

內政部都市計畫委員會第 801 次會議紀錄

一、時間：中華民國 102 年 4 月 16 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李主任委員鴻源

蕭副主任委員家淇 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持；至第 15 案時，因副主任委員另有要公，由委員互推許委員文龍代理主持。）

紀錄彙整：胡祺凰

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 800 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分住宅區、產業專用區為綠地及第三種產業專用區）案」。

第 2 案：內政部為「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案」及「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（配合主要計畫第二次通盤檢討）案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（8米寬計畫道路通盤檢討）案」。

第 4 案：新北市政府函為「大漢溪以北城鄉發展地區主要計畫（整併通盤檢討）案」。

第 5 案：新北市政府函為「大漢溪以南城鄉發展地區主要計畫（整併通盤檢討）案」。

第 6 案：新北市政府函為「變更板橋（浮洲地區）主要計畫（配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討案」。

第 7 案：桃園縣政府函為「變更南崁地區都市計畫（第二次通盤檢

討)再提會討論案」。

第 8 案：苗栗縣政府函為「變更銅鑼都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

第 9 案：苗栗縣政府函為「變更卓蘭都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

第 10 案：苗栗縣政府函為「變更大湖都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

第 11 案：苗栗縣政府函為「變更三義都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

第 12 案：苗栗縣政府函為「變更苑裡都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

第 13 案：苗栗縣政府函為「變更後龍都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

第 14 案：南投縣政府函為「變更竹山（含延平地區）都市計畫（合併通盤檢討）案」。

第 15 案：澎湖縣政府函為「變更暨擴大馬公都市計畫（配合馬公新復里更新地區）案」。

七、核定案件：

第 1 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分住宅區、產業專用區為綠地及第三種產業專用區）」案。

說 明：

一、本案係本部營建署城鄉發展分署配合新北市政府為滿足影視產業發展用地需求，形塑「影視旗艦區」策略分區之群聚規模，爰辦理個案變更林口特定區計畫，案准該分署 102 年 3 月 15 日城規字第 1020001060 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：民國 102 年 2 月 1 日起至民國 102 年 3 月 2 日止，於新北市政府及新北市林口區公告欄公開展覽 30 天，並於民國 102 年 2 月 18 日假新北市林口區公所舉辦說明會，且於新北市刊登蘋果日報 102 年 2 月 1、2、3 日等 3 天公告完竣。

五、公民或團體所提意見：無（新北市政府 102 年 3 月 5 日北府城都字第 1021360716 號函）。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽草案內容通過，並退請規劃單位（內政部營建署城鄉發展分署）依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、查林口特定區計畫目前尚有其他申請個案變更為「第三種產業專用區」之案件，惟其產業類別及允許使用項目及強度均不同，爰本案依規劃單位於會中之

相關補充說明，將「第三種產業專用區」修正為「第四種產業專用區」，以避免混淆及後續執行之困擾。

二、計畫書審核摘要表各欄位相關資料，請查明補正。

第 2 案：內政部為「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案」及「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（配合主要計畫第二次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案前經內政部擬定之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」，自 80 年 1 月公告發布實施，於 89 年辦理第一次通盤檢討，迄今已逾 10 年；「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫案」自 82 年公告發布實施，考量淡海新市鎮未來發展之需要，爰依據都市計畫法相關規定辦理淡海新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案作業。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：

（一）第一次：98 年 4 月 1 日起至 98 年 4 月 30 日止分別於原臺北縣政府（現為新北市政府）、淡水鎮公所（現為淡水區公所）辦理公開展覽 30 天，並於 98 年 4 月 10 日於淡水鎮公所（現為淡水區公所）舉辦說明會，且經刊登於台灣新生報 98 年 4 月 1 日、2 日及 3 日等 3 天公告完竣。

（二）第二次：101 年 8 月 1 日起至 101 年 8 月 30 日止分別於新北市政府及新北市淡水區公所辦理公開展覽 30 天，並分別於 101 年 8 月 15

日淡水區正德國中賢孝校區、101 年 8 月 16 日淡水區水碓活動中心、101 年 8 月 18 日興仁國小、101 年 9 月 1 日淡水區淡水高級商工職業學校舉辦說明會，且經刊登於蘋果日報 101 年 8 月 1 日、2 日及 3 日等 3 天公告完竣。

六、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會林前委員秋綿、劉委員小蘭、李前委員正庸、黃前委員德治（後由林委員志明接任）、羅前委員光宗（後由蕭前委員輔導接任）等，並由林前委員秋綿擔任召集人，於 98 年 10 月 29 日、99 年 5 月 11 日、99 年 11 月 9 日、99 年 11 月 29 日及 100 年 6 月 14 日召開 5 次專案小組會議。

八、嗣因本會分別於 100 年 7 月 1 日、101 年 7 月 1 日改聘，林前委員秋綿及李前委員正庸連續聘任 4 年屆滿卸任，故本案專案小組經簽奉核可，除由劉委員小蘭、林委員志明、蕭前委員輔導外，再增列許委員文龍、張委員馨文，並由許委員文龍擔任召集人，組成專案小組於 101 年 6 月 25 日、102 年 1 月 23 日、102 年 2 月 19 日召開 3 次專案小組會議，研獲具體建議意見，並經擬定單位（本部營建署新市鎮建設組）送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖及研處情形相關資料到部，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照擬定單位檢送修正後之計畫書、圖通過，並退請依照修正計畫書、圖後，報由內

政部逕予核定，免再提會討論。

一、主要計畫部分：有關本會專案小組會議紀錄編號逾 78 案之建議意見：「併後期發展區計畫內容再予以討論」乙節，經擬定單位查核該案應屬於已開發區範圍，會議紀錄誤繕為後期發展區，爰上開編號逾 78 案修正為「本案建議同意採納，並依建議意見(四)補辦公開展覽及說明會。」，並納入變更內容綜理表敘明。

二、細部計畫部分：

- (一)有關擬定單位依本會專案小組建議意見，將細部計畫與主要計畫不符部分，提列變更項目及面積等內容乙節，准照修正內容通過。
- (二)有關土地使用分區管制要點配合變更內容增列「第一類型郵政專用區」及「捷運車站專用區」之管制內容部分，准照修正內容通過。
- (三)請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第7條規定，詳予補充本計畫區生態都市發展策略之相關圖說資料，並納入計畫書適當章節，以利查考。
- (三)有關變更計畫內容經委員會審議後新增或超出原公开展覽範圍者，請擬定單位於委員會審議通過後，依都市計畫法第19條規定補辦公开展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；如公开展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有

直接關係者，則再提會討論，以資適法。

- (四)因本計畫範圍幅員廣大，為避免影響地方發展，本計畫案經委員會審議通過後，擬定單位得視實際發展需要，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

本計畫業經擬定單位（本部營建署新市鎮建設組，以下同）依都市計畫法第19條規定，辦理第二次公開展覽之計畫書、圖，爰建議擬定單位依下列各點辦理。

（一）主要計畫部分：

1. 計畫書審核摘要表各欄位相關資料，請查明補正。
2. 調整後之第一期發展區部分，除變更內容綜理表及公民或團體陳情意見外，其餘准照第二次公開展覽之計畫書、圖內容通過。
3. 有關調整後之第二期發展區範圍部分，下次會議繼續討論。

（二）第一期發展區細部計畫部分：

1. 計畫案名建議修正為「變更淡海新市鎮特定區第1期細部計畫（第一次通盤檢討）案」，以符實際。
2. 計畫書審核摘要表各欄位相關資料，請查明補正。
3. 除下列各點、變更內容綜理表、土地使用分區管制要點及公民或團體陳情意見外，其餘准照第二次公開展覽之計畫書、圖內容通過。

(1)有關計畫書草案第78頁敘明「第一期細部計畫部分並無配合主要計畫變更，…配合主要計畫逕為調整」乙節，除依都市計畫法定程序辦理之個案變更細部計畫外，其餘土地使用分區及公共設施用地項目仍應以原計畫內容為準，不宜依主要計畫逕為調整，請擬定單位於本次通盤檢討詳予查明修正，以資適法。

(2)有關配合主要計畫分期分區調整本細部計畫範圍乙節，請於變更內容綜理表增列1欄變更事項並說明調整劃出計

畫範圍之變更項目及面積，計畫圖應表明劃出計畫之範圍及位置，以利查核並資適法。

- (三)因本計畫範圍幅員廣大，計畫內容複雜，為提升辦理時效，避免影響地方發展，有關擬定單位建議本專案小組配合主要計畫分期分區計畫內容分階段報請委員會審議乙節，建議原則同意。請擬定單位視實際發展需要，依本專案小組建議意見以對照表之方式研提辦理情形，以及修正計畫書（修正部分文字請畫底線）、圖後，分階段提請委員會審議。
- (四)有關變更計畫內容經委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，請擬定單位於委員會審議通過後，依都市計畫法第19條規定補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；如公开展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論，以資適法。
- (五)主要計畫變更內容綜理表部分：

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組建議意見
		現行計畫	新計畫		
1	計畫範圍與全區土地使用計畫面積	計畫總面積 1,756.40公頃	檢討後總面積 1,613.78公頃	1. 重製後計畫圖為後續土地管理之參據基礎，故依重製後計畫圖所得之計畫總面積及各項使用分區、公共設施用地計畫面積辦理調整面積。 2. 考量海岸生態環境資源之保育，將原海濱遊憩區內公有地及海域部分剔除新市鎮範圍。	建議照案通過。
2	計畫圖	藍晒著色圖	新測地形圖著色圖	原有比例尺1/3000之都市計畫圖已老舊模	建議照案通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 建議意見
		現行計畫	新計畫		
				糊，遂於民國98年進行「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)1/1000數值地形圖測量及都市計畫圖重製」案，以符合都市計畫之需要。	
3	計畫年期	民國103年	民國125年	考量未來多元開發地區之主要公共設施建設須視新市鎮開發基金財務狀況及開發許可與容積移轉實際辦理情形決定投入時機，爰修訂計畫年期。	建議照案通過。
4	計畫區東側，污水處理廠用地及公二十一	公園用地 (公二十一) (0.01公頃) 污水處理廠用地 (0.01公頃)	污水處理廠用地 (0.01公頃) 公園用地 (公二十一) (0.01公頃)	考量第一期發展區地籍分割及配地情形，依據重製疑義會議決議，依樁位展繪線展繪，與地籍展繪線不符之處辦理都市計畫變更。	建議照案通過。
5	計畫區東側，污水處理廠用地及綠五用地	道路用地 (0.04公頃) 綠地用地 (綠五) (0.06公頃) 綠地用地 (綠五) (0.04公頃)	公園用地 (公二十一) (0.04公頃) 道路用地 (0.06公頃) 污水處理廠用地 (0.04公頃)	考量現況道路開闢及使用情形，依據重製疑義會議決議，提列變更道路用地為公園用地、變更綠地用地為道路用地及變更綠地用地為污水處理廠用地等。	建議照案通過。
6	計畫區東側，文小六左側	廣場用地 (0.07公頃) 保存區 (0.02公頃) 保存區 (0.04公頃) 綠地用地 (綠十一) (0.01公頃)	住宅區 (0.09公頃) 廣場用地 (廣一) (1.00公頃)	依據重製疑義會議決議，原計畫圖存三與廣一用地北側之都市計畫圖展繪線與與樁位展繪線不符部分，依都市計畫圖展繪，參酌樁位展繪線辦理變更。	建議照案通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組建議意見
		現行計畫	新計畫		
		文小用地 (0.05公頃) 文小用地 (0.01公頃)	保存區 (0.01公頃)		
7	計畫區南側，綠八及溝渠用地	溝渠用地 (0.006公頃)	綠地用地 (綠八) (0.006公頃)	考量現況溝渠用地已開闢，參酌地籍展繪線，將部分溝渠用地變更為綠地用地。	建議照案通過。
8	計畫區南側，綠七及溝渠用地	綠地用地 (綠七) (0.30公頃)	溝渠用地 (0.30公頃)	考量現況溝渠用地已開闢，參酌地籍展繪線，將部分綠地用地變更為溝渠用地。	建議照案通過。
9	計畫區南側，文小(八)北側	醫療專用區 (醫專二) (3.68公頃)	倉儲批發專用區 (3.68公頃)	新市鎮鄰近地區醫療資源已趨完備，目前醫專二無使用之需求，且此專用區位於交通便利的淡金路(台2省道)上，又有淡水捷運延伸線-綠山線(計畫中)行經，未來透過大眾運輸導向發展及聯合開發，再加上捷運所帶來的人潮，為有效利用交通便捷之特性，建議變更為可提供一般倉儲業、一般批發業、批發零售業設立倉儲批發、大型賣場及相關設施使用之倉儲批發專用區，以滿足淡芝地區生活購物需求。	據規劃單位洽商衛生主管機關後表示，本地區目前尚無增設醫療資源之需求，爰本案建議照案通過。
10	污水處理廠(污一)北側	垃圾焚化爐用地 (6.40公頃) 公園用地 (公二十一) (2.39公頃) 道路用地 (0.0008公頃) 垃圾焚化爐用地 (4.18公頃)	海濱商業區 (8.79公頃) 公園用地 (公二十一) (4.51公頃)	1. 配合淡水河門戶意象及北海岸遊憩帶之塑造。 2. 垃圾焚化爐用地現階段無使用需求。 3. 活化土地利用，償付新市鎮開發基金。 4. 集中劃設綠地用	據擬定單位列席代表表示，本案土地擬另案調整為其他使用分區及公共設施用地，爰除下列各點外，其餘維持原計畫。 1. 配合計畫圖

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組建議意見
		現行計畫	新計畫		
		污水處理廠用地 (0.23公頃) 道路用地 (0.10公頃) 公園用地 (公二十一) (0.23公頃)	綠地用地 (綠四) (0.23公頃)	地，促進環境生態保育。 5. 垃圾焚化爐用地配合重製調整範圍，將配合地籍線調整分區界線，污水處理廠用地變更為垃圾焚化爐用地0.23公頃，且並同變更案變更為公園用地(公二十一) 6. 公園用地(公二十一)配合重製調整範圍，將配合樁位展繪線及地籍展繪線調整分區界線，將且並同變更案變更為綠地用地(綠四)	重製，將污水處理廠用地變更為垃圾焚化爐用地，面積0.23公頃。 2. 配合計畫圖重製，將綠地用地變更為公園用地(公二十一)，面積0.04公頃。
11	停車場北側	郵政用地 (0.44公頃)	郵政專用區 (0.44公頃)	為配合中華郵政民營化政策，變更為郵政專用區。	查本案郵政用地業另案以個案變更辦理，並經本會101年11月13日第792次會議審決通過變更為郵政專用區在案，爰本案予以刪除。
12	文小(七)東側，登輝大道旁	公用事業用地 (0.21公頃)	變電所用地 (變六) (0.21公頃)	規劃之原意即供變電所、服務中心、營業處及電力相關設備使用，且該用地現設置變電所，配合變更為變電所用地。	建議照案通過。
13	第一期發展區第三開發區、第二期發展區及第三期發展區之土地使用分	公園用地 (3.91公頃)	中心商業區 (12.93公頃)	以「生態城市」理念重新規劃配置，尊重生態、強化防災及節能減碳。	下次會議繼續討論。
		文小用地 (2.04公頃)			
		文中用地 (1.05公頃)			

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 建議意見
		現行計畫	新計畫		
	區及公共設施用地	住宅區 (3.67公頃)			
		園道 (1.02公頃)			
		道路用地 (1.24公頃)			
		住宅區 (5.92公頃)	公園用地 (6.30公頃)		
		道路用地 (0.08公頃)			
		藝術文化專用區 (0.30公頃)			
		中心商業區 (0.65公頃)	文小用地 (6.57公頃)		
		住宅區 (3.33公頃)			
		園道 (0.84公頃)			
		道路用地 (1.75公頃)			
		公園用地 (0.01公頃)	文中小 (0.45公頃)		
		道路用地 (0.44公頃)			
		公園用地 (2.00公頃)	文中用地 (6.41公頃)		
		住宅區 (4.14公頃)			
		道路用地 (0.27公頃)			
		道路用地 (0.29公頃)	文高用地 (0.29公頃)		
		文中用地 (1.04公頃)	文教區 (12.81公頃)		
		住宅區 (2.13公頃)			
		私立新埔 工專用地 (9.43公頃)			

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 建議意見
		現行計畫	新計畫		
		道路用地 (0.21公頃)			
		住宅區 (0.96公頃)	自來水事業 用地 (1.21公頃)		
		道路用地 (0.25公頃)			
		中心商業區 (14.20公頃)	住宅區 (120.39公頃)		
		公園用地 (15.48公頃)			
		文小用地 (11.43公頃)			
		文中用地 (0.63公頃)			
		加油站專用區 (0.17公頃)			
		行政區 (1.02公頃)			
		私立新埔 工專用地 (0.01公頃)			
		車站專用區 (0.83公頃)			
		保存區 (1.48公頃)			
		海濱商業區 (9.95公頃)			
		海濱遊憩區 (1.05公頃)			
		捷運機廠用地 (0.63公頃)			
		產業專用區 (2.19公頃)			
		園道 (2.00公頃)			
		道路用地 (34.32公頃)			
		綠地用地 (0.39公頃)			

