

# 新北市都市計畫委員會第164次會議紀錄

時間：中華民國113年8月16日(星期五)上午9時30分

地點：28樓都委會會議室

主席：黃副主任委員國峰代

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、 變更大漢溪北都市計畫(五股地區公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 二、 變更五股都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案。
- 三、 擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(竹圍段894-5地號等5筆土地)細部計畫案。
- 四、 擬定板橋都市計畫(埔墘段12地號等4筆土地)細部計畫案。
- 五、 變更雙溪都市計畫(部分住宅區為機關用地(機九))案。

## 參、研議案：

研議案件一覽表：

- 一、 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。

肆、報告案：

報告案件一覽表：

一、「都市計畫法新北市施行細則」部分條文修正（第5階段）案。

伍、散會：中午12時10分。

案由	變更大漢溪北都市計畫(五股地區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><b>壹、變更機關：</b>新北市政府</p> <p><b>貳、法令依據：</b>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><b>參、計畫緣起：</b></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條件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，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><b>肆、計畫範圍：</b></p> <p>本案計畫範圍為五股都市計畫，該計畫範圍東至塹仔圳附近，南至大窠溪、北至獅子頭、西至林口台地山麓，計畫面積共 370.89 公頃(不含五股都市計畫(洲子洋地區)細部計畫面積 62.63 公頃)，檢討範圍為計畫範圍內之公共設施用地。</p> <p><b>伍、變更內容：</b></p> <p>本計畫針對變更大漢溪北都市計畫(五股地區)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 9。</p>		

## 陸、辦理經過

- 一、公告徵求意見：民國 105 年 11 月 17 日起公告徵求意見 30 天，民國 105 年 11 月 18 日刊登於聯合報。
- 二、公開展覽及說明會：112 年 2 月 7 日辦理都市計畫書公開展覽 30 日(112 年 2 月 7 日、8 日、9 日刊登於中國時報)，並於 112 年 2 月 22 日上午 10 整及 112 年 2 月 23 日上午 10 時整假本市五股區公所行政大樓 9 樓演藝廳舉辦說明會。
- 三、新北市都市計畫委員會專案小組

本案原由賀委員士庶(召集人)、黃委員穗鵬、陳委員姿伶、胥委員直強、劉委員惠雯、黃委員台生等 6 位委員組成專案小組，前已於 112 年 4 月 28 日、112 年 7 月 14 日召開 2 次專案小組研商會議，後由謝委員靜琪(召集人)、彭委員光輝、劉委員玉山、張委員聖琳、鄭委員人豪、張委員容瑛等 6 位委員組成專案小組，於 113 年 2 月 21 日、113 年 4 月 9 日、113 年 4 月 22 日、113 年 7 月 5 日召開 4 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) 112 年 4 月 28 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 有關簡報內容涉及變更案部分，請補充提供現行分區圖及變更後清繪圖，以供清楚對照變更前後之土地使用規劃。
2. 本案屬通盤檢討性質，爰應分別針對現行計畫及檢討後計畫內容分析(包含人口、公共設施開闢情形等)，且將周邊地區公共設施發展現況納入公共設施服務水準檢討分析，並補充說明本次公共設施用地專案通盤檢討之效益。
3. 請補充說明各用地機關表示有無使用需求之時點，並請補充說明納入旨案公共設施保留地解編之標的，除原用地機關無使用需求外，其他機關是否有使用需求，並評估將社宅、托老等公益設施需求納入考量。
4. 有關變 2 案請補充下列事項，供後續審議參考：
  - (1) 變 1 案河川區兩側土地，請評估調整劃設綠地作為河川區與住宅區之區隔。
  - (2) 變 2 案廣停二提列變更為住宅區(附)部分，請補充分析該地區之停車需求、交通衝擊評估、因應措施及交通主管機關意見。
  - (3) 變 2 案現況有許多工廠林立，有關後續工廠安置等因應措施請再補充說明。
  - (4) 針對文高用地解編後，未來整體高中教育資源配套之相關規劃補充說明。
5. 有關變 4 案請補充下列事項，供後續審議參考：

說  
明

- (1) 機一用地部分變更為商業區(附)，其現況臨時市場使用情形及變更為商業區(附)之必要性。
- (2) 機一用地西側既有機關是否有擴大使用之需求，及前開西側既有機關與機一用地東側部分合併開發利用之可行性。
6. 有關變 5 案機關用地提列變更為住宅區(再)(附)部分，目前公展草案住宅區(再)(附)以調降容積方式處理，請補充說明旨案住宅區(再)(附)與鄰地之權屬關係及土地開發之可行性。
7. 請作業單位評估下次會議安排陳情人到場說明、現場勘查事宜，以加速審議效率。

(二) 112 年 7 月 14 日第 2 次專案小組研商會議(含現場勘查)：

1. 變 2 案文高用地現況係為五股黃昏市場，宜請市場處預為注意並評估市場安置議題。
2. 變 5 案機關用地基地南側涉及五股國小使用邊界及現有巷道範圍部分，請作業單位釐清後確實標註於相關圖面，以利後續會議討論。
3. 有關議員提及精華地區之公共設施仍宜採徵收方式辦理部分，後續請作業單位邀集相關用地主管機關再行評估確認，以維持原規劃原意。

(三) 113 年 2 月 21 日第 3 次專案小組研商會議：

1. 本次市府研提五項公設之公保地處理原則，涉及公設通檢分類及審議原則之一致性，建議作業單位釐清各公設用地依據該處理原則檢討後，所適用之分類及處理情形，並依作業單位說明提送近期本市都市計畫委員會報告說明予各委員知悉，以強化該原則之行政效力，同時加速後續案件審議進度。
2. 有關本案變更編號第 1、3、5 案依以下專案小組意見修正後，依提會討論內容通過(變更內容詳附表 1、2)，其餘變更編號第 2、4、6 案因涉及整體開發規劃，請規劃單位補充說明以下事項，並請作業單位確認下次排會時間及討論內容，俾利加速本案審議效率：
  - (1) 變 1 案：變更為河川區部分，建議於變更理由補充本案變更範圍係依水利局提供之五股坑溪用地治理線範圍劃設之說明，以茲明確。
  - (2) 變 3 案：請修正變更內容原計畫面積一欄誤植之數字。
  - (3) 變 5 案：本案除變更為農會專用區及文小用地外，剩餘零星土地分別變更為住宅區、住宅區(再發展區)(附)，請於變更理由逐項補充說明東側土地與其周邊鄰地之建築執照情形，以及北、西側土地與其周邊鄰地之土地使用現況。

- (4) 有關文高用地解編方案(變 2 案)，針對地方民代提及全市教育資源之供需盤點等建議意見，請市府教育局再次補充分析資料，以納入本案檢討說明。
- (5) 另本次作業單位依據五項公設處理原則，檢討修正變更計畫內容，請補充本案檢討後公共設施用地面積、新增開闢面積，以及地區公設服務水準估算結果，俾供下次審議參考。

(四) 113 年 4 月 9 日第 4 次專案小組研商會議：

- 1. 考量文高用地於公展期間經民眾陳情反對解編，故請市府教育局會後儘速以正式函文提供五股地區高中用地需求之分析資料，以利作為文高用地解編之補充說明。
- 2. 變 2 案請針對下列議題補充說明：
  - (1) 廣停二及文小三依市府交通局及教育局意見，配合用地主管機關仍有使用需求，同意排除解編維持原計畫，以逐年編列預算或以容積移轉等方式取得。
  - (2) 變 2 案修正後變更範圍除公一、文高用地外，新增變 4 案之變電所、機二及兒六用地，並以公辦市地重劃方式辦理跨區整體開發。
  - (3) 兒六用地建議於南側劃設 6 米人行廣場用地，以有效串聯周邊基地之人行空間系統。
- 3. 變 4 案機一用地變更為商業區(附)，並依附帶條件規定回饋及與市府簽訂協議書，依本次提會內容通過。
- 4. 變 7 案兒三用地經檢討符合本市五項開放性公設用地處理原則，同意刪除變 7 案維持原計畫，以逐年編列預算或以容積移轉等方式取得。
- 5. 新增案件依據國土管理署 113 年 3 月 18 日國授城規字第 1130819865 號函說明五股-1 社會住宅興辦案件業經 113 年 2 月 20 日「中央興辦社會住宅推動小組第 43 次會議」決議辦理撤案，故配合民眾陳情編號第 2、124、136 案，同意將機六用地之私有土地(五股區五股段 891、893、896 地號等 3 筆土地)解編為住宅區(附)，並請補充說明變更理由及附帶條件規定。
- 6. 本案公民或團體陳情意見共計 135 案，皆依新北市政府研析意見修正後通過；剩餘人民陳情編號第 1 案，涉及五股區農會陳情意見部分，併同未審竣之變更內容及土地使用分區管制要點，續提下次專案小組討論。

(五) 113 年 4 月 22 日第 5 次專案小組研商會議：

- 1. 變 6 案原則同意變更，惟請規劃單位評估將區內道路寬度縮減為 6 公尺，並於南側留設綠地用地，以增加開放性公設用地開

	<p>關面積，並請作業單位修正後，續提市都委會大會確認。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 有關變 2 案及變 6 案涉及整體開發部分，請作業單位確認容積移轉取得土地可否作為抵充面積，以利增加公設用地面積。</li> <li>3. 變 4 案及新增變 7 案原則同意變更，其附帶條件規定請作業單位確認依市府公共設施用地之通案性處理原則訂定。</li> <li>4. 本次提會通過內容分別詳主要計畫變更內容綜理表(詳表 1)、主要計畫變更內容示意圖(詳主計圖 1 至主計圖 9)、細部計畫變更內容綜理表(詳表 2)、細部計畫變更內容示意圖(詳細計圖 10 至細計圖 18)、土地使用分區管制要點對照表(詳表 3)及公民或團體陳情意見綜理表(詳表 4)。</li> <li>5. 本案專案小組已獲致具體共識，相關內容授權作業單位檢核後，續提本市都市計畫委員會大會審議。</li> </ol> <p>(六) 113 年 7 月 5 日第 6 次專案小組研商會議：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 變 4 案、變 7 案同意改採調降容積方式變更，並於附帶條件明訂未完成回饋事項前調降其開發容積率，修正後主要計畫變更內容綜理表(詳表 1)、主要計畫變更內容示意圖(詳圖 1、圖 2)；細部計畫變更內容綜理表(詳表 2)、細部計畫變更內容示意圖(詳圖 3、圖 4)；修正後逾期公民或團體陳情意見綜理表(編號第 2、逾 115、逾 127、逾 128 案)(詳表 3)。</li> <li>2. 變 2 案、變 6 案經專案小組討論後，建議依第 5 次專案小組審竣變更內容通過。</li> <li>3. 配合五股地區現行計畫 107 年 12 月 11 日核定實施「變更五股細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)」之案名，同意本案細部計畫案名修正為「變更五股細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案。</li> <li>4. 本案專案小組已獲致具體共識，請作業單位依據第 5 次及第 6 次專案小組通過內容，並授權作業單位檢核後，續提本市都市計畫委員會大會審議。</li> </ol> <p><b>柒、公民或團體陳情意見</b></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 137 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><b>捌、以上符合法定程序，提請大會審議。</b></p>
<p>決議</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</li> <li>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。</li> </ol>

表1 「變更大漢溪北都市計畫(五股地區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	公展編號	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	1	公一	公園用地 0.3573	河川區 0.3573	1. 考量公一、文高用地現況部分屬五股坑溪，不宜作為公共設施開闢，亦無法解編作為建地開發，故變更為河川區。 2. 後續依「水利法」及其相關規定辦理，由市府水利主管機關辦理取得作業。	(第3次專案小組) 修正後通過。 修正理由： 依市府水利局113年2月20日新北水河計字第1130308903號函提供五股坑溪用地治理線範圍變更為河川區，並於變更理由加註說明，以茲明確。 修正後變更內容：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。							
		文高	文高用地 0.0310	河川區 0.0310				<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">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>公一</td> <td>公園用地 0.3877</td> <td>河川區 0.3877</td> </tr> <tr> <td>文高</td> <td>文高用地 0.0416</td> <td>河川區 0.0416</td> </tr> </tbody> </table> 修正後變更理由： 1. 考量公一、文高用地現況部分屬五股坑溪流範圍，不宜作為公共設施開闢，亦無法解編作為建地開發，故依市府水利局提供河川用地治理線範圍檢討變更為河川區。 2. 後續依「水利法」及其相關規定辦理，由市府水利主管機關辦理取得作業。	位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	公一
位置	變更內容(公頃)													
	原計畫	新計畫												
公一	公園用地 0.3877	河川區 0.3877												
文高	文高用地 0.0416	河川區 0.0416												



市小組通過編號	公展編號	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						
2	2	公一	公園用地 4.2632	住宅區(附) 3.3167	1. 公一、文高、廣停二用地經檢討權屬、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解類型。 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並視其公共設施需求劃設道路用地、人行步道用地、綠地用地、公園用地。 4. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	<b>(第5次專案小組)</b> 修正後通過。 修正理由： 1. 變更範圍除原有公一、文高用地之外，新增變電所、機二及兒六用地，並以公辦市地重劃方式辦理跨區整體開發。 2. 文高用地前經多次工作及專案小組會議討論，市府教育局表示未來6年五股區學齡人口無明顯增加，且高中入學係採基北區志願選填機制，並以學校重點發展面向為整體考量，經評估目前五股地區無設立高中之迫切需求，另查洲子洋地區北側尚有2.5公頃之文中二用地，倘未來檢討有設校需求，可作為設立完全中學之儲備用地，故文高用地仍納入解編標的，惟請市府教育局以正式函文提供五股地區高中用地需求之分析資料。 3. 廣停二及文小三依市府交通局及教育局意見，配合用地主管機關仍有使用需求，同意排除解編維持原計畫，以逐年編列預算或以容積移轉等方式取得。 修正後變更內容：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。			
				道路用地(附) 0.5042						
				道路用地兼供河川使用(附) 0.0723						
				人行步道用地(附) 0.0178						
				公園用地(附) 0.3059						
				綠地用地(附) 0.0463						
		文高	文高用地 4.3712	住宅區(附) 2.0503	4. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。			位置	變更內容(公頃)	
				道路用地(附) 0.3693				原計畫	新計畫	
				道路用地兼供河川使用(附) 0.0106				公一 公園用地 4.2330	住宅區(附) 1.7939	
				公園用地(附) 1.9135					道路用地(附) 1.1372	
綠地用地(附) 0.0275	道路用地兼供河川使用(附) 0.0419									

市小組通過編號	公展編號	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)			公園用地(附) 1.1233	綠地用地(兼供道路使用)(附) 0.0346	兒童遊樂場用地(附) 0.1021		
			原計畫	新計畫						
		廣停二	廣場兼停車場用地 0.5103	住宅區(附) 0.5103						
		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公一、文高、廣停二用地完整範圍。 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。			文高	文高用地 4.3607	住宅區(附) 3.8127		
						變	變電所用地 0.0158	兒童遊樂場用地(附) 0.0158		
						機二	機關用地 0.6895	兒童遊樂場用地(附) 0.6895		
						兒六	兒童遊樂場用地 0.3747	商業區(附) 0.3747		
						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兒六用地完整範圍以及部分公一、文高、變、機二用地範圍。 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。			

市小組通過編號	公展編號	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										
					修正後變更理由： 1. 公一、文高、變、機二、兒六經檢討符合納入整體開發標的之處理類型，相關用地主管機關無使用需求。 2. 文高用地經市府教育局表示未來6年五股區學齡人口無明顯增加，且高中入學係採基北區志願選填機制，並以學校重點發展面向為整體考量，經評估目前五股地區無設立高中之迫切需求，另查洲子洋地區北側尚有2.5公頃之文中二用地，倘未來檢討有設校需求，可作為設立完全中學之儲備用地，故文高用地建議仍納入解編標的。 3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區與商業區，並視其公共設施需求劃設道路用地、綠地用地(兼供道路使用)、道路用地兼供河川使用、公園用地、兒童遊樂場用地。 4. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。									
3	3	機二	機關用地 0.0156	變電所用地 0.0156	本基地現況已作為五股變電所使用，考量該事業機構已取得該土地所有權，為使管用合一，故建議變更為變電所用地。 <b>(第3次專案小組)</b> 修正後通過。 修正理由： 本案變更範圍係依台電公司管有之使用範圍變更為變電所用地，並於變更理由加註變更地號範圍，以茲明確。 修正後變更內容： <table border="1" data-bbox="1025 1102 1944 1278"> <thead> <tr> <th rowspan="2">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>機二</td> <td>機關用地 0.0156</td> <td>變電所用地 0.0156</td> </tr> </tbody> </table> 修正後變更理由： 經查五股區五股段284、306地號等2筆土地皆為台電公司所有，且現況已作為五股變電所使用，為使管用合一，故將前開2筆地號土地變更為變電所用地。	位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	機二	機關用地 0.0156	變電所用地 0.0156	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
位置	變更內容(公頃)													
	原計畫	新計畫												
機二	機關用地 0.0156	變電所用地 0.0156												

市小組通過編號	公展編號	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														
4	4	變	變電所用地 0.0158	兒童遊樂場用地(附) 0.0158	<p>1. 變電所、細部計畫公共設施機一、機二、兒六與文小三用地經檢討權屬、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住宅區、商業區並視其公共設施需求劃設為兒童遊樂場用地。</p> <p>4. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</p> <p>5. 德音段 687-1、648-1、647-1、633-2 地號屬住宅區之法定空</p>	<p>(第6次專案小組)修正後通過。</p> <p>修正理由： 變電所、機二與兒六用地納入變2案辦理跨區整體開發；文小三用地配合教育局仍有使用需求排除解編；機一用地考量現況土地產權複雜，且供大展臨時市場使用，既有建築物密集，檢討變更為商業區(再發展區)(附)，並依附帶條件規定辦理回饋事項，未完成回饋捐贈事項前，調降其開發容積率。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">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>機一</td> <td>商業區 0.1486</td> <td>商業區(再)(附) 0.1486</td> </tr> <tr> <td>如上</td> <td colspan="2">附帶條件2： 應捐贈不低於45%之公共設施用地並折算代金繳納，回饋事項另於細部計畫訂定。</td> </tr> </tbody> </table>	位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	機一	商業區 0.1486	商業區(再)(附) 0.1486	如上	附帶條件2： 應捐贈不低於45%之公共設施用地並折算代金繳納，回饋事項另於細部計畫訂定。		依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		位置	變更內容(公頃)															
			原計畫	新計畫														
		機一	商業區 0.1486	商業區(再)(附) 0.1486														
		如上	附帶條件2： 應捐贈不低於45%之公共設施用地並折算代金繳納，回饋事項另於細部計畫訂定。															
		機一	商業區 0.1486	商業區(附) 0.1486														
機二	機關用地 0.6895	住宅區(附) 0.4918																
		兒童遊樂場用地(附) 0.1977																
兒六	兒童遊樂場用地 0.3747	商業區(附) 0.3747																
文小三	文小三用地 0.4007	住宅區 0.0039																
		兒童遊樂場用地(附) 0.3968																
如上	<p>附帶條件2：</p> <p>1. 本案應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部分變電所用地、部分細部計畫機一用地、部分機二用地、部分文小三用地與完整兒六用地範圍。</p> <p>3. 重劃範圍折價抵付共</p>																	
			修正後變更理由：															
			<p>1. 機一用地現況部分開闢，剩餘私有土地部分未開闢，且相關用地主管機關無使用需求。</p> <p>2. 私有土地部分現況為大展臨時市場使用，既有建築物及市場攤商密集，考量土地所有權人數眾多且產權複雜，又本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合併鄰近分區檢討變更為再發展區之處理類型，故朝向變更為商業區(再)(附)，另依附帶條件辦理。</p> <p>3. 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，調降其開發容積率，相關回饋事項另於細部計</p>															

市小組通過編號	公展編號	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			
			同負擔之土地，合計面積以 45%土地為原則。	地，故變更為住宅區。	畫訂定。		
5	5	機三及其南側住宅區(計畫區中央偏西，民義路一段以南，文小二北側)	住宅區 0.2877	農會專用區 0.1921	1. 本案細部計畫公共設施機三用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型，故朝向變更為住宅區(再)(附)，由地主自行依附帶條件辦理。 2. 五股段 595、599、606 地號為雖屬機關用地，惟前開地號已為農會建築使用，故前開地號之使用分區變更為農會專用區。	(第5次專案小組)修正後通過。 修正理由： 本案除變更為農會專用區及文小用地外，剩餘零星土地參酌鄰近分區變更為住宅區(再發展區)(附)，並酌修變更內容順序及變更理由之相關說明。 修正後變更內容：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		如上	住宅區 0.0308	住宅區 0.0648	修正後變更內容：		
			住宅區 0.2947	文小用地 0.0648	修正後變更理由： 1. 機三用地現況部分開闢，剩餘私有土地部分為農會建築使用，部分未開闢，且相關用地主管機關無使用需求。		

市小組通過編號	公展編號	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			
			<p>1. 變更範圍建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 110%，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 200%，前開回饋事項應於建造執照或變更使用執照核准前完成。</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住宅區公告土地現值之 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>3. 五股段 612、613、614、617、618、636、637、638、639、640、641 地號屬文小用地建照法定空地範圍，故一併將前開十一筆地號之使用分區變更為文小用地。</p>	<p>2. 五股段 595、599、606 地號現況為農會建築使用，故依據農會陳情意見變更為農會專用區，惟 599 地號土地屬農會與其他私人共有，應取得其他土地所有權人之都市計畫變更同意書後，始得發布實施。</p> <p>3. 北側五股段 582-1、591、592、594、596 地號等 5 筆土地、西側同段 608 地號 1 筆土地及東側同段 620、621、622、623、624、625 地號等 6 筆土地，考量鄰近住宅區皆已建築完成，且剩餘零星機關用地面積狹小，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型，故變更為住宅區(再)(附)，另依附帶條件辦理。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，調降其開發容積率，相關回饋事項另於細部計畫訂定。</p> <p>4. 機關用地南側五股段 612、613、614、617、618、636、637、638、639、640、641 地號土地屬文小用地建照範圍，為利管用合一，故變更為文小用地。</p>		



市小組通過編號	公展編號	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										
6	6	兒二	兒童遊樂場用地 0.5654	商業區(附) 0.3763 兒童遊樂場用地(附) 0.1891	1. 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商業區並視其公共設施需求劃設為道路用地與兒童遊樂場用地。 4. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	(第5次專案小組) 修正後通過。 修正理由： 經檢討後配合於南側留設綠地用地做為鄰近住宅區及學校用地之開放空間使用，另於細部計畫劃設6米區內道路系統。 修正後變更內容：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。							
		如上	附帶條件4： 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兒二用地完整範圍。 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">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>兒二</td> <td>兒童遊樂場用地 0.5654</td> <td>商業區(附) 0.4361 綠地用地(附) 0.1293</td> </tr> <tr> <td>如上</td> <td colspan="2">           附帶條件4：            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兒二用地完整範圍。            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。         </td> </tr> </tbody> </table>				位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	兒二	兒童遊樂場用地 0.5654
位置	變更內容(公頃)													
	原計畫	新計畫												
兒二	兒童遊樂場用地 0.5654	商業區(附) 0.4361 綠地用地(附) 0.1293												
如上	附帶條件4： 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兒二用地完整範圍。 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。													

市小組通過編號	公展編號	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			
刪除	7	兒三	兒童遊樂場用地 0.1438	住宅區(附) 0.0830 兒童遊樂場用地(附) 0.0608	<p>1. 兒三用地經檢討權屬、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住宅區並視其公共設施需求劃設為兒童遊樂場用地。</p> <p>4. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</p>	<p>(第4次專案小組) 刪除，維持原計畫。</p> <p>理由：</p> <p>1. 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，同時提高本市都市計畫區內五項開放性公共設施之服務水準及整體都市環境，爰重新檢討五項開放性公共設施用地納入解編合理性。</p> <p>2. 兒三用地經檢討現況已部分開闢，且公有土地部分超過50%，符合本市五項開放性公設用地處理原則，爰刪除變7案維持原計畫，以逐年編列預算或以容積移轉等方式取得，俾利提高五股地區之開放性公共設施。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	如上	附帶條件5： 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兒三用地完整範圍。 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。					



市小組通過編號	公展編號	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										
7 (新增)	-	-	-	-	<p>(第6次專案小組) 照案通過。 新增理由： 依據國土管理署113年3月18日國授城規字第1130819865號函說明五股-1社會住宅興辦案件業經113年2月20日「中央興辦社會住宅推動小組第43次會議」決議辦理撤案，故配合民眾陳情編號人2、逾115、逾127、逾128案，其中依據逾128案陳情人表示希望滿足其基本居住需求，願以調降容積方式變更，爰經檢討將機六用地之私有土地(五股區五股段891、893、896地號等3筆土地)解編為住宅區(附)，並依附帶條件規定辦理回饋事項，未完成回饋捐贈事項前，調降其開發容積率。</p> <p>新增變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">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>機六</td> <td>機關用地 0.1182</td> <td>住宅區(附) 0.1182</td> </tr> </tbody> </table> <p>如上 附帶條件3： 應捐贈不低於45%之公共設施用地並折算代金繳納，回饋事項另於細部計畫訂定。</p> <p>新增變更理由： 1. 本案係配合人陳編號人2、逾115、逾127案辦理，又人陳編號人2提及63.11.28北縣五建字8863號函及79.04.23(79)北縣五建字第123號都市計畫土地使用分區(或公設用地)證明書雖記載為住宅區，惟經查歷年都市計畫書圖五股區五股段891、893、896地號等3筆土地，自五股都市計畫60年10月</p>	位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	機六	機關用地 0.1182	住宅區(附) 0.1182	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
位置	變更內容(公頃)													
	原計畫	新計畫												
機六	機關用地 0.1182	住宅區(附) 0.1182												

市小組通過編號	公展編號	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			
					<p>5 日發布實施起即劃設為機關用地，故其使用分區仍應為機關用地。</p> <p>2. 有關機六用地原為配合國家社會住宅之政策推動，保留供未來興辦社會住宅使用；惟後依國土管理署 113 年 3 月 18 日國授城規字第 1130819865 號函表示社會住宅興辦計畫經決議辦理撤案，爰本案就機六用地屬私有土地部分，依本市公共設施處理原則檢討辦理。</p> <p>3. 配合逾期人陳編號第 128 案，五股區五股段 891、893、896 地號土地所有權人陳情表示為滿足其基本居住需求，願以調降容積方式變更為住宅區，又本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合併鄰近分區檢討變更之處理類型，故朝向變更為住宅區(附)，另依附帶條件辦理。</p> <p>4. 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，調降其開發容積率，相關回饋事項另於細部計畫訂定。</p>		



圖例



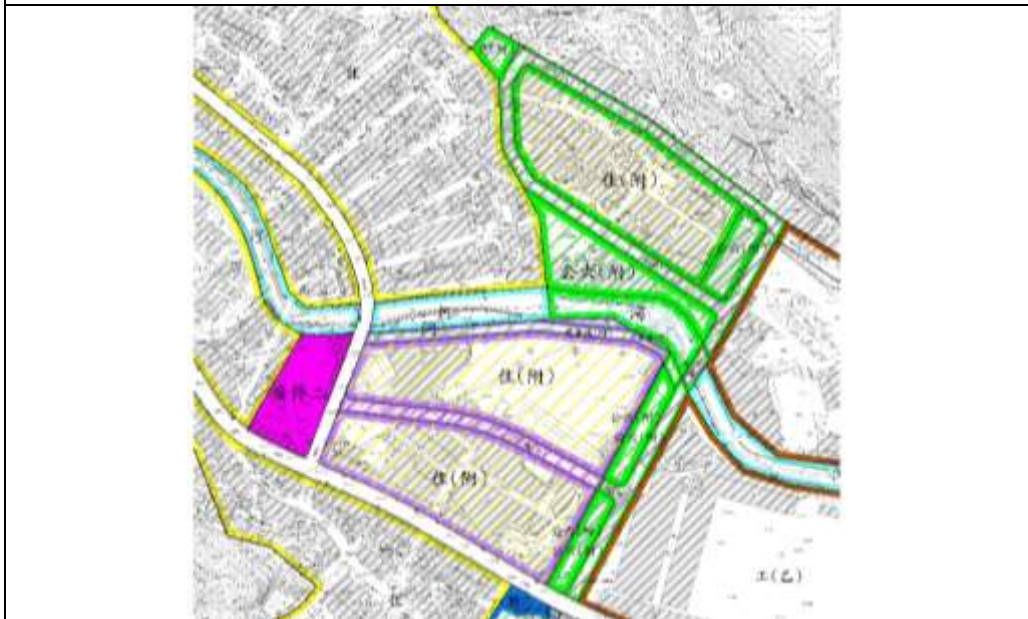
-  變更公園用地為河川區
-  變更文高用地為河川區

圖 1 「變更大漢溪北都市計畫(五股地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變 1 案變更示意圖



圖例

-  變更公園用地為住宅區(附)
-  變更公園用地為公園用地(附)
-  變更公園用地為兒童遊樂場用地(附)
-  變更公園用地為綠地用地兼供道路使用(附)
-  變更公園用地為道路用地(附)
-  變更公園用地為道路用地兼供河川區使用(附)
-  變更文高用地為住宅區(附)
-  變更文高用地為道路用地(附)
-  變更文高用地為綠地用地兼供道路使用(附)

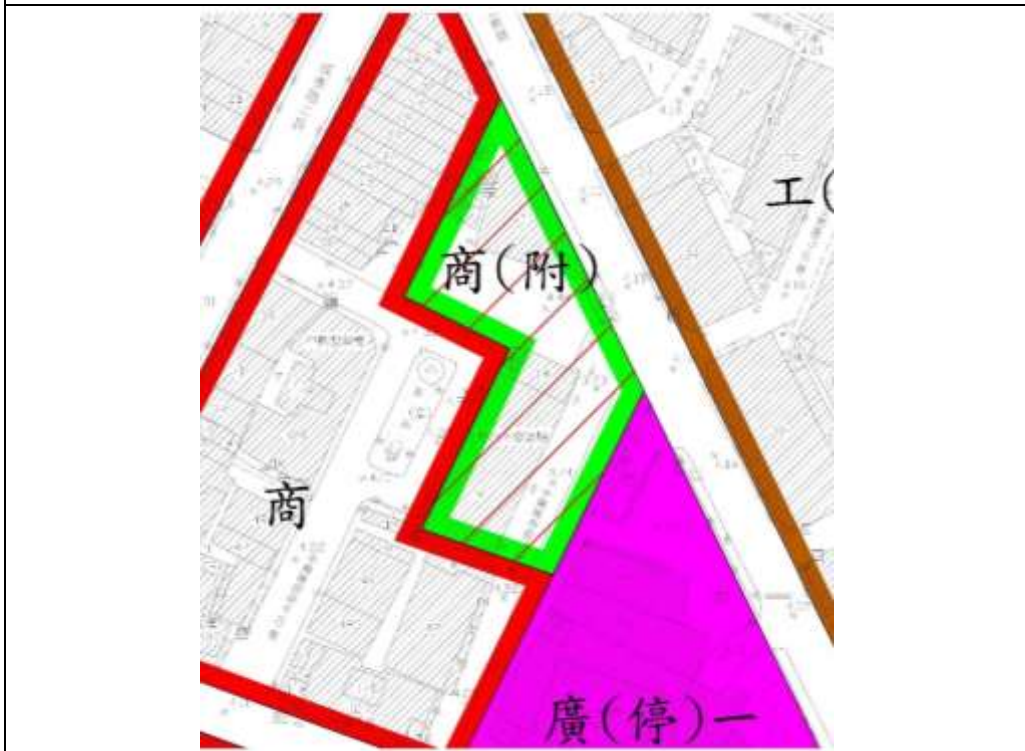
圖 2 「變更大漢溪北都市計畫(五股地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變 2 案變更示意圖(1)



圖例

- 兒十(附) 變更機關用地為兒童遊樂場用地(附)
- 兒十(附) 變更變電所用地為兒童遊樂場用地(附)

圖 3 「變更大漢溪北都市計畫(五股地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變 2 案變更示意圖(2)

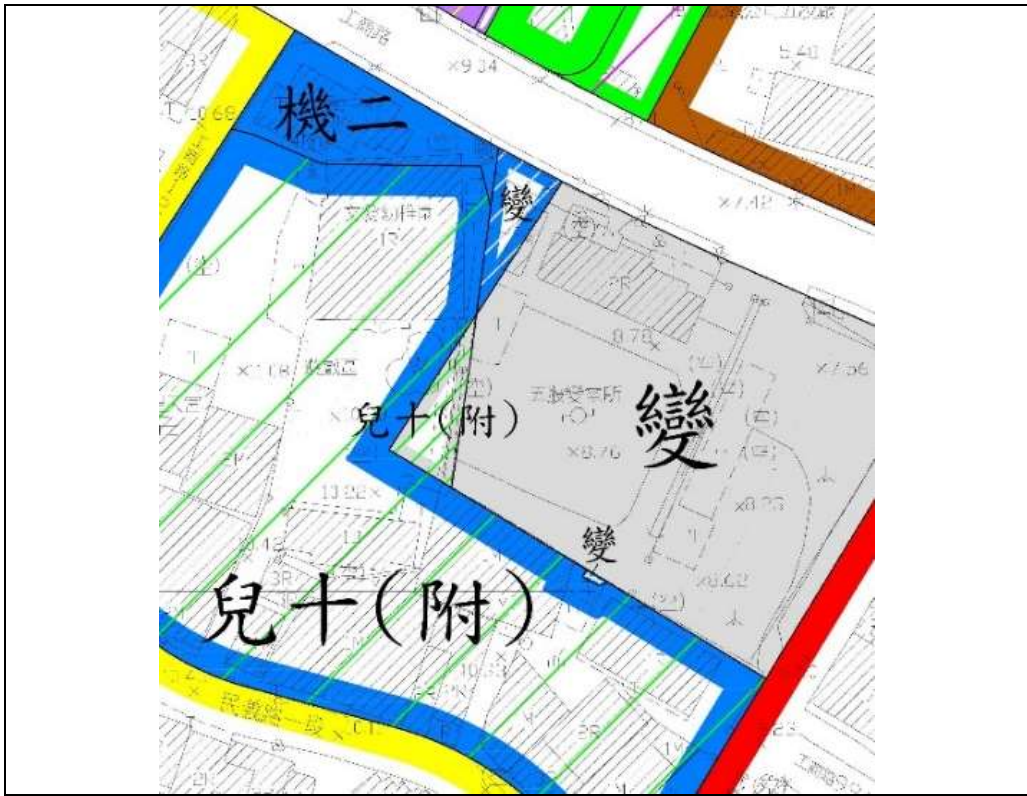


圖例

- 商(附) 變更兒童遊樂場用地為商業區(附)

圖 4 「變更大漢溪北都市計畫(五股地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變 2 案變更示意圖(3)

