

變更中和主要計畫(第二次通盤檢討(第二階段))案 暨 變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離) (第三階段)案 再公開展覽說明會

簡報大綱

壹·計畫背景概述

貳·本次通檢內容概述



計畫書圖及簡報下載



115年9月16日、9月17日



壹

計畫背景概述

- 一．辦理依據
- 二．現行計畫概述
- 三．辦理經過

本計畫草案尚在審議中
相關內容僅供參考

一．辦理依據

■都市計畫辦理依據

都市計畫法第26條辦理。

■本次說明會辦理緣由

本案前經內政部都市計畫委員會第971次會議審議通過，部分案件內容與原公開展覽不一致，於111年3月18日再次辦理公開展覽，期間接獲公民或團體陳情意見，經新北市都委會第158次會議、內政部都委會第1099次會議審議通過，細部計畫配合主要計畫修正，經新北市都委會第185次會議審議通過。考量部分案件調整後變更內容超出再公開展覽範圍，或未辦理公開展覽，為踐行法定程序，爰依相關規定辦理補辦公開展覽。

■公開展覽期間與說明會

- 自115年08月28日起，公開展覽30天。
- 說明會舉辦時間：第一場：115年9月16日 上午10時。
第二場：115年9月16日 下午02時。
第三場：115年9月17日 上午10時。
(於中和區公所6樓大禮堂)

二．現行計畫概述

■計畫沿革

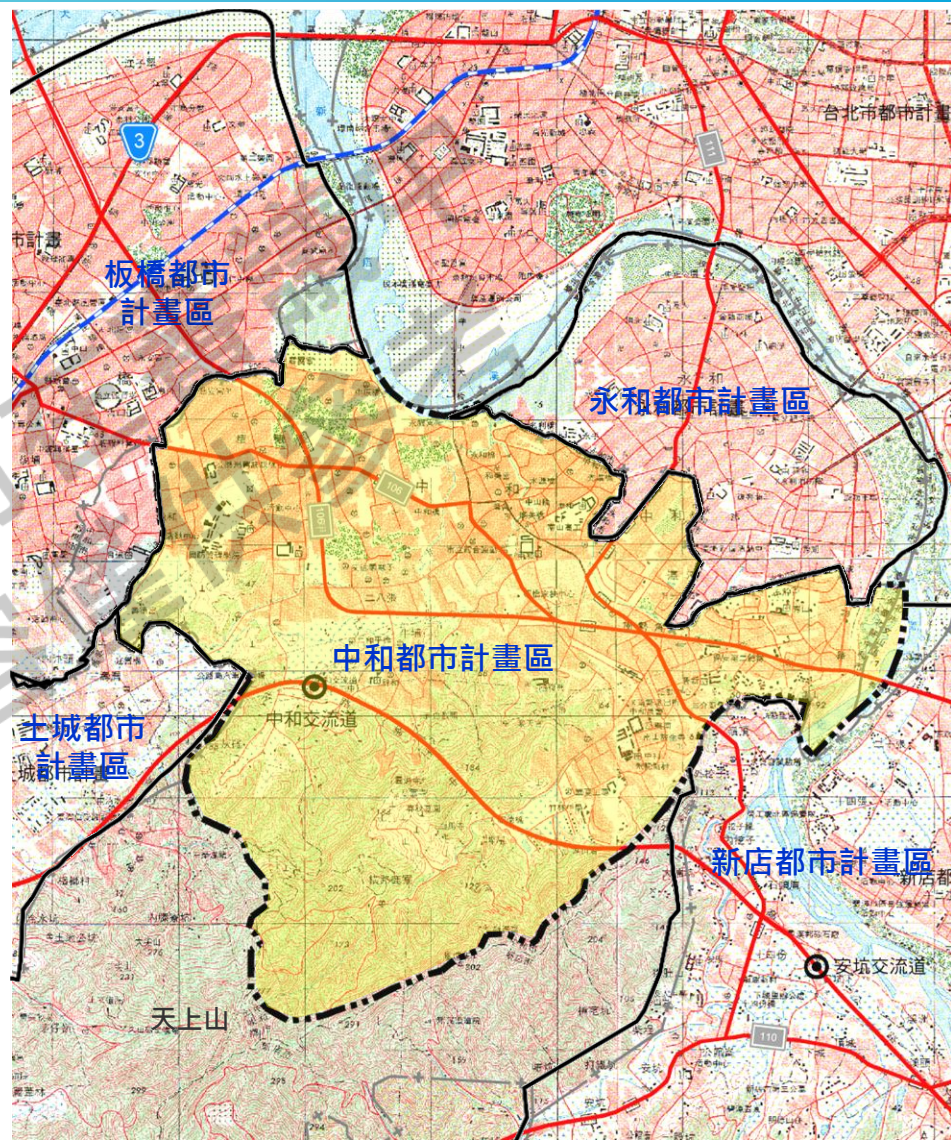
- 中和都市計畫始於民國62年，82年發布第一次通盤檢討。103年發布「變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)(都市計畫圖重製)」案。
- 「變更中和主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」以重製後之都市計畫圖為基礎，重新檢視定位，並將主要及細部計畫拆離，主細計一階於108年10月24日發布實施。
- 為求地方政策及公共建設順利推行，未涉及主要計畫之案件，納入「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)」案於111年9月12日發布實施。

■計畫範圍與面積

- 東與永和緊鄰；西北銜接板橋；西南與土城為鄰；東南與新店接壤，計畫面積為1,813.1649公頃。

■計畫年期及人口

- 民國115年；計畫人口為450,000人(居住密度每公頃840人)。



三．辦理經過

■計畫沿革

- 本案於111年3月18日再次辦理公開展覽，期間接獲公民或團體陳情意見，經新北市都委會第158次會議、內政部都委會第1099次會議審議通過，細部計畫配合主要計畫修正，經新北市都委會第185次會議審議通過。考量部分案件調整後變更內容超出再公開展覽範圍，或未辦理公開展覽，為踐行法定程序，爰依相關規定辦理補辦公開展覽。

日期	辦理事項
108.10.24	主細計第一階段發布實施
109.06.23	內政部都委會第971次大會(第二階段審議通過)(主要計畫)
110.11.19	新北市都委會第135次大會(第二階段審議通過)(細部計畫)
111.03.18	再公開展覽
111.09.12	細計第二階段發布實施(未涉及主要計畫和再公展陳情部分)
112.12.19	新北市都委會第158次大會(第二階段審議通過)(主要計畫、細部計畫)
115.04.28	內政部都委會第1099次大會(第二階段審議通過)(主要計畫)
115.06.18	新北市都委會第185次大會(第二階段審議通過)(細部計畫)



貳

本次通檢內容概述

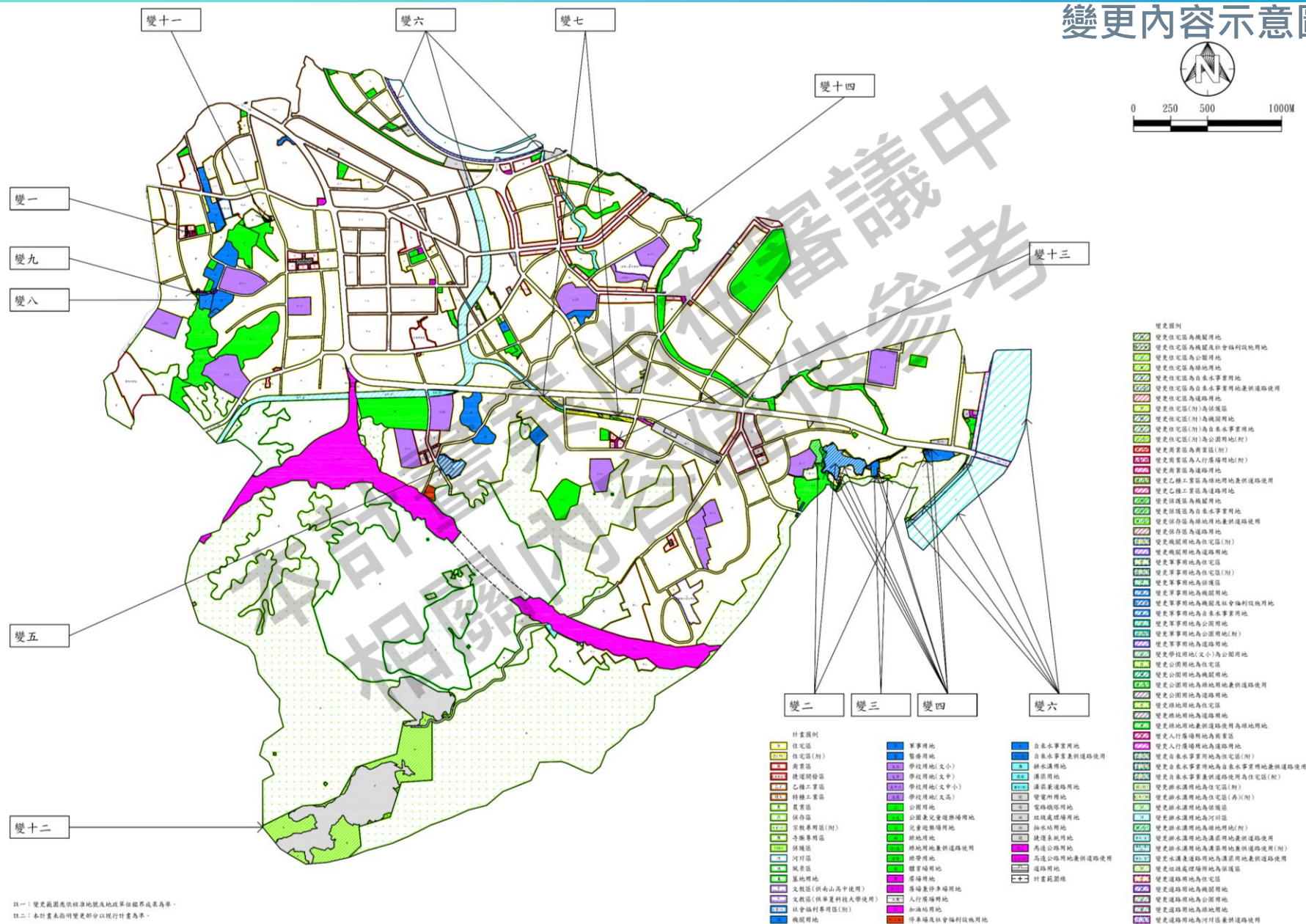
- 一．變更案審議情形
- 二．土地使用計畫
- 三．土地使用分區管制要點
- 四．意見表達方式

一．變更案審議情形

■變更內容概述

- 再公展後提內政部都委會案件：都委會審議案件共計變更案33案、訂正案7案；其中與再公展內容不一致者共計14案。
- 細部計畫：再公展後新增案件及配合主要計畫調整內容，共計16案。

變更案類型	主細計變更內容一致	依主要計畫變更內容 調整細部計畫	細部計畫層級 變更案
天山營區周邊	變2案(細2)、變3案(細3) 變4案(細4)、變10案	--	--
社會住宅	變5案(細5)	--	--
河川及河道相關	變6案(細6)	變7案(細7)	--
公共設施解編或調整	變8案(細8)、變12案(細14)	變1案(細1)	細10
道路、人行步道調整	變9案(細9)、變11案(細12)	變13案(細15) 變14案(細16)	細11、細13
小計	主計10案、細計9案	主計4案、細計4案	細計3案



註一：變更範圍應依核准地號及地政單位鑑界成果為準。

註二：本計畫未指明變更部分以現行計畫為準。

二．土地使用計畫—主細計變更內容一致

■補公展編號-(主、細)第2、3、4案

內政部都委會第971次會議通過，配合北水處需用土地範圍調整

天山營區周邊相關案件

主、細 2、3、4案
主計 10案

變 2 案：依機關使用需求範圍、產權調整
依軍方土地權屬和實際使用範圍調整。

變 3 案：自來水事業用地周邊
依自來水事業主管機關持有土地及需求範圍調整。

變 4 案：市地重劃範圍確認
非上述機關需用範圍之私有土地，依地形、區位，調整整體開發範圍，實質規劃另案辦理。

變10案：整體開發附帶條件規定

二．土地使用計畫—主細計變更內容一致

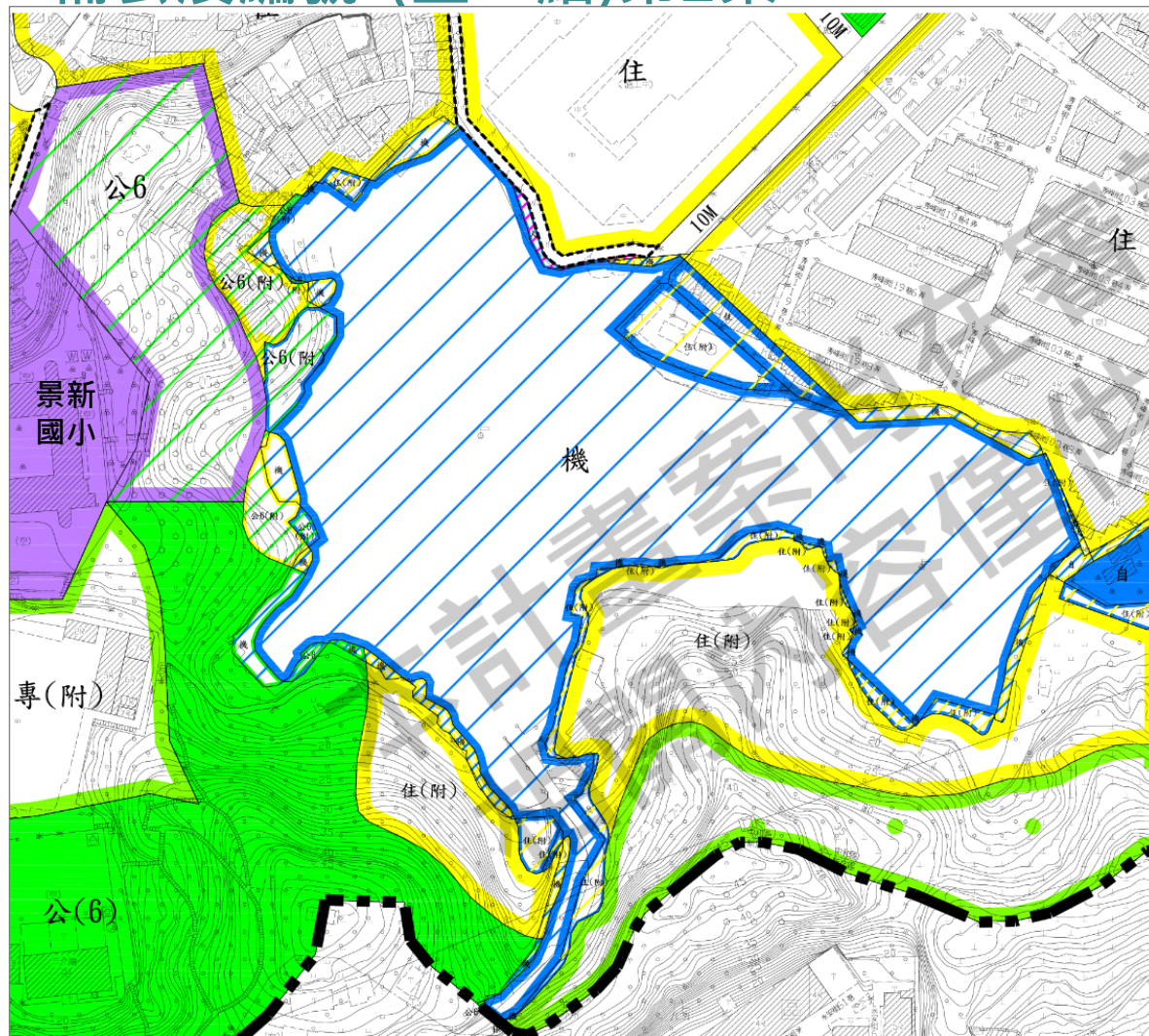
■補公展編號-(主、細)第2案

依機關使用需求範圍、產權調整

位置	變更內容(公頃)		變更理由
	原計畫	新計畫	
天山營區(軍五)周圍之住宅區、住宅區(附)、保護區、景新國小(文小6)及公園用地(公6)、景平路南側，保護區與機關用地(機8)、住宅區界等	學校用地 0.8667	公園用地 0.8667	1.配合海巡署機關改制，將軍事用地名稱調整為機關用地。 2.海巡署北側部分用地範圍，領有住宅區使用執照(68使3367號、68使3474號及66使3257號)，考量土地所有權人之權益，將軍事用地變更為住宅區，無須回饋。 3.依海巡署108年2月25日金馬澎署後字第1080001528號函確認其使用範圍，並依其土地使用需求、權屬及現況調整軍事用地範圍。其中軍事用地內之秀峰段699地號土地，係屬部分住宅區(附)及軍事用地，業經103年1月28日最高法院判決定讞海巡署為有權占有，故除將軍事用地變更為機關用地，另住宅區(附)部分一併調整為機關用地。 4.北側範圍考量土地規劃之完整性且查權屬皆為公有，故將軍事用地變更為人行步道用地(主要計畫為住宅區)。考量人行步道銜接及完整性，變更部分住宅區為人行步道用地。 5.學校未使用需求之部分土地，因地形陡峭，故依鄰近分區將學校用地變更為公園用地。 (有關天山營區周邊地區附帶條件規定，詳主要計畫補公展編號第10案)
	住宅區 0.0611	機關用地 0.2212	
	住宅區(附) 0.1204		
	公園用地 0.0393		
	保護區 0.0004		
	軍事用地 3.5127	保護區 0.00002	
		住宅區 0.0793	
		自來水事業用地 0.0009	
機關用地 3.4325			

二．土地使用計畫—主細計變更內容一致

■補公展編號-(主、細)第2案



- | | |
|--|-----------------|
| | 變更住宅區為機關用地 |
| | 變更住宅區(附)為機關用地 |
| | 變更保護區為機關用地 |
| | 變更軍事用地為保護區 |
| | 變更軍事用地為住宅區 |
| | 變更軍事用地為機關用地 |
| | 變更軍事用地為自來水事業用地 |
| | 變更學校用地(文小)為公園用地 |
| | 變更公園用地為機關用地 |

