

# 新北市都市計畫委員會第 162 次會議紀錄

時間：中華民國 113 年 5 月 17 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、變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)案。
- 二、變更板橋細部計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)案。
- 三、劃定新北市板橋區捷運板新站周邊地區更新地區及訂定都市更新計畫案。
- 四、變更汐止都市計畫(機關用地(機九)為乙種工業區、乙種工業區(附)、第二種住宅區(附)、電路鐵塔用地及公園用地)案。
- 五、擬定汐止都市計畫(配合保長坑營區變更再利用)細部計畫案。
- 六、變更汐止都市計畫(部分市場用地(市五)為第二種住宅區(附)及土地使用分區管制要點第四、五點)(配合汐止中正公有零售市場改建工程)案。
- 七、變更中和細部計畫(配合中和第二納骨塔興建工程)(土地使用分區管制要點第五點、第七點)案。

參、臨時動議案：

臨時動議案件一覽表：

一、 擬定新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第三階段）（B單元）細部計畫案。

肆、散會：上午 11 時 05 分。

案由	變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	<p><b>壹、變更機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條</b></p> <p><b>參、計畫緣起：</b></p> <p>新北市都市發展，起自於以臺北市為中心之衛星市鎮發展，隨三環六線、捷運機場線等交通建設及都市基盤設施的建置完善，本市近來快速聚集大量人口，都市及產業結構隨之轉變，在全球化及本市產業結構快速變遷下，過去因應都市發展脈絡所劃設之工業區現行土地使用管制規定難以配合都市發展的多樣化需求。</p> <p>為配合本市產業發展及地方需求，傳統工業區亟需檢討轉型，透過都市再生引導工業區內老舊聚落再開發，塑造產業與生活共存共榮新形態。另查捷運環狀線板新站及主要幹道周邊(中山路兩側)地區之乙種工業區係位於市府 110 年 10 月 25 日公告之本市都市計畫工業區鼓勵優先變更轉型適用範圍，爰本計畫以捷運板新站周邊工業區作為推動都市再生之基地，引導工業區內老舊聚落轉型及指導大面積工業區轉型升級，透過建立合理機制，重新調整地區產業發展結構並引入商辦服務與居住需求。</p> <p>本計畫透過現況檢討與資源盤整分析，提出工業區轉型機制與整體規劃目標，並依上位計畫針對板新地區之發展定位，規劃以商業服務為主，生活居住為輔之複合使用型態，以創造商業、產業、商務辦公、生活、居住、娛樂、休憩於一體之優質鄰里複合空間。故透過辦理本次都市計畫法定程序，提出因地制宜之開發方式，增加土地之使用彈性、適度放寬土地使用組別，並增補地區性公共設施，據以調整都市機能引導工業區轉型。希冀透過本計畫的指導與資源的集中投入，引導都市合理發展，以符合地區發展需求以及提供產業發展所需，形塑複合性空間使用模式，以延伸新板特區之發展動能，達到以大眾運輸建設引導都市發展之目標，爰配合辦理都市計畫專案通盤檢討。</p> <p><b>肆、計畫範圍及面積：</b></p> <p>本次計畫檢討範圍位於板橋都市計畫區，係新板特區東側之</p>		

6 處乙種工業區，鄰近新板特區、板橋第一運動場及捷運環狀線板新站，北鄰縣民大道二段，南以住宅區為界，東至民生路二段，西以漢生東路為界，計畫區總面積為 8.66 公頃。

#### 伍、變更內容

本計畫針對新板特區東側之 6 處乙種工業區提列變更，考量上位計畫之指導、發展定位及規劃構想等因素，研擬變更為特定專用區，變更內容詳表 1、圖 1。

#### 陸、辦理經過：

##### 一、公告徵求意見

自 110 年 11 月 1 日起公告徵求意見 30 日及自 111 年 3 月 14 日起公告徵求意見 30 日（公告刊登於 111 年 3 月 14 日至 3 月 16 日自由時報）。

##### 二、公開展覽及說明會

（一）本案前於 111 年 1 月 24 日辦理都市計畫公開展覽 40 日（公告刊登於 111 年 1 月 24 日至 111 年 1 月 26 日自由時報），並於 111 年 2 月 16 日上午 10 整及 111 年 2 月 17 日下午 2 時 30 分假板橋區玉光市民活動中心舉辦說明會。

（二）後於召開 4 次新北市都市計畫委員會專案小組研商會議討論後，配合專案小組初步建議意見修正計畫內容，並將細部計畫及更新計畫拆離辦理；為避免造成民眾誤解致權益受損，爰主要計畫併同細部計畫及劃定更新地區及訂定都市更新計畫，於 113 年 1 月 4 日辦理公開展覽 30 日（公告刊登於 113 年 1 月 4 日至 113 年 1 月 6 日聯合報），並於 113 年 1 月 18 日下午 2 時整及 113 年 1 月 22 日下午 2 時整假板橋區玉光市民活動中心舉辦說明會。

##### 三、新北市都市計畫委員會

本案由本會黃副主任委員國峰（召集人）、王委員榮進、黃委員台生、劉委員惠雯及黃委員敏修及張委員容瑛等 6 位委員組成專案小組（第 1、2、3 次會議）；後因委員任期屆滿改聘，由黃副主任委員國峰（召集人）、崔委員懋森、黃委員

台生、劉委員惠雯、黃委員敏修及張委員容瑛等 6 位委員組成專案小組（第 4 次會議）；續因委員任期屆期改聘，由黃副主任委員國峰（召集人）、崔委員懋森、黃委員台生、劉委員惠雯、詹委員士樑及張委員容瑛等 6 位委員組成專案小組（第 5 次會議）。分別於 111 年 5 月 10 日、111 年 8 月 3 日、111 年 10 月 7 日（含現勘）、112 年 6 月 8 日、113 年 3 月 26 日召開 5 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

（一）111 年 5 月 10 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 請補充說明「變更板橋都市計畫（第二次通盤檢討）」案對於此區發展定位，及當時相關陳情意見經內政部都市計畫委員會決議原則同意新北市政府所提範圍工業區變更為產業專業區之原因，俾利本案後續規劃。另請經濟發展局提供本計畫範圍之產業轉型構想及定位，俾利充實本案產業升級論述。有關本案論述方式建議以課題與對策為導向，先行敘明本案老舊工業區及老舊聚落課題，以呼應本案工業區轉型機制。
2. 請釐清本案是否有都市計畫發布前作住宅使用之合法建築物，並研議土地使用強度及回饋比例是否需有不同處理方式。另考量鄰近本案之新板特區現況部分建物低樓層商業空間閒置情形，請研議計畫範圍未來轉型是否需指定住宅或商業使用空間。
3. 有關本案開發方式及回饋機制，A 類單元及 C 類單元皆有混合非甲類樣態，惟相同樣態卻因歸類為不同類型之單元而有負擔回饋之差異，其權利義務之不同恐將衍生公平性爭議。另丙類土地應幫乙類土地回饋之規定，恐造成後續整合推動執行問題。又 B 類土地得否適用都更程序，以上議題建議檢視合理性及公平性酌予調整。
4. 相關單位所提意見納入後續規劃及審議參考，涉及細部計畫部分請規劃單位預為考量，以利後續細部計畫

之執行。

(二)111年8月3日第2次專案小組研商會議：

1. 本案位於板橋核心區域，鄰近新板特區具有良好的金融、商業、辦公及住宅發展動能，建議思考是否賦予明確發展定位或產業發展方向，並搭配相關誘因、土地使用管制規定等相關配套，以促使政策落實引導地區轉型。
2. 為確認本案劃設之更新單元具市場可行性，請補充納入都更一、二箭機制及容積移轉條件進行財務評估，另因本案範圍位於主要幹道兩側，請研議納入都更二箭1.0基準容積加給之精神，在既有權益不減損前提下併同捐贈公共設施，有條件提高基準容積，以促使臨主幹道基地帶動周邊都更量能及商業發展。
3. 有關更新單元之劃定，請確認其臨路條件及容積移轉相關規定。
4. 針對未被劃設單元之甲類土地（如更新單元5-7東南側之甲、乙類型土地混雜範圍），請考量實務執行及整合情形再行研議是否有相關配套得以促成此類土地更新可行性，以避免未劃設單元難以成案。另建議針對甲類土地變更為特定專用區（一）皆免回饋且土地使用管制項目比照住宅區規定一事，應闡明相關政策與論述以符合公平性。
5. 請補充本案基地範圍內公共開放空間規劃配置，以及與周邊公園、廣場等都市開放空間分布、串聯情形，俾利整體規劃之需。

(三)111年10月7日第3次專案小組研商會議(現勘)：

1. 本次現場勘查已初步了解計畫範圍土地及建築物使用現況及人民陳情案訴求，並已於會勘後假新北市政府28樓都委會會議室邀集陳情民眾列席說明，以了解民眾陳情內容及建議事項。

2. 有關計畫變更內容涉及陳情案件部分，請規劃單位彙整並研析相關陳情意見及補充下列資料後，續提專案小組討論：

(1) 基地周邊防救災動線及雨污水系統分布情形、計畫範圍內已報核都市更新事業計畫案辦理情形及暫緩原因。

(2) 彙整臺北市南港區產業生活特定專用區實際推動情形及刻正辦理修正之課題與對策，並研析是否有本案可借鏡之處。

(四)112年6月8日第4次專案小組研商會議：

1. 為增進老舊聚落更新轉型公益性，建議載明申請人自提細部計畫範圍應有之基本面積規模，以促成大面積都市更新，並對周邊地區環境提供有效之改善。

2. 本計畫可申請擬定為特定專用區(一)、特定專用區(二)及特定專用區(三)，請釐清各土地使用分區適用之容積堆疊項目及堆疊上限(含容積加給、容積移轉、都更容獎、都計容獎、增額容積等)，併同考量引導各項容積項目之申請順序。

3. 部分更新單元其臨接道路尚未足寬開闢，似不符合容積移轉要件，請再行確認各單元之容積移轉適用情形。

4. 有關開放空間留設規範部分，宜以都市計畫之上位及整體性角度，規劃主要幹道兩側退縮建築、基地內留設通路之尺度，並應預留適度彈性以避免基地因特殊條件而無法實現相關規劃構想，倘確有基地無法留設，則可依都市更新事業計畫或都市設計審議內容為準。

5. 有關本次提會討論內容須調整部分，請作業單位與相關業務單位確認後，併同本案主要計畫、細部計畫及都市更新計畫辦理公開展覽程序，俟公開展覽程序完備後，續提市都委會專案小組研商會議審議。

(五)113年3月26日第5次專案小組研商會議：

1. 本案特定專用區名稱及容許使用項目分類方式與本市其他案例（例如：新店榮工、土城長虹）略有不同，是否造成民眾混淆，請作業單位再行研議。
2. 有關本次提會新增特定專用區（四）之樣態及回饋機制，建議刪除免回饋維持容積率 210%之樣態，鼓勵後續申請案回饋公共設施，提升周邊整體環境品質；另其容許使用項目應考量後續申請人實際發展需求，並與乙種工業區有所區隔。
3. 本案建築基地皆位於劃定都市更新地區範圍，依本市 108 年經內政部備查「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略說明」之開發時指導通則，政府劃定之都市更新區域得適用都市更新獎勵，惟請作業單位另案研議本案變更後是否適用本市 104 年修正之「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」。
4. 有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1、2、3、4 及圖 1、2，公民或團體陳情意見綜理表詳表 5，本次專案小組研商會議已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，提大會審議。

#### 柒、人民陳情意見

本案於公展期間接獲公民或團體陳情意見共計 34 案，皆經專案小組研商會議討論，並獲具體建議意見，詳表 2。

捌、以上符合法定程序，提請大會審議。

決議 本案撤案。



案由	變更板橋細部計畫（捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p><b>壹、變更機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條</b></p> <p><b>參、計畫緣起：</b></p> <p>為配合新北市產業發展及地方需求，傳統工業區亟需檢討轉型，惟區域內老舊聚落密集，原有工業區內低度使用或已轉型其他使用，區域內建物窳陋有妨害公共安全之虞，已不符合都市機能，且土地產權細碎導致自行改建不易。故希冀透過都市再生引導工業區內老舊聚落再開發，塑造產業與生活共存共榮新形態。</p> <p>捷運環狀線板新站及主要幹道周邊（中山路兩側）地區之乙種工業區，係位於市府於 110 年 10 月 25 日公告之本市都市計畫工業區鼓勵優先變更轉型之適用範圍，爰本計畫以捷運板新站周邊工業區作為推動都市再生之基地，引導工業區內老舊聚落轉型及指導大面積工業區轉型升級，透過建立合理機制，重新調整地區產業發展結構並引入商辦服務與居住需求。</p> <p>爰於 111 年辦理「變更板橋都市計畫（捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討）」案，其原則將乙種工業區變更為特定專用區，故本案承接主要計畫之規範與指導，據以研擬本細部計畫。</p> <p><b>肆、本細部計畫與主要計畫之關係</b></p> <p>本計畫範圍原土地使用分區為乙種工業區，依「變更板橋都市計畫（捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討）」案，原則同意乙種工業區變更為特定專用區，但應由申請人檢具個案開發範圍之變更主要計畫及細部計畫，並將於細部計畫審議通過後，主要計畫報由內政部核定實施。</p> <p>因上開主要計畫通盤檢討係指導變更分區，後續由申請人自行擬定個案細部計畫，倘依都市更新程序辦理重建者尚須併同細部計畫辦理都市更新事業計畫報核。故本計畫係承接前開主要計畫之變更內容，並遵循「都市計畫工業區檢討變更審議</p>		

規範」及「新北市都市計畫工業區變更審議原則」研擬土地使用分區管制及都市設計準則，以作為後續申請人自行擬定個案細部計畫之依據。

#### 伍、計畫範圍：

本次計畫檢討範圍位於板橋都市計畫區，係新板特區東側之 6 處乙種工業區，鄰近新板特區、板橋第一運動場及捷運環狀線板新站，北鄰縣民大道二段，南以住宅區為界，東至民生路二段，西以漢生東路為界，計畫區總面積為 8.66 公頃，計畫範圍詳圖 1。

#### 陸、計畫內容

##### 一、依循主要計畫變更乙種工業區為特定專用區

本計畫範圍內之土地原使用分區皆為乙種工業區，申請人依老舊聚落範圍及變更後土地使用項目，可依循主要計畫擬定為特定專用區(一)、特定專用區(二)、特定專用區(三)及特定專用區(四)，惟須由申請人於申請特定專用區都市計畫變更階段，擬具個案開發範圍之變更細部計畫書圖送經新北市政府主管機關審核通過後，併同將個案主要計畫報由內政部逕予核定後依法發布實施。

##### 二、都市計畫調整原則

###### (一)特定專用區擬定構想

1. 都市計畫發布前就已興建之合法建築物、過去住工混合使用且產權細碎複雜，現已不從事產業活動僅為住宅使用，實務上難以個別土地透過「都市計畫工業區檢討變更審議規範」負擔相關回饋，爰本計畫認定之老舊聚落範圍或甲類土地者，得轉型作居住使用並劃定為特定專用區(一)。
2. 考量本計畫區應補充商務辦公、商業消費、休憩娛樂等機能，範圍內土地擬轉型作商業使用者，得擬定為特定專用區(二)，且不得作住宅使用。
3. 考量本計畫上位相關計畫指導為產業及生活為主之

複合使用型態，範圍內土地擬轉型作住宅使用且擬提高使用強度者，得擬定為特定專用區(三)。

4. 擬維持為產業使用並進行產業空間更新升級者，得擬定為特定專用區(四)。

(二)特定專用區開發類型及回饋機制：本計畫依循主要計畫指導，研擬細部計畫土地使用分區劃定原則及開發回饋機制(詳表1、圖2)，相關內容說明如下：

1. 老舊聚落範圍及非老舊聚落範圍之甲類土地：

(1)開發機制：以辦理都市計畫變更為原則，並應依都市更新條例進行開發，且得申請都市更新容積獎勵。

(2)開發類型及回饋機制：作住宅使用且容積率為210%時，得變更為特定專用區(一)，免回饋；非屬前者則依下表1變更為特定專用區(二)、特定專用區(三)或特定專用區(四)，並應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「新北市都市計畫工業區變更審議原則」之回饋條件辦理。

2. 非老舊聚落範圍之乙類土地：

(1)開發機制：以辦理都市計畫變更為原則，並得依都市更新條例進行開發，且得申請都市更新容積獎勵。

(2)開發類型及回饋機制：得依下表1變更為特定專用區(二)、特定專用區(三)或特定專用區(四)，並應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「新北市都市計畫工業區變更審議原則」之回饋條件辦理。

表1 本計畫各擬定分區土地使用強度及回饋比例綜理表

擬定分區名稱	建蔽率	容積率	回饋	
			回饋比例	內容
特定專用區	50%	210%	0%	

(一)				
特定專用區 (二)	70%	不高於282%	40.5%	1. 應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積30%。 2. 剩餘部分以捐贈可建築土地為原則，或經都市計畫委員會同意後，得改以捐獻代金方式折算繳納。  1. 考量地區周邊商業需求，本計畫特定專用區(四)得於建築物第一、二層申設商業使用項目，商業使用部分應回饋10.5%可建築土地，並且依實際商業使用之樓地板面積計算相對應之應回饋可建築土地面積。 2. 有關特定專用區(四)部分容許商業使用之應回饋可建築土地，及應併同捐贈地上建物部分，經新北市政府同意得改採代金繳納，並依實設商業使用樓地板總面積相對應之應回饋可建築土地面積，按「新北市都市計畫工業區變更審議原則」之計算規定辦理。
		大於282%	44%	
特定專用區 (三)	50%	不高於288%	37%	
		大於288%	40%	
特定專用區 (四)	60%	不高於300%	30%	
	--	--	10.5%	
三、 事業及財務計畫 (一)開發方式與實施進度				

1. 申請人應於本計畫公告受理 5 年內，依本計畫內容擬具自提變更範圍之變更主要計畫及細部計畫，倘依都市更新程序辦理重建者尚須併同申請都市更新事業計畫報核（採權利變換方式實施，則應併同申請權利變換計畫報核）。
2. 預定完成期限為自申請人自提變更主要計畫及細部計畫核定發布實施後 5 年內應申請建造執照；倘依都市更新程序辦理重建者，實施者應於都市更新事業計畫核定之日起 2 年內，或權利變換計畫核定之日起 1 年內申請建造執照。逾期應回復原使用分區。
3. 依前開規定擬定自提變更範圍之變更主要計畫、細部計畫及都市更新事業計畫（採權利變換方式則須併同權利變換計畫）送經主管機關審議通過後，自提變更範圍之變更主要計畫將由新北市政府轉送內政部逕予核定。
4. 倘未能依前述期限規定辦理者，除有不可抗力因素之事實，經新北市政府同意得酌予調整。

#### (二)財務計畫

本計畫必要性公共設施，由各基地辦理都市計畫或都市更新事業計畫實施之。

#### 四、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 111 年 12 月 30 日起公告徵求意見 40 日(公告刊登於 111 年 12 月 30 日至 112 年 1 月 1 日中國時報)。

##### 二、公開展覽及說明會

自 113 年 1 月 4 日辦理公開展覽 30 日(公告刊登於 113 年 1 月 4 日至 113 年 1 月 6 日聯合報)，並於 113 年 1 月 18 日下午 2 時整及 113 年 1 月 22 日下午 2 時整假板橋區玉光市民活動中心舉辦說明會。

### 三、新北市都市計畫委員會

本案由本會黃副主任委員國峰(召集人)、崔委員懋森、黃委員台生、劉委員惠雯、詹委員士樑及張委員容瑛等 6 位委員組成專案小組，於 113 年 3 月 26 日召開 1 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

