

「變更三重（重陽橋引道附近地區）（二重疏洪道拆遷戶安置方案）細部計畫（配合臺北捷運系統環狀線第二階段）（捷運開發區容積率調整）案」及  
「變更蘆洲都市計畫（配合臺北捷運系統環狀線第二階段）細部計畫（捷運開發區容積率調整）案」

## 公展覽開說明會簡報

變更機關：新北市政府

111年1月4日、5日

[ 公展草案僅供參考 ]



新北市政府捷運工程局

---

「變更三重（重陽橋引道附近地區）（二重疏洪道拆遷戶安置方案）細部計畫（配合臺北捷運系統環狀線第二階段）（捷運開發區容積率調整）」案

[ 公展草案僅供參考 ]

# 簡報大綱

---

1. 計畫緣起及目的、法令依據
2. 計畫位置與範圍
3. 變更內容
4. 都市計畫办理流程

[ 公展草案僅供參考 ]

# 計畫緣起及目的、法令依據

## 緣起與目的

依新北市都市計畫委員會110年2月19日第126次會議報告洽悉「捷運開發區容積率訂定及分配原則」個案檢討後，辦理環狀線第二階段新北市境內捷運開發區之都市計畫細部計畫變更。

## 法令依據

1. 依據都市計畫法第27條第1項第3款、第4款。
2. 本案業經新北市政府110年11月18日新北府城都字1102216380號函認定符合都市計畫法第27條第1項第3款、第4款規定，准予辦理個案變更。

**[ 公展草案僅供參考 ]**

# 計畫位置與範圍

「三重（重陽橋引道附近地區）（二重疏洪道拆遷戶安置方案）細部計畫區」  
配合環狀線北環段設置Y22、Y23站之捷運開發區

位置及現況使用	使用分區	面積(公頃)	計畫範圍示意圖
位於三重區集賢路與五華街交叉口之集賢路道路南側（Y22站），現況為空地	捷運開發區	0.6516	
位於三重區集賢路、五華國小北側及加油站西側（Y23站），現況為二手汽車拍賣販售場使用	捷運開發區	0.1694	

[ 公展草案僅供參考 ]

# 變更內容 ( 1/3 ) - 土地使用分區管制要點

[ 公展草案僅供參考 ]

以變更捷運開發區前之土地使用分區基準容積率為基礎，依「捷運開發區之容積率訂定及分配原則」第1點規定，修正本案捷運開發區容積率：

- **編號1 捷運開發區**  
變更前土地使用分區基準容積率為320%，依前開原則計算後為960%。
- **編號2 捷運開發區**  
變更前土地使用分區基準容積率為200%，依前開原則計算後為600%。

原內容	變更內容																														
<p>.....</p> <p>依 <u>108</u>年<u>1</u>月<u>31</u>日本市都委會通過之「<u>新北市捷運開發區容積率訂定及分配方式</u>」案，訂定捷運開發區之容積上限</p> <p>.....</p> <p>表1捷運開發區開發強度及使用組別表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>變更編號</th> <th>1</th> <th>2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土地使用分區</td> <td colspan="2">捷運開發區</td> </tr> <tr> <td>車站</td> <td>Y22</td> <td>Y23</td> </tr> <tr> <td>建蔽率(%)</td> <td>80</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>容積率上限(%)</td> <td><u>800</u></td> <td><u>500</u></td> </tr> </tbody> </table>	變更編號	1	2	土地使用分區	捷運開發區		車站	Y22	Y23	建蔽率(%)	80	80	容積率上限(%)	<u>800</u>	<u>500</u>	<p>.....</p> <p>依 <u>110</u>年<u>2</u>月<u>19</u>日本市都委會通過之「<u>新北市捷運開發區容積率訂定及分配原則</u>」案，訂定捷運開發區之容積上限</p> <p>.....</p> <p>表1捷運開發區開發強度及使用組別表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>變更編號</th> <th>1</th> <th>2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土地使用分區</td> <td colspan="2">捷運開發區</td> </tr> <tr> <td>車站</td> <td>Y22</td> <td>Y23</td> </tr> <tr> <td>建蔽率(%)</td> <td>80</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>容積率上限(%)</td> <td><u>960</u></td> <td><u>600</u></td> </tr> </tbody> </table>	變更編號	1	2	土地使用分區	捷運開發區		車站	Y22	Y23	建蔽率(%)	80	80	容積率上限(%)	<u>960</u>	<u>600</u>
變更編號	1	2																													
土地使用分區	捷運開發區																														
車站	Y22	Y23																													
建蔽率(%)	80	80																													
容積率上限(%)	<u>800</u>	<u>500</u>																													
變更編號	1	2																													
土地使用分區	捷運開發區																														
車站	Y22	Y23																													
建蔽率(%)	80	80																													
容積率上限(%)	<u>960</u>	<u>600</u>																													

