

新北市都市計畫委員會第 168 次會議紀錄

時間：中華民國 113 年 12 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、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、變更新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案。
- 二、擬定新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案。
- 三、擬定土城都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)細部計畫案。

參、散會：上午 10 時 5 分。

案由	變更新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)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、再提會討論緣起</p> <p>本案依據都市計畫法第 26 條及內政部頒之「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>本案前經 108 年 12 月 20 日新北市都市計畫委員會第 113 次會議審議通過，後主要計畫內容續報請內政部都市計畫委員會審議，並依內政部都市計畫委員會 113 年 3 月 26 日第 1053 次會議決議(略以)：「本案依會中委員所提意見，除下列各點請新北市政府詳予補充並修正計畫內容後，再行提會討論外... 准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄)及市政府 112 年 12 月 25 日新北府城審字第 1122522814 號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。... 二、變更內容明細表變更編號 5(文小十用地部分，考量本次檢討係以公共設施保留地為主，而本案變更範圍內公有土地面積約 34.65%，有關公有土地納入調整之合理性以及公有土地應優先滿足計畫區內所需之公共設施用地等，請市政府再研提具體可行之替代方案...」，故有關文小十用地變更案須依上開意見再行提會討論。又查前開專案小組初步建議意見(略以)：「... (六)因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，市政府得視實際發展需要，分階段報由內政部核定後，依法公告發布實施。(七)本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；...」，因本案主要計畫審竣變更內容超出原公開展覽範圍，爰除文小十變更案，將其餘未涉及整體開發之變更案件先行提列第一階段案，於 113 年 7 月 4 日辦理主要計畫再公展併同擬定細部計畫公展 30 天，共接獲公民或團體陳情意見 7 件(詳表 1)，經提 113 年 9 月 30 日及 11 月 19 日新北市都市計畫委員會專案小組研商會議獲致具體意見，故依都市計畫法定程序提請大會審</p>		

議。

肆、計畫範圍及面積

本案計畫範圍為新店都市計畫，東沿北新路東側之丘陵山坡地，南與新店水源特定區為界，西至案坑地區安和路西側之丘陵地為界，北止於秀朗橋西側之山坡地與景美溪，檢討範圍為計畫範圍內之公共設施用地。

伍、變更內容

本案依再公開展覽後公民或團體陳情意見及專案小組建議意見酌予調整原變更方案，詳表 2、表 3 及圖 1 至圖 3。

陸、辦理經過

- 一、公告徵求意見：本案主要計畫自 105 年 11 月 17 日起公告徵求意見 30 日，並於 105 年 11 月 18 日刊登於聯合報。
- 二、公開展覽：本案主要計畫自 107 年 12 月 24 日公開展覽 30 日，於 107 年 12 月 24、25、26 日刊登於聯合報，並於 108 年 1 月 15 日上午 10 時於新店區文化劇場演藝廳舉辦公開展覽說明會。
- 三、市都委會審議：本案主要計畫前經新北市都市計畫委員會 108 年 12 月 20 日第 113 次會議審竣，依其會議決議(略以)：「…一、依市都委會專案小組初步建議意見及本次提會建議修正內容通過。…」，並於 109 年 3 月 6 日報請內政部審議。
- 四、部都委會審議：本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 113 年 3 月 26 日第 1053 次會議審議決議(略以)：「本案依會中委員所提意見，除下列各點請新北市政府詳予補充並修正計畫內容後，再行提會討論外，其餘有關變更內容明細表變更編號 10，參採衛生福利部列席代表說明該基地已無長照銀髮特色園區開發之需求，故機關用地(機十二)維持原計畫，並准照本會專案小組初步建議意見及市政府 112 年 12 月 25 日新北府城審字第 1122522814 號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。…」。
- 五、再公開展覽：本案主要計畫暨擬定細部計畫自 113 年 7 月 4 日公開展覽 30 日，於 113 年 7 月 4、5、6 日刊登於聯合報，並於 113 年 7 月 22 日下午 2 時 30 分假新店區大豐社福館 3 樓綜合教室舉辦公開展覽說明會。
- 六、再公開展覽後本市都市計畫委員會專案小組研商：
 - (一) 113 年 9 月 30 日第 1 次專案小組研商會議

1. 變 1 案(綠 A9)，綠地用地解編後，基於碧潭吊橋周邊環境品質考量，建議研議於土管要點訂定有關景觀商業區(再)(附)面臨綠地用地之退縮建築規定。
2. 變 6 案(機 35)，考量基地現況為天山公園使用，皆為山坡地範圍，建議將坡度 3 級以上土地變更為公園用地或保護區，坡度 3 級以下土地再變更為社福用地；另請就社宅需求戶數、基地建築規劃、社宅興建後對周邊環境及交通衝擊影響、現況地形、周邊天山營區整體規劃、空間紋理與土地權屬情形補充說明。
3. 變 7 案(停車場用地)：考量基地面積(約 0.1860 公頃)狹小，本案原擬變更為停車場用地及社福用地容積 960%，建議考量變更為社福用地容積為 400%，並補充本基地社宅量體相關規劃資料；另就本案容積率合理性議題，請補充市府其他類此變更案例及停車場用地採公共設施用地多目標作社福設施使用說明。
4. 本案再公展後人民陳情案件共 7 案，除再入 7 因涉及變 6 案，提請下次小組會議確認，其餘公民或團體研析意見依本次提會內容通過。

(二)113年11月19日第2次專案小組研商會議

1. 變 1 案(綠 A9)，考量將來基地開發建築可行性及環境效益，建議以完整綠地為解編範圍，將範圍內零星公有地一併納入。
2. 變 6 案(機 35)，由於基地坡度 4 級以上土地不易建築利用，且現況作為公園及登山步道使用，社宅亦無使用需求，建議將本次提會社福用地範圍外，坡度 4 級以上及現況登山步道之土地，配合毗鄰分區變更為保護區。
3. 本次提會討論人民陳情案再入 7，配合本次變 6 案專案小組初步建議意見修正後內容通過，逕提市都委會大會審議。

柒、公民或團體陳情意見

本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 7 案，業經專案小組研商會議討論均獲具體建議意見(詳表 1)。