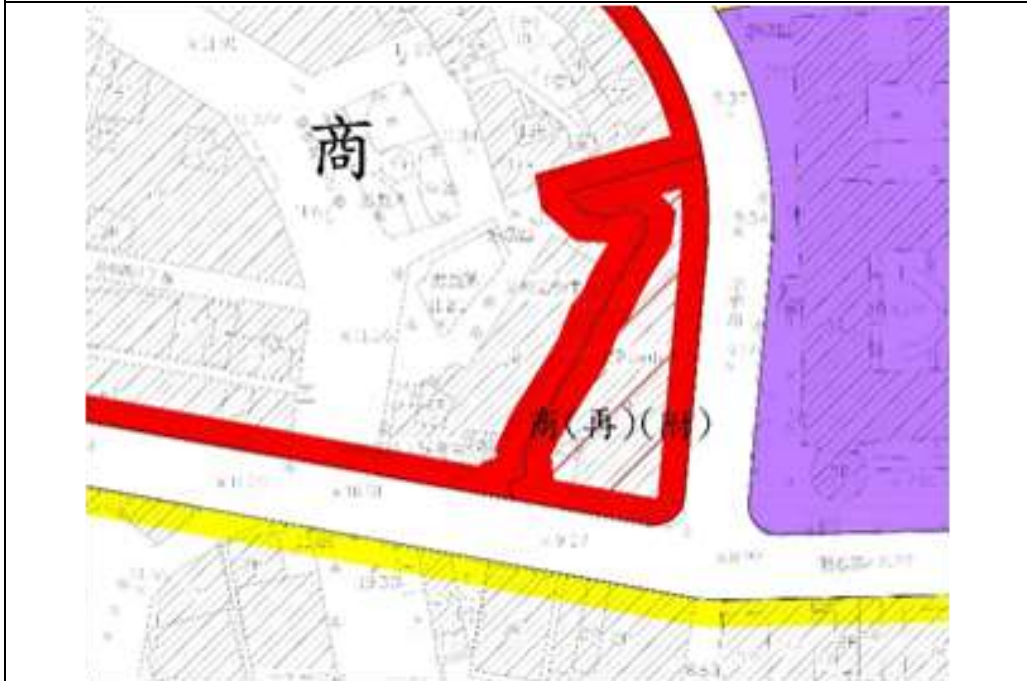




圖例

變 變更機關用地為變電所用地

圖 5 「變更大漢溪北都市計畫(五股地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變 3 案變更示意圖



圖例

商(再)(附) 變更商業區為商業區(再)(附)

圖 6 「變更大漢溪北都市計畫(五股地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變 4 案變更示意圖



圖例

- 住(再)(附) 變更住宅區為住宅區(再)(附)
- 農專 變更住宅區為農會專用區
- 文小 變更住宅區為文小用地

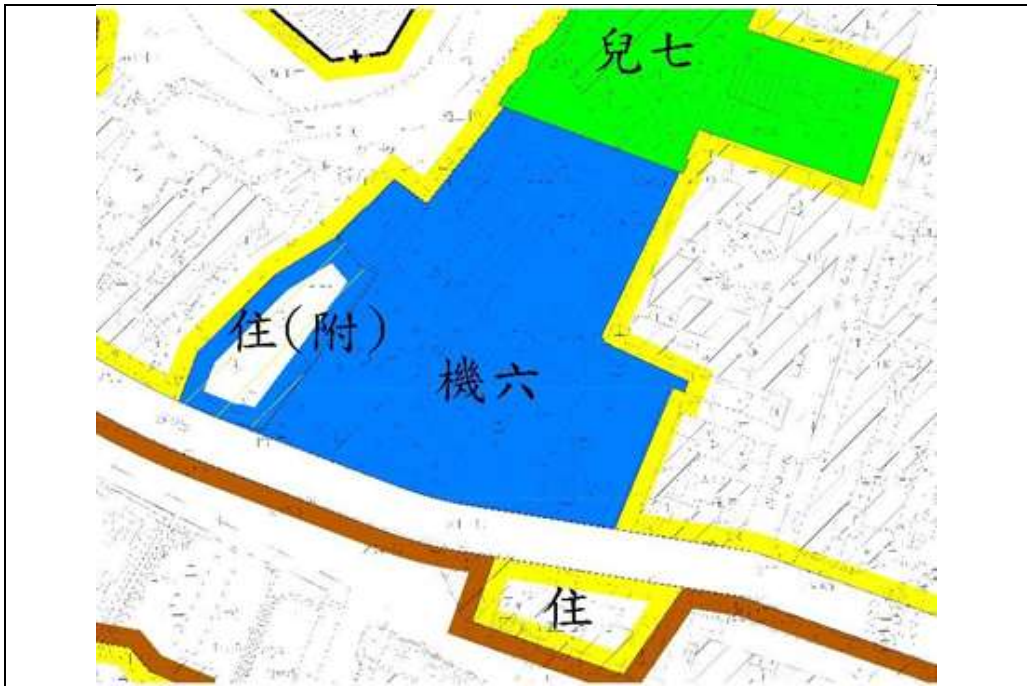
圖 7 「變更大漢溪北都市計畫(五股地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變 5 案變更示意圖



圖例

- 商(附) 變更兒童遊樂場用地為商業區(附)
- 商 變更兒童遊樂場用地為綠地用地(附)

圖 8 「變更大漢溪北都市計畫(五股地區公共設施用地專案通盤檢討)」案變 6 案變更示意圖



圖例

住(附) 變更機關用地為住宅區(附)

圖 9 「變更大漢溪北都市計畫(五股地區公共設施用地專案通盤檢討)」案  
變 7 案變更示意圖



表 2 「變更大漢溪北都市計畫(五股地區公共設施用地專案通盤檢討)」案及「變更五股都市計畫(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
人 1	五股區農會	五股區五股段 598、599-1、606 地號	農會專用區臨中興路四段側道路無退縮之必要。 如五股區農會建議函，發文字號 112.2.22 五農會字第 1120500025 號函。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本會持有之土地(五股區五股段 598、599-1 地號)建請納編為「農會專用區」(詳附件一)。</li> <li>2. 五股區五股段 616、619 地號 2 筆土地目前為既成巷道，分屬行政院農業委員會農田水利署及財政部國有財產署管理，建請納編為「道路用地」。</li> <li>3. 依示意圖所示農會專用區被機關用地包圍，出入不便(詳附件二)。</li> <li>4. 本會曾於 111 年 7 月 11 日(發文字號：五農會字第 1110500112 號)函文貴局，建請擴大納編「農會專用區」範圍一案，亦建請納編(詳附件三)。</li> <li>5. 檢附五股區五股段</li> </ol>	<p>部分採納。 理由如下：</p> <p><b>【未便採納】部分：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查五股區五股段 598、599-1 地號現況皆屬住宅區，非屬本次公共設施通盤檢討案檢討範圍，爰不納入檢討變更。</li> <li>2. 經查五股區五股段 616、619 地號現況皆屬機關用地之既成道路，考量整體道路路形及分區完整性，建議維持原計畫。</li> <li>3. 本案建議變更之五股區五股段 595、599 與 606 地號，變更為農會專用區後臨接民義路一段，臨路寬度約為 30 米，後續倘若有重建或改建需求，本案已保留該農會專用區之車輛進出入空間。</li> </ol> <p><b>【酌予採納】部分：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關五股區五股段 595、599 與 606 地號，本案已檢討變更為農會專用區，惟 599 地號土地屬農會與其他私人共有，應取得其他土地所有權人之都</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
				599、599-1、598、600 地號本會持分比例表(詳附件四)。	2. 市計畫變更同意書後，始得發布實施。 有關土管要點退縮規定，考量中興路四段 74 號面前巷道係屬民國 65 年曾指定建築線在案之現有巷道，後續俟兩側建築物重建時，即應配合現有巷道指定寬度留設並供公眾通行之空間，爰配合刪除相關退縮規定。	
人 2	黃○陵、黃高○卿	五股區五股段 891 地號	1. 陳情人所有上開土地原為住宅區(見附件一)，嗣政府未經陳情人同意藉口整併鄰地同上土地 905 地號之需疏失植為機關用地，陳情人自民國 100 年屢次陳情回復為住宅區，迄今已過十一年(見附件二)，期間政府以需要「回饋」又以擬改建社會住宅開放綠家園提供居民使用等詞拖延，令人遺憾。 2. 查上述 891 地號非軍事機關使用需求範圍，軍備局也承認依都市計畫規劃配合實際發展現況及土地權屬範圍調整變更，以軍方圍牆線範圍劃為機關用地(見附件三)，又鄰近居民連署反對該土地改建社宅，東北	陳情將陳情人所有五股區五股段 891 地號土地使用分區回復住宅區。	酌予採納。 理由如下： 1. 所陳土地五股區陸光段 897 地號現況已屬住宅區，其餘陸光段 891、893、896 地號現況屬機關用地，先予敘明。 2. 經查五股區陸光段 891、893、896 地號等 3 筆土地自 60 年 10 月 5 日「五股都市計畫案」發布實施即為機關用地，迄今尚無變更，次查機關用地(六)於 74 年及 79 年之公共設施用地通盤檢討計畫書，均載明為軍事用地，其面積與現行都市計畫一致，爰當時應有機關使用需求。 3. 再查本案陳情人檢附 63 年及	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>方有綠家公園、藍球場、兒童遊樂設施，實無規劃社會住宅之需要。</p> <p>3. 為此再度陳情貴局，請重視民意，將陳情人私有土地回復為住宅用地，以便利用土地價值，至感德便。</p>		<p>79 年之分區證明書經核判為住宅區，惟依上開都市計畫歷程說明，所陳土地自 60 年 10 月 5 日五股都市計畫發布實施以來皆為機關用地，並無變更之情事，爰上開 3 筆地號土地應為機關用地。</p> <p>4. 綜上，考量機關用地(六)前經內政部國土管理署 113 年 3 月 18 日國授城字第 1130819865 號函說明五股-1 社會住宅興辦案件經 113 年 2 月 20 日「中央興辦社會住宅推動小組第 43 次會議」決議辦理撤案，又陳情人於 113.05.09 以書面意見表示願以調降容積方式變更為住宅區，爰配合將機六用地內私有土地部分納入變更為住宅區(附帶條件)，未完成回饋捐贈事項前，調降其住宅區開發容積率為 110%。</p>	
人 3	蔡淑君市議員	-	<p>主旨： 有關貴府辦理五股公設通檢變更內容，本席建議如說明，請查照。 說明： 一、依據本席建議事項辦理。</p>	-	<p>酌予採納。 理由如下： 1. 有關文高用地使用需求檢討部分，前經市府教育局表示未來 6 年五股區學齡人口無明</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
			<p>二、政府辦理公設通檢實為美意，然仍應謹慎評估地方實際需求，而非認識變更公共設施保留地，因為當變更後，日後有需要，非但沒有適合地，又將再面臨徵收議題，故請市府相關單位因妥善評估且說明各用地的評估結果，以這次通檢內容為例，五股民眾關心的文高用地，未來倘文高解編後，哪未來整體的高中教育資源配套為何？未見市府教育局之說明，建議後續市都委會應一併說明，好讓民眾安心，也展現市府整體的施政規劃。</p> <p>四、倘經市府各主管單位評估確無使用需求或興闢計畫，實須納入公設通檢辦理解編，經本席檢閱書圖，得知後續係採跨區市地重劃方式辦理，地主領回部分可建地並負擔相關公共設施用地，此時請市府應同步考量外部衝擊，如：交通衝擊、開放空間等，同時，在公共設施用地劃設部分，應強調公眾使用性及複合性，如：公園地下立體多目標做停車</p>		<p>顯增加，且高中入學係採基北區志願選填機制，並以學校重點發展面向為整體考量，經評估目前五股地區無設立高中之迫切需求，另查洲子洋地區北側尚有 2.5 公頃之文中二用地，倘未來檢討有設校需求，可作為設立完全中學之儲備用地。</p> <p>2. 又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，同時提高本市都市計畫區內公共設施之服務水準及整體都市環境，爰重新檢討本案公共設施用地納入解編之合理性，廣停 2、文小 3、兒 3 維持原計畫，未來則由市府持續開闢取得，俾利提高五股地區之公共設施服務水準。</p> <p>3. 另本案係採公辦市地重劃方式辦理整體開發，將有助提高五項開放性公共設施用地之實質開闢率，後續則由市府依「都市計畫公共設施用地多</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
			場，以同時兼顧各方需求，真正落實公設通檢之本意。 五、上開兩點，請市府各單位務必跨局處合作，實質落實侯市長「安居樂業」之施政理念，本席也將在議會監督，讓五股區民安心。		目標使用辦法」檢討評估，此外亦配合規劃區內道路系統，以強化周邊交通系統連結性、緩解現況交通壅塞情形。	
人 4	五股聖天宮/管理人/李○仁	五股區五股段 292 地號	兒十附南側與住(附)交界往兒十附退縮十公尺。 原因：現有建築物廟會被拆到。另聖天宮所有權 149.70 坪(494.88 平方公尺)，公設約 67.365 坪聖天宮擬定購回。		未便採納。 理由如下： 1. 陳情人所涉五股區五股段 292 地號土地為本案變 2 案整體開發範圍，先予敘明。 2. 本案於 111 年 4 月 19 日研商會議本府民政局確認五股聖天宮寺廟登記證地址為民義路 1 段 51 號(五股段 380 地號)，非現況寺廟建築所在位置。 3. 本案後續將採公辦市地重劃方式辦理整體開發，土地所有權人得依「市地重劃實施辦法」規定配回可建築土地，後續可規劃將寺廟建築搬遷至配回土地。	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
人5	林○好	原文高用地	-	<p>1. 目前五福路要去洲子洋因為工商路太塞，其實居民都是走五福路6巷接成泰路二段147巷，出口在五洲橋，其實五洲橋出口也滿危險的：想知道目前的規劃有沒有保留或有機會拓寬更安全來紓解工商路壓力？</p> <p>2. 雖然公有市場開幕但畢竟是早市，目前工商路全聯不足以供應下班買菜民生需求，更會有違停亂象，想問黃昏市場有沒有機會規劃而非裁撤：目前黃昏市場那塊地其實變成綠地公園，如果想要兩者兼具，不曉得市府有沒有更好的做法？</p>	<p>部分採納。 理由如下： 【酌予採納】部分：為解決現況交通壅塞情形，本案以公辦市地重劃方式辦理整體開發，並配合規劃區內道路系統，以強化周邊交通系統連結性、緩解現況交通壅塞情形。 【未便採納】部分：五福黃昏市場係位於文高用地，屬於臨時市場使用性質，依據市府市場處113年1月30日新北市營字第1134590689號函說明，五福黃昏攤集場土地權屬多為私人所有，攤販逕予私地主簽約並經營，市場處並無向民間集合攤販收取任何費用及提供補助，爰有關市場保留安置相關事宜應回歸私地主與攤販溝通協調。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人6	呂○招	五股區五股段281、283、295	一、綜觀變更大漢溪北都市計畫(五股地區公共設施用地專案通盤檢討)書(以下簡稱主計畫書)、變更大漢溪北都市計畫	-	<p>酌予採納。 理由如下： 1. 經查所陳土地涉及本案變案範圍，屬跨區整體開發範</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
		296、297地號	<p>(五股地區公共設施用地專案通盤檢討)圖(以下簡稱主計圖),發現本人所有土地(五股區五股段 281(21.44m<sup>2</sup>), 283(136.52m<sup>2</sup>)、295(803.43m<sup>2</sup>)、296(104.80m<sup>2</sup>)、297(756.08m<sup>2</sup>)地號等五筆)面積共計 1822.27m<sup>2</sup>,原是「機二用地」及「變電所用地」如今均變更為「兒童遊樂場用地(兒十(附))」,請問重劃後試算取得之1002.25m<sup>2</sup>(1822.27m<sup>2</sup>*(100-45%)面積土地,其使用分區配屬於何區種用地?</p> <p>二、變更五股都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫圖(以下簡稱細計圖)第3頁圖例之加註文字,內容如下: 『依據85年3月公告實施「變更五股都市計畫(部分保護區為住宅區)案」,變更後住宅區面積約為0.3362公頃,其計畫書內容所載附帶條件為:住宅區(附) (一)變更範圍土地建蔽率不</p>		<p>圍,後續將以公辦市地重劃方式辦理,相關作業應依「市地重劃實施辦法」規定辦理,土地所有權人配回之可建築土地包含住宅區、商業區等,惟實際配回土地之區位與面積仍應依後續辦理市地重劃作業為準,先予敘明。</p> <p>2. 有關本案細部計畫圖住宅區之附帶條件內容係屬85年3月15日發布實施「變更五股都市計畫(部份保護區為住宅區)」案之規定。</p> <p>3. 本計畫之土地使用分區管制要點所載之住宅區(附)、商業區(附)規定係配合變更後新增分區所訂定之,因其係由公共設施保留地變更為可建築土地並採跨區整體開發,爰於附帶條件載明應回饋一定比例之公設用地,並應以公辦市地重劃辦理整體開發。</p> <p>4. 本案劃設之住宅區、商業區未有細項分類,其土地容許使用項目,除應符合土地使用分區管制要點規定外,未規定事項應依「都市計畫法新北市施行</p>	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>得大於 60%容積率不得大於 200%並整體規劃及開發。</p> <p>(二)將來開發時應自行留設 35%以上公共設施用地(不得計入法定用地)並送請新北市政府審查同意後始准發照建築。</p> <p>註：本計畫未指明變更部分，均以現行計畫為準。』</p> <p>惟查與細計畫第 112 頁第九章土地使用分區管制要點第三條條文相悖，請問其競合關係如何解釋？</p> <p>三、請說明本變更計畫之使用分區為何要有附帶條件(譬如住宅區(附)、商業區(附)…)，其理由安在？</p> <p>四、請問住宅區(附)歸屬於目前住宅區劃分九個種類(住一、住二、住二之一、住二之二、住三、住三之一、住三之二、住四、住四之一)中的哪一種？哪些產業用途被允許？哪些產業或用途被禁止？</p> <p>五、請問商業區(附)歸屬於目前商業區劃分四個種類(商一、商二、商三、商四)中的哪一</p>		<p>細則」規定辦理。</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
			種? 哪些產業或用途被允許? 哪些產業或用途被禁止?			
人7	許○為	五股區陸光段160、154-2、159地號	本人所持有的土地只有129坪，土地持有坪數對我有特殊的存在意義，失不得！所以本人堅持購回被扣徵地45%土地留回原本持有129坪土地，這樣！我不反對開發！		未便採納。 理由如下： 所陳土地五股區陸光段160、154-2、159地號土地，原屬公園用地依法需由目的事業主管機關辦理徵收取得，後續本案開發方式將依公辦市地重劃方式辦理，土地所有權人配回之可建築土地應依「市地重劃實施辦法」規定辦理，故實際配回土地之空間區位與面積仍應依後續辦理市地重劃作業為準。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人8	褚○	五股區陸光段714、723、724地號	主旨：懇請侯市長及各級長官應本於監察院完全「還地於民」精神處理五股都市計畫之陳情案 事由： 四十多年前，政府劃設五股區工商路北側等地為公共設施用地，共有11.51公頃，後因財政因素以致無法開闢而影響民眾權益。其中地主褚敬等人所轄有三塊地(五股區陸光段714、723、724地號)，為預訂設立「公立高中」預定地。近期新北市政府辦理「變更大漢溪北都市計畫(五股地區公共設施用地專案通盤檢討)」案及「變更五	預定解決方案： 由於牽涉層面甚廣，因此深盼英明的侯市長及各級長官能理解其中的嚴重性，立即終止此項變更計畫，以完全「還地於民」為優先。 1. 根據監察院的糾舉，本應以「還地於民」精神，以求公正公平。至於未來開發方式，則應另案辦理。希望市政府能重視此項法律原則，避免違	未便採納。 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，同時提高本市都市計畫區內公共設施之服務水準及整體都市環境，另本案係採公辦市地重劃方式辦理整體開發，將有助提高五項開放性公共設施用地之實質開闢率。	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>股都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」細部計畫案，透過跨區市地重劃及劃設再發展解編以「還地於民」。五股區公所於2月辦理公開展覽30天，並於2月22、23日兩天舉辦公聽會，但眾多地主直到新聞出來方才知悉有此事，並於公聽會初步了解規劃案有許多嚴重侵害地主權益之情事，特別是變相處理「還地於民」，更為眾人所不能受。期盼政績卓著的侯市長及各級長官能諒察，並執行完全「還地於民」為優先：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 近期此跨區之變更計畫，完全未與眾多地主與居民共同研商，以求五股能在民生經濟上有更長足之發展，僅以說明變更方式單向傳達，眾人倫為備查角色。</li> <li>2. 目前變更計畫案「主細計變更2案」，(本人土地座落於本變2案範圍內)，市府將原「文高用地」、「廣場兼停車場用地」變更為「住宅區」(含公園，綠地)。貴府將本區規劃只提一個方案，實屬過於簡化。就決議提本案，等同要求</li> </ol>	<p>法。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 在公聽會之中，有林淑芬立委、陳明義議員、宋明宗議員等皆提出異議或是有暫緩辦理之議。實際上，此變更計畫已有嚴重違法之嫌，懇請長官要審慎思量並停止推動。</li> <li>3. 目前這些地區都是五股的精華區域，原地主在過去被迫配合政策，如今希望市政府能夠重視在地聲音，重新審酌以使五股大開發，避免讓眾多地主僅淪為備查角色，徒增無謂之民怨，甚至迫使住民不得不採用召開記者會以拉升訴求。懇請長官明鑒，讓大家持續擁有新北市居民之光榮感。</li> </ol>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>地主要配合，實有再商榷之處。再者，本區(主細計變 2 案)內細部規劃經過計算之後，許多地主及陳情人所轄之地正因被劃為此使用，以致用地大幅縮水，影響權益甚鉅。在公聽會之中，地主等人曾提出異議，但政府單位卻無法提出妥適的說明。</p> <p>3. 事實上，監察院 101 年 12 月 18 日提出「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」糾舉行政機關不作為，五股案的地主已經新北市政府圈地後無作為四十年，本應先以「還地於民」精神，以求公正公平。至於未來開發方式，則應另案辦理。</p> <p>否則，依現行市府做法，將兩案合一案辦，也已違反四十年前向地主索地計劃辦理「高中設立」之承諾，現在又提另一開發案，等同是「變相調整」並拖延時間，嚴重違反監察院所提之糾正不作為，侵害地主們的權益。</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
人9	陳○雄	五股區陸光段712、719地號	如左 	<ol style="list-style-type: none"> <li>有關公六公園用地因緊鄰人潮較多的工商路及五福路，未符合地方使用需求，建請重新檢討公六公園用地範圍局部變更為住宅區可行性。(檢附手繪示意圖)</li> <li>現本人土地座落於緊鄰工商路及五福路到路邊，具有良好的地利優勢，後續貴府擬辦理市地重劃配分土地時，請考量原地主原有土地位置，應優先分配於緊鄰的工商路及五福路側，以維公平，建請主辦機關協助回復。</li> </ol>	<p><b>酌予採納。</b> 理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>所陳土地五股區陸光段712、719地號屬本案變2案整體開發範圍，本案已修正規劃方案將所陳土地原公六用地之區位劃設為住宅區(附)，並配合區內道路系統劃設12米計畫道路，以強化周邊交通系統連結性、緩解現況交通壅塞情形。</li> <li>本案開發方式係採公辦市地重劃方式辦理，土地所有權人配回之可建築土地應依「市地重劃實施辦法」規定辦理，故實際配回土地之區位與面積仍應依後續辦理市地重劃作業為準。</li> </ol>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾1	遠東資源開發股份有限公司	五股區登林段231、232、234、235、240、241	<ol style="list-style-type: none"> <li>五股交流道於1986年2月1日竣工，通車至今已逾37年，早期都市計畫劃定之高速公路用地與登林路現況此用並不一致。</li> <li>陳情位置南側毗鄰之登林路，現況並非作為高速公路使用，而是供一般車輛通行之平</li> </ol>	<p>謹請新北市政府比照105年4月15日發布實施之「變更中和都市計畫(高速公路用地專案通盤檢討)案」將陳情位置南側登林路之使用分區由「高速公路用地」變更為「高速公路兼供道路用地」，</p>	<p><b>不予討論。</b> 理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>有關陳情位置係屬乙種工業區非屬公共設施保留地，現況東側臨接15米計畫道路(成泰路一段)，次查陳情基地南側高速公路用地係帶狀性公共設施用地，先予敘明。</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
		251、 252、 253、 254、 255、 256、 257、 258、 259、 262、 263、 264、 265、 266、 267、 268、 269、 270、 280、 281、 468、 473、 232-1、 235-1、 240-1、 253-1、 254-1、 262-1、	面道路，且因高速公路用地不能指定建築線，造成都市計畫與實際發展情形不符，影響人民開發利用權益甚鉅。	以達都市計畫與實際發展相符之目標並保障人民開發利用之權益。	2. 承上，有關帶狀性公共設施用地(如道路用地、道路用地兼供道路使用、高速公路用地、人行步道用地等)，皆係考量整體區域交通系統所劃設，具有大面積、串聯交通等性質，不宜零星變更，又本次公共設施用地專案通盤檢討係以面狀公共設施用地為檢討標的，建議未來回歸五股地區通盤檢討案內辦理。	

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
		266-1、 269-1、 280-1、 281-1 地 號等 39 筆 土地				
逾 2	俞○維	變二案	建請都更、美化市容、改善交通、 提升品質、促進繁榮	-	<b>酌予採納。</b> 理由如下： 本次都市計畫公共設施用地專案 通盤檢討，係為解決政府長期未取 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，並以公辦市地重劃方式辦理整 體開發，後續整體開發後將由市府 取得部分公共設施用地，進以達到 美化市容、改善交通及提升生活環 境品質之目的。	依市都委 會專案小 組初步建 議意見通 過。
逾 3	陳○璋	變二案	維持現況公設保留地規劃，反對變 更後設計規劃，為五股留下原有的 公共設施保留地。	反對公設保留地解編變 更住宅區。	<b>部分採納。</b> 理由如下： <b>【酌予採納】部分：</b> 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，同時 提高本市都市計畫區內公共設施 之服務水準及整體都市環境，爰重 新檢討本案公共設施用地納入解 編之合理性，廣停 2、文小 3、兒	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>3 維持原計畫，未來則由市府持續開闢取得，俾利提高五股地區之公共設施服務水準。</p> <p><b>【未便採納】部分：</b></p> <p>1. 有關反對公保地解編為可建地部分，考量本次都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，係為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，爰針對用地主管機關已明確表示不具使用需求且無開闢計畫之公設保留地，經本府依據內政部訂定之都市計畫公設保留地檢討變更作業原則，以及評估使用需求、權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向檢討後，納入規劃方案以公辦市地重劃方式辦理整體開發，以保障公設保留地主之權益。</p> <p>2. 本案係採公辦市地重劃方式辦理整體開發，將有助提高五項開放性公共設施用地之實質開闢率，此外亦配合區內道路系統劃設 12 米計畫道路，以強化周邊交通系統連結性、緩解現況交通壅塞情形。</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
					3. 另文高用地使用需求及配套措施，前經市府教育局表示未來6年五股區學齡人口無明顯增加，且高中入學係採基北區志願選填機制，並以學校重點發展面向為整體考量，經評估目前五股地區無設立高中之迫切需求，另查洲子洋地區北側尚有2.5公頃之文中二用地，倘未來檢討有設校需求，可作為設立完全中學之儲備用地。	
逾4	賴○宇	變二案	維持現況公設保留地規劃，反對變更後設計規劃，為五股留下原有的公共設施保留地。	反對公設保留地解編變更住宅區。	併陳情編號逾3辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾5	賴○勳					
逾6	宋○子					
逾7	林蘇○英					
逾8	王○和					
逾9	崔○					
逾10	練○絨					
逾11	盧○雲					
逾12	闔○信					
逾13	劉○嬌					
逾14	李○輝					
逾15	邱○樟					
逾16	江○法					
逾17	張○輝					
逾18	李○志					

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 19	陳○芬	變二案	反對住宅區太多，造成當地日後交通衝擊。	反對公保地解編為住宅區。	併陳情編號逾 3 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 20	郝○傑					
逾 21	郝王○英					
逾 22	唐○峪					
逾 23	李○芳					
逾 24	王○鑾					
逾 25	李○年					
逾 26	李○梅	變二案	公設保留地變更住宅區，造成五福路、工商路交通嚴重衝擊，影響民義路、成泰路及新五路等聯外道路交通。	反對公保地解編為住宅區。	併陳情編號逾 3 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 27	唐○川					
逾 28	陳○濱					
逾 29	林○仔					
逾 30	包○花					
逾 31	劉○慧					
逾 32	劉陳○鶴					
逾 33	董○英					
逾 34	邱○樟					
逾 35	王○瑞					
逾 36	于○全					
逾 37	黃○森					
逾 38	伏○廣					
逾 39	闔○信					
逾 40	盧○雲					
逾 41	王○和	變二案	解編先行規劃道路、公園、運動中心…等公共設施，否則只是圖利地主與建商，對附近民眾一點好處都沒有。	反對公設保留地解編變更為住宅區	併陳情編號逾 3 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 42	楊○琪	變二案	希望保留高中用地。	反對公保地解編為住宅區。	併陳情編號逾 3 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 43	陳○宏					
逾 44	吳○花					
逾 45	呂○姿					
逾 46	陳○宏					
逾 47	姚○雅					
逾 48	何林○幸	變二案	希望五福路、工商路、民義路、成泰路可以拓寬，解決交通壅塞問題。	反對公保地解編為住宅區。	併陳情編號逾 3 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 49	張○綬					
逾 50	周○真					
逾 51	李○麗					
逾 52	袁○曦					
逾 53	謝○如					
逾 54	馬朱○蘭					
逾 55	于○全					
逾 56	闔○信					
逾 57	黃林○梅					
逾 58	邱○樟					
逾 59	陳紀○秀					
逾 60	張○江					
逾 61	盧○雲					
逾 62	劉吳○秋					
逾 63	王趙○美					

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 64	褚○	五股區陸光段 714、723、724 地號	<p>主旨：懇請侯市長及各級長官應本於監察院完全「還地於民」精神處理五股都市計畫之陳情案</p> <p>事由：</p> <p>四十多年前，政府劃設五股區工商路北側等地為公共設施用地，共有 11.51 公頃，後因財政因素以致無法開闢而影響民眾權益。其中地主褚敬等人所轄有三塊地(五股區陸光段 714、723、724 地號)，為預訂設立「公立高中」預定地。</p> <p>近期新北市政府辦理「變更大漢溪北都市計畫(五股地區公共設施用地專案通盤檢討)」案及「變更五股都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」細部計畫案，透過跨區市地重劃及劃設再發展解編以「還地於民」。五股區公所於 2 月辦理公開展覽 30 天，並於 2 月 22、23 日兩天舉辦公聽會，但眾多地主直到新聞出來方才知悉有此事，並於公聽會初步了解規劃案有許多嚴重侵害地主權益之情事，特別是變相處理「還地於民」，更為眾人所不能受。期盼政績卓著的侯市長及各級長官能諒察，並執行完全「還地於民」為優先：</p>	<p>預定解決方案：</p> <p>由於牽涉層面甚廣，因此深盼英明的侯市長及各級長官能理解其中的嚴重性，立即終止此項變更計畫，以完全「還地於民」為優先。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 根據監察院的糾舉，本應以「還地於民」精神，以求公正公平。至於未來開發方式，則應另案辦理。希望市政府能重視此項法律原則，避免違法。</li> <li>2. 在公聽會之中，有林淑芬立委、陳明義議員、宋明宗議員等皆提出異議或是有暫緩辦理之議。實際上，此變更計畫已有嚴重違法之嫌，懇請長官要審慎思量並停止推動。</li> <li>3. 目前這些地區都是五股的精華區域，原地主在過去被迫配合政</li> </ol>	併陳情編號人 8 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
			<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="586 228 1059 491">1. 近期此跨區之變更計畫，完全未與眾多地主與居民共同研商，以求五股能在民生經濟上有更長足之發展，僅以說明變更方式單向傳達，眾人倫為備查角色。</li> <li data-bbox="586 491 1059 1217">2. 目前變更計劃案「主細計變更 2 案」，(本人土地座落於本變 2 案範圍內)，市府將原「文高用地」、「廣場兼停車場用地」變更為「住宅區」(含公園，綠地)。貴府將本區規劃只提一個方案，實屬過於簡化。就決議提本案，等同要求地主要配合，實有再商榷之處。再者，本區(主細計變 2 案)內細部規劃經過計算之後，許多地主及陳情人所轄之地正因被劃為此使用，以致用地大幅縮水，影響權益甚鉅。在公聽會之中，地主等人曾提出異議，但政府單位卻無法提出妥適的說明。</li> <li data-bbox="586 1217 1059 1386">3. 事實上，監察院 101 年 12 月 18 日提出「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</li> </ol>	<p>策，如今希望市政府能夠重視在地聲音，重新審酌以使五股大開發，避免讓眾多地主僅淪為備查角色，徒增無謂之民怨，甚至迫使住民不得不採用召開記者會以拉升訴求。懇請長官明鑒，讓大家持續擁有新北市居民之光榮感。</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>決」糾舉行政機關不作為，五股案的地主已經新北市政府圈地後無作為四十年，本應先以「還地於民」精神，以求公正公平。至於未來開發方式，則應另案辦理。</p> <p>4. 否則，依現行市府做法，將兩案合一案辦，也已違反四十年前向地主索地計劃辦理「高中設立」之承諾，現在又提另一開發案，等同是「變相調整」並拖延時間，嚴重違反監察院所提之糾正不作為，侵害地主們的權益。</p>			
逾 65	程○賢	變二案	希望保留高中用地。	反對公保地解編為住宅區。	併陳情編號逾 3 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 66	王○梅	變二案	希望五福路、工商路、民義路、成泰路可以拓寬，解決交通壅塞問題。	反對公保地解編為住宅區。	併陳情編號逾 3 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 67	黃○森					
逾 68	胡○寧					
逾 69	楊○家	變二案	反對住宅區太多，造成當地日後交通衝擊。	反對公保地解編為住宅區。	併陳情編號逾 3 辦理。	依市都委會專案小
逾 70	李○儒					

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 71	吳張○治					組初步建議意見通過。
逾 72	黃○媛					
逾 73	張○惠	變二案	公設保留地變更住宅區，造成五福路、工商路交通嚴重衝擊，影響民義路、成泰路及新五路等聯外道路交通。	反對公保地解編為住宅區。	併陳情編號逾 3 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 74	劉○琴					
逾 75	陳○秀					
逾 76	張○筑					
逾 77	李○恭	變二案	綠地保留太少，造成民眾日後生活品質下降。	反對公保地解編為住宅區。	併陳情編號逾 3 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 78	陳○莉					
逾 79	李○庭					
逾 80	李○元					
逾 81	劉○英	變二案	綠地保留太少，造成民眾日後生活品質下降。	反對公保地解編為住宅區。	併陳情編號逾 3 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 82	黃○					
逾 83	蔡○桃					
逾 84	溫○碧					
逾 85	林○蓮					
逾 86	林○					
逾 87	彭○琴					
逾 88	簡○婷	變二案	反對住宅區太多，造成當地日後交通衝擊。	反對公保地解編為住宅區。	併陳情編號逾 3 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 89	楊○軒					
逾 90	侯○					
逾 91	張○維					
逾 92	劉○川					
逾 93	阮○雯					

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 94	張○泰	變二案	希望保留高中用地。	反對公保地解編為住宅區。	併陳情編號逾 3 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 95	黃○					
逾 96	周○榮					
逾 97	周○安					
逾 98	孫○華					
逾 99	張○祥					
逾 100	高○廷					
逾 101	鄭○瑀					
逾 102	張○發					
逾 103	李○貞					
逾 104	李○益					
逾 105	顏○珠					
逾 106	郭○姬					
逾 107	阮○勳					
逾 108	劉○進					
逾 109	游○					
逾 110	黃○章					
逾 111	黃○瑜					
逾 112	劉○威					
逾 113	彭○姝					

