

新北市都市計畫委員會第 160 次會議紀錄

時間：中華民國 113 年 3 月 22 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、變更萬里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 二、擬定萬里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案。
- 三、變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 四、變更泰山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 五、變更泰山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案。
- 六、變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)案。
- 七、變更土城細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(土城段572地號1筆土地)案。

參、臨時動議案：

臨時動議案件一覽表：

一、 華鋆晴晨、華鋆晴朗容積移轉事宜案。

肆、散會：上午 11 時 45 分。

案由	變更萬里都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）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、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫法定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>依內政部營建署訂定都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則所載，台灣自光復後擬定都市計畫開始至今，各縣市都市計畫共計約 4 百餘處，計畫內容涉及公共設施用地之規劃配置。惟民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。經統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，造成政府巨大之潛藏債務，而政府受限於資金籌措困難等因素，導致部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，亦嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。</p> <p>監察院 101 年 12 月 18 日針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年未取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部爰於 102 年 11 月 29 日擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助各地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。</p> <p>爰此，新北市政府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理本次都市計畫公共設施保留地通盤檢討。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>本案計畫範圍為萬里都市計畫，計畫範圍分為兩鄰里單元互不鄰接，第一鄰里單元位於萬里區公所附近，包括部分野柳里、龜吼里、萬里里之沿海岸地區及北基里、中幅里之部分地區；第</p>		

二鄰里單元位於萬里區西北隅，即為大鵬里附近聚落大部分地區。計畫總面積經 105 年第三次通盤檢討中調整範圍並重製展繪後，為 512.39 公頃，本案檢討範圍為計畫範圍內之公共設施用地。

伍、變更內容

本計畫針對變更萬里都市計畫內等公共設施用地提列變更，變更內容綜理表詳表 1、變更示意圖詳圖 1 至圖 5。

陸、辦理經過

一、公告徵求意見：自 105 年 11 月 17 日起公告徵求意見 30 日，105 年 11 月 18 日刊登於聯合報。

二、公開展覽及說明會：自 111 年 11 月 14 日起公開展覽 30 日，111 年 11 月 14 日、11 月 15 日、11 月 16 日刊登於聯合報，並於 111 年 11 月 30 日下午 2 時整假本市萬里區公所 5 樓多功能會議室舉辦公開展覽說明會。

三、新北市都市計畫委員會專案小組

本案先由本會賀委員士庶（召集人）、黃委員穗鵬、劉委員惠雯、陳委員姿伶、黃委員台生、胥委員直強等 6 位委員組成專案小組，前已於 112 年 2 月 6 日、112 年 4 月 7 日、112 年 6 月 26 日召開 3 次專案小組研商會議，後由本會彭委員光輝（召集人）、胥委員直強、許委員阿雪、徐委員國城、張委員聖琳、鄭委員人豪等 6 位委員組成專案小組，並於 113 年 1 月 22 日召開第 4 次專案小組研商會議續審，共召開 4 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

（一）112 年 2 月 6 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 考量萬里都市計畫之第 1 鄰里單元位置臨接野柳風景特定區計畫範圍，第 2 鄰里單元與金山都市計畫範圍接壤，請規劃單位將周邊都市計畫併同納入考量，作通盤性規劃，以資妥適。
2. 請分析本次公共設施用地專案通盤檢討之效益，並於下次專案小組補充說明。
3. 請規劃單位於下次專案小組補充主計變 2 案之機關用地(機五)內既有建物之建築執照及使用執照，以供專案小組參考。

4. 請殯葬主管機關於下次專案小組，就下列議題提供補充說明：
 - (1) 有關主計變 3 案、細計變 2 案範圍內之萬里區第一公墓及第二公墓，墓地顯已超出公園用地所劃設範圍至鄰近分區及廣場兼停車場用地，請殯葬主管機關提出相關輔導遷建說明。
 - (2) 另考量萬里都市計畫之規劃定位及人民陳情訴求，建議殯葬主管機關針對前揭變更案涉及範圍提具墓地公園化相關政策，並請補充說明未來新北市公墓政策之方向，以利後續審議參考。
5. 請作業單位下次先行安排現場勘查，並評估於勘查結束後安排陳情人到場說明，以加速審議程序。

(二) 112 年 4 月 7 日第 2 次專案小組研商會議：

1. 本案公開展覽變更內容，皆經市府簽准公告之，爰倘府內各機關針對公開展覽內容有其他修正意見，建議俟府內獲共識後，再以提列修正方式，提請都市計畫委員會審議，而非以公民或團體陳情意見錄案辦理，請作業單位再行釐清確認通案性處理方式，並妥處殯葬管理處所提意見，俾利都市計畫委員會後續審議。
2. 有關主計變 2 案、細計變 1 案((細)變)現況已有 1 層磚物作住宅使用，爰請規劃單位補充其是否為合法建物，並在財務可行之前提下，再行研議將其部分用地範圍調整劃設為鄰近分區，並於下次專案小組補充說明。
3. 有關主計變 2 案(綠 A1)現況作海產店等商業使用，且毗鄰港埠專用區，故請規劃單位研議是否得併入港埠專用區範圍或調整劃設為其他可建築土地，並於下次專案小組補充說明。
4. 另有關主計變 2 案(機八)，請規劃單位就下列議題，於下次專案小組提出相關補充說明：
 - (1) 請補充機關用地相鄰之保護區是否坐落合法建物，另變更標的變更為住宅區(附)部分可能影響通路，爰請再行檢視變更方案並補充出入動線，以資妥適。
 - (2) 變更後之廣場兼停車場用地(附)主要係供大鵬派出所使用，故請提出劃設為廣場兼停車場用地(附)之必要性，並研議將

其調整劃設為機關用地之可行性。

5. 請規劃單位補充細計變 2 案((細)廣停二)、細計變 2 案((細)公一)範圍內市有土地之土地取得歷程及相關資料。
6. 本次專案小組會議已通知陳情人列席說明及聽取人陳意見陳述，並現場勘查涉及主要計畫、細部計畫案之變更標的，請規劃單位依前次專案小組及本次會勘建議意見，再予以補充相關資料並研擬陳情案件之研析意見，俾供本案續提市都委會專案小組審議參考。

(三) 112 年 6 月 26 日第 3 次專案小組研商會議：

1. 主計變 1 案、主計變 3 案、主計變 4 案、主計變 5 案、細計變 2 案依本次提會內容通過；餘主計變 2 案、細計變 1 案涉及跨區整體開發標的，請規劃單位針對下列議題補充說明，並依專案小組初步建議意見修正後，續提下次專案小組審議。

(1) 主計變 2 案涉及變更機八用地部分：

- A. 鑒於市府警察局仍有警用停車空間之需求，現變更後之標的係規劃供大鵬派出所作為警車停放空間，其將無法有效發揮廣場兼停車場用地之服務效能及開放供公眾使用之目的。爰此，就變更範圍內之私有土地，請市府警察局研議自行就需求土地辦理用地取得之可行性。
- B. 另考量機八用地北側之保護區已有建物坐落，雖查無建使照相關資料，惟仍請規劃單位補充合適可供變更標的周邊居民進出之動線及確保未來改建之可行性，以資妥適，並利於方案後續審議。

(2) 主計變 2 案涉及變更公園兼兒童遊樂場用地為住宅區(附)、道路用地(附)及變更人行步道用地為道路用地(附)部分，考量前揭變更標的現已有既有道路存在，爰請規劃單位研議或補充說明是否將前開既有道路保留納入變更方案規劃，以及路型檢討等，俾利後續審議參考。

(3) 主計變 2 案、細計變 1 案涉及變更變電所用地為綠地用地(附)部分：

- A. 考量變更標的佔地面積狹小且位處偏僻，倘劃設為綠地用

地(附)，其作為公共設施用地之服務效益有限，爰請規劃單位再行研議變更方案調整之可行性，並併同調整主計變 2 案有關公辦市地重劃之整體規劃方案。

B. 另因變更標的現況已建有磚造屋，惟無法確認該地是否仍有民眾居住，及其對於土地納入整體開發地區之相關意願，故請本市萬里區公所協助釐清確認前揭事宜，以供專案小組參考審議。

(4) 主計變 2 案機五用地、綠 A1 用地原則同意本次提會內容，另請市府地政局及市府漁業及漁港事業管理處後續再行研議配合周邊港埠專用區進行整體規劃。

2. 本案公民或團體陳情意見，有關公開展覽期間接獲 6 案，及逾期陳情 2 案，皆依新北市政府研析意見通過；另有關人陳逾 1 案，考量陳情人就配地位次所表示之意見，請市府地政局於後續辦理市地重劃時再予留意陳情人配回之土地以臨接其所持有之漁專區為原則。

(四) 113 年 1 月 22 日第 4 次專案小組研商會議：

1. 主計變 2 案、細計變 1 案除請相關單位補充說明下列事項外，依本次提會內容通過；另有關土地使用分區管制要點，請作業單位檢核後，逕提市都委會大會審議：

(1) 為保障主計變 2 案、細計變 1 案(細)變電所用地之土地所有權人權益，請作業單位再行通知前開範圍地主經本次提會通過之調整方案，並補充敘明其與公展草案之差異，及對於地主之相關利弊得失，以維周延。

(2) 請市府警察局補充主計變 2 案機八用地之預算編列及預計取得年期，俾供納入旨案事業及財務計畫說明。

(3) 另請市府新建工程處補充說明主計變 2 案公兒二用地取得之分期分區預算及年限，以納入旨案事業及財務計畫，及利於後續相關取得開闢作業。

2. 本案專案小組已獲致具體意見，相關內容授權作業單位檢核後，續提市都委會大會審議。

	<p>柒、公民或團體陳情意見</p> <p>本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 3 案，經專案小組研商會議討論均獲具體建議意見（詳表 2）。</p> <p>捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</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 「變更萬里都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變更內容綜理表

市小組通過編號	變更編號	公开展覽內容			市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		變更位置	變更內容(公頃)				變更理由
			原計畫	新計畫			
1	1	文高 (第一鄰里單元南側, 瑪鍊路及中福路口往西北約 300 公尺處, 中華海事職校)	文高用地 5.0343	文教區 5.0343	現況已作私立中華商業海事職業學校使用, 無法解編作為建地開發, 故配合現況及使用性質變更為文教區, 以促進管用合一。	(市都委會第 3 次專案小組) 依公开展覽內容通過。	依公开展覽內容通過。
2	2	機五 (漁澳路鄰龜吼港北側)	機關用地 0.1301	商業區(附) 0.1301	1.機五、機八、綠 A1、公兒二以及萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫之變、機、停符合納入整體開發標的之處理類型。 2.相關用地主管機關無使用需求。 3.參酌毗鄰分區變更為住宅區、商業區, 並視其公共設施需求劃設道路用地、綠地用地、廣場兼停車場用地, 且在重劃財務可行之前提下, 納入毗鄰之人行步道用地及萬里都市計畫(濱海遊樂	(市都委會第 4 次專案小組) 修正後通過。 修正理由: 1. 機八用地考量市府警察局金山分局仍有警用停車需求, 故維持機關用地不納入解編標的, 並賡續透過租用民地方式滿足停車需求, 以保障私有地主權益。 2. 公兒二用地考量瑪鍊下街非屬現有巷道, 故後續將無法配合都計變更指定建築線使用; 另倘將變更標的納入跨區重劃, 並規劃開闢為公園用地(附), 經計算後財務不可行, 爰此, 本案維持公園兼兒童遊樂場用地, 不納入解編標的。 3. 變電所用地(細計)考量其面積狹小且位處偏僻, 變更後作為公共設施用地之服務效益有限, 且現況已建有都市計畫發布實施前之磚造屋, 故剔除於市地	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
機八 (基金公路及員潭路口, 大鵬派出所)	機關用地 0.0996	住宅區(附) 0.0579 廣場兼停車場 用地 0.0417					
綠 A1 (鄰漁澳路龜吼漁港旁)	綠地用地 0.0469	綠地用地(附) 0.0469					
公兒二 (萬里海水浴場東南側)	公園兼 兒童遊樂場 用地 0.1457	住宅區(附) 0.1150 道路用地(附) 0.0307					
人行步道	人行步道 用地	道路用地(附) 0.0022					

市小組通過編號	變更編號	公開展覽內容			變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																						
		變更位置	變更內容(公頃)																										
			原計畫	新計畫																									
		(公兒二南側)	<u>0.0022</u>		區)細部計畫之道路用地併同辦理。 4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	重劃範圍，另以附帶條件降低容積之方式辦理本計畫變更及(濱海遊樂區)細部計畫變更。 修正後變更內容： <table border="1" style="margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容(公頃)</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機五 (漁澳路鄰龜吼港北側)</td> <td>機關用地 0.1301</td> <td>商業區(附) 0.1301</td> </tr> <tr> <td>綠 A1 (鄰漁澳路龜吼漁港旁)</td> <td>綠地用地 0.0469</td> <td>綠地用地(附) 0.0469</td> </tr> <tr> <td>機(細計) (基金公路以西，龜吼里活動中心)</td> <td>濱海遊樂區 0.0313</td> <td>濱海遊樂區(附) 0.0313</td> </tr> <tr> <td>停(細計) (玉田路以北且鄰近瑪鍊路口，海濱假期東側)</td> <td>濱海遊樂區 0.3188</td> <td>濱海遊樂區(附) 0.3188</td> </tr> <tr> <td>道路(細計) (細停用地東南側，玉田路以北且鄰近瑪鍊路口)</td> <td>濱海遊樂區 0.0786</td> <td>濱海遊樂區(附) 0.0786</td> </tr> <tr> <td>如上</td> <td colspan="2">附帶條件 1： 1.本案以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2.本案市地重劃範圍包含完整機五用地、部分機八用地、部分綠 A1 用地(扣除變更為</td> </tr> </tbody> </table>	變更位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	機五 (漁澳路鄰龜吼港北側)	機關用地 0.1301	商業區(附) 0.1301	綠 A1 (鄰漁澳路龜吼漁港旁)	綠地用地 0.0469	綠地用地(附) 0.0469	機(細計) (基金公路以西，龜吼里活動中心)	濱海遊樂區 0.0313	濱海遊樂區(附) 0.0313	停(細計) (玉田路以北且鄰近瑪鍊路口，海濱假期東側)	濱海遊樂區 0.3188	濱海遊樂區(附) 0.3188	道路(細計) (細停用地東南側，玉田路以北且鄰近瑪鍊路口)	濱海遊樂區 0.0786	濱海遊樂區(附) 0.0786	如上	附帶條件 1： 1.本案以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2.本案市地重劃範圍包含完整機五用地、部分機八用地、部分綠 A1 用地(扣除變更為	
變更位置	變更內容(公頃)																												
	原計畫	新計畫																											
機五 (漁澳路鄰龜吼港北側)	機關用地 0.1301	商業區(附) 0.1301																											
綠 A1 (鄰漁澳路龜吼漁港旁)	綠地用地 0.0469	綠地用地(附) 0.0469																											
機(細計) (基金公路以西，龜吼里活動中心)	濱海遊樂區 0.0313	濱海遊樂區(附) 0.0313																											
停(細計) (玉田路以北且鄰近瑪鍊路口，海濱假期東側)	濱海遊樂區 0.3188	濱海遊樂區(附) 0.3188																											
道路(細計) (細停用地東南側，玉田路以北且鄰近瑪鍊路口)	濱海遊樂區 0.0786	濱海遊樂區(附) 0.0786																											
如上	附帶條件 1： 1.本案以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2.本案市地重劃範圍包含完整機五用地、部分機八用地、部分綠 A1 用地(扣除變更為																												
		變(細計) (玉田路以西，比佛利山莊南側)	濱海遊樂區 <u>0.0868</u>	濱海遊樂區(附) <u>0.0868</u>																									
		機(細計) (基金公路以西，龜吼里活動中心)	濱海遊樂區 0.0313	濱海遊樂區(附) 0.0313																									
		停(細計) (玉田路以北且鄰近瑪鍊路口，海濱假期東側)	濱海遊樂區 0.3188	濱海遊樂區(附) 0.3188																									
		道路 (細停用地東南側，玉田路以北且鄰近瑪鍊路口)	濱海遊樂區 0.0786	濱海遊樂區(附) 0.0786																									
		如上	附帶條件 1： 1.本案以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2.本案市地重劃範圍包含完整機五用地、部分機八用地、部分綠 A1 用地(扣除變更為																										

市小組通過編號	變更編號	公開展覽內容			變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		變更位置	變更內容(公頃)				
			原計畫	新計畫			
			港埠專用區部分)、 <u>完整公兒二用地及南側人行步道用地</u> 、濱海遊樂區細部計畫之 <u>完整變電所用地</u> 、部分機關用地、完整停車場用地範圍，及其東側細部計畫道路用地全部範圍。 3.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45 土地為原則。		<p>1. 本案以公辦市地重劃方式辦理整體開發。</p> <p>2. 本案市地重劃範圍包含完整機五用地、部分綠 A1 用地(扣除變更為港埠專用區部分)、濱海遊樂區細部計畫之部分機關用地、完整停車場用地範圍，及其東側細部計畫道路用地全部範圍。</p> <p>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45%土地為原則。</p> <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：</p> <p>1.機五、綠 A1 以及萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫之機、停符合納入整體開發標的之處理類型。</p> <p>2.相關用地主管機關無使用需求。</p> <p>3.參酌毗鄰分區變更為<u>濱海遊樂區</u>、商業區，並視其公共設施需求劃設綠地用地，且在重劃財務可行之前提下，納入萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫之道路用地併同辦理。</p> <p>4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</p>		
-	3	公一 (第一鄰里單元東南側，基金公路以南，萬里區第一公墓)	公園 用地 2.1529	墳墓 用地 2.1529	<p>1.現況為萬里區第一公墓，考量尚無遷葬計畫，且權屬多為公有，管理機關為新北市政府殯葬管理處，故變更為墳墓用地，以符管用合一。</p> <p>(市都委會第3次專案小組) 維持原計畫。 理由： 考量公展期間人民陳情，並經考量都市計畫規劃原意，為符合地方民眾對當地開放性空間之期待，故建議將主計變3案維持原計畫公園用地。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。	

市小組通過編號	變更編號	公開展覽內容			變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		變更位置	變更內容(公頃)				
			原計畫	新計畫			
					<p>2.其中夾雜未取得土地部分，不宜作為建地，考量現況使用及公共設施用地之完整性，併變更後鄰近分區辦理變更。</p> <p>3.南側中萬里加投段瑪鍊港口小段 257-6、258 地號 2 筆土地(面積約 0.1333 公頃)，現況為萬里區清潔隊資收場及備勤管理室，因有改建及擴大辦公空間需求，新北市政府環境保護局已另案申請都市計畫變更，故本案不另予處理，維持公園用地。</p>		
3	4	住宅區 (第二鄰里單元中央，機八用地西側)	住宅區 0.0021	機關用地 0.0021	<p>經查大鵬派出所建築執照範圍涉及大鵬段 906-1、907 地號，且現況為大鵬派出所使用，故將其變更為機關用地，以符管用合一。</p>	(市都委會第 3 次專案小組) 依公開展覽內容通過。	依公開展覽內容通過。
4	5	綠 A1 (第一鄰里單元北側，鄰漁澳路龜吼漁港旁)	綠地用地 0.0001	港埠專用區 0.0001	<p>翡翠段 174 地號土地現況為海面，且為新北市漁業及漁港事業管理處管有土地，故採納漁業處意見，考量現況及權屬，將該筆地</p>	(市都委會第 3 次專案小組) 依公開展覽內容通過。	依公開展覽內容通過。

市小組通過編號	變更編號	公開展覽內容			變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議								
		變更位置	變更內容(公頃)												
			原計畫	新計畫											
					號土地變更為港埠專用區，以符管用合一。										
5	-	-	-	-	-	<p>(市都委會第4次專案小組) <u>新增理由：</u> <u>考量變電所用地(細計)面積狹小且位處偏僻，變更後作為公共設施用地之服務效益有限，且現況已建有都市計畫發布實施前之磚造屋，故剔除於市地重劃範圍，並以附帶條件降低容積之方式辦理本計畫變更及(濱海遊樂區)細部計畫變更。</u> <u>新增變更內容：</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容(公頃)</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>變(細計)</u> <u>(玉田路以西，比佛利山莊南側)</u></td> <td><u>濱海遊樂區</u> <u>0.0868</u></td> <td><u>濱海遊樂區(附)</u> <u>0.0868</u></td> </tr> </tbody> </table>	變更位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	<u>變(細計)</u> <u>(玉田路以西，比佛利山莊南側)</u>	<u>濱海遊樂區</u> <u>0.0868</u>	<u>濱海遊樂區(附)</u> <u>0.0868</u>	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(公頃)														
	原計畫	新計畫													
<u>變(細計)</u> <u>(玉田路以西，比佛利山莊南側)</u>	<u>濱海遊樂區</u> <u>0.0868</u>	<u>濱海遊樂區(附)</u> <u>0.0868</u>													

市小組通過編號	變更編號	公開展覽內容			變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		變更位置	變更內容(公頃)				
			原計畫	新計畫			
					<p>如上</p> <p>附帶條件 2： <u>變更範圍建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 66%，惟倘經捐贈不低於 45% 之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高為 120%。</u> <u>捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之 1.4 倍。捐獻代金之數額三家以上專業估價者查估基地之價格取最高價計算×45%。</u></p>		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖例

 變更文高用地為文教區

圖 1「變更萬里都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 1 案變更示意圖



圖例


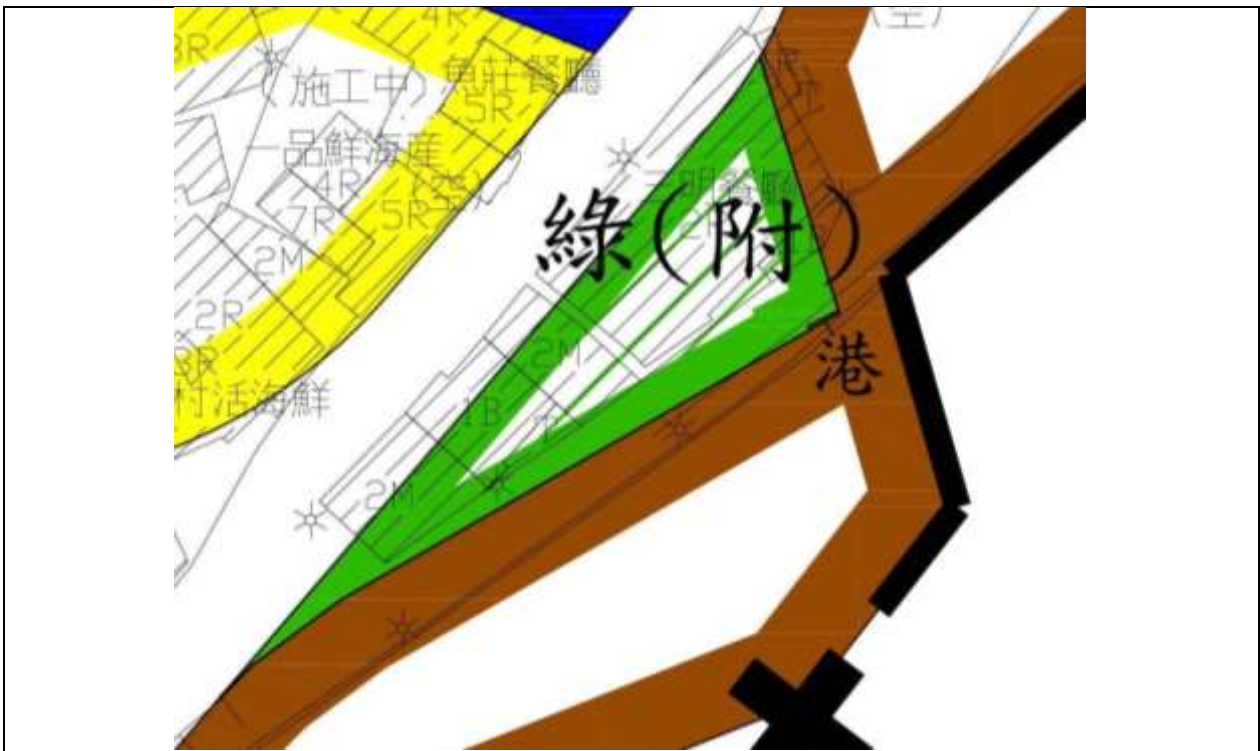
 變更機關用地為商業區(附)

圖 2「變更萬里都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 2 案變更示意圖



圖例

綠(附) 變更綠地用地為綠地用地(附)

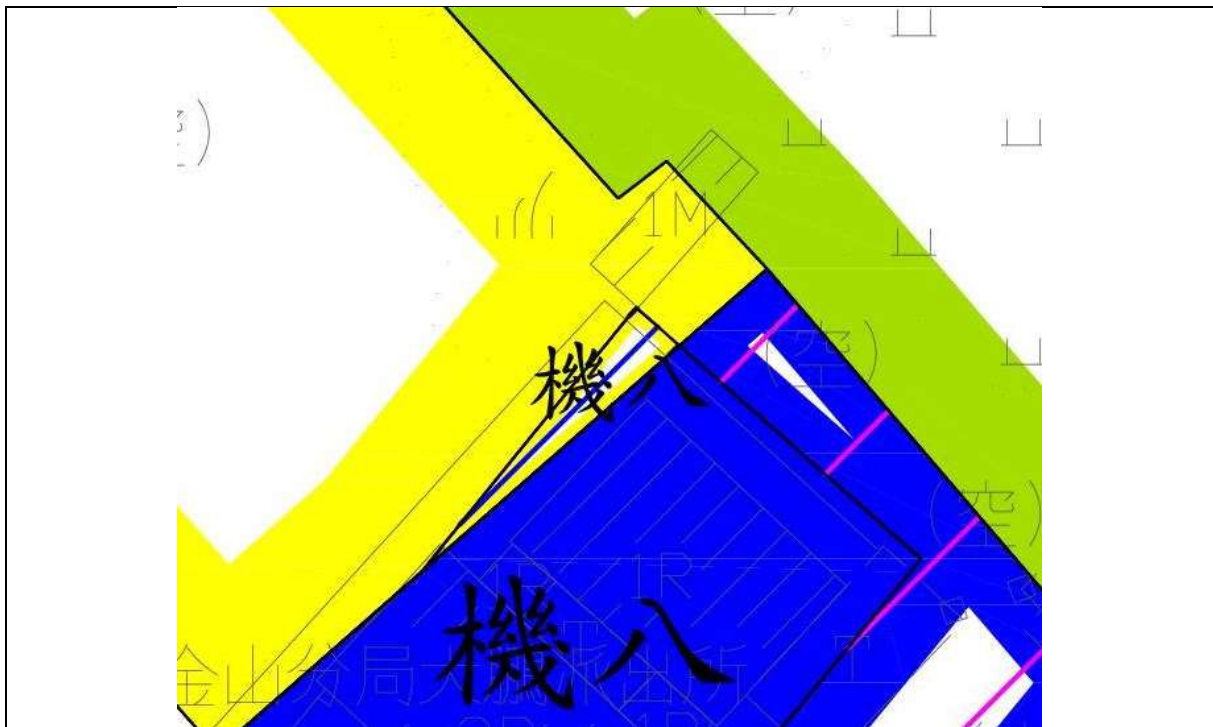
圖 2 「變更萬里都市計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)」案變 2 案變更示意圖(續)



圖例

濱(附) 變更濱海遊樂區為濱海遊樂區(附)

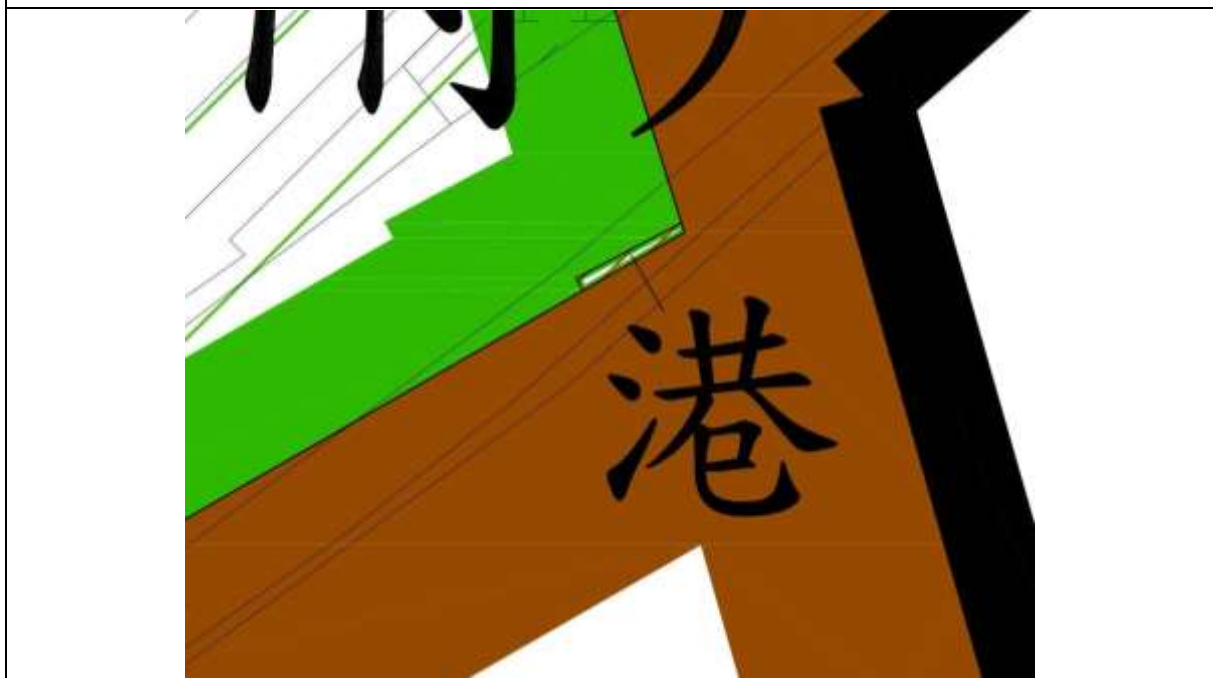
圖 2 「變更萬里都市計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)」案變 2 案變更示意圖(續)



圖例

變更住宅區為機關用地

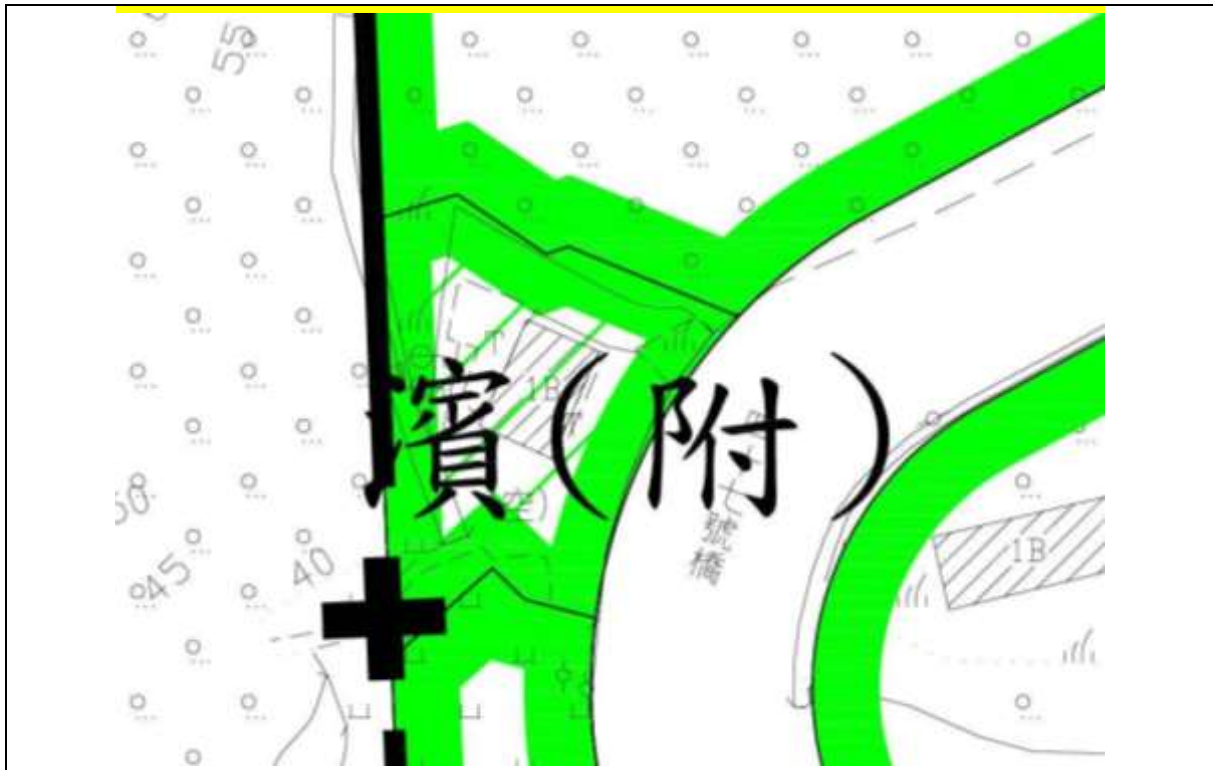
圖 3 「變更萬里都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 3 案變更示意圖



圖例

變更綠地用地為港埠專用區

圖 4 「變更萬里都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 4 案變更示意圖



圖例

濱(附) 變更濱海遊樂區為濱海遊樂區(附)

圖 5 「變更萬里都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 5 案變更示意圖

表 2 「變更萬里都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」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
1 (同細計編號6)	太平洋翡翠灣摘星樓住戶謝○美等39人及萬里鄉親儲○旺等13人	主計變3案、細計變2案	反對萬里區「公園用地」變更為「墳墓用地」緣新北市政府於民國(下同)111年11月14日就「變更萬里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案、「擬定萬里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案及「變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案張貼相關都市計畫資訊於萬里區公所公告欄，並於同年11月30日於萬里區公所舉辦說明會。其中「主計變3案」及「細計變2案」係將原編定為公園用地或廣場兼停車場用地，變更編定擬作為墳墓用地，因與萬里區週遭土地之使用用途相違背，故本大樓住戶堅決反對前揭都市計畫之變更編定。按本大樓於興建之初，即因基地位於翡翠灣旁，地理位置佳，風景環境優美，而吸引本大樓住戶	(空)	<p>(市都委會第3次專案小組)酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查所陳土地涉及主計變3案及細計變2案，主計變3案自64年萬里都市計畫案即劃設為公共設施用地(公園用地)，迄今未變更；另細計變2案之公一係於91年變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(第一次通盤檢討)案內，考量現況為墳墓不適合作原分區(露營區)使用，因土地權屬為公有，配合公墓公園化，變更為公園用地，另同變更案內之廣停二係於91年變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(第一次通盤檢討)案內，為提供較大空間，故變更為廣場兼停車場用地，先予敘明。 2. 考量陳情需求，並為符合都市計畫之規劃原意及地方民眾對當地開放性空間之期待，故建議調整原規劃方案，將主計變3案維持公園用地，另細計變2案部分維持公園用地及廣場兼停車場用地。 3. 綜合上述，所陳涉及主計變3案及細計變2案之土地，依本市公共設施專案通盤檢討處理原則，將前開範圍土地列為公設類型F處理，維持現行用地(公園用地、廣場兼停車場用地)，後續由市府殯葬管理處研議遷葬事宜。 	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>基於渡假休閒之因置產居住，而整體地區之土地用途於原都市計劃中亦多為「旅館區」、「別墅區」、「公園遊憩區」、「休閒遊憩區」、「露營區」、「海水浴場區」及「遊艇碼頭區」等屬於觀光旅遊類之遊憩休閒用地，顯見在目前都市計劃中，相關土地區塊應配合整體地區觀光發展，作為遊憩休閒的經濟使用，詎新北市府本次都市計劃在其中規劃「墳墓用地」的編定，實在令人不解。況此次之編定將影響周遭土地按原都市計劃開發利用，更進而影響地區經濟及地區居民房產價值之發展。綜上，本大樓住戶堅決反對新北市府就「變更萬里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案、「擬定萬里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案及「變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(公共設施用地專案</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
			通盤檢討)」案中有關將原編定為公園用地或廣場兼停車場用地，逕為變更為墳墓用地。			
逾 1	林○ 顏、唐 ○美	翡翠段 781、781-2、781-3、782、782-1 地號	原本 500 平的土地分割為五個地標，但還是連在一起的一塊地，原本我們的土地在大馬路邊，好的地段。 我怎麼知道會分到那裡，所以本人不願意都更。	(空)	<p>(市都委會第 3 次專案小組)</p> <p>部分採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查所陳土地涉及本案主計變 2 案及細計變 1 案，翡翠段 781-2、782-1 地號為(細)道路用地，翡翠段 781-3 地號為(細)停車場用地，翡翠段 782 地號為(細)機關用地；另翡翠段 781 地號為漁村專用區，非屬本案檢討範疇。 2. 無法採納部分：考量用地機關表示無使用需求及開闢徵收計畫，本次辦理公保地解編係為解決公共設施用地劃設多年未取得及未解編之問題，為落實受益者負擔之精神，針對公共設施用地採整體開發方式辦理解編者，屬土地由低價值變更為高價值之性質，應依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，以政府公辦方式辦理跨區整體開發，公平負擔開發後之公共設施用地，此為全國一致性之規定，故本案係遵照前開規定辦理。 3. 採納部分：本案係採公辦市地重劃方式辦理整體開發，故後續私有地主亦將配回臨路之可建地。 4. 綜合上述，陳情土地翡翠段 781-2、782-1、781-3、782 地號土地，故建議維持原規劃方案納入整體開發範圍，地主依比例方可分回 55%可建地。 	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
逾 2	萬里鄉親吳○雄等 56 人	主計變 3 案、細計變 2 案	<p>堅決反對公園用地變更為墳墓用地。</p> <p>緣新北市政府於民國(下同)111 年 11 月 14 日就「變更萬里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案、「擬定萬里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案及「變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案張貼相關都市計劃資訊於萬里區公所公告欄，並於同年 11 月 30 日於萬里區公所舉辦說明會。其中「主計變 3 案」及「細計變 2 案」係將原編定為公園用地變更為墳墓用地，或將原編定為廣場兼停車場用地為墳墓用地，因嚴重與政府目前推行節葬、潔葬與簡葬之殯葬文化政策相違背，更直接衝擊萬里區現行地方民生仰賴發展觀光主要方向，故本人堅決反對前揭都市計劃之變更編定。</p>	(空)	<p>(市都委會第 3 次專案小組)</p> <p>併陳情編號第 6 案辦理。</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>按萬里區三面環山、一面環海，海岸線全長 11 公里，區內除野柳風景特定區外，多處亦劃為北海岸及觀音山風景區所管轄，故目前區內經濟民生除原有漁業持續發展外，觀光業亦為區內主要民生所倚賴之主要經濟發展，甚或原有漁業與觀光業相結合，龜吼漁港漁夫市集每至假日吸引諸多人潮及車潮，對萬里區之繁榮帶來莫大效益。又區內主要交通幹道台 2 線基金公路貫穿本區，連接新北市金山區及基隆市，沿線觀光景點更是所在多有，彼此相連，而其中前揭編定為墳墓用地之所在土地即緊臨台 2 線路邊，目前現行公墓現況不但影響整體區域景觀，更降低遊客旅遊意願。再者，從「變更萬里都市計</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>畫(濱海遊樂區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更位置示意圖更可看出按目前現行都市計畫之編定，變更為墳墓用地之土地本係編定為「公園用地」，而周圍土地編定用途為「旅館區」、「別墅區」、「公園遊憩區」、「休閒遊憩區」、「漁村專用區」、「露營區」、「海水浴場區」及「遊艇碼頭區」等屬於觀光旅遊類之遊憩休閒用地，顯見在目前都市計畫中，相關土地區塊應配合整體地區觀光發展，作為遊憩休閒的經濟使用。因此，在此類遊憩休閒用地中間強行插入「墳墓用地」的編定，更突顯其中土地利用的格格不入，更令人對此項都市計畫之編定實難謂有任何「計畫」可言。末者，台灣早年傳統治喪多以土葬為主，但因地狹人稠及環境的變遷，加上政府政策鼓勵及與國際間</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>環保葬興起，土葬早已不是國人治喪的主流選項，新北市政府亦著力於推動多元環保葬法，綠色殯葬儼然成為國人治喪之主流選項之一，況目前萬里區公所不再核發土葬許可，則相關都市計畫就土地使用用途是否仍須保留相關公共設施用地作為土葬之墳墓使用，顯然有檢討之必要，基此，新北市政府既然推動多元環保葬法政策，更與台北市及桃園市共同辦理海葬等綠色殯葬活動，則涉及未來土地利用方向的都市計畫更不該與現行政策方向相違背。</p> <p>綜上，本人堅決反對新北市政府就「變更萬里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案、「擬定萬里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案及「變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」</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
			案中有關將原編定為公園用地或廣場兼停車場用地，逕為變更為墳墓用地。			

案由	擬定萬里都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）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、法令依據：都市計畫法第 17 條</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>新北市政府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理本次都市計畫公共設施保留地通盤檢討。</p> <p>其中「變更萬里都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案所提列變 2 案，附帶條件規定應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發，故本案承接主要計畫之規定與指導，據以擬定本細部計畫。</p> <p>肆、本細部計畫與主要計畫之關係</p> <p>「變更萬里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列變 2 案，附帶條件規定：「本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。」，本計畫爰承接主要計畫變更內容，研擬計畫內容、事業及財務計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之。此外，上開主要計畫案所提列之變 2 案中部分公共設施檢討標的涉及萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫，故分別製作擬定萬里細部計畫、變更濱海遊樂區細部計畫之書、圖作業。</p> <p>伍、計畫範圍</p> <p>本計畫以「變更萬里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列變 2 案，包含機五、綠 A1，共 2 處公共設施用地為計畫範圍。</p> <p>陸、計畫內容</p> <p>一、土地使用及公共設施計畫：</p> <p>本案依循主要計畫指導，擬定細部計畫土地使用分區及公共設施用地配置，詳表 1 及圖 1 至圖 2。</p>		

二、事業及財務計畫：

(一) 開發方式

本計畫範圍依主要計畫變 2 案載明範圍，由新北市政府以公辦跨區市地重劃方式開發，其主要計畫變 2 案市地重劃範圍示意圖詳圖 3。

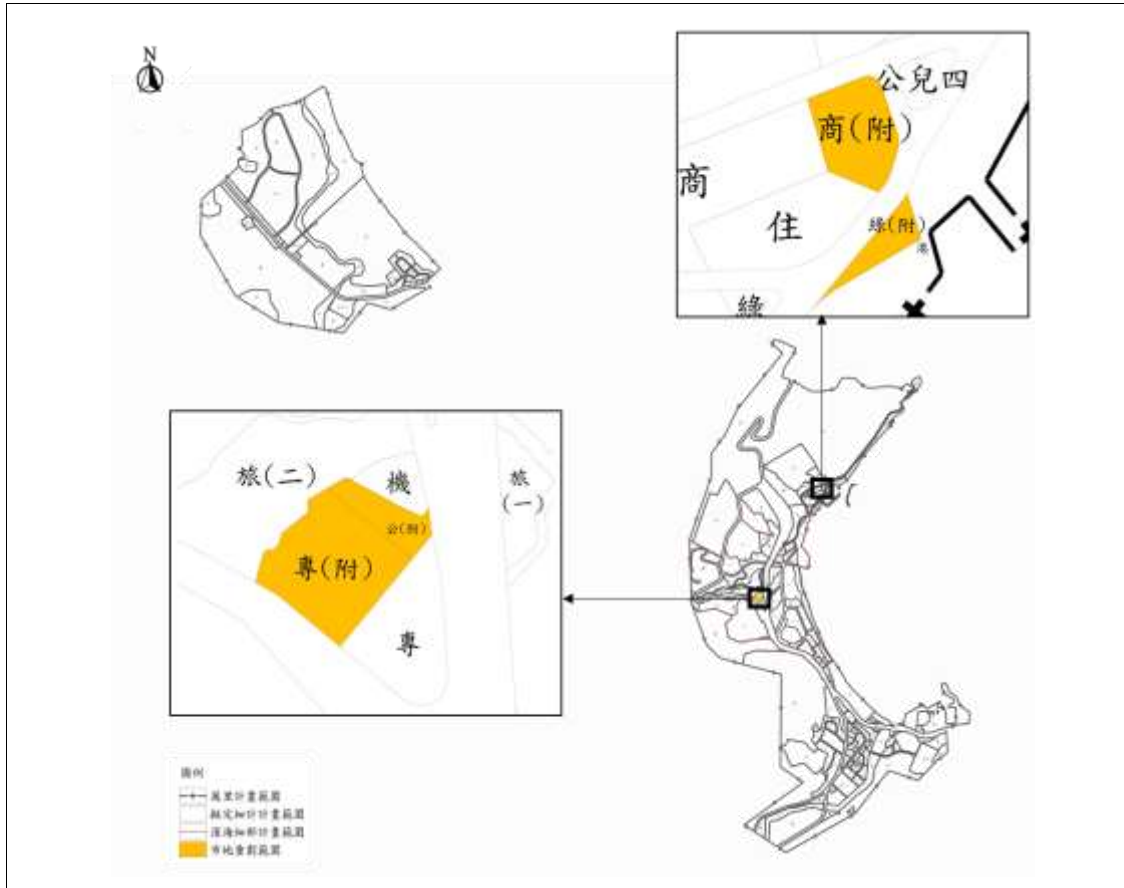


圖 3 變更萬里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 2 案市地重劃範圍示意圖

(二) 開發期程

應於新北市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於新北市都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

三、土地使用分區管制要點：本計畫之土地使用分區管制要點詳表 2。

柒、辦理經過

一、公告徵求意見：自 105 年 11 月 17 日起公告徵求意見 30 日，105 年 11 月 18 日刊登於聯合報。

二、公開展覽及說明會：自 111 年 11 月 14 日起公開展覽 30 日，111 年 11 月 14 日、11 月 15 日、11 月 16 日刊登於聯合報，並於 111 年 11 月 30 日下午 2 時整假本市萬里區公所 5 樓多功能會議室舉辦公開展覽說明會。

三、新北市都市計畫委員會專案小組

本案先由本會賀委員士庶（召集人）、黃委員穗鵬、劉委員惠雯、陳委員姿伶、黃委員台生、胥委員直強等 6 位委員組成專案小組，前已於 112 年 2 月 6 日、112 年 4 月 7 日、112 年 6 月 26 日召開 3 次專案小組研商會議，後由本會彭委員光輝（召集人）、胥委員直強、許委員阿雪、徐委員國城、張委員聖琳、鄭委員人豪等 6 位委員組成專案小組，並於 113 年 1 月 22 日召開第 4 次專案小組研商會議續審，共召開 4 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

（一）112 年 2 月 6 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 考量萬里都市計畫之第 1 鄰里單元位置臨接野柳風景特定區計畫範圍，第 2 鄰里單元與金山都市計畫範圍接壤，請規劃單位將周邊都市計畫併同納入考量，作通盤性規劃，以資妥適。
2. 請分析本次公共設施用地專案通盤檢討之效益，並於下次專案小組補充說明。
3. 請規劃單位於下次專案小組補充主計變 2 案之機關用地(機五)內既有建物之建築執照及使用執照，以供專案小組參考。
4. 請作業單位下次先行安排現場勘查，並評估於勘查結束後安排陳情人到場說明，以加速審議程序。

（二）112 年 4 月 7 日第 2 次專案小組研商會議：

1. 有關主計變 2 案(綠 A1)現況作海產店等商業使用，且毗鄰港埠專用區，故請規劃單位研議是否得併入港埠專用區範圍或調整劃設為其他可建築土地，並於下次專案小組補充說明。

2. 另有關主計變 2 案(機八)，請規劃單位就下列議題，於下次專案小組提出相關補充說明：

(1) 請補充機關用地相鄰之保護區是否坐落合法建物，另變更標的變更為住宅區(附)部分可能影響通路，爰請再行檢視變更方案並補充出入動線，以資妥適。

(2) 變更後之廣場兼停車場用地(附)主要係供大鵬派出所使用，故請提出劃設為廣場兼停車場用地(附)之必要性，並研議將其調整劃設為機關用地之可行性。

(三) 112 年 6 月 26 日第 3 次專案小組研商會議：

1. 主計變 1 案、主計變 3 案、主計變 4 案、主計變 5 案、細計變 2 案依本次提會內容通過；餘主計變 2 案、細計變 1 案涉及跨區整體開發標的，請規劃單位針對下列議題補充說明，並依專案小組初步建議意見修正後，續提下次專案小組審議。

(1) 主計變 2 案涉及變更機八用地部分：

A. 鑒於市府警察局仍有警用停車空間之需求，現變更後之標的係規劃供大鵬派出所作為警車停放空間，其將無法有效發揮廣場兼停車場用地之服務效能及開放供公眾使用之目的。爰此，就變更範圍內之私有土地，請市府警察局研議自行就需求土地辦理用地取得之可行性。

