

公開展覽

變更野柳風景特定區細部計畫
(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)
(配合主細拆離)書



擬定機關：新北市政府
中華民國 115 年 10 月



變更野柳風景特定區細部計畫
(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)
(配合主細拆離)書

擬定機關：新北市政府
中華民國 115 年 10 月

新 北 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)(配合主細拆離)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 23、26 條	
變更都市計畫機關	新北市政府	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	自 105 年 9 月 12 日起公告徵求意見 30 天(刊登於 105 年 9 月 12 日聯合報 D2 版)。
	公 開 展 覽	自 108 年 9 月 27 日起公開展覽 30 天(刊登於 108 年 9 月 27 日中國時報 B6 版、108 年 9 月 28 日中國時報 B4 版、108 年 9 月 29 日中國時報 C8 版)。
	說 明 會	108 年 10 月 15 日上午 10 時 30 分於新北市萬里區公所 5 樓舉辦說明會。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳公民或團體陳情意見綜理表(參見附件一)	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	新北市都市計畫委員會 110 年 12 月 21 日第 136 次會議審議通過

目錄

第一章 緒論	1-1
第一節 計畫緣起及目的	1-1
第二節 法令依據	1-1
第三節 計畫範圍與面積	1-3
第四節 主要計畫與細部計畫之關係	1-4
第二章 現行都市計畫概要	2-1
第一節 計畫範圍與年期	2-1
第二節 計畫年期及計畫人口	2-1
第三節 土地使用計畫	2-1
第四節 公共設施計畫	2-3
第五節 交通系統計畫	2-7
第六節 土地使用分區管制要點	2-8
第三章 發展現況分析	3-1
第一節 土地使用	3-1
第二節 公共設施	3-4
第三節 交通系統	3-7
第四章 發展預測及檢討分析	4-1
第一節 土地使用	4-1
第二節 公共設施	4-3
第五章 通盤檢討構想	5-1
第一節 發展潛力與限制	5-1
第二節 發展課題與對策	5-2
第三節 發展願景及定位	5-4
第四節 生態都市發展策略	5-8
第六章 計畫變更	6-1
第一節 檢討變更原則	6-1
第二節 變更內容	6-4
第七章 檢討後計畫	7-1
第一節 計畫範圍及面積	7-1
第二節 計畫年期及計畫人口	7-1
第三節 土地使用計畫	7-1

第四節	公共設施計畫.....	7-3
第五節	交通系統計畫.....	7-7
第六節	都市防災計畫.....	7-8
第七節	土地使用分區管制要點.....	7-11
第八節	事業及財務計畫.....	7-15
附件一	新北市都市計畫委員會 110 年 12 月 21 日第 136 次 會議紀錄	

圖目錄

圖 1-1	野柳風景特定區計畫之地理位置示意圖	1-3
圖 2-1	野柳風景特定區之現行細部計畫示意圖	2-6
圖 2-2	現行都市計畫土地使用分區管制規則附圖示意圖 ...	2-12
圖 3-1	土地使用現況示意圖	3-3
圖 3-2	公共設施開闢情形示意圖	3-6
圖 5-1	發展定位示意圖	5-4
圖 5-2	規劃構想示意圖	5-6
圖 5-3	野柳風景特定區規劃構想示意圖	5-7
圖 6-1	變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)(配合主細計拆離)案之變更位置示意圖 ..	6-7
圖 6-2	變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)(配合主細計拆離)案第 1 案計畫示意圖 ..	6-8
圖 6-3	變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)(配合主細計拆離)案第 2 案計畫示意圖 ..	6-8
圖 6-4	變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)(配合主細計拆離)案第 3 案計畫示意圖 ..	6-9
圖 6-5	變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)(配合主細計拆離)案第 4 案計畫示意圖 ..	6-9
圖 7-1	變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)(配合主細拆離)案檢討後之土地使用計畫示意圖	7-6
圖 7-2	變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)案防災計畫示意圖	7-10

表目錄

表 1-1	本計畫主細計拆離原則表	1-4
表 2-1	變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)案之變更前土地使用面積分配表	2-4
表 2-2	現行細部計畫公共設施用地明細表	2-5
表 2-3	計畫區周邊道路幾何現況綜理表	2-7
表 3-1	土地使用現況面積統計表	3-2
表 4-1	本次通盤檢討前公共設施用地面積檢討分析表	4-4
表 6-1	變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)(配合主細拆離)案之變更內容綜理表	6-4
表 6-2	變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)(配合主細拆離)案之變更面積增減統計表	6-6
表 6-3	變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)(配合主細拆離)案土地使用分區管制要點變更內容及理由表	6-10
表 7-1	變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)(配合主細拆離)案之變更前後土地使用計畫面積對照表	7-4
表 7-2	變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)(配合主細拆離)案之變更前後公共設施用地面積對照表	7-5
表 7-3	變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細計拆離)案之道路編號明細表	7-7
表 7-4	核二廠民眾疏散集結點、防護站、收容所與疏散路線規劃表(野柳風景特定區部分)	7-9
表 7-5	變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)(配合主細拆離)案事業及財務計畫表	7-15

第一章 緒論

第一節 計畫緣起及目的

野柳都市計畫於民國 55 年 12 月 23 日發布實施，並於民國 79 年 11 月 19 日發布實施「變更野柳都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」。其後因地理位置位於沿海地帶，長年受波浪侵蝕，造就特殊地形並帶進外來遊客，為維護地區觀光遊憩資源，故由原鄉街計畫改為風景特定區計畫，並於民國 85 年 6 月 1 日發布實施「擬定野柳風景特定區計畫案」。前開計畫發布距今已逾 20 年，達都市計畫法第 26 條應辦理通盤檢討之規定，爰啟動通盤檢討作業，以因應都市空間結構變遷所衍生的現況發展需求，合理引導都市健全發展。

野柳風景特定區屬都市計畫法第 9 條規定之特定區計畫，自 85 年 6 月發布實施以來，皆依同法第 16 條規定，將主細計合併擬定之。惟為了建立計畫管制層次，落實中央與地方權責劃分，爰於本次通盤檢討依都市計畫法規定，將現行合併之計畫內容予以拆分。

第二節 法令依據

一、都市計畫法

第 23 條 細部計畫擬定後，除依第十四條規定由內政部訂定，及依第十六條規定與主要計畫合併擬定者，由內政部核定實施外，其餘均由該管直轄市、縣（市）政府核定實施。

前項細部計畫核定之審議原則，由內政部定之。

細部計畫核定發布實施後，應於一年內豎立都市計畫樁、計算坐標及辦理地籍分割測量，並將道路及其他公共設施用地、土地使用分區之界線測繪於地籍圖上，以供公眾閱覽或申請謄本之用。

前項都市計畫樁之測定、管理及維護等事項之辦法，由內政部定之。

細部計畫之擬定、審議、公開展覽及發布實施，應分別依第十七條第一項、第十八條、第十九條及第二十一條規定辦理。

- 第 26 條 都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法

- 第 48 條 都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖：

一、都市計畫經發布實施屆滿二十五年。

二、原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。

三、辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。

- 第 49 條 都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。

第三節 計畫範圍與面積

本案細部計畫與主要計畫範圍相同，位於新北市萬里區野柳里，以突出於海面之野柳岬為主體，三面臨海，南側鄰接萬里都市計畫區（第一鄰里單元）及非都市土地，計畫範圍包括前述陸域及鄰近沿海海域，計畫面積重製後為 458.4944 公頃。



圖 1-1 野柳風景特定區計畫之地理位置示意圖

第四節 主要計畫與細部計畫之關係

一、主要計畫與細部計畫拆離原則

有關主要計畫與細部計畫拆離原則，考量學校用地、開放性公共設施均為民眾重要生活場域，爰將學校用地、開放性公共設施用地等納入主要計畫。

另本計畫道路寬度為 6 至 20 公尺，考量擬定時已將道路系統區分為聯外幹道、區內主要道路及出入道路性質，故本次依性質拆離，聯外幹道與區內主要道路視為主要計畫道路，出入道路則視為細部計畫道路。原 3-⑤ 因拓寬及周邊道路系統改變，故將之改為聯外道路。

除上述開放性公設及道路系統依本計畫拆離原則，餘則依溪南溪北都市計畫整併案之主要計畫與細部計畫拆離原則辦理。

表 1-1 本計畫主細計拆離原則表

公共設施用地	新北市大漢溪北、溪南都市計畫		本計畫	
	主要計畫	細部計畫	主要計畫	細部計畫
機關用地	1. 全市性機關用地(國防需求、區公所、戶政事務所、地政事務所、警察分局及消防大隊以上層級、區域醫院以上層級及全市性公設) 2. 未指定用途且 ≥ 0.5 公頃	1. 鄰里性機關用地(郵局、派出所、消防分隊、地區醫院以下層級、衛生所、里民活動中心、地方型圖書館及非全市性公設) 2. 未指定用途且 < 0.5 公頃	特殊性目的機關用地(野柳遊客活動中心、野柳自然中心、野柳漁港安檢所、東澳漁港安檢所及核能電廠反射板設置使用)	鄰里性機關用地(派出所、里民活動中心)
學校用地	大學用地、高中(職)用地	國中及國小用地	高中用地、國中及國小用地	依主要計畫劃設
交通系統用地	1. 捷運系統及場站 2. 高速、快速道路 3. 主要道路(20公尺以上)	1. 次要、服務型道路 2. 人行步道及廣場	1. 聯外道路 2. 主要道路 3. 出入道路寬度 8 公尺以上	1. 出入道路(計畫道路寬度未滿 8 公尺，且非屬聯外與主要道路功能之道路系統) 2. 人行步道

公共設施用地	新北市大漢溪北、溪南都市計畫		本計畫	
	主要計畫	細部計畫	主要計畫	細部計畫
公園綠地	1. 體育場用地 2. 公園、綠地、廣場用地 ≥ 1 公頃 3. 系統性綠地(帶)(含鄰公兒) 4. 位於園林道路周邊之公園綠地	1. 公園、綠地、廣場用地 < 1 公頃 2. 公園兼兒童遊樂場用地 3. 非位於園林道路周邊之公園綠地 4. 兒童遊樂場用地	公園(含鄰公兒)、兒童遊樂場用地、綠地、廣場用地	依主要計畫劃設
市場用地	批發市場用地	零售市場用地	—	零售市場用地
停車場用地	1. 停車場用地兼供轉運站使用 2. 廣兼停、停車場用地 ≥ 0.5 公頃	停車場用地 < 0.5 公頃	停車場用地 ≥ 0.5 公頃	停車場用地 < 0.5 公頃
其他	公用設備用地(排水系統、加油站、變電所、污水處理廠、殯儀館、自來水…)	依主要計畫劃設	其他功能性使用(遊艇碼頭、堤防)	依主要計畫劃設

二、主要計畫概述

「變更野柳風景特定區主要計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)」案共計提列變更案件 13 案，包括計畫年期及人口檢討、配合計畫圖重製變更、主細計拆離及分區用地檢討變更等。檢討後主要計畫內容說明如下。

(一)計畫範圍及面積

計畫區位於新北市萬里區野柳里，以突出於海面之野柳岬為主體，三面臨海，南側鄰接萬里都市計畫區(第一鄰里單元)及非都市土地，計畫範圍包括前述陸域及鄰近沿海海域，計畫面積 458.4944 公頃。

(二)計畫年期及計畫人口

1. 計畫年期

本次檢討配合「新北市國土計畫」之計畫目標年，調整計畫年期為民國 125 年。

2. 計畫人口

本次檢討後計畫人口為 3,396 人。

(三)土地使用計畫

檢討後共計劃設 11 種土地使用分區，包含住宅區、商業區、港埠專用區、宗教專用區(附)、岩石景觀區、休憩區、海洋遊樂區、戲水區、遊船區、保護區及臨時賣店區，總計 451.8279 公頃。

(四)公共設施計畫

檢討後共計劃設 8 種公共設施用地，包含遊艇碼頭用地、機關用地、學校用地、道路用地、停車場用地、鄰里公園用地、堤防用地及綠地用地，總計 6.6665 公頃。

三、細部計畫角色

本細部計畫係承接主要計畫規劃構想、變更內容及相關實質計畫所訂定，並配合主要計畫相關內容檢討土地使用分區管制要點，以落實計畫之體現。

第二章 現行都市計畫概要

「變更野柳風景特定區主要計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)」案為符合都市計畫法規定，於該案中辦理都市計畫圖重製、主要計畫及細部計畫拆離作業，已建立計畫管制層次。

野柳風景特定區未曾辦理擬定細部計畫作業，本次細部計畫內容則以都市計畫圖重新丈量且依主要計畫與細部計畫拆離原則辦理，再依據「變更野柳風景特定區主要計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)」案之變更內容調整後之計畫面積作為本案檢討之都市計畫基礎。

第一節 計畫範圍與年期

計畫區位於新北市萬里區野柳里，以突出於海面之野柳岬為主體，三面臨海，南側鄰接萬里都市計畫區(第一鄰里單元)及非都市土地，計畫範圍包括前述陸域及鄰近沿海海域，計畫面積 458.4944 公頃。

第二節 計畫年期及計畫人口

計畫年期為民國 125 年；計畫人口為 3,396 人。

第三節 土地使用計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，於港西路、港東路兩側沿線劃設住宅區，面積 8.0966 公頃。

二、商業區

以野柳漁港、野柳地質公園及港東路沿線劃設商業區，供本計畫區及當地居民日常生活所需之鄰里性商業，面積 1.1074 公頃。

三、港埠專用區

依漁港法公告野柳漁港區域範圍及東澳漁港區域範圍劃設為港埠專用區，面積 28.5424 公頃。

四、宗教專用區(附)

配合野柳仁和宮及福德祠地籍範圍劃設，面積 0.2619 公頃。

五、岩石景觀區

配合野柳地質公園內之特殊地形劃設，面積 20.6589 公頃。

六、休憩區

配合野柳地質公園內之有植物覆被地區劃設及野柳漁港東側觀光遊憩設施，面積 11.1838 公頃。

七、海洋遊樂區

配合野柳海洋世界之使用劃設，面積 1.8889 公頃。

八、戲水區

東澳漁港岬入口地區，面積 0.2862 公頃。

九、遊船區

鄰近風景特定區之部分海域範圍，面積 374.3947 公頃。

十、保護區

部分依現況及未來發展用地劃設，面積 3.7749 公頃。

十一、臨時賣店區

配合臨時攤販區劃設，面積 0.4083 公頃。

第四節 公共設施計畫

一、遊艇碼頭用地

東澳漁港北側因遊憩需要劃設，面積 0.4502 公頃。

二、機關用地

依使用現況核能反射板、野柳地質公園遊客服務中心、野柳探索館、野柳派出所、野柳安檢所及東澳安檢所劃設，面積 0.4475 公頃。

三、學校用地

依使用現況野柳國小劃設，面積 0.8879 公頃。

四、停車場用地

為供地區、海洋遊樂區及野柳地質公園及之停車需求劃設，並配合道路及現況系統調整，面積 1.3093 公頃。

五、零售市場用地

為供地區使用需求劃設，面積 0.4932 公頃。

六、鄰里公園用地

依現況野柳休閒公園使用劃設，面積 0.3042 公頃。

七、道路用地

計畫區內主要聯絡道路及出入道路，面積 3.8388 公頃。

八、堤防用地

依海洋遊樂區填土部分周界所築之堤防，面積 0.1301 公頃。

九、綠地用地

依現況野柳地質公園前入口廣場及野柳國小西側綠地劃設，面積 0.0292 公頃。

表 2-1 變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)案之變更前土地使用面積分配表

項目		計畫面積(公頃)	占都市發展用地比(%)	占計畫總面積比(%)
土地 使用 分區	住宅區	8.0966	17.53	1.77
	商業區	1.1074	2.40	0.24
	港埠專用區	28.5424	61.81	6.23
	宗教專用區(附)	0.2619	0.57	0.06
	岩石景觀區	20.6589	—	4.51
	休憩區	11.1838	—	2.44
	海洋遊樂區	1.8889	—	0.41
	戲水區	0.2862	—	0.06
	遊船區	374.3947	—	81.66
	保護區	3.7749	—	0.82
	臨時賣店區	0.4083	0.88	0.09
	小計	450.6040	83.19	98.28
公共 設施 用地	遊艇碼頭用地	0.4502	0.97	0.10
	機關用地	0.4475	0.97	0.10
	學校用地	0.8879	1.92	0.19
	零售市場用地	0.4932	1.07	0.11
	停車場用地	1.3093	2.84	0.29
	鄰里公園用地	0.3042	0.66	0.07
	堤防用地	0.1301	—	0.03
	綠地用地	0.0292	0.06	0.01
	道路用地	3.8388	8.31	0.84
	小計	7.8904	16.81	1.72
都市發展用地面積		46.1769	100.00	—
計畫總面積		458.4944	—	100.00

註：1. 都市發展用地不含岩石景觀區、休憩區、海洋遊樂區、戲水區、遊船區、保護區及堤防用地。

2. 表內面積僅供參考，實際應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 2-2 現行細部計畫公共設施用地明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	現況使用
遊艇碼頭用地		0.4502	緊鄰東澳漁港	綠地、港埠
機關 用地	機 1	0.0900	計畫區東北側休憩區內	核能電廠反射板用地
	機 2	0.1144	學校用地東側之休憩區 內	野柳自然中心
	機 3	0.0443	停車場用地北側	野柳地質公園遊客服 務中心
	機 4	0.0955	野柳漁港東側	海巡署野柳安檢所
	機 5	0.0668	東澳漁港北側	海巡署東澳安檢所
	機	0.0365	計畫區西側商業區間	金山分局野柳派出所
	小計	0.4475	—	—
學校用地		0.8879	停車場用地北側	野柳國小
停車場用地		1.3093	緊鄰海洋遊樂區	野柳風景區停車場
零售市場用地		0.4932	計畫區南側商業區及住 宅區間	住宅
鄰里公園用地		0.3042	計畫區商業區及住宅區 間	野柳休閒公園
綠地用地		0.0509	停車場用地及臨時賣店 區間	廣場
堤防用地		0.1301	計畫區東側沿海	堤防、人行道
道路用地		3.8388	—	—
合計		7.8904	—	—

註：表內面積僅供參考，實際應依核定圖實地分割測量面積為準。

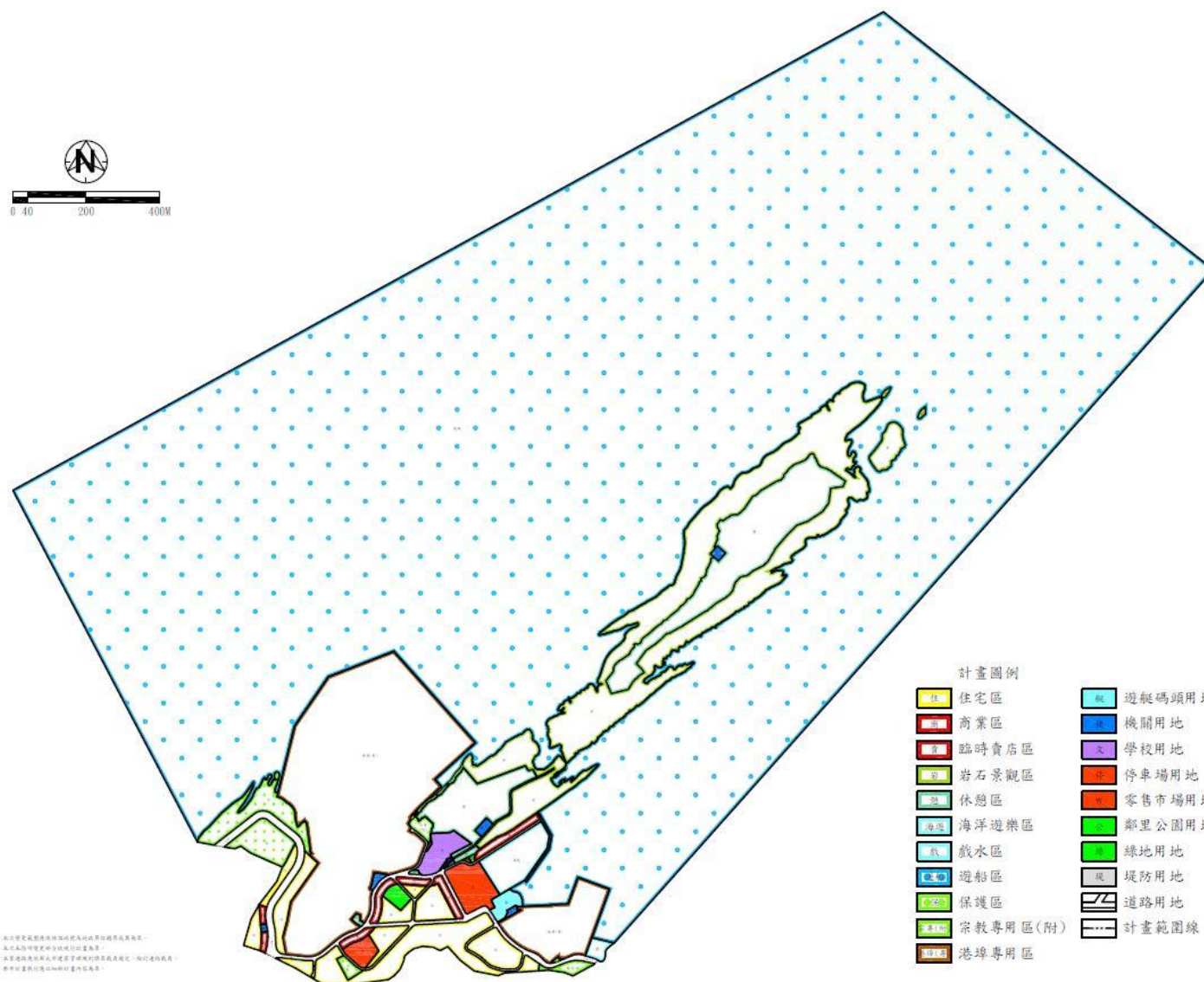


圖 2-1 野柳風景特定區之現行細部計畫示意圖

第五節 交通系統計畫

以臺 2 線(淡金公路)、港西路、港東路、東澳路與漁澳路等為基幹，並配合土地使用分區，於住宅區及商業區間劃設 6 公尺之出入道路，依主細計拆離原則，係屬細部計畫道路。道路面積合計 3.8388 公頃。

表 2-3 計畫區周邊道路幾何現況綜理表

道路層級	編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
聯外道路	1	與國聖埔之計畫界至與龜吼村之計畫界	20	610	港西路
主要道路	2-①	收費站至停車場	10	600	港東路
	2-②	停車場至珊瑚礁嶼	10	260	港東路
	2-③	2-①至 2-②間聯絡道路	10	160	港東路
	2-④	停車場至海洋遊樂區界北側	6	310	—
	2-⑤	野柳國小至宗教專用區南側	6	200	—
出入道路	3-①	西澳漁港口之囊底路	6	50	—
	3-②	西澳漁港東側至 2-②號道路	6	260	—
	3-③	加油站前經鄰里公園側至 2-②號道路	6	140	—
	3-④	學校前至鄰里公園東隅	6	80	—
	3-⑤	停車場經東澳漁港連接萬里都市計畫道路	10	410	東澳路
	3-⑥	東澳漁港至 3-⑤號道路之環狀道路	4-6	320	—

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

第六節 土地使用分區管制要點

本都市計畫於 109 年 11 月 20 日核定實施之「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」，其內容如下