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 114	林○麗	-	公設保留地通盤檢討是為了還地於民，讓地主取得應有的權益，但仍應審慎考量地方需求，請新北市政府詳實評估五股地區文高用地需求，並清楚向地方民眾說明，避免造成誤解。另公設解編是採重劃方式辦理，後續新北市政府可取得相關公共設施用地，請市府在規劃時應一併考量周遭民生需求，例如公園地下開挖停車場以滿足地方停車需求，或提供地方所需之公益空間等，以完善本案開發之公益性及必要性。	-	併陳情編號逾 3 辦理。 另本案係採公辦市地重劃方式辦理整體開發，將有助提高五項開放性公共設施用地之實質開闢率，後續則由市府依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」檢討評估，以提供地區所需之公共服務空間。	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 115	黃○陵、黃高○卿等 2 人	五股區五股段 891 地號	<p>一、貴局 112 年 3 月 9 日新北城都字第 1120375976 號函敬悉</p> <p>二、陳情人黃○陵委託代理人黃陳○珠參加五股區公所於 112 年 2 月 22 日舉辦之公開展覽說明會，開會期間代理人發言，主辦單位不予理睬也未提有關上述土事宜，故陳情人於公開展覽三十天期間內，以書面再提出意見。</p> <p>三、陳情人請求將上述土地使用分區回復為住宅區 112 年 2 月 20 日陳情書說明理由外，再補充意見如下，</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新北市政府發佈之變更大漢溪北部都市計畫(五股地區)(第二次通盤檢討)半更內容綜理表(續三)就上述土地新計劃記載市府與土地所有權人於都市計畫發佈實施，實施時前，訂回饋協議書，換言之，陳情人若接受回饋，上述土地得變更為住宅區。</li> <li>2. 國防部軍備局 100 年 8 月 26 日國備工營字第</li> </ol>	<p>陳情人所有五股區五股段 891 地號土地使用分區陳情回復為住宅區。</p>	併陳情編號人 2 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>1000012435 號函上述土地(原編五股區石土地公段蓬萊坑小段25-1地號)自35年7月31日辦理總登記後,即由人民所有迄今;...軍方自始從未持有案內土地,又上述土地公告劃定為機關用地,未來將為國防部軍品儲存使用,屬都市計劃土地使用分區主管機關依權責自行檢討辦理範疇,非軍方提案所請(見附件一、二)定見上述土地軍方從未使用非機關用地,市府未經所有權人同意自行編為「五股都市計劃」案內之「機關用地」迄今不變更,顯然是違法。</p> <p>四、為此再補充資料提出書面意見,僅請貴局傾聽民眾意見,為合法合理之裁決,以保人權至為感禱。</p> <p>附件一、新北市政府公文一件 附件二、國防部軍備局函一件(以上均係影本)</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 116	林○遠、林○榮、王○怡	五股段 303-1、304 地號	陳情位置係本人家族居住 40、50 之房屋，因本案規劃重劃之分區完成後，將影響該房屋坐落基地之範圍(由原本約 50 坪變為 11 坪)，為免房屋土地權利所附麗，影響本人身家財產甚鉅，希望能保留完整房屋面積。	土地不足的部分本人願意協商價購，祈請市府准予所請，照顧民眾所需及尊重對陳情位置之情誼。	未便採納。 理由如下： 1. 陳情人所涉五股區五股段 303-1、304 地號土地為本案變 2 案整體開發範圍，先予敘明。 2. 本案依本市公共設施用地檢討變更原則，考量主管機關無使用需求，故將機二與變電所用地納入整體開發以公辦市地重劃方式辦理，又配合臨近變電所用地屬於鄰避設施，劃設為兒童遊樂場用地。 3. 本案開發方式係採公辦市地重劃方式辦理，土地所有權人配回之可建築土地應依「市地重劃實施辦法」規定辦理，惟實際配回土地之區位與面積仍應依後續辦理市地重劃作業為準。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 117	曹○鵬	變 2 案	公設保留地變更住宅區，造成五福路、工商路交通嚴重衝擊，影響民義路、成泰路及新五路等聯外道路。	反對公保地解編為住宅區。	併陳情編號逾 3 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 118	王○堯					
逾 119	許○嘉					
逾 120	劉○呈					
逾 121	王○民					
逾 122	戴○婕					

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 123	蔡○紋					
逾 124	許○貞					
逾 125	陳○豪					
逾 126	林○儀					
逾 127	黃○陵	五股區五股段 891、893、896、897 地號土地	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 貴局 112 年 7 月 11 日新北城都字第 1121328966 號函敬悉</li> <li>2. 申請人遵照來函於 112 年 7 月 14 日到市府都委會會議室出席開會，當場提出意見並詳細說明將說明內容交付貴局列席會員(見附件一)迄今以隔半年有餘，未見貴局函附如何處理，至感遺憾。</li> <li>3. 申請人說明書所載土地為申請人私有土地，已登記有 50 年。敬請貴局盡快處理，從機關用地回復為住宅區，以保障權益。</li> </ol>	申請將申請人所有座落五股區五股段 891、893、896、897 地號土地機關用地回復為都市計畫區內住宅區。	併陳情編號人 2 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 128	黃○陵、黃高○卿	變 7 案 (新北市五股區五股段 891、893、896 地號)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 左列土地原編為住宅用地有台北縣五股鄉公所為證。</li> <li>2. 左列土地係政府將德音段 494 地號誤為蓬萊坑小段釘樁，因測量行政錯誤逕將土地編為機關用地。</li> <li>3. 軍備局承認從未使用該地。</li> <li>4. 陳情人得悉左列土地編為機關用地後，自民國 100 年起陸</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 貴局提出兩個方案回復住宅區。 ①以回饋百分之四十五。 ②以容積率變為百分之 110。</li> <li>2. 申請人同意第二個方案，以容積率百分之 110 無償回復為住宅用地。</li> </ol>	併陳情編號人 2 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
			續申請回復住宅區，貴府藉口 一直拖延。 5. 以上證件及陳情內容詳見 100年4月28日情書及附件。			

案由	變更五股都市計畫(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><b>壹、變更機關：</b>新北市政府</p> <p><b>貳、法令依據：</b>都市計畫法第 22 條。</p> <p><b>參、計畫緣起：</b></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「變更大漢溪北都市計畫(五股地區公共設施用地專案通盤檢討)」案共提列 7 個變更案，變 2、6 案以公辦市地重劃方式辦理整體開發，變 1、3、4、5、7 案於主要計畫變更土地使用分區，故本案承接主要計畫之規定與指導，以及主要計畫變更內容，據以變更本細部計畫。</p> <p><b>肆、本細部計畫與主要計畫之關係：</b></p> <p>「變更大漢溪北都市計畫(五股地區公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列變 1 至 7 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><b>伍、計畫範圍：</b></p> <p>本計畫以「變更大漢溪北都市計畫(五股地區公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列變 1 至 7 案為計畫範圍提列變更。</p> <p><b>陸、變更內容：</b></p> <p>一、 土地使用及公共設施計畫：本計畫針對「變更五股都市計畫(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 至圖 9。</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 2、6 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> <p>2. 其他</p>		

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

### 1. 市地重劃

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。

### 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，由主辦單位逐年編列預算取得，或透過容積移轉等方式取得。

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：民國 105 年 11 月 17 日起公告徵求意見 30 天，民國 105 年 11 月 18 日刊登於聯合報。

二、公開展覽及說明會：112 年 2 月 7 日辦理都市計畫書公開展覽 30 日(112 年 2 月 7 日、8 日、9 日刊登於中國時報)，並於 112 年 2 月 22 日上午 10 整及 112 年 2 月 23 日上午 10 時整假本市五股區公所行政大樓 9 樓演藝廳舉辦說明會。

### 三、新北市都市計畫委員會專案小組

本案原由賀委員士庶(召集人)、黃委員穗鵬、陳委員姿伶、胥委員直強、劉委員惠雯、黃委員台生等 6 位委員組成專案小組，前已於 112 年 4 月 28 日、112 年 7 月 14 日召開 2 次專案小組研商會議，後由謝委員靜琪(召集人)、彭委員光輝、劉委員玉山、張委員聖琳、鄭委員人豪、張委員容瑛等 6 位委員組成專案小組，於 113 年 2 月 21 日、113 年 4 月 9 日、113 年 4 月 22 日、113 年 7 月 5 日召開 4 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) 112 年 4 月 28 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 有關簡報內容涉及變更案部分，請補充提供現行分區圖及變更

說

明

後清繪圖，以供清楚對照變更前後之土地使用規劃。

2. 本案屬通盤檢討性質，爰應分別針對現行計畫及檢討後計畫內容分析（包含人口、公共設施開闢情形等），且將周邊地區公共設施發展現況納入公共設施服務水準檢討分析，並補充說明本次公共設施用地專案通盤檢討之效益。
  3. 請補充說明各用地機關表示有無使用需求之時點，並請補充說明納入旨案公共設施保留地解編之標的，除原用地機關無使用需求外，其他機關是否有使用需求，並評估將社宅、托老等公益設施需求納入考量。
  4. 有關變 2 案請補充下列事項，供後續審議參考：
    - (1) 變 1 案河川區兩側土地，請評估調整劃設綠地作為河川區與住宅區之區隔。
    - (2) 變 2 案廣停二提列變更為住宅區(附)部分，請補充分析該地區之停車需求、交通衝擊評估、因應措施及交通主管機關意見。
    - (3) 變 2 案現況有許多工廠林立，有關後續工廠安置等因應措施請再補充說明。
    - (4) 針對文高用地解編後，未來整體高中教育資源配套之相關規劃補充說明。
  5. 有關變 4 案請補充下列事項，供後續審議參考：
    - (1) 機一用地部分變更為商業區(附)，其現況臨時市場使用情形及變更為商業區(附)之必要性。
    - (2) 機一用地西側既有機關是否有擴大使用之需求，及前開西側既有機關與機一用地東側部分合併開發利用之可行性。
  6. 有關變 5 案機關用地提列變更為住宅區(再)(附)部分，目前公展草案住宅區(再)(附)以調降容積方式處理，請補充說明旨案住宅區(再)(附)與鄰地之權屬關係及土地開發之可行性。
  7. 請作業單位評估下次會議安排陳情人到場說明、現場勘查事宜，以加速審議效率。
- (二) 112 年 7 月 14 日第 2 次專案小組研商會議(含現場勘查)：
1. 變 2 案文高用地現況係為五股黃昏市場，宜請市場處預為注意並評估市場安置議題。
  2. 變 5 案機關用地基地南側涉及五股國小使用邊界及現有巷道範圍部分，請作業單位釐清後確實標註於相關圖面，以利後續會議討論。
  3. 有關議員提及精華地區之公共設施仍宜採徵收方式辦理部分，

後續請作業單位邀集相關用地主管機關再行評估確認，以維持原規劃原意。

(三) 113年2月21日第3次專案小組研商會議：

1. 本次市府研提五項公設之公保地處理原則，涉及公設通檢分類及審議原則之一致性，建議作業單位釐清各公設用地依據該處理原則檢討後，所適用之分類及處理情形，並依作業單位說明提送近期本市都市計畫委員會報告說明予各委員知悉，以強化該原則之行政效力，同時加速後續案件審議進度。
2. 有關本案變更編號第1、3、5案依以下專案小組意見修正後，依提會討論內容通過(變更內容詳附表1、2)，其餘變更編號第2、4、6案因涉及整體開發規劃，請規劃單位補充說明以下事項，並請作業單位確認下次排會時間及討論內容，俾利加速本案審議效率：
  - (1) 變1案：變更為河川區部分，建議於變更理由補充本案變更範圍係依水利局提供之五股坑溪用地治理線範圍劃設之說明，以茲明確。
  - (2) 變3案：請修正變更內容原計畫面積一欄誤植之數字。
  - (3) 變5案：本案除變更為農會專用區及文小用地外，剩餘零星土地分別變更為住宅區、住宅區(再發展區)(附)，請於變更理由逐項補充說明東側土地與其周邊鄰地之建築執照情形，以及北、西側土地與其周邊鄰地之土地使用現況。
  - (4) 有關文高用地解編方案(變2案)，針對地方民代提及全市教育資源之供需盤點等建議意見，請市府教育局再次補充分析資料，以納入本案檢討說明。
  - (5) 另本次作業單位依據五項公設處理原則，檢討修正變更計畫內容，請補充本案檢討後公共設施用地面積、新增開闢面積，以及地區公設服務水準估算結果，俾供下次審議參考。

(四) 113年4月9日第4次專案小組研商會議：

1. 考量文高用地於公展期間經民眾陳情反對解編，故請市府教育局會後儘速以正式函文提供五股地區高中用地需求之分析資料，以利作為文高用地解編之補充說明。
2. 變2案請針對下列議題補充說明：
  - (1) 廣停二及文小三依市府交通局及教育局意見，配合用地主管機關仍有使用需求，同意排除解編維持原計畫，以逐年編列預算或以容積移轉等方式取得。
  - (2) 變2案修正後變更範圍除公一、文高用地外，新增變4案之變



電所、機二及兒六用地，並以公辦市地重劃方式辦理跨區整體開發。

- (3) 兒六用地建議於南側劃設 6 米人行廣場用地，以有效串聯周邊基地之人行空間系統。
3. 變 4 案機一用地變更為商業區(附)，並依附帶條件規定回饋及與市府簽訂協議書，依本次提會內容通過。
4. 變 7 案兒三用地經檢討符合本市五項開放性公設用地處理原則，同意刪除變 7 案維持原計畫，以逐年編列預算或以容積移轉等方式取得。
5. 新增案件依據國土管理署 113 年 3 月 18 日國授城規字第 1130819865 號函說明五股-1 社會住宅興辦案件業經 113 年 2 月 20 日「中央興辦社會住宅推動小組第 43 次會議」決議辦理撤案，故配合民眾陳情編號第 2、124、136 案，同意將機六用地之私有土地(五股區五股段 891、893、896 地號等 3 筆土地)解編為住宅區(附)，並請補充說明變更理由及附帶條件規定。
6. 本案公民或團體陳情意見共計 135 案，皆依新北市政府研析意見修正後通過；剩餘人民陳情編號第 1 案，涉及五股區農會陳情意見部分，併同未審竣之變更內容及土地使用分區管制要點，續提下次專案小組討論。

(五) 113 年 4 月 22 日第 5 次專案小組研商會議：

1. 變 6 案原則同意變更，惟請規劃單位評估將區內道路寬度縮減為 6 公尺，並於南側留設綠地用地，以增加開放性公設用地開闢面積，並請作業單位修正後，續提市都委會大會確認。
2. 有關變 2 案及變 6 案涉及整體開發部分，請作業單位確認容積移轉取得土地可否作為抵充面積，以利增加公設用地面積。
3. 變 4 案及新增變 7 案原則同意變更，其附帶條件規定請作業單位確認依市府公共設施用地之通案性處理原則訂定。
4. 本次提會通過內容分別詳主要計畫變更內容綜理表(詳表 1)、主要計畫變更內容示意圖(詳主計圖 1 至主計圖 9)、細部計畫變更內容綜理表(詳表 2)、細部計畫變更內容示意圖(詳細計圖 10 至細計圖 18)、土地使用分區管制要點對照表(詳表 3)及公民或團體陳情意見綜理表(詳表 4)。
5. 本案專案小組已獲致具體共識，相關內容授權作業單位檢核後，續提本市都市計畫委員會大會審議。

(六) 113 年 7 月 5 日第 6 次專案小組研商會議：

1. 變 4 案、變 7 案同意改採調降容積方式變更，並於附帶條件明

訂未完成回饋事項前調降其開發容積率，修正後主要計畫變更內容綜理表(詳表 1)、主要計畫變更內容示意圖(詳圖 1、圖 2)；細部計畫變更內容綜理表(詳表 2)、細部計畫變更內容示意圖(詳圖 3、圖 4)；修正後逾期公民或團體陳情意見綜理表(編號第 2、逾 115、逾 127、逾 128 案)(詳表 3)。

2. 變 2 案、變 6 案經專案小組討論後，建議依第 5 次專案小組審竣變更內容通過。
3. 配合五股地區現行計畫 107 年 12 月 11 日核定實施「變更五股細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)」之案名，同意本案細部計畫案名修正為「變更五股細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案。
4. 本案專案小組已獲致具體共識，請作業單位依據第 5 次及第 6 次專案小組通過內容，並授權作業單位檢核後，續提本市都市計畫委員會大會審議。

#### 捌、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 137 案，經專案小組研商會議討論均獲具體建議意見(詳表 3)。

#### 玖、提會討論事項

1. 為避免本計畫變 2 案及變 7 案變更後分區名稱皆為「住宅區(附)」，惟二者之附帶條件不同易致混淆，故修正變 7 案變更後分區名稱為「住宅區(一)(附)」，以茲明確，修正情形詳下表。

編號	位置	專案小組通過變更內容(公頃)		本次提會修正變更內容(公頃)	
		原計畫	新計畫	原計畫	新計畫
新增	機六	機關用地 0.1182	住宅區(附) 0.1182	機關用地 0.1182	住宅區(一)(附) 0.1182
變 7 案	如上	附帶條件 3： 1. 變更範圍建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 110%，惟倘經捐贈不低於 45%之公共設施用地並以折算代金繳納，容積率得調高為 200%，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。 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%。			

2. 承上，配合上開變 7 案修正分區名稱為「住宅區(一)(附)」，及第 6 次專案小組通過變 4 案修正之「商業區(再)(附)」，修正本案土地使用分區管制要點第 3、5、7 點及附圖一內容(詳表 2)。

拾、以上符合法定程序，提請大會審議。

決議	<p>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過，另有關變更為農會專用區部分，增訂管制規定。</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 「變更五股都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變更內容綜理表

市小組通過編號	公展編號	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	1	公一	公園用地 0.3573	河川區 0.3573	1. 考量公一、文高用地現況部分屬五股坑溪，不宜作為公共設施開闢，亦無法解編作為建地開發，故變更為河川區。 2. 後續依「水利法」及其相關規定辦理，由市府水利主管機關辦理取得作業。	(第3次專案小組)修正後通過。 修正理由： 依市府水利局113年2月20日新北水河計字第1130308903號函提供五股坑溪用地治理線範圍變更為河川區，並於變更理由加註說明，以茲明確。 修正後變更內容：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。							
		文高	文高用地 0.0310	河川區 0.0310				<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">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>公一</td> <td>公園用地 0.3877</td> <td>河川區 0.3877</td> </tr> <tr> <td>文高</td> <td>文高用地 0.0416</td> <td>河川區 0.0416</td> </tr> </tbody> </table> 修正後變更理由： 1. 考量公一、文高用地現況部分屬五股坑溪流範圍，不宜作為公共設施開闢，亦無法解編作為建地開發，故依市府水利局提供河川用地治理線範圍檢討變更為河川區。 2. 後續依「水利法」及其相關規定辦理，由市府水利主管機關辦理取得作業。	位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	公一
位置	變更內容(公頃)													
	原計畫	新計畫												
公一	公園用地 0.3877	河川區 0.3877												
文高	文高用地 0.0416	河川區 0.0416												

市小組通過編號	公展編號	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												
2	2	公一	公園用地 4.2632	住宅區(附) 3.3167	1. 公一、文高、廣停二用地經檢討權屬、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 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並視其公共設施需求劃設道路用地、人行步道用地、綠地用地、公園用地。 4. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	<p>(第5次專案小組)修正後通過。 修正理由:</p> <p>1. 變更範圍除原有公一、文高用地之外，新增變電所、機二及兒六用地，並以公辦市地重劃方式辦理跨區整體開發。 2. 文高用地前經多次工作及專案小組會議討論，市府教育局表示未來6年五股區學齡人口無明顯增加，且高中入學係採基北區志願選填機制，並以學校重點發展面向為整體考量，經評估目前五股地區無設立高中之迫切需求，另查洲子洋地區北側尚有2.5公頃之文中二用地，倘未來檢討有設校需求，可作為設立完全中學之儲備用地，故文高用地仍納入解編標的，惟請市府教育局以正式函文提供五股地區高中用地需求之分析資料。 3. 廣停二及文小三依市府交通局及教育局意見，配合用地主管機關仍有使用需求，同意排除解編維持原計畫，以逐年編列預算或以容積移轉等方式取得。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1" data-bbox="1025 1007 1946 1361"> <thead> <tr> <th rowspan="2">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 rowspan="3">公一</td> <td rowspan="3">公園用地 4.2330</td> <td>住宅區(附) 1.7939</td> </tr> <tr> <td>道路用地(附) 1.1372</td> </tr> <tr> <td>道路用地兼供河川使用(附) 0.0419</td> </tr> </tbody> </table>	位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	公一	公園用地 4.2330	住宅區(附) 1.7939	道路用地(附) 1.1372	道路用地兼供河川使用(附) 0.0419
				位置				變更內容(公頃)								
							原計畫	新計畫								
				公一			公園用地 4.2330	住宅區(附) 1.7939								
								道路用地(附) 1.1372								
								道路用地兼供河川使用(附) 0.0419								
		道路用地(附) 0.5042														
		道路用地兼供河川使用(附) 0.0723														
		人行步道用地(附) 0.0178														
		公園用地(附) 0.3059														
綠地用地(附) 0.0463																
文高	文高用地 4.3712	住宅區(附) 2.0503														
		道路用地(附) 0.3693														
		道路用地兼供河川使用(附) 0.0106														
		公園用地(附) 1.9135														
		綠地用地(附) 0.0275														

市小組通過編號	公展編號	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)			文高	變	兒六	
			原計畫	新計畫					
		廣停二	廣場兼停車場用地 0.5103	住宅區(附) 0.5103				公園用地(附) 1.1233	
	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公一、文高、廣停二用地完整範圍。 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。					綠地用地(兼供道路使用)(附) 0.0346	
					文高	4.3607		兒童遊樂場用地(附) 0.1021	
								住宅區(附) 3.8127	
								道路用地(附) 0.2889	
								綠地用地(兼供道路使用)(附) 0.2591	
					變	0.0158		兒童遊樂場用地(附) 0.0158	
					機二	0.6895		兒童遊樂場用地(附) 0.6895	
					兒六	0.3747		商業區(附) 0.3534	
								人行廣場用地(附) 0.0213	
					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兒六用地完整範圍以及部分公一、文高、變、機二用地範圍。 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。		

市小組通過編號	公展編號	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										
					修正後變更理由： 1. 公一、文高、變、機二、兒六經檢討符合納入整體開發標的之處理類型，相關用地主管機關無使用需求。 2. 文高用地經市府教育局表示未來6年五股區學齡人口無明顯增加，且高中入學係採基北區志願選填機制，並以學校重點發展面向為整體考量，經評估目前五股地區無設立高中之迫切需求，另查洲子洋地區北側尚有2.5公頃之文中二用地，倘未來檢討有設校需求，可作為設立完全中學之儲備用地，故文高用地建議仍納入解編標的。 3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區與商業區，並視其公共設施需求劃設道路用地、綠地用地(兼供道路使用)、道路用地兼供河川使用、公園用地、兒童遊樂場用地、人行廣場用地。 4. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。									
3	3	機二	機關用地 0.0156	變電所用地 0.0156	本基地現況已作為五股變電所使用，考量該事業機構已取得該土地所有權，為使管用合一，故建議變更為變電所用地。 <b>(第3次專案小組)</b> 修正後通過。 修正理由： 本案變更範圍係依台電公司管有之使用範圍變更為變電所用地，並於變更理由加註變更地號範圍，以茲明確。 修正後變更內容： <table border="1" data-bbox="1025 1102 1946 1278"> <thead> <tr> <th rowspan="2">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>機二</td> <td>機關用地 0.0156</td> <td>變電所用地 0.0156</td> </tr> </tbody> </table> 修正後變更理由： 經查五股區五股段284、306地號等2筆土地皆為台電公司所有，且現況已作為五股變電所使用，為使管用合一，故將前開2筆地號土地變更為變電所用地。	位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	機二	機關用地 0.0156	變電所用地 0.0156	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
位置	變更內容(公頃)													
	原計畫	新計畫												
機二	機關用地 0.0156	變電所用地 0.0156												



市小組通過編號	公展編號	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											
4	4	變	變電所用地 0.0158	兒童遊樂場用地(附) 0.0158	<p>1. 變電所、細部計畫公共設施機一、機二、兒六與文小三用地經檢討權屬、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住宅區、商業區並視其公共設施需求劃設為兒童遊樂場用地。</p> <p>4. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</p> <p>5. 德音段 687-1、648-1、647-1、633-2 地號屬住宅區之法定空</p>	<p>(第6次專案小組)修正後通過。</p> <p>修正理由： 變電所、機二與兒六用地納入變2案辦理跨區整體開發；文小三用地配合教育局仍有使用需求排除解編；機一用地考量現況土地產權複雜，且供大展臨時市場使用，既有建築物密集，檢討變更為商業區(再發展區)(附)，並依附帶條件規定辦理回饋事項，未完成回饋捐贈事項前，調降其開發容積率。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">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>機一</td> <td>機關用地 0.1486</td> <td>商業區(再)(附) 0.1486</td> </tr> </tbody> </table>	位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	機一	機關用地 0.1486	商業區(再)(附) 0.1486	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		位置	變更內容(公頃)												
			原計畫	新計畫											
		機一	機關用地 0.1486	商業區(再)(附) 0.1486											
		機一	機關用地 0.1486	商業區(附) 0.1486											
		機二	機關用地 0.6895	住宅區(附) 0.4918											
				兒童遊樂場用地(附) 0.1977											
兒六	兒童遊樂場用地 0.3747	商業區(附) 0.3747													
文小三	文小用地 0.4007	住宅區 0.0039 兒童遊樂場用地(附) 0.3968													
如上	<p>附帶條件2：</p> <p>1. 本案應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部分變電所用地、部分細部計畫機一用地、部分機二用地、部分文小三用地與完整兒六用地範圍。</p> <p>3. 重劃範圍折價抵付共</p>														
如上	<p>附帶條件2：</p> <p>1. 變更範圍建蔽率不得大於70%，容積率不得大於165%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地並以折算代金繳納，容積率得調高為300%，前開回饋事項應於建造執照或變更使用執照核准前完成。</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住宅區公告土地現值之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>														
修正後變更理由：															
1. 機一用地現況部分開闢，剩餘私有土地部分未開闢，且相關用															



市小組通過編號	公展編號	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													
			同負擔之土地，合計面積以 45%土地為原則。		地，故變更為住宅區。	<p>地主管機關無使用需求。</p> <p>2. 私有土地部分現況為大展臨時市場使用，既有建築物及市場攤商密集，考量土地所有權人數眾多且產權複雜，又本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合併鄰近分區檢討變更為再發展區之處理類型，故朝向變更為商業區(再)(附)，另依附帶條件辦理。</p> <p>3. 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，調降其開發容積率。</p>											
5	5	機三及其南側住宅區(計畫區中央偏西，民義路一段以南，文小二北側)	機關用地 0.2651	農會專用區 0.1921 住宅區(再)(附) 0.0308 住宅區 0.0070 文小用地 0.0352 住宅區 0.0296	<p>1. 本案細部計畫公共設施機三用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型，故朝向變更為住宅區(再)(附)，由地主自行依附帶條件辦理。</p> <p>2. 五股段 595、599、606 地號為雖屬機關用</p>	<p>(第 5 次專案小組)修正後通過。</p> <p>修正理由：本案除變更為農會專用區及文小用地外，剩餘零星土地參酌鄰近分區變更為住宅區(再發展區)(附)，並酌修變更內容順序及變更理由之相關說明。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">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 rowspan="3">機三及其南側住宅區(計畫區中央偏西，</td> <td rowspan="3">機關用地 0.2651</td> <td>農會專用區 0.1921</td> </tr> <tr> <td>住宅區(再)(附) 0.0378</td> </tr> <tr> <td>文小用地 0.0352</td> </tr> </tbody> </table>	位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	機三及其南側住宅區(計畫區中央偏西，	機關用地 0.2651	農會專用區 0.1921	住宅區(再)(附) 0.0378	文小用地 0.0352	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
位置	變更內容(公頃)																
	原計畫	新計畫															
機三及其南側住宅區(計畫區中央偏西，	機關用地 0.2651	農會專用區 0.1921															
		住宅區(再)(附) 0.0378															
		文小用地 0.0352															

市小組通過編號	公展編號	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)					
			原計畫	新計畫				
		如上	<p>附帶條件 3：</p> <p>1. 變更範圍建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 110%，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 200%，前開回饋事項應於建造執照或變更使用執照核准前完成。</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住宅區公告土地現值之 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>地，惟前開地號已為農會建築使用，故前開地號之使用分區變更為農會專用區。</p> <p>3. 五股段 612、613、614、617、618、636、637、638、639、640、641 地號屬文小用地建照法定空地範圍，故一併將前開十一筆地號之使用分區變更為文小用地。</p>	<p>民義路一段以南，文小二北側)</p>	<p>住宅區 0.0296</p>	<p>文小用地 0.0296</p>	
				<p>修正後變更理由：</p> <p>1. 機三用地現況部分開闢，剩餘私有土地部分為農會建築使用，部分未開闢，且相關用地主管機關無使用需求。</p> <p>2. 五股段 595、599、606 地號現況為農會建築使用，故依據農會陳情意見變更為農會專用區，惟 599 地號土地屬農會與其他私人共有，應取得其他土地所有權人之都市計畫變更同意書後，始得發布實施。</p> <p>3. 北側五股段 582-1、591、592、594、596 地號等 5 筆土地、西側同段 608 地號 1 筆土地及東側同段 620、621、622、623、624、625 地號等 6 筆土地，考量鄰近住宅區皆已建築完成，且剩餘零星機關用地面積狹小，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型，故變更為住宅區(再)(附)，並依附帶條件辦理。另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完</p>				

市小組通過編號	公展編號	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													
					成回饋捐贈事項前，調降其開發容積率。 4. 機關用地南側五股段 612、613、614、617、618、636、637、638、639、640、641 地號土地屬文小用地建照範圍，為利管用合一，故變更為文小用地。												
6	6	兒二 兒童遊樂場用地 0.5654	商業區(附) 0.3763 道路用地(附) 0.0524 兒童遊樂場用地(附) 0.1891	1. 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商業區並視其公共設施需求劃設為道路用地與兒童遊樂場用地。 4. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	(第5次專案小組) 修正後通過。 修正理由： 經檢討後配合於南側留設綠地用地做為鄰近住宅區及學校用地之開放空間使用，並為避免穿越性車流縮減區內道路寬度為6米。 修正後變更內容：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。											
	如上	附帶條件4： 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兒二用地完整範圍。 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">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>兒二</td> <td>兒童遊樂場用地 0.5654</td> <td>商業區(附) 0.3389 道路用地(附) 0.0972 綠地用地(附) 0.1293</td> </tr> <tr> <td>如上</td> <td colspan="2">附帶條件4： 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兒二用地完整範圍。 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。</td> </tr> </tbody> </table>	位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	兒二	兒童遊樂場用地 0.5654	商業區(附) 0.3389 道路用地(附) 0.0972 綠地用地(附) 0.1293	如上	附帶條件4： 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兒二用地完整範圍。 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。		
位置	變更內容(公頃)																
	原計畫	新計畫															
兒二	兒童遊樂場用地 0.5654	商業區(附) 0.3389 道路用地(附) 0.0972 綠地用地(附) 0.1293															
如上	附帶條件4： 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兒二用地完整範圍。 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。																
					修正後變更理由： 1. 兒二用地經檢討符合納入整體開發標的處理類型。												

市小組通過編號	公展編號	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			
					2. 兒二用地現況未開闢，且相關用地主管機關無使用需求。 3. 參酌毗鄰分區變更為商業區，並視其公共設施需求劃設為道路用地、綠地用地。 4. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。		
刪除	7	兒三 兒童遊樂場用地 0.1438	住宅區(附) 0.0830 兒童遊樂場用地(附) 0.0608	1. 兒三用地經檢討權屬、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並視其公共設施需求劃設為兒童遊樂場用地。 4. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	<b>(第4次專案小組)</b> 刪除，維持原計畫。 理由： 1. 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，同時提高本市都市計畫區內五項開放性公共設施之服務水準及整體都市環境，爰重新檢討五項開放性公共設施用地納入解編合理性。 2. 兒三用地經檢討現況已部分開闢，且公有土地部分超過50%，符合本市五項開放性公設用地處理原則，爰刪除變7案維持原計畫，以逐年編列預算或以容積移轉等方式取得，俾利提高五股地區之開放性公共設施。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。	
		如上	附帶條件5： 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兒三用地完整範圍。 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。				

市小組通過編號	公展編號	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											
7 (新增)	-	-	-	-	-	<p>(第6次專案小組) 照案通過。 新增理由： 依據國土管理署113年3月18日國授城規字第1130819865號函說明五股-1社會住宅興辦案件業經113年2月20日「中央興辦社會住宅推動小組第43次會議」決議辦理撤案，故配合民眾陳情編號人2、逾115、逾127、逾128案，其中依據逾128案陳情人表示希望滿足其基本居住需求，願以調降容積方式變更，爰經檢討將機六用地之私有土地(五股區五股段891、893、896地號等3筆土地)解編為住宅區(一)(附)，並依附帶條件規定辦理回饋事項，未完成回饋捐贈事項前，調降其開發容積率。 新增變更內容：</p> <table border="1" data-bbox="1032 837 1937 1023"> <thead> <tr> <th rowspan="2">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>機六</td> <td>機關用地 0.1182</td> <td>住宅區(一)(附) 0.1182</td> </tr> </tbody> </table> <p>附帶條件3： 1. 變更範圍建蔽率不得大於50%，容積率不得大於110%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地並以折算代金繳納，容積率得調高為200%，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。</p>	位置	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	機六	機關用地 0.1182	住宅區(一)(附) 0.1182	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
位置	變更內容(公頃)														
	原計畫	新計畫													
機六	機關用地 0.1182	住宅區(一)(附) 0.1182													

市小組通過編號	公展編號	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			
					<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>新增變更理由：</p> <p>1. 本案係配合人陳編號人 2、逾 115、逾 127 案辦理，又人陳編號人 2 提及 63.11.28 北縣五建字 8863 號函及 79.04.23(79)北縣五建字第 123 號都市計畫土地使用分區(或公設用地)證明書雖記載為住宅區，惟經查歷年都市計畫書圖五股區五股段 891、893、896 地號等 3 筆土地，自五股都市計畫 60 年 10 月 5 日發布實施起即劃設為機關用地，故其使用分區仍應為機關用地。</p> <p>2. 有關機六用地原為配合國家社會住宅之政策推動，保留供未來興辦社會住宅使用；惟後依國土管理署 113 年 3 月 18 日國授城規字第 1130819865 號函表示社會住宅興辦計畫經決議辦理撤案，爰本案就機六用地屬私有土地部分，依本市公共設施處理原則檢討辦理。</p> <p>3. 配合逾期人陳編號第 128 案，五股區五股段 891、893、896 地號土地所有權人陳情表示為滿足其基本居住需求，願以調降容積方式變更為住宅區，又本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合併鄰近分區檢討變更之處理類型，故朝向變更為住宅區(一)(附)，另依附帶條件辦理。</p> <p>4. 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，調降其開發容積率。</p>		





圖例



-  變更公園用地為河川區
-  變更文高用地為河川區

圖 1 「變更五股都市計畫(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

-  變更公園用地為住宅區(附)
-  變更公園用地為公園用地(附)
-  變更公園用地為兒童遊樂場用地(附)
-  變更公園用地為綠地用地兼供道路使用(附)
-  變更公園用地為道路用地(附)
-  變更公園用地為道路用地兼供河川區使用(附)
-  變更文高用地為住宅區(附)
-  變更文高用地為道路用地(附)
-  變更文高用地為綠地用地兼供道路使用(附)

圖 2 「變更五股都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變 2 案變更示意圖(1)



圖例

- 兒(附) 變更機關用地為兒童遊樂場用地(附)
- 兒(附) 變更變電所用地為兒童遊樂場用地(附)

圖 3 「變更五股都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變 2 案變更示意圖(2)

