

# 新北市都市計畫委員會第 159 次會議紀錄

時間：中華民國 113 年 2 月 23 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

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、變更汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)(SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠)案。
- 二、擬定汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)(SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠)細部計畫案。
- 三、變更淡水都市計畫(配合淡海輕軌運輸系統第二期路網)案。
- 四、變更蘆洲都市計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1))(樹德段35地號1筆土地)細部計畫案。
- 五、變更三重都市計畫細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1))(永安段2175地號土地)案。
- 六、變更三重都市計畫細部計畫(訂正三重都市計畫細部計畫(第一階段)核定編號第14案)案。

- 七、變更土城(頂埔地區)都市計畫(部分河川區為乙種工業區)案。
- 八、變更土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)(部分河川區為乙種工業區)細部計畫案。
- 九、變更新北市永和區大陳義胞地區(單元6及單元7)更新地區及都市更新計畫案。

參、報告案：

報告案件一覽表：

- 一、申請興辦公益性容積移轉折繳代金處理原則案。

肆、散會：上午11時40分。

案由	變更汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)(SB11、SB12、SB13、SB14、SB15站及機廠)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	<p>壹、變更機關：新北市政府</p> <p>貳、辦理機關：新北市政府捷運工程局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>臺北捷運內湖線、松山線及南港線東延段相繼完工通車後，為滿足臺北市東區的民生社區、內湖至新北市汐止地區間精華地帶的旅運需求，及分散捷運路網東西向各路線間尖峰時段的旅次，由臺北市政府捷運工程局辦理民生汐止線可行性研究，經行政院於 100 年 12 月 19 日以院臺交字第 1000067835 號函核定，其第一期路線（內湖至汐止）之環境影響評估書件已於 99 年 1 月 21 日獲行政院環境保護署環署綜字 0990005741 號函同意備查。為加速計畫推動，臺北市政府捷運工程局旋即於 101 年 12 月啟動民生汐止線綜合規劃作業，惟受交通部審查要求依「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」規定，須完成民生汐止線第二期路線段（內湖至大稻埕段及東湖支線），並須俟環境影響評估審議通過後再提送該部審議，故暫緩辦理相關作業。目前，第二期路線段環境影響說明書已於 109 年 11 月 2 日獲行政院環境保護署同意備查。</p> <p>交通部鐵道局刻正辦理「基隆南港間通勤軌道建設計畫」（以下簡稱基隆捷運），該計畫於新北市汐止區大同路段規劃之路線方案與民生汐止線規劃之路線及車站重疊，與民生汐止線計畫產生競合問題，為整合跨兩市之捷運建設計畫，並考慮各有關單位計畫推動期程，交通部於 109 年 10 月 13 日邀集臺北市、新北市及基隆市政府，召開北北基軌道路網政策溝通平台會議，確認基隆捷運與民生汐止線汐止到東湖段，將整合為中運量捷運系統並同步推動前開 2 案捷運建設計畫。另交通部於 109 年 12 月 4 日召開北北基軌道路網政策溝通平台工作小組第 4 次工作小組會議，初步共識由新北市政府辦理汐止東湖捷運（以下簡稱汐東捷運）綜合規劃與環評作業，後續臺北市政府再依汐東捷運之規劃成果，進行民生汐止線北市段的推動評估。</p>		

綜上，新北市政府整合基隆捷運及民生汐止線北市段的可能需求，辦理汐東捷運綜合規劃作業，其捷運路線行經內湖蘆洲里，至社后設機廠及車站，往東至同興路轉東南至大同路一段向東北，沿大同路一段穿過北二高橋設置 SB14 站與台鐵汐科站轉乘，南轉康誥坑溪東轉往新台五路至汐止區公所設置終點站，總長 5.56 公里，共設 6 座高架車站及 1 座機廠（詳圖 1），其中於 SB13 站與基隆捷運樟樹灣預定站共站分設月台相互轉乘，SB14 站及 SB15 站與基隆捷運共站。考量汐東捷運綜合規劃已於 111 年 3 月 15 日經交通部召開委員會審查並獲原則通過審查，交通部並以 111 年 10 月 13 日交路（一）字第 1117900618 號函送行政院辦理核定作業，為積極推動汐東捷運建設計畫，期能盡早服務汐止及內湖地區之民眾，故依都市計畫法第 27 條規定辦理本次都市計畫變更作業。

#### 伍、計畫位置及範圍：

汐東捷運於汐止都市計畫區設置 5 座高架車站（SB11 車站、SB12 車站、SB13 車站、SB14 車站、SB15 車站）及 1 座機廠，涉及都市計畫變更範圍包含 7 處捷運系統用地、3 處捷運開發區，各變更位置及範圍詳圖 1 及圖 2 所示，分述說明如下：

##### 一、變更編號 1：變更為捷運系統用地（捷 1）

SB11 車站北側出入口位於康寧街與康寧街 169 巷交叉口，面積約 0.0660 公頃，現行都市計畫為乙種工業區。

##### 二、變更編號 2：變更為捷運開發區（捷開 1）

SB11 車站及南側出入口、機廠位於吉林街以南、福德二路以北、福德二路 238 巷以西之土地範圍，面積約 11.9161 公頃，現行都市計畫為乙種工業區、農業區、河川區、綠地用地、高速公路用地及道路用地。

##### 三、變更編號 3：變更為捷運開發區（捷開 2）

SB12 車站北側出入口，位於同興路與福德二路交叉口東北側，面積約 0.9345 公頃，現行都市計畫為第二種住宅區及道路用地。

##### 四、變更編號 4：變更為捷運系統用地（捷 2）

SB12 車站南側出入口，位於同興路與福德二路交叉口西南側，面積約 0.0852 公頃，現行都市計畫為廣場兼停車場用地。

##### 五、變更編號 5：變更為捷運系統用地（捷 3）

SB13 車站北側出入口，位於同興路與大同路一段交叉口東北側，面積約 0.1087 公頃，現行都市計畫為加油站用地及保護區。

六、變更編號 6：變更為捷運系統用地（捷 4）

SB13 車站南側出入口，位於同興路與大同路一段交叉口東南側，面積約 0.0897 公頃，現行都市計畫為乙種工業區。

七、變更編號 7：變更為捷運系統用地（捷 5）

SB14 車站及北側出入口，位於大同路二段 103 巷口東北側，面積約 0.0963 公頃，現行都市計畫為乙種工業區及保護區。

八、變更編號 8：變更為捷運系統用地（捷 6）

SB14 車站及南側出入口，位於大同路二段與南興路交叉口西南側，面積約 0.2276 公頃，現行都市計畫為乙種工業區。

九、變更編號 9：變更為捷運系統用地（捷 7）

SB14 車站至 SB15 車站間路線段，位於南興路與新台五路一段交叉口西北側，面積約 0.1674 公頃，現行都市計畫為保護區及乙種工業區。

十、變更編號 10：變更為捷運開發區（捷開 3）

SB15 車站南側出入口，位於新台五路一段與新興路交叉口東南側，面積約 1.3563 公頃，現行都市計畫為機關用地、公園用地、公園用地（兼供河川使用）。

陸、變更內容：

本計畫變更範圍提供作車站出入口及高架段路線等捷運必要設施使用，為有效利用土地資源並促進地方發展，考量土地使用現況及地區發展潛力，選擇適當地區辦理土地開發，共計提列 10 處變更案，其中 3 處變更為捷運開發區、7 處捷運系統用地，變更面積共計約 15.0478 公頃，變更內容詳表 1，變更內容示意圖詳圖 3 至圖 8 所示。

柒、辦理經過：

一、認定事宜：

新北市政府於 111 年 6 月 22 日新北府城都字第 1111144183 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更都市計畫。依新北市政府 106 年 5 月 16 日簽奉市長核准事項、內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 092009111 號函檢送之 92 年 12 月 22 日研商修正都市計畫法第 1 項第 3、4 款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議決議之規定辦理。

二、公開展覽及說明會：

經查本案業於 112 年 1 月 7 日新北府城都字第 11125387681 號公告自 112 年 1 月 11 日起公開展覽 40 天，112 年 1 月 11 日、

12日、13日刊登於中國時報，並於112年2月7日下午2時30分整假本市汐止區金龍國民小學及112年2月8日下午7時整假本市汐止區公所舉行公開展覽說明會。

市都委會專案小組：

本案自112年3月8日、3月29日(現場勘查)、4月26日、6月26日、7月26日、10月18日、11月27日及12月29日，共召開8次市都委會專案小組研商會議(含1次現場勘查)。有關變1案至變10案變更範圍及變更內容原則已獲致專案小組具體意見，以下就專案小組初步建議意見綜整摘錄如下：

(一) 綜合性意見：

1. 請補充說明規劃捷運開發區目的，加強說明其公益性、對於周圍整體環境優化、充分發揮TOD功能，並與周邊公共設施作整體性且系統性之規劃設計，使捷運開發區能與整體環境、景觀融合。
2. 請補充說明3處捷運開發區周邊五項開放性公共設施用地開闢情形及是否充足等相關分析，並評估捷運開發區規劃開放空間供公眾使用之可能性，併同研議納入土地使用分區管制要點或都市設計準則予以規範。

(二) 捷運開發區容積率訂定及分配原則：

1. 請補充說明本案3處捷運開發區容積率訂定及分配原則之歷程、需求面評估、與本市公共設施用地專案通盤檢討之回饋內容差異比較等分析內容，並說明本案與本市轄內現有機廠、捷運開發區案例其內容比較分析，如容積率怎麼訂定、各類土地變更回饋內容、分配比例結果計算(地主、市府)等內容作相關對照表。
2. 針對現行不同使用分區、公共設施用地訂定不同回饋比例，經市小組認同此規劃原則。惟針對非可建築土地(如農業區、河川區及公共設施用地)之各項回饋比例是否可再調整，請評估參照市地重劃、區段徵收等回饋比例之可能性。另前開各項回饋等內容，應載明於計畫書適當章節，以供查考。

(三) 變1案(SB11站北側出入口—捷運系統用地(捷1))：請釐清基地南側康寧街之道路寬度後，變更內容照案通過。

(四) 變2案(SB11站南側出入口及機廠—捷運開發區(捷開1))：

1. 基地東側、南側涉及經濟部水利署已公告草濫溪之河川治理線範圍，請確認本案變更範圍與公告草濫溪河川治理線邊界。

2. 捷運機廠將截斷 2 條未開闢之南北向計畫道路，又未來大規模土地開發行為將造成嚴重交通瓶頸及環境負擔，為因應捷運機廠與周邊道路通行及環境規劃需求，請補充說明機廠區內外完整交通系統規劃（含新闢 12 公尺環廠道路、開闢南北向計畫道路（含與地下通路之串聯）、動線規劃（人行、汽機車行、分流通行））、退縮建築空間留設及綠色運具等內容，以強化基地內部與周邊道路系統之整體規劃及連結，並應納入土管（都設）規範。

（五）變 3 案（SB12 站北側出入口—捷運開發區（捷開 2））：

1. 基地北側沿道路及鄰地留設之退縮建築空間應與基地內開放空間、南側及西側 8 公尺退縮空間、西側綠地用地串聯，並請補充建築退縮 8 公尺之空間規劃內容。
2. 請研議同興路與福德二路口於土管（都設準則）規範留設適當尺度之街角廣場。

（六）變 4 案（SB12 站南側出入口—捷運系統用地（捷 2））：變更內容照案通過。

（七）變 5 案（SB13 站北側出入口—捷運系統用地（捷 3））：

1. 本變更案僅北側用地範圍線非依地籍線劃定，爰請補充說明變更範圍劃設原則、調整變更範圍考量因素及理由。
2. 請市府捷運局函請中油股份有限公司針對修正後變更範圍、動線等層面表示意見，避免影響兩者營運及其運作與使用者安全。

（八）變 6 案（SB13 站南側出入口—捷運系統用地（捷 4））：請評估基地與東側基隆捷運預定地整合開發之可能性。

（九）變 7 案（SB14 站及北側出入口—捷運系統用地（捷 5））：建議退縮空間應至少為 3.52 公尺，俾利友善之公眾通行空間。另基地西側土地空間應可再利用，請重新評估變更範圍及工程規劃設計調整之可行性。

（十）變 8 案（SB14 站及南側出入口—捷運系統用地（捷 6））：

1. 請審慎確認捷運高架路線及其相關設施規劃，是否會影響現有高壓電線？
2. 有關交通部臺灣鐵路管理局表示部分土地已出租供遠雄公司使用，請市府捷運局依該局意見，與該局妥為審慎溝通及討論。

（十一）變 9 案（SB14 站至 S15 站間路線段—捷運系統用地（捷 7））：

1. 請補充說明本次提會討論變更範圍東側，是否涉及民宅或對其造成影響。
2. 南側變更範圍（墩柱）涉及公告現有巷道範圍，請說明處理對策及工程設計內容。

（十二）變 10 案（SB15 站南側出入口—捷運開發區（捷開 3））：

1. 變更案西南側緊鄰「汐止都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」（以下簡稱公設通檢案）變更案，請補充上開公設通檢案與本案之關係，並說明本案與公設通檢案之都市計畫回饋內容，以確保回饋之公平性。
2. 未來捷運開發區地上、地下開發量體極大，目前基地內地下停車場僅有 1 處出入口，請再檢討車輛出入路徑及周邊道路容受力，以併同檢討容積率訂定是否合理，且基地內地下停車場出入口應與東側機關用地內通路有相互連通之彈性。
3. 本捷運開發區範圍內之開放空間，應與東側機關用地及西側 6 公尺退縮建築空間有足寬之通路連通，以供公眾通行與防災使用，請再研議及調整基地內部開放空間規劃方案，並納入土管（都設準則）規範。

（十三）土地使用分區管制要點：

1. 請補充說明本案基地退縮寬度規範之合理性、捷運開發區是否訂定留設街角廣場等規定。
2. 有關土地使用分區管制要點、其他應表明事項文字及附圖授權作業單位再行檢核確認。

（十四）請作業單位釐清，若 SB11 機廠捷運開發區容積分配方式須納入都市計畫書載明，則請修正後，再提下次小組審議；若非必要，因變更內容均已獲討論共識，得續提大會審議。

捌、實施進度及經費（詳表 2）：

一、捷運建設時程：

以政府投資興建計畫合理時程估算，汐東捷運自 111 年度依程序辦理都市計畫變更及基本設計等作業，預計 120 年完工並配合相關模擬演練及提報初、履勘通過後正式通車，整體計畫年期至 121 年。

二、開發方式：

捷運開發區依大眾捷運法辦理開發，私有地部分原則先以協議參與開發或領取土地價款方式辦理，協議不成若於捷運必要設施範圍內以徵收方式取得，公有地部分原則以撥用方式取



得；捷運系統用地之土地取得方式，私有地部分原則先以協議價購方式取得，協議不成則以徵收方式取得，公有土地部分原則以撥用方式取得。

### 三、財務計畫：

汐東捷運、基隆捷運及民生汐止線北市段因共用機廠及部分路線段，整體建設經費將由汐東捷運、基隆捷運計畫及民汐線計畫分攤，依據 111 年 8 月新北市政府提送之綜規報告總建設經費為 376.93 億元，其中基隆捷運計畫負擔 98.47 億元及民汐線計畫負擔 23.92 億元，本計畫建設經費為 254.54 億元。本計畫之自償率為 36.41%，工程自償比為 53.85%，經核算後非自償性工程經費共計約為 13,922.88 百萬元（當年幣值），由中央政府分別與新北市政府共同分擔，其中本計畫臺北市政府經費與民汐線計畫經費先由新北市代墊支，俟臺北市政府後續提報計畫時，新北市將與臺北市協議歸還先行代支事宜。

### 玖、其他應表明事項：

一、汐東捷運路線工程及其相關設施使用汐止都市計畫區之道路用地、道路用地（兼供河川使用）、園道用地、鐵路用地、高速公路用地、運動場用地及河川區，在不影響原有功能時，不予變更都市計畫，得由捷運主管機關徵得用地主管機關同意後使用。

二、為確保汐東捷運沿線所需用地有計畫的發展，應提供開發者相關之開發依據與準則，土地使用管制原則如下：

（一）捷運開發區、捷運系統用地涉及之相關捷運設施使用項目以符合「大眾捷運法」規定為主，以考量公共安全性為原則，不計入容積率及建蔽率。

（二）捷運開發區可依「大眾捷運系統土地開發辦法」辦理捷運開發，可制定商業區、住宅區容許使用項目類型。

（三）捷運開發區容積率依據 110 年 2 月 19 日新北市都市計畫委員會第 126 次會議通過之「新北市捷運開發區容積率訂定及分配原則」辦理。

（四）捷運開發區不適用相關法令申請容積獎勵、容積移轉規定。

三、捷運開發區 1 及捷運開發區 3 範圍內須留設供公眾通行之聯絡通道，該通道兼具道路性質且須供鄰接土地公眾通行使用，於開發完成後須無償捐贈予新北市政府所有。另捷運開發區 1 得以聯絡通道之邊界線指定建築線，亦須準用「都市計畫樁測定及管理辦法」測定樁位，並應依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」規定退縮。

	<p>四、捷運系統用地（編號3及編號5）範圍內須留設供公眾通行之聯絡通道，未經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更改用途使用。</p> <p>五、本次變更都市計畫未註明變更者皆以原計畫為準。</p> <p>六、大眾捷運系統土地開發審議事項：依內政部都市計畫委員會 99 年 9 月 21 日第 739 次會議決議辦理，就涉及有關「大眾捷運系統土地開發」審議事項，相關內容詳附件四說明。</p> <p>壹拾、人民陳情意見：本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 30 件，業經專案小組研商會議討論均獲共識（詳表 3）。</p> <p>壹拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
決議	<p>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>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。</p>



表 1 「變更汐止都市計畫（配合捷運汐止東湖線建設計畫）（SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠）」案變更內容綜理表

變更編號	細計編號	公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議										
		位置	變更內容		變更理由			備註									
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)													
1	捷 1	汐止區康寧街北側/康寧街169巷西側之路外土地	乙種工業區 (0.0742)	捷運系統用地 (0.0742)	配合 SB11 車站北側出入口所需用地。	北山段 1338、1340、1348、1349 地號等 4 筆土地。	<p>(市都委會第 4 次專案小組) 修正後通過。</p> <p>理由： 經查變更範圍本市汐止區北山段 1340、1349 地號等 2 筆土地係屬公告現有巷道案（本市康寧街 169 巷）範圍內，其土地現況業已開闢作道路使用，考量地區道路通行權益，重新評估並檢討捷運系統用地最小用地範圍，故調整變更範圍，即剔除上開地號等 2 筆土地。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> <th rowspan="2">備註</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>汐止區康寧街北側/康寧街169巷西側之路外土地</td> <td>乙種工業區 (0.0660)</td> <td>捷運系統用地 (0.0660)</td> <td>北山段 1338、1348 地號等 2 筆土地。</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> <p>修正後變更理由： 配合 SB11 車站北側出入口所需用地。</p>	變更位置	變更內容		備註	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	汐止區康寧街北側/康寧街169巷西側之路外土地	乙種工業區 (0.0660)	捷運系統用地 (0.0660)	北山段 1338、1348 地號等 2 筆土地。
變更位置	變更內容		備註														
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)															
汐止區康寧街北側/康寧街169巷西側之路外土地	乙種工業區 (0.0660)	捷運系統用地 (0.0660)	北山段 1338、1348 地號等 2 筆土地。														

變更編號	細計編號	公開展覽內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議															
		位置	變更內容		變更理由			備註														
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																		
2	捷運開發區 1	汐止區吉林街南側/南陽街西側之路外土地	農業區 (0.6588)	捷運開發區 (11.2273)	配合 SB11 車站、南側出入口及機廠所需用地，以提供捷運系統營運必要之功能需求與空間。並考量路線周邊發展現況，變更為捷運開發區。	北山段 698 地號等 161 筆土地詳附件三之土地清冊。	<p>(市都委會第 8 次專案小組) 修正後通過。</p> <p>理由： 考量捷運機廠環廠道路、人民陳情意見需求、北側吉林街道路拓寬工程與地區整體交通動線規劃等因素，為地區通行安全及權益，重新評估並檢討整體捷運設施、交通動線之需求，故調整變更範圍。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> <th rowspan="2">備註</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="7">汐止區吉林街南側/南陽街西側之路外土地</td> <td><u>農業區</u> (0.7113)</td> <td rowspan="7">捷運開發區 (11.9161)</td> <td rowspan="7">北山段 698 地號等 169 筆土地詳附件三之土地清冊。</td> </tr> <tr> <td><u>綠地用地</u> (0.2845)</td> </tr> <tr> <td><u>乙種工業區</u> (10.2232)</td> </tr> <tr> <td><u>河川區</u> (0.1634)</td> </tr> <tr> <td><u>高速公路用地</u> (0.0757)</td> </tr> <tr> <td><u>道路用地</u> (0.4580)</td> </tr> </tbody> </table>	變更位置	變更內容		備註	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	汐止區吉林街南側/南陽街西側之路外土地	<u>農業區</u> (0.7113)	捷運開發區 (11.9161)	北山段 698 地號等 169 筆土地詳附件三之土地清冊。	<u>綠地用地</u> (0.2845)	<u>乙種工業區</u> (10.2232)	<u>河川區</u> (0.1634)	<u>高速公路用地</u> (0.0757)	<u>道路用地</u> (0.4580)
			變更位置						變更內容			備註										
								原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)													
			汐止區吉林街南側/南陽街西側之路外土地					<u>農業區</u> (0.7113)	捷運開發區 (11.9161)	北山段 698 地號等 169 筆土地詳附件三之土地清冊。												
								<u>綠地用地</u> (0.2845)														
								<u>乙種工業區</u> (10.2232)														
								<u>河川區</u> (0.1634)														
<u>高速公路用地</u> (0.0757)																						
<u>道路用地</u> (0.4580)																						
綠地用地 (0.2845)																						
乙種工業區 (9.8116)																						
河川區 (0.0263)																						
高速公路用地 (0.0757)																						
道路用地 (0.3704)																						

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

變更編號	細計編號	公開展覽內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議	
		位置	變更內容		變更理由			備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
						修正後變更理由： 配合 SB11 車站、南側出入口及機廠所需用地，以提供捷運系統營運必要之功能需求與使用空間，並考量捷運機廠路線、周邊發展現況及區域道路整合規劃，變更為捷運開發區。		
3	捷運開發區 2	同興路與福德路交叉東北側外土地	第二種住宅區 (0.8627)	捷運開發區 (0.9345)	配合 SB12 車站北側出入口所需用地，以提供捷運系統營運必要之功能需求與空間。並考量路線周邊發展現況及原使用分區為住宅區，故變更為捷運開發區，以利後續辦理用地取得作業。	福德段 818、819、821、904、928、953、956、963、1186、1187 地號等 10 筆土地。  (市都委會第 8 次專案小組) 依公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。	

變更編號	細計編號	公開展覽內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議										
		位置	變更內容		變更理由			備註									
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)													
4	捷2	同興路與福德二路交叉口西南側路外土地	廣場兼停車場用地 (0.0852)	捷運系統用地 (0.0852)	配合 SB12 車站南側出入口所需用地。	福德段 1107、1125、1126、1138、1259、1262、1270、1281、1287 地號等 9 筆土地。	(市都委會第 8 次專案小組) 依公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。									
5	捷3	大同路一段與同興路交叉口東北側路外土地	加油站用地 (0.0429)	捷運系統用地 (0.1214)	配合 SB13 車站北側出入口所需用地。	大同段 464、468、469、470、470-1、472、474、475-1、476、476-7、476-11 地號等 11 筆土地。	(市都委會第 5 次專案小組) 修正後通過。 理由： 配合台灣中油股份有限公司陳情案件，考量地區加油站營運及通行安全及權益，重新評估並檢討捷運系統用地最小用地範圍，故調整變更範圍。 修正後變更內容：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。									
			乙種工業區 (0.0011)				<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> <th rowspan="2">備註</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大同路一段與同興</td> <td>加油站用地 (0.0313)</td> <td>捷運系統用地 (0.1087)</td> <td>大同段 469、470、470-1、</td> </tr> </tbody> </table>	變更位置	變更內容		備註	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	大同路一段與同興	加油站用地 (0.0313)	捷運系統用地 (0.1087)	大同段 469、470、470-1、
變更位置	變更內容		備註														
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)															
大同路一段與同興	加油站用地 (0.0313)	捷運系統用地 (0.1087)	大同段 469、470、470-1、														

變更編號	細計編號	公開展覽內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議	
		位置	變更內容		變更理由			備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
			保護區 (0.0774)			路交叉 口東北側 路外土地 保護區 (0.0774) 474、 475-1、 476、 476-7、 476-11 地號 等 8 筆土地。		
<p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> <p>修正後變更理由： 配合 SB13 車站北側出入口所需用地。</p>								
6	捷 4	鄰近同興路口之大同路一段南側側路外土地	乙種工業區 (0.0897)	捷運系統用地 (0.0897)	配合 SB13 車站南側出入口所需用地。	工建段 1、2、3、4、5、6、7、8、9、19 地號及同新段 155-13 地號等 11 筆土地。	(市都委會第 5 次專案小組) 依公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。



變更編號	細計編號	公開展覽內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議											
		位置	變更內容		變更理由			備註										
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)														
7	捷5	大同路二段與大同路二段103巷交叉口東北側路外地	乙種工業區 (0.0022)	捷運系統用地 (0.0867)	配合 SB14 車站及北側出入口所需用地。  昊天段 782-3、787-2、788-1、789、791、792-2、792-3、793、793-1、793-2、793-3、794、795-1、806、834、834-2、844-1 地號等 17 筆土地。	<p>(市都委會第6次專案小組) 修正後通過。</p> <p>理由： 考量變更範圍西側山坡地邊坡穩定性及安全性，自本案捷運工程施工範圍排除，另變更範圍東側範圍調整至公有土地地籍邊界，並整併現有巷道車行與基地之停車場進出動線，降低對大同路 2 段產生交通衝擊，故配合調整變更範圍。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> <th rowspan="2">備註</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">大同路二段與大同路二段103巷交叉口東北側路外地</td> <td><u>乙種工業區</u> (0.0159)</td> <td rowspan="2"><u>捷運系統</u> <u>用地</u> (0.0963)</td> <td rowspan="2">昊天段 <u>782-2</u>、<u>782-3</u>、<u>787-2</u>、<u>788-1</u>、<u>789</u>、<u>791</u>、<u>792-3</u>、<u>793</u>、<u>793-1</u>、<u>793-2</u>、<u>793-3</u>、<u>794</u>、<u>795</u>、<u>806</u>、<u>834</u>、<u>834-2</u> 地號等 <u>18</u> 筆土地。</td> </tr> <tr> <td><u>保護區</u> (0.0804)</td> </tr> </tbody> </table>	變更位置	變更內容		備註	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	大同路二段與大同路二段103巷交叉口東北側路外地	<u>乙種工業區</u> (0.0159)	<u>捷運系統</u> <u>用地</u> (0.0963)	昊天段 <u>782-2</u> 、 <u>782-3</u> 、 <u>787-2</u> 、 <u>788-1</u> 、 <u>789</u> 、 <u>791</u> 、 <u>792-3</u> 、 <u>793</u> 、 <u>793-1</u> 、 <u>793-2</u> 、 <u>793-3</u> 、 <u>794</u> 、 <u>795</u> 、 <u>806</u> 、 <u>834</u> 、 <u>834-2</u> 地號等 <u>18</u> 筆土地。	<u>保護區</u> (0.0804)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
			變更位置					變更內容			備註							
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																	
大同路二段與大同路二段103巷交叉口東北側路外地	<u>乙種工業區</u> (0.0159)	<u>捷運系統</u> <u>用地</u> (0.0963)	昊天段 <u>782-2</u> 、 <u>782-3</u> 、 <u>787-2</u> 、 <u>788-1</u> 、 <u>789</u> 、 <u>791</u> 、 <u>792-3</u> 、 <u>793</u> 、 <u>793-1</u> 、 <u>793-2</u> 、 <u>793-3</u> 、 <u>794</u> 、 <u>795</u> 、 <u>806</u> 、 <u>834</u> 、 <u>834-2</u> 地號等 <u>18</u> 筆土地。															
	<u>保護區</u> (0.0804)																	
保護區 (0.0845)	<p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> <p>修正後變更理由： 配合 SB14 車站及北側出入口所需用地。</p>																	

變更編號	細計編號	公開展覽內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議	
		位置	變更內容		變更理由			備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
8	捷6	大同路二段與南興路交叉口西南側外土地	乙種工業區 (0.2276)	捷運系統用地 (0.2276)	配合 SB14 車站及南側出入口所需用地。 昊天段 845-1、847-4、848、849、850、851、852、853、853-1、853-2、854、854-2、854-3、855、855-2、855-3、855-4、856、857、858-1 地號等 20 筆土地。	(市都委會第 5 次專案小組) 依公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。	

變更編號	細計編號	公開展覽內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議											
		位置	變更內容		變更理由			備註										
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)														
9	捷7	南興路與新台五路一段交叉口西北側保護區土地	保護區 (0.1581)	捷運系統用地 (0.1581)	配合 SB14 至 SB15 路線段穿越範圍，涉及路外墩柱所需用地。 昊天段 942、943、946、947、948、949、951、952、953、968 地號等 10 筆土地。	<p>(市都委會第 5、6 次專案小組) 修正後通過。</p> <p>理由： 考量山坡地邊坡安全及現況驗車廠出口通行安全，重新評估並檢討捷運系統用地最小用地範圍，故調整變更範圍。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> <th rowspan="2">備註</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">南興路與新台五路一段交叉口西北側保護區土地</td> <td><u>乙種工業區</u> (0.0032)</td> <td rowspan="2">捷運系統用地 (0.1674)</td> <td rowspan="2">昊天段 942、946、947、948、949、950、952、953、<u>965-1</u>、<u>967</u>、968、<u>976</u>、977、<u>980-1</u> 地號等 14 筆土地。</td> </tr> <tr> <td><u>保護區</u> (0.1642)</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> <p>修正後變更理由： 配合 SB14 至 SB15 路線段穿越範圍，涉及路外墩柱所需用地。</p>	變更位置	變更內容		備註	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	南興路與新台五路一段交叉口西北側保護區土地	<u>乙種工業區</u> (0.0032)	捷運系統用地 (0.1674)	昊天段 942、946、947、948、949、950、952、953、 <u>965-1</u> 、 <u>967</u> 、968、 <u>976</u> 、977、 <u>980-1</u> 地號等 14 筆土地。	<u>保護區</u> (0.1642)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變更位置	變更內容		備註															
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																
南興路與新台五路一段交叉口西北側保護區土地	<u>乙種工業區</u> (0.0032)	捷運系統用地 (0.1674)	昊天段 942、946、947、948、949、950、952、953、 <u>965-1</u> 、 <u>967</u> 、968、 <u>976</u> 、977、 <u>980-1</u> 地號等 14 筆土地。															
	<u>保護區</u> (0.1642)																	

變更編號	細計編號	公開展覽內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議	
		位置	變更內容		變更理由			備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
10	捷運開發區 3	新台五路一段與新興路交叉口東南側外土地	機關用地 (0.4223)	捷運開發區 (1.3563)	配合 SB15 車站南側出入口所需用地，以提供捷運系統營運必要之功能需求與空間。並考量路線周邊發展現況，變更為捷運開發區，以利後續辦理用地取得作業	新峰段 1836、1869-1、1871、1873、1873-1、1874、1874-1、1875、1876、1881、1882、1892 地號及智興段 610-2、629-2、630-2、631、632、896 地號等 18 筆土地。	(市都委會第 8 次專案小組) 依公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
			公園用地 (0.7998)					
			公園用地 (兼供河川使用) (0.1342)					

註：1.本計畫未指明變更部分，均應以原有計畫為準。2.表內面積應以地籍實際分割成果為準。

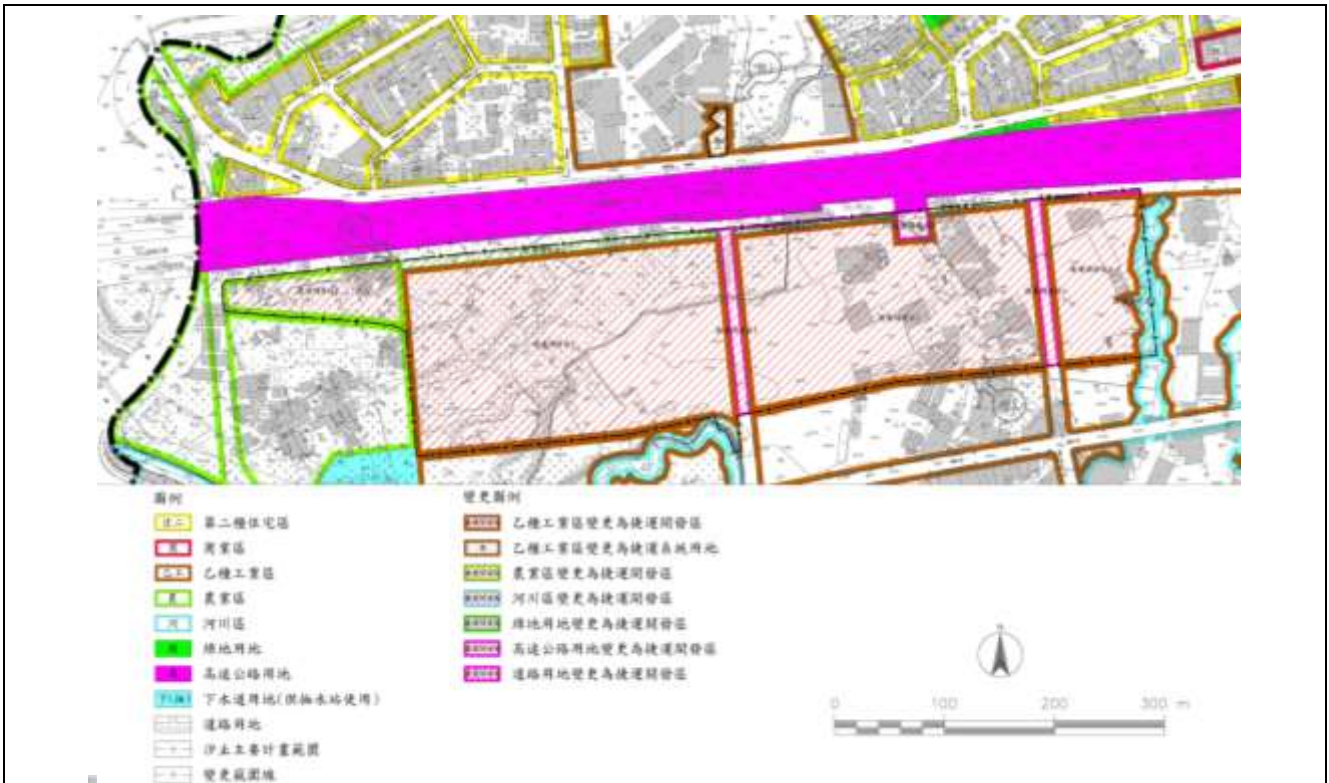


圖 3 「變更汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)(SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠)」案變 1 案及變 2 案變更示意圖



圖 4 「變更汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)(SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠)」案變 3 案及變 4 案變更示意圖

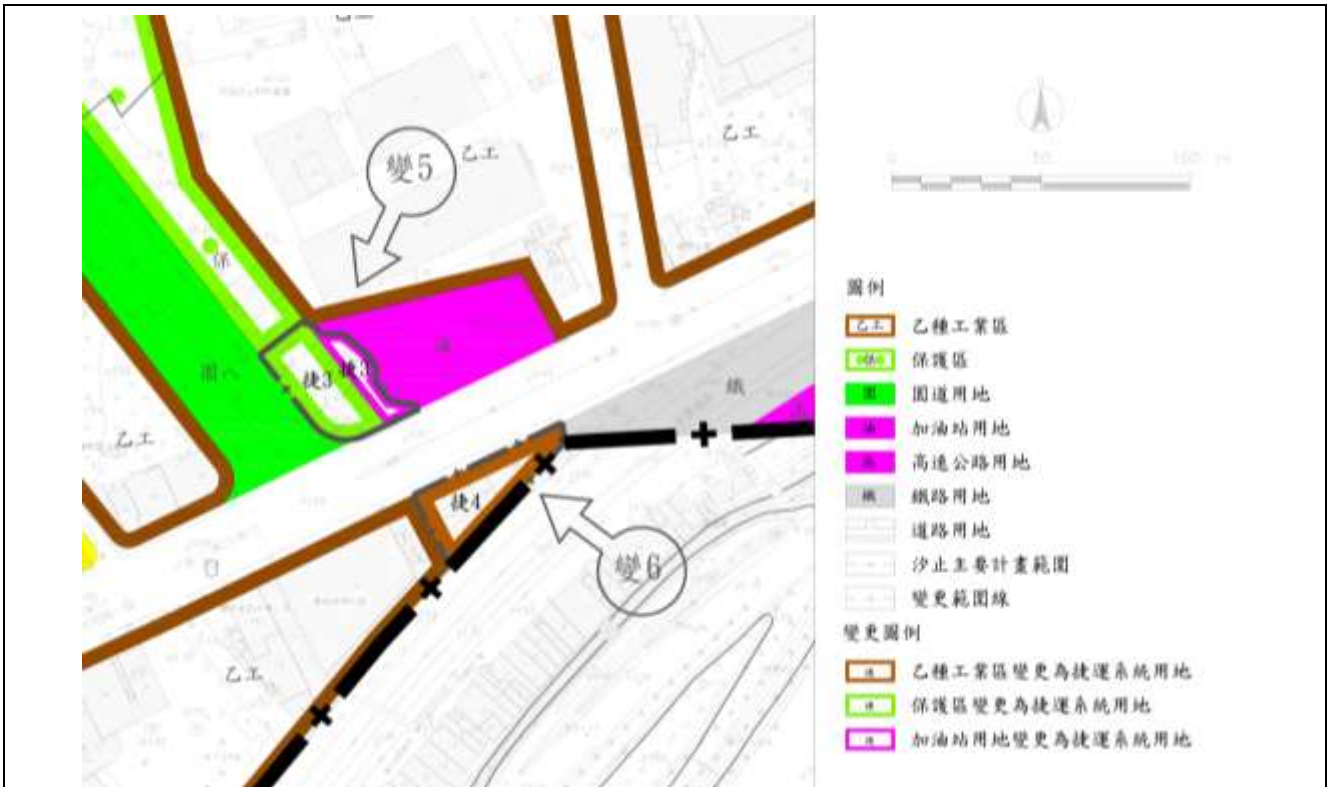


圖 5 「變更汐止都市計畫（配合捷運汐止東湖線建設計畫）（SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠）」案變 5 案及變 6 案變更示意圖