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。

二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。

但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。

前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地代金開發方式之細部計畫範圍。

三、本計畫範圍內坡度超過 30%之土地，應不得申請建築使用及計入法定空地。本特定區內所有建築應先徵得該管理機關同意後始得發照。

四、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定：

土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容
戶外遊憩區	(包括岩石景觀區、休憩區、戲水區、遊船區、遊艇碼頭用地五個分區)得設置： (一)本區內各項建築物及設置均應依照附圖一所指定之位置。 (二)除下列建築物外，不得新建其他建築物： A. 解說中心 1 棟。 B. 休憩站 1 棟。 C. 遊艇中心 1 棟。 D. 涼亭 1 座。 E. 景觀亭台 1 座。 F. 電視轉播站及相關設施。 (三)有關郵船區之管制與管理，依交通部交航(73)字第 25526 號令發布之「小船管理規則」辦理。 (四)電視轉播站之興築行事應注意與周圍景觀配合。

海洋遊樂區	供海洋休憩觀賞等遊樂設施使用，並應整體開發且依下列規定使用： (一)申請興建設施或構造物時，應先徵得漁業主管機關(漁業局)及風景特定區主管機關同意後始得辦理。 (二)海洋遊樂區內應設置大客車車位 25 個，自用車車位 115 個及 150 個機車位(共約佔 0.42 公頃之空間)。
停車場用地	(一)不得設置建築物，其與遊艇碼頭用地相鄰之地區得設置步道及座椅【見附圖一】。 (二)應依綠帶及人行道分隔停車空間，以增進停車場之功能與安全，其設計需經風景特定區主管機關之核定。
漁港用地	供停泊漁船及其他有關漁業使用。

五、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：

土地使用分區	建蔽率	容積率	備註
住宅區	依施行細則規定辦理	180%	
商業區		240%	
海洋遊樂區	建蔽率不得大於 10%		建築物高度不得超過 9 公尺

六、各項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：

土地使用分區	建蔽率	容積率	備註
漁港用地	建蔽率不得大於 10%	建築物高度不得超過 7 公尺	

七、臨時賣店區須採斜頂建築，且簷高不得超過 4 公尺，近東南側與 6 公尺寬道路接鄰部分，應以綠帶加以區隔。

八、本區內建築物應盡量採斜屋頂，建材並應配合地方居民之風格。

九、本區內所有地形、地貌，應經風景特定區主管機關之核准始得變更。

十、本區內招牌之設置依下列之規定：

(一)不得設置廣告招牌。

(二)戶外遊憩區、保護區、停車場用地、鄰里公園用地不得設置

商業招牌，其餘各區及用地得設立商業招牌，但不得為閃光招牌。

(三)面臨一條街道之基地上所設置之招牌，其總面積之平方公尺數不得超過該基地臨街面長度公尺數之 0.5 倍。面臨數面街道時，各街面之招牌應分別以其臨街面長度計算之。

(四)招牌附設於建築物者，其高度不得超過建築物高度。附設於空地者，其高度不得超過 2 公尺。

(五)附屬於建築物之招牌，下端離地面未滿 2 公尺者應採正面型，其突出建築物之厚度不超過 10 公分。招牌下面離地面 2 公尺以上者，應採側懸型，其突出建築物之寬度不得超過 50 公分。

(六)招牌之設置需經風景特定區主管機關之核准。

十一、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。

若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。

本條自 110 年 7 月 1 日起實施。

十二、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：

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

(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

(二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。

(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。

(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。

(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。

十三、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

十四、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

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。

第三章 發展現況分析

第一節 土地使用

一、住宅區

現行計畫劃設住宅區面積 8.0966 公頃，使用面積約 5.6278 公頃，使用率約 69.51%，使用項目以住宅、商業、港埠、開放空間為主，其未發展土地大多為林地、草地、空地或閒置廢棄建物。

二、商業區

現行計畫劃設商業區面積 1.1074 公頃，使用面積約 1.0793 公頃，使用率約 97.46%，使用項目以住宅、商業為主，其未發展土地現況係空地。

三、港埠專用區

現行計畫劃設港埠專用區面積為 2 處，面積合計為 28.5424 公頃，作為野柳漁港、萬里區漁會、東澳漁港等相關設施使用。

四、宗教專用區(附)

現行計畫劃設宗教專用區(附)面積 0.2619 公頃，為野柳仁和宮及福德祠使用。

五、岩石景觀區

現行計畫劃設岩石景觀區面積 20.6589 公頃，現況多屬野柳地質公園使用，以遊憩、海岸、海域為主。

六、休憩區

現行計畫劃設休憩區面積 11.1838 公頃，使用項目以遊憩為主。

七、海洋遊樂區

現行計畫劃設海洋遊樂區面積 1.8889 公頃，已完全發展使用，使用項目以野柳海洋世界、遊憩、停車場為主。

八、戲水區

現行計畫劃設戲水區面積 0.2862 公頃，使用項目以港埠、海岸、海域為主。

九、遊船區

現行計畫劃設遊船區面積 374.3947 公頃，使用項目以海域為主。

十、保護區

現行計畫劃設保護區面積 3.7749 公頃，使用項目以林地、草地、海岸為主。

十一、臨時賣店區

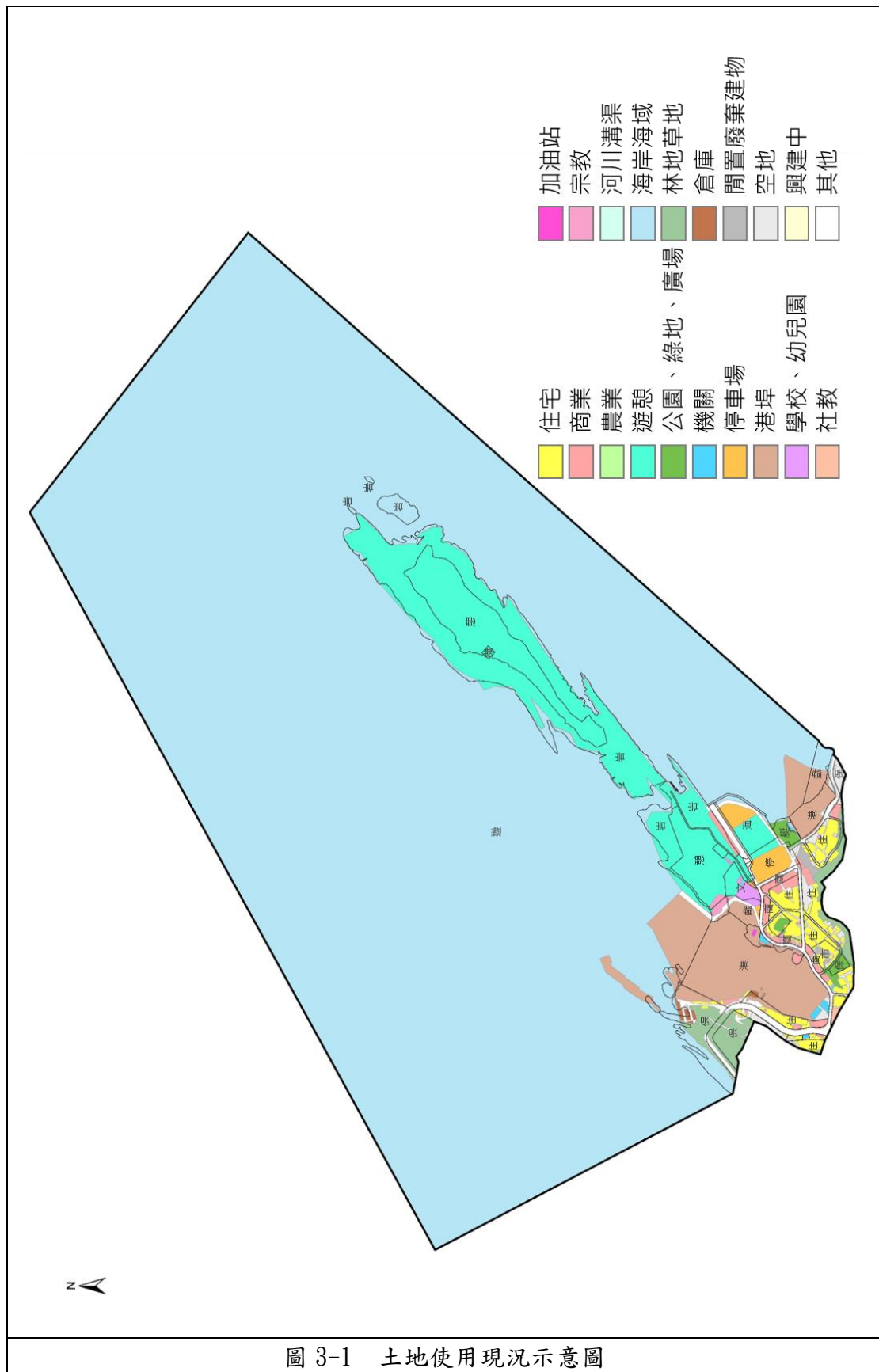
現行計畫劃設臨時賣店區面積 0.4083 公頃，已完全發展使用，使用項目以人行廣場、商業為主。

表 3-1 土地使用現況面積統計表

土地使用分區	現行計畫面積(公頃)	使用面積(公頃)	使用率(%)
住宅區	8.0966	5.6278	69.51
商業區	1.1074	1.0793	97.46
港埠專用區	28.5424	28.5424	100.00
宗教專用區(附)	0.2619	0.2619	100.00
岩石景觀區	20.6589	-	-
休憩區	11.1838	-	-
海洋遊樂區	1.8889	1.8889	100.00
戲水區	0.2862	-	-
遊船區	374.3947	-	-
保護區	3.7749	-	-
臨時賣店區	0.4083	0.4083	100.00

註：調查日期為民國 105 年 7 月。

資料來源：本計畫整理。



資料來源：新北市政府地政局，本計畫整理。

第二節 公共設施

一、遊艇碼頭用地

現行計畫劃設遊艇碼頭用地 1 處，面積 0.4502 公頃，已完全開闢為港埠使用。

二、機關用地

現行計畫劃設機關用地 6 處，面積共計 0.4475 公頃，已完全開闢，分別為核能電廠反射板用地、野柳自然中心使用、野柳遊客中心使用、野柳派出所使用、野柳漁港安檢所及東澳漁港安檢所使用。

三、學校用地

現行計畫劃設學校用地 1 處，面積 0.8879 公頃，已完全開闢為野柳國小使用。

四、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 1 處，面積 1.3093 公頃，開闢面積約 1.3093 公頃，作為野柳地質公園停車場使用。

五、零售市場用地

現行計畫劃設零售市場用地 1 處，面積 0.4932 公頃，尚未開闢。

六、鄰里公園用地

現行計畫劃設鄰里公園用地 1 處，面積 0.3042 公頃，開闢面積約 0.1789 公頃，作為野柳休閒公園使用。

七、堤防用地

現行計畫劃設堤防用地 1 處，面積 0.1301 公頃，已完全開闢為堤防使用。

八、綠地用地

現行計畫劃設綠地用地 1 處，面積 0.0292 公頃，已完全開闢為綠地使用。

九、道路用地

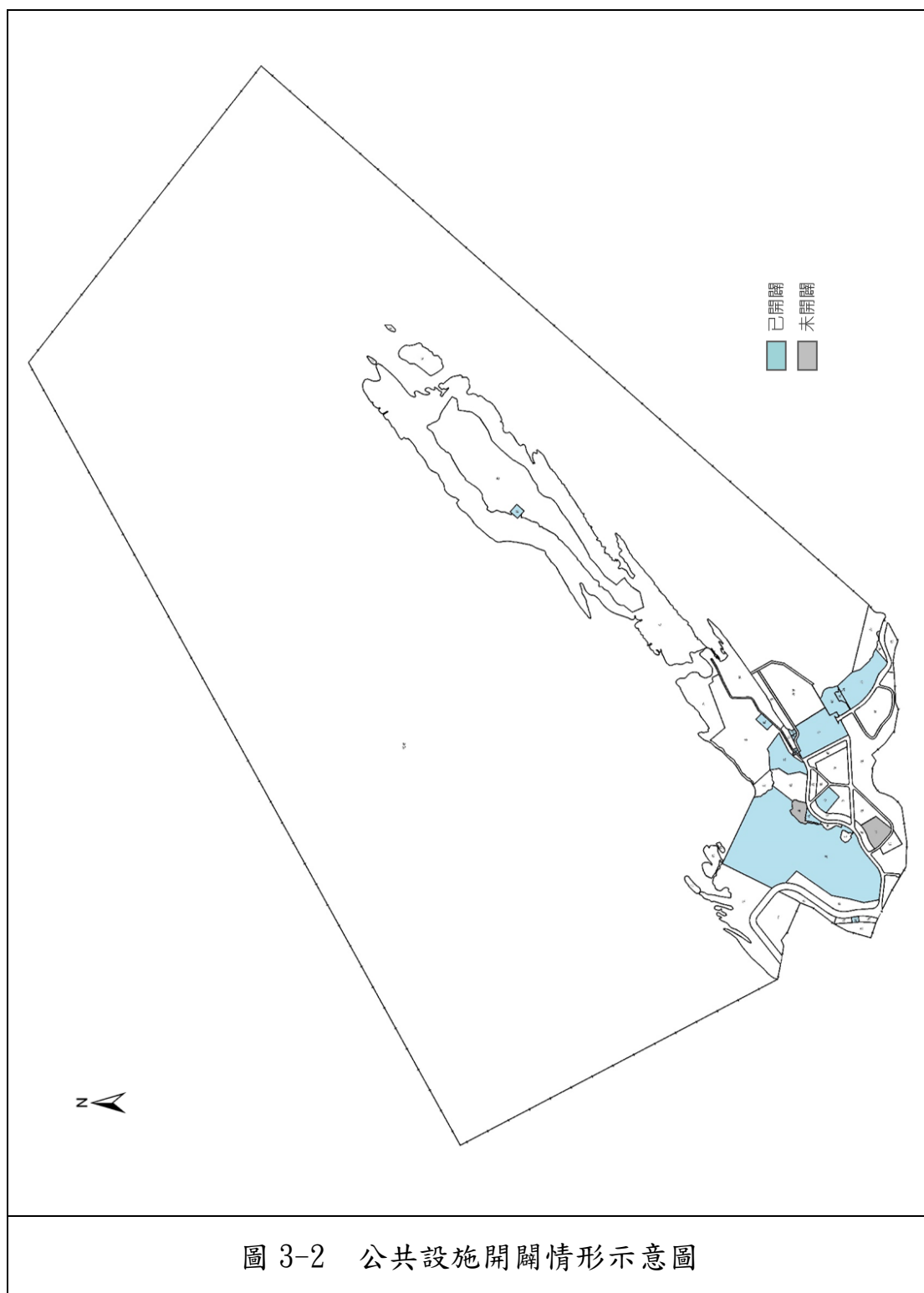
現行計畫劃設道路用地面積 3.8388 公頃，開闢面積約 3.4751 公頃，開闢率約 90.53%；其中聯外幹道(港西路)、主要道路(港東路)多已開闢完成；住宅區內之出入道路，部分未開闢或未足寬開闢；另野柳地質公園內 4 公尺寬之道路用地已開闢完成，現況作為人行步道使用。

表 3-2 現行公共設施用地開闢情形統計表

公共設施用地		現行計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	使用現況
遊艇碼頭用地		0.4502	0.4502	100.00	港埠
機關 用地	機 1	0.0900	0.0900	100.00	核能電廠反射板
	機 2	0.1144	0.1144	100.00	野柳自然中心
	機 3	0.0443	0.0443	100.00	野柳遊客中心
	機 4	0.0955	0.0955	100.00	野柳漁港安檢所
	機 5	0.0668	0.0668	100.00	東澳漁港安檢所
	機	0.0365	0.0365	100.00	野柳派出所
	小計	0.4475	0.4475	100.00	-
學校用地		0.8879	0.8879	100.00	野柳國小
停車場用地		1.3093	1.3093	100.00	野柳地質公園停車場
零售市場用地		0.4932	0.0000	0.00	住宅
鄰里公園用地		0.3042	0.1789	58.81	野柳休閒公園
堤防用地		0.1301	0.1301	100.00	海洋公園旁堤防及人行道
綠地用地		0.0292	0.0292	100.00	綠地
道路用地		3.8388	3.4751	90.53	-
合計		7.8904	6.6902	87.55	-

註：調查日期為民國 105 年 7 月。

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫繪製。

第三節 交通系統

計畫承接主要計畫之交通系統計畫內容，惟細部計畫內之住宅區及商業區間具 6 公尺寬出入道路，為一完整便利的交通網。惟現況部分 6 公尺計畫道路未完全開闢。

第四章 發展預測及檢討分析

第一節 土地使用

一、住宅區

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，住宅區面積標準應依據未來計畫人口居住需求預估數計算。依主要計畫人口預測分析，以本計畫區民國 112 年底現況人口數 3,386 人觀之，現有居住人口已超過住宅區可容納人口，惟考量現況住宅區未完全發展使用，且依近年人口變動趨勢不大，故本次檢討除依實際需要檢討變更外，不增設住宅區。

二、商業區

以野柳漁港、野柳地質公園及港東路、東澳路沿線劃設商業區，供本計畫區及當地居民日常生活所需之鄰里性商業，面積 1.1074 公頃。

「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，計畫人口係 3 萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準；都會區衛星集居地及農村集居中心，商業區總面積占都市發展用地總面積之比例，不得超過 8%。

以計畫人口 3,396 人檢討，本計畫商業區劃設面積不得超過 1.5282 公頃；另本計畫區屬漁村集居中心，以都市發展用地面積 46.1769 公頃之 8% 估算，本計畫劃設商業區面積不得超過 3.6942 公頃，則商業區面積尚可增加 2.5868 公頃。

綜合前述檢討，商業區雖有增加之空間，惟本計畫區現況商業活動發展與都市計畫商業區大致吻合，並以鄰里商業為主，商業強度與需求不大，無另增設之必要性。後續倘有實際需要須辦理變更為商業區，仍應依循前述發展管制總量下變更。

三、港埠專用區

依漁港法公告野柳漁港區域範圍及東澳漁港區域範圍劃設為港埠專用區，面積 28.5424 公頃。現行細部計畫已依主要計畫配合漁港公告土地調整後之範圍，故維持不予調整。

四、宗教專用區(附)

配合野柳仁和宮及福德祠使用範圍劃設，面積 0.2619 公頃。現行細部計畫已依主要計畫配合寺廟使用土地調整後之範圍，故維持不予調整。

五、岩石景觀區

配合野柳地質公園內之特殊地形劃設，面積 20.6589 公頃。本次維持現行計畫，不予調整。

六、休憩區

配合野柳地質公園內之有植物覆被地區劃設及野柳漁港東側觀光遊憩設施，面積 11.1838 公頃。本次維持現行計畫，不予調整。

七、海洋遊樂區

配合野柳海洋世界之使用劃設，面積 1.8889 公頃。本次維持現行計畫，不予調整。

八、戲水區

東澳漁港岬入口地區，面積 0.2862 公頃。本次維持現行計畫，不予調整。

九、遊船區

鄰近風景特定區之部分海域範圍，面積 374.3947 公頃。本次維持現行計畫，不予調整。

十、保護區

部分依現況及未來發展用地劃設，面積 3.7749 公頃。本次維持現行計畫，不予調整。

十一、臨時賣店區

配合臨時攤販區劃設，面積 0.4083 公頃。本次維持現行計畫，不予調整。

第二節 公共設施

一、遊艇碼頭用地

東澳港北側因遊憩需要劃設，面積 0.4502 公頃。本次維持現行計畫，不予調整。

二、機關用地

依使用現況核能反射板、野柳地質公園遊客服務中心、野柳探索館、野柳派出所、野柳安檢所及東澳安檢所劃設，面積 0.4475 公頃。本次除實際需要檢討外，餘宜維持現行計畫。

三、學校用地

依野柳國小使用現況，並納入部分校門前用地及野柳遊客中心北側範圍調整劃設，面積 0.8879 公頃。本次維持現行計畫，不予調整。

四、停車場用地

供地區及野柳地質公園之需求劃設，並配合道路及交通系統調整，面積 1.3093 公頃。本次維持現行計畫，不予調整。

五、零售市場用地

為供地區使用需求劃設，面積 0.4932 公頃。考量市場用地主管機關已表達無用地需求，且現況已有既成建築且權屬複雜，本次依「新北市公共設施用地專案通盤檢討」之處理原則，辦理公共設施用地解編。

六、鄰里公園用地

依現況野柳休閒公園使用劃設，面積 0.3042 公頃。本次維持現行計畫，不予調整。

七、道路用地

計畫區內主要聯絡道路及出入道路，面積 3.8388 公頃。本次檢討除依實際需要檢討變更外，餘宜維持現行計畫。

八、堤防用地

依海洋遊樂區填土部份周界所築之堤防，面積 0.1301 公頃。本次維持現行計畫，不予調整。

九、綠地用地

依現況野柳地質公園前入口廣場劃設，面積 0.0292 公頃。
本次維持現行計畫，不予調整。

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，綠地按自然地形或其設置目的檢討之，考量本計畫區性質為風景區，實質作為該開放性空間使用者含岩石景觀區、休憩區、保護區等空間，可足以提供使用，故本次檢討除依都市計畫圖重製檢討結果及實際需要檢討變更外，餘宜維持現行計畫。

表 4-1 本次通盤檢討前公共設施用地面積檢討分析表

設施類別		檢討標準	計畫人口：3,396 人		
			用地需求面積(公頃)	計畫面積(公頃)	超過或不足面積(公頃)
學校	國小	都市計畫區內學校每生不得小於 13.8 平方公尺 ^(註1) 。	0.1435	0.8879	0.7444
	國中	都市計畫區內學校每生不得小於 16.7 平方公尺 ^(註1) 。	0.0852	0.0000	0.0852
停車場		不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求 ^(註2) 。	0.4797	1.3093	0.8296
公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場		不得少於全部計畫面積 10%。	45.8494	0.3334	-45.5160

註 1：依「國民小學及國民中學設施設備基準」之每生最小校地需求為檢討標準；以民國 112 年底萬里區學齡人數占該區總人口比例(國小人數約占總人口之 3.05%，國中人數約占總人口之 1.50%)，推估野柳風景特定區之就學人數，再依「國民小學及國民中學設施及設備基準」推估學校用地需求面積。

註 2：依行政院主計總處所作縣市重要統計指標結果顯示，民國 112 年新北市小客車持有車輛數為 235.4 輛/千人；每一停車位面積為 30 平方公尺計之。(計算公式：計畫人口*(235.4/1000)*30*0.20)。

第五章 通盤檢討構想

第一節 發展潛力與限制

參考本計畫區自然及人文環境、土地使用、交通運輸系統、公共設施等現況，以及未來相關建設，歸納本計畫區未來發展之限制面與潛力面，其內容如下：

一、發展限制

- (一)根據內政部於民國 111 年 4 月 8 日公告修正之「海岸地區範圍」，本計畫區全區位於海岸地區，其依「海岸管理法」之規定應優先保護自然海岸，並維繫海岸之自然動態平衡，且海岸地區之建設應整體考量毗鄰地區之衝擊與發展，以降低其對海岸地區之破壞。
- (二)依據人口統計資料觀察，萬里區自然成長動能有限，社會成長則受遷入人數影響逐年下滑，導致近年人口數開始減少，另老年人口占人口比例達 22.58%，已屬超高齡社會；故人口外移與老化削弱本區發展資本。
- (三)地區聯外交通多仰賴台 2 線，大眾運輸系統僅有公車客運可供利用且分布於台 2 線，在目前有限的路線或班次下，缺乏與新北市或臺北市中心聯絡之交通方式，降低地區易達性。
- (四)計畫區內現況部分計畫道路因地形或老舊建物坐落限制，使區內出入道路系統聯繫主要幹道之交通系統不完善。