B. 另考量機八用地北側之保護區已有建物坐落，雖查無建使照相關資料，惟仍請規劃單位補充合適可供變更標的周邊居民進出之動線及確保未來改建之可行性，以資妥適，並利於方案後續審議。

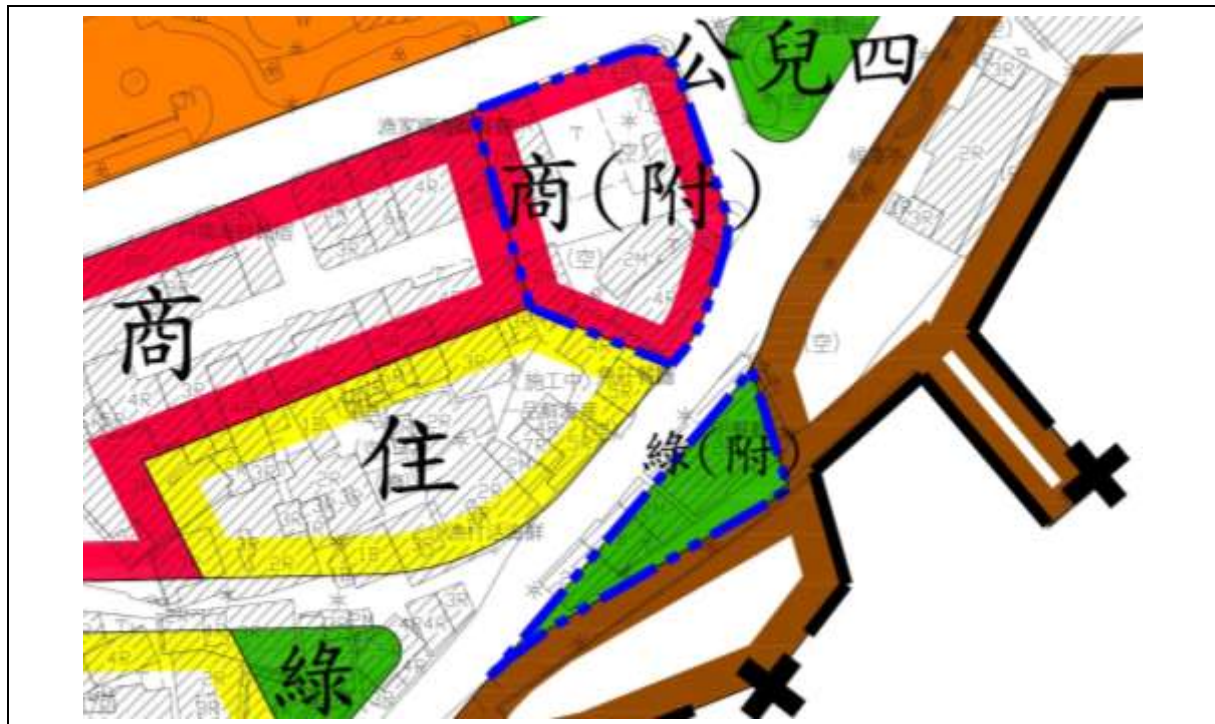
(2) 主計變 2 案涉及變更公園兼兒童遊樂場用地為住宅區(附)、道路用地(附)及變更人行步道用地為道路用地(附)部分，考量前揭變更標的現已有既有道路存在，爰請規劃單位研議或補充說明是否將前開既有道路保留納入變更方案規劃，以及路型檢討等，俾利後續審議參考。

(3) 主計變 2 案機五用地、綠 A1 用地原則同意本次提會內容，另請市府地政局及市府漁業及漁港事業管理處後續再行研議配合周邊港埠專用區進行整體規劃。

	<p>(四) 113 年 1 月 22 日第 4 次專案小組研商會議：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 主計變 2 案、細計變 1 案除請相關單位補充說明下列事項外，依本次提會內容通過；另有關土地使用分區管制要點，請作業單位檢核後，逕提市都委會大會審議： <ol style="list-style-type: none"> (1) 請市府警察局補充主計變 2 案機八用地之預算編列及預計取得年期，俾供納入旨案事業及財務計畫說明。 (2) 另請市府新建工程處補充說明主計變 2 案公兒二用地取得之分期分區預算及年限，以納入旨案事業及財務計畫，及利於後續相關取得開闢作業。 2. 本案專案小組已獲致具體意見，相關內容授權作業單位檢核後，續提市都委會大會審議。 <p>捌、公民或團體陳情意見</p> <p>本案於公開展覽迄今無收到人民或機關、團體陳情意見。</p> <p>玖、提大會討論事項</p> <p>有關土地使用分區管制要點，現配合專案小組通過之變更內容修正相關條文內容，逕提請市都委會大會審議（詳表 2）。</p> <p>拾、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<ol style="list-style-type: none"> 一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

表 1「擬定萬里都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案土地使用面積表

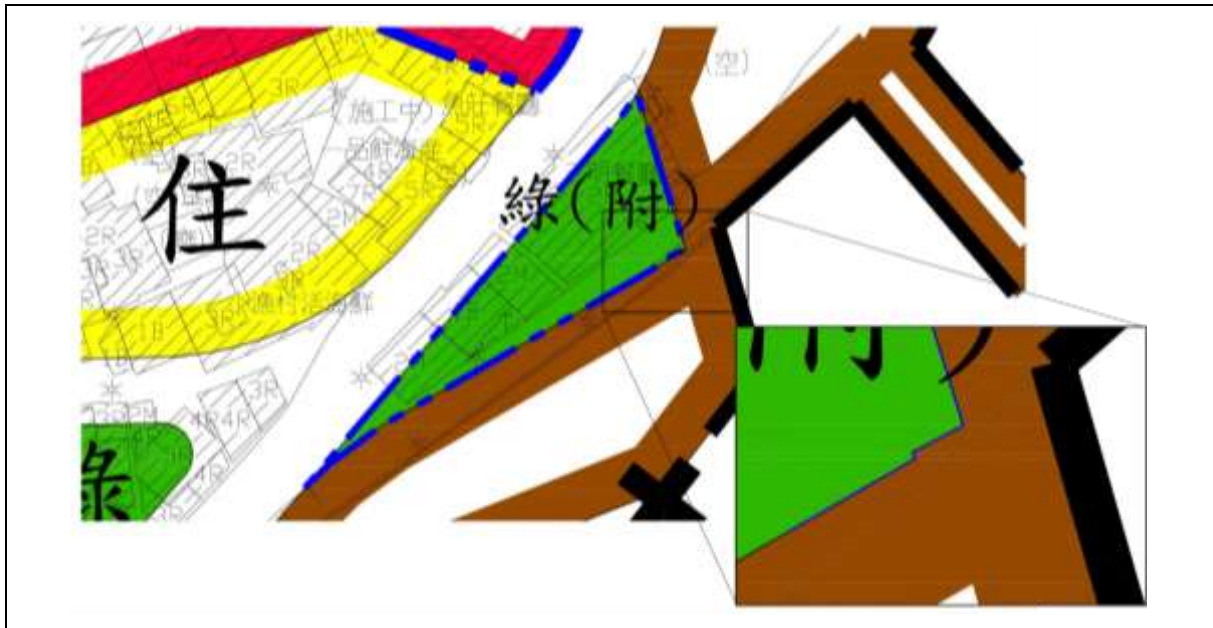
編號	項目		計畫面積 (公頃)	扣除重劃前原公有 道路、溝渠、河川 及未登記地或已取 得之公共設施用地 後面積 (公頃)	占比(%)
變 2 案	土地使用 分區	商業區(附)	0.1301	0.1093	73.50
		小計	0.1301	0.1093	73.50
	公共設施 用地	綠地用地(附)	0.0469	0.0451	26.50
		小計	0.0469	0.0451	26.50
	合計		0.1770	0.1544	100.00



圖例

商(附) 商業區(附) 綠(附) 綠地用地(附)

圖 1「擬定萬里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案
土地使用計畫內容示意圖



圖例


 綠(附) 綠地用地(附)

圖 1 「擬定萬里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案
土地使用計畫內容示意圖(續)

表 2 「擬定萬里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

公展條文	本次提會條文	市都委會決議																						
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。	--	依公展條文通過。																						
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則、萬里都市計畫土地使用分區管制要點及本要點規定辦理，前開未規定者，適用及其他有關法令規定。	--	依公展條文通過。																						
<p>三、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="229 938 692 1227"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區(附)</td> <td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>商業區(附)</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>40%</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區(附)	依施行細則規定辦理	180%	商業區(附)	300%	文教區	40%	200%	<p>修正理由： 配合主要計畫變更案中公展編號第 2 案經調整部分變更標的維持原計畫，故刪除住宅區(附)之相關管制內容。</p> <p>三、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="769 1131 1232 1420"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區(附)</td> <td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>商業區(附)</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>40%</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區(附)	依施行細則規定辦理	180%	商業區(附)	300%	文教區	40%	200%	依本次提會條文通過。
土地使用分區	建蔽率	容積率																						
住宅區(附)	依施行細則規定辦理	180%																						
商業區(附)		300%																						
文教區	40%	200%																						
土地使用分區	建蔽率	容積率																						
住宅區(附)	依施行細則規定辦理	180%																						
商業區(附)		300%																						
文教區	40%	200%																						

案由	變更萬里都市計畫（濱海遊樂區）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說 明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫法定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>新北市政府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理本次都市計畫公共設施保留地通盤檢討。</p> <p>其中「變更萬里都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案所提列之變 2 案，以公辦市地重劃方式辦理整體開發，且涉及變更本細部計畫，故本案承接主要計畫之規定與指導，據以變更本細部計畫。</p> <p>肆、本細部計畫與主要計畫之關係</p> <p>「變更萬里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列之變 2 案，涉及本細部計畫公共設施變更，故本計畫承接主要計畫變更內容，變更細部計畫內容、土地使用分區管制要點及事業及財務計畫。</p> <p>再者，上開主要計畫案所提列之變 2 案，附帶條件規定：「本案應另行擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。」，故分別製作擬定萬里細部計畫、變更濱海遊樂區細部計畫之書、圖作業。</p> <p>伍、計畫範圍</p> <p>本計畫以「變更萬里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列變 2 案涉及變更本細部計畫之機關用地、停車場用地、變電所用地為計畫範圍，共 3 處公共設施用地提列變更。</p> <p>陸、變更內容</p> <p>一、土地使用及公共設施計畫：本計畫針對「變更萬里都市計畫(濱海</p>		

遊樂區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案內等公共設施用地提列變更，變更內容明細表詳表 1，變更示意圖詳圖 1 至圖 2。

二、事業及財務計畫：

(一) 開發方式

本計畫範圍依主要計畫變 2 案載明範圍，由新北市政府以公辦跨區市地重劃方式開發，其主要計畫變 2 案市地重劃範圍示意圖詳圖 3。

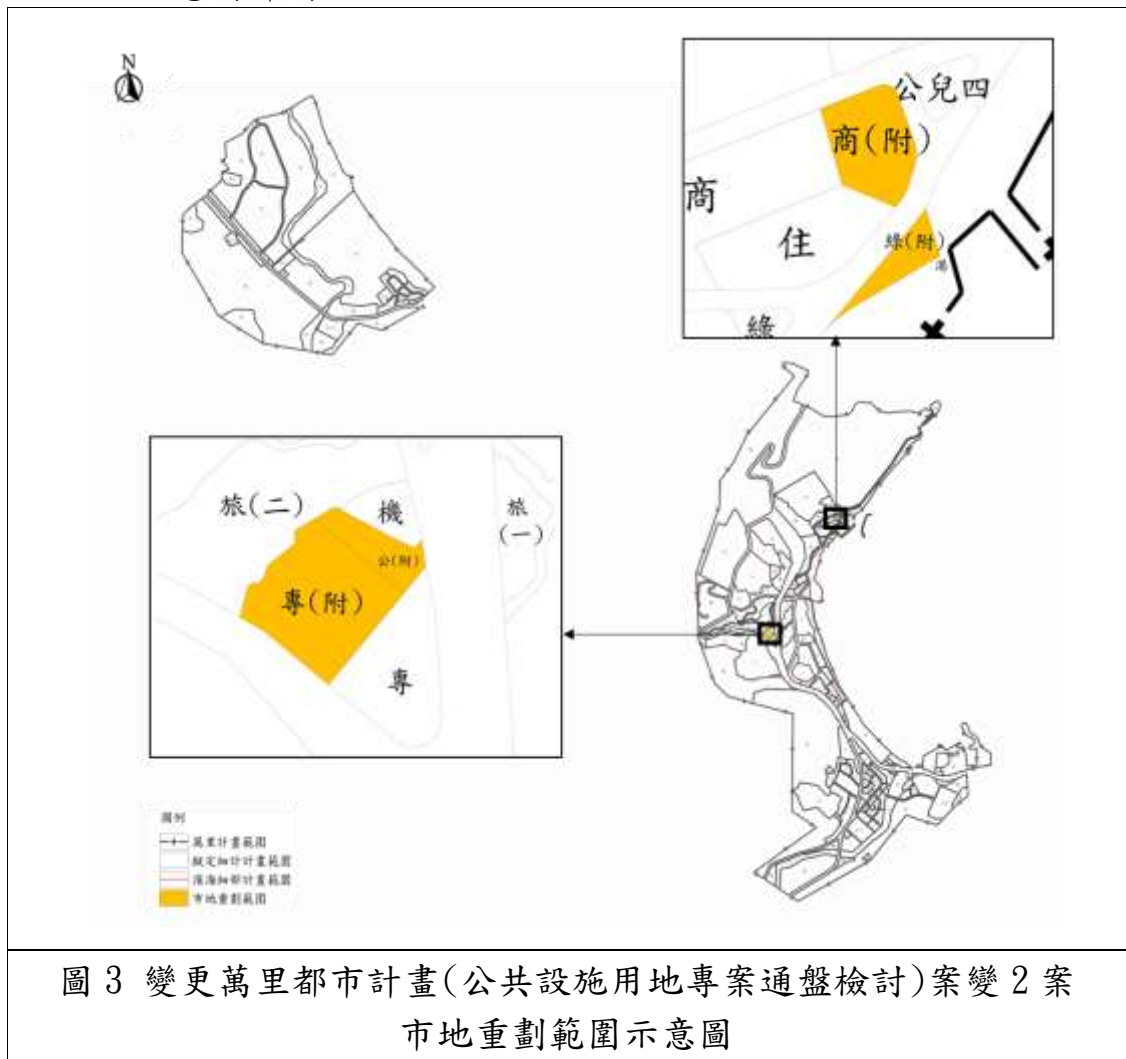


圖 3 變更萬里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 2 案市地重劃範圍示意圖

(二) 開發期程

應於新北市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於新北市都市計畫委員會審議通過紀

錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

三、土地使用分區管制要點：本計畫之土地使用分區管制要點詳表 3。

柒、辦理經過

一、公告徵求意見：自 105 年 11 月 17 日起公告徵求意見 30 日，105 年 11 月 18 日刊登於聯合報。

二、公開展覽及說明會：自 111 年 11 月 14 日起公開展覽 30 日，111 年 11 月 14 日、11 月 15 日、11 月 16 日刊登於聯合報，並於 111 年 11 月 30 日下午 2 時整假本市萬里區公所 5 樓多功能會議室舉辦公開展覽說明會。

三、新北市都市計畫委員會專案小組

本案先由本會賀委員士庶（召集人）、黃委員穗鵬、劉委員惠雯、陳委員姿伶、黃委員台生、胥委員直強等 6 位委員組成專案小組，前已於 112 年 2 月 6 日、112 年 4 月 7 日、112 年 6 月 26 日召開 3 次專案小組研商會議，後由本會彭委員光輝（召集人）、胥委員直強、許委員阿雪、徐委員國城、張委員聖琳、鄭委員人豪等 6 位委員組成專案小組，並於 113 年 1 月 22 日召開第 4 次專案小組研商會議續審，共召開 4 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

（一）112 年 2 月 6 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 考量萬里都市計畫之第 1 鄰里單元位置臨接野柳風景特定區計畫範圍，第 2 鄰里單元與金山都市計畫範圍接壤，請規劃單位將周邊都市計畫併同納入考量，作通盤性規劃，以資妥適。
2. 請分析本次公共設施用地專案通盤檢討之效益，並於下次專案小組補充說明。
3. 請規劃單位於下次專案小組補充主計變 2 案之機關用地(機五)內既有建物之建築執照及使用執照，以供專案小組參考。
4. 請殯葬主管機關於下次專案小組，就下列議題提供補充說明：
(1) 有關主計變 3 案、細計變 2 案範圍內之萬里區第一公墓及第

二公墓，墓地顯已超出公園用地所劃設範圍至鄰近分區及廣場兼停車場用地，請殯葬主管機關提出相關輔導遷建說明。

(2) 另考量萬里都市計畫之規劃定位及人民陳情訴求，建議殯葬主管機關針對前揭變更案涉及範圍提具墓地公園化相關政策，並請補充說明未來新北市公墓政策之方向，以利後續審議參考。

5. 請作業單位下次先行安排現場勘查，並評估於勘查結束後安排陳情人到場說明，以加速審議程序。

(二) 112年4月7日第2次專案小組研商會議：

1. 本案公開展覽變更內容，皆經市府簽准公告之，爰倘府內各機關針對公開展覽內容有其他修正意見，建議俟府內獲共識後，再以提列修正方式，提請都市計畫委員會審議，而非以公民或團體陳情意見錄案辦理，請作業單位再行釐清確認通案性處理方式，並妥處殯葬管理處所提意見，俾利都市計畫委員會後續審議。

2. 有關主計變2案、細計變1案((細)變)現況已有1層磚物作住宅使用，爰請規劃單位補充其是否為合法建物，並在財務可行之前提下，再行研議將其部分用地範圍調整劃設為鄰近分區，並於下次專案小組補充說明。

3. 請規劃單位補充細計變2案((細)廣停二)、細計變2案((細)公一)範圍內市有土地之土地取得歷程及相關資料。

4. 本次專案小組會議已通知陳情人列席說明及聽取人陳意見陳述，並現場勘查涉及主要計畫、細部計畫案之變更標的，請規劃單位依前次專案小組及本次會勘建議意見，再予以補充相關資料並研擬陳情案件之研析意見，俾供本案續提市都委會專案小組審議參考。

(三) 112年6月26日第3次專案小組研商會議：

1. 主計變1案、主計變3案、主計變4案、主計變5案、細計變2案依本次提會內容通過；餘主計變2案、細計變1案涉及跨區整體開發標的，請規劃單位針對下列議題補充說明，並依專

案小組初步建議意見修正後，續提下次專案小組審議。

(1) 主計變 2 案、細計變 1 案涉及變更變電所用地為綠地用地（附）部分：

A. 考量變更標的佔地面積狹小且位處偏僻，倘劃設為綠地用地（附），其作為公共設施用地之服務效益有限，爰請規劃單位再行研議變更方案調整之可行性，並併同調整主計變 2 案有關公辦市地重劃之整體規劃方案。

B. 另因變更標的現況已建有磚造屋，惟無法確認該地是否仍有民眾居住，及其對於土地納入整體開發地區之相關意願，故請本市萬里區公所協助釐清確認前揭事宜，以供專案小組參考審議。

2. 本案公民或團體陳情意見，有關公開展覽期間接獲 6 案，及逾期陳情 2 案，皆依新北市政府研析意見通過；另有關人陳逾 1 案，考量陳情人就配地位次所表示之意見，請市府地政局於後續辦理市地重劃時再予留意陳情人配回之土地以臨接其所持有之漁專區為原則。

(四) 113 年 1 月 22 日第 4 次專案小組研商會議：

1. 主計變 2 案、細計變 1 案除請相關單位補充說明下列事項外，依本次提會內容通過；另有關土地使用分區管制要點，請作業單位檢核後，逕提市都委會大會審議：

(1) 為保障主計變 2 案、細計變 1 案（細）變電所用地之土地所有權人權益，請作業單位再行通知前開範圍地主經本次提會通過之調整方案，並補充敘明其與公展草案之差異，及對於地主之相關利弊得失，以維周延。

(2) 請市府警察局補充主計變 2 案機八用地之預算編列及預計取得年期，俾供納入旨案事業及財務計畫說明。

(3) 另請市府新建工程處補充說明主計變 2 案公兒二用地取得之分期分區預算及年限，以納入旨案事業及財務計畫，及利於後續相關取得開闢作業。

2. 本案專案小組已獲致具體意見，相關內容授權作業單位檢核後，續提市都委會大會審議。

	<p>捌、公民或團體陳情意見</p> <p>本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 8 案，經專案小組研商會議討論均獲具體建議意見（詳表 2）。</p> <p>玖、提大會討論事項</p> <p>有關土地使用分區管制要點，現配合專案小組通過之變更內容修正相關條文內容，逕提請市都委會大會審議（詳表 3）。</p> <p>拾、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</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>

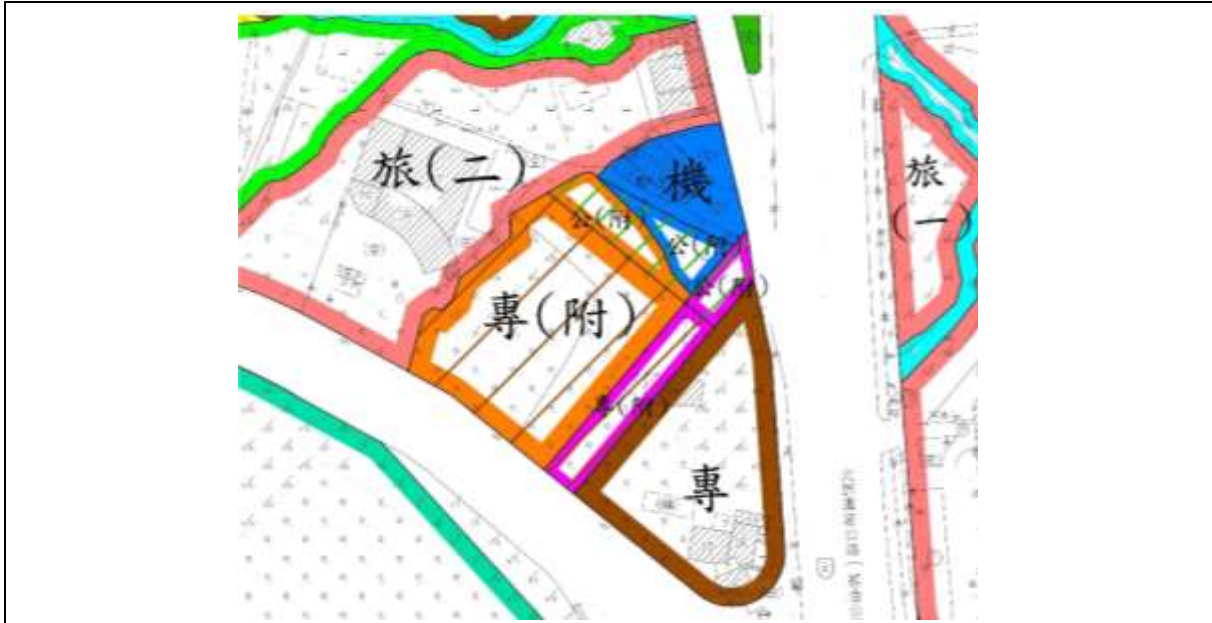
表 1 「變更萬里都市計畫（濱海遊樂區）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變更內容綜理表

市小組通過編號	變更編號	公开展覽內容			變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																
		位置	變更內容(公頃)																				
			原計畫	新計畫																			
1	1	變(細計) (玉田路以西，比佛利山莊南側)	變電所用地 (附) 0.0868	綠地用地 (附) 0.0868	1.變、機、停用地符合納入整體開發標的之處理類型。 2.相關用地主管機關無使用需求。 3.參酌毗鄰分區變更為漁村專用區，並視其公共設施需求劃設公園用地、綠地用地，且在重劃財務可行之前提下，納入毗鄰之計畫道路用地併同辦理。 4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	(市都委會第4次專案小組) 修正後通過。 修正理由： 考量變電所用地(細計其面積狹小且位處偏僻，變更後作為公共設施用地之服務效益有限，且現況已建有都市計畫發布實施前之磚造屋，故剔除於市地重劃範圍，並另以附帶條件降低容積之方式，將其變更為第二種別墅區(再)(附)。 修正後變更內容：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。																
		機(細計) (基金公路以西，龜吼里活動中心)	機關用地 0.0313	公園用地(附) 0.0313				<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容(公頃)</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機(細計) (基金公路以西，龜吼里活動中心)</td> <td>機關用地 0.0313</td> <td>公園用地(附) 0.0313</td> </tr> <tr> <td>停(細計) (玉田路以北且鄰近瑪鍊路口，海濱假期東側)</td> <td>停車場用地 0.3188</td> <td>漁村專用區(附) 0.2816</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">道路 (細停用地東南側，玉田路以北且鄰近瑪鍊路口)</td> <td rowspan="2">道路用地 0.0786</td> <td>漁村專用區(附) 0.0537</td> </tr> <tr> <td>公園用地(附) 0.0249</td> </tr> </tbody> </table>	變更位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	機(細計) (基金公路以西，龜吼里活動中心)	機關用地 0.0313	公園用地(附) 0.0313	停(細計) (玉田路以北且鄰近瑪鍊路口，海濱假期東側)	停車場用地 0.3188	漁村專用區(附) 0.2816	道路 (細停用地東南側，玉田路以北且鄰近瑪鍊路口)	道路用地 0.0786	漁村專用區(附) 0.0537	公園用地(附) 0.0249
		變更位置	變更內容(公頃)																				
			原計畫	新計畫																			
機(細計) (基金公路以西，龜吼里活動中心)	機關用地 0.0313	公園用地(附) 0.0313																					
停(細計) (玉田路以北且鄰近瑪鍊路口，海濱假期東側)	停車場用地 0.3188	漁村專用區(附) 0.2816																					
道路 (細停用地東南側，玉田路以北且鄰近瑪鍊路口)	道路用地 0.0786	漁村專用區(附) 0.0537																					
		公園用地(附) 0.0249																					
停(細計) (玉田路以北且鄰近瑪鍊路口，海濱假期東側)	停車場用地 0.3188	漁村專用區(附) 0.2305																					
道路 (細停用地東南側，玉田路以北且鄰近瑪鍊路口)	道路用地 0.0786	公園用地(附) 0.0883																					
-	-	如上	附帶條件 1： 1.本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2.本案市地重劃範圍包含完整機五用地、部分機八用地、部分綠 A 1 用地(扣除變更為港埠專用區部分)、完整公																				

市小組通過編號	變更編號	公開展覽內容			變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		位置	變更內容(公頃)				
			原計畫	新計畫			
			<p>兒二用地及南側人行步道用地以及濱海遊樂區細部計畫之完整變電所用地、部分機關用地、完整停車場用地範圍，及其東側細部計畫道路用地全部範圍。</p> <p>3.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。</p>			<p>0.0208</p> <p>附帶條件1： 1.本案以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2.本案市地重劃範圍包含完整機五用地、部分綠A1用地(扣除變更為港埠專用區部分)、濱海遊樂區細部計畫之部分機關用地、完整停車場用地範圍，及其東側細部計畫道路用地全部範圍。 3.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。</p>	
					<p>如上</p> <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：</p> <p>1.機、停用地符合納入整體開發標的之處理類型。 2.相關用地主管機關無使用需求。 3.參酌毗鄰分區變更為漁村專用區，並視其公共設施需求劃設公園用地，且在重劃財務可行之前提下，納入毗鄰之計畫道路用地併同辦理。 4.變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</p>		
-	2	公一(細計) (第一鄰里單元中心處，基金公路東側，萬里區第二公墓)	公園用地 1.4764	墳墓用地 1.4764	<p>1.公一現況為墓地，尚無遷葬計畫，且權屬均為市有，管理機關為新北市政府殯葬管理處，故變更為墳墓用地，以符管用合一。</p> <p>2.廣停二土地坡度陡峭，三級坡以下土地零碎不</p>	<p>(市都委會第3次專案小組) 維持原計畫。</p> <p>理由： 考量公展期間人民陳情，並經檢視都市計畫變更歷程及 規劃原意，為符合地方民眾對當地開放性空間之期待，</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		廣停二 (細計)	廣場兼停車場用地	墳墓用地 0.7395			

市小組通過編號	變更編號	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(公頃)				變更理由								
			原計畫	新計畫											
		(第一鄰里單元中心處，基金公路東側，萬里區第二公墓西側)	0.7395		利利用，不利開發為可建築土地利用，且現況多為墓地，考量尚無遷葬計畫，併公一變更為墳墓用地。	故建議將細計變2案維持原計畫公園用地、廣場兼停車場用地。									
2	-	-	-	-	-	<p>(市都委會第4次專案小組)</p> <p>新增理由： <u>考量變電所用地(細計)面積狹小且位處偏僻，變更後作為公共設施用地之服務效益有限，且現況已建有都計畫發布實施前之磚造屋，故剔除於市地重劃範圍，配合鄰近分區變更並以附帶條件降低容積之方式，將其劃設為第二種別墅區(再)(附)。</u></p> <p>新增變更內容：</p> <table border="1" data-bbox="1294 882 1995 1187"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容(公頃)</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>變(細計)(玉田路以西，比佛利山莊南側)</u></td> <td><u>變電所用地</u> 0.0868</td> <td><u>第二種別墅區(再)(附)</u> 0.0868</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>附帶條件2：</u> <u>變更範圍建蔽率不得大於40%，容積率不得大於66%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高為120%。</u></p>	變更位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	<u>變(細計)(玉田路以西，比佛利山莊南側)</u>	<u>變電所用地</u> 0.0868	<u>第二種別墅區(再)(附)</u> 0.0868	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(公頃)														
	原計畫	新計畫													
<u>變(細計)(玉田路以西，比佛利山莊南側)</u>	<u>變電所用地</u> 0.0868	<u>第二種別墅區(再)(附)</u> 0.0868													

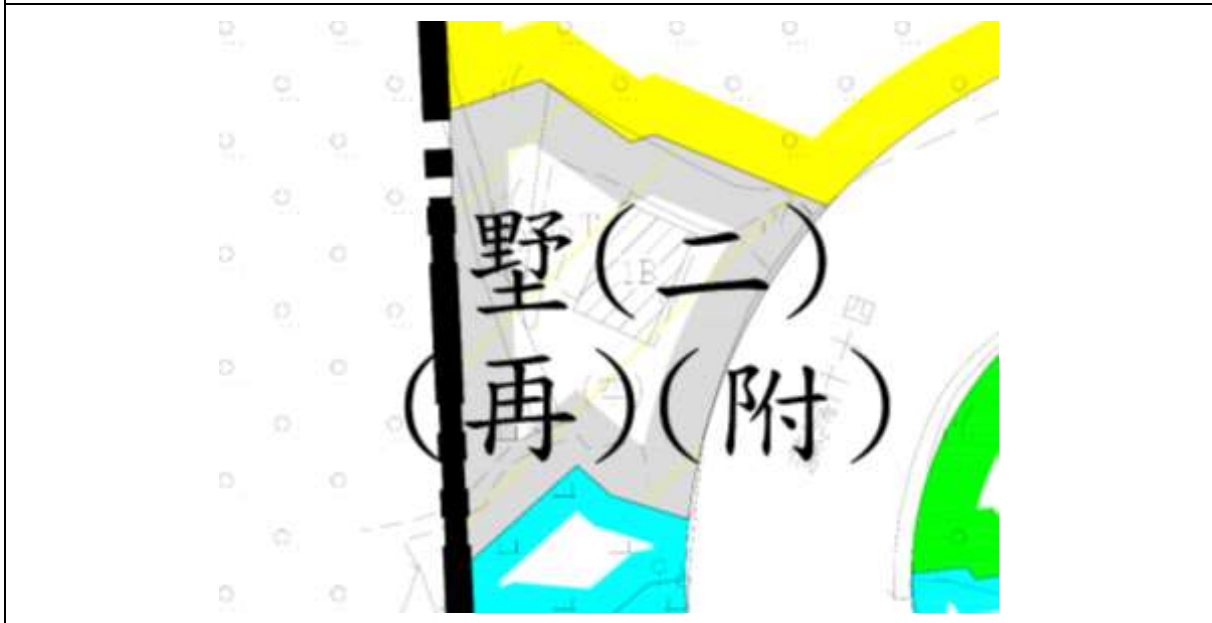
市小組通過編號	變更編號	公開展覽內容			變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		位置	變更內容(公頃)				
			原計畫	新計畫			
						<p>捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之1.4倍。捐獻代金之數額三家以上專業估價者查估基地之價格取最高價計算×45%。</p>	



圖例

- 變更機關用地為公園用地(附)
- 變更停車場用地為漁村專用區(附)
- 變更停車場用地為公園用地(附)
- 變更道路用地為漁村專用區(附)
- 變更道路用地為公園用地(附)

圖 1 「變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案
變 1 案變更示意圖



圖例

- 變更變電所用地為第二種別墅區(再)(附)

圖 2 「變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案
變 2 案變更示意圖

表 2 「變更萬里都市計畫（濱海遊樂區）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」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
1	太平洋建設股份有限公司（代表人柳○義）	萬里段 160-2、163-1、164-1、194-2 地號	<p>一、「細計變 2 案公一」皆為新北市公有地(14,771.41 m²)，並無 111 年 9 月 5 日公展前第 2 次研商會議所載「公園用地內夾雜私有土地部分為裏地，無法獨立進出」情事，故市府應盡速依法開闢公園，以利地方。</p> <p>二、依市府施政計畫「配合市政建設與觀光遊憩發展所需，逐步辦理傳統公墓清葬並規劃為公園綠地等休憩空間」，但現階段卻倒行逆施，反將都市計畫範圍內(台二線旁)之公園用地變更為墳墓用地，除限縮地方未來發展外更擴大城鄉差距。</p> <p>三、「細計變 2 案廣停二」緊臨台二線、公園用地、別墅區、旅館區及翡翠灣海水浴場</p>	<p>一、細計變 2 案公一應維持原用地，不應變更為墳墓用地。</p> <p>二、細計變 2 案公一應維持原用地，不應變更為墳墓用地。</p> <p>三、細計變 2 案廣停二應維持原用地，不應變更為墳墓用地。</p> <p>四、本區計畫道路用地，請盡速辦理徵收。</p>	<p>(市都委會第 3 次專案小組) 部分採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查所陳土地涉及細計變 2 案，細計變 2 案之公一係於 91 年變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(第一次通盤檢討)案內，考量現況為墳墓不適合作原分區(露營區)使用，因土地權屬為公有，配合公墓公園化，變更為公園用地，另同變更案內之廣停二係於 91 年變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(第一次通盤檢討)案內，為提供較大空間，故變更為廣場兼停車場用地；次查萬里段 5、6、6-2、83-2、99-2、107-1、110、110-11、111-1、194-1 等地號土地則屬道路用地，非屬本案處理範疇，先予敘明。 2. 考量陳情需求，並為符合都市計畫之規劃原意及地方民眾對當地開放性空間之期待，故建議調整原規劃方案，將細計變 2 案維持公園用地及廣場兼停車場用地。 3. 綜合上述，所陳涉及細計變 2 案之土地，依本市公共設施專案通盤檢討處理原則，將前開範圍土地列為公設類型 F 處理，維持現行用地(公園用地、廣場兼停車場用地)，後續由市府殯葬管理處研議遷葬事宜。 	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>等，為北海岸觀光遊憩重點發展區域，政府應協助地方加速本區經濟發展，增加在地就業機會，減少人口外流，不應反將地方未來發展所需之廣場及停車場空間變更為墳墓用地。</p> <p>四、本區計畫道路用地(萬里段5、6、6-2、83-2、99-2、107-1、110、110-11、111-1、194-1等地號土地)，請盡速辦理徵收。</p>			
2	龜吼里里長曾○成	萬里段 235、297 地號	現今法規已禁止土葬，計畫中又將原先公園用地變更為墳墓用地，較不適合。	<p>建議依照原先公園用地，不變更為墳墓用地，增加地方遊憩空間，帶動地方觀光及繁榮。</p> <p>請加速開闢公園。</p> <p>請快速辦理遷葬計劃。</p>	<p>(市都委會第3次專案小組) 酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查所陳土地涉及細計變2案，細計變2案之公一係於91年變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(第一次通盤檢討)案內，考量現況為墳墓不適合作原分區(露營區)使用，因土地權屬為公有，配合公墓公園化，變更為公園用地，先予敘明。 2. 考量陳情需求，並為符合都市計畫之規劃原意及地方民眾對當地開放性空間之期待，故建議調整原規劃方案，將細計變2案原屬公園用地部分維持原公共設施用地。 3. 綜合上述，所陳涉及細計變2案之土地，依本市公共設施專案通盤檢討處理原則，將前開範圍土地列為公設類 	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
					型F處理，維持現行用地(公園用地、廣場兼停車場用地)，後續由市府殯葬管理處研議遷葬事宜。	
3	貿聯企業股份有限公司	萬里段 218 地號	本公司已於 110 年 10 月 5 日以字號(110) 貿企字第 003 號行文 貴局，並依貴局 新北 成 都 字 第 1101913555 號文辦理，萬里段 218 地號南側被劃設道路截角，但該截角並未做為道路連接，實際上亦未有人車通行，無法達成道路使用目的，且該不合理之道路用地劃設將影響土地利用。	道路用地截角變更為第一別墅區。	(市都委會第 3 次專案小組) 未便採納。 理由： 經查萬里段 218 地號為部分第一種別墅區部分道路用地，非屬本案檢討範疇，故未納入本案變更範圍，請陳情人於後續萬里都市計畫辦理通盤檢討時再提陳情。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
4	貿聯企業股份有限公司	萬里段 235、297 號	現有法規已明訂禁止土葬，且將原有公園用地變更為墳墓用地對於本區發展影響甚巨，北海岸已有許多大型發展成熟之殯葬	維持原有公園用地不變更為墳墓用地。	(市都委會第 3 次專案小組) 併陳情編號第 2 案辦理。	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
			園區，建議本區應以發展觀光為首要。			
5	豐富國際開發股份有限公司(代表人蕭○琴)	新北市萬里區聽濤路5號	萬里翡翠灣地區長期未受政府重視，公共設施匱乏，近年來翡翠灣地區也已漸漸沒落。而僅有之公園用地長期為公墓使用，近年來更早已禁止遷入新墳，顯然政府本就有開闢為公園之計畫，居民們都在等著新的遊憩設施開闢，促進觀光發展。	1.第二公墓原為公園用地，不應變更為墳墓用地，請維持公園用地並規畫開闢時程。 2.旁邊的廣場兼停車場用地，也不應變更為墳墓用地。	(市都委會第3次專案小組)酌予採納。 理由： 1.經查所陳土地涉及細計變2案，細計變2案之公一係於91年變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(第一次通盤檢討)案內，考量現況為墳墓不適合作原分區(露營區)使用，因土地權屬為公有，配合公墓公園化，變更為公園用地，另同變更案內之廣停二係於91年變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(第一次通盤檢討)案內，為提供較大空間，故變更為廣場兼停車場用地，先予敘明。 2.考量陳情需求，並為符合都市計畫之規劃原意及地方民眾對當地開放性空間之期待，故建議調整原規劃方案，將細計變2案維持公園用地及廣場兼停車場用地。 3.綜合上述，所陳涉及細計變2案之土地，依本市公共設施專案通盤檢討處理原則，將前開範圍土地列為公設類型F處理，維持現行用地(公園用地、廣場兼停車場用地)，後續由市府殯葬管理處研議遷葬事宜。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
6	太平洋翡翠灣摘星樓住戶謝○美等39人	主計變3案、細計變2案	反對萬里區「公園用地」變更為「墳墓用地」緣新北市政府於民國(下同)111年11月14日就「變更萬里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案、「擬定	(空)	(市都委會第3次專案小組)酌予採納。 理由： 1.經查所陳土地涉及主計變3案及細計變2案，主計變3案自64年萬里都市計畫案即劃設為公共設施用地(公園用地)，迄今未變更；另細計變2案之公一係於91年變	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
	及萬里鄉親儲○旺等13人		<p>萬里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案及「變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案張貼相關都市計劃資訊於萬里區公所公告欄，並於同年 11 月 30 日於萬里區公所舉辦說明會。其中「主計變 3 案」及「細計變 2 案」係將原編定為公園用地或廣場兼停車場用地，變更編定擬作為墳墓用地，因與萬里區週遭土地之使用用途相違背，故本大樓住戶堅決反對前揭都市計劃之變更編定。按本大樓於興建之初，即因基地位於翡翠灣旁，地理位置佳，風景環境優美，而吸引本大樓住戶基於渡假休閒之因置產居住，而整體地區之土地用途於原都市計劃中亦多為「旅館區」、「別墅區」、「公園遊憩區」、「休閒遊憩區」、「露營區」、「海水浴場區」及「遊艇碼頭區」等屬</p>		<p>更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(第一次通盤檢討)案內，考量現況為墳墓不適合作原分區(露營區)使用，因土地權屬為公有，配合公墓公園化，變更為公園用地，另同變更案內之廣停二係於91年變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(第一次通盤檢討)案內，為提供較大空間，故變更為廣場兼停車場用地，先予敘明。</p> <p>2. 考量陳情需求，並為符合都市計畫之規劃原意及地方民眾對當地開放性空間之期待，故建議調整原規劃方案，將主計變3案維持公園用地，另細計變2案部分維持公園用地及廣場兼停車場用地。</p> <p>3. 綜合上述，所陳涉及主計變3案及細計變2案之土地，依本市公共設施專案通盤檢討處理原則，將前開範圍土地列為公設類型F處理，維持現行用地(公園用地、廣場兼停車場用地)，後續由市府殯葬管理處研議遷葬事宜。</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>於觀光旅遊類之遊憩休閒用地，顯見在目前都市計劃中，相關土地區塊應配合整體地區觀光發展，作為遊憩休閒的經濟使用，詎新北市府本次都市計劃在其中規劃「墳墓用地」的編定，實在令人不解。況此次之編定將影響周遭土地按原都市計劃開發利用，更進而影響地區經濟及地區居民房產價值之發展。綜上，本大樓住戶堅決反對新北市府就「變更萬里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案、「擬定萬里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案及「變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案中有關將原編定為公園用地或廣場兼停車場用地，逕為變更為墳墓用地。</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
逾1	林○顏、唐○美	翡翠段 781、781-2、781-3、782、782-1 地號	原本 500 平的土地分割為五個地標，但還是連在一起的一塊地，原本我們的土地在大馬路邊，好的地段。 我怎麼知道會分到那裡，所以本人不願意都更。	(空)	(市都委會第3次專案小組) 部分採納。 理由： 1. 經查所陳土地涉及本案主計變 2 案及細計變 1 案，翡翠段 781-2、782-1 地號為(細)道路用地，翡翠段 781-3 地號為(細)停車場用地，翡翠段 782 地號為(細)機關用地；另翡翠段 781 地號為漁村專用區，非屬本案檢討範疇。 2. 無法採納部分：考量用地機關表示無使用需求及開闢徵收計畫，本次辦理公保地解編係為解決公共設施用地劃設多年未取得及未解編之問題，為落實受益者負擔之精神，針對公共設施用地採整體開發方式辦理解編者，屬土地由低價值變更為高價值之性質，應依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，以政府公辦方式辦理跨區整體開發，公平負擔開發後之公共設施用地，此為全國一致性之規定，故本案係遵照前開規定辦理。 3. 採納部分：本案係採公辦市地重劃方式辦理整體開發，故後續私有地主亦將配回臨路之可建地。 4. 綜合上述，陳情土地翡翠段 781-2、782-1、781-3、782 地號土地，故建議維持原規劃方案納入整體開發範圍，地主依比例方可分回 55%可建地。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾2	萬里鄉親吳○雄等 56 人	主計變 3 案、細計變 2 案	堅決反對公園用地變更為墳墓用地。 緣新北市政府於民國(下同)111 年 11 月 14 日就「變更萬里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢	(空)	(市都委會第3次專案小組) 併陳情編號第 6 案辦理。	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>討)案、「擬定萬里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案及「變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案張貼相關都市計劃資訊於萬里區公所公告欄，並於同年11月30日於萬里區公所舉辦說明會。其中「主計變3案」及「細計變2案」係將原編定為公園用地變更為墳墓用地，或將原編定為廣場兼停車場用地為墳墓用地，因嚴重與政府目前推行節葬、潔葬與簡葬之殯葬文化政策相違背，更直接衝擊萬里區現行地方民生仰賴發展觀光主要方向，故本人堅決反對前揭都市計劃之變更編定。</p> <p>按萬里區三面環山、一面環海，海岸線全長11公里，區內除野柳風景特定區外，多處亦劃為北海岸及觀音山風景區所管轄，故目前區內經濟民生除原</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>有漁業持續發展外，觀光業亦為區內主要民生所倚賴之主要經濟發展，甚或原有漁業與觀光業相結合，龜吼漁港漁夫市集每至假日吸引諸多人潮及車潮，對萬里區之繁榮帶來莫大效益。又區內主要交通幹道台2線基金公路貫穿本區，連接新北市金山區及基隆市，沿線觀光景點更是所在多有，彼此相連，而其中前揭編定為墳墓用地之所在土地即緊臨台2線路邊，目前現行公墓現況不但影響整體區域景觀，更降低遊客旅遊意願。再者，從「變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更位置示意圖更可以看出按目前現行都市計</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>劃之編定，變更為墳墓用地之土地本係編定為「公園用地」，而周圍土地編定用途為「旅館區」、「別墅區」、「公園遊憩區」、「休閒遊憩區」、「漁村專用區」、「露營區」、「海水浴場區」及「遊艇碼頭區」等屬於觀光旅遊類之遊憩休閒用地，顯見在目前都市計劃中，相關土地區塊應配合整體地區觀光發展，作為遊憩休閒的經濟使用。因此，在此類遊憩休閒用地中間強行插入「墳墓用地」的編定，更突顯其中土地利用的格格不入，更令人對此項都市計劃之編定實難謂有任何「計劃」可言。末者，台灣早年傳統治喪多以土葬為主，但因地狹人稠及環境的變遷，加上政府政策鼓勵及與國際間環保葬興起，土葬早已不是國人治喪的主流選項，新北市政府亦著力於推動多元環保葬法，綠色殯葬儼然成為國人</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>治喪之主流選項之一，況目前萬里區公所不再核發土葬許可，則相關都市計畫就土地使用用途是否仍須保留相關公共設施用地作為土葬之墳墓使用，顯然有檢討之必要，基此，新北市政府既然推動多元環保葬法政策，更與台北市及桃園市共同辦理海葬等綠色殯葬活動，則涉及未來土地利用方向的都市計畫更不該與現行政策方向相違背。</p> <p>綜上，本人堅決反對新北市府就「變更萬里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案、「擬定萬里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案及「變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案中有關將原編定為公園用地或廣場兼停車場用地，逕為變更為墳墓用地。</p>			

表 3 「變更萬里都市計畫（濱海遊樂區）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

現行條文	公展條文	本次提會條文	市都委會決議
<p>一、本要點依都市計畫法及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。未規定者適用其他有關法令之規定。</p>	<p>一、<u>本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。未規定者適用其他有關法令之規定。</u></p> <p>變更理由： 配合補充及修正都市計畫法及同法新北市施行細則之依據條項。</p>	-	依公展條文通過。
<p>二、濱海遊樂區(以下簡稱本區)得建築面積，以本區總面積十分之二為限，並依實際需要劃設下列各種土地使用分區及公共設施用地：</p> <p>(一)土地使用分區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 海水浴場區 2. 露營區 3. 旅館區 4. 別墅區 5. 漁村專用區 6. 遊艇碼頭區 7. 行政區 8. 河川區 9. 公園遊憩區 10. 休閒遊憩區 <p>(二)公共設施用地</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公園用地 2. 停車場用地 3. 廣場兼停車場用地 4. 排水溝兼停車場用地 5. 變電所用地 6. 機關用地 7. 道路用地 	<p>二、濱海遊樂區(以下簡稱本區)得建築面積，以本區總面積十分之二為限，並依實際需要劃設下列各種土地使用分區及公共設施用地：</p> <p>(一)土地使用分區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 海水浴場區 2. 露營區 3. 旅館區 4. 別墅區 5. 漁村專用區 6. <u>漁村專用區(附)</u> 7. 遊艇碼頭區 8. 行政區 9. 河川區 10. 公園遊憩區 11. 休閒遊憩區 <p>(二)公共設施用地</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公園用地 2. <u>公園用地(附)</u> 3. <u>綠地用地(附)</u> 4. 廣場兼停車場用地 5. 排水溝兼停車場用地 6. 機關用地 7. 道路用地 8. <u>墳墓用地</u> <p>變更理由： 配合本次變更案新增漁村專用區(附)、公園用地(附)、綠地</p>	<p>修正理由： 配合細部計畫變更案中公展編號變 1 案調整變更內容、變 2 案經調整維持原計畫，故刪除綠地用地(附)及墳墓用地之相關管制內容。</p> <p>二、濱海遊樂區(以下簡稱本區)得建築面積，以本區總面積十分之二為限，並依實際需要劃設下列各種土地使用分區及公共設施用地：</p> <p>(一)土地使用分區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 海水浴場區 2. 露營區 3. 旅館區 4. 別墅區 5. 漁村專用區 6. 漁村專用區(附) 	依本提會條文通過。

現行條文	公展條文	本次提會條文	市都委會決議
	用地(附)、墳墓用地，並刪除停車場用地、變電所用地。	7. 遊艇碼頭區 8. 行政區 9. 河川區 10. 公園遊憩區 11. 休閒遊憩區 (二)公共設施用地 1. 公園用地 2. 公園用地(附) 3. 綠地用地(附) 4. 廣場兼停車場用地 5. 排水溝兼停車場用地 6. 機關用地 7. 道路用地 8. 墳墓用地 修正後變更理由： 配合本次變更案新增漁村專用區(附)、公園用地(附)，並刪除停車場用地、變電所用地。	
三、本都市計畫範圍內土地及建築物之使用，依其性質、用途，分為下列各組： (一)第一組：獨立、雙拼住宅 (二)第二組：多戶住宅 (三)第三組：公用事業設施 (四)第四組：文教設施 (五)第五組：海水浴場設施 (六)第六組：水上遊憩設施 (七)第七組：碼頭設施 (八)第八組：管理服務設施 (九)第九組：戶外遊樂設施 (十)第十組：室內遊樂設施 (十一)第十一組：一般零售業 (十二)第十二組：餐飲業 (十三)第十三組：旅館業	維持原條文。	-	依公展條文通過。

現行條文	公展條文	本次提會條文	市都委會決議
(十四)第十四組:娛樂健身服務業 (十五)第十五組:會議中心 (十六)第十六組:宗祠及宗教建築			
四、海水浴場內區之土地，建蔽率不得大於百分之一，建築物之簷高除救生及眺望設施外，不得超過七公尺。本區內得為下列使用： (一)第五組：海水浴場設施 (二)第八組：管理服務設施	維持原條文。	-	依公展條文通過。
五、露營區內之土地，以供露營及其附屬設施為主，其建築物及土地使用依下列規定： (一)建蔽率不得大於百分之五。 (二)建築物簷高不得超過一層樓或四公尺。 (三)建築物至少需與計畫道路境界線保持二十公尺以上之距離。 本區內得興建儲藏室、管理室、盥洗設施等建築物及爐灶等有關設施。	維持原條文。	-	依公展條文通過。
六、旅館區依其使用性質劃分下列各種使用分區： (一)第一種旅館區：最小基地面積二千平方公尺，建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之一二0。惟為鼓勵基地整體合併建築使用，凡整街廓整體開發者，其容積率得提高至百分之一八0。本區內得為下列使用： 1. 第四組：文教設施 2. 第九組：戶外遊樂設施 3. 第十組：室內遊樂設施 4. 第十一組：一般零售業 5. 第十二組：餐飲業 6. 第十三組：旅館業	維持原條文。	-	依公展條文通過。

