

「變更鶯歌(鳳鳴地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及  
「變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)都市計畫(公共設施用地專案  
通盤檢討)細部計畫」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 5 月 20 日（星期三）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：

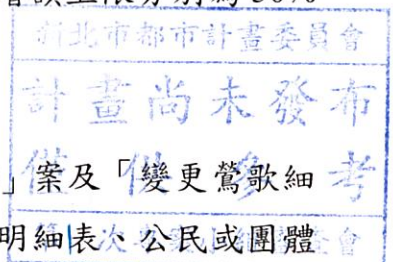
一、新北市政府城鄉發展局都市計畫科：

（一）再人 1 前於 110 年 2 月 24 日公開展覽期間提出訴求，與本次陳情所提「反對市地重劃開發方式，違反平等原則並圖利周邊所有權人」相似。查 110 年 12 月 21 日本市都委會之建議意見，本局業已回應陳情人，旨案係依據內政部發布「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」積極辦理。為兼顧法令可行性、環境品質、公設服務水準及原土地所有人權益，採取跨區公辦市地重劃方式辦理，並以整開總負擔比例不超過 45% 為原則，此亦為全國性通案原則。

（二）本次土地使用分區管制要點係配合 115 年 5 月 20 日實施之「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫（第三階段）案」，增訂 TOD 增額容積規定。查鶯桃福德站屬「地方活絡型」場站，劃設原則參照第一、二階段通案原則，並以捷運出入口（共 2 處）為劃設基準，其 150 公尺及 400 公尺範圍內涉及街廓，增額上限分別為 50% 及 20%。

捌、專案小組初步建議意見：

- 一、「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 5 市



都委會專案小組初步建議意見欄。

二、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3時30分。



表 1 「變更鶯歌(鳳鳴地區)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				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)		變更理由			
		原計畫	新計畫				
1	-	計畫年期	115 年	125 年	配合新北市國土計畫調整計畫年期。	-	依再公開展覽變更內容通過。
2	1	機(一) (細計)	住宅區 (0.1034)	住宅區 (附 1) (0.1034)	依據 106 年機關協調會、109 年草案會議及 113 年工作會議，機一用地(主計為住宅區)經用地主管機關(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)。	-	依再公開展覽變更內容通過。
		機(四) (細計)	住宅區 (0.1136)	住宅區 (附 1) (0.1136)	依據 106 年機關協調會、109 年草案會議及 113 年工作會議，機四用地(主計為住宅區)經用地主管機關(新北市政府財政局)確認無開闢計畫及使用需求，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)。		
		市(一)	零售市場 用地 (0.1904)	商業區 (附 1) (0.1904)	1. 依據 106 年機關協調會、109 年草案會議和 113 年工作會議，市(一)用地經用地主管機關(新北市政府市場處)確認無開闢計畫及無使用需求。 2. 市(一)用地周邊半徑 500 公尺雖無相關替代性公共設施，惟鄰近鶯桃路二側已有生鮮超市，且周邊商業服務機能豐富，故可滿足民眾日常消費需求。 3. 另市(一)用地因位於捷運三鶯線 LB12		

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			
				站捷運開發區 300 公尺範圍內，配合 TOD 發展策略及本案檢討變更商業區之原則，故將零售市場用地變更為商業區(附 1)。		
4	車站用地	車站用地 (0.1151)	商業區 (附 1) (0.1151)	1. 依據 106 年機關協調會、109 年草案會議和 113 年工作會議，車站用地經用地主管機關(新北市政府交通局)確認無開闢計畫及無使用需求。 2. 另車站用地因位於捷運三鶯線 LB12 站捷運開發區 300 公尺範圍內，配合 TOD 發展策略及本案檢討變更商業區之原則，故將車站用地變更為商業區(附 1)。		
5	兒(四) (細計)	住宅區 (0.1914)	住宅區 (附 1) (0.1914)	1. 依據 106 年機關協調會、109 年草案會議和 113 年工作會議，兒(四)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. 兒(四)用地(主要計畫為住宅區)周邊半徑 500 公尺內有永吉公園(公二)、鳳祥公園(兒三)、鳳鳴機器人公園(兒二)及鳳鳴公園等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，並維持其公共設施服務水準下，將兒(四)用地維持作兒童遊樂場用地，以供周邊居民使用。		
6	兒(五) (細計)	住宅區 (0.1592)	住宅區 (附 1) (0.1592)	1. 依據 106 年機關協調會；109 年草案會議和 113 年工作會議，兒(五)用地經用地		

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			
				主管機關(新北市政府新建工程處)確認無開闢計畫。 2. 兒(五)用地(主要計畫為住宅區)周邊半徑500公尺內有永吉公園(公二)、鳳祥公園(兒三)及緊鄰鶯歌都市計畫區之兒一公園、夏季公園等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,並維持其公共設施服務水準下,將兒(五)用地維持作兒童遊樂場用地,以供周邊居民使用。		
7	人行步道用地	人行步道用地(0.0154)	住宅區(附1)(0.0154)	1. 依據106年機關協調會;109年草案會議和113年工作會議,人行步道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. 因部分人行步道用地配合變3案變更為乙種工業區,考量都市計畫紋理合理性及人行步道用地已無串聯連通必要性,故將兒(五)(細計)北側毗鄰之人行步道用地納入本案整體開發範圍處理,並變更為住宅區(細計為兒童遊樂場用地(附1))。		
--	如上	--	附帶條件1:本案應另行變更細部計畫,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				
3	1	兒(五) (細計) (0.0371)	住宅區 (0.0371)	乙種工業區 (附2) (0.0371)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查兒(五)用地(主要計畫為住宅區)部分土地現況為工廠廠房使用，其建築物屬都市計畫發布實施前既存之建物，為保留工業廠房使用完整性及生產需求，參酌毗鄰分區變更為乙種工業區(附2)。</li> <li>2. 考量土地所有權人(逾2案)陳情有意願以繳納代金方式辦理土地變更，故為確保回饋捐贈事項之執行，應回饋不低於45%之公共設施用地並折算代金繳納，並與市府簽訂協議書，相關回饋事項另於細部計畫訂定。</li> </ol>	-	依再公開展覽變更內容通過。
	2	人行步道用地 (0.0219)	人行步道用地 (0.0219)	乙種工業區 (附2) (0.0219)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 兒(五)用地西側毗鄰之人行步道用地現況同為前開工廠之廠房生產使用，且人行步道用地產權與毗鄰乙種工業區屬同一土地所有權人，故本次將部分人行步道用地變更為乙種工業區(附2)。</li> <li>2. 考量土地所有權人(逾2案)陳情有意願以繳納代金方式辦理土地變更，故為確保回饋捐贈事項之執行，應回饋不低於45%之公共設施用地並折算代金繳納，並與市府簽訂協議書，相關回饋事項另於細部計畫訂定。</li> </ol>		

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			
--	如上	--	附帶條件 2:土地所有權人應捐贈不低於45%之公共設施用地折算代金,且應與市府簽訂協議書,回饋事項另於細部計畫訂定。			

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(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容 (公頃)		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	
		原計畫	新計畫				
1	-	計畫年期	115 年	125 年	配合新北市國土計畫調整計畫年期。	-	依再公開展覽變更內容通過。
2	1	機(一)	機關用地 (0.1034)	住宅區 (附 1) (0.1034)	依據 106 年機關協調會、109 年草案會議及 113 年工作會議，機一用地(主計為住宅區)經用地主管機關(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)。	-	依再公開展覽變更內容通過。
	2	機(四)	機關用地 (0.1136)	住宅區 (附 1) (0.1136)	依據 106 年機關協調會、109 年草案會議及 113 年工作會議，機四用地(主計為住宅區)經用地主管機關(新北市政府財政局)確認無開闢計畫及使用需求，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)。	-	
	3	市(一)	市場用地 (0.1904)	商業區 (附 1) (0.1904)	1. 依據 106 年機關協調會、109 年草案會議和 113 年工作會議，市(一)用地經用地主管機關(新北市政府市場處)確認無開闢計畫及無使用需求。 2. 市(一)用地周邊半徑 500 公尺雖無相關替代性公共設施，惟鄰近鶯桃路二側已有生鮮超市，且周邊商業服務機能豐富，故可滿足民眾日常消費需求。 3. 另市(一)用地因位於捷運三鶯線 LB12	-	

