「變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「變更土城細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案
新北市都市計畫委員會再公展後第 1 次專案小組研商會議紀錄

壹、 時間：115 年 8 月 19 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、 地點：新北市政府 24 樓地政局西側 2422 會議室

參、 出列席單位：(如簽到表)

肆、 主持人：吳委員杰穎　　紀錄：柳雯馨

伍、 作業單位報告（略）

陸、 與會單位意見：

一、新北市政府地政局

(一)變 6 案，公兒十五、公兒十二、公兒十四

1.有關公兒十五前經工作會議討論，基地北側現況係連接興城路 96 巷及 47 巷之既有通路，實涉周邊社區(土城區忠義段 118 地號)通行需求，倘一併劃設為公兒用地，將造成未來行政機關間之接管權責爭議。

2.另考量公兒十五及公兒十二解編開闢後，部分範圍仍具維持既有道路通行之需，為確保後續移交接管及管理維護權責之明確性，建議於都市計畫敘明接管單位，涉及既有通行道路範圍應由道路主管機關維管。

3.至有關變 6 案公兒十五、公兒十二與公兒十四提請本次會議審議之調整方案，以及配合既有通行需求於土地使用分區管制要點增訂第六點第（六）款等條文內容，本局無意見。

(二)變 3 案，公二

有關土地使用分區管制要點針對公二用地北側解編後劃設之住二（附 1）鄰接周邊住宅區新增退縮規定，本局無意見；另取消變 2 案最小開發規模一事本局原則尊重，後續並依市地重劃實施辦法等規定辦理。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

二、新北市政府水利局

變 6 案，公兒十五，經本局雨水及污水相關業務科室盤點清查，案址下方現存有雨水及污水下水道管線設施，考量該管線目前遷移改道有實務困難，原則建議予以保留。

三、新北市政府交通局

變 6 案，公兒十五，查本區中央路及金城路之間尚乏橫向聯繫道路，且案址周邊計畫道路（興城路 49 巷）尚未完全開闢取得，考量範圍內現況通行道路仍具通行需求，為維持區域通行動線之串聯，建議公兒十五用地解編開闢後，保留現況通行道路。另針對本次提會討論之配置方案，本局無意見。

四、新北市政府綠美化環境景觀處（115 年 8 月 27 日書面意見）

(一)本案都市計畫公二用地(廷寮段 622 地號，土城區大清水運動公園）係為本處管理土地，該公園西側明德路一段出入口變更為住二（附 1），擬新增臨路之公園用地（附 1）約 23 平方公尺。建議考量基地現況及留設出入口地點之公共使用效益及可及性，另請後續維護管理機關(土城區公所）評估維護管理量能是否足以負荷。

(二)有關公兒十五興城路 47 巷進出議題，現況係供周邊住宅區出入通行使用，依使用目的請養工處進行後續維管。

(三)有關機四調整劃設人廣（附 1），該調整用地臨裕民廣場，尚無礙該廣場之功能，請後續維護管理機關（土城區公所）評估維護管理量能是否足以負荷。

五、新北市土城區公所

有關本次提會討論之公設用地配置方案及土地使用分區管制要點等條文內容，本所無意見。

六、新北市政府工務局（115 年 8 月 17 日書面意見）

變 6 案，公兒十五，查土城區忠義段 118 地號領有 77 土使字第 208 號使用執照（076 土建字第 574 號建照執照），鄰興城路 47 巷側設有法定車位，建請貴局納入考量。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

七、新北市政府城鄉發展局計畫審議科

(一)變3案，公二，為配合重劃開闢後公園出入口動線需求，並考量街廓完整性及財務可行性，將公園西側原出入口調整至重劃後8公尺道路用地側，並納入部分既有已開闢公園用地作為公二（附1）範圍，以供將來作為公園西側出入口使用。調整後新增公二（附1）面積約26平方公尺，臨路寬度約4公尺。

(二)變6案，公兒十五、公兒十二及公兒十四

1.本案前經工作會議討論，因公兒十五案址下方之既有雨、汙水下水道管線有遷改困難，且基地現況仍有作為中央路及金城路間之道路通行需求，爰將公兒十五全區變更為公兒用地（附1）；另考量北側有連接興城路96巷及47巷人行步道之通行需求，爰將北側部分範圍變更為4公尺人行步道用地。

2.承上，為維持變6案跨區市地重劃之整體財務可行性，於財務平衡前提下，調整公兒十二及公兒十四之配置，並依本市公設通檢通案性處理原則，考量增劃住宅區之指定建築線及出入通行需求，將其所鄰尚未完全取得及開闢之8公尺（含8公尺）計畫道路，以道路中心線為界，分別納入4公尺道路用地辦理整體開發。

3.另考量公兒十五及公兒十二於周邊計畫道路尚未完全開闢前，現況仍有作為通行道路之需，為避免重劃後行政機關間之接管權責爭議，爰於土管增訂既有通行道路接管單位之彈性條款，以利後續管維權責之移交。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

柒、 市都委會專案小組初步建議意見：

一、變 3、6、7 案主要計畫及細部計畫變更內容，依本次提會討論修正內容通過(主要計畫變更內容綜理表詳表 1，細部計畫變更內容綜理表詳表 2)。

二、細部計畫之土地使用分區管制要點第六點第（四）款，有關附圖 3 變 3 案（公二）建築基地之退縮建築規定，請於北側住宅區增訂 5 公尺退縮帶，以提升重劃開闢後北側公園用地之使用效益（土地使用分區管制要點詳表 3）。

三、本次提會討論之人民陳情案研析意見，除再人陳 6 案外，餘依專案小組初步意見修正後通過，（公民或團體研析意見綜理表詳表 4）。

四、細部計畫之土地使用分區管制要點第六點第（四）款，有關變 3 案（公二）範圍內建築基地之最小開發規模訂定事宜，請補充歸戶分析及重劃配地模擬結果後，併再人陳 6 案提至下次專案小組討論。

捌、 散會：上午 11 時 50 分。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組會議

表 1　變更土城主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容綜理表

再公開展覽變更內容						本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
編號		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	125	配合新北市國土計畫調整計畫年期為 125 年。	-	依再公開展覽變更內容通過。
2	2-1	公兒七(公二北側、停三東側)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.4569)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附 1)(0.1049) 商業區(附 1)(0.3520)	1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 依 108 年 11 月 7 日本案第 1 次市都委會紀錄，本府新建工程處表達無開闢計畫。 3. 公兒七用地周邊半徑 500 公尺有大清水公園、清水社區公園可作為替代性之公共設施，惟考量本計畫區缺乏五項公共設施用地，並為維持其公共設施服務半徑水準，將部分土地維持公園兼兒童遊樂場用地(附 1)，部分土地則考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為商業區(附 1)。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。	-	依再公開展覽變更內容通過。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組

再公開展覽變更內容					本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
		原計畫	新計畫			
2-2	公兒八(清水國中西側)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.2516)	住宅區(附1)(0.2516)	1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 依106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關無使用需求。 3. 公兒八用地已有部分開闢為永豐社區公園，尚可維持公共設施服務水準，故考量現況部分作為停車場使用，經本府交通局評估周邊停車需求後將部分土地於細部計畫劃設為停車場用地(附1)，其他則參酌毗鄰分區變更為住宅區(附1)。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。	-	依再公開展覽變更內容通過。
2-3	綠十一(工一東南側)	綠地用地(0.0566)	綠地用地(附1)(0.0566)	1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 綠十一係為108年12月16日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」經台電表示無用地需求而回復原	-	依再公開展覽變更內容通過。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽變更內容					本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
		原計畫	新計畫			
				分區性質並考量面積狹小，故修正變更為綠地用地。 3. 考量地方開放性公共設施需求，綠十一用地維持綠地用地(附1)，以維持公共設施服務半徑水準。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。		
-	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。	-	-	依再公開展覽變更內容通過。
3	公二(園管區東側)	公園用地(4.2037)	住宅區(附1)(2.6434)	1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 依108年11月7日本案第1次市都委會紀錄，本府新建工程處表達無開闢計畫。 3. 公二用地已有部分開闢為大清水公園，於維持公共設施服務半徑水準下，考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為住宅區(附1)、公園用地(附	1. 修正理由： 為配合未來公園出入口動線需求，將公園西側原出入口調整至重劃後細部計畫8公尺道路用地側，爰納入部分既有已開闢之公園用地為公二(附1)範圍，供作將來公園西側出入口使用。	依本次提會修正內容通過。
			公園用地(附1)(1.3808)			
			道路用地(附1)(0.1795)			
		道路用地(0.0507)	道路用地(附1)(0.0507)			

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

<table>
<tr><th colspan="4">再公開展覽變更內容</th><th rowspan="2">本次提會修正內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1)及道路用地(附1)，另配合未來出入通行需要，納入毗鄰之道路用地併同辦理，變更為道路用地(附1)。
4.以市地重劃方式辦理整體開發。</td><td>2.變更內容
<table><tr><th colspan="2">變更內容</th></tr><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td rowspan="3">公園用地
(4.2037)</td><td>住宅區(附1)
(2.6408)</td></tr><tr><td>公園用地(附1)
(1.3834)</td></tr><tr><td>道路用地(附1)
(0.1795)</td></tr><tr><td>道路用地
(0.0507)</td><td>道路用地(附1)
(0.0507)</td></tr></table>
3.變更理由
(1)本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
(2)依108年11月7日本案第1次市都委會紀錄，本府新建工程處表達無開闢計畫。
(3)公二用地已有部分開闢為大清水公園，於維持公共設施服務半徑水準下，考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為</td><td></td></tr>
</table>

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽變更內容					本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
		原計畫	新計畫			
					住宅區(附 1)、公園用地(附 1)及道路用地(附 1)，另配合未來出入通行需要，納入毗鄰之道路用地併同辦理，變更為道路用地(附 1)。 (4)以市地重劃方式辦理整體開發。	
	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。	-	-	依再公開展覽變更內容通過。
4	公兒八(清水國中西側)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.0016)	文中用地(0.0016)	清水段 309-1 地號實際管理者為新北市立清水高中，考量都市計畫管用合一，故檢討變更為文中用地。	-	依再公開展覽變更內容通過。
5	市六北側道路用地(細計公設)	商業區(0.0225)	商業區(再)(附 2)(0.0225)	1. 經查該處已有合法建物，惟於細部計畫層級仍屬道路用地，考量民眾權益，一併納入本案辦理檢討。 2. 參照本市「公共設施專案通盤檢討」處理原則，應捐贈不低於45%之公共設施用地，惟考量基地為商業區包圍，故得以折算代	-	依再公開展覽變更內容通過。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第 1 次專案小組審查會

再公開展覽變更內容						本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
			原計畫	新計畫			
					金繳納。另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋捐贈事項前，調降其開發容積率，相關回饋事項另於細部計畫訂定。		
		如上	--	附帶條件2：應捐贈不低於45%之公共設施用地並得以折算代金方式繳納，回饋事項另於細部計畫訂定。	-		
6	6-1	公兒十二（中央路西側）	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.3405)	住宅區(附1)(0.2453) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附1)(0.0952)	1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 依108年11月7日本案第1次市都委會紀錄，本府新建工程處表達無開闢計畫。 3. 部分公兒十二用地考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，並為維持其公共設施服務半徑水準，將部	1. 修正理由： (1)為確保變6案跨區重劃之整體財務可行性，於財務平衡前提下，配合調整公兒十二、公兒十四及公兒十五之配置方案。 (2)考量公兒十二配置調整後住宅區（附1）北側之出入通行需求，爰依本市整體開發區通案性道路用地納入原則，將北側部分住宅區(細計為道路用地)，納入劃設為住宅區（附1），其細部計畫配	依本次提會修正內容通過。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

<table>
<tr><th colspan="5">再公開展覽變更內容</th><th rowspan="2">本次提會修正內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附1)，部分則參酌毗鄰分區變更為住宅區(附1)。
4.以市地重劃方式辦理整體開發。</td><td>合劃設為道路用地。
2.變更內容
<table><tr><th colspan="2">變更內容</th></tr><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td rowspan="2">鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.3405)</td><td>住宅區(附1)(0.3001)</td></tr><tr><td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附1)(0.0404)</td></tr><tr><td>住宅區(0.0113)</td><td>住宅區(附1)(0.0113)</td></tr></table>3.變更理由
(1)本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
(2)依108年11月7日本案第1次市都委會紀錄，本府新建工程處表達無開闢計畫。
(3)公兒十二用地考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，並為維持其公共</td><td></td></tr>
</table>

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽變更內容					本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
編號	變更位置	變更內容(公頃) 原計畫	變更內容(公頃) 新計畫	變更理由		
					設施服務半徑水準，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附 1)，部分則參酌毗鄰分區變更為住宅區(附 1)；另配合未來出入通行需要，將北側毗鄰之部分住宅區(細部計畫為道路用地)，納入劃設為住宅區(附 1)，其細部計畫配合劃設為道路用地(附 1)。 (4)以市地重劃方式辦理整體開發。	
6-2	公兒十四(福仁街北側)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.2779)	住宅區(附 1)(0.1855) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附 1)(0.0924)	1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 依 108 年 11 月 7 日本案第 1 次市都委會紀錄，本府新建工程處表達無開闢計畫。 3. 部分公兒十四用地考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，並為維持其公共設施服務半徑水準，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附 1)，部分則參酌毗鄰分區變更為住宅區(附 1)。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。	1. 修正理由： (1)為確保變 6 案跨區重劃之整體財務可行性，於財務平衡前提下，配合調整公兒十二、公兒十四及公兒十五之配置方案。 (2)考量公兒十四配置調整後住宅區(附 1)東側之出入通行需求，爰依本市整體開發區通案性道路用地納入原則，將東側部分住宅區(細計為道路用地)，納入劃設為住宅區(附 1)，其細部計畫配合劃設為道路用地。	依本次提會修正內容通過。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

<table>
<tr><th colspan="4">再公開展覽變更內容</th><th rowspan="2">本次提會修正內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>2.變更內容
<table><tr><th colspan="2">變更內容</th></tr><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.2779)</td><td>住宅區(附1)(0.2779)</td></tr><tr><td>住宅區(0.0171)</td><td>住宅區(附1)(0.0171)</td></tr></table>3.變更理由
(1)本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
(2)依108年11月7日本案第1次市都委會紀錄，本府新建工程處表達無開闢計畫。
(3)公兒十四用地考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為住宅區(附1)；另配合未來出入通行需要，將東側毗鄰之部分住宅區(細部計畫為道路用地)，納入劃設為住宅區(附1)，其細部計畫配合劃設為道路用地</td><td></td></tr>
</table>

