

新北市都市計畫委員會第 184 次會議紀錄

時間：中華民國 115 年 5 月 22 日(星期五)上午 10 時整

地點：28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

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、擬定板橋都市計畫(配合第二次通盤檢討變更審議編號第3-2案)(部分行水區為住宅區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地)(市地重劃F及G單元)細部計畫案。
- 二、變更淡水都市計畫(配合淡海輕軌運輸系統第二期路網)案。
- 三、變更三重都市計畫細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1))(長樂段414地號等5筆土地)案。

參、報告案：

報告案件一覽表：

- 一、擬定淡水都市計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1))(大義段1133地號土地)細部計畫案。

肆、散會：上午 11 時 40 分。

案由	擬定板橋都市計畫(配合第二次通盤檢討變更審議編號第 3-2 案)(部分行水區為住宅區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地)(市地重劃 F 及 G 單元)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市板橋區光復橋南側單元 FG 區自辦市地重劃區發起人代表</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 24 條</p> <p>肆、計畫緣起</p> <p>本計畫位於本市板橋區光復橋南側 2 處行水區，因板橋區新店溪側堤防已興建完成，光復橋兩側之行水區已非屬水利單位公告之河川治理計畫線及河川區域管制線範圍，爰行水區已無保留必要，又行水區內老舊房屋密集，當地居民於板橋都市計畫第二次通盤檢討期間多次陳情解除行水區禁限建管制，進而提升地區整體環境品質及生活機能。</p> <p>爰此 108 年 9 月 2 日發布實施「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」案，有關上開通盤檢討案變更審議編號第 3-2 案「變更行水區為住宅區(附)」係屬主要計畫審定待發布案件，其附帶條件涉及另擬細部計畫、回饋公共設施用地及整體開發。</p> <p>本案行水區 F 單元及 G 單元係配合主要計畫之指導，依前揭通盤檢討案變更審議編號第 3-2 案審定之「光復橋南、北側住宅區附帶條件細部計畫擬定原則」及都市計畫法第 24 條規定申請自行擬定細部計畫，並採自辦市地重劃方式辦理後續開發事宜，除提供必要公共設施以改善地區公共設施服務水準外，亦希冀藉由本案變更引導周邊行水區進行土地轉型更新，以符實際都市發展趨勢。</p> <p>伍、本計畫與主要計畫之關係</p> <p>本細部計畫內容承「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」案主要計畫之指導，針對光復橋南、北側住宅區訂定「光復橋南、北側住宅區附帶條件細部計畫擬定原則」(詳附件 1 及圖 1)，遵循主要計畫變更內容、公共設施用地配置原則及回饋計畫等</p>		

相關內容，研擬實質發展計畫及訂定土地使用分區管制要點。

陸、計畫位置及範圍

本計畫區位於板橋都市計畫東側，本計畫區 F 單元為中山路二段、環河西路四段、光復街 202 巷及光復街所圍完整街廓，G 單元北臨光復街、東臨環河西路四段、南臨光環路一段。計畫範圍包含新北市板橋區港子嘴段 210-4 地號等 143 筆土地，總面積約為 2.88 公頃。

柒、計畫內容

本細部計畫擬定內容詳表 1，細部計畫示意圖詳圖 2。

捌、事業及財務計畫

一、開發方式

在不增加政府機關之財政壓力前提下，其原則應以細部計畫區內土地所有權人之公平負擔及該地區土地未來發展開發之困難程度等因素作為考量，故本細部計畫區採自辦市地重劃方式進行開發。

二、開發期限

主辦單位重劃會於本案都市計畫發布實施後 5 年內完成開發為原則，預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

三、事業及財務計畫

本細部計畫以市地重劃方式辦理開發，其公共設施用地由土地所有權人按受益比例共同分擔，此外，在工程方面，道路用地及公園兼兒童遊樂場用地等工程由重劃會負責開發，其開發經費列入共同負擔項目，亦由區內土地所有權人按所占比例共同分擔，並以抵扣抵費地方式折價抵付(詳表 2)。

玖、回饋計畫

本案依 108 年 9 月 2 日發布實施「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」案變更審議編號第 3-2 案訂定之「光復橋南、北側住宅區附帶條件細部計畫擬定原則」規定，各計畫單元擬定細部計畫時，應劃設至少 40%之公共設施用地，其中公園、體育

場所、綠地、廣場及兒童遊樂場不得低於計畫單元面積之10%，另可依各單元實際發展需要劃設其他公共設施及調整劃設區位。

拾、土地使用分區管制要點：詳表3。

拾壹、辦理經過

一、主要計畫附帶條件

「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)」案,經提內政部都市計畫委員會103年6月10日第829次會議、107年7月17日第926次會議、107年11月13日第934次會議及108年6月18日第948會議審議通過。依內政部都市計畫委員會103年6月10日第829次會議決議,考量實際發展需求,得分階段報由內政部核定後、依法發布實施,並於108年9月2日及108年10月30日分別發布實施「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」案及「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)」案。另附帶條件涉及整體開發、協議書簽訂案件及暫予保留案件,俟其完成應辦事項或審議程序後,分階段辦理核定及發布實施。

二、公開展覽及說明會

自114年6月13日起辦理公開展覽30日,並於114年6月30日於板橋區公所舉辦公開展覽說明會。

三、新北市都市計畫委員會專案小組研商會議

本案由謝委員靜琪(召集人)、劉委員玉山、彭委員光輝、張委員聖琳、鄭委員人豪、陳委員姿伶等6位委員組成專案小組進行研商,本計畫於114年10月15日、115年1月23日、115年4月15日召開3次專案小組研商會議。

(一)114年10月15日第一次專案小組研商會議紀錄：

1. 請申請單位於下次會議補充說明本案原有合法建築物及非合法建築物坐落位置、都市計畫變更同意與不同意土地所有權人坐落位置、未來地籍分割及分配處理情形、市地重劃與都市更新效益比較等資料。

2. 本案同意比例較低且陳情意見眾多,請申請單位妥為與土

地所有權人溝通，以化解民眾疑慮及提高同意比例，並請申請單位檢附開會溝通佐證資料，將溝通情形提下次專案小組說明。

3. 都市計畫變更同意比例目前為兩單元合併計算，請申請單位分別統計 F 單元及 G 單元都市計畫變更同意比例。
4. 有關交通局建議 F 單元臨中山路二段側退縮留設 4 公尺供作道路使用，請交通局提出相關交通分析資料，俾供審議之參考，並請申請單位研議變更合理性及可行性。
5. 有關人民陳情意見涉及市地重劃部分，建議仍回歸市地重劃程序處理，都市計畫委員會僅就涉及都市計畫議題實質討論，惟仍請申請單位補充相關市地重劃議題處理情形，俾供審議參考。
6. 下次會議請作業單位通知陳情人列席說明，俾利委員了解陳情訴求。

(二)115 年 1 月 23 日第二次專案小組研商會議紀錄：

1. 本次會議邀集陳情民眾列席說明陳情訴求，與會之公民或團體陳情意見綜理表詳表一，本案專案小組業已了解民眾陳情內容及相關建議事項，再請申請單位妥為與土地所有權人溝通協調，並提高本案同意比例。
2. 有關本案合法建築物、原有合法建築物及非合法建築物坐落位置，再請申請單位於下次會議補充說明。
3. 有關簡報整體層次架構、FG 單元區域位置、重劃期程展延依據及陳情人位置標示等內容，請申請單位調整簡報內容及補充相關資料續提下次會議說明。

(三)115 年 4 月 15 日第三次專案小組研商會議紀錄：

1. 本案土地使用分區管制要點第 8 點有關土地使用分區自道路境界線至少退縮 5 公尺建築規定，請申請單位釐清 G 單元劃設 8 公尺計畫道路於後續重劃配置、土地利用及建築規劃是否具備可行性。
2. 有關本案計畫內容修正綜理表詳表一，細部計畫圖修正綜理表詳表二，土地使用計畫示意圖詳圖一，土地使用分區

	<p>管制要點變更內容綜理表詳表三，公民或團體陳情意見綜理表詳表四。</p> <p>3. 本案經 3 次專案小組會議討論已獲致具體共識，請規劃單位依歷次專案小組初步建議意見修正計畫書內容，並同意授權作業單位檢核後，續提大會審議。</p> <p>拾貳、公民或團體陳情意見：</p> <p>本案公開展覽迄今共計 40 件人民陳情意見(詳表 4)。</p> <p>拾參、提請大會討論事項：</p> <p>有關土地使用計畫、土地使用分區管制要點及人民陳情意見研析處理情形，提請大會審議。</p> <p>拾肆、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
<p>決議</p>	<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>

附件 1 108 年 9 月 2 日發布實施「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」案變更審議編號第 3-2 案訂定之「光復橋南、北側住宅區附帶條件細部計畫擬定原則」

一、細部計畫擬定之最小單元

本計畫劃設 7 個計畫單元如細部計畫擬定原則示意圖所示(詳圖 1), 為細部計畫擬定之最小單元, 可與其他計畫單元合併開發。

二、開發方式

1. 各單元得以市地重劃或都市更新開發, 視各個開發單元實際發展需求, 由地主或政府配合擬定細部計畫, 並於計畫書載明開發方式。
2. 如採都市更新開發, 更新單元應與細部計畫單元一致, 且需於細部計畫書中載明公共設施用地之開闢方式, 並應將細部計畫與都市更新計畫一併提送都市計畫委員會審議。

三、公共設施用地配置

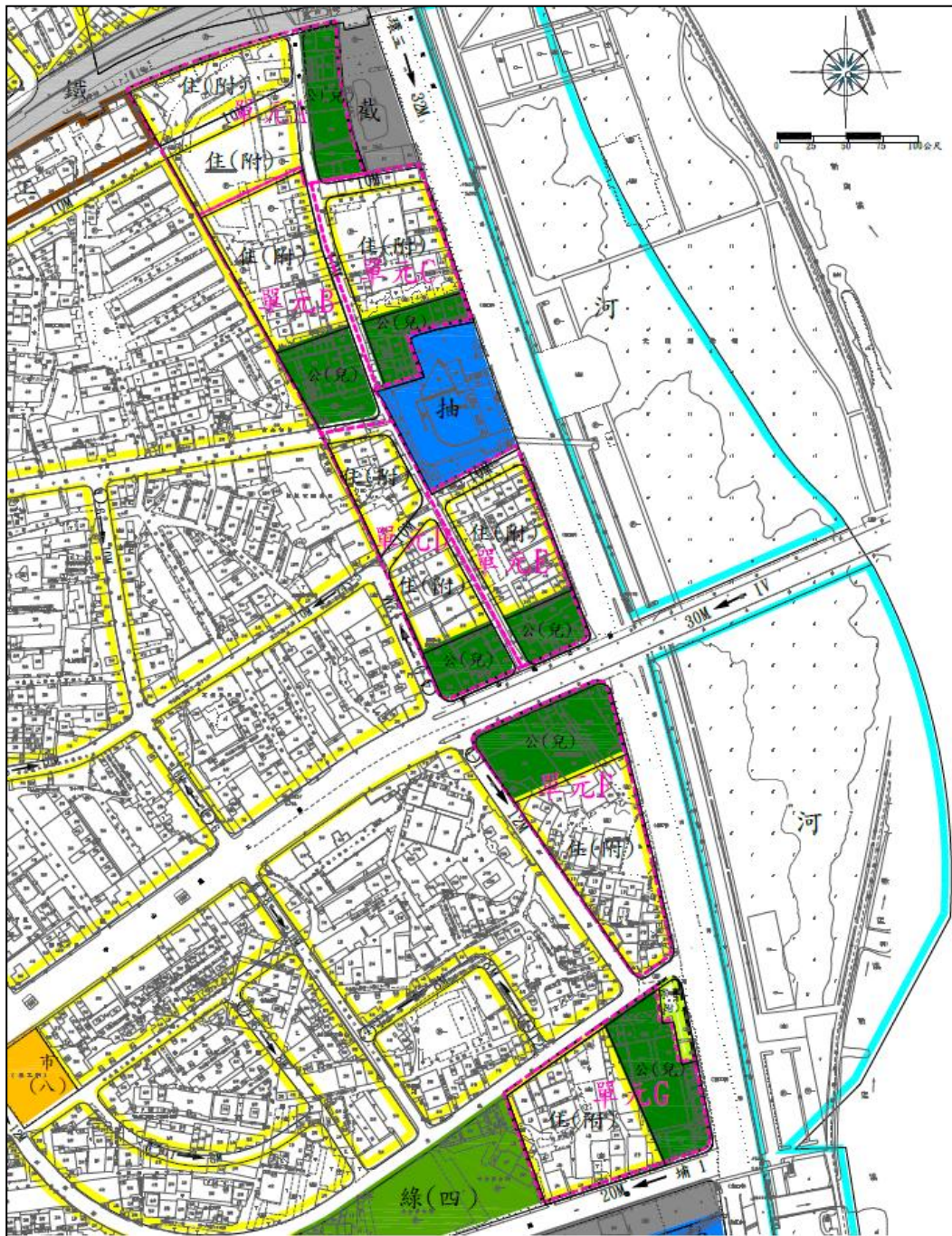
1. 各計畫單元擬定細部計畫時, 應劃設至少 40%之公共設施用地, 其中公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場不得低於計畫單元面積之 10%, 另可依各單元實際發展需要劃設其他公共設施及調整劃設區位。
2. 應參考「細部計畫擬定原則示意圖」共同留設完整之計畫道路系統。
3. 其他公共設施用地原則應集中留設, 且需面臨計畫道路。

四、使用強度

住宅區之建蔽率不得大於 50%, 容積率不得大於 240%。

五、本計畫範圍屬需經都市設計審議地區。

六、本原則未規定事項, 依板橋都市計畫之土地使用分區管制要點規定。



圖例

住宅區	公兒用地	下水道用地
住宅區(附)	綠地	鐵路用地
乙種工業區	市場用地	道路用地
宗教專用區	抽水站用地	計畫範圍
河川區	垃圾處理廠用地	計畫單元

圖 1 光復橋南、北側住宅區附帶條件細部計畫擬定原則示意圖

表 1 「擬定板橋都市計畫(配合第二次通盤檢討變更審議編號第 3-2 案)(部分行水區為住宅區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地)(市地重劃 F 及 G 單元)細部計畫」案土地使用計畫修正明細表

公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見				市都委會決議																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">項目</th> <th>面積 (公頃)</th> <th>比例 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">F 單元</td> <td>土地 使用 分區 住宅 區</td> <td>0.86</td> <td>59.31%</td> </tr> <tr> <td>公共 設施 用地 公園 兼兒 童遊 樂場 用地</td> <td>0.59</td> <td>40.69%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1.45</td> <td>100.00%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">G 單元</td> <td>土地 使用 分區 住宅 區</td> <td>0.85</td> <td>59.44%</td> </tr> <tr> <td>公共 設施 用地 公園 兼兒 童遊 樂場 用地</td> <td>0.50</td> <td>34.97%</td> </tr> <tr> <td>道路</td> <td>0.08</td> <td>5.59%</td> </tr> </tbody> </table>				項目		面積 (公頃)	比例 (%)	F 單元	土地 使用 分區 住宅 區	0.86	59.31%	公共 設施 用地 公園 兼兒 童遊 樂場 用地	0.59	40.69%	合計	1.45	100.00%	G 單元	土地 使用 分區 住宅 區	0.85	59.44%	公共 設施 用地 公園 兼兒 童遊 樂場 用地	0.50	34.97%	道路	0.08	5.59%	<p>修正理由： 本計畫 F 單元北側臨接之中山路二段設有光復橋引道，致 F 單元北側至光復橋引道間實際路寬狹窄僅 4 公尺，考量整體都市發展需求及未來引進人口，爰參酌市府交通局意見於本計畫 F 單元北側新增劃設 4 公尺計畫道路，拓寬本路側平面使用路寬達 8 公尺，以提升本區域道路服務水準。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">項目</th> <th>面積 (公頃)</th> <th>比例 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">F 單元</td> <td>土地 使用 分區 住宅 區</td> <td>0.86</td> <td>59.31%</td> </tr> <tr> <td>公共 設施 用地 公園 兼兒 童遊 樂場 用地</td> <td><u>0.55</u></td> <td><u>37.93%</u></td> </tr> <tr> <td>道路 用地</td> <td><u>0.04</u></td> <td><u>2.76%</u></td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><u>0.59</u></td> <td><u>40.69%</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1.45</td> <td>100.00%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">G 單元</td> <td>土地 使用 分區 住宅 區</td> <td>0.85</td> <td>59.44%</td> </tr> <tr> <td>公共 設 公園 兼兒 童遊</td> <td>0.50</td> <td>34.97%</td> </tr> </tbody> </table>				項目		面積 (公頃)	比例 (%)	F 單元	土地 使用 分區 住宅 區	0.86	59.31%	公共 設施 用地 公園 兼兒 童遊 樂場 用地	<u>0.55</u>	<u>37.93%</u>	道路 用地	<u>0.04</u>	<u>2.76%</u>	小計	<u>0.59</u>	<u>40.69%</u>	合計	1.45	100.00%	G 單元	土地 使用 分區 住宅 區	0.85	59.44%	公共 設 公園 兼兒 童遊	0.50	34.97%	依市都委會專案小組初步建議意見通過。	
				項目		面積 (公頃)	比例 (%)																																																					
F 單元	土地 使用 分區 住宅 區	0.86	59.31%																																																									
	公共 設施 用地 公園 兼兒 童遊 樂場 用地	0.59	40.69%																																																									
	合計	1.45	100.00%																																																									
G 單元	土地 使用 分區 住宅 區	0.85	59.44%																																																									
	公共 設施 用地 公園 兼兒 童遊 樂場 用地	0.50	34.97%																																																									
	道路	0.08	5.59%																																																									
項目		面積 (公頃)	比例 (%)																																																									
F 單元	土地 使用 分區 住宅 區	0.86	59.31%																																																									
	公共 設施 用地 公園 兼兒 童遊 樂場 用地	<u>0.55</u>	<u>37.93%</u>																																																									
	道路 用地	<u>0.04</u>	<u>2.76%</u>																																																									
	小計	<u>0.59</u>	<u>40.69%</u>																																																									
合計	1.45	100.00%																																																										
G 單元	土地 使用 分區 住宅 區	0.85	59.44%																																																									
	公共 設 公園 兼兒 童遊	0.50	34.97%																																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">項目</th> <th>面積 (公頃)</th> <th>比例 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">G 單元</td> <td>土地 使用 分區 住宅 區</td> <td>0.85</td> <td>59.44%</td> </tr> <tr> <td>公共 設 公園 兼兒 童遊</td> <td>0.50</td> <td>34.97%</td> </tr> </tbody> </table>				項目		面積 (公頃)	比例 (%)	G 單元	土地 使用 分區 住宅 區	0.85	59.44%	公共 設 公園 兼兒 童遊	0.50	34.97%																																														
項目		面積 (公頃)	比例 (%)																																																									
G 單元	土地 使用 分區 住宅 區	0.85	59.44%																																																									
	公共 設 公園 兼兒 童遊	0.50	34.97%																																																									

公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見				市都委會決議			
		用地									
		小計	0.58	40.56%							
		合計	1.43	100.00%							
合計	土地使用分區	住宅區	1.71	59.38%	合計	1.43	100.00%				
	公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地	1.09	37.84%	合計	1.71	59.38%				
			道路用地	0.08		2.78%	公園兼兒童遊樂場用地			<u>1.05</u>	<u>36.46%</u>
				小計		1.17				40.62%	道路用地
			總計	2.88		100.00%	小計			1.17	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