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 建議意見
		現行計畫	新計畫		
		鄰里商業區 (4.02公頃)			
		機關用地 (11.19公頃)			
		醫療專用區 (0.14公頃)			
		藝術文化 專用區 (3.09公頃)			
		變電所用地 (0.37公頃)			
		體育公園用地 (5.80公頃)			
		公園用地 (7.92公頃)	住宅區(附) (303.10公頃)		
		文小用地 (2.97公頃)			
		文中用地 (6.16公頃)			
		文高用地 (2.57公頃)			
		住宅區 (213.75公頃)			
		加油站專用區 (0.16公頃)			
		高爾夫球 專用區 (0.39公頃)			
		鄰里商業區 (3.00公頃)			
		溝渠用地 (2.12公頃)			
		道路用地 (35.39公頃)			
		電信事業用地 (0.26公頃)			
		機關用地 (0.67公頃)			
		變電所用地 (4.10公頃)			

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 建議意見
		現行計畫	新計畫		
		體育公園用地 (23.64公頃)			
		公園用地 (0.26公頃)	海濱公園用地 (39.54公頃)		
		污水處理廠用地 (0.03公頃)			
		住宅區 (8.08公頃)			
		海濱商業區 (2.79公頃)			
		海濱遊憩區 (12.08公頃)			
		園道 (13.56公頃)			
		道路用地 (0.54公頃)			
		機關用地 (2.20公頃)			
		公園用地 (0.02公頃)	海濱商業區 (8.85公頃)		
		住宅區 (4.96公頃)			
		園道 (1.68公頃)			
		道路用地 (2.19公頃)			
		住宅區 (0.75公頃)	捷運機廠用地 (4.66公頃)		
		車站專用區 (1.31公頃)			
		海濱遊憩區 (0.09公頃)			
		道路用地 (1.62公頃)			
		機關用地 (0.89公頃)			
		道路用地 (0.05公頃)	高爾夫球專用區 (0.06公頃)		
		公園用地 (0.01公頃)			

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 建議意見
		現行計畫	新計畫		
		文小用地 (0.14公頃)	捷運車站專用區 (2.22公頃)		
		文中用地 (1.18公頃)			
		住宅區 (0.12公頃)			
		產業專用區 (0.12公頃)			
		園道 (0.30公頃)			
		道路用地 (0.36公頃)			
		公園用地 (0.03公頃)	產業專用區(附) (71.85公頃)		
		文小用地 (0.58公頃)			
		瓦斯用地 (0.90公頃)			
		住宅區 (7.36公頃)			
		鄰里商業區 (0.13公頃)			
		產業專用區 (58.50公頃)			
		道路用地 (3.83公頃)			
		變電所用地 (0.52公頃)			
		中心商業區 (14.61公頃)	產業專用區 (89.52公頃)		
		公園用地 (5.02公頃)			
		文小用地 (1.45公頃)			
		文中用地 (4.63公頃)			
		住宅區 (45.75公頃)			

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 建議意見
		現行計畫	新計畫		
	私立新埔 工專用地 (0.02公頃)				
	園道 (2.73公頃)				
	道路用地 (13.18公頃)				
	電信事業用地 (0.25公頃)				
	電信專用區 (0.35公頃)				
	鄰里商業區 (0.62公頃)				
	機關用地 (0.35公頃)				
	醫療專用區 (0.56公頃)				
	公園用地 (2.23公頃)				
	文小用地 (1.07公頃)				
	住宅區 (5.58公頃)				
	車站專用區 (0.74公頃)				
	保存區 (0.05公頃)				
	海濱商業區 (7.35公頃)				
	捷運機廠用地 (0.39公頃)				
	產業專用區 (0.19公頃)				
	道路用地 (6.27公頃)				
	鄰里商業區 (0.35公頃)				
	機關用地 (0.12公頃)				

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 建議意見
		現行計畫	新計畫		
	藝術文化 專用區 (0.61公頃)				
	變電所用地 (0.23公頃)				
	中心商業區 (1.51公頃)	道路用地 (28.95公頃)			
	公園用地 (1.95公頃)				
	文小用地 (1.71公頃)				
	文中用地 (1.07公頃)				
	文高用地 (0.13公頃)				
	住宅區 (14.26公頃)				
	海濱商業區 (1.44公頃)				
	高爾夫球 專用區 (0.60公頃)				
	高爾夫球場專用 區兼公園 用地 (0.06公頃)				
	產業專用區 (3.40公頃)				
	園道 (1.48公頃)				
	鄰里商業區 (0.23公頃)				
	機關用地 (0.10公頃)				
	醫療專用區 (0.19公頃)				
	藝術文化 專用區 (0.39公頃)				

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 建議意見
		現行計畫	新計畫		
		體育公園用地 (0.25公頃)	綠地用地 (107.77公頃)		
		電信事業用地 (0.18公頃)			
		公園用地 (25.07公頃)			
		文小用地 (0.13公頃)			
		文中用地 (0.67公頃)			
		文高用地 (1.13公頃)			
		住宅區 (39.91公頃)			
		海濱商業區 (5.60公頃)			
		海濱遊憩區 (3.13公頃)			
		捷運機廠用地 (0.13公頃)			
		產業專用區 (3.25公頃)			
		園道 (5.51公頃)			
		溝渠用地 (3.26公頃)			
		道路用地 (15.60公頃)			
		鄰里商業區 (0.66公頃)			
		機關用地 (1.94公頃)			
		變電所用地 (0.03公頃)			
		體育公園用地 (1.75公頃)			
		住宅區 (0.55公頃)	機關用地 (0.80公頃)		
		道路用地 (0.25公頃)			

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 建議意見				
		現行計畫	新計畫						
		住宅區 (0.08公頃)	醫療專用區 (0.17公頃)						
		道路用地 (0.09公頃)							
		公園用地 (0.10公頃)	變電所用地 (2.71公頃)						
		文中用地 (1.70公頃)							
		住宅區 (0.71公頃)							
		道路用地 (0.20公頃)							
		住宅區 (6.15公頃)	鄰里商業區 (9.65公頃)						
		道路用地 (2.07公頃)							
		機關用地 (0.56公頃)							
		園道 (0.76公頃)							
		文中用地 (0.11公頃)							
		14	綠(九)南側			第三種住宅區 (0.05公頃)	綠地(綠十五) (0.05公頃)	此處等高線密集通過，地形上高程落差過大，不適宜開發使用，且基於安全性之考量，劃設綠帶作為隔離。	建議照案通過。
		15	公(二十三) 東側			政商混合區 (0.04公頃)	綠地(綠十六) (0.04公頃)	現況為地下為共同管道出如入口埋設處，故變更為綠地以防止開挖，亦可綠化市中心。	建議照案通過。
		16	分期分區			三期七區	二期四區	考量淡海新市鎮未來開發方式及期程，並配合聯外交通建設，重新調整分期分區。	建議照案通過。
17	淡海新市鎮 特定區開發	未訂定	增訂	後期發展區未開發之土地約佔淡海新市鎮	下次會議繼續討論。				

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組建議意見
		現行計畫	新計畫		
	許可申請要點			3/4的土地面積，為有效執行土地開發，增列「開發許可」之制度，並制定「淡海新市鎮特定區開發許可申請要點」(草案)(詳附錄二)，提供更多元及彈性的開發方式，並藉由民間參與開發，提高新市鎮之開發效率及效益。	
18	淡海新市鎮特定區主要計畫再發展區土地開發管理要點	已訂定	增修訂	因應第二期發展區第一開發區採區段徵收方式進行開發，增修訂再發展地區土地開發管理要點，詳附錄三。	下次會議繼續討論。
19	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)附錄三	大屯育樂開發股份有限公司土地產權清冊	刪除	於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案時，大屯高爾夫球場已開闢，惟其因新市鎮開發享有之利益估算困難，尚無合理之回饋辦法，但該處可提供休閒活動場所，也對環境塑造、地區機能發揮皆有所助益，因此暫排除於區徵之外，並將其產權清冊列於一通計畫書附錄三；本次檢討後擬採多元方式開發，並增列較為彈性之「開發許可」制度，加以該清冊時效性已過，本此通檢予以刪除。	下次會議繼續討論。

註1：表內面積僅供參考，實際應依核定圖實際分割測量為準。

註2：本計畫未指明變更之處，應以現行計畫為準。

(六)第一期細部計畫變更內容綜理表部分：

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組建議意見
		現行計畫	新計畫		
1	計畫範圍與全區土地使用計畫面積	856.71公頃	446.02公頃	1. 配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」分期分區計畫，調整為二期四區，現行第一期發展區第三開發區變更後為第二期發展區第一開發區。故本細部計畫範圍調整減少現行第一期發展區第三開發區(410.79公頃)。 2. 重製後計畫圖為後續土地管理之參據基礎，故依重製後計畫圖所得之計畫總面積及各項使用分區、公共設施用地計畫面積辦理調整面積。	建議照案通過。
2	計畫年期	民國103年	民國125年	依循「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」之計畫年期。	建議照案通過。
3	計畫人口	180,000人	130,000人	配合「修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫」(草案)之計畫人口，調整為13萬人。	建議照案通過。
4	計畫區東側，污水處理廠用地及公二十一	公園用地(公二十一) (0.01公頃) 污水處理廠用地 (0.01公頃)	污水處理廠用地 (0.01公頃) 公園用地(公二十一) (0.01公頃)	考量第一期發展區地籍分割及配地情形，依據重製疑義會議決議，依樁位展繪線展繪，與地籍展繪線不符之處辦理都市計畫變更。	建議照案通過。
5	計畫區東側，污水處理廠用地及綠五用地	道路用地 (0.04公頃) 綠地用地(綠五) (0.06公頃)	公園用地(公二十一) (0.04公頃) 道路用地 (0.06公頃)	考量現況道路開闢及使用情形，依據重製疑義會議決議，提列變更道路用地為公園用地、變更綠地用地	建議照案通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 建議意見
		現行計畫	新計畫		
		綠地用地(綠五) (0.04公頃)	污水處理廠用地 (0.04公頃)	為道路用地及變更綠地用地為污水處理廠用地等。	
6	計畫區東側，文小六左側	廣場用地 (0.07公頃) 保存區 (0.02公頃) 保存區 (0.04公頃) 綠地用地 (綠十一) (0.01公頃) 文小用地 (0.05公頃) 文小用地 (0.01公頃)	第三種住宅區 (0.09公頃) 廣場用地 (廣一) (1.00公頃) 保存區 (0.01公頃)	依據重製疑義會議決議，原計畫圖存三與廣一用地北側之都市計畫圖展繪線與與樁位展繪線不符部分，依都市計畫圖展繪，參酌樁位展繪線辦理變更。	建議照案通過。
7	計畫區南側，綠八及溝渠用地	溝渠用地 (0.006公頃)	綠地用地 (綠八) (0.006公頃)	考量現況溝渠用地已開闢，參酌地籍展繪線，將部分溝渠用地變更為綠地用地。	建議照案通過。
8	計畫區南側，綠七及溝渠用地	綠地用地 (綠七) (0.30公頃)	溝渠用地 (0.30公頃)	考量現況溝渠用地已開闢，參酌地籍展繪線，將部分綠地用地變更為溝渠用地。	建議照案通過。
9	計畫區南側，文小(八)北側	醫療專用區 (醫專二) (3.68公頃)	倉儲批發專用區 (3.68公頃)	新市鎮鄰近地區醫療資源已趨完備，目前醫專二無使用之需求，且此專用區位於交通便利的淡金路(台2省道)上，又有淡水捷運延伸線-綠山線(計畫中)行經，未來透過大眾運輸導向發展及聯合開發，再加上捷運所帶來的人潮，為有效利用交通便捷之特性，建議變更為可提供一般倉儲業、一般批發業、批發零售業設立倉儲批	據規劃單位洽商衛生主管機關後表示，本地區目前尚無增設醫療資源之需求，爰本案建議照案通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組建議意見
		現行計畫	新計畫		
				發、大型賣場及相關設施使用之倉儲批發專用區，以滿足淡芝地區生活購物需求。	
10	污水處理廠(污一)北側	垃圾焚化爐用地(6.40公頃) 公園用地(公二十一)(2.39公頃) 道路用地(0.008公頃) 垃圾焚化爐用地(4.18公頃) 污水處理廠用地(0.23公頃) 道路用地(0.10公頃) 公園用地(公二十一)(0.23公頃)	第一種海濱商業區(8.79公頃) 公園用地(公二十一)(4.51公頃) 綠地(綠四)(0.23公頃)	1. 配合淡水河門戶意象及北海岸遊憩帶之塑造。 2. 垃圾焚化爐用地現階段無使用需求。 3. 活化土地利用，償付新市鎮開發基金。 4. 集中劃設綠地用地，促進環境生態保育。 5. 垃圾焚化爐用地配合重製調整範圍，將配合地籍線調整分區界線，污水處理廠用地變更為垃圾焚化爐用地0.23公頃，且並同變更案變更為公園用地(公二十一) 6. 公園用地(公二十一)配合重製調整範圍，將配合樁位展繪線及地籍展繪線調整分區界線，將綠地用地變更為公園用地(公二十一)0.04公頃，且並同變更案變更為綠地用地(綠四)	據擬定單位列席代表表示，本案土地擬另案調整為其他使用分區及公共設施用地，爰除下列各點外，其餘維持原計畫。 1. 配合計畫圖重製，將污水處理廠用地變更為垃圾焚化爐用地，面積0.23公頃。 2. 配合計畫圖重製，將綠地用地變更為公園用地(公二十一)，面積0.04公頃，
11	停車場北側	郵政用地(0.44公頃)	郵政專用區(0.44公頃)	1. 民國86年「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期發展區第一、二區開發)」案已將行政區變更為政商混合區；同時也於民國89年「變更淡海新市鎮	查本案郵政用地業另案以個案變更辦理，並經本會101年11月13日第792次會議審決通過變更為郵政專用區在

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 建議意見
		現行計畫	新計畫		
				特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案將變更部分政商混合區為郵政用地。 2. 本次配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」，為因應中華郵政民營化政策，變更為郵政專用區。	案，爰本案予以刪除。
12	文小(七)東側，登輝大道旁	公用事業用地 (0.21公頃)	變電所用地 (變六) (0.21公頃)	1. 民國87年「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區變更為公用事業用地及部分海濱遊憩區變更為機關用地)」案將住宅區變更為公用事業用地。 2. 本次配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」，變更為變電所用地。	建議照案通過。
13	綠(九)南側	第三種住宅區 (0.05公頃)	綠地 (綠十五) (0.05公頃)	此處等高線密集通過，地形上高程落差過大，不適宜開發使用，且基於安全性之考量，劃設綠帶作為隔離。	建議照案通過。
14	公(二十三)東側	政商混合區 (0.04公頃)	綠地 (綠十六) (0.04公頃)	現況為地下為共同管道出如入口埋設處，故變更為綠地以防止開挖，亦可綠化市中心。	建議照案通過。
15	廣(三)南側	廣場用地 (0.05公頃) 綠地 (0.06公頃) 廣場用地 (0.005公頃)	道路 (0.11公頃) 綠地 (0.005公頃)	現況道路已開闢且為通行使用，故變更為道路用地，以符合實際使用情形。	建議照案通過。
16	計畫圖	藍晒著色圖	新測地形圖	原有比例尺1/3000之	建議照案通

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組建議意見
		現行計畫	新計畫		
			著色圖	都市計畫圖已老舊模糊，遂於民國98年進行「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)1/1000數值地形圖測量及都市計畫圖重製」案，以符合都市計畫之需要。	過。
17	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	修改「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」，修改內容詳見「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」對照表。		配合新市鎮發展、居民現況使用之需求及本次通檢有所新增或刪除之分區，修正「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」之規定。	詳見「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」對照表。

註1：表內面積僅供參考，實際應依核定圖實地分割測量為準。

註2：本案未指明變更之處，均應以現行計畫為準。

(七) 「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」修訂對照表：

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見
第一章 總則 第一點 為提高淡海新市鎮生活品質，依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定本管制要點。	第一章 總則 維持原條文。		建議照案通過。
第二點 本要點用語定義如下： 一、住宅單位：含有一個以上相連之居室及非居室，有烹調及衛生設備，專供一個家庭使用之建築物，並有單獨出入之通路，不需經過他人住宅而自由進出者。	維持原條文。		建議照案通過。
二、住宅樓層：建築物高度為12公尺或以下者為低樓層，12公尺以上至24公尺或以下者為中樓層，建	維持原條文。		建議照案通過。

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見
築物高度為 24 公尺以上為高樓層。			
三、獨戶住宅：僅含 1 個住宅單位之獨立建築物。	維持原條文。		建議照案通過。
四、雙拼住宅：含有 2 個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。	維持原條文。		建議照案通過。
五、雙疊住宅：含有 2 個住宅單位在同一基地彼此以樓層雙重疊之建築物。	維持原條文。		建議照案通過。
六、連棟住宅：含有 3 個以上左右以牆相分隔住宅單位，各住宅單位有單獨出入口之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。	維持原條文。		建議照案通過。
七、集合住宅：含有 3 個以上住宅單位，具有共同基地及共用空間或設備之建築物。	維持原條文。		建議照案通過。
八、招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。	維持原條文。		建議照案通過。
九、寄宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構僱用人員或學生長期住宿之建築物。	維持原條文。		建議照案通過。
十、旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。	維持原條文。		建議照案通過。
十一、基地線：建築基地之界線。	維持原條文。		建議照案通過。
十二、前面基地線：基地臨接較寬道路之基地線，臨接道路同寬者，應配合相鄰基地指定之。	維持原條文。		建議照案通過。
十三、後面基地線：與前面基地線平行或角度 45 度以內並行而不相交之基地線。	維持原條文。		建議照案通過。
十四、側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。	維持原條文。		建議照案通過。
十五、鄰地境界線：相鄰基地之分界線。	維持原條文。		建議照案通過。
十六、角地：位於 2 條以上交叉道路口之建築基地。	維持原條文。		建議照案通過。
十七、基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。	維持原條文。		建議照案通過。

