

# 「變更泰山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「變更泰山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案

## 公開展覽說明會

- 一. 辦理緣起及法令依據
- 二. 檢討範圍
- 三. 檢討標的界定
- 四. 公設分類及處理原則
- 五. 變更計畫內容
- 六. 開發方式
- 七. 土管要點概要
- 八. 意見表達方式

# 一、辦理緣起及法令依據

## 辦理緣起

早期發布實施之都市計畫，多未表明財務計畫或公共設施用地取得方式。

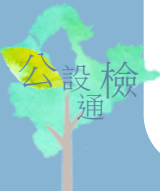
部分都市計畫公共設施保留地長達**3、40**年迄未取得，傷害憲法保障人民之生存權與財產權。

監察院約詢內政部有關「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，應如何解決。」

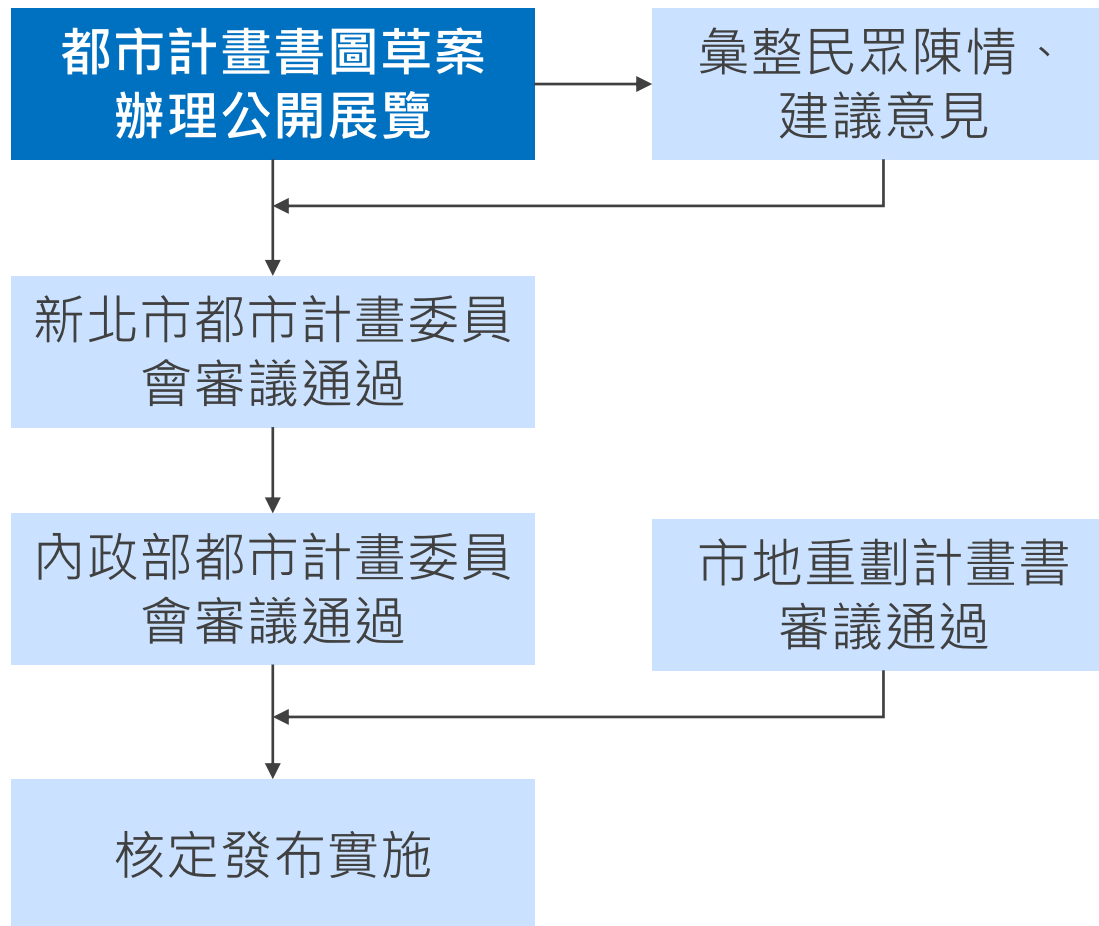
內政部爰訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。

## 法令依據

- 新北市政府依據都市計畫法第**26**條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第**14**條第**4**款規定及上開作業原則，辦理本次都市計畫公共設施保留地通盤檢討。
- 依都市計畫法第**19**條規定，辦理公開展覽**30**天及說明會。



