新北市都市計畫委員會第188次會議紀錄

時間：中華民國115年9月18日(星期五)上午9時30分

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、 擬定樹林(含山佳地區)都市計畫細部計畫案。

二、 變更三重都市計畫細部計畫(『機二』機關用地修訂土地使用分區管制要點)案。

三、 變更三峽主要計畫(廣場兼停車場用地為停車場用地)案。

四、 變更三峽細部計畫(廣場兼停車場用地為停車場用地)案。

五、 變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)(變更內容綜理表新編號第四案)(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地)(寶橋段330地號等7筆土地(修訂實施進度)案。

六、 變更新店都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地)(寶橋段330地號等7筆土地(修訂實施進度)細部計畫案。

七、 擬定板橋都市計畫(部分乙種工業區為特定專用區、公園用地)(光仁段1828地號等4筆土地)細部計畫案。

參、研議案：

研議案件一覽表：

一、 變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)案土地使用分區管制要點第13點執行疑義案。

肆、散會：上午 11 時 15 分。

案由	擬定樹林(含山佳地區)都市計畫細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案　號	第一案
說明	**壹、擬定機關：新北市政府** **貳、法令依據：都市計畫法第 17、22 及 26 條** **參、再提會討論緣由：** 本府依據都市計畫法第 17、22 及 26 條，爰本案係承接主要計畫之規定與指導，據以配合變更之細部計畫。 本案主要計畫(變更樹林(含山佳地區)主要計畫(第三次通盤檢討)案)經 114 年 7 月 15 日內政部都市計畫委員會第 1082 次會議及 115 年 5 月 26 日內政部都市計畫委員會第 1101 次會議審議通過，依會議決議(略以)：「…本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及新北市政府 114 年 4 月 9 日新北府城都字第 1140636038 號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。」，為落實細部計畫符合主要計畫之指導，故即依前開內政部都市計畫委員會審竣通過之主要計畫內容，調整修正本案相關內容，以上再提新北市都市計畫委員會審議確認。 **肆、計畫範圍及面積：** 本次檢討範圍樹林(含山佳地區)都市計畫地區(以下簡稱本計畫區)，包含樹林都市計畫區 674.8800 公頃及樹林(山佳地區)都市計畫區 254.0000 公頃，主要涵蓋樹林區行政中心，北接樹林(三多里地區)都市計畫、南至大漢溪、西至石灰坑橋西側、北至丘陵山脊線，面積總計為 928.8800 公頃。 本次檢討配合都市計畫圖及重製，重新丈量面積後，計畫面積變更為 927.6379 公頃。 **伍、變更內容：** 變更位置示意圖詳圖 1、細部計畫土地使用分區面積對照表詳表 1，變更內容綜理表詳表 2，變更案示意圖詳表 3，本計畫之土地使用分區管制要點詳表 4。		

陸、辦理經過：

本案主要計畫及細部計畫共同辦理公開徵求公民或團體意見、都市計畫草案公開展覽、舉辦公開說明會及本會專案小組研商會議，但有關公民或團體陳情意見將依主、細計所屬範疇分開編列。

一、公開徵求公民或團體意見：自民國 103 年 7 月 22 日起公開展覽 30 日(103 年 7 月 22 日刊登於聯合報)。

二、公開展覽：自民國 107 年 3 月 31 日起公開展覽 30 日(107 年 3 月 31 日刊登於中國時報,107 年 4 月 1 日及 4 月 2 日刊登於聯合報)。

三、公開說明會：民國 107 年 4 月 16 日於新莊區公所舉行、民國 107 年 4 月 18 日於板橋區公所舉行、民國 107 年 4 月 18 日於樹林區公所舉行。

四、新北市都市計畫委員會專案小組

本案已於 107 年 6 月 13 日、107 年 9 月 17 日、107 年 11 月 6 日、107 年 12 月 19 日(含現勘)、108 年 2 月 27 日、108 年 5 月 10 日、108 年 7 月 26 日、108 年 9 月 4 日、108 年 12 月 31 日、110 年 1 月 27 日及 110 年 3 月 10 日共召開 11 專案小組研商會議，並經新北市都市計畫委員會 110 年 8 月 20 日第 132 次會議審議通過。另主要計畫於 110 年 11 月 3 日報請內政部審議。

五、內政部都市計畫委員會審議：

本案主要計畫已於 111 年 5 月 17 日、112 年 2 月 16 日、112 年 5 月 11 日及 113 年 4 月 23 日共召開 4 次專案小組研商會議，並經內政部都市計畫委員會 114 年 7 月 15 日內政部都市計畫委員會第 1082 次會議及 115 年 5 月 26 日內政部都市計畫委員會第 1101 次會議審議通過，依會議決議(略以):「本案除下列各點外，其餘照新北市政府 114 年 11 月 21 日新北府城都字第 1142334372 號函送內容通過，並退請該府併同本會 114 年 7 月 15 日第 1082 次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。」

柒、公民或團體陳情意見案：

本案於市大會後接獲公民或團體陳情意見共計 9 案。其中 2 件涉及主計之陳情案（逕 6、逕 8 案）業經部都委會審竣；其餘 7 件待再公展後，將與新增陳情案件一併提會審議。

	捌、再提會討論事項 一、配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 114 年 7 月 15 日第 1082 次會議及 115 年 5 月 26 日第 1101 次會議審議通過內容，修正本案變更內容（詳表 2 及表 3）。 二、變更案(細 19)範圍誤植釐正。 **玖、以上符合法定程序，提請大會審議。**
決議	一、依本次提會簡報及修正內容通過。 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、樹林(含山佳地區)細部計畫土地使用分區面積對照表

項目			計畫面積(公頃)			佔計畫面積比例	佔都市發展用地面積比例
			變更前	變更增減	變更後		
土地使用分區	第一種住宅區		169.4951	-0.0265	169.4686	18.28%	23.26%
	第一種住宅區(再發展地區)		0.0000	1.4787	1.4787	0.16%	0.20%
	第二種住宅區		29.4493	0.0560	29.5053	3.18%	4.05%
	第三種住宅區		31.6386	-0.0902	31.5484	3.40%	4.33%
	第四種住宅區		1.3102	0.0000	1.3102	0.14%	0.18%
	商業區		30.8600	-0.1779	30.6821	3.31%	4.21%
	乙種工業區		178.2429	0.1771	178.4200	19.24%	24.49%
	乙種工業區(再發展地區)		0.0000	0.0874	0.0874	0.01%	0.01%
	特種工業區		4.0746	0.0000	4.0746	0.44%	0.56%
	農會專用區		0.3062	0.0000	0.3062	0.03%	0.04%
	宗教專用區		1.5215	0.0000	1.5215	0.16%	0.21%
	宗教專用區(一)		0.0000	0.1256	0.1256	0.01%	0.02%
	宗教專用區(二)		0.0000	4.1362	4.1362	0.45%	0.57%
	電信事業專用區		0.3507	0.0000	0.3507	0.04%	0.05%
	電力事業專用區		5.9300	0.0011	5.9311	0.64%	0.81%
	加油站專用區		0.2069	0.2437	0.4506	0.05%	0.06%
	自來水事業專用區		1.1481	0.0000	1.1481	0.12%	0.16%
	行政區		0.2445	0.0000	0.2445	0.03%	0.03%
	文教區-供樹人家商使用		0.0000	1.2653	1.2653	0.14%	0.17%
	捷運開發區		0.6875	0.0000	0.6875	0.07%	0.09%
	農業區		38.6012	-0.6382	37.9630	4.09%	--
	保護區		115.0113	-5.4839	109.5274	11.81%	--
	河川區		53.4406	-4.4060	49.0346	5.29%	--
	河川區兼供道路使用		0.0584	0.0000	0.0584	0.01%	--
	保存區		0.0000	0.8219	0.8219	0.09%	--
	保存區兼供道路使用		0.0000	0.0009	0.0009	0.00%	--
	遺址保存區		0.0000	1.2473	1.2473	0.13%	--
	古蹟保存區		0.0000	0.1134	0.1134	0.01%	--
	古蹟保存區兼供道路使用		0.0000	0.0007	0.0007	0.00%	--
	總計		662.5777	-1.0800	661.4977	71.33%	63.50%
公共設施用地	機關用地		2.8322	0.3412	3.1734	0.34%	0.44%
	學校用地	國小用地	20.4344	0.0000	20.4344	2.20%	2.80%
		國中用地	17.2749	-1.2653	16.0096	1.73%	2.20%
		高中用地	3.9878	0.0000	3.9878	0.43%	0.55%
		合計	41.6971	-1.2653	40.4318	4.36%	5.55%
	加油站用地		0.2437	-0.2437	0.0000	0.00%	0.00%
	公園用地		28.6675	-0.0994	28.5681	3.08%	3.92%
	公園用地兼供道路使用		0.6018	0.0000	0.6018	0.06%	0.08%
	公園用地兼供水溝使用		0.0000	0.1634	0.1634	0.02%	0.02%
	公園兼捷運系統用地		0.3510	0.0000	0.3510	0.04%	0.05%
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		8.8006	0.0000	8.8006	0.95%	1.21%
	綠地用地		2.9620	-0.0227	2.9393	0.32%	0.40%
	停車場用地		3.3923	0.5997	3.9920	0.43%	0.55%
	零售市場用地		2.4289	0.0000	2.4289	0.26%	0.33%
	廣場用地		1.3335	0.1062	1.4397	0.16%	0.20%
	廣場兼停車場用地		1.3145	-0.7688	0.5457	0.06%	0.08%
	社教用地		0.8335	0.0000	0.8335	0.09%	0.11%

項目		計畫面積(公頃)			佔計畫面積比例	佔都市發展用地面積比例
		變更前	變更增減	變更後		
	變電所用地	0.9166	0.0000	0.9166	0.10%	0.13%
	電路電塔用地	0.1152	0.0000	0.1152	0.01%	0.02%
	污水處理場用地	3.7953	0.0000	3.7953	0.41%	0.52%
	污水處理場兼捷運系統用地	0.1072	0.0000	0.1072	0.01%	0.01%
	土石方資源堆置場用地	2.7636	0.0000	2.7636	0.30%	0.38%
	鐵路用地	30.7130	-0.1088	30.6042	3.30%	4.20%
	捷運系統用地	0.8521	0.0000	0.8521	0.09%	0.12%
	捷運系統用地兼供道路使用	0.0672	0.0000	0.0672	0.01%	0.01%
	水溝用地	2.2418	-0.3313	1.9105	0.21%	0.26%
	水溝用地兼供道路使用	0.2576	2.9580	3.2156	0.35%	0.44%
	道路用地兼供水溝使用	0.4168	0.1507	0.5675	0.06%	0.08%
	道路用地	97.9262	26.5456	124.4718	13.42%	17.09%
	道路、廣場用地	29.0947	-29.0947	0.0000	0.00%	0.00%
	人行步道用地	0.0000	2.1625	2.1625	0.23%	0.30%
	總計	264.7258	1.0800	265.8058	28.67%	36.50%
都市計畫區面積		927.3034	0.0000	927.3034	100.00%	-
都市發展用地面積		720.1919	8.3565	728.5484	-	100.00%

註:變更前面積係依「 變更樹林 (含山佳地區)都市計畫 (都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」109 年 8 月 25 日內政部都市計畫委員會第 975 次會議審通過之內容、110 年 8 月 20 日新北市都市計畫委員會第 132 次會議審議結果，配合都市計畫圖展繪誤植釐，以及其後 2 個個案變更之面積加總成果檢討。

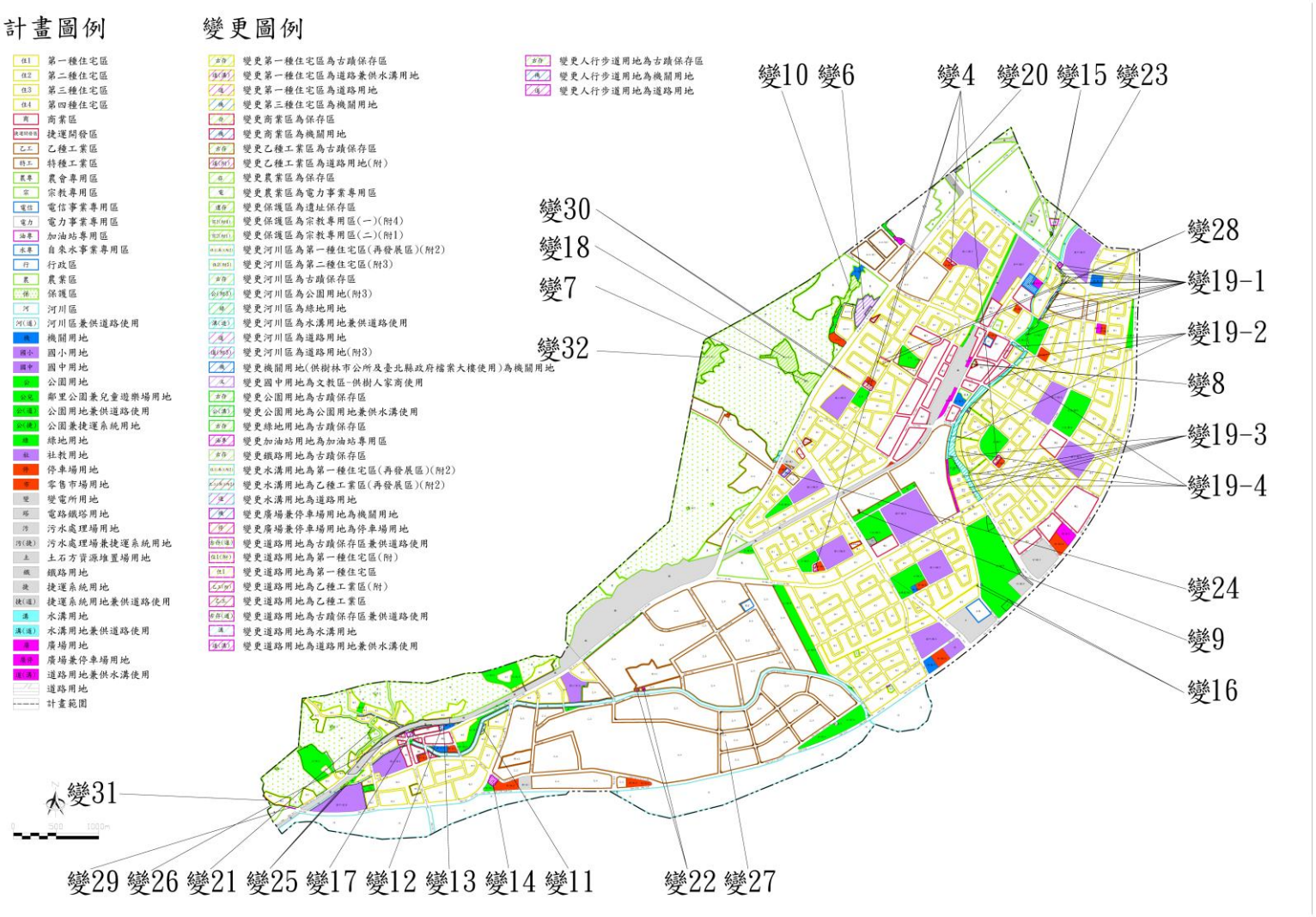


圖 1　細部計畫變更內容示意圖

表 2、依部都委審竣決議修正樹林(含山佳地區)細部計畫變更內容綜理表

<table>
<tr><th colspan="5">市都委會 110 年 8 月 20 日第 132 次會議審議通過內容</th><th rowspan="2">新編號</th><th rowspan="2">本次提會修正內容</th><th rowspan="2">備註</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th>編號</th><th>位置</th><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>1</td><td>計畫年期</td><td>樹林：100 年
樹林(山佳地區)：92 年</td><td>民國 115 年</td><td>原訂定樹林地區計畫目標年為 100 年，山佳地區為民國 92 年，目前均已超過計畫年限。配合「新北市區域計畫」之計畫年期，爰本計畫案之計畫目標年擬訂為民國 115 年。</td><td>1</td><td>修正理由:
配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 114 年 7 月 15 日第 1082 次會議審議通過內容，修正本案變更理由。
修正變更內容:
<table><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td>樹林：100 年
樹林(山佳地區)：92 年</td><td>民國 125 年</td></tr></table>變更理由:
原訂定樹林地區計畫目標年為 100 年，山佳地區為民國 92 年，目前均已超過計畫年限。配合「新北市國土計畫」之計畫年期，爰本計畫案之計畫目標年擬訂為民國 125 年。</td><td></td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>計畫範圍</td><td>樹林：674.88 公頃
樹林(山佳地區)：254 公頃</td><td>整併後面積 927.6379 公頃</td><td>本次通盤檢討包括樹林及樹林(山佳地區)全區，面積以都市計畫重製圖成果為範圍線依規劃原意配合計畫圖重製轉繪於新測地形圖，故計畫範圍與面積隨之變動。</td><td>--</td><td>修正理由:
配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 114 年 7 月 15 日第 1082 次會議審議通過內容，考量計畫圖重製作業已完成且本案未涉及重新調整，爰予以撤案</td><td></td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
<tr><td>5</td><td>都市防災計畫</td><td>無</td><td>增訂都市防災計畫</td><td>依據行政院 2391 次院會「災害防救方案」決議內涵暨部頒「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 7 條規定訂定。</td><td>--</td><td>修正理由:
非屬變更內容應提列事項，爰予以撤案</td><td></td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
<tr><td>6</td><td>事業及財務計畫</td><td>事業及財務計畫</td><td>實施進度與經費概估</td><td>配合主要計畫書圖製作相關法令規定加以檢討修訂，以符實際並便於執行。</td><td>--</td><td>修正理由:
非屬變更內容應提列事項，爰予以撤案</td><td></td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

市都委會 110 年 8 月 20 日第 132 次會議審議通過內容					新編號	本次提會修正內容	備註	市都委會決議
編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由				
7	全計畫區	含細部計畫內容	細部計畫內容另訂細部計畫管制	本計畫區之主要計畫與細部計畫應行細分都市計畫別辦理，且現行細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)，為建立計畫本細部計畫制次，爰於本細部計畫書圖盤檢討將屬細部計畫者另予管制之，其實施方式如下： 1. 主要計畫以原樹林及樹林(山佳地區)都市計畫範圍為準。 2. 已發布細部計畫地區則與未實施部細分計畫地區部計畫併同「擬定樹林都市計畫細部計畫」管制之。	--	**修正理由:** 非屬變更內容應提列事項，爰予以撤案		依本次提會修正內容通過。
8	全計畫區	樹林及樹林(山佳)地區土地使用分區名稱重複	調整土地使用分區名稱	本計畫區因整併樹林及樹林(山佳)都市計畫致部分生土地使用分區產生以使土地重覆狀況，故予以減少土地使用管制疑義產生。	--	**修正理由:** 非屬變更內容應提列事項，爰予以撤案，並將相關土地使用分區名稱對照表納入適當章節中敘明		依本次提會修正內容通過。
9	全計畫區	公共設施用地編號重覆	調整公共設施用地編號	本計畫區因整併樹林及樹林(山佳)都市計畫致部分生公共設施用地產予以重覆狀況，故以減少疑義產生。	--	**修正理由:** 非屬變更內容應提列事項，爰予以撤案，並將相關公共設施用地編號對照表納入適當章節中敘明		依本次提會修正內容通過。

市都委會 110 年 8 月 20 日第 132 次會議審議通過內容					新編號	本次提會修正內容	備註	市都委會決議
編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由				
12	北機七整體開發區側	工業區(附)(4.4247)	乙種工業區(附 1)(3.2127) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附 1)(0.1809) 廣場兼停車場用地(附 1)(0.1700) 道路用地(附 1)(0.8611)	1.考量本區狹小，市地重劃未具體，整理對積開定效開依體方策率發辦益發展，確都發參、解制。開案三後限理「降除」。 2.另考量本區需金即之工業地代府率。種展捐市容辦乙發以北原定區際，新持規本實求與維規用計用類整施分地(廣地表地為次本兼類歸場二將第案廣地調統設之正討內用用，積面共表。 3.另擬檢圍場場(廣三)用公細場停為停使及明	--	**修正理由:** 配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 114 年 7 月 15 日第 1082 次會議審議通過內容，考量調降容積率仍無法有效解決本區未有效開發之情形，且本案地上物非屬都市計畫發布前興建之既有合法建物，且後續亦可循相關違規工廠處理機制納管及輔導，故建議維持原計畫。		依本次提會修正內容通過。
		附帶條件： 一、採市地重劃方式開發，由地有人償供土地所權無提約30%土地公設用並例擔闢費。 二、建議依地劃施法七第項可市重實辦第條二	附帶條件： 一、工業區(附 1)地主繳納代金予新北市政府，即維持容積率為 210%，若工業區(附 1)地主無意願捐代金，則依照市地重劃負擔比例調降容積率為 210%*(1-45%)=115%。 二、捐獻代金之數額由三家以上專業估價者查估後，依下列得計算方式之，並納公開分期繳；查申捐所需費擔，但其於鄰近乙種工業區公告土地現值之 1.4 倍。 捐獻代金之數額以三家以上專業估價者查估全部可建築土地之價格(取最高價計算)。 三、公共設施用地，採一般徵收或以容積移轉方式取得之。					

<table>
<tr><th colspan="5">市都委會 110 年 8 月 20 日第 132 次會議審議通過內容</th><th rowspan="2">新編號</th><th rowspan="2">本次提會修正內容</th><th rowspan="2">備註</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th>編號</th><th>位置</th><th>原計畫
(公頃)</th><th>新計畫
(公頃)</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>規定分區辦理市地重劃。</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>13</td><td>樹人家商用地</td><td>國中用地(文中二)
(1.3392)</td><td>文教區-供樹人家商使用(1.3392)</td><td>因使用現況供私立學校使用，故變更國中用地為文教區。</td><td>6</td><td>修正理由:
1.配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 114 年 7 月 15 日第 1082 次會議審議通過內容,修正本案變更理由。
2.配合 111.4.8 擬定樹林都市計畫(捷運萬大線-中和-樹林線第二期)細計修正面積。
修正變更內容:<table><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td>國中用地(文中二)
<s>(1.3392)</s>
(1.2653)</td><td>文教區-供樹人家商使用
<s>(1.3392)</s>
(1.2653)</td></tr></table>變更理由:
1.案址現供私立學校使用，非屬依都市計畫法第 48 條規定留待由各事業機構及目的事業主管機關取得之公共設施用地，故變更為文教區，並載明供樹人家商使用使用，以符實際 。
2.另本次係配合使用現況予以調整土地使用分區名稱，無涉及變更回饋，且其使用強度、容許使用項目等仍均比照原土地使用分區管制要點之規定。</td><td></td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="5">市都委會 110 年 8 月 20 日第 132 次會議審議通過內容</th><th rowspan="2">新編號</th><th rowspan="2">本次提會修正內容</th><th rowspan="2">備註</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th>編號</th><th>位置</th><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>14</td><td>大安路西側遺址範圍內：備內段1122、1123、1124、1125、1126、1127等6筆土地</td><td>保護區(1.2473)</td><td>保存區(1.2473)</td><td>狗蹄山遺址及遺址緩衝區(列冊管理)範圍將依文化資產保存法第49條及市都市計畫法新北市施行細則第27條之規定，檢討變更為「保存區」。並依量體計畫。
文化局意見，考量區位狗蹄山遺址緩衝區非屬公告市定遺址範圍，爰該遺址緩衝區維持現行計畫。</td><td>7</td><td>修正理由:
配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會114年7月15日第1082次會議審議通過內容，修正本案變更理由。
修正變更內容:
<table><tr><td>原計畫(公頃)</td><td>新計畫(公頃)</td></tr><tr><td>保護區(1.2473)</td><td>遺址保存區(1.2473)</td></tr></table>變更理由:
1.本案土地使用現況為狗蹄山遺址，前依文化資產保存法第40條暨遺址指定及廢止審查辦法第4、5條規定，於106年8月2日新北府文資字第1061440465號公告在案，其遺址範圍含括新北市樹林區備內段1122、1123、1124、1125、1126、1127地號等土地。
2.為維護考古遺址並保全其環境景觀，依文化資產保存法第49條及都市計畫法新北市施行細則第27條之規定，將公告遺址範圍檢討變更為「遺址保存區」。
3.另新北市樹林區備內段731、1128~1131、1138~1141、1226~1235、1241~1246地號等25筆土地衝區，惟考量遺址緩衝區非屬公告市定遺址範圍，爰配合文化資產主管機關建議，就該部分維持原計畫。</td><td></td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
<tr><td>15</td><td>博愛段388、389及390地號土地前街東側鎮</td><td>商業區(0.0972)</td><td>保存區(0.0972)</td><td>博愛段389地號歷史建築已指定為新北市文化資產保存法第39條及市都市計畫法新北市施行細則第27條之規定，檢討變更為「保存區」；另同段388、390地號等2筆土地分別位於389地號公有土地南北兩側之零星樹林派出所宿舍利用為警察考量土地，一併予以整體性，</td><td>8</td><td>修正理由:
配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會114年7月15日第1082次會議審議通過內容，修正本案變更理由。
修正變更內容:
<table><tr><td>原計畫(公頃)</td><td>新計畫(公頃)</td></tr><tr><td>商業區(0.0963)</td><td>保存區(0.0963)</td></tr><tr><td>道路用地(0.0009)</td><td>保存區兼供道路使用(0.0009)</td></tr></table>變更理由:
1.本案土地使用現況為日式宿舍及警察職務宿舍，前依文化資產保存法第15條暨歷史建築登錄廢止審查及輔助辦法第4條規定，於104年1月23日新北府文資字第1040100408號公告在案，其歷史建築範圍含括新北市樹林區博愛段389地號土地。
2.為維護歷史建築並保全其環境景觀，依文化資產保存法第39條及都市計畫法新北市施行細則第27</td><td></td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

市都委會 110 年 8 月 20 日第 132 次會議審議通過內容					新編號	本次提會修正內容	備註	市都委會決議
編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由				
				以變更。		條之規定，將公告歷史建築範圍檢討變更為「保存區」。 3.另同段 388、390 地號等 2 筆土地分別位於 389 地號南北兩側之零星公有土地，現況均為樹林派出所管有之警察職務宿舍，考量土地利用完整性，一併予以變更。		
16	八德街東側(太平段 2 地號(部分)、43 地號)	乙種工業區(0.0081)	保存區(0.0081)	八德街東側(太平段 2 地號(部分)、43 地號)文化資產保存法第 39 條及都市計畫法新北市施行細則第 27 條之規定，檢討變更為「保存區」。	9	**修正理由:** 配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 114 年 7 月 15 日第 1082 次會議審議通過內容，修正本案變更理由。 **修正變更內容:** 原計畫(公頃)：乙種工業區(0.0081) 新計畫(公頃)：古蹟保存區(0.0081) 變更理由: 1.本案土地使用現況為太平橋碑，前依文化資產保存法第 14 條暨古蹟指定及廢止審查辦法第 4 條規定，於 103 年 8 月 6 日北府文資字第 10314237221 號公告在案，其市定古蹟範圍含括新北市樹林區太平段 2 地號(部分)及同段 43 地號土地。 2.為維護古蹟並保全其環境景觀，依文化資產保存法第 39 條及都市計畫法新北市施行細則第 27 條之規定，將公告古蹟範圍檢討變更為「古蹟保存區」。		依本次提會修正內容通過。
17	潭底公園內備內段 223 地號	農業區(0.6371)	保存區(0.6371)	聖蹟亭位備內段 223 地號已指定為新北市歷史建築，依文化資產保存法第 43 條及都市計畫法新北市施行細則第 27 條之規定，檢討變更為「保存區」。	10	**修正理由:** 配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 114 年 7 月 15 日第 1082 次會議審議通過內容，修正本案變更理由。 **修正變更內容:** 原計畫(公頃)：農業區(0.6371) 新計畫(公頃)：保存區(0.6371) 變更理由: 1.本案土地使用現況為聖蹟亭，前依文化資產保存法第 27 條之 1 暨歷史建築登錄及輔助辦法第 7 條規定，於 94 年 4 月 1 日北府文資字第 0940002652 號公告在案，其歷史建築範圍含括新北市樹林區備內段 223 地號土地。 2.為維護歷史建築並保全其環境景觀，依文化資產保存法第 39 條及都市計畫法新北市施行細則第 27 條之規定，將公告歷史建築範圍檢討變更為「保存區」。		依本次提會修正內容通過。