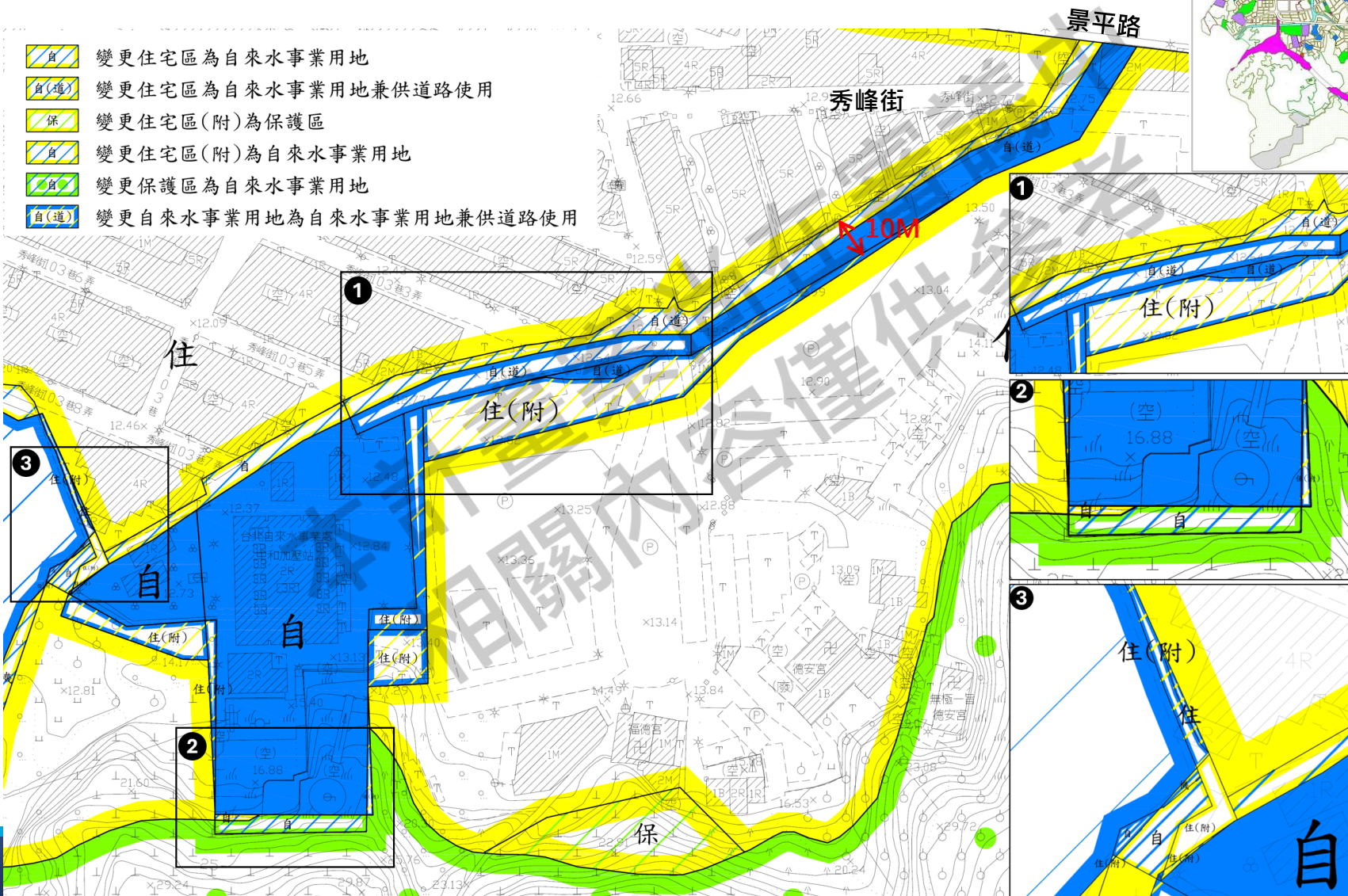


二·土地使用計畫—主細計變更內容一致

■補公展編號-(主、細)第3案 依自來水事業主管機關持有及需用土地範圍調整

位置	變更內容(公頃)		變更理由
	原計畫	新計畫	
景平路南側 自來水 加壓站	住宅區 0.0879	自來水事業用地兼 供道路使用 0.1419	1.62年中和都市計畫案將天山營區規劃為機關用地，計畫圖標示為軍事用地。70年變更部分機關用地、住宅區、保護區為自來水用地。85年配合台北區自來水第五期建設所需，變更部分機關用地為住宅區、部分住宅區為自來水用地兼供道路使用。 2.依據臺北自來水事業處108年2月25日北市水供字第1086003748號函、台灣自來水股份有限公司第十二區管理處108年5月31日台水十二總字第1080006426號函、臺北自來水事業處109年8月3日北市水供字第1096017103號函、111年3月23日北市水供字第1116005277號函確認需求範圍。 3.變更為自來水事業用地兼供道路使用部分，依照前開函文需求範圍及兼顧周邊住宅區指定建築線所需，將自來水事業用地北側住宅區變更為自來水事業用地兼供道路使用。 4.變更為自來水事業用地部分，依照前開函文需求範圍，西側及南側範圍，將住宅區、住宅區(附)及保護區變更為自來水事業用地。 5.變更為保護區部分，依新北市殯葬管理處陳情意見，有關秀峰段640地號土地，係屬部分住宅區(附)及保護區，產權為新北市所有，現況為公墓使用，故將配合併鄰近分區調整為保護區。 (有關天山營區周邊地區附帶條件規定，詳主要計畫補公展編號第10案)
	自來水事業用地 0.0540		
	住宅區(附) 0.0963	自來水事業用地 0.0075	
		保護區 0.0888	
	住宅區 0.0299	自來水事業用地 0.0299	
	保護區 0.0169	自來水事業用地 0.0169	

- | | |
|--|-------------------------|
| | 變更住宅區為自來水事業用地 |
| | 變更住宅區為自來水事業用地兼供道路使用 |
| | 變更住宅區(附)為保護區 |
| | 變更住宅區(附)為自來水事業用地 |
| | 變更保護區為自來水事業用地 |
| | 變更自來水事業用地為自來水事業用地兼供道路使用 |



二．土地使用計畫—主細計變更內容一致

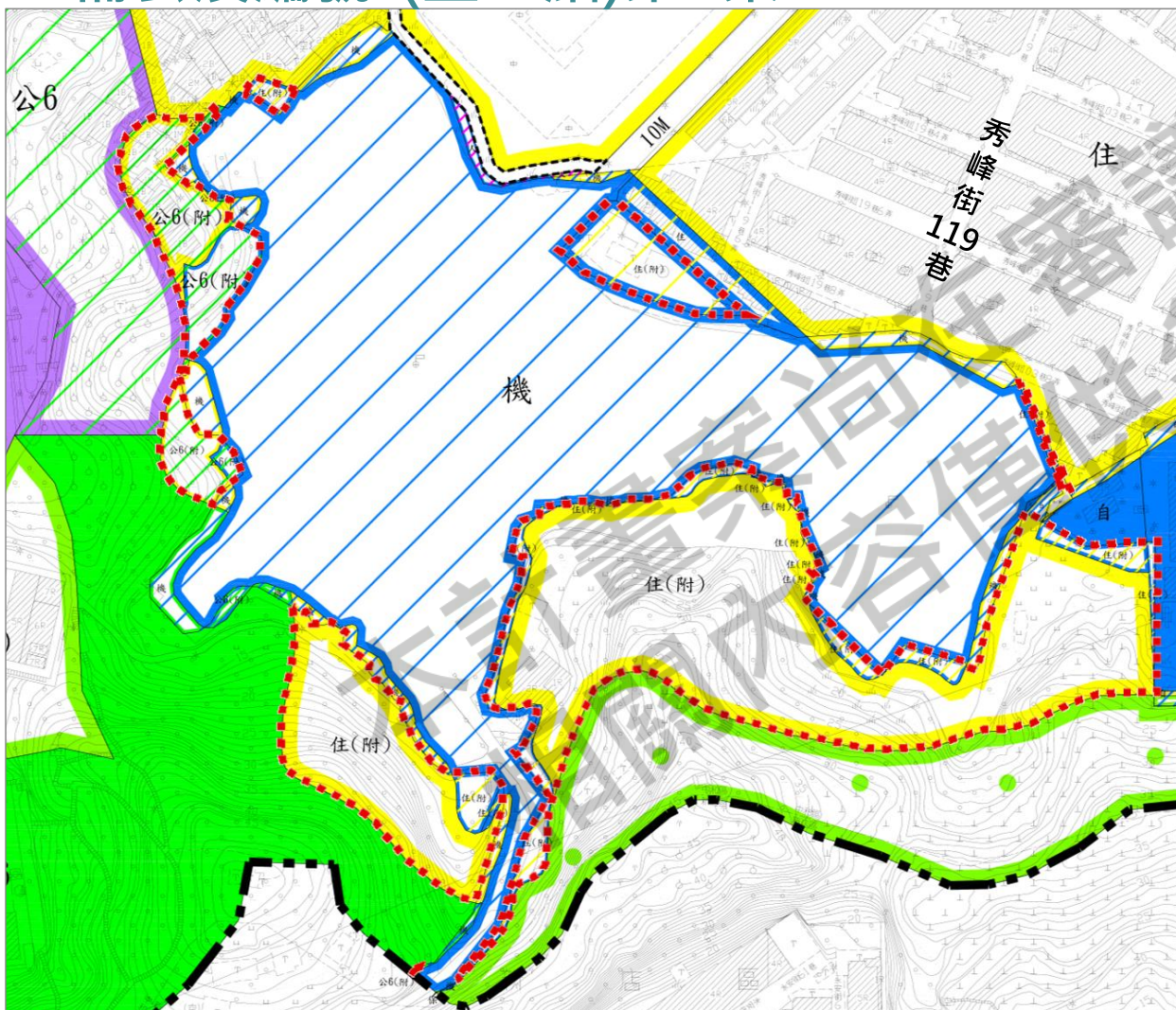
■補公展編號-(主、細)第4案

本次通檢僅調整整體開發區之範圍

位置	變更內容(公頃)		變更理由
	原計畫	新計畫	
計畫區東側之軍事用地、自來水事業用地及機關用地周邊之住宅區(附)	住宅區(附) 0.1679	公園用地(附) 0.1679	1.62年中和都市計畫案將天山營區規劃為機關用地，計畫圖標示為軍事用地。70年變更部分機關用地、住宅區、保護區為自來水用地。82年為兼顧都市發展、土地所有權人權益，非屬軍事機關所需之私有土地，一律變更為住宅區。
	軍事用地 0.3303	住宅區(附) 0.2451	2.軍事用地變更為住宅區(附)：依海巡署108年2月25日金馬澎署後字第1080001528號函確認其使用範圍，非屬海巡署需求範圍，產權為私有，為保障民眾權益，將軍事用地變更為住宅區(附)。
		公園用地(附) 0.0852	3.住宅區(附)變更為公園用地(附)：考量西側地形陡峭範圍，配合鄰近分區變更為公園用地，納入整體開發範圍。
	機關用地 0.0426	住宅區(附) 0.0426	4.機關用地變更為住宅區(附)：配合軍備局108年6月12日備北工營字第1080003015號函復確認變更範圍。非屬軍備局需求範圍，產權為私有，為保障民眾權益，將機關用地變更為住宅區(附)。另財政部國有財產署108年8月29日台財產北改字第10800230號函復同意其產權變更為住宅區(附)。
	自來水事業用地 0.0614	住宅區(附) 0.1898	5.自來水事業用地變更為住宅區(附)：依據台北自來水事業處108年2月25日北市水供字第1086003748號函及台灣自來水股份有限公司第十二區管理處108年5月31日台水十二總字第1080006426號函確認需求範圍，非屬自來水目的事業單位所需範圍，產權為私有，為保障民眾權益，將自來水事業用地及兼供道路使用部分變更為住宅區(附)。
	自來水事業用地兼供道路使用 0.1284		6.自來水事業用地兼供道路使用變更為住宅區(附)：依據臺北自來水事業處109年8月3日北市水供字第1096017103號函、111年3月23日北市水供字第1116005277號函表示無使用需求部分，參酌道路寬度考量，變更部分自來水事業用地兼供道路使用為住宅區(附)。 (有關天山營區周邊地區附帶條件規定，詳主要計畫補公展編號第10案)

二．土地使用計畫—主細計變更內容一致

補公展編號-(主、細)第4案



- 整體開發範圍線
- 公(附) 變更住宅區(附)為公園用地(附)
- 住(附) 變更軍事用地為住宅區(附)
- 公(附) 變更軍事用地為公園用地(附)
- 住(附) 變更機關用地為住宅區(附)
- 住(附) 變更自來水事業用地為住宅區(附)
- 住(附) 變更自來水事業用地兼供道路使用為住宅區(附)



二．土地使用計畫—主細計變更內容一致

■補公展編號-(主、細)第4案



二·土地使用計畫—主細計變更內容一致

18

■補公展編號-(主)第10案

位置	變更內容(公頃)		變更理由
	原計畫	新計畫	
計畫區東南側天山營區周邊住宅區(附)	住宅區(附) 附帶條件： 一、前項變更應依規定擬定細部計畫，辦理市地重劃後，始得發照建築。 二、如因變更後之住宅區用地不適合辦理市地重劃開發，宜由台灣省政府協調土地所有權人同意共同無償提供適當比例之土地作為公共設施供公眾使用。	住宅區(附) 附帶條件： 一、前項變更應依規定擬定細部計畫，辦理市地重劃後，始得發照建築。 二、本案應另行擬定細部計畫，於細部計畫審定後，重劃開發單位依審定之細部計畫內容擬具市地重劃計畫書，經市地重劃主管機關審核通過後，檢具審核通過文件，併同主要計畫報請內政部核定。 三、重劃範圍折價抵付共同負擔之土地合計面積以45%土地為原則。	1.有關82年第一次通盤檢討案內附帶條件載明之臺灣省政府業已改制，爰修正附帶條件內容 2.另查本案原於82年即規定以市地重劃方式開發，爰參考內政部都市計畫委員會第597次會議之內容及精神，本案應另行擬定細部計畫，並應提出市地重劃計畫書經主管機關審核通過後，始得核定發布實施，以確保市地重劃之可行。
天山營區整體開發範圍，已另案辦理，採公辦市地重劃方式開發。該案實質規劃已於113年7月公開展覽，刻正於市都委會審議階段，目前待本案通檢確認範圍後再繼續審議。			

二．土地使用計畫—主細計變更內容一致

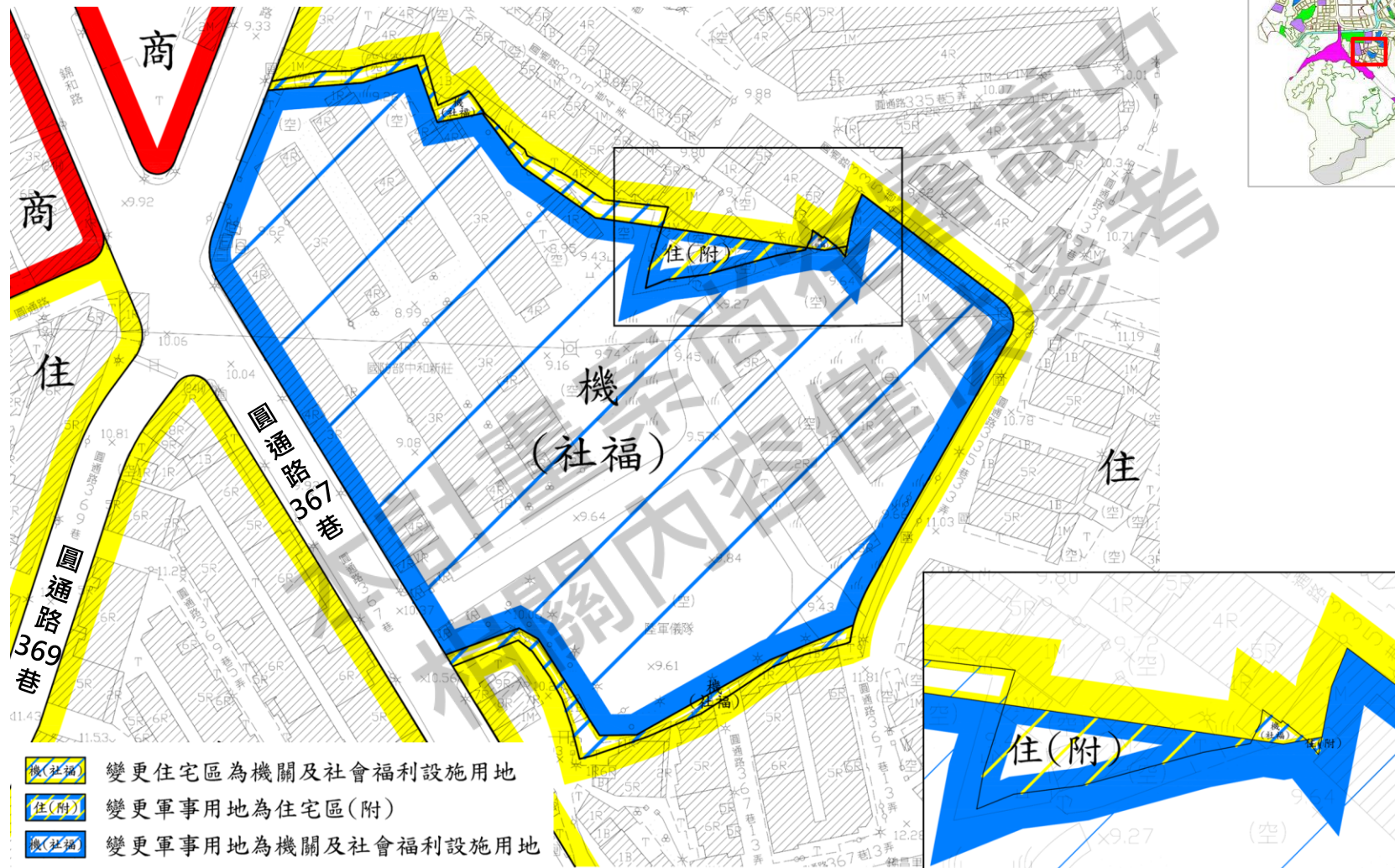
■補公展編號-(主、細)第5案

依土地權屬調整軍事用地及住宅區區界

位置	變更內容(公頃)		變更理由(摘要)
	原計畫	新計畫	
圓通路與錦和路交叉口之軍事用地	軍事用地 1.8462	機關及社會福利設施用地 1.8182	1.該地62年即為軍事用地，依土地權屬調整軍事用地及住宅區區界。 2.盛昌段691、697、698、699、701、702、703、704、710、715、725及726地號等12筆土地權屬為國防部軍備局及財政部國產署，由於基地低度利用又緊鄰圓通路商業中心，交通便利應增益其土地使用效益。經評估中和地區社會住宅缺額達2,297戶，基於公地公用，變更為社會福利設施用地；考量土地使用分區名稱之通案一致性與完整性，並保留未來仍有機關使用需求之彈性，調整為「機關及社會福利設施用地」。 3.軍事用地變更為住宅區(附)部分，依新北市公共設施專案通盤檢討之原則辦理；參考部頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」及新北市通案處理機制，應回饋不低於45%之公共設施用地或得折算代金繳納。未完成回饋捐贈事項前，調降容積率及相關回饋事項另於細部計畫訂定。 4.住宅區變更為機關及社會福利設施用地部分，盛昌段692、693地號土地基地條件不符本市畸零地使用規則住宅區最小寬度規定，考量未來無法單獨重建，依新北市政府城鄉發展局112年1月11日召開本案再公開展覽公民或團體陳情意見機關研商會議紀錄，國家住宅及都市更新中心有意願將陳情土地納入社會住宅範圍，且前於110年8月11日與土地所有權人召開協商會議，刻正與土地所有權人洽談協議價購事宜，嗣依112年2月22日新北市都委會專案小組第3次研商會議紀錄，內政部國土署城鄉發展分署建議將盛昌段692、693地號土地納入本案變更範圍。故將前開土地納入變更為機關及社會福利設施用地。
		住宅區(附) 0.0280	
		附帶條件： 應捐贈不低於45%之公共設施用地或得折算代金繳納，回饋事項另於細部計畫訂定。	
	住宅區 0.0754	機關及社會福利設施用地 0.0754	