## ■ 辦理流程

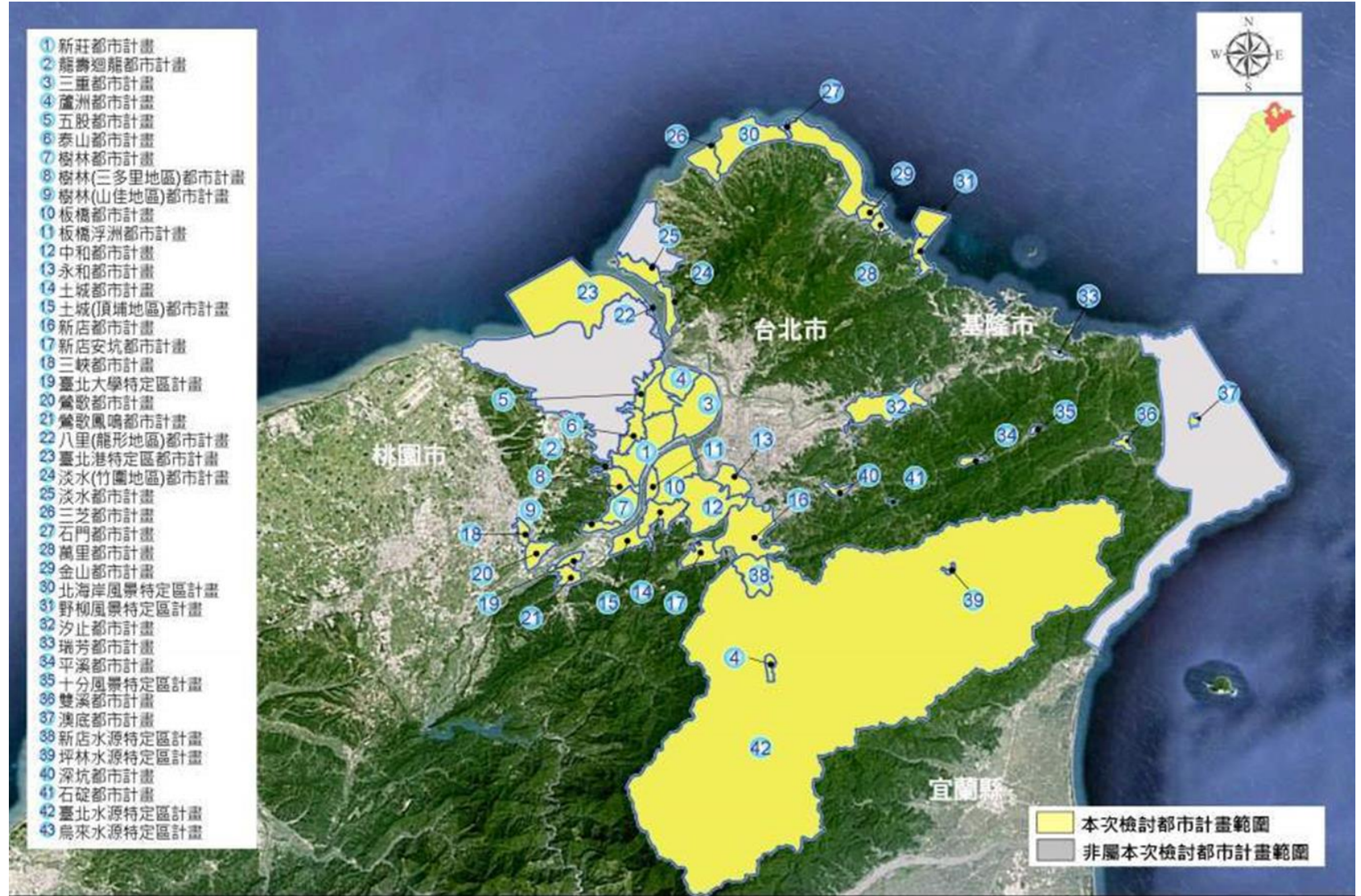


■ 目前辦理事項  
□ 後續辦理事項



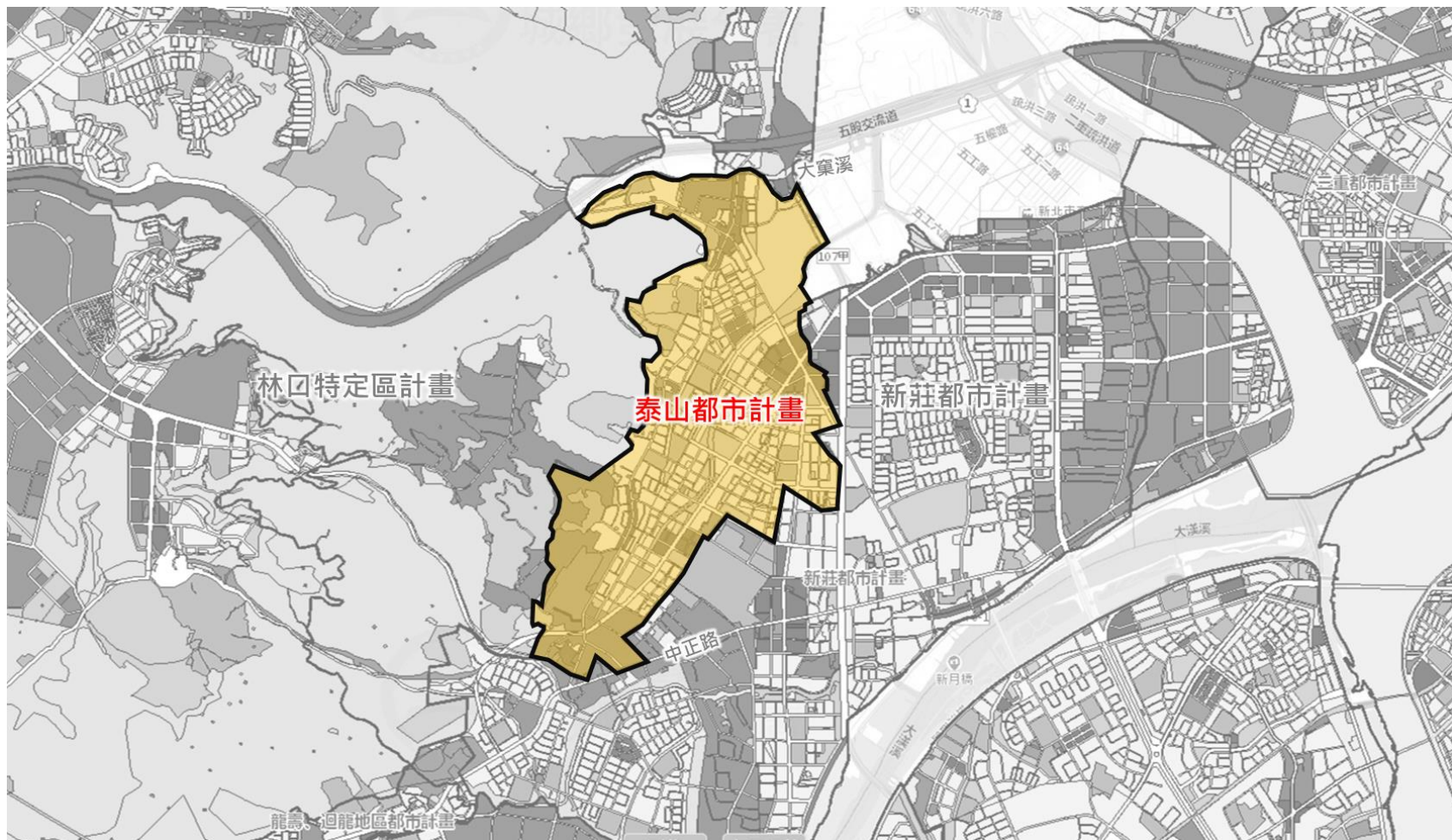
■ 新北市都市計畫公共設施專案通盤檢討範圍

- 新北市目前共**46**個都市計畫區，「新北市都市計畫公共設施專案通盤檢討案」檢討範圍包括**43**處都市計畫區(不含部定之淡海新市鎮、林口特定區、東北角風景特定區)，面積約為**981.27**平方公里。



## ■ 本案檢討範圍

- 本案屬於「新北市都市計畫公共設施專案通盤檢討案」所檢討43處都市計畫區其中之一。
- 本案計畫範圍為泰山都市計畫，該計畫範圍東至新莊都市計畫，南至中正路、北至大窠溪、西至林口臺地山麓，計畫總面積為547.7262公頃。



# 三、檢討標的界定

43處都計區公設 (約8469公頃)

具特定開發主體

(約1753.03公頃)

- 區段徵收
- 市地重劃
- 都市更新
- 開發許可
- 土地(聯合)開發

特定開發主體依其開發期程辦理

計畫範圍內具特定開發主體地區共計146處，面積約3691.56公頃

無特定開發主體

已依減半徵收辦理中或屬通檢附帶條件案或通檢草案已處理之公設用地

(約134.97公頃)

- 已依104年「新北市政府受理都市計畫公共設施保留地申請檢討變更作業要點」申請變更標的。
- 已發布實施之通檢附帶條件案。
- 已進入法定程序之通檢草案已處理之公共設施用地。

帶狀公設用地  
(約4208.46公頃)

- 道路用地
- 人行步道用地
- 捷運系統用地
- 鐵路用地
- 高速公路用地
- 溝渠用地...

整體開發具執行困難或多由需地機關開闢完成

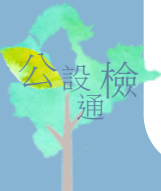
面狀公設用地  
(約2372.54公頃)

- 機關用地
- 市場用地
- 學校用地
- 公園用地
- 兒童遊樂場用地
- 廣場用地...