二、發展潛力

- (一)本計畫區具有獨特地形風貌，業已透過都市計畫適當分區及相關法令妥為管制保護，保存地區重要自然景觀資源。
- (二)本計畫區位於北海岸及觀音山國家風景區遊憩軸帶範圍，係由中央作為觀光主管機關以全盤、整體性角度籌劃整合區內觀光發展，使資源利用更具聚集經濟效益。
- (三)北海岸地區觀光資源豐富，本計畫區規模雖較小，然可透過台 2 線快速連結周邊地區觀光遊憩資源，且北海岸地區系以地質景觀、自然生態為主要特色，與市區消費娛樂型觀光活動有明顯差異，具備觀光自明性、競爭力及環境教育意義。
- (四)藍綠帶資源豐富，藉由親山親水軸線及人本交通之規劃，開發潛在觀光市場，促進地區發展。

第二節 發展課題與對策

課題一：土地使用分區管制要點檢討調整。

說明：

現行土地使用分區管制要點係於民國 85 年 6 月 1 日發布實施「擬定野柳風景特定區計畫」案中所訂定，惟隨時空環境變遷，原有之土地使用分區管制條文規定於適時性與合理性實有檢討之必要。另 103 年 4 月 29 日發布實施之「都市計畫法新北市施行細則」已將適用於全市通案性土管內容規定納入，致使部分條文內容與「都市計畫法新北市施行細則」產生競合，造成法令執行上疑義。

對策：

本計畫範圍已於 109 年 11 月核定發布「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案，其已配合「都市計畫法新北市施行細則」修正檢討建蔽率、容積獎勵等規定、整併歷次個案變更之土地使用分區管制要點內容，並依照全市土管一致性原則修正。因此本計畫將以主要計畫及細部計畫通盤檢討內容進行修正，以利後續執行。

課題二：因應「國土計畫法」之施行，現行計畫海域範圍是否有保留之必要性。

說明：

「國土計畫法」於民國 105 年 1 月 6 日公布施行，依內政部營建署 105 年 8 月 1 日營署都字第 1052911965 號函表示，為辦理都市計畫海域範圍之國土功能分區規劃作業，如經檢討無繼續納入都市計畫管制需要時(例如：面積狹小或有加強資源保育需求者)，建議辦理都市計畫檢討變更予以劃出，俾利國土計畫順利銜接，劃設為海洋資源地區進行管制。如經評估有配合都市發展而保留為都市計畫者(例如：依商港法實施地區)，該海域範圍將劃設為城鄉發展地區，惟建議仍應依據國土計畫法第 21 條有關「海洋資源地區」土地使用原則相關規定，檢討各該海域範圍之土地使用管制規定。

對策：

1. 本案海域資源保護區屬海域範圍，依「國土計畫法」第 23 條規定訂定之「國土計畫土地使用管制規則」預定完成時程為民國 120 年底，故海洋資源地區之管制內容與本案涉及海域範圍之土地使用分區管制競合情形尚不明確，本計畫後續將配合相關法規研擬進度，檢討海域範圍繼續納入都市計畫管制之必要性。
2. 依本計畫現行土地使用分區管制要點規定：「遊船區之管制與管理，依交通部發布之小船管理規則辦理」。即本計畫所涉海域範圍已針對遊船需求規範，其餘涉及水產動植物繁殖保育區、專用漁業權等範圍者，應依漁業法相關規定規範。

課題三：部分公共設施未開闢完成。

說明：

1. 計畫區內住宅區及商業區間部分出入道路，因地形或既有建物坐落，至今尚未興闢完成。
2. 市場用地尚未開闢，且既有建物密集。

對策：

1. 配合現有巷道、現況通道範圍及合法建築物分布情形，分段檢視道路調整可行性，避免影響道路周邊既有合法建築物。
2. 市場用地依使用情形、主管機關需求、合法建物座落情形等，檢討為其他適當分區。

第三節 發展願景及定位

一、發展願景及定位

本計畫區之「野柳地質公園」為國際級觀光景點，惟觀光人潮、車流眾多，導致交通壅塞，在旅遊品質、居民生活、環境容受力皆面臨挑戰，故本計畫除以觀光為發展核心，協助交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處之發展計畫外，並配合周邊都市計畫對於交通攔截圈、綠色運輸之規劃，改善旅遊活動與居民生活之交通磨擦界面，使觀光發展與地方生活共存共榮，成就「國際級優質觀光亮點」之發展定位。



二、整體發展構想

(一)綠色交通

北海岸、金山、萬里等都市計畫區於台 2 線周邊地區劃設停車場用地作為交通攔截圈，以減少遊憩區內之車流；北觀處核心建設案亦擬於本計畫區外西南側玉田路口劃設停車場用地，將外來車輛攔截於本計畫區外圍，減少進入本計畫區之小客車流與停車需求。

故本計畫區配合前述交通攔截轉乘構想，結合萬里都市計畫區整體規劃，於重要節點設置公共自行車站，串連景觀、遊憩及生活核心。

(二)空間轉型

已開闢之公共設施，應對於使用效能檢討，視實際狀況調整計畫內容，如遊艇碼頭用地現況部分係作為綠地使用，可考量多元使用設置公共自行車站，共同成就綠色交通構想。

未開闢之公共設施，則核實檢討，調整為適當分區或用地，如配合漁港區域範圍之管用合一、市場用地之轉型機制等，妥善處理民眾權益。

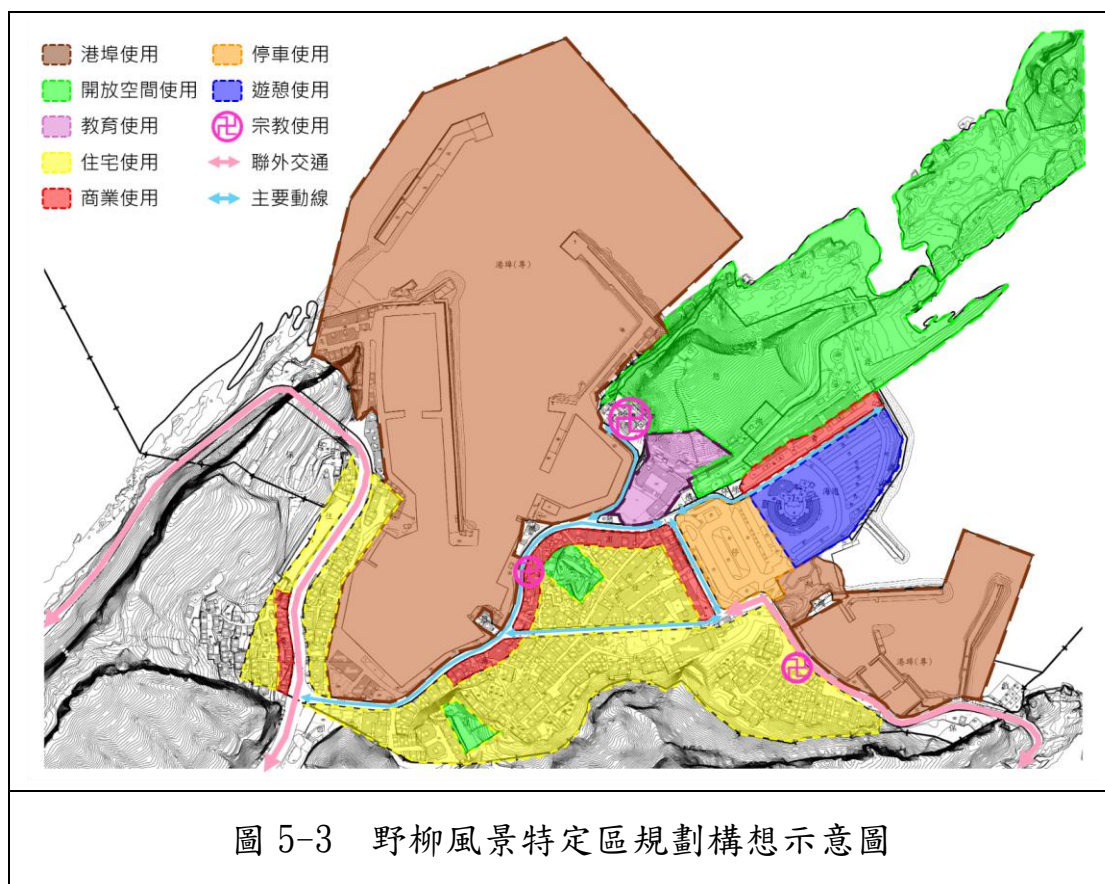
(三)提升品質

除透過綠色交通改善旅遊活動與居民生活之交通磨擦界面、透過空間轉型提供地區所需之公共設施機能，以提升觀光與生活品質外，並透過土地使用分區管制要點之檢討，增加旅遊設施機能規劃之彈性，以及基地綠化、保水規定，落實提升環境品質之構想。



圖 5-2 規劃構想示意圖

三、地區發展構想



- (一)推動漁港及漁業有計畫發展，並利於漁業主管機關投入漁港設施。
- (二)推動地方宗教信仰之土地合理合法使用。
- (三)機關、學校等公共設施依其實際使用範圍管用合一。

第四節 生態都市發展策略

一、自然及景觀資源之管理維護策略

本計畫區部分土地位於「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」劃設之自然保護區、一般保護區，以及交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處經管之「野柳地質公園」，其管理維護策略應朝不予提升使用強度、配合調整為適當之土地使用分區及用地予以管制，並由各該管目的事業主管機關依權責進行管理維護。

二、公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略

本計畫區三面臨海，突出於海面之野柳岬規劃為「野柳地質公園」，兩側設有野柳漁港、東澳漁港等兩處漁港，南側則鄰接萬里都市計畫區之保護區山林資源，其水與綠網絡發展策略應以區內開放性公共設施用地、公共遊憩空間為節點，配合道路系統予以串連。

三、都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築之風貌發展策略

本計畫區未涉及已依文化資產保存法公告之古蹟、歷史建築、聚落建築群、考古遺址、文化景觀，或內政部 93 年「臺閩地區考古遺址」普查遺址。惟依 100 年 7 月 14 日北府文資字第 1000012305 號函，有碇堡座落於野柳國小校地內；另依 106 年 2 月 3 日中國時報 A13 版，則有近百年歷史的閩式建築「瑪鍊居」座落於住宅區。倘後續依文化資產保存法指定公告為古蹟、歷史建築、紀念建築等，本計畫將配合調整土地使用分區，並由各該管目的事業主管機關依權責處理。

四、大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略

本計畫區對外交通僅賴台 2 線，內部交通則受限於腹地狹小，難以負擔為數眾多之遊覽車及小客車，應配合周邊都市計畫對於交通攔截圈、綠色運輸之規劃，將私人運具攔截於外圍，配合便利轉乘服務，成就綠色運輸服務系統。

五、都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展策略

為使都市永續發展，建築開發行為應符合合理之空地透水率，依「都市計畫法新北市施行細則」或於本案土地使用分區管制要點規定綠覆率、開挖率，讓土地有涵養水源的空間，吸納地表逕流使雨水下滲，降低暴雨積水的機會，並設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施。

第六章 計畫變更

第一節 檢討變更原則

本計畫依據內政部頒訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」為檢討之準則，並依本計畫發展現況、檢討分析、發展課題對策及發展構想，擬訂檢討變更原則如下：

一、計畫範圍

細部計畫範圍與主要計畫範圍相同，為 458.4944 公頃。

二、計畫年期及人口

- (一)計畫年期考量上位及相關計畫目標年合理訂定。
- (二)計畫人口考量上位計畫人口分派預測、人口發展趨勢、現行都市計畫可容納人口等因素調整之。
- (三)為兼顧人口現況及環境品質，訂定目標年計畫人口作為公共設施用地檢討及開發總量控制之依據。

三、計畫圖重製

依據都市計畫圖重製結果，重新丈量面積。

四、土地使用計畫

本計畫係依循主要計畫發展構想及原則，相關變更原則係依循主要計畫之規定。

五、公共設施計畫

依循主要計畫公共設施用地之變更原則，惟屬細部計畫公共設施部分，納入本次計畫變更以符計畫之層級。

六、交通系統計畫

- (一)本計畫區之聯外道路、主要道路多已開闢，惟部分出入道路因地形陡峭、既有建物坐落，至今尚未興闢，故本次通盤檢討將配合都市計畫圖重製疑義、依實際發展需要檢討變更。
- (二)本次通盤檢討重新進行都市計畫道路編碼作業，以明確區分不同道路層級以及方便計算都市計畫道路數量。

七、現有巷道檢討

(一)現有巷道認定程序

依「新北市建築管理規則」第 2 條、「新北市政府都市計畫區申請認定現有巷道標準作業程序」規定，申請認定屬現有巷道應符合下列條件：

1. 公用地役關係之巷道(於供通行之初，土地所有權人並無阻止情事，繼續和平通行達 20 年，且為不特定公眾通行所必要者)。
2. 私設通路，經土地所有權人出具供公眾通行之同意書者。
3. 捐獻土地為道路使用，經依法完成土地移轉登記手續者。
4. 民國 73 年 11 月 7 日前，曾指定建築線之現有巷道，經新北市政府認定無礙公共安全、公共衛生、公共交通及市容觀瞻者。

(二)檢討變更原則

避免道路路型因變更後造成土地不宜規劃利用，故需考量道路系統及周邊土地情形。

1. 現況未達 4 公尺：考量路幅過於狹小，維持原分區，避免過多狹小都市計畫道路切割土地使用及大幅調整原現行計畫街廓。
2. 現況 4 公尺以上未達 8 公尺：除位於野柳地質公園區內現況供人行步道通行使用者，配合實際使用性質檢討變更為人行步道用地；其餘符合以下條件，且經既成巷道認定程序者，得檢討變更為細部計畫道路。
 - (1)為聯繫計畫道路之重要巷道。
 - (2)計畫道路未開闢，改以現有巷道替代。
 - (3)連通主計畫道路之重要出入道路。
 - (4)與已開闢計畫道路路口保持一定距離者(50 公尺)。
 - (5)避免變更後計畫道路造成建築基地過淺(建築基地深度應在 8 公尺以上)
 - (6)非位於法定空地者。

3. 現況 8 公尺(含)以上：具聯繫計畫道路之重要巷道者，納入主要計畫檢討。

(三)本次通檢執行對策

1. 部分計畫道路尚未開闢完成，參酌現有巷道、現況通道範圍及合法建築物分布情形，分段檢視道路調整可行性，以避免影響道路周邊既有合法建築物下，配合調整計畫道路路型。
2. 現有巷道喪失其原有功能者，建議依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」規定予以改道或廢止。

八、都市防災計畫

現行計畫並無訂定都市防災計畫，故本次通盤檢討依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條之規定增訂。

九、事業及財務計畫

維持以公部門編列預算後徵收及興闢方式，若現行法令或相關審議規範、原則等有訂定者，依其規定辦理，惟應依下列事項再加考量：

- (一)有關回饋負擔等涉及人民財產權之規定，以維持相同標準為原則。
- (二)有關開發時程及績效之掌控，儘量以獎勵措施誘導之。

十、土地使用分區管制要點

本計畫以 109 年 11 月 20 日核定實施之「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」之土地使用分區管制要點進行檢討，並配合「都市計畫法新北市施行細則」，修訂調整本計畫土地使用分區管制要點。

第二節 變更內容

本次通盤檢討依前述發展現況、檢討分析、發展課題與對策、公民或團體陳情意見，以及計畫圖重製作業，共計提列 5 件變更案，凡未指明變更部分均應以原計畫為準。詳表 6-1、6-2 及圖 6-1。

表 6-1 變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)(配合主細拆離)案之變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	緊鄰野柳休閒公園側住宅區間之 6 公尺寬計畫道路	住宅區 (0.0377)	道路用地 (0.0377)	考量計畫道路部分得以現有巷道取代其功能，且現況依該路型開闢，故檢討變更計畫道路線型。	
		道路用地 (0.0305)	住宅區(附) (0.0305) 附帶條件： 1. 道路用地變更為住宅區之土地應提供回饋，並得以住宅區變更為道路用地之土地抵扣；抵扣後倘有剩餘之住宅區土地須以其面積 45%計算回饋，回饋方式得折算代金或以變更後道路用地抵充。代金之數額不得低於毗鄰住宅區當期公告土地現值之 1.4 倍。 2. 住宅區變更為道路用地、道路用地變更為住宅區者，其私有土地所有權人須檢附變更同意書同意上述回饋條件，並與新北市政府簽訂協議書。同意書須於本案主要計畫經內政部都市計畫委員會審竣前提送予新北市政府，倘未能提送前述私有土地所有權人同意書則維持原計畫。		
2	岩石景觀區及休憩區間之 4 公尺寬計畫道路	道路用地 (0.1583)	人行步道用地 (0.1583)	考量現況為野柳地質公園內供人行通行使用，故配合檢討變更。	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
3	零售市場用地	零售市場用地 (0.4932)	住宅區(再發展區)(附) (0.4932) 附帶條件： 變更範圍建蔽率不得大於50%，容積率不得大於99%，惟倘經捐贈45%之土地並折算代金繳納，容積率得調高為180%。 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之1.4倍。 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%。	新北市政府市場處已於106年2月23日及108年4月1日相關會議表達本案市場用地無使用需求，且經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，並考量現況已有既成建築之事實且權屬複雜，故參考本市公共設施用地專案通盤檢討案，辦理公共設施用地解編，以調降容積率方式變更為住宅區(再發展區)，土地所有權人可自行開發利用或依附帶條件辦理。	
4	野柳遊客中心	道路用地 (0.0167)	機關用地 (0.0167)	1. 配合主要計畫變更內容綜理表編號第13案變更。 2. 依據野柳遊客中心使用範圍變更為機關用地。	

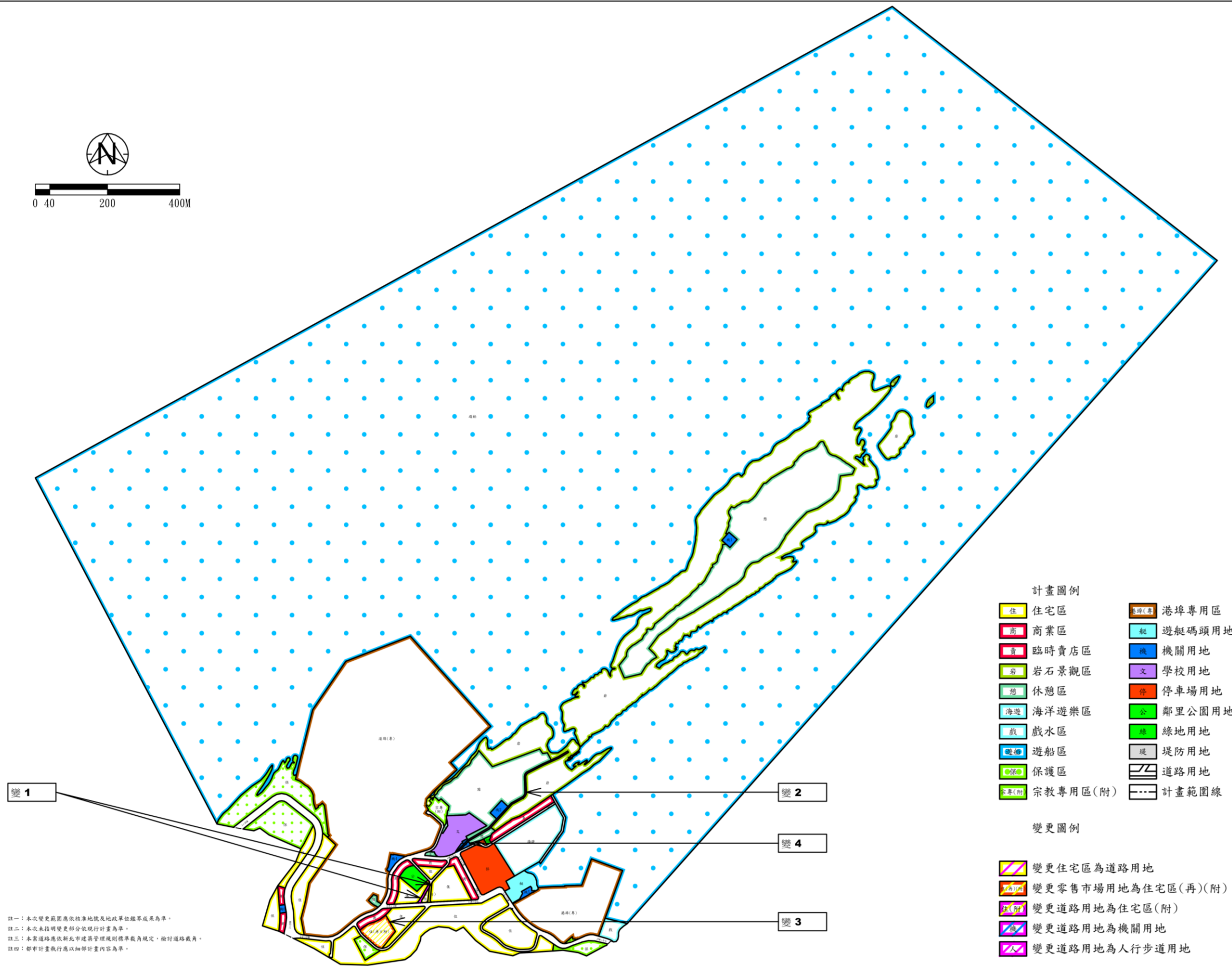
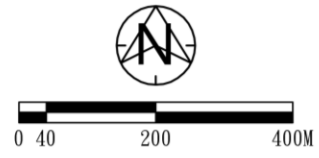
註：1. 凡於本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為主。

2. 實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表 6-2 變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)(配合主細拆離)案之變更面積增減統計表

項目 \ 編號	1	2	3	4	小計
住宅區	-0.0377				-0.0377
住宅區(附)	0.0305				0.0305
住宅區(再發展區)(附)			0.4932		0.4932
商業區					0.0000
港埠專用區					0.0000
宗教專用區(附)					0.0000
岩石景觀區					0.0000
休憩區					0.0000
海洋遊樂區					0.0000
戲水區					0.0000
遊船區					0.0000
保護區					0.0000
臨時賣店區					0.0000
小計	-0.0072	0.0000	0.4932	0.0000	0.4860
遊艇碼頭用地					0.0000
機關用地				0.0167	0.0167
學校用地					0.0000
零售市場用地			-0.4932		-0.4932
停車場用地					0.0000
鄰里公園用地					0.0000
堤防用地					0.0000
綠地用地					0.0000
道路用地	0.0072	-0.1583		-0.0167	-0.1678
人行步道用地		0.1583			0.1583
小計	0.0072	0.0000	-0.4932	0.0000	-0.4860
合計	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準，面積單位為公頃。



- 計畫圖例
- | | | | |
|-------|----------|-------|--------|
| 住 | 住宅區 | 港埠(專) | 港埠專用區 |
| 商 | 商業區 | 艇 | 遊艇碼頭用地 |
| 賣 | 臨時賣店區 | 機 | 機關用地 |
| 岩 | 岩石景觀區 | 文 | 學校用地 |
| 憩 | 休憩區 | 停 | 停車場用地 |
| 海遊 | 海洋遊樂區 | 公 | 鄰里公園用地 |
| 戲 | 戲水區 | 綠 | 綠地用地 |
| 遊船 | 遊船區 | 堤 | 堤防用地 |
| 保 | 保護區 | 路 | 道路用地 |
| 宗教(附) | 宗教專用區(附) | ... | 計畫範圍線 |
- 變更圖例
- | |
|--------------------|
| 變更住宅區為道路用地 |
| 變更零售市場用地為住宅區(再)(附) |
| 變更道路用地為住宅區(附) |
| 變更道路用地為機關用地 |
| 變更道路用地為人行步道用地 |

註一：本次變更範圍應依核准地號及地號單位線界成果為準。
註二：本次未指明變更部分依現行計畫為準。
註三：本案道路應依新北市建築管理規則標準截角規定，檢討道路截角。
註四：都市計畫執行應以細部計畫內容為準。