現行條文	公展條文	本次提會條文	市都委會決議
<p>7. 第十四組：娛樂健身服務業</p> <p>8. 第十五組：會議中心</p> <p>(二) 第二種旅館區：最小基地面積二千平方公尺，建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之一二〇。惟為鼓勵基地整體合併建築使用，凡整街廓整體開發者，其容積率得提高至百分之一八〇。本區內得為下列使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第十二組：餐飲業 2. 第十三組：旅館業 3. 第十四組：娛樂健身服務業（僅限營業性浴室(含三溫暖及水療按摩池)） <p>(三) 第三種旅館區：最小基地面積一千平方公尺，建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一二〇。惟為鼓勵基地整體合併建築使用，凡整街廓整體開發者，其容積率得提高至百分之一八〇。本區內得為下列使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第九組：戶外遊樂設施 2. 第十組：室內遊樂設施 3. 第十二組：餐飲業 4. 第十三組：旅館業 5. 第十五組：會議中心 			
<p>七、別墅區係供居住活動使用為主，依其使用強度及性質劃分左列各種使用分區：</p> <p>(一) 第一種別墅區：建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一二〇，建築物簷高不得大於七公尺。惟為鼓勵基地整體合併建築使用，凡整街廓整體開發者，其容積率得提高至百分之一五〇，建築物簷高亦得</p>	維持原條文。	<p>修正理由：</p> <p>配合細部計畫變更案中新增變案變更為第二種別墅區(再)(附)，故新增第二種別墅區(再)(附)之相關管制內容。</p> <p>七、別墅區係供居住活動使用為主，依其使</p>	依本提會條文通過。

現行條文	公展條文	本次提會條文	市都委會決議
<p>提高至十·五公尺。本區內得為下列使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一組：獨立雙拼住宅 2. 第三組：公用事業設施 <p>(二)第二種別墅區：建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一二〇。惟為鼓勵基地整體合併建築使用，凡整街廓整體開發者，其容積率得提高至百分之一五〇。本區內得為下列使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一組：獨立雙拼住宅 2. 第三組：公用事業設施 3. 一般零售業：限食品什貨、飲料零售業、便利商店業、其他綜合零售業，且樓地板面積不得超過 300 平方公尺並限於一樓使用。 4. 餐飲業：限飲料店業、餐飲業，且樓地板面積不得超過 300 平方公尺並限於一樓使用。 		<p>用強度及性質劃分左列各種使用分區：</p> <p>(一)第一種別墅區：建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一二〇，建築物簷高不得大於七公尺。惟為鼓勵基地整體合併建築使用，凡整街廓整體開發者，其容積率得提高至百分之一五〇，建築物簷高亦得提高至十·五公尺。本區內得為下列使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一組：獨立雙拼住宅 2. 第三組：公用事業設施 <p>(二)第二種別墅區：建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一二〇。惟為鼓勵基地整體合併建築使用，凡整街廓整體開發者，其容積率得提高至百分之</p>	

現行條文	公展條文	本次提會條文	市都委會決議
		<p>一五〇。本區內得為下列使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一組：獨立雙拼住宅 2. 第三組：公用事業設施 3. 一般零售業：限食品什貨、飲料零售業、便利商店業、其他綜合零售業，且樓地板面積不得超過 300 平方公尺並限於一樓使用。 4. 餐飲業：限飲料店業、餐飲業，且樓地板面積不得超過 300 平方公尺並限於一樓使用。 <p>(三) <u>第二種別墅區</u> (再)(附)： <u>建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之六十六，惟倘經捐贈不低於百分之四十五之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高為百分之一百二十，得為之使用同第二</u></p>	

現行條文	公展條文	本次提會條文	市都委會決議
		<p><u>種別墅區。</u> <u>捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之1.4倍。</u> <u>捐獻代金之數額三家以上專業估價者查估基地之價格取最高價計算×45%。</u></p> <p>修正後變更理由： 配合本次變更案新增第二種別墅區(再)(附)，於本要點新增相關管制規定。</p>	
<p>八、漁村專用區內建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一二〇，並指定為都市更新地區，得適用都市更新條例及相關子法規定開發建築。本區內建築物應為斜屋頂；法定空地部分至少需二分之一面積予以植栽綠化。本區內得為下列使用：</p> <p>(一)第一組：獨立雙拼住宅 (二)第二組：多戶住宅</p>	<p>八、漁村專用區、<u>漁村專用區(附)</u>內建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一二〇，並指定為都市更新地區，得適用都市更新條例及相關子法規定開發建築。本區內建築物應為斜屋頂；法定空地部分至少需二分之一面積予以植栽綠化。本區內得為下列使用：</p> <p>(一)第一組：獨立雙拼住宅</p>	<p>-</p>	<p>依公展條文通過。</p>

現行條文	公展條文	本次提會條文	市都委會決議
(三)第三組：公用事業設施 (四)第八組：管理服務設施 (五)第十一組：一般零售業 (六)第十二組：餐飲業 (七)第十六組：宗祠及宗教建築	(二)第二組：多戶住宅 (三)第三組：公用事業設施 (四)第八組：管理服務設施 (五)第十一組：一般零售業 (六)第十二組：餐飲業 (七)第十六組：宗祠及宗教建築 變更理由： 配合本次變更案新增漁村專用區(附)，於本要點新增相關管制規定。		
九、遊艇碼頭區係供遊艇停泊、管理等相關設施使用為主，建蔽率不得大於百分之十，建築物之簷高不得超過七公尺。本區內得為下列使用： (一)第六組：水上遊憩設施 (二)第七組：碼頭設施 (三)第八組：管理服務設施 (四)第十二組：餐飲業	維持原條文。	-	依公展條文通過。
十、公園遊憩區係供設置遊憩設施使用得為第九組：戶外遊樂設施使用，其二分之一面積須作公園使用，並得設置平面停車場，建蔽率不得大於百分之二，建築物簷高不得大於七公尺。	維持原條文。	-	依公展條文通過。
十一、休閒遊憩區係供休閒遊憩相關設施使用，其規定如下： (一)申請開發時均需依山坡地開發建築管理辦法辦理，並應符合建築技術規則建築設計施工篇第十三章之各項規定。且基地內之原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以下之土地面積應佔基地總面積百分之三十以上。本區建築均應經台北縣都市設計審議委	十一、休閒遊憩區係供休閒遊憩相關設施使用，其規定如下： (一)申請開發時均需依山坡地開發建築管理辦法辦理，並應符合建築技術規則建築設計施工篇第十三章之各項規定。且基地內之原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以下之土地面積應佔基地總面積百分之三十以上。本區建築均應經 <u>新北市都市設計及土地</u>	-	依公展條文通過。

現行條文			公展條文			本次提會條文	市都委會決議
<p>員會審核後，方得發照建築。</p> <p>(二)本區得為下列使用：</p> <p>1. 第三組：公用事業設施</p> <p>2. 第八組：管理服務設施</p> <p>3. 第九組：戶外遊樂設施</p> <p>4. 第十組：室內遊樂設施</p> <p>5. 第十三組：旅館業</p> <p>(三)每宗申請開發基地應臨接六公尺以上道路，其臨接寬度不得小於六公尺，且該道路應銜接至計畫道路並保持平順。</p> <p>(四)申請開發基地需至少提供申請面積之百分之三十為公共設施用地(包括道路、公園及其他公共設施)，其中公園綠地面積不得少於申請開發面積之百分之二十，而申請基地內之所有公共設施需由開發者自行興闢及維護，並捐贈予萬里區公所。</p> <p>(五)最小開發基地規模不得小於五千平方公尺，其開發強度依捐地後之土地面積計算如下：</p>			<p><u>使用開發許可審議會審核後，方得發照建築。</u></p> <p>(二)本區得為下列使用：</p> <p>1. 第三組：公用事業設施</p> <p>2. 第八組：管理服務設施</p> <p>3. 第九組：戶外遊樂設施</p> <p>4. 第十組：室內遊樂設施</p> <p>5. 第十三組：旅館業</p> <p>(三)每宗申請開發基地應臨接六公尺以上道路，其臨接寬度不得小於六公尺，且該道路應銜接至計畫道路並保持平順。</p> <p>(四)申請開發基地需至少提供申請面積之百分之三十為公共設施用地(包括道路、公園及其他公共設施)，其中公園綠地面積不得少於申請開發面積之百分之二十，而申請基地內之所有公共設施需由開發者自行興闢及維護，並捐贈予萬里區公所。</p> <p>(五)最小開發基地規模不得小於五千平方公尺，其開發強度依捐地後之土地面積計算如下：</p>				
基地規模 (平方公尺)	建蔽率	容積率	基地規模 (平方公尺)	建蔽率	容積率		
五〇〇〇以上	二〇%	四〇%	五〇〇〇以上	二〇%	四〇%		
一〇〇〇〇以上	二〇%	六〇%	一〇〇〇〇以上	二〇%	六〇%		
1/2面積以上	二〇%	八〇%	1/2面積以上	二〇%	八〇%		
3/4面積以上	二五%	一〇〇%	3/4面積以上	二五%	一〇〇%		
全區	二五%	一二〇%	全區	二五%	一二〇%		
			變更理由：				
			配合修改新北市都市設計及土地使用開發許可審議會之全名。				

現行條文	公展條文	本次提會條文	市都委會決議
十二、行政區係供活動中心、警所、消防、電信、郵電、衛生、醫療行政、公用設備及其他公共設施之用。建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	維持原條文。	-	依公展條文通過。
十三、公園用地之建蔽率不得大於百分之二，建築物簷高不得大於七公尺。	十三、公園用地、公園用地(附)之建蔽率不得大於百分之二，建築物簷高不得大於七公尺。 變更理由： 配合本次變更案新增公園用地(附)，於本要點新增相關管制規定。	-	依公展條文通過。
十四、停車場用地係供停車及大眾開放式活動空間使用，並可立體多目標作商場使用，其商場使用樓地板面積不得超過一千平方公尺且不得超過總樓地板面積之三分之一。建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之六0，建築物高度不得超過十公尺。	十四、停車場用地係供停車及大眾開放式活動空間使用，並可立體多目標作商場使用，其商場使用樓地板面積不得超過一千平方公尺且不得超過總樓地板面積之三分之一。建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之六0，建築物高度不得超過十公尺。 變更理由： 配合本次變更案刪除有關停車場用地之相關規定。	-	依公展條文通過。
十五、廣場兼停車場用地係供開放式活動空間及停車使用，惟廣場兼停車場用地(一)得為適用「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」。	十四、廣場兼停車場用地係供開放式活動空間及停車使用，惟廣場兼停車場用地(一)得為適用「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」。 變更理由： 配合本次要點增減，調整項次。	-	依公展條文通過。
十六、排水溝兼停車場用地係供地下排水箱涵設施使用及地面停車使用。	十五、排水溝兼停車場用地係供地下排水箱涵設施使用及地面停車使用。 變更理由： 配合本次要點增減，調整項次。	-	依公展條文通過。
十七、變電所用地僅供設置變電所使用，建蔽率不得大於百	十七、變電所用地僅供設置變電所使用，建蔽率不得大於百	-	依公展條

現行條文	公展條文	本次提會條文	市都委會決議
分之四十，容積率不得大於百分之八十。	分之四十，容積率不得大於百分之八十。 變更理由： 配合本次變更案刪除有關變電所用地之相關規定。		文通過。
十八、機關用地係供公所相關附屬設施使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	十六、機關用地係供公所相關附屬設施使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。 變更理由： 配合本次要點增減，調整項次。	-	依公展條文通過。
十九、本區內土地及建築物之使用組別如下： (一)第一組：獨立、雙拼住宅 1. 獨立住宅 2. 雙拼住宅 (二)第二組：多戶住宅 1. 連棟住宅 2. 集合住宅 3. 高層集合住宅 4. 寄宿舍 (三)第三組：公用事業設施 1. 變電所 2. 電信機房 3. 自來水或下水道相關設施 4. 加油站 5. 其他公用事業設施 (四)第四組：文教設施 1. 圖書館 2. 社會教育館 3. 水族館 4. 體育場所、集會場所 5. 文康活動中心 6. 其他文教設施 (五)第五組：海水浴場設施 1. 海上活動(帆船、遊艇、海釣、潛水、浮潛、飛行傘、游泳、戲水、拖曳傘、滑水、衝浪) 2. 衛生盥洗設施 3. 急救設施 4. 簡易餐飲設施	十七、本區內土地及建築物之使用組別如下： (一)第一組：獨立、雙拼住宅 1. 獨立住宅 2. 雙拼住宅 (二)第二組：多戶住宅 1. 連棟住宅 2. 集合住宅 3. 高層集合住宅 4. 寄宿舍 (三)第三組：公用事業設施 1. 變電所 2. 電信機房 3. 自來水或下水道相關設施 4. 加油站 5. 其他公用事業設施 (四)第四組：文教設施 1. 圖書館 2. 社會教育館 3. 水族館 4. 體育場所、集會場所 5. 文康活動中心 6. 其他文教設施 (五)第五組：海水浴場設施 1. 海上活動(帆船、遊艇、海釣、潛水、浮潛、飛行傘、游泳、戲水、拖曳傘、滑水、衝浪) 2. 衛生盥洗設施 3. 急救設施 4. 簡易餐飲設施	-	依公展條文通過。

現行條文	公展條文	本次提會條文	市都委會決議
<p>5. 沙灘運動廠</p> <p>(六)第六組：水上遊憩設施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 釣魚突堤 2. 觀景台 3. 水上活動服務設施 <p>(七)第七組：碼頭設施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 防波堤 2. 燈塔 3. 船庫、船塢、船席 4. 油庫加油站 <p>(八)第八組：管理服務設施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 管理中心 2. 餐飲中心 3. 遊客中心 4. 販售中心 <p>(九)第九組：戶外遊樂設施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 游泳池 2. 網球場 3. 戲水池 4. 景觀水池 5. 戶外表演劇場 6. 涼亭 7. 棧道 8. 原野遊樂設施 9. 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及相關設施 10. 射箭場 11. 騎馬場 12. 跳傘場、滑翔場 13. 野外活動場所 14. 海洋公園 15. 其他 <p>(十)第十組：室內遊樂設施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 室內水上遊樂設施 2. 室內機械式遊樂設施 <p>(十一)第十一組：一般零售業</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 成衣及服飾品 2. 鐘錶 3. 眼鏡 4. 珠寶、首飾 5. 照相及照相器材 6. 家具及裝設品 	<p>5. 沙灘運動廠</p> <p>(六)第六組：水上遊憩設施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 釣魚突堤 2. 觀景台 3. 水上活動服務設施 <p>(七)第七組：碼頭設施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 防波堤 2. 燈塔 3. 船庫、船塢、船席 4. 油庫加油站 <p>(八)第八組：管理服務設施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 管理中心 2. 餐飲中心 3. 遊客中心 4. 販售中心 <p>(九)第九組：戶外遊樂設施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 游泳池 2. 網球場 3. 戲水池 4. 景觀水池 5. 戶外表演劇場 6. 涼亭 7. 棧道 8. 原野遊樂設施 9. 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及相關設施 10. 射箭場 11. 騎馬場 12. 跳傘場、滑翔場 13. 野外活動場所 14. 海洋公園 15. 其他 <p>(十)第十組：室內遊樂設施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 室內水上遊樂設施 2. 室內機械式遊樂設施 <p>(十一)第十一組：一般零售業</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 成衣及服飾品 2. 鐘錶 3. 眼鏡 4. 珠寶、首飾 5. 照相及照相器材 6. 家具及裝設品 		

現行條文	公展條文	本次提會條文	市都委會決議
7. 毛皮、皮革及製品 8. 鞋、帽專賣 9. 家用電器及器材 10. 燃料及相關器具 11. 康樂用品 12. 古玩、字畫、藝術品 13. 其他 (十二)第十二組：餐飲業 1. 小吃店 2. 餐廳 3. 咖啡廳 (十三)第十三組：旅館業 1. 一般旅館 2. 觀光旅館 3. 國際觀光旅館 (十四)第十四組：娛樂健身服務業 1. 俱樂部 2. 非賭博性電動玩具 3. 錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業 4. 舞場 5. 球場 6. 健身房、韻律房 7. 保齡球館、撞球房 8. 營業性浴室(含三溫暖及水療按摩池) 9. 戲院、劇院、電影院 10. 兒童遊樂場 (十五)第十五組：會議中心 1. 會議室 2. 教育訓練室 (十六)第十六組：宗祠及宗教建築 1. 宗祠(祠堂、家廟) 2. 教堂 3. 寺廟、庵堂及其他類似建築物	7. 毛皮、皮革及製品 8. 鞋、帽專賣 9. 家用電器及器材 10. 燃料及相關器具 11. 康樂用品 12. 古玩、字畫、藝術品 13. 其他 (十二)第十二組：餐飲業 1. 小吃店 2. 餐廳 3. 咖啡廳 (十三)第十三組：旅館業 1. 一般旅館 2. 觀光旅館 3. 國際觀光旅館 (十四)第十四組：娛樂健身服務業 1. 俱樂部 2. 非賭博性電動玩具 3. 錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業 4. 舞場 5. 球場 6. 健身房、韻律房 7. 保齡球館、撞球房 8. 營業性浴室(含三溫暖及水療按摩池) 9. 戲院、劇院、電影院 10. 兒童遊樂場 (十五)第十五組：會議中心 1. 會議室 2. 教育訓練室 (十六)第十六組：宗祠及宗教建築 1. 宗祠(祠堂、家廟) 2. 教堂 3. 寺廟、庵堂及其他類似建築物 變更理由： 配合本次要點增減，調整項次。		
二十、本區內建築均應自建築線及河川邊界線分別退縮	十八、本區內建築均應自建築線及河川邊界線分別退縮	-	依公展條

現行條文	公展條文	本次提會條文	市都委會決議
3.52 公尺及 6 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，其基地所留設之法定空地應有二分之一以上綠化植栽。	3.52 公尺及 6 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，其基地所留設之法定空地應有二分之一以上綠化植栽。 變更理由： 配合本次要點增減，調整項次。		文通過。
二十一、本區內建築基地屬於山坡地者，均需依「山坡地開發建築管理辦法」規定申請建築開發。	十九、本區內建築基地屬於山坡地者，均需依「山坡地開發建築管理辦法」規定申請建築開發。 變更理由： 配合本次要點增減，調整項次。	-	依公展條文通過。
二十二、為維護本計畫區內土地所有權人開發權益，並鼓勵其配合興闢公共設施，以兼顧本計畫區公平正義及合理開發，本計畫區內公共設施用地得適用「都市計畫公共設施多目標使用方案」及「都市計畫容積移轉實施辦法」。	二十、為維護本計畫區內土地所有權人開發權益，並鼓勵其配合興闢公共設施，以兼顧本計畫區公平正義及合理開發，本計畫區內公共設施用地得適用「都市計畫公共設施多目標使用方案」及「都市計畫容積移轉實施辦法」。 變更理由： 配合本次要點增減，調整項次。	-	依公展條文通過。
二十三、本區內開發建築基地面積規模大於六千平方公尺且開發總樓地板面積大於一萬平方公尺者，其申請開發時需經本縣都市設計審議通過。	二十一、本區內開發建築基地面積規模大於六千平方公尺且開發總樓地板面積大於一萬平方公尺者，其申請開發時需經本府都市設計審議通過。 變更理由： 配合本次要點增減，調整項次，並將縣府改為本府。	-	依公展條文通過。
二十四、本規則未規定者，悉依相關法定規定辦理之。	二十二、本規則未規定者，悉依相關法定規定辦理之。 變更理由： 配合本次要點增減，調整項次。	-	依公展條文通過。

案由	變更泰山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第四案
說明	<p>壹、變更機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫法定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>依內政部營建署訂定都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則所載，台灣自光復後擬定都市計畫開始至今，各縣市都市計畫共計約 4 百餘處，計畫內容涉及公共設施用地之規劃配置。惟民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。經統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，造成政府巨大之潛藏債務，而政府受限於資金籌措困難等因素，導致部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，亦嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。</p> <p>監察院 101 年 12 月 18 日針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年未取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部爰於 102 年 11 月 29 日擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助各地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。</p> <p>爰此，新北市政府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理本次都市計畫公共設施保留地通盤檢討。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>本案計畫範圍為泰山都市計畫，該計畫範圍東至新莊都市計畫，南至中正路、北至大窠溪、西至林口臺地山麓，計畫總面積為 547.7262 公頃，檢討範圍為計畫範圍內之公共設施用地。</p>		

伍、變更內容

本計畫針對變更泰山都市計畫內等公共設施用地提列變更，變更內容綜理表詳表 1、變更示意圖詳圖 1。

陸、辦理經過

一、公告徵求意見：自 105 年 11 月 17 日起公告徵求意見 30 日，105 年 11 月 18 日刊登於聯合報。

二、公開展覽及說明會：自 111 年 6 月 10 日起公開展覽 30 日，111 年 6 月 10 日、6 月 11 日、6 月 12 日刊登於中國時報，並於 111 年 6 月 21 日下午 2 時 30 分假本市泰山區公所 6 樓簡報室舉辦說明會，並同步於「我愛陳香菊(新北城鄉局)」臉書粉絲專頁辦理直播。

三、新北市都市計畫委員會專案小組

本案先由本會賀委員士庶(召集人)、姚委員克勛、黃委員穗鵬、陳委員姿伶、劉委員惠雯、黃委員台生等 6 位委員組成專案小組，前已於 111 年 11 月 1 日、111 年 12 月 21 日召開 2 次專案小組研商會議；再由本會賀委員士庶(召集人)、黃委員穗鵬、陳委員姿伶、劉委員惠雯、黃委員台生、胥委員直強等 6 位委員組成專案小組，於 112 年 2 月 22 日、112 年 5 月 26 日、112 年 8 月 9 日召開 3 次專案小組研商會議；後由本會謝委員靜琪(召集人)、彭委員光輝、張委員容瑛、劉委員玉山、張委員聖琳、鄭委員人豪等 6 位委員組成專案小組，並於 113 年 2 月 21 日召開 1 次專案小組研商會議續審，共召開 6 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

(一) 111 年 11 月 1 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 請補充分析本次公共設施用地專案通盤檢討之效益、對於整體環境之影響，並以圖示說明公共設施用地檢討變更後能否維持現有服務範圍。
2. 請補充變 3 案原公開展覽範圍內產權狀況、公有土地管理機關及坡度條件之分析，俾利專案小組參考審議；另基於土地現況作墳墓使用且後續將辦理禁葬、遷葬作業，建議殯葬主管機關將墓地公園化的可能性納入考量，並請補充說明未來新北市公墓政策之方向，以加強說明本次將公有土地部分維持為公園用地之修正理由合理性。

3. 請補充說明變 4、5、6 案基地現況分析及周邊 500 公尺範圍內之鄰近分區，以利檢視變更方案劃設分區之合理性。
4. 有關新北市政府體育處提出之意見(公民與團體陳情意見編號第 14 案)，請作業單位參考，併入後續專案小組討論。
5. 本案土地使用分區管制要點原則同意配合通案性規定修正，另公展計畫書文字誤植及配合變更案整體性調整文字部分，後續俟變更案內容獲專案小組具體意見後，請作業單位併本次簡報修正文字內容納入會議紀錄附表辦理。
6. 考量人民陳情件數多，請作業單位下次先行安排現場勘查，並於後續專案小組時提供公展計畫書，俾利委員參閱。

(二) 111 年 12 月 21 日第 2 次專案小組現勘會議：

1. 變 1 案、變 2 案所涉人民陳情件數眾多且所陳訴求多屬變更為住宅區、農業區，考量前開範圍內部分土地坡度較為平緩，請規劃單位再行研議將其納入整體開發方案之可行性或研提其他規劃方案，俾利後續規劃審議之參考。
2. 請作業單位於下次專案小組會議安排陳情人到場說明，並請規劃單位彙整人民陳情之研析意見，以利專案小組後續審議參考。

(三) 112 年 2 月 22 日第 3 次專案小組研商會議：

1. 請規劃單位於下次專案小組簡報內補充已開闢之體育場用地及文小 3 之地形圖，以供專案小組參考。
2. 本次針對變 1 案及變 2 案所提出之調整方案，其坡度級別之計算及是否納入整體開發範圍，係依據 105 年泰山都市計畫二通之航測地形圖資，惟考量前開範圍倘經施作整地工程，該圖資恐失準確性，亦可能違反山坡地之建管相關規定，且方案內容之調整幅度較大，爰請規劃單位於下次專案小組補充 86 年之原始地形圖進行坡度分析，俾供委員確認該方案之調整是否具有合理性及可行性。
3. 請規劃單位在財務可行之前提下，針對本次所提之變 1 案、變 2 案、變 7 案，再行研議調整該方案內容，並於下次專案小組補充說明。

4. 本次專案小組會議已通知陳情人列席說明及聽取人陳意見陳述，請規劃單位針對本案人陳意見進行研析，並於下次專案小組討論時補充相關資料，以供審議參考。

(四) 112年5月26日第4次專案小組研商會議：

1. 有關本次提會調整之變1案、變2案、變3案及變7案，請規劃單位針對下列議題補充說明，並依專案小組初步建議意見修正後，併同人民陳情研析意見部分，續提下次專案小組審議：

(1) 請作業單位與市府工務局再次確認山坡地建築開發是否僅需以88年地形圖說檢討即可，無須套疊最新航測地形圖(106年)取其嚴檢討，並依市府工務局意見重新檢討坡度分析及調整變更內容。

(2) 請補充變更範圍之環境敏感分析資料，以利檢視土地之自然條件及變更方案適宜性。

(3) 變3案範圍內鄰接新北大道七段之部分土地，土地坡度較為平緩，請規劃單位再行研議將其納入整體開發之可行性或研提其他規劃方案，俾供專案小組後續審議參考。

(4) 因事涉土地所有權人權益，請規劃單位就地形陡峭且坡度已逾3級坡之土地，再行確認針對前揭範圍內公共設施保留地解編之通案性處理原則，包含各變更案地號土地已逾3級坡之面積比例分析及是否得納入整體開發，之一致性原則，以資妥適。

2. 有關變6案，考量本案計畫範圍臨接新泰塭仔圳都市計畫，故請規劃單位於下次專案小組，併同塭仔圳都市計畫部分，將周邊500公尺範圍內之鄰近分區清楚標示，俾利檢視標的變更後能否維持現有之公共設施用地服務水準，以及變更內容之合理性。

3. 變4案、變5案依本次提會內容通過。

4. 土地使用分區管制要點依本次提會內容通過。

(五) 112年8月9日第5次專案小組研商會議：

1. 有關本次提會調整之變1案、變2案、變3案及變7案，請針對下列議題補充說明，並依專案小組初步建議意見修正後，併同人民陳情研析意見部分，續提下次專案小組審議：

(1) 請規劃單位再行釐清確認坡度分析檢討應採 10 公尺或 20 公尺坵塊邊長計算平均坡度，並檢視坵塊分析方式是否會影響排除整體開發之範圍。

(2) 請補充說明篩選原則之環境敏感地區所指範疇、3 級坡以下面積比率檢討比率之訂定方式，並補充變更案內各筆地號土地逾 3 級坡以上面積之比率，並以表格方式呈現之，俾利檢視篩選原則之合理性。

2. 承上，考量本次提出之篩選原則，涉及本市公共設施保留地解編之通案性處理原則，及其與本市尚未審竣之他處都計轄區後續處理模式是否一致，爰請作業單位再邀集相關委員並另召開諮詢會議，以確認通案性處理原則及變更案地號土地是否得納入整體開發之一致性原則。另請規劃單位依該諮詢會議決議，再行研議調整方案內容，並配合調整人陳研析意見，以資妥適。

3. 公開展覽內容變 4 案、變 5 案、變 6 案依本次提會內容通過。

(六) 113 年 2 月 21 日第 6 次專案小組研商會議：

1. 本案主要計畫變更內容及細部計畫變更內容，皆依本次提會內容通過；並請作業單位針對變 4 案，敘明前次專案小組建議與第 6 案合併之理由。

2. 有關土地使用分區管制要點，依本次提會內容通過。

3. 本案人民陳情案件共 45 案，皆依新北市政府研析意見修正後通過。

4. 本案專案小組已獲致具體意見，相關內容授權作業單位檢核後，續提市都委會大會審議；另有關五項公設處理原則，因涉及本市通案性處理原則，且方案調整涉及民眾權益，爰為確立該原則之論述及效力，建議併同本案續提市大會確認，以維周延。

柒、公民或團體陳情意見

本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 45 案，經專案小組研商會議討論均獲具體建議意見(詳表 2)。

捌、提大會討論事項

有關本局於 112 年 12 月 27 日召開「公設專通五項公設之公保地處理原則研商會議」決議之五項公設處理原則，因涉及本市

	<p>通案性處理原則，且方案調整涉及民眾權益，爰為確立該原則之論述及效力，今併同本案提請大會確認：</p> <p>一、該五項公共設施用地內之公有土地比例大於 50%者，應維持原計畫，並由市府續行辦理用地取得及後續開闢計畫。</p> <p>二、該五項公共設施用地內已有透過容積移轉捐贈之公設土地者，倘納入公辦市地重劃範圍，應優先維持其原土地使用性質，惟倘重劃方案無法維持其原土地使用，則維持原計畫。</p> <p>三、又該五項公共設施用地變更為保護區者，經考量人民陳情意見，且該用地目前林相、植被完整，開發相對不具急迫性，為減少開挖及對地形地貌之破壞，經都市計畫委員會同意後，得維持原計畫。</p> <p>四、該五項公共設施用地納入公辦市地重劃辦理者，若地主提出陳情意見，經考量排除具合理性且都市計畫委員會同意後，得維持原計畫不允解編；惟該用地若為共同持分，則須經所有地主同意後，始得辦理。</p> <p>玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、五項公設之公保地處理原則依本次提會內容通過，並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 「變更泰山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變更內容綜理表

市小組通過編號	變更編號	公开展覽內容			市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		變更位置	變更內容(公頃)				變更理由
			原計畫	新計畫			
-	1	體 (計畫區中央偏北，公園路以北，辭修公園南側地區)	體育場用地 1.1690	保護區 1.1690	考量體育場用地土地坡度陡峭且為坡腳，有維持原地形地貌以保護環境之必要，開發建築恐有環境影響之虞，亦不宜開闢作為體育場用地，故併鄰近分區變更為保護區。	(市都委會第 6 次專案小組) 維持原計畫。 理由： 考量本次都市計畫公共設施用地檢討，乃在解決政府長期未取得私有公共設施保留地，進而影響憲法保障人民之生存權及財產權，惟未徵收取得之公共設施保留地變更為保護區影響民眾權益，且都市計畫變更後亦將增加相關稅賦支出，實非本計畫檢討之初衷原意，加以部分土地已透過容積移轉逐步取得，故在綜整考量區位條件、現況使用、權屬情形、變更為保護區影響民眾稅賦負擔及尊重民眾對財產處分之權益等情形下，建議維持原計畫。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
-	2	公 1 (計畫區中央偏北，公園路兩側，國立泰山高中西側地區)	公園用地 5.1519	保護區 5.0572 體育場用地 0.0947	1. 考量公園用地土地坡度陡峭且為坡腳，有維持原地形地貌以保護環境之必要，開發建築恐有環境影響之虞，故剔除已開闢辭修公園範圍，經檢討權屬、私有地規模及基地條件等，其餘併鄰近分區變更為保護區。 2. 經查泰山體育館建築執照範圍涉及同榮段 1124-1 地號，故將其變更為體育場用地。	(市都委會第 6 次專案小組) 維持原計畫。 理由： 考量本次都市計畫公共設施用地檢討，乃在解決政府長期未取得私有公共設施保留地，進而影響憲法保障人民之生存權及財產權，惟未徵收取得之公共設施保留地變更為保護區影響民眾權益，且都市計畫變更後亦將增加相關稅賦支出，實非本計畫檢討之初衷原意，加以部分土地已透過容積移轉逐步取得，故在綜整考量區位條件、現況使用、權屬情形、變更為保護區影響民眾稅賦負擔及尊重民眾對財產處分之權益等情形下，建議維持原計畫。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

市小組通過編號	變更編號	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	
		變更位置	變更內容(公頃)				變更理由
			原計畫	新計畫			
-	3	公2 (計畫區南隅，中山路以北，飛彈司令部南側地區)	公園用地 2.9257	保護區 1.8324 墳墓用地 1.0933	1. 考量公園用地土地坡度陡峭且為坡腳，有維持原地形地貌以保護環境之必要，開發建築恐有環境影響之虞，故併鄰近分區變更為保護區。 2. 考量現況為墓地，尚無遷葬計畫，故將涉及新北市政府殯葬管理處權屬之土地，變更為墳墓用地。	(市都委會第6次專案小組) 維持原計畫。 理由： 1. 變3案公園用地(公2)所涉本市新莊第一公墓範圍內之土地，依112年2月20日新北殯綜字第1124981725號函，本府殯葬管理處表示考量該公墓未來土地活化，自111年10月1日起全區禁葬，依民間習俗，土葬下葬後約7年，方辦理起掘，後續將視市府公共工程或有土地之需求，逐步推動遷葬作業，故原公展針對公有地之變更內容(變更公園用地為墳墓用地)，建議維持原計畫。 2. 考量本次都市計畫公共設施用地檢討，乃在解決政府長期未取得私有公共設施保留地，進而影響憲法保障人民之生存權及財產權，惟未徵收取得之公共設施保留地變更為保護區影響民眾權益，且都市計畫變更後亦將增加相關稅賦支出，實非本計畫檢討之初衷原意，加以部分土地已透過容積移轉逐步取得，故在綜整考量區位條件、現況使用、權屬情形、變更為保護區影響民眾稅賦負擔及尊重民眾對財產處分之權益等情形下，原公展針對私有地之變更內容(變更公園用地為保護區)，亦建議維持原計畫。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
1	4	機2 (計畫區中央附近，明志路以西，義學立體停車場北側地區)	機關用地 0.5019	商業區(附) 0.5019	1. 機二及細部計畫公共設施人廣一用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。	(市都委會第6次專案小組) 修正後通過。 修正理由： 1. 文字誤植調整。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

市小組通過編號	變更編號	公開展覽內容			變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																	
		變更位置	變更內容(公頃)																					
			原計畫	新計畫																				
		人廣 (細計) (計畫區中央附近, 義學立體停車場(停一)與市(二)北側地區)	商業區 0.0683	商業區(附) 0.0683	2. 機關用地主管機關無使用需求, 人行廣場用地經主管機關確認已無開闢計畫。 3. 參酌毗鄰分區變更為商業區, 並視其公共設施需求劃設公兒用地。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。	2. 配合新北市政府地政局意見及考量原物料價格上漲, 調整重劃工程費用及利率, 且為考量財務可行性, 爰將原公展變4案及變6案合併檢討, 以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 修正後變更內容:																		
		如上	--	附帶條件1: 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含機二用地全部範圍及細部計畫人廣一用地部分範圍。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地, 合計面積以45%土地為原則。		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容(公頃)</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機2 (計畫區中央附近, 明志路以西, 義學立體停車場北側地區)</td> <td>機關用地 0.5019</td> <td>商業區(附) 0.5019</td> </tr> <tr> <td>人廣 (細計) (計畫區中央附近, 義學立體停車場(停一)與市(二)北側地區)</td> <td>商業區 0.0683</td> <td>商業區(附) 0.0683</td> </tr> <tr> <td>市3 (細計) (計畫區中央偏南, 貴子路與明志路口東北側地區)</td> <td>商業區 0.2464</td> <td>商業區(附) 0.2464</td> </tr> <tr> <td>兒2 (細計)</td> <td>住宅區 0.1830</td> <td>住宅區(附) 0.1830</td> </tr> </tbody> </table>	變更位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	機2 (計畫區中央附近, 明志路以西, 義學立體停車場北側地區)	機關用地 0.5019	商業區(附) 0.5019	人廣 (細計) (計畫區中央附近, 義學立體停車場(停一)與市(二)北側地區)	商業區 0.0683	商業區(附) 0.0683	市3 (細計) (計畫區中央偏南, 貴子路與明志路口東北側地區)	商業區 0.2464	商業區(附) 0.2464	兒2 (細計)	住宅區 0.1830	住宅區(附) 0.1830	
變更位置	變更內容(公頃)																							
	原計畫	新計畫																						
機2 (計畫區中央附近, 明志路以西, 義學立體停車場北側地區)	機關用地 0.5019	商業區(附) 0.5019																						
人廣 (細計) (計畫區中央附近, 義學立體停車場(停一)與市(二)北側地區)	商業區 0.0683	商業區(附) 0.0683																						
市3 (細計) (計畫區中央偏南, 貴子路與明志路口東北側地區)	商業區 0.2464	商業區(附) 0.2464																						
兒2 (細計)	住宅區 0.1830	住宅區(附) 0.1830																						

市小組通過編號	變更編號	公开展覽內容			變更理由	市都委會專案小組初步建議意見			市都委會決議
		變更位置	變更內容(公頃)						
			原計畫	新計畫					
6	市3 (細計) (計畫區中央偏南，貴子路與明志路口東北側地區)	商業區 0.2464	商業區(附) 0.2464	1. 細部計畫公共設施市三及兒二用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 市3用地主管機關無使用需求。 3. 兒2用地經主管機關確認已無開闢計畫。 4. 參酌毗鄰分區變更為商業區及住宅區。 5. 以市地重劃方式辦理整體開發。	(計畫區南隅，明志路三段以東，飛彈司令部東側地區)				
	兒2 (細計) (計畫區南隅，明志路三段以東，飛彈司令部東側地區)	住宅區 0.1830	住宅區(附) 0.1830		如上	--	附帶條件1： 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含機2用地及細部計畫市3用地全部範圍、細部計畫人廣及兒2用地部分範圍。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。		
	如上	--	附帶條件3： 1. 本案應以公辦市重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含細部						

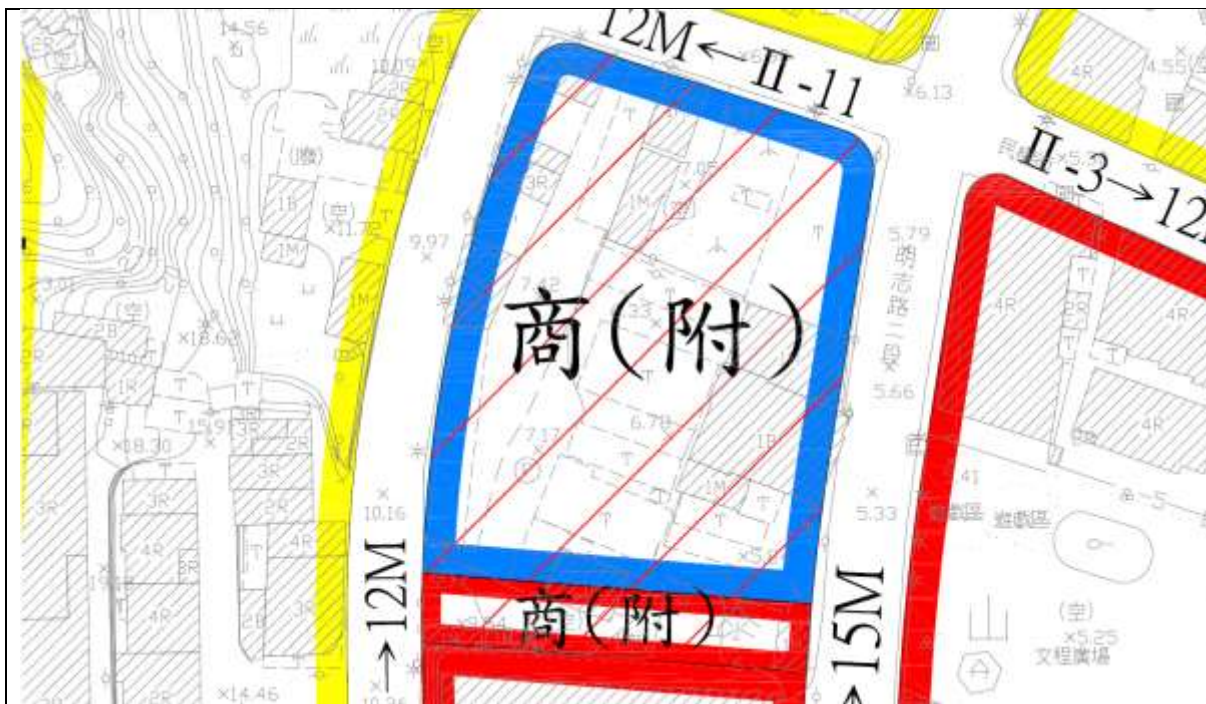
註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

修正後變更理由：



1. 機2及細部計畫公共設施人廣、市3及兒2用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，

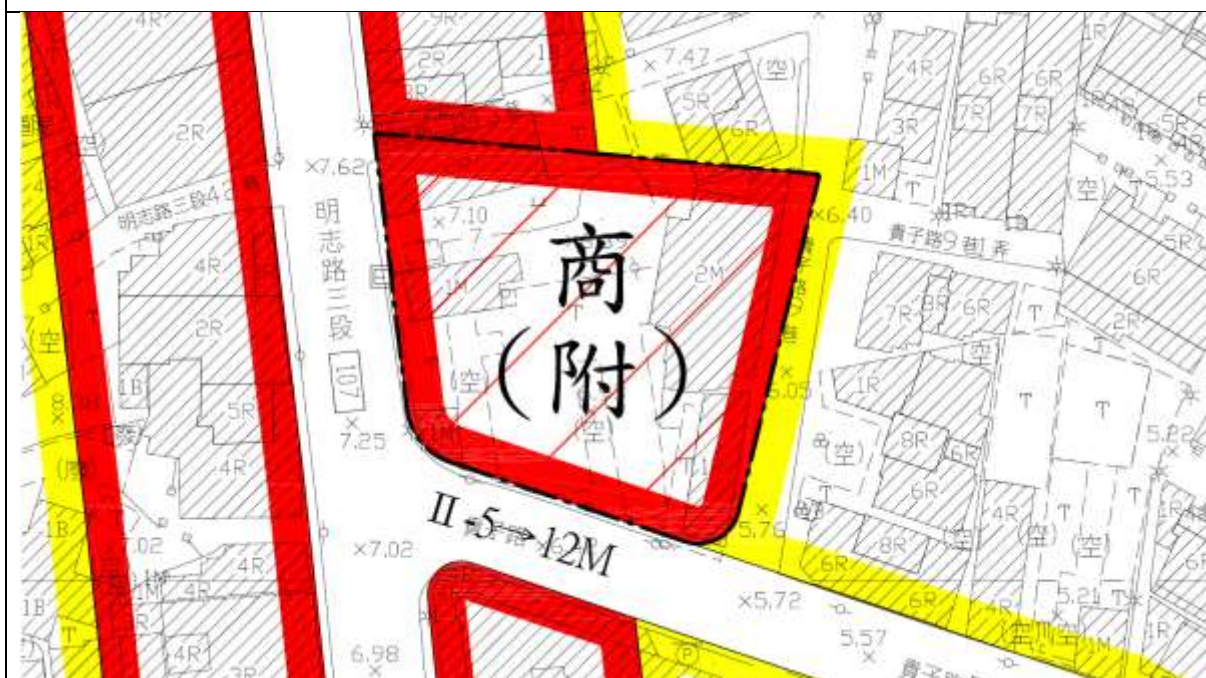
市小組通過編號	變更編號	公開展覽內容			變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		變更位置	變更內容(公頃)				
			原計畫	新計畫			
				計畫市三用地全部範圍及兒二用地部分範圍。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地,合計面積以45%土地為原則。		符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 機2及市3用地主管機關無使用需求。 3. 兒2及人廣用地經主管機關確認已無開闢計畫。 4. 參酌毗鄰分區變更為商業區及住宅區。 5. 以市地重劃方式辦理整體開發。	
-	5	公(兒)1 (細計) (計畫區北隅,大窠溪以南,憲訓路西側地區)	住宅區 0.2689	住宅區(附) 0.2689	1.細部計畫公共設施公(兒)一用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向,符合納入整體開發標的之處理類型。 2.相關用地經主管機關確認已無開闢計畫。 3.參酌毗鄰分區變更為住宅區。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。	(市都委會第6次專案小組) 維持原計畫。 理由: 考量本案部分土地已透過容積移轉逐步取得,且現況公有土地比例已大於50%,故在綜整考量區位條件、現況使用、五項開放性公設、公共服務需求及權屬情形,建議維持原計畫。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		如上	--	附帶條件 2: 1.本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2.本案市地重劃範圍包含細部計畫公(兒)			

市小組通過編號	變更編號	公開展覽內容			變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		變更位置	變更內容(公頃)				
			原計畫	新計畫			
			一用地全部範圍。 3.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。				



圖例

-  變更機關用地為商業區(附)
-  變更商業區為商業區(附)



圖例

-  變更商業區為商業區(附)

圖 1 「變更泰山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變 1 案變更示意圖



圖例

變更住宅區為住宅區(附)

圖 1 「變更泰山都市計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)」案變 1 案變更示意圖
(續)

表 2 「變更泰山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」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
1	新莊園社區公寓大廈管理委員會（主任委員呂○雄）	中山段651-2地號等77筆土地 新莊區壽山段771-1地號等26筆土地	1.反對本案「公園用地變更為保護區、墳墓用地」。 2.建議維持原有地目：公園用地。	原計畫：公園用地 2.9257 公頃，新計畫：保護區 1.8324 公頃；墳墓用地 1.0933 公頃，截至今日尚未有整體計畫性開發，現新北市政府又欲將市區土地原本公園預定地變更為保護區及墳墓用地，殊不知近年泰山區及新莊區因都市發展，該範圍土地已不適宜再作保護區、墳墓用地。 所持理由如下： 1.依新北市民政局於 2014 年起推動大型公墓遷葬計畫，目前已完成新店、中和等地遷葬作業，樹林第六公墓、新莊及三峽多處公墓也陸續啟動遷葬計畫，要還給民眾整齊乾淨市容。 2.緊鄰新北市新莊區壽山段 654、655、656、843、877、908、929、962 也號，這些地號已明確朝向公園綠地化、兒童遊憩區等公共設施以提供民眾開放使用。為何相鄰一線之隔土地區域(變 3 案)卻由公園用地規劃為墓地，讓一邊是供民眾、兒童使用的公園；而原本公園用地卻為墓地，讓公園及墓地緊緊相鄰，這樣的規劃實已影響未來公園完成後讓民眾認為新北市政府計畫作半套，觀感非常不佳。 3.依據殯葬管理條例第八條：設置、擴充公墓、火化場或骨灰存放設施應與第三款戶口繁盛地區距離不得少於五百公尺。但本變 3 案計畫墓地距離五百公尺範圍內已有高級酒店(麗京棧酒店)及樓高密集住宅區域(伊吉邦社區、新莊園、宏觀天下、長群金璽御品，九揚	酌予採納。 理由： 1.經查所陳土地涉及本計畫變 3 案公園用地(公 2)，其於民國 61 年都市計畫發布為基地用地，經 73 年第一次通盤檢討變更為公園用地，先予敘明。 2.變 3 案公園用地(公 2)所涉本市新莊第一公墓範圍內之土地，依 112 年 2 月 20 日新北殯綜字第 1124981725 號函，本府殯葬管理處表示考量該公墓未來土地活化，自 111 年 10 月 1 日起全區禁葬，依民間習俗，土葬下葬後約 7 年，方辦理起掘，後續將視市府公共工程或有土地之需求，逐步推動遷葬作業，故原公展針對公有地之變更內容(變更公園用地為墳墓用地)，建議維持原計畫。 3.另原公展針對私有地之變更內容(變更公園用地為保護區)，考量本次都市計	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>高峰會、、等),此計畫已違反殯葬管理條例之嫌。</p> <p>4.變 3 案如通過變更為墳地及保護區,傳聞板橋殯儀館將遷移至本地區,如傳聞屬實,將嚴重影響本區居民之居住品質,此點亦是反對變 3 案之重要理由。</p> <p>5.新北市泰山區第一座社會住宅已開工動土,預計 2023 年完工,該區域位在明志路三段 533 號一帶,周邊機能完善、距離捷運站也近;而國家住都中心與國防部合作興辦的泰山「貴和安居」社會住宅暨國軍職務宿舍新建統包工程,預計 2025 年完工,未來幾年人口更是不斷的往上快速增加及遷入,在已預知確定人口數會越來越密集的地區不盡快提早針對變 3 案計畫之地區,近期推動完成遷葬工程及簡易綠美化作業,遠程目標以規劃推動青年國民綜合體育園區及規劃改善因可預期人口數遽增連接之文桃路改善交通,這些才是最為迫切需要之積極規劃。</p> <p>6.新北市政府積極建設塹仔圳重劃區,宣示塹仔圳重劃區為「新北國門之都」,但如果同屬於機場捷運線周邊且距離塹仔圳重劃區不到 1 公里距離的地區規劃為「墳墓區」,豈不影響新北市政府規劃塹仔圳之美好計畫嗎?變 3 案西側(近壽山路)原墓地已整建為公園綠地,而東側一(貴和捷運站)緊鄰塹仔圳重劃區,在這兩個繁盛地區中間卻將原本公園地規劃成</p>	<p>畫公共設施用地檢討,乃在解決政府長期未取得私有公共設施保留地,進而影響憲法保障人民之生存權及財產權,惟未徵收取得之公共設施保留地變更為保護區影響民眾權益,且都市計畫變更後亦將增加相關稅賦支出,實非本計畫檢討之初衷原意,加以部分土地已透過容積移轉逐步取得,故在綜整考量區位條件、現況使用、權屬情形、變更為保護區影響民眾稅賦負擔及尊重民眾對財產處分之權益等情形下,建議維持原計畫。</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>為「墓地」，實已嚴重影響下新莊及下泰山地區之發展。</p> <p>7.下新莊/下泰山地區一直未有較大型之休閒綠地公園，而變3案之土地範圍原規劃為公園用地，也一直是地區居民所企盼的計畫，假如變3案一旦成立，也將影響地區居民居住之權益，因此建請本區維持公園預定地之計畫，才是符合本區居民福祉及整體都市計畫之完整。</p>		
2	新莊園社區公寓大廈管理委員會(反對變3案變更公園用地為保護區、墳墓用地自救會)	中山段651-2地號等77筆土地 新莊區壽山段771-1地號等26筆土地	<p>1.反對本案「公園用地變更為保護區、墳墓用地」。</p> <p>2.建議維持原有地目：公園用地。</p>	<p>原計畫：公園用地2.9257公頃，新計畫：保護區1.8324公頃；墳墓用地1.0933公頃，截至今日尚未有整體計畫性開發，現新北市政府又欲將市區土地原本公園預定地變更為保護區及墳墓用地，殊不知近年泰山區及新莊區因都市發展，該範圍土地已不適宜再作保護區、墳墓用地。</p> <p>所持理由如下：</p> <p>1.依新北市民政局於2014年起推動大型公墓遷葬計畫，目前已完成新店、中和等地遷葬作業，樹林第六公墓、新莊及三峽多處公墓也陸續啟動遷葬計畫，要還給民眾整齊乾淨市容。</p> <p>2.緊鄰新北市新莊區壽山段654、655、656、843、877、908、929、962也號，這些地號已明確朝向公園綠地化、兒童遊憩區等公共設施以提供民眾開放使用。為何相鄰一線之隔土地區域(變3案)卻由公園用地規劃為墓地，讓一邊是供民眾、兒童使用的公園；而原本公園用地卻為墓地，讓公園及墓地緊緊相鄰，這樣的</p>	併陳情編號第1案辦理。	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>規劃實已影響未來公園完成後讓民眾認為新北市政府計畫作半套，觀感非常不佳。</p> <p>3.依據殯葬管理條例第八條：設置、擴充公墓、火化場或骨灰存放設施應與第三款戶口繁盛地區距離不得少於五百公尺。但本變 3 案計畫墓地距離五百公尺範圍內已有高級酒店(麗京棧酒店)及樓高密集住宅區域(伊吉邦社區、新莊園、宏觀天下、長群金璽御品，九揚高峰會、、、等)，此計畫已違反殯葬管理條例之嫌。</p> <p>4.變 3 案如通過變更為墳地及保護區，傳聞板橋殯儀館將遷移至本地區，如傳聞屬實，將嚴重影響本區居民之居住品質，此點亦是反對變 3 案之重要理由。</p> <p>5.新北市泰山區第一座社會住宅已開工動土，預計 2023 年完工，該區域位在明志路三段 533 號一帶，周邊機能完善、距離捷運站也近；而國家住都中心與國防部合作興辦的泰山「貴和安居」社會住宅暨國軍職務宿舍新建統包工程，預計 2025 年完工，未來幾年人口更是不斷的往上快速增加及遷入，在已預知確定人口數會越來越密集的地區不盡快提早針對變 3 案計畫之地區，近期推動完成遷葬工程及簡易綠美化作業，遠程目標以規劃推動青年國民綜合體育園區及規劃改善因可預期人口數遽增連接之文桃路改善交通，這些才是最為迫切需要之積極規劃。</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>6.新北市政府積極建設塭仔圳重劃區，宣示塭仔圳重劃區為「新北國門之都」，但如果同屬於機場捷運線周邊且距離塭仔圳重劃區不到1公里距離的地區規劃為「墳墓區」，豈不影響新北市政府規劃塭仔圳之美好計畫嗎?變3案西側(近壽山路)原墓地已整建為公園綠地，而東側一(貴和捷運站)緊鄰塭仔圳重劃區，在這兩個繁盛地區中間卻將原本公園地規劃成為「墓地」，實已嚴重影響下新莊及下泰山地區之發展。</p> <p>7.下新莊/下泰山地區一直未有較大型之休閒綠地公園，而變3案之土地範圍原規劃為公園用地，也一直是地區居民所企盼的計畫，假如變3案一旦成立，也將影響地區居民居住之權益，因此建請本區維持公園預定地之計畫，才是符合本區居民福祉及整體都市計畫之完整。</p>		
3	陳○義	變3案	-	不同意變更，維持原都計。	併陳情編號第1案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
4	陳○楊	變3案	不滿城鄉局措施。	-	不予討論。 理由： 建議事項未敘明，爰不予討論。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
5	王○賢	泰山區同榮段1033、1034、1041地號	土地標示之地號1123-0000/1126-0000/1126-0001等三筆，已逾50年以上劃列為公	懇請委員重新檢討保障人民之生存權與財產權，建議將該區地目解編為「住宅區」、「農業區」以符合實際從事農務工作之農民權益。	未便採納。 理由：	依市都委會專案小組初

