

# 新北市都市計畫委員會第 169 次會議紀錄

時間：中華民國 114 年 1 月 17 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如會議資料。

出席單位：詳如會議資料。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、 變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(機關用地(機十五)為社會福利設施用地)案。
- 二、 變更三重都市計畫細部計畫(機關用地(機十五)為社會福利設施用地)案。
- 三、 變更中和細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫(部分乙種工業區為乙種工業區(特1))(中原段885地號等9筆土地)案。

參、報告案：

一、 變更中和細部計畫(文教區(供南山高中使用))(修訂土地使用分區管制要點)案。

肆、散會：上午 10 時 35 分。

案由	變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(機關用地(機十五)為社會福利設施用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</b></p> <p><b>參、計畫緣起</b></p> <p>為解決都會地區房價問題，實現居住正義，配合新北市住宅政策，循住宅法相關規定採「只租不售」的方式興辦社會住宅，以紓解高房價壓力，保障弱勢族群在都會地區之居住權利，並達到繁榮地方、創造商機之功能。</p> <p>本計畫選定三重區富貴段 467 地號土地之機關用地為社會住宅基地，運用公產活化概念，將容積妥善規劃，興建作為社會住宅，並與各公益設施結合之複合式功能建築。</p> <p>為使本基地之使用能更具彈性，同時提供公益設施空間及社會住宅一定數量之營運戶數規模，以達社會住宅興闢效益及增進社會福祉，爰依循規定辦理本計畫用地變更。</p> <p>綜上，本計畫係因應三重區社會住宅用地需求，屬配合興建社會住宅之重大設施，有迅行變更之必要，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理本次都市計畫變更作業。</p> <p><b>肆、計畫範圍及面積</b></p> <p>因三重都市計畫已完成主細拆離，故變更主要計畫完整之機關用地十五範圍，本計畫範圍為新北市三重區富貴段 467、473(部分)、479(部分)地號等 3 筆土地，變更面積約為 0.4073 公頃(詳圖 1)。</p> <p><b>伍、計畫內容</b></p> <p>本案係變更機關用地為社會福利設施用地(詳表 1)。</p> <p><b>陸、實施進度及經費</b></p> <p>本次變更基地範圍土地屬新北市，管理機關為新北市政府警察局三重分局及養護工程處。興建費用預估為 30.7 億元，預計 116 年動工、120 年竣工，經費來源由新北市政府編列預算(詳表 2)。</p>		

表 2 「變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(機關用地(機十五)為社會福利設施用地)」  
案實施進度及經費表

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	經費 來源
		徵購	公地 撥用	其他	土地徵 購費及 地上物 補償費	工程費			
社會 福利設 施用地	0.4073 (註1)	-	✓	-	-	307,000	新北市 政府	120年	由新北市政府 編列預算。

註：1.本案使用範圍以三重區富貴段 467 地號土地為準。其中，富貴段 473(部分)、479(部分)地號等 2 筆土地，現況為已開闢之 12 公尺三賢街，土地使用分區屬三重細部計畫之道路用地。

2.本表開闢經費及預定完成期限僅供參考，實際仍依未來進行建築設計後核准建築執照使用為準。

### 柒、辦理經過

一、公開展覽：自 113 年 12 月 6 日起至 114 年 1 月 4 日止公開展覽 30 日，並於 113 年 12 月 6 日刊登於自由時報 G5 版、12 月 7 日刊登於自由時報 G2 版、12 月 8 日刊登於自由時報 G2 版。