市都委會 110 年 8 月 20 日第 132 次會議審議通過內容					新編號	本次提會修正內容	備註	市都委會決議
編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由				
21	八德街與河堤路交叉口	加油站用地(0.2437)	加油站專用區(0.2437)	配合國營事業民營化政策，爰調整變更為加油站專用區。	14	**修正理由:** 配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會114年7月15日第1082次會議審議通過內容，修正本案變更理由。 **修正變更內容:** 原計畫(公頃)：加油站用地(0.2437) 新計畫(公頃)：加油站專用區(0.2437) 變更理由: 配合國營事業民營化政策，依內政部頒訂「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」及「新北市都市計畫加油站用地檢討變更處理原則」之第1類處理原則規定，檢討變更為加油站專用區。		依本次提會修正內容通過。
22	新樹路、俊英街口(樹林岸段647-37地號(經地籍整理後為圳福段853、821、856、857地號)	綠地用地(0.0052)	保存區(0.0052)	樹林抗日先烈十三公紀念墓園已指定為新北市市定古蹟，依文化資產保存法第14條暨古蹟指定、廢止審查辦法第3條及都市計畫法新北市施行細則第27條之規定，並依新北市政府110年1月5日修正公告「樹林抗日先烈十三公紀念墓園」範圍檢討變更為「保存區」及「保存區兼供道路使用」。	15	**修正理由:** 配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會114年7月15日第1082次會議審議通過內容，修正本案變更理由。 **修正變更內容:** 原計畫(公頃)：綠地用地(0.0052) 新計畫(公頃)：古蹟保存區(0.0052) 原計畫(公頃)：道路用地(0.0007) 新計畫(公頃)：古蹟保存區兼供道路使用(0.0007) 變更理由: 1.本案土地使用現況為樹林抗日先烈十三公紀念墓園，前依文化資產保存法第14條暨古蹟指定及廢止審查辦法第3條規定，於110年1月5日新北府文資字第1092556026號修正公告在案，其市定古蹟範圍含括新北市樹林區圳福段821、853、856、857地號等土地。(均為部分) 2.為維護古蹟並保全其環境景觀，依文化資產保存法第39條及都市計畫法新北市施行細則第27條之規定，將公告古蹟範圍檢討變更為「古蹟保存區」及「古蹟保存區兼供道路使用」。		依本次提會修正內容通過。
		道路用地(0.0007)	保存區兼供道路使用(0.0007)					
23	樹林區街及樹林水源段86號旁體育場區內	第一種住宅區(0.00003)	保存區(0.00003)	樹林區水源段781地號(後村圳改修碑)及水源段757-3地號、大同段1103、1130地號(均為部分)(水汴頭)已指定為新北市市定	16	**修正理由:** 配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會114年7月15日第1082次會議審議通過內容，修正本案變更理由。 **修正變更內容:** 原計畫(公頃)：第一種住宅區(0.00003) 新計畫(公頃)：古蹟保存區(0.00003)		依本次提會修正內容通過。
		公園用地(0.0075)	保存區(0.0075)					
		綠地	保存區					

市都委會 110 年 8 月 20 日第 132 次會議審議通過內容					新編號	本次提會修正內容	備註	市都委會決議
編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由				
		用地(0.0038)	(0.0038)	古蹟，依文化資產保存法第 39 條及都市計畫法新北市施行細則第 27 條之規定，檢討變更為「保存區」，並將本案變更範圍剔除於防洪三期區段徵收範圍。		公園用地(0.0075) 古蹟保存區(0.0075) 綠地用地(0.0038) 古蹟保存區(0.0038) 變更理由: 1.本案土地使用現況分別為後村圳改修碑及水汴頭，其文化資產指定或登錄情形如下： (1)後村圳改修碑:前依文化資產保存法第 14 條暨古蹟指定及廢止審查辦法第 4 條規定，於 100 年 2 月 17 日北府文資字第 1000002452 號公告在案，其市定古蹟範圍含括新北市樹林區水源段 781 地號土地。 (2)水汴頭：依文化資產保存法第 14 條，於 108 年 7 月 23 日新北府文資字第 1081326755 號修正公告在案，其市定古蹟範圍含括新北市樹林區大同段 1103、1130 地號等土地。(均為部分) 2.為維護古蹟並保全其環境景觀，依文化資產保存法第 39 條及都市計畫法新北市施行細則第 27 條之規定，將公告古蹟範圍檢討變更為「古蹟保存區」。		
24	山佳車站(樹林區山佳段 408、408-1、440、454、樂山段 83、100 地號)(均為部分)	鐵路用地(0.0888)	保存區(0.0888)	山佳車站依文化資產保存法第 14 條、古蹟指定廢止審查辦法第 3 條及都市計畫法新北市施行細則第 27 條之規定，並依新北市政府 109 年 2 月 14 日修正公告「山佳車站」種類及定著土地範圍檢討變更為「保存區」。	17	**修正理由:** 配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 114 年 7 月 15 日第 1082 次會議審議通過內容，修正本案變更理由。 **修正變更內容:** 原計畫(公頃) 新計畫(公頃) 鐵路用地(0.0888) 古蹟保存區(0.0888) 變更理由: 1.本案土地使用現況為山佳車站，前依文化資產保存法第 27 條規定，於 109 年 2 月 14 日新北府文資字第 1090233449 號修正公告在案，其市定古蹟範圍含括新北市樹林區山佳段 408、408-1、440、454(均為部分)、樂山段 83、100 地號(均為部分)。 2.為維護古蹟並保全其環境景觀，依文化資產保存法第 39 條及都市計畫法新北市施行細則第 27 條之規定，將公告古蹟範圍檢討變更為「古蹟保存區」。		依本次提會修正內容通過。
25	光明寺(備內段 1153、1154、1155、1158、	保護區(2.0321) 無	宗教專用區(二)(附 2)(2.0321) 附帶條件： 一、回饋內容：寺方需與新北市政府簽訂以下協議書內容：	本陳情案持有「寺廟登記證明文件」，依本府民政局輔導寺廟合法化之政策，檢討變更樹林區備內段	18	**修正理由:** 1.配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 114 年 7 月 15 日第 1082 次會議審議通過內容，修正本案變更理由。 2.附帶條件編號依整體進行編號調整。 **修正變更內容:**		依本次提會修正內容通過。

<table>
<tr><th colspan="5">市都委會 110 年 8 月 20 日第 132 次會議審議通過內容</th><th rowspan="2">新編號</th><th rowspan="2">本次提會修正內容</th><th rowspan="2">備註</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th>編號</th><th>位置</th><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td></td><td>1185、1186、1187、1189 地號)</td><td></td><td>(一)應回饋 30%土地作為廣場用地(兼作道路使用)，加註供公共開放使用，並規定由建光明寺負責興管理、維護等作。其餘以工值代金折抵之。
(二)必須完成附帶條件之規定後，始同意申請變更使用為宗教專用區及核發建築及使用執照。
二、回饋時機：
(一)寺方應與新北市政府於內政部都市計畫委員會審議通過之會議紀錄送達該府 3 個月內，簽訂協議書，具結保證，納入計畫書內載明，否則維持原計畫。
(二)捐贈繳納代金計算基準：採捐贈代金方式繳納以第一次申請建照當年公告土地現值計算，並應於核發使照前繳納完成。</td><td>1153、1154、1155、1158、1185、1186、1187、1189 等 8 筆土地為「宗教專用區(附 2)」，並依相關規定辦理回饋事項。</td><td></td><td><table><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td>保護區(2.0321)</td><td>宗教專用區(二)(附 1)(2.0321)</td></tr><tr><td>無</td><td>附帶條件：
一、回饋內容：寺方需與新北市政府簽訂以下協議書內容：
(一)應回饋30%土地作為廣場用地(兼作道路使用)，加註供公共開放使用，並規定由光明寺負責興建、管理、維護工作。其餘以等值代金折抵之。
(二)必須完成附帶條件之規定後，始同意申請變更為宗教專用區使用及核發相關建築及使用執照。
二、回饋時機：
(一)寺方應與新北市政府於內政部都市計畫委員會審議通過之會議紀錄送達該府 3 個月內，簽訂協議書，具結保證，納入計畫書內載明，否則維持原計畫。
(二)捐贈繳納代金計算基準：採捐贈代金方式繳納以第一次申請建照當年公告土地現值計算，並應於核發使照前繳納完成。</td></tr></table>變更理由:
1.光明寺領有本府 104 年 2 月 12 日新北府民宗字第 1040239451 號函核發之寺廟登記證，其範圍含括本市樹林區備內段 1153、1154、1155、1158、1185、1186、1187、1189 等 8 筆土地。
2.考量其為地方宗教信仰中心，為符合現況及實際使用需求，依本府民政局輔導寺廟合法化之政策及宗教專用區檢討變更原則，檢討變更為「宗教專用區」，並應依相關規定辦理回饋事項。</td><td></td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="5">市都委會 110 年 8 月 20 日第 132 次會議審議通過內容</th><th rowspan="2">新編號</th><th rowspan="2">本次提會修正內容</th><th rowspan="2">備註</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th>編號</th><th>位置</th><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>26-1</td><td>公(樹)2(含)以沙用圍邊北崙地範周及土地</td><td>第一種住宅區(0.0340)
水溝用地(0.3579)
道路用地(0.1433)
公園用地(0.1634)</td><td>水溝用地(0.0340)
第一種住宅區(再發展區)(附 3) (0.2601)
乙種工業區(再發展區)(附 3)(0.0874)
道路用地(0.0104)
水溝用地(0.0266)
道路用地兼供水溝使用(0.1167)
公園用地兼供水溝使用(0.1634)</td><td rowspan="4">1.依水利局提供沙崙排用地範圍線調整水溝用地兼供道路使用範圍並變更河川區為水溝用地兼供道路使用範圍。
2.人陳第 9 案陳請大同段 295、296-1、299-2、299-3、300-1 部分用地非屬水溝用地之範圍，併同其他非屬沙崙排用地範圍之土地，檢討變更為鄰近土地使用分區。
3.本案涉及回饋比例部分，原則參考「新北市政府受理都市計畫公共設施保留地作業要點」，採捐贈變更範圍內 50%土地。
4.沙崙排用地範圍西側毗鄰防洪三期整體開發範圍，因變更範圍零碎，故併入防洪三期整體開發範圍(附 4)。
5.衡量車站周邊整體發展與都市公共空間需求，及私有土地所有權人權益，變更部分河川區為住宅區(附 5)，於附帶條件訂</td><td rowspan="4">19-1
19-2
19-3
19-4</td><td rowspan="4">修正理由:
配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會114年7月 15 日第 1082 次會議審議通過內容，修正本案變更理由。
19-1
修正變更內容:<table><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td>第一種住宅區(0.0340)</td><td>道路用地兼供水溝使用(0.0340)</td></tr><tr><td rowspan="3">水溝用地(0.3579)</td><td>第一種住宅區(再發展區)(附 2)(0.2601)</td></tr><tr><td>乙種工業區(再發展區)(附 2)(0.0874)</td></tr><tr><td>道路用地(0.0104)</td></tr><tr><td rowspan="2">道路用地(0.1433)</td><td>水溝用地(0.0266)</td></tr><tr><td>道路用地兼供水溝使用(0.1167)</td></tr><tr><td>公園用地(0.1634)</td><td>公園用地兼供水溝使用(0.1634)</td></tr></table>19-2
修正變更內容:<table><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td>河川區(2.8630)</td><td>水溝用地兼供道路使用(2.8630)</td></tr></table>19-3
修正變更內容:<table><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td rowspan="4">河川區(0.2300)</td><td>第二住宅區(附 3)(0.0560)</td></tr><tr><td>公園用地(附 3)(0.0715)</td></tr><tr><td>水溝用地兼供道路使用(0.0950)</td></tr><tr><td>道路用地(附 3)(0.0075)</td></tr></table>19-4
修正變更內容:<table><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td rowspan="2">河川區(1.2617)</td><td>第一種住宅區(再發展區)(附 3) (0.1817)</td></tr><tr><td>第一種住宅區(附 5)</td></tr></table></td><td rowspan="4">附帶條件(附 2)：
一、現有建築物得維持現況予拆除。
二、住宅區及工業區再發展地區(附 3)地主繳納 45%土地以調容積率或提高原容積，應捐贈低於 45%之公共設施用</td><td rowspan="4">依本次提會修正內容通過。</td></tr>
<tr><td>26-2</td><td>公(樹)2以沙用圍之南崙地內排範土地</td><td>河川區(2.8630)</td><td>水溝用地兼供道路使用(2.8630)</td></tr>
<tr><td>26-3</td><td>公(樹)2以沙用圍之南崙地外排範西側土地</td><td>河川區(0.2300)</td><td>第二住宅區(附 4)(0.0560)
公園用地(附 4)(0.0715)
水溝用地兼供道路使用(0.0950)
道路用地(附 4) (0.0075)</td></tr>
<tr><td>26-4</td><td>公(樹)2以沙用圍之南崙地外排範東側土地</td><td>河川區(1.2617)</td><td>第一種住宅區(再發展區)(附 3) (0.1817)
第一種住宅區(附 5) (1.0770)
綠地用地(0.0030)</td></tr>
<tr><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>附帶條件(附 3)：
一、現有建築物得維持現況不予拆除。
二、住宅區及工業區再發展地區(附 3)地主繳納 45%土地</td></tr>
</table>

市都委會 110 年 8 月 20 日第 132 次會議審議通過內容					新編號	本次提會修正內容	備註	市都委會決議
編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由				
			折繳代金予新北市區政府，即維持分之法定容積率(第一種住宅區260%、乙種工業區為 210%)，若住宅區及工業區再發展區(附 3)地主無意捐代金，則依都市計畫公共設施保留地檢討變更作業法原則，以分區之容積率乘以 55%為上限。 三、代金之數額由新北市政府委託三家不動產估價師公會以估價技術計算，並得依下列方式分期繳納；其所需負擔之費用，由申請人數人數後平均負擔。但其捐獻後現值不得低於變更後全部土地之公告土地現值之 1.4 倍。捐獻代金之數額=三家不動產估價師查估變更後全部土地之價格(取最後公告土地現值計算)×變更後土地總樓地板面積/變更後土地總樓地板面積。 附帶條件(附 4)： 沙崙排用地範圍西南側開發範圍，因變更範圍零碎，故併入防洪三期整體開發範圍，並於防洪三期整體開發範圍內以捐贈方式辦理。	定未來應另擬細部計畫及回饋比例等規定。				
						(1.0770) 綠地用地(0.0030)	地並以得折算金式繳納，回饋事項另於細部計畫訂定。帶件(附 3)：沙崙排用地範圍西側鄰洪期體發範圍南毗防三整開範圍，因更變範圍零碎，故併入洪期體發範圍內以捐贈方式辦理。	
						變更理由: 1.依水利局提供沙崙排用地範圍線調整水溝用地兼供道路使用範圍並變更河川區為水溝用地兼供道路使用範圍。 2.人陳第 9 案陳請大同段 295、296-1、299-2、299-3、300-1 部分用地非屬水溝用地之範圍，併同其他非屬沙崙排用地範圍之土地，檢討變更為鄰近土地使用分區。 3.本案涉及回饋比例部分，原則參考「新北市都計畫公共設施用地專案通盤檢討」之回饋原則，採捐贈變更範圍內 45%土地。 4.沙崙排用地範圍西南側毗鄰防洪三期整體開發範圍，因變更範圍零碎，故併入防洪三期整體開發範圍(附 3)，後續須依防洪三期附帶條件開發地區之規定，採區段徵收方式開發辦理。 5.衡量車站周邊整體發展與都市公共空間需求，本次應留設與新闢必要性通路，其餘變更部分河川區為住宅區(再發展區)(附 2)。		

市都委會 110 年 8 月 20 日第 132 次會議審議通過內容					新編號	本次提會修正內容	備註	市都委會決議
編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由				
			三期辦理通盤檢討時檢討納入。 附帶條件(附 5)： 一、由土地所有權人另部細更積設更用設車設則。 行擬定或變更計畫，並回饋變面共變得區。 計畫範圍內土地50%以上之公施用地，始住宅回中或公為第一種住宅區。 二、依前項規定集場性共原 地時，應留停 公園、廣開放 場等開地為 施用地。				圍，並於防三辦通檢時討洪期理盤討檢納入，依防三附條開地之定區徵方開辦理。洪期帶件發區規，採段收式發理。	
27	公側水專 民西來業 省園自事用區	自來水事業專用區(0.1415)	綠地用地(0.1415)	1.依「變更樹林都市計畫(都市計畫圖檢理合案重討)案」成果清套義案。 改算及分類疑件第97案辦理。 2.都計=地籍，101年計畫由土石方地事書辦段計資源堆置場更為自來水畫號興段變業專用區，計地振區慈有敘明依橋區林區恩有理(板段 383-3、樹段 574-15、	--	**修正理由:** 配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會114年7月15日第1082次會議審議通過內容，本案業已納入「變更樹林（含山佳地區）都市計畫（部分自來水事業專用區、土石方資源堆置場用地及污水處理場用地為社會福利及醫療設施用地）」案」辦理，爰予以撤案，惟內政部國土署規劃「板樹社宅」時辦理地質鑽探，發現基地下方營建廢棄物量體龐大，不再續行推動；前開土地位於防洪三期整體開發範圍，後續納入該整開案辦理。		依本次提會修正內容通過。

<table>
<tr><th colspan="4">市都委會 110 年 8 月 20 日第 132 次會議審議通過內容</th><th rowspan="2">新編號</th><th rowspan="2">本次提會修正內容</th><th rowspan="2">備註</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th>編號</th><th>位置</th><th>原計畫
(公頃)</th><th>新計畫
(公頃)</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>574-16、575-1、575-4)；另 102 年 7 月 24 日將慈恩段 574-16 地號逕為分割為 574-16、574-17 地號，慈恩段 575-4 地號逕為分割為 575-4、575-6 地號。
3.經自來水公司表示現況實際使用範圍為板橋區振興段 383-3、樹林區慈恩段 574-15、574-16、575-1、575-4 土地，計畫檢討將該範圍調整為自來水事業專用區。
4.另慈恩段 574-17、575-6 劃出範圍外，建議變更為綠地用地，以提高計畫區公設用地比例。</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>28</td><td>電力事業專用區東側</td><td>農業區
(0.0006)</td><td>電力事業專用區
(0.0006)</td><td>1.依「變更樹林都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」成果清理改算及展繪套合作業分類疑義案件第 101 案辦理。
2.計畫≠椿位＝地籍，計畫與椿位不符，約相差 1.05~1.73M。
3.經台電公司提供產權資料檢視東</td><td>20</td><td>修正理由:
配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 114 年 7 月 15 日第 1082 次會議審議通過內容，修正本案變更理由。
修正變更內容:
<table><tr><td>原計畫(公頃)</td><td>新計畫(公頃)</td></tr><tr><td>農業區(0.0006)</td><td>電力事業專用區(0.0006)</td></tr></table>變更理由:
1.依據 110 年 1 月 11 日發布實施「變更樹林(含山佳地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)」案之附錄一、都市計畫圖重製疑義說明圖冊第 101 案辦理。
2.因都市計畫圖與都市計畫椿位不符，經查明電力試</td><td></td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

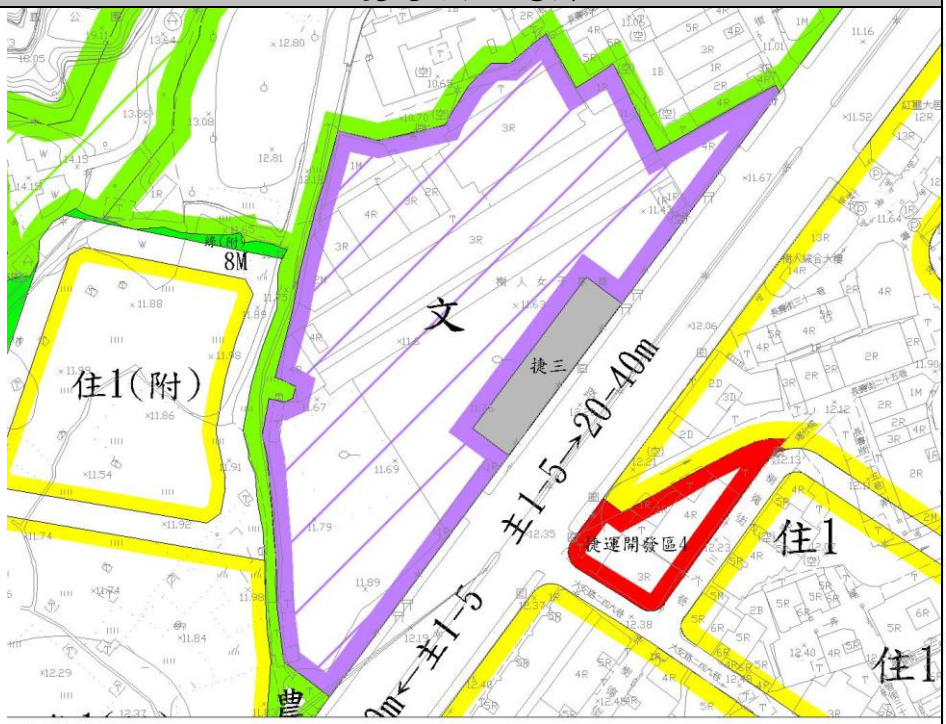
<table>
<tr><th colspan="5">市都委會 110 年 8 月 20 日第 132 次會議審議通過內容</th><th rowspan="2">新編號</th><th rowspan="2">本次提會修正內容</th><th rowspan="2">備註</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th>編號</th><th>位置</th><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>北側有一小轉角用地屬台電電力試驗所用地範圍，惟都計圖上標示為農業區，建議依產權範圍調整計畫分區範圍線，以使計畫與產權範圍一致。</td><td></td><td>驗所用地及台灣電力公司所有之產權範圍後，建議依產權範圍調整計畫分區範圍線，並於後續一般通檢辦理，以使計畫與產權範圍一致。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">29</td><td rowspan="2">觀音佳山段(樂山段124、125、347、348、351地號)</td><td>保護區(0.1256)</td><td>宗教專用區(一)(附 6)(0.1256)</td><td rowspan="2">樹林區樂山段124、125、347、348、351地號等5筆土地為「宗教專用區」，並依相關規定辦理回饋事項。</td><td rowspan="2">21</td><td rowspan="2">修正理由:
配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會114年7月15日第1082次會議審議通過內容，修正本案變更理由。
修正變更內容:<table><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td>保護區(0.1256)</td><td>宗教專用區(一)(附 4)(0.1256)</td></tr><tr><td>無</td><td>附帶條件：
一、本案申請變更為宗教專用區範圍包含道路用地及保護區，爰變更回饋以道路用地優先計算，惟剩餘回饋公共設施面積因不具規模效益且位處山區公益性、開放性不足，且考量後續公所管理維護不易，建議以折繳代金方式處理。
二、回饋內容：
寺方需與新北市政府簽訂以下協議書內容：
(一)應回饋30%土地作為道路使用，加註供公共開放使用，或以等值代金折抵之。
(二)必須完成附帶條件之規定後，始同意申請變更為宗教專用區使用及核發相關建築及使用執照。
三、回饋時機：
(一)寺方應與新北市政府於</td></tr></table></td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">依本次提會修正內容通過。</td></tr>
<tr><td>無</td><td>附帶條件：
一、本案申請變更為宗教專用區範圍包含道路用地及保護區，爰變更回饋以道路用地優先計算，惟剩餘回饋公共設施面積因不具規模效益且位處山區公益性、開放性不足，且考量後續公所管理維護不易，建議以折繳代金方式處理。
二、回饋內容：
寺方需與新北市政府簽訂以下協議書內容：
(一)應回饋30%土地作為道路使用，加註供公共開放使用，或以等值代金折抵之。
(二)必須完成附帶條件之規定後，始同意申請變更為宗教專用區使用及核發相關建築及使用執照。</td></tr>
</table>

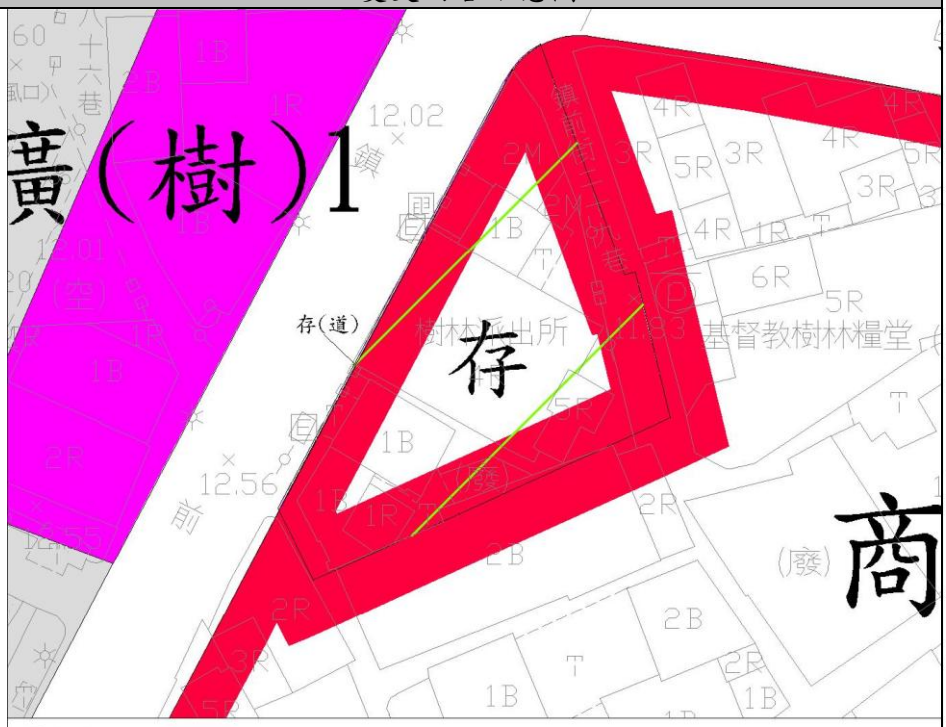
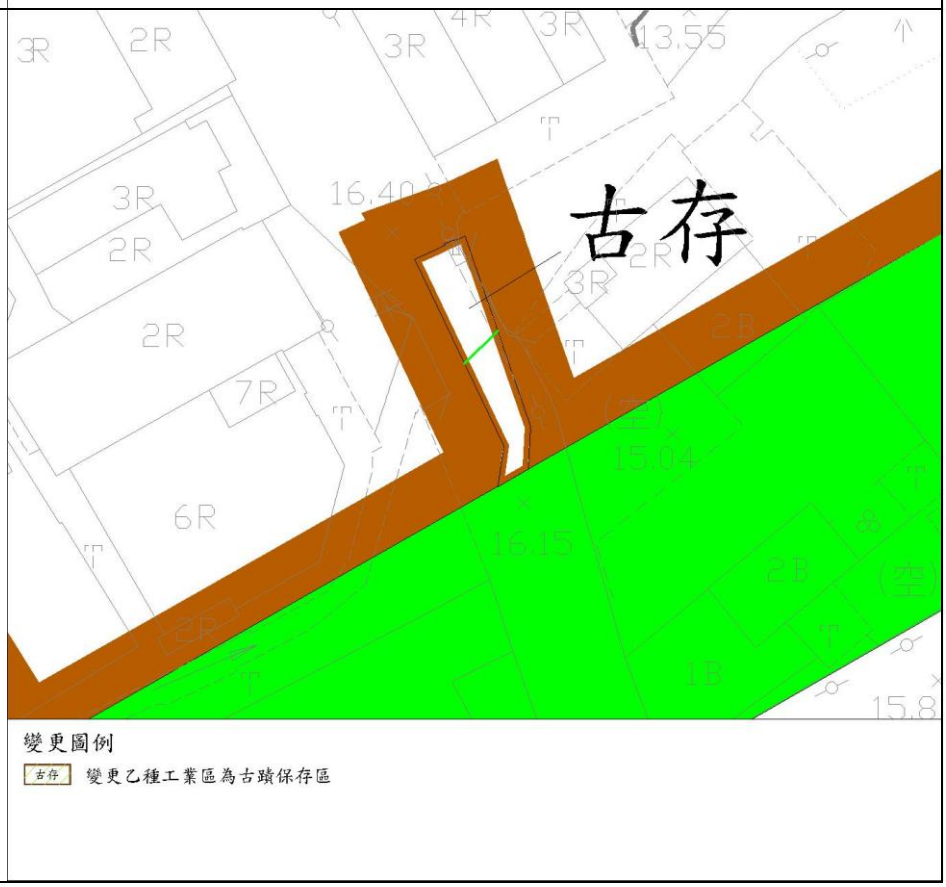
市都委會 110 年 8 月 20 日第 132 次會議審議通過內容					新編號	本次提會修正內容	備註	市都委會決議
編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由				
			三、回饋時機： (一)寺方應與新北市政府於內政部都市計畫委員會議通過之會議紀錄送達該府3個月內，簽訂協議書，具結保證，納入計畫書內載明，否則維持原計畫。 (二)捐贈繳納代金計算基準：採捐贈代金方式繳納以第一次申請建照當年公告土地現值計算，並應於核發使照前繳納完成。			內政部都市計畫委員會審議通過之會議紀錄送達該府3個月內，簽訂協議書，具結保證，納入計畫書內載明，否則維持原計畫。 (二)捐贈繳納代金計算基準：採捐贈代金方式繳納以第一次申請建照當年公告土地現值計算，並應於核發使照前繳納完成。 變更理由: 1.山佳觀音廟領有本府104年3月18日新北府民宗字第1040324068號函核發之寺廟登記證。 2.考量其為地方宗教信仰中心，為符合現況及實際使用需求，依本府民政局輔導寺廟合法化之政策及宗教專用區檢討變更原則，檢討變更為宗教專用區，並應依相關規定辦理回饋事項。		
細32	中山路三段北側	鐵路用地(0.2448)	道路用地(0.2448)	現況為道路及人行道使用，且臺鐵局無業務需要使用之範圍。	--	現況為人行步道使用，且經臺灣鐵路公司表示部分用地尚有使用需求，建議維持原計畫，並請臺灣鐵路公司及市政府道路主管機關協調釐清路權範圍後，另案循法定程序辦理。		依本次提會修正內容通過。
39	樹林區備內段758-1、756-1、754-2、1075-2、1074、1076-2、1077、1078、1079-2、1080、1058-3、1104-1、1103-1、1100-1、	第一種住宅區(0.0288)	道路用地(0.0288)	本案所涉道路用地範圍都市計畫未變更，樁位無異動，但樹林區備內段754-2~1058-3地號土地北側及同段1100-1~1081-1地號土地北側兩地籍線重測前於58年辦竣逕為分割，計畫道路兩側均依逕為分割線指定建築線予以核發建照在案，致道路現況與都市計畫樁位產生不符。基於信賴保護	30	**修正理由:** 經城鄉局測量科表示，應增列備內段1100-2、1088-1等2筆地號，爰本次配合修正變更案範圍。 **修正變更內容:** 原計畫(公頃)：第一種住宅區(0.0288) 新計畫(公頃)：道路用地(0.0288) 原計畫(公頃)：道路用地(0.0338) 新計畫(公頃)：第一種住宅區(0.0338) 變更理由: 本案所涉道路用地範圍都市計畫未變更，樁位無異動，但樹林區備內段754-2~1058-3地號土地北側及同段1100-1~1081-1地號土地北側兩地籍線重測前於58年辦竣逕為分割，計畫道路兩側均依逕為分割線指定建築線予以核發建照在案，致道路現況與都市計畫樁位產生不符。基於信賴保護兩側合法房屋權利，本案以道路7公尺等寬，並考量現況合法建築物之建築線範圍配合予以變更。		依本次提會修正內容通過。
		道路用地(0.0338)	第一種住宅區(0.0338)					