主要檢討標的

配合整體開發規劃納入檢討

ex：面狀公設臨未開闢道路，應將該道路納入整體開發範圍開闢，俾利進出。



## ■ 不涉及變更之公共設施類型 面狀公設條件

## 公共設施分類及處理原則

需地機關100%取得

類型A-1  
維持現行用地

非屬市場用地但已依獎投辦法興建或已申請作多目標使用

類型A-2  
維持現行用地

市場用地屬獎投、多目標使用、有攤商聚集或住宅使用

類型A-3  
維持市場用地，未來有改建需求時再循都市更新搭配都市計畫變更方式辦理。

未取得土地有下列情形之一：

1. 分散、狹長無法利用
2. 缺乏聯外道路不易利用
3. 解編後影響該公設服務半徑涵蓋範圍。

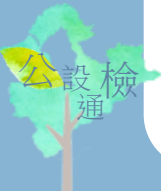
類型D  
維持現行用地，以下列方式辦理：  
1. 特定條件下得以繳納代金方式申請變更為可建地。  
2. 容積移轉。  
3. 加速徵收。

機關已有取得計畫

類型F  
維持現行用地，未來依機關需求辦理。

另有其他專案辦理中

類型G  
維持現行用地，由其他專案續辦。



# ■ 涉及變更之公共設施類型

## 面狀公設條件

## 公共設施分類及處理原則

## 後續取得/使用

事業機關使用中  
(未100%取得)

**類型C-1**  
配合需地機關性質變更為特定專用區。

由使用單位進行土地取得

依法設立之私立學校或宗教設施、文化資產使用  
(未100%取得)

**類型C-2**  
配合使用性質變更為特定專用區(文教區、保存區...等)。

- 1. 環境敏感或地形陡峭且毗鄰非都市發展用地。
- 2. 由非都市發展用地變更而來但機關已無使用需求。

**類型B**  
私有地併鄰近分區(農業區或保護區)變更或恢復原分區。

地主逕依變更後分區進行使用

無機關需求或專案辦理，現況未開闢且依基地鄰路條件、面寬、形狀判斷適宜作為可建地。

**類型E-1**  
公辦整體開發標的，以保留現有公設機能前提下變更為建地。

參與公辦整體開發

無機關需求或專案辦理，現況未開闢，經分析其區位條件有開闢必要者。

**類型E-2**  
公辦整體開發標的，維持現行用地或考量地區機能劃設適當公設用地。

涉及密集建物，基地條件可自行開發或併鄰近分區開發，且不影響公設系統整體性。

**類型E-3**  
私人辦理開發許可標的，變更為再發展區(附)。

地主逕依附帶條件開發



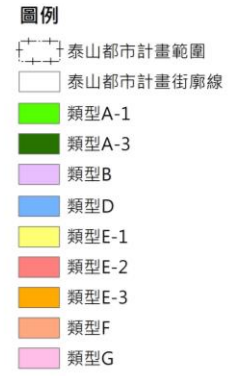
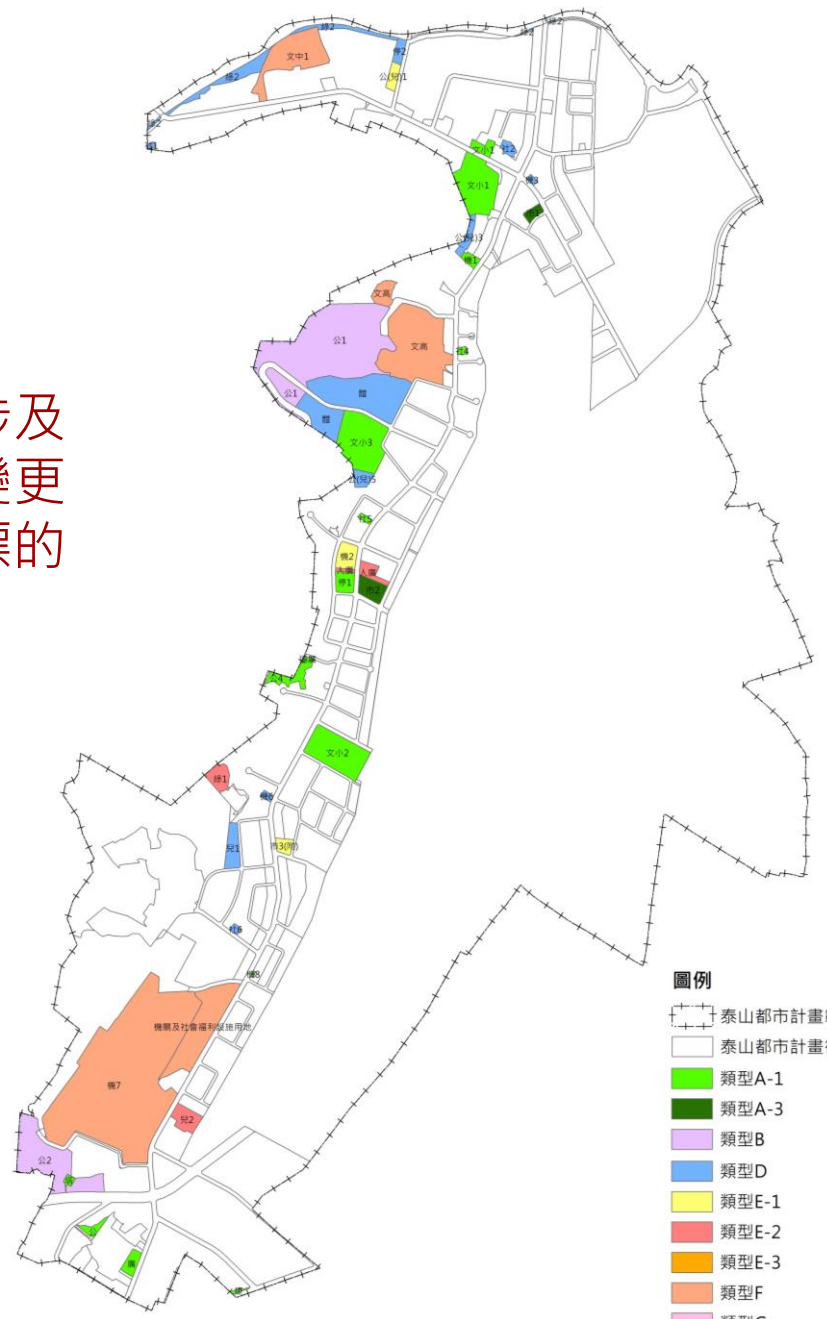