圖 6-1 變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)(配合主細計拆離)案之變更位置示意圖

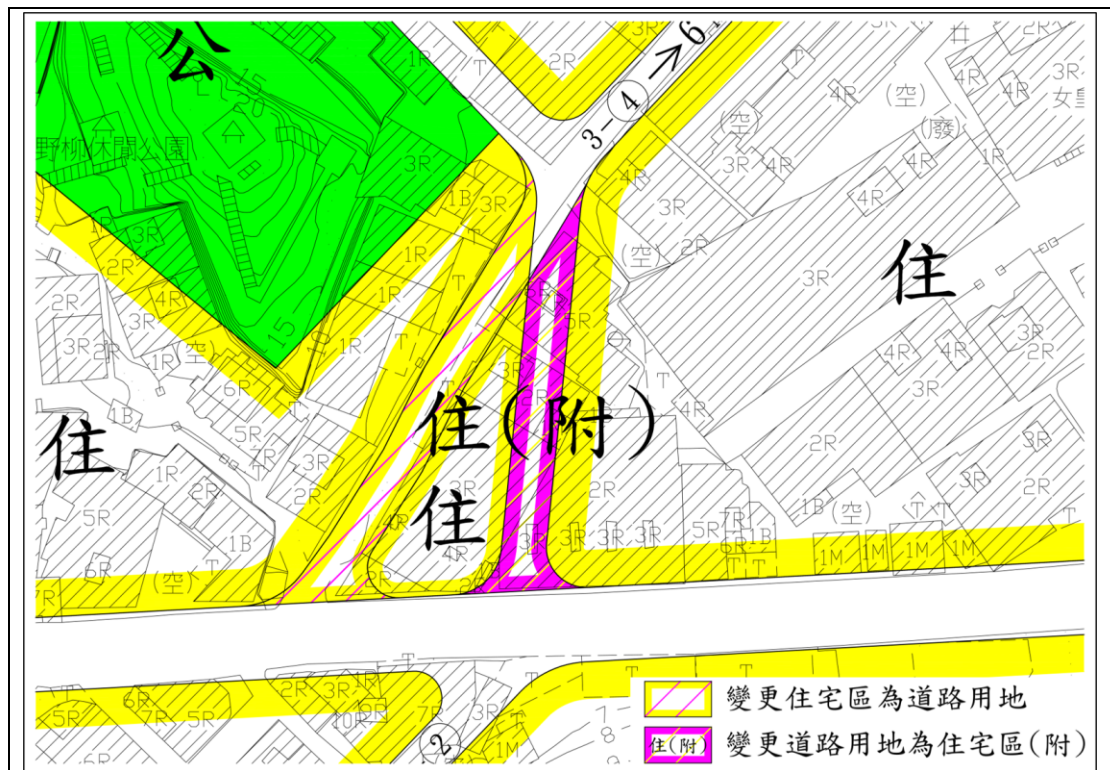


圖 6-2 變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)(配合主細計拆離)案第 1 案計畫示意圖

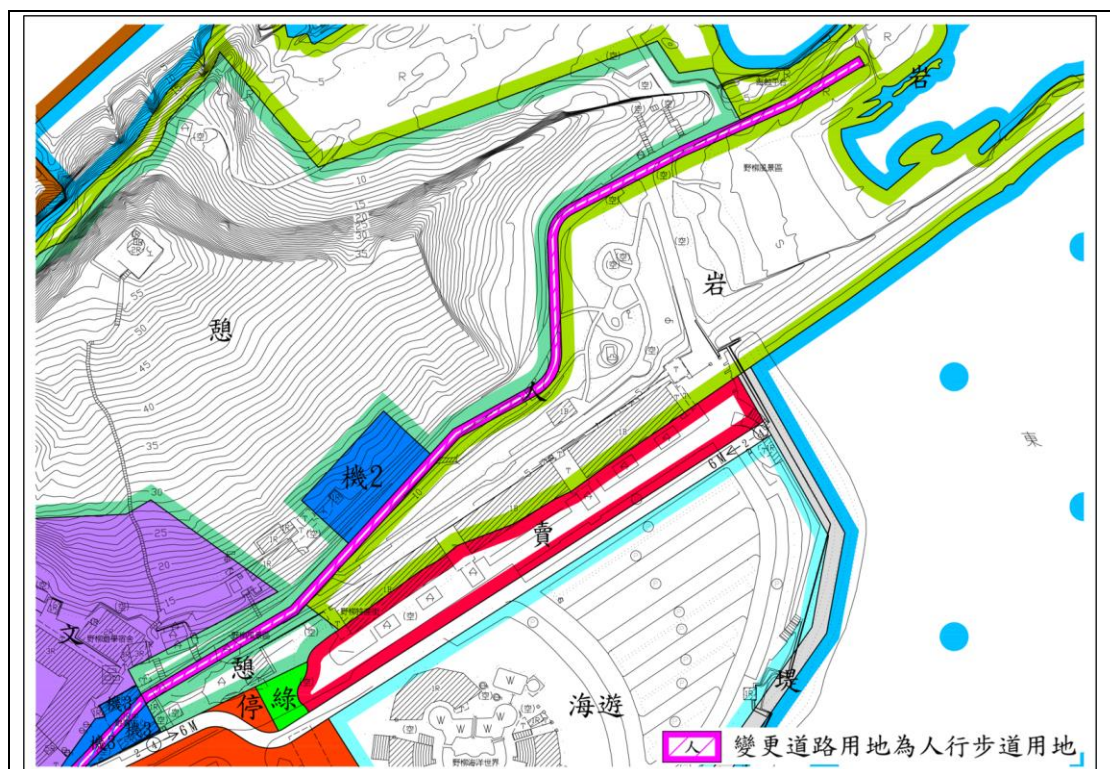


圖 6-3 變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)(配合主細計拆離)案第 2 案計畫示意圖



圖 6-4 變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)(配合主細計拆離)案第 3 案計畫示意圖

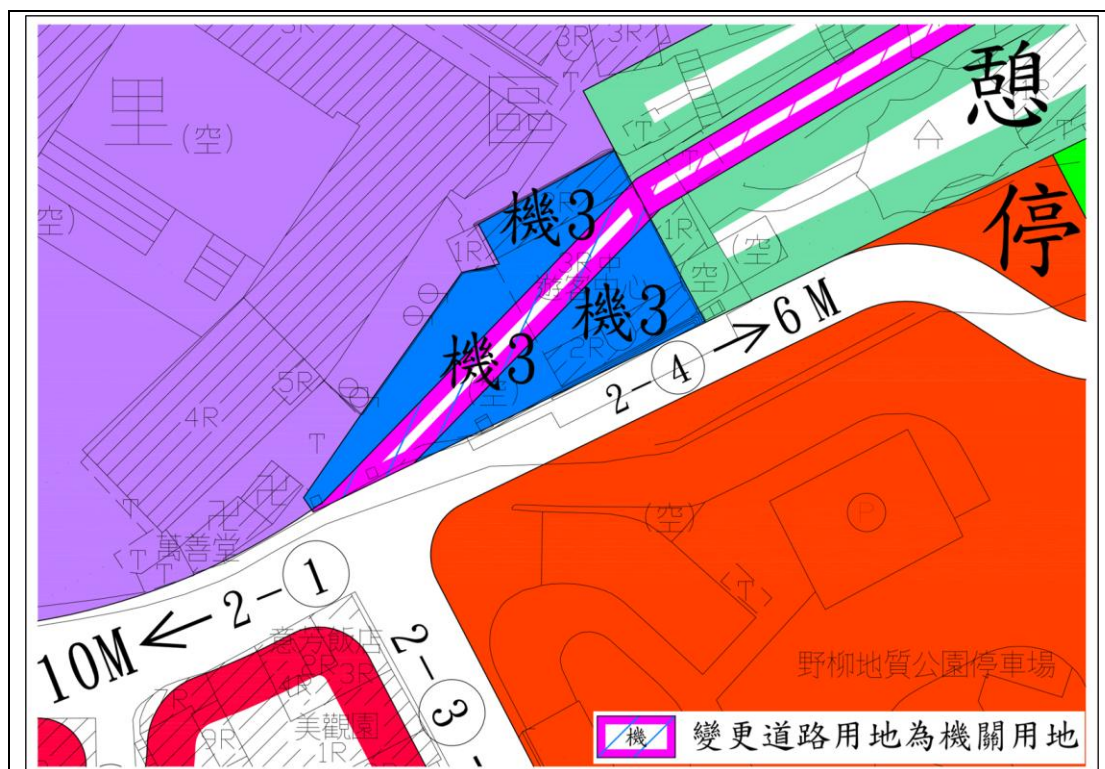


圖 6-5 變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)(配合主細計拆離)案第 4 案計畫示意圖

表 6-3 變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)(配合主細拆離)案土地使用分區管制要點變更內容及理由表

現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案		修正後條文	變更理由
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。		維持 109.11.20 發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之現行條文內容。	-
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地代金開發方式之細部計畫範圍。		維持 109.11.20 發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之現行條文內容。	-
三、本計畫範圍內坡度超過 30%之土地，應不得申請建築使用及計入法定空地。 本特定區內所有建築應先徵得該管理機關同意後始得發照。		三、本計畫範圍內依建築技術規則規定之坵塊圖檢討，倘平均坡度超過 30%之土地，應不得申請建築使用及計入法定空地。本特定區內所有建築應先徵得風景特定區主管機關同意後始得發照。	1. 依 109.11.20 發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之條文，將主管機關文字修訂為風景特定區主管機關，以利後續執行。 2. 依據建築技術規則增修文字，明訂相關檢討方式，以利後續執行。
四、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定：		四、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定：	1. 戶外遊憩區非實質分區名稱其使用分區內容分別為岩石景觀區、休憩區、戲水區、遊
土地使用 分區及公	容許使用內容	土地使用 分區及公	容許使用內容

現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用 分區管制要點專案通盤檢討)案		修正後條文		變更理由
共設施用 地種類		共設施用 地種類		船區、遊艇碼頭區，爰建議刪除戶外遊憩區一詞。 2. 為提供完整旅遊設施機能，刪除原條文附圖、規定設施項目及數量。 3. 配合修訂遊憩區允許使用設施項目，增訂本分區內建物及設施設置規定，並將主管機關文字修訂為風景特定區主管機關，以利後續執行。 4. 為因應小船管理規則之檢討修訂，刪除原令頒字號。 5. 海洋遊樂區原停車機能所在區位已變更為停車場用地，並整體檢討停車需求，原停車數量已不符合現況觀光需求，故刪除設置內容，且將主管機關文字修訂為風景特定區主管機關並酌修文字。 6. 考量原條文停車場用地即不得設置建築物，且本案屬風景特定區計畫，應
戶外遊憩區	(包括岩石景觀區、休憩區、戲水區、遊船區、遊艇碼頭用地五個分區)得設置： (一)本區內各項建築物及設置均應依照附圖一所指定之位置。 (二)下列建築物外，不得新建其他建築物： A. 解說中心 1 棟。 B. 休憩站 1 棟。 C. 遊艇中心 1 棟。 D. 涼亭 1 座。 E. 景觀亭台 1 座。 F. 電視轉播站及相關設施。 (三)有關郵船區之管制與管理，依交通部交 航 (73) 字 第 25526 號令發布之「小船管理規則」辦理。 (四)電視轉播站之興築行事應注意與周圍景觀配合。	岩石景觀區	以供設置服務休憩設施、環境教育及其附屬設施使用為限，其建築物及土地之使用，依下列規定： (一)區內各類建築行為，若新增建築物與設施，應注意與周邊景觀配合，並應先徵得風景特定區主管機關同意後始得辦理。 (二)有關遊船區之管制與管理，依交通部發布之「小船管理規則」辦理。 (三)倘屬原有合法建築部分，拆除後重建或增修改建時，得依原有合法建、使照規模申請建築，惟不得適用都市危險及老舊建築物、都市更新及都市計畫等相關容積獎勵項目。	
		休憩區		
		戲水區		
		遊船區		
		遊艇碼頭用地		
海洋遊樂區	供海洋休憩觀賞等遊樂設施使用，並應整體開發且依下列規定使用： (一)申請興建設施或構造物時，應先徵得漁業主管機關(漁業局)及風景特定區主管機關同意後	海洋遊樂區	供海洋休憩觀賞等遊樂設施使用為主，並應整體開發，且申請興建設施或構造物時，應先徵得風景特定區主管機關同意後始得辦理。	
		停車場用地	停車場用地及相關附屬設施為平面使用。停車場並應以綠帶及人行道分隔停車空間，以增進停車場之功能與安全，且應與用地內之人行道及綠化	

現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用 分區管制要點專案通盤檢討)案				修正後條文				變更理由			
		始得辦理。 (二)海洋遊樂區內應設置大客車車位 25 個,自用車車位 115 個及 150 個機車位 (共約佔 0.42 公頃之空間)。				系統合併設計與闢建,其設計需經風景特定區主管機關之核定。		以維護景觀美質為原則,故修正容許使用為平面使用,並將主管機關文字修訂為風景特定區主管機關。 7. 漁港用地依共通性原則調整為港埠專用區,並修正其容許使用內容。			
停車場用地		(一)不得設置建築物,其與遊艇碼頭用地相鄰之地區得設置步道及座椅【見附圖一】。 (二)應依綠帶及人行道分隔停車空間,以增進停車場之功能與安全,其設計需經風景特定區主管機關之核定。		港埠專用區		港埠專用區之建築物及土地使用,依主管機關依據漁港法公告之漁港計畫使用。					
漁港用地		供停泊漁船及其他有關漁業使用。									
五、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外,其餘不得大於下表規定：				五、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外,其餘不得大於下表規定：				配合本次通盤檢討細部計畫變更內容新增之住宅區（再發展區）(附)，增訂其建蔽率及容積率管制事項。			
土地使 用分區		建蔽率	容積率	備註	土地使 用分區		建蔽 率			容積 率	備註
住宅區		依施行	180%		住宅區		依施			180%	-
商業區		細則規 定辦理	240%		商業區		行細 則規 定辦 理			240%	-
海洋遊 樂區		建蔽率 不得大 於 10%		建築物 高度不 得超過 9 公尺	住宅區 (再發展 區)(附)		依施 行細 則住 宅區 規定 辦理			99%	倘經捐贈 45% 之土 地並折算 代金繳 納，容積 率得調高

現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用 分區管制要點專案通盤檢討)案	修正後條文				變更理由
				為 180%。 捐獻代金 之數額由 新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之 1.4 倍。 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%。	
六、各項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：	海洋遊樂區	10%	—	建築物高度不得超過 9 公尺	配合漁港用地已調整為港埠專用區，其建蔽率、容積率回歸施行細

現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用 分區管制要點專案通盤檢討)案				修正後條文	變更理由
公共設 施用地	建蔽 率	容積 率	備註		則通案性規定。
漁港用 地	建蔽率不得大 於10%		建築物高 度不得超 過7公尺		
七、臨時賣店區須採斜頂建築，且簷高不得超過4公尺，近東南側與6公尺寬道路接鄰部分，應以綠帶加以區隔。				維持109.11.20發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之現行條文內容。	-
八、本區內建築物應盡量採斜屋頂，建材並應配合地方居民之風格。				維持109.11.20發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之現行條文內容。	-
九、本區內所有地形、地貌，應經風景特定區主管機關之核准始得變更。				維持109.11.20發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之現行條文內容。	-
十、本區內招牌之設置依下列之規定： (一)不得設置廣告招牌。 (二)戶外遊憩區、保護區、停車場用地、鄰里公園用地不得設置商業招牌，其餘各區及用地得設立商業招牌，但不得為閃光招牌。 (三)面臨一條街道之基地上所設置之招牌，其總面積之平方公尺數不得超過該基地鄰街面長度公尺數之0.5倍。面臨數面街道時，各街面之招牌應分別以其臨街面長度計算之。 (四)招牌附設於建築物者，其高度不得超過建築物高度。附設於空地者，其高度不得超過2公尺。 (五)附屬於建築物之招牌，下端離地面未滿2公尺者應採正面型，其突出建築物之厚度不超過10公分。招牌下面離地面2公尺以上者，應採側懸型，其突出建築物之寬度不得超過50公分。				十、本區內招牌之設置除須經風景特定區主管機關同意外，應依下列規定辦理始得設置： (一)戶外遊憩區、保護區、停車場用地、鄰里公園用地不得設置招牌廣告，其餘各區及用地得設立招牌廣告，但不得為閃光招牌。 (二)面臨一條街道之基地上所設置之招牌，其總面積之平方公尺數不得超過該基地鄰街面長度公尺數之0.5倍。面臨數面街道時，各街面之招牌應分別以其臨街面長度計算之。 (三)招牌附設於建築物者，其高度不得超過建築物高度。附設於空地者，其高度不得超過2公尺。 (四)附屬於建築物之招牌，下端離地面未滿2公尺者應採正面型，其突出建築物之厚度不超過10公分。招牌下面離地面2公尺以上者，應	1. 配合風景特定區主管機關意見酌修文字。 2. 明訂各區及用地設置招牌之規定並統一文字。

現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用 分區管制要點專案通盤檢討)案	修正後條文	變更理由
(六)招牌之設置需經風景特定區主管機關之核准。	採側懸型，其突出建築物之寬度不得超過 50 公分。	
十一、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 本條自 110 年 7 月 1 日起實施。	維持 109.11.20 發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之現行條文內容。	—
十二、建築基地依施行細則第 39 條之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： 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 (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。 (二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (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。 (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。	維持 109.11.20 發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之現行條文內容。	—

現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用 分區管制要點專案通盤檢討)案	修正後條文	變更理由
(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。		
十三、基地綠化除依施行細則第 43 條 規定辦理，種植花草樹木部分 之覆土深度，喬木應大於 1.5 公 尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被 植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺 應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離 地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴 直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不 得小於 1.5 公尺；但經都設會審 議通過者，得依其決議辦理。	維持 109.11.20 發布實施「變更野柳風 景特定區計畫(土地使用分區管制要 點專案通盤檢討)」案之現行條文內 容。	—
十四、各土地使用分區及公共設施用 地之法定開挖率應依施行細則 第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率經 都設會審議通過者，得依其決 議辦理。	維持 109.11.20 發布實施「變更野柳風 景特定區計畫(土地使用分區管制要 點專案通盤檢討)」案之現行條文內 容。	—
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。	維持 109.11.20 發布實施「變更野柳風 景特定區計畫(土地使用分區管制要 點專案通盤檢討)」案之現行條文內 容。	—

第七章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍及面積

計畫區位於新北市萬里區野柳里，以突出於海面之野柳岬為主體，三面臨海，南側鄰接萬里都市計畫區(第一鄰里單元)及非都市土地，計畫範圍包括前述陸域及鄰近沿海海域，計畫面積 458.4944 公頃。

第二節 計畫年期及計畫人口

一、計畫年期

本次檢討配合「新北市國土計畫」之計畫目標年，調整計畫年期為民國 125 年。

二、計畫人口與遊客人數

本次檢討後計畫人口為 3,396 人。

第三節 土地使用計畫

一、住宅區

本次檢討除配合計畫道路路型調整外，其餘維持原計畫；檢討後面積為 8.0894 公頃。

二、住宅區(再發展區)(附)

本次檢討配合零售市場用地已無使用需求，以附帶條件變更為住宅區(再發展區)；檢討後面積為 0.4932 公頃。

三、商業區

本次檢討維持原計畫；檢討後面積為 1.1074 公頃。

四、港埠專用區

本次檢討維持原計畫；檢討後面積為 28.5424 公頃。

五、宗教專用區(附)

本次檢討維持原計畫；檢討後面積為 0.2619 公頃。

六、岩石景觀區

本次檢討維持原計畫；檢討後面積為 20.6589 公頃。

七、休憩區

本次檢討維持原計畫；檢討後面積為 11.1838 公頃。

八、海洋遊樂區

本次檢討維持原計畫；檢討後面積為 1.8889 公頃。

九、戲水區

本次檢討維持原計畫；檢討後面積為 0.2862 公頃。

十、遊船區

本次檢討維持原計畫；檢討後面積為 374.3947 公頃。

十一、保護區

本次檢討維持原計畫；檢討後面積為 3.7749 公頃。

十二、臨時賣店區

本次檢討維持原計畫；檢討後面積為 0.4083 公頃。

第四節 公共設施計畫

一、遊艇碼頭用地

本次檢討維持原計畫；檢討後面積為 0.4502 公頃。

二、機關用地

本次配合現況野柳遊客中心範圍變更；檢討後面積為 0.4642 公頃。

三、學校用地

本次檢討維持原計畫；檢討後面積為 0.8879 公頃。

四、停車場用地

本次檢討維持原計畫；檢討後面積為 1.3093 公頃。

五、鄰里公園用地

本次檢討維持原計畫；檢討後面積為 0.3042 公頃。

六、堤防用地

本次檢討維持原計畫；檢討後面積為 0.1301 公頃。

七、綠地用地

本次檢討維持原計畫；檢討後面積為 0.0292 公頃。

八、人行步道用地

本次檢討變更原野柳地質公園內之道路用地為人行步道用地；檢討後面積為 0.1583 公頃。

九、道路用地

本次檢討配合計畫道路路行調整變更、地質公園內道路變更為人行步道用地以及調整野柳遊客中心範圍為機關用地外，其餘維持原計畫；檢討後面積為 3.6710 公頃。

表 7-1 變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)(配合主細拆離)案之變更前後土地使用計畫面積對照表

項目		本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本次檢討後		
				計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地比(%)	占計畫總 面積比(%)
土地 使用 分區	住宅區	8.0966	-0.0072	8.0894	17.52	1.76
	住宅區(再發展區)(附)	0.0000	0.4932	0.4932	1.07	0.11
	商業區	1.1074	0.0000	1.1074	2.40	0.24
	港埠專用區	28.5424	0.0000	28.5424	61.81	6.23
	宗教專用區(附)	0.2619	0.0000	0.2619	0.57	0.06
	岩石景觀區	20.6589	0.0000	20.6589	-	4.51
	休憩區	11.1838	0.0000	11.1838	-	2.44
	海洋遊樂區	1.8889	0.0000	1.8889	-	0.41
	戲水區	0.2862	0.0000	0.2862	-	0.06
	遊船區	374.3947	0.0000	374.3947	-	81.66
	保護區	3.7749	0.0000	3.7749	-	0.82
	臨時賣店區	0.4083	0.0000	0.4083	0.88	0.09
	小計	450.6040	0.4860	451.0900	84.25	98.39
公共 設施 用地	遊艇碼頭用地	0.4502	0.0000	0.4502	0.97	0.10
	機關用地	0.4475	0.0167	0.4642	1.01	0.10
	學校用地	0.8879	0.0000	0.8879	1.92	0.19
	零售市場用地	0.4932	-0.4932	0.0000	0.00	0.00
	停車場用地	1.3093	0.0000	1.3093	2.84	0.29
	鄰里公園用地	0.3042	0.0000	0.3042	0.66	0.07
	堤防用地	0.1301	0.0000	0.1301	-	0.03
	綠地用地	0.0292	0.0000	0.0292	0.06	0.01
	人行步道用地	0.0000	0.1583	0.1583	0.34	0.03
	道路用地	3.8388	-0.1678	3.6710	7.95	0.80
	小計	7.8904	-0.4860	7.4044	15.75	1.61
都市發展用地面積		46.1769	0.0000	46.1769	100.00	-
計畫總面積		458.4944	0.0000	458.4944	-	100.00