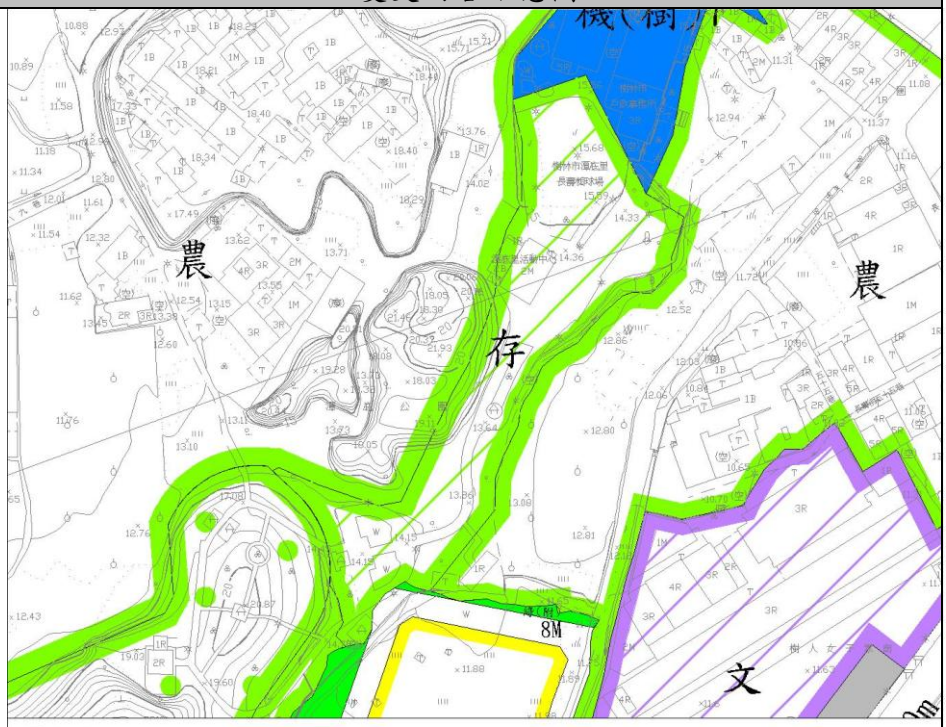
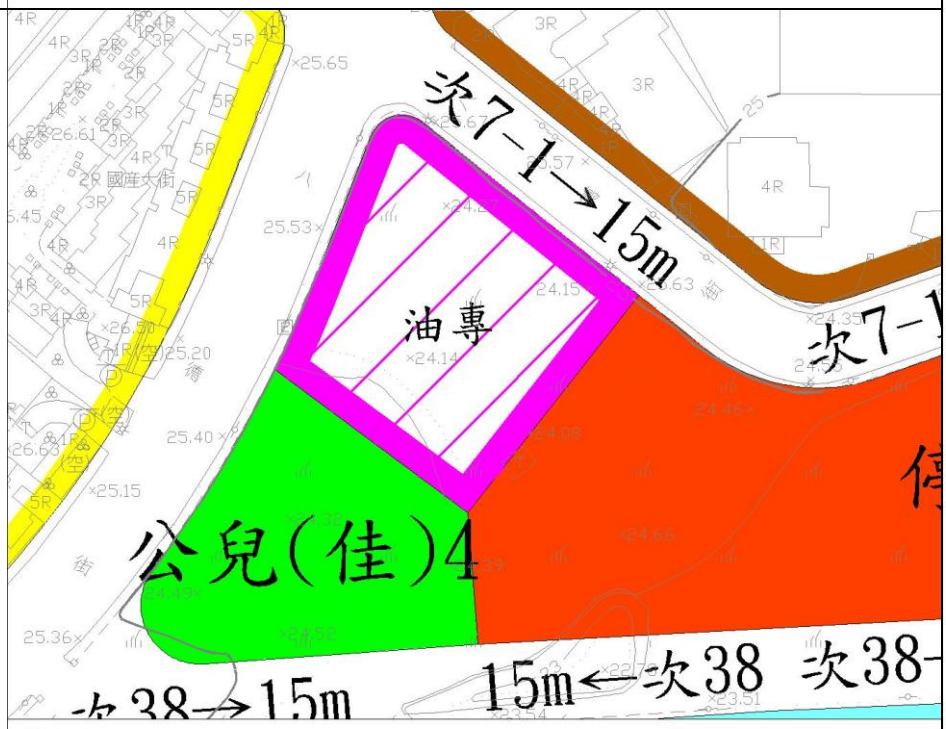
<table>
<tr><th colspan="5">市都委會 110 年 8 月 20 日第 132 次會議審議通過內容</th><th rowspan="2">新編號</th><th rowspan="2">本次提會修正內容</th><th rowspan="2">備註</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th>編號</th><th>位置</th><th>原計畫
(公頃)</th><th>新計畫
(公頃)</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td></td><td>1099-1、
1098-1、
1097-1、
1091-1、
1090 、
1089-1、
1087-1、
1086-1、
1083-1、
1082-1、
1081-1
地號</td><td></td><td></td><td>兩側合法房屋權利，本案以道路 7 公尺等寬，並考量現況合法建築物之建築線範圍配合予以變更。</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>32</td><td>修正理由:
配合本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 114 年 7 月 15 日第 1082 次會議及 115 年 5 月 26 日內政部都市計畫委員會第 1101 次會議審議通過內容，新增本案變更內容。
修正變更內容:
<table><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td>保護區(2.1041)</td><td>宗教專用區(二)(附 1) (2.1041)</td></tr><tr><td></td><td>附帶條件：
一、回饋比例：
應捐贈變更土地面積百分之三十之公共設施用地或以變更後第一次公告現值加四成折繳代金。
二、協議書簽訂：
寺方與新北市政府應於都市計畫核定前，簽訂協議書並納入計畫書載明。
三、另有關回饋時機、捐贈繳納代金計算基準、後續相關時程控管部分，納入細部計畫之附帶條件予以規範。</td></tr></table>變更理由:
1.配合人民陳情案件（編號：逕 6）辦理。
2.千霞山海明寺領有本府 109 年 7 月 22 日新北府民宗字第 1091374940 號核發之寺廟登記證。
3.考量其為地方宗教信仰中心，為符合現況及實際使</td><td></td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

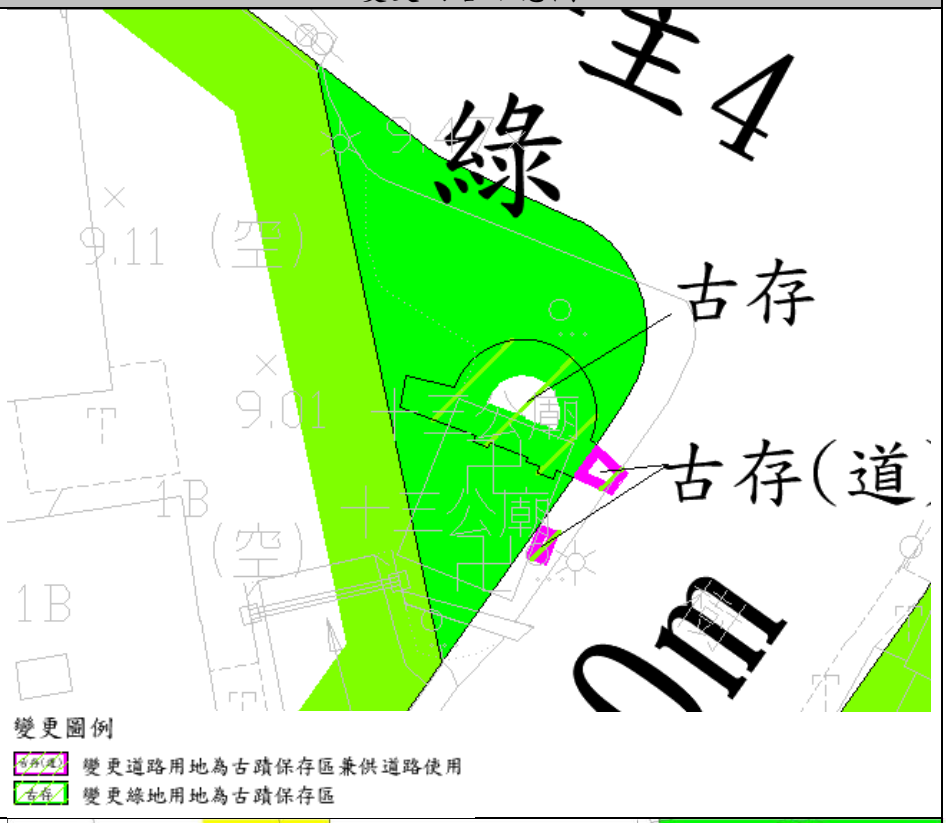
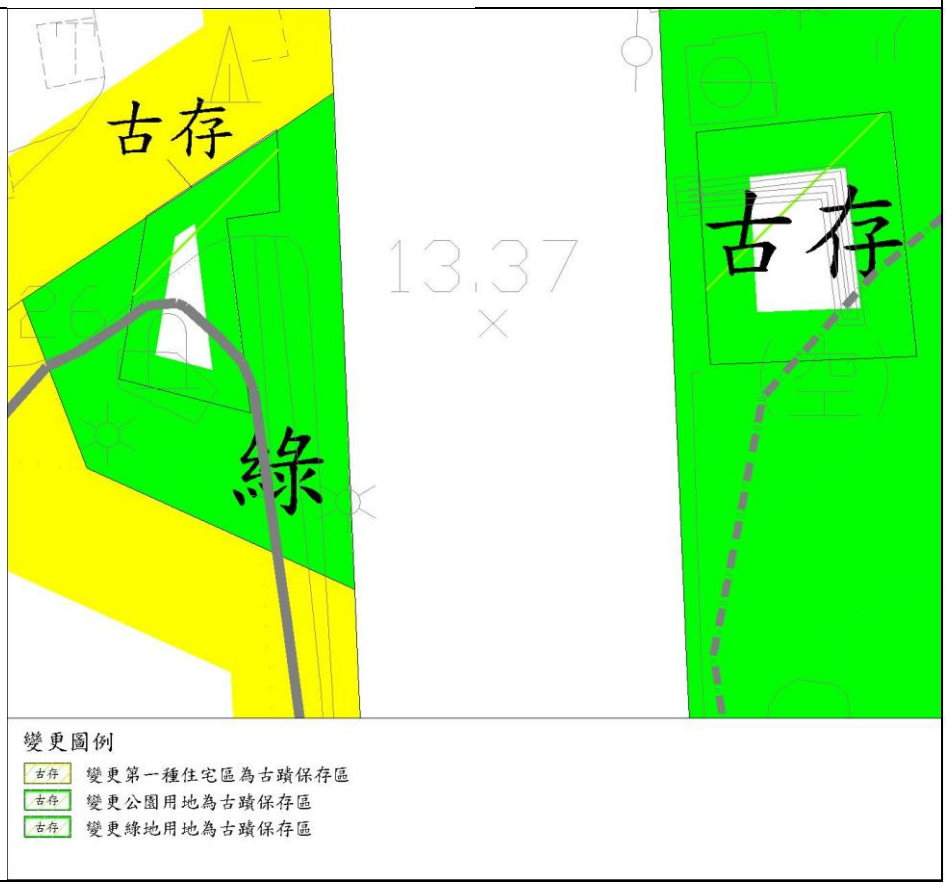
市都委會 110 年 8 月 20 日第 132 次會議審議通過內容					新編號	本次提會修正內容	備註	市都委會決議
編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由				
						用需求，依本府民政局輔導寺廟合法化之政策及宗教專用區檢討變更原則，檢討土地權屬、使用現況、私有地規模、基地條件等相關面向所載之土地範圍；並參酌新北市政府民政局 114 年 8 月 26 日新北民宗字第 1141684085 號函之建議，除備內段 1384 及 1389 地號因坡度較高且無寺廟設施或地上物，其餘陳情之備內段 1362-1、1365-1、1381、1382、1385、1386、1387、1388、1390 地號等 9 筆土地提列變更為「宗教專用區」，並應依相關規定辦理回饋事項。		

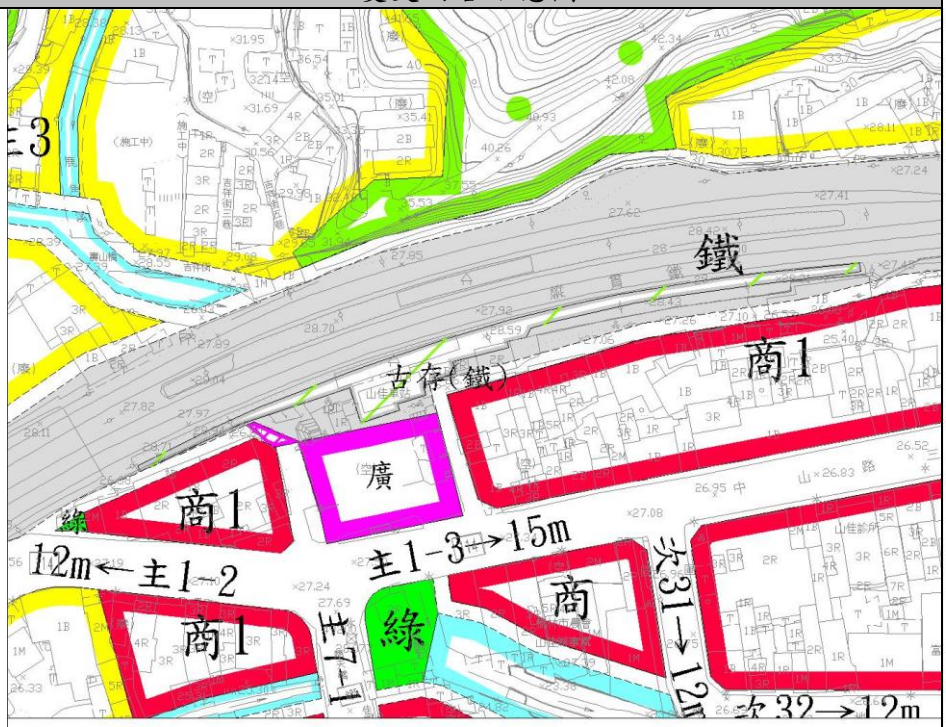
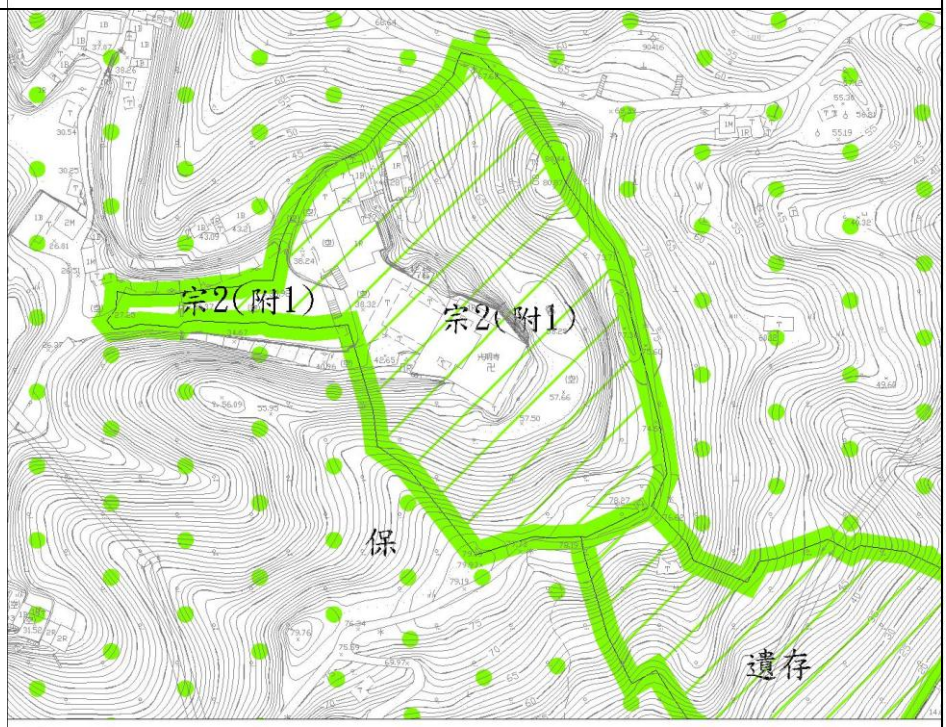
表 3 「擬定樹林(含山佳地區)細部計畫案」變更案示意圖

新編號	原編號	位置	變更內容示意圖
6	13	樹人家商用地	
7	14	大安路西側遺址範圍：備內段 1122、1123、1124、1125、1126、1127 地號等 6 筆土地	

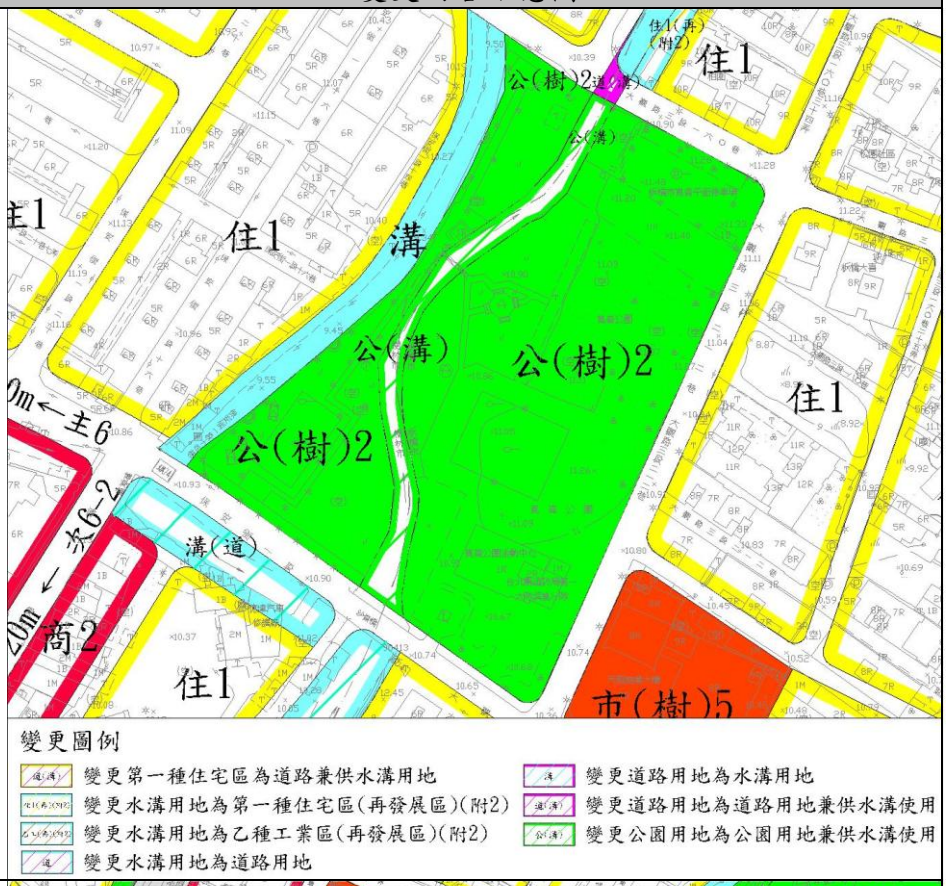
新編號	原編號	位置	變更內容示意圖
8	15	鎮前街東側博愛段 388、389 及 390 地號土地	
9	16	八德街東側(太平段 2 地號(部分)、43 地號)	

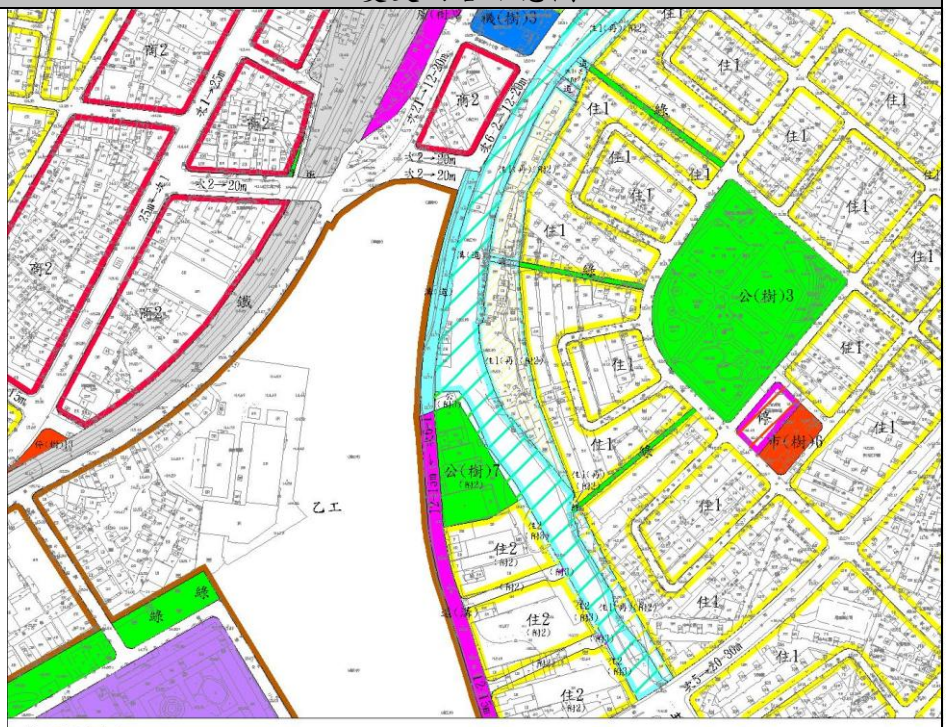
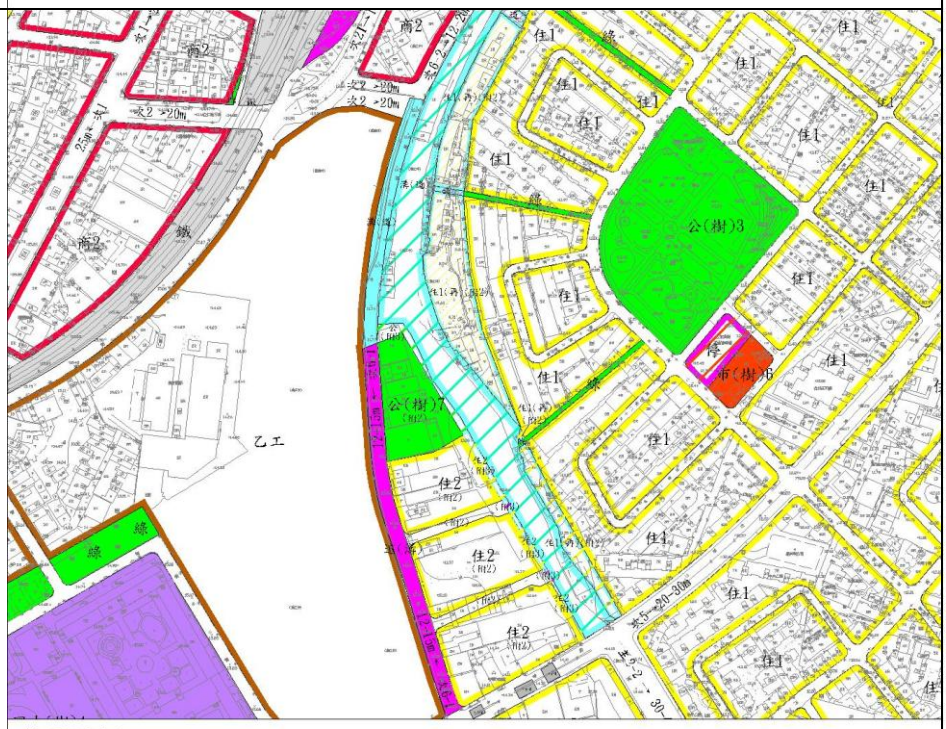
新編號	原編號	位置	變更內容示意圖
10	17	潭底公園內備內段 223 地號	
14	21	八德街與環河路交叉口	

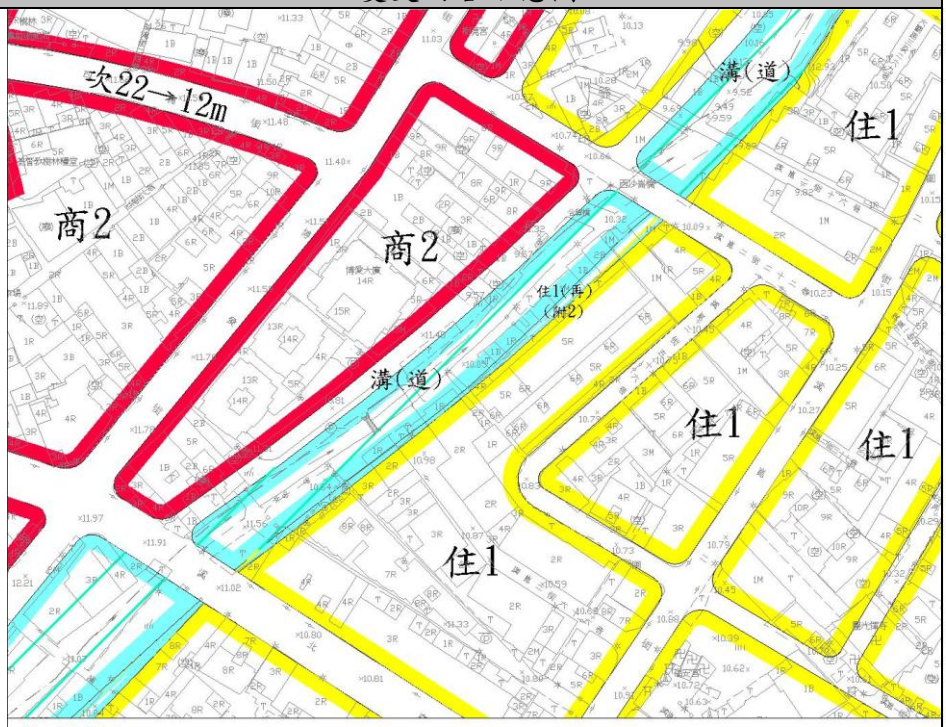
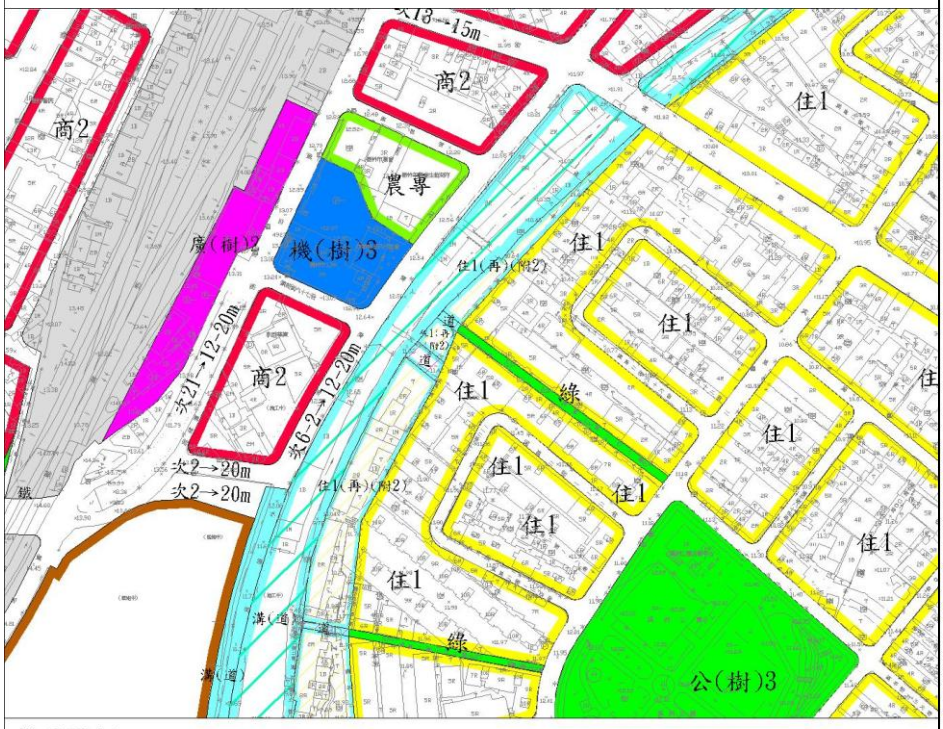
新編號	原編號	位置	變更內容示意圖
15	22	樹新路、俊英街口(經地籍整理後為圳福段853、821、856、857地號)	
16	23	樹林區水源街86號旁及樹林體育場區內	