# 四、公設分類及處理原則

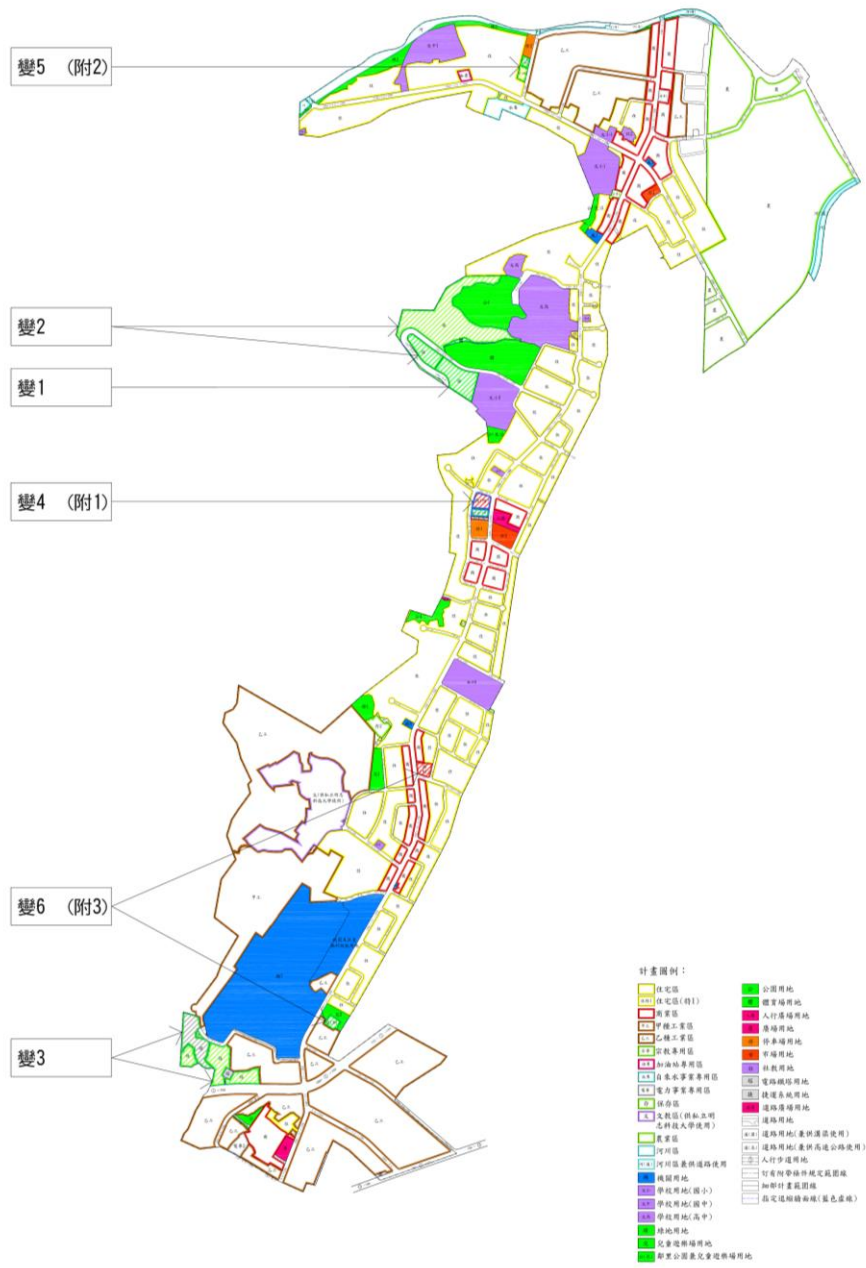
## ■ 分類檢討成果

公設類型	處數
類型A-1	14
類型A-3	2
類型B	2
類型C-1	-
類型D	9
類型E-1	3
類型E-2	3
類型F	4
類型B、類型D	1
類型D、類型F	1
總計	39

涉及變更標的



# 五、變更計畫內容



變5 (附2)

變2

變1

變4 (附1)

變6 (附3)

變3

- 計畫圖例：**
- 住宅區
  - 住宅區(特)
  - 商業區
  - 甲種工業區
  - 乙種工業區
  - 宗教專用區
  - 加油站專用區
  - 自來水事業專用區
  - 電力事業專用區
  - 保存區
  - 文教區(例如五明、北研院大學使用)
  - 農業區
  - 河川區
  - 河川區農林道路使用
  - 機關用地
  - 學校用地(國小)
  - 學校用地(高中)
  - 學校用地(高中)
  - 葬地用地
  - 兒童遊樂場地
  - 都市公園兼兒童遊樂場地
  - 公園用地
  - 體育場地
  - 人行廣場用地
  - 廣場用地
  - 停車場用地
  - 中環用地
  - 林班用地
  - 電線桿位用地
  - 快速公路用地
  - 遊樂場用地
  - 建築用地
  - 建築用地(兼供運送使用)
  - 建築用地(兼供高速公路使用)
  - 人行步道用地
  - 可增供管線使用規定範圍線
  - 細部計畫範圍線
  - 指定車輛轉運(藍色虛線)

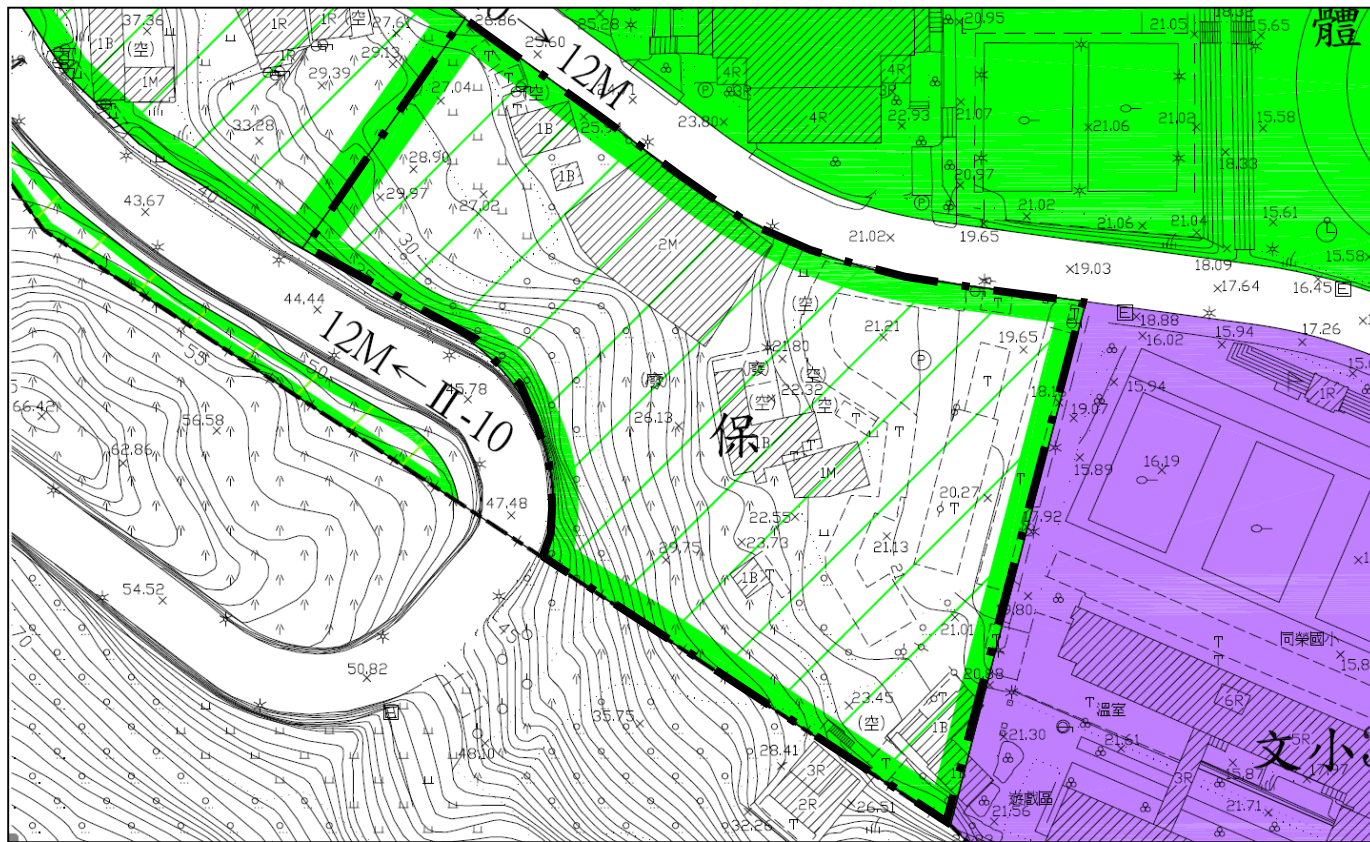
- 變更圖例：**
- 變更機關用地為商業區(附)
  - 變更機關用地為都市公園兼兒童遊樂場地(附)
  - 變更公園用地為林班區
  - 變更公園用地為綠園用地
  - 變更公園用地為體育場地
  - 變更兒童遊樂場地為兒童遊樂場地(附)
  - 變更都市公園兼兒童遊樂場地為住宅區(特)
  - 變更都市公園兼兒童遊樂場地為非都市公園兼兒童遊樂場地(附)
  - 變更商業用地為商業區
  - 變更停車場用地為商業區(附)
  - 變更人行廣場用地為都市公園兼兒童遊樂場地(附)



