯洪池，惟因道路部分位於區外無法施作，致有排水路線遭截斷之情形(附件3)。</p> <p>3. 綜上，為符出流水管制相關規定，建請貴局協助調整旨案都市計畫土地使用分區配置，以利日後工程進行。</p>			

表 4 「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）報部審議編號第 41 案」專案小組後逕提市大會公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	市府研析意見	市都委會決議
再 7	廖○江 柑林段 649 地號土地	希望我不要區段徵收土地保留。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查陳情土地位於金城路及明德路交叉口，本次配合土城交流道規劃為公園用地。 2. 陳情人訴求希望不參與整體開發保留原土地位置，惟該土地未有合法建築物，不符合排除原則，故依照通案原則維持現行審議方案。其開發方式依 89 年 7 月 26 日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)通盤檢討」案規定採區段徵收開發。 	依市府研析意見通過。

案由	變更土城細部計畫（第三次通盤檢討） （配合主細拆離）報部審議編號第 41 案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>壹、變更機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條</p> <p>參、再提會計畫緣起</p> <p>本細部計畫案前於 105 年 4 月 28 日新北市都市計畫委員會第 64 次會議及 105 年 5 月 26 日第 65 次會議審議通過，主要計畫報部審議編號第 41 案於 106 年 3 月 21 日第 896 次部大會暫予保留，後其主要計畫「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）報部審議編號第 41 案」於內政部都市計畫委員會（以下簡稱部都委會）114 年 5 月 27 日第 1079 次會議審議通過，查前開專案小組初步建議意見（略以）：「…（一）本案經本會審決通過後，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。…」，本案遂於 114 年 10 月 30 日起辦理再公開展覽 30 日，並於 114 年 11 月 13 日於土城區公所舉辦再公開展覽說明會。再公開展覽期間共接獲 7 件公民或團體陳情意見，經 115 年 1 月 20 日召開第 1 次市都委會專案小組審議，會議獲具共識，爰提請大會審議。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>本計畫範圍位於捷運土城站東北側，金城路二段與明德路一段路口附近地區，現行都市計畫面積 14.9392 公頃，扣除本案變更劃設之河川區後，區段徵收面積 14.6698 公頃。</p> <p>伍、辦理經過</p> <p>一、公告徵求意見：自 90 年 1 月 3 日起公告 30 日。</p> <p>二、公開展覽及說明會：自 100 年 1 月 3 日起公開展覽 30 日，100 年 1 月 13 日、28 日、29 日刊登於中國時報，並於 100 年 1 月 13 日於改制前臺北縣板橋市華德公園活動中心、改制前臺北縣中和市公所與 100 年 1 月 17 日於新北市土城區公所舉行說明會。</p> <p>三、新北市都市計畫委員會審議情形：本案於 105 年 4 月 28 日新北市都市計畫委員會第 64 次會議、105 年 5 月 26 日、114 年 8 月</p>		

22 日第 176 次會議第 65 次會議審議通過。

四、再公開展覽：114 年 10 月 30 日起辦理再公開展覽 30 日，並於 114 年 11 月 13 日下午 2 時 30 分於土城區公所舉辦再公開展覽說明會。

五、再公開展覽後本市都市計畫委員會專案小組會議紀錄

本案由本會簡委員連貴(召集人)、劉委員玉山、謝委員靜琪、蕭委員再安、張委員馨文、王委員靚琇等 6 位委員組成專案小組，已於 115 年 1 月 29 日召開 1 次專案小組研商會議，會議紀錄如下：

- (一)有關再 6 經與會各單位及小組委員討論共識，原則盡量以工程手法處理不調整配置，提 4 月大會審議。另請地政局儘速提出出流管制規劃方案並送水利局審查，確認工程可行，如需調整方案請於 4 月市大會前提出，或內政部審議階段提出。
- (二)本案再公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表，本次專案小組已獲具體共識，相關內容授權作業單位檢核後，提市都委會大會審議。

陸、變更內容

本細部計畫案變更內容詳表 1、圖 1。

柒、公民與團體陳情意見

本案再公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 7 案，其中 6 案業經專案小組研商會議討論獲具體建議意見（詳表 3），115 年 1 月 29 日專案小組後共接獲公民或團體陳情意見 1 案，逕提請大會審議（詳表 4）。

捌、再提會審議事項

配合司法園區訂正案修正本案街廓線及面積，修正後變更內容綜理表詳表 1，變更後示意圖詳圖 2、變更後細部計畫範圍及區段徵收範圍土地使用面積表詳表 2。

玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

決議

- 一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。
- 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

表 1 「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）報部審議編號第 41 案」
變更內容綜理表

編號	位置	114.10.30 再公開展覽內容		變更理由	本次提會修正內容	市都委會決議										
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)													
41-1	土城醫院西側	第二種住宅區 (1.2971) 道路用地 (0.2070)	第二種商業區(1.4664) 道路用地 (0.0377)	1. 考量計畫範圍西南側鄰近捷運土城站及土城司法園區案將周邊規劃為商業區，為達成 TOD 發展理念及商業區延續性，故將計畫範圍西南側住宅區調整為商業區，原商業區區位因受交流道、公園用地及河川區阻隔已不具備商業效益，則調整為住宅區。 2. 大安圳依據變更原則變更為河川區，並排除區段徵收範圍。 3. 交流道西側部分，屬斬龍山遺址及大安圳流經範圍，考量剩餘範圍配置建築用地效益不高，調整為公園用地。 4. 交流道東側鄰金城路部分，因大安圳流經及金城交流道設置，劃設公園用地及綠地用地，可有效串連藍綠帶發展，原商業區則配合變更理由第 2 點調整為住宅區。	-	依再公開展覽內容通過。										
		機關用地 (0.7093) 道路用地 (0.0395)	社會福利設施用地 (0.7488)													
41-2	交流道二側	第二種商業區 (0.8776) 學校用地 (文小) (1.3064) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.0094) 道路用地 (0.3277)	第二種住宅區 (2.5211)		修正理由： 配合司法園區訂正案修正本案街廓線及面積。 修正內容：	依本次提會修正內容通過。										
		第二種住宅區 (0.0820) 第二種商業區 (0.1511) 道路用地 (0.0363)	河川區 (0.2694)		<table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種商業區(0.8776) 學校用地(文小)(1.3064) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.0094) 道路用地 (0.3277)</td> <td>第二種住宅區 (2.5211)</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區(0.0820) 第二種商業區(0.1511) 道路用地 (0.0363)</td> <td>河川區 (0.2694)</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區(0.6613) 第二種商業區(0.5886) 綠地用地 (0.0069) 道路用地 (0.1856)</td> <td>公園用地 (1.4424)</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區(0.0575) 第二種商業區(0.0378) 道路用地 (0.0493)</td> <td>綠地用地 (0.1446)</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	第二種商業區(0.8776) 學校用地(文小)(1.3064) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.0094) 道路用地 (0.3277)	第二種住宅區 (2.5211)	第二種住宅區(0.0820) 第二種商業區(0.1511) 道路用地 (0.0363)	河川區 (0.2694)	第二種住宅區(0.6613) 第二種商業區(0.5886) 綠地用地 (0.0069) 道路用地 (0.1856)	公園用地 (1.4424)	第二種住宅區(0.0575) 第二種商業區(0.0378) 道路用地 (0.0493)	綠地用地 (0.1446)	
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)															
第二種商業區(0.8776) 學校用地(文小)(1.3064) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.0094) 道路用地 (0.3277)	第二種住宅區 (2.5211)															
第二種住宅區(0.0820) 第二種商業區(0.1511) 道路用地 (0.0363)	河川區 (0.2694)															
第二種住宅區(0.6613) 第二種商業區(0.5886) 綠地用地 (0.0069) 道路用地 (0.1856)	公園用地 (1.4424)															
第二種住宅區(0.0575) 第二種商業區(0.0378) 道路用地 (0.0493)	綠地用地 (0.1446)															
		第二種住宅區 (0.6613) 第二種商業區 (0.5886) 綠地用地 (0.0069) 道路用地 (0.1856)	公園用地 (1.4424)													
		第二種住宅區 (0.0575) 第二種商業區 (0.0378) 道路用地 (0.0493)	綠地用地 (0.1446)													

編號	位置	114.10.30 再公開展覽內容		變更理由	本次提會修正內容		市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
		第二種住宅區 (0.2634) 第二種商業區 (0.0181) 綠地用地 (0.0031) 學校用地 (文小) (0.3243) 停車場用地 (0.0247) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.1092)	道路用地 (0.7428)	5. 交流道東側停車場用地，建議依市府政策以多目標方式興建停車場，故刪除停車場用地。 6. 配合金城交流道匝道設置，調整住宅區位置俾利配地及後續土地開發，另為避免交流道聯絡道及住宅區道路系統造成動線交織，將文小用地及住宅區依原計畫座向調整配置。 7. 配合土城司法園區都市計畫及交流道設置，調整計畫道路並於南側劃設綠地用地。 8. 為因應未來實際發展需要，完備土城地方公共設施，將無使用需求之機關用地變更為社會福利相關設施用地，提供社會住宅及社會福利使用，以促進土地合理使用。	綠地用地 (0.0069) 道路用地 (0.1856)		
			第二種住宅區(0.0575) 第二種商業區(0.0378) 道路用地 (0.0493)		綠地用地 (0.1446)		
		第二種住宅區 (1.2439) 停車場用地 (0.1188) 道路用地 (0.1852)	學校用地 (文小) (1.5479)		第二種住宅區(0.2631) 第二種商業區(0.0181) 綠地用地 (0.0031) 學校用地 (文小) (0.3243) 停車場用地 (0.0247) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.1092)	道路用地 (0.7425)	
					第二種住宅區(1.2439) 停車場用地 (0.1188) 道路用地 (0.1852)	學校用地 (文小) (1.5479)	
41-3	文中三東側	第二種住宅區 (0.0701)	公園用地 (0.0701)		-		依再公開展覽內容通過。
		第二種住宅區 (0.0311) 公園用地 (0.0072) 排水溝用地 (0.0046)	道路用地 (0.0429)				

註：表內面積僅供參考，實際面積仍應以發布實施後地籍分割面積為準。

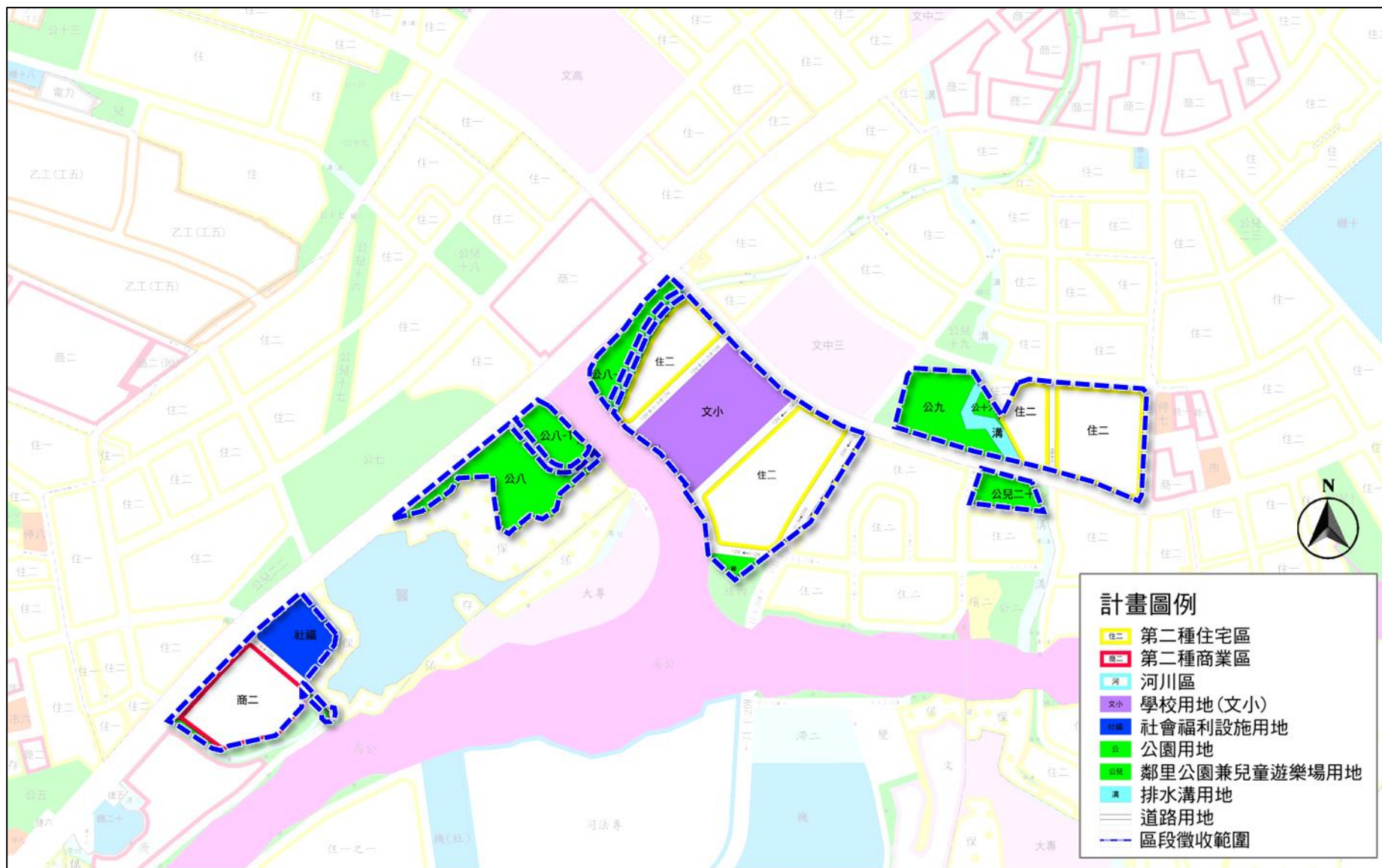


圖 2 「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）報部審議編號第 41 案」變更後示意圖

表 2 「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）報部審議編號第 41 案」變更後細部計畫範圍及區段徵收範圍土地使用面積表

項目		細部計畫範圍		區段徵收範圍	
		面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用 分區	住宅區	5.0608	33.88	5.0608	34.50
	商業區	1.4664	9.82	1.4664	10.00
	河川區	0.2694	1.80	--	--
	小計	6.7966	45.50	6.5272	44.49
公共設施 用地	公園用地	3.3372	22.34	3.3372	22.75
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.3562	2.38	0.3562	2.43
	綠地用地	0.1446	0.97	0.1446	0.99
	社會福利設施用地	0.7488	5.01	0.7488	5.10
	學校用地(文小)	1.9996	13.38	1.9996	13.63
	排水溝用地	0.2429	1.63	0.2429	1.66
	道路用地	1.3133	8.79	1.3133	8.95
	小計	8.1434	54.51	8.1426	55.51
合計		14.9392	100.00	14.6698	100.00