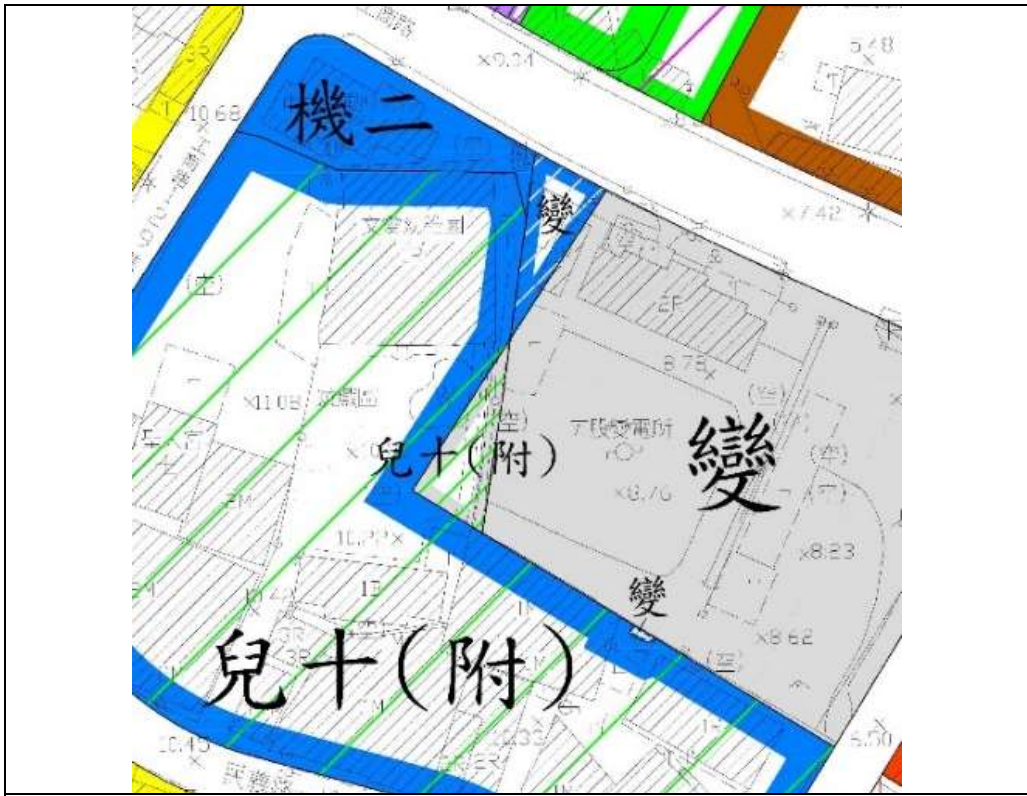


圖例

- 商(附) 變更兒童遊樂場用地為商業區(附)
- 廣(附) 變更兒童遊樂場用地為人行廣場用地(附)

圖 4 「變更五股都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變 2 案變更示意圖(3)





圖例


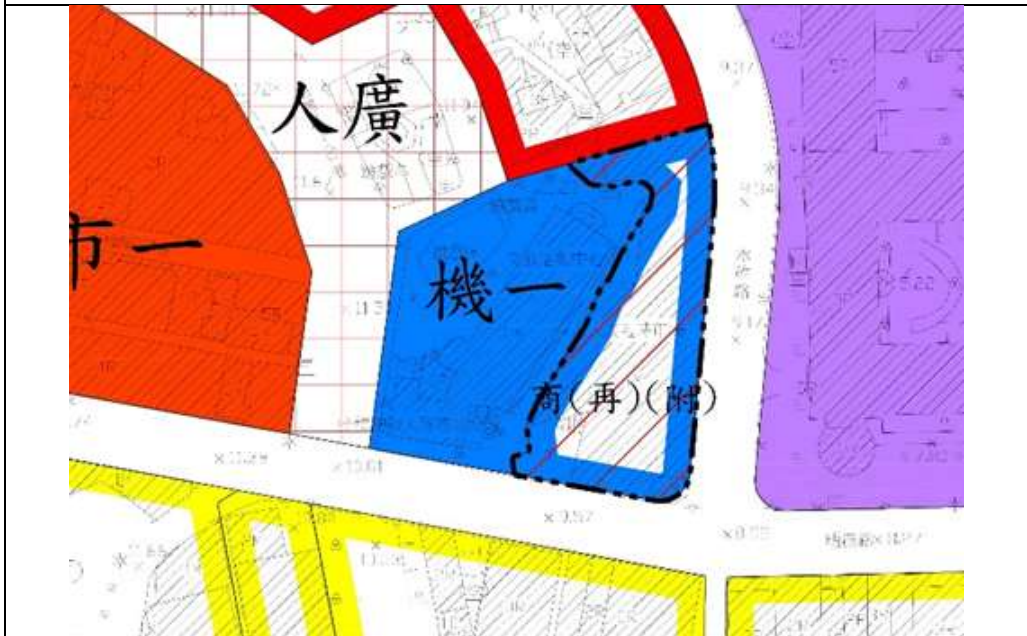
 變更機關用地為變電所用地

圖 5 「變更五股都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變 3 案變更示意圖



圖例


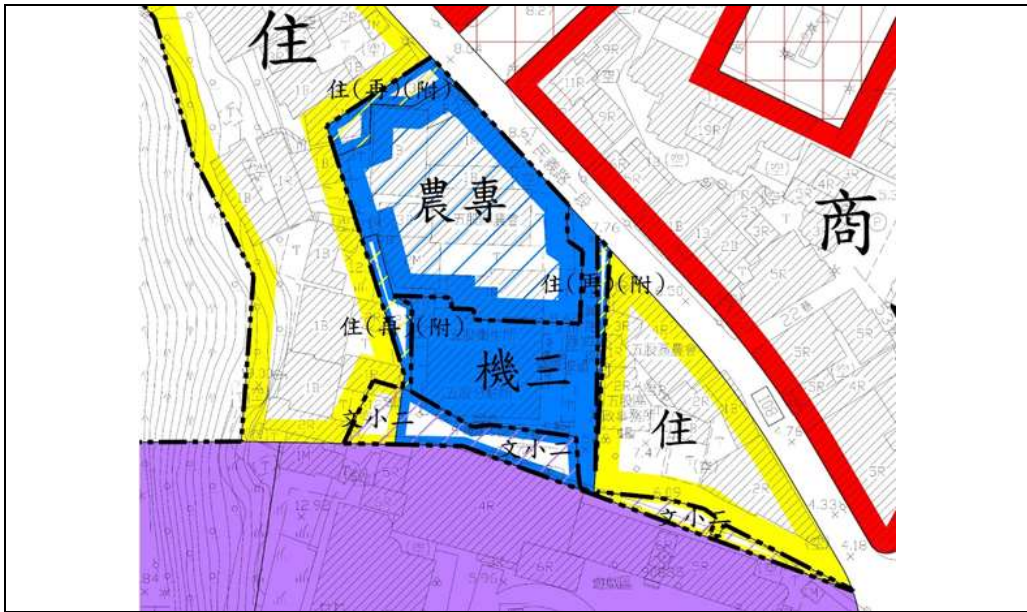
 變更機關用地為商業區(再)(附)

圖 6 「變更五股都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變 4 案變更示意圖



圖例





-  變更機關用地為住宅區(再)(附)
-  變更機關用地為農會專用區
-  變更機關用地為文小用地
-  變更住宅區為文小用地

圖 7 「變更五股都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案  
變 5 案變更示意圖



圖例




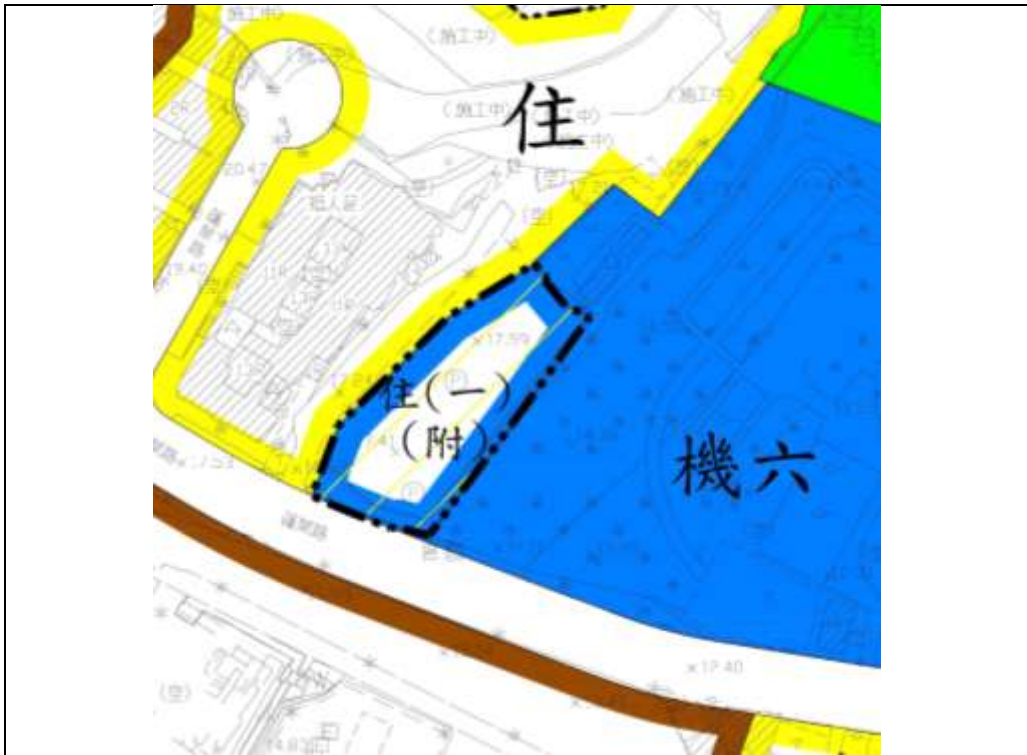
-  變更兒童遊樂場用地為商業區(附)
-  變更兒童遊樂場用地為綠地用地(附)
-  變更兒童遊樂場用地為道路用地(附)

圖 8 「變更五股都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案  
變 6 案變更示意圖



圖例

住(一)(附) 變更機關用地為住宅區(一)(附)

圖 9 「變更五股都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案  
變 7 案變更示意圖



表 2 「變更五股都市計畫(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

原條文內容	公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會修正條文	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。	維持原條文。	【第 5 次專案小組】 照案通過。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。												
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。 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。	維持原條文。	【第 5 次專案小組】 照案通過。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。												
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：	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：	【第 5 次專案小組】 修正後通過。 修正理由： 配合本次變更案新增農會專用區及住宅區(再)(附)，於本條文新增相關管制規定。 修正後條文： 三、各土地使用分區建蔽率	修正理由： 配合變更案新增住宅區(一)(附)、商業區(再)(附)，於本條文新增相關管制規定。 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	修正後通過。 修正理由： 配合變更案新增農會專用區之容許使用規定。 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												
<table border="1"> <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>依 施</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區	依 施	200	<table border="1"> <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>依 施</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區	依 施	200			
土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)														
住宅區	依 施	200														
土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)														
住宅區	依 施	200														

原條文內容				公開展覽條文內容				市都委會專案小組初步建議意見			本次提會修正條文			市都委會決議																			
商業區	行 則 規 定 辦 理。	細 規 辦	300	商業區	行 則 規 定 辦 理。	細 規 辦	300	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：	39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：	辦理外，其餘不得大於下表規定：	土地 使用 分 區	建 蔽 率 (%)	容 積 率 (%)	土地 使用 分 區	建 蔽 率 (%)	容 積 率 (%)	容 許 使 用 內 容																
			210				甲種工業區											210	住宅區	50	200	住宅區	依 施 行 細 則 規 定 辦 理。	200	住宅區	依 施 行 細 則 規 定 辦 理。	200	住宅區	依 施 行 細 則 規 定 辦 理。	200			
			210				乙種工業區											210	住宅區(附)	50	200	住宅區(再)(附)	依 施 行 細 則 規 定 辦 理。	110	住宅區(一)(附)	依 施 行 細 則 規 定 辦 理。	110	住宅區(再)(附)	依 施 行 細 則 規 定 辦 理。	110	住宅區(再)(附)	依 施 行 細 則 規 定 辦 理。	110
			210				特種工業區											210	商業區(附)	70	300	農會專用區	依 施 行 細 則 規 定 辦 理。	250	商業區	依 施 行 細 則 規 定 辦 理。	165	商業區(附)	依 施 行 細 則 規 定 辦 理。	165	商業區(再)(附)	依 施 行 細 則 規 定 辦 理。	165
變更理由： 配合本次變更案新增住宅區(附)、住宅區(再)(附)、商業區(附)，於本條文新增相關管制規定。				住宅區(再)(附)之附帶條件： 1. 變更範圍建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 110%，惟倘經捐贈不低於 45% 之公共設施用地並以折算代金繳納，容積率得調高為 200%，前開回饋事項應於建造執照或變更使用執照核准前完成。				住宅區(再)(附)之附帶條件： 1. 變更範圍建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 110%，惟倘經捐贈不低於 45% 之公共設施用地並以折算代金繳納，容積率得調高為 200%，前開回饋事項應於建造執照或變更使用執照核准前完成。			住宅區(一)(附)、住宅區(再)(附)之附帶條件： 1. 變更範圍建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 110%，惟倘經捐贈不低於 45% 之公共設施用地並以折算代金繳納，容積率得調高為 200%，前開回饋事項應於建造執照或變更使用執照核准前完成。																						
														住宅區(一)(附)、住宅區(再)(附)之附帶條件：																			

原條文內容	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會決議
		<p>2. <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></p> <p>3. <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住宅區(附)、住宅區(再)(附)、商業區(附)、農會專用區，於本條文新增相關管制規定。</p>	<p>2. <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></p> <p>3. <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>商業區(再)(附)之附帶條件：</p> <p>1. <u>變更範圍建蔽率不得大於70%，容積率不得大於165%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地並以折算代金繳納，容積率得調高為300%，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>2. <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</u></p>	<p>1. 變更範圍建蔽率不得大於50%，容積率不得大於110%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地並以折算代金繳納，容積率得調高為200%，前開回饋事項應於建造執照或變更使用執照核准前完成。</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住宅區公告土地現值之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>商業區(再)(附)之附帶條件：</p> <p>1. 變更範圍建蔽率不得大於70%，容積率不得大於165%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地並以折算代金繳納，容積率得調高為300%，前開回饋事項應於建造執照或變更使用執照核准前完成。</p> <p>2. 捐獻代金之數額由新北市政府</p>

原條文內容	公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會決議																						
			<p>1.4 倍。</p> <p>3. <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住宅區(附)、住宅區(一)(附)、住宅區(再)(附)、商業區(附)、商業區(再)(附)、農會專用區，於本條文新增相關管制規定。</p>	<p>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。</p> <p>3. <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住宅區(附)、住宅區(一)(附)、住宅區(再)(附)、商業區(附)、商業區(再)(附)、農會專用區，於本條文新增相關管制規定。</p>																						
<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="71 1070 474 1410"> <thead> <tr> <th colspan="2">公共設施用地</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">學校</td> <td>國中以下</td> <td>依施行細則規定</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>高(中)職</td> <td>依施行細則規定</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地		建蔽率(%)	容積率(%)	學校	國中以下	依施行細則規定	150	高(中)職	依施行細則規定	200	<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="492 1070 911 1410"> <thead> <tr> <th colspan="2">公共設施用地</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">學校</td> <td>國中以下</td> <td>依施行細則規定</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>高(中)職</td> <td>依施行細則規定</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地		建蔽率(%)	容積率(%)	學校	國中以下	依施行細則規定	150	高(中)職	依施行細則規定	200	<p>【第 5 次專案小組】 照案通過。</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(%)																							
學校	國中以下	依施行細則規定	150																							
	高(中)職	依施行細則規定	200																							
公共設施用地		建蔽率(%)	容積率(%)																							
學校	國中以下	依施行細則規定	150																							
	高(中)職	依施行細則規定	200																							

原條文內容			公開展覽條文內容			市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會決議
市場用地	理。	240	市場用地	理。	240			
			公園用地 (附)	15	30			
			兒童遊樂場 用地(附)	15	30			
			變更理由： 配合本次變更案新增公園用地(附)、兒童遊樂場用地(附)，於本條文新增相關管制規定。					
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： (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。			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： (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。			【第 5 次專案小組】 修正後通過。 修正理由： 1. 考量中興路四段 74 號 面巷道係屬民國 65 年曾指定建築線在案之現有巷道，後續俟兩側建築物重建時，自應配合現有巷道指定寬度留設並供公眾通行之空間，爰刪除農會專用區規定及附圖。 2. 考量五股坑溪北側五福路 6 巷既有巷道之通行功能，故配合於土管要點訂定公六用地南側退縮規定。 修正後條文：	修正理由： 配合變更案新增住宅區(一)(附)、商業區(再)(附)，於本條文新增相關管制規定。 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： (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。	依本次提會修正條文通過。
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)			
加油站專用區	3.00	3.00	加油站專用區	3.00	3.00			
	註：與相鄰商業區部分至少留設 5 公尺以上，並應連續			註：與相鄰商業區部分至少留設 5 公尺以上，並應連續種植樹木其建築基地內				





原條文內容	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會決議			
<p>界線起退縮 10 公尺(含)以上建築，退縮部分應予綠美化(除面臨建築線部分外必要時可以平均退縮深度計算之)，並均應提出污染處理計畫。</p> <p>(四)變電所用地應採屋內型設計申請建築時應自基地境界線退縮 5 公尺種植喬木及綠化。</p>	<p>化(除面臨建築線部分外必要時可以平均退縮深度計算之)，並均應提出污染處理計畫。</p> <p>(四)變電所用地應採屋內型設計申請建築時應自基地境界線退縮 5 公尺種植喬木及綠化。</p> <p><del>(五)農會專用區臨中興路四段側應退縮留設 3 公尺聯絡通道串接以利消防救災，並應供公眾通行。</del></p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合本次變更案新增住宅區(附)、住宅區(再)(附)、商業區(附)新增退縮規定。</li> <li>2. 農會專用區臨中興路四段側應退縮留設 3 公尺聯絡通道串接以利消防救災，並應供公眾通行。</li> </ol>	<table border="1" data-bbox="918 233 1294 331"> <tr> <td data-bbox="918 233 1016 331">車場 用地</td> <td data-bbox="1016 233 1153 331"></td> <td data-bbox="1153 233 1294 331"></td> </tr> </table> <p>(二)住宅區、住宅區(附)、住宅區(再)(附)面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區、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)甲種工業區新建、增建、改建時約需自其分區或基地境界線起退縮 5 公尺(含)以上建築，特種工業區需自其分區或基地境界線起退縮 10 公尺(含)以上建築，退縮部分應予綠美化(除面臨建築線部分外必要時可以平均退縮深度計算之)，並均應提出污染處理計畫。</p>	車場 用地			<p>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)甲種工業區新建、增建、改建時約需自其分區或基地境界線起退縮 5 公尺(含)以上建築，特種工業區需自其分區或基地境界線起退縮 10 公尺(含)以上建築，退縮部分應予綠美化(除面臨建築線部分外必要時可以平均退縮深度計算之)，並均應提出污染處理計畫。</p> <p>(四)變電所用地應採屋內型設計申請建築時應自基地境界線退縮 5 公尺種植喬木及綠化。</p> <p>(五)公六用地因考量整體交通系統規劃，應保留五股坑溪北側五福路 6 巷既有巷道之通行功能，爰公六用地南側應退縮 10 公尺供公眾通行。</p> <p>刪除理由： 考量中興路四段 74 號面前巷</p>	
車場 用地							

原條文內容	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會決議
		<p>(四)變電所用地應採屋內型設計申請建築時應自基地境界線退縮5公尺種植喬木及綠化。</p> <p>(五)公六用地因考量整體交通系統規劃，應保留<u>五股坑溪北側五福路6巷既有巷道之通行功能</u>，爰公六用地南側應退縮10公尺供公眾通行。</p> <p>刪除理由： 考量中興路四段74號面前巷道係屬民國65年曾指定建築線在案之現有巷道，後續俟兩側建築物重建時，自應配合現有巷道指定寬度留設並供公眾通行之空間，爰配合刪除相關退縮規定。</p> <p>修正後變更理由： 1. 配合本次變更案新增住宅區(附)、住宅區(再)(附)、商業區(附)新增退縮規定。 2. 考量五股坑溪北側五福路6巷既有巷道之通行功能，故配合於土管要點訂定公六用地南側需退縮10公尺規定。</p>	<p>道係屬民國65年曾指定建築線在案之現有巷道，後續俟兩側建築物重建時，自應配合現有巷道指定寬度留設並供公眾通行之空間，爰配合刪除相關退縮規定。</p> <p>修正後變更理由： 1. 配合本次變更案新增住宅區(附)、住宅區(一)(附)、住宅區(再)(附)、商業區(附)、商業區(再)(附)新增退縮規定。 2. 考量五股坑溪北側五福路6巷既有巷道之通行功能，故配合於土管要點訂定公六用地南側需退縮10公尺規定。</p>	

原條文內容	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會修正條文	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>(二)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>(三)其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p>	維持原條文。	【第 5 次專案小組】 照案通過。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
<p>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</p>	<p>七、除商業區、<u>商業區(附)</u>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</p>	【第 5 次專案小組】 照案通過。	<p>修正理由： 配合變更案新增商業區(再)(附)，於本條文新增相關管制規定。 修正後條文： 七、除商業區、商業區(附)、<u>商業區(再)(附)</u>外，其餘土地使用分區及公共設</p>	依本次提會修正條文通過。

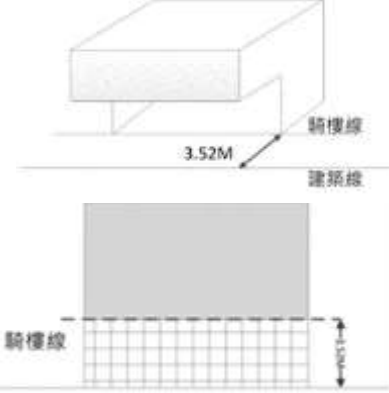
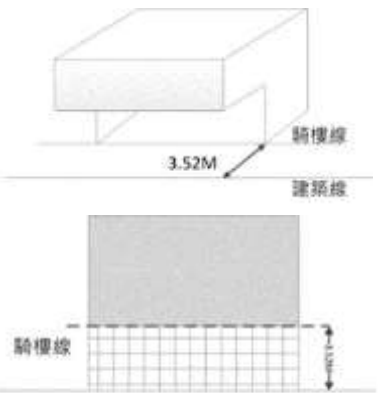
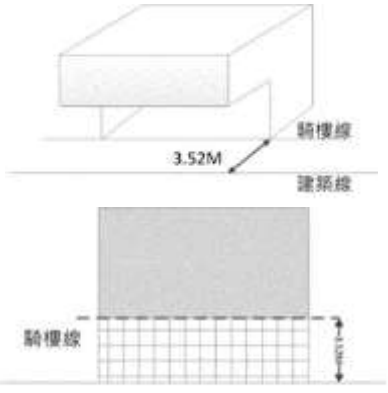
原條文內容	公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會決議
<p>積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p>	<p>超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> <p>變更理由： 配合本次變更案新增商業區(附)，於本條文新增相關管制規定。</p>		<p>施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。</p> <p>若提供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。</p> <p>修正後變更理由： 配合本次變更案新增商業區(附)、商業區(再)(附)，於本條文新增相關管制規定。</p>	
<p>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。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>【第 5 次專案小組】 照案通過。</p>	<p>—</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>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</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>【第 5 次專案小組】 照案通過。</p>	<p>—</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

原條文內容	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會決議
<p>經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</p> <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</p>				

原條文內容	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會決議
包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。-				
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。	維持原條文。	【第5次專案小組】 照案通過。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
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；但經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過者，得依其決議辦理。	維持原條文。	【第5次專案小組】 照案通過。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文內容	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會決議
<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>	維持原條文。	【第 5 次專案小組】 照案通過。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
<p>十三、凡面臨河川區並經指定退縮建築之基地，申請建築時應退縮 4 公尺(含)以上建築，退縮部分應綠美化並得計入法定空地。惟若因退縮致基地內建築物深(寬)度不足「新北市畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</p>	維持原條文。	【第 5 次專案小組】 照案通過。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
<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>	維持原條文。	【第 5 次專案小組】 照案通過。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。



原條文內容	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會決議
 <p>附圖一 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>附圖一 <u>住宅區、住宅區(附)、住宅區(再)(附)</u>面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、<u>商業區、商業區(附)</u>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。 變更理由： 配合本次變更案新增住宅區(附)、住宅區(再)(附)、商業區(附)新增退縮規定。</p>	<p>【第 5 次專案小組】 照案通過。</p>	<p>修正理由： 配合變更案新增住宅區(一)(附)、商業區(再)(附)，於本條文新增相關管制規定。</p>  <p>修正後條文： 附圖一 <u>住宅區、住宅區(附)、住宅區(一)(附)、住宅區(再)(附)</u>面臨計畫道路寬度 10 公尺以上；<u>商業區、商業區(附)、商業區(再)(附)</u>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。 修正後變更理由： 配合本次變更案新增住宅區(附)、住宅區(一)(附)、住宅區(再)(附)、商業區(附)、商</p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>

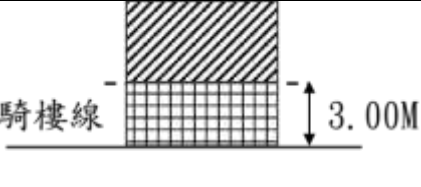
原條文內容	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會修正條文	市都委會決議
			業區(再)(附)新增退縮規定。	
-	 <p>變更理由： 配合農會專用區臨中興路四段側應退縮留設3公尺，新增條文附圖。</p>	<p>【第5次專案小組】 刪除。 理由： 考量中興路四段74號面前巷道係屬民國65年曾指定建築線在案之現有巷道，後續俟兩側建築物重建時，自應配合現有巷道指定寬度留設並供公眾通行之空間，爰刪除農會專用區退縮規定及附圖。</p>	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 3 「變更大漢溪北都市計畫(五股地區公共設施用地專案通盤檢討)」案及「變更五股都市計畫(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
人 1	五股區農會	五股區五股段 598、599-1、606 地號	農會專用區臨中興路四段側道路無退縮之必要。 如五股區農會建議函，發文字號 112.2.22 五農會字第 1120500025 號函。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本會持有之土地(五股區五股段 598、599-1 地號)建請納編為「農會專用區」(詳附件一)。</li> <li>2. 五股區五股段 616、619 地號 2 筆土地目前為既成巷道，分屬行政院農業委員會農田水利署及財政部國有財產署管理，建請納編為「道路用地」。</li> <li>3. 依示意圖所示農會專用區被機關用地包圍，出入不便(詳附件二)。</li> <li>4. 本會曾於 111 年 7 月 11 日(發文字號：五農會字第 1110500112 號)函文貴局，建請擴大納編「農會專用區」範圍一案，亦建請納編(詳附件三)。</li> <li>5. 檢附五股區五股段</li> </ol>	<p>部分採納。 理由如下：</p> <p><b>【未便採納】部分：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查五股區五股段 598、599-1 地號現況皆屬住宅區，非屬本次公共設施通盤檢討案檢討範圍，爰不納入檢討變更。</li> <li>2. 經查五股區五股段 616、619 地號現況皆屬機關用地之既成道路，考量整體道路路形及分區完整性，建議維持原計畫。</li> <li>3. 本案建議變更之五股區五股段 595、599 與 606 地號，變更為農會專用區後臨接民義路一段，臨路寬度約為 30 米，後續倘若有重建或改建需求，本案已保留該農會專用區之車輛進出入空間。</li> </ol> <p><b>【酌予採納】部分：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關五股區五股段 595、599 與 606 地號，本案已檢討變更為農會專用區，惟 599 地號土地屬農會與其他私人共有，應取得其他土地所有權人之都</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
				599、599-1、598、600 地號本會持分比例表(詳附件四)。	2. 市計畫變更同意書後，始得發布實施。 有關土管要點退縮規定，考量中興路四段 74 號面前巷道係屬民國 65 年曾指定建築線在案之現有巷道，後續俟兩側建築物重建時，即應配合現有巷道指定寬度留設並供公眾通行之空間，爰配合刪除相關退縮規定。	
人 2	黃○陵、黃高○卿	五股區五股段 891 地號	1. 陳情人所有上開土地原為住宅區(見附件一)，嗣政府未經陳情人同意藉口整併鄰地同上土地 905 地號之需疏失植為機關用地，陳情人自民國 100 年屢次陳情回復為住宅區，迄今已過十一年(見附件二)，期間政府以需要「回饋」又以擬改建社會住宅開放綠家園提供居民使用等詞拖延，令人遺憾。 2. 查上述 891 地號非軍事機關使用需求範圍，軍備局也承認依都市計畫規劃配合實際發展現況及土地權屬範圍調整變更，以軍方圍牆線範圍劃為機關用地(見附件三)，又鄰近居民連署反對該土地改建社宅，東北	陳情將陳情人所有五股區五股段 891 地號土地使用分區回復住宅區。	酌予採納。 理由如下： 1. 所陳土地五股區陸光段 897 地號現況已屬住宅區，其餘陸光段 891、893、896 地號現況屬機關用地，先予敘明。 2. 經查五股區陸光段 891、893、896 地號等 3 筆土地自 60 年 10 月 5 日「五股都市計畫案」發布實施即為機關用地，迄今尚無變更，次查機關用地(六)於 74 年及 79 年之公共設施用地通盤檢討計畫書，均載明為軍事用地，其面積與現行都市計畫一致，爰當時應有機關使用需求。 3. 再查本案陳情人檢附 63 年及	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>方有綠家公園、藍球場、兒童遊樂設施，實無規劃社會住宅之需要。</p> <p>3. 為此再度陳情貴局，請重視民意，將陳情人私有土地回復為住宅用地，以便利用土地價值，至感德便。</p>		<p>79 年之分區證明書經核判為住宅區，惟依上開都市計畫歷程說明，所陳土地自 60 年 10 月 5 日五股都市計畫發布實施以來皆為機關用地，並無變更之情事，爰上開 3 筆地號土地應為機關用地。</p> <p>4. 綜上，考量機關用地(六)前經內政部國土管理署 113 年 3 月 18 日國授城字第 1130819865 號函說明五股-1 社會住宅興辦案件經 113 年 2 月 20 日「中央興辦社會住宅推動小組第 43 次會議」決議辦理撤案，又陳情人於 113.05.09 以書面意見表示願以調降容積方式變更為住宅區，爰配合將機六用地內私有土地部分納入變更為住宅區(附帶條件)，未完成回饋捐贈事項前，調降其住宅區開發容積率為 110%。</p>	
人 3	蔡淑君市議員	-	<p>主旨： 有關貴府辦理五股公設通檢變更內容，本席建議如說明，請查照。 說明： 一、依據本席建議事項辦理。</p>	-	<p>酌予採納。 理由如下： 1. 有關文高用地使用需求檢討部分，前經市府教育局表示未來 6 年五股區學齡人口無明</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
			<p>二、政府辦理公設通檢實為美意，然仍應謹慎評估地方實際需求，而非認識變更公共設施保留地，因為當變更後，日後有需要，非但沒有適合地，又將再面臨徵收議題，故請市府相關單位因妥善評估且說明各用地的評估結果，以這次通檢內容為例，五股民眾關心的文高用地，未來倘文高解編後，哪未來整體的高中教育資源配套為何？未見市府教育局之說明，建議後續市都委會應一併說明，好讓民眾安心，也展現市府整體的施政規劃。</p> <p>四、倘經市府各主管單位評估確無使用需求或興闢計畫，實須納入公設通檢辦理解編，經本席檢閱書圖，得知後續係採跨區市地重劃方式辦理，地主領回部分可建地並負擔相關公共設施用地，此時請市府應同步考量外部衝擊，如：交通衝擊、開放空間等，同時，在公共設施用地劃設部分，應強調公眾使用性及複合性，如：公園地下立體多目標做停車</p>		<p>顯增加，且高中入學係採基北區志願選填機制，並以學校重點發展面向為整體考量，經評估目前五股地區無設立高中之迫切需求，另查洲子洋地區北側尚有 2.5 公頃之文中二用地，倘未來檢討有設校需求，可作為設立完全中學之儲備用地。</p> <p>2. 又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，同時提高本市都市計畫區內公共設施之服務水準及整體都市環境，爰重新檢討本案公共設施用地納入解編之合理性，廣停 2、文小 3、兒 3 維持原計畫，未來則由市府持續開闢取得，俾利提高五股地區之公共設施服務水準。</p> <p>3. 另本案係採公辦市地重劃方式辦理整體開發，將有助提高五項開放性公共設施用地之實質開闢率，後續則由市府依「都市計畫公共設施用地多</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>場，以同時兼顧各方需求，真正落實公設通檢之本意。</p> <p>五、上開兩點，請市府各單位務必跨局處合作，實質落實侯市長「安居樂業」之施政理念，本席也將在議會監督，讓五股區民安心。</p>		<p>目標使用辦法」檢討評估，此外亦配合規劃區內道路系統，以強化周邊交通系統連結性、緩解現況交通壅塞情形。</p>	
人 4	五股聖天宮/管理人/李○仁	五股區五股段 292 地號	<p>兒十附南側與住(附)交界往兒十附退縮十公尺。</p> <p>原因：現有建築物廟會被拆到。另聖天宮所有權 149.70 坪(494.88 平方公尺)，公設約 67.365 坪聖天宮擬定購回。</p>		<p>未便採納。</p> <p>理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳情人所涉五股區五股段 292 地號土地為本案變 2 案整體開發範圍，先予敘明。</li> <li>2. 本案於 111 年 4 月 19 日研商會議本府民政局確認五股聖天宮寺廟登記證地址為民義路 1 段 51 號(五股段 380 地號)，非現況寺廟建築所在位置。</li> <li>3. 本案後續將採公辦市地重劃方式辦理整體開發，土地所有權人得依「市地重劃實施辦法」規定配回可建築土地，後續可規劃將寺廟建築搬遷至配回土地。</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
人5	林○好	原文高用地	-	<p>1. 目前五福路要去洲子洋因為工商路太塞，其實居民都是走五福路6巷接成泰路二段147巷，出口在五洲橋，其實五洲橋出口也滿危險的：想知道目前的規劃有沒有保留或有機會拓寬更安全來紓解工商路壓力？</p> <p>2. 雖然公有市場開幕但畢竟是早市，目前工商路全聯不足以供應下班買菜民生需求，更會有違停亂象，想問黃昏市場有沒有機會規劃而非裁撤：目前黃昏市場那塊地其實變成綠地公園，如果想要兩者兼具，不曉得市府有沒有更好的做法？</p>	<p>部分採納。 理由如下： 【酌予採納】部分：為解決現況交通壅塞情形，本案以公辦市地重劃方式辦理整體開發，並配合規劃區內道路系統，以強化周邊交通系統連結性、緩解現況交通壅塞情形。 【未便採納】部分：五福黃昏市場係位於文高用地，屬於臨時市場使用性質，依據市府市場處113年1月30日新北市營字第1134590689號函說明，五福黃昏攤集場土地權屬多為私人所有，攤販逕予私地主簽約並經營，市場處並無向民間集合攤販收取任何費用及提供補助，爰有關市場保留安置相關事宜應回歸私地主與攤販溝通協調。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人6	呂○招	五股區五股段281、283、295	一、綜觀變更大漢溪北都市計畫（五股地區公共設施用地專案通盤檢討）書（以下簡稱主計畫書）、變更大漢溪北都市計畫	-	<p>酌予採納。 理由如下： 1. 經查所陳土地涉及本案變案範圍，屬跨區整體開發範</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
		296、297地號	<p>(五股地區公共設施用地專案通盤檢討)圖(以下簡稱主計圖),發現本人所有土地(五股區五股段 281(21.44m<sup>2</sup>), 283(136.52m<sup>2</sup>)、295(803.43m<sup>2</sup>)、296(104.80m<sup>2</sup>)、297(756.08m<sup>2</sup>)地號等五筆)面積共計 1822.27m<sup>2</sup>,原是「機二用地」及「變電所用地」如今均變更為「兒童遊樂場用地(兒十(附))」,請問重劃後試算取得之1002.25m<sup>2</sup>(1822.27m<sup>2</sup>*(100-45%)面積土地,其使用分區配屬於何區種用地?</p> <p>二、變更五股都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫圖(以下簡稱細計圖)第3頁圖例之加註文字,內容如下: 『依據85年3月公告實施「變更五股都市計畫(部分保護區為住宅區)案」,變更後住宅區面積約為0.3362公頃,其計畫書內容所載附帶條件為:住宅區(附) (一)變更範圍土地建蔽率不</p>		<p>圍,後續將以公辦市地重劃方式辦理,相關作業應依「市地重劃實施辦法」規定辦理,土地所有權人配回之可建築土地包含住宅區、商業區等,惟實際配回土地之區位與面積仍應依後續辦理市地重劃作業為準,先予敘明。</p> <p>2. 有關本案細部計畫圖住宅區之附帶條件內容係屬85年3月15日發布實施「變更五股都市計畫(部份保護區為住宅區)」案之規定。</p> <p>3. 本計畫之土地使用分區管制要點所載之住宅區(附)、商業區(附)規定係配合變更後新增分區所訂定之,因其係由公共設施保留地變更為可建築土地並採跨區整體開發,爰於附帶條件載明應回饋一定比例之公設用地,並應以公辦市地重劃辦理整體開發。</p> <p>4. 本案劃設之住宅區、商業區未有細項分類,其土地容許使用項目,除應符合土地使用分區管制要點規定外,未規定事項應依「都市計畫法新北市施行</p>	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>得大於 60%容積率不得大於 200%並整體規劃及開發。</p> <p>(二)將來開發時應自行留設 35%以上公共設施用地(不得計入法定用地)並送請新北市政府審查同意後始准發照建築。</p> <p>註：本計畫未指明變更部分，均以現行計畫為準。』</p> <p>惟查與細計畫第 112 頁第九章土地使用分區管制要點第三條條文相悖，請問其競合關係如何解釋？</p> <p>三、請說明本變更計畫之使用分區為何要有附帶條件(譬如住宅區(附)、商業區(附)…)，其理由安在？</p> <p>四、請問住宅區(附)歸屬於目前住宅區劃分九個種類(住一、住二、住二之一、住二之二、住三、住三之一、住三之二、住四、住四之一)中的哪一種？哪些產業用途被允許？哪些產業或用途被禁止？</p> <p>五、請問商業區(附)歸屬於目前商業區劃分四個種類(商一、商二、商三、商四)中的哪一</p>		<p>細則」規定辦理。</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
			種? 哪些產業或用途被允許? 哪些產業或用途被禁止?			
人7	許○為	五股區陸光段160、154-2、159地號	本人所持有的土地只有129坪，土地持有坪數對我有特殊的存在意義，失不得！所以本人堅持購回被扣徵地45%土地留回原本持有129坪土地，這樣！我不反對開發！		未便採納。 理由如下： 所陳土地五股區陸光段160、154-2、159地號土地，原屬公園用地依法需由目的事業主管機關辦理徵收取得，後續本案開發方式將依公辦市地重劃方式辦理，土地所有權人配回之可建築土地應依「市地重劃實施辦法」規定辦理，故實際配回土地之空間區位與面積仍應依後續辦理市地重劃作業為準。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人8	褚○	五股區陸光段714、723、724地號	主旨：懇請侯市長及各級長官應本於監察院完全「還地於民」精神處理五股都市計畫之陳情案 事由： 四十多年前，政府劃設五股區工商路北側等地為公共設施用地，共有11.51公頃，後因財政因素以致無法開闢而影響民眾權益。其中地主褚敬等人所轄有三塊地(五股區陸光段714、723、724地號)，為預訂設立「公立高中」預定地。近期新北市政府辦理「變更大漢溪北都市計畫(五股地區公共設施用地專案通盤檢討)」案及「變更五	預定解決方案： 由於牽涉層面甚廣，因此深盼英明的侯市長及各級長官能理解其中的嚴重性，立即終止此項變更計畫，以完全「還地於民」為優先。 1. 根據監察院的糾舉，本應以「還地於民」精神，以求公正公平。至於未來開發方式，則應另案辦理。希望市政府能重視此項法律原則，避免違	未便採納。 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，同時提高本市都市計畫區內公共設施之服務水準及整體都市環境，另本案係採公辦市地重劃方式辦理整體開發，將有助提高五項開放性公共設施用地之實質開闢率。	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>股都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」細部計畫案，透過跨區市地重劃及劃設再發展解編以「還地於民」。五股區公所於2月辦理公開展覽30天，並於2月22、23日兩天舉辦公聽會，但眾多地主直到新聞出來方才知悉有此事，並於公聽會初步了解規劃案有許多嚴重侵害地主權益之情事，特別是變相處理「還地於民」，更為眾人所不能受。期盼政績卓著的侯市長及各級長官能諒察，並執行完全「還地於民」為優先：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 近期此跨區之變更計畫，完全未與眾多地主與居民共同研商，以求五股能在民生經濟上有更長足之發展，僅以說明變更方式單向傳達，眾人倫為備查角色。</li> <li>2. 目前變更計畫案「主細計變更2案」，(本人土地座落於本變2案範圍內)，市府將原「文高用地」、「廣場兼停車場用地」變更為「住宅區」(含公園，綠地)。貴府將本區規劃只提一個方案，實屬過於簡化。就決議提本案，等同要求</li> </ol>	<p>法。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 在公聽會之中，有林淑芬立委、陳明義議員、宋明宗議員等皆提出異議或是有暫緩辦理之議。實際上，此變更計畫已有嚴重違法之嫌，懇請長官要審慎思量並停止推動。</li> <li>3. 目前這些地區都是五股的精華區域，原地主在過去被迫配合政策，如今希望市政府能夠重視在地聲音，重新審酌以使五股大開發，避免讓眾多地主僅淪為備查角色，徒增無謂之民怨，甚至迫使住民不得不採用召開記者會以拉升訴求。懇請長官明鑒，讓大家持續擁有新北市居民之光榮感。</li> </ol>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>地主要配合，實有再商榷之處。再者，本區(主細計變 2 案)內細部規劃經過計算之後，許多地主及陳情人所轄之地正因被劃為此使用，以致用地大幅縮水，影響權益甚鉅。在公聽會之中，地主等人曾提出異議，但政府單位卻無法提出妥適的說明。</p> <p>3. 事實上，監察院 101 年 12 月 18 日提出「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」糾舉行政機關不作為，五股案的地主已經新北市政府圈地後無作為四十年，本應先以「還地於民」精神，以求公正公平。至於未來開發方式，則應另案辦理。</p> <p>否則，依現行市府做法，將兩案合一案辦，也已違反四十年前向地主索地計劃辦理「高中設立」之承諾，現在又提另一開發案，等同是「變相調整」並拖延時間，嚴重違反監察院所提之糾正不作為，侵害地主們的權益。</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
人9	陳○雄	五股區陸光段712、719地號	如左 	<ol style="list-style-type: none"> <li>有關公六公園用地因緊鄰人潮較多的工商路及五福路，未符合地方使用需求，建請重新檢討公六公園用地範圍局部變更為住宅區可行性。(檢附手繪示意圖)</li> <li>現本人土地座落於緊鄰工商路及五福路到路邊，具有良好的地利優勢，後續貴府擬辦理市地重劃配分土地時，請考量原地主原有土地位置，應優先分配於緊鄰的工商路及五福路側，以維公平，建請主辦機關協助回復。</li> </ol>	<p><b>酌予採納。</b> 理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>所陳土地五股區陸光段712、719地號屬本案變2案整體開發範圍，本案已修正規劃方案將所陳土地原公六用地之區位劃設為住宅區(附)，並配合區內道路系統劃設12米計畫道路，以強化周邊交通系統連結性、緩解現況交通壅塞情形。</li> <li>本案開發方式係採公辦市地重劃方式辦理，土地所有權人配回之可建築土地應依「市地重劃實施辦法」規定辦理，故實際配回土地之區位與面積仍應依後續辦理市地重劃作業為準。</li> </ol>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾1	遠東資源開發股份有限公司	五股區登林段231、232、234、235、240、241	<ol style="list-style-type: none"> <li>五股交流道於1986年2月1日竣工，通車至今已逾37年，早期都市計畫劃定之高速公路用地與登林路現況此用並不一致。</li> <li>陳情位置南側毗鄰之登林路，現況並非作為高速公路使用，而是供一般車輛通行之平</li> </ol>	<p>謹請新北市政府比照105年4月15日發布實施之「變更中和都市計畫(高速公路用地專案通盤檢討)案」將陳情位置南側登林路之使用分區由「高速公路用地」變更為「高速公路兼供道路用地」，</p>	<p><b>不予討論。</b> 理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>有關陳情位置係屬乙種工業區非屬公共設施保留地，現況東側臨接15米計畫道路(成泰路一段)，次查陳情基地南側高速公路用地係帶狀性公共設施用地，先予敘明。</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
		251、 252、 253、 254、 255、 256、 257、 258、 259、 262、 263、 264、 265、 266、 267、 268、 269、 270、 280、 281、 468、 473、 232-1、 235-1、 240-1、 253-1、 254-1、 262-1、	面道路，且因高速公路用地不能指定建築線，造成都市計畫與實際發展情形不符，影響人民開發利用權益甚鉅。	以達都市計畫與實際發展相符之目標並保障人民開發利用之權益。	2. 承上，有關帶狀性公共設施用地(如道路用地、道路用地兼供道路使用、高速公路用地、人行步道用地等)，皆係考量整體區域交通系統所劃設，具有大面積、串聯交通等性質，不宜零星變更，又本次公共設施用地專案通盤檢討係以面狀公共設施用地為檢討標的，建議未來回歸五股地區通盤檢討案內辦理。	

