

新北市都市計畫委員會第 166 次會議紀錄

時間：中華民國 113 年 10 月 18 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如會議資料。

出席單位：詳如會議資料。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、變更三峽主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案。
- 二、擬定三峽都市計畫(配合第三次通盤檢討第三階段)(計畫區南、北側地區)細部計畫案。
- 三、變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案。
- 四、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)))(樹德段137地號1筆土地)案。
- 五、變更樹林(三多里地區)都市計畫(部分捷運系統用地為乙種工業區)(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期工程回復原使用分區)案。
- 六、變更樹林(三多里地區)細部計畫(部分捷運系統用地為乙種工業區)(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期工程回復原使用分區)案。

參、散會：上午 10 時 30 分。

案由	變更三峽主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條</p> <p>參、提會緣由</p> <p>「變更三峽都市計畫(第三次通盤檢討)」案前經內政部都市計畫委員會第 927 次、第 959 次及第 1001 次會議審議通過，並採分階段方式於 109 年 5 月 7 日及 112 年 8 月 22 日分別發布實施「變更三峽都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案與「變更三峽主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」案。</p> <p>並依據 107 年 7 月 31 日內政部都市計畫委員會第 927 次會議決議(專案小組建議意見十五、(一))略以：「有關新編號第十四及十五案，…俟市政府提出區段徵收可行性評估報告後，再行提會討論。」，經「變更三峽都市計畫(第三次通盤檢討)」案之第一階段及第二階段分別發布實施後，將該二案納入「變更三峽主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)」案辦理，並業經新北市都市計畫委員會專案小組充分討論並獲得初步共識，爰提請大會審議，以續行辦理後續作業。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>三峽都市計畫區範圍以區公所所在地附近之市街為中心，包括三峽里、秀川里、八張里、中埔里、礁溪里、安溪里、介壽里、中正里、永館里、鳶山里及龍埔里、溪南里之一小部分，計畫面積於「變更三峽主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」案後為 345.0069 公頃。</p> <p>本案為第三階段，係續依內政部都市計畫委員會 107 年 7 月 31 日第 927 次會議決議暫予保留辦理之新編號第十四及十五案，其範圍與面積分述如下：(詳表 1、圖 1 及圖 2)</p> <p>一、新編號第十四案：位於三峽主要計畫區之北側地區，三樹路與捷運開發區以西、北大國小以北、學成路以東及國慶路以南地區，面積為 5.3962 公頃。</p>		

二、新編號第十五案：位於三峽主要計畫區之南側地區，為安溪國中以南、三峽河以東及中正路兩側地區，面積為 1.8577 公頃。

伍、辦理經過

一、公告徵求意見：自民國 95 年 3 月 17 日起 30 日(刊登於民國 95 年 3 月 17 日經濟日報)。

二、公開展覽：自民國 98 年 12 月 7 日起公開展覽 30 日。

三、公開說明會：民國 98 年 12 月 14 日上午 10 時於改制前臺北縣三峽鎮公所。

四、新北市都市計畫委員會審議情形

(一)計 17 次市小組會議、1 次現勘並經 103 年 10 月 23 日第 50 次會議審議通過。

(二)配合內政部都委會第 927 次會議決議暫予保留及需提出區段徵收可行性評估等事宜，故經 111 年 3 月 18 日第 139 次會議決議納入「變更三峽主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)」辦理。

(二)由新北市都市計畫委員會洪委員鴻智(召集人)、許委員阿雪、崔委員懋森、劉委員玉山、謝委員靜琪、江委員穎慧等 6 位委員組成專案小組進行研商。專案小組已分別於 113 年 1 月 31 日、113 年 8 月 15 日及 113 年 9 月 23 日共召開 3 次專案小組研商會議充分討論並獲得初步共識。

五、內政部都市計畫委員會審議情形：計召開 6 次部小組會議、1 次現勘及 1 次大會，於 107 年 7 月 31 日第 927 次會議決議暫予保留，並俟市政府提出區段徵收可行性評估報告後，再行提會討論。

陸、本次提會之專案小組初步建議意見

有關本次提會審議之變更內容及公民或團體陳情意見部分，專案小組初步建議意見如下：

一、113 年 1 月 31 日第一次專案小組研商會議

(一)有關本次提請討論之計畫區南、北兩側附帶條件應擬定細部計畫並以區段徵收開發地區，為原三峽三通變更案第 14、15 案，因

涉及區段徵收作業，經 107 年 7 月 31 日部都委會第 927 次決議同意暫予保留，後配合三峽三通(二階)業於 112 年 8 月 22 日發布實施，爰本案修正案名為「變更三峽主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案」暨「擬定三峽都市計畫(配合第三次通盤檢討第三階段)(計畫區南、北側地區)細部計畫案」。

(二)考量本次檢討變更後，主要計畫範圍、細部計畫範圍及區段徵收範圍三者未完全一致，請於後續審議時，輔以修正前後之面積異動對照說明，以資明確。

(三)本次提會修正及新增內容部分

1. 計畫區北側區段徵收整體開發地區：

(1) 考量學生通學步道及在地居民人行之需求，現行學校用地擴大之方案，應配合三峽都市計畫綠帶系統之整體規劃原則，延伸南側之既有綠地用地至整開區範圍內，變更部分住宅區為綠地用地。

(2) 有關本區內學校用地擴大之變更方案，請教育局及三峽國中補充敘明學校用地擴大之需求分析，並對增設學校用地之公益性、必要性進行說明，以供納入計畫書及作為區段徵收公益性必要性評估資料參考。

2. 計畫區南側區段徵收整體開發地區：

(1) 依據行政院刻正推動之「推社會住宅成果與提升社宅用地供給精進措施」，本區基地內應留設 5% 之社會福利用地(以北側區段徵收範圍及南側區段徵收範圍合計之 5%)，爰變更部分學校用地為社會福利用地。其餘學校用地部分，配合本案實際需求，變更為公園用地。並為符合安溪國中之托幼、活動空間等需求，建議於土地使用分區管制要點內增訂容許使用項目以符合學校之所需，並請安溪國中提供所需使用項目及樓地板面積等需求資料。

(2) 考量東側住宅區街廓未來配地之彈性及提供通學空間，建議於其間劃設 4 公尺人行步道。

3. 擬定土地使用分區管制要點：

- (1) 有關土管要點第 9 條之 1，北側整開區之開放空間規定留設街角廣場一節，建議配合計畫範圍內住宅區、商業區及廣場用地之劃設及考量其功能性之差別，於土管內明訂應留設無遮簷廣場式公共開放空間之面積，並配合修正誤植部分。
- (2) 有關土管要點第 9 條之 2，南側整開區之退縮建築規定請就臨接之計畫道路、人行步道之寬度差異調整其指定退縮範圍，並配合修正誤植部分。

二、113 年 8 月 15 日第二次專案小組研商會議

(一) 考量三峽都市計畫區已於 112 年 8 月 22 日發布實施之第三次通盤檢討第二階段案配合辦理主要計畫與細部計畫拆離。爰請於後續審議時，輔以本案主細計層級之變更內容及分區示意圖對照說明，以資明確。

(二) 本次提會修正及新增內容部分

1. 計畫區北側區段徵收整體開發地區：

- (1) 因本府教育局 113 年 3 月 18 日新北教工程字第 1130506666 號函補充說明三峽國中已確認無使用需求，故為補充計畫區內五項公共設施用地之需求，並配合三峽都市計畫綠帶系統之整體規劃原則，延伸南側之既有開放空間系統至整開區範圍內，變更學校用地及部分住宅區為公園用地。
- (2) 考量整體交通動線及未來捷運站周邊商業核心之發展，本案於捷運開發區與商業區間留設之開放空間維持劃設為廣場用地。

2. 計畫區南側區段徵收整體開發地區：

- (1) 因本府教育局 113 年 3 月 18 日新北教工程字第 1130506666 號函補充說明安溪國中已確認無使用需求，爰本計畫區內社會福利設施用地之建蔽率、容積率及容許使用項目依共通性土管規定訂定之。

(2) 為利後續區段徵收抵價地規劃之作業與汽機車通行，於細部計畫規劃 2 處 6 公尺囊底路，並酌予調整東側公園用地之面積。

3. 擬定土地使用分區管制要點：

(1) 整體開發地區應依共通性規定訂定土地使用分區管制要點，本案土地使用分區管制要點綜理表詳表 5。

(2) 為利後續區段徵收抵價地規劃之作業及兼顧合理之建築規模，應考量土地所有權人及土地權屬現況，訂定最小建築基地規模，並提下次專案小組會議確認。

4. 區段徵收可行性評估報告：

為利後續辦理區段徵收作業，針對區段徵收意願調查結果，應再輔以圖示方式補充同意人數及所有權人面積之比例。

三、113 年 9 月 23 日第三次專案小組研商會議

(一)請規劃單位依下列意見補充說明修正土地使用分區管制要點後，續提市大會審議。

(二)考量合理之建築規模及兼顧小地主配地需求，計畫區南側區段徵收整體開發地區應配合本案計畫道路系統，予以調整劃設最小建築基地規模為 100 平方公尺之住宅區街廓。南側地區其餘住宅區土地再以街廓為單位分別訂定最小建築基地規模為 300 平方公尺及 500 平方公尺。

柒、本次提會審議之變更內容

本次提會審議之變更內容為原報請內政部審議之新編號第十四及十五案，案經內政部都市計畫委員會 107 年 7 月 31 日第 927 次會議決議略以：「有關新編號第十四及十五案，請依區段徵收實施辦法第 4 條及第 5 條規定繕製可行性評估報告，並出具經地政單位認可之相關評估資料，以利後續召開本部都委會專案小組與土地徵收審議小組聯席會議。…為求審慎周延，同意暫予保留，俟市政府提出區段徵收可行性評估報告後，再行提會討論。」。

	<p>該二案之變更內容經新北市都市計畫委員會召開三次專案小組研商會議，針對規劃方案討論並獲致共識，並經市府地政局確認區段徵收財務可行性無虞，爰併同涉及該二案之相關內容提請大會報告及審議，以接續辦理再提內政部都市計畫委員會審議。本案土地使用分區及公共設施計畫，詳表 2、圖 3、圖 4。</p> <p>捌、公民或團體陳情意見</p> <p>本案於公開展覽迄今收到公民或團體陳情意見共計 4 件，業經新北市都委會專案小組召開 3 次會議已獲致共識(詳表 3)。</p> <p>玖、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。</p> <p>二、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>

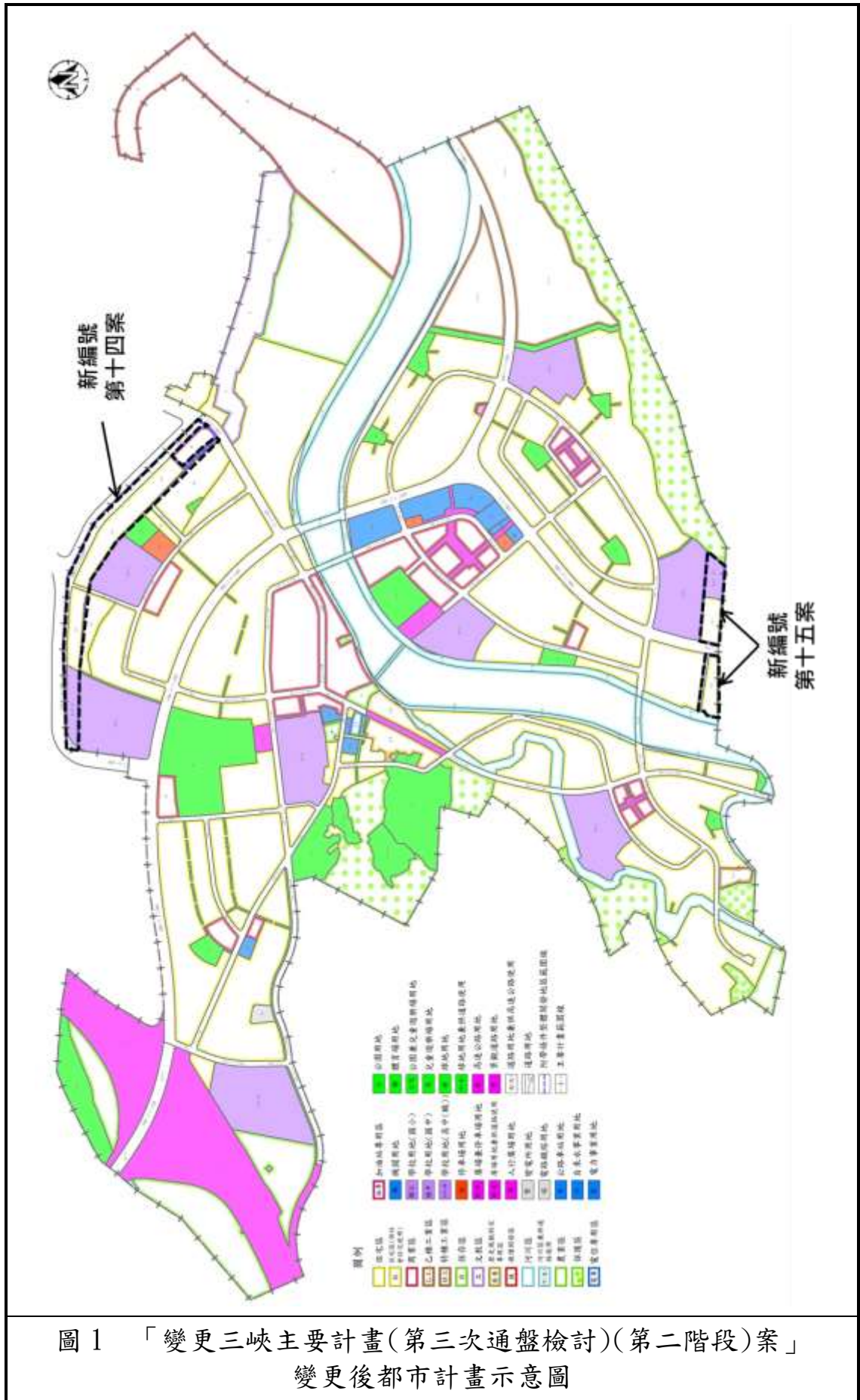


圖 1 「變更三峽主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案」
變更後都市計畫示意圖

表 1 新編號第十四案及第十五案現行計畫面積表

位置	項目		面積(公頃)	百分比
新編號 第十四案 (北側地區)	土地使 用分區	住宅區	3.2083	59.45%
		小計	3.2083	59.45%
	公共設 施用地	學校用地(國中 1)	0.6269	11.62%
		道路用地	1.5610	28.93%
		小計	2.1879	40.55%
	合計		5.3962	100.00%
新編號 第十五案 (南側地區)	土地使 用分區	住宅區	1.1965	64.41%
		小計	1.1965	64.41%
	公共設 施用地	學校用地(國中 2)	0.5384	28.98%
		道路用地	0.1228	6.61%
		小計	0.6612	35.59%
	合計		1.8577	100.00%