表 3 「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）報部審議編號第 41 案」再公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再 1	鄭 ○ 芸、鄭 ○文等 2 人 柑林段 605 地 號	<p>114.11 陳情書： 地上是家族墓，主體是 604 連接 605，希望保留墓地（605、606）不要徵收。</p> <p>115.1.7 補充陳情書： 同意參加區段徵收（但建設完成要驗收我們建物主體無損，請通知原地主）</p>	<p>未便採納。 理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 申請保留地號為柑林段 605 地號，墳墓主體所在位置為柑林段 604 地號，現行計畫為保護區，非屬區段徵收範圍。 2. 後續地主業已釐清區段徵收範圍無涉墳墓主體，地主已於 115.1.7 補充陳情同意 605 地號參與區段徵收。 3. 按「徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。……」、「徵收土地或土地改良物應發給之補償費，應於公告期滿後十五日內發給之。但依第二十二條第五項規定發給應補償價額之差額者，不在此限。……」及「實施區段徵收時，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於徵收公告期間內，檢具有關證明文件，以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關申請發給抵價地。該管直轄市或縣（市）主管機關收受申請後，應即審查，並將審查結果，以書面通知申請人。……」為土地徵收條例第 5、20 及 40 條所明定，先予敘明。 4. 依上開法條規定，臺端如現於柑林段 605 地號上有興建建築改良物，屆時將一併徵收該建物，並依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」、「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」規定審認並補償完竣後拆 	<p>依修正後內容通過。</p> <p>修正理由： 有關陳情人後續補充陳情同意柑林段 605 地號土地參與區段徵收部分應為部分採納。另有關確認建設無損部分非屬都市計畫範疇，不予討論。</p> <p>修正後內容： 部分採納。有關陳情人同意柑林段 605 地號土地參加區段徵收意見，酌予採納，其餘不予討論。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 墳墓主體所在位置為柑林段 604 地號，現行計畫為保護區，非屬區段徵收範圍。另柑林段 605 地號，係屬區段徵收範圍。陳情人於 115 年 1 月 7 日補充陳情同意 605 地號參與區段徵收。 2. 有關陳情希望墓地建物主體無損之意見，非屬都市計畫範疇，不予討論。依市府地政局 115 年 1 月 19 日新北地區字第 1150102241 號函回復如下： (1)按「徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。……」、「徵收土地或土地改良物應發給之補償費，應於公告期滿後十五日內發給之。但依第二十二條第五項規定發給應補償價額之差額者，不在此限。……」及「實施區段徵收時，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於徵收公告期間內，檢具有關證明文件，以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關申請發給抵價地。該管直轄市或縣（市）主管機關收受申請後，應即審查，並將審查結果，以書面通知申請人。……」為土地徵 	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			除，續行整地等工程作業；倘臺端係申領配回抵價地，將俟工程竣工後辦理土地點交，由臺端自行辦理後續建築事宜。	收條例第 5、20 及 40 條所明定，先予敘明。 (2)依上開法條規定，陳情人如現於柑林段 605 地號上有興建建築改良物，屆時將一併徵收該建物，並依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」、「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」規定審認並補償完竣後拆除，續行整地等工程作業；倘陳情人係申領配回抵價地，將俟工程竣工後辦理土地點交，由陳情人自行辦理後續建築事宜。	
再 2	陳 ○ 珠、林 ○ 雲等 2 人 柑林段 600、601、614 地號	希望整體規劃，不要劃設保護區，希望能劃設公園用地，一併納入區段徵收	未便採納。 理由： 經查 614 地號業已分割為 614-1 地號，614-1 及 601 地號等 2 筆土地現行計畫為保護區，為 4 級坡以上。另 600 地號為司法園區範圍內之保護區。非屬整體開發範圍。	依市府研析意見內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再 3	陳○凱 柑林段 416、456、461、462 地號	1. 民國七十年代，政府開闢明德路時，本土地已配合徵收逾兩百坪。隨後，政府於民國 89 年 7 月 26 日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)通盤檢討」及「擬定土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫」。卻同時採行市地重劃與區段徵收兩種開發	陳情事項第 1 點、第 2 點未便採納，第 3 點酌予採納。 理由： 1.陳情意見第 1 點、第 2 點：經查陳情位置之原計畫屬農業區或保護區，經檢討調整土地使用分區，並於 89 年 7 月 26 日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)通盤檢討」案，其中已規定住、商、工採市地重劃開發，農、保採區段徵收開發。 2.依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第	依修正後內容通過。 修正理由： 有關陳情事項第 1 點、第 2 點抵價地比例提高之意見非屬都市計畫範疇，不予討論。 修正後內容： 陳情事項第 1 點、第 2 點不予討論，第 3 點未便採納。 1.陳情意見第 1 點、第 2 點： (1)經查陳情位置之原計畫屬農業區或保護區，經檢討調整土地使用分區，並於 89 年 7 月 26 日發布實施「變	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>方式。104年採市地重劃範圍的地主，分回了62%的抵費地；而我們僅隔一條馬路、苦等了25年的地主們，卻被採區段徵收方式，僅能分回41%的抵價地。如此巨大的不公平，使隔一條路的地主們產生強烈的相對剝奪感。懇請主管機關能參考臺中烏日九德區段徵收的案例或是其他區段徵收案例，將我們的抵價地比例調高至50%。我們期望主管機關能廣納民意，秉持公平原則，從優審酌，萬分感謝。</p> <p>2. 懇請貴府正視：同一暫緩發展區內，區段徵收（55.51%）與市地重劃（30.81%）之公共設施用地負擔比例存在高達24.7%的懸殊差距。此顯示失公平，已嚴重構成事實上的差別待遇，並實質害區段徵收範圍內土地所有權人之財產權。為秉持都市計畫開發之衡平原</p>	<p>0910061625號函示，除符合函示八點情形（開發面積小於1公頃、計畫書圖不符、公共設施比例過高…等）外，應以區段徵收方式開發。本計畫經檢視並無前述八點情形，爰本案仍維持原計畫規定採區段徵收方式開發。</p> <p>3. 各都市計畫因地制宜，本計畫已訂定其他相關之容積獎勵，土地所有權人可依其土管規定申請容積獎勵。</p>	<p>更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)通盤檢討」案，其中已規定住、商、工採市地重劃開發，農、保採區段徵收開發。</p> <p>(2) 依行政院91年12月6日院臺內字第0910061625號函示，除符合函示八點情形(開發面積小於1公頃、計畫書圖不符、公共設施比例過高…等)外，應以區段徵收方式開發。本計畫經檢視並無前述八點情形，爰本案仍維持原計畫規定採區段徵收方式開發。</p> <p>(3) 有關抵價地比例部分，將視區段徵收範圍公設比估算財務計畫，在財務平衡的情況下訂定抵價地比例，並且俟都市計畫審竣後，再行報核抵價地比例。</p> <p>2. 陳情意見第3點：</p> <p>(1) 容積獎勵部份，各都市計畫因地制宜，本計畫已訂定其他相關之容積獎勵，土地所有權人可依其土管規定申請容積獎勵。</p> <p>(2) 容積率部分，現行審議方案第二種住宅區容積率為240%、第二種商業區為320%，為土城都市計畫通案之容積率。</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>則，強烈籲請貴府立即重新檢討並合理調降區段徵收範圍內之公共設施負擔比率，以維護地主權益之公平性。</p> <p>3. 希望能有類似央北重劃區的時程和規模等等類似的容積獎勵，或者提高基本容積率 240%提高至 300%。</p> <p>以上陳述與請求，是基於在地四代人賴以為生土地即將被徵收的嚴肅事實。我們期望主管機關能廣納民意，秉持公平正義原則，從優審酌，確保本次開發能達到真正的都市計畫整體效益與民眾權益之衡平。</p> <p>萬分感謝！</p>			
再 4	林○儀 663、 664 地 號	<p>114.11 陳情書：</p> <p>1. 本案土地多年被劃設為公園用地，惟長期未施作，現階段變更都市計畫之內容中，關於公園設置之必要性、施作時程與公共效益尚未明確揭示，難以讓持分地主充份理解影響。請於都市計畫書、</p>	<p>陳情事項第 1 點部分採納、餘不予討論。</p> <p>理由：</p> <p>1.經查陳情位置為斬龍山遺址範圍內，其設置公園之必要性已於主要、細部計畫書圖中敘明，其施作時程亦同。</p> <p>2.參以往辦理經驗，地政局後續將視辦理進度建置開發專案網站，方便民眾查詢相關資訊；另於協議價購或區段徵收相關作業階段，將依法舉辦說明會向民眾妥為說明</p>	<p>依修正後內容通過。</p> <p>修正理由： 建議作業單位補充都市計畫審議過程資訊公開的項目。</p> <p>修正後內容： 陳情事項無涉都市計畫實質內容，不予討論。</p> <p>理由：</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>說明會及公告資料補充公園設置之必要性、效益分析及施作期程說明。</p> <p>2. 本筆土地為按分持有，持分人數眾多且單一持分面積極小，未來若涉及徵收或協議程序，恐使小面積持分地主於權益維護上處於不利位置，盼市府於審議過程中納入考量。未來若涉及徵收或協議程序，建議提高資訊公開透明度，並清楚說明對多持分、小面積地主之權益影響與保障方式。</p> <p>3. 基於地主知情權與程序透明性，期盼市府於公開展覽與後續程序中提供更完整、清楚之說明，使各持分地主得以掌握影響並規劃後續事宜。請審慎評估本案中「持分零碎化」所造成之實質權益落差，於後續相關程序中提供相應之配套措施。</p> <p>114.11.28 補充陳情書：</p> <p>1. 本宗地（柑林段小段0663、0664）為多位持分</p>	<p>辦理內容及注意事項，倘民眾不克出席，屆時可於專網觀看線上直播，相關資料業亦可於專網下載，藉以落實資訊公開。</p> <p>3. 至臺端建議提供持分零碎化造成實質權益落差之配套措施一節，依土地徵收條例規定，土地所有權人不論持分大小皆可領取補償費或申領抵價地，倘地主因持分過小致換算後土地權利價值不足領回最小建築單位者，屆時可與區內地主共同申請合併分配，地政局亦可視臺端需要協助召開媒合平台，另抵價地分配係以公開抽籤並由地主自行選擇分配街廓為原則，爰不論土地持分面積大小，地主配地權益皆受同等保障。</p> <p>4. 按「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。」為土地徵收條例第30條第1項所明定，後續區段徵收作業階段將委託不動產估價師依「土地徵收補償市價查估辦法」規定，按徵收當期市價及各宗地區位條件估算土地徵收補償費，並將該價格提經本市地價及標準地價評議委員會審查通過後據以製作地價補償費清冊，前開清冊於徵收公告期間將放置於所轄公所、地政事務所及本局供民眾閱覽。</p> <p>5. 另土地所有權人如對所有之土地徵收補</p>	<p>1. 經查陳情位置為斬龍山遺址範圍內，其設置公園之必要性已於公展的主要計畫及細部計畫書圖中敘明，另有關時程部分須依區段徵收工程時程辦理。</p> <p>2. 有關陳情人建議資訊公開透明度部分，本市都市計畫公開展覽計畫書、圖係依「都市計畫書圖製作要點」及相關規定製作，計畫書、圖及說明會簡報等相關內容、都市計畫委員會專案小組及大會會議紀錄皆放置於城鄉發展局局網，民眾皆可於網站查詢下載。</p> <p>有關陳情人建議後續辦理徵收或協議程序時能提高資訊公開透明度並清楚說明相關權益與保障方式一節，依市府地政局 114 年 12 月 1 日新北地區字第 1142404082 號函回復如下：</p> <p>(1) 依據參以往辦理經驗，地政局後續將視辦理進度建置開發專案網站，方便民眾查詢相關資訊；另於協議價購或區段徵收相關作業階段，將依法舉辦說明會向民眾妥為說明辦理內容及注意事項，倘民眾不克出席，屆時可於專網觀看線上直播，相關資料業亦可於專網下載，藉以落實資訊公開。</p> <p>(2) 至陳情人建議提供持分零碎化造成實質權益落差之配套措施一節，依土地徵收條例規定，土地所有權人不論持分大小皆可領取補償費或申領抵價地，倘地主因持分過小致換算後土地權利價值不足領回最小建築單位者，屆時可與區內地主共同申請合併分配，地政局亦可視陳情人需要協助召開媒合平台，另抵價地分配係以公開抽籤並由地主自行選擇分配街廓為原則，爰不論土地持分面積大小，地主配地權益皆受同等保障。</p> <p>3. 有關陳情人建議土地區位價值與產權結構納入評估，</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>人共同持有，產權結構複雜，公設負擔若集中於本宗地，將造成私權犧牲不成比例，與都市計畫公平負擔原則不符。建議於第三次通盤檢討中，重新評估本宗地（0663、0664）作為公園用地之適切性，並納入區位價值分析。</p> <p>2. 本宗地位處大馬路旁、鄰近土城長庚、新建交流道與大型飯店，屬區域重要節點，小型公園劃設於此不符土地使用效益。建議調整公園位置至周邊較大、具完整街廓、無既存建物之區域，以提升公園效益並避免拆遷。</p> <p>3. 現行公園劃設係 89 年舊計畫，周邊環境與發展量體已大幅變動，建議於第三次通盤檢討重新檢視其必要性。建議依重大建設（長庚、交流道、大飯店）之發展趨勢，重新定位本宗地於都市計畫中的角色。</p> <p>4. 周邊尚有較大面積、使用</p>	<p>償費價額有異議，得依土地徵收條例第 22 條規定，於徵收公告期間屆滿之次日起 30 日內以書面向新北市政府提出異議。</p>	<p>作為未來補償之依據一節，依市府地政局 114 年 12 月 5 日新北地區字第 1142467707 號函回復如下：</p> <p>(1)按「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。」為土地徵收條例第 30 條第 1 項所明定，後續區段徵收作業階段將委託不動產估價師依「土地徵收補償市價查估辦法」規定，按徵收當期市價及各宗地區位條件估算土地徵收補償費，並將該價格提經本市地價及標準地價評議委員會審查通過後據以製作地價補償費清冊，前開清冊於徵收公告期間將放置於所轄公所、地政事務所及本局供民眾閱覽。</p> <p>(2)另土地所有權人如對所有之土地徵收補償費價額有異議，得依土地徵收條例第 22 條規定，於徵收公告期間屆滿之次日起 30 日內以書面向新北市政府提出異議。</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		強度較低之土地，更適合作為整體公園配置位置。建議規劃單位將本宗地區位價值與產權結構納入評估，作為未來補償與用地整整之重要依據。			
再 5	農業部 農田水利署桃園管理處 柑林段 755、758、787、788、792、798、799、802、805、807、809、811、487、516-1、518-1、619-1、621、631-1、660、665、671-1地號 等21筆土地，面積共計為6,182.87平方公尺，為農田水利作業基金之土地。	1. 旨述變更土城都市計畫範圍內本處經管土地為新北市土城區柑林段755、758、787、788、792、798、799、802、805、807、809、811、487、516-1、518-1、619-1、621、631-1、660、665、671-1地號等21筆土地，面積共計為6,182.87平方公尺，為農田水利作業基金之土地。 2. 本處作業基金土地依農田水利法第二十三條第四項規定：不受土地徵收條例第四十三條第一項但書、平均地權條例第六十條第一項及農村社區土地重劃條例第十一條第二項有關公有土地無償撥充或抵充規定之限制。	未便採納。 理由： 農業部農田水利署桃園管理處建議將該管土城區柑林段755地號等21筆土地納入區段徵收範圍一節，考量大安圳業經認定為河川區，依照通案原則屬於河川區之土地不予納入區段徵收範圍，另非屬河川區之土地已納入區段徵收範圍，故維持現行審議方案。	依修正後內容通過。 修正理由： 建議作業單位詳列土城區柑林段755地號等21筆土地之分區，並說明是否納入區段徵收範圍。 修正後內容： 部分採納。 經查所陳土城區柑林段755地號等21筆土地，考量大安圳業經認定為河川區，依照通案原則維持現行審議方案，說明如下： 1.全非屬河川區之土地：柑林段755、758、787、788、792、798、799、802、805、807、809、811、660、665、671-1地號等15筆土地，業已納入區段徵收範圍。 2.部分河川區部分非屬河川區之土地：柑林段487、516-1、518-1、619-1、621、631-1地號等6筆土地，其中屬河川區之範圍不予納入區段徵收，另非屬河川區之範圍已納入區段徵收。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	621、631-1、660、665、671-1地號等21筆土地	3. 涉及本處經管上述 21 筆地號土地，現況已無農業灌溉排水需求使用，請貴局併同列入旨案都市計畫通盤檢討案，本處後續以申請發給抵價地為原則，參與分配以免影響本處權益。			
6	新北市政府地政局土地使用分區配置	<p>1. 按「土地開發利用屬下列開發樣態，且面積達一公頃以上者，義務人應提出出流管制計畫書，由目的事業主管機關受理後轉送主管機關審核，並於取得出流管制計畫書核定函後始得申請開發基地開工：一、開發可建築用地。……」為出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法第 2 條所明訂(附件 1)，查旨揭區段徵收案開發面積為 14.6706 公頃，爰須依前開規定於開工前提報出流管制計畫書，並施設滯洪池等調節設施，先予敘明。</p> <p>2. 為符合上開出流水管制</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.114.12.30 召開本案再公展後第 1 次工作會議決議，原則維持現行都市計畫審議方案，朝向透過工程手段以及與各單位協調的方式解決，後續請作業單位再與地政局及水利局討論細節處理方式。</p> <p>2.後 115 年 1 月 16 日與地政局及水利局討論結論，經本局 115 年 1 月 14 日洽內政部土地重劃工程處，內政部土地重劃工程處表示願與地政局協調介面處理等問題，後續請地政局儘速與內政部土地重劃工程處協調本案與司法園區案，兩案介面銜接相關事宜。因出流管制規定「土地開發逕流零增量」之計算，須以基地範圍內的滯洪效益為準，故本案僅剩倒虹吸及在槽式滯洪池兩種處理方式，經水利局建議以在槽式滯洪池規劃方案優先考量。</p>	<p>依修正後內容通過。</p> <p>修正理由： 建議市府各局處間先行溝通協調，原則盡量以工程手法處理。</p> <p>修正後內容： 未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.115 年 1 月 16 日與地政局及水利局討論結論，經本局 115 年 1 月 14 日洽內政部土地重劃工程處，該處表示願與地政局協調介面處理等問題，後續請地政局儘速與內政部土地重劃工程處協調本案與司法園區案，兩案介面銜接相關事宜。因出流管制規定「土地開發逕流零增量」之計算，須以基地範圍內的滯洪效益為準，故本案僅剩倒虹吸及在槽式滯洪池兩種處理方式，經水利局建議以在槽式滯洪池規劃方案優先考量。</p> <p>2.本案原則以工程手法處理，不調整土地使用配置，並請地政局提出出流管制具體規劃方案送水利局審查，以確認工程可行性。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>計畫規定，經檢視現行都市計畫可建築土地配置區位，後續預計將滯洪池設置於公九及文小用地，以收集鄰近住宅區之道路排水。惟倘依現行配置施工，公九用地東側住宅區之道路排水因連接至滯洪池之排水路線遭柑林埤溝截斷，將無法順利排放(附件2);另文小用地東側住宅區規劃藉由20公尺計畫道路收納出流水後向西排放至滯洪池，惟因道路部分位於區外無法施作，致有排水路線遭截斷之情形(附件3)。</p> <p>3. 綜上，為符出流水管制相關規定，建請貴局協助調整旨案都市計畫土地使用分區配置，以利日後工程進行。</p>			

表 4 「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）報部審議編號第 41 案」專案小組後逕提市大會公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	市府研析意見	市都委會決議
再 7	廖○江 柑林段 649 地號土地	希望我不要區段徵收土地保留。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查陳情土地位於金城路及明德路交叉口，本次配合土城交流道規劃為公園用地。 2. 陳情人訴求希望不參與整體開發保留原土地位置，惟該土地未有合法建築物，不符合排除原則，故依照通案原則維持現行審議方案。其開發方式依 89 年 7 月 26 日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)通盤檢討」案規定採區段徵收開發。 	依市府研析意見通過。

案由	變更臺北港特定區主要計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第三案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市政府新建工程處</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>市道 105 線為串連林口特定區與臺北港特定區之最主要道路，隨淡江大橋、台 64 線匝道工程即將完工通車，以及臺北港特定區、新北國際 AI 智慧園區，未來八里至林口間往來交通需求將大幅增加，市府為了強化林口、八里及淡水區域連結及行車安全，故辦理市道 105 線路廊改善檢討，優先推動「林口區 A3 計畫道路新闢工程」及「105 市道改善蜿蜒路段新闢道路工程」，惟八里端（田心仔橋至長坑國小路段）路段現況僅 8~10 公尺左右、配置雙向 2 車道，無人行道設施，造成人車爭道及路段瓶頸等問題；為整體路廊能銜接平順，後續推動「市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程」，以期解決交通服務水準惡化課題，健全林口往返臺北港特定區及淡水地區整體路網。</p> <p>本案新興計畫，經市府 113 年 5 月 2 日奉核在案，為能兼具交通功能及改善既有路段壅塞情形，將既有平面道路改建拓寬，全長約 1.57 公里，並於雙側設置人行道，紓解當地交通車流量，提供民眾安全步行空間，完成交通與環境改善之目標，工程位置詳圖 1 所示。</p> <p>經本府 114 年 8 月 27 日新北府城都字第 1141719396 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫變更相關事宜。</p> <p>伍、變更位置及範圍：</p> <p>一、變更位置</p> <p>本案位於臺北港特定區都市計畫範圍內，變更範圍本市市道 105 線，起點位於田心仔橋，終點位於道路里程 6K+450 處（詳圖 1）。</p> <p>二、變更範圍</p> <p>本案變更範圍坐落於新北市八里區楓林段，涉及土地面積共計</p>		

1.5556 公頃 (約 15,555.5825 平方公尺)，私有地佔本計畫面積 80.53%，公有地佔本計畫面積 19.47%。詳圖 2~圖 4。

陸、變更理由及內容：

一、變更理由

本次變更範圍位於新北市八里區與林口區交界，市道 105 線八里端(田心仔橋至長坑國小)路幅狹窄、缺乏人行道，且倉儲廠房林立，造成交通瓶頸與人車爭道問題。為提升整體路廊銜接與區域發展，規劃拓寬該路段為 21 公尺至 30.56 公尺，增設雙向 4 車道及人行道，以紓解當地交通，提供當地民眾、鄰近學校安全步行空間，完成交通、環境改善之目標。

二、變更內容

變更內容綜理表詳表 1，變更內容示意圖詳圖 5~圖 13。

三、實施進度及經費

本案公有土地面積共計 0.3028 公頃，取得方式依據《國有不動產撥用要點》與《各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則》及相關規定以撥用方式及無償提供辦理；涉及私有土地部分面積共計 1.2528 公頃，則採協議價購、徵收方式辦理。依土地徵收條例第 30 條，被徵收之土地應按照徵收當期之市價補償其地價，前述市價依同條及地徵收補償市價查估辦法第 3 條，市價查估得由直轄市、縣(市)主管機關或交由不動產估價師辦理，並提交地價評議委員會評定。

依 114 年 3 月物價標準概估，本案土地徵收及地上物補償費約 15,000 萬元，工程費約新台幣 53,792 萬元，經費來源為提報中央申請生活圈經費補助，目前暫由新北市政府編列年度公務預算支應。

說
明

土地使用 分區項目	面積 (公頃)	土地取得方式			機關預計費用(萬元)			主辦 單位	預計 完工 期限	經費 來源
		協議 價購	撥用	徵收	土地徵收 及地上物 補償費	工程費	合計			
道路用地	1.4900	-	✓	-	15,000	53,792	68,792	新北市政府 新建工程處	119 年 1 月	暫由 新北市政府 編列公務預算
道路用地 兼供河川 使用	0.0656	✓	-	✓						