二、公開展覽說明會：113 年 12 月 17 日於本市三重區慈化市民活動中心舉行。

### 捌、公民或團體陳情意見：

本案自公開展覽迄今無收訖公民或團體陳情意見。

### 玖、提大會討論事項

本案係逕提大會審議案件，依公展內容提會討論，本案係變更機關用地為社會福利設施用地，變更內容詳表 1。

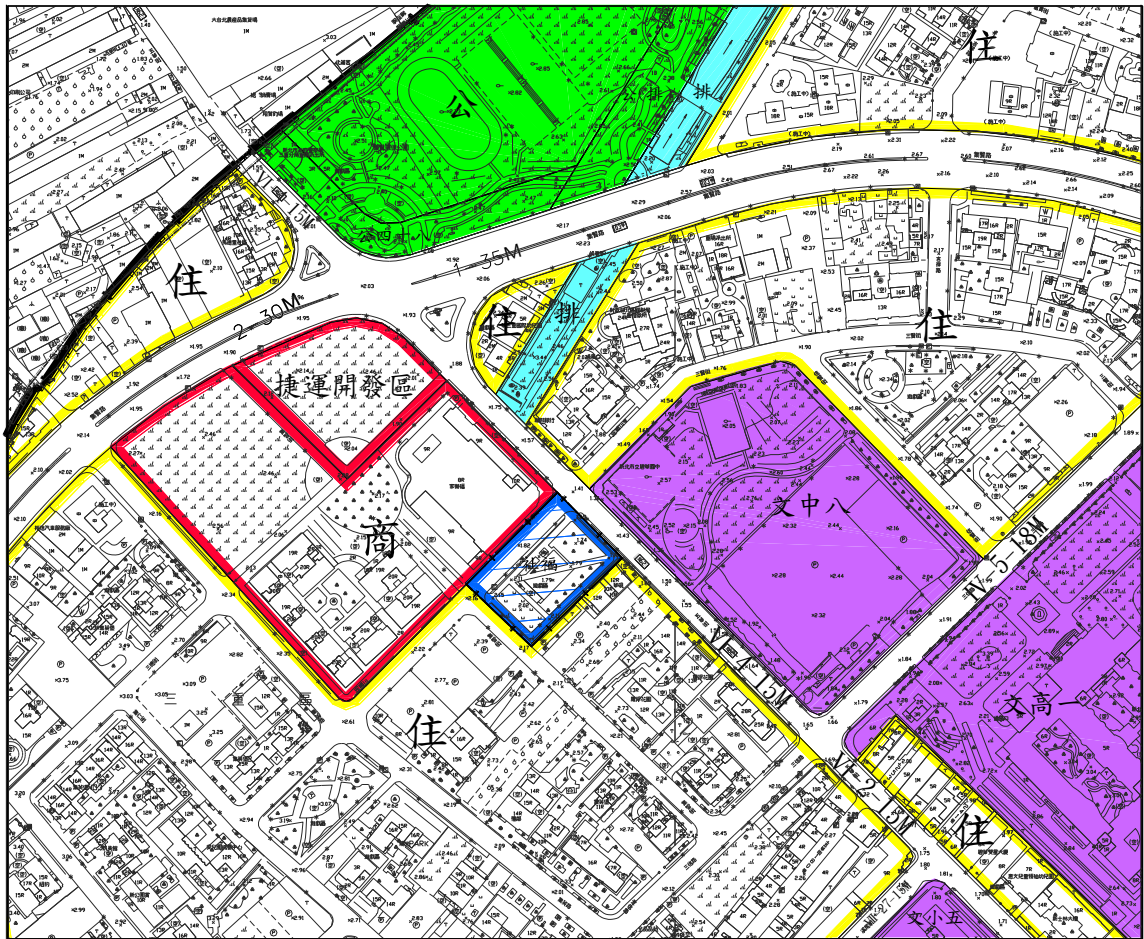
### 拾、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

決議

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

表 1 「變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(機關用地(機十五)為社會福利設施用地)」  
案變更內容綜理表

提案編號	公開展覽內容			變更理由	市都委會決議
	位置	變更內容			
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	新北市三重區富貴段 467、473(部分)、479(部分)地號等 3 筆土地	機關用地 (0.4073)	社會福利設施用地 (0.4073)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案土地為市有土地，管理機關為新北市政府警察局，現況為集智綠地公園及碧華里開心農場，尚未開闢。且基地緊鄰已開闢計畫道路，交通便利，應增益其土地使用效益。</li> <li>2. 由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，考量三重地區地狹人稠，又社會住宅屬於「都市計畫法」第 42 條指明之社會福利設施，基於公地公用，上開土地變更為社會福利設施用地，應有其公益性及必要性。</li> <li>3. 為增進未來社會住宅所在地區公共服務品質，將依「住宅法」第 33 條規定，作為社福服務、長照服務、青年創業、文康休閒及商業餐飲服務等設施使用，以多元性服務項目來滿足民眾需求。</li> </ol>	依公開展覽內容通過。
<p>備註：1. 本案使用範圍以三重區富貴段 467 地號土地為準。其中，富貴段 473(部分)、479(部分)地號等 2 筆土地，現況為已開闢之 12 公尺三賢街，土地使用分區屬三重細部計畫之道路用地。</p> <p>2. 凡本次未註明變更部分，均應以現行計畫為準。</p> <p>3. 表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量之面積為準。</p>					



註：1.凡本次未註明變更部分，均應以現行都市計畫為準。  
 2.本案變更範圍以三重區富貴段467地號土地為準。其中，富貴段473(部分)、479(部分)地號等2筆土地，現況為已開闢之12公尺三賢街，土地使用分區屬三重細部計畫之道路用地。

