「變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)再報部編號第28案」新北市都市計畫委員會公展後第1次專案小組研商會議紀錄

壹、 會議時間：115年10月14日（星期三）上午9時30分

貳、 會議地點：新北市政府28樓西側都委會會議室

參、 主持人：謝委員靜琪

肆、 出席單位及人員：詳後附簽到冊　　紀錄：周士軒

伍、 規劃單位報告：略（詳簡報）

陸、 出席單位意見（依簽到冊順序）：

一、 新北市政府地政局：

有關本案擬於土地使用分區管制要點訂定住宅區建築基地最小開發規模為1,000平方公尺一節，考量市地重劃係採歸戶方式辦理土地分配，應評估共有土地權屬及小地主配地之可行性，另部分都市計畫中之土地使用分區管制要點訂定住宅區最小開發規模多以600平方公尺為原則，本案訂定1,000平方公尺仍建議闡明其必要性及合理性。倘申請單位已完成土地所有權人整合，並經配地模擬確認具實際執行之可行性，本案住宅區訂定1,000平方公尺之開發規模，原則無意見。

二、 新北市政府教育局：

有關委員關切本案文小用地解編後，周邊既有學校是否足以容納現有及未來新增學童之就學需求一節，相關評估尚須向本局相關業務科進一步確認。另本案文小八用地尚未開闢作為學校使用，爰無涉既有學校裁撤問題。

三、 新北市政府交通局（書面意見）：

停車需求應內部化處理，不可外溢。

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

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

四、　新北市政府養護工程處（書面意見）：

1. 簡報稱道路由申請人「另行興闢容移捐贈」，建議載明是否依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」辦理，並說明申請、核准、驗收、移交的程序與時程。依先前意見，興闢時程應綁定開發節點(建照申請前或使照核發前須完成興闢移交)。

2. 保固保證金須明確編列：要求計畫書與協議書載明道路興闢面積、保固保證金金額（興闢面積 × 250 元 × 2 年），並於領取建照或核准興闢前繳納。目前只有公園的 7,550 萬元，道路保固保證金未見試算，建議補充。若道路含橋梁、擋土牆等特殊結構物（基地鄰基隆河與茄苳溪，不能排除），第 12 條允許另以協議議定，建議協議內容不得低於一般標準，並明列結構安全檢測責任。

3. 保固期的實質把關：2 年保固期相對偏短，且保固保證金係期滿且無待解決事項才退還，建議明定：保固期間的檢查次數與時點（如第 6、12、23 個月）。「待解決事項」的認定與改善期限，改善未完成不得退還。保固期滿前由工務、養護機關會同檢驗，再辦理退還。保固期過後的長期養護由市府負擔，與公園 30 年由開發者繳交管理維護金的做法不一致，建議市府評估是否要求額外維護費，或至少在審議中說明這項差異的理由。

4. 公益性論述需完整呈現：簡報主張公益性的依據是 50%公設比與 7,550 萬維護金。若道路興闢成本與保固保證金一併列入，回饋全貌更完整，也更有說服力。同時建議財務計畫（P.18、P.22）將道路興闢費用歸類清楚，說明是否已計入重劃費用的工程費，避免重複計算或漏列。

5. 退縮人行空間的權屬：退縮 2 公尺人行空間屬建築基地內留設，不在該辦法的移交範圍，需另以建照附款或公共通行地役權處理，並明定維護責任歸屬（管理委員會）。

6. 既有巷道與救災（回應人陳 1）：請消防機關就建成路 28 巷、23 巷提供意見，並檢視新闢 12 公尺道路能否改善救災可及性。

7. 申請基地周圍之新闢道路或退縮範圍，後續倘需由區公所管理維護，建請通知實施者依下列說明事項辦理：

1. 申請基地退縮做為道路之後續管理維護部分，請實施者依「市區道路及附屬工程設計規範」施作道路，該道路工程經審查通過、實施者施作完成，並向區公所依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」繳納保固保證金，及依「新北市政府辦理公益性及公眾使用設施或空間管理維護經費要點」繳納管理維護費後，由本處及區公所辦理移交及接管會勘，續由區公所進場管理維護。

2. 退縮供道路使用範圍地下不可有結構物。退縮做為道路供不特定公眾通行使用部分無法於土地（建物）登記簿中加註，但可於土地參考資訊檔中註明，後續請實施者提供申請加註事項資料，逕向地政機關申請登錄。另該退縮供道路使用範圍如無法辦理地籍分割，則應於土地參考資訊檔中清楚標示應供公眾通行之範圍。

3. 移交時應檢附移交總表、竣工書圖及保固切結書。

4. 移交時請檢附道路及附屬設施 SHP 檔，如有移交管線（五大管線）請附 GML 檔，以利日後建檔。

五、 新北市政府城鄉發展局：

（一） 本案建議申請單位於提送市都委會大會審議前，先行將重劃可行性評估報告書提送本局，俾由本局函轉本府地政局辦理檢核，俟確認重劃可行性後，再續提市都委會大會審議。