註：表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量之面積為準。



新編號第十四案(北側地區)

圖例

- 住宅區
- 國中 學校用地(國中)
- 應擬定細部計畫範圍線
- 都市計畫範圍線



新編號第十五案(南側地區)

圖 2 新編號第十四案及第十五案現行計畫示意圖

表 2 主要計畫新編號 14、15 案變更綜理表

新編號	公展編號	位置	新北市都市計畫委員會 103 年 10 月 23 日第 50 次會議通過		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議														
			變更內容(面積單位：公頃)																		
			原計畫	新計畫																	
十四	二十八	原三峽都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表第七案、第八案	<p>整體開發地區範圍：5.9652 公頃</p> <p>整體開發地區土地使用計畫： 住宅區(3.8123)</p> <p>道路用地(1.5260)</p> <p>學校用地(文中 1)(0.6269)</p> <p>主要計畫公共設施負擔比例：36.09% 主要計畫公共設施負擔項目： 道路用地(1.5260) 學校用地(文中 1)(0.6269)</p>	<p>應擬定細部計畫範圍：5.9652 公頃</p> <p>整體開發地區範圍：4.9814 公頃</p> <p>整體開發地區土地使用計畫： 住宅區(2.3248) 商業區(0.7779) 商業區(0.5775)(剔出整體開發地區) 道路用地(0.1250) 公園用地(0.0071) 道路用地(1.1197) 道路用地(0.4063)(剔出整體開發地區)</p> <p>住宅區(0.0009) 公園用地(0.6260)</p> <p>整體開發地區主要計畫公共設施負擔比例：37.70%</p>	<p>1. 本案應擬定細部計畫範圍與臺北大學社區特定區計畫範圍線重合及未閉合部分配合已完成區段徵收整體開發之「臺北大學社區特定區計畫」範圍線調整以避免疑義。</p> <p>2. 依三峽國中民國 103 年 8 月 19 日新北峽中總字第 1037265131 號函表示擴校用地暫無此需求，故予調整為公園用地，以補充擬定細部計畫範圍至少應劃設 10%之綠化開放性設施需求。</p> <p>3. 整體開發地區範圍排除部分公有之 I 之 3 號道路範圍與涉及捷運三鶯線 LB06 站場站開發之公有土地範圍，以降低負擔並提高可行性。</p> <p>4. 將捷運三鶯線 LB06 站毗鄰住宅區調整為商業區，以利形塑捷運站周邊發展</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="2">變更內容(面積單位：公頃)</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">住宅區 (3.2083)</td> <td>商業區(0.5434)</td> </tr> <tr> <td>住宅區(2.3123)</td> </tr> <tr> <td>廣場用地(0.0360)</td> </tr> <tr> <td>公園用地(公 15) (0.0194)</td> </tr> <tr> <td>道路用地(0.2972)</td> </tr> <tr> <td>學校用地(國中 1) (0.6269)</td> <td>公園用地(公 15) (0.6269)</td> </tr> <tr> <td>道路用地(1.5610)</td> <td>道路用地(1.5610)</td> </tr> </tbody> </table> <p>附帶條件： 農業區變更為道路、住宅區及學校部分，應另行擬定細部計畫，配設適量之公共設施，以區段徵收方式開發。並俟細部計畫完成法定程序後，始得發照建築。</p>	變更內容(面積單位：公頃)		原計畫	新計畫	住宅區 (3.2083)	商業區(0.5434)	住宅區(2.3123)	廣場用地(0.0360)	公園用地(公 15) (0.0194)	道路用地(0.2972)	學校用地(國中 1) (0.6269)	公園用地(公 15) (0.6269)	道路用地(1.5610)	道路用地(1.5610)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變更內容(面積單位：公頃)																					
原計畫	新計畫																				
住宅區 (3.2083)	商業區(0.5434)																				
	住宅區(2.3123)																				
	廣場用地(0.0360)																				
	公園用地(公 15) (0.0194)																				
	道路用地(0.2972)																				
學校用地(國中 1) (0.6269)	公園用地(公 15) (0.6269)																				
道路用地(1.5610)	道路用地(1.5610)																				

新編號	公展編號	新北市都市計畫委員會 103 年 10 月 23 日第 50 次會議通過		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		變更內容(面積單位：公頃)				
		原計畫	新計畫			
		位置 附帶條件： 農業區變更為道路、住宅區及學校部分，應另行擬定細部計畫，配設適量之公共設施，以區段徵收方式開發。並俟細部計畫完成法定程序後，始得發照建築。	附帶條件： 1. 應擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，以區段徵收方式開發。 2. 如 I 之 3 號道路開闢有急迫性，屬公有土地部分得排除整體開發範圍，開發方式由區段徵收改採公地撥用取得。而屬私有土地部分則仍維持整體開發範圍，有急迫性得採一般徵收方式取得，惟如土地所有權人願意先行提供土地供開闢道路使用，則得納入區段徵收整體開發範圍，以保障土地所有權人參與區段徵收分配之權益。	核心，並提供商業服務機能。 5. 由於三峽都市計畫迄未擬定細部計畫，本次檢討將同時配合擬定細部計畫，考量規劃之整體性與後續執行之一致性，應以三峽都市計畫全區同時擬定細部計畫，無另行擬定細部計畫之必要，爰併同修正附帶條件。	修正後變更理由： 1. 配合已發布實施之計畫內容，調整原計畫面積，詳備註欄。 2. 配合捷運三鶯線 LB06 站劃設捷運開發區，為形塑捷運站周邊商業核心之發展，調整鄰近之住宅區為商業區及廣場用地。 3. 依本府教育局 113 年 3 月 18 日新北教工程字第 1130506666 號函詢三峽國中確認已無學校用地之使用需求，故予調整為公園用地，以補充計畫區五項公共設施用地之需求。 4. 配合延伸串連區外綠地之開放空間系統及國中用地調整為公園用地，變更部分住宅區為公園用地。 5. 延續主要計畫道路系統之串接，變更部分住宅區為道路用地。	
				修正後備註： 原二通變 7、8 案面積調整說明： 1. 原住宅區面積為 3.8123 公頃，扣除 108 年 4 月 1 日發布實施「變更三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)(部分住宅區、體育場用地為捷運開發區)案」變更住宅區為捷運開發區面積 0.5690 公頃及 106 年 2 月 18 日發布實施「變更三峽都市計畫(配合三峽國光段社會住宅計畫)案」變更住宅區為道路用地面積 0.0350 公頃，故為 3.2083 公頃。 2. 原道路用地面積為 1.3037 公頃，增加 106 年 2 月 18 日發布實施「變更三峽都市計畫(配合三峽國光段社會住宅計畫)案」變更住宅區為道路用地面積 0.0350 公頃及 112 年 8 月 22 日發布實施「變更三峽主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案」核定編號 7 變更非都市土地為道路用地面積 0.2223 公頃，故為 1.5610 公頃。		
				修正理由： 考量各單位需求、現況地權情形及人民陳情意見修正。		

新編號	公展編號	位置	新北市都市計畫委員會 103 年 10 月 23 日第 50 次會議通過		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議		
			變更內容(面積單位：公頃)						
			原計畫	新計畫					
十五	二十九	原三峽都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表十八案	整體開發地區範圍：1.8576 公頃	應擬定細部計畫範圍：1.8576 公頃	<p>1. 本案應擬定細部計畫範圍因八安大橋上游於民國 102 年 1 月 15 日已因應防減災工程辦理個案變更，部分範圍已排除整體開發，爰配合縮減面積。</p> <p>2. 依安溪國中民國 103 年 9 月 1 日新北安中總字第 1037735705 號函表示：擴校用地預定規劃網球場、溜冰場、開心農場等設施，仍有使用需求。另考量擬定細部計畫範圍至少應劃設 10%之綠化開放性設施需求，故將部分擴校用地調整為公園用地，於主要計畫補充部分需求。</p> <p>3. 整體開發地區範圍排除既有建物密集範圍，以降低負擔並提高可行性。</p> <p>4. 由於三峽都市計畫迄未擬</p>	修正後通過。 修正內容：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。		
			整體開發地區範圍：1.7362 公頃	整體開發地區範圍：1.7362 公頃				變更內容	
			住宅區(1.1964)	住宅區(1.0750)				原計畫	新計畫
			住宅區(0.1214)(剔出整體開發地區)	住宅區(0.1228)				住宅區(1.1965)	住宅區(1.1182)
			住宅區(0.1228)	住宅區(0.1228)				公園用地(公 16)(0.0783)	住宅區(0.1064)
住宅區(0.5384)	住宅區(0.5384)	學校用地(國中 2)(0.5384)	公園用地(公 17)(0.0961)						
住宅區(0.5384)	住宅區(0.5384)	社會福利設施用地(0.3359)	住宅區(0.1224)						
住宅區(0.5384)	住宅區(0.5384)	住宅區(0.1228)	公園用地(公 16)(0.0004)						
住宅區(0.5384)	住宅區(0.5384)	附帶條件：	附帶條件：						
住宅區(0.5384)	住宅區(0.5384)	1. 採區段徵收方式開發。	應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，以區段徵收方式開發。並俟細部計畫完成法定程序後，始得發照建築。						
住宅區(0.5384)	住宅區(0.5384)	2. 變更為住宅區部分應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。							

新編 號	公展 編號	位置	新北市都市計畫委員會 103 年 10 月 23 日第 50 次會議通過		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
			變更內容(面積單位：公頃)				
			原計畫	新計畫			
			附帶條件： 1. 採區段徵收方式開發。 2. 變更為住宅區部分應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。	附帶條件： 應擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，以區段徵收方式開發。	定細部計畫，本次檢討將同時配合擬定細部計畫，考量規劃之整體性與後續執行之一致性，應以三峽都市計畫全區同時擬定細部計畫，無另行擬定細部計畫之必要，爰併同修正附帶條件。	修正變更理由： 1. 配合已發布實施之計畫內容，調整原計畫面積，詳備註欄。 2. 配合行政院之「推動社會住宅成果與提升社宅用地供給精進措施」，及依本府教育局 113 年 3 月 18 日新北教工程字第 1130506666 號函詢安溪國中確認已無學校用地之使用需求，爰變更部分學校用地為社會福利設施用地(略以北側區段徵收範圍及南側區段徵收範圍合計面積之 5%)；另部分調整為公園用地，以補充計畫區五項公共設施用地之需求；其餘學校用地變更為住宅區。 3. 為利區段徵收抵價地規劃之作業與人車動線之通行，後續於細部計畫劃設必要之出入道路系統。 4. 依據本次檢討主要計畫及細部計畫拆離原則，調整計畫內容如下： (1) 本案規劃之公園用地屬主要計畫範疇，故變更住宅區、學校用地及道路用地為公園用地。 (2) 原計畫之道路用地屬細部計畫道路系統，故於主要計畫變更為住宅區。 修正備註： 原二通變 18 案面積調整說明： 1. 原住宅區面積為 1.2071 公頃，扣除 102 年 1 月 15 日發布實施「變更三峽都市計畫(部分堤防用地兼道路用地、住宅區、人行步道、道路用地為河川區(兼供道路使用))案」變更住宅區為河川區(兼供道路使用)面積 0.0106 公頃，故為 1.1965 公頃。 2. 原道路用地面積為 0.1285 公頃，扣除 102 年 1 月 15 日發布實施「變更三峽都市計畫(部分堤防用地兼道路用地、住宅區、人行步道、道路用地為河川區(兼供道路使用))案」變更道路用地為河川區(兼供道路使用)面積 0.0057 公頃，故為 0.1228 公頃。 修正理由： 考量各單位需求、現況地權情形及人民陳情意見修正。	