二．土地使用計畫—主細計變更內容一致

■補公展編號-(主、細)第5案



二．土地使用計畫—主細計變更內容一致

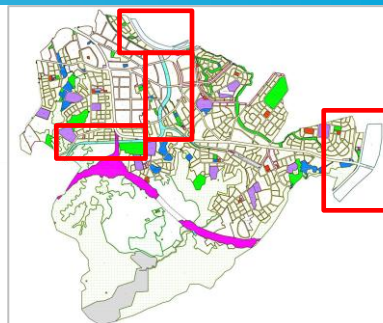
■補公展編號-(主、細)第6案

調整分區 / 用地名稱

位置	變更內容(公頃)		變更理由
	原計畫	新計畫	
計畫區北側之河川區(新店溪)、計畫區西側之排水溝用地(新店溪)及計畫區中部之排水溝用地(中和大排)等	排水溝用地 49.3599	溝渠用地 兼供道路使用 15.3075	1.經水利局表示中和地區內溝渠水溝或排水溝做為道路使用部分，調整名稱為溝渠用地兼供道路使用，故本次將排水溝用地或水溝兼道路用地，變更為溝渠用地兼供道路使用。 2.排水溝用地變更為河川區、道路用地變更為河川區兼供道路使用部分，依經濟部水利署第十河川局111年3月23日水十產字第11153019940號函:(略以)公告新店溪河川區域內使用分區請更名為「河川區」，如兼供道路使用建議更名為「河川區兼供道路使用」。及河川管理辦法第7條第1項第2款規定，以經濟部109年11月12日經授水字第10920217300號函之公告變更淡水河水系支流新店溪（與淡水河匯流口至秀朗橋）新北市轄河川區域案、經濟部111年9月20日經授水字第11120212910號函之公告變更「淡水河水系新店溪及支流南勢溪（自秀朗橋至覽勝大橋下游）」新北市轄河川區域案所載河川區域範圍，變更河川區域線內之排水溝用地為河川區道路用地為河川區兼供道路使用。 3.排水溝用地變更為保護區部分依新北市政府水利局112年7月26日新北水秘字第1121409951號函表示，新北環河快速道路西側範圍排水溝用地，未設置水利設施且後續無使用計畫又考量該範圍土地涉及山崩與地滑地質敏感地區，爰依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」及新北市公共設施專案通盤檢討之原則，將上開土地併毗鄰分區變更為保護區。
		河川區 33.8680	
		保護區 0.1844	
	水溝兼道路用地 0.1451	溝渠用地 兼供道路使用 0.1451	
	道路用地 6.0606	河川區 兼供道路使用 6.0606	

二．土地使用計畫—主細計變更內容一致

■補公展編號-(主、細)第6案



變更道路用地為河川區兼供道路使用

變更水溝兼道路用地為
溝渠用地兼供道路使用

變更排水溝用地為溝渠用地兼供道路使用

變更道路用地為河川區兼供道路使用

變更排水溝用地
為河川區

變更排水溝用
地為保護區

變更排水溝用地為溝
渠用地兼供道路使用

河 變更排水溝用地為河川區

保 變更排水溝用地為保護區

溝渠(道) 變更排水溝用地為溝渠用地兼供道路使用

溝渠(道) 變更水溝兼道路用地為溝渠用地兼供道路使用

河(道) 變更道路用地為河川區兼供道路使用

二．土地使用計畫—主細計變更內容一致

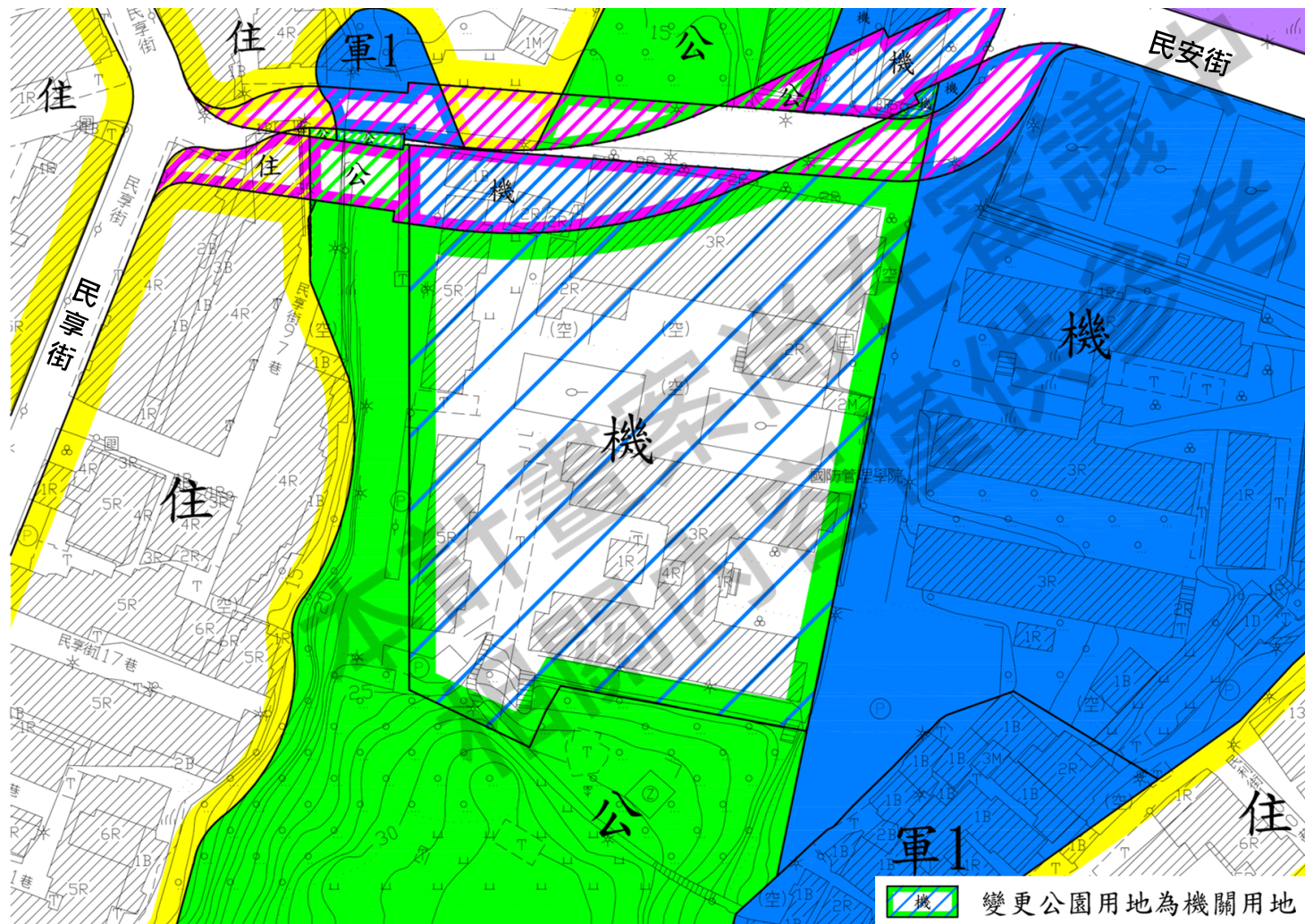
■補公展編號-(主、細)第8案

除機關使用範圍外，其餘維持公園用地

位置	變更內容(公頃)		變更理由
	原計畫	新計畫	
文中小用地 北側及南側 之公園用地	公園用地 0.8464	機關用地 0.8464	依112年1月31日新北城審字第1120140780號函檢送112年1月11日召開「變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)」案再公開展覽公民或團體陳情意見機關研商會議紀錄，交通部鐵道局、國防部軍備局、內政部移民署、中和區公所管有建物皆表達有長期使用需求並提送使用需求計畫，範圍土地皆為公有地、其上建物皆為合法建物，爰依使用需求並參酌現況地形，變更部分土地為機關用地。

二．土地使用計畫—主細計變更內容一致

補公展編號-(主、細)第8案



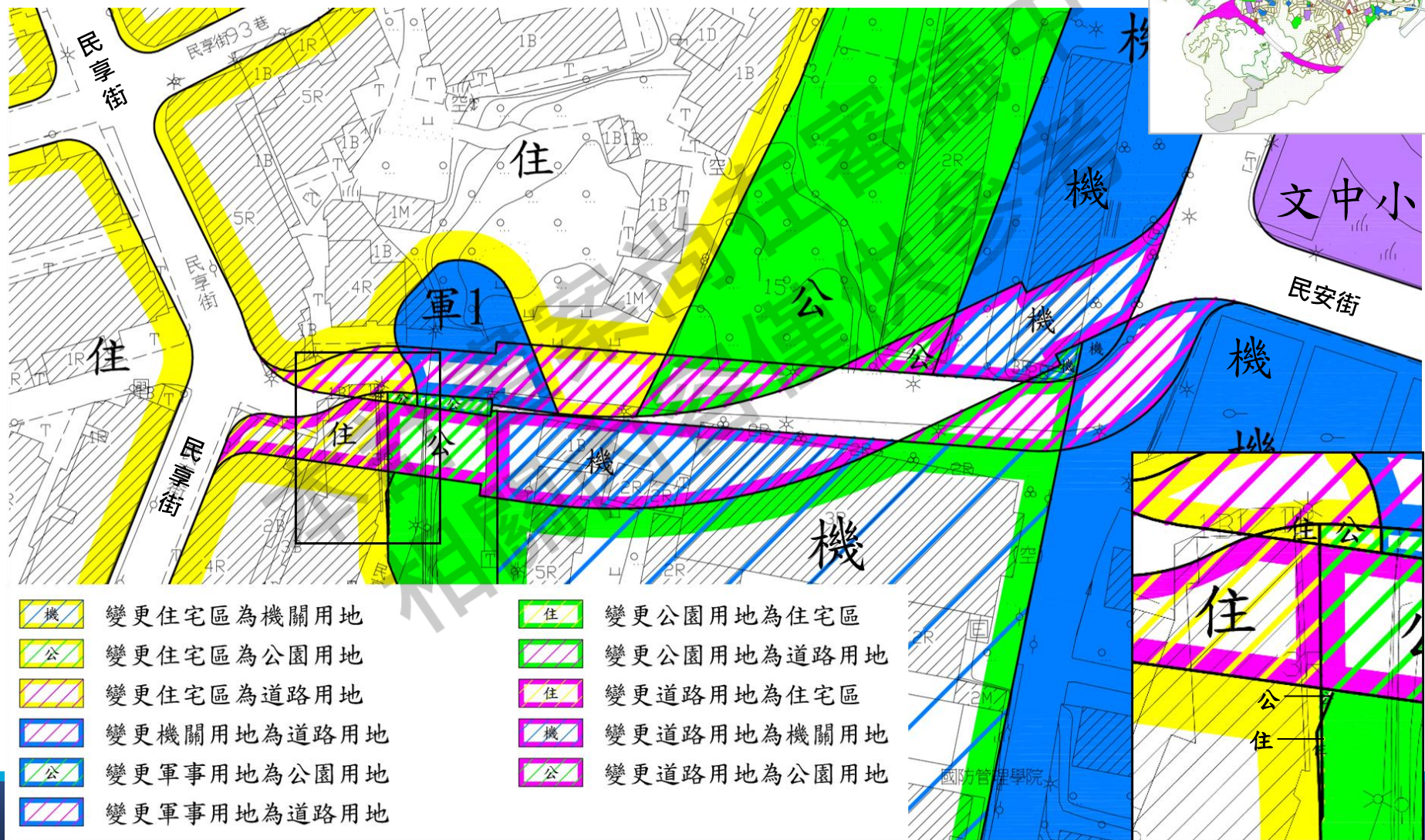
二．土地使用計畫—主細計變更內容一致

■補公展編號-(主、細)第9案 參酌現況調整路型，規劃8至12公尺寬計畫道路

位置	變更內容(公頃)		變更理由
	原計畫	新計畫	
民享街及中橫路間計畫道路	住宅區 0.0358	道路用地 0.1354	1.考量合法建物之土地所有權人權益並兼顧全段道路系統完整性、現況通行情形、地形條件、道路開闢可行性，建議參酌東側銜接計畫道路寬度12公尺、現況及道路工程需求調整該計畫道路路型，規劃8至12公尺寬計畫道路，於西側路口處縮減為8公尺寬並指定兩側須退縮2公尺建築。 2.另變更範圍北側軍事用地仍依100年6月29日發布實施「變更中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)」案計畫書內載明已審竣尚未報核案件內容辦理(軍事用地變更為住宅區應回饋40%可建築土地或得以自願捐獻代金方式折算繳納)。
	公園用地 0.0437		
	軍事用地 0.0218		
	機關用地 0.0341		
	住宅區 0.0012	公園用地 0.0375	
	道路用地 0.0330		
	軍事用地 0.0033		
	公園用地 0.0027	機關用地 0.1341	
	道路用地 0.1314		
	道路用地 0.0232	住宅區 0.0234	
公園用地 0.0002			

二．土地使用計畫—主細計變更內容一致

補公展編號-(主、細)第9案



二．土地使用計畫—主細計變更內容一致

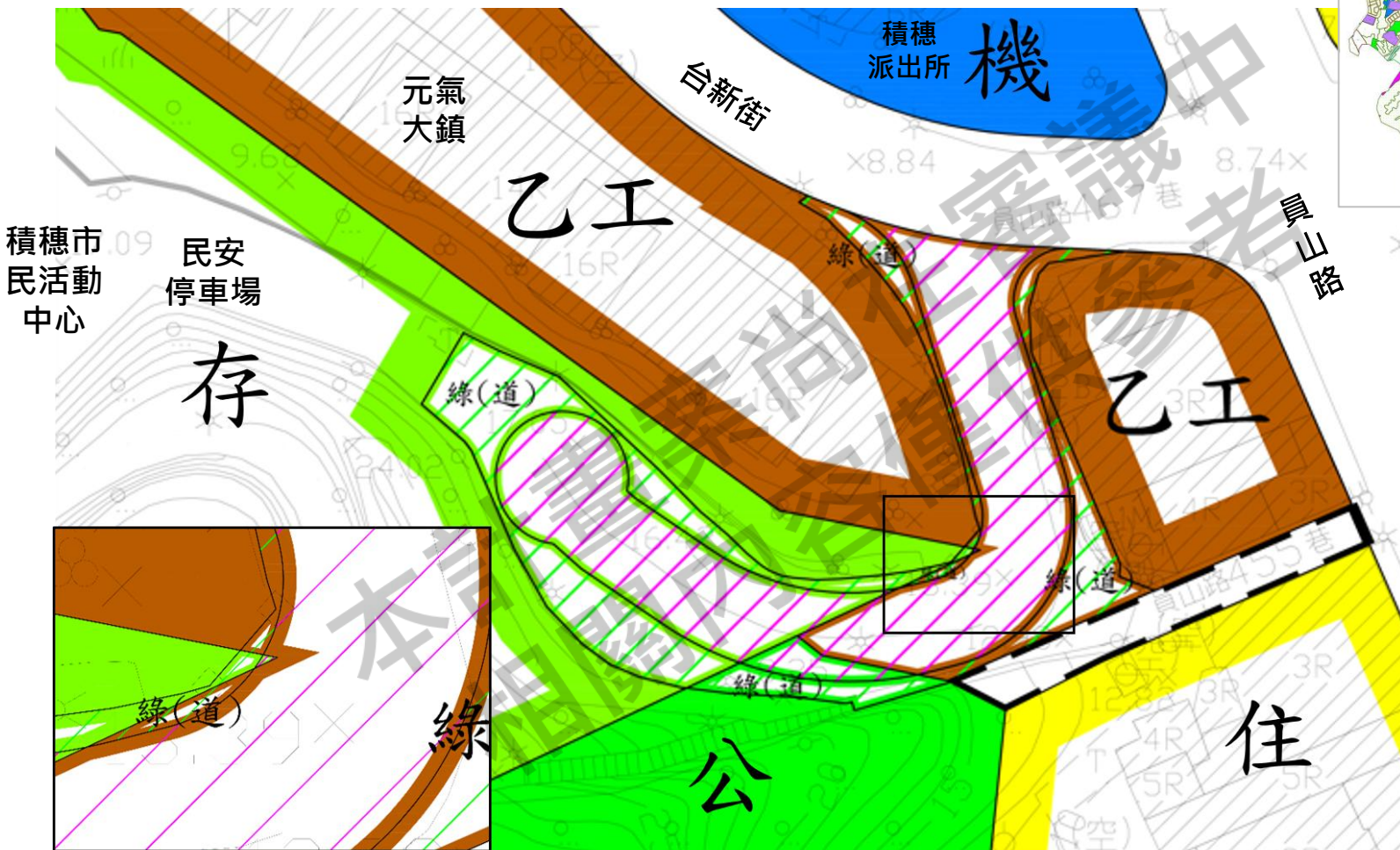
■補公展編號-(主)第11案、(細)第12案

現況道路依竣工範圍變更，
無涉道路興闢、拓寬、房屋拆遷

位置	變更內容(公頃)		變更理由
	原計畫	新計畫	
保存區 (海山神社 殘蹟) 東側道路	乙種 工業區 0.0547	道路用地 0.0403	1.變更為道路用地部分，考量計畫範圍土地現況已作為道路使用，以供台新街連接至民安社區活動中心及市有停車場袋地之聯外交通，為保障居民通行及土地所有權人之權益，爰參酌中和區公所之道路竣工範圍(包含新北地方法院判決108年度訴字第542號應返還土地範圍)，依現況使用之道路中心線劃設8公尺寬計畫道路 2.變更為綠地用地兼供道路使用部分，考量現況道路寬度不一致，除前開變更為道路用地範圍外，其餘道路竣工範圍劃設為綠地用地兼供道路使用 3.有關涉及變更保存區範圍部分，依新北市政府文化局112年3月9日新北文資字第1120413623號函檢送112年3月6日本市市定古蹟「海山神社殘蹟」定著土地範圍現況會勘紀錄結論：「經文資審議委員現勘確認，中和區公所擬變更道路用地範圍無涉「海山神社殘蹟」古蹟本體(含防空洞)同意公所依道路現況申請土地分割後，再行通知本局續行檢討古蹟定著土地範圍」，爰變更部分保存區為道路用地、綠地用地兼供道路使用。
		綠地用地兼供道路使用 0.0144	
	保存區 0.0534	道路用地 0.0284	
		綠地用地兼供道路使用 0.0250	
	公園用地 0.0070	道路用地 0.0028	
		綠地用地兼供道路使用 0.0042	