（二） 另查本案涉及文小用地之變更且基地規模面積達 1 公頃以上，依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」第 3 條規定，涉及農業區、保護區、公共設施變更為可建築用地或工業區變更為住宅區或商業區，應於都市計畫核定前提送出流管制規劃書至本府水利局審查，並取得其核定函。

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、 專案小組初步建議意見：

一、有關本案土地使用管制要點訂定住宅區建築基地最小開發規模部分，考量後續土地分配及整體開發完整性，原則同意申請單位所提1,000平方公尺之標準。

二、有關基地周邊尚未開闢之計畫道路部分，為確保未來能如實完成道路開闢，建請申請單位於計畫書載明配合住宅區開發期程辦理道路開闢，並於開闢完成後捐贈市府及辦理產權移轉等相關文字。

三、本案專案小組已獲致具體意見，請作業單位依上開意見修正相關內容，並將重劃可行性評估提送至市府檢核確認後，續提市都委會大會審議。

捌、 散會　上午10時30分

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

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「變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)再報部編號第28案」變更內容明細表

公開展覽變更內容				本次會提修正內容	都委會市專案小組初步建議意見
變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
	原計畫	新計畫			
文小八	文小用地(2.0133)	第二種住宅區(1.0066)	1. 依據114年1月9日實施之汐止主要計畫第三次通盤檢討案與內政部都委會決議，考量民眾陳情且教育局評估文小八用地已無開闢需求，故將原文小用地變更為住宅區，並附帶條件要求後續須由所有權人另擬細部計畫並與市府簽訂協議書，俟審定後再報內政部核定實施。 2. 本案原屬工業區自民國70年變更為文小用地，周邊現行劃設商業區已足敷使用，故因應汐止人口成長需求，調整變更為住宅區，以持續挹注並支援汐止發展動能。 3. 依循文小八變更住宅區之附帶條件，於南側規劃50%面積為公園用地，藉由在社區中心興闢大型鄰里公園，實質提升當地公園設施的服務水準與可及性。	--	依公開展覽變更內容通過。
		公園用地(1.0067)			

表2「變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)再報部編號第28案」公開展覽公民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	都委會專案小組初步建議
人陳1	張○國	建成段513、620、658地號	1. 破解高密度社區「煙囪效應」：既有之620地號(L型結構)與658地號(冂型結構)建築，其通風與排煙完全依賴北側空間。若513地號(目前為空地)未來興建高層建築且未留設足夠綠地緩衝，將使兩社區中庭淪為「封閉式深天井」，火災時會產生嚴重煙囪效	建請將本案「文小用地」解編回饋之綠地空間(建成段191、334地號等)，優先配置於建成段620(L型建築)北側與513地號(空地)之鄰接面，並銜接次67號(12米)計畫道路，建立完整的防災緩衝帶。	未便採納。 說明: 經查建成段513地號非陳情人土地，為基地右側住二，非屬原內政部通過之文小八範圍(附帶條件開發)，因未與本案文小八範圍相連，是以本案回饋解編之公	依市府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	委案初都專組建議
			應，威脅數百戶居民生命安全。 2. 落實「救災操作空間」之必要性：建成路28巷目前路幅狹窄，大型消防雲梯車無法進入架設支腳。建請利用513地號空地優勢配置綠地，作為救災整備平台，結合次67號12米計畫道路，提供消防車輛轉向半徑與操作面，解決28巷長期救災死角。 3. 建立「向北逃生」之安全動線：目前28巷、23巷為高密度死巷，將綠地配置於620、658北側，可為居民創造「向北撤離」至開闊避難點與12米新路的第二逃生動線，符合都市計畫通盤檢討之「加強防災性能」原則(建請會同消防機關現場勘查或提供意見)。 4. 符合開發公益性與公平性：513地號目前為空地，在此配置回饋綠地具備「零拆遷、高效益」之可行性。回饋綠地應優先服務受開發影響最鉅之既有高密度住戶，方能落實公設解編		園無法配置於陳情土地北側，故陳情建議未便採納。	

