

變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)  
細部計畫(捷運開發區容積率調整)案  
公開展覽說明會

## 簡報大綱

1

法令依據及程序

2

計畫概述

3

變更理由及內容

4

人民陳情方式

## 都市計畫個案變更法源：都市計畫法第24條

土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。

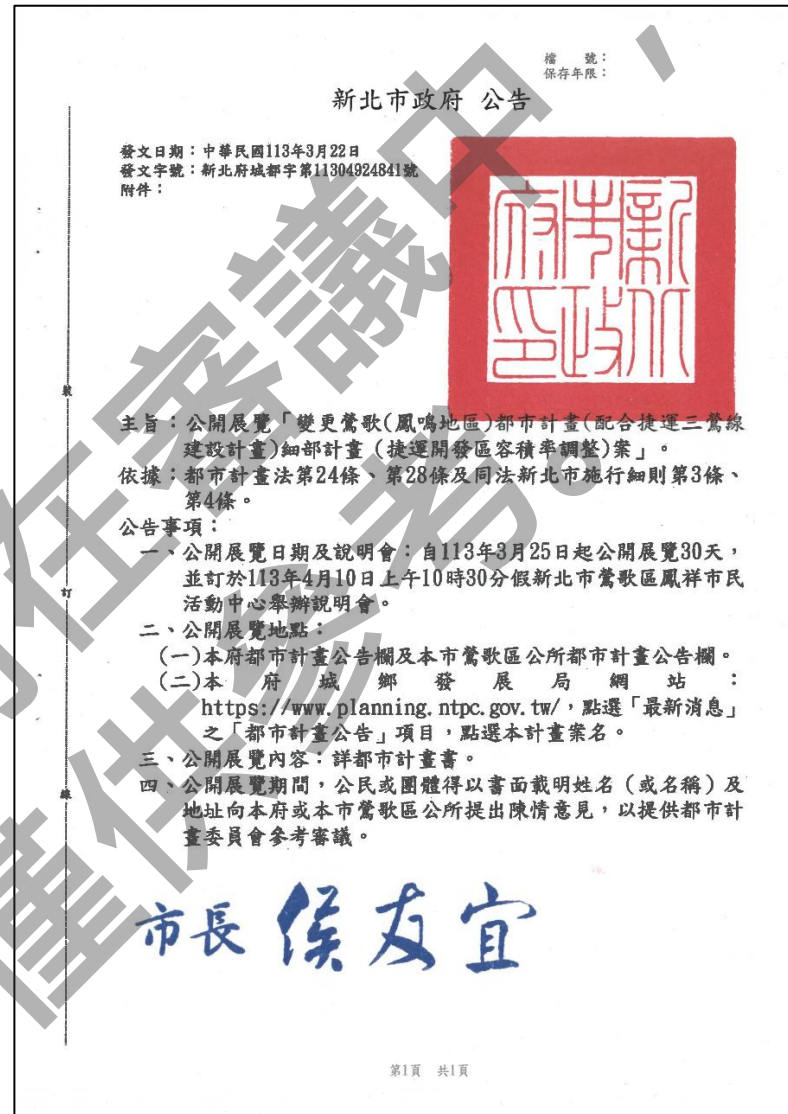
## 說明會辦理法源：都市計畫法第23條

公開展覽期間