■ 變1案(類型B及D)

變更編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
主細計變1案	體計畫區中央偏北，公園路以北，辭多公園南側地區)	體育場用地 1.1690	保護區 1.1690	考量體育場用地土地坡度陡峭且為坡腳，有維持原地形地貌以保護環境之必要，開發建築恐有環境影響之虞，亦不宜開闢作為體育場用地，故併鄰近分區變更為保護區。

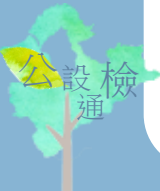
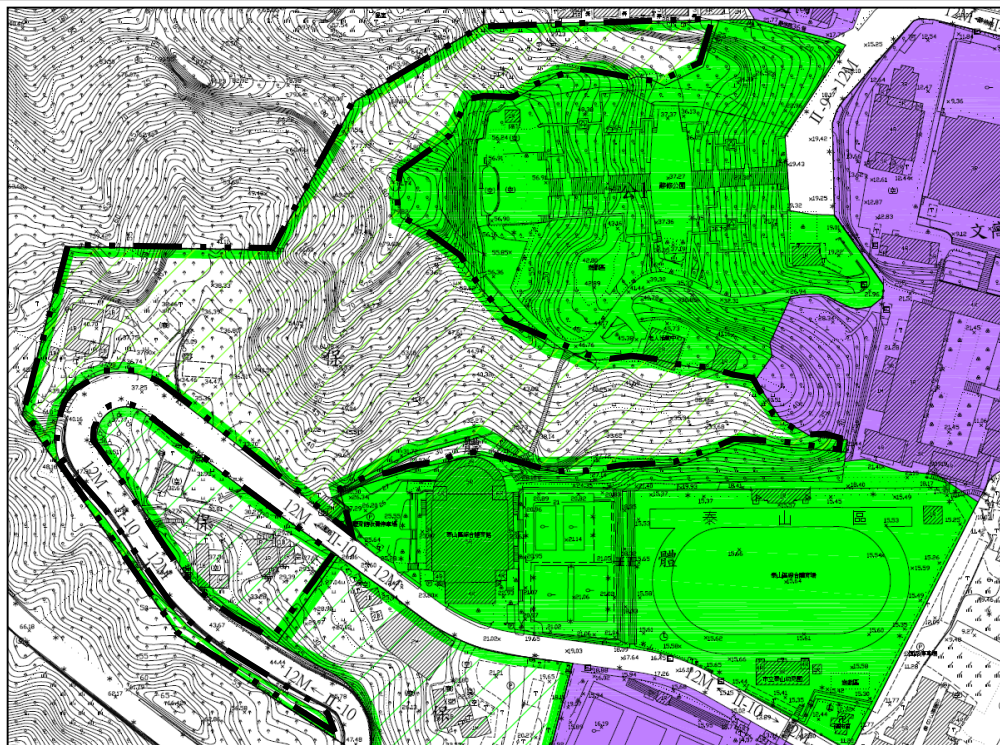
變更主要及細部計畫



■ 變2案(類型B)

變更編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
主細計 變2案	公1 (計畫區中央偏北，公園路兩側， 國立泰山高中西側地區)	公園用地 5.1519	保護區 5.0572	1. 考量公園用地土地坡度陡峭且為坡腳，有維持原地形地貌以保護環境之必要，開發建築恐有環境影響之虞，故剔除已開闢辭修公園範圍，經檢討權屬、私有地規模及基地條件等，其餘併鄰近分區變更為保護區。 2. 經查泰山體育館建築執照範圍涉及同榮段1124-1地號，故將其變更為體育場用地。
			體育場 用地 0.0947	

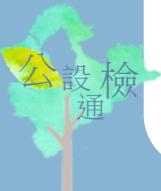
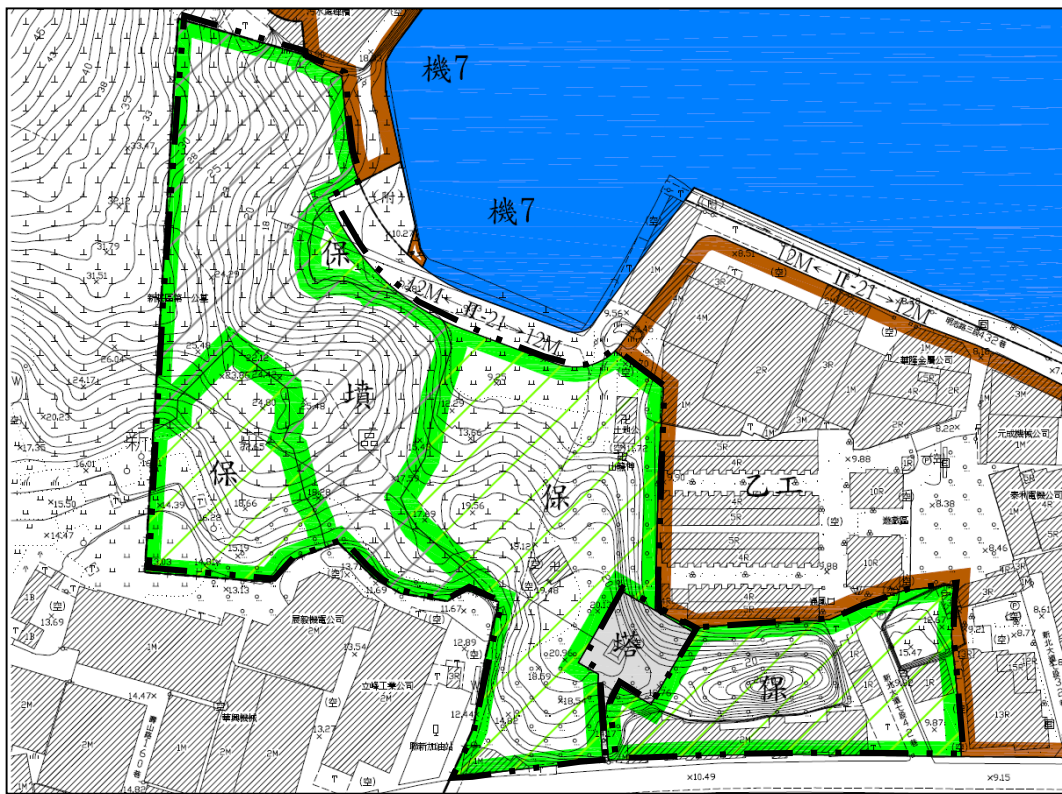
變更主要及細部計畫



■ 變3案(類型B)

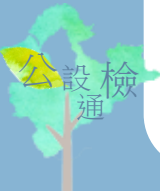
變更編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
主細計變3案	公2 (計畫區南隅，中山路以北，飛彈司令部南側地區)	公園用地 2.9257	保護區 1.8324	1. 考量公園用地土地坡度陡峭且為坡腳，有維持原地形地貌以保護環境之必要，開發建築恐有環境影響之虞，故併鄰近分區變更為保護區。 2. 考量現況為墓地，尚無遷葬計畫，故將涉及新北市政府殯葬管理處權屬之土地，變更為墳墓用地。
			墳墓用地 1.0933	

變更主要及細部計畫



■ 變4案(類型E-1及E-2)