## 變更內容 ( 2/3 ) - 土地使用分區管制要點

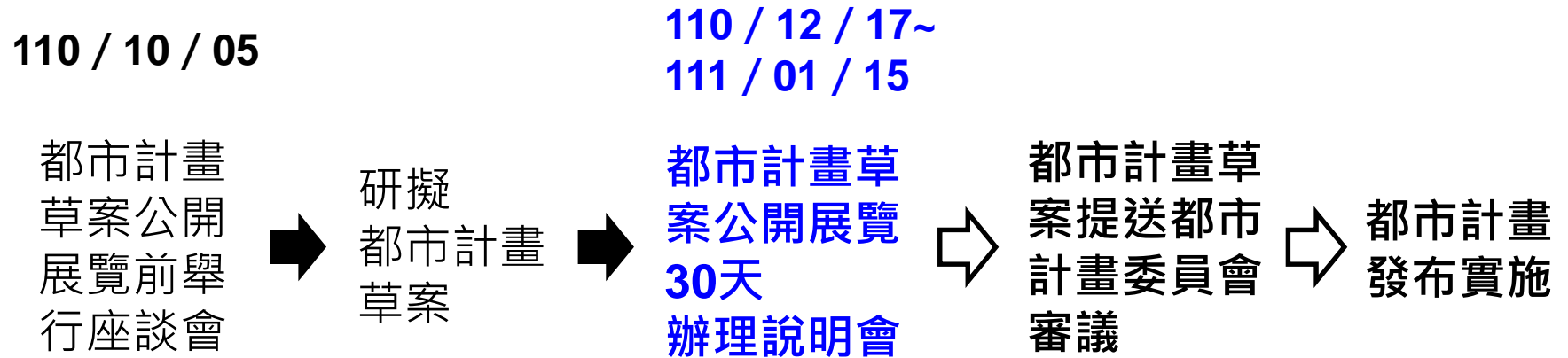
考量捷運開發區得依「都市計畫法新北市施行細則」商業區之容許項目使用項目及強度引入相關活動及建築量體，修正得適用商業區之建築規定。

原內容		變更內容	
表1捷運開發區開發強度及使用組別表 (續)		表1捷運開發區開發強度及使用組別表 (續)	
使用組別	<p>.....</p> <p>(三) 土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許項目使用項目辦理。</p>	使用組別	<p>.....</p> <p>(三) 土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許項目使用項目辦理，<u>並得適用「建築技術規則建築設計施工編」商業區之相關規定</u>。</p>
.....		.....	

原內容	變更內容
<p>...表28 變更三重(重陽橋引道附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)案事業及財務計畫表</p> <p>註：...2.土地開發：依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理。另容積分配原則依下列方式辦理：</p> <p>(1)土地面積乘以變更前原土地使用分區基準容積率的<u>1.75</u>倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積樓地板面積，除依「大眾捷運系統土地開發辦法」計算所得之容積半數由臺北市政府取得外，其餘容積由新北市政府取得。前述臺北市政府及新北市政府各自取得之容積，由其支付建造成本並無償取得相對應之土地持分。...</p>	<p>...表28 變更三重(重陽橋引道附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)<u>(捷運開發區容積率調整)</u>案事業及財務計畫表</p> <p>註：...2.土地開發：依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理。另容積分配原則依下列方式辦理：</p> <p>(1)土地面積乘以變更前原土地使用分區基準容積率的<u>2</u>倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積樓地板面積，除依「大眾捷運系統土地開發辦法」計算所得之容積半數由臺北市政府取得外，其餘容積由新北市政府取得。前述臺北市政府及新北市政府各自取得之容積，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分。...</p>