#### (一) 113 年 3 月 26 日第 5 次專案小組研商會議：

1. 本案特定專用區名稱及容許使用項目分類方式與本市其他案例(例如：新店榮工、土城長虹)略有不同，是否造成民眾混淆，請作業單位再行研議。
2. 有關本次提會新增特定專用區(四)之樣態及回饋機制，建議刪除免回饋維持容積率 210%之樣態，鼓勵後續申請案回饋公共設施，提升周邊整體環境品質；另其容許使用項目應考量後續申請人實際發展需求，並與乙種工業區有所區隔。
3. 本案建築基地皆位於劃定都市更新地區範圍，依本市 108 年經內政部備查「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略說明」之開發時指導通則，政府劃定之都市更新區域得適用都市更新獎勵，惟請作業單位另案研議本案變更後是否適用本市 104 年修正之「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」。
4. 有關本次討論之變更內容綜理表詳表 1、2、3、4 及圖 1、2，公民或團體陳情意見綜理表詳表 5，本次專案小組研商會議已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，提大會審議。

#### 捌、人民陳情意見：

本案於公展期間接獲公民或團體陳情意見共計 34 案，皆經專案小組研商會議討論，並獲具體建議意見，詳表 3。

#### 玖、提請大會討論事項：

- 一、配合本市通案性處理原則及一致性土地使用分區管制要點，修正本案部分土地使用管制要點，提請大會確認，詳表 2。

	<p>(一)考量通案性處理原則及審議公平性與一致性，增訂特定專用區(四)之容許使用項目申設商業使用部分應予回饋相關規定。</p> <p>(二)增訂各特定專用區於特定樓層作一般事務所及自由職業事務所設施單元計入容積樓地板之最小面積規模，以避免小規模違規變更作住宅使用。</p> <p>(三)依本市通案性土管及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」調整汽機車及自行車停車位設置相關規定。</p> <p>拾、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	本案撤案。

案由	劃定新北市板橋區捷運板新站周邊地區更新地區及訂定都市更新計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第三案
說明	<p><b>壹、辦理機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市更新條例第6條第1款、第3款及第9條</b></p> <p><b>參、計畫緣起</b></p> <p>一、本更新地區周邊經濟發展已朝三級產業邁進，周邊已有部分大型工廠及公司提出轉型計畫，包括中山路一段之全國加油站股份有限公司及聲寶股份有限公司已分別於96年及99年由工業區變更為商業區，兩處基地刻正重建為辦公大樓及酒店式住宅大樓。另計畫範圍內包含雄獅鉛筆廠股份有限公司及厚生化學工業股份有限公司已分別於102年及104年提出都市更新事業計畫報核，顯示地區更新轉型需求更甚，惟除指標性工廠外，計畫範圍內有諸多早期家庭即工廠時代產生之住工混合公寓或透天厝，因建物老舊且地籍分割細碎之土地權屬型態，其獨立轉型之動能有限，須搭配都市更新等相關配套以引導地區轉型。</p> <p>二、為促使地區環境再生，提升都市產業及生活機能，市府已將本區納入110年10月25日公告之「本市都市計畫工業區鼓勵優先變更轉型之適用範圍」，爰於110年10月啟動「變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案都市計畫主要計畫變更相關法定作業程序，該計畫以捷運板新站周邊工業區作為推動都市再生之基地，引導工業區內老舊聚落轉型及指導大面積工業區轉型升級，透過建立合理機制，重新調整地區產業發展結構並引入商辦服務與居住需求，並指導以都市更新為土地使用轉型途徑。故本案配合主要計畫指導劃定更新地</p>		



區及指定更新單元，以符合地區轉型合適開發範圍，透過都市再生引導老舊聚落再開發，塑造產業與生活共存共榮新形態。

#### 肆、更新地區劃定範圍與面積

都市更新地區位於新北市板橋區，係新板特區東側之6處乙種工業區，鄰近新板特區、板橋第一運動場及捷運環狀線板新站，北鄰縣民大道二段，南以住宅區為界，東至民生路二段，西以漢生東路為界，面積總計8.66公頃(面積以地政機關登記或實際測量為準)，範圍詳圖1。

#### 伍、發展現況

- 一、都市計畫情形：本更新地區範圍都市計畫係屬108年9月2日起發布實施「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」案、108年10月30日起發布實施「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)」案內，土地使用分區屬乙種工業區，其建蔽率為60%，容積率則為210%。
- 二、土地使用現況：本更新地區範圍土地使用以純住宅、純商業及住商混合為主，純商業及住商混合使用多集中於主幹道側。
- 三、建物現況：本更新地區範圍以30年以上建物為主，樓高則以5樓以下為主。
- 四、土地權屬概況：更新地區土地面積共計8.66公頃，其中國有地為0.402公頃(占全部面積4.6%)，市有地為0.1公頃(占全部面積1.2%)，公私共有0.06公頃(占全部面積0.7%)，私有土地面積為8.1公頃(占全部面積93.5%)。

更新地區範圍公私有土地權屬一覽表

所有權人		土地面積(公頃)	百分比(%)
公有土地	中華民國	0.402	4.6%
	新北市政府	0.103	1.2%
	小計	0.505	5.8%
私有土地		8.097	93.5%
公私共有		0.056	0.7%
合計		8.659	100%

五、建物權屬概況：更新地區範圍內登記建築物計有623筆，共計740位所有權人，皆為私有。

陸、居民意願調查

一、公開展覽說明會

依據「變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案於111年2月16日及111年2月17日辦理兩場公開展覽說明會之會議紀錄，總計約有150餘位民眾參加、20位民眾發言，發言重點包含都市更新整合、工業區變更回饋影響都市更新權值問題等，部分民眾亦表達希望由政府協助整合等需求，顯示更新地區內土地及建物所有權人具有都市更新轉型之高度意願，彙整公展說明會及相關研商會議涉都市更新議題之所有權人意見如下。

土地及建物所有權人意見彙整表

土地及建物所有權人	意見彙整
公有	一、行政院農業委員會農田水利署：建議放寬全區可適用都市更新條例，俾利整體範圍有效利用開發。(111年5月10日「變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案新北市都市計畫委員會第1次專案小組)

	<p>二、財政部國有財產署北區分署：原則同意變更內容。(111年8月3日「變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案新北市都市計畫委員會第2次專案小組)</p>
<p>自然人</p>	<p>一、都市更新計畫推出後，是否由政府協助整合，倘若都市更新整合比例未達門檻，後續要如何繼續推動？</p> <p>二、工業區變更為商業區或住宅區需進行回饋，政府須提供政策誘因才能引導本區進行都市更新轉型。</p> <p>三、厚生股份有限公司板橋廠基地北側住宅區建物窳陋，亟須藉由都市更新換取宜居之居住環境，故陳情與厚生基地一併都市更新。</p> <p>(111年2月16日、17日「變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案公開展覽說明會)</p>

## 二、地方說明會

本案為了解計畫範圍內居民都市更新需求，於112年8月31日、9月7日及9月21日召開三場地方說明會，共蒐集79份居民問卷。其中，91%居民表示有都市更新意願，另77%的居民表示有意願與周邊地區合併辦理都市更新，顯示地區內仍有高比例都市更新意願，且其中部分有意願擴大更新單元範圍。

地方說明會問卷統計表

問項		計次	比例
工業區變更免回饋 (維持現有容積率)	支持	74	94%
	不支持	1	1%
	未作答	4	5%
合計		79	100%
是否有都更之意願	有	72	91%
	無	2	3%
	未作答	5	6%
合計		79	100%
是否有合併周邊範圍共同辦理都市更新之意願	有	61	77%
	無	12	15%
	未作答	6	8%
合計		79	100%

## 柒、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想：本更新地區皆為乙種工業區，

依「變更板橋都市計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案，調整後之土地使用分區為「特定專用區」，提供商業服務機能或居住生活空間使用。後續應依都市更新條例及本市都市更新相關法令開發，原有建築物拆除重建，並應配合留設開放空間與提供必要之公共設施。

二、公共設施改善計畫構想：本更新地區範圍中山路一段、縣民大道、民生路、漢生東路及板新路側應提供沿街式開放空間，另觀光街及觀光街57巷兩旁均等退讓合計達8公尺寬道路以供公眾通行，同時透過都市更新指認優先設置公益設施，提升地區公共設施服務水準。

三、交通運輸系統構想：

(一) 觀光街及觀光街57巷應自現有巷道中心線為準，兩旁均等退讓合計達8公尺寬道路以供公眾通行。

(二) 臨中山路一段216巷側開發時應協助留設通路，並與周邊道路系統合計留設8公尺寬通路串聯至中山路一段及中山路一段206巷為原則。

(三) 位於街廓編號4之開發案，應透過建築基地規劃設計，將法定空地集中留設，以協助於基地內留設3公尺寬通路串聯中山路一段283巷及中山路一段265巷現有巷道以供公眾通行為原則（詳圖2）。

(四) 更新地區內開發所衍生救災、停車、臨時停車與裝卸貨停車需求應於基地內自行滿足。

四、防救災空間構想：

### (一) 防救災路線

1. 緊急疏散道路：係以聯外道路及主要道路為主，其在災害發生後須保持通暢，必要時得進行交通管制以利救災。本更新地區範圍以中山路、基金公路作為聯外之緊急疏散道路。
2. 疏散逃生動線：以更新地區內主要之人行動線系統為基礎，並配合無障礙之開放空間、綠地，當發生火災或地震時，將人群疏散至空曠地區。

(二) 防災避難所：新北市政府消防局公告之學校單位為室內避難收容處所，以周邊之公園為室外避難處所。

### 五、都市設計原則(詳圖2)

為改善地區友善人行環境、地區交通系統、綠地及開放空間，都市更新單元應提供地區通路、街角廣場等相關必要公共設施，並達到串聯周邊綠地系統之目的：

#### (一) 開放空間位置留設原則

1. 為提供更新地區內良好人行通廊，更新地區應自中山路一段、縣民大道、民生路、漢生東路及板新路應自道路境界線退縮設置騎樓或無遮簷人行道供行人通行為原則，退縮部分不得設置圍籬。
2. 本更新地區鄰接主要道路之路口及節點處均應留設街角廣場，其面積至少 100 平方公尺為原則，營造入口開闊及綠意之意象。
3. 位於街廓編號 3、4 之開發案，未來更新時建築基地之法定空地應以集中留設開放空間於街廓編號 3 之南側；街廓編號 4 之東側及北側，以

串聯中山路一段 283 巷及中山路一段 265 巷現有巷道為原則。

4. 各別基地之開放空間留設以配合全區發展及開放空間節點串連為主，重要活動節點以廣場式公共開放空間創造都市活動空間。
5. 建築基地開放空間儘量集中留設與開放空間相聯貫，以發揮休憩與防災功能。
6. 以上退縮之開放空間應予以植栽綠化，且皆得計入法定空地。

## (二) 開放空間設計原則

1. 開放空間應可提供多樣化的活動產生為原則。
2. 利用景觀設施塑造基地開放空間之自明性，建立具地方特色之環境。
3. 依規定設置之帶狀式公共開放空間，應專供人行使用，不得作機車停車使用。
4. 人行環境應進行景觀綠化，並以設置連續性綠帶為原則，避免單一樹穴的配置方式。
5. 更新地區內之人行道或建築基地依法留設之無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面系統應齊平設置，以利行動不便者通行使用。公共建築物之各項無障礙設施，應依相關法規規定辦理。

## 捌、劃定更新單元

### 一、劃定基準

為促進計畫範圍內老舊聚落密集、地籍細碎產權複雜地區之更新事業計畫辦理及加速地方建設，本計畫依據「變更板橋細部計畫(捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討)」案之工業區老舊聚落範圍指定更新單元，以引導地區發展加速推動都更。本案共計劃定 6 處都市更新單元，共計約 30,630 平方公尺，單元分佈詳圖 3。

## 二、申請更新單元範圍彈性

為保留申請都市更新之彈性，未來都市更新事業之實施者，除應依本計畫所劃設更新單元範圍申請外，亦可依完整建築或使用執照範圍檢討或都市更新事業整合情形予以適度調整範圍。

另考量更新地區內都市設計及環境景觀等全區規劃願景落實，除應依本計畫所劃設更新單元範圍申請都市更新事業外，可視更新單元範圍外之權利人參與都市更新意願，納入更新單元範圍，以利未來更新事業實施者得串聯街廓配置、全區整體規劃設計，改善地區整體環境。未劃定更新單元之土地得自行依「新北市都市更新單元劃定基準」檢討辦理實施都市更新事業。

本計畫未指定更新單元之土地，得依「新北市都市更新單元劃定基準」檢討辦理都市更新事業。

### 玖、辦理過程

一、劃定更新地區公開展覽：自113年1月4日辦理公開展覽30日。

二、劃定更新地區刊登公報及登報週知：刊登於113年1月4日至1月6日聯合報週知。

三、劃定更新地區公開展覽說明會：於113年1月18日下午2時整及113年1月22日下午2時整假板橋區玉光市民活動中心舉辦說明會。

四、劃定更新地區公民或團體陳情意見：公開展覽辦理期間無公民或團體陳情意見。

拾、以上符合法定程序，提請大會討論。

決議

本案撤案。

案由	變更汐止都市計畫（機關用地（機九）為乙種工業區、乙種工業區（附）、第二種住宅區（附）、電路鐵塔用地及公園用地）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 27 條第 1 項第 3 款</p> <p>參、計畫緣起：</p> <p>國防部自 82 年起陸續推動「十年兵力規劃」、「精實案」、「精進案兩階段」、「精粹案」等兵力調整方案，又歷經「國防二法」等國防組織與兵力結構調整，致已開闢使用之土地、營區、彈藥庫及演習場地等，部分業已無使用需求，而現況為低度利用空間。因此，為落實公有土地活化目標，新北市各都市計畫區內低度利用之國軍營區等土地應適度配合地方政府都市發展需求予以檢討活化。</p> <p>本市都市計畫範圍內國防部軍備局管有之營區土地共計約 56 處，後續無利用計畫者計 4 處機關用地，分別為中和都市計畫之天山東營區（機八）、板橋都市計畫之板橋營區（機三十三）、板橋（浮州地區）都市計畫之新橋營區（機二）以及本計畫所在之汐止都市計畫之保長坑營區（機九）。該 4 處營區應配合都市計畫及相關上位計畫指導，依都市發展之空間佈局策略，並檢視地區發展現況及公益設施需求，據以檢討營區未來土地使用方向。如此國防部軍備局可將活化再利用之收益，歸屬「國軍營舍及設施改建基金」保管及運用，另本市亦可創造更加適宜、便利及安全的生活環境及更優質的公共服務空間。</p> <p>本變更範圍位於汐止都市計畫區之機關用地（機九），原開闢為保長坑營區，現況暫時出租予新北市政府消防隊使用，惟未來已無軍事使用之需求，考量本計畫閒置之營區土地確有活化再利用之必要，未來國防部軍備局取回之土地，將納入「國軍營舍及設施改建基金」保管及運用，以因應國家各項重大政經建設，充實國防戰備任務需要；且本計畫基地未來可配合大汐止產業策略規劃作生物科技、智慧醫療、科技創新等產業發展，實屬本府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者，應盡速辦理變更以提升公有土地利用效率，爰經本府認定依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定以「迅行變更」辦理都市計畫變更案。</p>		



#### 肆、計畫位置及範圍：

本計畫變更位於汐止都市計畫區之東側，現行土地使用分區為「機關用地（機九）」，其土地坐落於本市汐止區長安段 1112 等 24 筆土地。

#### 伍、變更內容：

本計畫變更範圍配合大汐止產業發展政策，活化公有土地，提供乙種工業區作為產業發展及轉型發展腹地，且為提升市民生活品質，劃設公園用地及社會福利設施用地，以滿足地方社會住宅、休憩、休閒與運動之需求，並保留原有電路鐵塔；另變更範圍內私有土地，參照毗鄰土地使用分區，檢討變更為乙種工業區（附）及第二種住宅區（附），並訂定相關回饋條件。變更面積共計約 1.7334 公頃，變更內容詳表 1，變更內容示意圖詳圖 1 所示。

#### 陸、辦理經過：

##### 一、公開展覽及說明會：

自 112 年 8 月 4 日起公開展覽 30 日，112 年 8 月 4 日、8 月 5 日、8 月 6 日刊登於聯合報，並於 112 年 8 月 16 日上午 10 時整假本市汐止區公所 4 樓會議室舉辦說明會。

##### 二、新北市都市計畫委員會專案小組：

本案先由本會彭委員光輝（召集人）、許委員阿雪、孫委員振義、黃委員穗鵬、徐委員國城及張委員聖琳等 6 位委員組成專案小組，前已於 112 年 10 月 5 日召開 1 次專案小組研商會議（含人民陳情到場說明），後由本會彭委員光輝（召集人）、許委員阿雪、胥委員直強、徐委員國城、張委員聖琳及鄭委員人豪等 6 位委員組成專案小組，並於 113 年 4 月 15 日召開 1 次專案小組研商會議續審，共召開 2 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

##### （一）112 年 10 月 5 日第 1 次專案小組研商會議：

本案請規劃單位依下列建議意見及各單位所提建議意見妥為研議，並提供補充相關資料後，續提下次專案小組會議審議。

1. 閒置公有土地活化再生可謂為地區轉型再發展重要引擎及契機，今市府為地方產業發展佈局策略及活化閒置公有土地目標，主動與軍方合作，並配合地方民意及市政推動方向，期望帶動地區產業轉型、提升環境品質及公有土地利用效率，共創中央、地方及民眾三贏新局面。惟本次會議

討論議題眾多但時間有限，針對本案規劃方案部分，提供下列初步建議意見供市府參酌及評估其他規劃方案之可能性：

- (1) 本次提會規劃方案原則以創造共同開發之產業價值為目標，請評估是否可提升公共設施用地規劃之比例，以優化周邊地區生活環境。
  - (2) 基地東側（鄰接學校用地及第二種住宅區）：
    - A. 公園用地規劃設計之規模、位置及形狀，建議優先考量劃設於基地東側，請再評估其他規劃方案之可能性。
    - B. 基地東側僅規定 2 公尺退縮建築空間略顯不足，建議退縮空間不低於 6 公尺，請重新評估退縮寬度規定。
    - C. 請評估基地東側規劃 6 公尺或 8 公尺計畫道路之可能性，該計畫道路可作為乙種工業區、學校用地及第二種住宅區之隔離帶及公眾安全通行道路，亦可依規定指定建築線，再行評估採共同開發或單獨開發，使土地開發方式具有彈性。
    - D. 建議可確認基地東側之學校使用需求（如出入口、學生安全通道、接送區等需要）。
  - (3) 補充說明電路鐵塔用地周邊禁限建或開放空間規劃內容。
2. 請補充說明本基地條件限制（如高壓電塔橫越本基地上空）、周邊道路系統連結關係（與東側學校、周邊乙種工業區廠房進出動線等）。
  3. 請市府經濟發展局補充說明本案產業政策、發展方向及預計引進產業類別等整體構想，並補充於計畫書適當章節內容。
  4. 有關實施進度及經費、事業及財務計畫章節，查計畫書列表所列項目，大多以公共設施用地為主，故應將本案所列「乙種工業區」，直接以文字說明方式載明於該章節內容，而非納入列表，且併同修正經費來源、中央政府與市府如何分配及其比例等內容說明；另「合作改良開發」文字是否妥適，請再妥為研議，必要時請配合修正。
  5. 本案主要計畫案及細部計畫案案名應具關連性，請作業單位再審慎討論並修正計畫案名。另計畫書內容請市府各單位再協助檢視內容完整性及可行性。