註：本案實際期程仍依現況執行進度辦理建築相關事宜。

	<p>柒、辦理經過：</p> <p>一、個案變更認定： 新北市政府 114 年 8 月 27 日新北府城都字第 1141719396 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>二、公開展覽前座談會 依內政部 107 年 1 月 22 日台內營字第 1070800103 號函頒布「都市計畫草案辦理公開展覽前應注意事項」第 4 點規定（略以）：「…但機密國防事業、無涉及取得私有土地或已舉行公聽會、座談會或說明會者，不在此限。」辦理。本計畫範圍涉及私有土地之取得，業經本府新建工程處於 114 年 5 月 9 日向土地所有權人進行說明。</p> <p>三、公開展覽及說明會 本案自 115 年 2 月 10 日起公開展覽 40 天（115 年 2 月 10、11、12 日刊登公告於自由時報），並於 115 年 3 月 6 日下午 2 時 30 分假本市八里區行政中心禮堂（八里區八里大道 22 號）舉辦說明會。</p> <p>捌、人民或機關、團體陳情意見：</p> <p>本案於公開展覽期間人民或機關、團體陳情意見共計 2 件、逾期 1 件（詳表 2、表 3）。</p> <p>玖、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
<p>決議</p>	<p>一、除以下意見，餘依本次提會及簡報內容通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建議規劃單位於路型設計時應注意避免造成交通安全問題。 2. 有關人陳研析意見請申請單位再逐點審慎回應。 <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

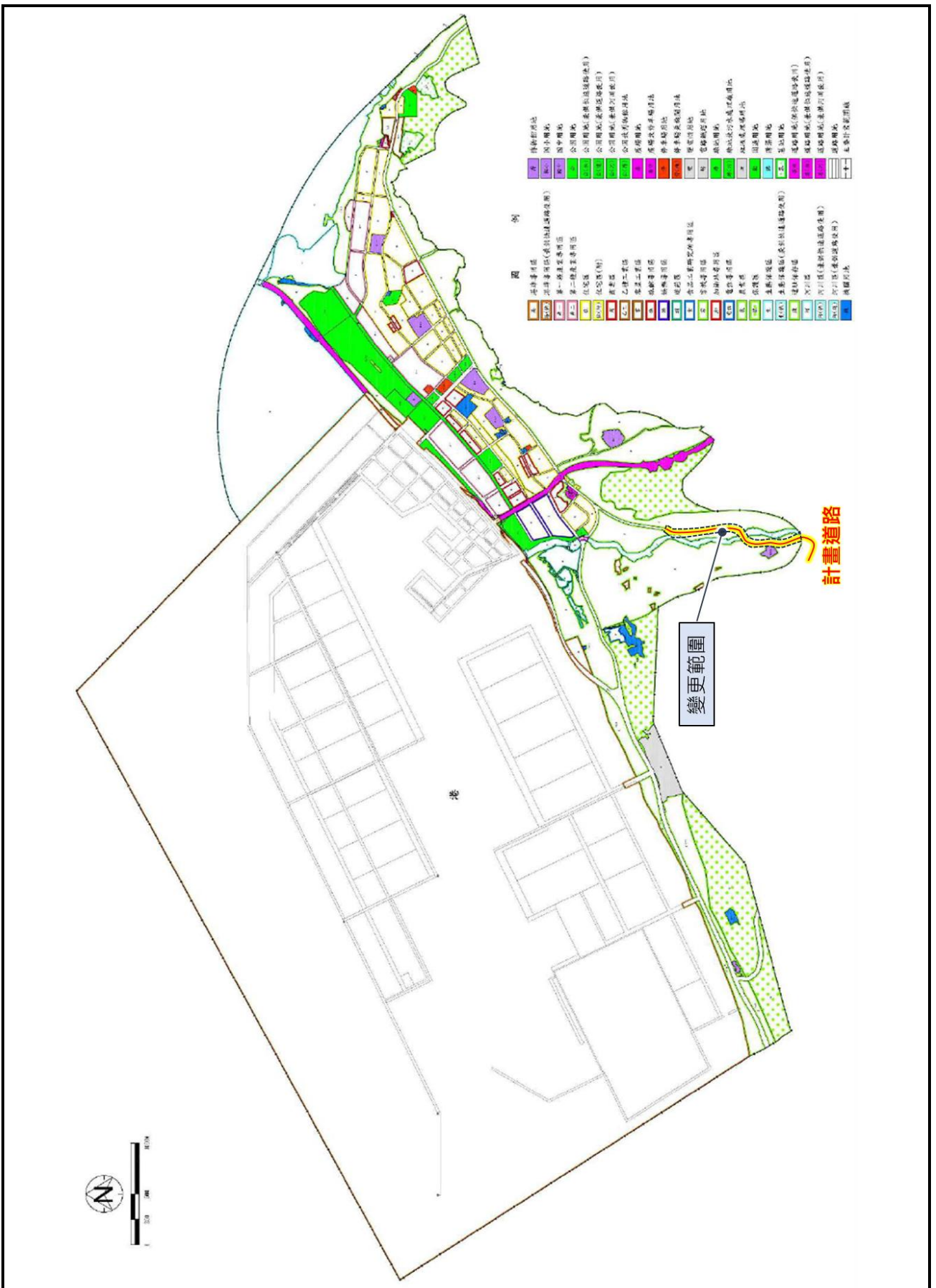


圖 1 「變更臺北港特定區主要計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）」案變更位置示意圖

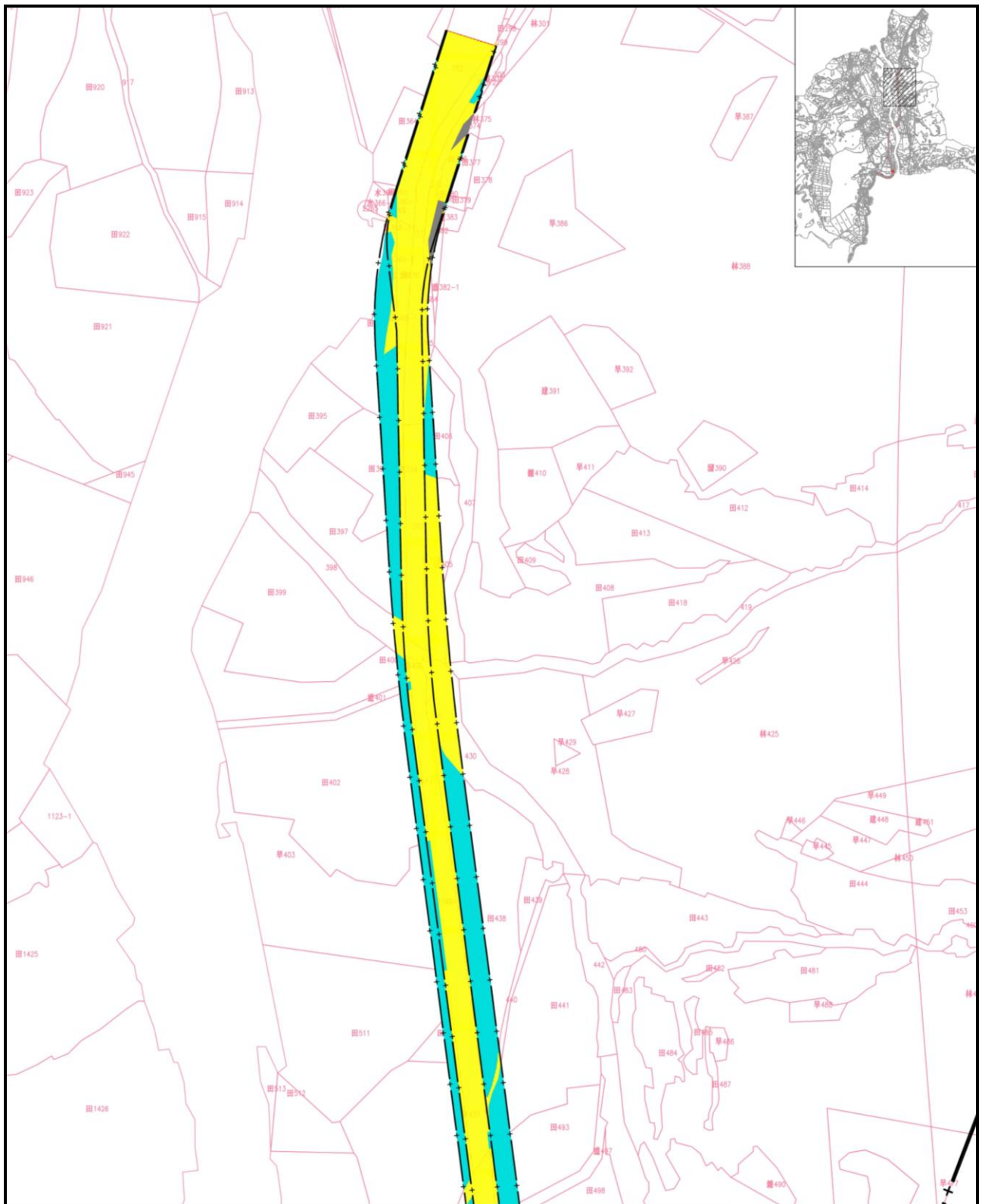


圖 例

- | | | | | | |
|--|--------|--|-------|--|---------|
| | 現行計畫範圍 | | 公有地範圍 | | 公、私有地共有 |
| | 變更範圍 | | 私有地範圍 | | |
| | 地籍線 | | 其他 | | |



圖 2 「變更臺北港特定區主要計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）」案土地權屬套繪地籍示意圖(一)

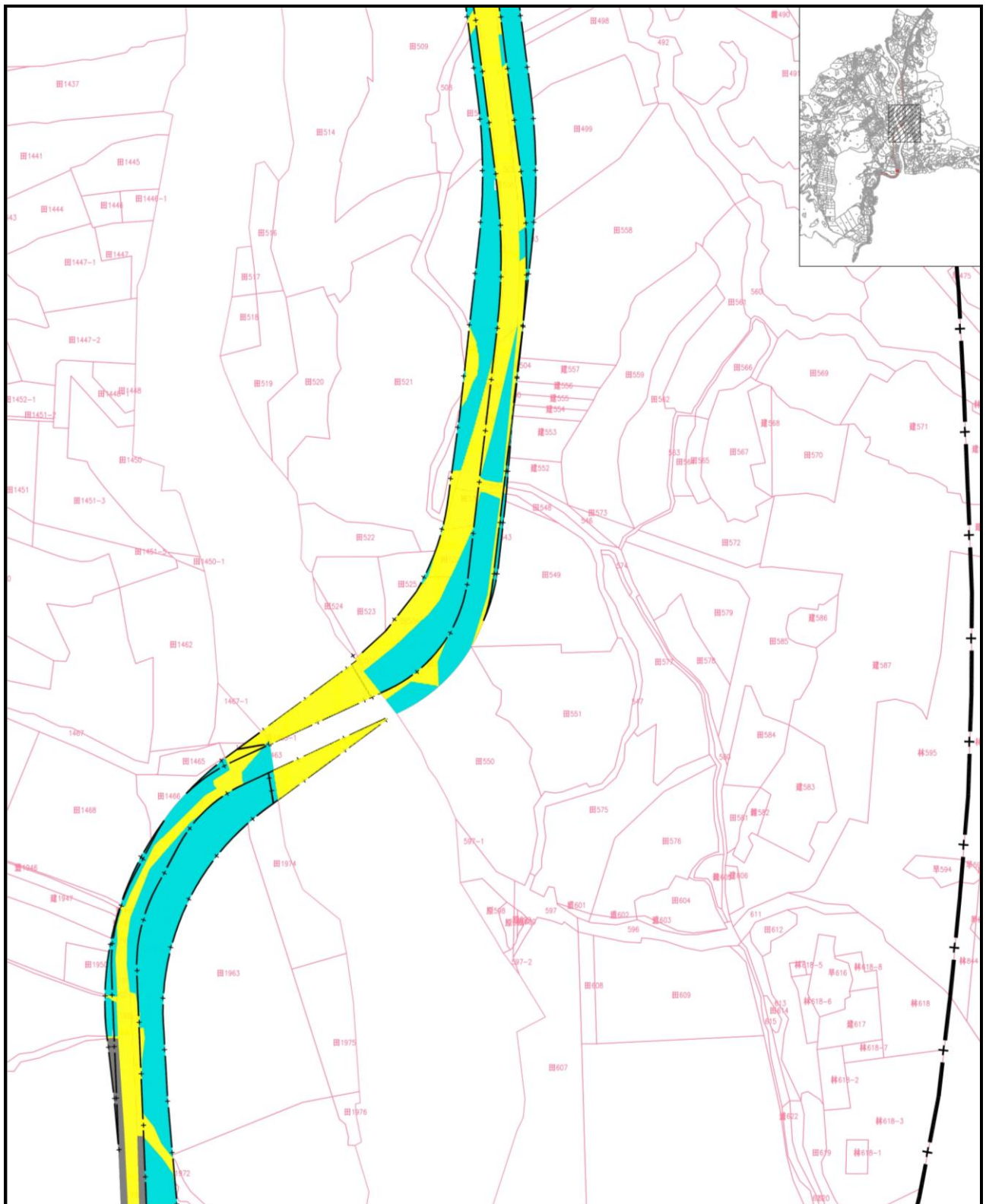


圖 例

- | | | | | | |
|--|--------|--|-------|--|---------|
| | 現行計畫範圍 | | 公有地範圍 | | 公、私有地共有 |
| | 變更範圍 | | 私有地範圍 | | |
| | 地籍線 | | 其他 | | |



圖 3 「變更臺北港特定區主要計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）」案土地權屬套繪地籍示意圖(二)



圖 例

- | | | | | | |
|--|--------|--|-------|--|---------|
| | 現行計畫範圍 | | 公有地範圍 | | 公、私有地共有 |
| | 變更範圍 | | 私有地範圍 | | |
| | 地籍線 | | 其他 | | |



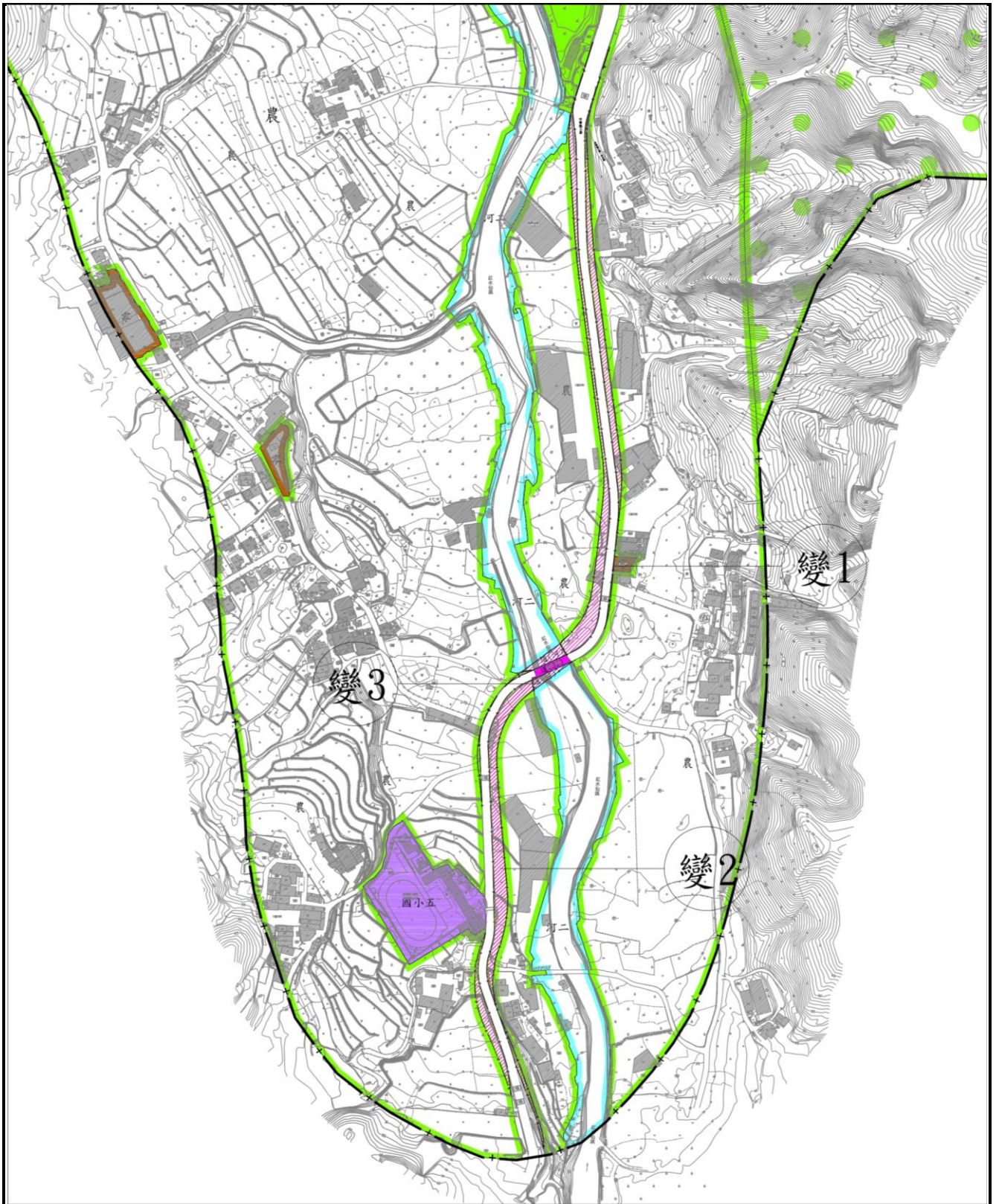
圖 4 「變更臺北港特定區主要計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）」案土地權屬套繪地籍示意圖(三)

表 1 「變更臺北港特定區主要計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）」案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	市道 105 線 道 路 拓 寬 沿 線	零星 工業區 (0.0007)	道路用地 (0.0007)	1. 本案計畫道路為銜接八里區及林口區之重要道路，然現況路幅狹小僅 8~10 公尺，沿線缺乏人行道，造成交通瓶頸與人車爭道問題，為提升整體路廊區域發展，規劃於道路里程 4K+880 至 6K+350 間進行拓寬工程。拓寬該路段為 21 公尺至 30.56 公尺，增設雙向 4 車道及人行道，全長約 1.57 公里。 2. 因本案工程範圍部分涉及臺北港特定區計畫現況土地之「農業區」及「河川區」行水空間，故分別變更為「道路用地」及「道路用地兼供河川使用」，達管用合一之目的。	變更範圍：八里區楓林段 553、554 及 555 地號共 3 筆土地。	照案通過。
2		農業區 (1.4893)	道路用地 (1.4893)		變更範圍：八里區楓林段 299 地號共 114 筆土地。	照案通過。
3		河川區 (0.0656)	道路用地兼 供河川使用 (0.0656)		變更範圍：八里區楓林段 1463、1467-1、1467-2、1974 地號及未登錄地共 5 筆土地。	照案通過。