圖 3、修正後主要計畫新編號 14 案變更內容示意圖

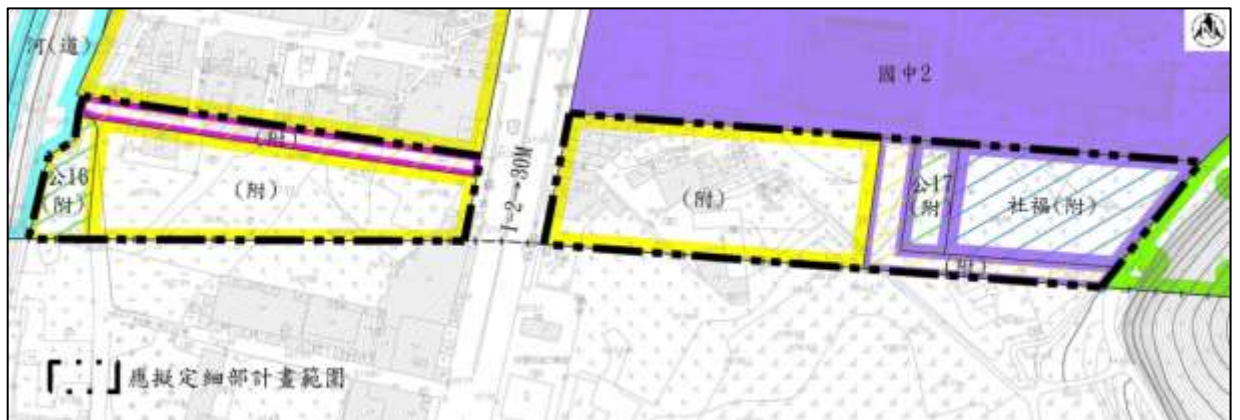


圖 4、修正後主要計畫新編號 15 案變更內容示意圖

表 3 變更三峽主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案之公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	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
24	三峽國中 計畫區北側區段徵收整體開發地區	1. 本校原暫無此需求，但近年來三峽區外移人口增加導致教室空間呈飽和情形，影響學生學習品質，實有擴增新校舍之必要性。 2. 基於校務發展新增校地未來規劃興建教學大樓做為教室及多元化教育空間；部分用地為停車場，改善車輛停放教學區影響師生安全。	請「變更三峽都市計畫(第三次通盤檢討)」案，能將本校未開闢之新校地重新納入本校擴增校地使用。	未便採納。 理由： 本案經市府教育局以113.3.18.新北教工程字第1130506666號函復三峽國中確認已無使用需求。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
27	林○波 三峽區正義段41、42、43地號(計畫區南側區段徵收整體開發地區之非都市土地)	1. 三峽區正義段41、42、43地號(計畫區南側區段徵收整體開發地區之非都市土地)經查左列3筆土地雖非三峽都市計畫內土地，然其北側相鄰土地若納入都市計畫並經區段徵收後，勢將無適宜的對外聯絡通道且四周土地亦為他人所有，並三面為甲建用地，試問陳情人如何自處？	是否應利用本次檢討，一併設計規畫相關通行方案與事宜，以維陳情人權益。	酌予採納。 理由： 1. 考量陳情土地鄰接計畫區南側區段徵收整體開發地區，未來該整體開發地區辦理完成後，確有無法出入之情形。 2. 配合南側區外土地通行之需求，由該整體開發地區北側道路往南增設6M計畫道路予以連接陳情土地，以提供進出使用。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	2. 三峽區礁溪段520-11、520-71、	主旨：不同意本案範圍內本人所持有土地由貴府進行整體規劃及開發，且無意參加區段徵收，如說明，請查照。 說明： 一、復貴府中華民國113年5月28日新北府城審字第1130989828號函。 二、查本案「變更三峽都市計畫」案南		未便採納。 理由： 1. 陳情土地係於84年第二次通盤檢討時，由農業區變更為住宅區及道路用地，並規定應	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	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	
		520-76、522、534、534-2、535-1等 地號 (計畫區南側區段徵收整體開發地區)	側(安溪國中附近地區)乙案，歷經數十年來，從來只聞貴府以為解省道臺三線沿線都市邊緣地區面臨之都市發展壓力」為由而欲進行所謂「變更三峽都市計畫」案南側(安溪國中附近地區)之以區段徵收為方法之開發案。然本案南側(安溪國中附近地區)範圍本即非屬三峽市區，近十餘年來因北大特區之蓬勃發展與人口趨驚遷徙之現象，距三公里之遙之本案範圍地域，有何都市發展壓力可言?再者，過往詢及關於本案南側(安溪國中附近地區)範圍之開發內容究竟為何乙節，貴府總以「細部計畫未擬定」乙詞帶過，則既未擬定即無任何明確性可言，試問，在毫無任何明確開發計畫與整體規劃藍圖之情狀下，要本案範圍內持有土地之所有權人如何同意?更何況，臨本案南側(安溪國中附近地區)範圍邊緣以南之區域，將來若單就本案遂行都市計畫變更與開發，其等將陷入無適宜對外聯絡通行之窘境，更顯本案未盡都市發展與開發之整體通盤考量，既倉促混沌且顧此失彼，實非發展良策，更無利區域整體興榮。 三、爰函復如上，請查照。	另擬細部計畫及以區段徵收方式開發。本次檢討依都市發展及財務評估調整計畫內容，刻正辦理該區之區段徵收公益性及必要性評估作業，及考量都市發展需求及落實都市計畫規定內容，續行辦理本地區之區段徵收整體開發。 2. 考量陳情土地南側區外土地之通行需求，業由該整體開發地區北側道路往南增設6M計畫道路，以提供南側區外土地之進出使用。		
28	林○民	三峽區正義段41、42、43地號 (計畫區南側區段徵收整體開發地區南側之非都市土地)	同第27案之1。	同第27案之1。	併第27案之1。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
29	詹○亭	三峽區礁溪段529-2、530、528-14、520-16、	為何編入住宅區30年現變道路公共設施保留地。	恢復原農牧用地。	未便採納。 理由： 1. 陳情土地係於84年第二次通盤檢討時，由農業區變更為住宅區及道路用地，並規定應	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	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
	530-5、528-2、529-1、530-2等地號(中正路一段292巷29弄8號)(計畫區南側區段徵收整體開發區)			<p>另擬細部計畫及以區段徵收方式開發。本次檢討依都市發展及財務評估調整計畫內容，刻正辦理該區之區段徵收公益性及必要性評估作業，及考量都市發展需求及落實都市計畫規定內容，續行辦理本地區之區段徵收整體開發。</p> <p>2. 惟考量陳情土地現已有合法農舍及地政局表示依本市過往已辦竣之整體開發案經驗，其多數計算結果差額地價繳交金額龐大，為避免後續開發產生爭議，爰將該建物及其周邊部分土地(原則以現況建築及通路範圍排除)予以剔除整體開發範圍。</p> <p>3. 為避免損及礁溪段529-1地號之既有合法建物，調整本區西側區塊之道路寬度為7公尺。</p>	

案由	擬定三峽都市計畫(配合第三次通盤檢討第三階段)(計畫區南、北側地區)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條</p> <p>參、提會緣由</p> <p>本案係屬配合「變更三峽都市計畫(第三次通盤檢討)案」(主要計畫)前經 107 年 7 月 31 日內政部都市計畫委員會第 927 次會議決議略以：「有關新編號第十四及十五案…俟市政府提出區段徵收可行性評估報告後，再行提會討論。」之範疇，即應依照主要計畫新編號第十四及十五案之附帶條件：「應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，以區段徵收方式開發。並俟細部計畫完成法定程序後，始得發照建築。」爰於新北市都市計畫委員會 111 年 3 月 18 日第 139 次會議提會審議：「配合主要計畫與細部計畫拆離政策及通案性模式，本次提會建議將計畫區南、北側之二處應另行擬定細部計畫並以區段徵收整體開發地區剔除於本計畫範圍外」，並經決議通過。</p> <p>案再經新北市都市計畫委員會專案小組 113 年 1 月 31 日第一次研商會議建議意見(一)有關本次提請討論之計畫區南、北兩側附帶條件應擬定細部計畫並以區段徵收開發地區，配合修正案名為「變更三峽主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案」暨「擬定三峽都市計畫(配合第三次通盤檢討第三階段)(計畫區南、北側地區)細部計畫案」。</p> <p>本案業經新北市都市計畫委員會專案小組充分討論後獲得初步共識，並配合相關法令更新及併予擬定土地使用管制要點，亦經市府地政局確認區段徵收財務可行性無虞，爰依都市計畫法定程序提請大會審議。</p> <p>肆、本細部計畫與主要計畫之關係</p> <p>「變更三峽主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)」案所</p>		

提列新編號變更案第 14、15 案，附帶條件規定：「應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，以區段徵收方式開發。並俟細部計畫完成法定程序後，始得發照建築。」，本計畫係承接主要計畫變更內容，辦理擬定細部計畫作業。

伍、計畫範圍及面積

本案計畫範圍分別位於三峽主要計畫區之北側與南側，茲分述如下：

- 一、主要計畫區北側(主要計畫新編號第十四案)：位於三峽都市計畫區之北側地區，三樹路與捷運開發區以西、北大國小以北、學成路以東及國慶路以南地區，面積為 5.3962 公頃。
- 二、主要計畫區南側(主要計畫新編號第十五案)：位於三峽都市計畫區之南側地區，為安溪國中以南、三峽河以東及中正路兩側地區，面積為 1.8577 公頃。

陸、辦理經過

- 一、公開徵求公民或團體意見：自民國 95 年 3 月 17 日起 30 日(刊登於民國 95 年 3 月 17 日經濟日報)。
- 二、公開展覽：自民國 98 年 12 月 7 日起公開展覽 30 日。
- 三、公開說明會：民國 98 年 12 月 14 日上午 10 時於改制前臺北縣三峽鎮公所。

四、新北市都市計畫委員會審議情形

- (一)計 12 次市小組會議，後配合內政部都委會第 927 次會議決議暫予保留及需提出區段徵收可行性評估等事宜，故經 111 年 3 月 18 日第 139 次會議決議納入三峽都市計畫第三次通盤檢討第三階段辦理。
- (二)由新北市都市計畫委員會洪委員鴻智(召集人)、許委員阿雪、崔委員懋森、劉委員玉山、謝委員靜琪、江委員穎慧等 6 位委員組成專案小組進行研商。已分別於 113 年 1 月 31 日、113 年 8 月 15 日及 113 年 9 月 23 日共召開 3 次專案小組研商會議充分討論並獲得初步共識。

柒、專案小組初步建議意見

一、113年1月31日第一次專案小組研商會議

(一)有關本次提請討論之計畫區南、北兩側附帶條件應擬定細部計畫並以區段徵收開發地區，為原三峽三通變更案第14、15案，因涉及區段徵收作業，經107年7月31日部都委會第927次決議同意暫予保留，後配合三峽三通(二階)業於112年8月22日發布實施，爰本案修正案名為「變更三峽主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案」暨「擬定三峽都市計畫(配合第三次通盤檢討第三階段)(計畫區南、北側地區)細部計畫案」。

(二)考量本次檢討變更後，主要計畫範圍、細部計畫範圍及區段徵收範圍三者未完全一致，請於後續審議時，輔以修正前後之面積異動對照說明，以資明確。

(三)本次提會修正及新增內容部分

1. 計畫區北側區段徵收整體開發地區：

(1) 考量學生通學步道及在地居民人行之需求，現行學校用地擴大之方案，應配合三峽都市計畫綠帶系統之整體規劃原則，延伸南側之既有綠地用地至整開區範圍內，變更部分住宅區為綠地用地。

(2) 有關本區內學校用地擴大之變更方案，請教育局及三峽國中補充敘明學校用地擴大之需求分析，並對增設學校用地之公益性、必要性進行說明，以供納入計畫書及作為區段徵收公益性必要性評估資料參考。

2. 計畫區南側區段徵收整體開發地區：

(1) 依據行政院刻正推動之「推社會住宅成果與提升社宅用地供給精進措施」，本區基地內應留設5%之社會福利用地(以北側區段徵收範圍及南側區段徵收範圍合計之5%)，爰變更部分學校用地為社會福利用地。其餘學校用地部分，配合本案實際需求，變更為公園用地。並為符合安溪國中之托幼、活動空間等需求，建議於土地使用分區管制要點內增訂容許使用項目以符合學校之所需，

並請安溪國中提供所需使用項目及樓地板面積等需求資料。

(2) 考量東側住宅區街廓未來配地之彈性及提供通學空間，建議於其間劃設 4 公尺人行步道。

3. 擬定土地使用分區管制要點：

(1) 有關土管要點第 9 條之 1，北側整開區之開放空間規定留設街角廣場一節，建議配合計畫範圍內住宅區、商業區及廣場用地之劃設及考量其功能性之差別，於土管內明訂應留設無遮簷廣場式公共開放空間之面積，並配合修正誤植部分。

(2) 有關土管要點第 9 條之 2，南側整開區之退縮建築規定請就臨接之計畫道路、人行步道之寬度差異調整其指定退縮範圍，並配合修正誤植部分。

二、113 年 8 月 15 日第二次專案小組研商會議

(一) 考量三峽都市計畫區已於 112 年 8 月 22 日發布實施之第三次通盤檢討第二階段案配合辦理主要計畫與細部計畫拆離。爰請於後續審議時，輔以本案主細計層級之變更內容及分區示意圖對照說明，以資明確。

(二) 本次提會修正及新增內容部分

1. 計畫區北側區段徵收整體開發地區：

(1) 因本府教育局 113 年 3 月 18 日新北教工程字第 1130506666 號函補充說明三峽國中已確認無使用需求，故為補充計畫區內五項公共設施用地之需求，並配合三峽都市計畫綠帶系統之整體規劃原則，延伸南側之既有開放空間系統至整開區範圍內，變更學校用地及部分住宅區為公園用地。

(2) 考量整體交通動線及未來捷運站周邊商業核心之發展，本案於捷運開發區與商業區間留設之開放空間維持劃設為廣場用地。

2. 計畫區南側區段徵收整體開發地區：

(1) 因本府教育局 113 年 3 月 18 日新北教工程字第 1130506666 號函補充說明安溪國中已確認無使用需求，爰本計畫區內社會福利設施用地之建蔽率、容積率及容許使用項目依共通性土管規定訂定之。

(2) 為利後續區段徵收抵價地規劃之作業與汽機車通行，於細部計畫規劃 2 處 6 公尺囊底路，並酌予調整東側公園用地之面積。

3. 擬定土地使用分區管制要點：

(1) 整體開發地區應依共通性規定訂定土地使用分區管制要點，本案土地使用分區管制要點綜理表詳表 5。

(2) 為利後續區段徵收抵價地規劃之作業及兼顧合理之建築規模，應考量土地所有權人及土地權屬現況，訂定最小建築基地規模，並提下次專案小組會議確認。

4. 區段徵收可行性評估報告：

為利後續辦理區段徵收作業，針對區段徵收意願調查結果，應再輔以圖示方式補充同意人數及所有權人面積之比例。

三、113 年 9 月 23 日第三次專案小組研商會議

(一) 請規劃單位依下列意見補充說明修正土地使用分區管制要點後，續提市大會審議。

(二) 考量合理之建築規模及兼顧小地主配地需求，計畫區南側區段徵收整體開發地區應配合本案計畫道路系統，予以調整劃設最小建築基地規模為 100 平方公尺之住宅區街廓。南側地區其餘住宅區土地再以街廓為單位分別訂定最小建築基地規模為 300 平方公尺及 500 平方公尺。

捌、本次提會審議內容

本案業經新北市都市計畫委員會召開三次專案小組研商會議，併同主要計畫針對規劃方案及相關事項討論並獲致共識，並經市府地政局確認區段徵收財務可行性無虞，爰提請大會報告及審議。

	<p>一、土地使用及公共設施計畫，詳表 1、表 2 及圖 1、圖 2。</p> <p>二、事業及財務計畫：</p> <p>(一)開發方式與主體</p> <p>本細部計畫依主要計畫附帶條件規定：「應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，以區段徵收方式開發。並俟細部計畫完成法定程序後，始得發照建築。」爰除部分將併同捷運場站開闢之道路及屬合法及建物密集地區劃設之住宅區(再發展區)外，其餘範圍以新北市政府為開發主體，採區段徵收方式開發，並分為北側地區及南側地區二處開發單元。</p> <p>(二)無須辦理區段徵收地區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 北側地區之部分道路用地：鄰近 LB06 站部分屬公有土地之道路用地，已併同捷運場站開闢，爰不納入區徵範圍。 2. 南側地區之住宅區(再發展區)：屬合法及建物密集地區，剔除於區段徵收範圍外。 <p>三、土地使用分區管制要點詳表 3。</p> <p>玖、公民或團體陳情意見</p> <p>本案於公開展覽迄今收到公民或團體陳情意見共計 4 件，業經新北市都委會專案小組召開 3 次會議已獲致共識(詳表 4)。</p> <p>拾、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。</p> <p>二、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、依主要計畫新編號 14 案之擬定細部計畫及區段徵收範圍面積
表

擬定細部計畫面積			區段徵收範圍面積		備註	
項目	面積(公頃)	百分比	面積(公頃)	百分比		
土地使用分區	住宅區	1.9174	35.53%	1.9174	38.49%	本次修正後主要計畫住宅區為 2.3123 公頃，惟配合主要計畫道路系統串接，於主要計畫住宅區內劃設細部計畫層級道路用地 0.3949 公頃，故細部計畫住宅區面積為 1.9174 公頃。
	商業區	0.5434	10.07%	0.5434	10.91%	
	小計	2.4608	45.60%	2.4608	49.67%	
公共設施用地	公園用地	0.6463	11.98%	0.6463	12.97%	鄰近 LB06 站之 0.4148 公頃道路用地屬公有土地，已併同捷運場站開闢，爰不納入區徵範圍。
	廣場用地	0.0360	0.67%	0.0360	0.72%	
	道路用地	2.2531	41.75%	1.8383	36.90%	
	小計	2.9354	54.40%	2.5206	50.33%	
合計	5.3962	100.00%	4.9814	100.00%		