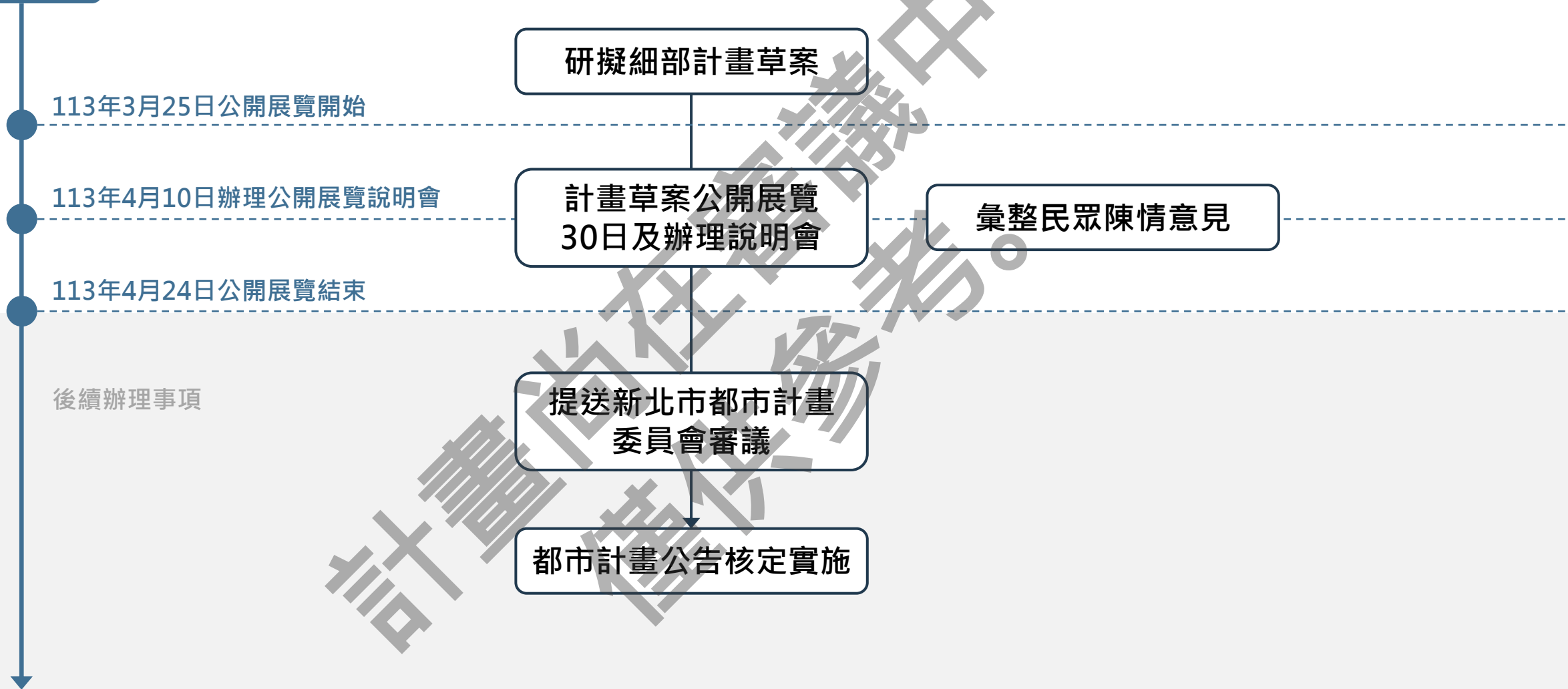
自113/03/25起30天

公開展覽說明會

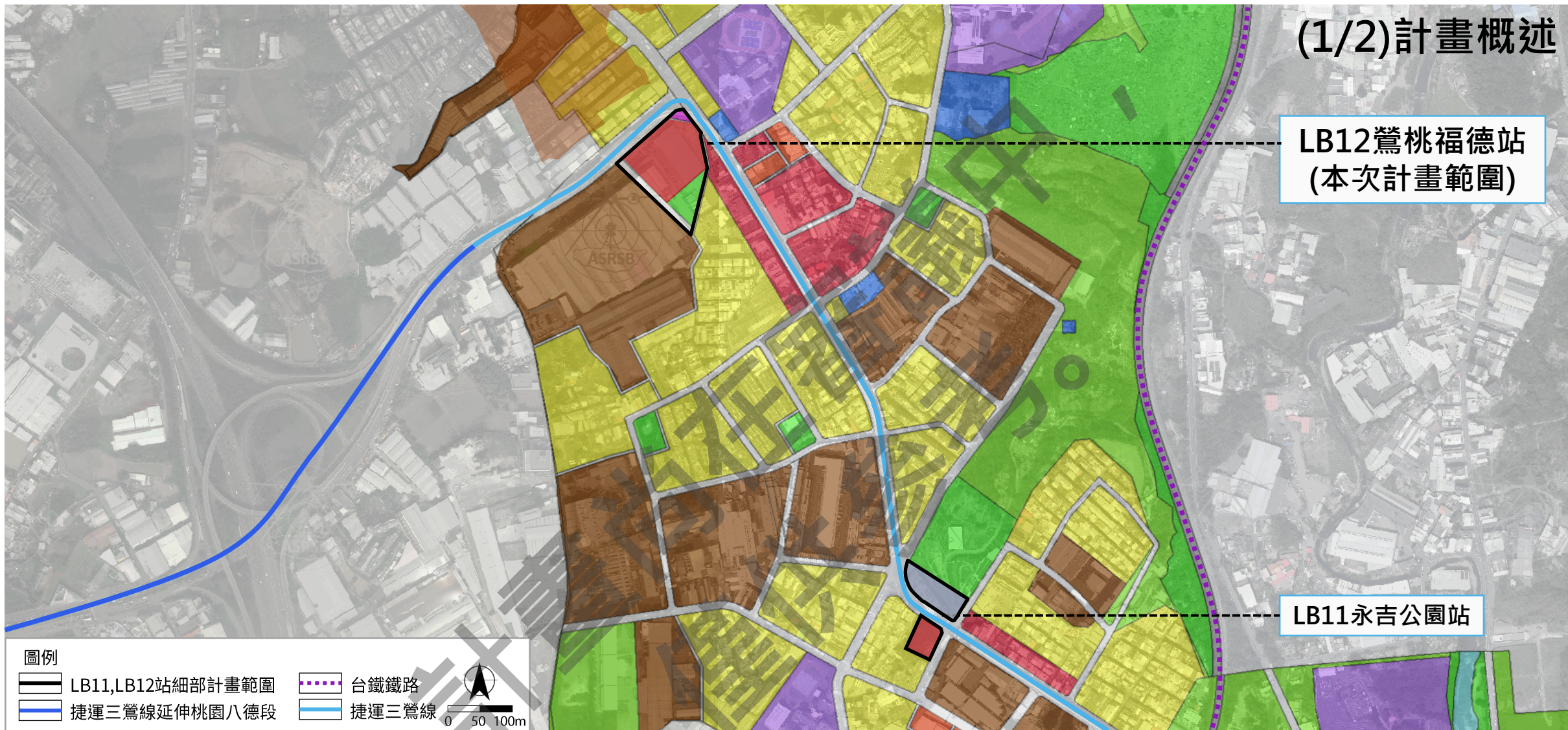
113/04/10鳳祥市民活動中心



辦理程序



# (1/2) 計畫概述



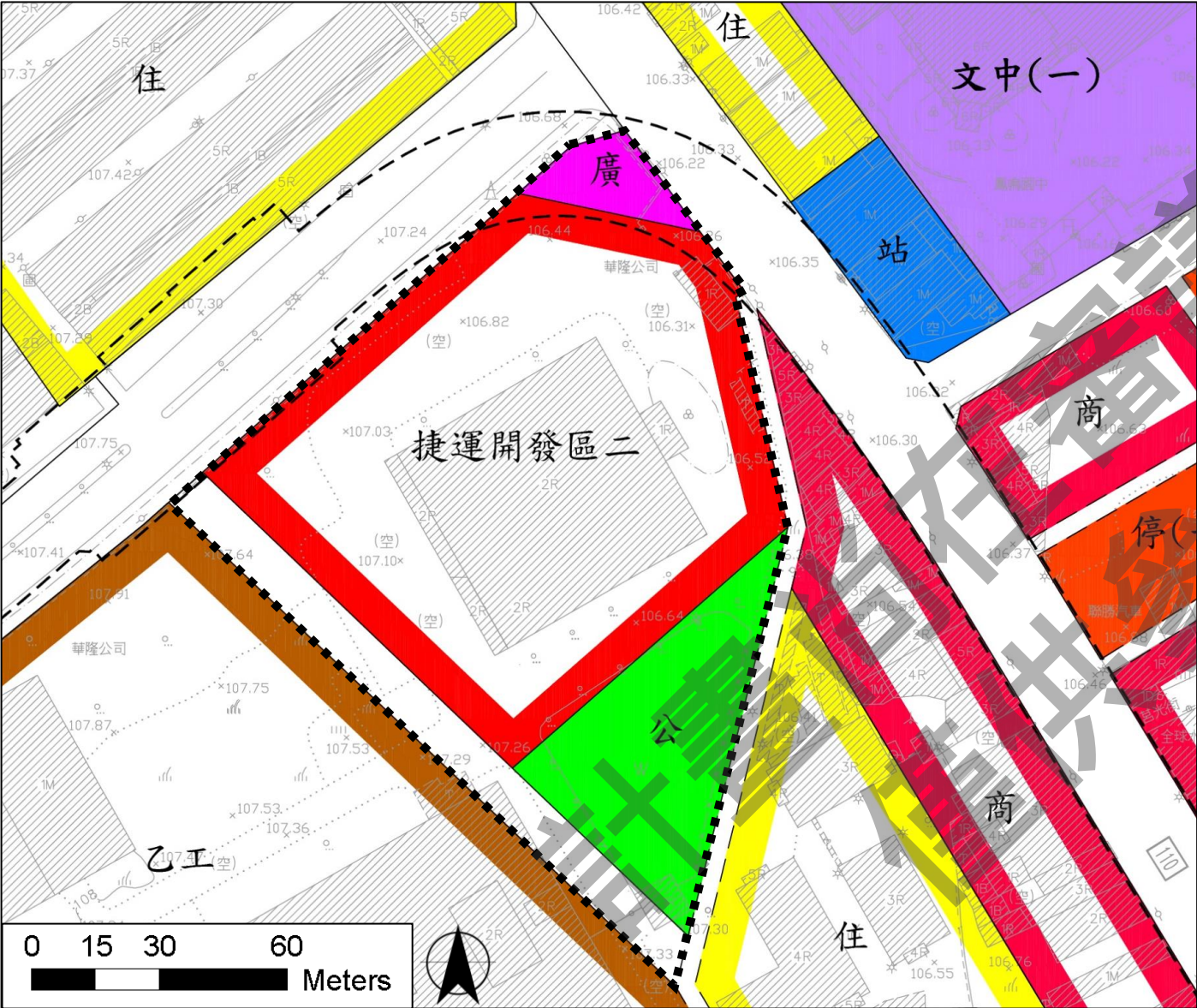
- 基地坐落於鶯歌(鳳鳴)都市計畫，周邊鄰近重要交通設施包含國道2號大湳交流道、台鐵鳳鳴站
- LB12站點服務涵蓋鳳鳴地區主要商業帶與鳳鳴重劃區，為地區城際間主要大眾運輸端點