註：1. 本案未指定變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖例

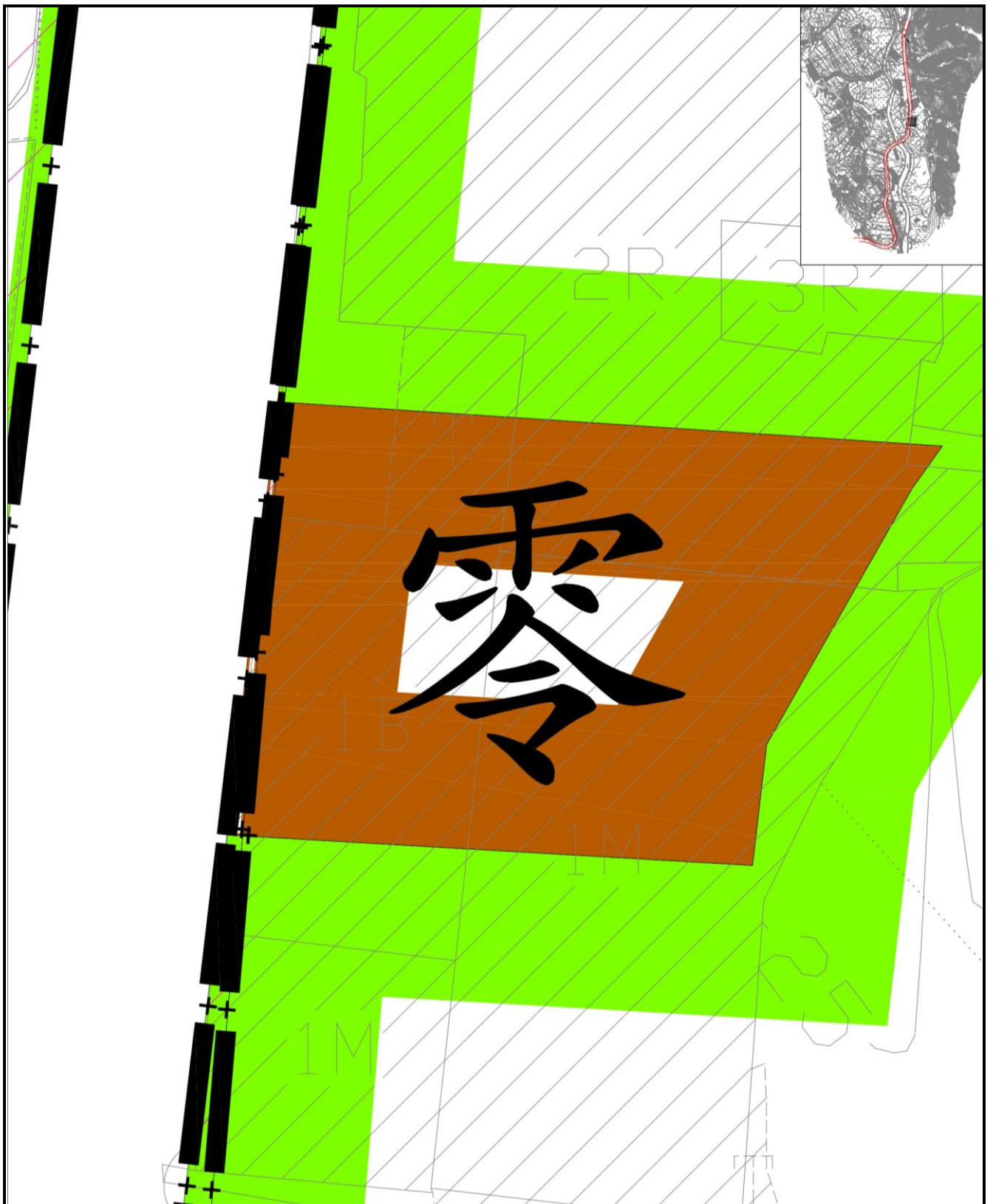
農	農業區	道(河)	道路用地(兼供河川使用)	道路用地
零	零星工業區	國小	國小用地	現行主要計畫範圍
河	河川區	保	保護區	變更範圍

變更圖例

變	變更農業區為道路用地
變	變更零星工業區為道路用地
道(河)	變更河川區為道路兼供河川使用



圖 5 「變更臺北港特定區主要計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）」案變更內容示意圖



圖例

- 農 農業區
- 零 零星工業區
- 道路用地
- 變更範圍

變更圖例

- 變更農業區為道路用地
- 變更零星工業區為道路用地



圖 6 「變更臺北港特定區主要計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）」案變 1 案變更內容示意圖

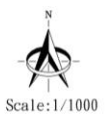
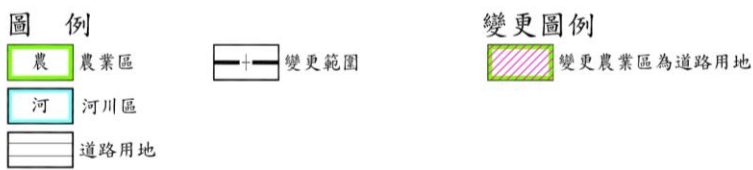
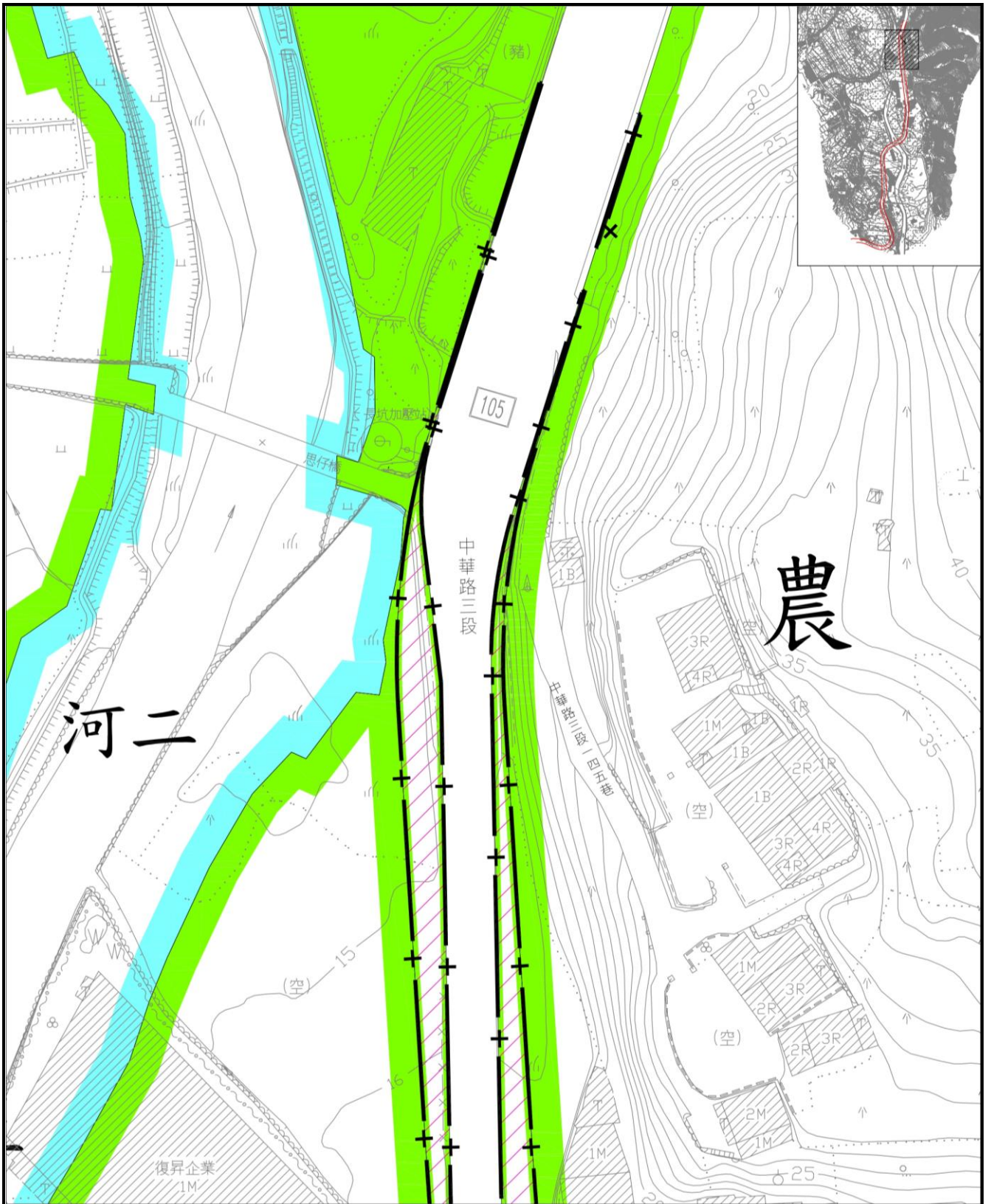
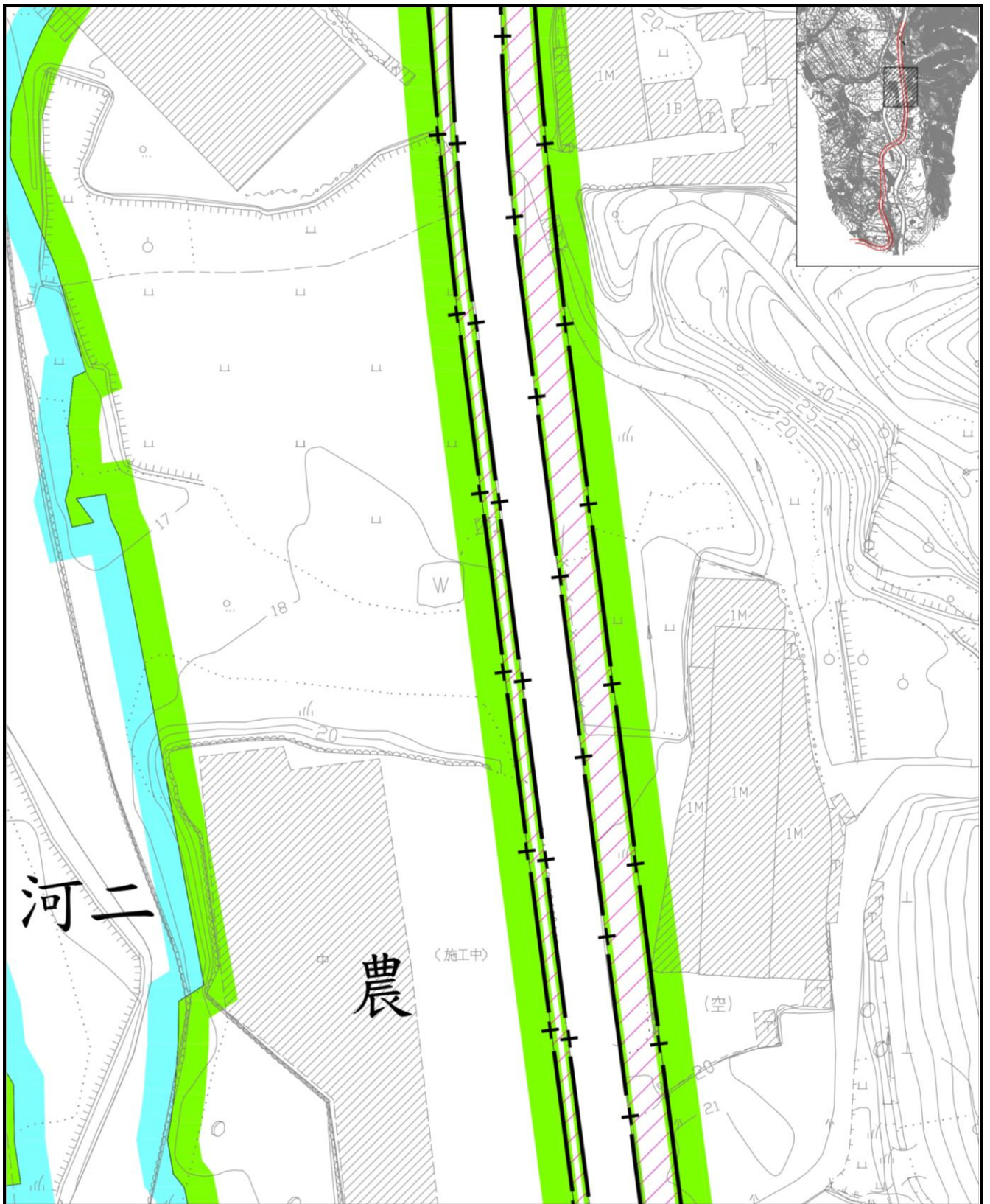


圖 7 「變更臺北港特定區主要計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）」案變 2 案變更內容示意圖(一)



圖例

- 農業區
- 河川區
- 道路用地

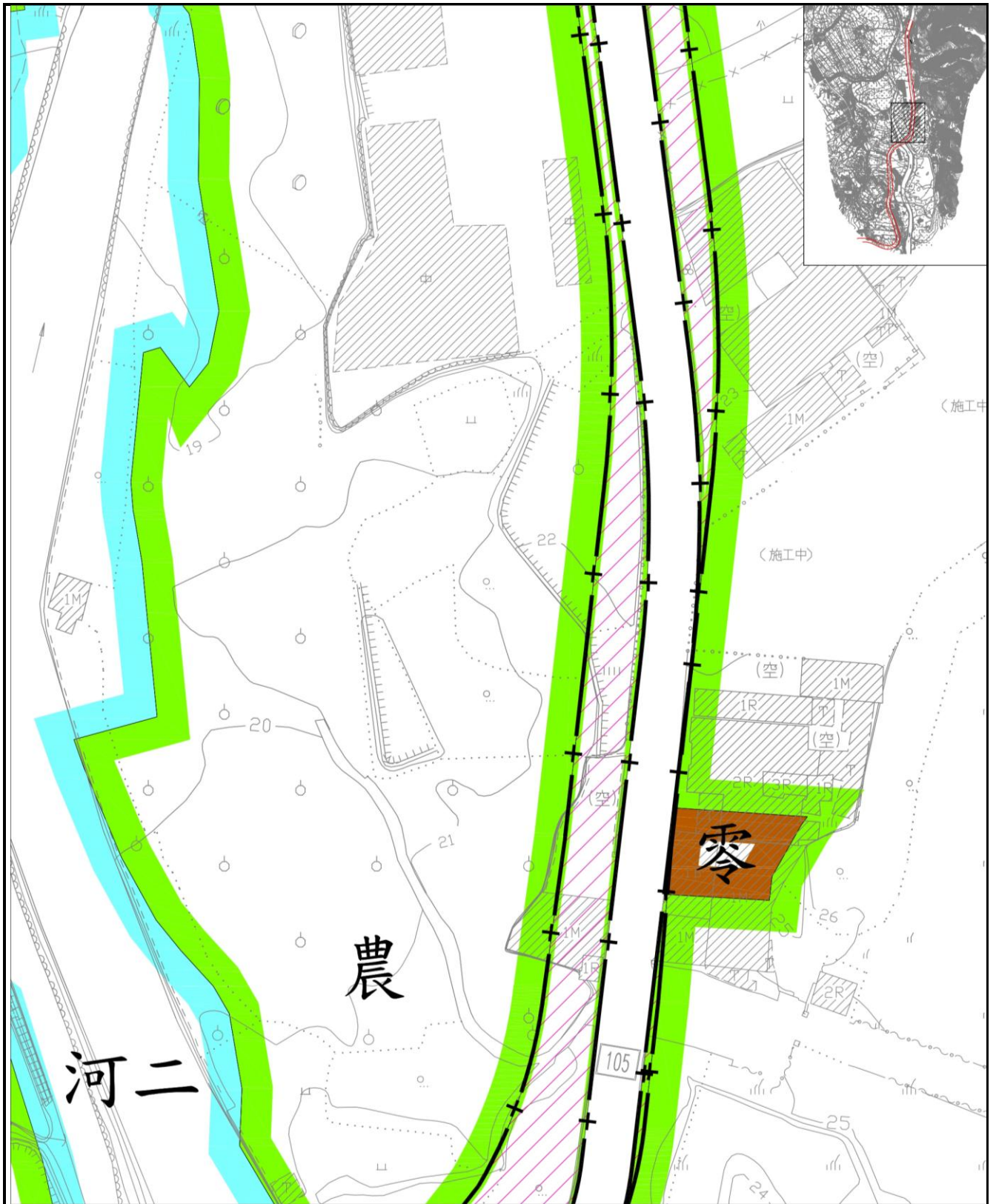
- 變更範圍

變更圖例

- 變更農業區為道路用地



圖 8 「變更臺北港特定區主要計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）」案變 2 案變更內容示意圖(二)



圖例

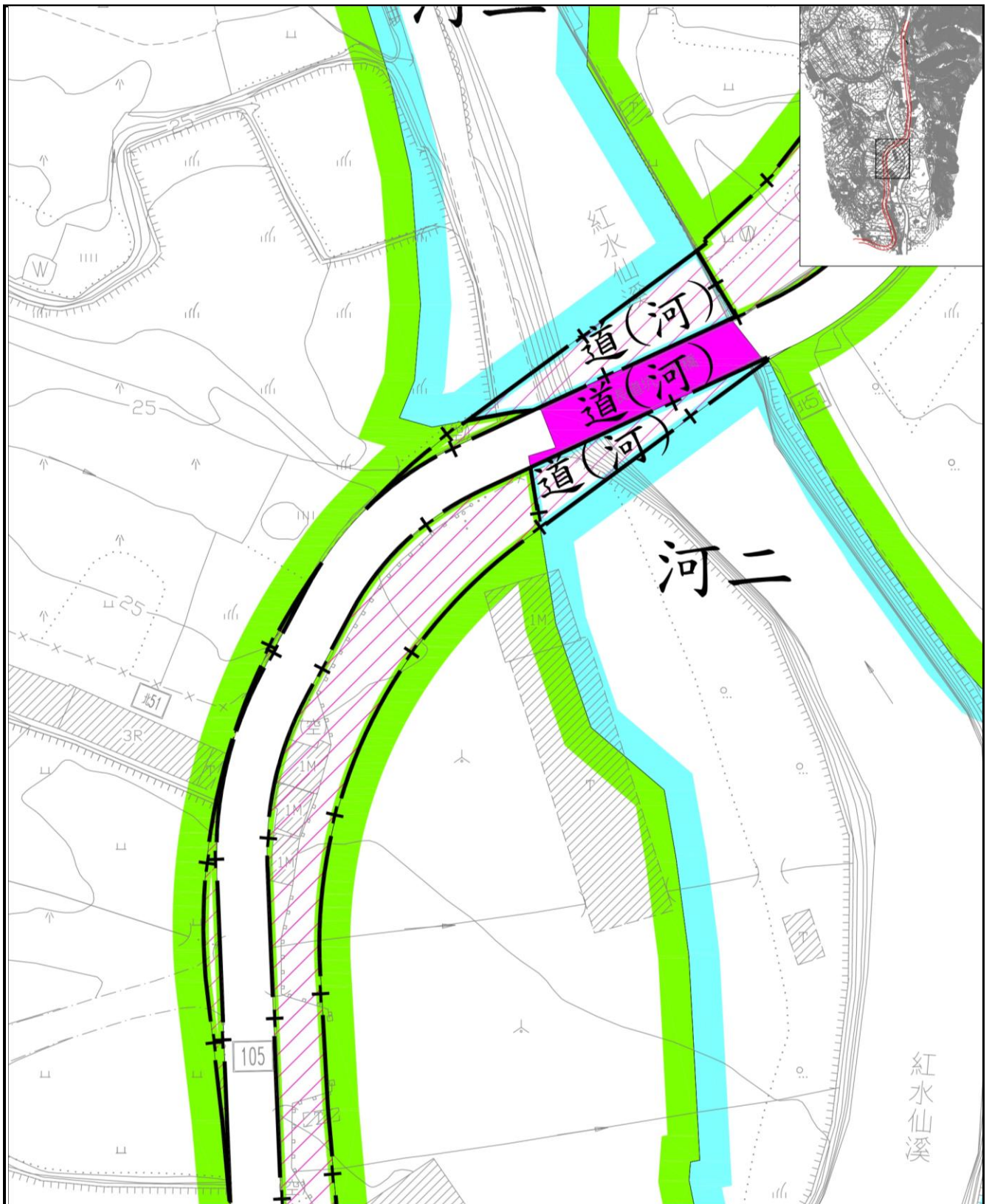
- 農 農業區
- 零 零星工業區
- 河 河川區
- 道路用地
- 變更範圍

變更圖例

- 變更農業區為道路用地
- 變更零星工業區為道路用地



圖 9 「變更臺北港特定區主要計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）」案變 2 案變更內容示意圖(三)



