

新北市都市計畫委員會第 186 次會議紀錄

時間：中華民國 115 年 7 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、 變更汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)(SB11、SB12、SB13、SB14、SB15站及機廠)案。
- 二、 擬定汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)(SB11、SB12、SB13、SB14、SB15站及機廠)細部計畫案。
- 三、 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。
- 四、 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。

參、散會：上午 11 時 25 分。

案由	變更汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)(SB11、SB12、SB13、SB14、SB15站及機廠)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	壹、變更機關：新北市政府 貳、辦理機關：新北市政府捷運工程局 參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款 肆、再提會緣由： 本計畫於 113 年 3 月 23 日經本市都市計畫委員會第 159 次會議審議通過，並續提內政部都市計畫委員會審議，已分別於 113 年 6 月 18 日及 113 年 12 月 5 日召開內政部都市計畫委員會第 1 次及第 2 次專案小組會議。其中，第 2 次專案小組會議委員初步建議意見五，有關捷運開發區：(一)請詳予補充變更為捷運開發區之回饋內容、回饋公共設施用地之項目、所援用之法令依據，以及變更回饋公益性之說明及具體積極作為，供審議之參考。(二)為落實行政院會通過之「推動社會住宅成果與提升社宅用地供給精進措施」決議事項，捷運場站採聯合開發方式辦理者，建議得以免計容積、開發回饋負擔等項目優先提供社會住宅使用，並得由社會住宅興辦單位(內政部或各地方政府)以作價參與聯合開發基地分回方式參建，以取得社會住宅樓地板面積。 考量涉及本案內容調整幅度較大以及府內社會住宅政策等，經本府城鄉發展局以 114 年 12 月 23 日新北城都字第 1142608818 號請申請單位修正納入回饋方案預定規劃之公共設施用地及針對後續捷開區在市府分回部分至少保留 10%社會住宅使用等，並經申請單位 115 年 3 月 3 日新北捷規字第 1150367112 號函送續提會資料，爰於 115 年 3 月 24 日提本市都市計畫委員會第 9 次專案小組審議均獲共識，故再提本次大會討論。 伍、計畫位置及範圍： 汐東捷運於汐止都市計畫區設置 5 座高架車站(SB11 車站、SB12 車站、SB13 車站、SB14 車站、SB15 車站)及 1 座機廠，涉及都市計畫變更範圍包含 7 處捷運系統用地、3 處捷運開發區。其中涉及本次提會討論者為 3 處捷運開發區(變 2、變 3、變 10)，變更位置及範圍詳圖 1 及圖 2 所示，分述說明如下：		

一、變更編號 2：變更為捷運開發區（捷開 1）

SB11 車站及南側出入口、機廠位於吉林街以南、福德二路以北、福德二路 238 巷以西之土地範圍，面積約 11.9161 公頃，現行都市計畫為乙種工業區、農業區、河川區、綠地用地、高速公路用地及道路用地。

二、變更編號 3：變更為捷運開發區（捷開 2）

SB12 車站北側出入口，位於同興路與福德二路交叉口東北側，面積約 0.9345 公頃，現行都市計畫為第二種住宅區及道路用地。

三、變更編號 10：變更為捷運開發區（捷開 3）

SB15 車站南側出入口，位於新台五路一段與新興路交叉口東南側，面積約 1.3563 公頃，現行都市計畫為機關用地、公園用地、公園用地（兼供河川使用）。

陸、變更內容：

本計畫變更範圍提供作車站出入口及高架段路線等捷運必要設施使用，為有效利用土地資源並促進地方發展，考量土地使用現況及地區發展潛力，選擇適當地區辦理土地開發，共計提列 10 處變更案，其中 3 處變更為捷運開發區、7 處捷運系統用地，變更面積共計約 15.0478 公頃。其中涉及本次提會討論者為 3 處捷運開發區（變 2、變 3、變 10），變更面積共計 14.2069 公頃，3 處捷運開發區之變更內容詳表 1，變更內容示意圖詳圖 3 至圖 5 所示。

柒、辦理經過：

一、認定事宜：

新北市政府於 111 年 6 月 22 日新北府城都字第 1111144183 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更都市計畫。依新北市政府 106 年 5 月 16 日簽奉市長核准事項、內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 092009111 號函檢送之 92 年 12 月 22 日研商修正都市計畫法第 1 項第 3、4 款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議決議之規定辦理。

二、公開展覽及說明會：

經查本案業於 112 年 1 月 7 日新北府城都字第 11125387681 號公告自 112 年 1 月 11 日起公開展覽 40 天，112 年 1 月 11 日、12 日、13 日刊登於中國時報，並於 112 年 2 月 7 日下午 2 時 30 分整假本市汐止區金龍國民小學及 112 年 2 月 8 日下午 7 時整假

本市汐止區公所舉行公開展覽說明會。

三、新北市都市計畫委員會：

本案自 112 年 3 月 8 日、3 月 29 日（現場勘查）、4 月 26 日、6 月 26 日、7 月 26 日、10 月 18 日、11 月 27 日及 12 月 29 日，共召開 8 次市都委會專案小組研商會議（含 1 次現場勘查），並於 113 年 3 月 23 日經新北市都市計畫委員會第 159 次會議審議通過。

四、內政部都市計畫委員會：

本案自 113 年 6 月 18 日、113 年 12 月 5 日，共召開 2 次部都委會專案小組研商會議，前開第 2 次部都委會專案小組初步建議就變更捷運開發區之回饋比例、實體公共設施用地劃設、公益設施項目評估及優先提供社宅使用等課題，請市府詳予補充說明。

五、再提新北市都市計畫委員會：

本案於 113 年 12 月 5 日內政部都市計畫委員會第 2 次專案小組後，考量前開部都委會專案小組意見涉及本案內容調整幅度較大以及府內社會住宅政策等，爰再提新北市都市計畫委員會審議，並由本會胥委員直強（召集人）、吳委員杰穎、詹委員士樑、黃委員敏修、劉委員惠雯、張委員馨文等 6 位委員組成專案小組，於 115 年 3 月 24 日召開第 9 次市都委會專案小組會議，前開市都委會初步建議意見如下（回應對照表詳附件 1）：

- （一）針對捷運局所提捷開區變更回饋公共設施用地方案，原則同意。
- （二）針對部小組要求捷開區提供社宅使用議題，捷運局所提回應內容及處理方案，因該部分涉及捷運基金及市有財產統籌應用，建議市府內部先行協調後再以可行方案回應。
- （三）另針對捷運工程局提案 SB12 站捷開區刪除街角廣場留設之規定，本次專案小組仍尊重原市大會決議通過之方案，維持原通過方案。
- （四）本案專案小組已獲致具體意見，相關內容授權作業單位檢核後，續提市都委會大會審議，並考量部分委員並未參與過往汐東線審議歷程，請捷運局併同本次所提內容，補充相關基本資料、涉及周邊都市計畫內容（如 SB15 站捷開區涉及汐止公設專通）等相關資料，提請大會審議。

	捌、人民或機關、團體陳情意見： 本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 30 件，業經本市 113 年 2 月 23 日都市計畫委員會第 159 次會議討論均獲共識。 玖、再提會審議事項 配合 113 年 12 月 5 日內政部都市計畫委員會第 2 次專案小組初步建議意見，補充本案變更為捷運開發區所援用之法令依據、變更回饋比例及回饋方式（詳表 1），以及優先提供社會住宅之處理作為（詳附件 1）。 壹拾、 以上符合法定程序內容，提請大會決議。
決議	一、除委員建議涉及回饋機制及相關試算、各單位公益設施需求部分，建議於後續部小組意見回應時補充說明，餘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。

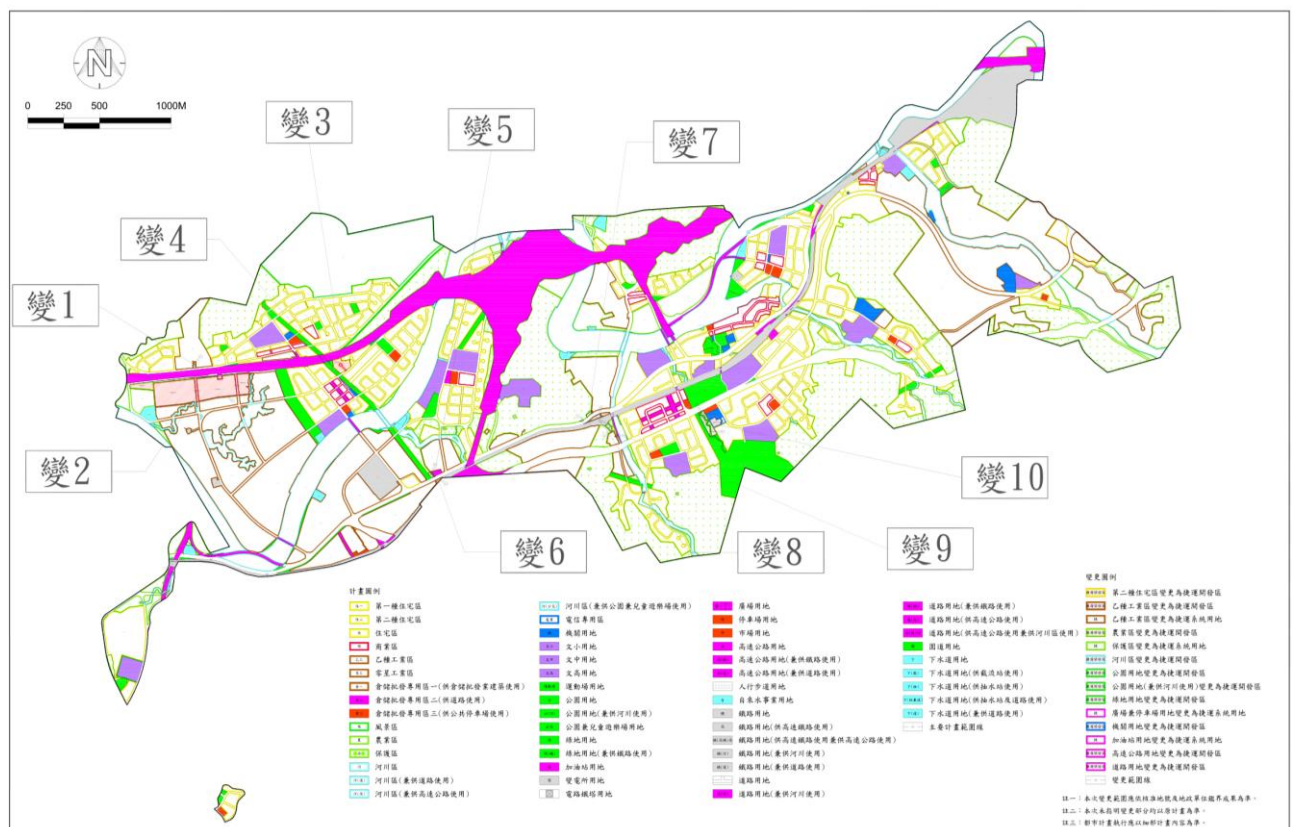


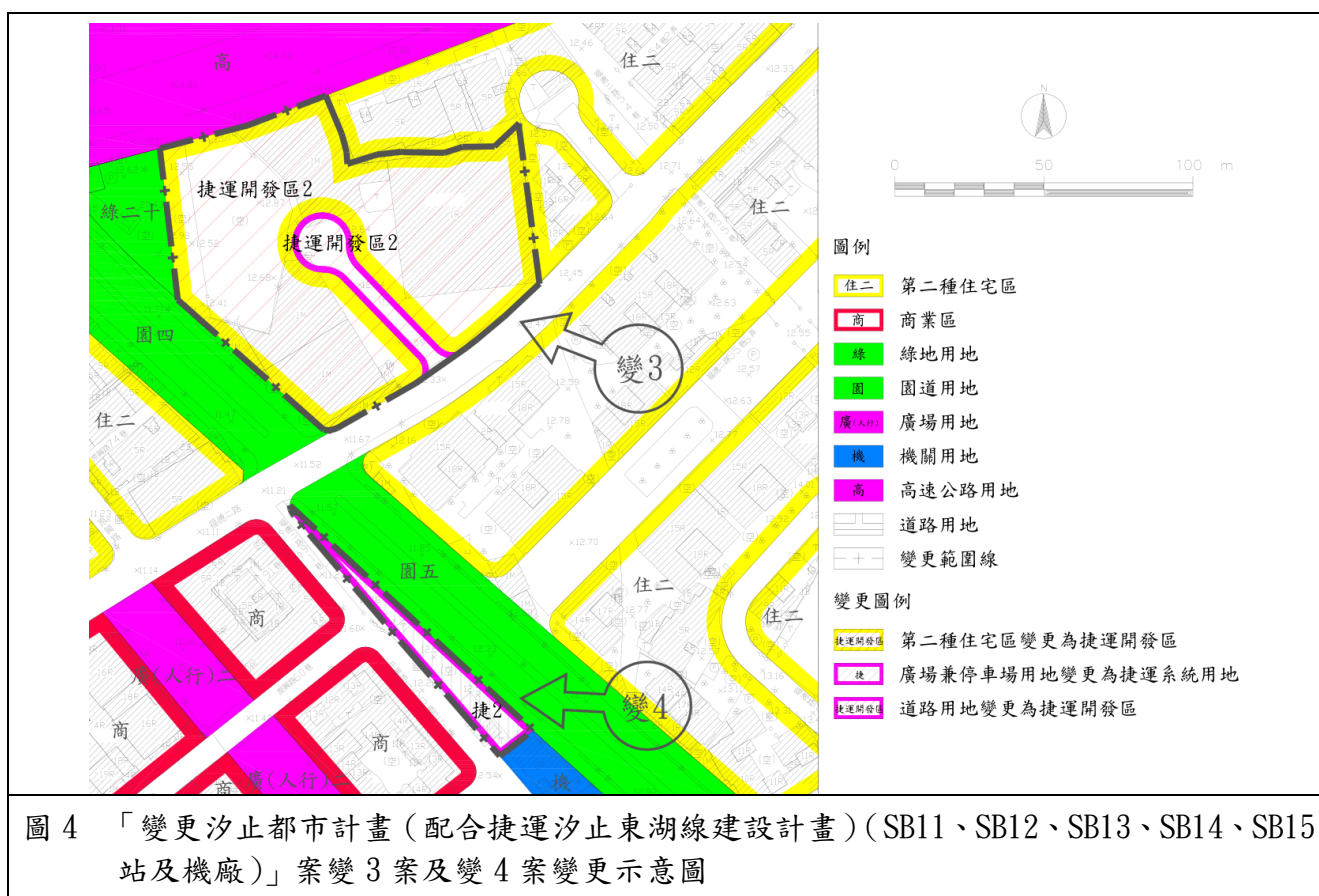
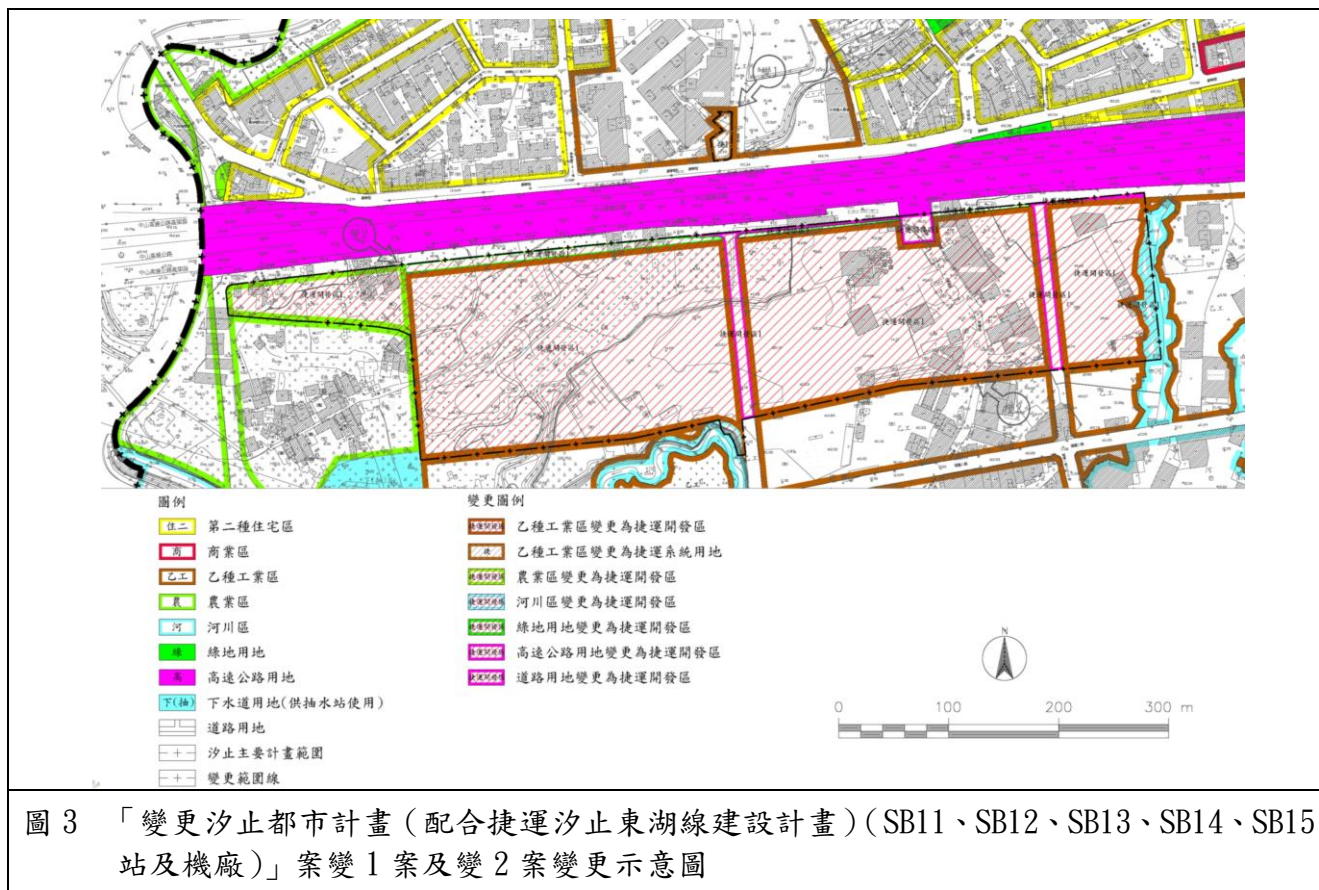
表 1 「變更汐止都市計畫（配合捷運汐止東湖線建設計畫）（SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠）」案變更內容綜理表(3 處捷運開發區)