# (2/2)計畫概述

## 現行都市計畫

細部計畫：109年5月5日公告實施「擬定鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案」

土地使用計畫	土地面積(公頃)
捷運開發區	0.9590
公園用地	0.2170
廣場用地	0.0423
道路用地	0.1517
合計	1.3700



- 計畫位置
- 捷運路線 高架穿越
- 住宅區
- 商業區
- 乙種工業區
- 捷運開發區
- 停車場用地
- 零售市場用地
- 學校用地
- 車站用地
- 公園用地
- 廣場用地
- 道路用地
- 人行步道用地

# (1/6)變更理由及內容

**變更理由1：捷運開發區容積率訂定標準應參照108年1月31日「新北市捷運開發區容積率訂定及分配方式」內變更前為住宅區或商業區之原則，將基準容積調整為2.5倍**

本案完成工業區土地變更後之基準容積率為200%

依108.1.31第96次新北市都市計畫委員會議報告案第一案「新北市捷運開發區容積率訂定及分配方式」之結果，本次調整LB12站捷運開發區容積率訂定倍數：

**基準容積率1.7倍→基準容積率2.5倍**

## 伍、捷運開發區容積率訂定及分配方式說明：

大眾捷運系統路線、車站及其相關必要設施所需用地經捷運建設主管機關依大眾捷運法劃設為捷運開發區辦理土地開發者，其容積率訂定及分配方式涉及私有土地所有權人權益甚鉅，為使未來捷運開發區能兼顧土地所有權人權益及一致性，其容積率訂定及分配方式如下：