二．土地使用計畫—主細計變更內容一致

■補公展編號-(主)第11案、(細)第12案



- | | |
|--|--|
|  變更乙種工業區為綠地用地兼供道路使用 |  變更保存區為道路用地 |
|  變更乙種工業區為道路用地 |  變更公園用地為綠地用地兼供道路使用 |
|  變更保存區為綠地用地兼供道路使用 |  變更公園用地為道路用地 |

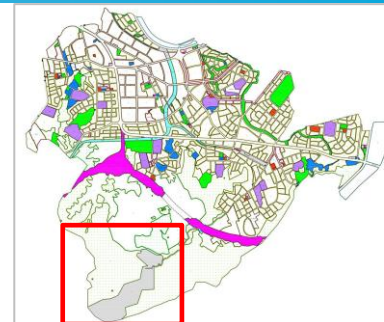
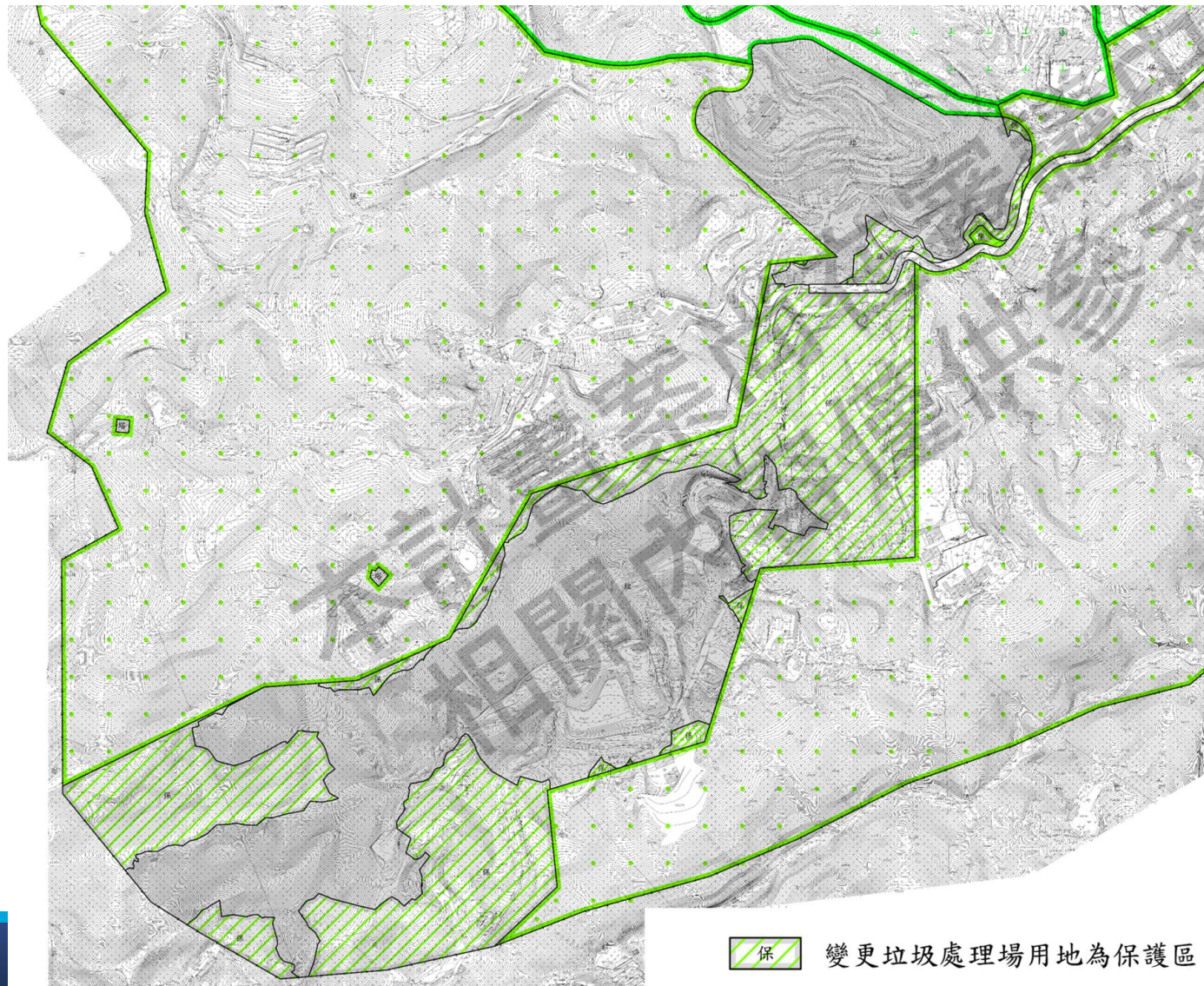
二．土地使用計畫—主細計變更內容一致

■補公展編號-(主)第12案、(細)第14案 除環保局需用範圍、已辦理容移範圍及其包夾土地，其餘恢復保護區

位置	變更內容(公頃)		變更理由
	原計畫	新計畫	
計畫區南側之垃圾處理場用地	垃圾處理場用地 20.6207	保護區 20.6207	1.垃圾處理場用地範圍內，依新北市政府環境保護局 112 年 8 月 25 日新北環處字第 1121627981 號函、114 年 2 月 3 日新北環處字第 1140176179 號函表示有使用需求部分，或因環保局需求範圍包夾致使未來難以使用之土地，原則納入垃圾處理場用地範圍。 2.垃圾處理場用地範圍內，環保局無使用需求部分，或需求範圍土地零星細長突出或為無使用需求包夾部分，依照本市公共設施通盤檢討原則，回復原分區。 3.另考量部分土地已辦理容積移轉，與上述環保局表示有使用需求部分相鄰者，或因前開範圍包夾致使未來難以使用之土地，原則維持原計畫。

二．土地使用計畫—主細計變更內容一致

■補公展編號-(主)第12案、(細)第14案



二．土地使用計畫—依主計調整細計

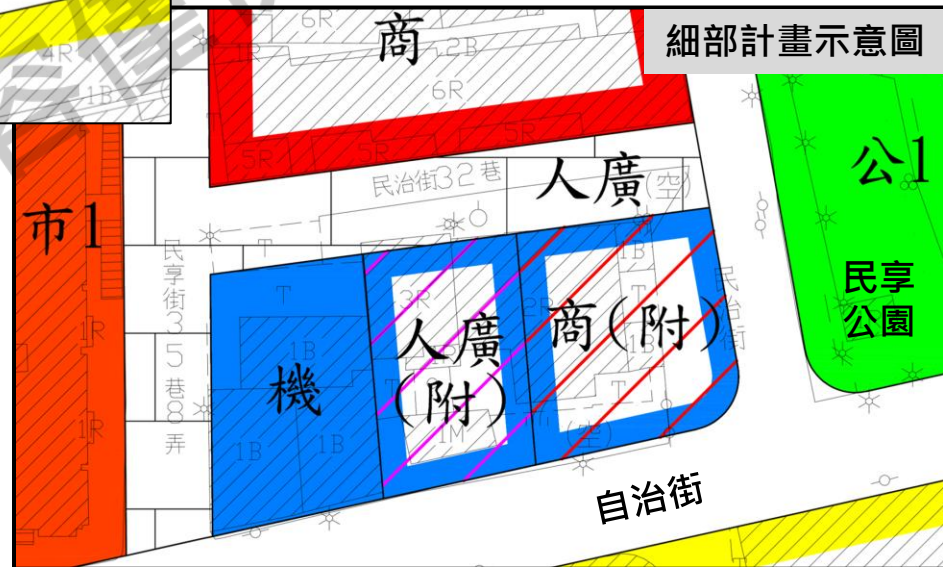
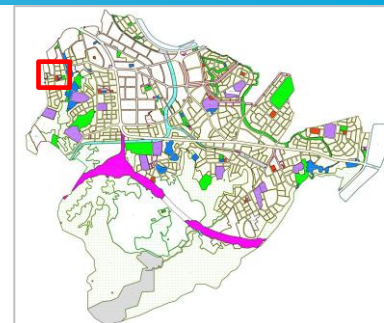
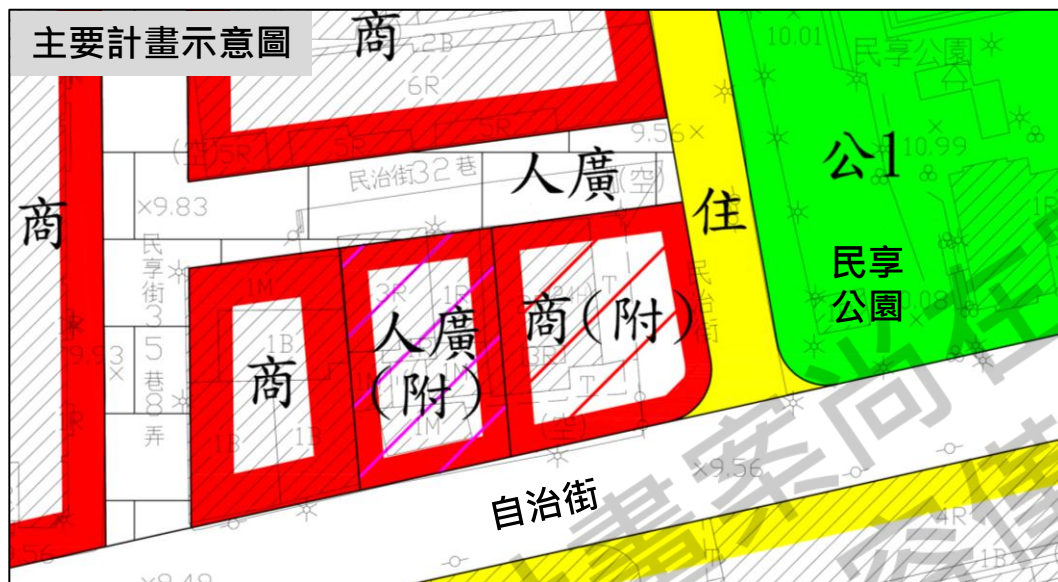
■補公展編號-(主、細)第1案

比照公設專通原則辦理

位置	變更內容(公頃)		變更理由
	原計畫	新計畫	
民治街 與自治 街交叉 口機關 用地 (機1)	商業區 (機關用地(細)) 0.1095	商業區(附) 0.0602	1.機關用地劃設多年，現況閒置且未徵收取得，考量土地所有權人權益及此處目前尚無機關使用需求，以及中和整體缺乏開放性公共設施，配合新北市公共設施專案通盤檢討之原則，故將商業區(細計公設機關用地)變更為商業區(附)及人行廣場用地(附)。 2.參考部頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」及新北市通案處理機制，應回饋45%之公共設施用地，且應於都市計畫核定前與本府簽訂協議書。
		人行廣場用地(附) 0.0493	
		附帶條件： 應回饋45%之公共設施用地，且與市府簽訂協議書。	

二．土地使用計畫—依主計調整細計

■補公展編號-(主、細)第1案



二．土地使用計畫—依主計調整細計

■補公展編號-(主、細)第7案

比照公設專通原則辦理

位置	變更內容(公頃)			變更理由(摘要)
	原計畫	新計畫(主計)	新計畫(細計)	
中興街與景安街間之排水溝	排水溝用地 1.6240	溝渠用地兼供道路使用(附) 0.4600		1.排水溝用地經水利局表示已無使用需求，考量土地所有權人權益及都市計畫紋理，劃設住宅區(附)。 2.參酌雨水下水道管線位置及板南抽水站坐落範圍，且現況作為道路使用，變更為溝渠用地兼供道路使用(附)，作為出入道路。 3.考量公共設施需求，及街廓形狀完整後續重劃配地之遂行，於住宅區(再)(附)周遭土地劃設綠地用地(附)。 4.配合新北市公共設施專案通盤檢討原則，採公辦市地重劃辦理。
		綠地用地(附) 0.2349		
		住宅區(附) 0.9291	道路用地(附) 0.0151	
			住宅區(附) 0.9140	
		附帶條件：以公辦市地重劃方式辦理開發，重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。	附帶條件：以公辦市地重劃方式辦理開發，重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。	
排水溝用地 0.3658	住宅區(再)(附) 0.3658	住宅區(再)(附) 0.3658	1.排水溝用地經水利局表示已無使用需求。 2.中和都市計畫發布實施前即已存在之合法建物，確保所有權人權益及意願，參酌建物坐落土地範圍，劃設為再發展地區，排除整體開發範圍，變更為住宅區(再)(附)。 3.參考部頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」及新北市通案處理機制，應回饋不低於45%之公共設施用地或得折算代金繳納。另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，調降其容積率。	
	附帶條件： 應捐贈不低於45%之公共設施用地或得折算代金繳納，回饋事項另於細部計畫訂定。	附帶條件： 1.住宅區(再)(附)建蔽率不得大於50%，容積率不得大於165%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或得折算代金繳納，容積率得調高為300%，前開回饋事項應於建造執照或變更使用執照核准前完成。 2.捐獻代金之數額由新北市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。 3.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%。		

二．土地使用計畫—依主計調整細計

■補公展編號-(主、細)第7案

位置	變更內容(公頃)			變更理由
	原計畫	新計畫(主計)	新計畫(細計)	
中興街與景安街間之排水溝	人行步道用地(細) 0.0196	--	道路用地 0.0196	1.考量區域範圍之南北向交通通行，於計畫範圍內劃設6公尺計畫道路，並銜接南側人行步道用地以供南北向通行，作為整體開發完成後原中正路161巷之替代道路。 2.本計畫範圍南側人行步道用地屬現況已供車輛通行使用，且至少一端連接已開闢計畫道路之人行步道用地，符合本次變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)案人行步道檢討原則類型2，得變更為道路用地、廣場用地或其他兼供行人及車輛通行之開放空間；且為配合計畫範圍南北向交通動線路網，爰變更人行步道用地為道路用地。並應於土地使用分區管制要點訂定兩側之住宅區於後續重建或辦理都市更新時，應自該道路境界線退縮1公尺供車輛通行使用。

A map of the city of Valencia, Spain, showing the location of the study area. A red rectangle highlights the central urban area, which is the focus of the research.

Figure 1-1: Land Use Planning Map of the Zhongzheng Road Area. The map shows the layout of Zhongzheng Road (中正路) and Banan Road (板南路). It identifies various land use zones: 'Residential (Attached)' (住(附)), 'Drainage Channel (Attached)' (溝渠(道)(附)), 'Green (Attached)' (綠(附)), and 'Residential (Re-planned) (Attached)' (住(再)(附)). A legend at the bottom explains the color coding for these zones. An inset map in the top right corner shows the location of the study area within the larger context of the city.

Figure 1: Zhongzheng Road Area Urban Planning Map

The map illustrates the urban layout and land use planning for the area around Zhongzheng Road. Key features include:

- Streets:** Zhongzheng Road (中正路), Banan Road (板南路), Jing'an Road (景安路), and others.
- Land Use Zones:** Residential areas (住宅區), drainage canals (排水溝), green spaces (綠地), and mixed-use zones.
- Legend:**
 - 變更排水溝用地為住宅區(附) (Change drainage canal land to residential area (attached))
 - 變更排水溝用地為住宅區(再)(附) (Change drainage canal land to residential area (re) (attached))
 - 變更排水溝用地為綠地用地(附) (Change drainage canal land to green space land (attached))
 - 變更排水溝用地為溝渠用地兼供道路使用(附) (Change drainage canal land to canal land for road use (attached))
 - 變更排水溝用地為道路用地 (Change drainage canal land to road land)
 - 變更人行步道用地為道路用地(附) (Change pedestrian walkway land to road land (attached))