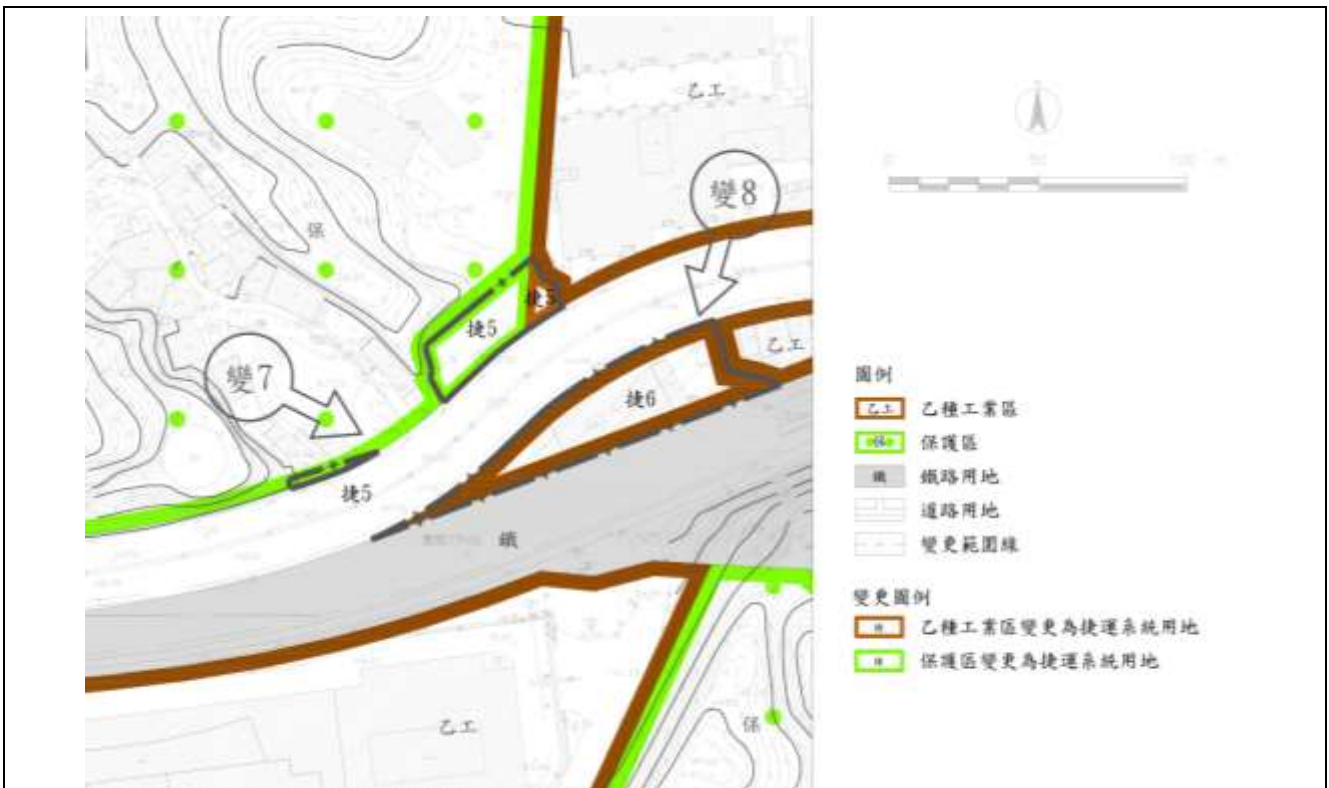


圖 6 「變更汐止都市計畫（配合捷運汐止東湖線建設計畫）（SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠）」案變 7 案及變 8 案變更示意圖



圖 7 「變更汐止都市計畫（配合捷運汐止東湖線建設計畫）（SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠）」案變 9 案變更示意圖



圖 8 「變更汐止都市計畫（配合捷運汐止東湖線建設計畫）（SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠）」案變 10 案變更示意圖







表 3 「變更汐止都市計畫（配合捷運汐止東湖線建設計畫）（SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠）」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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
人 1	崇偉營造 林○德	吳天段 869-4 地 號等 32 筆 土地	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本人陳情範圍緊鄰台鐵汐科站，理應配合台 5 線、台 5 甲線、捷運民生汐止線的通過及捷運站（SB14）帶動的土地發展，作合理規劃利用。</li> <li>2. 陳情範圍現況為保護區，受限早年周邊道路（北側臺 5 甲線、南側臺 5 線），基地形成切割剩餘後之獨立丘陵地形，而在市中心住商發展密集飽和之際，周邊皆被乙種工業區包圍，反而顯得突兀。</li> <li>3. 近期本案土地及鄰近保護區土地遇豪大雨皆有土石泥流等現象，且本次變更已將範圍內部分保護區變更為捷運系統用地（變 9），基於整體性考量及未來捷運通行安全性，建議整體保護區變更。</li> <li>4. 綜觀目前政府社會住宅政策，尚未將汐止地區納入規劃考量，且本基地擁有</li> </ol>	建議保護區土地變更為特定專用區（供社會住宅使用）。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳情土地位於變更範圍的東側，腹地狹小、面前道路寬度僅 10 公尺，西側緊鄰變更範圍是坡度陡峭約 4-5 級坡之山坡地地區，且陳情人表示近年大雨有土石流，如開發可能對民眾命財產造成危害，故陳情土地範圍應不利開發，適合維持保護區，保護地形、地貌。</li> <li>2. 因考量使用保護區土地不利開發，本計畫除設置捷運高架路線段及落墩外，亦須考量邊坡防護工程，以最小用地規模範圍辦理變更，完工後地面僅墩柱及邊坡保護設施，無興建開發建築物。</li> <li>3. 有關建議保護區土地變更為特定專用區（供社會住宅使用）之意見，除陳情土地不利開發外，目前汐止區之社會住宅已完工（本府自辦 1 處）、興建中（中央興辦 1 處）、規劃中（中央興辦 3 處、本府興辦 1 處）之社會住宅共 6 處。</li> </ol>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>交通便捷性等條件，且保護區土地有 1/3 屬國有，適合發展為社會住宅或相關設施，本人將配合政府政策共同努力。</p>			
人 2	崇偉營造 林○德	吳天段 979-1 地 號等 19 筆 土地	<p>1. 本公司陳情範圍屬本次變更編號 9 下方工業區土地。</p> <p>2. 本次陳情土地已於 111 年 4 月 14 日掛件申請建築執照，後續依相關規定平會各單位，同年 5 月 10 日收到捷運局回復：基地非屬禁限建範圍，惟汐東捷運路線經過其中 983、983-2 及 983-5 地號等 3 筆土地。</p> <p>3. 本公司於 111 年 5 月 12 日與捷運局及規劃單位協調捷運路線酌調事宜，後續由規劃單位提供酌調後之路線規劃圖。</p> <p>4. 惟本次變更無法於圖面上了解捷運路線是否有照前次協調調整，懇請捷運局協助確認捷運路線規劃。</p> <p>【以下為出席 113 年 2 月 23 日新北市都市計畫委員會第</p>	<p>建議捷運局確認捷運路線圖是否有依 5 月 12 日協調會調整，並函覆調整後該路線影響之土地位置，以作為該建照後續調整之依據。</p> <p>【以下為出席 113 年 2 月 23 日新北市都市計畫委員會第 159 次會議之書面補充意見】：</p> <p>該基地為山坡地有高度限制，無法將退縮後之量體往高度發展，致使該建照無法申請損及地主權益。</p> <p>1. 建議該路線能移出陳情人申請建照基地外。</p> <p>2. 若路線無法移出，建議城鄉局給予專案協助以利後續執照申請。</p>	<p>不予討論。</p> <p>理由： 未涉及本案都市計畫變更內容，不予討論。目前路線均依前次協調會內容設計，惟現仍在基本設計階段，待設計定案後將辦理捷運路線穿越公告，屆時將提供捷運路線範圍。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>不予討論。</p> <p>理由： 未涉及本案都市計畫變更內容，不予討論。目前路線均依前次協調會內容設計，惟現仍在基本設計階段，待設計定案後將辦理捷運路線穿越公告，屆時將提供捷運路線範圍。前開相關事項，請市府捷運工</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>159 次會議之書面補充意見】：</p> <p>1. 陳情人部分土地經由汐止東湖線通過，且該土地已申請建照在案，並於座談會上陳情該路線是否可移出基地外？</p> <p>2. 該筆建照經分會捷運局協調後，路線僅可微調無法完全移出基地外，致使該建照之建築量體與捷運線衝撞，卻希望建照之建築量體退縮至捷運路線外。</p>			程局再與陳情人說明。
人 3	新北市張 議員錦豪	—	<p>1. 汐止交通擁擠，汐科站未來為三鐵共構，有商場、商辦、密集住宅，鄰近二高、一高，鄰近大同路、新台五路應成立轉運中心。</p> <p>2. 汐止無社會住宅，應在交通便捷處共構大樓成立多功能社會住宅。</p>	<p>1. 汐科站共構轉運中心。</p> <p>2. 汐科站共構社會住宅。</p>	<p><b>未便採納。</b></p> <p><b>理由：</b></p> <p>1. 有關汐科站共構轉運中心之意見，經綜合評估本變更範圍腹地狹小、捷運高架路線段穿越基地，且依據行政院 112 年核定之綜合規劃報告書，本車站出入口以捷運必要設施範圍變更為捷運系統用地，完工後僅設置捷運設施，無興建開發建築物，另經本府評估，目前暫無興建交通轉運站計畫，未來將依區域發展狀況持續檢討。</p> <p>2. 有關汐科站工構社會住宅之意</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					見，經綜合評估及依據行政院 112 年核定之綜合規劃報告書，本車站出入口以捷運必要設施範圍變更為捷運系統用地，完工後僅設置捷運設施，無興建開發建築物。目前汐止區之社會住宅已完工（本府自辦 1 處）、興建中（中央興辦 1 處）、規劃中（中央興辦 3 處、本府興辦 1 處）之社會住宅共 6 處。	
人 4	李○麗	昊天段 968 地號	若地號 968 被徵收，應該把南興路歸還給我們。 因南興路是父親在世時為了方便里民，大方給予通行，政府未曾徵收，因為行駛多年後就變成繼承道路，我們投訴無門。	圖示捷 7 也就是您所設定的變九，有一個橋墩的設置，會導致南興路原本就通行不易造成通行更困難。交通會大打結，壞了捷運便捷的美意，謝謝您。	<b>未便採納。</b> <b>理由：</b> 1. 有關南興路歸還之意見，因該路屬既成巷道，請依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」辦理。 2. 有關變 9 案墩柱設置影響交通之意見，該墩柱位於南興路外，施工期間可避免封閉計畫道路，完工後除維持現況通行外，亦已考量車輛行駛時轉彎視角安全性，儘量遠離路口設置墩柱，故本墩柱完工後對交通影響小。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
人 5	新北市張 議員錦豪		<p>1. 汐科站體設置遠離人口稠密區，應該考量居住人口而不是設站方便。</p> <p>2. 汐科站為三鐵共構，緊臨一二高，又有商場商辦人口稠密，應該成立轉運中心。</p> <p>3. 汐止缺乏社會住宅。</p>	<p>1. 汐科站體重新考量站體。</p> <p>2. 汐科站成立共構大樓，多功能多目標，將轉運中心、社會住宅納入。</p>	併人3。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人 6	李○娟	昊天段 968地號	<p>若地號968被徵收，我希望原先我父親提供給民眾行走的那一條沒有名字沒有編號的路，還給我們。</p> <p>公平正義原則，不要再欺壓善良百姓。</p>	<p>我們不懂得法律，政府應該有專門的人教導我們，而不是欺負我們。</p> <p>幫忙人民維護權益，才是有良政府。</p>	併人4。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人 7	李○麗	昊天段 968地號	<p>若地號968被徵收，應該把南興路歸還給我們。</p> <p>因南興路是父親在世時為了方便里民，大方給予通行，因為行駛多年後就變成繼承道路，我們投訴無門。</p>	<p>圖示捷7也就是您所設定的變九，有一個橋墩的設置，會導致南興路原本就通行不易造成通行更困難。</p> <p>交通會大打結，壞了捷運便捷的美意，謝謝您。</p>	併人4。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人 8	袁○碩	--	<p>SB11機廠站附近住戶較少，鄰近的東湖五分里反而有上千名住戶須要搭乘捷運，但現有及新設的東湖站距離又較遠。</p>	<p>希望SB11機廠站的其中一個出入口或新設一個出入口能盡量靠近內溝溪，方便東湖右下角的眾多住戶搭乘(靠近現有吉林汽車旅館或康樂抽水站附近)。</p>	<p><b>未便採納。</b></p> <p><b>理由：</b> 捷運站體位置規劃約1,000公尺一站(服務範圍500公尺)，SB10站距SB11站約1,000公尺，五分里範圍內居民皆在步行650公尺約8分鐘內可抵達臺北捷運文湖線東湖</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
					<p>站，藉由轉乘步道通達 SB10 站搭乘汐東線，或步行 700 公尺約 9 分鐘，直接抵達汐東線 SB10 站位於南湖高中前之出入口。另查人陳位置步行至文湖線東湖站約 450 公尺 6 分鐘、步行至汐東線 SB10 站北側出口約 550 公尺 7 分鐘，均位於服務範圍內，故暫無新設出入口之規劃。</p>	
人 9	金和泰實業股份有限公司	南陽街 6 號	工廠合法申請 99 年設立迄今，員工 35 人賴以維生。配合汐止都市計畫遷移，維護員工生計就業權利。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.工廠搬遷補償。</li> <li>2.協助設廠申請。</li> <li>3.徵收期程順延。</li> </ol>	<p><b>部分採納。</b></p> <p><b>理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.「酌予採納」部分： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 工廠搬遷補償費：陳情人屬合法設立之工廠，未來將依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及其相關規定辦理。</li> <li>(2) 協助設廠申請部分，新北市政府提供「新北投資服務快捷窗口」，考量廠家個別可接受之區位、價位預算等條件，協助媒合招商服務如下： <ol style="list-style-type: none"> <li>A.「招商一條龍」：將媒合產業空間供需雙方，讓企業快速掌握合適土地及廠房。</li> <li>B.「投資障礙排除」：已完成選址投資案，則由專人專案</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
					<p>輔導，於建管、環評、都審等審查項目上，強化跨局處橫向合作，減少廠商自行溝通成本，加速行政效率；若廠商遭遇相關法規疑義，亦可協助釐清、解決投資困難。</p> <p>C. 有土地媒合需求業者，可至本府經濟發展局網站－投資新北項目中，下載「新北投資快捷窗口土地協尋表」，於收到業者需求表後，依據廠商需求條件，提供合適產業用地予業者評估，縮短業者投資尋地時間及成本。將協助土地媒合，協尋遷廠所需土地。</p> <p>2. 「未便採納」部分：有關徵收期程順延意見，汐東捷運之綜合規劃報告於 112 年 1 月經行政院核定，預計綜規核定後 9.5 年完工，經本府評估各項工作期程後，自 112 年 1 月辦理都市計畫公開展覽作業，待都市計畫發布實施後，展開用地取得作業，將與土地所有權人先行協議程序，協議不成始辦理徵收。</p>	



編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
人 10	林○標	工建段 5 地號	<p>1. SB13 站（捷 4）依捷運工程局 111 年 6 月 29 日之說明會資料原規劃為捷運開發區，土地所有權人對政府允諾聯合開發之美好願景有了信賴基礎，未料本案未向土地所有權人說明逕變更為捷運系統用地，有違人民對政府信賴。</p> <p>2. 劃設為「捷運開發區」讓土地所有權人參與共同開發，其所獲得之權益保障遠大於以「捷運系統用地」方式被徵收土地。倘經變更為捷運系統用地，無法對土地所有權人給予合理補償，對土地所有權人之權益想甚鉅，亦有違憲法保障人民財產權之規定。</p> <p>3. 臺北市政府都能將捷運出入口、通風口及占大面積的機廠等設施，採「土地開發」方式辦理用地取得，由土地所有權人共同參與土地開發，為何新北市政府不能讓提供土地興建捷運設施的人，共享土地有效利用及改善生活環</p>	<p>建請將（捷 4）依捷運工程局 111 年 6 月 29 日說明會規劃之內容，劃設為「捷運開發區」，或比照沿線被劃設為「捷運開發區」之其他站，給予土地所有權人相同條件（含不動產選配等）之補償，以維土地所有權人之財產權，創造地主、居民及政府三贏。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關所陳內容之 111 年說明會，應為本府捷運工程局為徵求民意於 110 年 6 月 29 日召開 SB13 捷運開發區規劃說明會，該說明會目的以瞭解地主參與捷運開發意願，作為汐東捷運綜合規劃作業之參考，尚未進入都市計畫變更法定程序，無規劃方案變動之情事。</p> <p>2. 經綜合評估本變更範圍腹地狹小且基地深度淺，地面層無法佈設門廳及停車場升降機，且依據行政院 112 年核定之綜合規劃報告書，本車站出入口以捷運必要設施範圍變更為捷運系統用地，考量與高架車站連通設置出入口之位置，仍須使用所陳土地。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>境的效益？</p> <p>4. 綜上，捷運建設帶給地方便利與繁榮是大家所樂見的，但前提是不能由土地所有權人承擔損失，建請將 SB13 站（捷 4）依原規劃之內容，劃設為「捷運開發區」，或比照沿線被劃設為「捷運開發區」之其他站，給予土地所有權人相同條件（含不動產選配等）之補償，以維土地所有權人之財產權，創造地主、居民及政府三贏。</p>			
人 11	林○玉	工建段 6 地號	<p>1. SB13 站（捷 4）依捷運工程局 111 年 6 月 29 日之說明會資料原規劃為捷運開發區，土地所有權人對政府允諾聯合開發之美好願景有了期待。</p> <p>2. 劃設為「捷運開發區」讓土地所有權人參與共同開發，亦可同時保障預定以「捷運系統用地」方式被徵收土地之地主的權益。</p> <p>3. 如能比照臺北市政府都將捷運出入口、通風口及占</p>	<p>建請將（捷 4）依捷運工程局 111 年 6 月 29 日說明會規劃之內容，劃設為「捷運開發區」，創造地主、居民及政府三贏。</p>	<p>併人 10。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
人 12	姚○崙	工建段 9 地號				
人 13	林○憶	工建段 2、3 地號				
人 14	陳○葉	工建段 7、8、9 地號				

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
人 15	陳○萱	工 建 段 7、8、9 地號	<p>大面積的機廠等設施，採「土地開發」方式辦理用地取得，由土地所有權人共同參與土地開發，以創造友善的市容景觀及有效的土地效益。</p> <p>4. SB13 站位置處於基隆捷運往社后、內湖東湖、南港的銜接轉乘輸紐，如有大的基地共同開發將能建設出汐東及基捷沿線的地標站。</p> <p>5. 綜上，捷運建設帶給地方便利與繁榮是大家所樂見的，建請將 SB13 站(捷 4)依原規劃之內容，劃設為「捷運開發區」，創造地主、居民及政府三贏。</p>			
人 16	台灣中油股份有限公司	大 同 段 464、472 地號	<p>本公司所有新北市汐止區大同段 472 地號（總面積 1,717.40 m<sup>2</sup>、使用面積 248.95 m<sup>2</sup>、加油站用地、中油汐止加油站）及大同段 464 地號（總面積 4,726.56m<sup>2</sup>，使用面積 3.17 m<sup>2</sup>、乙種工業區、中油汐止材料倉庫）等 2 筆土地使用面積部分，被納入 SB13 車</p>	<p>一、有關汐止加油站(大同段 472 地號)陳情意見說明如下：</p> <p>(一) 汐止加油站為本公司於汐止地區唯一之直營加油站，該加油站 111 年發油服務量高達 2,070 萬公升，加油站服務人車次高達 90 萬餘，相</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 汐止加油站（大同段 472 地號）空橋設計部分：</p> <p>(1) 捷運出入口通道之結構支撐設計，係採避免對加油站車輛進出造成影響之規劃方式，車輛出入口寬度 15 公尺內無落墩，不影響加油車輛進出；且</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>站北側開發基地。經查主要計畫書第 89 頁圖 6-3(變 5) 所示，汐止加油站臨大同路一段車輛出口處部分土地及材料倉庫西南側部分土地，擬變更為捷運系統用地(捷 3)，另參照細部計畫書第 87 頁及依公展說明會之說明，SB13 捷運車站(以高架型式規劃)之站體擬設置在大同路一段上方，分別於大同路一段北側及南側設置出入口，並規劃與基隆捷運共站轉乘，本案擬變更之加油站用地，係以配合設置 SB13 捷運車站之人行空橋設施，以連接 SB13 捷運車站北側出入口之用;現行計畫恐影響本公司營運。</p>	<p>當於 6 座民營加油站之經營規模，足見該加油站於汐止地區具舉足輕重之供油地位，故建請在配合捷運建設同時，仍應兼顧汐止區之民生用油需求，且該加油站為配合政府未來能源轉型政策永續發展之重要據點，不論在公私領域皆有其存在且無可取代之必要性。</p> <p>(二) 汐止加油站服務車量龐大，時有大車進出，若所設置之人行空橋設施與加油站車輛出入動線無法契合、妨礙既有加油站設施，將嚴重影響加油站營運，甚而衍伸工安風險;故為避免上述情形發生，建請於劃設人行空橋時，至少留設加油站車輛出口處寬度 15 公尺以上不得設置</p>	<p>站體下方最低點淨高約 9 公尺 (&gt;4.6 公尺);空橋外緣至加油島中心水平距離約 3.48 公尺，但橋底淨高達約 10 公尺，應無安全上顧慮。</p> <p>(2) 經檢討高架人行空橋於加油站用地無落墩，故依變更原則調整變更範圍剔除人行空橋上空穿越部分，後續將依大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法辦理。</p> <p>2. 汐止材料庫(大同段 464 地號) 排除已新建圍牆：經重新檢討出入口配置，可避開大同段 464 地號，故該地號土地剔除變更範圍。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
				<p>樑柱、架設高度 4.6 公尺以上、距離加油機 6 公尺以上距離，另其他設置條件仍需符合加油站設置管理規則規定，且不得影響加油站營運為原則。</p> <p>(三) 依行政程序法第 7 條規定，「行政行為有多種同樣能達到目的之方法時，應選擇對人民權益損害最少者為之。」次依土地徵收條例第 3 條、第 3 條之 1 規定，「需用土地人興辦公益事業，徵收私有土地之範圍應以事業必須者為限，並應按事業性質及實際需要，勘選適當用地及範圍。」惟依主要計畫書第 105 頁所示，該加油站擬被變更為捷運系統用地之土地取得方式係以徵收方式取得，該擬</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
				<p>變更之加油站用地如僅作為劃設人行空橋使用，依據前述徵收法規立法意旨，應僅針對人行空橋落柱部分進行用地變更，其餘穿越路線段部分則建議參照「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」第7條、第8條規定，並以不變更都市計畫使用分區為原則辦理。</p> <p>二、有關汐止材料庫(大同段 464 地號)陳情意見如下：另涉及本公司汐止材料庫西南側土地部分，前因材料庫圍牆歷時已久，長期受風化、地震等外在因素影響，致圍牆有龜裂、傾斜等情形，基於安全考量，本公司已於 111 年完成重建，如因被徵收致需拆除該重建之新圍牆，實屬浪費公共資</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				源，另該變更面積僅約3平方公尺，倘劃出變更範圍外，應不使旨案計畫致生難以執行之礙，故陳請將本案土地劃出變更範圍外。		
人 17	黃○銘	福 德 段 1270 、 1281 、 1107 地號	<p>都市規劃要做全盤性規劃，得以適合未來發展。</p> <p>今日要做道路就切割一塊，明日要做捷運再割一塊，他日要做消防、停車場或其他用途再割一塊。勞民傷財，徒增人民困擾。</p> <p>半個世紀以來，家族土地一而再，再而三被切割、徵收，第一次徵收時以停車場用地徵收（後改成消防局、福德活動中心），第二次徵收（10年前開闢同興路）原本一塊土地被切割成10塊以上，再進行徵收。此次第三次徵收配合捷運出口停車場及道路用地福德段1270、1281、1107。希望做全盤性考量週邊未來發展、需求，整體市容美觀，希望在福德二路、同興路口延伸天橋，因該區住宅大樓林立、人口密集，來往行人多，希望將以下土地一併徵收福德段1265、1269、1265-1、812、814、1260、817、817-1、1254、1250。</p>		<p><b>未便採納。</b></p> <p><b>理由：</b> 本案係為配合捷運汐止東湖線建設計畫需要，辦理都市計畫個案檢討變更，經查陳情汐止區福德段812地號等10筆土地，均非屬本案變更範圍，且陳情土地亦非屬受本案影響造成土地被切割之問題，爰陳情土地範圍應無一併徵收情事。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人 18	黃○媚	大 同 段 476-1 、 476-5 、 476-6 、 476-12 地 號	<p>詳如附件一、附件二、附件三、附件四</p> <p>都市規劃要做全盤性規劃，得以適合未來發展。</p> <p>今日要做道路就切割一塊，明日要做捷運再割一塊，他日要做消防、停車場或其他用途再割一塊。勞民傷財，徒增人民困擾。</p> <p>半個世紀以來，家族土地一而再，再而三被切割、徵收，歷經大同路的二次拓寬，10年前開闢同興路，現今的捷</p>		<p><b>未便採納。</b></p> <p><b>理由：</b> 1. 有關所陳土地參與捷運共構之意見，本車站出入口以捷運必要設施範圍變更為捷運系統用地，採最小規模設計車站出入口之用地範圍毋須使用所陳土地，故未納</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>運，土地已被切割的零散、破碎，又此次規劃切割的陵陵角角，似乎沒有考慮整體美觀，何不連同大同段 476-1、476-5、476-6、476-12(藍色勾勾)一併納入規劃「共構」，可做全盤性考量週邊未來發展、需求，整體市容美觀。(如附件二)</p> <p>又大同路地號 476 因世代的交替，成了如今破碎的多塊，476-0~476-12 部份因同興路用地已徵收，目前殘存的所剩無幾。大同段 476-6 未來似乎無路可進出，且大同段 476-12 只有 4.15 m<sup>2</sup>是否考慮一併徵收，而且大同段地號 476 早年的土地區分是住宅用地，老一輩的個性淳樸，完全配合政府公共建設，多年後莫名其妙地目被改了，情何以堪，請還人民原本住宅用地。</p> <p>大同段 476 地號，原地號樟樹灣樟樹灣小段 508-1，如附件三、附件四。</p>		<p>入本次都市計畫變更範圍內。</p> <p>2. 有關 476-6 地號出入通路之意見，該地現況與 476-5 地號共同使用，可藉由 476-5 地號土地進出同興路，且捷運出入口用地範圍內已規劃留設通路，故 476-6 地號仍可維持通行。</p> <p>3. 有關 476-12 地號一併徵收之意見，該地之土地使用分區為園道用地，屬新北市政府養護工程處管有之公有土地，現況已開闢完成為道路使用，故無一併徵收之情事。</p> <p>4. 大同段 476 地號土地最初於依 58 年 12 月 24 日發布實施「汐止都市計畫案」劃設為「公園綠地」，後於 78 年 5 月 26 日發布實施「變更汐止都市計畫(第一次公共設施通盤檢討)案」檢討變更為「保護區」，迄今未變更，分區從未被規劃為住宅區，無恢復住宅區說法，依汐止都市計畫第三次通盤檢討案之保護區變更原則仍維持保護區。</p>	
人 19	李○麗	昊天段 968 地號	<p>地號 968 被徵收，應該把南興路歸還我們。</p> <p>南興路是父親在世時，為了方便里民，大方給予通行，</p>	<p>圖示捷 7 也就是您所設定的變九，橋墩設置使南興路通行不易，請准我們收回，謝謝您。</p>	<p>併人 4。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>



編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			政府未曾徵收，行使多年後，便成既成道路，我們投訴無門。			
人 20	陳○源	工建段 4 地號 (門牌： 大同路 1 段 394 號)	不同意徵收！ 大馬路旁透天店面，維持現狀。	建議：共同開發。	併人 10。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人 21	李○麒	昊天段下 寮 小 段 967 、 968 、 974 、 975 、 976 、 977 、 978 、 981 地號 (門牌： 新台五路 1 段 131 號及南興 路 15 號建 物)	依公路總局規定驗車場出入口需要有八米寬道路。因此務請台端將「變九」地基撤後四米 以符合規定。		<b>酌予採納。</b> <b>理由：</b> 依據「交通部公路總局各區監理所委託汽機車修理業及加油站辦理汽機車定期檢驗申請籌設須知」規定驗車廠須利用 8 公尺道路進出，本案墩柱完工後不影響驗車廠自 8 公尺道路進出動線。另考量驗車廠動線之迴車空間，本次配合調整墩柱位置，維持車道口至墩柱為 4.5 公尺，除維持現況通行外，亦已考量車輛行駛時轉彎視角安全性，儘量遠離路口設置墩柱。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 人 1	林○易	環 河 段 728-2 地 號	該地區福美寮(虎尾寮)於去年(111 年)說明會時有納入徵收範圍，但於今年公	考量當地多為農地及老舊建物，地目多為農地，以現階段較不利土地利用，請貴	<b>未便採納。</b> <b>理由：</b> 為加強都市計畫研擬規劃階段之民	依市都委會專案小組初步建議意見

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		(門牌：吉林街 24 巷 2 號)	展細設圖中被排除徵收，因當地多為農地及老舊建物，請貴單位審慎考量規劃徵收範圍，以利當地發展。	單位審慎評估利用這次機會是否將該區域做個更有效規劃，建議將該區併入聯合開發，又或變更地目，使該區域地土及老舊建物能有較彈性規劃。	眾參與機制，本府於 111 年依內政部都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項規定，辦理公開展覽前座談會，且以較寬廣變更範圍向民眾說明並廣為徵求民意，但實際上都市計畫內容尚未確認，致使陳情人誤會已明確要徵收農業區。後經本府重新評估機廠使用範圍及諸多地主意見，將以捷運機廠最小且必要使用範圍檢討變更，避免大規模建築物拆遷，併同調整機廠規劃及配置方案。	通過。
逾人 2	葉○耀	昊天段 806 地號	有關土地徵收及建議事項。	徵收之範圍已佔部分臨大同路之出入口區域，勢必影響日後使用、發展及處分價值，建議 806 該地號變更為停車場用地，其說明如下： 1. 該地三通檢討時，原擬定變更為停車場用地，但公展時不知為何撤銷。將來捷運開通之民眾轉乘定有需求。 2. 依(細部計畫書-四、交通系統現況-三、停車供給現況)以 SB14 站鄰近停車場平日於上班期間之停車使用率已超過 80% 以上，假日更是一位難	<b>未便採納。</b> <b>理由：</b> 經查該地號土地由陳情人(兼地主)前於 101 年 3 月 21 日「變更汐止都市計畫主要計畫(第三次通盤檢討)」案公告徵求意見期間提出意見，且納入該通檢案檢討變更，並於 104 年 1 月 23 日辦理公展說明會。後該變更提案於新北市都市計畫委員會審議期間，由本府交通局表示，經評估周邊停車供需比調查分析結果，區內停車供給仍有餘裕，無停車場興闢需求且未有相關徵收經管計畫，爰經市都委會決議維持原分區(保護區)不予變更。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				<p>求，未來捷運通車後之轉乘需求勢必更造成停車問題。</p> <p>3. 若該地可提供停車，日後可經由台鐵未來開通連通道直接至遠雄 u-town 及鄰近商辦大樓。</p> <p>4. 上述三點，為長期 5 年來所觀察附近有停車迫切需求，盼能紓解民眾交通問題予以陳情。</p>		
逾人 3	賴立法委員品好	—	反映民意	<p>一、汐止社后地區吉林街、福德三路將供民眾道路使用以及施行落墩作業，目前 6 米路寬遠遠不夠，預計拓寬到 16 米，請施工單位積極評估：</p> <p>1. 是否拓寬到至少 20 公尺，以便有更多的空間執行落墩作業，以及有足夠的空間供民眾通行。</p> <p>2. 拓寬前提前考量並設計好行車動線規劃，例如直行車、轉彎車分流？</p> <p>3. 針對吉林街規劃調撥</p>	<p><b>部分採納。</b></p> <p><b>理由：</b></p> <p>1. 「酌予採納」部分：</p> <p>(1) 有關提前考量並設計好行車動線規劃：現已完成細部設計，均考慮各車道指向線配置。</p> <p>(2) 有關避免道路拓寬工程及捷運工程同時進行造成當地交通嚴重打結：本府已先行辦理同興路穿越國道一號(地下道)，並規劃辦理吉林街拓寬等道路工程，以降低交通衝擊。施工期間，加強交通疏導宣導，原則以縮減人行道方式，以維持原車道數，減少捷</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
				<p>車道。</p> <p>4. 相關的工程應先進行平面拓寬，至適宜時機再進行捷運軌道落墩，以避免兩項工程同時進行造成當地交通嚴重打結，再請施工單位詳細評估。</p> <p>二、未來機廠範圍內約有7間登記在案之工廠，將會面臨拆遷，工廠裡面的員工也非常多我們汐止人，在拆遷時期生計將受影響，希望相關單位務必盡力照顧這些受影響的勞工，汐東捷運是汐止人的喜事，但辛苦基層勞工的權益亦不能忽略。</p>	<p>運施工造成之交通衝擊，相關交通維持計畫並應經主管機關同意，方可施作。</p> <p>(3) 有關因機廠範圍內工廠拆遷之勞工權益：本府提供「新北投資服務快捷窗口」，考量廠家個別可接受之區位、價位預算等條件，協助媒合招商服務如(1)「招商一條龍」：將媒合產業空間供需雙方，讓企業快速掌握合適土地及廠房。(2)「投資障礙排除」：已完成選址投資案，則由專人專案輔導，於建管、環評、都審等審查項目上，強化跨局處橫向合作，減少廠商自行溝通成本，加速行政效率；若廠商遭遇相關法規疑義，亦可協助釐清、解決投資困難。(3)有土地媒合需求業者，可至本府經濟發展局網站－投資新北項目中，下載「新北投資快捷窗口土地協尋表」，於收到業者需求表後，依據廠商需求條件，提供合適產業用地予業者評估，縮短業者投資尋地時間及成本。因將協助土地媒合，協尋遷廠所需土地，以維勞工生</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>計。</p> <p>2. 「未便採納」部分：</p> <p>(1) 吉林街拓寬至 20 公尺建議：經評估吉林街拓寬至 16 公尺即可滿足捷運及地方交通需求，如修改拓寬至 20 公尺方案，涉及更多建物拆遷（包括 7R 建物），影響民眾居住權益。另吉林街拓寬至 16 公尺方案，現已於汐止三通計畫報內政部都委會審查中，如再自提變更內容，將延宕道路拓寬及捷運工程之期程。</p> <p>(2) 有關吉林街規劃調撥車道：因採中央實體分隔，調撥車道需有較大路口供車流轉回原車道，且本路段分隔島設有捷運墩柱，考量行車視線安全，建議避免規劃調撥車道。另現已考量車流方向性，目前規劃往臺北方向 2 車道，往汐止方向 1 車道，足以紓解地方交通量，故無規劃調撥車道的配置之需求。</p>	
逾人 4	國產建材實業股份有限公司	北山段 1212、1213 地號（門牌：	陳情事項：懇請調整計畫變更範圍，不徵收陳情位置，維持原分區（乙種工業區）使用 說明： 一、本公司於民國 102 年 2 月購地取得陳情位置（北山		未便採納。 理由： 1. 來函說明一至四內容係屬工廠建	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		福德二路360號)	<p>段 1212、1213 地號，附圖一)。當時已知該地未來可能納入捷運機廠用地規劃，惟仲介預估本案應在民國 120 年之後才會開發，故本公司經評估後決定購入。</p> <p>二、國產建材汐止廠於 102 年 12 月取得建照開始動工，並於 105 年 4 月完工取得使照，工程期間合計 28 個月、工程費用約新台幣 3.1 億元。本廠配置如附圖二，設有 2 套拌合機、2 套砂石骨材庫、4 座水泥桶以及冰水池、辦公室等相關配套設備。為避免噪音擾民，將主要生產設備安置於基地北端。</p> <p>三、本廠於 105 年開始營運迄今，營運狀況蒸蒸日上：106 年~110 年間，平均每月出貨 24,430 立方米的預拌混凝土；去(111)年月均出貨量更已達到 31,085 立方米，以 5 立方米預拌車載運來估算，每日載運車次高達 249 輛(1 個月 25 天)。國產汐止廠主要服務範圍在大台北東半部(如附圖三，概略以建國高架道路將大台北核心都會區分為東西兩部份)；根據內部估算，國產汐止廠在本區域市佔率已達到 28%，是大台北東半部區域中最重要的預拌廠。</p> <p>四、根據今(112 年)1 月 貴府公布之「變更汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)(SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠)案」及「擬定汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)(SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠)細部計畫案」資訊，本廠所在地(即陳情位置)部分區域納入「捷運開發區 1」之中，如附圖四。經套圖，受到影響設備包括：砂石收料轉台、砂石輸送帶及下方洗車場、污水池、2 座砂石庫以及水泥桶建築的一部分。附圖</p>		<p>立及營運說明，尚無涉及本案都市計畫變更內容，不予討論。</p> <p>2. 有關建議將北山段 1212、1213 地號排除計畫範圍並維持原乙種工業區使用之意見，說明如下：</p> <p>(1) 經查國產實業公司承購土地設廠之時，已承諾於民生汐止線變更都市計畫完成法定程序辦理徵收時，將無條件自行拆除機廠用地範圍內之所有構造物，先予敘明。</p> <p>(2) 經評估倘保留國產實業公司工廠建物及設備，將造成機廠駐車容量不足(駐車基本需求 24 列車，倘保留國產實業公司使用空間，剩餘土地空間僅可滿足 9 列車之停駐需求，尚不足 15 列車之停駐需求)之影響，無法滿足機廠使用需求。</p> <p>(3) 本案機廠已採最精簡規模作規劃，用地範圍已較前期民生汐止線之規劃範圍小，經多次評估確認，機廠確實無法再縮減土地面積。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>五為本廠砂石庫與水泥桶建築立面圖，依目前捷運開發區涵蓋範圍來看，水泥桶建築勢必需進行大範圍的結構補強或者拆除；附表一為針對不同情境本廠的因應方案以及概估之成本：若水泥桶建築可補強，預估完整工期需 16 個月、工程費用估 2.23 億元；若水泥桶建築無法補強需拆除，則本廠勢必面臨重建，其工程費用估達到 3.36 億元，甚至超過初始建置成本。如此規模的補強或重建是否具備經濟效應，已使本公司進退維谷。</p> <p>五、109 年 7 月得知捷運開發計畫即將啟動之後，本公司即開始評估於他處另建新廠的可能，惟迄今實無法尋找到合適且價格合理之替代用地(近大台北核心都會區、面積約 3,000 坪之工業用地)。迫於形勢，懇請 貴府調整計畫變更範圍，維持陳情位置（北山段 1212、1213 地號）原分區（乙種工業區）使用，不徵收陳情位置之土地（如附圖六）。如此 貴府除可節省包含徵收費、工程費在內的開關經費之外，也有助縮短協調價購時間，提早動工、提早完工，讓全體市民享受捷運的便利；另外，本廠生產工作若得以不受影響，將有助於穩定大台北地區預拌混凝土供應數量與價格，進一步確保各項公共工程建設與民間建案，能如期如質，順利進行。懇請 貴府長官以長遠公共利益為考量，同意本陳情書所擬之建議。</p>			
逾人 5	林○嘉等 12 人	北山段 706-1、707、707-1、	一、建請恢復徵收 SB11 虎尾寮，拒百年老厝之農地不徵收，反而徵收鄰近工廠之工業地，因而增加徵收成本，且引發眾多民怨及反對聲浪，顯與常理未合。又虎尾寮百年老厝多已年久失修，不堪使用，而徵		<p>部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 「酌予採納」部分：汐止區北山</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		715、716、718地號等6筆土地	<p>收補助多以市價計算，堪信反對聲音會減少許多。</p> <p>二、如維持原徵收方案，建請將百年老厝周邊土地變更為建地，以便將虎尾寮百年老厝重建。</p> <p>三、建請將新北市汐止區北山段706之1、707、707之1、715、716、718地號土地全數徵收，避免前開土地成為奇稜地。</p> <p>①706之1地號土地：165.08平方公尺（下同）徵收162.12，餘2.96。</p> <p>②707地號土地：29.22徵收26.56，餘2.66。</p> <p>③707之1地號土地：94.76徵收85.75，餘9.01。</p> <p>④715地號土地：931.14徵收108.18，餘822.96。</p> <p>⑤716地號土地：1,036.76徵收991.72，餘45.04。</p> <p>⑥718地號土地：411.87徵收388.16，餘23.71。</p>		<p>段706-1、707、707-1、716、718地號等5筆土地，將配合捷運建設需要，將土地一分為二，即分為北側土地、南側土地，並由不同都市計畫變更案分案檢討變更，說明如下。</p> <p>(1) 北側部分土地：配合捷運汐止東湖線高架道路使用需求，規劃將吉林街-福德三路道路拓寬至16公尺，前開地號等5筆部分（北側）土地位屬該道路拓寬工程範圍內，業已納入汐止第三次通盤檢討案檢討變更為道路用地，未來將由權責主管機關辦理用地取得。</p> <p>(2) 南側部分土地：配合捷運汐止東湖線機廠使用需求，南側剩餘土地均納入本案檢討變更。</p> <p>(3) 綜上，陳情所述汐止區北山段706-1、707、707-1、716、718地號等5筆完整土地範圍，業已納入捷運汐止東湖線設計畫範圍內，並分案辦理檢討變更。</p> <p>2. 「未便採納」部分：</p> <p>(1) 恢復徵收虎尾寮農業區並變建地部分：</p> <p>A. 為加強都市計畫研擬規劃</p>	