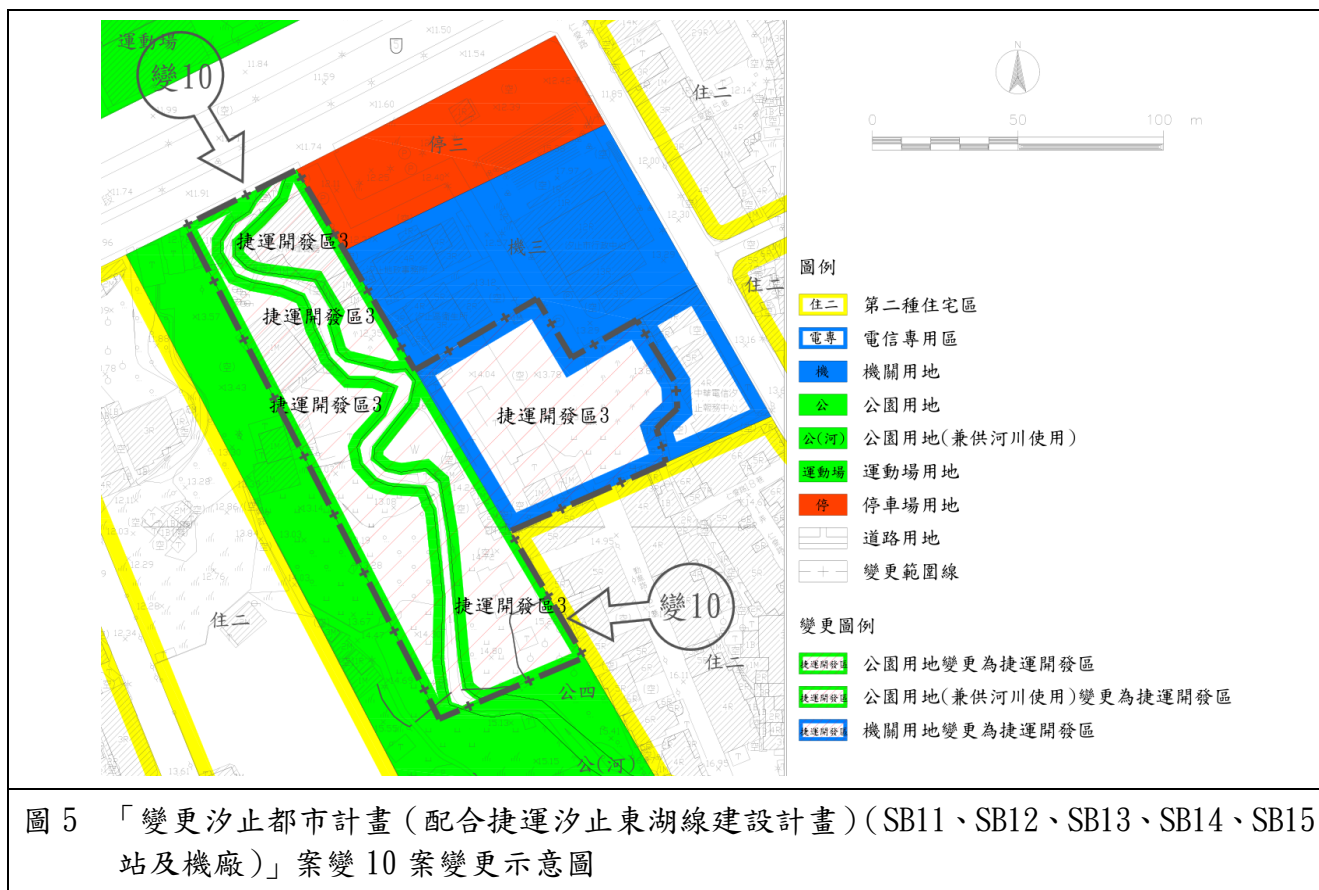
第 159 次市大會審議通過							市都委會專案小組初步建議意見							市都委會決議	
變更編號	細計編號	位置	變更內容		變更理由	備註									
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
2	捷運開發區 1	汐止區吉林街南側/陽西街側路外土地	農業區 (0.7113)	捷運開發區 (11.9161)	配合 SB11 車站、南側出入口及機廠所需用地，以提供捷運系統營運必要之功能需求與空間。並考量路線周邊發展現況，變更為捷運開發區。	北山段 698 地號等 169 筆土地詳附件三之土地清冊。									
			綠地用地 (0.2845)												
			乙種工業區 (10.2232)												
			河川區 (0.1634)												
			高速公路用地 (0.0757)												
		道路用地 (0.4580)													
3	捷運開發區 2	興與路、福德二路口北側外土地	第二種住宅區 (0.8627)	捷運開發區 (0.9345)	配合 SB12 車站北側出入口所需用地，以提供捷運系統營運必要之功能需求與空間。並考量路線周邊發展現況及原使用分區為住宅區，故變更為捷運開發區，以利後續辦理用地取得作業。	福德段 818、819、821、904、928、953、956、963、1186、1187 地號等 10 筆土地。									
			道路用地 (0.0718)												
							修正理由：							依本次提會修正內容通過。	
							1. 於「變更理由」欄位增訂捷運機廠變更為捷運開發區之論述。								
							2. 於「備註」欄位增訂於細部計畫劃設實質公共設施用地之比例及變更回饋方式。								
							修正後變更內容：								
變更編號	細計編號	位置	變更內容		變更理由	備註									
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
2	捷運開發區 1	汐止區吉林街南側/陽西街側路外土地	農業區 (0.7113)	捷運開發區 (11.9161)	1. 配合 SB11 車站、南側出入口及機廠所需用地，以提供捷運系統營運必要之功能需求與空間。並考量路線周邊發展現況，變更為捷運開發區。	1. 北山段 698 地號等 169 筆土地詳附件三之土地清冊。									
			綠地用地 (0.2845)												
			乙種工業區 (10.2232)												
			河川區 (0.1634)												
			高速公路用地 (0.0757)												
		道路用地 (0.4580)	2. 變更回饋比例為 42%，並於細部計畫劃設至少 10% 之公共設施用地，其餘不足部分得以可建築土地、樓地板面積、代金或其他方式回饋。												
							2. 綜合考量捷運設施配置、地主權益及土地完整性，依《大								

第 159 次市大會審議通過							市都委會專案小組初步建議意見							市都委會決議		
10	捷 運 開 發 區 3	新 五 一 與 興 交 口 南 側 外 土 地	台 路 段 新 路 又 東 側 外 土 地	機 關 用 地 (0.4223) 公 園 用 地 (0.7998) 公 園 用 地 (兼供河 川使用) (0.1342)	捷 運 開 發 區 (1.3563)	配 合 SB15 車 站 南 側 出 入 口 所 需 用 地， 以 提 供 捷 運 系 統 營 運 必 要 之 功 能 需 求 與 空 間。 並 考 量 路 線 周 邊 發 展 現 況， 變 更 為 捷 運 開 發 區， 以 利 後 續 辦 理 用 地 取 得 作 業。	新 峰 段 18 36、1869- 1、1871、1 873、1873 -1、1874、 1874-1、1 875、187 6、1881、1 882、1892 地 號 及 智 興 段 610- 2、629-2、 630-2、63 1、632、8 96 地 號 等 18 筆 土 地。							<u>眾捷運法》</u> <u>相 關 規 定</u> <u>辦 理 土 地</u> <u>開 發，變 更</u> <u>為 捷 運 開</u> <u>發 區，以 保</u> <u>障 民 眾 權</u> <u>益 及 挹 注</u> <u>捷 運 建 設</u> <u>經 費。</u>		
								3	捷 運 開 發 區 2	同 興 路 與 福 德 二 路 交 叉 口 東 北 側 路 外 土 地	第 二 種 住 宅 區 (0.8627) 道 路 用 地 (0.0718)	捷 運 開 發 區 (0.9345)	1. 配 合 SB12 車 站 北 側 出 入 口 所 需 用 地， 以 提 供 捷 運 系 統 營 運 必 要 之 功 能 需 求 與 空 間。 並 考 量 路 線 周 邊 發 展 現 況 及 原 使 用 分 區 為 住 宅 區， 故 變 更 為 捷 運 開 發 區， 以 利 後 續 辦 理 用 地 取 得 作 業。 2. <u>綜 合 考 量</u> <u>捷 運 設 施</u> <u>配 置、地 主 權 益 及 土 地 完 整</u>	1. 福 德 段 81 8、819、82 1、904、92 8、953、95 6、963、11 86、1187 地 號 等 10 筆 土 地。 2. <u>變 更 回 饋 比 例 為 3 %， 並 於 細 部 計 畫 劃 設 至 少 5% 之 公 共 設 施 用 地。</u>		

第 159 次市大會審議通過		市都委會專案小組初步建議意見						市都委會決議	
						性，依《大眾捷運法》相關規定辦理土地開發，變更為捷運開發區，以保障民眾權益及挹注捷運建設經費。			
	10	捷運開發區 3	新台五路一段與新興路交叉口東南側路外土地	機關用地 (0.4223) 公園用地 (0.7998) 公園用地 (兼供河川使用) (0.1342)	捷運開發區 (1.3563)	1. 配合 SB15 車站南側出入口所需用地，以提供捷運系統營運必要之功能需求與空間。並考量路線周邊發展現況，變更為捷運開發區，以利後續辦理用地取得作業。 2. 綜合考量捷運設施配置、地主權益及土地完整性，依《大眾捷運法》	1. 新峰段 183 6、1869-1、1871、1873-1、1874、1874-1、1875、1876、1881、1882、1892 地號及智興段 610-2、629-2、630-2、631、632、896 地號等 18 筆土地。 2. 變更回饋比例為 45%，並於細部計畫劃設至少 10% 之公共設施用地，其餘不足部		

第 159 次市大會審議通過	市都委會專案小組初步建議意見							市都委會決議
						<u>相關規定</u> <u>辦理土地</u> <u>開發，變更</u> <u>為捷運開</u> <u>發區，以保</u> <u>障民眾權</u> <u>益及挹注</u> <u>捷運建設</u> <u>經費。</u>	<u>分得以可</u> <u>建築土</u> <u>地、樓地板</u> <u>面積、代金</u> <u>或其他方</u> <u>式回饋。</u>	





附件 1

新北市都市計畫委員會專案小組第 9 次研商會議初步建議意見 回應對照表

依 115 年 3 月 13 日新北府城審字第 1150467095 號函

「變更汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)(SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠)」案及「擬定汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)(SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠)細部計畫」案	
初步建議意見	回應內容
一、針對捷運局所提捷開區變更回饋公共設施用地方案，原則同意。	敬悉。 相關變更內容提請本次會議審議，詳表 1。
二、針對部小組要求捷開區提供住宅使用議題，捷運局所提回應內容及處理方案，因該部分涉及捷運基金及市有財產統籌應用，建議市府內部先行協調後再以可行方案回應。	一、有關「新北市捷運開發區容積訂定及分配原則」： (一) 變更前為住宅區或商業區者，變更前、後容積差額半數，由主管機關支付建造成本後取得，作為負擔自償性捷運設施經費，挹注捷運建設。 (二) 變更前屬公共設施保留地者，土地所有權人應依原參與整體開發土地分回比例或解編公共設施保留地可領回可建築用地比例，計算回饋比例，先行回饋主管機關。回饋後剩餘部分之變更前、後容積差額半數，由主管機關支付建造成本後取得，作為負擔自償性捷運設施經費，挹注捷運建設。 (三) 變更前屬工業區、農業區，與捷運開發區屬設置機廠設施使用者，其容積率訂定及分配方式，依個案情形決定之。 (四) 捷運開發區在基地條件許可

下，應配合地區或政策需要，有償提供公益性設施。該公益設施得予免計容積。

二、 依據前開原則，本計畫之回饋機制為：

- (一) 變更前為住宅區者，以變更前、後容積差額半數為回饋標的，由市府(主管機關)支付建造成本後取得樓地板。
- (二) 變更前屬工業區、農業區、公共設施保留地者，於本案主要計畫變更內容中敘明：「…於細部計畫劃設至少 10%之公共設施，其餘不足部分得以可建築土地、樓地板面積、代金或其他方式回饋。」(第一階段回饋)，回饋後剩餘部分之變更前、後容積差額半數(第二階段回饋)，由市府(主管機關)支付建造成本後取得樓地板。
- (三) 綜上，土地所有權人依規定踐行回饋予主管機關，變更為捷運開發區之容積差額半數之容積由主管機關取得。

三、 有關主管機關分回取得之樓地板：

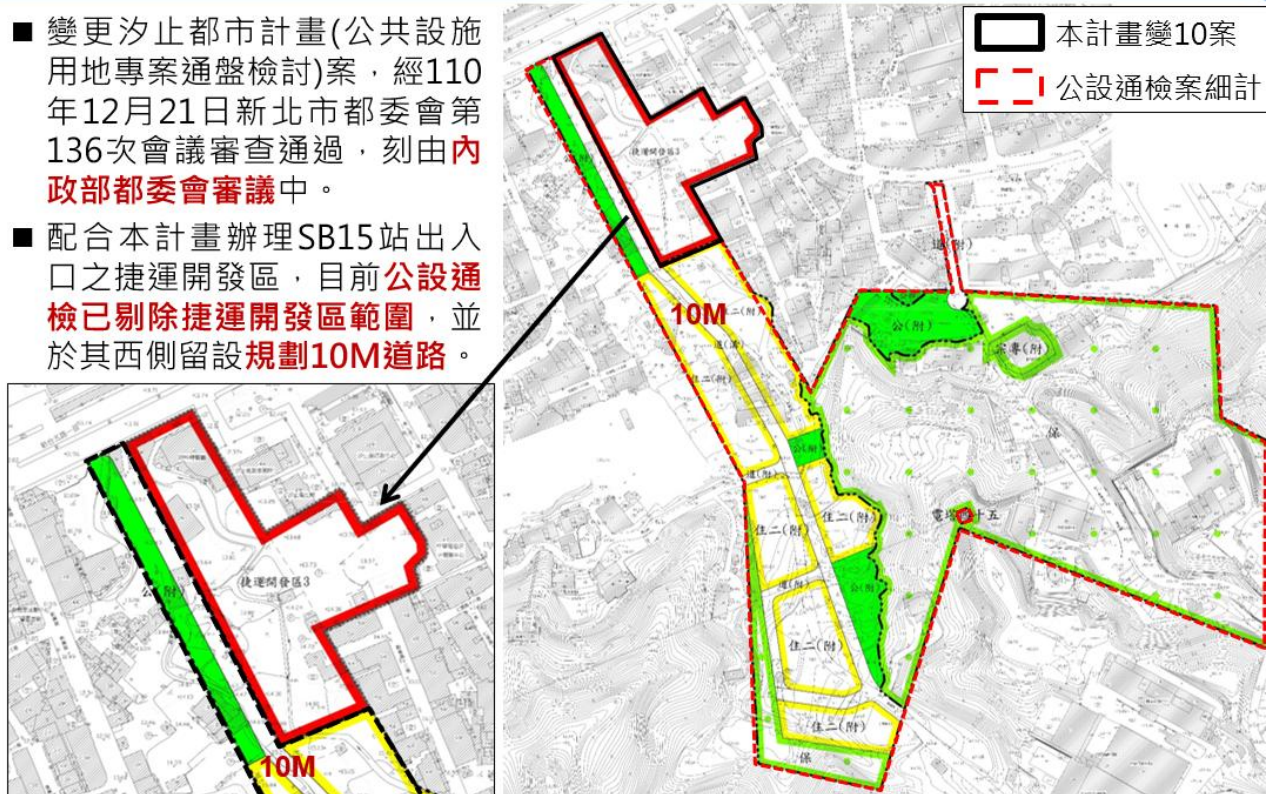
各捷運開發區相應於細部計畫中劃設實質公共設施用地外，為兼顧地主無償提供捷運所需用地、參與捷運開發權益、挹注捷運建設財務、變更高強度容積合理回饋之公益性與配合住宅正義，在扣除地主分回開發容積權益與滿足行政院核定挹注捷運建設自償性經費下，各類土地將配合社會住宅政策採以下處理方式，並得由社會住宅興辦單位以作價參與捷運土地開發基地分回方式參建。

	➤ 情境 1：原為工業區、農業區、公設用地變更為捷運開發區部分，扣除實質回饋公共設施用地後，其餘應回饋土地所對應之樓地板面積，回饋 10%優先提供社會住宅使用。 ➤ 情境 2：原為住宅區、商業區變更為捷運開發區部分，本府基於主管機關取得獎勵容積之 15%，優先採不出售方式，作為彈性供包租代管或其他公益性設施所需空間，並循依新北市大眾捷運系統土地開發公有不動產租售作業要點辦理，以增加社會住宅提供與兼顧公益性。
三、另針對捷運工程局提案 SB12 站捷開區刪除街角廣場留設之規定，本次專案小組仍尊重原市大會決議通過之方案，維持原通過方案。	遵照辦理。 SB12 站捷開區街角廣場維持原市大會(第 159 次)審議通過方案，詳本案細部計畫土管。
四、本案專案小組已獲致具體意見，相關內容授權作業單位檢核後，續提市都委會大會審議，並考量部分委員並未參與過往汐東線審議歷程，請捷運局併同本次所提內容，補充相關基本資料、涉及周邊都市計畫內容(如 SB15 站捷開區涉及汐止公設專通)等相關資料，提請大會審議。	遵照辦理，詳後附。