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

<table>
<tr><th colspan="5">再公開展覽變更內容</th><th rowspan="2">本次提會修正內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>(附1)。
(4)以市地重劃方式辦理整體開發。</td><td></td></tr>
<tr><td>6-3</td><td>公兒十五(金城路、中央路口)</td><td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.3384)</td><td>住宅區(附1)(0.1404)
鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附1)(0.1980)</td><td>1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2. 依108年11月7日本案第1次市都委會紀錄，本府新建工程處表達無開闢計畫。
3. 部分公兒十五用地考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，並為維持其公共設施服務半徑水準，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附1)，部分則參酌毗鄰分區變更為住宅區(附1)。
4. 以市地重劃方式辦理整體開發。</td><td>1. 修正理由：
(1)考量公兒十五範圍內存有既有雨水及污水下水道設施，經本府水利局評估不宜進行遷改，且本府地政局表示因有上開水利設施，倘規劃為住宅區將無法配地，爰將公兒十五調整變更為公兒用地(附1)。
(2)另考量北側有連接興城路96巷及興城路47巷人行步道之通行需求，爰將北側部分範圍變更為住宅區(附1)，其於細部計畫為4公尺寬人行步道用地。

2. 變更內容
<table><tr><th colspan="2">變更內容</th></tr><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td rowspan="2">鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.3384)</td><td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附1)(0.3244)</td></tr><tr><td>住宅區(附1)(0.0140)</td></tr></table></td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽變更內容					本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
		原計畫	新計畫			
					3.變更理由 (1)本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 (2)依108年11月7日本案第1次市都委會紀錄，本府新建工程處表達無開闢計畫。 (3)部分公兒十五用地考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，並為維持其公共設施服務半徑水準，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附 1)；另考量北側部分土地有連接興城路96巷及興城路47巷之出入需求，爰參酌毗鄰分區變更為住宅區(附 1)，其於細部計畫變更為4公尺寬人行步道用地（附1)。 (4)以市地重劃方式辦理整體開發。	

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽變更內容					本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
		原計畫	新計畫			
6-4	人廣A9、市六(金城公園北側)	人行廣場用地(0.0712)	商業區(附1)(0.0712)	1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 依110年10月28日本案研商會議紀錄，本府市場處表達除土城公有零售市場及西側長期既存並領有臨時使用執照之集合攤販外，其餘未開闢土地無使用需求。 3. 考量已有部分市六用地開闢為土城市場，且能維持其公共設施服務半徑水準下，將部份市六用地依周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為商業區(附1)。另考量南側地形因素及通行需求，將之變更為綠地用地兼供道路使用(附1)。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。	-	依再公開展覽變更內容通過。
		商業區(0.3022)	商業區(附1)(0.1979)			
			綠地用地兼供道路使用(附1)(0.1043)			
		商業區(0.0316)	商業區(附1)(0.0316)			
-	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。	-	-	依再公開展覽變更內容通過。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

<table>
<tr><th colspan="5">再公開展覽變更內容</th><th rowspan="2">本次提會修正內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td>7</td><td>7-1</td><td>機四(體育場西側)</td><td>機關用地(0.2157)</td><td>商業區(附1)(0.1508)
人行廣場用地(附1)(0.0649)</td><td>1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關無使用需求。
3.考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為商業區(附1)、人行廣場用地(附1)。
4.以市地重劃方式辦理整體開發。</td><td>1.修正理由：
為配合人行廣場進出易達性，於不調整公設比及不影響重劃區內之地主配地權益下，調整街廓形狀。
2.變更內容：
<table><tr><th colspan="2">變更內容</th></tr><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td rowspan="2">機關用地(0.2157)</td><td>商業區(附1)(0.1508)</td></tr><tr><td>人行廣場用地(附1)(0.0649)</td></tr></table>3.變更理由
(1)本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
(2)依106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關無使用需求。
(3)考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為商業區(附1)、人行廣場用地(附1)。
(4)以市地重劃方式辦理整體開發。</td><td>依本次提會修正內容通過。。</td></tr>
</table>

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽變更內容					本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
		原計畫	新計畫			
7-2	公兒四(裕民路西側)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.2529)	住宅區(附1)(0.1356) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附1)(0.1173)	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依108年11月7日本案第1次市都委會紀錄，本府新建工程處表達無開闢計畫。 3.部分公兒四用地考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，並為維持其公共設施服務半徑水準，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附1)，部分則參酌毗鄰分區變更為住宅區(附1)。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。	-	依再公開展覽變更內容通過。
-	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。	-	-	依再公開展覽變更內容通過。
8	停四用地	停車場用地(0.0228)	住宅區(附3)(0.0228)	1.依106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關無使用需求。	-	依再公開展覽變更內容通過。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽變更內容					本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
		原計畫	新計畫			
				2. 土城區板院段 177 地號土地為法務部矯正署臺北看守所設有職務宿舍建造執照範圍；土城區板院段 178、186-1 為毗鄰住宅區指定建築線之既有巷道，且為其唯一出入道路。考量其權屬與毗鄰住宅區相同及其建物權益，爰參酌毗鄰分區變更為住宅區(附 3)。 3. 考量大部分停四用地已於 114 年 11 月 8 日變更為停車場及社會福利設施用地，於仍然維持公共設施服務半徑水準下，將未開闢之停四用地依周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為住宅區(附 3)。 4. 參照本市「公共設施專案通盤檢討」處理原則，應捐贈不低於 45%之公共設施用地，惟考量基地零星細碎，故得以折算代金繳納。另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，規範應與市府簽訂協議書方得發布實施，相關回饋事項另於細部計畫		

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽變更內容					本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
		原計畫	新計畫			
				訂定。		
			附帶條件3：應捐贈不低於45%之公共設施用地並得以折算代金方式繳納，且應與市府簽訂協議書，回饋事項另於細部計畫訂定。	-		

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

表 2　變更土城細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容綜理表

再公開展覽變更內容						本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
編號		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	125	配合新北市國土計畫調整計畫年期為 125 年。	-	依再公開展覽變更內容通過。
2	2-1	公兒七(公二北側、停三東側)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.4569)	第一種商業區(附 1)(0.3392) 人行步道用地(附 1)(0.0128) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附 1)(0.1049)	1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 依 108 年 11 月 7 日本案第 1 次市都委會紀錄，本府新建工程處表達無開闢計畫。 3. 公兒七用地周邊半徑 500 公尺有大清水公園、清水社區公園可作為替代性之公共設施，惟考量本計畫區缺乏五項公共設施用地，並為維持其公共設施服務半徑水準，將部分土地維持公園兼兒童遊樂場用地(附 1)，部分土地則考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為第一種商業區(附 1)及人行步道用地(附 1)。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。	-	依再公開展覽變更內容通過。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第 1 次專案小組審查會

再公開展覽變更內容					本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
		原計畫	新計畫			
2-2	公兒八(清水國中西側)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.2516)	第二種住宅區(附1)(0.1104) 停車場用地(附1)(0.1412)	1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 依106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關無使用需求。 3. 公兒八用地已有部分開闢為永豐社區公園，尚可維持公共設施服務水準，故考量現況部分作為停車場使用，經本府交通局評估周邊停車需求後將部分土地劃設為停車場用地(附1)，其他則參酌毗鄰分區變更為第二種住宅區(附1)。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。	-	依再公開展覽變更內容通過。
2-3	綠十一(工一東南側)	綠地用地(0.0566)	綠地用地(附1)(0.0566)	1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 綠十一係為108年12月16日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階	-	依再公開展覽變更內容通過。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽變更內容					本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
		原計畫	新計畫			
				段)」經台電表示無用地需求而回復原分區性質並考量面積狹小，故修正變更為綠地用地。 3. 考量地方開放性公共設施需求，綠十一用地維持綠地用地(附 1)，以維持公共設施服務半徑水準。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。		
-	如上	--	附帶條件 1： 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45%土地為原則。	-	-	依再公開展覽變更內容通過。
3	公二(園管區東側)	公園用地(4.2037)	第二種住宅區(附 1)(2.4548)	1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 依 108 年 11 月 7 日本案第 1 次	1. 修正理由： 為配合未來公園出入口動線需求，將公園西側原出入口調整至重劃後 8 公尺道路用地側，爰納入部分既有已開闢之公園用地為公二（附 1）範圍，供作將	依本次提會修正內容通過。

臺北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

<table>
<tr><th colspan="4">再公開展覽變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">本次提會修正內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>公園用地
(附1)
(1.3808)
道路用地
(附1)
(0.3681)</td><td>市都委會紀錄，本府新建工程處表達無開闢計畫。
3. 公二用地已有部分開闢為大清水公園，於維持公共設施服務半徑水準下，考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為第二種住宅區(附1)、公園用地(附 1)及道路用地(附 1)，另配合未來出入通行需要，納入毗鄰之道路用地併同辦理，變更為道路用地(附1)。
4. 以市地重劃方式辦理整體開發。</td><td>來公園西側出入口使用。

2.變更內容
<table><tr><th colspan="2">變更內容</th></tr><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td rowspan="3">公園用地
(4.2037)</td><td>第二種住宅區(附1)(2.4522)</td></tr><tr><td>公園用地(附1)
(1.3834)</td></tr><tr><td>道路用地(附1)
(0.3681)</td></tr><tr><td>道路用地
(0.0507)</td><td>道路用地(附1)
(0.0507)</td></tr></table>
3.變更理由
(1)本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
(2)依108年11月7日本案第1次市都委會紀錄，本府新建工程處表達無開闢計畫。
(3)公二用地已有部分開闢為大清水公園，於維持公共設施服務半徑水準下，考量周邊土地使用分區性質之</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">道路用地
(0.0507)</td><td>道路用地
(附1)
(0.0507)</td><td></td><td></td></tr>
</table>

臺北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽變更內容					本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
		原計畫	新計畫			
					相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為第二種住宅區(附1)、公園用地(附1)及道路用地(附1)，另配合未來出入通行需要，納入毗鄰之道路用地併同辦理，變更為道路用地(附1)。 (4)以市地重劃方式辦理整體開發。	
	如上	--	附帶條件1： 1.本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。	-	-	依再公開展覽變更內容通過。
4	公兒八(清水國中西側)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.0016)	文中用地(0.0016)	清水段309-1地號實際管理者為新北市立清水高中，考量都市計畫管用合一，故檢討變更為文中用地。	-	依再公開展覽變更內容通過。
5	市六北側	道路用地(0.0225)	第二種商業區	1.經查該處已有合法建物，惟於細部計畫層級仍屬道路用地，	-	依再公開展覽變更內容

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽變更內容					本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
		原計畫	新計畫			
	道路用地(細計公設)		(再)(附2)(0.0225)	考量民眾權益，一併納入本案辦理檢討。 2. 參照本市「公共設施專案通盤檢討」處理原則，應捐贈不低於45%之公共設施用地，惟考量基地為商業區包圍，故得以折算代金繳納。另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋捐贈事項前，調降其開發容積率，相關回饋事項另於細部計畫訂定。		通過。
	如上	--	附帶條件2： 1. 變更範圍建蔽率依照施行細則規定辦理，容積率不得大於176%，惟倘經捐贈45%之土地並得以折算代金繳納，容積率得調高為320%，前開回饋事項應	-		

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽變更內容					本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
		原計畫	新計畫			
			於建造執照或變更使用執照核准前完成。 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毗鄰第二種商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			

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

<table>
<tr><th colspan="5">再公開展覽變更內容</th><th rowspan="3">本次提會修正內容</th><th rowspan="3">市都委會專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>(取最高價計算)×45%。</td><td></td></tr>
<tr><td>6</td><td>6-1</td><td>公兒十二(中央路西側)</td><td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.3405)</td><td>第一種住宅區(附1)(0.2453)
鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附1)(0.0952)</td><td>1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.依108年11月7日本案第1次市都委會紀錄，本府新建工程處表達無開闢計畫。
3.部分公兒十二用地考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，並為維持其公共設施服務半徑水準，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附1)，部分則參酌毗鄰分區變更為第一種住宅區(附1)。
4.以市地重劃方式辦理整體開發。</td><td>1.修正理由：
(1)為確保變6案跨區重劃之整體財務可行性，於財務平衡前提下，配合調整公兒十二、公兒十四及公兒十五之配置方案。
(2)考量公兒十二配置調整後第一種住宅區(附1)北側之出入通行需求，爰依本市整體開發區通案性道路用地納入原則，將北側部分道路用地納入並劃設為道路用地(附1)。

2.變更內容
<table><tr><th colspan="2">變更內容</th></tr><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td rowspan="2">鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.3405)</td><td>第一種住宅區(附1)(0.3001)</td></tr><tr><td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附1)(0.0404)</td></tr><tr><td>道路用地(0.0113)</td><td>道路用地(附1)(0.0113)</td></tr></table></td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽變更內容					本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
		原計畫	新計畫			
					3.變更理由 (1)本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 (2)依108年11月7日本案第1次市都委會紀錄，本府新建工程處表達無開闢計畫。 (3)公兒十二用地考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，並為維持其公共設施服務半徑水準，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附1)，部分則參酌毗鄰分區變更為第一種住宅區(附1)；另配合未來出入通行需要，將北側毗鄰之部分道路用地納入並劃設為道路用地(附1)。 (4)以市地重劃方式辦理整體開發。	
6-2	公兒十四(福仁街北側)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.2779)	第二種住宅區(附1)(0.1855) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附1)	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依108年11月7日本案第1次市都委會紀錄，本府新建工程	1.修正理由： (1)為確保變6案跨區重劃之整體財務可行性，於財務平衡前提下，配合調整公兒十二、公兒十四及公兒十五之配置方案。 (2)考量公兒十四配置調整後住宅鄰	依本次提會修正內容通過。

臺北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

<table>
<tr><th colspan="5">再公開展覽變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">本次提會修正內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>(0.0924)</td><td>處表達無開闢計畫。
3.部分公兒十四用地考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，並為維持其公共設施服務半徑水準，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附 1)，部分則參酌毗鄰分區變更為第二種住宅區(附 1)。
4.以市地重劃方式辦理整體開發。</td><td>(附 1)東側之出入通行需求，爰依本市整體開發區通案性道路用地納入原則，將東側部分道路用地納入並劃設為道路用地(附 1)。