新北市都市計畫委員會  
計畫尚未發布  
僅供參  
第 次專案小組審查

編號	變更位置	變更內容 (公頃)		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
		原計畫	新計畫			
				站捷運開發區300公尺範圍內，配合TOD發展策略及本案檢討變更商業區之原則，故將市場用地變更為商業區(附1)。		
4	車站用地	車站用地 (0.1151)	商業區 (附1) (0.1151)	1. 依據106年機關協調會、109年草案會議和113年工作會議，車站用地經用地主管機關(新北市政府交通局)確認無開闢計畫及無使用需求。 2. 另車站用地因位於捷運三鶯線LB12站捷運開發區300公尺範圍內，配合TOD發展策略及本案檢討變更商業區之原則，故將車站用地變更為商業區(附1)。		
5	兒(四) (細計)	兒童遊樂場用地 (0.1914)	兒童遊樂場用地 (附1) (0.1914)	1. 依據106年機關協調會、109年草案會議和113年工作會議，兒(四)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. 兒(四)用地(主要計畫為住宅區)周邊半徑500公尺內有永吉公園(公二)、鳳祥公園(兒三)、鳳鳴機器人公園(兒二)及鳳鳴公園等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，並維持其公共設施服務水準下，將兒(四)用地維持作兒童遊樂場用地，以供周邊居民使用。		
6	兒(五) (細計)	兒童遊樂場用地 (0.1592)	兒童遊樂場用地 (附1) (0.1592)	1. 依據106年機關協調會；109年草案會議和113年工作會議，兒(五)用地經用地主管機關(新北市政府		

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

編號	變更位置	變更內容 (公頃)		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
		原計畫	新計畫			
				<p>府新建工程處)確認無開闢計畫。</p> <p>2. 兒(五)用地(主要計畫為住宅區)周邊半徑500公尺內有永吉公園(公二)、鳳祥公園(兒三)及緊鄰鶯歌都市計畫區之兒一公園、夏季公園等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,並維持其公共設施服務水準下,將兒(五)用地維持作兒童遊樂場用地,以供周邊居民使用。</p>		
7	人行步道用地	人行步道用地 (0.0154)	兒童遊樂場用地(附1) (0.0154)	<p>1. 依據106年機關協調會;109年草案會議和113年工作會議,人行步道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. 因部分人行步道用地配合變3案變更為乙種工業區(附2),考量都市計畫紋理合理性及人行步道用地已無串聯連通必要性,故將兒(五)(細計)北側毗鄰之人行步道用地納入本案整體開發範圍處理,並變更為兒童遊樂場用地(附1)。</p>		
--	如上	--	附帶條件1: 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。			
3	1	兒(五) (細計) (0.0371)	兒童遊樂場用地 (0.0371)	乙種工業區 (附2) (0.0371)	1. 經查兒(五)用地部分土地現況為工廠廠房使用,其建築物屬都市計畫發布實施前既存之建物,為保留工業廠房使用	

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

依再公開展覽變更內容通過。

編號	變更位置	變更內容 (公頃)		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
		原計畫	新計畫			
				<p>完整性及生產需求，參酌毗鄰分區變更為乙種工業區(附2)。</p> <p>2. 考量土地所有權人有意願以繳納代金方式辦理土地變更，故為確保回饋捐贈事項之執行，應回饋不低於45%之公共設施用地並折算代金繳納，並與市府簽訂協議書。</p>		
2	人行步道用地	人行步道用地 (0.0219)	乙種工業區 (附2) (0.0219)	<p>1. 兒(五)用地西側毗鄰之人行步道用地現況同為前開工廠之廠房生產使用，且人行步道用地產權與毗鄰乙種工業區屬同一土地所有權人，故本次將部分人行步道用地變更為乙種工業區(附2)。</p> <p>2. 考量土地所有權人有意願以繳納代金方式辦理土地變更，故為確保回饋捐贈事項之執行，應回饋不低於45%之公共設施用地並折算代金繳納，並與市府簽訂協議書。</p>		
--	如上	--	<p>附帶條件2: 1. 土地所有權人應捐贈不低於積之45%之公共設施用地金與市府簽訂協議書。 2. 捐贈之新府家業</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

編號	變更位置	變更內容 (公頃)		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
		原計畫	新計畫			
			查估後，公算估費申負其額於內業土之 依下列計畫，需由人但數低於區工業 式之計畫，需由人但數低於區工業 所用，請擔捐不計乙區地 1. 4 倍。金 = 上價基格高計 3. 捐獻數額以估估價最 之三家專業查之(取 價算) × 45%。			

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(鳳鳴地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」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	江珠、陳霖、游寬	鶯歌區鳳祥段 1766、1767 地號	<p>一、首以肯定者，即本次重新公展內容將陳述標的續為公兒用地計畫之維持，以符合周邊發展現況。惟對於貴等續採「以區外土地進行土地重劃方式」辦理，仍認有下列重大疑義，敘明以下。</p> <p>二、就法制層面以言，大法官會議解釋第 336 號解釋謂：「公共設施…乃在維護都市計畫之整體性，為增進公共利益所必要…」；其理由書更謂及：「都市計畫有其整體性，乃預計二十五年內之發展情形訂定之，同法第五條規定甚明。足見上述公共設施保留地與都市計畫之整體，具有一部與全部之關係。」、「至都市計畫既係預計二十五年內之發展情形而為訂定，依都市計畫法第二十六條規定，每五年至少應通盤檢討一次。其中公共設施保留地，經通盤檢討，如認無變更之必要，主管機關本應儘速取得之，以免長期處保留狀態。若不為取得（不限於徵收一途），則土地所有權人既無法及時獲得對價，另謀其他發展，又限於都市計畫之整</p>	-	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>一、「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」其背景係考量公共設施之開闢費用，非政府財政所能負擔，且造成政府巨大之潛藏債務。為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於 90 年報奉行政院核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」，並經 99 年修正該方案，研擬以多元化自償性方式處理協助地方政府取得公共設施保留地。為再進一步落實該方案之處理措施「三、檢討變更不必要之公共設施保留地」，以積極協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，爰擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」。</p> <p>二、本案跨區重劃整體開發標的之公共設施劃設區位檢討原則係依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定之公共設施服務半徑進行檢討。參考同一生活圈內五項公設、學校服務半徑，藉以檢討取消該公共設施用地並</p>	依市府研析意見通過。

新北市都市計畫委員會  
 尚未發布  
 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>體性而不能撤銷使用之管制，致減損土地之利用價值。其所加於土地所有權人之不利益將隨時間之延長而遞增」。</p> <p>三、本案陳情人所有之鶯歌區鳳祥段 1766、1767 地號之土地，現都市計畫通盤檢討情形維持為公兒用地計畫，故參照上述解釋意旨，主管機關應速取得之，實自不待言。惟對於今主管機關仍續「跨區市地重劃方式」辦理用地取得手段，足顯貴等前雖認該公共設施設置之必要性，惟仍基於「思給」觀點，續論土地所有人受有不勞而獲事，未課予稅捐，即該當圖利土地所有人之形式。</p> <p>四、陳情人以為此等恩給式之思維，足陷貴管陷入差別式待遇，背離憲法平等原則。亦即，原公共設施用地係基於都市計畫整體性考量，且係提供給周邊居住人使用為設置為目的。惟原市地重劃開發手段，係在於區段內所有人共同負擔情事，以為公平。然參陳情宗地周邊之土地利用情形，業多已完成開發，相關管理及維護情形，恐非有負有共同負擔，此自土地產權登記自明，惟卻經年受有土地利用之經濟利</p>		<p>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，以確保計畫區內公共設施服務水準皆可滿足地區需求。</p> <p>三、依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定地主分回比例 50%之前提下辦理區段徵收或市地重劃，經各縣市政府向營建署反映實際執行困難，經內政部國土管理署於各縣市整體檢討構想工作會議明確表示可依市地重劃負擔以不超過 45%規定辦理。故本案變更內容均以市地重劃共同負擔不高於 45%為前提，以提高後續執行可行性。考量劃設公共設施之公益性及必要性，故不採納陳情人以一般徵收課徵工程受益費積移轉等方式辦理。</p>	

市都市計畫委員會  
 尚未發布  
 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>益。值言之，陳情宗地之區段內土地所有人負擔不一，今僅就陳情人土地課以用地負擔，恐與憲法平等原則有違，非屬適法行為。</p> <p>五、有關公共設施用地取得方式，除上述市地重劃方式辦理，尚可採行一般徵收，或另採工程受益費方式(TIF)或容積移轉方式辦理。非謂該區域未辦市地重劃即有重劃之必要，更非謂本區完成住宅開發的現況，而將原供本區域使用之公共設施，採以跨區市地重劃方式要求他人負擔。此等由他人負擔，卻由本區現所有人直接享受公共工程之利益，恐屬路人皆知之不公平事。</p> <p>又退步言之，今在未明確此區域內所有人之共同負擔比例，卻基於都市計畫審議形式，將原屬貴等負擔取得之公法義務，全然轉由原編為公共設施保留地之私地主負擔，此實屬為侵害的一種型式。又公共設施用地為都市計畫整體性之一部份問題，更負提供不同功能及不同的服務範圍等建設上的問題。雖前釋字 336 號解釋肯認公共設施保留地尚具合憲性，惟多年受有不能土地利用，更是原初之侵害。</p> <p>今貴府所提之解決方式，僅擬籍自行掌控之</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>市計畫審議程序，議決將個別之公共設施用地予以割離，課徵私有地主之用地負擔，卻增加周邊土地所有人之既得利益。故陳情人認本案採跨區市地重劃之開發手段，漠視陳情土地所在地及周邊土地開發所得之都市發展的事實，續為侵害陳情人所有之財產，更涉圖利周邊土地所有人。該等違反平等原則之開發手段，實有再行審酌之必要。</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(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案土地使用分區管制要點修正對照表