二．土地使用計畫—依主計調整細計

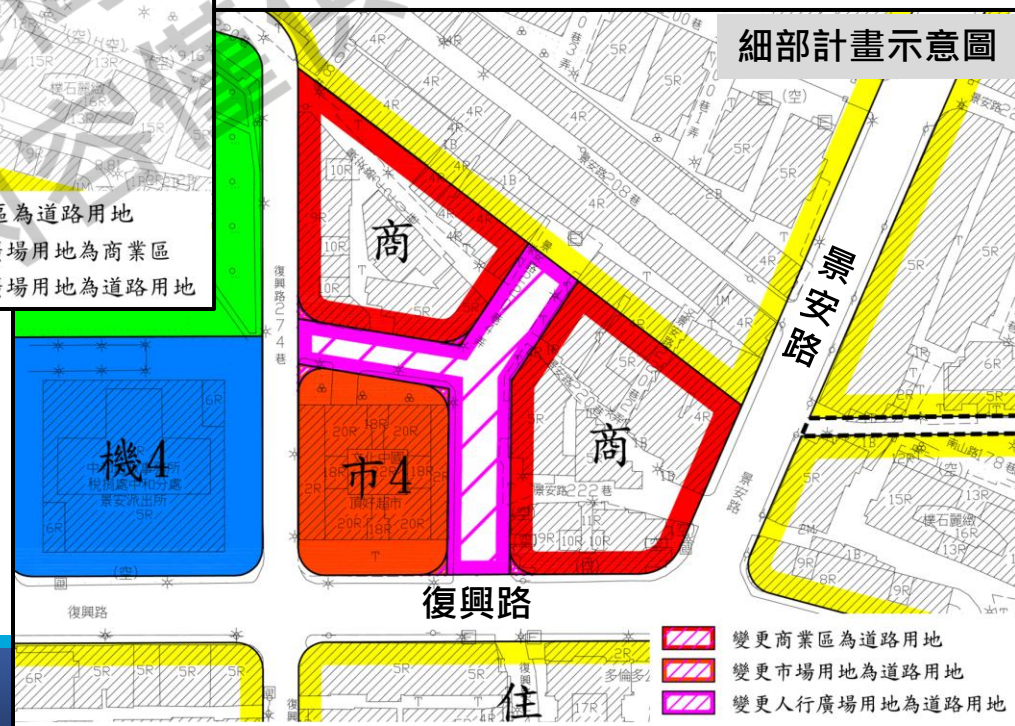
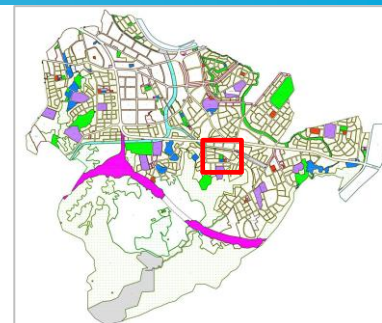
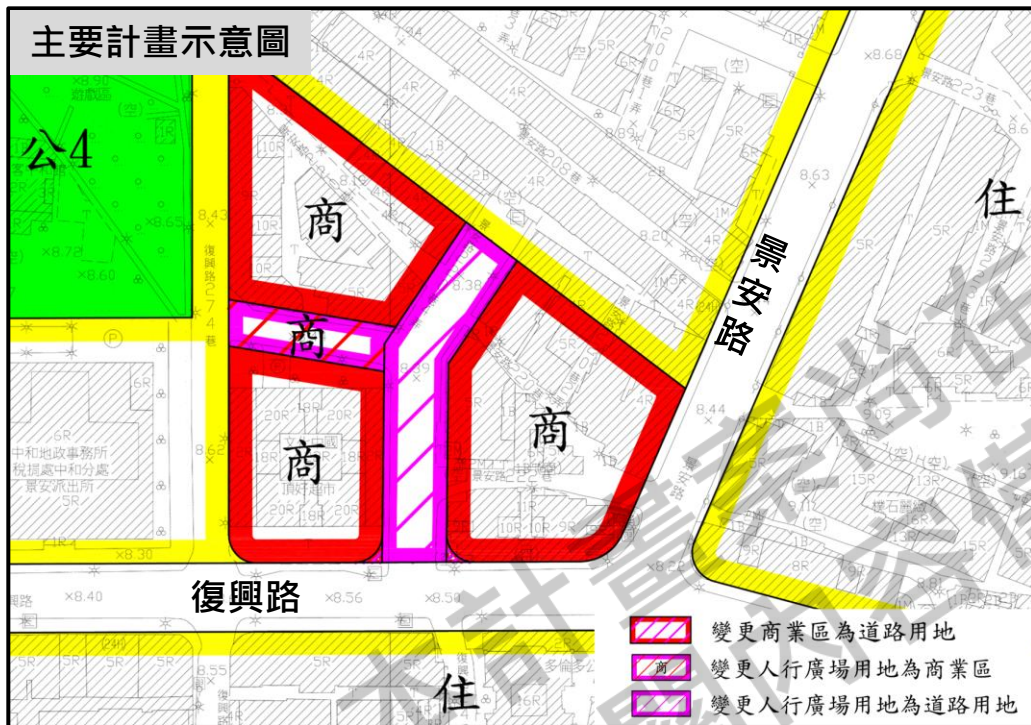
■補公展編號-(主)第13案、(細)第15案

依實際使用變更

位置	變更內容(公頃)				變更理由
	主要計畫		細部計畫		
	原計畫	新計畫	原計畫	新計畫	
公4 東側 人行 廣場 用地	人行廣場用地 0.1399	商業區 0.0349	人行廣場用地 0.1399	道路用地 0.1399	1.人行廣場用地變更為道路用地部分，現況景安路220巷1弄、4弄之人行廣場用地已供車輛道路通行，且符合本案人行廣場用地變更為道路用地之原則爰南北向14公尺人行廣場用地(道路使用部分)予以變更為道路用地 2.人行廣場用地變更為道路用地與復興路交會處之商業區土地依規定劃設道路截角，變更為道路用地。 3.另東西向10公尺人行廣場用地變更為道路用地部分，係屬細部計畫層級道路，主要計畫予以變更為商業區。
		道路用地 0.1050			
	商業區 0.0016	道路用地 0.0016	商業區 0.0020	道路用地 0.0020	
	--	--	市場用地 0.0024	道路用地 0.0024	

二．土地使用計畫—依主計調整細計

■補公展編號-(主)第13案、(細)第15案



二．土地使用計畫—依主計調整細計

■補公展編號-(主)第14案、(細)第16案

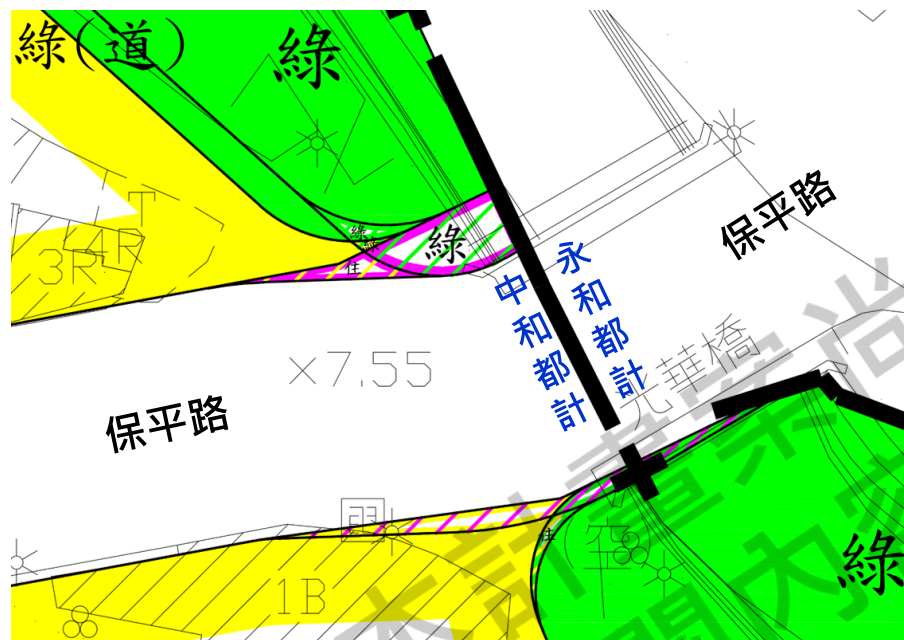
依樁位調整

位置	變更內容(公頃)				變更理由
	主要計畫		細部計畫		
	原計畫	新計畫	原計畫	新計畫	
中永和都市計畫交界	道路用地 0.0033	住宅區 0.0007	--	--	1.計畫道路東側係屬永和都市計畫範圍，於61年劃設，應為15公尺計畫道路，惟中永和都市計畫圖重製後，該計畫道路非15公尺計畫道路，且中永和都市計畫圖無法順接，與永和61年發布實施之都市計畫圖似有不符。 2.依中永和都市計畫交界-瓦磘溝部分研討第2次會議結論，依最新樁位成果：106年10月20日「中和都市計畫瓦磘溝部分樁位(BC1018A等)復、補建作業」套繪，調整計畫道路路型。 3.依上述會議決議，中永和都市計畫依新測定之樁位成果套繪爰調整計畫道路寬度。
		綠地用地 0.0026	道路用地 0.0027	綠地用地 0.0027	
	住宅區 0.0013	綠地用地 0.0001			
		道路用地 0.0012	--	--	
	綠地用地兼供道路使用 0.0004	綠地用地 0.0004	綠地用地兼供道路使用 0.0004	綠地用地 0.0004	
	綠地用地 0.0014	住宅區 0.0003	綠地用地 0.0013	道路用地 0.0013	
		道路用地 0.0011			

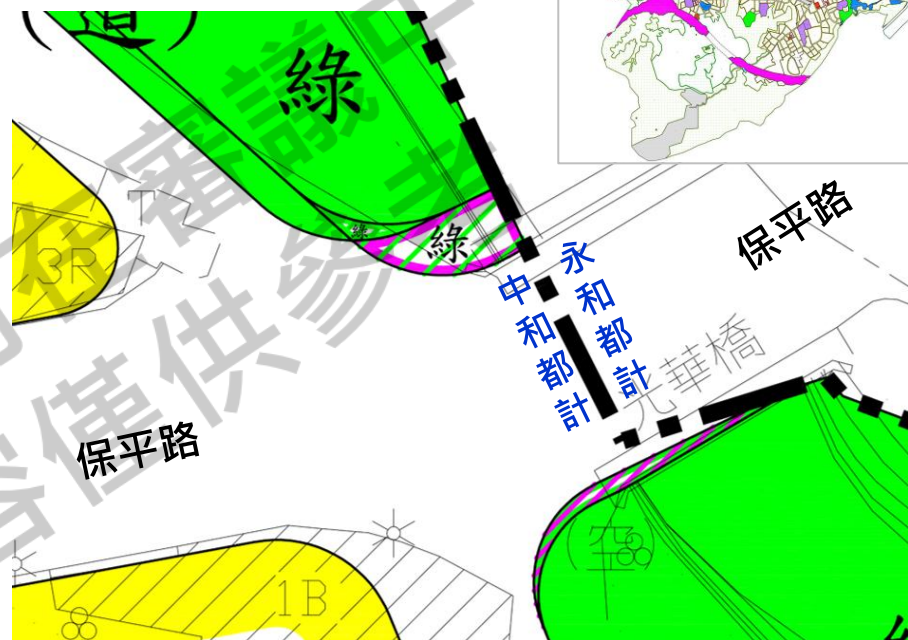
二．土地使用計畫—依主計調整細計

■補公展編號-(主)第14案、(細)第16案

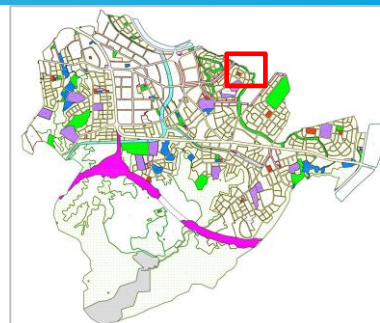
依樁位調整



-  變更住宅區為綠地用地
-  變更住宅區為道路用地
-  變更道路用地為住宅區
-  變更道路用地為綠地用地
-  變更綠地用地為住宅區
-  變更綠地用地為道路用地
-  變更綠地用地兼供道路使用為綠地用地



-  變更綠地用地為道路用地
-  變更綠地用地兼供道路使用為綠地用地
-  變更道路用地為綠地用地



二．土地使用計畫—細計變更內容

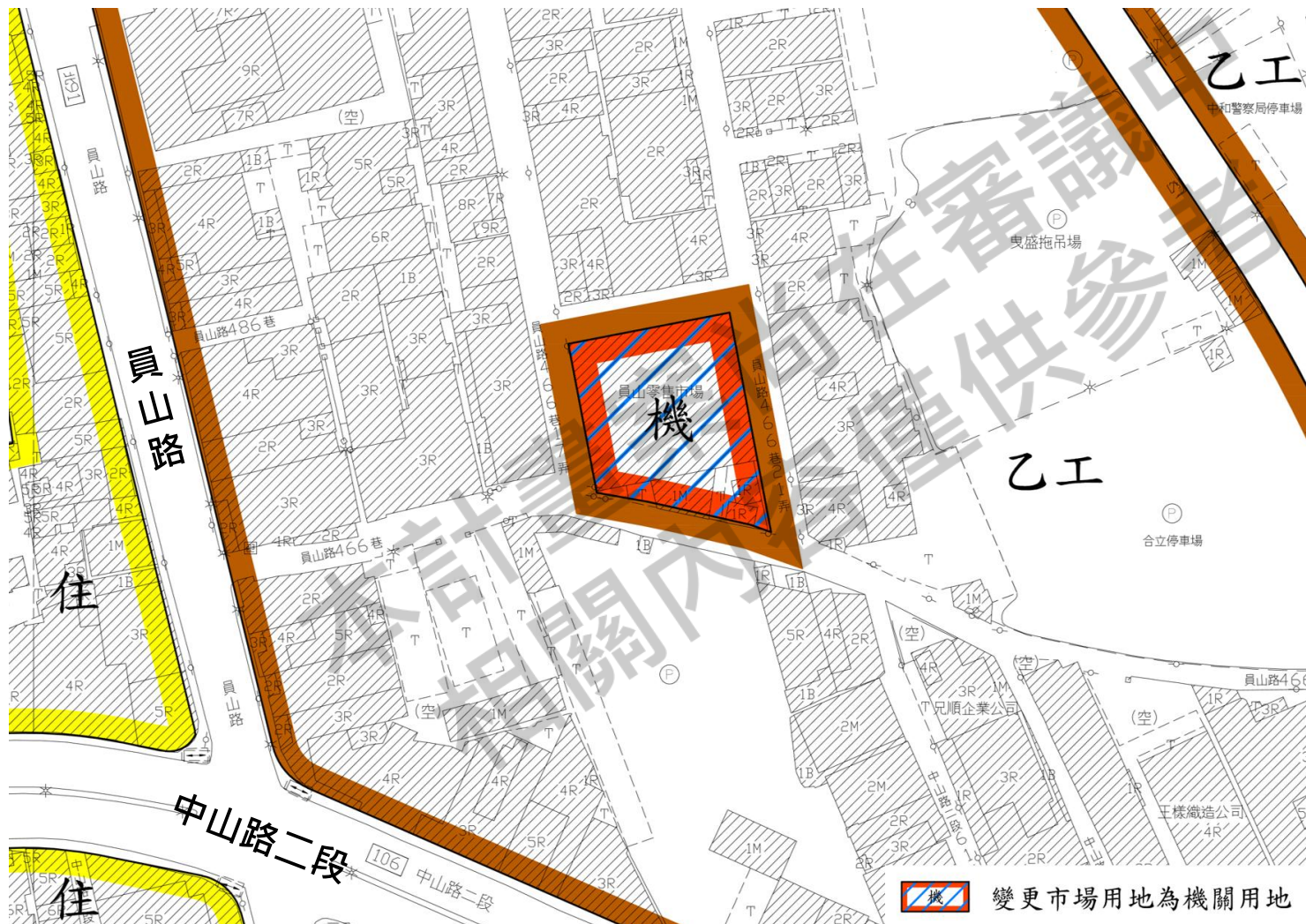
■補公展編號-(細)第10案

市場已無使用需求，依機關需求變更

位置	變更內容(公頃)		變更理由
	原計畫	新計畫	
市13用地	市場用地 0.1328	機關用地 0.1328	依新北市政府市場處111年6月6日新北市營字第1114654904號函表示，市13市場用地(原為員山公有零售市場)經評估已無使用需求。嗣依新北市政府消防局111年11月15日新北消秘字第1112197881號函，原員山分隊廳舍空間無法增加且原地重建無法容納2機關需求情形下，建議該用地變更為可興建消防分隊使用，爰變更市場用地為機關用地。

二．土地使用計畫—細計變更內容

■補公展編號-(細)第10案



二．土地使用計畫—細計變更內容

■補公展編號-(細)第11案

調整道路系統

位置	變更內容(公頃)		變更理由
	原計畫	新計畫	
文中二 東北側	住宅區 0.4355	住宅區(附) 0.3833	案址道路用地未開闢致使鄰近社區交通機能影響且剩餘土地被計畫道路(未開闢)分割零碎，影響都市防災以及交通機能，亦無法有效規劃開發作住宅使用，現況僅為零星作空地停車使用，考量道路完成開闢後可改善都市整體消防救災與交通機能，並促進住宅區土地利用效率予以變更。
		道路用地(附) 0.0334	
		人行步道用地(附) 0.0188	
	道路用地 0.0707	住宅區(附) 0.0463	
		道路用地(附) 0.0244	
	人行步道用地 0.0151	住宅區(附) 0.0134	
		人行步道用地(附) 0.0017	
	--	附帶條件： 1.本變更案陳情人需取得範圍內100%土地所有權人同意書並與市府簽訂協議書。 2.本變更案變更後除安邦段973地號外之住宅區(附)及變更後計畫道路東側土地須一次開發完成，並須依附圖指定路段留設退縮空間，開放供公眾通行使用。 3.變更後之計畫道路(附)及人行步道用地(附)由陳情人負責開闢並於開闢完成後捐贈予新北市，並不得作為容積移轉之送出基地。 4.本變更案安邦段973地號住宅區(附)土地由陳情人完成簡易綠美化後捐贈予新北市，並開放供公眾使用。 5.陳情人需負責開闢安邦段984地號之人行步道用地，並由新北市政府辦理土地撥用事宜。 6.以上涉及相關土地使用管制事項後續將配合於土管要點增訂。	