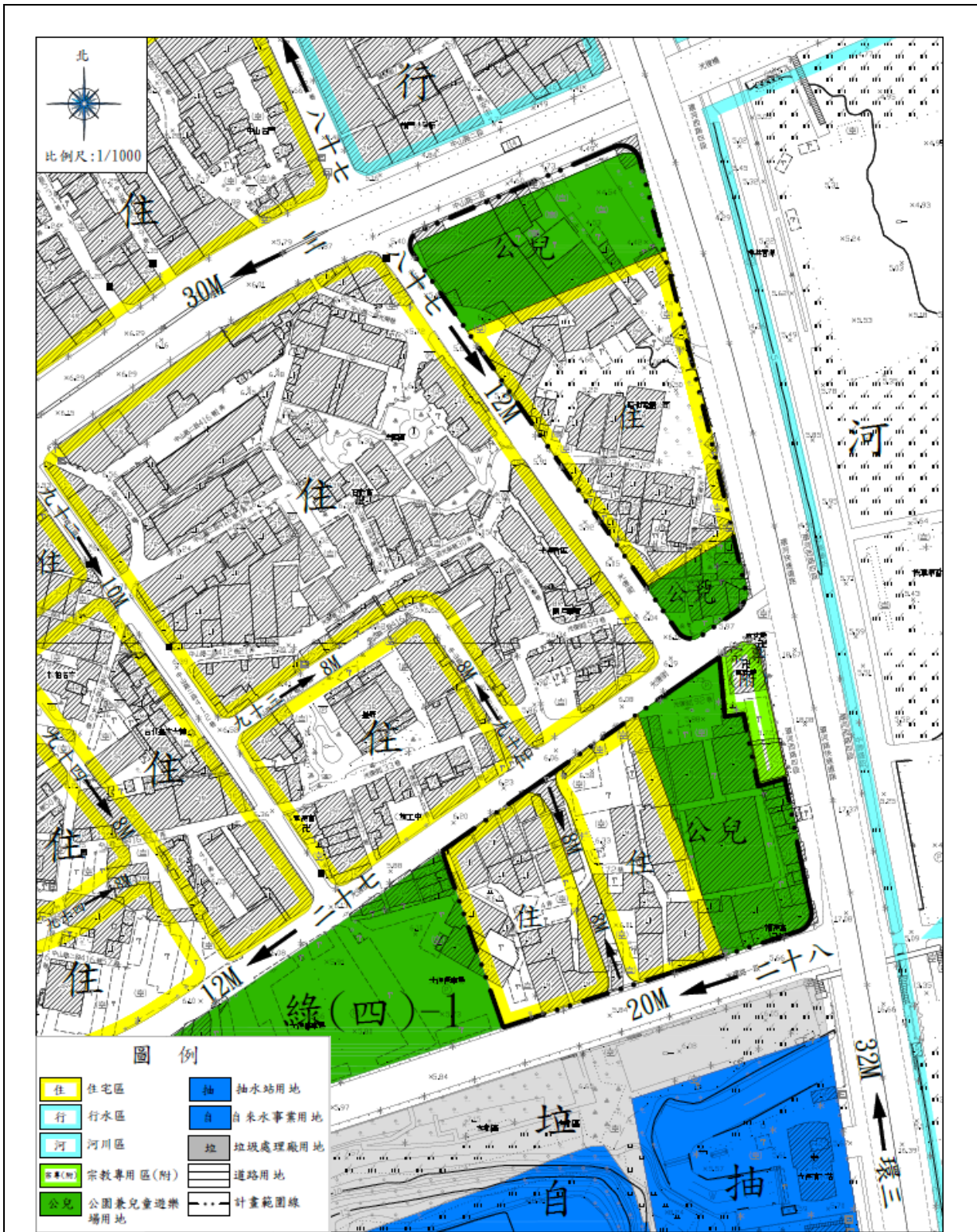


圖 2 「擬定板橋都市計畫(配合第二次通盤檢討變更審議編號第 3-2 案)(部分行水區為住宅區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地)(市地重劃 F 及 G 單元)細部計畫」案土地使用計畫示意圖

表 2 「擬定板橋都市計畫(配合第二次通盤檢討變更審議編號第 3-2 案)(部分行水區為住宅區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地)(市地重劃 F 及 G 單元)細部計畫」案事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	完成期限	經費來源
		一般徵收	市地重劃	區段徵收	其他	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費	合計			
道路用地	0.12	-	√	-	-	-	180	899	1,079	重劃會	都市計畫發布後五年內完成開發	以市地重劃方式共同負擔
公園兼兒童遊樂場用地	1.05	-	√	-	-	-	2,446	12,229	14,675			
合計	1.17	-	-	-	-	-	2,626	13,128	15,754			

- 註：1. 本計畫期程俟重劃會搬遷完成後，再行依實際情形辦理建築相關事宜。
 2. 表列開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
 3. 表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量之面積為準。

表 3 「擬定板橋都市計畫(配合第二次通盤檢討變更審議編號第 3-2 案)(部分行水區為住宅區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地)(市地重劃 F 及 G 單元)細部計畫」案土地使用分區管制要點變更內容綜理表

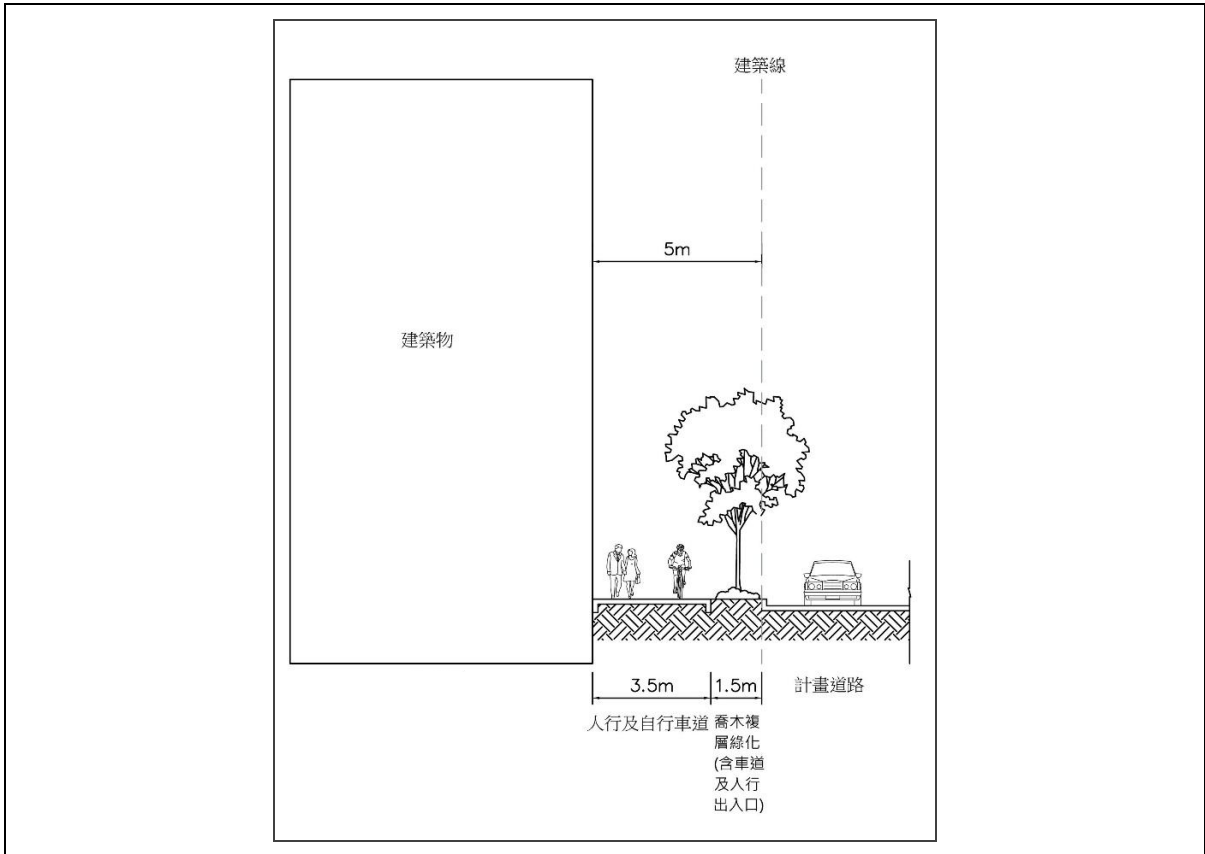
公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議						
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。	同公開展覽條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。						
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。	同公開展覽條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。						
三、各項土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="220 952 683 1144"> <thead> <tr> <th>項目</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>240%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	240%	同公開展覽條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
項目	建蔽率	容積率						
住宅區	依施行細則規定辦理	240%						
四、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 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="220 1344 683 1536"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率	容積率	公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%	同公開展覽條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
項目	建蔽率	容積率						
公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%						
五、本都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： <p>(一)本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵，通過綠建築分級評估方式申請獎勵者，應取得建築能效標示 1 級以上。</p> <p>(二)建築物取得耐震標章者，給予基準容積 3%之容積獎勵。</p> <p>(三)住宅區內之建築物得依下列規定</p>	同公開展覽條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。						

公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵：</p> <p>1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。</p> <p>2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：</p> <p>(1)第一級：給予基準容積 2%之容積獎勵。</p> <p>(2)第二級：給予基準容積 1%之容積獎勵。</p> <p>(四)建築物取得 2 級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 3%之容積獎勵；取得 1 級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 6%之容積獎勵；取得 1⁺級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 8%之容積獎勵。</p> <p>(五)申請前開第(一)、(二)、(三)、(四)之容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。</p> <p>(六)各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。</p>		
<p>六、依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉者，接受基地移入之容積量應有 50%以上以繳納容移代金方式辦理。</p>	<p>同公開展覽條文。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>七、<u>建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給</u>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</p>	<p>七、建築基地依施行細則第 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>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

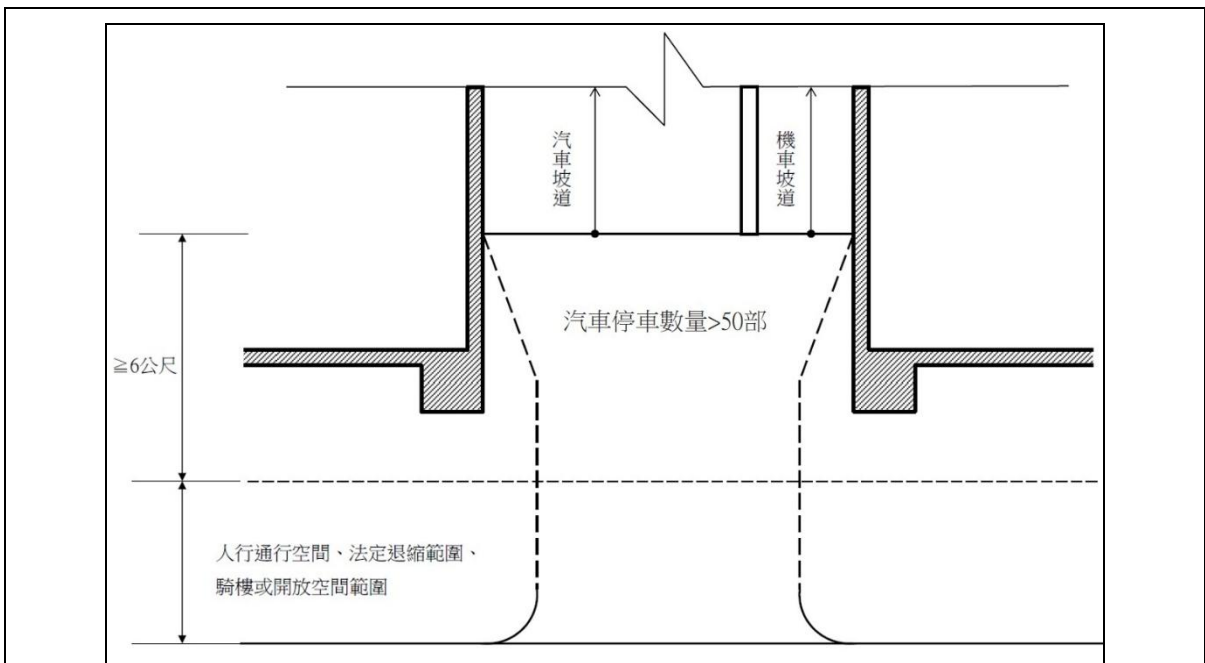
公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>建成本+管理維護經費</p> <p>(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。</p> <p>(二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(五)捐建之公益設施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>(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>修正理由：</p> <p>配合都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 申請期限已屆滿，爰刪除文字。</p>	
<p>八、本計畫區之退縮建築及開放空間規定如下：</p> <p>(一)各項土地使用分區及公共設施用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。</p> <p>(二)留設無遮簷人行道退縮空間，至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則(詳附圖 1)。</p> <p>(三)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p> <p>(四)建築基地如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)同意者得依</p>	<p>同公開展覽條文。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
其決議辦理。		
<p>九、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條、「建築技術規則」規定辦理外，並應依下列規定辦理，且停車空間不得移作他種用途使用：</p> <p>(一)附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置，尚應滿足開發案交通量衍生之實際停車需求。</p> <p>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，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 條之第一類者，每 100 平方公尺設置一機車位。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 <p>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站 300 公尺內之建築物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，得免計容積樓地板面積。</p> <p>(四)汽機車坡道應於地面層起始點至法定退縮範圍留設至少 6 公尺平地緩衝空間(詳附圖 2)，但汽車停車位總數量在 50 部以下者，其平地緩衝空間得減為 4 公尺。建築基地如情況特殊經都設會同意者，得依其決議辦理。</p>	同公開展覽條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
<p>十、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</p>	同公開展覽條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>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>		
<p>十一、各項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經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<p>同公開展覽條文。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十二、建築基地平均寬度大於 15 公尺以上者，建築物各幢立面最大總和寬度(以淨寬度計算)應不大於送審基地平均寬度之 70%。</p>	<p>同公開展覽條文。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十三、公園兼兒童遊樂場用地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>同公開展覽條文。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十四、本計畫區應經都設會審議通過後始得核發建造執照。</p>	<p>同公開展覽條文。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十五、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>同公開展覽條文。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>



