

# 新北市都市計畫委員會第 165 次會議紀錄

時間：中華民國 113 年 9 月 20 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如會議資料。

出席單位：詳如會議資料。

壹、確認市都委會第164次會議紀錄：

決議：1、審議案第四案「擬定板橋都市計畫(埔墘段12地號等4筆土地)

細部計畫」案決議修正如下，修正對照表如後附件：

(1)除本次提會條文第八點刪除，其餘點次配合調整，並於

計畫書載明依中央及本市工業區變更審議規定之相關回

饋內容外，其餘依本次提會簡報及修正內容通過。

(2)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。

2、其餘確認。

貳、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

參、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、變更汐止主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)(第二階段)案。
- 二、變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第二階段)案。
- 三、變更蘆洲細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫(部分住宅區為住宅區(特1)))(光華段965地號1筆土地)案。
- 四、變更大漢溪南都市計畫(土城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要計畫(訂正書圖不符部分)案。

肆、散會：上午 10 時 45 分。

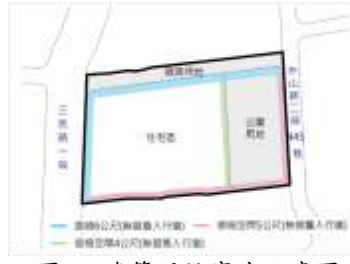
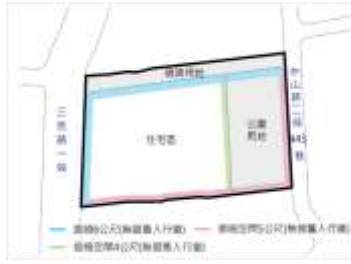
附件、「擬定板橋都市計畫(埔墘段 12 地號等 4 筆土地)細部計畫」案

土地使用分區管制要點修正對照表

第 157 次都委會 通過條文	第 164 次都委會 提會修正條文	第 164 次都委會 決議	市都委會決議
-	<p><u>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：</u></p> <p><u>(一)面臨路寬 20 公尺以上計畫道路。</u></p> <p><u>(二)規模為 2,000 平方公尺以上或為完整街廓。</u></p> <p><u>(三)臨接基地面前道路路面寬連續達 20 公尺以上。</u></p> <p><u>前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下：</u></p> <p><u>(一)20 公尺以上未滿 30 公尺:10%。</u></p> <p><u>(二)30 公尺以上未滿 40 公尺:15%。</u></p> <p><u>(三)40 公尺以上：20%。</u></p> <p><u>依第一項規定申請加給基準容積率者，應捐增加給比例之 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，且繳納經本府核定之管理維護費用。</u></p> <p><u>第一項之建築基地，非位於增額容積適用範</u></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></p> <p>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</p>	<p><b>刪除條文。</b></p> <p><b>刪除理由：</b> 依都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 39 條之 2 規定，屬依都市更新法令實施都市更新事業之地區、經本府核准拆除重建之危老建築物，且符合一定規模建築基地及臨路條件，得酌予提高基準容積比例，故本案得否適用基準容積加給，回歸施行細則通案機制辦理。考量本案土管條文已無另外增訂基準容積加給必要性，爰予以刪除。</p>

第 157 次都委會 通過條文	第 164 次都委會 提會修正條文	第 164 次都委會 決議	市都委會決議
	<p><u>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>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</u>  <math display="block">= [(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</math></p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>	<p><b>修正後通過。</b></p> <p><b>修正理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合刪除本要點第八點規定，修正本案基準容積加給回歸施行細則第 39 條之 2 通案機制辦理，爰酌予修正文字。</li> <li>2. 點次調整。</li> </ol> <p><b>修正後條文：</b></p> <p><u>八、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>

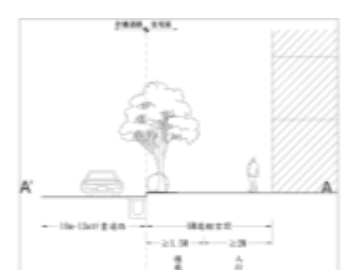
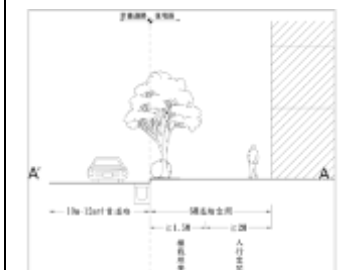
第 157 次都委會 通過條文	第 164 次都委會 提會修正條文	第 164 次都委會 決議	市都委會決議
	<p><u>現值單價*1.4。</u></p> <p>(二)<u>興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</u></p> <p>(三)<u>營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</u></p> <p>(四)<u>管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</u></p> <p>(五)<u>捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</u></p> <p><b>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>(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。</p> <p>(二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p>
<p>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>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。</p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>	<p><b>修正後通過。</b> <b>修正理由：</b>點次調整。</p> <p><b>修正後條文：</b> <u>九、變更後建築基地不得適用開放空間、</u></p>

第 157 次都委會 通過條文	第 164 次都委會 提會修正條文	第 164 次都委會 決議	市都委會決議
	變更理由：點次調整。		增設停車場空間及都市更新等相關建築容積獎勵規定。
<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>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)：</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>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：點次調整。</p> <p>修正後條文：</p> <p>十、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>

第 157 次都委會 通過條文	第 164 次都委會 提會修正條文	第 164 次都委會 決議	市都委會決議
--------------------	----------------------	------------------	--------

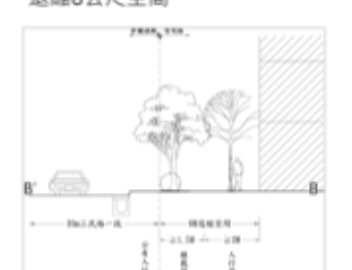
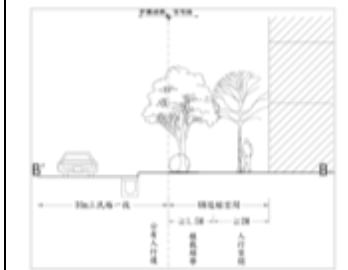


附圖一 建築退縮寬度示意圖



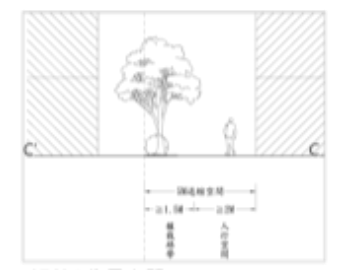
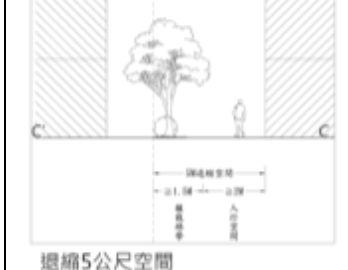
退縮6公尺空間

退縮6公尺空間



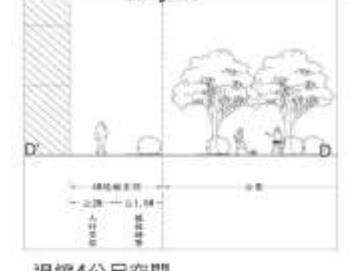
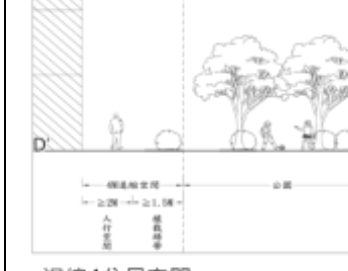
退縮6公尺空間

退縮6公尺空間



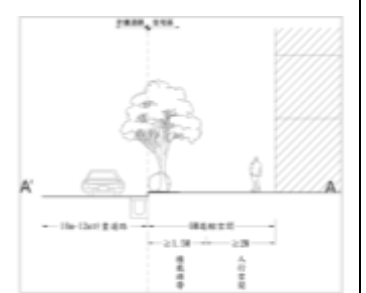
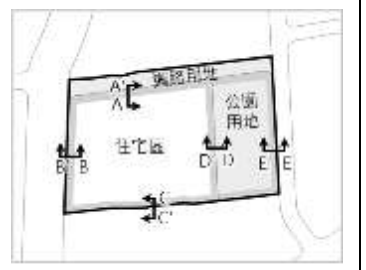
退縮5公尺空間

退縮5公尺空間

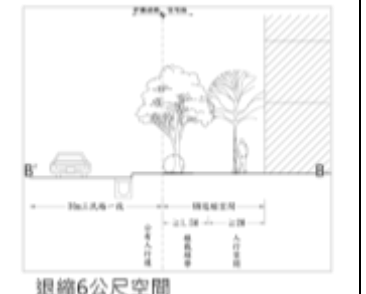


退縮4公尺空間

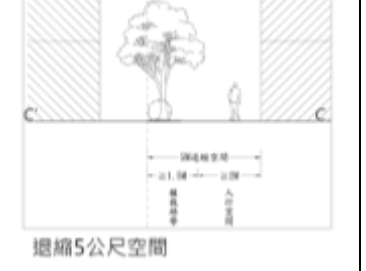
退縮4公尺空間



退縮6公尺空間



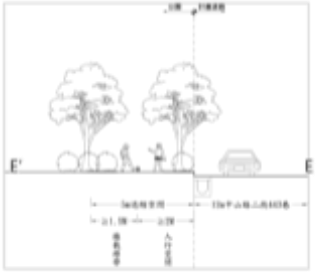
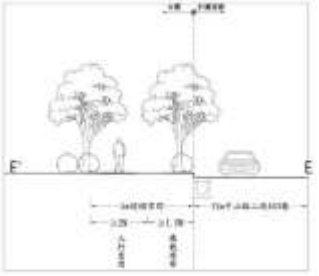
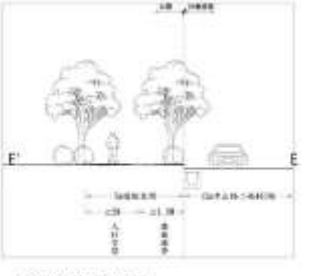
退縮6公尺空間



退縮5公尺空間



退縮4公尺空間

第 157 次都委會 通過條文	第 164 次都委會 提會修正條文	第 164 次都委會 決議	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>退縮5公尺空間</p> <p>附圖二 退縮空間剖面示意圖</p>
<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><b>修正後通過。</b></p> <p><b>修正理由：</b>點次調整。</p> <p><b>修正後條文：</b></p> <p>十一、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</p>



第 157 次都委會 通過條文	第 164 次都委會 提會修正條文	第 164 次都委會 決議	市都委會決議												
<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="97 866 405 1012"> <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="453 866 777 1012"> <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> <p>變更理由：點次調整。</p>	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>	<p>審議通過者，得依其決議辦理。</p> <p>修正後通過。 修正理由：點次調整。</p> <p>修正後條文： 十二、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="1181 1046 1505 1191"> <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%
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%														
公共設施用地種類	開挖率														
公園用地	50%														
<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，</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，</p>	<p>依本次提會修正條文通過。</p>	<p>修正後通過。 修正理由：點次調整。</p> <p>修正後條文： 十三、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</p>												

第 157 次都委會 通過條文	第 164 次都委會 提會修正條文	第 164 次都委會 決議	市都委會決議
<p>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>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><b>變更理由：</b>點次調整。</p>		<p>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>十三、本計畫區應先經都設會審議通過後始得發照建築。</p>	<p><u>十五</u>、本計畫區應先經都設會審議通過後始得發照建築。</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><b>修正後通過。</b></p> <p><b>修正理由：</b>點次調整。</p> <p><b>修正後條文：</b></p> <p><u>十四</u>、本計畫區應先經都設會審議通過後始得發照建築。</p>
<p>十四、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p>	<p><u>十六</u>、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</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><b>修正後通過。</b></p> <p><b>修正理由：</b>點次調整。</p> <p><b>修正後條文：</b></p> <p><u>十五</u>、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p>

案由	變更汐止主要計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討）（第二階段）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、辦理機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條</b></p> <p><b>參、補辦公開展覽緣起：</b></p> <p>汐止都市計畫於 58 年發布實施，後於 70 年、93 年分別完成通盤檢討，迄今已逾 10 年，依都市計畫法第 26 條之規定應辦理第三次通盤檢討，另鑑於汐止地區現有兩處都市計畫區即汐止都市計畫區及汐止大坑溪右岸中研院附近地區，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 3 條之規定辦理都市計畫區合併。</p> <p>本通檢案主要計畫業經內政部都市計畫委員會 108 年 12 月 24 日第 960 次會議、113 年 2 月 27 日第 1051 次會議審議通過，本府依前開會議決議之後續應辦事項，採分階段方式報請內政部辦理核定作業，併同針對已超出原 110 年再公開展覽範圍之變更案（配合人民陳情而新增變更案（共 5 案）），另案辦理公開展覽作業及說明會。</p> <p>本案公開展覽期間接獲 2 件公民陳情意見及變更案（共 5 案），經新北市都市計畫委員會專案小組審議獲初步建議意見，再提請新北市都市計畫委員會審議。</p> <p><b>肆、計畫範圍及面積：</b></p> <p>本案計畫範圍為汐止都市計畫，該計畫範圍東至省市界、西至市區界，西南以大坑溪右岸為界，北面以北社后、江北里山嶺為界，東北以基隆河為界，本次另納入汐止大坑溪右岸中研院附近地區，重製後計畫總面積為 1,308.8013 公頃。</p> <p><b>伍、辦理經過：</b></p> <p>本案係屬第二階段案，其主要計畫案業經內政部都市計畫委員會 113 年 2 月 27 日第 1051 次會議審議完竣，且主要計畫及細部計畫於 113 年 6 月 5 日起辦理公開展覽 30 日。</p> <p>一、公開展覽：自 113 年 6 月 5 日起公開展覽 30 日，並於 113 年 6 月 14 日上午 10 時 30 分整假汐止區公所 11 樓大禮堂舉辦公開</p>		