### 一、變更前為住宅區或商業區者：

(一)容積率為原土地使用分區基準容積率2.5倍。

(二)變更前、後容積差額半數，由主管機關支付建造成本後取得，作為負擔自償性捷運設施經費，挹注捷運建設。如因法規限制，致無法完全使用之部分容積，由土地所有權人與主管機關均攤。

(三)變更前各宗基地之原有合法建築物容積高於法定容積者，其原有合法建築物容積與法定容積之差額，得另核予容積，該部分主管機關不參與分配。

### 二、變更前性質採整體開發方式辦理或屬公共設施保留地者：

(一)容積率為同一都市計畫區內同樣開發方式之住宅區較高基準容積率之2.5倍；倘同一都市計畫區內無同樣開發方式之住宅區時，為同一都市計畫區內距捷運開發區最近住宅區基準容積率之2.5倍。

(二)土地所有權人應依原參與整體開發土地分回比例或解編公共設施保留地可領回可建築用地比例，計算回饋比例，先行回饋主管機關。回饋後剩餘部分之變更前、後容積差額半數，由主管機關支付建造成本後取得，作為負擔自償性捷運設施經費，挹注捷運建設。

三、變更前屬工業區、農業區或其他土地使用分區，與捷運開發區屬設置機廠設施使用者，其容積率訂定及分配方式，由本市都市計畫委員會依個案情形決定之。

四、前述容積率訂定及分配方式，本市都市計畫委員會得視個案情形調整之。

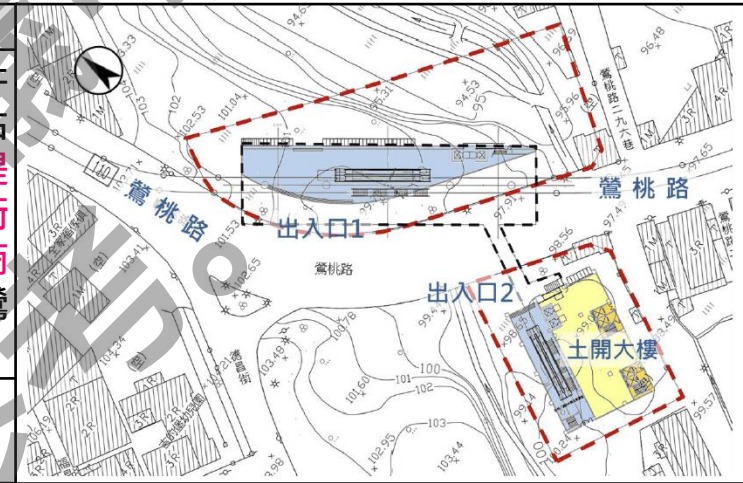
### 陸、後續辦理事項

本案容積率訂定及分配方式適用尚未發布實施之捷運開發區都市計畫變更案：

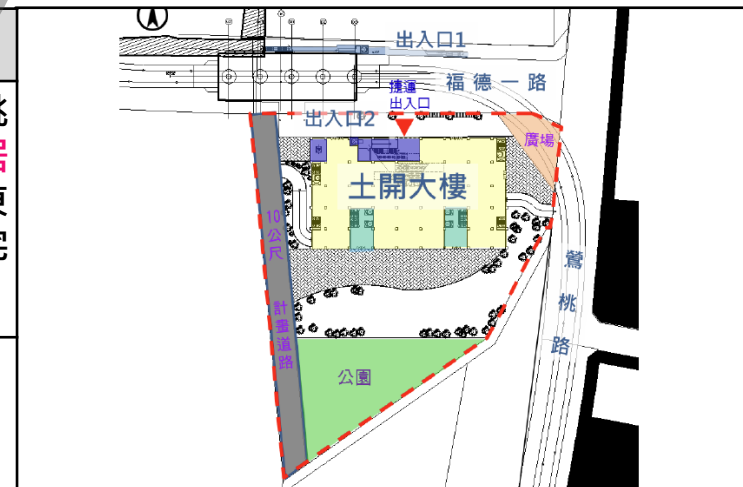
變更理由2：LB12定位為新北-桃園城際端點站與生活商業中心，卻有較周邊捷運開發區相對低的使用強度