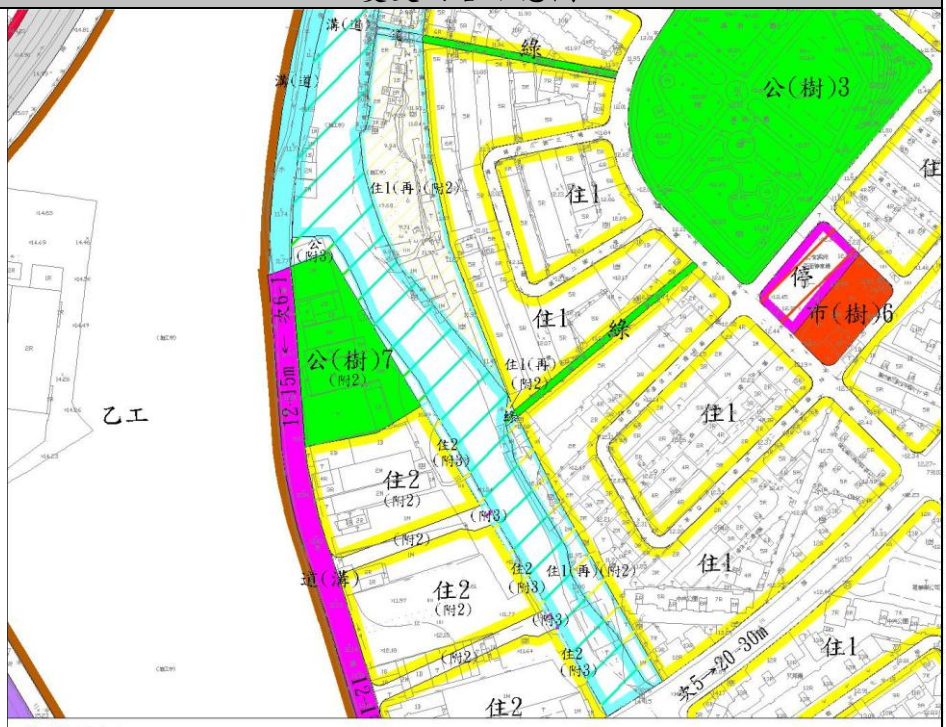
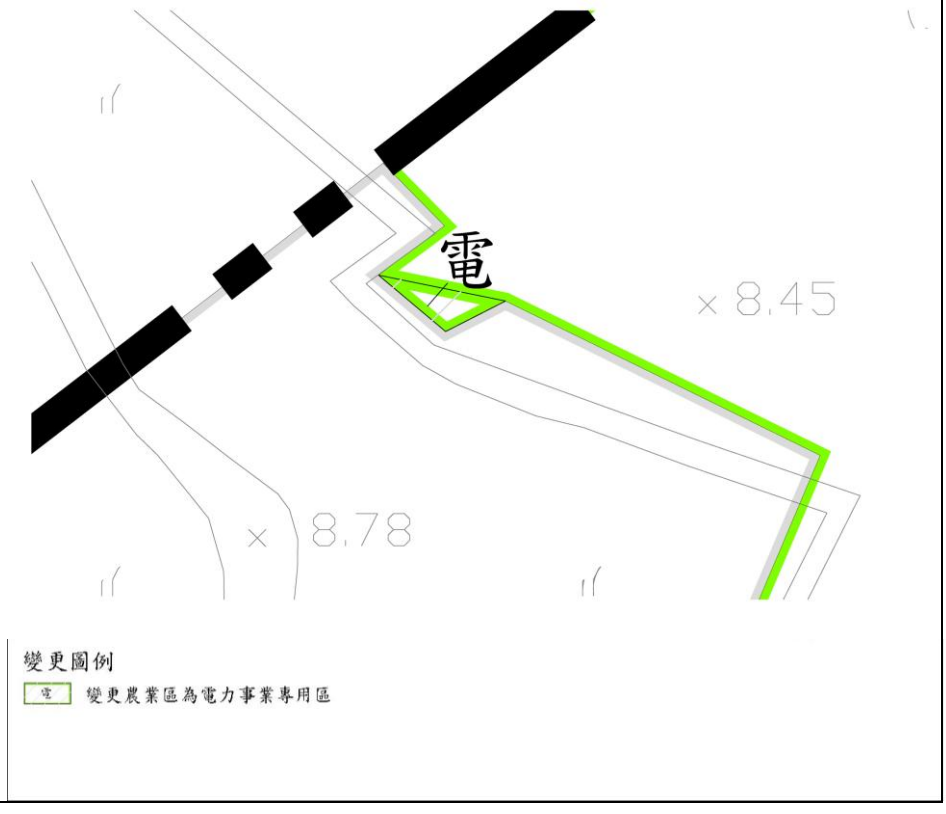
新編號	原編號	位置	變更內容示意圖
17	24	山佳車站(樹林市區山佳段 408、408-1、440、454、樂山段 83、100 地號)(均為部分)	 變更圖例 古存(鐵) 變更鐵路用地為古蹟保存區
18	25	光明寺(備內段 1153、1154、1155、1158、1185、1186、1187、1189 地號)	 變更圖例 宗2(附1) 變更保護區為宗教專用區(二)(附1)

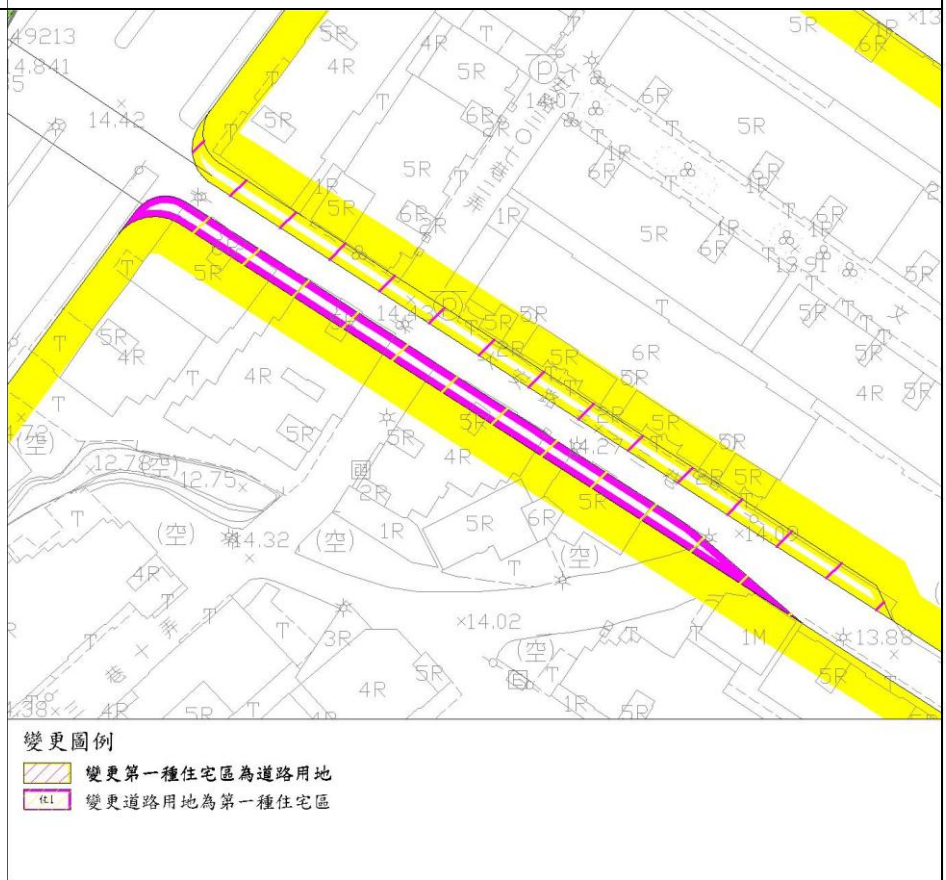
新編號	原編號	位置	變更內容示意圖
21	26	山佳觀音廟(樂山段 124、125、347、348、351地號)	
19-1	26-1	公(樹)2(含)以北之沙崙排用地範圍及周邊土地	

新編號	原編號	位置	變更內容示意圖
			
19-2	26-2	公(樹)2 以南之沙崙排用地範圍內土地	

新編號	原編號	位置	變更內容示意圖
			
19-3	26-3	公(樹)2 以南之沙崙排用地範圍外西側土地	

新編號	原編號	位置	變更內容示意圖
19-4	26-4	公(樹)2 以南之沙崙排用地範圍外東側土地	 變更圖例 變更河川區為第一種住宅區(再發展區)(附2)  變更圖例 變更河川區為第一種住宅區(再發展區)(附2) 變更河川區為道路用地

新編號	原編號	位置	變更內容示意圖
			
20	28	電力事業專用區東側	

新編號	原編號	位置	變更內容示意圖
25	34	新北市樹林區誇仙橋南側 (佳園段737-7、737-8、737-9、737-17、772地號，皆為部分)	
30	39	樹林區備內段758-1、756-1、754-2、1075-2、1074、1076-2、1077、1078、1079-2、1080、1058-3、1104-1、1103-1、1100-2、1100-1、1099-1、1098-1、1097-1、1091-1、1090、1089-1、1088-1、1087-1、1086-1、1083-1、1082-1、1081-1地號	

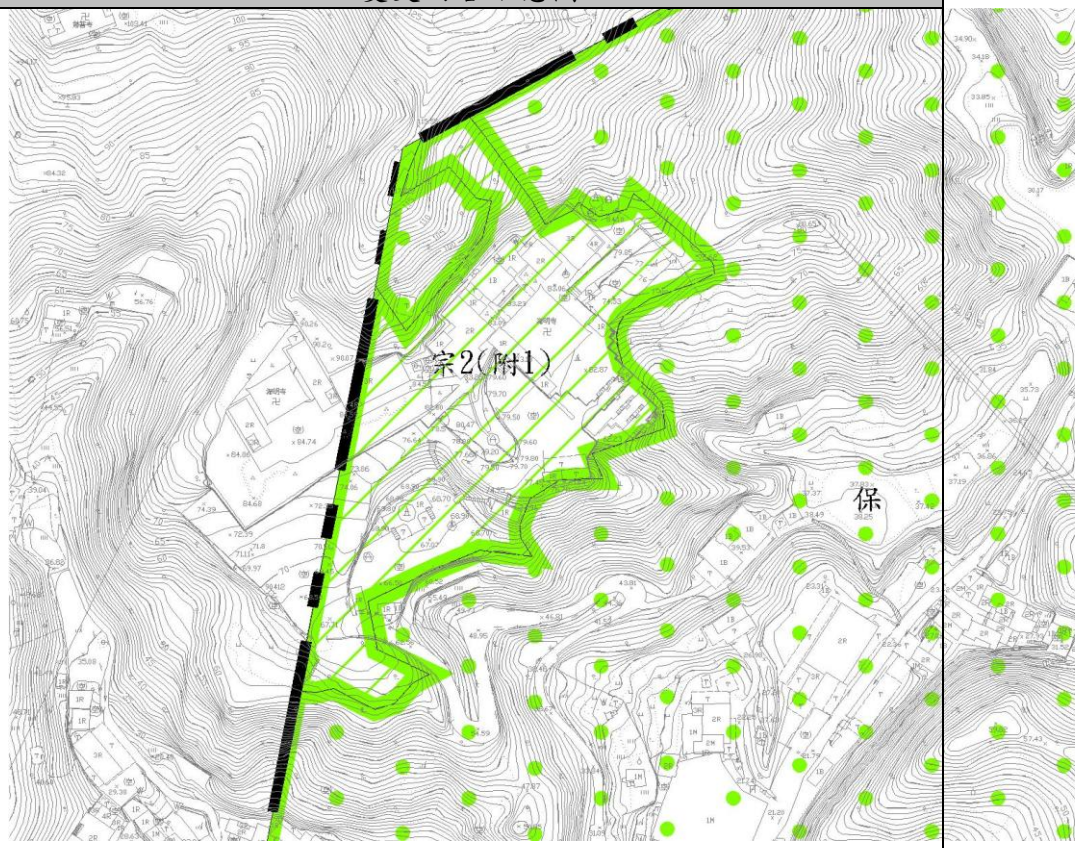
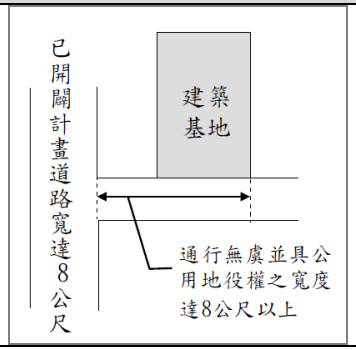
新編號	原編號	位置	變更內容示意圖
32	-	備內段1362-1、1365-1、1381、1382、1385、1386、1387、1388、1390 地號等 9 筆土地	

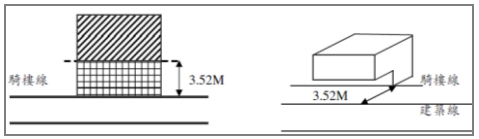
表 4「擬定樹林(含山佳地區)細部計畫」案土地使用分區管制要點變更內容及理由表

<table>
<tr><th></th><th>市都委會110年8月20日第132次會議審議通過內容</th><th>本次提會修正內容</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>樹林
山佳</td><td>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。</td><td>維持第132次市都委會審議通過內容。</td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
<tr><td>樹林
山佳</td><td>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，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。</td><td>維持第132次市都委會審議通過內容。</td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
<tr><td>樹林
山佳</td><td>三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。
<table><tr><th>土地使用分區及公共設施用地種類</th><th>容許使用內容</th></tr><tr><td>特種工業區</td><td>乙種工業區及甲種工業區限制設立之工業。</td></tr><tr><td>電力事業專用區</td><td>以興建與電力事業使用有關之建築及設施為主。</td></tr><tr><td>鐵路用地</td><td>係供鐵路車站、轉乘設施、路線(軌道)、調車場及相關設施之使用。</td></tr><tr><td>排水溝用地</td><td>以供排水溝及其附屬工程沉砂池使用。</td></tr></table></td><td>維持第132次市都委會審議通過內容。</td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
<tr><td>樹林
山佳</td><td>四、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第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">土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註(原計畫區)</th></tr><tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>第一種</td><td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td><td>260%</td><td>樹林(第一種住宅區)</td></tr><tr><td><u>第一種(再)</u>[註]</td><td><u>260%</u></td><td><u>樹林(第一種住宅區)</u></td></tr></table></td><td>維持第132次市都委會審議通過內容。</td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

	市都委會110年8月20日第132次會議審議通過內容				本次提會修正內容	市都委會決議
		第二種		250%	樹林(第二種住宅區)	
		第三種		180%	山佳(住宅區)	
		第四種		120%	樹林(第三種住宅區)	
	商業區			380%	樹林、山佳	
	商業區【(094/02/26)變更樹林都市計畫(機一用地專案通盤檢討)案】【詳見附圖一】		60%	380%	樹林	
	乙種工業區		依施行細則規定辦理	210%	樹林、山佳	
	乙種工業區(再)[註]			210%	樹林	
	特種工業區	第一種		210%	樹林	
		第二種	50%	150%	山佳	
	宗教專用區	第一種	60%	160%	山佳	
		第二種	50%	160%	樹林	
	自來水事業專用區		20%	30%	樹林	
	文教區-供樹人家商使用		50%	150%	樹林	
	註：位於公(樹)2 (含)以北之沙崙排用地範圍及周邊土地，再發展地區地主繳納50%土地折繳代金予新北市政府，即維持分區之法定容積率(第一種住宅區260%、乙種工業區為210%)，若再發展區地主無意捐代金，則依都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則，以分區之法定容積率乘以50%為上限。 (一)第四種住宅區緊臨既成巷道建物部分未來改建時應自道路中心退縮4公尺建築，並得計入法定空地。 (二)原屬山佳地區之商業區，於本次通檢前原建築容積已超過本次調整後法定容積之合法建築物坐落土地，得依原建築容積重建。 (三)商業區(094/02/26)變更樹林都市計畫(機一用地專案通盤檢討)					

	市都委會110年8月20日第132次會議審議通過內容	本次提會修正內容	市都委會決議
	案將來申請建築時，以整體開發興闢，並應配置變更後商業區10%以上之公共設施供公眾使用，將來開發時劃設之公共設施及其他開放空間宜配合鄰近都市更新地區內公共設施計畫、都市設計或景觀計劃妥予規劃設計，以串連本地區之綠帶系統【詳見附圖一】。  (四)依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者，其第一種及第二種住宅區容積率不得大於200%，商業區容積率不得大於320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上者，得不受此限【詳見附圖二】。		

<table>
<tr><th></th><th>市都委會110年8月20日第132次會議審議通過內容</th><th>本次提會修正內容</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td></td><td>
</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>樹林
山佳</td><td>五、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table>
<tr><th colspan="2">公共設施種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>國中以下</td><td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td><td>150%</td></tr>
<tr><td>高(中)職</td><td>200%</td></tr>
</table></td><td>維持第132次市都委會審議通過內容。</td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
<tr><td>樹林
山佳</td><td>六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第41條規定辦理外，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>土地使用種類</th><th>前院深度(公尺)</th><th>側院深度(公尺)</th></tr>
<tr><td>特種工業區</td><td colspan="2">自基地境界線退縮 10 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，並應綠美化。</td></tr>
<tr><td>宗教專用區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>自來水事業專用區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr>
<tr><td>零售市場用地</td><td colspan="2">面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td></tr>
<tr><td>污水處理廠用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
</table></td><td>維持第132次市都委會審議通過內容。</td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

	市都委會110年8月20日第132次會議審議通過內容	本次提會修正內容	市都委會決議
	(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。【詳見附圖三】。  (三)自來水事業專用區退縮建築部分依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」之公共設施用地規定辦理。		
樹林 山佳	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。	維持第132次市都委會審議通過內容。	依本次提會修正內容通過。
樹林	八、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築	維持第132次市都委會審議通過內容。	依本次提

	市都委會110年8月20日第132次會議審議通過內容	本次提會修正內容	市都委會決議
山佳	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，且不得超過基準容積之15%。 若提供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。 本條自110年7月1日起實施。		會修正內容通過。
樹林 山佳	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。	維持第132次市都委會審議通過內容。	依本次提會修正內容通過。
樹林 山佳	十、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共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	維持第132次市都委會審議通過內容。	依本次提會修正內容通過。

	市都委會110年8月20日第132次會議審議通過內容	本次提會修正內容	市都委會決議
	停車位價金。		
樹林 山佳	十一、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。	維持第132次市都委會審議通過內容。	依本次提會修正內容通過。
樹林 山佳	十二、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)都市更新條例之獎勵容積，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。 (三)「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。	維持第132次市都委會審議通過內容。	依本次提會修正內容通過。
樹林 山佳	十三、除依施行細則第45條規定外，保護區建築面積200平方公尺以上之開發申請案，應先經都設會審議通過。	維持第132次市都委會審議通過內容。	依本次提會修正內容通過。
樹林 山佳	十四、基地綠化除依施行細則第43條規定辦理，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。	維持第132次市都委會審議通過內容。	依本次提會修正內容通過。

	市都委會110年8月20日第132次會議審議通過內容	本次提會修正內容	市都委會決議
樹林 山佳	十五、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。	維持第132次市都委會審議通過內容。	依本次提會修正內容通過。
樹林 山佳	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。	維持第132次市都委會審議通過內容。	依本次提會修正內容通過。

案由	變更三重都市計畫細部計畫(「機二」機關用地修訂土地使用分區管制要點)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、申請單位：新北市政府衛生局

參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

肆、計畫緣起

新北市立聯合醫院三重院區為三重區、蘆洲區唯一區域教學醫院與急重症專責醫院，院區內現有門診大樓、復健大樓、急重症大樓 3 棟建築物，並與三重區衛生所相鄰；考量新北市之每萬人平均急性一般病床數僅 18.97 床，僅高於金門縣，且遠低於全國平均 32.78 床及鄰近之臺北市 52.42 床，醫療資源明顯不足，為服務三重區、蘆洲區約 60 萬民眾，評估三重院區確有擴建之需求。

本案變更範圍係位於新北市三重區過田段 36 地號等共計 26 筆土地，基地現況為新北市立聯合醫院三重院區及三重區衛生所，因三重區衛生所將於民國(以下同)115 年搬遷至新北市第二行政中心，其建物屋齡老舊且空間亦不敷使用，爰規劃拆除重建後，興建為新北市立聯合醫院三重院區之第三醫療大樓。

為求整體規劃運用，並考量醫療及其他業務需求空間後，經第三醫療大樓興建工程先期規劃，全面檢討院區可建築面積，考量機關用地之建蔽率和容積率恐有不足，惟本案確有擴建之必要，爰以都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理變更本次機關用地(機二)土地使用分區管制相關內容。

伍、計畫範圍及面積

本計畫範圍之現行都市計畫包含機關用地(機二)，坐落於新北市三重區過田段 36、37-1、42-1、45、46、47、48、49、50、51、202、225、226、227、228、229、230、231、232、239、240、241、242、243、245、246 地號等共計 26 筆土地，面積計 17,301.27 平方公尺。

陸、計畫內容

為配合興建第三醫療大樓，擬變更土地使用分區管制要點，變更內容暨土地使用分區管制要點修正前後對照詳表 1。

柒、事業及財務計畫

一、 開發方式

本案後續由新北市政府衛生局之新北市立聯合醫院興建經營。

二、 實施進度

包含都市計畫變更發布實施、建築設計與執照請領、公開招標作業及工程施工完成等階段，本案預計於 123 年完成興建。惟本表所列開闢經費、預定完成期限仍須視主辦單位財務及招標狀況酌予調整。

三、 開發經費與來源

本案土地皆為市有土地，故無土地取得成本；建物興建成本則編列公務預算支應。興建費用預估為 57.63 億元，預計 118 年動工、122 年竣工，經費來源由新北市政府編列預算(詳表 2)。

表 2 「變更三重都市計畫細部計畫(「機二」機關用地修訂土地使用分區管制要點)」案事業及財務計畫表

項目	面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)		主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	市地重劃	公地撥用	其他	土地成本	興建成本			
機關用地(機二)	1.7301	-	-	-	-	--	576,258	新北市政府衛生局	123年	由新北市政府編列預算。

註 1：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

註 2：本表預計完成期限仍須視實際情形調整。

註 3：本案係以編列公務預算方式興建。

捌、辦理經過

一、 個案變更認定：115 年 3 月 23 日新北府城都字第 1150520441 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

二、 公開展覽及說明會：本案自 115 年 6 月 15 日起公開展覽 30 日，並於 115 年 6 月 30 日上午 10 時假本市三重區公所 10 樓禮堂舉行說明會。

三、 新北市都市計畫委員會專案小組：

本案由本會謝委員靜琪(召集人)、劉委員玉山、彭委員光輝、張委員聖琳、鄭委員人豪、陳委員姿伶等 6 位委員，組成專案小組

進行研商，前已於115年7月20日、8月17日召開共2次會議，專案小組初步建議意見如下：

(一)115年7月20日第1次專案小組研商會議：

1. 本案就基地與周邊、基地內部之整體需求及未來規劃應充分說明，分述如下：

(1) 本案現況分析及未來需求部分：

A. 周邊醫療資源部分，考量三重、蘆洲地區醫療資源除當地之外可能擴及臺北市，故建議補充說明本案現況服務範圍、與周邊資源之分配情形及未來5至10年相關醫療需求。

B. 停車供需與交通管理部分，基地周邊部分路口節點現況道路服務水準呈現F級，請補充相關交通配套管理措施。另依建技規則規定，醫院建築需加倍留設停車空間，倘本案規劃由周邊其他停車場替代支援，建議補充相關說明。

C. 人行及車行動線部分：

(A) 基地與周邊部分，本案鄰近捷運站出入口，建議補充本基地至該站人行動線及其現況環境；另針對自行開車就醫民眾，建議補充未來就診車輛之停等與接送需求，並納入整體動線規劃。

(B) 基地內部部分，本案所提未來基地內之空橋、內部道路之人行及車行動線，建議就各棟大樓間配合方式（如建築配置、建物高度等）提出更具體之說明，並補充既有大樓空橋之現況環境。

D. 防救災計畫部分，本案屬重要醫療據點，建議就防救災動線、本基地與周邊公共設施在災害應變時之關係補充說明。

(2) 本案變更內容部分：

A. 提升使用強度部分（提高建蔽率及容積率），建議加強說明基地內各棟大樓增改建、空橋串連所需之空間量、各棟大樓之機能分工、病人及醫護人員服務

	提升或改善情形。 B. 提高使用強度之環境補償部分，建議於變更內容或土管評估研訂相關配套方案（如強化基地綠化、 建築退縮或留設街角廣場等）。 2. 本案請依意見補充相關現況分析及未來願景規劃，併同檢討修正本案變更內容，再續提下次專案小組審議。 (二)115 年 8 月 17 日第 2 次專案小組研商會議： 1. 本案就基地與周邊、基地內部之整體需求及未來規劃應充分說明，分述如下： (1) 本案現況分析及未來需求與規劃部分： A. 本案醫療使用部分： (A) 院區增加空間所提供之機能，係供作病房或是醫護人員使用，考量現況而言短缺的是醫護人員，仍請加強說明增加空間之合理性。 (B) 簡報 P.25，依 P.26 圖示 R2F、R1F 為機房使用，請標示清楚本頁之空間名稱。 B. 停車供需與交通管理部分： (A) 基地內除了第三醫療大樓，其他大樓在未來有改建的計畫，建議考量各棟大樓現況及未來之實際使用需求，兼顧對周邊交通之衝擊和民眾擔心巷道醫院車輛進出等，再補充說明提高使用強度（建蔽及容積率）及其對於周邊交通系統之影響（道路服務水準、人車行動線、車流進出量)。 (B) 考量就醫、就診仍係以行車抵達為主，本案周邊道路已常有壅塞情形，未來各棟大樓陸續擴改建必將更嚴重，爰仍請將基地整體未來交通影響做核實分析。 (C) 本案鄰近捷運菜寮站 3 號出口，是否透過地下連通方式連結捷運場站，以提升搭乘大眾運具之意願；如地下通道不可行，是否可在地面以有頂蓋遮蔽的穿廊引導人流進入院區，請申請單位再評