變更編號	變更位置	主計變更內容(公頃)		細計變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	原計畫	新計畫	
主細計變4案	機2 (計畫區中央附近，明志路以西，義學立體停車場北側地區)	機關用地 0.5019	商業區(附) 0.5019	機關用地 0.5019	商業區(附) 0.3269 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.1750	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 機二及細部計畫公共設施人廣用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。</li> <li>2. 相關用地主管機關無使用需求。</li> <li>3. 參酌毗鄰分區變更為商業區，並視其公共設施需求劃設公兒用地。</li> <li>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。</li> </ol>
	人廣 (細計) (計畫區中央附近，義學立體停車場(停一)與市(二)北側地區)	商業區 0.0683	商業區(附) 0.0683	人行廣場用地 0.0683	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.0683	
	如上	附帶條件1： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。</li> <li>2. 本案市地重劃範圍包含機二用地全部範圍及細部計畫人廣一用地部分範圍。</li> <li>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。</li> </ol>				

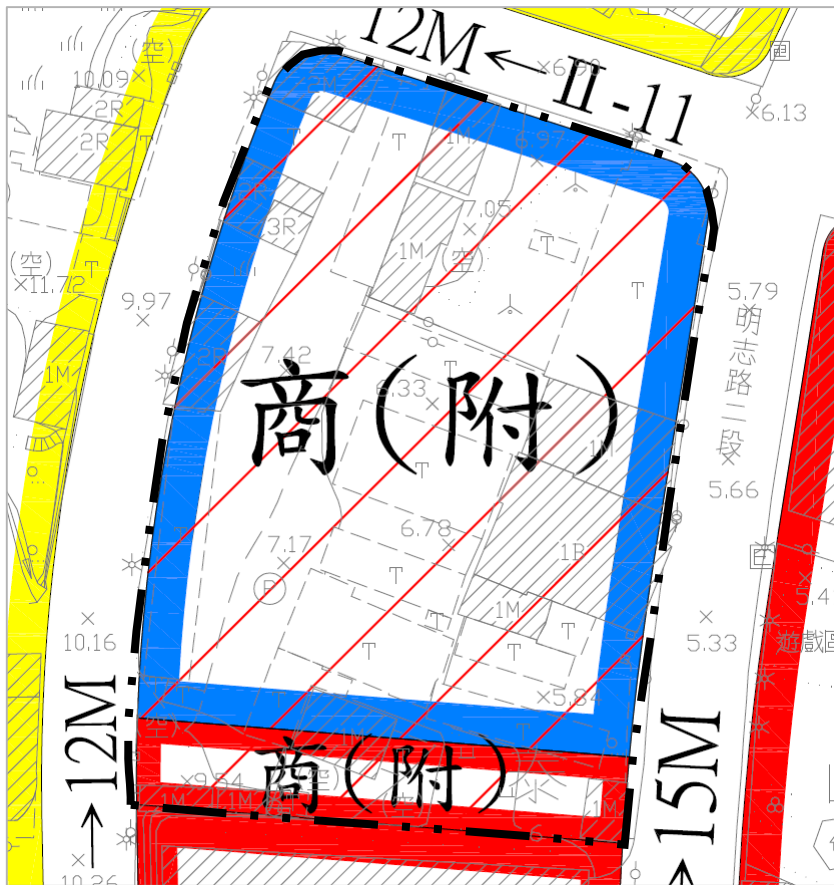


# ■ 變4案(類型E-1及E-2)

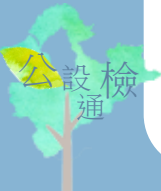
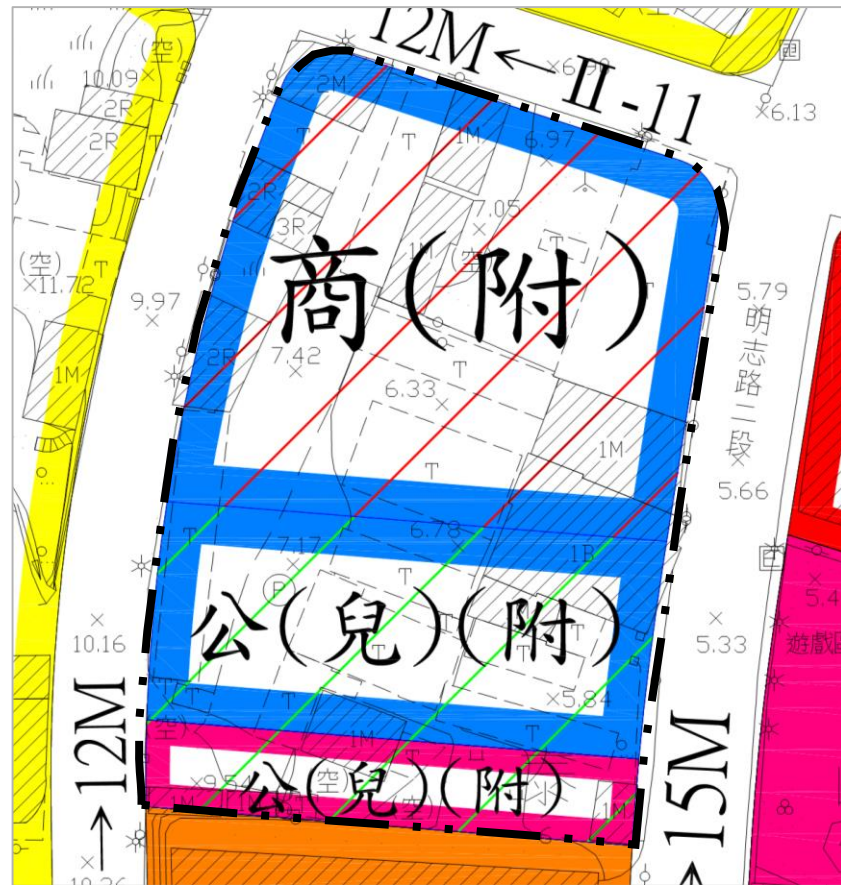
機2

人廣

### 變更主要計畫

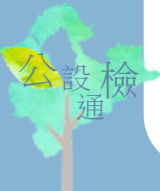


### 變更細部計畫



■ 變5案(類型E-1)