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
		266-1、 269-1、 280-1、 281-1 地 號等 39 筆 土地				
逾 2	俞○維	變二案	建請都更、美化市容、改善交通、 提升品質、促進繁榮	-	<b>酌予採納。</b> 理由如下： 本次都市計畫公共設施用地專案 通盤檢討，係為解決政府長期未取 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，並以公辦市地重劃方式辦理整 體開發，後續整體開發後將由市府 取得部分公共設施用地，進以達到 美化市容、改善交通及提升生活環 境品質之目的。	依市都委 會專案小 組初步建 議意見通 過。
逾 3	陳○璋	變二案	維持現況公設保留地規劃，反對變 更後設計規劃，為五股留下原有的 公共設施保留地。	反對公設保留地解編變 更住宅區。	<b>部分採納。</b> 理由如下： <b>【酌予採納】部分：</b> 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，同時 提高本市都市計畫區內公共設施 之服務水準及整體都市環境，爰重 新檢討本案公共設施用地納入解 編之合理性，廣停 2、文小 3、兒	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>3 維持原計畫，未來則由市府持續開闢取得，俾利提高五股地區之公共設施服務水準。</p> <p><b>【未便採納】部分：</b></p> <p>1. 有關反對公保地解編為可建地部分，考量本次都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，係為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，爰針對用地主管機關已明確表示不具使用需求且無開闢計畫之公設保留地，經本府依據內政部訂定之都市計畫公設保留地檢討變更作業原則，以及評估使用需求、權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向檢討後，納入規劃方案以公辦市地重劃方式辦理整體開發，以保障公設保留地主之權益。</p> <p>2. 本案係採公辦市地重劃方式辦理整體開發，將有助提高五項開放性公共設施用地之實質開闢率，此外亦配合區內道路系統劃設 12 米計畫道路，以強化周邊交通系統連結性、緩解現況交通壅塞情形。</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
					3. 另文高用地使用需求及配套措施，前經市府教育局表示未來6年五股區學齡人口無明顯增加，且高中入學係採基北區志願選填機制，並以學校重點發展面向為整體考量，經評估目前五股地區無設立高中之迫切需求，另查洲子洋地區北側尚有2.5公頃之文中二用地，倘未來檢討有設校需求，可作為設立完全中學之儲備用地。	
逾4	賴○宇	變二案	維持現況公設保留地規劃，反對變更後設計規劃，為五股留下原有的公共設施保留地。	反對公設保留地解編變更住宅區。	併陳情編號逾3辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾5	賴○勳					
逾6	宋○子					
逾7	林蘇○英					
逾8	王○和					
逾9	崔○					
逾10	練○絨					
逾11	盧○雲					
逾12	闔○信					
逾13	劉○嬌					
逾14	李○輝					
逾15	邱○樟					
逾16	江○法					
逾17	張○輝					
逾18	李○志					

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 19	陳○芬	變二案	反對住宅區太多，造成當地日後交通衝擊。	反對公保地解編為住宅區。	併陳情編號逾 3 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 20	郝○傑					
逾 21	郝王○英					
逾 22	唐○峪					
逾 23	李○芳					
逾 24	王○鑾					
逾 25	李○年					
逾 26	李○梅	變二案	公設保留地變更住宅區，造成五福路、工商路交通嚴重衝擊，影響民義路、成泰路及新五路等聯外道路交通。	反對公保地解編為住宅區。	併陳情編號逾 3 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 27	唐○川					
逾 28	陳○濱					
逾 29	林○仔					
逾 30	包○花					
逾 31	劉○慧					
逾 32	劉陳○鶴					
逾 33	董○英					
逾 34	邱○樟					
逾 35	王○瑞					
逾 36	于○全					
逾 37	黃○森					
逾 38	伏○廣					
逾 39	闔○信					
逾 40	盧○雲					
逾 41	王○和	變二案	解編先行規劃道路、公園、運動中心…等公共設施，否則只是圖利地主與建商，對附近民眾一點好處都沒有。	反對公設保留地解編變更為住宅區	併陳情編號逾 3 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 42	楊○琪	變二案	希望保留高中用地。	反對公保地解編為住宅區。	併陳情編號逾 3 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 43	陳○宏					
逾 44	吳○花					
逾 45	呂○姿					
逾 46	陳○宏					
逾 47	姚○雅					
逾 48	何林○幸	變二案	希望五福路、工商路、民義路、成泰路可以拓寬，解決交通壅塞問題。	反對公保地解編為住宅區。	併陳情編號逾 3 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 49	張○綬					
逾 50	周○真					
逾 51	李○麗					
逾 52	袁○曦					
逾 53	謝○如					
逾 54	馬朱○蘭					
逾 55	于○全					
逾 56	闔○信					
逾 57	黃林○梅					
逾 58	邱○樟					
逾 59	陳紀○秀					
逾 60	張○江					
逾 61	盧○雲					
逾 62	劉吳○秋					
逾 63	王趙○美					

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 64	褚○	五股區陸光段 714、723、724 地號	<p>主旨：懇請侯市長及各級長官應本於監察院完全「還地於民」精神處理五股都市計畫之陳情案</p> <p>事由：</p> <p>四十多年前，政府劃設五股區工商路北側等地為公共設施用地，共有 11.51 公頃，後因財政因素以致無法開闢而影響民眾權益。其中地主褚敬等人所轄有三塊地(五股區陸光段 714、723、724 地號)，為預訂設立「公立高中」預定地。</p> <p>近期新北市政府辦理「變更大漢溪北都市計畫(五股地區公共設施用地專案通盤檢討)」案及「變更五股都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」細部計畫案，透過跨區市地重劃及劃設再發展解編以「還地於民」。五股區公所於 2 月辦理公開展覽 30 天，並於 2 月 22、23 日兩天舉辦公聽會，但眾多地主直到新聞出來方才知悉有此事，並於公聽會初步了解規劃案有許多嚴重侵害地主權益之情事，特別是變相處理「還地於民」，更為眾人所不能受。期盼政績卓著的侯市長及各級長官能諒察，並執行完全「還地於民」為優先：</p>	<p>預定解決方案：</p> <p>由於牽涉層面甚廣，因此深盼英明的侯市長及各級長官能理解其中的嚴重性，立即終止此項變更計畫，以完全「還地於民」為優先。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 根據監察院的糾舉，本應以「還地於民」精神，以求公正公平。至於未來開發方式，則應另案辦理。希望市政府能重視此項法律原則，避免違法。</li> <li>2. 在公聽會之中，有林淑芬立委、陳明義議員、宋明宗議員等皆提出異議或是有暫緩辦理之議。實際上，此變更計畫已有嚴重違法之嫌，懇請長官要審慎思量並停止推動。</li> <li>3. 目前這些地區都是五股的精華區域，原地主在過去被迫配合政</li> </ol>	併陳情編號人 8 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
			<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 近期此跨區之變更計畫，完全未與眾多地主與居民共同研商，以求五股能在民生經濟上有更長足之發展，僅以說明變更方式單向傳達，眾人倫為備查角色。</li> <li>2. 目前變更計劃案「主細計變更 2 案」，(本人土地座落於本變 2 案範圍內)，市府將原「文高用地」、「廣場兼停車場用地」變更為「住宅區」(含公園，綠地)。貴府將本區規劃只提一個方案，實屬過於簡化。就決議提本案，等同要求地主要配合，實有再商榷之處。再者，本區(主細計變 2 案)內細部規劃經過計算之後，許多地主及陳情人所轄之地正因被劃為此使用，以致用地大幅縮水，影響權益甚鉅。在公聽會之中，地主等人曾提出異議，但政府單位卻無法提出妥適的說明。</li> <li>3. 事實上，監察院 101 年 12 月 18 日提出「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</li> </ol>	<p>策，如今希望市政府能夠重視在地聲音，重新審酌以使五股大開發，避免讓眾多地主僅淪為備查角色，徒增無謂之民怨，甚至迫使住民不得不採用召開記者會以拉升訴求。懇請長官明鑒，讓大家持續擁有新北市居民之光榮感。</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>決」糾舉行政機關不作為，五股案的地主已經新北市政府圈地後無作為四十年，本應先以「還地於民」精神，以求公正公平。至於未來開發方式，則應另案辦理。</p> <p>4. 否則，依現行市府做法，將兩案合一案辦，也已違反四十年前向地主索地計劃辦理「高中設立」之承諾，現在又提另一開發案，等同是「變相調整」並拖延時間，嚴重違反監察院所提之糾正不作為，侵害地主們的權益。</p>			
逾 65	程○賢	變二案	希望保留高中用地。	反對公保地解編為住宅區。	併陳情編號逾 3 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 66	王○梅	變二案	希望五福路、工商路、民義路、成泰路可以拓寬，解決交通壅塞問題。	反對公保地解編為住宅區。	併陳情編號逾 3 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 67	黃○森					
逾 68	胡○寧					
逾 69	楊○家	變二案	反對住宅區太多，造成當地日後交通衝擊。	反對公保地解編為住宅區。	併陳情編號逾 3 辦理。	依市都委會專案小
逾 70	李○儒					

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 71	吳張○治					組初步建議意見通過。
逾 72	黃○媛					
逾 73	張○惠	變二案	公設保留地變更住宅區，造成五福路、工商路交通嚴重衝擊，影響民義路、成泰路及新五路等聯外道路交通。	反對公保地解編為住宅區。	併陳情編號逾 3 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 74	劉○琴					
逾 75	陳○秀					
逾 76	張○筑					
逾 77	李○恭	變二案	綠地保留太少，造成民眾日後生活品質下降。	反對公保地解編為住宅區。	併陳情編號逾 3 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 78	陳○莉					
逾 79	李○庭					
逾 80	李○元					
逾 81	劉○英	變二案	綠地保留太少，造成民眾日後生活品質下降。	反對公保地解編為住宅區。	併陳情編號逾 3 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 82	黃○					
逾 83	蔡○桃					
逾 84	溫○碧					
逾 85	林○蓮					
逾 86	林○					
逾 87	彭○琴					
逾 88	簡○婷	變二案	反對住宅區太多，造成當地日後交通衝擊。	反對公保地解編為住宅區。	併陳情編號逾 3 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 89	楊○軒					
逾 90	侯○					
逾 91	張○維					
逾 92	劉○川					
逾 93	阮○雯					



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 94	張○泰	變二案	希望保留高中用地。	反對公保地解編為住宅區。	併陳情編號逾 3 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 95	黃○					
逾 96	周○榮					
逾 97	周○安					
逾 98	孫○華					
逾 99	張○祥					
逾 100	高○廷					
逾 101	鄭○瑀					
逾 102	張○發					
逾 103	李○貞					
逾 104	李○益					
逾 105	顏○珠					
逾 106	郭○姬					
逾 107	阮○勳					
逾 108	劉○進					
逾 109	游○					
逾 110	黃○章					
逾 111	黃○瑜					
逾 112	劉○威					
逾 113	彭○姝					

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 114	林○麗	-	公設保留地通盤檢討是為了還地於民，讓地主取得應有的權益，但仍應審慎考量地方需求，請新北市政府詳實評估五股地區文高用地需求，並清楚向地方民眾說明，避免造成誤解。另公設解編是採重劃方式辦理，後續新北市政府可取得相關公共設施用地，請市府在規劃時應一併考量周遭民生需求，例如公園地下開挖停車場以滿足地方停車需求，或提供地方所需之公益空間等，以完善本案開發之公益性及必要性。	-	併陳情編號逾 3 辦理。 另本案係採公辦市地重劃方式辦理整體開發，將有助提高五項開放性公共設施用地之實質開闢率，後續則由市府依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」檢討評估，以提供地區所需之公共服務空間。	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 115	黃○陵、黃高○卿等 2 人	五股區五股段 891 地號	<p>一、貴局 112 年 3 月 9 日新北城都字第 1120375976 號函敬悉</p> <p>二、陳情人黃○陵委託代理人黃陳○珠參加五股區公所於 112 年 2 月 22 日舉辦之公開展覽說明會，開會期間代理人發言，主辦單位不予理睬也未提有關上述土事宜，故陳情人於公開展覽三十天期間內，以書面再提出意見。</p> <p>三、陳情人請求將上述土地使用分區回復為住宅區 112 年 2 月 20 日陳情書說明理由外，再補充意見如下，</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新北市政府發佈之變更大漢溪北部都市計畫(五股地區)(第二次通盤檢討)半更內容綜理表(續三)就上述土地新計劃記載市府與土地所有權人於都市計畫發佈實施，實施時前，訂回饋協議書，換言之，陳情人若接受回饋，上述土地得變更為住宅區。</li> <li>2. 國防部軍備局 100 年 8 月 26 日國備工營字第</li> </ol>	<p>陳情人所有五股區五股段 891 地號土地使用分區陳情回復為住宅區。</p>	併陳情編號人 2 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>1000012435 號函上述土地(原編五股區石土地公段蓬萊坑小段25-1地號)自35年7月31日辦理總登記後,即由人民所有迄今;...軍方自始從未持有案內土地,又上述土地公告劃定為機關用地,未來將為國防部軍品儲存使用,屬都市計劃土地使用分區主管機關依權責自行檢討辦理範疇,非軍方提案所請(見附件一、二)定見上述土地軍方從未使用非機關用地,市府未經所有權人同意自行編為「五股都市計劃」案內之「機關用地」迄今不變更,顯然是違法。</p> <p>四、為此再補充資料提出書面意見,僅請貴局傾聽民眾意見,為合法合理之裁決,以保人權至為感禱。</p> <p>附件一、新北市政府公文一件 附件二、國防部軍備局函一件(以上均係影本)</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 116	林○遠、林○榮、王○怡	五股段 303-1、304 地號	陳情位置係本人家族居住 40、50 之房屋，因本案規劃重劃之分區完成後，將影響該房屋坐落基地之範圍(由原本約 50 坪變為 11 坪)，為免房屋土地權利所附麗，影響本人身家財產甚鉅，希望能保留完整房屋面積。	土地不足的部分本人願意協商價購，祈請市府准予所請，照顧民眾所需及尊重對陳情位置之情誼。	未便採納。 理由如下： 1. 陳情人所涉五股區五股段 303-1、304 地號土地為本案變 2 案整體開發範圍，先予敘明。 2. 本案依本市公共設施用地檢討變更原則，考量主管機關無使用需求，故將機二與變電所用地納入整體開發以公辦市地重劃方式辦理，又配合臨近變電所用地屬於鄰避設施，劃設為兒童遊樂場用地。 3. 本案開發方式係採公辦市地重劃方式辦理，土地所有權人配回之可建築土地應依「市地重劃實施辦法」規定辦理，惟實際配回土地之區位與面積仍應依後續辦理市地重劃作業為準。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 117	曹○鵬	變 2 案	公設保留地變更住宅區，造成五福路、工商路交通嚴重衝擊，影響民義路、成泰路及新五路等聯外道路。	反對公保地解編為住宅區。	併陳情編號逾 3 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 118	王○堯					
逾 119	許○嘉					
逾 120	劉○呈					
逾 121	王○民					
逾 122	戴○婕					

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 123	蔡○紋					
逾 124	許○貞					
逾 125	陳○豪					
逾 126	林○儀					
逾 127	黃○陵	五股區五股段 891、893、896、897 地號土地	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 貴局 112 年 7 月 11 日新北城都字第 1121328966 號函敬悉</li> <li>2. 申請人遵照來函於 112 年 7 月 14 日到市府都委會會議室出席開會，當場提出意見並詳細說明將說明內容交付貴局列席會員(見附件一)迄今以隔半年有餘，未見貴局函附如何處理，至感遺憾。</li> <li>3. 申請人說明書所載土地為申請人私有土地，已登記有 50 年。敬請貴局盡快處理，從機關用地回復為住宅區，以保障權益。</li> </ol>	申請將申請人所有座落五股區五股段 891、893、896、897 地號土地機關用地回復為都市計畫區內住宅區。	併陳情編號人 2 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾 128	黃○陵、黃高○卿	變 7 案 (新北市五股區五股段 891、893、896 地號)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 左列土地原編為住宅用地有台北縣五股鄉公所為證。</li> <li>2. 左列土地係政府將德音段 494 地號誤為蓬萊坑小段釘樁，因測量行政錯誤逕將土地編為機關用地。</li> <li>3. 軍備局承認從未使用該地。</li> <li>4. 陳情人得悉左列土地編為機關用地後，自民國 100 年起陸</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 貴局提出兩個方案回復住宅區。 ①以回饋百分之四十五。 ②以容積率變為百分之 110。</li> <li>2. 申請人同意第二個方案，以容積率百分之 110 無償回復為住宅用地。</li> </ol>	併陳情編號人 2 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
			續申請回復住宅區，貴府藉口 一直拖延。 5. 以上證件及陳情內容詳見 100年4月28日情書及附件。			

案由	擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(竹圍段 894-5 地號等 5 筆土地)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第三案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：元興建設股份有限公司</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 24 條</b></p> <p><b>肆、再提會討論緣起</b></p> <p>本案位於淡水線捷運竹圍站周邊 500 公尺範圍內之乙種工業區，原為中興紡織廠辦，但民國 83 年 9 月中興紡織集團為整合公司資產、提昇運用效益，已遷廠至三重。依循 TOD 的規劃理念，應強化其土地使用效率集中發展。本案之申請人元興建設股份有限公司，配合地區的發展方向及 TOD 規劃理念，整合使用效率低落的工業區土地變更作為商業區，期許經過合法程序，捐贈回饋適當比例的公共設施用地，使整體環境生活機能更趨完善。</p> <p>本細部計畫案與其主要計畫「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為商業區及兒童遊樂場用地)(竹圍段 894-5 地號等 5 筆土地)」案前經 103 年 1 月 23 日新北市都市計畫委員會第 41 次會議通過，其主要計畫案續經 109 年 10 月 16 日新北市都市計畫委員會第 122 次會議審議通過及經內政部都市計畫委員會 113 年 6 月 18 日第 1058 次會議審議通過，俟新北市都市計畫委員會審定本細部計畫案後，再檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部逕予核定。</p> <p>本細部計畫案為依據主要計畫審竣內容，配合修正細部計畫內容，以及依現行共通性土管以及為推動新北市淨零碳發展政策，增訂建築能效標示及低蘊含碳建築標示相關容積獎勵項目及規定，配合修正土地使用分區管制要點，再提新北市都市計畫委員會審議確認。</p> <p><b>伍、計畫範圍及面積</b></p> <p>本計畫區位於新北市淡水區，屬淡水(竹圍地區)都市計畫之乙種工業區，西側緊鄰計畫路寬 40 公尺之民權路。計畫範圍包括淡水區竹圍段 894-5、880-3、885、886、887 地號等 5 筆土地，面積共計 2,911.14 平方公尺。土地所有權人為申請人(元興建設股份有限公司)，土地使用分區均屬乙種工業區詳圖 1。</p> <p><b>陸、計畫內容</b></p> <p>一、土地使用及公共設施計畫</p>		



本細部計畫擬定內容詳表 1，細部計畫示意圖詳圖 2。

## 二、事業及財務計畫

### (一)開發方式

本計畫以自行負擔經費方式進行開發，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」捐贈必要之公共設施用地，規劃之兒童遊樂場用地後續由開發人自行整體規劃、開發及建設。

### (二)開發時程

於本案細部計畫發布實施後三年內應申請建造執照、五年內應完成公共設施工程建設。違反者，應依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。前項規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事由時，得經新北市政府同意該不可歸責期間不予計算。

### (三)事業及財務計畫詳表 2。

## 三、土地使用分區管制要點

本案土地使用分區管制要點詳表 3。

## 柒、回饋計畫

本次變更範圍內原使用分區為乙種工業區，計畫變更為第三種商業區，依民國 100 年 12 月 23 日修正發布之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第六點規定，工業區變更為商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例不得低於 40.5%，且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%。

本計畫總面積為 0.2911 公頃，依規定擬捐贈公共設施用地 0.0874 公頃(計畫範圍 30%)，及可建築土地 0.0306 公頃(計畫範圍 10.5%)，惟因捐贈可建築土地面積小於 1,650 平方公尺，經 109 年 10 月 16 日第 122 次新北市都市計畫委員會決議同意依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」捐贈可建築土地改採捐贈代金方式辦理，並經內政部都市計畫委員會 113 年 6 月 18 日第 1058 次會議審議通過，故本案回饋項目如下：

### 一、捐贈代金

捐贈可建築土地面積 0.0306 公頃改採捐贈代金，捐獻代金之數額＝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工業區變更後第一次公告土地現值之一點四倍。

## 二、捐贈公共設施用地

本計畫劃設之公共設施為兒童遊樂場用地，面積計 0.0874 公頃，占本計畫面積 30%，依規定由開發人自行興建，並捐贈予新北市政府。

## 三、其他承諾事項

### (一)公共設施管理維護

前述規定應劃設之 30%公共設施，由開發人自行興闢完成後，無償捐贈予新北市政府，並額外提供 25 年之管理維護經費。

### (二)提供供公眾使用停車位

本案後續開發完成後，將依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點規定，計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，且機車位同汽車位等量設置。

## 捌、再提會審議事項

本細部計畫案為依據主要計畫審竣內容，配合修正細部計畫內容，以及依現行共通性土管以及為推動新北市淨零碳發展政策，增訂建築能效標示及低蘊含碳建築標示相關容積獎勵項目及規定，配合修正土地使用分區管制要點，爰下列事項再提新北市都市計畫委員會審議確認：

一、土地使用計畫：依 113 年 6 月 18 日內政部都市計畫委員會第 1058 次會議審竣主要計畫內容，調整兒童遊樂場用地之配置及面積（詳表 1 及圖 2）。

二、回饋計畫：因捐贈可建築土地面積 0.0306 公頃，小於 1,650 平方公尺，本主要計畫案經 109 年 10 月 16 日第 122 次新北市都市計畫委員會決議同意依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」捐贈可建築土地改採捐贈代金方式辦理，並經內政部都市計畫委員會 113 年 6 月 18 日第 1058 次會議審議通過。

三、土地使用分區管制要點：配合主要計畫審竣內容之指導，以及依現行共通性土管以及為推動新北市淨零碳發展政策，增訂建築能效標示及低蘊含碳建築標示相關容積獎勵項目及規定，修正土地使用分區管制要點，詳表 3。

玖、以上符合法定程序，提請大會審議。

決議	<p>一、依本次提會簡報及修正內容通過。</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>
----	--

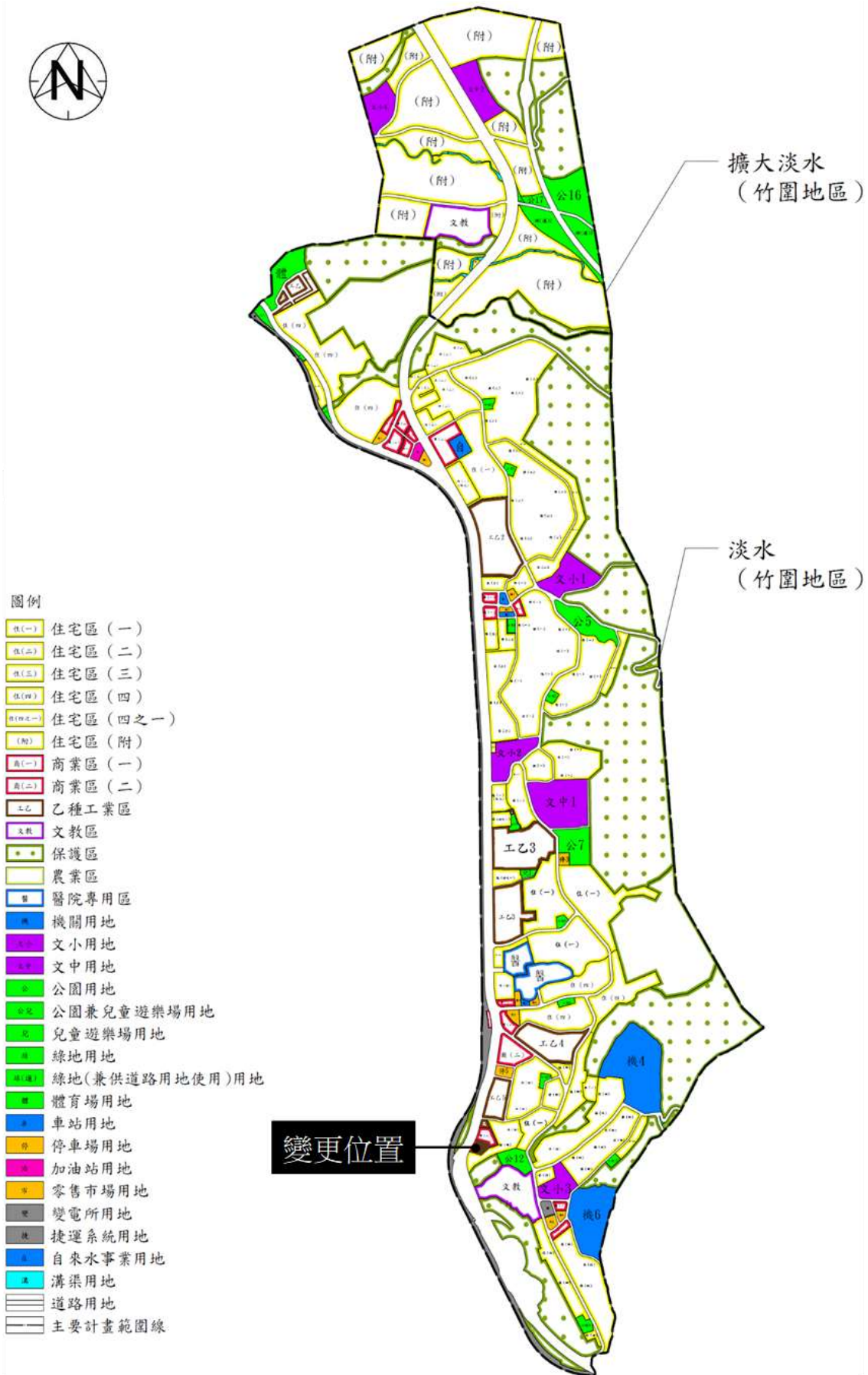


圖 1 計畫位置示意圖

表 1 土地使用及公共設施計畫修正對照表

項目		第 41 次市都委會決議方案 面積(公頃)	本次提會修正方案 面積(公頃)	比例
土地使用分區	第三種商業區	0.2038	0.2037	70.0%
公共設施用地	兒童遊樂場用地	0.0873	0.0874	30.0%
總計		0.2911	0.2911	100.0%