圖例

- 農業區
- 河川區
- 道路用地(兼供河川使用)
- 道路用地
- 變更範圍

變更圖例

- 變更農業區為道路用地
- 變更河川區為道路兼供河川使用

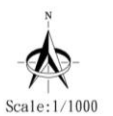
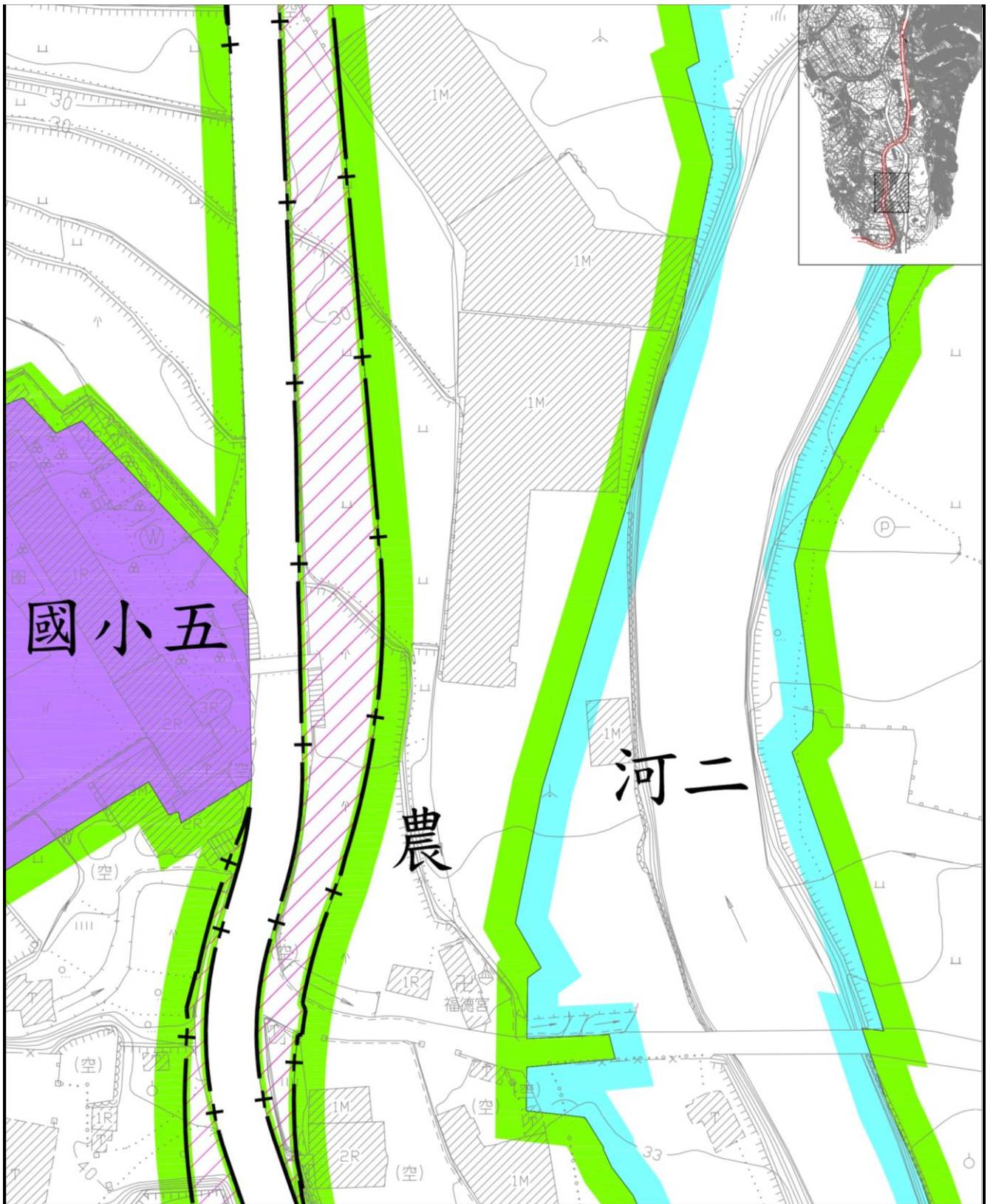


圖 10 「變更臺北港特定區主要計畫(配合市道 105 線(田心仔橋至長坑國小路段)平面道路拓寬工程)」案變 2 案變更內容示意圖(四)



圖例

- 農業區
- 河川區
- 國小用地

- 道路用地
- 變更範圍

變更圖例

- 變更農業區為道路用地

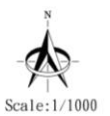
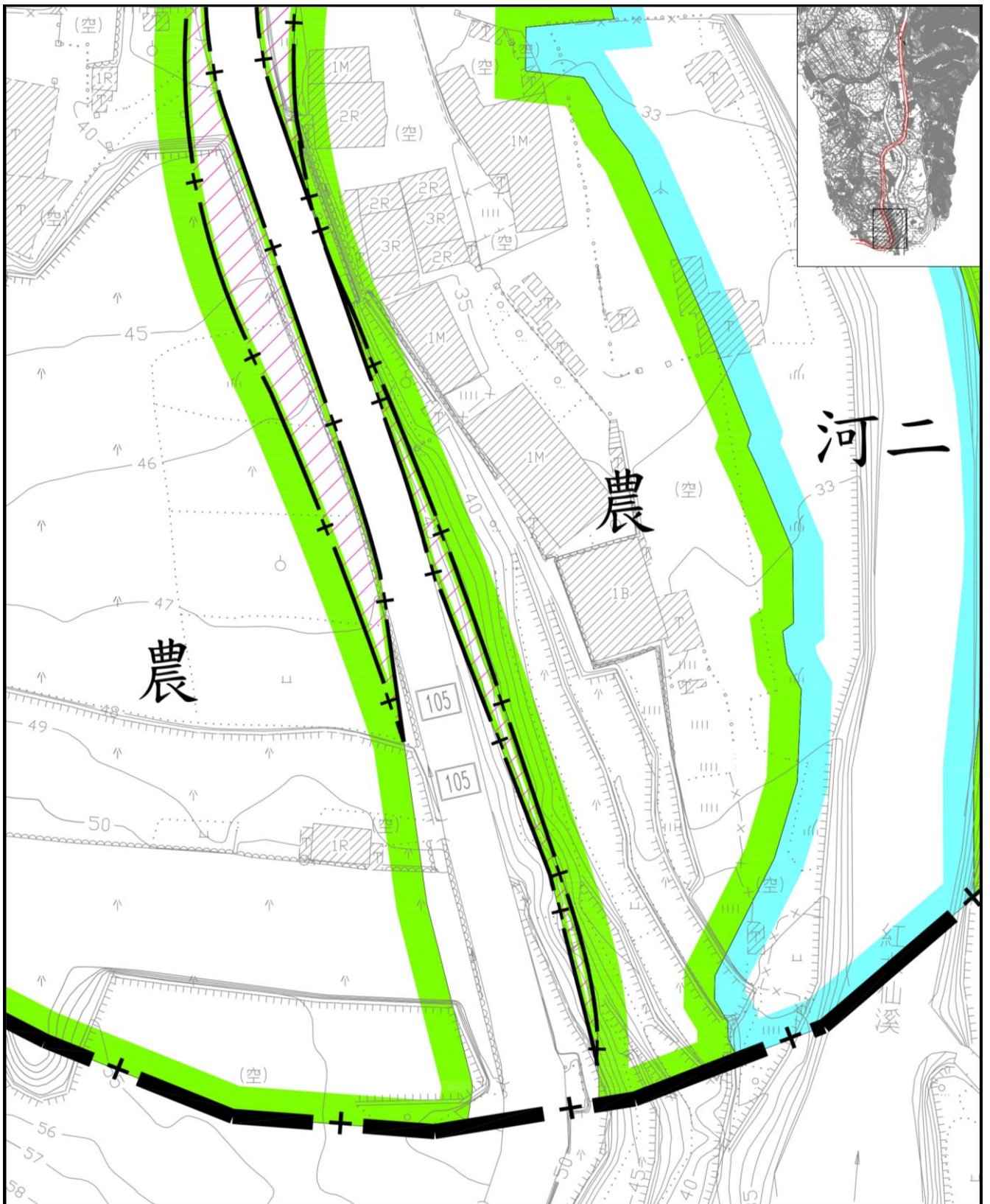


圖 11 「變更臺北港特定區主要計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）」案變 2 案變更內容示意圖(五)



圖例

- 農業區
- 河川區
- 道路用地

變更圖例

- 變更範圍
- 現行主要計畫範圍
- 變更農業區為道路用地

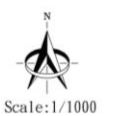
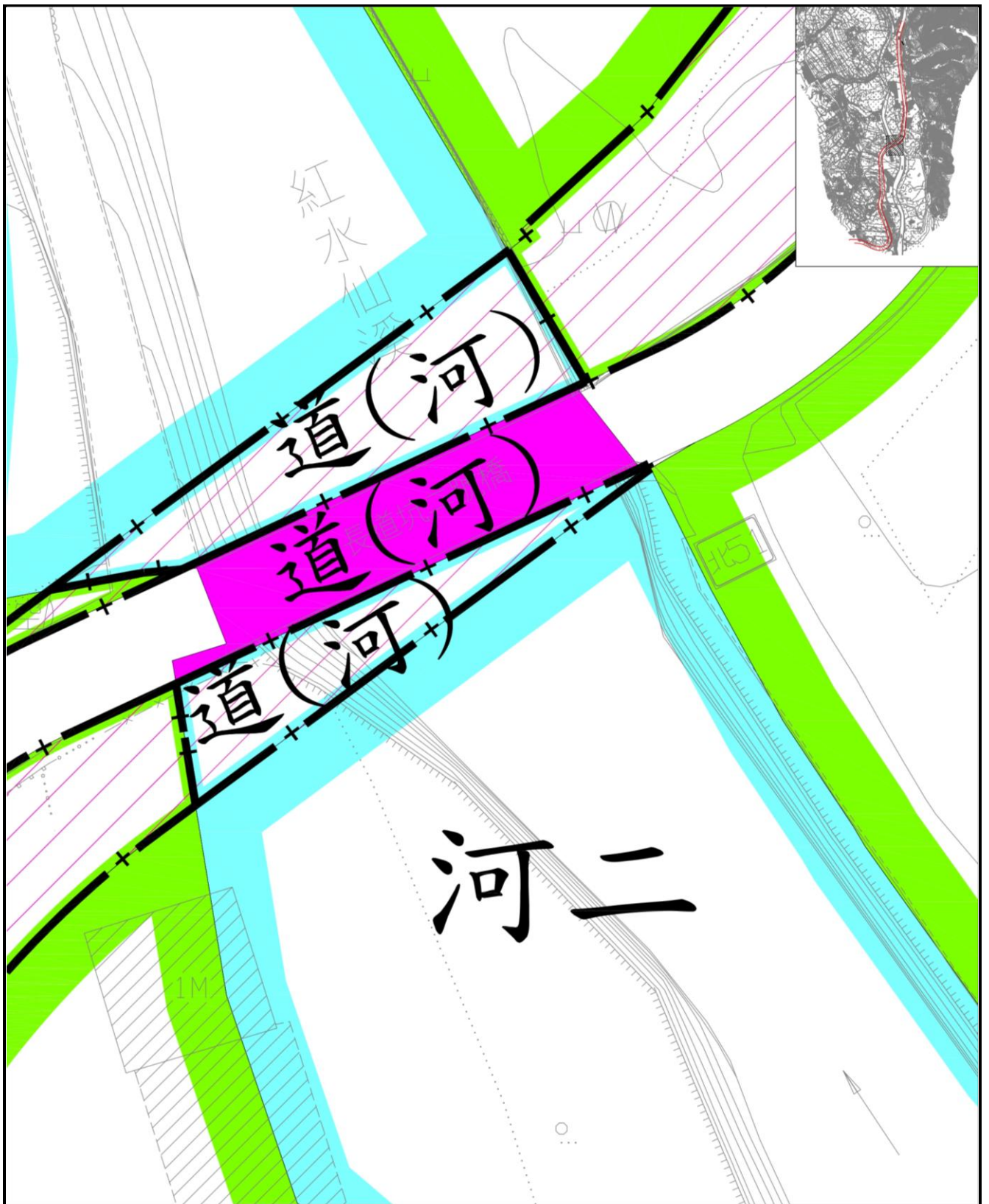


圖 12 「變更臺北港特定區主要計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）」案變 2 案變更內容示意圖(六)



圖例

- 農業區
- 河川區
- 道路用地(兼供河川使用)
- 道路用地
- 變更範圍

變更圖例

- 變更農業區為道路用地
- 變更河川區為道路兼供河川使用



圖 13 「變更臺北港特定區主要計畫(配合市道 105 線(田心仔橋至長坑國小路段)平面道路拓寬工程)」案變 3 案變更內容示意圖

表 2 「變更臺北港特定區主要計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）」案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
人 1	洪○福	-	國有地應該優先使用 (和私人土地共同持分時)	-	建議不予討論。 理由： 1. 所陳事項非屬都市計畫變更事宜。 2. 本案道路考量交通整體動線、現地環境條件、道路設計規範等因素進行路權訂定，陳情人所提應優先使用公私共有土地中之公有持分一事，因永久性道路工程設施，其性質以取得範圍內土地所有持分，倘陳情人可取得全數所有權人同意(公有地部分需經議會同意)，並依民法第 824 條辦理共有物之分割，將私有持分分割於路權範圍外，則無使用該私有持分之情事。	依市府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
人 2	張○生	土地標示： 楓林段 2043、2044 地號 門牌： 中華路三 段237、 239號	本陳情戶背 靠道路且位 於道路下 方，本工程 完工後道路 將緊貼住 房，車流噪 音將嚴重影 響住戶。	建請貴單位於此 路段裝設隔音 牆，以改善噪音 問題，如附照片 所示。 	建議不予討論。 理由： 1. 所陳事項非屬 都市計畫變更 事宜。 2. 本路段規劃拓 寬後，雖路權邊 界較現況向民 房側調整，惟仍 設有約 2.5m 人 行道作為緩衝 空間，且實際車 道與現況差異 不大，整體評估 對噪音影響不 致明顯增加，應 無裝設隔音牆 之必要性。	修正後通過。 修正理由： 有關人陳研析 意見請申請單 位再逐點審慎 回應。 修正後研析意 見： 建議不予討論。 理由： 1. 所陳事項非 屬都市計畫 變更事宜。 2. 本路段規劃 拓寬後，雖路 權邊界較現 況向民房側 調整，惟仍設 有約 2.5m 人 行道作為緩 衝空間， <u>實際 車道與住宅 距離差異有 限，後續亦將 於細部設計 階段持續檢 視相關影 響，研議適當 之改善措 施，以兼顧交 通功能與居 住環境品質。</u>

表 3 「變更臺北港特定區主要計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）」案逾期公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
逾人 1	陳○滄	土地標示： 楓林段 402、 498、510 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 工程設計圖須明確標示高低差、保留出入通道及排水系統。 2. 依法保留「殘餘土地一併徵收」之權利。本三筆土地若因本次道路拓寬割裂土地，導致陳情人剩餘之土地面積過小，形狀變得畸零，或因地形落差。 3. 要求配合工程遷移電線桿，以排除妨礙出入之狀況。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 道路拓寬後，新路面與陳情人剩餘之三筆土地若產生高低落差，將嚴重影響土地後續之正常進出與排水，強烈要求工程單位必須於設計圖面中規劃： <ol style="list-style-type: none"> (1) 銜接剩餘土地之「平順出入緩坡」或保留適當之通行開口。 (2) 完善之「截水側溝」與「排水設施」，確保剩餘土地不會因道路墊高而成為低窪易淹水區。 2. 致使「不能為相當之使用」時，陳情人在此聲明：將視工程實際影響程度，依《土地徵收條例》第 8 條規定，向貴單位申請「一併徵收」剩餘土地。請主辦單位於會後書面回覆相關申請期程與作業辦法。 3. 陳情人之第三 	<p>建議不予討論。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 所陳事項非屬都市計畫變更事宜。 2. 已於設計階段檢討配合道路沿線橫向銜接需求，調整道路完成面高程，應無影響鄰地通行及排水之情形。 3. 陳情人之土地倘因本案工程用地取得而造成殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，如工程範圍內該土地係與本府辦理協議價購而取得者，可向本府申請一併價購，若需以徵收方式始能取得陳情人之土地者，則可依土地徵收條例第 8 條規定，於徵收公告之日起一年內以書面向本府申請一併徵收。 4. 本案已規劃將沿線纜線採地下化方式設置，原則上無需設置電桿，可有效改善既有電桿可能造成之 	依市府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
				<p>筆土地：0510-0000地號，正前方現有台電電線桿，經評估道路拓寬後，該電桿位置將嚴重阻礙陳情人剩餘土地之車輛進出與動線。懇請貴單位於本次工程之「管線遷移協調會議」中，主動協調管線單位，將該電桿遷移至陳情人土地兩側之「地界線」邊緣，或配合工程予以地下化，以利土地後續之正常通行。</p> <p>結論： 以上訴求純屬針對道路工程介面與土地基本權益之維護，懇請貴單位於公聽會後給予書面函覆。</p>	<p>通行及視線影響。</p>	

案由	變更臺北港特定區細部計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第四案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市政府新建工程處</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>市道 105 線為串連林口特定區與臺北港特定區之最主要道路，隨淡江大橋、台 64 線匝道工程即將完工通車，以及台北港特定區、新北國際 AI 智慧園區，未來八里至林口間往來交通需求將大幅增加，市府為了強化林口、八里及淡水區域連結及行車安全，故辦理市道 105 線路廊改善檢討，優先推動「林口區 A3 計畫道路新闢工程」及「105 市道改善蜿蜒路段新闢道路工程」，惟八里端（田心仔橋至長坑國小路段）路段現況僅 8~10 公尺左右、配置雙向 2 車道，無人行道設施，造成人車爭道及路段瓶頸等問題；為整體路廊能銜接平順，後續推動「市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程」，以期解決交通服務水準惡化課題，健全林口往返臺北港特定區及淡水地區整體路網。</p> <p>本案新興計畫，經市府 113 年 5 月 2 日奉核在案，為能兼具交通功能及改善既有路段壅塞情形，將既有平面道路改建拓寬，全長約 1.57 公里，並於雙側設置人行道，紓解當地交通車流量，提供民眾安全步行空間，完成交通與環境改善之目標，工程位置詳圖 1 所示。</p> <p>本案經新北市政府 114 年 8 月 27 日新北府城都字第 1141719396 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫變更相關事宜。</p> <p>伍、變更位置及範圍：</p> <p>一、變更位置</p> <p>本案位於臺北港特定區都市計畫範圍內，變更範圍本市市道 105 線，起點位於田心仔橋，終點位於道路里程 6K+450 處（詳圖 1）。</p> <p>二、變更範圍</p>		

本案變更範圍坐落於新北市八里區楓林段，涉及土地面積共計 1.5556 公頃（約 15,555.5825 平方公尺），私有地佔本計畫面積 80.53%，公有地佔本計畫面積 19.47%。詳表圖 2~圖 4。

陸、變更理由及內容：

一、變更理由

本次變更範圍位於新北市八里區與林口區交界，市道 105 線八里端（田心仔橋至長坑國小）路幅狹窄、缺乏人行道，且倉儲廠房林立，造成交通瓶頸與人車爭道問題。為提升整體路廊銜接與區域發展，規劃拓寬該路段為 21 公尺至 30.56 公尺，增設雙向 4 車道及人行道，以紓解當地交通，提供當地民眾、鄰近學校安全步行空間，完成交通、環境改善之目標。

二、變更內容

變更內容綜理表詳表 1，變更內容示意圖詳圖 5~圖 13。

三、事業及財務計畫

本案公有土地面積共計 0.3028 公頃，取得方式依據《國有不動產撥用要點》與《各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則》及相關規定以撥用方式及無償提供辦理；涉及私有土地部分面積共計 1.2528 公頃，則採協議價購、徵收方式辦理。依土地徵收條例第 30 條，被徵收之土地應按照徵收當期之市價補償其地價，前述市價依同條及地徵收補償市價查估辦法第 3 條，市價查估得由直轄市、縣（市）主管機關或交由不動產估價師辦理，並提交地價評議委員會評定。