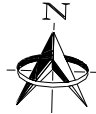
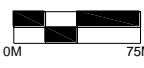
圖 例	變 更 圖 例	指北針
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 住宅區</li> <li><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 商業區</li> <li><span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 捷運開發區</li> <li><span style="background-color: #ccccff; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 文小用地</li> <li><span style="background-color: #ccccff; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 文中用地</li> <li><span style="background-color: #ccccff; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 文高用地</li> <li><span style="background-color: #90ee90; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 公園用地</li> <li><span style="background-color: #90ee90; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 公園兼排水用地</li> <li><span style="background-color: #add8e6; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 排水溝用地</li> <li><span style="border: 1px solid grey; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 道路用地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid blue; padding: 2px; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 社福</li> <li>變更機關用地為社會福利設施用地</li> <li><span style="border-top: 1px dashed black; border-bottom: 1px dashed black; width: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> 變更範圍線</li> </ul>	<div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p>比例尺</p>  </div>

圖 1 「變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(機關用地(機十五)為社會福利設施用地)」案變更內容示意圖

資料來源:本計畫繪製，113年11月

案由	變更三重都市計畫細部計畫(機關用地(機十五)為社會福利設施用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</b></p> <p><b>參、計畫緣起</b></p> <p>為解決都會地區房價問題，實現居住正義，配合新北市住宅政策，循住宅法相關規定採「只租不售」的方式興辦社會住宅，以紓解高房價壓力，保障弱勢族群在都會地區之居住權利，並達到繁榮地方、創造商機之功能。</p> <p>本計畫選定三重區富貴段 467 地號土地之機關用地為社會住宅基地，運用公產活化概念，將容積妥善規劃，興建作為社會住宅，並與各公益設施結合之複合式功能建築。</p> <p>為使本基地之使用能更具彈性，同時提供公益設施空間及社會住宅一定數量之營運戶數規模，以達社會住宅興闢效益及增進社會福祉，爰依循規定辦理本計畫用地變更。</p> <p>綜上，本計畫係因應三重區社會住宅用地需求，屬配合興建社會住宅之重大設施，有迅行變更之必要，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理本次都市計畫變更作業。</p> <p><b>肆、計畫範圍及面積</b></p> <p>本計畫範圍為新北市三重區富貴段 467 地號土地，變更面積為 0.3141 公頃(詳圖 1)。</p> <p><b>伍、計畫內容</b></p> <p>為配合興建社會住宅，變更計畫範圍機關用地為社會福利設施用地，並訂定土地使用分區管制要點。(詳表 1)。</p> <p><b>陸、事業及財務計畫</b></p> <p>本次變更基地範圍土地屬新北市，管理機關為新北市政府警察局三重分局。興建費用預估為 30.7 億元，預計 116 年動工、120 年竣工，經費來源由新北市政府編列預算(詳表 2)。</p>		

表 2 「變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(機關用地(機十五)為社會福利設施用地)」  
案事業及財務計畫表

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	經費 來源
		徵購	公地 撥用	其他	土地徵 購費及 地上物 補償費	工程費			
社會 福利設 施用地	0.3141	-	✓	-	-	307,000	新北市 政府	120年	由新北市政府 編列預算。

註：1.表內實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

2.本表開闢經費及預定完成期限僅供參考，實際仍依未來進行建築設計後核准建築執照使用為準。

### 柒、辦理經過

- 一、公開展覽：自 113 年 12 月 6 日起至 114 年 1 月 4 日止公開展覽 30 日，並於 113 年 12 月 6 日刊登於自由時報 G5 版、12 月 7 日刊登於自由時報 G2 版、12 月 8 日刊登於自由時報 G2 版。
- 二、公開展覽說明會：113 年 12 月 17 日於本市三重區慈化市民活動中心舉行。