2.變更內容
<table><tr><th colspan="2">變更內容</th></tr><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.2779)</td><td>第二種住宅區(附 1)(0.2779)</td></tr><tr><td>道路用地(0.0171)</td><td>道路用地(附 1)(0.0171)</td></tr></table>3.變更理由
(1)本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
(2)依 108 年 11 月 7 日本案第 1 次市都委會紀錄，本府新建工程處表達無開闢計畫。
(3)公兒十四用地考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為第二種住宅區(附 1)；另配合未來出</td><td></td></tr>
</table>

臺北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

<table>
<tr><th colspan="5">再公開展覽變更內容</th><th rowspan="2">本次提會修正內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>入通行需要，將東側毗鄰之部分道路用地納入並劃設為道路用地(附1)。
(4)以市地重劃方式辦理整體開發。</td><td></td></tr>
<tr><td>6-3</td><td>公兒十五(金城路、中央路口)</td><td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.3384)</td><td>第二種住宅區(附1)(0.1404)
鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附1)(0.1980)</td><td>1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2. 依108年11月7日本案第1次市都委會紀錄，本府新建工程處表達無開闢計畫。
3. 部分公兒十五用地考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，並為維持其公共設施服務半徑水準，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附1)，部分則參酌毗鄰分區變更為第二種住宅區(附1)。
4. 以市地重劃方式辦理整體開發。</td><td>1. 修正理由：
(1)考量公兒十五範圍內存有既有雨水及污水下水道設施，經本府水利局評估不宜進行遷改，且本府地政局表示因有上開水利設施，倘規劃為住宅區將無法配地，爰將公兒十五調整變更為公兒用地(附1)。
(2)另考量北側有連接興城路96巷及興城路47巷人行步道之通行需求，爰將北側部分範圍變更為4公尺寬人行步道用地(附1)。

2. 變更內容
<table><tr><th colspan="2">變更內容</th></tr><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td rowspan="2">鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.3384)</td><td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附1)(0.3244)</td></tr><tr><td>人行步道用地(附1)(0.0140)</td></tr></table></td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽變更內容					本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
		原計畫	新計畫			
					3.變更理由 (1)本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 (2)依108年11月7日本案第1次市都委會紀錄，本府新建工程處表達無開闢計畫。 (3)部分公兒十五用地考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，並為維持其公共設施服務半徑水準，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附1)；另考量北側部分土地有連接興城路96巷及興城路47巷之出入需求，爰參酌毗鄰分區變更為4公尺寬人行步道用地(附1)。 (4)以市地重劃方式辦理整體開發。	

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽變更內容					本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
		原計畫	新計畫			
6-4	人廣A9、市六(金城公園北側)	人行廣場用地(0.0712)	第二種商業區(附1)(0.0517)	1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 依110年10月28日本案研商會議紀錄，本府市場處表達除土城公有零售市場及西側長期既存並領有臨時使用執照之集合攤販外，其餘未開闢土地無使用需求。 3. 考量已有部分市六用地開闢為土城市場，且能維持其公共設施服務半徑水準下，將部份市六用地依周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為第二種商業區(附1)。另考量南側地形因素及通行需求，將之變更為綠地用地兼供道路使用(附1)。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。	-	依再公開展覽變更內容通過。
			道路用地(附1)(0.0195)			
		市場用地(0.3022)	第二種商業區(附1)(0.1828)			
			人行步道用地(附1)(0.0133)			
			道路用地(附1)(0.0018)			
			綠地用地兼供道路使用(附1)(0.1043)			
		商業區(0.0316)	商業區(附1)(0.0316)			
-	如上	--	附帶條件1： 1. 本案應以公辦市地重劃		-	依再公開展覽變更內容通過。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

<table>
<tr><th colspan="5">再公開展覽變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">本次提會修正內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>方式辦理整體開發。
2. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>7</td><td>7-1</td><td>機四(體育場西側)</td><td>機關用地
(0.2157)</td><td>第一種商業區(附1)
(0.1508)

人行廣場用地(附1)
(0.0649)</td><td>1. 本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2. 依106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關無使用需求。
3. 考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為第一種商業區(附1)、人行廣場用地(附1)。
4. 以市地重劃方式辦理整體開發。</td><td>1. 修正理由：
為配合人行廣場進出易達性，於不調整公設比及不影響重劃區內之地主配地權益下，調整街廓形狀。

2. 變更內容：
<table><tr><th colspan="2">變更內容</th></tr><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td rowspan="2">機關用地
(0.2157)</td><td>第一種商業區(附1)(0.1508)</td></tr><tr><td>人行廣場用地(附1)(0.0649)</td></tr></table>
3. 變更理由
(1)本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理</td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽變更內容					本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
編號	變更位置	變更內容(公頃) 原計畫	變更內容(公頃) 新計畫	變更理由		
					類型。 (2)依106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關無使用需求。 (3)考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為第一種商業區(附1)、人行廣場用地(附1)。 (4)以市地重劃方式辦理整體開發。	
7-2	公兒四(裕民路西側)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.2529)	第二種住宅區(附1)(0.1242) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附1)(0.1173) 人行步道用地(附1)(0.0114)	1.本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.依108年11月7日本案第1次市都委會紀錄，本府新建工程處表達無開闢計畫。 3.部分公兒四用地考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，並為維持其公共設施服務半徑水準，將部分土地維持為公園兼兒童遊樂場用地(附1)，部分則參酌毗鄰分區變更為第二種住宅區(附1)。	-	依再公開展覽變更內容通過。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽變更內容					本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
		原計畫	新計畫			
				4. 以市地重劃方式辦理整體開發。		
-	如上	--	附帶條件1： 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。	-	-	依再公開展覽變更內容通過。
8	停四用地	停車場用地 (0.0228)	住宅區(附3) (0.0228)	1. 依106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函復情形，主管機關無使用需求。 2. 依內政部都市計畫委員會第1085次會議審議案第2案決議，有關本變更案範圍土地應納入本案公共設施用地專案通	-	依再公開展覽變更內容通過。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽變更內容					本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
		原計畫	新計畫			
				盤檢討辦理。 3. 土城區板院段 177 地號土地為法務部矯正署臺北看守所設有職務宿舍建造執照範圍；土城區板院段 178、186-1 為毗鄰住宅區指定建築線之既有巷道，且為其唯一出入道路。考量其權屬與毗鄰住宅區相同及其建物權益，爰參酌毗鄰分區變更為第二種住宅區(附 3)。 4. 考量大部分停四用地已於 114 年 11 月 8 日變更為停車場及社會福利設施用地，於仍然維持公共設施服務半徑水準下，將未開闢之停四用地依周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，參酌毗鄰分區變更為第二種住宅區(附 3)。 5. 參照本市「公共設施專案通盤檢討」處理原則，應捐贈不低於 45%之公共設施用地，惟考量基地零星細碎，故得以折算代金繳納。另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權		

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽變更內容					本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
		原計畫	新計畫			
				益，規範應與市府簽訂協議書方得發布實施，相關回饋事項另於細部計畫訂定。		
			附帶條件3： 1. 應捐贈不低於45%之公共設施用地並得以折算代金方式繳納，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毗鄰第	-		

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

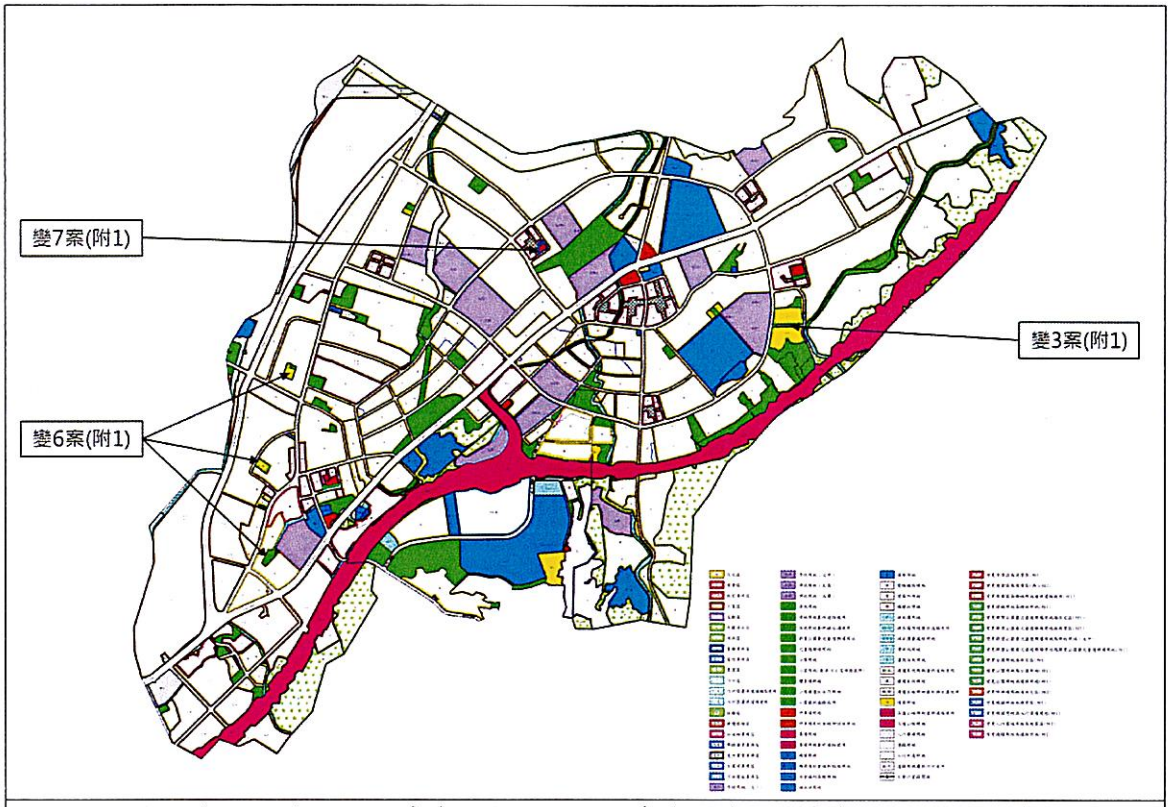


圖 1　變更土城主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更位置示意圖

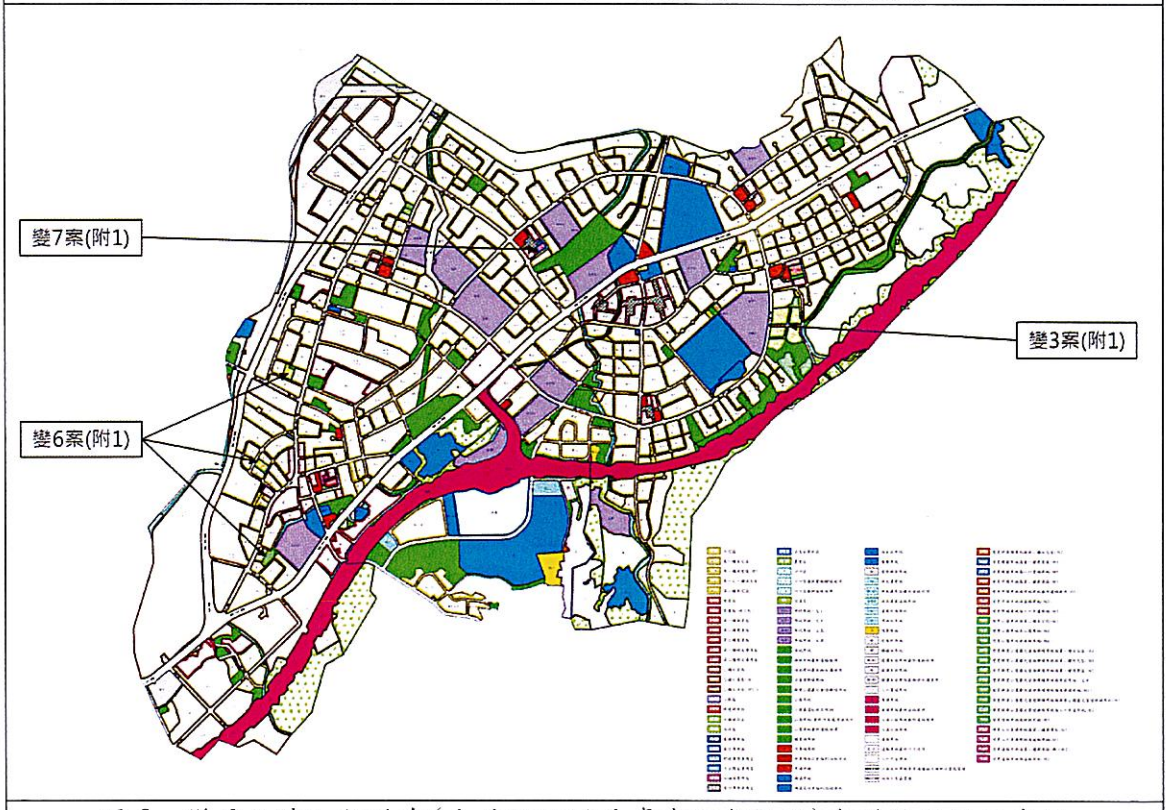


圖 2　變更土城細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更位置示意圖

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽變更內容					本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
		原計畫	新計畫			
			二種住宅區公告土地現值之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%。			