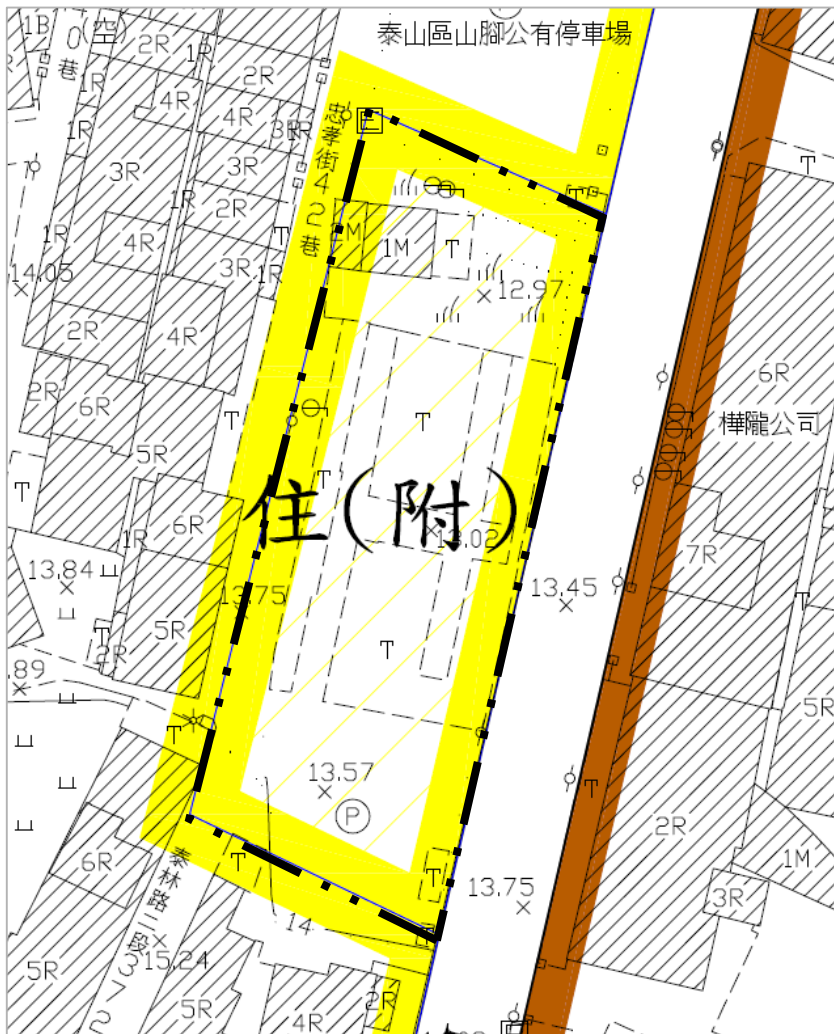
變更編號	變更位置	主計變更內容(公頃)		細計變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	原計畫	新計畫	
主細計變5案	公(兒)1 (細計) (計畫區北隅，大窠溪以南，憲訓路西側地區)	住宅區 0.2689	住宅區(附) 0.2689	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.2689	住宅區(附) 0.1564  鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.1125	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 機二及人廣一用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。</li> <li>2. 相關用地經主管機關確認已無開闢計畫。</li> <li>3. 參酌毗鄰分區變更為商業區，並視其公共設施需求劃設公兒用地。</li> <li>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。</li> </ol>
	如上	附帶條件2： 1. 本案應以公辦市重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含細部計畫公(兒)一用地全部範圍。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。				



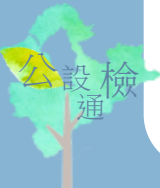


# 變5案(類型E-1)

## 變更主要計畫

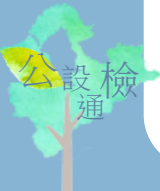


## 變更細部計畫



■ 變6案(類型E-1及E-2)

變更編號	變更位置	主計變更內容(公頃)		細計變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	原計畫	新計畫	
主細計變6案	市3 (細計) (計畫區中央偏南，貴子路與明志路口東北側地區)	商業區 0.2464	商業區(附) 0.2464	市場用地 0.2464	商業區(附) 0.2464	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 細部計畫公共設施市三及兒二用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。</li> <li>2. 市3用地主管機關無使用需求。</li> <li>3. 兒2用地經主管機關確認已無開闢計畫。</li> <li>4. 參酌毗鄰分區變更為商業區及住宅區。</li> <li>5. 以市地重劃方式辦理整體開發。</li> </ol>
	兒2 (細計) (計畫區南隅，明志路三段以東，飛彈司令部東側地區)	住宅區 0.1830	住宅區(附) 0.1830	兒童遊樂場用地 0.1830	兒童遊樂場用地(附) 0.1830	
	如上	附帶條件3： 1. 本案應以公辦市重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含細部計畫市三用地全部範圍及兒二用地部分範圍。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。				

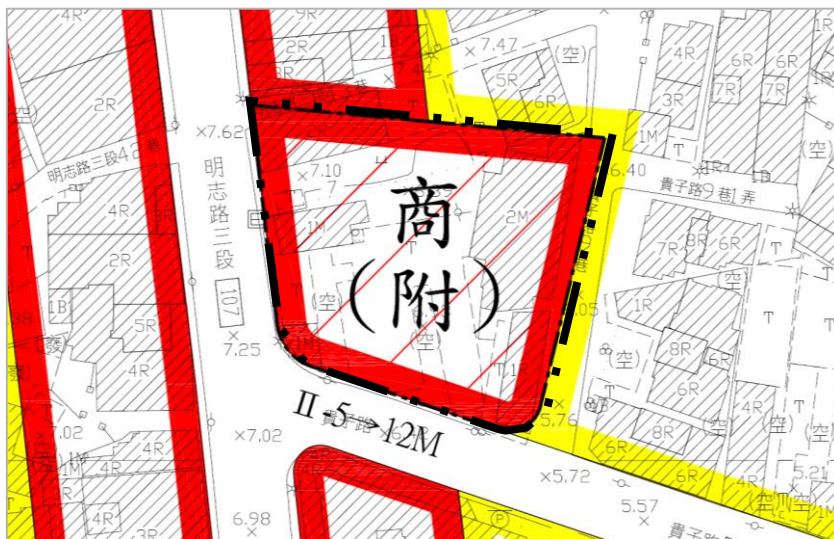


# ■ 變6案(類型E-1及E-2)

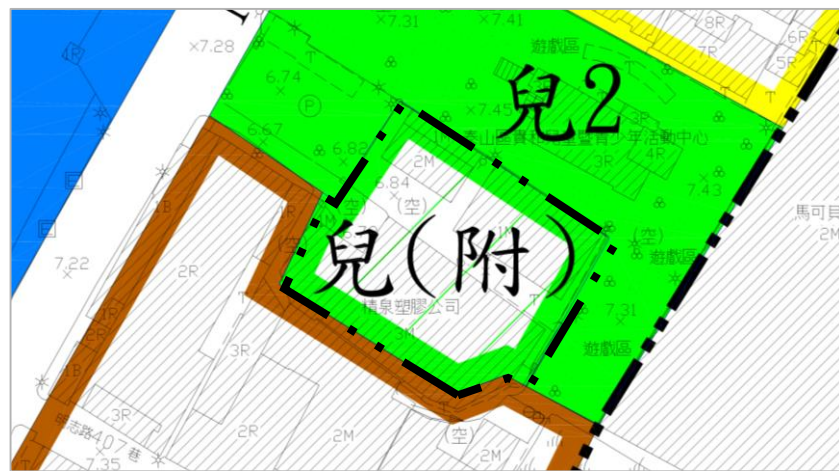
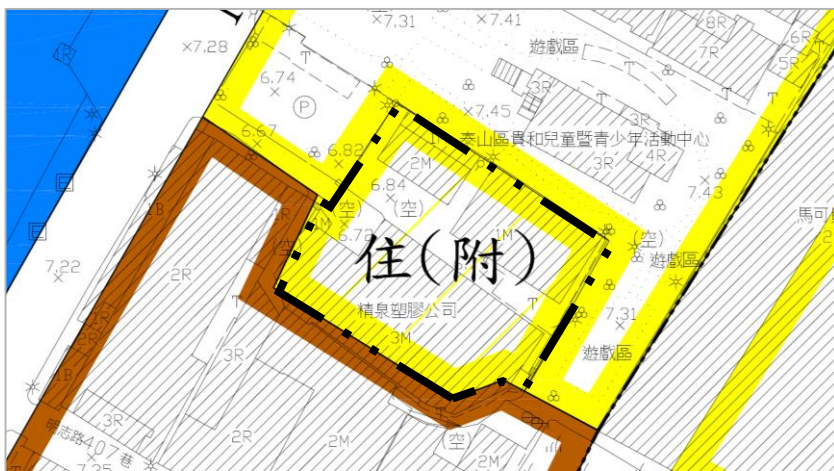
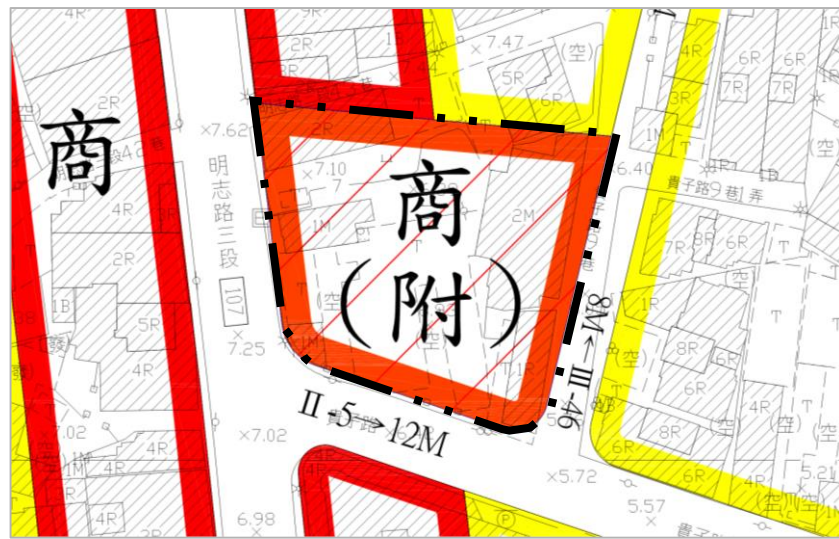
市3