### 捌、公民或團體陳情意見：

本案自公開展覽迄今收訖公民或團體陳情意見共計 2 件(詳表 3)。

### 玖、提大會討論事項

本案係逕提大會審議案件，依公展內容及公民或團體陳情意見提會討論，本案係變更機關用地為社會福利設施用地，變更內容詳表 1。

### 拾、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

決議

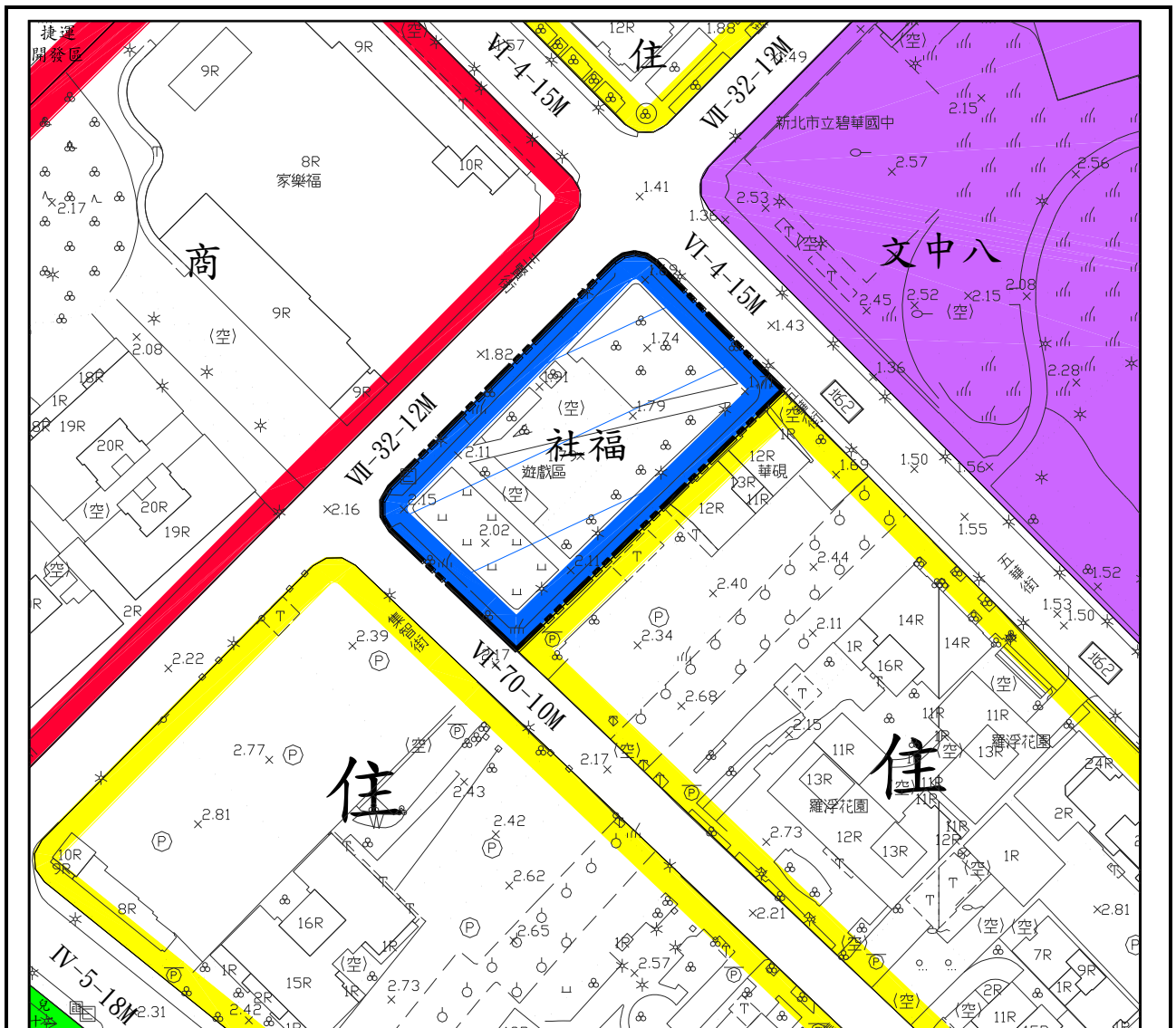
- 一、依本次提會及簡報內容通過。
- 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。



表 1 「變更三重都市計畫細部計畫(機關用地(機十五)為社會福利設施用地)」案  
變更內容明細表

提案編號	公開展覽內容				市都委會決議
	位置	變更內容		變更理由	
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	新北市三重區富貴段 467 地號土地	機關用地 (0.3141)	社會福利設施用地 (0.3141)	<p>1. 本案土地為市有土地，管理機關為新北市政府警察局，現況為集智綠地公園及碧華里開心農場，尚未開闢。基地緊鄰已開闢計畫道路，交通便利，應增益其土地使用效益。</p> <p>2. 由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，考量三重地區地狹人稠，又社會住宅屬於「都市計畫法」第 42 條指明之社會福利設施，基於公地公用，上開土地變更為社會福利設施用地，應有其公益性及必要性。</p> <p>3. 為增進未來社會住宅所在地區公共服務品質，將依「住宅法」第 33 條規定，作為社福服務、長照服務、青年創業、文康休閒及商業餐飲服務等設施使用，以多元性服務項目來滿足民眾需求。</p>	依公開展覽內容通過。
2	土地使用分區管制要點	無	<p>1. 本計畫之社會福利設施用地除應依本要點規定辦理外，未規定事項仍應依「變更三重(重陽橋引道附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)(捷運開發區容積率調整)」案辦理。</p> <p>2. 社會福利設施用地，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 400%，並得依「住宅法」第 33 條相關規定</p>	<p>1. 配合新增社會福利設施用地增訂使用強度及容許使用相關規定。</p> <p>2. 依本府交通局說明(詳見附件四)，本案基地周邊 500 公尺停車需供比已達 0.84，整體停車供給尚敷使用，規劃仍以開發衍生需求內部化為主；本案興辦社會住宅為社會福利設施性質，相較於一般住宅停車位需求較低，社會住宅租戶停車之需求統計為法定停車位數之 35%-40%，且基地鄰近捷運環狀線 Y22 站約 200 公尺，故為鼓勵搭乘大眾運輸系統，爰配合檢討停車空間數量。</p> <p>3. 綜上，為兼顧停車需求及提倡大眾運輸、節能減碳等政策目標，爰修訂土地使用分區管制要點。</p>	依公開展覽內容通過。