再公開展覽條文內容	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>一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。</p>	-	依再公開展覽條文內容通過。																								
<p>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。 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。 前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。</p>	-	依再公開展覽條文內容通過。																								
<p>三、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p>	-	依再公開展覽條文內容通過。																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(附 1)</td> <td>50%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>60%</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>商業區(附 1)</td> <td>60%</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>140%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區(附 2)</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>140%</td> </tr> <tr> <td>捷運開發區</td> <td>80%</td> <td>340%</td> </tr> </tbody> </table>			土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	120%	住宅區(附 1)	50%	120%	商業區	60%	300%	商業區(附 1)	60%	300%	乙種工業區	依施行細則規定辦理	140%	乙種工業區(附 2)	依施行細則規定辦理	140%	捷運開發區	80%	340%
土地使用分區			建蔽率	容積率																						
住宅區			依施行細則規定辦理	120%																						
住宅區(附 1)			50%	120%																						
商業區			60%	300%																						
商業區(附 1)			60%	300%																						
乙種工業區			依施行細則規定辦理	140%																						
乙種工業區(附 2)			依施行細則規定辦理	140%																						
捷運開發區	80%	340%																								
<p>住宅區</p>																										
<p>住宅區(附 1)</p>																										
<p>商業區</p>																										
<p>商業區(附 1)</p>																										
<p>乙種工業區</p>																										
<p>乙種工業區(附 2)</p>																										
<p>捷運開發區</p>																										
<p>乙種工業區(附 2)之附帶條件 土地所有權人應捐贈不低於以變更面積之 45%之公共設施用地折算代金，且應與市府簽訂協議書。 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</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

再公開展覽條文內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見																												
於計畫區內乙種工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%。																														
四、各項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： <table border="1" data-bbox="165 645 639 1160"> <thead> <tr> <th colspan="2">公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">機關用地</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>國中以下</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">車站用地</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">停車場用地(立體使用)</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">鐵路用地(車站站體)</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">兒童遊樂場用地(附 1)</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地		建蔽率	容積率	機關用地		依施行細則規定辦理	200%	學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%	車站用地		50%	200%	停車場用地(立體使用)		依施行細則規定辦理	240%	鐵路用地(車站站體)		50%	200%	兒童遊樂場用地(附 1)		15%	30%		依再公開展覽條文內容通過。
公共設施用地		建蔽率	容積率																											
機關用地		依施行細則規定辦理	200%																											
學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%																											
車站用地		50%	200%																											
停車場用地(立體使用)		依施行細則規定辦理	240%																											
鐵路用地(車站站體)		50%	200%																											
兒童遊樂場用地(附 1)		15%	30%																											
五、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理： (一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： <ol style="list-style-type: none"> <li>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 平方公尺設置一機車停車位，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。</li> <li>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 平方公尺設置一機車停車位。</li> <li>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</li> </ol> (二)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，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下		依再公開展覽條文內容通過。																												

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

再公開展覽條文內容	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>簡稱都設會)要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p>																							
<p>六、本細部計畫區內各土地使用分區及公共設施用地，其退縮建築應依下表及附圖一規定及下列規定，開放空間得計入法定空地，不得設置圍籬並應開放供公眾使用。但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="188 645 336 678">基地條件</th> <th data-bbox="336 645 539 678">退縮寬度</th> <th data-bbox="539 645 655 678">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="188 678 336 824">面臨一號道路(鶯桃路)建築基地</td> <td data-bbox="336 678 539 824">自道路境界線至少退縮5公尺建築，再留設騎樓。</td> <td data-bbox="539 678 655 824"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 824 336 1077">文中用地(鳳鳴國中)西南側商業區面臨五號道路(永和街)部分</td> <td data-bbox="336 824 539 1077">自道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> <td data-bbox="539 824 655 1077">退縮建築地栽或性供步行。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 1077 336 1361">面臨十號道路建築基地</td> <td data-bbox="336 1077 539 1361">自道路境界線至少退縮5公尺建築，其中1公尺須供道路使用，以銜接市地重劃範圍之十九號道路。</td> <td data-bbox="539 1077 655 1361">退縮建築地栽或性供步行。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 1361 336 1473">面臨福德一路之工業區</td> <td data-bbox="336 1361 539 1473">自道路境界線至少退縮10公尺建築。</td> <td data-bbox="539 1361 655 1473"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 1473 336 1928">面臨其餘都市計畫道路(不含人行步道)建築基地</td> <td data-bbox="336 1473 539 1928">1. 自道路境界線至少退縮4公尺建築。 2. 部分退縮土地，應設置2公尺無遮簷人行道或車道，臨建築物面應設置2公尺遮簷人行道。</td> <td data-bbox="539 1473 655 1928">退縮建築地栽或性供步行。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 1928 336 2038">面臨現有道路建築基地</td> <td data-bbox="336 1928 539 2038">依「新北市建築管理規則」辦理，惟不足6</td> <td data-bbox="539 1928 655 2038"></td> </tr> </tbody> </table>	基地條件	退縮寬度	備註	面臨一號道路(鶯桃路)建築基地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，再留設騎樓。		文中用地(鳳鳴國中)西南側商業區面臨五號道路(永和街)部分	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	退縮建築地栽或性供步行。	面臨十號道路建築基地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，其中1公尺須供道路使用，以銜接市地重劃範圍之十九號道路。	退縮建築地栽或性供步行。	面臨福德一路之工業區	自道路境界線至少退縮10公尺建築。		面臨其餘都市計畫道路(不含人行步道)建築基地	1. 自道路境界線至少退縮4公尺建築。 2. 部分退縮土地，應設置2公尺無遮簷人行道或車道，臨建築物面應設置2公尺遮簷人行道。	退縮建築地栽或性供步行。	面臨現有道路建築基地	依「新北市建築管理規則」辦理，惟不足6		<p>依再公開展覽條文內容通過。</p>	<p>依再公開展覽條文內容通過。</p>
基地條件	退縮寬度	備註																					
面臨一號道路(鶯桃路)建築基地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，再留設騎樓。																						
文中用地(鳳鳴國中)西南側商業區面臨五號道路(永和街)部分	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	退縮建築地栽或性供步行。																					
面臨十號道路建築基地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，其中1公尺須供道路使用，以銜接市地重劃範圍之十九號道路。	退縮建築地栽或性供步行。																					
面臨福德一路之工業區	自道路境界線至少退縮10公尺建築。																						
面臨其餘都市計畫道路(不含人行步道)建築基地	1. 自道路境界線至少退縮4公尺建築。 2. 部分退縮土地，應設置2公尺無遮簷人行道或車道，臨建築物面應設置2公尺遮簷人行道。	退縮建築地栽或性供步行。																					
面臨現有道路建築基地	依「新北市建築管理規則」辦理，惟不足6																						

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>公尺者，應退縮達 6 公尺。</p> <p>本細部計畫區退縮建築依上表規定辦理，但基地情況特殊，經都設會審議通過者，得依決議辦理。</p> <p>第一項指定有遮簷人行道，其淨高不得小於 3.5 公尺，透光面積不得小於 70%。</p> <p>文中用地(鳳鳴國中)西南側商業區街廓，一號道路(鶯桃路)及五號道路(永和街)相交處街角留設最小 50 平方公尺之廣場式開放空間。</p>		
<p>七、本細部計畫區內之建築及公共設施設計，應依下列規定辦理。但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p> <p>(一)本細部計畫區內之建築物高度規定如下(詳見附圖二)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 面臨一號道路(鶯桃路)距道路境界線 30 公尺範圍建築者，其建築物高度不得超過 36 公尺，部分配合土地使用種類或街廓深度酌予調整。</li> <li>2. 福德一路南側工業區，建築物高度不得超過 36 公尺。</li> <li>3. 其餘街廓建築物高度不得超過 27 公尺。</li> </ol> <p>(二)騎樓設置</p> <p>本細部計畫鶯桃路兩側之建築物正面向鶯桃路者應留設騎樓，騎樓深度不得小於 3.52 公尺；淨寬不得小於 2.5 公尺，以塑造當地獨特的都市意象。</p>		依再公開展覽條文內容通過。
<p>八、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>		依再公開展覽條文內容通過。
<p>九、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提</p>		<p>新北市都市計畫委員會</p> <p>依再公開展覽條文內容通過</p> <p>僅供參考</p>