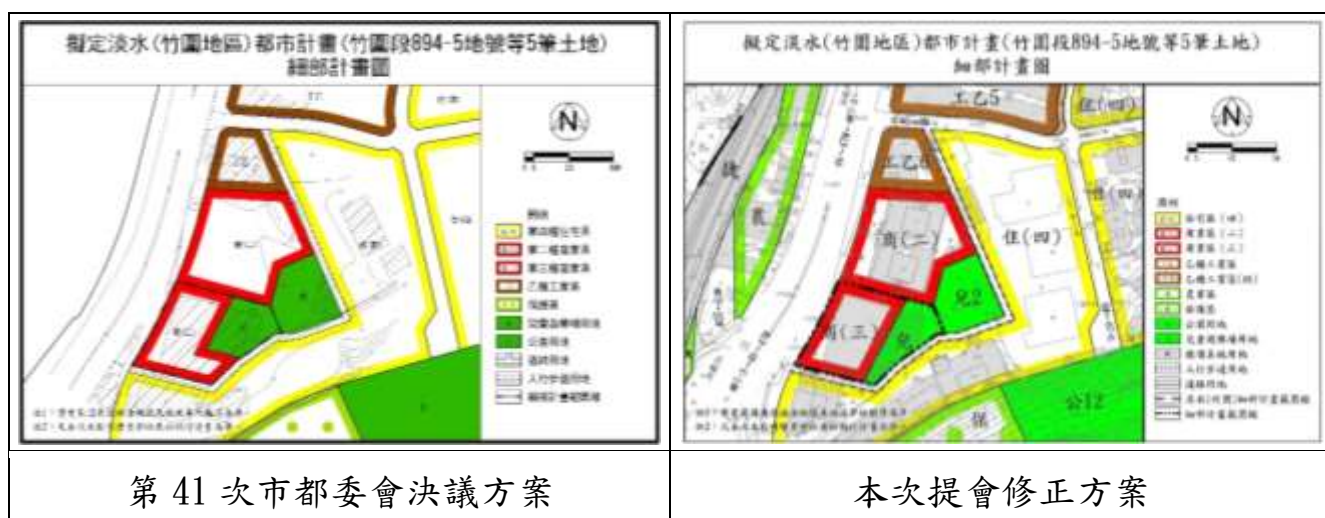


圖 2 土地使用及公共設施計畫修正對照示意圖

表 2 擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(竹圍段 894-5 地號等 5 筆土地)細部計畫案財務計畫表

設施種類	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	經費來源
		徵購	市地重劃	公地撥用	獎勵投資	無償捐贈	土地成本	工程成本	其他	合計			
兒童遊樂場用地	0.0874	-	-	-	-	√	5,292	262	--	5,554	開發人	細部計畫發布實施後三年內申請建造執照、五年內完成公共設施工程建設	自行籌措

註：1. 本開發經費及預定完成期限得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。

2. 上述開發費用不含營運期之相關費用，且不含利息。

3. 本表之面積依都市計畫實地分割測量面積為準。

表 3 土地使用分區管制要點修正對照表

第 41 次市都委會 決議條文	本次提會修正條文	市都委會決議						
一、本要點依據都市計畫法第 22 條規定訂定之。	<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及<u>同法新北市施行細則</u>（以下簡稱<u>施行細則</u>）第 40 條之規定訂定之。</p> <p><b>修正理由：</b> 配合 112 年 12 月 26 日核定實施「變更淡水(竹圍地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第三點)」案內容修正。</p>	依本次提會修正條文通過。						
十三、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	<p>二、本計畫區內土地及建築物應依<u>都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者</u>，適用其他有關法令規定。</p> <p><b>修正理由：</b> 1. 點次調整。 2. 配合 112 年 12 月 26 日核定實施「變更淡水(竹圍地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第三點)」案內容修正。</p>	依本次提會修正條文通過。						
<p>二、本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地：</p> <p>(一)第三種商業區。 (二)兒童遊樂場用地。</p> <p>前項土地使用分區及公共設施用地之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。</p>	<p>三、本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地：</p> <p>(一)第三種商業區。 (二)兒童遊樂場用地。</p> <p><b>修正理由：</b> 1. 點次調整。 2. 考量都市計畫實際上就以細部計畫圖作為後續執行依據，無需特別敘明，故刪除相關文字。</p>	依本次提會修正條文通過。						
<p>三、本計畫區內使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <p>(一)第三種商業區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 300%。 (二)第三種商業區不得供作住宅使用，並應於低樓層提供適當鄰里性商業設施服務周邊社區，餘則依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定辦理，且建築設計應符合下列規範。</p> <p>1. 分戶出售單戶室內面積應大於一百五十平方公尺，且不得設置隔間。</p>	<p>四、本計畫區內<u>第三種商業區</u>之建蔽率及容積率不得大於<u>下表</u>規定：</p> <table border="1" data-bbox="790 1568 1292 1680"> <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>第三種商業區</td> <td>50%</td> <td>300%</td> </tr> </tbody> </table> <p>第三種商業區不得供作住宅使用。</p> <p><b>修正理由：</b> 1. 點次調整。 2. 配合 112 年 12 月 26 日核定實施「變更淡水(竹圍地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第三點)」案內容修正。 3. 考量施行細則對於商業區已有相關規定且本案需進行都市設計審議，相關</p>	土地使用分區	建蔽率	容積率	第三種商業區	50%	300%	依本次提會修正條文通過。
土地使用分區	建蔽率	容積率						
第三種商業區	50%	300%						


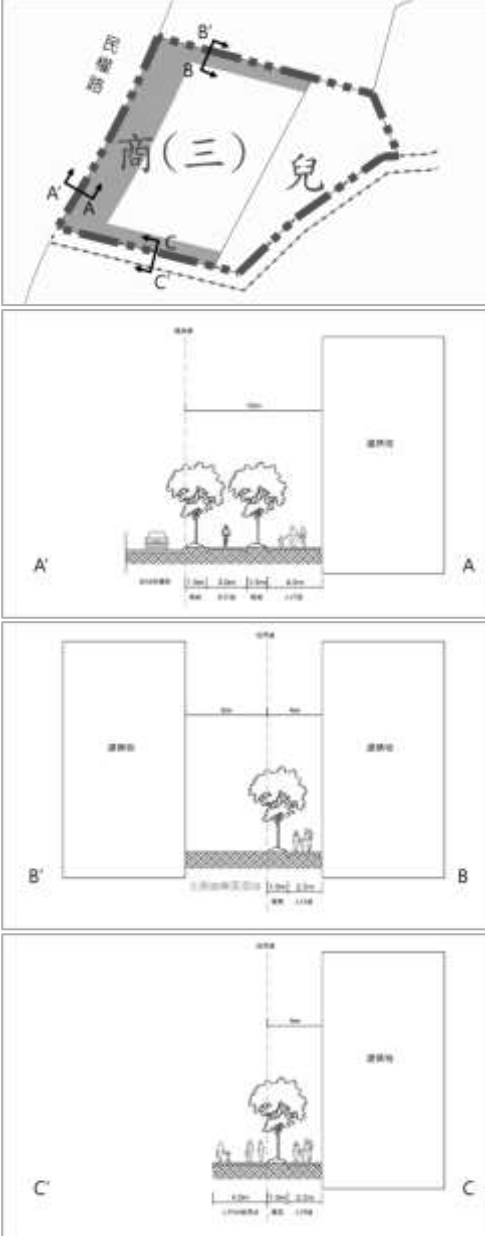
第 41 次市都委會 決議條文	本次提會修正條文	市都委會決議
<p>2. 機電空間、茶水間、管道間及衛生設備等空間應集中垂直服務核一處規劃，且為公共空間不得約定專用。</p> <p>(三)公共設施用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用時，惟以供非營利性之公共使用者為限。</p>	<p>指導已訂於新北市都市設計審議原則，故刪除相關文字。</p> <p><u>五、公共設施用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用時，惟以供非營利性之公共使用者為限。</u></p> <p><b>修正理由：</b>點次調整。</p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>
<p>五、基地符合下列各項獎勵條件，得同時適用之：</p> <p>(一)建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得予以容積獎勵。但以不超過基準容積之百分之二十為限：</p> <p>1. 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，其用途及規模符合下列規定，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者，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，除性質特殊者外，應具獨立出入口：</p> <p>(1)作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在二百平方公尺以上者。</p> <p>(2)作產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上者。</p> <p>2. 留設與天橋、空橋或地下道連接之供公眾使用空間，並經都設會審議通過，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵。</p> <p>3. 設置供公眾使用之天橋、空橋或地下道、跨堤、跨河天橋設施，以景觀橋樑方式設置，經本府目的事業主管機關核准且經都設會審議通過者，所增</p>	<p>六、本都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：</p> <p><u>(一)本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵，通過綠建築分級評估方式申請獎勵者，應取得建築能效標示 1 級以上。</u></p> <p><u>(二)建築物取得耐震標章者，給予基準容積 3%之容積獎勵。</u></p> <p><u>(三)住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵：</u></p> <p><u>1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。</u></p> <p><u>2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：</u></p> <p><u>(1)第一級：給予基準容積 2%之容積獎勵。</u></p> <p><u>(2)第二級：給予基準容積 1%之容積獎勵。</u></p> <p><u>(四)建築物取得 2 級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 3%之容積獎勵；取得 1 級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 6%之容積獎勵；取得 1+級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 8%之容積獎勵。</u></p> <p><u>(五)申請前開第(一)、(二)、(三)、(四)之容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。</u></p> <p><u>(六)依「都市計畫容積移轉實施</u></p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>



第 41 次市都委會 決議條文	本次提會修正條文	市都委會決議
<p>加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。該設施應由申請人承諾負責管理維護或接管機關同意接管，且其下方不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。</p> <p>4. 設置第一至三日設施者，應由申請人捐贈管理維護經費每月每容積平方公尺新臺幣五十元共十五年予接管單位，申請人承諾負責管理維護者，則免予捐贈。</p> <p>(二)本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，且送出基地應以取得申請地號全部私有之所有權為限。</p> <p>(三)依規定取得之綠建築標章並經都設會同意者，依下列規定辦理：</p> <p>1. 依現行「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級者，給予基準容積 3% 之獎勵；取得鑽石級者，給予基準容積 6% 之獎勵。</p> <p>2. 申請者應於都市設計審議委員會或都市更新審議委員會同意核備後與本府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，並應於申請使用執照時，提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p> <p>第三款第二目保證金退還方式，依下列規定：</p> <p>1. 依期限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>2. 依限取得黃金級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級</p>	<p><u>辦法</u>」申請容積移轉者，接受<u>基地移入之容積量應有 50% 以上以繳納容移代金方式辦理，且容積移轉接受基地之可移入容積，應不超過該接受基地基準容積之 30%，並優先移入相同都市計畫區內之公園、兒童遊樂場(含鄰里公園兼兒童遊樂場)、綠地、體育場、廣場等五項開放性公共設施保留地；惟若未能取得前述五項公共設施保留地者，其他私有公共設施保留地之容積移轉總量不得大於接受基地基準容積之 20%，且送出基地應以取得申請地號全部私有之所有權為限。</u></p> <p><u>(七)前述容積獎勵之總和不得超過基準容積之 20%，含容積移轉之總容積率上限不得超過基準容積之 50%。</u></p> <p><b>修正理由：</b></p> <p>1. 點次調整。</p> <p>2. 依據都市計畫法新北市施行細則第 48 條規定，明訂本計畫區得申請綠建築及智慧建築容積獎勵。</p> <p>3. 考量建築物結構安全，強化建築物耐震設計及住宅友善環境，爰參考內政部頒訂「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」及施行細則規定，增加住宅區建築物耐震設計及住宅友善環境之容積獎勵項目，並應與本府簽訂協議書。</p> <p>4. 本案參酌 112 年 12 月 21 日發布實施之「變更板橋(浮洲地區)細部計畫(配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(第一階段)」案、113 年 5 月 31 日發布實施之「變更新莊都市計畫(塹仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案、「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(內政部審峻)、「擬定新店都市計畫(配合新店寶高智慧產業園區及周邊道路改善)細部計畫」案(內政部審議中)土地使用</p>	

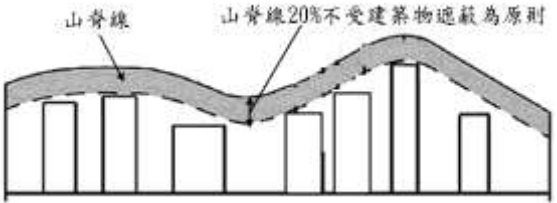
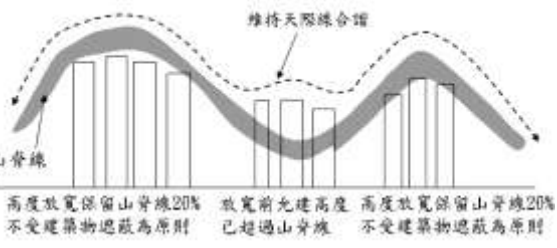
第 41 次市都委會 決議條文	本次提會修正條文	市都委會決議
<p>之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後，無息退還。</p> <p>3. 未依期限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p>	<p>分區管制計畫內容，為推動新北市淨零碳發展政策，達成都市永續發展目標，增訂建築能效標示及低蘊含碳建築標示相關容積獎勵項目及規定，並以低蘊含碳建築標示之分級評估方法及相關文字係參考內政部建研所 112 年 6 月公告之「低碳(低蘊含碳)建築評估手冊(草案)」。</p> <p>5. 為加速及主動取得本市區域型重點公共設施，故明訂接受基地以繳納代金方式移入之容積量，不得低於當次申請容積量之 50%，以有效提升本計畫區公共服務水準。</p>	
-	<p>七、<u>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：</u></p> <p><u>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</u></p> <p>(一)<u>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。</u></p> <p>(二)<u>興建成本 = 捐建建物容積樓地板面積 * 營建費用單價。</u></p> <p>(三)<u>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。</u></p> <p>(四)<u>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。</u></p> <p>(五)<u>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。</u></p> <p><b>修正理由：</b></p> <p>1. 本點新增。</p> <p>2. 為提升居住環境品質、形塑都市景觀，以及鼓勵民間加速都市更新，配合施行細則修訂增列適用第 39 條之 2 容積加</p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>

第 41 次市都委會 決議條文	本次提會修正條文	市都委會決議
	<p>給規定，並敘明其捐贈之公益性設施經市府檢討無設置必要得改繳代金及其計算方式。</p> <p>3. 另施行細則第 48 條規定係為促進私人捐建公益性設施，以提升公共服務效能及都市生活品質，倘若申請捐建地區經市府評估暫無相關公共服務之需求，亦可改繳納代金方式，其代金由市府統籌運用，以提供公共服務使用。</p>	
<p>五、基地符合下列各項獎勵條件，得同時適用之：</p> <p>(四) 前述容積獎勵(不含容積移轉)之總容積率上限不得超過 360%(基準容積率之 1.2 倍)，含容積移轉之總容積率上限不得超過 450%(基準容積率之 1.5 倍)；並不得適用增設停車空間獎勵、開放空間獎勵及都市更新條例獎勵之相關容積獎勵規定。</p>	<p>八、變更後建築基地不得適用開放空間、增設停車場空間及都市更新等相關建築容積獎勵規定。</p> <p><b>修正理由：</b></p> <p>1. 點次調整。</p> <p>2. 基於全市土地使用管制一致性，配合共通性土管規定修正文字。</p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>
<p>四、為塑造計畫區主要發展軸線及與周遭環境景觀配合，計畫區內之建築基地退縮應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 第三種商業區臨西側計畫道路(民權路)，應自道路境界線退縮至少 10 公尺建築；臨南側人行步道用地，應自用地界線退縮至少 4 公尺建築(詳附圖一)。</p> <p>(二) 退縮建築之空地得計入法定空地，但不得設置圍牆及固定設施物。</p> <p>(三) 第一款指定建築退縮之空地，應予植栽綠化，應提供適當沿路人行及自行車行空間；惟臨人行步道用地一側，應兼供車行使用，並不受前述植栽綠化限制。</p> <p>(四) 第一款指定建築退縮留設之開放空間應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視覺與活動安全，塑造舒適行人空間照明環境。</p>	<p>九、為塑造計畫區主要發展軸線與周遭環境景觀配合，本計畫區之建築退縮規定如下(詳見附圖一及附圖二)：</p> <p>(一) 退縮空間應開放供公眾使用且不得設置圍牆，並予以植栽綠化，且得計入法定空地。</p> <p>(二) 上述退縮空間應留設至少 1.5 公尺寬植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則，倘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)審議同意者不在此限。</p> <div data-bbox="798 1496 1289 1865" data-label="Diagram"> <p>The diagram shows a plan area with a green-shaded region along the western boundary (Minquan Road) and a blue-shaded region along the southern boundary (pedestrian path). A legend indicates that green represents a 10m setback and blue represents a 4m setback.</p> </div>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>

第 41 次市都委會 決議條文	本次提會修正條文	市都委會決議
 <p>附圖一 計畫區建築退縮示意圖</p>	 <p>附圖二 退縮空間剖面示意圖</p> <p><b>修正理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整。</li> <li>2. 基於全市土地使用管制一致性，配合共通性土管規定修正文字。</li> <li>3. 為強化計畫區人行空間同時提升兒童遊樂場用地之可及性，新增北側退縮規定，並配合土地使用調整修正附圖。</li> </ol>	
<p>六、兒童遊樂場用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未</p>	<p>十、<u>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</u></p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>

第 41 次市都委會 決議條文	本次提會修正條文	市都委會決議
<p>達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>前項種植花草樹木部分之覆土深度，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；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，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；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。</p>	<p><u>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。</u></p> <p><b>修正理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整。</li> <li>2. 配合 112 年 12 月 26 日核定實施「變更淡水(竹圍地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第三點)」案內容修正。</li> </ol>	
<p>七、因應全球暖化及氣候變遷，並為增加雨水貯留及涵養水分，建築開發行為應保留法定空地百分之八十透水面積，避免開發行為造成地表逕流擴大，應於建築基地內部規劃留設滯洪空間，且設施量以建築基地之一百年以上暴雨頻率作為防洪規劃設計標準為原則。</p>	<p><u>刪除。</u></p> <p><b>修正理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本條文係依 103 年 4 月 29 日公告發布之施行細則第 56 條規定內容訂定。</li> <li>2. 後於 107 年 11 月 7 日修訂發布之施行細則中，配合市府水利局「透水保水自治條例」及「透水保水技術規則」之發布實施，透保水相關規定回歸前開法令管制，爰刪除第 56 條規定。</li> <li>3. 配合施行細則刪除本條文，有關雨水貯留相關規定悉依新北市透水保水自治條例規定辦理。</li> </ol>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>
<p>九、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下：</p> <p>(一)第三種商業區內建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工編」第 2 章第 14 節停車空間外，尚應滿足新北市都市設計審議委員會審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。</p> <p>(二)除前款停車位外，另應依都市計畫工業區檢討變更審議規範第 9 點第 3 項之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</p>	<p><u>十一、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下：</u></p> <p>(一)第三種商業區內建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工編」第 2 章第 14 節停車空間外，尚應滿足<u>都設會審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。</u></p> <p>(二)除前款停車位外，另應依都市計畫工業區檢討變更審議規範第 9 點第 3 項之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之<u>20%</u>，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>

第 41 次市都委會 決議條文	本次提會修正條文	市都委會決議
	<p><b>修正理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整。</li> <li>2. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。</li> <li>3. 參考「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定內容，由倍數調整為百分比。</li> </ol>	
<p>十、位於法定山坡地之建築基地，其為配合整體環境品質之塑造，經專業技師簽證安全無虞並符合下列規定，經新北市都市設計審議委員會會同加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查通過，得不受建築技術規則第 268 條之高度限制：</p> <p>(一)應提出放寬前後視覺景觀模擬分析，以確保放寬後建築物不破壞後方大屯山之山脊所形成之自然天際線，其分析原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 應選擇建築基地與淡水河對岸龍米路之最近距離之可視點，進行建築物高度放寬前後視覺景觀模擬分析。</li> <li>2. 應至少保留自淡水河對岸視點觀看建築基地後側大屯山之自然天際線 20%高度不受該建築物遮蔽為原則，但放寬前建築物允建高度已高於大屯山自然天際線者，除經認定不妨害天際線之合諧性外，不得放寬高度。【詳見附圖二、附圖三】</li> </ol> <p>(二)至少應提供建築基地面積 10%之法定空地開放供公眾使用，且不得小於 500 平方公尺，其留設規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 與周邊公共設施區位配合留設，並妥予植栽綠化及設置適當人行空間。</li> <li>2. 留設於前面基地線之進深不得小於 5 公尺，以中正東路為前面基地線者，其進深不得小於 10 公尺。</li> <li>3. 其餘非屬公眾使用之法定空</li> </ol>	<p>十二、位於法定山坡地之建築基地，其為配合整體環境品質之塑造，經專業技師簽證安全無虞並符合下列規定，經都設會會同新北市加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查通過，得不受建築技術規則建築設計施工編第 268 條之高度限制：</p> <p>(一)本計畫區內第三種商業區放寬後建築物(含屋頂突出物)允建最高海拔高度為 92 公尺。</p> <p>(二)至少應提供建築基地面積 10%之法定空地開放供公眾使用，且不得小於 500 平方公尺，其留設規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 與周邊公共設施區位配合留設，並妥予植栽綠化及設置適當人行空間。</li> <li>2. 留設於前面基地線之進深不得小於 5 公尺，以中正東路為前面基地線者，其進深不得小於 10 公尺。</li> <li>3. 其餘非屬公眾使用之法定空地，需與公眾使用之開放空間適當串連且維持視覺通透性。</li> </ol> <p>(三)為維護放寬後視覺景觀通透性，建築物之量體座落面向應以垂直河岸為原則，且應維持適當鄰棟、鄰幢間距，並考量現地高程形塑前後排建築高低層次，以維護後排建築物之視覺景觀權利。</p> <p>(四)高度放寬後容積總量除不得超過高度未放寬前可容納之容積總量(申請者應提出高度未放寬時之建築計畫模擬，並</p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>

第 41 次市都委會 決議條文	本次提會修正條文	市都委會決議
<p>地，需與公眾使用之開放空間適當串連且維持視覺通透性。</p> <p>(三)為維護放寬後視覺景觀通透性，建築物之量體座落面向應以垂直河岸為原則，且應維持適當鄰棟、鄰幢間距，並考量現地高程形塑前後排建築高低層次，以維護後排建築物之視覺景觀權利。</p> <p>(四)高度放寬後容積總量除不得超過高度未放寬前可容納之容積總量(申請者應提出高度未放寬時之建築計畫模擬，並經相關審議委員會確認)，且不得適用增設開放空間及設計建蔽率降低之容積獎勵。</p> <p>符合前項規定者，其建築高度可酌予放寬，惟其樓層應在三十層以下且高度在 100 公尺以下；另 99 年 7 月 1 日前依當時土地使用分區管制要點規定申請無償捐贈公共設施用地得增加樓地板面積在案者，在原建照核准容積總量上限不變且不得破壞後方山景原則下，使得依本點規定申請高度放寬。</p>  <p>附圖二 自然天際線 20%高度不受該建築物遮蔽為原則</p>  <p>附圖三 放寬高度前允建高度已超過山脊線者，應維持天際線合諧</p>	<p>經相關審議委員會確認)，且不得適用增設開放空間及設計建蔽率降低之容積獎勵。</p> <p>符合前項規定者，其建築高度可酌予放寬，惟其樓層應在三十層以下且建築物高度在 100 公尺以下；另 99 年 7 月 1 日前依當時土地使用分區管制要點規定申請無償捐贈公共設施用地得增加樓地板面積在案者，在原建照核准容積總量上限不變且不得破壞後方山景原則下，使得依本點規定申請高度放寬。</p> <p><b>修正理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整。</li> <li>2. 配合 110 年 7 月 1 日發布之「變更淡水(竹圍地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合天際線高度管制)」案內容，調整允建最高海拔高度規定文字及刪除附圖。</li> </ol>	
<p>十一、第三種商業區建築基地地下室開挖率依「建築技術規則建築設計施工編」第 267 條規定辦理。</p> <p>公共設施用地之地下室開挖率提經</p>	<p>十三、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。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率提經</p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>



第 41 次市都委會 決議條文	本次提會修正條文	市都委會決議
<p>新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p>	<p><u>都設會審議通過者，得依其決議辦理。</u></p> <p><b>修正理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整。</li> <li>2. 配合 112 年 12 月 26 日核定實施「變更淡水(竹圍地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第三點)」案內容修正。</li> </ol>	
<p>八、本計畫區之使用分區及公共設施用地應依「新北市都市設計審議原則」規定辦理，並經新北市都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築。</p>	<p><u>十四、本計畫區之使用分區及公共設施用地應依「新北市都市設計審議原則」規定辦理，並經都設會審議通過後，始得發照建築。</u></p> <p><b>修正理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整。</li> <li>2. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。</li> </ol>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>
<p>十二、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p>	<p><u>十五、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> <p><b>修正理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整。</li> <li>2. 配合 112 年 12 月 26 日核定實施「變更淡水(竹圍地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第三點)」案內容修正。</li> </ol>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>



案由	擬定板橋都市計畫(埔墘段 12 地號等 4 筆土地)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：信大工業股份有限公司</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 24 條</b></p> <p><b>肆、再提會討論緣起</b></p> <p>本計畫位於新北市板橋區三民路一段及中山路二段所夾街廓範圍內，土地使用分區為乙種工業區。因考量整體產業環境變遷遂有工廠遷移之計畫，進而衍生土地使用再檢討之課題。申請單位依循地區發展趨勢，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」辦理本案工業區變更，除提供必要公共設施以改善地區公共設施服務水準外，亦希冀藉由本案變更引導周邊地區進行土地轉型更新，以符地方實際都市發展趨勢及需求。</p> <p>本案主要計畫「變更板橋都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地及道路用地)(埔墘段 12 地號等 4 筆土地)」案前經內政部都市計畫委員會 112 年 10 月 17 日第 1043 次會議審議通過，並於 113 年 5 月 8 日發布實施，另細部計畫前經新北市都市計畫委員會 112 年 11 月 17 日第 157 次會議審議通過。</p> <p>本次提會修正土地使用分區管制要點係為推動新北市淨零碳發展政策，達成都市永續發展目標，增訂建築能效標示及低蘊含碳建築標示相關容積獎勵項目及規定，另配合本市主幹道沿線都市發展政策，並增加公益空間服務在地民眾，爰參照施行細則第 39 條之 2 訂定基準容積加給相關規定，再提新北市都市計畫委員會審議確認。</p> <p><b>伍、計畫範圍及面積</b></p> <p>本計畫區位於板橋都市計畫區東北側，計畫區西臨三民路一段，東臨中山路二段 443 巷。計畫範圍包括新北市板橋區埔墘段 12、12-3、12-9、12-10 地號等 4 筆土地，面積共計 15,512 平方公尺。土地所有權人為信大工業股份有限公司，土地使用分區均屬乙種工業區詳圖 1。</p>		

## 陸、計畫內容

### 一、土地使用及公共設施計畫

本細部計畫擬定內容詳表 1，細部計畫示意圖詳圖 2。

### 二、事業及財務計畫

#### (一)開發方式

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 8 點規定，本案公園用地及道路用地開發方式採捐贈土地方式辦理。有關本案應捐贈之公共設施用地由開發者自行興闢，並捐贈予新北市，其他相關之樁位測定費悉由開發者自行負擔。

#### (二)開發期限

本案於細部計畫發布實施後三年內應申請建造執照、五年內應完成公共設施工程建設，並於取得使用執照前移轉予新北市。違反者，應依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還，詳細期程依細部計畫辦理。

#### (三)事業及財務計畫詳表 2。

### 三、土地使用分區管制要點

本案土地使用分區管制要點詳表 3。

## 柒、回饋計畫

本計畫之開發係依「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」辦理，故依上開規定擬定捐贈回饋計畫。

### 一、捐贈公共設施用地

本計畫依內政部都市計畫委員會 112 年 10 月 17 日第 1043 次會議決議，捐贈公共設施用地比例為 37%，其中依規定應捐贈 7% 之可建築土地，考量其面積規模不利單獨開發利用，並為提升本計畫開放性公設綜效，該捐贈可建築土地併入應捐贈之公共設施用地劃設為公園用地。本計畫變更後劃設公園用地及道路用地 2 項公共設施，劃設面積共計約 5,739.87 平方公尺，依規定由開發者自行興闢完成後捐贈予新北市。

### 二、捐贈可建築土地

依前項內容所述，工業區變更為住宅區後扣除應捐贈 37% 公共設施用地外，無需捐贈可建築土地。又依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」，變更後土地容積率高於內政部都市計畫委員會第 662 次會議決議時，變更為住宅區應增加 3% 之回饋比例，故本案應捐贈 3% 可建築土地(15,512 平方公尺×3% = 466 平方公尺)。另依上開審議原則規定捐贈可建築土地面積若小於 1,650 平方公尺者，應併同捐建之地上建物，改採代金方式繳納捐贈予新北市，故本計畫採折繳代金方式辦理。

### 三、公益設施回饋計畫

為因應地區社會福利需求，經新北市政府 112 年 8 月 7 日財務收支及公有建物聯合審查第 34 次會議決議，本計畫於變更後公園用地併同捐建以下 3 項公益性設施，打造銀幼樂活、老幼共學之場域：

- (一)公共托育中心(容積樓地板面積約 660 平方公尺)。
- (二)公共托老中心(容積樓地板面積約 815 平方公尺)。
- (三)身心障礙日照設施(容積樓地板面積約 660 平方公尺)。

實際建築配置及樓地板面積以主管機關核准內容為準。

### 四、其他

#### (一)提供公眾使用停車位

本案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」計算計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求，於變更後公園用地設置地下公共停車場，併同公園用地興闢完成後捐贈予新北市。

#### (二)公共設施管理維護代金

本計畫劃設之 37% 公共設施用地，無償捐贈予新北市政府，並提供 30 年管理維護代金，相關規定納入協議書辦理。

### 捌、再提會審議事項

- 一、考量建築物結構安全，為強化建築物耐震設計及住宅友善環境，爰參考內政部頒訂「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」及施行細則規定，增加住宅區建築物耐震設計及住宅無障礙環境之容積獎勵項目。

	<p>二、本案參酌 112 年 7 月 21 日市大會審竣「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、112 年 12 月 19 日市大會審竣「擬定新店都市計畫(配合新店寶高智慧產業園區及周邊道路改善)細部計畫」案、112 年 12 月 21 日核定實施「變更板橋(浮洲地區)細部計畫(配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(第一階段)」案及 113 年 5 月 31 日核定實施「變更新莊都市計畫(塹仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案土地使用分區管制要點內容，為推動新北市淨零碳發展政策，達成都市永續發展目標，增訂建築能效標示及低蘊含碳建築標示相關容積獎勵項目及規定。</p> <p>三、為配合本市主幹道沿線都市發展政策，並增加公益空間服務在地民眾，爰參照施行細則第 39 條之 2 訂定基準容積加給相關規定，並參考通案性土地使用分區管制要點訂定公益性設施得折繳代金及其計算方式。</p> <p><b>玖、以上符合法定程序，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>一、除本次提會條文第八點修正理由補充得參照施行細則第 39 條之 2 的討論過程及依據、計畫書載明相關回饋內容及會議資料(包含工業區變更回饋、施行細則第 39 條之 2 加給回饋等)，其餘依本次提會簡報及修正內容通過。</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 計畫位置示意圖

表 1 「擬定板橋都市計畫(埔墘段 12 地號等 4 筆土地)細部計畫」案面積表

項目		面積(m <sup>2</sup> )	比例
土地使用分區	住宅區	9,772.13	63.00%
公共設施用地	公園用地	4,091.00	26.37%
	道路用地	1,648.87	10.63%
	小計	5,739.87	37.00%
總計		15,512	100.00

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

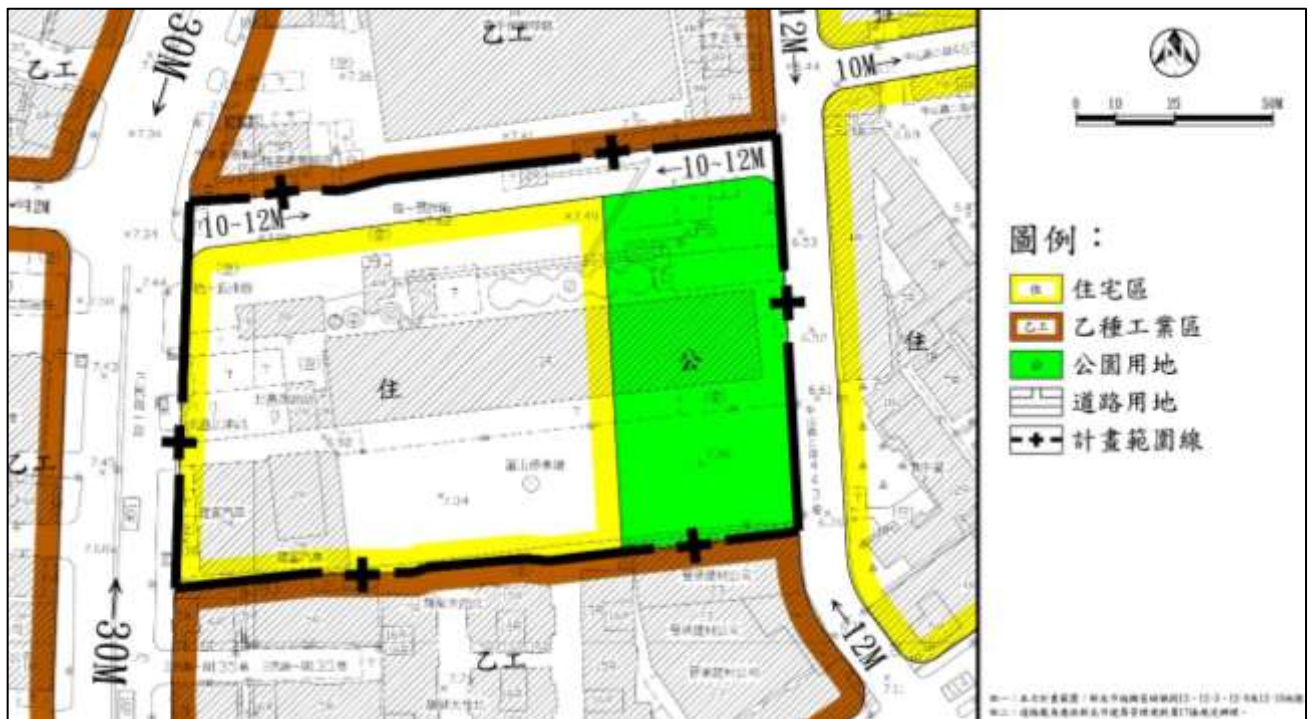


圖 2 土地使用及公共設施計畫示意圖

表 2 「擬定板橋都市計畫(埔墘段 12 地號等 4 筆土地)細部計畫」案事業及財務計畫表

土地使用及公共設施種類	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	經費來源
		徵收	市地重劃	區段徵收	公地撥用	獎勵投資	其他	工程成本	其他	合計			
公園用地	0.4091	-	-	-	-	-	✓	903		903	申請單位	細部計畫發布實施後三年內予以開發建設，五年內完成公共建設，否則依程序恢復為工業區。	由開發者自行籌措
道路用地	0.1649	-	-	-	-	-	✓	670		670			