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>園或保護區用地，依據監察院101年12月18日針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題已嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。</p> <p>本次新北市政府辦理都市計畫公共設施保留地通盤檢討，仍然將上述三筆土地重新劃列回原保護區用地，已嚴重影響該區發展及實際從事農務工作之農民權益。</p>		<ol style="list-style-type: none"> 1.經查所陳土地涉及本計畫變1案體育場用地，其於民國61年都市計畫發布為公園用地，經105年第二次通盤檢討變更為體育場用地，先予敘明。 2.考量範圍內屬坡度陡峭地區，有維持原地形地貌之必要，且剩餘屬坡度較平緩地區納入整體開發標的變更為可建築土地，則不具市地重劃財務可行性，故建議變更住宅區部分未便同意。 3.然因未徵收取得之公共設施保留地變更為保護區影響民眾權益，加以部分土地已透過容積移轉逐步取得(不適宜再調整變更為農業區)，故在綜整考量區位條件、現況使用、權屬情形、變更為保護區影響民眾稅賦負擔及市地重劃財務可行性等情形下，建議維持原計畫，亦不影響陳情人持續農業使用之目標需求。 	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
6	蘇○蛟	同榮段 1031、1032 地號	<p>變 1 案，土地標示之地號若被變更為保護區，已經嚴重傷害憲法保障人民的財產權和生存權。</p> <p>一、計劃的延續 此區域在民國七十八年起徵收土地，已經陸續完成了同榮國小、運動場、體育館、停車場等建設，後又擴建貫通道路「公園路」，已經投入大量經費建設，僅剩此體育場規劃用地，遲遲未能執行之！</p> <p>二、安全考量 如需考慮坡腳的安全疑慮，為什麼可以將同榮國小，體育館建設於此？</p> <p>三、土地的改變 原地形、地貌、水文，在地居民可以耕作水稻，蔬菜等農作物。現已經過上述的破壞和建設後，已無充分的水源得以供耕作，喪失保護區意義，且嚴重傷害憲法保障人民的生存權。</p> <p>四、土地價值改變</p>	<p>若無體育需求，又無財源徵收，建議變更為住宅區，遵循憲法保障人民的財產權和生存權，又可創造地方稅收。亦可增進改善提高同榮國小的使用率。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.經查所陳土地涉及本計畫變 1 案體育場用地，其於民國 61 年都市計畫發布為公園用地，經 105 年第二次通盤檢討變更為體育場用地，先予敘明。 2.考量範圍內屬坡度陡峭地區，有維持原地形地貌之必要，且剩餘屬坡度較平緩地區納入整體開發標的變更為可建築土地，則不具市地重劃財務可行性，故建議變更住宅區部分未便同意。 3.然因未徵收取得之公共設施保留地變更為保護區影響民眾權益，加以部分土地已透過容積移轉逐步取得，故在綜整考量區位條件、現況使用、權屬情形、變更為保護區影響民眾稅賦負擔及市地重劃財務可行性等情形下，建議維持原計畫。 	<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>由公園預定地，改為體育場用地，若又變更為保護區，則此計劃區內的土地價值極低!地主財務損失慘重，嚴重危害憲法保障人民的財產權。</p> <p>五、還地於民</p> <p>此區域被政府設定為公共保留地已經達六十年以上，禁建後又改預定為公園用地，後續再變更用途。本人和家族持有之土地被劃入公共設施用地，逾六十年以上的時間，政府未依法價購取得闢用，亦未依法變更還地於民，嚴重侵蝕人民的財產權和生存權，請變更為住宅區以維護私有土地所有權人之權益。</p>			
7	許○明	同榮段 1123、1126、1126-1 地號	土地標示之地號 1123-0000/1126-0000/1126-0001 等三筆，已逾 50 年以上劃列為公園或保護區用地，依據監察院 101 年 12 月 18 日針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應	懇請委員重新檢討保障人民之生存權與財產權，建議將該區地目解編為「住宅區」、「農業區」以符合實際從事農務工作之農民權益。	未便採納。 理由： 1.經查所陳土地涉及本計畫變 2 案公園用地(公 1)，其於民國 61 年都市計畫發布即為公園用地，先予敘明。	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>如何解決」問題已嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。</p> <p>本次新北市政府辦理都市計畫公共設施保留地通盤檢討，仍然將上述三筆土地重新劃列回原保護區用地，已嚴重影響該區發展及實際從事農務工作之農民權益。</p>		2.其餘理由併陳情編號第 5 案第 2、3 點辦理。	
8	鄧○福	變 2 案	-	主細計變 2 案敬請變更為住宅區。	<p>未便採納。</p> <p>1.經查所陳土地涉及本計畫變 2 案公園用地(公 1)，其於民國 61 年都市計畫發布即為公園用地，先予敘明。</p> <p>2.考量範圍內屬坡度陡峭地區，有維持原地形地貌之必要，且剩餘屬坡度較平緩地區納入整體開發標的變更為可建築土地，則不具市地重劃財務可行性，故建議變更住宅區部分未便同意。</p> <p>3.然因未徵收取得之公共設施保留地變更為保護區影響民眾權益，加以部分土地已透過容積移轉逐步取得，故在綜整考量區位條</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
					件、現況使用、權屬情形、變更為保護區影響民眾稅賦負擔及市地重劃財務可行性等情形下，建議維持原計畫。	
9	陳○東	同榮段 1097、1097-2 地號	土地標示之地號 1123-0000/1126-0000/1126-0001 等三筆，已逾 50 年以上劃列為公園或保護區用地，依據監察院 101 年 12 月 18 日針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題已嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。 本次新北市政府辦理都市計畫公共設施保留地通盤檢討，仍然將上述三筆土地重新劃列回原保護區用地，已嚴重影響該區發展及實際從事農務工作之農民權益。	懇請委員重新檢討保障人民之生存權與財產權，建議將該區地目解編為「住宅區」、「農業區」以符合實際從事農務工作之農民權益。	未便採納。 理由： 1.經查所陳土地涉及本計畫變 1 案體育場用地及變 2 案公園用地(公 1)，該體育場用地於民國 61 年都市計畫發布為公園用地，經 105 年第二次通盤檢討變更為體育場用地，另公園用地(公 1)於民國 61 年都市計畫發布即為公園用地，先予敘明。 2.其餘理由併陳情編號第 5 案第 2、3 點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
10	明志科技大學	中山段 651-2、693、769、778、781、782-2 地號	左列土地係明志科技大學所有，土地使用分區分屬部分污水處理場用地、部分甲種工業區、部分公園用地、道路用地等，學校配合政府政策發展半導體產業，並獲主管機關教育	維持原土地使用分區。	酌予採納。 理由： 1.經查中山段 693 地號部分土地屬泰山都市計畫區內之「甲種工業區」，非屬公共設施保留地，另有部分	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
			部同意在案，目前正規劃興建晶圓封裝測試廠，懇請貴局體察半導體產業發展需要，維持原土地使用分區。		<p>土地則為林口特定區計畫範圍內之「污水處理廠用地」，故上述土地範圍均非屬本案處理範疇，未涉及變更。</p> <p>2. 經查中山段 693 地號部分土地及 651-2、769、778、781、782-2 地號完整土地範圍涉及本計畫變 3 案公園用地(公 2)，其於民國 61 年都市計畫發布為墓地用地，經 73 年第一次通盤檢討變更為公園用地，先予敘明。</p> <p>3. 其餘理由併陳情編號第 1 案第 2、3 點辦理。</p>	
11	黃○園	中山段 787、787-2、788、789、790、791、792、794 地號	依據泰山都市計畫（第二次通盤檢討）書，陳情土地自民國 103 年甚至更早便已經規劃使用分區為公園用地，於該書第 2-36 頁，公(2)用地預計於民國 85 年前以徵收的方式取得。迄今又過了 26 年，非但仍未取得此公設用地，卻又收到貴局來函一紙公文便要變更成保護區、墳墓用地!如此罔顧人民財產權益、更不符合公平正	<p>1.建議將上開地號土地納入變 4、5、6 案，即跨區市地重劃方式辦理。如此市府可不用編列預算便可取得公設用地，地主也可活化土地，營造雙贏局面。</p> <p>2.維持原本使用分區。</p>	<p>部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.經查所陳土地涉及本計畫變 3 案公園用地(公 2)，其於民國 61 年都市計畫發布為墓地用地，經 73 年第一次通盤檢討變更為公園用地，先予敘明。</p> <p>2.「未便採納」部分： 考量範圍內屬坡度陡峭地區，有維持原地形地貌之必要，且剩餘屬坡度較</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
			義原則之作法，所有地主皆無法信服以及接受！		平緩地區納入整體開發標的變更為可建築土地，則不具市地重劃財務可行性，故建議採跨區市地重劃部分未便同意。 3. 「酌予採納」部分： 併陳情編號第 1 案第 2、3 點辦理。	
12	王○賢	同榮段 1033、1033-1、1034、1041 地號	<p>變 1 案，土地標示之地號若被變更為保護區，已經嚴重傷害憲法保障人民的財產權和生存權。</p> <p>一、計劃的延續 此區域在民國七十八年起徵收土地，已經陸續完成了同榮國小、運動場、體育館、停車場等建設，後又擴建貫通道路「公園路」，已經投入大量經費建設，僅剩此體育場規劃用地，遲遲未能執行之！</p> <p>二、安全考量 如需考慮坡腳的安全疑慮，為什麼可以將同榮國小，體育館建設於此？</p> <p>三、土地的改變</p>	若無體育需求，又無財源徵收，建議變更為住宅區，遵循憲法保障人民的財產權和生存權，又可創造地方稅收。亦可增進改善提高同榮國小的使用率。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查同榮段 1033-1 地號土地屬林口特定區計畫範圍內之「保護區」，非屬本案處理範疇，故未涉及變更。</p> <p>2. 經查同榮段 1033、1034、1041 地號完整土地範圍涉及本計畫變 1 案體育場用地，其於民國 61 年都市計畫發布為公園用地，經 105 年第二次通盤檢討變更為體育場用地，先予敘明。</p> <p>3. 其餘理由併陳情編號第 6 案第 2、3 點辦理。</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>原地形、地貌、水文，在地居民可以耕作水稻，蔬菜等農作物。現已經過上述的破壞和建設後，已無充分的水源得以供耕作，喪失保護區意義，且嚴重傷害憲法保障人民的生存權。</p> <p>四、土地價值改變 由公園預定地，改為體育場用地，若又變更為保護區，則此計劃區內的土地價值極低！地主財務損失慘重，嚴重危害憲法保障人民的財產權。</p> <p>五、還地於民 此區域被政府設定為公共保留地已經達六十年以上，禁建後又改預定為公園用地，後續再變更改用途。本人和家族持有之土地被劃入公共設施用地，逾六十年以上的時間，政府未依法價購取得闢用，亦未依法變更還地於民，嚴重侵蝕人民的財產權和生存權，請變更為住宅區以維</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
			護私有土地所有權人之權益。			
13	方○典	同榮段 1031、1032 地號	<p>變 1 案，土地標示之地號若被變更為保護區，已經嚴重傷害憲法保障人民的財產權和生存權。</p> <p>一、計劃的延續 此區域在民國七十八年起徵收土地，已經陸續完成了同榮國小、運動場、體育館、停車場等建設，後又擴建貫通道路「公園路」，已經投入大量經費建設，僅剩此體育場規劃用地，遲遲未能執行之！</p> <p>二、安全考量 如需考慮坡腳的安全疑慮，為什麼可以將同榮國小，體育館建設於此？</p> <p>三、土地的改變 原地形、地貌、水文，在地居民可以耕作水稻，蔬菜等農作物。現已經過上述的破壞和建設後，已無充分的水源得以供耕作，喪失保護區意義，且嚴重傷害憲法保障人民的生存權。</p>	若無體育需求，又無財源徵收，建議變更為住宅區，遵循憲法保障人民的財產權和生存權，又可創造地方稅收。亦可增進改善提高同榮國小的使用率。	併陳情編號第 6 案辦理。	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>四、土地價值改變 由公園預定地，改為體育場用地，若又變更為保護區，則此計劃區內的土地價值極低!地主財務損失慘重，嚴重危害憲法保障人民的財產權。</p> <p>五、還地於民 此區域被政府設定為公共保留地已經達六十年以上，禁建後又改預定為公園用地，後續再變更改用途。本人和家族持有之土地被劃入公共設施用地，逾六十年以上的時間，政府未依法價購取得闢用，亦未依法變更還地於民，嚴重侵蝕人民的財產權和生存權，請變更為住宅區以維護私有土地所有權人之權益。</p>			
14	新北市政府體育處(胡○岳)	同榮段 1188-1、1194-1、1189、1190、1191、261-5、226-1 地號	<p>主旨：有關「變更泰山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「變更泰山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案公開展覽意見，詳如說明，請查照。</p> <p>說明： 一、復貴局 111 年 6 月 9 日新北城都字第 1111075576 號函。</p>		<p>未便採納。</p> <p>理由： 經查所陳體育場用地土地除同榮段 1188-1、1194-1、1190 地號屬公私共有土地，其有小面積屬私有持分外，其餘土地均為公有土地，依</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>二、考量同榮段 1188-1 及 1194-1 地號土地坡度陡峭且為坡腳，現為體育場用地有維持原地形地貌以保護環境之必要，未納入本處轄管泰山體育園區範圍且無開闢作為體育場之用地需求，建議一併變更為保護區。</p> <p>三、另有關同榮段 1189、1190、1191、261-5 及 226-1 共 5 筆地號現為體育場用地，未納入本處轄管泰山體育園區範圍且無開闢作為體育場之用地需求，建議變更為保護區、綠地或公園等供公眾使用之用地，管理機關如下說明： (一)1189 地號：本府養護工程處。 (二)1190 地號：部分為本處管轄。 (三)1191、261-5 及 226-1 地號：財政部國有財產署。</p> <p>四、檢附旨揭同榮段地號現況圖 1 份。</p>		本市公共設施用地檢討變更原則，將上述範圍列為公設類型 D 處理，維持現行用地(體育場用地)，後續編列預算徵收或是採容積移轉方式處理，故未納入本案變更範圍。	
15	蘇○龍	同榮段 1031、1032 地號	<p>遵行憲法之人民財產權及生存權。</p>	變更為住宅區。	併陳情編號第 6 案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
16	蘇○榮	同榮段 1039、1040-5 地號(公園路 65 號)	<p>變 1 案，土地標示之地號若被變更為保護區，已經嚴重傷害憲法保障人民的財產權和生存權。</p> <p>一、計劃的延續 此區域在民國七十八年起徵收土地，已經陸續完成了同榮國小、運動場、體育館、停車場等建設，後又擴建貫通道路「公園路」，已經投入大量經費建設，僅剩此體育場規劃用地，遲遲未能執行之！</p> <p>二、安全考量</p>	若無體育需求，又無財源徵收，建議變更為住宅區，遵循憲法保障人民的財產權和生存權，又可創造地方稅收。亦可增進改善提高同榮國小的使用率。	併陳情編號第 6 案辦理。	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>如需考慮坡腳的安全疑慮，為什麼可以將同榮國小，體育館建設於此？</p> <p>三、土地的改變 原地形、地貌、水文，在地居民可以耕作水稻，蔬菜等農作物。現已經過上述的破壞和建設後，已無充分的水源得以供耕作，喪失保護區意義，且嚴重傷害憲法保障人民的生存權。</p> <p>四、土地價值改變 由公園預定地，改為體育場用地，若又變更為保護區，則此計劃區內的土地價值極低！地主財務損失慘重，嚴重危害憲法保障人民的財產權。</p> <p>五、還地於民 此區域被政府設定為公共保留地已經達六十年以上，禁建後又改預定為公園用地，後續再變更改用途。本人和家族持有之土地被劃入公共設施用地，逾六十年以上的時間，政府未依法價購取得闢用，亦未</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>依法變更還地於民，嚴重侵蝕人民的財產權和生存權，請變更為住宅區以維護私有土地所有權人之權益。</p>			
17	蘇○興	同榮段 1039、1040-5 地號(公園路 65 號)	<p>變 1 案，土地標示之地號若被變更為保護區，已經嚴重傷害憲法保障人民的財產權和生存權。</p> <p>一、計劃的延續 此區域在民國七十八年起徵收土地，已經陸續完成了同榮國小、運動場、體育館、停車場等建設，後又擴建貫通道路「公園路」，已經投入大量經費建設，僅剩此體育場規劃用地，遲遲未能執行之！</p> <p>二、安全考量 如需考慮坡腳的安全疑慮，為什麼可以將同榮國小，體育館建設於此？</p> <p>三、土地的改變 原地形、地貌、水文，在地居民可以耕作水稻，蔬菜等農作物。現已經過上述的破壞和建設後，已無充分的水源得以供耕作，喪</p>	<p>若無體育需求，又無財源徵收，建議變更為住宅區，遵循憲法保障人民的財產權和生存權，又可創造地方稅收。亦可增進改善提高同榮國小的使用率。</p>	<p>併陳情編號第 6 案辦理。</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>失保護區意義，且嚴重傷害憲法保障人民的生存權。</p> <p>四、土地價值改變 由公園預定地，改為體育場用地，若又變更為保護區，則此計劃區內的土地價值極低！地主財務損失慘重，嚴重危害憲法保障人民的財產權。</p> <p>五、還地於民 此區域被政府設定為公共保留地已經達六十年以上，禁建後又改預定為公園用地，後續再變更用途。本人和家族持有之土地被劃入公共設施用地，逾六十年以上的時間，政府未依法價購取得闢用，亦未依法變更還地於民，嚴重侵蝕人民的財產權和生存權，請變更為住宅區以維護私有土地所有權人之權益。</p>			
18	陳○桂	同榮段 1093、1097、1097-2 地號	變 1 案，土地標示之地號若被變更為保護區，已經嚴重傷害憲法保障人民的財產權和生存	若無體育需求，又無財源徵收，建議變更為住宅區，遵循憲法保障人民的財產權和生存權，又可創造地方稅收。亦可增進改善提高同榮國小的使用率。	未便採納。 理由： 1.經查所陳土地涉及本計畫變 1 案體育場用地及變 2	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>權。</p> <p>一、計劃的延續 此區域在民國七十八年起徵收土地，已經陸續完成了同榮國小、運動場、體育館、停車場等建設，後又擴建貫通道路「公園路」，已經投入大量經費建設，僅剩此體育場規劃用地，遲遲未能執行之！</p> <p>二、安全考量 如需考慮坡腳的安全疑慮，為什麼可以將同榮國小，體育館建設於此？</p> <p>三、土地的改變 原地形、地貌、水文，在地居民可以耕作水稻，蔬菜等農作物。現已經過上述的破壞和建設後，已無充分的水源得以供耕作，喪失保護區意義，且嚴重傷害憲法保障人民的生存權。</p> <p>四、土地價值改變 由公園預定地，改為體育場用地，若又變更為保護區，則此計劃區內的土地</p>		<p>案公園用地(公1)，該體育場用地於民國61年都市計畫發布為公園用地，經105年第二次通盤檢討變更為體育場用地，另公園用地(公1)於民國61年都市計畫發布即為公園用地，先予敘明。</p> <p>2. 考量範圍內屬坡度陡峭地區，有維持原地形地貌之必要，且剩餘屬坡度較平緩地區納入整體開發標的變更為可建築土地，則不具市地重劃財務可行性，故建議變更住宅區部分未便同意。</p> <p>3. 然因未徵收取得之公共設施保留地變更為保護區影響民眾權益，加以部分土地已透過容積移轉逐步取得，故在綜整考量區位條件、現況使用、權屬情形、變更為保護區影響民眾稅賦負擔及市地重劃財務可行性等情形下，建議維持原計畫。</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>價值極低!地主財務損失慘重，嚴重危害憲法保障人民的財產權。</p> <p>五、還地於民</p> <p>此區域被政府設定為公共保留地已經達六十年以上，禁建後又改預定為公園用地，後續再變更用途。本人和家族持有之土地被劃入公共設施用地，逾六十年以上的時間，政府未依法價購取得闢用，亦未依法變更還地於民，嚴重侵蝕人民的財產權和生存權，請變更為住宅區以維護私有土地所有權人之權益。</p>			
19	陳○華	同榮段 1097 地號(公園路 71 號)	<p>變 1 案，土地標示之地號若被變更為保護區，已經嚴重傷害憲法保障人民的財產權和生存權。</p> <p>一、計劃的延續</p> <p>此區域在民國七十八年起徵收土地，已經陸續完成了同榮國小、運動場、體育館、停車場等建設，後又擴建貫通道路「公園路」，已經投入大量經費建設，僅</p>	若無體育需求，又無財源徵收，建議變更為住宅區，遵循憲法保障人民的財產權和生存權，又可創造地方稅收。亦可增進改善提高同榮國小的使用率。	併陳情編號第 6 案辦理。	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>剩此體育場規劃用地，遲遲未能執行之!</p> <p>二、安全考量 如需考慮坡腳的安全疑慮，為什麼可以將同榮國小，體育館建設於此?</p> <p>三、土地的改變 原地形、地貌、水文，在地居民可以耕作水稻，蔬菜等農作物。現已經過上述的破壞和建設後，已無充分的水源得以供耕作，喪失保護區意義，且嚴重傷害憲法保障人民的生存權。</p> <p>四、土地價值改變 由公園預定地，改為體育場用地，若又變更為保護區，則此計劃區內的土地價值極低!地主財務損失慘重，嚴重危害憲法保障人民的財產權。</p> <p>五、還地於民 此區域被政府設定為公共保留地已經達六十年以上，禁建後又改預定為公園用地，後續再變更改用途。本人和家族持有之土地被</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
			劃入公共設施用地，逾六十年以上的時間，政府未依法價購取得闢用，亦未依法變更還地於民，嚴重侵蝕人民的財產權和生存權，請變更為住宅區以維護私有土地所有權人之權益。			
20	陳○東	同榮段 1093、1097-1097-2 地號	<p>變 1 案，土地標示之地號若被變更為保護區，已經嚴重傷害憲法保障人民的財產權和生存權。</p> <p>一、計劃的延續 此區域在民國七十八年起徵收土地，已經陸續完成了同榮國小、運動場、體育館、停車場等建設，後又擴建貫通道路「公園路」，已經投入大量經費建設，僅剩此體育場規劃用地，遲遲未能執行之！</p> <p>二、安全考量 如需考慮坡腳的安全疑慮，為什麼可以將同榮國小，體育館建設於此？</p> <p>三、土地的改變 原地形、地貌、水文，在地居民可以耕作水稻，蔬菜</p>	若無體育需求，又無財源徵收，建議變更為住宅區，遵循憲法保障人民的財產權和生存權，又可創造地方稅收。亦可增進改善提高同榮國小的使用率。	併陳情編號第 18 案辦理。	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>等農作物。現已經過上述的破壞和建設後，已無充分的水源得以供耕作，喪失保護區意義，且嚴重傷害憲法保障人民的生存權。</p> <p>四、土地價值改變 由公園預定地，改為體育場用地，若又變更為保護區，則此計劃區內的土地價值極低！地主財務損失慘重，嚴重危害憲法保障人民的財產權。</p> <p>五、還地於民 此區域被政府設定為公共保留地已經達六十年以上，禁建後又改預定為公園用地，後續再變更用途。本人和家族持有之土地被劃入公共設施用地，逾六十年以上的時間，政府未依法價購取得闢用，亦未依法變更還地於民，嚴重侵蝕人民的財產權和生存權，請變更為住宅區以維護私有土地所有權人之權益。</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
21	新莊園社區公寓大廈管理委員會及全體住戶(林○君)	中山段651-2地號等77筆土地 新莊區壽山段771-1地號等26筆土地	1.反對本案「公園用地變更為保護區、墳墓用地」。 2.建議維持原有地目：公園用地。	原計畫：公園用地 2.9257 公頃，新計畫：保護區 1.8324 公頃；墳墓用地 1.0933 公頃，截至今日尚未有整體計畫性開發，現新北市政府又欲將市區土地原本公園預定地變更為保護區及墳墓用地，殊不知近年泰山區及新莊區因都市發展，該範圍土地已不適宜再作保護區、墳墓用地。 所持理由如下： 1.依新北市民政局於 2014 年起推動大型公墓遷葬計畫，目前已完成新店、中和等地遷葬作業，樹林第六公墓、新莊及三峽多處公墓也陸續啟動遷葬計畫，要還給民眾整齊乾淨市容。 2.緊鄰新北市新莊區壽山段 654、655、656、843、877、908、929、962 也號，這些地號已明確朝向公園綠地化、兒童遊憩區等公共設施以提供民眾開放使用。為何相鄰一線之隔土地區域(變 3 案)卻由公園用地規劃為墓地，讓一邊是供民眾、兒童使用的公園；而原本公園用地卻為墓地，讓公園及墓地緊緊相鄰，這樣的規劃實已影響未來公園完成後讓民眾認為新北市政府計畫作半套，觀感非常不佳。 3.依據殯葬管理條例第八條：設置、擴充公墓、火化場或骨灰存放設施應與第三款戶口繁盛地區距離不得少於五百公尺。但本變 3 案計畫墓地距離五百公尺範圍內已有高級酒店(麗京棧酒店)及樓高密集住宅區域(伊吉邦社區、新莊園、宏觀天下、長群金璽御品，九揚	併陳情編號第 1 案辦理。	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>高峰會、、、等),此計畫已違反殯葬管理條例之嫌。</p> <p>4.變 3 案如通過變更為墳地及保護區,傳聞板橋殯儀館將遷移至本地區,如傳聞屬實,將嚴重影響本區居民之居住品質,此點亦是反對變 3 案之重要理由。</p> <p>5.新北市泰山區第一座社會住宅已開工動土,預計 2023 年完工,該區域位在明志路三段 533 號一帶,周邊機能完善、距離捷運站也近;而國家住都中心與國防部合作興辦的泰山「貴和安居」社會住宅暨國軍職務宿舍新建統包工程,預計 2025 年完工,未來幾年人口更是不斷的往上快速增加及遷入,在已預知確定人口數會越來越密集的地區不盡快提早針對變 3 案計畫之地區,近期推動完成遷葬工程及簡易綠美化作業,遠程目標以規劃推動青年國民綜合體育園區及規劃改善因可預期人口數遽增連接之文桃路改善交通,這些才是最為迫切需要之積極規劃。</p> <p>6.新北市政府積極建設塹仔圳重劃區,宣示塹仔圳重劃區為「新北國門之都」,但如果同屬於機場捷運線周邊且距離塹仔圳重劃區不到 1 公里距離的地區規劃為「墳墓區」,豈不影響新北市政府規劃塹仔圳之美好計畫嗎?變 3 案西側(近壽山路)原墓地已整建為公園綠地,而東側一(貴和捷運站)緊鄰塹仔圳重劃區,在這兩個繁盛地區中間卻將原本公園地規劃成</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>為「墓地」，實已嚴重影響下新莊及下泰山地區之發展。</p> <p>7.下新莊/下泰山地區一直未有較大型之休閒綠地公園，而變3案之土地範圍原規劃為公園用地，也一直是地區居民所企盼的計畫，假如變3案一旦成立，也將影響地區居民居住之權益，因此建請本區維持公園預定地之計畫，才是符合本區居民福祉及整體都市計畫之完整。</p>		
22	陳○葉	同榮段 1093、1097、1097-2 地號	<p>變1案，土地標示之地號若被變更為保護區，已經嚴重傷害憲法保障人民的財產權和生存權。</p> <p>一、計劃的延續 此區域在民國七十八年起徵收土地，已經陸續完成了同榮國小、運動場、體育館、停車場等建設，後又擴建貫通道路「公園路」，已經投入大量經費建設，僅剩此體育場規劃用地，遲遲未能執行之！</p> <p>二、安全考量 如需考慮坡腳的安全疑慮，為什麼可以將同榮國小，體育館建設於此？</p> <p>三、土地的改變</p>	<p>若無體育需求，又無財源徵收，建議變更為住宅區，遵循憲法保障人民的財產權和生存權，又可創造地方稅收。亦可增進改善提高同榮國小的使用率。</p>	併陳情編號第18案辦理。	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>原地形、地貌、水文，在地居民可以耕作水稻，蔬菜等農作物。現已經過上述的破壞和建設後，已無充分的水源得以供耕作，喪失保護區意義，且嚴重傷害憲法保障人民的生存權。</p> <p>四、土地價值改變 由公園預定地，改為體育場用地，若又變更為保護區，則此計劃區內的土地價值極低！地主財務損失慘重，嚴重危害憲法保障人民的財產權。</p> <p>五、還地於民 此區域被政府設定為公共保留地已經達六十年以上，禁建後又改預定為公園用地，後續再變更改用途。本人和家族持有之土地被劃入公共設施用地，逾六十年以上的時間，政府未依法價購取得闢用，亦未依法變更還地於民，嚴重侵蝕人民的財產權和生存權，請變更為住宅區以維</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
			護私有土地所有權人之權益。			
23	陳○東	同榮段 1093、1097、1097-2 地號	<p>變 1 案，土地標示之地號若被變更為保護區，已經嚴重傷害憲法保障人民的財產權和生存權。</p> <p>一、計劃的延續 此區域在民國七十八年起徵收土地，已經陸續完成了同榮國小、運動場、體育館、停車場等建設，後又擴建貫通道路「公園路」，已經投入大量經費建設，僅剩此體育場規劃用地，遲遲未能執行之！</p> <p>二、安全考量 如需考慮坡腳的安全疑慮，為什麼可以將同榮國小，體育館建設於此？</p> <p>三、土地的改變 原地形、地貌、水文，在地居民可以耕作水稻，蔬菜等農作物。現已經過上述的破壞和建設後，已無充分的水源得以供耕作，喪失保護區意義，且嚴重傷害憲法保障人民的生存權。</p>	若無體育需求，又無財源徵收，建議變更為住宅區，遵循憲法保障人民的財產權和生存權，又可創造地方稅收。亦可增進改善提高同榮國小的使用率。	併陳情編號第 18 案辦理。	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>四、土地價值改變 由公園預定地，改為體育場用地，若又變更為保護區，則此計劃區內的土地價值極低!地主財務損失慘重，嚴重危害憲法保障人民的財產權。</p> <p>五、還地於民 此區域被政府設定為公共保留地已經達六十年以上，禁建後又改預定為公園用地，後續再變更改用途。本人和家族持有之土地被劃入公共設施用地，逾六十年以上的時間，政府未依法價購取得闢用，亦未依法變更還地於民，嚴重侵蝕人民的財產權和生存權，請變更為住宅區以維護私有土地所有權人之權益。</p>			
24	陳○益	同榮段 1093、1097、1097-1、1097-2 地號	<p>變 1 案，土地標示之地號若被變更為保護區，已經嚴重傷害憲法保障人民的財產權和生存權。</p> <p>一、計劃的延續 此區域在民國七十八年起徵收土地，已經陸續完成</p>	若無體育需求，又無財源徵收，建議變更為住宅區，遵循憲法保障人民的財產權和生存權，又可創造地方稅收。亦可增進改善提高同榮國小的使用率。	<p>未便採納。</p> <p>理由： 1.經查同榮段 1097-1 地號土地屬已開闢道路用地，非屬本案處理範疇。 2.經查同榮段 1093、1097、1097-2 地號完整土地範圍</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>了同榮國小、運動場、體育館、停車場等建設，後又擴建貫通道路「公園路」，已經投入大量經費建設，僅剩此體育場規劃用地，遲遲未能執行之！</p> <p>二、安全考量 如需考慮坡腳的安全疑慮，為什麼可以將同榮國小，體育館建設於此？</p> <p>三、土地的改變 原地形、地貌、水文，在地居民可以耕作水稻，蔬菜等農作物。現已經過上述的破壞和建設後，已無充分的水源得以供耕作，喪失保護區意義，且嚴重傷害憲法保障人民的生存權。</p> <p>四、土地價值改變 由公園預定地，改為體育場用地，若又變更為保護區，則此計劃區內的土地價值極低！地主財務損失慘重，嚴重危害憲法保障人民的財產權。</p> <p>五、還地於民</p>		<p>涉及本計畫變 1 案體育場用地及變 2 案公園用地(公 1)，該體育場用地於民國 61 年都市計畫發布為公園用地，經 105 年第二次通盤檢討變更為體育場用地，另公園用地(公 1)於民國 61 年都市計畫發布即為公園用地，先予敘明。</p> <p>3.其餘理由併陳情編號第 18 案第 2、3 點辦理。</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>此區域被政府設定為公共保留地已經達六十年以上，禁建後又改預定為公園用地，後續再變更改用途。本人和家族持有之土地被劃入公共設施用地，逾六十年以上的時間，政府未依法價購取得闢用，亦未依法變更還地於民，嚴重侵蝕人民的財產權和生存權，請變更為住宅區以維護私有土地所有權人之權益。</p>			
25	南亞塑膠工業股份有限公司(周○枝)	中山段764地號	<p>主細計變 3 案將本公司土地(中山段764地號)原劃設公園用地變更為保護區、墳墓用地，會影響該區域地形地貌環境改變，恐延伸損及到本公司毗鄰土地的整體保育維護。</p>	請維持現狀土地用途公園用地。	<p>酌予採納。 理由： 1. 經查中山段 764 地號部分土地屬林口特定區計畫範圍內之「乙種工業區」，故上述土地範圍非屬本案處理範疇，未涉及變更。 2. 經查中山段 764 地號部分土地範圍涉及本計畫變 3 案公園用地(公 2)，其於民國 61 年都市計畫發布為墓地用地，經 73 年第一次通盤檢討變更為公園用地，先予敘明。</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
					3.其餘理由併陳情編號第 1 案第 2、3 點辦理。	
26	許○其、 許○明	同榮段 1123、 1126、1126-1 地 號	土地標示之地號 1123-0000/1126-0000/1126-0001 等 3 筆，已逾 50 年以上劃列為公園或保護區用地已嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。 該等土地農民已於此從事綠竹筍、蔬菜及水果等農作務耕作(如附件一) 50 年以上，並參加泰山區綠竹筍評鑑比賽屢獲佳績(如附件二)，足可證明農民實際從事農務工作，但本次新北市政府辦理都市計畫公共設施保留地通盤檢討，仍然將上述 3 筆土地重新劃列回原保護區用地，已嚴重影響該區發展及實際從事農務工作之農民權益。	懇請委員重新檢討保障人民之生存權與財產權，建議將該區地目改成「農業區」以符合實際從事農務工作之農民權益。	未便採納。 理由： 1.經查所陳土地涉及本計畫變 2 案公園用地(公 1)，其於民國 61 年都市計畫發布即為公園用地，先予敘明。 2.考量本次都市計畫公共設施用地檢討，乃在解決政府長期未取得私有公共設施保留地，進而影響憲法保障人民之生存權及財產權，惟未徵收取得之公共設施保留地變更為保護區影響民眾權益，且都市計畫變更後亦將增加相關稅賦支出，實非本計畫檢討之初衷原意，加以部分土地已透過容積移轉逐步取得(不適宜再調整變更為農業區)，故在綜整考量區位條件、現況使用、權屬情形、變更為保護區影響民眾稅賦負擔及尊重民眾對財產處分之權益等情形下，建議維持原計畫，亦不	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
					影響陳情人持續農業使用之目標需求。	
27	許○其	同榮段 1123、1126、1126-1 地號	土地標示之地號 1123-0000/1126-0000/1126-0001 等 3 筆，已逾 50 年以上劃列為公園或保護區用地已嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。 該等土地農民已於此從事綠竹筍、蔬菜及水果等農作務耕作(如附件一) 50 年以上，並參加泰山區綠竹筍評鑑比賽屢獲佳績(如附件二)，足可證明農民實際從事農務工作，但本次新北市政府辦理都市計畫公共設施保留地通盤檢討，仍然將上述 3 筆土地重新劃列回原保護區用地，已嚴重影響該區發展及實際從事農務工作之農民權益。	懇請委員重新檢討保障人民之生存權與財產權，建議將該區地目改成「農業區」以符合實際從事農務工作之農民權益。	併陳情編號第 26 案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 1	林○然 (代理人 劉○勛)	同榮段 1067-1、1067-2、1067-3、1067-4、1067-5、1071、1073、1074-2、1077-3 地號(公園路 70、80 號)	一、陳情理由之(一) 前開地號土地業經 58 年禁建，61 年發布都市計畫土地使用分區為公園用地，禁建達 53 年之久。政府失能且未能徵收取得公共設施用地。 二、陳情理由之(二)	一、前開地號土地(如修正意見附圖 A)，依現場勘查其地形尚屬平坦，故應變更為建築用地，其餘維持其公園用地。 二、前開地號與毗鄰之公園用地(辭修公園)之地形相比較，並不比該公園陡峭，如無法變更為建築用地，也應維持公園用地為宜。	部分採納。 理由： 1.經查同榮段 1067-1 地號部分土地屬公有之道路用地，且已開闢為道路使用，非屬公共設施保留地，另有同榮段 1067-4、1067-5 地號土地則為林口特定區	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>依監察院及內政部對公共設施保留地之檢討變更未能確實依意旨檢討辦理。</p> <p>(甲)前開地號土地現場有舊有建物(同榮段 2655 建號)(如附件一)其門牌為公園路 70、80 號,其道路已開闢,其地形尚屬平坦(如附件二修正意見圖 A)變更為住宅用地,較為適當。</p> <p>(乙)此變更作業人員未能確實至現場勘查地形,其變更應嚴謹,就輕易變更為保護區,影響土地所有人權益甚鉅。</p> <p>三、陳情理由之(三)</p> <p>主細計變二案變更內容為公園用地為保護區體育場用地。(應維持公園用地)當時規劃公園用地有著時代之背景,當時前副總統陳誠於 54 年去世,當時毗鄰土地修建為陳誠紀念公園(現改名為辭修公園)而依上開地號土地也一併劃為公園用地,著眼於擴大紀念墓園之範圍。又現國</p>		<p>計畫範圍內之「保護區」,故上述土地範圍均非屬本案處理範疇,未涉及變更。</p> <p>2.次查同榮段 1067-1 地號部分土地及 1093、1097、1097-2 地號完整土地範圍涉及本計畫變 2 案公園用地(公 1),其於民國 61 年都市計畫發布即為公園用地,先予敘明。</p> <p>3.「未便採納」部分: 考量範圍內屬坡度陡峭地區,有維持原地形地貌之必要,且剩餘屬坡度較平緩地區納入整體開發標的變更為可建築土地,則不具市地重劃財務可行性,故建議變更住宅區部分未便同意。</p> <p>4.「酌予採納」部分: 因未徵收取得之公共設施保留地變更為保護區影響民眾權益,加以部分土地已透過容積移轉逐步取得,故在綜整考量區位條件、現況使用、權屬情形、變更為保護區影響民眾稅賦負擔及市地重劃財務可</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
			家公園管理處陸續成立，就是保護山林，成為公園用地，有其必要性，故現有公園修建為涼亭、木棧道，或成為生態教育運動、休憩及親子活動空間。		行性等情形下，建議維持原計畫。	
逾 2	徐○吉	同榮段 1067-2、1067-3、1071、1074-2、1075、1076-4、1076-5、1077-3、1078-2、1079-2、1073 地號	<p>1. 公園用地徵收一致性 本次陳情位置位於泰山都市計畫區之公 1 範圍內 11 筆地號(詳圖一)，此公園用地為民國 61 年泰山都市計畫就已劃設，至 105 年發布變更泰山都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)皆維持劃設公園用地，期間陸續開闢泰山體育館、辭修公園等，其餘部分卻遲遲未徵收開闢，是否僅圖利部分民眾?</p> <p>2. 公園用地地方需求性 綜觀地區性，泰山都市計畫和西側林口特定區都市計畫中間由北到南分別有麻竹坑、義學坑和貴子坑形成串聯淺山地區(詳圖 2)，緊鄰泰山市區和林口地區(南亞科技總部和長庚醫學科技公司)可規劃做為防災滯洪公園；另以泰山都市計畫區內</p>	綜合上述，本次公開展覽內容針對公一(變 2 案)變更方案明顯不合常理及地區發展真正需求，懇請市府重新檢討變 2 案，建議維持原公園用地，請相關單位加速開闢取得，給新北市民真正需要的公共設施，給土地權利關係人該有的權益，創造民眾市府雙贏的局面。	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查所陳土地涉及本計畫變 2 案公園用地(公 1)，其於民國 61 年都市計畫發布即為公園用地，先予敘明。</p> <p>2. 考量本次都市計畫公共設施用地檢討，乃在解決政府長期未取得私有公共設施保留地，進而影響憲法保障人民之生存權及財產權，惟未徵收取得之公共設施保留地變更為保護區影響民眾權益，且都市計畫變更後亦將增加相關稅賦支出，實非本計畫檢討之初衷原意，加以部分土地已透過容積移轉逐步取得，故在綜整考量區位條件、現況使用、權屬情形、變更為保護區影響民眾稅</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>檢視，依市府公展內容，現行計畫之公園綠地等五項公設需求面積為 54.77 公頃，目前僅規劃 35.83 公頃，公園用地明顯不足，市府應重新評估公一盡快開闢。</p> <p>3. 民眾權益保障</p> <p>依內政部 102.11.29 台內營字第 10203489291 號函內容，各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地，長達 3、40 年迄未取得，已嚴重傷害憲法保障的人民生存權與財產權，而本次市府公共設施檢討不僅未加速取得開闢，更將原公園用地變更為保護區，原限制土地權利關係人使用和開發之權益，如今連公共設施用地容積移轉的權益亦被剝奪，再次侵及土地權利關係人之財產權。</p>		<p>賦負擔及尊重民眾對財產處分之權益等情形下，建議維持原計畫。</p>	
逾 3	陳 ○ 華 (代理人 劉○勛)	同榮段 1035、 1038、1039、 1079-2、1091、 1093、1097(公 園路 65、67、71、 81、89、97)	一、前開地號土地業經 58 年禁 建，61 年發布都市計畫土地使 用分區為公園用地，期間禁建 達 53 年之久。政府失能且未能 徵收取得公共設施用地。陳情 理由之一。	前開地號土地(如附件一修正意見圖)，依現場 勘查其地形尚屬平坦，故應變更為建築用地。	併陳情編號第 18 案辦理。	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>(甲)政府未能依監察院糾正及內政部對公共設施保留地之檢討變更作業原則之規定意旨檢討辦理。前開地號土地現場有舊有建物，其門牌為公園路 65、67、71、81、89、97 號等，其鄰近道路(公園路)已開闢完成，其地形地勢尚屬平坦(如附件一修正意見圖)，理應如附圖區域範圍變更為住宅用地，應為適當。此變更應嚴謹，如輕易就變更為保護區，影響土地所有人權益甚鉅。此為陳情理由之二。</p>			
逾 4	陳 ○ 華 (代理人 劉○勳)	同榮段 1067-1、1067-2、1067-3、1067-4、1067-5、1071、1073、1074-2、1077-3 地號(公園路 70、80 號)	<p>一、陳情理由之(一) 前開地號土地業經 58 年禁建，61 年發布都市計畫土地使用分區為公園用地，禁建達 53 年之久。政府失能且未能徵收取得公共設施用地。</p> <p>二、陳情理由之(二) 依監察院及內政部對公共設施保留地之檢討變更未能確實依意旨檢討辦理。 (甲)前開地號土地現場有舊有建物(同榮段 2655 建號)(如附件一)其門牌為</p>	<p>一、前開地號土地(如修正意見附圖 A)，依現場勘查其地形尚屬平坦，故應變更為建築用地，其餘維持其公園用地。</p> <p>二、前開地號與毗鄰之公園用地(辭修公園)之地形相比較，並不比該公園陡峭，如無法變更為建築用地，也應維持公園用地為宜。</p>	併陳情編號逾期第 1 案辦理。	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>公園路 70、80 號，其道路已開闢，其地形尚屬平坦（如附件二修正意見圖 A）變更為住宅用地，較為適當。</p> <p>（乙）此變更作業人員未能確實至現場勘查地形，其變更應嚴謹，就輕易變更為保護區，影響土地所有人權益甚鉅。</p> <p>三、陳情理由之（三）</p> <p>主細計變二案變更內容為公園用地為保護區體育場用地。（應維持公園用地）當時規劃公園用地有著時代之背景，當時前副總統陳誠於 54 年去世，當時毗鄰土地修建為陳誠紀念公園（現改名為辭修公園）而依上開地號土地也一併劃為公園用地，著眼於擴大紀念墓園之範圍。又現國家公園管理處陸續成立，就是保護山林，成為公園用地，有其必要性，故現有公園修建為涼亭、木棧道，或成為生態教育運動、休憩及親子活動空間。</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
逾 5	林 ○ 然 (代理人 劉○勛)	同榮段 1035、1038、1039、1079-2、1091、1093、1097(公園路 65、67、71、81、89、97)	一、前開地號土地業經 58 年禁建，61 年發布都市計畫土地使用分區為公園用地，期間禁建達 53 年之久。政府失能且未能徵收取得公共設施用地。陳情理由之一。 (甲)政府未能依監察院糾正及內政部對公共設施保留地之檢討變更作業原則之規定意旨檢討辦理。前開地號土地現場有舊有建物，其門牌為公園路 65、67、71、81、89、97 號等，其鄰近道路(公園路)已開闢完成，其地形地勢尚屬平坦(如附件一修正意見圖)，理應如附圖區域範圍變更為住宅用地，應為適當。此變更應嚴謹，如輕易就變更為保護區，影響土地所有人權益甚鉅。此為陳情理由之二。	前開地號土地(如附件一修正意見圖)，依現場勘查其地形尚屬平坦，故應變更為建築用地。	併陳情編號第 18 案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 6	徐○廷	同榮段 1067-2、1067-3、1071、1074-2、1075、1076-4、1076-5、1077-3、1078-2、1079-2、1073 地號	1. 公園用地徵收一致性 本次陳情位置位於泰山都市計畫區之公 1 範圍內 11 筆地號(詳圖一)，此公園用地為民國 61 年泰山都市計畫就已劃設，至 105 年發布變更泰山都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)皆維持	綜合上述，本次公開展覽內容針對公一(變 2 案)變更方案明顯不合常理及地區發展真正需求，懇請市府重新檢討變 2 案，建議維持原公園用地，請相關單位加速開闢取得，給新北市民真正需要的公共設施，給土地權利關係人該有的權益，創造民眾市府雙贏的局面。	併陳情編號逾期第 2 案辦理。	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>劃設公園用地，期間陸續開闢泰山體育館、辭修公園等，其餘部分卻遲遲未徵收開闢，是否僅圖利部分民眾？</p> <p>2. 公園用地地方需求性 綜觀地區性，泰山都市計畫和西側林口特定區都市計畫中間由北到南分別有麻竹坑、義學坑和貴子坑形成串聯淺山地區(詳圖 2)，緊鄰泰山市區和林口地區(南亞科技總部和長庚醫學科技公司)可規劃做為防災滯洪公園；另以泰山都市計畫區內檢視，依市府公展內容，現行計畫之公園綠地等五項公設需求面積為 54.77 公頃，目前僅規劃 35.83 公頃，公園用地明顯不足，市府應重新評估公一盡快開闢。</p> <p>3. 民眾權益保障 依內政部 102.11.29 台內營字第 10203489291 號函內容，各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地，長達 3、40 年迄未取得，已嚴重傷害憲法保障的人民生存權與財產權，而</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>本次市府公共設施檢討不僅未加速取得開闢，更將原公園用地變更為保護區，原限制土地權利關係人使用和開發之權益，如今連公共設施用地容積移轉的權益亦被剝奪，再次侵及土地權利關係人之財產權。</p>			
逾 7	蘇○科	同榮段 1038、1106 地號(公園路 65 號)	<p>變 1 案，土地標示之地號若被變更為保護區，已經嚴重傷害憲法保障人民的財產權和生存權。</p> <p>一、計劃的延續 此區域在民國七十八年起徵收土地，已經陸續完成了同榮國小、運動場、體育館、停車場等建設，後又擴建貫通道路「公園路」，已經投入大量經費建設，僅剩此體育場規劃用地，遲遲未能執行之！</p> <p>二、安全考量 如需考慮坡腳的安全疑慮，為什麼可以將同榮國小，體育館建設於此？</p> <p>三、土地的改變 原地形、地貌、水文，在地居民可以耕作水稻，蔬菜</p>	<p>若無體育需求，又無財源徵收，建議變更為住宅區，遵循憲法保障人民的財產權和生存權，又可創造地方稅收。亦可增進改善提高同榮國小的使用率。</p>	併陳情編號第 6 案辦理。	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>等農作物。現已經過上述的破壞和建設後，已無充分的水源得以供耕作，喪失保護區意義，且嚴重傷害憲法保障人民的生存權。</p> <p>四、土地價值改變 由公園預定地，改為體育場用地，若又變更為保護區，則此計劃區內的土地價值極低！地主財務損失慘重，嚴重危害憲法保障人民的財產權。</p> <p>五、還地於民 此區域被政府設定為公共保留地已經達六十年以上，禁建後又改預定為公園用地，後續再變更用途。本人和家族持有之土地被劃入公共設施用地，逾六十年以上的時間，政府未依法價購取得闢用，亦未依法變更還地於民，嚴重侵蝕人民的財產權和生存權，請變更為住宅區以維護私有土地所有權人之權益。</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
逾8	陳○儒	同榮段 1035、1036、1037、1139、1095、1089、1092、1138、1094、1136、1120、1129 地號	本土地之土地分區，原為公園用地，後遭變更為體育場用地，應是本土地具有開發價值才可作此變更。但本次市府卻欲將本土地變更為保護區，此舉將限制未來本土地之開發，況與過去土地規劃方向不同，變更為保護區，為非常不合理的規劃方向。	維持本土地之土地分區為體育場用地，勿變更為保護區。還我權利。	酌予採納。 理由： 1.經查所陳土地涉及本計畫變 1 案體育場用地及變 2 案公園用地(公 1)，該體育場用地於民國 61 年都市計畫發布為公園用地，經 105 年第二次通盤檢討變更為體育場用地，另公園用地(公 1)於民國 61 年都市計畫發布即為公園用地，先予敘明。 2.其餘理由併陳情編號逾期第 2 案第 2 點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾9	陳○志等 3 人	同榮段 1035、1036、1037、1094、1098-1、1099 地號	變 1 案原為體育場用地，緊鄰國小及體育場館，地勢緩升，並非全部不宜開發使用，且該區亦不在斷層帶上。	變更可開發，居住，使用之土地，以有效利用土地及維護人民財產，變更為保護區，實屬可惜…	併陳情編號第 6 案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾10	陳○志、陳○誠、陳○碩	同榮段 1089、1092、1095、1120、1127、1127-1、1129、1130-1、1131-1、1136、1138、1139 地號	壹、根據內政部都市計畫委員會第 859 次會議紀錄 MOIO8591-審議事項-第 3 案新北市府函為「變更泰山都市計畫(第二次通盤檢討案)再提會討論案」。地主吳美玉所述意見並未被採納之理由： 1.陳情位置屬公(1)用地之一部分(面積 4285 m ² ，僅佔公(1)之 5.24%)，另由於公(1)地處	1.維持原都市計畫(公園用地)：依該年度審議地區地主意見未被採納之理由第 1 點及第 2 點，公園用地應維持原都市計畫。 2.徵收：該區為數不少的地主已將土地賣給建商做容積移轉，徵收該區土地也不會花太多政府經費。 3.徵收計畫：是否應提該區徵收計畫，幾年內徵收完畢，補足計畫區內五項開放性公設服務水準，以維持都市計畫的完整性。	併陳情編號逾期第 2 案辦理。	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>臺北盆地與林口台地交接之陡降丘陵之一部分…受地形限制並不適宜開發使用，考量水土保持，仍以維持自然風貌為宜。</p> <p>2. 本次檢討因計畫區內五項開放性公設服務水準仍屬不足情形，故公園用地宜維持原計畫。</p> <p>貳、</p> <p>1. 根據表 8 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則，公(1)用地並無符合(一)至(六)項例舉之情形，及未列出第(七)其他審議委員之特殊情形。</p> <p>2. 根據圖 16(變更泰山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案)權屬圖可以看出，公(1)範圍內完全私有之土地已是少數，權屬表亦未列出，國市私，國私，及市私相關權力範圍…，無法表達真實權屬狀況。</p> <p>3. 61 年都市計畫至今也已半個世紀，土地歷經繼承，買賣，早以細碎分離，況且受地形</p>	<p>4. 期限：如果無法徵收，是否應訂定公(1)變更為保護區之期限，期限前，地主可處理土地相關事宜(賣給建商捐容積)與政府交換等等...以維護地主權益。</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
			限制及水土保持，土地細碎的小地主根本無法有效利用，以前，保守的小地主等待的是政府徵收，現在等待的是代金制度，補足了政府徵收的財源後政府後的徵收，而非解編這種擺爛的鴛鴦心態，不負責任的態度...			
逾 11	李○吉、 林○卿	同榮段 1129、 1142 地號及中 山段 800、800- 3、800-5、800- 9、800-10、836、 842 地號	主旨： 有關坐落本市泰山區同榮段 1129、1142 地號及同區中山段 800、800-3、800-5、800-9、800-10、836、842 等土地九筆，原編定為公園用地，今經「變更泰山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案欲變更為保護區、體育用地、墳墓用地等，陳情人等反對此變更編定。 說明： 陳情人等所有本市泰山區同榮段 1129、1142 地號及同區中山段 800、800-3、800-5、800-9、800-10、836、842 等土地九筆原都市計畫編定為公共設施保留地之公園用地，今經 貴局提出「變更泰山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案，欲將陳情人等上開土地變更為保護區、體育用地、墳墓用地等，陳情人等反對此變更編定，懇請 貴局及賴議員體恤民意撤回此變更案並維持原都市計畫，實感德便。		酌予採納。 理由： 1. 經查所陳土地同榮段 1129、1142 地號涉及本計畫變 2 案公園用地(公 1)，其於民國 61 年都市計畫發布即為公園用地，另陳情土地中山段 800、800-3、800-5、800-9、800-10、836、842 地號涉及本案計畫變 3 案公園用地(公 2)，其於民國 61 年都市計畫發布為墓地用地，經 73 年第一次通盤檢討變更為公園用地，先予敘明。 2. 變 3 案公園用地(公 2)所涉本市新莊第一公墓範圍內之土地，依 112 年 2 月 20 日新北殯綜字第 1124981725 號函，本府殯	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>葬管理處表示考量該公墓未來土地活化，自 111 年 10 月 1 日起全區禁葬，依民間習俗，土葬下葬後約 7 年，方辦理起掘，後續將視市府公共工程或有土地之需求，逐步推動遷葬作業，故原公展針對公有地之變更內容(變更公園用地為墳墓用地)，建議維持原計畫。</p> <p>3.另原公展變 2 案、變 3 案針對私有地之變更內容(變更公園用地為保護區)，考量本次都市計畫公共設施用地檢討，乃在解決政府長期未取得私有公共設施保留地，進而影響憲法保障人民之生存權及財產權，惟未徵收取得之公共設施保留地變更為保護區影響民眾權益，且都市計畫變更後亦將增加相關稅賦支出，實非本計畫檢討之初衷原意，加以部分土地已透過容積移轉逐步取得，故在綜整考量區位條件、現況使用、權屬情</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
					形、變更為保護區影響民眾稅賦負擔及尊重民眾對財產處分之權益等情形下，建議維持原計畫。	
逾12	李黃○梅	中山段 800、800-5、800-9、800-10 地號；同榮段 1129、1142 地號	<p>民陳述：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.變 3 案土地前後毗鄰乙工雖為工業用地，實則大部分作為住宅使用，本案依現細部計畫編定墳墓及保護區會阻礙地方發展及觀瞻。 2.民地之地貌天然造作，始為公園用地公設保留地使用，該地地勢坡度如：南港環保復育公園，將來整體開發造福鄉里，仍為民之所盼。 3.民願維持原編定：公園用地且為公共設保留地以維民之權益，深感德便。 	民願維持原編定：公園用地(公設保留地)。	併陳情編號逾期第 11 案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾13	蘇○惠、蘇○娟	同榮段 1039、1039-2、1040-4、1040-5 地號	<p>民國 61 年 11 月 28 日我阿公蘇喜的土地被新北市政府把私人土地變更為公園用地，105 年 7 月 16 日地號 1039 及 1040-5 這 2 塊地號變更成體育場用地。到今年 6 月左列 4 塊地號又要變更成保護區，新北市政府沒經費收購土地，怎可如此又把公園、體育場用地變為保護區？請問新北市政府可以如此想變</p>	<p>請維持原狀，照原來的土地使用分區如下：</p> <p>地號 1039 及 1040-5 體育場用地 地號 1039-2 及 1040-4 公園用地 不要再變更為保護區！一旦變更對我們地主是超級的不公平，請還地於民。</p>	併陳情編號逾期第 8 案辦理。	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
			更就變更，都不用詢問地主的意見是否同意嗎？			
逾 14	陳○娟	同榮段 1043-2、1091、1091-3、1091-4、1091-5 地號	地主所有之體育場用地、公園用地，已歷經數十年等候，卻苦苦等不到政府辦理土地徵收、價購，已是受害方，若再依 貴局研擬之計畫變更成為『保護區』，地主土地價值將一落千丈且無毫利用價值，亦不能透過容積移轉方式換取土地價值，地主難認同其刻意排擠無視民眾受有損害之情節。	應予以國家賠償亦或全面徵收為優先考量。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.經查所陳土地涉及本計畫變 1 案體育場用地及變 2 案公園用地(公 1)，該體育場用地於民國 61 年都市計畫發布為公園用地，經 105 年第二次通盤檢討變更為體育場用地，另公園用地(公 1)於民國 61 年都市計畫發布即為公園用地，先予敘明。 2.考量本次都市計畫公共設施用地檢討，乃在解決政府長期未取得私有公共設施保留地，進而影響憲法保障人民之生存權及財產權，惟未徵收取得之公共設施保留地變更為保護區影響民眾權益，且都市計畫變更後亦將增加相關稅賦支出，實非本計畫檢討之初衷原意，加以部分土地已透過容積移轉逐步取得，故在綜整考量區位條件、現況使用、權屬情形、 	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
					變更為保護區影響民眾稅賦負擔及尊重民眾對財產處分之權益等情形下，建議維持原計畫，後續依既有機制辦理用地取得及興闢計畫。	
逾 15	蘇○勝	同榮段 1106、 1038 地號	本人擁有的這兩個地號及相鄰的地號地勢平坦，因為如此目前地目才能被編為體育場用地。 此次都市計畫檢討計畫將之編為保護區，理由是地勢坡度太陡，這個理由與目前編為體育場地目的理由前後矛盾，不合情理，罔顧土地所有權人的權益。	請將此兩地號及區內地勢平坦的地號編為住宅區。	併陳情編號第 6 案辦理。	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
逾 16	徐○廷	同榮段 1067-2、1067-3、1071、1073、1074-2、1075、1076-4、1076-5、1077-3、1078-2、1079-2 地號等 11 筆土地	<p>蔡淑君議員您好，</p> <p>主旨：有關泰山區同榮段小段 1067-2、1067-3、1071、1073、1074-2、1075、1076-4、1076-5、1077-3、1078-2、1079-2 地號等 11 筆土地維持公園用地一案，建請督促都市計畫委員會公正審議以維護憲之人民財產權，請鑒核。</p> <p>說明：</p> <p>1. 公園用地徵收一致性</p> <p>本次陳情位置位於泰山都市計畫區之公 1 範圍內 11 筆地號(詳圖一)，此公園用地為民國 61 年泰山都市計畫就已劃設，至 105 年發布變更泰山都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)皆維持劃設公園用地，期間陸續開闢泰山體育館、辭修公園等，其餘部分卻遲遲未徵收開闢，是否僅圖利部分民眾？</p> <p>2. 公園用地地方需求性</p> <p>綜觀地區性，泰山都市計畫和西側林口特定區都市計畫中間由北到南分別有麻竹坑、義學坑和貴子坑形成串聯淺山地區(詳圖 2)，緊鄰泰山市區和林口地區(南亞科技總部和長庚醫學科技公司)可規劃做為防災滯洪公園；另以泰山都市計畫區內檢視，依市府公展內容，現行計畫之公園綠地等五項公設需求面積為 54.77 公頃，目前僅規劃 35.83 公，公園用地明顯不足，市府應重新評估公 1 盡快開闢。</p> <p>3. 民眾權益保障</p> <p>依內政部 102.11.29 台內營字第 10203489291 號函內容，各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地，長達 3、40 年迄未取得，已嚴重傷害憲法保障的人民生存權與財產權，而本次市府公共設施檢討不僅未加速取得開闢，更將原公園用地變更為保護區，原限制土地權利關係人使用和開發之權益，如今連公共設施用地容積移轉的權益亦被剝奪，再次侵及土地權利關係人之財產權。</p> <p>綜合上述，本次公開展覽內容針對(變 2 案)變更方案明顯不合常理及地區真正需求，懇請轉知市府重新檢討變 2 案，建議原公園用地，並請相關單位加速開闢取得，給新北市民真正需要的公共設施，給土地權利關係人該有的權益，創造民眾、市府雙贏的局面。</p>		併陳情編號逾期第 2 案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 17						