附圖 1 退縮開放空間剖面圖



附圖 2 汽機車坡道退縮示意圖

表 4 「擬定板橋都市計畫(配合第二次通盤檢討變更審議編號第 3-2 案)(部分行水區為住宅區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地)(市地重劃 F 及 G 單元)細部計畫」案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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	財政部 國有財產署 (公展書面意見)	<p>一、依財政部國有財產署(下稱本署)114 年 6 月 16 日台財產署改字第 11400197830 號函交下貴局 114 年 6 月 13 日新北城審字第 1141162814 號函辦理。</p> <p>二、旨案涉本署經管板橋區港子嘴段 214-49 等 10 筆國有土地，由重劃會辦理自辦市地重劃進行開發，依細部計畫書附錄三、市地重劃可行性評估報告書第 3 頁所載，案內本署經管同段 226-1、234-1、274-13、288-14、291-4 地號 5 筆國有土地，部分現況為既成道路使用，倘參加自辦市地重劃將依平均地權條例第 60 條第 1 項規定予以抵充，依本署 113 年 6 月 4 日台財產署接字第 11330003211 號函示略以，自辦市地重劃範圍內本署經管國有土地，倘有屬上述規定應予抵充情形，本署不同意參與自辦市地重劃，爰請貴局修正本案開發方式或採公辦市地重劃方式辦理。</p>		<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關國有地於重劃開發之抵充，不論自辦或公辦均依平均地權條例第 60 條規定辦理。</p> <p>2. 本案範圍內既成道路等實際應抵充之面積，須待本案重劃會正式成立方能邀集各方進行會勘及範圍核定，故倘達都市計畫核定及市地重劃範圍核定階段，倘屆時國有地扣除抵充土地後，仍有剩餘土地，即依重劃相關規定辦理。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	財政部 國有財	本案本署經管板橋區港子嘴段 226-1 地號等 5 筆國			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	產署 (第2次 專案小 組意見)	有土地部分屬既成道路，參與自辦市地重劃依平均地權條例第60條第1項規定應予抵充，爰不同意參與該自辦市地重劃案，倘經都委會建議本署經管國有土地納入市地重劃範圍，本署尊重審議結果；惟所提供之公共設施用地比例應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分，請申請人具結保證「重劃範圍內經抵充之國有土地，扣除重劃負擔土地，由申請人於重劃土地登記完成後1個月內無償贈與本署」之承諾，納入申請人、市府及本署三方簽訂之協議書或於都市計畫書載明後，始同意參加市地重劃。			
2	賴○安 門牌：光復街172巷2弄6號	1. 板橋市光復橋南北兩側多年以來就是合法住宅區，惟經政府機關先於62年都市計畫錯畫為綠地，76年又畫定為行水區，開始禁限建黑暗期，更形成「堤內行水區」的怪象。 85年省政府即解列部分行水區為住宅區，經住戶多次陳情，本區始在96年底專案通盤檢討變更為住宅區，但專案小組決議公共設施比例須達40%，且與基準容積率240%，造成居民在重建後所分配到的建坪限縮，已陳情多次，希依實際需要將公設比例下修，同時，藉由縮小建蔽率並提高容積率	1. 請公開本自辦「市地重劃」發起人相關資料，以確認為本區現住人口，與本區具一定關聯及代表，避免偽造造假集團入侵之虞，並提供本案自111年申請後相關行政機關依哪些法令辦理	陳情意見第1點涉及降低公設比例及提高容積率部分未便採納，其餘無涉都市計畫內容部分建議不予討論。 理由： 1. 有關陳情降低公共設施用地比例及提高容積率部分，未便採納： 依108年9月2日核定實施「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」案變更審議編號第3-2案「光復橋南、北側住宅區附帶條件細部計畫擬定原則」業已明訂各單元劃設公	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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>比例，讓住戶至少能在改建後換到現有建坪，另尋求獎勵辦法增加容積，讓樓層提高，也能顧及河岸視野。以上各階段土地使用變更，政府機關恐涉及行政怠惰(錯劃使用區、多年未解編)及與民爭利(公設40%，容積率僅240%)，惟尚以掛號郵寄公函通知，本次接到市府的公文才知道我們的家要被自辦「市地重劃」，且3年前即申請，期間均未收到任何公函、書信通知，且稱有6成以上的土地所有權人同意，此已涉及個人財產遭不當掠奪，是否符合法律規定？依據網路報導，「5100件」是截至去年底，全國各級法院審理「自辦市地重劃」相關案件的裁判書總數，地主與重劃會官司遍地烽火；同一時間，監察院發布報告糾正內政部與台中市府，疏於監管自辦市地重劃，凸顯亂象持續加劇。是否有偽造造假或詐騙之虞？</p> <p>行政機關(城鄉局)據此提案內政部及市府都委會，是否符合行政程序？</p>	<p>審查作業及結果等相關資料。</p>	<p>共設施用地比例不得低於40%，住宅區法定容積率不得大於240%。</p> <p>2. 有關本案是否符合行政程序，申請單位檢附之都市計畫書圖、變更都市計畫同意書及身分證影本等資料，業經市府作業單位檢核無誤，依都市計畫法第24條及都市計畫法新北市施行細則第6條申請自行擬定細部計畫，符合相關規定。</p> <p>3. 有關公開發起人資料及相關法源依據，建議不予討論。</p> <p>(1) 所陳事項非屬都市計畫範疇，建議不予討論。</p> <p>(2) 本案自辦重劃發起人代表為區內土地所有權人王勝賢先生，受限個資法恕無法公開重劃範圍內所有權人相關資料。</p> <p>(3) 倘有自辦重劃發起人資料等陳情意見請於案件進入市地重劃主管機關審核市地重劃流程時提出。</p>	
		<p>2. 114/6/30 說明會簡報提及 110/12/7 內政部都委會同意自辦市地重劃計畫展延3年，其</p>	<p>2. 請市府確認本次申請自辦「市地重</p>	<p>陳情意見第2點至第4點涉及同意書檢核部分酌予採納。理由：</p>	<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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>法令依據為何？為何長期居住的原住戶有很多人都不知情？發起單位也未曾邀集住戶辦理相關座談或說明會，單憑收集一定數量的同意書就自行送件，政府單位僅考量符合規定即召開說明會，並未維護不知情住戶的財產及居住權益，經檢視本案自辦「市地重劃」細部計畫書之「變更計畫同意書」的簽署日期多為108、109年，迄今5年以上，該同意書是否仍具效力？</p>	<p>劃」細部計畫書之「變更計畫同意書」的效力。</p>	<p>1. 申請單位檢具變更都市計畫同意書併同提供身分證影本，業經市府作業單位檢核無誤。 2. 本案同意人數及面積符合都市計畫法新北市施行細則第6條有關自行擬定細部計畫同意比例規定。</p>	
		<p>3. 經檢視同意書中，似有同意者已死亡的情形，且有字跡雷同的同意書，簽署同意者是否為土地所有權人？</p>	<p>3. 請市府確實比對勾稽同意書簽署人為土地所有權人。</p>		
		<p>4. 另檢視部分同意書簽署人為土地持份分割再分割之持有人，占該筆土地之比例甚少，卻仍視為1位同意人，亦即同1筆土地有○位持份者簽署同意，即列入本案之○位土地所有權同意人，其代表性是否符合規定？</p>	<p>4. 請市府查明簽署土地所有權人之統計方式？並確實比對清查同一筆土地簽署同意書之人數，避免土地持份少卻代表1位同意者，膨脹同意人之人數。</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		5. F 及 G 單元的現有土地利用情形有極大的不同，F 單元的地面積較大且多為廢棄工廠；G 單元則多為住家(每年繳稅合法建地)，並不是單純的土地，而是一戶一戶的小家庭，合併辦理的用意為何？	5. 請市府評估 F 和 G 單元分開辦理之可行性與差異，讓各單元住戶自行評估決定採「市地重劃」或「都市更新」方式，以保障原住戶權益。	陳情意見第 5 點至第 6 點涉及開發方式部分未便採納。 理由： 1. 行水區長期禁限建、地籍畸零及防災動線不佳，考量重劃開發期程較短，且兩單元內所有權人多有重疊，自辦重劃可同時滿足跨單元所有權人集中配回之需求，亦可保障原居住所有權人合建之彈性，降低大型社區興建期間風險，並完成整體開發區域公共設施建設，改善環境品質。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		6. 「都市計畫整體開發地區處理方案」提及考量保留地主與政府辦理整體開發之彈性，得以市地重劃或都市更新方式辦理。	6. 請市府評估市地重劃或都市更新對現住戶的侵害哪一種最少，而不是為了開發而同意自辦市地重劃。	2. 本案由地主出具同意書申請辦理，爰依法提都委會審議，目前並無都市更新實施者整合達自行擬定細部計畫門檻及都更同意門檻送件至新北市政府。 3. 兩單元合併開發符合 108 年 9 月 2 日核定實施「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」案變更審議編號第 3-2 案「光復橋南、北側住宅區附帶條件細部計畫擬定原則」規定。	
		7. 板橋光復社區在被劃為行水區之前，即為一繁榮的聚落，經歷政府多次土地使用變更重劃，已傷痕累累，希望政府能在這次還我們	7. 請市府參照規劃永和區中正橋河堤老舊住宅的能力，透過	陳情意見第 7 點有關公辦都更部分未便採納。 理由： 依新北市政府都市更新處 115 年 2 月 24 日	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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		在地居民公道。	公辦都更方式，恢復光復社區住宅區昔日榮景。	新北更發字第1154551809號函(略以)：「……二、有關公辦都更部分，考量市府主導都市更新能量，目前優先以公有土地達一定比例及規模，且經市府評估具高度開發可行性及其政策需求後，始得由市府主導辦理公辦都市更新。三、此外，市府成立之新北市住宅及都市更新中心(下稱中心)推出「新北市危險建築物580專案」(下稱580專案)，得由危險建築物社區自行整合意願達逾50%後提出申請，中心將協助提供方案評估並協助申請迅行劃定為更新地區作業，後續意願逾80%以上者，即可啟動公辦都更招商遴選實施者。是以，580專案由所有權人發起、政府專案輔助，更能加速案件推動效率。」。	
		8. 自辦細部計畫於G單元內規劃一條8米道路，該區鄰近環河快速道路且已有光復街和光環路貫通，連接上述2條道路之必要性為何？	8. 若按計畫G單元一定設置8米道路，該8米道路係在既有道路上拓寬的，但道路兩旁一邊是空地另一邊則是合法住宅，規劃者	陳情意見第8點建議調整道路位置未便採納。 理由： G單元劃設8公尺道路以銜接北側計畫道路，該道路連結光復街及光環路一段，提高周邊交通便利性及可及性，並優化G單元後續市地重劃配地規劃。	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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			卻選擇拆住宅留空地？為何不直接將空地規劃為道路不是更有效率。		
		9. 自辦市地重劃計畫提及土地開發之費用由土地所有權人共同負擔，但未提及原住戶的安置、補償及及搬遷計畫，不確定風險增加，原住戶的土地皆有合法的房屋與空地和廢棄工廠的土地利用及性質差異相當大，包裹辦理，損害原住戶居住權益。	9. 請市府督促自辦市地重劃計畫發起人辦理說明會，並公開財務規劃(含計算方式)、原住戶的安置、補償及搬遷等相關計畫，並在未確保原住戶的財產和居住權益受保障之前，先行暫緩本案自辦市地重劃計畫。	陳情意見第 9 點無涉及都市計畫內容建議不予討論。 理由： 1. 有關重劃財務規劃及住戶安置等議題非屬都市計畫範疇，建議不予討論。 2. 重劃相關費用、拆遷補償費及安置議題於案件進入實質重劃作業時，再依市地重劃相關規定辦理，且須經市地重劃主管機關核定後方生效力。 3. 倘有重劃財務規劃等陳情意見請於案件進入市地重劃主管機關審核市地重劃流程時提出。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
3	黃○惠 一、土地標示：港子嘴段 292-21 地號 二、門牌：光復街 172 巷 2 弄 8 號	1. 本次收到市府來函後才第一次得知，我的房子竟然已被納入自辦「市地重劃」計畫，且這個案子早在 3 年前就已申請，並於 114 年 3 月 25 日核准展延至 116 年 11 月 29 日。而在這整段期間，從未收到任何通知、公文或說明。且稱已有超過六成土地所有權人同意，但這些同意書多是在 108、	1. 請公開本自辦「市地重劃」發起人相關資料，以確認為本區現住人口，與本區具一定關聯及代表，避免偽造造假或詐騙。另敬請主管	同陳情編號 2 第 1 點理由 2 及理由 3。	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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		109 年間簽署，至今已 經五年以上。這段期間 若有地主過世，那些同 意書是否還有效？	機關清查 並公布同 意書的真 實性，確 定此申請 是否合法。			
		2. F 及 G 單元的現有土 地，利用情形有極大的 不同，且有道路區隔。 F 單元的土地面積較大 且多為鐵皮工廠及停 車場；G 單元則多為合 法建地住宅。若合併規 劃，未來容易產生分配 不公的糾紛。	2. 請市府主 管機關評 估將 F 和 G 單元分開 審核，以保 障合法建 物居民的 權益。	同陳情編號 2 第 5 點 及第 6 點。	依市都委會專案 小組初步建議意 見通過。	
		3. 自辦市地重劃中的財 務規劃提及「公共設施 工程費、管線工程費、 其他費用、重劃作業費 及地上物拆遷補償費 之費用由土地所有權 人共同負擔，但未提及 原住民之安置、補償及 搬遷計畫，如同上面所 述，原本合法安居樂業 於此處的居民，如同拆 屋割地賠款，造成無家 可歸的狀況，嚴重違反 憲法對於人民生命財產 的保障，及違背政府 長年推動居住正義的 原則。	3. 請主管機 關督促自 辦市地重 劃計畫發 起人，重新 辦理說明 會，並公開 財務規劃 (含計算方 式)，原住 戶的安置 、補償及 搬遷等相 關計畫，並 在未確保 原住民的 財產和居 住權益受 實質保障 之前，先 暫緩本案 自辦市地 重劃計畫。	同陳情編號 2 第 9 點。	依市都委會專案 小組初步建議意 見通過。	
4	張○業 (G 單元 原有建 物所有 權人)	一、土地 標示：港 子嘴段 288-5 地 號	房子已使用 50 年了，老舊 破敗不好修繕，拜託政府 趕快讓地區開始開發。	希望地區以 重劃快速完 成開發。	酌予採納。 理由： 本案將依都市計畫法 定程序辦理審議。	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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
	二、門牌：光復街172巷25號					
5	張○德 (G單元原有建物所有權人)	一、土地標示：港子嘴段281-3、282、281-5、288-3地號 二、門牌：光復街172巷21號	房子已經使用50幾年了，太舊破敗，不容易維修，希望早日改建。	希望市地重劃儘快完成。	同陳情編號4。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
6	張○言 (G單元原有建物所有權人)	一、土地標示：港子嘴段288-4地號 二、門牌：光復街172巷23號	區域內房屋雜亂，土地形狀畸形，生活環境低落，想請政府協助區域快速開發，提升區域生活水平。	期待區域能以市地重劃快速開發，像其他重劃案一樣。	同陳情編號4。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
7	陳○綸 (G單元合法建物所有權人)	一、土地標示：港子嘴段292-26地號 二、門牌：光復街2弄172巷7號	1. 放雜物影響景觀市容，消防安全。 2. 有些已成廢墟，觀感不佳。	希望能儘快拆除，以重劃方式進行	同陳情編號4。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
8	潘○林 (G單元合法建物所有權人)	一、土地標示：港子嘴段293-25地號 二、門牌：中山路二段	房屋老舊不堪整修，請儘快重劃開發。	重劃開發。	同陳情編號4。	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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
	58 弄 光榮巷 23 號					
9	施○璋 (G單元合法建物所有權人)	一、土地標示：港子嘴段 297-11 地號 二、門牌：光復街 148 巷 3 號	房屋老舊。	儘速開發。	同陳情編號 4。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
10	謝○秀 (G單元合法建物所有權人)	一、土地標示：港子嘴段 287-3 地號 二、門牌：光復街 186 號	區域相對其他板橋地區落後，希望政府能快速進行區域的開發。	建議以地區的重劃開始。	同陳情編號 4。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
11	阮○○ 瑜(G單元合法建物所有權人)	一、土地標示：港子嘴段 287-3 號 二、門牌：光復街 186 號	區域內房屋雜亂不堪使用，希望政府能為附近居民提升生活機能與品質。	希望以重新進行重劃的方式去規劃其發展。	同陳情編號 4。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
12	王○龍 (G單元空地所有權人)	土地標示：港子嘴段 287-4 地號	房屋已 50 年以上，使用上不方便。	希望以重劃的方式進行開放。	同陳情編號 4。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
13	葉○珠 (G單元合法建物所有權人)	一、土地標示：港子嘴段 287-2 地號 二、門牌：光復街 188 號	50 年禁建，政府應該幫忙百姓完成私辦市地重劃，圓滿推動，不要再讓百姓為難。	共利、共同解決此案成案。	同陳情編號 4。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
14	陳○辰 (G單元合法建	一、土地標示：港子嘴段	屋齡已久，又禁限建，只希望能有方式可以儘	建議以市地重劃的方式儘速完成開	同陳情編號 4。	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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	物所有權人) 293-26 地號 二、門 牌：光復 街156巷 8號	快將行水區變更成住宅區。	發。		
15	陳○鑫(G單元合法建物所有權人) 一、土地 標示：港 子嘴段 293-23 地號 二、門 牌：光復 街156巷 3號	行水區禁限建那麼久，房屋的狀況都不太好了，希望能儘快變更成住宅區。才能改建新的房子。	建議以市地重劃的方式開發。	同陳情編號4。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
16	陳○嫻(G單元合法建物所有權人) 一、土地 標示：港 子嘴段 293-27 地號 二、門 牌：光復 街156巷 10號	房子已年久失修，住宅安全度有很大的疑慮。	希望可以用重劃的方式來改善現有的問題。	同陳情編號4。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
17	吳○和(G單元原有建物所有權人) 土地標 示：港 子嘴段 293-2地 號	房屋老舊有安全上的疑慮。	請儘速重劃都更。	同陳情編號4。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
18	吳○明(G單元原有建物所有權人) 土地標 示：港 子嘴段 293-2地 號	房屋老舊有安全疑義，建請儘早點整合，更新市容!	請儘速重劃開發。	同陳情編號4。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
19	王○賢(FG單元大面積土地所有權人) 土地標 示：港 子嘴段 213-2、 213-3、 213-4、 223-1、 224、 224-1、	這裡行水區已禁建已久，希望透過此次都市計畫儘速變更，讓家族土地儘快活化。	建議以市地重劃方式，儘快開發。	同陳情編號4。	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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
	225-1、 258、 289、 291-2、 294、 294-1、 294-2 地 號					
20	林○頤 (G單元 合法建 物所有 權人)	一、土地 標示：板 橋港子 嘴段 0287-00 00地號 二、門 牌：光復 街184巷 3號	50年不變，塭仔圳重劃區 現在正改變。 公辦市地重劃不公平。 私辦市地重劃讓此案往 前走，政府應輔助幫忙完 成。	速促成此案 成案，利民、 便民。	同陳情編號4。	依市都委會專案 小組初步建議意 見通過。
21	林○琳 (G單元 合法建 物所有 權人)	一、土地 標示：板 橋港子 嘴段 0287-00 00地號 二、門 牌：光復 街184巷 3號	都市計畫延續50年以上 政府都無作為，新莊塭 仔圳重劃，政府能公辦 不公平：不能一視同仁。	擬聚多人意 見，快速通案 成案，政府須 配合。	同陳情編號4。	依市都委會專案 小組初步建議意 見通過。
22	林○琦 (G單元 合法建 物所有 權人)	一、土地 標示：板 橋港子 嘴段 0287-00 00地號 二、門 牌：光復 街184巷 3號	歷經50年以上，政策問 題，土地開發，全無進 展。望此次申請變更能 順利成案。	建議：放下私 欲以大家為 利為本，配合 完成變更作 業。	同陳情編號4。	依市都委會專案 小組初步建議意 見通過。
23	陳○(G 單元合 法建物 所有權 人)	一、土地 編號：板 橋市港 子嘴段 0287-00	屋況很糟無法使用，望 早日改建成功。	市地重劃快 速成案。	同陳情編號4。	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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
	00 地號 二、門牌：光復街184巷3號					
24	王○亮 (G單元空地所有權人)	土地編號：巷子嘴段287-4地號	地區房屋老舊，衛生環境不佳，希望快點開發，安居樂業。	希望可以趕快重劃開發，解決環境問題。	同陳情編號4。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
25	王○萍 (G單元合法建物所有權人)	一、土地編號：板橋區巷子嘴段0287-0000地號 二、門牌：光復街184巷3號	房子5、60年無法使用，盼趕快變更成案。	希望市地重劃完成。	同陳情編號4。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
26	陳○ (G單元合法建物所有權人)	一、土地編號：板橋市巷子嘴段0287-0000地號 二、門牌：光復街184巷3號	房子老舊破損，不容易維護，希望早日改建成大樓。	希市地重劃成立。	同陳情編號4。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
27	王○英 (G單元合法建物所有權人)	一、土地編號：板橋市巷子嘴段0287-0000地號 二、門牌：光復街184巷3號	房子老舊，盼能改建。	市地重劃能成案。	同陳情編號4。	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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
28	王○慧 (陳情人代表：許○民)	一、土地標示：港子嘴段297-10, 297-74, 297-69地號 二、門牌：新北市板橋區光復街148巷1號	主旨： 請新北市政府本著良心是做人的基本良心是人性的本質良心是善良的後盾良心是做事的尺度良心是人品的保證 請新北市政府城鄉局不要讓我們變成為看不見善良的社會。 停止造成民怨、民憤，傷害憲法賦予老百姓生命、生存、財產的基本權益的自辦市地重劃案。 說明： 1. 今年 6/13 新北市城鄉發展局開始公告的，擬定板橋都市計畫(配合第二次通盤檢討變更審議編號第 3-2 案)(部分行水區為住宅區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地)(市地重劃 F 及 G 單元)細部計畫」案，現在向新北市政府提交公民陳情書。為避免本案未被注意、未被重視、不了了之，故將本陳情書附件一併函送，以下政府單位： 新北市議會蔣根煌議長 內政部劉世芳部長 新北市侯友宜市長 如本陳情，未獲得新北市政府的注意和重視，將尋求媒體與第四	-	陳情意見第 1 點無涉及都市計畫部分建議不予討論，另有關公設比例同陳情編號 2 第 1 點。 理由： 1. 有關所陳重劃分配、自辦重劃法令修法及監督自辦重劃等議題非屬都市計畫範疇，建議不予討論。 2. 重劃分配於案件進入實質重劃作業時，再依市地重劃相關規定辦理，且須經市地重劃主管機關核定後方生效力。 3. 倘有重劃分配、自辦重劃法令修法及監督自辦重劃等陳情意見請於案件進入市地重劃主管機關審核市地重劃流程時提出。 4. 有關公共設施用地劃設比例同陳情編號 2 第 1 點，未便採納。	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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>權的支持，並向立法院韓國瑜院長、監察院陳菊院長提出陳情。</p> <p>新北市板橋區光復街，光復橋頭 F、G 區市地重劃，不論是自辦或公辦，對已居住在此地二樓透天厝四、五、六十年，合法建地，土地、房屋的地主、屋主，就是政府政策、法令對於人民生命、生存、財產保障上，一種霸凌式的侵害。</p> <p>詳細說明原因：</p> <p>a. 本區因行水區禁建，但堤防早在幾十年前就蓋好了，行水區條件早已消失，現在市地重劃地主可取回的土地，照重劃書以及 6/30 說明會時，長官的說法，政府要劃 40% 為公共設施，還要分擔重劃費用、利息費用、補償費，行政費用…等等五億多，可分回剩下，而且是還不確定的 50%、40% 或更少的土地。</p> <p>F 區、G 區約有六、七十戶，二樓透天厝，合法建地居住在地四、五、六十年的居民們，土地坪數每戶大約二十坪左右，如果重劃後可分回 40%，約八坪。50%，約十坪。或更少。</p> <p>b. 重劃分回十坪，八坪或更少的土地，分錢，十坪等於 33 平方公尺，</p>			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>重劃計畫列出不到二十萬一平方公尺，可分錢 660 萬，八坪 26.4 平方公尺，可分錢 530 萬，叫我們去哪裡買房子？能買到哪裡的房子？能買到幾坪的房子？</p> <p>C. 重劃分回十坪，八坪或更少的土地後，要參與建商合建，容積率 240%，八坪土地可蓋不到二十坪，十坪土地可蓋二十四坪。如果不到八坪土地可蓋的更少。如果建商分四，地主分六，地主可分回不到十二坪，十五坪或更少坪數的房屋。叫現有居民如何生存？</p> <p>現在很多居民三、四代同堂，居住在這二層、三層使用四十甚至六十坪的房子裡，讓他們分回十二坪、或更少坪數的房屋，這將造成對老百姓，生命、生存、財產嚴重的傷害，政府如果這樣做，讓我們老百姓，情何以堪。</p> <p>這不叫政府政策、法令霸凌，什麼才叫政府政策、法令的霸凌？</p> <p>這不是強盜，什麼才是強盜？難道政府政策、法令要當強盜？強搶憲法保障人民的生命、生存及財產？</p> <p>這不是政府政策、法令要置人民生命，生存、</p>			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>財產於死地，要如何更兇惡的法令，才叫做置人民的生存、生命、財產於死地？</p> <p>政府相關部門，非常清楚的知道，市地重劃的執行上會造成的民怨、民憤，甚至可能造成嚴重的悲劇，但為什麼政府部門不作為，不主動的向上反應政策、法令無法執行的困難，而主動修法？</p> <p>行水區的禁建條件，早在堤防幾十年前完成之後，就已經消滅，為什麼不能開放鄉親改建、整建？</p> <p>光復街西側與我們東側同批興建的房屋現已經改建為住宅高樓，我們所居住的東側，卻被行水區卡了四、五十年。</p> <p>請政府修改，訂定合理的法令、法規，以保障憲法賦予人民生命、生存、保障人民財產的權益。</p> <p>請政府慎重思考，在憲法保障人民生命、生存、財產安全未妥善獲得保障前，切莫強行實施自辦市地重劃，以免造成民怨、民憤，傷害憲法賦予人民生命，生存、財產權益的遺憾！</p>			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>並請速速修法，讓政策、法令的可行性，趨向合適、合情、合理、可行。</p> <p>政府相關部門，非常清楚的知道，自辦市地重劃的執行上會造成的民怨、民憤，甚至可能造成嚴重糾紛及悲劇。但是為什麼政府部門不作為，不主動的向上反應政策、法令無法執行的困難，而主動的修法？</p> <p>附上憲法條文及大法官解釋令，請主管機關慎重思考，自辦市地重劃對建地地主生命、生存、財產侵害的嚴重性。</p> <p>以下一些實例，供相關單位人員參考。</p> <p>https： //vip.udn.com/newmedia/2025/landswindlers/</p> <p>自辦重劃：拆解一場圍繞土地的金錢遊戲。</p> <p>5100 件，這是截至去年 2024 年底，全國各級法院審理「自辦市地重劃」相關案件的裁判書總數，地主與重劃會官司遍地烽火；同一時間，監察院發布報告糾正內政部與台中市府，疏於監管自辦市地</p>			