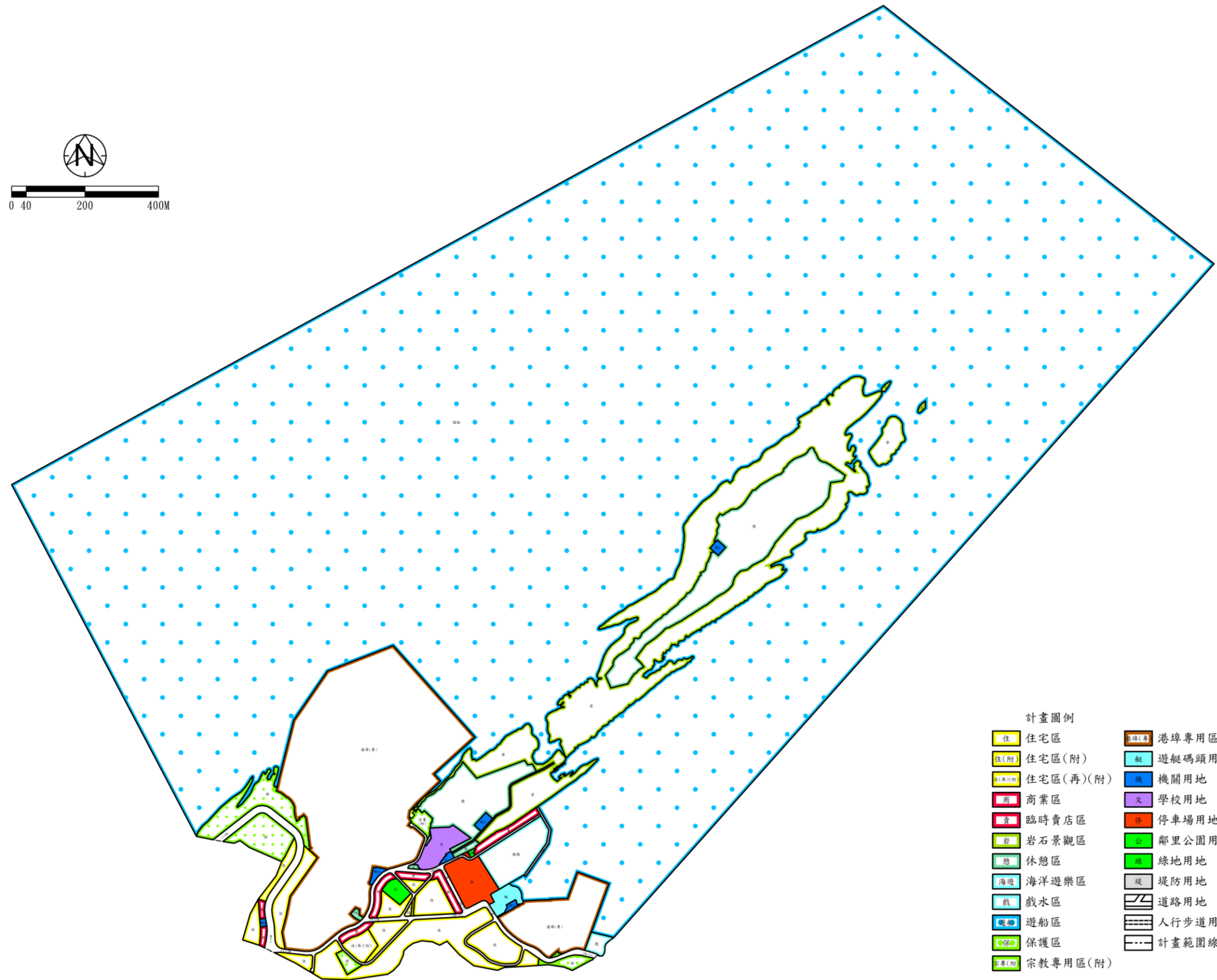
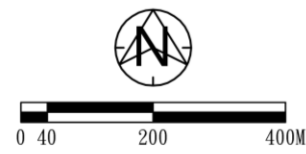
註：1. 都市發展用地不含岩石景觀區、休憩區、海洋遊樂區、戲水區、遊船區、保護區及堤防用地。

2. 表內面積僅供參考，實際應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 7-2 變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)(配合主細拆離)案之變更前後公共設施用地面積對照表

項目	編號	檢討前面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)	位置	備註
遊艇碼頭用地		0.4502	0.4502	緊鄰東澳漁港	
機關 用地	機 1	0.0900	0.0900	計畫區東北側休憩區內	
	機 2	0.1144	0.1144	學校用地東北側之休憩區內	
	機 3	0.0443	0.0610	停車場用地西北側	
	機 4	0.0955	0.0955	野柳漁港東側	
	機 5	0.0668	0.0668	東澳漁港西北側	
	機 6	0.0365	0.0365	計畫區西側商業區間	
	小計	0.4475	0.4642		
學校用地		0.8879	0.8879	停車場用地北側	
停車場用地		1.3093	1.3093	緊鄰海洋遊樂區	
零售市場用地		0.4932	0.0000		
鄰里公園用地		0.3042	0.3042	計畫區商業區及住宅區間	
堤防用地		0.1301	0.1301	計畫區東側沿海	
綠地用地		0.0292	0.0292	停車場用地及臨時賣店區間	
人行步道用地		0.0000	0.1583	計畫區北側休憩區內	
道路用地		3.8388	3.6710		
合計		7.8904	7.4044		

註：表內面積僅供參考，實際應依核定圖實地分割測量面積為準。



- 計畫圖例
- | | |
|-----------|--------|
| 住宅區 | 港埠專用區 |
| 住宅區(附) | 遊艇碼頭用地 |
| 住宅區(再)(附) | 機關用地 |
| 商業區 | 學校用地 |
| 臨時賣店區 | 停車場用地 |
| 岩石景觀區 | 鄰里公園用地 |
| 休憩區 | 綠地用地 |
| 海洋遊樂區 | 堤防用地 |
| 戲水區 | 道路用地 |
| 遊船區 | 人行步道用地 |
| 保護區 | 計畫範圍線 |
| 宗教專用區(附) | |

圖 7-1 變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)(配合主細拆離)案檢討後之土地使用計畫示意圖

第五節 交通系統計畫

一、聯外道路

為本計畫區通往金山、萬里之主要聯外道路，計畫寬度為 20 公尺，現況為港西路。

二、主要道路

為本計畫區內部連絡之主要道路，計畫寬度為 10 公尺，現況為港東路、東澳路。

三、出入道路

為本計畫區內住宅區間連絡之出入道路，計畫寬度為 6 公尺。

表 7-3 變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)(配合主細計拆離)案之道路編號明細表

道路層級	編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
聯外幹道	1	與國聖埔之計畫界至與龜吼村之計畫界	20	610	港西路
主要道路	2-①	收費站至停車場	10	600	港東路
	2-②	停車場至珊瑚礁嶼	10	260	港東路
	2-③	2-①至 2-②間聯絡道路	10	160	港東路
	2-④	停車場至海洋遊樂區界北側	6	310	
	2-⑤	野柳國小至宗教專用區南側	6	200	
出入道路	3-①	西澳漁港口之囊底路	6	50	
	3-②	西澳漁港東側至 2-②號道路	6	260	
	3-③	加油站前經鄰里公園側至 2-②號道路	6	140	
	3-④	學校前至鄰里公園東隅	6	80	
	3-⑤	停車場經東澳漁港連接萬里都市計畫道路	10	410	東澳路
	3-⑥	東澳漁港至 3-⑤號道路之環狀道路	6	320	

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

第六節 都市防災計畫

一、主要災害類型

依民國 104 年 7 月擬定之「萬里區地區災害防救計畫」，萬里區之災害潛勢類型以土石流災害、淹水災害、山崩與順向坡災害、海嘯災害、地震災害、輻射災害為主。

二、防災據點

- (一)防災指揮中心：以本計畫區內之「野柳市民活動中心」為防災指揮中心。
- (二)醫療據點：以本計畫區內之「野柳市民活動中心」為臨時醫療據點；「臺大醫院金山分院」及「長庚醫院情人湖院區」則為本計畫區外大型醫療據點，由省道台 2 線串連。
- (三)警察消防據點：警察據點以本計畫區內之「野柳派出所」為據點；消防據點以本計畫區外之「消防局萬里分隊」為據點。
- (四)臨時避難場所：臨時避難場所作為災害剛發生時，居民緊急疏散與避難之空間，包括計畫道路、公園用地、保護區等開放空間。
- (五)中長期收容場所：以本計畫區內之「野柳國小」、「野柳市民活動中心」為中長期收容場所。

三、防救災動線

將道路系統依防救災需求劃分為緊急道路、救援輸送道路二個層級，平時應維持防救災動線之效率性及通暢度。

- (一)主要救災道路：作為救援、輸送物資、對外聯繫之道路，指定 20 公尺以上道路為緊急道路，包括省道台 2 線、港西路與玉田路。
- (二)緊急避難路：救援輸送道路作為緊急道路之替代道路，並聯繫區內各個臨時避難場所，指定 10 公尺以上道路為救援輸送道路，包括港東路、東澳路及漁澳路。

四、火災延燒防止地帶

計畫道路、公園用地、保護區等開放空間除規劃為臨時避難場所外，亦可作為火災延燒防止地帶，兼具火災延燒防止隔離功用。

五、海嘯避難高地

本計畫區北面近海處易受海嘯侵襲，於發布海嘯警報疏散指令時，應迅速撤離沿海地區並立即前往高處避難。依據本府消防局防災指引內容，本計畫區內可透過萬里區 7 處避難處所避難，為萬里國小、中華商業海事職業學校、獅頭路瑪鍊公園、仁愛之家、磺潭社區親水公園、鎮北宮與基督教芥菜種營地等。

六、核子事故疏散規劃

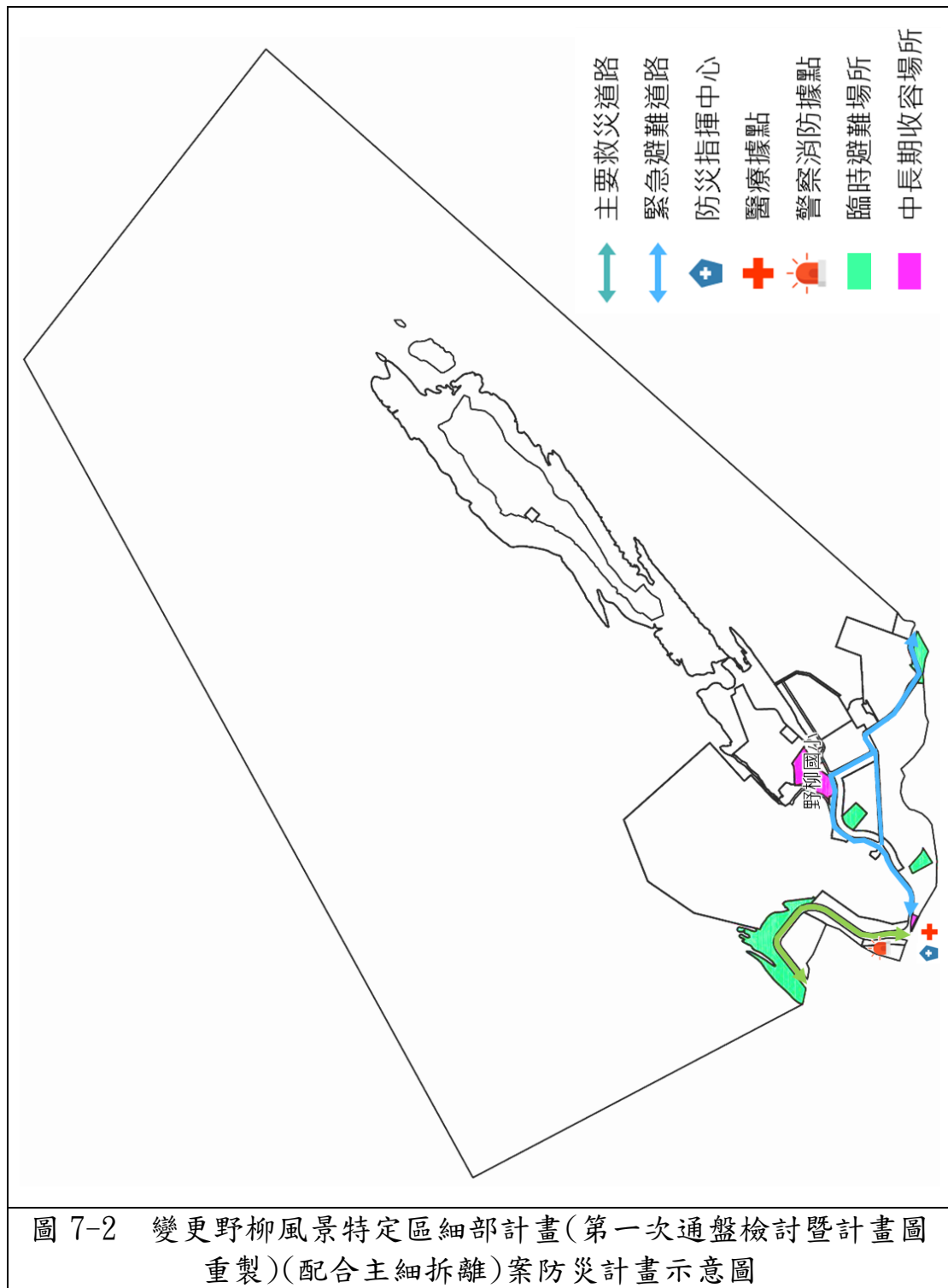
本計畫區位於核二廠緊急應變計畫區內，於核子事故發生或有發生之虞，須啟動緊急應變計畫區疏散撤離作業時，民眾應至集結點搭乘疏散車輛或自行前往防護站與收容所，避免曝露於輻射環境下。

依據「新北市核子事故區域民眾防護應變計畫」所規劃核二廠民眾疏散集結點，分布於本計畫區內計有野柳里活動中心 1 處。

表 7-4 核二廠民眾疏散集結點、防護站、收容所與疏散路線規劃表(野柳風景特定區部分)

集結點	防護站 (離核二廠距離)	集結點至防護站疏散路徑	收容所 (離核一廠距離)
野柳里 活動中心	基隆市消防局 防災演練廣場 (8.6 公里)	台 2 線-基金三路- 基金二路-基金一路	三重綜合體育館 (25.8 公里)

資料來源：新北市核子事故區域民眾防護應變計畫。



第七節 土地使用分區管制要點

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。

二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。

但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。

前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地代金開發方式之細部計畫範圍。

三、本計畫範圍內依建築技術規則規定之丘塊圖檢討，倘平均坡度超過 30% 之土地，應不得申請建築使用及計入法定空地。本特定區內所有建築應先徵得風景特定區主管機關同意後始得發照。

四、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定：

土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容
岩石景觀區	以供設置服務休憩設施、環境教育及其附屬設施使用為限，其建築物及土地之使用，依下列規定： (一)區內各類建築行為，若新增建築物與設施應注意與周邊景觀配合，並應先徵得風景特定區主管機關同意後始得辦理。 (二)有關遊船區之管制與管理，依交通部發布之「小船管理規則」辦理。 (三)倘屬原有合法建築部分，拆除後重建或增修改建時，得依原有合法建、使照規模申請建築，惟不得適用都市危險及老舊建築物、都市更新及都市計畫等相關容積獎勵項目。
休憩區	
戲水區	
遊船區	
遊艇碼頭用地	
海洋遊樂區	供海洋休憩觀賞等遊樂設施使用為主，並應整

	體開發，且申請興建設施或構造物時，應先徵得風景特定區主管機關同意後始得辦理。
停車場用地	停車場用地及相關附屬設施為平面使用。停車場並應以綠帶及人行道分隔停車空間，以增進停車場之功能與安全，且應與用地內之人行道及綠化系統合併設計與闢建，其設計需經風景特定區主管機關之核定。
港埠專用區	港埠專用區之建築物及土地使用，依主管機關依據漁港法公告之漁港計畫使用。

五、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：

土地使用分區	建蔽率	容積率	備註
住宅區	依施行細則規定辦理	180%	—
商業區	依施行細則規定辦理	240%	—
住宅區(再發展區)(附)	依施行細則住宅區規定辦理	99%	倘經捐贈 45%之土地並折算代金繳納，容積率得調高為 180%。捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之 1.4 倍。 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%。
海洋遊樂區	10%	—	建築物高度不得超過 9 公尺

六、各項公共設施用地建蔽率及容積率依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理。

七、臨時賣店區須採斜頂建築，且簷高不得超過 4 公尺，近東南側與 6 公尺寬道路接鄰部分，應以綠帶加以區隔。

八、本區內建築物應盡量採斜屋頂，建材並應配合地方居民之風格。

九、本區內所有地形、地貌，應經風景特定區主管機關之核准始得變更。

十、本區內招牌之設置除須經風景特定區主管機關同意外，應依下列規定辦理始得設置：

(一)戶外遊憩區、保護區、停車場用地、鄰里公園用地不得設置招牌廣告，其餘各區及用地得設立招牌廣告，但不得為閃光招牌。

(二)面臨一條街道之基地上所設置之招牌，其總面積之平方公尺數不得超過該基地臨街面長度公尺數之 0.5 倍。面臨數面街道時，各街面之招牌應分別以其臨街面長度計算之。

(三)招牌附設於建築物者，其高度不得超過建築物高度。附設於空地者，其高度不得超過 2 公尺。

(四)附屬於建築物之招牌，下端離地面未滿 2 公尺者應採正面型，其突出建築物之厚度不超過 10 公分。招牌下面離地面 2 公尺以上者，應採側懸型，其突出建築物之寬度不得超過 50 公分。

十一、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。

若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。

本條自 110 年 7 月 1 日起實施。

十二、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：

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

- (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。
- (二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。
- (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。
- (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。
- (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。

十三、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

十四、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

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。

第八節 事業及財務計畫

本次通盤檢討後仍未取得或開闢之公共設施用地為學校用地、機關用地、停車場用地、鄰里公園用地及道路用地，由主辦單位編列預算後徵收開闢，相關內容詳表 7-5 所示。

表 7-5 變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)(配合主細拆離)案事業及財務計畫表

公共設施項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成年期	經費來源
		徵購	公地撥用	其他	土地徵購及地上物補償費	整地費	工程費	合計			
學校用地	0.0671	✓	✓		4	-	-	4	新北市政府	125 年	市政府編列預算或上級政府補助
機關用地	0.0140		✓		-	-	-	-	交通部觀光署北海岸及觀音山國家風景區管理處		-
停車場用地	0.0016	✓			4	0	0	4			
鄰里公園用地	0.1253	✓			250	63	376	626	新北市政府		市政府編列預算或上級政府補助
道路用地	0.3637	✓	✓		588	102	610	1,137			

註：1. 已開闢之公共設施用地、納入公共設施用地專案通盤檢討標的及附帶條件應整體開發地區所劃設之公共設施用地，不予列入計算。
2. 表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。
3. 本表所列開闢經費僅供參考。

【附件一】 新北市都市計畫委員會 110 年 12 月 21 日第 136 次會議紀錄

新北市都市計畫委員會第 136 次會議紀錄

時間：中華民國 110 年 12 月 21 日(星期二)下午 2 時整

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、 變更鶯歌都市計畫(配合鶯歌火車站站前廣場及雙站通廊建設計畫)案。
- 二、 變更汐止都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 三、 擬定汐止都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案。
- 四、 變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 五、 擬定土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案。
- 六、 變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 七、 變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案。

八、 變更野柳風景特定區細部計畫（第一次通盤檢討）（配合主細拆離）案。

九、 新北市都市計畫容積移轉許可審查要點(修正案)。

參、散會：下午 4 時 50 分。

案由	變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第八案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、法令依據：都市計畫法第 23、26 條、都市計畫法定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條 參、計畫緣起 野柳都市計畫於民國 55 年 12 月 23 日發布實施，並於民國 79 年 11 月 19 日公告實施「變更野柳都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢)案」。其後因地理位置位於沿海地帶，長年受波浪侵蝕，造就特殊地形並帶進外來遊客，為維護地區觀光遊憩資源，故由原鄉街計畫改為風景特定區計畫，並於民國 85 年 6 月 1 日公告實施「擬定野柳風景特定區計畫案」。前開計畫發布距今已逾 20 年，達都市計畫法第 26 條應辦理通盤檢討之規定，爰啟動通盤檢討作業，以因應都市空間結構變遷所衍生的現況發展需求，合理引導都市健全發展。 野柳風景特定區屬都市計畫法第 9 條規定之鄉街計畫，因應本府於民國 100 年升格為直轄市後，本市已無鄉街計畫，為配合改制後之市鎮計畫層級爰於辦理「變更野柳風景特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案時，依都市計畫法規定，將現行合併之計畫內容予以拆離，分別辦理主要計畫及細部計畫，以建立計畫管制層次，落實中央與地方權責劃分。 肆、計畫範圍及面積 本案細部計畫與主要計畫範圍相同，位於新北市萬里區野柳里，以突出於海面之野柳岬為主體，三面臨海，南側鄰接萬里都市計畫區(第一鄰里單元)及非都市土地，計畫範圍包括前述陸域及鄰近沿海海域，計畫面積重製後為 458.4944 公頃。 伍、變更內容 本次通盤檢討依發展現況、檢討分析、發展課題與對策、公民或團體陳情意見，以及計畫圖重製作業，共計提列變更案		

件 6 案。各項變更位置、變更內容及變更理由詳見表二及圖二至圖六。

陸、檢討後計畫

一、計畫範圍及面積

計畫區位於新北市萬里區野柳里，以突出於海面之野柳岬為主體，三面臨海，南側鄰接萬里都市計畫區(第一鄰里單元)及非都市土地，計畫範圍包括前述陸域及鄰近沿海海域，計畫面積 458.4944 公頃(詳表一)。

二、計畫年期及人口

計畫年期為民國 125 年，計畫人口為 4,000 人，遊客人數 300 萬人。

三、土地使用計畫

本計畫係依循主要計畫發展構想及原則，相關變更原則係依循主要計畫之規定。

四、公共設施計畫

依循主要計畫公共設施用地之變更原則，惟屬細部計畫公共設施部分，納入本次計畫變更以符計畫之層級。

五、交通系統計畫

(一)本計畫區之聯外道路、主要道路多已開闢，惟部分出入道路因地形陡峭、既有建物坐落，至今尚未興闢，故本次通盤檢討將配合都市計畫圖重製疑義、依實際發展需要檢討變更。

(二)本次通盤檢討重新進行都市計畫道路編碼作業，以明確區分不同道路層級以及方便計算都市計畫道路數量。

六、實施進度及經費

本次通盤檢討劃設未開闢之公共設施用地為道路用地，未開闢面積合計為 0.2705 公頃，由主辦單位編列預算後徵收開闢。

柒、辦理經過

- 一、公告徵求意見：自 105 年 9 月 12 日起公告徵求意見 30 日，105 年 9 月 12 日刊登於聯合報。
- 二、公開展覽及說明會：自 108 年 9 月 27 日起公開展覽 30 日，108 年 9 月 27 日、108 年 9 月 28 日、108 年 9 月 29 日刊登於中國時報，並於 108 年 10 月 15 日上午 10 時 30 分於本市萬里區公所 5 樓舉辦說明會。
- 三、本案公開展覽期間接獲公民或團體陳情意見 4 案，專案小組審議期間接獲逾期公民或團體陳情意見 4 案，其中 5 案屬本次通盤檢討之細部計畫陳情(1 案同時涉及主要及細部計畫)，4 案經專案小組研商會議討論，獲具體建議意見(詳表六)，1 案為 110 年 10 月 29 日陳情案，將錄案於本案公民或團體陳情意見，並續提都市計畫審議會審議，因此提請本次大會討論。
- 四、新北市都市計畫委員會專案小組

本案先由本會吳委員杰穎(召集人)、胥委員直強、劉委員惠雯、周前委員美伶、宋委員立焱等 5 位委員組成專案小組，前已於 108 年 12 月 6 日召開專案小組研商會議，後因部分委員任期屆滿，改由吳委員杰穎(召集人)、胥委員直強、姚委員克勛、賀委員士庶、黃委員敏修、王委員思樺等 6 位委員組成專案小組，並於 109 年 2 月 27 日、109 年 4 月 9 日、109 年 6 月 20 日、109 年 9 月 10 日、110 年 3 月 5 日、110 年 8 月 12 日召開 6 次專案小組研商會議續審，共召開 7 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