新北市都市計畫委員會  
計畫再公開展覽條文  
僅供參考  
第 1 次專案小組審查會

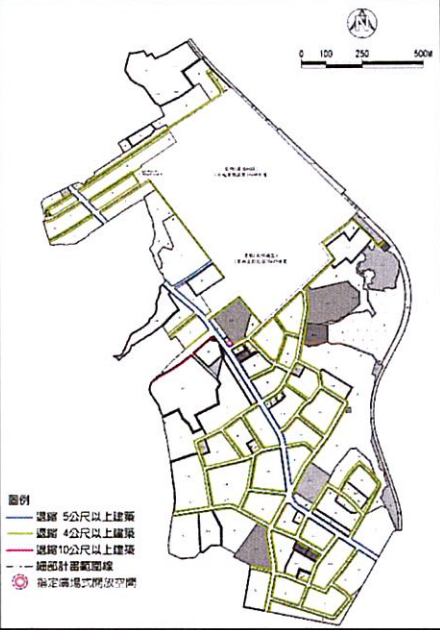

再公開展覽條文內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
經都設會審議通過者，得依其決議辦理。		
<p>十、基地設置公益性設施或公眾使用空間，應依施行細則第 48 條規定辦理。</p> <p>依前開設置設施者，其管理維護經費之計算、繳納方式，應依「新北市市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p>		依再公開展覽條文內容通過。
<p>十一、為鼓勵商業區之建築基地提供開放空間供公眾使用，得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。</p> <p>若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p>		依再公開展覽條文內容通過。
<p>十二、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。</p> <p>依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市市政府簽訂協議書。</p>		依再公開展覽條文內容通過。
<p>十三、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> <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</p>		依再公開展覽條文內容通過。

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

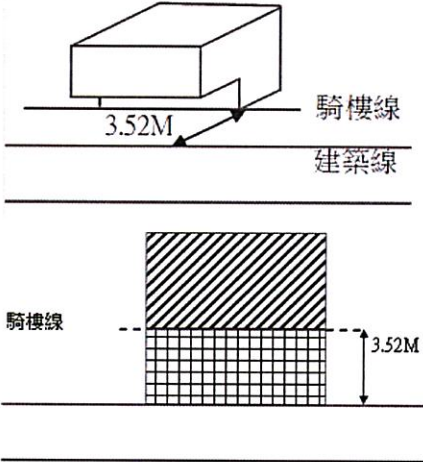
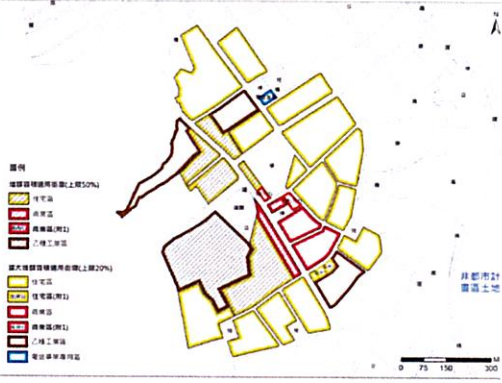
再公開展覽條文內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
<p>更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p>		
<p>十四、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：</p> <p>(一)距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</p> <p>(二)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。</p> <p>(三)施行細則第 47 條第 2 項容積獎勵上限之除外規定。</p>		依再公開展覽條文內容通過。
<p>十五、都市計畫乙種工業區及產業專用區，基準容積於 240% (含) 以下者適用施行細則第 47 條第 2 項第 2 款之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>		依再公開展覽條文內容通過。
	<p>新增理由：配合本市既有共通性土管原則</p> <p>十六、申請增額容積時(詳見附圖四)應依「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區(第三階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)」案相關規定辦理。</p>	依本次提會建議修正內容通過。
<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。</p>	<p>修正理由：點次調整。</p> <p>十七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p>	依本次提會建議修正內容通過

計畫尚未發布  
僅供參考  
第( )次專案小組審查會

表 5 「變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃外)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」  
案土地使用分區管制要點土地使用管制要點(附圖)

再公開展覽條文附圖	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>附圖一 變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃外)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案退縮建築規定示意圖</p>	-	依再公開展覽條文附圖通過。
 <p>附圖二 變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃外)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案建築</p>	-	依再公開展覽條文附圖通過。

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

再公開展覽條文附圖	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 style="text-align: center;">物高度示意圖</p>  <p>附圖三 住宅區及住宅區(附)面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區及商業區(附)7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區</p>		<p>依再公開展覽條文附圖通過。</p>
	 <p>附圖四 捷運鶯桃福德站增額容積適用範圍示意圖</p>	<p>依本次提會建議修正內容通過。</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