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
逾 18	陳○東、 陳○益、 陳○華、 陳○桂、 陳○葉	同榮段 1097、 1097-3、1097- 4、1097-5、 1097-6 地號	<p>1.地號 1097 自日據時代以來一直是農地，後來在 60 年前劃分為公園預定地，經過兩次區段徵收，餘留下來的土地又劃分為體育用地等等，目前政府仍然無力徵收，依憲法規定超過 15 年要解編，還地於民，很明顯市政府已經違法。</p> <p>2.目前 1097 土地又劃定為保護區，無疑是雪上加霜，更讓我們難以理解的是，1097 土地與公園路平行，同榮國小、體育館、籃球場緊臨在側，為何劃定為保護區?更沒構成水土保持之要件，政府簡直是未審先判(死刑)，讓我們實在難以接受。</p> <p>3.泰山區宋明宗議員、林口區蔡淑君議員，也深表關切本陳情議案，更期盼貴單位能讓我們在 1097 地上蓋合法的房屋，讓農民子孫居有定所，不至於顛沛流離。</p> <p>4.以上卑微的請求，敬請貴單位審慎評估，體恤民情，感激不盡，並附上地籍圖，請查照。</p>		併陳情編號第 6 案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

案由	變更泰山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第五案
說明	<p>壹、變更機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫法定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>新北市政府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理本次都市計畫公共設施保留地通盤檢討。</p> <p>其中「變更泰山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案共提列 1 個變更案，以公辦市地重劃方式辦理整體開發，故本案承接主要計畫之規定與指導，據以變更本細部計畫。</p> <p>肆、本細部計畫與主要計畫之關係</p> <p>「變更泰山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列變 1 案，涉及細部計畫公共設施變更，故本計畫承接主要計畫變更內容，變更細部計畫內容、土地使用分區管制要點及事業及財務計畫。</p> <p>伍、計畫範圍</p> <p>本計畫以「變更泰山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列變 1 案為計畫範圍，包含機 2、人廣、市 3、兒 2，共 4 處公共設施用地提列變更。</p> <p>陸、變更內容</p> <p>一、土地使用及公共設施計畫：本計畫針對「變更泰山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案內等公共設施用地提列變更，變更內容明細表詳表 1、變更示意圖詳圖 1。</p> <p>二、事業及財務計畫：</p> <p>(一) 開發方式</p> <p>1. 市地重劃</p> <p>本計畫變 1 案所涉公共設施用地，由新北市政府以公辦跨區市地重劃方式取得。</p>		

2.其他

本計畫區內其他未取得之公共設施用地經檢討後維持原計畫，且未納入跨區市地重劃整體開發取得者，應由目的事業主管機關編列經費，並依主管機關之興闢計畫開闢，或透過容積移轉等方式取得。

(二) 開發期程

應於新北市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於新北市都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

三、土地使用分區管制要點：本計畫之土地使用分區管制要點詳表 2。

柒、辦理經過

一、公告徵求意見：自 105 年 11 月 17 日起公告徵求意見 30 日，105 年 11 月 18 日刊登於聯合報。

二、公開展覽及說明會：自 111 年 6 月 10 日起公開展覽 30 日，111 年 6 月 10 日、6 月 11 日、6 月 12 日刊登於中國時報，並於 111 年 6 月 21 日下午 2 時 30 分假本市泰山區公所 6 樓簡報室舉辦說明會，並同步於「我愛陳香菊(新北城鄉局)」臉書粉絲專頁辦理直播。

三、新北市都市計畫委員會專案小組

本案先由本會賀委員士庶(召集人)、姚委員克勛、黃委員穗鵬、陳委員姿伶、劉委員惠雯、黃委員台生等 6 位委員組成專案小組，前已於 111 年 11 月 1 日、111 年 12 月 21 日召開 2 次專案小組研商會議；再由本會賀委員士庶(召集人)、黃委員穗鵬、陳委員姿伶、劉委員惠雯、黃委員台生、胥委員直強等 6 位委員組成專案小組，於 112 年 2 月 22 日、112 年 5 月 26 日、112 年 8 月 9 日召開 3 次專案小組研商會議；後由本會謝委員靜琪(召集人)、彭委員光輝、張委員容瑛、劉委員玉山、張委員聖琳、鄭委員人豪等 6 位委員組成專案小組，並於 113 年 2 月 21 日召開 1 次專

案小組研商會議續審，共召開 6 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

(一) 請補充分析本次公共設施用地專案通盤檢討之效益、對於整體環境之影響，並以圖示說明公共設施用地檢討變更後能否維持現有服務範圍。

1. 請補充變 3 案原公開展覽範圍內產權狀況、公有土地管理機關及坡度條件之分析，俾利專案小組參考審議；另基於土地現況作墳墓使用且後續將辦理禁葬、遷葬作業，建議殯葬主管機關將墓地公園化的可能性納入考量，並請補充說明未來新北市公墓政策之方向，以加強說明本次將公有土地部分維持為公園用地之修正理由合理性。
2. 請補充說明變 4、5、6 案基地現況分析及周邊 500 公尺範圍內之鄰近分區，以利檢視變更方案劃設分區之合理性。
3. 有關新北市政府體育處提出之意見(公民與團體陳情意見編號第 14 案)，請作業單位參考，併入後續專案小組討論。
4. 本案土地使用分區管制要點原則同意配合通案性規定修正，另公展計畫書文字誤植及配合變更案整體性調整文字部分，後續俟變更案內容獲專案小組具體意見後，請作業單位併本次簡報修正文字內容納入會議紀錄附表辦理。
5. 考量人民陳情件數多，請作業單位下次先行安排現場勘查，並於後續專案小組時提供公展計畫書，俾利委員參閱。

(二) 111 年 12 月 21 日第 2 次專案小組現勘會議：

1. 變 1 案、變 2 案所涉人民陳情件數眾多且所陳訴求多屬變更為住宅區、農業區，考量前開範圍內部分土地坡度較為平緩，請規劃單位再行研議將其納入整體開發方案之可行性或研提其他規劃方案，俾利後續規劃審議之參考。
2. 請作業單位於下次專案小組會議安排陳情人到場說明，並請規劃單位彙整人民陳情之研析意見，以利專案小組後續審議參考。

(三) 112 年 2 月 22 日第 3 次專案小組研商會議：

1. 請規劃單位於下次專案小組簡報內補充已開闢之體育場用地及文小 3 之地形圖，以供專案小組參考。

2. 本次針對變 1 案及變 2 案所提出之調整方案，其坡度級別之計算及是否納入整體開發範圍，係依據 105 年泰山都市計畫二通之航測地形圖資，惟考量前開範圍倘經施作整地工程，該圖資恐失準確性，亦可能違反山坡地之建管相關規定，且方案內容之調整幅度較大，爰請規劃單位於下次專案小組補充 86 年之原始地形圖進行坡度分析，俾供委員確認該方案之調整是否具有合理性及可行性。
3. 請規劃單位在財務可行之前提下，針對本次所提之變 1 案、變 2 案、變 7 案，再行研議調整該方案內容，並於下次專案小組補充說明。
4. 本次專案小組會議已通知陳情人列席說明及聽取人陳意見陳述，請規劃單位針對本案人陳意見進行研析，並於下次專案小組討論時補充相關資料，以供審議參考。

(四) 112 年 5 月 26 日第 4 次專案小組研商會議：

1. 有關本次提會調整之變 1 案、變 2 案、變 3 案及變 7 案，請規劃單位針對下列議題補充說明，並依專案小組初步建議意見修正後，併同人民陳情研析意見部分，續提下次專案小組審議：
 - (1) 請作業單位與市府工務局再次確認山坡地建築開發是否僅需以 88 年地形圖說檢討即可，無須套疊最新航測地形圖(106 年)取其嚴檢討，並依市府工務局意見重新檢討坡度分析及調整變更內容。
 - (2) 請補充變更範圍之環境敏感分析資料，以利檢視土地之自然條件及變更方案適宜性。
 - (3) 變 3 案範圍內鄰接新北大道七段之部分土地，土地坡度較為平緩，請規劃單位再行研議將其納入整體開發之可行性或研提其他規劃方案，俾供專案小組後續審議參考。
 - (4) 因事涉土地所有權人權益，請規劃單位就地形陡峭且坡度已逾 3 級坡之土地，再行確認針對前揭範圍內公共設施保留地解編之通案性處理原則，包含各變更案地號土地已逾 3 級坡之面積比例分析及是否得納入整體開發，之一致性原則，以資妥適。

2. 有關變 6 案，考量本案計畫範圍臨接新泰塭仔圳都市計畫，故請規劃單位於下次專案小組，併同塭仔圳都市計畫部分，將周邊 500 公尺範圍內之鄰近分區清楚標示，俾利檢視標的變更後能否維持現有之公共設施用地服務水準，以及變更內容之合理性。
3. 變 4 案、變 5 案依本次提會內容通過。
4. 土地使用分區管制要點依本次提會內容通過。

(五) 112 年 8 月 9 日第 5 次專案小組研商會議：

1. 有關本次提會調整之變 1 案、變 2 案、變 3 案及變 7 案，請針對下列議題補充說明，並依專案小組初步建議意見修正後，併同人民陳情研析意見部分，續提下次專案小組審議：
 - (1) 請規劃單位再行釐清確認坡度分析檢討應採 10 公尺或 20 公尺坵塊邊長計算平均坡度，並檢視坵塊分析方式是否會影響排除整體開發之範圍。
 - (2) 請補充說明篩選原則之環境敏感地區所指範疇、3 級坡以下面積比率檢討比率之訂定方式，並補充變更案內各筆地號土地逾 3 級坡以上面積之比率，並以表格方式呈現之，俾利檢視篩選原則之合理性。
2. 承上，考量本次提出之篩選原則，涉及本市公共設施保留地解編之通案性處理原則，及其與本市尚未審竣之他處都計轄區後續處理模式是否一致，爰請作業單位再邀集相關委員並另召開諮詢會議，以確認通案性處理原則及變更案地號土地是否得納入整體開發之一致性原則。另請規劃單位依該諮詢會議決議，再行研議調整方案內容，並配合調整人陳研析意見，以資妥適。
3. 公開展覽內容變 4 案、變 5 案、變 6 案依本次提會內容通過。

(六) 113 年 2 月 21 日第 6 次專案小組研商會議：

1. 本案主要計畫變更內容及細部計畫變更內容，皆依本次提會內容通過；並請作業單位針對變 4 案，敘明前次專案小組建議與第 6 案合併之理由。
2. 有關土地使用分區管制要點，依本次提會內容通過。
3. 本案人民陳情案件共 45 案，皆依新北市政府研析意見修正後通過。

	<p>4. 本案專案小組已獲致具體意見，相關內容授權作業單位檢核後，續提市都委會大會審議；另有關五項公設處理原則，因涉及本市通案性處理原則，且方案調整涉及民眾權益，爰為確立該原則之論述及效力，建議併同本案續提市大會確認，以維周延。</p> <p>捌、公民或團體陳情意見</p> <p>本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共45案，經專案小組研商會議討論均獲具體建議意見(詳表3)。</p> <p>玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</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 「變更泰山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變更內容明細表

市小組通過編號	變更編號	公开展覽內容			市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		變更位置	變更內容(公頃)				變更理由
			原計畫	新計畫			
-	1	體 (計畫區中央偏北，公園路以北，辭修公園南側地區)	體育場用地 1.1690	保護區 1.1690	<p>考量體育場用地土地坡度陡峭且為坡腳，有維持原地形地貌以保護環境之必要，開發建築恐有環境影響之虞，亦不宜開闢作為體育場用地，故併鄰近分區變更為保護區。</p> <p>(市都委會第 6 次專案小組) 維持原計畫。</p> <p>理由： 考量本次都市計畫公共設施用地檢討，乃在解決政府長期未取得私有公共設施保留地，進而影響憲法保障人民之生存權及財產權，惟未徵收取得之公共設施保留地變更為保護區影響民眾權益，且都市計畫變更後亦將增加相關稅賦支出，實非本計畫檢討之初衷原意，加以部分土地已透過容積移轉逐步取得，故在綜整考量區位條件、現況使用、權屬情形、變更為保護區影響民眾稅賦負擔及尊重民眾對財產處分之權益等情形下，建議維持原計畫。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。	
-	2	公 1 (計畫區中央偏北，公園路兩側，國立泰山高中西側地區)	公園用地 5.1519	保護區 5.0572 體育場用地 0.0947	<p>1. 考量公園用地土地坡度陡峭且為坡腳，有維持原地形地貌以保護環境之必要，開發建築恐有環境影響之虞，故剔除已開闢辭修公園範圍，經檢討權屬、私有地規模及基地條件等，其餘併鄰近分區變更為保護區。</p> <p>2. 經查泰山體育館建築執照範圍涉及同榮段 1124-1 地號，故將其變更為體育場用地。</p> <p>(市都委會第 6 次專案小組) 維持原計畫。</p> <p>理由： 考量本次都市計畫公共設施用地檢討，乃在解決政府長期未取得私有公共設施保留地，進而影響憲法保障人民之生存權及財產權，惟未徵收取得之公共設施保留地變更為保護區影響民眾權益，且都市計畫變更後亦將增加相關稅賦支出，實非本計畫檢討之初衷原意，加以部分土地已透過容積移轉逐步取得，故在綜整考量區位條件、現況使用、權屬情形、變更為保護區影響民眾稅賦負擔及尊重民眾對財產處分之權益等情形下，建議維持原計畫。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。	

市小組通過編號	變更編號	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	
		變更位置	變更內容(公頃)				變更理由
			原計畫	新計畫			
-	3	公2 (計畫區南隅，中山路以北，飛彈司令部南側地區)	公園用地 2.9257	保護區 1.8324 墳墓用地 1.0933	1. 考量公園用地土地坡度陡峭且為坡腳，有維持原地形地貌以保護環境之必要，開發建築恐有環境影響之虞，故併鄰近分區變更為保護區。 2. 考量現況為墓地，尚無遷葬計畫，故將涉及新北市政府殯葬管理處權屬之土地，變更為墳墓用地。	(市都委會第6次專案小組) 維持原計畫。 理由： 1. 變3案公園用地(公2)所涉本市新莊第一公墓範圍內之土地，依112年2月20日新北殯綜字第1124981725號函，本府殯葬管理處表示考量該公墓未來土地活化，自111年10月1日起全區禁葬，依民間習俗，土葬下葬後約7年，方辦理起掘，後續將視市府公共工程或有土地之需求，逐步推動遷葬作業，故原公展針對公有地之變更內容(變更公園用地為墳墓用地)，建議維持原計畫。 2. 考量本次都市計畫公共設施用地檢討，乃在解決政府長期未取得私有公共設施保留地，進而影響憲法保障人民之生存權及財產權，惟未徵收取得之公共設施保留地變更為保護區影響民眾權益，且都市計畫變更後亦將增加相關稅賦支出，實非本計畫檢討之初衷原意，加以部分土地已透過容積移轉逐步取得，故在綜整考量區位條件、現況使用、權屬情形、變更為保護區影響民眾稅賦負擔及尊重民眾對財產處分之權益等情形下，原公展針對私有地之變更內容(變更公園用地為保護區)，亦建議維持原計畫。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
1	4	機2 (計畫區中央附近，明志路以西，義學立體停車場北側地區)	機關用地 0.5019	商業區(附) 0.3269 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.1750	1. 機二及細部計畫公共設施人廣二用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。	(市都委會第6次專案小組) 修正後通過。 修正理由： 1. 文字誤植調整。 2. 配合新北市政府地政局意見及考量原物料價格上漲，	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

市小組通過編號	變更編號	公開展覽內容			變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																
		變更位置	變更內容(公頃)																				
			原計畫	新計畫																			
		人廣 (計畫區中央附近，義學立體停車場(停一)與市(二)北側地區)	人行廣場用地 0.0683	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.0683	2.機關用地主管機關無使用需求，人行廣場用地經主管機關確認已無開闢計畫。 3.參酌毗鄰分區變更為商業區，並視其公共設施需求劃設公兒用地。 4.以市地重劃方式辦理整體開發。	調整重劃工程費用及利率，且為考量財務可行性，爰將原公展變4案及變6案合併檢討，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。																	
		如上	--	附帶條件1： 1.本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2.本案市地重劃範圍包含機二用地全部範圍及細部計畫人廣一用地部分範圍。 3.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。	修正後變更內容： <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容(公頃)</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機2 (計畫區中央附近，明志路以西，義學立體停車場北側地區)</td> <td>機關用地 0.5019</td> <td>商業區(附) 0.3586 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.1433</td> </tr> <tr> <td>人廣 (計畫區中央附近，義學立體停車場(停一)與市(二)北側地區)</td> <td>人行廣場用地 0.0683</td> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.0683</td> </tr> <tr> <td>市3 (計畫區中央偏南，貴子路與明志路口東北側地區)</td> <td>市場用地 0.2464</td> <td>商業區(附) 0.2464</td> </tr> <tr> <td>兒2 (計畫區南隅，明志路三段以東，飛彈司令部東側地區)</td> <td>兒童遊樂場用地 0.1830</td> <td>兒童遊樂場用地(附) 0.1830</td> </tr> </tbody> </table>	變更位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	機2 (計畫區中央附近，明志路以西，義學立體停車場北側地區)	機關用地 0.5019	商業區(附) 0.3586 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.1433	人廣 (計畫區中央附近，義學立體停車場(停一)與市(二)北側地區)	人行廣場用地 0.0683	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.0683	市3 (計畫區中央偏南，貴子路與明志路口東北側地區)	市場用地 0.2464	商業區(附) 0.2464	兒2 (計畫區南隅，明志路三段以東，飛彈司令部東側地區)	兒童遊樂場用地 0.1830	兒童遊樂場用地(附) 0.1830	
變更位置	變更內容(公頃)																						
	原計畫	新計畫																					
機2 (計畫區中央附近，明志路以西，義學立體停車場北側地區)	機關用地 0.5019	商業區(附) 0.3586 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.1433																					
人廣 (計畫區中央附近，義學立體停車場(停一)與市(二)北側地區)	人行廣場用地 0.0683	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.0683																					
市3 (計畫區中央偏南，貴子路與明志路口東北側地區)	市場用地 0.2464	商業區(附) 0.2464																					
兒2 (計畫區南隅，明志路三段以東，飛彈司令部東側地區)	兒童遊樂場用地 0.1830	兒童遊樂場用地(附) 0.1830																					

市小組通過編號	變更編號	公開展覽內容			變更理由	市都委會專案小組初步建議意見			市都委會決議
		變更位置	變更內容(公頃)						
			原計畫	新計畫					
1	6	市3 (計畫區中央偏南，貴子路與明志路口東北側地區)	市場用地 0.2464	商業區(附) 0.2464	1.細部計畫公共設施市三及兒二用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.市3用地主管機關無使用需求。 3.兒2用地經主管機關確認已無開闢計畫。 4.參酌毗鄰分區變更為商業區及住宅區。 5.以市地重劃方式辦理整體開發。	如上	--	附帶條件1： 1.本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2.本案市地重劃範圍包含機2用地及細部計畫市3用地全部範圍、細部計畫人廣及兒2用地部分範圍。 3.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。	
		兒2 (計畫區南隅，明志路三段以東，飛彈司令部東側地區)	兒童遊樂場用地 0.1830	兒童遊樂場用地(附) 0.1830					
		如上	--	附帶條件3： 1.本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2.本案市地重劃範圍包含細部計畫市三用地全部範圍及兒二用地部分範圍。 3.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，					

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

修正後變更理由：

1. 機2及細部計畫公共設施人廣、市3及兒2用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2. 機2及市3用地主管機關無使用需求。
3. 兒2及人廣用地經主管機關確認已無開闢計畫。




市小組通過編號	變更編號	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	
		變更位置	變更內容(公頃)				變更理由
			原計畫	新計畫			
				合計面積以 45% 土地為原則。	4. 參酌毗鄰分區變更為商業區，並視其公共設施需求劃設公兒及兒童遊樂場用地。 5. 以市地重劃方式辦理整體開發。		
-	5	公(兒)1 (計畫區北隅，大窠溪以南，憲訓路西側地區)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.2689	住宅區(附) 0.1564 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附) 0.1125	1. 細部計畫公共設施公(兒)1 用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 相關用地經主管機關確認已無開闢計畫。 3. 參酌毗鄰分區變更為商業區，並視其公共設施需求劃設公兒用地。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。	(市都委會第 6 次專案小組) 維持原計畫。 理由： 考量本案部分土地已透過容積移轉逐步取得，且現況公有土地比例已大於 50%，故在綜整考量區位條件、現況使用、五項開放性公設、公共服務需求及權屬情形，建議維持原計畫。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

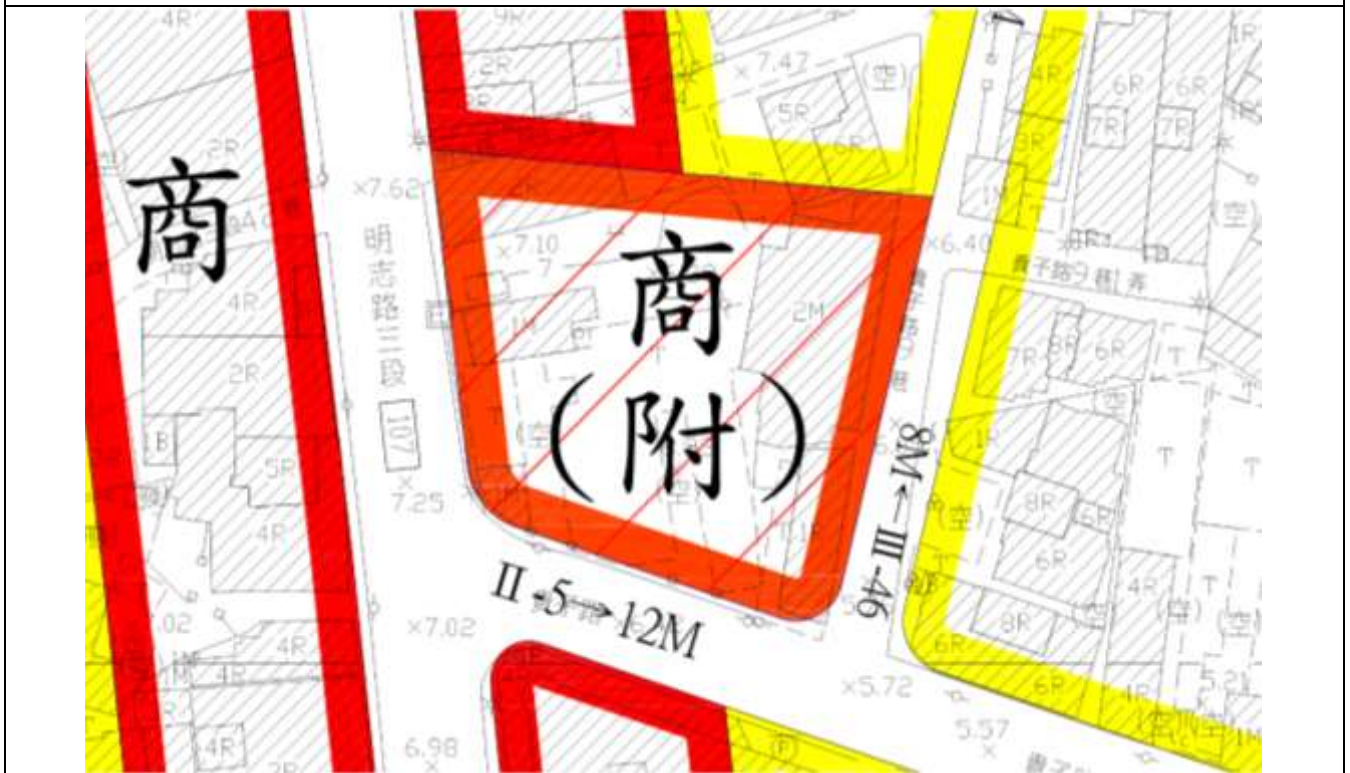
市小組通過編號	變更編號	公開展覽內容			變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		變更位置	變更內容(公頃)				
			原計畫	新計畫			
		如上	--	附帶條件 2： 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含細部計畫(兒)一用地全部範圍。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。			

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖例

-  變更機關用地為商業區(附)
-  變更機關用地為公園兼兒童遊樂場用地(附)
-  變更人行廣場用地為公園兼兒童遊樂場用地(附)



圖例


-  變更市場用地為商業區(附)

圖 2 「變更泰山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變 1 案變更示意圖



圖例

 變更兒童遊樂場用地為兒童遊樂場用地(附)

圖 2 「變更泰山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案變 1 案變更示意圖(續)

表 2 「變更泰山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>依公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。</p> <p>前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可 或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>依公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																																																																								
<p>三、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="129 475 705 1201"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td rowspan="3">依施行細則規定辦理。</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>工業區(含甲種、乙種工業區)</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>保存區</td> <td>50%，但區內原有建築物已超過者，不在此限。</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>文教區(供私立明志科技大學使用)</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>自來水事業專用區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理。	200%	商業區	300%	工業區(含甲種、乙種工業區)	210%	保存區	50%，但區內原有建築物已超過者，不在此限。	依施行細則規定辦理。	文教區(供私立明志科技大學使用)	50%	250%	宗教專用區	50%	160%	自來水事業專用區	50%	250%	<p>三、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="745 475 1321 1287"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td rowspan="3">依施行細則規定辦理。</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>工業區(含甲種、乙種工業區)</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(附)</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>商業區(附)</td> <td>70%</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>保存區</td> <td>50%，但區內原有建築物已超過者，不在此限。</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>文教區(供私立明志科技大學使用)</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>自來水事業專用區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理。	200%	商業區	300%	工業區(含甲種、乙種工業區)	210%	住宅區(附)	50%	200%	商業區(附)	70%	300%	保存區	50%，但區內原有建築物已超過者，不在此限。	依施行細則規定辦理。	文教區(供私立明志科技大學使用)	50%	250%	宗教專用區	50%	160%	自來水事業專用區	50%	250%	<p>修正理由： 配合細部計畫變更案中公展編號變 1、2、3、5 案經調整維持原計畫，故刪除保護區及住宅區(附)之相關管制內容。</p> <p>修正後條文： 三、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="1361 727 1937 1287"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td rowspan="3">依施行細則規定辦理。</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>工業區(含甲種、乙種工業區)</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(附)</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>商業區(附)</td> <td>70%</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>保存區</td> <td>50%，但區內原有建築物已超過者，不在此限。</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理。	200%	商業區	300%	工業區(含甲種、乙種工業區)	210%	住宅區(附)	50%	200%	商業區(附)	70%	300%	保存區	50%，但區內原有建築物已超過者，不在此限。	依施行細則規定辦理。	文教區	50%	250%	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
土地使用分區	建蔽率	容積率																																																																									
住宅區	依施行細則規定辦理。	200%																																																																									
商業區		300%																																																																									
工業區(含甲種、乙種工業區)		210%																																																																									
保存區	50%，但區內原有建築物已超過者，不在此限。	依施行細則規定辦理。																																																																									
文教區(供私立明志科技大學使用)	50%	250%																																																																									
宗教專用區	50%	160%																																																																									
自來水事業專用區	50%	250%																																																																									
土地使用分區	建蔽率	容積率																																																																									
住宅區	依施行細則規定辦理。	200%																																																																									
商業區		300%																																																																									
工業區(含甲種、乙種工業區)		210%																																																																									
住宅區(附)	50%	200%																																																																									
商業區(附)	70%	300%																																																																									
保存區	50%，但區內原有建築物已超過者，不在此限。	依施行細則規定辦理。																																																																									
文教區(供私立明志科技大學使用)	50%	250%																																																																									
宗教專用區	50%	160%																																																																									
自來水事業專用區	50%	250%																																																																									
土地使用分區	建蔽率	容積率																																																																									
住宅區	依施行細則規定辦理。	200%																																																																									
商業區		300%																																																																									
工業區(含甲種、乙種工業區)		210%																																																																									
住宅區(附)	50%	200%																																																																									
商業區(附)	70%	300%																																																																									
保存區	50%，但區內原有建築物已超過者，不在此限。	依施行細則規定辦理。																																																																									
文教區	50%	250%																																																																									

現行條文	公展條文			市都委會專案小組初步建議意見			市都委會決議												
	保護區	10%	依施行細則規定辦理。	(供私立明志科技大學使用)															
	<p>變更理由： 配合本次變更案新增住宅區(附)、商業區(附)及保護區，於本條文新增相關管制規定。</p>			宗教專用區	50%	160%													
				自來水事業專用區	50%	250%													
				保護區	10%	依施行細則規定辦理。													
				<p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原公展內容變 1、2、3 案(變更體育場用地、公園用地為保護區)，經調整維持原計畫，故刪除保護區相關管制內容。 2. 原公展內容變 5 案(變更鄰里公園兼兒童遊樂場用地為住宅區(附)及鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)，經調整維持原計畫，爰細部計畫已無變更為住宅區(附)之情事，故刪除住宅區(附)相關管制內容。 															
<p>四、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="143 1195 696 1366"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率	容積率	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%	<p>四、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="763 1195 1317 1366"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table>			公共設施用地	建蔽率	容積率	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%	<p>修正理由： 配合細部計畫變更案中公展編號變 3 案經調整維持原計畫，故刪除墳墓用地之相關管制內容。</p> <p>修正後條文：</p>			<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
公共設施用地	建蔽率	容積率																	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%																	
公共設施用地	建蔽率	容積率																	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%																	

現行條文			公展條文			市都委會專案小組初步建議意見			市都委會決議																					
社教用地	50%	250%	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)	15%	30%	四、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定： <table border="1" style="margin: 10px auto;"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>兒童遊樂場用地(附)</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>社教用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>墳墓用地</td> <td>10%</td> <td>40%</td> </tr> </tbody> </table>			公共設施用地	建蔽率	容積率	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)	15%	30%	兒童遊樂場用地(附)	15%	30%	社教用地	50%	250%	市場用地	依施行細則規定辦理。	240%	墳墓用地	10%	40%	
公共設施用地	建蔽率	容積率																												
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%																												
鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)	15%	30%																												
兒童遊樂場用地(附)	15%	30%																												
社教用地	50%	250%																												
市場用地	依施行細則規定辦理。	240%																												
墳墓用地	10%	40%																												
市場用地	依施行細則規定辦理。	240%	兒童遊樂場用地(附)	15%	30%																									
			社教用地	50%	250%																									
			市場用地	依施行細則規定辦理。	240%																									
			墳墓用地	10%	40%																									
			變更理由： 配合本次變更案新增鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)、兒童遊樂場用地(附)及墳墓用地，於本條文新增相關管制規定。			修正後變更理由： 原公展內容變 3 案(變更公園用地為墳墓用地)，經調整維持原計畫，故刪除墳墓用地相關管制內容。																								

現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																																																												
<p>五、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第41條規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1" data-bbox="143 600 696 1155"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>文教區(供私立明志科技大學使用)</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>電力事業專用區</td> <td>6.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>自來水事業專用區</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>10.00</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>社教用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓</p>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	文教區(供私立明志科技大學使用)	3.00	3.00	宗教專用區	3.00	不予規定	電力事業專用區	6.00	3.00	自來水事業專用區	3.00	3.00	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	10.00	10.00	社教用地	3.00	3.00	<p>五、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第41條規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1" data-bbox="761 600 1314 1195"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>文教區(供私立明志科技大學使用)</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>電力事業專用區</td> <td>6.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>自來水事業專用區</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>10.00</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>社教用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)住宅區及住宅區(附)面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區及商業區(附)7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築</p>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	文教區(供私立明志科技大學使用)	3.00	3.00	宗教專用區	3.00	不予規定	電力事業專用區	6.00	3.00	自來水事業專用區	3.00	3.00	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	10.00	10.00	社教用地	3.00	3.00	<p>修正理由： 配合細部計畫變更案中公展編號變5案經調整維持原計畫，故刪除住宅區(附)之相關管制內容。</p> <p>修正後條文： 五、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第41條規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1" data-bbox="1377 850 1930 1362"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>文教區(供私立明志科技大學使用)</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>電力事業專用區</td> <td>6.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>自來水事業專用區</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>10.00</td> <td>10.00</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	文教區(供私立明志科技大學使用)	3.00	3.00	宗教專用區	3.00	不予規定	電力事業專用區	6.00	3.00	自來水事業專用區	3.00	3.00	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	10.00	10.00	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																																													
文教區(供私立明志科技大學使用)	3.00	3.00																																																													
宗教專用區	3.00	不予規定																																																													
電力事業專用區	6.00	3.00																																																													
自來水事業專用區	3.00	3.00																																																													
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	10.00	10.00																																																													
社教用地	3.00	3.00																																																													
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																																													
文教區(供私立明志科技大學使用)	3.00	3.00																																																													
宗教專用區	3.00	不予規定																																																													
電力事業專用區	6.00	3.00																																																													
自來水事業專用區	3.00	3.00																																																													
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	10.00	10.00																																																													
社教用地	3.00	3.00																																																													
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																																													
文教區(供私立明志科技大學使用)	3.00	3.00																																																													
宗教專用區	3.00	不予規定																																																													
電力事業專用區	6.00	3.00																																																													
自來水事業專用區	3.00	3.00																																																													
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	10.00	10.00																																																													

現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議			
<p>地相關規定辦理且供公眾通行。(詳見附圖一)</p> <p>(三)甲種工業區應自其分區或基地境界線起退縮5公尺以上建築，退縮部分應予綠美化；因基地情況特殊，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意，得以平均退縮深度計算之。</p> <p>前項建築基地已依本要點第十三點退縮建築供公眾使用者，則優先從其規定。</p>	<p>線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。(詳見附圖一)</p> <p>(三)甲種工業區應自其分區或基地境界線起退縮5公尺以上建築，退縮部分應予綠美化；因基地情況特殊，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意，得以平均退縮深度計算之。</p> <p>前項建築基地已依本要點第十三點退縮建築供公眾使用者，則優先從其規定。</p> <p>變更理由： 配合變更案新增住宅區(附)及商業區(附)新增退縮規定。</p>	<table border="1" data-bbox="1375 304 1928 352"> <tr> <td data-bbox="1375 304 1585 352">社教用地</td> <td data-bbox="1585 304 1753 352">3.00</td> <td data-bbox="1753 304 1928 352">3.00</td> </tr> </table> <p>(二)住宅區及住宅區(附)面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區及商業區(附)7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。(詳見附圖一)</p> <p>(三)甲種工業區應自其分區或基地境界線起退縮5公尺以上建築，退縮部分應予綠美化；因基地情況特殊，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意，得以平均退縮深度計算之。</p> <p>前項建築基地已依本要點第十三點退縮建築供公眾使用者，則優先從其規定。</p> <p>修正後變更理由： 原公展內容變5案(變更鄰里公園兼兒童遊樂場用地為住宅區(附)及鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)，經調整維持原計畫，爰細部計畫已無變更為住宅區(附)之情事，故刪除住宅區(附)相關文字內容。</p>	社教用地	3.00	3.00	<p>市都委會決議</p>
社教用地	3.00	3.00				

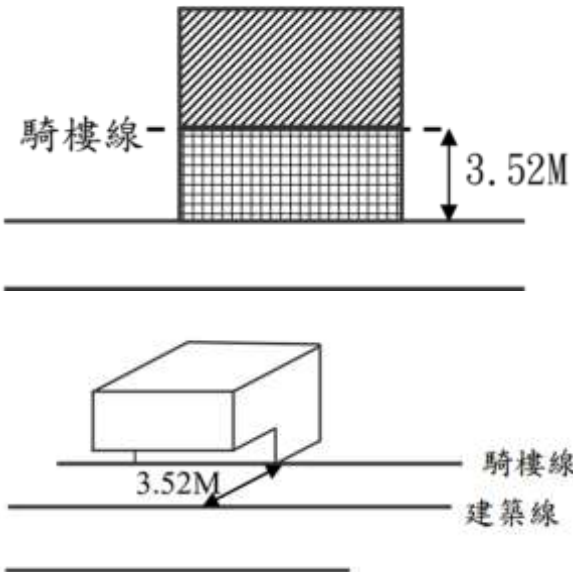
現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>六、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 <p>(二)引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p> <p>捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車停車位之設置標準，</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>依公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>