五、【變10】SB15站捷開3與汐止公設通檢關係

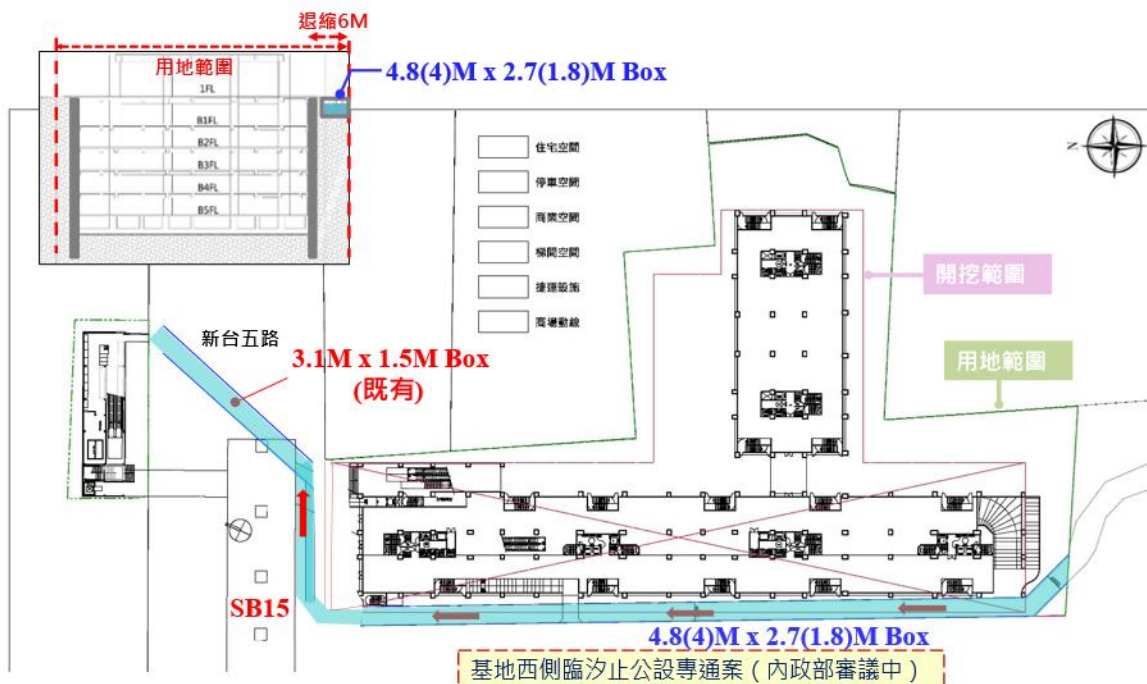
22

- 變更汐止都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案，經110年12月21日新北市都委會第136次會議審查通過，刻由內政部都委會審議中。
- 配合本計畫辦理SB15站出入口之捷運開發區，目前公設通檢已剔除捷運開發區範圍，並於其西側留設規劃10M道路。



五、【變10】SB15站南側出入口 - 智慧溪改道規劃

24



五、【變10】SB15站南側出入口 - 智慧溪改道規劃

25

- 在**不調整都變範圍**之原則下，辦理智慧溪遷移。
- 考量**基地特性**且**市地重劃時程不明**，原擬**比照捷運十四張站以退縮方式**規劃供**公共通行之通道**(其下方供智慧溪改道使用)。
- 供公共通行通道**短期**可供捷開大樓、智慧溪使用，**長期**亦可**連結市地重劃後之南北向道路**。

十四張機廠土管

五、基地退縮供公共通行項目依下列規定辦理：

- (一) 本計畫基地北側與東側應自基地境界線退縮 6 公尺供公共通行；另計畫區西側自基地境界線退縮 8 公尺供公共通行，與周邊未來交通系統連接。
- (二) 本計畫基地南側應自基地境界線退縮 26 或 20 公尺並供公共通行。退縮部分應至少留設 2 公尺作為人行道與中正路之人行道銜接，人行道之緣石應配合車輛轉向軌跡劃設圓角，銜接處之人行道最小寬度應維持 1.5 公尺以上(如圖 20)。
- (三) 上開退縮供公共通行之通道，待基地開發完成取得使用執照後一年內，應無償移轉予臺北縣政府。
- (四) 上開退縮供公共通行之通道，設置截角時，得經地方交通主管機關依現況評估道路服務水準適時檢討道路橫斷面設計及截角寬度。
- (五) 避免開發造成周邊都市空間之壓迫感，除捷運設施外之建築物，應自本計畫所留設供公眾通行通道之境界線適度退縮；另位於避難層之建築物，應自人工地盤之境界線退縮 10 公尺，且應距離人行通道 4 公尺以上。



案由	擬定汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)(SB11、SB12、SB13、SB14、SB15站及機廠)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、辦理機關：新北市政府捷運工程局 參、法令依據：都市計畫法第 23 條 肆、再提會緣由： 本計畫於 113 年 3 月 23 日經本市都市計畫委員會第 159 次會議審議通過，並續提內政部都市計畫委員會審議，已分別於 113 年 6 月 18 日及 113 年 12 月 5 日召開內政部都市計畫委員會第 1 次及第 2 次專案小組會議。其中，第 2 次專案小組會議委員初步建議意見五，有關捷運開發區：(一)請詳予補充變更為捷運開發區之回饋內容、回饋公共設施用地之項目、所援用之法令依據，以及變更回饋公益性之說明及具體積極作為，供審議之參考。(二)為落實行政院會通過之「推動社會住宅成果與提升社宅用地供給精進措施」決議事項，捷運場站採聯合開發方式辦理者，建議得以免計容積、開發回饋負擔等項目優先提供社會住宅使用，並得由社會住宅興辦單位(內政部或各地方政府)以作價參與聯合開發基地分回方式參建，以取得社會住宅樓地板面積。 考量涉及本案內容調整幅度較大以及府內社會住宅政策等，經本府城鄉發展局以 114 年 12 月 23 日新北城都字第 1142608818 號請申請單位修正納入回饋方案預定規劃之公共設施用地及針對後續捷開區在市府分回部分至少保留 10%社會住宅使用等，並經申請單位 115 年 3 月 3 日新北捷規字第 1150367112 號函送續提會資料，爰於 115 年 3 月 24 日提本市都市計畫委員會第 9 次專案小組審議均獲共識，故再提本次大會討論。 伍、計畫位置及範圍： 汐東捷運於汐止都市計畫區設置 5 座高架車站(SB11 車站、SB12 車站、SB13 車站、SB14 車站、SB15 車站)及 1 座機廠，涉及都市計畫變更範圍包含 7 處捷運系統用地、3 處捷運開發區。其中涉及本次提會討論者為 3 處捷運開發區(編號 2、編號 3、編號 10)，計畫位置及範圍詳圖 1 及圖 2 所示，分述說明如下： 一、編號 2：捷運開發區(捷開 1)		

SB11 車站及南側出入口、機廠位於吉林街以南、福德二路以北、福德二路 238 巷以西之土地範圍，面積約 11.9161 公頃，現行都市計畫為乙種工業區、農業區、河川區、綠地用地、高速公路用地及道路用地。

二、編號 3：捷運開發區（捷開 2）

SB12 車站北側出入口，位於同興路與福德二路交叉口東北側，面積約 0.9345 公頃，現行都市計畫為第二種住宅區及道路用地。

三、編號 10：捷運開發區（捷開 3）

SB15 車站南側出入口，位於新台五路一段與新興路交叉口東南側，面積約 1.3563 公頃，現行都市計畫為機關用地、公園用地、公園用地（兼供河川使用）。

陸、計畫內容：

本計畫變更範圍提供作車站出入口及高架段路線等捷運必要設施使用，為有效利用土地資源並促進地方發展，考量土地使用現況及地區發展潛力，選擇適當地區辦理土地開發，計畫範圍包含 3 處捷運開發區及 7 處捷運系統用地，面積共計約 15.0478 公頃。其中涉及本次提會討論者為 3 處捷運開發區，面積共計 14.2069 公頃，3 處捷運開發區之土地使用計畫詳表 1，土地使用計畫內容示意圖詳圖 3 至圖 5 所示。

柒、辦理經過：

一、認定事宜：

新北市政府於 111 年 6 月 22 日新北府城都字第 1111144183 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更都市計畫。依新北市政府 106 年 5 月 16 日簽奉市長核准事項、內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 092009111 號函檢送之 92 年 12 月 22 日研商修正都市計畫法第 1 項第 3、4 款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議決議之規定辦理。

二、公開展覽及說明會：

經查本案業於 112 年 1 月 7 日新北府城都字第 11125387681 號公告自 112 年 1 月 11 日起公開展覽 40 天，112 年 1 月 11 日、12 日、13 日刊登於中國時報，並於 112 年 2 月 7 日下午 2 時 30 分整假本市汐止區金龍國民小學及 112 年 2 月 8 日下午 7 時整假本市汐止區公所舉行公開展覽說明會。

三、新北市都市計畫委員會：

本案自 112 年 3 月 8 日、3 月 29 日(現場勘查)、4 月 26 日、6 月 26 日、7 月 26 日、10 月 18 日、11 月 27 日及 12 月 29 日，共召開 8 次市都委會專案小組研商會議(含 1 次現場勘查)，並於 113 年 3 月 23 日經新北市都市計畫委員會第 159 次會議審議通過。

嗣於 113 年 12 月 5 日內政部都市計畫委員會第 2 次專案小組後，考量前開部都委會專案小組意見涉及本案內容調整幅度較大以及府內社會住宅政策等，爰再提新北市都市計畫委員會審議，並由本會胥委員直強(召集人)、吳委員杰穎、詹委員士樑、黃委員敏修、劉委員惠雯、張委員馨文等 6 位委員組成專案小組，於 115 年 3 月 24 日召開第 9 次市都委會專案小組會議，前開市都委會初步建議意見如下(回應對照表詳附件 1)：

- (一)針對捷運局所提捷開區變更回饋公共設施用地方案，原則同意。
- (二)針對部小組要求捷開區提供社宅使用議題，捷運局所提回應內容及處理方案，因該部分涉及捷運基金及市有財產統籌應用，建議市府內部先行協調後再以可行方案回應。
- (三)另針對捷運工程局提案 SB12 站捷開區刪除街角廣場留設之規定，本次專案小組仍尊重原市大會決議通過之方案，維持原通過方案。
- (四)本案專案小組已獲致具體意見，相關內容授權作業單位檢核後，續提市都委會大會審議，並考量部分委員並未參與過往汐東線審議歷程，請捷運局併同本次所提內容，補充相關基本資料、涉及周邊都市計畫內容(如 SB15 站捷開區涉及汐止公設專通)等相關資料，提請大會審議。

捌、人民陳情意見：本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 30 件，業經本市 113 年 2 月 23 日都市計畫委員會第 159 次會議討論均獲共識。

玖、提大會審議事項：

- 一、配合 113 年 12 月 5 日內政部都市計畫委員會第 2 次專案小組初步建議意見，補充本案變更為捷運開發區所援用之法令依據、回饋比例、回饋方式、回饋公共設施用地之項目，以及變更回饋公益性之說明及具體積極作為(詳表 1 及圖 3~圖 5)，以及優先提供社會住宅之處理作為(詳附件 1)。。

- 二、配合上開專案小組初步建議意見，調整土地使用分區管制要點

	(詳表 2)。 壹拾、 以上符合法定程序內容，提請大會決議。
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。



圖 1 汐東捷運路線及各車站位置示意圖

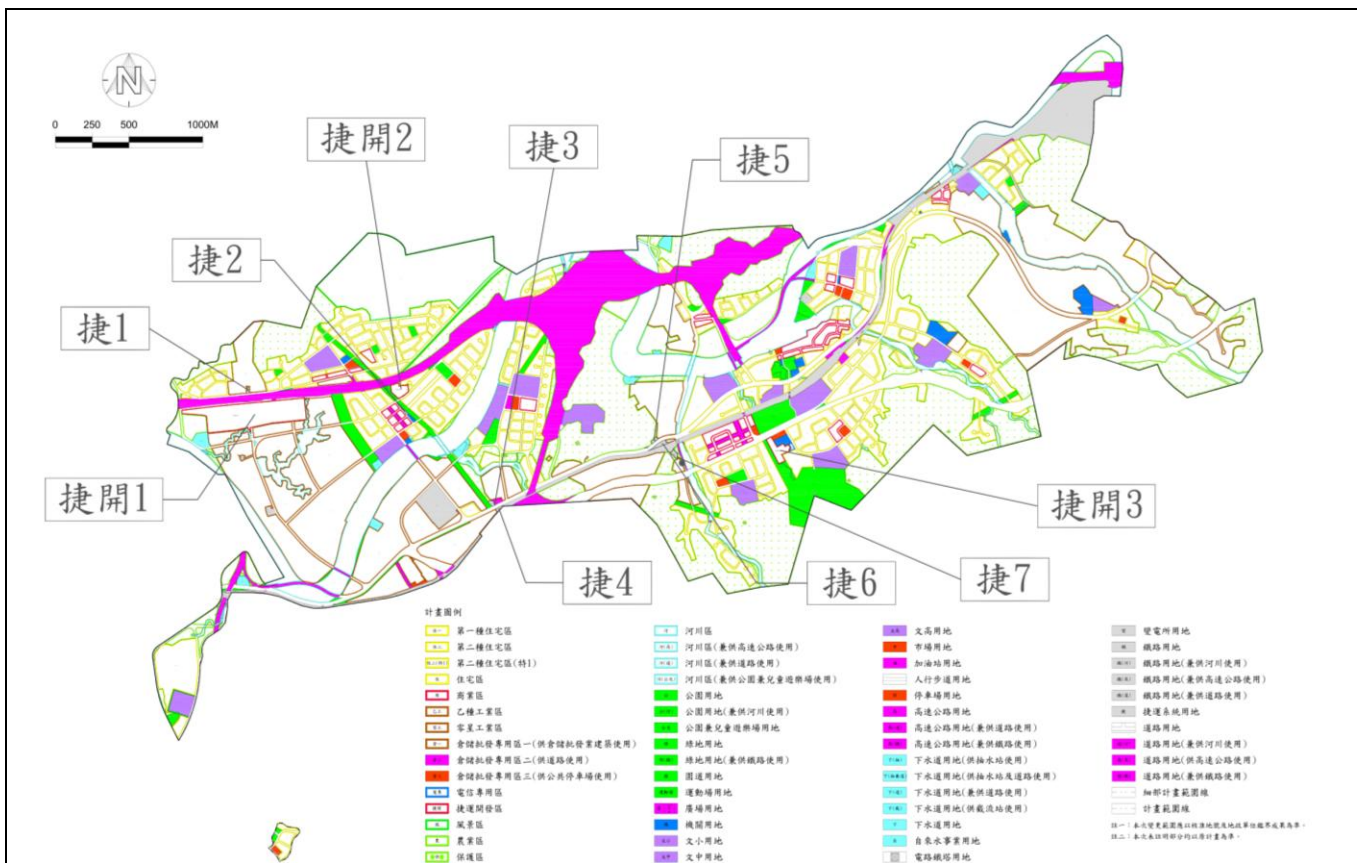
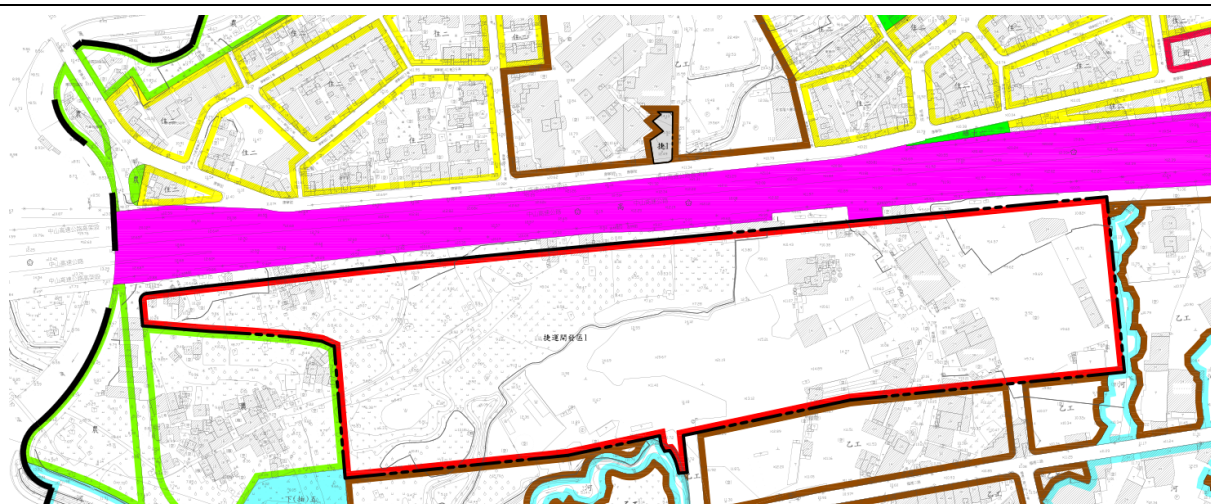


圖 2 「擬定汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)(SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠)細部計畫」案位置示意圖

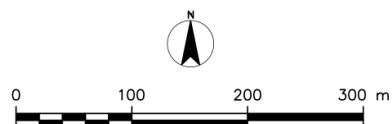
表1 「擬定汐止都市計畫（配合捷運汐止東湖線建設計畫）（SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠）細部計畫」案土地使用面積表(3 處捷運開發區)

第 159 次市大會審議通過						市都委會專案小組初步建議意見						市都委會決議	
編號		站別	位置	土地使用計畫		修正理由： 1. 依主要計畫指導劃設至少 10%之公共設施用地。 2. 於基地南側留設綠地(兼供道路使用)，作為機廠 12m 環廠道路及串聯機廠南北向道路使用，面積 1.2467 公頃，佔 10.46%。 修正後擬定內容(位置示意圖詳圖 3)：	依本次提會修正內容通過。						
				主要計畫 (公頃)	細部計畫 (公頃)								
2	捷運開發區 1	SB11 及機廠	汐止區吉林街南側/南陽街西側之路外土地	捷運開發區 (11.9161)	捷運開發區 (<u>11.9161</u>)								
編號		站別	位置	土地使用計畫		修正理由： 1. 依主要計畫指導劃設至少 5%之公共設施用地。 2. 於基地西側留設綠地，面積 0.0471 公頃，佔 5.04%，並與綠二十用地銜接，擴大綠地面積。 修正後擬定內容(位置示意圖詳圖 4)：	依本次提會修正內容通過。						
				主要計畫 (公頃)	細部計畫 (公頃)								
3	捷運開發區 2	SB12	同興路與福德二路交叉口東北側路外土地	捷運開發區 (0.9345)	捷運開發區 (<u>0.9345</u>)								
編號		站別	位置	土地使用計畫		修正理由： 1. 依主要計畫指導劃設至少 5%之公共設施用地。 2. 於基地西側留設綠地，面積 0.0471 公頃，佔 5.04%，並與綠二十用地銜接，擴大綠地面積。 修正後擬定內容(位置示意圖詳圖 4)：	依本次提會修正內容通過。						
				主要計畫 (公頃)	細部計畫 (公頃)								
2	捷運開發區 1	SB11 及機廠	汐止區吉林街南側/南陽街西側之路外土地	捷運開發區 (11.9161)	捷運開發區 (<u>10.6694</u>) <u>綠地(兼供道路使用)</u> (<u>1.2467</u>)								
編號		站別	位置	土地使用計畫		修正理由： 1. 依主要計畫指導劃設至少 5%之公共設施用地。 2. 於基地西側留設綠地，面積 0.0471 公頃，佔 5.04%，並與綠二十用地銜接，擴大綠地面積。 修正後擬定內容(位置示意圖詳圖 4)：	依本次提會修正內容通過。						
				主要計畫 (公頃)	細部計畫 (公頃)								
3	捷運開發區 2	SB12	同興路與福德二路交叉口東北側路外土地	捷運開發區 (0.9345)	捷運開發區 (<u>0.9345</u>)								