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見
十九、庭院：與建築物在同一基地上之空地。	維持原條文。		建議照案通過。建議照案通過。
二十、前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。	維持原條文。		建議照案通過。
二十一、後院：位於兩側面基地線之間，沿後面基地線全長之庭院。	維持原條文。		建議照案通過。
二十二、側院：沿側面基地線，自前院或前面基地線量至後院之院落。	維持原條文。		建議照案通過。
二十三、前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。	維持原條文。		建議照案通過。
二十四、後院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與後面基地線間之水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。	維持原條文。		建議照案通過。
二十五、後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水平距離，與各該部分高度之比。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。	維持原條文。		建議照案通過。
二十六、側院寬度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與該側面基地線間之水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。	維持原條文。		建議照案通過。
二十七、鄰幢間隔：同一宗基地相鄰兩幢建築物，其外牆或代替柱中心線間（不含突出樓梯間部分）之最短水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮、遮陽板及屋頂突出物、樓梯間得計入鄰幢間隔之寬度計算。	維持原條文。		建議照案通過。
二十八、不合規定之使用：自本要點發布或修正實施起，原有土地或合法建築物之使用不合本要點分區使用規定者。	維持原條文。		建議照案通過。
二十九、不合規定之建築物：自本要點發布或修正實施起，原有合法建築物之建蔽率、容積率、高度、庭院等形成不合本要點規定者。	維持原條文。		建議照案通過。
三十、不合規定之基地：自本要點發布或修正實施起，原有基地之寬	維持原條文。		建議照案通過。

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見
度、深度或面積不合本要點規定者。			
三十一、附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。	維持原條文。		建議照案通過。
三十二、綠化面積率：指綠化景觀之開放空間(如有植樹、花草或景觀設計．．．等之空間)與法定空地面積之百分比。	三十二、綠化面積率：指綠化景觀之開放空間與法定空地面積之百分比，綠化面積之計算基準如下： (一)喬木採用栽植時米高徑之計算法。如附表二。 (二)灌木以實際面積加50%計算。 (三)草地、地被及草花以被覆面積計算之，核發使用執照前至少其被覆面積應栽植四分之三以上，以照片上枝葉面積計算之。 (四)蔓性植物以花廊、柵籬或綠壁方式攀佈者，平面部分依實際被覆面積計算，以花廊支柱數為蔓性植物株數，綠化面積以花廊面積計算。 (五)停車場以植草磚築造者，綠化面積以鋪設植草磚面積三分之一計算，但核發使用執照時，植草磚內之草皮應生長良好。 (六)觀賞性水池或溪水不論有無水生植物均以其面積三分之一折算為綠化面積。 (七)建築物之陽臺及花臺綠化者；綠化面積以綠化部分全部計算，屋頂花園之綠化面積以綠化部分三分之一計算。 (八)在喬木下或草地上得興建門牆、步道、清潔箱、休息設施、飾景設施、照明設施、兒童遊樂設施、運動設施等無頂蓋構造物，但占有綠化面積時，應扣除計算。 三十四、地下開挖率：指<u>建築基地地下層開挖</u>面積與基地面積之百分比；地下層開挖面積以外牆外緣計算。	修正用語，刪除不適切之文字。並參照台北市建築物及法定空地綠化實施要點之相關規定，制訂綠化面積率之計算基準，以利於管制，並維護綠化面積之品質。	本案建議依下列各點修正： 三十二、綠化面積率：開放空間或法定空地之綠化面積百分比，綠化面積率之計算基準如下： (一)喬木採用栽植時米高徑之計算法。如附表二。 (二)草地、地被及草花以被覆面積計算之。 (三)停車場以植草磚築造者，綠化面積以鋪設植草磚面積三分之一計算，但核發使用執照時，植草磚內之草皮應生長良好。
三十三、退縮建築深度：建築物外牆面自建築線退縮之深度；外牆面退縮之深度不等，以最小之深度為退縮建築深度。但免計入建築面積之	維持原條文。		建議照案通過。

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見
陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，不在此限。			
-	-		建議增列下列規定事項： 「三十四、地下開挖率：指建築基地地下層開挖面積與基地面積之百分比；地下層開挖面積以外牆外緣計算。」
-	-		建議增列下列規定事項： 「三十五、法定空地透水率；垂直地下無任何人工構造物之面積於法定空地面積百分比。」
第三點 本特定區內劃定下列分區及公共設施用地：	維持原條文。		建議照案通過。
一、第 1-1 種住宅區。	維持原條文。		建議照案通過。
二、第 2 種住宅區。	維持原條文。		
三、第 3 種住宅區。	維持原條文。		
四、第 3-1 種住宅區。	維持原條文。		
五、第 4 種住宅區。	維持原條文。		
六、第 5 種住宅區。	維持原條文。		
七、第 5-1 種住宅區。	維持原條文。		
八、第 6 種住宅區。	維持原條文。		
九、第 2 種中心商業區。	維持原條文。		
十、第 2-1 種中心商業區。	維持原條文。		
十一、第 3 種中心商業區。	維持原條文。		
十二、第 3-1 種中心商業區。	維持原條文。		
十三、第 1 種海濱商業區。	維持原條文。		
十四、第 2 種海濱商業區。	<u>(刪除)</u>	配合本次通盤檢討計畫內容，土地使	建議照修正條文通過。
十五、鄰里商業區。	十四、鄰里商業區。		
十六、行政區。	<u>(刪除)</u>		

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見
十七、政商混合區。	<u>十五、政商混合區。</u>	用分區及公共設施用地變更，調整刪除檢討後土地使用分區名稱，並配合調整項次。	
十八、保存區。	<u>十六、保存區。</u>		
十九、公共設施用地：	<u>十七、公共設施用地：</u>	整調整項次。	建議照修正條文通過。
(一)機關用地	<u>(刪除)</u>	配合歷次個案變更增訂名稱。	建議照修正條文通過。
-	<u>(一)機關用地(政)。</u>		
(二)小學用地。	<u>(二)文小用地。</u>	依據都市計畫書之內容統一用地名稱。	建議照修正條文通過。
(三)中學用地。	<u>(三)文中用地。</u>		
(四)公園用地。	維持原條文。		建議照案通過。
(五)停車場用地。	維持原條文。		建議照案通過。
(六)變電所用地。	維持原條文。		建議照案通過。
(七)電信事業用地。	<u>(刪除)</u>	配合本次通盤檢討計畫內容，土地使用分區及公共設施用地變更，調整刪除或新增檢討後土地使用分區及公共設施用地名稱，並配合調整項次。	建議照修正條文通過。
(八)自來水事業用地。	<u>(七)自來水事業用地。</u>		
(九)污水處理廠用地。	<u>(八)污水處理廠用地</u>		
(十)垃圾焚化爐用地。	<u>(刪除)</u>		
(十一)道路用地。	<u>(九)道路用地</u>		
-	<u>(十)園道用地。</u>		
(十二)廣場用地。	<u>(十一)廣場用地。</u>		
(十三)捷運變電所用地。	<u>(十二)捷運變電所用地。</u>		
(十四)公用事業用地。	<u>(刪除)</u>		
(十五)溝渠用地。	<u>(十三)溝渠用地。</u>		
(十六)兒童遊樂場用地。	<u>(十四)兒童遊樂場用地。</u>		
-	<u>(十五)綠地。</u>		
二十、文教區。	<u>十八、文教區。</u>		
二十一、產業專用區。	<u>(刪除)</u>		
二十二、加油站專用區。	<u>十九、加油站專用區。</u>		
二十三、電信專用區。	<u>(刪除)</u>		
二十四、瓦斯事業專用區。	<u>(刪除)</u>		
-	<u>二十、郵政專用區。</u>		

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見
-	<u>二十一、倉儲批發專用區。</u>		
第四點 本特定區內土地及建築物之使用依其性質、用途分為下列各組： 一、第一組：低樓層住宅 （一）獨戶住宅。 （二）雙拼住宅。 （三）雙疊住宅。 二、第二組：中、高樓層住宅 （一）中樓層集合住宅。 （二）高樓層集合住宅。 （三）中樓層連棟住宅。 三、第三組：電業、電信及郵政業 （一）電力公司營業處、服務中心。 （二）郵政業。 （三）電信業。 四、第四組：社區安全設施 （一）消防站（隊）。 （二）警察（分）局、派出（分駐）所。 五、第五組：衛生設施 （一）衛生所（站）。 （二）醫院、診所、助產室、療養院，但不包括傳染病院、精神病院及家畜醫院。 （三）病理檢驗院。 六、第六組：福利設施 （一）育幼院、養老院、救濟院、孤兒院、盲人院、收容所、榮民之家、仁愛之家、老人住宅等。 （二）其他經主管機關同意設置之社會福利服務設施。 七、第七組：一般遊憩設施 （一）戶內遊憩中心。 （二）公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。 （三）綠地、廣場。 （四）戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他戶外運動場所。 八、第八組：社區教育設施 （一）幼稚園。 （二）托兒所。	維持原條文。		本條文建議除修正第十一組使用性質及用途如下列內容外，其餘照現行條文通過。 「十一、第十一組：行政機構 （一）各級政府機關。 （二）各級民意機關。 （三）外國駐台組織。」

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見
(三) 小學、中等學校。 九、第九組：文教設施 (一) 圖書館。 (二) 博物館。 (三) 藝術館。 (四) 科學館。 (五) 社會教育館。 (六) 文物館、陳列館。 (七) 水族館。 (八) 音樂廳。 (九) 集會堂。 (十) 文康活動中心。 (十一) 文化中心。 (十二) 紀念性建築物。 (十三) 專科學校、學院、大學、研究所。 (十四) 研究機構。 (十五) 經主管機關核准之其他文教設施。 十、第十組：公用設施 (一) 公眾運輸車站。 (二) 電力變壓站等設施。 (三) 無線電或電視塔設施。 (四) 電信機房。 (五) 自來水或雨水、污水下水道之必要設施。 (六) 瓦斯供應之辦事處及其必要之附屬設施。 (七) 其他經主管機關核准之設施。 十一、第十一組：行政機構 (一) 各級政府機關。 (二) 各級民意機關。 (三) 政黨組織或政治團體。 (四) 外國駐台機構。 十二、第十二組：旅館業 (一) 招待所或寄宿舍。 (二) 青年活動中心。 (三) 一般旅館業。 (四) 觀光旅館業。 1. 一般觀光旅館。 2. 國際觀光旅館。 十三、第十三組：宗祠及宗教設施 (一) 宗祠(祠堂、家廟)。			

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見
(二) 教堂。 (三) 寺廟、庵堂及其他類似建築物。 (四) 附屬前三項非營業性之文康活動設施、托兒所、幼稚園。 十四、第十四組：日用品零售或服務業 (一) 飲食業。 (二) 食品什貨、菸酒、飲料零售業。 (三) 五金及日常用品零售業。 (四) 便利商店業。 (五) 農產品零售業 (六) 花卉零售業。 (七) 中、西藥零售業。 (八) 理髮業 (九) 美容美髮服務業。 (十) 洗衣業。 (十一) 文教、樂器、育樂用品零售業。 (十二) 裁縫服務業。 十五、第十五組：一般零售或服務業 (一) 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。 (二) 鐘錶零售業。 (三) 眼鏡零售業。 (四) 首飾及貴金屬零售業。 (五) 攝影器材零售業。 (六) 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。 (七) 電器零售業。 (八) 煤零售業。 (九) 木炭零售業。 (十) 石油製品零售業。 (十一) 文教、樂器、育樂用品零售業。 (十二) 其他零售業，限古玩、字畫、藝飾品、禮品獵具、釣具玻璃、鏡框。 (十三) 清潔用品零售業。 (十四) 化妝品零售業。 (十五) 農產品零售業。 (十六) 種苗零售業。			

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見
(十七) 園藝服務業。 (十八) 花卉零售業。 (十九) 觀賞魚零售業。 (二十) 寵物批發業：限鳥類。 (二十一) 度量衡器零售業。 (二十二) 公益彩券經銷業。 (二十三) 醫療器材零售業。 (二十四) 電腦及事務性機器設備零售業。 (二十五) 精密儀器零售業。 (二十六) 影印業。 (二十七) 打字業。 (二十八) 汽車零售業。 (二十九) 機車零售業。 (三十) 汽機車零件配備零售業。 (三十一) 自行車及其零件零售業。 (三十二) 機車修理業。 (三十三) 自行車修理業。 (三十四) 環保服務業。 (三十五) 刻印業。 (三十六) 當舖業。 (三十七) 電器及電子產品修理業。 (三十八) 油漆工程業。 (三十九) 室內裝潢業。 (四十) 綜合營造業。 (四十一) 家畜醫院。 (四十二) 超級市場。 (四十三) 餐館業。 (四十四) 飲料店。 (四十五) 建材零售業。 (四十六) 老人住宅業。 (四十七) 百貨超市業。 (四十八) 其他綜合零售業。 十六、第十六組：事務所及工商服務業 (一) 不動產業。 (二) 國際貿易業。 (三) 律師事務所、會計事務所、地政士。 (四) 景觀、室內設計業。 (五) 建築師事務所、工程技術顧問業、設計業。 (六) 營造業。			

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見
(七) 報紙業。 (八) 雜誌(期刊)出版業。 (九) 翻譯業。 (十) 廣告業。 (十一) 宗教、職業及類似組織辦事處。 (十二) 短期補習班業。 (十三) 就業服務業。 (十四) 廣播電視業。 (十五) 電子資訊供應服務業。 (十六) 電腦系統設計服務業。 (十七) 老人住宅業。 (十八) 研究發展服務業。 (十九) 其他工商服務業。 十七、第十七組：金融、保險機構 (一) 金融業。 (二) 保險業。 (三) 證券業。 (四) 期貨業。 十八、第十八組：運輸、倉儲及通信業 (一) 計程車客運服務業。 (二) 汽車貨運業 (三) 船務代理業。 (四) 其他運輸輔助業：限鐵路。 (五) 民用航空運輸業。 (六) 報關業。 (七) 旅行業。 (八) 遊覽車客運業。 (九) 市區汽車客運業。 (十) 公路汽車客運業。 (十一) 停車場經營業。 (十二) 倉儲業。 (十三) 電信業。 十九、第十九組：特種零售或服務業。 (一) 漆料、塗料零售業。 (二) 染料、顏料零售業。 (三) 機械器具零售業及其他機械器具零售業。 (四) 演藝活動業 (五) 殯葬禮儀服務業。 二十一、第二十一組：文化、運動及休閒服務業。 (一) 競技及休閒運動場館業。			

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見
(二) 休閒活動場館業。 (三) 電子遊戲場業。 (四) 遊樂園業。 (五) 電影片映演業。 (六) 觀光遊樂業。 (七) 藝文服務業。 (八) 演藝活動業。 (九) 動物園業。 (十) 石油製品零售業：限船用燃料。 (十一) 水域遊憩活動經營業。 (十二) 遊艇經營業。 二十二、第二十二組：批發業 (一) 食品什貨、菸酒、飲料批發業。 (二) 蔬果批發業。 (三) 五金及日常用品批發業。 (四) 家具及裝設品批發業。 (五) 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。 (六) 藥物批發業。 (七) 化粧品批發業。 (八) 鐘錶批發業。 (九) 眼鏡批發業。 (十) 文教、樂器、育樂用品批發業。 (十一) 電器批發業。 (十二) 電子材料批發業。 (十三) 精密儀器批發業。 (十四) 建材批發業。 (十五) 漆料、塗料批發業。 (十六) 染料、顏料批發業。 (十七) 其他綜合零售業。 二十三、第二十三組：維修服務業 (一) 汽車服務業。 (二) 維修服務業。 二十四、第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。 (一) 電影製片廠業。 (二) 電視節目製作業。 二十五、第二十七組：國防設施 二十六、第二十八組：公害較輕微之工業 (一) 糖果及烘焙食品製造業。			

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見
(二) 紡織、成衣、服飾品及紡織製品製造業。 (三) 珠寶及貴金屬製品製造業。 木竹製品製造業。			
第二章 住宅區 第五點 在第 2、3 及 3-1 種住宅區得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組須經主管機關核准。 一、第一組：低樓層住宅。 二、第二組：中、高樓層住宅。 三、第三組：電業、電信及郵政業。 四、第四組：社區安全設施。 五、第五組：衛生設施。 六、第六組：福利設施。 七、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。 八、第八組：社區教育設施。 九、第九組：文教設施。 十、第十組：公用設施，第（一）目公眾運輸車站並限為中途轉運站。 十一、第十六組：事務所及工商服務業，但限第（一）目不動產業及第（十七）目老人住宅業。	維持原條文。		建議照案通過。
第六點 在第 1-1 種住宅區得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組須經主管機關核准。 一、第一組：低樓層住宅。 二、第三組：電業、電信及郵政業。 三、第四組：社區安全設施。 四、第五組：衛生設施。 五、第六組：福利設施。 六、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。 七、第八組：社區教育設施。 八、第九組：文教設施。 九、第十組：公用設施，第（一）目公眾運輸車站並限為中途轉運站。 十、第十六組：事務所及工商服務業，但限第（一）目不動產業及第（十七）目老人住宅業。	維持原條文。		建議照案通過。