編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
					<p>階段之民眾參與機制，本府於111年依內政部都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項規定，辦理公開展覽前座談會，且以較寬廣變更範圍向民眾說明並廣為徵求民意，但實際上都市計畫內容尚未確認，致使陳情人誤會已明確要徵收農業區。後經本府重新評估機廠使用範圍及諸多地主意見，將以捷運機廠最小且必要使用範圍檢討變更，避免大規模建築物拆遷，併同調整機廠規劃及配置方案，爰本案座談會變更範圍係廣徵民意說明之性質，並非都市計畫實際變更範圍，爰本案尚無陳情人所稱恢復徵收農業區之情事。</p> <p>B. 查基地西側虎尾寮百年老厝位屬汐止都市計畫範圍內農業區，經本府評估機廠實際使用需求後，確認無須使用該區域，同時也避免民房拆遷，故陳情建議農業區變建地土地非屬本案都市計畫變更範圍，爰不予討</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
					<p>論。</p> <p>(2) 汐止區北山段715地號土地全數徵收：機廠範圍擇定須評估捷運必要設施使用需求、周邊環境條件等多項因素，始得訂定機廠規模並擇定最小機廠用地範圍。經本府審慎評估後，本案僅使用汐止區北山段715地號部分北側土地，其剩餘土地倘符合土地徵收條例第8條所規定之情形，未來土地所有權人得於徵收公告之日起1年內向本府申請一併徵收，屆時將由地政單位依規定評估土地條件及辦理相關作業。</p>	
逾人6	林○信等8人	北山段1110地號	<p>請求將吾人等持有新北市汐止區北山段1110地號土地未編入捷運汐東線SB11站捷運開發區的部分，一併併入捷運開發區內，說明如附件。</p> <p><b>說明一 將SB11站站名由”下社后站”更改為”汐灣站”</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.我們全力贊成捷運汐東線順利開發完成。</li> <li>2.在真實的地名中並沒有”下社后”一詞。</li> <li>3.”汐灣站”比”下社后站”聽起來優雅且適切，基隆河河道從社后中興橋到東湖抽水站的部分本身就是彎道。</li> <li>4.新北市政府計畫將社后樟樹灣工業區，市中心工業區，保長坑工業區規劃為”大汐止經貿園區”，將本區定位為新北市黃金走廊，串連既有產業成為北台科技廊帶，</li> </ol>		<p><b>部分採納。</b></p> <p><b>理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.「酌予採納」部分：經評估捷運機廠及其必要設施需求範圍，及考量吸納基地及其周邊衍生道路通行需求，酌予調整SB11站及機廠變更範圍，且業將陳情之汐止區北山段1110地號完整土地納入變更範圍。</li> <li>2.「不予討論」部分：SB11站站名由”下社后站”更改為”汐灣</li> </ol>	<p>修正後通過。</p> <p><b>部分採納。</b></p> <p><b>理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.「酌予採納」部分：(1)經評估捷運機廠及其必要設施需求範圍，及考量吸</li> </ol>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>亦即類似美國科技重鎮”矽谷”的地位，將下社後站改為汐灣站有類似”矽谷”的異曲同工之妙，亦期許捷運汐東線未來結合的民生線來串聯台北市內湖科技園區，南港科技園區，成為北台灣科技重要廊帶，由此觀點”汐灣站”比”下社后站”更適合成為站名。</p> <p><b>說明二 請求將吾人等持有北山段 1110 地號未編入 SB11 站捷運開發區 I 的部分一併併入捷運開發區 I 內理由如下：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.在汐東線 SB11 站(變 2 案)變更示意圖(請參考附件一)東北側，臨接草濫溪部分，吾人等持有北山段 1110 地號土地因捷運開發區 I 的劃分，分成東西兩個部分，其中西側併入捷運開發區 I(約 4211.02 平方公尺)及未劃入捷運開發區 I 的東側(約 498.41 平方公尺)請參考附件二附件三及附件四。</li> <li>2.未併入捷運開發區 I 的東側土地受到東側北山段 1218 地號(土地所有權人為行政院農委會農田水利署)，西側為捷運開發區 I，北側臨接私有地北山段 1218 地號(該土地持有人與北山段 1110 地號完全不同 請參考附件五六七)，此情況及一般民間所稱的”袋地”或為土地徵收條例中的形勢不整治不能為相當之使用者。</li> <li>3.吾人等持有北山段 1110 地號未劃入捷運開發區 I 的土地面積為 498.41 平方公尺，而整個捷運開發區 I 私有土地面積為 9.9562 公頃，498.41 平方公尺僅為 9.9562 公頃的 0.5%(千分之五)，幾乎完全不影響原規劃私地主之權益，綜觀本區其他私地主與吾人相同情況亦不多見，故吾人之請求不致造成本計畫難以實施之難處，今請貴局處考量捷運開發區內所有土地所有權人為配合捷運</li> </ol>		<p>站” ，尚非屬本案都市計畫變更討論範疇，爰不予討論。</p>	<p>納基地及其周邊衍生道路通行需求，酌予調整 SB11 站及機廠變更範圍，且業將陳情之汐止區北山段 1110 地號完整土地納入變更範圍。</p> <p>(2) 依目前本案土地使用分區管制條文規定，捷運開發區 1 之容積率</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>建設，無償提供土地設置捷運設施，屬公益需要的特別犧牲，請貴局處將吾人等持有北山段 1110 地號土地未劃入捷運開發區 I 內的部分一併併入捷運的東線捷運開發區 I 範圍內。</p> <p>【以下為出席 113 年 2 月 23 日新北市都市計畫委員會第 159 次會議之書面補充意見】：</p> <p>建議 1： 在 SB11 站於福德二路側（南側）增設一個捷運出入口及連接捷運站的快速通道</p> <p>說明： 捷運汐止線的設置原本就由緩解汐止社后工業區交通壅塞及發展社后工業與內湖科技園區的功能互補的功效，但是如果 SB11 站在福德二路（南側）沒有捷運出入口，會讓社后工業區需要搭乘汐東線的乘客多花費上下站時間，故建請貴局考慮在 SB11 站南側增設一出入口及快速通道</p> <p>建議 2： 延伸板南線至汐東線樟樹灣站（SB13），讓汐東線一線到底不要做 Y 字型設計</p> <p>說明： a. 關於板南線延伸至汐東線的 SB13 站的好處近期民間的討論很多，不再贅述。基本上是節省經費增加效率，減少轉乘的不便是大部分人的共識。 b. 汐止民生線的後續計畫在蔣市長的支持下也已形成共識，屆時基隆線、汐東線與汐民線共用同一系統，原本汐東線 Y 字型的設計會對捷運主線車次的調度造成負</p>			<p>訂 為 250%。</p> <p>另 回 饋 事 項 應 依 本 案 都 市 計 畫 內 容 辦 理。</p> <p>2. 「不予討論」部分：SB11 站站名由”下社后站”更改為”汐灣站”、延伸板南線至本計畫之 SB13 站，尚非屬本案都市計畫變更討論範疇，爰不予討論。有關前開非涉都計</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>面影響。</p> <p>c.將節省下的經費改做為 SB11 站機場的私人土地聯合開發費用，理由由下面建議三說明</p> <p>建議 3： 提高參與捷運開發區 1.私人土地回饋比例至容積的 250%</p> <p>說明：</p> <p>a.根據先前捷運汐東線的說明會，在捷運開發區 1 的私人土地大部分原屬於乙種工業區（建蔽率 60% 容積率 210%）參與聯合開發後在聯合開發案完成時，將可分為住宅用或商業用，房屋分回的比例容積約（200%~210%）。</p> <p>b.雖然參與聯合開發的私人土地由原本的乙種工業區用地，轉換為目前較有價值的住宅用或是商業用房屋，根據本人調查，SB11 站附近工業區新建廠辦價值約為 40-45 萬/坪、住宅區新建房屋的價值約為 60-65 萬/坪。工業區與住宅區的價格差異在汐止區近年大幅縮小，加上近年來政府打房趨勢明顯，個人擁有房屋跌價風險在日漸提升。</p> <p>C.根據新北市政府捷運工程局的預估，在汐東線獲得中央正式覆核後約需要十年以上的時間才能完工，在加上近年來捷運工程發包上的延後，幾乎成必經之路，這十幾年的時間房價下跌的風險必須由參與聯合開發的私人地主承擔，權衡之下，必定降低私人地主參與聯合開發的意願轉而選擇協議價購，亦會造成更多的政府財政負擔。</p> <p>d.綜上所述，在建議 2 的降低捷運汐東線的造價下，符合</p>			<p>議題，請市府捷運工程局納入規劃參考。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>地方政府財政自償性的原則下，是否可以適當的將捷運開發區1的私有工業區地主的分配權益至少提高到容積250%上，降低私有地主參與捷運聯合開發的風險。</p> <p>e.本人相信大部分的私有土地地主樂見捷運汐東線順利開發，並帶動汐止的區域發展成功，在能造成雙贏的情況下，期望貴局能考慮本人所代表捷運開發區內近15,000平方公尺的私有地主心聲，這些建議旨在促進汐止區域的持續發展，同時減輕政府的財政負擔，敬盼貴局的積極考慮與回應。</p>			
逾人7	黃○銘、黃○霖	—	福德段 809 與鄰近 1265、1269 等相鄰，建議一併徵收「道路用地」，810 為政府用地。		<p><b>未便採納。</b></p> <p><b>理由：</b> 本案係為配合捷運汐止東湖線建設計畫需要，辦理都市計畫個案檢討變更，經查陳情土地，非屬本案變更範圍，且陳情土地亦非屬受本案影響造成土地被切割之問題，爰陳情土地範圍應無一併徵收情事。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾人8	地王資產管理股份有限公司、陳○珊、莊○安等3人	昊天段 849、850、852 地號	<p>主旨：茲因貴局欲徵收本人所有汐止區土地，本人特以此函說明四所示，反對貴局徵收，僅願接受合建分屋，請貴局逕按本函辦理。</p> <p>說明：</p> <p>一、本公司暨法定代理人陳慧珊、莊國安(上開三人以下合稱本人)，共有新北市汐止區昊天段 849、850、852 三筆地號土地，合先敘明。</p> <p>二、本人接獲貴局通知，所有之上開土地位處貴局權責辦理之「變更汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)案及「擬定汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖</p>		<p><b>未便採納。</b></p> <p><b>理由：</b> 1.經綜合評估本變更範圍腹地狹小、捷運高架路線段穿越基地，且依據行政院 112 年核定之綜合規劃報告書，本車站出入口以捷運必要設施範圍變更為捷運系統用地，考量與高架車站連通設置出入口之位置，故仍須使用所陳土地。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>線建設計畫)案」，二都市計畫案之規畫內。</p> <p>三、本人已有多次受新北市政府徵收土地之經驗，新北市政府辦理徵收過程不透明，無異於黑箱作業，對特定人所有之土地以高價估之，對一般老百姓所有之土地卻估以低價，計價方式與程序皆不公平，所有遊戲規則都是新北市政府說了算，有官商勾結之嫌。本人所有之土地若同意貴局所辦理之前開二計畫，絕對又會是以相對低價被徵收。</p> <p>四、本人絕對支持國內各重大公共建設之興建，但新北市政府已有很多如上說明三所說之黑箱行為，本人即為受害人，對新北市政府已不再信任，故不同意貴局前開二計畫案之徵收，僅願與貴局就本人所有之土地辦理合建分屋(或合建分產)，合建與分屋(或分產)之細節請貴局承辦人與本人接洽。請貴局重新研議本人所述之合建方案，若貴局執意辦理徵收，本人勢將提起訴訟，拒不妥協。</p>		<p>2. 本府辦理土地徵收時將以「土地徵收補償市價查估辦法」據以評地土地徵收市價，僅考量土地之區域因素、個別因素，無陳情內容所述因土地所有權人不同而有價格差異之情事，合先敘明。</p> <p>3. 本變更範圍之捷運系統用地，辦理用地取得時將依「土地徵收條例」規定先踐行協議價購程序，依據「不動產估價技術規則」查估土地之協議市價與土地所有權人協議，如協議不成，始依前述條例報請徵收。</p>	
逾人9	葉○湘	大同段438、439地號	<p>本人土地位於汐止同興路旁及眾鄰居們土地在汐東線未來SB12社后站及SB13樟樹灣站之間，整片地幾乎橫跨工建路以及大同路中間的同興路旁。目前一大片荒蕪非常不利都市計劃，也對樟樹灣商圈發展形成障礙。未來從社后站步行到樟樹灣站勢必經過這一大片荒草空地，恐極易造成行人治安漏洞。</p> <p>若我們願意捐部分土地，例如提供捷運工程局使用，如捷運站機房或貯存所或其他公共設施，以換取變更其他部分土地的使用用途為工業區或商業區。如此政府不必花費分毫即能獲得新捷運站周邊建立所需公共設施之土地，亦能增進新捷運站周邊社區發展，且符合汐止土地善盡其用的經濟目標。</p>		<p><b>未便採納。</b></p> <p><b>理由：</b></p> <p>有關擬捐贈大同段438及439地號土地做捷運使用之一件，經查所陳土地位於汐東捷運SB12站至SB13站路線段旁，該處捷運設施僅需於道路內設置高架橋及墩柱，無路外用地需求，故未便採納。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			請貴單位派員過來勘查並考慮我們的建議，不勝感激，謝謝。 土地坐落於汐止區大同段438及439地號及眾鄰居們周邊空地。			



案由	擬定汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)(SB11、SB12、SB13、SB14、SB15站及機廠)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、辦理機關：新北市政府捷運工程局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 23 條</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>臺北捷運內湖線、松山線及南港線東延段相繼完工通車後，為滿足臺北市東區的民生社區、內湖至新北市汐止地區間精華地帶的旅運需求，及分散捷運路網東西向各路線間尖峰時段的旅次，由臺北市政府捷運工程局辦理民生汐止線可行性研究，經行政院於 100 年 12 月 19 日以院臺交字第 1000067835 號函核定，其第一期路線（內湖至汐止）之環境影響評估書件已於 99 年 1 月 21 日獲行政院環境保護署環署綜字 0990005741 號函同意備查。為加速計畫推動，臺北市政府捷運工程局旋即於 101 年 12 月啟動民生汐止線綜合規劃作業，惟受交通部審查要求依「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」規定，須完成民生汐止線第二期路線段（內湖至大稻埕段及東湖支線），並須俟環境影響評估審議通過後再提送該部審議，故暫緩辦理相關作業。目前，第二期路線段環境影響說明書已於 109 年 11 月 2 日獲行政院環境保護署同意備查。</p> <p>交通部鐵道局刻正辦理「基隆南港間通勤軌道建設計畫」（以下簡稱基隆捷運），該計畫於新北市汐止區大同路段規劃之路線方案與民生汐止線規劃之路線及車站重疊，與民生汐止線計畫產生競合問題，為整合跨兩市之捷運建設計畫，並考慮各有關單位計畫推動期程，交通部於 109 年 10 月 13 日邀集臺北市、新北市及基隆市政府，召開北北基軌道路網政策溝通平台會議，確認基隆捷運與民生汐止線汐止到東湖段，將整合為中運量捷運系統並同步推動前開 2 案捷運建設計畫。另交通部於 109 年 12 月 4 日召開北北基軌道路網政策溝通平台工作小組第 4 次工作小組會議，初步共識由新北市政府辦理汐止東湖捷運（以下簡稱汐東捷運）綜合規劃與環評作業，後續臺北市政府再依汐東捷運之規劃成果，進行民生汐止線北市段的推動評估。</p>		

綜上，新北市政府整合基隆捷運及民生汐止線北市段的可能需求，辦理汐東捷運綜合規劃作業，其捷運路線行經內湖蘆洲里，至社后設機廠及車站，往東至同興路轉東南至大同路一段向東北，沿大同路一段穿過北二高橋設置 SB14 站與台鐵汐科站轉乘，南轉康誥坑溪東轉往新台五路至汐止區公所設置終點站，總長 5.56 公里，共設 6 座高架車站及 1 座機廠（詳圖 1），其中於 SB13 站與基隆捷運樟樹灣預定站共站分設月台相互轉乘，SB14 站及 SB15 站與基隆捷運共站。考量汐東捷運綜合規劃已於 111 年 3 月 15 日經交通部召開委員會審查並獲原則通過審查，交通部並以 111 年 10 月 13 日交路（一）字第 1117900618 號函送行政院辦理核定作業，為積極推動汐東捷運建設計畫，期能盡早服務汐止及內湖地區之民眾，故依都市計畫法第 27 條規定辦理本次都市計畫變更作業。

#### 伍、計畫位置及範圍：

汐東捷運於汐止都市計畫區設置 5 座高架車站（SB11 車站、SB12 車站、SB13 車站、SB14 車站、SB15 車站）及 1 座機廠，包含 7 處捷運系統用地、3 處捷運開發區（詳表 1），其位置及範圍詳圖 1 至圖 8 所示，分述說明如下：

##### 一、編號 1：捷運系統用地（捷 1）

SB11 車站北側出入口位於康寧街與康寧街 169 巷交叉口，面積約 0.0660 公頃，現行都市計畫為乙種工業區。

##### 二、編號 2：捷運開發區（捷開 1）

SB11 車站及南側出入口、機廠位於吉林街以南、福德二路以北、福德二路 238 巷以西之土地範圍，面積約 11.9161 公頃，現行都市計畫為乙種工業區、農業區、河川區、綠地用地、高速公路用地及道路用地。

##### 三、編號 3：捷運開發區（捷開 2）

SB12 車站北側出入口，位於同興路與福德二路交叉口東北側，面積約 0.9345 公頃，現行都市計畫為第二種住宅區及道路用地。

##### 四、編號 4：捷運系統用地（捷 2）

SB12 車站南側出入口，位於同興路與福德二路交叉口西南側，面積約 0.0852 公頃，現行都市計畫為廣場兼停車場用地。

##### 五、編號 5：捷運系統用地（捷 3）

SB13 車站北側出入口，位於同興路與大同路一段交叉口東北側，面積約 0.1087 公頃，現行都市計畫為加油站用地及保護區。

六、編號 6：捷運系統用地（捷 4）

SB13 車站南側出入口，位於同興路與大同路一段交叉口東南側，面積約 0.0897 公頃，現行都市計畫為乙種工業區。

七、編號 7：捷運系統用地（捷 5）

SB14 車站及北側出入口，位於大同路二段 103 巷口東北側，面積約 0.0963 公頃，現行都市計畫為乙種工業區及保護區。

八、編號 8：捷運系統用地（捷 6）

SB14 車站及南側出入口，位於大同路二段與南興路交叉口西南側，面積約 0.2276 公頃，現行都市計畫為乙種工業區。

九、編號 9：捷運系統用地（捷 7）

SB14 車站至 SB15 車站間路線段，位於南興路與新台五路一段交叉口西北側，面積約 0.1674 公頃，現行都市計畫為保護區及乙種工業區。

十、編號 10：捷運開發區（捷開 3）

SB15 車站南側出入口，位於新台五路一段與新興路交叉口東南側，面積約 1.3563 公頃，現行都市計畫為機關用地、公園用地、公園用地（兼供河川使用）。

陸、辦理經過：

一、認定事宜：

新北市政府於 111 年 6 月 22 日新北府城都字第 1111144183 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更都市計畫。依新北市政府 106 年 5 月 16 日簽奉市長核准事項、內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 092009111 號函檢送之 92 年 12 月 22 日研商修正都市計畫法第 1 項第 3、4 款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議決議之規定辦理。

二、公開展覽及說明會：

經查本案業於 112 年 1 月 7 日新北府城都字第 11125387681 號公告自 112 年 1 月 11 日起公開展覽 40 天，112 年 1 月 11 日、12 日、13 日刊登於中國時報，並於 112 年 2 月 7 日下午 2 時 30 分整假本市汐止區金龍國民小學及 112 年 2 月 8 日下午 7 時整假本市汐止區公所舉行公開展覽說明會。

三、市都委會專案小組：

本案自 112 年 3 月 8 日、3 月 29 日（現場勘查）、4 月 26 日、6 月 26 日、7 月 26 日、10 月 18 日、11 月 27 日及 12 月 29 日，共召開 8 次市都委會專案小組研商會議（含 1 次現場勘查）。有關變 1 案至變 10 案變更範圍及變更內容原則已獲致專案小組具

體意見，以下就專案小組初步建議意見綜整摘錄如下：

(一) 綜合性意見：

1. 請補充說明規劃捷運開發區目的，加強說明其公益性、對於周圍整體環境優化、充分發揮 TOD 功能，並與周邊公共設施作整體性且系統性之規劃設計，使捷運開發區能與整體環境、景觀融合。
2. 請補充說明 3 處捷運開發區周邊五項開放性公共設施用地開闢情形及是否充足等相關分析，並評估捷運開發區規劃開放空間供公眾使用之可能性，併同研議納入土地使用分區管制要點或都市設計準則予以規範。

(二) 捷運開發區容積率訂定及分配原則：

1. 請補充說明本案 3 處捷運開發區容積率訂定及分配原則之歷程、需求面評估、與本市公共設施用地專案通盤檢討之回饋內容差異比較等分析內容，並說明本案與本市轄內現有機廠、捷運開發區案例其內容比較分析，如容積率怎麼訂定、各類土地變更回饋內容、分配比例結果計算（地主、市府）等內容作相關對照表。
2. 針對現行不同使用分區、公共設施用地訂定不同回饋比例，經市小組認同此規劃原則。惟針對非可建築土地（如農業區、河川區及公共設施用地）之各項回饋比例是否可再調整，請評估參照市地重劃、區段徵收等回饋比例之可能性。另前開各項回饋等內容，應載明於計畫書適當章節，以供查考。

(三) 變 1 案（SB11 站北側出入口—捷運系統用地（捷 1））：請釐清基地南側康寧街之道路寬度後，變更內容照案通過。

(四) 變 2 案（SB11 站南側出入口及機廠—捷運開發區（捷開 1））：

1. 基地東側、南側涉及經濟部水利署已公告草濫溪之河川治理線範圍，請確認本案變更範圍與公告草濫溪河川治理線邊界。
2. 捷運機廠將截斷 2 條未開闢之南北向計畫道路，又未來大規模土地開發行為將造成嚴重交通瓶頸及環境負擔，為因應捷運機廠與周邊道路通行及環境規劃需求，請補充說明機廠區內外完整交通系統規劃（含新闢 12 公尺環廠道路、開闢南北向計畫道路（含與地下通路之串聯）、動線規劃（人行、汽機車行、分流通行））、退縮建築空間留設及綠色運具等內容，以強化基地內部與周邊道路系統之整體規劃及連結，並應納入土管（都設）規範。

(五) 變 3 案（SB12 站北側出入口—捷運開發區（捷開 2））：

1. 基地北側沿道路及鄰地留設之退縮建築空間應與基地內開放空間、南側及西側 8 公尺退縮空間、西側綠地用地串聯，並請補充建築退縮 8 公尺之空間規劃內容。
  2. 請研議同興路與福德二路口於土管（都設準則）規範留設適當尺度之街角廣場。
- (六) 變 4 案 (SB12 站南側出入口—捷運系統用地 (捷 2))：變更內容照案通過。
- (七) 變 5 案 (SB13 站北側出入口—捷運系統用地 (捷 3))：
1. 本變更案僅北側用地範圍線非依地籍線劃定，爰請補充說明變更範圍劃設原則、調整變更範圍考量因素及理由。
  2. 請市府捷運局函請中油股份有限公司針對修正後變更範圍、動線等層面表示意見，避免影響兩者營運及其運作與使用者安全。
- (八) 變 6 案 (SB13 站南側出入口—捷運系統用地 (捷 4))：請評估基地與東側基隆捷運預定地整合開發之可能性。
- (九) 變 7 案 (SB14 站及北側出入口—捷運系統用地 (捷 5))：建議退縮空間應至少為 3.52 公尺，俾利友善之公眾通行空間。另基地西側土地空間應可再利用，請重新評估變更範圍及工程規劃設計調整之可行性。
- (十) 變 8 案 (SB14 站及南側出入口—捷運系統用地 (捷 6))：
1. 請審慎確認捷運高架路線及其相關設施規劃，是否會影響現有高壓電線？
  2. 有關交通部臺灣鐵路管理局表示部分土地已出租供遠雄公司使用，請市府捷運局依該局意見，與該局妥為審慎溝通及討論。
- (十一) 變 9 案 (SB14 站至 S15 站間路線段—捷運系統用地 (捷 7))：
1. 請補充說明本次提會討論變更範圍東側，是否涉及民宅或對其造成影響。
  2. 南側變更範圍 (墩柱) 涉及公告現有巷道範圍，請說明處理對策及工程設計內容。
- (十二) 變 10 案 (SB15 站南側出入口—捷運開發區 (捷開 3))：
1. 變更案西南側緊鄰「汐止都市計畫 (公共設施用地專案通盤檢討) 案」(以下簡稱公設通檢案) 變更案，請補充上開公設通檢案與本案之關係，並說明本案與公設通檢案之都市計畫回饋內容，以確保回饋之公平性。

2. 未來捷運開發區地上、地下開發量體極大，目前基地內地下停車場僅有 1 處出入口，請再檢討車輛出入路徑及周邊道路容受力，以併同檢討容積率訂定是否合理，且基地內地下停車場出入口應與東側機關用地內通路有相互連通之彈性。

3. 本捷運開發區範圍內之開放空間，應與東側機關用地及西側 6 公尺退縮建築空間有足寬之通路連通，以供公眾通行與防災使用，請再研議及調整基地內部開放空間規劃方案，並納入土管（都設準則）規範。

（十三）土地使用分區管制要點：

1. 請補充說明本案基地退縮寬度規範之合理性、捷運開發區是否訂定留設街角廣場等規定。

2. 有關土地使用分區管制要點、其他應表明事項文字及附圖授權作業單位再行檢核確認。

（十四）請作業單位釐清，若 SB11 機廠捷運開發區容積分配方式須納入都市計畫書載明，則請修正後，再提下次小組審議；若非必要，因變更內容均已獲討論共識，得續提大會審議。

柒、事業及財務計畫：

一、開發方式：

依「大眾捷運法」第 6 條、第 7 條第 1 項、第 2 項、第 4 項、第 7 項，「大眾捷運系統土地開發辦法」第 11 條及相關規定辦理。

二、財務計畫：

汐東捷運、基隆捷運及民生汐止線北市段因共用機廠及部分路線段，整體建設經費將由汐東捷運、基隆捷運計畫及民汐線計畫分攤，依據 111 年 8 月新北市政府提送之綜規報告總建設經費為 376.93 億元，其中基隆捷運計畫負擔 98.47 億元及民汐線計畫負擔 23.92 億元，本計畫建設經費為 254.54 億元。本計畫之自償率為 36.41%，工程自償比為 53.85%，經核算後非自償性工程經費共計約為 13,922.88 百萬元（當年幣值），由中央政府分別與新北市政府共同分擔，其中本計畫臺北市政府經費與民汐線計畫經費先由新北市代墊支，俟臺北市政府後續提報計畫時，新北市將與臺北市協議歸還先行代支事宜。

捌、其他應表明事項：

一、本計畫範圍內如有經相關主管機關認屬具保存價值之合法建物，其拆遷事宜應依相關規定辦理。

	<p>二、本計畫範圍實際面積以地籍預為分割成果為準。</p> <p>玖、人民陳情意見：本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 30 件，業經專案小組研商會議討論均獲共識（詳表 4）。</p> <p>壹拾、提大會審議事項：</p> <p>一、事業及財務計畫（詳表 2）。</p> <p>二、土地使用分區管制要點（詳表 3）。</p> <p>壹拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
決議	<p>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>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。</p>



圖 1 汐東捷運路線及各車站位置示意圖

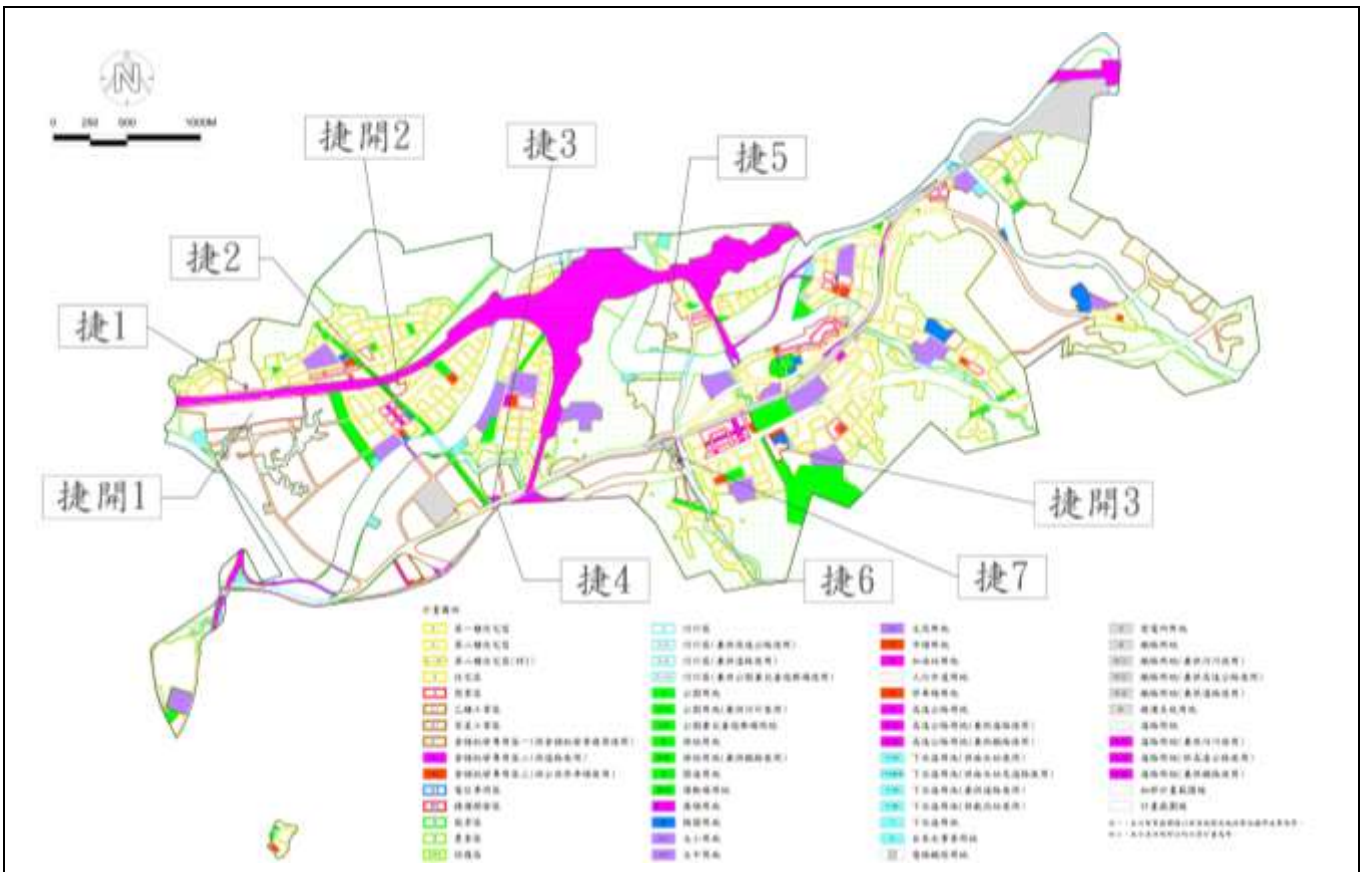


圖 2 「擬定汐止都市計畫 (配合捷運汐止東湖線建設計畫)(SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠) 細部計畫」案位置示意圖



表 1 「擬定汐止都市計畫（配合捷運汐止東湖線建設計畫）（SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠）細部計畫」案土地使用面積表

市都委會專案小組初步建議意見						
編號	站別	位置	土地使用計畫		市都委會決議	
			主要計畫 (公頃)	細部計畫 (公頃)		
1	捷 1	SB11 及機廠	汐止區康寧街北側/康寧街 169 巷西側之路外土地	捷運系統用地 ( <u>0.0660</u> )	捷運系統用地 ( <u>0.0660</u> )	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
2	捷運開發區 1		汐止區吉林街南側/南陽街西側之路外土地	捷運開發區 ( <u>11.9161</u> )	捷運開發區 ( <u>11.9161</u> )	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
3	捷運開發區 2	SB12	同興路與福德二路交叉口東北側路外土地	捷運開發區 ( <u>0.9345</u> )	捷運開發區 ( <u>0.9345</u> )	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
4	捷 2		同興路與福德二路交叉口西南側路外土地	捷運系統用地 ( <u>0.0852</u> )	捷運系統用地 ( <u>0.0852</u> )	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
5	捷 3	SB13	大同路一段與同興路交叉口東北側路外土地	捷運系統用地 ( <u>0.1087</u> )	捷運系統用地 ( <u>0.1087</u> )	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
6	捷 4		鄰近同興路口之大同路一段南側路外土地	捷運系統用地 ( <u>0.0897</u> )	捷運系統用地 ( <u>0.0897</u> )	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
7	捷 5	SB14	大同路二段與大同路二段 103 巷交叉口東北側路外土地	捷運系統用地 ( <u>0.0963</u> )	捷運系統用地 ( <u>0.0963</u> )	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
8	捷 6		大同路二段與南興路交叉口西南側路外土地	捷運系統用地 ( <u>0.2276</u> )	捷運系統用地 ( <u>0.2276</u> )	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
9	捷 7	SB15	南興路與新台五路一段交叉口西北側保護區土地	捷運系統用地 ( <u>0.1674</u> )	捷運系統用地 ( <u>0.1674</u> )	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
10	捷運開發區 3		新台五路一段與新興路交叉口東南側路外土地	捷運開發區 ( <u>1.3563</u> )	捷運開發區 ( <u>1.3563</u> )	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
合計				<u>15.0478</u>	<u>15.0478</u>	--