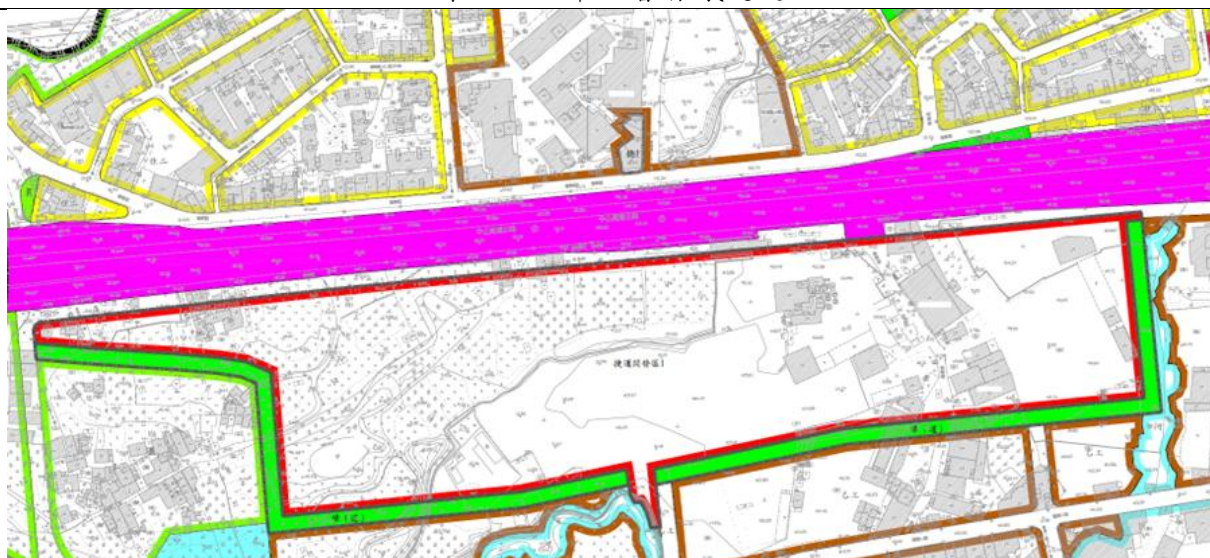
第 159 次市大會審議通過						市都委會專案小組初步建議意見						市都委會決議																													
						3	捷運開發區 2	SB12	同興路與福德二路交叉口東北側路外土地	捷運開發區 (0.9345)	捷運開發區 <u>(0.8874)</u> 綠地 <u>(0.0471)</u>																														
<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">站別</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">土地使用計畫</th></tr><tr><th>主要計畫 (公頃)</th><th>細部計畫 (公頃)</th></tr><tr><td>10</td><td>捷運開發區 3</td><td>SB15</td><td>新台五路一段與新興路交叉口東南側路外土地</td><td>捷運開發區 (1.3563)</td><td>捷運開發區 <u>(1.3563)</u></td></tr></table>						編號		站別	位置	土地使用計畫		主要計畫 (公頃)	細部計畫 (公頃)	10	捷運開發區 3	SB15	新台五路一段與新興路交叉口東南側路外土地	捷運開發區 (1.3563)	捷運開發區 <u>(1.3563)</u>	修正理由： 1. 依主要計畫指導劃設至少 10%之公共設施用地。 2. 於基地西側及南側留設綠地（兼供道路使用）面積 0.1428 公頃，佔 10.53%，作為智慧溪改道後排水箱涵及捷開大樓車道出入道路，以減少對新台五路之交通影響，並作為與周邊公設解編後住宅區之緩衝區域。 修正後擬定內容(位置示意圖詳圖 5)： <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">站別</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">土地使用計畫</th></tr><tr><th>主要計畫 (公頃)</th><th>細部計畫 (公頃)</th></tr><tr><td>10</td><td>捷運開發區 3</td><td>SB15</td><td>新台五路一段與新興路交叉口東南側路外土地</td><td>捷運開發區 (1.3563)</td><td>捷運開發區 <u>(1.2135)</u> <u>綠地(兼供道路使用)</u> <u>(0.1428)</u></td></tr></table>						編號		站別	位置	土地使用計畫		主要計畫 (公頃)	細部計畫 (公頃)	10	捷運開發區 3	SB15	新台五路一段與新興路交叉口東南側路外土地	捷運開發區 (1.3563)	捷運開發區 <u>(1.2135)</u> <u>綠地(兼供道路使用)</u> <u>(0.1428)</u>	依本次提會修正內容通過。	
編號		站別	位置	土地使用計畫																																					
				主要計畫 (公頃)	細部計畫 (公頃)																																				
10	捷運開發區 3	SB15	新台五路一段與新興路交叉口東南側路外土地	捷運開發區 (1.3563)	捷運開發區 <u>(1.3563)</u>																																				
編號		站別	位置	土地使用計畫																																					
				主要計畫 (公頃)	細部計畫 (公頃)																																				
10	捷運開發區 3	SB15	新台五路一段與新興路交叉口東南側路外土地	捷運開發區 (1.3563)	捷運開發區 <u>(1.2135)</u> <u>綠地(兼供道路使用)</u> <u>(0.1428)</u>																																				



- 圖例
- | | | | |
|-------|--------|------|---------------|
| 住二 | 第二種住宅區 | 下(抽) | 下水道用地(供抽水站使用) |
| 商 | 商業區 | 捷 | 捷運系統用地 |
| 乙工 | 乙種工業區 | | 道路用地 |
| 捷運開發區 | 捷運開發區 | --- | 汐止細部計畫範圍 |
| 農 | 農業區 | --- | 擬定細部計畫範圍線 |
| 河 | 河川區 | | |
| 綠 | 綠地用地 | | |
| 高 | 高速公路用地 | | |



第 159 次市大會審議通過

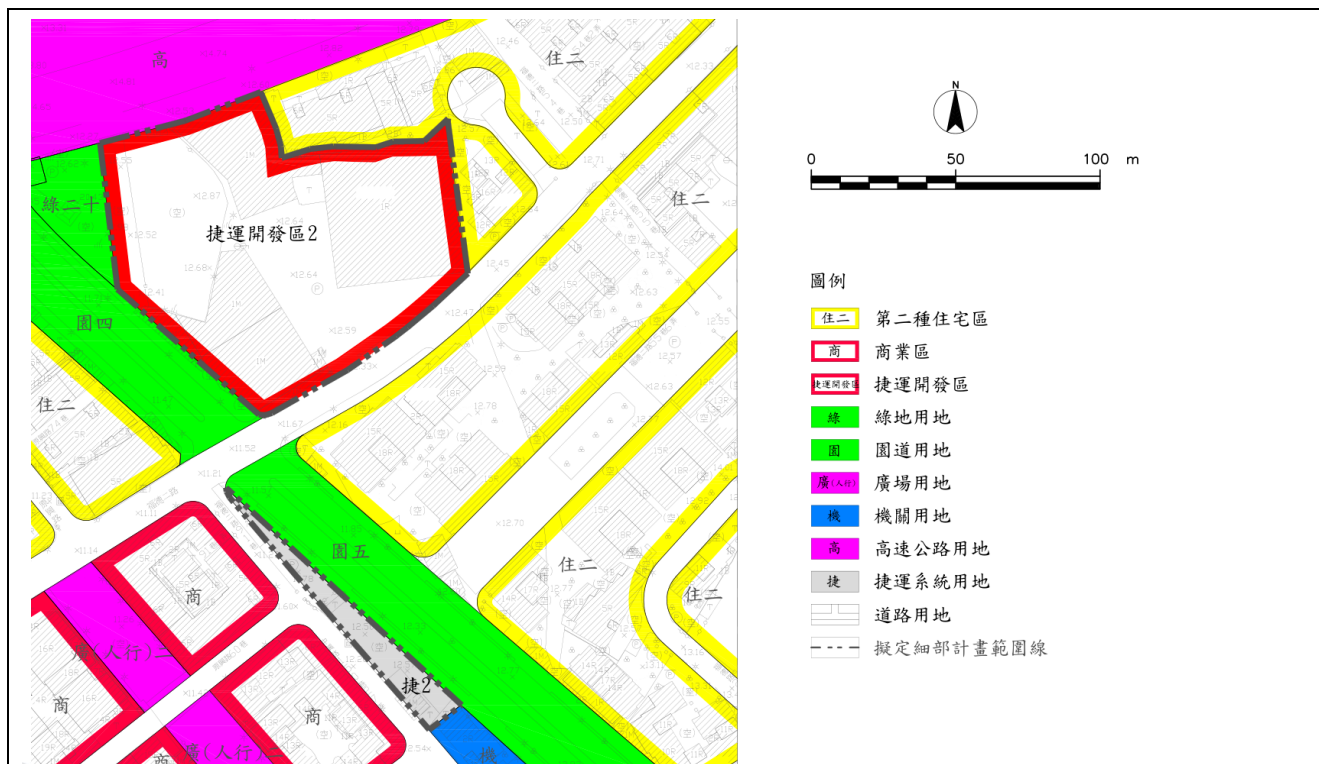


- 圖例
- | | | | |
|-------|--------|------|---------------|
| 住二 | 第二種住宅區 | 下(抽) | 下水道用地(供抽水站使用) |
| 商 | 商業區 | 捷 | 捷運系統用地 |
| 乙工 | 乙種工業區 | 綠(兼) | 綠地(兼供道路使用) |
| 捷運開發區 | 捷運開發區 | | 道路用地 |
| 農 | 農業區 | --- | 汐止細部計畫範圍 |
| 河 | 河川區 | --- | 擬定細部計畫範圍線 |
| 綠 | 綠地用地 | | |
| 高 | 高速公路用地 | | |

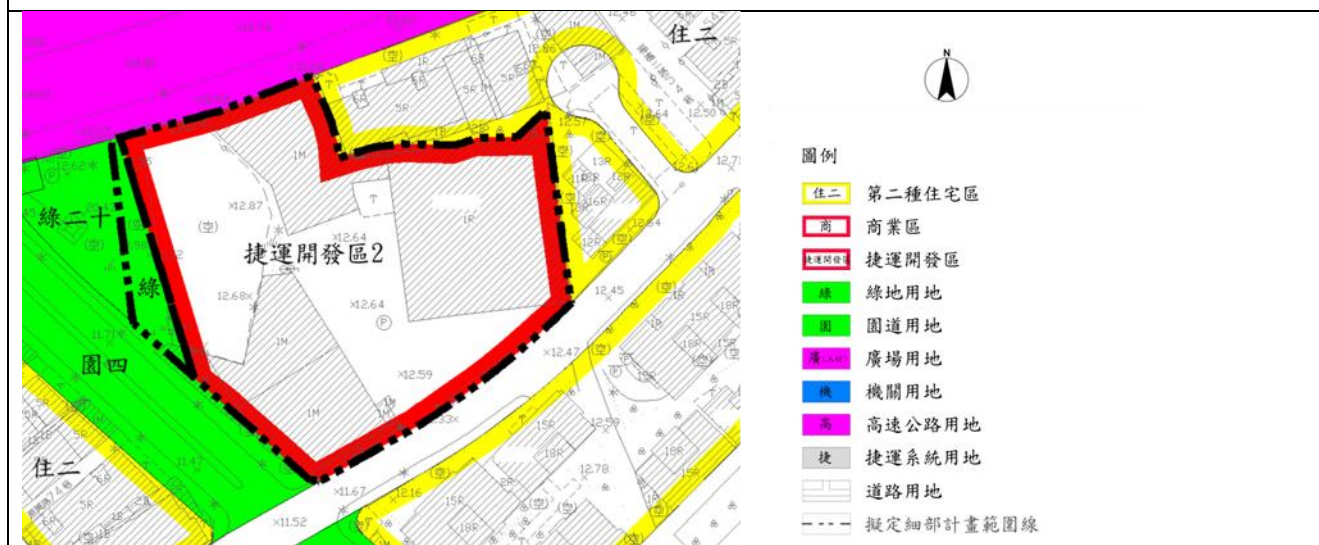


市都委會專案小組初步建議意見

圖 3 「擬定汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)(SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠)細部計畫」案捷 1 及捷開 1 位置示意圖

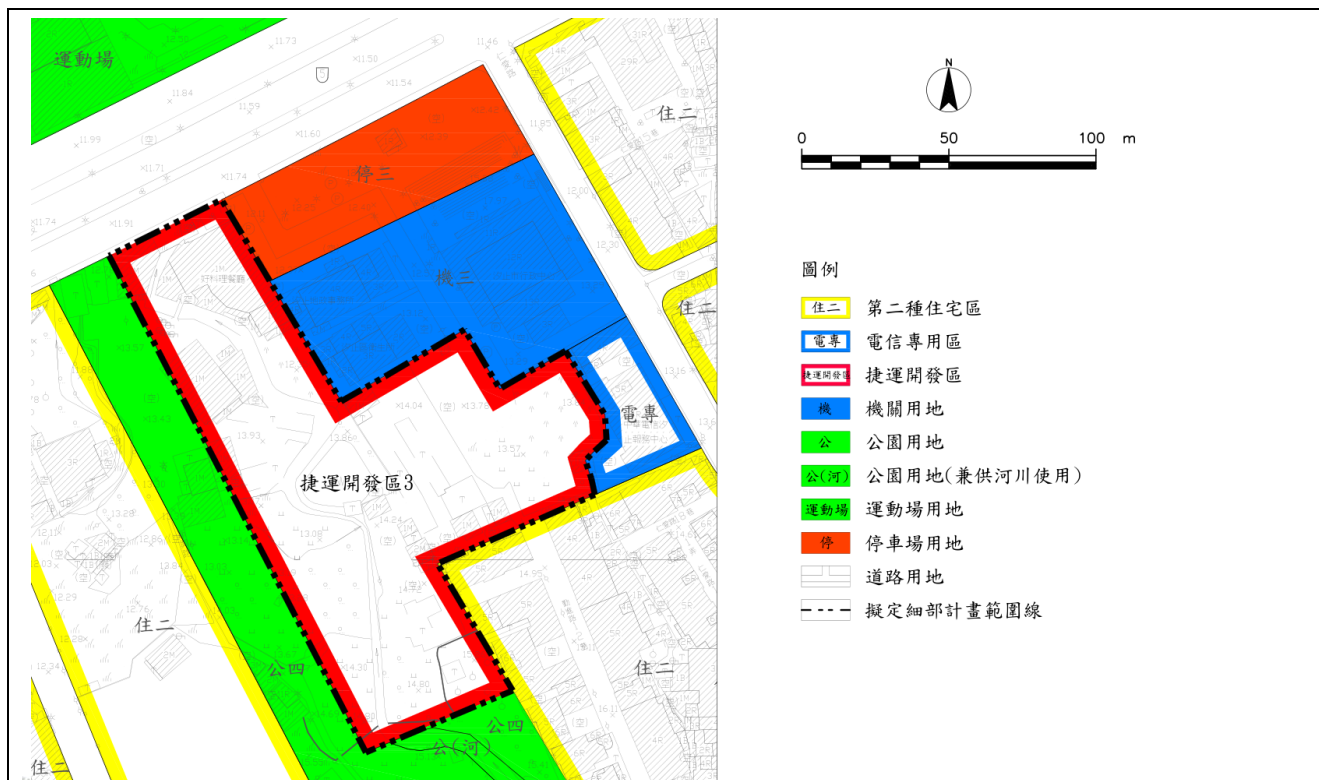


第 159 次市大會審議通過

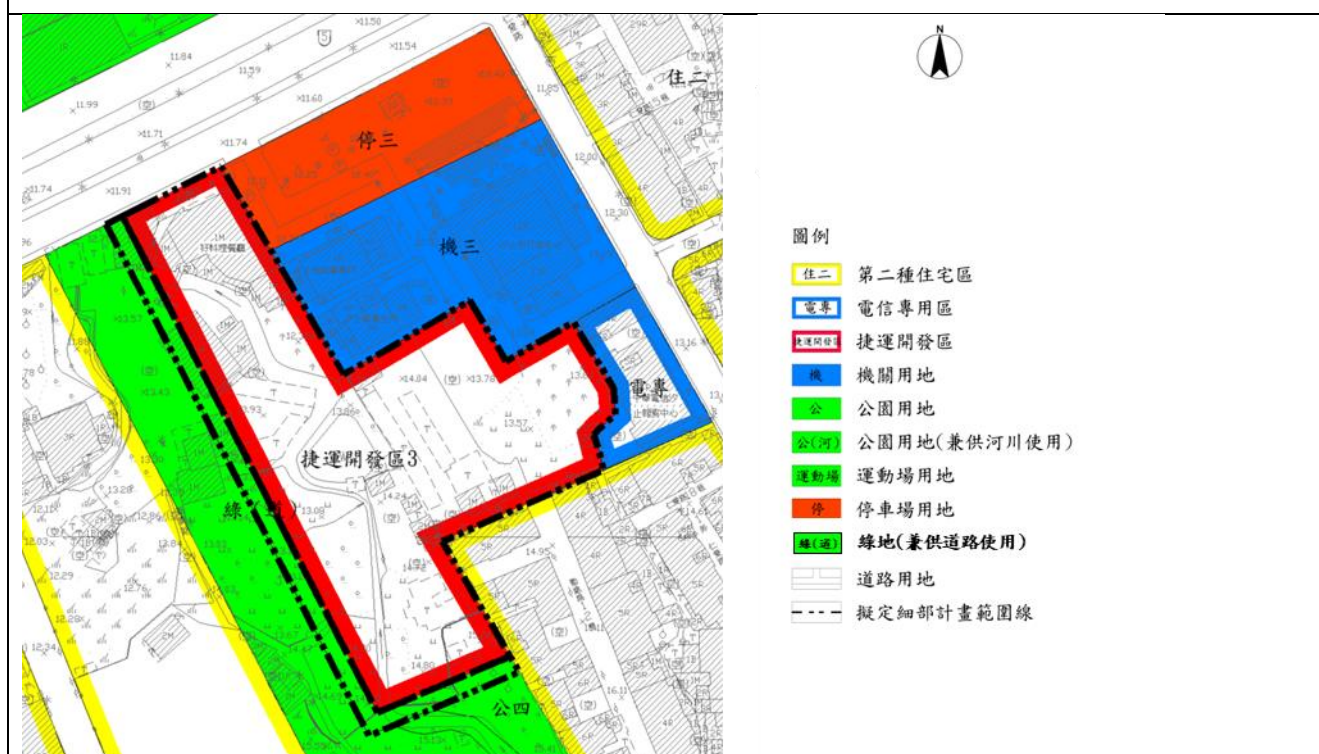


市都委會專案小組初步建議意見

圖 4 「擬定汐止都市計畫（配合捷運汐止東湖線建設計畫）（SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠）細部計畫」案捷開 2 位置示意圖