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見
第七點 在第4、5、5-1及6種住宅區內得為下列各組之建築物及土地使用，但供第十組、第十二組、第十四組、第十六組、第十七組經都市設計審查小組審查通過使用時，應依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」規定設置騎樓、臨時停車及裝卸車位。 一、第一組：低樓層住宅。 二、第二組：中、高樓層住宅。 三、第三組：電業、電信及郵政業。 四、第四組：社區安全設施。 五、第五組：衛生設施。 六、第六組：福利設施。 七、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。 八、第八組：社區教育設施。 九、第九組：文教設施。 十、第十組：公用設施，第(一)目公眾運輸車站並限為中途轉運站。 十一、第十二組：旅館業，除第5-1種、第6種住宅區得作第(三)、(四)目使用外，則第4、5種住宅區限第(一)、(二)目之招待所或寄宿舍、青年活動中心使用。 十二、第十四組：日用品零售或服務業，第(十)目限於手工。 十三、第十六組：事務所及工商服務業。 十四、第十七組：金融、保險機構，但限第(一)目。	第七點 在第4、5、5-1及6種住宅區內得為下列各組之建築物及土地使用，但供第十組、第十二組、第十四組、第十六組、第十七組經都市設計審查小組審查通過使用時，應依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」規定設置騎樓、臨時停車及裝卸車位，<u>但第十六組、第十七組位於建築2樓(含)以上，得不設置騎樓。</u> 一、第一組：低樓層住宅。 二、第二組：中、高樓層住宅。 三、第三組：電業、電信及郵政業。 四、第四組：社區安全設施。 五、第五組：衛生設施。 六、第六組：福利設施。 七、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。 八、第八組：社區教育設施。 九、第九組：文教設施。 十、第十組：公用設施，第(一)目公眾運輸車站並限為中途轉運站。 十一、第十二組：旅館業，除第5-1種、第6種住宅區得作第(三)、(四)目使用外，則第4、5種住宅區限第(一)、(二)目之招待所或寄宿舍、青年活動中心使用。 十二、第十四組：日用品零售或服務業，第(十)目限於手工。 十三、第十六組：事務所及工商服務業。 十四、第十七組：金融、保險機構，但限第(一)目。	因第十六組、第十七組使用若位於2樓以上，則無設置騎樓之必要。	本條文建議除前段文字「…，應依『淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範』規定設置騎樓，」修正為「…，應依『淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範』規定設置騎樓，或無遮簷人行步道、」外，其餘照修正條文通過。

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見																											
第八點 住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表之規定： <table><tr><th>住宅區種別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>第 1-1 種住宅區</td><td>50%</td><td>120%</td></tr><tr><td>第 2 種住宅區</td><td>35%</td><td>180%</td></tr><tr><td>第 3 種住宅區</td><td>35%</td><td>230%</td></tr><tr><td>第 3-1 種住宅區</td><td>50%</td><td>230%</td></tr><tr><td>第 4 種住宅區</td><td>35%</td><td>260%</td></tr><tr><td>第 5 種住宅區</td><td>35%</td><td>320%</td></tr><tr><td>第 5-1 種住宅區</td><td>50%</td><td>320%</td></tr><tr><td>第 6 種住宅區</td><td>35%</td><td>400%</td></tr></table> 前項第 3 種住宅區、第 4 種住宅區、第 5 種住宅區、第 6 種住宅區之建築物符合淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範，且建築物造型或景觀計畫足以彰顯新市鎮都市意象，並提升居住環境品質者，經淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查同意增加者，其建蔽率得酌予增加，不受前項規定限制，但增加最多不得超過 5%。	住宅區種別	建蔽率	容積率	第 1-1 種住宅區	50%	120%	第 2 種住宅區	35%	180%	第 3 種住宅區	35%	230%	第 3-1 種住宅區	50%	230%	第 4 種住宅區	35%	260%	第 5 種住宅區	35%	320%	第 5-1 種住宅區	50%	320%	第 6 種住宅區	35%	400%	維持原條文。		建議照案通過。
住宅區種別	建蔽率	容積率																												
第 1-1 種住宅區	50%	120%																												
第 2 種住宅區	35%	180%																												
第 3 種住宅區	35%	230%																												
第 3-1 種住宅區	50%	230%																												
第 4 種住宅區	35%	260%																												
第 5 種住宅區	35%	320%																												
第 5-1 種住宅區	50%	320%																												
第 6 種住宅區	35%	400%																												
第九點 住宅區內每宗建築基地之寬度及面積不得小於下表規定： <table><tr><th>住宅區種別</th><th>面積 (平方公尺)</th><th>寬度 (平方公尺)</th></tr><tr><td>第 1-1 種住宅區</td><td>250</td><td>12</td></tr><tr><td>第 2 種住宅區</td><td>660</td><td>17</td></tr><tr><td>第 3 種住宅區</td><td>880</td><td>20</td></tr><tr><td>第 3-1 種住宅區</td><td>880</td><td>20</td></tr><tr><td>第 4 種住宅區</td><td>1200</td><td>22.5</td></tr><tr><td>第 5 種住宅區</td><td>1320</td><td>25</td></tr><tr><td>第 5-1 種住宅區</td><td>1320</td><td>25</td></tr><tr><td>第 6 種住宅區</td><td>1320</td><td>25</td></tr></table>	住宅區種別	面積 (平方公尺)	寬度 (平方公尺)	第 1-1 種住宅區	250	12	第 2 種住宅區	660	17	第 3 種住宅區	880	20	第 3-1 種住宅區	880	20	第 4 種住宅區	1200	22.5	第 5 種住宅區	1320	25	第 5-1 種住宅區	1320	25	第 6 種住宅區	1320	25	維持原條文。		建議照案通過。
住宅區種別	面積 (平方公尺)	寬度 (平方公尺)																												
第 1-1 種住宅區	250	12																												
第 2 種住宅區	660	17																												
第 3 種住宅區	880	20																												
第 3-1 種住宅區	880	20																												
第 4 種住宅區	1200	22.5																												
第 5 種住宅區	1320	25																												
第 5-1 種住宅區	1320	25																												
第 6 種住宅區	1320	25																												
第十點 住宅區內建築物須沿道路退縮建築，其退縮距離不得小於 6 公尺。但臨囊底道路者，其退縮距離不得小於 3 公尺。	維持原條文。		建議照案通過。																											
第十一點 住宅區內建築物應設置後院，其深度不得小於下表之規定： <table><tr><th>住宅區種別</th><th>最小後院深度比</th><th>備註</th></tr><tr><td>第 1-1 種住宅區</td><td>0.3</td><td>後院深度超過 6 公</td></tr></table>	住宅區種別	最小後院深度比	備註	第 1-1 種住宅區	0.3	後院深度超過 6 公	維持原條文。		建議照案通過。																					
住宅區種別	最小後院深度比	備註																												
第 1-1 種住宅區	0.3	後院深度超過 6 公																												

現行條文				修正條文		變更理由	本會專案小組建議意見
第 2 種住宅區		0.3	後院深度超過10公尺以上者，得免再增加。				
第 3 種住宅區		0.3					
第 3-1 種住宅區		0.3					
第 4 種住宅區		0.25					
第 5 種住宅區		0.3					
第 5-1 種住宅區		0.2					
第 6 種住宅區		0.2					
建築基地基於地形與規模，基地無法達到前項規定者，經淡海新市鎮特定區都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。							
第十二點 住宅區內每棟（幢）住宅之兩側均須設置寬度不得小於 3 公尺之側院。				維持原條文。			建議照案通過。
第十三點 住宅區內同一宗基地內建築兩幢以上建築物或同一棟建築物內各面對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，不得小於下表之規定： 一、前後、側面、垂直鄰幢間隔				維持原條文。			建議照案通過。
住宅區種別		(D / H)		附註			
第 1-1 種住宅區		0.35	其中水平距離（D）至少須達 3 公尺，超過 15 公尺以上者，得免再增加。				
第 2 種住宅區							
第 3 種住宅區							
第 3-1 種住宅區							
第 4 種住宅區		0.2	其中水平距離（D）至少須達 5 公尺，超過 20 公尺以上者，得免再增加。				
第 5 種住宅區							
第 5-1 種住宅區							
第 6 種住宅區							
二、同幢建築物各面對部分							
住宅區種別		(D / H)		附註			
第 1-1 種住宅區		0.2	其中水平距離（D）至少須達 3 公尺，超過 15 公尺以上者，得免再增加。				
第 2 種住宅區							
第 3 種住宅區							
第 3-1 種住宅區							
第 4 種住宅區		0.2	其中水平距				

現行條文				修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見
	第 5 種住宅區		離 (D) 至少須達 5 公尺，超過 20 公尺以上者，得免再增加。			
	第 5-1 種住宅區					
	第 6 種住宅區					
建築基地基於地形與規模，基地無法達到前項規定者，經淡海新市鎮特定區都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。						
第十四點 第十一點至第十三點規定應留設之側、後院深度，得與退縮建築深度合併計算。留設距離取兩者中較寬者留設之。				維持原條文。		建議照案通過。
第十五點 住宅區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於下表之規定：				維持原條文。		建議照案通過。
	住宅區種別	綠化面積率	(%)			
	第 1-1 種住宅區	40				
	第 2 種住宅區	50				
	第 3 種住宅區	50				
	第 3-1 種住宅區	40				
	第 4 種住宅區	50				
	第 5 種住宅區	50				
	第 5-1 種住宅區	40				
	第 6 種住宅區	50				
第十六點 住宅區內之停車空間應依附表規定辦理，但每戶至少須設一停車位。				維持原條文。		建議照案通過。
第三章 商業區				維持原條文。		建議照案通過。
第十七點 中心商業區及海濱商業區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第十九組、第二十三組、第二十四組、第二十八組須經主管機關核准。 一、第一組：低樓層住宅。 二、第二組：中、高樓層住宅。 三、第三組：電業、電信及郵政業。 四、第四組：安全設施。 五、第五組：衛生設施。 六、第六組：福利設施，限辦事處。						

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見
七、第七組：一般遊憩設施。 八、第八組：社區教育設施。 九、第九組：文教設施。 十、第十組：公用設施。 十一、第十二組：旅館業。 十二、第十三組：宗祠及宗教設施。 十三、第十四組：日用品零售或服務業。 十四、第十五組：一般零售或服務業。 十五、第十六組：事務所及工商服務業。 十六、第十七組：金融、保險機構。 十七、第十八組：運輸、倉儲及通信業，其中(二)、(五)、(六)、(七)目限須面臨 15 公尺以上寬度之計畫道路。 十八、第十九組：特種零售或服務業。 十九、第二十組：（刪除）。 二十、第二十一組：文化運動及休閒服務業。 二十一、第二十二組：批發業。但第(十一)目不得囤積砂石及鋼筋。 二十二、第二十三組：維修服務業僅限於第二種中心商業區內設置，且其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積，不得超過都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定。 二十三、第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。 二十四、第二十八組：公害較輕微之工業，僅限於第 2 種中心商業區內設置。 前項第七組第一目、第十二組第(三)、第(四)目、第十八組、第十九組、第二十一組第(一)、(二)、(三)目使用者，出入口(含大門、側門)應與國中、國小用地設置距離 100 公尺以上。			
第十八點 鄰里商業區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第二十三組、第二十八	維持原條文。		建議照案通過。

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見
組須經主管機關核准。 一、第一組：低樓層住宅。 二、第二組：中、高樓層住宅。 三、第三組：電業、電信及郵政業。 四、第四組：社區安全設施。 五、第五組：衛生設施。 六、第六組：福利設施。 七、第七組：一般遊憩設施。 八、第八組：社區教育設施。 九、第九組：文教設施。 十、第十組：公用設施。 十一、第十二組：旅館業。 十二、第十三組：宗祠及宗教設施。 十三、第十四組：日用品零售或服務業。 十四、第十五組：一般零售或服務業。 十五、第十六組：事務所及工商服務業。 十六、第十七組：金融、保險機構，限分支機構。 十七、第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第（一）、（四）、（七）目，其中（一）、（七）目限須面臨15公尺以上寬度之計畫道路。 十八、第二十組：（刪除）。 十九、第二十一組：文化運動及休閒服務業。 二十、第二十二組：批發業，限第（一）目至第（十）目。 二十一、第二十三組：維修服務業，其使用電力及氣體燃料及作業			

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見																																																
廠房面積，不得超過都市計畫法 台灣省施行細則第十七條規定。 二十二、第二十八組：公害較輕微之 工業。 前項第七組第一目、第十二組第（三）、 第（四）目、第十八組、第十九組、第 二十一組第（一）、（二）、（三）目使用 者，出入口（含大門、側門）應與國中、 國小用地設置距離 100 公尺以上。																																																			
第十九點 商業區內建築物之建蔽率及 容積率不得超過下列之規定： <table><tr><th>商業區種別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>第 2 種中心商業區</td><td>50%</td><td>500%</td></tr><tr><td>第 2-1 種中心商業 區</td><td>70%</td><td>500%</td></tr><tr><td>第 3 種中心商業區</td><td>70%</td><td>700%</td></tr><tr><td>第 3-1 種中心商業 區</td><td>70%</td><td>700%</td></tr><tr><td>第 1 種海濱商業區</td><td>70%</td><td>200%</td></tr><tr><td>第 2 種海濱商業區</td><td>50%</td><td>285%</td></tr><tr><td>鄰里商業區</td><td>40%</td><td>200%</td></tr></table>	商業區種別	建蔽率	容積率	第 2 種中心商業區	50%	500%	第 2-1 種中心商業 區	70%	500%	第 3 種中心商業區	70%	700%	第 3-1 種中心商業 區	70%	700%	第 1 種海濱商業區	70%	200%	第 2 種海濱商業區	50%	285%	鄰里商業區	40%	200%	第十九點 商業區內建築物之建蔽率及 容積率不得超過下列之規定： <table><tr><th>商業區種別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>第 2 種中心商業區</td><td>50%</td><td>500%</td></tr><tr><td>第 2-1 種中心商業區</td><td>70%</td><td>500%</td></tr><tr><td>第 3 種中心商業區</td><td>50%</td><td>700%</td></tr><tr><td>第 3-1 種中心商業區</td><td>70%</td><td>700%</td></tr><tr><td>第 1 種海濱商業區</td><td>50%</td><td>200%</td></tr><tr><td>（刪除）</td><td></td><td></td></tr><tr><td>鄰里商業區</td><td>40%</td><td>200%</td></tr></table>	商業區種別	建蔽率	容積率	第 2 種中心商業區	50%	500%	第 2-1 種中心商業區	70%	500%	第 3 種中心商業區	50%	700%	第 3-1 種中心商業區	70%	700%	第 1 種海濱商業區	50%	200%	（刪除）			鄰里商業區	40%	200%	1. 原於民國 96 年 10 月 修正之 「淡海新 市鎮特定 區第一期 細部計畫 建築物及 土地使用 分區管制 要點」 中，將原 建蔽率為 50%的第 3 種中心商 業區及第 1 種海濱 商業區， 誤繕為 70%，故於 此訂正。 2. 配合本次 通盤檢討 變更計畫 範圍，檢 討後已無 第 2 種海 濱商業 區，故予 以刪除。	建議照修正條 文通過。
商業區種別	建蔽率	容積率																																																	
第 2 種中心商業區	50%	500%																																																	
第 2-1 種中心商業 區	70%	500%																																																	
第 3 種中心商業區	70%	700%																																																	
第 3-1 種中心商業 區	70%	700%																																																	
第 1 種海濱商業區	70%	200%																																																	
第 2 種海濱商業區	50%	285%																																																	
鄰里商業區	40%	200%																																																	
商業區種別	建蔽率	容積率																																																	
第 2 種中心商業區	50%	500%																																																	
第 2-1 種中心商業區	70%	500%																																																	
第 3 種中心商業區	50%	700%																																																	
第 3-1 種中心商業區	70%	700%																																																	
第 1 種海濱商業區	50%	200%																																																	
（刪除）																																																			
鄰里商業區	40%	200%																																																	

現行條文			修正條文			變更理由	本會專案小組建議意見		
第二十點 商業區內地面層每宗建築基地之面積與寬度不得小於下表之規定：			第二十點 商業區內地面層每宗建築基地之面積與寬度不得小於下表之規定：			配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無第2種海濱商業區，故予以刪除。	建議照修正條文通過。		
商業區種別	最小基地面積 (平方公尺)	最小寬度 (公尺)	商業區種別	最小基地面積 (平方公尺)	最小寬度 (公尺)				
第2種中心商業區	7,500	57.5	第2種中心商業區	7,500	57.5				
第2-1種中心商業區	7,500	57.5	第2-1種中心商業區	7,500	57.5				
第3種中心商業區	15,000	100	第3種中心商業區	15,000	100				
第3-1種中心商業區	15,000	100	第3-1種中心商業區	15,000	100				
第1種海濱商業區	12,500	75	第1種海濱商業區	12,500	75				
第2種海濱商業區	25,000	100	(刪除)						
鄰里商業區	2,000	30	鄰里商業區	2,000	30				
第二十一點 商業區內建築物應設置後院，其最小後院深度比為0.2，且深度不得小於3公尺，惟後院深度超過10公尺以上者，得免再增加。			維持原條文。						建議照案通過。
第二十二點 商業區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離(D)與各該相對部分平均高度(H)之比，需符合下表之規定：			第二十二點 商業區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離(D)與各該相對部分平均高度(H)之比，需符合下表之規定：			配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無第2種海濱商業區，故予以刪除。	建議照修正條文通過。		
商業區種別	水平距離(D)	建築物各面相對比(D/H)	備註	商業區種別	水平距離(D)			建築物各面相對比(D/H)	備註
第2種中心商業區	不得小於8公尺	不得小於0.2	水平距離(D)達15公尺以上者，得免再增加。	第2種中心商業區	不得小於8公尺			不得小於0.2	水平距離(D)達15公尺以上者，得免再增加。
第2-1種中心商業區									
第3種中心商業區									
第3-1種中心商業區									
第1種海濱商業區									
第2種海濱商業區									
(刪除)									
第二十三點 商業區內建築基地面臨計畫道路者，須沿道路退縮建築，其退縮距離在中心商業區、鄰里商業區不得小於6公尺；海濱商業區不得小於10公尺。			維持原條文。						建議照案通過。