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	陳情理由	建議事項	市府研析意見	委案初步建議
			之公益精神。			
陳人2	財政部國有財產北區署	建成段253地號等5筆國有部分土地	案涉財政部國有財產署(下稱本署)經管建成段253地號等5筆國有部分土地，面積298.52平方公尺，採自辦市地重劃方式辦理變更「文小用地」為「第三種住宅區(附)」，依本署113年6月4日台財產署接字第11330002211號函示，倘經會勘有屬平均地權條例第60條第1項規定應予抵充情形，內政部未完成修法程序前，本分署不同意參與自辦市地重劃案。倘經都市計畫委員會建議本署經管國有土地納入市地重劃範圍，本署尊重；惟所提供之公共設施用地比例應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。	1. 故倘國有土地有重複負擔情事，請申請人具結保證「重劃範圍內經抵充之國有土地，扣除重劃負擔土地，由申請人於重劃土地登記完成後1個月內無償贈與本署」之承諾，納入申請人、貴府及本署三方簽訂之協議書或於都市計畫書載明後，始同意參加市地重劃。 2. 又申請人預為具結前述承諾事項切結書如附件，請貴府責成申請人將其納入都市計畫書，並於適當章節載明國有土地後續處理方式，本分署將俟接獲市地重劃可行性評估報告書及現地會勘結果後再行續處。	酌予採納。 說明: 1. 本次陳情內容同112年10月2日陳情書(逾期及逕向內政部陳情意見，編號逕人3)。 1. 申請人已於今年6月提供具結保證書予分署。 2. 倘國有土地有重複負擔情事，將依保證書內容於計畫書適當章節載明國有土地後續處理方式。	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

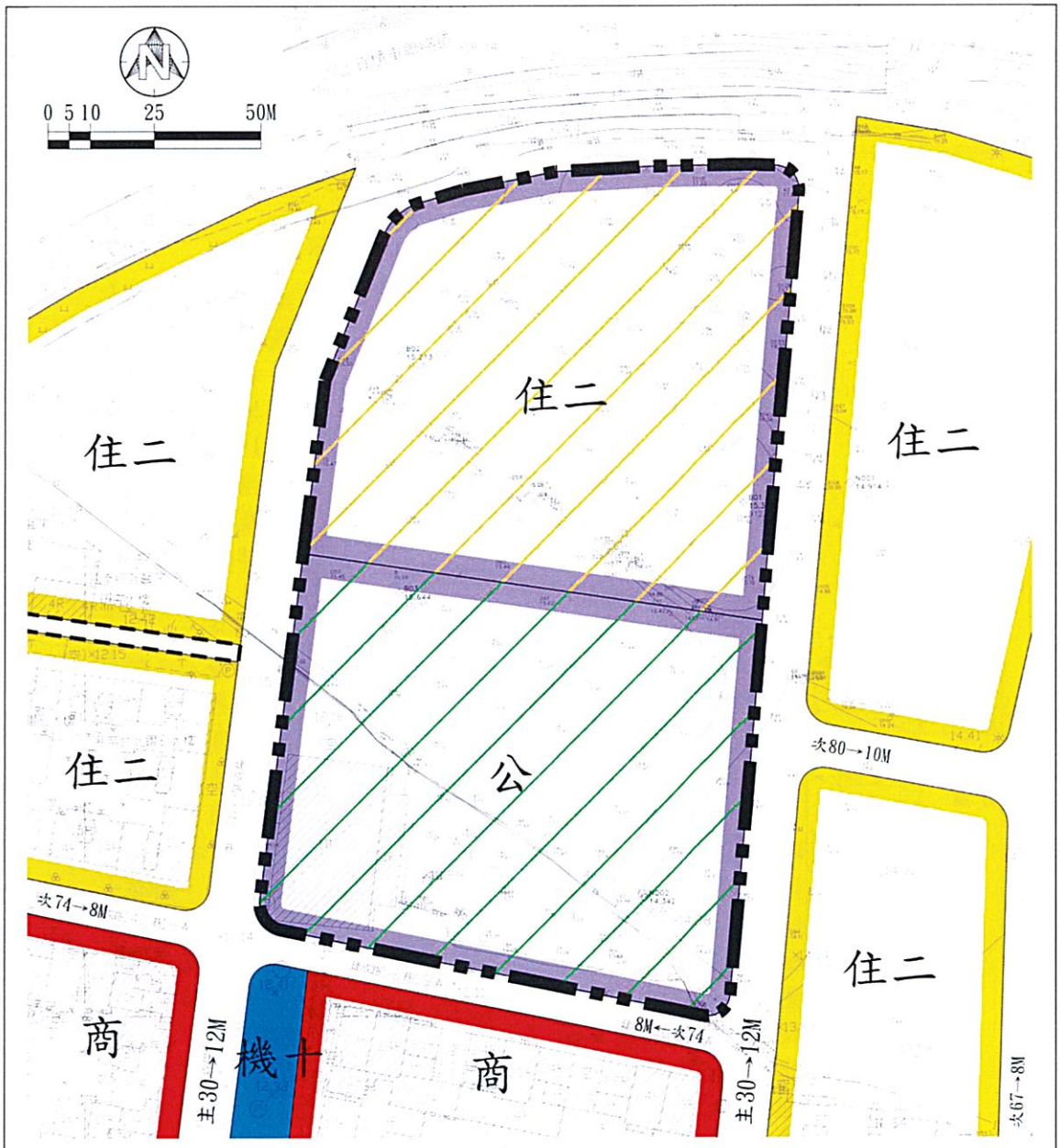

圖 1「變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)再報部編號第 28 案」變更內容示意圖

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