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



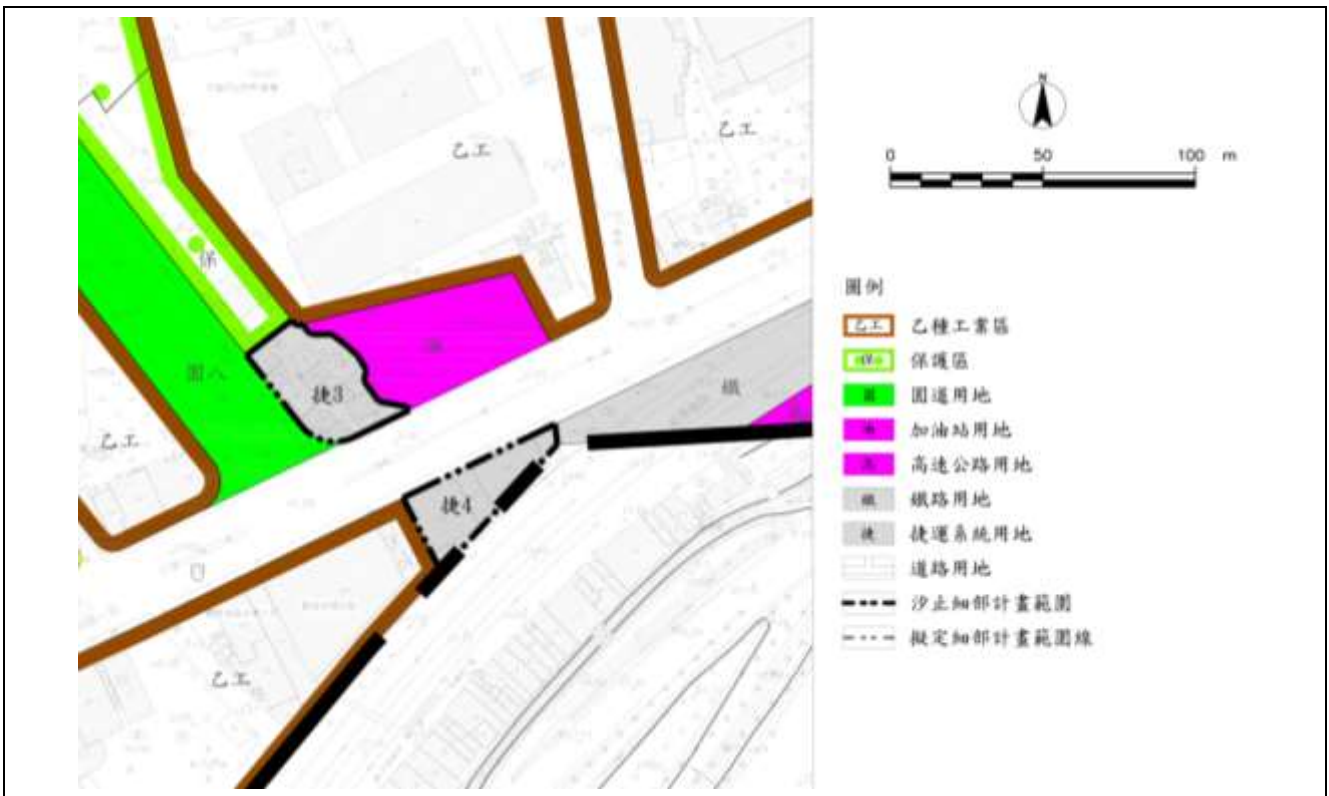


圖 5 「擬定汐止都市計畫（配合捷運汐止東湖線建設計畫）（SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠）細部計畫」案捷 3 及捷 4 位置示意圖

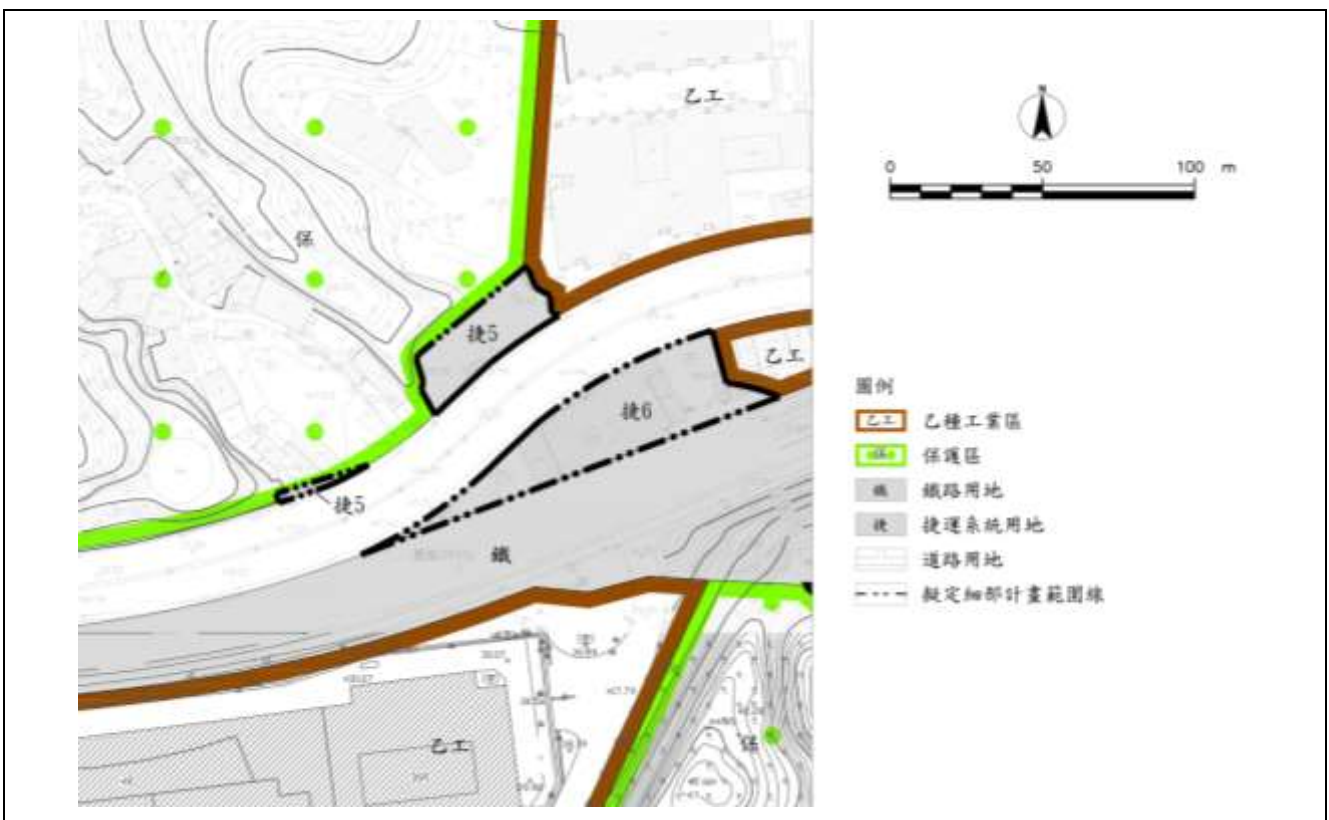


圖 6 「擬定汐止都市計畫（配合捷運汐止東湖線建設計畫）（SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠）細部計畫」案捷 5 及捷 6 位置示意圖

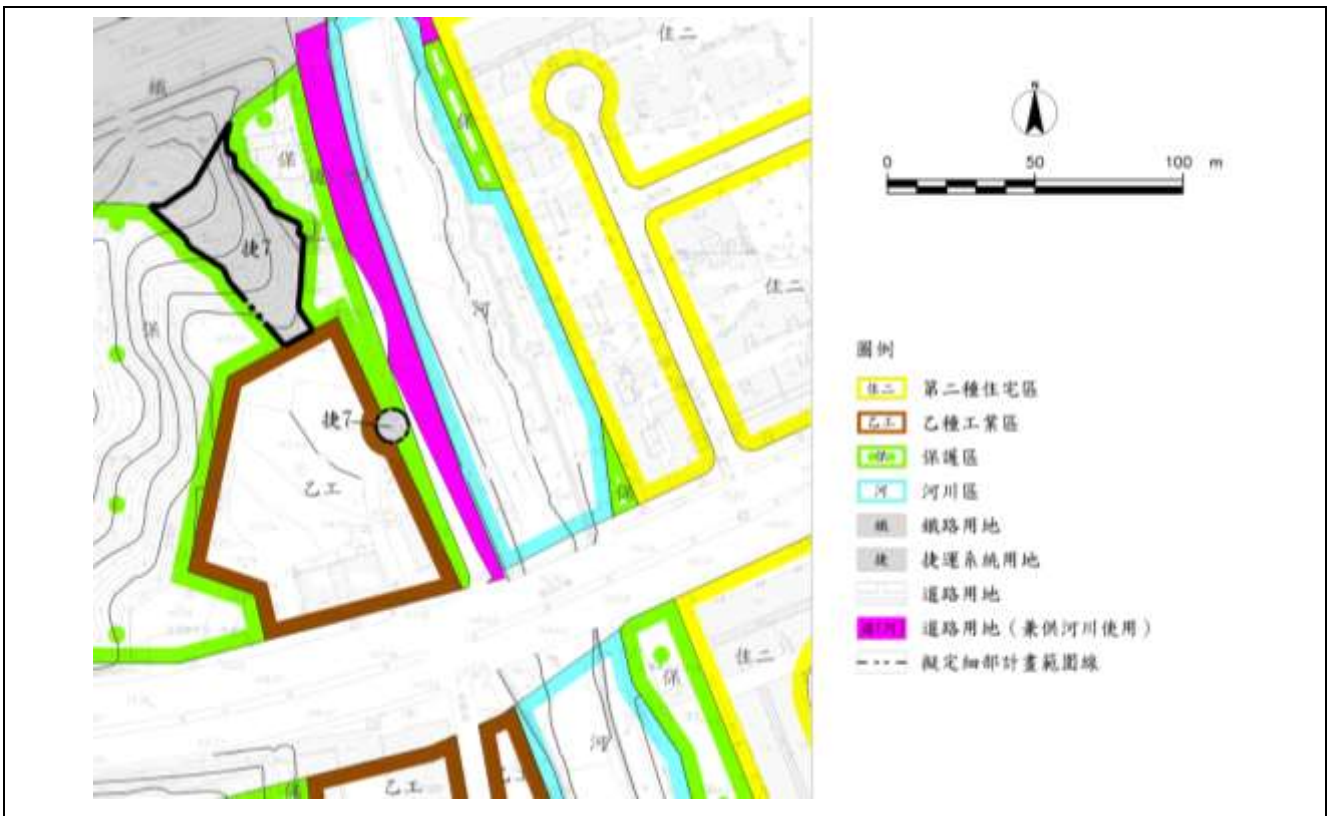


圖 7 「擬定汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)(SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠)細部計畫」案捷 7 位置示意圖

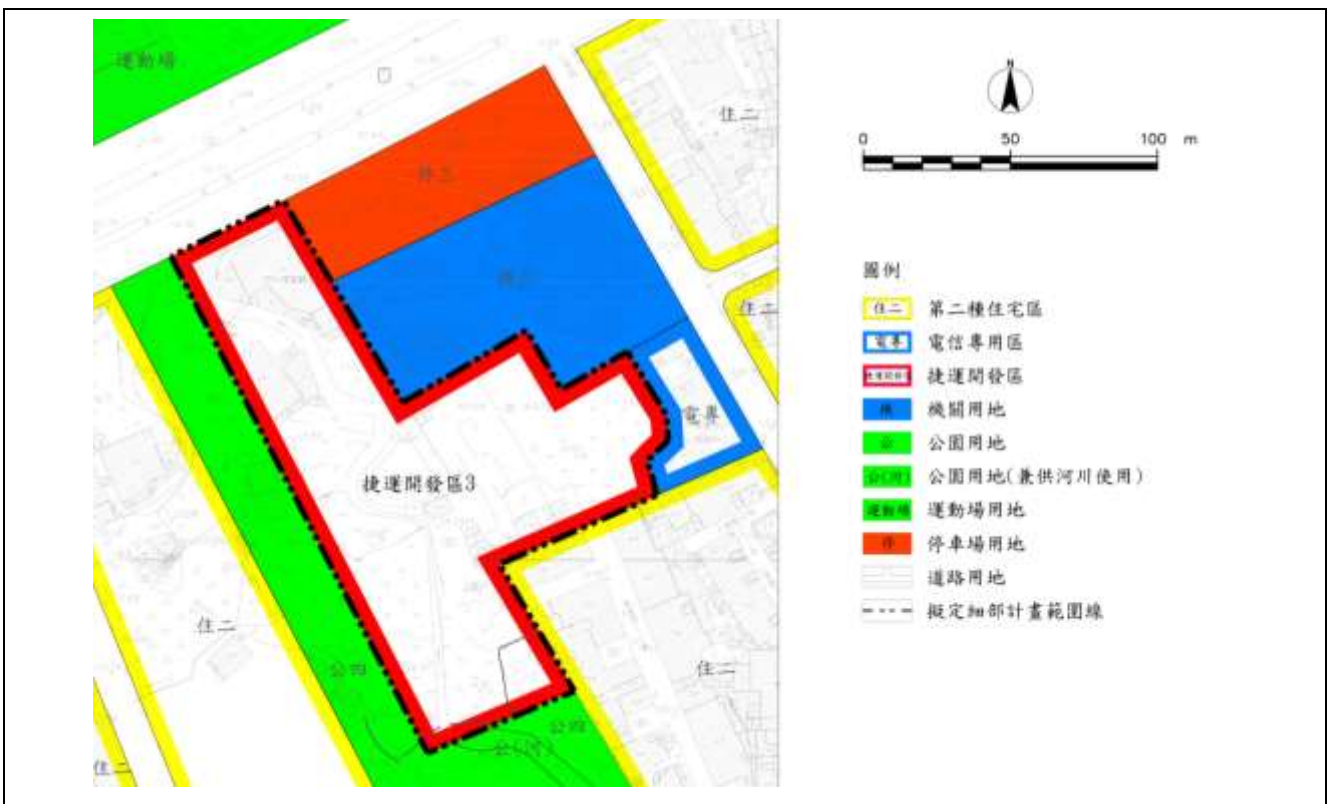


圖 8 「擬定汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)(SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠)細部計畫」案捷開 3 位置示意圖

表2 「擬定汐止都市計畫（配合捷運汐止東湖線建設計畫）（SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠）細部計畫」案事業及財務計畫表

公開展覽草案內容												本次提會修正內容												市都委會決議										
「擬定汐止都市計畫（配合捷運汐止東湖線建設計畫）（SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠）細部計畫」案實施進度及經費表												修正理由： 配合主要計畫內容調整變更範圍，併同修正實施進度及經費表之變更案面積；另容積分配原則非屬都市計畫管制範疇，爰配合予以刪除。 修正後內容： 「變更汐止都市計畫（配合捷運汐止東湖線建設計畫）（SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠）」案事業及財務計畫表												依本次提會修正內容通過。										
編號	權屬	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(億元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源	編號	權屬	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(億元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源							
			協議價購	徵收	撥用 (註2)	土地開發 (註3)	土地徵購費 (註1)	地上物補償費 (註1)	工程費	合計							協議價購	徵收	撥用 (註2)	土地開發 (註3)	土地徵購費 (註1)	地上物補償費 (註1)	工程費	合計										
捷運開發區1	公	0.5797			V	V	48.69	13.42	135.65	198.74	新北市政府	121年	專案編列	私	9.9562	V	V		V	捷運開發區1	公	0.7361			V	V	48.69	13.42	135.65	198.74	新北市政府	121年	專案編列	
	公私共有	0.6913	V	V	V	V								私	10.4718	V	V		V															
	捷運開發區2	公	0.0033			V								V	公私共有	0.7082	V	V	V		V													
捷運開發區2	私	0.2238	V	V		V								捷運開發區1	公	0.0033			V	V	捷運開發區2	公	0.0033			V								V
	捷運開發區3	公	0.1442			V									V	私	0.2238	V	V			V	公私共有	0.7074	V	V								V
捷1	私	0.0742	V	V											捷1	私	0.0742	V	V				捷2	公	0.0028									
捷2	公	0.0028			V									捷2	私	0.0824	V	V			捷3	私	0.1214	V	V									
	捷3	私	0.1214	V	V																													



公開展覽草案內容	本次提會修正內容	市都委會 決議
<p>B. 原屬公共設施用地者，土地所有權人應先回饋 45% 土地面積予新北市政府。剩餘 55% 土地面積乘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的 2 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，其餘容積樓地板面積由新北市政府取得。前述新北市政府取得之容積，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分。</p> <p>(3) 新北市政府取得容積，其使用除優先依「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條規定之公益性設施使用，並作為新北市政府負擔自償性捷運建設經費之貢獻額度，以挹注捷運建設經費。</p> <p>(4) 如因法規因素限制，致無法完全使用之容積時，應先保障土地所有權人原有基準容積後，餘由土地所有權人與新北市政府依前述增加之容積分配比例均攤。</p> <p>資料來源：「捷運汐止東湖線路線規劃及沿線周邊土地整體開發計畫綜合規劃報告」</p>	<p>積予新北市政府後，容積率上限扣除原變更範圍平均容積率 1.2 倍之半數，由新北市政府支付建造成本後取得，並無償取得相對應之土地持分。</p> <p>(2) 編號 2、3 捷運開發區</p> <p>C. 原屬第二種住宅區者，土地面積乘以變更前原土地使用分區基準容積率的 2 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，其餘容積樓地板面積由新北市政府取得。前述新北市政府取得之容積，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分。</p> <p>D. 原屬公共設施用地者，土地所有權人應先回饋 45% 土地面積予新北市政府。剩餘 55% 土地面積乘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的 2 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，其餘容積樓地板面積由新北市政府取得。前述新北市政府取得之容積，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分。</p> <p>(3) 新北市政府取得容積，其使用除優先依「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條規定之公益性設施使用，並作為新北市政府負擔自償性捷運建設經費之貢獻額度，以挹注捷運建設經費。</p> <p>(4) 如因法規因素限制，致無法完全使用之容積時，應先保障土地所有權人原有基準容積後，餘由土地所有權人與新北市政府依前述增加之容積分配比例均攤。</p> <p>資料來源：「捷運汐止東湖線路線規劃及沿線周邊土地整體開發計畫綜合規劃報告」(111 年 8 月版) 及本計畫整理。</p>	

表 3 「擬定汐止都市計畫（配合捷運汐止東湖線建設計畫）（SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠）細部計畫」案  
 土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

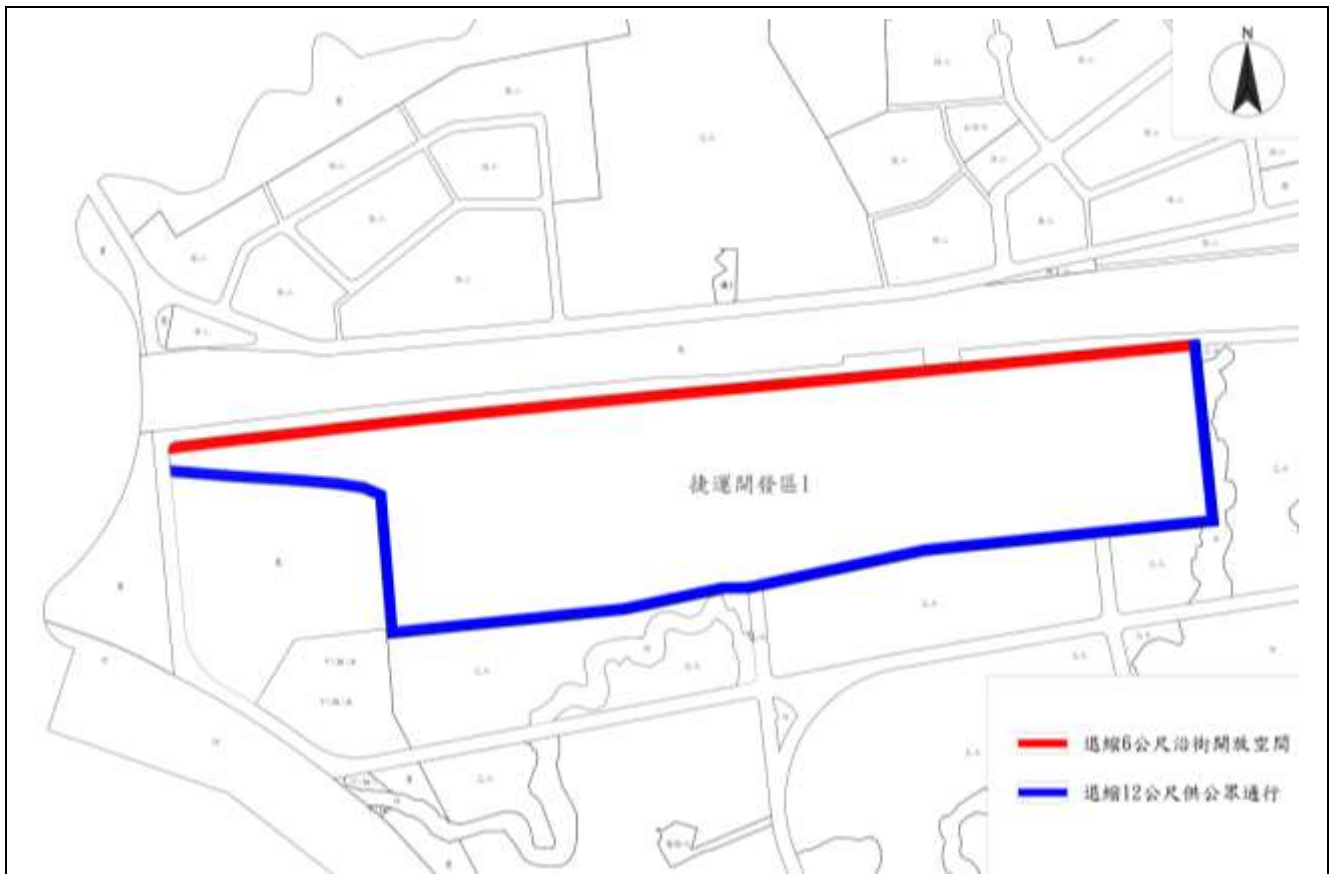
公開展覽條文	本次提會修正內容			市都委會 決議																																															
	修正後條文	修正理由																																																	
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則第 40 條之規定訂定。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（ <u>以下簡稱施行細則</u> ）第 40 條之規定訂定之。	依本市通案性土管條文寫法修正文字。		依本次提會修正內容通過。																																															
二、本計畫劃設捷運系統用地及捷運開發區供設置捷運設施等內容使用。	維持原公開展覽條文內容。	--		依本次提會修正內容通過。																																															
三、捷運系統用地建蔽率及容積率不予規定，且捷運系統用地免依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」及「新北市都市設計審議原則」規定退縮。	維持原公開展覽條文內容	--		依本次提會修正內容通過。																																															
四、捷運開發區 1 至捷運開發區 3，其開發強度及使用組別不得超過表 7-1 所列規定。 表 7-1 捷運開發區開發強度及使用組別表	四、捷運開發區 1 至捷運開發區 3，其開發強度及使用組別不得超過表 7-1 所列規定。 表 7-1 捷運開發區開發強度及使用組別表	參考「新北市捷運開發區容積率訂定及分配原則」第三點內容，酌予新增（三）之公益設施需求相關規定。		依本次提會修正內容通過。																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號及土地使用分區</th> <th>捷運開發區 1</th> <th>捷運開發區 2</th> <th>捷運開發區 3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車站</td> <td>SB11 車站及機廠</td> <td>SB12 站北側出入口</td> <td>SB15 站南側出入口</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>80%</td> <td>80%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>250%</td> <td>720%</td> <td>720%</td> </tr> <tr> <td>開挖率</td> <td colspan="3">不予規定</td> </tr> <tr> <td>使用組別</td> <td colspan="3">1.本計畫用地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理開發。 2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</td> </tr> </tbody> </table>	編號及土地使用分區	捷運開發區 1	捷運開發區 2	捷運開發區 3	車站	SB11 車站及機廠	SB12 站北側出入口	SB15 站南側出入口	建蔽率	80%	80%	80%	容積率	250%	720%	720%	開挖率	不予規定			使用組別	1.本計畫用地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理開發。 2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。			<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號及土地使用分區</th> <th>捷運開發區 1</th> <th>捷運開發區 2</th> <th>捷運開發區 3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車站</td> <td>SB11 車站及機廠</td> <td>SB12 站北側出入口</td> <td>SB15 站南側出入口</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>80%</td> <td>80%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>250%</td> <td>720%</td> <td>720%</td> </tr> <tr> <td>開挖率</td> <td colspan="3">不予規定</td> </tr> <tr> <td>使用組別</td> <td colspan="3">1.本計畫用地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理開發。 2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</td> </tr> </tbody> </table>	編號及土地使用分區	捷運開發區 1	捷運開發區 2	捷運開發區 3	車站	SB11 車站及機廠	SB12 站北側出入口	SB15 站南側出入口	建蔽率	80%	80%	80%	容積率	250%	720%	720%	開挖率	不予規定			使用組別	1.本計畫用地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理開發。 2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。				
編號及土地使用分區	捷運開發區 1	捷運開發區 2	捷運開發區 3																																																
車站	SB11 車站及機廠	SB12 站北側出入口	SB15 站南側出入口																																																
建蔽率	80%	80%	80%																																																
容積率	250%	720%	720%																																																
開挖率	不予規定																																																		
使用組別	1.本計畫用地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理開發。 2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。																																																		
編號及土地使用分區	捷運開發區 1	捷運開發區 2	捷運開發區 3																																																
車站	SB11 車站及機廠	SB12 站北側出入口	SB15 站南側出入口																																																
建蔽率	80%	80%	80%																																																
容積率	250%	720%	720%																																																
開挖率	不予規定																																																		
使用組別	1.本計畫用地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理開發。 2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。																																																		



公开展覽條文		本次提會修正內容		市都委會 決議
		修正後條文	修正理由	
	3.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使用項目辦理，並得比照「建築技術規則建築設計施工編」商業區之相關規定。	定。 3.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使用項目辦理，並得比照「建築技術規則建築設計施工編」商業區之相關規定。		
(一) 捷運開發區建築物，不再依「都市計畫法新北市施行細則」、「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵，及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉實施辦法」、「水利法第 82 條第 4 項」或其他法令規定申請容積移轉。	(一) 捷運開發區建築物，不再依「都市計畫法新北市施行細則」、「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵，及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉實施辦法」、「水利法第 82 條第 4 項」或其他法令規定申請容積移轉。	(一) 捷運開發區建築物，不再依「都市計畫法新北市施行細則」、「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵，及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉實施辦法」、「水利法第 82 條第 4 項」或其他法令規定申請容積移轉。		
(二) 捷運設施（出入口、轉乘設施及其相關設施）不計入容積計算。	(二) 捷運設施（出入口、轉乘設施及其相關設施）不計入容積計算。	(二) 捷運設施（出入口、轉乘設施及其相關設施）不計入容積計算。		
		<b><u>(三) 考量未來公益設施需求，捷運開發區建築規劃時應配合新北市政府政策，提供公益空間所需之樓地板面積。</u></b>		
五、捷運開發區辦理開發時，應依下列規定辦理：	五、捷運開發區辦理開發時，應依下列規定辦理：	五、捷運開發區辦理開發時，應依下列規定辦理：	1. 新增部分條文、點次及各項編號調整。	依本次提會修正內容通過。
(一) 捷運開發建築物面臨 10 公尺以上計畫道路應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道，並應依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」相關規定辦理；鋪設止滑、透水、硬質鋪面且供公眾通行。其建築物間之鄰棟間距應留設至少 6 公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。	(一) 捷運開發區 1 開發建築物，應退縮或留設開放空間如附圖 1：	(一) 捷運開發區 1 開發建築物，應退縮或留設開放空間如附圖 1：	2. 因應各捷運開發區基地形狀、使用性質不同，採分別制訂適宜開發規定。	
前述原則如因基地限制，得經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議通過後，不受其限制辦理。	<b><u>1. 面臨吉林街側應自道路境界線退縮至少 6 公尺之沿街開放空間。</u></b>	<b><u>1. 面臨吉林街側應自道路境界線退縮至少 6 公尺之沿街開放空間。</u></b>		
(二) 辦理捷運開發時，應考量地面層捷運出入口空間服務品質，不減損公共通行便利性。	<b><u>2. 南側車道出入口位置不得影響計畫道路通行，實際位置依「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）審議結果為準。</u></b>	<b><u>2. 南側車道出入口位置不得影響計畫道路通行，實際位置依「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）審議結果為準。</u></b>		
(三) 捷運開發建築物應取得候選綠建築證書及候選智慧	<b><u>3. 基地東側、南側及西南側應自基地境界線退縮 12 公尺建築，並應開放供公眾通行。</u></b>	<b><u>3. 基地東側、南側及西南側應自基地境界線退縮 12 公尺建築，並應開放供公眾通行。</u></b>		
	(二) 捷運開發區 2 開發建築物，應退縮或留設開放空間如附圖 2：	(二) 捷運開發區 2 開發建築物，應退縮或留設開放空間如附圖 2：		
	<b><u>1. 鄰接第二種住宅區、高速公路用地及綠地用地側應自基地境界線退縮至少 5 公尺之開放空間。</u></b>	<b><u>1. 鄰接第二種住宅區、高速公路用地及綠地用地側應自基地境界線退縮至少 5 公尺之開放空間。</u></b>		

公开展覽條文	本次提會修正內容		市都委會 決議
	修正後條文	修正理由	
<p>建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。</p> <p>(四) 捷運開發區設置之汽車停車位，以法定停車空間為上限，並得供轉乘使用。若因鋪設捷運系統地下設備致無法依「建築技術規則」附建防空避難設備或法定停車空間時，經當地主管捷運及主管建築機關勘查屬實者，得免予附建，並免依「建築法」第 102 條之 1 規定繳納代金。</p> <p>(五) 為鼓勵大眾運輸導向之都市發展，本計畫捷運開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其小汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70% 為上限。</p>	<p><u>2.面臨同興路及福德二路側應自道路境界線退縮至少 8 公尺之沿街開放空間。</u></p> <p><u>3.南側轉角基地（鄰園道用地與道路用地）應於轉角處留設廣場式開放空間，且面積不得小於 200 平方公尺。</u></p> <p><u>(三) 捷運開發區 3 開發建築物，應退縮或留設開放空間如附圖 3：</u></p> <p><u>1.面臨新台五路側應自道路境界線退縮至少 8 公尺之沿街開放空間。</u></p> <p><u>2.基地西側應自基地境界線退縮 6 公尺建築，並應開放供公眾通行。</u></p> <p><u>3.捷運出入口處之地面層應留設 200 平方公尺之開放空間，淨高不得小於 6 公尺。</u></p> <p><u>4.基地內部地面層應留設淨寬達 10 公尺以上，淨高不得小於 6 公尺之東西向穿越通道，以連通機三用地之私設通路，供交通疏散及防災救災之用。</u></p> <p><u>(四) 建築物間之鄰棟間距應留設至少 6 公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。</u></p> <p><u>(五) 辦理捷運開發時，應考量地面層捷運出入口空間服務品質，不減損公共通行便利性。</u></p> <p><u>(六) 捷運開發建築物應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。</u></p> <p><u>(七) 捷運開發區設置之汽車停車位，以法定停車空間為上限，並得供轉乘使用。若因鋪設捷運系統地下設備致無法依「建築技術規則」附建防空避難設備或法定停車空間時，經當地主管捷運及主管建築機關勘查屬實</u></p>		

公開展覽條文	本次提會修正內容		市都委會 決議
	修正後條文	修正理由	
	<p>者，得免予附建，並免依「建築法」第 102 條之 1 規定繳納代金。</p> <p><u>(八) 為鼓勵大眾運輸導向之都市發展，本計畫捷運開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其汽車停車空間得依「建築技術規則」之 70% 設置。</u></p> <p><u>(九) 前述原則如因基地情形特殊，經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</u></p>		
六、本計畫區之建築物應經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」依「新北市都市設計審議原則」及「新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則」審議通過，捷運系統用地應先經本府捷運工程局審定並報請「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」大會報告。	六、本計畫區之建築物應經 <u>都設會</u> 依「新北市都市設計審議原則」及「新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則」審議通過。	因相關審議作業程序已有規定，免納入土管文字，故刪除相關文字。	依本次提會修正內容通過。
七、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。若本要點執行上有疑義時，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。	七、 <u>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。</u>	依通案性條文內容修正。	依本次提會修正內容通過。
--	<u>八、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</u>	1. 新增條文。 2. 依通案性條文內容。	依本次提會修正內容通過。



附圖 1 捷運開發區 1 退縮建築規定示意圖



附圖 2 捷運開發區 2 退縮建築規定示意圖



附圖 3 捷運開發區 3 退縮建築規定示意圖

表 4 「擬定汐止都市計畫（配合捷運汐止東湖線建設計畫）（SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠）細部計畫」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	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
人 1	崇偉營造 林○德	吳天段 869-4 地 號等 32 筆 土地	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本人陳情範圍緊鄰台鐵汐科站，理應配合台 5 線、台 5 甲線、捷運民生汐止線的通過及捷運站（SB14）帶動的土地發展，作合理規劃利用。</li> <li>2. 陳情範圍現況為保護區，受限早年周邊道路（北側臺 5 甲線、南側臺 5 線），基地形成切割剩餘後之獨立丘陵地形，而在市中心住商發展密集飽和之際，周邊皆被乙種工業區包圍，反而顯得突兀。</li> <li>3. 近期本案土地及鄰近保護區土地遇豪大雨皆有土石泥流等現象，且本次變更已將範圍內部分保護區變更為捷運系統用地（變 9），基於整體性考量及未來捷運通行安全性，建議整體保護區變更。</li> <li>4. 綜觀目前政府社會住宅政策，尚未將汐止地區納入規劃考量，且本基地擁有</li> </ol>	建議保護區土地變更為特定專用區（供社會住宅使用）。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳情土地位於變更範圍的東側，腹地狹小、面前道路寬度僅 10 公尺，西側緊鄰變更範圍是坡度陡峭約 4-5 級坡之山坡地地區，且陳情人表示近年大雨有土石流，如開發可能對民眾命財產造成危害，故陳情土地範圍應不利開發，適合維持保護區，保護地形、地貌。</li> <li>2. 因考量使用保護區土地不利開發，本計畫除設置捷運高架路線段及落墩外，亦須考量邊坡防護工程，以最小用地規模範圍辦理變更，完工後地面僅墩柱及邊坡保護設施，無興建開發建築物。</li> <li>3. 有關建議保護區土地變更為特定專用區（供社會住宅使用）之意見，除陳情土地不利開發外，目前汐止區之社會住宅已完工（本府自辦 1 處）、興建中（中央興辦 1 處）、規劃中（中央興辦 3 處、本府興辦 1 處）之社會住宅共 6 處。</li> </ol>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>交通便捷性等條件，且保護區土地有 1/3 屬國有，適合發展為社會住宅或相關設施，本人將配合政府政策共同努力。</p>			
人 2	崇偉營造 林○德	吳天段 979-1 地 號等 19 筆 土地	<p>1. 本公司陳情範圍屬本次變更編號 9 下方工業區土地。</p> <p>2. 本次陳情土地已於 111 年 4 月 14 日掛件申請建築執照，後續依相關規定平會各單位，同年 5 月 10 日收到捷運局回復：基地非屬禁限建範圍，惟汐東捷運路線經過其中 983、983-2 及 983-5 地號等 3 筆土地。</p> <p>3. 本公司於 111 年 5 月 12 日與捷運局及規劃單位協調捷運路線酌調事宜，後續由規劃單位提供酌調後之路線規劃圖。</p> <p>4. 惟本次變更無法於圖面上了解捷運路線是否有照前次協調調整，懇請捷運局協助確認捷運路線規劃。</p> <p>【以下為出席 113 年 2 月 23 日新北市都市計畫委員會第</p>	<p>建議捷運局確認捷運路線圖是否有依 5 月 12 日協調會調整，並函覆調整後該路線影響之土地位置，以作為該建照後續調整之依據。</p> <p>【以下為出席 113 年 2 月 23 日新北市都市計畫委員會第 159 次會議之書面補充意見】：</p> <p>該基地為山坡地有高度限制，無法將退縮後之量體往高度發展，致使該建照無法申請損及地主權益。</p> <p>1. 建議該路線能移出陳情人申請建照基地外。</p> <p>2. 若路線無法移出，建議城鄉局給予專案協助以利後續執照申請。</p>	<p>不予討論。</p> <p>理由： 未涉及本案都市計畫變更內容，不予討論。目前路線均依前次協調會內容設計，惟現仍在基本設計階段，待設計定案後將辦理捷運路線穿越公告，屆時將提供捷運路線範圍。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>不予討論。</p> <p>理由： 未涉及本案都市計畫變更內容，不予討論。目前路線均依前次協調會內容設計，惟現仍在基本設計階段，待設計定案後將辦理捷運路線穿越公告，屆時將提供捷運路線範圍。前開相關事項，請市府捷運工</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>159 次會議之書面補充意見】：</p> <p>1. 陳情人部分土地經由汐止東湖線通過，且該土地已申請建照在案，並於座談會上陳情該路線是否可移出基地外？</p> <p>2. 該筆建照經分會捷運局協調後，路線僅可微調無法完全移出基地外，致使該建照之建築量體與捷運線衝撞，卻希望建照之建築量體退縮至捷運路線外。</p>			程局再與陳情人說明。
人 3	新北市張 議員錦豪	—	<p>1. 汐止交通擁擠，汐科站未來為三鐵共構，有商場、商辦、密集住宅，鄰近二高、一高，鄰近大同路、新台五路應成立轉運中心。</p> <p>2. 汐止無社會住宅，應在交通便捷處共構大樓成立多功能社會住宅。</p>	<p>1. 汐科站共構轉運中心。</p> <p>2. 汐科站共構社會住宅。</p>	<p><b>未便採納。</b></p> <p><b>理由：</b></p> <p>1. 有關汐科站共構轉運中心之意見，經綜合評估本變更範圍腹地狹小、捷運高架路線段穿越基地，且依據行政院 112 年核定之綜合規劃報告書，本車站出入口以捷運必要設施範圍變更為捷運系統用地，完工後僅設置捷運設施，無興建開發建築物，另經本府評估，目前暫無興建交通轉運站計畫，未來將依區域發展狀況持續檢討。</p> <p>2. 有關汐科站工構社會住宅之意</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。