	<p>展覽說明會。</p> <p>二、新北市都市計畫委員會專案小組：本案由本會謝委員靜琪（召集人）、彭委員光輝、張委員容瑛、劉委員玉山、張委員聖琳、鄭委員人豪等 6 位委員組成專案小組，前已於 113 年 8 月 2 日召開共 1 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下。</p> <p>（一）本次提會審議通過內容分別詳表 1、表 2 變更內容綜理表及表 3 公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表。</p> <p>（二）本次會議審議變更編號第 2 案（保長里新闢 10 公尺寬聯外道路），本專案小組原則同意市府提案都市計畫變更內容，惟請市府交通局及新建工程處針對整體交通路網連結及考量防救災通行等專業評估內容及說法，納入變更案之「變更理由」酌予補充說明，以強化檢討變更之合理性；併同請市府交通局及新建工程處加速及強化與土地所有權人妥善溝通及協調作業，避免造成紛爭，以資妥適。</p> <p>（三）本案主要計畫及細部計畫經本專案小組獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，續提大會審議。</p> <p>陸、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 2 件，業經專案小組研商會議討論均獲具體建議意見（詳表 3）。</p> <p>柒、提大會確認事項： 依新北市都市計畫委員會專案小組初步建議意見，補充說明變更編號第 2 案之變更理由，其修正後變更理由詳表 1。</p> <p>捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、除變 5 案於備註欄敘明後續申請建築時，應會同道路主管機關（市府養護工程處、交通部公路局）確認邊坡安全無虞，餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表 1 「變更汐止主要計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討）（第二階段）」案變更內容綜理表（本次提會確認）

公開展覽編號	第一階段案再報部編號	公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見	本次提會內容	市都委會決議													
		位置	變更內容		變更理由				備註												
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																	
二	四十一	保長里新闢 10 公尺寬聯外道路	公園兼兒童遊樂場用地 (0.1142)	道路用地 (0.1142)	考量汐止區保長里聯外係由長興橋與大同橋通行進出，現況保長里及其附近居民需藉由貨櫃公司廠區內通道出入，且廠區內仍有貨櫃運作及貨櫃車出入，使交通穿越通行極具危險性，惟大同橋係屬民間新建與養護之橋梁，目前雖未有封閉橋梁之情事，為完善保長里長期聯外道路系統，新闢道路供出入使用有其必要，爰經市府交通局及新建工程處表示確有新增通行道路需求，並提出道路工程可行路廊，故納入本次通盤	1.參酌再公開展覽人民陳情案第 60、61 案。 2.細部計畫公展編號第二案。	請市府交通局及新建工程處將整體交通路網連結及考量防救災通行等專業評估內容及說法，納入變更之「變更理由」補充說明，強化檢討變更之	修正理由： 本變更案係市府考量地區使用需求、通行安全及防救災通行需求等層面，進而提列變更案，並經提請本會專案小組審議並獲初步建議意見，由市府交通局及新建工程處將整體交通路網連結及考量防救災通行等專業評估內容及說法，納入變更案之「變更理由」補充說明，強化檢討變更之合理性，以資妥適。  修正後變更內容：	依本次提會內容通過。												
			河川區 (0.1339)	道路用地(兼供河川使用) (0.1339)																	
			河川區(兼供公園兼兒童遊樂場使用) (0.0026)	道路用地(兼供河川使用) (0.0026)																	
			工業區 (0.0522)	道路用地 (0.0522)																	
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">二</td> <td rowspan="4">保長里新闢 10 公尺寬聯外道路</td> <td>公園兼兒童遊樂場用地 (0.1142)</td> <td>道路用地 (0.1142)</td> </tr> <tr> <td>河川區(0.1339)</td> <td>道路用地(兼供河川使用) (0.1339)</td> </tr> <tr> <td>河川區(兼供公園兼兒童遊樂場使用) (0.0026)</td> <td>道路用地(兼供河川使用) (0.0026)</td> </tr> <tr> <td>工業區 (0.0522)</td> <td>道路用地 (0.0522)</td> </tr> </tbody> </table>		編號	位置	變更內容		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	二	保長里新闢 10 公尺寬聯外道路	公園兼兒童遊樂場用地 (0.1142)	道路用地 (0.1142)	河川區(0.1339)	道路用地(兼供河川使用) (0.1339)	河川區(兼供公園兼兒童遊樂場使用) (0.0026)	道路用地(兼供河川使用) (0.0026)	工業區 (0.0522)	道路用地 (0.0522)	註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。	
編號	位置	變更內容																			
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																		
二	保長里新闢 10 公尺寬聯外道路	公園兼兒童遊樂場用地 (0.1142)	道路用地 (0.1142)																		
		河川區(0.1339)	道路用地(兼供河川使用) (0.1339)																		
		河川區(兼供公園兼兒童遊樂場使用) (0.0026)	道路用地(兼供河川使用) (0.0026)																		
		工業區 (0.0522)	道路用地 (0.0522)																		

公開展覽編號	第一階段再報部編號	公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見	本次提會內容	市都委會決議	
		位置	變更內容		變更理由				備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
					檢討並提案變更。		<p>合理性；其餘依公開展覽內容照案通過。</p> <p><b>修正後變更理由：</b></p> <p>1. <u>目前本市汐止區保長里及其附近居民主要進出動線面臨問題如下：</u></p> <p>(1) <u>北側長興橋：部分北側居民僅能藉由長興橋銜接長興街1段作為日常通行進出，然而該道路因路幅狹窄且兩側民宅林立，亦受限於北側鐵路軌道路線，使該路段無法辦理道路拓寬作業。</u></p> <p>(2) <u>南側大同橋：當地居民若欲通達南側聯外主要道路(大同路3段)，需穿越鄰近貨櫃廠區內工業區通道通行至大同橋(屬貨櫃公司自行新建與養護之橋梁)，方能通達聯外道路大同路3段，尚無其他都市計畫道路可連接至大同路3段；此路線係為居民日常通行進出之替代道路，惟該路線需穿越貨櫃公司廠區內，且與廠區內運輸吊裝機具、車輛動線嚴重衝突，使交通穿越及交織通行極具危險性，實有公共安全之疑慮。</u></p> <p>2. <u>經市府交通局(113年8月28日新北交規字第1131709808號函)、市府新建工程處(113年8月23日新北新地字第1135204337號函)說明，因該區域受限於保長坑溪、鐵路用地及工業區等地形影響，聯外交通不便，考量</u></p>		

公開展覽編號	第一階段再報部編號	公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見	本次提會內容	市都委會決議	
		位置	變更內容		變更理由				備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
							<p><u>北側長興橋及其周邊道路受限於現況條件而無法辦理拓寬，且南側大同橋係屬民間新建與養護之橋梁，目前雖未有封閉橋梁之情事，但市府無法有效監管橋梁使用、品質維護及公共安全等作業，且該地區面臨道路寬度受限、車流動線不良等交通課題，造成通行亂象且消防救災窒礙難行等困境，爰經市府評估後確認需另覓聯外計畫道路供公共通行使用。</u></p> <p>3. <u>綜上，市府交通局及新建工程處為完善保長里聯外道路系統，提供消防車輛充足且便利防救災通行動線，改善地區民眾通行安全，市府考量現行地形、既有建築物使用等條件限制下，且為避免大量拆遷既有建築物，經市府審慎評估後，提出道路工程可行路廊及規劃新闢 10 公尺寬道路變更方案，以提供更安全且便利交通通行動線，亦可有效縮短消防救災時間，改善當地防救災機能。</u></p> <p><b>修正後備註：</b></p> <p>1. 參酌 <u>110 年再公開展覽人民陳情案第 60、61 案。</u></p> <p>2. 細部計畫公展編號第二案。</p>		

表 2 「變更汐止主要計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討）（第二階段）」案變更內容綜理表

公開展覽編號	第一階段案再報部編號	公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		位置	變更內容		變更理由			備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
一	四十	公兒四	公園兼兒童遊樂場用地(0.0117)	住宅區(0.0092)	<p>1.經查有關本市汐止區厚德段 438-1 地號及同區大同段 377-1 及 379-1 地號，為 92 年地籍重測修補建之都市計畫樁位，並於 106 年、108 年分別辦理土地逕為分割，先予敘明。</p> <p>2.惟考量 58 年都市計畫發布實施之都市計畫區界線應與原未分割前之本次汐止區厚德段 438 地號土地及同區大同段 379、377 地號等 2 筆土地之地籍線相符，爰本次提案變更內容依原都市計畫規劃原意，酌予調整分區範圍，維護民眾權益以適妥當，變更住宅區部分免予回饋。</p>	<p>1.參酌 110 年再公開展覽人民陳情案第 43 案。</p> <p>2.變更為住宅區以本市汐止區大同段 377-1 及 379-1 地號等 2 筆完整土地範圍為準；另變更為文中用地以本市汐止區厚德段 438-1 地號土地完整範圍為準。</p> <p>3.細部計畫公展編號第一案。</p>	依公開展覽內容照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
			文中用地(0.0025)					



公開展覽編號	第一階段案再報部編號	公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		位置	變更內容		變更理由			備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
三	四十二	高速公路用地(中興路附近地區)	高速公路用地(0.0717)	高速公路用地(兼供道路使用)(0.0668)	參酌人民陳情意見,並考量現況道路使用情形、各道路主管機關管養範圍及都市計畫土地使用分區規劃合理性,故新增變更提案,將土地調整為適當土地使用分區,以利各機關管理及維護。	1.參酌 110 年再公開展覽人民陳情案第 135 案。 2.涉及本市汐止區北山段 244-1 地號土地部分範圍變更為道路用地;涉及汐止區北山段 242-1 及 244 地號土地全部範圍及同段 227 及 228 地號土地部分範圍變更為高速公路用地(兼供道路使用)。 3.細部計畫公展編號第三案。	依公開展覽內容照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽編號	第一階段案再報部編號	公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		位置	變更內容		變更理由			備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
四	四十三	綠十七東北側	工業區(0.0271)	道路用地(0.0271)	經市府交通局考量未來區域整體路網，並評估車道配置及交通量，將辦理「大同路(工建路以東一新台五路)」道路拓寬計畫，未來將可疏解地區車流，改善交通擁塞之情形。	1.參酌 110 年再公開展覽人民陳情案第 12 案。 2.變更範圍以本市汐止區工建段 398 地號全部範圍為準。 3.後續應由本府道路主管機關依規定向財政部國有財產署申請辦理土地撥用。 4.細部計畫公展編號第四案。	依公開展覽內容照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
五	再公展後逕向內政部陳情意見修正後變更內容(再逕 3)	計畫區東南側茄苳路及茄興街交界處西側	道路用地(0.0574)	住宅區(0.0574)	1.經查本市汐止區水源段 1267、1273、1274、1275 地號等 4 筆土地都市計畫歷程： (1)最初係屬 58 年 12 月 24 日發布實施「汐止都市計畫」案劃設為「住宅區」。 (2)後配合「台灣省公路	1.參酌 110 年再公開展覽後逕向內政部公民或團體陳情第 3 案。 2.變更為住宅區以本市汐止區水源段 1267、1274、1275 地	依公開展覽內容照案通過。	<b>修正後通過。</b> <b>修正理由：</b> 本變更案範圍(本市汐止區水源段 1267、1273、1274、1275 地號等 4 筆土地)恢復為住宅區後，將由土地所有權人自行開發利用，惟前開土地範圍現況已作道路邊坡使用，為維護該住宅區及周邊道路通行安全，於本變更案