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初 步建議意見	市都委會決議
		<p>重劃，凸顯亂象持續加劇。</p> <p>「政府把地主押到刑場，讓重劃會槍斃！」從北到到南，無數地主控訴政府授權開發公司主導重劃，但當發生土地分配不公時，卻以「私權糾紛」推卸責任。</p> <p>針對全國各級法院審理「自辦市地重劃」相關案件的裁判書總數，根據媒體報導，截至 2024 年 11 月底，僅統計與自辦市地重劃有關的地方法院案件，總計已超過 2700 件。報導中指出，其中以台中地方法院的案件量最多，佔了約 3 成。</p> <p>需要注意的是，這個數字尚未計入高等法院和行政法院的案件，因此實際的總數可能會更高。這也印證了地主與重劃會官司遍地烽火」的現象。</p> <p>監察院及大法官糾正內政部與台中市府疏於監管自辦市地重劃，以及政府將責任推卸為「私權糾紛」的問題，確實是自辦市地重劃長期以來備受爭議的核心。</p>			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>公辦重劃政府無法處理的問題，現在推給自辦市地重劃，你們自己來申請的，你們自己成立的重劃會，將責任推卸成私人契約糾紛？</p> <p>「政府把地主押到刑場，讓重劃會槍斃！」</p> <p>從北到南，無數地主控訴政府授權開發公司主導重劃，但當發生土地分配不公時，卻以「私權糾紛」推卸責任。</p> <p>這類爭議往往涉及：</p> <ul style="list-style-type: none"> *土地分配不公：地主常質疑重劃後的土地分配方案，認為自身權益受損。 *資訊不透明：重劃會的運作過程、經費流向等資訊不透明，讓地主難以監督。 *強制重劃：部分地主不願參與重劃，卻可能因少數服從多數原則而被強制納入。 *政府監管不足：雖然自辦重劃是民間發起，但政府在核准、監督方面若失職，很容易造成亂象。 <p>這些問題不僅損害了地主的權益，也可能影響社會的安定。對於政府來說，如何更有效地規範和監督自辦市地重劃，並建立公正的爭議解決機制，是當務之急。</p>			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>https : //www.eventsinfocus.org/issues/1174</p> <p>市地重劃可以，以公權力介入強制執行，所出現的弊端，憲法大法官闡明違憲的解釋令。憲法對人民生命、生存、財產的保障：</p> <p>第十五條 第二十二條 第二十三條 第一百四十二條 第一百四十三條 第一百四十五條</p> <p>憲法法庭大法官釋字第 400、701、709、739 號解釋令對自辦土地重劃，違憲的糾正。大法官會議透過解釋憲法，具體化了這些權利的內涵及限制界線。以下列舉幾個與財產權、居住權相關的重要案例：</p> <p>*釋字第 400 號解釋（都市計畫、土地使用）：解釋文指出都市計畫基於增進公共利益之必要，雖然可能限制土地及建築物之使用，但其限制仍不得侵害人民受憲法保障之財產權本質。</p> <p>釋字第 739 號解釋（市地重劃、財產權與居住權）：解釋《平均地權</p>			

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初 步建議意見	市都委會決議
		<p>條例》及《獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法》部分條文，認為其在地重劃程序中，對人民財產權及居住自由的限制，部分規定有違憲法意旨，要求檢討修正。</p> <p>市地自辦重劃，所需負擔公共設施用地、工程費用、重劃費用、貸款利息，並僅於扣除重劃負擔後之其餘土地達最小分配面積標準時才可受土地分配，而受有財產權及居住自由之限制。</p> <p>https： //lawyer.get.com.tw/justices/detail.aspx?no=121214&t=51</p> <p>https： //www.facebook.com/share/1CHMkkkk48dL/市地重劃的正當程序</p> <p>(一)關於主管機關核定</p> <p>擬辦重劃範圍：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 要求主管機關應設置適當組織為審議。 2. 核定前予利害關係人陳述意見之機會、分別送達核定處分於重劃範圍內申請人以外之其他土地所有權人。 <p>F區、G區，區塊有近六、七十戶未劃為行水</p>			