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見																																
尺。退縮部份得作為法定空地。																																			
第二十四點 主管機關得規定建築物沿商業區內指定之道路建築時，應設置騎樓，騎樓設置之位置及標準依都市設計審議規範規定辦理。	維持原條文。		建議照案通過。																																
第二十五點 商業區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於下表之規定： <table><tr><td>商業區種別</td><td>綠化面積率(%)</td></tr><tr><td>第2種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第2-1種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第3種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第3-1種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第1種海濱商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第2種海濱商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>鄰里商業區</td><td>35%</td></tr></table>	商業區種別	綠化面積率(%)	第2種中心商業區	40%	第2-1種中心商業區	40%	第3種中心商業區	40%	第3-1種中心商業區	40%	第1種海濱商業區	40%	第2種海濱商業區	40%	鄰里商業區	35%	第二十五點 商業區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於下表之規定： <table><tr><td>商業區種別</td><td>綠化面積率(%)</td></tr><tr><td>第2種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第2-1種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第3種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第3-1種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第1種海濱商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>(刪除)</td><td></td></tr><tr><td>鄰里商業區</td><td>35%</td></tr></table>	商業區種別	綠化面積率(%)	第2種中心商業區	40%	第2-1種中心商業區	40%	第3種中心商業區	40%	第3-1種中心商業區	40%	第1種海濱商業區	40%	(刪除)		鄰里商業區	35%	配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無第2種海濱商業區，故予以刪除。	建議照修正條文通過。
商業區種別	綠化面積率(%)																																		
第2種中心商業區	40%																																		
第2-1種中心商業區	40%																																		
第3種中心商業區	40%																																		
第3-1種中心商業區	40%																																		
第1種海濱商業區	40%																																		
第2種海濱商業區	40%																																		
鄰里商業區	35%																																		
商業區種別	綠化面積率(%)																																		
第2種中心商業區	40%																																		
第2-1種中心商業區	40%																																		
第3種中心商業區	40%																																		
第3-1種中心商業區	40%																																		
第1種海濱商業區	40%																																		
(刪除)																																			
鄰里商業區	35%																																		
第二十六點 商業區之停車空間依附表規定辦理，且不得小於興建時所核准容積率之30%，而興建住商混合建築物時，其商業使用部分依此規定；而住宅使用部分則比照住宅區之規定辦理。	維持原條文。		建議照案通過。																																
第四章 行政區、政商混合區及文教區 第二十七點 行政區內得為下列各組之建築物及土地使用： 一、第三組：電業、電信及郵政業。 二、第四組：社區安全設施。 三、第五組：衛生設施。 四、第六組：福利設施。 五、第七組：一般遊憩設施。 六、第八組：社區教育設施，限第（一）、（二）目。 七、第九組：文教設施。 八、第十組：公用設施。 九、第十一組：行政機構。 十、第十七組：金融、保險機構。	第四章 政商混合區及文教區 (刪除)	配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無行政區，故將原管制內容予以刪除。	建議照修正條文通過。																																

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見
第二十八點 在政商混合區內得為行政區規定及下列規定之使用，但第十二組、第十四組、第十五組、第十六組、第十七組、第十八組應經都市設計審查小組審查通過。 一、第十二組：旅館業。 二、第十四組：日用品零售或服務業。 三、第十五組：一般零售或服務業。 四、第十六組：事務所及工商服務業。 五、第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第（一）、（四）、（七）目，其中（一）、（七）目限須面臨15公尺上之寬度之計畫道路。	第二十七點 政商混合區得為下列規定之使用，但第十二組、第十四組、第十五組、第十六組、第十七組、第十八組應經都市設計審查小組審查通過。 <u>一、第三組：電業、電信及郵政業。</u> <u>二、第四組：社區安全設施。</u> <u>三、第五組：衛生設施。</u> <u>四、第六組：福利設施。</u> <u>五、第七組：一般遊憩設施。</u> <u>六、第八組：社區教育設施，限第（一）、（二）目。</u> <u>七、第九組：文教設施。</u> <u>八、第十組：公用設施。</u> <u>九、第十一組：行政機構。</u> <u>十、第十七組：金融、保險機構。</u> 十一、第十二組：旅館業。 十二、第十四組：日用品零售或服務業。 十三、第十五組：一般零售或服務業。 十四、第十六組：事務所及工商服務業。 十五、第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第（一）、（四）、（七）目，其中（一）、（七）目限須面臨15公尺上之寬度之計畫道路。	1. 項次調整。 2. 配合刪除行政區之相關管制規定，故部分文字修正。	建議照修正條文通過。
第二十九點 文教區內得作下列各組使用： 一、第三組：電業、電信及郵政業。 二、第四組：社區安全設施。 三、第五組：衛生設施。限第（一）（二）目。 四、第六組：福利設施。	第二十八點 文教區內得作下列各組使用： 一、第三組：電業、電信及郵政業。 二、第四組：社區安全設施。 三、第五組：衛生設施。限第（一）（二）目。 四、第六組：福利設施。	項次調整。	建議照修正條文通過。

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見																								
五、第七組：一般遊憩設施。 六、第八組：社區教育設施。 七、第九組：文教設施。 八、第十一組：行政機構。 九、第十二組：旅館業，限第（一）（二）目使用。	五、第七組：一般遊憩設施。 六、第八組：社區教育設施。 七、第九組：文教設施。 八、第十一組：行政機構。 九、第十二組：旅館業，限第（一）（二）目使用。																										
第三十點 行政區、政商混合區及文教區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過下表規定： <table><tr><td>分區別</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>行政區</td><td>40%</td><td>400%</td></tr><tr><td>政商混合區</td><td>70%</td><td>400%</td></tr><tr><td>文教區</td><td>40%</td><td>240%</td></tr></table> 行政區內建築兩棟以上之建築物，須以通道連接時，如該通道部分係供作公眾通行使用，則其面積得不計入前項規定之建蔽率及容積率；惟同一基地內通道部分之最大水平投影面積不得超過基地面積之50%。	分區別	建蔽率	容積率	行政區	40%	400%	政商混合區	70%	400%	文教區	40%	240%	第二十九點 政商混合區及文教區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過下表規定： <table><tr><td>分區別</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>政商混合區</td><td>70%</td><td>400%</td></tr><tr><td><u>（刪除）</u></td><td></td><td></td></tr><tr><td>文教區</td><td>40%</td><td>240%</td></tr></table> <u>（刪除）</u>	分區別	建蔽率	容積率	政商混合區	70%	400%	<u>（刪除）</u>			文教區	40%	240%	配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無行政區，故將原管制內容予以刪除。	建議照修正條文通過。
分區別	建蔽率	容積率																									
行政區	40%	400%																									
政商混合區	70%	400%																									
文教區	40%	240%																									
分區別	建蔽率	容積率																									
政商混合區	70%	400%																									
<u>（刪除）</u>																											
文教區	40%	240%																									
第三十一點 行政區、政商混合區及文教區內每宗建築基地之最小寬度不得小於45公尺；最小面積不得小於2,000平方公尺。	第三十點 政商混合區及文教區內每宗建築基地之最小寬度不得小於45公尺；最小面積不得小於2,000平方公尺。	1. 項次調整。 2. 配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無行政區，故將	建議照修正條文通過。																								
第三十二點 行政區、政商混合區及文教區內建築物須設置前、後、側院，其深度不得小於6公尺，且後院深度比不得小於0.3。	第三十二點 政商混合區及文教區內建築物須設置前、後、側院，其深度不得小於6公尺，且後院深度比不得小於0.3。		建議照修正條文通過。																								

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見																				
第三十三點 行政區、政商混合區及文教區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，需符合下表規定： <table><tr><th>分區別</th><th>水平距離（D）</th><th>建築物各面相對比（D/H）</th><th>備註</th></tr><tr><td>行政區</td><td rowspan="3">不得小於6公尺</td><td rowspan="3">不得小於0.3</td><td rowspan="3">水平距離（D）達10公尺以上者，得免再增加。</td></tr><tr><td>政商混合區</td></tr><tr><td>文教區</td></tr></table>	分區別	水平距離（D）	建築物各面相對比（D/H）	備註	行政區	不得小於6公尺	不得小於0.3	水平距離（D）達10公尺以上者，得免再增加。	政商混合區	文教區	第三十二點 政商混合區及文教區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，需符合下表規定： <table><tr><th>分區別</th><th>水平距離（D）</th><th>建築物各面相對比（D/H）</th><th>備註</th></tr><tr><td>政商混合區</td><td rowspan="3">不得小於6公尺</td><td rowspan="3">不得小於0.3</td><td rowspan="3">水平距離（D）達10公尺以上者，得免再增加。</td></tr><tr><td>（刪除）</td></tr><tr><td>文教區</td></tr></table>	分區別	水平距離（D）	建築物各面相對比（D/H）	備註	政商混合區	不得小於6公尺	不得小於0.3	水平距離（D）達10公尺以上者，得免再增加。	（刪除）	文教區	原管制內容予以刪除。	建議照修正條文通過。
分區別	水平距離（D）	建築物各面相對比（D/H）	備註																				
行政區	不得小於6公尺	不得小於0.3	水平距離（D）達10公尺以上者，得免再增加。																				
政商混合區																							
文教區																							
分區別	水平距離（D）	建築物各面相對比（D/H）	備註																				
政商混合區	不得小於6公尺	不得小於0.3	水平距離（D）達10公尺以上者，得免再增加。																				
（刪除）																							
文教區																							
第三十四點 行政區、政商混合區及文教區之停車空間詳附表規定辦理，且不得小於興建時所核准容積率之35%。	第三十三點 政商混合區及文教區之停車空間詳附表規定辦理，且不得小於興建時所核准容積率之35%。	建議照修正條文通過。																					
第三十五點 行政區、政商混合區及文教區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於40%。	第三十四點 政商混合區及文教區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於40%。	建議照修正條文通過。																					
第五章 其他專用區 第三十六點 保存區內建築物之容積率不得超過120%；如面臨計畫道路者，則至少需退縮6公尺建築。	第五章 其他專用區 第三十五點 保存區內建築物之容積率不得超過120%；如面臨計畫道路者，則至少需退縮6公尺建築。	項次調整。	建議照修正條文通過。																				
第三十七點 產業專用區得作下列規定之使用： 一、主要使用：產業專用區應依下列各產業範圍方向提出主要使用項目，各主要使用項目之申請使用樓地板面積不得低於總樓地板面積50%。 （一）優質居住： 1. 第六組：福利設施，限第（一）目之依老人福利法設置之老人住宅。 2. 第十五組：一般零售或服務業，限第（二十一）目醫療保健及社會福利服務業。 3. 第十六組：事務所及工商服務業，限第（一）目不動產業。 （二）商業服務： 1. 第十五組：一般零售或服務業，限第（二十）目綜合商品零售業。 2. 第二十二組：批發業，限第（十）目綜合商品批發業。 （三）知識產業：第十六組：事務	（刪除）			配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無產業專用區，故將原管制內容予以刪除。	建議照修正條文通過。																		

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見
所及工商服務業，限第（四）目法律及會計業。（五）建築及工程技術服務業、專門設計服務業。（六）電腦系統設計服務業。（十二）廣告業。（十四）資料處理及資訊供應服務業。（十五）顧問服務業。（十九）研究發展服務業。（二十）其他專業、科學及技術服務業。 （四）多元休閒： 1. 第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第（五）目旅行業。 2. 第十二組：住宿服務業，限第（一）目一般旅館業與第（二）目觀光旅館業。 3. 第二十一組：文化、運動及休閒服務業，限第（二）目運動服務業與第（四）目藝文服務業。 二、附屬使用： （一）第三組：電業、電信及郵政業。 （二）第四組：社區安全設施。 （三）第五組：衛生設施。 （四）第九組：文教設施。 （五）第十組：公用設施。 （六）第十一組：行政機構。			
第三十八點 產業專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%，申請開發面積原則上不得小於 2 公頃，得視情況調整之，應經由主管機關核准同意。 產業專用區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。	（刪除）	配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無產業專用區，故將原管制內容予以刪除。	建議照修正條文通過。
第三十九點 加油站專用區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%；其法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。	第三十六點 加油站專用區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%；其法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。	項次調整。	建議照修正條文通過。
第四十點 電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用： 一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。	（刪除）	配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無電信專用區，故將原管制內容予以刪除。	建議照修正條文通過。

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見
二、電信必要附屬設施： (一) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 (二) 教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。 (三) 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。 (四) 其他經縣（市）政府審查核准之必要設施。 三、與電信運用發展有關設施： (一) 網路增值服務業。 (二) 有線、無線及電腦資訊業。 (三) 資料處理服務業。 四、與電信業務經營有關設施： (一) 電子資訊供應服務業。 (二) 電信器材零售業。 (三) 通信工程業。 (四) 金融業派駐機構。			
第四十一點 電信專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。 電信事業專用區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 50%。	(刪除)	配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無電信專用區，故將原管制內容予以刪除。	查本計畫尚有電信專用區之劃設，爰本條文建議維持原計畫。
-	<u>第三十七點 郵政專用區得作郵政事業及其相關設施使用。</u> <u>一、郵政專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。</u> <u>二、郵政專用區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 50%。</u>	配合本次通盤檢討計畫內容增列郵政專用區使用強度及綠化面積等相關規定。	建議照修正條文通過。
-	<u>第三十八點 倉儲批發專用區得作倉儲業、批發業之使用。</u> <u>一、倉儲批發專用區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%。</u> <u>二、倉儲批發專用區之法定空地應予以綠化，其綠化面積不得小於 50%。</u>	配合本次通盤檢討計畫內容增列倉儲批發專用區使用強度及綠化面積等相關規定。	建議照修正條文通過。
第四十二點 瓦斯事業專用區得作配合供減壓站及服務所等相關設施使用。 一、瓦斯事業專用區之建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 120%。	(刪除)	配合歷次個案變更刪除使用分區名稱及管制內	建議照修正條文通過。

現行條文						修正條文						變更理由	本會專案小組建議意見																																																																																																																																																																																																																			
二、瓦斯事業專用區鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮至少 10 十公尺並植栽綠化，其自基地境界線退縮 2.5 公尺並植栽綠化，其退縮部分均得計入法定空地。												容。																																																																																																																																																																																																																				
三、瓦斯事業專用區之法定空地，應留設二分之一以上植栽綠化。																																																																																																																																																																																																																																
四、瓦斯事業專用區之用地及建築物之使用，應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令之規定。																																																																																																																																																																																																																																
第四十三點 公共設施用地內建築物之建蔽率、容積率及其他相關規定如下：						第三十九點 公共設施用地內建築物之建蔽率、容積率及其他相關規定如下：						1. 項次調整。 2. 配合本次通盤檢討刪除機關用地、文高用地、電信事業用地、垃圾焚化爐用地及郵政用地使用強度及綠化面積等相關規定。 3. 統一名稱，將小學、中學修正為文小、文中。 4. 配合法令名稱修正。	本條文建議除學校用地、公園用地、兒童遊戲場用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理外，其餘照修正條文通過。																																																																																																																																																																																																																			
<table><tr><th colspan="2">種類</th><th>最大建蔽率(%)</th><th>最大容積率(%)</th><th>面臨計畫道路退縮(公尺)</th><th>綠化面積率(%)</th><th>其他</th></tr><tr><td colspan="2">機關用地</td><td>50</td><td>200</td><td>6</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">學校</td><td>小學</td><td>40</td><td>200</td><td>6</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>中學</td><td>40</td><td>200</td><td>6</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>高中</td><td>40</td><td>240</td><td>6</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">公園用地</td><td>15</td><td>60</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">停車場用地</td><td>70</td><td>420</td><td>6</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">電信事業用地</td><td>50</td><td>200</td><td>6</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">自來水事業用地</td><td>50</td><td>200</td><td>6</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">變電所用地</td><td>40</td><td>200</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">污水處理場用地</td><td>60</td><td>100</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">垃圾焚化爐用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">捷運變電所用地</td><td>40</td><td>120</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">郵政用地</td><td>50</td><td>200</td><td>6</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">兒童遊樂場用地</td><td>不予規定</td><td>30</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td></td></tr></table> 得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理。						種類		最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	面臨計畫道路退縮(公尺)	綠化面積率(%)			其他	機關用地		50	200	6	20		學校	小學	40	200	6	不予規定		中學	40	200	6	不予規定		高中	40	240	6	不予規定		公園用地		15	60	10	不予規定		停車場用地		70	420	6	20		電信事業用地		50	200	6	30		自來水事業用地		50	200	6	30		變電所用地		40	200	10	不予規定		污水處理場用地		60	100	10	不予規定		垃圾焚化爐用地		不予規定	不予規定	不予規定	不予規定		捷運變電所用地		40	120	10	不予規定		郵政用地		50	200	6	20		兒童遊樂場用地		不予規定	30	不予規定	不予規定		<table><tr><th colspan="2">種類</th><th>最大建蔽率(%)</th><th>最大容積率(%)</th><th>面臨計畫道路退縮(公尺)</th><th>綠化面積率(%)</th><th>其他</th></tr><tr><td colspan="2">(刪除)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">機關用地(政)</td><td>50</td><td>400</td><td>6</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">學校</td><td>文小</td><td>40</td><td>200</td><td>6</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>文中</td><td>40</td><td>200</td><td>6</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>(刪除)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">公園用地</td><td>15</td><td>60</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">停車場用地</td><td>70</td><td>420</td><td>6</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">(刪除)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">自來水事業用地</td><td>50</td><td>200</td><td>6</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">變電所用地</td><td>40</td><td>200</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">污水處理場用地</td><td>60</td><td>100</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">(刪除)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">捷運變電所用地</td><td>40</td><td>120</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">(刪除)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">兒童遊樂</td><td>不予</td><td>30</td><td>不予</td><td>不予</td><td></td></tr></table>						種類		最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	面臨計畫道路退縮(公尺)	綠化面積率(%)	其他	(刪除)							機關用地(政)		50	400	6	20		學校	文小	40	200	6	不予規定		文中	40	200	6	不予規定		(刪除)						公園用地		15	60	10	不予規定		停車場用地		70	420	6	20		(刪除)							自來水事業用地		50	200	6	30		變電所用地		40	200	10	不予規定		污水處理場用地		60	100	10	不予規定		(刪除)							捷運變電所用地		40	120	10	不予規定		(刪除)							兒童遊樂		不予	30	不予
種類		最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	面臨計畫道路退縮(公尺)	綠化面積率(%)	其他																																																																																																																																																																																																																										
機關用地		50	200	6	20																																																																																																																																																																																																																											
學校	小學	40	200	6	不予規定																																																																																																																																																																																																																											
	中學	40	200	6	不予規定																																																																																																																																																																																																																											
	高中	40	240	6	不予規定																																																																																																																																																																																																																											
公園用地		15	60	10	不予規定																																																																																																																																																																																																																											
停車場用地		70	420	6	20																																																																																																																																																																																																																											
電信事業用地		50	200	6	30																																																																																																																																																																																																																											
自來水事業用地		50	200	6	30																																																																																																																																																																																																																											
變電所用地		40	200	10	不予規定																																																																																																																																																																																																																											
污水處理場用地		60	100	10	不予規定																																																																																																																																																																																																																											
垃圾焚化爐用地		不予規定	不予規定	不予規定	不予規定																																																																																																																																																																																																																											
捷運變電所用地		40	120	10	不予規定																																																																																																																																																																																																																											
郵政用地		50	200	6	20																																																																																																																																																																																																																											
兒童遊樂場用地		不予規定	30	不予規定	不予規定																																																																																																																																																																																																																											
種類		最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	面臨計畫道路退縮(公尺)	綠化面積率(%)	其他																																																																																																																																																																																																																										
(刪除)																																																																																																																																																																																																																																
機關用地(政)		50	400	6	20																																																																																																																																																																																																																											
學校	文小	40	200	6	不予規定																																																																																																																																																																																																																											
	文中	40	200	6	不予規定																																																																																																																																																																																																																											
	(刪除)																																																																																																																																																																																																																															
公園用地		15	60	10	不予規定																																																																																																																																																																																																																											
停車場用地		70	420	6	20																																																																																																																																																																																																																											
(刪除)																																																																																																																																																																																																																																
自來水事業用地		50	200	6	30																																																																																																																																																																																																																											
變電所用地		40	200	10	不予規定																																																																																																																																																																																																																											
污水處理場用地		60	100	10	不予規定																																																																																																																																																																																																																											
(刪除)																																																																																																																																																																																																																																
捷運變電所用地		40	120	10	不予規定																																																																																																																																																																																																																											
(刪除)																																																																																																																																																																																																																																
兒童遊樂		不予	30	不予	不予																																																																																																																																																																																																																											