(一)108 年 12 月 6 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 考量野柳風景特定區計畫具有其特殊性，爰請規劃單位補充上位計畫及相關重大計畫之內容(包含北觀處的大野柳計畫、旅遊服務中心的個案變更內容以及地質景觀涉及文化資產內容)，並整理歸納現況野柳風景區內交通、停車、產業(尤其漁港商店特色)、觀光資源(包含地方住宿)、地

區聚落特性等內容，分析現況發展的課題，訂定發展願景，並檢討研議可行的處理對策。

2. 本計畫範圍涉及環境敏感地區、位於核二廠的緊急應變計畫區範圍以及海嘯潛勢範圍，除了災害位置的指認外，請規劃單位盤點地區道路以及公共設施的空間，研議適宜的逃生地點，並訂定逃生路線或對策。
3. 因應超高齡化以及少子化的世代，請規劃單位檢視計畫區內公共設施用地的開闢情形，檢視是否有適宜的公共設施用地得作為社會福利設施的空間。另請分析計畫區內住宅區開闢率低的理由，以及核實檢討停車場用地的供需情形。
4. 下列內容請規劃單位一併補充說明：
 - 甲、本案辦理計畫圖重製作業，其中岩石景觀區、休憩區、遊船區面積有大幅增減情形，請釐清說明增減原因。
 - 乙、釐清新北市國土計畫功能分區，本計畫皆維持城鄉發展地區之理由。
 - 丙、海岸管理法涉及的主管機關請釐清其所屬單位，並於本案審議過程中應徵詢其意見。

(二)109 年 2 月 27 日第 2 次專案小組研商會議：

1. 東澳路住宅區內計畫道路路型調整一案(細計變 3 案)，建議規劃單位再予檢視住宅區內現有巷道及建築線指認情形，分析評估住宅區內計畫道路路型調整之合理性及劃設計畫道路之必要性。
2. 北觀處於新北市都委會審議程序中之「變更野柳風景特定區計畫配合野柳地質公園核心區建設計畫」案，涉及地區性公共設施檢討調整部分，請規劃單位一併納入本次通盤檢討案內檢討。
3. 上開北觀處野柳地質公園核心區建設計畫案，規劃增設 1 處旅遊服務中心用地因有地方攤商及民眾陳情反對，建議北觀處需與地方溝通協調或評估是否申請撤案另請北觀處重新審視野柳核心區計畫，以野柳地區整體觀光旅遊服

務品質提升為目標，整體規劃地區觀光動線及軟硬體配套措施非僅就管轄土地設置大型建設，以爭取地方認同。

4. 野柳海洋世界坐落土地涉及與財政部國有財產署租約事宜，請作業單位後續專案小組審議時，一併邀請國產署代表出席與會，釐清海洋世界租約期限。
5. 野柳仁和宮旁土地公廟，請萬里區公所及市府民政局協助與廟方溝通說明，倘有變更宗教專用區之需求，請廟方於審議期間 依「新北市既有宗教建築物之土地變更都市計畫審議原則」備妥相關文件提出申請。
6. 未開闢之市場用地現況房屋窳陋，非屬新北市公共設施用地專案通盤檢討案內攤商密集之市場用地維持原計畫之處理原則，且市府市場處前已表示無使用需求，爰請規劃單位檢討提出解編之適宜方案。

(三)109 年 4 月 9 日第 3 次專案小組研商會議：

1. 上位及相關計畫：

- (1)關於上位及相關計畫之新北市國土計畫，請作業單位釐清是否歸類至城鄉發展地區第一類。
- (2)關於上位及相關計畫之大野柳計畫，請北觀處於兩週內提供詳細內容及交通樞紐的詳細位置，交通問題需再進一步檢討，如何運用大眾運輸及綠色運輸工具以減緩交通壅塞問題，並請交通局提供本府青春山海線相關交通建設計畫一併納入分析考量。
- (3)野柳旅遊服務中心個變案，請北觀處於地方協調說明會後參酌民眾意見，評估檢討旅遊中心之個變案是否續提，並請於下次會議說明。

2. 防災規劃：本計畫範圍涉及環境敏感地區、位於核二廠的緊急應變計畫區範圍以及海嘯潛勢範圍，請規劃單位先行分析「緊急應變計畫區」詳細計畫內容，並請作業單位函詢相關單位都市防災計畫有無需調整。

3. 仁和宮個變案：

(1)請民政局提供寺廟登記範圍，及漁業處提供港埠專用區範圍資料，以便釐清變更範圍；另請北觀處及國產署提供仁和宮寺廟範圍假分割資料俾利規劃單位釐清仁和宮的使用範圍，以及仁和宮旁之福德寺是否需一併申請變更，請民政局協助釐清，若需變更請提出陳情意見，納入後續辦理。

(2)因仁和宮變更範圍未臨計畫道路，僅臨現有巷道，考量都市計畫之合理性，請規劃單位評估位於仁和宮南側戲水區及港埠專用區的現況道路得否檢討調整為計畫道路。

4. 公共設施:請規劃單位於下次會議補充公共設施檢討用地之鄰里公園的權屬及用地現況，俾利下次會議討論；另因市場用地於野柳都市計畫民國 55 年即劃設，但因至今未徵收開闢，考慮現況房屋窳陋，且市場處表示目前無使用需求，應納入檢討變更，請規劃單位提供市場解編評估方案及優劣分析，俾利於下次會議中討論。

(四)109 年 6 月 20 日第 4 次專案小組研商會議：

1. 上位及相關計畫：

(1)建議配合國土計畫，調整計畫年期調至 125 年。

(2)有關計畫人口服務水準檢討，考慮本計畫為風景特定區計畫，請規劃單位依發展觀光條例，以旅遊人口之分析檢討。

2. 有關北觀處配合野柳地質公園核心區建設計畫，請考量地方意見及需求，研擬可執行方案後，再評估是否納入本案或另案變更辦理。

3. 仁和宮陳情案:請民政局協助仁和宮及福德祠盡快取得寺廟土地所有權同意書，待取得全部土地同意書後一併配合調整為宗教專用區。

4. 南側戲水區除公展方案變更為原分區(岩石景觀區)外，配合學校使用現況調整為學校用地，剩餘畸零部分，請規劃單位評估調整為合宜分區或用地。

5. 有關變更第 8 案停車場用地變更為道路用地，請市府交通局就交通系統綜合評估 2-3 號計畫道路拓寬為 20 公尺之可行性。
6. 有關野柳市民活動中心變更為機關用地一案，基於公益性及必要性，仍宜維持其完整性，請規劃單位釐清是否為法定空地。
7. 有關市場用地解編評估方案，原則採簡報方案 B 變更為住宅區(附)及調整計畫道路位置，惟請區公所協助確認地主參與意願。
8. 請作業單位再就上開議題補充說明後，再續排本小組討論。

(五)109 年 9 月 10 日第 5 次專案小組研商會議：

1. 人口預測部分照修正意見通過，惟有關簡報檢討部分應調整論述，避免人口推估之分析與訂定計畫人口、遊客之人口數相悖。
2. 請作業單位就下列議題補充說明後，再續提本小組討論：
 - (1)有關將漁港範圍劃設為港埠專用區導致與住宅區邊界產生畸零地部分，港埠專用區劃設不應全以地籍權屬為劃設依據，仍請規劃單位就整體合理性評估。
 - (2)有關仁和宮及福德祠變更為宗教專用區一案，因廟方尚未取得所有土地所有權同意書，考慮該變更案須完成附帶條件始得發布實施，請城鄉局及萬里區公所協助廟方加速取得土地所有權之證明書，俾利後續審議討論。
 - (3)有關變更案編號 7 案學校用地旁之綠地用地，請與學校研商調整為學校用地之可行性，另編號 11 案學校用地南側之戲水區部分，請評估變更為停車用地之必要性及各方案之優缺點分析。
 - (4)有關野柳市民活動中心變更為機關用地一案，海洋段 784 地號部分土地變更為機關用地原則無意見，另有關海洋段 781-1、781-2、781-3 地號土地疑義部分，

請萬里區公所提供前開地號土地之法定空地證明，俾利後續討論。

(5)有關變更案編號 2 案道路調整部分，道路路型請盡量往公有土地微調，降低對涉及道路用地變更之私有土地地主之影響。

(6)另有關變更案編號 3 案之道路，請依現行之計畫道路及既有巷道之分布評估道路調整之必要性及優劣分析。

(六)110 年 3 月 5 日第 6 次專案小組研商會議：

1. 主要計畫業獲共識，請規劃單位就下列意見修正後，提市大會審議：

(1)漁港用地變更為保護區部分照修正意見通過，惟有關變更為保護區之變更理由請補充其變更歷程，加強論述。

(2)變更編號第 13 案休憩區變更為機關用地，請依野柳遊客中心實際使用範圍調整。

(3)變更編號第 11 案學校用地南側之戲水區及變更編號第 12 案漁港用地變更為休憩區部分，考量現行分區並無實質功能，原則同意調整使用分區，惟請作業單位妥予評估其使用型態及使用管制內容，確認使用分區名稱後續提大會審議。

(4)為配合細部計畫市場用地解編及現況地形而調整計畫道路部分，因地形高低差且道路開闢之可行性上有困難，故維持原路型。

2. 細部計畫請規劃單位就下列議題補充說明後，再續提本小組討論：

(1)各使用分區之土管規定，請規劃單位就整體合理性評估並與觀光主管機關討論，依其區位、特性等訂定適宜之管制內容。

(2)有關變更編號第 2 案道路調整部分，請再確認指定建築線資料，降低對涉及道路用地變更之私有土地地主之影響。

(3)另有關原變更編號第 3 案之道路，考量原計畫道路已有指定建築線在案，周遭亦有指定現有巷道，故維持原道路路型，不予變更。

(4)變更編號第 3 案（原編號 4）道路調整部分，都計圖上變更計畫道路之標示方式仍請規劃單位再行確認。

(七)110 年 8 月 12 日第 7 次專案小組研商會議：

1. 細部計畫涉及變更案部分業獲共識，另土地使用分區管制要點部分請規劃單位就下列意見修正後，逕提市大會審議確認：

(1)本次土管要點修正同意以 109 年 11 月 20 日發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之條文進行檢討。

(2)土管文字涉及「應先徵得交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處同意後始得辦理」部分，依據原條文精神，將管理機關訂明，倘北觀處仍有異議請於大會上提出討論。

(3)土管要點第 3 點有關「本計畫範圍內坡度超過 30%之土地，應不得申請建築使用及計入法定空地」，請釐清是否應依建築技術規則修正。

(4)有關土管要點新條文第 4 點建築行為規定，請將贅詞刪除；另第 10 點廣告招牌部分，風景區廣告招牌仍應經北觀處核准，故該條文應予保留並明訂主管機關。

捌、提請大會討論事項

1. 市都委會專案小組提請大會審議案件：本計畫區之土地使用管制要點，依第 7 次專案小組建議土管要點第 3 點需配合

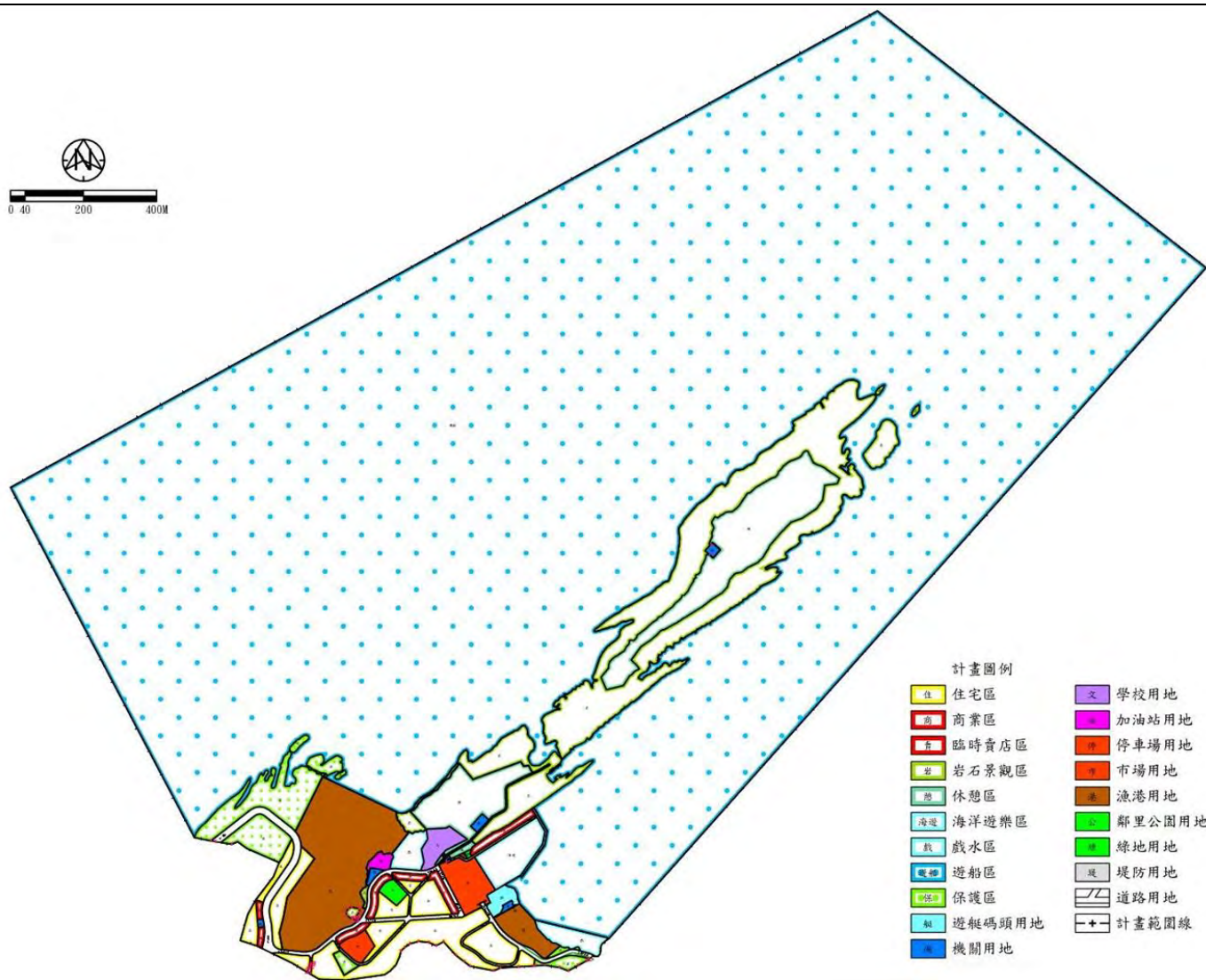
	建築技術規則修正，第 4、9、10 點依第 7 次專案小組建議意見修正，故提請大會審議確認(詳表四及表五)。 2. 市都委會專案小組未審議案件：公民或團體陳情意見逾 4 案(詳表七)。 玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。
決議	一、 除以下各點外，其餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過： (一) 有關土地使用分區管制要點內主管機關文字修訂為「風景特定區主管機關」。 (二) 土地使用分區管制要點第十點授權作業單位洽風景主管機關研議條文文字後通過。 二、 有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

表一、「變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)」案現
行計畫土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積(公頃)	占都市發展用地比(%)	占計畫總面積比(%)
土地 使用 分區	住宅區	8.0967	17.53	1.77
	商業區	1.1074	2.40	0.24
	港埠專用區	28.5500	61.80	6.23
	宗教專用區(附)	0.2649	0.57	0.06
	岩石景觀區	20.6473	-	4.50
	休憩區	11.1771	-	2.44
	海洋遊樂區	1.8889	-	0.41
	戲水區	0.2862	-	0.06
	遊船區	374.3947	-	81.66
	保護區	3.7749	-	0.82
	臨時賣店區	0.4083	0.88	0.09
	小計	450.5964	83.18	98.28
公共 設施 用地	遊艇碼頭用地	0.4362	0.94	0.10
	機關用地	0.4475	0.97	0.10
	學校用地	0.8879	1.92	0.19
	零售市場用地	0.4932	1.07	0.11
	停車場用地	1.3093	2.83	0.29
	鄰里公園用地	0.3042	0.66	0.07
	堤防用地	0.1301	-	0.03
	綠地用地	0.0509	0.11	0.01
	道路用地	3.8387	8.31	0.84
	小計	7.8980	16.82	1.72
都市發展用地面積		46.1952	100.00	-
計畫總面積		458.4944	-	100.00

註1：都市發展用地不含岩石景觀區、休憩區、海洋遊樂區、戲水區、遊船區、保護區及堤防用地。

註2：表內面積僅供參考，實際應依核定圖實地分割測量面積為準。



圖一 野柳都市計畫重製後現行細部計畫示意圖

表二、「變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)」案變更內容綜理表

公開展覽內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
新編號	公展編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
			原計畫	新計畫			
1	1	計畫區南側野市活動中心	住宅區 (0.0909)	機關用地 (0.0909)	現況為野柳市民活動中心，都市計畫管理一討為用地。	修正後通過。 修正理由： 經查原活動中心建物登記地號海洋段 781 及 782 地號已辦理法定空地分割為現 781-1、781-2、781-3 地號，已非屬法定空地，且有與周遭住宅區合併開發之可能，故配合調整變更範圍。 修正後變更內容：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

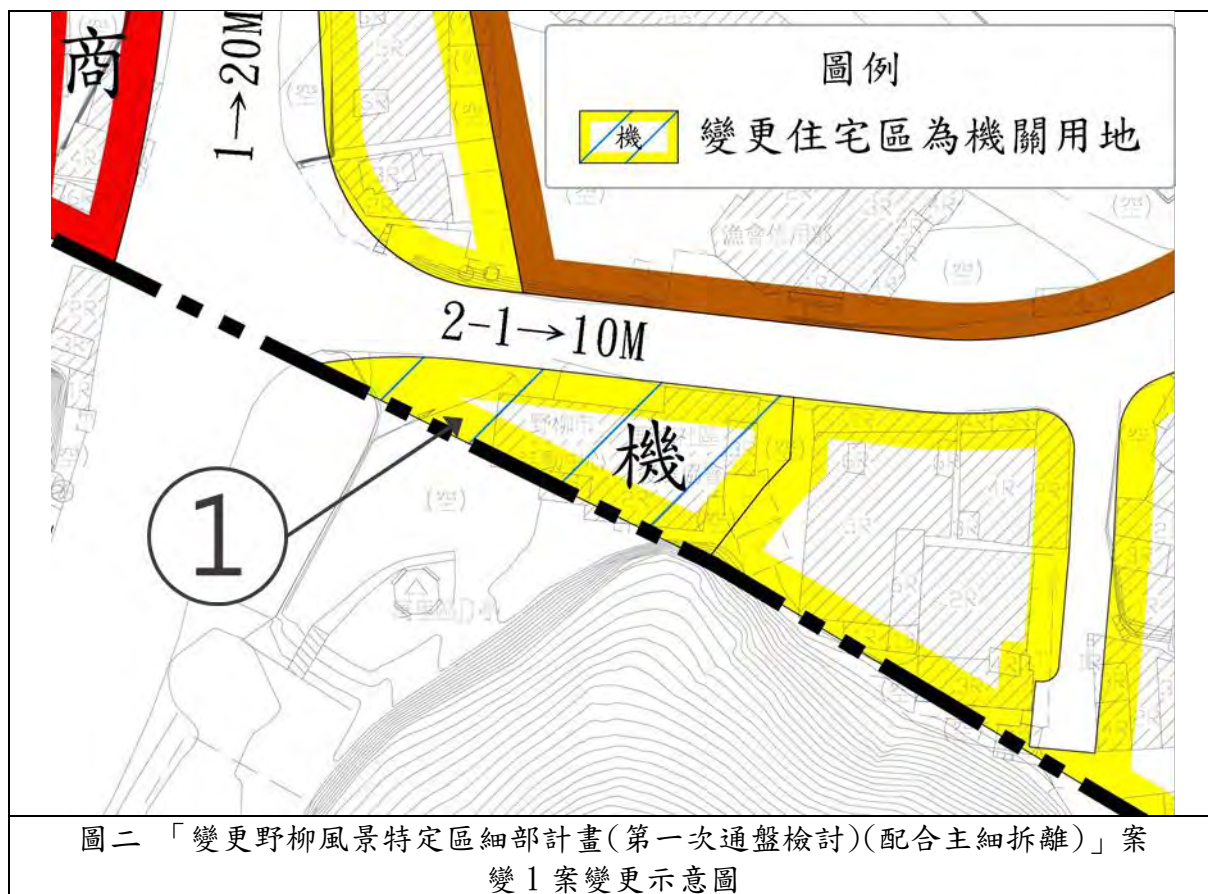
			公開展覽內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
新編號	公展編號	變更位置	變更內容(公頃)				
			原計畫	新計畫			
2	2	緊鄰柳野休閒住宅區之公側宅間6尺計畫道路	住宅區 (0.0385)	道路用地 (0.0385)	考量計畫道路得取功現該開檢更道路分現道其，且依型，故變畫道，以巷代能況路闢討計路線型。	修正後通過。 修正理由： 原調整計畫道路路型因西側及北側變更部分住宅區為道路用地，涉及部分私有地，影響民眾權益，故調整該變更範圍，以公有地劃設為原則；另參考新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，辦理公共設施用地解編回饋比例以 45%為原則，故修正本案回饋比例及新增同意書提送期限相關規定。 修正後變更內容：	依市都委會專案小組初步建議通過。
			變更內容				
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由		
			住宅區 (0.0377)	道路用地 (0.0377)	考量計畫道路部分得以現有巷道取代其功能，且現況依該路型開闢，故檢討變更計畫道路線型。		
			道路用地 (0.0305)	住宅區(附) (0.0305) 附帶條件： 1. 道路用地變更為住宅區之土地應提供回饋，並得以住宅區變更為道路用地之土地抵扣；抵扣後倘有剩餘之住宅區土地須以			