	估。 (D) 簡報 P.24，檢討法定停車位部分，建議註明已取得交通局同意免加倍留設停車位及檢附證明文件。 C. 本案未來需求與規劃部分： (A) 簡報 P.44，建議將院區其他大樓的數據併同敘明，以核實分析評估需求量。 (B) 簡報 P.45，本案建築面積只占基地面積不到五分之一，請補充說明一次性提高基地開發強度之合理性。 (C) 本案第三醫療大樓空橋之高度應考量未來連通院區其他大樓之可行性，尤其院區內倘有大型貨車或者消防救護車輛通過，亦請納入考量。 (2) 本案變更內容部分： A. 本案原公展擬提高建蔽率為 70%，容積率為 450%，為避免產生外部交通衝擊與負擔，建議參考本市及其他縣市之醫療院所案例，並參酌院方意見，酌予調降建蔽率為 65%。 B. 容積率訂定部分，除當前第三醫療大樓興建需求外，亦應考慮未來院區內其他舊大樓改建所衍生之容積樓地板，建議以整體機二用地之總量推算容積上限，原則建議為不大於 400%，倘欲再爭取提高，應核實檢討實際需求作為佐證說明，並應研擬降低對外部衝擊之配套措施。 C. 另考量各棟大樓現況及未來之實際使用需求，兼顧對周邊交通之衝擊和民眾擔心巷道醫院車輛進出等，請再補充提高使用強度（建蔽及容積）及其對於交通影響（道路服務水準、人車行動線)。 2. 「變更三重都市計畫細部計畫(『機二』機關用地修訂土地使用分區管制要點)」案變更內容明細表、公民或團體陳情意見綜理表，詳表 1 至表 2 市都委會專案小組初步建議意

	見欄。 3. 本次專案小組已獲具體意見，請申請單位依上開意見研擬修正內容，相關內容授權作業單位檢核無任何疑義後，續提市都委會大會審議。 **玖、公民或團體陳情意見：** 本案自公開展覽迄今收訖公民或團體陳情意見共計 1 件，詳表 3。 **拾、以上符合法定程序內容，提請大會審議。**
決議	一、依本次提會及簡報內容通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

表 1 「變更三重都市計畫細部計畫(「機二」機關用地修訂土地使用分區管制要點)」案變更內容明細表

<table>
<tr><th>變更編號</th><th>原條文</th><th>公開展覽條文</th><th>變更理由</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>1</td><td>第五條　各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table>
<tr><th colspan="2">公共設施用地</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>國中以下</td><td rowspan="3">依施行細則規定辦理</td><td>150%</td></tr>
<tr><td>高(中)職</td><td>200%</td></tr>
<tr><td colspan="2">市場用地</td><td>240%</td></tr>
</table></td><td>第五條　各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table>
<tr><th colspan="2">公共設施用地</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>國中以下</td><td rowspan="3">依施行細則規定辦理</td><td>150%</td></tr>
<tr><td>高(中)職</td><td>200%</td></tr>
<tr><td colspan="2">市場用地</td><td>240%</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>機關用地(機二)</u></td><td><u>70%</u></td><td><u>450%</u></td></tr>
</table></td><td>為因應超高齡社會就醫需求及服務三重、蘆洲區廣大市民，且新北市立聯合醫院三重院區為三蘆地區唯一區域教學及急重症專責醫院，現有院區空間已不敷使用，計畫興建第三醫療大樓，及保留未來將既有復健大樓或其他醫療大樓拆除重建、增建或改建之需求，以有效整體規劃運用和持續擴充院區之醫療服務空間整體規劃運用。
爰此，在不影響地區公共設施用地機能下，考量三蘆地區民眾就醫需求，略為調高機關用地(機二)之建蔽率、容積率。</td><td>依本次提會修正內容通過。

修正理由：
1. 本案原公展擬提高建蔽率為 70%、容積率為 450%，為避免產生外部交通衝擊與負擔，建議參考本市及其他縣市之醫療院所案例，並參酌院方意見，酌予調降建蔽率為 65%。
2. 容積率訂定部分，除當前第三醫療大樓興建需求外，亦應考慮未來院區內其他舊大樓改建所衍生之容積樓地板，建議以整體機二用地之總量推算容積上限，原則建議為不大於 400%，倘欲再爭取提高，應核實檢討實際需求作為佐證說明，並應研擬降低對外部衝擊之配套措施。

修正後變更內容：
第五條　各公共設施用地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：</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

變更編號	原條文	公開展覽條文	變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				<table><tr><td colspan="2">公共設施用地</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>國中以下</td><td rowspan="3">依施行細則規定辦理</td><td>150%</td></tr><tr><td>高（中）職</td><td>200%</td></tr><tr><td colspan="2">市場用地</td><td>240%</td></tr><tr><td colspan="2"><u>機關用地(機二)</u></td><td><u>65%</u></td><td><u>400%並不得再依相關法規申請增加容積</u></td></tr></table>	
2	第六條　各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，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。 (二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業	第六條　各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，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。 (二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業		**依本次提會修正內容通過。** **修正理由：** 依工務局 115 年 8 月 17 日書面意見，將未來增建計畫納入條文規範範圍。 **修正後變更理由：** 為使機關用地(機二)周邊人行動線得以串接，連續延伸至其他空間，爰增列建築退	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

變更編號	原條文	公開展覽條文	變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	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。【詳見附圖二】 (三)變電所用地(變二)建築時應自基地境界線退縮五公尺以上建築(不含圍牆)，惟基地面臨三重市光明路之圍牆，應自道路境界線至少退縮五公尺以上；退縮部分得計入法定空地，並應予綠化美化。	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。【詳見附圖二】 (三)變電所用地(變二)建築時應自基地境界線退縮五公尺以上建築(不含圍牆)，惟基地面臨三重市光明路之圍牆，應自道路境界線至少退縮五公尺以上；退縮部分得計入法定空地，並應予綠化美化。		縮相關規定。 **修正後變更內容：** 第六條　各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第41條規定辦理外，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。 (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。【詳見附圖二】 (三)變電所用地(變二)建築時應自基地境界線退縮五公尺以上建築(不含圍牆)，惟基地面臨三重市光明路之圍牆，應自道路境界線至少退縮五公尺	

變更編號	原條文	公開展覽條文	變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				以上；退縮部分得計入法定空地，並應予綠化美化。 (四)機關用地(機二)於未來新建或增改建時，臨30公尺新北大道側沿道路境界線應退縮6公尺建築，其餘沿道路境界線應退縮3公尺；臨綠地側退縮2公尺，該退縮部分應供公眾通行使用不得設置地上設施物，並得計入法定空地及前院深度。【詳見附圖三】  附圖三	

表 3 「變更三重都市計畫細部計畫(「機二」機關用地修訂土地使用分區管制要點)」案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由及建議事項	市府研析意見	市都委會決議
1	中山里里長黃弘毅 /三重區過田段 36 地號等 26 筆土地	有關於三重區衛生所重建計畫中交通動線規劃，中山里建議事項如下： 1.對於重新路3段115巷 1 弄巷道過於窄小，附近有捷運用路人出入及大樓地下室車輛進出口，若醫院車輛改為由此巷道出口，會造成交通阻塞，及噪音吵到附近住戶的安寧。 2.附近里別如中山里、過田里、錦田里、菜寮里、中正里等等里民，均會到中山藝術公園運動休閒，很多里民都會由此進出到公園，若醫院車輛改為由此巷道出口，恐造成里民到公園運動休閒時，會被進出車輛撞到的危險。 3.爰此，建議醫院進出車輛由新北大道進，新北大道出。	部分採納。 理由： 1.本案基地內現有復健大樓、門診大樓及急重症大樓 3 棟醫療大樓車輛出入口目前皆設置於新北大道上；新北大道為市區主要幹道，車流量高且號誌化路口間距短，容易受號誌時制影響導致通過路段之延滯時間較長，例如：新北大道(中正北路～重陽路)僅 500 多公尺即設有 7 處號誌化路口，通行車輛常須停等數個紅燈導致平均旅行速率遠低於道路速限，道路服務水準不佳，故方有將擴建第三醫療大樓出口動線調整至重新路 3 段 115 巷 1 弄之規劃，主要為一般車輛離院使用，希望可以紓解新北大道之車流，未來擴建第三醫療大樓後之急診車輛動線仍維持於新北大道上進出。 2.另本案人行及車行動線規劃，車行部分將透過交通改善措施加強院區停車管理，人行部分於基地周邊臨路側規定退縮，以降低未來院區人、車流對周邊造成的負面影響，並建立與東側綠地(中山藝術公園)之人行暨開放空間串連，至有關建議調整進出車輛動線一節，考量本案未來量體配置及動線規劃之彈性，爰未於本次都市計畫變更予以限制，惟陳情意見仍建議規劃單位納入後續建築規劃設計參考辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

案由	變更三峽主要計畫(廣場兼停車場用地為停車場用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案　　號	第三案

說明

壹、 擬定機關：新北市政府

貳、 申請單位：新北市政府交通局

參、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

肆、 計畫緣起：

本市三峽區礁溪里及安溪里皆無市民活動中心，辦理老人共餐及銀髮俱樂部缺乏適當場地，三峽長福停車場在規劃階段地方即提出希望於案址增設市民活動中心，並希望設於地面層以上，惟考量基地現行使用分區為「廣場兼停車場用地」，依都市計畫公共設施多目標使用辦法，廣場多目標僅能地下使用，不符合當地需求，故本案擬採都市計畫個案變更為「停車場用地」，增加多目標使用功能及建蔽率之彈性。

考量本府交通局於 115 年 3 月 19 日召開「三峽區長福地下停車場興建統包工程」施工說明會時，會議中地方民代及里民均期盼本活動中心之設置並要求加速辦理及追蹤進度，倘納入下次通盤檢討，其作業時程尚無法配合本府辦理重大建設之需，且目前尚未啟動通盤檢討程序，恐無法及時因應計畫需求，爰此，三峽長福地下停車場共構興建市民活動中心案確有辦理時效性與急迫性，具迅行變更之必要，尚符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定。

伍、 計畫範圍及面積：

本市三峽區安溪段 273 地號等 30 筆土地，權屬均為本府所有，管理機關為本府交通局，現行為廣場兼停車場用地，面積合計為 5822.77 平方公尺。相關位置詳圖 1。

陸、 變更理由：

考量周邊觀光、商業活動成長，轉乘及旅次停車需求預期

	持續增加。為了有效改善停車空間不足、紓解道路違停情形、提升公共運輸轉乘便利性，因此規劃將原有用地單純化為「停車場用地」，興建地下停車場及活動中心，並導入智慧化停管及綠能設施，以滿足實際停車需求，提升土地使用效益及整體交通秩序。 **柒、 變更內容：** 本案變更內容綜理表詳表 1。 **捌、 辦理經過：** 一、辦理個案變更認定：115 年 5 月 18 日新北府城審字第 1150899858 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 二、公開展覽及說明會：自 115 年 8 月 18 日起公開展覽 30 日，並於 115 年 8 月 28 日上午 10 時 30 分假新北市三峽區公所舉辦說明會，公開展覽期間未收到公民或團體陳情意見。 **玖、 以上符合法定程序內容，爰逕提大會審議。**
決議	一、除變更理由依停車實際需求情形修正外，其餘依本次提會及簡報內容通過。 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。

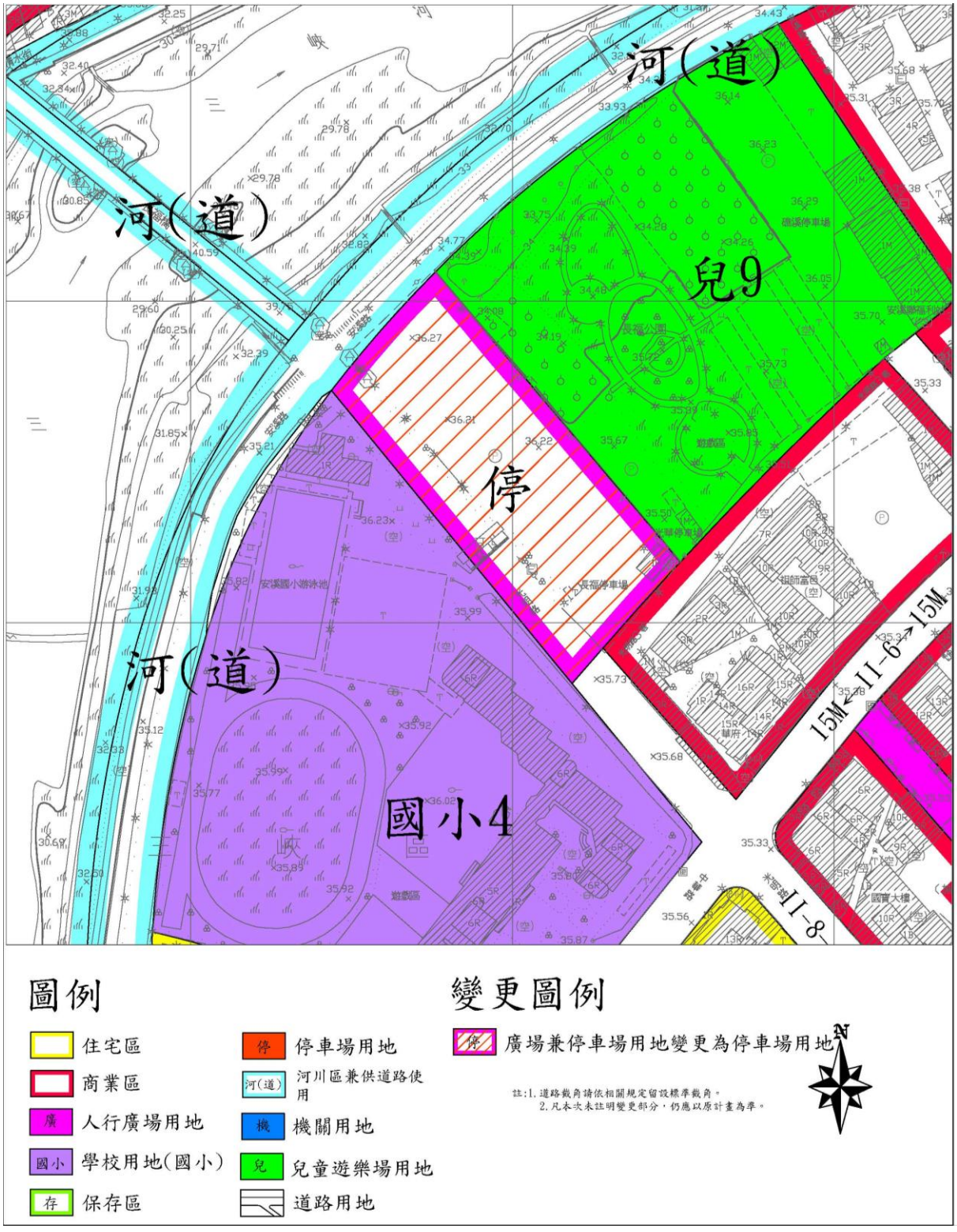


圖 1「變更三峽主要計畫(廣場兼停車場用地為停車場用地)」案變更內容示意圖

表 1「變更三峽主要計畫(廣場兼停車場用地為停車場用地)」案變更內容綜理表

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註	都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
1	位於三峽河、長福橋南側，東側為長福公園，西側為安溪國小	廣場兼停車場用地（0.5822）	停車場用地（0.5822）	考量周邊觀光、商業活動成長，轉乘及停車需求預期持續增加。為了有效改善停車空間不足、紓解道路違停情形、提升公共運輸轉乘便利性，因此規劃將原有用地單純化為「停車場用地」，興建地下停車場及活動中心，並導入智慧化停管及綠能設施，以滿足實際停車需求，提升土地使用效益及整體交通秩序。		公開展覽內容通過。

案由	變更三峽細部計畫(廣場兼停車場用地為停車場用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案　　號	第四案

說明

壹、 擬定機關：新北市政府

貳、 申請單位：新北市政府交通局

參、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

肆、 計畫緣起：

本市三峽區礁溪里及安溪里皆無市民活動中心，辦理老人共餐及銀髮俱樂部缺乏適當場地，三峽長福停車場在規劃階段地方即提出希望於案址增設市民活動中心，並希望設於地面層以上，惟考量基地現行使用分區為「廣場兼停車場用地」，依都市計畫公共設施多目標使用辦法，廣場多目標僅能地下使用，不符合當地需求，故本案擬採都市計畫個案變更為「停車場用地」，增加多目標使用功能及建蔽率之彈性。

考量本府交通局於 115 年 3 月 19 日召開「三峽區長福地下停車場興建統包工程」施工說明會時，會議中地方民代及里民均期盼本活動中心之設置並要求加速辦理及追蹤進度，倘納入下次通盤檢討，其作業時程尚無法配合本府辦理重大建設之需，且目前尚未啟動通盤檢討程序，恐無法及時因應計畫需求，爰此，三峽長福地下停車場共構興建市民活動中心案確有辦理時效性與急迫性，具迅行變更之必要，尚符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定。

伍、 計畫範圍及面積：

本市三峽區安溪段 273 地號等 30 筆土地，權屬均為本府所有，管理機關為本府交通局，現行為廣場兼停車場用地，面積合計為 5822.77 平方公尺。相關位置詳圖 1。

陸、 變更理由：

考量周邊觀光、商業活動成長，轉乘及旅次停車需求預期

	持續增加。為了有效改善停車空間不足、紓解道路違停情形、提升公共運輸轉乘便利性，因此規劃將原有用地單純化為「停車場用地」，興建地下停車場及活動中心，並導入智慧化停管及綠能設施，以滿足實際停車需求，提升土地使用效益及整體交通秩序。 **柒、 變更內容：** 本案變更內容綜理表詳表 1。 **捌、 辦理經過：** 一、辦理個案變更認定：115 年 5 月 18 日新北府城審字第 1150899858 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 二、公開展覽及說明會：自 115 年 8 月 18 日起公開展覽 30 日，並於 115 年 8 月 28 日上午 10 時 30 分假新北市三峽區公所舉辦說明會，公開展覽期間未收到公民或團體陳情意見。 **玖、 以上符合法定程序內容，爰逕提大會審議。**
決議	一、除變更理由依停車實際需求情形修正外，其餘依本次提會及簡報內容通過。 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。

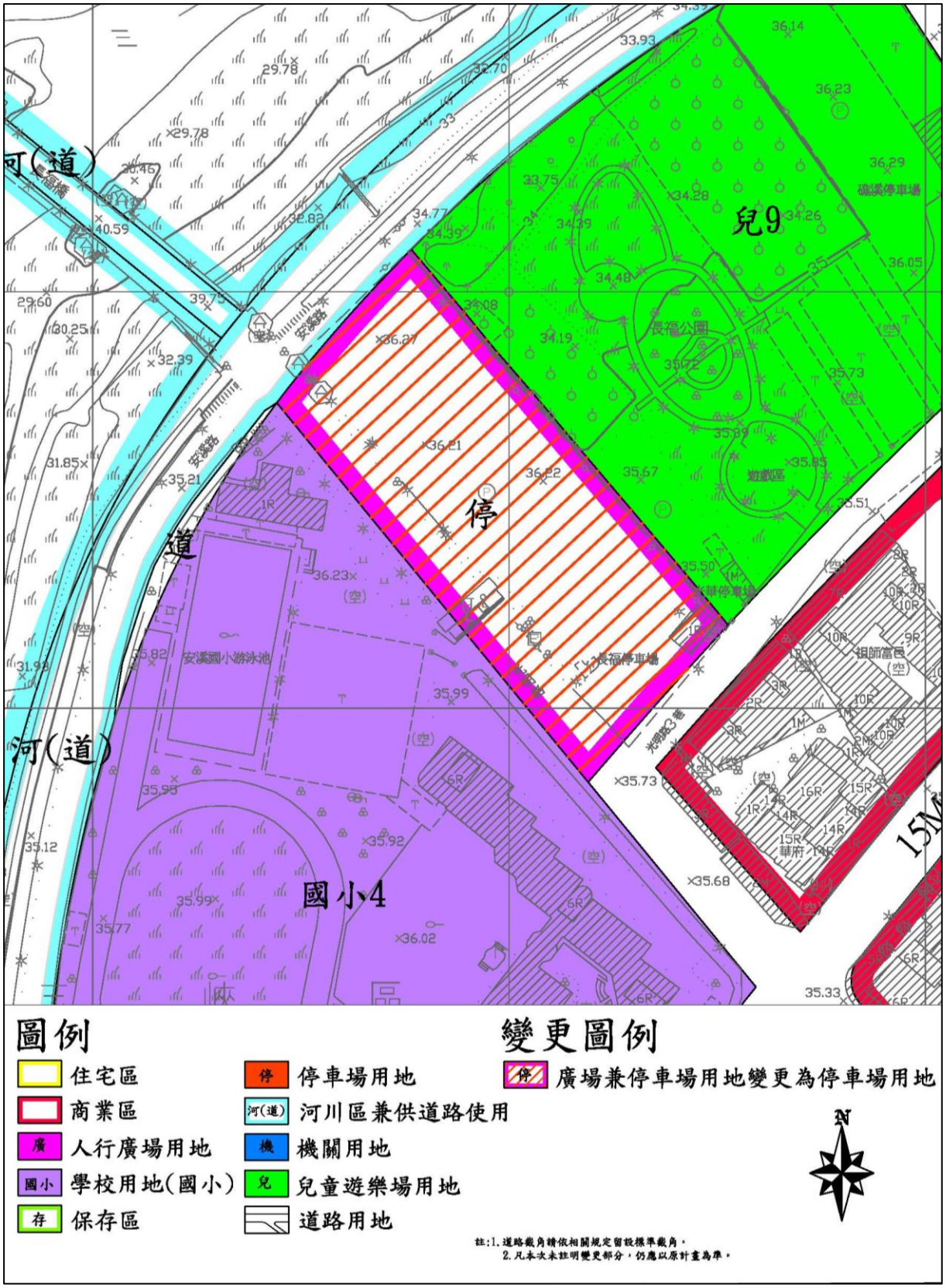


圖 1「變更三峽細部計畫(廣場兼停車場用地為停車場用地)」案變更內容示意圖

表 1「變更三峽細部計畫(廣場兼停車場用地為停車場用地)」案變更內容綜理表

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註	都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
1	位於三峽河、長福橋南側，東側為長福公園，西側為安溪國小	廣場兼停車場用地（0.5822）	停車場用地（0.5822）	考量周邊觀光、商業活動成長，轉乘及停車需求預期持續增加。為了有效改善停車空間不足、紓解道路違停情形、提升公共運輸轉乘便利性，因此規劃將原有用地單純化為「停車場用地」，興建地下停車場及活動中心，並導入智慧化停管及綠能設施，以滿足實際停車需求，提升土地使用效益及整體交通秩序。		依公開展覽內容通過。

案由	變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)(變更內容綜理表新編號第四案)(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地)(寶橋段 330 地號等 7 筆土地)(修訂實施進度)書	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第五案
說明	**壹、 擬定機關：新北市政府** **貳、 申請單位：欣翰建設股份有限公司** **參、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款** **肆、 計畫緣起：** 計畫範圍位屬新店都市計畫內編號「工九」乙種工業區，於 45 年擬定新店都市計畫案原規劃為住宅區，51 年依獎勵投資條例編定為工業用地，59 年奉院令廢除該工業用地之編定，然都市計畫卻未配合辦理變更，於 65 年修訂發布之都市計畫仍維持為工業區。 工九工業區於 88 年 12 月 17 日發布實施之「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）」案列為「另案辦理」，由原轄臺北縣政府進行土地權利關係人申請辦理檢討變更意願調查，惟意願調查回收結果未盡理想，因此於 90 年 6 月 5 日內政部都委會第 510 次會議決議：「增列工九範圍內土地以『附帶條件通過』變更為住宅區（變更案編號第四案），附帶條件比照原工四、工五、工十變更為住宅區所訂附帶條件。」考量工九街廓面積較大，為執行之順遂，界定同一街廓內完整基地範圍，並增列捐贈公共設施用地得以鄰近公共設施用地抵充，以提供彈性。爰此，申請人依據「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）」案之附帶條件規定，檢具相關文件申請工業區變更，以配合地區發展、提升使用效益、提供優質生活環境。「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）（變更內容綜理表新編號第四案）（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地）（寶橋段 330 地號等 7 筆土地）案」（以下簡稱原計畫）已於 112 年 5 月 1 日發布實施，並完成協議書之簽訂。 依據原計畫之「實施進度」:「……（二）有關變更後應回饋之開放性公共設施部分，包括公園用地、綠地用地及道路用地，應於細部計畫核定發布實施之日起半年內先行進行簡易綠美化，細部計畫發布實施五年內完成公共設施開闢及移轉所有權予新北市政府；或是於細部計畫核定發布實施之日起二年內完成興闢；倘未能於前述期限規定完成者，除有不可抗力因素之事實，經新		

北市政府同意得酌予調整。」

因應原計畫之發布實施，申請人已依計畫書規定期限完成公園用地、綠地用地上方既有建物拆除、繳交公共停車場代金等應辦事項，惟道路用地涉及地上物佔用，土地所有權人已於 105 年向違章建築之所有權人提起拆屋還地訴訟,現雖已完成調處程序,但公共設施用地興闢時程仍有所延宕。

有鑑於無權占有地上物之司法訴訟時程，確非原計畫土地所有權人所能掌握,故無法依原計畫簽訂之協議書第五條規定辦理:「……應先完成公共設施用地捐贈及產權移轉後，始得辦理公共設施用地興闢。」另後續尚涉及「公共設施用地興闢計畫」及「新北市都市設計及土地使用開發許可審議」，相關審議時程亦非土地所有權人可管控。

考量原計畫東側鄰接「寶高智慧產業園區」，刻正辦理二期開發計畫，透過工九街廓之交通動線整體規劃，有助於強化鄰里動線系統，促進都市機能完備，形塑優質居住與產業空間，增加連通道路、開放空間及隔離綠帶，具體改善地區交通、防災與景觀機能，進而提升居住環境品質。

爰此，申請人擬依實際執行情況修訂原案之實施進度，以促其開發作業順利推展，確保公共利益之維護，吸引新興產業與優秀人才定居，適當紓解周邊產業發展之居住需求，打造新北市優質新創產業與生活聚落。

伍、 計畫範圍及面積

原計畫範圍為寶橋段 330、369、470、471、472、473 及 475 地號等 7 筆土地，於 112 年 11 月辦理地籍分割，分割後地號為寶橋段 330、330-1、369、369-1、470、470-1、470-2、471、471-1、472、472-1、472-2、473、473-1、473-2 及 475 地號等 16 筆土地，面積合計為 6,729.15 平方公尺。

陸、 變更理由

一、促使計畫順利推展，改善地區環境

本案計畫內之寶橋段 473 地號土地（現已分割為 473、473-1 及 473-2 等 3 筆土地）上有違章建築，自 105 年起，土地所有權人已對違章建築之所有權人提起拆屋還地訴訟。

該地號所涉違章戶數高達 76 戶、違章戶身份調查程序冗長、訴訟前及訴訟中之調解程序耗時，加上違章地上物屋齡已超過 50 年，相關權利證明文件多已銷毀，於實質調查程序耗費數年。

	經積極調解，本案違章戶均全數完成和解。次按原簽訂之協議書第五條第二項第一款：「應先完成公共設施用地捐贈及產權移轉後，始得辦理公共設施用地興闢……。」然因違章戶調解程序耗時，土地所有權人尚未完成公共設施用地捐贈及產權移轉等事宜。 本計畫公共設施用地之開闢時程雖有所延宕，但違章地上物之處理已有成果，計畫範圍如能順利開發，有助於解決早期建物分布雜亂之現況，且規範土地所有權人於計畫核定實施前，應先行捐贈公共設施用地，以促使公共設施能確實興闢，改善地區環境，促進地區再發展。基於公共利益最大化之考量，實施進度之修訂確有其必要性。 二、強化寶高智慧產業園區之服務機能 本計畫劃設之道路用地往東可與「寶高智慧產業園區」銜接，園區刻正辦理二期開發計畫，透過工九街廓之交通動線整體規劃，有助於強化鄰里動線系統，提升產業園區對外交通可及性與通行順暢度。 此外，計畫區開發後，可提供優質生活空間，透過完善道路系統、開放空間及隔離綠帶之建置，改善地區交通、防災與景觀機能，吸引更多科技人才居住，滿足產業園區就業人力需求，並可適時滿足產業園區之多元服務機能，確實帶動地方發展，打造優質新創產業與生活聚落。 三、增加公園用地設計彈性，創造綠色運輸環境 計畫回饋規定：「……為鼓勵綠色運輸，降低私人運具之使用，開發單位於公園用地上方一併興闢公共自行車停放空間，不申請容積獎勵……。」為增加公園用地之設計彈性，新增公共自行車停放空間應不限定配置於公園用地或綠地用地，以建構良好的綠色運輸環境，打造優質、友善的開放空間，引導民眾使用綠色運具。 **柒、 變更內容** 本次變更原計畫之實施進度，相關變更內容及理由如表 1 所示。 **捌、 變更後實施進度及經費** 一、開發方式 本案開發方式未涉及變更，係依現行計畫內容為準。

二、經費說明

本案經費說明未涉及變更，係依現行計畫內容為準。

三、實施進度

本次變更後實施進度規範內容如下，申請人應與新北市政府重新簽訂協議，以使開發者確實執行。

(一)有關變更後應回饋之開放性公共設施部分，包括公園用地、綠地用地及道路用地，應於計畫經內政部審竣之次日起六個月內完成捐贈;並於細部計畫核定發布實施之日起二年內完成興闢。