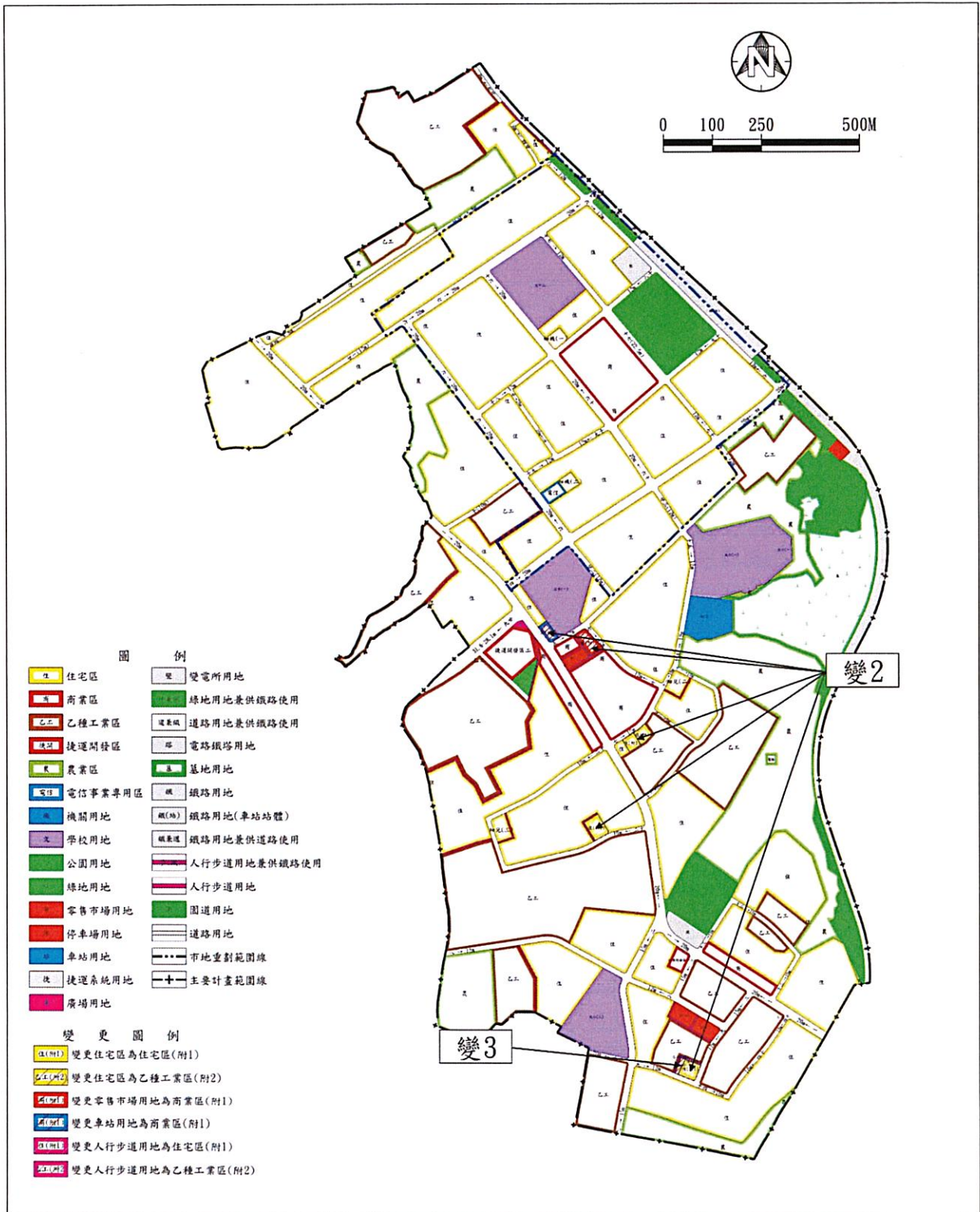


圖 1 「變更鶯歌(鳳鳴地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案  
變更位置示意圖

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

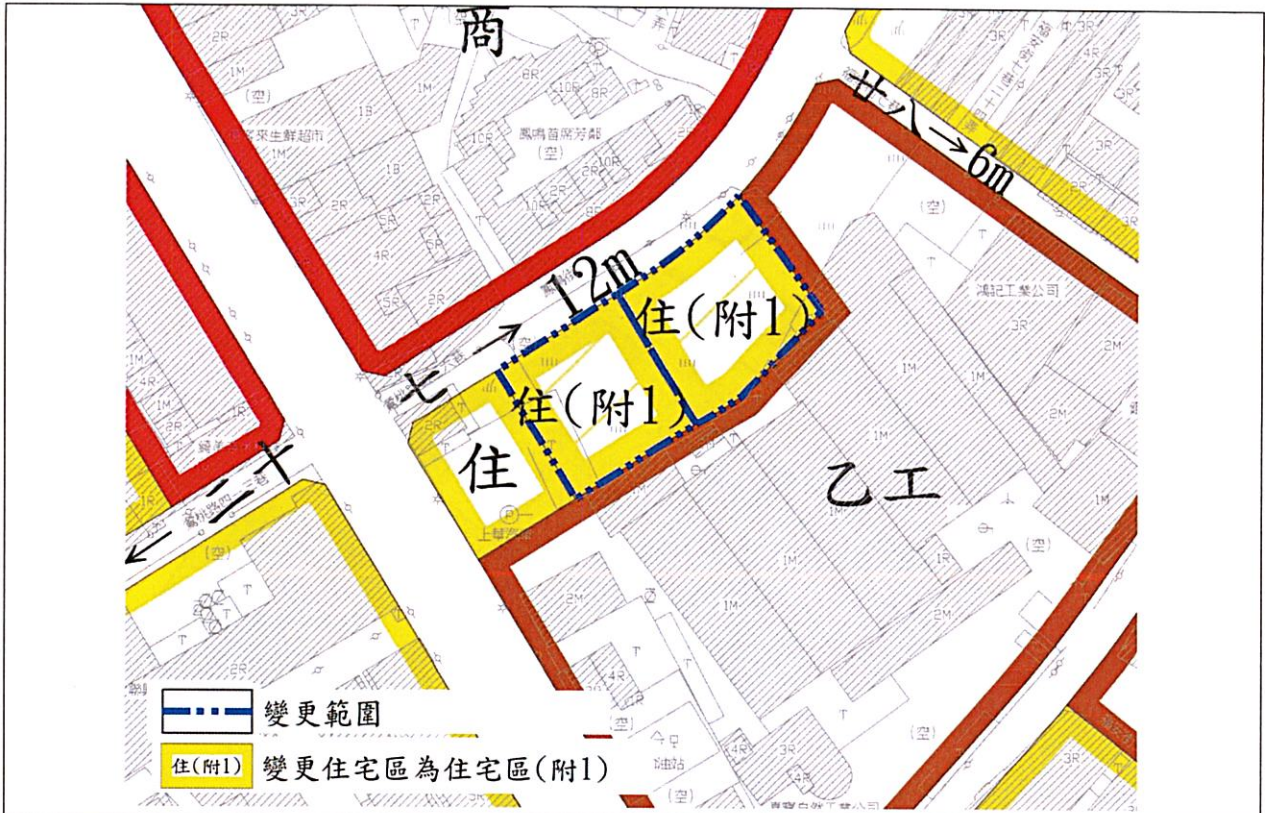


圖 2 「變更鶯歌(鳳鳴地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案  
變 2-1 案及變 2-2 案變更內容示意圖



圖 3 「變更鶯歌(鳳鳴地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案  
變 2-3 案變更內容示意圖

新北 市 計 畫 委 員 會  
計 畫 市 案 發 布  
僅 供 參 考  
第 1 次 專 案 小 組 審 查 會

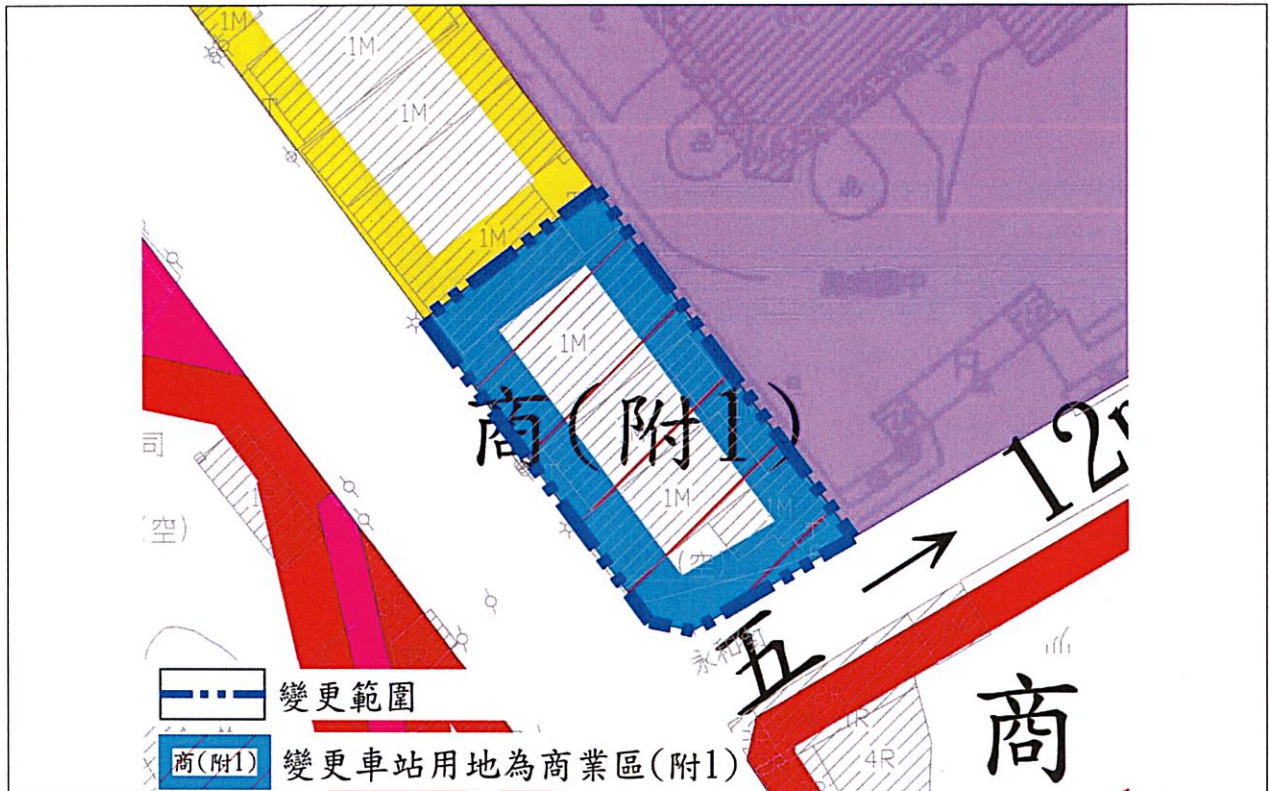


圖 4 「變更鶯歌(鳳鳴地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案  
變 2-4 案變更內容示意圖