提案編號	公開展覽內容			市都委會決議
	位置	變更內容		
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
			辦理。。 3. 社會福利設施用地應考量未來社會住宅人口進駐及地區衍生日照、托嬰、托幼等公益設施需求，未來建築規劃時應配合新北市政府需求，提供前開公益空間所需之樓地板面積。 4. 為鼓勵搭乘大眾運輸系統，本基地之停車空間之檢討，應以依「建築技術規則」檢討數量之60%為上限，以落實淨零排放之目標。	
備註：1. 本案變更範圍以三重區富貴段467地號土地為準。 2. 凡本次未註明變更部分，均應以現行都市計畫為準。 3. 表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量之面積為準。				



註：1.凡本次未註明變更部分，均應以現行都市計畫為準。  
2.實際變更範圍為三重區富貴段467地號土地。



圖 例	變 更 圖 例	指北針
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 住宅區</li> <li><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 商業區</li> <li><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 捷運開發區</li> <li><span style="background-color: green; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 兒童遊樂場用地</li> <li><span style="background-color: purple; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 文中用地</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; margin-right: 5px;"></span> 道路用地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 變更機關用地為社會福利設施用地</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px; margin-right: 5px;"></span> 變更範圍線</li> </ul>	<div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>比例尺</p>  </div>

圖 1 「變更三重都市計畫細部計畫(機關用地(機十五)為社會福利設施用地)」案變更內容示意圖

資料來源:本計畫繪製，113 年 11 月

表 3 「變更三重都市計畫細部計畫(機關用地(機十五)為社會福利設施用地)」案  
公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由及建議事項	市府研析意見	市都委會決議
1	新北市議員王威元服務處/ 三重區富貴段 467 地號	經現勘本基地建蔽率建議降低至 40%，以留設置遊憩空間。	<p>部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 「未便採納」部分： 考量法定開挖率係依法定建蔽率檢討，故為避免影響工程開發深度及地下室停車空間規劃，建議維持公展草案之建蔽率，後續將透過規劃設計檢討留設開放空間。</p> <p>2. 「酌予採納」部分： 本案未來將於社宅基地之法定空地規劃留設開放空間、綠地供地區居民休憩使用，有關建議調降建蔽率一節，將納入後續規劃設計之參考，以實質留設開放空間供民眾使用，惟實際仍依未來核准建造執照內容為準。</p>	依市府研析意見通過。
2	陳○廷/ 三重區富貴段 467 地號	<p>陳情理由：</p> <p>1. 簡報第 14 頁法令及設計檢討容積率載明為 600%，惟第 22 頁土地使用分區管制要點規定社會福利設施用地僅 400%，請問該 600%是否包含免計容積。</p> <p>2. 另外家樂福旁捷運開發區，法定容積率為 900%，現況五華街僅 15 公尺寬，再者考慮未來蘆洲北側區段徵收區間銀河灣計畫)開發完成後之交通流量，現況五華街僅 15 公尺寬，是否足以容納開發後交通量，建議補充通影響評估分析資料。</p> <p>3. 現行建築規劃設計留設開放空間僅 50%，建議朝垂直方向發展，將一層開放空間留給地區居民。另簡報第 16 頁現行建築形式將中庭留設於基地內，考量本區域鄰近家樂福及碧華國中、新北高中等設施，步行活動人口多，建議將開放空間規劃於靠近家樂側以增加可及性。</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 建議補充開發後交通影響評估資料。</p> <p>2. 建議將開放空間留設於三賢街或五華街側，並於街角留設街角廣場，增加可及性。</p>	<p>部分採納。</p> <p>一、說明： 本案社會福利設施用地基準容積為 400%，依新北市都市計畫法施行細則第三十九條之一公有土地供作社會住宅使用者酌予提高至基準容積之一點五倍，600%係不包含免計容積。</p> <p>二、理由：</p> <p>1. 「未便採納」部分： 由於本案社宅基地未來將規劃留設公益設施空間，且配合公益設施須臨接道路側之需求，以供方便出入，故建築須臨道路側規劃，將開放空間規劃於內廣場。因本案基地建蔽率為 50%，故未來將可留設 50%以上開放空間，並於三賢街側設置 16 公尺的頂蓋穿廊通往開放空間，供鄰里社區居民使用。</p> <p>2. 「酌予採納」部分： 本案變更主、細部計畫書草案均已納入相關交通影響分析章節，基地出入口目前規劃設置於集智街上，基地進離場車輛非均會行駛五華街，另預估基地開發後尖峰最大衍生交通量僅 92PCU；此外，本案基地鄰近捷運環狀線 Y22 站約 200 公尺，且配合捷運 TOD 發展及鼓勵轉乘大眾運輸系統，業於土管條文檢討法定停車位為「建築技術規則」數量之 60%，故經評估目標年基地開發後對於交通影響相當有限。</p>	依市府研析意見通過。