(二)未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，其土地權利關係人不得提出異議，已完成所有權移轉登記之公共設施用地不予發還。

四、回饋計畫

本案除變更調整「(一) 公共設施興闢及管理維護……開發單位於公園用地或綠地用地上方一併興闢公共自行車停放空間，不申請容積獎勵，後續由管理機關維護，另捐贈設備設施費用，均由開發者自行負擔」外，其餘未涉及變更部分，依現行計畫內容為準。

玖、 辦理經過

一、 公開展覽及說明會：

本案自 115 年 7 月 1 日起公開展覽 30 日，並於 115 年 7 月 15 日上午 10 時 30 分假新店大豐社福館 5 樓大禮堂舉辦說明會。

二、 新北市都市計畫委員會專案小組：

本案由本會謝委員靜琪(召集人)、劉委員玉山、彭委員光輝、張委員聖琳、鄭委員人豪、陳委員姿伶等 6 位委員，組成專案小組進行研商，於 115 年 8 月 12 日召開 1 次會議，初步建議意見如下：

(一)有關交通局建議交通動線及自行車設置議題請規劃單位於後續都市設計及土地使用開發許可審議時,依該局建議研議辦理。

(二)有關本次提出之開發期限、公共設施興闢及管理維護變更內容，同意依市府所提公展方案通過(詳後附表 1 及表 2)，提送大會審查。

拾、公民或團體陳情意見：

	本案自公開展覽迄今無接獲公民或團體陳情意見。 **拾壹、提會討論事項** 本案申請人因公共設施用地涉及地上物占用糾紛，未能於期限內捐贈公共設施用地及興闢完成，故申請都市計畫期程展延，爰此，配合調整本案變更內容綜理表如表1。 **拾貳、以上符合法定程序內容，提請大會審議。**
決議	一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

表 1　「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)(變更內容綜理表新編號第四案)(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地)(寶橋段 330 地號等 7 筆土地)(修訂實施進度)」案變更內容綜理表

公開展覽內容						市都委會第一次專案小組初步建議意見	市都委會決議
編號	位置	變更內容		變更理由	備註		
		原計畫	新計畫				
1	第七章事業及財務計畫 第三節實施進度	實施進度規範內容如下，並納入細部計畫土地使用分區管制要點及協議書中，以使開發者確實執行。 (一) 細部計畫核定實施後三年內提出所有住宅區開發之建造執照申請。 (二) 有關變更後應回饋之開放性公共設施部分，包括公園用地、綠地用地及道路用地，應於細部計畫核定發布實施之日起半年內先行進行簡易綠美化，細部計畫發布實施五年內完成公共設施開闢及移轉所有權予新北市政	變更後實施進度規範內容如下，申請人應與新北市政府重新簽訂協議，並納入細部計畫土地使用分區管制要點及協議書中，以使開發者確實執行。 (一) 有關變更後應回饋之開放性公共設施部分，包括公園用地、綠地用地及道路用地，應於計畫經內政部審竣之次日起六個月內完成捐贈；並於細部計畫核定發布實施之日起二年內完成興闢。	1.原計畫核定後，申請人續行辦理樁位測定、地籍分割作業、公共設施用地上方既有建築物拆除及臺電電桿遷移作業，無法於細部計畫核定發布實施之日起半年內先行進行簡易綠美化，且依相關規定：公共設施之開闢方案須經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議。考量審議時程非申請人所能掌控。為增加計畫開發彈性，確保公共設施開闢品質，依據推動現況與相關案例修訂實施進度。		有關本次提出之開發期限、公共設施興闢及管理維護變更內容，同意依市府所提公展方案通過，提送大會審查。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽內容						市都委會第一次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		府；或是於細部計畫核定發布實施之日起二年內完成興闢；倘未能於前述期限規定完成者，除有不可抗力因素之事實，經新北市政府同意得酌予調整。 (三) 本計畫未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，其土地權利關係人不得提出異議，已完成所有權移轉登記之公共設施用地不予發還。	(二) 未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，其土地權利關係人不得提出異議，已完成所有權移轉登記之公共設施用地不予發還。	2.本案申請人欣翰建設股份有限公司及宏勛智慧開發股份有限公司分別於 115 年 1 月 16 日及 115 年 1 月 27 日提出住宅區開發之建造執照申請，符合原計畫規範，爰刪除本規定。 3.原計畫劃設之道路用地往東可與「寶高智慧產業園區」銜接，園區刻正辦理二期開發計畫，透過工九街廓之交通動線整體規劃，有助於強化鄰里動線系統，提升產業園區對外交通可及性與通行順暢度。配合計畫範圍開發，亦可改善地區交通、防災與景觀機能，帶動地方發展，打造優質新創產業與生活聚落。			

公開展覽內容						市都委會第一次專案小組初步建議意見	市都委會決議
2	第八章 回饋計畫 第一節 公共設施興闢及管理維護	本計畫依法捐贈公共設施用地（於計畫範圍內捐贈公園用地、綠地用地及道路用地），面積為 0.1346 公頃，依規定均由開發者自行興建，且公共設施土地需捐贈予新北市政府，並繳交 30 年管理維護代金（以總公共設施用地面積乘以 250 元再乘以 30 年核計，約計 1,009.38 萬元）予市政府。 因應本計畫開發所應辦理之交通改善措施及工程項目，為鼓勵綠色運輸，降低私人運具之使用，開發單位於公園用地上方一併興闢公共自行車停放空間，不申請容積獎勵，後續由公園用地管理機關維護，另捐贈設備設施費用，均由開發者自行負擔。	本計畫依法捐贈公共設施用地（於計畫範圍內捐贈公園用地、綠地用地及道路用地），面積為 0.1346 公頃，依規定均由開發者自行興建，且公共設施土地需捐贈予新北市政府，並繳交 30 年管理維護代金予市政府。 因應本計畫開發所應辦理之交通改善措施及工程項目，為鼓勵綠色運輸，降低私人運具之使用，開發單位於公園用地或綠地用地上方一併興闢公共自行車停放空間，不申請容積獎勵，後續由管理機關維護，另捐贈設備設施費用，均由開發者自行負擔。	1.刪除公共設施用地管理維護代金計算說明，回歸通案規定。 2.為增加公園用地之設計彈性，公共自行車停放空間不限定配置於公園用地或綠地用地，以建構良好的綠色運輸環境，打造優質、友善的開放空間，引導民眾使用綠色運具。			

案由	變更新店都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地）（寶橋段 330 地號等 7 筆土地）（修訂事業及財務計畫）細部計畫書	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第六案
說明	**壹、 擬定機關：新北市政府** **貳、 申請單位：欣翰建設股份有限公司** **參、 法令依據：都市計畫法第 24 條** **肆、 計畫緣起：** 計畫範圍位屬新店都市計畫內編號「工九」乙種工業區，於 45 年擬定新店都市計畫案原規劃為住宅區，51 年依獎勵投資條例編定為工業用地，59 年奉院令廢除該工業區用地之編定，然都市計畫卻未配合辦理變更，於 65 年修訂發布之都市計畫仍維持為工業區。 工九工業區於 88 年 12 月 17 日發布實施之「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）」案列為「另案辦理」，由原轄臺北縣政府進行土地權利關係人申請辦理檢討變更意願調查，惟意願調查回收結果未盡理想，因此於 90 年 6 月 5 日內政部都委會第 510 次會議決議：「增列工九範圍內土地以『附帶條件通過』變更為住宅區（變更案編號第四案），附帶條件比照原工四、工五、工十變更為住宅區所訂附帶條件。」考量工九街廓面積較大，為執行之順遂，界定同一街廓內完整基地範圍，並增列捐贈公共設施用地得以鄰近公共設施用地抵充，以提供彈性。爰此，申請人依據「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）」案之附帶條件規定，檢具相關文件申請工業區變更，以配合地區發展、提升使用效益、提供優質生活環境。「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）（變更內容綜理表新編號第四案）（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地）（寶橋段 330 地號等 7 筆土地）案」（以下簡稱原計畫）已於 112 年 5 月 1 日發布實施，並完成協議書之簽訂。 依據原計畫之「實施進度」:「……（二）有關變更後應回饋之開放性公共設施部分，包括公園用地、綠地用地及道路用地，應於細部計畫核定發布實施之日起半年內先行進行簡易綠美化，細部計畫發布實施五年內完成公共設施開闢及移轉所有權予新北市政府；或是於細部計畫核定發布實施之日起二年內完成興闢；倘未能於前述期限規定完成者，除有不可抗力因素之事實，經新北市政府同意得酌予調整。」		

因應原計畫之發布實施，申請人已依計畫書規定期限完成公園用地、綠地用地上方既有建物拆除、繳交公共停車場代金等應辦事項，惟道路用地涉及地上物佔用，土地所有權人已於 105 年向違章建築之所有權人提起拆屋還地訴訟,現雖已完成調處程序,但公共設施用地興闢時程仍有所延宕。

有鑑於無權占有地上物之司法訴訟時程，確非原計畫土地所有權人所能掌握,故無法依原計畫簽訂之協議書第五條規定辦理:「……應先完成公共設施用地捐贈及產權移轉後，始得辦理公共設施用地興闢。」另後續尚涉及「公共設施用地興闢計畫」及「新北市都市設計及土地使用開發許可審議」，相關審議時程亦非土地所有權人可管控。

考量原計畫東側鄰接「寶高智慧產業園區」，刻正辦理二期開發計畫，透過工九街廓之交通動線整體規劃，有助於強化鄰里動線系統，促進都市機能完備，形塑優質居住與產業空間，增加連通道路、開放空間及隔離綠帶，具體改善地區交通、防災與景觀機能，進而提升居住環境品質。

爰此，申請人擬依實際執行情況修訂原案之實施進度，以促其開發作業順利推展，確保公共利益之維護，吸引新興產業與優秀人才定居，適當紓解周邊產業發展之居住需求，打造新北市優質新創產業與生活聚落。

伍、 計畫範圍及面積

原計畫範圍為寶橋段 330、369、470、471、472、473 及 475 地號等 7 筆土地，於 112 年 11 月辦理地籍分割，分割後地號為寶橋段 330、330-1、369、369-1、470、470-1、470-2、471、471-1、472、472-1、472-2、473、473-1、473-2 及 475 地號等 16 筆土地，面積合計為 6,729.15 平方公尺。

陸、 變更理由

一、促使計畫順利推展，改善地區環境

本案計畫內之寶橋段 473 地號土地（現已分割為 473、473-1 及 473-2 等 3 筆土地）上有違章建築，自 105 年起，土地所有權人已對違章建築之所有權人提起拆屋還地訴訟。

該地號所涉違章戶數高達 76 戶、違章戶身份調查程序冗長、訴訟前及訴訟中之調解程序耗時，加上違章地上物屋齡已超過 50 年，相關權利證明文件多已銷毀，於實質調查程序耗費數年。

經積極調解，本案違章戶均全數完成和解。次按原簽訂之協

	議書第五條第二項第一款：「應先完成公共設施用地捐贈及產權移轉後，始得辦理公共設施用地興闢……（略）。」然因違章戶調解程序耗時，土地所有權人尚未完成公共設施用地捐贈及產權移轉等事宜。 本計畫公共設施用地之開闢時程雖有所延宕，但違章地上物之處理已有成果，計畫範圍如能順利開發，有助於解決早期建物分布雜亂之現況，且規範土地所有權人於計畫核定實施前，應先行捐贈公共設施用地，以促使公共設施能確實興闢，改善地區環境，促進地區再發展。基於公共利益最大化之考量，實施進度之修訂確有其必要性。 二、強化寶高智慧產業園區之服務機能 本計畫劃設之道路用地往東可與「寶高智慧產業園區」銜接，園區刻正辦理二期開發計畫，透過工九街廓之交通動線整體規劃，有助於強化鄰里動線系統，提升產業園區對外交通可及性與通行順暢度。 此外，計畫區開發後，可提供優質生活空間，透過完善道路系統、開放空間及隔離綠帶之建置，改善地區交通、防災與景觀機能，吸引更多科技人才居住，滿足產業園區就業人力需求，並可適時滿足產業園區之多元服務機能，確實帶動地方發展，打造優質新創產業與生活聚落。 三、增加公園用地設計彈性，創造綠色運輸環境 計畫回饋規定：「……為鼓勵綠色運輸，降低私人運具之使用，開發單位於公園用地上方一併興闢公共自行車停放空間，不申請容積獎勵……（略）。」為增加公園用地之設計彈性，新增公共自行車停放空間應不限定配置於公園用地或綠地用地，以建構良好的綠色運輸環境，打造優質、友善的開放空間，引導民眾使用綠色運具。 **柒、 變更內容** 本次變更原計畫之實施進度，相關變更內容及理由如表 1 所示。 **捌、 變更後實施進度及經費** 一、開發方式 本案開發方式未涉及變更，係依現行計畫內容為準。 二、經費說明

本案經費說明未涉及變更，係依現行計畫內容為準。

三、實施進度

本次變更後實施進度規範內容如下，申請人應與新北市政府重新簽訂協議，以使開發者確實執行。

(一)有關變更後應回饋之開放性公共設施部分，包括公園用地、綠地用地及道路用地，應於計畫經內政部審竣之次日起六個月內完成捐贈;並於細部計畫核定發布實施之日起二年內完成興闢。

(二)未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，其土地權利關係人不得提出異議，已完成所有權移轉登記之公共設施用地不予發還。

四、回饋計畫

本案除變更調整「(一)公共設施興闢及管理維護……開發單位於公園用地或綠地用地上方一併興闢公共自行車停放空間，不申請容積獎勵，後續由管理機關維護，另捐贈設備設施費用，均由開發者自行負擔」外，其餘未涉及變更部分，依現行計畫內容為準。

玖、 辦理經過

一、 公開展覽及說明會：

本案自 115 年 7 月 1 日起公開展覽 30 日，並於 115 年 7 月 15 日上午 10 時 30 分假新店大豐社福館 5 樓大禮堂舉辦說明會。

二、 新北市都市計畫委員會專案小組：

本案由本會謝委員靜琪(召集人)、劉委員玉山、彭委員光輝、張委員聖琳、鄭委員人豪、陳委員姿伶等 6 位委員，組成專案小組進行研商，於 115 年 8 月 12 日召開 1 次會議，初步建議意見如下：

(一)有關交通局建議交通動線及自行車設置議題請規劃單位於後續都市設計及土地使用開發許可審議時，依該局建議研議辦理。

(二)有關本次提出之開發期限、公共設施興闢及管理維護變更內容，同意依市府所提公展方案通過(詳後附表 1 及表 2)，提送大會審查。

拾、公民或團體陳情意見：

本案自公開展覽迄今無接獲公民或團體陳情意見。

拾壹、提會討論事項

	本案申請人因公共設施用地涉及地上物占用糾紛，未能於期限內捐贈公共設施用地及興闢完成，故申請都市計畫期程展延，爰此，配合調整本案變更內容綜理表如表1。 **拾貳、以上符合法定程序內容，提請大會審議。**
決議	一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

表 1 變更新店都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地)(寶橋段 330 地號等 7 筆土地)(修訂事業及財務計畫）案變更內容綜理表

公開展覽內容						市都委會第一次專案小組初步建議意見	市都委會決議
編號	位置	變更內容		變更理由	備註	有關本次提出之開發期限、公共設施興闢及管理維護變更內容，同意依市府所提公展方案通過，提送大會審查。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		原計畫	新計畫				
1	第六章事業及財務計畫 第三節實施進度	實施進度規範內容如下，並納入細部計畫土地使用分區管制要點及協議書中，以使開發者確實執行。 (一) 細部計畫核定實施後三年內提出所有住宅區開發之建造執照申請。 (二) 有關變更後應回饋之開放性公共設施部分，包括公園用地、綠地用地及道路用地，應於細部計畫核定發布實施之日起半年內先行進行簡易綠美化，細部計畫發布實施五年內完成公共設施開闢及移轉所有權予新北市政府；或是於細部計畫核	變更後實施進度規範內容如下，申請人應與新北市政府重新簽訂協議，並納入細部計畫土地使用分區管制要點及協議書中，以使開發者確實執行。 (一) 有關變更後應回饋之開放性公共設施部分，包括公園用地、綠地用地及道路用地，應於計畫經內政部審竣之次日起六個月內完成捐贈；並於細部計畫核定發布實施之日起二年內完成興闢。	1.原計畫核定後，申請人續行辦理樁位測定、地籍分割作業、公共設施用地上方既有建築物拆除及臺電電桿遷移作業，無法於細部計畫核定發布實施之日起半年內先行進行簡易綠美化，且依相關規定：公共設施之開闢方案須經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議。考量審議時程非申請人所能掌控。為增加計畫開發彈性，確保公共設施開闢品質，依據推動現況與相關案例修訂實施進度。			

公開展覽內容					市都委會第一次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		定發布實施之日起二年內完成興闢；倘未能於前述期限規定完成者，除有不可抗力因素之事實，經新北市政府同意得酌予調整。 (三) 本計畫未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，其土地權利關係人不得提出異議，已完成所有權移轉登記之公共設施用地不予發還。	(二) 未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，其土地權利關係人不得提出異議，已完成所有權移轉登記之公共設施用地不予發還。	2. 本案申請人欣翰建設股份有限公司及宏勛智慧開發股份有限公司分別於 115 年 1 月 16 日及 115 年 1 月 27 日提出住宅區開發之建造執照申請，符合原計畫規範，爰刪除本規定。 3. 原計畫劃設之道路用地往東可與「寶高智慧產業園區」銜接，園區刻正辦理二期開發計畫，透過工九街廓之交通動線整體規劃，有助於強化鄰里動線系統，提升產業園區對外交通可及性與通行順暢度。配合計畫範圍開發，亦可改善地區交通、防災與景觀機能，帶動地方發展，打造優		

公開展覽內容						市都委會第一次專案小組初步建議意見	市都委會決議
				質新創產業與生活聚落。			
2	第七章 回饋計畫 第一節 公共設施興闢及管理維護	本計畫依法捐贈公共設施用地(於計畫範圍內捐贈公園用地、綠地用地及道路用地)，面積為 0.1346 公頃，依規定均由開發者自行興建，且公共設施土地需捐贈予新北市政府，並繳交 30 年管理維護代金(以總公共設施用地面積乘以 250 元再乘以 30 年核計，約計 1,009.38 萬元）予市政府。 因應本計畫開發所應辦理之交通改善措施及工程項目，為鼓勵綠色運輸，降低私人運具之使用，開發單位於公園用地上方一併興闢公共自行車停放空間，不申請容積獎勵，後續由公園用地管理機關維護，另捐贈設	本計畫依法捐贈公共設施用地（於計畫範圍內捐贈公園用地、綠地用地及道路用地），面積為 0.1346 公頃，依規定均由開發者自行興建，且公共設施土地需捐贈予新北市政府，並繳交 30 年管理維護代金予市政府。 因應本計畫開發所應辦理之交通改善措施及工程項目，為鼓勵綠色運輸，降低私人運具之使用，開發單位於公園用地或綠地用地上方一併興闢公共自行車停放空間，不申請容積獎勵，後續由管理機關維護，另捐贈設備設	1. 刪除公共設施用地管理維護代金計算說明，回歸通案規定。 2. 為增加公園用地之設計彈性，公共自行車停放空間不限定配置於公園用地或綠地用地，以建構良好的綠色運輸環境，打造優質、友善的開放空間，引導民眾使用綠色運具。			

公開展覽內容						市都委會第一次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		備設施費用，均由開發者自行負擔。	施費用，均由開發者自行負擔。				

案由	擬定板橋都市計畫(光仁段 1828 地號等 4 筆土地)細部計畫	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第七案

說明

壹、辦理機關：新北市政府。

貳、申請單位：林文祿。

參、法令依據：都市計畫法第 24 條。

肆、計畫位置與範圍

本計畫位於新北市板橋區光仁段，隸屬板橋都市計畫乙種工業區。計畫區臨接 80 公尺寬之民生路，可利用其上之快速道路連接至新店、八里，而計畫區南北兩側之中山路與縣民大道皆為通往臺北市區主要幹道；另計畫區西南側即為新板橋車站特定區，為新北市重點發展核心。

計畫範圍為板橋都市計畫區內之乙種工業區，變更範圍以林文祿等 12 人所屬光仁段 1828、1828-1、1829、1829-1 等地號土地，計畫區面積為 0.6275 公頃(實際應以申請之地籍範圍為準)。

伍、駁回理由

本案為私人個案變更案件，主要計畫自 104 年 5 月 8 日召開第 1 次內政部都市計畫委員會專案小組研商會議，惟自該專案小組會議後，申請人迄今已逾 12 年未再依規補正資料提會審議，另本局於 104 年、108 年及 112 年均再行函文限期請申請人補正，惟迄今皆未獲回復。本案主要計畫經 115 年 8 月 4 日內政部都市計畫委員會第 1106 次會議決議:「本案經市政府列席代表說明及會中委員所提意見，考量本案係依都市計畫法第 27 條辦理變更，惟 104 年 5 月至今尚未補充資料，已無變更之急迫性理由，為避免個案變更浮濫，同意撤案。」。另依「新北市都市計畫個案變更案件審查作業」第 5 條第 1 項第 2 款規定，個變案件倘經通知限期補正而不補正，經委員會認屬已不符時效且不續審查者，得駁回申請。綜上，本案因申請人久未依規補正資料，已不符續審要件，爰配合主要計畫提請細部計畫駁回。

陸、辦理經過

一、認定事宜

98 年 7 月 16 日認屬本變更案符合新北市府工業區再發展之政策目標,准予認定本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理都市

	計畫個案變更。 二、公開展覽及說明會 計畫草案自 99 年 3 月 8 日起辦理公開展覽 30 天，並於 99 年 3 月 18 日舉辦公展說明會。 三、市都委會審議情形 103 年 7 月 3 日召開本市都市計畫委員會第 46 次會議審議通過。 **柒、提會討論事項** 本案主要計畫因申請人久未依規補正，且經內政部同意撤案，爰配合提請細部計畫駁回。 **捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。**
決議	依提會簡報內容通過。

案由	變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)案土地使用分區管制要點第 13 點執行疑義案	辦理機關	新北市政府
類別	研議案	案　　號	第一案
說明	**壹、提案緣由** **一、提案土地位置** 本案位於 112 年 5 月 25 日核定實施「變更新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）(第一種商業區土地使用管制檢討)」案之交通用地及捷二十二用地。(詳圖 1 及圖 2)。 **二、提案說明** （一）依「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)」案土地使用分區管制要點第 13 點（以下簡稱土管第 13 點）(略以):「(七)捷運車站與交通用地之間應依附圖一指定規劃有串接之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯，其位置及高度依實際開發設計並經都設會審定。……。」(詳附件一)，故捷運機場線 A3 站與交通用地間應連接空橋。 （二）惟交通用地現已由市府交通局完成 BOT 招商，於後續規劃設計及跨機關協調過程中，因 A3 站原始設計未預留空橋載重、另行落墩恐影響五工路交通，且捷運場站相關土地另有桃園捷運公司規劃開發建設等因素，現行附圖一指定之直接串接方案於實務執行上尚有困難。交通局亦表示招商文件已預留替代方案之彈性，惟仍須經相關委員會審議同意或辦理都市計畫變更後始得執行，故提請委員會討論。 **三、提案依據** 依 112 年 5 月 25 日核定實施「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)」案」之土地使用分區管制要點第 18 點規定:「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原意討論解釋後據以執行。」，故提請委員會討論。 **貳、空橋串接之規劃原意及執行情形** **一、規劃原意** （一）現行附圖一空橋串接位置(詳圖二)係於108年土地使用分區管制要點專案通盤檢討過程納入規劃，主要係為減少人車衝突，並建構捷運場站與周邊土地間之立體人行連通系統。當時規劃即曾考量A3站既有結構、落柱位置及捷運營運等條件，經相關單位研商後納入都市計畫附圖。 （二）其後111年都市計畫變更將原廣場兼停車場用地及機關用地調整為交通用地及特定產業專用區，惟仍延續前開附圖一所定空橋串接位置；112年5月25日土地使用分區管制要點檢討時，附圖一亦未予變更。 **二、執行情形** （一）現因交通用地已進入實質開發階段，經市府交通局及桃園捷運公司等單位就現地條件進一步檢討，直接銜接A3站涉及站體載重、結構、土地使用及捷運營運管理等問題；桃園捷運公司並建議可配合其未來捷22用地多目標大樓開發，預留介面並採間接串聯方式銜接A3站。 （二）本局前於115年3月26日召開「新莊知識產業園區土管第13點執行疑義」諮詢會議，會議就交通用地指定連結A3捷運站之空橋設置部分，建議仍依現行土地使用分區管制規定，由市府交通局與桃園捷運公司再行協調空橋設置方案，並透過預留介面等方式解決開發期程問題；如有困難，再視適法性與技術可行性滾動檢討(詳附件二)。 （三）宏匯股份有限公司（交通用地BOT得標廠商）並經與桃園捷運公司多次會議討論後提出，由本案交通用地連接至A3桃捷新辦大樓後，由新辦大樓內部電梯上至捷運站月台層連接，藉此克服高程與一處出入口之限制，並已與桃園捷運公司取得共識。

	參、議題研析及建議處理方式： **一、議題研析** 土管第 13 點附圖一指定交通用地與 A3 捷運站之空橋串接位置，因涉及 A3 站既有結構、捷運營運、土地使用及後續開發等實務執行問題，後續得否於維持捷運場站與交通用地立體連通之都市計畫原意前提下，依實際規劃設計及相關單位協調結果調整串接方式或位置(詳附圖 3、4)，提請討論。 **二、建議處理方式：** 土管第 13 點附圖一所定交通用地與捷運場站之空橋串接位置，考量其規劃原意係建構捷運場站與周邊地區之立體人行連通系統，後續仍應以維持前開立體連通功能為原則，由市府交通局協調桃園捷運公司及相關開發單位，就空橋串接位置、方式及預留介面等事項研議具體可行方案。 **參、以上符合法定程序內容，提請大會討論。**
決議	有關本案土地使用分區管制要點第 13 點附圖一所定空橋串接位置，原則同意依本次提會建議處理方式辦理。

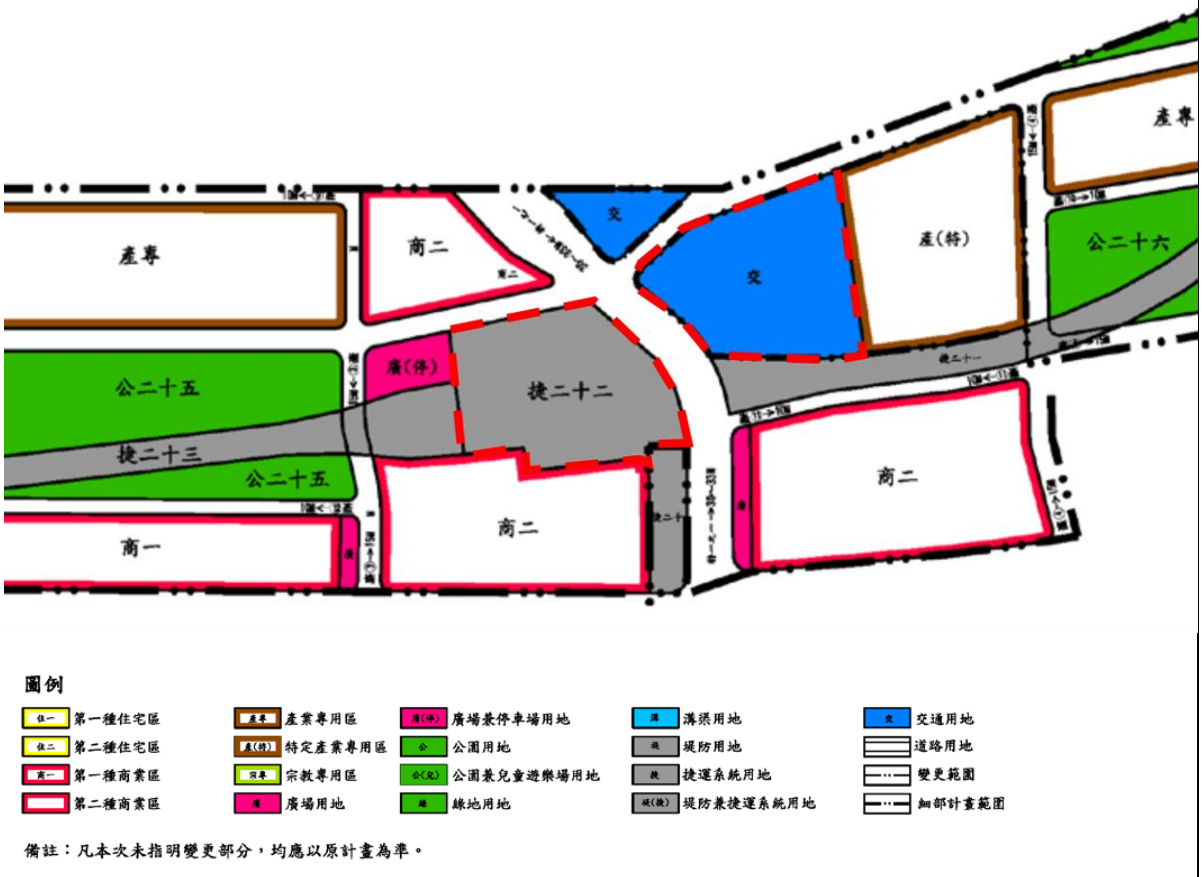


圖 1、提案位置示意圖(使用分區)