捌、以上符合法定程序內容，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。</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 再公開展覽公民及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
再 人 1	全球綠人 台灣之友 會/ 新店區北 宜段 135、 137、138 地號(機 四)	<p>說明：</p> <p>一、本會於 2024 年 7 月 22 日針對貴局公展說明會提出書面意見，紙本意見已交付貴局人員。貴局於同年月 23 日來電表示，需另行掛文，故本會發函再次將書面意見遞交貴局。</p> <p>二、貴局舉辦說明會，即便民眾或團體以言詞陳述意見者，亦應作成紀錄，視為陳述書，更何況民眾或團體以書面意見書於說明會上當場提交，不宜要求另行掛文。</p> <p>三、本會接獲貴局來電，當即製作本函送件。然而若有其他民眾或團體於說明會現場以言詞或書面方式表達意見者，是否貴局不納入考量？如有類此情形發生，貴局未將全數意見納入，於說明會後所做之審議是否具正當性極為堪慮。建請貴局務必將當日意見全數納入考量，以免訟累。</p>	<p>一、本案面對之風險：</p> <p>1. 捷運風險與居民安全顧慮：本案鄰近捷運軌道及站體，高強度開發可能會影響軌道結構，造成大眾運輸之安全風險。過去類似案例已顯示，周圍建案可引發噪音及震動，對捷運及周邊居民安全造成威脅。</p> <p>2. 文資價值與環境保護：本案土地位於瑠公圳河岸，具有重要的文資價值。若隨意改變土地使用，將對文資及環境造成不可復原的破壞。此外，瑠公圳及周邊地區的藍綠帶應予以盤點與保護，但計劃中未見相關內容，顯示未充分考量文資及環境保護需求。</p> <p>3. 居民迫遷與居住權侵害：本案分區變更將提供建商更強誘因去迫使原有居民遷離，侵害其居住權。</p> <p>4. 交通惡化：新店目前交通狀況已經不良，開發後交通衝擊將更加嚴重。過量的容積率未經合理檢討，可能導致更嚴重的交通擁擠問題。</p> <p>二、本案土地之應受重視的價值：</p> <p>1. 文資價值：本案土地見證了瑠公圳及台北盆地的歷史發展，為珍貴的歷史遺跡，應予以保護。</p>	<p>(再公展後市都委會第1次專案小組)部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關說明會陳情意見乙節，依都市計畫法第 19 條略以，任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議。故建議對於本案任何陳情意見仍請以書面提出意見，作為各級都市計畫委員會審議之參考依據。</p> <p>2. 有關捷運風險乙節，依 113 年 8 月 8 日臺北市政府捷運工程局北市捷土字第 1133015932 號函表示：(一)經查該地號土地係位於捷運新店線限建範圍內。(二)針對該土地開發作業之基地開挖施工，應考量對捷運設施變形等所造成之影響。(三)應依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第 9 條及相關法規規定，請起造人於申請建照、拆照及雜照時檢具相關書圖文件，由當地主管建築機關送會本局審查。</p> <p>3. 又依 113 年 8 月 12 日本府工務局新北工建字第 1131539607 號函略已，經查建築物地籍套繪便民查詢系統、</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>2. 環境價值：藍綠帶及珍貴樹木提供珍貴的環境服務，應保持其自然環境。</p> <p>3. 休憩空間：分區變更應考量保留原有的親水空間，維持居民的休憩需求。</p> <p>4. 原有住戶的美好生活：現有住戶與當地生活環境，在變更計畫後生活品質與居住權不應被侵害。</p> <p>三、建議：</p> <p>1. 重新審慎考慮分區變更：應重新檢討本案土地的分區變更，考量其文資與環境價值，避免過度開發對社會及環境造成負面影響。</p> <p>2. 審慎處理公保地解編：應遵循土地特性規劃公保地的解編，確保土地使用的適宜性。</p> <p>3. 退回內政部重新審理：由於本案涉及重要歷史與環境議題，建議將計畫退回內政部進行更詳細審理與討論，以保障公共利益及居民權益。</p>	<p>使用執照存根查詢系統及新北市政府建築物整合查詢系統，關於本案檢附陳情書所述鄰近旨揭地號土地建築案，領有108店使字第432號使用執照（103店建字第249號建造執照）在案。該案既經建築師簽證檢討在案，且依上開規定既已取得使用執照處理程序已終結，自無生影響捷運設施及都市計畫變更事宜。</p> <p>4. 有關所陳建物文資價值乙節，陳情範圍現況東側為合法建物，西側建物已逾50年以上，依113年8月8日本府文化局新北文資字第1131538857號函，所陳本市新店區北宜段135、137、138地號等3筆土地無涉本市法定文化資產。因所陳建物已逾50年，建議後續開發單位依文資法第15條、第34條函報新北市政府文化局進行文化資產價值評估。</p> <p>5. 有關珍貴樹木乙節，依113年8月6日本府綠美化環境景觀處新北景規字第1133508592號：「經查本市新店區北宜段135地號土地內有本市列管珍貴樹木(樟樹，編號：1031)，依本市樹木保護自治條例規定：(一)樹木所在土地係指以樹木基部為中心，冠幅1.5倍為半徑之圓面積涵蓋之土地。(二)珍貴樹木所在土地範圍內工</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>程之進行，倘有影響珍貴樹木健康生長之疑慮，請邀集本市現任樹保委員或其他樹木相關專家學者(具國家考試之技師資格或於大專院校授課之學者等)現勘評估樹木保護之最佳方案，並應提出珍貴樹木保護及維養護計畫，經本局核准後始得為之。」故該土地相關開發事宜，皆應依上述規定提出珍貴樹木保護及維養護計畫。</p> <p>6. 經查區內臨北新路側多數建物現況已作為商業及辦公室使用，故本案參酌使用現況及周遭鄰近分區解編為第三種商業區(再發展區)，並無造成衍生交通量疑慮，且考量再發展區倘未經捐贈不低於 45%之公共設施用地或折算代金繳納，則容積率予以酌降，亦有降低後續重建衍生量之效益，就解編方案應尚屬合理。</p> <p>7. 考量陳情範圍原機四用地現存有合法建物，為維護土地所有權人權益，參照本案規劃原則及周邊都市發展紋理，劃設為第三種商業區(再發展區)，未參與整體開發，先予敘明；後續建築存續仍應依所有權人意願，故維持原變更方案。</p> <p>8. 本案現況為機關用地，依法應由政府相關機關徵收取得及使用，私人無法申請建築，若公設解編後參與整體開</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>發，因該建物持有人並無土地所有權，無法參與整體開發配回土地，故考量現存建物，建議維持原方案，劃設為第三種商業區(再發展區)，不參與整體開發，亦不影響土地所有權及現況使用。</p> <p>9. 有關被迫搬遷及侵害居住權乙節，依農業部農田水利署瑠公管理處 113 年 8 月 4 日農水瑠公字第 1138941550 號函表示，有關占用人主張侵害其優先購買權，經檢調單位於 105 年起偵辦後，以偵查終結不起訴處分。監察院於 107 年 8 月以民眾被迫搬遷、損及其權益為由啟動調查，最終查無人員涉違法失職。因本案目前仍在民事訴訟案審議中，因訴訟糾紛非屬都市計畫討論範疇，且無涉及居住權之審認，故不予討論。</p>	
再 人 2	夏○禮/ 新店區北 宜段 135、 137、138 地號(機 四)	<p>一、此案場域(北宜段 135 等地號)所合括水圳(瑠公圳坤東側、鐵路西側(萬新鐵路)與現今新店松山捷運地下化車站與軌道等設施空間之歷史發展與變遷意義重大，為考量地方歷史記憶的存留、活化及未來對防洪、防災等安全事項，其變更計畫宜審慎。</p> <p>二、歷史大圳瑠公圳已有二百多年歷</p>		(再公展後市都委會第 1 次專案小組)併再人 1。	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>史，至今僅存新店碧潭橋下至景美橋乙段，為台北都會區難得一條親水綠帶，尤其在圳頭段，1997年台北縣政府尚進行水圳空間活化，1999年完工，成為民眾樂於親近的一處水環境。而曾帶動新店發展的萬新鐵路及位於此案號區域的東側，其間坐落於北宜段135、137、138地號土地之傳統家屋，在四、五十年代曾為鐵路倉庫，後由蔡金木先生取得權利，利用倉庫內部架構改建為家屋，可視為傳統建築之「一條龍」構造。此類家屋建物在新店地區瑠公圳沿線實乃罕見且獨一，在地方開發規劃與考量下，在地歷史感與歸屬感的精神與意義的凸顯，實宜審度之。</p> <p>三、近年來新店地區沿河岸興建大樓，已犧牲大多數河岸居住民眾的陽光日照權利，擁有天際視野度日漸侷促，卻成為所謂河岸住宅的少數人獨享權利，除了反映出貧富差距拉大之外，更顯現社會非公義的對遇，政府乃為民服務的機構，豈能坐視此等情事擴大，難道商業促進可不顧常民生存底線？</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>四、近日發生凱米颱風侵襲，龐大的雨量在各地造成災害，若水圳東側是一棟棟連棟的高樓建築，請問水圳在無法承載過度的降雨，水圳西側的低矮住宅區必然造成嚴重水患，人民生命財產的損失，政府能免除責任？再者，過去鐵路所在位置的下方即為捷運，在施作高樓建築體必然地下層需深度挖掘，請問如何保障捷運的安全？案號北端的碧波白高樓社區即存在影響捷運安全的法律問題，在此處蓋好蓋滿的變更計畫裡，所能預見的未來，就是對歷史遺忘、對安全忽視、對場域的景觀或設施致災性的毀滅，及對人民非公義的犧牲日照權利、自然視野權利等，這豈是新北市府做此變更計畫所樂見？政府是人民公僕，請注意，不是開發者及商業利益既得者的公僕！請審慎視之！</p> <p>五、綜上建請退回內政部進行更詳細的審理與討，以保障公共利益與居民權益！</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
再 人 3	環境法律 人協會/ 新店區北 宜段 135、 137、138 地號(機 四)	<p>依據都市計畫通盤檢討實施辦法第 5 條規定，都計通盤檢討必須考量以下重要因素：</p> <p>一、自然生態環境、自然及人文景觀資源，可供再生利用資源。</p> <p>二、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形。</p> <p>三、人口規模、成長及組成、人口密度分布。</p> <p>四、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需。</p> <p>五、公共設施容受力。</p> <p>六、交通運輸。</p> <p>本案公保地使用分區變更，我們主張同樣必須考量相同的因素，也因此，希望都市計畫委員能審慎考量：</p> <p>1. 土地位置鄰近新店溪、新店捷運線，而週邊已經有大型住商建物，如果再為高強度使用，考量新店溪週邊地質因素有淘刷可能性對捷運已有一定影響，在給予高強度土地利用，恐怕對於土地未來地上建物安全、捷運系統結構都有一定影響，建議此部分必須審慎評估。</p> <p>2. 對於現有居住於該土地上地上物使用人其未來權利保障，應特別告知並保障其陳述意見、受影響權利的損害填補。</p>		<p>(再公展後市都委會第 1 次專案小組)</p> <p>1. 併再人 1。</p> <p>2. 所陳土地西側為瑠公圳，現況規劃為綠地用地以保留藍帶及周邊生態系統，依目前新店都市計畫第三次通盤檢討內容，新店都市計畫區五項開放性公設達 40.7 公頃，周邊尚有碧潭遊樂區、河濱公園、保護區及農業區等綠地資源，且依都市計畫相關法令及土管規定，各開發案件皆依法回饋公共設施用地，或透過退縮空間及法定空地綠美化，提高都市內綠化比例，將開發外部成本內部化，以改善居住環境品質。</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>3. 在氣候變遷議題下，大台北地區熱島效應劇烈，新北及台北應共同思考城市氣候調適治理，而非一再開發土地，增加建物密度，新北市新店區已經因裕隆城帶來龐大的建築量體，而新店溪上有灣潭又有市地重劃案，對於整體新店核心區域將加劇地區升溫的趨勢，不利於地區居民居住品質。整體而言，如何善用新店溪週邊土地恢復自然環境、強化遮蔭、自然碳匯、生態系統服務，會更有益於地區居民生活品質。</p>			
再 人 4	<p>台灣透明 都更協會 /新店區北 宜段 135、 137、138 地號(機 四)</p>	<p>本會針對有關「變更新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)第一階段」案及「擬定新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(細部計畫書)」公開展覽變更乙案「新北市新店區北宜段135、137、138地號土地使用分區變更案」，提出書面意見如下： 瑠公圳旁賴氏家族自日治時期起即居住在此，屋主家族在七十多年前為了管理圳道邊坡，在此建屋住下，小屋沿著瑠公圳而建，另一面向萬新鐵路。爾後數十年間，家族會多次向公水利會表達購地意願，但都未能如願。水利會聲稱並無打算出售土地。2012年，未曾在此居住過的建商竟然購得土地，</p>		<p>(再公展後市都委會第1次專案小組)併再人1。</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>並對世居於此的屋主家族提起訴訟，要求他們拆屋還地。</p> <p>因農田水利署過去之違法濫權，致使賴家之居住權遭受侵害，如今如果又恣意變更使用分區，未檢討本案之都市理與文資價值，致權利再次遭受侵害。</p> <p>且本案土地之爭議目前正在聲請憲法法庭，如此具爭議性之案件，實在不宜草率行事。</p> <p>此外，本案並非只涉及個案，而是攸關整個地區所有居民權益。依照計畫通過，容積率最高可達 440%，本案土地所在位置，原本已經有因為其他建案影響捷運結構及居民住宅之安全問題，如果通過分區允許更多高密度、高量體之建案，其風險將更加嚴重。此外，交通狀況因本案而更加阻塞，居民休憩空間因本案而更加壓縮，環境因本案更更加破壞，本案之所在地在各方面都無法承受大規模開發。因此高密度、高量體之建案對環境影響必須重新評估。</p> <p>請貴府與內政部審慎重新審理。</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
再 人 5	環境法律 人協會/ 新店區北 宜段 135、 137、138 地號(機 四)	<p>依據都市計畫通盤檢討實施辦法第 5 條規定，都計通盤檢討必須考量以下重要因素：</p> <p>一、自然生態環境、自然及人文景觀資源，可供再生利用資源。</p> <p>二、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形。</p> <p>三、人口規模、成長及組成、人口密度分布。</p> <p>四、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需。</p> <p>五、公共設施容受力。</p> <p>六、交通運輸。</p> <p>本案公保地使用分區變更，我們主張同樣必須考量相同的因素，也因此，希望都市計畫委員能審慎考量：</p> <p>1. 土地位置鄰近新店溪、新店捷運線，而週邊已經有大型住商建物，如果再為高強度使用，考量新店溪週邊地質因素有淘刷可能性對捷運已有一定影響，在給予高強度土地利用，恐怕對於土地未來地上建物安全、捷運系統結構都有一定影響，建議此部分必須審慎評估。</p> <p>2. 對於現有居住於該土地上地上物使用人其未來權利保障，應特別告知並保障其陳述意見、受影響權利的損害填補。</p>		(再公展後市都委會第 1 次專案小組)併再人 1。	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. 在氣候變遷議題下，大台北地區熱島效應劇烈，新北及台北應共同思考城市氣候調適治理，而非一再開發土地，增加建物密度，新北市新店區已經因裕隆城帶來龐大的建築量體，而新店溪上有灣潭又有市地重劃案，對於整體新店核心區域將加劇地區升溫的趨勢，不利於地區居民居住品質。整體而言，如何善用新店溪週邊土地恢復自然環境、強化遮蔭、自然碳匯、生態系統服務，會更有益於地區居民生活品質。</p>			
再 人 6	賴○珍/ 新店區北 宜段 135、 137、138 地號(機 四)	<p>一、變 2 案之附帶條件容積率最高可達 440%，經查民國 86 年 6 月之「訂定新店都市計畫(土地分區使用管制要點)書」中第三種商業區容積率同為 440%，顯不合理，理由如下：</p> <p>1. 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7 條『辦理主要計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市發展策略.....』，都市計畫歷經 28 年，且依生態都市發展策略檢討後，容積率之訂定竟未有差異；且依加州柏克萊都市生態學會對生態都市發展定義為「修改既有土地使用使其具備小區域、完整、多樣、綠色與舒適的特性，並發展多功能社區」</p>		(再公展後市都委會第 1 次專案小組)併再人 1。	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>且「需促進社會公平」，本案位處瑠公圳河岸，且為僅存日治時期留存至今之建築，為生態都市重要策略點，本案計畫顯未考量當地紋理脈絡及綠色都市之發展型態。</p> <p>2. 另該辦法同條二款「公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略及計畫」本案位處瑠公圳圳頭段，見證瑠公圳水系歷史發展，為圳頭段僅存日治時期建築，應對瑠公圳及周邊地區水與綠網進行盤點，並針對周邊容積與建築設計型態進行條配與規劃，但本計畫未載明任何內容，顯計畫內容有瑕疵。</p> <p>3. 監察院 111.12.13 針對「臺北捷運松山新店站附近大型建案，疑施工不當，造成捷運軌道下方基礎掏空，致列車進出產生嚴重之噪音及震動，影響捷運與周遭住戶居住安全等情事案」調查報告，本案鄰近捷運軌道及站體，週邊建案影響軌道結構，且高強度開發與過於迫近軌道，造成大眾運輸安全影響，應重新檢討高強度之開發量。</p> <p>4. 再依貴府 102 年 6 月新店區北宜段 17-1 等 10 筆地號集合住宅新建工程環境影響說明書北新路/安康路口之服務水準已呈現 F 級，開發後造成</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>嚴重之交通衝擊；且環評委員表示基準容積率 440%相當驚人，且貴府至今仍未檢討該過量容積率之合宜性，有違都市計畫通盤檢討原則。</p> <p>5. 依學者戴秀雄對公共設施保留地解編問題研析中表示「公共設施保留地解編後仍需照土地特性，規畫面去決定各該土地合宜之分區。」本案位處瑠公圳綠網重要節點，具文資價值，應重新評估分區適宜性。</p> <p>二、計畫緣起為針對監察院 101.12.18 針對公共設施保留地之問題提出檢討，原為保障憲法對人民之生存權與財產權之美意，但經貴府虛應行事，未檢討變 2 案土地之合宜性，亦未考量文資價值與歷史脈絡，以及未針對居住權進行保障，反而產生侵害人民生存權與居住權之結果。</p> <p>三、陳情人家族自日治時期便居住於此地，因歷史及土地變革，與農田水利署過去之違法濫權，致陳情人之居住權遭受侵害，如今貴府又恣意變更使用分區，未檢討本案之都市紋理與文資價值，致權利再次遭受侵害；此外，國際人權 NGO 組織有關單位亦高度關切本案，因土地開發對人權的影響的</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>檢討報告並遞交國家人權委員會。請貴府考量以下之價值及生態都市發展策略，重新擬定計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變 2 案土地緊鄰瑠公圳圳頭段，見證 280 多年水圳的興衰，為台北盆地早年主要的農田水利命脈，功成身退後的今日變身為民眾之親水空間，如今為圳頭段最後之日治時期建築，符合文資價值之稀少性，乘載歲月積累的歷史建築目前正於新店文史館 113 年在地「活」建築故事館年度特展中展出。 2. 此地為早年萬新鐵路的場址，為交通演變重要的歷史地標，屬於新店地區鐵道工業重要之發展節點，見證鐵道路網之發展過程。 3. 變 2 案土地上有新北市政府公告列管之珍貴樹木，具地方特性、歷史性及學術研究價值，並見證瑠公圳河道之發展過程。 4. 以上足以作為「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 7 條 3 款之發展策略計劃之重要節點，並藉由此節點串聯瑠公圳及新店溪之發展脈絡，以此才得以適宜新店都市計畫之計劃脈絡；若恣意解編，而未考量生態都市之發展策略，新店之都市發展將失去重要之歷史見證及都市 			

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>發展依據。</p> <p>四、本案過往列於公共設施保留地已屬特別犧牲，但再強加未完備之都市計畫通盤檢討，等於進入新的特別犧牲狀態，本案須重新檢視其公益性及必要性，應考量區域之歷史紋理，納入適當之都市計畫分區，使瑠公圳藍綠帶系統得以彰顯，並避免再發生侵害人民權利之情事。</p> <p>五、本案土地之爭議目前於憲法法庭聲請解釋，考量本案之特殊性及爭議性，建請貴府重新檢討都市計畫，如有必要請將本案於內政部提出進行審理。</p> <p>六、綜上陳述，請察納。</p>			
再 人 7	<p>陳○一、 施○陽/ 新店區新 和段 32、 32-1、 33、78、 79、81、 83、84、 84-1、 85、86、 87、88、 88-1 等 14</p>	<p>位置為「機三五」，現為機關用地，曾為國防部天山指揮所設施，現為天山公園。此次都市計畫「公共設施用地專案通盤檢討」改為「社會福利用地」，依說明會當天新北市府城鄉局承辦科長說明，後續可能做為社會住宅用途，也就是天山公園這片公園綠地改為住宅水泥建地。</p> <p>個人以為「並不適合」。依在地風土屬性、城市市民生活品質規劃，宜將此一「機關用地」改成「公園用地」。</p> <p>理由如下：</p>	<p>應變更「機關用地」為「公園用地」，再結合後續軍方可能釋出的尖山山稜，發展成尖山史跡自然公園。憑此連結山下的捷運秀朗站及新和國小站，引動遊憩人潮，挹注地方發展。</p>	<p>(再公展後市都委會第 2 次專案小組) 部分採納。</p> <p>理由： 1. 依內政部國土管理署城鄉發展分署 113 年 8 月 30 日城規字第 1139007432 號函，本案乃因應房價飆漲，造成青年弱勢團體難買居身之所，特依行政轄區盤點新店區 0.94 公頃國有地，予以規劃社會住宅並結合日照、托兒、托老等福利設施之園區，以滿足新店地區民眾對社會福利設施需求。因基地後方坡度陡峭，平均坡度超過 30%</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議通過。</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
	筆地號土地 (機三五)	<p>1. 天山公園為尖山山稜延伸，尖山為中和及新店之少存臨河的綠色山稜，近三百年人文形跡紋理留存，生態原貌維持，長期為軍方用地，軍方漸釋出，宜開放成綠地公，供市民遊憩。若再連結鄰近捷運站，更易引動外地人潮，活絡地方發展。</p> <p>2. 捷運發展過程，市民生活品質提升，綠地成為市民生活及游憩的重憑藉，天山公園即為其中一塊，且為公園事實所在，今都市計畫檢討，宜順勢改成「公園用地」，不宜改變地目為「社福用地」。</p> <p>3. 以新店安坑發展，捷運及捷運站的到來，新廈社區林立，接續要做的是盤點有綠地屬性的公有地，使成為公園用地或相關，嘉惠居民休憩品質，這才是新店安坑地區的真正公益性及必要性。尤其在都會水泥盤據少存的尖山山稜綠塊，更須細心維護，不可以拼裝任意，甚至剪除部份綠塊；至於迎合主政者美化政績的社會住宅，無助緩解在地房價，根本不具公益性必要性。</p>		<p>者依法不得建築，僅能於前方坡度平坦處約 0.26 公頃配置建物，未來社宅將採低建蔽率方式興建且不設置圍牆，保留原始綠地生態，並配合基地地面層開放空間及社福設施，更能提供當地居民結合綠地、休憩、社福空間，創造當地居民與社會住宅雙贏情形。</p> <p>2. 新店區近年在交通建設與整體開發的帶動下，除了造成房價飆漲現象，增加青年及弱勢族群居住上的負擔，人口逐年成長，也衍生相關托老、托幼之需求。該機關用地權屬均為國有土地，因無相關單位有使用需求，倘變更為社會福利設施用地，除新建社會住宅，並留設綠地空間，有助於增進社會福祉、活化公有土地及提升土地使用效益。</p> <p>3. 所陳機關用地南側 3 級坡以下區域變更為社會福利設施用地，提供未來興闢設會住宅使用，並配合整體規劃設計，建議法定空地集中留設，維持開放空間並賦予公園之活動機能；北側 4 級坡以上區域依本計畫公共設施分類原則併鄰近分區規劃為保護區，維持既有車道及登山步道，可供休憩使用。</p>	