公開展覽編號	第一階段案再報部編號	公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議									
		位置	變更內容		變更理由			備註								
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)												
				<p>局」道路拓寬改善工程計畫需要而辦理變更，於75年12月17日發布實施「變更汐止都市計畫(1.部分住宅區、商業區、工業區、農業區、保護區、公園、綠地、河川用地及學校用地為道路用地 2.部分綠地為住宅區)」案檢討「住宅區」變更為「道路用地」。</p> <p>2.經交通部公路總局第一區養護工程處景美工務段112年3月23日一工景段字第1120026081號函、本府養護工程處112年3月20日新北養勞字第1124713833號函表示，上開地號等4筆部分土地目前無土地使用需求、道路拓寬及徵收計畫。</p> <p>3.綜上，土地檢討計畫內</p>	<p>號完整範圍及同區水源段1273地號部分範圍(現況非屬已開闢道路部分)為準。</p> <p>3.細部計畫公展編號第五案。</p>	<p>備註欄載明，後續前開土地於申請建築時，應會同道路主管機關(市府養護工程處、交通部公路局)確認邊坡安全無虞，以資妥適。</p> <p><b>修正後變更內容：</b></p> <table border="1" data-bbox="1675 630 2116 949"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>五</td> <td>計畫區東南側茄苳路及茄興街交界處西側</td> <td>道路用地(0.0574)</td> <td>住宅區(0.0574)</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> <p><b>修正後變更理由：</b></p> <p>1.經查本市汐止區水源段1267、1273、1274、1275地號等4筆土地都市計畫歷程：</p> <p>(1)最初係屬58年12月24日發布實施「汐止都市計畫」案劃設為「住宅區」。</p> <p>(2)後配合「台灣省公路局」道路拓寬改善工程計畫需要而辦理變更，於75年12月17日</p>	編號	位置	變更內容		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	五	計畫區東南側茄苳路及茄興街交界處西側	道路用地(0.0574)	住宅區(0.0574)
編號	位置	變更內容														
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)													
五	計畫區東南側茄苳路及茄興街交界處西側	道路用地(0.0574)	住宅區(0.0574)													

公開展覽編號	第一階段案再報部編號	公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		位置	變更內容		變更理由			備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
					<p>容如下：</p> <p>(1)本市汐止區水源段 1267、1274、1275 地號等 3 筆私有土地，業經道路主管機關明確表示已無道路使用需求，故恢復原土地使用分區(住宅區)。</p> <p>(2)本市汐止區水源段 1273 地號公有土地：</p> <p>A.現況已開闢作公共通行道路使用之部分土地範圍，經新北市汐止區公所表示由該公所管理養護且建議維持道路使用，故維持道路用地不予變更。</p> <p>B.其餘部分土地之現況非屬道路使用範圍，且經道路主管機關明確表示已無道路使用需求，恢復原土地使用分區(住宅區)。</p>		<p>發布實施「變更汐止都市計畫(1.部分住宅區、商業區、工業區、農業區、保護區、公園、綠地、河川用地及學校用地為道路用地 2.部分綠地為住宅區)」案檢討「住宅區」變更為「道路用地」。</p> <p>2.經交通部公路總局第一區養護工程處景美工務段 112 年 3 月 23 日一工景段字第 1120026081 號函、本府養護工程處 112 年 3 月 20 日新北養勞字第 1124713833 號函表示，上開地號等 4 筆部分土地目前無土地使用需求、道路拓寬及徵收計畫。</p> <p>3.綜上，土地檢討計畫內容如下：</p> <p>(1)本市汐止區水源段 1267、1274、1275 地號等 3 筆私有土地，業經道路主管機關明確表示已無道路使用需求，故恢復原土地使用分區(住宅區)。</p> <p>(2)本市汐止區水源段 1273 地號公有土地：</p> <p>A.現況已開闢作公共通行道路</p>	

公開展覽編號	第一階段案再報部編號	公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		位置	變更內容		變更理由			備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
							<p>使用之部分土地範圍，經新北市汐止區公所表示由該公所管理養護且建議維持道路使用，故維持道路用地不予變更。</p> <p>B.其餘部分土地之現況非屬道路使用範圍，且經道路主管機關明確表示已無道路使用需求，恢復原土地使用分區(住宅區)。</p> <p><b>修正後備註：</b></p> <p>1.參酌 110 年再公開展覽後逕向內政部公民或團體陳情第 3 案。</p> <p>2.變更為住宅區以本市汐止區水源段 1267、1274、1275 地號完整範圍及同區水源段 1273 地號部分範圍(現況非屬已開闢道路部分)為準。</p> <p>3.細部計畫公展編號第五案。</p> <p>4.後續申請建築時，應會同道路主管機關(市府養護工程處、交通部公路局)確認邊坡安全無虞。</p>	

註：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。



圖例



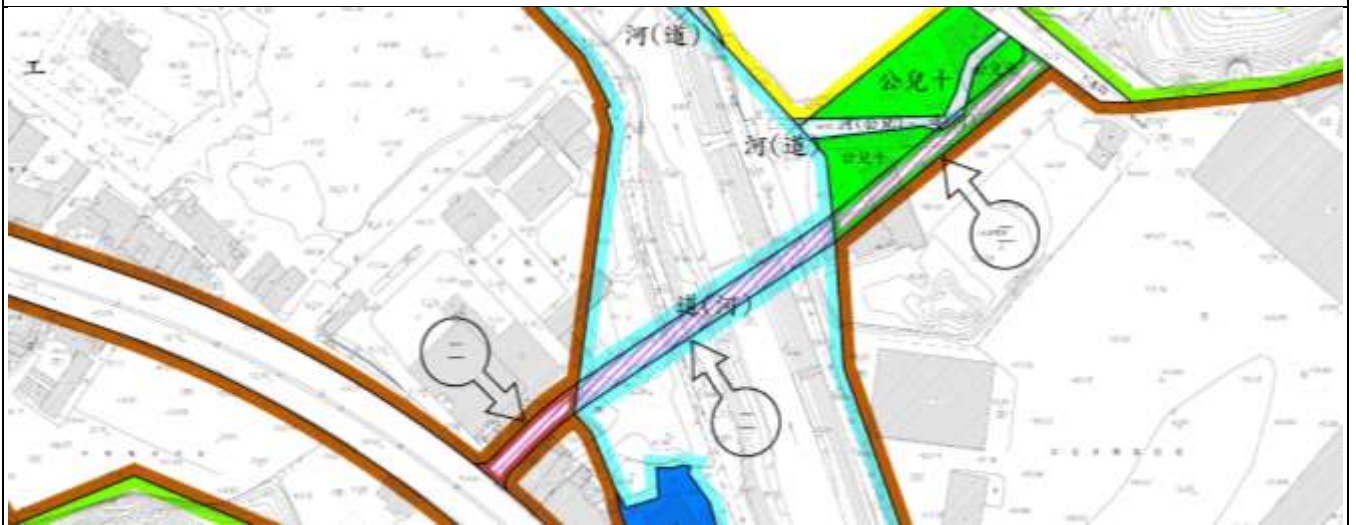
-  變更公園兼兒童遊樂場用地為住宅區
-  變更公園兼兒童遊樂場用地為文中用地

圖 1 「變更汐止主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)(第二階段)案」變 1 案變更內容示意圖



圖例





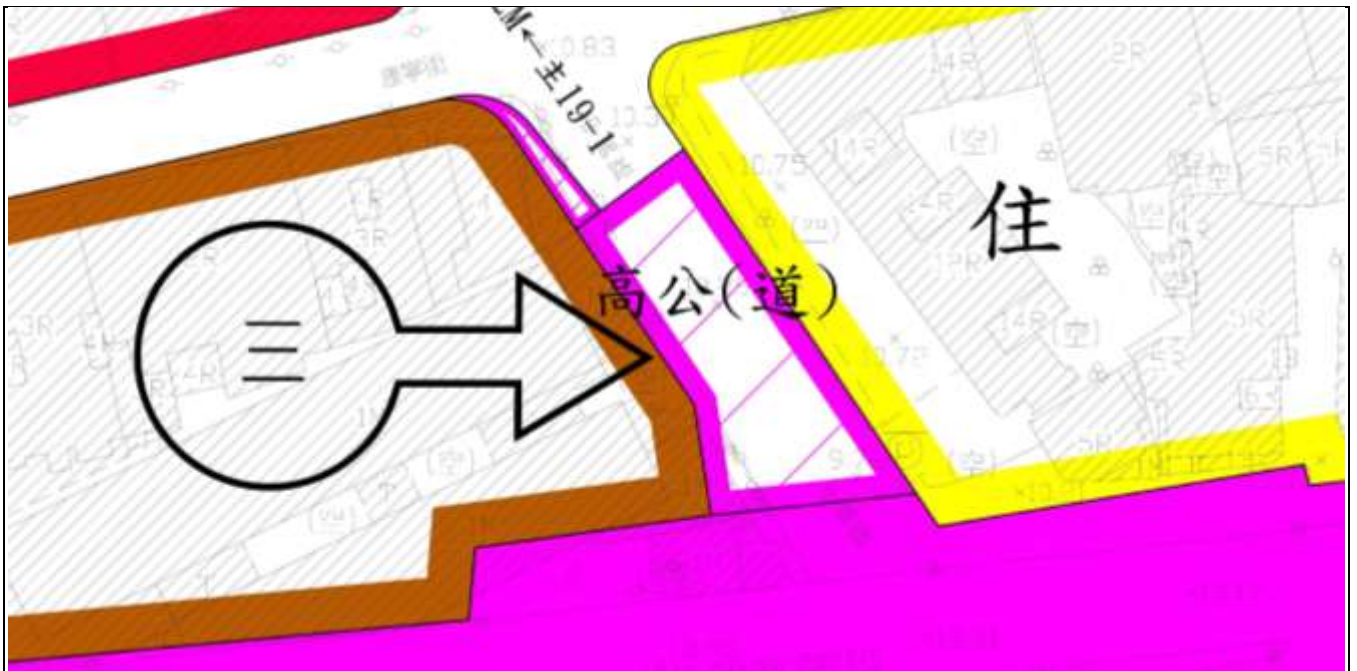
-  變更公園兼兒童遊樂場用地為道路用地
-  變更河川區為道路用地(兼供河川使用)
-  變更河川區(兼供公園兼兒童遊樂場使用)為道路用地(兼供河川使用)
-  變更工業區為道路用地

圖 2 「變更汐止主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)(第二階段)案」變 2 案變更內容示意圖



圖例

- 高公(道) 變更高速公路用地為高速公路用地(兼供道路使用)
- 變更高速公路用地為道路用地

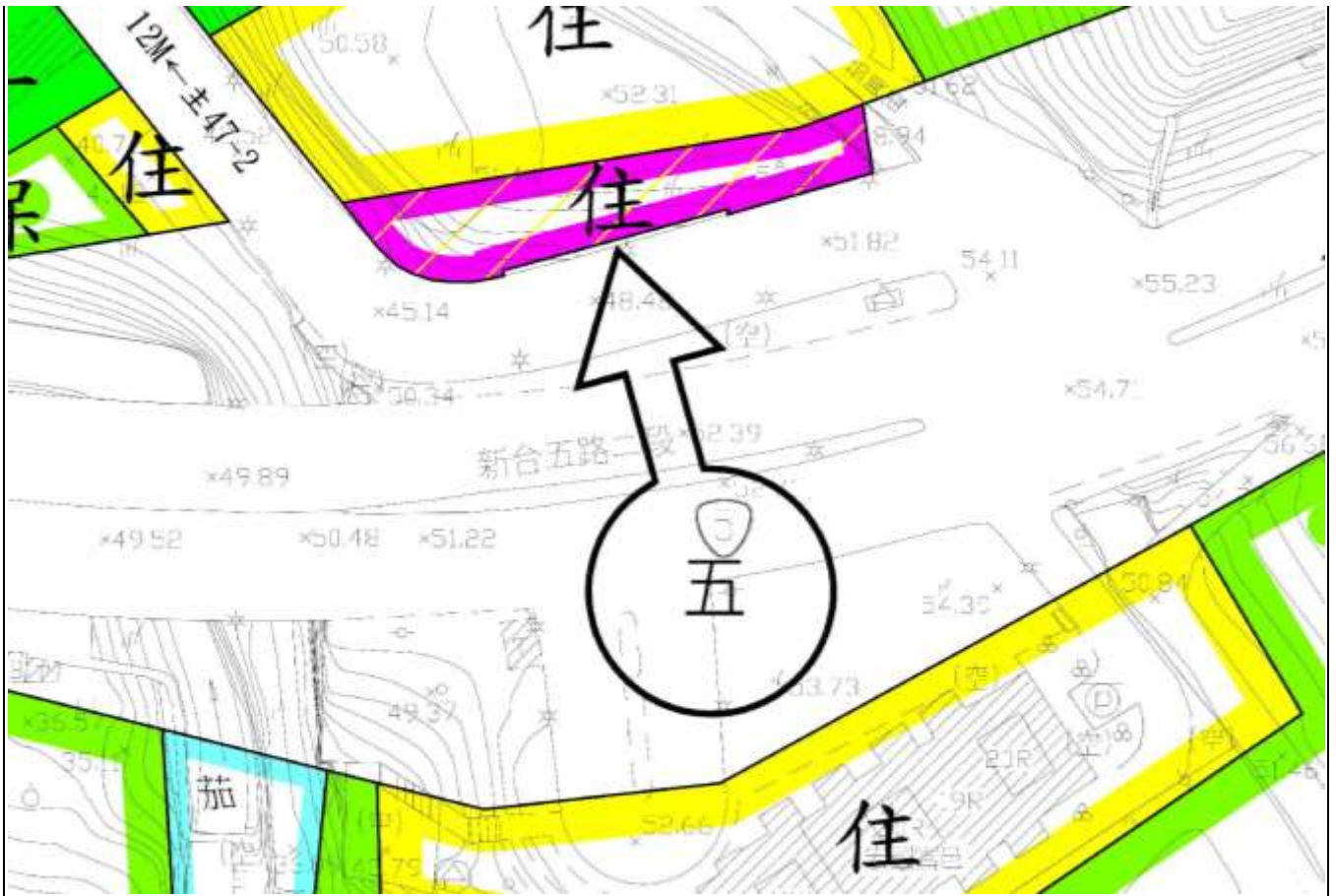
圖 3 「變更汐止主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)(第二階段)案」變 3 案變更內容示意圖