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初 步建議意見	市都委會決議
		<p>區前，合法建地，二樓透天厝合法房屋，行水區的條件也在堤防完成後而消失，政府為什麼要拿我們六、七十戶這麼密集，且已經住在這四、五十年的建地一起重劃，再還給我們百分之四十的建地？尤其是148巷到172之間有完整的區塊約三十戶合法的建地房屋，每戶以20坪土地計算，總計約600坪，近2000平方公尺的土地，這已經是都市裡很難見到的整體的大區塊。</p> <p>重劃範圍為何硬要將本區列入？為何要將住了五、六十年鄉親的生命，生存，財產置於死地？請政府本著良知，本著善良，千萬三思！</p> <p>https： //vocus.cc/article/68382ad9fd897800015ed606</p> <p>自辦市地重劃違憲及實務上律師的分析討論</p> <p>市地重劃與都市更新二者，均構成對於合法建築人民財產權與居住自由之限制，且前者的影響較之後者而言，可謂有過之而無不及。</p>			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>然而，市地重劃迄今未制定專法規範，而自辦重劃所依據之「獎勵重劃辦法」其規範之周密度與精確度，亦遠不及都市更新法規，可見市地重劃的法治化程度遠不及都市更新。</p>			
		<p>2. 新北市城鄉發展局 2025/6/13 日公告的自辦市地重劃計劃書中，為什麼沒有個自辦市地重劃的字眼出現？是想要以政府公辦的假相魚目混珠私人自辦市地重劃嗎？申請人是誰？哪個組織申請的，也完全無法在計劃書中找到？</p> <p>06/30 說明會時，申請單位也未被官員介紹，也未在說明會上，向參與說明會的居民做任何的說明，雖然官員與疑似申請單位人員，在現場眉來眼去，讓居民有種感覺，城鄉發展局與自辦重劃申請單位的關係，似乎是不同一般？</p> <p>請城鄉發展局的長官，一定要書面的提出合理的解釋？為什麼會出現這種配合、遮掩、護航，民間利益團體的運作方式？來糊弄居民是居民自己提出的自辦市地重劃。</p>		<p>陳情意見第 2 點未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關本案申請人「新北市板橋區光復橋南側單元 FG 區自辦市地重劃區發起人代表」載明於細部計畫書審核摘要表。 2. 本案開發方式業於細部計畫書事業及財務計畫章節載明係由重劃會辦理市地重劃開發。 	<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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>3. 說明會有鄉親提出，地主及土地份額都有超過三分之二的鄉親簽了同意書的真實性？官員的答覆，個資保護，以及申請人要負偽造文書的法律責任。地主要了解祇可以來城鄉局，查核自己有沒有被偽造簽立同意書。</p> <p>這些都是大法官 739 號解釋令點出，最為令自辦市地重劃，藏污納垢，違憲而令人垢病的重點。各種利益、利害充斥其中，不公開透明，不公平、不公正。本自辦重劃個案嚴重侵害合法建地居民生命、生存、財產憲法賦予人民的根本權益，請新北市政府相關單位，慎重處理為禱！</p> <p>請城鄉局書面回覆，市地重劃同意書的真實性，城鄉局是如何把關的？是如何檢證的？有像中選會一樣查證聯署書（同意書）的真偽嗎？有沒有查證死亡者簽的同意書？有向同意書的地主查證嗎？如何確認同意書的真實性？讓此項自辦市地重劃申請合法！</p> <p>如果城鄉局官員未做完整的查證，是否有法律責任？請城鄉局慎重處理。如果同意書的真</p>		<p>陳情意見第 3 點涉及同意書檢核部分酌予採納。</p> <p>理由： 有關所陳變更都市計畫同意書真實性查證同陳情編號 2 第 2 點至第 4 點，上開同意書業經市府作業單位檢核無誤，爰酌予採納。</p>	<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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>實性都不合法?那新北市政府召開說明會?公告市地重劃不就成了,烏龍鬧劇的笑話一場?居民們連誰同意的真偽、真實性,以及是誰來申請的都不知道?城鄉局的官員們也別推卸查證同意書的責任。</p> <p>今天特別書面提醒,請城鄉局書面答覆。如果城鄉局未曾做過完整的查證,那法律的責任就回到城鄉局的官員了。請慎重處理並回覆。</p> <p>副本函寄新北市侯友宜市長,請侯市長惠予關心督查本自辦重劃案。一件會嚴重的侵害到,憲法保障人民生命、生存、財產、安全的根本權益,違背憲法的自辦土地重劃案。</p> <p>副本函寄新北市議會蔣根煌議長,請蔣議長,惠予關心督查本自辦重劃案,會嚴重的侵害到,憲法保障人民生命、生存、財產、安全的根本權益,違背憲法的自辦土地重劃案。</p> <p>副本函寄內政部劉世芳部長,請劉世芳部長,惠予關心、督查本自辦重劃案,會嚴重的</p>			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		侵害到，憲法保障人民生命、生存、財產、安全的根本權益，違背憲法的自辦土地重劃案。			
29	賴○安 門牌：光復街 172 巷 2 弄 6 號	<p>1. 依據監察院 113/10/18，第 113 內正 0011 號糾正文所示，臺中市政府核准實施自辦市地重劃時，僅以土地所有權人及其面積超過半數同意作為核准依據，未確實審核土地所有權人意見分析表及其處理經過情形，且常以涉及私權糾紛為由草率回應異議，對於重劃會估列之費用負擔長期疏於監督審核，顯有不當；自辦市地重劃糾紛頻傳，公益性與必要性長期以來未受重視，相關監督機制未臻完備，開發公司之定位及管理缺乏明確規範，內政部未能提出有效因應對策，亦無法督導地方政府落實審查重劃業務，顯有怠失，爰依法提案糾正 1 案。</p> <p>2. 按土地徵收條例第 34 條之 1 的立法意旨，徵收公告，無屋可居住者，需用土地人應訂定安置計畫，並於</p>	<p>1. 請問新北市政府辦理「自辦市地重劃」的相關法令，並請提供審查和監督機制及相關案參考。</p> <p>2. 本案是否急須辦理「自辦市地重劃」的必要性、正當性及公益性？</p> <p>2. 請市府監督本案發起人，訂定相關安</p>	<p>陳情意見第 1 點無涉都市計畫建議不予討論。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關所陳自辦市地重劃相關議題同陳情編號 28 第 1 點，非屬都市計畫範疇，建議不予討論。</p> <p>2. 倘有市地重劃相關陳情意見請於案件進入市地重劃主管機關審核市地重劃流程時提出。</p> <p>3. 有關本案開發方式評估同陳情編號 2 第 5 點至第 6 點。</p> <p>陳情意見第 2 點同陳情編號 2 第 9 點，另涉及土地徵收條例部分未便採納。</p> <p>理由：</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> <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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		計畫書內敘明安置計畫情形，包括安置住宅、購置住宅貸款利息補貼、租金補貼等相關細部計畫，以避免造成不當迫遷，保護弱勢居住權益。	置計畫，以昭公信。	1. 同陳情編號 2 第 9 點。 2. 本案非屬土地徵收案件，未適用土地徵收條例第 34 條之 1，未便採納。	
		3. 真武廟於民國 36 年建廟至今，F 及 G 區為其核心的祭祀圈，與居民休戚與共成為共同生活圈，如今其成為宗教特區，得否納入公設比？	3. 建請將真武廟納入公設比。	陳情意見第 3 點超出本計畫範圍故未便採納。 理由： 查真武廟非位於本計畫範圍內，且土地使用分區係屬宗教專用區(附)，非屬公共設施用地，爰無法納入公共設施用地比例。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		4. 本案發起人及其籌備會之成立經過及成員概況，是否為現住戶？或疑由家族親屬自行組成壟斷相關程序，有違公平、公開及公正原則之情形？	4. 請市府查明發起人、籌備會成員、成立過程及通知送達相關資訊，是否合於法定程序？	同陳情編號 2 第 1 點理由 3。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
30	吳○堂 一、土地標示：港子嘴段 257 地號 二、門牌：光復街 216 巷 5 號	一、 1. 本重劃案計算同意人數及土地面積數據採取 F 單元及 G 單元合併統計方式列表，無法顯示 F、G 兩單元之同意人數及土地面積均超過法定門檻。 2. 依據內政部年前核定之板橋都計二通一階	1. 要求本案籌備單位重新提出 F 單元及 G 單元之個別同意人數及	陳情意見第 1 點同意比例計算部分酌予採納，另開發方式評估同陳情編號 2 第 5 點至第 6 點。 理由： 1. 有關 F 單元及 G 單元分別計算變更都市計畫同意比例酌予採納，經市府作業單	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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>計劃，有關「光復橋南側住宅區」區分為F、G兩單元，土地開發原則為都市更新或市地重劃均可，各別開發或合併開發均可。</p> <p>3. 據悉，本計劃區緊臨的江翠 E、D 單元及江翠 F、G 單元等自辦市地重劃案，其同意人數及土地面積均採取個別單元統計。</p> <p>4. 目前計劃區內有很多地主傾向以都市更新方式開發，並獲專業土地開發及營造團隊協力規劃多時，實不應犧牲他們的努力。</p>	<p>土地面積數據統計表，以昭公信。</p> <p>2. 不限市地重劃方式，開放計畫區內地主在半年內提出開發對案，再與本案同時交由都委會評斷，才能避免財團攏斷，以維地主權益。</p>	<p>位檢核本案兩單元各自人數及面積同意比例，均符合都市計畫法新北市施行細則第6條規定，已達自行擬定細部計畫法定門檻。</p> <p>2. 本案開發方式評估同陳情編號2第5點至第6點未便採納。</p>	
		<p>二、</p> <p>1. 本計劃推估重劃後價格，由於選取案例偏頗及價格調整係數設定流於主觀，推估結果為198,000元/m²，有低估之嫌，進而導致重劃負擔比例大幅增加。</p> <p>2. 關於本計劃推估重劃後正常單價為334,100元/m²，經上政府網站比對，其選取之最近四年交易實價案例，確實有失偏頗，茲說明如下： (1) 案例中港子嘴段(2例)、埔墘段(4例)、光仁段(1例)等地段與本計劃區僅有地緣關係，其開發樣態及環境景觀與本計劃區不可同日而語，不宜採為案例。</p>	<p>1. 本計畫原推估重劃後價格198,000元/m²實屬嚴重低估。建議重新辦理推估，且交易實價案例應選取與本計劃區同為水岸景觀的地段。</p> <p>2. 重劃後地價推估對計畫區地主的負擔影響至鉅，建議在計畫送審前應責成</p>	<p>同陳情編號2第9點。</p>	<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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>(2)其餘案例位於江翠重劃區住宅區(34例),因開發樣態及景觀環境與本計劃區完全類似,可謂最合適採例區段,經查詢政府實價登錄網站發現,江翠北側共計37案,年平均實價m²為110年41.02萬元、111年40.34萬元、112年43.65萬元、113年45.73萬元,呈年年上升之趨勢,且上述期內實價超50萬元案例計10例,估27%。</p> <p>3.關於價格調整係數設定有失客觀,茲說明如下:</p> <p>(1)成熟度評為-15%,主要理由為「重劃後...土地所有權人協議共同開發後,土地始能申請建築使用。」云等。試問,這不就是市地重劃的必然過程嗎!?</p> <p>(2)交通條件評為-12%,主要理由為,本區離捷運站稍遠,卻忽略本區緊臨的中山路二段有頻密的公車接駁,捷運板南線龍山寺站、環狀線板新站,可謂近在咫尺。</p> <p>(3)價格調整係數「風險因素」評為-15%,其所</p>	<p>籌備單位將推估結果,送請公信力的鑑價機構認證。</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>憂懼之項目均為主觀因素，若重劃單位計劃週詳，若地主負擔比例合理，何來高風險。</p>			
		<p>三、</p> <p>1. 本計劃案預估重劃負擔比例為 50.26%，較諸緊臨本計劃區的江翠 ED 重劃案 48% 江翠 ED 重劃案 47.71% 均高出 2% 以上。</p> <p>2. 上述三個計畫區均為自辦重劃性質，公共設施負擔均為 40%，本案負擔比例高於鄰近的江翠兩案甚多，主因在於重劃費用預估過高。茲比較分析如下：</p> <p>(1) 本案工程費每平方公尺費用 13,453 元，較江翠 ED 案 3,505 元及江翠 FG 案 4,080 元高出 3 倍多。</p> <p>(2) 本案拆遷補償費每平方公尺 12,162 元，較江翠 ED 案 3,726 元及江翠 FG 案 4,689 元亦高出 3 倍多。</p> <p>(3) 本案利息預估估重劃總費用 10.83%，較江翠 FG 案 4.92%，高出 2 倍多。(兩案均以五大行庫平均基準利率 3.xx% 計算。)</p> <p>3. 依據市地重劃法規要求，重劃負擔比例以不超過重劃區總面積的</p>	<p>1. 本計劃區住戶大多為世代艱守禁限建房子的小地主，抵費地多 1%、2%，可能導致他們被逐出鄉土，成無殼蝸牛。懇請主管機關務必慎重把關。</p> <p>2. 建請主管機關將本計劃案退回籌備單位，要求重新評估各項費用負擔，以昭公信。</p>	<p>同陳情編號 2 第 9 點。</p>	<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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		45%為原則。本案因為自辦重劃案亦應儘可能以 45%為追求的目標。			
31	張○暘 一、土地標示：港子嘴段 292-23 地號 二、門牌：光復街 172 巷 2 弄 1 號	1. 依據監察院 113/10/18，第 113 內正 0011 號糾正案文所示，臺中市政府核准實施自辦市地重劃時，僅以土地所有權人及其面積超過半數同意作為核准依據，未確實審核土地所有權人意見分析表及其處理經過情形，且常以涉及私權糾紛為由草率回應異議，對於重劃會估列之費用負擔長期疏於監督審核，顯有不當；自辦市地重劃糾紛頻傳，公益性與必要性長期以來未受重視，相關監督機制未臻完備，開發公司之定位及管理缺乏明確規範，內政部未能提出有效因應對策，亦無法督導地方政府落實審查重劃業務，顯有怠失，爰依法提案糾正 1 案。 2. 按土地徵收條例 34 條之 1 的立法意旨，徵收公告，無屋可居住者，需用土地人應訂定安置計畫，並於計畫書內敘明安置計畫情形，包括安置住宅、購置住宅貸款利息補貼、租金補貼等相關細部計畫，以避免造成不當迫遷，保	1. 建請新北市政府提供辦理「自辦市地重劃」的相關法令，及審查、監督機制及相關案例供本案參考。 2. 本案是否有評估急須辦理「自辦市地重劃」的必要性、正當性及公益性？ 1. 建請市府評估 F 及 G 單位之差異及分開辦理之可行性，並由各單位住戶自行評估決定採「市地重劃」或「都市更新」方式，以保障	陳情意見第 1 點無涉都市計畫部分建議不予討論，另開發方式評估同陳情編號 2 第 5 點至第 6 點。 理由： 1. 有關所陳自辦市地重劃相關議題同陳情編號 28 第 1 點，非屬都市計畫範疇，建議不予討論。 2. 有關開發方式評估同陳情編號 2 第 5 點至第 6 點。 陳情意見第 2 點涉及土地徵收條例適用及開發方式部分未便採納，其餘非屬都市計畫內容部分建議不予討論。 理由： 1. 本案非屬土地徵收案件，未適用土地徵收條例第 34 條之 1，未便採納。 2. 有關開發方式評估及兩單元分別開發	依市都委會專案小組初步建議意見通過。 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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>護弱勢居住權益。F 及 G 單位現有土地利用情形極為迥異，F 單位土地面積較大，且多為廢棄工廠；G 單位為多戶小戶住家，且為每年繳稅之合法建地。合併辦理之用意為何？</p> <p>且自辦市地重劃計畫提及土地開發費用由土地所有權人共同負擔，但未提及原住戶未來安置、補償及搬遷規劃。原住戶土地皆有合法房屋，與廢棄工廠土地利用及性質差異極大，合併辦理將嚴重損害原住戶居住權益。</p>	<p>原住戶權益。</p> <p>2. 建請督促自辦市地重劃計畫發起人辦理公開說明會，將財務規劃及計算方式、原住戶安置補償搬遷等規劃透明化。並在未確保原住戶之財產和居住權益受保障前，暫緩本案自辦市地重劃計畫，以昭公信。</p>	<p>同陳情編號 2 第 5 點至第 6 點未便採納。</p> <p>3. 有關以戶為單位由住戶自行決定採市地重劃或都市更新方式開發未便採納，實務上無法以戶為單元辦理市地重劃與都市更新。</p> <p>4. 有關重劃財務規劃及住戶安置等議題同陳情編號 2 第 9 點，非屬都市計畫範疇，建議不予討論。</p>	
		<p>3. 114/6/30 說明會簡報提及 110/12/7 內政部都委會同意自辦市地重劃計畫展延 3 年，其法令依據為何？長期居住的原住戶多人未知情，發起單位也未曾邀集住戶參與相關座談或說明會。</p> <p>另本案自辦「市地重劃」細部計畫書之「變更同意書」其簽署日期迄今多達 5 年以上，是否仍具效力？且同意書中似有同意者現已離世，或有多封同意書字跡雷同之情形，是否仍</p>	<p>1. 懇請市府考量並維護不知情住戶財產及居住權益，確認本次申請自辦「市地重劃」細部計畫書之「變更計畫同意書」之效力，並比對勾稽簽署人確為</p>	<p>同陳情編號 2 第 2 點至第 4 點。</p>	<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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>具效力？</p> <p>且部分同意書簽署人為同一土地持份分割再分割之持有人，卻與其他土地持有人同具一票同意權，一併計入本案土地所有權人之同意人數，此舉是否符合規定？</p>	<p>土地所有權人，無冒名之嫌。</p> <p>2. 懇請市府查明簽署土地所有權人之統計方式，並比對清查同一土地簽署同意書之人數，避免同意人數不當膨脹。</p>		
		<p>4. 真武廟於民國 36 年建廟至今，F 及 G 區為其核心的祭祀圈，與居民休戚與共成為共同生活圈，如今其成為宗教特區，得否納入公設比？</p>	<p>建請將真武廟入公設比。</p>	<p>同陳情編號 29 第 3 點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
		<p>5. 自辦細部計畫於 G 單位內規劃拓寬一條 8 米道路，該區已有環河快速道路，且已有光復街及光環路貫通，此道路之必要性為何？</p>	<p>若按計畫 G 單元必須要將道路拓寬至 8 米，為何選擇拓寬合法住宅那側，而非已為空地的另一側？建請確認規劃者規劃時是否審慎評估，並具合法性合理性。</p>	<p>同陳情編號 2 第 8 點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
		<p>6. 本案發起人及其籌備會之成立經過及成員概況，是否為現住戶？或疑由家族親屬自行組成壟斷相關程序，有違公平、公開及公正原則之情形？</p>	<p>建請市府查明發起人、籌備會成員、成立過程及通知送達相關資訊，是否合於法定程序？</p>	<p>同陳情編號 2 第 1 點理由 3。</p>	<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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		7. 計畫書中以私辦市地重劃辦理是否合理，且綜上所述程序上是否有瑕疵？	若真有都市更新需求，不是該以公辦都市更新較為妥善公允，而非不符合程序正義的私辦市地重劃。私辦市地重劃的發起、重劃會的構成與經費來源不僅不公開透明，更有球員兼裁判的嫌疑。退萬步言，若真有都市更新的需求，亦應以公辦都市更新取代私辦市地重劃辦理方才合理。	同陳情編號 2 第 5 點至第 7 點。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
32	黃○雲 一、土地標示：港子嘴段 292-19 地號 二、門牌：光復街 172 巷 2 弄 2 號	單元內規劃一條 8 米道路，該區鄰近環河快速道路且有光復街和光環路貫道連結上述 2 條 2 街道路之必要性為何？	分開處理 F 和 G 單元以保障原住戶權益。	未便採納。 理由： 1. 有關 G 單元劃設 8 公尺計畫道路同陳情編號 2 第 8 點。 2. 有關建議兩單元分別開發同陳情編號 2 第 5 點。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
33	張○姍 一、土地標示：港子嘴段 229-16 地號 二、門牌：中山路二段 490 號	對於重劃會沒有信心	希望改採都更方式	未便採納。 理由： 1. 有關本案開發方式評估同陳情編號 2 第 5 點至第 6 點，且並無都市更新實施者整合達自行擬定細部計畫門檻及都更同意門檻送件至新北市政府。	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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				2. 本案後續相關之重劃作業，均須依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」之規定辦理，並受市地重劃主管機管監督與審核。	
34	張○妘 一、土地標示：港子嘴段229-16地號 二、門牌：中山路二段490號	對「重劃會」沒有信心	希望「都更」	同陳情編號33。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
35	張○妘 一、土地標示：港子嘴段229-16地號 二、門牌：中山路二段490號	對「重劃會」毫無了解，沒信心！	希望採用都更	同陳情編號33。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
36	張○權 一、土地標示：港子嘴段210-9、229-16地號 二、門牌：中山路二段490號	對於重劃會沒有信心	希望改採都更方式	同陳情編號33。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
37	張○鈞 一、土地標示：港子嘴段210-9地號 二、門牌：中山路二段	對於「重劃會」沒有信心及參加	希望採用都更	同陳情編號33。	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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	490 號				
38	吳○堂 一、土地標示：港子嘴段 257 地號 二、門牌：光復街 216 巷 5 號	<p>一、懇請漢子市長救救我們！ 小民世居板橋光復橋南北側所謂「行水區」（以下簡稱：本區），50 餘年來親身目睹本區居民的居住土地正義屢遭政府的蹂躪，最近又面臨城鄉局配合小建商強勢發動「光復橋南側 F、G 區自辦市地重劃」，致使區內弱勢地主無不人心惶惶，深怕喪失賴以維生的家園，遂敦促小民幫鄉親向敬愛的市長發出求救訊號。</p> <p>二、「自辦市地重劃」是充滿黑箱、弊案叢生的都計土地開發方式。</p> <p>1. 依據 105 年 07 月 29 日大法官做成釋字第 739 號解釋，指出當時自辦市地重劃有關籌備會成立要件、重劃會職權行使及主管機關正當行政程序之規定有諸多違憲之處。其後該辦法雖有所調整，但實務面並未落實。</p> <p>2. 政大地政系兼任教授徐世榮批評，「自辦重劃最糟糕的是二分之一多數決」，重劃會以相對多數的方式，創造「虛假的民主」逼迫反對地主服從，不符合公平正義。另據媒體報導，自辦重劃雖美其名為「自辦」，其實每個自辦重劃皆由開發公司主導，土地分配與估</p>		<p>陳情意見第 1 點及第 2 點無涉及都市計畫內容部分建議不予討論。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關所陳自辦市地重劃相關議題同陳情編號 28 第 1 點，非屬都市計畫範疇，建議不予討論。</p> <p>2. 倘有市地重劃相關陳情意見請於案件進入市地重劃主管機關審核市地重劃流程時提出。</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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>價過程不透明，反對地主毫無話語權，形成「球員兼裁判」弊病。</p> <p>3. 據公正媒體報導，自辦重劃法規雖設有多處「核准關卡」，但實務上地方政府把關不嚴，在政府長期疏於監管下，自辦重劃官司遍地烽火，截至 2024 年 11 月底，全台相關案件裁判書高達 5100 件，案由包括「確認重劃會不成立」、「土地重劃分配異議」等，耗費大量司法資源。</p> <p>三、本區居民全住危老房，面對重建提案總是「既期待又怕受傷害」。</p> <p>1. 本區在民國 60 年代因北漂人口大量移入，早已是新、舊合法房屋密布的大聚落，然而在 62 年的都市計劃修訂時期被「誤劃」為行水區，從此開啟了 50 年禁限建的悲慘命運。其間因週邊的中原堤防、新北環快、光復街等公共工程，區內土地亦遭數次徵收，目前僅剩一些危老不堪的房子，實亟需重建。</p> <p>2. 民國 85 年中原堤防興建完成後，居民們為解除禁建展開激列的陳抗活動，民國 96 年終於納入都市計畫檢討，經十餘年審查終獲內政部通過。目前區內開發雖可採取都市更新或市地重劃，但受限</p>		<p>陳情意見第 3 點涉及公設比例及容積率部分未便採納。</p> <p>理由： 依 108 年 9 月 2 日核定實施「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」案變更審議編號第 3-2 案「光復橋南、北側住宅區附帶條件細部計畫擬定原則」業已明訂各單元劃設公共設施用地比例不得低於 40%，住宅區法定容積率不得大於 240%。</p>	<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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>於高公設(40%)及低容積(240%)等嚴苛條件，倘若同意重建，土地損失大半，家園立被夷平，接著又要面臨改建的風險。因此，居民面對重建問題，無不抱著「既期待又怕受傷害」的矛盾心態。</p> <p>四、目前居民最期待的土地開發方式是「公辦」。</p> <p>1. 本區有三分之二以上屬小坪數地主，分回土地本就不多，有些甚至會因分地坪數未達標準，而被迫「提錢出局」，故大部份地主都很在意土地分回比例。基於公辦有法規保障，分回土地較私辦多；又公辦有完整的行政監督，公平性優於私辦，居民自然最期待公辦的開發方式。</p> <p>2. 貴府城鄉局於本(114)年6月30日召開本區「市地重劃F及G單元細部計劃」說明會，針對地主質疑本案為何「捨公辦採自辦」主辦單位的答覆居然是「市府公務人力不足」。然而，縱觀新北市最傲視全國的「新莊塹仔圳重劃案」(約397公頃)既能公辦，而本區F、G區總面積(2.8公頃)只有百分之一不到，卻只能自辦。故持平而論，誠不為也，非不能也。</p> <p>3. 本區目前的殘破景觀可謂停留在60年代，以其位於光復橋頭，距</p>		<p>陳情意見第4點涉及公辦開發部分未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關本案公辦都市更新可行性評估同陳情編號2第7點。</p> <p>2. 有關本案公辦市地重劃可行性評估，依新北市政府地政局114年8月29日新北地劃字第1141734751號函(略以)：「……，惟旨案依前開會議決議訂有開發期程限制，且本局刻正辦理新泰塹仔圳市地重劃案(第一區)、新泰塹仔圳市地重劃案(第二區)、新莊光華國小西側(原文高一)市地重劃案、新莊體育園區東側(原文高二)市地重劃案合計約402.8公頃，及配合公辦市地重劃辦理公設解編面積約114.8公頃等業務，考量本局人力資源有限、都市計畫開發期限等因素，建議仍保留地主與政府辦理整體開</p>	<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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>離同在中山路的市府特區僅 2 公里，其地理位置應屬新北市的重要門面之一。然而這種天壤之別的反差，居然可持續數十年之久，希望都計官員們不要視若無睹、漠不關心。</p> <p>五、建議：本案現階段允宜排除「自辦市地重劃」，以公辦為優先。</p> <p>1. 誠如前述，自辦市地重劃不足取的主要原因是，相關規範缺乏周密度與精確度，故內政部曾於本(114)年 2 月 4 日發布新聞稿，表示已在研議相關修法。儘管修法時程尚不明朗，但在法治規範未臻完善前，不宜冒然核准辦理。</p> <p>2. 由於本區居民長期居住在危老房舍，改建確有急迫性，主管機關應體察民瘼，挺身負起「公辦市地重劃」或「公辦都市更新」的重責大任。</p> <p>3. 倘若主管機關確實無力公辦，似可退求其次准予提案實施「自辦都市更新」。原因之一是，一般學者認為：都市更新的法治化程度遠高於市地重劃。其二是，都市更新可畢其功於一役，也就是可同時解決「土地重新分配」及「危老房舍重建」，滿符合居民的需求。</p>		<p>發之方式，得以自辦市地重劃或都市更新方式辦理開發。」。</p> <p>同陳情編號 38 第 4</p>	<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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
39	王○慧 (陳情人代表：許○民) 一、土地標示：港子嘴段297-10, 297-74, 297-69. 地號 二、門牌：新北市板橋區光復街148巷1號	1. 本計劃區開發方式最受地主菁睽的其實是公辦市地重劃，如今卻被逼著非自辦不可。在無可奈何的心情下參加了本計劃案在 6/30 的說明會，沒想到居然是「無奈+無奈=無望...?」。	眾所周知，政府機關的人力永遠是不足的，但公權力永遠是強大的。希望城鄉局能發揮公權力，幫本案的地主們做點事情： 1. 派人查核或要求本案籌備會提出合格律師簽證，證明同意本案的地主均適格，且無代簽及死亡簽署等情事。	陳情意見第 1 點涉及公辦重劃部分同陳情編號 38 第 4 點，另同意書檢核部分酌予採納。 理由： 1. 有關本案公辦市地重劃評估同陳情編號 38 第 4 點未便採納。 2. 有關所陳變更都市計畫同意書真實性查證同陳情編號 2 第 2 點至第 4 點，上開同意書業經市府作業單位檢核無誤，爰酌予採納。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		2. 首先，本計劃案有非常多的地主是在接到城鄉局說明會通知後，才知道有這個計劃，又本計劃發起人代表及協助規劃的單位等資訊在公告的資料中竟都付之闕如。	2. 要求籌備單位公布其主要幹部名單、各次籌備紀錄及協力廠商負責人、資本額、營業實績等背景資料。	陳情意見第 2 點無涉及都市計畫建議不予討論。 理由： 1. 有關公開自辦市地重劃發起人、重劃籌備歷次會議紀錄及協力廠商等相關資料，因所陳事項非屬都市計畫範疇，建議不予討論。 2. 本案自辦重劃發起人代表為區內土地所有權人王勝賢先生，受限個資法恕無法公開重劃範圍內	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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				所有權人相關資料。 3. 倘有自辦重劃發起人資料等陳情意見請於案件進入市地重劃主管機關審核市地重劃流程時提出。	
		3. 其次，本計劃案自稱同意的地主人數及土地面積均超過法定門檻，但在眾多與會地主質疑其正確性及可靠性時，主管單位的答覆竟是，主管機關未曾查核相關數據，其法律責任由籌備會自負。	-	同陳情編號 2 第 2 點至第 4 點。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		4. 以上情況顯示，本計劃從籌備到提案的過程中存在蠻多黑箱作業的痕跡，然而主管機關卻表示不予過問或無力過問，這種推諉責任的態度，極不利於重劃案地主的權益保障。	-	同陳情編號 2 第 2 點至第 4 點。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
40	吳○堂 一、土地標示：港子嘴段 257 地號 二、門牌：光復街 216 巷 5 號	敬愛的侯市長友宜先生鈞鑒： 一、小民於去(114)年 7 月 28 日呈市長信箱陳情函在案，內容要點如下： 1. 由於「自辦市地重劃」法規不夠完備，導至弊端叢生，內政部修法中，修法完成前不應准許採用本開發方式。 2. 目前在本區南側有地主夥同建商提出「自辦市地重劃」申請案(以下簡稱本案)，雖然超過法定面積及人數比例，但完全忽視小地主的	-	同陳情編號 38 第 4 點。	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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>居住正義。</p> <p>3. 本區居民最期待的土地開發方式是「公辦市地重劃」或「公辦都市更新」。</p> <p>以上建言至今仍未見主管機關有具體的因應作為及答覆。</p> <p>二、本案於本(114)年 1 月 23 日召開都委會第一次小組審查會，小民受邀參加，會上發表建言如附呈 ppt 簡報。</p> <p>三、本次都委會小組審查會暴露諸多不民主及不透明的缺失，希望主辦單位檢討改進。</p> <p>1. 承辦單位在審查會二天前才電話通知陳情人，正式開會通知則在開完會後才收到。</p> <p>2. 據承辦稱，本會只通知部份有意見的地主，結果會議當天與會地主只有 11 位，持反對意見者只有 3 位，贊成本案者有 8 位，贊成者中居然有 3 位是規劃商「友富公司」的職員。此一場景是否為官商配合的結果，不免啟人疑竇。</p> <p>3. 小民準備了八頁的 PPT 簡報，到會場才知道每人只能發言 3 分鐘，後來經激烈的據理力爭才獲主席同意延長為 10 分鐘，但已充分暴露官</p>		<p>同陳情編號 38。</p> <p>陳情意見第 3 點及第 4 點未便採納。</p> <p>理由： 有關本案細部計畫審議程序及民眾參與均依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點規定辦理，相關會議紀錄亦可至新北市政府城鄉發展局網頁查詢。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> <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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>方不希望聽到人民反對聲音的心態。</p> <p>4. 審查會開會前未將先前的陳情意見是否被接納及未被接納的理由等通知陳情人, 會中亦無人民陳情意見處理情形相關報告。整體給人的感覺是「你說你的, 我做我的」, 到底是「以民為主」還是「以商為主」。</p> <p>四、建議都委會小組審查會方式改進事項如下:</p> <p>1. 小組審查會應在一個星期前發函通知所有地主, 並附本案人民陳情意見處理情形, 以利審查會時針對意見歧異處充分溝通。</p> <p>2. 目前小組審查會與會的規劃商座位安排在會場內, 而與會地主只能坐在旁聽席, 有尊商貶民之嫌, 且不利地主與廠商的直接溝通。</p> <p>3. 小組審查會應規劃合宜的時間讓反對方充分發表意見, 如此才能使計劃更周詳, 並減少實施時的阻力。</p>			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>五、依法本案應引進都市更新方式進行開發。</p> <p>1. 108年8月公布實施的「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)書」中,有關「(六)行水區檢討變更原則…(4)使用強度」章節中明文規定:「…考慮本區發展現況,另於開發方式引進都市更新,相較其他整體開發區有較大之彈性。」(請參閱第143頁)。</p> <p>2. 我們認為「引進都市更新」是本計劃的最主要精神,其主要法意有二:一是,對於本區有合法房屋之地主,應給予合理的容積獎勵,類似危老都更等的容獎;二是,對於本區長期持有合法的住戶,開發計劃中應納入「住者有其屋」的保障。換言之,既要處理土地重劃,也要處理危老房改建的問題。</p> <p>3. 綜觀本案的規劃完全未「引進都市更新的方式」,致使持有合法房屋的住戶惶惶不可終日,深怕房屋被拆後因地坪不夠或容積不足蓋不回來。</p> <p>4. 建議本案召開下次審查會時,針對細部</p>		<p>同陳情編號 38 第 4 點。</p>	<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	建議事項	市都委會專案小組初 步建議意見	市都委會決議
		<p>計畫書是否納入「引進都市更新的方式」的相關內容。例如：給予合法房屋有符合都更條例的容積獎勵及危老容積獎勵等，以免違反本區開發原則及居住正義。</p>			

案由	變更淡水都市計畫(配合淡海輕軌運輸系統第二期路網)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第二案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、辦理機關：新北市政府捷運工程局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>肆、再提會討論緣起</p> <p>本案主要計畫前經 113 年 2 月 23 日新北市都市計畫委員會第 159 次會議審竣，後續報請內政部都市計畫委員會審議，經 114 年 10 月 28 日內政部都市計畫委員會第 1089 次會議審議通過，依會議決議(略以)：「…本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄)及新北市政府 114 年 8 月 1 日府新北府城審字第 1141539698 號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。」，又查前開專案小組初步建議意見(略以)：「…(五)本案經本會審決通過後，變更內容如有超出原公開展覽範圍部分，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；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。…」，因本案主要計畫審竣變更內容超出原公開展覽範圍，後續本案須再行辦理公開展覽及說明會，遂於 115 年 2 月 3 日起辦理再公開展覽 40 天，並於 115 年 2 月 26 日於淡水區淡海市民活動中心舉辦再公開展覽說明會。於再公開展覽期間，共接獲 1 件公民或團體陳情意見，因無涉都市計畫變更內容，故依都市計畫法定程序提請大會審議。</p> <p>伍、計畫緣起：</p> <p>「淡海輕軌運輸系統綜合規劃」經行政院於 102 年 2 月 25 日以院臺交字第 1020005699 號函核定，旨在提供淡海新市鎮聯外綠色、低碳、便利之大眾運輸服務，紓解淡水既有發展區之交通壅塞、提高淡水地區觀光遊憩品質，其第一期路網已陸續完工通車(綠山線於 107 年底通車、藍海線第一期於 109 年底通車)。</p> <p>新北市政府刻推動淡海輕軌第二期路網計畫，惟考量當地民意輕軌不進入老街之訴求，淡海輕軌第二期路網計畫路線由老街段調整為河岸方案(路線調整示意圖詳圖 1)，淡海輕軌第二期路網計畫調整後路線自藍海線一期路網銜接處起，過中正路二段 51 巷口增設 V26A 站，續</p>		

沿中正路東行，經 V25 站、V24 站、V23 站後，於文化路口將由單軌無架空線改採雙軌無架空線，進入中正路老街至觀潮廣場前，右轉至 V22 站後，轉進河岸地區，沿河濱道路至淡水捷運站南側設置 V21 站止，路線全長約 3.32 公里，共設置 6 座平面車站。

淡海輕軌第二期路網計畫屬於中央核定之重大交通建設，且為新北市政府推動捷運三環六線計畫之範疇，符合內政部 93 年 1 月 7 日台內營字第 0920091111 號函送會議紀錄結論略以：「(一) 3. (1) 已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者。」之情形；為因應新北市重大建設之需要，考量本計畫 V22 站及相關設施、路線段涉及道路部分私地及中正路（台 2 乙）部分路段拓寬等涉及都市計畫變更，故採都市計畫個案變更方式辦理。

陸、計畫位置及範圍：

本計畫變更位置位於「淡水都市計畫」南側，涉及都市計畫變更者包含 V22 站及相關設施、V22 站至 V26A 站路線段涉及道路私地部分及中正路（台 2 乙）部分路段拓寬，變更位置分布示意詳圖 2。