第 159 次市大會審議通過



市都委會專案小組初步建議意見

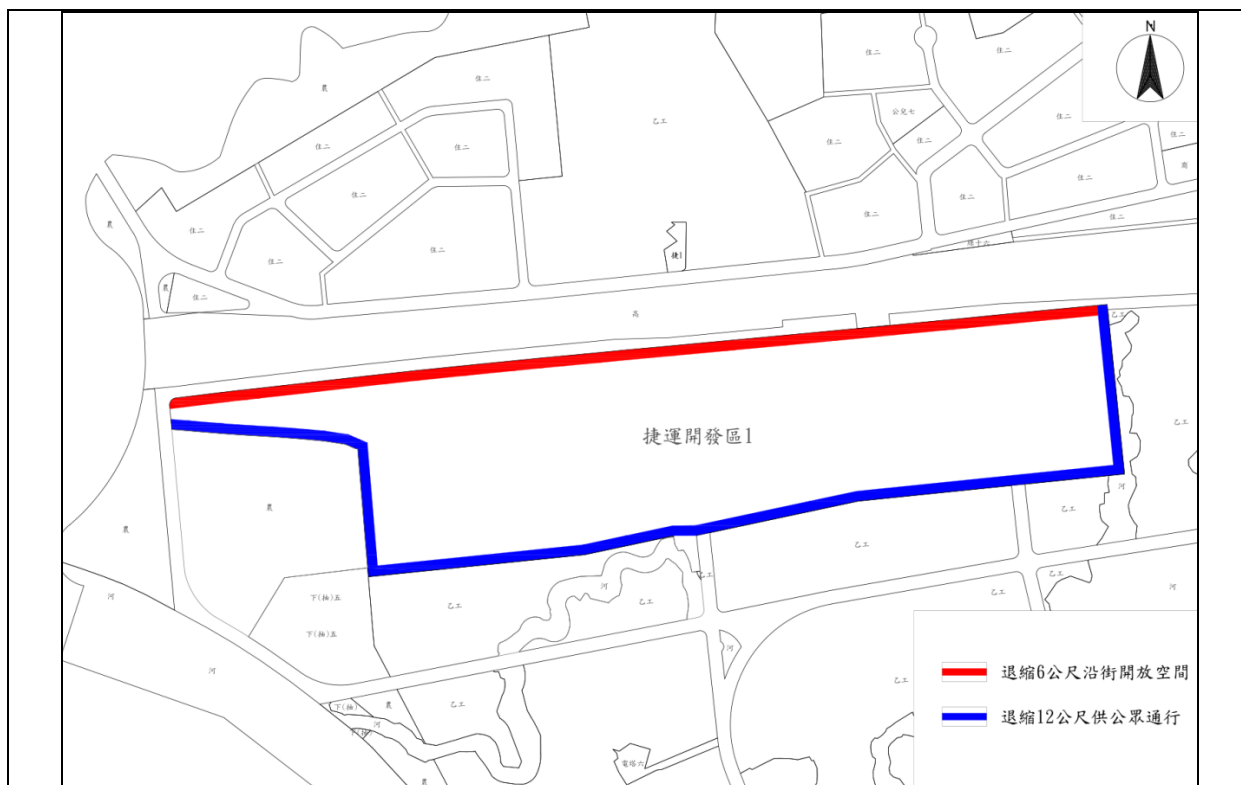
圖 5 「擬定汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)(SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠)細部計畫」案捷開 3 位置示意圖

表 2 「擬定汐止都市計畫（配合捷運汐止東湖線建設計畫）（SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠）細部計畫」案土地使用分區管制要點綜理表(含附圖)

第 159 次市大會審議通過				市都委會專案小組初步建議意見				市都委會決議			
四、捷運開發區 1 至捷運開發區 3，其開發強度及使用組別不得超過表 7-1 所列規定。				修正理由： 1. 捷運開發區 1 配合留設公共設施用地（綠兼道面積 1.2467 公頃），不影響開發總量的情況下，調整容積率為 280%，仍符合「新北市捷運開發區容積率訂定及分配原則」第四點規定。 註： 11.9161 * 250% / (11.9161 - 1.2467) =29.79025 / 10.6694 =280% 2. 配合捷運開發區已實質留設公共設施用地，調整退縮之規定。 3. 配合調整點次。				依本次提會修正內容通過。			
表 7-1 捷運開發區開發強度及使用組別表											
編號及土地使用分區		捷運開發區 1		捷運開發區 2		捷運開發區 3					
車站		SB11 車站及機廠		SB12 站北側出入口		SB15 站南側出入口					
建蔽率		80%		80%		80%					
容積率		250%		720%		720%					
開挖率		不予規定									
使用組別		1. 本計畫用地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理開發。 2. 捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 3. 土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理，並得比照「建築技術規則建築設計施工編」商業區之相關規定。									
(一)捷運開發區建築物，不再依「都市計畫法新北市施行細則」、「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎											
編號及土地使用分區		捷運開發區 1		捷運開發區 2		捷運開發區 3					
車站		SB11 車站及機廠		SB12 站北側出入口		SB15 站南側出入口					
建蔽率		80%		80%		80%					
容積率		280%		720%		720%					
開挖率		不予規定									

第 159 次市大會審議通過	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議		
勵，及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉實施辦法」、「水利法第 82 條第 4 項」或其他法令規定申請容積移轉。 (二)捷運設施（出入口、轉乘設施及其相關設施）不計入容積計算。 (三)考量未來公益設施需求，捷運開發區建築規劃時應配合新北市政府政策，提供公益空間所需之樓地板面積。 五、捷運開發區辦理開發時，應依下列規定辦理： (一)捷運開發區 1 開發建築物，應退縮或留設開放空間如附圖 1： 1. 面臨吉林街側應自道路境界線退縮至少 6 公尺之沿街開放空間。 2. 南側車道出入口位置不得影響計畫道路通行，實際位置依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」（以下簡稱都設會）審議結果為準。 3. <u>基地東側、南側及西南側應自基地境界線退縮 1 2 公尺建築，並應開放供公眾通行。</u> (二)捷運開發區 2 開發建築物，應退縮或留設開放空間如附圖 2： 1. 鄰接第二種住宅區、<u>高速公路用地及綠地用地</u>側應自基地境界線退縮至少 5 公尺之開放空間。 2. 面臨同興路及福德二路側應自道路境界線退縮至少 8 公尺之沿街開放空間。 3. 南側轉角基地（鄰園道用地與道路用地）應於轉	<table><tr><td>使用組別</td><td> 1. 本計畫用地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理開發。 2. 捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 3. 土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理，並得比照「建築技術規則建築設計施工編」商業區之相關規定。 </td></tr></table> (一)捷運開發區建築物，不再依「都市計畫法新北市施行細則」、「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵，及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉實施辦法」、「水利法第 82 條第 4 項」或其他法令規定申請容積移轉。 (二)捷運設施（出入口、轉乘設施及其相關設施）不計入容積計算。 (三)考量未來公益設施需求，捷運開發區建築規劃時應配合新北市政府政策，提供公益空間所需之樓地板面積。 五、捷運開發區辦理開發時，應依下列規定辦理： (一)捷運開發區 1 開發建築物，應退縮或留設開放空間如附圖 1：	使用組別	1. 本計畫用地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理開發。 2. 捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 3. 土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理，並得比照「建築技術規則建築設計施工編」商業區之相關規定。	
使用組別	1. 本計畫用地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理開發。 2. 捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 3. 土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理，並得比照「建築技術規則建築設計施工編」商業區之相關規定。			

第 159 次市大會審議通過	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
角處留設廣場式開放空間，且面積不得小於 200 平方公尺。 (三)捷運開發區 3 開發建築物，應退縮或留設開放空間如附圖 3： 1. 面臨新台五路側應自道路境界線退縮至少 8 公尺之沿街開放空間。 <u>2. 基地西側應自基地境界線退縮 6 公尺建築，並應開放供公眾通行。</u> <u>3. 捷運出入口處之地面層應留設 200 平方公尺之開放空間，淨高不得小於 6 公尺。</u> <u>4. 基地內部地面層應留設淨寬達 10 公尺以上，淨高不得小於 6 公尺之東西向穿越通道，以連通機三用地之私設通路，供交通疏散及防災救災之用。</u>	1. 面臨吉林街側應自道路境界線退縮至少 6 公尺之沿街開放空間。 2. 南側車道出入口位置不得影響計畫道路通行，實際位置依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」（以下簡稱都設會）審議結果為準。 (二)捷運開發區 2 開發建築物，應退縮或留設開放空間如附圖 2： 1. 鄰接第二種住宅區、高速公路用地側應自<u>基地境界線</u>退縮至少 5 公尺之開放空間。 2. 面臨同興路及福德二路側應自道路境界線退縮至少 8 公尺之沿街開放空間。 3. 南側轉角基地（鄰園道用地與道路用地）應於轉角處留設廣場式開放空間，且面積不得小於 200 平方公尺。 (三)捷運開發區 3 開發建築物，應退縮或留設開放空間如附圖 3： 1. 面臨新台五路側應自道路境界線退縮至少 8 公尺之沿街開放空間。 <u>2. 捷運出入口處之地面層應留設 200 平方公尺之開放空間，淨高不得小於 6 公尺。</u> <u>3. 基地內部地面層應留設淨寬達 10 公尺以上，淨高不得小於 6 公尺之東西向穿越通道，以連通機三用地之私設通路，供交通疏散及防災救災之用。</u>	



第 159 次市大會審議通過



市都委會專案小組初步建議意見

附圖 1 捷運開發區 1 退縮建築規定示意圖



第 159 次市大會審議通過



市都委會專案小組初步建議意見

附圖 2 捷運開發區 2 退縮建築規定示意圖



第 159 次市大會審議通過



市都委會專案小組初步建議意見

附圖 3 捷運開發區 3 退縮建築規定示意圖

附件 1

新北市都市計畫委員會專案小組第 9 次研商會議初步建議意見
回應對照表

依 115 年 3 月 13 日新北府城審字第 1150467095 號函

「變更汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)(SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠)」案及「擬定汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)(SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠)細部計畫」案	
初步建議意見	回應內容
一、針對捷運局所提捷開區變更回饋公共設施用地方案，原則同意。	敬悉。 相關變更內容提請本次會議審議，詳表 1。
二、針對部小組要求捷開區提供住宅使用議題，捷運局所提回應內容及處理方案，因該部分涉及捷運基金及市有財產統籌應用，建議市府內部先行協調後再以可行方案回應。	一、有關「新北市捷運開發區容積訂定及分配原則」： (一) 變更前為住宅區或商業區者，變更前、後容積差額半數，由主管機關支付建造成本後取得，作為負擔自償性捷運設施經費，挹注捷運建設。 (二) 變更前屬公共設施保留地者，土地所有權人應依原參與整體開發土地分回比例或解編公共設施保留地可領回可建築用地比例，計算回饋比例，先行回饋主管機關。回饋後剩餘部分之變更前、後容積差額半數，由主管機關支付建造成本後取得，作為負擔自償性捷運設施經費，挹注捷運建設。 (三) 變更前屬工業區、農業區，與捷運開發區屬設置機廠設施使用者，其容積率訂定及分配方式，依個案情形決定之。 (四) 捷運開發區在基地條件許可下，應配合地區或政策需要，有償提供公益性設施。該公益

設施得予免計容積。

二、 依據前開原則，本計畫之回饋機制為：

- (一) 變更前為住宅區者，以變更前、後容積差額半數為回饋標的，由市府(主管機關)支付建造成本後取得樓地板。
- (二) 變更前屬工業區、農業區、公共設施保留地者，於本案主要計畫變更內容中敘明：「…於細部計畫劃設至少 10%之公共設施，其餘不足部分得以可建築土地、樓地板面積、代金或其他方式回饋。」(第一階段回饋)，回饋後剩餘部分之變更前、後容積差額半數(第二階段回饋)，由市府(主管機關)支付建造成本後取得樓地板。
- (三) 綜上，土地所有權人依規定踐行回饋予主管機關，變更為捷運開發區之容積差額半數之容積由主管機關取得。

三、 有關主管機關分回取得之樓地板：

各捷運開發區相應於細部計畫中劃設實質公共設施用地外，為兼顧地主無償提供捷運所需用地、參與捷運開發權益、挹注捷運建設財務、變更高強度容積合理回饋之公益性與配合住宅正義，在扣除地主分回開發容積權益與滿足行政院核定挹注捷運建設自償性經費下，各類土地將配合社會住宅政策採以下處理方式，並得由社會住宅興辦單位以作價參與捷運土地開發基地分回方式參建。

- 情境 1：原為工業區、農業區、公設用地變更為捷運開發區部分，扣除實質回饋公共設施用

	地後，其餘應回饋土地所對應之樓地板面積，回饋 10% 優先提供社會住宅使用。 ➤ 情境 2：原為住宅區、商業區變更為捷運開發區部分，本府基於主管機關取得獎勵容積之 15%，優先採不出售方式，作為彈性供包租代管、中央與地方相關租金補貼方案或其他公益性設施所需空間，並循依新北市大眾捷運系統土地開發公有不動產租售作業要點辦理，以增加社會住宅提供與兼顧公益性。
三、另針對捷運工程局提案 SB12 站捷開區刪除街角廣場留設之規定，本次專案小組仍尊重原市大會決議通過之方案，維持原通過方案。	遵照辦理。 SB12 站捷開區街角廣場維持原市大會(第 159 次)審議通過方案，詳本案細部計畫土管。
四、本案專案小組已獲致具體意見，相關內容授權作業單位檢核後，續提市都委會大會審議，並考量部分委員並未參與過往汐東線審議歷程，請捷運局併同本次所提內容，補充相關基本資料、涉及周邊都市計畫內容(如 SB15 站捷開區涉及汐止公設專通)等相關資料，提請大會審議。	遵照辦理，詳後附。

五、【變10】SB15站捷開3與汐止公設通檢關係

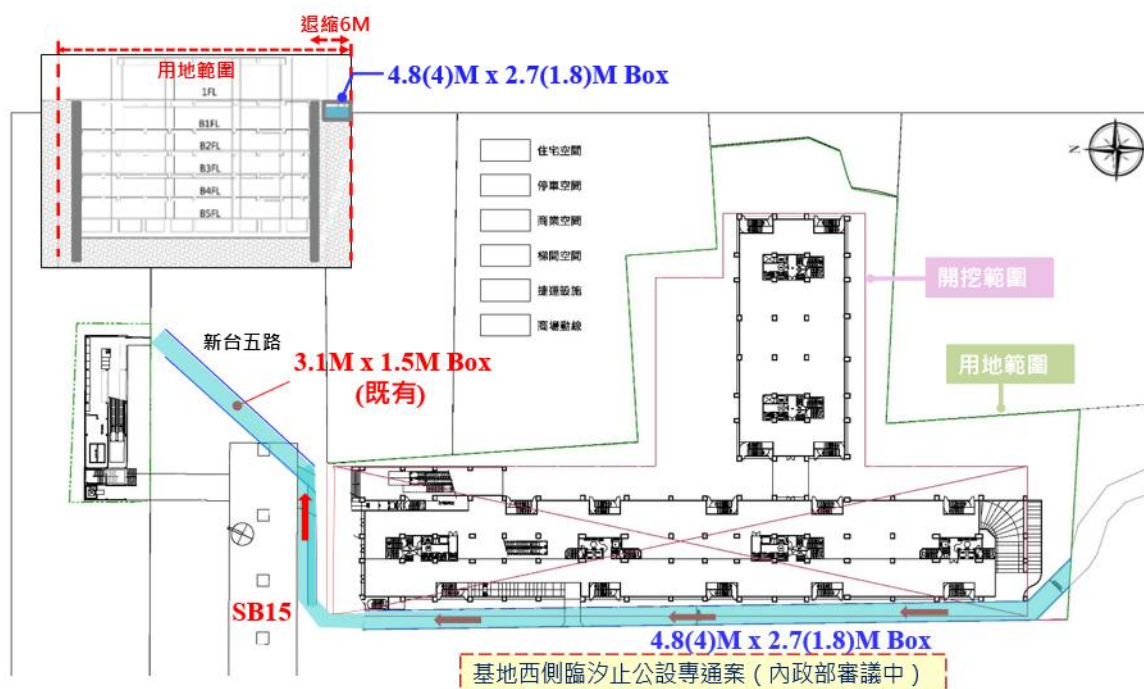
22

- 變更汐止都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案，經110年12月21日新北市都委會第136次會議審查通過，刻由內政部都委會審議中。
- 配合本計畫辦理SB15站出入口之捷運開發區，目前公設通檢已剔除捷運開發區範圍，並於其西側留設規劃10M道路。



五、【變10】SB15站南側出入口 - 智慧溪改道規劃

24



五、【變10】SB15站南側出入口 - 智慧溪改道規劃 25

- 在不調整都變範圍之原則下，辦理智慧溪遷移。
- 考量基地特性且市地重劃時程不明，原擬比照捷運十四張站以退縮方式規劃供公共通行之通道(其下方供智慧溪改道使用)。
- 供公共通行通道短期可供捷開大樓、智慧溪使用，長期亦可連結市地重劃後之南北向道路。

十四張機廠土管

五、基地退縮供公共通行項目依下列規定辦理：

- (一) 本計畫基地北側與東北側應自基地境界線退縮 6 公尺供公共通行；另計畫區西側自基地境界線退縮 8 公尺供公共通行，與周邊未來交通系統連接。
- (二) 本計畫基地南側應自基地境界線退縮 20 或 20 公尺並供公共通行。退縮部分應至少留設 2 公尺作為人行道與中正路之人行道銜接，人行道之緣石應配合車輛轉向軌跡劃設圓角，銜接處之人行道最小寬度應維持 1.5 公尺以上(如圖 20)。
- (三) 上開退縮供公共通行之通道，待基地開發完成取得使用執照後一年內，應無償移轉予臺北縣政府。
- (四) 上開退縮供公共通行之通道，設置截角時，得經地方交通主管機關依現況評估道路服務水準適時檢討道路橫断面設計及截角寬度。
- (五) 避免開發造成周邊都市空間之壓迫感，除捷運設施外之建築物，應自本計畫所留設供公眾通行通道之境界線適度退縮；另位於避難層之建築物，應自人工地盤之境界線退縮 10 公尺，且應距離人行通道 4 公尺以上。