車站機能比較(摘錄自現行都市計畫書)

LB11站規劃內容摘要			
車站周邊地區 都市機能定位	周邊以住宅及工業使用為主，多為衛生瓷、瓷磚、科技陶瓷元件等陶瓷相關生產廠房，其中已有部分停業或閒置。透過LB11站設置提升交通可及性，將有機會促進南側產業用地使用轉型， <b>提供複合機能的生產廠辦或 SOHO文創工作室，培植下一代藝術工作者，打造微型創業與人才交流的環境，並創造小而優質的商業環境</b> ，結合創意與創業，克服鶯歌藝術人才外流的困境，為鶯歌陶藝創作注入活水。		
130年運量預測 (土城~八德)	<table border="1"> <tr> <td>尖峰進出 運量</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>往土城：進站330人次/時，出站65人次/時</li> <li>往鶯歌：進站66人次/時，出站271人次/時</li> </ul> </td> </tr> </table>	尖峰進出 運量	<ul style="list-style-type: none"> <li>往土城：進站330人次/時，出站65人次/時</li> <li>往鶯歌：進站66人次/時，出站271人次/時</li> </ul>
尖峰進出 運量	<ul style="list-style-type: none"> <li>往土城：進站330人次/時，出站65人次/時</li> <li>往鶯歌：進站66人次/時，出站271人次/時</li> </ul>		



LB12站規劃內容摘要			
車站周邊地區 都市機能定位	車站周邊目前以住、商、工混合使用為主，主要商業活動沿鶯桃路分布， <b>未來將塑造站區為鳳鳴主要生活商業中心，並更強化居住及商業機能</b> 。由於 LB12站位於鶯歌與桃園八德交界，因此東北側新開發的市地重劃住宅社區，除了支應原鳳鳴地區居民住宅需求外，亦可服務一部分龜山工業區科技產業員工。		
130年運量預測 (土城~八德)	<table border="1"> <tr> <td>尖峰進出 運量</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>往土城：進站386人次/時，出站354人次/時</li> <li>往鶯歌：進站227人次/時，出站421人次/時</li> </ul> </td> </tr> </table>	尖峰進出 運量	<ul style="list-style-type: none"> <li>往土城：進站386人次/時，出站354人次/時</li> <li>往鶯歌：進站227人次/時，出站421人次/時</li> </ul>
尖峰進出 運量	<ul style="list-style-type: none"> <li>往土城：進站386人次/時，出站354人次/時</li> <li>往鶯歌：進站227人次/時，出站421人次/時</li> </ul>		





## 變更內容1：事業及財務計畫

修正理由：依協議內容，調整為部分增額容積樓地板由土地所有權人支付建造成本

編號	修正前	修正後
1	捷運開發區二土地所有權人捐贈10.5%容積樓地板面積予新北市政府後，容積率扣除捷運開發區二原變更後容積率1.2倍之半數，由土地所有權人支付建造成本及無償提供新北市政府相對應之土地持分，作為新北市政府負擔自償性捷運設施經費之貢獻額度，以挹注捷運建設經費。另土地所有權人應無償提供新北市政府捷運設施所需空間及其應持分土地所有權。	捷運開發區二土地所有權人捐贈10.5%容積樓地板面積予新北市政府後，容積率扣除捷運開發區二原變更後容積率1.2倍之半數， <b>部分</b> 由土地所有權人支付建造成本及無償提供新北市政府相對應之土地持分，作為新北市政府負擔自償性捷運設施經費之貢獻額度，以挹注捷運建設經費。另土地所有權人應無償提供新北市政府捷運設施所需空間及其應持分土地所有權。