圖例

- 變更工業區為道路用地

圖 4 「變更汐止主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)(第二階段)案」變 4 案變更內容示意圖



圖例


 變更道路用地為住宅區

圖 5 「變更汐止主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)(第二階段)案」變 5 案變更內容示意圖



表 3 「變更汐止都市計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討）（第二階段）」案公開展覽期間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	聯華置產股份有限公司 汐止區保長段 818、826、 826-2、840、 842、842-1、 850、853 地號 及長安段 676、682、 688、688-1、 731 地號 (門牌：大同 路三段 215 號)	一、位於本案 100 公尺處已有大同橋，通行道路可經既有道路保長路通行。 二、我公司廠區已有開發計劃，此變更案之道路規劃將佔用我公司廠區土地，將嚴重影響廠區規劃。 三、既有所規劃鄰里公園用地及河堤外河川區已無實際使用需求。要求相關單位研擬解編以達更有效土地利用。	一、廢止變 2 案之變更內容。 二、解編鄰里公園用地及河堤外河川區，以達更有效土地利用。	<b>未便採納。</b> <b>理由：</b> 1.依市府新建工程處（113 年 7 月 15 日新北新地字第 1135200201 號函及 113 年 7 月 18 日新北新地字第 1135200647 號函）、市府交通局（113 年 7 月 19 日新北交規字第 1131405912 號函）所示，經查當地民眾利用鄰近貨櫃場區內通道至大同橋進出保長里，路線非屬都市計畫道路用地範圍，且已與貨櫃區場內運輸吊裝機具、車輛動線嚴重衝突，實有公安疑慮，經本府交通局及新建工程處評估後，該地區仍需另闢聯外計畫道路供公共通行使用，爰規劃配置雙向二車道及人行道（道路總長約 300 公尺，道路寬度 10 公尺），並納入本案變更編號第 2 案辦理。 2.經本府新建工程處初估新闢道路開闢總經費約新臺幣 3.5 億元，俟都市計畫發布實施後，將依「土地徵收條例」、「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」給予適當補償。 3.另陳情所述解編鄰里公園用地及河堤外河川區一事，經查所涉保長坑溪屬尚未公告河川區域線之市管區排，考量防洪及水域治理需求，現階段以維持原計畫為主，待未來水利主管單位公告河川區域線後再行檢討該段河川區域範圍，以為妥適；陳情所涉公兒十前依本市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討原則之檢討結果，考量尚	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
				未取得土地範圍現況被既有彎曲水路切割，導致形狀畸零不利重劃規劃及使用，且為避免增加土地所有權人重劃負擔，故該用地未納入公設專通案檢討解編，即維持原計畫為主。	
人 2	新北市汐止區 保長里辦公處  保長里聯外道路	保長里聯外道路案係為侯友宜市長至里內參加活動承諾建設項目，唯本案於113年6月14日假汐止區公所辦理汐止三通案公開展覽說明會時，涉及聯華氣體土地之徵收，聯華氣體竟當場提出反對意見，顯見並未做好事先溝通與協調作業，本案已拖延許久，更是不應花費時間於審議流程，建請鈞所函轉相關單位，盡速協調研議相關補償措施，以為地方之福。		<p><b>酌予採納。</b></p> <p><b>理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依市府新建工程處（113年7月15日新北新地字第1135200201號函及113年7月18日新北新地字第1135200647號函）、市府交通局（113年7月19日新北交規字第1131405912號函）所示，經查當地民眾利用鄰近貨櫃場區內通道至大同橋進出保長里，路線非屬都市計畫道路用地範圍，且已與貨櫃區場內運輸吊裝機具、車輛動線嚴重衝突，實有公安疑慮，經本府交通局及新建工程處評估後，該地區仍需另闢聯外計畫道路供公共通行使用，爰規劃配置雙向二車道及人行道（道路總長約300公尺，道路寬度10公尺），並納入本案變更編號第2案辦理。</li> <li>2. 經本府新建工程處初估新闢道路開闢總經費約新臺幣3.5億元，俟都市計畫發布實施後，將依「土地徵收條例」、「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」給予適當補償，亦盡力與地主善意溝通，以達旨案順利推動。</li> </ol>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

案由	變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討） （配合主細計拆離）（第二階段）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、辦理機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 23 條及第 26 條</b></p> <p><b>參、補辦公開展覽緣起：</b></p> <p>汐止都市計畫於 58 年發布實施，後於 70 年、93 年分別完成通盤檢討，迄今已逾 10 年，依都市計畫法第 26 條之規定應辦理第三次通盤檢討，另鑑於汐止地區現有兩處都市計畫區即汐止都市計畫區及汐止大坑溪右岸中研院附近地區，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 3 條之規定辦理都市計畫區合併。</p> <p>本通檢案主要計畫業經內政部都市計畫委員會 108 年 12 月 24 日第 960 次會議、113 年 2 月 27 日第 1051 次會議審議通過，本府依前開會議決議之後續應辦事項，採分階段方式報請內政部辦理核定作業，併同針對已超出原 110 年再公開展覽範圍之變更案（配合人民陳情而新增變更案（共 5 案）），另案辦理公開展覽作業及說明會。</p> <p>本細部計畫案內容配合主要計畫案（經內政部都市計畫委員會審決內容）辦理公開展覽作業及說明會，其公開展覽期間接獲 2 件公民陳情意見及變更案（共 5 案），業經新北市都市計畫委員會專案小組審議獲初步建議意見，再提請新北市都市計畫委員會審議。</p> <p><b>肆、計畫範圍及面積：</b></p> <p>本案計畫範圍為汐止都市計畫，該計畫範圍東至省市界、西至市區界，西南以大坑溪右岸為界，北面以北社后、江北里山嶺為界，東北以基隆河為界，本次另納入汐止大坑溪右岸中研院附近地區，重製後計畫總面積為 1,308.8013 公頃。</p> <p><b>伍、辦理經過：</b></p> <p>本案係屬第二階段案，其主要計畫案業經內政部都市計畫委員會 113 年 2 月 27 日第 1051 次會議審議完竣，且主要計畫及細部計畫於 113 年 6 月 5 日起辦理公開展覽 30 日。</p>		

	<p>一、公開展覽：自 113 年 6 月 5 日起公開展覽 30 日，並於 113 年 6 月 14 日上午 10 時 30 分整假汐止區公所 11 樓大禮堂舉辦公開展覽說明會。</p> <p>二、新北市都市計畫委員會專案小組：本案由本會謝委員靜琪（召集人）、彭委員光輝、張委員容瑛、劉委員玉山、張委員聖琳、鄭委員人豪等 6 位委員組成專案小組，前已於 113 年 8 月 2 日召開共 1 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下。</p> <p>（一）本次提會審議通過內容分別詳表 1、表 2 變更內容綜理表及表 3 公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表。</p> <p>（二）本次會議審議變更編號第 2 案（保長里新闢 10 公尺寬聯外道路），本專案小組原則同意市府提案都市計畫變更內容，惟請市府交通局及新建工程處針對整體交通路網連結及考量防救災通行等專業評估內容及說法，納入變更案之「變更理由」酌予補充說明，以強化檢討變更之合理性；併同請市府交通局及新建工程處加速及強化與土地所有權人妥善溝通及協調作業，避免造成紛爭，以資妥適。</p> <p>（三）本案主要計畫及細部計畫經本專案小組獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，續提大會審議。</p> <p><b>陸、公民或團體陳情意見：</b>本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 2 件，業經專案小組研商會議討論均獲具體建議意見（詳表 3）。</p> <p><b>柒、提大會確認事項：</b></p> <p>依新北市都市計畫委員會專案小組初步建議意見，補充說明變更編號第 2 案之變更理由，其修正後變更理由詳表 1。</p> <p><b>捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>一、除變 5 案於備註欄敘明後續申請建築時，應會同道路主管機關（市府養護工程處、交通部公路局）確認邊坡安全無虞，餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表 1 「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細計拆離）（第二階段）」案變更內容綜理表（本次提會確認）

公開展覽編號	市大會議錄編號	公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見	本次提會內容	市都委會決議	
		位置	變更內容		變更理由				備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
二	新增 3	保長里新闢 10 公尺寬聯外道路	公園兼兒童遊樂場用地 (0.1142)	道路用地 (0.1142)	考量汐止區保長里聯外係由長興橋與大同橋通行進出，現況保長里及其附近居民需藉由貨櫃公司廠區內通道出入，且廠區內仍有貨櫃運作及貨櫃車出入，使交通穿越通行極具危險性，惟大同橋係屬民間新建與養護之橋梁，目前雖未有封閉橋梁之情事，為完善保長里長期聯外道路系統，新闢道路供出入使用有其必要，爰經市府交通局及新建工程處表示確有新增通行道路需求，並提出道路工程可行路廊，故納入本次通盤	1.參酌再公開展覽人民陳情案第 60、61 案。 2.主要計畫公展編號第二案。	請市府交通局及新建工程處將整體交通路網連結及考量防救災通行等專業評估內容及說法，納入變更之「變更理由」補充說明，強化檢討變更之	修正理由： 本變更案係市府考量地區使用需求、通行安全及防救災通行需求等層面，進而提列變更案，並經提請本會專案小組審議並獲初步建議意見，由市府交通局及新建工程處將整體交通路網連結及考量防救災通行等專業評估內容及說法，納入變更案之「變更理由」補充說明，強化檢討變更之合理性，以資妥適。  修正後變更內容：	依本次提會內容通過。
			河川區 (0.1339)	道路用地(兼供河川使用) (0.1339)					
			河川區(兼供公園兼兒童遊樂場使用) (0.0026)	道路用地(兼供河川使用) (0.0026)					
			乙種工業區 (0.0522)	道路用地 (0.0522)					
二	保長里新闢 10 公尺寬聯外道路	公園兼兒童遊樂場用地 (0.1142)	道路用地 (0.1142)						
		河川區(0.1339)	道路用地(兼供河川使用) (0.1339)						
		河川區(兼供公園兼兒童遊樂場使用) (0.0026)	道路用地(兼供河川使用) (0.0026)						
		乙種工業區 (0.0522)	道路用地 (0.0522)						

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

公開展覽編號	市大會紀錄編號	公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見	本次提會內容	市都委會決議	
		位置	變更內容		變更理由				備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
					檢討並提案變更。		<p>合理性；其餘依公開展覽內容照案通過。</p> <p><b>修正後變更理由：</b></p> <p>1. <u>目前本市汐止區保長里及其附近居民主要進出動線面臨問題如下：</u></p> <p>(1) <u>北側長興橋：部分北側居民僅能藉由長興橋銜接長興街1段作為日常通行進出，然而該道路因路幅狹窄且兩側民宅林立，亦受限於北側鐵路軌道路線，使該路段無法辦理道路拓寬作業。</u></p> <p>(2) <u>南側大同橋：當地居民若欲通達南側聯外主要道路(大同路3段)，需穿越鄰近貨櫃廠區內工業區通道通行至大同橋(屬貨櫃公司自行新建與養護之橋梁)，方能通達聯外道路大同路3段，尚無其他都市計畫道路可連接至大同路3段；此路線係為居民日常通行進出之替代道路，惟該路線需穿越貨櫃公司廠區內，且與廠區內運輸吊裝機具、車輛動線嚴重衝突，使交通穿越及交織通行極具危險性，實有公共安全之疑慮。</u></p> <p>2. <u>經市府交通局(113年8月28日新北交規字第1131709808號)、市府新建工程處(113年8月23日新北新地字第1135204337號函)說明，因該區域受限於保長坑溪、鐵路用地及工業區等地形影響，聯外交通不便，考量北</u></p>		

公開展覽編號	市大會紀錄編號	公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見	本次提會內容	市都委會決議	
		位置	變更內容		變更理由				備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
						<p><u>側長興橋及其周邊道路受限於現況條件而無法辦理拓寬，且南側大同橋係屬民間新建與養護之橋梁，目前雖未有封閉橋梁之情事，但市府無法有效監管橋梁使用、品質維護及公共安全等作業，且該地區面臨道路寬度受限、車流動線不良等交通課題，造成通行亂象且消防救災窒礙難行等困境，爰經市府評估後確認需另覓聯外計畫道路供公共通行使用。</u></p> <p>3. <u>綜上，市府交通局及新建工程處為完善保長里聯外道路系統，提供消防車輛充足且便利防救災通行動線，改善地區民眾通行安全，市府考量現行地形、既有建築物使用等條件限制下，且為避免大量拆遷既有建築物，經市府審慎評估後，提出道路工程可行路廊及規劃新闢 10 公尺寬道路變更方案，以提供更安全且便利交通通行動線，亦可有效縮短消防救災時間，改善當地防救災機能。</u></p> <p><b>修正後備註：</b></p> <p>1. 參酌 <u>110 年再公開展覽人民陳情案第 60、61 案。</u></p> <p>2. 主要計畫公展編號第二案。</p>			