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見
	得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理。		
第四十四點 公共設施用地非經主管機關核准者，不得設置廣告物。	第四十點 公共設施用地非經主管機關核准者，不得設置廣告物。	項次調整。	建議照修正條文通過。
第七章 容積率獎勵規定 第四十五點 凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款之一規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第五十點規定增加興建樓地板面積。 一、基地有一面臨街寬度在 30 公尺以上之道路，其臨接長度在 50 公尺以上或達周界總長度 1/5 以上者，在商業區基地面積為本要點第二十點所規定之最小基地面積兩倍以上，在住宅區基地面積為 10,000 平方公尺以上者。 二、在住宅區基地為完整臨接一個或一個以上之囊底道路。	第七章 容積率獎勵規定 第四十一點 凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款之一規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第五十點規定增加興建樓地板面積。<u>但住宅區提供作為區段徵收後安置住宅使用者不受此限。</u> 一、基地有一面臨街寬度在 30 公尺以上之道路，其臨接長度在 50 公尺以上或達周界總長度 1/5 以上者，在商業區基地面積為本要點第二十點所規定之最小基地面積兩倍以上，在住宅區基地面積為 10,000 平方公尺以上者。 二、在住宅區基地為完整臨接一個或一個以上之囊底道路。	1. 項次調整。 2. 配合第二期發展區第一開發區區段徵收開發方式，增訂住宅區提供作為安置住宅使用之排除條件。	建議照修正條文通過。
第四十六點 依第四十五點規定，合併使用之建築基地如採大基地中庭式規劃時，住宅區內既有之囊底道路得配合實際規劃准予調整或取消。並應遵守下列規定辦理： 一、調整或取消部份之道路原有管路設施及設備應先提出拆遷計畫，並取得道路主管單位及相關事業單位同意函後，始得辦理建築許可申請。 二、調整後之道路位置應避免與主要道路直接連接，如設置車道出入口時亦不得直接留設於主要道路側，影響主要道路之車流。 三、取消之道路面積，應無償提供同一基地內相同面積之建築地作為廣場、公園或兒童遊戲場等公共設施，且應臨接次要道路集中留設。 四、前款供作公共設施之建築基地應先取得都市設計建築許可同意函，並辦理分割及產權移交後，始得請領建築執照。 五、前款公共設施應併同該建築基地整體規劃設計開發，並應併同該建築基地之建築許可審查，並於公共設施開發完成驗收後，始得請領建築使用執照。 六、本點有關基地內既有囊底道路之	第四十二點 依第四十一點規定，合併使用之建築基地如採大基地中庭式規劃時，住宅區內既有之囊底道路得配合實際規劃准予調整或取消。並應遵守下列規定辦理： 一、調整或取消部份之道路原有管路設施及設備應先提出拆遷計畫，並取得道路主管單位及相關事業單位同意函後，始得辦理建築許可申請。 二、調整後之道路位置應避免與主要道路直接連接，如設置車道出入口時亦不得直接留設於主要道路側，影響主要道路之車流。 三、取消之道路面積，應無償提供同一基地內相同面積之建築地作為廣場、公園或兒童遊戲場等公共設施，且應臨接次要道路集中留設。 四、前款供作公共設施之建築基地應先取得都市設計建築許可同意函，並辦理分割及產權移交後，始得請領建築執照。 五、前款公共設施應併同該建築基地整體規劃設計開發，並應併同該建築基地之建築許可審查，並於公共設施開發完成驗收後，始得請領建築使用執照。 六、本點有關基地內既有囊底道路之	項次調整。	建議照修正條文通過。

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見
調整或取消及其他相關規定，需經都市設計審查小組同意後，依法定程序辦理變更。	調整或取消及其他相關規定，需經都市設計審查小組同意後，依法定程序辦理變更。		
第四十七點 依第四十五點規定所得增加之樓地板面積(△FA)按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%： $\Delta FA = S \cdot I$ A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，容積率乘以2/5。但商業區不得超過2.5，住宅區、機關用地及行政區為0.5以上、1.5以下。前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定。	第四十三點 依第四十八點規定所得增加之樓地板面積(△FA)按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%： $\Delta FA = S \cdot I$ A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，容積率乘以2/5。但商業區不得超過2.5，住宅區、機關用地及行政區為0.5以上、1.5以下。前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定。	項次調整。	建議照修正條文通過。
第四十八點 住宅區及商業區建築物之第一、二、三層樓，如經主管機關核准作為公共設施使用部分，得免計入容積率。惟公共設施使用部分，不得變更作其他使用。	第四十四點 住宅區及商業區建築物之第一、二、三層樓，如經主管機關核准作為公共設施使用部分，得免計入容積率。惟公共設施使用部分，不得變更作其他使用。	項次調整。	建議照修正條文通過。
第四十九點 被徵收土地所有權人領回抵價地或政府標售、讓售之土地，於完成土地接管之日起一年內申請開發並建築施工者，其建築物容積率獎勵放寬15%，第二年至第三年內申請開發建築施工者，獎勵額度逐年減少5%，第四年起不予獎勵，申請獎勵之規定並以一次為限。 第一項申請開發之時程有關環境影響評估作業與水土保持規劃審查作業時間不計入，但最長不超過二年。 本細部計畫土地使用分區管制要點民國94年9月15日修正發布實施之日前完成土地接管之抵價地或政府標售、讓售之土地，以前開發發布實施日為起算日計算容積率獎勵，並適用前項容積獎勵之規定。	第四十五點 被徵收土地所有權人領回抵價地或政府標售、讓售之土地，於完成土地接管之日起一年內申請開發並建築施工者，其建築物容積率獎勵放寬15%，第二年至第三年內申請開發建築施工者，獎勵額度逐年減少5%，第四年起不予獎勵，申請獎勵之規定並以一次為限。 第一項申請開發之時程有關環境影響評估作業與水土保持規劃審查作業時間不計入，但最長不超過二年。 本細部計畫土地使用分區管制要點民國94年9月15日修正發布實施之日前完成土地接管之抵價地或政府標售、讓售之土地，以前開發發布實施日為起算日計算容積率獎勵，並適用前項容積獎勵之規定。	項次調整。	本條文建議除後段文字「本細部計畫土地使用分區管制要點…」，並適用前項容積獎勵之規定。」予以刪除外，其餘照修正條文通過。
第五十點 本地區內第一開發區，於都市計畫實施前，原「建」地目土地之土地所有權人所分回抵價地於第一次申請建築時，得依下列公式計算容積率，申請核發建築執照：抵價地獎勵後容積率＝抵價地法定容積率+（原建地目土地持分面積/原被徵收所有土地持分面積）*90%。	第四十六點 本地區內第一開發區，於都市計畫實施前，原「建」地目土地之土地所有權人所分回抵價地於第一次申請建築時，得依下列公式計算容積率，申請核發建築執照：抵價地獎勵後容積率＝抵價地法定容積率+（原建地目土地持分面積/原被徵收所有土地持分面積）*90%。	項次調整。	建議照修正條文通過。
第八章 都市設計	第八章 都市設計	項次調整。	建議照修正條文通過。

現行條文			修正條文			變更理由	本會專案小組建議意見																																																																																																																																														
第五十一點 為提高本計畫書居住環境品質，以塑造新市鎮獨特風格，並達成土地使用之有效管制，應設置「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」。			第四十七點 為提高本計畫書居住環境品質，以塑造新市鎮獨特風格，並達成土地使用之有效管制，應設置「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」。				文通過。																																																																																																																																														
第五十二點 本計畫範圍內之都市設計管制項目，應以「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」之內容為原則，並經由都市設計審查小組審查通過後，始得申請建照或施工。			第四十八點 本計畫範圍內之都市設計管制項目，應以「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」之內容為原則，並經由都市設計審查小組審查通過後，始得申請建照或施工。			項次調整。	建議照修正條文通過。																																																																																																																																														
第五十三點 淡海新市鎮都市設計主要計畫之內容與淡海新市鎮特定區第一期細部計畫不符時，應依照細部計畫之規定為準。			第四十九點 淡海新市鎮都市設計主要計畫之內容與淡海新市鎮特定區第一期細部計畫不符時，應依照細部計畫之規定為準。			項次調整。	建議照修正條文通過。																																																																																																																																														
第五十四點 各土地使用分區及公共設施用地之地下開挖率規定如下表所示：			第五十點 各土地使用分區及公共設施用地之地下最大開挖率規定如下表所示：			1. 配合「變更淡海新市鎮第1期細部計畫(機關用地(九)變機關用地(政))」案，增列機關用地(政)地下開挖率等相關規定。 2. 另配合本次通盤檢討，增列電信專用區、郵政專用區及倉儲批發專用區地下開挖率等相關規定，並刪除第2種海濱商業區、行政區、產業專用區、醫療專用區、電信事業專用區、高中用地、垃圾	本條文建議除下列各點外，其餘照修正條文通過。 1. 前段文字修正為「第五十點 各土地使用分區及公共設施用地之地下最大開挖率及最小透水率規定如下表所示：」。 2. 增列各項「 <u>最小透水率</u> 」如下：																																																																																																																																														
<table><tr><th colspan="2">土地使用分區種別</th><th>地下開挖率</th></tr><tr><td rowspan="19">土地 使用 分 區</td><td>第1-1種住宅區</td><td>50%</td></tr><tr><td>第2種住宅區</td><td>60%</td></tr><tr><td>第3種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第3-1種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第4種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第5種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第5-1種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第6種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第2種商業區</td><td>80%</td></tr><tr><td>第2-1種商業區</td><td>80%</td></tr><tr><td>第3種商業區</td><td>80%</td></tr><tr><td>第3-1種商業區</td><td>80%</td></tr><tr><td>鄰里商業區</td><td>80%</td></tr><tr><td>第1種海濱商業區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第2種海濱商業區</td><td>70%</td></tr><tr><td>行政區</td><td>60%</td></tr><tr><td>醫療專用區</td><td>60%</td></tr><tr><td>產業專用區</td><td>70%</td></tr><tr><td rowspan="10">公 共 設 施 用 地</td><td>公園用地</td><td>15%</td></tr><tr><td rowspan="3">學 校</td><td>文小用地</td><td>50%</td></tr><tr><td>文中用地</td><td>50%</td></tr><tr><td>高中用地</td><td>40%</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>60%</td></tr><tr><td>污水處理場用地</td><td>60%</td></tr><tr><td>垃圾焚化場用地</td><td>60%</td></tr><tr><td rowspan="2">公 用 事 業 用 地</td><td>變電所用地</td><td>40%</td></tr><tr><td>電信事業用地</td><td>50%</td></tr><tr><td rowspan="2">停 車 場 用 地</td><td>加油站用地</td><td>40%</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>70%</td></tr></table> 上表未規定之土地使用分區及公共設施用地之地下開挖率應按其			土地使用分區種別		地下開挖率			土地 使用 分 區	第1-1種住宅區	50%	第2種住宅區	60%	第3種住宅區	70%	第3-1種住宅區	70%	第4種住宅區	70%	第5種住宅區	70%	第5-1種住宅區	70%	第6種住宅區	70%	第2種商業區	80%	第2-1種商業區	80%	第3種商業區	80%	第3-1種商業區	80%	鄰里商業區	80%	第1種海濱商業區	70%	第2種海濱商業區	70%	行政區	60%	醫療專用區	60%	產業專用區	70%	公 共 設 施 用 地	公園用地	15%	學 校	文小用地	50%	文中用地	50%	高中用地	40%	機關用地	60%	污水處理場用地	60%	垃圾焚化場用地	60%	公 用 事 業 用 地	變電所用地	40%	電信事業用地	50%	停 車 場 用 地	加油站用地	40%	停車場用地	70%	<table><tr><th colspan="2">土地使用分區種別</th><th>地下開挖率</th></tr><tr><td rowspan="19">土 地 使 用 分 區</td><td>第1-1種住宅區</td><td>50%</td></tr><tr><td>第2種住宅區</td><td>60%</td></tr><tr><td>第3種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第3-1種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第4種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第5種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第5-1種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第6種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第2種中心商業區</td><td>80%</td></tr><tr><td>第2-1種中心商業區</td><td>80%</td></tr><tr><td>第3種中心商業區</td><td>80%</td></tr><tr><td>第3-1種中心商業區</td><td>80%</td></tr><tr><td>鄰里商業區</td><td>80%</td></tr><tr><td>第1種海濱商業區</td><td>70%</td></tr><tr><td>(刪除)</td><td></td></tr><tr><td>(刪除)</td><td></td></tr><tr><td>(刪除)</td><td></td></tr><tr><td>(刪除)</td><td></td></tr><tr><td rowspan="12">公 共 設 施 用 地</td><td colspan="2">加油站專用區</td><td>40%</td></tr><tr><td colspan="2">郵政專用區</td><td>60%</td></tr><tr><td colspan="2">倉儲批發專用區</td><td>70%</td></tr><tr><td colspan="2">公園用地</td><td>15%</td></tr><tr><td rowspan="3">學 校</td><td>文小用地</td><td>50%</td></tr><tr><td>文中用地</td><td>50%</td></tr><tr><td>(刪除)</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">(刪除)</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">機關用地(政)</td><td>60%</td></tr><tr><td colspan="2">污水處理廠用地</td><td>60%</td></tr><tr><td colspan="2">(刪除)</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">變電所用地</td><td>40%</td></tr><tr><td colspan="2">(刪除)</td><td></td></tr></table>			土地使用分區種別		地下開挖率	土 地 使 用 分 區	第1-1種住宅區	50%	第2種住宅區	60%	第3種住宅區	70%	第3-1種住宅區	70%	第4種住宅區	70%	第5種住宅區	70%	第5-1種住宅區	70%	第6種住宅區	70%	第2種中心商業區	80%	第2-1種中心商業區	80%	第3種中心商業區	80%	第3-1種中心商業區	80%	鄰里商業區	80%	第1種海濱商業區	70%	(刪除)		(刪除)		(刪除)		(刪除)		公 共 設 施 用 地	加油站專用區		40%	郵政專用區		60%	倉儲批發專用區		70%	公園用地		15%	學 校	文小用地	50%	文中用地	50%	(刪除)		(刪除)			機關用地(政)		60%	污水處理廠用地		60%	(刪除)			變電所用地		40%	(刪除)
土地使用分區種別		地下開挖率																																																																																																																																																			
土地 使用 分 區	第1-1種住宅區	50%																																																																																																																																																			
	第2種住宅區	60%																																																																																																																																																			
	第3種住宅區	70%																																																																																																																																																			
	第3-1種住宅區	70%																																																																																																																																																			
	第4種住宅區	70%																																																																																																																																																			
	第5種住宅區	70%																																																																																																																																																			
	第5-1種住宅區	70%																																																																																																																																																			
	第6種住宅區	70%																																																																																																																																																			
	第2種商業區	80%																																																																																																																																																			
	第2-1種商業區	80%																																																																																																																																																			
	第3種商業區	80%																																																																																																																																																			
	第3-1種商業區	80%																																																																																																																																																			
	鄰里商業區	80%																																																																																																																																																			
	第1種海濱商業區	70%																																																																																																																																																			
	第2種海濱商業區	70%																																																																																																																																																			
	行政區	60%																																																																																																																																																			
	醫療專用區	60%																																																																																																																																																			
	產業專用區	70%																																																																																																																																																			
	公 共 設 施 用 地	公園用地	15%																																																																																																																																																		
學 校		文小用地	50%																																																																																																																																																		
		文中用地	50%																																																																																																																																																		
		高中用地	40%																																																																																																																																																		
機關用地		60%																																																																																																																																																			
污水處理場用地		60%																																																																																																																																																			
垃圾焚化場用地		60%																																																																																																																																																			
公 用 事 業 用 地		變電所用地	40%																																																																																																																																																		
		電信事業用地	50%																																																																																																																																																		
停 車 場 用 地		加油站用地	40%																																																																																																																																																		
	停車場用地	70%																																																																																																																																																			
土地使用分區種別		地下開挖率																																																																																																																																																			
土 地 使 用 分 區	第1-1種住宅區	50%																																																																																																																																																			
	第2種住宅區	60%																																																																																																																																																			
	第3種住宅區	70%																																																																																																																																																			
	第3-1種住宅區	70%																																																																																																																																																			
	第4種住宅區	70%																																																																																																																																																			
	第5種住宅區	70%																																																																																																																																																			
	第5-1種住宅區	70%																																																																																																																																																			
	第6種住宅區	70%																																																																																																																																																			
	第2種中心商業區	80%																																																																																																																																																			
	第2-1種中心商業區	80%																																																																																																																																																			
	第3種中心商業區	80%																																																																																																																																																			
	第3-1種中心商業區	80%																																																																																																																																																			
	鄰里商業區	80%																																																																																																																																																			
	第1種海濱商業區	70%																																																																																																																																																			
	(刪除)																																																																																																																																																				
	(刪除)																																																																																																																																																				
	(刪除)																																																																																																																																																				
	(刪除)																																																																																																																																																				
	公 共 設 施 用 地	加油站專用區		40%																																																																																																																																																	
郵政專用區		60%																																																																																																																																																			
倉儲批發專用區		70%																																																																																																																																																			
公園用地		15%																																																																																																																																																			
學 校		文小用地	50%																																																																																																																																																		
		文中用地	50%																																																																																																																																																		
		(刪除)																																																																																																																																																			
(刪除)																																																																																																																																																					
機關用地(政)		60%																																																																																																																																																			
污水處理廠用地		60%																																																																																																																																																			
(刪除)																																																																																																																																																					
變電所用地		40%																																																																																																																																																			
(刪除)																																																																																																																																																					