## 變更內容2：土地使用分區管制要點

修正理由：依108.1.31訂定之「新北市捷運開發區容積率訂定及分配方式」，以基準容積率200%之2.5倍為捷運開發區容積率

編號	修正前			修正後		
2	土地使用分區及編號	捷運開發區一	捷運開發區二	土地使用分區及編號	捷運開發區一	捷運開發區二
	建蔽率	80%	80%	建蔽率	80%	80%
	容積率	428%	340%	容積率	428%	<u>500%</u>
				<p><u>捷運開發區二之容積率以工業區變更後容積率(200%)的2.5倍計算。即捷運開發區二之容積率 = 200% * 250% = 500%。</u></p>		

變更內容2：土地使用分區管制要點

修正理由：配合行政院「推動社會住宅成果與提升社宅用地供給精進措施」針對整體開發區、捷運開發區應提供設置5%公益設施並優先作社會住宅使用

編號	修正前	修正後
2	捷運開發區二無償捐建作公益性及社會福利設施使用者，經新北市政府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管，且經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審查通過後，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍獎勵，惟總容積上限不得超過370%。	捷運開發區二應無償捐建5%作公益性及社會福利設施並優先提供社會住宅使用，經新北市政府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管，且經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審查通過後，得免計容積，並應依其實際設置容積樓地板面積之一倍獎勵，惟總容積上限不得超過525% ( 500% + 500% * 5% = 525% )。

變更內容3：其他應表明事項

修正理由：統一計畫書中用語為土地所有權人

編號	修正前	修正後
1	本計畫用地招商辦理土地開發時，須考量政府、地主、投資人於權益分配比例之公平性。	本計畫用地招商辦理土地開發時，須考量政府、 <u>土地所有權人</u> 、投資人於權益分配比例之公平性。

修正理由：依協議內容，調整為部分增額容積樓地板由土地所有權人支付建造成本

編號	修正前	修正後
1	捷運開發區二土地所有權人捐贈10.5%容積樓地板面積予新北市政府後，容積率扣除捷運開發區二原變更後容積率1.2倍之半數，由土地所有權人支付建造成本及無償提供新北市政府相對應之土地持分，作為新北市政府負擔自償性捷運設施經費之貢獻額度，以挹注捷運建設經費。另土地所有權人應無償提供新北市政府捷運設施所需空間及其應持分土地所有權。	捷運開發區二土地所有權人捐贈10.5%容積樓地板面積予新北市政府後，容積率扣除捷運開發區二原變更後容積率1.2倍之半數， <u>部分</u> 由土地所有權人支付建造成本及無償提供新北市政府相對應之土地持分，作為新北市政府負擔自償性捷運設施經費之貢獻額度，以挹注捷運建設經費。另土地所有權人應無償提供新北市政府捷運設施所需空間及其應持分土地所有權。

• 各公民或團體對本案如有任何意見，得以書面載明姓名（單位）、地址、聯絡方式、建議事項、位置、理由等資料，向本府提出建議，俾供規劃及都市計畫變更之參考。

• 對本案有任何疑問，歡迎來電洽詢：

新北市政府城鄉發展局 都市計畫科  
(02)29603456 分機7130 林小姐

新北市政府捷運工程局 土地開發科  
(02)22852086 分機1622 王小姐

• 公民或團體陳情意見表可透過下方QRcode下載



需填寫欄位如紅框所示

郵寄地點電話：新北市政府城鄉發展局  
地址：新北市板橋區中山路1段161號 電話：29603456轉7130

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

變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)  
細部計畫(捷運開發區容積率調整)案  
公民或團體陳情意見表

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

申請人或其代表： 蓋章  
地址：  
電話：  
中華民國 年 月 日

計畫尚在審議中，  
僅供參考。

簡報結束 謝謝聆聽