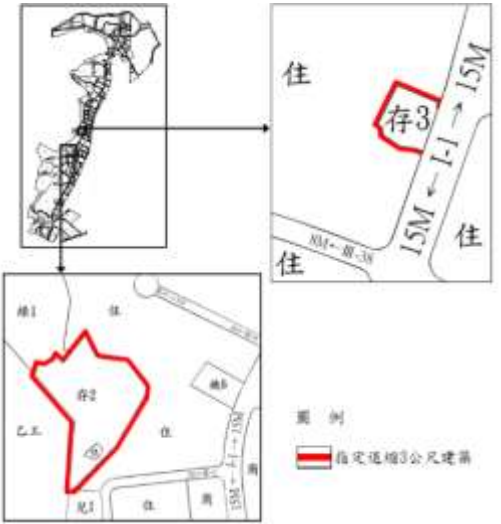
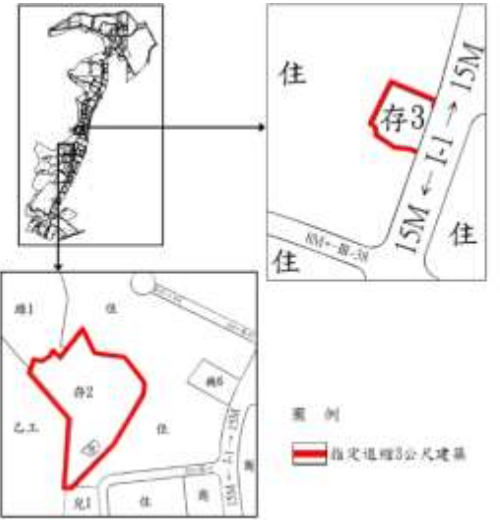
現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
經都設會同意者，得依前項規定停車位數量之 70% 為下限酌予折減留設。			
七、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依 建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。	維持原條文。	依公展條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
八、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。 依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及 通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	維持原條文。	依公展條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
九、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：	維持原條文。	依公展條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費。</p> <p>(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。</p> <p>(二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p>			
<p>十、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>依公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十一、基地綠化除依施行細則第43條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>依公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小</p>

現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>			<p>組初步建議意見通過。</p>
<p>十二、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>依公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十三、下列建築基地於未來新建或改建時，應退縮建築供公眾使用，指定退縮部分應於申請建造執照時一併提出退縮部分作為人行道或道路鋪設及綠化之圖說，並於申領使用執照前施作完竣，以供公眾通行。 (一)保存區毗鄰地區，除毗鄰道路者外，應自保存區至少退縮 3 公尺建築，該退縮部分應作為無遮簷人行道及街道景觀綠化空間使用，並得計入法定空地。 (詳見附圖二)</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>依公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>(二)面臨全興路現有巷道(全興路位於明志路至泰山都市計畫(東側住宅區)細部計畫範圍線間路段)建築基地,於未來新建或改建時,應自現有巷道境界線至少退縮至計畫圖標示之退縮牆面線(虛線)始得建築(詳見附圖三)。前述退縮部分應作為道路不得設置地上設施物,並得計入法定空地,如有開挖地下室之必要者,地下層應自退縮線後,始得開挖建築。前述計畫圖標示之退縮牆面線(虛線),准照「都市計畫樁測定及管理辦法」相關規定辦理牆面線定位。</p> <p>前項建築基地如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。</p>			
<p>十四、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>維持原條文。</p>	<p>依公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
 <p>騎樓線</p> <p>3.52M</p> <p>3.52M</p> <p>騎樓線</p> <p>建築線</p> <p>附圖一前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離</p>	維持原條文。	依公展條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
 <p>附圖二住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區</p>	 <p>附圖二住宅區及住宅區(附)面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區及商業區(附)7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區</p> <p>變更理由： 配合變更案新增住宅區(附)及商業區(附)新增退縮規定。</p>	 <p>附圖二住宅區及住宅區(附)面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區及商業區(附)7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區</p> <p>變更理由： 原公展內容變5案(變更鄰里公園兼兒童遊樂場用地為住宅區(附)及鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)，經調整維持原計畫，爰細部計畫已無變更為住宅區(附)之情事，故刪除住宅區(附)相關文字內容。</p>	<p>市都委會 決議</p> <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

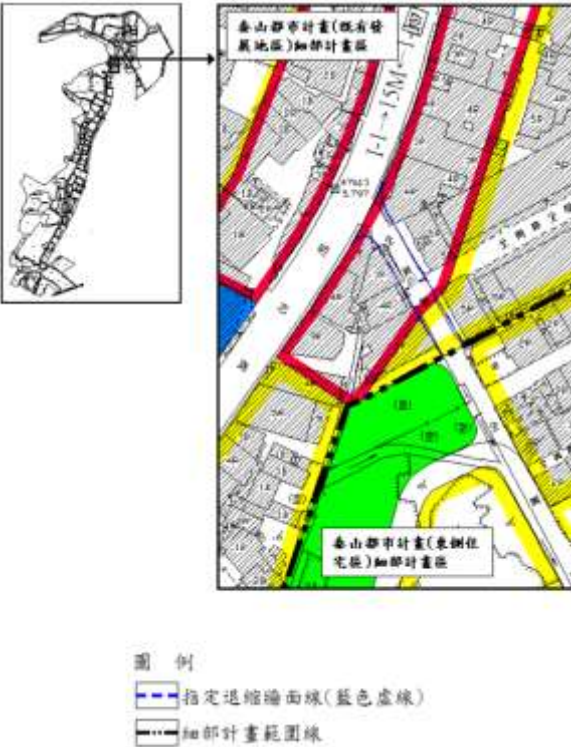
現行條文	公展條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
 <p>附圖三全興路現有巷道指定退縮牆面線(虛線)示意圖</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>依公展條文通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

表 3 「變更泰山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」案公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
1	新莊園社區公寓大廈管理委員會（主任委員呂○雄）	中山段651-2地號等77筆土地 新莊區壽山段771-1地號等26筆土地	1.反對本案「公園用地變更為保護區、墳墓用地」。 2.建議維持原有地目：公園用地。	原計畫：公園用地 2.9257 公頃，新計畫：保護區 1.8324 公頃；墳墓用地 1.0933 公頃，截至今日尚未有整體計畫性開發，現新北市政府又欲將市區土地原本公園預定地變更為保護區及墳墓用地，殊不知近年泰山區及新莊區因都市發展，該範圍土地已不適宜再作保護區、墳墓用地。 所持理由如下： 1.依新北市民政局於 2014 年起推動大型公墓遷葬計畫，目前已完成新店、中和等地遷葬作業，樹林第六公墓、新莊及三峽多處公墓也陸續啟動遷葬計畫，要還給民眾整齊乾淨市容。 2.緊鄰新北市新莊區壽山段 654、655、656、843、877、908、929、962 也號，這些地號已明確朝向公園綠地化、兒童遊憩區等公共設施以提供民眾開放使用。為何相鄰一線之隔土地區域(變 3 案)卻由公園用地規劃為墓地，讓一邊是供民眾、兒童使用的公園；而原本公園用地卻為墓地，讓公園及墓地緊緊相鄰，這樣的規劃實已影響未來公園完成後讓民眾認為新北市政府計畫作半套，觀感非常不佳。 3.依據殯葬管理條例第八條：設置、擴充公墓、火化場或骨灰存放設施應與第三款戶口繁盛地區距離不得少於五百公尺。但本變 3 案計畫墓地距離五百公尺範圍內已有高級酒店(麗京棧酒店)及樓高密集住宅區域(伊吉邦社區、新莊園、宏觀天下、長群金璽御品，九揚	酌予採納。 理由： 1.經查所陳土地涉及本計畫變 3 案公園用地(公 2)，其於民國 61 年都市計畫發布為基地用地，經 73 年第一次通盤檢討變更為公園用地，先予敘明。 2.變 3 案公園用地(公 2)所涉本市新莊第一公墓範圍內之土地，依 112 年 2 月 20 日新北殯綜字第 1124981725 號函，本府殯葬管理處表示考量該公墓未來土地活化，自 111 年 10 月 1 日起全區禁葬，依民間習俗，土葬下葬後約 7 年，方辦理起掘，後續將視市府公共工程或有土地之需求，逐步推動遷葬作業，故原公展針對公有地之變更內容(變更公園用地為墳墓用地)，建議維持原計畫。 3.另原公展針對私有地之變更內容(變更公園用地為保護區)，考量本次都市計	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>高峰會、、等),此計畫已違反殯葬管理條例之嫌。</p> <p>4.變 3 案如通過變更為墳地及保護區,傳聞板橋殯儀館將遷移至本地區,如傳聞屬實,將嚴重影響本區居民之居住品質,此點亦是反對變 3 案之重要理由。</p> <p>5.新北市泰山區第一座社會住宅已開工動土,預計 2023 年完工,該區域位在明志路三段 533 號一帶,周邊機能完善、距離捷運站也近;而國家住都中心與國防部合作興辦的泰山「貴和安居」社會住宅暨國軍職務宿舍新建統包工程,預計 2025 年完工,未來幾年人口更是不斷的往上快速增加及遷入,在已預知確定人口數會越來越密集的地區不盡快提早針對變 3 案計畫之地區,近期推動完成遷葬工程及簡易綠美化作業,遠程目標以規劃推動青年國民綜合體育園區及規劃改善因可預期人口數遽增連接之文桃路改善交通,這些才是最為迫切需要之積極規劃。</p> <p>6.新北市政府積極建設塹仔圳重劃區,宣示塹仔圳重劃區為「新北國門之都」,但如果同屬於機場捷運線周邊且距離塹仔圳重劃區不到 1 公里距離的地區規劃為「墳墓區」,豈不影響新北市政府規劃塹仔圳之美好計畫嗎?變 3 案西側(近壽山路)原墓地已整建為公園綠地,而東側一(貴和捷運站)緊鄰塹仔圳重劃區,在這兩個繁盛地區中間卻將原本公園地規劃成為「墓地」,實已嚴重影響下新莊及下泰山地</p>	<p>畫公共設施用地檢討,乃在解決政府長期未取得私有公共設施保留地,進而影響憲法保障人民之生存權及財產權,惟未徵收取得之公共設施保留地變更為保護區影響民眾權益,且都市計畫變更後亦將增加相關稅賦支出,實非本計畫檢討之初衷原意,加以部分土地已透過容積移轉逐步取得,故在綜整考量區位條件、現況使用、權屬情形、變更為保護區影響民眾稅賦負擔及尊重民眾對財產處分之權益等情形下,建議維持原計畫。</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>區之發展。</p> <p>7.下新莊/下泰山地區一直未有較大型之休閒綠地公園，而變3案之土地範圍原規劃為公園用地，也一直是地區居民所企盼的計畫，假如變3案一旦成立，也將影響地區居民居住之權益，因此建請本區維持公園預定地之計畫，才是符合本區居民福祉及整體都市計畫之完整。</p>		
2	新莊園社區公寓大廈管理委員會(反對變3案變更公園用地為保護區、墳墓用地自救會)	中山段651-2地號等77筆土地 新莊區壽山段771-1地號等26筆土地	<p>1.反對本案「公園用地變更為保護區、墳墓用地」。</p> <p>2.建議維持原有地目：公園用地。</p>	<p>原計畫：公園用地 2.9257 公頃，新計畫：保護區 1.8324 公頃；墳墓用地 1.0933 公頃，截至今日尚未有整體計畫性開發，現新北市政府又欲將市區土地原本公園預定地變更為保護區及墳墓用地，殊不知近年泰山區及新莊區因都市發展，該範圍土地已不適宜再作保護區、墳墓用地。</p> <p>所持理由如下：</p> <p>1.依新北市民政局於 2014 年起推動大型公墓遷葬計畫，目前已完成新店、中和等地遷葬作業，樹林第六公墓、新莊及三峽多處公墓也陸續啟動遷葬計畫，要還給民眾整齊乾淨市容。</p> <p>2.緊鄰新北市新莊區壽山段 654、655、656、843、877、908、929、962 也號，這些地號已明確朝向公園綠地化、兒童遊憩區等公共設施以提供民眾開放使用。為何相鄰一線之隔土地區域(變3案)卻由公園用地規劃為墓地，讓一邊是供民眾、兒童使用的公園；而原本公園用地卻為墓地，讓公園及墓地緊緊相鄰，這樣的規劃實已影響未來公園完成後讓民眾認為新</p>	併陳情編號第 1 案辦理。	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>北市政府計畫作半套，觀感非常不佳。</p> <p>3.依據殯葬管理條例第八條：設置、擴充公墓、火化場或骨灰存放設施應與第三款戶口繁盛地區距離不得少於五百公尺。但本變 3 案計畫墓地距離五百公尺範圍內已有高級酒店(麗京棧酒店)及樓高密集住宅區域(伊吉邦社區、新莊園、宏觀天下、長群金璽御品，九揚高峰會、、、等)，此計畫已違反殯葬管理條例之嫌。</p> <p>4.變 3 案如通過變更為墳地及保護區，傳聞板橋殯儀館將遷移至本地區，如傳聞屬實，將嚴重影響本區居民之居住品質，此點亦是反對變 3 案之重要理由。</p> <p>5.新北市泰山區第一座社會住宅已開工動土，預計 2023 年完工，該區域位在明志路三段 533 號一帶，周邊機能完善、距離捷運站也近；而國家住都中心與國防部合作興辦的泰山「貴和安居」社會住宅暨國軍職務宿舍新建統包工程，預計 2025 年完工，未來幾年人口更是不斷的往上快速增加及遷入，在已預知確定人口數會越來越密集的地區不盡快提早針對變 3 案計畫之地區，近期推動完成遷葬工程及簡易綠美化作業，遠程目標以規劃推動青年國民綜合體育園區及規劃改善因可預期人口數遽增連接之文桃路改善交通，這些才是最為迫切需要之積極規劃。</p> <p>6.新北市政府積極建設塹仔圳重劃區，宣示塹仔圳重劃區為「新北國門之都」，但如果同屬</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>於機場捷運線周邊且距離塭仔圳重劃區不到 1 公里距離的地區規劃為「墳墓區」，豈不影響新北市政府規劃塭仔圳之美好計畫嗎?變 3 案西側(近壽山路)原墓地已整建為公園綠地，而東側一(貴和捷運站)緊鄰塭仔圳重劃區，在這兩個繁盛地區中間卻將原本公園地規劃成為「墓地」，實已嚴重影響下新莊及下泰山地區之發展。</p> <p>7.下新莊/下泰山地區一直未有較大型之休閒綠地公園，而變 3 案之土地範圍原規劃為公園用地，也一直是地區居民所企盼的計畫，假如變 3 案一旦成立，也將影響地區居民居住之權益，因此建請本區維持公園預定地之計畫，才是符合本區居民福祉及整體都市計畫之完整。</p>		
3	陳○義	變 3 案	-	不同意變更，維持原都計。	併陳情編號第 1 案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
4	陳○楊	變 3 案	不滿城鄉局措施。	-	不予討論。 理由： 建議事項未敘明，爰不予討論。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
5	王○賢	泰山區同榮段 1033、1034、1041 地號	土地標示之地號 1123-0000/1126-0000/1126-0001 等三筆，已逾 50 年以上劃列為公園或保護區用地，依據監察院 101 年 12 月 18 日針對都市計	懇請委員重新檢討保障人民之生存權與財產權，建議將該區地目解編為「住宅區」、「農業區」以符合實際從事農務工作之農民權益。	未便採納。 理由： 1.經查所陳土地涉及本計畫變 1 案體育場用地，其於民國 61 年都市計畫發布	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>畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題已嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。</p> <p>本次新北市政府辦理都市計畫公共設施保留地通盤檢討，仍然將上述三筆土地重新劃列回原保護區用地，已嚴重影響該區發展及實際從事農務工作之農民權益。</p>		<p>為公園用地，經 105 年第二次通盤檢討變更為體育場用地，先予敘明。</p> <p>2. 考量範圍內屬坡度陡峭地區，有維持原地形地貌之必要，且剩餘屬坡度較平緩地區納入整體開發標的變更為可建築土地，則不具市地重劃財務可行性，故建議變更住宅區部分未便同意。</p> <p>3. 然因未徵收取得之公共設施保留地變更為保護區影響民眾權益，加以部分土地已透過容積移轉逐步取得(不適宜再調整變更為農業區)，故在綜整考量區位條件、現況使用、權屬情形、變更為保護區影響民眾稅賦負擔及市地重劃財務可行性等情形下，建議維持原計畫，亦不影響陳情人持續農業使用之目標需求。</p>	
6	蘇○蛟	同榮段 1031、1032 地號	變 1 案，土地標示之地號若被變更為保護區，已經嚴重傷害憲法保障人民的財產權和生存	若無體育需求，又無財源徵收，建議變更為住宅區，遵循憲法保障人民的財產權和生存權，又可創造地方稅收。亦可增進改善提高同榮國小的使用率。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查所陳土地涉及本計畫變 1 案體育場用地，其於</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>權。</p> <p>一、計劃的延續 此區域在民國七十八年起徵收土地，已經陸續完成了同榮國小、運動場、體育館、停車場等建設，後又擴建貫通道路「公園路」，已經投入大量經費建設，僅剩此體育場規劃用地，遲遲未能執行之！</p> <p>二、安全考量 如需考慮坡腳的安全疑慮，為什麼可以將同榮國小，體育館建設於此？</p> <p>三、土地的改變 原地形、地貌、水文，在地居民可以耕作水稻，蔬菜等農作物。現已經過上述的破壞和建設後，已無充分的水源得以供耕作，喪失保護區意義，且嚴重傷害憲法保障人民的生存權。</p> <p>四、土地價值改變 由公園預定地，改為體育場用地，若又變更為保護區，則此計劃區內的土地價值極低！地主財務損失</p>		<p>民國 61 年都市計畫發布為公園用地，經 105 年第二次通盤檢討變更為體育場用地，先予敘明。</p> <p>2. 考量範圍內屬坡度陡峭地區，有維持原地形地貌之必要，且剩餘屬坡度較平緩地區納入整體開發標的變更為可建築土地，則不具市地重劃財務可行性，故建議變更住宅區部分未便同意。</p> <p>3. 然因未徵收取得之公共設施保留地變更為保護區影響民眾權益，加以部分土地已透過容積移轉逐步取得，故在綜整考量區位條件、現況使用、權屬情形、變更為保護區影響民眾稅賦負擔及市地重劃財務可行性等情形下，建議維持原計畫。</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>慘重，嚴重危害憲法保障人民的財產權。</p> <p>五、還地於民</p> <p>此區域被政府設定為公共保留地已經達六十年以上，禁建後又改預定為公園用地，後續再變更改用途。本人和家族持有之土地被劃入公共設施用地，逾六十年以上的時間，政府未依法價購取得闢用，亦未依法變更還地於民，嚴重侵蝕人民的財產權和生存權，請變更為住宅區以維護私有土地所有權人之權益。</p>			
7	許○明	同榮段 1123、1126、1126-1 地號	<p>土地標示之地號 1123-0000/1126-0000/1126-0001 等三筆，已逾 50 年以上劃列為公園或保護區用地，依據監察院 101 年 12 月 18 日針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題已嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。</p> <p>本次新北市政府辦理都市計畫</p>	懇請委員重新檢討保障人民之生存權與財產權，建議將該區地目解編為「住宅區」、「農業區」以符合實際從事農務工作之農民權益。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.經查所陳土地涉及本計畫變2案公園用地(公1)，其於民國61年都市計畫發布即為公園用地，先予敘明。 2.其餘理由併陳情編號第5案第2、3點辦理。 	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
			公共設施保留地通盤檢討，仍然將上述三筆土地重新劃列回原保護區用地，已嚴重影響該區發展及實際從事農務工作之農民權益。			
8	鄧○福	變 2 案	-	主細計變 2 案敬請變更為住宅區。	<p>未便採納。</p> <p>1.經查所陳土地涉及本計畫變 2 案公園用地(公 1)，其於民國 61 年都市計畫發布即為公園用地，先予敘明。</p> <p>2.考量範圍內屬坡度陡峭地區，有維持原地形地貌之必要，且剩餘屬坡度較平緩地區納入整體開發標的變更為可建築土地，則不具市地重劃財務可行性，故建議變更住宅區部分未便同意。</p> <p>3.然因未徵收取得之公共設施保留地變更為保護區影響民眾權益，加以部分土地已透過容積移轉逐步取得，故在綜整考量區位條件、現況使用、權屬情形、變更為保護區影響民眾稅賦負擔及市地重劃財務可行性等情形下，建議維持</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
					原計畫。	
9	陳○東	同榮段 1097、1097-2 地號	土地標示之地號 1123-0000/1126-0000/1126-0001 等三筆，已逾 50 年以上劃列為公園或保護區用地，依據監察院 101 年 12 月 18 日針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題已嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。 本次新北市政府辦理都市計畫公共設施保留地通盤檢討，仍然將上述三筆土地重新劃列回原保護區用地，已嚴重影響該區發展及實際從事農務工作之農民權益。	懇請委員重新檢討保障人民之生存權與財產權，建議將該區地目解編為「住宅區」、「農業區」以符合實際從事農務工作之農民權益。	未便採納。 理由： 1.經查所陳土地涉及本計畫變 1 案體育場用地及變 2 案公園用地(公 1)，該體育場用地於民國 61 年都市計畫發布為公園用地，經 105 年第二次通盤檢討變更為體育場用地，另公園用地(公 1)於民國 61 年都市計畫發布即為公園用地，先予敘明。 2.其餘理由併陳情編號第 5 案第 2、3 點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
10	明志科技大學	中山段 651-2、693、769、778、781、782-2 地號	左列土地係明志科技大學所有，土地使用分區分屬部分汗水處理場用地、部分甲種工業區、部分公園用地、道路用地等，學校配合政府政策發展半導體產業，並獲主管機關教育部同意在案，目前正規劃興建晶圓封裝測試廠，懇請貴局體察半導體產業發展需要，維持原土地使用分區。	維持原土地使用分區。	酌予採納。 理由： 1.經查中山段 693 地號部分土地屬泰山都市計畫區內之「甲種工業區」，非屬公共設施保留地，另有部分土地則為林口特定區計畫範圍內之「污水處理廠用地」，故上述土地範圍均非	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>屬本案處理範疇，未涉及變更。</p> <p>2. 經查中山段 693 地號部分土地及 651-2、769、778、781、782-2 地號完整土地範圍涉及本計畫變 3 案公園用地(公 2)，其於民國 61 年都市計畫發布為墓地用地，經 73 年第一次通盤檢討變更為公園用地，先予敘明。</p> <p>3. 其餘理由併陳情編號第 1 案第 2、3 點辦理。</p>	
11	黃○園	中山段 787、787-2、788、789、790、791、792、794 地號	<p>依據泰山都市計畫（第二次通盤檢討）書，陳情土地自民國 103 年甚至更早便已經規劃使用分區為公園用地，於該書第 2-36 頁，公(2)用地預計於民國 85 年前以徵收的方式取得。迄今又過了 26 年，非但仍未取得此公設用地，卻又收到貴局來函一紙公文便要變更成保護區、墳墓用地!如此罔顧人民財產權益、更不符合公平正義原則之作法，所有地主皆無法信服以及接受!</p>	<p>1. 建議將上開地號土地納入變 4、5、6 案，即跨區市地重劃方式辦理。如此市府可不用編列預算便可取得公設用地，地主也可活化土地，營造雙贏局面。</p> <p>2. 維持原本使用分區。</p>	<p>部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查所陳土地涉及本計畫變 3 案公園用地(公 2)，其於民國 61 年都市計畫發布為墓地用地，經 73 年第一次通盤檢討變更為公園用地，先予敘明。</p> <p>2. 「未便採納」部分：</p> <p>考量範圍內屬坡度陡峭地區，有維持原地形地貌之必要，且剩餘屬坡度較平緩地區納入整體開發標的變更為可建築土地，則不具市地重劃財務可行</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
					性，故建議採跨區市地重劃部分未便同意。 3. 「酌予採納」部分： 併陳情編號第 1 案第 2、3 點辦理。	
12	王○賢	同榮段 1033、1033-1、1034、1041 地號	<p>變 1 案，土地標示之地號若被變更為保護區，已經嚴重傷害憲法保障人民的財產權和生存權。</p> <p>一、計劃的延續 此區域在民國七十八年起徵收土地，已經陸續完成了同榮國小、運動場、體育館、停車場等建設，後又擴建貫通道路「公園路」，已經投入大量經費建設，僅剩此體育場規劃用地，遲遲未能執行之！</p> <p>二、安全考量 如需考慮坡腳的安全疑慮，為什麼可以將同榮國小，體育館建設於此？</p> <p>三、土地的改變 原地形、地貌、水文，在地居民可以耕作水稻，蔬菜等農作物。現已經過上述的破壞和建設後，已無充</p>	若無體育需求，又無財源徵收，建議變更為住宅區，遵循憲法保障人民的財產權和生存權，又可創造地方稅收。亦可增進改善提高同榮國小的使用率。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查同榮段 1033-1 地號土地屬林口特定區計畫範圍內之「保護區」，非屬本案處理範疇，故未涉及變更。</p> <p>2. 經查同榮段 1033、1034、1041 地號完整土地範圍涉及本計畫變 1 案體育場用地，其於民國 61 年都市計畫發布為公園用地，經 105 年第二次通盤檢討變更為體育場用地，先予敘明。</p> <p>3. 其餘理由併陳情編號第 6 案第 2、3 點辦理。</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>分的水源得以供耕作，喪失保護區意義，且嚴重傷害憲法保障人民的生存權。</p> <p>四、土地價值改變 由公園預定地，改為體育場用地，若又變更為保護區，則此計劃區內的土地價值極低！地主財務損失慘重，嚴重危害憲法保障人民的財產權。</p> <p>五、還地於民 此區域被政府設定為公共保留地已經達六十年以上，禁建後又改預定為公園用地，後續再變更用途。本人和家族持有之土地被劃入公共設施用地，逾六十年以上的時間，政府未依法價購取得闢用，亦未依法變更還地於民，嚴重侵蝕人民的財產權和生存權，請變更為住宅區以維護私有土地所有權人之權益。</p>			
13	方○典	同榮段 1031、1032 地號	變 1 案，土地標示之地號若被變更為保護區，已經嚴重傷害憲法保障人民的財產權和生存	若無體育需求，又無財源徵收，建議變更為住宅區，遵循憲法保障人民的財產權和生存權，又可	併陳情編號第 6 案辦理。	依市都委會專案小組初

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>權。</p> <p>一、計劃的延續 此區域在民國七十八年起徵收土地，已經陸續完成了同榮國小、運動場、體育館、停車場等建設，後又擴建貫通道路「公園路」，已經投入大量經費建設，僅剩此體育場規劃用地，遲遲未能執行之！</p> <p>二、安全考量 如需考慮坡腳的安全疑慮，為什麼可以將同榮國小，體育館建設於此？</p> <p>三、土地的改變 原地形、地貌、水文，在地居民可以耕作水稻，蔬菜等農作物。現已經過上述的破壞和建設後，已無充分的水源得以供耕作，喪失保護區意義，且嚴重傷害憲法保障人民的生存權。</p> <p>四、土地價值改變 由公園預定地，改為體育場用地，若又變更為保護區，則此計劃區內的土地價值極低！地主財務損失</p>	<p>創造地方稅收。亦可增進改善提高同榮國小的使用率。</p>		<p>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>慘重，嚴重危害憲法保障人民的財產權。</p> <p>五、還地於民</p> <p>此區域被政府設定為公共保留地已經達六十年以上，禁建後又改預定為公園用地，後續再變更改用途。本人和家族持有之土地被劃入公共設施用地，逾六十年以上的時間，政府未依法價購取得闢用，亦未依法變更還地於民，嚴重侵蝕人民的財產權和生存權，請變更為住宅區以維護私有土地所有權人之權益。</p>			
14	新北市政府體育處(胡○岳)	同榮段 1188-1、1194-1、1189、1190、1191、261-5、226-1 地號	<p>主旨：有關「變更泰山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「變更泰山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案公開展覽意見，詳如說明，請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、復貴局 111 年 6 月 9 日新北城都字第 1111075576 號函。</p> <p>二、考量同榮段 1188-1 及 1194-1 地號土地坡度陡峭且為坡腳，現為體育場用地有維持原地形地貌以保護環境之必要，未納入本處轄管泰山體育園區範圍且無開闢作為體育場之用地需求，建議一併變更為保護區。</p> <p>三、另有同榮段 1189、1190、1191、261-5 及 226-1 共 5 筆地號現為體育場用地，未納入本處轄管泰山體育園區範圍且無開闢作為體育場之用地需求，建議變更為保護區、綠地或公園等供公眾使用之用地，管理機關如下說明：</p> <p>(一)1189 地號：本府養護工程處。</p>		<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>經查所陳體育場用地土地除同榮段 1188-1、1194-1、1190 地號屬公私共有土地，其有小面積屬私有持分外，其餘土地均為公有土地，依本市公共設施用地檢討變更原則，將上述範圍列為公設類型 D 處理，維持現行用地(體育場用地)，後續編列預算徵收或是採容積移轉</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
			(二)1190 地號：部分為本處管轄。 (三)1191、261-5 及 226-1 地號：財政部國有財產署。 四、檢附旨揭同榮段地號現況圖 1 份。		方式處理，故未納入本案變更範圍。	
15	蘇○龍	同榮段 1031、1032 地號	遵行憲法之人民財產權及生存權。	變更為住宅區。	併陳情編號第 6 案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
16	蘇○榮	同榮段 1039、1040-5 地號(公園路 65 號)	變 1 案，土地標示之地號若被變更為保護區，已經嚴重傷害憲法保障人民的財產權和生存權。 一、計劃的延續 此區域在民國七十八年起徵收土地，已經陸續完成了同榮國小、運動場、體育館、停車場等建設，後又擴建貫通道路「公園路」，已經投入大量經費建設，僅剩此體育場規劃用地，遲遲未能執行之！ 二、安全考量 如需考慮坡腳的安全疑慮，為什麼可以將同榮國小，體育館建設於此？ 三、土地的改變 原地形、地貌、水文，在地居民可以耕作水稻，蔬菜等農作物。現已經過上述	若無體育需求，又無財源徵收，建議變更為住宅區，遵循憲法保障人民的財產權和生存權，又可創造地方稅收。亦可增進改善提高同榮國小的使用率。	併陳情編號第 6 案辦理。	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>的破壞和建設後，已無充分的水源得以供耕作，喪失保護區意義，且嚴重傷害憲法保障人民的生存權。</p> <p>四、土地價值改變 由公園預定地，改為體育場用地，若又變更為保護區，則此計劃區內的土地價值極低！地主財務損失慘重，嚴重危害憲法保障人民的財產權。</p> <p>五、還地於民 此區域被政府設定為公共保留地已經達六十年以上，禁建後又改預定為公園用地，後續再變更改用途。本人和家族持有之土地被劃入公共設施用地，逾六十年以上的時間，政府未依法價購取得闢用，亦未依法變更還地於民，嚴重侵蝕人民的財產權和生存權，請變更為住宅區以維護私有土地所有權人之權益。</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
17	蘇○興	同榮段 1039、1040-5 地號(公園路 65 號)	<p>變 1 案，土地標示之地號若被變更為保護區，已經嚴重傷害憲法保障人民的財產權和生存權。</p> <p>一、計劃的延續 此區域在民國七十八年起徵收土地，已經陸續完成了同榮國小、運動場、體育館、停車場等建設，後又擴建貫通道路「公園路」，已經投入大量經費建設，僅剩此體育場規劃用地，遲遲未能執行之！</p> <p>二、安全考量 如需考慮坡腳的安全疑慮，為什麼可以將同榮國小，體育館建設於此？</p> <p>三、土地的改變 原地形、地貌、水文，在地居民可以耕作水稻，蔬菜等農作物。現已經過上述的破壞和建設後，已無充分的水源得以供耕作，喪失保護區意義，且嚴重傷害憲法保障人民的生存權。</p> <p>四、土地價值改變</p>	若無體育需求，又無財源徵收，建議變更為住宅區，遵循憲法保障人民的財產權和生存權，又可創造地方稅收。亦可增進改善提高同榮國小的使用率。	併陳情編號第 6 案辦理。	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>由公園預定地，改為體育場用地，若又變更為保護區，則此計劃區內的土地價值極低!地主財務損失慘重，嚴重危害憲法保障人民的財產權。</p> <p>五、還地於民 此區域被政府設定為公共保留地已經達六十年以上，禁建後又改預定為公園用地，後續再變更用途。本人和家族持有之土地被劃入公共設施用地，逾六十年以上的時間，政府未依法價購取得闢用，亦未依法變更還地於民，嚴重侵蝕人民的財產權和生存權，請變更為住宅區以維護私有土地所有權人之權益。</p>			
18	陳○桂	同榮段 1093、1097、1097-2 地號	<p>變 1 案，土地標示之地號若被變更為保護區，已經嚴重傷害憲法保障人民的財產權和生存權。</p> <p>一、計劃的延續 此區域在民國七十八年起徵收土地，已經陸續完成了同榮國小、運動場、體育</p>	若無體育需求，又無財源徵收，建議變更為住宅區，遵循憲法保障人民的財產權和生存權，又可創造地方稅收。亦可增進改善提高同榮國小的使用率。	<p>未便採納。</p> <p>理由： 1.經查所陳土地涉及本計畫變 1 案體育場用地及變 2 案公園用地(公 1)，該體育場用地於民國 61 年都市計畫發布為公園用地，經 105 年第二次通盤檢討變</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>館、停車場等建設，後又擴建貫通道路「公園路」，已經投入大量經費建設，僅剩此體育場規劃用地，遲遲未能執行之！</p> <p>二、安全考量 如需考慮坡腳的安全疑慮，為什麼可以將同榮國小，體育館建設於此？</p> <p>三、土地的改變 原地形、地貌、水文，在地居民可以耕作水稻，蔬菜等農作物。現已經過上述的破壞和建設後，已無充分的水源得以供耕作，喪失保護區意義，且嚴重傷害憲法保障人民的生存權。</p> <p>四、土地價值改變 由公園預定地，改為體育場用地，若又變更為保護區，則此計劃區內的土地價值極低！地主財務損失慘重，嚴重危害憲法保障人民的財產權。</p> <p>五、還地於民</p>		<p>更為體育場用地，另公園用地(公1)於民國61年都市計畫發布即為公園用地，先予敘明。</p> <p>2. 考量範圍內屬坡度陡峭地區，有維持原地形地貌之必要，且剩餘屬坡度較平緩地區納入整體開發標的變更為可建築土地，則不具市地重劃財務可行性，故建議變更住宅區部分未便同意。</p> <p>3. 然因未徵收取得之公共設施保留地變更為保護區影響民眾權益，加以部分土地已透過容積移轉逐步取得，故在綜整考量區位條件、現況使用、權屬情形、變更為保護區影響民眾稅賦負擔及市地重劃財務可行性等情形下，建議維持原計畫。</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>此區域被政府設定為公共保留地已經達六十年以上，禁建後又改預定為公園用地，後續再變更改用途。本人和家族持有之土地被劃入公共設施用地，逾六十年以上的時間，政府未依法價購取得闢用，亦未依法變更還地於民，嚴重侵蝕人民的財產權和生存權，請變更為住宅區以維護私有土地所有權人之權益。</p>			
19	陳○華	同榮段 1097 地號(公園路 71 號)	<p>變 1 案，土地標示之地號若被變更為保護區，已經嚴重傷害憲法保障人民的財產權和生存權。</p> <p>一、計劃的延續 此區域在民國七十八年起徵收土地，已經陸續完成了同榮國小、運動場、體育館、停車場等建設，後又擴建貫通道路「公園路」，已經投入大量經費建設，僅剩此體育場規劃用地，遲遲未能執行之！</p> <p>二、安全考量</p>	<p>若無體育需求，又無財源徵收，建議變更為住宅區，遵循憲法保障人民的財產權和生存權，又可創造地方稅收。亦可增進改善提高同榮國小的使用率。</p>	併陳情編號第 6 案辦理。	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>如需考慮坡腳的安全疑慮，為什麼可以將同榮國小，體育館建設於此？</p> <p>三、土地的改變 原地形、地貌、水文，在地居民可以耕作水稻，蔬菜等農作物。現已經過上述的破壞和建設後，已無充分的水源得以供耕作，喪失保護區意義，且嚴重傷害憲法保障人民的生存權。</p> <p>四、土地價值改變 由公園預定地，改為體育場用地，若又變更為保護區，則此計劃區內的土地價值極低！地主財務損失慘重，嚴重危害憲法保障人民的財產權。</p> <p>五、還地於民 此區域被政府設定為公共保留地已經達六十年以上，禁建後又改預定為公園用地，後續再變更改用途。本人和家族持有之土地被劃入公共設施用地，逾六十年以上的時間，政府未依法價購取得闢用，亦未</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>依法變更還地於民，嚴重侵蝕人民的財產權和生存權，請變更為住宅區以維護私有土地所有權人之權益。</p>			
20	陳○東	同榮段 1093、1097、1097-2 地號	<p>變 1 案，土地標示之地號若被變更為保護區，已經嚴重傷害憲法保障人民的財產權和生存權。</p> <p>一、計劃的延續 此區域在民國七十八年起徵收土地，已經陸續完成了同榮國小、運動場、體育館、停車場等建設，後又擴建貫通道路「公園路」，已經投入大量經費建設，僅剩此體育場規劃用地，遲遲未能執行之！</p> <p>二、安全考量 如需考慮坡腳的安全疑慮，為什麼可以將同榮國小，體育館建設於此？</p> <p>三、土地的改變 原地形、地貌、水文，在地居民可以耕作水稻，蔬菜等農作物。現已經過上述的破壞和建設後，已無充分的水源得以供耕作，喪</p>	<p>若無體育需求，又無財源徵收，建議變更為住宅區，遵循憲法保障人民的財產權和生存權，又可創造地方稅收。亦可增進改善提高同榮國小的使用率。</p>	併陳情編號第 18 案辦理。	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>失保護區意義，且嚴重傷害憲法保障人民的生存權。</p> <p>四、土地價值改變 由公園預定地，改為體育場用地，若又變更為保護區，則此計劃區內的土地價值極低！地主財務損失慘重，嚴重危害憲法保障人民的財產權。</p> <p>五、還地於民 此區域被政府設定為公共保留地已經達六十年以上，禁建後又改預定為公園用地，後續再變更用途。本人和家族持有之土地被劃入公共設施用地，逾六十年以上的時間，政府未依法價購取得闢用，亦未依法變更還地於民，嚴重侵蝕人民的財產權和生存權，請變更為住宅區以維護私有土地所有權人之權益。</p>			
21	新莊園社區公寓大廈管理委員會及全	中山段651-2地號等77筆土地	<p>1.反對本案「公園用地變更為保護區、墳墓用地」。</p> <p>2.建議維持原有地目：公園用地。</p>	原計畫：公園用地 2.9257 公頃，新計畫：保護區 1.8324 公頃；墳墓用地 1.0933 公頃，截至今日尚未有整體計畫性開發，現新北市政府又欲將市區土地原本公園預定地變更為保護區及墳	併陳情編號第 1 案辦理。	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
	體住戶 (林○君)	新莊區壽山段 771-1地號等26 筆土地		<p>墓用地，殊不知近年泰山區及新莊區因都市發展，該範圍土地已不適宜再作保護區、墳墓用地。</p> <p>所持理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.依新北市民政局於2014年起推動大型公墓遷葬計畫，目前已完成新店、中和等地遷葬作業，樹林第六公墓、新莊及三峽多處公墓也陸續啟動遷葬計畫，要還給民眾整齊乾淨市容。 2.緊鄰新北市新莊區壽山段654、655、656、843、877、908、929、962也號，這些地號已明確朝向公園綠地化、兒童遊憩區等公共設施以提供民眾開放使用。為何相鄰一線之隔土地區域(變3案)卻由公園用地規劃為墓地，讓一邊是供民眾、兒童使用的公園；而原本公園用地卻為墓地，讓公園及墓地緊緊相鄰，這樣的規劃實已影響未來公園完成後讓民眾認為新北市政府計畫作半套，觀感非常不佳。 3.依據殯葬管理條例第八條：設置、擴充公墓、火化場或骨灰存放設施應與第三款戶口繁盛地區距離不得少於五百公尺。但本變3案計畫墓地距離五百公尺範圍內已有高級酒店(麗京棧酒店)及樓高密集住宅區域(伊吉邦社區、新莊園、宏觀天下、長群金璽御品，九揚高峰會、、、等)，此計畫已違反殯葬管理條例之嫌。 4.變3案如通過變更為墳地及保護區，傳聞板橋殯儀館將遷移至本地區，如傳聞屬實，將嚴重影響本區居民之居住品質，此點亦是反對 		

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 3 案之重要理由。</p> <p>5. 新北市泰山區第一座社會住宅已開工動土，預計 2023 年完工，該區域位在明志路三段 533 號一帶，周邊機能完善、距離捷運站也近；而國家住都中心與國防部合作興辦的泰山「貴和安居」社會住宅暨國軍職務宿舍新建統包工程，預計 2025 年完工，未來幾年人口更是不斷的往上快速增加及遷入，在已預知確定人口數會越來越密集的地區不盡快提早針對變 3 案計畫之地區，近期推動完成遷葬工程及簡易綠美化作業，遠程目標以規劃推動青年國民綜合體育園區及規劃改善因可預期人口數遽增連接之文桃路改善交通，這些才是最為迫切需要之積極規劃。</p> <p>6. 新北市政府積極建設塭仔圳重劃區，宣示塭仔圳重劃區為「新北國門之都」，但如果同屬於機場捷運線周邊且距離塭仔圳重劃區不到 1 公里距離的地區規劃為「墳墓區」，豈不影響新北市政府規劃塭仔圳之美好計畫嗎？變 3 案西側(近壽山路)原墓地已整建為公園綠地，而東側一(貴和捷運站)緊鄰塭仔圳重劃區，在這兩個繁盛地區中間卻將原本公園地規劃成為「墓地」，實已嚴重影響下新莊及下泰山地區之發展。</p> <p>7. 下新莊/下泰山地區一直未有較大型之休閒綠地公園，而變 3 案之土地範圍原規劃為公園用地，也一直是地區居民所企盼的計畫，假如變 3 案一旦成立，也將影響地區居民居住之</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
				權益，因此建請本區維持公園預定地之計畫，才是符合本區居民福祉及整體都市計畫之完整。		
22	陳○葉	同榮段 1093、1097-1097-2 地號	<p>變 1 案，土地標示之地號若被變更為保護區，已經嚴重傷害憲法保障人民的財產權和生存權。</p> <p>一、計劃的延續 此區域在民國七十八年起徵收土地，已經陸續完成了同榮國小、運動場、體育館、停車場等建設，後又擴建貫通道路「公園路」，已經投入大量經費建設，僅剩此體育場規劃用地，遲遲未能執行之！</p> <p>二、安全考量 如需考慮坡腳的安全疑慮，為什麼可以將同榮國小，體育館建設於此？</p> <p>三、土地的改變 原地形、地貌、水文，在地居民可以耕作水稻，蔬菜等農作物。現已經過上述的破壞和建設後，已無充分的水源得以供耕作，喪失保護區意義，且嚴重傷</p>	若無體育需求，又無財源徵收，建議變更為住宅區，遵循憲法保障人民的財產權和生存權，又可創造地方稅收。亦可增進改善提高同榮國小的使用率。	併陳情編號第 18 案辦理。	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>害憲法保障人民的生存權。</p> <p>四、土地價值改變 由公園預定地，改為體育場用地，若又變更為保護區，則此計劃區內的土地價值極低！地主財務損失慘重，嚴重危害憲法保障人民的財產權。</p> <p>五、還地於民 此區域被政府設定為公共保留地已經達六十年以上，禁建後又改預定為公園用地，後續再變更改用途。本人和家族持有之土地被劃入公共設施用地，逾六十年以上的時間，政府未依法價購取得闢用，亦未依法變更還地於民，嚴重侵蝕人民的財產權和生存權，請變更為住宅區以維護私有土地所有權人之權益。</p>			
23	陳○東	同榮段 1093、1097-1097-2 地號	<p>變 1 案，土地標示之地號若被變更為保護區，已經嚴重傷害憲法保障人民的財產權和生存權。</p> <p>一、計劃的延續</p>	若無體育需求，又無財源徵收，建議變更為住宅區，遵循憲法保障人民的財產權和生存權，又可創造地方稅收。亦可增進改善提高同榮國小的使用率。	併陳情編號第 18 案辦理。	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>此區域在民國七十八年起徵收土地，已經陸續完成了同榮國小、運動場、體育館、停車場等建設，後又擴建貫通道路「公園路」，已經投入大量經費建設，僅剩此體育場規劃用地，遲遲未能執行之！</p> <p>二、安全考量 如需考慮坡腳的安全疑慮，為什麼可以將同榮國小，體育館建設於此？</p> <p>三、土地的改變 原地形、地貌、水文，在地居民可以耕作水稻，蔬菜等農作物。現已經過上述的破壞和建設後，已無充分的水源得以供耕作，喪失保護區意義，且嚴重傷害憲法保障人民的生存權。</p> <p>四、土地價值改變 由公園預定地，改為體育場用地，若又變更為保護區，則此計劃區內的土地價值極低！地主財務損失慘重，嚴重危害憲法保障人民的財產權。</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、還地於民</p> <p>此區域被政府設定為公共保留地已經達六十年以上，禁建後又改預定為公園用地，後續再變更改用途。本人和家族持有之土地被劃入公共設施用地，逾六十年以上的時間，政府未依法價購取得闢用，亦未依法變更還地於民，嚴重侵蝕人民的財產權和生存權，請變更為住宅區以維護私有土地所有權人之權益。</p>			
24	陳○益	同榮段 1093、1097、1097-1、1097-2 地號	<p>變 1 案，土地標示之地號若被變更為保護區，已經嚴重傷害憲法保障人民的財產權和生存權。</p> <p>一、計劃的延續</p> <p>此區域在民國七十八年起徵收土地，已經陸續完成了同榮國小、運動場、體育館、停車場等建設，後又擴建貫通道路「公園路」，已經投入大量經費建設，僅剩此體育場規劃用地，遲遲未能執行之！</p> <p>二、安全考量</p>	若無體育需求，又無財源徵收，建議變更為住宅區，遵循憲法保障人民的財產權和生存權，又可創造地方稅收。亦可增進改善提高同榮國小的使用率。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.經查同榮段 1097-1 地號土地屬已開闢道路用地，非屬本案處理範疇。</p> <p>2.經查同榮段 1093、1097、1097-2 地號完整土地範圍涉及本計畫變 1 案體育場用地及變 2 案公園用地(公 1)，該體育場用地於民國 61 年都市計畫發布為公園用地，經 105 年第二次通盤檢討變更為體育場用地，另公園用地(公 1)於民</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>如需考慮坡腳的安全疑慮，為什麼可以將同榮國小，體育館建設於此？</p> <p>三、土地的改變 原地形、地貌、水文，在地居民可以耕作水稻，蔬菜等農作物。現已經過上述的破壞和建設後，已無充分的水源得以供耕作，喪失保護區意義，且嚴重傷害憲法保障人民的生存權。</p> <p>四、土地價值改變 由公園預定地，改為體育場用地，若又變更為保護區，則此計劃區內的土地價值極低！地主財務損失慘重，嚴重危害憲法保障人民的財產權。</p> <p>五、還地於民 此區域被政府設定為公共保留地已經達六十年以上，禁建後又改預定為公園用地，後續再變更改用途。本人和家族持有之土地被劃入公共設施用地，逾六十年以上的時間，政府未依法價購取得闢用，亦未</p>		<p>國 61 年都市計畫發布即為公園用地，先予敘明。</p> <p>3.其餘理由併陳情編號第 18 案第 2、3 點辦理。</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
			依法變更還地於民，嚴重侵蝕人民的財產權和生存權，請變更為住宅區以維護私有土地所有權人之權益。			
25	南亞塑膠工業股份有限公司(周○枝)	中山段764地號	主細計變3案將本公司土地(中山段764地號)原劃設公園用地變更為保護區、墳墓用地，會影響該區域地形地貌環境改變，恐延伸損及到本公司毗鄰土地的整體保育維護。	請維持現狀土地用途公園用地。	酌予採納。 理由： 1. 經查中山段764地號部分土地屬林口特定區計畫範圍內之「乙種工業區」，故上述土地範圍非屬本案處理範疇，未涉及變更。 2. 經查中山段764地號部分土地範圍涉及本計畫變3案公園用地(公2)，其於民國61年都市計畫發布為墓地用地，經73年第一次通盤檢討變更為公園用地，先予敘明。 3. 其餘理由併陳情編號第1案第2、3點辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
26	許○其、許○明	同榮段1123、1126、1126-1地號	土地標示之地號1123-0000/1126-0000/1126-0001等3筆，已逾50年以上劃列為公園或保護區用地已嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。 該等土地農民已於此從事綠竹	懇請委員重新檢討保障人民之生存權與財產權，建議將該區地目改成「農業區」以符合實際從事農務工作之農民權益。	未便採納。 理由： 1. 經查所陳土地涉及本計畫變2案公園用地(公1)，其於民國61年都市計畫發布即為公園用地，先予敘明。	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>筍、蔬菜及水果等農作務耕作(如附件一) 50 年以上，並參加泰山區綠竹筍評鑑比賽屢獲佳績(如附件二)，足可證明農民實際從事農務工作，但本次新北市政府辦理都市計畫公共設施保留地通盤檢討，仍然將上述 3 筆土地重新劃列回原保護區用地，已嚴重影響該區發展及實際從事農務工作之農民權益。</p>		<p>2.考量本次都市計畫公共設施用地檢討，乃在解決政府長期未取得私有公共設施保留地，進而影響憲法保障人民之生存權及財產權，惟未徵收取得之公共設施保留地變更為保護區影響民眾權益，且都市計畫變更後亦將增加相關稅賦支出，實非本計畫檢討之初衷原意，加以部分土地已透過容積移轉逐步取得(不適宜再調整變更為農業區)，故在綜整考量區位條件、現況使用、權屬情形、變更為保護區影響民眾稅賦負擔及尊重民眾對財產處分之權益等情形下，建議維持原計畫，亦不影響陳情人持續農業使用之目標需求。</p>	
27	許○其	同榮段 1123、1126、1126-1 地號	<p>土地標示之地號 1123-0000/1126-0000/1126-0001 等 3 筆，已逾 50 年以上劃列為公園或保護區用地已嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。 該等土地農民已於此從事綠竹</p>	<p>懇請委員重新檢討保障人民之生存權與財產權，建議將該區地目改成「農業區」以符合實際從事農務工作之農民權益。</p>	<p>併陳情編號第 26 案辦理。</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>筍、蔬菜及水果等農作務耕作(如附件一) 50 年以上，並參加泰山區綠竹筍評鑑比賽屢獲佳績(如附件二)，足可證明農民實際從事農務工作，但本次新北市政府辦理都市計畫公共設施保留地通盤檢討，仍然將上述 3 筆土地重新劃列回原保護區用地，已嚴重影響該區發展及實際從事農務工作之農民權益。</p>			
逾 1	林○然 (代理人 劉○勳)	同榮段 1067-1、 1067-2、1067- 3、1067-4、 1067-5、1071、 1073、1074-2、 1077-3 地號(公 園路 70、80 號)	<p>一、陳情理由之(一) 前開地號土地業經 58 年 禁建，61 年發布都市計畫 土地使用分區為公園用 地，禁建達 53 年之久。 政府失能且未能徵收取得 公共設施用地。</p> <p>二、陳情理由之(二) 依監察院及內政部對公共 設施保留地之檢討變更未 能確實依意旨檢討辦理。 (甲)前開地號土地現場有 舊有建物(同榮段 2655 建 號)(如附件一)其門牌為 公園路 70、80 號，其道路 已開闢，其地形尚屬平坦 (如附件二修正意見圖 A)</p>	<p>一、前開地號土地(如修正意見附圖 A)，依現 場勘查其地形尚屬平坦，故應變更為建築 用地，其餘維持其公園用地。</p> <p>二、前開地號與毗鄰之公園用地(辭修公園)之 地形相比較，並不比該公園陡峭，如無法變 更為建築用地，也應維持公園用地為宜。</p>	<p>部分採納。 理由： 1.經查同榮段 1067-1 地號部 分土地屬公有之道路用 地，且已開闢為道路使用， 非屬公共設施保留地，另 有同榮段 1067-4、1067-5 地號土地則為林口特定區 計畫範圍內之「保護區」， 故上述土地範圍均非屬本 案處理範疇，未涉及變更。 2.次查同榮段 1067-1 地號部 分土地及 1093、1097、 1097-2 地號完整土地範圍 涉及本計畫變 2 案公園用 地(公 1)，其於民國 61 年 都市計畫發布即為公園用</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>變更為住宅用地，較為適當。</p> <p>(乙)此變更作業人員未能確實至現場勘查地形，其變更應嚴謹，就輕易變更為保護區，影響土地所有人權益甚鉅。</p> <p>三、陳情理由之(三)</p> <p>主細計變二案變更內容為公園用地為保護區體育場用地。(應維持公園用地)當時規劃公園用地有著時代之背景，當時前副總統陳誠於 54 年去世，當時毗鄰土地修建為陳誠紀念公園(現改名為辭修公園)而依上開地號土地也一併劃為公園用地，著眼於擴大紀念墓園之範圍。又現國家公園管理處陸續成立，就是保護山林，成為公園用地，有其必要性，故現有公園修建為涼亭、木棧道，或成為生態教育運動、休憩及親子活動空間。</p>		<p>地，先予敘明。</p> <p>3. 「未便採納」部分： 考量範圍內屬坡度陡峭地區，有維持原地形地貌之必要，且剩餘屬坡度較平緩地區納入整體開發標的變更為可建築土地，則不具市地重劃財務可行性，故建議變更住宅區部分未便同意。</p> <p>4. 「酌予採納」部分： 因未徵收取得之公共設施保留地變更為保護區影響民眾權益，加以部分土地已透過容積移轉逐步取得，故在綜整考量區位條件、現況使用、權屬情形、變更為保護區影響民眾稅賦負擔及市地重劃財務可行性等情形下，建議維持原計畫。</p>	
逾 2	徐○吉	同榮段 1067-2、1067-3、1071、1074-2、1075、	1. 公園用地徵收一致性 本次陳情位置位於泰山都市計畫區之公 1 範圍內 11 筆	綜合上述，本次公開展覽內容針對公一(變 2 案)變更方案明顯不合常理及地區發展真正需求，懇請市府重新檢討變 2 案，建議維持原公	酌予採納。 理由： 1.經查所陳土地涉及本計畫	依市都委會 專案小組初