表 2 變更新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案變更內容明細表

再公展編號	報部編號	公展編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議						
				原計畫	新計畫									
1	1	1	綠 A9 (碧潭路西側)	綠地用地 0.1462	景觀商業區(再)(附) 0.1462	<p>1. 依新北市政府 105 年 6 月 24 日新北府文資字第 1051111292 號函公告，市定古蹟碧潭吊橋定著土地範圍包括新店區碧潭段 144-1、145、147、148、155-1、156-1、158-1、159-1、160-1、162-1、162-2 地號，另查「變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)」案公展草案內容，依文資法規定配合碧潭吊橋定著土地範圍檢討變更保存區，故本案僅就非古蹟範圍之私有土地及部分公有土地辦理變更。</p> <p>2. 考量變更範圍內建物密集，地籍狹小產權複雜，無法以整體開發辦理，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>(再公展後市都委會第 2 次專案小組)修正後通過</p> <p>修正理由： 考量將來基地開發建築可行性及環境效益，建議以完整綠地為解編範圍，將範圍內零星公有地一併納入。</p> <p>修正後內容： 考量變更標的規模及將來基地開發建築可行性，除碧潭吊橋定著土地範圍外，其餘綠地用地變更為景觀商業區(再發展區)。</p> <table border="1" data-bbox="1326 826 1908 1024"> <thead> <tr> <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>綠地用地 (0.2268)</td> <td>景觀商業區(再)(附) (0.2268)</td> </tr> </tbody> </table>	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	綠地用地 (0.2268)	景觀商業區(再)(附) (0.2268)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變更內容(公頃)														
原計畫	新計畫													
綠地用地 (0.2268)	景觀商業區(再)(附) (0.2268)													
				附帶條件： 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>2. 變更理由</p> <p>(1) 依新北市政府 105 年 6 月 24 日新北府文資字第 1051111292 號函公告，市定古蹟碧潭吊橋定著土地範圍包括新店區碧潭段 144-1、145、147、148、155-1、156-1、158-1、159-1、160-1、162-1、162-2 地號，另查「變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)」案公展草案內容，依文資法規定</p>								

再公展編號	報部編號	公展編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				原計畫	新計畫			
							<p>配合碧潭吊橋定著土地範圍檢討變更保存區，故本案僅就非古蹟範圍之私有土地及部分公有土地辦理變更。</p> <p>(2)變更範圍內建物密集，地籍狹小產權複雜，現階段無法以整體開發辦理，考量未來整體開發或都市更新可行性，除上述古蹟範圍外，其餘綠地用地變更為景觀商業區(再發展區)，且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>	
2	2	2	機四 (北新路一段)	機關 用地 0.1080	<p>第三種商業區 (再)(附) 0.1080</p> <p>附帶條件： 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>1. 本案經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地條件、機關及公民團體陳情意見等面向，且因範圍內有合法建物，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型，故變更為第三種商業區(再)(附)，由地主自行依附帶條件辦理；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>2. 北新路側建物查有合法登記，原由臺灣省交通處公路局管理，目前已移交予私人持有。</p>	<p>(再公展後市都委會第1次專案小組) 依再公開展覽內容通過。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

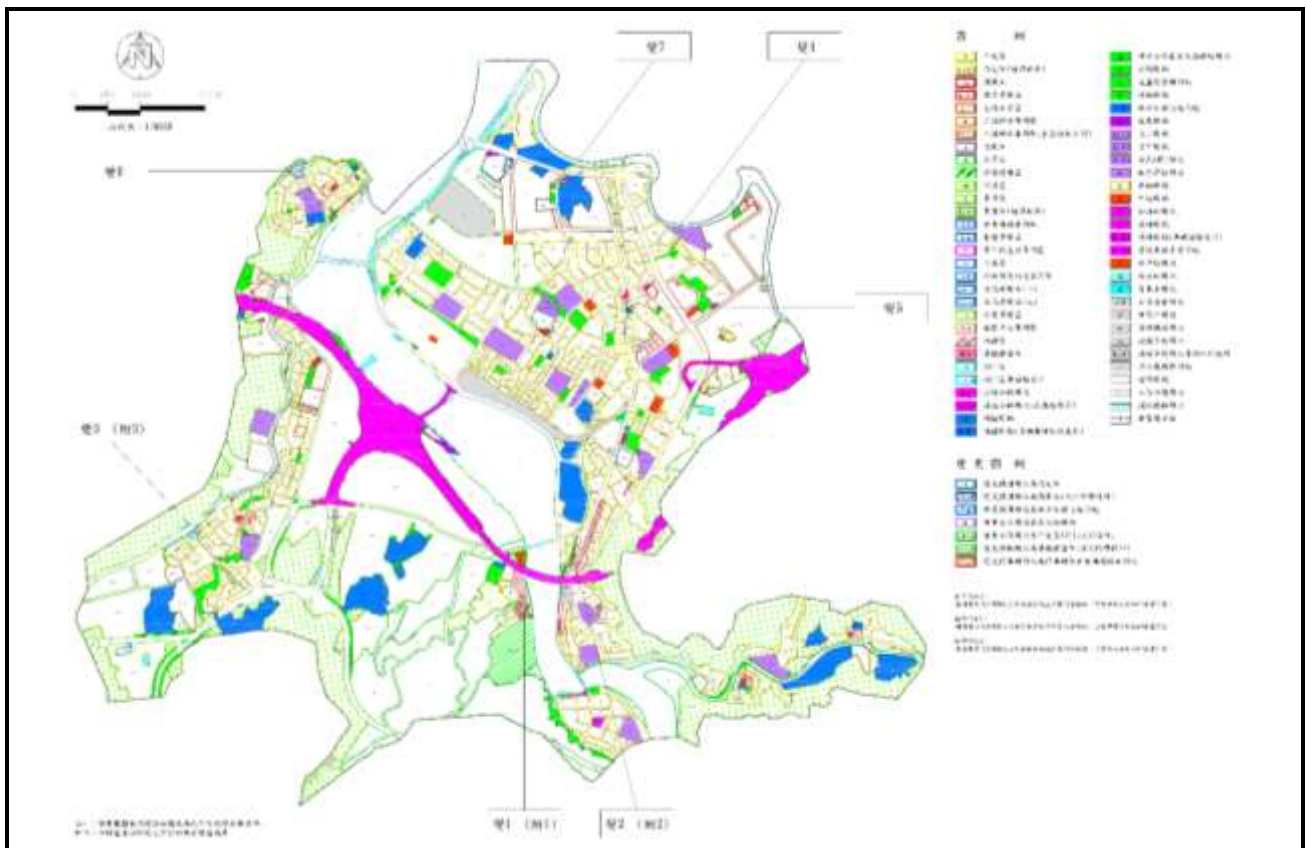
再公展編號	報部編號	公展編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				原計畫	新計畫			
3	3	3	公十一(安康路二段)	公園用地 0.0440	第三種住宅區(再)(附) 0.0440 附帶條件： 應捐贈不低於45%之公共設施用地並折算代金繳納，回饋事項另於細部計畫訂定。	1. 本案經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地條件、機關及公民團體陳情意見等面向，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型，故變更為第三種住宅區(再)(附)，由地主自行依附帶條件辦理；為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋捐贈事項前，調降其開發容積率，相關回饋事項另於細部計畫訂定。 2. 變更範圍內有一二層加強磚造建物，跨公園用地及住宅區，查有合法建物登記資料在案，符合變更為再發展區之處理類型。 3. 依新北市政府新建工程處 108 年 6 月 11 日新北新地字第 1084603271 號函，公十一大部分土地現況已開闢為安康森林公園，暫無旨揭地號(788地號)之開闢計畫。	(再公展後市都委會第 1 次專案小組) 依再公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
4	4	--	文小十北側	文小用地 0.0417	抽水站用地 0.0417	現況為寶元抽水站，考量都市計畫合理性及管用合一，故檢討變更為抽水站用地。	(再公展後市都委會第 1 次專案小組) 依再公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公展編號	報部編號	公展編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				原計畫	新計畫			
5	6	--	機二二	機關用地 0.0754	第四種住宅區 0.0754	<p>1. 新店區明德段 219、220、222、223、222-1、222-2、222-3、224、225 地號等 9 筆土地為私有地，原承租供江陵派出所使用，其租約到期且派出所已遷出，依新北市政府警察局新店分局 104 年 2 月 10 日新北警店行字第 1043307219 號函、新店區公所 104 年 3 月 18 日新北店工字第 1042071921 號函表示已無使用需求。</p> <p>2. 機 22 原係屬 65 年發布「新店鎮都市計畫案」之住宅區，後因現況作為郵局及派出所使用，爰於 76 年發布實施「變更新店都市計畫」(第一次通盤檢討)案變更為機關用地，本次將原承租供警察局使用之私有土地恢復為住宅區，故免予回饋。</p>	(再公展後市都委會第 1 次專案小組) 依再公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
6	8	--	機卅五	機關用地 0.9362	社會福利設施用地 0.9362	<p>1. 機卅五配合天山指揮所之既有設施，於 88 年二通時由住宅區變更為機關用地，無特別指定使用單位，現況為天山公園使用。</p> <p>2. 本案參考機關及公民團體陳情意見，經檢視土地現況非屬機關所使用，且近年新店地區發展迅速，考量增進社會福祉之需求，確有其公益性及必要性，故變更為社會福利設施用地供社會住宅及多元性服務項目使用。</p>	(再公展後市都委會第 2 次專案小組) 修正後通過 修正理由： 由於基地坡度 4 級以上土地不易建築利用，且現況作為公園及登山步道使用，建議坡度 4 級以上及現況登山步道之土地，配合毗鄰分區變更為保護區。 修正後內容：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公展編號	報部編號	公展編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議							
				原計畫	新計畫										
							<p>1.變更內容</p> <table border="1"> <thead> <tr> <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="2">機關用地 (0.9362)</td> <td>保護區(0.6711)</td> </tr> <tr> <td>社會福利設施用地 (0.2651)</td> </tr> </tbody> </table> <p>2.變更理由</p> <p>(1)機卅五配合天山指揮所之既有設施，於88年二通時由保護區及住宅區變更為機關用地。惟現況為天山公園使用，且原機關已無使用需要。</p> <p>(2)本案參考機關及公民團體陳情意見，經檢視土地現況非屬機關所使用，且近年新店地區發展迅速，考量增進社會福祉之需求，確有其公益性及必要性，故就三級坡以下區域變更為社會福利設施用地供社會住宅及多元性服務項目使用。</p> <p>(3)四級坡以上區域依法作為法定空地或開放空間使用，不得配置建築物，且現況仍作為公園、車道及登山步道使用，經國土管理署城鄉發展分署亦表示無社會住宅之使用需求，建議將四級坡以上區域依本計畫公共設施用地分類原則，併相鄰土地使用分區，劃設為保護區。</p>	變更內容(公頃)		原計畫	新計畫	機關用地 (0.9362)	保護區(0.6711)	社會福利設施用地 (0.2651)	
變更內容(公頃)															
原計畫	新計畫														
機關用地 (0.9362)	保護區(0.6711)														
	社會福利設施用地 (0.2651)														

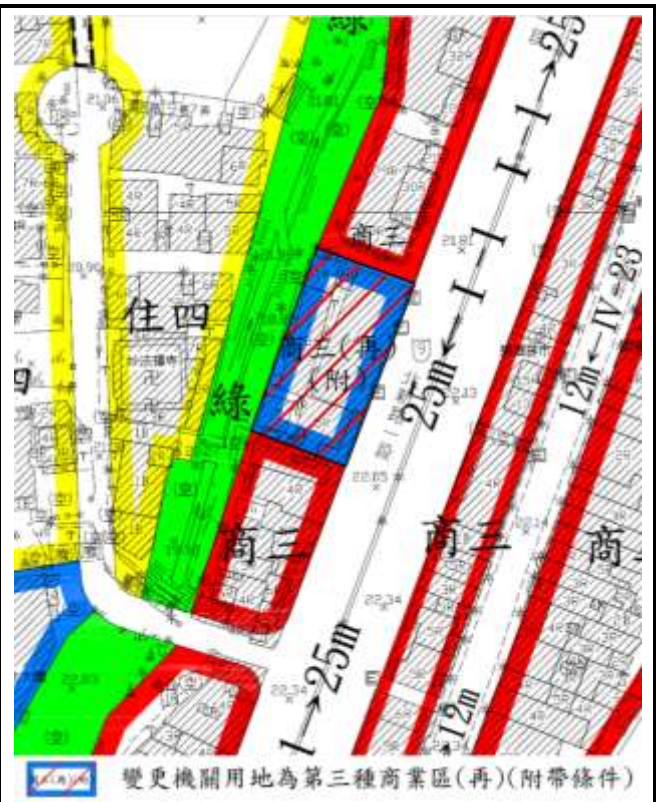
再公展編號	報部編號	公展編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				原計畫	新計畫			
7	9	--	停車場用地	停車場用地 0.1860	停車場及社會福利設施用地 0.1860	本案參考機關及公民團體陳情意見，經檢視土地現況僅為平面停車場低度利用，且近年新店地區發展迅速，考量增進社會福祉之需求，確有其公益性及必要性，故變更為停車場及社會福利設施用地供社會住宅及多元性服務項目使用。	(再公展後市都委會第2次專案小組) 除修正變更圖例誤植部分外，餘依再公開展覽內容通過	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。





變 1 案



變 2 案



變 3 案



變 4 案

圖 2 變更新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案變更內容示意圖(一)



變 5 案



變 6 案



變 7 案

圖 3 變更新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案變更內容示意圖(二)