編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					見，經綜合評估及依據行政院 112 年核定之綜合規劃報告書，本車站出入口以捷運必要設施範圍變更為捷運系統用地，完工後僅設置捷運設施，無興建開發建築物。目前汐止區之社會住宅已完工（本府自辦 1 處）、興建中（中央興辦 1 處）、規劃中（中央興辦 3 處、本府興辦 1 處）之社會住宅共 6 處。	
人 4	李○麗	昊天段 968 地號	若地號 968 被徵收，應該把南興路歸還給我們。 因南興路是父親在世時為了方便里民，大方給予通行，政府未曾徵收，因為行駛多年後就變成繼承道路，我們投訴無門。	圖示捷 7 也就是您所設定的變九，有一個橋墩的設置，會導致南興路原本就通行不易造成通行更困難。交通會大打結，壞了捷運便捷的美意，謝謝您。	<b>未便採納。</b> <b>理由：</b> 1. 有關南興路歸還之意見，因該路屬既成巷道，請依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」辦理。 2. 有關變 9 案墩柱設置影響交通之意見，該墩柱位於南興路外，施工期間可避免封閉計畫道路，完工後除維持現況通行外，亦已考量車輛行駛時轉彎視角安全性，儘量遠離路口設置墩柱，故本墩柱完工後對交通影響小。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
人 5	新北市張 議員錦豪		<p>1. 汐科站體設置遠離人口稠密區，應該考量居住人口而不是設站方便。</p> <p>2. 汐科站為三鐵共構，緊臨一二高，又有商場商辦人口稠密，應該成立轉運中心。</p> <p>3. 汐止缺乏社會住宅。</p>	<p>1. 汐科站體重新考量站體。</p> <p>2. 汐科站成立共構大樓，多功能多目標，將轉運中心、社會住宅納入。</p>	併人 3。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人 6	李○娟	昊天段 968 地號	<p>若地號 968 被徵收，我希望原先我父親提供給民眾行走的那一條沒有名字沒有編號的路，還給我們。</p> <p>公平正義原則，不要一再欺壓善良百姓。</p>	<p>我們不懂得法律，政府應該有專門的人教導我們，而不是欺負我們。</p> <p>幫忙人民維護權益，才是有良政府。</p>	併人 4。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人 7	李○麗	昊天段 968 地號	<p>若地號 968 被徵收，應該把南興路歸還給我們。</p> <p>因南興路是父親在世時為了方便里民，大方給予通行，因為行駛多年後就變成繼承道路，我們投訴無門。</p>	<p>圖示捷 7 也就是您所設定的變九，有一個橋墩的設置，會導致南興路原本就通行不易造成通行更困難。</p> <p>交通會大打結，壞了捷運便捷的美意，謝謝您。</p>	併人 4。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人 8	袁○碩	--	<p>SB11 機廠站附近住戶較少，鄰近的東湖五分里反而有上千名住戶須要搭乘捷運，但現有及新設的東湖站距離又較遠。</p>	<p>希望 SB11 機廠站的其中一個出入口或新設一個出入口能盡量靠近內溝溪，方便東湖右下角的眾多住戶搭乘(靠近現有吉林汽車旅館或康樂抽水站附近)。</p>	<p><b>未便採納。</b></p> <p><b>理由：</b> 捷運站體位置規劃約 1,000 公尺一站(服務範圍 500 公尺)，SB10 站距 SB11 站約 1,000 公尺，五分里範圍內居民皆在步行 650 公尺約 8 分鐘內可抵達臺北捷運文湖線東湖</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
					<p>站，藉由轉乘步道通達 SB10 站搭乘汐東線，或步行 700 公尺約 9 分鐘，直接抵達汐東線 SB10 站位於南湖高中前之出入口。另查人陳位置步行至文湖線東湖站約 450 公尺 6 分鐘、步行至汐東線 SB10 站北側出口約 550 公尺 7 分鐘，均位於服務範圍內，故暫無新設出入口之規劃。</p>	
人 9	金和泰實業股份有限公司	南陽街 6 號	工廠合法申請 99 年設立迄今，員工 35 人賴以維生。配合汐止都市計畫遷移，維護員工生計就業權利。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.工廠搬遷補償。</li> <li>2.協助設廠申請。</li> <li>3.徵收期程順延。</li> </ol>	<p><b>部分採納。</b></p> <p><b>理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.「酌予採納」部分： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 工廠搬遷補償費：陳情人屬合法設立之工廠，未來將依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及其相關規定辦理。</li> <li>(2) 協助設廠申請部分，新北市政府提供「新北投資服務快捷窗口」，考量廠家個別可接受之區位、價位預算等條件，協助媒合招商服務如下： <ol style="list-style-type: none"> <li>A.「招商一條龍」：將媒合產業空間供需雙方，讓企業快速掌握合適土地及廠房。</li> <li>B.「投資障礙排除」：已完成選址投資案，則由專人專案</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
					<p>輔導，於建管、環評、都審等審查項目上，強化跨局處橫向合作，減少廠商自行溝通成本，加速行政效率；若廠商遭遇相關法規疑義，亦可協助釐清、解決投資困難。</p> <p>C. 有土地媒合需求業者，可至本府經濟發展局網站－投資新北項目中，下載「新北投資快捷窗口土地協尋表」，於收到業者需求表後，依據廠商需求條件，提供合適產業用地予業者評估，縮短業者投資尋地時間及成本。將協助土地媒合，協尋遷廠所需土地。</p> <p>2. 「未便採納」部分：有關徵收期程順延意見，汐東捷運之綜合規劃報告於 112 年 1 月經行政院核定，預計綜規核定後 9.5 年完工，經本府評估各項工作期程後，自 112 年 1 月辦理都市計畫公開展覽作業，待都市計畫發布實施後，展開用地取得作業，將與土地所有權人先行協議程序，協議不成始辦理徵收。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
人 10	林○標	工建段 5 地號	<p>1. SB13 站（捷 4）依捷運工程局 111 年 6 月 29 日之說明會資料原規劃為捷運開發區，土地所有權人對政府允諾聯合開發之美好願景有了信賴基礎，未料本案未向土地所有權人說明逕變更為捷運系統用地，有違人民對政府信賴。</p> <p>2. 劃設為「捷運開發區」讓土地所有權人參與共同開發，其所獲得之權益保障遠大於以「捷運系統用地」方式被徵收土地。倘經變更為捷運系統用地，無法對土地所有權人給予合理補償，對土地所有權人之權益想甚鉅，亦有違憲法保障人民財產權之規定。</p> <p>3. 臺北市政府都能將捷運出入口、通風口及占大面積的機廠等設施，採「土地開發」方式辦理用地取得，由土地所有權人共同參與土地開發，為何新北市政府不能讓提供土地興建捷運設施的人，共享土地有效利用及改善生活環</p>	<p>建請將（捷 4）依捷運工程局 111 年 6 月 29 日說明會規劃之內容，劃設為「捷運開發區」，或比照沿線被劃設為「捷運開發區」之其他站，給予土地所有權人相同條件（含不動產選配等）之補償，以維土地所有權人之財產權，創造地主、居民及政府三贏。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關所陳內容之 111 年說明會，應為本府捷運工程局為徵求民意於 110 年 6 月 29 日召開 SB13 捷運開發區規劃說明會，該說明會目的以瞭解地主參與捷運開發意願，作為汐東捷運綜合規劃作業之參考，尚未進入都市計畫變更法定程序，無規劃方案變動之情事。</p> <p>2. 經綜合評估本變更範圍腹地狹小且基地深度淺，地面層無法佈設門廳及停車場升降機，且依據行政院 112 年核定之綜合規劃報告書，本車站出入口以捷運必要設施範圍變更為捷運系統用地，考量與高架車站連通設置出入口之位置，仍須使用所陳土地。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			境的效益？ 4. 綜上，捷運建設帶給地方便利與繁榮是大家所樂見的，但前提是不能由土地所有權人承擔損失，建請將SB13站（捷4）依原規劃之內容，劃設為「捷運開發區」，或比照沿線被劃設為「捷運開發區」之其他站，給予土地所有權人相同條件（含不動產選配等）之補償，以維土地所有權人之財產權，創造地主、居民及政府三贏。			
人11	林○玉	工建段 6 地號	1. SB13 站（捷 4）依捷運工程局 111 年 6 月 29 日之說明會資料原規劃為捷運開發區，土地所有權人對政府允諾聯合開發之美好願景有了期待。 2. 劃設為「捷運開發區」讓土地所有權人參與共同開發，亦可同時保障預定以「捷運系統用地」方式被徵收土地之地主的權益。 3. 如能比照臺北市政府都將捷運出入口、通風口及占	建請將（捷 4）依捷運工程局 111 年 6 月 29 日說明會規劃之內容，劃設為「捷運開發區」，創造地主、居民及政府三贏。	併人 10。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人12	姚○崙	工建段 9 地號				
人13	林○憶	工 建 段 2、3 地號				
人14	陳○葉	工 建 段 7、8、9 地號				

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
人 15	陳○萱	工 建 段 7、8、9 地號	<p>大面積的機廠等設施，採「土地開發」方式辦理用地取得，由土地所有權人共同參與土地開發，以創造友善的市容景觀及有效的土地效益。</p> <p>4. SB13 站位置處於基隆捷運往社后、內湖東湖、南港的銜接轉乘輸紐，如有大的基地共同開發將能建設出汐東及基捷沿線的地標站。</p> <p>5. 綜上，捷運建設帶給地方便利與繁榮是大家所樂見的，建請將 SB13 站(捷 4)依原規劃之內容，劃設為「捷運開發區」，創造地主、居民及政府三贏。</p>			
人 16	台灣中油股份有限公司	大 同 段 464、472 地號	<p>本公司所有新北市汐止區大同段 472 地號（總面積 1,717.40 m<sup>2</sup>、使用面積 248.95 m<sup>2</sup>、加油站用地、中油汐止加油站）及大同段 464 地號（總面積 4,726.56m<sup>2</sup>，使用面積 3.17 m<sup>2</sup>、乙種工業區、中油汐止材料倉庫）等 2 筆土地使用面積部分，被納入 SB13 車</p>	<p>一、有關汐止加油站(大同段 472 地號)陳情意見說明如下：</p> <p>(一) 汐止加油站為本公司於汐止地區唯一之直營加油站，該加油站 111 年發油服務量高達 2,070 萬公升，加油站服務人車次高達 90 萬餘，相</p>	<p><b>酌予採納。</b></p> <p><b>理由：</b></p> <p>1. 汐止加油站（大同段 472 地號）空橋設計部分：</p> <p>(1) 捷運出入口通道之結構支撐設計，係採避免對加油站車輛進出造成影響之規劃方式，車輛出入口寬度 15 公尺內無落墩，不影響加油車輛進出；且</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>站北側開發基地。經查主要計畫書第 89 頁圖 6-3(變 5) 所示，汐止加油站臨大同路一段車輛出口處部分土地及材料倉庫西南側部分土地，擬變更為捷運系統用地(捷 3)，另參照細部計畫書第 87 頁及依公展說明會之說明，SB13 捷運車站(以高架型式規劃)之站體擬設置在大同路一段上方，分別於大同路一段北側及南側設置出入口，並規劃與基隆捷運共站轉乘，本案擬變更之加油站用地，係以配合設置 SB13 捷運車站之人行空橋設施，以連接 SB13 捷運車站北側出入口之用；現行計畫恐影響本公司營運。</p>	<p>當於 6 座民營加油站之經營規模，足見該加油站於汐止地區具舉足輕重之供油地位，故建請在配合捷運建設同時，仍應兼顧汐止區之民生用油需求，且該加油站為配合政府未來能源轉型政策永續發展之重要據點，不論在公私領域皆有其存在且無可取代之必要性。</p> <p>(二) 汐止加油站服務車量龐大，時有大車進出，若所設置之人行空橋設施與加油站車輛出入動線無法契合、妨礙既有加油站設施，將嚴重影響加油站營運，甚而衍伸工安風險；故為避免上述情形發生，建請於劃設人行空橋時，至少留設加油站車輛出口處寬度 15 公尺以上不得設置</p>	<p>站體下方最低點淨高約 9 公尺 (&gt;4.6 公尺)；空橋外緣至加油島中心水平距離約 3.48 公尺，但橋底淨高達約 10 公尺，應無安全上顧慮。</p> <p>(2) 經檢討高架人行空橋於加油站用地無落墩，故依變更原則調整變更範圍剔除人行空橋上空穿越部分，後續將依大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法辦理。</p> <p>2. 汐止材料庫(大同段 464 地號) 排除已新建圍牆：經重新檢討出入口配置，可避開大同段 464 地號，故該地號土地剔除變更範圍。</p>	



編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
				<p>樑柱、架設高度 4.6 公尺以上、距離加油機 6 公尺以上距離，另其他設置條件仍需符合加油站設置管理規則規定，且不得影響加油站營運為原則。</p> <p>(三) 依行政程序法第 7 條規定，「行政行為有多種同樣能達到目的之方法時，應選擇對人民權益損害最少者為之。」次依土地徵收條例第 3 條、第 3 條之 1 規定，「需用土地人興辦公益事業，徵收私有土地之範圍應以事業必須者為限，並應按事業性質及實際需要，勘選適當用地及範圍。」惟依主要計畫書第 105 頁所示，該加油站擬被變更為捷運系統用地之土地取得方式係以徵收方式取得，該擬</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
				<p>變更之加油站用地如僅作為劃設人行空橋使用，依據前述徵收法規立法意旨，應僅針對人行空橋落柱部分進行用地變更，其餘穿越路線段部分則建議參照「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」第7條、第8條規定，並以不變更都市計畫使用分區為原則辦理。</p> <p>二、有關汐止材料庫(大同段 464 地號)陳情意見如下：另涉及本公司汐止材料庫西南側土地部分，前因材料庫圍牆歷時已久，長期受風化、地震等外在因素影響，致圍牆有龜裂、傾斜等情形，基於安全考量，本公司已於 111 年完成重建，如因被徵收致需拆除該重建之新圍牆，實屬浪費公共資</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				源，另該變更面積僅約3平方公尺，倘劃出變更範圍外，應不使旨案計畫致生難以執行之礙，故陳請將本案土地劃出變更範圍外。		
人 17	黃○銘	福 德 段 1270 、 1281 、 1107 地號	<p>都市規劃要做全盤性規劃，得以適合未來發展。</p> <p>今日要做道路就切割一塊，明日要做捷運再割一塊，他日要做消防、停車場或其他用途再割一塊。勞民傷財，徒增人民困擾。</p> <p>半個世紀以來，家族土地一而再，再而三被切割、徵收，第一次徵收時以停車場用地徵收（後改成消防局、福德活動中心），第二次徵收（10年前開闢同興路）原本一塊土地被切割成10塊以上，再進行徵收。此次第三次徵收配合捷運出口停車場及道路用地福德段1270、1281、1107。希望做全盤性考量週邊未來發展、需求，整體市容美觀，希望在福德二路、同興路口延伸天橋，因該區住宅大樓林立、人口密集，來往行人多，希望將以下土地一併徵收福德段1265、1269、1265-1、812、814、1260、817、817-1、1254、1250。</p>		<p><b>未便採納。</b></p> <p><b>理由：</b> 本案係為配合捷運汐止東湖線建設計畫需要，辦理都市計畫個案檢討變更，經查陳情汐止區福德段812地號等10筆土地，均非屬本案變更範圍，且陳情土地亦非屬受本案影響造成土地被切割之問題，爰陳情土地範圍應無一併徵收情事。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人 18	黃○媚	大 同 段 476-1 、 476-5 、 476-6 、 476-12 地 號	<p>詳如附件一、附件二、附件三、附件四</p> <p>都市規劃要做全盤性規劃，得以適合未來發展。</p> <p>今日要做道路就切割一塊，明日要做捷運再割一塊，他日要做消防、停車場或其他用途再割一塊。勞民傷財，徒增人民困擾。</p> <p>半個世紀以來，家族土地一而再，再而三被切割、徵收，歷經大同路的二次拓寬，10年前開闢同興路，現今的捷</p>		<p><b>未便採納。</b></p> <p><b>理由：</b> 1. 有關所陳土地參與捷運共構之意見，本車站出入口以捷運必要設施範圍變更為捷運系統用地，採最小規模設計車站出入口之用地範圍毋須使用所陳土地，故未納</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>運，土地已被切割的零散、破碎，又此次規劃切割的陵陵角角，似乎沒有考慮整體美觀，何不連同大同段 476-1、476-5、476-6、476-12(藍色勾勾)一併納入規劃「共構」，可做全盤性考量週邊未來發展、需求，整體市容美觀。(如附件二)</p> <p>又大同路地號 476 因世代的交替，成了如今破碎的多塊，476-0~476-12 部份因同興路用地已徵收，目前殘存的所剩無幾。大同段 476-6 未來似乎無路可進出，且大同段 476-12 只有 4.15 m<sup>2</sup>是否考慮一併徵收，而且大同段地號 476 早年的土地區分是住宅用地，老一輩的個性淳樸，完全配合政府公共建設，多年後莫名其妙地目被改了，情何以堪，請還人民原本住宅用地。</p> <p>大同段 476 地號，原地號樟樹灣樟樹灣小段 508-1，如附件三、附件四。</p>		<p>入本次都市計畫變更範圍內。</p> <p>2. 有關 476-6 地號出入通路之意見，該地現況與 476-5 地號共同使用，可藉由 476-5 地號土地進出同興路，且捷運出入口用地範圍內已規劃留設通路，故 476-6 地號仍可維持通行。</p> <p>3. 有關 476-12 地號一併徵收之意見，該地之土地使用分區為園道用地，屬新北市政府養護工程處管有之公有土地，現況已開闢完成為道路使用，故無一併徵收之情事。</p> <p>4. 大同段 476 地號土地最初於依 58 年 12 月 24 日發布實施「汐止都市計畫案」劃設為「公園綠地」，後於 78 年 5 月 26 日發布實施「變更汐止都市計畫(第一次公共設施通盤檢討)案」檢討變更為「保護區」，迄今未變更，分區從未被規劃為住宅區，無恢復住宅區說法，依汐止都市計畫第三次通盤檢討案之保護區變更原則仍維持保護區。</p>	
人 19	李○麗	昊天段 968 地號	<p>地號 968 被徵收，應該把南興路歸還我們。</p> <p>南興路是父親在世時，為了方便里民，大方給予通行，</p>	<p>圖示捷 7 也就是您所設定的變九，橋墩設置使南興路通行不易，請准我們收回，謝謝您。</p>	併人 4。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			政府未曾徵收，行使多年後，便成既成道路，我們投訴無門。			
人 20	陳○源	工建段 4 地號 (門牌： 大同路 1 段 394 號)	不同意徵收！ 大馬路旁透天店面，維持現狀。	建議：共同開發。	併人 10。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人 21	李○麒	昊天段下 寮 小 段 967 、 968 、 974 、 975 、 976 、 977 、 978 、 981 地號 (門牌： 新台五路 1 段 131 號及南興 路 15 號建 物)	依公路總局規定驗車場出入口需要有八米寬道路。因此務請台端將「變九」地基撤後四米 以符合規定。		<b>酌予採納。</b> <b>理由：</b> 依據「交通部公路總局各區監理所委託汽機車修理業及加油站辦理汽機車定期檢驗申請籌設須知」規定驗車廠須利用 8 公尺道路進出，本案墩柱完工後不影響驗車廠自 8 公尺道路進出動線。另考量驗車廠動線之迴車空間，本次配合調整墩柱位置，維持車道口至墩柱為 4.5 公尺，除維持現況通行外，亦已考量車輛行駛時轉彎視角安全性，儘量遠離路口設置墩柱。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 人 1	林○易	環 河 段 728-2 地 號	該地區福美寮(虎尾寮)於去年(111 年)說明會時有納入徵收範圍，但於今年公	考量當地多為農地及老舊建物，地目多為農地，以現階段較不利土地利用，請貴	<b>未便採納。</b> <b>理由：</b> 為加強都市計畫研擬規劃階段之民	依市都委會專案小組初步建議意見

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		(門牌：吉林街 24 巷 2 號)	展細設圖中被排除徵收，因當地多為農地及老舊建物，請貴單位審慎考量規劃徵收範圍，以利當地發展。	單位審慎評估利用這次機會是否將該區域做個更有效規劃，建議將該區併入聯合開發，又或變更地目，使該區域地土及老舊建物能有較彈性規劃。	眾參與機制，本府於 111 年依內政部都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項規定，辦理公開展覽前座談會，且以較寬廣變更範圍向民眾說明並廣為徵求民意，但實際上都市計畫內容尚未確認，致使陳情人誤會已明確要徵收農業區。後經本府重新評估機廠使用範圍及諸多地主意見，將以捷運機廠最小且必要使用範圍檢討變更，避免大規模建築物拆遷，併同調整機廠規劃及配置方案。	通過。
逾人 2	葉○耀	昊天段 806 地號	有關土地徵收及建議事項。	徵收之範圍已佔部分臨大同路之出入口區域，勢必影響日後使用、發展及處分價值，建議 806 該地號變更為停車場用地，其說明如下： 1. 該地三通檢討時，原擬定變更為停車場用地，但公展時不知為何撤銷。將來捷運開通之民眾轉乘定有需求。 2. 依(細部計畫書-四、交通系統現況-三、停車供給現況)以 SB14 站鄰近停車場平日於上班期間之停車使用率已超過 80% 以上，假日更是一位難	<b>未便採納。</b> <b>理由：</b> 經查該地號土地由陳情人(兼地主)前於 101 年 3 月 21 日「變更汐止都市計畫主要計畫(第三次通盤檢討)」案公告徵求意見期間提出意見，且納入該通檢案檢討變更，並於 104 年 1 月 23 日辦理公展說明會。後該變更提案於新北市都市計畫委員會審議期間，由本府交通局表示，經評估周邊停車供需比調查分析結果，區內停車供給仍有餘裕，無停車場興闢需求且未有相關徵收經管計畫，爰經市都委會決議維持原分區(保護區)不予變更。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				<p>求，未來捷運通車後之轉乘需求勢必更造成停車問題。</p> <p>3. 若該地可提供停車，日後可經由台鐵未來開通連通道直接至遠雄 u-town 及鄰近商辦大樓。</p> <p>4. 上述三點，為長期 5 年來所觀察附近有停車迫切需求，盼能紓解民眾交通問題予以陳情。</p>		
逾人 3	賴立法委員品好	—	反映民意	<p>一、汐止社后地區吉林街、福德三路將供民眾道路使用以及施行落墩作業，目前 6 米路寬遠遠不夠，預計拓寬到 16 米，請施工單位積極評估：</p> <p>1. 是否拓寬到至少 20 公尺，以便有更多的空間執行落墩作業，以及有足夠的空間供民眾通行。</p> <p>2. 拓寬前提前考量並設計好行車動線規劃，例如直行車、轉彎車分流？</p> <p>3. 針對吉林街規劃調撥</p>	<p><b>部分採納。</b></p> <p><b>理由：</b></p> <p>1. 「酌予採納」部分：</p> <p>(1) 有關提前考量並設計好行車動線規劃：現已完成細部設計，均考慮各車道指向線配置。</p> <p>(2) 有關避免道路拓寬工程及捷運工程同時進行造成當地交通嚴重打結：本府已先行辦理同興路穿越國道一號(地下道)，並規劃辦理吉林街拓寬等道路工程，以降低交通衝擊。施工期間，加強交通疏導宣導，原則以縮減人行道方式，以維持原車道數，減少捷</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
				<p>車道。</p> <p>4. 相關的工程應先進行平面拓寬，至適宜時機再進行捷運軌道落墩，以避免兩項工程同時進行造成當地交通嚴重打結，再請施工單位詳細評估。</p> <p>二、未來機廠範圍內約有7間登記在案之工廠，將會面臨拆遷，工廠裡面的員工也非常多我們汐止人，在拆遷時期生計將受影響，希望相關單位務必盡力照顧這些受影響的勞工，汐東捷運是汐止人的喜事，但辛苦基層勞工的權益亦不能忽略。</p>	<p>運施工造成之交通衝擊，相關交通維持計畫並應經主管機關同意，方可施作。</p> <p>(3) 有關因機廠範圍內工廠拆遷之勞工權益：本府提供「新北投資服務快捷窗口」，考量廠家個別可接受之區位、價位預算等條件，協助媒合招商服務如(1)「招商一條龍」：將媒合產業空間供需雙方，讓企業快速掌握合適土地及廠房。(2)「投資障礙排除」：已完成選址投資案，則由專人專案輔導，於建管、環評、都審等審查項目上，強化跨局處橫向合作，減少廠商自行溝通成本，加速行政效率；若廠商遭遇相關法規疑義，亦可協助釐清、解決投資困難。(3)有土地媒合需求業者，可至本府經濟發展局網站－投資新北項目中，下載「新北投資快捷窗口土地協尋表」，於收到業者需求表後，依據廠商需求條件，提供合適產業用地予業者評估，縮短業者投資尋地時間及成本。因將協助土地媒合，協尋遷廠所需土地，以維勞工生</p>	



編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>計。</p> <p>2. 「未便採納」部分：</p> <p>(1) 吉林街拓寬至 20 公尺建議：經評估吉林街拓寬至 16 公尺即可滿足捷運及地方交通需求，如修改拓寬至 20 公尺方案，涉及更多建物拆遷（包括 7R 建物），影響民眾居住權益。另吉林街拓寬至 16 公尺方案，現已於汐止三通計畫報內政部都委會審查中，如再自提變更內容，將延宕道路拓寬及捷運工程之期程。</p> <p>(2) 有關吉林街規劃調撥車道：因採中央實體分隔，調撥車道需有較大路口供車流轉回原車道，且本路段分隔島設有捷運墩柱，考量行車視線安全，建議避免規劃調撥車道。另現已考量車流方向性，目前規劃往臺北方向 2 車道，往汐止方向 1 車道，足以紓解地方交通量，故無規劃調撥車道的配置之需求。</p>	
逾人 4	國產建材實業股份有限公司	北山段 1212、1213 地號（門牌：	陳情事項：懇請調整計畫變更範圍，不徵收陳情位置，維持原分區（乙種工業區）使用 說明： 一、本公司於民國 102 年 2 月購地取得陳情位置（北山		未便採納。 理由： 1. 來函說明一至四內容係屬工廠建	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		福德二路360號)	<p>段 1212、1213 地號，附圖一)。當時已知該地未來可能納入捷運機廠用地規劃，惟仲介預估本案應在民國 120 年之後才會開發，故本公司經評估後決定購入。</p> <p>二、國產建材汐止廠於 102 年 12 月取得建照開始動工，並於 105 年 4 月完工取得使照，工程期間合計 28 個月、工程費用約新台幣 3.1 億元。本廠配置如附圖二，設有 2 套拌合機、2 套砂石骨材庫、4 座水泥桶以及冰水池、辦公室等相關配套設備。為避免噪音擾民，將主要生產設備安置於基地北端。</p> <p>三、本廠於 105 年開始營運迄今，營運狀況蒸蒸日上：106 年~110 年間，平均每月出貨 24,430 立方米的預拌混凝土；去(111)年月均出貨量更已達到 31,085 立方米，以 5 立方米預拌車載運來估算，每日載運車次高達 249 輛(1 個月 25 天)。國產汐止廠主要服務範圍在大台北東半部(如附圖三，概略以建國高架道路將大台北核心都會區分為東西兩部份)；根據內部估算，國產汐止廠在本區域市佔率已達到 28%，是大台北東半部區域中最重要的預拌廠。</p> <p>四、根據今(112 年)1 月 貴府公布之「變更汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)(SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠)案」及「擬定汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)(SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠)細部計畫案」資訊，本廠所在地(即陳情位置)部分區域納入「捷運開發區 1」之中，如附圖四。經套圖，受到影響設備包括：砂石收料轉台、砂石輸送帶及下方洗車場、污水池、2 座砂石庫以及水泥桶建築的一部分。附圖</p>		<p>立及營運說明，尚無涉及本案都市計畫變更內容，不予討論。</p> <p>2. 有關建議將北山段 1212、1213 地號排除計畫範圍並維持原乙種工業區使用之意見，說明如下：</p> <p>(1) 經查國產實業公司承購土地設廠之時，已承諾於民生汐止線變更都市計畫完成法定程序辦理徵收時，將無條件自行拆除機廠用地範圍內之所有構造物，先予敘明。</p> <p>(2) 經評估倘保留國產實業公司工廠建物及設備，將造成機廠駐車容量不足(駐車基本需求 24 列車，倘保留國產實業公司使用空間，剩餘土地空間僅可滿足 9 列車之停駐需求，尚不足 15 列車之停駐需求)之影響，無法滿足機廠使用需求。</p> <p>(3) 本案機廠已採最精簡規模作規劃，用地範圍已較前期民生汐止線之規劃範圍小，經多次評估確認，機廠確實無法再縮減土地面積。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>五為本廠砂石庫與水泥桶建築立面圖，依目前捷運開發區涵蓋範圍來看，水泥桶建築勢必需進行大範圍的結構補強或者拆除；附表一為針對不同情境本廠的因應方案以及概估之成本：若水泥桶建築可補強，預估完整工期需 16 個月、工程費用估 2.23 億元；若水泥桶建築無法補強需拆除，則本廠勢必面臨重建，其工程費用估達到 3.36 億元，甚至超過初始建置成本。如此規模的補強或重建是否具備經濟效應，已使本公司進退維谷。</p> <p>五、109 年 7 月得知捷運開發計畫即將啟動之後，本公司即開始評估於他處另建新廠的可能，惟迄今實無法尋找到合適且價格合理之替代用地(近大台北核心都會區、面積約 3,000 坪之工業用地)。迫於形勢，懇請 貴府調整計畫變更範圍，維持陳情位置（北山段 1212、1213 地號）原分區（乙種工業區）使用，不徵收陳情位置之土地（如附圖六）。如此 貴府除可節省包含徵收費、工程費在內的開關經費之外，也有助縮短協調價購時間，提早動工、提早完工，讓全體市民享受捷運的便利；另外，本廠生產工作若得以不受影響，將有助於穩定大台北地區預拌混凝土供應數量與價格，進一步確保各項公共工程建設與民間建案，能如期如質，順利進行。懇請 貴府長官以長遠公共利益為考量，同意本陳情書所擬之建議。</p>			
逾人 5	林○嘉等 12 人	北山段 706-1、707、707-1、	一、建請恢復徵收 SB11 虎尾寮，拒百年老厝之農地不徵收，反而徵收鄰近工廠之工業地，因而增加徵收成本，且引發眾多民怨及反對聲浪，顯與常理未合。又虎尾寮百年老厝多已年久失修，不堪使用，而徵		<p>部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 「酌予採納」部分：汐止區北山</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		715、716、718地號等6筆土地	<p>收補助多以市價計算，堪信反對聲音會減少許多。</p> <p>二、如維持原徵收方案，建請將百年老厝周邊土地變更為建地，以便將虎尾寮百年老厝重建。</p> <p>三、建請將新北市汐止區北山段706之1、707、707之1、715、716、718地號土地全數徵收，避免前開土地成為奇稜地。</p> <p>①706之1地號土地：165.08平方公尺（下同）徵收162.12，餘2.96。</p> <p>②707地號土地：29.22徵收26.56，餘2.66。</p> <p>③707之1地號土地：94.76徵收85.75，餘9.01。</p> <p>④715地號土地：931.14徵收108.18，餘822.96。</p> <p>⑤716地號土地：1,036.76徵收991.72，餘45.04。</p> <p>⑥718地號土地：411.87徵收388.16，餘23.71。</p>		<p>段706-1、707、707-1、716、718地號等5筆土地，將配合捷運建設需要，將土地一分為二，即分為北側土地、南側土地，並由不同都市計畫變更案分案檢討變更，說明如下。</p> <p>(1) 北側部分土地：配合捷運汐止東湖線高架道路使用需求，規劃將吉林街-福德三路道路拓寬至16公尺，前開地號等5筆部分（北側）土地位屬該道路拓寬工程範圍內，業已納入汐止第三次通盤檢討案檢討變更為道路用地，未來將由權責主管機關辦理用地取得。</p> <p>(2) 南側部分土地：配合捷運汐止東湖線機廠使用需求，南側剩餘土地均納入本案檢討變更。</p> <p>(3) 綜上，陳情所述汐止區北山段706-1、707、707-1、716、718地號等5筆完整土地範圍，業已納入捷運汐止東湖線建設計畫範圍內，並分案辦理檢討變更。</p> <p>2. 「未便採納」部分：</p> <p>(1) 恢復徵收虎尾寮農業區並變建地部分：</p> <p>A. 為加強都市計畫研擬規劃</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
					<p>階段之民眾參與機制，本府於111年依內政部都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項規定，辦理公開展覽前座談會，且以較寬廣變更範圍向民眾說明並廣為徵求民意，但實際上都市計畫內容尚未確認，致使陳情人誤會已明確要徵收農業區。後經本府重新評估機廠使用範圍及諸多地主意見，將以捷運機廠最小且必要使用範圍檢討變更，避免大規模建築物拆遷，併同調整機廠規劃及配置方案，爰本案座談會變更範圍係廣徵民意說明之性質，並非都市計畫實際變更範圍，爰本案尚無陳情人所稱恢復徵收農業區之情事。</p> <p>B. 查基地西側虎尾寮百年老厝位屬汐止都市計畫範圍內農業區，經本府評估機廠實際使用需求後，確認無須使用該區域，同時也避免民房拆遷，故陳情建議農業區變建地土地非屬本案都市計畫變更範圍，爰不予討</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
					<p>論。</p> <p>(2) 汐止區北山段715地號土地全數徵收：機廠範圍擇定須評估捷運必要設施使用需求、周邊環境條件等多項因素，始得訂定機廠規模並擇定最小機廠用地範圍。經本府審慎評估後，本案僅使用汐止區北山段715地號部分北側土地，其剩餘土地倘符合土地徵收條例第8條所規定之情形，未來土地所有權人得於徵收公告之日起1年內向本府申請一併徵收，屆時將由地政單位依規定評估土地條件及辦理相關作業。</p>	
逾人6	林○信等8人	北山段1110地號	<p>請求將吾人等持有新北市汐止區北山段1110地號土地未編入捷運汐東線SB11站捷運開發區的部分，一併併入捷運開發區內，說明如附件。</p> <p><b>說明一 將 SB11 站站名由”下社后站”更改為”汐灣站”</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.我們全力贊成捷運汐東線順利開發完成。</li> <li>2.在真實的地名中並沒有”下社后”一詞。</li> <li>3.”汐灣站”比”下社后站”聽起來優雅且適切，基隆河河道從社后中興橋到東湖抽水站的部分本身就是彎道。</li> <li>4.新北市政府計畫將社后樟樹灣工業區，市中心工業區，保長坑工業區規劃為”大汐止經貿園區”，將本區定位為新北市黃金走廊，串連既有產業成為北台科技廊帶，</li> </ol>		<p><b>部分採納。</b></p> <p><b>理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.「酌予採納」部分：經評估捷運機廠及其必要設施需求範圍，及考量吸納基地及其周邊衍生道路通行需求，酌予調整SB11站及機廠變更範圍，且業將陳情之汐止區北山段1110地號完整土地納入變更範圍。</li> <li>2.「不予討論」部分：SB11站站名由”下社后站”更改為”汐灣</li> </ol>	<p>修正後通過。</p> <p><b>部分採納。</b></p> <p><b>理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.「酌予採納」部分：(1) 經評估捷運機廠及其必要設施需求範圍，及考量吸</li> </ol>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>亦即類似美國科技重鎮”矽谷”的地位，將下社後站改為汐灣站有類似”矽谷”的異曲同工之妙，亦期許捷運汐東線未來結合的民生線來串聯台北市內湖科技園區，南港科技園區，成為北台灣科技重要廊帶，由此觀點”汐灣站”比”下社后站”更適合成為站名。</p> <p><b>說明二 請求將吾人等持有北山段 1110 地號未編入 SB11 站捷運開發區 I 的部分一併併入捷運開發區 I 內理由如下：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.在汐東線 SB11 站(變 2 案)變更示意圖(請參考附件一)東北側，臨接草濫溪部分，吾人等持有北山段 1110 地號土地因捷運開發區 I 的劃分，分成東西兩個部分，其中西側併入捷運開發區 I(約 4211.02 平方公尺)及未劃入捷運開發區 I 的東側(約 498.41 平方公尺)請參考附件二附件三及附件四。</li> <li>2.未併入捷運開發區 I 的東側土地受到東側北山段 1218 地號(土地所有權人為行政院農委會農田水利署)，西側為捷運開發區 I，北側臨接私有地北山段 1218 地號(該土地持有人與北山段 1110 地號完全不同 請參考附件五六七)，此情況及一般民間所稱的”袋地”或為土地徵收條例中的形勢不整治不能為相當之使用者。</li> <li>3.吾人等持有北山段 1110 地號未劃入捷運開發區 I 的土地面積為 498.41 平方公尺，而整個捷運開發區 I 私有土地面積為 9.9562 公頃，498.41 平方公尺僅為 9.9562 公頃的 0.5%(千分之五)，幾乎完全不影響原規劃私地主之權益，綜觀本區其他私地主與吾人相同情況亦不多見，故吾人之請求不致造成本計畫難以實施之難處，今請貴局處考量捷運開發區內所有土地所有權人為配合捷運</li> </ol>		<p>站”，尚非屬本案都市計畫變更討論範疇，爰不予討論。</p>	<p>納基地及其周邊衍生道路通行需求，酌予調整 SB11 站及機廠變更範圍，且業將陳情之汐止區北山段 1110 地號完竣土地納入變更範圍。</p> <p>(2) 依目前本案土地使用分區管制條文規定，捷運開發區 1 之容積率</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>建設，無償提供土地設置捷運設施，屬公益需要的特別犧牲，請貴局處將吾人等持有北山段 1110 地號土地未劃入捷運開發區 I 內的部分一併併入捷運的東線捷運開發區 I 範圍內。</p> <p>【以下為出席 113 年 2 月 23 日新北市都市計畫委員會第 159 次會議之書面補充意見】：</p> <p>建議 1：</p> <p>在 SB11 站於福德二路側（南側）增設一個捷運出入口及連接捷運站的快速通道</p> <p>說明：</p> <p>捷運汐止線的設置原本就由緩解汐止社后工業區交通壅塞及發展社后工業與內湖科技園區的功能互補的功效，但是如果 SB11 站在福德二路（南側）沒有捷運出入口，會讓社后工業區需要搭乘汐東線的乘客多花費上下站時間，故建請貴局考慮在 SB11 站南側增設一出入口及快速通道</p> <p>建議 2：</p> <p>延伸板南線至汐東線樟樹灣站（SB13），讓汐東線一線到底不要做 Y 字型設計</p> <p>說明：</p> <p>a. 關於板南線延伸至汐東線的 SB13 站的好處近期民間的討論很多，不再贅述。基本上是節省經費增加效率，減少轉乘的不便是大部分人的共識。</p> <p>b. 汐止民生線的後續計畫在蔣市長的支持下也已形成共識，屆時基隆線、汐東線與汐民線共用同一系統，原本汐東線 Y 字型的設計會對捷運主線車次的調度造成負</p>			<p>訂 為 250%。</p> <p>另 回 饋 事 項 應 依 本 案 都 市 計 畫 內 容 辦 理。</p> <p>2. 「不予討論」部分：SB11 站站名由”下社后站”更改為”汐灣站”、延伸板南線至本計畫之 SB13 站，尚非屬本案都市計畫變更討論範疇，爰不予討論。有關前開非涉都計</p>