二．土地使用計畫—細計變更內容

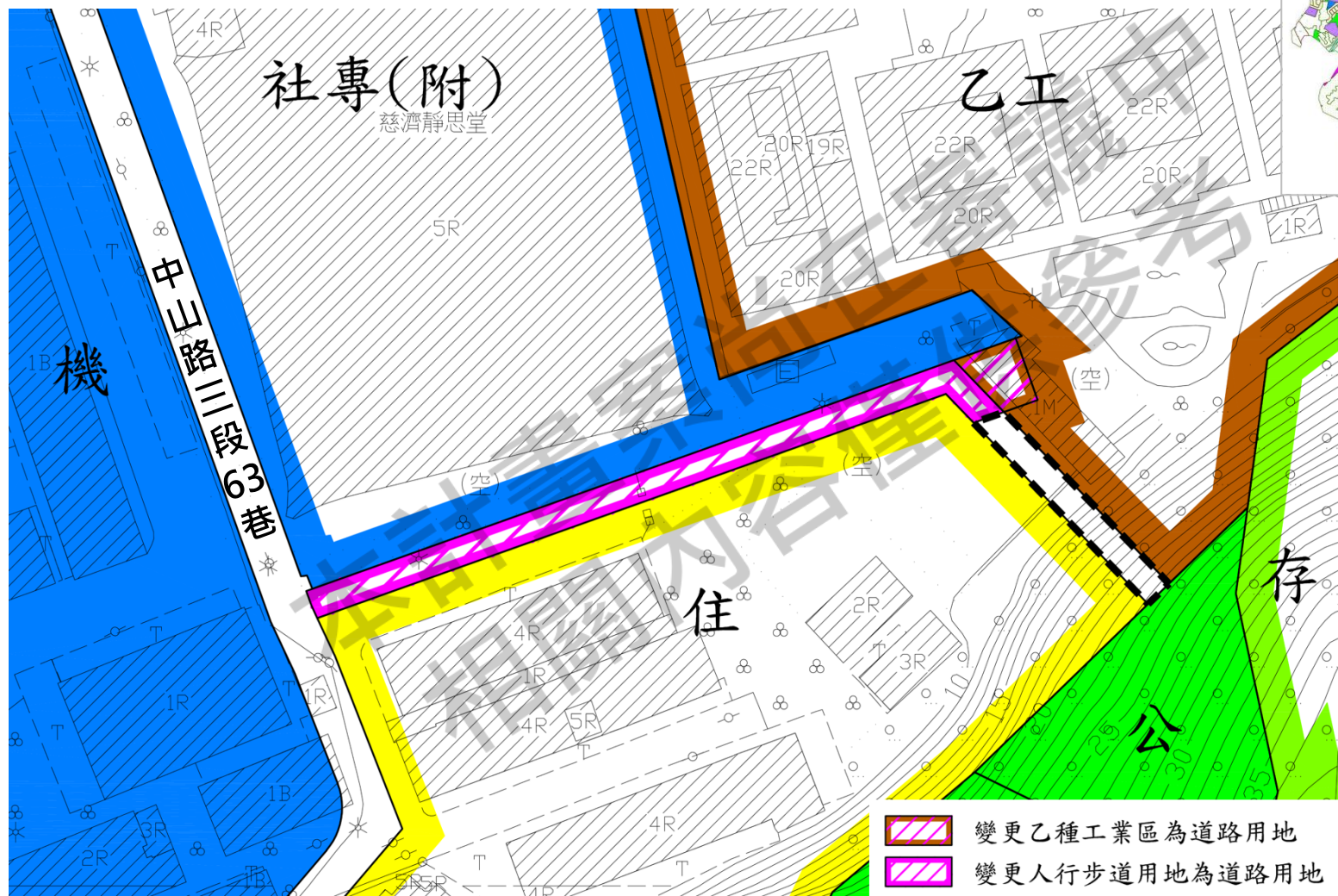
■補公展編號-(細)第13案

現況已供車輛通行，依原則變更

位置	變更內容(公頃)		變更理由
	原計畫	新計畫	
保存區 (海山神社殘蹟) 西側人行步道 用地	人行步道用地 0.0403	道路用地 0.0465	1.配合變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第三階段)案人民陳情案再細4案辦理。 2.考量陳情人陳情之人行步道用地大部分路段皆已開闢完成並供車輛通行使用，且連接之計畫道路已開闢完成，符合本案人行步道及人行廣場用地檢討原則類型2「變更為道路用地、廣場用地或其他兼供行人及車輛通行之開放空間」，故將現況通行之部分變更為道路用地。考量變更後交通動線，於道路用地末端劃設囊底迴車空間。 3.考量變更範圍北側社會福利專用區土地其係以北側及西側之計畫道路作為面前道路，且變更後之道路用地係供陳情土地及南側之住宅區作出入道路使用，又變更範圍西側多為國有土地並為指定建築線在案的現有巷道，依照本次通檢之人行步道用地檢討原則，考量變更內容涉及之權利義務關係，南側之住宅區於後續重建或辦理都市更新時，應自該道路境界線南側退縮2公尺供車輛通行使用，並於土地使用分區管制要點訂定。
	乙種工業區 0.0062		
	-	附帶條件： 1.捐贈三民段315地號部分土地(由乙種工業區變更為道路用地作為迴車空間之土地) 2.繳納回饋代金新台幣190萬元整予城鄉發展基金。 本案須於市都委會審竣後一年內完成上述附帶條件，倘未能如期完成，本案維持原計畫。	

二．土地使用計畫—依主計調整細計

■補公展編號-(細)第13案



三．土地使用分區管制要點

■土地使用分區管制要點修正歷程

- 中和都市計畫現行土地使用分區管制要點於108年10月24日「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案發布實施
- 後配合全市土地使用管制一致性原則，於110年4月7日發布「變更中和細部計畫土地使用分區管制要點（配合全市土地使用管制一致性原則）」案。
- 後為加速推動都市更新，在不違反86年共通性土管要點容積折減但書訂定原意下，有條件提高住宅區容積率，修正土管第四點。
- 本次係彙整前開土管要點、迄今之變更土管案件，配合本次提列變更案增列相關內容修正。

108.10.24

中和二通細計一階發布實施

110.04.07

「變更中和細部計畫土地使用分區管制要點（配合全市土地使用管制一致性原則）」案

112.12.26

變更中和細部計畫(土地使用分區管制要點第四點) 案

112.12.26

變更中和細部計畫(土地使用分區管制要點第四點) 案

三．土地使用分區管制要點

■土管條文修正概要

現行條文	配合通檢修正
1.法令依據	維持原計畫
2.辦理原則	酌修，考量不同案件性質修訂
3.容許使用內容	維持原計畫
4.土地使用分區建蔽率及容積率	修訂，配合都委會審竣內容修訂
5.公共設施用地建蔽率及容積率	修訂，整合前次市大會迄今之變更土管
6.前院及側院規定、建築退縮	維持原計畫
7.汽機車停車位	維持原計畫
8.容積移轉規定	維持原計畫
9.綠建築獎勵	維持原計畫
10.公益性設施容獎	維持原計畫
11.商業區建築基地開放空間獎勵	維持原計畫
12.都審規範	維持原計畫
13.綠化	維持原計畫
14.開挖率	維持原計畫
15.建築基地退縮規定	修訂，配合都委會審竣內容修訂
16.瓦礫溝東支流整治計畫範圍容積轉移	維持原計畫
17.執行疑義規定	維持原計畫

三．土地使用分區管制要點

現行條文 112.12.26變更中和細部計畫 (土地使用分區管制要點第四點)案	本次通檢修正內容	修正理由
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。	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、<u>專案計畫</u>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。	涉及專案計畫之案件(如防災都更案等)，考量其專案特殊性，故依該細部計畫之規定辦理，遂新增相關文字。

三．土地使用分區管制要點

現行條文 112.12.26變更中和細部計畫 (土地使用分區管制要點第四點)案	本次通檢修正內容	修正理由																																																															
四、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：	四、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：	1.配合本案新增土地使用分區項目。 2.依通案性原則，刪除附帶條件相關文字，回歸各變更內容規定辦理。 3.其餘維持新北市都市計畫委員會第158次會議決議內容，另將現行有關容積折減條文納入修正。																																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>300%</td></tr> <tr> <td>住宅區 (86/04/28)發布實施 「變更中和都市計畫 (部分工業區為住宅區、綠帶)」案</td><td>40%</td><td>260%</td></tr> <tr> <td>商業區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>440%</td></tr> <tr> <td>工業區(含乙種及特種工業區)</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>210%</td></tr> <tr> <td>保存區</td><td>50%</td><td>160%</td></tr> <tr> <td>社會福利專用區(附)</td><td>60%</td><td>210%</td></tr> <tr> <td>宗教專用區(附)</td><td>60%</td><td>160%</td></tr> <tr> <td>文教區(供南山高中使用)</td><td>50%</td><td>200%</td></tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	300%	住宅區 (86/04/28)發布實施 「變更中和都市計畫 (部分工業區為住宅區、綠帶)」案	40%	260%	商業區	依施行細則規定辦理	440%	工業區(含乙種及特種工業區)	依施行細則規定辦理	210%	保存區	50%	160%	社會福利專用區(附)	60%	210%	宗教專用區(附)	60%	160%	文教區(供南山高中使用)	50%	200%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>300%</td></tr> <tr> <td>住宅區 (86/04/28)發布實施 「變更中和都市計畫 (部分工業區為住宅區、綠帶)」案</td><td>40%</td><td>260%</td></tr> <tr> <td>住宅區(附)</td><td>50%</td><td>165%</td></tr> <tr> <td>住宅區(再)(附)</td><td>50%</td><td>165%</td></tr> <tr> <td>商業區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>440%</td></tr> <tr> <td>商業區(附)</td><td>70%</td><td>242%</td></tr> <tr> <td>工業區(含乙種及特種工業區)</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>210%</td></tr> <tr> <td>保存區</td><td>50%</td><td>160%</td></tr> <tr> <td>社會福利專用區(附)</td><td>60%</td><td>210%</td></tr> <tr> <td>宗教專用區(附)</td><td>60%</td><td>160%</td></tr> <tr> <td>文教區(供南山高中使用)</td><td>50%</td><td>200%</td></tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	300%	住宅區 (86/04/28)發布實施 「變更中和都市計畫 (部分工業區為住宅區、綠帶)」案	40%	260%	住宅區(附)	50%	165%	住宅區(再)(附)	50%	165%	商業區	依施行細則規定辦理	440%	商業區(附)	70%	242%	工業區(含乙種及特種工業區)	依施行細則規定辦理	210%	保存區	50%	160%	社會福利專用區(附)	60%	210%	宗教專用區(附)	60%	160%	文教區(供南山高中使用)	50%	200%	
土地使用分區	建蔽率	容積率																																																															
住宅區	依施行細則規定辦理	300%																																																															
住宅區 (86/04/28)發布實施 「變更中和都市計畫 (部分工業區為住宅區、綠帶)」案	40%	260%																																																															
商業區	依施行細則規定辦理	440%																																																															
工業區(含乙種及特種工業區)	依施行細則規定辦理	210%																																																															
保存區	50%	160%																																																															
社會福利專用區(附)	60%	210%																																																															
宗教專用區(附)	60%	160%																																																															
文教區(供南山高中使用)	50%	200%																																																															
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																																															
住宅區	依施行細則規定辦理	300%																																																															
住宅區 (86/04/28)發布實施 「變更中和都市計畫 (部分工業區為住宅區、綠帶)」案	40%	260%																																																															
住宅區(附)	50%	165%																																																															
住宅區(再)(附)	50%	165%																																																															
商業區	依施行細則規定辦理	440%																																																															
商業區(附)	70%	242%																																																															
工業區(含乙種及特種工業區)	依施行細則規定辦理	210%																																																															
保存區	50%	160%																																																															
社會福利專用區(附)	60%	210%																																																															
宗教專用區(附)	60%	160%																																																															
文教區(供南山高中使用)	50%	200%																																																															

三．土地使用分區管制要點

現行條文 112.12.26變更中和細部計畫 (土地使用分區管制要點第四點)案	本次通檢修正內容	修正理由
依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者，其住宅區容積率不得大於200%，商業區容積率不得大於320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上者，得不受此限【詳附圖一】。 前項住宅區依都市更新條例法令實施都市更新事業且臨路條件符合下列之一規定者，其容積率得調整為240%： (一)面臨計畫道路為6公尺以上未達8公尺者。 (二)面臨指定現有巷道6公尺以上未達8公尺者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達6公尺以上。	依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者，其住宅區容積率不得大於200%，商業區容積率不得大於320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上者，得不受此限【詳附圖一】。 前項住宅區依都市更新條例法令實施都市更新事業且臨路條件符合下列之一規定者，其容積率得調整為240%： (一)面臨計畫道路為6公尺以上未達8公尺者。 (二)面臨指定現有巷道6公尺以上未達8公尺者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達6公尺以上。	1.配合本案新增土地使用分區項目。 2.依通案性原則，刪除附帶條件相關文字，回歸各變更內容規定辦理。 3.其餘維持新北市都市計畫委員會第158次會議決議內容，另將現行有關容積折減條文納入修正。

三．土地使用分區管制要點

現行條文 112.12.26變更中和細部計畫 (土地使用分區管制要點第四點)案				本次通檢修正內容				修正理由
五、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：				五、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：				配合113年7月18日發布實施「變更中和細部計畫(配合中和第二納骨塔興建工程)(土地使用分區管制要點第五點)」案114年12月24日發布實施「變更中和細部計畫(停車場用地為停車場及社會福利設施用地)(配合中和盛昌段停車場及青年社會住宅興建計畫)」案，將墓地用地、停車場及社福用地條文納入修正，其餘維持新北市都市計畫委員會第158次會議決議內容。
公共設施種類		建蔽率	容積率	公共設施種類		建蔽率	容積率	
學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理。	150%	學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理。	150%	
	高中職		200%		高中職		200%	
市場用地		依施行細則規定辦理。	240%	市場用地		依施行細則規定辦理。	240%	
體育場用地		50%	不予規定	體育場用地		50%	不予規定	
醫療用地		40%	400%	醫療用地		40%	400%	
軍事用地		50%	250%	軍事用地		50%	250%	
停車場用地 (91/10/18)「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案		80%	依施行細則規定辦理。	停車場用地 (91/10/18)「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案		80%	依施行細則規定辦理。	
墓地用地 (作公立納骨塔使用)				墓地用地 (作公立納骨塔使用)		40%	160%	
停車場及社會福利設施用地				停車場及社會福利設施用地		80%	400%	
機關及社會福利設施用地				機關及社會福利設施用地		50%	400%	

三．土地使用分區管制要點

現行條文 112.12.26變更中和細部計畫 (土地使用分區管制要點第四點)案	本次通檢修正內容	修正理由
五、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： (一)墓地，如做為納骨塔，其法定空地應綠化美化且不得再做其它墳墓使用。 (二)景新街399巷之人行廣場得供指定建築線、行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用，且應於路側配置適當之人行功能。	五、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： (一)墓地<u>用地</u>，如做為納骨塔，其法定空地應綠化美化<u>或作環保自然葬使用</u>，且不得再做其他墳墓使用。 <u>(二)墓地用地倘經目的事業主管機關評估確實適宜兼作殯葬設施使用，得作為供舉行奠祭儀式之禮廳等相關設施。</u> <u>(三)停車場及社會福利設施用地得依住宅法第33條相關規定辦理。</u> <u>停車場及社會福利設施用地應考量未來社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。</u> (四)景新街399巷之人行廣場得供指定建築線、行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用，且應於路側配置適當之人行功能。	配合113年7月18日發布實施「變更中和細部計畫(配合中和第二納骨塔興建工程)(土地使用分區管制要點第五點)」案、114年12月24日發布實施「變更中和細部計畫(停車場用地為停車場及社會福利設施用地)(配合中和盛昌段停車場及青年社會住宅興建計畫)」案，將墓地用地、停車場及社福用地條文納入修正，其餘維持新北市都市計畫委員會第158次會議決議內容。

三．土地使用分區管制要點

現行條文 112.12.26變更中和細部計畫 (土地使用分區管制要點第四點)案	本次通檢修正內容	修正理由
十五、本計畫區內下列地區之建築基地退縮規定如下，其中第(一)~ (三)項退縮範圍不得設置圍牆並應開放公眾通行使用，並得計入法定空地及前側院。惟下列各項因基地情況特殊經都設會審議通過者，不在此限： (一)為配合瓦礫溝綠色廊道規劃構想，建築基地面臨瓦礫溝綠地或瓦礫溝綠地兩側計畫道路者，應自該道路用地境界線或綠地用地區界線退縮3公尺建築，並應設置植栽【詳見附圖四】 (二)乙種工業區臨橋和路、建一路、中山路二段(中正路與建一路間路段)、板南路(捷運環狀線中原站與立言街間路段)、連城路(中正路與景平路間路段)者，應自該道路境界線退縮6公尺建築。【詳見附圖五】 (三)中山路三段與中山路三段63巷口住宅區土地，應自63巷道路境界線退縮1公尺建築，不得設置植栽及障礙物，需供緊急防災救災通道使用，未來視情形辦理都市計畫變更作為道路使用。另前開住宅區東側乙種工業區土地應自道路境界線退縮1公尺建築，社會福利專用區、機關用地及南側住宅區土地則自該道路境界線退縮2公尺建築。【詳見附圖六】	十五、本計畫區內下列地區之建築基地退縮規定如下，其中第(一)~(三) <u>及(五)</u>項退縮範圍不得設置圍牆並應開放公眾通行使用，並得計入法定空地及前側院。惟下列各項因基地情況特殊經都設會審議通過者，不在此限： (一)為配合瓦礫溝綠色廊道規劃構想，建築基地面臨瓦礫溝綠地或瓦礫溝綠地兩側計畫道路者，應自該道路用地境界線或綠地用地區界線退縮3公尺建築，並應設置植栽【詳見附圖四】 (二)乙種工業區臨橋和路、建一路、中山路二段(中正路與建一路間路段)、板南路(捷運環狀線中原站與立言街間路段)、連城路(中正路與景平路間路段)者，應自該道路境界線退縮6公尺建築。【詳見附圖五】 (三)中山路三段與中山路三段63巷口住宅區土地，應自63巷道路境界線退縮1公尺建築，不得設置植栽及障礙物，需供緊急防災救災通道使用，未來視情形辦理都市計畫變更作為道路使用。另前開住宅區東側乙種工業區土地應自道路境界線退縮1公尺建築，社會福利專用區、機關用地及南側住宅區土地則自該道路境界線退縮2公尺建築。【詳見附圖六】	配合114年12月24日發布實施「變更中和細部計畫(停車場用地為停車場及社會福利設施用地)(配合中和盛昌段停車場及青年社會住宅興建計畫)」案，將停車場及社福用地條文納入修正，其餘維持新北市都市計畫委員會第158次會議決議內容。