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

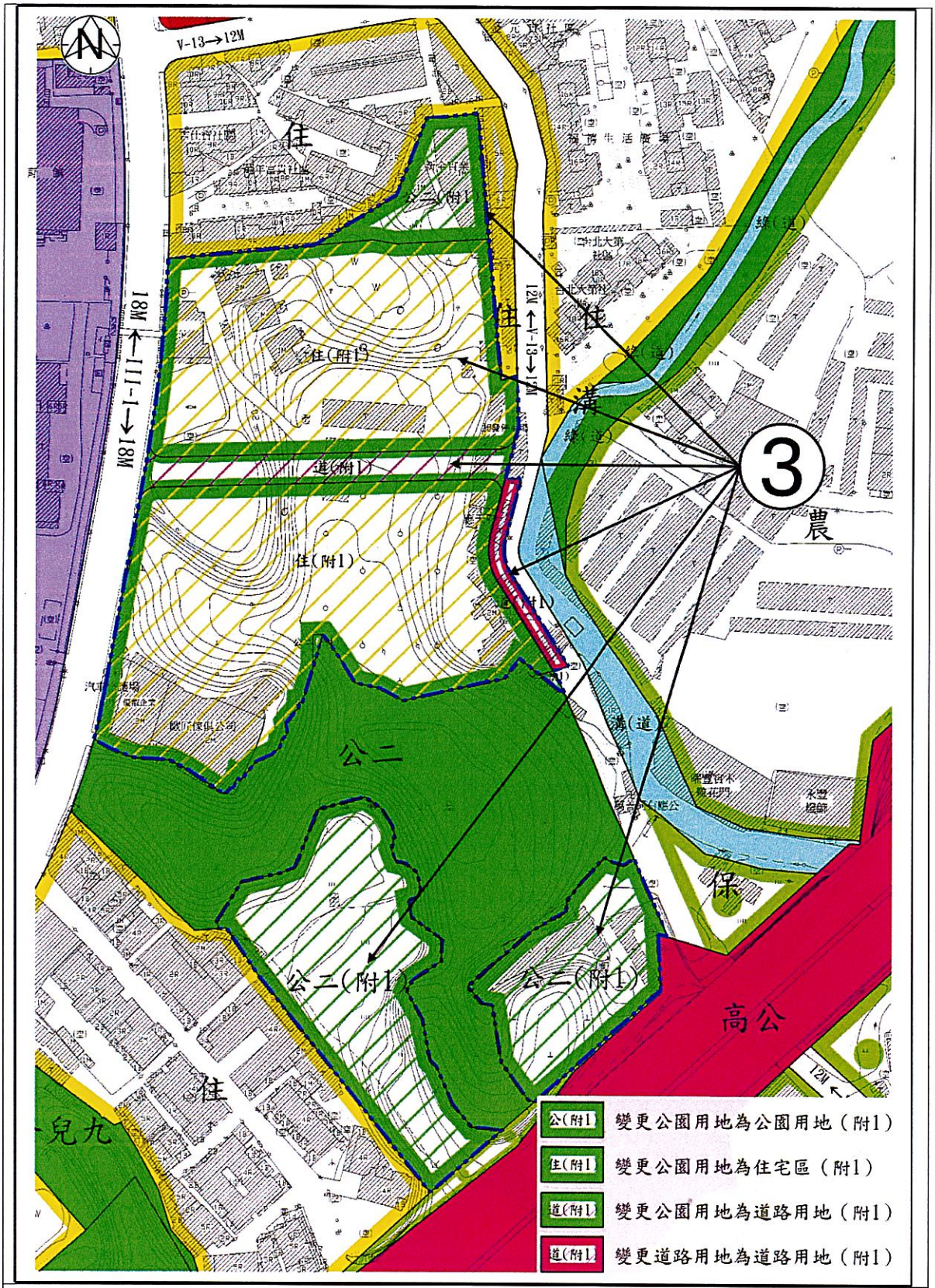


圖 3　變更土城主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 3 案變更內容示意圖

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第　次專案小組審查會

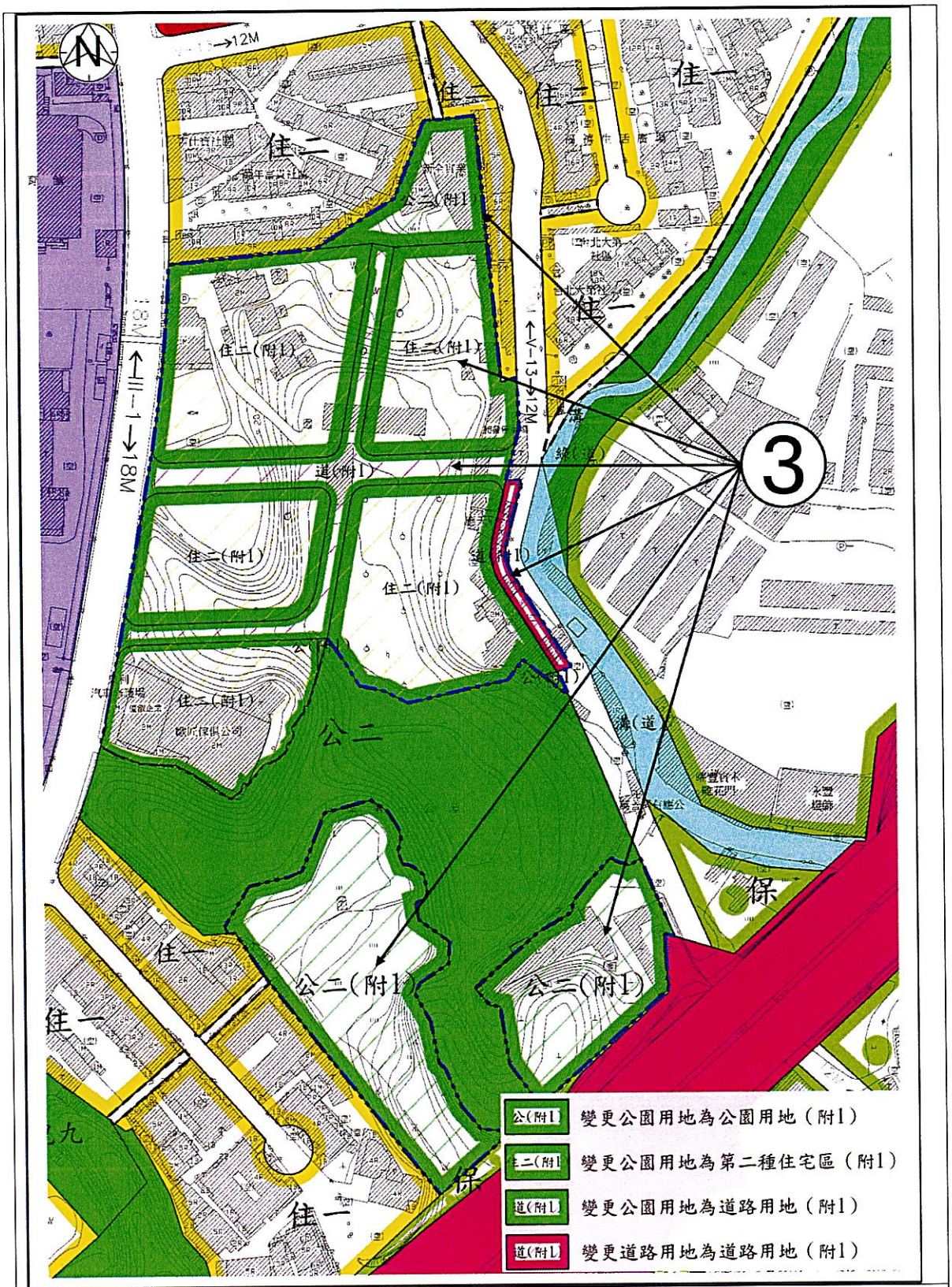


圖 4　變更土城細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 3 案變更內容示意圖

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

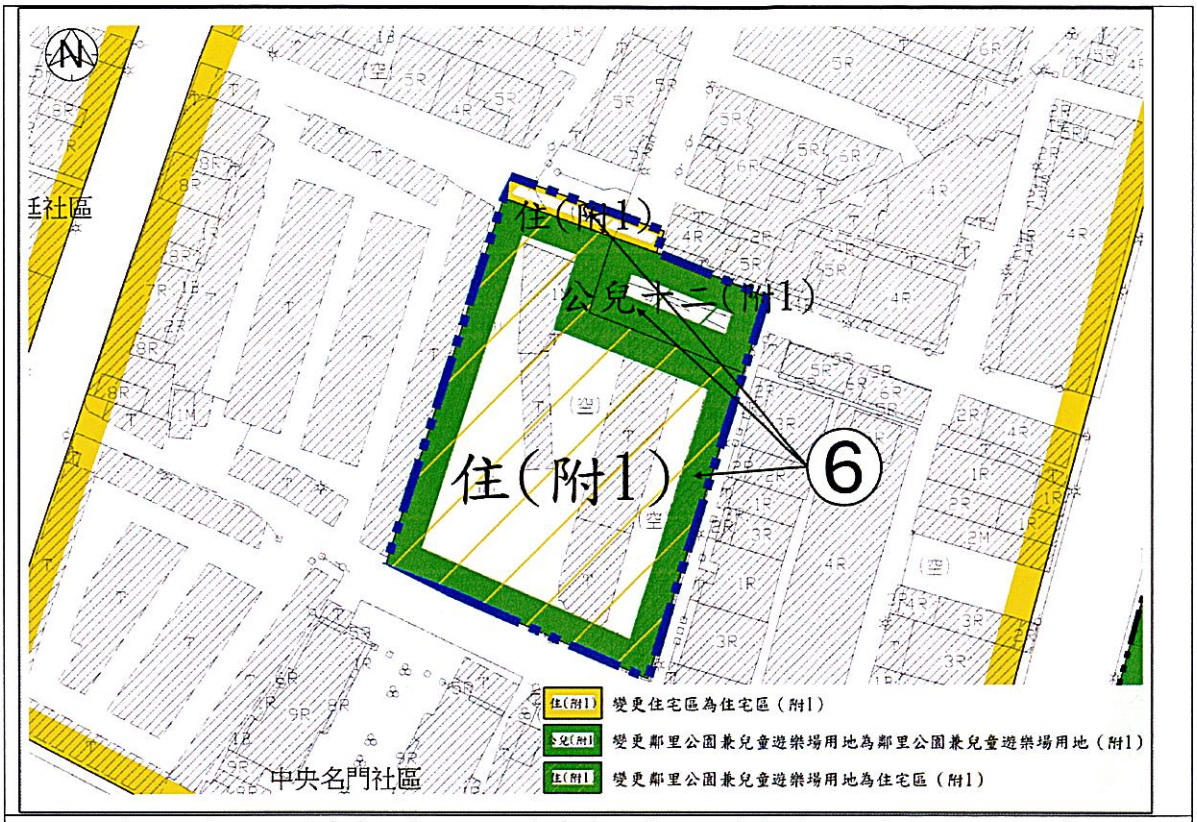


圖 5　變更土城主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 6-1 案變更內容示意圖

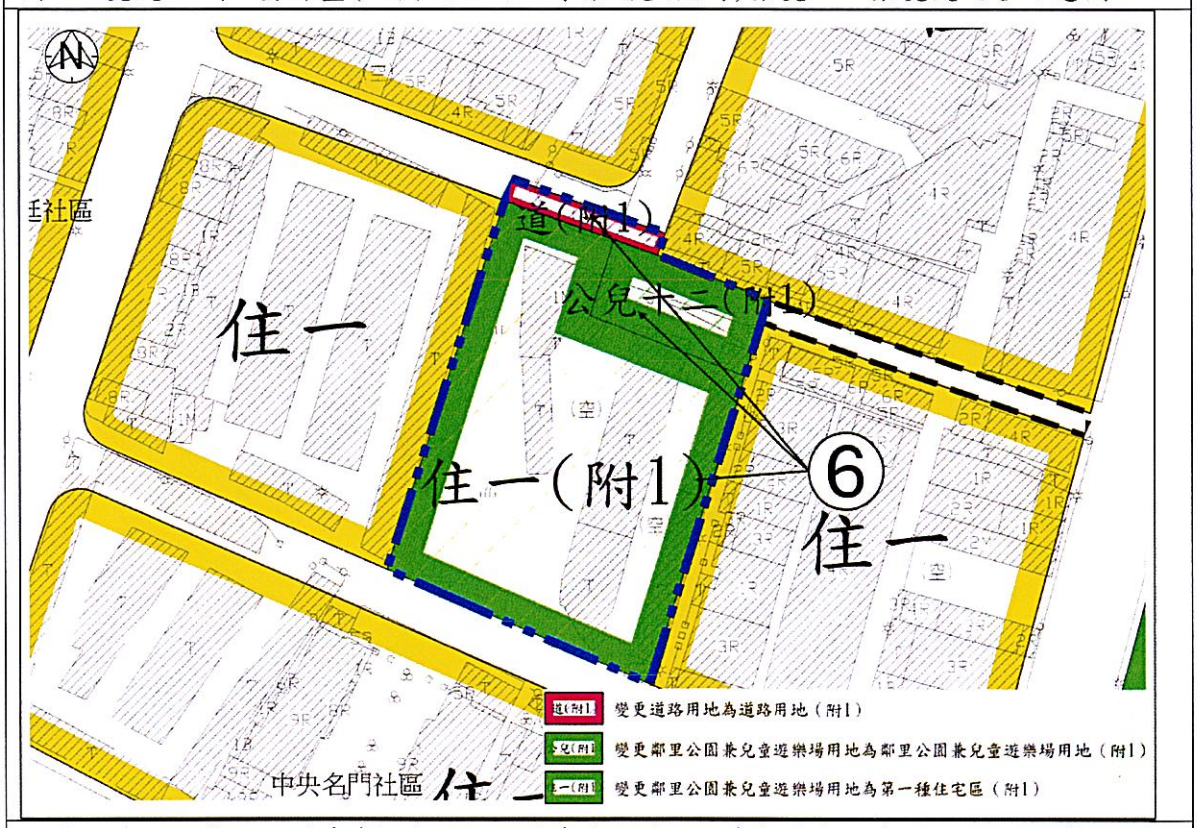


圖 6　變更土城細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 6-1 案變更內容示意圖

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

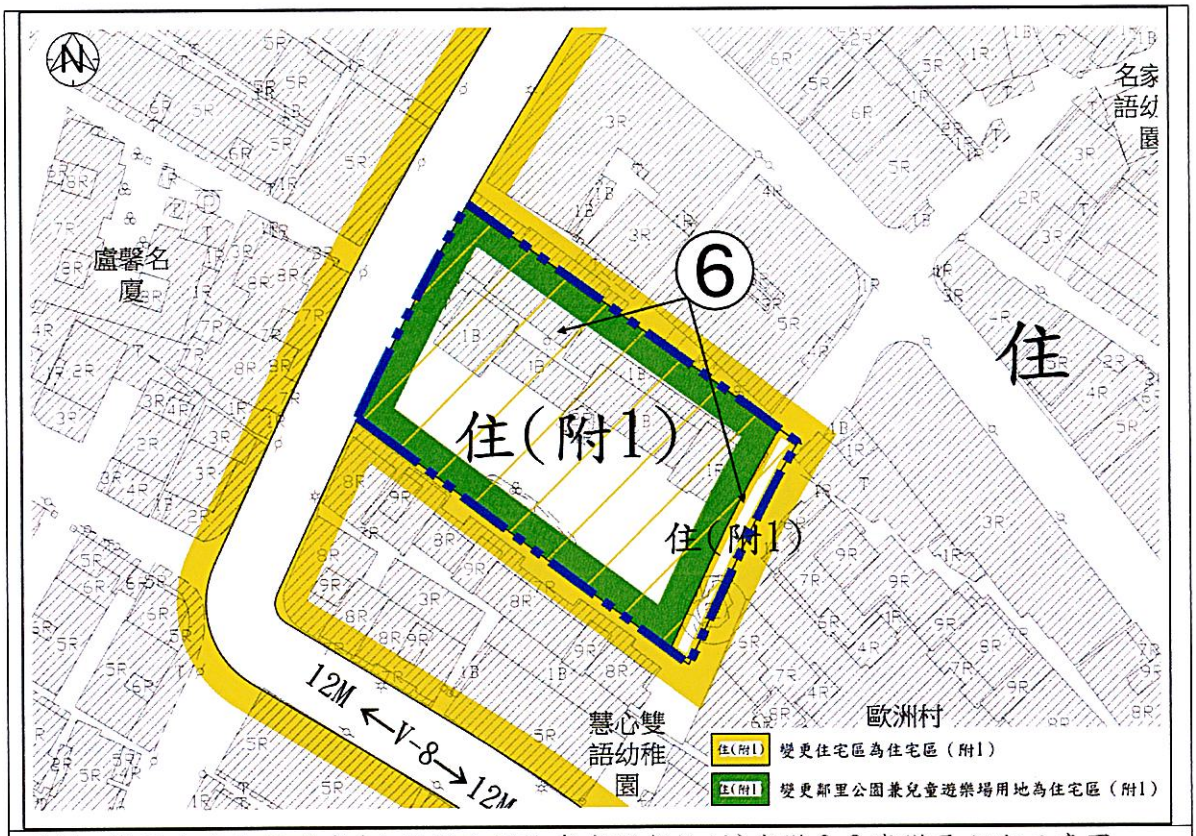


圖 7　變更土城主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 6-2 案變更內容示意圖

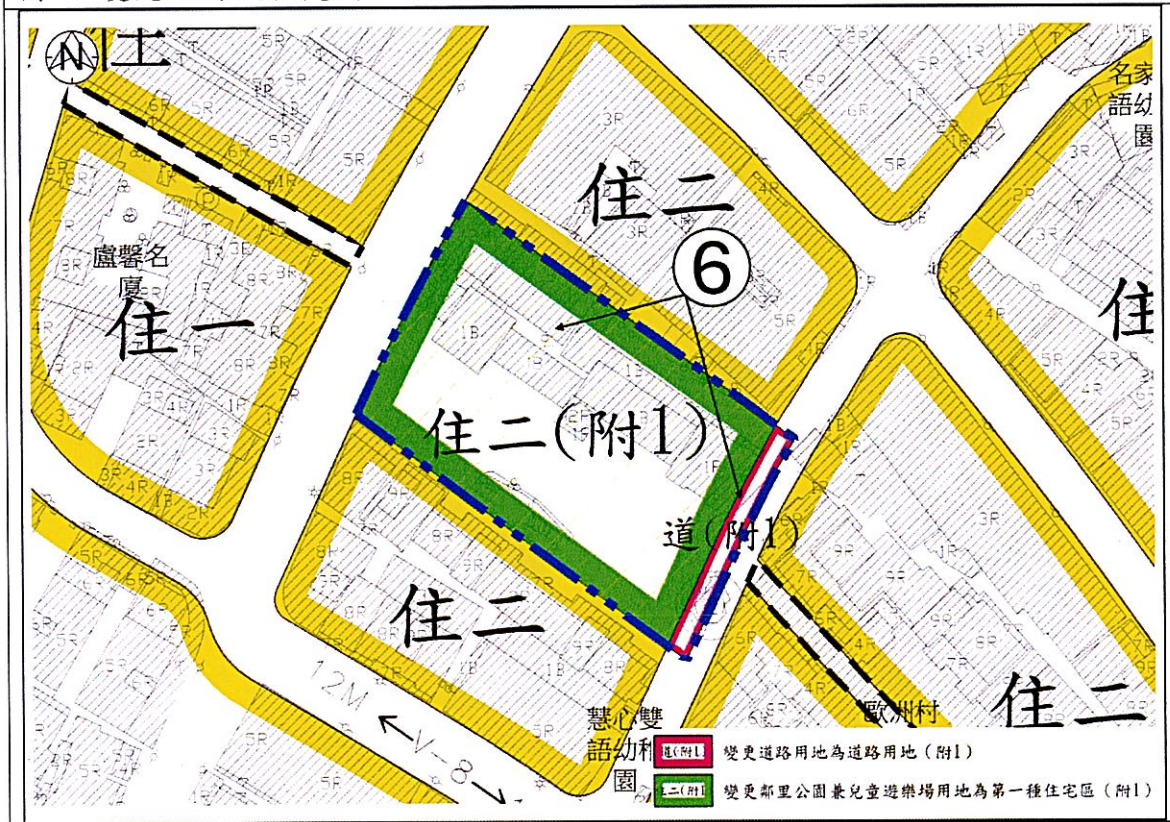


圖 8　變更土城細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 6-2 案變更內容示意圖

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組會

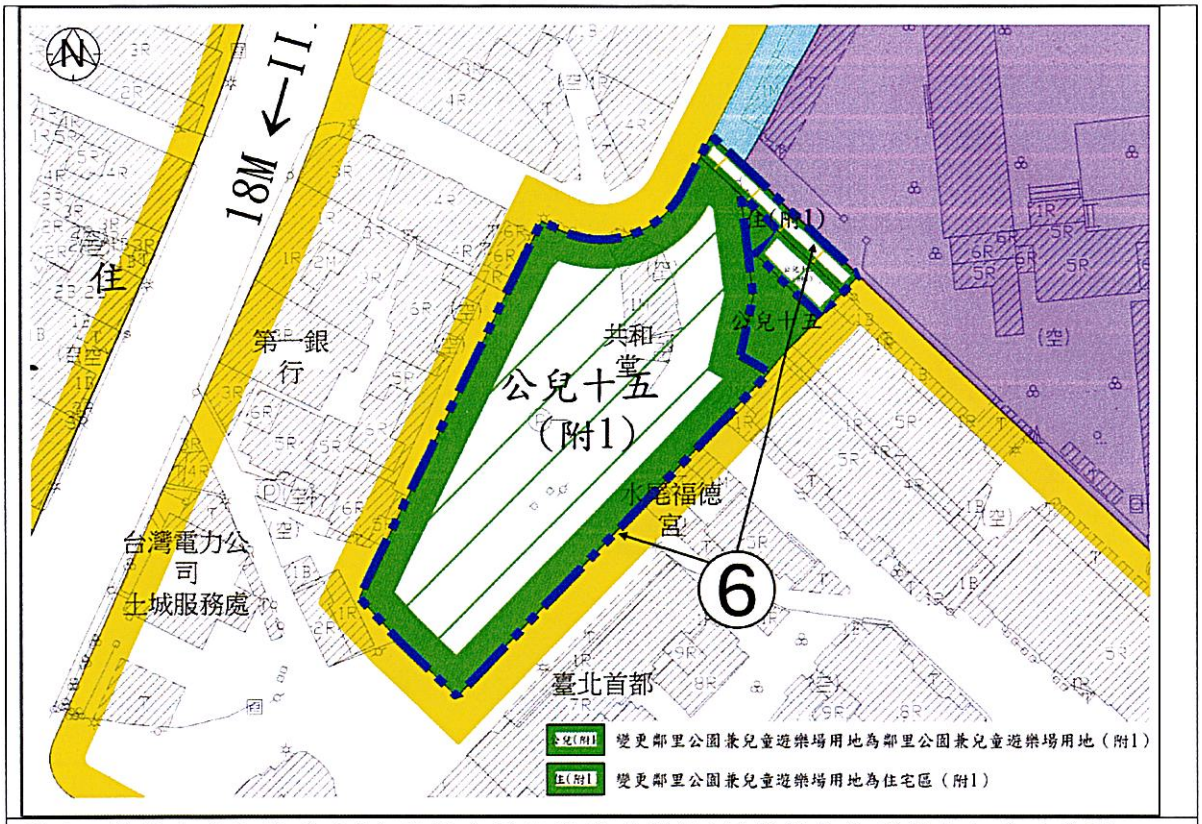


圖 9　變更土城主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 6-3 案變更內容示意圖

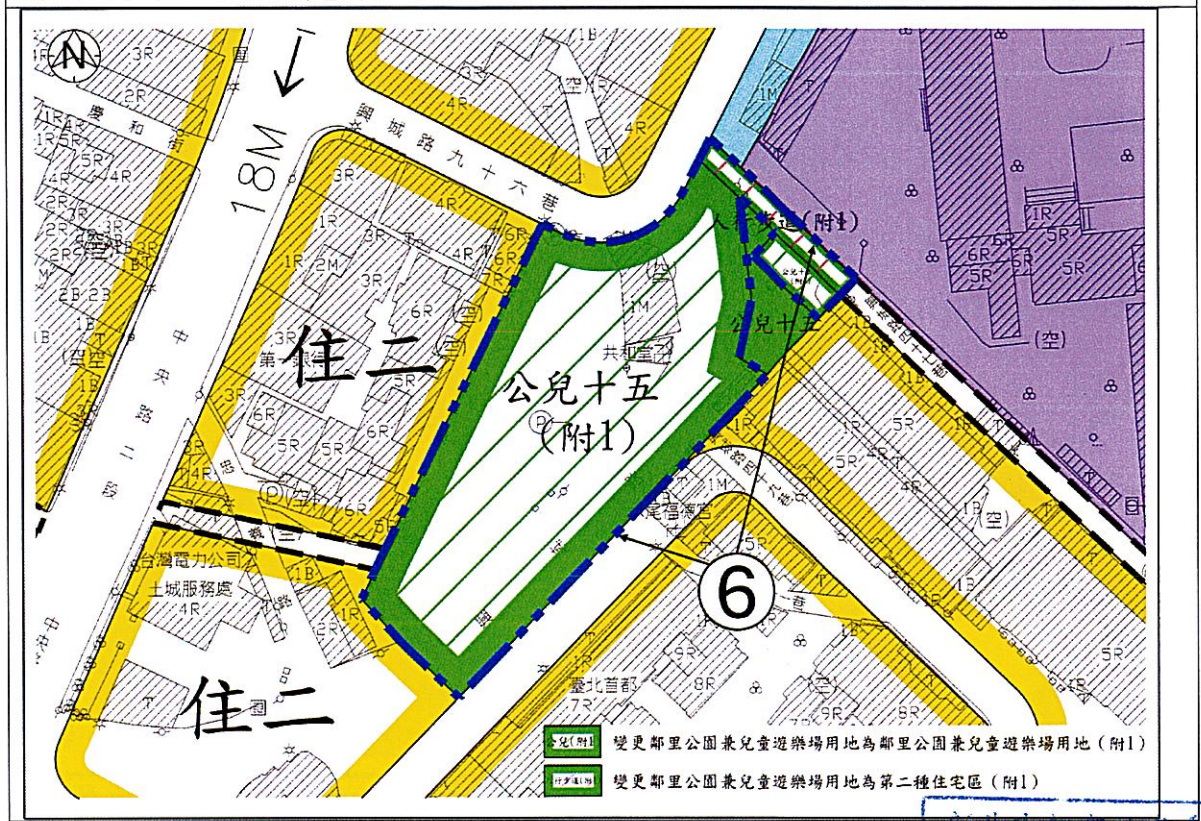


圖 10　變更土城細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 6-3 案變更內容示意圖

計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

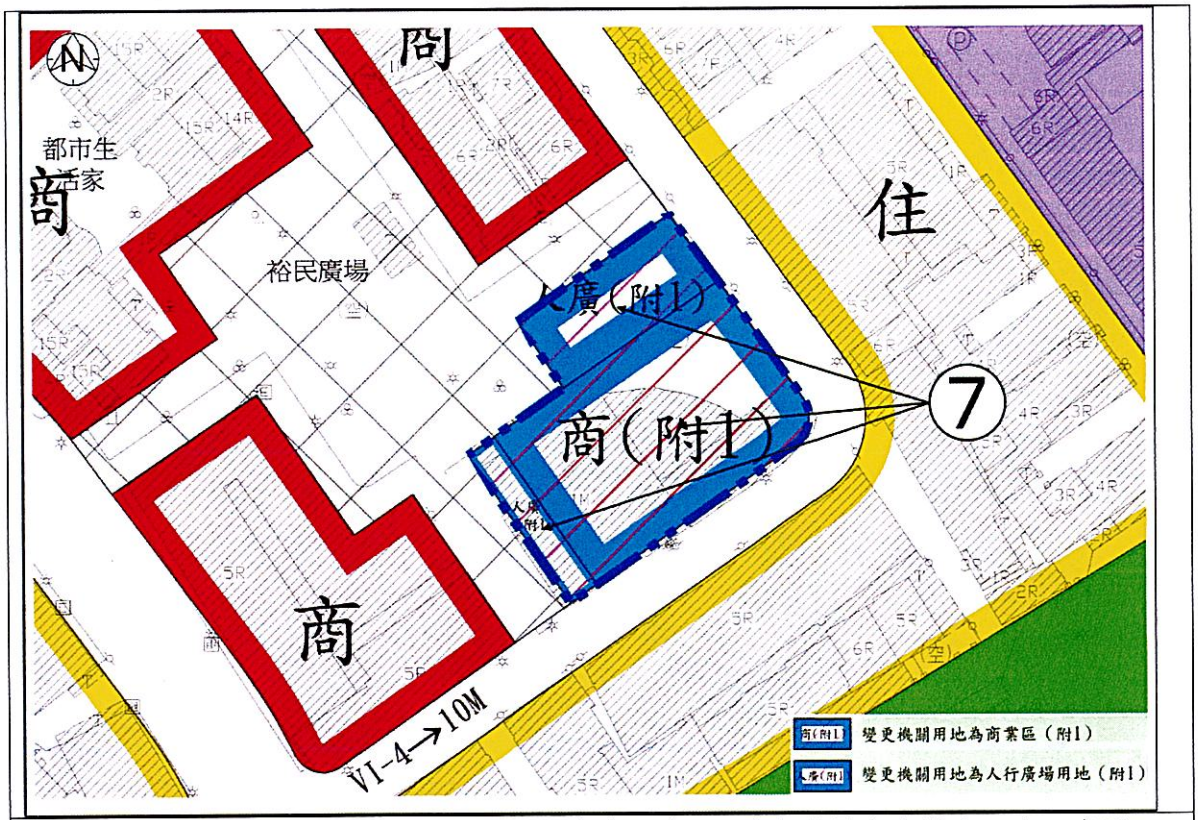


圖 11　變更土城主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 7-1 案變更內容示意圖

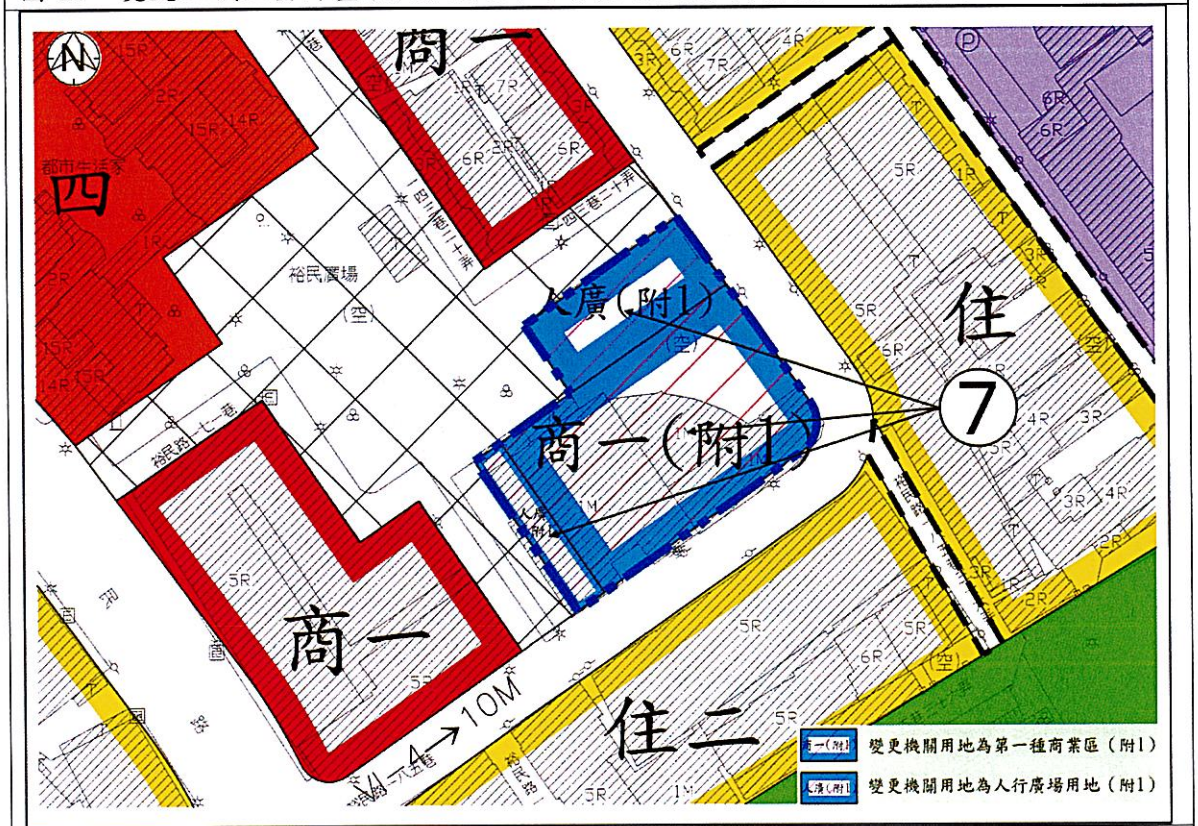


圖 2　變更土城細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 7-1 案變更內容示意圖

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組會議

表 3 「變更土城細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案土地使用分區管制要點修正對照表

再公開展覽條文內容	本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。	-	依再公開展覽條文內容通過。
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，若有特殊規定者，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範圍。	-	依再公開展覽條文內容通過。
三、寺廟保存區以興建寺廟及其有關設施使用。	-	依再公開展覽條文內容通過。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組

<table>
<tr><th>再公開展覽條文內容</th><th>本次提會修正內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr>
<td>四、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：
<table>
<tr><th colspan="2">土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td rowspan="6">住宅區</td><td>第一種住宅區</td><td rowspan="6">依施行細則規定辦理</td><td rowspan="2">180%</td></tr>
<tr><td>第一種住宅區（附 1）</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td rowspan="3">240%</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區（附 1）</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區（附 3）</td></tr>