柒、變更內容：

本計畫變更範圍提供作輕軌路線、車站及道路拓寬使用，變更內容綜理表詳見表 1，變更內容示意圖詳見圖 2、主計圖 1 至主計圖 8 所示。

捌、辦理經過：

一、公開展覽前座談會

本案變更範圍因涉及私有土地取得，爰依內政部 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」於 111 年 1 月 19 日辦理公開展覽前座談會。

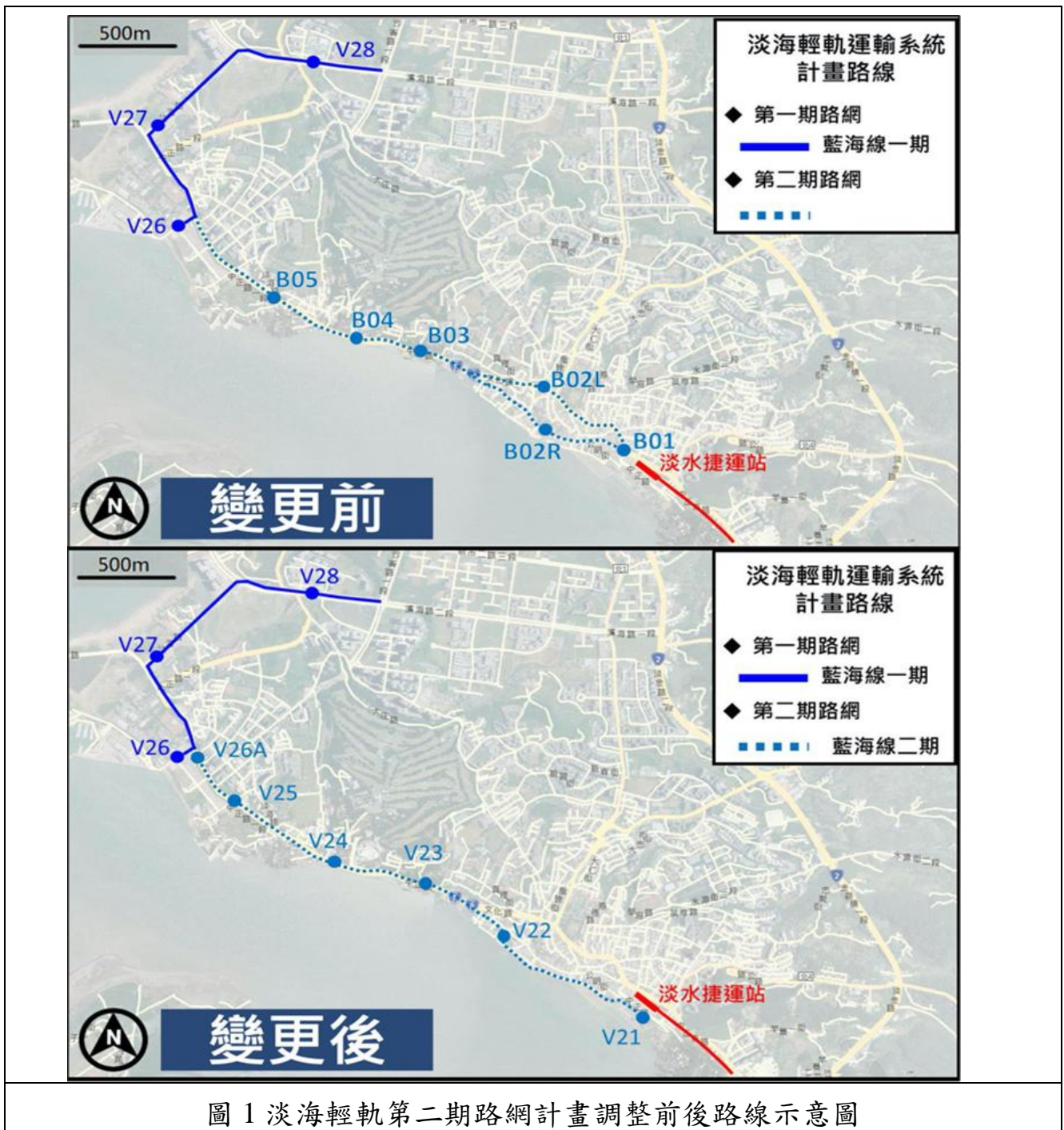
二、個案變更認定事宜

新北市政府於 111 年 6 月 22 日新北府城都字第 1111134950 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，准予辦理個案變更。

三、公開展覽及說明會

本案自 112 年 5 月 17 日新北府城都字第 11208408721 號公告，自 112 年 5 月 19 日起於新北市政府及淡水區公所都市計畫公告欄公開展覽 30 日(112 年 5 月 19 日、5 月 20 日及 5 月 21 日刊登於聯合報 E2、E6 版)，並於 112 年 5 月 30 日下

	<p>午 3 時整假本市淡水區市民聯合服務中心 9 樓大禮堂舉辦說明會。</p> <p>四、市都委會審議：本案前經 3 次專案小組會議，並於新北市都市計畫委員會 113 年 2 月 23 日第 159 次會議審議通過。</p> <p>五、部都委會審議：本案前經 1 次專案小組會議，並於內政部都市計畫委員會 114 年 10 月 28 日第 1089 次會議審議通過</p> <p>六、再公開展覽及說明會：本案因審竣之變更內容超出原公開展覽範圍，遂自 115 年 2 月 3 日起辦理再公開展覽 40 天，並於 115 年 2 月 26 日於淡水區淡海市民活動中心舉辦再公開展覽說明會。</p> <p>玖、公民或團體陳情意見</p> <p>本案自再公開展覽迄今共計 1 件陳情案件，詳表 3。</p> <p>壹拾、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
決議	<p>一、依本次提會簡報及修正內容通過。</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>



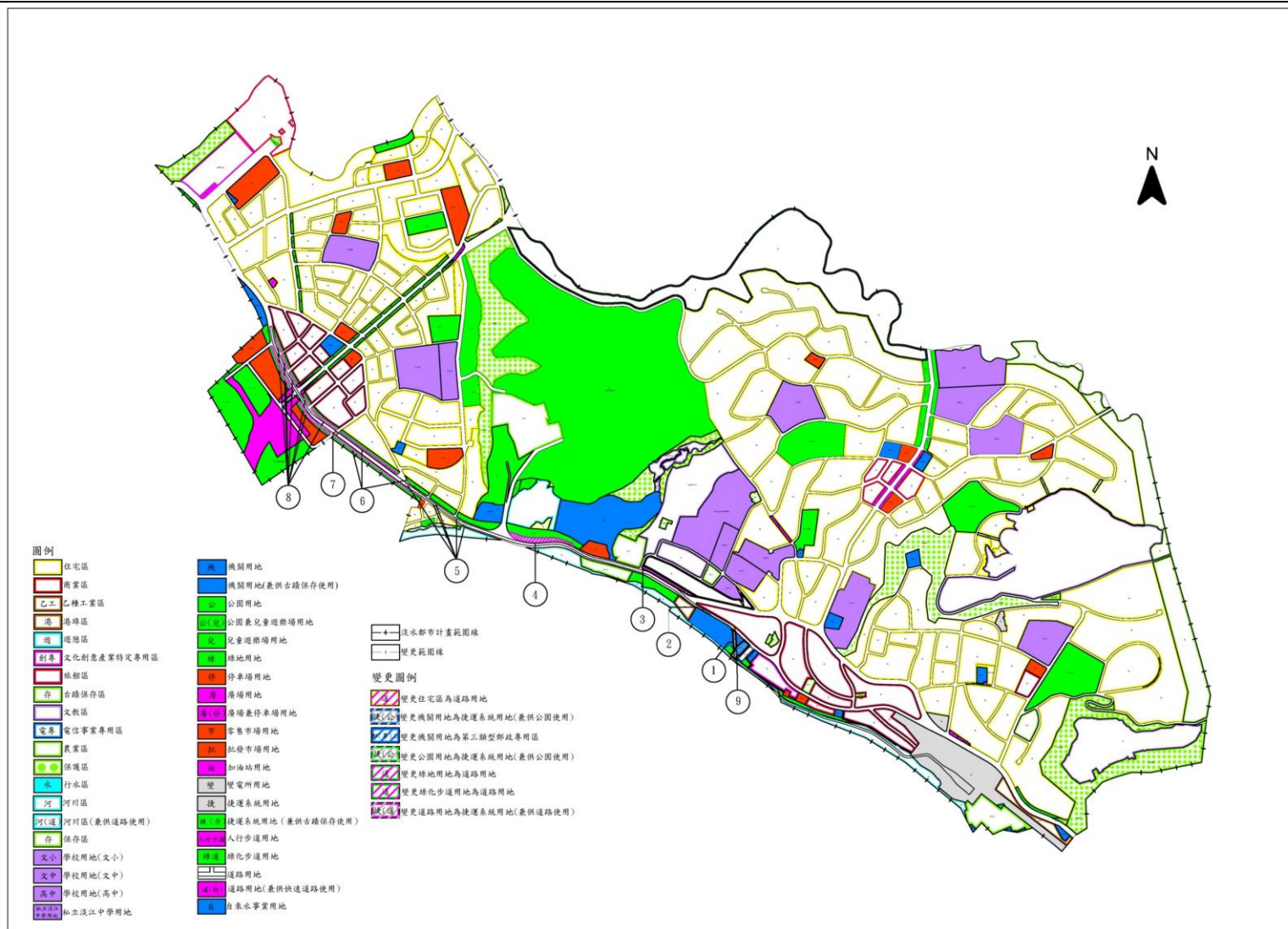


圖 2 變更淡水都市計畫（配合淡海輕軌運輸系統第二期路網）案變更位置示意圖

表 1 「變更淡水都市計畫（配合淡海輕軌運輸系統第二期路網）」案變更內容綜理表

再 公 展 編 號	變更位置	再公展變更內容			市都委會 決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	
1	機六用地及公園用地(河濱公園)(計畫區南側)	機關用地 0.1136 公園用地 0.0030	捷運系統用地兼供公園使用 0.1166	於 V22 站為使輕軌建設可與既有觀潮廣場景觀結合，並維持既有公園之開放空間使用，以提供輕軌系統營運必要之功能需求與空間，故採變更為捷運系統用地兼供公園使用；其用地取得於涉及公有地部分，採有償撥用、同意使用取得、私有地部分則採協議價購取得，協議不成再另行徵收取得。	依再公開展覽內容通過。
2	機六用地 北側	道路用地 0.0108	捷運系統用地 (兼供道路使用) 0.0108	<p>1. 必要性：為配合淡海輕軌系統設施（含軌道、出入口等）設置需求，於路線轉彎與介面處需局部調整路型及結構配置。原有零星道路用地無法完整提供設施空間，為確保營運安全與施工可行性，須予以變更。</p> <p>2. 合理性：淡海輕軌二期之軌道採平面佈設於道路用地上，且軌道佈設範圍內仍有部分私有地，為利後續用地取得作業，依內政部 109 年 1 月 14 日營署都字第 1080099111 號函規定「有關各直轄市、縣(市)政府為辦理重大建設，涉及申請徵收公共設施用地，應先踐行變更都市計畫程序。」故採變更輕軌需地範圍內之私有地為捷運系統用地兼供道路使用，並因應中正路設計為 C 型路權且後續仍主要做輕軌使用，故由捷運局取得以完善法制程序，並利工程推展。</p>	依再公開展覽內容通過。

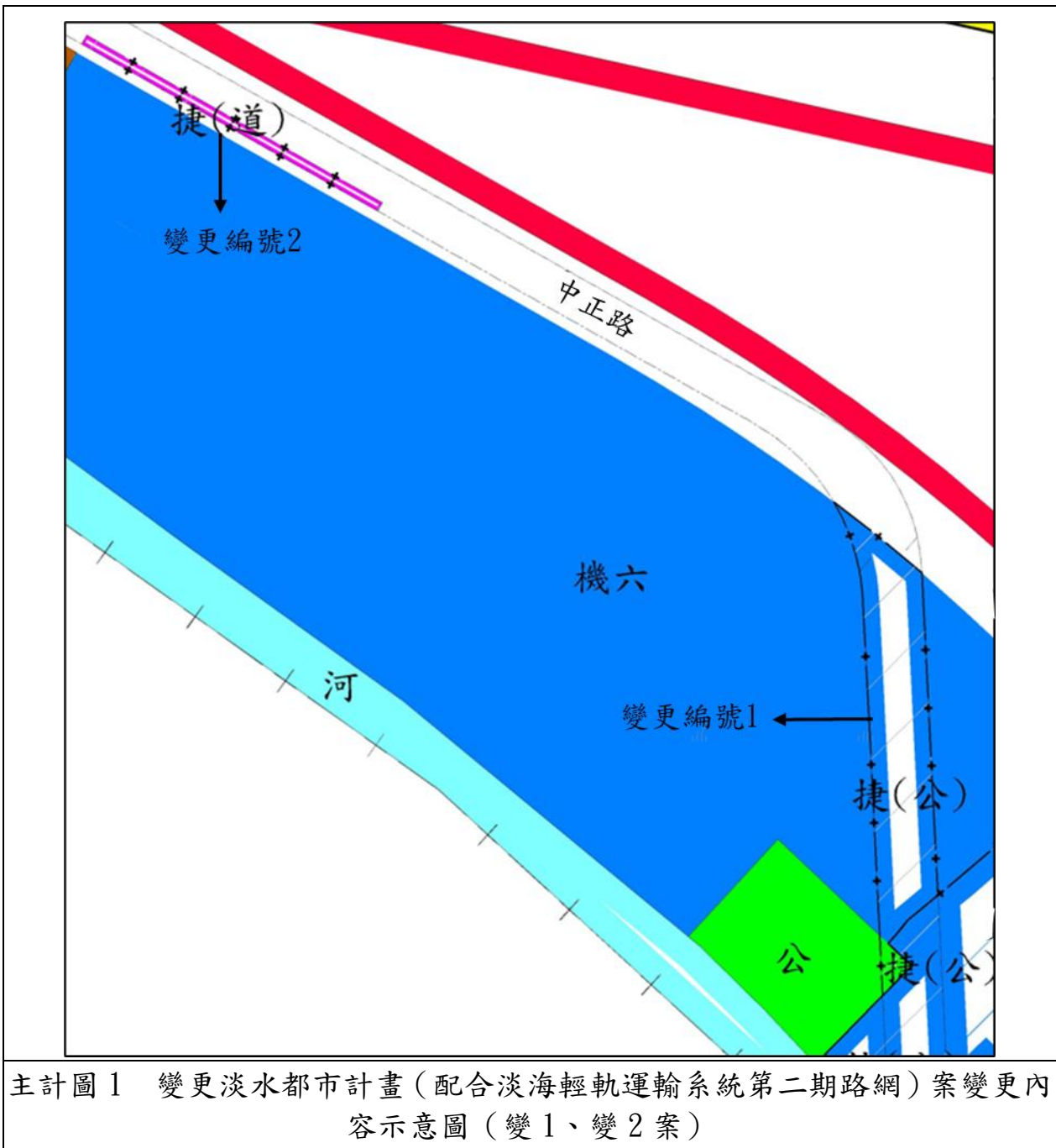
再 公 展 編 號	變更位置	再公展變更內容			市都委會 決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	
3	滬尾漁港 北側	綠地用地 0.1871	道路用地 0.2275	<p>1. 考量於文化路-中正路口輕軌與一般車輛易有衝突疑慮，且為符合中正路需維持既有道路容量使用，故於本路段規劃拓寬，由中正路往V22站設定為B型路權，中正路往V26A站方向則維持C型路權，降低因輕軌建設使道路容量下降之影響。</p> <p>2. 另變更綠地用地及住宅區，經檢討現況主要為機車停車場、臨時性建築使用，未實際作綠地使用，且變更為道路用地，後續透過道路設計，規劃人行及綠帶，仍可維持既有之服務水準與既有景觀風貌。</p>	依再公開展覽內容通過。
		住宅區 0.0404			
4	綠七用地（滬尾藝文休閒園區南側）	綠地用地 0.4104	道路用地 0.4104	<p>1. 為配合輕軌建設與規劃後之路型，於本路段規劃拓寬，於中正路往V22站方向採B型路權設計，往V26A站則維持C型路權設計，並配合往淡水市區之車輛需左轉中正路一段6巷、8巷之需求，規劃於靠滬尾藝文園區一側之車道為左轉專用道，以符合中正路需維持既有道路容量並維持原道路使用，降低因輕軌建設使道路容量下降之影響。</p> <p>2. 變更部分綠地用地，檢討其都市計畫遊憩型、開放空間型之公共設施用地，仍可維持既有之服務水準與既有景觀風貌。</p>	依再公開展覽內容通過。
5	中正路一段 (停六北側)	道路用地 0.0176	捷運系統用地 (兼供道路使用) 0.0176	<p>1. 必要性：為配合淡海輕軌系統設施（含軌道、出入口等）設置需求，於路線轉彎與介面處需局部調整路型及結構配置。原有零星道路用地無法完整提供設施空間，為確保營運安全與施工可行性，須予以變更。</p> <p>2. 合理性：淡海輕軌二期之軌道採平面佈設</p>	依再公開展覽內容通過。

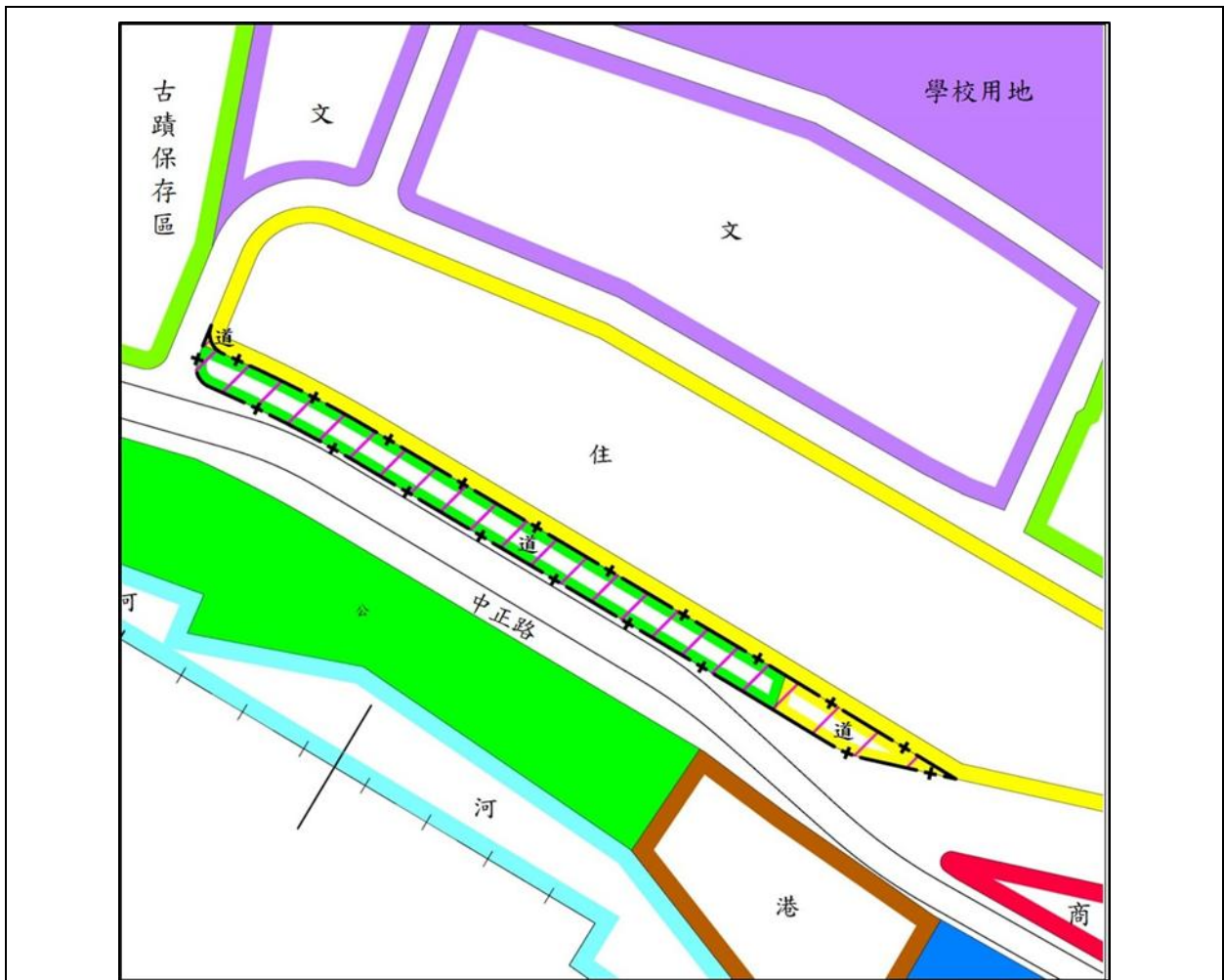
再 公 展 編 號	變更位置	再公展變更內容			市都委會 決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	
				於道路用地上，且軌道佈設範圍內仍有部分私有地，為利後續用地取得作業，依內政部109年1月14日營署都字第1080099111號函規定「有關各直轄市、縣(市)政府為辦理重大建設，涉及申請徵收公共設施用地，應先踐行變更都市計畫程序。」故採變更輕軌需地範圍內之私有地為捷運系統用地兼供道路使用，並因應中正路設計為C型路權且後續仍主要做輕軌使用，故由捷運局取得以完善法制程序，並利工程推展。	
6	綠六用地	綠地用地 0.3941	道路用地 0.3941	配合輕軌路線袋型軌與V25車站規劃，輕軌占地較寬及行駛特性較複雜，且為維持中正路既有道路容量使用，故於本路段規劃拓寬並採B型路權設計，減少道路車流交織，提高行車速度與安全，且變更部分綠地用地，檢討其都市計畫遊憩型與開放空間型之公共設施用地，仍可維持既有之服務水準與既有景觀風貌。	依再公開展覽內容通過。
7	中正路二段及 中正路一段 132巷交叉口	道路用地 0.0159	捷運系統用地(兼 供道路使用) 0.0159	1. 必要性：為配合淡海輕軌系統設施(含軌道、出入口等)設置需求，於路線轉彎與介面處需局部調整路型及結構配置。原有零星道路用地無法完整提供設施空間，為確保營運安全與施工可行性，須予以變更。 2. 合理性：淡海輕軌二期之軌道採平面佈設於道路用地上，且軌道佈設範圍內仍有部分私有地，為利後續用地取得作業，依內政部109年1月14日營署都字第1080099111號函規定「有關各直轄市、	依再公開展覽內容通過。