圖 1、依主要計畫新編號 14 案擬定細部計畫示意圖

表 2、依主要計畫新編號 15 案之擬定細部計畫及區段徵收範圍面積表

擬定細部計畫面積			區段徵收範圍面積		備註
項目	面積(公頃)	百分比	面積(公頃)	百分比	
土地使用分區	住宅區	0.8703	46.85%	0.8703	50.41%
	住宅區 (再發展區)	0.1312	7.06%	0.00%	屬合法及建物密集地區，剔除於區段徵收範圍外。
	小計	1.0015	53.91%	0.8703	50.41%
公共設施用地	社會福利設施用地	0.3359	18.08%	0.3359	19.46%
	公園用地	0.1500	8.08%	0.1500	8.69%
	道路用地	0.3703	19.93%	0.3703	21.45%
	小計	0.8562	46.09%	0.8562	49.59%
合計		1.8577	100.00%	1.7265	100.00%

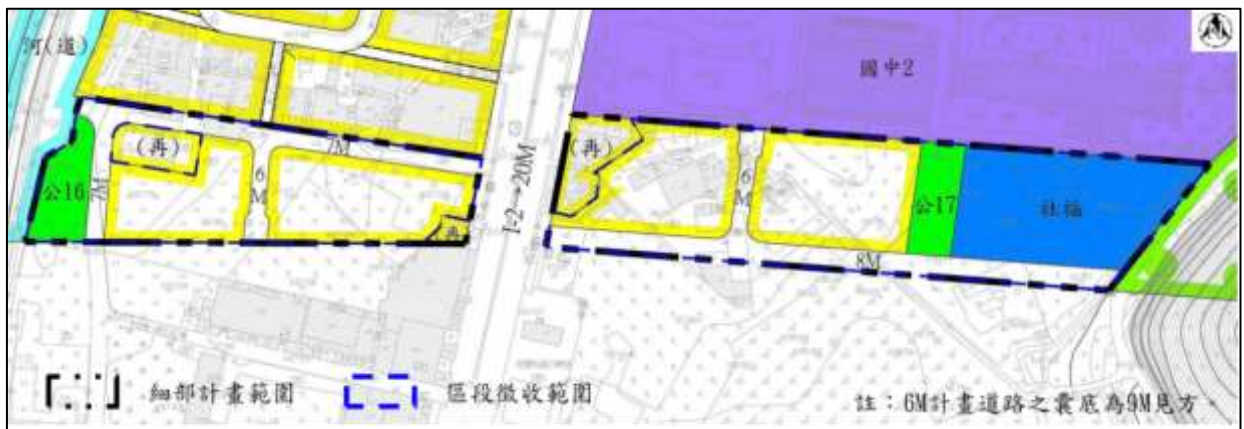


圖 2、依主要計畫新編號 15 案擬定細部計畫示意圖

表 3 擬定三峽都市計畫(配合第三次通盤檢討第三階段)(計畫區南、北側地區)細部計畫案土地使用分區管制要點綜理表

條文內容			說明	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。			依共通性土管規定訂定。	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。			依共通性土管規定訂定。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
三、各項土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外,其餘不得大於下表規定。			1. 依共通性土管規定訂定。 2. 住宅區及商業區容積率與三峽細部計畫區相同。 3. 住宅區(再發展區)為剔除於區段徵收範圍外之土地,考量公平原則,調降其容積率,並得於改建時無償提供一定比例之必要性服務設施或代金,調高為與住宅區相同之容積率。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
項目	建蔽率	容積率			
住宅區	依施行細則規定辦理	210%			
住宅區(再發展區)	依施行細則規定辦理	84%,申請建築改建時,無償提供建築基地總面積*(100%-區段徵收計畫核定之抵價地比例)之必要性服務設施(如道路、公園、廣場、綠地等)供公眾使用,或折算代金予新北市政府,則容積率得調高為210%。			

條文內容			說明	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>捐獻代金之數額由新北市政府委託 3 家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；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>捐獻代金之數額 = 3 家以上專業估價者查估全部可建築土地之價格（取最高價計算）× 應捐贈公共設施用地面積 / 全部可建築土地面積。</p>			
商業區	依施行細則規定辦理	350%			
<p>四、本計畫區除社會福利設施用地依下表規定辦理外，其餘各公共設施用地之建蔽率及容積率依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理。配合捷運三鶯線軌道運輸系統經過，本計畫區內公共設施用地得供捷運路線、場站及其相關設施等通過使用，土地上空供軌道路線穿越使用依「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」規定辦理。</p>			依共通性土管規定訂定。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
項目	建蔽率	容積率	容許使用內容		
社會福利設施用地	50%	400%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 社會住宅。 2. 公共托育設施。 3. 身心障礙者社區日間照顧服務場所。 4. 身心障礙者社區居住服務場所。 		

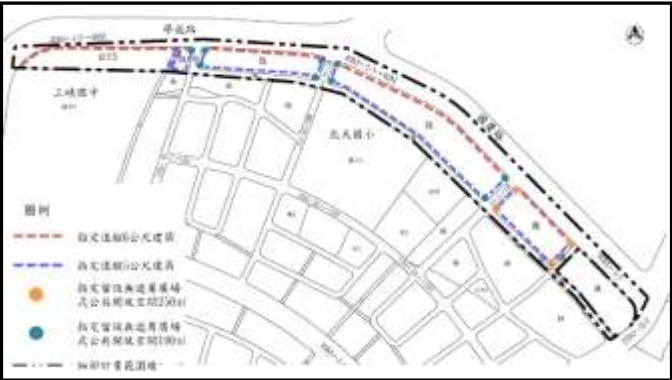
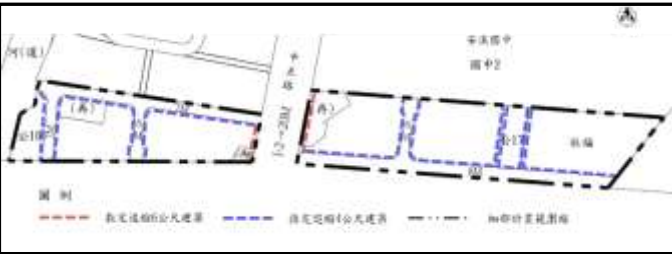
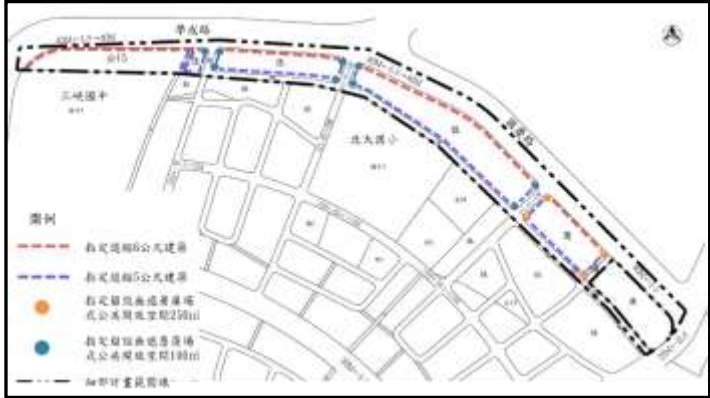

條文內容				說明	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			5. 其他經本市社會福利主管機關認定之社會福利設施。 6. 地上層 1 至 3 樓，得比照施行細則第 14 條規定使用。			
<p>五、本都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：</p> <p>(一) 本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵，通過綠建築分級評估方式申請獎勵者，應取得建築能效標示 1 級以上。</p> <p>(二) 建築物取得耐震標章者，給予基準容積 3% 之容積獎勵。</p> <p>(三) 住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵：</p> <p>1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3% 之容積獎勵。</p> <p>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：</p> <p>(1) 第一級：給予基準容積 2% 之容積獎勵。</p> <p>(2) 第二級：給予基準容積 1% 之容積獎勵。</p> <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+ 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>				依共通性土管規定訂定。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

條文內容	說明	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<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)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10%</p>			
<p>六、本計畫區得申請增額容積之適用範圍詳附圖1，並應依「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略）」案相關規定辦理。</p>  <p>附圖1 捷運三峽站增額容積適用範圍示意圖</p>	<p>依共通性土管規定訂定。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

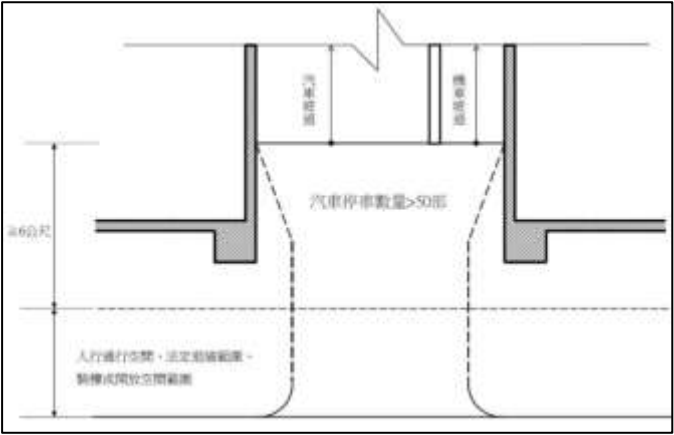
條文內容	說明	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>七、依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉者，接受基地移入之容積量應有 50%以上以繳納容移代金方式辦理。</p>	<p>依共通性土管規定訂定。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>八、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</p> <p>折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費</p> <p>(一)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包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p>	<p>依共通性土管規定訂定。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

條文內容	說明	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
-	-	<p>九、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模應依附圖 2、3 規定辦理。</p>  <p>附圖 2 北側地區最小開發規模示意圖</p>  <p>附圖 3 南側地區最小開發規模示意圖</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本點新增。 2. 考量現況地權情形，為利後續區段徵收抵價地規劃之作業及兼顧合理之建築規模，爰訂定最小建築基地規模。 	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

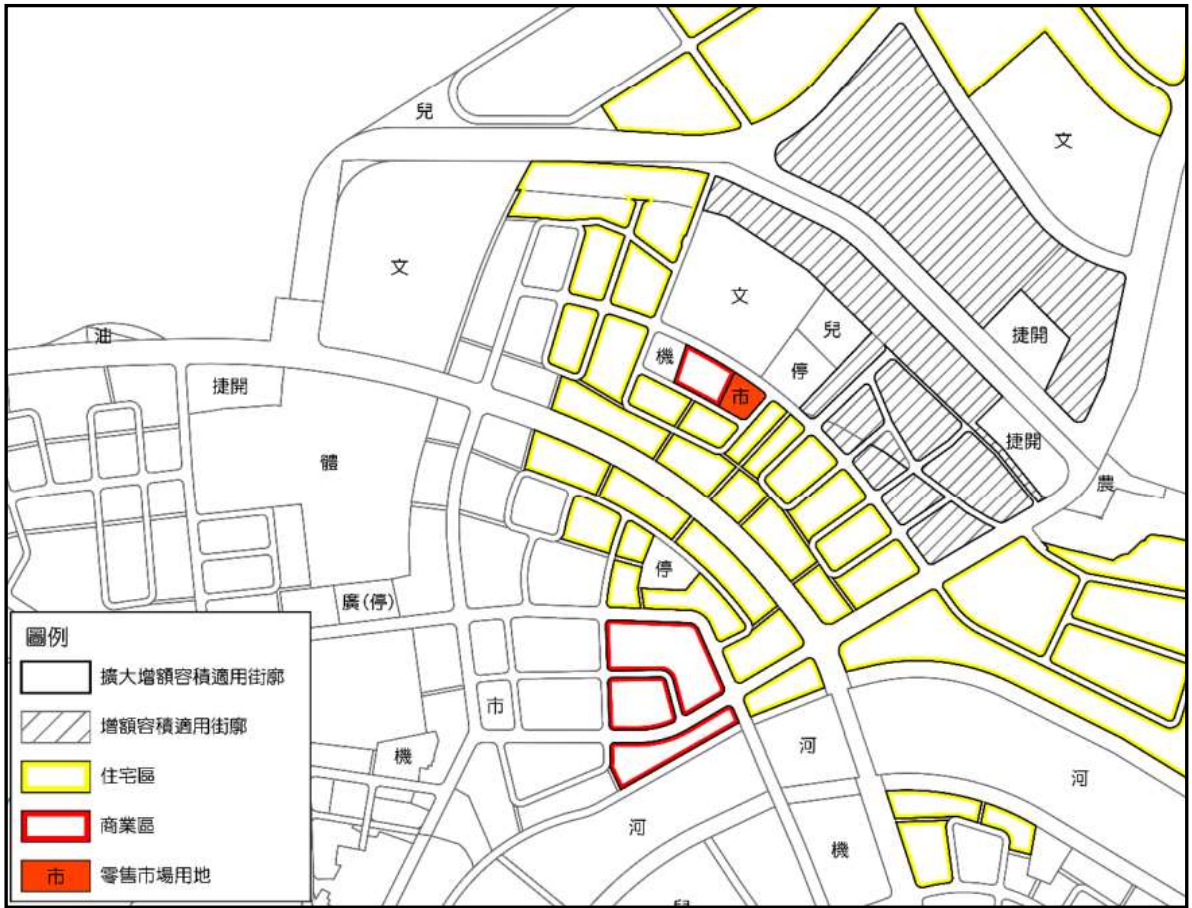
條文內容	說明	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>九、本計畫區之退縮建築及開放空間規定如下：</p> <p>(一)北側地區(附圖 2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 北側之住宅區、商業區及公共設施用地，應自道路境界線或分區界線退縮至少 5 公尺留設沿街步道開放空間，供人行使用，退縮部分得計入法定空地。 2. 面臨 I-3 道路(國慶路及學成路)側應自道路境界線退縮至少 6 公尺留設沿街步道開放空間。 3. 依附圖 2 指定留設街角廣場，其留設無遮簷廣場式公共開放空間者，其面積得與無遮簷人行道併計。 <p>(二)南側地區(附圖 3)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區及公共設施用地，應自道路境界線或分區界線退縮至少 4 公尺留設沿街步道開放空間，供人行使用，退縮部分得計入法定空地。 2. 面臨 I-2 道路(中正路)側應自道路境界線退縮至少 6 公尺留設沿街步道開放空間。 <p>(三)前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。</p> <p>(四)留設無遮簷人行道退縮空間，至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則。</p> <p>(五)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依共通性土管規定訂定。 2. 北側地區配合計畫範圍內住宅區、商業區及廣場用地之劃設及考量其功能性之差別明訂應留設無遮簷廣場式公共開放空間之面積。 3. 南側地區就臨接之計畫道路寬度差異指定退縮範圍。 	<p>十、本計畫區之退縮建築及開放空間規定如下：</p> <p>(一)北側地區(附圖 4)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 北側之住宅區、商業區及公共設施用地，應自道路境界線或分區界線退縮至少 5 公尺留設沿街步道開放空間，供人行使用，退縮部分得計入法定空地。 2. 面臨 I-3 道路(國慶路及學成路)側應自道路境界線退縮至少 6 公尺留設沿街步道開放空間。 3. 依附圖 4 指定留設街角廣場，其留設無遮簷廣場式公共開放空間者，其面積得與無遮簷人行道併計。 <p>(二)南側地區(附圖 5)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區及公共設施用地，應自道路境界線或分區界線退縮至少 4 公尺留設沿街步道開放空間，供人行使用，退縮部分得計入法定空地。 2. 面臨 I-2 道路(中正路)側應自道路境界線退縮至少 6 公尺留設沿街步道開放空間。 <p>(三)前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。</p> <p>(四)留設無遮簷人行道退縮空間，至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則。</p> <p>(五)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p> <p>(六)建築基地如情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意者得依其決議辦理。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