案由	變更中和細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分乙種工業區為乙種工業區(特1))(中原段885地號等9筆土地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：游章民</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第27條第1項第2款</b></p> <p><b>肆、計畫緣起</b></p> <p>新北市政府為積極改善轄區都市計畫範圍內防災工作，自105年3月起即推出防災都更行動方案，且陸續鬆綁都市更新、簡易都更、容積移轉等相關法令及擴大適用範圍。</p> <p>本計畫係配合新北市政府於111年9月1日起實施之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」(以下簡稱專案計畫)，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>本次變更計畫範圍座落新北市中和區環河西路三段、橋和路間之乙種工業區街廓內，為中和區中原段885地號等9筆土地之基地範圍，土地面積共計約0.1297公頃。本案基地依社團法人新北市建築師公會檢送本案「建築物耐震能力詳細評估成果報告書」，鑑定結果符合「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」第三條規定，遂於113年4月2日申請適用專案計畫，並依新北市政府113年10月7日新北府城更字第1134612122號函示適用專案計畫。</p> <p>綜上所述，為落實本市都市防災政策推動與保障依法申請獎勵者之相關權益，爰依都市計畫法第27條第1項第2款規定變更細部計畫以為因應。</p> <p><b>伍、計畫範圍及面積</b></p> <p>本變更計畫位於中和都市計畫中，為中和區環河西路三段、</p>		

橋和路等計畫道路所圍乙種工業區街廓內，變更範圍為新北市中和區中原段885地號等9筆土地，面積約0.1297公頃。

## 陸、變更理由及內容

### 一、變更後計畫：

變更內容示意圖詳圖1、變更綜理表及容積率設定檢討表詳表1、2。

### 二、土地使用分區管制要點：

本案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」，增訂乙種工業區(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乙種工業區規定辦理，變更後土地使用分區管制要點詳表3。

### 三、事業及財務計畫：

本變更計畫未來開發方式及經費來源由土地所有權人自行開發及籌措，預定完成期限為114~116年間。

「變更中和細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分乙種工業區為乙種工業區(特1))(中原段885地號等9筆土地)」案事業及財務計畫表

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		
乙種工業區(特1)	0.1298	-	-	✓	由土地所有權人自行籌措				114~116年