案由	擬定新店都市計畫(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>壹、變更機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 17 條</p> <p>參、再提會討論緣起</p> <p>本案主要計畫—「變更新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)」案係屬本府依據都市計畫法第 26 條及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」所辦理公共設施保留地通盤檢討之都市計畫，爰本案係承接主要計畫之規定與指導，據以配合擬定之細部計畫。</p> <p>本案主要計畫前經 108 年 12 月 20 日新北市都市計畫委員會第 113 次會議審議通過，後主要計畫內容續報請內政部都市計畫委員會審議，並經 113 年 3 月 26 日內政部都市計畫委員會第 1053 次會議決議(略以)：「本案依會中委員所提意見，除下列各點請新北市政府詳予補充並修正計畫內容後，再行提會討論外... 准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄)及市政府 112 年 12 月 25 日新北府城審字第 1122522814 號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。... 二、變更內容明細表變更編號 5(文小十用地部分，考量本次檢討係以公共設施保留地為主，而本案變更範圍內公有土地面積約 34.65%，有關公有土地納入調整之合理性以及公有土地應優先滿足計畫區內所需之公共設施用地等，請市政府再研提具體可行之替代方案...」，故有關文小十用地變更案須依上開意見再行提會討論。又查前開專案小組初步建議意見(略以)：「... (六)因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，市政府得視實際發展需要，分階段報由內政部核定後，依法公告發布實施。(七)本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。…」，因本案主要計畫審竣變更內容超出原公開展覽範圍，爰除文小十變更案將其餘未涉及整體開發之變更案件，先行提列第一階段案，於 113 年 7 月 4 日辦理主要計畫再公展併同擬定細部計畫公展 30 天，共接獲公民或團體陳情意見 7 件(詳表 1)，經提 113 年 9 月 30 日及 11 月 19</p>		

日新北市都市計畫委員會專案小組研商會議獲致具體意見，故依都市計畫法定程序提請大會審議。

肆、本細部計畫與主要計畫之關係

「變更新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)」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，擬定細部計畫內容、土地使用分區管制要點及事業及財務計畫。

伍、計畫範圍及面積

本計畫以「變更新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)」案所提列變1至7案為計畫範圍。

陸、計畫內容

一、土地使用及公共設施計畫：本計畫依循「變更新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)」案指導，擬定細部計畫土地使用分區及公共設施用地配置，各案劃設內容詳表2及圖1至圖2。

二、事業及財務計畫

(一) 開發方式

本細部計畫範圍內各土地使用分區應由土地所有權人自行依附帶條件進行開發外，其他公共設施用地土地皆已取得。

(二) 實施進度

本計畫區內各項公共設施土地皆已取得，應由目的事業主管機關編列經費，後續應由主辦單位配合本計畫之計畫年期，至目標年民國125年以前逐年編列預算興闢。

三、土地使用管制要點

本案土地使用分區管制要點詳表3。

柒、辦理經過

一、公告徵求意見：本案主要計畫自105年11月17日起公告徵求意見30日，並於105年11月18日刊登於聯合報。

二、公開展覽：本案主要計畫自107年12月24日公開展覽30日，於107年12月24、25、26日刊登於聯合報，並於108年1月15日上午10時於新店區文化劇場演藝廳舉辦公開展覽說明會。

三、市都委會審議：本案主要計畫前經新北市都市計畫委員會108年12月20日第113次會議審竣，依其會議決議(略以)：「…一、依市都委會專案小組初步建議意見及本次提會建議修正內容通

說

明

過。…」，並於109年3月6日報請內政部審議。

四、部都委會審議：本案主要計畫經內政部都市計畫委員會113年3月26日第1053次會議審議決議（略以）：「本案依會中委員所提意見，除下列各點請新北市政府詳予補充並修正計畫內容後，再行提會討論外，其餘有關變更內容明細表變更編號10，參採衛生福利部列席代表說明該基地已無長照銀髮特色園區開發之需求，故機關用地(機十二)維持原計畫，並准照本會專案小組初步建議意見及市政府112年12月25日新北府城審字第1122522814號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。…」。

五、再公開展覽：本案主要計畫再公開展覽，及細部計畫公開展覽自113年7月4日公開展覽30日，於113年7月4、5、6日刊登於聯合報，並於113年7月22日下午2時30分假新店區大豐社福館3樓綜合教室舉辦公開展覽說明會。

六、再公開展覽後本市都市計畫委員會專案小組研商：

(一)113年9月30日第1次專案小組研商會議

1. 變 1 案(綠 A9)，綠地用地解編後，基於碧潭吊橋周邊環境品質考量，建議研議於土管要點訂定有關景觀商業區(再)(附)面臨綠地用地之退縮建築規定。
2. 變 6 案(機 35)，考量基地現況為天山公園使用，皆為山坡地範圍，建議將坡度 3 級以上土地變更為公園用地或保護區，坡度 3 級以下土地再變更為社福用地；另請就社宅需求戶數、基地建築規劃、社宅興建後對周邊環境及交通衝擊影響、現況地形、周邊天山營區整體規劃、空間紋理與土地權屬情形補充說明。
3. 變 7 案(停車場用地)：考量基地面積(約 0.1860 公頃)狹小，本案原擬變更為停車場用地及社福用地容積 960%，建議考量變更為社福用地容積為 400%，並補充本基地社宅量體相關規劃資料；另就本案容積率合理性議題，請補充市府其他類此變更案例及停車場用地採公共設施用地多目標作社福設施使用說明。
4. 本案再公展後人民陳情案件共7案，除再入7因涉及變6案，提請下次小組會議確認，其餘公民或團體研析意見依本次提會內容通過。

	<p>(二)113年11月19日第2次專案小組研商會議</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變 1 案(綠 A9)，考量將來基地開發建築可行性及環境效益，建議以完整綠地為解編範圍，將範圍內零星公有地一併納入。 2. 變 6 案(機 35)，由於基地坡度 4 級以上土地不易建築利用，且現況作為公園及登山步道使用，社宅亦無使用需求，建議將本次提會社福用地範圍外，坡度 4 級以上及現況登山步道之土地，配合毗鄰分區變更為保護區。 3. 本次提會討論人民陳情案再入 7，配合本次變 6 案專案小組初步建議意見修正後內容通過，逕提市都委會大會審議。 <p>捌、公民或團體陳情意見</p> <p>本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 7 案，業經專案小組研商會議討論均獲具體建議意見（詳表 1）。</p> <p>玖、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
<p>決 議</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一、除土管要點第三點第三種商業區(再)(附)之建蔽率，考量該基地臨瑠公圳生態及老樹保護，建蔽率調整為50%以外，餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。 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。

表 1 再公開展覽公民及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
再 人 1	全球綠人 台灣之友 會/ 新店區北 宜段 135、 137、138 地號(機 四)	<p>說明：</p> <p>一、本會於 2024 年 7 月 22 日針對貴局公展說明會提出書面意見，紙本意見已交付貴局人員。貴局於同年月 23 日來電表示，需另行掛文，故本會發函再次將書面意見遞交貴局。</p> <p>二、貴局舉辦說明會，即便民眾或團體以言詞陳述意見者，亦應作成紀錄，視為陳述書，更何況民眾或團體以書面意見書於說明會上當場提交，不宜要求另行掛文。</p> <p>三、本會接獲貴局來電，當即製作本函送件。然而若有其他民眾或團體於說明會現場以言詞或書面方式表達意見者，是否貴局不納入考量？如有類此情形發生，貴局未將全數意見納入，於說明會後所做之審議是否具正當性極為堪慮。建請貴局務必將當日意見全數納入考量，以免訟累。</p>	<p>一、本案面對之風險：</p> <p>1. 捷運風險與居民安全顧慮：本案鄰近捷運軌道及站體，高強度開發可能會影響軌道結構，造成大眾運輸之安全風險。過去類似案例已顯示，周圍建案可引發噪音及震動，對捷運及周邊居民安全造成威脅。</p> <p>2. 文資價值與環境保護：本案土地位於瑠公圳河岸，具有重要的文資價值。若隨意改變土地使用，將對文資及環境造成不可復原的破壞。此外，瑠公圳及周邊地區的藍綠帶應予以盤點與保護，但計劃中未見相關內容，顯示未充分考量文資及環境保護需求。</p> <p>3. 居民迫遷與居住權侵害：本案分區變更將提供建商更強誘因去迫使原有居民遷離，侵害其居住權。</p> <p>4. 交通惡化：新店目前交通狀況已經不良，開發後交通衝擊將更加嚴重。過量的容積率未經合理檢討，可能導致更嚴重的交通擁擠問題。</p> <p>二、本案土地之應受重視的價值：</p> <p>1. 文資價值：本案土地見證了瑠公圳及台北盆地的歷史發展，為珍貴的歷史遺跡，應予以保護。</p> <p>2. 環境價值：藍綠帶及珍貴樹木提供</p>	<p>(再公展後市都委會第1次專案小組)部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關說明會陳情意見乙節，依都市計畫法第 19 條略以，任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議。故建議對於本案任何陳情意見仍請以書面提出意見，作為各級都市計畫委員會審議之參考依據。</p> <p>2. 有關捷運風險乙節，依 113 年 8 月 8 日臺北市政府捷運工程局北市捷土字第 1133015932 號函表示：(一)經查該地號土地係位於捷運新店線限建範圍內。(二)針對該土地開發作業之基地開挖施工，應考量對捷運設施變形等所造成之影響。(三)應依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第 9 條及相關法規規定，請起造人於申請建照、拆照及雜照時檢具相關書圖文件，由當地主管建築機關送會本局審查。</p> <p>3. 又依 113 年 8 月 12 日本府工務局新北工建字第 1131539607 號函略已，經查建築物地籍套繪便民查詢系</p>	依市都委會專案小組初步建議通過。

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>珍貴的環境服務，應保持其自然環境。</p> <p>3. 休憩空間：分區變更應考量保留原有的親水空間，維持居民的休憩需求。</p> <p>4. 原有住戶的美好生活：現有住戶與當地生活環境，在變更計畫後生活品質與居住權不應被侵害。</p> <p>三、建議：</p> <p>1. 重新審慎考慮分區變更：應重新檢討本案土地的分區變更，考量其文資與環境價值，避免過度開發對社會及環境造成負面影響。</p> <p>2. 審慎處理公保地解編：應遵循土地特性規劃公保地的解編，確保土地使用的適宜性。</p> <p>3. 退回內政部重新審理：由於本案涉及重要歷史與環境議題，建議將計畫退回內政部進行更詳細審理與討論，以保障公共利益及居民權益。</p>	<p>統、使用執照存根查詢系統及新北市政府建築物整合查詢系統，關於本案檢附陳情書所述鄰近旨揭地號土地建案，領有108店使字第432號使用執照(103店建字第249號建造執照)在案。該案既經建築師簽證檢討在案，且依上開規定既已取得使用執照處理程序已終結，自無生影響捷運設施及都市計畫變更事宜。</p> <p>4. 有關所陳建物文資價值乙節，陳情範圍現況東側為合法建物，西側建物已逾50年以上，依113年8月8日本府文化局新北文資字第1131538857號函，所陳本市新店區北宜段135、137、138地號等3筆土地無涉本市法定文化資產。因所陳建物已逾50年，建議後續開發單位依文資法第15條、第34條函報新北市政府文化局進行文化資產價值評估。</p> <p>5. 有關珍貴樹木乙節，依113年8月6日本府綠美化環境景觀處新北景規字第1133508592號：「經查本市新店區北宜段135地號土地內有本市列管珍貴樹木(樟樹，編號：1031)，依本市樹木保護自治條例規定：(一)樹木所在土地係指以樹木基部為中心，冠幅1.5倍為半徑之圓面積涵蓋之土地。(二)珍貴樹木所在</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>土地範圍內工程之進行，倘有影響珍貴樹木健康生長之疑慮，請邀集本市現任樹保委員或其他樹木相關專家學者(具國家考試之技師資格或於大專院校授課之學者等)現勘評估樹木保護之最佳方案，並應提出珍貴樹木保護及維養護計畫，經本局核准後始得為之。」故該土地相關開發事宜，皆應依上述規定提出珍貴樹木保護及維養護計畫。</p> <p>6. 經查區內臨北新路側多數建物現況已作為商業及辦公室使用，故本案參酌使用現況及周遭鄰近分區解編為第三種商業區(再發展區)，並無造成衍生交通量疑慮，且考量再發展區倘未經捐贈不低於 45%之公共設施用地或折算代金繳納，則容積率予以酌降，亦有降低後續重建衍生量之效益，就解編方案應尚屬合理。</p> <p>7. 考量陳情範圍原機四用地現存有合法建物，為維護土地所有權人權益，參照本案規劃原則及周邊都市發展紋理，劃設為第三種商業區(再發展區)，未參與整體開發，先予敘明；後續建築存續仍應依所有權人意願，故維持原變更方案。</p> <p>8. 本案現況為機關用地，依法應由政府相關機關徵收取得及使用，私人</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>無法申請建築，若公設解編後參與整體開發，因該建物持有人並無土地所有權，無法參與整體開發配回土地，故考量現存建物，建議維持原方案，劃設為第三種商業區(再發展區)，不參與整體開發，亦不影響土地所有權及現況使用。</p> <p>9. 有關被迫搬遷及侵害居住權乙節，依農業部農田水利署瑠公管理處 113 年 8 月 4 日農水瑠公字第 1138941550 號函表示，有關占用人主張侵害其優先購買權，經檢調單位於 105 年起偵辦後，以偵查終結不起訴處分。監察院於 107 年 8 月以民眾被迫搬遷、損及其權益為由啟動調查，最終查無人員涉違法失職。因本案目前仍在民事訴訟案審議中，因訴訟糾紛非屬都市計畫討論範疇，且無涉及居住權之審認，故不予討論。</p>	
再 人 2	夏○禮/ 新店區北 宜段 135、 137、138 地號(機 四)	一、此案場域(北宜段 135 等地號)所合括水圳(瑠公圳坤東側、鐵路西側(萬新鐵路)與現今新店松山捷運地下化車站與軌道等設施空間之歷史發展與變遷意義重大，為考量地方歷史記憶的存留、活化及未來對防洪、防災等安全事項，其變更計畫宜審		(再公展後市都委會第 1 次專案小組)併再人 1。	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>慎。</p> <p>二、歷史大圳瑠公圳已有二百多年歷史，至今僅存新店碧潭橋下至景美橋乙段，為台北都會區難得的一條親水綠帶，尤其在圳頭段，1997年台北縣政府尚進行水圳空間活化，1999年完工，成為民眾樂於親近的一處水環境。而曾帶動新店發展的萬新鐵路及位於此案號區域的東側，其間坐落於北宜段135、137、138地號土地之傳統家屋，在四、五十年代曾為鐵路倉庫，後由蔡金木先生取得權利，利用倉庫內部架構改建為家屋，可視為傳統建築之「一條龍」構造。此類家屋建物在新店地區瑠公圳沿線實乃罕見且獨一，在地方開發規劃與考量下，在地歷史感與歸屬感的精神與意義的凸顯，實宜審度之。</p> <p>三、近年來新店地區沿河岸興建大樓，已犧牲大多數河岸居住民眾的陽光日照權利，擁有天際視野度日漸侷促，卻成為所謂河岸住宅的少數人獨享權利，除了反映出貧富</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>差距拉大之外，更顯現社會非公義的對遇，政府乃為民服務的機構，豈能坐視此等情事擴大，難道商業促進可不顧常民生存底線？</p> <p>四、近日發生凱米颱風侵襲，龐大的雨量在各地造成災害，若水圳東側是一棟棟連棟的高樓建築，請問水圳在無法承載過度的降雨，水圳西側的低矮住宅區必然造成嚴重水患，人民生命財產的損失，政府能免除責任？再者，過去鐵路所在位置的下方即為捷運，在施作高樓建築體必然地下層需深度挖掘，請問如何保障捷運的安全？案號北端的碧波白高樓社區即存在影響捷運安全的法律問題，在此處蓋好蓋滿的變更計畫裡，所能預見的未來，就是對歷史遺忘、對安全忽視、對場域的景觀或設施致災性的毀滅，及對人民非公義的犧牲日照權利、自然視野權利等，這豈是新北市府做此變更計畫所樂見？政府是人民公僕，請注意，不是開發者及商業利益</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
		<p>既得者的公僕！請審慎視之！</p> <p>五、綜上建請退回內政部進行更詳細的審理與討，以保障公共利益與居民權益！</p>			
再 人 3	<p>環境法律 人協會/ 新店區北 宜段 135、 137、138 地號(機 四)</p>	<p>依據都市計畫通盤檢討實施辦法第 5 條規定，都計通盤檢討必須考量以下重要因素：</p> <p>一、自然生態環境、自然及人文景觀資源，可供再生利用資源。</p> <p>二、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形。</p> <p>三、人口規模、成長及組成、人口密度分布。</p> <p>四、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需。</p> <p>五、公共設施容受力。</p> <p>六、交通運輸。</p> <p>本案公保地使用分區變更，我們主張同樣必須考量相同的因素，也因此，希望都市計畫委員能審慎考量：</p> <p>1. 土地位置鄰近新店溪、新店捷運線，而週邊已經有大型住商建物，如果再為高強度使用，考量新店溪週邊地質因素有淘刷可能性對捷運已有一定影響，在給</p>		<p>(再公展後市都委會第 1 次專案小組)</p> <p>1. 併再人 1。</p> <p>2. 所陳土地西側為瑠公圳，現況規劃為綠地用地以保留藍帶及周邊生態系統，依目前新店都市計畫第三次通盤檢討內容，新店都市計畫區五項開放性公設達 40.7 公頃，周邊尚有碧潭遊樂區、河濱公園、保護區及農業區等綠地資源，且依都市計畫相關法令及土管規定，各開發案件皆依法回饋公共設施用地，或透過退縮空間及法定空地綠美化，提高都市內綠化比例，將開發外部成本內部化，以改善居住環境品質。</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>予高強度土地利用，恐怕對於土地未來地上建物安全、捷運系統結構都有一定影響，建議此部分必須審慎評估。</p> <p>2. 對於現有居住於該土地上地上物使用人其未來權利保障，應特別告知並保障其陳述意見、受影響權利的損害填補。</p> <p>3. 在氣候變遷議題下，大台北地區熱島效應劇烈，新北及台北應共同思考城市氣候調適治理，而非一再開發土地，增加建物密度，新北市新店區已經因裕隆城帶來龐大的建築量體，而新店溪上有灣潭又有市地重劃案，對於整體新店核心區域將加劇地區升溫的趨勢，不利於地區居民居住品質。整體而言，如何善用新店溪週邊土地恢復自然環境、強化遮蔭、自然碳匯、生態系統服務，會更有益於地區居民生活品質。</p>			
再 人 4	台灣透明 都更協會 /新店區北 宜段 135、 137、138 地號(機 四)	<p>本會針對有關「變更新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)第一階段」案及「擬定新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(細部計劃書)」公開展覽變更乙案「新北市新店區北宜段 135、137、138 地號土地使用分區變更案」，提出書面意見如下：</p>		(再公展後市都委會第 1 次專案小組)併再人 1。	依市都委會專案小組初步建議通過。