條文內容	說明	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>(六)建築基地如情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意者得依其決議辦理。</p>  <p>附圖 2 北側地區指定退縮示意圖</p>  <p>附圖 3 南側地區指定退縮示意圖</p>		<p>市都委會專案小組初步建議意見</p>  <p>附圖 4 北側地區指定退縮示意圖</p>  <p>附圖 5 南側地區指定退縮示意圖</p> <p>理由： 1. 點次調整。 2. 因新增附圖，配合調整圖次。</p>	市都委會決議
<p>十、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條、「建築技術規則」規定辦理外，並應依下列規定辦理，且停車空間不得移作他種用途使用：</p>	<p>依共通性土管規定訂定。</p>	<p>十一、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條、「建築技術規則」規定辦理外，並應依下列規定辦理，且停車空間不得移作他種用途使用： (一)附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置，尚應滿足開發案交通量衍生之實際停車需求。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

條文內容	說明	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>(一)附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置，尚應滿足開發案交通量衍生之實際停車需求。</p> <p>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，應設置一戶一機車停車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第一類者，每 100 平方公尺設置一機車位。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 <p>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站 300 公尺內之建築物基地至少應依法定機車停車位數 25%計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計容積樓地板面積。</p> <p>(四)汽機車坡道應於地面層起始點至法定退縮範圍留設至少 6 公尺平地緩衝空間(詳附圖 4)，但汽車停車位總數量在 50 部以下者，其平地緩衝空間得減為 4 公尺。建築基地如情況特殊經都設會同意者，得依其決議辦理。</p>		<p>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，應設置一戶一機車停車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第一類者，每 100 平方公尺設置一機車位。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 <p>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站 300 公尺內之建築物基地至少應依法定機車停車位數 25%計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計容積樓地板面積。</p> <p>(四)汽機車坡道應於地面層起始點至法定退縮範圍留設至少 6 公尺平地緩衝空間(詳附圖 6)，但汽車停車位總數量在 50 部以下者，其平地緩衝空間得減為 4 公尺。建築基地如情況特殊經都設會同意者，得依其決議辦理。</p> <div data-bbox="1267 890 1957 1337" data-label="Diagram"> </div> <p>附圖 6 汽機車坡道退縮示意圖</p>	<p>市都委會決議</p>

條文內容	說明	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
 <p>附圖 4 汽機車坡道退縮示意圖</p>		<p>理由： 1. 點次調整。 2. 因新增附圖，配合調整圖次。</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；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<p>依共通性土管規定訂定。</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>理由： 點次調整。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十二、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<p>依共通性土管規定訂定。</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。 公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

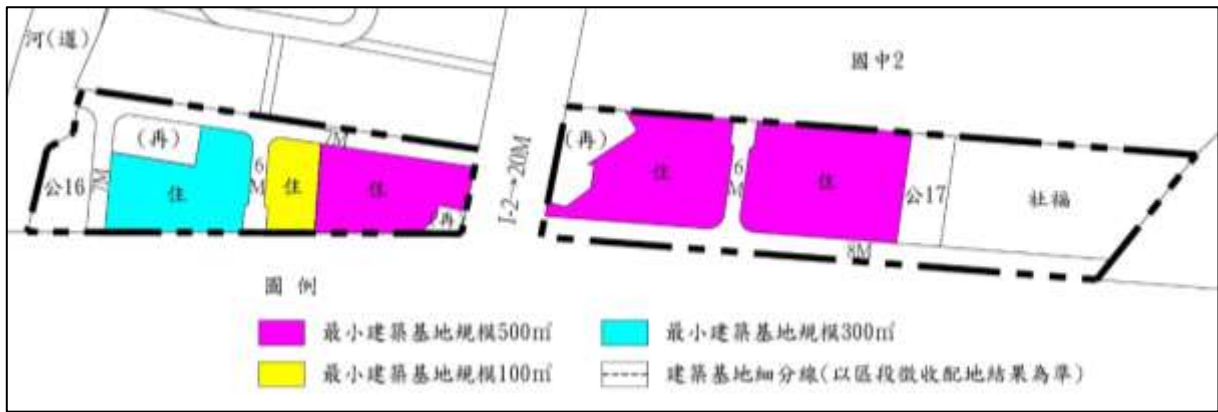
條文內容	說明	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		理由： 點次調整。	
-	-	<p><u>十四、本計畫範圍內之建築開發行為，應經都設會審議通過後始得核發建造執照。</u></p> <p>理由： 1. 本點新增。 2. 依施行細則第 40 條規定增訂計畫區全區都審之規定。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十三、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	依共通性土管規定訂定。	<p><u>十五、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</u></p> <p>理由： 點次調整。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。