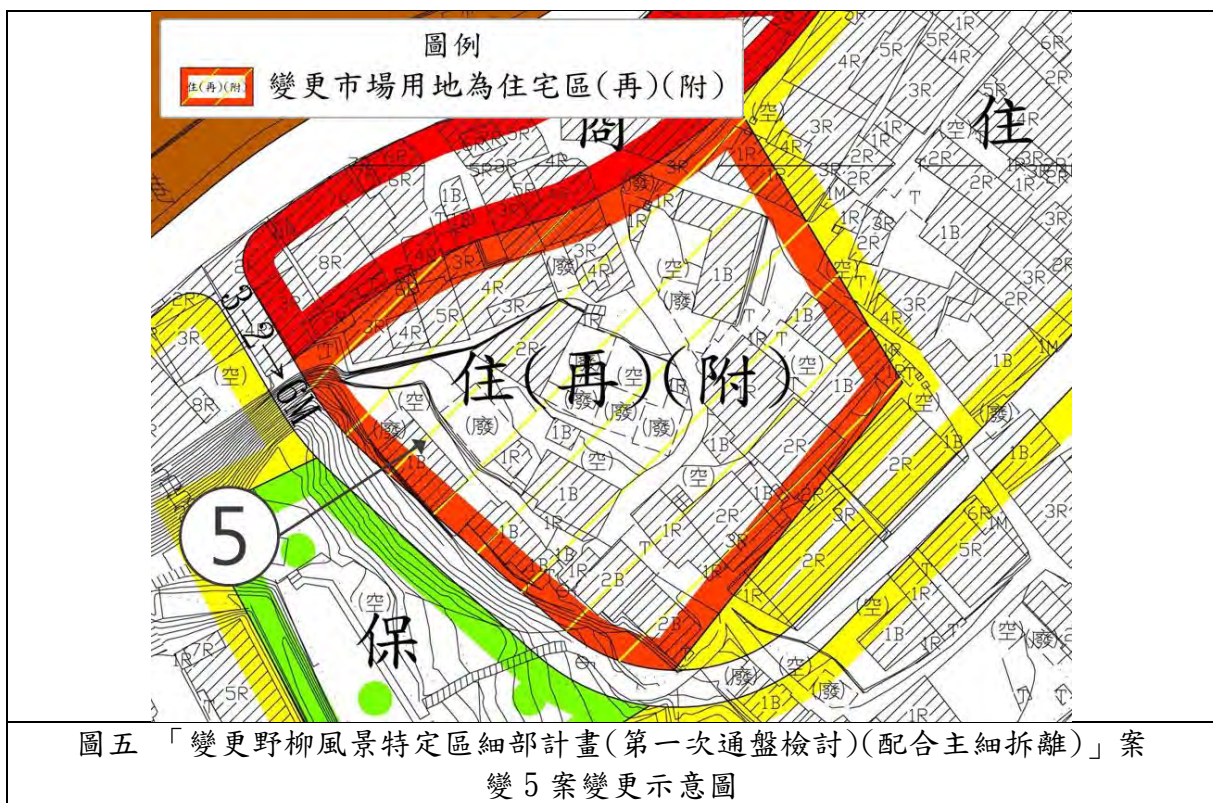
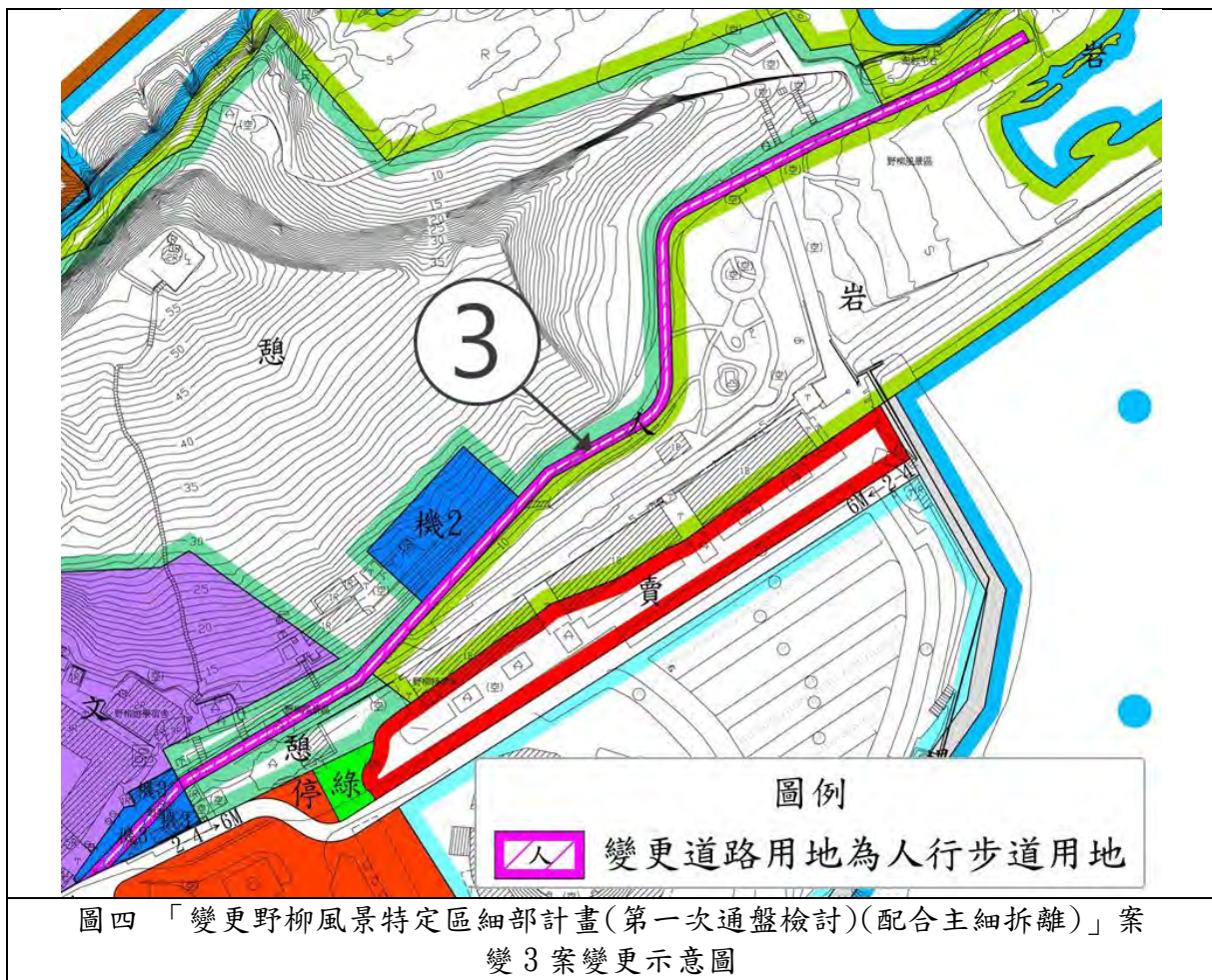
新 編號	公展 編號	變更 位置	公開展覽內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見			市都委會 決議
			變更內容(公頃)						
			原計畫	新計畫					
			道路用地 (0.0297)	住宅區(附) (0.0297) 附帶條件： 1. 道路用地變更為住宅區之土地應提供回饋，並得以住宅區變更為道路用地之土地抵充；扣除抵充後之土地面積，其 50%之土地應折繳代金回饋。 2. 住宅區變更為道路用地、道路用地變更為住宅區者，其私有土地所有權人應檢附同意書並同意上述條件後始得核定發布。			其面積 45%計算回饋，回饋方式得折算代金或以變更後道路用地抵充。代金之數額不得低於毗鄰住宅區當期公告土地現值之 1.4 倍。 2. 住宅區變更為道路用地、道路用地變更為住宅區者，其私有土地所有權人須檢附變更同意書同意上述回饋條件，並與新北市政府簽訂協議書。同意書須於本案主要計畫經內政部都市計畫委員會審竣前提送予新北市政府，倘未能提送前述私有土地所有權人同意書則維持原計畫。		

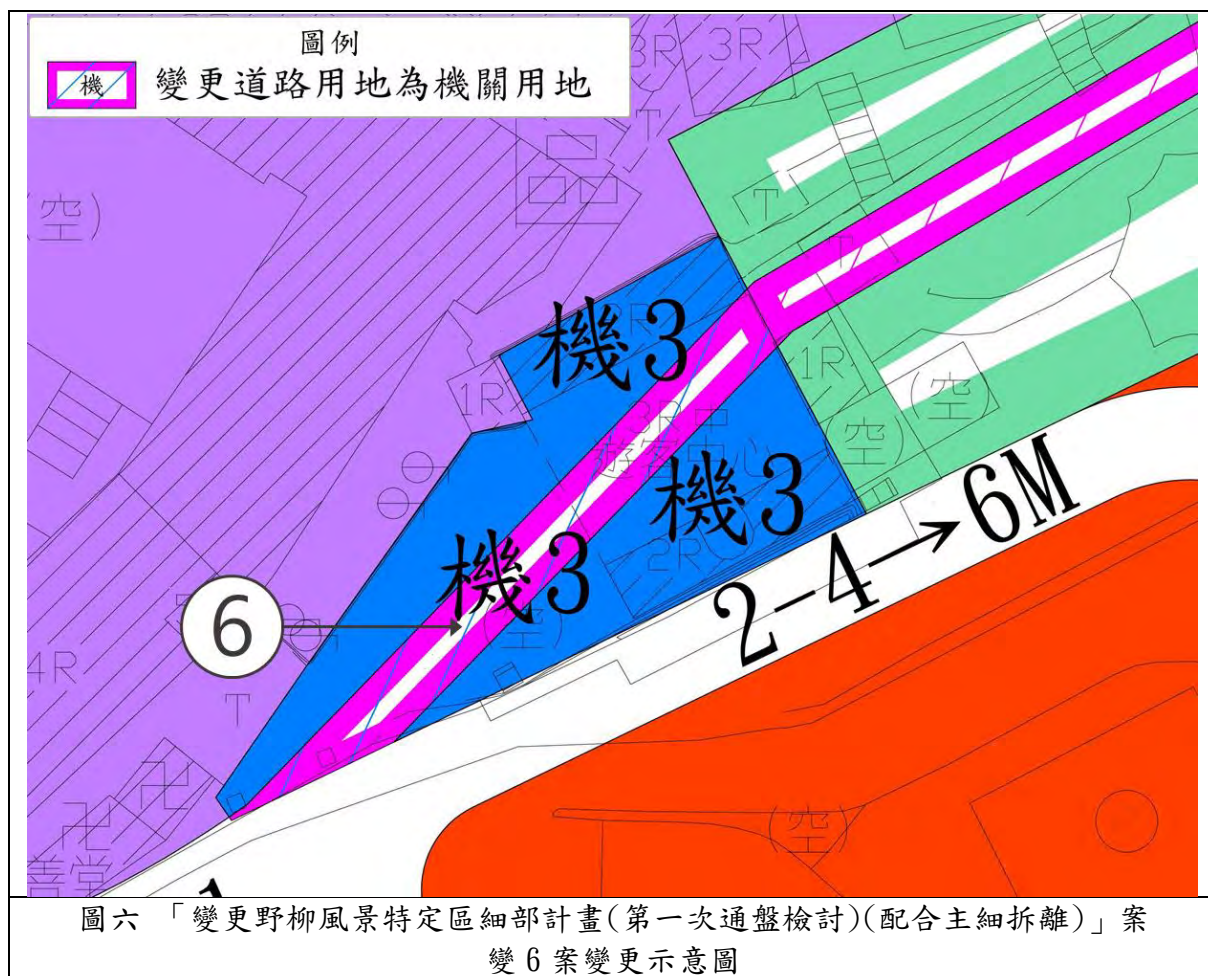
新 編號	公展 編號	變更 位置	公開展覽內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會 決議								
			原計畫	變更內容(公頃) 新計畫											
-	3	計畫區東側住宅區內6尺計畫道路	住宅區 (0.0530)	道路用地 (0.0530)	考量計畫道路分現道其，且現狀路能代能，故依該開檢更道型。 計畫路得取功，故依該開檢更道型。	刪除本變更案： 考量原計畫道路已有指定建築線在案，調整計畫道路將影響周遭土地及建物之所有權人權益，故予以刪除。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。								
			道路用地 (0.0871)	住宅區(附) (0.0871) 附帶條件： 1. 道路用地變更為住宅區之土地應提供回饋，並得以住宅區變更為道路用地之土地抵充；扣除抵充後之土地面積，其 50%之土地應折繳代金回饋。 2. 住宅區變更為道路用地、道路用地變更為住宅區者，其私有土地所有權人應檢附同意書並同意上述條件後始得核定發布。											
3	4	岩石景觀區及憩間4尺計畫道路	道路用地 (0.1747)	人行步道用地 (0.1747)	考量現野柳公園供通用，故配合變更。 現野柳公園供通用，故配合變更。	修正後通過。 修正理由： 該變更案因配合主計畫 13 案及細計畫 6 案，野柳活動中心現況使用範圍變更為機關用地，故修正變更範圍。 修正後變更內容：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。								
						<table><tr><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr><tr><th>原計畫 (公頃)</th><th>新計畫 (公頃)</th></tr><tr><td>道路用地 (0.1583)</td><td>人行步道用地 (0.1583)</td><td>考量現況為野柳地質公園內供人行通行使用，故配合檢討變更。</td></tr></table>		變更內容		變更理由	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	道路用地 (0.1583)	人行步道用地 (0.1583)	考量現況為野柳地質公園內供人行通行使用，故配合檢討變更。
變更內容		變更理由													
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)														
道路用地 (0.1583)	人行步道用地 (0.1583)	考量現況為野柳地質公園內供人行通行使用，故配合檢討變更。													

公開展覽內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議								
新 編號	公展 編號	變更位 置	變更內容(公頃)		變更理由										
			原計畫	新計畫											
4	無	增 (修) 訂公設 施編號	-	-	-	依提會內容通過。 新增理由： 考量部分公共設施用地屬細部計畫內容，故配合新增。	依市都委會 專案小組初 步建議意見 通過。								
						<table><tr><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>原計畫公共設施 未予以編號。</td><td>新增或調整。</td><td>增(修)訂公共設施 編號。</td></tr></table>	變更內容		變更理由	原計畫	新計畫	原計畫公共設施 未予以編號。	新增或調整。	增(修)訂公共設施 編號。	
變更內容		變更理由													
原計畫	新計畫														
原計畫公共設施 未予以編號。	新增或調整。	增(修)訂公共設施 編號。													
5	無	零售 市場 用地	-	-	-	修正後通過。 新增理由： 考量主管機關已表達無用地需求，辦理公共設施用地解編，惟 用地範圍內權屬複雜，較難以捐贈公共設施用地及市地重劃 方式辦理解編，故附帶條件僅以折算代金辦理。	依市都委會 專案小組初 步建議意見 通過。								
						<table><tr><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr><tr><th>原計畫 (公頃)</th><th>新計畫 (公頃)</th></tr><tr><td>零售市場用地 (0.4932)</td><td>住宅區 (再發展區)(附) (0.4932) 附帶條件： 變更範圍建蔽率不得 大於 50%，容積率不 得大於 99%，惟倘經 捐贈 45%之土地並折</td><td>本市市場處已於 106 年 2 月 23 日 及 108 年 4 月 1 日相關會議表達 本案市場用地無 使用需求，且經 檢討權屬、使用 現況、私有地規</td></tr></table>	變更內容		變更理由	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	零售市場用地 (0.4932)	住宅區 (再發展區)(附) (0.4932) 附帶條件： 變更範圍建蔽率不得 大於 50%，容積率不 得大於 99%，惟倘經 捐贈 45%之土地並折	本市市場處已於 106 年 2 月 23 日 及 108 年 4 月 1 日相關會議表達 本案市場用地無 使用需求，且經 檢討權屬、使用 現況、私有地規	
變更內容		變更理由													
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)														
零售市場用地 (0.4932)	住宅區 (再發展區)(附) (0.4932) 附帶條件： 變更範圍建蔽率不得 大於 50%，容積率不 得大於 99%，惟倘經 捐贈 45%之土地並折	本市市場處已於 106 年 2 月 23 日 及 108 年 4 月 1 日相關會議表達 本案市場用地無 使用需求，且經 檢討權屬、使用 現況、私有地規													

公開展覽內容						市都委會專案小組初步建議意見			市都委會 決議
新 編號	公展 編號	變更位 置	變更內容(公頃)		變更理由				
			原計畫	新計畫					
							算代金繳納，容積率得調高為180%。 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之1.4倍。 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%。	模及基地條件等面向，並考量現況已有既成建築之事實且權屬複雜，故參考本市公共設施用地專案通盤檢討案，辦理公共設施用地解編，以調降容積率方式變更為住宅區(再發展區)，土地所有權人可自行開發利用或依附帶條件辦理。	
6	無	野柳遊客中心	-	-	-	修正後通過。 該變更案為配合主計畫變13案，以野柳遊客中心現況使用範圍變更為機關用地，故修正變更理由。			依市都委會專案小組初步建議意見通過。
						變更內容			
						原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	
						道路用地 (0.0167)	機關用地 (0.0167)	1. 配合主要計畫變更內容綜理表編號第13案變更。 2. 依據野柳遊客中心使用範圍變更為機關用地。	







表三、「變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)」案之
變更前後土地使用計畫面積對照表

項目		本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本次檢討後		
				計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地比(%)	占計畫總 面積比(%)
土地 使用 分區	住宅區	8.0967	-0.0954	8.0013	17.32	1.75
	住宅區(再發展區)(附)	0.0000	0.4932	0.4932	1.07	0.11
	商業區	1.1074	0.0000	1.1074	2.40	0.24
	港埠專用區	28.5500	0.0000	28.5500	61.80	6.23
	宗教專用區(附)	0.2649	0.0000	0.2649	0.57	0.06
	岩石景觀區	20.6473	0.0000	20.6473	-	4.50
	休憩區	11.1771	0.0000	11.1771	-	2.44
	海洋遊樂區	1.8889	0.0000	1.8889	-	0.41
	戲水區	0.2862	0.0000	0.2862	-	0.06
	遊船區	374.3947	0.0000	374.3947	-	81.66
	保護區	3.7749	0.0000	3.7749	-	0.82
	臨時賣店區	0.4083	0.0000	0.4083	0.88	0.09
	小計	450.5964	0.3978	450.9942	84.05	98.36
公共 設施 用地	遊艇碼頭用地	0.4362	0.0000	0.4362	0.94	0.10
	機關用地	0.4475	0.1049	0.5524	1.20	0.12
	學校用地	0.8879	0.0000	0.8879	1.92	0.19
	零售市場用地	0.4932	-0.4932	0.0000	0.00	0.00
	停車場用地	1.3093	0.0000	1.3093	2.83	0.29
	鄰里公園用地	0.3042	0.0000	0.3042	0.66	0.07
	堤防用地	0.1301	0.0000	0.1301	-	0.03
	綠地用地	0.0509	0.0000	0.0509	0.11	0.01
	人行步道用地	0.0000	0.1583	0.1583	0.34	0.03
	道路用地	3.8387	-0.1678	3.6709	7.95	0.80
	小計	7.8980	-0.3978	7.5002	15.95	1.64
都市發展用地面積		46.1952	0.0000	46.1952	100.00	-
計畫總面積		458.4944	0.0000	458.4944	-	100.00

註：1. 本次檢討前計畫面積係以辦理主細計拆離後面積作為檢討基準。

2. 都市發展用地不含岩石景觀區、休憩區、海洋遊樂區、戲水區、遊船區、保護區及堤防用地。

3. 表內面積僅供參考，實際應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表四、「變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)」案變更內容明細表(大會討論事項)

變更位置	本次提會方案 變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
	原計畫	新計畫		
土地使用分區管制要點第三點	三、本計畫範圍內坡度超過30%之土地，應不得申請建築使用及計入法定空地。本特定區內所有建築應先徵得該管理機關同意後始得發照。	三、本計畫範圍內 <u>依建築技術規則規定之坵塊圖檢討，倘平均坡度超過30%之土地</u> ，應不得申請建築使用及計入法定空地。本特定區內所有建築應先徵得 <u>交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處</u> 同意後始得發照。	1. 依 109.11.20 發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之條文修正，明訂管理機關，以利後續執行。 2. 依據建築技術規則增修文字，明訂相關檢討方式，以利後續執行。	併決議一辦理。 修正後條文： 三、本計畫範圍內 <u>依建築技術規則規定之坵塊圖檢討，倘平均坡度超過30%之土地</u> ，應不得申請建築使用及計入法定空地。本特定區內所有建築應先徵得 <u>風景特定區主管機關</u> 同意後始得發照。 修正後變更理由： 1. 依 109.11.20 發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之條文，將主管機關文字修訂為風景特定區主管機關，以利後續執行。

本次提會方案				市都委會決議
變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	
	原計畫	新計畫		
				2. 依據建築技術規則增修文字，明訂相關檢討方式，以利後續執行。
土地使用分區管制要點第四、九、十點	詳表五「變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)」案土地使用分區管制要點修訂前後對照表。			併決議一辦理。詳表五。

表五、「變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)」案土地使用分區管制要點修訂前後對照表

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	第 7 次專案小組提會內容	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二十二條及同法新北市施行細則第四十條之規定訂定之。 變更理由： 1. 都市計畫法第 22 條已明定細部計畫應擬定土地使用分區管制，爰刪除重複性規定。 2. 明訂本計畫範圍內土地及建築物應依都市計畫法及施行細則及其他有關法令規定	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。	維持 109.11.20 發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之現行條文內容。	依提會內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	第 7 次專案小組提會內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
辦理。 3. 統一標號形式。				
	二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地（代金）開發方式之細部計畫範圍。	維持 109.11.20 發布「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之現行條文內容。	依提會內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
二、本計畫範圍內坡度超過 30%之土地，應不得申請建築使用及計入法定空地。本	三、本計畫範圍內坡度超過 30%之土地，應不得申請建築使用及計入法定空地。本特定區內所有建築應先徵得該管理機關同意後始得發照。	三、本計畫範圍內坡度超過 30%之土地，應不得申請建築使用及計入法定空地。本特定區內所有建築應先徵得<u>交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處</u>同意後始得發照。 變更理由： 依 109.11.20 發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之條文修正，明訂管理機關，以利後續執行。	併市都委會專案小組初步建議意見第一點第二、三項。	併決議一辦理。 修正後條文： 三、本計畫範圍內依<u>建築技術規則規定之坵塊圖檢討</u>，倘平均坡度超過 30%之土地，應不得申請建築使用及計入法定空地。本特定區內所有建築應先徵得<u>風景特定區主管機關</u>同意後始得發照。 修正後變更理由：

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	第 7 次專案小組提會內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議										
特定區內所有建築應先徵得該管理機關同意後始得發照。 變更理由： 1. 統一標號形式。 2. 文字酌修。				1. 依 109.11.20 發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之條文，將主管機關文字修訂為風景特定區主管機關，以利後續執行。 2. 依據建築技術規則增修文字，明訂相關檢討方式，以利後續執行。										
	四、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定： <table><tr><td>土地使用分區及公共設施用地種類</td><td>容許使用內容</td></tr><tr><td>戶外遊憩區</td><td>(包括岩石景觀區、休憩區、戲水區、遊船區、遊艇碼頭用地五個分區)得設置： (一)本區內各項建築物及設置均應依照附圖一所指定</td></tr></table>	土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	戶外遊憩區	(包括岩石景觀區、休憩區、戲水區、遊船區、遊艇碼頭用地五個分區)得設置： (一)本區內各項建築物及設置均應依照附圖一所指定	四、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定： <table><tr><td>土地使用分區及公共設施用地種類</td><td>容許使用內容</td></tr><tr><td>岩石景觀區</td><td>以供設置服務休憩設施、環境教育及其附屬設施使用為限，其建築物及土地之使</td></tr></table>	土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	岩石景觀區	以供設置服務休憩設施、環境教育及其附屬設施使用為限，其建築物及土地之使	併市都委會專案小組初步建議意見第一點第二、四項。	併決議一辦理。 修正後條文： 四、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定： <table><tr><td>土地使用分區及公共設施用地種類</td><td>容許使用內容</td></tr></table>	土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容													
戶外遊憩區	(包括岩石景觀區、休憩區、戲水區、遊船區、遊艇碼頭用地五個分區)得設置： (一)本區內各項建築物及設置均應依照附圖一所指定													
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容													
岩石景觀區	以供設置服務休憩設施、環境教育及其附屬設施使用為限，其建築物及土地之使													
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容													

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案		第 7 次專案小組提會內容		專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		之位置。 (二)下列建築物外，不得新建其他建築物： A. 解說中心 1 棟。 B. 休憩站 1 棟。 C. 遊艇中心 1 棟。 D. 涼亭 1 座。 E. 景觀亭台 1 座。 F. 電視轉播站及相關設施。 (三)有關郵船區之管制與管理，依交通部交航(73)字第 25526 號令發布之「小船管理規則」辦理。 (四)電視轉播站之興築行事應注意與周圍景觀配合。	<u>休憩區</u>	用，依下列規定： (一) <u>區內各類建築行為，若新增建築物與設施，應注意與周邊景觀配合，並應先徵得交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處同意後始得辦理。</u> (二) <u>有關遊船</u>		<u>岩石景觀區</u>	以供設置服務休憩設施、環境教育及其附屬設施使用為限，其建築物及土地之使用，依下列規定：
			<u>戲水區</u>			<u>休憩區</u>	(一) <u>區內各類建築行為，若新增建築物與設施，應注意與周邊景觀配合，並應先徵得</u>
			<u>遊船區</u>			<u>戲水區</u>	<u>風景特定區主管機關同意後</u>
	海洋遊樂區	供海洋休憩觀賞等遊樂設施使用，並應整體開發且依下列規定使用： (一)申請興建設施或構造物時，應先					