(二) 113 年 4 月 15 日第 2 次專案小組研商會議：

本案經獲委員意見及各與會單位討論後，原則同意方案修正後續提 5 月市大會討論，本次提會討論通過內容分別詳表 1 至表 4；另倘內政部國土管理署確認將公有土地全部範圍納入中央社宅基地，並由該署採一致性規劃設計，市府也支持後續於內政部都市計畫委員會審查期間，再行修正都市計畫規劃方案即可，爰本案目前以現階段所提最適方案為討論內容，建議修正如下：

1. 本次會議肯定且支持市府今日所提之都市計畫修正方案，於公有土地範圍內劃設面積 55% 乙種工業區及面積 45% 公共設施用地，該修正後方案業將前次小組及各單位意見納入綜合考量及方案規劃，實為符合財政部國有財產署要求土地各自獨立開發利用之最適規劃方案。另國防部軍備局所提未來乙種工業區招商規劃部分，則回歸財政部國有財產署權管，本案計畫內容將保留最大彈性，不予限制。
2. 建議公有土地範圍內所劃設 45% 公共設施用地，其劃設比例調整為 25% 社會福利設施用地及 20% 公園用地，以展現市府配合中央興建社會住宅之積極態度，同時建議先預為評估社會福利設施用地土地面積可興建之社會住宅戶數，以利對外說明社宅效益。
3. 有關本案規劃土地使用分區及各項公共設施用地南側臨接大同路 3 段面寬部分，為兼顧財政部國有財產署意見、基地退縮規定及公共設施用地供公眾使用之特性，建議乙種工業區臨路面寬調至 16 公尺、公園用地臨路面寬 6 公尺、社會福利設施用地臨路面寬 40 公尺；另請納入土地使用分區管制要點規範，社會福利設施用地及公園用地之開放空間應整體規劃且不得設置圍牆。
4. 有關公共停車空間規劃設計部分，因方案調整後社會福利設施用地佔公有土地面積比例為 25%，是否需與公園用地併同地下開挖，請市府再行評估。又社會福利設施用地地下停車空間係供公眾使用性質，爰建議公園用地規劃地下公共停車位之數量以足數使用即可，避免造成市府沉重財政負擔。另市府交通局建議乙種工業區增加留設公共停車位部分，為避免日後招商、管理出現執行疑義，屆時又要修正土地使用分區管制要點，建議回歸交通影響評估需

	<p>求，並應優先完成停車需求內部化。</p> <p>5. 另有關國防部軍備局提及請市府針對今日修正方案提送效益分析供該局報請國防部知悉一節，係屬行政作業，請市府與軍備局再行溝通並自行提送資料，但不影響本案後續提報市大會審議之程序。</p> <p>6. 本案請依修正後計畫內容調整主要計畫案名為「變更汐止都市計畫（機關用地（機九）為乙種工業區、乙種工業區（附）、第二種住宅區（附）、電路鐵塔用地、公園用地及社會福利設施用地）」案。</p> <p>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 3 案，且經專案小組研商會議討論均獲具體建議意見（詳表 3）。</p> <p>捌、提大會說明事項：配合規劃方案調整，併同修正主要計畫案名（詳簡報）。</p> <p>玖、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
決議	<p>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表 1 「變更汐止都市計畫（機關用地（機九）為乙種工業區、乙種工業區（附）、第二種住宅區（附）、電路鐵塔用地、公園用地及社會福利設施用地）」案變更內容綜理表

市都委會通過編號	公展變更編號	公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議											
		位置	變更內容		變更理由			備註										
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）														
1	1	機關用地（機九）保長坑營區	機關用地（機九）（1.6762）	乙種工業區（1.5086）	1. 保長坑營區土地經盤點已無軍事使用需求，為提高公有土地利用效益，並帶動周邊發展，故進行檢討再利用。 2. 位處大汐止產業發展策略區位，與鄰接臺北市南港區已形成全臺最大的生醫產業聚落，可結合汐止生技、資通訊優勢，鼓勵朝向生技、智慧醫療及	變更範圍：長安段 1128、1137、1142 部分、1159、1166、1203、1222、1250 部分、1145、1161、1180、1163 及 1179 地號等 13 筆土地。	修正後通過。 修正理由： 依專案小組及財政部國有財產署意見調整都市計畫規劃方案，將公有土地範圍內所劃設 45% 公共設施用地（都市計畫變更回饋），其劃設比例調整為 25% 社會福利設施用地及 20% 公園用地，展現市府配合中央興建社會住宅政策之推行。 修正後變更內容：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">變更位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> <th rowspan="2">備註</th> </tr> <tr> <th>原計畫（公頃）</th> <th>新計畫（公頃）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>機關用地（機九）保長坑營區</td> <td>機關用地（機九）（1.6762）</td> <td>乙種工業區（0.9219）</td> <td>變更範圍：本市汐止區長安段 1128（部分）、1137、1142（部分）、1159、1166、1203（部分）、1250（部分）、1145、1161、1180、1163 及 1179 地號等 12 筆土地。</td> </tr> </tbody> </table>				編號	變更位置	變更內容		備註	原計畫（公頃）	新計畫（公頃）	1	機關用地（機九）保長坑營區	機關用地（機九）（1.6762）	乙種工業區（0.9219）	變更範圍：本市汐止區長安段 1128（部分）、1137、1142（部分）、1159、1166、1203（部分）、1250（部分）、1145、1161、1180、1163 及 1179 地號等 12 筆土地。	
編號	變更位置	變更內容		備註														
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）															
1	機關用地（機九）保長坑營區	機關用地（機九）（1.6762）	乙種工業區（0.9219）	變更範圍：本市汐止區長安段 1128（部分）、1137、1142（部分）、1159、1166、1203（部分）、1250（部分）、1145、1161、1180、1163 及 1179 地號等 12 筆土地。														

市都委會通過編號	公展變更編號	公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		位置	變更內容		變更理由			備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
				科技創新等產業發展，並引入商業與技術服務業，以協助地區轉型與發展，爰配合周邊發展環境，變更為乙種工業區。		<p>公園用地 (0.3352)</p> <p>變更範圍：本市汐止區長安段 1128 (部分)、1203 (部分)、1142 (部分) 地號等 3 筆土地。</p> <p>社會福利設施用地 (0.4191)</p> <p>變更範圍：本市汐止區長安段 1142 (部分)、1203 (部分)、1222、1250 (部分) 地號等 4 筆土地。</p>		
2	機關用地(機九)保長坑營區西南側土地		公園用地 (0.1676)	變更範圍周邊無公共開放空間，為提升市民生活品質，劃設公園用地以滿足地方休憩、休閒與運動需求。	變更範圍：長安段 1250 部分、1142 部分地號等 2 筆土地	<p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> <p><b>修正後變更理由：</b></p> <p>1. 保長坑營區土地經盤點已無軍事使用需求，為提高公有土地利用效益，並帶動周邊發展，故進行檢討再利用。</p> <p>2. 位處大汐止產業發展策略區位，與鄰接臺北市南港區已形成全臺最大的生醫產業聚落，可結合汐止生技、資通訊優勢，鼓勵朝向生技、智慧醫療及科技創新等產業發展，並引入商業與技術服務業，以協助地區轉型與發展，爰配合周邊發展環境，變更為乙種工業區。</p> <p>3. 變更範圍周邊無公共開放空間，為提升市民生活品質，劃設公園用地以滿足地方休憩、休閒與運</p>		

市都委會通過編號	公展變更編號	公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議										
		位置	變更內容		變更理由			備註									
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)													
						<p>動需求。</p> <p>4. <u>本市為積極擴大照顧弱勢族群及青年族群之居住需求，社會福利設施用地可興辦社會住宅，提升本市社會住宅存量；亦可規劃具公益性之社會福利設施，供周邊居民使用，以滿足地方對於社會福利設施之需求。</u></p>											
2	3	機關用地(機九)保長坑營區西側及東側部分土地	機關用地(機九)(0.0478)  附帶條件1: 1.乙種工業區(附)範圍建蔽率不得大於60%，容積率不得大於115%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算代金繳	乙種工業區(附)(0.0478)  1.原機關用地內之邊界私有土地，其非屬保長坑營區使用範圍，現況為駁坎、雜林及既有建物，且與本計畫之保長坑營區有顯著高程落差，故考量土地權屬及使用現況後，依毗鄰分區變更為乙種工業區(附)，以維護土地所有	變更範圍：長安段1112、1150、1173、1183、1186、1187、1191、1195及1198地號等9筆土地。	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 僅調整變更編號為第4案及備註欄土地完整資訊，其餘內容均維持公開展覽內容。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">變更位置</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>2</td> <td>機關用地(機九)保長坑營區西側及東側部分土地</td> <td>機關用地(機九)(0.0478)</td> <td>           乙種工業區(附)(0.0478)             附帶條件1:            1.乙種工業區(附)範圍建蔽率不得大於60%，容積率不得大於115%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得提高為210%。         </td> </tr> </tbody> </table>	編號	變更位置	變更內容		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	2	機關用地(機九)保長坑營區西側及東側部分土地	機關用地(機九)(0.0478)	乙種工業區(附)(0.0478)  附帶條件1: 1.乙種工業區(附)範圍建蔽率不得大於60%，容積率不得大於115%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得提高為210%。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
編號	變更位置	變更內容															
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)														
2	機關用地(機九)保長坑營區西側及東側部分土地	機關用地(機九)(0.0478)	乙種工業區(附)(0.0478)  附帶條件1: 1.乙種工業區(附)範圍建蔽率不得大於60%，容積率不得大於115%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得提高為210%。														

市都委會通過編號	公展變更編號	公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		位置	變更內容		變更理由			備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
			納，容積率得提高為 210%。 2. 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乙種工業區公告土地現值之 1.4 倍。 3. 捐獻代金之數額=	權人之財產權益。 2. 應依本市公共設施用地檢討變更原則辦理回饋後才得以變更為乙種工業區(附)。		2. 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乙種工業區公告土地現值之 1.4 倍。 3. 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%。		
註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。  修正後備註： 變更範圍： <u>本市汐止區長安段 1112、1150、1173、1183、1186、1187、1191、1195 及 1198 地號等 9 筆土地。</u>								



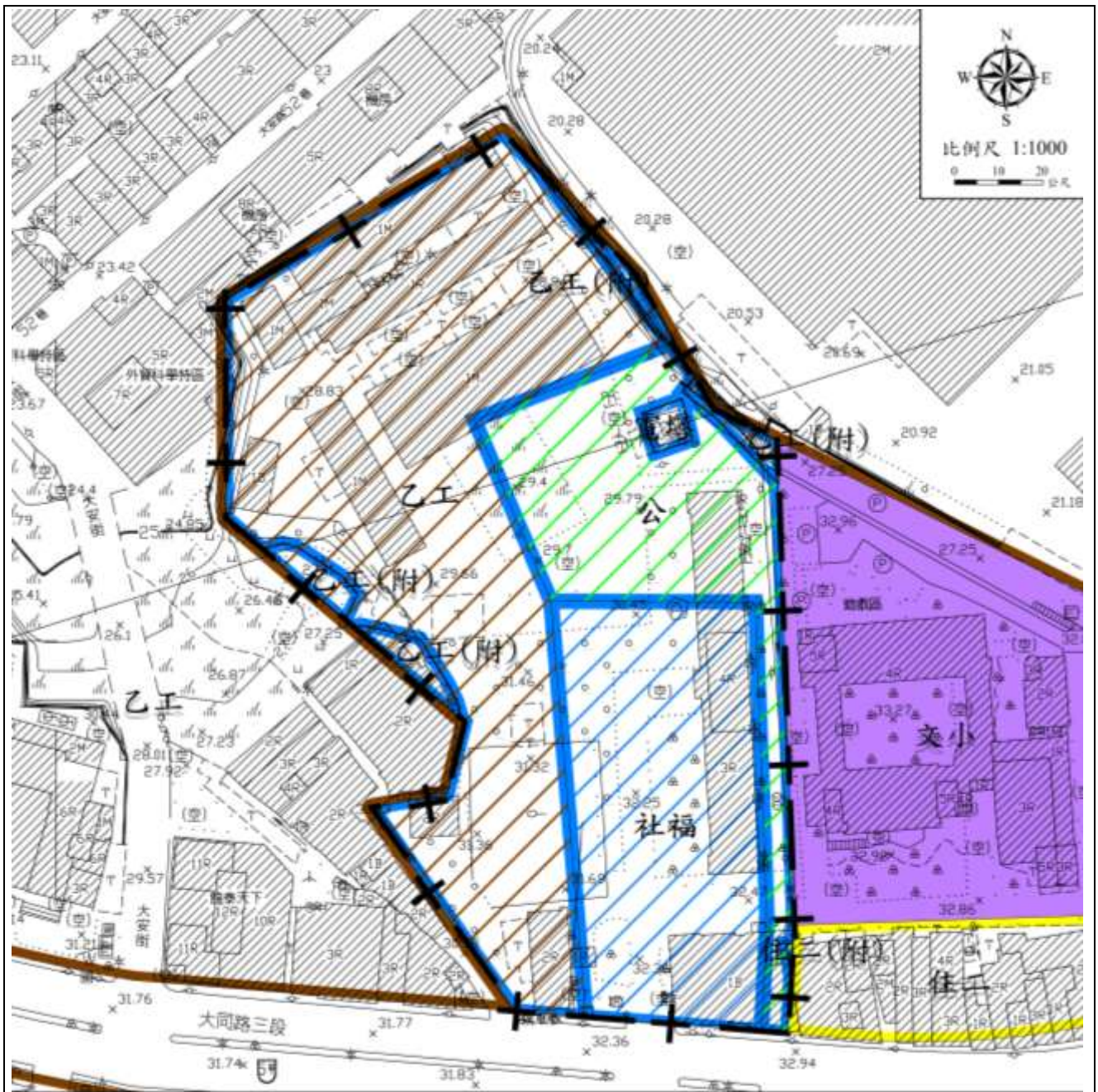
市都委會通過編號	公展變更編號	公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議											
		位置	變更內容		變更理由			備註										
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)														
				三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。														
3	4	機關用地(機九)保長坑營區西南側土地	機關用地(機九)(0.0006)	<p>第二種住宅區(附)(0.0006)</p> <p>附帶條件2:</p> <p>1. 第二種住宅區(附)範圍建蔽率不得大於50%，容積率不得大於132%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算</p>	<p>1. 長安段1288地號土地及臨接第二種住宅區上座落一住宅使用建築物，位於原機關用地邊界，本計畫無使用需求，爰變更為第二種住宅區(附)，以維護土地所有權人之財產權益。</p> <p>2. 應依本市公共設施用地</p>	<p>變更範圍：長安段1288地號土地。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 僅調整變更編號為第5案、附帶條件之土地使用分區誤植更正、備註欄土地完整資訊及變更理由敘述酌修，其餘內容均維持公開展覽內容。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1" data-bbox="1211 963 1926 1423"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">變更位置</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>3</td> <td>機關用地(機九)保長坑營區西南側部分土地</td> <td>機關用地(機九)(0.0006)</td> <td> <p>第二種住宅區(附)(0.0006)</p> <p>附帶條件2:</p> <p>1. 第二種住宅區(附)範圍建蔽率不得大於50%，容積率不得大於132%，惟倘經捐贈不低於45%</p> </td> </tr> </tbody> </table>	編號	變更位置	變更內容		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	3	機關用地(機九)保長坑營區西南側部分土地	機關用地(機九)(0.0006)	<p>第二種住宅區(附)(0.0006)</p> <p>附帶條件2:</p> <p>1. 第二種住宅區(附)範圍建蔽率不得大於50%，容積率不得大於132%，惟倘經捐贈不低於45%</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
編號	變更位置	變更內容																
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)															
3	機關用地(機九)保長坑營區西南側部分土地	機關用地(機九)(0.0006)	<p>第二種住宅區(附)(0.0006)</p> <p>附帶條件2:</p> <p>1. 第二種住宅區(附)範圍建蔽率不得大於50%，容積率不得大於132%，惟倘經捐贈不低於45%</p>															

市都委會通過編號	公展變更編號	公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		位置	變更內容		變更理由			備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
			代金繳納，容積率得提高為240%。 2. 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乙種工業區公告土地現值之1.4倍。 3. 捐獻代金	檢討變更原則辦理回饋後才得以變更為第二種住宅區(附)。		<p>之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得提高為240%。</p> <p>2. 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<u>第二種住宅區</u>公告土地現值之1.4倍。</p> <p>3. 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> <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><b>修正後變更理由：</b></p> <p>1. <u>本市汐止區長安段 1288 地號土地與相鄰接第二種住宅區現況已座落獨棟建築物且作住宅使用</u>，位於原機關用地邊界，本計畫無使用需求，爰變更為第二種住宅區(附)，以維護土地所有權人之財產權益。</p> <p>2. 應依本市公共設施用地檢討變更原則辦理回饋後</p>		

市都委會通過編號	公展變更編號	公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議										
		位置	變更內容		變更理由			備註									
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)													
				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%。		才得以變更為第二種住宅區(附)。 修正後備註： 變更範圍： <u>本市汐止區長安段1288地號</u> 土地。											
4	5	機關用地(機九)保長坑營區北側部分土地	機關用地(機九)(0.0088)	電路鐵塔用地(0.0088)	<p>1. 長安段1146地號屬台灣電力股份有限公司持有土地，現況為高壓電塔使用，其未來仍有使用需求。爰配合管合一，變更為電路鐵塔用地。</p> <p>2. 前項土地為公共設施用地間之變更，非變更</p>	<p>變更範圍：<u>長安段1146地號</u>土地</p> <p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 僅調整變更編號為第6案及備註欄土地完整資訊，其餘內容均維持公開展覽內容。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1" data-bbox="1227 965 1915 1264"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">變更位置</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>4</td> <td>機關用地(機九)保長坑營區北側部分土地</td> <td>機關用地(機九)(0.0088)</td> <td>電路鐵塔用地(0.0088)</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>本市汐止區長安段1146地號</u>屬台灣電力股份有限公司持有土地，現況為高壓電塔使用，其未來</p>	編號	變更位置	變更內容		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	4	機關用地(機九)保長坑營區北側部分土地	機關用地(機九)(0.0088)	電路鐵塔用地(0.0088)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
編號	變更位置	變更內容															
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)														
4	機關用地(機九)保長坑營區北側部分土地	機關用地(機九)(0.0088)	電路鐵塔用地(0.0088)														

市都委會通過編號	公展變更編號	公開展覽草案內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		位置	變更內容		變更理由			備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
					為可建築用地，依本市公共設施用地檢討變更原則得免予回饋。		<p>仍有使用需求。爰配合管用合一，變更為電路鐵塔用地。</p> <p>2. 前項土地為公共設施用地間之變更，非變更為可建築用地，依本市公共設施用地檢討變更原則得免予回饋。</p> <p><b>修正後備註：</b> 變更範圍：<u>本市汐止區長安段 1146 地號</u>土地。</p>	

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



圖例		變更圖例	
	第二種住宅區		變更範圍
	乙種工業區		變更機關用地為乙種工業區
	學校用地(文小)		變更機關用地為乙種工業區(附)
	道路用地		變更機關用地為第二種住宅區(附)
			變更機關用地為電路鐵塔用地
			變更機關用地為公園用地
			變更機關用地為社會福利設施用地

備註：  
本計畫未指明變更部分，均應以原計畫為準。  
變更範圍應以核定計畫書實地測量分別面積為準。

圖 1 「變更汐止都市計畫(機關用地(機九)為乙種工業區、乙種工業區(附)、第二種住宅區(附)、電路鐵塔用地、公園用地及社會福利設施用地)」案變更內容示意圖

表 2 「變更汐止都市計畫（機關用地（機九）為乙種工業區、乙種工業區（附）、第二種住宅區（附）、電路鐵塔用地、公園用地及社會福利設施用地）」案回饋計畫修正前後對照表