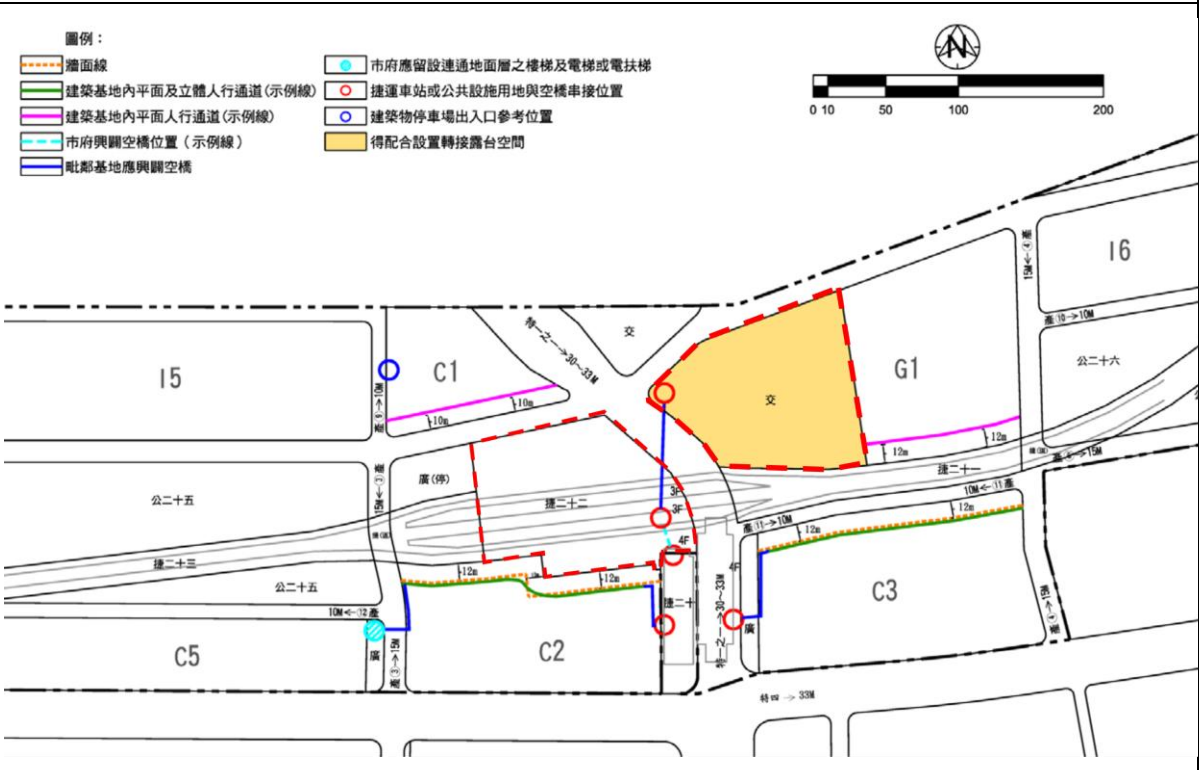


圖 2、提案位置示意圖(空橋位置)

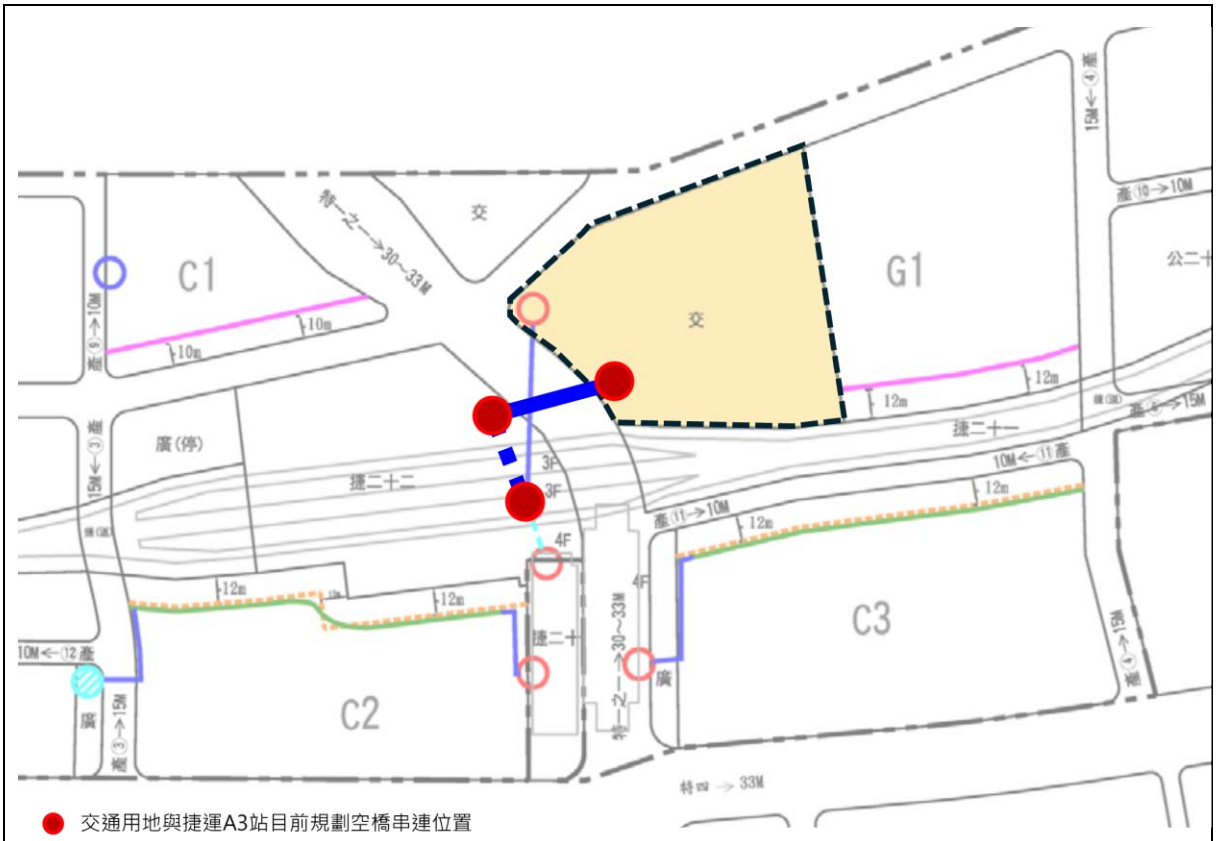


圖 3、建議連通方式示意圖(空橋位置)

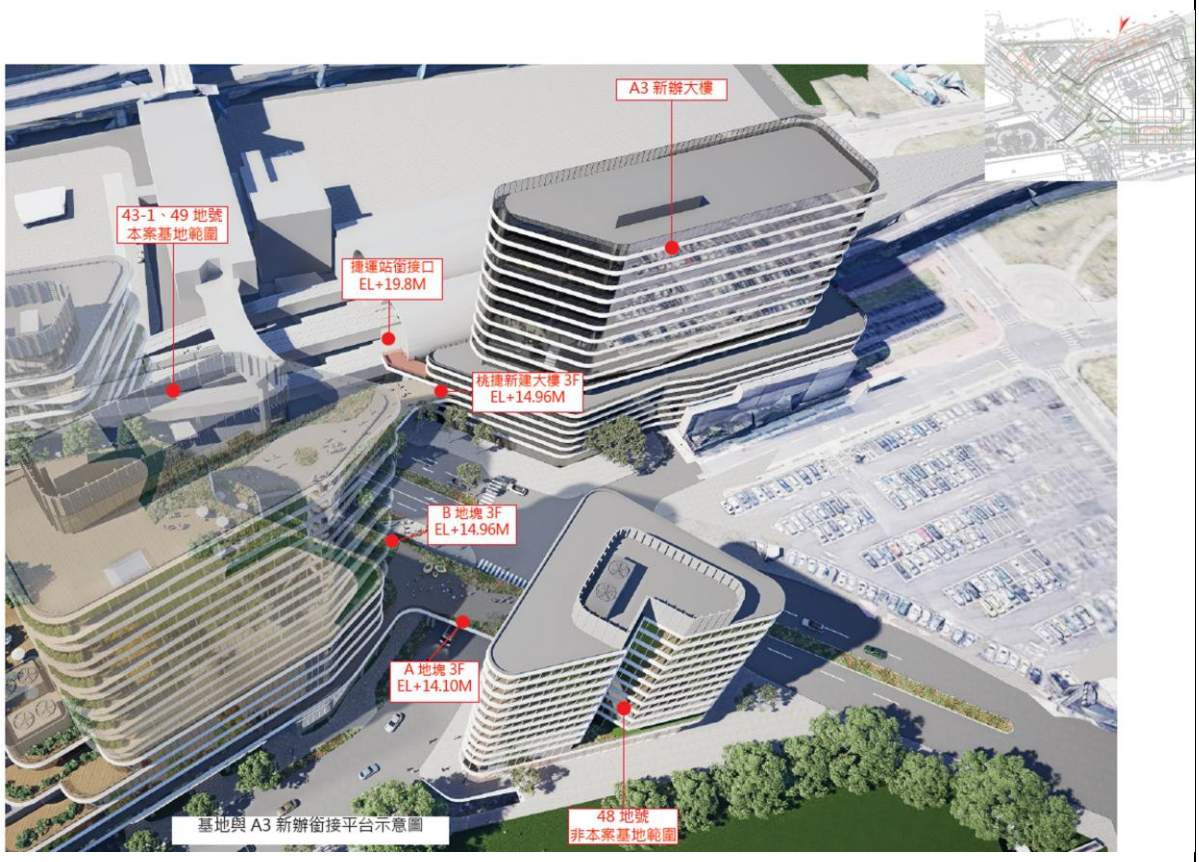
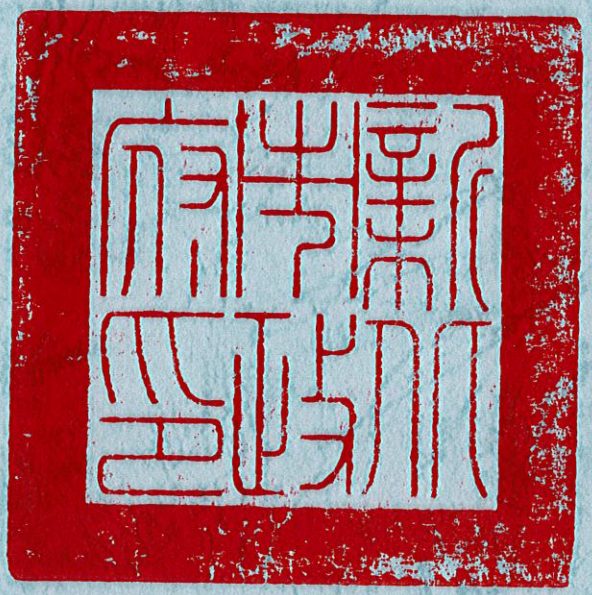


圖 4、基地與桃捷多目標大樓銜接平台示意圖

核定實施

變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)書



變更機關：新北市政府

中華民國 112 年 5 月

第五章　檢討後計畫

本次變更後，全計畫土地使用分區管制要點條文內容詳列如下所示：

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。

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。

三、 本計畫區內劃定下列使用分區及用地：

（一）產業專用區。

（二）特定產業專用區。

（三）第一種商業區。

（四）第二種商業區。

（五）第一種住宅區。

（六）第二種住宅區。

（七）宗教專用區。

（八）公園用地。

（九）交通用地。

（十）廣場用地。

（十一）廣場兼停車場用地。

（十二）道路用地。

（十三）堤防用地。

（十四）溝渠用地。

（十五）捷運系統用地。

前項各使用分區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。

四、 本計畫區內土地使用分區除都市計畫法新北市施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：

土地使用分區種類	容許使用內容
產業專用區	1.電子及資通訊、生技醫療、綠色能源、機械設備、金屬製品製造、物流產業(詳附表一)；其附屬作業廠房不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一。 2.一般事務所、自由職業事務所、企業營運總部。 3.一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構，惟其不得超過申請基地總容積樓地板面積的五分之一，且僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層。 4.供公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施使用。其使用土地面積總量不得超過本計畫產業專用區土地總面積的五分之一。 5.其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設施。 各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於（含）150 ㎡者，機電設備、衛生設備及茶水間等應集中留設公共服務核內。
特定產業專用區	以提供金融科技、文化創意、電子及資通訊、生技醫療、綠色能源及其他相關工商服務等產業為主(詳附表二)，其容許使用項目包括： 1.產業辦公室：供有關金融、軟體科技、媒體、資訊、電子、通訊、商務、研發、文化創意等產業之辦公使用，以及關聯之創業輔導及投資、法律服務、貿易、職業訓練、顧問、技術服務等相關產業使用。 2.企業營運總部。

	3.一般零售業、一般服務業、餐飲業，惟其不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一。 4.供公害防治設備、環境保護設施。其使用土地面積總量不得超過本計畫特定產業專用區土地總面積的五分之一。 5.其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設施。 各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於（含）150 ㎡者，機電設備、衛生設備及茶水間等應集中留設公共服務核內。
第一種商業區	依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟建築物之地面三樓或 15 公尺以下不得作住宅使用。
第二種商業區	依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟不得作住宅使用。
第一種住宅區 第二種住宅區	依都市計畫法新北市施行細則有關住宅區之使用規定辦理。
宗教專用區	1.以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。 2.其法定空地應開放供公眾使用。

五、 各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用 分區種類	建蔽率	容積率	備註
產業專用區	60%	225%	
特定產業 專用區	60%	680%	1.為形塑捷運場站周邊都市意象，創造地標型及自明性，本區建築物高度不得低於 160 公尺。

			2.本基地應依「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略)」及相關規定申請增額容積至少基準容積之12.5%，申請增額容積總額度上限為基準容積之25%（詳附圖六）。
第一種商業區	60%	280%	
第二種商業區	60%	320%	
第一種住宅區	依施行細則規定	140%	
第二種住宅區	依施行細則規定	240%	
宗教專用區	60%	160%	

六、 各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率	容積率	備註
交通用地	80%	325%	1. 地上 1、2 樓以供中、長程客運轉運站使用為主，惟可供作捷運車站之出入口、機電設施及與捷運系統或轉運站相關之辦公處所使用，且得不計入容積。 2. 其餘樓層之使用項目得比照第二種商業區，除法定應設置之停車空間外，另應提供一層樓地板面積，至少 200

			部汽車停車位、300 部機車停車位，作為公共停車場供公眾停車使用。 3. 其他經新北市府或交通主管單位核准之相關設施使用。 4. 本基地得依「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略)」及相關規定申請增額容積（詳附圖六)。
廣場用地	不予規定	不予規定	
廣場兼 停車場用地	10% (平面使用)	依有關規定辦理	
	50% (立體使用)		
道路用地	不予規定	不予規定	
堤防用地	不予規定	不予規定	
溝渠用地	不予規定	不予規定	
捷運系統 用地	主要供捷運場站、路線及其相關附屬設施(含變電站、轉乘設施）等使用		

容積率不予規定者，依相關法令規定辦理。

七、 本計畫區都市計畫容積獎勵項目上限依施行細則第 47、48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：

（一）開發者自願或經指定協助興闢建築基地外部之空橋及其連通

地面層之樓梯或電扶梯，或建築物外部及內部配合捷運營運時間供公眾使用之人行通道(含立體人行通道)，其興闢計畫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」)核准，得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之 15%為上限（位置如附圖一）。

（二）第二種商業區之 C2、C3 街廓於配合本要點第十一點設置之騎樓、廊道、立體人行通道或露臺整體規劃設計，提供樓地板面積 100 平方公尺以上之室內外開放空間，並配合捷運營運時間供公眾使用，得不計容積樓地板，其設置面積以不超過 1000 平方公尺為原則，惟經都設會同意，不在此限。

（三）為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，訂定下列獎勵規定：

<table>
<tr><th>街廓編號</th><th>開發規模</th><th colspan="2">增加興建樓地板面積</th></tr>
<tr><td>I7、R1、R1-2、R2、R3</td><td>全街廓</td><td colspan="2">屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積 5%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">I1、I2、I3、I4、I5、I6、C4、C5</td><td>3000~5000 平方公尺</td><td>基地面積×基準容積率×5%</td><td rowspan="2">屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積 5%</td></tr>
<tr><td>5000 平方公尺以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr>
<tr><td>C2</td><td>全街廓</td><td colspan="2">基地面積×基準容積率×10%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">C3</td><td>2/3 街廓</td><td colspan="2">基地面積×基準容積率×10%</td></tr>
<tr><td>全街廓</td><td colspan="2">基地面積×基準容積率×15%</td></tr>
</table>

(四)智慧建築:本計畫區得依施行細則第 48 條申請智慧建築獎勵，且依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。

（五）住宅友善:住宅區內之建築物得依下列規定申請無障礙環境設計之容積獎勵，且應與新北市政府簽訂協議書，其獎勵額度如下：

1.取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。

2.依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙

環境者：

(1)第一級：基準容積 2%。

(2)第二級：基準容積 1%。

前目各次容積獎勵項目不得重複申請。

（六）本計畫產業專用區適用施行細則第 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。

（七）本計畫特定產業專用區開發建築不得申請容積獎勵、容積移轉等相關項目。

（八）除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。

若提供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。

八、 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。

九、 本計畫不適用綠建築獎勵。

十、 本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下（詳附圖二）：

街廓編號	最小建築基地規模
R1、R1-2	100 ㎡，最小臨路面寬為 5 公尺
R2、R3	500 ㎡
I1、I2、I3	600 ㎡（角地 800 ㎡）
I4、I5、I6、I7、C4、C5	800 ㎡（角地 1000 ㎡）
C1、G1	全街廓
C2	1/2 街廓
C3	1/3 街廓

十一、本計畫區內停車位設置規定如下，建築基地如情況特殊，經都設會同意者得依其決議辦理。

（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 條之第一類用途建築物，每滿 100 平方公尺設置一機車位。

2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，以一戶一機車位為原則。

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 150 公尺內之建築物至少應設置法定機車停車位 25%之自行車停車位，如經都市設計委員會要求應設置於室內者，得免計容積樓地板面積。

（三）汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍應留至少 6 公尺平地緩衝空間，但停車總數量 50 部以下者，得以 4 公尺設置，經都設會同意者，不在此限（詳附圖三）。

十二、本計畫區之建築退縮規定如下：

（一）建築基地應依附圖四之規定退縮建築及於街角留設廣場式開放空間，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。其規劃設計原則如下：

1. 沿街退縮建築應留設至少 1.5 公尺且應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為規劃原則，R1、R1-2 街廓退縮不足 4 公尺者不在此限。

2. 留設廣場式開放空間者，其鋪面除應整體規劃設計以維持人行道及自行車道之連貫暢通外，綠覆率不得小於 50%。

3. 前述沿街退縮建築及廣場式開放空間不得設置廣告牌塔，並應於廣場式開放空間設置供公眾使用之告示牌。

（二）建築基地應留設後院及側院，後院深度不得小於 3 公尺，側院深度不得小於 1.5 公尺，並得計入法定空地。

（三）為防止火災延燒，建築基地位於計畫區邊界且無開放性公共設施或道路用地分隔者，應自該處基地境界線退縮 5 公尺建築並不得設置固定設施物。

（四）依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。

（五）建築基地如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。

十三、為引導捷運場站及毗鄰建築基地整體規劃利用以強化與捷運車站之聯繫，其建築規劃應依下列規定辦理：

（一）C2、C3 街廓之建築物於距地面 18 公尺以下除地面及露臺外至少一處之樓層應沿附圖一指定牆面線留設立體人行通道，其中 C2 街廓建築物之立體人行通道應銜接至捷二十連通設施串接位置，C3 街廓建築物之立體人行通道應銜接至廣場側連通設施串接位置；且該地面或立體人行通道經都設會同意得設置於建築物內部，其寬度不得小於 3.5 公尺。

（二）C2、C3 街廓建築物於距地面 18 公尺處應留設露臺，該露臺之外緣線至少應 70％落於附圖一指定牆面線上，且露臺最小進深不得小於 10 公尺。

（三）依前二款留設之人行通道或露臺應設置通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯，除提供足夠之夜間照明且納入基地之安全監控系統內，並應配合捷運營運時間開放供公眾使用。前述配合捷運營運時間開放供公眾使用之連通空間，經都設會審議通過者，得不計容積樓地板面積。

（四）建築基地與公共設施用地串接之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯之設置地點如附圖一所示，其實際位置及高度由都設會指定之；該空橋寬度不得小於 3.5 公尺，並應串接至建築基地留設之立體人行通道或露臺。

（五）建築基地外之空橋及其連通地面層之樓梯及電梯或電扶梯之規劃設計及興闢，除附圖一指定辦理之建築基地外，餘得由申請者自願或都設會協調指定辦理；指定或自願辦理者之興闢均得依第六點規定獎勵容積。

（六）建築基地內之人行通道、露臺及連通樓梯及電梯或電扶梯由該基地開發者自行管理維護，建築基地外之空橋及連通樓梯及電梯或電扶梯，由興闢者負責維護管理；前述管理維護計畫須經都設會或新北市政府同意。

（七）捷運車站與交通用地之間應依附圖一指定規劃有串接之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯，其位置及高度依實際開發設計並經都設會審定。

（八）C1 街廓停車場出入口應依附圖一指定位置留設；C2、C3 街廓應自相鄰土地之基地境界線兩側各退縮 6 公尺建築作為基地內共同車行道路，且停車場出入口應鄰接上開退縮空間，並應距離新北大道至少 40 公尺，該退縮部分得計入法定空地，如為全街廓開發，經都設會同意者得免留設共同車行道路，

惟停車場出入口仍應距離新北大道至少 40 公尺。

（九）G1 街廓建築基地與交通用地應設置串接空橋，其位置及高度依實際開發設計並經都設會審定。

（十）本計畫兩處交通用地之間應有串接之空橋及其通達地面層之樓梯、電梯或電扶梯之設置，其位置及高度依實際開發設計並經都設會審定。

十四、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；其下方之任何形式人造構造物不得大於 20%，倘於地下開挖上方植栽綠化之面積，其覆土深度達 1.5 公尺以上者，得以計入綠化面積檢討方式辦理；但經都設會審議通過者，得依決議辦理。

十五、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經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

十六、本計畫區下列建築皆應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照：

（一）依本要點第七點第一款及第二款申請容積獎勵者。

（二）依本要點規定，須提經都設會同意者。

（三）依本要點第十二點規定 C1、C2、C3 及 G1 及指定範圍公共設施用地之街廓(詳附圖五)。

（四）依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評點原則」第 3 點附表「接受基地之可移入容積評定表」，申請接受基地外部環境改善項目者。

十七、第一種住宅區得採都市更新之整體開發或個別建築開發方式辦理重建。採整體開發者之開發規定如下：

（一）最小開發規模不得低於1000平方公尺，惟所劃設之街廓未達前述規模或因計畫道路隔開致未達前述規模者，得依該完整單元提出申請。

（二）申請者需擬具整體開發計畫提交新北市都市更新審議委員會審議，都市更新審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應另行依法定程序辦理。