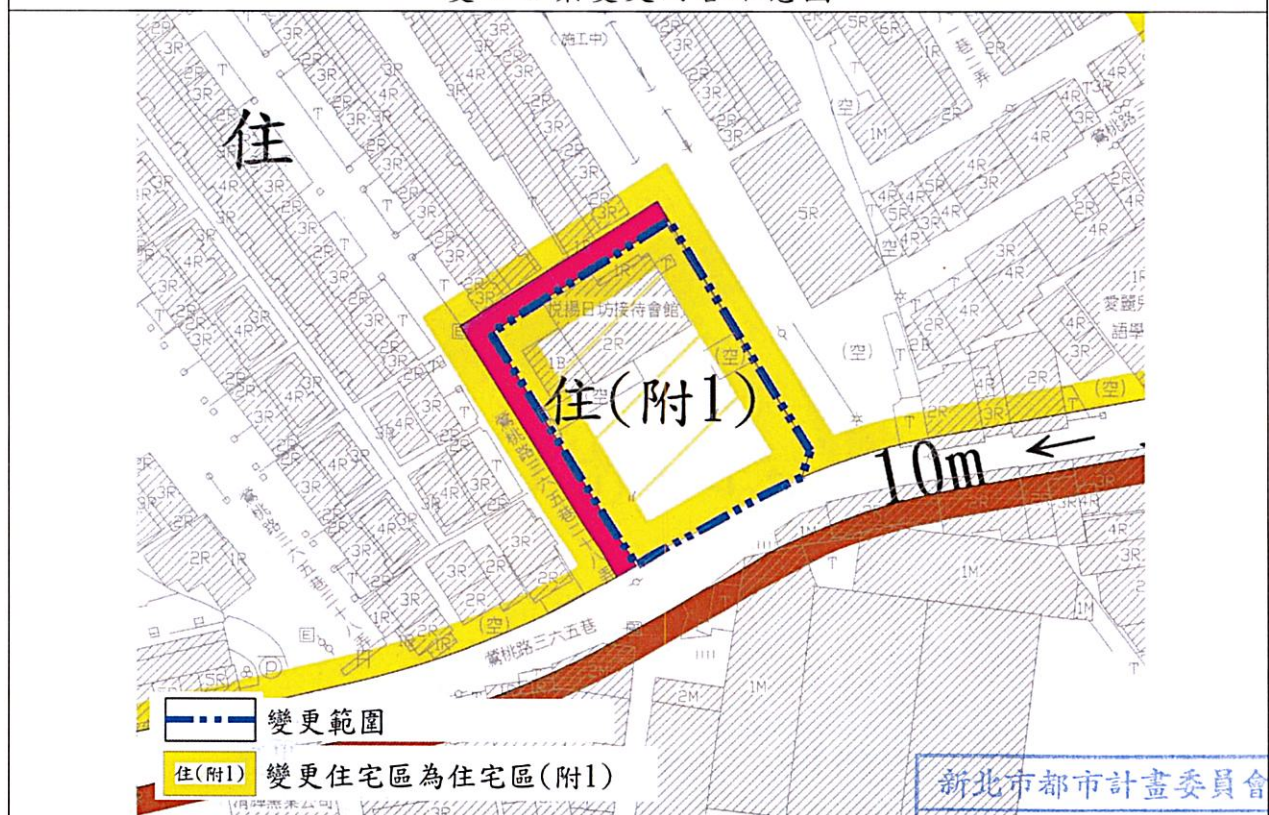


圖 5 「變更鶯歌(鳳鳴地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」  
變 2-5 案變更內容示意圖

新北市都市計畫委員會  
案通盤檢討未發布  
僅供參考  
第 | 次專案小組審查會

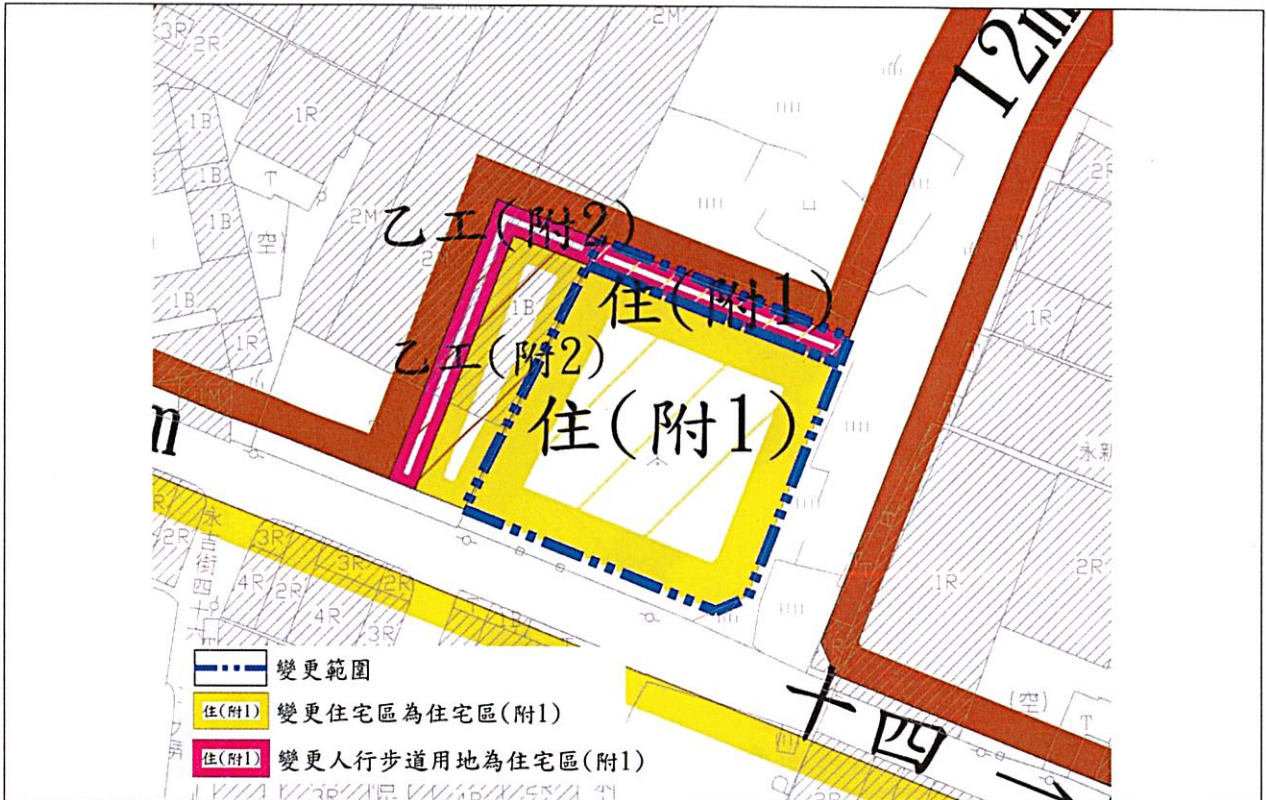


圖 6 「變更鶯歌(鳳鳴地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案  
變 2-6 和變 2-7 案示意圖

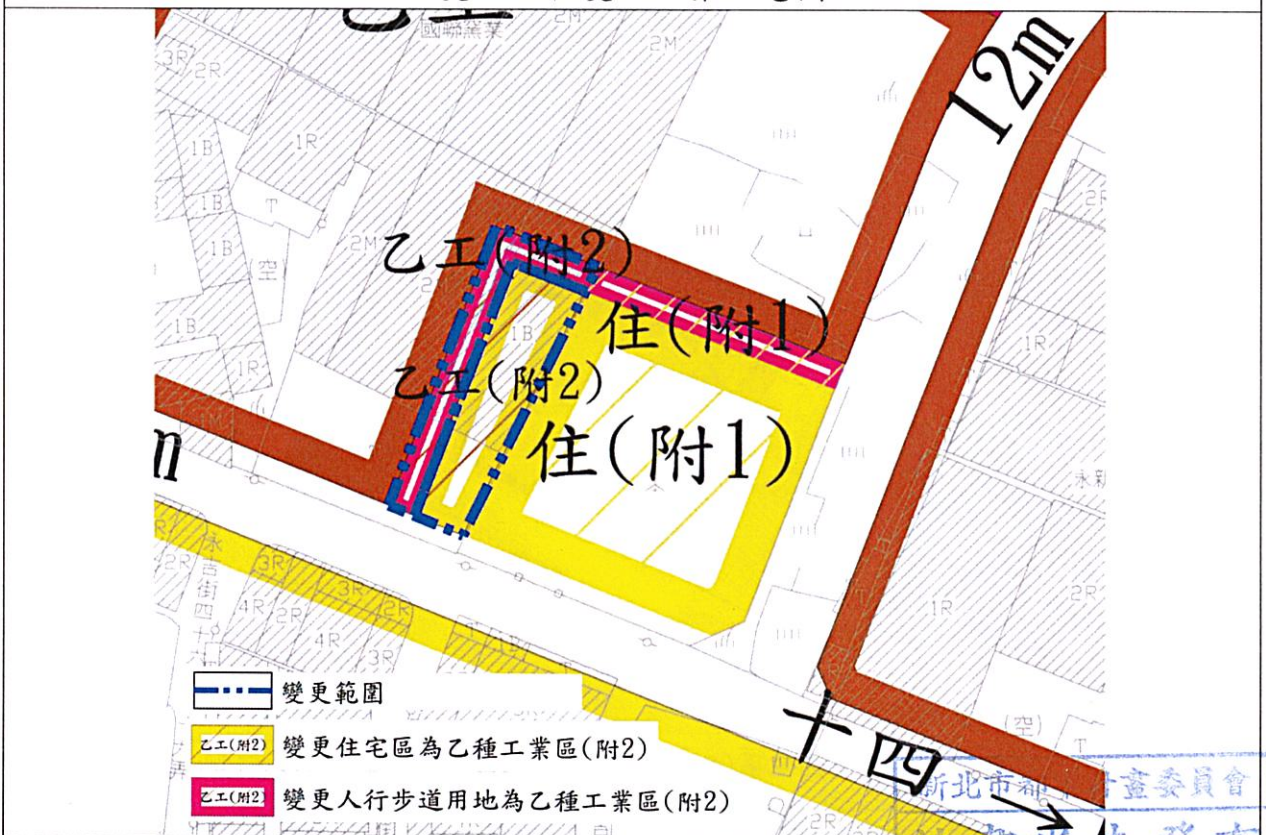


圖 7 「變更鶯歌(鳳鳴地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案  
變 3-1 和變 3-2 案示意圖