## 柒、辦理經過

### 一、專案計畫適用辦理情形：

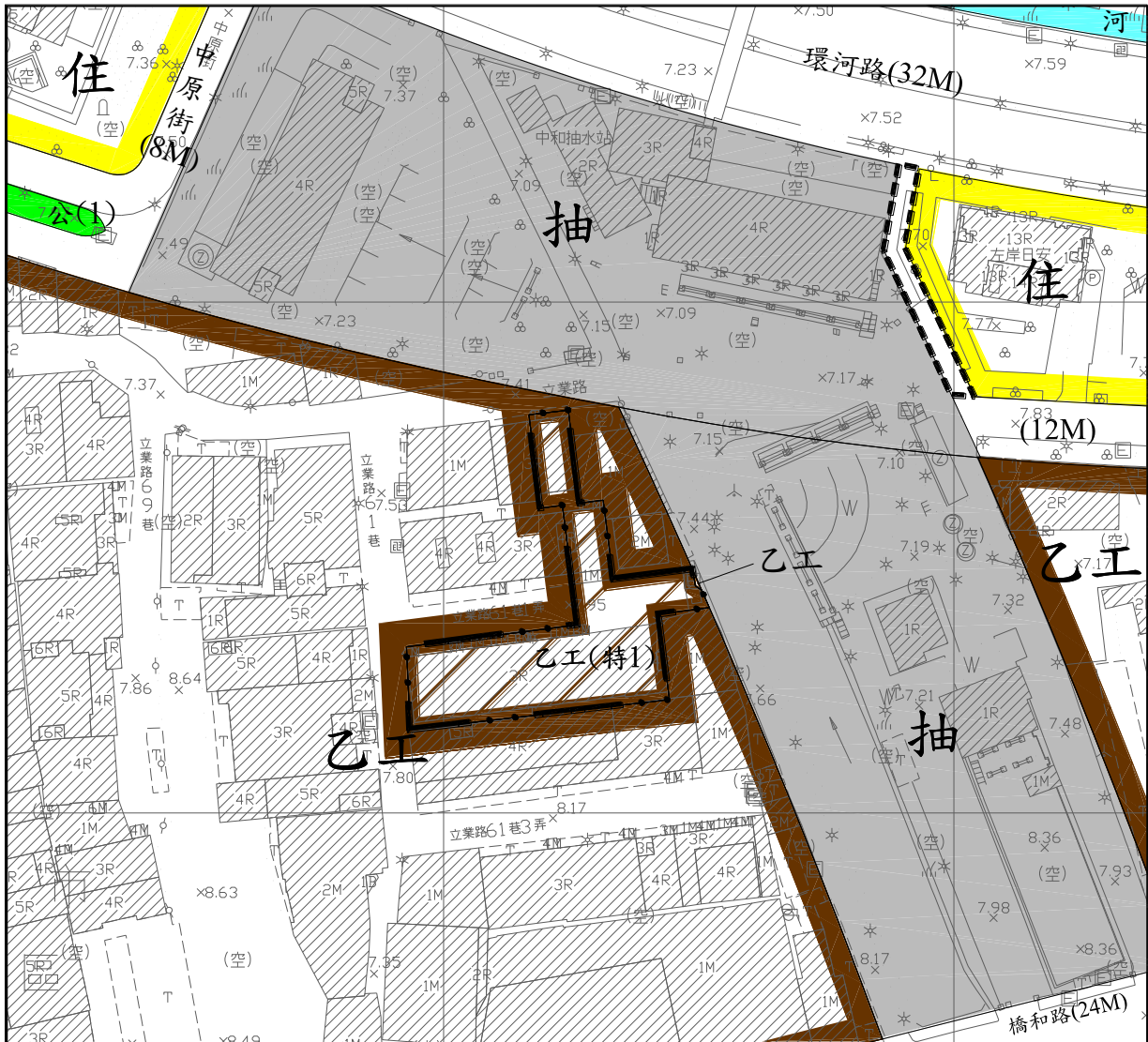
(一)112年5月20日及5月31日取得建築物耐震能力詳細評估報告。

(二)113年4月2日申請適用專案計畫

(三)113年10月7日同意適用專案計畫。

### 二、公開展覽及說明會：

	<p>自113年11月22日起公開展覽30日，113年11月22日、23日、24日刊登於自由時報，並於113年12月5日於新北市中和區公所4樓多媒體室舉辦說明會。</p> <p><b>捌、公民或團體陳情意見</b></p> <p>本案於公開展覽期間無收到人民或機關、團體陳情意見。</p> <p><b>玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
決議	請申請單位參考委員建議意見，提專案小組討論後，再提大會審議。



註：1.凡本次未註明變更部分，均應以現行都市計畫為準。  
 2.實際變更範圍為中和區中原段885、888、894、896、897、898、899、900、901地號等9筆土地。

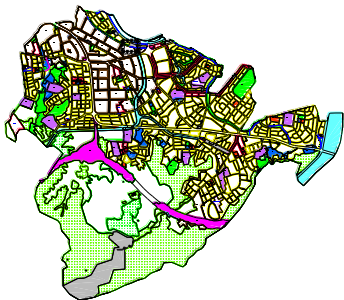











區 位	圖 例	變 更 圖 例	指 北 針
	<ul style="list-style-type: none"> <li> 住宅區</li> <li> 乙種工業區</li> <li> 河川區</li> <li> 公園用地</li> <li> 抽水站用地</li> <li> 道路用地</li> <li> 人行步道用地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> 變更乙種工業區為乙種工業區(特1)</li> <li> 變更範圍線</li> </ul>	  比例尺  

圖1 「變更中和細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分乙種工業區為乙種工業區(特1))(中原段885地號等9筆土地)」案變更內容示意圖



表1 「變更中和細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分乙種工業區為乙種工業區(特1))(中原段885地號等9筆土地)」

案變更綜理表

編號	位置	公開展覽變更內容			市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	
1	新北市中和區中原段885地號等5筆土地	乙種工業區 (0.1298)	乙種工業區 (特1) (0.1298)	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。	請申請單位參考委員建議意見，提專案小組討論後，再提大會審議。

註：1. 凡本次未註明變更部分，均應以現行都市計畫為準。

2. 表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量之面積為準。

表2 「變更中和細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分乙種工業區為乙種工業區(特1))(中原段885地號等9筆土地)」