# 都市計畫办理流程



---

**「變更蘆洲都市計畫（配合臺北捷運系統環狀線第二階段）細部計畫（捷運開發區容積率調整）」案**

# 簡報大綱

---

1. 計畫緣起及目的、法令依據
2. 計畫位置與範圍
3. 變更內容
4. 都市計畫办理流程

[ 公展草案僅供參考 ]

# 計畫緣起及目的、法令依據

---

## 緣起與目的

依新北市都市計畫委員會110年2月19日第126次會議報告洽悉「捷運開發區容積率訂定及分配原則」個案檢討後，辦理環狀線第二階段新北市境內捷運開發區之都市計畫細部計畫變更。

## 法令依據

1. 依據都市計畫法第27條第1項第3款、第4款。
2. 本案業經新北市政府110年11月18日新北府城都字1102216380號函認定符合都市計畫法第27條第1項第3款、第4款規定，准予辦理個案變更。

# 計畫位置與範圍

## 蘆洲都市計畫區配合環狀線北環段設置Y20、Y21站之捷運開發區

位置及現況使用	使用分區	面積(公頃)	計畫範圍示意圖
蘆洲區中山一路與集賢路口之集賢路道路東側 (Y21站) 現況為汽車用品販售商店使用	捷運開發區	0.1124	
蘆洲區中山一路與集賢路口之集賢路道路東側 (Y21站) 現況為宴會廣場使用	捷運開發區	0.1403	
蘆洲區中山一路北側 (Y20站) 現況為工廠使用	捷運開發區	0.1477	

## 編號2、3捷運開發區

- 土地所有權人參與開發之容積率，依「捷運開發區之容積率訂定及分配原則」規定修正為2倍。

原內容	變更內容
<p>.....。表26擬定蘆洲都市計畫(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)細部計畫案事業及財務計畫表</p> <p>.....</p> <p>註：2....容積分配原則依下列方式辦理：            (1) 土地面積乘以變更前原土地使用分區基準容積率的<u>1.75</u>倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積樓地板面積，除依「大眾捷運系統土地開發辦法」計算所得之容積半數由臺北市政府取得外，其餘容積由新北市政府取得。前述臺北市政府及新北市政府各自取得之容積，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分。</p>	<p>.....。表26擬定蘆洲都市計畫(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)細部計畫(<u>捷運開發區容積率調整</u>)案事業及財務計畫表</p> <p>.....</p> <p>註：2....容積分配原則依下列方式辦理：            (1) <u>編號2、3捷運開發區</u>            土地面積乘以變更前原土地使用分區基準容積率的<u>2</u>倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積樓地板面積，除依「大眾捷運系統土地開發辦法」計算所得之容積半數由臺北市政府取得外，其餘容積由新北市政府取得。前述臺北市政府及新北市政府各自取得之容積，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分。</p>

## 編號4捷運開發區

- 依「捷運開發區之容積率訂定及分配原則」第2點第2款規定，係以同一都市計畫區內距捷運開發區最近住宅區基準容積率，即74年2月27日發布實施「蘆洲都市計畫（灰磘地區）細部計畫」案住宅區容積率200%作為捷運開發區容積率規劃基準，並以住宅區性質作為原土地使用分區之基準容積率及建蔽率，以作為後續辦理土地取得之計算準據。
- 依「捷運開發區之容積率訂定及分配原則」第2點第4款規定，土地所有權人捐贈60%土地予新北市政府參與開發。為保障私有地所有權人參與開發分配之權益，私有地所有權人剩餘之40%土地以前述容積率200%之2.5倍參與開發。