依 114 年 3 月物價標準概估，本案土地徵收及地上物補償費約 15,000 萬元，工程費約新台幣 53,792 萬元，經費來源為提報中央申請生活圈經費補助，目前暫由新北市政府編列年度公務預算支應。

土地使用分區項目	面積(公頃)	土地取得方式			機關預計費用(萬元)			主辦單位	預計完工期限	經費來源
		協議價購	撥用	徵收	土地徵收及地上物補償費	工程費	合計			
道路用地	1.4900	-	✓	-	15,000	53,792	68,792	新北市政府新建工程處	119 年 1 月	暫由新北市政府編列公務預算
道路用地兼供河川使用	0.0656	✓	-	✓						

說明

註：本案實際期程仍依現況執行進度辦理建築相關事宜。

柒、辦理經過：

一、個案變更認定：

新北市政府 114 年 8 月 27 日新北府城都字第 1141719396 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

二、公開展覽前座談會

依內政部 107 年 1 月 22 日台內營字第 1070800103 號函頒布「都市計畫草案辦理公開展覽前應注意事項」第 4 點規定(略以)：「…但機密國防事業、無涉及取得私有土地或已舉行公聽會、座談會或說明會者，不在此限。」辦理。本計畫範圍涉及私有土地之取得，業經本府新建工程處於 114 年 5 月 9 日向土地所有權人進行說明。

三、公開展覽及說明會

本案自 115 年 2 月 10 日起公開展覽 40 天(115 年 2 月 10、11、12 日刊登公告於自由時報)，並於 115 年 3 月 6 日下午 2 時 30 分假本市八里區行政中心禮堂(八里區八里大道 22 號)舉辦說明會。

捌、人民或機關、團體陳情意見：

本案於公開展覽期間人民或機關、團體陳情意見共計 3 件(詳表 3)。

玖、以上符合法定程序，提請大會審議。

決議

一、除以下意見，餘依本次提會及簡報內容通過：

1. 建議規劃單位於路型設計時應注意避免造成交通安全問題。
2. 有關人陳研析意見請申請單位再逐點審慎回應。

二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

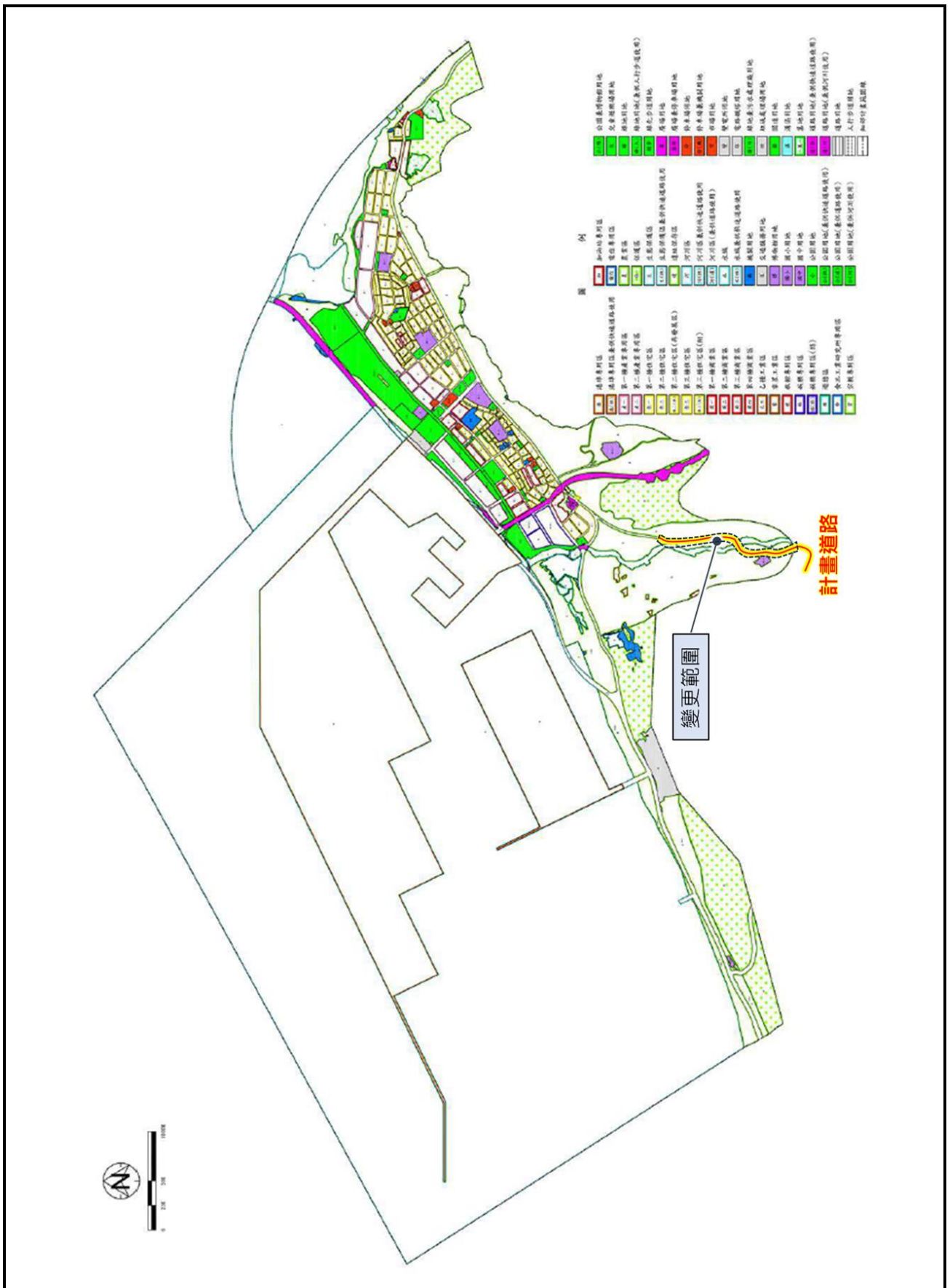


圖 1 「變更臺北港特定區細部計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）」案變更位置示意圖

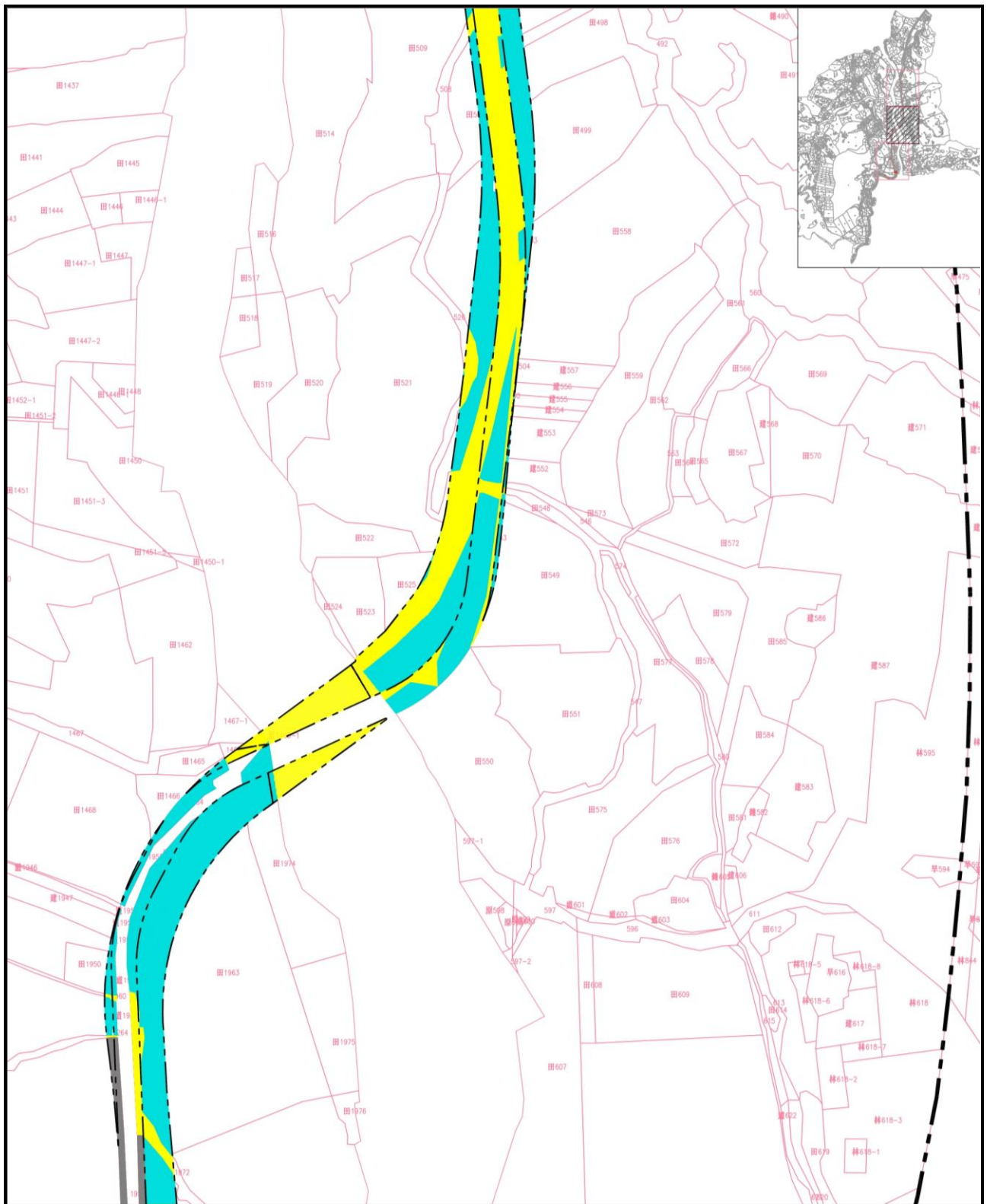


圖 例

- | | | | | | |
|---|----------|---|-------|---|---------|
|  | 現行細部計畫範圍 |  | 公有地範圍 |  | 公、私有地共有 |
|  | 變更範圍 |  | 私有地範圍 | | |
|  | 地籍線 |  | 其他 | | |



圖 2 「變更臺北港特定區細部計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）」案土地權屬套繪地籍示意圖(一)



圖例


- | | | | | | |
|---|----------|---|-------|---|---------|
|  | 現行細部計畫範圍 |  | 公有地範圍 |  | 公、私有地共有 |
|  | 變更範圍 |  | 私有地範圍 | | |
|  | 地籍線 |  | 其他 | | |



圖 3 「變更臺北港特定區細部計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）」案土地權屬套繪地籍示意圖(二)



圖例

- | | | | | | |
|---|----------|---|-------|---|---------|
|  | 現行細部計畫範圍 |  | 公有地範圍 |  | 公、私有地共有 |
|  | 變更範圍 |  | 私有地範圍 | | |
|  | 地籍線 |  | 其他 | | |



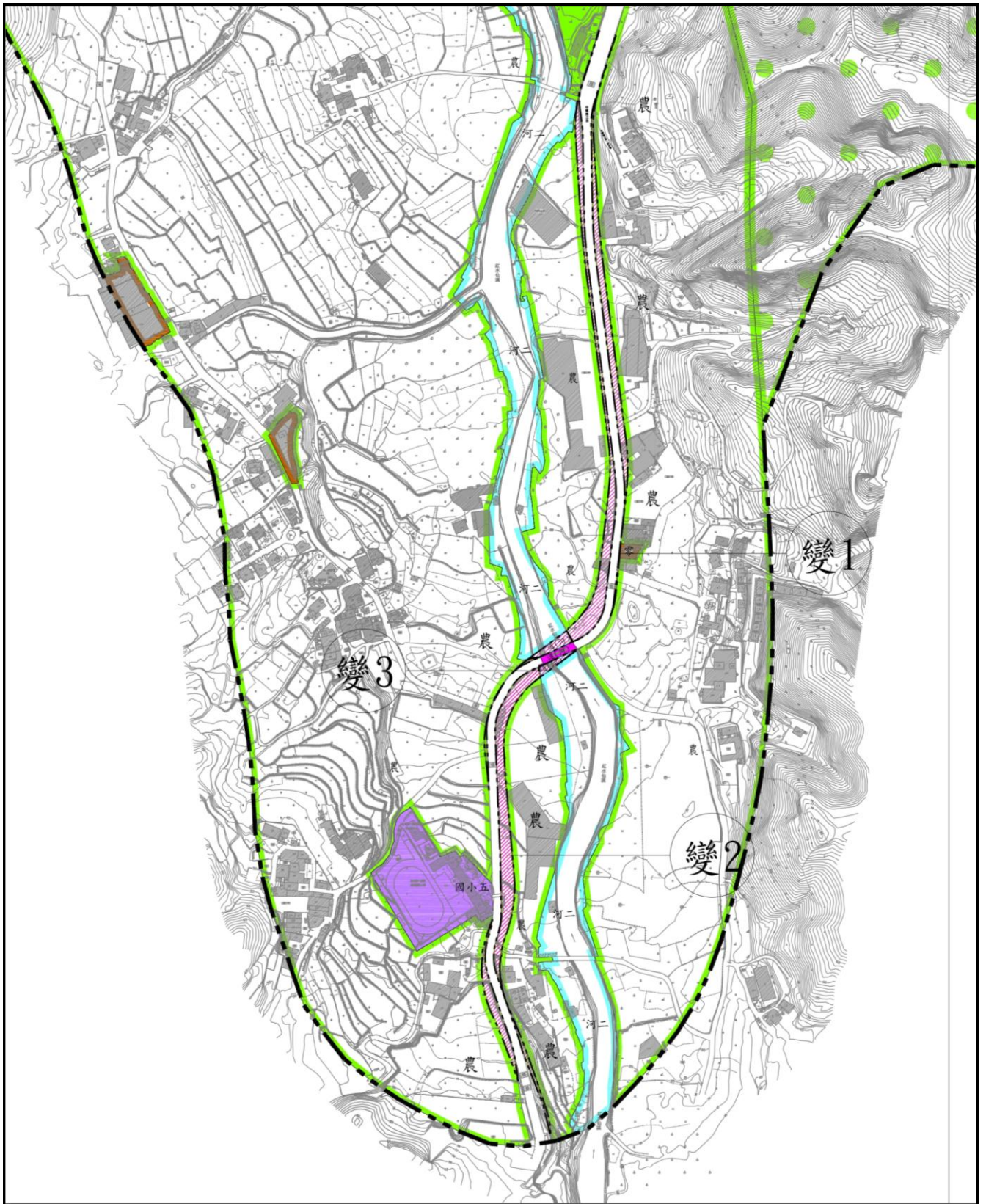
圖 4 「變更臺北港特定區細部計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）」案土地權屬套繪地籍示意圖(三)

表 1 「變更臺北港特定區細部計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）」案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	市道 105 線道路拓寬沿線	零星工業區 (0.0007)	道路用地 (0.0007)	1. 本案計畫道路為銜接八里區及林口區之重要道路，然現況路幅狹小僅 8~10 公尺，沿線缺乏人行道，造成交通瓶頸與人車爭道問題，為提升整體路廊區域發展，規劃於道路里程 4K+880 至 6K+350 間進行拓寬工程。拓寬該路段為 21 公尺至 30.56 公尺，增設雙向 4 車道及人行道，全長約 1.57 公里。 2. 因本案工程範圍部分涉及臺北港特定區計畫現況土地之「農業區」及「河川區」行水空間，故分別變更為「道路用地」及「道路用地兼供河川使用」，達管用合一之目的。	變更範圍：八里區楓林段 553、554 及 555 地號共 3 筆土地。	照案通過。
2		農業區 (1.4893)	道路用地 (1.4893)		變更範圍：八里區楓林段 299 地號共 114 筆土地。	照案通過。
3		河川區 (0.0656)	道路用地兼供河川使用 (0.0656)		變更範圍：八里區楓林段 1463、1467-1、1467-2、1974 地號及未登錄地共 5 筆土地。	照案通過。

註：1. 本案未指定變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖例

- | | | |
|---------|-------------------|----------|
| 農 農業區 | 道(河) 道路用地(兼供河川使用) | 道路用地 |
| 零 零星工業區 | 國小 國小用地 | 現行細部計畫範圍 |
| 河 河川區 | 保 保護區 | 變更範圍 |

變更圖例

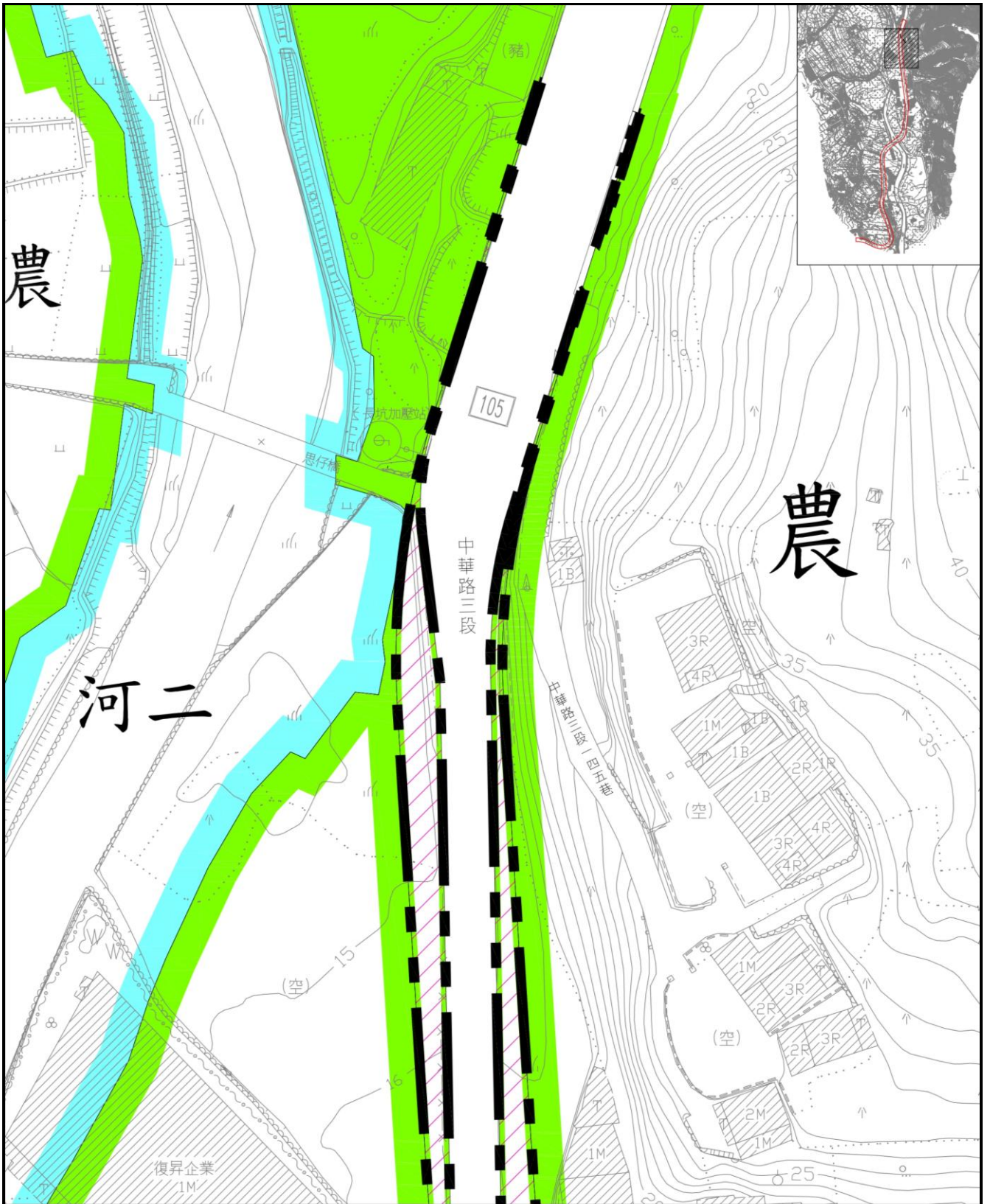
- | |
|---------------------|
| 變更農業區為道路用地 |
| 變更零星工業區為道路用地 |
| 道(河) 變更河川區為道路兼供河川使用 |