兒2

### 變更主要計畫



### 變更細部計畫



# 六、開發方式

## 「都市計畫公共設施保留地 檢討變更作業原則」

## 方案比較

地主分回可建  
築用地比例

開發方式  
(公辦)

地主分回可建  
築用地比例

50%  
為限

區段  
徵收

40%  
依地政局操作經驗

地主分回比例相對較低

市地  
重劃

55%

地主分回比例相對較高  
推動相對容易

50%  
需半數地主同意

近年相關案例推動困難

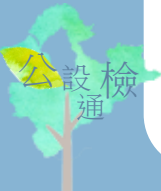
經新北市政府  
向內政部爭取  
依市地重劃規  
定辦理。

編號	開發方式
主細計變1、2、3案	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地主逕依變更後土地使用分區進行利用。</li> </ul>
主細計變4、5、6案	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 以公辦市地重劃方式辦理。</li> <li>■ 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。</li> </ul>

- 本案土管要點均比照都市計畫法新北市施行細則、泰山都市計畫原有規定或新北市土地使用分區管制要點通案性規定辦理，詳細文字請參閱公展計畫書內容。

- 建蔽率、容積率

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
住宅區(附)	50%	180%
商業區(附)	70%	240%
保護區	10%	依施行細則規定辦理。

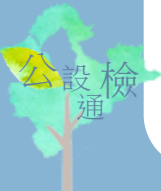


- 本次公開展覽規劃草案，依都市計畫法第**19**條規定：任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議。
- 如對本案有任何意見，請以書面郵寄或親自送達新北市政府城鄉發展局或汐止區公所。

新北市政府地址：新北市板橋區中山路一段**161**號

泰山區公所地址：新北市泰山區明志路一段**322**號

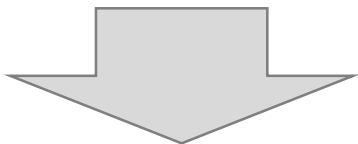
新莊區公所地址：新北市新莊區中正路**176**號



## ■ 公展書圖下載方式

# STEP1

GOOGLE「新北市政府城鄉發展局」



# STEP2

於「新北市政府城鄉發展局」首頁>主題專區>都市計畫

Google 新北市政府城鄉局

全部 地圖 新聞 圖片 影片 更多 設定 工具

約有 521,000 項結果 (搜尋時間 : 0.41 秒)

**新北市政府城鄉發展局**

www.planning.ntpc.gov.tw

公職人員及關係人補助交易身分關係公開及查詢平臺(另開. 新北市遊戲場設計工作手冊(另開視窗). 新北市政府主計處經費報支專區(另開視窗). 臺北借物網(另開視窗).

都市計畫 一般公告

帳號登入; 登入; 註冊; 圖層設定; 分區及書圖查詢; 容積移轉; 都更查 ... 新店央北青年社會住宅補正期限延至109年2月27日 新北市政府城鄉

新北市政府城鄉發展局

網站導覽 回首頁 回新北市政府 回都市更新處

111-06-09 星期四 09:32 請輸入關鍵字

熱門服務 最新消息 關於城鄉 主題專區 業務資訊及成果 意見交流 資訊公開

都市計畫 都市設計 區域計畫 國土計畫 社會住宅

都市計畫 4月19日起辦理14場次「政治獻金法令視訊宣導說

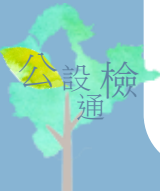
新北市辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫

巷弄內基地 主幹道地區 一起都更!

基準容積加給 最高 20%

都更第二箭 2.0

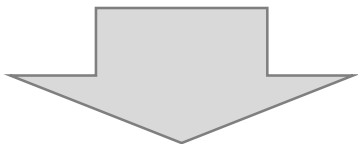
新北市政府城鄉發展局 新北市政府都市更新處



## ■ 公展書圖下載方式

### STEP3

選取「公展中書圖」



### STEP4

關鍵字填入欲查詢地區，即可進入公展公告及書圖下載頁面。

目前位置：首頁 > 主題專區 > 都市計畫



都市計畫

字級設定：小 中 大

- ▶ 都委會會議資訊
- ▶ 都委會會議紀錄
- ▶ 內政部都委會審議案件情形及會議紀錄
- ▶ 都市計畫案辦理進度
- ▶ 使用分區圖資查詢
- ▶ 都市計畫書圖及土地使用管制要點查詢
- ▶ **公展中書圖**
- ▶ 都市計畫委員會委員名單
- ▶ 新北市各都市計畫工業區分布示意圖

瀏覽人次：234396 人 更新日期：2022-05-19

目前位置：首頁 > 熱門服務 > 各項文件下載



各項文件下載

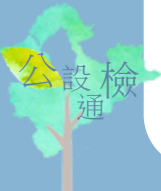
字級設定：小 中 大

類別

發佈日期  (起) ~  (迄)

關鍵字

標題	發佈單位	發佈日期
▶ 公開展覽「變更泰山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案及「變	新北市政府城鄉發展局	2022-06-10
▶ 110.09 公開展覽「擴大及變更大漢溪北都市計畫（泰山地區）主要計	新北市政府城鄉發展局	2021-09-23
▶ 1100521 公開展覽配合五股交流道改善工程（變更大漢溪北都市計畫(第	新北市政府城鄉發展局	2021-05-21





## ■ 新北市政府都市計畫公民或團體陳情意見表

郵寄地點電話：新北市政府城鄉發展局

地址：新北市板橋區中山路1段161號11樓

連絡電話：29603456

### 壹、填表時請注意：

- 一、本意見表不必另備文。
- 二、建議理由及辦法請針對公告圖說範圍儘量以簡要文字條列。
- 三、「編號」欄請免填。
- 四、請檢附建議修正意見圖及有關資料。

貳、申請人或其代表於填寫本表同意依個人資料保護法第16條規定，由新北市政府基於增進公共利益之目的，於執行法定職務必要範圍內使用陳情意見表所有資料。

變更泰山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案及「變更泰山細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案意見表

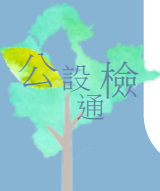
編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	備註
	一、土地標示： 段 小段 地號  二、門牌： 路            段 街            弄 巷            號			是否列席都市計畫委員會： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

申請人或其代表：

蓋章

地址：

電話：



簡報結束.歡迎提問