伍、變更內容

本變更案共計 3 案，變更內容詳表 1、變更示意圖詳圖 1 至圖 7。

陸、實施進度與經費

一、開發方式

(一) 市地重劃

本計畫變更編號2案所涉公共設施用地，一律由新北市政府以公辦市地重劃方式取得。

(二) 依主管機關之興闢計畫開闢

其他未取得之公共設施用地經檢討後維持原計畫，且無納入其他專案或跨區市地重劃整體開發取得者，應由目的事業主管機關編列經費，並依主管機關之興闢計畫開闢。

二、開發期程

本案有關以市地重劃方式辦理之整體開發案件，為確保都市計畫具體可行，應於新北市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；未能依上開程序辦理者，則維持原計畫。

柒、辦理經過

一、公告徵求意見：本案自105年11月17日起公告徵求意見30天（105年11月18日刊登於聯合報 D2版）。

二、公開展覽：本案自110年2月24日起公開展覽30日（110年2月24日、25日、26日公告刊登於聯合報 D2、D2、E6版），並於110年3月10日上午10時假本市鶯歌區公所（新北市鶯歌區仁愛路55號）6樓大禮堂舉辦說明會。

三、新北市都市計畫委員會：本案歷經4次專案小組會議審議，並經110年12月21日新北市都市計畫委員會第136次會議審竣。

四、內政部都市計畫委員會：本案歷經3次專案小組會議審議，並經114年7月29日內政部都市計畫委員會第1083次會議審議通過。

五、再公開展覽：本案因審竣之變更內容超出原公開展覽範圍，遂自115年1月30日起辦理再公開展覽40天（115年1月30日、31日及2月1日公告刊登於自由時報 G4、G2、G2版），並於115年2月24日假本市鶯歌區鳳鳴市民活動中心舉辦說明會。

六、再公開展覽後，由彭委員光輝（召集人）、胥委員直強、劉委員惠

	雯、解委員鴻年、張委員聖琳、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組進行研商。本市都市計畫委員會專案小組已於115年5月20日召開 1 次會議，會議紀錄彙整如下： (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。 捌、公民或團體陳情意見 本案再公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 1 案，經專案小組研商會議討論均獲具體建議意見，詳表 2。 玖、以上符合法定程序，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）」案變更內容綜理表

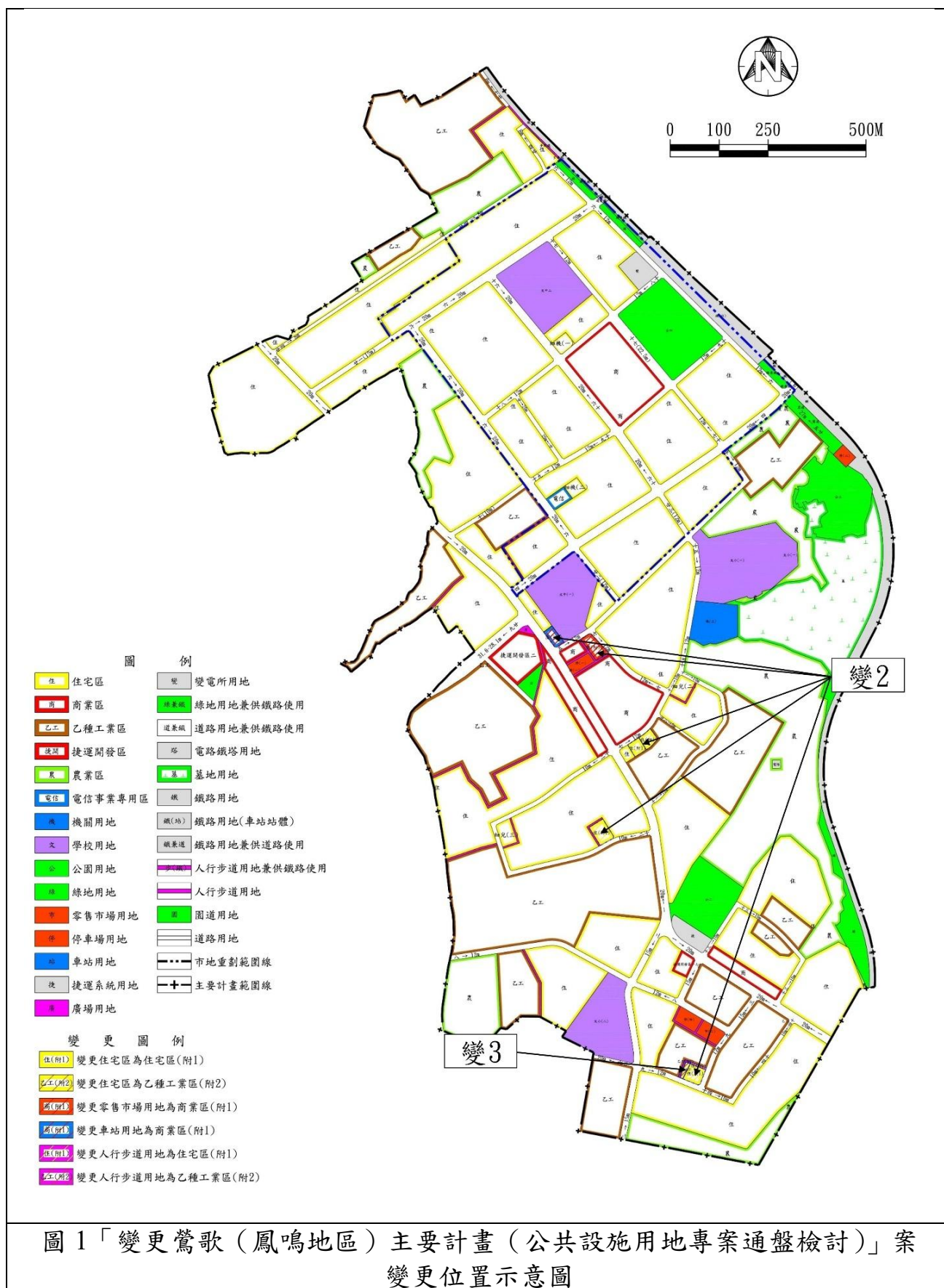
編號		再公開展覽變更內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		變更位置	變更內容（公頃）		變更理由		
			原計畫	新計畫			
1	-	計畫年期	115 年	125 年	配合新北市國土計畫調整計畫年期。	依再公開展覽變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
2	1	機（一） （細計）	住宅區 （0.1034）	住宅區 （附 1） （0.1034）	依據 106 年機關協調會、109 年草案會議及 113 年工作會議，機一用地（主計為住宅區）經用地主管機關（新北市政府財政局）確認無開闢計畫及無使用需求，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為住宅區（附 1）。	依再公開展覽變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	2	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）。		
	3	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。		

編號	再公開展覽變更內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	變更位置	變更內容（公頃）		變更理由		
		原計畫	新計畫			
				3.另市（一）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。		

		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
編號	變更位置	變更內容（公頃）		變更理由		
		原計畫	新計畫			
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			

編號		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		變更位置	變更內容（公頃）				變更理由
			原計畫	新計畫			
				市地重劃方式辦理整體開發。			
3	1	兒（五） （細計）	住宅區 （0.0371）	乙種工業區 （附 2） （0.0371）	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）。 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。	依再公開展覽變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	2	人行步道用地	人行步道用地 （0.0219）	乙種工業區 （附 2） （0.0219）	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）。 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。		

編號		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		變更位置	變更內容（公頃）				變更理由
			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。				



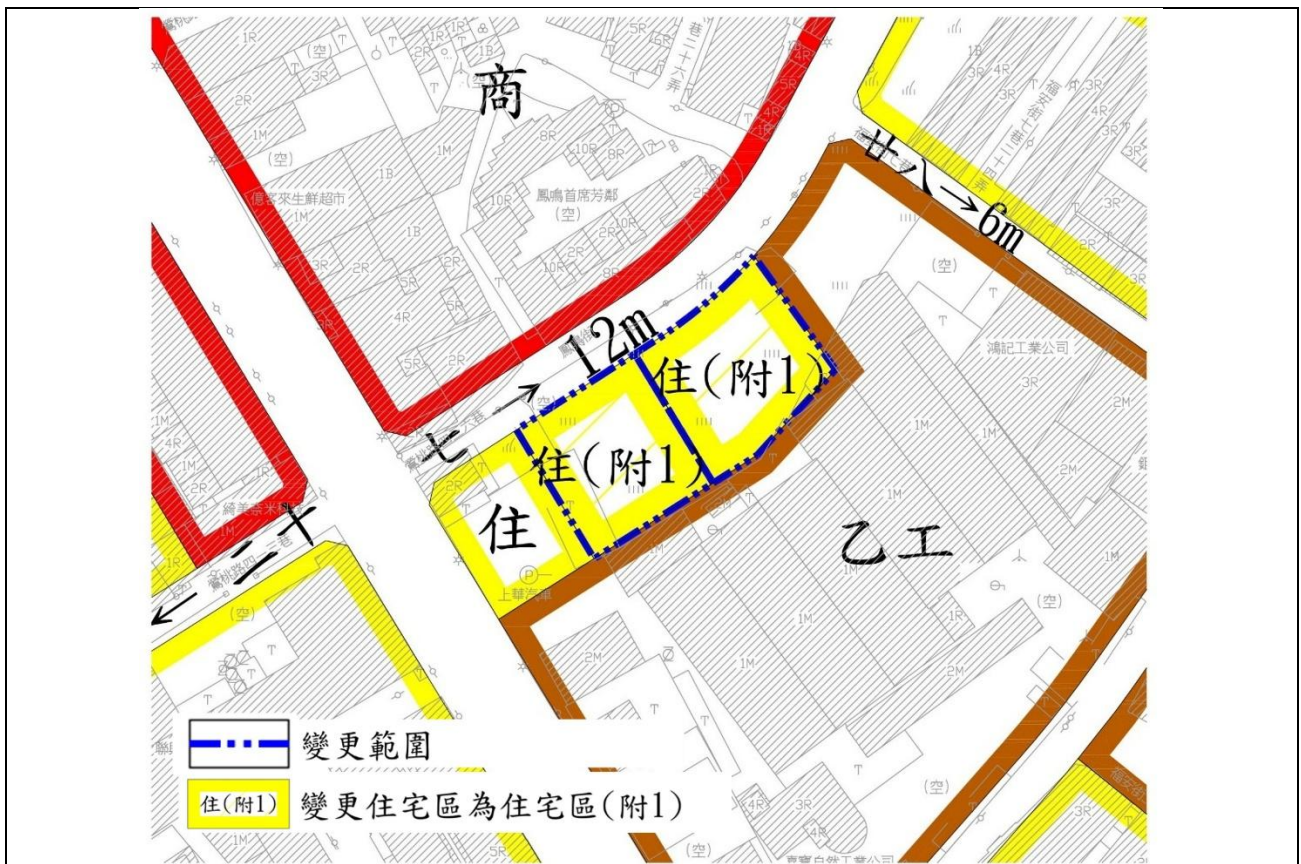


圖 2 「變更鶯歌（鳳鳴地區）主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案
變 2-1 案和變 2-2 案變更內容示意圖



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



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

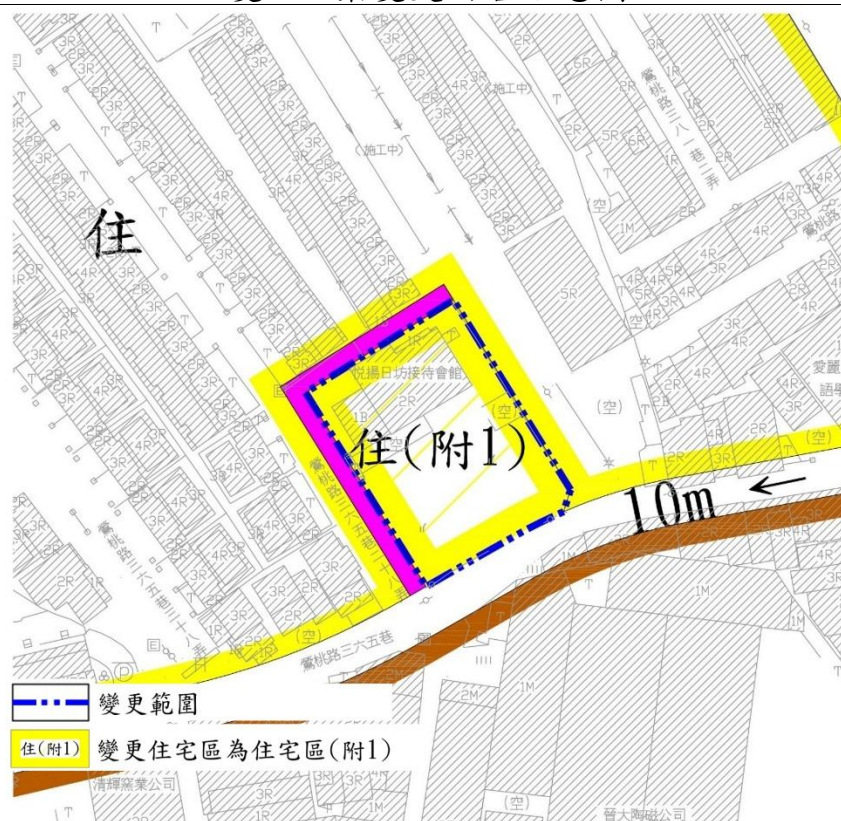


圖 5「變更鶯歌（鳳鳴地區）主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案
變 2-5 案變更內容示意圖

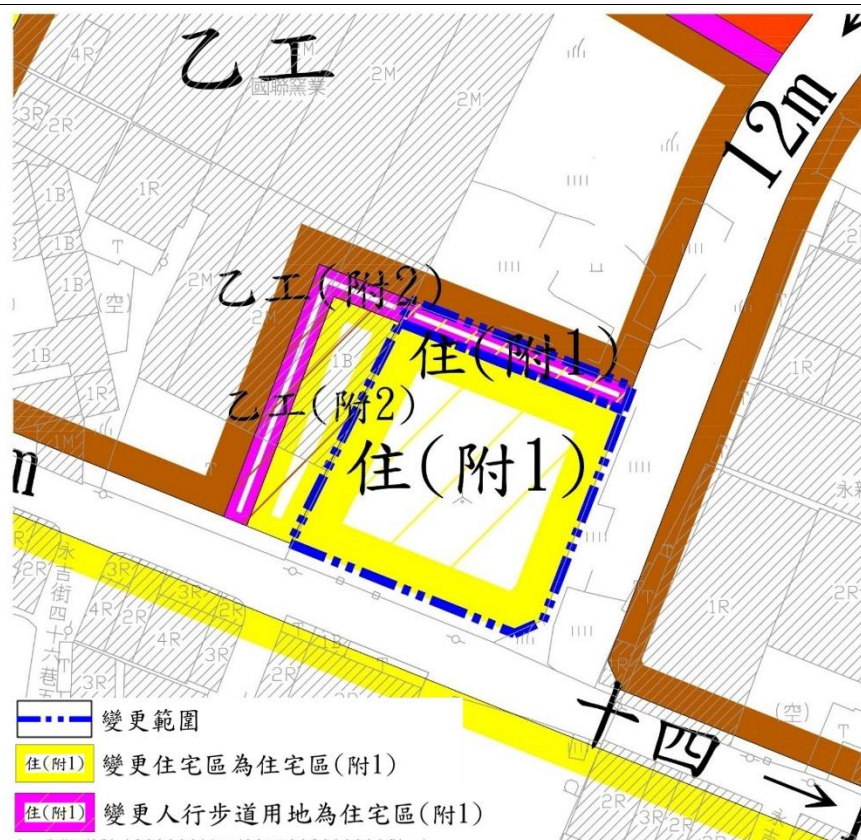


圖 6「變更鶯歌（鳳鳴地區）主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案
變 2-6 案和變 2-7 案變更內容示意圖

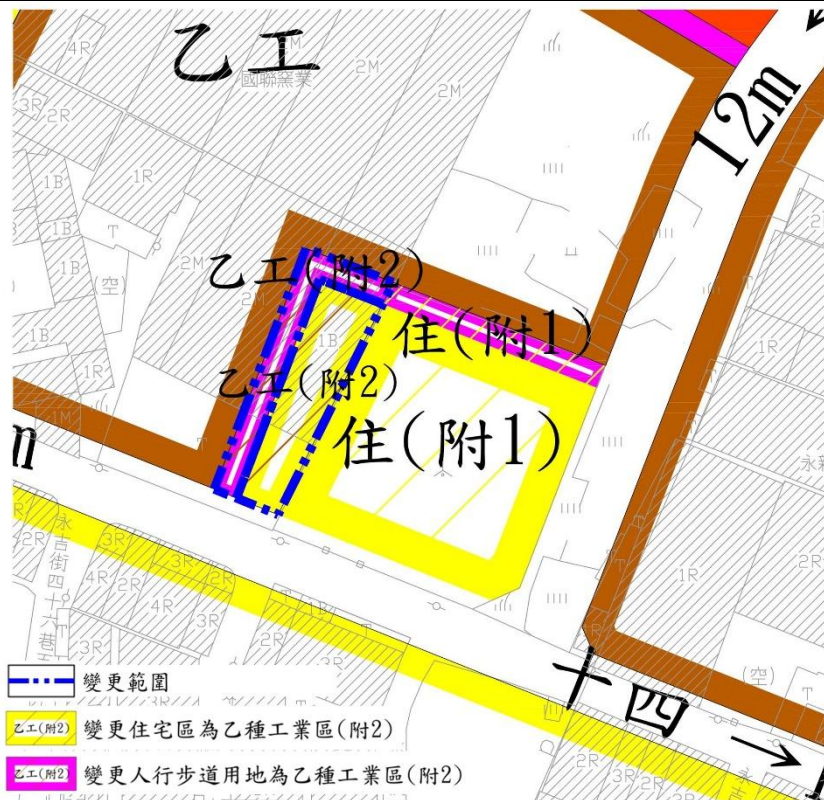


圖 7「變更鶯歌(鳳鳴地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案
變 3-1 案和變 3-2 案變更內容示意圖