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

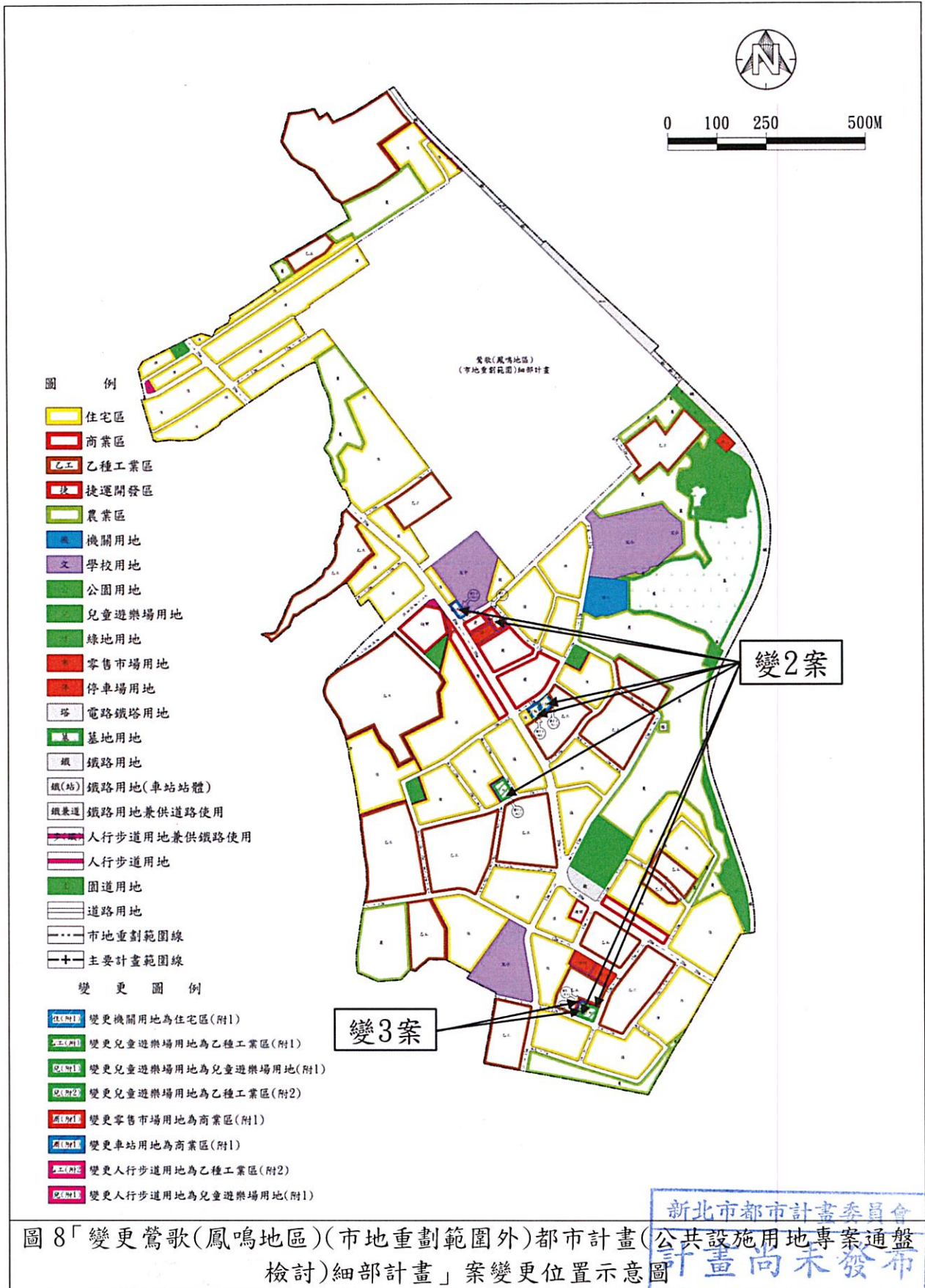


圖 8「變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)都市計畫(公共設施用地專案通盤  
檢討)細部計畫」案變更位置示意圖