編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>面影響。</p> <p>c.將節省下的經費改做為 SB11 站機場的私人土地聯合開發費用，理由由下面建議三說明</p> <p>建議 3： 提高參與捷運開發區 1.私人土地回饋比例至容積的 250%</p> <p>說明：</p> <p>a.根據先前捷運汐東線的說明會，在捷運開發區 1 的私人土地大部分原屬於乙種工業區（建蔽率 60% 容積率 210%）參與聯合開發後在聯合開發案完成時，將可分為住宅用或商業用，房屋分回的比例容積約（200%~210%）。</p> <p>b.雖然參與聯合開發的私人土地由原本的乙種工業區用地，轉換為目前較有價值的住宅用或是商業用房屋，根據本人調查，SB11 站附近工業區新建廠辦價值約為 40-45 萬/坪、住宅區新建房屋的價值約為 60-65 萬/坪。工業區與住宅區的價格差異在汐止區近年大幅縮小，加上近年來政府打房趨勢明顯，個人擁有房屋跌價風險在日漸提升。</p> <p>C.根據新北市政府捷運工程局的預估，在汐東線獲得中央正式覆核後約需要十年以上的時間才能完工，在加上近年來捷運工程發包上的延後，幾乎成必經之路，這十幾年的時間房價下跌的風險必須由參與聯合開發的私人地主承擔，權衡之下，必定降低私人地主參與聯合開發的意願轉而選擇協議價購，亦會造成更多的政府財政負擔。</p> <p>d.綜上所述，在建議 2 的降低捷運汐東線的造價下，符合</p>			<p>議題，請市府捷運工程局納入規劃參考。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>地方政府財政自償性的原則下，是否可以適當的將捷運開發區1的私有工業區地主的分配權益至少提高到容積250%上，降低私有地主參與捷運聯合開發的風險。</p> <p>e.本人相信大部分的私有土地地主樂見捷運汐東線順利開發，並帶動汐止的區域發展成功，在能造成雙贏的情況下，期望貴局能考慮本人所代表捷運開發區內近15,000平方公尺的私有地主心聲，這些建議旨在促進汐止區域的持續發展，同時減輕政府的財政負擔，敬盼貴局的積極考慮與回應。</p>			
逾人7	黃○銘、黃○霖	—	福德段 809 與鄰近 1265、1269 等相鄰，建議一併徵收「道路用地」，810 為政府用地。		<p><b>未便採納。</b></p> <p><b>理由：</b> 本案係為配合捷運汐止東湖線建設計畫需要，辦理都市計畫個案檢討變更，經查陳情土地，非屬本案變更範圍，且陳情土地亦非屬受本案影響造成土地被切割之問題，爰陳情土地範圍應無一併徵收情事。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾人8	地王資產管理股份有限公司、陳○珊、莊○安等3人	昊天段 849、850、852 地號	<p>主旨：茲因貴局欲徵收本人所有汐止區土地，本人特以此函說明四所示，反對貴局徵收，僅願接受合建分屋，請貴局逕按本函辦理。</p> <p>說明：</p> <p>一、本公司暨法定代理人陳慧珊、莊國安(上開三人以下合稱本人)，共有新北市汐止區昊天段 849、850、852 三筆地號土地，合先敘明。</p> <p>二、本人接獲貴局通知，所有之上開土地位處貴局權責辦理之「變更汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)案及「擬定汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖</p>		<p><b>未便採納。</b></p> <p><b>理由：</b> 1.經綜合評估本變更範圍腹地狹小、捷運高架路線段穿越基地，且依據行政院 112 年核定之綜合規劃報告書，本車站出入口以捷運必要設施範圍變更為捷運系統用地，考量與高架車站連通設置出入口之位置，故仍須使用所陳土地。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>線建設計畫)案」，二都市計畫案之規畫內。</p> <p>三、本人已有多次受新北市政府徵收土地之經驗，新北市政府辦理徵收過程不透明，無異於黑箱作業，對特定人所有之土地以高價估之，對一般老百姓所有之土地卻估以低價，計價方式與程序皆不公平，所有遊戲規則都是新北市政府說了算，有官商勾結之嫌。本人所有之土地若同意貴局所辦理之前開二計畫，絕對又會是以相對低價被徵收。</p> <p>四、本人絕對支持國內各重大公共建設之興建，但新北市政府已有很多如上說明三所說之黑箱行為，本人即為受害人，對新北市政府已不再信任，故不同意貴局前開二計畫案之徵收，僅願與貴局就本人所有之土地辦理合建分屋(或合建分產)，合建與分屋(或分產)之細節請貴局承辦人與本人接洽。請貴局重新研議本人所述之合建方案，若貴局執意辦理徵收，本人勢將提起訴訟，拒不妥協。</p>		<p>2. 本府辦理土地徵收時將以「土地徵收補償市價查估辦法」據以評地土地徵收市價，僅考量土地之區域因素、個別因素，無陳情內容所述因土地所有權人不同而有價格差異之情事，合先敘明。</p> <p>3. 本變更範圍之捷運系統用地，辦理用地取得時將依「土地徵收條例」規定先踐行協議價購程序，依據「不動產估價技術規則」查估土地之協議市價與土地所有權人協議，如協議不成，始依前述條例報請徵收。</p>	
逾人9	葉○湘	大同段438、439地號	<p>本人土地位於汐止同興路旁及眾鄰居們土地在汐東線未來SB12社后站及SB13樟樹灣站之間，整片地幾乎橫跨工建路以及大同路中間的同興路旁。目前一大片荒蕪非常不利都市計劃，也對樟樹灣商圈發展形成障礙。未來從社后站步行到樟樹灣站勢必經過這一大片荒草空地，恐極易造成行人治安漏洞。</p> <p>若我們願意捐部分土地，例如提供捷運工程局使用，如捷運站機房或貯存所或其他公共設施，以換取變更其他部分土地的使用用途為工業區或商業區。如此政府不必花費分毫即能獲得新捷運站周邊建立所需公共設施之土地，亦能增進新捷運站周邊社區發展，且符合汐止土地善盡其用的經濟目標。</p>		<p><b>未便採納。</b></p> <p><b>理由：</b></p> <p>有關擬捐贈大同段438及439地號土地做捷運使用之一件，經查所陳土地位於汐東捷運SB12站至SB13站路線段旁，該處捷運設施僅需於道路內設置高架橋及墩柱，無路外用地需求，故未便採納。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			請貴單位派員過來勘查並考慮我們的建議，不勝感激，謝謝。 土地坐落於汐止區大同段438及439地號及眾鄰居們周邊空地。			

案由	變更淡水都市計畫(配合淡海輕軌運輸系統第二期路網)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第三案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、辦理機關：新北市政府捷運工程局</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>「淡海輕軌運輸系統綜合規劃」經行政院於 102 年 2 月 25 日以院臺交字第 1020005699 號函核定，旨在提供淡海新市鎮聯外綠色、低碳、便利之大眾運輸服務，紓解淡水既有發展區之交通壅塞、提高淡水地區觀光遊憩品質，其第一期路網已陸續完工通車（綠山線於 107 年底通車、藍海線第一期於 109 年底通車）。</p> <p>新北市政府刻推動淡海輕軌第二期路網計畫，惟考量當地民意輕軌不進入老街之訴求，淡海輕軌第二期路網計畫路線由老街段調整為河岸方案（路線調整示意圖詳圖 1），淡海輕軌第二期路網計畫調整後路線自藍海線一期路網銜接處起，過中正路二段 51 巷口增設 V26A 站，續沿中正路東行，經 V25 站、V24 站、V23 站後，於文化路口將由單軌無架空線改採雙軌無架空線，進入中正路老街至觀潮廣場前，右轉至 V22 站後，轉進河岸地區，沿河濱道路至淡水捷運站南側設置 V21 站止，路線全長約 3.32 公里，共設置 6 座平面車站。</p> <p>淡海輕軌第二期路網計畫屬於中央核定之重大交通建設，且為新北市政府推動捷運三環六線計畫之範疇，符合內政部 93 年 1 月 7 日台內營字第 0920091111 號函送會議紀錄結論略以：「(一) 3. (1) 已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者。」之情形；為因應新北市重大建設之需要，考量本計畫 V22 站及相關設施、路線段涉及道路部分私地及中正路（台 2 乙）部分路段拓寬等涉及都市計畫變更，故採都市計畫個案變更方式辦理。</p> <p><b>伍、計畫位置及範圍：</b></p> <p>本計畫變更位置位於「淡水都市計畫」南側，涉及都市計畫變更者包含 V22 站及相關設施、V22 站至 V26A 站路線段涉及道路私地部分及中正路（台 2 乙）部分路段拓寬，變更位置分布示意詳圖 2。</p>		

## 陸、變更內容：

本計畫變更範圍提供作輕軌路線、車站及道路拓寬使用，變更內容綜理表詳見表 1，變更內容示意圖詳見圖 2、主計圖 1 至主計圖 8 所示。

## 柒、辦理經過：

### 一、公開展覽前座談會

本案變更範圍因涉及私有土地取得，爰依內政部 107 年 1 月 22 日台內營字第 1070800103 號函頒布「都市計畫草案辦理公開展覽前應注意事項」於 111 年 1 月 29 日辦理公開展覽前座談會。

### 二、個案變更認定事宜

新北市政府於 111 年 6 月 22 日新北府城都字第 1111134950 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，准予辦理個案變更。

### 三、公開展覽及說明會

本案自 112 年 5 月 17 日新北府城都字第 11208408721 號公告，自 112 年 5 月 19 日起於新北市政府及淡水區公所都市計畫公告欄公開展覽 30 日，公告刊登於 112 年 5 月 19 日、5 月 20 日及 5 月 21 日聯合報，並於 112 年 5 月 30 日下午 3 時整假本市淡水區市民聯合服務中心 9 樓大禮堂舉辦說明會。

### 四、市都委會專案小組

本案自 112 年 7 月 17 日、112 年 8 月 2 日（現場勘查及人陳）、112 年 12 月 20 日，共召開 1 次現場勘查及 2 次市都委會專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

#### （一）112 年 7 月 17 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 請本府捷運工程局及規劃單位依相關單位所提意見及下列建議意見補充相關說明資料，續提本會討論及審議：

（1）請補充說明淡海輕軌二期對淡海輕軌一期、八里輕軌、淡江大橋及渡輪等周邊相關重要交通建設與設施影響及關係，以及考量台 2 乙線為省道支線，多為穿越性車流，請再補充說明淡海輕軌二期所行經台 2 乙及道路用地影響（如行經紅毛城、淡水海關碼頭之最窄路段）。

（2）請補充本案全線路幅範圍、拓寬道路後寬度與配置規劃，以及各場站站體位置、範圍與規劃（含停等、候

車空間及公共自行車、公車與汽機車之轉乘、自行車動線等)及其周邊都市土地使用、公共設施、環境景觀生態之關係(如 V26A 站與 V26 站、淡江大橋關係，V22 站與周邊機六用地、公園用地關係及其轉至河岸路段之規劃等)。

(3) 請補充說明並標示機六用地土地權屬，另考量輕軌路線致中華郵政股份有限公司有部分土地無法利用，請研析有無整體開發可行性或整體規劃考量，以兼顧民眾權益與河岸景觀、周邊公園綠地及廣場之整體性。

(4) 針對中華郵政股份有限公司所提陳情內容，請蒐集變更為事業專用區及公設變更回饋通案性處理作法供審議參考，並請依相關單位及上開建議意見妥予研析，並請妥予溝通協調後，再續提本會討論及審議。

2. 下次會議請作業單位安排現場勘查及陳情人到場說明事宜，以加速審議程序。

(二) 112 年 8 月 2 日現場勘查 (含人陳到場說明):

1. 有關本案部分道路路段人行道規劃寬度規劃過窄(如 V23 站、行經紅毛城及淡水海關碼頭等瓶頸路段人行道規劃寬度不足 1 公尺)，請捷運局補充整體人行動線規劃及人行道寬度增加可行性(如將路肩調整為人行道)。

2. 請捷運局補充盤點 V22 站周邊公共設施、景觀及遊憩等資源，且考量 V22 站位於重要遊憩點，建議邀集如觀旅局等市府相關單位研析 V22 站周邊土地之整體規劃，融合淡水河岸、公設、景觀遊憩等。

3. 另有關中華郵政股份有限公司所提陳情訴求，考量輕軌興闢後，郵政業務將受影響，以保留儲匯業務為原則，其餘空間以配合地區活化再利用為主，請中華郵政股份有限公司提出未來使用需求及基本規劃(含回饋內容規劃)，再妥予評估放寬建蔽率、側院深度及增加使用項目之妥適性。另有關造成中華郵政後續無法利用土地，請捷運局妥予研析其處理方式，以維護地主權益。

4. 請本府捷運局及規劃單位依前次專案小組及本次專案小組相關單位意見及初步建議意見補充相關資料，並請與中華郵政股份有限公司妥與溝通協調及有相對明確方案後，續提本會討論及審議。

(三) 112 年 12 月 20 日第 3 次專案小組研商會議：

1. 針對前 2 次專案小組補充內容，請捷運局再補充說明 V26 與 V26A 營運模式及銜接方式、淡江大橋橋梁管理中心、停四 BOT 案、八里輕軌串聯、大客車及人行車行動線規劃等內容，其餘原則無意見。
2. 變 2、3、4、5、6、7、8 案依公展展覽內容通過。
3. 針對中華郵政股份有限公司陳情原則同意依捷運局及中華郵政股份有限公司所建議參考「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」，變更為郵政專用區(三)方案，並授權作業單位確認調整後變 1 案及新增案(變 9 案)，另請捷運局加強補充說明 V22 場站整體規劃構想以縫合周邊河岸景觀及環境，併同提請市大會討論。
4. 本次提會討論通過內容分別詳表 1「變更淡水都市計畫(配合淡海輕軌運輸系統第二期路網)」案變更內容綜理表、變更內容示意圖圖 1 至圖 8 及表 2「變更淡水都市計畫(配合淡海輕軌運輸系統第二期路網)」案公民或團體陳情意見綜理表。

## 捌、實施進度及經費

### 一、捷運建設時程

淡海輕軌第二期路線因應地方民意由老街段調整至河岸段，刻正辦理修正計畫提報中央審議，預計修正計畫奉行政院核定後 5 年完工。

### 二、開發方式

依大眾捷運法第七條規定略以：「為有效利用土地資源，促進地區發展，主管機關得辦理大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區土地之開發。…」，淡海輕軌第二期路網計畫之捷運系統用地(兼供道路使用)、捷運系統用地(兼供公園使用)及道路用地部分之土地取得方式，私有地部分原則先以協議價購方式取得，協議不成則以徵收方式取得；公有土地部分，屬交通部公路局管有土地以同意使用為原則，其餘國有土地部分則以撥用方式取得。

### 三、財務計畫

捷運建設主要法源為「大眾捷運法」，依據大眾捷運法第五條規定略以：「…建設大眾捷運系統所需經費及各級政府分擔比例，應依第十二條第一項規定納入規劃報告書財務計畫



中，由中央主管機關報請或核轉行政院核定。…」。

淡海輕軌綜合規劃報告經行政院 102 年 2 月 25 日核定在案，第二期路網經費為 24.95 億元，後續與地方民意溝通遭遇陳抗，反對輕軌進入淡水老街，遂朝向替代方案河岸路線接續推動。因涉及路線調整一併調整經費及期程，故辦理修正計畫提報中央審議中，總經費及經費分擔方式尚未定案。本案實施進度及經費預估表詳表 2。

**玖、土地使用分區管制要點：詳表 3。**

**壹拾、 人民陳情意見：詳表 4。**

**壹拾壹、 作業單位檢核情形**

針對配合本府捷運工程局 V22 站整體周邊規劃構想，且淡海輕軌第二期係市府推動三環六線重大政策及中華郵政股份有限公司陳情，市都委會專案小組初步建議意見原則同意本府捷運工程局及中華郵政股份有限公司所建議參考內政部都市計畫委員會第 808 次會議決議通過「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」，變更為郵政專用區(三)方案，其所調整變 1 案、新增變 9 案內容，以及請本府捷運工程局補充內容(如 V26 與 V26A 營運模式及銜接方式、淡江大橋橋梁管理中心、停四 BOT 案、八里輕軌串聯、大客車及人行車行動線規劃，以及 V22 場站整體規劃構想等)，經作業單位檢核後，符合上開專案小組初步建議意見。

**壹拾貳、 提會討論事項**

- 一、 配合中華郵政股份有限公司管有機關用地變更為郵政專用區(三)方案，調整變 1 案、新增變 9 案(詳表 1)、修正實施進度及經費預估表(詳表 2)、新增土地使用分區管制要點(詳表 3)。
- 二、 請本府捷運工程局加強補充說明 V22 場站整體規劃構想以縫合周邊河岸景觀及環境。

**壹拾參、 以上符合法定程序內容，提請大會決議。**

決議

- 一、 依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。
- 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 淡海輕軌第二期路網計畫調整前後路線示意圖



表 1 「變更淡水都市計畫（配合淡海輕軌運輸系統第二期路網）」案變更內容綜理表

編號	變更位置	公展變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議											
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)														
1	機六用地及公園用地(河濱公園)(計畫區南側)	機關用地 0.1136	捷運系統用地兼供公園使用 0.1166	配合本計畫 V22 站及相關捷運設施所需用地，以提供輕軌系統營運必要之功能需求與空間，並提供開放空間，可與觀潮廣場之休憩功能結合。	<p>(市都委會第 3 次專案小組)</p> <p>原則同意，並請依市都委會專案小組初步建議意見第 3 點辦理。</p> <p>修正理由： 配合本府捷運工程局 V22 站整體周邊規劃構想，且淡海輕軌第二期係市府推動三環六線重大政策，以及中華郵政股份有限公司陳情，為兼顧市府重大政策及地主權益，剔除中華郵政股份有限公司管有機關用地土地，新增變 9 案及調整變 1 案。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">修正後變更內容 (公頃)</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">1</td> <td rowspan="2">機六用地及公園用地(河濱公園)(計畫區南側)</td> <td>機關用地 0.0752</td> <td rowspan="2">捷運系統用地 (兼供公園使用) 0.0782</td> </tr> <tr> <td>公園用地 0.0030</td> </tr> </tbody> </table> <p>修正後變更理由： 配合本計畫 V22 站及相關捷運設施所需用地，以提供輕軌系統營運必要之功能需求與空間，並提供開放空間，可與觀潮廣場之休憩功能結合。</p>	編號	變更位置	修正後變更內容 (公頃)		原計畫	新計畫	1	機六用地及公園用地(河濱公園)(計畫區南側)	機關用地 0.0752	捷運系統用地 (兼供公園使用) 0.0782	公園用地 0.0030	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		編號						變更位置	修正後變更內容 (公頃)								
原計畫	新計畫																
1	機六用地及公園用地(河濱公園)(計畫區南側)	機關用地 0.0752	捷運系統用地 (兼供公園使用) 0.0782														
		公園用地 0.0030															
公園用地 0.0030																	

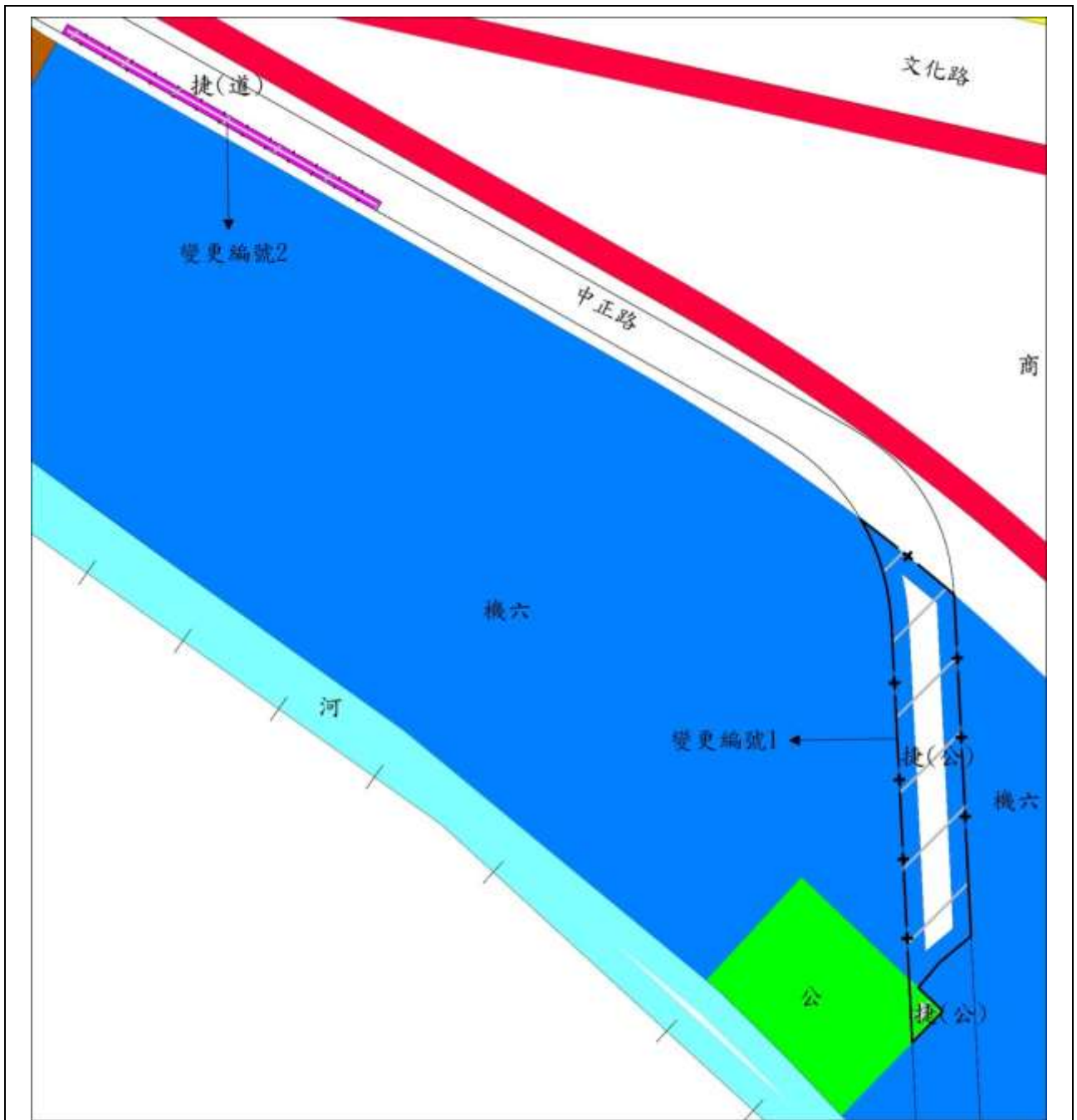
編號	變更位置	公展變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
2	機六用地 北側	道路用地 0.0108	捷運系統 用地(兼供 道路使用) 0.0108	輕軌用地範圍涉 及道路用地內之 私有土地，依都 市計畫法辦理變 更，以利後續用 地取得作業。	(市都委會第3次專案小組) 維持公開展覽草案變更內容。	依市都委會 專案小組初 步建議意見 通過。
3	滬尾漁港 北側	綠地用地 0.1871	道路用地 0.2275	考量文化路口往 東方向輕軌與一 般車輛於路口有 衝突疑慮，故本 路段規劃拓寬往 東設定為B型路 權，往西方向則 維持C型路權， 並維持北側住 宅區通行功能。	(市都委會第3次專案小組) 維持公開展覽草案變更內容。	依市都委會 專案小組初 步建議意見 通過。
		住宅區 0.0404				
4	綠七用地 (滬尾藝 文休閒園 區南側)	綠地用地 0.4104	道路用地 0.4104	為滿足車輛左右 轉需求，規劃現 有側車道為左右 轉專用道，同時 配合輕軌線型規 劃道路拓寬，輕 軌採C型路權設 計。	(市都委會第3次專案小組) 維持公開展覽草案變更內容。	依市都委會 專案小組初 步建議意見 通過。
5	中正路一 段(停六北 側)	道路用地 0.0176	捷運系統 用地(兼供 道路使用) 0.0176	本計畫輕軌用地 範圍涉及道路用 地內之私有土 地，依都市計畫 法辦理變更，以 利後續用地取得 作業。	(市都委會第3次專案小組) 維持公開展覽草案變更內容。	依市都委會 專案小組初 步建議意見 通過。

編號	變更位置	公展變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
6	綠六用地	綠地用地 0.3941	道路用地 0.3941	配合輕軌路線袋型軌與 V25 車站規劃，輕軌占地較寬且行駛特性較複雜，本路段規劃拓寬，輕軌採 B 型路權設計。	(市都委會第 3 次專案小組) 維持公開展覽草案變更內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
7	中正路二段及中正路一段 132 巷交叉口	道路用地 0.0159	捷運系統用地(兼供道路使用) 0.0159	本計畫輕軌用地範圍涉及道路用地內之私有土地，故依都市計畫法辦理變更作業，以利後續用地取得程序。	(市都委會第 3 次專案小組) 維持公開展覽草案變更內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
8	停四用地東側	綠化步道用地 0.4586	道路用地 0.4586	考量將來中正路左右轉上下淡江大橋車流需求，本路段規劃道路拓寬，配置左右轉專用道，輕軌採 B 型路權規劃。	(市都委會第 3 次專案小組) 維持公開展覽草案變更內容。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
9	機六用地(計畫區南側)	—	—	—	(市都委會第 3 次專案小組) 原則同意，並請依市都委會專案小組初步建議意見第 3 點辦理。  新增理由： 1. 淡海輕軌第二期係市府推動三環六線重大政策，路線由觀潮廣場進入淡水河岸，因穿越中華郵政股份	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

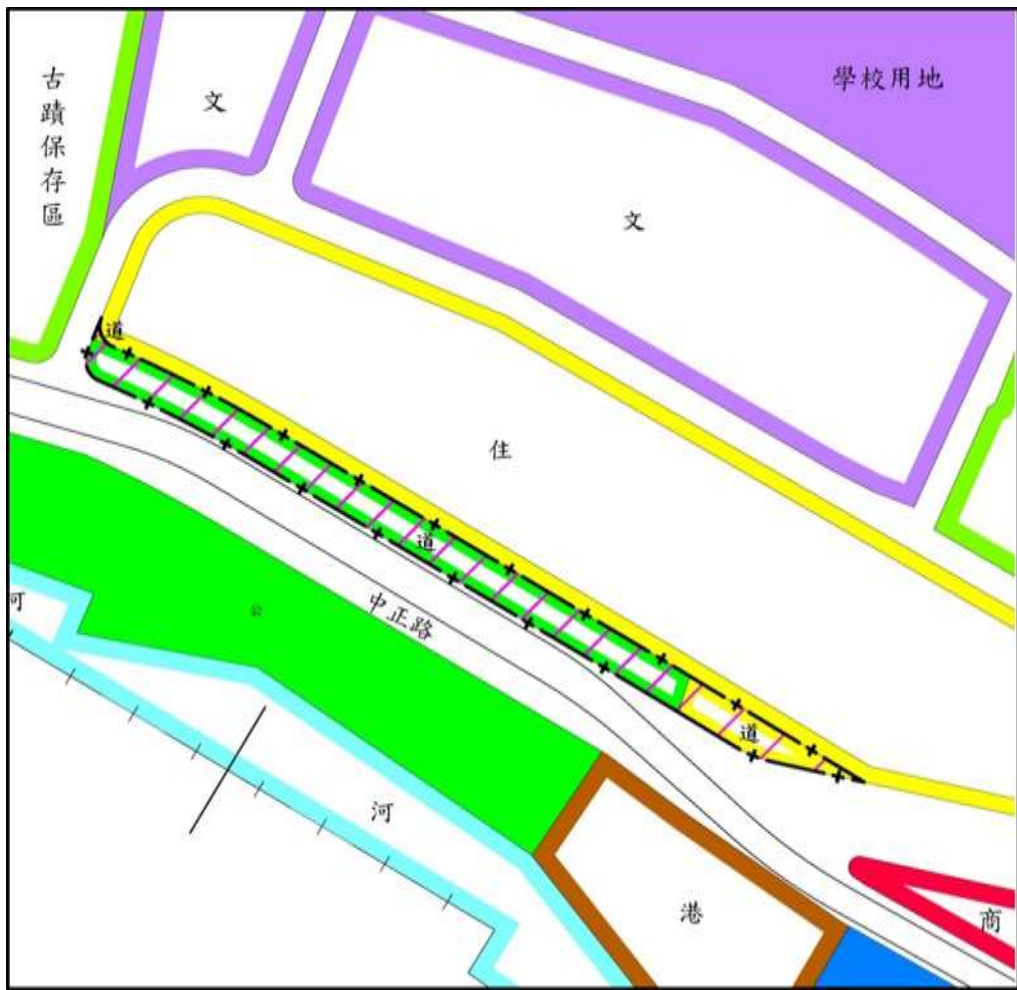
編號	變更位置	公展變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議											
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)														
					<p>有限公司土地，致中華郵政股份有限公司權益受損。</p> <p>2. 配合市府捷運工程局 V22 站整體周邊規劃構想，且淡海輕軌第二期係市府推動三環六線重大政策，以及中華郵政股份有限公司陳情，為兼顧市府重大政策及地主權益，依內政部都市計畫委員會第 808 次會議決議通過「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」，並經與中華郵政股份有限公司協調溝通，將其剩餘靠路側用地變更為郵政專用區(三)，回饋 11% 部分，以取得部分捷運系統用地(兼供公園使用)，超過部分以協議價購或徵收方式取得。</p> <table border="1" data-bbox="1086 821 1836 1189"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">修正後變更內容(公頃)</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">1</td> <td rowspan="2">機六用地及公園用地(河濱公園)(計畫區南側)</td> <td rowspan="2">機關用地 0.2194</td> <td>捷運系統用地 (兼供公園使用) 0.0558</td> </tr> <tr> <td>郵政專用區(三) 0.1636</td> </tr> </tbody> </table> <p>新增變更理由：</p> <p>1. 配合本計畫 V22 站及相關捷運設施所需用地，以提供輕軌系統營運必要之功能需求與空間，並提供開放空間，可與觀潮廣場之休憩功能結合。</p> <p>2. 另為配合市府捷運工程局 V22 站整體周邊規劃構</p>	編號	變更位置	修正後變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	1	機六用地及公園用地(河濱公園)(計畫區南側)	機關用地 0.2194	捷運系統用地 (兼供公園使用) 0.0558	郵政專用區(三) 0.1636	
編號	變更位置	修正後變更內容(公頃)															
		原計畫	新計畫														
1	機六用地及公園用地(河濱公園)(計畫區南側)	機關用地 0.2194	捷運系統用地 (兼供公園使用) 0.0558														
			郵政專用區(三) 0.1636														

編號	變更位置	公展變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					<p>想，且淡海輕軌第二期係市府推動三環六線重大政策，以及中華郵政股份有限公司陳情，為兼顧土地致其權益受損，為兼顧市府重大政策及地主權益，依內政部都市計畫委員會第 808 次會議決議通過「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」，變更為「郵政專用區(三)」，回饋 11% 土地，以取得部分捷運系統用地(兼供公園使用)，超過部分以協議價購或徵收方式取得，其捐贈時機依前開原則由市府捷運局與中華郵政股份有限公司協議及與其簽定協議書。</p>	

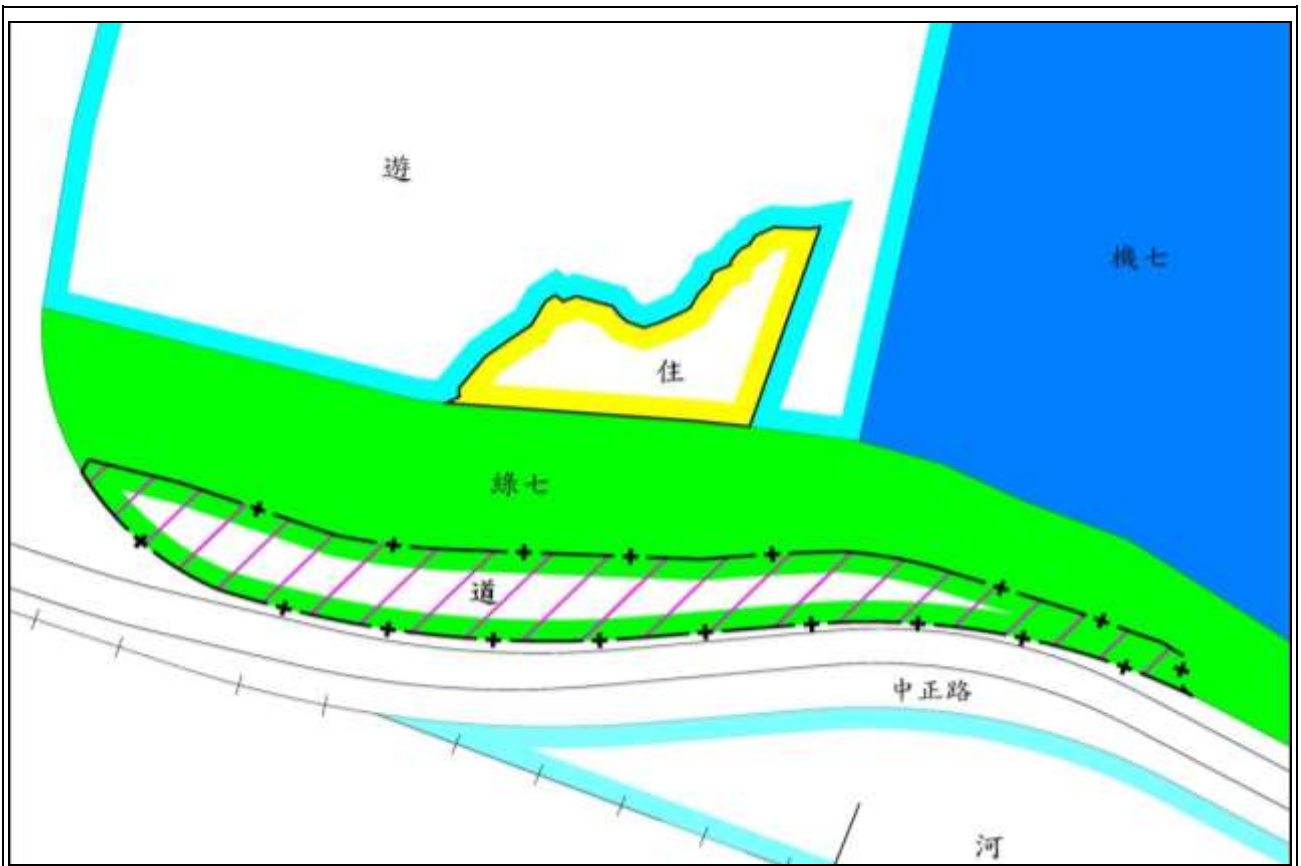




主計圖 1 變更淡水都市計畫（配合淡海輕軌運輸系統第二期路網）案變更內容示意圖（變 1、變 2 案）



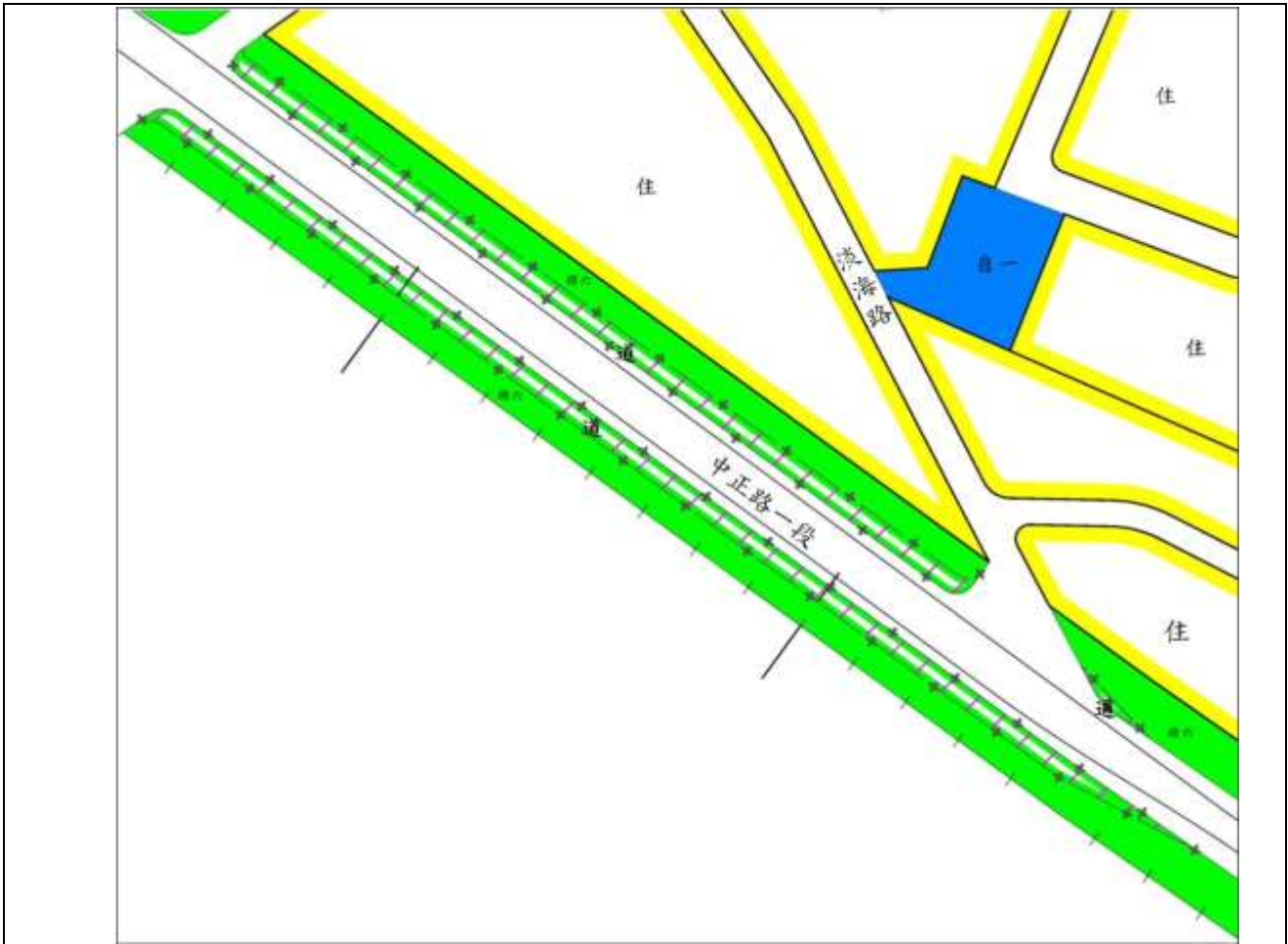
主計圖 2 變更淡水都市計畫（配合淡海輕軌運輸系統第二期路網）案變更內容示意圖（變 3 案）