表 2 「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細計拆離）（第二階段）」案變更內容綜理表

公開展覽編號	市大會議紀錄編號	公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		位置	變更內容		變更理由			備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
一	三十八	公兒四	公園兼兒童遊樂場用地 (0.0117)	<p>第二種住宅區 (0.0092)</p> <p>文中用地 (0.0025)</p>	<p>1.經查有關本市汐止區厚德段 438-1 地號及同區大同段 377-1 及 379-1 地號，為 92 年地籍重測修補建之都市計畫樁位，並於 106 年、108 年分別辦理土地逕為分割，先予敘明。</p> <p>2.惟考量 58 年都市計畫發布實施之都市計畫區界線應與原未分割前之本次汐止區厚德段 438 地號土地及同區大同段 379、377 地號等 2 筆土地之地籍線相符，爰本次提案變更內容依原都市計畫規劃原意，酌予調整分區範圍，維護民眾權益以適妥當，變更住宅區部分免予回饋。</p>	<p>1.參酌 110 年再公開展覽人民陳情案第 43 案。</p> <p>2.變更為第二種住宅區以本市汐止區大同段 377-1 及 379-1 地號等 2 筆完整土地範圍為準；另變更為文中用地以本市汐止區厚德段 438-1 地號土地完整範圍為準。</p> <p>3.主要計畫公展編號第一案。</p>	依公開展覽內容照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。



公開展覽編號	市大會議紀錄編號	公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		位置	變更內容		變更理由			備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
三	新增 4	高速公路用地 (中興路附近地區)	高速公路用地 (0.0717)	高速公路用地 (兼供道路使用) (0.0668)	參酌人民陳情意見，並考量現況道路使用情形、各道路主管機關管養範圍及都市計畫土地使用分區規劃合理性，故新增變更提案，將土地調整為適當土地使用分區，以利各機關管理及維護。	1.參酌 110 年再公開展覽人民陳情案第 135 案。 2.涉及本市汐止區北山段 244-1 地號土地部分範圍變更為道路用地；涉及汐止區北山段 242-1 及 244 地號土地全部範圍及同段 227 及 228 地號土地部分範圍變更為高速公路用地（兼供道路使用）。 3.主要計畫公展編號第三案。	依公開展覽內容照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽編號	市大會會議紀錄編號	公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		位置	變更內容		變更理由			備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
四	新增 5	綠十七東北側	乙種工業區(0.0271)	道路用地(0.0271)	經市府交通局考量未來區域整體路網，並評估車道配置及交通量，將辦理「大同路(工建路以東一新台五路)」道路拓寬計畫，未來將可疏解地區車流，改善交通擁塞之情形。	1.參酌 110 年再公開展覽人民陳情案第 12 案。 2.變更範圍以本市汐止區工建段 398 地號全部範圍為準。 3.後續應由本府道路主管機關依規定向財政部國有財產署申請辦理土地撥用。 4.主要計畫公展編號第四案。	依公開展覽內容照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
五	四十二	計畫區東南側茄苳路及茄興街交界處西側	道路用地(0.0574)	第二種住宅區(0.0574)	1.經查本市汐止區水源段 1267、1273、1274、1275 地號等 4 筆土地都市計畫歷程： (1)最初係屬 58 年 12 月 24 日發布實施「汐止都市計畫」案劃設為「住宅區」。	1.參酌 110 年再公開展覽後逕向內政部公民或團體陳情第 3 案。 2.變更為第二種住宅區以本市汐止區水源段	依公開展覽內容照案通過。	<b>修正後通過。</b> <b>修正理由：</b> 本變更案範圍(本市汐止區水源段 1267、1273、1274、1275 地號等 4 筆土地)恢復為第二種住宅區後，將由土地所有權人自行開發利用，惟前開土地範圍現況

公開展覽編號	市大會議紀錄編號	公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議										
		位置	變更內容		變更理由			備註									
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)													
				<p>(2)後配合「台灣省公路局」道路拓寬改善工程計劃需要而辦理變更，於75年12月17日發布實施「變更汐止都市計畫(1.部分住宅區、商業區、工業區、農業區、保護區、公園、綠地、河川用地及學校用地為道路用地2.部分綠地為住宅區)」案檢討「住宅區」變更為「道路用地」。</p> <p>2.經交通部公路總局第一區養護工程處景美工務段112年3月23日一工景段字第1120026081號函、本府養護工程處112年3月20日新北養勞字第1124713833號函表示，上開地號等4筆部分土地目前無土地使用需求、道路拓寬及徵收計畫。</p>	<p>1267、1274、1275地號完整範圍及同區水源段1273地號部分範圍(現況非屬已開闢道路部分)為準。</p> <p>3.主要計畫公展編號第五案。</p>		<p>已作道路邊坡使用，為維護該住宅區及周邊道路通行安全，於本變更案備註欄載明，後續前開土地於申請建築時，應會同道路主管機關(市府養護工程處、交通部公路局)確認邊坡安全無虞，以資妥適。</p> <p><b>修正後變更內容：</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>五</td> <td>計畫區東南側茄荖路及茄興街交界處西側</td> <td>道路用地 (0.0574)</td> <td>第二種住宅區 (0.0574)</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。</p> <p><b>修正後變更理由：</b></p> <p>1.經查本市汐止區水源段1267、1273、1274、1275地號等4筆土地都市計畫歷程： (1)最初係屬58年12月24日發布實施「汐止都市計畫」案</p>	編號	位置	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	五	計畫區東南側茄荖路及茄興街交界處西側	道路用地 (0.0574)	第二種住宅區 (0.0574)
編號	位置	變更內容															
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)														
五	計畫區東南側茄荖路及茄興街交界處西側	道路用地 (0.0574)	第二種住宅區 (0.0574)														

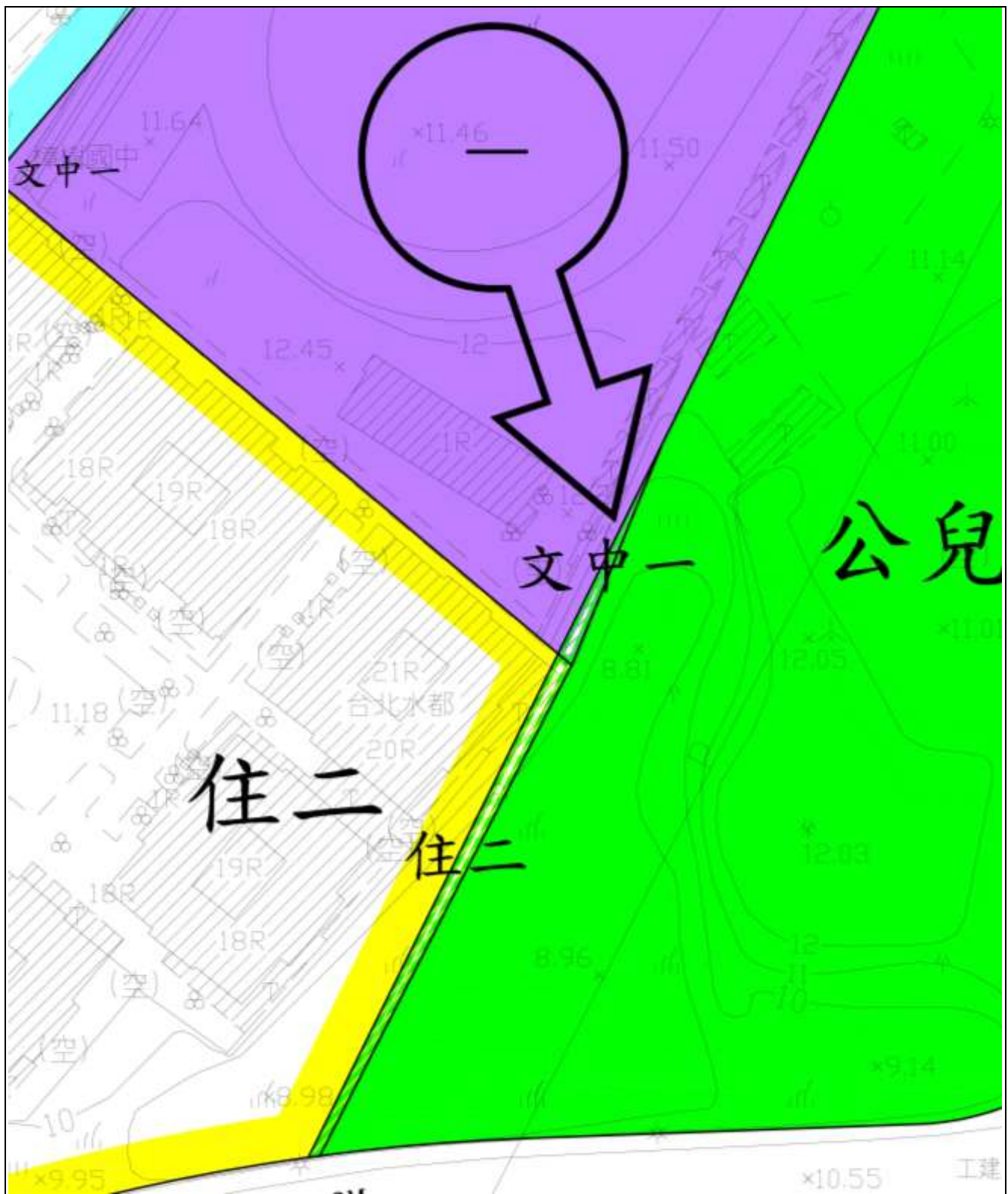
公開展覽編號	市大會議紀錄編號	公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		位置	變更內容		變更理由			備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
					<p>3.綜上，土地檢討計畫內容如下：</p> <p>(1)本市汐止區水源段1267、1274、1275地號等3筆私有土地，業經道路主管機關明確表示已無道路使用需求，故恢復原土地使用分區（住宅區）。</p> <p>(2)本市汐止區水源段1273地號公有土地：</p> <p>A.現況已開闢作公共通行道路使用之部分土地範圍，經新北市汐止區公所表示由該公所管理養護且建議維持道路使用，故維持道路用地不予變更。</p> <p>B.其餘部分土地之現況非屬道路使用範圍，且經道路主管機關明確表示已無道路使用需求，恢復原土地使用分區（住宅區）。</p>		<p>劃設為「住宅區」。</p> <p>(2)後配合「台灣省公路局」道路拓寬改善工程計劃需要而辦理變更，於75年12月17日發布實施「變更汐止都市計畫（1.部分住宅區、商業區、工業區、農業區、保護區、公園、綠地、河川用地及學校用地為道路用地 2.部分綠地為住宅區）」案檢討「住宅區」變更為「道路用地」。</p> <p>2.經交通部公路總局第一區養護工程處景美工務段112年3月23日一工景段字第1120026081號函、本府養護工程處112年3月20日新北養勞字第1124713833號函表示，上開地號等4筆部分土地目前無土地使用需求、道路拓寬及徵收計畫。</p> <p>3.綜上，土地檢討計畫內容如下：</p> <p>(1)本市汐止區水源段1267、1274、1275地號等3筆私有</p>	

公開展覽編號	市大會議紀錄編號	公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		位置	變更內容		變更理由			備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
							<p>土地，業經道路主管機關明確表示已無道路使用需求，故恢復原土地使用分區（<u>第二種住宅區</u>）。</p> <p>(2)本市汐止區水源段 1273 地號公有土地：</p> <p>A.現況已開闢作公共通行道路使用之部分土地範圍，經新北市汐止區公所表示由該公所管理養護且建議維持道路使用，故維持道路用地不予變更。</p> <p>B.其餘部分土地之現況非屬道路使用範圍，且經道路主管機關明確表示已無道路使用需求，恢復原土地使用分區（<u>第二種住宅區</u>）。</p> <p><b>修正後備註：</b></p> <p>1.參酌 110 年再公開展覽後逕向內政部公民或團體陳情第 3 案。</p> <p>2.變更為第二種住宅區以本市汐止區水源段 1267、1274、1275</p>	

公開展覽編號	市大會會議紀錄編號	公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		位置	變更內容		變更理由			備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
							地號完整範圍及同區水源段1273地號部分範圍(現況非屬已開闢道路部分)為準。 3.主要計畫公展編號第五案。 4.後續申請建築時，應會同道路主管機關(市府養護工程處、交通部公路局)確認邊坡安全無虞。	

註：1.市大會紀錄編號「新增3、4、5案」係依111年11月18日新北市都市計畫委員會第147次會議紀錄；市大會紀錄編號「第三十八案、第四十二案」係依113年3月22日新北市都市計畫委員會第160次會議紀錄。