再公展編號	變更位置	再公展變更內容			市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	
				縣(市)政府為辦理重大建設，涉及申請徵收公共設施用地，應先踐行變更都市計畫程序。」故採變更輕軌需地範圍內之私有地為捷運系統用地兼供道路使用，並因應中正路設計為 C 型路權且後續仍主要做輕軌使用，故由捷運局取得以完善法制程序，並利工程推展。	
8	停四用地 東側	綠化步道用地 0.4586	道路用地 0.4586	<p>1. 本路段為配合輕軌建設與規劃後之路型，於本路段規劃拓寬，配置左轉專用道並維持 B 型路權，規劃於中正路二段往 V26A 站方向設置左轉車道，因應銜接淡江大橋路段其車流需求增加，採道路拓寬方式將減少道路車流交織，提高行車速度與安全。</p> <p>2. 變更部分綠化步道用地，檢討其都市計畫遊憩型、開放空間型之公共設施用地，仍可維持既有之服務水準與既有景觀風貌。</p>	依再公開展覽內容通過。
9	機六用地(計畫區南側)	機關用地 0.2194	捷運系統用地 (兼供公園使用) 0.0558 郵政專用區(三) 0.1636	1. 本計畫 V22 站及相關捷運設施所需用地，以提供輕軌系統營運必要之功能需求與空間，配合輕軌場站周邊整體規劃構想、淡水河岸整體景觀環境，提供更具連續性之開放空間，串聯並整合淡水河岸之綠帶系統。	依再公開展覽內容通過。

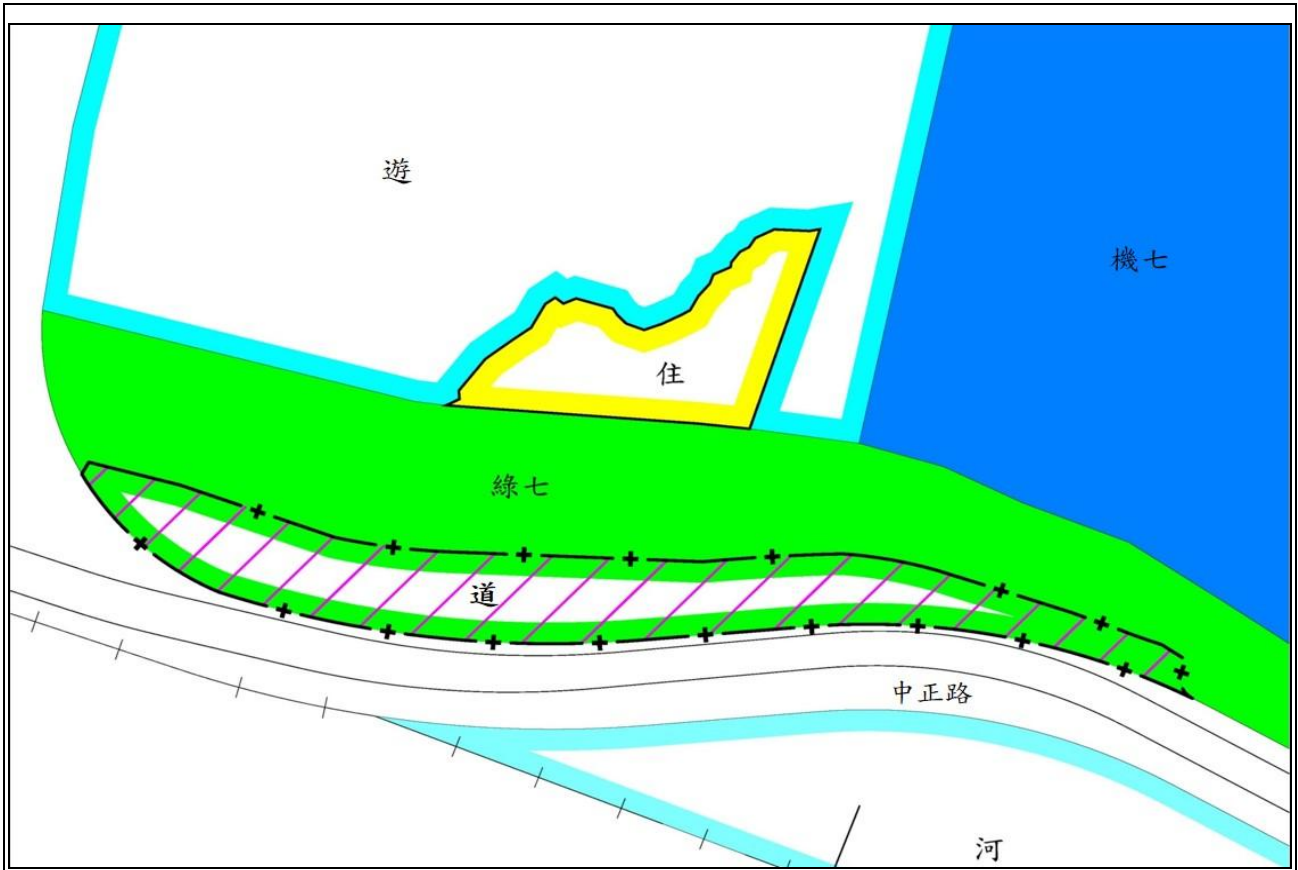
再 公 展 編 號	變更位置	再公展變更內容			市都委會 決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	
				<p>2. 淡海輕軌屬市府推動三環六線重大政策，二期路線經工程、交通、用地取得等可行性評估，現行路線已為最佳方案且無其他可為替代，需使用部分私有地主之建物及土地，為兼顧市府重大政策執行及地主權益之平衡，經新北市都市計畫委員會第 159 次會議決議以：內政部都市計畫委員會第 808 次會議決議通過之「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」，變更為「郵政專用區(三)」，回饋 11% 土地，以取得部分捷運系統用地(兼供公園使用)，超過部分以協議價購或徵收方式取得，其捐贈時機依前開原則由市府捷運局與中華郵政股份有限公司協議及與其簽定協議書。</p> <p>3. 必要性：淡海輕軌運輸系統計畫之路線，經評估其工程可行性、需地範圍適宜性、交通衝擊與對民眾之影響最小化等原則，現行河岸段路線方案已為最適化方案，且無其他可替代之路線，必須使用中華郵政公司現有部分建物及土地。</p> <p>4. 合理性：為配合輕軌建設須取得相關之捷運設施所需用地，提供輕軌系統營運必</p>	

再 公 展 編 號	變更位置	再公展變更內容			市都委會 決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	
				<p>要之功能需求與開放空間，並考量周邊地區風貌，故變更本案之土地使用分區。輕軌路線劃設原則採影響私有地主最小、損害最少方式辦理，惟仍使用部分中華郵政公司建物及土地，需同時考量本案規劃內容並調整分區，故經新北市都市計畫委員會決議，採變更分區辦理將兼顧重大政策執行與地主權益之平衡。考量淡水河岸整體景觀環境變更部分機關用地，採分區變更方式可使綠帶系統可串聯，且輕軌建設可與周邊開放空間結合並維持其服務水準。</p> <p>5. 適法性：依新北市政府 111.6.22 新北府城都字第 1111134950 號函：「本案依據 102 年 2 月 25 日院臺交字第 1020005699 號函核定「淡海輕軌運輸系統綜合規劃報告」，屬中央核定之重大交通建設，且淡海輕軌為本府推動三環六線軌道建設之範疇」，故符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定之：「都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。」</p>	





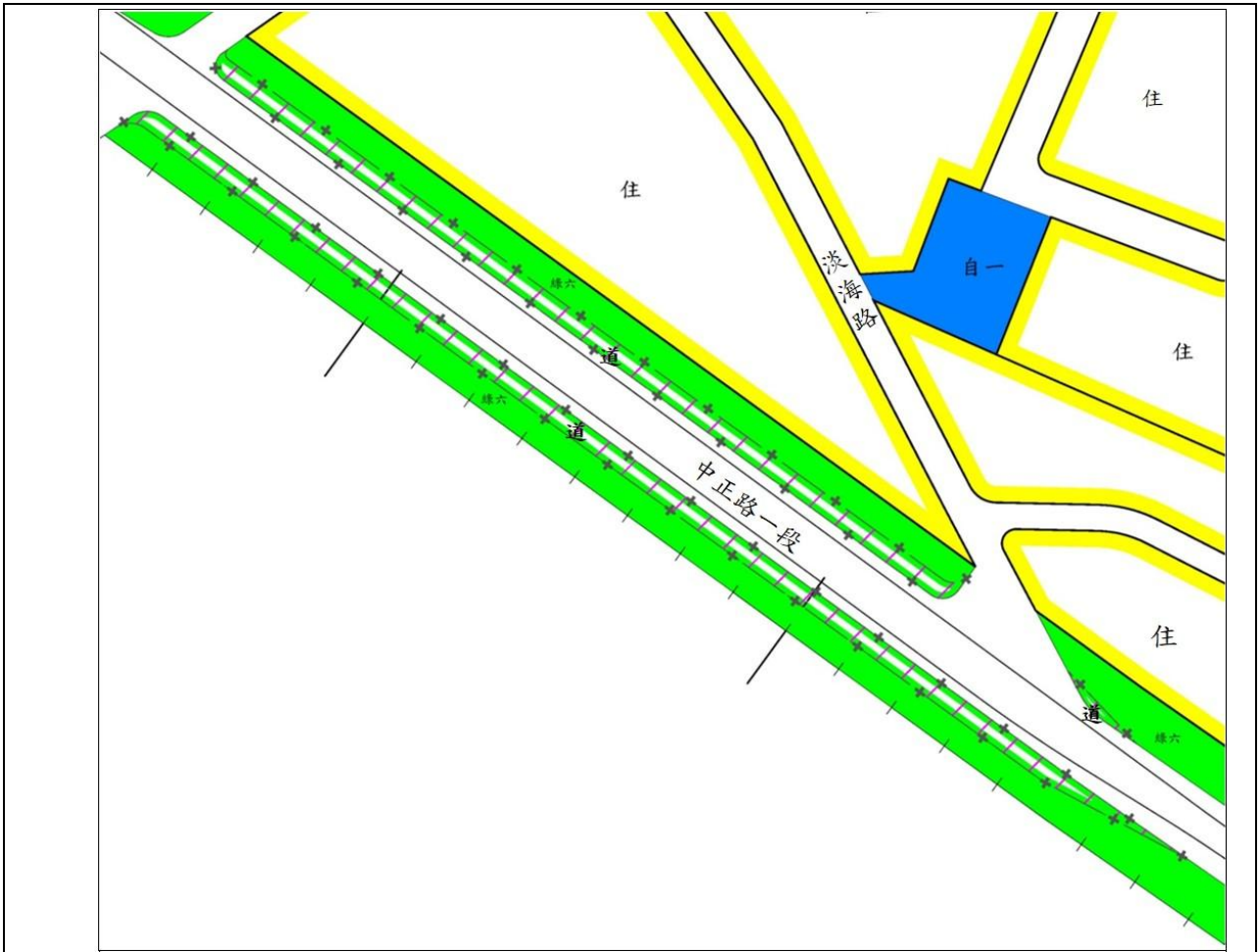
主計圖 2 變更淡水都市計畫 (配合淡海輕軌運輸系統第二期路網) 案變更內容示意圖 (變 3 案)



主計圖 3 變更淡水都市計畫（配合淡海輕軌運輸系統第二期路網）案變更內容示意圖（變 4 案）



主計圖 4 變更淡水都市計畫（配合淡海輕軌運輸系統第二期路網）案變更內容示意圖（變5案）



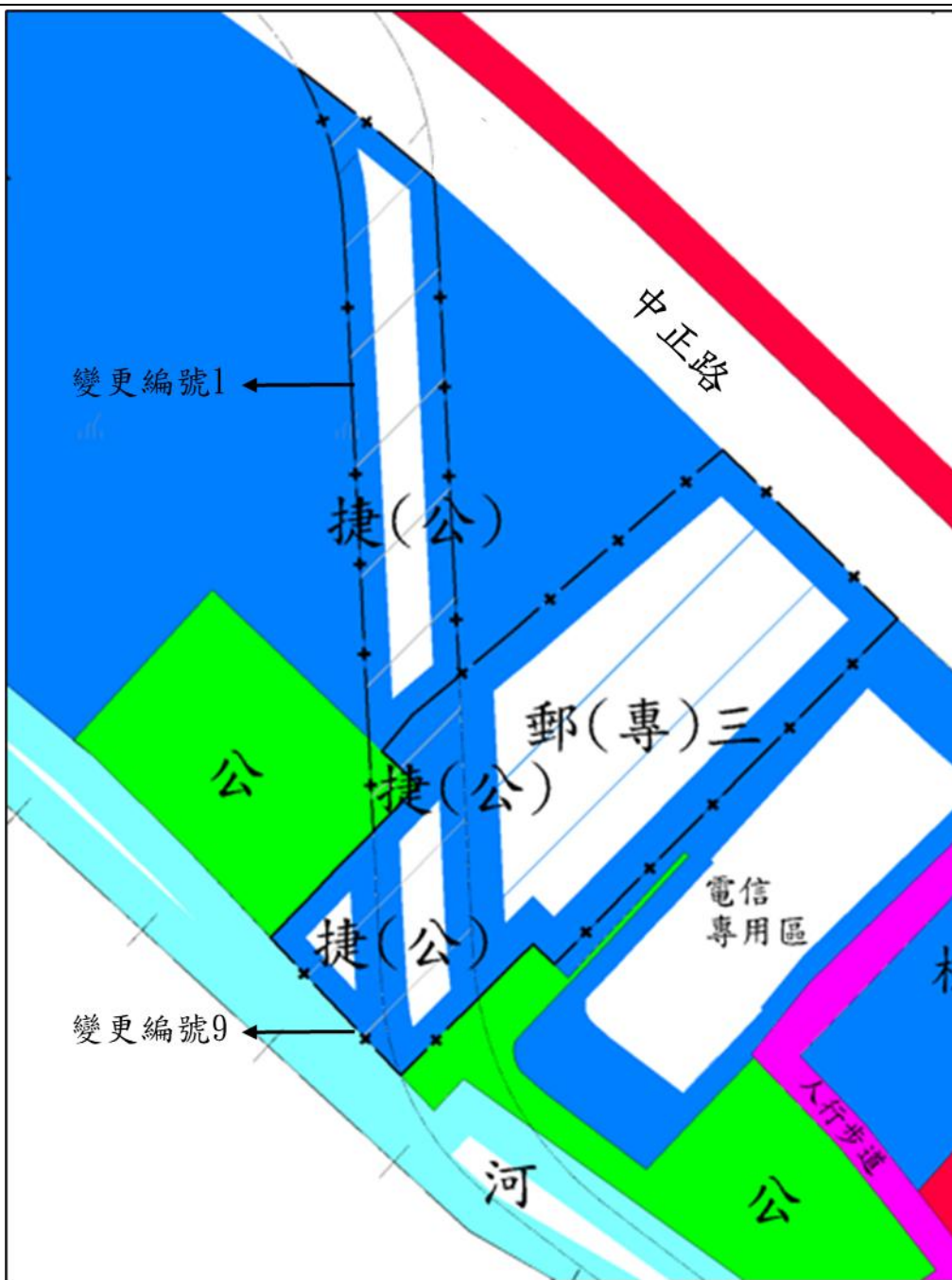
主計圖 5 變更淡水都市計畫（配合淡海輕軌運輸系統第二期路網）案變更內容示意圖（變 6 案）



主計圖 6 變更淡水都市計畫（配合淡海輕軌運輸系統第二期路網）案變更內容示意圖（變 7 案）



主計圖 7 變更淡水都市計畫（配合淡海輕軌運輸系統第二期路網）案變更內容示意圖（變 8 案）



主計圖 8 變更淡水都市計畫（配合淡海輕軌運輸系統第二期路網）案變更內容示意圖（變 9 案）

表 2 土地使用分區管制要點修正條文對照表

再公開展覽條文	市都委會決議
<p>為促進本計畫郵政專用區(三)土地資源之合理利用及維護淡水河岸環境景觀品質，增訂土地使用分區管制要點如下：</p> <p>一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法新北市施行細則第 40 條規定訂定之。</p> <p>二、本計畫劃設郵政專用區(三)供中華郵政股份有限公司經營郵政事業及其相關附屬設施等內容使用。</p> <p>三、郵政專用區(三)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>四、郵政專用區(三)使用項目規定如下：</p> <p>(一)經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</p> <p>(二)郵政必要附屬設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 2. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 3. 郵政文物收藏及展示場所。 4. 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 5. 其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前題下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。 <p>(三)一般商業設施使用：金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓之商業使用，且其使用部分不得超過該郵政專用區總樓地板面積二分之一使用限制。</p> <p>五、本要點未規定事項依原都市計畫土地使用分區管制規定辦理。</p>	<p>依再公開展覽條文內容通過。</p>

表 3 「變更淡水都市計畫（配合淡海輕軌運輸系統第二期路網）」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
再人 1	曲○瑋	<p>一、土地標示：新北市淡水區中正段 0695 地號。</p> <p>二、門牌：新北市淡水區中正路 221 號</p>	<p>本人目前所居住之建築物係民國 83 年建造之未辦理建物第一次登記之房屋，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」符合第 12、13 條規定之救濟金，房屋補助費及人口遷移費等，因本人無其他房產，需使用上述費用權充購屋自備款等，請貴機關本於權責，妥善處理。</p>	<p>建請貴機關或相關單位及早召開本案第一次召開用地及地上改良物協議價購會議，並請地方民意代表等出席，確保被拆遷戶之基本權益。另門牌號為新北市淡水區中正路 217-223 號目前仍有十餘戶居住，懇請貴單位苦民所苦，於推動重大建設時，亦能體諒居民無可依靠之難處。</p>	<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. 本案係配合淡海輕軌建設需要辦理都市計畫變更，後續用地取得及地上物補償作業，將俟地上物現況調查完成後，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」等相關規定辦理補償費、救濟金及遷移費之查估與發放，並依該自治條例第 12 條及第 13 條規定辦理，以保障民眾權益。 	<p>依市府研析意見通過。</p>