公開展覽草案內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>一、回饋原則</p> <p>(一) 回饋比例</p> <p>考量新北市都市計畫由公共設施用地變更為可建築土地之回饋整體性及公平性，應依本市「公共設施用地檢討變更原則」辦理回饋，回饋比例以共同負擔不大於 45% 為前提。因此，本計畫由機關用地變更為乙種工業區、乙種工業區（附）、第二種住宅區（附），皆應捐贈 45% 之土地價值予新北市政府。</p> <p>(二) 回饋位置</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原國防部軍備局、財政部等持有之機關用地，變更為乙種工業區應回饋 45% 之土地價值予新北市政府，其中應捐贈 10% 為公園用地，考量市民可及性故劃設於計畫範圍西南側，且臨大同路三段，以作為公園之出入口；賸餘應捐贈之土地價值則以變更後乙種工業區土地為標的，並採共同持分的方式辦理。</li> <li>2. 原屬私人持有之機關用地，變更為乙種工業區（附）或第二種住宅區（附）應回饋 45% 之土地價值予新北市政府，考量其土地面積狹小，故採繳納代金或調降容積率之方式辦理。</li> </ol> <p>二、回饋方式</p> <p>(一) 變更為乙種工業區之回饋方式</p> <p>由機關用地變更為乙種工業區者包含國防</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 本案機關用地變更為乙種工業區回饋之公共設施用地，依委員會意見，調整公園用地及社會福利設施用地回饋比例，併同修正圖說。</p> <p>修正後回饋計畫：</p> <p>一、回饋原則</p> <p>(一) 回饋比例</p> <p>考量新北市都市計畫由公共設施用地變更為可建築土地之回饋整體性及公平性，應依本市「公共設施用地檢討變更原則」辦理回饋，回饋比例以共同負擔不大於 45% 為前提。因此，本計畫由機關用地變更為乙種工業區、乙種工業區（附）、第二種住宅區（附），皆應捐贈 45% 之土地價值予新北市政府。</p> <p>(二) 回饋位置</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原國防部軍備局、財政部等持有之機關用地，變更為乙種工業區應回饋 45% 之土地予新北市政府，其中 20% 於基地東側劃設為公園用地、25% 劃設為社會福利設施用地。</li> <li>2. 原屬私人持有之機關用地，變更為乙種工業區（附）、第二種住宅區（附）應回饋 45% 之土地價值予新北市政府，考量其土地面積狹小，故採繳納代金或調降容積率之方式辦理。</li> </ol>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>



公開展覽草案內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>部軍備局、財政部國有財產署管有之土地，總計面積 1.6762 公頃，佔基地面積 96.7%，應回饋 45%之土地價值。其中應捐贈 10%土地予新北市政府，作為公園用地使用。</p> <p>其餘土地考量基地狹長，僅南側單側臨路且面寬不足，基地再分割不易，亦不利後續利用完整性，故以共同持分方式辦理，由原土地所有權人捐贈剩餘應回饋之土地價值予新北市政府。</p> <p>(二) 變更為電路鐵塔用地之回饋方式 原電路電塔所在之汐止區長安段 1146 地號土地為台灣電力股份有限公司持有，面積 0.0088 公頃，佔基地面積 0.5%，因未來仍維持電力設施供公共使用，故毋須辦理回饋。</p> <p>(三) 變更為乙種工業區(附)之回饋方式 變更為乙種工業區(附)之私有土地產權位於本計畫範圍周邊，總計面積為 0.0478 公頃，佔基地面積 2.8%。乙種工業區(附)容積率不得大於 115%，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 210%。</p> <p>(四) 變更為第二種住宅區(附)之回饋方式 變更為第二種住宅區(附)之私有土地產權位於本計畫範圍周邊，總計面積為 0.0006 公頃，佔基地面積 0.04%。第二種住宅區(附)容積率不得大於 132%，惟倘經捐贈不低於 45%之</p>	<p>二、回饋方式</p> <p>(一) 變更為乙種工業區之回饋方式 由機關用地變更為乙種工業區者包含國防部軍備局、財政部國有財產署管有之土地，總計面積 1.6762 公頃，佔基地面積 96.7%，<u>應回饋 45%土地予新北市政府，其中 20%劃設為公園用地；25%劃設為社會福利設施用地。</u></p> <p>(二) 變更為電路鐵塔用地之回饋方式 原電路電塔所在之汐止區長安段 1146 地號土地為台灣電力股份有限公司持有，面積 0.0088 公頃，佔基地面積 0.5%，因未來仍維持電力設施供公共使用，故毋須辦理回饋。</p> <p>(三) 變更為乙種工業區(附)之回饋方式 變更為乙種工業區(附)之私有土地產權位於本計畫範圍周邊，總計面積為 0.0478 公頃，佔基地面積 2.8%。乙種工業區(附)容積率不得大於 115%，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 210%。</p> <p>(四) 變更為第二種住宅區(附)之回饋方式 變更為第二種住宅區(附)之私有土地產權位於本計畫範圍周邊，總計面積為 0.0006 公頃，佔基地面積 0.04%。第二種住宅區(附)容積率不得大於 132%，惟倘經捐贈不低於 45%之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高至 240%。</p>	

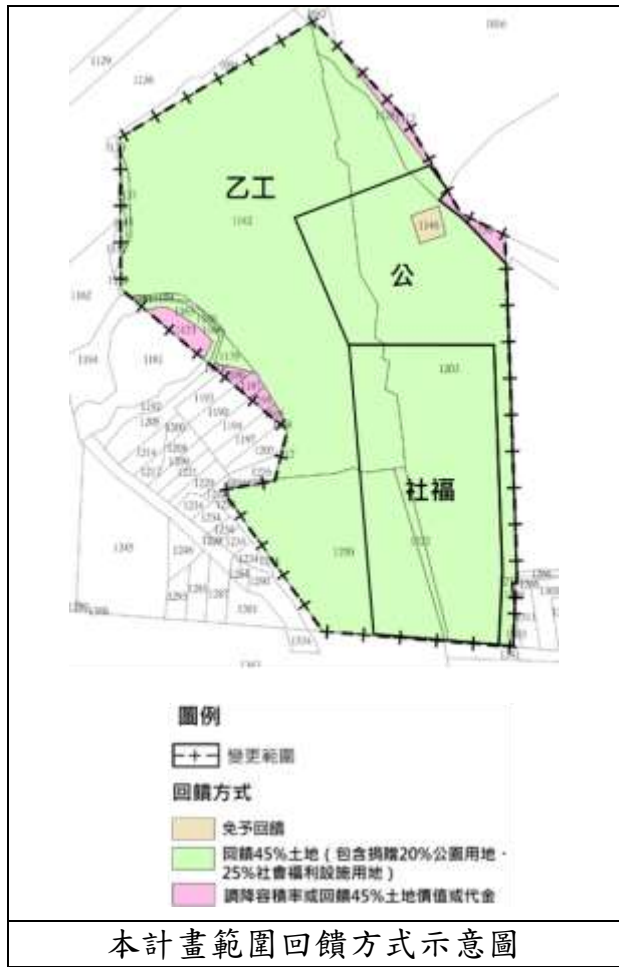
公開展覽草案內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
----------	----------------	--------

公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高至 240%。



市都委會專案小組初步建議意見

依市都委會專案小組初步建議意見通過。



市都委會決議



表3 「變更汐止都市計畫（機關用地（機九）為乙種工業區、乙種工業區（附）、第二種住宅區（附）、電路鐵塔用地、公園用地及社會福利設施用地）」案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
人1	鄭○進	--	機九用地週邊皆為乙種工業區建議本用地保留為住宅用地，考慮往後基捷發展。		<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依據 110 年 4 月 30 日發布新北市國土計畫之策略地區發展指導原則，本市汐止區屬本市七大策略區之科技產業經貿核心地區，考量未來產業用地新增需求，汐止都市計畫土地以轉型為產業發展用地為原則，提供都市發展及產業發展所需用地，以利持續挹注汐止再發展動能。</li> <li>2. 本案地理位置位於基隆至汐止產業廊帶核心點，區位優勢極佳，加上周邊臨接乙種工業區，考量本市六大產業區域藍圖、大汐止產業轉型策略及產業使用之整體性與帶動轉型契機，鼓勵朝向生技、智慧醫療及科技創新等產業發展。</li> <li>3. 另考量基地土地使用與周邊發展相容性、環境外部性等要件，變更為乙種工業區，故陳情事項建議未便採納。</li> </ol>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人2	蘇○吉	--	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 因基地緊鄰學校及住宅區。</li> <li>2. 里內有多家大型貨櫃公司，車流量已非常大，且基地鄰近學校及</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 應管制施工噪音及空污。</li> <li>2. 招商應選擇無噪音無空污廠家，不要招募物流公司。</li> </ol>	<p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不予討論部分：陳情意見「1.管制施工噪音及空污」、「2.招商業別」及「6.電桿地下化」等意見，因係屬各主管機關未來行政作業及管控事務，尚非屬本案都市計畫討論範疇，爰不予討論。惟臺端意見將轉</li> </ol>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>住宅區。</p> <p>3. 鄰近鄰里皆無公園綠地，應讓綠地多一點，為地球降溫而努力。</p> <p>4. 鄰近皆無公有及私有停車場，未來變更為工業區及規劃有基隆捷運在此也有保長坑站，發展指日可待，車輛也會非常多，應有停車場規劃，也讓公園綠地能充分發揮土地價值與地盡其利。</p> <p>5. 能讓地方各區塊能夠一起連絡，發揮更大的規劃使用價值。規劃時電桿一併地下化，景觀更加優化。</p> <p>6. 公園綠地出入口規劃太狹窄。</p>	<p>3. 公園綠地面積略為不足，應提高為 0.2 公頃。</p> <p>4. 公園綠地應規劃有里活動中心及地下停車場。</p> <p>5. 基地西北側後方應連結大安街工業區及保長坑溪防汛道路。</p> <p>6. 大同路 3 段電桿應一併地下化。</p> <p>7. 公園綠地出入口應增加寬度。</p> <p>8. 應將機關用地變更為產業專用區，而非乙種工業區。</p>	<p>由各主管機關未來依業務權管辦理時併同納入參考。</p> <p>2. 部分採納：</p> <p>(1) 「酌予採納」部分：</p> <p>A. 「5.基地西北側後方連結大安街工業區及保長坑溪防汛道路」之意見：考量本案與大安街工業區及保長坑溪防汛道路之既有路網連結，採納陳情建議意見，並配合於本案土地使用分區管制新增退縮建築規定，其中乙種工業區及社會福利設施之北側、西側及東側，均應至少退縮 4 公尺建築，且南側臨接大同路 3 段，應至少退縮 6 公尺建築。另於基地東側規劃公園用地，該用地包含留設 6 公尺之帶狀公園用地通達南側大同路 3 段，作為帶狀式開放空間供人行使用，以利串接周邊既有通路。</p> <p>B. 「3.公園綠地面積提高至 0.2 公頃」之意見：已配合將公園用地面積提升至 0.3552 公頃（佔公有土地 20%），以擴大開放空間之使用面積。</p> <p>C. 「4.公園綠地應規劃有里活動中心及地下停車場」之意見：</p> <p>(A)本案劃設公園用地及社會福利設施用地共 0.7543 公頃，未來可考量由</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>7. 本基地緊臨學校及住宅區，變更為工業區管制寬鬆，極易影響學校學生授課及里民的生活品質，噪音及空污不易控管。</p>		<p>公園用地與社會福利設施用地共同規劃活動中心及地下停車場。</p> <p>(B)有關規劃活動中心之意見，俟本案都市計畫發布實施後，再由目的事業主管機關評估具體可行性後，再依相關法令規定申辦。</p> <p>(2)「未便採納」部分：</p> <p>A.「7.公園綠地出入口應增加寬度」之意見：考量本計畫範圍基地狹長，臨路路寬僅62公尺，故本案留設6公尺之帶狀公園用地，作為帶狀式開放空間，以利市民進出及利用。</p> <p>B.「8.應將機關用地變更為產業專用區」之意見：</p> <p>(A)本案周邊涉及零碎且面積狹小之私有土地，為維護私有土地所有權人權益及未來土地使用分區規劃及利用一致性，故規劃為乙種工業區，而非產業專用區。</p> <p>(B)又本案未來預計結合汐止生技、資通訊優勢，鼓勵朝向生技、智慧醫療及科技創新等產業發展，並提供多元化支援產業服務，朝向複合式使用。因此，在多元使用與本案規劃之產業需求上，乙種工業區之開發彈性較產業專用區高，配合周邊發展環境，變更</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
					為乙種工業區，故陳情事項建議未便採納。	
人3	蘇○珣	--	希望招廠的方向可以以醫療院所考慮。		<p>不予討論。</p> <p>陳情意見尚非屬本案都市計畫討論範疇，爰不予討論。惟臺端意見將轉由各主管機關未來依業務權管辦理時併同納入參考。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

案由	擬定汐止都市計畫(配合保長坑營區變更再利用)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、擬定機關：新北市政府  貳、法令依據：都市計畫法第 23 條  參、計畫緣起：</p> <p>國防部自 82 年起陸續推動「十年兵力規劃」、「精實案」、「精進案兩階段」、「精粹案」等兵力調整方案，又歷經「國防二法」等國防組織與兵力結構調整，致已開闢使用之土地、營區、彈藥庫及演習場地等，部分業已無使用需求，而現況為低度利用空間。因此，為落實公有土地活化目標，新北市各都市計畫區內低度利用之國軍營區等土地應適度配合地方政府都市發展需求予以檢討活化。</p> <p>本市都市計畫範圍內國防部軍備局管有之營區土地共計約 56 處，後續無利用計畫者計 4 處機關用地，分別為中和都市計畫之天山東營區（機八）、板橋都市計畫之板橋營區（機三十三）、板橋（浮州地區）都市計畫之新橋營區（機二）以及本計畫所在之汐止都市計畫之保長坑營區（機九）。該 4 處營區應配合都市計畫及相關上位計畫指導，依都市發展之空間佈局策略，並檢視地區發展現況及公益設施需求，據以檢討營區未來土地使用方向。如此國防部軍備局可將活化再利用之收益，歸屬「國軍營舍及設施改建基金」保管及運用，另本市亦可創造更加適宜、便利及安全的生活環境及更優質的公共服務空間。</p> <p>本計畫範圍位於汐止都市計畫區之機關用地（機九），原開闢為保長坑營區，現況暫時出租予新北市政府消防隊使用，惟未來已無軍事使用之需求，爰於國防部軍備局與本府合作辦理「新北市轄國防部管有營區土地專案通盤檢討案」，考量大汐止產業策略規劃，並配合大汐止經貿園區計畫、生物科技、智慧醫療、科技創新等產業發展，於主要計畫「變更汐止都市計畫（機關用地（機九）為乙種工業區、乙種工業區（附）、第二種住宅區（附）、電路鐵塔用地及公園用地）」案中，由機關用地變更為乙種工業區，且因周邊無鄰里公園，故劃設部分土地為公園用地，其餘土地變更為乙種工業區（附）、第二種住宅區（附）、電路鐵塔用地等，並依本市都市計畫「公共設施用地檢討變更原則」辦理相關回饋，以符合本市產業發展目標。</p> <p>本計畫配合主要計畫，擬定計畫範圍之細部計畫為乙種工業區、乙種工業區（附）、第二種住宅區（附）、電路鐵塔用地及公園用地。未來計畫範圍之乙種工業區，得由中央與本府共同合作改良辦理開發招商。</p>		

#### 肆、計畫位置及範圍：

本計畫變更位於汐止都市計畫區之東側，現行土地使用分區為「機關用地（機九）」，其土地坐落於本市汐止區長安段 1112 等 24 筆土地。

#### 伍、計畫內容：

本計畫變更範圍配合大汐止產業發展政策，活化公有土地，提供乙種工業區作為產業發展及轉型發展腹地，且為提升市民生活品質，劃設公園用地及社會福利設施用地，以滿足地方社會住宅、休憩、休閒與運動之需求，並保留原有電路鐵塔(詳表 1、圖 1)；另變更範圍內私有土地，參照毗鄰土地使用分區，檢討變更為乙種工業區(附)及第二種住宅區(附)，並訂定土地使用分區管制要點詳表 2。

#### 陸、辦理經過：

##### 一、公開展覽及說明會：

自 112 年 8 月 4 日起公開展覽 30 日，112 年 8 月 4 日、8 月 5 日、8 月 6 日刊登於聯合報，並於 112 年 8 月 16 日上午 10 時整假本市汐止區公所 4 樓會議室舉辦說明會。

##### 二、新北市都市計畫委員會專案小組：

本案先由本會彭委員光輝（召集人）、許委員阿雪、孫委員振義、黃委員穗鵬、徐委員國城及張委員聖琳等 6 位委員組成專案小組，前已於 112 年 10 月 5 日召開 1 次專案小組研商會議（含人民陳情到場說明），後由本會彭委員光輝（召集人）、許委員阿雪、胥委員直強、徐委員國城、張委員聖琳及鄭委員人豪等 6 位委員組成專案小組，並於 113 年 4 月 15 日召開 1 次專案小組研商會議續審，共召開 2 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

##### （一）112 年 10 月 5 日第 1 次專案小組研商會議：

本案請規劃單位依下列建議意見及各單位所提建議意見妥為研議，並提供補充相關資料後，續提下次專案小組會議審議。

1. 閒置公有土地活化再生可謂為地區轉型再發展重要引擎及契機，今市府為地方產業發展佈局策略及活化閒置公有土地目標，主動與軍方合作，並配合地方民意及市政推動方向，期望帶動地區產業轉型、提升環境品質及公有土地利用效率，共創中央、地方及民眾三贏新局面。惟本次會議討論議題眾多但時間有限，針對本案規劃方案部分，提供下列初步建議

意見供市府參酌及評估其他規劃方案之可能性：

(1) 本次提會規劃方案原則以創造共同開發之產業價值為目標，請評估是否可提升公共設施用地規劃之比例，以優化周邊地區生活環境。

(2) 基地東側（鄰接學校用地及第二種住宅區）：

A. 公園用地規劃設計之規模、位置及形狀，建議優先考量劃設於基地東側，請再評估其他規劃方案之可能性。

B. 基地東側僅規定 2 公尺退縮建築空間略顯不足，建議退縮空間不低於 6 公尺，請重新評估退縮寬度規定。

C. 請評估基地東側規劃 6 公尺或 8 公尺計畫道路之可能性，該計畫道路可作為乙種工業區、學校用地及第二種住宅區之隔離帶及公眾安全通行道路，亦可依規定指定建築線，再行評估採共同開發或單獨開發，使土地開發方式具有彈性。

D. 建議可確認基地東側之學校使用需求（如出入口、學生安全通道、接送區等需要）。

(3) 補充說明電路鐵塔用地周邊禁限建或開放空間規劃內容。

2. 請補充說明本基地條件限制（如高壓電塔橫越本基地上空）、周邊道路系統連結關係（與東側學校、周邊乙種工業區廠房進出動線等）。

3. 請市府經濟發展局補充說明本案產業政策、發展方向及預計引進產業類別等整體構想，並補充於計畫書適當章節內容。

4. 有關實施進度及經費、事業及財務計畫章節，查計畫書列表所列項目，大多以公共設施用地為主，故應將本案所列「乙種工業區」，直接以文字說明方式載明於該章節內容，而非納入列表，且併同修正經費來源、中央政府與市府如何分配及其比例等內容說明；另「合作改良開發」文字是否妥適，請再妥為研議，必要時請配合修正。

5. 本案主要計畫案及細部計畫案案名應具關連性，請作業單位再審慎討論並修正計畫案名。另計畫書內容請市府各單位再協助檢視內容完整性及可行性。

(二) 113 年 4 月 15 日第 2 次專案小組研商會議：

本案經獲委員意見及各與會單位討論後，原則同意方案修正後續提 5 月市大會討論，本次提會討論通過內容分別詳表 1 至表 4；另倘內政部國土管理署確認將公有土地全部範