圖 5 「變更臺北港特定區細部計畫(配合市道 105 線(田心仔橋至長坑國小路段)平面道路拓寬工程)」案變更內容示意圖



圖 6 「變更臺北港特定區細部計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）」案變 1 案變更內容示意圖



圖例

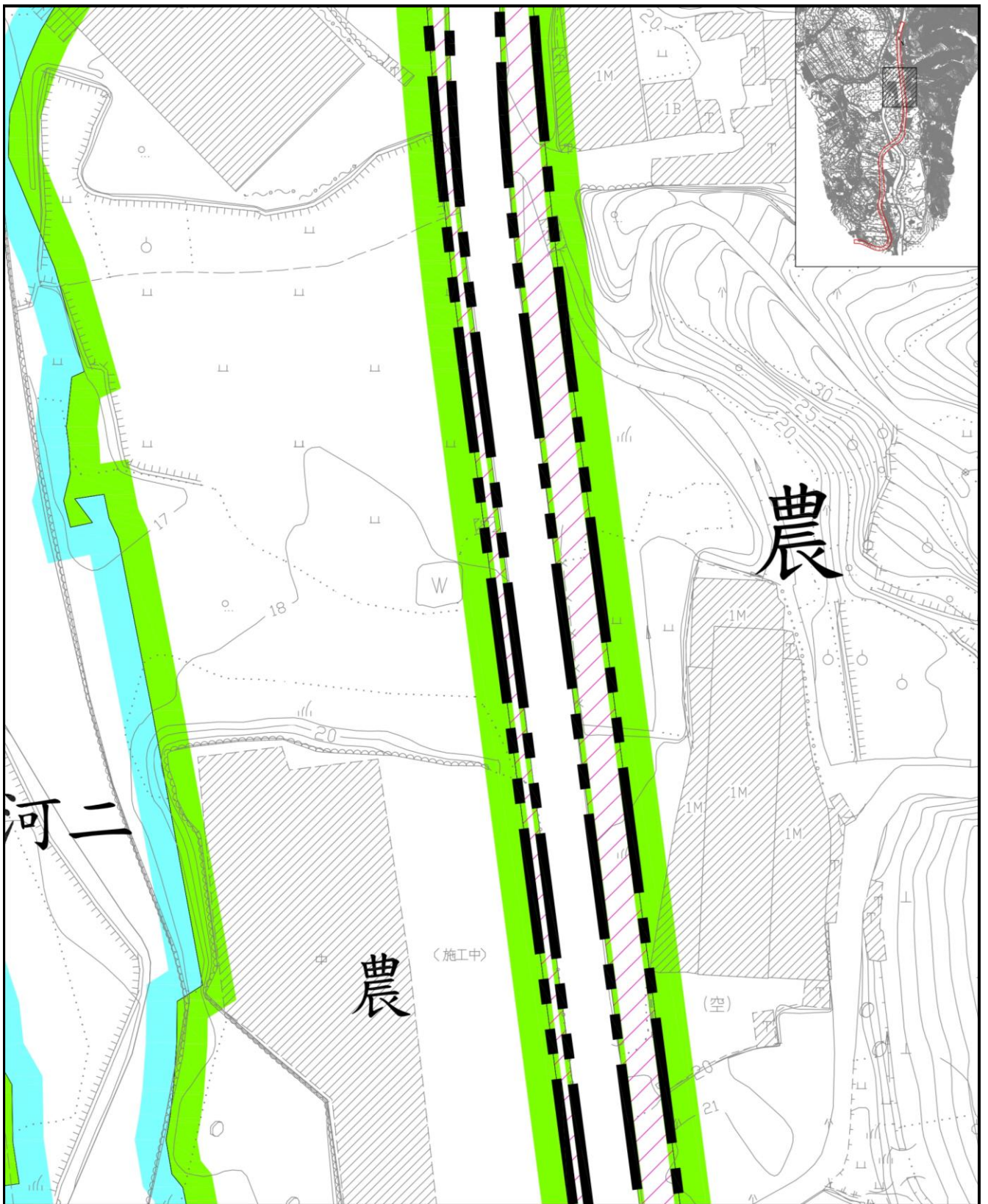
- 農業區
- 河川區
- 道路用地

變更圖例

- 變更範圍
- 變更農業區為道路用地



圖 7 「變更臺北港特定區細部計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）」案變 2 案變更內容示意圖(一)



圖例

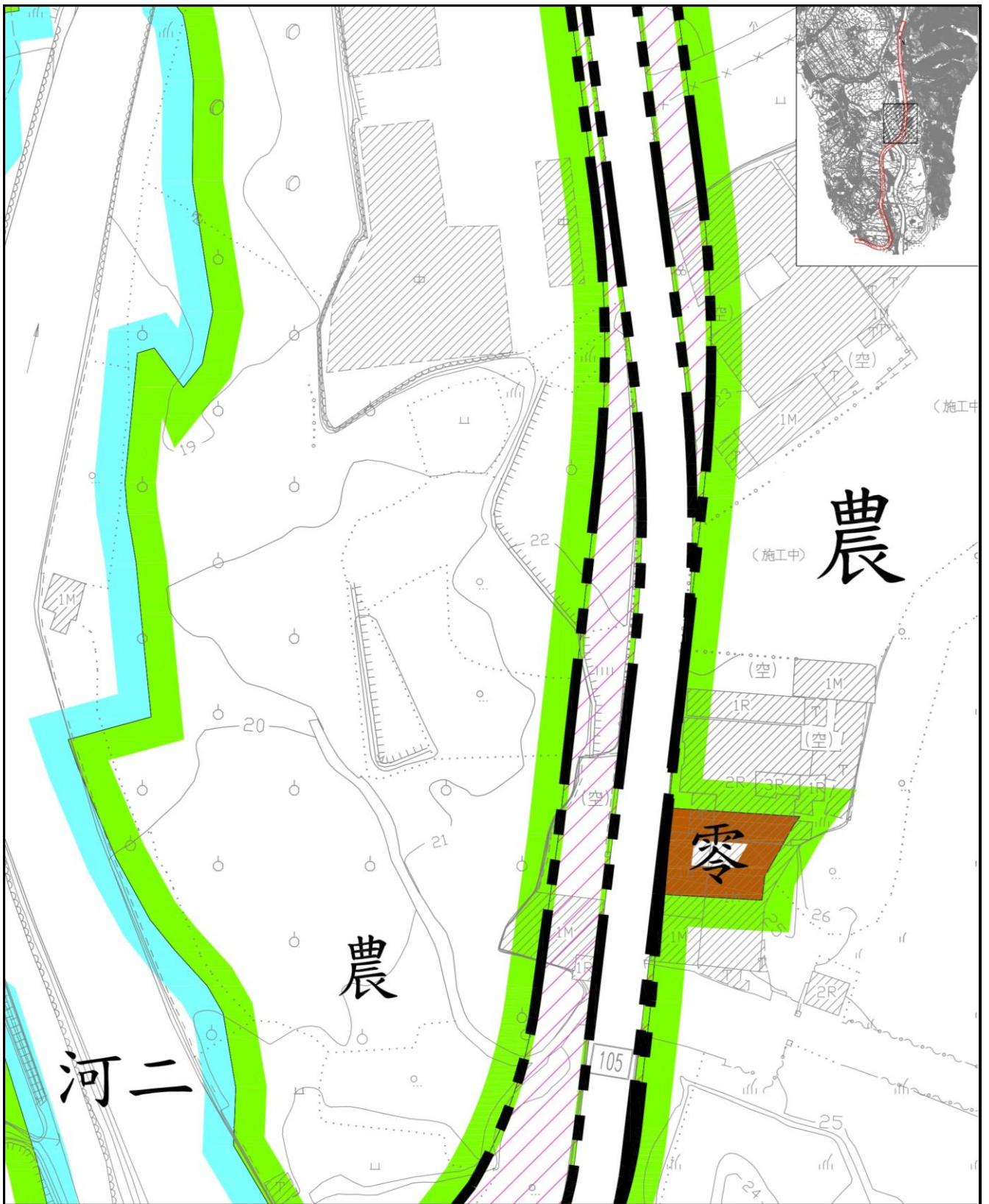
- 農 農業區
- 河 河川區
- 道路用地

變更圖例

- 變更範圍
- 變更農業區為道路用地



圖 8 「變更臺北港特定區細部計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）」案變 2 案變更內容示意圖（二）



圖例

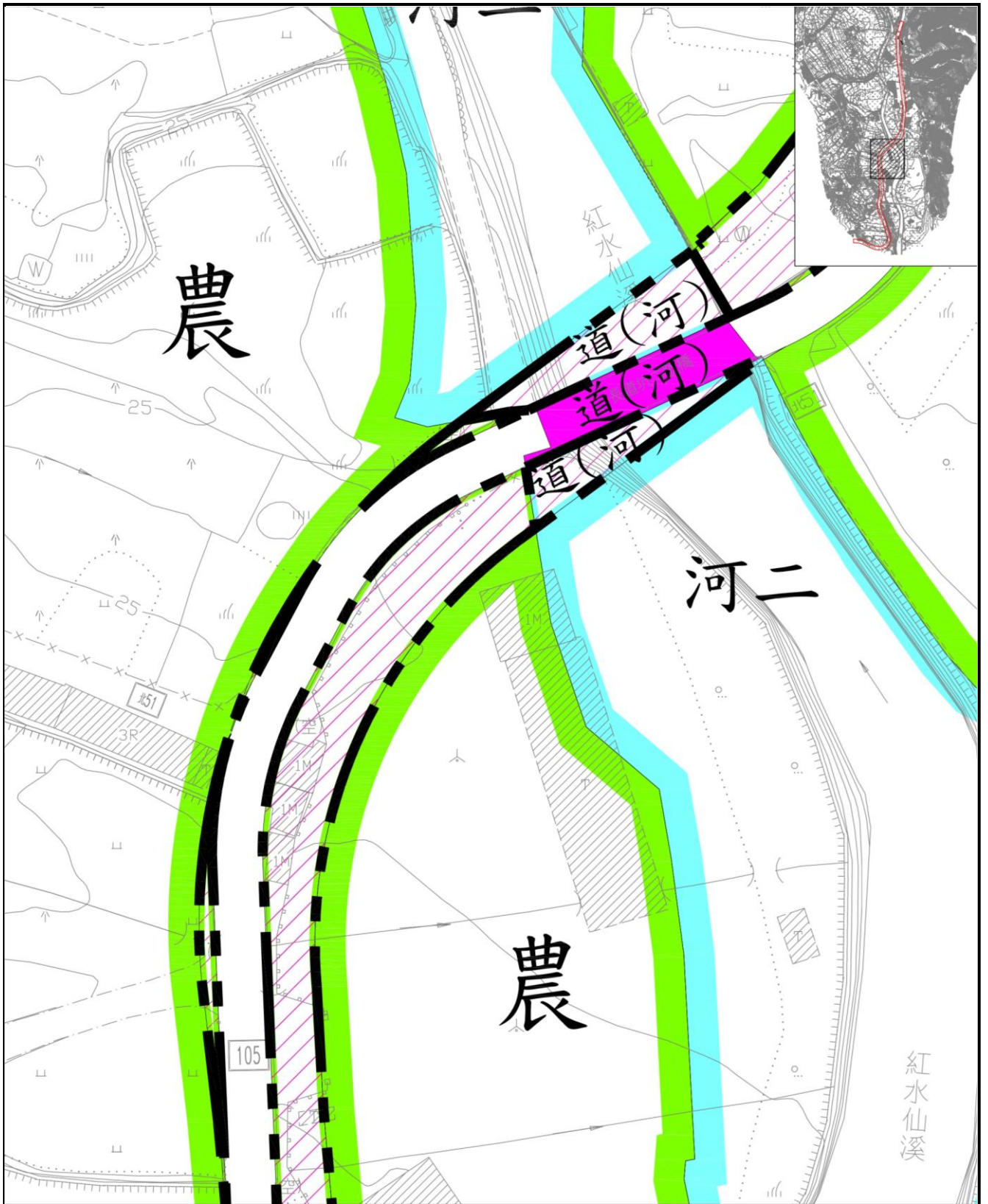
- 農 農業區
- 零 零星工業區
- 河 河川區
- 道路用地
- 變更範圍

變更圖例

- 變更農業區為道路用地
- 變更零星工業區為道路用地



圖 9 「變更臺北港特定區細部計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）」案變 2 案變更內容示意圖(三)



圖例

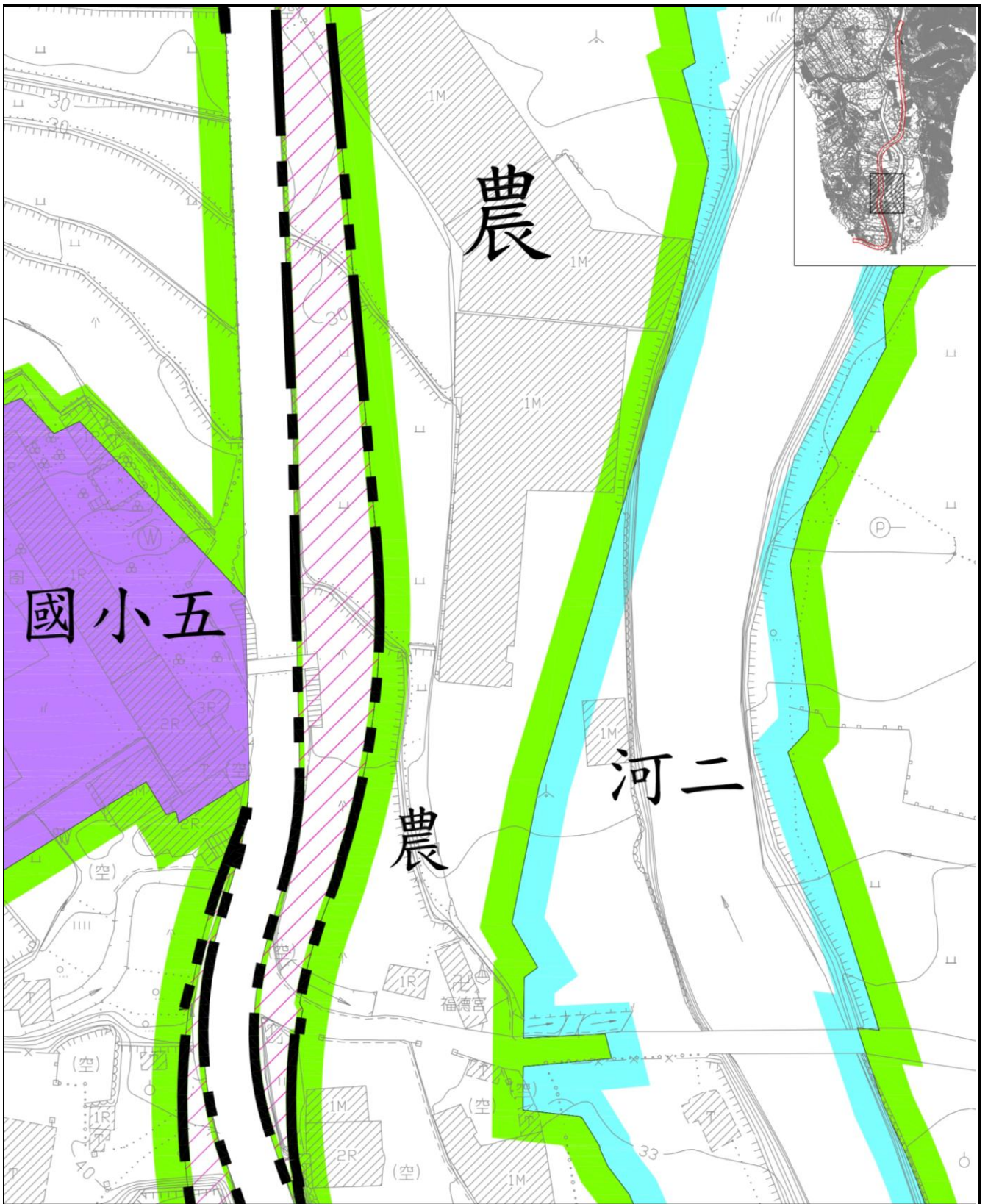
- 農 農業區
- 河 河川區
- 道(河) 道路用地(兼供河川使用)
- 道路用地
- 變更範圍

變更圖例

- 變更農業區為道路用地
- 道(河) 變更河川區為道路兼供河川使用



圖 10 「變更臺北港特定區細部計畫(配合市道 105 線(田心仔橋至長坑國小路段)平面道路拓寬工程)」案變 2 案變更內容示意圖(四)



圖例

- 農 農業區
- 河 河川區
- 國小 國小用地

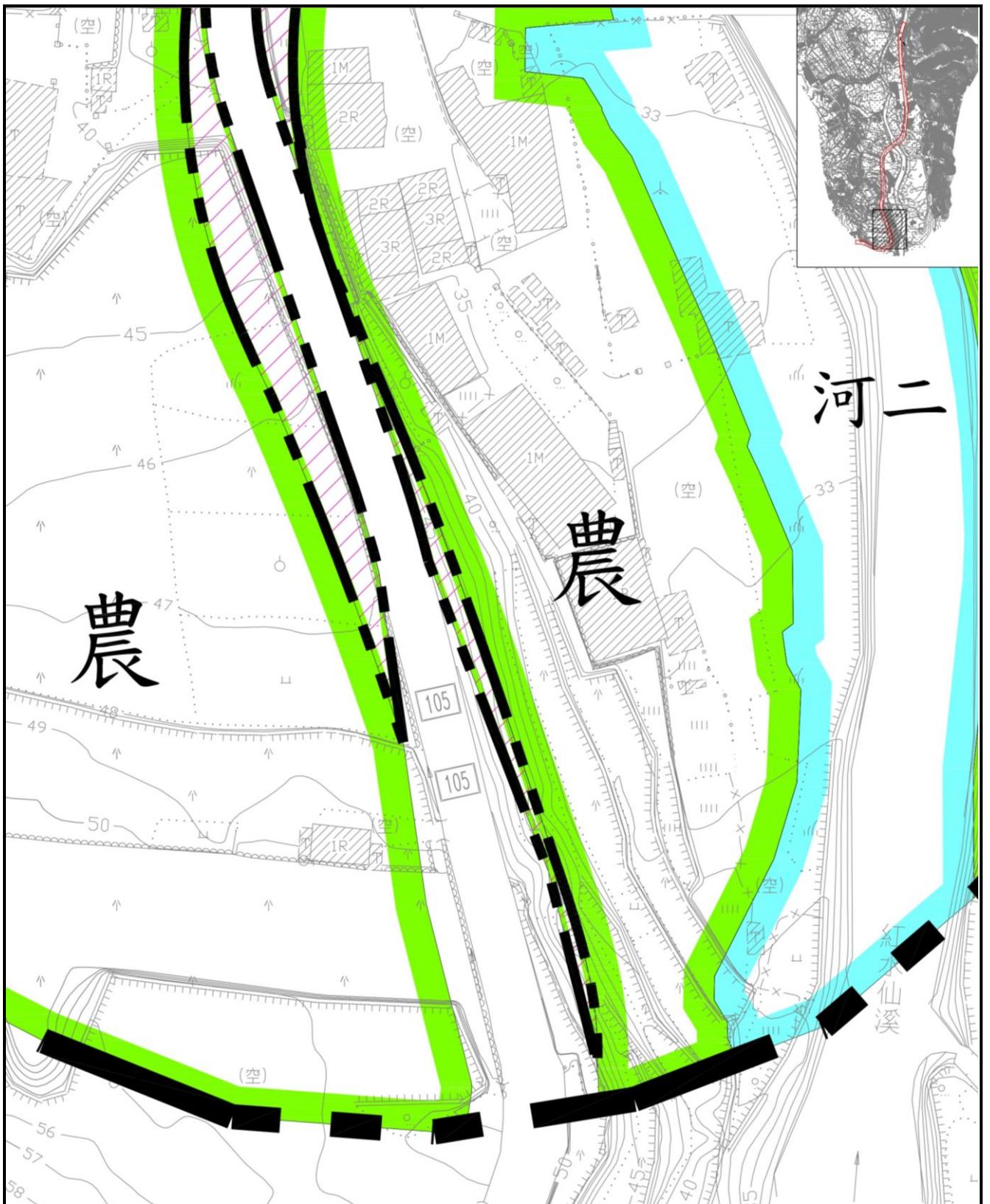
- 道路用地
- 變更範圍

變更圖例

- 變更農業區為道路用地



圖 11 「變更臺北港特定區細部計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）」案變 2 案變更內容示意圖(五)