案由	變更三重都市計畫細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1))(長樂段414地號等5筆土地)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：昌興建設股份有限公司</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第27條第1項第2款規定及「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」</p> <p>肆、計畫緣起</p> <p>新北市政府為積極改善轄區都市計畫範圍內防災工作，自105年3月起即推出防災都更行動方案，且陸續鬆綁都市更新、簡易都更、容積移轉等相關法令及擴大適用範圍。</p> <p>本計畫係配合新北市政府於113年5月13日修訂實施之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」(以下簡稱專案計畫)，接續原於107年3月21日及108年11月5日依序發布之「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，針對申請適用之個案，透過擬定或變更細部計畫，加給基準容積為配套措施。</p> <p>本案基地於113年10月11日經社團法人新北市結構工程技師公會113新北市結技六炤字第6081號函辦理「新北市三重區長樂街14、16、18號建築物(核定文號：新北市結技鑑字第詳評113033號)」、「新北市三重區長樂街20號建築物(核定文號：新北市結技鑑字第詳評113031號)」、「新北市三重區長樂街22號建築物(核定文號：新北市結技鑑字第詳評113032號)」等3棟建築物結構安全性能詳細評估，鑑定結果均為符合「都市更新條例第65條第8項」所定耐震能力不足建築物有明顯危害公共安全之認定基準，遂於113年11月29日併同「擬訂新北市三重區長樂段418</p>		

地號等11筆土地都市更新事業計畫案」申請報核與專案計畫之適用。

綜上所述，為落實本市都市防災政策推動與保障依法申請獎勵者之相關權益，爰依都市計畫法第27條第1項第2款規定辦理細部計畫變更。

伍、計畫範圍及面積

本案位於三重都市計畫中，為新北市三重區長樂街、長春街、萬全街及安和路等計畫道路所圍住宅區範圍內。計畫範圍坐落於三重區長樂段414、416、417、418、419地號等5筆土地，面積共計0.0634公頃（633.91平方公尺）。

陸、變更內容

一、變更內容：

變更內容示意圖詳圖1、變更內容明細表及容積率設定檢討表詳表1、2。

二、土地使用分區管制要點：

本案配合新北市政府於113年5月13日修訂實施之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，訂定住宅區(特1)之土地使用分區管制要點，其餘未規範項目依原都市計畫住宅區規定辦理，土地使用分區管制要點修正對照表詳表3。

三、事業及財務計畫：

本細部計畫未來依據「擬訂新北市三重區長樂段418地號等11筆土地都市更新事業計畫案」，實施方式為協議合建，預估興建地上11層地下2層之鋼筋混凝土造公寓大廈（住宅比例達二分之一以上），並應於本細部計畫發布實施日起一年內申請建造執照，預定興闢完成期限為民國118年。

項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)			主辦 單位	預定完成 期限
		徵購	撥用	其他	土地徵購及 拆遷補償費	工程費	經費來源		
住宅區(特1)	0.0634	-	-	✓	由土地所有權人自行籌措			118年	

柒、辦理經過

一、專案計畫適用辦理情形：

(一)113年10月11日經社團法人新北市結構工程技師公會建築物結構安全性能詳細評估，鑑定結果均為符合「都市更新條例第65條第8項」所定耐震能力不足建築物有明顯危害公共安全之認定基準。

(二)113年11月29日併同「擬訂新北市三重區長樂段418地號等11筆土地都市更新事業計畫案」申請報核與專案計畫之適用。

二、公開展覽及說明會：自114年6月10日起公開展覽30日，114年6月10、11、12日刊登公告於自由時報，並於114年6月26日於新北市三重區正義市民活動中心舉行說明會。

三、新北市都市計畫委員會：

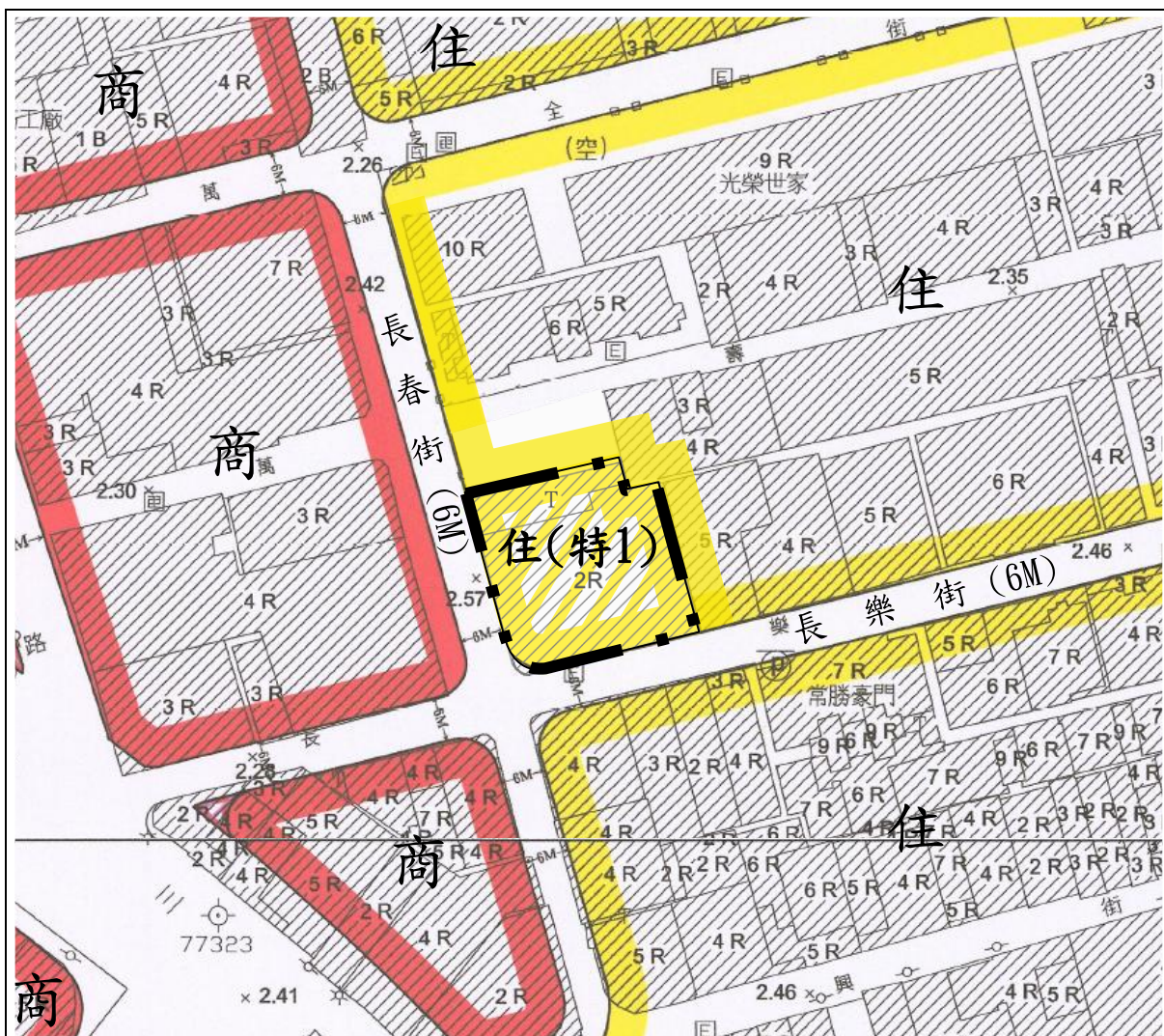
本案由本會謝委員靜琪(召集人)、劉委員玉山、張委員聖琳、陳委員姿伶、彭委員光輝、鄭委員人豪等6位委員組成專案小組，並於114年8月21日召開第1次專案小組研商會議，初步建議意見如下：

(一)本案僅依都市計畫法第27條第1項第2款辦理個案變更，其法令依據略顯薄弱，請作業單位再與市府都市更新處釐清法令依據是否增加本專案計畫都市更新法令，以使本案法令依據更加完善。

(二)本案係依專案計畫申請都市計畫變更，惟計畫書內容尚無法了解計畫區內專案計畫申請案件情形，爰請申請單位補充圖示說明相關案件位置，並納入計畫書敘明。

(三)為確保本案重建對於鄰地無安全疑慮，請申請單位補充說明現行建築結構及對鄰房之影響，並納入計畫書敘

	<p>明。</p> <p>(四)有關本案土地使用分區管制要點，請申請單位配合各單位意見調整相關文字。</p> <p>(五)綜上，本案經本次專案小組討論已獲初步共識，本案變更內容綜理表詳表1、2，土地使用管制要點變更對照表詳表3，相關內容授權作業單位檢核後，續提市都委會大會審議。</p> <p>捌、公民或團體陳情意見</p> <p>本案於公開展覽期間無收到人民或機關、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>
<p>決議</p>	<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>






圖例	指北針
	
變更內容	比例尺
	Scale 1 : 1000

圖1 「變更三重都市計畫細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1))(長樂段414地號等5筆土地)」案變更內容示意圖

表 1 「變更三重都市計畫細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1))(長樂段 414 地號等 5 筆土地)」案變更內容明細表

公開展覽內容			變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
位置	變更內容				
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
長樂段 414、 416、 417、 418、 419 地 號等 5 筆土地	住宅區 (0.0634)	住宅區(特1) (0.0634)	配合新北市政府於 113 年 5 月 13 日修訂實施之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，針對申請適用之個案，爰此變更都市計畫土地使用分區，提升個案容積率計算基準值。	照公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

註：1. 凡本次未註明變更部分，均應以現行都市計畫為準。
2. 表內面積應依據核定計畫圖實際分割測量之面積為準。

表 2 「變更三重都市計畫細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1))(長樂段 414 地號等 5 筆土地)」案容積率設定檢討表

個案基地資料		
基地面積	633.91 平方公尺	
現行都市計畫容積率	240% (未臨 8 公尺道路並以都市更新條例申請事業計畫)	
容積率調整額度		
項目	計算公式	計算額度
調整額度	現行都市計畫容積率 × 1.5 (240% × 1.5)	360%
調整後容積率	=360%	

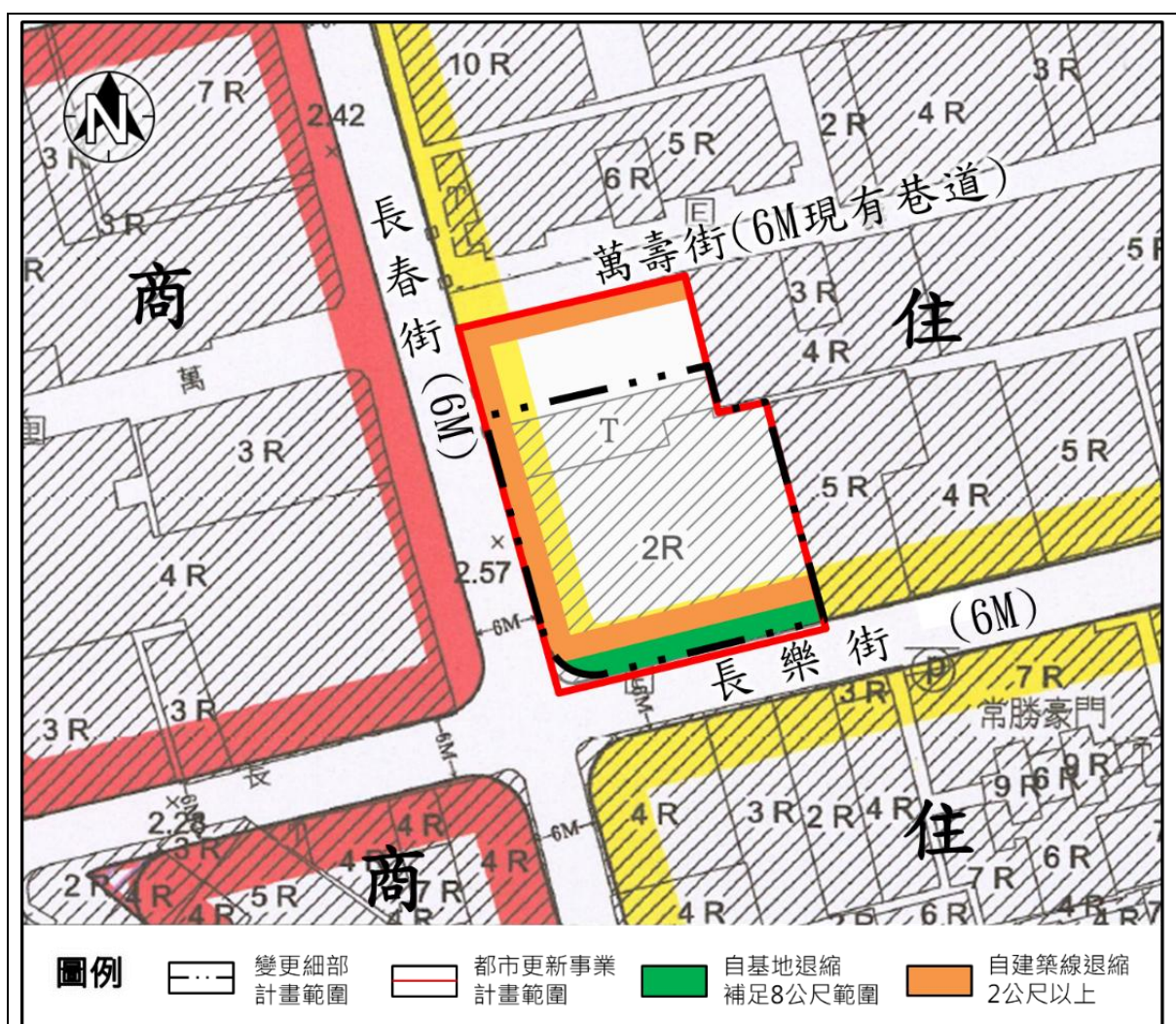
註：應以實際申請面積為準。
資料來源：本計畫計算

表 3 「變更三重都市計畫細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1))(長樂段 414 地號等 5 筆土地)」案土地使用分區管制要點修正對照表

公展條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>一、本土地使用分區管制要點(住宅區(特1))僅適用本次依「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」申請重建之個案，後續辦理重建時，應從原計畫規定辦理，不得再適用本次調整後之容積率。</p>	<p>依公展條文內容通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>二、住宅區基準容積率為 240%，現因配合「新北市加速推動危險建築物重建專案計畫」調整基準容積，本次僅 1 次性的調整，故本案依上述規定，依原基準容積之 1.5 倍計之，故調整後容積率不得大於 360%，且不得再依都市更新條例、都市危險及老舊加速重建條例、都市計畫法新北市施行細則或相關法令增加建築容積獎勵。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 考量「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」之精神係屬容積加給，故調整土管要點文字。</p> <p>修正後條文： 二、住宅區基準容積率為 240%，現因配合「新北市加速推動危險建築物重建專案計畫」<u>加給基準容積</u>，本次僅 1 次性的調整，故本案依上述規定，依原基準容積之 1.5 倍計之，故調整後容積率不得大於 360%，且不得再依都市更新條例、都市危險及老舊加速重建條例、都市計畫法新北市施行細則或相關法令增加建築容積獎勵。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>三、申請容積移轉時，可移入容積值應以原計畫基準容積(240%)計算。另除不受「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第三點第四款之規定限制外，其餘應逕依相關規定辦理。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 補充敘明法令條次。</p> <p>修正後條文： 三、申請容積移轉時，可移入容積值應以原計畫基準容積</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

公展條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
	(240%)計算。另除不受「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第三點第一項第四款之規定限制外，其餘應逕依相關規定辦理。	
四、申請增額容積時，增額容積量應以原計畫基準容積(240%)計算，並應依「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略)」案相關規定辦理。	依公展條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
五、建築基地所臨接道路寬度不足八公尺，應自基地退縮補足八公尺部分，其鋪面以柏油鋪設為原則，且補足八公尺後應再退縮二公尺以上建築，該退縮部分應淨空設計及設置無遮簷人行步道。	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 因「淨空設計」定義不明確，刪除該規定。 2. 配合114年5月13日修訂實施「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」之退縮空間設計原則規定修正文字。 <p>修正後條文：</p> <p>五、建築基地南側所臨接道路寬度不足<u>8</u>公尺，應自基地退縮補足<u>8</u>公尺，其鋪面以柏油鋪設為原則，<u>但依都市更新條例規定辦理者，其鋪面以新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準，且補足8公尺後應再退縮2公尺以上建築，其餘道路臨接側，應自建築線起退縮2公尺以上建築(詳附圖一)，前開退縮部分應設置無遮簷人行步道。</u></p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
六、本案新建之建築物應取得「銀級綠建築標章」及「新建築宅性能評估之結構安全性能評估第三	依公展條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公展條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
級標章」。		
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。	依公展條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
八、本要點未規定事項依原都市計畫住宅區之相關規定辦理。	依公展條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。



附圖一「變更三重都市計畫細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1))(長樂段414地號等5筆土地)」案退縮範圍示意圖

案由	擬定淡水都市計畫（配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫）（部分住宅區為住宅區（特1））（大義段 1133 地號土地）細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案 號	第一案
說明	<p>壹、申請單位：揚鼎國際開發有限公司</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款</p> <p>參、計畫範圍及面積：</p> <p>本案屬淡水都市計畫，位於新北市淡水區重建街、新生街等道路所圍住宅區街廓內，其計畫範圍為淡水區大義段 1133 地號 1 筆土地，面積計 0.2795 公頃。</p> <p>肆、撤案緣由：</p> <p>本案自 114 年 2 月 5 日辦理至今，適值市府於同年 11 月 10 日修訂公告「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，致使本案新增範圍之適用對象認定仍存有疑義，故為避免法令適用之爭議，並兼顧後續開發推動效益，揚鼎國際開發有限公司申請辦理撤案，另循其他規定申請相關容積獎勵。</p> <p>伍、都市計畫辦理歷程：</p> <p>一、新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫適用辦理情形：</p> <p>（一）113 年 10 月 14 日經臺北市結構工程工業技師公會「新北市淡水區重建街 225 號建築物耐震能力詳細評估報告書」鑑定，其 ID2 值 0.220 小於 0.35，屬於耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全，故於 113 年 11 月 14 日申請防災專案計畫。</p> <p>（二）依新北市政府都市更新處 114 年 2 月 5 日新北府城更字第 1144630934 號函同意本案適用防災專案計畫。</p> <p>二、公開展覽及說明會：</p> <p>本案自 114 年 4 月 24 日起公開展覽 30 日，並於 114 年 5 月 8 日於本市淡水區市民聯合服務中心 9 樓大禮堂舉辦說明會。</p> <p>三、新北市都市計畫委員會專案小組：</p> <p>本案由本會胥委員直強（召集人）、許委員阿雪、吳委員杰穎、</p>		

說	<p>黃委員敏修、詹委員士樑及張委員容瑛等 6 位委員組成專案小組，於 114 年 6 月 4 日、114 年 8 月 15 日召開 2 次專案小組研商會議，並經 115 年 1 月 23 日新北市都市計畫委員會第 181 次會議審議在案。</p> <p>(一) 114 年 6 月 4 日第 1 次專案小組會議初步建議意見</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請補充本案基地周邊發展現況，如基地及周邊現況、基地環境資料（含高差、地形地勢及地質等）、是否有環境敏感情形、周邊發展情形、交通系統（含道路及大眾運輸系統）、防災避難動線等，以強化論述本案開發後對周邊環境衝擊影響，以及說明相關因應作為。 2. 本案基地兩側有兩條現有巷道，應確實依建築線及專案計畫於土管增訂退縮規範。 3. 本案容積率調整後達 300%，考量周邊發展狀況，應再補充後續申請容積移轉之妥適性。 4. 綜上，請申請單位參酌相關單位所提意見及依專案小組初步建議修正補充，檢送修正補充後計畫書、簡報及回應對照表後，授權作業單位先行檢核相關資料，再續提下次專案小組審議。 <p>(二) 114 年 8 月 15 日第 2 次專案小組會議初步建議意見</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請於計畫書及簡報加強本案基地基本環境資料分析，說明如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 請檢附基地內合法建物之證明文件，並強化說明合法建物坐落位置、建物構造方式、投影面積及使用現況（含現況照），前開內容應與耐震鑑定之完整報告列為計畫書之附件。 (2) 請利用市府工務局建置之 3D 模擬圖，套入本開發後建物量體進行環境模擬。 (3) 請補充說明本基地周邊適當範圍內之地形高層變化及基地周邊已開發建築與本案建築物之兩向剖面圖（如東至或南至北建物（含地形）剖面），以供後續審議參考。 (4) 請補充周邊交通現況說明（含周邊停車情形、交通流量、車行方向、道路服務水準等），並提供調查數據說明本案開發前、後周邊路口交通狀況。 2. 本案位於法定山坡地之建築基地，請依現行淡水都市計畫土管檢討山坡地高度管制及都市設計審議有關保留大屯山稜
明	

	<p>地號土地)細部計畫案」,終止向市府申辦個案變更都市計畫程序。</p> <p>陸、以上內容,提請大會報告。</p>
決議	洽悉。