圍納入中央社宅基地，並由該署採一致性規劃設計，市府也支持後續於內政部都市計畫委員會審查期間，再行修正都市計畫規劃方案即可，爰本案目前以現階段所提最適方案為討論內容，建議修正如下：

1. 本次會議肯定且支持市府今日所提之都市計畫修正方案，於公有土地範圍內劃設面積 55% 乙種工業區及面積 45% 公共設施用地，該修正後方案業將前次小組及各單位意見納入綜合考量及方案規劃，實為符合財政部國有財產署要求土地各自獨立開發利用之最適規劃方案。另國防部軍備局所提未來乙種工業區招商規劃部分，則回歸財政部國有財產署權管，本案計畫內容將保留最大彈性，不予限制。
2. 建議公有土地範圍內所劃設 45% 公共設施用地，其劃設比例調整為 25% 社會福利設施用地及 20% 公園用地，以展現市府配合中央興建社會住宅之積極態度，同時建議先預為評估社會福利設施用地土地面積可興建之社會住宅戶數，以利對外說明社宅效益。
3. 有關本案規劃土地使用分區及各項公共設施用地南側臨接大同路 3 段面寬部分，為兼顧財政部國有財產署意見、基地退縮規定及公共設施用地供公眾使用之特性，建議乙種工業區臨路面寬調至 16 公尺、公園用地臨路面寬 6 公尺、社會福利設施用地臨路面寬 40 公尺；另請納入土地使用分區管制要點規範，社會福利設施用地及公園用地之開放空間應整體規劃且不得設置圍牆。
4. 有關公共停車空間規劃設計部分，因方案調整後社會福利設施用地佔公有土地面積比例為 25%，是否需與公園用地併同地下開挖，請市府再行評估。又社會福利設施用地地下停車空間係供公眾使用性質，爰建議公園用地規劃地下公共停車位之數量以足數使用即可，避免造成市府沉重財政負擔。另市府交通局建議乙種工業區增加留設公共停車位部分，為避免日後招商、管理出現執行疑義，屆時又要修正土地使用分區管制要點，建議回歸交通影響評估需求，並應優先完成停車需求內部化。
5. 另有關國防部軍備局提及請市府針對今日修正方案提送效益分析供該局報請國防部知悉一節，係屬行政作業，請市府與軍備局再行溝通並自行提送資料，但不影響本案後續提報市大會審議之程序。

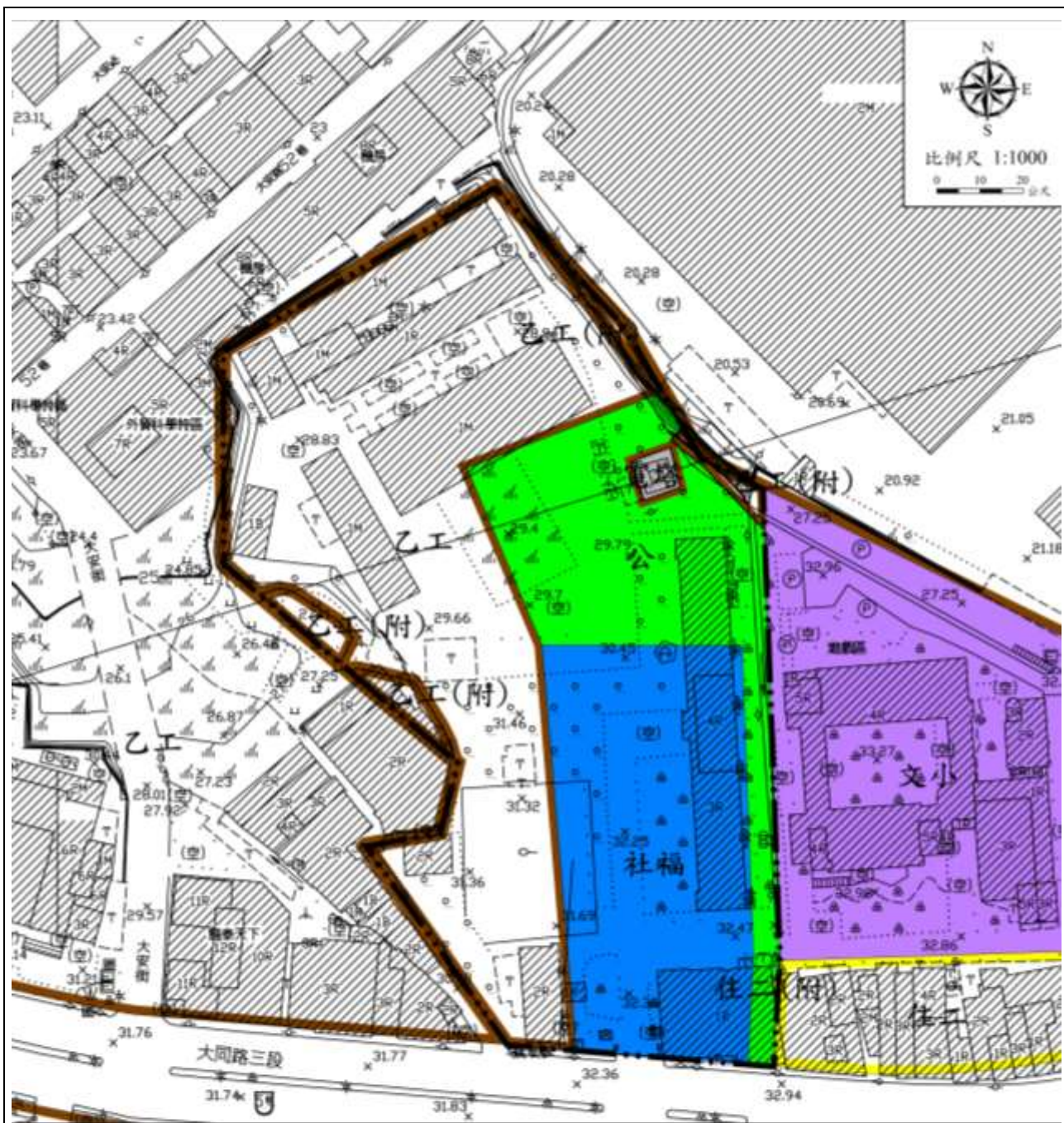


	<p>6. 本案請依修正後計畫內容調整主要計畫案名為「變更汐止都市計畫(機關用地(機九)為乙種工業區、乙種工業區(附)、第二種住宅區(附)、電路鐵塔用地、公園用地及社會福利設施用地)」案。</p> <p>柒、公民或團體陳情意見：</p> <p>    本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共3案，且經專案小組研商會議討論均獲具體建議意見(詳表4)。</p> <p>捌、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
決議	<p>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表 1 「擬定汐止都市計畫（配合保長坑營區變更再利用）細部計畫」案土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	市都委會決議
土地使用分區	乙種工業區	<u>0.9219</u>	<u>53.18</u>	照案通過。
	乙種工業區（附）	0.0478	2.76	照案通過。
	第二種住宅區（附）	0.0006	0.03	照案通過。
公共設施用地	電路鐵塔用地	0.0088	0.51%	照案通過。
	公園用地	<u>0.3352</u>	<u>19.34%</u>	照案通過。
	<u>社會福利設施用地</u>	<u>0.4191</u>	<u>24.18%</u>	照案通過。
合計		1.7334	100.00	--

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖例

- |  |   |  |
|--|---|--|
|  計畫範圍           |  住二 第二種住宅區       |  社福 社會福利設施用地 |
|  乙工 乙種工業區       |  住二(附) 第二種住宅區(附) |  道路用地        |
|  乙工(附) 乙種工業區(附) |  電塔 電路鐵塔用地       |  |
|  公 公園用地         |  文小 學校用地(文小)     |  |

備註：  
計畫範圍未指明部分，均依原計畫為準。  
計畫範圍應以核定計畫書實地測量分割面積為準。

圖 1 「擬定汐止都市計畫（配合保長坑營區變更再利用）細部計畫」案土地使用計畫內容示意圖

表 2 「擬定汐止都市計畫（配合保長坑營區變更再利用）細部計畫」案土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會會議						
<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><b>修正後通過。</b>  <b>修正理由：</b>            僅修正條文編號方式。  <b>修正後條文內容：</b>  <u>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。</u></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、109 年 11 月 20 日「變更汐止都市計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）」案及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p><b>修正後通過。</b>  <b>修正理由：</b>            1. 修正條文編號方式。            2. 參照通案性土管條文撰寫方式修正。  <b>修正後條文內容：</b>  <u>二、本計畫區內土地及建築物除應依本要點規定辦理外，未規定事項仍應依施行細則及「變更汐止都市計畫（土地使用分區管制要點第四點）案」規定辦理。</u></p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</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="152 1310 719 1422"> <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>乙種工業區</td> <td>依施行</td> <td>210%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	乙種工業區	依施行	210%	<p><b>修正後通過。</b>  <b>修正理由：</b>            1. 修正條文編號方式。            2. 參照通案性土管條文撰寫方式修正。            3. 原本條文（一）所載之內容，配合機關用地變更為乙種工業區回饋之公共設施用地項目，業已載於回饋計畫章節內容，應非屬土管應載明事項，爰予以刪除。</p>	<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						
乙種工業區	依施行	210%						

公開展覽條文內容			市都委會專案小組初步建議意見	市都委會議													
乙種工業區(附)	細則規定辦理	115%	<p><b>修正後條文內容：</b></p> <p><u>三、各土地使用分區及公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條、第 49 條及第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</u></p> <table border="1" data-bbox="846 448 1738 762"> <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>乙種工業區</td> <td rowspan="3">依施行細則規定辦理</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區(附)</td> <td>115%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區(附)</td> <td>132%</td> </tr> <tr> <td>社會福利設施用地</td> <td>50%</td> <td>400%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(一) 乙種工業區(附)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 210%。</p> <p>(二) 第二種住宅區(附)倘經捐贈不低於 45% 之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高至 240%。</p> <p>(三) 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) x45%。</p>	土地使用分區	建蔽率	容積率	乙種工業區	依施行細則規定辦理	210%	乙種工業區(附)	115%	第二種住宅區(附)	132%	社會福利設施用地	50%	400%	
土地使用分區		建蔽率		容積率													
乙種工業區	依施行細則規定辦理	210%															
乙種工業區(附)		115%															
第二種住宅區(附)		132%															
社會福利設施用地	50%	400%															
第二種住宅區(附)	132%																
<p>1. 乙種工業區應回饋 45% 之土地價值，扣除應捐贈 10% 之公園用地後，其餘應回饋土地以共同持分方式辦理。</p> <p>2. 乙種工業區(附)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 210%。</p> <p>3. 第二種住宅區(附)倘經捐贈不低於 45% 之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高至 240%。</p> <p>4. 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) x45%。</p>																	
<p>(四)各公共設施用地建蔽率及容積率規定應依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理。</p>			<p><b>刪除條文。</b></p> <p><b>刪除理由：</b></p> <p>原條文內容併入土管第 3 點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>													

公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會會議
--	<p><b>新增條文。</b></p> <p><b>新增理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新增條文。</li> <li>2. 為維護東側公園用地、社會福利設施用地之環境品質及隔離空間，訂定相關退縮建築空間、各退縮開放空間應整體規劃且不得設置圍牆等規定。</li> </ol> <p><b>新增條文內容：</b></p> <p><u>四、乙種工業區及社會福利設施用地之北側、西側及東側鄰接各土地使用分區及公共設施用地部分，均應自基地境界線至少退縮4公尺建築【詳附圖】。</u></p> <p><u>乙種工業區、公園用地及社會福利設施用地南側臨接大同路三段部分，應自基地境界線退縮6公尺建築【詳附圖】。</u></p> <p><u>前開退縮建築空間應作為連續性帶狀開放空間並應整體規劃，供公共人行步道、街道景觀綠化空間、必要通道及緊急救護防災通道使用，且不得設置圍牆，並得計入法定空地。</u></p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
--	<p><b>新增條文。</b></p> <p><b>新增理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新增條文。</li> <li>2. 參照通案性土管條文修正。</li> </ol> <p><b>新增條文內容：</b></p> <p><u>五、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</u></p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。



公開展覽條文內容

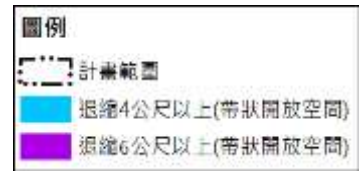
市都委會專案小組初步建議意見

市都委會議

新增條文附圖。

新增理由：配合土管第4點退縮建築規定調整，併同修正土管附圖。

新增條文附圖：



依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 3 「擬定汐止都市計畫（配合保長坑營區變更再利用）細部計畫」案回饋計畫修正前後對照表

公開展覽草案內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>一、回饋原則</p> <p>(一) 回饋比例</p> <p>考量新北市都市計畫由公共設施用地變更為可建築土地之回饋整體性及公平性，應依本市「公共設施用地檢討變更原則」辦理回饋，回饋比例以共同負擔不大於 45% 為前提。因此，本計畫由機關用地變更為乙種工業區、乙種工業區（附）、第二種住宅區（附），皆應捐贈 45% 之土地價值予新北市政府。</p> <p>(二) 回饋位置</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原國防部軍備局、財政部等持有之機關用地，變更為乙種工業區應回饋 45% 之土地價值予新北市政府，其中應捐贈 10% 為公園用地，考量市民可及性故劃設於計畫範圍西南側，且臨大同路三段，以作為公園之出入口；賸餘應捐贈之土地價值則以變更後乙種工業區土地為標的，並採共同持分的方式辦理。</li> <li>2. 原屬私人持有之機關用地，變更為乙種工業區（附）或第二種住宅區（附）應回饋 45% 之土地價值予新北市政府，考量其土地面積狹小，故採繳納代金或調降容積率之方式辦理。</li> </ol> <p>二、回饋方式</p> <p>(一) 變更為乙種工業區之回饋方式</p> <p>由機關用地變更為乙種工業區者包含國防部軍備局、財政部國有財產署管有之土地，總計面</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 本案機關用地變更為乙種工業區回饋之公共設施用地，依專案小組意見，調整公園用地及社會福利設施用地回饋比例，併同修正圖說。</p> <p>修正後回饋計畫：</p> <p>一、回饋原則</p> <p>(一) 回饋比例</p> <p>考量新北市都市計畫由公共設施用地變更為可建築土地之回饋整體性及公平性，應依本市「公共設施用地檢討變更原則」辦理回饋，回饋比例以共同負擔不大於 45% 為前提。因此，本計畫由機關用地變更為乙種工業區、乙種工業區（附）、第二種住宅區（附），皆應捐贈 45% 之土地價值予新北市政府。</p> <p>(二) 回饋位置</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原國防部軍備局、財政部等持有之機關用地，變更為乙種工業區應回饋 45% 之土地予新北市政府，其中 20% 於基地東側劃設為公園用地、25% 劃設為社會福利設施用地。</li> <li>2. 原屬私人持有之機關用地，變更為乙種工業區（附）、第二種住宅區（附）應回饋 45% 之土地價值予新北市政府，考量其土地面積狹小，故採繳納代金或調降容積率之方式辦理。</li> </ol>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>



公開展覽草案內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>積 1.6762 公頃，佔基地面積 96.7%，應回饋 45% 之土地價值。其中應捐贈 10% 土地予新北市政府，作為公園用地使用。</p> <p>其餘土地考量基地狹長，僅南側單側臨路且面寬不足，基地再分割不易，亦不利後續利用完整性，故以共同持分方式辦理，由原土地所有權人捐贈剩餘應回饋之土地價值予新北市政府。</p> <p>(二) 變更為電路鐵塔用地之回饋方式</p> <p>原電路電塔所在之汐止區長安段 1146 地號土地為台灣電力股份有限公司持有，面積 0.0088 公頃，佔基地面積 0.5%，因未來仍維持電力設施供公共使用，故毋須辦理回饋。</p> <p>(三) 變更為乙種工業區(附)之回饋方式</p> <p>變更為乙種工業區(附)之私有土地產權位於本計畫範圍周邊，總計面積為 0.0478 公頃，佔基地面積 2.8%。乙種工業區(附)容積率不得大於 115%，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 210%。</p> <p>(四) 變更為第二種住宅區(附)之回饋方式</p> <p>變更為第二種住宅區(附)之私有土地產權位於本計畫範圍周邊，總計面積為 0.0006 公頃，佔基地面積 0.04%。第二種住宅區(附)容積率不得大於 132%，惟倘經捐贈不低於 45% 之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高至 240%。</p>	<p>二、回饋方式</p> <p>(一) 變更為乙種工業區之回饋方式</p> <p>由機關用地變更為乙種工業區者包含國防部軍備局、財政部國有財產署管有之土地，總計面積 1.6762 公頃，佔基地面積 96.7%，<u>應回饋 45% 土地予新北市政府，其中 20% 劃設為公園用地；25% 劃設為社會福利設施用地。</u></p> <p>(二) 變更為電路鐵塔用地之回饋方式</p> <p>原電路電塔所在之汐止區長安段 1146 地號土地為台灣電力股份有限公司持有，面積 0.0088 公頃，佔基地面積 0.5%，因未來仍維持電力設施供公共使用，故毋須辦理回饋。</p> <p>(三) 變更為乙種工業區(附)之回饋方式</p> <p>變更為乙種工業區(附)之私有土地產權位於本計畫範圍周邊，總計面積為 0.0478 公頃，佔基地面積 2.8%。乙種工業區(附)容積率不得大於 115%，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 210%。</p> <p>(四) 變更為第二種住宅區(附)之回饋方式</p> <p>變更為第二種住宅區(附)之私有土地產權位於本計畫範圍周邊，總計面積為 0.0006 公頃，佔基地面積 0.04%。第二種住宅區(附)容積率不得大於 132%，惟倘經捐贈不低於 45% 之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高至 240%。</p>	