土地 使用 分 區 種 別	最 小 透 水 率
第1種住宅區	25%
第2種住宅區	20%
第3種住宅區	15%
第3-1種住宅區	15%
第4種住宅區	15%
第5種住宅區	15%
第5-1種住宅區	15%
第6種住宅區	15%

現行條文	修正條文		變更理由	本會專案小組建議意見
建蔽率加 10 計算為原則。	(刪除)		焚化爐用地、電信事業用地及加油站用地之相關規定。 3. 更正污水處理廠用地之名稱。	第 2 種商業區 15%
	停車場用地	70%		第 2-1 種商業區 15%
上表未規定之土地使用分區及公共設施用地之地下開挖率應按其建蔽率加 10%計算為原則。			第 3 種商業區 15%	
			第 3-1 種商業區 15%	
			鄰里商業區 15%	
			第 1 種海濱商業區 15%	
			第 2 種海濱商業區 15%	
			行政區 20%	
			醫療專用區 20%	
			產業專用區 15%	
			公園用地 不予規定	
			學校 文小用地 不予規定	
			文中用地 不予規定	
			機關用地 20%	
			機關用地(政) 20%	
			污水處理廠用地 20%	
			公用事業用地 變電所用 30%	
			停車場用地 20%	
			3. 後段文字修正如下： 「上表未規定之土地使用分區及公共設施用地之最大地下開挖率應按其建蔽率加 10%計算為原則；最小透水	

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見
			率 = (1 - 最大地下開挖率) × 50%。 如經都市設計審議委員會同意者，最大地下開挖率及最小透水率得調整，調整比例以增減 5% 為上限。」
第九章 其他 第五十五點 本計畫區內可適用台北縣建築物增設停車空間鼓勵要點之規定，不受該要點有關山坡地建築之限制。	第九章 其他 第五十一點 本計畫區內可適用新北市建築物增設停車空間鼓勵要點之規定。 <u>(刪除)</u> 。	刻正辦理淡海已開發區山坡地檢討劃出作業乙案，劃出範圍將不受山坡地建築之限制；部分無法劃出範圍則依循建築技術規則中有關山坡地建築之限制辦理。	建議照修正條文通過。
第五十六點 室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者得不計入容積率計算。	第五十二點 室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者得不計入容積率計算。	項次調整。	建議照修正條文通過。
第五十七點 建築物地面層以下之樓地板面積，除供室內停車空間、防空避難空間、建築物附屬必要設備使用外，餘均不得供其他使用。	第五十三點 建築物地面層以下之樓地板面積，除供室內停車空間、防空避難空間、建築物附屬必要設備使用外，餘均不得供其他使用。	項次調整。	建議照修正條文通過。
第五十八點 不合規定之使用及建築物，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，但如建築物擴建、增建、改建或變更使用時，則需合於本要點之規定。	第五十四點 不合規定之使用及建築物，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，但如建築物擴建、增建、改建或變更使用時，則需合於本要點之規定。	項次調整。	建議照修正條文通過。
第五十九點 本計畫區內可適用台北縣建築物增設停車空間鼓勵要點之規定，不受該要點有關山坡地建築之限制。	第五十五點 本計畫區內可適用新北市建築物增設停車空間鼓勵要點之規定。 <u>(刪除)</u> 。	刻正辦理淡海已開發區山坡地檢討劃出作業乙案，劃出範圍將不受山坡地建築之限制；部份無法劃出範	本條文建議修正如下： 「第五十五點 本計畫區內不適用任何相關停車空間鼓勵要點之規定。」

現行條文	修正條文	變更理由	本會專案小組建議意見
		圍則依循建築技術規則中有關山坡地建築之限制辦理。	
第六十點 本要點未規定事項，應依其他相關法令辦理之。	第五十六點 本要點未規定事項，應依其他相關法令辦理之。	項次調整。	建議照修正條文通過。
附表 停車空間相關規定	附表二 停車空間相關規定	增列附表之編號。	建議照修正條文通過。
第一組 低樓層住宅 應附設小汽車車位數：每滿 100 平方公尺設置一輛。	第一組 低樓層住宅 應附設小汽車車位數：每滿 <u>150</u> 平方公尺設置一輛。	1. 修正現行條文以符節能減碳之需求。 2. 本計畫區之低樓層住宅(住1-1)限制最小基地面積為 250 平方公尺，容積率為 120%，以此基準估算每戶樓地板面積約為 300 平方公尺，每戶應設置 1~2 個停車位，配合其使用需求，故放寬停車空間規定。	建議照修正條文通過。
-	附表二 各種喬木綠覆面計算表(以長成後面積計算)	增列附表二。	建議照修正條文通過。

現行條文	修正條文				變更理由	本會專案小組建議意見																																												
—	<table><tr><th>樹 型</th><th>類 別</th><th>每株綠化面積 (平方公尺)</th><th>株距 (公尺)</th><th>栽植時米高徑計算法</th></tr><tr><td rowspan="3">開展型</td><td rowspan="3">喬 木</td><td>64</td><td>6</td><td>(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 21-30 公分者同。</td></tr><tr><td>63</td><td>5</td><td>(H)3.6-4 公尺、(W)1.5-2 公尺栽植時，米高徑 11-20 公分者同。</td></tr><tr><td>16</td><td>4</td><td>(H)3.1-3.5 公尺、(W)1.2-1.5 公尺栽植時，米高徑 5-10 公分者同。</td></tr><tr><td rowspan="3">直立型</td><td rowspan="2">喬 木</td><td>36</td><td>5</td><td>(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 21-30 公分者同。</td></tr><tr><td>16</td><td>4</td><td>(H)3.6-4 公尺、(W)1.5-2 公尺栽植時，米高徑 10-20 公分者同。</td></tr><tr><td>棕櫚樹</td><td>16</td><td>4</td><td>(H)3.5 公尺以上栽植時，米高徑 10-30 公分者同。</td></tr><tr><td rowspan="2">開展型</td><td rowspan="2">特大樹移植</td><td>100</td><td>8</td><td>(H)4 公尺以上、(W)3 公尺以上栽植時，米高徑 51 公分以上者同。</td></tr><tr><td>81</td><td>7</td><td>(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 31-50 公分者同。</td></tr><tr><td rowspan="2">直立型</td><td rowspan="2">特大樹移植</td><td>64</td><td>6</td><td>(H)64 公尺以上、(W)3 公尺以上栽植時，米高徑 51 公分者同。</td></tr><tr><td>19</td><td>5</td><td>(H)6 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 31-50 公分者同。</td></tr></table> H：樹高度 W：樹冠寬度 米高徑：距地面 1 公尺高樹幹直徑				樹 型	類 別	每株綠化面積 (平方公尺)	株距 (公尺)	栽植時米高徑計算法	開展型	喬 木	64	6	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 21-30 公分者同。	63	5	(H)3.6-4 公尺、(W)1.5-2 公尺栽植時，米高徑 11-20 公分者同。	16	4	(H)3.1-3.5 公尺、(W)1.2-1.5 公尺栽植時，米高徑 5-10 公分者同。	直立型	喬 木	36	5	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 21-30 公分者同。	16	4	(H)3.6-4 公尺、(W)1.5-2 公尺栽植時，米高徑 10-20 公分者同。	棕櫚樹	16	4	(H)3.5 公尺以上栽植時，米高徑 10-30 公分者同。	開展型	特大樹移植	100	8	(H)4 公尺以上、(W)3 公尺以上栽植時，米高徑 51 公分以上者同。	81	7	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 31-50 公分者同。	直立型	特大樹移植	64	6	(H)64 公尺以上、(W)3 公尺以上栽植時，米高徑 51 公分者同。	19	5	(H)6 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 31-50 公分者同。	配合新增之綠化面積計算法，參照台北市建築物及法定空地綠化實施要點之相關規定，增列附表二作為喬木之綠化面積計算準。	建議照修正條文通過。
樹 型	類 別	每株綠化面積 (平方公尺)	株距 (公尺)	栽植時米高徑計算法																																														
開展型	喬 木	64	6	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 21-30 公分者同。																																														
		63	5	(H)3.6-4 公尺、(W)1.5-2 公尺栽植時，米高徑 11-20 公分者同。																																														
		16	4	(H)3.1-3.5 公尺、(W)1.2-1.5 公尺栽植時，米高徑 5-10 公分者同。																																														
直立型	喬 木	36	5	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 21-30 公分者同。																																														
		16	4	(H)3.6-4 公尺、(W)1.5-2 公尺栽植時，米高徑 10-20 公分者同。																																														
	棕櫚樹	16	4	(H)3.5 公尺以上栽植時，米高徑 10-30 公分者同。																																														
開展型	特大樹移植	100	8	(H)4 公尺以上、(W)3 公尺以上栽植時，米高徑 51 公分以上者同。																																														
		81	7	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 31-50 公分者同。																																														
直立型	特大樹移植	64	6	(H)64 公尺以上、(W)3 公尺以上栽植時，米高徑 51 公分者同。																																														
		19	5	(H)6 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 31-50 公分者同。																																														

(八)變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案公展期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
1	宏泰人壽保險股份有限公司(新市段148地號)	現行淡海新市鎮第一期細部計畫，將於第三種中心商業區標示為建蔽率 70%，此次二次通盤檢討則將建蔽率改為 50%，嚴重影響商業區之規劃，概列影響如下： 1. 裙樓使用面積將減少 20 % 2. 依照審議規範，各棟最高樓高降低 45M (20%/2%$\times$3m$\times$1.5=45M) 3. 鄰地多為第三之一種中心商業區，建蔽率 70%，難與建蔽率 50%搭配，土地強度降低，全街廓開發使用彈性減少，與新市鎮訴求全街廓開發理念不符。	回歸現行淡海新市鎮第一期細部計畫之土地使用分區管制要點，將第三種中心商業區之建蔽率改回 70%，可配合周邊第三之一種中心商業區，促進新市鎮中心商業區內之全街廓開發，有助整體中心商業區未來發展。	予以採納。 理由： 第 3 種中心商業區建蔽率於第二次公展計畫書誤值，應維持為 70%，將配合更正。	建議照規劃單位研析意見辦理，將第三種中心商業區之建蔽率維持為 70%。
2	宏泰人壽保險股份有限公司(淡海段248地號)	現行淡海新市鎮第一期細部計畫內，第一種海濱商業區建蔽率為 70%，此次通盤檢討提出現行細部計畫為誤繕，更正為 50%，認為並不合理。 1. 建蔽率若以 70%規劃，可更加利用整體土地開發。 2. 維持容積率 200%之規定，70%之建蔽率可使建築物平均高度下降，不致阻礙住宅區之海濱景觀。	建請回歸現行淡海新市鎮第一期細部計畫之土地使用分區管制要點，將第一種海濱商業區之建蔽率改回 70%，使建築強度降低，維持海濱景觀，不致阻擋住宅區之視野，增進濱海地區之發展。	未便採納。 理由： 原於民國 96 年 10 月修正之「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」及本次通盤檢討，第一期細部計畫區土地使用分區管制要點所規範第一種濱海商業區之建蔽率皆為 50 %，並無陳情人所述情形。	建議照規劃單位研析意見辦理，本案未便採納，
3	宏泰人壽保險股份有限公司(淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範)	1. 開放空間可以集中且連續，緩和城市中建築物林立造成的壅擠；或是散佈與城市的各個角落，可及性高親近人群。然過於硬性規定扭曲了開放空間的意義。反而造成使用上的不便或是乏人問津。	建請將中心商業區內開放空間之規定進一步放寬，僅限制開放空間之整體面積以及開口位置，於中心商業區內部則可自行規劃及空間安排；如此不僅可增添商業區之豐富性與趣味性，更有助於商業區之間建築之安排與	未便採納。 理由： 本次「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)案」計畫書第二次公開	建議照規劃單位研析意見辦理，本案未便採納，