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案		第 7 次專案小組提會內容			專案小組初步建議意見	市都委會決議		
	停車場用地	徵得餘業主管機關(漁業局)及風景特定區主管機關同意後始得辦理。 (二)海洋遊樂區內應設置大客車車位 25 個，自用車車位 115 個及 150 個機車位(共約佔 0.42 公頃之空間)。	<u>遊艇碼頭用地</u>	<u>區之管制與管理，依交通部發布之「小船管理規則」辦理。</u> (三) <u>倘屬原有合法建築部分，拆除後重建或增修改建時，得依原有合法建、使照規模申請建築，惟不得適用都市危險及老舊建築物、都市更新及都市計畫等相關容積獎勵項目。</u>			<u>遊船區</u> <u>遊艇碼頭用地</u>	<u>始得辦理。</u> (二) <u>有關遊船區之管制與管理，依交通部發布之「小船管理規則」辦理。</u> (三) <u>倘屬原有合法建築部分，拆除後重建或增修改建時，得依原有合法建、使照規模申請建築，惟不得適用都市危險及老舊建築物、都市更新及都市計</u>	
		(一)不得設置建築物，其與遊艇碼頭用地相鄰之地區得設置步道及座椅【見附圖一】。 (二)應依綠帶及人行道分隔停車空間，以增進停車場之功能與安全，其設計需經風景特定區主管機關之核定。							

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案		第 7 次專案小組提會內容		專案小組初步建議意見	市都委會決議	
	漁港用地	供停泊漁船及其他有關漁業使用。	<u>海洋遊樂區</u>	供海洋休憩觀賞等遊樂設施使用為主，並應整體開發，且申請興建設施或構造物時，應先徵得交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處同意後始得辦理。			<u>畫等相關容積獎勵項目。</u>
						<u>海洋遊樂區</u>	供海洋休憩觀賞等遊樂設施使用為主，並應整體開發，且申請興建設施或構造物時，應先徵得風景特定區主管機關同意後始得辦理。
			<u>停車場用地</u>	<u>停車場用地及相關附屬設施為平面使用。停車場並應以綠帶及人行道分隔停車空間，以增進停車場之功能與安全，且應與用地內之人行道及綠化系統合併設計與闢建，其設計需經交通部觀光</u>		<u>停車場用地</u>	<u>停車場用地及相關附屬設施為平面使用。停車場並應以綠帶及人行道分隔停車空間，以增進停車場之功能與安全，且應與</u>

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	第 7 次專案小組提會內容		專案小組初步建議意見	市都委會決議	
			<u>局北海岸及觀音山國家風景區管理處</u> 之核定。			用地內之人行道及綠化系統合併設計與闢建，其設計需經 <u>風景特定區主管機關</u> 之核定。
		<u>港埤專用區</u>	<u>港埤專用區之建築物及土地使用，依主管機關依據漁港法公告之漁港計畫使用。</u>		<u>港埤專用區</u>	<u>港埤專用區之建築物及土地使用，依主管機關依據漁港法公告之漁港計畫使用。</u>
		變更理由： 1. 戶外遊憩區非實質分區名稱其使用分區內容分別為岩石景觀區、休憩區、戲水區、遊船區、遊艇碼頭區，爰建議刪除戶外遊憩區一詞。 2. 為提供完整旅遊設施機能，刪除原條文附圖、規定設施項目及數量。 3. 配合修訂遊憩區允許使用設施項目，並增訂本分區內建物及設施設置規定，且明訂管理機關，以利後續執行。 4. 為因應小船管理規則之檢討修訂，刪除原令頒字號。 5. 海洋遊樂區原停車機能所在區位				
		修正後變更理由： 1. 戶外遊憩區非實質分區名稱其使用分區內容分別為岩石景觀區、休憩區、戲水區、遊船區、遊艇碼頭區，爰建議刪除戶外遊憩區一詞。 2. 為提供完整旅遊設施機能，刪除原條文附圖、規定設施項目及數量。 3. 配合修訂遊憩區允許使用設施項目，增訂本分區內建物及設施設置規定，並將主管機關文字修訂為風景特定區主管機				

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	第 7 次專案小組提會內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議																
		已變更為停車場用地，並整體檢討停車需求，原停車數量已不符合現況觀光需求，故刪除設置內容，並酌修文字。 6. 考量原條文停車場用地即不得設置建築物，且本案屬風景特定區計畫，應以維護景觀美質為原則，故修正容許使用為平面使用。 7. 漁港用地依共通性原則調整為港埠專用區，並修正其容許使用內容。		關，以利後續執行。 4. 為因應小船管理規則之檢討修訂，刪除原令頒字號。 5. 海洋遊樂區原停車機能所在區位已變更為停車場用地，並整體檢討停車需求，原停車數量已不符合現況觀光需求，故刪除設置內容，且將主管機關文字修訂為風景特定區主管機關並酌修文字。 6. 考量原條文停車場用地即不得設置建築物，且本案屬風景特定區計畫，應以維護景觀美質為原則，故修正容許使用為平面使用，並將主管機關文字修訂為風景特定區主管機關。 7. 漁港用地依共通性原則調整為港埠專用區，並修正其容許使用內容。																
三、住宅區除應符合施行細則第 14、15 條規定，其容積率不得大於	五、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定： <table><tr><td>土地使用分區</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td><td>備註</td></tr><tr><td>住宅區</td><td></td><td>180%</td><td></td></tr></table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	備註	住宅區		180%		五、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定： <table><tr><td>土地使用分區</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td><td>備註</td></tr><tr><td>住宅區</td><td></td><td>180%</td><td>-</td></tr></table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	備註	住宅區		180%	-	依提會內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
土地使用分區	建蔽率	容積率	備註																	
住宅區		180%																		
土地使用分區	建蔽率	容積率	備註																	
住宅區		180%	-																	

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分 區管制要點專案通盤檢討)案				第 7 次專案小組提會內容				專案小組初步 建議意見	市都委會決議
180%。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 明確說明第一種住宅區應依施行細則第 14、15 條規定辦理。 3. 統一標號形式。	商業區	依施行 細則規 定辦理	240%		商業區	依施行 細則規 定辦理	240%	-		
	海洋遊 樂區	建蔽率 不得大 於 10%		建築 物高 度不 得超 過 9 公尺	<u>住宅區</u> (再發 展 區)(附)	<u>依施行 細則住 宅區規 定辦理</u>	<u>99%</u>	<u>倘經 捐贈 45%之 土地 並 折算 代金 繳 納， 容積 率得 調高 為 180% 。一 捐獻 代金 之數 額由 新北 市政 府委 託三</u>		

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分 區管制要點專案通盤檢討)案	第 7 次專案小組提會內容				專案小組初步 建議意見	市都委會決議
					家以 上專 業估 價者 查估 後， 依下 列公 式計 算 之， 查估 所需 費用， 由申 請人 負擔， 但其 捐獻 數額 不得 低於 毗鄰 住宅		

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分 區管制要點專案通盤檢討)案	第 7 次專案小組提會內容				專案小組初步 建議意見	市都委會決議
					<u>區公</u> <u>告土</u> <u>地現</u> <u>值之</u> <u>1.4</u> <u>倍。</u> <u>捐獻</u> <u>代金</u> <u>之數</u> <u>額=三</u> <u>家以</u> <u>上專</u> <u>業估</u> <u>價者</u> <u>查估</u> <u>基地</u> <u>之價</u> <u>格(取</u> <u>最高</u> <u>價計</u> <u>算)×</u> <u>45%。</u>		
		海洋遊 樂區	10%	—	建築 物高 度不 得超		

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分 區管制要點專案通盤檢討)案	第 7 次專案小組提會內容				專案小組初步 建議意見	市都委會決議
					過 9 公尺		
四、商業區除 應符合施 行細則第 16、17 條 規定，容 積率不得 大於 240%。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 明確說明商 業區應依施 行細則第 16、17 條規 定辦理，原 條文表格配 合刪除。 3. 統一標號形 式。	—	—				—	
五、岩石景觀	—	—				—	—

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分 區管制要點專案通盤檢討)案	第 7 次專案小組提會內容	專案小組初步 建議意見	市都委會決議
區、休憩 區、戲水 區、遊船 區、遊艇 碼頭用地 等區域， 設置以供 服務休憩 設施環境 教育及其 附屬設施 使用為 限，其建 築物及土 地之使 用，依下 列規定： (一)區內 各類 建築 行為， 若新 增建 築物 與設				

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分 區管制要點專案通盤檢討)案	第 7 次專案小組提會內容	專案小組初步 建議意見	市都委會決議
施， 應注 意與 周邊 景觀 配合， 並以供環 境教育或 觀光遊憩 管理服務 所需原則， 並應先徵 得中央觀 光目的事 業主管機				

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分 區管制要點專案通盤檢討)案	第 7 次專案小組提會內容	專案小組初步 建議意見	市都委會決議
關同意後始得辦理。 (二)有關遊船區之管制與管理，依交通部發布之「小船管理規則」辦理。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 戶外遊憩區非實質分區名稱其使用				

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分 區管制要點專案通盤檢討)案	第 7 次專案小組提會內容	專案小組初步 建議意見	市都委會決議
分區內容分別為 岩石景觀區、休憩區、戲水區、遊船區、遊艇碼頭區，爰建議刪除戶外遊憩區一詞。 3. 為提供完整旅遊設施機能，刪除原條文第六條第一款規定附圖、第二款規定設施項目及數量。 4. 配合修訂遊憩區允許使用設施項目，並增訂本分區內建物及設施設置規定。				

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分 區管制要點專案通盤檢討)案	第 7 次專案小組提會內容	專案小組初步 建議意見	市都委會決議
5. 為因應小船 管理規則之 檢討修訂， 刪除原令頒 字號。 6. 統一標號形 式。				
六、海洋遊樂 區內之土 地，以供 海洋休憩 觀賞等遊 樂設施使 用為主， 並應整體 開發且依 下列規定 使用。 (一)建蔽 率不得超 過 10%， 簷高 不得 高過 9	—	—	—	—

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分 區管制要點專案通盤檢討)案	第 7 次專案小組提會內容	專案小組初步 建議意見	市都委會決議
公尺。 (二)申請 興建設 施或構 造物 時， 應先 徵得 中央 觀光 目的 事業 主管 機關 同意 後始 得辦 理。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 申請興建設 施或構造物 應以現行野 柳風景特定				

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分 區管制要點專案通盤檢討)案	第 7 次專案小組提會內容	專案小組初步 建議意見	市都委會決議
區管理單位 同意後始得 辦理。 3. 原停車機能 所在區位已 變更為停車 場用地，並 整體檢討停 車需求，原 停車數量已 不符合現況 觀光需求， 故刪除第三 項條文內 容。 4. 統一標號形 式。				
七、停車場用 地及相關 附屬設施 為平面使 用。停車場 並應以綠 帶及人行 道分隔停 車空間，以	—	—	—	—

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分 區管制要點專案通盤檢討)案	第 7 次專案小組提會內容	專案小組初步 建議意見	市都委會決議
增進停車場之功能與安全，且應與用地內之人行道及綠化系統合併設計與闢建，其設計需經中央觀光目的事業主管機關之核定。 變更理由： 1. 考量原條文停車場用地即不得立體化，故修正文字。 2. 為提供完整旅遊設施機能，刪除原條文附圖。 3. 相關設計應				

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分 區管制要點專案通盤檢討)案	第 7 次專案小組提會內容	專案小組初步 建議意見	市都委會決議
經現行野柳 風景特定區 管理單位核 定。 4. 點次調整。 5. 統一標號形 式。				
八、港埠專用 區之建築 物及土地 使用，依 主管機關 依據漁港 法公告之 漁港計畫 使用。 變更理由： 1. 配合漁港用 地已調整為 港埠專用 區，故配合 修正。 2. 有關建蔽及 容積規定回 歸「新北市 施行細	—	—	—	—

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	第 7 次專案小組提會內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議								
則」，另使用內容依漁港計畫辦理。 3. 點次調整。 4. 統一標號形式。												
	六、各項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： <table><tr><td>公共設施用地</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td><td>備註</td></tr><tr><td>漁港用地</td><td colspan="2">建蔽率不得大於 10%</td><td>建築物高度不得超過 7 公尺</td></tr></table>	公共設施用地	建蔽率	容積率	備註	漁港用地	建蔽率不得大於 10%		建築物高度不得超過 7 公尺	六、各項公共設施用地建蔽率及容積率依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理。 變更理由： 配合漁港用地已調整為港埠專用區，其建蔽率、容積率回歸施行細則通案性規定。	依提會內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
公共設施用地	建蔽率	容積率	備註									
漁港用地	建蔽率不得大於 10%		建築物高度不得超過 7 公尺									
九、臨時賣店區需採斜頂建築，且簷高不得超過 4	七、臨時賣店區須採斜頂建築，且簷高不得超過 4 公尺，近東南側與 6 公尺寬道路接鄰部分，應以綠帶加以區隔。	維持 109.11.20 發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之現行條文內容。	依提會內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。								

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分 區管制要點專案通盤檢討)案	第 7 次專案小組提會內容	專案小組初步 建議意見	市都委會決議
公尺，近 東南側與 6 公尺寬道 路接鄰部 分，應以 綠帶加以 區隔。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 統一標號形 式。				
十、公共設施 用地之法 定開挖率 不得超過 建蔽率加 基地面積 10%，但經 新北市都 市設計及 土地使用 開發許可 審議會審 議通過 者，則不 在此限。	—	—	—	—

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	第7次專案小組提會內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
變更理由： 配合全市性土地使用分區管制原則增訂。				
十一、本區內建築物應儘量採斜屋頂，建材並應配合地方居民之風格。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 配合共通性條文酌修文字。 3. 統一標號形式。	八、本區內建築物應盡量採斜屋頂，建材並應配合地方居民之風格。	維持 109.11.20 發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之現行條文內容。	依提會內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十二、本區內所有地形、地貌，應經中央觀光目的事業主管機關之核准始得變	九、本區內所有地形、地貌，應經風景特定區主管機關之核准始得變更。	九、本區內所有地形、地貌，應經 <u>交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處</u> 之核准始得變更。 修正理由： 依 109.11.20 發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之條文，明訂管理機關，以利後續執行。	併市都委會專案小組初步建議意見第一點第二項。	併決議一辦理。 修正後條文： 九、本區內所有地形、地貌，應經 <u>風景特定區主管機關</u> 之核准始得變更。 修正後變更理由： 依 109.11.20 發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	第 7 次專案小組提會內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
更。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 配合共通性條文酌修文字。 3. 統一標號形式。				制要點專案通盤檢討)」案之條文，將主管機關文字修訂為風景特定區主管機關，以利後續執行。
刪除。 刪除理由： 廣告招牌應依本府工務局審核招牌廣告及樹立廣告設置許可相關規定辦理。	十、本區內招牌之設置依下列之規定： (一)不得設置廣告招牌。 (二)戶外遊憩區、保護區、停車場用地、鄰里公園用地不得設置商業招牌，其餘各區及用地得設立商業招牌，但不得為閃光招牌。 (三)面臨一條街道之基地上所設置之招牌，其總面積之平方公尺數不得超過該基地鄰街面長度公尺數之 0.5 倍。面臨數面街道時，各街面之招牌應分別以其臨街面長度計算之。 (四)招牌附設於建築物者，其高度不得超過建築物高度。附設於空地者，其高度不得超過 2 公尺。 (五)附屬於建築物之招牌，下端離地面未滿 2 公尺者應採正面型，其	維持 109.11.20 發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之現行條文內容。	併市都委會專案小組初步建議意見第一點第四項。	併決議一辦理。 修正後條文： 十、<u>本區內招牌之設置除須經風景特定區主管機關同意外，應依下列規定辦理始得設置：</u> <u>(一)戶外遊憩區、保護區、停車場用地、鄰里公園用地不得設置招牌廣告，其餘各區及用地得設立招牌廣告，但不得為閃光招牌。</u> <u>(二)面臨一條街道之基地上所設置之招牌，其總面積之平方公尺數不得超過該基地鄰街面長度公尺數之 0.5 倍。面臨數面街道時，各街面之招牌應分別以其臨街面長度計算之。</u>

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	第 7 次專案小組提會內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	突出建築物之厚度不得超過 10 公分。招牌下面離地面 2 公尺以上者，應採側懸型，其突出建築物之寬度不得超過 50 公分。 (六)招牌之設置需經風景特定區主管機關之核准。			(三)招牌附設於建築物者，其高度不得超過建築物高度。附設於空地者，其高度不得超過 2 公尺。 (四)附屬於建築物之招牌，下端離地面未滿 2 公尺者應採正面型，其突出建築物之厚度不得超過 10 公分。招牌下面離地面 2 公尺以上者，應採側懸型，其突出建築物之寬度不得超過 50 公分。 修正後變更理由： 1. 配合風景特定區主管機關意見酌修文字。 2. 明訂各區及用地設置招牌之規定並統一文字。
	十一、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。	維持 109.11.20 發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之現行條文內容。	依提會內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	第 7 次專案小組提會內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	本條自 110 年 7 月 1 日起實施。			
	十二、建築基地依施行細則第 39 條之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： 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 (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。 (二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (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。 (四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使	維持 109.11.20 發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之現行條文內容。	依提會內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分 區管制要點專案通盤檢討)案	第 7 次專案小組提會內容	專案小組初步 建議意見	市都委會決議
	用設施或空間管理維護經費 要點」辦理。 (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。			
十三、本要點未 規定事 項，依其 他法令規 定辦理。 本計畫區 內土地及 建築物之 使用應依 本要點之 規定辦 理，本要 點未規定 者，適用 其他有關 法令規 定。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 基於全市土 地使用管制	-	-	-	-

公展條文	現行條文 109.11.20 變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	第 7 次專案小組提會內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
一致性，文字調整。 3. 統一標號形式。				
	十三、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	維持 109.11.20 發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之現行條文內容。	依提會內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	十四、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	維持 109.11.20 發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之現行條文內容。	依提會內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	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。	維持 109.11.20 發布實施「變更野柳風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之現行條文內容。	依提會內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表六、「變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)」案公民或團體陳情意見綜理表(已審議)

編號	陳情人與陳情位置	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
1	新北市萬里區公所代理人：簡清泉 海洋段781-1、781-2地號	781-1、781-2 非在本所野柳活動中心需要用地範圍內，本所正辦理非公用財產移交國有財產署接管中。	維持住宅區	酌予採納。 理由： 1. 經查原活動中心建物登記地號海洋段 781 及 782 地號已辦理法定空地分割為現 781-1、781-2、781-3 地號，先予敘明。 2. 因該陳情土地已非屬法定空地，且有與周遭住宅區合併開發之可能，故配合調整變更範圍。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
3	財政部國產署北區辦事處 海洋段784地號	一、旨揭細部計畫變更案變1案變更住宅區為機關用地)涉本署經營新北市萬里區海洋段784地號國有土地，現況使用為廣場及花園，先予敘明。 二、查本案變1案部分，變更理由為現況為野柳市民活動中心，考量都市計畫合理性及管用合一，故檢討變更為機關用地。惟查活動中心使用部分未屬「都市計畫法新北市施行細則」第14條負面表列項目，故無需透過都市計畫變更，始能達成土地利用目標之合理性及必要性。 三、另查海洋段784地號國有土地現況為新北市萬里區公所占用，依「各級機關互相撥用公有不動產之有償無償劃分原則」規定，應辦理有償撥用。惟倘同意變更為機關用地後，得辦理無償撥用，故本案變更案亦有損及國產及全民權益之公平性疑慮。	--	未便採納。 理由： 考量該陳情地號現況已屬公用性質，變更為機關用地可與東側野柳活動中心整體開發利用，倘維持住宅區因形狀畸零難以利用且周遭無住宅區可併同開發之可能，故建議維持變更為機關用地。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
4	賴○寶 海洋段53-4、63-1地號	為辦理變更野柳風景特定區有關東澳地區部份道路變更一案，因該道路為不當指定，導致陳情人等多年來蒙受損失，今反要陳情人提供回饋，實屬不當。謹請鑑察！	陳情人等座落於海洋段53-4、63-1之土地，於民國79年未考地實地而被不當規劃為指定道路後，政府並未實地徵收，實屬違法，以致陳情人房屋雖破舊不堪亦無法改建	未便採納。 理由： 1. 經查原計畫道路已有指定建築線在案，調整計畫道路將影響周遭土地及建物之所有權人權益，故維持原計畫道路路型，先予敘明。 2. 相關陳情事項因已無計畫道路路型調整之情形，原附帶條件亦併同取消。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人與陳情位置	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
			時至今日，法令已廢除，當年的建築容積率，導致陳情大損失。今貴局雖在陳情下，願意取消不當之規定，卻附帶需以土地抵充及折繳代金回饋，陳情人認為政府機關隨意規劃致使百姓權利受損，如今要求回饋，實乃極度不合理、不公平之舉。民等居於此，東澳社區內亦有許多民等之私有土地，提供作為公共道路使用，包括野柳國小的校地捐贈，澳漁港部份提供使用民等沒有要求任何回饋，希望當局能考量陳情人等之權益，能以個案處理，取消回饋，給民等最大之通融！實感德便！謹此		
逾3	交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處海洋段31、31-6、31-3、33-2、33-5地號	-	有鑑於旨揭區域內野柳遊客中心建築物及其周邊空地現為提供遊客諮詢、導覽服務及員工停車使用，與現行實施之細部計畫尚非完全一致，應變更為符合都市計畫管制外，亦應考慮該區後續經營管理之需求，遂有鑑於旨揭區域內野柳遊客中心建築物及其周邊空地現為提供遊客諮詢、導覽服務及員工停車使用，與現行實施之細部計畫尚非完全一致，應變更為符合都市計畫管制外，亦應考慮該區後續經營管理之需求，遂有	部份採納。 理由： 經查該建物登記地號確有陳情地號之海洋段31、31-6、33-2、33-5地號，爰依據建物坐落位置、實際使用範圍及範圍合理性，將部分休憩區及道路用地變更為機關用地，納入主要計畫變更內容綜理表編號第13案及細部計畫變更內容綜理表編號第6案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人 與 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
			揭計畫書內容 詢相關規定申 請辦理都市計 畫土地使用分 區之變更。 建請變更範圍 為本處經管之 道路用地及休 憩區，變更為機 關用地，面積約 計 436.89 平方 公尺。		

表七、「變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)」案公民或團體陳情意見綜理表(大會討論事項)

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	作業單位初核意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
逾4	賴寶洋 ○海段53-4、63-1地號	因之前關於野柳東澳海 洋段 53-4、63-1 地號 之道路用地變更為住宅 區需回饋一案，民等本 深感不合理，但體諒這 是政府一貫的作法，今 同意配合政府順利進行 變更。謹此	同公民或團體陳情意見編號4。 未便採納。 理由： 1. 經查原計畫道路已有指定建築 線在案，調整計畫道路將影響 周遭土地及建物之所有權人權 益，故維持原計畫道路路型，先 予敘明。 2. 相關陳情事項因已無計畫道路 路型調整之情形，原附帶條件 亦併同取消。	-	依本次提會內容通過。

都市計畫技師圖記頁

長豐工程顧問股份有限公司辦理之變更野柳風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討暨計畫圖重製)(配合主細拆離)案，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容、相關會議紀錄等編制，且依規定製作工作底稿備查。惟都市計畫（或都市更新.....等）須依都市計畫委員會（或都市更新及爭議處理審議會.....等）完成審議並經主管機關核定後確定，所有內容應以最終審定為準。

都市計畫技師姓名：蔡秉勳	技師執業執照證號：技執字第 007277 號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：臺都技師員字第 A0157 號
技師執業機構名稱：長豐工程顧問股份有限公司	

技師圖記

技師簽章：_____

日 期：_____