公開展覽草案內容



市都委會專案小組初步建議意見



市都委會決議

依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 4 「擬定汐止都市計畫（配合保長坑營區變更再利用）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	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
人 1	鄭○進	--	機九用地週邊皆為乙種工業區建議本用地保留為住宅用地，考慮往後基捷發展。		<p>未便採納。</p> <p><b>理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依據 110 年 4 月 30 日發布新北市國土計畫之策略地區發展指導原則，本市汐止區屬本市七大策略區之科技產業經貿核心地區，考量未來產業用地新增需求，汐止都市計畫土地以轉型為產業發展用地為原則，提供都市發展及產業發展所需用地，以利持續挹注汐止再發展動能。</li> <li>2. 本案地理位置位於基隆至汐止產業廊帶核心點，區位優勢極佳，加上周邊臨接乙種工業區，考量本市六大產業區域藍圖、大汐止產業轉型策略及產業使用之整體性與帶動轉型契機，鼓勵朝向生技、智慧醫療及科技創新等產業發展。</li> <li>3. 另考量基地土地使用與周邊發展相容性、環境外部性等要件，變更為乙種工業區，故陳情事項建議未便採納。</li> </ol>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人 2	蘇○吉	--	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 因基地緊鄰學校及住宅區。</li> <li>2. 里內有多家大型</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 應管制施工噪音及空污。</li> <li>2. 招商應選擇無噪</li> </ol>	<p><b>理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不予討論部分：陳情意見「1.管制施工噪音及空污」、「2.招商業別」及「6.</li> </ol>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>貨櫃公司，車流量已非常大，且基地鄰近學校及住宅區。</p> <p>3. 鄰近鄰里皆無公園綠地，應讓綠地多一點，為地球降溫而努力。</p> <p>4. 鄰近皆無公有及私有停車場，未來變更為工業區及規劃有基隆捷運在此也有保長坑站，發展指日可待，車輛也會非常多，應有停車場規劃，也讓公園綠地能充分發揮土地價值與地盡其利。</p> <p>5. 能讓地方各區塊能夠一起連絡，發揮更大的規劃使用價值。規劃</p>	<p>音無空污廠家，不要招募物流公司。</p> <p>3. 公園綠地面積略為不足，應提高為 0.2 公頃。</p> <p>4. 公園綠地應規劃有里活動中心及地下停車場。</p> <p>5. 基地西北側後方應連結大安街工業區及保長坑溪防汛道路。</p> <p>6. 大同路 3 段電桿應一併地下化。</p> <p>7. 公園綠地出入口應增加寬度。</p> <p>8. 應將機關用地變更為產業專用區，而非乙種工業區。</p>	<p>電桿地下化」等意見，因係屬各主管機關未來行政作業及管控事務，尚非屬本案都市計畫討論範疇，爰不予討論。惟臺端意見將轉由各主管機關未來依業務權管辦理時併同納入參考。</p> <p>2. 部分採納：</p> <p>(1) 「酌予採納」部分：</p> <p>A. 「5.基地西北側後方連結大安街工業區及保長坑溪防汛道路」之意見：考量本案與大安街工業區及保長坑溪防汛道路之既有路網連結，採納陳情建議意見，並配合於本案土地使用分區管制新增退縮建築規定，其中乙種工業區及社會福利設施之北側、西側及東側，均應至少退縮 4 公尺建築，且南側臨接大同路 3 段，應至少退縮 6 公尺建築。另於基地東側規劃公園用地，該用地包含留設 6 公尺之帶狀公園用地通達南側大同路 3 段，作為帶狀式開放空間供人行使用，以利串接周邊既有通路。</p> <p>B. 「3.公園綠地面積提高至 0.2 公</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>時電桿一併地下化，景觀更加優化。</p> <p>6. 公園綠地出入口規劃太狹窄。</p> <p>7. 本基地緊臨學校及住宅區，變更為工業區管制寬鬆，極易影響學校學生授課及里民的生活品質，噪音及空污不易控管。</p>		<p>頃」之意見：已配合將公園用地面積提升至 0.3552 公頃（佔公有土地 20%），以擴大開放空間之使用面積。</p> <p>C. 「4.公園綠地應規劃有里活動中心及地下停車場」之意見：</p> <p>(A)本案劃設公園用地及社會福利設施用地共 0.7543 公頃，未來可考量由公園用地與社會福利設施用地共同規劃活動中心及地下停車場。</p> <p>(B)有關規劃活動中心之意見，俟本案都市計畫發布實施後，再由目的事業主管機關評估具體可行性後，再依相關法令規定申辦。</p> <p>(2) 「未便採納」部分：</p> <p>A. 「7.公園綠地出入口應增加寬度」之意見：考量本計畫範圍基地狹長，臨路路寬僅 62 公尺，故本案留設 6 公尺之帶狀公園用地，作為帶狀式開放空間，以利市民進出及利用。</p> <p>B. 「8.應將機關用地變更為產業專用區」之意見：</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
					<p>(A)本案周邊涉及零碎且面積狹小之私有土地，為維護私有土地所有權人權益及未來土地使用分區規劃及利用一致性，故規劃為乙種工業區，而非產業專用區。</p> <p>(B)又本案未來預計結合汐止生技、資通訊優勢，鼓勵朝向生技、智慧醫療及科技創新等產業發展，並提供多元化支援產業服務，朝向複合式使用。因此，在多元使用與本案規劃之產業需求上，乙種工業區之開發彈性較產業專用區高，配合周邊發展環境，變更為乙種工業區，故陳情事項建議未便採納。</p>	
人 3	蘇○珣	--	希望招廠的方向可以以醫療院所考慮。		<p>不予討論。</p> <p>陳情意見尚非屬本案都市計畫討論範疇，爰不予討論。惟臺端意見將轉由各主管機關未來依業務權管辦理時併同納入參考。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

案由	變更汐止都市計畫(部分市場用地(市五)為第二種住宅區(附)及土地使用分區管制要點第四、五點)(配合汐止中正公有零售市場改建工程)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第六案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：新北市政府市場處</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>汐止中正公有零售市場建成使用迄今逾 50 年，為地上兩層之建築物，因建築結構安全、鋼筋外露，影響附近民生居住及市場使用之公共安全，經本府市場處評估將原址拆除重建。為符合民眾消費習慣，提高土地使用效益，故調整市場用地建蔽率，於維持市場原使用之前提，同時集產業升級、公共服務、觀光及生態環境之特色發展之潛力，為地區注入新型產業動能。</p> <p>市場用地(市五)私有地部分經調查所有權人皆無徵收意願，市場處亦無取得計畫，為避免公共設施保留地長期未取得，影響民眾權益，參採公共設施保留地解編精神，將部分市場用地檢討變更為第二種住宅區，還地於民。</p> <p>為配合前開市場改建工程之必要性及經濟部核定「112 年度新北市汐止區中正公有零售市場建築物耐震能力拆除重建工程計畫申請經費」案之急迫性，經本府 112 年 10 月 12 日新北府城都字第 1122000679 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定，爰辦理本次都市計畫變更法定程序。</p> <p><b>伍、變更位置及範圍：</b></p> <p><b>一、變更位置</b></p> <p>本計畫範圍位於汐止都市計畫範圍內，位處新北市汐止區義民里中正路 206 號，基地北側為基隆河，南側臨接公園路及 8 公尺計畫道路中正路（詳圖 1）。</p> <p><b>二、變更範圍</b></p>		

變更範圍位處汐止區中正段 1072-2、1072-3、1075、1075-1、1076、1079、1079-1、1079-2、1079-3、1080、1081 地號等 11 筆土地，面積共計 0.1683 公頃，私有地佔本計畫面積 14.3%；公有地佔本計畫面積 85.7%，權屬為新北市，管理機關為本府市場處，詳土地權屬一覽表及土地權屬套繪地籍示意圖(詳表 1 及圖 2)。

**陸、變更內容：**

一、變更後計畫

變更內容綜理表詳表 2，變更內容示意圖詳圖 3。

三、事業及財務計畫

(一)變更後市場用地(市五)土地皆為市有土地，無土地取得成本，後續由新北市政府市場處編列預算籌措興建經營。

(二)變更後第二種住宅區(附)由土地所有權人自行開發。

公共設施 類型	面積 (公頃)	開闢經費		主辦單位	經費來源	預計完成 期限
		土地 成本	興建 成本			
市場用地	0.1432	市有土地 無土地取 得成本	2.5 億	新北 市 政府	新北市政府市 場處編列預算 籌措興建	114 年

註：本案實際期程仍依現況執行進度辦理建築相關事宜。

**柒、辦理經過：**

一、個案變更認定：

新北市政府 112 年 10 月 12 日新北府城都字第 1122000679 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

二、公開展覽前座談會

依內政部 107 年 1 月 22 日台內營字第 1070800103 號函頒布「都市計畫草案辦理公開展覽前應注意事項」第 4 點規定(略以)：「…但機密國防事業、無涉及取得私有土地或已舉行公聽會、座談會或說明會者，不在此限。」辦理。本計畫範圍無涉及私有土地之取得，至有關私有地解編變更為住宅區部分，業經本府市場處於 112 年 10 月 18 日向土地所有權人說明並取得全數「土地及土地改良物土地徵收意向

說  
明



書」。

### 三、公開展覽及說明會

本細部計畫案自 113 年 4 月 1 日起公開展覽 30 天(113 年 4 月 1、2、3 日刊登公告於自由時報)，並於 113 年 4 月 17 日下午 2 時 30 分假本市汐止區禮門市民活動中心(汐止區中正路 285 號)舉辦說明會。

### 四、新北市都市計畫委員會

本案由本會簡委員連貴(召集人)、黃委員台生、劉委員惠雯、鄭委員人豪、洪委員鴻智、詹委員士樑等 6 位委員組成專案小組，於 113 年 5 月 3 日召開專案小組研商會議，初步建議意見如下：

#### (一)請規劃單位補充相關資料：

1. 計畫緣起涉及私有地解編部分，請補充說明變更為第二種住宅區之考量。
2. 市場攤位數現況共計 74 攤，改建後規劃為集中於地上 1 層共 70 攤，請說明可提供攤位數是否符合需求，倘有協商紀錄請補充納入。
3. 變 1 案涉及中正段 1080 地號土地部分市有地變更為第二種住宅區，以使私有地未來開發時可指定建築線，請於變更理由補充說明。

#### (二)規劃設計修正意見如下，並請申請單位納入規畫考量：

1. 本案表示將申請銅級以上綠建築標章，建議公有建築應為表率，於建築規劃加強耐震設計，評估取得耐震標章之可能性。
2. 為符合淨零碳排放之目標，本案停車場應設置一定比例之電動汽車停車席位及充電樁。
3. 停車場車道出入口規劃位置請向交通局確認是否適宜。

(三)本案於公開展覽期間收受人民陳情意見共計 1 件，表示本案市場用地變更為第二種住宅區，希望酌情免予或降低回饋內容。查毗鄰土地於民國 70 年汐止通盤檢討案由市場用地變更為商業區並無回饋規定，因涉及民眾權益，故免回饋方案併同公展方案提請市大會討論。

(四)由於汐止第三次通盤檢討案近期已報內政部核定，又汐止中正市場改建具急迫性，爰依提會資料，變 3 案放寬市場用地建蔽率部分先行核定，變 1、2 案俟汐止第三次通盤檢討案發布實施後再予核定。

(五)本次專案小組研商會議已獲致具體意見，前開意見請規劃單位妥為回應並補充相關說明資料，相關修正內容授權作業單位確認後，提大會審議。

#### **捌、人民或機關、團體陳情意見：**

本案於公開展覽期間人民或機關、團體陳情意見共計 1 件(詳表 3)。

#### **玖、作業單位檢核情形：**

申請單位業已補充計畫緣起、改建後攤位數、變 1 案變更理由及修正規劃構想，經作業單位檢核尚符合上開專案小組初步建議意見。

#### **拾、提請大會討論事項：**

- 一、請本府市場處依專案小組意見補充說明本案建築耐震設計、停車出入口及設置一定比例之電動汽車停車席位及充電樁之規劃構想。
- 二、公展變 1 案市場用地變更為第二種住宅區(附)之附帶條件為容積率不得大於 132%，倘經捐贈不低於 45%之公共設施用地並折算代金繳納，容積率得調高為 240%之方案，及人陳 1 建議市場用地變更為第二種住宅區免附帶條件免回饋方案，併提請市大會討論。

**拾壹、以上符合法定程序，提請大會審議。**

決議	<p>一、變 1 案考量本市公共設施保留地解編之通案處理一致性，依公展方案通過，並於土管要點增訂市場用地及第二種住宅區(附)沿道路境界線退縮 3.52 公尺供公眾通行，餘依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。</p> <p>二、考量汐止中正市場改建具急迫性，爰變 3 案先行核定實施，另變 1、2 案俟汐止第三次通盤檢討案發布實施後再予核定。</p> <p>三、有關計畫書內容、面積、圖表，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p> <p>四、考量周邊交通整體聯外性，後續市場處實際改建時要與道路主管機關協調。</p>
----	--

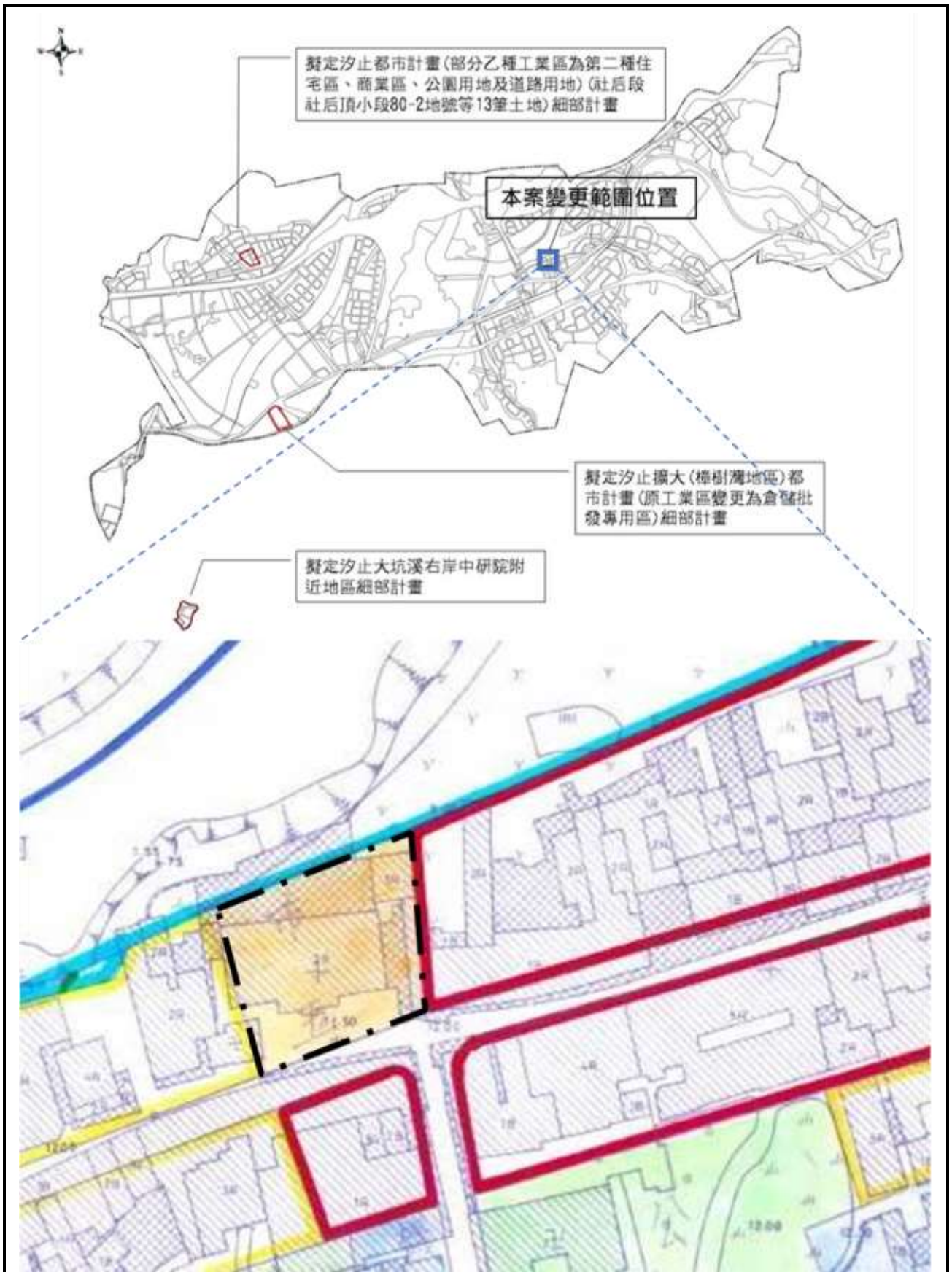


圖 1 變更位置示意圖

表 1 土地權屬一覽表

編號	行政區	地段	地號	土地產權	所有權人	管理機關	土地面積 (m <sup>2</sup> )	佔比 (百分比)
1	汐止區	中正段	1072-2	私有	黃張○玉 黃○君	-	27.00	1.60%
2	汐止區	中正段	1072-3	私有	黃張○玉 黃○君	-	4.00	0.24%
3	汐止區	中正段	1075	私有	王○宜 詹○章 周○明 周○南 周○汶	-	160.00	9.51%
4	汐止區	中正段	1075-1	私有	王○宜 詹○章 周○明 周○南 周○汶	-	50.00	2.97%
5	汐止區	中正段	1076	公有	新北市	新北市政府 市場處	25.00	1.49%
6	汐止區	中正段	1079	公有	新北市	新北市政府 市場處	449.00	26.68%
7	汐止區	中正段	1079-1	公有	新北市	新北市政府 市場處	393.00	23.35%
8	汐止區	中正段	1079-2	公有	新北市	新北市政府 市場處	29.00	1.72%
9	汐止區	中正段	1079-3	公有	新北市	新北市政府 市場處	137.00	8.14%
10	汐止區	中正段	1080	公有	新北市	新北市政府 市場處	249.00	14.80%
11	汐止區	中正段	1081	公有	新北市	新北市政府 市場處	160.00	9.51%
總計							1,683.00	100.00%

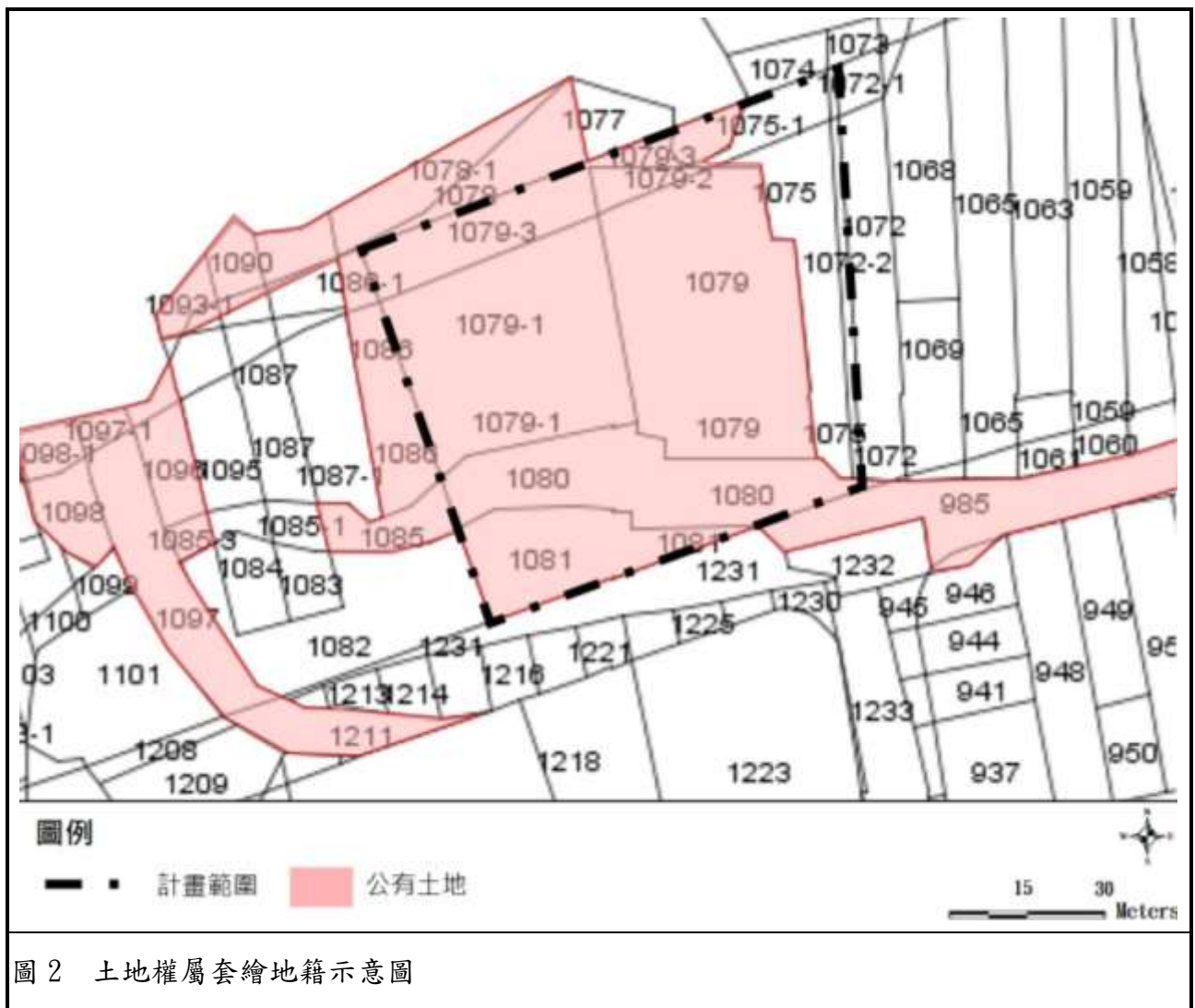


圖 2 土地權屬套繪地籍示意圖



表 2 變更汐止都市計畫(部分市場用地(市五)為第二種住宅區(附)及土地使用分區管制要點第四、五點)(配合汐止中正公有零售市場改建工程)案變更內容綜理表

編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	市小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
1	1	市場用地(市五)	市場用地 (0.0251)	<p>第二種住宅區(附) (0.0251)</p> <p>附帶條件： 1. 變更範圍建蔽率依施行細則規定辦理，容積率不得大於 132%，倘經捐贈不低於 45% 之公共設施用地並折算代金繳納，容積率得調高為 240%，前開回饋事項應於建造執照或變更使用執照核准前完成。 2. 捐獻代金之數額由新北市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土地公告現值之 1.4 倍。 3. 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>	<p>1. 考量市場用地(市五)私有地部分經調查所有權人皆無徵收意願，市場處亦無取得計畫，為避免公共設施保留地長期未取得，影響民眾權益，爰檢討變更為第二種住宅區(附)。</p> <p>2. 參考新北市公共設施保留地解編之通案處理機制，應回饋不低於 45% 之公共設施用地並折算代金繳納。另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋捐贈事項前，調降其容積率。</p> <p>3. 為使東側私有地未來開發時可指定建築線，故市場用地部分市有地併同變更為第二種住宅區，後續辦理土地分割。</p>	查毗鄰土地於民國 70 年汐止通盤檢討案由市場用地變更為商業區並無回饋規定因涉及民眾權益，故免回饋方案併同公展方案提請市大會討論。	考量本市公共設施保留地解編之通案處理一致性，依公展方案通過。