主計圖 3 變更淡水都市計畫（配合淡海輕軌運輸系統第二期路網）案變更內容示意圖（變 4 案）



主計圖 4 變更淡水都市計畫（配合淡海輕軌運輸系統第二期路網）案變更內容示意圖（變 5 案）



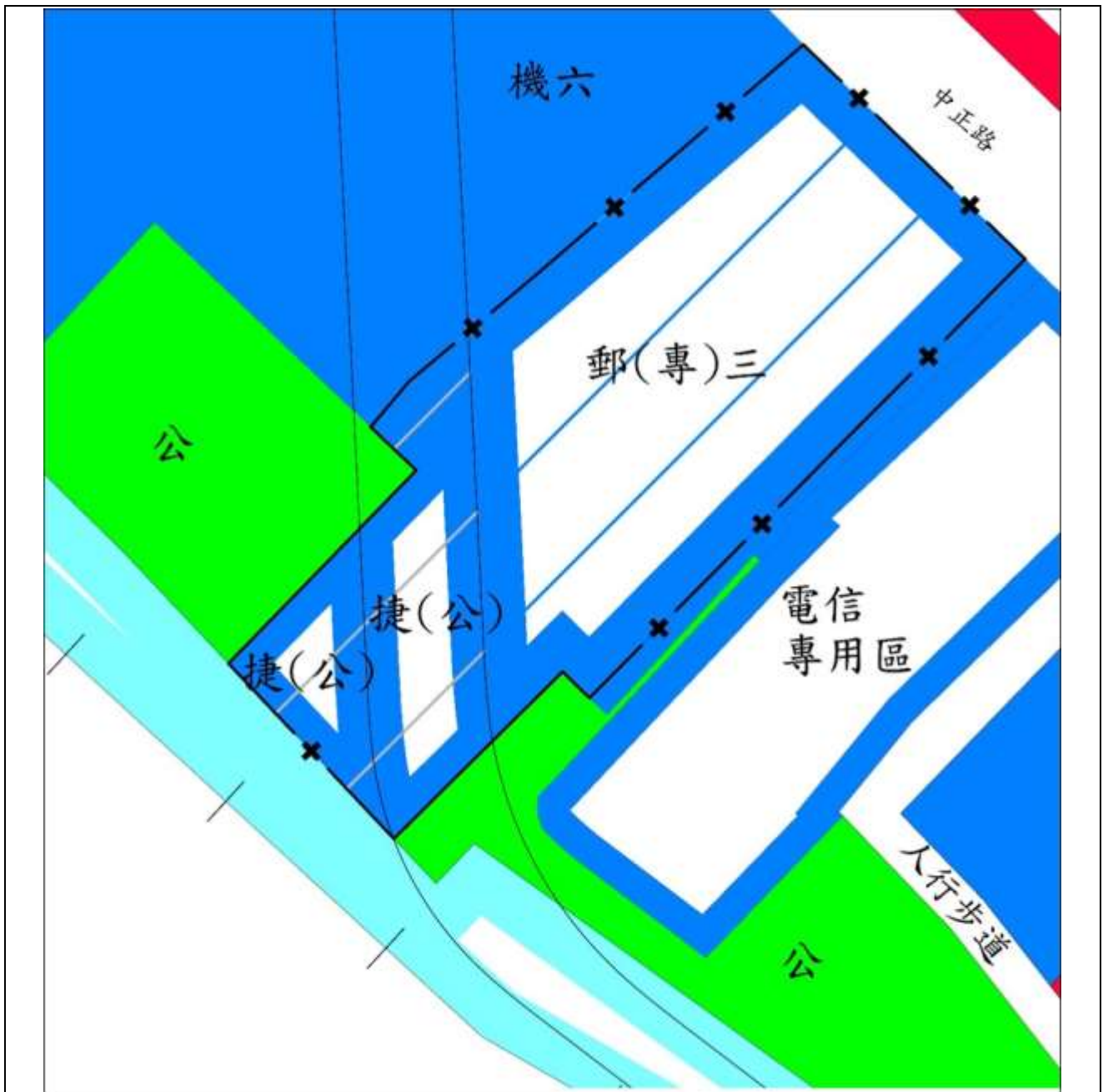
主計圖 5 變更淡水都市計畫（配合淡海輕軌運輸系統第二期路網）案變更內容示意圖（變 6 案）



主計圖 6 變更淡水都市計畫（配合淡海輕軌運輸系統第二期路網）案變更內容示意圖（變 7 案）



主計圖 7 變更淡水都市計畫（配合淡海輕軌運輸系統第二期路網）案變更內容示意圖（變 8 案）



主計圖 8 變更淡水都市計畫（配合淡海輕軌運輸系統第二期路網）案變更內容示意圖（變 9 案）



表 2 實施進度及經費預估表

項目	土地權屬	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(百萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
			徵購	撥用	其他	土地徵收及地上物補償費	工程費	合計			
捷運系統用地 (兼供道路使用)	私有	0.0350	V			53	0	53	新北市政府	115年	編列年度預算
	公私共有	0.0093	V	V							
捷運系統用地 (兼供公園使用)	公有	0.0760		V		110	0	110			
	私有	0.0558	V		V						
	公私共有	0.0022	V	V							
道路用地	公有	1.4880		V	V	14	0	14			
	私有	0.0026	V								

註 1：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

註 3：撥用方式依「國有不動產撥用要點」、「各級機關相互撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及相關規定辦理。

註 4：私有土地補償費及地上物補償費係按市價估算，為實際價格以當年期不動產估價師實際查估結果提交地價評議委員會評定為準。

註 5：原屬中華郵政股份有限公司所有土地，應先回饋 11% 土地予市府，其捐贈時機依由市府捷運局與該公司協議及與其簽定協議書；變更捷運系統用地(兼供公園使用)土地面積超過前述應回饋部分，以協議價購或徵收方式取得。

表 3 土地使用分區管制要點修正條文對照表

公展內容	本次提會內容	市都委會決議
—	<p>一、郵政專用區(三)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>二、郵政專用區(三)使用項目規定如下：</p> <p>(一)經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</p> <p>(二)郵政必要附屬設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</li> <li>2. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</li> <li>3. 郵政文物收藏及展示場所。</li> <li>4. 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。</li> <li>5. 其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前題下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。</li> </ol> <p>(三)一般商業設施使用：金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓之商業使用，且其使用部分不得超過該郵政專用區總樓地板面積二分之一使用限制。</p> <p>三、本要點未規定事項依淡水都市計畫土地使用分區管制規定辦理。</p> <p>新增理由：</p> <p>配合新增變 9 案及依內政部都市計畫委員會第 808 次會議決議通過「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」，訂定「郵政專用區(三)」土地使用分區管制要點相關規定。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>

表 4 「變更淡水都市計畫（配合淡海輕軌運輸系統第二期路網）」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	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
人 1	中華郵政股份有限公司	<p>一、土地標示：新北市淡水區中正段 712、713、715、724 及 725-1 地號。</p> <p>二、門牌：新北市淡水區中正路 203 號</p>	<p>一、淡海輕軌第二期路網原擬採行經淡水老街路線，經多次召開地方說明會受地方民意強烈反對，新北市政府決議以河岸路線方案替代老街段路線方案。新北市政府捷運工程局（下稱捷運局）自 109 年 2 月 13 日起，多次召開 V22 站與周邊土地依大眾捷運法共同開發會議，囿於涉及土地管理機關眾多且警消單位特殊用地需求，難以整合為完整街廓辦理聯合開發，爰僅針對輕軌最小用地範圍辦理都市計畫變更，惟該路線涉及本公司淡水郵局（下稱淡水郵局）基地。捷運局雖曾多次與本公司協商，惟其所提方案為無償設定地上權或協議價購等，均損及本公司權益。</p> <p>二、淡水郵局原坐落基地方正，現因輕軌行經路線破</p>	<p>一、擬捐贈本公司淡水郵局（下稱淡水郵局）部分基地，作為捷運系統需用土地，並將該局剩餘可建築基地使用分區變更為商業區，併同本案辦理變更都市計畫，本公司捐贈之土地，併納入使用分區變更回饋金之計算。</p> <p>二、放寬淡水郵局基地建蔽率及側院深度至最小深度。</p>	<p>（市都委會第 3 次專案小組）</p> <p>部分採納，並請依市都委會專案小組初步建議意見第 3 點辦理。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 淡海輕軌第二期係市府推動三環六線重大政策，路線由觀潮廣場進入淡水河岸，因穿越中華郵政股份有限公司土地，致中華郵政股份有限公司權益受損。</li> <li>2. 為兼顧市府重大政策及地主權益，參考依內政部都市計畫委員會第 808 次會議決議通過「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」，並經與中華郵政股份有限公司協調溝通，將其剩餘靠路側用地變更為郵政專用區（三），回饋 11% 部分，以取得部分捷運系統用地（兼供公園使用），超過部分以協議價購或徵收方取得。其捐贈時機依前開原則由捷運局</li> </ol>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>壞其完整性，並使基地面積大幅縮減，嚴重影響該局改建規畫。為配合新北市政府推動輕軌建設及維護本公司權益，爰提出下列陳情意見：</p> <p>(一) 擬捐贈淡水郵局部分基地作為捷運系統需用土地，並將使用分區變更為商業區；擬依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」捐贈淡水郵局約 557.52 平方公尺土地（含輕軌行經路線及受輕軌切割難以利用之河岸側土地）供作輕軌捷運系統使用，以配合國家重大建設；剩餘可建築基地擬由機關用地變更為商業區，併同本案辦理都市計畫變更檢討，以利整體活化利用。未來淡水郵局改建局屋係供郵政本業使用為原則，以提供民眾優質用郵環境，節餘空間活化利用，以注意當地經濟發展。</p>		<p>與中華郵政股份有限公司協議及與其簽定協議書。</p> <p>3. 另依「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」，變更為郵政專用區三除得1/2 總樓地板面積得作一般商業設施使用：包括金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓之商業使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點相關規定（例如：退縮建築、法定空地留設等規定），故不予放寬建蔽率及側院深度。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>(二) 放寬建蔽率：淡水郵局基地扣除既有巷道，基地面寬不利地下車道及停車位等規劃，建蔽率（50%）上限擬請放寬為 80%，俾利後續規劃作業。</p> <p>(三) 放寬側院深度至最小深度：依都市計畫法新北市施行細則第 41 條規定，應留設 3 公尺之前院及側院，惟因郵政設施屬於公共服務性質，平面化空間設計較能達到通用設計及無障礙設計原則，且淡水郵局基地係配合輕軌建設縮減面積實屬情況特殊，側院深度擬請同意放寬至最小深度 1 公尺。</p> <p>補充陳情內容：          考量未來淡北道路、淡江大橋、淡海輕軌等交通建設，將引入更多人口，淡水地區用郵需求相對提升；因應未來淡海二期輕軌行經，淡水郵局郵務股已配合遷出，且本案基地相</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>對不適合大型郵務車輛進出，將以郵政營業支局（儲匯、壽險及郵件收寄等窗口業務）使用為原則，郵件投遞部門將不再遷回，其餘空間將配合地區發展需求活化再利用，故提出陳情建議變更為商業區、放寬建蔽率及側院深度，以優化用郵水準和節餘空間活化。</p>			

案由	變更蘆洲都市計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1))(樹德段35地號1筆土地)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第四案
說明	<p><b>壹、變更機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：承泰創新實業股份有限公司</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>新北市政府為積極改善轄區都市計畫範圍內防災工作，自 105 年 3 月起即推出防災都更行動方案，且陸續鬆綁都市更新、簡易都更、容積移轉等相關法令及擴大適用範圍。</p> <p>本計畫係配合新北市政府於 111 年 9 月 1 日起實施之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」(以下簡稱防災專案計畫)，接續原於 107 年 3 月 21 日及 108 年 11 月 5 日依序發布之「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，針對申請適用之個案，透過擬定或變更細部計畫，提高基準容積為配套措施。</p> <p>本次計畫範圍座落新北市蘆洲區集賢路、集賢路 336 巷、信義路 188 巷 18 弄、信義路 156 巷、信義路及信義路 122 巷等計畫道路所圍之住宅區街廓內，為蘆洲區樹德段 35 地號 1 筆土地之基地範圍，土地面積共計 0.0574 公頃。本案基地於 108 年 8 月 23 日經新北市政府工務局同意核備「新北市蘆洲區集賢路 336 巷 1 號至 5 號(單號)，1 至 5 樓，等 15 戶高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告」，鑑定結果為：「屬高危險性建築物，建議本標的物拆除重建，不宜補強。」；另於 112 年 6 月 26 日申請適用防災專案計畫、112 年 10 月 26 日新北府城更字第 1124622061 號函示同意本案適用防災專案計畫。</p> <p>綜上所述，為落實本市都市防災政策推動與保障依法申請獎勵者之相關權益，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款規定變更細部計畫以為因應。</p>		

**伍、變更位置及範圍：**

**一、變更位置**

本計畫位於蘆洲都市計畫，為新北市蘆洲區集賢路、集賢路 336 巷、信義路 188 巷 18 弄、信義路 156 巷、信義路及信義路 122 巷等計畫道路所圍之住宅區街廓內。

**二、變更範圍**

計畫範圍為蘆洲區樹德段 35 地號 1 筆土地，面積共計 0.0574 公頃。(詳圖 1)

**陸、變更理由及內容：**

**一、變更後計畫**

變更內容綜理表、容積率設定檢討表詳表 1、2。

**二、土地使用分區管制要點**

為配合新北市政府於 111 年 9 月 1 日發布實施之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，訂定本案住宅區(特 1)之土地使用分區管制要點如下，其餘未規範項目依原計畫住宅區規定辦理，變更後土地使用分區管制要點詳表 3。

**三、事業及財務計畫**

本變更細部計畫未來開發方式及經費來源由土地所有權人自行開發及籌措，並應於本變更細部計畫發布實施日起一年內申請建造執照，預定完成期限為 114 ~ 115 年間。

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
		徵 購	撥 用	其 他	土地徵購 及拆遷補 償費	工 程 費	經 費 來 源		
住宅區 (特 1)	0.0574	-	-	V	由土地所有權人自行籌措			114~ 115 年	

備註：

1. 本表所列預定完成期限尚為初步規劃及估算，實際仍依未來進行建築設計後核准建築執照使用為準。
2. 表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量之面積為準。



	<p><b>捌、辦理經過：</b></p> <p>一、「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」適用辦理情形：</p> <p>（一）108年8月23日經工務局同意核備「高氯離子鋼筋混凝土建築鑑定報告」，鑑定結果為拆除重建。</p> <p>（二）112年6月26日申請適用重建專案計畫。</p> <p>（三）112年10月26日函示適用重建專案計畫。</p> <p>二、個案變更認定：</p> <p>新北市政府112年5月23日新北府城審字第1120922758號函認定符合都市計畫法第27條第1項第2款。</p> <p>二、公開展覽及說明會</p> <p>自112年12月11日起於新北市政府、新北市蘆洲區公所公告欄公開展覽30天，並於112年12月12、12月13日、12月14日刊登聯合報週知，續於112年12月26日假新北市蘆洲區重陽市民活動中心(新北市蘆洲區集賢路221巷11號)舉辦說明會。</p> <p><b>玖、人民或機關、團體陳情反應意見：</b></p> <p>本案於公開展覽期間無人民或機關、團體陳情意見。</p> <p><b>拾、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
<p>決 議</p>	<p>一、依本次提會及簡報內容通過。</p> <p>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。</p>



圖 1 「變更蘆洲都市計畫（配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫）（部分住宅區為住宅區(特1)）（樹德段 35 地號 1 筆土地）細部計畫」案位置示意圖



表 1 「變更蘆洲都市計畫（配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫）（部分住宅區為住宅區(特1)）（樹德段 35 地號 1 筆土地）細部計畫」案變更內容綜理表

公開展覽內容					市都委會 決議
序 號	位 置	變更內容		變更理由	
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	樹德段 35 地號 1 筆土地	住宅區 (0.0574)	住宅區(特1) (0.0574)	配合新北市政府於 111 年 9 月 1 日發布實施之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，針對申請適用之個案，爰以變更都市計畫土地使用分區，提升個案容積率計算基準值。	依公開展覽 內容通過

註：

- 1.凡本次未註明變更部分，均應以現行都市計畫為準。
- 2.表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量之面積為準。

表 2 「變更蘆洲都市計畫（配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫）（部分住宅區為住宅區(特1)）（樹德段 35 地號 1 筆土地）細部計畫」案容積率設定檢討表

個案基地資料		
基地面積	574.29 平方公尺	
原總樓地板面積(註)	1,599.45 平方公尺	
容積率調整額度		
項目	計算公式	計算額度
調整額度	$(原總樓地板面積 \times 1.5) \div 基地面積 \times 100\%$	417.76%
調整後容積率	≒ 417%	

註：原總樓地板面積（原建築容積）依新北市政府工務局 112 年 7 月 11 日新北工建字第 1121267139 號函認定在案。

資料來源：本計畫計算。

表 3 「變更蘆洲都市計畫（配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫）（部分住宅區為住宅區(特1)）(樹德段 35 地號 1 筆土地)細部計畫」案土地使用分區管制要點列表

公開展覽條文內容	市都委會 決議
<p>為配合新北市政府於 111 年 9 月 1 日發布實施之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，訂定本案住宅區（特 1）之土地使用分區管制要點如下，其餘未規範項目依原計畫住宅區規定辦理。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過</p>
<p>一、本土地使用分區管制要點（住宅區（特 1））僅適用本次依「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」申請重建之個案，後續辦理重建時，應從原計畫規定辦理，不得再適用本次調整後之容積率。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過</p>
<p>二、住宅區（特 1）基準容積率為 200%，現因配合「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」調整基準容積，本次僅一次性的調整，故本案依上述規定，依原建築容積 1.5 倍計之，故調整後容積率不得大於 417%，且不得再依都市更新條例、都市危險及老舊建築加速重建條例、都市計畫法新北市施行細則或相關法令增加建築容積獎勵。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過</p>
<p>三、申請容積移轉時，可移入容積值應以原計畫基準容積（200%）計算，另除不受「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第三點第四款之規定限制外，其餘應逕依相關規定辦理。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過</p>
<p>四、建築基地所臨接道路寬度不足八公尺，應自基地退縮補足八公尺部分，其鋪面以柏油鋪設為原則，且補足八公尺後應再退縮二公尺以上建築，該退縮部分應淨空設計及設置無遮簷人行步道。建築基地所臨接道路寬度達八公尺，應退縮淨寬四公尺以上建築，該退縮部分應淨空設計及設置無遮簷人行步道。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過</p>

公開展覽條文內容	市都委會 決議
五、本計畫範圍住宅使用比例達二分之一以上，且計畫規模達 500 平方公尺，新建之建築物應取得「銀級綠建築」及「新建住宅性能評估之結構安全性能第三級標章」。	依公開展覽條文內容通過
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。	依公開展覽條文內容通過
七、本要點未規定事項依原都市計畫住宅區之相關規定辦理。	依公開展覽條文內容通過

案由	變更三重都市計畫細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1))(永安段2175地號土地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第五案
說明	<p><b>壹、變更機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：金滿意建設開發股份有限公司</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款</b></p> <p><b>肆、計畫緣起</b></p> <p>新北市政府為積極改善轄區都市計畫範圍內防災工作，自 105 年 3 月起即推出防災都更行動方案，且陸續鬆綁都市更新、簡易都更、容積移轉等相關法令及擴大適用範圍。</p> <p>本計畫係配合新北市政府於 111 年 9 月 1 日起實施之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」(以下簡稱專案計畫)，接續原於 107 年 3 月 21 日及 108 年 11 月 5 日依序發布之「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，針對申請適用之個案，透過擬定或變更細部計畫，提高基準容積為配套措施。</p> <p>本次細部計畫範圍座落於新北市三重區永安北路一段 17 巷、永安北路一段 11 巷 18 弄、永安北路一段 11 巷等計畫道路所圍之住宅區街廓內，為三重區永安段 2175 地號土地之基地範圍，土地面積共計 0.1169 公頃(1,169 平方公尺)。本案基地於 112 年 3 月 3 日(新北府工建字第 1120396837 號函)經新北市政府同意核備「本市三重區永安北路 1 段 17 巷 11~17 號(單號)及 11 巷 20~26 號(雙號)等各附 2~5 樓，核計共 40 戶建築物(永安段 2175 地號)，高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告」，鑑定結果為拆除重建，遂於 112 年 7 月 7 日申請，同年 9 月 13 日函示適用專案計畫。</p> <p>綜上所述，為落實本市都市防災政策推動與保障依法申請獎勵者之相關權益，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款規定變更細部計畫為因應。</p>		

## 伍、變更位置及範圍

### 一、變更位置

本細部計畫位於三重都市計畫中，位於新北市三重區永安北路一段 17 巷、永安北路一段 11 巷 18 弄、永安北路一段 11 巷等計畫道路所圍住宅區範圍內。

### 二、變更範圍

計畫範圍為新北市三重區永安段 2175 地號 1 筆土地，面積 0.1169 公頃。(詳圖 1)

## 陸、變更理由及內容

### 一、變更後計畫

變更內容綜理表、容積率設定檢討表詳表 1、2。

### 二、土地使用分區管制要點

為配合新北市政府於 111 年 9 月 1 日發布實施之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，訂定本案住宅區(特 1)之土地使用分區管制要點如下，其餘未規範項目依原計畫住宅區規定辦理，變更後土地使用分區管制要點詳表 3。

### 三、事業及財務計畫

本細部計畫未來開發方式及經費來源由土地所有權人自行開發及籌措，預估興建地上 15 層地下 4 層之鋼筋混凝土造公寓大廈，並應於本細部計畫發布實施日起一年內申請建造執照，預定興闢完成期限為民國 113~115 年間。

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
		徵購	撥用	其他	土地徵 購及拆 遷補補 償費	工程費	經費 來源		
住宅區 (特1)	0.1169	-	-	✓	由土地所有權人自行籌措				113~115年

註：本表所預訂完成期限尚為初步規劃及估算，實際仍依未來進行建築設計後核准建築執照使用為基準。

	<p><b>柒、辦理經過</b></p> <p>一、「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」適用辦理情形：</p> <p>（一）112年3月3日新北市政府同意核備高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告，鑑定結果為拆除重建。</p> <p>（二）112年7月7日申請適用專案計畫。</p> <p>（三）112年9月13日函示適用專案計畫</p> <p>二、個案變更認定：</p> <p>新北市政府 112 年 5 月 23 日新北府城審字第 1120922758 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款。</p> <p>三、公開展覽及說明會：</p> <p>自 112 年 12 月 11 日起公開展覽 30 日，112 年 12 月 11 日、12 日、13 日刊登於聯合報，並於 112 年 12 月 20 日於新北市三重區和平市民活動中心舉行說明會。</p> <p><b>捌、公民或團體陳情意見</b></p> <p>本案於公開展覽期間無收到人民或機關、團體陳情意見。</p> <p><b>玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>一、依本次提會及簡報內容通過。</p> <p>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。</p>





圖1 「變更三重都市計畫細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1))(永安段2175地號土地)」案變更內容示意圖

表 1 「變更三重都市計畫細部計畫（配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫）（部分住宅區為住宅區（特1））（永安段 2175 地號土地）」案變更內容明細表

編號	公開展覽內容					市都委會決議
	位置	變更內容		變更理由	備註	
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	永安段 2175地號	住宅區 (0.1169)	住宅區(特1) (0.1169)	配合新北市政府於111年9月1日起實施之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，接續原於107年3月21日及108年11月5日依序發布之「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，針對申請適用之個案，爰以變更都市計畫土地使用，提升個案容積率計算基準值。		依公開展覽內容通過。

註：

- 1.凡本次未註明變更部分，均應以現行都市計畫為準。
- 2.表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量之面積為準。

表 2 「變更三重都市計畫細部計畫（配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫）（部分住宅區為住宅區（特1））（永安段 2175 地號土地）」案容積率設定檢討表

公開展覽內容			市都委會決議
個案基地資料			
基地面積	1,169.00 m <sup>2</sup>		依公開展覽內容通過。
現行都市計畫容積率	300%		
容積率調整額度			
項目	計算公式	計算額度	
調整額度	現行都市計畫容積率 × 1.5 (300% × 1.5)	450%	

調整後容積率	=450%	
--------	-------	--

註：以實際申請面積為準。

表 3 「變更三重都市計畫細部計畫（配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫）（部分住宅區為住宅區（特1））（永安段 2175 地號土地）」案土地使用分區管制要點列表

公開展覽條文內容	市都委會決議
<p>為配合新北市政府於111年9月1日起實施之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，增訂住宅區（特1）之土地使用分區管制要點，其餘未規範項目依原都市計畫住宅區規定辦理。</p>	<p>依公開展覽內容通過。</p>
<p>一、本土地使用分區管制要點（住宅區（特1））僅適用本次依「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」申請重建之個案，後續辦理重建時，應從原計畫規定辦理，不得再適用本次調整後之容積率。</p>	<p>依公開展覽內容通過。</p>
<p>二、住宅區基準容積為300%，現因配合「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」調整基準容積，本次僅1次性的調整，故本案依上述規定，依現行都市計畫容積率之1.5倍計之，故調整後容積率不得大於450%，且不得再依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例、都市計畫法新北市施行細則或相關法令增加建築容積獎勵。</p>	<p>依公開展覽內容通過。</p>
<p>三、申請容積移轉時，可移入容積值應以原計畫基準容積（300%）計算。另除不受「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第三點第四款之規定限制外，其餘應逕依相關規定辦理。</p>	<p>依公開展覽內容通過。</p>
<p>四、建築基地所臨接道路寬度達八公尺，應退縮淨寬四公尺以上建築，該退縮部分應淨空設計及設置無遮簷人行步道。</p>	<p>依公開展覽內容通過。</p>
<p>五、本計畫範圍住宅使用比例達二分之一以上，且計畫規模達500平方公尺，新建之建築物應取得「銀級綠建築」及「新建住宅性能評估之結構安全性能第三級標章」。</p>	<p>依公開展覽內容通過。</p>
<p>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。</p>	<p>依公開展覽內容通過。</p>
<p>七、本要點未規定事項依原都市計畫住宅區之相關規定辦理。</p>	<p>依公開展覽內容通過。</p>

案由	變更三重都市計畫細部計畫（訂正三重都市計畫細部計畫（第一階段）核定編號第 14 案）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第六案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條</b></p> <p><b>參、計畫緣起：</b></p> <p>三重都市計畫於第二次通盤檢討辦理主要計畫、細部計畫拆離作業，並於 103 年 9 月 28 日發布實施「變更三重都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討【第一階段】）」案及 103 年 9 月 30 日核定實施「擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）」案。</p> <p>本案係屬 103 年 9 月 30 日核定實施「擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）」案核定編號第 14 案，位於三重區忠孝路三段十五巷，變更內容係將 0.0191 公頃之道路用地變更為住宅區。查其變更原意係參採人民陳情意見，變更理由略述如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、 考量道路穿越三間民房且尚未徵收開闢，致所有權人基地面積過小無法改建。</li> <li>二、 在不影響交通通行及維護合法建物權益之考量下，將 4 公尺人行道路變更為住宅區。</li> <li>三、 道路用地變更為住宅區應捐贈 50%可建築用地，惟考量面積過小，改採折算代金方式繳交，繳交金額以變更後第一次公告現值加四成計算，此外為俾計畫之落實，請土地所有權人於內政部都市計畫委員會審定後一個月與本府簽訂協議書，否則維持原計畫不予發布實施。</li> </ol> <p>惟查土地所有權人並未依前開都市計畫變更內容規定，與市府簽訂協議書，又現行都市計畫已公告實施為住宅區，爰為完備都市計畫法制程序、避免爭議，本次依都市計畫法第 26 條規定，辦理原都市計畫之訂正作業。</p> <p>有關訂正內容部分，考量該道路用地變更為住宅區之變更理由並未消失、仍具變更必要性，變更後亦不影響交通通行，僅因尚未簽訂協議書導致土地所有權人之變更義務未能確實履行及查核，爰</p>		

本次訂正主要係強化變更義務之落實機制，將原變更理由有關土地所有權人與市府簽訂協議書之規定，訂正為土地所有權人應於核發建造執照前繳納代金，以落實都市計畫變更原意、確保各方權利義務。

#### 肆、計畫位置及範圍：

##### 一、計畫位置

本計畫位屬三重都市計畫範圍，位於福田公園（公二十七）北側，忠孝路三段 15 巷及三民街之間。

##### 二、計畫範圍

變更範圍為三重都市計畫細部計畫住宅區，為「擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）」案變更核定編號 14 之範圍，面積約為 0.0191 公頃。（詳圖 1）

#### 伍、訂正理由及內容：

##### 一、訂正理由

本計畫範圍屬 103 年 9 月 30 日核定實施「擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）」案核定編號第 14 案，其變更原意係參採人民陳情意見，因人行步道用地穿越民房且未徵收開闢，致所有權人基地面積過小無法改建，爰在不影響交通通行及維護合法建物權益之考量下，將 4 公尺人行步道變更為住宅區。其變更理由略以：「道路用地變更為住宅區應捐贈 50% 可建築用地，考量土地面積過小，改採折算代金方式繳交，繳交金額以變更後第一次公告現值加四成計算，且土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審定後一個月與市府簽訂協議書，否則維持原計畫不予發布實施。」。

查三重都市計畫第二次通盤檢討於 90 年公告徵求意見、94 年公開展覽，該公開展覽內容尚未辦理主細拆離作業，爰前開陳情意見及變更內容於 98 年 11 月 26 日臺北縣都市計畫委員會第 393 次會議審議時，仍需俟內政部審竣後始得公告實施，故該時縣都委決議仍載明「應於內政部都市計畫委員會審定後一個月與市府簽訂協議書」。全案後經 101 年辦理再公開展覽及主要計畫、細部計畫拆離作業等法定程序，始於 103 年分別公告實施主要計畫及細部計畫，

爰本次僅涉及細部計畫訂正作業。

續查土地所有權人並未依前開都市計畫變更內容規定，與市府簽訂協議書，又現行都市計畫已公告實施為住宅區，爰為完備都市計畫法制程序、避免爭議，依都市計畫法第 26 條規定，辦理原都市計畫之訂正作業。

## 二、訂正內容：

考量該道路用地變更為住宅區之變更理由並未消失、仍具變更必要性，變更後亦不影響交通通行，爰維持原 103 年之變更內容及計算方式（以 104 年公告現值為計算標準）；另因尚未簽訂協議書導致土地所有權人之變更義務未能確實履行及查核，爰本次訂正主要強化變更義務之落實機制，將原變更理由有關土地所有權人與市府簽訂協議書之規定，訂正為土地所有權人未來改建時，應於取得建造執照前繳納代金，以落實都市計畫變更原意、確保各方權利義務。

（變更內容明細表詳表 1）

## 陸、辦理經過：

### 一、公告徵求意見及座談會：

本案自 112 年 9 月 21 日起辦理公告徵求意見 30 日，112 年 9 月 21 日刊登於聯合報，並於 112 年 10 月 13 日下午 2 時 30 分於三重區過圳市民活動中心舉辦座談會。

### 二、公開展覽及說明會：

本案自 112 年 12 月 28 日起辦理公開展覽 30 日，112 年 12 月 28 日、12 月 29 日、12 月 30 日刊登於聯合報，並於 113 年 1 月 18 日下午 2 時整於三重區和平市民活動中心舉行公開展覽說明會。

## 柒、公民或團體陳情意見：

本案自公開展覽迄今無收到人民或機關、團體陳情意見。

## 捌、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。



圖 1 「變更三重都市計畫細部計畫（訂正三重都市計畫細部計畫（第一階段）核定編號第 14 案）」案計畫範圍示意圖



表 1 「變更三重都市計畫細部計畫（訂正三重都市計畫細部計畫（第一階段）核定編號第 14 案）」案變更內容明細表

編號	公開展覽內容				市都委會決議								
	位置	訂正內容（公頃）		訂正理由									
		原計畫	新計畫										
1	忠孝路三段十五巷	<table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>道路用地 (0.0191)</td> <td>住宅區 (0.0191)</td> </tr> </tbody> </table> <p>變更理由： 1. 上開道路穿越三間民房且尚未徵收開闢，<u>至</u>所有權人基地面積過小無法改建。 2. 在不影響交通通行及維護合法建物權益之考量下，將 4 公尺人行道路變更為住宅區。 3. 道路用地變更為住宅區應捐贈 50% 可建築用地，惟考量面積過小，改採折算代金方式繳交，繳交金額以變更後第一次公告現值加四成計算，<u>此外為俾計畫之落實，請土地所有權人於內政部都委會審定後一個月與本府簽訂協議書，否則維持原計畫不予發布實施。</u></p>	原計畫	新計畫	道路用地 (0.0191)	住宅區 (0.0191)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>道路用地 (0.0191)</td> <td>住宅區 (0.0191)</td> </tr> </tbody> </table> <p>變更理由： 1. 上開道路穿越三間民房且尚未徵收開闢，<u>致</u>所有權人基地面積過小無法改建。 2. 在不影響交通通行及維護合法建物權益之考量下，將 4 公尺人行道路變更為住宅區。 3. 道路用地變更為住宅區應捐贈 50% 可建築用地，惟考量面積過小，改採折算代金方式繳交，繳交金額以變更後第一次公告現值加四成計算，<u>土地所有權人應於未來建物改建時，於核發建造執照前繳納前開代金，以落實相關權利義務。</u></p>	原計畫	新計畫	道路用地 (0.0191)	住宅區 (0.0191)	<p>1. 因道路用地變更為住宅區之變更理由並未消失、仍具變更必要性，且變更後不影響交通通行，爰維持原 103 年 9 月 30 日核定實施「擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）」案核定編號第 14 案之變更內容及計算方式（以 104 年公告現值為計算標準），並考量實務執行機制，調整原變更理由中有關應簽訂協議書之變更義務。</p> <p>2. 簽訂協議書之原意，係為約定繳交代金時點等細節，以確保土地所有權人落實變更義務，現考量簡政便民，並強化變更義務之落實及查核機制，將繳交代金之義務明訂為土地所有權人應於核發建造執照前繳交，並據以修正原計畫之變更理由，以確保各方權利義務。</p>	依公開展覽內容通過。
原計畫	新計畫												
道路用地 (0.0191)	住宅區 (0.0191)												
原計畫	新計畫												
道路用地 (0.0191)	住宅區 (0.0191)												

註：本計畫未指明部分，皆依照原計畫為準。

案由	變更土城(頂埔地區)都市計畫(部分河川區為乙種工業區)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第七案
說明	<p><b>壹、 擬定機關：</b>新北市政府</p> <p><b>貳、 申請單位：</b>益洲股份有限公司</p> <p><b>參、 法令依據：</b>都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款</p> <p><b>肆、 計畫緣起：</b></p> <p>本案係位於本市土城區城林段 480-1 地號土地，為益洲股份有限公司(以下簡稱申請人)所屬。該土地於土城頂埔地區原都市計畫係配合排水溝現況而劃為溝渠用地，後於第一次通盤檢討更改為行水區，又於第二次通盤檢討逕劃為河川區，故其現行係屬土城頂埔地區都市計畫內之河川區。</p> <p>申請人因查上開土地非屬市管河川及市管區排，故擬整併鄰地開發，將其變更為毗鄰之乙種工業區，後經新北市政府水利局會勘後確認案址無涉及排水箱涵，並表示無其他水利使用需求。</p> <p>因申請人所欲導入之產業符合市府產業發展趨勢，且經評估具變更急迫性，故由新北市政府經濟發展局於 111 年 7 月 16 日簽准同意辦理個案變更後，並由新北市政府於 111 年 9 月 20 日核發個案變更認定函，本案即依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理都市計畫變更，以厚植地方產業基礎、促進土地有效利用及增添周邊產業轉型動能。</p> <p><b>伍、 計畫範圍及面積：</b></p> <p>本案計畫範圍包含土城區城林段 480-1 地號土地，現行為河川區，面積為 0.0441 公頃。相關位置詳圖 1。</p> <p><b>陸、 變更理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查大安圳幹線屬市區排水，並非本市轄管之河川或區域排水，爰無相關治理計畫；另亦已確認計畫範圍無涉及排水箱涵，且無其他水利使用需求。</li> <li>2. 厚植地方基礎產業發展脈絡，擴大土城工業區科技工業化</li> </ol>		

綜效，軸承區位觸發中華路西側傳統產業朝向科技工業區轉型。

3. 承接交通基礎建設強化與地區產業機能串聯趨勢，捷運 TOD 樞紐涵括生活機能、公共服務與產業活動綜效之重要節點。本案捷運系統用地之劃設，係供增設捷運三鶯線 LB02 站 2 號出入口等捷運相關設施，除符合捷運系統設施規範及滿足捷運系統營運所需外，亦提升大眾使用之便利性。
4. 鑒於國際中美貿易情勢波動，臺商回流，呼應「投資臺灣三大方案」豐碩成果，配合政策指導、提供產業適性發展空間。
5. 既有產業發展空間已飽和，整體產業發展用地供給有待提升，並促進土地有效利用，提升閒置土地之價值。
6. 呼應 2050 淨零排放目標，作為下世代能源使用之標竿，提升能源使用品質與效率，完善電動車產業環境。

**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：111 年 9 月 20 日新北府城審字第 1111774921 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。
- 二、公開展覽及說明會：自 112 年 3 月 14 日起公開展覽 30 日，並於 112 年 3 月 25 日上午 10 時假新北市土城區公所舉辦說明會，公開展覽期間未接獲公民或團體陳情意見。
- 三、新北市都市計畫委員會專案小組研商：

本案由本會洪委員鴻智（召集人）、賀委員士庶、黃委員穗鵬、許委員阿雪、黃委員敏修、崔委員懋森等 6 位委員組成專案小組，業於 112 年 8 月 2 日及 112 年 12 月 15 日召開 2 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

(一) 112年8月2日第1次專案小組研商會議初步建議意見：

1. 河川區變更範圍是否涉及河川治理計畫或市管區排、市管河川，請市府水利局協助釐清；另基地開發後之淹水潛勢分析及相關防救災評估請詳納計畫書說明。
2. 變更理由應核實依基地因應產業發展需求、促進土地有效利用及基地狀況等說明。
3. 後續應積極與鄰地地主協商土地整合事宜，並建議以書面形式記錄協商過程，俾供查考。
4. 本案位於亞洲路及員安路所夾之街廓，其街角意象對該地都市景觀影響甚大，故應考量後續基地開發之街角設計及開放空間配置；另應向市府交通局釐清基地開發後，兩路交會處是否需做相應道路工程設計。
5. 計畫書應加強說明本案基地暨周邊土地使用分區及現況等資訊。
6. 實施進度及事業財務計畫應載明回饋計價基準，並敘明協議書簽訂與都市計畫發布實施之次序及回饋期限等內容。
7. 依上述意見辦理相關事項並補充、修改相關內容後，續提下次市都委專案小組討論。