原內容	變更內容
	<p><u>( 2 ) 編號4捷運開發區</u>  <u>私有地所有權人捐贈60%土地予新北市政府參與開發，剩餘之40%土地以同一都市計畫區內距捷運開發區最近住宅區容積率 ( 200% ) 之2.5倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積樓地板面積，除依「大眾捷運系統土地開發辦法」計算所得之容積半數由臺北市政府取得外，其餘容積由新北市政府取得。前述臺北市政府及新北市政府各自取得之容積，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分。.....</u></p>

# 變更內容 ( 3/7 ) - 土地使用分區管制要點

## ( 原土地使用分區開發強度一覽表 )

原內容				變更內容			
土地使用分區	捷運開發區			土地使用分區	捷運開發區		
編號	2	3	4	編號	2	3	4
車站	Y21	Y21	Y20	車站	Y21	Y21	Y20
原土地使用分區	住宅區	住宅區	農業區	原土地使用分區	住宅區	住宅區	農業區
建蔽率 (%)	60	60	10 ( 60 ) ( 註1 )	建蔽率 (%)	60	60	10 ( 60 ) ( 註1 )
基準容積率 (%)	300	300	<u>100</u> ( 註2 )	基準容積率 (%)	300	300	<u>200</u> ( 註2 )
開挖率 (%)	70	70	=	開挖率 (%)	70	70	=
...	<p><u>註2：本案基地位於蘆洲都市計畫農業區專案通盤檢討案，該案雖尚未完成都市計畫程序及區段徵收作業，惟考量土地所有權人參與配地，農業區變更為住宅區之效益以及配合捷運時程拆遷，須提供地面及地下空間供設置捷運設施，故參考配地為住宅區之開發強度，變更前容積率建議為100%，以維持其土地應有之價值。</u></p>			...	<p><u>註2：捷運開發區4位於蘆洲都市計畫農業區專案通盤檢討案，該案尚未完成都市計畫程序及區段徵收作業，依「修正新北市捷運開發區容積率訂定及分配原則」第2點第2款規定，以同一都市計畫區內距捷運開發區4最近住宅區基準容積率 ( 200% ) 及建蔽率為原基準容積率及建蔽率。</u></p>		
				....			



## ( 土地使用分區管制原則 - 管制內容 )

- 修正變更捷運開發區容積率強度訂定所依據之規定。

原內容	變更內容
<p>.....</p> <p>(三) 捷運開發區強度訂定及不再依相關法令申請容積獎勵、容積移轉規定。</p> <p>依<u>108</u>年<u>1</u>月<u>31</u>日本市都委會通過之「新北市捷運開發區容積率訂定及分配<u>方式</u>」案，訂定捷運開發區之容積上限，並訂定不再依其他法令規定申請容積獎勵、容積移轉規定。</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>(三) 捷運開發區強度訂定及不再依相關法令申請容積獎勵、容積移轉規定。</p> <p>依<u>110</u>年<u>2</u>月<u>19</u>日本市都委會通過之「新北市捷運開發區容積率訂定及分配<u>原則</u>」案，訂定捷運開發區之容積上限，並訂定不再依其他法令規定申請容積獎勵、容積移轉規定。</p> <p>.....</p>

# 變更內容 ( 5/7 ) - 土地使用分區管制要點

[ 公展草案僅供參考 ]

- **編號2、3捷運開發區**，以變更捷運開發區前之土地使用分區基準容積率為基礎，依「捷運開發區之容積率訂定及分配原則」第1點第1款規定，修正本案編號2、3捷運開發區容積率，而其變更前土地使用分區基準容積率為300%，依前開原則計算後為900%。
- **編號4捷運開發區**，依「捷運開發區之容積率訂定及分配原則」第2點第2款規定，係以容積率為同一都市計畫區內距捷運開發區最近住宅區基準容積率 ( 200% ) 2倍為基礎，參酌「大眾捷運系統土地開發辦法」之精神加計50%捷運獎勵容積後，為捷運開發區容積率規劃上限，爰修正編號4捷運開發區容積率，依前開原則計算後為600%。