編號	新編號	位置	變更內容			變更理由	市小組初步建議意見	市都委會決議																																			
			原計畫(公頃)		新計畫(公頃)																																						
2	2	汐止都市計畫土地使用管制第四點	<p>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"> <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="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 colspan="2">商業區</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">工業區</td> <td>乙種工業區</td> <td rowspan="2">210%</td> </tr> <tr> <td>零星工業區</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</p>	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%	商業區		320%	工業區	乙種工業區	210%	零星工業區	<p>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"> <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="3">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><b>第二種住宅區(附)</b></td> <td><b>132%</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">商業區</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">工業區</td> <td>乙種工業區</td> <td rowspan="2">210%</td> </tr> <tr> <td>零星工業區</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%；</p>	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%	<b>第二種住宅區(附)</b>	<b>132%</b>	商業區		320%	工業區	乙種工業區	210%	零星工業區	配合變 1 內容新增汐止都市計畫土地使用管制要點第二種住宅區(附)內容附帶條件及修正文字段落對齊。	併同變更編號第 1 案提請市大會討論。	考量本市公共設施保留地解編之通案處理一致性，併同變更變號第 1 案，依公展方案通過。
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%																																								
商業區			320%																																								
工業區	乙種工業區		210%																																								
	零星工業區																																										
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%																																								
	<b>第二種住宅區(附)</b>		<b>132%</b>																																								
商業區			320%																																								
工業區	乙種工業區	210%																																									
	零星工業區																																										



編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	市小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
			<p>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>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%：</p> <p>(一)面臨計畫道路為 6 公尺以上未達 8 公尺者。</p> <p>(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。</p>	<p>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>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%：</p> <p>1. 面臨計畫道路為 6 公尺以上未達 8 公尺者。</p> <p>2. 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。</p> <p><u>(三)第二種住宅區(附)</u> <u>附帶條件規定如下：</u></p> <p>1. <u>建蔽率依施行細則規定辦理，容積率不得大於 132%，惟倘經捐贈不低於 45%之公共設施用地並折算代金繳納，容積率得調高為</u></p>			

編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	市小組初步建議意見	市都委會決議												
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)															
				<p><u>240%，前開回饋事項應於建造執照或變更使用執照核准前完成。</u></p> <p><u>2. 捐獻代金之數額由新北市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土地公告現值之 1.4 倍。</u></p> <p><u>3. 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>															
3	3	汐止都市計畫土地使用管制第五點	<p>五、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"> <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>文中以下</td> <td>依施行細</td> <td>150%</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率	容積率	文中以下	依施行細	150%	<p>五、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"> <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>文中以下</td> <td>依施行細</td> <td>150%</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率	容積率	文中以下	依施行細	150%	<p>依現行土地使用管制規定之建蔽率 50%計算，現況市場基地面積為 1,444 平方公尺，可建築面積為 722 平方公尺。預計每攤位使用面積至少約 15 平方公尺，單層可設立攤位數量為 48 攤，約可建築 4、5 層之建築物，然依 111 年二樓攤位標租作業所示，二樓</p>	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
公共設施用地	建蔽率	容積率																	
文中以下	依施行細	150%																	
公共設施用地	建蔽率	容積率																	
文中以下	依施行細	150%																	

編號	新編號	位置	變更內容						變更理由	市小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)			新計畫(公頃)					
			高(中)職	則規定辦理	200%	高(中)職	則規定辦理	200%	攤位出租率為0%，並無攤位願意進駐於市場二樓，此見二樓攤位商業效益較低，攤販於低樓層設攤意願較高，另傳統市場服務客群為壯年至高齡族群，為維護攤位使用空間及便於行動不便之客群通行，若按現行建蔽率建築，依據傳統市場客群之消費習慣，樓層過高之市場空間恐有閒置之疑慮，建議配合放寬為70%，依前開規定設置，使本案基地最大建築面積提高為1,010.8平方公尺，單層攤位劃設數量提高至約70攤，以符現行市場使用型態。		
			停車場用地	作立體使用時70%	依有關規定辦理	停車場用地	作立體使用時70%	依有關規定辦理			
			市場用地	50%	240%	市場用地	50%	240%			
			運動場用地	15%	不予規定	市場用地(市五)	70%	240%			
			下水道設施用地(含供抽水站、截流站使用)、自來水事業用地	50%	250%	運動場用地	15%	不予規定			
			園道用地應以最大植栽綠化面積設計，不得低於60%，但情況特殊經都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意者，得不受前開規定限制。			下水道設施用地(含供抽水站、截流站使用)、自來水事業用地	50%	250%			
						園道用地應以最大植栽綠化面積設計，不得低於60%，但情況特殊經都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意者，得不受前開規定限制。					

編號	新編號	位置	變更內容			變更理由	市小組初步建議意見	市都委會決議																	
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																					
--	4	汐止都市計畫土地使用管制第六點	<p>六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院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"> <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>市場用地</td> <td colspan="2">面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td> </tr> <tr> <td>運動場用地</td> <td>10.00</td> <td>10.00</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，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖二】</p>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		運動場用地	10.00	10.00	<p>六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院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"> <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>市場用地</td> <td colspan="2">面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td> </tr> <tr> <td>運動場用地</td> <td>10.00</td> <td>10.00</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，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖二】</p>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		運動場用地	10.00	10.00	<p>東側商業區面臨計畫道路寬度 7 公尺以上及西側市場用地面臨道路部分皆留設騎樓或無遮簷人行道之地區，退縮 3.52 公尺以上建築，考量騎樓或無遮簷人行道之連續性，爰修訂相關管制規定。</p>	--	<p>一、考量退縮空間之連續性，增訂第二種住宅區(附)之退縮管制規定。</p> <p>二、點次併同調整</p>
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																							
市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築																								
運動場用地	10.00	10.00																							
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																							
市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築																								
運動場用地	10.00	10.00																							

編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	市小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
			<p>(三)前款應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p> <p>(四)變電所用地(變三) 【位置詳見附圖三】鄰接南側 8 米計畫道路部分，應自建築線退縮 8.6 公尺(前方 3.6 公尺作為人行步道，後方 5 公尺植栽綠化)；東側鄰接住宅區部分，應自基地境界線退縮 5 公尺植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(五)運動場用地之開發建設配合 10 公尺側院退縮，其中至少留設 4 公尺供公眾通行。</p>	<p><b><u>(三)第二種住宅區(附)</u></b> <b><u>【位置詳見附圖二之一】應留設騎樓或無遮簷人行道，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。【詳見附圖二】</u></b></p> <p><b><u>(四)</u></b>前款應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p> <p><b><u>(五)</u></b>變電所用地(變三) 【位置詳見附圖三】鄰接南側 8 米計畫道路部分，應自建築線退縮 8.6 公尺(前方 3.6 公尺作為人行步道，後方 5 公尺植栽綠化)；東側鄰接住宅區部分，應自基地境界線退縮 5 公尺植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。</p> <p><b><u>(六)</u></b>運動場用地之開發建設配合 10 公尺側院退縮，其中至少留設 4 公尺供公眾通行。</p>			

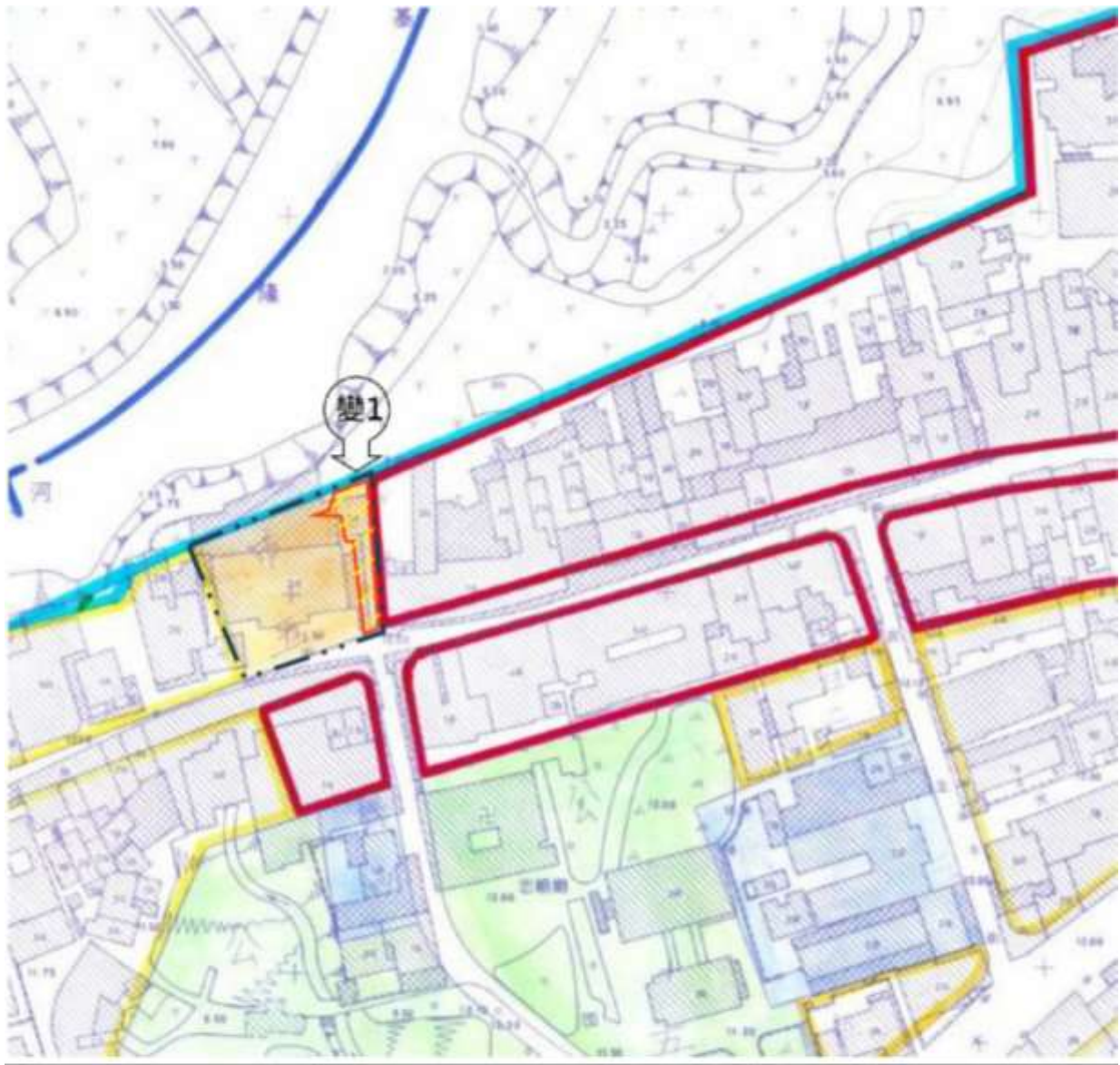
註：1. 本案未指定變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



附圖二之一 第二種住宅區(附)位置示意圖 0





**圖例**

- 計畫範圍
- |                        |      |      |     |
|------------------------|------|------|-----|
| 第二種住宅區                 | 商業區  | 公園用地 | 河川區 |
| 變更部分市場用地<br>為第二種住宅區(附) | 機關用地 | 市場用地 |     |



圖 3 變更內容示意圖

表 3 變更汐止都市計畫(部分市場用地(市五)為第二種住宅區(附)及土地使用分區管制要點第四、五點)(配合汐止中正公有零售市場改建工程)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	研析意見	市小組初步建議意見	市都委會決議
人 陳 1	王朝宜	汐止區中正段 1072-2、1072-3、 1075、1075-1 地 號(門牌：中正路 196 號)	有關本案 1072-2、1072-3、 1075、1075-1 等 4 筆土地、地上建號 107、108 建號建 物興建於民國 10 年，受民國 59 年 汐止都市計畫劃 定為市場用地，已 受市政府限制我 方權益，現公告解 編涉及回饋內 容，應為不妥。	我方已於汐止都 市計畫公告實施 前建築完成，且 經詢市場處已無 使用需求，政府 應當解除公保地 之限制且不應要 求回饋，懇請酌 情免予或降低回 饋內容以保障人 民權益。	未便採納。 理由： 參考新北市 公共設施保 留地解編之 通案處理機 制，應回饋 不低於 45% 之公共設施 用地並折算 代金繳納。 另為確保回 饋捐贈事項 之執行並兼 顧民眾開發 權益，未完 成回饋捐贈 事項前，調 降其容積 率。	查毗鄰土地於 民國 70 年汐 止通盤檢討案 由市場用地變 更為商業區並 無回饋規定因 涉及民眾權 益，故免回饋 方案併同公展 方案提請市大 會討論。	考量本市公共 設施保留地解 編之通案處理 一致性，依公 展方案通過。



案由	變更中和細部計畫(配合中和第二納骨塔興建工程)(土地使用分區管制要點第五點、第七點)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第七案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：新北市政府殯葬管理處</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款</b></p> <p><b>肆、計畫緣起</b></p> <p>新北市中和納骨塔建於70年，其屬新北市市區納骨空間，除了提供中和區納骨需求，同時提供周邊地區如板橋及永和區等納骨需求，雖中和納骨塔櫃位30,181個及牌位4,136個，其使用率已達99%，牌位區已達100%。</p> <p>依據「國家發展委員會人口推估查詢系統」內資料，我國人口結構將於2025年邁向超高齡社會，若以中推估模式預估未來全國人口總數與死亡率，並以新北市與中和區近十年人口總數與死亡數之趨勢來看，至121年全國死亡人數約為224,989人，而新北市與中和區之粗死亡率近十年亦呈現上升趨勢(新北市年平均成長率為4%，中和區年平均成長率為4.2%)，又中和區各年度粗死亡率略高於新北市全市。綜上所述，可預見未來納骨塔設施必然得因應其需求增加。且依「新北市政府統計資訊網」之統計資顯示，大漢溪南都市計畫之核心行政區共設立公立納骨塔七處，其中永和、板橋並無設立。以近五年趨勢而言，公立納骨塔使用率皆呈現大幅成長趨勢，其中中和納骨塔現有納骨空間截至111年底使用率已趨近於100%，顯示當前即面臨著公立納骨空間不足之課題。</p> <p>然中和納骨塔位處新北市中和都市計畫範圍內之公共設施用地墓地用地，依「都市計畫法新北市施行細則」有關墓地用地之管制規定，建蔽率為10%、容積率為40%。故檢視現有納骨塔其現有建蔽率及容積率已達27%及76%。鑑此，為滿足未來新北市中和、永和及板橋區等周邊地區納骨需求，中和納骨塔勢必須興建第二納骨塔，但受限原都市計畫建蔽率及容積率之規定，面臨已無法增改建之困境。</p>		

故為因應中和第二納骨塔興建之可能性，以滿足板橋、雙和及土城市民之納骨需求，以及民眾落葉歸根之期盼，同時滿足市民對於納骨空間及環保葬區之服務需求，爰配合前述需求，應辦理變更本次墓地用地土地使用分區管制相關內容，以滿足納骨空間需求增加及趨勢發展。

#### 伍、計畫範圍及面積

本案計畫範圍為本市中和區橫路段440、445及516地號等3筆土地，面積 8,230.64平方公尺。

#### 陸、變更理由

原中和納骨塔設立於70年，迄今已逾40年以上，且使用率已達99%，考量周邊區域民眾殯葬使用需求，確有興建第二納骨塔之必要性，且為符合未來殯葬型態改變，另應考量設置環保自然葬之空間，為其整體空間發展後續對周邊環境的改善。由於現有墓地用地公私有地夾雜，且本地區位於山坡地範圍，其坡度多為4~6級坡的不可開發用地，且第二納骨塔應與原中和納骨塔毗鄰集中設置，以節省維護管理人力成本，經檢討整體中和納骨塔園區之預估需求櫃牌位數量後，預計中和第二納骨塔新設櫃位25,000櫃位及3,000牌位，推算須增加建築面積450.8平方公尺、容積樓地板面積2,704.80平方公尺。

而整體園區檢討須包含中和納骨塔主塔及新設第二納骨塔，故全區建築面積為1,345.20平方公尺(894.40平方公尺+450.80平方公尺)、容積樓地板面積為5,271.18平方公尺(2,566.38平方公尺+2,704.80平方公尺)，整體開發建蔽率40%(1,345.20平方公尺/3,363平方公尺\*100%=40%)、開發容積率 156.74%(5,271.18 平方公尺 /3,363 平方公尺 \*100%=156.74%)，建議將該用地配合中和第二納骨塔設置放寬建蔽率為40%，容積率放寬為160%。

且為符合未來環保自然葬趨勢，調整墓地如做為納骨塔，其法定空地應綠化美化或作環保自然葬使用，且不得再做其他墳墓使用，爰辦理變更本次墓地用地土地使用分區管制相關內容以滿足中和第二納骨塔實際興建所需。

## 柒、變更內容

本案變更內容詳表1。

## 捌、辦理經過

- 一、辦理個案變更認定：112年9月6日新北府城審字第1121729648號函認定符合都市計畫法第27條第1項第4款。
- 二、公開展覽及說明會：自113年2月29日起公開展覽30日，並於113年3月14日於本市中和區公所4樓多媒體室舉辦說明會。
- 三、市都委會專案小組會議紀錄

本案第1次專案小組由本會洪委員鴻智(召集人)、許委員阿雪、崔委員懋森、劉委員玉山、謝委員靜琪、江委員穎慧等5位委員組成專案小組，並於113年4月23日召開1次專案小組研商會議，會議紀錄內容如下：