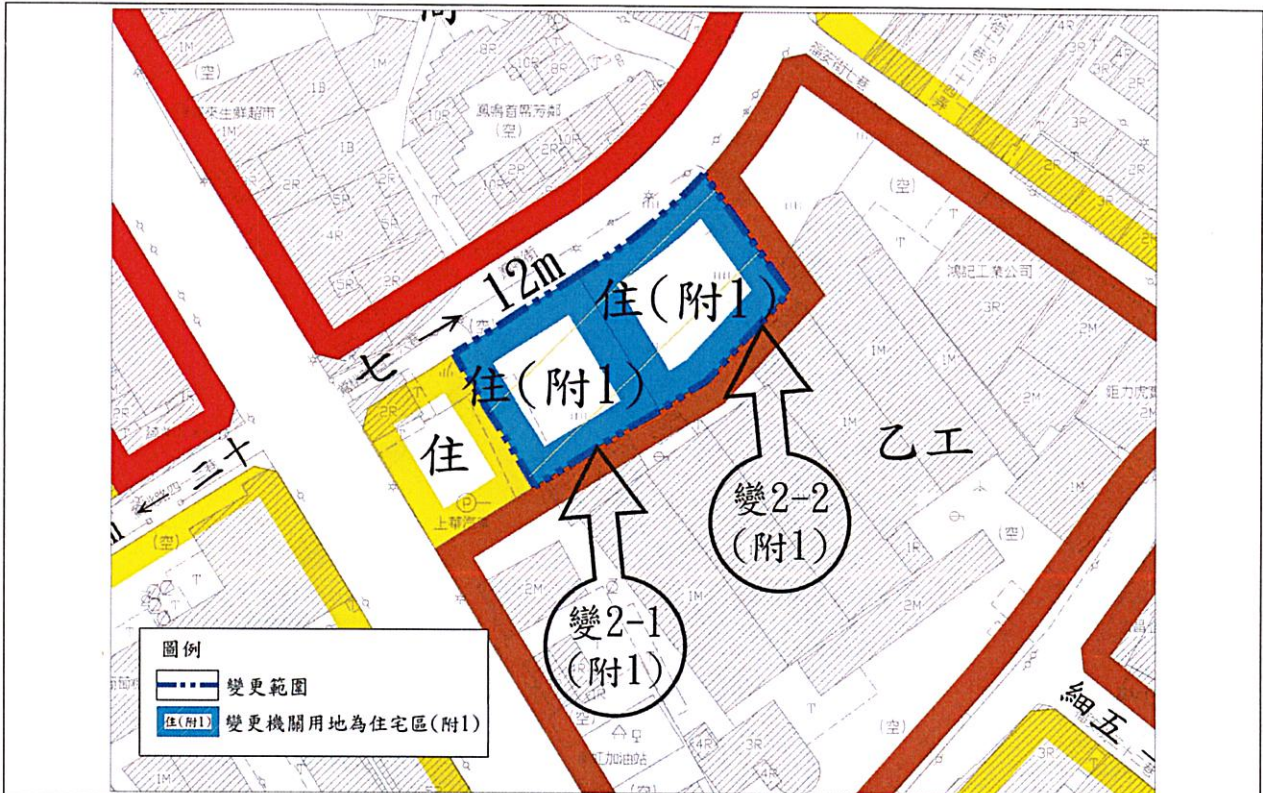


圖 9 「變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變 2-1 和 2-2 案示意圖

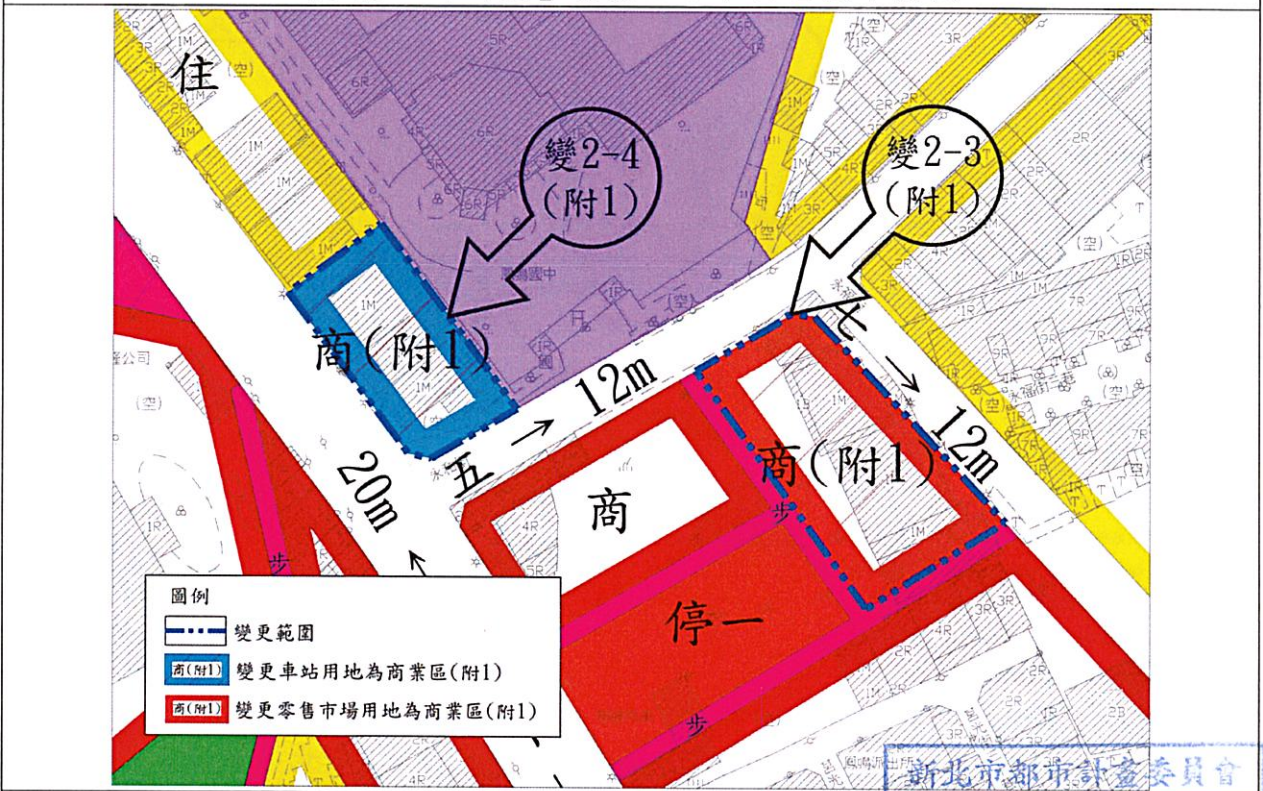


圖 10 「變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變 2-3 及 2-4 案示意圖

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

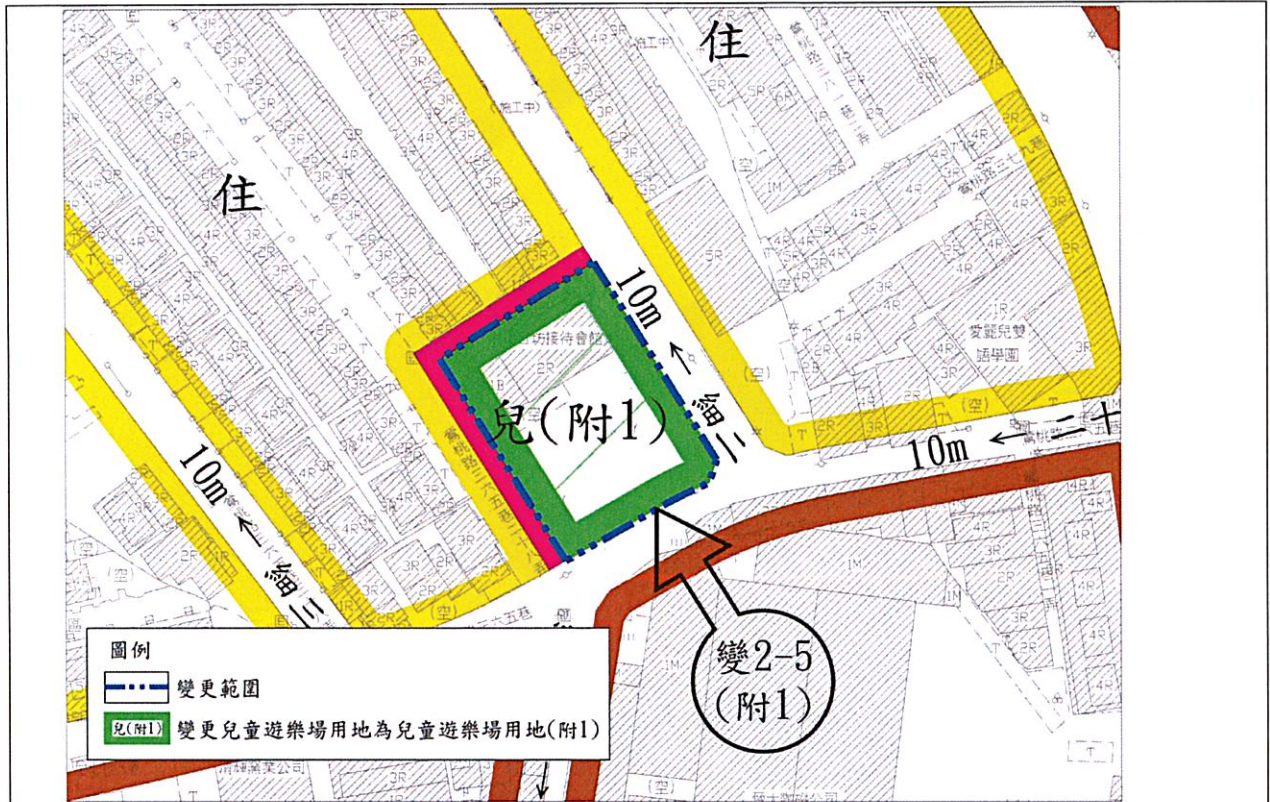


圖 11「變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變 2-5 案示意圖

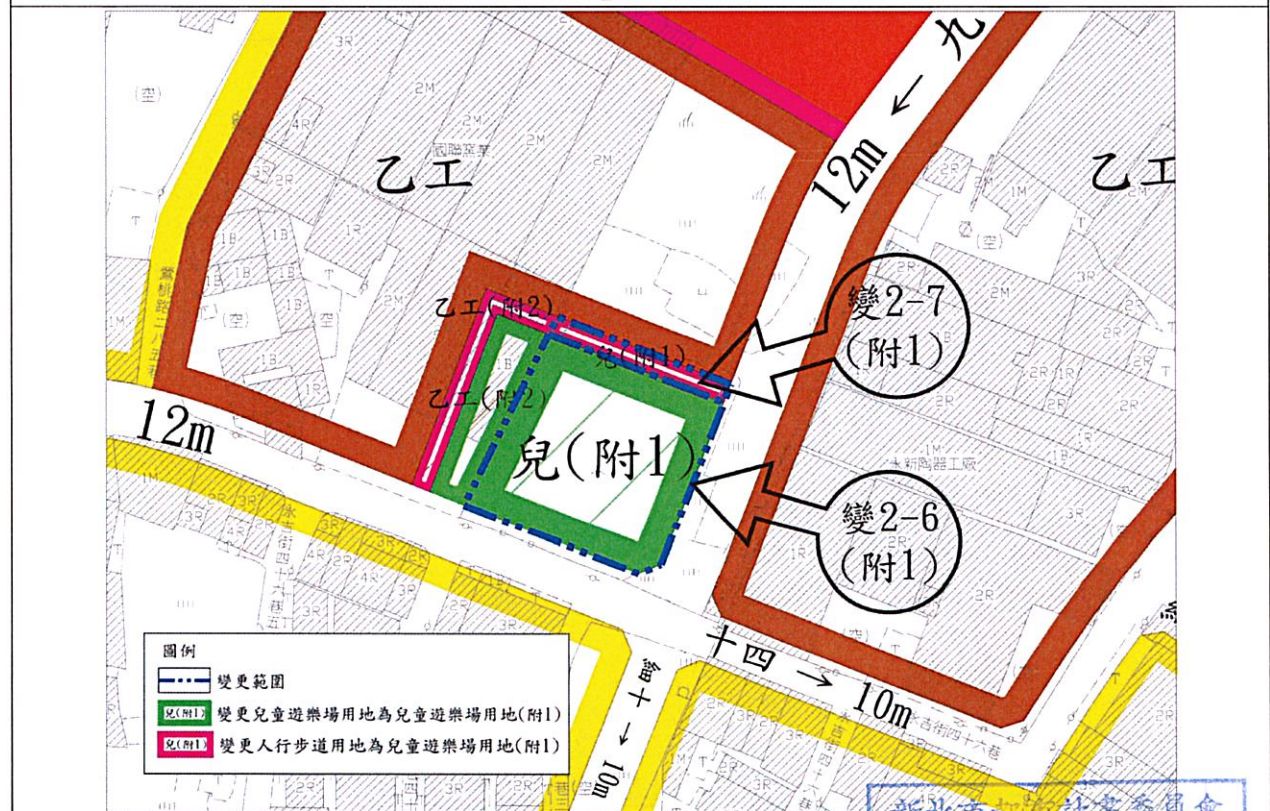


圖 12「變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變 2-6 和變 2-7 案示意圖

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