三．土地使用分區管制要點

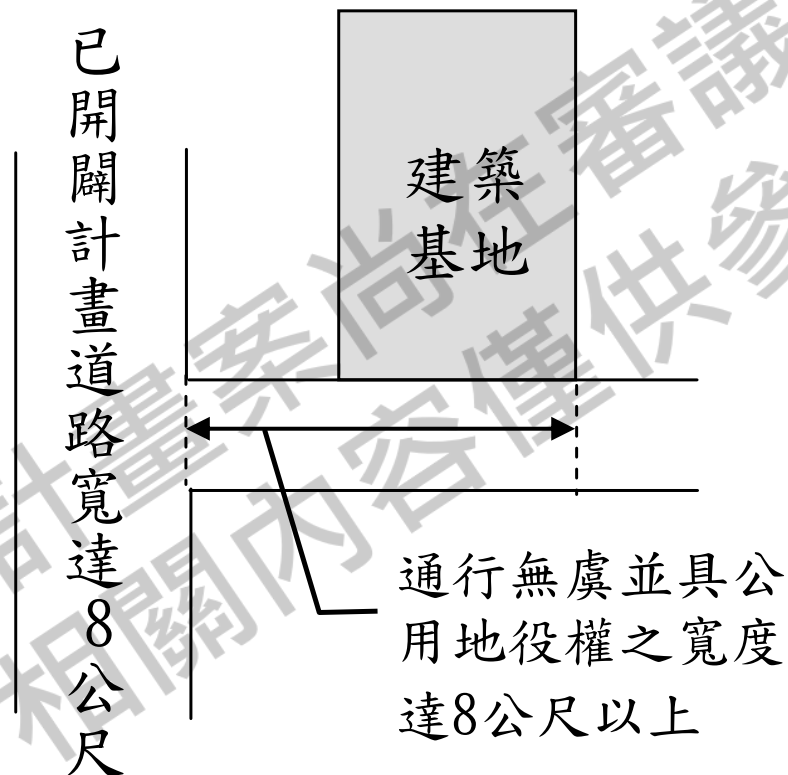
現行條文 112.12.26變更中和細部計畫 (土地使用分區管制要點第四點)案	本次通檢修正內容	修正理由
(四)91年10月18日發布實施「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案之住宅區面臨計畫道路部分應至少退縮五公尺設置人行步道並植栽喬木綠化建築，其餘部分應自基地境界線至少退縮三公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。另公共設施面臨計畫道路部分應至少退縮五公尺，退縮部分得計入法定空地。 (五)住宅區臨圓通路294巷及296巷者，應自該道路境界線退縮2公尺供車輛通行使用，並應參照建築技術規則建築設計施工編有關汽車迴車道之設置標準留設汽車迴車道。【詳見附圖七】	(四)91年10月18日發布實施「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案之住宅區面臨計畫道路部分應至少退縮五公尺設置人行步道並植栽喬木綠化建築，其餘部分應自基地境界線至少退縮三公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。另公共設施面臨計畫道路部分應至少退縮五公尺，退縮部分得計入法定空地。 (五)住宅區臨圓通路294巷及296巷者，應自該道路境界線退縮2公尺供車輛通行使用，並應參照建築技術規則建築設計施工編有關汽車迴車道之設置標準留設汽車迴車道。【詳見附圖七】 <u>(六)住宅區及商業區臨圓通路252巷、圓通路252巷5弄及圓通路286巷者，應自該道路境界線退縮2公尺供車輛通行使用。【詳見附圖八-1至附圖八-3】</u> <u>(七)民享街與民安街口住宅區、軍事用地及公園用地土地，應自道路境界線退縮2公尺建築。【詳見附圖九-1至附圖九-2】</u> <u>(八)連城路249巷28弄與連城路249巷32弄間之變更後計畫道路西側住宅區應自東側基地境界線至少退縮3公尺以上建築供公眾通行使用，變更後計畫道路北側之住宅區應自東側基地境界線至少退縮4公尺以上建築供公眾通行使用，上述退縮部分得計入法定空地。【詳見附圖十】</u>	配合114年12月24日發布實施「變更中和細部計畫(停車場用地為停車場及社會福利設施用地)(配合中和盛昌段停車場及青年社會住宅興建計畫)」案，將停車場及社福用地條文納入修正，其餘維持新北市都市計畫委員會第158次會議決議內容。

三．土地使用分區管制要點

現行條文 112.12.26變更中和細部計畫 (土地使用分區管制要點第四點)案	本次通檢修正內容	修正理由
	<u>(九)住宅區臨復興路280巷36弄之計畫道路者，應自該道路境界線退縮1公尺供車輛通行使用。【詳見附圖十一】</u> <u>(十)住宅區臨中正路三段63巷之計畫道路者，應自該道路境界線退縮2公尺供車輛通行使用，並應於計畫道路末端參照建築技術規則建築設計施工編有關汽車迴車道之設置標準留設汽車迴車道。【詳見附圖十二】</u> <u>(十一)停車場及社會福利設施用地(本計畫區)應依附圖【詳見附圖十三】及下列規定指定退縮留設開放空間，前述開放空間得計入法定空地，不得設置圍牆並應開放公眾使用。倘未能依下列規定辦理者，敘明理由及檢送相關圖說經都設會審議通過者，得依其決議辦理：</u> <u>1.建築基地臨12公尺計畫道路側，應自道路境界線退縮至少6公尺建築，留設無遮簷人行道，並予植栽綠化。</u> <u>2.建築基地臨8公尺計畫道路側，應自道路境界線退縮至少4公尺建築，留設無遮簷人行道，並予植栽綠化。</u> <u>3.建築基地臨風景區側，應自風景區區界線退縮至少4公尺建築，應予植栽綠化。</u> <u>4.建築基地應於西北側留設廣場式開放空間，其面積以不小於100平方公尺為原則。</u>	配合114年12月24日發布實施「變更中和細部計畫(停車場用地為停車場及社會福利設施用地)(配合中和盛昌段停車場及青年社會住宅興建計畫)」案，將停車場及社福用地條文納入修正，其餘維持新北市都市計畫委員會第158次會議決議內容。

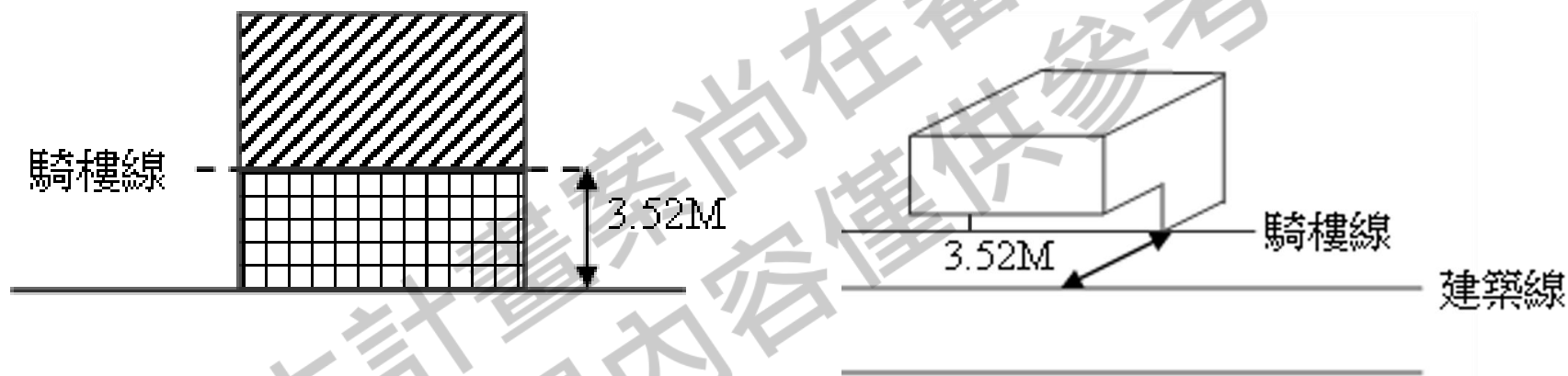
三．土地使用分區管制要點

【附圖一】依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上。



三．土地使用分區管制要點

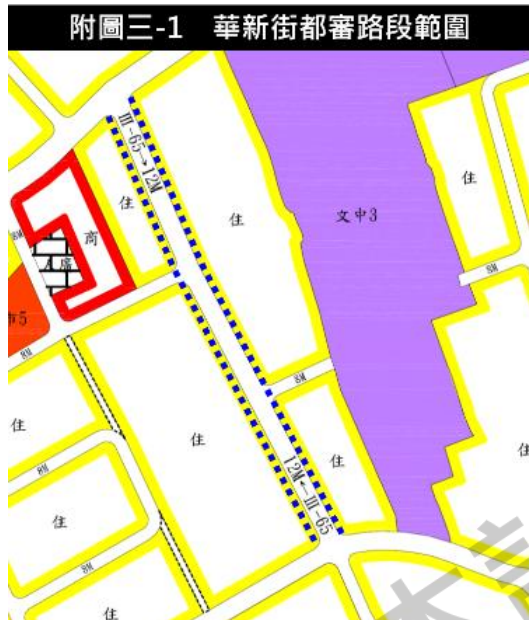
【附圖二】住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區。