- 註：1. 本表估算費用僅供參考，實際開發費用得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。  
 2. 上述開發費用不含營運期之相關費用，且不含利息。  
 3. 本案公園用地與道路用地均由申請單位自行負責興闢，並捐贈予市政府，後續之管理維護由申請單位繳交公共設施管理維護費用委託政府機關為之。  
 4. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 3 「擬定板橋都市計畫(埔墘段 12 地號等 4 筆土地)細部計畫」案土地使用  
分區管制要點修正對照表

新北市都委會第 157 次會議 通過版本	本次提會修正條文	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。	維持第 157 次市都委會決議條文。	維持第 157 次市都委會決議條文。						
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。	維持第 157 次市都委會決議條文。	維持第 157 次市都委會決議條文。						
三、本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)住宅區。 (二)公園用地。 (三)道路用地。	維持第 157 次市都委會決議條文。	維持第 157 次市都委會決議條文。						
四、本計畫區內住宅區之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="156 1041 632 1220"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>300%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	300%	維持第 157 次市都委會決議條文。	維持第 157 次市都委會決議條文。
土地使用分區種類	建蔽率	容積率						
住宅區	依施行細則規定辦理	300%						
五、本計畫區內公園用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="156 1310 632 1458"> <thead> <tr> <th>公共設施用地種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地</td> <td>20%</td> <td>60%</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地種類	建蔽率	容積率	公園用地	20%	60%	維持第 157 次市都委會決議條文。	維持第 157 次市都委會決議條文。
公共設施用地種類	建蔽率	容積率						
公園用地	20%	60%						
六、公園用地除依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定辦理，並供非營利性之公共使用為限外，得作以下公共使用： (一)社會福利設施：公共托育中心、公共托老中心及身心障礙日照設施。 (二)地下停車場。	維持第 157 次市都委會決議條文。	維持第 157 次市都委會決議條文。						
七、基地符合下列各項獎勵條件，得同時適用之。各項容積獎勵及容積移轉之總和，不得超過基準容積之 50%：	七、本都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：	依本次提會修正條文通過。						



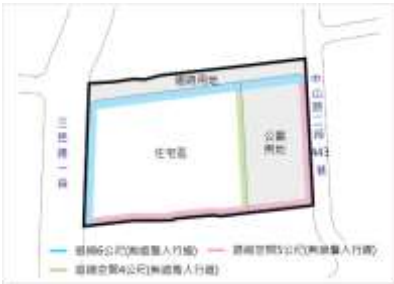
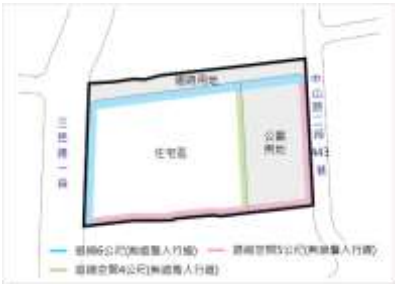
新北市都委會第 157 次會議 通過版本	本次提會修正條文	市都委會 決議
<p>(一)建築基地設置公益性設施或供公眾使用空間者，得依施行細則第 48 條規定申請容積獎勵。</p> <p>(二)建築基地得依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵。 依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築與智慧建築證書，及通過綠建築與智慧建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p> <p>(三)建築基地適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，惟容積移轉接受基地之可移入容積，應不超過該接受基地基準容積之 30%，並優先移入相同都市計畫區內之公園、兒童遊樂場(含鄰里公園兼兒童遊樂場)、綠地、體育場、廣場等五項開放性公共設施保留地；惟若未能取得前述五項公共設施保留地者，其他私有公共設施保留地之容積移轉總量不得大於接受基地基準容積之 20%，且送出基地應以取得申請地號全部私有之所有權為限。</p>	<p>(一)本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵，通過綠建築分級評估方式申請獎勵者，應取得建築能效標示 1 級以上。</p> <p>(二)建築物取得耐震標章者，給予基準容積 3%之容積獎勵。</p> <p>(三)住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。</li> <li>2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)第一級：給予基準容積 2%之容積獎勵。</li> <li>(2)第二級：給予基準容積 1%之容積獎勵。</li> </ol> </li> </ol> <p>(四)建築物取得 2 級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 3%之容積獎勵；取得 1 級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 6%之容積獎勵；取得 1<sup>+</sup>級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 8%之容積獎勵。</p> <p>(五)申請前開第(一)、(二)、(三)、(四)之容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。</p> <p>(六)依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉者，接受基地移入之容積量應有 50%以上以繳納容移代金方式辦理，且容積移轉接受基地之可移入容積，應不超過該接</p>	

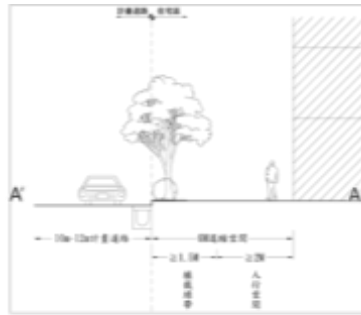
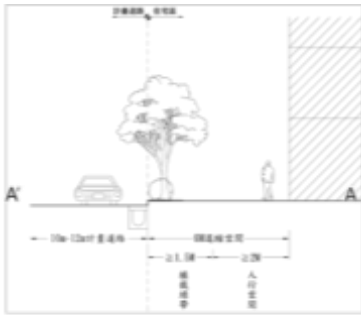
新北市都委會第 157 次會議 通過版本	本次提會修正條文	市都委會 決議
	<p>受基地基準容積之 30%，並優先移入相同都市計畫區內之公園、兒童遊樂場(含鄰里公園兼兒童遊樂場)、綠地、體育場、廣場等五項開放性公共設施保留地；惟若未能取得前述五項公共設施保留地者，其他私有公共設施保留地之容積移轉總量不得大於接受基地基準容積之 20%，且送出基地應以取得申請地號全部私有之所有權為限。</p> <p><u>(七)基地符合前開各項獎勵條件，得同時適用之，各項容積獎勵及容積移轉之總和，不得超過基準容積之 50%。</u></p> <p><b>變更理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量建築物結構安全，為強化建築物耐震設計及住宅友善環境，爰參考內政部頒訂「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」及施行細則規定，增加住宅區建築物耐震設計及住宅無障礙環境之容積獎勵項目，並應與本府簽訂協議書。</li> <li>2. 本案參酌 112 年 7 月 21 日市大會審竣「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、112 年 12 月 19 日市大會審竣「擬定新店都市計畫(配合新店寶高智慧產業園區及周邊道路改善)細部計畫」案、112 年 12 月 21 日核定實施「變更板橋(浮洲地區)細部計畫(配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(第一階段)」案及 113 年 5 月 31 日核定實施「變更新莊都市計畫(塭仔圳</li> </ol>	

新北市都委會第 157 次會議 通過版本	本次提會修正條文	市都委會 決議
	<p>地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案土地使用分區管制要點內容，為推動新北市淨零碳發展政策，達成都市永續發展目標，增訂建築能效標示及低蘊含碳建築標示相關容積獎勵項目及規定。</p> <p>3. 低蘊含碳建築標示之分級評估方法及相關文字係參考內政部建研所 113 年 1 月公告之「低碳(低蘊含碳)建築評估手冊」。</p> <p>4. 為加速及主動取得本市區域型重點公共設施，故明訂接受基地以繳納代金方式移入之容積量，不得低於當次申請容積量之 50%，以有效提升本計畫區公共服務水準。</p>	
-	<p>八、本計畫範圍建築基地符合下列規定者，得酌予加給基準容積率比例：</p> <p>(一)面臨路寬 20 公尺以上計畫道路。</p> <p>(二)規模為 2,000 平方公尺以上或為完整街廓。</p> <p>(三)臨接基地面前道路面寬連續達 20 公尺以上。</p> <p>前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下：</p> <p>(一)20 公尺以上未滿 30 公尺：10%。</p> <p>(二)30 公尺以上未滿 40 公尺：15%。</p> <p>(三)40 公尺以上：20%。</p> <p>依第一項規定申請加給基準容積率者，應捐贈加給比例之 50%容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)或其他經本府公告優先設置公益性設施使用項目，且繳</p>	<p>依本次提會修正條文及修正變更理由後通過。</p> <p><b>修正理由：</b> 補充得參照施行細則第 39 條之 2 討論過程及依據。</p> <p><b>修正後變更理由：</b> 1. 本案屬新北市政府 110 年 10 月 25 日新北府城都字第 1102020081 號公告「本市都市計畫工業區鼓勵優先變更轉型之適用區域範圍」，為落</p>

新北市都委會第 157 次會議 通過版本	本次提會修正條文	市都委會 決議
	<p><u>納經本府核定之管理維護費用。第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其遮蔽率上限應配合調降 5%。</u></p> <p><b>變更理由：</b> 為配合本市主幹道沿線都市發展政策，並增加公益空間服務在地民眾，爰參照施行細則第 39 條之 2 訂定基準容積加給相關規定。</p>	<p>實大眾運輸導向型發展 (TOD)、「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略說明」，並配合本市主幹道沿線都市發展政策，增加公益空間服務在地民眾，爰訂定基準容積加給相關規定。</p> <p>2. 本案業依新北市政府 110 年 4 月 9 日新北府城審字第 1100667248 號函取得基準容積加給申請資格，並依新北市政府 110 年 5 月 28 日新北府城審字第 1100991651 號函及 110 年 6 月 22 日新北府城審字第 1101160741 號函完成基準容積加給展延。</p> <p>3. 有關本案基準容積加給</p>

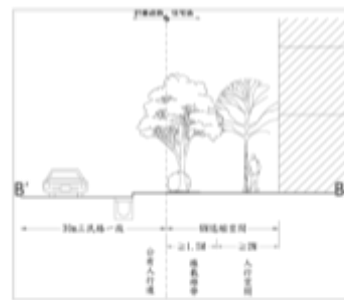
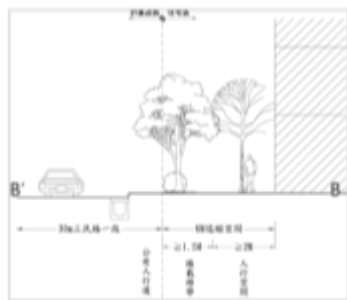
新北市都委會第 157 次會議 通過版本	本次提會修正條文	市都委會 決議
		<p>捐贈公益性設施一節，業依新北市政府教育局 112 年 8 月 25 日新北教幼字第 1121674295 號函，於變更後住宅區，同意受贈設置公共化幼兒園。</p>
	<p><u>九、建築基地依本要點第八點申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</u></p> <p><u>折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費</u></p> <p><u>(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(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。</u></p> <p><u>(二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾</u></p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>

新北市都委會第 157 次會議 通過版本	本次提會修正條文	市都委會 決議
	<p><u>使用設施或空間管理維護經費要點</u>」辦理。</p> <p><u>(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。</u></p> <p><b>變更理由：</b> 參考通案性土地使用分區管制要點新增條文。</p>	
<p>八、變更後建築基地不得適用開放空間、增設停車場空間及都市更新等相關建築容積獎勵規定。</p>	<p><u>十、變更後建築基地不得適用開放空間、增設停車場空間及都市更新等相關建築容積獎勵規定。</u></p> <p><b>變更理由：</b>點次調整。</p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>
<p>九、為塑造計畫區主要發展軸線及與週遭環境景觀配合，本計畫區之建築退縮規定如下(詳見附圖一)：</p> <p>(一)退縮空間應開放供公眾使用且不得設置圍牆，並予以植栽綠化，且得計入法定空地。</p> <p>(二)上述退縮空間應留設至少 2 公尺寬人行空間及至少 1.5 公尺寬植栽綠帶，倘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)審議同意者不在此限。</p> <p>(三)計畫區北側留設退縮空間之鋪面形式及植栽景觀應配合區內計畫道路整體規劃設計，以塑造本計畫區東西向景觀軸線。</p>  <p>附圖一 建築退縮寬度示意圖</p>	<p><u>十一、為塑造計畫區主要發展軸線及與週遭環境景觀配合，本計畫區之建築退縮規定如下(詳見附圖一)：</u></p> <p>(一)退縮空間應開放供公眾使用且不得設置圍牆，並予以植栽綠化，且得計入法定空地。</p> <p>(二)上述退縮空間應留設至少 2 公尺寬人行空間及至少 1.5 公尺寬植栽綠帶，倘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)審議同意者不在此限。</p> <p>(三)計畫區北側留設退縮空間之鋪面形式及植栽景觀應配合區內計畫道路整體規劃設計，以塑造本計畫區東西向景觀軸線。</p>  <p>附圖一 建築退縮寬度示意圖</p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>



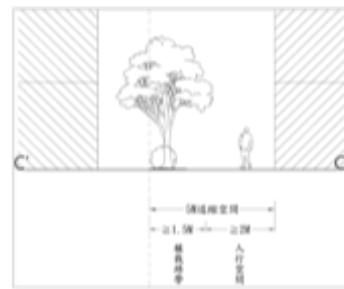
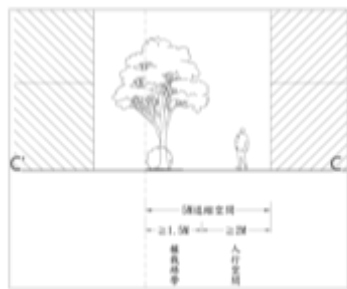
退縮6公尺空間

退縮6公尺空間



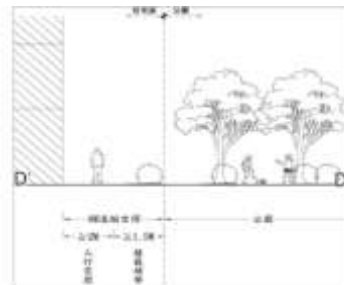
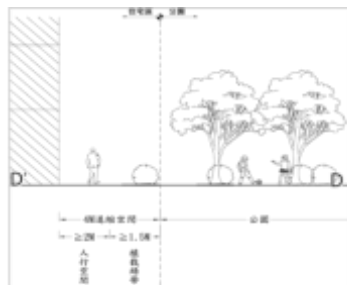
退縮6公尺空間

退縮6公尺空間



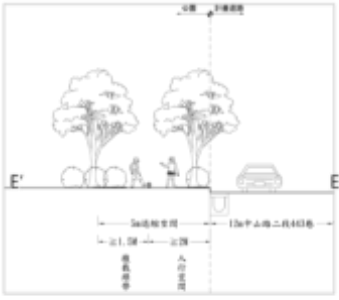
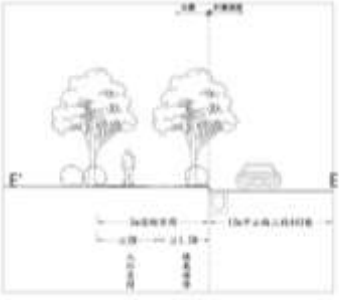
退縮5公尺空間

退縮5公尺空間



退縮4公尺空間

退縮4公尺空間

新北市都委會第 157 次會議 通過版本	本次提會修正條文	市都委會 決議								
 <p>退縮5公尺空間</p> <p>附圖二 退縮空間剖面示意圖</p>	 <p>退縮5公尺空間</p> <p>附圖二 退縮空間剖面示意圖</p> <p><b>變更理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整。</li> <li>2. 圖面誤植，修正附圖二 E' -E 退縮空間剖面示意圖之人行空間及植栽綠帶設置位置。</li> </ol>									
<p>十、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，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>十二、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，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><b>變更理由：</b>點次調整。</p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>								
<p>十一、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率，除下表規定外，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> <table border="1" data-bbox="193 1888 600 1998"> <thead> <tr> <th>公共設施用地種類</th> <th>開挖率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地</td> <td>50%</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地種類	開挖率	公園用地	50%	<p>十三、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率，除下表規定外，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> <table border="1" data-bbox="735 1888 1142 1998"> <thead> <tr> <th>公共設施用地種類</th> <th>開挖率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地</td> <td>50%</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地種類	開挖率	公園用地	50%	<p>依本次提會修正條文通過。</p>
公共設施用地種類	開挖率									
公園用地	50%									
公共設施用地種類	開挖率									
公園用地	50%									



新北市都委會第 157 次會議 通過版本	本次提會修正條文	市都委會 決議
	變更理由：點次調整。	
<p>十二、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下：</p> <p>(一)住宅區內建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工編」第 2 章第 14 節停車空間外，尚應滿足新北市政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。</p> <p>(二)除前款停車位外，另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點第三項之規定，計算計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求，於公園用地規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</p>	<p>十四、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下：</p> <p>(一)住宅區內建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工編」第 2 章第 14 節停車空間外，尚應滿足新北市政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。</p> <p>(二)除前款停車位外，另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點第三項之規定，計算計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求，於公園用地規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</p> <p>變更理由：點次調整。</p>	依本次提會修正條文通過。
<p>十三、本計畫區應先經都設會審議通過後始得發照建築。</p>	<p>十五、本計畫區應先經都設會審議通過後始得發照建築。</p> <p>變更理由：點次調整。</p>	依本次提會修正條文通過。
<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>十六、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p> <p>變更理由：點次調整。</p>	依本次提會修正條文通過。

案由	變更雙溪都市計畫(部分住宅區為機關用地(機九))案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第五案
說明	<p><b>壹、變更機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：新北市政府消防局</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</b></p> <p><b>肆、計畫緣起</b></p> <p>鑒於雙溪地區溪流與丘陵眾多，假日觀光客絡繹不絕，車輛川流不息，近年發生多起重大傷亡，包括車輛追撞造成死傷、溪水暴漲造成多人溺斃，以及民宅火警等，新北市政府消防局(以下稱新北市消防局)為充實雙溪地區山域及水域消防救災訓練，同時健全各分隊各式消防車輛與救災器材設備，以因應現代救災救護需求，111 年通過雙溪消防分隊新址都市計畫變更案，新的消防廳舍刻正興建當中，預計 113 年完工及啟用，惟新設雙溪消防分隊廳舍因環境限制條件以致腹地狹小，無法規劃專用於未來偏遠地區人員參訓及各式救災訓練器具設置使用，對於當地消防救災訓練效能與居民生命財產安全影響甚鉅。</p> <p>經評估本案變更範圍(雙溪區雙平段 873 地號 1 筆土地)，即新建雙溪消防分隊廳舍南側國有土地適宜做為雙溪消防分隊訓練用地，並規劃水域相關訓練、車體破壞、長距離消防佈線灑水等訓練場地等使用，該計畫已奉准納入新北市消防局 112 年施政方針之重大設施施政建設計畫，另為符合都市計畫土地使用分區管制規定及土地管用合一原則，爰辦理本次都市計畫個案變更作業。</p> <p><b>伍、計畫範圍及面積</b></p> <p>本案變更位置位於雙柑公路南側，其範圍以雙溪區雙平段 873 地號地界線為界。本案變更面積約 0.07 公頃，土地所有權為中華民國，管理者為財政部國有財產署，土地使用分區為「住宅區」。</p>		

## 陸、變更理由

### 一、興建雙溪消防訓練場地之必要性：

雙溪消防分隊廳舍新址預計 113 年底完工啟用，該址因環境條件限制以致規模及腹地狹小，不足提供人員及各式救災訓練場地使用，今有新北市雙溪區雙平段 873 地號 1 筆公有土地，面積 0.07 公頃，緊鄰雙溪消防分隊新址，無論從交通區位、工程可行、用地產權單純等檢視之，該址已為最佳方案，符合規劃做為雙溪消防訓練場地之必要性條件。

### 二、興建雙溪消防訓練場地之公益性：

變更範圍位於新北市雙溪區雙溪消防分隊新址及雙柑公路南側，未來將規劃雙溪消防訓練場地採低度利用使用，無興建相關建築或結構物，對鄰近交通及居民生活不致有太大影響，且因應雙溪地區山林、水域、交通幹道等環境交通特性，本案完成後可提昇雙溪消防分隊人員對於器材熟悉度，同時強化地區防護救災效能，確保當地居民生命財產安全。

### 三、興建雙溪消防訓練場地之急迫性：

基於前述一、二變更理由，本案具有亟需規劃做為訓練場地，用以提供雙溪消防分隊人員訓練場地，以維雙溪地區消防救護、公共安全之急迫性，日前本案已奉准納入新北市政府施政方針之重大設施施政建設計畫，並於 113 年編列預算辦理本案工程規劃、設計。

### 四、增進當地公共設施服務品質：

本案變更範圍擇新北市雙溪區雙平段 873 地號 1 筆土地規劃為雙溪消防分隊訓練場地，將可提升消防救災勤務與效能，確保當地居民生命財產安全，達到管用合一原則，俟本案興建完成後將可大幅提升當地公共服務品質。

## 柒、變更內容

本案變更內容詳表 1；變更內容示意圖詳圖 1。

	<p><b>捌、實施進度與經費</b></p> <p>一、開發主體</p> <p>由新北市政府消防局開闢。</p> <p>二、土地取得</p> <p>本案機關用地 0.07 公頃，屬財政部國有財產署管有之土地，依「國有不動產撥用要點」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及相關規定辦理撥用取得。</p> <p>三、經費來源</p> <p>本案總經費約 200 萬元，由新北市政府消防局自行編列預算辦理。實施進度及經費相關事項詳表 2。</p> <p>四、實施進度</p> <p>本案興建工程預計 114 年完工。</p> <p><b>玖、辦理經過</b></p> <p>一、辦理個案變更認定：112 年 11 月 1 日新北府城審字第 1122116033 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>二、公開展覽及說明會：自 113 年 5 月 10 日起公開展覽 30 日，113 年 5 月 10 日、11 日、12 日刊登於自由時報，並於 113 年 5 月 28 日於本市雙溪區公所舉行說明會。</p> <p><b>拾、公民或團體陳情意見</b></p> <p>本案於公開展覽期間無收到人民或機關、團體陳情意見。</p> <p><b>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>

表 1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	新北市雙溪都市計畫北側，雙溪消防分隊新址南側	住宅區 (0.07)	機關用地 (機九) (0.07)	新北市政府消防局為配合雙溪地區山林、水域及交通幹道救災救護訓練場地使用需求，擬規劃設置雙溪消防訓練用地，爰辦理本次都市計畫個案變更作業。	新北市雙溪區雙平段 873 地號 1 筆土地。	照案通過。

註：1. 本計畫未指定變更部分，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。



圖 1 變更雙溪都市計畫(部分住宅區為機關用地(機八))案示意圖

表 2 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得				開發經費(萬元)			主辦單位	預定 完成 期限	經費來源
		徵 購	撥 用	區 段 徵 收	其 他	土地徵 購及地 上物補 償費	工程費	小計			
機關 用地 (機九)	0.07		✓			-	200	200	新北市政府 消防局	114 年	新北市政府 消防局編列 預算辦理
合計	0.07						200	200			

註：1. 表內面積應以核定計畫實地分割測量面積為準

2. 本表所列開闢經費及預定完工期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

案由	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	辦理機關	新北市政府
類別	研議案	案 號	第一案
說明	<p><b>壹、提案緣由</b></p> <p>一、陳情土地位置 鶯歌區福德段 741-2 地號土地(捷運三鶯線鶯桃福德站出入口 2 用地),屬「變更鶯歌(鳳鳴地區)(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫」內捷運開發區二。</p> <p>二、陳情訴求 土地所有權人張霈涵等 7 人(以下簡稱陳情人)依都市計畫法第 24 條規定於 112 年 11 月 29 日申請本細部計畫變更案,變更理由略以,本案土地已依照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」中變更商業使用之條件簽訂協議書並進行回饋,故依本委員會 108 年 1 月 31 日大會報告洽悉「新北市捷運開發區容積率訂定及分配方式」,應適用第 1 類型「變更前為住宅區或商業區者」,以工業區回饋變更後之商業區基準容積率 200%之 2.5 倍作為捷運開發區容積率,即本案捷運開發區容積率應由目前 340%調升至 500%。</p> <p>三、提案依據 陳情人所提變更案經本委員會 113 年 5 月 27 日第 1 次專案小組研商會議初步建議意見:「考量鶯桃福德站變更前為乙種工業區,依據 108 年『新北市捷運開發區容積率訂定及分配方式』原則適用類型屬第 3 類,其該容積率訂定及分配方式,係由本市都市計畫委員會依個案情形決定之。惟本次土地所有權人認為其工業區土地於變更後完成回饋,土地性質應屬商業區(即適用類型為第一類),並應調整容積率以基準容積之 2.5 倍計算,所提變更適用類型與當初市大會決議不同,故建議先提市大會確認是否因政策改變或其他原因本案得改採第 1 類類型辦理,並俟市大會同意後,再回歸專案小組續審變更內容及相關人陳意見,並請本府捷運工程局協助補充其他工業區變更為捷運開發區所適用原則、類型之相關案例,以供後續審議之參考。」</p> <p><b>貳、原細部計畫變更歷程</b></p> <p>一、105 年 10 月 6 日本委員會大會第 69 次會議審議通過</p>		



- 二、107 年 6 月 15 日起再次辦理公開展覽 30 天
- 三、108 年 1 月 31 日本委員會大會第 96 次會議審議通過
- 四、108 年 5 月 14 日完成變更協議書簽署作業。
- 五、109 年 5 月 5 日發布實施。

#### 參、「新北市捷運開發區容積率訂定及分配方式」歷程及內容

- 一、108 年 1 月 31 日本委員會大會第 96 次會議報告「新北市捷運開發區容積率訂定及分配方式」(2.5 倍)

(一)訂定捷運開發區容積率原則摘要如下：

- 1.變更前為住宅區或商業區者：捷運開發區容積率為原土地使用分區基準容積率 2.5 倍。
- 2.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，其容積率訂定由本委員會依個案情形決定之。

(二)適用路線：三鶯線。

- 二、110 年 2 月 19 日本委員會大會第 126 次會議報告修正「新北市捷運開發區容積率訂定及分配方式」(3 倍)

(一)修正捷運開發區容積率訂定原則摘要如下：

- 1.變更前為住宅區或商業區者：以原土地使用分區基準容積率 2 倍為基礎，參依「大眾捷運系統土地開發辦法」之精神加計 50%捷運獎勵容積後，為捷運開發區容積率規劃上限。(由 2.5 倍修正為 3 倍)
- 2.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，其容積率訂定依個案情形決定之。(維持不變)

(二)適用路線：環狀線南環段及北環段、土城樹林線及汐東線。

#### 肆、相關案例

- 一、經查除本捷運開發區變更前為工業區外，尚有土城樹林線 LG09 站、LG13 站及汐東線 SB11 站暨機廠等 3 處亦有部分土地係由工業區變更為捷運開發區，其變更內容簡述如下：

(一)土城樹林線 LG09 站及 LG13 站

- 1.部分用地範圍變更前屬工業區，容積率為 210%，比照「新北市都市計畫工業區變更審議原則」回饋 30%公共設施用地，與分別回饋 14%可建地(LG09 站)及 14%容積樓地板面積(LG13 站)後，剩餘可建地以容積率 300%為基準容積率，並依修正「新北市捷運開發區容積率訂

說

明

定及分配方式」第 1 類型，變更前為住宅區或商業區者，訂定捷運開發區容積率為 300%\*3=900%。

2.經 111 年 4 月 29 日本委員會大會第 140 次會議審議通過，主要計畫刻送內政部都市計畫委員會審議中，俟審議通過後一併發布實施。

#### (二)汐東線 SB11 站暨機廠

1.部分用地範圍變更前屬工業區，容積率為 210%，惟屬設置機廠設施使用，依修正「新北市捷運開發區容積率訂定及分配方式」第 4 點，捷運開發區容積率依個案情形決定為 250%。

2.經 113 年 2 月 23 日本委員會大會第 159 次會議審議通過，主要計畫刻送內政部都市計畫委員會審議中，俟審議通過後一併發布實施。

#### 伍、建議處理方式

一、本陳情土地訂於 113 年底點交土地予本府捷運工程局，並辦理所有權移轉登記，故目前尚未完成用地取得及捷運開發作業。

二、依前述土城樹林線 LG09 站及 LG13 站工業區變更為捷運開發區案例，該等工業區比照「新北市都市計畫工業區變更審議原則」，回饋公共設施用地及可建地或樓地板面積後，認為已具住宅區或商業區性質，故依「新北市捷運開發區容積率訂定及分配方式」第 1 類型，以變更前為住宅區或商業區者，訂定捷運開發區容積率。

三、依本案土地細部計畫規定，應比照「都市計畫工業區變更檢討審議規範」，回饋 30%公共設施用地及 10.5%容積樓地板面積，故陳情人所提變更內容，建議可循前述土城樹林線 LG09 站及 LG13 站案例變更精神，由專案小組依「新北市捷運開發區容積率訂定及分配方式」第 1 類型樣態續審。

#### 陸、以上內容，提請大會討論

決議

為避免執行疑義，請市府捷運工程局重行確認全市所有捷運開發區個案之容積率訂定原則，並依委員建議意見檢討 108 年 1 月 31 日新北市都市計畫委員會第 96 次會議通過「新北市捷運開發區容積率訂定及分配方式」原則後，再行續辦。

案由	「都市計畫法新北市施行細則」部分條文修正 (第5階段)案	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案 號	第一案
說明	<p><b>壹、辦理機關：</b>新北市政府</p> <p><b>貳、報告單位：</b>新北市政府城鄉發展局</p> <p><b>參、背景說明：</b></p> <p>都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱本施行細則）自 103 年 4 月 29 日訂定發布全文 58 條，為推動社會住宅政策、加速危險或有安全之虞建築物之重建、配合本府推動都更一、二箭及社會福利等政策、有條件放寬建築基地法定開挖率等，爰分別於 105 年 12 月 7 日、107 年 11 月 7 日、108 年 7 月 3 日及 111 年 3 月 16 日修正發布第 1 階段、第 2 階段、第 3 階段及第 4 階段修正條文。本次（第 5 階段）修法係配合都市計畫法臺灣省施行細則及考量本市都市更新、社宅政策、動保政策、市場需求及都市發展特性等相關實務執行需求，爰擬具本施行細則部分條文及第 49 條附表 3 修正草案，共計修正 11 條。</p> <p><b>肆、法令依據：</b></p> <p>依都市計畫法第 85 條規定及行政程序法第 151 條第 2 項準用第 154 條第 1 項規定辦理（詳附件 1）。</p> <p><b>伍、辦理歷程：</b>113 年 4 月 25 日公告預告修正，並於 113 年 5 月 8 日刊登公報（詳附件 2）。</p> <p><b>陸、本施行細則第 5 階段修正內容重點說明：（詳附件 3）</b></p> <p>一、增訂一般都更及簡易都更亦得適用本細則第十七條第二項規定，放寬其商業區作住宅使用之基準容積限制（修正條文第十七條）。</p> <p>二、乙種工業區配合都市計畫法臺灣省施行細則刪除一般商業設施，並配合本府社宅政策、動保政策需求，增訂公共服務設施及公用事業設施項下容許使用項目；另為鼓勵企業興建勞工宅，增訂乙種工業區容許興建一定比例只租不售之企業勞工住宅（修正條文第十八條）。</p> <p>三、為保障既有合法建築物所有權人權益，修正放寬保護區內依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」核准拆除重建之建築物，得依原建築物高度興建；另配合本府動保政策需求，增訂保護區內容許使用作公立及民間動物收容處所（修</p>		

	<p>正條文第二十八條)。</p> <p>四、配合本府動保政策需求，增訂農業區內容許使用作公立動物福利設施(包含獸醫診療機構、動物收容處所及寵物生命紀念設施)、民間動物收容處所及寵物生命紀念設施(修正條文第三十一條)。</p> <p>五、為保障既有合法建築物所有權人權益，修正放寬農業區內依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」核准拆除重建之建築物，得依原建築物高度興建(修正條文第三十三條)。</p> <p>六、為鼓勵及加速推動都市更新，增訂依都市更新法令實施都市更新事業之地區，並經新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，其法定開挖率得酌予提高之規定(修正條文第三十七條)。</p> <p>七、為推動本市無障礙高齡友善居住環境，修正老舊集合住宅增設升降機，得免予檢討法定汽、機車位(修正條文第四十二條)。</p> <p>八、促進公有土地或公有建築物興辦之社會住宅品質提升，增訂其應經都設會審議通過之規定(修正條文第四十五條)。</p> <p>九、配合高氣離子鋼筋混凝土建築物容積規定訂定原意，增訂該補償性質容積排除於本細則容積上限規定之外(修正條文第四十七條)。</p> <p>十、配合本府社宅政策需求，修訂私人捐建公益性設施作社會住宅使用者之獎勵容積上限規定(修正條文第四十八條)。</p> <p>十一、配合市場使用需求及特性，修正提高市場用地之建蔽率比照商業區之建蔽率規定(修正條文第四十九條附表)。</p> <p>以上內容，提請大會報告。</p>
決議	洽悉。

條號查詢結果

法規名稱：行政程序法 [\[N\]](#)

法規類別：行政 > 法務部 > 法律事務目

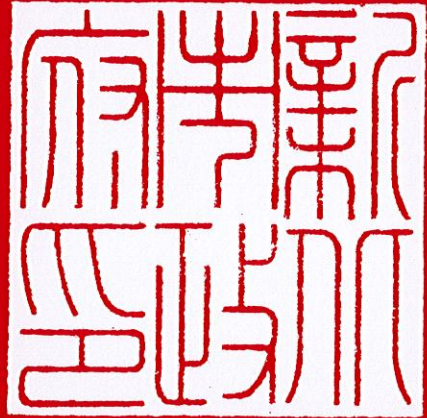
- 第 151 條
- 1 行政機關訂定法規命令，除關於軍事、外交或其他重大事項而涉及國家機密或安全者外，應依本法所定程序為之。但法律另有規定者，從其規定。
  - 2 法規命令之修正、廢止、停止或恢復適用，準用訂定程序之規定。
- 第 152 條
- 1 法規命令之訂定，除由行政機關自行草擬者外，並得由人民或團體提議為之。
  - 2 前項提議，應以書面敘明法規命令訂定之目的、依據及理由，並附具相關資料。
- 第 153 條
- 受理前條提議之行政機關，應依下列情形分別處理：
- 一、非主管之事項，依第十七條之規定予以移送。
  - 二、依法不得以法規命令規定之事項，附述理由通知原提議者。
  - 三、無須訂定法規命令之事項，附述理由通知原提議者。
  - 四、有訂定法規命令之必要者，著手研擬草案。
- 第 154 條
- 1 行政機關擬訂法規命令時，除情況急迫，顯然無法事先公告周知者外，應於政府公報或新聞紙公告，載明下列事項：
    - 一、訂定機關之名稱，其依法應由數機關會同訂定者，各該機關名稱。
    - 二、訂定之依據。
    - 三、草案全文或其主要內容。
    - 四、任何人得於所定期間內向指定機關陳述意見之意旨。
  - 2 行政機關除為前項之公告外，並得以適當之方法，將公告內容廣泛周知。





## 新北市政府 公告

發文日期：中華民國113年4月25日  
發文字號：新北府城都字第1130684162號  
附件：修正草案總說明及條文對照表



主旨：預告修正「都市計畫法新北市施行細則」部分條文及第49條附表3。

依據：行政程序法第151條第2項準用第154條第1項。

公告事項：

- 一、修正機關：新北市政府。
- 二、「都市計畫法新北市施行細則」部分條文及第49條附表3修正草案如附件。本案另載於本府城鄉發展局網站（網址：<https://www.planning.ntpc.gov.tw>，點選「最新消息」之「一般公告」項目。）及本府電子法規資料庫網站（網址：<https://web.law.ntpc.gov.tw>）之「法規草案」網頁。
- 三、對於本公告內容如有意見或疑問，請於本公告刊登公報之日起30日內，以書面向本府陳述意見或洽詢，其聯繫方式如下：
  - (一)承辦機關：本府城鄉發展局
  - (二)地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
  - (三)電話：(02)29603456分機7124
  - (四)傳真：(02)89650936
  - (五)電子郵件：AM7327@ms.ntpc.gov.tw