2.實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。



圖例

- 住二 變更公園兼兒童遊樂場用地為第二種住宅區
- 文中 變更公園兼兒童遊樂場用地為文中用地

圖 1 「變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第二階段)」案變 1 案變更內容示意圖



圖例





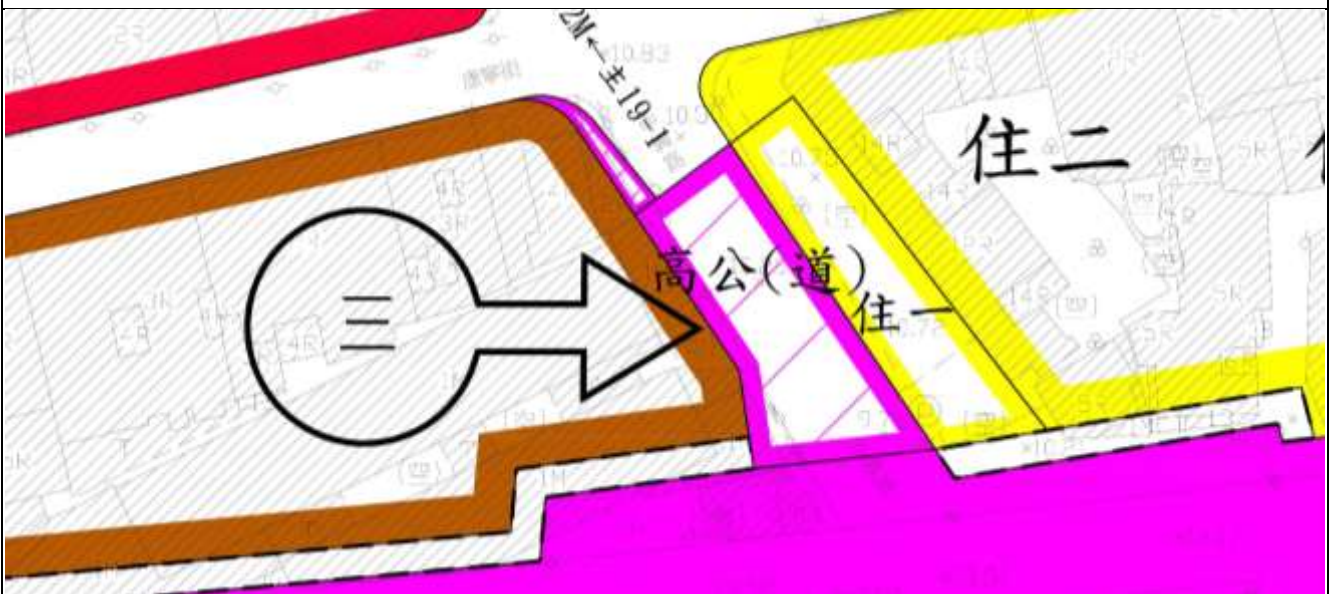
-  變更公園兼兒童遊樂場用地為道路用地
-  變更河川區為道路用地(兼供河川使用)
-  變更河川區(兼供公園兼兒童遊樂場使用)為道路用地(兼供河川使用)
-  變更乙種工業區為道路用地

圖 2 「變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第二階段)」案變 2 案變更內容示意圖



圖例

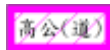

-  變更高速公路用地為高速公路用地(兼供道路使用)
-  變更高速公路用地為道路用地

圖 3 「變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第二階段)」案變 3 案變更內容示意圖





圖例


 變更乙種工業區為道路用地

圖 4 「變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第二階段)」案變 4 案變更內容示意圖



圖例


 變更道路用地為第二種住宅區

圖 5 「變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第二階段)」案變 5 案變更內容示意圖

表3 「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細計拆離）（第二階段）」案公開展覽期間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	<p>聯華置產股份有限公司            汐止區保長段 818、826、826-2、840、842、842-1、850、853 地號及長安段 676、682、688、688-1、731 地號            （門牌：大同路三段 215 號）</p>	<p>一、位於本案 100 公尺處已有大同橋，通行道路可經既有道路保長路通行。            二、我公司廠區已有開發計劃，此變更案之道路規劃將佔用我公司廠區土地，將嚴重影響廠區規劃。            三、既有所規劃鄰里公園用地及河堤外河川區已無實際使用需求。要求相關單位研擬解編以達更有效土地利用。</p>	<p>一、廢止變 2 案之變更內容。            二、解編鄰里公園用地及河堤外河川區，以達更有效土地利用。</p>	<p>未便採納。            理由：            1. 依市府新建工程處（113 年 7 月 15 日新北新地字第 1135200201 號函及 113 年 7 月 18 日新北新地字第 1135200647 號函）、市府交通局（113 年 7 月 19 日新北交規字第 1131405912 號函）所示，經查當地民眾利用鄰近貨櫃場區內通道至大同橋進出保長里，路線非屬都市計畫道路用地範圍，且已與貨櫃區場內運輸吊裝機具、車輛動線嚴重衝突，實有公安疑慮，經本府交通局及新建工程處評估後，該地區仍需另闢聯外計畫道路供公共通行使用，爰規劃配置雙向二車道及人行道（道路總長約 300 公尺，道路寬度 10 公尺），並納入本案變更編號第 2 案辦理。            2. 經本府新建工程處初估新闢道路開闢總經費約新臺幣 3.5 億元，俟都市計畫發布實施後，將依「土地徵收條例」、「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」給予適當補償。            3. 另陳情所述解編鄰里公園用地及河堤外河川區一事，經查所涉保長坑溪屬尚未公告河川區域線之市管區排，考量防洪及水域治理需求，現階段以維持原計畫為主，待未來水利主管單位公告河川區域線後再行檢討該段河川區域範圍，以為妥適；陳情所涉公兒十前依本市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討原則</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人／陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				<p>之檢討結果，考量尚未取得土地範圍現況被既有彎曲水路切割，導致形狀畸零不利重劃規劃及使用，且為避免增加土地所有權人重劃負擔，故該用地未納入公設專通案檢討解編，即維持原計畫為主。</p>	
人 2	<p>新北市汐止區保長里辦公處 保長里聯外道路</p>	<p>保長里聯外道路案係為侯友宜市長至里內參加活動承諾建設項目，唯本案於113年6月14日假汐止區公所辦理汐止三通案公開展覽說明會時，涉及聯華氣體土地之徵收，聯華氣體竟當場提出反對意見，顯見並未做好事先溝通與協調作業，本案已拖延許久，更是不應花費時間於審議流程，建請鈞所函轉相關單位，盡速協調研議相關補償措施，以為地方之福。</p>		<p><b>酌予採納。</b> <b>理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依市府新建工程處(113年7月15日新北新地字第1135200201號函及113年7月18日新北新地字第1135200647號函)、市府交通局(113年7月19日新北交規字第1131405912號函)所示，經查當地民眾利用鄰近貨櫃場區內通道至大同橋進出保長里，路線非屬都市計畫道路用地範圍，且已與貨櫃區場內運輸吊裝機具、車輛動線嚴重衝突，實有公安疑慮，經本府交通局及新建工程處評估後，該地區仍需另闢聯外計畫道路供公共通行使用，爰規劃配置雙向二車道及人行道(道路總長約300公尺，道路寬度10公尺)，並納入本案變更編號第2案辦理。</li> <li>2. 經本府新建工程處初估新闢道路開闢總經費約新臺幣3.5億元，俟都市計畫發布實施後，將依「土地徵收條例」、「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」給予適當補償，亦盡力與地主善意溝通，以達旨案順利推動。</li> </ol>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

案由	變更蘆洲細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫(部分住宅區為住宅區(特1)))(光華段 965 地號 1 筆土地)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、變更機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：新北市蘆洲區光華段 965 地號 1 筆土地都市更新會</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>新北市政府為積極改善轄區都市計畫範圍內防災工作，自 105 年 3 月起即推出防災都更行動方案，且陸續鬆綁都市更新、簡易都更、容積移轉等相關法令及擴大適用範圍。</p> <p>本計畫係配合新北市政府於 111 年 9 月 1 日起實施之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」（以下簡稱防災專案計畫），接續原於 107 年 3 月 21 日及 108 年 11 月 5 日依序發布之「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，針對申請適用之個案，透過擬定或變更細部計畫，提高基準容積為配套措施。</p> <p>本次計畫範圍座落新北市蘆洲區長安街、長安街 131 巷、長安街 193 巷及永安南路二段等計畫道路所圍之住宅區街廓內，為蘆洲區光華段 965 地號 1 筆土地之基地範圍，土地面積共計 0.3114 公頃。本案基地於 107 年 7 月 4 日經新北市政府工務局新北工建字第 1071251121 號函同意核備「新北市蘆洲區長安街 179 號至 191 號單數 1 至 5 樓、193 巷 1 弄 1 號至 6 號 1 至 5 樓及 193 巷 3 弄 1 號至 6 號 1 至 5 樓等，共計 95 戶，高氣離子鋼筋混凝土建築物修正報告」，鑑定結果尚符拆除重建規定；另於 113 年 1 月 19 日都市更新事業計畫及權利變換計畫併同本變更都市計畫報核，續於 113 年 4 月 23 日起依新北府城更字第 11346008981 號函公開展覽 30 日及 113 年 5 月 31 日弘開(更)字第 11305311501 號函申請續行審議，適用防災專案計畫。</p> <p>綜上所述，為落實本市都市防災政策推動與保障依法申請獎勵者之相關權益，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款規定變更細部計畫以為因應。</p>		

說  
明

**伍、變更位置及範圍：**

**一、變更位置**

本計畫位於蘆洲都市計畫，為新北市蘆洲區長安街、長安街 131 巷、長安街 193 巷及永安南路二段等計畫道路所圍之住宅區街廓內。

**二、變更範圍**

計畫範圍為蘆洲區光華段 965 地號 1 筆土地，面積共計 0.3114 公頃。(詳圖 1)

**陸、變更理由及內容：**

**一、變更後計畫**

變更內容綜理表、容積率設定檢討表詳表 1、2。

**二、土地使用分區管制要點**

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

**三、事業及財務計畫**

本變更細部計畫未來開發方式及經費來源由土地所有權人自行開發及籌措，並應於都市更新事業計畫及權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，預定興闢完成期限為民國 116~119 年間。

項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)			主辦 單位	預定完 成期限
		徵 購	撥 用	其 他	土地徵購 及拆遷補 償費	工 程 費	經 費 來 源		
住宅區 (特 1)	0.3114	-	-	V	由土地所有權人自行籌措			116~ 119 年	

備註：本表所列預定完成期限尚為初步規劃及估算，實際仍依未來進行建築設計後核准建築執照使用為準。

	<p><b>捌、辦理經過：</b></p> <p>一、「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」適用辦理情形：  (一) 107 年 7 月 4 日經工務局同意核備「高氯離子鋼筋混凝土建築鑑定報告」，鑑定結果為尚符拆除重建規定。  (二) 113 年 1 月 19 日申請都市更新事業計畫及權利變換計畫報核併同本變更都市計畫報核。</p> <p>二、個案變更認定：    新北市政府 112 年 5 月 22 日新北府城審字第 1120922758 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款。</p> <p>二、公開展覽及說明會    自 113 年 7 月 5 日起於新北市政府、新北市蘆洲區公所公告欄公開展覽 30 天，並於 113 年 7 月 5、7 月 6 日、7 月 7 日刊登自由時報週知，續於 113 年 7 月 15 日假新北市蘆洲區公所 7 樓大禮堂舉辦說明會。</p> <p><b>玖、人民或機關、團體陳情反應意見：</b>    本案於公開展覽期間無人民或機關、團體陳情意見。</p> <p><b>拾、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
<p>決議</p>	<p>一、除土地使用分區管制要點第 5 點修正為：「本計畫範圍新建之建築物之住宅使用比例應達二分之一以上，且應取得『銀級綠建築標章』及『新建住宅性能評估之結構安全性能第三級標章』。」，餘依本次提會及簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

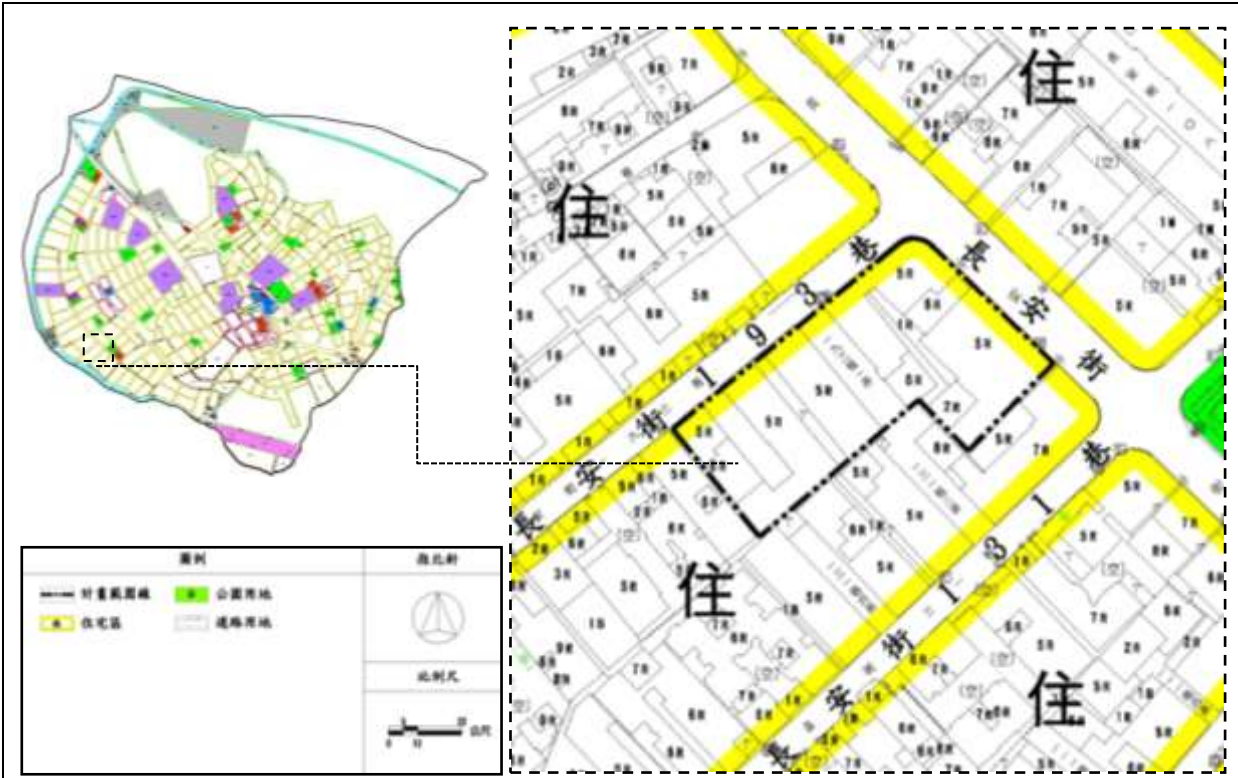


圖 1 「變更蘆洲細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特 1))(光華段 965 地號 1 筆土地)」案位置示意圖