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>瑠公圳旁賴氏家族自日治時期起即居住在此，屋主家族在七十多年前為了管理圳道邊坡，在此建屋住下，小屋沿著瑠公圳而建，另一面向萬新鐵路。爾後數十年間，家族會多次向公水利會表達購地意願，但都未能如願。水利會聲稱並無打算出售土地。2012年，未曾在此居住過的建商竟然購得土地，並對世居於此的屋主家族提起訴訟，要求他們拆屋還地。</p> <p>因農田水利署過去之違法濫權，致使賴家之居住權遭受侵害，如今如果又恣意變更使用分區，未檢討本案之都市理與文資價值，致權利再次遭受侵害。</p> <p>且本案土地之爭議目前正在聲請憲法法庭，如此具爭議性之案件，實在不宜草率行事。</p> <p>此外，本案並非只涉及個案，而是攸關整個地區所有居民權益。依照計畫通過，容積率最高可達440%，本案土地所在位置，原本已經有因為其他建案影響捷運結構及居民住宅之安全問題，如果通過分區允許更多高密度、高量體之建案，其風險將更加嚴重。此外，交通狀況因本案而更加阻塞，居民休憩空間因本案而更加壓縮，環境因本案更</p>			

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議
		<p>更加破壞，本案之所在地在各方面都無法承受大規模開發。因此高密度、高量體之建案對環境影響必須重新評估。</p> <p>請貴府與內政部審慎重新審理。</p>			
再 人 5	<p>環境法律 人協會/ 新店區北 宜段 135、 137、138 地號(機 四)</p>	<p>依據都市計畫通盤檢討實施辦法第 5 條規定，都計通盤檢討必須考量以下重要因素：</p> <p>一、自然生態環境、自然及人文景觀資源，可供再生利用資源。</p> <p>二、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形。</p> <p>三、人口規模、成長及組成、人口密度分布。</p> <p>四、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需。</p> <p>五、公共設施容受力。</p> <p>六、交通運輸。</p> <p>本案公保地使用分區變更，我們主張同樣必須考量相同的因素，也因此，希望都市計畫委員能審慎考量：</p> <p>1. 土地位置鄰近新店溪、新店捷運線，而週邊已經有大型住商建物，如果再為高強度使用，考量新店溪週邊地質因素有淘刷可能性對捷運已有一定影響，在給予高強度土地利用，恐怕對於土地未來地上建物安全、捷運系統</p>		<p>(再公展後市都委會第 1 次專案小組)併再人 1。</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>結構都有一定影響，建議此部分必須審慎評估。</p> <p>2. 對於現有居住於該土地上地上物使用人其未來權利保障，應特別告知並保障其陳述意見、受影響權利的損害填補。</p> <p>3. 在氣候變遷議題下，大台北地區熱島效應劇烈，新北及台北應共同思考城市氣候調適治理，而非一再開發土地，增加建物密度，新北市新店區已經因裕隆城帶來龐大的建築量體，而新店溪上有灣潭又有市地重劃案，對於整體新店核心區域將加劇地區升溫的趨勢，不利於地區居民居住品質。整體而言，如何善用新店溪週邊土地恢復自然環境、強化遮蔭、自然碳匯、生態系統服務，會更有益於地區居民生活品質。</p>			
再 人 6	賴○珍/ 新店區北 宜段 135、 137、138 地號(機 四)	<p>一、變 2 案之附帶條件容積率最高可達 440%，經查民國 86 年 6 月之「訂定新店都市計畫(土地分區使用管制要點)書」中第三種商業區容積率同為 440%，顯不合理，理由如下：</p> <p>1. 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7 條『辦理主要計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市發展策</p>		(再公展後市都委會第 1 次專案小組)併再人 1。	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>略.....」,都市計畫歷經 28 年,且依生態都市發展策略檢討後,容積率之訂定竟未有差異;且依加州柏克萊都市生態學會對生態都市發展定義為「修改既有土地使用使其具備小區域、完整、多樣、綠色與舒適的特性,並發展多功能社區」且「需促進社會公平」,本案位處瑠公圳河岸,且為僅存日治時期留存至今之建築,為生態都市重要策略點,本案計畫顯未考量當地紋理脈絡及綠色都市之發展型態。</p> <p>2. 另該辦法同條二款「公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略及計畫」本案位處瑠公圳圳頭段,見證瑠公圳水系歷史發展,為圳頭段僅存日治時期建築,應對瑠公圳及周邊地區水與綠網進行盤點,並針對周邊容積與建築設計型態進行條配與規劃,但本計畫未載明任何內容,顯計畫內容有瑕疵。</p> <p>3. 監察院 111.12.13 針對「臺北捷運松山新店站附近大型建案,疑施工不當,造成捷運軌道下方基礎掏空,致列車進出產生嚴重之噪音及震動,影響捷運與周遭住戶居住安全等情事案」調查報</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>告，本案鄰近捷運軌道及站體，週邊建案影響軌道結構，且高強度開發與過於迫近軌道，造成大眾運輸安全影響，應重新檢討高強度之開發量。</p> <p>4. 再依貴府 102 年 6 月新店區北宜段 17-1 等 10 筆地號集合住宅新建工程環境影響說明書北新路/安康路口之服務水準已呈現 F 級，開發後造成嚴重之交通衝擊；且環評委員表示基準容積率 440% 相當驚人，且貴府至今仍未檢討該過量容積率之合宜性，有違都市計畫通盤檢討原則。</p> <p>5. 依學者戴秀雄對公共設施保留地解編問題研析中表示「公共設施保留地解編後仍需照土地特性，規畫面去決定各該土地合宜之分區。」本案位處瑠公圳綠網重要節點，具文資價值，應重新評估分區適宜性。</p> <p>二、計畫緣起為針對監察院 101.12.18 針對公共設施保留地之問題提出檢討，原為保障憲法對人民之生存權與財產權之美意，但經貴府虛應行事，未檢討變 2 案土地之合宜性，亦未考量文資價值與歷史脈絡，以及未針對居住權進行</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>保障，反而產生侵害人民生存權與居住權之結果。</p> <p>三、陳情人家族自日治時期便居住於此地，因歷史及土地變革，與農田水利署過去之違法濫權，致陳情人之居住權遭受侵害，如今貴府又恣意變更使用分區，未檢討本案之都市紋理與文資價值，致權利再次遭受侵害；此外，國際人權 NGO 組織有關單位亦高度關切本案，因土地開發對人權的影響的檢討報告並遞交國家人權委員會。請貴府考量以下之價值及生態都市發展策略，重新擬定計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變 2 案土地緊鄰瑠公圳圳頭段，見證 280 多年水圳的興衰，為台北盆地早年主要的農田水利命脈，功成身退後的今日變身為民眾之親水空間，如今為圳頭段最後之日治時期建築，符合文資價值之稀少性，乘載歲月積累的歷史建築目前正於新店文史館 113 年在地「活」建築故事館年度特展中展出。 2. 此地為早年萬新鐵路的場址，為交通演變重要的歷史地標，屬於新店地區鐵道工業重要之發展 			

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>節點，見證鐵道路網之發展過程。</p> <p>3. 變2案土地上有新北市政府公告列管之珍貴樹木，具地方特性、歷史性及學術研究價值，並見證瑠公圳河道之發展過程。</p> <p>4. 以上足以作為「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第7條3款之發展策略計劃之重要節點，並藉由此節點串聯瑠公圳及新店溪之發展脈絡，以此才得以適宜新店都市計畫之計劃脈絡；若恣意解編，而未考量生態都市之發展策略，新店之都市發展將失去重要之歷史見證及都市發展依據。</p> <p>四、本案過往列於公共設施保留地已屬特別犧牲，但再強加未完備之都市計畫通盤檢討，等於進入新的特別犧牲狀態，本案須重新檢視其公益性及必要性，應考量區域之歷史紋理，納入適當之都市計劃分區，使瑠公圳藍綠帶系統得以彰顯，並避免再發生侵害人民權利之情事。</p> <p>五、本案土地之爭議目前於憲法法庭聲請解釋，考量本案之特殊性及爭議性，建請貴府重新檢討都市計劃，如有必要請將本</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
		案於內政部提出進行審理。 六、綜上陳述，請察納。			
再 人 7	陳○一、 施○陽/ 新店區新 和段 32、 32-1、 33、78、 79、81、 83、84、 84-1、 85、86、 87、88、 88-1 等 14 筆地號土 地 (機三五)	位置為「機三五」，現為機關用地， 曾為國防部天山指揮所設施，現為 天山公園。此次都市計畫「公共設 施用地專案通盤檢討」改為「社會 福利用地」，依說明會當天新北市 府城鄉局承辦科長說明，後續可能 做為社會住宅用途，也就是天山公 園這片公園綠地改為住宅水泥建 地。 個人以為「並不適合」。依在地風土 屬性及其城市市民生活品質規劃，宜 將此一「機關用地」改成「公園用 地」。 理由如下： 1. 天山公園為尖山山稜延伸，尖山 為中和及新店之少存臨河的綠 色山稜，近三百年人文形跡紋理 留存，生態原貌維持，長期為軍 方用地，軍方漸釋出，宜開放成 綠地公，供市民遊憩。若再連結 鄰近捷運站，更易引動外地人 潮，活絡地方發展。 2. 捷運發展過程，市民生活品質提 升，綠地成為市民生活及游憩的 重憑藉，天山公園即為其中一 塊，且為公園事實所在，今都市 計畫檢討，宜順勢改成「公園用	應變更「機關用地」為「公園用地」， 再結合後續軍方可能釋出的尖山山 稜，發展成尖山史跡自然公園。憑此連 結山下的捷運秀朗站及新和國小站， 引動遊憩人潮，挹注地方發展。	(再公展後市都委會第 2 次專案小組) 部分採納。 理由： 1. 依內政部國土管理署城鄉發展分署 113 年 8 月 30 日城規字第 1139007432 號函，本案乃因應房價 飆漲，造成青年弱勢團體難買居身 之所，特依行政轄區盤點新店區 0.94 公頃國有地，予以規劃社會住 宅並結合日照、托兒、托老等福利設 施之園區，以滿足新店地區民眾對 社會福利設施需求。因基地後方坡 度陡峭，平均坡度超過 30%者依法 不得建築，僅能於前方坡度平坦處 約 0.26 公頃配置建物，未來社宅將 採低建蔽率方式興建且不設置圍 牆，保留原始綠地生態，並配合基地 地面層開放空間及社福設施，更能 提供當地居民結合綠地、休憩、社福 空間，創造當地居民與社會住宅雙 贏情形。 2. 新店區近年在交通建設與整體開發 的帶動下，除了造成房價飆漲現象， 增加青年及弱勢族群居住上的負 擔，人口逐年成長，也衍生相關托 老、托幼之需求。該機關用地權屬均 為國有土地，因無相關單位有使用	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>地」，不宜改變地目為「社福用地」。</p> <p>3. 以新店安坑發展，捷運及捷運站的到來，新廈社區林立，接續要做的是盤點有綠地屬性的公有地，使成為公園用地或相關，嘉惠居民休憩品質，這才是新店安坑地區的真正公益性及必要性。尤其在都會水泥盤據少存的尖山山稜綠塊，更須細心維護，不可以拼裝任意，甚至剪除部份綠塊；至於迎合主政者美化政績的社會住宅，無助緩解在地房價，根本不具公益性必要性。</p>		<p>需求，倘變更為社會福利設施用地，除新建社會住宅，並留設綠地空間，有助於增進社會福祉、活化公有土地及提升土地使用效益。</p> <p>3. 所陳機關用地南側 3 級坡以下區域變更為社會福利設施用地，提供未來興闢社會住宅使用，並配合整體規劃設計，建議法定空地集中留設，維持開放空間並賦予公園之活動機能；北側 4 級坡以上區域依本計畫公共設施分類原則併鄰近分區規劃為保護區，維持既有車道及登山步道，可供休憩使用。</p>	