（三）前款整體開發計畫書、圖應表明下列事項：

1.計畫地區範圍及其面積。

2.開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。

3.發展現況分析。

4.土地及地上物處理計畫。

5.土地使用計畫，含都市設計及建築物配置初步構想。

6.公共設施建設計畫。

7.事業及財務計畫。

8.實施進度。

9.其他應配合辦理事項。

（四）辦理整體開發之獎勵內容如下：

V=[V0/（1-V1）]×（1+V1+V2）

V=獎勵後建築基地容積率，其上限為420%。

V0=基準容積率

V1=提供公共設施之比例,不得少於申請開發基地總面積之20%，但超過40%，以40%核計，所提供之公共設施用地，應於開發完成後登記為新北市所有。

V2=整體開發規模係數，採 0~0.4 核算。

面積（平方公尺）	係數
1000（不含）以下	0
1000（含）~3000（不含）	0.1
3000（含）~5000（不含）	0.2
5000（含）以上	0.4

十八、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討論解釋決議後據以執行。

附表一　產業專用區產業類別

(一)電子及資通訊業 所營事業資料 登記代碼：

1.CC 電機及電子機械器材製造業

2.E7 電信工程業-E701 電信工程業

3.G9 電信業

(二)生技醫療業 所營事業資料 登記代碼：

1.CF 醫療器材製造業

2.F108 藥物、化粧品批發業

3.F208 藥物、化粧品零售業

(三)綠色能源業 所營事業資料 登記代碼：

1.D1 電力供應業

2.D6 再生水經營業

3.E6 機電工程業-E607 太陽熱能設備安裝工程業

(四)文化創意產業 所營事業資料 登記代碼：

1.J2 訓練服務業-J202 產業育成業

2.J3 出版事業

3.J4 電影事業

4.J5 廣播電視業

5.J6 藝文業

6.JI 互動式情境體驗業

(五)機械設備 所營事業資料 登記代碼：

1.CB 機械製造業-CB01 機械製造業

2.CB01990 其他機械製造業

3.E604 機械工程業-E604010 機械安裝業

4.F113 機械器具批發業

5.F213 機械器具零售業

(六)金屬製品製造 所營事業資料 登記代碼：

1.CA02 金屬製品製造業

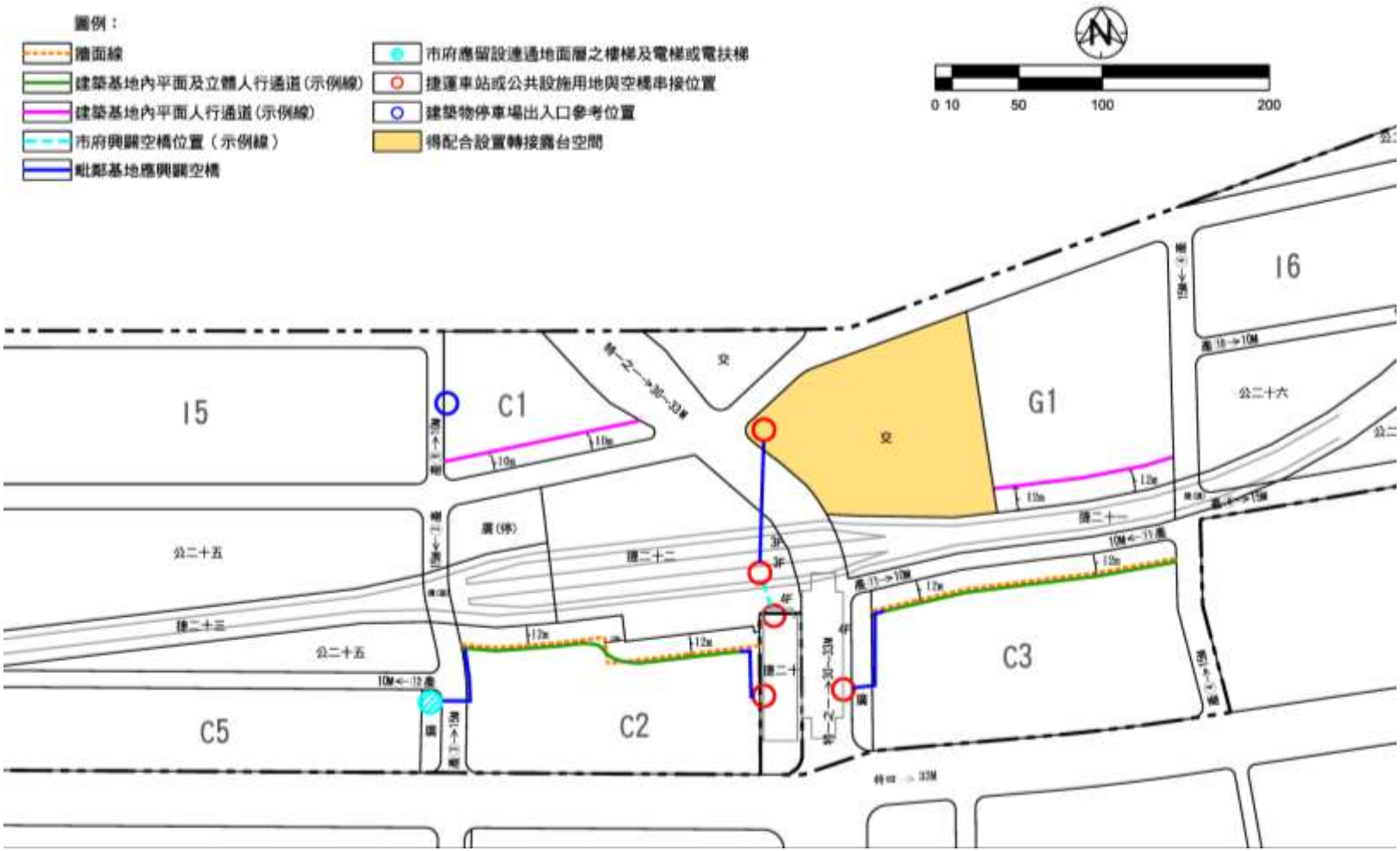
(七)物流產業 所營事業資料 登記代碼：

1.G1 陸上運輸業-G101 汽車運輸業-G101061 汽車貨運業、G101071 汽車路線貨運業、G101081 汽車貨櫃貨運業

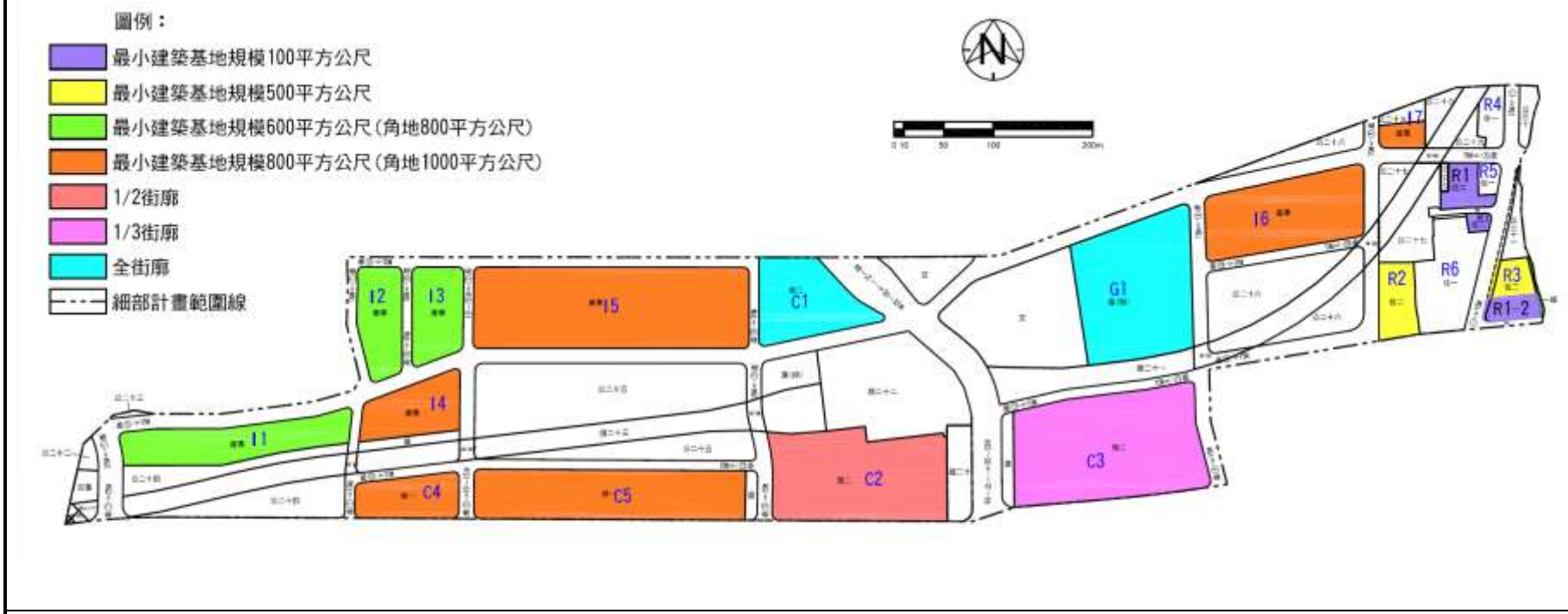
2.G8 倉儲業

附表二　特定產業專用區產業類別

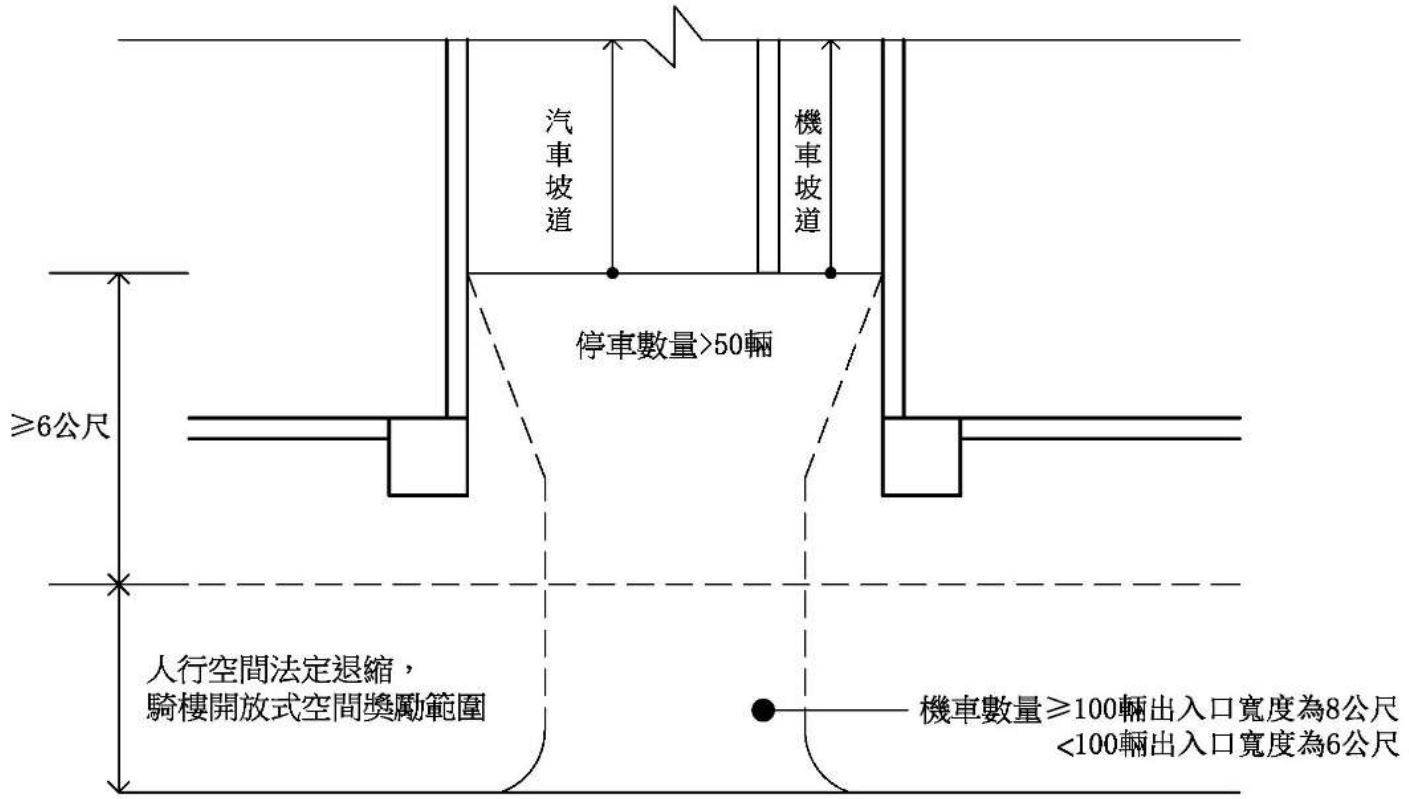
(一) 金融科技 所營事業資料 登記代碼：
1.H1 金融業
2.H3 證券業
3.H5 保險業
4.H6 保險輔助人
5.H703 不動產買賣租賃業—H703100 不動產租賃業
6.H8 金融控股公司業
7.HZ 其他金融、保險及不動產業
8.I1 顧問服務業—I102 投資顧問業、I103 管理顧問業
9.I3 資訊服務業
10.IZ 其他專業、科學及技術服務業—IZ13 網路認證服務業
11.F6 智慧財產權業
(二) 電子及資通訊業 所營事業資料 登記代碼：
1.CC 電機及電子機械器材製造業
2.E7 電信工程業—E701 電信工程業
3.G9 電信業
4.IG02 研究發展服務業
5.I1 顧問服務業—I101 技術顧問業
(三) 生技醫療業 所營事業資料 登記代碼：
1.CF 醫療器材製造業
2.F108 藥物、化粧品批發業
3.F208 藥物、化粧品零售業
4.IC 藥品檢驗業
5.IG01 生物技術服務業
(四) 綠色能源業 所營事業資料 登記代碼：
1.D1 電力供應業
2.D6 再生水經營業
3.E6 機電工程業—E606 用電設備檢驗維護業、E607 太陽熱能設備安裝工程業
4.IG03 能源技術服務業
(五) 文化創意產業 所營事業資料 登記代碼：
1.J2 訓練服務業—J202 產業育成業
2.J3 出版事業
3.J4 電影事業
4.J5 廣播電視業
5.J6 藝文業
6.JI 互動式情境體驗業
7.I1 顧問服務業—I105 藝術品諮詢顧問業



附圖一　捷運場站及毗鄰建築基地整體規劃示意圖



附圖二　最小建築基地規模示意圖

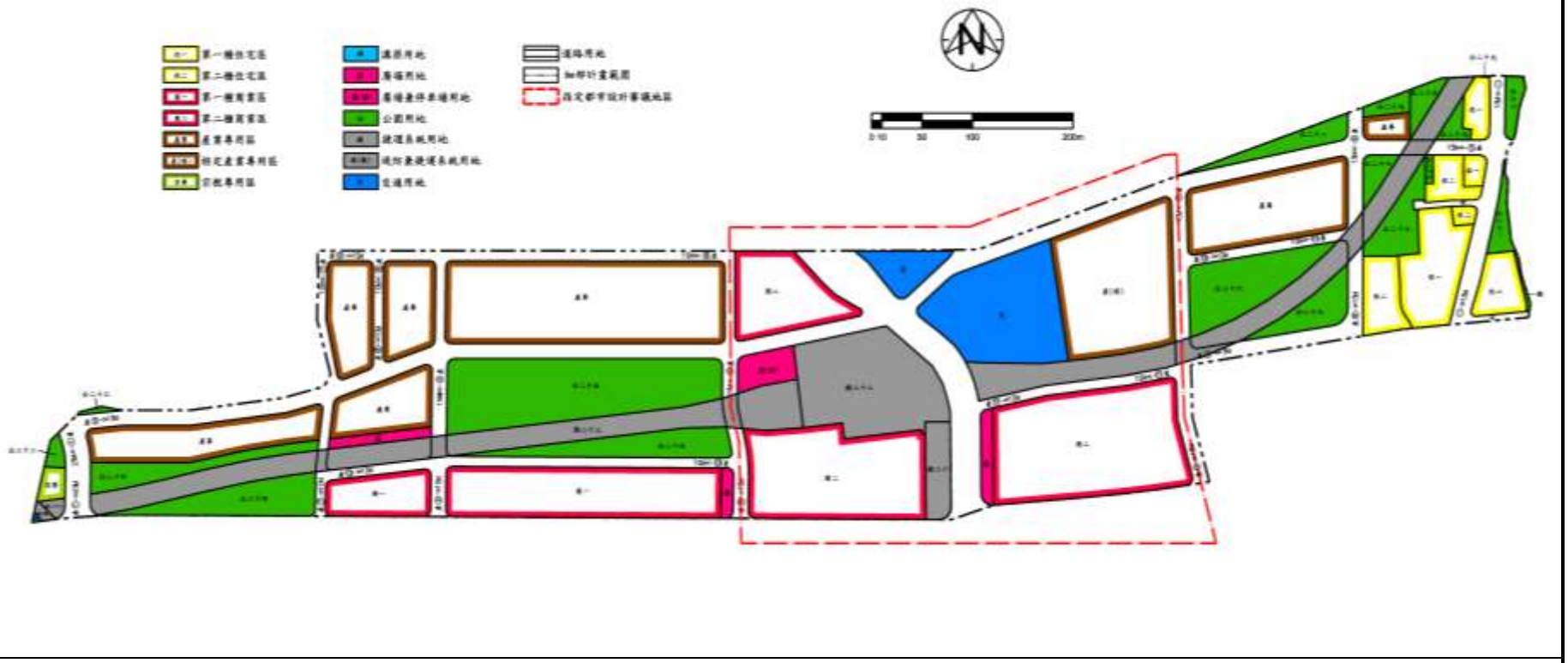


附圖三　汽機車坡道緩衝空間示意圖

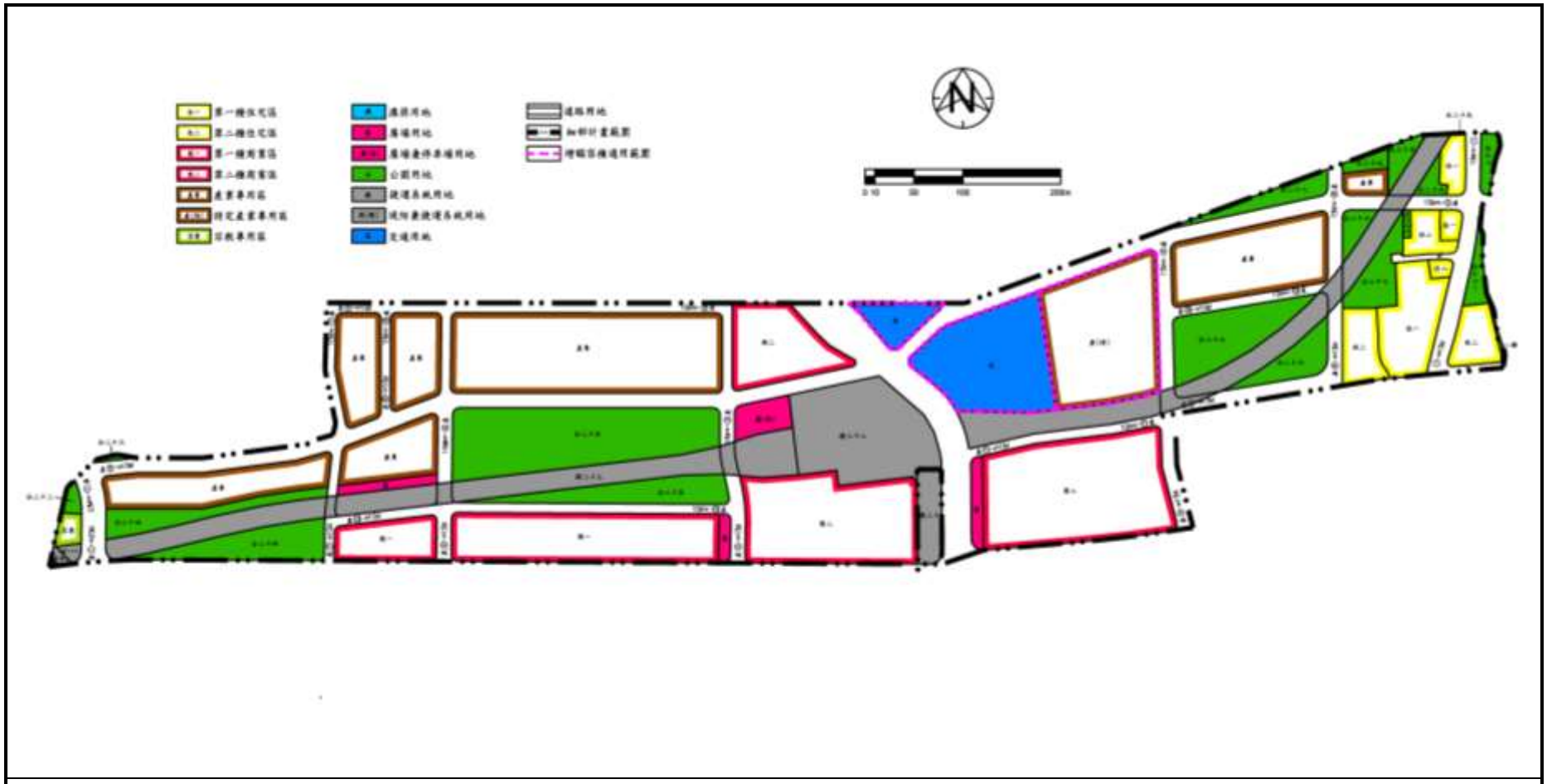


註：建築基地如情況特殊經新北市都市設計委員會同意者得依其決議辦理。

附圖四　建築退縮留設示意圖



附圖五　指定都市設計審議地區示意圖



附圖六　增額容積適用範圍示意圖

檔　　號:
保存年限:

新北市政府城鄉發展局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：裘子欣
電話：(02)29603456 分機7121
傳真：(02)89650936
電子信箱：AN6186@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府城鄉發展局都市計畫科

發文日期：中華民國115年4月21日
發文字號：新北城都字第1150705679號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（請至附件下載區 https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/ 下載檔案，驗證碼：000QA2ST3）

主旨：檢送本局115年3月26日召開「新莊知識產業園區土管第13點執行疑義諮詢會議」之諮詢會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依據本局115年3月23日新北城都字第1150532826號開會通知單辦理。

二、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。

正本：邱副局長信智、吳委員杰穎、彭委員光輝、簡委員連貴、謝委員靜琪、胥委員直強、賀委員士廉、洪委員迪光、交通部鐵道局、桃園大眾捷運股份有限公司、新北市政府交通局、新北市政府捷運工程局、新北市政府工務局、新北市政府法制局、新北市政府政風處、新北市新莊區公所、新北市政府城鄉發展局都市設計科
副本：新北市政府城鄉發展局都市計畫科(含附件) 電子公文交換章 2026/04/21 16:44:22

新莊知識產業園區土管第 13 點執行疑義諮詢會議紀錄

壹、時間：115 年 3 月 26 日（星期四）上午 10 時整

貳、地點：新北市政府 28 樓西側都委會會議室

參、主持人：邱副局長信智　　紀錄：裘子欣

肆、作業單位：

伍、規劃單位說明：略(詳簡報)

陸、出席單位意見：

一、 交通部鐵道局（115 年 3 月 25 日鐵道產字第 1150005663 號函）

有關旨案討論議題三「交通用地連結 A3 捷運站之空橋設置疑義請交通局說明」一節，涉本局經管新北市新莊區興化段 731 地號土地，該土地已交付桃園大眾捷運股份有限公司使用並維護管理，倘後續貴府交通局需使用上開土地，因事涉機場捷運營運管制事項，在不違反營運維修安全規範下，經桃園市政府（捷運主管機關）及桃園大眾捷運股份有限公司（營運單位）同意後，貴局應依「臺灣桃園國際機場聯外捷運系統用地無償提供第三人公共利益使用審查作業要點」規定，檢附相關文件向本局提出使用申請，經本局同意後始得進場施工及使用。

二、 桃園大眾捷運股份有限公司

有關與 A3 站之空橋連通，因 A3 站原始設計並未預留空橋載重，後續欲進行連通之單位須自行評估並克服載重與結構問題。

此外，本公司規劃於捷 22 用地興建多目標大樓，預定 116 年辦理招商作業，其中站體北側連通口空間將納入該大樓規劃評估，故無法再受理其他單位之直接連通需求；又考量當地整體景觀及效益，建議開發單位於設計中預留彈性，未來透過本公司之多目標大樓進行間接串聯至 A3 站，以兼顧各方需求與整體動線之完整性。

三、 新北市政府交通局

本案基於提供旅客無縫轉乘之便利性，原於 BOT 招商契約

中即要求投資人須落實與捷運機場線 A3 站之連通。惟經本局於 108 年及 110 年兩度邀集鐵道局及桃捷公司研商，確認「直接連通 A3 站」方案在技術上確有實務困難，除了該站體原始設計未預留空橋載重外，若採另行落墩，亦會嚴重衝擊五工路目前之道路服務水準，且該用地目前由桃捷公司管理並另有開發計畫，空間無法釋出。因此，為兼顧交通政策目標與現實可行性，本案招商文件中已載明彈性條款，允許投資人在直接連通不可行之條件下提出替代方案，惟該替代方案須送請都委會等相關委員會審議同意或經都市計畫變更後，始得具體執行。

四、 宏匯股份有限公司

（一）經查新莊知產區範圍內有 2 塊交通用地，依據新莊知產區土管規定交通用地地上 1、2 樓以供中、長程客運轉運站使用為主，惟本公司依招商文件規劃，考量較小之交通用地（以下簡稱 A 基地）基地面積僅 1,145 平方公尺且地形呈三角形，為便利民眾轉乘，故將轉運站設施集中設置於較大之交通用地基地（以下簡稱 B 基地），A 基地一二層則依原公告規劃為旅館大廳等支援設施。此方案完全符合招商總面積與功能要求，且兩基地將以空橋連接，故基於信賴保護原則，建請委員會尊重原招商公告內容，同意本案採「集中設置於 B 基地」之配置方案。

（二）有關天橋部分，本案因有契約開發期程之壓力，若直接依土管圖示連通 A3 站，目前在跨單位協調與結構技術上確有困難。為避免因曠日廢時的討論導致建築規劃設計遲遲無法定案，本公司表明完全願意配合桃捷公司未來多目標大樓的設計，並於本案預留可能的連通方向與彈性界面。懇請委員會體恤本案開發時效，容許本公司先以預留連通口及彈性設計之替代方案定案並續行推動，以利本案能如期推進，避免影響整體投資開發進度。

五、 新北市政府工務局

（一）有關建造執照申請應符合都市計畫規定及都市設計審議核備內容，倘都市計畫主管機關有相關補充解釋，亦將遵循辦理；有關 G1 街廓已於 114 年領得建造執照，涉及都市計畫及都市設計法令部分業經都市設計審議核備在案。

（二）對於空橋屬性就建管角度說明如下：如依都市計畫規定設置之空

橋等立體連通空間，係屬都市計畫設施，非屬建築執照內容，其設置規範、結構強度亦非屬建築法範疇，故都市計畫應就其免計面積部分予以規定;反之如屬建築執照內容除都市計畫另有規定外，則應計入建築面積、樓地板面積及容積樓地板面積，並依建築法相關規定檢討

六、 新北市政府法制局

（一）本案有關空橋等設施是否免計容積部分，依據法規文義解釋，土管第 13 點第 3 款僅明文給予 C2、C3 立體人行通道免計容積之優惠；至於第 7、9、10 款等狀況因條文未明文列舉，基於特別規定須依法有據之原則，應予排除適用。

（二）承上，若為達成「鼓勵私人設置公共性連通空間」之立法精神，本可依土管第 7 點第 1 款申請 15%之基準容積獎勵,或是像 C2、C3 依第 13 點明文享受免計容積。然而倘開發標的為特定專用區（G1）時，依上開土管要點第 7 點第 7 款規定，特定專用區已明文排除適用其他任何容積獎勵與免計之規定，依其立法意旨推測，或係考量特定專用區當時已賦予極高之容積率，方課予其回饋搭設空橋之義務。

（三）綜上，在土管第 7 點已明文封鎖特專區容積獎勵、且第 13 點亦無法規明文的情況下，若逕予擴大解釋同意其「免計容積」，恐已超越法律合理解釋之範圍。建請承辦單位仍應回歸當時之立法原意進行確認與釐清。

七、 新北市政府城鄉發展局都市設計科

（一）有關「新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)特定專用區、交通用地與捷運場站立體空中串連系統與地標建築執行原則」針對特定產業專用區及交通用地間設置大型空中活動平台部分，係依據本土管第 5 點明定特定產業專用區為形塑捷運場站周邊都市意象，創造地標型及自明性建築，故期望透過結合商業活動設置大型空中活動平台加強空中立體串連，以符合都市計畫創造地標建築形塑捷運場站周邊都市意象之目標，故將原土管指定留設之空橋指定擴大為大型空中活動平台。

（二）另有關特定專用區都市設計審議案件免計容積之檢討部分，考量

都市設計審議與核備程序主要係銜接後續建築許可作業，若無都市計畫主管機關之特別規定，都市設計審議過程中通常不會針對各項設施之容積組成進行逐一檢核，故過往核備之面積計算表中，並未呈現免計容積之相關資訊。

八、 新北市政府城鄉發展局都市計畫科

（一） 有關現行交通用地及特定產業專用區土地之變更歷程一節，查交通用地早期係政府主導之機關用地及廣停用地，後續經都市計畫變更為特定產業專用區及交通用地，交通用地採 BOT 方式開發，故現行本案土地範圍之已具備私人開發性質；又回溯修法歷程，當初增訂土管第 13 點第 7、9、10 款指定空橋銜接之相關規定時，係直接延續既有規範，確實未針對該等區域是否得免計容積進行深入討論，故未於計畫書敘明相關文字。

（二） 承上，有關新莊知產區之天橋得否免計容積一節，基於都市計畫引導立體連通之通案精神，既 C2、C3 商業區之空橋可免計容積，以鼓勵開發單位配合政策所需設置，而特定專用區及交通用地間之立體連通設施除配合大平台政策規劃大規模空橋外，其公益貢獻及規格已優於一般開發要求，並經都審程序確認在案，故提案建議都市計畫內指定留設且供公眾使用，並經都市設計審議委員會通過之立體連通空橋，通案納入免計容積機制，以促使法規精神與政策一致性。

（三） 另有關交通用地連結 A3 捷運站之空橋部分，建請先請投資人積極與相關單位進行實務整合，並由市府交通局協助居中協調出最佳方案。

九、 委員意見：

（一）有關土管第 13 點指定留設並經都設會審議通過所要求設置之空橋或平台得否免計容積一節，考量空橋連通設施提升公共轉乘環境之公益性，又參酌其他縣市案例，委員認同此類連通空橋給予免計容積，確有其鼓勵精神與實務需求。然考量容積涉及各方權益甚鉅，為貫徹依法行政與維持法規適用之一致性，應採取更為審慎之立場，以免將潛在的行政風險轉嫁予未來。

（二）承上，倘本案欲將此類供公眾通行並經都審會通過之連通道給予免計容積，基於保障投資人信賴利益並確保程序周延，仍建議循

都市計畫變更程序，將相關適用範疇與法源依據予以明確化，以完備制度。

（三）另有關交通用地指定連結 A3 捷運站之空橋設置部分，委員認為技術層面（如載重、空間分配）均可克服，建議參酌桃園捷運公司建議方案，請市府相關單位與桃園捷運公司再行溝通協調，並由交通用地得標廠商先納入整體規劃，透過預留界面等方式解決跨部門協調與開發期程之問題。

（四）承上，另如前述方案經溝通協調仍有困難無法執行而欲改為串連 C3 街廓時，考量其與都市計畫原意已有落差，建議循都市計畫變更程序辦理。

十、 結論

（一）有關土管第 13 點指定留設並經都設會審議通過所要求設置之空橋或平台得否免計容積一節，因現行土管對交通用地及特定產業專用區土地無相關免計規範，且交通用地現已由市府交通局完成 BOT 招商在案、特定產業專用區亦已標售完成並由私人刻正辦理開發中，為維護制度之一致性及公平性等，故維持原土地使用分區管制要點第 13 點內容，後續應依現行相關規定檢討。

（二）有關交通用地指定連結 A3 捷運站之空橋設置部分，建議依現行土管規定，由市府交通局與桃園捷運公司再行協調空橋設置方案，並透過預留界面等方式解決開發期程之問題，如有困難則視適法性與技術可行性進行滾動檢討。

（三）有關宏匯股份有限公司於會議臨時動議所提之交通用地地上 1、2 樓設置規劃疑義一節，交通用地之目的事業主管機關為市府交通局，建議後續再向該局釐清。

柒、散會：下午 12 時 10 分。

新莊知識產業園區土管第13點執行疑義諮詢會議

簽到冊

壹、 時間：115年3月26日(星期四)上午10時整

貳、 地點：本府28樓西側都委會會議室

參、 主持人：邱副局長信智

肆、 出(列)席單位/人員：

出席委員	委　員	簽　名　處	委　員	簽　名　處
	吳委員杰穎	吳杰穎	彭委員光輝	彭光輝
	簡委員連貴	簡連貴	謝委員靜琪	請假
	胥委員直強	請假	賀委員士廉	賀士廉
	洪委員迪光	洪迪光		
	單　位	職　稱	簽　名　處	
	交通部鐵道局	請假提供書面意見		

	桃園大眾捷運股份有限公司	經理	唐立軒
	新北市政府交通局	簡任技正	吳政諺
		科員	許博智
		宏匯 副總	李家山
	新北市政府捷運工程局		傅依民
	新北市政府工務局		甘振文
	新北市政府法制局		祝清南
	新北市政府政風處	科長	簡敦仁
	新北市新莊區公所	請假	

	新北市政府城鄉發展局都市設計科		蔡云辰 蔡明吟
	新北市政府城鄉發展局都市計畫科		簡子傅 張明文 陳明芳 林世營

城鄉局政風室　　主任　　張瑞娃　　李憲明