市長 侯友宜





# 新北市政府公報



板橋郵局許可證  
板橋字第 1565 號  
中華郵政板橋雜字第 161 號  
登記證登記為雜誌類交寄



## 目 次

### 專載

- ◎新北市政府第 687 次市政會議紀錄..... 1

### 法規

- ◎修正「新北市原住民族就業基金收支保管及運用辦法」第四條。..... 5

### 政令

- 環保 ◎函轉新北市石門區公所修正「新北市石門區公所辦理偏鄉住民回饋金補助發放要點」及令各 1 份，請惠予刊登公報。..... 5

### 公告

- 民政 ◎公告本市新店五城花園公墓納骨塔有名無主骨灰（骸）名冊及申請認領事宜。..... 7
- 財政 ◎公告新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點修正條文。..... 7
- 教育 ◎預告修正「新北市公立幼兒園園長遴聘及公立學校附設幼兒園專任主任任期辦法」第 11 條之 1。..... 10
- ◎預告修正「新北市立國民小學及國民中學合併或停辦辦法」名稱、第 1 條、第 3 條、第 4 條。..... 11
- ◎預告修正「新北市教保服務機構收退費辦法」。..... 13
- ◎公告訂定新北市教育財團法人誠信經營規範指導原則，並自公告日起生效。..... 21
- 經發 ◎公示送達廢止大馬機械工程有限公司等 13 家公司函文（詳如附表）。..... 22
- ◎公示送達廢止達斯股份有限公司等 13 家公司函文（詳如附表）。..... 23

中華民國 113 年 5 月 8 日（星期三）出版

新北市政府 編輯發行

工務	◎公告核准楊貝聖建築師換發開業證書。.....	24
	◎公告核准張志松建築師換發開業證書。.....	25
	◎公告核准林岳峰建築師開業登記及業務手冊。.....	25
	◎公告核准謝馥懋建築師換發開業證書。.....	25
	◎公告核准張明輝建築師換發開業證書。.....	26
水利	◎有關本市淡水區公司田溪兩側行人步道依「道路交通管理處罰條例」 規定納入管理，凡汽車（包含機車）、慢車駕駛人不遵守相關路權管 制違規闖入，本府爰依該條例規定取締告發。.....	26
城鄉	◎預告修正「都市計畫法新北市施行細則」部分條文及第 49 條附表 3。.....	26
	◎「擬訂新北市板橋區府中段 304 地號等 80 筆（原 24 筆）土地都市更新 事業計畫案」聽證會訂於 113 年 5 月 21 日辦理。.....	37
	◎核定「變更永和都市計畫細部計畫（部分住宅區為市場用地及市場用 地為住宅區）」案，自 113 年 4 月 30 日起實施。.....	38
	◎核定「變更八里（龍形地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（配合主細計 拆離）」案，自 113 年 4 月 30 日起實施。.....	38
	◎核定「變更新北市永和區大陳義胞地區（單元 6 及單元 7）更新地區及 都市更新計畫案」，自 113 年 4 月 30 日起實施。.....	38
	◎公開展覽「擬訂新北市新莊區全安段 784 地號等 10 筆土地都市更新事 業計畫案」。.....	39
	◎公開展覽「擬訂新北市新店區碧潭段 176 地號等 25 筆土地都市更新事 業計畫案」。.....	39
	◎公示送達應受送達人（林家好君、林家安君）溢領租金補貼事件之公 文書。.....	39
	◎公開展覽「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段 182-1 地號等 22 筆土 地都市更新事業計畫案」。.....	40
	◎「變更新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地都市更新 事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證會訂於 113 年 5 月 23 日辦理。.....	40
	◎核定實施「變更新北市板橋區海山段 912-1 地號等 3 筆（原 2 筆）土地都 市更新事業計畫案」，並自 113 年 5 月 1 日零時起生效。.....	41
	◎新北市林口區佳林段 243 地號等六筆土地都市更新會擔任實施者擬具之 「擬訂新北市林口區佳林段 243 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」 及「擬訂新北市林口區佳林段 243 地號等 6 筆土地都市更新權利變換計 畫案」聽證會訂於 113 年 5 月 23 日辦理。.....	41
社政	◎應受送達人李青貧君因應送達處所不明，故公示送達本府 113 年 4 月 19 日新北府社老字第 1130743688 號函之依據老人福利法處分書。.....	42
	◎應受送達人蔡麗卿君因應送達處所不明，故公示送達本府 113 年 4 月 18 日新北府社老字第 1130740604 號函之依據老人福利法處分書。.....	42
	◎公告葉寶瑛君違反兒童及少年福利與權益保障法第 49 條第 1 項第 2 款。...43	43

## 都市計畫法新北市施行細則部分條文及第四十九條 附表三修正草案總說明

新北市政府(以下簡稱本府)執行都市計畫法(以下簡稱本法)相關事項，依本法第八十五條規定，於中華民國(以下同)一百零三年四月二十九日發布訂定「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱本細則)，全文共計五十八條，嗣為配合實務需求，分別於一百零五年十二月七日、一百零七年十一月七日、一百零八年七月三日及一百十一年三月十六日修正發布部分條文。

現為配合都市計畫法臺灣省施行細則及考量新北市(以下簡稱本市)都市更新、社宅政策、動保政策、市場需求及都市發展特性等相關實務執行需求，爰擬具本細則部分條文及第四十九條附表三修正草案，修正共計十一條，其修正要點如下：

- 一、增訂一般都更及簡易都更亦得適用本細則第十七條第二項規定，放寬其商業區作住宅使用之基準容積限制(修正條文第十七條)。
- 二、乙種工業區配合都市計畫法臺灣省施行細則刪除一般商業設施，並配合本府社宅政策、動保政策需求，增訂公共服務設施及公用事業設施項下容許使用項目；另為鼓勵企業興建勞工宅，增訂乙種工業區容許興建一定比例只租不售之企業勞工住宅(修正條文第十八條)。
- 三、為保障既有合法建築物所有權人權益，修正放寬保護區內依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」核准拆除重建之建築物，得依原建築物高度興建；另配合本府動保政策需求，增訂保護區內容許使用作公立及民間動物收容處所(修正條文第二十八條)。
- 四、配合本府動保政策需求，增訂農業區內容許使用作公立動物福利設施(包含獸醫診療機構、動物收容處所及寵物生命紀念設施)、民間動物收容處所及寵物生命紀念設施(修正條文第三十一條)。
- 五、為保障既有合法建築物所有權人權益，修正放寬農業區內依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」核准拆除重建之建築物，得依原

建築物高度興建（修正條文第三十三條）。

- 六、為鼓勵及加速推動都市更新，增訂依都市更新法令實施都市更新事業之地區，並經新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，其法定開挖率得酌予提高之規定（修正條文第三十七條）。
- 七、為推動本市無障礙高齡友善居住環境，修正老舊集合住宅增設升降機，得免予檢討法定汽、機車位（修正條文第四十二條）。
- 八、促進公有土地或公有建築物興辦之社會住宅品質提升，增訂其應經都設會審議通過之規定（修正條文第四十五條）。
- 九、配合高氯離子鋼筋混凝土建築物容積規定訂定原意，增訂該補償性質容積排除於本細則容積上限規定之外（修正條文第四十七條）。
- 十、配合本府社宅政策需求，修訂私人捐建公益性設施作社會住宅使用者之獎勵容積上限規定（修正條文第四十八條）。
- 十一、配合市場使用需求及特性，修正提高市場用地之建蔽率比照商業區之建蔽率規定（修正條文第四十九條附表）。

## 都市計畫法新北市施行細則部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第十七條 商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。</p> <p><u>下列各款不受前項限制，得為原有合法之使用：</u></p> <p><u>一、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物。</u></p> <p><u>二、經本府核准拆除重建之高氣離子鋼筋混凝土建築物。</u></p> <p><u>三、循舊市區小建築基地合併整體開發之建築物。</u></p> <p><u>四、依都市更新法令實施都市更新事業之地區，並經新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過者。</u></p>	<p>第十七條 商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。</p> <p>經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物<u>或</u>高氣離子鋼筋混凝土建築物，<u>不受前項限制，得為原有合法之使用。</u></p>	<p>為保障本市危險及老舊建築物所有權人權益，依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」、「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」及「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」等規定提供多元重建管道，為利本市重建模式之一致性處理原則，故修訂一般都更及簡易都更亦得適用本細則第十七條第二項，放寬其商業區作住宅使用之基準容積限制；另一般都更案至少應維持之商業機能，則依新北市都市更新及爭議處理審議會審議決議辦理。</p>
<p>第十八條 乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施，不在此限：</p> <p>一、第十九條規定限制之建築及使用。</p> <p>二、經營下列事業之工業：</p> <p>(一)火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞</p>	<p>第十八條 乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、<u>一般商業設施</u>，不在此限：</p> <p>一、第十九條規定限制之建築及使用。</p> <p>二、經營下列事業之工業：</p> <p>(一)火藥類、雷管類、氯酸</p>	<p>一、為防堵工業區土地以一般商業設施之名義申請卻變相使用情事發生，爰配合內政部一百零五年四月二十五日修正省施行細則第十八條規定修訂，將第一項序文及第二項序文一般商業設施文字刪除，並刪除第二項第四款及第四項後段文字。</p> <p>二、刪除第二項第四款第一目</p>

<p>氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。</p> <p>(二)火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。</p> <p>(三)使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。</p> <p>(四)使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。</p> <p>(五)煤氣或炭製造者。</p> <p>(六)壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。</p> <p>(七)高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的</p>	<p>鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。</p> <p>(二)火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。</p> <p>(三)使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。</p> <p>(四)使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。</p> <p>(五)煤氣或炭製造者。</p> <p>(六)壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。</p> <p>(七)高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及</p>	<p>「一般服務業」及第二目「一般事務所及自由職業事務所」，理由同上；另為保留提供工業區廠商、員工或洽公民眾所需之必要服務，第二項第四款第一目「一般零售業及餐飲業」移列至第二項第三款「公共服務設施及公用事業設施」，並將其非工業使用項目之總量上限由百分之十調整為百分之五，且訂定使用樓層限制，以避免違規情事。</p> <p>三、為保留原有對工業發展所需屬商業性質提供公共服務之類別及設施，包含「運動休閒設施」、「銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構」、「倉儲批發業」、「旅館業及觀光旅館業」，將第二項第四款第三目、第四目、第六目及第七目移列至第二項第三款「公共服務設施及公用事業設施」，並依省施行細則將上開非工業使用項目之總量上限由百分之十調整為百分之五。</p> <p>四、第二項第四款第五目之「大型展示中心或商務中心」，</p>
--	---	---

<p>事業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>(八) 氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氰化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙醯、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。</p> <p>(九) 油、脂或油脂之製造</p>	<p>倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>(八) 氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氰化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙醯、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。</p>	<p>係以服務周邊廠商展示工業產品及工商服務為主，爰移列至第二項第二款「工業發展有關設施」。</p> <p>五、為鼓勵企業興建勞工宅、兼顧勞工家庭，爰於第二項第一款「工廠必要附屬設施」項下增訂容許興建一定比例只租不售之「企業勞工住宅」，其係指工廠隸屬之企業所興建之勞工住宅，非屬依住宅法興辦之社會住宅範疇，且其專供出租之對象僅限該企業之員工及眷屬，因屬附屬設施之性質，故應會同本府辦理預告登記，預告登記事項為土地權利移轉之請求權，以保全土地權利併同主體移轉。</p> <p>六、為鼓勵多元取得及推行社會住宅供給之政策，爰於第二項第三款第十一目「社會福利設施」項下增訂容許使用作社會住宅。</p> <p>七、配合本府動保政策及兼顧產業發展，增訂第二項第三款第二十四目「獸醫診療機構及特定寵物業」，並就其非工業使用項目，訂定總量上限及樓地板面積限制，該</p>
---	---	--

<p>者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。</p> <p>(十)屠宰場。</p> <p>(十一)硫化油膠或可塑劑之製造者。</p> <p>(十二)製紙漿及造紙者。</p> <p>(十三)製革、製膠、毛皮或骨之精製者。</p> <p>(十四)瀝青之精煉者。</p> <p>(十五)以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。</p> <p>(十六)電氣用炭素之製造者。</p> <p>(十七)水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。</p> <p>(十八)石棉工業(僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業)。</p> <p>(十九)鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。</p> <p>(二十)銅、鐵類之煉製者。</p> <p>(二十一)放射性工業(放射性元素分裝、製造、</p>	<p>(九)油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。</p> <p>(十)屠宰場。</p> <p>(十一)硫化油膠或可塑劑之製造者。</p> <p>(十二)製紙漿及造紙者。</p> <p>(十三)製革、製膠、毛皮或骨之精製者。</p> <p>(十四)瀝青之精煉者。</p> <p>(十五)以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。</p> <p>(十六)電氣用炭素之製造者。</p> <p>(十七)水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。</p> <p>(十八)石棉工業(僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業)。</p> <p>(十九)鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。</p> <p>(二十)銅、鐵類之煉製者。</p> <p>(二十一)放射性工業(放射</p>	<p>特定寵物業係指依「特定寵物業管理辦法」申請許可之特定寵物繁殖業、買賣業或寄養業。</p>
---	--	---



<p>處理)、原子能工業。</p> <p>(二十二)以原油為原料之煉製工業。</p> <p>(二十三)石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。</p> <p>(二十四)以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。</p> <p>(二十五)以煤為原料之煉製焦炭之工業。</p> <p>(二十六)經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。</p> <p>三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。</p> <p>四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。</p> <p>前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施，指下列設施：</p> <p>一、工廠必要附屬設施：</p>	<p>性元素分裝、製造、處理)、原子能工業。</p> <p>(二十二)以原油為原料之煉製工業。</p> <p>(二十三)石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。</p> <p>(二十四)以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。</p> <p>(二十五)以煤為原料之煉製焦炭之工業。</p> <p>(二十六)經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。</p> <p>三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。</p> <p>四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。</p> <p>前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、<u>一般商業設施</u>，指下列設施：</p>	
---	---	--

<p>(一)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。</p> <p>(二)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。</p> <p>(三)員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。</p> <p><u>(四)企業勞工住宅。但其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十，且其專供出租之用，並應會同本府辦理預告登記。</u></p> <p>(五)其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。</p> <p>二、工業發展有關設施：</p> <p>(一)有線、無線及衛星廣播電視事業。</p> <p>(二)環境檢驗測定業。</p> <p>(三)消毒服務業。</p> <p>(四)樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。</p> <p>(五)廢棄物回收、貯存、分</p>	<p>一、工廠必要附屬設施：</p> <p>(一)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。</p> <p>(二)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。</p> <p>(三)員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。</p> <p>(四)其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。</p> <p>二、工業發展有關設施：</p> <p>(一)有線、無線及衛星廣播電視事業。</p> <p>(二)環境檢驗測定業。</p> <p>(三)消毒服務業。</p> <p>(四)樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。</p> <p>(五)廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。</p> <p>(六)營造業之施工機具及材料儲放設施。</p> <p>(七)倉儲業相關設施(賣場</p>	
--	---	--

<p>類、轉運場及其附屬設施。</p> <p>(六)營造業之施工機具及材料儲放設施。</p> <p>(七)倉儲業相關設施(賣場除外)。</p> <p>(八)冷凍空調工程業。</p> <p>(九)機械設備租賃業。</p> <p>(十)工業產品展示服務業。</p> <p>(十一)剪接錄音工作室。</p> <p>(十二)電影、電視設置及發行業。</p> <p>(十三)公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。</p> <p>(十四)汽車運輸業停車場及其附屬設施。</p> <p>(十五)機車、汽車及機械修理業。</p> <p>(十六)經核定之企業營運總部及其相關設施。</p> <p><b><u>(十七)大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。</u></b></p> <p>(十八)經本府目的事業主管機關審查核准之</p>	<p>除外)。</p> <p>(八)冷凍空調工程業。</p> <p>(九)機械設備租賃業。</p> <p>(十)工業產品展示服務業。</p> <p>(十一)剪接錄音工作室。</p> <p>(十二)電影、電視設置及發行業。</p> <p>(十三)公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。</p> <p>(十四)汽車運輸業停車場及其附屬設施。</p> <p>(十五)機車、汽車及機械修理業。</p> <p>(十六)經核定之企業營運總部及其相關設施。</p> <p>(十七)經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。</p> <p>三、公共服務設施及公用事業設施：</p> <p>(一)警察及消防機構。</p> <p>(二)變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路。</p> <p>(三)自來水或下水道抽水站。</p>	
---	--	--

<p>職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。</p> <p>三、公共服務設施及公用事業設施：</p> <p>(一)警察及消防機構。</p> <p>(二)變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路。</p> <p>(三)自來水或下水道抽水站。</p> <p>(四)自來水處理場(廠)或配水設施。</p> <p>(五)煤氣、天然氣加(整)壓站。</p> <p>(六)加油站、液化石油氣汽車加氣站。</p> <p>(七)電信設施。</p> <p>(八)廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。</p> <p>(九)土石方資源堆置處理。</p> <p>(十)醫療保健及長期照顧服務設施：醫療機構及護理機構、衛生所(站)、醫事機構及長期照顧服務機構。</p> <p>(十一)社會福利設施：<u>社會住宅</u>、兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老</p>	<p>(四)自來水處理場(廠)或配水設施。</p> <p>(五)煤氣、天然氣加(整)壓站。</p> <p>(六)加油站、液化石油氣汽車加氣站。</p> <p>(七)電信設施。</p> <p>(八)廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。</p> <p>(九)土石方資源堆置處理。</p> <p>(十)醫療保健及長期照顧服務設施：醫療機構及護理機構、衛生所(站)、醫事機構及長期照顧服務機構。</p> <p>(十一)社會福利設施：兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)與身心障礙社會福利設施。</p> <p>(十二)幼兒園或兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(十三)郵局。</p> <p>(十四)汽車駕駛訓練場。</p> <p>(十五)貨運站及其附屬設施。</p> <p>(十六)宗教設施：其建築物</p>	
--	---	--

<p>人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)與身心障礙社會福利設施。</p> <p>(十二)幼兒園或兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(十三)郵局。</p> <p>(十四)汽車駕駛訓練場。</p> <p>(十五)貨運站及其附屬設施。</p> <p>(十六)宗教設施:其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。</p> <p>(十七)電業相關之維修及其服務處所。</p> <p>(十八)再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。</p> <p>(十九)<u>運動休閒設施:其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之五。</u></p> <p>(二十)<u>銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構:其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之五。</u></p> <p>(二十一)<u>倉儲批發業:使用土地面積在一公頃</u></p>	<p>總樓地板面積不得超過五百平方公尺。</p> <p>(十七)電業相關之維修及其服務處所。</p> <p>(十八)再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。</p> <p>(十九)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。</p> <p><u>四、一般商業設施:</u></p> <p>(一)<u>一般零售業、一般服務業及餐飲業:其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。</u></p> <p>(二)<u>一般事務所及自由職業事務所:其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</u></p> <p>(三)<u>運動休閒設施:其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</u></p> <p>(四)<u>銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構:其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百</u></p>	
---	---	--

<p><u>以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。</u></p> <p>(二十二)<u>旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。</u></p> <p>(二十三)<u>一般零售業及餐飲業：其設置面積不得超過單一建築基地面積百分之五，且總樓地板面積不得超過五百平方公尺，並限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層。</u></p> <p>(二十四)<u>獸醫診療機構及特定寵物業：其設置面積不得超過單一建築基地面積百分之五，且總樓地板面積不得超過五百平方公尺。</u></p> <p>(二十五)其他經本府審查</p>	<p><u>分之十。</u></p> <p>(五)<u>大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。</u></p> <p>(六)<u>倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。</u></p> <p>(七)<u>旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。</u></p> <p>前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。</p> <p>第二項第三款設施，除第</p>	
--	---	--



<p>核准之必要公共服務設施及公用事業。</p> <p>前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第三款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。</p> <p>第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十。</p>	<p>一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；<u>第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。</u></p>	
<p>第二十八條 保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用：</p> <p>一、國防所需之各種設施。</p> <p>二、警衛、保安、消防設施。</p> <p>三、臨時性遊憩及露營所需之設施。</p> <p>四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園</p>	<p>第二十八條 保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用：</p> <p>一、國防所需之各種設施。</p> <p>二、警衛、保安、消防設施。</p> <p>三、臨時性遊憩及露營所需之設施。</p> <p>四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園</p>	<p>一、新北市五股動物之家及八里動物之家位於都市計畫範圍內之保護區，民國九十九年左右由市府動物保護防疫處自清潔隊接管後維持原使用目的至今，肩負本市流浪動物收容管制業務及捕蜂捉蛇等動物救援派遣據點，故新增公立動物收容處所納入保護區之容許使用項目，俾利維護本市動物保護業務量能。</p> <p>二、另因都市開發致原本棲息流浪動物無處棲息，導致人</p>

<p>經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。</p> <p>五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。</p> <p>六、土石方資源堆置處理。</p> <p>七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。</p> <p>八、水質淨化處理設施及其附屬設施。</p> <p>九、造林及水土保持設施。</p> <p>十、為保護區內地形、地物所為之工程。</p> <p>十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。</p> <p>十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。</p> <p>十三、休閒農業設施。</p> <p>十四、農村再生相關公共設施。</p> <p>十五、自然保育設施。</p> <p>十六、綠能設施。</p> <p><b>十七、<u>公立及民間動物收容處所</u>。</b></p> <p><b>十八、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高</b></p>	<p>經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。</p> <p>五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。</p> <p>六、土石方資源堆置處理。</p> <p>七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。</p> <p>八、水質淨化處理設施及其附屬設施。</p> <p>九、造林及水土保持設施。</p> <p>十、為保護區內地形、地物所為之工程。</p> <p>十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。</p> <p>十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。</p> <p>十三、休閒農業設施。</p> <p>十四、農村再生相關公共設施。</p> <p>十五、自然保育設施。</p> <p>十六、綠能設施。</p> <p>十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超</p>	<p>狗衝突發生，為解決此問題適度開放保護區容許設置民間動物收容所，以避免動物流浪街頭造成環境衛生及公共安全問題。</p> <p>三、保護區劃設目的在於保護都市計畫範圍內特定環境資源，惟為保障區內既有合法建築物所有權人權益，倘其持有建築物符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第三條情形，則依同條例第七條規定，放寬得依原建築物高度興建，不受三層或十點五公尺之限制。</p>
--	---	---



<p>以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但<u>有下列情形之一者，不受三層或十點五公尺之限制：</u></p> <p>(一)原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過者。</p> <p>(二)<u>屬本府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物者，得依原建築物高度興建。</u></p> <p>十九、都市計畫發布實施後，原有於都市計畫發布實施前依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建</p>	<p>過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。</p> <p>十八、都市計畫發布實施後，原有於都市計畫發布實施前依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築下列設施：</p> <p>(一)農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非繼承取得者，不包括之。</p> <p>(二)農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施。</p>	
--	---	--

<p>築下列設施：</p> <p>(一)農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非繼承取得者，不包括之。</p> <p>(二)農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施。</p> <p>依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第十九款之未停止其使用。</p> <p>本府審查第一項第一款至第十七款設施之申請時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。</p>	<p>依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第十八款之未停止其使用。</p> <p>本府審查第一項第一款至第十六款設施之申請時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。</p>	
<p>第三十一條 農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園(經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用)、加油站(氣)站(含汽車定期檢驗設施)、</p>	<p>第三十一條 農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園(經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用)、加油站(氣)站(含汽車定期檢驗設施)、</p>	<p>一、新北市家犬貓數量佔全國第一，隨時代科技進步，犬貓越來越長壽，亦增加需要長期照顧服務之需求，一百零九年起新北市即著手開辦動物長照政策，並成立長照動物醫院，建立國人動物長照之觀念，也促進寵物相關產業之發展。</p> <p>二、配合本府動保政策，新增公立動物福利設施(包含公立獸醫診療機構、公立動物收</p>

<p>面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、<u>公立動物福利設施、民間動物收容處所及寵物生命紀念設施</u>、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。</p> <p>前項社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站、<u>運動訓練設施及公立動物福利設施</u>之建蔽率，不得超過百分之四十。</p> <p>本府於辦理第一項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。</p>	<p>面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。</p> <p>前項社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施之建蔽率，不得超過百分之四十。</p> <p>本府於辦理第一項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。</p>	<p>容處所及公立寵物生命紀念設施)納入農業區之容許使用項目，以利未來政策推動。</p> <p>三、為避免動物流浪街頭造成環境衛生及公共安全問題，故新增民間動物收容處所納入農業區之容許使用項目，俾利設置收容流浪動物。</p> <p>四、另目前寵物生命紀念設施係依據非都市土地變更執行要點規定，變更編定為特定目的事業用地方式辦理，都市計畫區內尚無規劃分區作為寵物生命紀念設施使用，故新增民間寵物生命紀念設施納入農業區之容許使用項目。</p>
<p>第三十三條 農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：</p> <p>一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百</p>	<p>第三十三條 農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：</p> <p>一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百</p>	<p>農業區劃設目的在於保障都市計畫範圍內仍為農業使用土地，並預留為都市發展使用，惟為保障區內既有合法建築物所有權人權益，倘其持有建築物符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第三條情形，則依同條例第七條規定，放寬得依原建築物高度興建。</p>

<p>分之一百八十。<u>但經本府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，其建築物高度得依原建築物高度興建。</u></p> <p>二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。</p> <p>三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。</p>	<p>分之一百八十。</p> <p>二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。</p> <p>三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。</p>	
<p>第三十七條 各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。</p> <p>前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。</p>	<p>第三十七條 各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。</p> <p>前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。</p>	<p>為鼓勵及加速推動都市更新，及避免建築基地深開挖造成施工損鄰事件增加、公安意外風險提高等情形發生，且考量「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」業已就各建築基地之透水保水之總量有一訂規範，爰增訂依都市更新法令實施都市更新事業之地區，並經新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，得提高法定開挖率為建蔽率加基地面積百分之二十之規定，有關其基地容受力、環境敏感等因素及提高法定開挖率之必要性，則依新北市都</p>

<p>有下列情形之一者，不受前二項規定之限制：</p> <p>一、因建築基地情形特殊者，並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）審議通過者，其法定開挖率得酌予提高為建蔽率加基地面積百分之二十。</p> <p>二、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。</p> <p>三、<u>依都市更新法令實施都市更新事業之地區，並經新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，其法定開挖率得酌予提高為建蔽率加基地面積百分之二十。</u></p> <p>前項第一款都設會之組織、審議及相關作業程序，由本府另定之。</p>	<p>有下列情形之一者，不受前二項規定之限制：</p> <p>一、因建築基地情形特殊者，並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）審議通過者，其法定開挖率得酌予提高為建蔽率加基地面積百分之二十。</p> <p>二、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。</p> <p>前項第一款都設會之組織、審議及相關作業程序，由本府另定之。</p>	<p>市更新及爭議處理審議會審議決議辦理。</p>
<p>第四十二條 汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依建築技術規則有關規定設置。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過</p>	<p>第四十二條 汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依建築技術規則有關規定設置。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過</p>	<p>一、為推動本市無障礙高齡友善居住環境，且因應五層樓以下老舊集合住宅增設昇降機受限建管法令、基地條件推動困難，考量增設昇降</p>



<p>比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。</p> <p><u>五層樓以下老舊集合住宅因增設升降機，其升降機位置坐落於法定停車位時，該停車位得取消設置並免依前項規定檢討。</u></p>	<p>比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。</p>	<p>機具公益性並有利於高齡少子化政策，又本次修正之增設升降機係為老舊建物為充實其設備並改善公共設施機能，爰增設升降機位置坐落於法定停車位時，尚不可歸咎於原執照檢討，故本次增訂得予以取消第1項所規範之法定停車位，且免予檢討第1項規定(含但書規定)，即無須繳納代金。</p> <p>二、有關老舊集合住宅部分，則參考本市「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」適用申請條件。</p>
<p>第四十五條 下列建築事項或地區應經都設會審議通過：</p> <p>一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。</p> <p>二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。</p> <p>三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。</p> <p>四、採地上立體多目標使用之公共設施用地建築申</p>	<p>第四十五條 下列建築事項或地區應經都設會審議通過：</p> <p>一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。</p> <p>二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。</p> <p>三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。</p> <p>四、採地上立體多目標使用之公共設施用地建築申</p>	<p>一、為落實安心居住計畫，中央及本府積極展開部門、縣市合作，盤點公有土地並進行盤整，此外，積極整合各種社會福利資源，以制定適應當地情況、具備公共服務功能社會住宅。</p> <p>二、考量社會住宅不僅滿足基本居住需求，而是更進一步，在各地的文化和特色基礎上，透過基地公共空間設計品質及多元社會福利設施，與社區鄰里連結建立良好關係，並應考量社會住宅單元人口居住密度之居住</p>

<p>請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。</p> <p>五、都市計畫書指定地區。</p> <p>六、<u>於公有土地或公有建築物興辦社會住宅之案件。</u></p>	<p>請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。</p> <p>五、都市計畫書指定地區。</p>	<p>品質及交通運輸系統之設計，爰增訂於公有土地或公有建築物興辦社會住宅之案件應辦理都市設計審議。</p>
<p>第四十七條 各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條、依本法第八十三條之一規定可移入容積及第五十五條規定提高容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定：</p> <p>一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。</p> <p>二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。</p> <p>下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制：</p> <p>一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百</p>	<p>第四十七條 各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定：</p> <p>一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。</p> <p>二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。</p> <p>下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制：</p> <p>一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二百四十以下之工</p>	<p>一、有關本細則第五十五條規定，屬高氣離子鋼筋混凝土建築物(下稱海砂屋)者，其建築容積獎勵以不超過建築基地原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限；惟現行都更案之海砂屋，其建築容積獎勵仍受限於本細則第四十七條第一項第一款之規定(建築基地一點五倍之基準容積或建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積)。</p> <p>二、考量本細則第五十五條訂定時，係參照內政部一百零一年十一月十二日修正發布之「都市計畫法臺灣省施行細則」，其訂定原意係基於照顧受災戶之立場，並透過提高建築容積協助海砂屋所有權人整合重建，其提高容積獎勵係屬都市計畫法系且為補償性質，與都市更新法系屬獎勵性質之「都</p>

<p>分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。</p> <p>二、都市計畫乙種工業區或產業專用區，其擴大投資或產業升級轉型之投資計畫，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。</p> <p>三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險、老舊建築物與高氣離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例規定辦理者。</p> <p>第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更</p>	<p>業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。</p> <p>二、都市計畫乙種工業區或產業專用區，其擴大投資或產業升級轉型之投資計畫，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。</p> <p>三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險、老舊建築物與高氣離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、<u>第五十五條</u>規定辦理者。</p> <p>第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加</p>	<p>市更新建築容積獎勵辦法」性質不同，故配合修訂都更案之海砂屋容積獎勵得疊加於本細則第四十七條第一項第一款上限之外。</p>
--	---	---



<p>都市計畫之指定範圍內增加之容積。</p> <p>第二項第二款獎勵項目如下：</p> <p>一、 新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下：</p> <p>(一)新增投資：基準容積之百分之十五。</p> <p>(二)能源管理：基準容積之百分之五。</p> <p>(三)設置營運總部：基準容積之百分之五。</p> <p>二、 捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅(含中繼住宅)等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。</p> <p>舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之三十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建</p>	<p>之容積。</p> <p>第二項第二款獎勵項目如下：</p> <p>一、 新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下：</p> <p>(一)新增投資：基準容積之百分之十五。</p> <p>(二)能源管理：基準容積之百分之五。</p> <p>(三)設置營運總部：基準容積之百分之五。</p> <p>二、 捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅(含中繼住宅)等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。</p> <p>舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之三十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。</p>	
--	--	--

<p>築物原建築容積建築。</p> <p>公有土地或行政法人以非公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。</p> <p>第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技部辦理者外，由本府產業主管機關辦理。</p>	<p>公有土地或行政法人以非公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。</p> <p>第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技部辦理者外，由本府產業主管機關辦理。</p>	
<p>第四十八條 都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理：</p> <p>一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。</p> <p>二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。</p> <p>三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。</p> <p>四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。</p> <p>五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措</p>	<p>第四十八條 都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理：</p> <p>一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。</p> <p>二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。</p> <p>三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。</p> <p>四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。</p> <p>五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措</p>	<p>為鼓勵及推行社會住宅供給之政策，參酌一百零七年六月二十六日訂定發布之都市計畫法臺灣省施行細則及一百零五年六月二十一日修正發布之都市計畫法臺中市施行自治條例第四十八條之一規定，修訂私人捐建公益性設施作社會住宅使用者之獎勵容積上限規定，不得超過法定容積之一點五倍。</p>

<p>施，以確保其公共性與公益性。</p> <p>六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。</p> <p>都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：</p> <p>一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。</p> <p>二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。</p> <p>三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救</p>	<p>施，以確保其公共性與公益性。</p> <p>六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。</p> <p>都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：</p> <p>一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。</p> <p>二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。</p> <p>三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救</p>	
---	---	--

<p>災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。</p> <p>建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵：</p> <p>一、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，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵；<u>作社會住宅使用者，該獎勵容積不受第四十七條第一項容積上限之限制。但不得超過法定容積之一點五倍：</u></p> <p>(一)作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、產業育成空間或其他供公眾使用設</p>	<p>災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。</p> <p>建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵：</p> <p>一、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，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵：</p> <p>(一)作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、產業育成空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施。</p> <p>(二)作社會住宅或產業育成設施使用，其集</p>	
---	--	--

<p>施及機關辦公相關設施。</p> <p>(二)作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。</p> <p>二、留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。</p> <p>三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下道、跨堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。</p> <p>申請前項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管</p>	<p>中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。</p> <p>二、留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。</p> <p>三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下道、跨堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。</p> <p>申請前項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。</p> <p>第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。其因設</p>	
---	--	--

<p>理維護經費計算方式，由本府另定之。</p> <p>第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。</p> <p>公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會，向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。</p>	<p>施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。</p> <p>公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會，向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。</p>	
---	---	--

都市計畫法新北市施行細則第四十九條附表三（修正後）

公共設施用地建蔽率及容積率規定表		
公共設施用地	建蔽率	容積率
公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十
社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十
停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十
車站用地	百分之七十	百分之二百
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十
港埠用地	百分之七十	百分之二百一十
學校用地	百分之五十	高中(職)以下：依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定 大專以上：百分之二百五十
市場用地	百分之七十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十
加油站、瓦斯加壓站用地	百分之四十	百分之一百二十
火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十
鐵路用地	百分之七十	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
屠宰場用地	百分之六十	百分之三百
墳墓用地	百分之十（作為納骨塔使用）	百分之四十
其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定

修正說明：現行傳統零售市場經營模式與消費者使用特性多為低樓層（一至二層）暨單層大面積之情況，且考量消費習性轉變，未來新建或重改建之現代化市場除設計符合攤商使用需求空間外，應融入無障礙友善、環境友善、銀髮友善等設計理念，並規劃複合型商業模式，以擴大市場效能，爰修正第四十九條附表三之規定，將市場用地之建蔽率比照商業區之建蔽率酌予放寬為百分之七十。

都市計畫法新北市施行細則第四十九條附表三（修正前）

公共設施用地建蔽率及容積率規定表		
公共設施用地	建蔽率	容積率
公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十
社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十
停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十
車站用地	百分之七十	百分之二百
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十
港埠用地	百分之七十	百分之二百一十
學校用地	百分之五十	高中(職)以下：依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定 大專以上：百分之二百五十
市場用地	百分之 <u>五十</u>	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十
加油站、瓦斯加壓站用地	百分之四十	百分之一百二十
火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十
鐵路用地	百分之七十	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
屠宰場用地	百分之六十	百分之三百
墳墓用地	百分之十（作為納骨塔使用）	百分之四十
其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定