表 2 「擬定新店都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」土地使用面積表

主要計畫變更編號	項目	計畫面積(公頃)	百分比(%)	附帶條件	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議			
1	土地 使用分區 景觀商業區(再) (附帶條件)	0.1462	100.00	1. 變更範圍建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 165%，惟倘經捐贈不低於 45% 之公共設施用地或折算代金繳納，或變更範圍整體採市地重劃方式辦理，且共同負擔比例不低於 45% 者，容積率得調高為 300%。 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景觀商業區公告土地現值之 1.4 倍。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%。	(再公展後市都委會第 2 次專案小組)修正後通過 修正理由： 考量將來基地開發建築可行性及環境效益，建議以完整綠地為解編範圍，將範圍內零星國有地一併納入，配合主要計畫內容修正。 修正後內容： 1. 配合主計畫變更內容擬定細部計畫	依市都委會專案小組初步建議意見通過。			
	合計	0.1462	100.00				<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>計畫面積(公頃)</th> <th>百分比(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>景觀商業區(再)(附) 0.2268</td> <td>0.2268</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> 2. 配合主計畫變更內容擬定細計理由： 考量將來基地開發建築可行性及環境效益，配合主要計畫內容修正，除碧潭吊橋古蹟定著範圍外，皆規劃為景觀商業區(再)(附)。	項目	計畫面積(公頃)
項目	計畫面積(公頃)	百分比(%)							
景觀商業區(再)(附) 0.2268	0.2268	100%							

主要計畫變更編號	項目	計畫面積(公頃)	百分比(%)	附帶條件	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
2	土地使用分區 第三種商業區(再)(附帶條件)	0.1080	100.00	<p>1. 變更範圍建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 242%，惟倘經捐贈不低於 45%之公共設施用地或折算代金繳納，或變更範圍整體採市地重劃方式辦理，且共同負擔比例不低於 45%者，容積率得調高為 440%。</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第三種商業區公告土地現值之 1.4 倍。 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>	(再公展後市都委會第 1 次專案小組)依公開展覽內容通過。	依決議除附帶條件之建蔽率調整為 50%，並配合土地使用管制要點刪除經捐贈公共設施用地或代金得調高容積率之相關規定外，其餘依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	合計	0.1080	100.00			

主要計畫變更編號	項目		計畫面積(公頃)	百分比(%)	附帶條件	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
3	土地使用分區	第三種住宅區(再)(附帶條件)	0.0440	100.00	1. 變更範圍建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 154%，惟倘經捐贈不低於 45% 之公共設施用地或折算代金繳納，或變更範圍整體採市地重劃方式辦理，且共同負擔比例不低於 45% 者，容積率得調高為 280%。 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第三種住宅區公告土地現值之 1.4 倍。 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%。	(再公展後市都委會第 1 次專案小組)依公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		合計	0.0440	100.00			
4	公共設施用地	抽水站用地	0.0417	100.00	--	(再公展後市都委會第 1 次專案小組)依公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		合計	0.0417	100.00			

主要計畫變更編號	項目	計畫面積(公頃)	百分比(%)	附帶條件	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議									
5	土地使用分區 第四種住宅區	0.0754	100.00	--	(再公展後市都委會第1次專案小組) 依公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。									
	合計	0.0754	100.00												
6	公共設施用地 社會福利設施用地	0.9362	100.00	--	(再公展後市都委會第2次專案小組) 修正後通過 修正理由： 由於基地坡度4級以上土地不易建築利用，且現況作為公園及登山步道使用，建議坡度4級以上及現況登山步道之土地，配合毗鄰分區規劃為保護區。 修正後內容： 1.配合主計畫變更內容擬定細部計畫 <table border="1" data-bbox="1312 1002 1888 1217"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>計畫面積(公頃)</th> <th>百分比(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>保護區</td> <td>0.6711</td> <td>71.68</td> </tr> <tr> <td>社會福利設施用地</td> <td>0.2651</td> <td>28.32</td> </tr> </tbody> </table> 2.配合主計畫變更內容擬定細計理由： 配合主要計畫內容修正，3級坡以下規劃為社會福利設施用地，4級坡以上規劃為保護區。	項目	計畫面積(公頃)	百分比(%)	保護區	0.6711	71.68	社會福利設施用地	0.2651	28.32	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	項目	計畫面積(公頃)	百分比(%)												
保護區	0.6711	71.68													
社會福利設施用地	0.2651	28.32													
合計	0.9362	100.00													

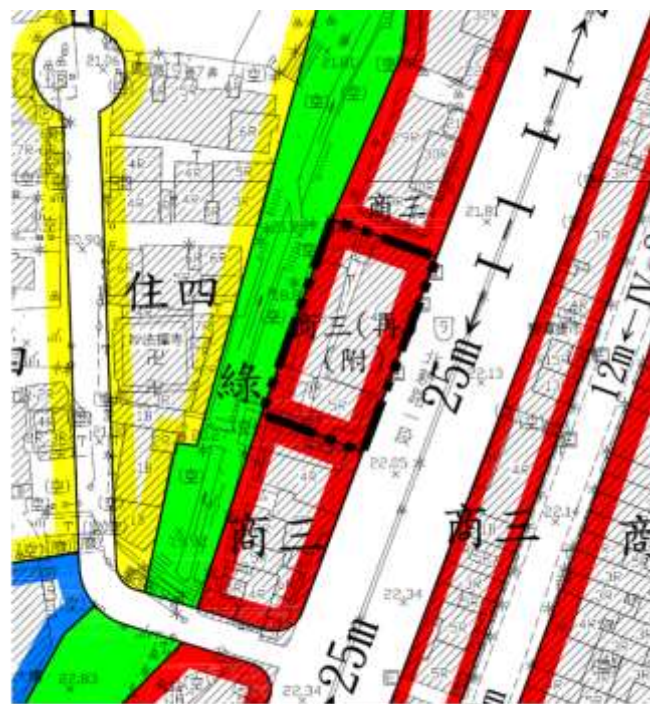
主要計畫變更編號	項目	計畫面積(公頃)	百分比(%)	附帶條件		市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
7	公共設施用地	停車場及社會福利設施用地	0.1860	100.00	--	(再公展後市都委會第2次專案小組) 除修正細計圖例誤植部分外，餘依公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	合計	0.1860	100.00				

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。



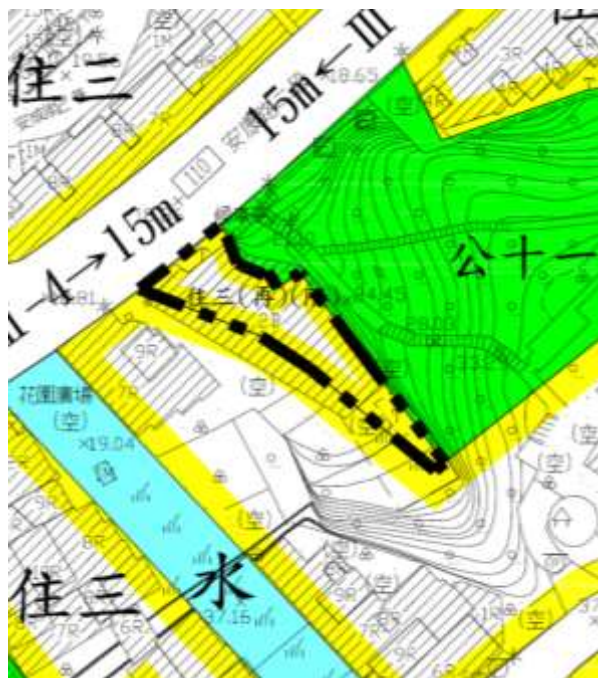
景觀商業區(再)(附帶條件)

變1案



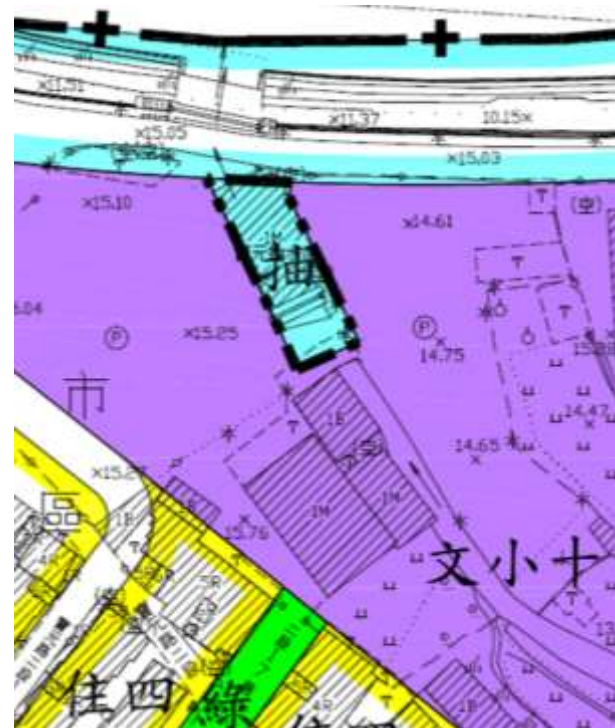
第三種商業區(再)(附帶條件)

變2案



第三種住宅區(再)(附帶條件)

變3案



抽水站用地

變4案

圖1 擬定新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案-示意圖(一)

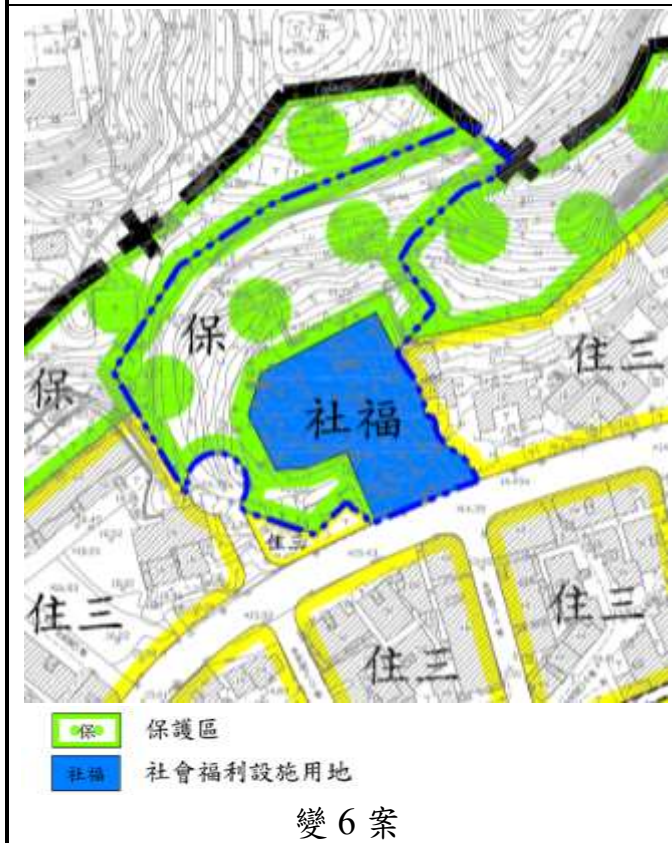


圖 2 擬定新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案-示意圖(二)

表 3 「擬定新店都市計畫(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條文對照表

公展條文	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															
<p>一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第四十條之規定訂定之。</p>	<p>(再公展後市都委會第 1 次專案小組) 依公開展覽計畫內容通過。</p>	-	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>															
<p>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則、新店都市計畫土地使用分區管制要點及本要點規定辦理外，前開未規定者，適用及其他有關法令規定。</p>	<p>(再公展後市都委會第 1 次專案小組) 依公開展覽計畫內容通過。</p>	-	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>															
<p>三、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="188 882 629 1246"> <thead> <tr> <th data-bbox="188 882 398 943">土地使用分區種類</th> <th data-bbox="398 882 510 943">建蔽率</th> <th data-bbox="510 882 629 943">容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="188 943 398 1019">住宅區 第三種住宅區(再)(附)</td> <td data-bbox="398 943 510 1019">依施行細則規定辦理</td> <td data-bbox="510 943 629 1019">154%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 1019 398 1080">住宅區 第四種住宅區</td> <td data-bbox="398 1019 510 1080">依施行細則規定辦理</td> <td data-bbox="510 1019 629 1080">300%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 1080 398 1179">商業區 第三種商業區(再)(附)</td> <td data-bbox="398 1080 510 1179">依施行細則規定辦理</td> <td data-bbox="510 1080 629 1179">242%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 1179 398 1246">商業區 景觀商業區(再)(附)</td> <td data-bbox="398 1179 510 1246">60%</td> <td data-bbox="510 1179 629 1246">165%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(一)第三種住宅區(再)(附)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 154%，惟倘經捐贈不低於 45%之公共設施用地或折</p>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區 第三種住宅區(再)(附)	依施行細則規定辦理	154%	住宅區 第四種住宅區	依施行細則規定辦理	300%	商業區 第三種商業區(再)(附)	依施行細則規定辦理	242%	商業區 景觀商業區(再)(附)	60%	165%	<p>(再公展後市都委會第 2 次專案小組) 修正理由： 依本計畫再公展後第 1 次專案小組研商會議初步建議意見：「捐獻代金參考標的之土地使用分區請配合調整。」，故修正捐獻代金參考標的之土地使用分區。 修正後條文： 三、各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：</p>	<p>修正理由： 第三點(二)有關第三種商業區(再)(附)之相關規定，考量變 2 案機關用地(四)基地狹長、面積較小，並涉瑠公圳河岸環境保護及珍貴老樹等議題，故配合陳情意見調降其開發量體，刪除第三點(二)規定本案可經捐贈不低於 45%公設用地後可調高容積率之相關規定，其餘點次順位配合調整。 修正後條文： 三、各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：</p>	<p>依決議除土管要點第三點第三種商業區(再)(附)之建蔽率，考量該基地臨瑠公圳生態及老樹保護，建蔽率調整為 50%以外，餘依專案小組初步建議意見及本次提會內容通過。 修正理由： 第三點(二)有關第三種商業區(再)(附)之相關規定，考量變 2 案機關用地(四)基地狹長、面積較小，並涉瑠公圳河岸環境保護及珍貴老樹等議題，故配合陳情意見調降其開發量體，調整建蔽率為 50%，並刪除第三點(二)規定本案可經捐贈不低於 45%公設用地後可調高容積</p>
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																
住宅區 第三種住宅區(再)(附)	依施行細則規定辦理	154%																
住宅區 第四種住宅區	依施行細則規定辦理	300%																
商業區 第三種商業區(再)(附)	依施行細則規定辦理	242%																
商業區 景觀商業區(再)(附)	60%	165%																