- (一)因應未來環保葬為多元殯葬方式之一，加上近年朝向推動環保葬之趨勢，本案倘放寬建蔽率及容積率後，未來可提供2萬5000個櫃位及3000個牌位，惟未來晉塔需求量是否會因環保葬之趨勢而減少，及是否有調降建蔽率及容積率之可行性，請規劃單位補充相關論述。
- (二)配合新北市整體發展，為容納更多納骨需求，本次變更將公立納骨塔建蔽率放寬至40%、容積率放寬至160%，請規劃單位補充說明建蔽率及容積率之計算方式及其變更合理性、必要性；另本案基地位於山坡地範圍，請規劃單位強化說明未來工程興建之可行性，及興建後對於周邊公共安全、災害(水土保持)等問題之影響及配套措施。
- (三)本案基地興建第二納骨塔後，除量體增加，晉塔需求也會增加，逢祭祀活動前往祭祖人潮亦將隨之增加，倘本次變更放寬停車空間免依建築技術規則第59條規定加倍留設，需強化論述交通配套等措施，請規劃單位加強補充說明，並先行與交通主管機關取得共

	<p>識。</p> <p><b>玖、公民或團體陳情意見</b></p> <p>本案於公開展覽期間未收到人民或機關、團體陳情意見。</p> <p><b>拾、提大會討論事項</b></p> <p>有關土地使用分區管制要點第七點，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1）。</p> <p><b>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表1 變更中和細部計畫(配合中和第二納骨塔興建工程)(土地使用分區管制要點第五點、第七點)案變更內容綜理表

編號	變更位置	公開展覽內容			變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會內容	市都委會決議																																															
		變更內容																																																					
		原計畫		新計畫																																																			
1	土地使用分區管制要點第五條	<p>五、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>國中以下</td> <td>200%</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>體育場用地</td> <td>50%</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>醫療用地</td> <td>40%</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td>軍事用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>停車場用地(91/10/18)「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計</td> <td>80%</td> <td>依施行細則規定辦理</td> </tr> </tbody> </table>		公共設施種類	建蔽率	容積率	學校用地	依施行細則規定辦理	150%	國中以下	200%	市場用地	依施行細則規定辦理	240%	體育場用地	50%	不予規定	醫療用地	40%	400%	軍事用地	50%	250%	停車場用地(91/10/18)「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計	80%	依施行細則規定辦理	<p>五、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>國中以下</td> <td>200%</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>體育場用地</td> <td>50%</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>醫療用地</td> <td>40%</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td>軍事用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>停車場用地(91/10/18)「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案</td> <td>80%</td> <td>依施行細則規定辦理</td> </tr> </tbody> </table>		公共設施種類	建蔽率	容積率	學校用地	依施行細則規定辦理	150%	國中以下	200%	市場用地	依施行細則規定辦理	240%	體育場用地	50%	不予規定	醫療用地	40%	400%	軍事用地	50%	250%	停車場用地(91/10/18)「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案	80%	依施行細則規定辦理	<p>一、因應新北市中和區及周邊既有公立納骨空間需求已不敷使用。</p> <p>二、為符合未來環保自然葬趨勢，鼓勵墓地多經營環保自然葬，且其作法本身即有綠美化墓地功能，故墓地其法定空地應綠化美化或作環保自然葬使用，且不得再做其他墳墓使用。</p> <p>三、滿足當代納骨空間及儀式之納骨櫃牌位、儀式祭拜空間、半戶外祭拜功能，另因新北市都會區內之喪葬設施較為缺乏，故墓地倘經目</p>	<p>除以下出席委員初步建議意見外，餘依公開展覽內容通過：</p> <p>一、因應未來環保葬為多元殯葬方式之一，加上近年朝向推動環保葬之趨勢，本案倘放寬建蔽率及容積率後，未來可提供2萬5000個櫃位及3000個牌位，惟未來晉塔需求量是否會因環保葬之趨勢而減少，及是否有調降建蔽率及容積率之可行性，請規劃單位補充相關論述。</p>	--	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
公共設施種類	建蔽率	容積率																																																					
學校用地	依施行細則規定辦理	150%																																																					
國中以下		200%																																																					
市場用地	依施行細則規定辦理	240%																																																					
體育場用地	50%	不予規定																																																					
醫療用地	40%	400%																																																					
軍事用地	50%	250%																																																					
停車場用地(91/10/18)「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計	80%	依施行細則規定辦理																																																					
公共設施種類	建蔽率	容積率																																																					
學校用地	依施行細則規定辦理	150%																																																					
國中以下		200%																																																					
市場用地	依施行細則規定辦理	240%																																																					
體育場用地	50%	不予規定																																																					
醫療用地	40%	400%																																																					
軍事用地	50%	250%																																																					
停車場用地(91/10/18)「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案	80%	依施行細則規定辦理																																																					

編號	變更位置	公開展覽內容			變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會內容	市都委會決議		
		變更內容								
		原計畫	新計畫							
		<p>畫)」案</p> <p>(一) 墓地，如做為納骨塔，其法定空地應綠化美化且不得再做其它墳墓使用。</p> <p>(二) 景新街 399 巷之人行廣場得供指定建築線、行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用，且應於路側配置適當之人行功能。</p>	<table border="1"> <tr> <td>墓地用地 (作公立納骨塔使用)</td> <td>40%</td> <td>160%</td> </tr> </table> <p>(一) <u>墓地，如做為納骨塔，其法定空地應綠化美化或作環保自然葬使用，且不得再做其他墳墓使用。</u></p> <p>(二) <u>墓地用地倘經目的事業主管機關評估確實適宜兼作殯葬設施使用，得作為供舉行奠祭儀式之禮廳等相關設施。</u></p> <p>(三) 景新街 399 巷之人行廣場得供指定建築線、行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用，且應於路側配置適當之人行功能。</p>	墓地用地 (作公立納骨塔使用)	40%	160%	<p>的事業主管機關同意，得附設多元殯葬空間、禮廳服務等相關設施。</p>	<p>二、配合新北市整體發展，為容納更多納骨需求，本次變更將公立納骨塔建蔽率放寬至 40%、容積率放寬至 160%，請規劃單位補充說明建蔽率及容積率之計算方式及其變更合理性、必要性；另本案基地位於山坡地範圍，請規劃單位強化說明未來工程興建之可行性，及興建後對於周邊公共安全、災害(水土保持)等問題之影響及配套措施。</p>		
墓地用地 (作公立納骨塔使用)	40%	160%								

編號	變更位置	公開展覽內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會內容	市都委會決議
		變更內容					
		原計畫	新計畫				
2	土地使用區管制要點第七條	<p>七、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> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(二) 91 年 10 月 18 日發布實施「擬定中和都市計畫（安邦新村舊眷村改建細部計畫）」案之住宅區停車空間每一住宅單位（住戶）至少應設置一位停車空間，但每戶樓地板面積每超過 150 平方公尺或其零數應增設一汽車停車位；機車停車空間悉依前述標準留設。另停車空間置於地下層時，其車道坡度不得大於一比八。</p> <p>(三) 為引導大眾運輸導向發展，距離</p>	<p>七、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> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(二) 91 年 10 月 18 日發布實施「擬定中和都市計畫（安邦新村舊眷村改建細部計畫）」案之住宅區停車空間每一住宅單位（住戶）至少應設置一位停車空間，但每戶樓地板面積每超過 150 平方公尺或其零數應增設一汽車停車位；機車停車空間悉依前述標準留設。另停車空間置於地下層時，其車道坡度不得大於一比八。</p> <p>(三) 為引導大眾運輸導向發展，距離</p>	<p>由於中和納骨塔位於山坡地，受到基地腹地條件限制，考量推估平日停車使用率較低且旺季使用得以交通配套措施因應，加上開挖地下室成本過高，爰不受建築技術規則建築設計施工編第 59 條加倍附設停車空間之限制。</p>	<p>本案基地興建第二納骨塔後，除量體增加，晉塔需求也會增加，逢祭祀活動前往祭祖人潮亦將隨之增加，倘本次變更放寬停車空間免依建築技術規則第 59 條規定加倍留設，需強化論述交通配套等措施，請規劃單位加強補充說明，並先行與交通主管機關取得共識。</p>	<p>修正理由：本案是否加倍附設停車空間，仍應依建築技術規則第 59 條規定辦理。修正後條文：維持原計畫。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>

編號	變更位置	公開展覽內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會內容	市都委會決議
		變更內容					
		原計畫	新計畫				
		<p>捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物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，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）同意者，得依前項規定停車位數量之 70%為下限酌予折減留設。</p>	<p>捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物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要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。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，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）同意者，得依前項規定停車位數量之 70%為下限酌予折減留設。</p> <p>(四) <u>墓地用地(作公立納骨塔使用)之建築物附屬汽車停車空間不受建築技術規則建築設計施工編第 59 條有關加倍附設停車空間之限制。</u></p>				



案由	擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B單元)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	臨時動議 第一案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 17 條</b></p> <p><b>參、再提會緣由</b></p> <p>本案係屬本府辦理「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B、F、J單元)」案配合擬定之細部計畫案，本案開發方式採區段徵收辦理，主要計畫前經 112 年 5 月 16 日內政部都市計畫委員會第 1033 次會議審議通過，細部計畫經 112 年 7 月 21 日新北市都市計畫委員會第 154 次會議審議通過。</p> <p>本案區段徵收開發範圍及抵價地比例前於 112 年 9 月 26 日報請內政部核定，惟內政部於 112 年 12 月 14 日於行政院院會報告「推動社會住宅成果與提升社宅用地供給精進措施」，並經行政院秘書長於 112 年 12 月 20 日准予備查，擬定 114 年-121 年住宅政策目標，並要求未來地方政府規劃整體開發區辦理區段徵收及市地重劃時，在直轄市必須保留 5%、其餘縣市應保留 3%供社會住宅使用，並專案讓售中央政府興辦社宅。</p> <p>復依內政部地政司 113 年 4 月 8 日研商「整體開發地區社會住宅土地規劃及取得實施方案(草案)」之社會住宅土地規劃及審議作業流程，其中都市計畫業經內政部都委會審定，惟尚未核定開發範圍及抵價地比例者，於核定開發範圍及抵價地比例時，將附帶決議細部計畫配合檢討指定供社會住宅使用，並於報核區段徵收計畫書時，檢具細部計畫已配合修正之相關資料。</p> <p>本案區段徵收開發範圍及抵價地比例已於 113 年 5 月 7 日經內政部核定在案，並附帶決議本案後續區段徵收計畫書報核時，應檢具細部計畫配合修正指定供社宅使用之圖說，並於區段徵收計畫書內載明讓售興建之機關；本案細部計畫原劃設社會福利設施用地共 1 公頃，佔區段徵收範圍 2.94%，為符上開中央社會住宅政策，並考量臨路條件、街廓寬深度及區位適宜</p>		

性，本案指定計畫範圍北側 0.7016 公頃(佔區段徵收範圍 2.06%)之住宅區提供作為社會住宅使用(詳圖 2)，另考量財務自償性，後續將以有償方式提供中央興闢使用，並將納入細部計畫書事業及財務章節中載明指定供社宅使用之圖說。

#### **肆、計畫位置及範圍**

本細部計畫位於復興路以南、央北三路以北及中正路兩側所包夾之地區，面積 34.4725 公頃。

#### **伍、計畫年期**

配合新北市國土計畫訂定本細部計畫目標年為 125 年。

#### **陸、辦理經過**

本計畫主要計畫前經內政部都委會 112 年 5 月 16 日第 1033 次會議審議通過，細部計畫經 112 年 7 月 21 日新北市都市計畫委員會第 154 次會議審議通過，區段徵收開發範圍及抵價地比例已於 113 年 5 月 7 日經內政部核定並附帶決議在案。

#### **柒、本次提會討論事項**

配合內政部地政司 113 年 4 月 8 日研商「整體開發地區社會住宅土地規劃及取得實施方案(草案)」及內政部 113 年 5 月 7 日台內地字第 1130262247 號函，指定計畫範圍北側 0.7016 公頃(佔區段徵收範圍 2.06%)之住宅區提供作為社會住宅使用，詳圖 2。

#### **捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。**

決議

- 一、依本次提會及簡報內容通過，並於細部計畫書載明指定供社宅使用之圖說。
- 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

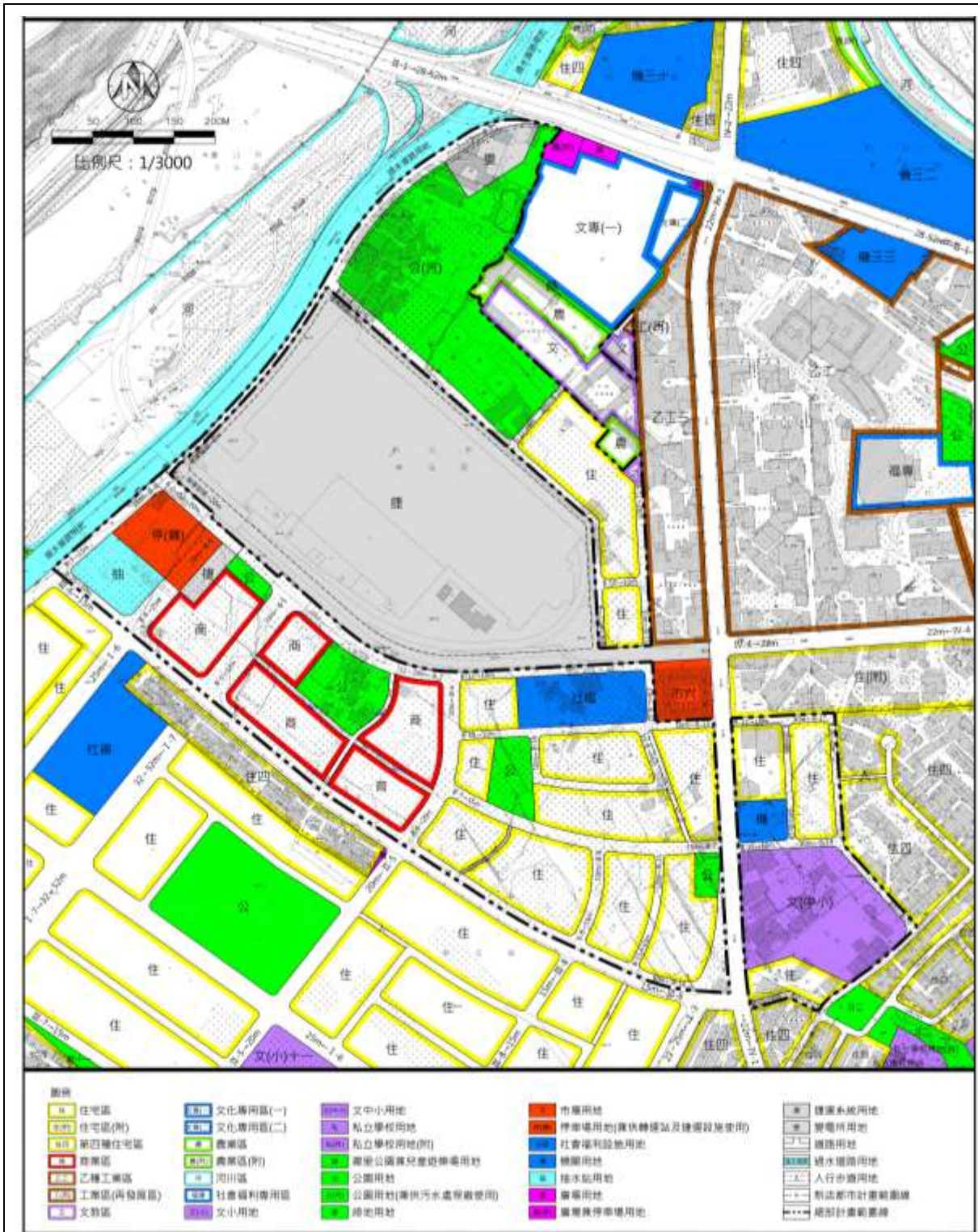


圖 1 第 154 次市大會審議通過之「擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B 單元)細部計畫」案示意圖



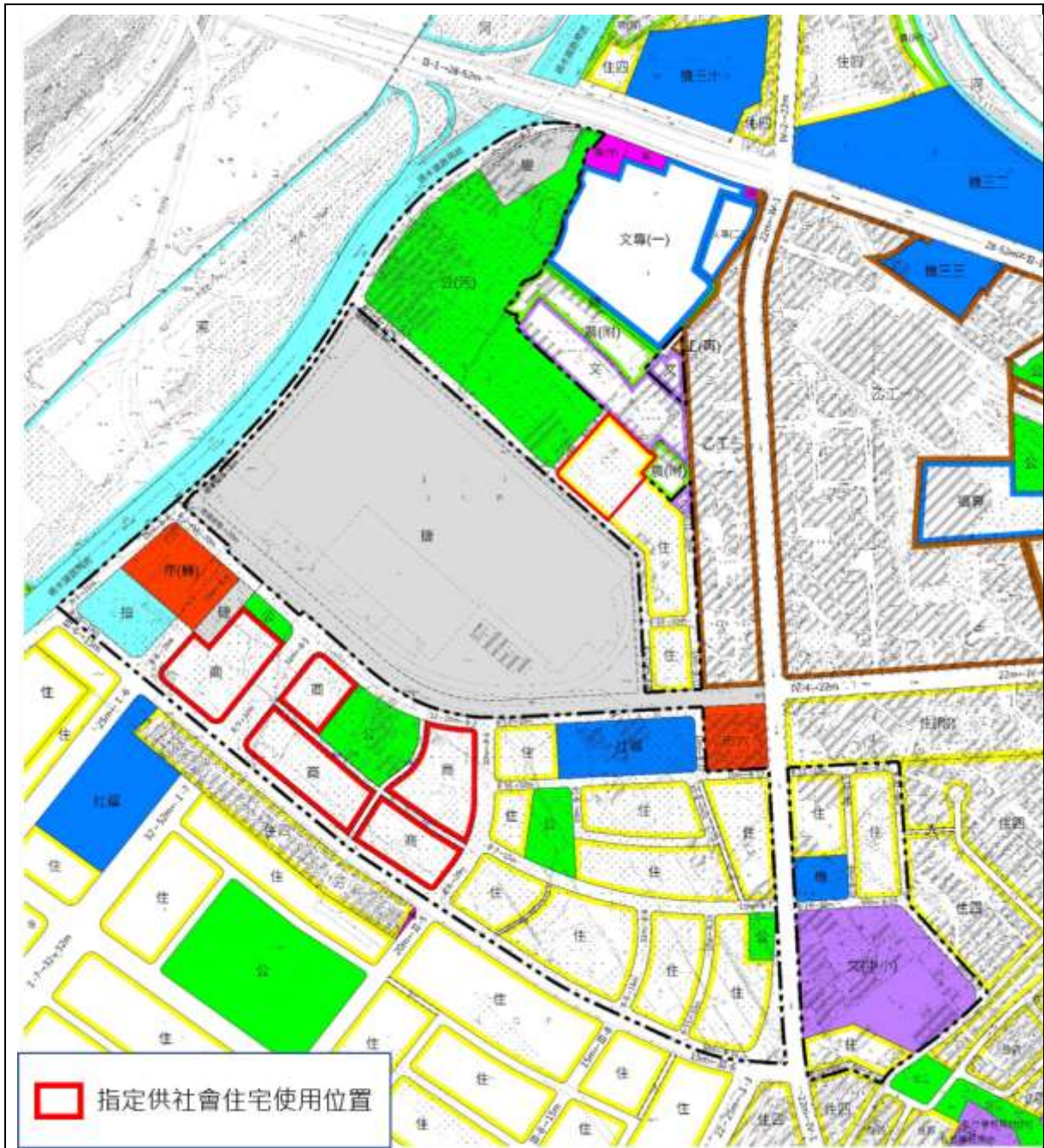


圖 2 「擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B 單元)細部計畫」指定供社會住宅使用位置示意圖