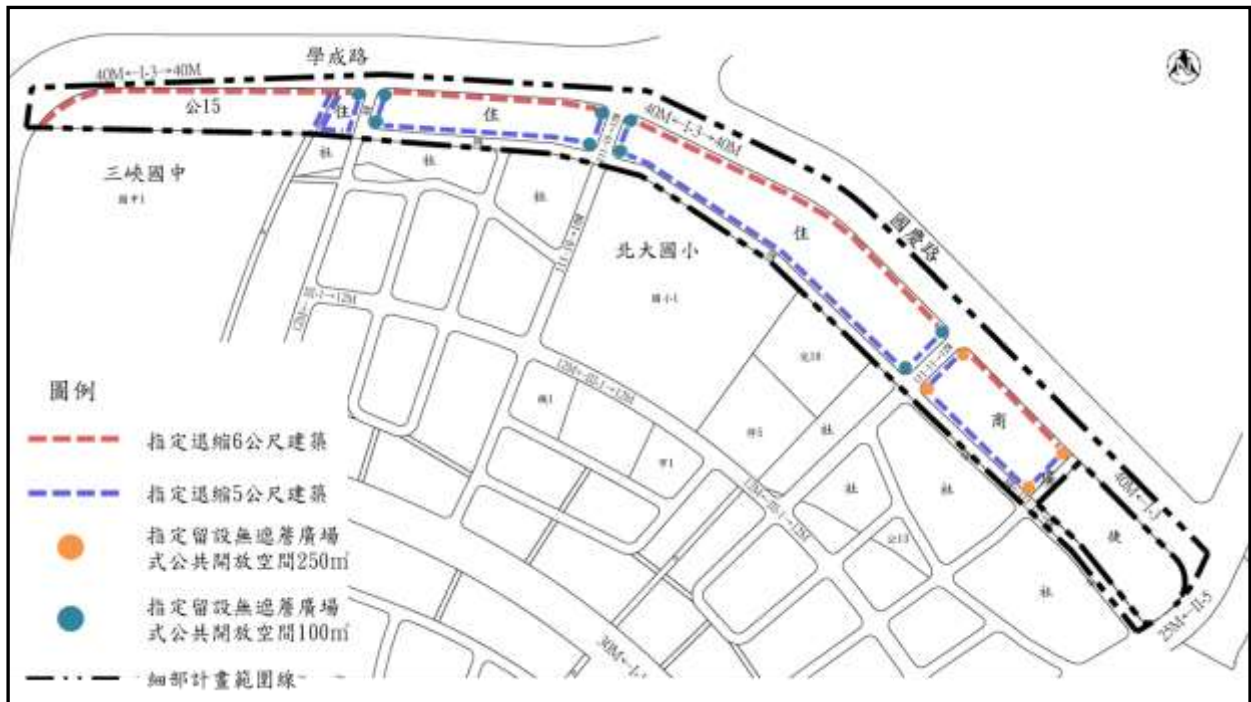
附圖 1 捷運三峽站增額容積適用範圍示意圖



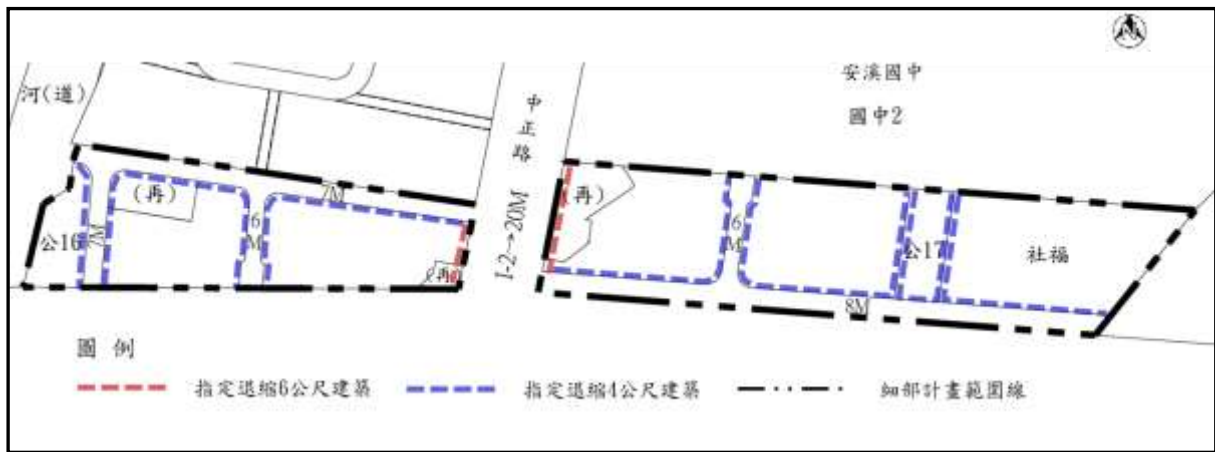
附圖 2 北側地區最小開發規模示意圖



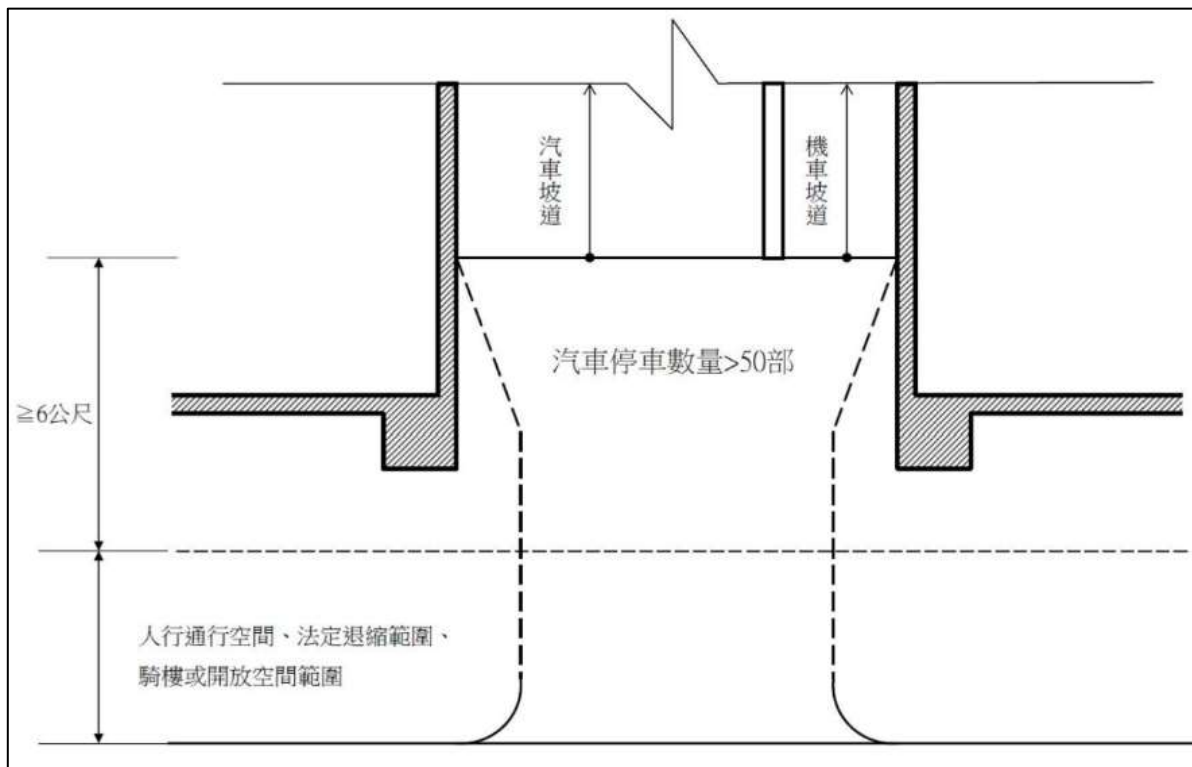
附圖 3 南側地區最小開發規模示意圖



附圖 4 北側地區指定退縮示意圖



附圖 5 南側地區指定退縮示意圖



附圖 6 汽機車坡道退縮示意圖

表 4 擬定三峽都市計畫(配合第三次通盤檢討第三階段)(計畫區南、北側地區)細部計畫案之公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	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
24	三峽國中 計畫區北側區段徵收整體開發地區	1. 本校原暫無此需求，但近年來三峽區外移人口增加導致教室空間呈飽和情形，影響學生學習品質，實有擴增新校舍之必要性。 2. 基於校務發展新增校地未來規劃興建教學大樓做為教室及多元化教育空間；部分用地為停車場，改善車輛停放教學區影響師生安全。	請「變更三峽都市計畫(第三次通盤檢討)」案，能將本校未開闢之新校地重新納入本校擴增校地使用。	未便採納。 理由： 本案經市府教育局以113.3.18.新北教工程字第1130506666號函復三峽國中確認已無使用需求。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
27	林○波 1. 三峽區正義段41、42、43地號(計畫區南側區段徵收整體開發地區南側之非都市土地)	經查左列3筆土地雖非三峽都市計畫內土地，然其北側相鄰土地若納入都市計畫並經區段徵收後，勢將無適宜的對外聯絡通道且四周土地亦為他人所有，並三面為甲建用地，試問陳情人如何自處？	是否應利用本次檢討，一併設計規畫相關通行方案與事宜，以維陳情人權益。	酌予採納。 理由： 1. 考量陳情土地鄰接計畫區南側區段徵收整體開發地區，未來該整體開發地區辦理完成後，確有無法出入之情形。 2. 配合南側區外土地通行之需求，由該整體開發地區北側道路往南增設6M計畫道路予以連接陳情土地，以提供進出使用。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		2. 三峽區礁溪段520-11、520-71、520-76、522、534、534-2、535-1等地號(計畫區南側區段徵收整體開發地區)	主旨：不同意本案範圍內本人所持有土地由貴府進行整體規劃及開發，且無意參加區段徵收，如說明，請查照。 說明： 一、復貴府中華民國113年5月28日新北府城審字第1130989828號函。 二、查本案「變更三峽都市計畫」案南側(安溪國中附近地區)乙案，歷經數十年來，從來只聞貴府以為解省道臺三線沿線都市邊緣地區面臨之都市發展壓力」為由而欲進行所謂「變更三峽都市計畫」案南側(安溪國中附近地區)之以區段徵收為方法之開發案。然本案南側(安溪國中附近地區)範圍本即非屬三峽市區，近十餘年來因北大特區之蓬勃發展與人口趨驚遷徙之現象，距三公里之遙之本	未便採納。 理由： 1. 陳情土地係於84年第二次通盤檢討時，由農業區變更為住宅區及道路用地，並規定應另擬細部計畫及以區段徵收方式開發。本次檢討依都市發展及財務評估調整計畫內容，刻正辦理該區之區段徵收公益性及必要性評估作業，及考量都市發展需求及落	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	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	
)	範圍地域，有何都市發展壓力可言?再者，過往詢及關於本案南側(安溪國中附近地區)範圍之開發內容究竟為何乙節，貴府總以「細部計畫未擬定」乙詞帶過，則既未擬定即無任何明確性可言，試問，在毫無任何明確開發計畫與整體規劃藍圖之情狀下，要本案範圍內持有土地之所有權人如何同意?更何況，臨本案南側(安溪國中附近地區)範圍邊緣以南之區域，將來若單就本案遂行都市計畫變更與開發，其等將陷入無適宜對外聯絡通行之窘境，更顯本案未盡都市發展與開發之整體通盤考量，既倉促混沌且顧此失彼，實非發展良策，更無利區域整體興榮。 三、爰函復如上，請查照。		實都市計畫規定內容，續行辦理本地區之區段徵收整體開發。 2. 考量陳情土地南側區外土地之通行需求，業由該整體開發地區北側道路往南增設6M計畫道路，以提供南側區外土地之進出使用。		
28	林○ 民	三峽區正義段41、42、43地號 (計畫區南側區段徵收整體開發地區南側之非都市土地)	同第27案之1。	同第27案之1。	併第27案之1。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
29	詹○ 亭	三峽區礁溪段529-2、530、528-14、520-16、530-5、528-2、529-1、530-2等地號(中正路一段292巷29弄8號) (計畫區南側區段徵收整體開發地區)	為何編入住宅區30年現變道路公共設施保留地。	恢復原農牧用地。	未便採納。 理由： 1. 陳情土地係於84年第二次通盤檢討時，由農業區變更為住宅區及道路用地，並規定應另擬細部計畫及以區段徵收方式開發。本次檢討依都市發展及財務評估調整計畫內容，刻正辦理該區之區段徵收公益性及必要性評估作業，及考量都市發展需求及落實都市計畫規定內容，續行辦理本地區之區段徵收整體開發。 2. 惟考量陳情土地現已有合法農舍及地政局表示依本市過往已辦竣之整體開	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及 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>發案經驗，其多數計算結果差額地價繳交金額龐大，為避免後續開發產生爭議，爰將該建物及其周邊部分土地(原則以現況建築及通路範圍排除)予以剔除整體開發範圍。</p> <p>3. 為避免損及礁溪段529-1地號之既有合法建物，調整本區西側區塊之道路寬度為7公尺。</p>	

案由	變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p>壹、變更機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條</p> <p>參、再提會討論緣起</p> <p>本案主要計畫「變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)」案於內政部都市計畫委員會(以下簡稱部都委會)111年2月22日第1006次會議及112年8月15日第1039次會議審議通過後，變更內容計2案涉及附帶條件-「應依本案回饋原則回饋45%土地或代金」，然主要計畫未載明其代金計算方式，故有關回饋內容執行依上開決議載明「涉及變更回饋部分，請市政府與土地所有權人簽訂協議書，並敘明開發期程，以為執行依據。」，於協議書中載明繳交代金之計算方式及期程。</p> <p>另依本次通盤檢討主細計拆離辦理方式，前開主要計畫變更後為商業區(附)，細部計畫之土地使用分區即展繪為商業區(附)(如圖1)，然依本市通案案例，涉及附帶條件應捐贈代金者之變更案，皆係於主要計畫載明應回饋比例，並於細部計畫說明回饋代金計算方式。故本案參酌其他通盤檢討案辦理方式於本細部計畫載明回饋代金適用原則及計算方式(如表1)，並依都市計畫法定程序提請大會審議。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>本計畫區屬於烏來區烏來里之一部份，計畫範圍北至烏來觀光大橋，南至烏來瀑布南側信福路，東以南勢溪與桶後溪外緣山坡地連接線為界，西以原住民聚落地區西側外緣山坡地連接線為界，計畫面積為152.50公頃，重製後面積為154.9063公頃。</p> <p>伍、辦理經過</p> <p>一、公開徵求意見：自102年4月1日起公告30日。</p> <p>二、公開展覽及說明會：</p> <p>(一)自106年11月27日起公開展覽30日，106年11月27日、28日、29日刊登於中國時報，並於106年12月</p>		

	<p>11 日於本市烏來區公所舉行說明會。</p> <p>(二)自 111 年 10 月 11 日起辦理再公開展覽 30 日，111 年 10 月 11 日、12 日、13 日刊登於中國時報，並於 111 年 10 月 25 日上午 10 時 30 分假本市烏來區公所 2 樓會議室及 111 年 10 月 25 日下午 2 時整假烏來基督長老教會舉辦說明會。</p> <p>三、新北市都市計畫委員會審議情形</p> <p>經新北市都市計畫委員會 108 年 11 月 22 日第 111 次會議、111 年 7 月 22 日第 143 次會議審議通過後，於 111 年 10 月 11 日起辦理再公開展覽 30 日，經新北市政府都市計畫委員會 112 年 4 月 21 日第 151 次會議審議通過。</p> <p>陸、再提會討論事項</p> <p>配合主要計畫變更案涉及附帶條件回饋代金案件於細部計畫土地使用分區商業區(附)，附帶條件載明代金計算方式(如表 1)。</p> <p>以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、依本次提會及簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

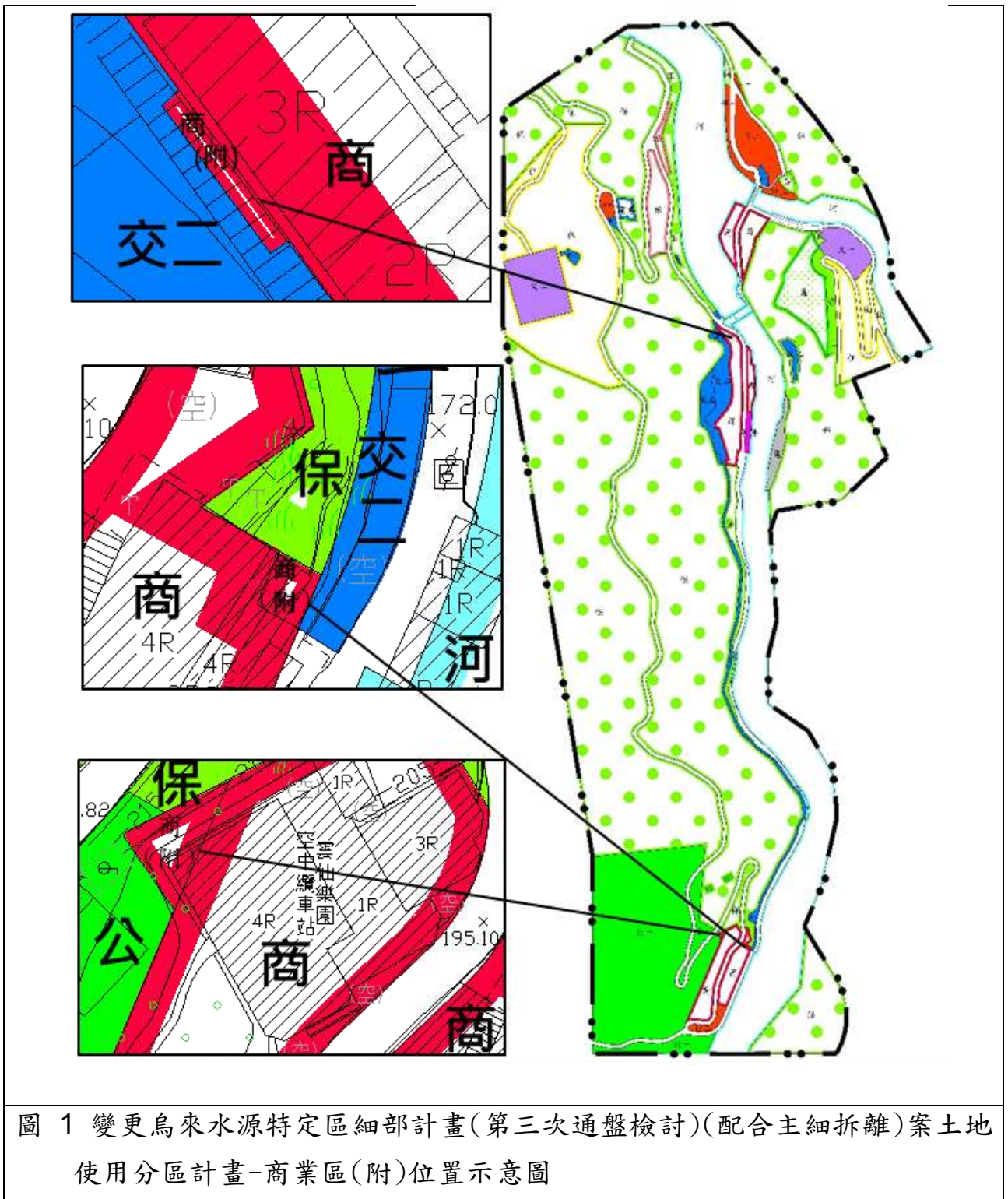


圖 1 變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案土地使用分區計畫-商業區(附)位置示意圖

表 1 變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案變更內容綜理表

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)			
變 7	西 羅 岸 段 125 地 號 計 畫 區 西 側 交 通 用 地	<p>商業區(附) (0.0040)</p> <p>附帶條件： 1. 變更範圍應依本案回饋原則回饋45%土地或代金。 2. 但若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地，為維護民眾權益，該建物基地所屬地號不須辦理土地回饋。</p>	<p>商業區(附) (0.0040)</p> <p>附帶條件： 1. 變更範圍應依本案回饋原則回饋45%土地或代金。 2. 但若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地，為維護民眾權益，該建物基地所屬地號不須辦理土地回饋。 3. 捐獻代金之數額 (1) 以變更後土地市價為原則，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，由土地所有權人負擔，但其捐獻數額不得低於變更後土地使用分區第一次公告土地現值之1.4倍。 捐獻代金之數額=變更總面積×應負擔回饋比例×三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)。 (2) 以土地公告現值加四成計算低於新臺幣200萬元者，得以該計算金額為繳納數額，並應於都市計畫核定前繳納完畢，後續發布實施再依變更後土地使用分區第一次公告土地現值核算回饋代金數額，進行找補。 預繳捐獻代金數額=變更總面積×應負擔回饋比例×毗鄰土地使用分區(同變更後土地使用分區)平均公告現值之1.4倍。</p>	<p>1. 依本市通案 案例涉及附帶條件應捐贈代金者，其代金計算方式於細部計畫說明。 2. 坪林水源業依此種計算方式載明於細部計畫發布實施。</p>	主 計 新 編 號 變 7 案	照案通過。

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)			
變 8	雲 仙 樂 園 纜 車 站	商業區(附) (0.0133) 附帶條件： 依本次通檢回饋原則 捐贈回饋45%之代金。	商業區(附) (0.0133) 附帶條件： 1. 依本次通檢回饋原則 捐贈回饋45%之代金。 2. 捐獻代金之數額 (1)以變更後土地市價為原則， 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，由土地所有權人負擔， 但其捐獻數額不得低於變 更後土地使用分區第一次 公告土地現值之1.4倍。 捐獻代金之數額=變更總面 積×應負擔回饋比例×三家 以上專業估價者查估基地 之價格(取最高價計算)。 (2)以土地公告現值加四成計 算低於新臺幣200萬元者， 得以該計算金額為繳納數 額，並應於都市計畫核定前 繳納完畢，後續發布實施再 依變更後土地使用分區第 一次公告土地現值核算回 饋代金數額，進行找補。 預繳捐獻代金數額=變更總 面積×應負擔回饋比例×毗 鄰土地使用分區(同變更後 土地使用分區)平均公告現 值之1.4倍。	1. 依本市通案 案例涉及附 帶條件應捐 贈代金者， 其代金計算 方式於細部 計畫說明。 2. 坪林水源 依此種計算 方式載明於 細部計畫發 布實施。	主 計 新 編 號 變 9 案	照案通過。

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))(樹德段 137 地號 1 筆土地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第四案
說明	<p>壹、變更機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：耕薪都市更新股份有限公司</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>新北市政府為積極改善轄區都市計畫範圍內防災工作，自 105 年 3 月起即推出防災都更行動方案，且陸續鬆綁都市更新、簡易都更、容積移轉等相關法令及擴大適用範圍。</p> <p>本計畫係配合新北市政府於 111 年 9 月 1 日起實施之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」（以下簡稱防災專案計畫），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>本次變更細部計畫範圍座落新北市蘆洲區集賢路、信義路 122 巷、鷺江街、民族路、三民路、中山一路等計畫道路所圍之住宅區街廓內，為蘆洲區樹德段 137 地號 1 筆土地之基地範圍，土地面積共計 0.0154 公頃（154.47 平方公尺）。本案基地於 112 年 12 月 21 日經社團法人新北市結構工程技師公會「新北市蘆洲區信義路 118 號建築物耐震能力詳細評估成果報告書」，鑑定結果為：「依據『都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法』本棟標的物 ID2 值小於 0.35」，即本棟標的物符合耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定基準；本棟標的物耐震能力詳細評估其 CDR 值過低（CDR,耐震容量與需求之比值），補強不具效益，建議考量拆除重建，且本案依新北市加速推動都市危險建築物重建專案辦理，建築物耐震能力詳細評估成果報告書免經工務局認定。本案於 112 年 12 月 26 日申請都市更新事業及權利變換計畫報核併同申請防災專案計畫。</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為因應。