圖例

- 農 農業區
- 河 河川區
- 道路用地

變更圖例

- 現行細部計畫範圍
- 變更範圍
- 變更農業區為道路用地

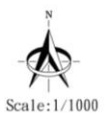
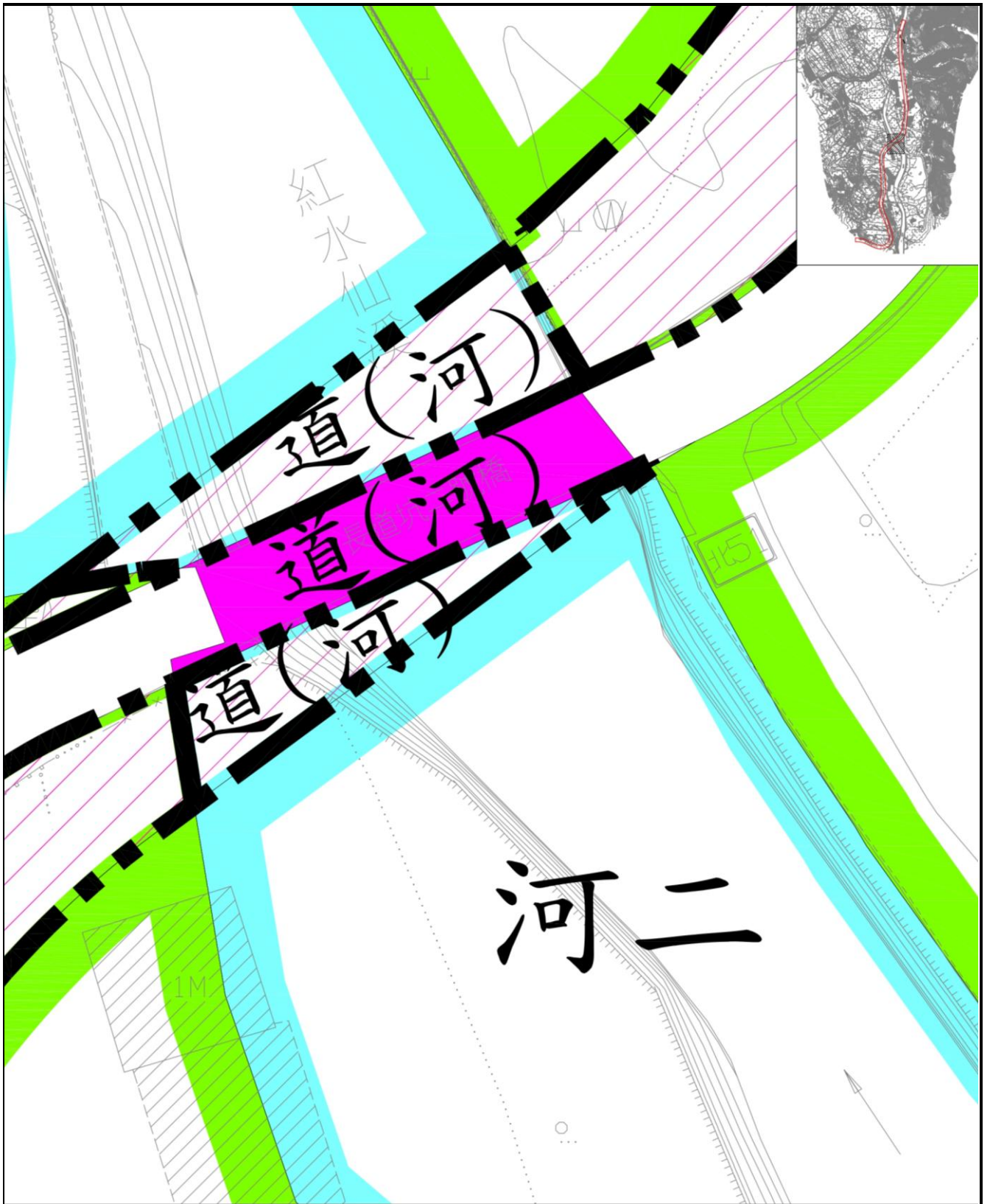







圖 12 「變更臺北港特定區細部計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）」案變 2 案變更內容示意圖(六)



圖例

- | | |
|--|--|
|  農業區 |  道路用地 |
|  河川區 |  變更範圍 |
|  道路用地(兼供河川使用) | |

變更圖例



- | |
|--|
|  變更農業區為道路用地 |
|  變更河川區為道路兼供河川使用 |



圖 13 「變更臺北港特定區細部計畫(配合市道 105 線(田心仔橋至長坑國小路段)平面道路拓寬工程)」案變 3 案變更內容示意圖

表 2 「變更臺北港特定區細部計畫（配合市道 105 線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）」案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
人 1	洪○福	-	國有地應該優先使用（和私人土地共同持分時）	-	建議不予討論。 理由： 1. 所陳事項非屬都市計畫變更事宜。 2. 本案道路考量交通整體動線、現地環境條件、道路設計規範等因素進行路權訂定，陳情人所提應優先使用公私共有土地中之公有持分一事，因永久性道路工程設施，其性質以取得範圍內土地所有持分，倘陳情人可取得全數所有權人同意（公有地部分需經議會同意），並依民法第 824 條辦理共有物之分割，將私有持分分割於路權範圍外，則無使用該私有持分之情事。	依市府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
人 2	張○生	土地標示： 楓林段 2043、2044 地號 門牌： 中華路三段 237、 239號	本陳情戶背 靠道路且位 於道路下 方，本工程 完工後道路 將緊貼住 房，車流噪 音將嚴重影 響住戶。	建請貴單位於此 路段裝設隔音 牆，以改善噪音 問題，如附照片 所示。 	建議不予討論。 理由： 1. 所陳事項非屬都 市計畫變更事 宜。 2. 本路段規劃拓寬 後，雖路權邊 界較現況向民房側 調整，惟仍設有 約 2.5m 人行道 作為緩衝空間， 且實際車道與現 況差異不大，整 體評估對噪音影 響不致明顯增 加，應無裝設隔 音牆之必要性。	修正後通過。 修正理由： 有關人陳研析 意見請申請單 位再逐點審慎 回應。 修正後研析意 見： 建議不予討論。 理由： 1. 所陳事項非 屬都市計畫 變更事宜。 2. 本路段規劃 拓寬後，雖路 權邊界較現 況向民房側 調整，惟仍設 有約 2.5m 人 行道作為緩 衝空間， <u>實際 車道與住宅 距離差異有 限，後續亦將 於細部設計 階段持續檢 視相關影 響，研議適當 之改善措 施，以兼顧交 通功能與居 住環境品質。</u>

表3 「變更臺北港特定區細部計畫（配合市道105線（田心仔橋至長坑國小路段）平面道路拓寬工程）」案逾期公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
逾人 1	陳○滄	土地標示： 楓林段 402、 498、510 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 工程設計圖須明確標示高低差、保留出入通道及排水系統。 2. 依法保留「殘餘土地一併徵收」之權利。本三筆土地若因本次道路拓寬割裂土地，導致陳情人剩餘之土地面積過小，形狀變得畸零，或因地形落差。 3. 要求配合工程遷移電線桿，以排除妨礙出入之狀況。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 道路拓寬後，新路面與陳情人剩餘之三筆土地若產生高低落差，將嚴重影響土地後續之正常進出與排水，強烈要求工程單位必須於設計圖面中規劃： <ol style="list-style-type: none"> (1) 銜接剩餘土地之「平順出入緩坡」或保留適當之通行開口。 (2) 完善之「截水側溝」與「排水設施」，確保剩餘土地不會因道路墊高而成為低窪易淹水區。 2. 致使「不能為相當之使用」時，陳情人在此聲明：將視工程實際影響程度，依《土地徵收條例》第8條規定，向貴單位申請「一併徵收」剩餘土地。請主辦單位於會後書面回覆相關申請期程與作業辦法。 3. 陳情人之第三 	<p>建議不予討論。 理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 所陳事項非屬都市計畫變更事宜。 2. 已於設計階段檢討配合道路沿線橫向銜接需求，調整道路完成面高程，應無影響鄰地通行及排水之情形。 3. 陳情人之土地倘因本案工程用地取得而造成殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，如工程範圍內該土地係與本府辦理協議價購而取得者，可向本府申請一併價購，若需以徵收方式始能取得陳情人之土地者，則可依土地徵收條例第8條規定，於徵收公告之日起一年內以書面向本府申請一併徵收。 4. 本案已規劃將沿線纜線採地下化方式設置，原則上無需設置電桿，可有效改善既有電桿可能造成之 	依市府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
				<p>筆土地：0510-0000地號，正前方現有台電電線桿，經評估道路拓寬後，該電桿位置將嚴重阻礙陳情人剩餘土地之車輛進出與動線。懇請貴單位於本次工程之「管線遷移協調會議」中，主動協調管線單位，將該電桿遷移至陳情人土地兩側之「地界線」邊緣，或配合工程予以地下化，以利土地後續之正常通行。</p> <p>結論： 以上訴求純屬針對道路工程介面與土地基本權益之維護，懇請貴單位於公聽會後給予書面函覆。</p>	<p>通行及視線影響。</p>	

案由	變更金山都市計畫(修訂教育休閒專用區附帶條件)(開發期程展延)案	辦理機關	基隆市政府
類別	審議案	案 號	第五案
說明	<p>壹、變更機關：新北市政府</p> <p>貳、申請機關：基隆市政府</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>肆、計畫緣起</p> <p>本案係「變更金山都市計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)」案變更內容明細表編號第 7 案，考量基隆市政府係為提供本市公務等相關人員，作為會議、教育訓練暨休憩中心及中、小學生戶外教育訓練場所使用，爰原則同意變更為教育休閒專用區，並附帶條件規定：「1. 應回饋提供 20%土地作為公共設施用地，並劃設為廣場或公園。……3. ……以整體開發為原則，自都市計畫發布實施日起五年內予以開發建設並完成公共設施興闢。……」，該計畫於 104 年 2 月 13 日發布實施在案。</p> <p>因本基地部分土地涉及龜子山遺址範圍，依規定需辦理考古遺址價值鑑定及文資審議，故無法於期限內完成公共設施開闢，基隆市政府為確保本基地有效利用及維護都市環境品質，並明確開發建設定義，修正期程控管依據，故辦理本都市計畫期程展延，並於 110 年 8 月 31 日發布實施「變更金山都市計畫(修訂教育休閒專用區附帶條件)」案，其附帶條件修正如下：「……2. ……自本次都市計畫發布實施日起，3 年內申請建照執照，5 年內完成公共設施興闢並申請點交。……」。</p> <p>本計畫案原應於計畫發布實施起，3 年內申請建照執照，5 年內完成公共設施興闢並申請點交，惟基隆市政府於辦理「基隆市政府金包里文教中心興建營運移轉案」時，因受特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情影響，於 110 年至 111 年分別辦理 3 次公開徵求民間參與，均發生無申請人遞件之情形。現因開發期程已屆滿，經基隆市政府檢討該市目前尚無會議、教育培訓及休憩住宿之複合性設施空間，且為避免公有土地閒置為利用，故具辦理之必要性，且本案已列入基隆市政府財政處 114 年度施政計畫，又</p>		

為增加開發方式之彈性，故將原計畫規定促進民間參與公共建設法(BOT)方式變更為以引入民間投資方式辦理。

綜上所述，本案經基隆市政府檢討仍有辦理之需要，故辦理本案附帶條件再展延及開發方式變更事宜，爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更。

伍、變更位置及範圍

一、變更位置

本計畫範圍為金山都市計畫，為環金路(基金公路)、中山路(基金公路)交會路口西南側。

二、變更範圍

計畫範圍為新北市金山區五福段35地號等16筆、萬里區大鵬段712地號及同區下萬里加投段公館崙小段18-11地號合計共18筆土地，面積共計為1.2935公頃，皆為基隆市所有土地。(詳圖1)。

陸、變更理由及內容

一、變更理由

(一)依110年8月31日發布實施「變更金山都市計畫(修訂教育休閒專用區附帶條件)」案之附帶條件，本案應於原計畫發布實施日起3年內申請建造執照，惟基隆市政府辦理金包里文教中心招商開發案，其公告招商期間因受嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)影響，對既有商家、企業營運產生衝擊，且投資及開發之項目評估進度，亦受疫情影響減緩步調，致本案辦理3次公告招商均無廠商投標，故無法於前開附帶條件期限內辦理完成，現因開發期限已屆滿，且為有效開發活化利用公有土地，爰辦理本案附帶條件之開發期限展延事宜。

(二)本案開發方式原計畫預計將土地委由民間機構，依促進民間參與公共建設法(BOT)方式辦理，惟為達本案活化市有資產及開闢公共設施之目的，同時增加投資誘因，爰本案適度調整招商條件，採公私合作開發方式辦理，並以不侷限以促參法方式辦理開發，增加招商模式之彈性。

二、變更內容(變更內容綜理表詳表 1)：

(一)修訂附帶條件：自本次都市計畫發布實施日起，3 年內完成招商，5 年內完成公共設施興闢並申請點交。

(二)修訂開發方式：土地開發方式以引進民間投資為原則，不侷限以促參法方式辦理開發。

三、實施進度及經費：

土地開發方式以引進民間投資為原則，不侷限以促參法方式辦理開發，期引進民間資金及創意，以達成基隆市有土地永續經營之目標。

公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式				工程經費 (萬元)	預定完成期限	經費來源
		徵購	獎勵投資	公地撥用	其他			
公園用地	0.143				採贈與方式	700	民國 120 年	引進民間投資
廣場兼停車場用地	0.118				採贈與方式	580		

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準

2. 本案經費及預定完成期限以實際完成為主

3. 本表公共設施預定完成期限，以本次變更之附帶條件第 2 點「自本次都市計畫發布實施日起，3 年內完成招商，5 年內完成公共設施興闢並申請點交」預估之。

柒、辦理經過

一、個案變更認定：

新北市政府 114 年 4 月 24 日新北府城都字第 1140668359 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

二、公開展覽及說明會：

自 114 年 11 月 3 日起於新北市政府、新北市金山區公所公告欄公開展覽 30 天，並於 114 年 11 月 3 日、11 月 4 日、11 月 5 日刊登自由時報週知，續於 114 年 11 月 19 日假於新北市金山區公所 4 樓會議室舉辦說明會。

	<p>捌、人民或機關、團體陳情反應意見：</p> <p>本案於公開展覽期間無人民或機關、團體陳情意見。</p> <p>玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、除以下意見，餘依本次提會及簡報內容通過。另本案位於金山區重要交通路口，為避免影響周邊交通，於附帶條件增列：「考量未來開發交通動線出入口，減少車輛進出主要道路衝突點，建議基隆市政府於開發階段時應注意避免造成交通衝擊。」。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表 1 「變更金山都市計畫(修訂教育休閒專用區附帶條件)(開發期程展延)案」變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	教育休閒專用區 1.03 公頃、公園用地(五)與廣場兼停車場用地(一)	<p>教育休閒專用區(1.03)公園用地(0.14)廣場兼停車場用地(0.12)附帶條件：</p> <p>1. 應回饋提供 20%土地做為公共設施用地，並劃設為廣場或公園。</p> <p>2. 為確保變更後確實達到開發目標期程，訂定附帶條件：以整體開發為原則，自本次都市計畫發布實施日起，3 年內申請建造執照，5 年內完成公共設施興闢並申請點交。</p> <p>3. 應回饋之 20%公共設施用地及法定空地優先集中留設於經新北市政府文化局確認之龜子山遺址分布範圍並留設自計畫道路可通往遺址之 6 公尺人行通道。</p>	<p>教育休閒專用區(1.03)公園用地(0.14)廣場兼停車場用地(0.12)附帶條件：</p> <p>1. 應回饋提供 20%土地做為公共設施用地，並劃設為廣場或公園。</p> <p>2. 為確保變更後確實達到開發目標期程，訂定附帶條件：以整體開發為原則，自本次都市計畫發布實施日起，<u>3 年內完成招商</u>，5 年內完成公共設施興闢並申請點交。</p> <p>3. 應回饋之 20%公共設施用地及法定空地優先集中留設於經新北市政府文化局確認之龜子山遺址分布範圍並留設自計畫道路可通往遺址之 6 公尺人行通道。</p>	<p>依 110 年 8 月 31 日發布實施「變更金山都市計畫(修訂教育休閒專用區附帶條件)」案之附帶條件，本案應於原計畫發布實施日起 3 年內申請建造執照，惟辦理金包里文教中心招商開發案，其公告招商期間因受嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)影響，對既有商家、企業營運產生衝擊，且投資及開發之項目評估進度，亦受疫情影響減緩步調，致本案辦理 3 次公告招商均無廠商投標，故無法於前開附帶條件期限內辦理完成，現因開發期限已屆滿，且為有效開發活化利用公有土地，爰辦理本案附帶條件之開發期限展延事宜。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：本案位於金山區重要交通路口，為避免影響周邊交通，增列附帶條件。</p> <p>修正後附帶條件：</p> <p>1. 應回饋提供 20%土地做為公共設施用地，並劃設為廣場或公園。</p> <p>2. 為確保變更後確實達到開發目標期程，訂定附帶條件：以整體開發為原則，自本次都市計畫發布實施日起，<u>3 年內完成招商</u>，5 年內完成公共設施興闢並申請點交。</p> <p>3. 應回饋之 20%公共設施用地及法定空地優先集中留設於經新北市政府文化局確認之龜子山遺址分布範圍並留設自計畫道路可通往遺址之 6 公尺人行通道。</p>

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					4. <u>考量未來開發交通動線出入口，減少車輛進出主要道路衝突點，建議基隆市政府於開發階段時應注意避免造成交通衝擊。</u>
二	實施進度及經費(開發方式)	本案基地未來依「促進民間參與公共建設法」，預計將土地委由民間機構，以 BOT(新建－營運－移轉)方式辦理。	<u>土地開發方式以引進民間投資為原則，不侷限以促參法方式辦理開發。</u>	本案開發方式原計畫預計將土地委由民間機構，依促進民間參與公共建設法(BOT)方式辦理，惟為達本案活化市有資產及開闢公共設施之目的，同時增加投資誘因，爰本案適度調整招商條件，採公私合作開發方式辦理，以增加招商模式之彈性。	依本次提會內容通過。