表 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）」案再公開展覽公民及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	市都委會專案小組初步建議 意見	市都委會決議
再 1	江○ 珠、陳 ○霖、 游○寬/ 鶯歌區 鳳祥段 1766、 1767 地 號	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。 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	--	研析意見： 未便採納。 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」。 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	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 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
		之延長而遞增」。 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續為公兒用地計畫，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。 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		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。 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、容積移轉等方式辦理。	

編號	陳情人/ 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
		等原則有違，非屬適法行為。 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。 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。 今貴府所提之解決方式，僅擬藉自行掌控之都市計畫審議程序，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			

編號	陳情人/ 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
		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。			

案由	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	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	壹、變更機關：新北市政府 貳、法令依據：都市計畫法第 26 條 參、再提會討論緣由： 本案主要計畫案係屬本府依據「都市計畫法」第 26 條及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理公共設施保留地通盤檢討之都市計畫，爰承接主要計畫之規定與指導，據以配合辦理細部計畫之變更。 本案前經 110 年 12 月 21 日新北市都市計畫委員會（以下簡稱：市都委會）第 136 次會議審竣，嗣後主要計畫續報內政部都市計畫委員會（以下簡稱：部都委會）審議，並經 114 年 7 月 29 日部都委會第 1083 次會議審議通過。為落實細部計畫符合主要計畫之指導，爰依前開部都委會審竣通過之主要計畫內容，修正本案變更內容，並經 114 年 10 月 17 日市都委會第 178 次會議審議通過。 另依據前開 114 年 10 月 17 日市都委會第 178 次會議紀錄決議所載（略以）：「一、依本次提會簡報內容通過，續辦理再公開展覽事宜。……」，爰本案配合前開決議，遂自 115 年 1 月 30 日起辦理再公開展覽 40 天，並於 115 年 2 月 24 日假鶯歌區鳳鳴市民活動中心舉辦說明會。 再公開展覽期間共接獲 1 件公民或團體陳情意見，經 115 年 5 月 20 日新北市都市計畫委員會專案小組研商會議獲致具體意見，故依都市計畫法定程序提請大會審議。 肆、計畫範圍 本計畫以「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」案所提列第 2、3 案，包含車站用地、機(一)、機(四)、市(一)、兒(四)及兒(五)與其鄰接之人行步道用地共 7 處公共設施用地，詳圖 1。		

伍、變更內容

本變更案共計3案，變更內容詳表1、變更示意圖詳圖1至圖6；土地使用分區管制要點詳表2及表3。

陸、事業及財務計畫

一、開發方式

（一）市地重劃

本計畫變更編號2案所涉公共設施用地，一律由新北市政府以公辦市地重劃方式取得。

（二）依主管機關之興闢計畫開闢

其他未取得之公共設施用地經檢討後維持原計畫，且無納入其他專案或跨區市地重劃整體開發取得者，應由目的事業主管機關編列經費，並依主管機關之興闢計畫開闢。

二、開發期程

本案有關以市地重劃方式辦理之整體開發案件，為確保都市計畫具體可行，應於新北市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；未能依上開程序辦理者，則維持原計畫。

柒、辦理經過

一、公告徵求意見：本案自105年11月17日起公告徵求意見30天（105年11月18日刊登於聯合報 D2版）。

二、公開展覽：本案自110年2月24日起公開展覽30日（110年2月24日、25日、26日公告刊登於聯合報 D2、D2、E6版），並於110年3月10日上午10時假本市鶯歌區公所（新北市鶯歌區仁愛路55號）6樓大禮堂舉辦說明會。

三、新北市都市計畫委員會：本案歷經4次專案小組會議審議，並經110年12月21日新北市都市計畫委員會第136次會議審竣。

四、內政部都市計畫委員會：本案主要計畫歷經3次專案小組會議審議，並經114年7月29日內政部都市計畫委員會第1083次會議審議通過；另本案為配合前開部都委會審竣通過之主要計畫內容，提經114年10月17日新北市都市計畫委員會第178次會議審議通過。

五、再公開展覽：本案配合前開114年10月17日新北市都市計畫委員會第178次會議決議，遂自115年1月30日起辦理再公開展覽40天（115

	年1月30日、31日及2月1日公告刊登於自由時報 G4、G2、G2版)，並於115年2月24日假本市鶯歌區鳳鳴市民活動中心舉辦說明會。 六、再公開展覽後，由彭委員光輝（召集人）、胥委員直強、劉委員惠雯、解委員鴻年、張委員聖琳、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組進行研商。本市都市計畫委員會專案小組已於115年5月20日召開 1 次會議，會議紀錄彙整如下： （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。 捌、公民或團體陳情意見 本案再公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 1 案，經專案小組研商會議討論均獲具體建議意見，詳表 4。 玖、提請大會討論事項 本案刪除土地使用分區管制要點第三點第二項「乙種工業區（附 2）」之附帶條件內容（詳表 2），其附帶條件規定詳變更內容明細表，並提請大會確認。 拾、以上符合法定程序，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」案變更內容綜理表

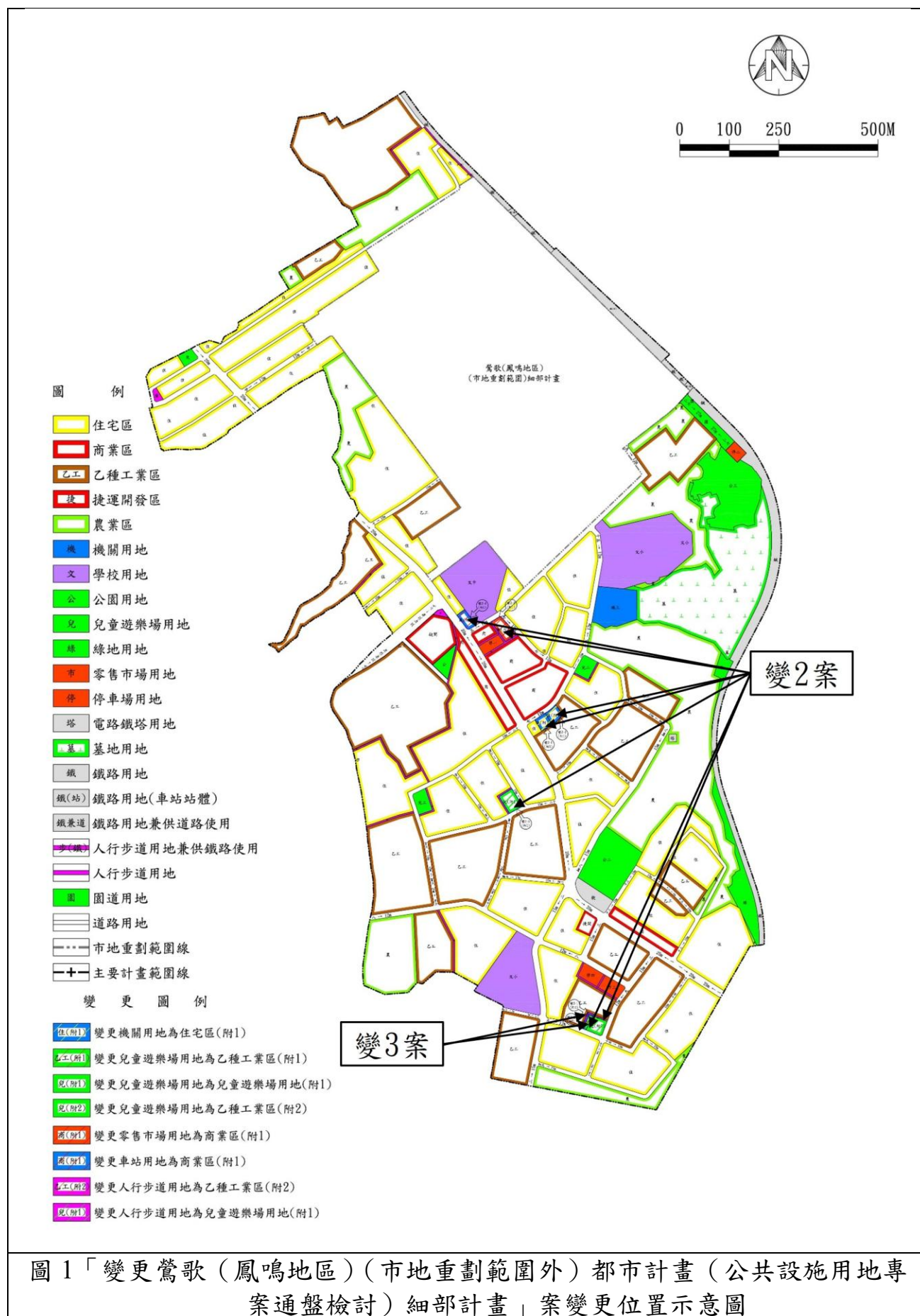
編號		再公開展覽變更內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		變更位置	變更內容（公頃）		變更理由		
			原計畫	新計畫			
1	-	計畫年期	115 年	125 年	配合新北市國土計畫調整計畫年期。	依再公開展覽變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
2	1	機（一）	機關用地（0.1034）	住宅區（附 1）（0.1034）	依據 106 年機關協調會、109 年草案會議及 113 年工作會議，機一用地（主計為住宅區）經用地主管機關（新北市政府財政局）確認無開闢計畫及無使用需求，故為維護私有土地利用效益，參酌毗鄰分區變更為住宅區（附 1）。	依再公開展覽變更內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	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		

編號		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		變更位置	變更內容（公頃）				變更理由
			原計畫	新計畫			
					日常消費需求。 3.另市（一）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。			

編號		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		變更位置	變更內容（公頃）				變更理由
			原計畫	新計畫			
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）	兒童遊樂場 用地 （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（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，並變更為為兒童遊樂場用地（附 1）。			
--	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。				

編號		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		變更位置	變更內容（公頃）				變更理由
			原計畫	新計畫			
3	1	兒（五） （細計）	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完整性及生產需求，參酌毗鄰分區變更為乙種工業區（附2）。 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。	依再公開展覽變更內容通過。 依市都委會專案小組初步建議意見通過。	
	2	人行步道 用地	人行步道 用地 （0.0219）	乙種工業區 （附2） （0.0219）	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）。 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。		
	--	如上	--	附帶條件 2： 1.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			

編號		再公開展覽變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		變更位置	變更內容（公頃）				變更理由
			原計畫	新計畫			
				算代金，且應與市府簽訂協議書。 2. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於計畫區內乙種工業區公告土地現值之1.4倍。 3. 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%。			



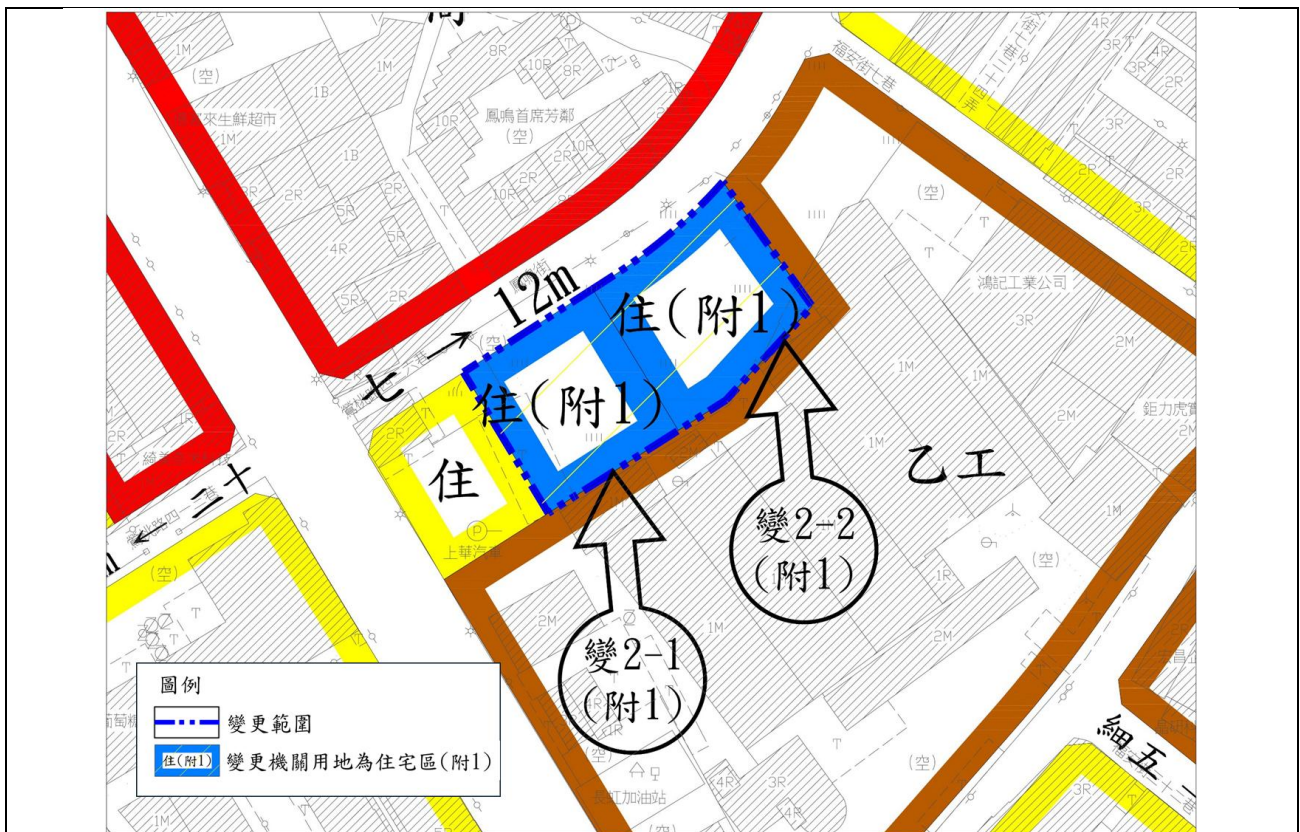


圖 2「變更鶯歌（鳳鳴地區）（市地重劃範圍外）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變 2-1 和 2-2 案示意圖

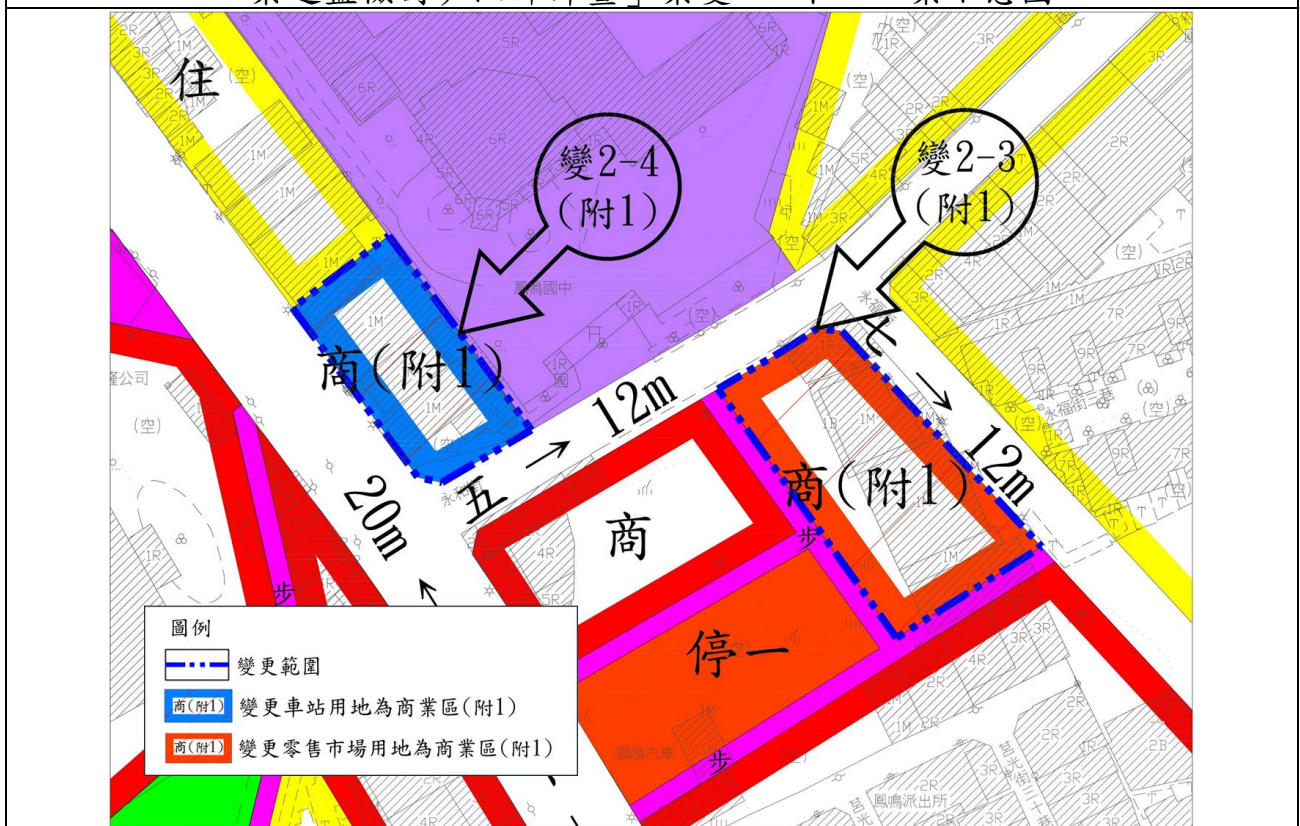


圖 3「變更鶯歌（鳳鳴地區）（市地重劃範圍外）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變 2-3 及 2-4 案示意圖