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
		1076-4、1076-5、1077-3、1078-2、1079-2、1073 地號	<p>地號(詳圖一)，此公園用地為民國 61 年泰山都市計畫就已劃設，至 105 年發布變更泰山都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)皆維持劃設公園用地，期間陸續開闢泰山體育館、辭修公園等，其餘部分卻遲遲未徵收開闢，是否僅圖利部分民眾？</p> <p>2. 公園用地地方需求性 綜觀地區性，泰山都市計畫和西側林口特定區都市計畫中間由北到南分別有麻竹坑、義學坑和貴子坑形成串聯淺山地區(詳圖 2)，緊鄰泰山市區和林口地區(南亞科技總部和長庚醫學科技公司)可規劃做為防災滯洪公園；另以泰山都市計畫區內檢視，依市府公展內容，現行計畫之公園綠地等五項公設需求面積為 54.77 公頃，目前僅規劃 35.83 公頃，公園用地明顯不足，市府應重新評估公一盡快開闢。</p> <p>3. 民眾權益保障 依內政部 102.11.29 台內營字第 10203489291 號函內</p>	園用地，請相關單位加速開闢取得，給新北市民真正需要的公共設施，給土地權利關係人該有的權益，創造民眾市府雙贏的局面。	<p>變 2 案公園用地(公 1)，其於民國 61 年都市計畫發布即為公園用地，先予敘明。</p> <p>2. 考量本次都市計畫公共設施用地檢討，乃在解決政府長期未取得私有公共設施保留地，進而影響憲法保障人民之生存權及財產權，惟未徵收取得之公共設施保留地變更為保護區影響民眾權益，且都市計畫變更後亦將增加相關稅賦支出，實非本計畫檢討之初衷原意，加以部分土地已透過容積移轉逐步取得，故在綜整考量區位條件、現況使用、權屬情形、變更為保護區影響民眾稅賦負擔及尊重民眾對財產處分之權益等情形下，建議維持原計畫。</p>	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>容，各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地，長達 3、40 年迄未取得，已嚴重傷害憲法保障的人民生存權與財產權，而本次市府公共設施檢討不僅未加速取得開闢，更將原公園用地變更為保護區，原限制土地權利關係人使用和開發之權益，如今連公共設施用地容積移轉的權益亦被剝奪，再次侵及土地權利關係人之財產權。</p>			
逾 3	陳 ○ 華 (代理人 劉○勳)	同榮段 1035、 1038、1039、 1079-2、1091、 1093、1097(公 園路 65、67、71、 81、89、97)	<p>一、前開地號土地業經 58 年禁建，61 年發布都市計畫土地使用分區為公園用地，期間禁建達 53 年之久。政府失能且未能徵收取得公共設施用地。陳情理由之一。</p> <p>(甲)政府未能依監察院糾正及內政部對公共設施保留地之檢討變更作業原則之規定意旨檢討辦理。前開地號土地現場有舊有建物，其門牌為公園路 65、67、71、81、89、97 號等，其鄰近道路(公園路)已開闢完成，其地形地勢尚屬平坦(如附件一修正意見圖)，理應如附圖</p>	前開地號土地(如附件一修正意見圖)，依現場勘查其地形尚屬平坦，故應變更為建築用地。	併陳情編號第 18 案辦理。	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
			區域範圍變更為住宅用地，應為適當。此變更應嚴謹，如輕易就變更為保護區，影響土地所有人權益甚鉅。此為陳情理由之二。			
逾 4	陳 ○ 華 (代理人 劉○勛)	同榮段 1067-1、 1067-2、1067- 3、1067-4、 1067-5、1071、 1073、1074-2、 1077-3 地號(公 園路 70、80 號)	一、陳情理由之(一) 前開地號土地業經 58 年 禁建，61 年發布都市計畫 土地使用分區為公園用 地，禁建達 53 年之久。 政府失能且未能徵收取得 公共設施用地。 二、陳情理由之(二) 依監察院及內政部對公共 設施保留地之檢討變更未 能確實依意旨檢討辦理。 (甲)前開地號土地現場有 舊有建物(同榮段 2655 建 號)(如附件一)其門牌為 公園路 70、80 號，其道路 已開闢，其地形尚屬平坦 (如附件二修正意見圖 A) 變更為住宅用地，較為適 當。 (乙)此變更作業人員未能 確實至現場勘查地形，其 變更應嚴謹，就輕易變更	一、前開地號土地(如修正意見附圖 A)，依現 場勘查其地形尚屬平坦，故應變更為建築 用地，其餘維持其公園用地。 二、前開地號與毗鄰之公園用地(辭修公園)之 地形相比較，並不比該公園陡峭，如無法變 更為建築用地，也應維持公園用地為宜。	併陳情編號逾期第 1 案辦 理。	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>為保護區，影響土地所有人權益甚鉅。</p> <p>三、陳情理由之(三)</p> <p>主細計變二案變更內容為公園用地為保護區體育場用地。(應維持公園用地)當時規劃公園用地有著時代之背景，當時前副總統陳誠於 54 年去世，當時毗鄰土地修建為陳誠紀念公園(現改名為辭修公園)而依上開地號土地也一併劃為公園用地，著眼於擴大紀念墓園之範圍。又現國家公園管理處陸續成立，就是保護山林，成為公園用地，有其必要性，故現有公園修建為涼亭、木棧道，或成為生態教育運動、休憩及親子活動空間。</p>			
逾 5	林 ○ 然 (代理人 劉○勛)	同榮段 1035、1038、1039、1079-2、1091、1093、1097(公園路 65、67、71、81、89、97)	<p>一、前開地號土地業經 58 年禁建，61 年發布都市計畫土地使用分區為公園用地，期間禁建達 53 年之久。政府失能且未能徵收取得公共設施用地。陳情理由之一。</p> <p>(甲)政府未能依監察院糾正及內政部對公共設施保留地之檢</p>	前開地號土地(如附件一修正意見圖)，依現場勘查其地形尚屬平坦，故應變更為建築用地。	併陳情編號第 18 案辦理。	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>討變更作業原則之規定意旨檢討辦理。前開地號土地現場有舊有建物，其門牌為公園路 65、67、71、81、89、97 號等，其鄰近道路(公園路)已開闢完成，其地形地勢尚屬平坦(如附件一修正意見圖)，理應如附圖區域範圍變更為住宅用地，應為適當。此變更應嚴謹，如輕易就變更為保護區，影響土地所有人權益甚鉅。此為陳情理由之二。</p>			
逾 6	徐○廷	同榮段 1067-2、1067-3、1071、1074-2、1075、1076-4、1076-5、1077-3、1078-2、1079-2、1073 地號	<p>1. 公園用地徵收一致性 本次陳情位置位於泰山都市計畫區之公 1 範圍內 11 筆地號(詳圖一)，此公園用地為民國 61 年泰山都市計畫就已劃設，至 105 年發布變更泰山都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)皆維持劃設公園用地，期間陸續開闢泰山體育館、辭修公園等，其餘部分卻遲遲未徵收開闢，是否僅圖利部分民眾?</p> <p>2. 公園用地地方需求性 綜觀地區性，泰山都市計畫和西側林口特定區都市計畫中間由北到南分別有麻竹</p>	<p>綜合上述，本次公開展覽內容針對公一(變 2 案)變更方案明顯不合常理及地區發展真正需求，懇請市府重新檢討變 2 案，建議維持原公園用地，請相關單位加速開闢取得，給新北市民真正需要的公共設施，給土地權利關係人該有的權益，創造民眾市府雙贏的局面。</p>	<p>併陳情編號逾期第 2 案辦理。</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>坑、義學坑和貴子坑形成串聯淺山地區(詳圖 2)，緊鄰泰山市區和林口地區(南亞科技總部和長庚醫學科技公司)可規劃做為防災滯洪公園；另以泰山都市計畫區內檢視，依市府公展內容，現行計畫之公園綠地等五項公設需求面積為 54.77 公頃，目前僅規劃 35.83 公頃，公園用地明顯不足，市府應重新評估公一盡快開闢。</p> <p>3. 民眾權益保障</p> <p>依內政部 102.11.29 台內營字第 10203489291 號函內容，各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地，長達 3、40 年迄未取得，已嚴重傷害憲法保障的人民生存權與財產權，而本次市府公共設施檢討不僅未加速取得開闢，更將原公園用地變更為保護區，原限制土地權利關係人使用和開發之權益，如今連公共設施用地容積移轉的權益亦被剝奪，再次侵及土地權利關係人之財產權。</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
逾 7	蘇○科	同榮段 1038、1106 地號(公園路 65 號)	<p>變 1 案，土地標示之地號若被變更為保護區，已經嚴重傷害憲法保障人民的財產權和生存權。</p> <p>一、計劃的延續 此區域在民國七十八年起徵收土地，已經陸續完成了同榮國小、運動場、體育館、停車場等建設，後又擴建貫通道路「公園路」，已經投入大量經費建設，僅剩此體育場規劃用地，遲遲未能執行之！</p> <p>二、安全考量 如需考慮坡腳的安全疑慮，為什麼可以將同榮國小，體育館建設於此？</p> <p>三、土地的改變 原地形、地貌、水文，在地居民可以耕作水稻，蔬菜等農作物。現已經過上述的破壞和建設後，已無充分的水源得以供耕作，喪失保護區意義，且嚴重傷害憲法保障人民的生存權。</p> <p>四、土地價值改變</p>	若無體育需求，又無財源徵收，建議變更為住宅區，遵循憲法保障人民的財產權和生存權，又可創造地方稅收。亦可增進改善提高同榮國小的使用率。	併陳情編號第 6 案辦理。	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>由公園預定地，改為體育場用地，若又變更為保護區，則此計劃區內的土地價值極低!地主財務損失慘重，嚴重危害憲法保障人民的財產權。</p> <p>五、還地於民</p> <p>此區域被政府設定為公共保留地已經達六十年以上，禁建後又改預定為公園用地，後續再變更用途。本人和家族持有之土地被劃入公共設施用地，逾六十年以上的時間，政府未依法價購取得闢用，亦未依法變更還地於民，嚴重侵蝕人民的財產權和生存權，請變更為住宅區以維護私有土地所有權人之權益。</p>			
逾 8	陳○儒	同榮段 1035、1036、1037、1139、1095、1089、1092、1138、1094、1136、1120、1129 地號	本土地之土地分區，原為公園用地，後遭變更為體育場用地，應是本土地具有開發價值才可作此變更。但本次市府卻欲將本土地變更為保護區，此舉將限制未來本土地之開發，況與過去土地規劃方向不同，變更	維持本土地之土地分區為體育場用地，勿變更為保護區。還我權利。	酌予採納。 理由： 1.經查所陳土地涉及本計畫變 1 案體育場用地及變 2 案公園用地(公 1)，該體育場用地於民國 61 年都市計畫發布為公園用地，經 105 年第二次通盤檢討變	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
			為保護區，為非常不合理的規劃方向。		更為體育場用地，另公園用地(公1)於民國61年都市計畫發布即為公園用地，先予敘明。 2.其餘理由併陳情編號逾期第2案第2點辦理。	
逾9	陳○志等3人	同榮段 1035、1036、1037、1094、1098-1、1099 地號	變1案原為體育場用地，緊鄰國小及體育場館，地勢緩升，並非全部不宜開發使用，且該區亦不在斷層帶上。	變更可開發，居住，使用之土地，以有效利用土地及維護人民財產，變更為保護區，實屬可惜…	併陳情編號第6案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾10	陳○志、陳○誠、陳○碩	同榮段 1089、1092、1095、1120、1127、1127-1、1129、1130-1、1131-1、1136、1138、1139 地號	壹、根據內政部都市計畫委員會第859次會議紀錄 MOIO8591-審議事項-第3案新北市府函為「變更泰山都市計畫(第二次通盤檢討案)再提會討論案」。地主吳美玉所述意見並未被採納之理由： 1.陳情位置屬公(1)用地之一部分(面積 4285 m ² ，僅佔公(1)之 5.24%)，另由於公(1)地處臺北盆地與林口台地交接之陡降丘陵之一部分…受地形限制並不適宜開發使用，考量水土保持，仍以維持自然風貌為宜。 2.本次檢討因計畫區內五項開放性公設服務水準仍屬不足情形，故公園用地宜維持原	1.維持原都市計畫(公園用地)：依該年度審議地區地主意見未被採納之理由第1點及第2點，公園用地應維持原都市計畫。 2.徵收：該區為數不少的地主已將土地賣給建商做容積移轉，徵收該區土地也不會花太多政府經費。 3.徵收計畫：是否應提該區徵收計畫，幾年內徵收完畢，補足計畫區內五項開放性公設服務水準，以維持都市計畫的完整性。 4.期限：如果無法徵收，是否應訂定公(1)變更為保護區之期限，期限前，地主可處理土地相關事宜(賣給建商捐容積)與政府交換等等…以維護地主權益。	併陳情編號逾期第2案辦理。	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>計畫。</p> <p>貳、</p> <p>1.根據表 8 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則，公(1)用地並無符合(一)至(六)項例舉之情形，及未列出第(七)其他審議委員之特殊情形。</p> <p>2.根據圖 16(變更泰山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案)權屬圖可以看出，公(1)範圍內完全私有之土地已是少數，權屬表亦未列出，國市私，國私，及市私相關權力範圍...，無法表達真實權屬狀況。</p> <p>3.61 年都市計畫至今也已半個世紀，土地歷經繼承，買賣，早以細碎分離，況且受地形限制及水土保持，土地細碎的小地主根本無法有效利用，以前，保守的小地主等待的是政府徵收，現在等待的是代金制度，補足了政府徵收的財源後政府後的徵收，而非解編這種擺爛的鴛鴦心態，不負責任的態度...。</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
逾 11	李○吉、 林○卿	同榮段 1129、 1142 地號及中 山段 800、800- 3、800-5、800- 9、800-10、836、 842 地號	<p>主旨： 有關坐落本市泰山區同榮段 1129、1142 地號及同區中山段 800、800-3、800-5、800-9、800-10、836、842 等土地九筆，原編定為公園用地，今經「變更泰山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案欲變更為保護區、體育用地、墳墓用地等，陳情人等反對此變更編定。</p> <p>說明： 陳情人等所有本市泰山區同榮段 1129、1142 地號及同區中山段 800、800-3、800-5、800-9、800-10、836、842 等土地九筆原都市計畫編定為公共設施保留地之公園用地，今經 貴局提出「變更泰山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案，欲將陳情人等上開土地變更為保護區、體育用地、墳墓用地等，陳情人等反對此變更編定，懇請 貴局及賴議員體恤民意撤回此變更案並維持原都市計畫，實感德便。</p>		<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查所陳土地同榮段 1129、1142 地號涉及本計畫變 2 案公園用地(公 1)，其於民國 61 年都市計畫發布即為公園用地，另陳情土地中山段 800、800-3、800-5、800-9、800-10、836、842 地號涉及本案計畫變 3 案公園用地(公 2)，其於民國 61 年都市計畫發布為墓地用地，經 73 年第一次通盤檢討變更為公園用地，先予敘明。 2. 變 3 案公園用地(公 2)所涉本市新莊第一公墓範圍內之土地，依 112 年 2 月 20 日新北殯綜字第 1124981725 號函，本府殯葬管理處表示考量該公墓未來土地活化，自 111 年 10 月 1 日起全區禁葬，依民間習俗，土葬下葬後約 7 年，方辦理起掘，後續將視市府公共工程或有土地之需求，逐步推動遷葬作業，故原公展針對公有地 	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>之變更內容(變更公園用地為墳墓用地)，建議維持原計畫。</p> <p>3.另原公展變 2 案、變 3 案針對私有地之變更內容(變更公園用地為保護區)，考量本次都市計畫公共設施用地檢討，乃在解決政府長期未取得私有公共設施保留地，進而影響憲法保障人民之生存權及財產權，惟未徵收取得之公共設施保留地變更為保護區影響民眾權益，且都市計畫變更後亦將增加相關稅賦支出，實非本計畫檢討之初衷原意，加以部分土地已透過容積移轉逐步取得，故在綜整考量區位條件、現況使用、權屬情形、變更為保護區影響民眾稅賦負擔及尊重民眾對財產處分之權益等情形下，建議維持原計畫。</p>	
逾 12	李黃○梅	中山段 800、800-5、800-9、800-10 地號；同	民陳述： 1.變 3 案土地前後毗鄰乙工雖為工業用地，實則大部分作為住宅使用，本案依現細部	民願維持原編定：公園用地(公設保留地)。	併陳情編號逾期第 11 案辦理。	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
		榮段 1129、1142 地號	<p>計畫編定墳墓及保護區會阻礙地方發展及觀瞻。</p> <p>2.民地之地貌天然造作，始為公園用地公設保留地使用，該地地勢坡度如：南港環保復育公園，將來整體開發造福鄉里，仍為民之所盼。</p> <p>3.民願維持原編定：公園用地且為公共設保留地以維民之權益，深感德便。</p>			
逾 13	蘇○惠、 蘇○娟	同榮段 1039、 1039-2、1040- 4、1040-5 地號	<p>民國 61 年 11 月 28 日我阿公蘇喜的土地被新北市政府把私人土地變更為公園用地，105 年 7 月 16 日地號 1039 及 1040-5 這 2 塊地號變更成體育場用地。到今年 6 月左列 4 塊地號又要變更成保護區，新北市政府沒經費收購土地，怎可如此又把公園、體育場用地變為保護區？請問新北市政府可以如此想變更就變更，都不用詢問地主的意見是否同意嗎？</p>	<p>請維持原狀，照原來的土地使用分區如下： 地號 1039 及 1040-5 體育場用地 地號 1039-2 及 1040-4 公園用地 不要再變更為保護區！一旦變更對我們地主是超級的不公平，請還地於民。</p>	併陳情編號逾期第 8 案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 14	陳○娟	同榮段 1043-2、 1091、1091-3、 1091-4、1091-5 地號	<p>地主所有之體育場用地、公園用地，已歷經數十年等候，卻苦苦等不到政府辦理土地徵收、價購，已是受害方，若再依 貴局研擬之計畫變更成為『保護區』，地主土地價值將一落千丈</p>	應予以國家賠償亦或全面徵收為優先考量。	<p>未便採納。</p> <p>理由： 1.經查所陳土地涉及本計畫變 1 案體育場用地及變 2 案公園用地(公 1)，該體育場用地於民國 61 年都市計</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
			且無毫利用價值，亦不能透過容積移轉方式換取土地價值，地主難認同其刻意排擠無視民眾受有損害之情節。		<p>畫發布為公園用地，經 105 年第二次通盤檢討變更為體育場用地，另公園用地(公 1)於民國 61 年都市計畫發布即為公園用地，先予敘明。</p> <p>2. 考量本次都市計畫公共設施用地檢討，乃在解決政府長期未取得私有公共設施保留地，進而影響憲法保障人民之生存權及財產權，惟未徵收取得之公共設施保留地變更為保護區影響民眾權益，且都市計畫變更後亦將增加相關稅賦支出，實非本計畫檢討之初衷原意，加以部分土地已透過容積移轉逐步取得，故在綜整考量區位條件、現況使用、權屬情形、變更為保護區影響民眾稅賦負擔及尊重民眾對財產處分之權益等情形下，建議維持原計畫，後續依既有機制辦理用地取得及興闢計畫。</p>	
逾 15	蘇○勝	同榮段 1106、 1038 地號	本人擁有的這兩個地號及相鄰的地號地勢平坦，因為如此目	請將此兩地號及區內地勢平坦的地號編為住宅區。	併陳情編號第 6 案辦理。	依市都委會 專案小組初

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
			前地目才能被編為體育場用地。 此次都市計畫檢討計畫將之編為保護區，理由是地勢坡度太陡，這個理由與目前編為體育場地目的理由前後矛盾，不合情理，罔顧土地所有權人的權益。			步建議意見通過。
逾 16	徐○廷	同榮段 1067-2、1067-3、1071、1073、1074-2、1075、1076-4、1076-5、1077-3、1078-2、1079-2 地號等 11 筆土地	蔡淑君議員您好， 主旨：有關泰山區同榮段小段 1067-2、1067-3、1071、1073、1074-2、1075、1076-4、1076-5、1077-3、1078-2、1079-2 地號等 11 筆土地維持公園用地一案，建請督促都市計畫委員會公正審議以維護憲之人民財產權，請鑒核。 說明： 1. 公園用地徵收一致性 本次陳情位置位於泰山都市計畫區之公 1 範圍內 11 筆地號(詳圖一)，此公園用地為民國 61 年泰山都市計畫就已劃設，至 105 年發布變更泰山都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)皆維持劃設公園用地，期間陸續開闢泰山體育館、辭修公園等，其餘部分卻遲遲未徵收開闢，是否僅圖利部分民眾? 2. 公園用地地方需求性 綜觀地區性，泰山都市計畫和西側林口特定區都市計畫中間由北到南分別有麻竹坑、義學坑和貴子坑形成串聯淺山地區(詳圖 2)，緊鄰泰山市區和林口地區(南亞科技總部和長庚醫學科技公司)可規劃做為防災滯洪公園；另以泰山都市計畫區內檢視，依市府公展內容，現行計畫之公園綠地等五項公設需求面積為 54.77 公頃，目前僅規劃 35.83 公，公園用地明顯不足，市府應重新評估公 1 盡快開闢。 3. 民眾權益保障 依內政部 102.11.29 台內營字第 10203489291 號函內容，各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地，長達 3、40 年迄未取得，已嚴重傷		併陳情編號逾期第 2 案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 17						

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>害憲法保障的人民生存權與財產權，而本次市府公共設施檢討不僅未加速取得開闢，更將原公園用地變更為保護區，原限制土地權利關係人使用和開發之權益，如今連公共設施用地容積移轉的權益亦被剝奪，再次侵及土地權利關係人之財產權。</p> <p>綜合上述，本次公開展覽內容針對(變 2 案)變更方案明顯不合常理及地區真正需求，懇請轉知市府重新檢討變 2 案，建議原公園用地，並請相關單位加速開闢取得，給新北市民真正需要的公共設施，給土地權利關係人該有的權益，創造民眾、市府雙贏的局面。</p>			
逾 18	陳○東、 陳○益、 陳○華、 陳○桂、 陳○葉	同榮段 1097、 1097-3、1097- 4、1097-5、 1097-6 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1.地號 1097 自日據時代以來一直是農地，後來在 60 年前劃分為公園預定地，經過兩次區段徵收，餘留下來的土地又劃分為體育用地等等，目前政府仍然無力徵收，依憲法規定超過 15 年要解編，還地於民，很明顯市政府已經違法。 2.目前 1097 土地又劃定為保護區，無疑是雪上加霜，更讓我們難以理解的是，1097 土地與公園路平行，同榮國小、體育館、籃球場緊臨在側，為何劃定為保護區?更沒構成水土保持之要件，政府簡直是未審先判(死刑)，讓我們實在難以接受。 3.泰山區宋明宗議員、林口區蔡淑君議員，也深表關切本陳情議案，更期盼貴單位能讓我們在 1097 地上蓋合法的房屋，讓農民子孫居有定所，不至於顛沛流離。 4.以上卑微的請求，敬請貴單位審慎評估，體恤民情，感激不盡，並附上地籍圖，請查照。 		併陳情編號第 6 案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

案由	變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討） （配合主細計拆離）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第六案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 23 條及第 26 條</p> <p>參、再公開展覽緣起：</p> <p>汐止都市計畫於 58 年發布實施，後於 70 年、93 年分別完成通盤檢討，迄今已逾 10 年，依都市計畫法第 26 條之規定應辦理第三次通盤檢討，另鑑於汐止地區現有兩處都市計畫區即汐止都市計畫區及汐止大坑溪右岸中研院附近地區，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 3 條之規定辦理都市計畫區合併。</p> <p>本案主要計畫案前經內政部都市計畫委員會 108 年 12 月 24 日第 960 次會議審議通過，而細部計畫內容配合主要計畫審議內容修正，並經新北市都市計畫委員會 109 年 10 月 16 日第 122 次會議審議通過，爰依內政部都市計畫委員會意見，併同於 110 年 1 月 29 日辦理主要計畫及細部計畫再行公開展覽事宜，後主要計畫、細部計畫分別經新北市都市計畫委員會 111 年 1 月 21 日第 137 次會議及 111 年 11 月 18 日第 147 次會議審決。</p> <p>本案再公展後主要計畫案業經 113 年 2 月 27 日內政部都市計畫委員會第 1051 次會議審決，本細部計畫案內容配合主要計畫案（經內政部都市計畫委員會審決內容）酌予調整計畫內容，並再提請新北市都市計畫委員會審議。</p> <p>肆、計畫範圍及面積：</p> <p>本案計畫範圍為汐止都市計畫，該計畫範圍東至省市界、西至市區界，西南以大坑溪右岸為界，北面以北社后、江北里山嶺為界，東北以基隆河為界，本次另納入汐止大坑溪右岸中研院附近地區，重製後計畫總面積為 1,308.8013 公頃。</p>		

伍、辦理經過：

本案係與「變更汐止主要計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討）」案併同辦理都市計畫變更作業程序，本案主要計畫案業經內政部都市計畫委員會 108 年 12 月 24 日第 960 次會議審議完竣，主要計畫及細部計畫於 110 年 1 月 29 日起再公開展覽 40 日。

一、再公開展覽：自 110 年 1 月 29 日起再公開展覽 40 日，並於 110 年 2 月 23 日上午 10 時及下午 2 時、110 年 2 月 25 日上午 10 時及下午 2 時假汐止區公所舉辦共 4 場說明會。

二、新北市都市計畫委員會（再公展後主要計畫送內政部審議前）：審議期間共計召開 6 次專案小組會議，並於 111 年 1 月 21 日第 137 次會議（主要計畫）、111 年 11 月 18 日第 147 次會議（細部計畫）審議通過。

因再公開展覽後主要計畫案業於 113 年 2 月 27 日內政部都市計畫委員會第 1051 次會議審竣，爰本案細部計畫需配合前開內政部都市計畫委員會審決之主要計畫內容，再予調整及修正細部計畫。

陸、提大會確認事項：

- 一、配合主要計畫案審決內容，酌予調整細部計畫變更內容，其變更內容明細表（詳表 1、表 3）及變更圖（詳圖編號一～六）。
- 二、配合主要計畫案審決內容，酌予調整細部計畫土地使用分區管制要點第 4 點（詳表 2）。

捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

決議

- 一、依本次提會簡報及修正內容通過。
- 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

表 1 「變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)」案變更內容明細表(配合 113 年 2 月 27 日部大會第 1051 次會議通過主要計畫變更案)

新編號	市大會通過編號	再公开展覽編號	再公开展覽內容				111 年 11 月 18 日 市都委會第 147 次會議審竣內容	本次提會內容	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)															
一	一	一	計畫目標年期	民國 100 年	民國 115 年	現行計畫目標年已屆滿，故配合新北市區域計畫之計畫年期，將計畫目標年訂定為民國 115 年。	主要計畫重編後第一案。	--	<p>修正理由： 依內政部都市計畫委員會第 1051 次會議審決之主要計畫案內容，配合修正細部計畫案內容。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">新編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一</td> <td>計畫目標年期</td> <td>民國 100 年</td> <td>民國 <u>125</u> 年</td> </tr> </tbody> </table> <p>修正後變更理由： 現行計畫目標年已屆滿，故配合 新北市國土計畫 之計畫年期，將計畫目標年訂為民國 <u>125</u> 年。</p>	新編號	位置	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	一	計畫目標年期	民國 100 年	民國 <u>125</u> 年	依本次提會內容通過。
新編號	位置	變更內容																		
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																	
一	計畫目標年期	民國 100 年	民國 <u>125</u> 年																	

新編號	市大會通過編號	再公开展覽編號	再公开展覽內容				111年11月18日 市都委會第147次會議審竣內容	本次提會內容	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)								
十八	二十	二十	長興街二段附近鐵路用地	鐵路用地 (0.0457)	第二種住宅區(附) (0.0069)	配合台鐵局無使用需求範圍及權屬，變更為鄰近分區。 附帶條件： 需與本府簽訂協議書，並參照「新北市政府受理都市計畫公共設施保留地申請檢討變更作業要點」內涵，捐贈50%土地作為公共設施用地，惟考量基地面積狹小，故得繳納代金方式折抵；捐獻代金之數額，由新北市委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築	1. 參酌人民陳情案第27案。 2. 主要計畫重編後第九案。	修正後通過。 修正理由： 依循現行細部計畫分區（第二種住宅區）及變更後附帶條件回饋比例不同（依變更前土地使用分區性質，視個案情形，個別參照「公共設施用地專案通盤檢討案」），將變更後使用分區劃分為「第二種住宅區(再1)(附)」，以利後續實際執行。 修正後變更內容：	修正理由： 依內政部都市計畫委員會第1051次會議審決之主要計畫案內容，配合修正細部計畫案內容。 修正後變更內容： 維持再公开展覽內容。	依本次提會內容通過。			
					商業區(附) (0.0311)						修正後變更內容：		
					道路用地 (0.0077)							<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">二十</td> <td rowspan="3">長興街二段附近鐵路用地</td> <td rowspan="3">鐵路用地 (0.0457)</td> <td>第二種住宅區(再1)(附) (0.0069)</td> </tr> <tr> <td>商業區(再)(附) (0.0311)</td> </tr> <tr> <td>道路用地 (0.0077)</td> </tr> </tbody> </table>	變更編號
變更編號	位置	變更內容											
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)										
二十	長興街二段附近鐵路用地	鐵路用地 (0.0457)	第二種住宅區(再1)(附) (0.0069)										
			商業區(再)(附) (0.0311)										
			道路用地 (0.0077)										

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

新編號	市大會通過編號	再公开展覽編號	再公开展覽內容				111年11月18日 市都委會第147次會議審竣內容	本次提會內容	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)					
					土地之價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積/變更後全部可建築土地面積,但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之一點四倍;估價所需費用,亦由申請人負擔。	修正後變更理由: 配合台鐵局無使用需求範圍及權屬,變更為鄰近分區。 修正後附帶條件: 參照「 <u>公共設施用地專案通盤檢討</u> 」處理原則,應捐贈 <u>45%</u> 土地作為公共設施用地,惟考量基地面積狹小,故得 <u>改以繳納代金</u> 方式折抵;捐獻代金之數額,由新北市委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積/變更後全部可建築土地面積,但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之一點四倍;估價所需費用,亦由申請人負擔; <u>未完成捐贈前,第二種住宅區(再1)(附)容積率以132%計(約原住二240%之55%),商業區(再</u>				

新編號	市大會通過編號	再公开展覽編號	再公开展覽內容				111年11月18日 市都委會第147次會議審竣內容	本次提會內容	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)					
三十二	二十三	二十六	汐止警察局北側機關用地 (0.0395)	第二種住宅區(附) (0.0395)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量警察局無用地需求調整，配合檢討變更為毗鄰分區。 2. 依本市公共設施用地專案通盤檢討案原則，私有面積小於500平方公尺者，維持現行用地，並得以繳納代金方式申請變更為 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 參酌第36、37案人意見辦理。 2. 變更範圍依中正段907、910、911、912、 	<p>(附)容積率以176%計(約原商業區320%之55%)。</p> <p>修正後備註： 1. 參酌人民陳情案第27案及再公開展覽人民陳情案第42、63案。 2. 主要計畫重編後第九案。</p>	<p>修正理由： 依內政部都市計畫委員會第1051次會議審決之主要計畫案內容，配合修正細部計畫案內容。</p> <p>修正後變更內容： 維持再公开展覽內容。</p>	依本次提會內容通過。	

新編號	市大會通過編號	再公开展覽編號	再公开展覽內容				111年11月18日 市都委會第147次會議審竣內容	本次提會內容	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)														
					<p>可建地。考量行政程序本案辦理期程較內政部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」優先啟動，爰納入本案通盤檢討辦理。</p> <p>附帶條件： 需與本府簽訂協議書，並參照「新北市政府受理都市計畫公共設施保留地申請檢討變更作業要點」內涵，捐贈50%土地作為公共設施用地，惟考量</p>	<p>913、930、931地號私人土地範圍為準。</p> <p>3. 主要計畫重後酌第十七案。</p>	<p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二十三</td> <td>汐止警察分局北側機關用地</td> <td>機關用地 (0.0395)</td> <td><u>第二種住宅區(再1)</u> (附) (0.0395)</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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量本府警察局已無用地使用需求，故配合檢討變更為毗鄰分區。 2. 依本市公共設施用地專案通盤檢討案原則，私有面積小於500平方公尺者，維持現行用地，並得以繳納代金方式申請變更為可建地。考量行政程序本案辦理期程較內政部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」優先啟動，爰納入本案通盤檢討辦理。 	變更編號	位置	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	二十三	汐止警察分局北側機關用地	機關用地 (0.0395)	<u>第二種住宅區(再1)</u> (附) (0.0395)		
變更編號	位置	變更內容																	
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																
二十三	汐止警察分局北側機關用地	機關用地 (0.0395)	<u>第二種住宅區(再1)</u> (附) (0.0395)																

新編號	市大會通過編號	再公开展覽編號	再公开展覽內容				111年11月18日 市都委會第147次會議審竣內容	本次提會內容	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)					
					基地面積狹小，故得繳納代金方式折抵；捐獻代金之數額，由新北市委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積，但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之一點四倍；估價所需費用，亦由申請人負擔。	修正後附帶條件： 參照「 <u>公共設施用地專案通盤檢討</u> 」處理原則， <u>應捐贈 45%土地</u> 作為公共設施用地，惟考量基地面積狹小，故得 <u>改以繳納代金方式折抵</u> ；捐獻代金之數額，由新北市委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積，但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之一點四倍；估價所需費用，亦由申請人負擔； <u>未完成捐贈前，第二種住宅區(再1)(附)容積率以 132%計(約原住二 240%之 55%)</u> 。 修正後備註： 1. 參酌第 36、37 案人陳意見辦理。 2. 變更範圍依本市汐止區中正段 907、910、911、912、913、930、931 地號等私人土地範圍為準。 3. 主要計畫重編後酌第十七案。				

新編號	市大會通過編號	再公开展覽編號	再公开展覽內容				111年11月18日 市都委會第147次會議審竣內容	本次提會內容	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)																								
二十七	二十九	二十九	公十南側工業區	乙種工業區(0.0021)	第二種住宅區(附)(0.0021)	<p>1. 本工業區自民國63年汐止都市計畫(樟樹灣、北社后、江北里、保長坑部份)案即劃設,惟民國99年變更汐止都市計畫(部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區、公園用地及道路用地)(社后段社后頂小段80-2地號等13筆土地)案後,僅剩本區零星存在。</p> <p>2. 周邊已無其他工業區,且為第二種住</p>	<p>主要計畫重編後第十一案。</p> <p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 依循現行細部計畫分區(第二種住宅區)及變更後附帶條件回饋比例不同(依變更前土地使用分區性質,視個案情形,個別參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」),將變更後使用分區劃分為「第二種住宅區(再2)(附)」,以利後續實際執行。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二十九</td> <td>公十南側工業區</td> <td>乙種工業區(0.0021)</td> <td><u>第二種住宅區(再2)(附)</u>(0.0021)</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： 1. <u>查變更土地(現行係汐止區金龍段987地號)係屬63年9月12日發</u></p>	變更編號	位置	變更內容		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	二十九	公十南側工業區	乙種工業區(0.0021)	<u>第二種住宅區(再2)(附)</u> (0.0021)	<p>修正理由： 依內政部都市計畫委員會第1051次會議審決之主要計畫案內容,配合修正細部計畫案內容。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">新編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二十七</td> <td>公十南側工業區</td> <td>乙種工業區(0.0021)</td> <td><u>第二種住宅區(附)</u>(0.0021)</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： 1. 查變更土地(現行係汐止區金龍段987地號)係屬63年9月12日發布實施「汐止都市計畫(樟樹灣、北社后、江北里、保長坑部份)案」之北社后地區「工業區」範圍內(面積約7.83公頃),後於99年2月26</p>	新編號	位置	變更內容		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	二十七	公十南側工業區	乙種工業區(0.0021)	<u>第二種住宅區(附)</u> (0.0021)	依本次提會內容通過。
變更編號	位置	變更內容																											
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																										
二十九	公十南側工業區	乙種工業區(0.0021)	<u>第二種住宅區(再2)(附)</u> (0.0021)																										
新編號	位置	變更內容																											
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																										
二十七	公十南側工業區	乙種工業區(0.0021)	<u>第二種住宅區(附)</u> (0.0021)																										

新編號	市大會通過編號	再公展編號	再公開展覽內容				備註	111年11月18日 市都委會第147次會議審竣內容	本次提會內容	市都委會決議
			位置	變更內容		變更理由				
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
					<p>宅區及道路所包圍，變更為毗鄰分區。</p> <p>附帶條件： 依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，應捐贈百分之三十七以上之公共設施用地，考量本基地面積狹小，故得採繳納代金方式辦理，捐獻代金之數額，由新北市委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積／變</p>		<p>布實施「汐止都市計畫(樟樹灣、北社后、江北里、保長坑部份)案」之北社后地區「工業區」範圍內(面積約 7.83 公頃)，後於 99 年 2 月 26 日發布實施「變更汐止都市計畫(部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區、公園用地及道路用地)(社后段社后頂小段 80-2 地號等 13 筆土地)案」，僅剩面積狹小工業區，不利於開發利用。</p> <p>2. 周邊已無其他工業區，且為住宅區及道路所包圍，故檢討變更為毗鄰分區。</p> <p>修正後附帶條件： 參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」處理原則，應捐贈 37%土地作為公共設施用地，惟考量基地面積狹小，故得改以繳納代金方式折抵；捐獻代金之數額，由新北市委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積，但</p>	<p>日發布實施「變更汐止都市計畫(部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區、公園用地及道路用地)(社后段社后頂小段 80-2 地號等 13 筆土地)案」，僅剩面積狹小乙種工業區，不利於開發利用。</p> <p>2. 周邊已無其他工業區，且為第二種住宅區及道路所包圍，故檢討變更為毗鄰分區。</p> <p>修正後附帶條件： 依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，應捐贈 37%以上之公共設施用地，考量本基地面積狹小，故得採繳納代金方式辦理，捐獻代金之數額，由新北市委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積，但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之一點四倍；估價</p>		

新編號	市大會通過編號	再公展編號	再公開展覽內容				111年11月18日 市都委會第147次會議審竣內容	本次提會內容	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)					
					更後全部可建築土地面積，但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之一點四倍；估價所需費用，亦由申請人負擔，未繳納代金前，仍比照工業區管制之。另捐贈比率及繳納代金相關事宜應與市府簽訂協議書規範之。	其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之一點四倍；估價所需費用，亦由申請人負擔； <u>未完成捐贈前，第二種住宅區(再2)(附)容積率以151%計(約原住二240%之63%)。</u> 修正後備註： 主要計畫重編後第十一案。	所需費用，亦由申請人負擔， <u>未繳納代金前，仍比照工業區管制之。另捐贈比率及繳納代金相關事宜應與市府簽訂協議書規範之。</u> 修正後備註： 主要計畫重編後第十一案。			
三十二	三十四	三十四	新峰段保護區(0.0156)	第二種住宅區(附)(0.0156)	新峰段4、51、52地號土地係78年變更汐止都市計畫第一次公共設施通盤檢討案由綠地用地變更為	1. 參酌逾期人民情案第13案。 修正後通過。 修正理由： 依循現行細部計畫分區(第二種住宅區)及變更後附帶條件回饋比例不同(依變更前土地使用分區性質，視個案情形，個別參照「公共設施用	修正理由： 依內政部都市計畫委員會第1051次會議審決之主要計畫案內容，配合修正細部計畫案內容。	依本次提會內容通過。		

新編號	市大會通過編號	再公开展覽編號	再公开展覽內容				111年11月18日 市都委會第147次會議審竣內容	本次提會內容	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)																							
					<p>保護區，理由係考量市府財政問題，另查78年都市計畫綠地用地檢討原則，屬鐵路兩旁之綠地，除鐵路及道路必要範圍外，其餘土地併鄰近分區，惟上開地號土地變更為保護區。考量該3筆土地其都市計畫規劃原意為綠地，且未鄰河川區，爰依其規劃原意屬綠地用地性質，依公共設施用地檢討變更原則，變更為毗鄰住宅區(附)。</p>	<p>2. 主要計畫重編後第三十四案。</p>	<p>地專案通盤檢討案」)，將變更後使用分區劃分為「第二種住宅區(再1)(附)」，以利後續實際執行。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>三十四</td> <td>新峰段保護區</td> <td>保護區(0.0156)</td> <td><u>第二種住宅區(再1)(附)</u>(0.0156)</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：</p> <p>本市汐止區新峰段4、51、52地號土地係78年變更汐止都市計畫第一次公共設施通盤檢討案由綠地用地變更為保護區，又查78年都市計畫綠地用地檢討原則，屬鐵路兩旁之綠地，除鐵路及道路必要範圍外，其餘土地併鄰近分區，惟上開地號土地與相連土地因鄰河川區一併變更為保護區。考量該3筆地號土地其都市計畫規劃原意為公共設施用地，</p>	變更編號	位置	變更內容		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	三十四	新峰段保護區	保護區(0.0156)	<u>第二種住宅區(再1)(附)</u> (0.0156)	<p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">新編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>三十二</td> <td>新峰段保護區</td> <td>保護區(0.0156)</td> <td><u>第二種住宅區(附)</u>(0.0156)</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：</p> <p>本市汐止區新峰段4、51、52地號土地係78年變更汐止都市計畫第一次公共設施通盤檢討案由綠地用地變更為保護區，又查78年都市計畫綠地用地檢討原則，屬鐵路兩旁之綠地，除鐵路及道路必要範圍外，其餘土地併鄰近分區，惟上開地號土地與相連土地因鄰河川區一併變更為保護區。考量該3筆地號土地其都市計畫規劃原意為公共設施用地，且未鄰河川區，土地內部分建物屬合法建築，故依本市通</p>	新編號	位置	變更內容		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	三十二	新峰段保護區	保護區(0.0156)	<u>第二種住宅區(附)</u> (0.0156)
變更編號	位置	變更內容																										
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																									
三十四	新峰段保護區	保護區(0.0156)	<u>第二種住宅區(再1)(附)</u> (0.0156)																									
新編號	位置	變更內容																										
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																									
三十二	新峰段保護區	保護區(0.0156)	<u>第二種住宅區(附)</u> (0.0156)																									

新編號	市大會通過編號	再公开展編號	再公開展覽內容				111年11月18日 市都委會第147次會議審竣內容	本次提會內容	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)					
					<p>附帶條件： 需與本府簽訂協議書，並參照「新北市政府受理都市計畫公共設施保留地申請檢討變更作業要點」內涵，捐贈50%土地作為公共設施用地，惟考量基地面積狹小，故得繳納代金方式折抵；捐獻代金之數額，由新北市委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全</p>	<p>且未鄰河川區，土地內部分建物屬合法建築，故依本市通案性相關規定，變更為<u>第二種住宅區(再1)(附)</u>。</p> <p>修正後附帶條件： 參照「公共設施用地專案通盤檢討」處理原則，應捐贈45%土地作為公共設施用地，惟考量基地面積狹小，故得改以繳納代金方式折抵；捐獻代金之數額，由新北市委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積，但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之一點四倍；估價所需費用，亦由申請人負擔；未 完成捐贈前，<u>第二種住宅區(再1)(附)</u>容積率以132%計(約原住二240%之55%)。</p> <p>新增備註： 1. 參酌逾期人民陳情案第13案及再</p>	<p>案性相關規定，變更為<u>第二種住宅區(附)</u>。</p> <p>修正後附帶條件： <u>需與本府簽訂協議書，並參照「新北市政府受理都市計畫公共設施保留地申請檢討變更作業要點」內涵，捐贈50%土地作為公共設施用地</u>，惟考量基地面積狹小，故得繳納代金方式折抵；捐獻代金之數額，由新北市委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積，但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之一點四倍；估價所需費用，亦由申請人負擔。</p>			

新編號	市大會通過編號	再公开展覽編號	再公开展覽內容				111年11月18日 市都委會第147次會議審竣內容	本次提會內容	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)					
					部可建築土地面積，但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之一點四倍；估價所需費用，亦由申請人負擔。	<p>公開展覽人民陳情案第13案。</p> <p>2. 主要計畫重編後第三十四案。</p>	<p>修正後備註：</p> <p>1. 參酌逾期人民陳情案第13案及再公開展覽人民陳情案第13案。</p> <p>2. 主要計畫重編後第<u>三十二</u>案。</p>			
刪除	新增二	--	--	--	--	--	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> <p>新增理由：</p> <p>1. 依108年公告草濫溪用地範圍檢討土地使用分區劃設之適宜性，倘屬本通檢案研提河川區變更檢討原則第1類及第2類，則分別變更為河川區及適當分區或用地。</p> <p>2. 配合再公開展覽人民陳情案第1案決議內容，並配合依河川區變更檢討原則分類不同，新增2案。</p>	<p>修正理由：</p> <p>依內政部都市計畫委員會第1051次會議審決之主要計畫案內容，配合修正細部計畫案內容。</p> <p>修正後變更內容：</p> <p>維持原計畫，爰刪除變更案。</p>	依本次提會內容通過。	