(二) 112年12月15日第2次專案小組研商會議初步建議意見：

1. 建議本次小組會議紀錄併同告知鄰地地主(本市土城區城林段475-1及481地號土地)，以供該地主於本案市大會審議前，有表達整合意願之機會，並請申請單位再與該地主溝通說明，讓其充分了解整合與否對自身權益之得失。
2. 本案應於變更理由敘明變更範圍(本市土城區城林段480-1地號土地)無涉及河川或區域排水治理計畫及排水箱涵，且未來基地開發尚無造成地區淹水之虞。
3. 本案係參考112年3月17日核定實施「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫(第二階段)」案，

	<p>變 26 案之土地變更回饋方案(以回饋 50%土地為原則)，惟有關回饋得改採代金繳納之條件，請於計畫書敘明依本市通案之原則辦理。</p> <p>4. 本次專案小組研商會議已獲具體共識，將續提市都委會審議。</p> <p><b>玖、 公民或團體陳情意見：</b></p> <p>公展及審議期間皆無接獲公民或團體陳情意見。</p> <p><b>拾、 以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>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。</p>



圖 1 「變更土城(頂埔地區)都市計畫(部分河川區為乙種工業區)」案  
變更內容示意圖

表 1 「變更土城(頂埔地區)都市計畫(部分河川區為乙種工業區)」案變更內容綜理表

位置	公開展覽內容		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
	變更內容				
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
新北市土城區城林段 480-1 地號 1 筆土地	河川區 (0.0441)	乙種工業區 (0.0441)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 厚植地方基礎產業發展脈絡，擴大土城工業區科技工業化綜效，軸承區位觸發中華路西側傳統產業朝向科技工業區轉型。</li> <li>2. 承接交通基礎建設強化與地區產業機能串聯趨勢，捷運 TOD 樞紐涵括生活機能、公共服務與產業活動綜效之重要節點。</li> <li>3. 鑒於國際中美貿易情勢波動，臺商回流，呼應「投資臺灣三大方案」豐碩成果，配合政策指導、提供產業適性發展空間。</li> <li>4. 呼應 2050 淨零排放目標，作為下世代能源使用之標竿，提升能源</li> </ol>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 變更理由應核實依基地為因應產業發展需求、促進土地有效利用及基地狀況等說明。</li> <li>2. 本案應於變更理由敘明變更範圍(本市土城區城林段 480-1 地號土地)無涉及河川或區域排水治理計畫及排水箱涵，且未來基地開發尚無造成地區淹水之虞。</li> </ol> <p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>經查大安圳幹線屬市區排水，並非本市轄管之河川或區域排水，爰無相關治理計畫；另亦已確認計畫範圍無涉及排水箱涵，且無其他水利使用需求。</u></li> <li>2. 厚植地方基礎產業發展脈絡，擴大土城工業區科技工業化綜效，軸承區位觸發中華路西側傳統產業朝向科技工業區轉型。</li> <li>3. 承接交通基礎建設強化與地區產業機能串聯趨勢，捷運 TOD</li> </ol>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

位置	公開展覽內容		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
	變更內容				
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			使用品質與效率，完善電動車產業環境。	<p>樞紐涵括生活機能、公共服務與產業活動綜效之重要節點。</p> <p>4. 鑒於國際中美貿易情勢波動，臺商回流，呼應「投資臺灣三大方案」豐碩成果，配合政策指導、提供產業適性發展空間。</p> <p>5. <u>既有產業發展空間已飽和，整體產業發展用地供給有待提升，並促進土地有效利用，提升閒置土地之價值。</u></p> <p>6. 呼應 2050 淨零排放目標，作為下世代能源使用之標竿，提升能源使用品質與效率，完善電動車產業環境。</p>	



案由	變更土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)(部分河川區為乙種工業區)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第八案
說明	<p><b>壹、 擬定機關：</b>新北市政府</p> <p><b>貳、 申請單位：</b>益洲股份有限公司</p> <p><b>參、 法令依據：</b>都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款</p> <p><b>肆、 計畫緣起：</b></p> <p>本案係位於本市土城區城林段 480-1 地號土地，為益洲股份有限公司(以下簡稱申請人)所屬。該土地於土城頂埔地區原都市計畫係配合排水溝現況而劃為溝渠用地，後於第一次通盤檢討更改為行水區，又於第二次通盤檢討逕劃為河川區，故其現行係屬土城頂埔地區都市計畫內之河川區。</p> <p>申請人因查上開土地非屬市管河川及市管區排，故擬整併鄰地開發，將其變更為毗鄰之乙種工業區，後經新北市政府水利局會勘後確認案址無涉及排水箱涵，並表示無其他水利使用需求。</p> <p>因申請人所欲導入之產業符合市府產業發展趨勢，且經評估具變更急迫性，故由新北市政府經濟發展局於 111 年 7 月 16 日簽准同意辦理個案變更後，並由新北市政府於 111 年 9 月 20 日核發個案變更認定函，本案即依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理都市計畫變更，以厚植地方產業基礎、促進土地有效利用及增添周邊產業轉型動能。</p> <p>另查土城頂埔地區都市計畫已完成主、細計拆離，故配合辦理本案細部計畫變更。</p> <p><b>伍、 計畫範圍及面積：</b></p> <p>本案計畫範圍包含土城區城林段 480-1 地號土地，現行為河川區，面積為 0.0441 公頃。相關位置詳圖 1。</p> <p><b>陸、 變更理由：</b></p> <p>1. 經查大安圳幹線屬市區排水，並非本市轄管之河川或區域</p>		

排水，爰無相關治理計畫；另亦已確認計畫範圍無涉及排水箱涵，且無其他水利使用需求。

2. 厚植地方基礎產業發展脈絡，擴大土城工業區科技工業化綜效，軸承區位觸發中華路西側傳統產業朝向科技工業區轉型。
3. 承接交通基礎建設強化與地區產業機能串聯趨勢，捷運 TOD 樞紐涵括生活機能、公共服務與產業活動綜效之重要節點。本案捷運系統用地之劃設，係供增設捷運三鶯線 LB02 站 2 號出入口等捷運相關設施，除符合捷運系統設施規範及滿足捷運系統營運所需外，亦提升大眾使用之便利性。
4. 鑒於國際中美貿易情勢波動，臺商回流，呼應「投資臺灣三大方案」豐碩成果，配合政策指導、提供產業適性發展空間。
5. 既有產業發展空間已飽和，整體產業發展用地供給有待提升，並促進土地有效利用，提升閒置土地之價值。
6. 呼應 2050 淨零排放目標，作為下世代能源使用之標竿，提升能源使用品質與效率，完善電動車產業環境。

**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：111 年 9 月 20 日新北府城審字第 1111774921 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。
- 二、公開展覽及說明會：自 112 年 3 月 14 日起公開展覽 30 日，並於 112 年 3 月 25 日上午 10 時假新北市土城區公所舉辦說明會，公開展覽期間未接獲公民或團體陳情意見。
- 三、新北市都市計畫委員會專案小組研商：

本案由本會洪委員鴻智（召集人）、賀委員士庶、黃委

員穗鵬、許委員阿雪、黃委員敏修、崔委員懋森等 6 位委員組成專案小組，業於 112 年 8 月 2 日及 112 年 12 月 15 日召開 2 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

- (一) 112 年 8 月 2 日第 1 次專案小組研商會議初步建議意見：
1. 河川區變更範圍是否涉及河川治理計畫或市管區排、市管河川，請市府水利局協助釐清；另基地開發後之淹水潛勢分析及相關防救災評估請詳納計畫書說明。
  2. 變更理由應核實依基地因應產業發展需求、促進土地有效利用及基地狀況等說明。
  3. 後續應積極與鄰地地主協商土地整合事宜，並建議以書面形式記錄協商過程，俾供查考。
  4. 本案位於亞洲路及員安路所夾之街廓，其街角意象對該地都市景觀影響甚大，故應考量後續基地開發之街角設計及開放空間配置；另應向市府交通局釐清基地開發後，兩路交會處是否需做相應道路工程設計。
  5. 計畫書應加強說明本案基地暨周邊土地使用分區及現況等資訊。
  6. 實施進度及事業財務計畫應載明回饋計價基準，並敘明協議書簽訂與都市計畫發布實施之次序及回饋期限等內容。
  7. 依上述意見辦理相關事項並補充、修改相關內容後，續提下次市都委專案小組討論。
- (二) 112 年 12 月 15 日第 2 次專案小組研商會議初步建議意見：
1. 建議本次小組會議紀錄併同告知鄰地地主(本市土城區城林段 475-1 及 481 地號土地)，以供該地主於本案市大會審議前，有表達整合意願之機會，並請申請單位再與該地主溝通說明，讓其充分了解整合與否對自身權益之得失。
  2. 本案應於變更理由敘明變更範圍(本市土城區城林段 480-1 地號土地)無涉及河川或區域排水治理計畫及排水

	<p>箱涵，且未來基地開發尚無造成地區淹水之虞。</p> <p>3. 本案係參考 112 年 3 月 17 日核定實施「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫(第二階段)」案，變 26 案之土地變更回饋方案(以回饋 50%土地為原則)，惟有關回饋得改採代金繳納之條件，請於計畫書敘明依本市通案之原則辦理。</p> <p>4. 本次專案小組研商會議已獲具體共識，將續提市都委會審議。</p> <p><b>玖、 公民或團體陳情意見：</b></p> <p>公展及審議期間皆無接獲公民或團體陳情意見。</p> <p><b>拾、 以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>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。</p>

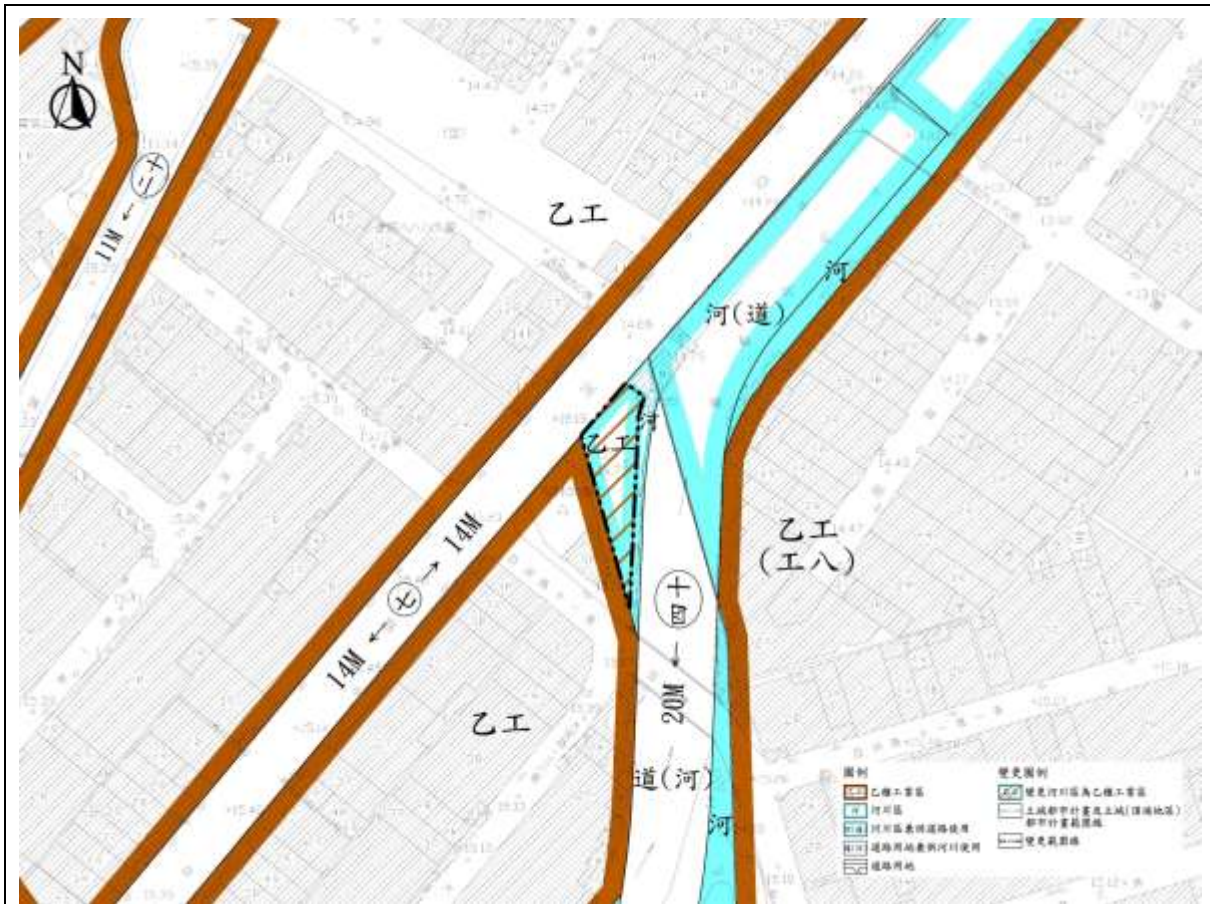


圖 1 「變更土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)(部分河川區為乙種工業區)細部計畫」案變更內容示意圖

表 1 「變更土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)(部分河川區為乙種工業區)細部計畫」案變更內容綜理表

位置	公開展覽內容		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
	變更內容				
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
新北市土城區城林段 480-1 地號 1 筆土地	河川區 (0.0441)	乙種工業區 (0.0441)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 厚植地方基礎產業發展脈絡，擴大土城工業區科技工業化綜效，軸承區位觸發中華路西側傳統產業朝向科技工業區轉型。</li> <li>2. 承接交通基礎建設強化與地區產業機能串聯趨勢，捷運 TOD 樞紐涵括生活機能、公共服務與產業活動綜效之重要節點。</li> <li>3. 鑒於國際中美貿易情勢波動，臺商回流，呼應「投資臺灣三大方案」豐碩成果，配合政策指導、提供產業適性發展空間。</li> <li>4. 呼應 2050 淨零排放目標，作為下世代能源使用之標竿，提升能源</li> </ol>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 變更理由應核實依基地為因應產業發展需求、促進土地有效利用及基地狀況等說明。</li> <li>2. 本案應於變更理由敘明變更範圍(本市土城區城林段 480-1 地號土地)無涉及河川或區域排水治理計畫及排水箱涵，且未來基地開發尚無造成地區淹水之虞。</li> </ol> <p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>經查大安圳幹線屬市區排水，並非本市轄管之河川或區域排水，爰無相關治理計畫；另亦已確認計畫範圍無涉及排水箱涵，且無其他水利使用需求。</u></li> <li>2. 厚植地方基礎產業發展脈絡，擴大土城工業區科技工業化綜效，軸承區位觸發中華路西側傳統產業朝向科技工業區轉型。</li> <li>3. 承接交通基礎建設強化與地區產業機能串聯趨勢，捷運 TOD</li> </ol>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

位置	公開展覽內容		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
	變更內容				
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			使用品質與效率，完善電動車產業環境。	<p>樞紐涵括生活機能、公共服務與產業活動綜效之重要節點。</p> <p>4. 鑒於國際中美貿易情勢波動，臺商回流，呼應「投資臺灣三大方案」豐碩成果，配合政策指導、提供產業適性發展空間。</p> <p>5. <u>既有產業發展空間已飽和，整體產業發展用地供給有待提升，並促進土地有效利用，提升閒置土地之價值。</u></p> <p>6. 呼應 2050 淨零排放目標，作為下世代能源使用之標竿，提升能源使用品質與效率，完善電動車產業環境。</p>	

案由	變更新北市永和區大陳義胞地區(單元6及單元7)更新地區及都市更新計畫	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第九案
說明	<p><b>壹、辦理機關：</b>新北市政府</p> <p><b>貳、申請單位：</b>漢皇開發股份有限公司</p> <p><b>參、法令依據：</b>都市更新條例第5條、第8條第3款、第9條</p> <p><b>肆、計畫緣起</b></p> <p>本計畫位於臺北縣政府(改制前)於民國99年4月29日公告實施之「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫暨劃定都市更新地區案」及「指定臺北縣永和市大陳義胞地區策略性再開發地區案」範圍。</p> <p>大陳義胞更新地區迄今分別於104年11月5日、110年10月21日辦理兩次變更，原更新計畫將更新地區劃分為七個更新單元，本次變更範圍為更新單元6及單元7範圍，本計畫範圍於新北市政府民國111年5月16日核定公告實施「變更新北市永和區大陳義胞地區(單元6及單元7)更新地區及都市更新計畫案」，並依都市更新條例第8條第3款指定為「策略性更新地區」。現今考量單元6基地完整性，將原已剔除之範圍重新納入更新單元，及考量單元7屬跨街廓之更新單元，擬調整原民國99年公告實施更新計畫基本目標及策略建議保福路、永平路及文化路，於計畫區範圍內劃設12至15公尺寬之東西向聯外道路至環河路。</p> <p><b>伍、更新地區範圍</b></p> <p><b>一、更新地區範圍</b></p> <p>本計畫範圍位於新北市永和區保安路以北，保福路三段以東，環河西路二段以南所圍部分街廓，為一非完整街廓，範圍包括新北市永和區保福段1地號等3筆及頂溪段227地號等385筆土地，共388筆土地，面積為23,935.47平方公尺。</p> <p><b>二、發展現況</b></p> <p><b>(一)都市計畫情形</b></p> <p>更新地區範圍內之土地使用為住宅區及一處市場用地，位於109年發布實施之「變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」，住宅區建蔽率依「都市計畫法新北市施行細則」規定為50%，容積率依「變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」規定為300%。</p> <p><b>(二)土地及建物權屬狀況</b></p> <p>本計畫範圍土地權屬現況為公有土地約占51.90%、私有土地約占48.10%。建物權屬包含268筆建物，其中3筆為新北市政府社會局、永和幼兒園及永和區公所作為管理機關，其餘皆屬私有。</p>		



(三) 都市更新推動情形

原都市更新計畫共劃定 7 個更新單元，其中更新單元 2 業於 109 年 10 月 23 日完成交屋；更新單元 1、3、4 依新北市政府 110 年 4 月 7 日新北府城更字第 1104653692 號函同意由新北市住宅及都市更新中心擔任實施者，並優先推動更新單元 3；更新單元 5、6、7 已由都市更新處委託實施者辦理推動。

陸、辦理過程

一、公開展覽及說明會

自民國 112 年 11 月 24 日起公開展覽 30 天，期間自 11 月 27 日至 11 月 29 日公告刊登於聯合報，並於 12 月 5 日下午 2 時 30 分假新北市永和區文化下溪市民活動中心場地舉辦公開說明會。

二、公民或團體陳情意見：

本案無接獲公民或團體陳情意見。

柒、變更後計畫

編號	類別	位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
1	開發策略	文化路	區內原有文化路劃為 15 米計畫道路，並由實施者併同更新單元同時進行開發。	區內原有文化路劃為 12 米計畫道路，不足原計畫建議 15 米寬度之部分，未來透過都市更新建築設計，自道路兩側境界線各退縮帶狀開放空間並優先作為人行空間使用，必要時兼做道路供車輛通行，以符合原計畫建議 15 米寬度意旨，其退縮空間須與計畫道路順平且淨空處理，並由實施者併同更新單元同時進行開發。	1. 單元 7 屬兩街廓同一社區規劃，文化路劃拓寬至 15 米後易造成穿越性交通使生活品質降低。考量後續計畫執行與管理，調整計畫道路寬度，搭配臨路退縮規劃維持原計畫意旨。
		既有溝渠處置	-	未來實施者辦理都市更新事業時應就其更新單元範圍至本府工務局網站查詢是否涉及共同管道公告範圍，並應依共同管道法規定辦理。	配合市府推動共同管道具體執行策略及機制，於都市更新計畫內揭露共同管道系統相關規定。
2	調整更新單元範圍並增訂更新單元範圍可調整彈性	頂溪段 354 地號	未來申請計畫區內更新單元都市更新事業之實施者，除應依本計畫所劃設更新單元範圍申請外，亦可將位於同一街廓且剔除於更新單元外之土地(以圖 2 標示為準)納入更新單元，以確保剔除範圍內之權	未來申請計畫區內更新單元都市更新事業之實施者，除應依本計畫所劃設更新單元範圍申請外，亦可將位於同一街廓且剔除於更新單元外之土地(以圖 22 標示為準)納入更新單元，以確保剔除範圍內之	考量更新單元完整性及避免剔除更新單元之所有權人未來改建權益受損，調整本計畫更新單元範圍，並增訂擴大更新單元及更新地區彈性。

利人參與都市更新之  
權益。  
另考量更新地區  
內都市設計及景觀計  
畫等全區規劃願景，  
為利於未來更新事  
業實施者得串聯街  
廊設置、全區整體  
規劃單元街廊連續  
性、開放空間系統  
實施者得兩個以上  
視需要合併更新單  
元開發，亦可依完  
整建築或使都市予  
以適度調整，惟排  
除部分應納入其他  
更新單元併同開發。

權利人參與都市更新  
之權益。  
另考量更新地區  
內都市設計及景觀計  
畫等全區規劃願景，  
為利於未來更新事  
業實施者得串聯街  
廊設置、全區整體  
規劃單元街廊連續  
性、開放空間系統  
實施者得兩個以上  
視需要合併更新單  
元開發，亦可依完  
整建築或使都市予  
以適度調整，惟排  
除部分應納入其他  
更新單元併同開發。

依 110 年 10 月  
21 日實施之「變更新  
北市永和區大陳義胞  
更新地區都市更新計  
畫案」變更後計畫  
(三)申請更新單元範  
圍彈性，可依完整建  
築或使用執照範圍檢  
討予以適度調整範圍  
，是以依使照範圍  
及未登錄地登記調整  
本案更新地區及更新  
單元範圍及面積。

原都市更新計畫  
考量沿保安路之既有  
建物較為新穎無立即  
更新之必要性，將其  
列為「剔除更新單元  
範圍」，且載明得視實  
際情形將位處於同一  
街廓且剔除於更新單  
元外之土地納入更新  
單元，以確保剔除範  
圍內之權利人參與都  
市更新之權益，考量  
本計畫範圍周邊實務  
整合情形，原剔除更  
新單元範圍之頂溪段  
354 地號土地及建築  
物之人數、面積同意  
意願比率均超過四分  
之三，故將原剔除更  
新單元範圍納入本案  
範圍。又更新單元範  
圍調整將併同影響更  
新地區範圍，故增訂  
更新單元及更新地區  
範圍彈性，更新地區

	3 計畫範圍 與面積		<p>本計畫範圍位於新北市永和區保安路以北，保福路三段以西，環河西路二段以南所圍部分街廓，為一非完整街廓，原計畫考量當時沿保安路之既有新穎建物，尚無立即更新之必要性，故列為剔除更新單元範圍，現考量時空更迭，故以完整建築物或使照範圍納入更新單元 6 範圍(如文化下溪市民活動中心)及配合未登錄地測製後登記調整本案更新地區及更新單元範圍及面積，調整後範圍包括新北市永和區保福段 1 地號等 3 筆及頂溪段 227 地號等 385 筆土地，共 388 筆土地，面積為 23,935.47 平方公尺，詳圖 16 更新地區範圍示意圖。</p>	<p>範圍得視更新單元範圍併同調整。</p> <p>本計畫範圍位於新北市永和區保安路以北，保福路三段以東，環河西路二段以南所圍部分街廓，為一非完整街廓，原計畫考量當時沿保安路之既有新穎建物，尚無立即更新之必要性，故列為剔除更新單元範圍，現考量時空更迭，故以完整建築物或使照範圍納入更新單元 6 範圍(如文化下溪市民活動中心、親子圖書館)及配合未登錄地測製後登記調整本案更新地區及更新單元之範圍及面積，調整後範圍包括新北市永和區保福段 1-1 地號等 3 筆及頂溪段 227 地號等 392 筆土地，共計 395 筆土地，面積為 24,652.95 平方公尺，詳圖 22 更新地區範圍示意圖。</p>	<p>修正原民國 111 年 5 月發布實施之更新計畫所載面積，另配合本次地政機關辦理單元 6、單元 7 範圍界線之地籍逕為分割登記及納入剔除範圍後調整本計畫範圍之土地筆數及面積。</p>
--	------------------	--	--	---	--

## 捌、變更後計畫

### 一、變更範圍及面積

本計畫範圍位於新北市永和區保安路以北，保福路三段以東，環河西路二段以南所圍部分街廓，為一非完整街廓，原計畫考量當時沿保安路之既有新穎建物，尚無立即更新之必要性，故列為剔除更新單元範圍，現考量時空更迭，故以完整建築物或使照範圍納入更新單元 6 範圍(如文化下溪市民活動中心、親子圖書館)及配合未登錄地測製後登記調整本案更新地區及更新單元範圍及面積，調整後範圍包括新北市永和區保福段 1-1 地號等 3 筆及頂溪段 227 地號等 392 筆土地，共計 395 筆土地，面積為 24,652.95 平方公尺。

### 二、申請更新單元範圍彈性

未來申請計畫區內更新單元都市更新事業之實施者，除應依本計畫所劃設更新單元範圍申請外，亦可將位處於同一街廓且剔除於更新單元外之土地納入更新單元，以確保剔除範圍內之權利人參與都市更新之權益。

另實施者得視需要合併兩個以上相鄰之更新單元為一個更新單元開發，亦可依完整建築或使用執照範圍檢討或都市更新事業整合情形予

以適度調整，惟排除部分應納入其他鄰近更新單元併同開發。

依 110 年 10 月 21 日實施之「變更新北市永和區大陳義胞更新地區都市更新計畫案」變更後計畫(三)申請更新單元範圍彈性，可依完整建築或使用執照範圍檢討予以適度調整範圍，是以依使照範圍及未登錄地登記調整本案更新地區及更新單元範圍及面積。

### 三、都市計畫檢討構想

本計畫範圍內土地使用分區為住宅區，考量周邊都市發展紋理及都市防災需求，及打通大陳義胞地區之封閉性，強化全區對外聯繫動線，擬開闢二條計畫道路，並由實施者併同更新單元同時進行開發，明確劃設位置後續由都市更新事業實施者規劃及地籍測量分割後而定。

### 四、財務計畫概要

#### (一) 可爭取之容積獎勵

新北市政府業於 110 年 7 月 21 日函文說明將先行依據「新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 申請案件作業要點」第 3 點規定代為申請基準容積加給，後續實施者如納入都更二箭規劃設計，除配合完成都更二箭應完成事宜，且需繳納權利金。

#### (二) 初步規劃建築設計方案

本計畫範圍未來初步規劃構想擬將住宅依街廓與單元分棟規劃，並於低樓層規劃商業服務性設施，結合在地美食、產品延續在地大陳眷村文化。

#### (三) 投資經費估算

本計畫範圍投資經費依「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」估算其更新開發成本。

### 五、開發實施構想

新北市政府依「都市更新條例」第 12 條、第 46 條及「都市更新條例施行細則」第 5 條規定委託都市更新事業機構為實施者，並辦理實施者之公開評選程序，並依同法第 32 條規定，實施都市更新事業。

### 六、計畫年期及實施進度構想

本計畫範圍辦理都市更新事業及權利變換計畫作業時程約 3 年、實施都市更新事業約 5 年，開發時程共計 8 年，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

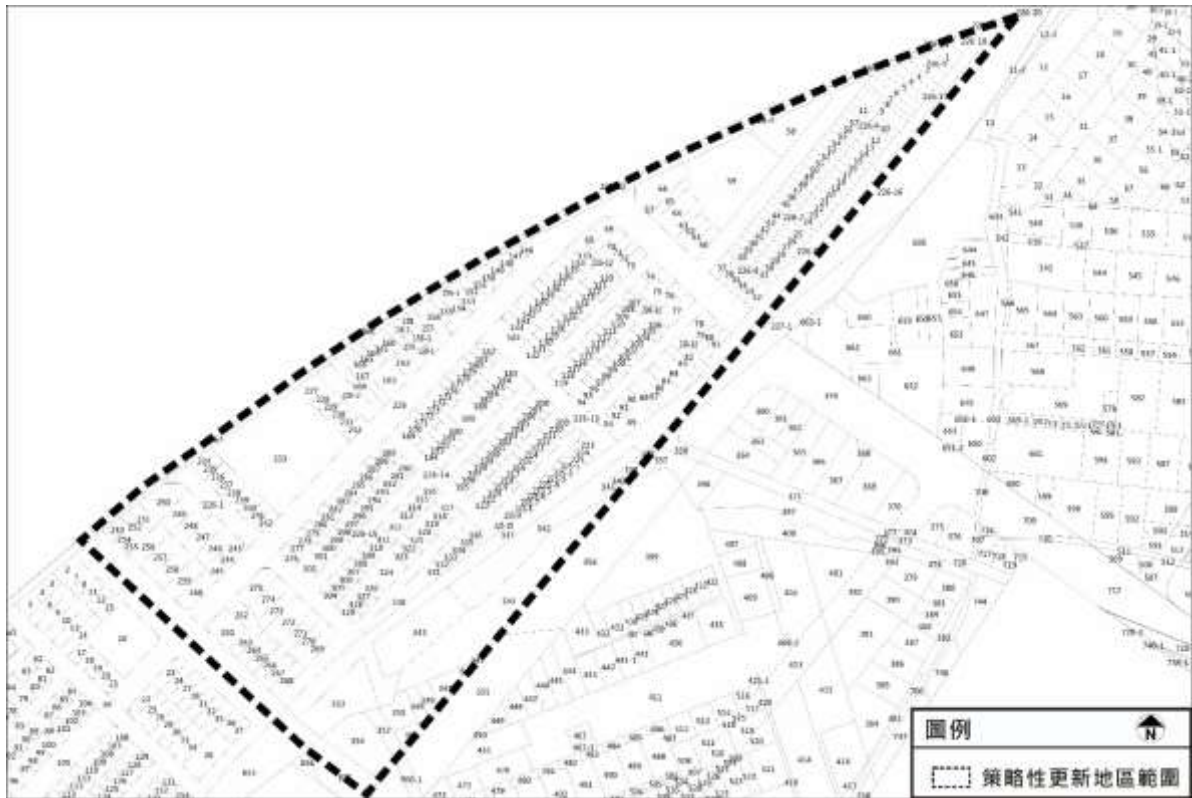
### 玖、提請大會討論事項：

修正「變更後計畫」章節內容，詳表 1。

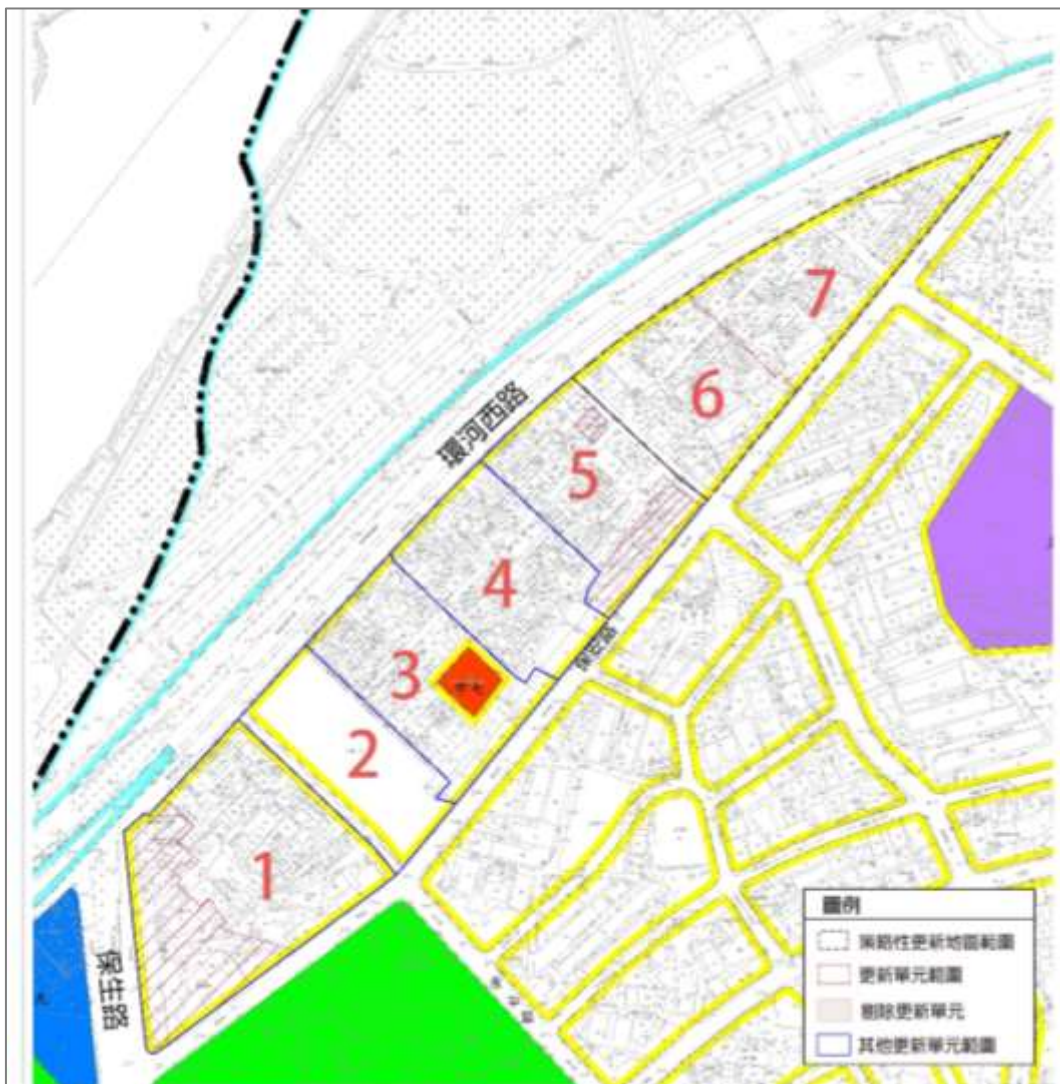
### 壹拾、以上變更內容提請大會討論。

決  
議

- 一、 依本次提會及簡報內容通過。
- 二、 有關計畫書圖內容，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。



附圖一 更新地區範圍圖



附圖二 更新單元劃定構想示意圖

表 1 「變更新北市永和區大陳義胞地區(單元 6 及單元 7)更新地區及都市更新計畫案」之「柒、變更後計畫」修正章節內容綜理表

公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>柒、變更後計畫</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、變更範圍及面積</li> <li>二、發展課題與對策</li> <li>三、發展目標與願景</li> <li>四、開發策略</li> <li>五、都市設計及景觀計畫</li> <li>六、處理方式</li> <li>七、開發主體</li> <li>八、實施方式</li> <li>九、劃定之必要性及預期效益</li> <li>十、計畫範圍與面積</li> <li>十一、都市計畫檢討構想</li> <li>十二、財務計畫概要</li> <li>十三、開發實施構想</li> <li>十四、計畫年期及實施進度構想</li> <li>十五、相關單位配合辦理事項及其他應表明事項</li> </ul>	<p><b>修正理由：</b>依內政部國土管理署109年版都市更新作業手冊相關規定之書圖製作規範撰寫</p> <p><b>修正內容：</b></p> <p>柒、變更後計畫</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、更新地區範圍-----原第一、十節</li> <li>二、基本目標與策略-----原第二、三節</li> <li>三、實質再發展概要                             <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)開發策略-----原第四節</li> <li>(二)都市設計及景觀計畫-----原第五節</li> <li>(三)處理方式-----原第六節</li> <li>(四)開發主體-----原第七節</li> <li>(五)實施方式-----原第八節</li> </ul> </li> <li>四、劃定之必要性與預期效益-----原第九節</li> <li>五、都市計畫檢討構想-----原第十一節</li> <li>六、財務計畫概要-----原第十二節</li> <li>七、開發實施構想-----原第十三節</li> <li>八、計畫年期及實施進度構想-----原第十四節</li> <li>九、相關單位配合辦理事項及其他應表明事項-- 原第十五節</li> </ul>	

案由	申請興辦公益性容積移轉折繳代金處理原則案	辦理機關	新北市政府 城鄉發展局
類別	報告案	案號	第一案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫容積移轉實施辦法第 4 條第 1 項規定</p> <p>參、本次提會緣起：</p> <p>本案前於 112 年 12 月 19 日市都委會第 158 次會議報告，會議決議依委員會所提建議納入後續修正再提會確認，故於 113 年 2 月 6 日召開委員及估價師公會諮詢會議確認本原則及執行機制，俟本次大會報告取得委員共識後再行公告受理程序。</p> <p>肆、辦理經過：</p> <p>市府自 110 年 3 月正式實施容積移轉折繳代金制度，已獲初步成效並為各界所接受，疫情後本市相關公益設施如長照、醫療、身障照顧設施等或社會住宅多有缺乏，有相關團體反映有意願響應政策。故本案研擬倘若購買容移代金所興建之建物係公益用途，且透過各公益設施主管機關運用協議書控管公益設施使用，則於容移代金估價時可針對其公益使用限制進行核實估價，以協助鼓勵相關團體興辦公益設施事業，同時亦可擴充市府相關公益設施之服務量能。</p> <p>為配合上述市府相關重大政策，前經 112 年 10 月 17 日、112 年 11 月 16 日邀集各公益設施主管機關召會研商已獲各單位共識研擬本案處理原則，提報 112 年 12 月 19 日市都委會第 158 次會議報告，經委員建議提供相關模擬案例及實際操作可行性再提會討論，故於 113 年 2 月 6 日邀集委員及與估價師公會研議本案實際估價操作原則，本次處理原則草案內容重點說明如下：</p> <p><b>一、申請受理項目：</b></p> <p>本案前經 112 年 10 月 17 日邀集市府相關機關研議，依本府現行受贈公益設施項目及考量本案申請取得之容積增量係為純公益性質，故決議以</p>		

醫療、長照、身障照顧設施及社會住宅等四項為受理申請設置項目。

## 二、 簽訂協議書作為各公益設施使用限制及估價調整依據：

(一)為確保本案各公益設施使用限制控管依據及執行，將依各單位業管設施相關規定訂定協議書，並要求申請人應於容積移轉核准前完成與公益設施主管機關簽訂協議書。

(二)本案將透過各公益設施主管機關控管限制之條件納入估價階段低度使用調整，進行容移折代金估價，故容移估價階段將依協議書各項限制調整。

## 三、 本案後續辦理事項：

為使公益性容積移轉折繳代金申請案件執行方式有所依循，後續將另行公告本案公益性容積移轉折繳代金受理辦法及協議書範本；另為利本市容移代金執行機制有一致性處理原則及實務執行需求，本案相關申請作業程序、受理方式等準用「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」及「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」規定。

綜上，為配合市府重大政策、現行容移代金制度執行、考量各公益設施主管機關控管限制條件，爰本次提至「新北市都市計畫委員會」報告後，再循行政程序簽府核定公告據以實施，供日後申請興辦公益性容積移轉折繳代金申請案之依循。

## 四、 以上內容，提請大會討論。

決議

洽悉。