公展條文	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																																																	
<p>算代金繳納，或變更範圍整體採市地重劃方式辦理，且共同負擔比例不低於45%者，容積率得調高為280%。</p> <p>(二)第三種商業區(再)(附)建蔽率不得大於70%，容積率不得大於242%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算代金繳納，或變更範圍整體採市地重劃方式辦理，且共同負擔比例不低於45%者，容積率得調高為440%。</p> <p>(三)景觀商業區(再)(附)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於165%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算代金繳納，或變更範圍整體採市地重劃方式辦理，且共同負擔比例不低於45%者，容積率得調高為300%。</p> <p>(四)上述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景觀商業區區公告土地現值之1.4倍。</p> <p>捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>第三種住宅區(再)(附)</td> <td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td> <td>154%</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">商業區</td> <td>第三種商業區(再)(附)</td> <td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td> <td>242%</td> </tr> <tr> <td>景觀商業區(再)(附)</td> <td>60%</td> <td>165%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類		建蔽率	容積率	住宅區	第三種住宅區(再)(附)	依施行細則規定辦理	154%	第四種住宅區	300%	商業區	第三種商業區(再)(附)	依施行細則規定辦理	242%	景觀商業區(再)(附)	60%	165%	<p>(一)第三種住宅區(再)(附)建蔽率不得大於50%，容積率不得大於154%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算代金繳納，或變更範圍整體採市地重劃方式辦理，且共同負擔比例不低於45%者，容積率得調高為280%。</p> <p>(二)第三種商業區(再)(附)建蔽率不得大於70%，容積率不得大於242%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算代金繳納，或變更範圍整體採市地重劃方式辦理，且共同負擔比例不低於45%者，容積率得調高為440%。</p> <p>(三)景觀商業區(再)(附)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於165%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>第三種住宅區(再)(附)</td> <td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td> <td>154%</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">商業區</td> <td>第三種商業區(再)(附)</td> <td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td> <td>242%</td> </tr> <tr> <td>景觀商業區(再)(附)</td> <td>60%</td> <td>165%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類		建蔽率	容積率	住宅區	第三種住宅區(再)(附)	依施行細則規定辦理	154%	第四種住宅區	300%	商業區	第三種商業區(再)(附)	依施行細則規定辦理	242%	景觀商業區(再)(附)	60%	165%	<p>(一)第三種住宅區(再)(附)建蔽率不得大於50%，容積率不得大於154%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算代金繳納，或變更範圍整體採市地重劃方式辦理，且共同負擔比例不低於45%者，容積率得調高為280%。</p> <p>(二)景觀商業區(再)(附)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於165%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算代金繳納，或變更範圍整體採市地重劃方式辦理，且共同負擔比例不低於45%者，容積率得調高為300%。</p> <p>(三)上述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</p>	<p>率之相關規定，其餘點次順位配合調整。</p> <p>修正後條文：</p> <p>三、各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：</p> <table border="1" data-bbox="1621 544 2063 874"> <thead> <tr> <th colspan="2">土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>第三種住宅區(再)(附)</td> <td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td> <td>154%</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">商業區</td> <td>第三種商業區(再)(附)</td> <td>50%</td> <td>242%</td> </tr> <tr> <td>景觀商業區(再)(附)</td> <td>60%</td> <td>165%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(一)第三種住宅區(再)(附)建蔽率不得大於50%，容積率不得大於154%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算代金繳納，或變更範圍整體採市地重劃方式辦理，且共同負擔比例不低於45%者，容積率得調高為280%。</p> <p>(二)景觀商業區(再)(附)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於165%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或</p>	土地使用分區種類		建蔽率	容積率	住宅區	第三種住宅區(再)(附)	依施行細則規定辦理	154%	第四種住宅區	300%	商業區	第三種商業區(再)(附)	50%	242%	景觀商業區(再)(附)	60%	165%
土地使用分區種類		建蔽率	容積率																																																					
住宅區	第三種住宅區(再)(附)	依施行細則規定辦理	154%																																																					
	第四種住宅區		300%																																																					
商業區	第三種商業區(再)(附)	依施行細則規定辦理	242%																																																					
	景觀商業區(再)(附)		60%	165%																																																				
土地使用分區種類		建蔽率	容積率																																																					
住宅區	第三種住宅區(再)(附)	依施行細則規定辦理	154%																																																					
	第四種住宅區		300%																																																					
商業區	第三種商業區(再)(附)	依施行細則規定辦理	242%																																																					
	景觀商業區(再)(附)		60%	165%																																																				
土地使用分區種類		建蔽率	容積率																																																					
住宅區	第三種住宅區(再)(附)	依施行細則規定辦理	154%																																																					
	第四種住宅區		300%																																																					
商業區	第三種商業區(再)(附)	50%	242%																																																					
	景觀商業區(再)(附)	60%	165%																																																					

公展條文	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									
<p>(取最高價計算)$\times 45\%$。</p>	<p>代金繳納，或變更範圍整體採市地重劃方式辦理，且共同負擔比例不低於45%者，容積率得調高為300%。</p> <p>(四)上述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相同土地使用分區公告土地現值之1.4倍。</p> <p>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)$\times 45\%$。</p>	<p>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相同土地使用分區公告土地現值之1.4倍。</p> <p>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)$\times 45\%$。</p>	<p>折算代金繳納，或變更範圍整體採市地重劃方式辦理，且共同負擔比例不低於45%者，容積率得調高為300%。</p> <p>(三)上述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相同土地使用分區公告土地現值之1.4倍。</p> <p>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)$\times 45\%$。</p>									
<p>四、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="188 1007 642 1222"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>社會福利設施用地</td> <td>50%</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td>停車場及社會福利設施用地</td> <td>80%</td> <td>960%</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率	容積率	社會福利設施用地	50%	400%	停車場及社會福利設施用地	80%	960%	<p>(再公展後市都委會第2次專案小組)</p> <p>修正理由：</p> <p>依本計畫再公展後第1次專案小組研商會議初步建議意見(略以)：「考量基地面積約0.1860公頃狹小，本案原擬變更為停車場用地及社福用地容積960%，建議考量變更為社福用地容積為400%…」，考量周邊現況尚有停車需求，參考近年相關案例，建議本案變更為停車場及社會福利設施用地，容積率400%，又因基地面積較小，建議維持建蔽率80%。</p>	<p>-</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
公共設施種類	建蔽率	容積率										
社會福利設施用地	50%	400%										
停車場及社會福利設施用地	80%	960%										

公展條文	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									
	<p>修正後條文： 四、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="674 419 1115 632"> <thead> <tr> <th data-bbox="674 419 882 464">公共設施種類</th> <th data-bbox="882 419 1001 464">建蔽率</th> <th data-bbox="1001 419 1115 464">容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="674 464 882 549">社會福利設施用地</td> <td data-bbox="882 464 1001 549">50%</td> <td data-bbox="1001 464 1115 549">400%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="674 549 882 632">停車場及社會福利設施用地</td> <td data-bbox="882 549 1001 632">80%</td> <td data-bbox="1001 549 1115 632">400%</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率	容積率	社會福利設施用地	50%	400%	停車場及社會福利設施用地	80%	400%		
公共設施種類	建蔽率	容積率										
社會福利設施用地	50%	400%										
停車場及社會福利設施用地	80%	400%										

案由	擬定土城都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)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>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、辦理機關：臺北市政府捷運工程局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 23 條</p> <p>肆、再提會討論緣由：</p> <p>為推動「捷運萬大—中和—樹林線第二期路線」，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，針對捷運設施所需之用地，辦理都市計畫變更作業，本細部計畫業經 108 年 3 月 28 日新北市都市計畫委員會第 99 次會議審議通過。</p> <p>後「捷運萬大—中和—樹林線第二期路線」經 109 年 12 月 8 日內政部都市計畫委員會第 982 次會議決議，除土城 LG11 站(變更內容綜理表公展編號第 4 案)因考量捷運軌道、墩柱及出入口等涉及金城公園及工程技術等議題暫予保留外，其餘審議完竣在案。後土城 LG11 站經臺北市政府捷運工程局多次召開協調及說明會議後，本府再提內政部續審，業經 113 年 12 月 3 日內政部都市計畫委員會第 1068 次會議審議通過，依該會議決議略以：「…一、本計畫案名建議修正為「變更土城都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線) LG11 站(出入口 B)主要計畫」案。…四、後續辦理事項：為加強溝通及保障民眾權益，本案請補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」。又本案主要計畫審竣變更內容與原公开展覽內容不一致，且經檢視本案細部計畫部分內容須配合主要計畫修正，爰再提本市都市計畫委員會審議，以符合主要計畫之指導，俾利續行辦理本案主要計畫與細部計畫再公开展覽事宜。</p> <p>伍、計畫位置及範圍：</p> <p>萬大線第二期路線於土城都市計畫區設置 LG09、LG10、LG11、LG12、LG13 站及軌道段，其中 LG09 站及 LG10 站為地下車站，需</p>		

設置通風井，其餘 LG11 站至 LG13 站均為高架車站。

本案配合 LG11 站出入口需求共提列 1 處變更案，萬大線第二期路線詳圖 1、變更位置及範圍詳圖 2。

陸、再提會審議事項：

本案擬定土城細部計畫前經 108 年 3 月 28 日本市都市計畫委員會第 99 次會議審議通過，其中 LG09、LG10、LG12、LG13 站及軌道段已另案辦理再公開展覽，本次配合 LG11 站主要計畫案經 113 年 12 月 3 日內政部都市計畫委員會第 1068 次會議審竣內容及土城都市計畫（第三次通盤檢討）已辦理主細拆離等修正以下內容：

- 一、修正變更案名：配合本府 108 年 12 月 16 日發布實施「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及 108 年 12 月 27 日核定實施「變更土城細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第一階段）」案已辦理主細拆離及主要計畫審竣內容，修正本案案名為「變更土城細部計畫（配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線）LG11 站（出入口 B）」案。
- 二、修正法令依據：本案原依都市計畫法第 23 條擬定細部計畫，本次配合土城都市計畫已辦理主細拆離，法令依據修正為都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、配合主要計畫修正內容：

（一）提列修正變更案

本案配合土城都市計畫（第三次通盤檢討）已辦理主細拆離，由原擬定細部計畫改為變更細部計畫，並配合主要計畫審竣內容，除 LG09、LG10、LG12、LG13 站及軌道段所需土地已另案辦理，提列 LG11 站捷運設施所需土地之變更案，詳表 1、圖 3。

（二）事業及財務計畫表

配合主要計畫審竣內容及依行政院 107 年 10 月 17 日核定之「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地發展計畫案」第二期工程財務計畫暨計畫期程調整內容修正本案事業及財務計畫表，詳表 2。

（三）土地使用分區管制要點

本案為考量捷運相關設施之設置有其獨特性，爰增訂相關土地使用分區管制要點，本次配合主要計畫審竣內容修正部

	<p>分條文，變更後土地使用分區管制要點詳表 3。</p> <p>柒、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
決議	<p>一、依本次提會簡報內容通過。</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>



圖 1 捷運萬大線第二期路線各車站位置示意圖



圖 2 「變更土城細部計畫 (配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線) LG11 站 (出入口 B)」案位置示意圖

表 1 「變更土城細部計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）LG11 站（出入口 B）」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)			
1	金城路一段新北市 政府消防局第五大隊 土城消防分隊南側	保護區 (0.0937)	捷運系統用地 (0.0937)	<p>1.設置 LG11 站出入口及轉乘設施等捷運相關設施。</p> <p>2.本範圍原屬計畫區南面山地丘陵，依土城都市計畫規劃原則劃設為保護區，並於 61 年 4 月 26 日公告發布實施，經查現況多為 1 或 2 層之鋼筋混凝土或磚造建物，範圍邊界緊鄰「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」之都市發展用地，該計畫業於 112 年 5 月 25 日公告通過環境影響評估審查，故變更保護區為捷運系統用地無生態疑慮。</p> <p>3.本車站與板南線土城站交會轉乘，土城站於金城路南側設置 1 處出入口(設置 1 座樓梯，因用地限制，無法再增設電扶梯、電梯等設施)，本出入口規劃設置 2 座電扶梯、1 座電梯及 1 座樓梯，可提供金城路南側旅客更便利、更友善之服務設施。</p>	捷十三	依本次提會修正內容通過。