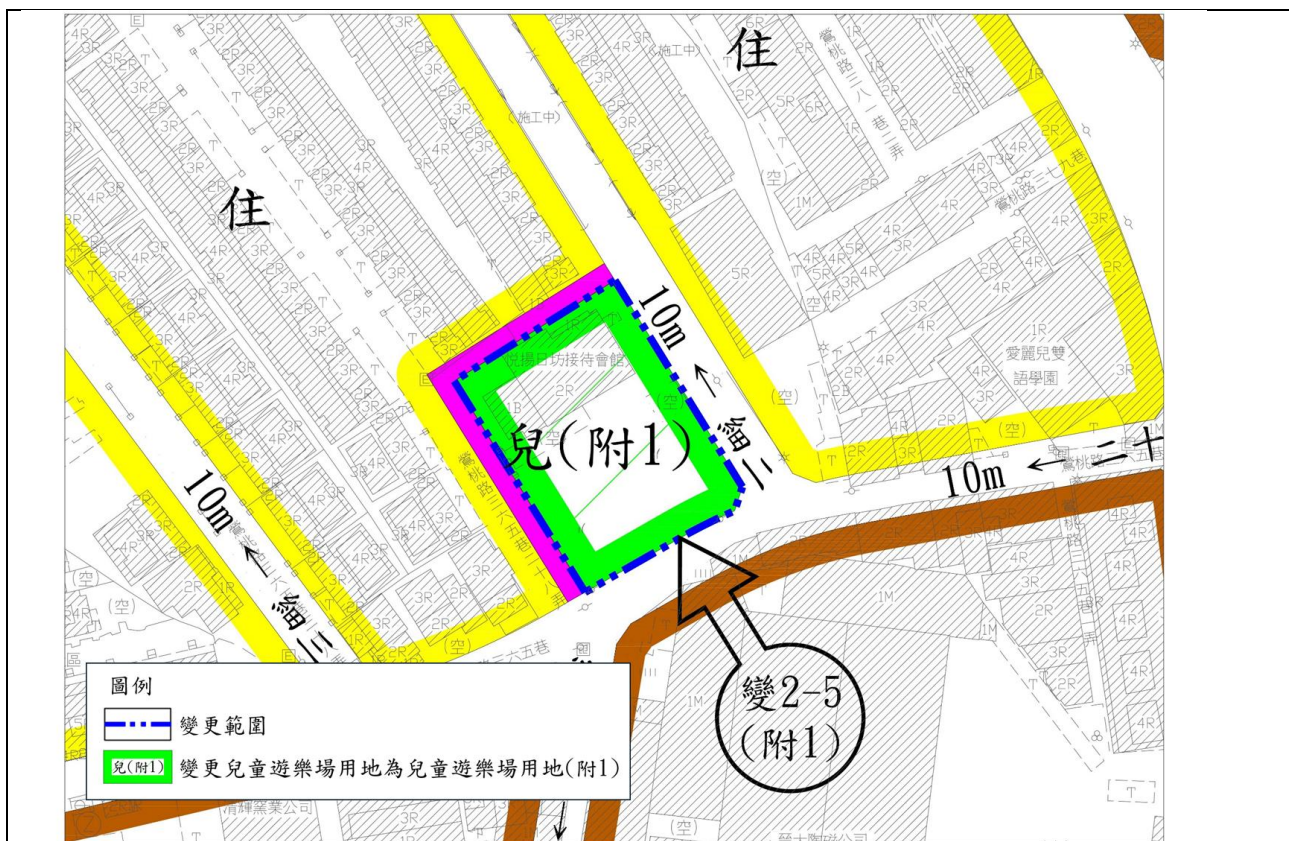


圖 4「變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變 2-5 案示意圖

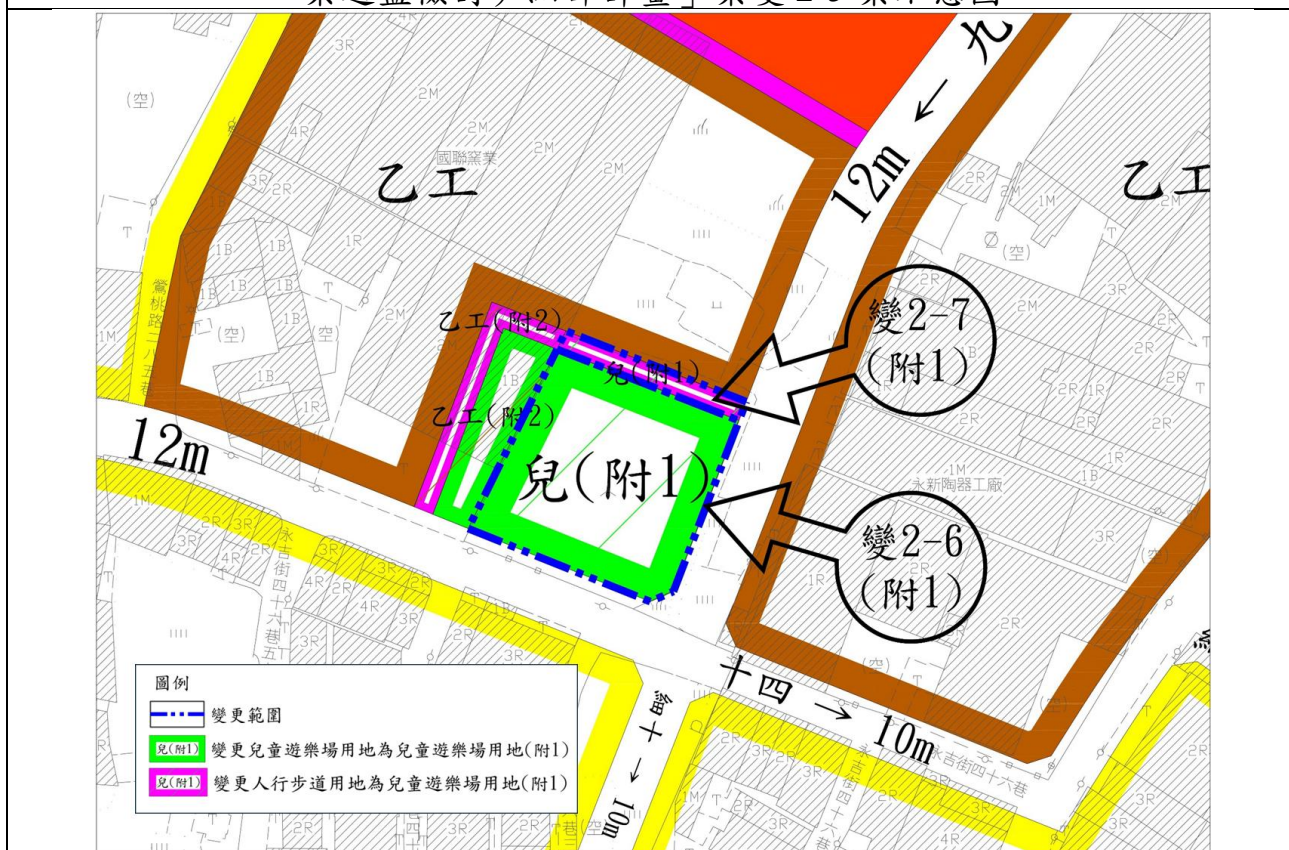


圖 5「變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變 2-6 和變 2-7 案示意圖

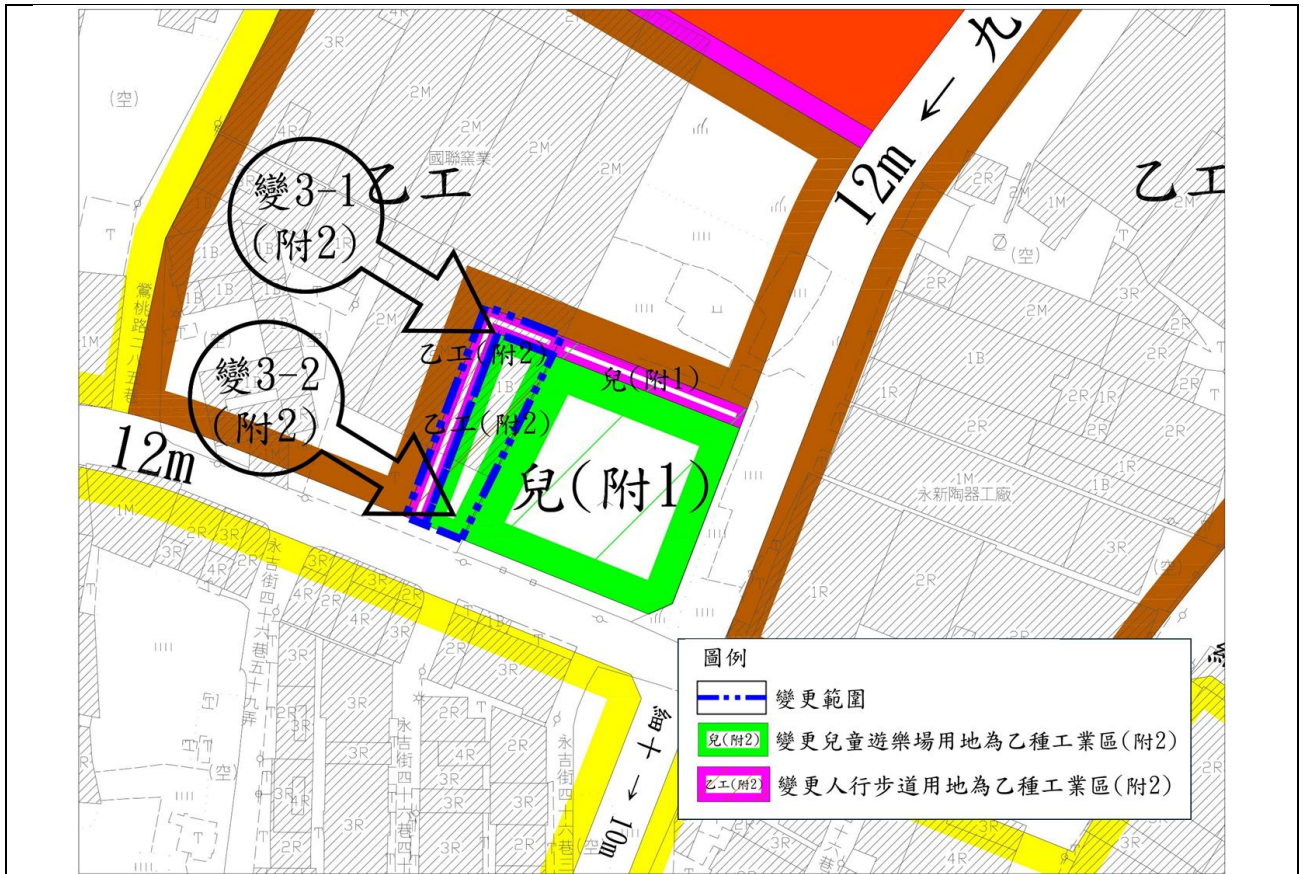


圖 6「變更鶯歌（鳳鳴地區）（市地重劃範圍外）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變 3-1 和變 3-2 案示意圖

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」案土地使用分區管制要點修正條文對照表

再公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會條文內容	市都委會決議												
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。	依再公開展覽條文內容通過。	-	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。 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。	依再公開展覽條文內容通過。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。												
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：	依再公開展覽條文內容通過。	修正理由： 刪除土地使用分區管制要點第三點第二項「乙種工業區（附 2）」之附帶條件內容，其附帶條件規定詳變更內容明細表。 修正後條文： 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：	依本次提會內容通過。												
<table><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><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></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%			
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%													

再公開展覽條文內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會條文內容			市都委會決議
商業區 (附 1)	60%	300%	乙種工業區(附 2)之附帶條件 <u>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。</u> <u>捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於計畫區內乙種工業區公告土地現值之 1.4 倍。</u> <u>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%。</u>	土地使用分區	建蔽率	容積率	
乙種工業區	依施行細則規定辦理	140%		住宅區	依施行細則規定辦理	120%	
乙種工業區 (附 2)	依施行細則規定辦理	140%		住宅區 (附 1)	50%	120%	
捷運開發區	80%	340%		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%	
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：			依再公開展覽條文內容通過。	—			依市都委會專案小組初步建議意見通過。
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%					

再公開展覽條文內容				市都委會專案小組初步建議意見	本次提會條文內容	市都委會決議
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： 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。 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。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。				依再公開展覽條文內容通過。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會條文內容	市都委會決議									
(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（以下簡稱都設會）要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。												
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。	依再公開展覽條文內容通過。		依市都委會專案小組初步建議意見通過。									
<table><tr><th>基地條件</th><th>退縮寬度</th><th>備註</th></tr><tr><td>面臨一號道路（鶯桃路）建築基地</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺建築，再留設騎樓。</td><td>退縮建築空地應</td></tr><tr><td>文中用地（鳳鳴國中）西側商業區面臨五號道路（永和街）部</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺建築。</td><td>植栽綠化透水性鋪面供人行道使用。</td></tr></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。	退縮建築空地應	文中用地（鳳鳴國中）西側商業區面臨五號道路（永和街）部	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	植栽綠化透水性鋪面供人行道使用。		-	
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。	退縮建築空地應										
文中用地（鳳鳴國中）西側商業區面臨五號道路（永和街）部	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	植栽綠化透水性鋪面供人行道使用。										

再公開展覽條文內容			市都委會專案小組初步建議意見	本次提會條文內容	市都委會決議
分					
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。				
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（人行道）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，臨路面應設置公尺遮簷行道，臨建築物面應設置公尺遮簷行道。	退縮建築空地應栽植綠化透性鋪面。			
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公尺者，應退縮達6公尺。				

再公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會條文內容	市都委會決議
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。 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%。 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。			
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。 （一）本細部計畫區內之建築物高度規定如下（詳見附圖二）： 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。 2.福德一路南側工業區，建築物高度不得超過 36 公尺。 3.其餘街廓建築物高度不得超過 27 公尺。 （二）騎樓設置 本細部計畫鶯桃路兩側之建築物正面	依再公開展覽條文內容通過。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會條文內容	市都委會決議
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。			
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。	依再公開展覽條文內容通過。	-	依市都委會專案小組初步建議通過。
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。 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。	依再公開展覽條文內容通過。	-	依市都委會專案小組初步建議通過。
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。 依前開設置設施者，其管理維護經費之計算、繳納方式，應依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經	依再公開展覽條文內容通過。	-	依市都委會專案小組初步建議通過。

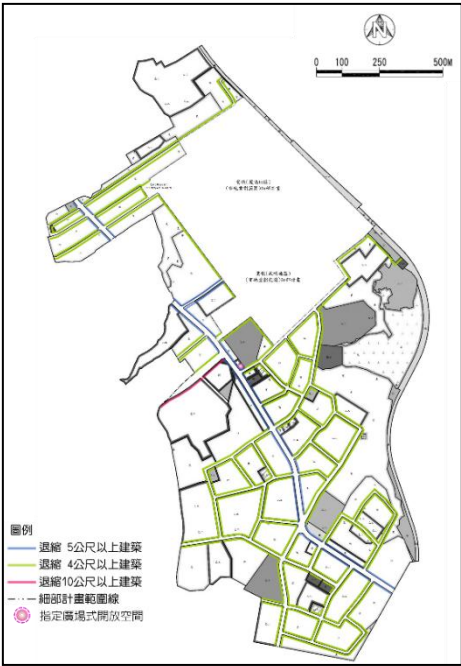
再公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會條文內容	市都委會決議
費要點」辦理。			
十一、為鼓勵商業區之建築基地提供開放空間供公眾使用，得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。 若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。	依再公開展覽條文內容通過。	—	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十二、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。 依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	依再公開展覽條文內容通過。	—	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
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： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分	依再公開展覽條文內容通過。	—	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會條文內容	市都委會決議
價值+興建成本+管理維護經費 (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。 (二) 興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (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。 (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。 (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。			
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%： (一) 距捷運車站用地或火車站周邊 500 公	依再公開展覽條文內容通過。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會條文內容	市都委會決議
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。 (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。 (三)施行細則第 47 條第 2 項容積獎勵上限之除外規定。			
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。	依再公開展覽條文內容通過。	-	依市都委會專案小組初步建議通過。
-	依本次提會建議修正內容通過。 新增理由：配合本市既有共通性土管原則 新增內容： 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。	-	依市都委會專案小組初步建議通過。

再公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會條文內容	市都委會決議
十六、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	依本次提會建議修正內容通過。 修正理由：點次調整。 修正後內容： 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。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 3「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	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
 圖例 - 退縮 5公尺以上建築 - 退縮 4公尺以上建築 - 退縮 10公尺以上建築 - 細部計畫範圍圖線 - 指定廣場式開放空間 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	依再公開展覽條文附圖通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
 建築物高度不超過27公尺 建築物高度不超過36公尺 註：建築物高度放宽規定因各種獎勵合計後需突破建築物高度限制時，需經本市都市設計審議。 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）細部計畫案建築物高度示意圖	依再公開展覽條文附圖通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

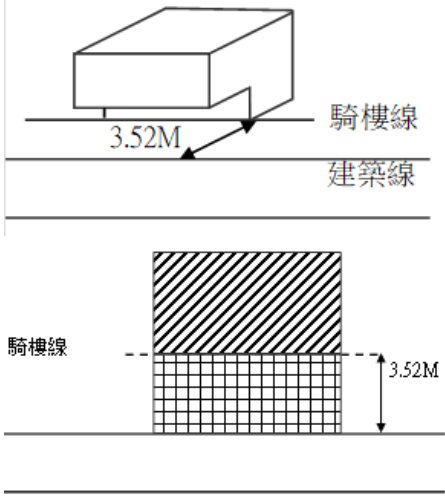
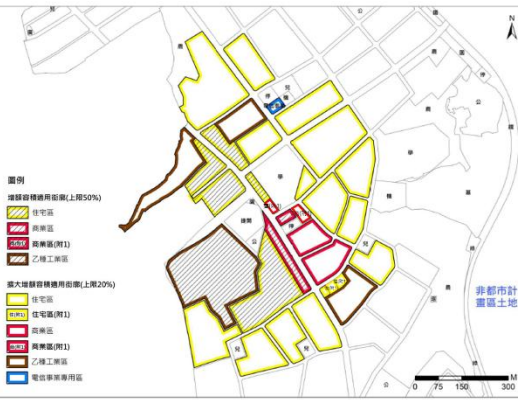
再公開展覽條文附圖	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
 附圖三 住宅區及住宅區（附）面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區及商業區（附）7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區	依再公開展覽條文附圖通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	依本次提會建議修正內容通過。  附圖四 捷運鶯桃福德站增額容積適用範圍示意圖	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

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」案再公開展覽公民及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	市都委會專案小組初步建議 意見	市都委會決議
再 1	江○ 珠、陳 ○霖、 游○寬/ 鶯歌區 鳳祥段 1766、 1767 地 號	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。 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	--	研析意見： 未便採納。 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」。 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	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/ 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
		之延長而遞增」。 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續為公兒用地計畫，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。 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		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。 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、容積移轉等方式辦理。	

編號	陳情人/ 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
		等原則有違，非屬適法行為。 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。 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。 今貴府所提之解決方式，僅擬藉自行掌控之都市計畫審議程序，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			

編號	陳情人/ 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
		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。			