<tr><td rowspan="6">商業區</td><td>第一種商業區</td><td rowspan="6">依施行細則規定辦理</td><td rowspan="2">240%</td></tr>
<tr><td>第一種商業區（附 1）</td></tr>
<tr><td>第二種商業區</td><td rowspan="2">320%</td></tr>
<tr><td>第二種商業區（附 1）</td></tr>
<tr><td>第二種商業區（再）(附 2)</td><td>176%</td></tr>
<tr><td>第三種商業區</td><td>300%</td></tr>
<tr><td>工業區</td><td>乙種工業區</td><td colspan="2">依施行細則規定辦理</td></tr>
<tr><td rowspan="2">寺廟保存區</td><td>存一</td><td>40%</td><td>160%</td></tr>
<tr><td>存二</td><td>60%</td><td>240%</td></tr>
<tr><td colspan="2">文教區</td><td>40%</td><td>80%</td></tr>
</table>
</td>
<td>－</td>
<td>依再公開展覽條文內容通過。</td>
</tr>
</table>

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽條文內容	本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
<table><tr><td>醫療專用區</td><td>40%</td><td>320%</td></tr><tr><td>郵政事業專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>電力事業專用區 (供變電所使用)</td><td>50%</td><td>250%</td></tr></table> 第二種商業區(再)(附2)： 1. 變更範圍建蔽率依照施行細則規定辦理，容積率不得大於 176%，惟倘經捐贈45%之土地並得以折算代金繳納，容積率得調高為 320%，前開回饋事項應於建造執照或變更使用執照核准前完成。 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毗鄰第二種商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%。		

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組會議

<table>
<tr><th>再公開展覽條文內容</th><th>本次提會修正內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr>
<td>五、各項公共設施用地其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>
<tr><th colspan="2">公共設施用地</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td colspan="2">鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td colspan="2">鄰里公園兼兒童遊樂場用地（附 1）</td><td>15%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td colspan="2">公園用地（附 1）</td><td>15%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td colspan="2">停車場用地（附 1）</td><td>平面使用：10%
立體使用：80%</td><td>平面使用：其附屬設施 20%
立體使用：960%</td></tr>
<tr><td colspan="2">公園兼遺址保存用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td rowspan="4">學校用地</td><td>文小用地</td><td rowspan="4">依施行細則規定辦理</td><td>150%</td></tr>
<tr><td>文中用地</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>文高用地</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>大專用地</td><td>依施行細則規定辦理</td></tr>
</table>
</td>
<td>－</td>
<td>依再公開展覽條文內容通過。</td>
</tr>
</table>

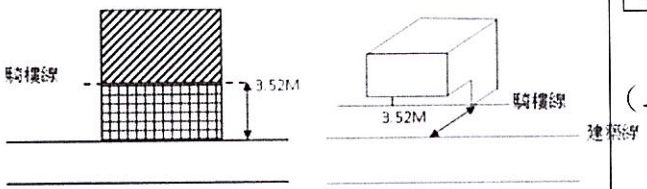
新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組會議

<table>
<tr>
<th>再公開展覽條文內容</th>
<th>本次提會修正內容</th>
<th>市都委會專案小組初步建議意見</th>
</tr>
<tr>
<td>六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，除依施行細則第 41 條之規定辦理外，其餘依下列規定設置：
(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。