註1：本計畫未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

註2：表內面積應以地籍實際分割成果為準。

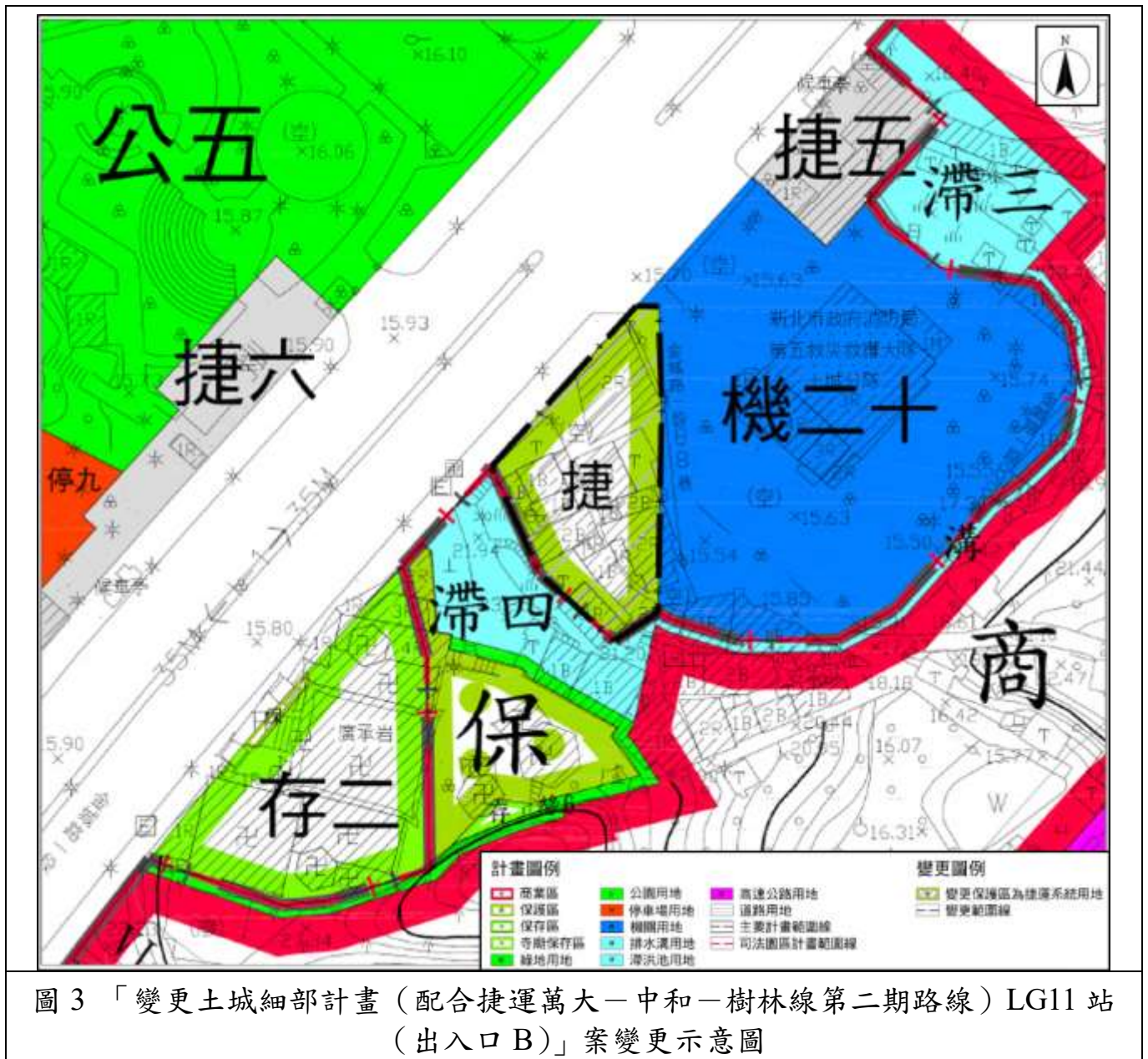


圖 3 「變更土城細部計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）LG11 站（出入口 B）」案變更示意圖

表 2 「變更土城細部計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）LG11 站（出入口 B）」案事業及財務計畫表

109.03.28 第 99 次市都委會決議													本次提會修正內容							市都委會決議																
事業及財務計畫表													事業及財務計畫表							依本次提會修正內容通過。																
使用分區及編號	權屬	面積(公頃)	土地取得方式(註7)				徵購/撥用費(億元)(註1)	地上物補償費(億元)(註1)	開闢經費(億元)		主辦單位	預定完成期限	經費來源	變更編號	使用分區及編號	權屬	面積(公頃)	土地取得方式(註7)				徵購/撥用費(億元)(註1)	地上物補償費(億元)(註1)	開闢經費(億元)		主辦單位	預定完成期限	經費來源								
			協議價購	徵收	撥用(註2)	土地開發(註3、註6)			工程費	合計								協議價購	徵收	撥用(註2)	土地開發(註3、註6)			工程費	合計											
捷運開發區2	私	1.2554								新北市政府(註5)			捷運開發區2	私	1.2554										新北市政府(註5)											
捷運開發區5	公	0.2216								新北市政府			捷運開發區5	公	0.2216										新北市政府											
捷運系統用地十三	私	0.0958	V	V		0.13	0.18			516.68 558.81 (註4)	119年	專業編列	捷運系統用地十三	私	0.0937	V	V		0.13	0.18			516.68 513.17 (註4)	119年	專業編列	捷運系統用地十三	私	0.0937	V	V		0.13	0.18			
捷運系統用地十四	私	0.1205	V	V		0.65	0.10							捷運系統用地十四	公	0.1205	V	V		0.65	0.10								捷運系統用地十四	公	0.1205	V	V		0.65	0.10
捷運系統用地十五	私	0.0977	V	V		0.30	0.20							捷運系統用地十五	私	0.0977	V	V		0.30	0.20								捷運系統用地十五	私	0.0977	V	V		0.30	0.20
捷運系統用地十六	私	0.1426	V	V		1.81	0.26							捷運系統用地十六	私	0.1426	V	V		1.81	0.26								捷運系統用地十六	私	0.1426	V	V		1.81	0.26
捷運系統用地十七	公	0.0392		V		0.76								捷運系統用地十七	公	0.0392		V		0.76									捷運系統用地十七	公	0.0392		V		0.76	
捷運系統用地十七	私	0.0031	V	V		0.06								捷運系統用地十七	私	0.0031	V	V		0.06									捷運系統用地十七	私	0.0031	V	V		0.06	
捷運系統用地十八	公	0.0209		V		0.22								捷運系統用地十八	公	0.0209		V		0.22									捷運系統用地十八	公	0.0209		V		0.22	
捷運系統用地十八	私	0.0689	V	V		0.98								捷運系統用地十八	私	0.0689	V	V		0.98									捷運系統用地十八	私	0.0689	V	V		0.98	
捷運系統用地十九	公	0.0047		V		0.07								捷運系統用地十九	公	0.0047		V		0.07									捷運系統用地十九	公	0.0047		V		0.07	
捷運系統用地十九	私	0.0333	V	V		0.49					捷運系統用地十九	私	0.0333	V	V		0.49						捷運系統用地十九	私	0.0333	V	V		0.49							

註1：本表所列土地徵購費及地上物補償費等相關費用依實際核發金額為準，開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
 註2：撥用方式依「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。
 註3：依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其他相關規定辦理。
 註4：本表所列開闢經費為萬大線第二期興建工程經費及用地取得費。
 註5：依交通部106年9月14日交路(一)字第1068700257號函，106年8月31日「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫審查委員會」第21次會議紀錄辦理。
 註6：本表所列土地開發應依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。另容積分配原則依下列方式辦理：
 (1)私有土地面積乘以變更前原土地使用分區基準容積率之1.75倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積由新北市政府取得。
 (2)如獎勵容積因法規因素限制，致無法完全使用部分之容積，由所有土地所有權人與新北市政府均攤。
 註7：本計畫所劃設之捷運系統用地(捷十四)，若土地所有權人及相關權利關係人同意將其土地供捷運設施使用，並無償設定永久地上權，則其建築率、容積率及使用項目管制規定均依變更前使用分區之規定辦理，且供捷運設施使用部分免計入容積率及建築率計算。
 資料來源：「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地開發計畫案」第二期工程(財務計畫)第一次修正計畫，107年10月臺交字第1070124436號函核定。

註1：本表所列土地徵購費及地上物補償費等相關費用依實際核發金額為準，開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
 註2：撥用方式依「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。
 註3：依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其他相關規定辦理。
 註4：本表所列開闢經費為萬大線第二期興建工程經費及用地取得費。
 註5：依交通部106年9月14日交路(一)字第1068700257號函，106年8月31日「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫審查委員會」第21次會議紀錄辦理。
 註6：本表所列土地開發應依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。另容積分配原則依下列方式辦理：
 (1)私有土地面積乘以變更前原土地使用分區基準容積率之1.75倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積由新北市政府取得。
 (2)如獎勵容積因法規因素限制，致無法完全使用部分之容積，由所有土地所有權人與新北市政府均攤。
 註7：本計畫所劃設之捷運系統用地(捷十四)，若土地所有權人及相關權利關係人同意將其土地供捷運設施使用，並無償設定永久地上權，則其建築率、容積率及使用項目管制規定均依變更前使用分區之規定辦理，且供捷運設施使用部分免計入容積率及建築率計算。
 資料來源：「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地發展計畫案」第二期工程財務計畫暨計畫書期調整，107年10月17日院臺交字第1070124436號函核定。

修正理由：
 1.除捷運系統用地十三(LG11站出入口B)配合主要計畫審議內容修正面積，其餘(捷運開發區2、5及捷運系統用地十四、十五、十六、十七、十八、十九)皆已另案辦理，爰刪除相關內容。
 2.「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地發展計畫案」第二期工程財務計畫暨計畫書期調整，107年10月17日院臺交字第1070124436號函核定，因間接工程成本調降為直接工程成本之13.10%，總工程經費調整為555.30億元(當年幣值)，爰配合修正相關引用資料來源。
 3.有關捷運開發區2、5及捷運系統用地十四、十五、十六、十七、十八、十九皆已另案辦理，爰刪除註5、註6及註7等內容。

表 3 「變更土城細部計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）LG11 站（出入口 B）」案土地使用分區管制要點表

108 年 3 月 28 日第 99 次市都委會 通過條文	本次提會修正內容	市都委會決議
<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則第 40 條之規定訂定。</p>	<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。</p> <p>修正理由： 依本市通案性土管條文寫法修正文字。</p>	<p>依本次提會修正內容通過。</p>
<p>二、本計畫劃設之捷運系統用地(捷十二至捷十九)及捷運開發區(捷運開發區 2 及捷運開發區 5)供設置捷運設施等內容使用。</p>	<p>二、本計畫劃設之捷運系統用地(捷十三)供設置捷運設施等內容使用。</p> <p>修正理由： 本次僅 LG11 站(捷十三)提列變更，餘已另案辦理，爰配合刪除相關文字。</p>	<p>依本次提會修正內容通過。</p>
<p>三、捷運系統用地(捷十二至捷十九)建蔽率及容積率不予規定。</p> <p>捷運系統用地(捷十三)變更後應維持後應維持原金城路一段 88 巷通行功能，供公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途。</p> <p>捷運系統用地(捷十四)若土地所有權人及相關權利關係人同意將其土地供捷運設施使用，且經捷運工程主管機關同意並無償設定永久地上權，則其建蔽率、容積率及使用項目管制規定均依變更前使用分區之規定辦理，且供捷運設施使用部分免計入容積率及建蔽率計算。</p> <p>捷運系統用地(捷十五)變更後應維持原人行步道(4 公尺)功能。</p> <p>捷運系統用地(捷十八)西側之忠義路為既有巷道，應盡量維持其原有道路寬度供公眾通行，並由</p>	<p>三、捷運系統用地(捷十三)建蔽率及容積率不予規定。</p> <p>捷運系統用地(捷十三)變更後應維持原金城路一段 88 巷通行功能，供公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途。</p> <p>修正理由： 本次僅 LG11 站(捷十三)提列變更，餘已另案辦理，爰配合刪除相關文字。</p>	<p>依本次提會修正內容通過。</p>

108年3月28日第99次市都委會 通過條文	本次提會修正內容	市都委會決議												
<p>原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途。</p> <p>捷運系統用地(捷十八)因基地大小限制致無法符合「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」規定退縮時，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，不受其限制辦理。</p>														
<p>四、捷運開發區2及捷運開發區5，除本點(四)規定另核予之容積外，其開發強度其開發強度及使用組別不得超過表6.2-1所列規定。</p> <p>表6.2-1 捷運開發區開發強度及使用組別表</p> <table border="1" data-bbox="165 967 683 1223"> <thead> <tr> <th data-bbox="165 967 284 1093">編號及土地 使用分區</th> <th data-bbox="284 967 485 1093">捷運開發區2</th> <th data-bbox="485 967 683 1093">捷運開發區5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="165 1093 284 1137">車站</td> <td data-bbox="284 1093 485 1137">LG09(A)</td> <td data-bbox="485 1093 683 1137">LG09(B)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="165 1137 284 1182">建蔽率</td> <td data-bbox="284 1137 485 1182">80%</td> <td data-bbox="485 1137 683 1182">80%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="165 1182 284 1223">容積率</td> <td data-bbox="284 1182 485 1223">750%</td> <td data-bbox="485 1182 683 1223">750%</td> </tr> </tbody> </table> <p>使用組別</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、通風井、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 3.土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理。 <p>(一) 捷運開發區5，其使用應配合新北市政府政策優先提供「都市計畫法新北市施行細則」第48條規定之公益性設施使用。</p>	編號及土地 使用分區	捷運開發區2	捷運開發區5	車站	LG09(A)	LG09(B)	建蔽率	80%	80%	容積率	750%	750%	<p>刪除。</p> <p>刪除理由：</p> <p>本次僅LG11站(捷十三)提列變更，餘已另案辦理，爰配合刪除。</p>	<p>依本次提會修正內容通過。</p>
編號及土地 使用分區	捷運開發區2	捷運開發區5												
車站	LG09(A)	LG09(B)												
建蔽率	80%	80%												
容積率	750%	750%												

108年3月28日第99次市都委會 通過條文	本次提會修正內容	市都委會決議
<p>(二) 土地開發建築物除上述容積項目外，不得再依「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵，及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。</p> <p>(三) 捷運設施（出入口、通風井、轉乘設施及其相關設施）不計入容積計算。</p> <p>(四) 變更前各宗基地之原有合法建築物容積高於都市計畫法定容積者，其原有合法建築物容積與都市計畫法定容積之差額，得另核予容積，該部分新北市政府不參與分配。</p>		
<p>五、捷運開發區2及捷運開發區5辦理土地開發時，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 土地開發建築物面臨10公尺以上計畫道路應退縮3.52公尺以上設置無遮簷人行道，並依新北市無遮簷人行道設置相關規定辦理；鋪設止滑、透水、硬質鋪面且供公眾通行。其建築物間之鄰棟間距應留設至少8公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。</p> <p>前述原則如因基地限制，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，不受其限制辦理。</p> <p>(二) 捷運開發區辦理土地開發時，應考量地面層捷運出入口空間服務品質，不減損公共通行便利性。</p> <p>(三) 捷運開發區2及捷運開發區5土地開發建築物應取得綠建築標章。</p> <p>(四) 捷運開發區2及捷運開發區5土地開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之70%為上限。</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由： 本次僅LG11站(捷十三)提列變更，餘已另案辦理，爰配合刪除。</p>	<p>依本次提會修正內容通過。</p>

108年3月28日第99次市都委會 通過條文	本次提會修正內容	市都委會決議
<p>六、本計畫區之捷運開發區及捷運系統用地，應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照。</p>	<p>四、本計畫區之捷運系統用地應經本府捷運工程局審定並報請新北市都市設計及土地使用開發許可審議會大會報告。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依 108 年 11 月 21 日本府捷運工程局新北捷土字第 1082179587 號函略以：「為簡化本市境內捷運(輕軌)工程都市設計審議行政程序，本市境內捷運(輕軌)都市設計審議業奉本府核准由本局審定後報請本市都市設計審議會大會報告。」，故配合修正內容。 2. 點次調整。 	<p>依本次提會修正內容通過。</p>
<p>七、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。若本要點執行上有疑義時，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>五、本要點未規定事項依原都市計畫及其他有關法令規定辦理。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>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依本市通案性土管條文寫法修正文字。 2. 點次調整。 	<p>依本次提會修正內容通過。</p>