表 1 「變更蘆洲細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1))(光華段 965 地號 1 筆土地)」案變更內容綜理表

公開展覽內容					市都委會 決議
序號	位置	變更內容		變更理由	
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	光華段 965 地號 1 筆土地	住宅區 (0.3114)	住宅區(特1) (0.3114)	配合新北市政府於 111 年 9 月 1 日發布實施之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，針對申請適用之個案，爰以變更都市計畫土地使用分區，提升個案容積率計算基準值。	依公開展覽內容通過

註：凡本次未註明變更部分，均應以現行都市計畫為準。

表 2 「變更蘆洲細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1))(光華段 965 地號 1 筆土地)」案容積率設定檢討表

個案基地資料		
基地面積	3,114.00 平方公尺	
原總樓地板面積(註)	9,146.99 平方公尺	
容積率調整額度		
項目	計算公式	計算額度
調整額度	$\frac{\text{原總樓地板面積} \times 1.5}{\text{基地面積}} \times 100\%$	440.61%
調整後容積率	≒440%	

註：原總樓地板面積(原建築容積)依新北市政府工務局 113 年 5 月 23 日新北工建字第 1131005890 號函認定在案。

資料來源：本計畫計算。



表 3 「變更蘆洲細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1))(光華段 965 地號 1 筆土地)」案土地使用分區管制要點列表

公開展覽條文內容	市都委會 決議
<p>為配合新北市政府於 111 年 9 月 1 日起實施之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，增訂住宅區（特 1）之土地使用分區管制要點，其餘未規範項目依原都市計畫住宅區規定辦理。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過</p>
<p>一、本土地使用分區管制要點（住宅區（特 1））僅適用本次依「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」申請重建之個案，後續辦理重建時，應從原計畫規定辦理，不得再適用本次調整後之容積率。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過</p>
<p>二、住宅區（特 1）基準容積為 200%，現因配合「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」調整基準容積，本次僅 1 次性的調整，故本案依上述規定，依原建築容積之 1.5 倍計之，故調整後總允建容積率不得大於 440%，且不得再依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例、都市計畫法新北市施行細則或相關法令增加建築容積獎勵。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過</p>
<p>三、申請容積移轉時，可移入容積值應以原計畫基準容積（200%）計算。另除不受「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第三點第四款之規定限制外，其餘應逕依相關規定辦理。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過</p>
<p>四、建築基地所臨接道路寬度達八公尺，應退縮淨寬四公尺以上建築，該退縮部分應淨空設計及設置無遮簷人行步道。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過</p>

公開展覽條文內容	市都委會 決議
<p>五、本計畫範圍住宅使用比例達二分之一以上，且計畫規模達 500 平方公尺，新建之建築物應取得「銀級綠建築標章」及「新建住宅性能評估之結構安全性能第三級標章」。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 考量新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫內容取得雙認證規定之原意，修正此條要點文字。</p> <p>修正後條文： 本計畫範圍新建之建築物之住宅使用比例應達二分之一以上，且應取得「銀級綠建築標章」及「新建住宅性能評估之結構安全性能第三級標章」。</p>
<p>六、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過</p>
<p>七、本要點未規定事項依原都市計畫住宅區之相關規定辦理。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過</p>

案由	變更大漢溪南都市計畫(土城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要計畫(訂正書圖不符部分)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第四案
說明	<p>壹、變更機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：</p> <p>都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款；本次變更作業前經內政部 113 年 3 月 27 日台內地字第 1130261479 號函認定，得辦理迅行變更。</p> <p>參、計畫緣起：</p> <p>本計畫係因應原位於土城區金城路二段地區之臺北看守所、臺北女子看守所、臺灣新北地方法院與臺灣新北地方檢察署等機關之搬遷需求，又為解決目前國道 3 號中和及土城交流道之交通壅塞問題，提供北土城地區民眾進出國道之服務，行政院以 110 年 12 月 8 日院臺交字第 1100027959 號函核定「國道 3 號增設北土城交流道工程建設計畫」，爰為加速取得金城交流道用地，將興建交流道所需用地全數納入本計畫區段徵收範圍內一併取得。另為配合政府推動安心住宅計畫，於本計畫內規劃機關及社會福利設施供作社會住宅用地，以落實社宅政策，本計畫於 112 年 7 月 25 日發布實施「新訂擴大大漢溪南都市計畫(土城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要計畫」案(以下簡稱原發布實施計畫)。</p> <p>有關金城交流道用地需求範圍，前經交通部高速公路局於 110 年 2 月 19 日規字第 1100003929 號函及 110 年 4 月 27 日規字第 1103060477 號函檢送路權範圍，並據以納入原發布實施計畫變更為高速公路用地，查該需地範圍有部分土地原係屬「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」案(以下簡稱土城三通)保護區及學校用地(原屬土城暫緩發展區及附近地區)，惟原發布實施計畫辦理時，未完整檢視前開交通部高速公路局檢送之路權範圍及誤植原有都市計畫之土地使用分區，故辦理本次訂正，將部分保護區及學校用地調整為高速公路用地及高速公路用地(兼供道路使用)，以符合實際使用需求。</p> <p>另查為因應金城交流道用地取得及計畫範圍完整性，將土城</p>		

都市計畫第三次通盤檢討案內之部分區段徵收範圍(原屬土城暫緩發展區及附近地區)之土地納入原發布實施計畫，並以區段徵收方式開發，且因區段徵收範圍及開發主體不同，相關土地應於原發布實施計畫內增列相關事項，惟原發布實施計畫辦理時未調整前開土地之開發方式，且計畫書、圖內尚有部分土地使用分區誤植土城都市計畫第三次通盤檢討案內之土地為非都市土地，故辦理本次訂正。

為保障民眾權益及避免因書圖不符產生後續都市計畫執行上之疑義，爰依內政部 68 年 3 月 13 日台內營字第 942 號函示：「都市計畫書圖不符時，應查明其錯誤原因予以訂正，並依都市計畫變更程序辦理，但不受定期通盤檢討之限制。」規定辦理訂正都市計畫。

**肆、計畫位置及範圍：**

本計畫屬「新訂擴大大漢溪南都市計畫(土城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要計畫」案範圍，北至金城路二段，東北至明德路一段、柑林埤溝內側保護區分區界線，東至土城都市計畫區界線，南以第四公墓、既有道路與和平路為界，西至金城路一段、國道 3 號內側保護區分區界線，計畫面積為 84.07 公頃。涉及原發布實施計畫書、圖不符共計 4 處。

**伍、辦理經過：**

本案自民國 113 年 6 月 25 日起辦理公開展覽 30 天，自 113 年 6 月 25 日、26 日及 27 日刊登於自由時報，並於 113 年 7 月 8 日(星期一)下午 2 時假土城區公所 7 樓大禮堂舉辦說明會。

**陸、公民或團體陳情意見：無。**

**柒、本次提請大會討論事項：**本次訂正係因原發布實施計畫辦理時有誤植情形，為保障民眾權益，及避免因書圖不符產生後續都市計畫執行上之疑義，爰修正書圖不符之內容，詳表 1 及圖 1 至圖 4。

**捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。**

**決議**

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

表 1 「變更大漢溪南都市計畫(土城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要計畫(訂正書圖不符部分)」案訂正內容明細表

編號	訂正位置	訂正內容		訂正理由	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	位於高速公路用地北側，綠地用地(九)南側	保護區 (0.0090)	高速公路用地 (0.0090)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 位於既有高速公路用地北側，屬「變更大漢溪南都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」案(以下簡稱土城三通)之保護區。</li> <li>2. 原發布實施計畫依據交通部高速公路局提出之高速公路用地路權範圍，應將土城都市計畫第三次通盤檢討內之保護區變更為高速公路用地，惟未納入計畫書變更內容明細表提列變更，且法定圖逕為展繪為高速公路用地。</li> <li>3. 綜上，查高速公路用地範圍係依據交通部高速公路局 110 年 2 月 19 日及 110 年 4 月 27 日提供之路權範圍辦理，故依前開路權範圍線辦理訂正。</li> </ol>	依公開展覽內容通過
2	位於高速公路用地北側，緊鄰土城都市計畫第三次通盤檢討(暫緩發展區)學校用地(文小三)西側	學校用地 (0.0005)	高速公路用地(兼供道路使用) (0.0005)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 位於既有高速公路用地北側，屬土城都市計畫第三次通盤檢討之學校用地(原屬土城暫緩發展區及附近地區範圍)。</li> <li>2. 原發布實施計畫依據交通部高速公路局提出之高速公路用地路權範圍，應將土城都市計畫第三次通盤檢討內之學校用地變更為高速公路用地(兼供道路使用)，惟未納入計畫書變更內容明細表提列變更，故依據交通部高速公路局提供之路權範圍線辦理訂正。</li> </ol>	依公開展覽內容通過

表 1 「變更大漢溪南都市計畫(土城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要計畫(訂正書圖不符部分)」案訂正內容明細表(續)

編號	訂正位置	訂正內容		訂正理由	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
3	位於原發布實施計畫區東北側，緊鄰土城都市計畫第三次通盤檢討(暫緩發展區)之住宅區	住宅區 (0.0012)	住宅區 (0.0004)  道路用地 (0.0008)	1. 位於原發布實施計畫區東北側，屬土城都市計畫第三次通盤檢討之住宅區(原屬土城暫緩發展區)。為配合交通系統整體規劃，將原土城都市計畫第三次通盤檢討內區段徵收範圍(土城暫緩發展區)部分土地納入原發布實施計畫之區段徵收範圍。 2. 因區段徵收開發主體不同，原發布實施計畫應將土城都市計畫第三次通盤檢討內之住宅區(土城暫緩發展區)變更為住宅區及道路用地。惟法定圖將變更前計畫誤植為非都市土地，爰辦理訂正。	依公開展覽內容通過
4	位於原發布實施計畫區東北側，鄰近土城都市計畫第三次通盤檢討(暫緩發展區)之公兒用地(二十一)及道路用地	道路用地 (0.0013)	道路用地 (0.0013)	1. 位於原發布實施計畫區東北側，屬土城都市計畫第三次通盤檢討之道路用地(原屬土城暫緩發展區)。為配合交通系統整體規劃，將原土城都市計畫第三次通盤檢討內區段徵收範圍(土城暫緩發展區)部分土地納入原發布實施計畫之區段徵收範圍。 2. 因開發主體不同，原發布實施計畫應將道路用地(土城暫緩發展區)變更為道路用地，惟未納入計畫書變更內容明細表提列變更，故辦理訂正。	依公開展覽內容通過