<table><tr><th>公共設施用地</th><th>前院深度（公尺）</th><th>側院深度（公尺）</th></tr><tr><td>市場用地</td><td colspan="2">面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>6.00</td><td>依施行細則規定辦理</td></tr><tr><td>寺廟保存區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>郵政事業專用區</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr><tr><td>電力事業專用區(供變電所使用)</td><td>6.00</td><td>3.00</td></tr><tr><td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地、公園兼遺址保存用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr></table>(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 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，建</td>
<td>修正理由：
1. 考量人民陳情意見，並經評估取消最小開發規模限制不影響重劃配地，故刪除第一項第四款第 3 目規定。
2. 因應公兒十二、公兒十五用地短期尚有通行需求，爰新增第六款規定。
3. 配合調整款次及附圖編號。
修正後條文：
六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，除依施行細則第 41 條之規定辦理外，其餘依下列規定設置：
(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。
<table><tr><th>公共設施用地</th><th>前院深度（公尺）</th><th>側院深度（公尺）</th></tr><tr><td>市場用地</td><td colspan="2">面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>6.00</td><td>依施行細則規定辦理</td></tr><tr><td>寺廟保存區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>郵政事業專用區</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr><tr><td>電力事業專用區(供變電所使用)</td><td>6.00</td><td>3.00</td></tr></table></td>
<td>除第四款第 3 目有關變 3 案（公二）範圍內建築基地之最小開發規模訂定事宜，依本次專案小組初步建議意見第四點修正，再提會討論外，餘修正後通過。
修正理由：
1. 為提升重劃開闢後北側公二(附 1)之可及性及使用效益，爰於住宅區北側增訂退縮建築規定，並配合修正第四款之附圖 3。
2. 因應公兒十二、公兒十五於周邊計畫道路尚未完全開闢前，現況仍有通行需求，為避免重劃後行政機關間之接管權責爭議，爰新增第六款規定。
3. 配合調整款次及附圖編號。</td>
</tr>
</table>

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組會議

再公開展覽條文內容	本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見

築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖1】

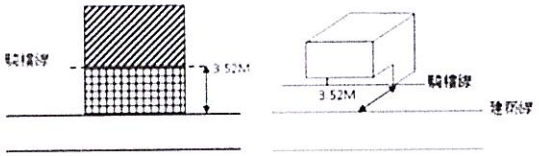


附圖1商業區面臨計畫道路寬度7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區

(三)第三種商業區及其南側之電力事業專用區退縮規定詳見附圖2，退縮空間得計入法定空地，退縮部分應開放供公眾通行，並應綠美化且不得影響都市景觀及鄰地土地使用；另商業區鄰接電力事業專用區開發需於基地東側至少退縮留設20公尺寬之通道連接至金城路，以供南側電力事業專用區緊急救災使用。

鄰里公園兼兒童遊樂場用地、公園兼遺址保存用地	10.00	10.00

(二)住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區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，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖1】



附圖1商業區面臨計畫道路寬度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

(三)第三種商業區及其南側之電力事業專用區退縮規定詳見附圖2，退縮空間得計入法定空地，退縮部分應開放供公眾通行，並應綠美化且不得影響都市景觀及鄰地土地使用；另商業區鄰接電力事

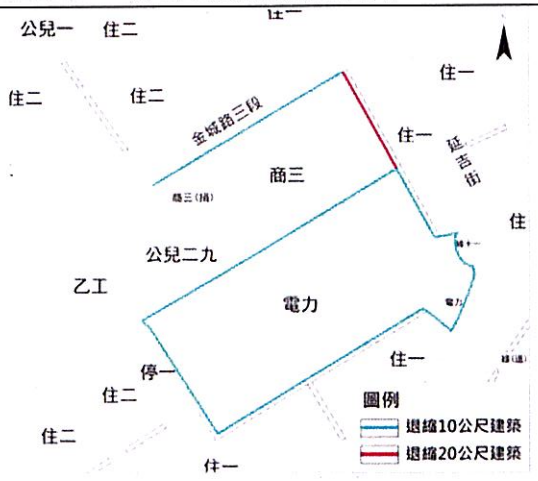
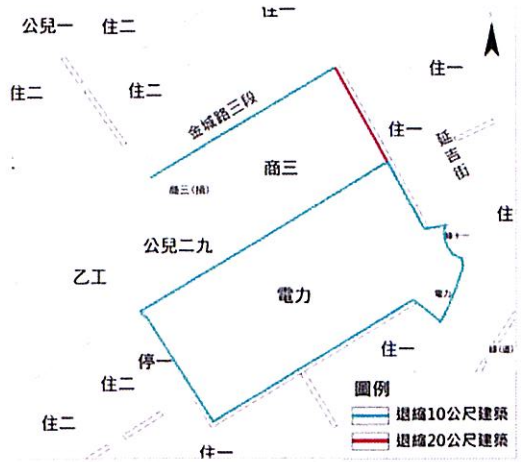
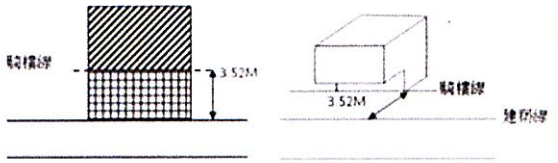
修正後條文：

六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，除依施行細則第41條之規定辦理外，其餘依下列規定設置：

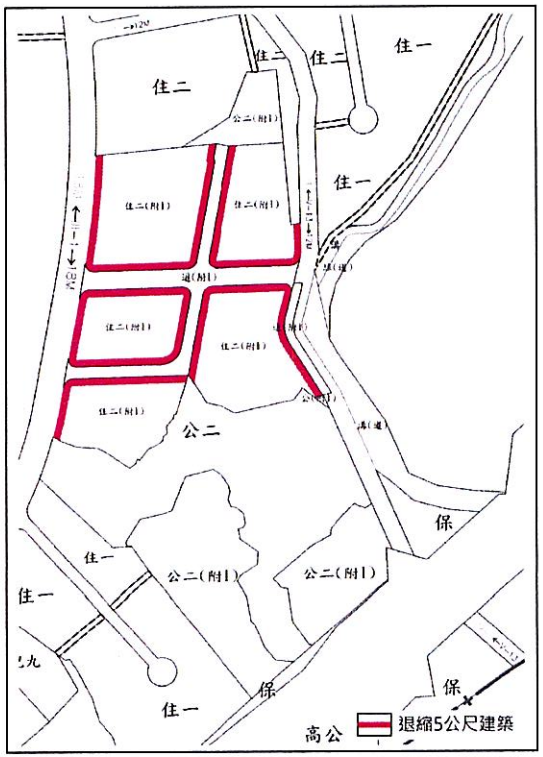
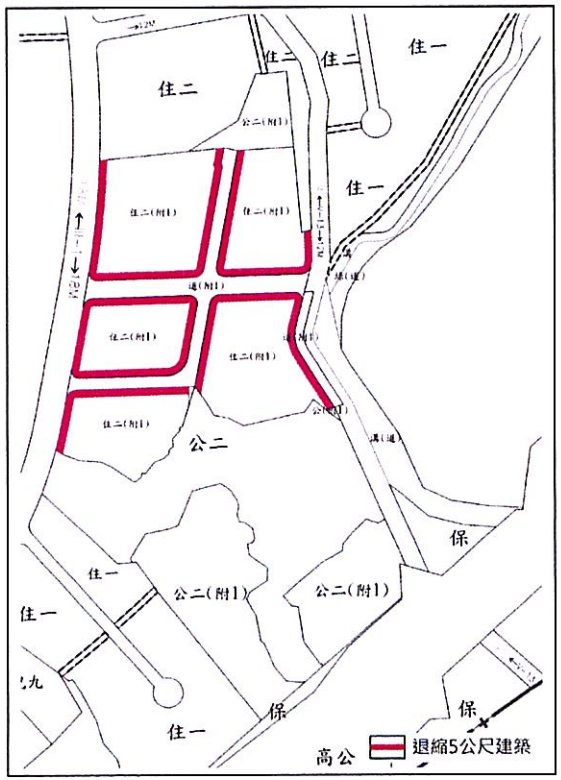
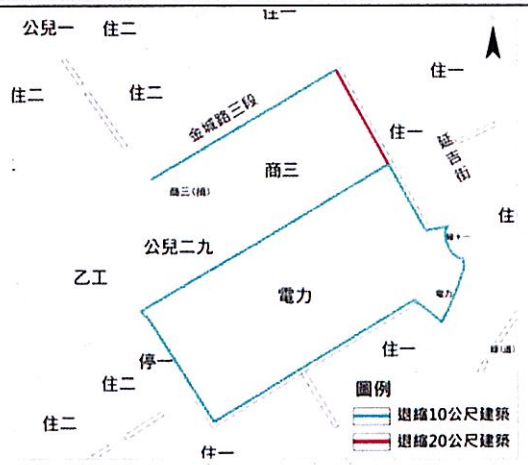
(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。