原內容		變更內容					
表28捷運開發區開發強度及使用組別表		表28捷運開發區開發強度及使用組別表					
土地使用分區	捷運開發區			土地使用分區	捷運開發區		
編號	2	3	4	編號	2	3	4
車站	Y21	Y21	Y20	車站	Y21	Y21	Y20
建蔽率(%)	80	80	80	建蔽率(%)	80	80	80
容積率上限 (%)	<u>750</u>	<u>750</u>	<u>250</u>	容積率上限 (%)	<u>900</u>	<u>900</u>	<u>600</u>
開挖率(%)	不予規定			開挖率(%)	不予規定		

# 變更內容 ( 6/7 ) - 土地使用分區管制要點

[ 公展草案僅供參考 ]

## ( 捷運開發區開發強度及使用組別表 - 續 )

- 考量捷運開發區得依「都市計畫法新北市施行細則」商業區之容許項目使用項目及強度引入相關活動及建築量體，修正得適用商業區之建築規定。

原內容		變更內容	
表28捷運開發區開發強度及使用組別表 ( 續 )		表28捷運開發區開發強度及使用組別表 ( 續 )	
使用組別	<p>.....</p> <p>( 三 ) 土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許項目使用項目辦理。</p>	使用組別	<p>.....</p> <p>( 三 ) 土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許項目使用項目辦理。· <u>並得適用「建築技術規則建築設計施工編」商業區之相關規定。</u></p>

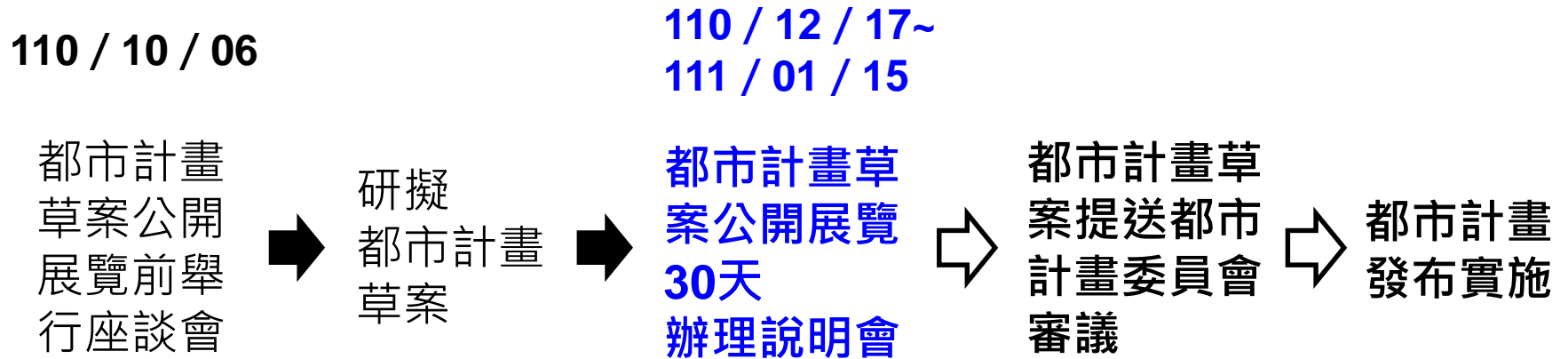
# 變更內容 ( 7/7 ) - 土地使用分區管制要點

[ 公展草案僅供參考 ]

- 編號4捷運開發區原屬整體開發範圍，土地使用分區管制要點增列土地所有權人應捐贈60%土地予新北市政府參與開發。
- 依點次調整。

原內容	變更內容
..... (一) 捷運開發區建築 .....	..... <u>(一) 編號4捷運開發區原屬整體開發範圍，土地所有權人應捐贈60%土地予新北市政府參與開發。</u> ..... (二) 捷運開發區建築 .....

# 都市計畫办理流程



# 歡迎意見交流

## 感謝您參與捷運建設

[ 公展草案僅供參考 ]

- 公民或團體可向新北市政府及所在地區公所提出書面意見，「陳情書表」可逕向新北市政府城鄉局、三重區、蘆洲區公所索取)。
- 相關疑問逕洽新北市政府城鄉發展局  
電話02-29603456分機7130



新北捷運

Department of Rapid Transit Systems, New Taipei City