案容積率設定檢討表

個案基地資料		
基地面積	1,297.85平方公尺	
現行都市計畫容積率	210%	
容積率調整額度		
項目	計算公式	計算額度
調整額度	現行都市計畫容積率x1.5 (210%x1.5)	315%
調整後容積率	=315%	

註：以實際申請面積為準。

表3 「變更中和細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分乙種工業區為乙種工業區(特1))(中原段885地號等9筆土地)」

案土地使用分區管制要點列表

公開展覽條文內容	市都委會決議
<p>為配合新北市政府於111年9月1日起實施之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，增訂乙種工業區(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乙種工業區規定辦理。</p>	<p>請申請單位參考委員建議意見，提專案小組討論後，再提大會審議。</p>
<p>一、 本土地使用分區管制要點(乙種工業區(特1))僅適用本次依「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」申請重建之個案，後續辦理重建時，應從原計畫規定辦理，不得再適用本次調整後之容積率。</p>	<p>請申請單位參考委員建議意見，提專案小組討論後，再提大會審議。</p>
<p>二、 乙種工業區(特1)基準容積為210%，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1.5倍計之，故調整後容積率不得大於315%，且不得再依都市更新條例、都市危險及老舊建築加速重建條例、都市計畫法新北市施行細則或相關法令增加建築容積獎勵。</p>	<p>請申請單位參考委員建議意見，提專案小組討論後，再提大會審議。</p>
<p>三、 申請容積移轉時，可移入容積值應以原計畫基準容積(210%)計算，另除不受「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第三點第四款之規定限制外，其餘應逕依相關規定辦理。</p>	<p>請申請單位參考委員建議意見，提專案小組討論後，再提大會審議。</p>
<p>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。</p>	<p>請申請單位參考委員建議意見，提專案小組討論後，再提大會審議。</p>
<p>五、 本案新建之建築物應取得「銀級綠建築」及「銀級智慧建築」。</p>	<p>請申請單位參考委員建議意見</p>

	見，提專案小組討論後，再提大會審議。
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。	請申請單位參考委員建議意見，提專案小組討論後，再提大會審議。
七、 本要點未規定事項依原都市計畫乙種工業區之相關規定辦理。	請申請單位參考委員建議意見，提專案小組討論後，再提大會審議。

案由	變更中和細部計畫(文教區(供南山高中使用))(修訂土地使用分區管制要點)案	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案號	第一案
說明	<p><b>壹、申請人：南山學校財團法人新北市南山高級中學</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</b></p> <p><b>參、計畫範圍及面積：</b></p> <p>本計畫位於中和都市計畫之北側地區，為光華街、廣福路、廣福路 53 巷、中和路 165 巷、中和路 217 巷及南工路所圍之街廓南側，土地使用分區為文教區(供南山高中使用)，坐落地號包括本市中和區南工段 310、310-1、703、703-1、704、704-5、705、705-1、706、707、707-1、708、709、709-1、713、713-1、714、714-1、715、715-1、716 及 716-1 地號等 22 筆土地，面積合計為 2.3548 公頃，皆為南山高中所有。</p> <p><b>肆、撤案緣由：</b></p> <p>南山學校財團法人新北市南山高級中學(以下簡稱南山高中)於 113 年 12 月 20 日以南山高中總字第 1130000231 號函，基於以下理由，申請撤回該校先前申請辦理「變更中和細部計畫(文教區(供南山高中使用))(修訂土地使用分區管制要點)」案。</p> <p>一、學校面對國際化及全球化之教育大環境，期望提供學子更好之學習環境，為國育才。然當前國內少子化趨勢，在未來十年內，入學人口即會降至半數以下，對學校之生存發展，情勢之嚴峻，不言可喻。</p> <p>二、本校屬學校財團法人，並非營利機關，一旦經營不善，土地及所有建築設施，即由政府收為公有，本校並無清算變賣之權利。除需貸款支付龐大建築經費，又需負擔高額之公益回饋，將造成學校財務難以負荷。</p> <p><b>伍、辦理經過：</b></p> <p>一、南山高中於 107 年因校舍空間不足，已無法符合民國 108 年頒布之各級學校設備基準，又因應 12 年國教 108 課綱規範需增加學生團體活動及彈性學習時間，進而衍生教學空間需求，在校地有限且允建面積已用罄之情形下，無法再行增闢教學空間，故申請將校地容積率自 200%調升為 250%，以提升教學品質及兼顧師生需求與安全。</p> <p>二、准予辦理個案變更認定</p> <p>依本府 109 年 2 月 10 日新北府城審字第 1090178604 號函，本計畫於 108 年 9 月 26 日業經本府認定尚符市府重大設施計畫，依</p>		



	陸、以上內容，提大會報告。
決議	洽悉。