註:1. 本表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 凡未指明訂正內容，均應以原計畫為準。

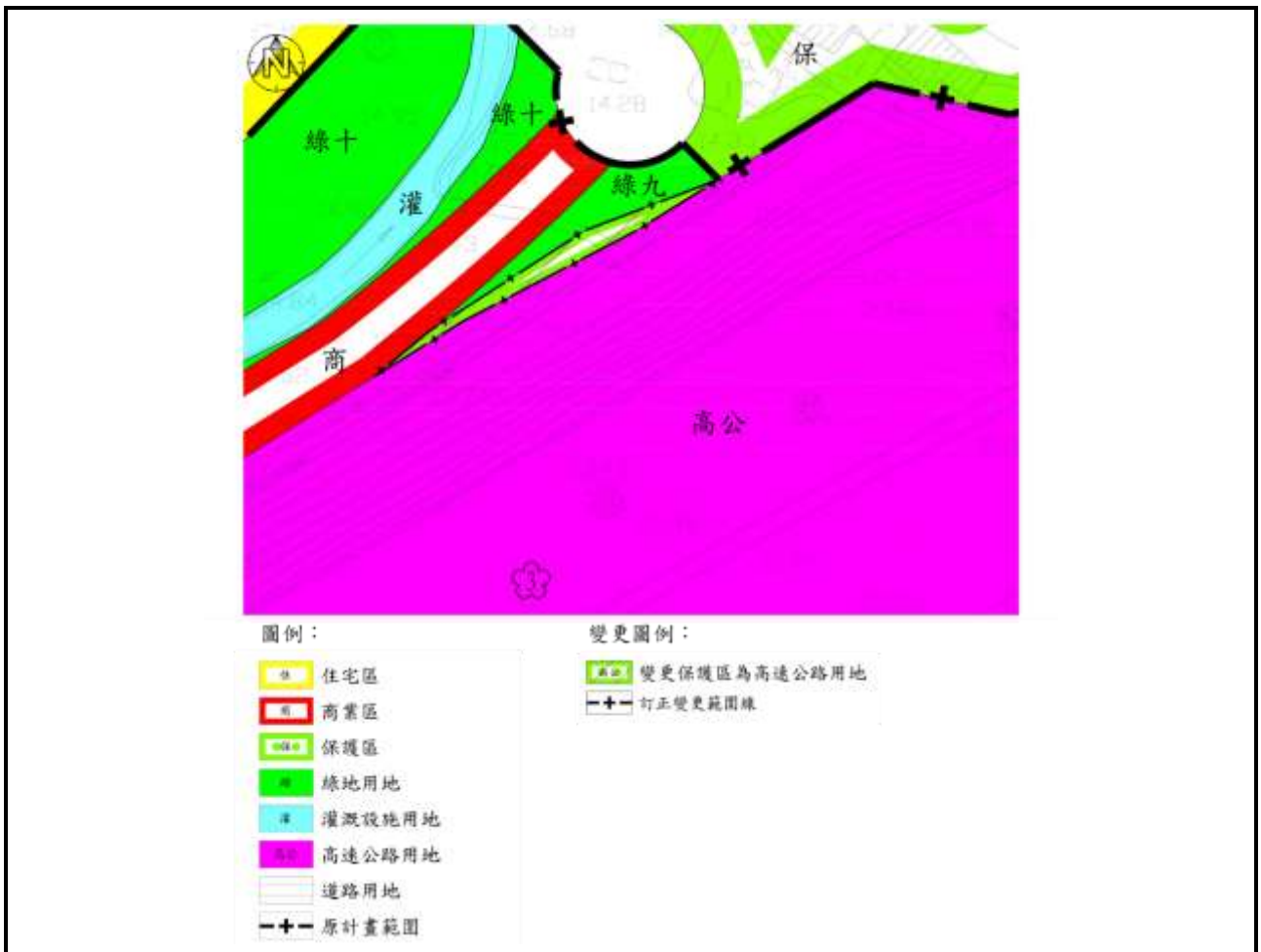


圖 1 訂正案編號第 1 案之內容示意圖

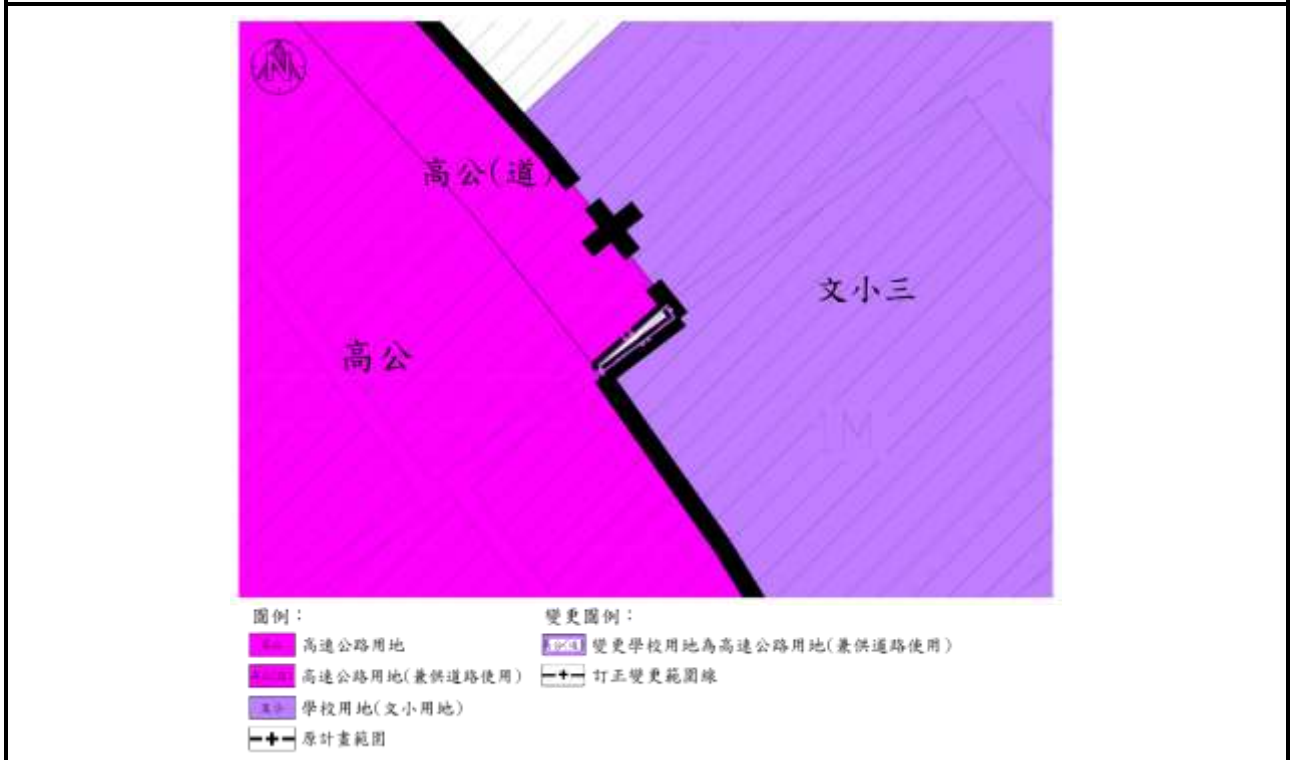


圖 2 訂正案編號第 2 案之內容示意圖

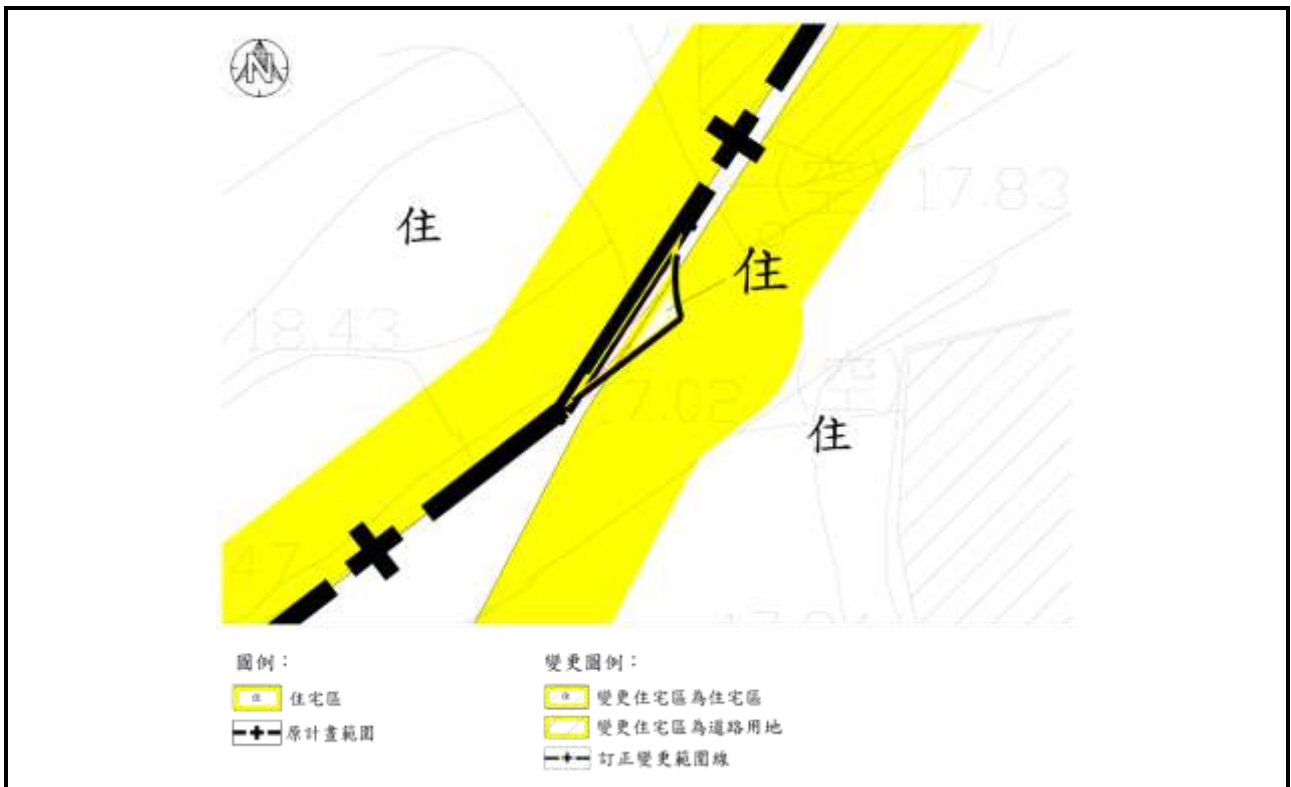


圖 3 訂正案編號第 3 案之內容示意圖

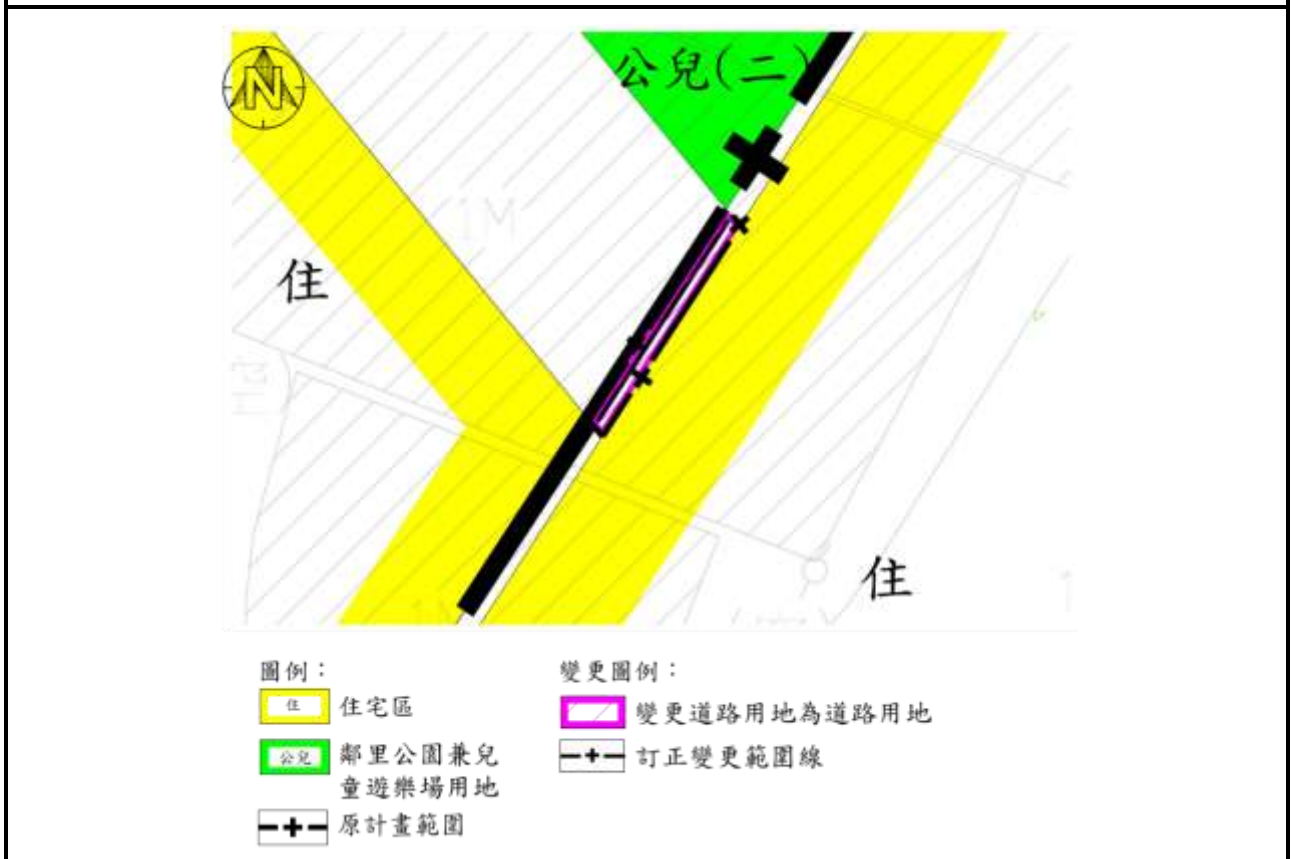


圖 4 訂正案編號第 4 案之內容示意圖

註：有關涉及土城都市計畫暫緩發展區及附近地區未納入本計畫範圍，相關圖說應依其核定發布實施內容為準。