新編號	市大會通過編號	再公开展覽編號	再公开展覽內容				111年11月18日 市都委會第147次會議審竣內容	本次提會內容	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)																		
						<p>新增變更內容(新增 1-1 案)：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">新增 1-1</td> <td rowspan="2">草濫溪 河川 範圍 附近 地區</td> <td>乙種工業區 (0.1877)</td> <td rowspan="2">河川區 (0.1928)</td> </tr> <tr> <td>農業區 (0.0051)</td> </tr> <tr> <td>下水道用地 (供抽水站 使用) (0.0078)</td> <td>下水道用地 (供抽水站 使用)(兼供 河川使用) (0.0078)</td> </tr> <tr> <td>道路用地 (0.2110)</td> <td>道路用地 (兼供河川 使用) (0.2110)</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>新增變更理由(新增 1-1 案)： 依經濟部 108 年 12 月 18 日經授水字第 10820218800 號公告草濫溪用地範圍檢討計畫內容，及依本通檢案研提之河川區變更檢討原則，河川區域線範圍內之土地，原則變更</p>	變更編號	位置	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	新增 1-1	草濫溪 河川 範圍 附近 地區	乙種工業區 (0.1877)	河川區 (0.1928)	農業區 (0.0051)	下水道用地 (供抽水站 使用) (0.0078)	下水道用地 (供抽水站 使用)(兼供 河川使用) (0.0078)	道路用地 (0.2110)	道路用地 (兼供河川 使用) (0.2110)		
變更編號	位置	變更內容																					
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																				
新增 1-1	草濫溪 河川 範圍 附近 地區	乙種工業區 (0.1877)	河川區 (0.1928)																				
		農業區 (0.0051)																					
	下水道用地 (供抽水站 使用) (0.0078)	下水道用地 (供抽水站 使用)(兼供 河川使用) (0.0078)																					
	道路用地 (0.2110)	道路用地 (兼供河川 使用) (0.2110)																					

新編號	市大會通過編號	再公开展覽編號	再公开展覽內容				111年11月18日 市都委會第147次會議審竣內容	本次提會內容	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)															
						<p>為河川區，或配合土地管理單位變更為適當用地。</p> <p>新增備註(新增 1-1 案)： 參酌再公开展覽人民陳情案第 1 案。</p> <p>新增變更內容(新增 1-2 案)：</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">新增 1-2</td> <td rowspan="3">草濫溪河川範圍附近地區</td> <td rowspan="3">河川區 (4.0092)</td> <td>道路用地 (0.0041)</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區 (3.9939)</td> </tr> <tr> <td>農業區 (0.0112)</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>新增變更理由(新增 1-2 案)：</p> <p>1. 因本市汐止區草濫溪用地河川區範圍係於 94 年 2 月 1 日發布實施「變更汐止都市計畫(第二次通盤檢討)(變更內容明細表原編號第五二案)(變更部分工業區、農業區為河川區)」案，考量草濫埤具</p>	變更編號	位置	變更內容		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	新增 1-2	草濫溪河川範圍附近地區	河川區 (4.0092)	道路用地 (0.0041)	乙種工業區 (3.9939)	農業區 (0.0112)		
變更編號	位置	變更內容																		
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																	
新增 1-2	草濫溪河川範圍附近地區	河川區 (4.0092)	道路用地 (0.0041)																	
			乙種工業區 (3.9939)																	
			農業區 (0.0112)																	

新編號	市大會通過編號	再公开展覽編號	再公开展覽內容				111年11月18日 市都委會第147次會議審竣內容	本次提會內容	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)					
						<p>調節防洪功能，變更部分工業區及農業區為河川區。</p> <p>2. 依經濟部 108 年 12 月 18 日經授水字第 10820218800 號公告草濫溪用地範圍檢討計畫內容，及依本通檢案研提之河川區變更檢討原則，檢討變更為適當分區或用地。倘土地非屬公告河川用地範圍內，則恢復為適當土地使用分區。另因部分土地係屬恢復為原分區之性質，故免予回饋。</p> <p>新增備註(新增 1-2 案)： 參酌再公开展覽人民陳情案第 1 案。</p>				
三十八	新增二	--	--	--	--	--	<p>修正理由： 依內政部都市計畫委員會第 1051 次會議審決之主要計畫案內容，配合修正細部計畫案內容。</p>	依本次提會內容通過。		

新編號	市大會通過編號	再公开展覽編號	再公开展覽內容				111年11月18日 市都委會第147次會議審竣內容	本次提會內容	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)																										
						<p>新增變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">新增2</td> <td rowspan="2">公兒四</td> <td>公園兼兒童遊樂場用地 (0.0039)</td> <td>第二種住宅區 (0.0014)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>文中用地 (0.0025)</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>新增變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 經查本市汐止區厚德段 438-1 地號及同區大同段 379-1 地號，自 58 年都市計畫發布實施以來即劃設為公園用地，於 78 年檢討變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地。惟都市計畫樁位為地籍重測補建樁位，並於 106 年、108 年分別辦理土地逕為分割，故前開 2 筆土地現行係屬鄰里公園兼兒童遊樂場用地，與原使用執照所載住宅區、學校用地有不符之疑慮。 又查本市汐止區大同段 379 地號土地領有 86 汐使字第 00477 號使 	變更編號	位置	變更內容		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	新增2	公兒四	公園兼兒童遊樂場用地 (0.0039)	第二種住宅區 (0.0014)		文中用地 (0.0025)	<p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">新編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">三十八</td> <td rowspan="2">公兒四</td> <td>公園兼兒童遊樂場用地 (0.0117)</td> <td>第二種住宅區 (0.0092)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>文中用地 (0.0025)</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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 經查有關本市汐止區厚德段 438-1 地號及同區大同段 377-1 及 379-1 地號，為 92 年地籍重測修補建之都市計畫樁位，並於 106 年、108 年分別辦理土地逕為分割，<u>先予敘明</u>。 <u>惟考量 58 年都市計畫發布實施之都市計畫區界線應與原未分割前之本次汐止區厚德段 438 地號土地及同區大同段 379、377 地號等 2 筆土地之地籍線相符，爰本次提案變</u> 	新編號	位置	變更內容		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	三十八	公兒四	公園兼兒童遊樂場用地 (0.0117)	第二種住宅區 (0.0092)		文中用地 (0.0025)
變更編號	位置	變更內容																													
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																												
新增2	公兒四	公園兼兒童遊樂場用地 (0.0039)	第二種住宅區 (0.0014)																												
			文中用地 (0.0025)																												
新編號	位置	變更內容																													
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																												
三十八	公兒四	公園兼兒童遊樂場用地 (0.0117)	第二種住宅區 (0.0092)																												
			文中用地 (0.0025)																												

新編號	市大會通過編號	再公开展覽編號	再公开展覽內容				111年11月18日 市都委會第147次會議審竣內容	本次提會內容	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)					
							<p><u>更內容依原都市計畫規劃原意，酌予調整分區範圍，維護民眾權益以適妥當，變更第二種住宅區部分免予回饋。</u></p> <p>修正後備註： 1. 參酌再公开展覽人民陳情案第43案。 2. 變更為第二種住宅區以本市汐止區大同段 <u>377-1 及 379-1 地號等 2 筆完整土地</u> 範圍為準；<u>另</u>變更為文中用地以本市汐止區厚德段 438-1 地號 <u>土地完整</u> 範圍為準。 <u>3. 主要計畫重編後第三十八案。</u></p>			
						<p>用執照(83 汐建字第 00913 號)，並於 108 年辦理該筆土地逕為分割登記在案，分割後增加同段 379-1 地號土地，是以，汐止區大同段 379 及 379-1 地號土地均屬前開使用執照之建築基地範圍，故為維護民眾權益，酌予調整分區範圍，以適妥當。</p> <p>3. 另本市汐止區厚德段 438 地號土地領有 92 汐使字第 00351 號使用執照(89 汐建字第 00205 號)，並於 106 年辦理該筆土地逕為分割登記在案，分割後增加同段 438-1 地號土地，該地號等 2 筆土地均屬新北市立樟樹國際實創高級中等學校範圍內，其土地權屬為新北市，管理者為該校，是以，汐止區厚德段 438 地號及同段 438-1 地號土地均屬前開使用執照之建築基地範圍，故為維護學校權益，酌予調整分區範圍，以適妥當。</p> <p>新增備註： 1. 參酌再公开展覽人民陳情案第 43</p>				

新編號	市大會通過編號	再公开展覽編號	再公开展覽內容				111年11月18日 市都委會第147次會議審竣內容	本次提會內容	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)															
四十二	--	--	--	--	--	--	--	<p>案。</p> <p>2. 變更為第二種住宅區以本市汐止區大同段 379-1 地號範圍為準；變更為文中用地以本市汐止區厚德段 438-1 地號範圍為準。</p>	<p>新增理由： 依內政部都市計畫委員會第1051次會議審決之主要計畫案內容，配合修正細部計畫案內容。</p> <p>新增變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">新編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>四十二</td> <td>計畫區 東南側 茄荖路 及茄荖 街交界 處西側</td> <td>道路 用地 (0.0574)</td> <td>第二種 住宅區 (0.0574)</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>	新編號	位置	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	四十二	計畫區 東南側 茄荖路 及茄荖 街交界 處西側	道路 用地 (0.0574)	第二種 住宅區 (0.0574)	依本次提會內容通過。
新編號	位置	變更內容																		
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																	
四十二	計畫區 東南側 茄荖路 及茄荖 街交界 處西側	道路 用地 (0.0574)	第二種 住宅區 (0.0574)																	

新編號	市大會通過編號	再公开展覽編號	再公开展覽內容				111年11月18日 市都委會第147次會議審竣內容	本次提會內容	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)					
							<p>新增變更理由：</p> <p>1.經查本市汐止區水源段 1267、<u>1273、1274、1275 地號等 4 筆土地都市計畫歷程：</u></p> <p><u>(1)最初係屬 58 年 12 月 24 日發布實施「汐止都市計畫」案劃設為「住宅區」。</u></p> <p><u>(2)後配合「台灣省公路局」道路拓寬改善工程計劃需要而辦理變更，於 75 年 12 月 17 日發布實施「變更汐止都市計畫(1.部分住宅區、商業區、工業區、農業區、保護區、公園、綠地、河川用地及學校用地為道路用地 2.部分綠地為住宅區)」案檢討「住宅區」變更為「道路用地」。</u></p> <p>2.經交通部公路總局第一區養護工程處景美工務段 112 年 3 月 23 日一工景段字第 1120026081 號函、本府養護工程處 112 年 3 月 20 日新北養勞字第 1124713833 號函表示，</p>			

新編號	市大會通過編號	再公开展覽編號	再公开展覽內容				111年11月18日 市都委會第147次會議審竣內容	本次提會內容	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)					
							<p><u>上開地號等4筆部分土地目前無土地使用需求、道路拓寬及徵收計畫。</u></p> <p>3. <u>綜上，土地檢討計畫內容如下：</u></p> <p>(1) <u>本市汐止區水源段 1267、1274、1275 地號等 3 筆私有土地，業經道路主管機關明確表示已無道路使用需求，故恢復原土地使用分區(第二種住宅區)。</u></p> <p>(2) <u>本市汐止區水源段 1273 地號公有土地：</u></p> <p><u>A.現況已開闢作公共通行道路使用之部分土地範圍，經新北市汐止區公所表示由該公所管理養護且建議維持道路使用，故維持道路用地使用。</u></p> <p><u>B.其餘部分土地之現況非屬道路使用範圍，且經道路主管機關明確表示已無道路使用需求，恢復原土地使用分區(第二種住宅區)。</u></p>			

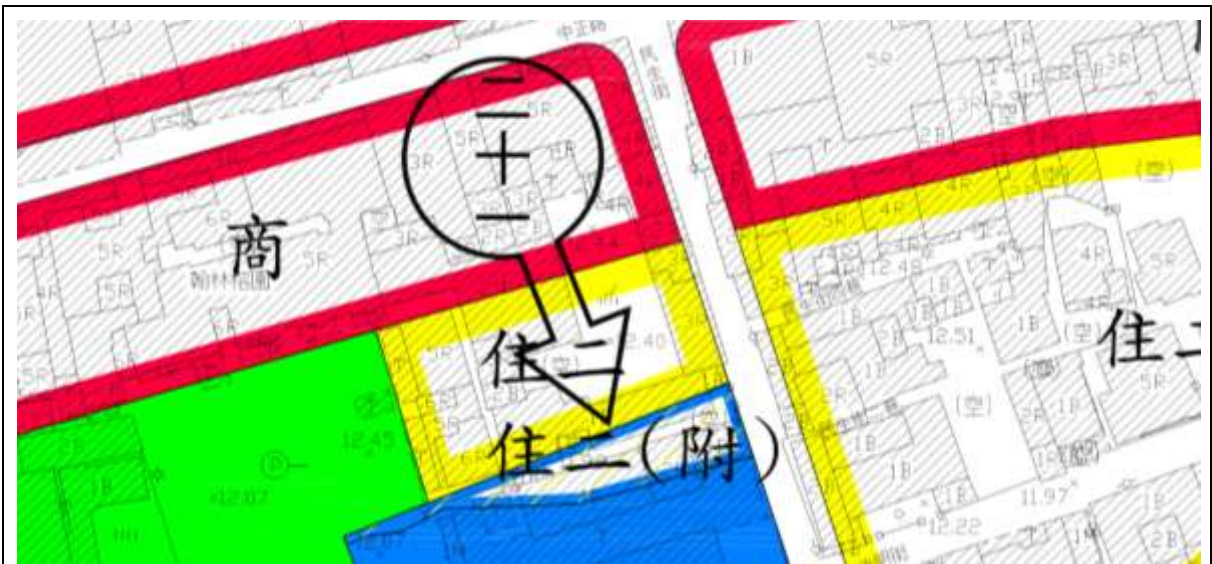
新編號	市大會通過編號	再公开展覽編號	再公开展覽內容				111年11月18日 市都委會第147次會議審竣內容	本次提會內容	市都委會決議	
			位置	變更內容		變更理由				備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
							新增備註： 1.參酌再公开展覽後逕向內政部公民或團體陳情第3案。 2.變更為第二種住宅區以本市汐止區水源段 1267、1274、1275 地號完整範圍及同區水源段 1273 地號部分範圍（現況非屬已開闢道路部分）為準。 3.主要計畫重編後第四十二案。			



圖例

- 住二(附) 變更鐵路用地為第二種住宅區(附)
- 商(附) 變更鐵路用地為商業區(附)
- 商 變更鐵路用地為道路用地

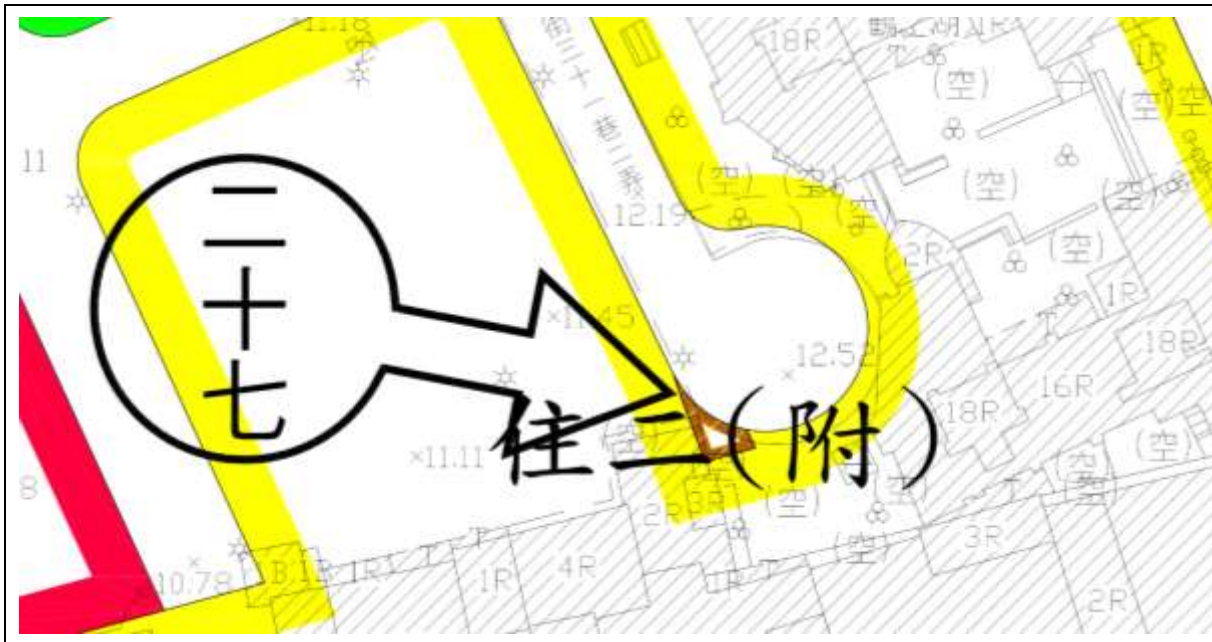
圖一「變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)」案變 18 案變更示意圖



圖例

- 住二(附) 變更機關用地為第二種住宅區(附)

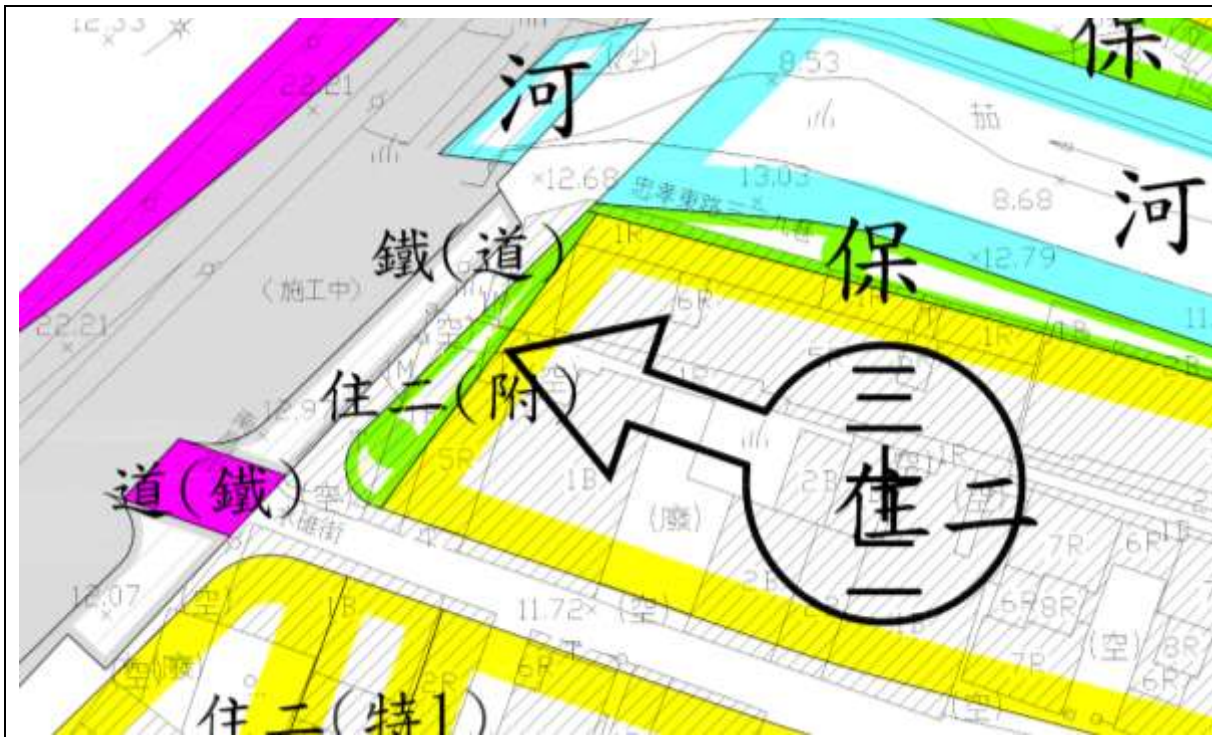
圖二「變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)」案變 21 案變更示意圖




圖例

 變更乙種工業區為第二種住宅區(附)

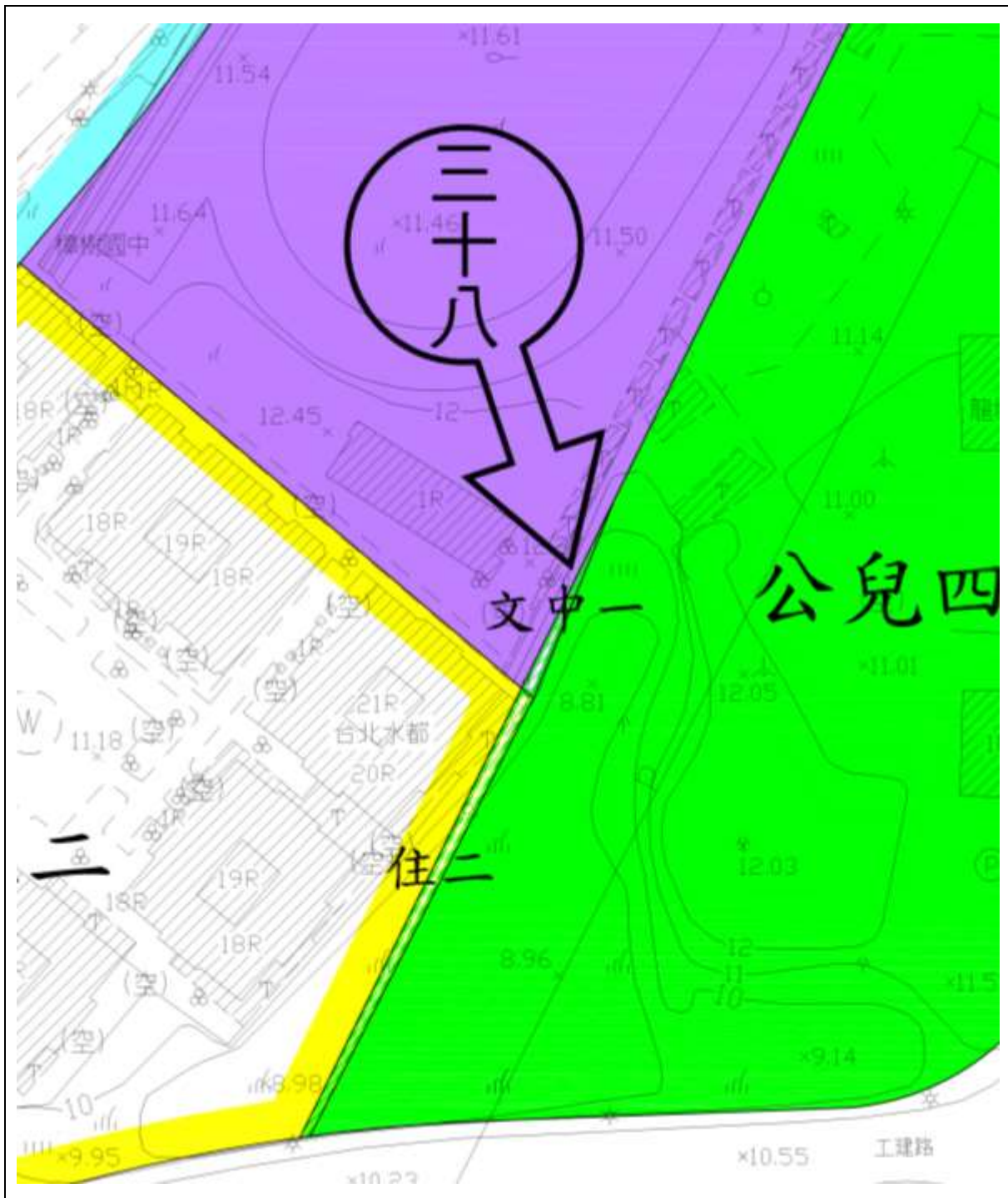
圖三「變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)」案變 27 案變更示意圖



圖例

 變更保護區為第二種住宅區(附)

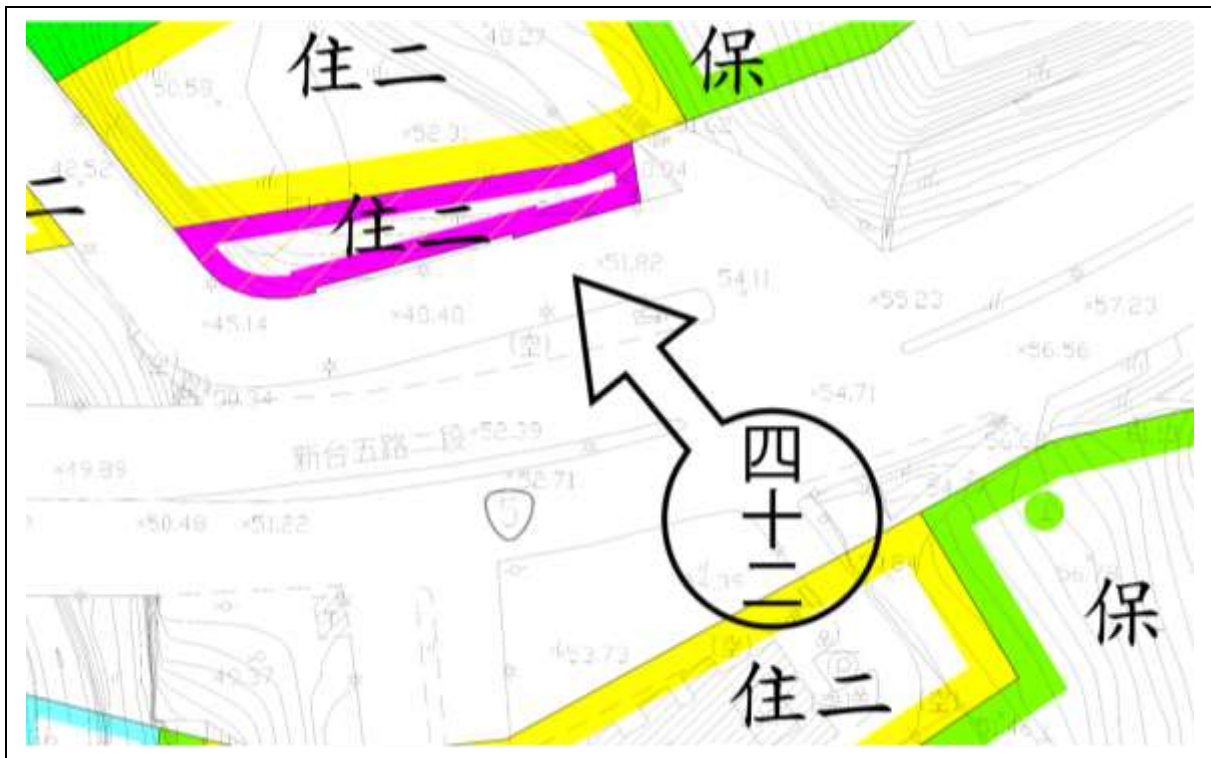
圖四「變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)」案變 32 案變更示意圖




圖例

- R-2 變更公園兼兒童遊樂場用地為第二種住宅區
- C-1 變更公園兼兒童遊樂場用地為文中用地

圖五「變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)」案變 38 案變更示意圖



圖例

 變更道路用地為第二種住宅區

圖六「變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)」案變 42 案變更示意圖

表 2 「變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)」案土地使用分區管制要點第 4 點修正前後條文對照表(配合 113 年 2 月 27 日部大會第 1051 次會議通過主要計畫案)

110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	111 年 11 月 18 日 市都委會第 147 次會議審竣條文	本次提會條文	市都委會 決議																																												
<p>四、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條(附表一)規定辦理外，其餘分區之建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="165 571 741 858"> <thead> <tr> <th colspan="2">土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>第一種</td> <td rowspan="4">依施行 細則規 定辦理</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>第二種</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">商業區</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">乙種工業區及零星工業區</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">加油站專用區</td> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(一)風景區內之現有水域範圍不得計入基地面積計算；非經主管機關核准，不得任意變更地形。</p> <p>(二)依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。</p>	土地使用分區種類		建蔽率	容積率	住宅區	第一種	依施行 細則規 定辦理	200%	第二種	240%	商業區		320%	乙種工業區及零星工業區		210%	加油站專用區		40%	120%	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 配合本通檢細部計畫案之變更案重新公展編號第 20 案、第 23 案、第 29 案及第 34 案，其檢討變更後土地使用分區為「第二種住宅區(再 1)(附)」、「第二種住宅區(再 2)(附)」及「商業區(再)(附)」，增訂土地使用強度及說明文字，以利後續實際執行。</p> <p>修正後條文： 四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條—(附表一)—規定辦理外，其餘分區之建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="779 986 1368 1361"> <thead> <tr> <th colspan="2">土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">住宅區</td> <td>第一種住宅區</td> <td rowspan="4">依施行細則 規定辦理</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區 (再 1)(附)</td> <td>132%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區 (再 2)(附)</td> <td>151%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區		建蔽率	容積率	住宅區	第一種住宅區	依施行細則 規定辦理	200%	第二種住宅區	240%	第二種住宅區 (再 1)(附)	132%	第二種住宅區 (再 2)(附)	151%	<p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依內政部都市計畫委員會第 1051 次會議審決之主要計畫內容，有關變更回饋之附帶條件維持 108 年 12 月 24 日內政部都市計畫委員會第 960 次會議審議決議內容，爰本細部計畫案配合修正相關變更案及土地使用分區管制要點條文內容。 依 112 年 12 月 26 日核定實施「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第四點)」案條文內容修正。 <p>修正後條文： 四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="1406 1090 1901 1321"> <thead> <tr> <th colspan="2">土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>第一種住宅區</td> <td rowspan="2">依施行 細則規 定辦理</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>240%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區		建蔽率	容積率	住宅區	第一種住宅區	依施行 細則規 定辦理	200%	第二種住宅區	240%	<p>依本次提會條文通過。</p>
土地使用分區種類		建蔽率	容積率																																												
住宅區	第一種	依施行 細則規 定辦理	200%																																												
	第二種		240%																																												
商業區			320%																																												
乙種工業區及零星工業區			210%																																												
加油站專用區		40%	120%																																												
土地使用分區		建蔽率	容積率																																												
住宅區	第一種住宅區	依施行細則 規定辦理	200%																																												
	第二種住宅區		240%																																												
	第二種住宅區 (再 1)(附)		132%																																												
	第二種住宅區 (再 2)(附)		151%																																												
土地使用分區		建蔽率	容積率																																												
住宅區	第一種住宅區	依施行 細則規 定辦理	200%																																												
	第二種住宅區		240%																																												

110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	111 年 11 月 18 日 市都委會第 147 次會議審竣條文				本次提會條文				市都委會 決議		
<p>(一)風景區內之現有水域範圍不得計入基地面積計算；非經主管機關核准，不得任意變更地形。</p> <p>(二)依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。</p> <p>(三)參照「<u>公共設施用地專案通盤檢討</u>」處理原則及「<u>都市計畫工業區檢討變更審議規範</u>」規定，應捐贈 45%、37%土地作為公共設施用地，惟考量基地面積狹小，故得改以繳納代金方式折抵；捐獻代金之數額，由新北市委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之</p>	商業區	商業區		320%	商業區	第二種住宅區(再-1)(附)		132%			
		商業區(再)(附)		176%		第二種住宅區(再-2)(附)		151%			
工業區	乙種工業區		210%	商業區	商業區		320%	工業區	乙種工業區		210%
	零星工業區				商業區(再)(附)		176%				
加油站專用區		40%	120%	加油站專用區		40%	120%	<p>(一)風景區內之現有水域範圍不得計入基地面積計算；非經主管機關核准，不得任意變更地形。</p> <p>(二)依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳附圖一】。</p>			

110.1.29 再公開展覽條文內容 (109.10.16 新北市都市計畫委員會第 122 次通過)	111 年 11 月 18 日 市都委會第 147 次會議審竣條文	本次提會條文	市都委會 決議
	<p><u>價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積，但其捐獻數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之一點四倍；估價所需費用，亦由申請人負擔；未完成捐贈前，第二種住宅區(再 1)(附)容積率以 132%計(約原住二 240%之 55%)，第二種住宅區(再 2)(附)容積率以 151%計(約原住二 240%之 63%)，商業區(再)(附)容積率以 176%計(約原商業區 320%之 55%)。</u></p>	<p><u>前項住宅區依都市更新條例法令實施都市更新事業且臨路條件符合下列之一規定者，其容積率得調整為 240%：</u></p> <p><u>(一)面臨計畫道路為 6 公尺以上未達 8 公尺者。</u></p> <p><u>(二)面臨指定現有巷道 6 公尺以上未達 8 公尺者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 6 公尺以上。</u></p>	

表3 「變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)」案變更內容土地分區及公共設施用地名稱修正前後對照表(配合113年2月27日部大會第1051次會議通過主要計畫案)

一、變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)案變更內容明細表

110.1.29 再公開展覽內容				本次提會內容			市都委會 決議	
再公 展 編 號	位置	變更內容(分區名稱)		新 編 號	變更內容(分區名稱)			修正理由
		原計畫	新計畫		原計畫	新計畫		
三	調整 計畫範圍	汐止大坑溪右岸中研院附近地區計畫 住宅區 公兒用地 道路用地 市場用地 停車場用地 人行步道用地	併入本計畫範圍 住宅區 公兒用地 道路用地 市場用地 停車場用地 人行步道用地	三	汐止大坑溪右岸中研院附近地區計畫 <u>第二種住宅區</u> <u>公園兼兒童遊樂場用地</u> 道路用地 市場用地 停車場用地 人行步道用地	併入本計畫範圍 <u>第二種住宅區</u> <u>公園兼兒童遊樂場用地</u> 道路用地 市場用地 停車場用地 人行步道用地	1. 有關 108 年 12 月 24 日內政部都委會第 960 次會議紀錄所載分區名稱，為本通檢案分區名稱一致性，說明如下： (1)「公兒用地」及「公(兒)用地」：應屬公共設施用地名稱簡稱，其完整用地名稱應為「公園兼兒童遊樂場用地」。	依本次提會內容通過。
五	汐止車站南側鐵路用地	鐵路用地	第二種住宅區 運動場用地 鐵路用地兼供道路使用 鐵路用地兼供綠地使用 文中用地 廣場(站)用地 道路用地 綠地用地	五	鐵路用地	第二種住宅區 運動場用地 鐵路用地(兼供道路使用) 鐵路用地(兼供綠地使用) 文中用地 廣場(站)用地 道路用地 綠地用地	(2)公共設施用地使用性質分主次使用項目，統一寫法為「○○用	依本次提會內容通過。
十三	工建路北側乙種工業區	乙種工業區	公(兒)用地	十三	乙種工業區	<u>公園兼兒童遊樂場用地</u>		依本次提會內容通過。
十六	福德一路106巷附近住宅區	第二種住宅區	公(兒)用地	十四	第二種住宅區	<u>公園兼兒童遊樂場用地</u>		依本次提會內容通過。

110.1.29 再公開展覽內容				本次提會內容			市都委會 決議	
再公 展 編 號	位置	變更內容(分區名稱)		新 編 號	變更內容(分區名稱)			修正理由
		原計畫	新計畫		原計畫	新計畫		
十八	大同路一段附近高速公路用地	高速公路用地	鐵路用地兼供高速公路使用	十六	高速公路用地	鐵路用地(兼供高速公路使用)	地(兼供○○使用)」。2. 本次提會內容僅酌修土地使用分區名稱,其分區性質不變。	依本次提會內容通過。
二十八	樟樹二路及樟樹二路339巷路口附近住宅區	第二種住宅區	綠地用地	二十六	第二種住宅區	綠地用地		依本次提會內容通過。
			綠地用地兼供道路使用			綠地用地(兼供道路使用)		
		道路用地	第二種住宅區		道路用地	第二種住宅區		
三十一	昊天嶺工業區旁河川區	河川區	河川區兼供道路使用	二十九	河川區	河川區(兼供道路使用)		依本次提會內容通過。
三十二	吉林街附近地區	農業區	道路用地	三十	農業區	道路用地	依本次提會內容通過。	
		綠地用地			綠地用地			
		第二種住宅區			第二種住宅區			
		高速公路用地			高速公路用地(兼供道路使用)			
三十七	「變更」汐止都市計畫(樟樹灣、北社后、江北里、保長坑)部分(第一次共設施通盤檢討)案之5處兒童遊戲場用地	兒童遊戲場用地	公(兒)用地	三十五	兒童遊戲場用地	公園兼兒童遊樂場用地	依本次提會內容通過。	

二、治理計畫線調整內容明細表(新編號第二十四案)

110.1.29 再公開展覽內容				本次提會內容			市都委會 決議	
再公 展編 號	位置	變更內容(分區名稱)		新 編 號	變更內容(分區名稱)			修正理由
		原計畫	新計畫		原計畫	新計畫		
1-1	計畫區 東北側 基隆河 與國1 交接處	鐵路用地	鐵路用地兼供 河川使用	1-1	鐵路用地	鐵路用地(兼供 河川使用)	同上說明 內容。	依本次提 會內容通 過。
		高速公路用地	高速公路用地 兼供河川使用		高速公路用地	高速公路用地(兼 供河川使用)		
		農業區	河川區		農業區	河川區		
1-2	鐵改局 五堵辦 公室附 近鐵路 用地	鐵路用地	鐵路用地兼供 河川使用	1-2	鐵路用地	鐵路用地(兼供 河川使用)	依本次提 會內容通 過。	
1-3	五堵火 車站北 側	乙種工業區	河川區	1-3	乙種工業區	河川區	依本次提 會內容通 過。	
		鐵路用地			鐵路用地			
		鐵路用地兼河 川區			鐵路用地(兼 河川使用)			
1-5	綠三十 四西側	綠地用地	河川區	1-5	綠地用地	河川區	依本次提 會內容通 過。	
		道路用地	河川區兼供道 路使用		道路用地	河川區(兼供道 路使用)		
		道路用地	道路用地兼供 河川使用		道路用地	道路用地(兼供 河川使用)		
		下水道用地(供 抽水站使用)	下水道用地(供 抽水站使用)兼 供河川使用		下水道用地(供 抽水站使用)	下水道用地(供 抽水站使用)(兼 供河川使用)		
1-6	公六西 側	公(兒)用地	河川區	1-6	<u>公園兼兒童遊 樂場用地</u>	河川區	依本次提 會內容通 過。	
		公園用地	河川區		公園用地			
		道路用地	河川區兼供道 路使用		道路用地	河川區(兼供道 路使用)		
		道路用地兼供 河川使用			道路用地(兼供 河川使用)			

110.1.29 再公開展覽內容				本次提會內容			市都委會 決議	
再公 展編 號	位置	變更內容(分區名稱)		新 編 號	變更內容(分區名稱)			修正理由
		原計畫	新計畫		原計畫	新計畫		
1-7	下(抽) 十二東 側	道路用地	道路用地兼供 河川使用	1-7	道路用地	道路用地(兼供 河川使用)	同上說明 內容。	
		保護區	河川區		保護區	河川區		
1-8	國1與 國3交 接處東 側	農業區	河川區	1-8	農業區	河川區		依本次提 會內容通 過。
		高速公路用地	高速公路用地 兼供河川使用		高速公路用地	高速公路用地(兼供 河川使用)		
1-9	國1與 國3交 接處西 側	農業區	河川區	1-9	農業區	河川區		依本次提 會內容通 過。
		高速公路用地	高速公路用地 兼供河川使用		高速公路用地	高速公路用地(兼供 河川使用)		
		保護區	河川區		保護區	河川區		
1-10	公兒十 一西側	道路用地	道路用地兼供 河川使用	1-10	道路用地	道路用地(兼供 河川使用)		依本次提 會內容通 過。
		園道用地	園道用地兼供 河川使用		園道用地	園道用地(兼供 河川使用)		
1-12	下(抽) 十南側	文小用地	文小用地兼供 河川使用	1-12	文小用地	文小用地(兼供 河川使用)		依本次提 會內容通 過。
		乙種工業區	河川區		乙種工業區	河川區		
		下水道用地(供 抽水站使用)	下水道用地(供 抽水站使用)兼 供河川使用		下水道用地(供 抽水站使用)	下水道用地(供 抽水站使用)(兼供 河川使用)		
1-13	綠二十 四東北 側	道路用地	道路用地兼供 河川使用	1-13	道路用地	道路用地(兼供 河川使用)	依本次提 會內容通 過。	
1-14	綠十七 北側	綠地用地	河川區	1-14	綠地用地	河川區	依本次提 會內容通 過。	
		道路用地	道路用地兼供 河川使用		道路用地	道路用地(兼供 河川使用)		
1-15	綠十七 西側	道路用地	道路用地兼供 河川使用	1-15	道路用地	道路用地(兼供 河川使用)	依本次提 會內容通 過。	
		道路用地(供高 速公路使用)	道路用地(供高 速公路使用)兼 供河川區使用		道路用地(供高 速公路使用)	道路用地(供高 速公路使用)(兼供河川 使用)		

110.1.29 再公開展覽內容				本次提會內容			市都委會 決議	
再公 展編 號	位置	變更內容(分區名稱)		新 編 號	變更內容(分區名稱)			修正理 由
		原計畫	新計畫		原計畫	新計畫		
1-16	下(截) 一北側	道路用地(供高 速公路使用)	道路用地(供高 速公路使用)兼 供河川區使用	1-16	道路用地(供高 速公路使用)	道路用地(供高 速公路使用)(兼 供河川使用)	同上說 明內容。	依本次提 會內容通 過。
		農業區	河川區		農業區	河川區		
2-4	綠三十 北側	河川區兼供道 路使用	道路用地	2-4	河川區兼(供 道路使用)	道路用地		依本次提 會內容通 過。
		河川區	綠地用地		河川區	綠地用地		

案由	變更土城細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(土城段572地號1筆土地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第七案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請人：黃○慧</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第27條第1項第2款</p> <p>肆、計畫緣起</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>本次變更細部計畫範圍座落新北市土城區中央路二段、慶利街、中央路二段278巷及慶利街14巷等道路所圍街廓內，為土城區土城段572地號1筆土地之基地範圍，土地面積共計0.0765公頃。本案基地依社團法人新北市結構工程技師公會112年4月21日函送「新北市土城區中央路二段282、282-1、284號等1棟建築物」耐震能力詳細評估成果報告書，鑑定結果符合「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」第三條規定，遂於112年4月26日申請適用專案計畫，並依新北市政府112年8月15日新北府城更字第1124619030號函示適用專案計畫。</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款規定以變更細部計畫為因應。</p> <p>伍、變更位置及範圍</p> <p>一、 變更位置：</p>		

本計畫位於土城都市計畫中，為土城區中央路二段、中央路二段278巷、慶利街及慶利街14巷等道路所圍街廓內，屬第一種住宅區。

二、 變更範圍：

計畫範圍為土城區土城段572地號1筆土地，面積共計0.0765公頃。

陸、變更理由及內容

一、 變更後計畫：

變更內容示意圖詳圖1、變更綜理表及容積率設定檢討表詳表1、2。

二、 土地使用分區管制要點：

本案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」，增訂第一種住宅區（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第一種住宅區規定辦理，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，配合現況整體使用及臨路條件一併納入「土城段573地號」土地申請建築執照，惟適用「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」仍依新北市政府112年8月15日新北府城更字第1124619030號函為準，預估興建地上約10~14層、地下約3~4層之鋼筋混凝土造集合住宅大廈。預定完成期限為民國115~117年間。

「變更土城細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(土城段572地號1筆土地)」案事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限
		徵購	撥用	其他	土地徵購及拆遷補償費	工程費	經費來源		
第一種住宅區(特1)	0.0765	-	-	✓	由土地所有權人自行籌措			115~117年	

	<p>柒、 辦理經過</p> <p>一、 專案計畫適用辦理情形：</p> <p>(一) 112年4月21日取得建築物耐震能力詳細評估成果報告。</p> <p>(二) 112年4月26日申請適用專案計畫。</p> <p>(三) 112年7月13日核發原建築容積認定。</p> <p>(四) 112年8月15日函示適用專案計畫。</p> <p>(五) 112年11月23日核發補正原建築容積認定函。</p> <p>二、 公開展覽及說明會：</p> <p>自113年2月5日起公開展覽40日，113年2月5日、6日、7日刊登於聯合報 E2版，並於113年2月26日於新北市土城區公所7樓大禮堂舉行說明會。</p> <p>捌、 公民或團體陳情意見</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>玖、 以上符合法定程序內容，提請大會審議。</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 「變更土城細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(土城段572地號1筆土地)」案變更內容示意圖

表1 「變更土城細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(土城段572地號1筆土地)」案變更綜理表

編號	公開展覽內容			市都委會決議	
	位置	變更內容			
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	土城段572地號	第一種住宅區(0.0765)	第一種住宅區(特1)(0.0765)	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，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。	照案通過

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 「變更土城細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(土城段572地號1筆土地)」案容積率設定檢討表

個案基地資料		
基地面積	765.06 平方公尺	
地下層原建築容積	623.10 平方公尺	
地上層原建築容積	2,205.90 平方公尺	
容積調整值		
地下層調整後建築容積	$623.10 \times 1.5 = 934.65$ 平方公尺	
地上層調整後建築容積	$2,205.90 \times 1.5 = 3,308.85$ 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	$\frac{\text{原總樓地板面積}}{\text{基地面積}} \times 100\% \times 1.5$	$(2,205.90/765.06) \times 100\% \times 1.5 = 432.50\%$
調整後容積率	≒432%	

註：1. 調整後容積率以地上層原建築容積為計算基準。

2. 應以實際申請面積為準。

表3 「變更土城細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(土城段572地號1筆土地)」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
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」，增訂第一種住宅區(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第一種住宅區規定辦理。	照案通過
一、本土地使用分區管制要點(第一種住宅區(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。	照案通過
二、適用本專案之範圍得併毗鄰土地合併開發，惟其容積應依相關規定分別核算。	照案通過
三、第一種住宅區(特1)原基準容積為180%，現因配合本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，依原建築容積之1.5倍計之，調整後容積率不得大於432%；本案地下層原建築容積得復建於地面以下(不包括於432%)，惟不得超過容積樓地板面積934.65平方公尺。另本案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。	照案通過
四、申請容積移轉時，可移入容積值應以原計畫基準容積(180%)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。	照案通過
五、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。	照案通過
六、本案新建之建築物應取得「銀級綠建築標章」及「新建住宅性能評估之結構安全性能第三級」。	照案通過
七、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。	照案通過
八、本要點未規定事項依原都市計畫第一種住宅區之相關規定辦理。	照案通過

案由	「華鎡晴晨、華鎡晴朗」容積移轉事宜案	辦理機關	新北市政府 城鄉發展局
類別	臨時動議案	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、新北市都市計畫容積移轉許可審查要點</p> <p>參、計畫緣起及辦理經過：</p> <p>「華鎡晴晨」(下稱第1案)以及「華鎡晴朗」(下稱第2案)依「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」規定，分別於105年4月8日、105年9月21日向市府申請容積移轉，並於106年10月24日、107年8月22日取得30%容積移轉核准在案，惟建案申請辦理容積移轉時涉及「聯外道路」與「面前道路」圖面簽證虛偽不實，經本局查察發現兩案面前道路均開闢未達8公尺，未符「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」規定，故分別於112年6月9日、112年8月4日發函撤銷原核准容移之處分，並針對全案簽證虛偽不實部分移送新北地檢署。</p> <p>本案容積移轉撤銷業者所提訴願亦遭內政部駁回，其中涉及刑事造假部分亦由檢調啟動調查中，惟基於消費者向消保官調解請求，撤銷容積移轉許可後影響預售屋消費者財產權益甚大，且第1案基地面積僅314.9平方公尺，建商於改善面前、連接道路條件，確保通行救災無虞後，仍無法符合現行「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第4點第1款規定(面積應達500平方公尺以上)，消保官於近期陸續收到消費者申訴，並於112年12月8日召開「預售屋建案容積移轉爭議之相關消費權益保障行政調查會議」，為保護預售屋消費者權益，保障其居住財產，市府站在保護消費者的立場，研擬專案解決方案，後續由城鄉局於112年11月30日召開專家學者座談會，同年12月新北市都市計畫委員會第158次會議報告案，歸納兩次會議建議如下：</p> <p>一、拆除被撤銷的樓地板，是市府、消費者及申請人最不樂見的情形，因此在避免發生三輸的情境下，建議市府在申請人完成道路開通，確保通行救災</p>		

無虞前提下，延續發想廣納各方意見尋求各種可行之方案。

二、本案因現況客觀條件(如：面積、淨寬..等)無法依現行容積移轉法令重新申請一事，考量容積移轉許可審查條件係經都委會審議通過，建議本案後續辦理方式提報市都委會徵詢委員意見。

肆、業者虛偽不實部分現況違章拆除改正與現場確認

「華鎰晴晨」(第1案)容移撤銷後，業者針對先前聯審報告書虛偽不實部分進行現況改善，包含1.宜安路52巷14、16號之磚造違章建築占用道路部分拆除及2.基地面前安平路134巷對側鐵皮圍籬拆除，並於今年3月8日檢附改善後資料到府，並重新申請辦理容積移轉代金30%。

市府城鄉局於今年3月18、21日安排中和地所同仁至現場辦理實際現況放樣測量、鑑界及展繪，確認1.原宜安路52巷14、16號之磚造違章建築占用道路部分已拆除完畢。2.基地面前安平路134巷對側鐵皮圍籬已拆除，基地建築退縮至對側活動門垂距淨寬已達8.4公尺，尚符合當年聯審退縮及道路應足8公尺確保通行救災無虞之標準。

伍、第1案作業單位建議後續辦理方式：

一、業者重新申請辦理容積移轉代金30%部份，建議同意15%

雖然業者已針對先前聯審報告書兩處虛偽不實部分拆除改善完畢，惟當年之所以須辦理聯審，即為現況道路不足8公尺，需藉由聯合審查確保通行救災無虞之案件，根據地政事務所展繪結果，基地面前安樂路217巷及宜安路52巷現況通行寬度介於7.1~8.4公尺之間，不應於兩處違章拆除淨空8公尺後，即視為連接連通足寬8公尺而准予容積移轉30%；故建議比照現行「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第六點第一項第一款，「...連接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。其接受基地得不適用本要點第四點第一項第三款(8公尺連接連通)之規定。...」之精神，准予業者申請辦理容積移轉代金15%。

	<p>二、剩餘不足 15%容積部分，建議採其他容獎方式辦理</p> <p>例如業者可依據現行「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條第三項規定，私人捐建（含相對應容積樓地板應有土地持分）並設置公益性設施，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵，為依據實價登錄資料，第一案 26 戶已預售 23 戶且目前主結構體均興建完竣，無法實體捐贈公益設施，故可依變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)土地使用管制要點第 10 點規定，以折繳代金方式辦理。</p> <p>陸、以上作業單位建議後續辦理方式，提請大會討論。</p>
<p>決議</p>	<p>洽悉。</p>