公共設施用地	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）
市場用地	面臨道路部分退縮3.52公尺以上建築	
乙種工業區	6.00	依施行細則規定辦理
寺廟保存區	3.00	不予規定
郵政事業專用區	3.00	3.00
電力事業專用區(供變電所使用)	6.00	3.00
鄰里公園兼兒童遊樂場用地、公園兼遺址保存用地	10.00	10.00

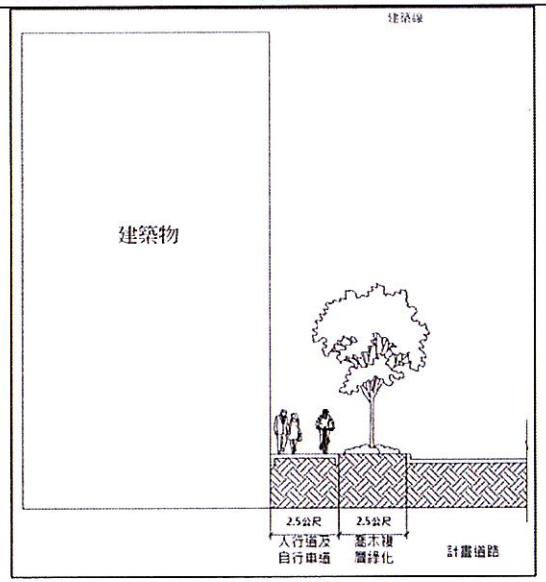
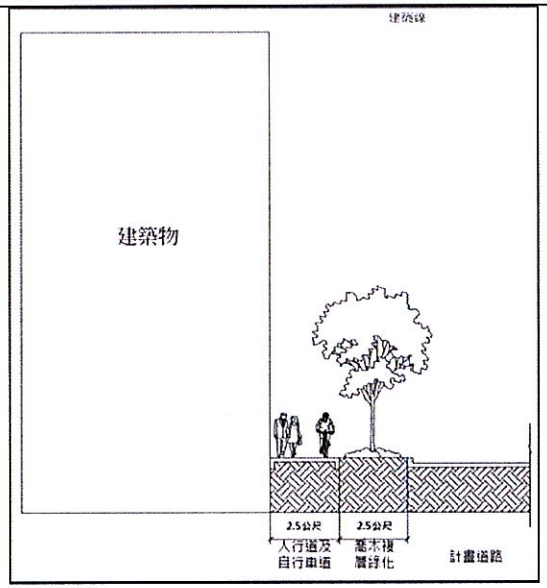
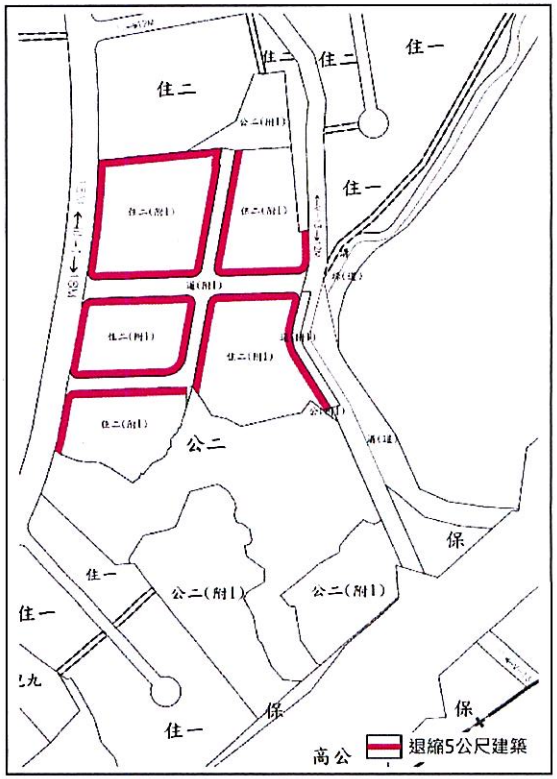
新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽條文內容	本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
 附圖 2 第三種商業區及其南側之電力事業專用區退縮規定示意圖 (四)建築基地應依附圖 3 之規定退縮建築，並應符合下列規定： 1. 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，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為原則(詳附圖 4)。 2. 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。 3. 範圍內建築基地最小開發規模以 600 平方公尺為原則，以創造整體街道與都市景觀(詳附圖 5)。	業專用區開發需於基地東側至少退縮留設 20 公尺寬之通道連接至金城路，以供南側電力事業專用區緊急救災使用。  附圖 2 第三種商業區及其南側之電力事業專用區退縮規定示意圖 (四)建築基地應依附圖 3 之規定退縮建築，並應符合下列規定： 1. 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，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為原則(詳附圖 4)。 2. 退縮之建築物免依新北市騎樓及無	(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 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，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖 1】  附圖 1 商業區面臨計畫道路寬度 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 (三)第三種商業區及其南側之電力事業專用區退縮規定詳見附圖 2，退縮空間得計入法定空地，退縮部分應開放供公眾通行，並應綠美化且不得影響都市景觀及鄰地土地使用；另商業區鄰接電力事用專用區開發需於基地東側至少退縮留設 20 公尺寬之通道連接至金城路，以供南側電力事業專用區緊急救災使用。

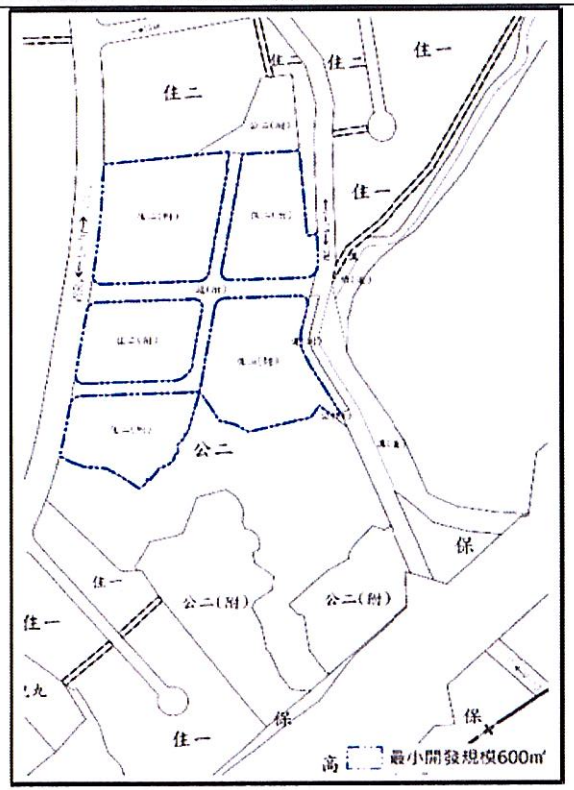
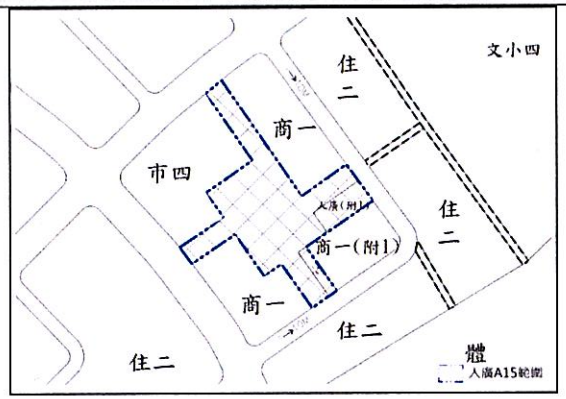
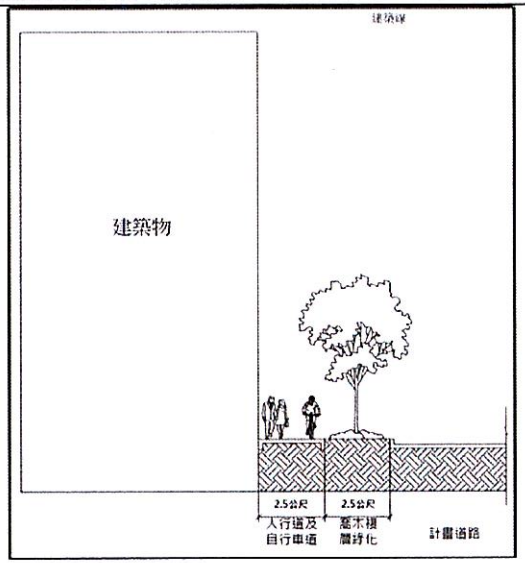
新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組初審會

再公開展覽條文內容	本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
4. 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同意者得依其決議辦理。  附圖 3 變 3 案建築退縮留設示意圖	遮簷人行道設置標準留設騎樓。 3. 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同意者得依其決議辦理。  附圖 3 變 3 案建築退縮留設示意圖	 附圖 2 第三種商業區及其南側之電力事業專用區退縮規定示意圖 (四)建築基地應依附圖 3 之規定退縮建築，並應符合下列規定： 1. 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，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為原則(詳附圖 3)。 2. 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。 3. 範圍內建築基地最小開發規模以 600 平方公尺為原則，以創造整體街道與都市景觀(詳附圖 4)。

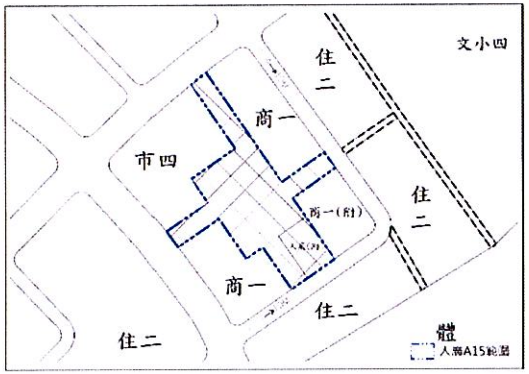
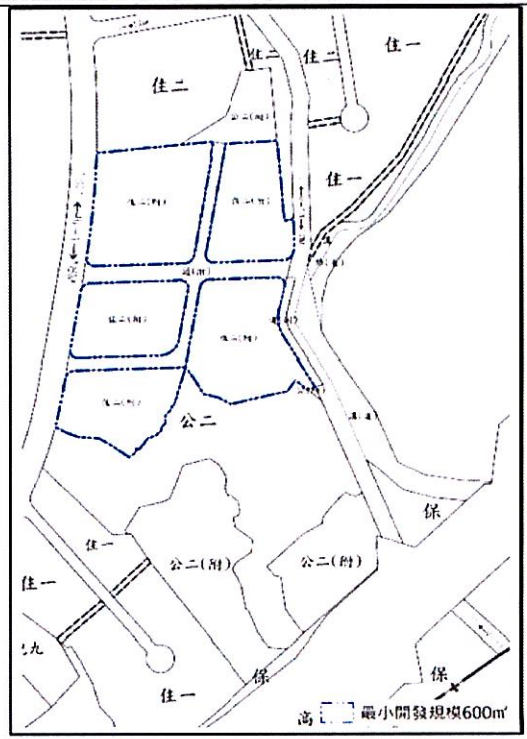
新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組會議

再公開展覽條文內容	本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
 附圖 4 變 3 案建築退縮留設剖面示意圖	 附圖 4 變 3 案建築退縮留設剖面示意圖 (五)附圖 5 之人行廣場用地應符合下列規定： 1. 為提供商業活動人潮及周邊居民使用，廣場應以設置透水性鋪面為原則。 2. 為營造廣場入口意象，應以設置喬木及複層植栽，且不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，並提供街道家具及安全夜間照明為原則。	4. 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同意者得依其決議辦理。  附圖 3 變 3 案建築退縮留設示意圖

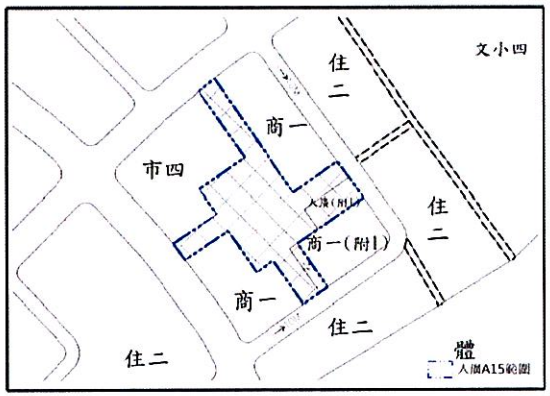
新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽條文內容	本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
 附圖 5 變 3 案建築基地最小開發規模範圍示意圖	 附圖 5 變 7 案周遭人行廣場用地範圍示意圖 (六)本計畫公兒十二、公兒十五範圍內既有通行道路，經用地主管機關認屬無礙原分區使用情形者，得暫予保留，並由原道路主管機關管理維護。	 附圖 4 變 3 案建築退縮留設剖面示意圖