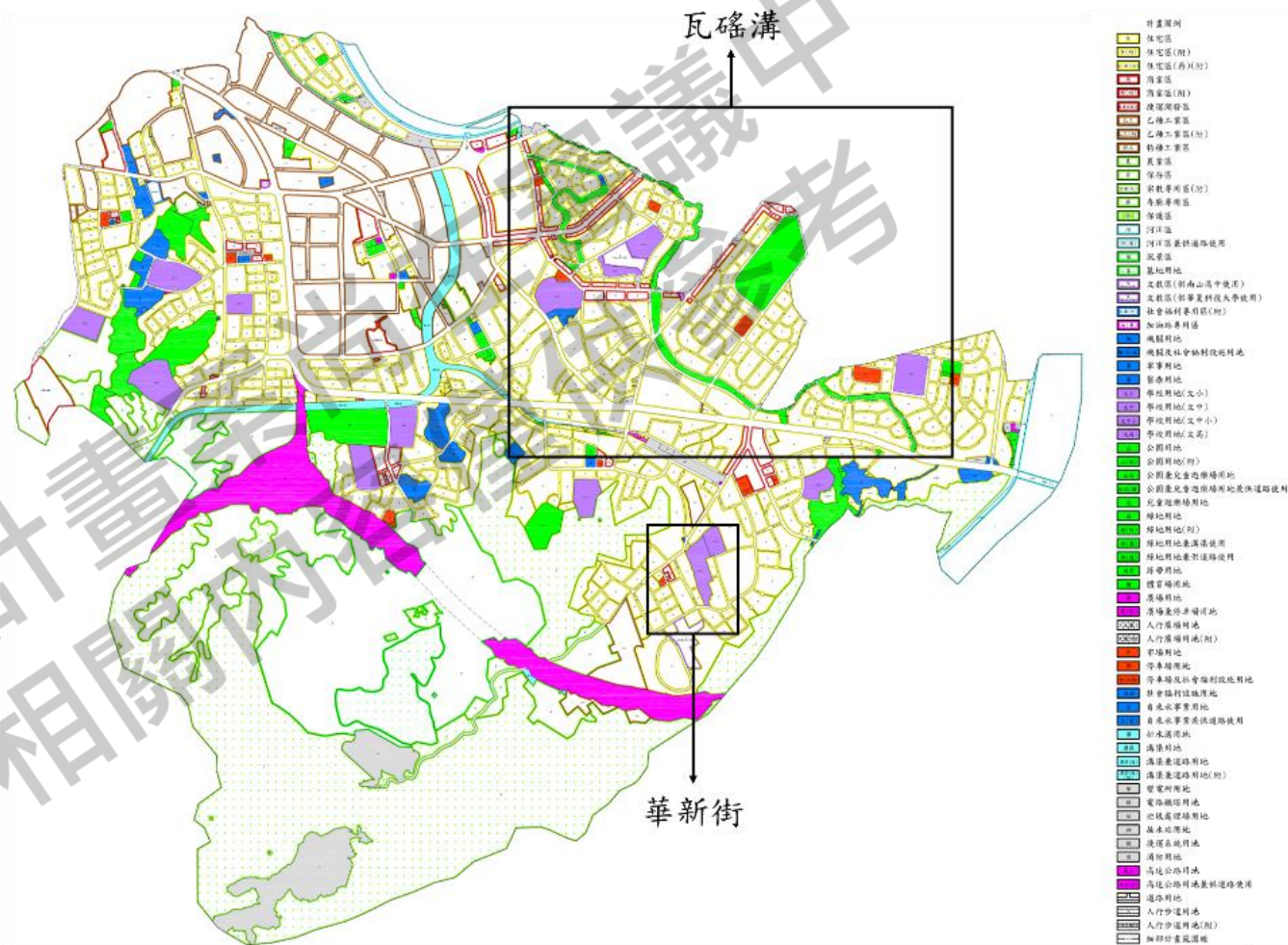
三·土地使用分區管制要點

【附圖三】需經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得核准建造執照之地區

附圖三-1 華新街都審路段範圍



..... 都審路段範圍



三．土地使用分區管制要點

【附圖三】需經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得核准建造執照之地區

附圖三-2 瓦碇溝都審路段範圍



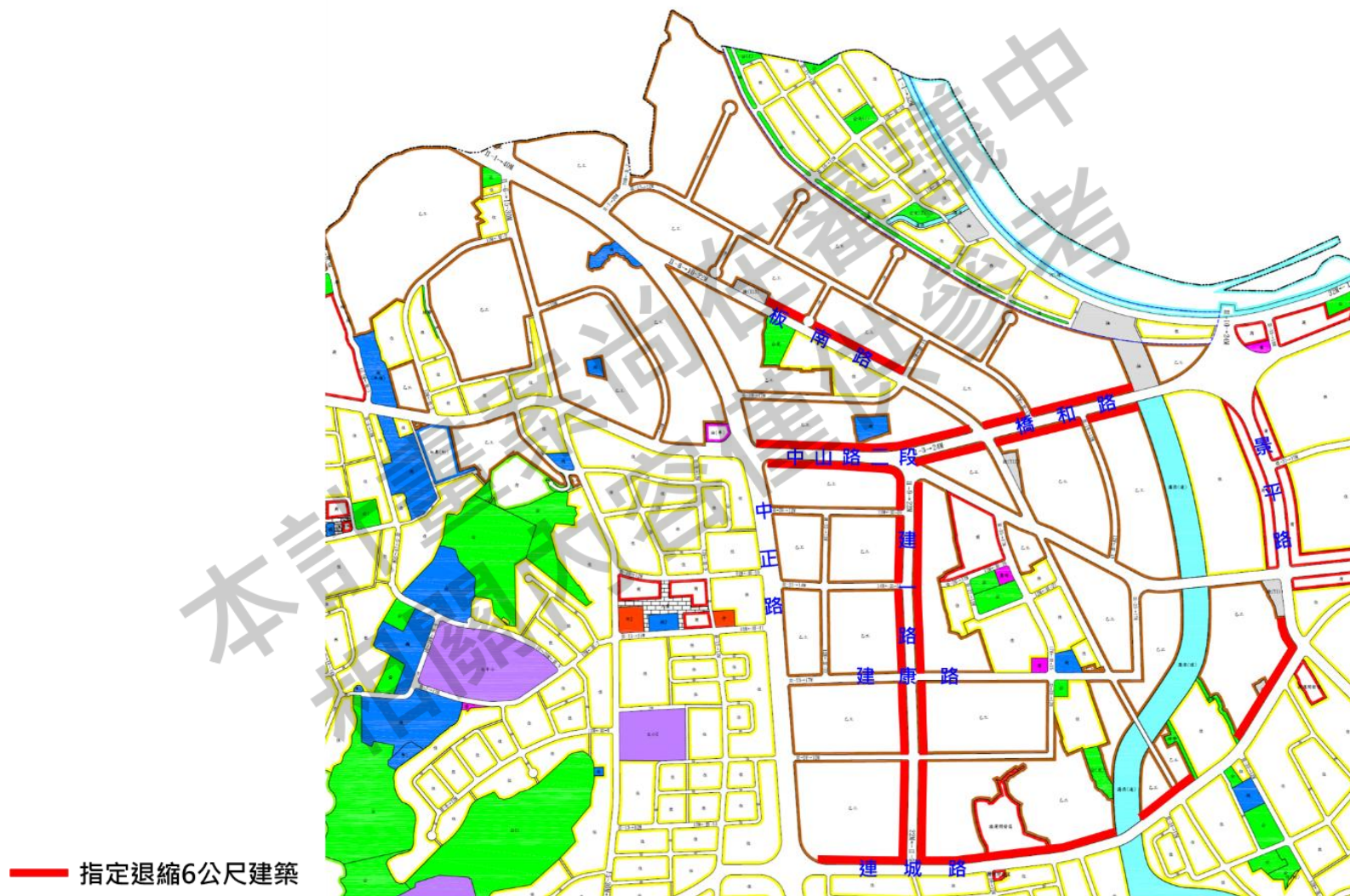
三．土地使用分區管制要點

【附圖四】臨瓦礫溝側建築基地指定退縮地區。



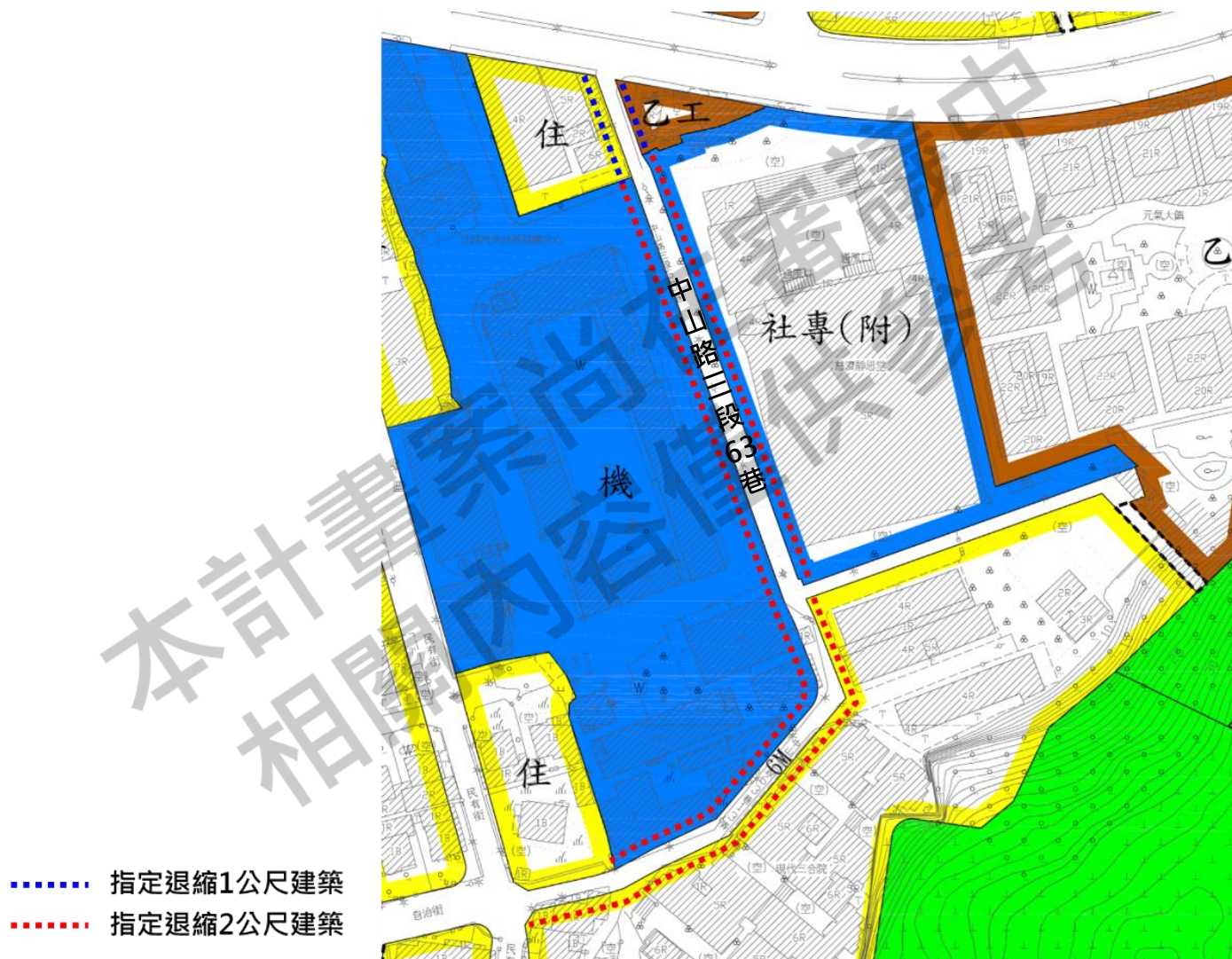
三．土地使用分區管制要點

【附圖五】乙種工業區臨道路側建築基地指定退縮。



三．土地使用分區管制要點

【附圖六】中山路三段63巷指定退縮。



三．土地使用分區管制要點

【附圖七】圓通路294巷及296巷指定退縮。

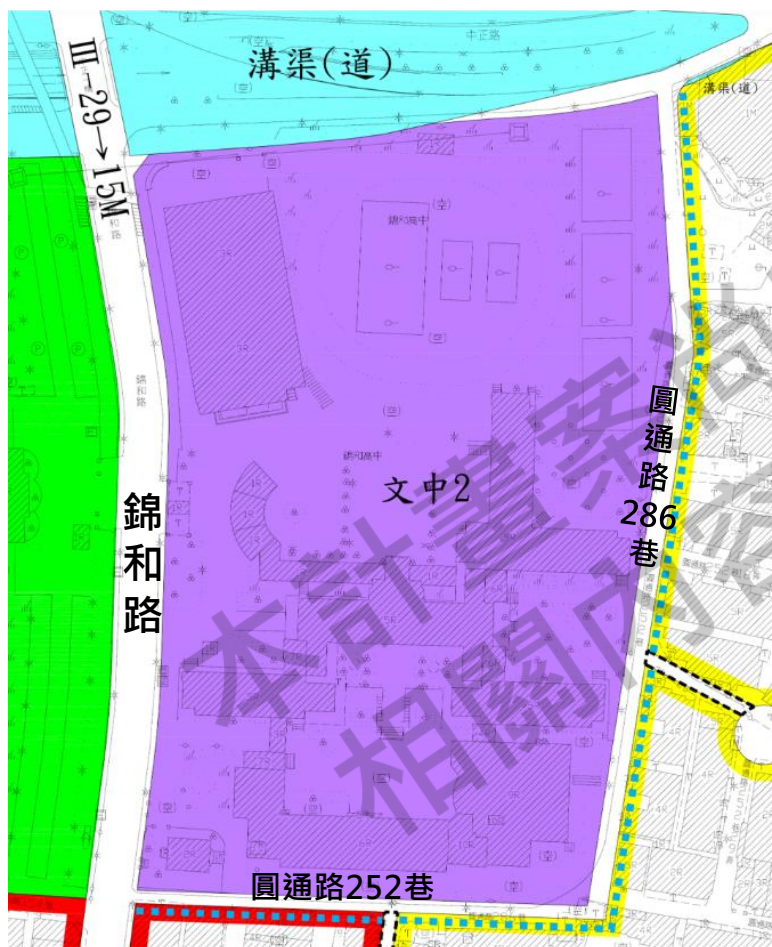


- 指定留設迴車空間
- 指定退縮2公尺供車輛通行使用

三．土地使用分區管制要點

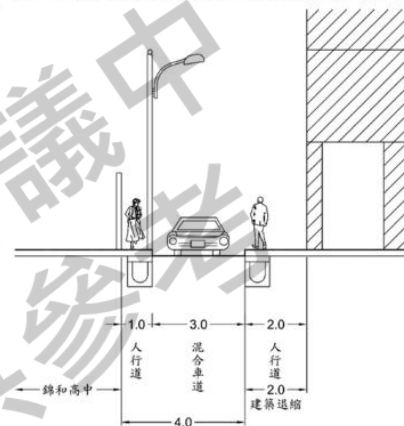
【附圖八】錦和高中周邊指定退縮。

【附圖八-1】錦和高中周邊指定退縮



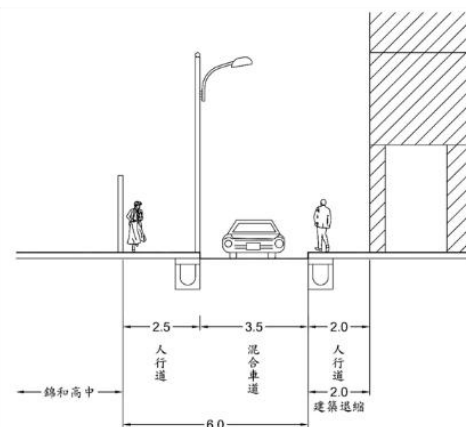
..... 指定退縮2公尺供車輛通行使用

【附圖八-2】錦和高中周邊4公尺道路指定退縮剖面圖



4公尺道路剖面示意圖

【附圖八-3】錦和高中周邊6公尺道路指定退縮剖面圖



6公尺道路剖面示意圖

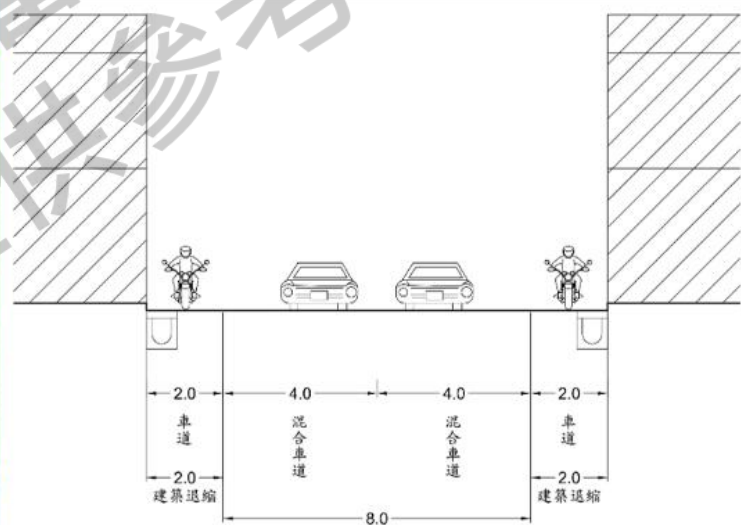
三·土地使用分區管制要點

【附圖九】民享街及民安街口指定退縮。

【附圖九-1】民享街及民安街口指定退縮



【附圖九-2】民享街及民安街口8公尺道路指定退縮剖面圖

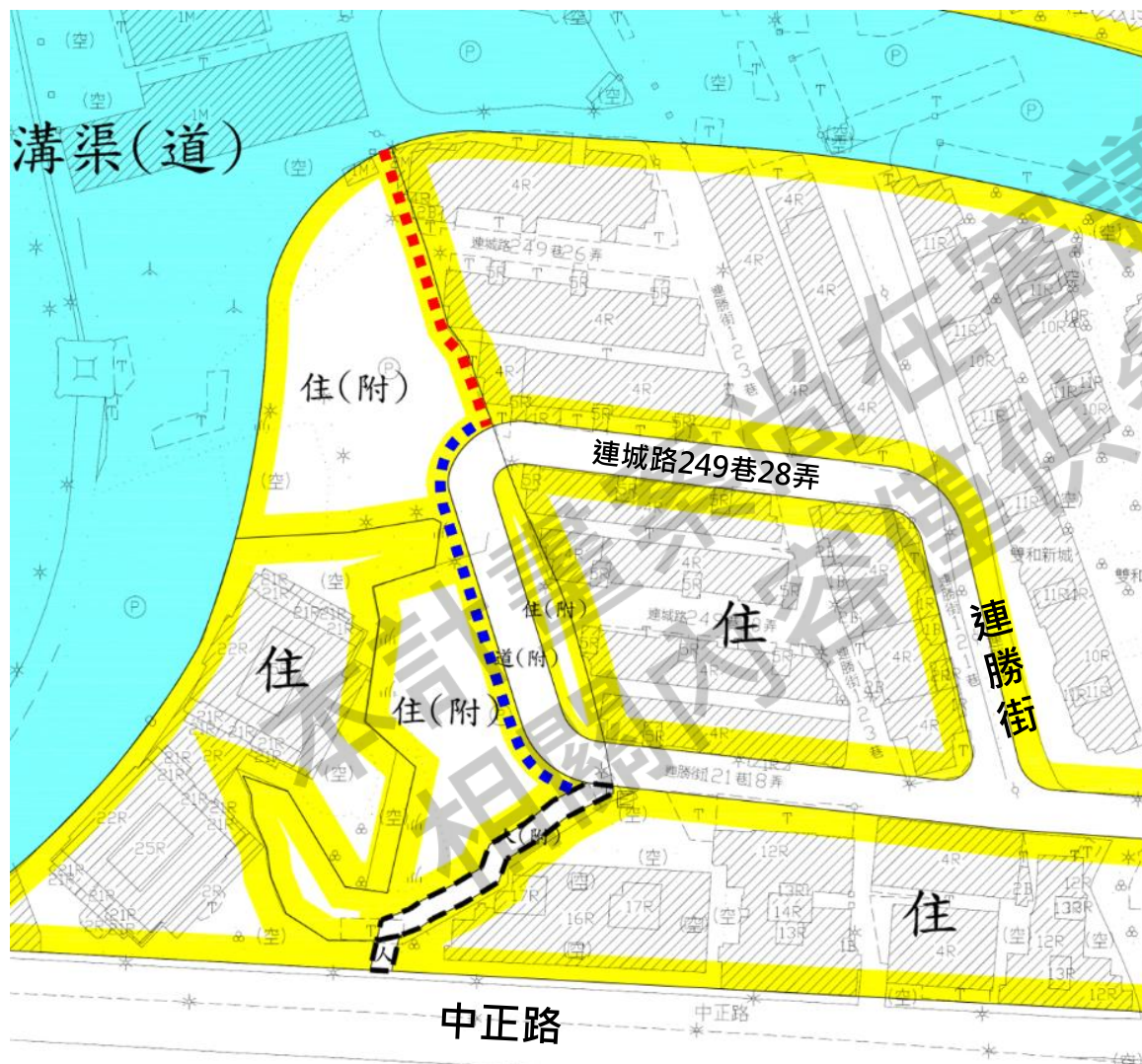


8公尺道路剖面示意圖

..... 指定退縮2公尺建築

三·土地使用分區管制要點

【附圖十】連城路249巷28弄與32弄間指定退縮。

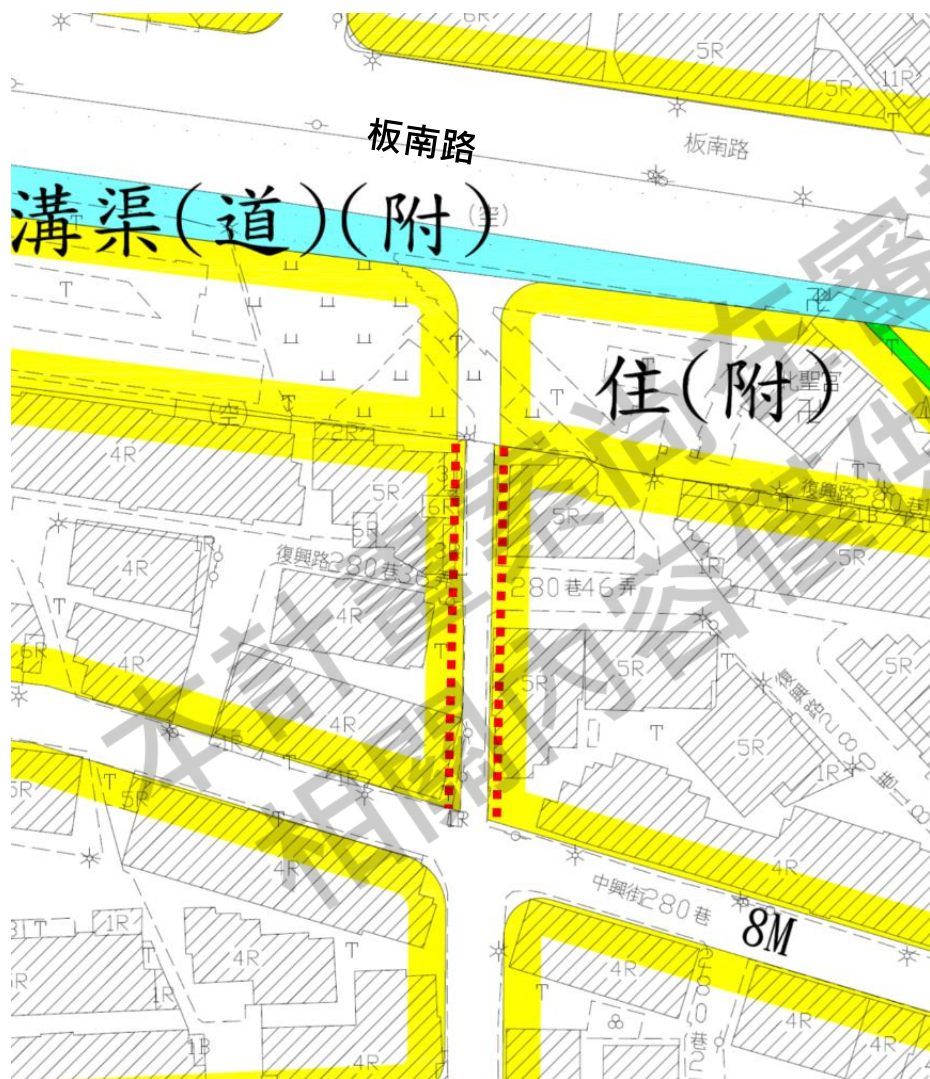


..... 指定退縮3公尺建築

..... 指定退縮4公尺建築

三．土地使用分區管制要點

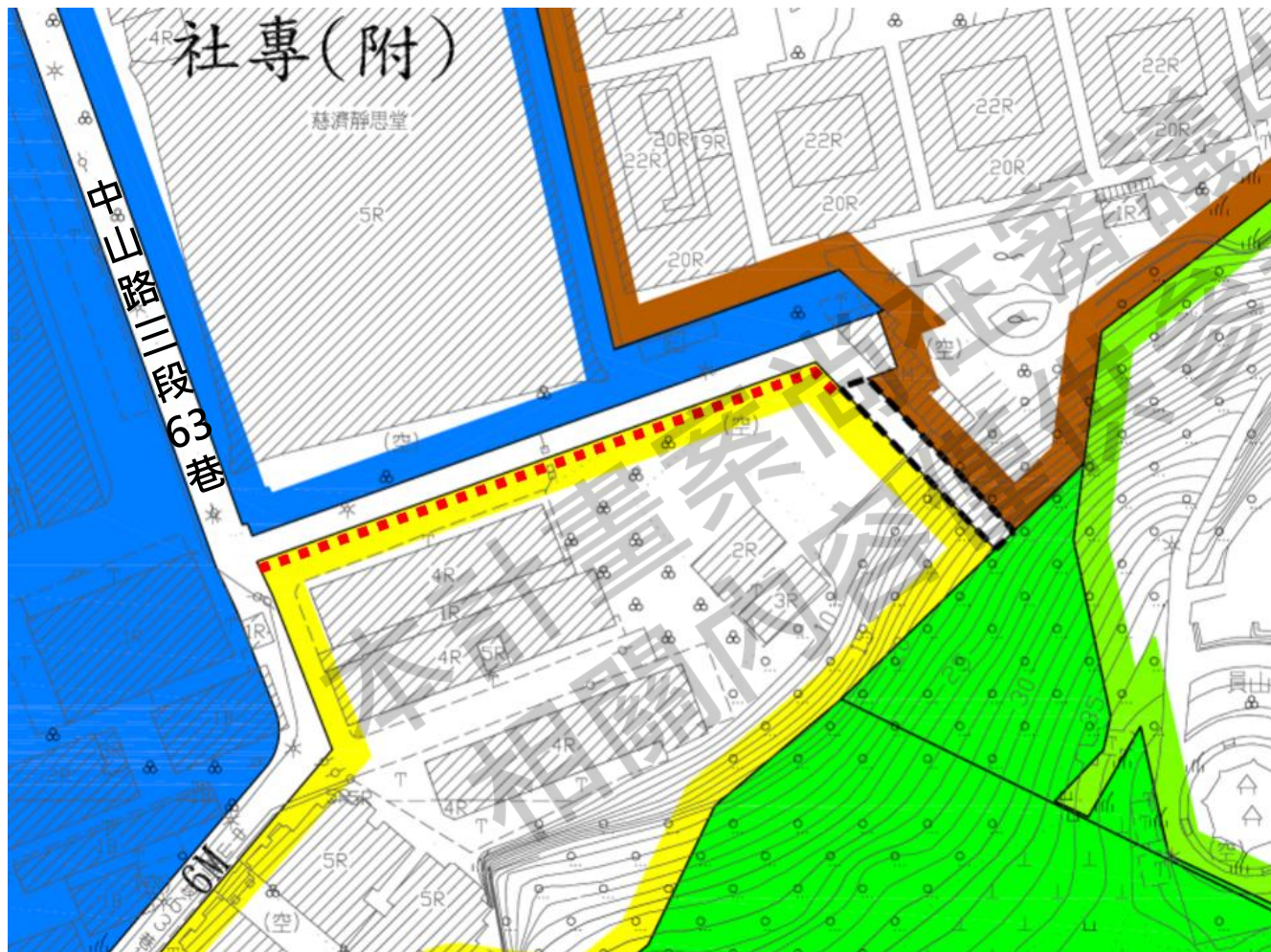
【附圖十一】復興路280巷36弄指定退縮。



..... 指定退縮1公尺建築
供車輛通行使用

三．土地使用分區管制要點

【附圖十二】中山路三段63巷指定退縮。



指定退縮2公尺建築
供車輛通行使用

三．土地使用分區管制要點

【附圖十三】停車場及社會福利設施用地指定退縮及開放空間示意圖。



四・意見表達方式

- 本次說明會公民或團體表達之意見，將作為都市計畫委員會審議之參考。
- 本次公開展覽之計畫草案，依都市計畫法第19條規定：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審議參考。
- 如對本案**有任何意見，請以書面郵寄或親自送達下列任一地點。**

新北市政府地址：新北市板橋區中山路一段161號

中和區公所地址：新北市中和區景平路634-2號



- 計畫書圖電子檔案請至新北市政府城鄉發展局網站下載：
首頁>最新消息>都市計畫公告

計畫書圖及簡報下載

- 名稱：
 - 「變更中和主要計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)」案公展書、
 - 「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第三階段)」案公展書

簡報結束

敬請指教