伍、變更位置及範圍：

一、變更位置

本計畫範圍位於蘆洲都市計畫區，為新北市蘆洲區集賢路、信義路 122 巷、鷺江街、民族路、三民路、中山一路等計畫道路所圍之住宅區街廓內。

二、變更範圍

計畫範圍為蘆洲區樹德段 137 地號 1 筆土地，面積共計 0.0154 公頃。(詳如圖 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共同負擔及籌措，並應於本變更細部計畫發布實施日起一年內申請建造執照，預定完成期限為 115~118 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)	0.0154	-	-	V	由土地所有權人自行籌措			115~ 118 年	

說
明

備註：1.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。

2.表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量之面積為準。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。

捌、辦理經過：

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) 112年12月21日本案委由社團法人新北市結構工程技師公會製作「新北市蘆洲區信義路118號建築物耐震能力詳細評估成果報告書」，本案樹德段137地號土地建物經鑑定ID值小於0.35，即本棟建築物符合耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定基準。

(二) 112年12月26日申請都市更新事業計畫及權利變換計畫報核。

(三) 113年3月20日經工務局同意核備「蘆洲區樹德段137地號原建築容積認定」。

二、個案變更認定：

防災專案計畫業經新北市政府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，故本計畫依上開規定辦理變更。

二、公開展覽及說明會

自113年8月26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8月26日、8月27日、8月28日刊登自由時報週知，續於113年9月10日假新北市蘆洲區公所4樓會議室舉辦說明會。

玖、人民或機關、團體陳情反應意見：

本案於公開展覽期間無人民或機關、團體陳情意見。

拾、提請大會說明事項。

有關原公開展覽計畫書內土地使用分區管制要點第五點內容，為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，爰本次提會修正條文內容，提會修正內容如下：

公開展覽條文	本次提會修正後條文
五、本計畫範圍住宅使用比	五、本計畫範圍新建之建築物

	<p>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>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>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>			
<p>決議</p>	<p>一、除土地使用分區管制要點第 5 點文字由「本計畫範圍」修正為「本更新單元範圍」外，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、計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>		

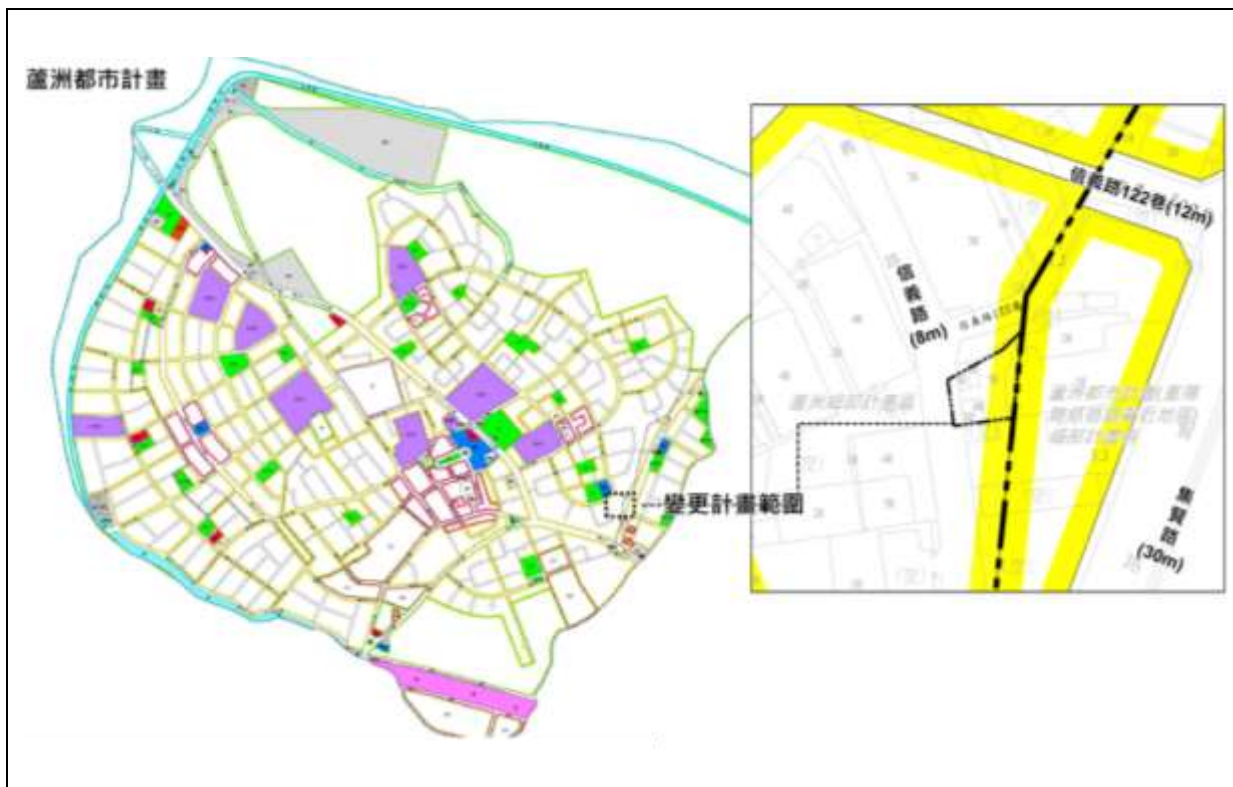


圖 1 「變更蘆洲細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1))(樹德段 137 地號 1 筆土地)」案位置示意圖

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))(樹德段 137 地號 1 筆土地)」案變更內容綜理表

公開展覽內容					
序號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	樹德段 137 地號	住宅區 (0.0154)	住宅區(特1) (0.0154)	配合新北市政府於 111 年 9 月 1 日發布實施之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，針對申請適用之個案，以變更都市計畫土地使用分區，提升個案容積率計算基準值。	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))(樹德段 137 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	154.47 平方公尺	
原總樓地板面積 (註)	440.82 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	$\frac{\text{原總樓地板面積} \times 1.5}{\text{基地面積}} \times 100\%$	428.06%
調整後容積率	≒428%	

註：原總樓地板面積(原建築容積)依新北市政府工務局 113 年 3 月 20 日新北工建字第 1130472804 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))(樹德段 137 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	本次提會修正條文	市都委會決議
為配合新北市政府於 111 年 9 月 1 日起實施之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，增訂住宅區(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。	維持公開展覽條文內容。	依公開展覽條文內容通過。
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。	維持公開展覽條文內容。	依公開展覽條文內容通過。
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，本次僅一次性的調整，故本案依上述規定，依原建築容積之	維持公開展覽條文內容。	依公開展覽條文內容通過。

公開展覽條文內容	本次提會修正條文	市都委會 決議
1.5 倍計之，故調整後總允建容積率不得大於 428%，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。		
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。	維持公開展覽條文內容。	依公開展覽條文內容通過。
四、建築基地所臨接道路寬度不足八公尺，應自基地退縮補足八公尺部分，其鋪面以柏油鋪設為原則，且補足八公尺後應再退縮二公尺以上建築，該退縮部分應淨空設計及設置無遮簷人行步道。	維持公開展覽條文內容。	依公開展覽條文內容通過。
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>修正理由：</p> <p>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：</p> <p>五、本計畫範圍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：<u>考量蘆洲區樹德段 137 地號，與重陽段 203 地號等 7 筆土地及樹德段 130 地號等 8 筆土地，作為都市更新單元範圍進行開發，並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，應一併要求該更新</u></p>

公開展覽條文內容	本次提會修正條文	市都委會 決議
		<p><u>單元之綠建築義務</u>，修正此條要點文字。</p> <p>修正後條文：</p> <p>五、<u>本更新單元範圍</u>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>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>維持公開展覽條文內容。</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>維持公開展覽條文內容。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>

案由	變更樹林（三多里地區）都市計畫（部分捷運系統用地為乙種工業區）（配合捷運萬大-中和-樹林線第二期工程回復原使用分區）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第五案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：臺北市政府捷運工程局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>臺北市萬華區萬大路與新北市中和區連城路、土城區金城路及樹林地區沿線廊帶發展密集，運輸需求量大，聯外橋樑如華中橋、浮洲橋等交通擁塞，現有捷運系統仍有服務不及之處，考量區域性運輸需求，臺北市政府捷運工程局自 93 年 6 月即開始進行捷運萬大—中和—樹林線（以下簡稱捷運萬大線）走廊研究規劃，以滿足萬華、中和、土城、樹林地區各精華地帶間旅運需求，俾分散未來捷運新莊線、土城線、環狀線各路線間尖峰時段的轉乘旅次，並擴大捷運系統之服務範圍，發揮整體運輸效益。</p> <p>第二期路線位於新北市境內，由新北市政府捷運工程局依萬大線規劃報告書與交通部頒布實施之「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」，研擬土地開發計畫，評估場站及周邊土地開發效益可挹注捷運建設經費之金額，並計算可挹注捷運建設經費之租稅增額，期透過土地開發效益挹注捷運建設提高自償率，減輕政府財政負擔。第二期工程（財務計畫）修正計畫奉行政院 107 年 10 月 17 日院臺交字第 1070124436 號函核定。</p> <p>為辦理萬大線第二期工程建設需求，「變更樹林（三多里地區）都市計畫（配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線）(LG18、LG19、LG20 站) 主要計畫案」已於 111 年 10 月 27 日公告發布實施。其中 LG20 站出入口 A 捷運系統用地(用地範圍係以完整地號劃設，為新北市樹林區三多段 229~249 地號等 21 筆土地)於辦理協議價購過程中，土地所有權人建議不要徵收 248 及 249 地號之裡地部分，俾利其開發利用；經臺北市政府捷運工程局評估不影響整體萬大線第二期工程時程，且調整裡地下方所設置基地保水設施之位置後，裡地已無捷運相關設施，故土地所有權人依此調整結果自行申請將裡地分割為 248-1 及 249-1 地號。本案並於 112 年 12 月 15 日經相</p>		

關單位召開研商會議確認，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理將 248-1 及 249-1 地號從捷運系統用地回復為乙種工業區之都市計畫個案變更，以保障土地所有權人權益。

伍、變更位置及範圍：

一、變更位置

本案變更範圍位於捷運萬大-中和-樹林線第二期路線 LG20 站出入口 A 部分捷運系統用地，詳圖 1。

二、變更範圍

本案變更範圍為新北市樹林區三多段 248-1、249-1 地號等 2 筆土地，依地籍登記面積約為 0.0036 公頃，詳表 1 及圖 2。

陸、變更理由及內容：

一、變更理由

配合土地所有權人開發意願，經評估排除後不影響整體萬大線第二期工程建設時程，酌予調整捷運系統用地內設施位置，並回復原土地使用分區，以保障土地所有權人權益。

二、變更內容

本案變更部分捷運系統用地為乙種工業區（原使用分區），變更面積總計 0.0036 公頃，詳表 2 及圖 3。

柒、辦理經過：

一、個案變更認定：

新北市政府 113 年 1 月 15 日新北府城都字第 1130066062 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，准予辦理個案變更。

二、公開展覽前座談會

本案變更範圍無涉及私有土地之取得，爰依內政部 107 年 1 月 22 日台內營字第 1070800103 號函頒布「都市計畫草案辦理公開展覽前應注意事項」第 4 點後段規定（略以）：「但機密國防事業、無涉及取得私有土地或已舉行公聽會、座談會或說明會者，不在此限」辦理。

三、公開展覽

本案自民國 113 年 9 月 3 日起公開展覽 30 天，並於 113 年 9 月 3 日、9 月 4 日、9 月 5 日刊登公告於自由時報。

四、公開展覽說明會

本案於民國 113 年 9 月 25 日上午 10 時整假樹林區公所 3 樓禮堂舉辦說明會。

	<p>捌、人民或機關、團體陳情反應意見： 本案於公開展覽期間無人民或機關、團體陳情意見。</p> <p>玖、提請大會說明事項。</p> <p>拾、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、依本次提會及簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表、計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

變更範圍：樹林區三多段
248-1、249-1地號

- 計畫圖例
- | | | | |
|--|----------|--|--------------|
| | 住宅區 | | 停車場用地 |
| | 商業區 | | 變電所用地 |
| | 產業專用區 | | 加油站用地 |
| | 乙種工業區 | | 廣場用地 |
| | 行政區 | | 水溝兼道路用地 |
| | 電信專用區 | | 鐵路用地 |
| | 農業區 | | 捷運系統用地 |
| | 河川區 | | 捷運系統用地兼供道路使用 |
| | 保護區 | | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 |
| | 保存區 | | 抽水站用地 |
| | 學校用地(文小) | | 電路鐵塔用地 |
| | 學校用地(文中) | | 高速鐵路用地 |
| | 學校用地(文高) | | 機關用地供消防使用 |
| | 學校用地(大專) | | 運動中心用地 |
| | 機關用地 | | 溝渠用地 |
| | 市場用地 | | 溝渠用地兼供道路使用 |
| | 體育場用地 | | 廣場用地兼停車場使用 |
| | 公園用地 | | 人行步道用地 |
| | 綠地用地 | | 道路用地 |
| | 基地用地 | | 計畫範圍線 |