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽條文內容	本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
(五)附圖 6 之人行廣場用地應符合下列規定： 1. 為提供商業活動人潮及周邊居民使用，廣場應以設置透水性鋪面為原則。 2. 為營造廣場入口意象，應以設置喬木及複層植栽，且不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，並提供街道家具及安全夜間照明為原則。  附圖 6 變 7 案周遭人行廣場用地範圍示意圖		 附圖 5 變 3 案建築基地最小開發規模範圍示意圖 (五)附圖 6 之人行廣場用地應符合下列規定： 1. 為提供商業活動人潮及周邊居民使用，廣場應以設置透水性鋪面為原則。

臺北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽條文內容	本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
		2. 為營造廣場入口意象，應以設置喬木及複層植栽，且不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，並提供街道家具及安全夜間照明為原則。  附圖6 變7案周遭人行廣場用地範圍示意圖 (六)本計畫公兒十二、公兒十五範圍內既有通行道路，經用地主管機關認屬無礙原分區使用情形者，得暫予保留，並由原道路主管機關管理維護。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽條文內容	本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
七、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。 (二)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。	-	依再公開展覽條文內容通過。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽條文內容	本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
八、本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、廣場及體育場等5項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。	-	依再公開展覽條文內容通過。
九、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。
十、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。
十一、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：	-	依再公開展覽條文內容通過。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

再公開展覽條文內容	本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
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 (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。		
十二、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。	-	依再公開展覽條文內容通過。
十三、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	-	依再公開展覽條文內容通過。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組討論會

再公開展覽條文內容	本次提會修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
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。		
十四、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，得依其決議辦理不受前項規定之限制。	-	依再公開展覽條文內容通過。
十五、公園用地(公二)、鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒四、公兒七、公兒八、公兒十二、公兒十四、公兒十五)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。	-	依再公開展覽條文內容通過。
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依計畫審議討論解釋決議後據以執行。	-	依再公開展覽條文內容通過。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

表 4 「變更土城主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「變更土城細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步意見
			陳情理由	建議事項		
再人 1	王○雄、王○○妹	土城區忠義段 111-1、111-2 地號	(一)土地負擔比例過高，且欠缺具體成本與計算依據，恐違反比例原則 本案要求地主提供約 50-55%之土地作為公共設施使用，惟截至目前為止，主管機關尚未明確揭示： 1. 各項公共設施(公園、兒童托育設施等)之具體開發成本 2. 基礎設施(道路、排水等)之整體費用 3. 土地負擔比例(約 50-55%)之精算基礎 在缺乏完整財務與成本說明之情況下，即要求地主負擔近半數土地，顯有過度侵害人民財產權之虞。 (二)小面積地主無法實質參與開發利益，負擔與受益顯不對等 本案採比例分配方式，對	本聯合異議人等對於本案採取「由地主負擔約 50-55%土地作為公共設施，並進行土地分配或折價補償」之方式，表示不同意，並認為本案在比例合理性、受益分配及程序正當性均有重大疑義。 具體訴求 (一)要求完整揭露本案成本結構及比例計算依據 (二)提供個別地主分配及補償之具體試算資料 (三)檢討並降低地主土地負擔比例之合理性 (四)建立小面積地主之保障機制(如最低可利用面積或合理補償) (五)在爭議未釐清前，暫緩送請內政部審議 結語 本案攸關人民重大財產權益，請主管機關審慎檢討	無涉都市計畫 理由： 1. 本案開發方式為市地重劃，初步依平均地權條例第 60 條規定，以地主負擔 45%為限。 2. 有關成本結構、比例計算依據、個別地主分配與補償、小面積地主之保障機制等均為市地重劃內容，無涉都市計畫。	**依修正後研析意見通過。** 修正理由： 研析意見請依通案寫法修正為「不予討論」；另市地重劃開發負擔部分，請敘明以地主「平均」負擔 45%為限，避免衍生誤解。 **修正後研析意見** 不予討論 理由： 1. 本案開發方式為市地重劃，初步依平均地權條例第 60 條規定，以地主平均負擔

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步意見
			陳情理由	建議事項		
			於小面積土地所有權人而言，將導致： 1. 分回土地面積過小，無法單獨建築或有效利用 2. 被迫以政府估價方式折算為現金補償 3. 喪失參與後續開發或合建之機會 (三)分割結果將使部分地主被迫以非市場機制處分土地，實質上接近徵收效果 對於分回面積不足以利用之地主而言，本案實際效果為： ●無法保留具經濟價值之土地 ●僅能接受由政府主導之估價補償 此種補償方式非由自由市場形成價格，且地主無實質議價能力，形同被迫處分土地，實質效果已接近徵收，對人民財產權影響重大。 (四)補償與估價機制不透	本案之公平性與合理性，並與地主進行充分溝通，以避免產生後續爭議及社會對立。		45%為限。 2. 有關成本結構、比例計算依據、個別地主分配與補償、小面積地主之保障機制等，均屬市地重劃階段之計畫內容，後續將於重劃階段向民眾詳細說明。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組討論會

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步意見
			陳情理由	建議事項		
			明，恐導致權益受損 目前計畫尚未清楚說明： 1. 土地價值評估方式及標準 2. 折價補償金額之試算依據 3. 是否參考市場實價或僅依公告現值 在缺乏上述資訊之情況下，地主難以判斷最終可獲補償是否合理，亦難以保障其財產權益。 (五)資訊揭露不足，程序尚未完備 本案說明會內容多屬原則性說明，尚未提供 1. 個別地主分配模擬結果 2. 分回土地位置及條件 3. 完整財務計畫與開發細節 在資訊未充分揭露之前，即進入審議程序，恐影響地主之參與權及表意權。			

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
第1次專案小組審查會

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步意見
			陳情理由	建議事項		
再人2	林○達	土城區員福段436、436-1、436-2、436-3、436-4、437、437-1、437-2、437-3、437-4、437-5、437-6地號(位於中央路二段80巷上面)	左列標示土地屬公園用地，倘本次通檢未納左列標示土地(仍屬私人所有)將來可能造成住宅區土地前面有私人土地卡住，形成無法開發建築之窘境(影響建築線指定及管線開挖)。	一、將左列標示土地納入通檢並予解編一併以重劃方式開發。 二、將左列標示土地納入通檢並變更為道路用地，由主管機關辦理一般徵收。	未便採納 理由： 1. 經查陳情人亦為公兒十二範圍內之土地所有權人。 2. 考量整體開發區可建地後續指定建築線及出入通行無虞，本案不符整體開發區納入道路用地辦理原則，爰未便採納。 3. 建議後續得辦理容積移轉程序，解決公共設施用地未徵收之情形。	**依修正後研析意見通過。** 修正理由： 請補充敘明重劃後可建地臨接計畫道路納入整體開發之通案條件及原則，並刪除研析意見第1點及第3點文字。 **修正後研析意見** 未便採納 理由： 1. 查整體開發區納入道路用地辦理原則，係為確保可建地後續指定建築線與出入通行無虞。 2. 考量中央路二段80巷為已

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步意見
			陳情理由	建議事項		
						開闢道路，可供指定建築線及出入通行無虞，尚不符整體開發區納入道路用地辦理原則，爰未便採納。
再人 3	洪〇隆、洪〇榮	土城區土城段 488、490、491、607 地號	第一次公展土城段 607 地號為公兒十四計畫內，但此次 607 地號卻摒除在計畫外，本人不願接受。607 地號非既成道路，目前自行使用。	貴部門承諾以市價徵收 607 地號計畫或照第一次公展公兒十四計畫內進行。	部分採納 理由： 1. 經查陳情人亦為公兒十四範圍內之土地所有權人。 2. 新修正方案符合道路納入原則，爰以道路中心線為界納入計畫範圍。 3. 其餘未納入範圍，建議後續得辦理容積移轉程序，解決公共設施用地未徵收之情形。	**依修正後研析意見通過。** 修正理由： 請補充敘明重劃後可建地臨接計畫道路納入整體開發之通案條件及原則，並刪除研析意見第 1 點及第 3 點文字。 **修正後研析意見** 部分採納 理由：

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步意見
			陳情理由	建議事項		
						1. 查整體開發區納入道路用地辦理原則，係為確保可建地後續指定建築線與出入通行無虞。 2. 考量水源街35巷為未開闢道路，為使整體開發區可建地後續指定建築線及出入通行無虞，爰依整體開發區納入道路用地辦理原則，以道路中心線為界納入。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未簽核
僅供參考
第1次專案小組審查會

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步意見
			陳情理由	建議事項		
再人 4	馥羽建設	樂利段 166、166-4 地號	本公司就「變更土城細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案中「變七案」,依現行通盤檢討規劃中，於西側規劃人行步道、北側規劃公兒(四)。針對西側規劃人行步道，提供以下意見： 一、經查本案區外南側之樂利段 186、樂利段 187 地號；區外北側樂利段 163 地號等均涉及尚未開闢或長期未能有效形成完整步行系統之情事，且亦有違章建物顯難實質開闢使用。既然本通盤檢討目的在檢討長期未開闢之公共設施情況，且為避免都市發展延滯，故建議不宜於本變更案西側規劃人行步道。 二、若仍依原方案保留人行步道，惟周邊實際條件又無法支撐其完	一、建請取消本案西側人行步道規劃 考量本案周邊步行系統未完整開闢，且該人行步道欠缺全線串聯條件，建請市府於本次通盤檢討審議時，重新檢視其必要性，並將本案西側原規劃之人行步道空間予以取消，以避免市地重劃後形成斷頭式步道及低度使用之公共設施。 二、建請將原人行步道空間併入公兒(四)，擴大公共開放空間面積 建議將取消後之人行步道空間改劃入北側公兒(四)範圍內，藉此擴大公兒(四)之整體面積，使其具完整性、可利用性及公共服務效益，以提升鄰里休憩、兒童活動及環境景觀之整體功能。	未便採納 理由： 土城都市計畫自 61 年 4 月 26 日發布實施時即以人行步道串聯鄰里公園兼兒童遊樂場，爰考量公兒可及性及規劃原意，維持以人行步道串聯公兒。	依市府研析意見通過。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步意見
			陳情理由	建議事項		
			整開闢與連通，則後續無論於土地整合、重劃配置、工程施作或管理維護上，均可能衍生公共設施形式存在但功能不足之問題。反之，若於本次通盤檢討階段即一併調整為擴大公兒(四)，可避免日後發生「已留設但難使用」之資源錯置情形，使都市計畫內容更貼近地方實際需求。			

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步意見
			陳情理由	建議事項		
再人5	陳○華	-	一、本人所持土地涉及通盤檢討案件，依本次檢討內容，部分土地劃設為第二種住宅區(住二)，另有部分土地劃設為第一種住宅區(住一)。 二、本區土地原屬尚未開發保留區，區域內整體土地使用現況、環境條件及開發基礎條件相近，並無明顯優劣差異。現於變更後採不同住宅分區方式分配劃設，使同一區域內土地所有權人權益產生差異，有失公平原則。	三、建請貴局重新檢討本區住宅分區劃設方式，衡酌區域整體條件一致性，建議統一劃設為第一種住宅區(住一)，以符公平原則，並減少民眾疑慮。 以上意見，懇請貴局研議並納入本次通盤檢討參考，以維護民眾權益。	未便採納 理由： 1. 經查陳情人所有之土地均位於原公兒十二範圍，未來將劃設為住一(附1)及公兒十二(附1)，並無劃設為住二(附1)，先予敘明。 2. 住一、住二係都市計畫就住宅發展區位整體考量劃設，為82年7月7日本府公告實施「變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)案」所訂。 3. 市地重劃土地分配係依土地權值分配，後續將依權值換算面積，並無不符公平原則之疑義。	**依修正後研析意見通過。** 修正理由： 研析意見保留原第2點文字，其餘第1點及第3點文字刪除。 **修正後研析意見** 理由： 未便採納 1. 住一、住二係都市計畫就住宅發展區位整體考量劃設，為82年7月7日本府公告實施「變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)案」所訂。 2. 本案依循前開住宅發展區位

土城都市計畫委員會
計畫尚未定案
僅供參考
第1次專案小組審查會

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步意見
			陳情理由	建議事項		
						整體考量，以毗鄰分區進行劃設，以符其計畫構想。
再人 6	何○輝	廷寮段 594-1 地號	1. 該重劃土地廷寮段 594-1 地號與申請人所有之廷寮段 593 地號原本就接續相鄰，因為使用分區不同而造成現狀。 2. 土地重劃請考量土地使用便利性及將來整體重建效益，亦請顧及人民之意願與利益。 3. 敦請諒察辦理。	1. 分配地請求與廷寮段 593 地號接續相鄰。 2. 如需代金願意繳納。 3. 敦請併同考量最小建築面積。	部分採納 理由： (一)酌予採納部分 考量周邊合建需求及不影響重劃配地，爰取消最小開發規模。 (二)未便採納部分 1. 有關配地位置屬市地重劃作業內容，無涉都市計畫。 2. 本案以市地重劃方式開發，故無代金繳納機制。	**依本次專案小組初步建議意見第四點修正後，再提會討論。**

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步意見
			陳情理由	建議事項		
再人 7	羅〇雯	廷寮段 583、 595、 598、599 地號	變 3 案中住二(附 1)其廷寮段地號 589、599「緊鄰」住二其廷寮段地號 571	1. 應增列規劃道路，將地號 589、599、595、583 緊鄰住二範圍納入公二道路用地(附 1)範圍。 2. 廷寮段地號 589、599 緊鄰住二範圍應納入退縮建築範圍	未便採納 理由： 1. 考量本案僅針對臨道路側規範退縮，爰不於北側規範退縮。 2. 另考量道路系統配置及財務等因素，爰不再劃設道路用地。	**依修正後研析意見通過。** 修正理由： 研析意見請依專案小組初步建議意見二修正為「酌予採納」，並配合調整相關文字。 **修正後研析意見** 酌予採納 理由： 為兼顧公二重劃區整體財務負擔，並提升北側公二(附 1)後續之可及性及使用效益，爰於本案北側住宅區增訂退縮建築規定。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市府研析意見	市都委會專案小組初步意見
			陳情理由	建議事項		
再人 8	吳○良	板院段 717 地號	1. 108 年的土地位置規劃與 115 年的土地位置規劃，為什麼不一樣。 2. 是根據什麼法條修改，供調閱。 3. 是否有開會，供調閱。 4. 是誰提出，誰決定，是否有記錄。	恢復原 108 年的規劃設計位置。	酌予採納 理由： 本案考量人行廣場出入口寬度及土地重劃深度配置，修正土地使用方案。	依市府研析意見通過。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會