圖 1 變更位置示意圖

表 1 變更範圍一覽表

變更編號	變更前土地使用分區	變更後土地使用分區	公私有	面積(公頃)	比例(%)
1	捷運系統用地	乙種工業區	私有	0.0036	100.00%

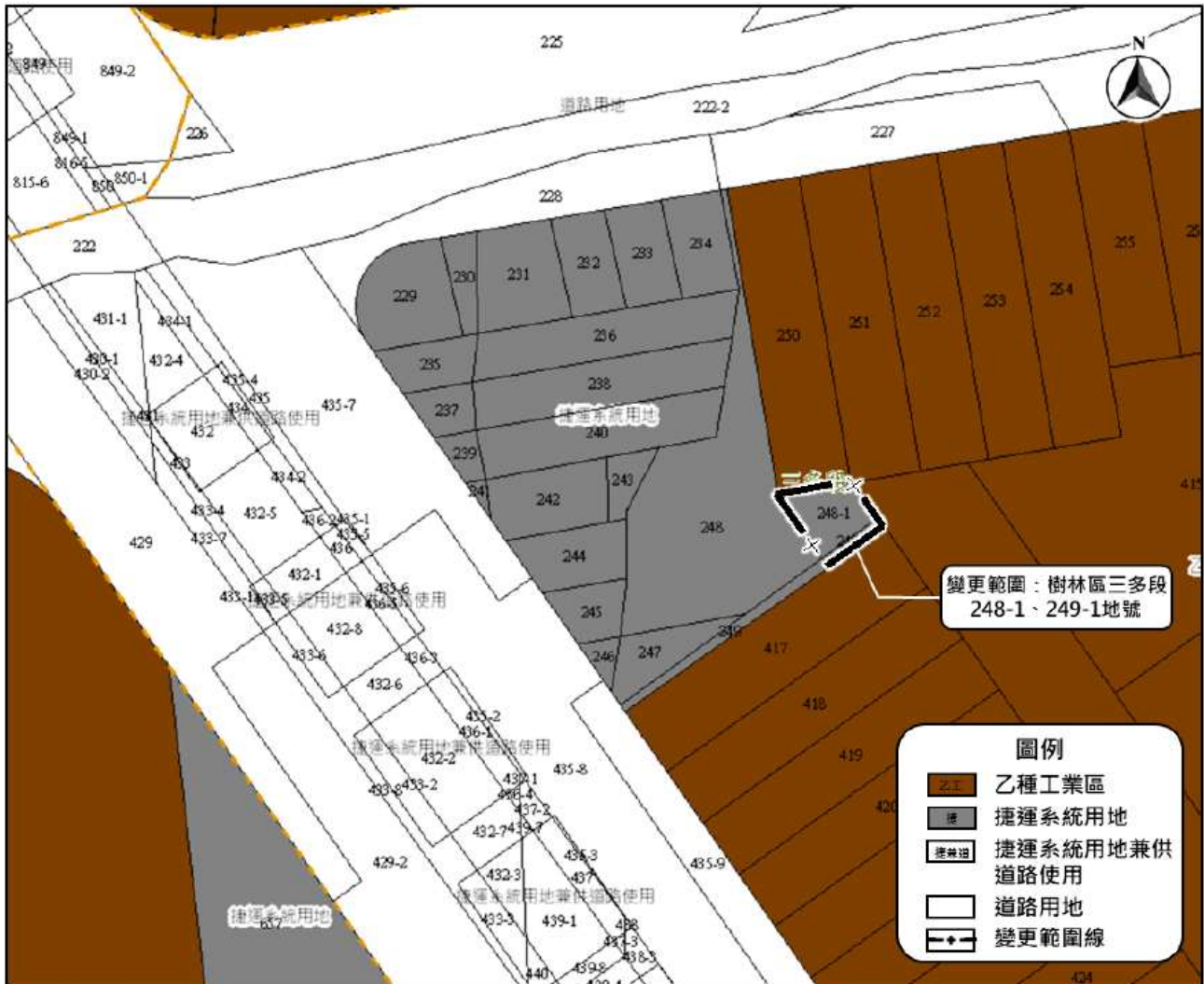


圖 2 變更範圍示意圖

表 2 變更內容綜理表

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	中正路與三俊街交叉口東側	捷運系統用地 (0.0036)	乙種工業區 (0.0036)	配合土地所有權人開發意願，經評估排除後不影響整體萬大線第二期工程建設時程，酌予調整捷運系統用地內設施位置，並回復原土地使用分區，以保障土地所有權人權益。		依本次提會內容通過。



圖 3 變更內容示意圖

案由	變更樹林（三多里地區）細部計畫（部分捷運系統用地為乙種工業區）（配合捷運萬大-中和-樹林線第二期工程回復原使用分區）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第六案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：臺北市政府捷運工程局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>臺北市萬華區萬大路與新北市中和區連城路、土城區金城路及樹林地區沿線廊帶發展密集，運輸需求量大，聯外橋樑如華中橋、浮洲橋等交通擁塞，現有捷運系統仍有服務不及之處，考量區域性運輸需求，臺北市政府捷運工程局自 93 年 6 月即開始進行捷運萬大—中和—樹林線（以下簡稱捷運萬大線）走廊研究規劃，以滿足萬華、中和、土城、樹林地區各精華地帶間旅運需求，俾分散未來捷運新莊線、土城線、環狀線各路線間尖峰時段的轉乘旅次，並擴大捷運系統之服務範圍，發揮整體運輸效益。</p> <p>第二期路線位於新北市境內，由新北市政府捷運工程局依萬大線規劃報告書與交通部頒布實施之「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」，研擬土地開發計畫，評估場站及周邊土地開發效益可挹注捷運建設經費之金額，並計算可挹注捷運建設經費之租稅增額，期透過土地開發效益挹注捷運建設提高自償率，減輕政府財政負擔。第二期工程（財務計畫）修正計畫奉行政院 107 年 10 月 17 日院臺交字第 1070124436 號函核定。</p> <p>為辦理萬大線第二期工程建設需求，「變更樹林（三多里地區）都市計畫（配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線）(LG18、LG19、LG20 站) 主要計畫案」已於 111 年 10 月 27 日公告發布實施。其中 LG20 站出入口 A 捷運系統用地(用地範圍係以完整地號劃設，為新北市樹林區三多段 229~249 地號等 21 筆土地)於辦理協議價購過程中，土地所有權人建議不要徵收 248 及 249 地號之裡地部分，俾利其開發利用；經臺北市政府捷運工程局評估不影響整體萬大線第二期工程時程，且調整裡地下方所設置基地保水設施之位置後，裡地已無捷運相關設施，故土地所有權人依此調整結果自行申請將裡地分割為 248-1 及 249-1 地號。本案並於 112 年 12 月 15 日經相</p>		

關單位召開研商會議確認，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理將 248-1 及 249-1 地號從捷運系統用地回復為乙種工業區之都市計畫個案變更，以保障土地所有權人權益。

伍、變更位置及範圍：

一、變更位置

本案變更範圍位於捷運萬大-中和-樹林線第二期路線 LG20 站出入口 A 部分捷運系統用地，詳圖 1。

二、變更範圍

本案變更範圍為新北市樹林區三多段 248-1、249-1 地號等 2 筆土地，依地籍登記面積約為 0.0036 公頃，詳表 1 及圖 2。

陸、變更理由及內容：

一、變更理由

配合土地所有權人開發意願，經評估排除後不影響整體萬大線第二期工程建設時程，酌予調整捷運系統用地內設施位置，並回復原土地使用分區，以保障土地所有權人權益。

二、變更內容

本案變更部分捷運系統用地為乙種工業區（原使用分區），變更面積總計 0.0036 公頃，詳表 2 及圖 3。

柒、辦理經過：

一、個案變更認定：

新北市政府 113 年 1 月 15 日新北府城都字第 1130066062 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，准予辦理個案變更。

二、公開展覽前座談會

本案變更範圍無涉及私有土地之取得，爰依內政部 107 年 1 月 22 日台內營字第 1070800103 號函頒布「都市計畫草案辦理公開展覽前應注意事項」第 4 點後段規定（略以）：「但機密國防事業、無涉及取得私有土地或已舉行公聽會、座談會或說明會者，不在此限」辦理。

三、公開展覽

本案自民國 113 年 9 月 3 日起公開展覽 30 天，並於 113 年 9 月 3 日、9 月 4 日、9 月 5 日刊登公告於自由時報。

四、公開展覽說明會

本案於民國 113 年 9 月 25 日上午 10 時整假樹林區公所 3 樓禮堂舉辦說明會。

	<p>捌、人民或機關、團體陳情反應意見： 本案於公開展覽期間無人民或機關、團體陳情意見。</p> <p>玖、提請大會說明事項。</p> <p>拾、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、依本次提會及簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表、計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

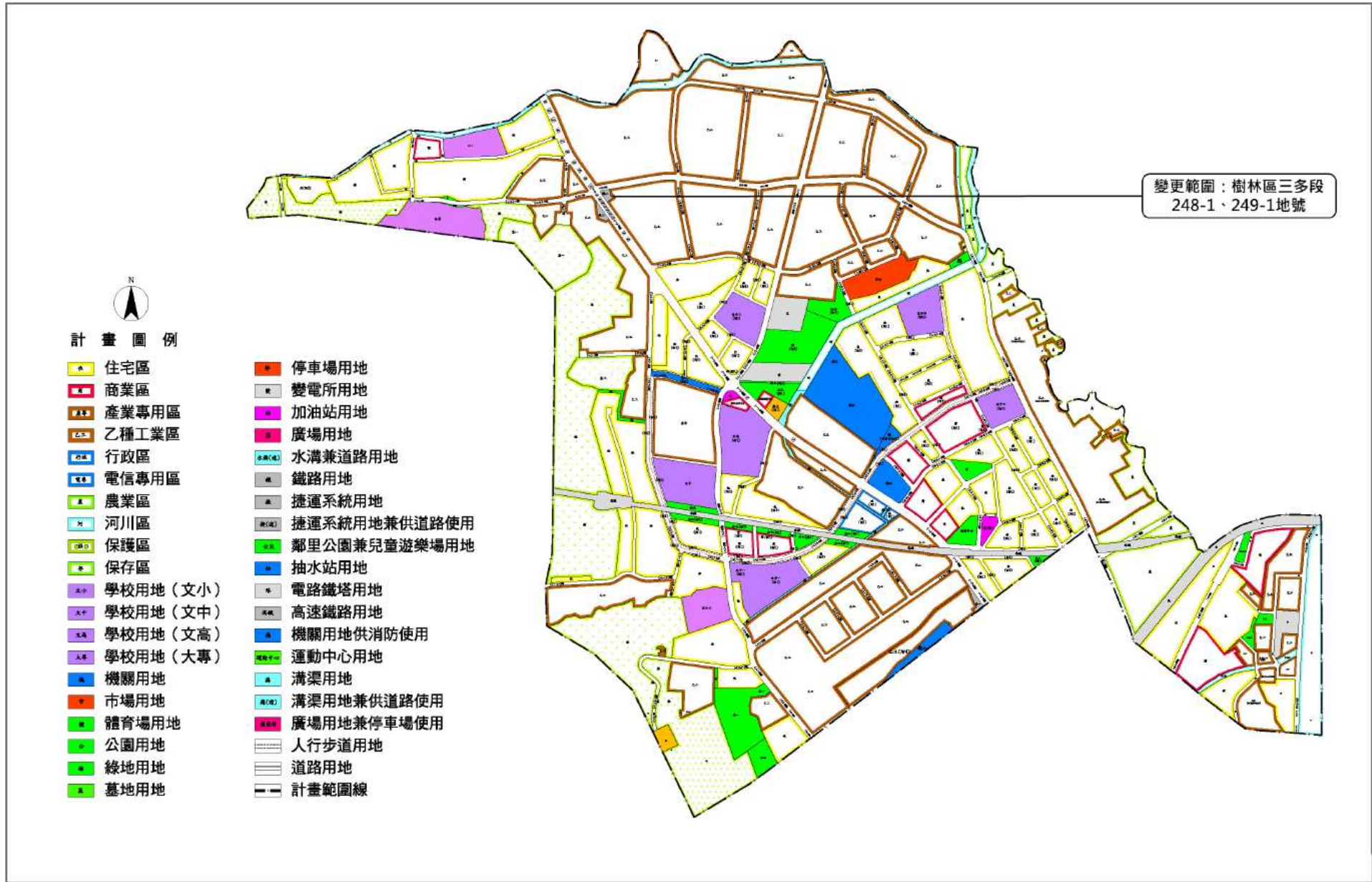


圖 1 變更位置示意圖

表 1 變更範圍一覽表

變更編號	變更前土地使用分區	變更後土地使用分區	公私有	面積(公頃)	比例(%)
1	捷運系統用地	乙種工業區	私有	0.0036	100.00%

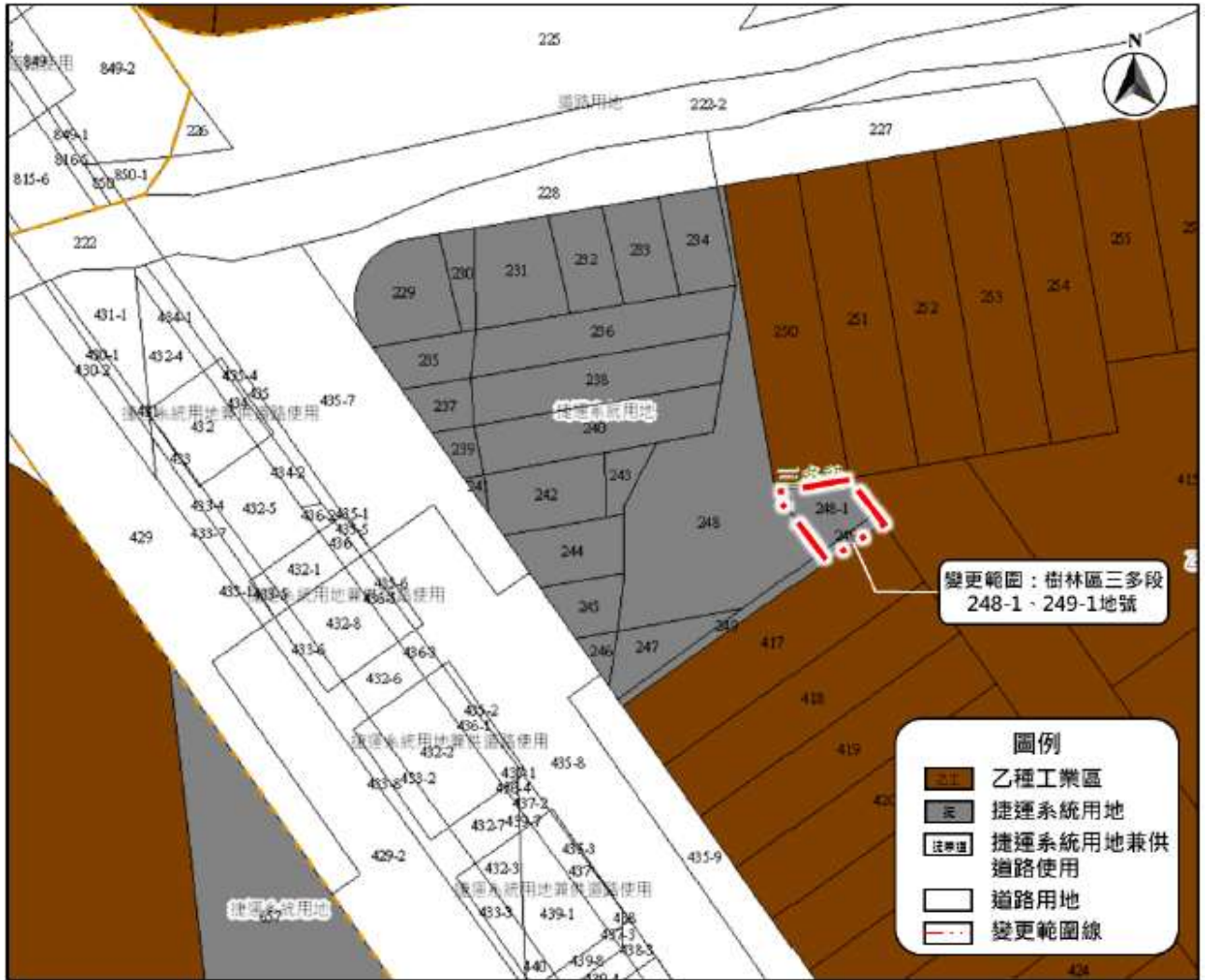


圖 2 變更範圍示意圖

表 2 變更內容綜理表

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	中正路與三俊街交叉口東側	捷運系統用地 (0.0036)	乙種工業區 (0.0036)	配合土地所有權人開發意願，經評估排除後不影響整體萬大線第二期工程建設時程，酌予調整捷運系統用地內設施位置，並回復原土地使用分區，以保障土地所有權人權益。		依本次提會內容通過。



圖 3 變更內容示意圖