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
	(九)基地內指定留設帶狀式開放空間規定 6. <u>空間有其需求性，第2點及第3點規定留設之五十公尺及四十公尺帶狀式開放空間至多得分為二條二十五公尺及二條二十公尺，惟應以一定完整街廓為單位，並至少維持各臨道路側之銜接點原位置、寬度及自路側起算不少於二十五公尺、二十公尺寬度之入口廣場。</u>)	2. 淡海新市鎮在商業區內將 50M 及 40M 等二種尺度難以使用的開放空間訂定了呆版的留設規定，使得商業空間安排受限，商息與人行動線之塑造不易，影響整體商業區之發展。整體商業區規劃之豐富性降低，建築間搭配的可能性減少，造成商業區規劃喪失趣味性。	規劃，促進未來商業區之發展。	展覽版本並無都市設計審議規範，將錄案供「內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」後續修正「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」時之參考。	
4	宏泰人壽保險股份有限公司(新市五路與沙崙路之路口)	1. 原民國 99 年淡水捷運延伸線可行性研究中，G7 站點設置於新市五路與沙崙路路口。 2. 站點遷移後，與淡海新市鎮第一期細部計畫中建議之內環接駁系統難以搭配，將導致接駁與輕軌路線重複，肇生浪費，且可能使得海濱商業區與中心	建請將淡水捷運延伸線當中綠山線之 G7 站點位置，遷回原先新市五路與沙崙路路口，配合接駁系統，改善人行動線，使新市鎮中心商業區內交通往來更為便捷。	未便採納。 理由： 場站設置內容非屬本次通盤檢討範疇。有關場站設置之可行性及綜合規劃報告由交通部擬定，並由行政院核定，後續應依核定之綜合規	建議照規劃單位研析意見辦理，本案未便採納。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		商業區較難串聯。 3. 站點遷移後，中心商業區東、西側商業人潮與眾多住宅區住戶欲搭乘捷運時，將受限 G7 站西側土地阻隔，人行動線受阻，穿越造成不便。		劃報告中場站設置位置為主。	
5	宏泰人壽保險股份有限公司(淡海新市鎮第一期發展區建築高度限制規定)	本次變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)案計畫書中，整體建物高度限制規範，與營建署網站公告之淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範不盡相同。 中心商業區為淡海新市鎮地標，搭配達 700% 之高容積率規範，因應未來淡海新市鎮 30 萬人口之商業空間需求，現政商專用區周邊中心商業區限高改為 50 公尺，造成剩餘之容積無法運用，更無法提供未來之商業設施需求，將限制未來淡海新市鎮商業之發展。 此外，限制高容積率之建築高度，可能導致綠化空地減少，透水率及通風量受阻，影響中心商業區內為氣候，易肇生熱島效應，不利生活品質。	1. 惠請澄清此次二通檢討中，第一期發展區建築高度限制(計畫書中圖 20)之圖面是否誤植。 2. 建請以營建署網站公告之淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範中之高度限制為準，針對第一期細部規劃之限高進行修訂，使商業量體足以提供未來淡海新市鎮之商業需求，於往後商業發展有所助益，更可增進中心商業區於新市鎮中之地標性。	未便採納。 理由：同第三案說明。	建議照規劃單位研析意見辦理，本案未便採納。
6	宏泰人壽保險股份有限公司(林子段 322、322-1、322-2、322-3...等地號，淡海新市鎮第二期第一期開發區內公五)	1. 此次二通檢討中，將原淡海新市鎮主要計畫中心商業區內之公五用地，變更為中心商業區用地。 2. 將近 4 公頃之綠地於住於商皆有助提升整體品質，現將公園綠地改為商業區規劃，損及鄰近商業用地之價值。	建請回歸現行淡海新市鎮主要計畫，將淡海新市鎮第二期第一開發區內之公五用地維持公園用地之分區，使新市鎮商業區內可保存大面積公園綠地，柔和美化商業區內之市容，達成生態城市之理念。	未便採納。 理由： 1. 本次通盤檢討係導入生態城市、防洪、節能、減碳及大眾運輸系統等理念與措施並配合自然地形與地貌，重新調整各使用分區及公共設施用地之街廓型態。	俟後期發展區計畫草案內容提會後，再行討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
	用地)			2. 本次通盤檢討由於變更部分中心商業區為產業專用區及住宅區，為使商業區整體發展利用，故變更公五及公二十四用地為中心商業區，以期集中塑造整體商業發展意象。本次檢討後內容於中心商業區周邊劃設有公II-6及公II-8用地，仍保存大面積公園綠地。	
7	白明欽 (登輝道路東側北投里地主)	1. 除已知淡水小坪頂 79 年之開發免捐地外；後通過之淡水米蘭段緊鄰本地，與竹圍相距 5 公里也照竹圍擴大都市計畫辦理，除未受禁建之苦外，公設之捐地比也比本區低，若再強制本區「區段徵收」捐 60%；分回 40%之土地，還要再強留 50%透水之公設與 5 米寬之棟距，可利用面積重覆捐公設剝皮，還剩下不到 10%，這是不公平之分配。 (1)依據都市計畫法第 15 條最長期限 25 年。全主要計畫區及本區最後期限到民國 103 年應完成公共設施之開發是無法否認之事實。(如行政院 86/11/17 台 86 內 44086 號函) (2)上述「區段徵收」區域限制期滿後，只是讓地主選擇開發方式之一，並非強制規定，否	1. 請營建署徵收人民土地應設身處地，替受害地主考量所有權益之損失與相關持有土地權益合理分配補償。政府不能只搶想要的土地，不管人民死活。 2. 本區開發期滿仍無任何建設，長期權益受損；再以「區段徵收」高捐地比例不符公平，選擇自由開發方式之平等民權應予保障。	未便採納。 理由： 「淡海新市鎮第二期發展區第一開發區區段徵收委託專業服務案」刻正進行區段徵收範圍勘選及評估等相關作業，將彙整陳情意見於辦理區段徵收規劃時參考。	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		則等同「重覆處罰」。 「一事不二罰」不應忽視而剝奪地主之權利。 (3)自救會成員都是里長及民意代表，建議內容地主完全不清楚，部分並非本區內之地主，代理權有爭議。民意代表願意繼續為本區發展而努力撮合，只要對我們有利，當然同表歡迎。但查里長並未曾通知各地主，就徵收之權益問題共同來開會討論之，因此該會之代表性，仍無法代表全部地主之意願，特此聲明。 (4)本區若以「區段徵收」辦理，被限制多年之「市價徵收」，仍應以各土地座落位置及原有收益為價值之衡量。不能先公告徵收再以合格估價師為名強取豪奪，請於徵收前取得同區段地主多數認同為宜。如：本人持有區位，登輝道路邊之禁建期限，早已符合都市計畫法第 17 條之合法建築使用。畢竟使政府先違約，應跳脫新選定區段「區段徵收」方式之條件處理。 (5)近期各區農地之違建工廠，含區內球場與下圭柔山都有很多違建工廠直接變更合法化或原地保留沒有捐地之事實，包括小坪頂之開發仍依據 79 年之規定也如此，本區 78 年之限制及捐地規定…施政不能有「大小眼」。			

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		2. 營建署指稱舊市區飽和及用地無替代措施並非事實，查第一期已徵收區 3/4 還沒建設，空屋率亦高，鄰地米蘭段及庄子內段都開放建築捐公設比也只 20%，仍然大片閒置此區之徵收並非急迫或必要性。 3. 若因公設需求而徵收地也失據。延伸淡海交通建設、促進人口進駐？若為了交通捷運建設：登輝道兩旁也並未全線徵收。 4. 高密度建築管理不易，此非北投里之里民想要發展之空間。台灣邁入老年人口多、少子化，住宅需求如日本都以透天為主，才能達到三代同堂順便照護家小親子。高捐地比之公益性理由不足，若真為了提供居民休閒、遊憩場所及提升居住環境品質、經濟因素及當地生活在地就業、在地就養；卻因區段徵收完全驅散，高樓林立完全破壞原有純樸鄉村團結之向心力，如北投里也沒有社區公園或集會所。 5. 本期主要計畫區已經重覆舉辦徵收說明會，事實禁建 24 年。再次發布區段徵收，同地號已經重覆徵收及重覆拆除地上物，重覆禁建、一地涉嫌「多項重覆行政處分」違反內政部 92.5.29 內授營都字第 0920006891 號函與司法釋憲 503 號「一事不二罰」。地主再捐地 60%更淒慘，長期受禁建無補償又受強制拆除之害已無力建築；與鄰地比較不符合公平與比例原則，施政不能大小眼。			

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		6. 淡海新市鎮主要計畫至今仍停留在第 2 次通盤檢討並未依法 5 年檢討 1 次，拖延之事實影響地主權益。與 83/2/4 之大法官釋憲 336 號要求公共設施保留地主管機關應盡速取得意旨不符。內容解釋包括：若不為取得，「不限於徵收一途」，以免長期處於保留狀態，對地主形成特別犧牲…保留時間之長短應予以地主不同程度之補償。施政怎能一再欺人？ 7. 若不能反應公平捐地及正常市價時，請保留北投里全區之完整性，讓里民自行決定開發方式。(同鎮同段同里捐地比有 0%20%45%60% 不能大小眼)。 8. 登輝道兩旁用非建地價格徵收，有蓄意打壓之違法侵權事實，無法反應正常市價予補償之分配公平性。 本區長期違法禁止建築，以致不能依都市計畫法第 17 條建築；已違反大法官 406 號之釋憲。因營建署規定「原地保留」要合法建築物才能申請，此(不給合法補照)已讓地主重覆受害，若不符合合法房屋之認定，無法申請原建築基地保留，地上物拆除對於地主又無租金損失之補償，將受損更多。 9. 自 77 年淡海新市鎮禁建後，該 83/2/4 之大法官釋憲 336 號，距今日已近 20 年，如內容政府有為兼顧土地所有權人利益立法嗎？地主等了近滿 25 年期無補償還要比鄰地高 3 倍			

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		數之捐地？實在不合理也不合法。(如：101/7/12北府城都字第 1012057228 號之說明) 10. 要開發應先解決各地主長期受限損失之各項增生問題。主管機關應該明訂快速協助處理，不能全推給司法解決讓地主再次因徵收受害。 11. 徵收地主之世居地又長期禁建事實，捐地已經是政府之損失即地主受益相抵之平衡，視同未增值。不管建物多年後之第一次移轉應取消增值稅之負擔。 12. 已邁入少子老年化，本區北投里住宅需求應以透天為主，以社區養老透天規劃為宜。 13. 公園綠地不應分佈在高爾夫球場中央及周圍圖利財團，居民無法受益。 14. 此徵收並非必要性及合法性，為區域發展也應為地主利益考量，要求建蔽率 60% 平均容積率 300 及捐地 30%，已經比米蘭段 20% 還高，應在徵收前明列各區塊比例換算，不能黑箱作業。 15. 本北投里面臨登輝道路以東，政府長期非法禁建違反 406 號釋憲，希望該臨時建築基地，北頭子段地號之地主有權利要求比照合法建築物原基地保留，以補償 24 年長期受限無法建築之通膨…等損失。			
8	台灣不二實業股份有限公司(埤島里	本公司位於第二期第二開發區之工廠，現列為“產(附)”開發，依現有開發時程，預計為民國 111 年到 125	政府規劃第二期第一區產業區時，可否： 1. 優先讓第二期第二區產業先行進駐，以地(現二期	未便採納。 理由： 1. 依現行法令規定，淡海新市鎮	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
	46-3 號)	年，本公司廠房已近四十年，部分建築失修急需改建。許多廠家也面對同樣問題，但囿於淡水新市鎮，目前廠商僅能以臨時建築做局部改善，無法做長期永續規劃，有被迫搬離產業外移壓力。	二區)換地(現二期一區)，先建後拆方式，確保淡水住民工作機會。 2. 二期二區開發遙遙無期，開放二期二區產(附)業者，非以臨時建築，而是以正常產業建築開發方式，逕行廠房改建、修繕，不受「新市鎮特定區實施整體開發前區內土地及建築物使用管制辦法」約束。	範圍內廠房之改建、修繕仍應依「新市鎮特定區實施整體開發前區內土地及建築物使用管制辦法」辦理，有關所陳情希冀能不受該辦法約束，非屬本次通檢範疇，故未便採納。 2.「淡海新市鎮第二期發展區第一開發區區段徵收委託專業服務案」刻正辦理區段徵收範圍勘選及評估等相關作業，待區段徵收作業辦理完成，該公司如有遷廠意願，得依相關程序申請購地事宜。	
9	李明珠 (林子段 946-6 地號、下圭柔山段 39-1、41-2、40-3、63-5、63-6、63-7、63-8 地號)	該路段為道路用地，一直提供給大眾使用，希望能納入此次的區段徵收範圍內，以維護民眾的公平、正義。	納入區段徵收範圍內。	部分酌予採納。 理由： 1. 所陳情範圍位於淡金公路周邊，有關淡金公路上之土地是否納入區段徵收範圍，經查營建署已於 101 年 07 月 25 日邀請相關單位共同協商，原則上二期一區預定徵收範圍內登輝大道(省道台二線)2 號橋至 9 號橋間，現況道路右側路緣以	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
				東及左側路緣以西均應列入區段徵收（現況為道路部份不納入），以避免未來配回之土地有不臨路之情形。 2. 未來營建署辦理第二期發展區第一開發區區段徵收範圍勘選時，將排除現況為淡金公路使用之土地，不納入區段徵收範圍；至於淡金公路現況路線以西之計畫道路土地，則將納入區段徵收範圍。	
10	財團法人中國天理教總會（林子段475、475-17地號；新市二路四段）	本會在台灣地區現有信眾六萬多人，經常舉辦祭典、賑災、及公益活動。因現有場地嚴重不足，不得不於93年以高價購買淡海新市鎮中心商業區前述可以興建教會之土地，合計8,363平方公尺。嗣於規劃設計時，始之該地區禁建，要等政府整體開發完成後始能開放建築。無奈，只好苦等，好不容易等了將近十年，卻發現該兩地號土地，已不知何時，被變更為住3-1用地。住3-1用地依規定不得興建教會，只有中心商業區才符規定。故除非政府於本都市計畫說明書內容明定，應於中心商業區內，優先分配本會遷建所需之用地；否則就應將本會前已購置之淡水區林子段475、475-17地號住3-1用地，部分變更為天理教會專	於本都市計畫說明書內明定，本計畫如以區段徵收做整體開發時，應於中心商業區內，依比例優先分配財團法人中國天理教總會所需遷建用地；或於本次修訂都市計畫時，將本會前述林子段475、475-17地號總面積8,363平方公尺之都市計畫住3-1用地，將其中40%變更為天理教專用地。	未便採納。 理由： 有關所提變更住3-1用地為天理教專用地事宜，依據區段徵收實施辦法第28條規定：「抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則」。未來進行選擇分配街廓時，可選擇允許該使用類別之分區。	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		用地，本會遷建始能達成。			
11	榆園凡爾賽別墅管理委員會	1. 榆園凡爾賽別墅社區在民國七十年已取得合法建照，在民國七十八年內政部公佈開發淡海新市鎮計畫之初，本社區全體住戶用雙掛號信函聯名向營建署提出異議書，嚴正表明反對用區段徵收方式對本社區進行再開發，先予以敘明。 2. 101 年 7 月底，社區住戶又陸續收到 貴署對計畫區內土地所有權人參與區段徵收意見調查，本社區在這次社區區分所有權人會議中充分討論並一致決議，重申反對區段徵收立場，榆園凡爾賽別墅完工迄今已有三十一年，社區依然維護得相當良好，管委會運作正常，並定期召開會議，舉辦聯誼活動，從未間斷，部分周遭社區因長期禁建及政策不明無法整修房舍，早已怨聲載道，山雨欲來之勢，從本月舉辦說明會中已見端倪，整體開發之構想固然美好，因開發時間拖得太長，規劃中的聯外道路，沒有一件開工，最快的淡北平面道路，環保人士還在抗議中，淡江大橋、輕軌捷運政策上雖已決定，環評依然牛步，最快也要到 108 年通車，芝投公路因台北市反對已胎死腹中，第一期大量建案陸續完工中，對即將進駐的人口，噩夢才要開始，這樣的開發進度怎不令人心寒？ 3. 區內唯一對外聯絡道路台 2 線，從登輝大道到竹	建請 貴署審酌檢討通盤規劃，淡海新市鎮都市計畫實質內容並轉陳審議委員及相關單位，表達本社區區分所有權人意願。	未便採納。 理由：同第 7 案說明。	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		圍，因汙下水道施工，自來水、瓦斯、電力公司、電信工程等長期開挖，迄今已三年完全沒有中止跡象，正常上班時嚴重堵塞，到了假日幾乎癱瘓，你們可曾料到？這次看完營建署在網站上公佈第二期發展區第一開發區細部規劃內容，內容詳實也看出你們檢討修正相當用心，勾勒出的願景確實令人眼睛一亮，對生態保育的重視，海濱遊憩區的廢除，大幅縮減海濱商業區，以大片海濱公園取代，東西向溪流與原生林相鄰兩側大量綠帶規劃，河岸風貌生態廊道構想躍然紙上，令人振奮。 4. 我們長期居住在此，對此地生態有很深入的觀察，經常可以看到數以百計的白鷺鷥盤旋飛舞，各種不同的水鳥在溪邊或休耕的田裡覓食，溪裡的螃蟹走在水溝進入我家後院，成群的埃及聖環、蟲鳴鳥叫、午後蟬聲、夜裡蛙鳴，你們注意到了，多慶幸阿！這些野鳥棲息的原生林被保留了，各種生態得以延續，我們憧憬著淡海蔚鎮(WELLTOWN)的到來！也慶幸早期的計畫案沒有一次到位，才有這次大幅修正的空間，感謝所有參與本次計畫案的屬內同仁！本社區在民八十九年象神颱風中受到嚴厲考驗，下圭柔溪溢堤的洪流四竄極為恐怖，一次又一次的颱風暴雨都令人心驚膽跳，這次蘇拉颱風淡水八勢路也發生了土石流，			

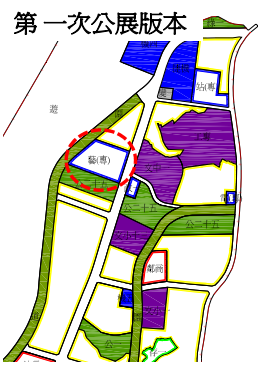
編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		貴署一再提到住宅區附帶多元方式之開發條件內容並不清楚，務必嚴格規範，謹慎把關。 5. 計畫書 33 頁發展策略構想提到對一定規模之既有合法聚落設為適當分區，在公設之設置及道路的規劃時盡量避開，因此在這次計畫中凡爾賽別墅、藍灣別墅及周邊別墅都完整保留，深感欣慰！住戶們都有體會營建署善意，鄰近都是 4-6 級山坡地，目前地質穩定，不宜再大肆開發，我們都有共同體認。			
12	呂俊哲建築師事務所 (新北市淡水區埤島里 7-8 號)	我是淡海新市鎮第二期第一區地主之一，我非常贊成支持政府開發以利土地有效利用。	我經參加說明會後有幾項意見提供參考，如認為合理蒙請考慮採納辦理。 1. 我住淡水區埤島里，土生土長已逾七十載，對地區土地有深厚感情，我想很多人都跟我一樣希望就近分配土地，因此我建議分配土地時應考慮就各里範圍分配或鄰近里分配。 2. 說明會時獲悉聖約翰大學及工廠、大社區可保留全部土地及建物不予徵收，我建議應規定該等地主依照比例提供價金，供政府做為開發資金之使用，以減少政府抵費地之取得比例，讓全部被徵收地主之分配比例酌予提高，否則前等保留之土地地主不作任何付出而白白享受公共設施，必造成嚴重的不公平情事，引起其他被徵收之地主的反彈。 3. 市民對變電所之安全有很深的疑慮，住宅區與變電所不要相臨接，否則將來該附近之住宅區會受排	未便採納。 理由： 1. 經查區段徵收作業係以其徵收範圍為一單元，依區段徵收實施辦法第 28 條規定：「抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。」基於公平原則，尚無就各里範圍分配或鄰近里分配之作法。「淡海新市鎮第二期發展區第一開發區區段徵收委託專業服務案」刻正進行區段徵收範圍勘選及評估等相關作業，將彙整陳情意見於辦理區段徵收規劃時參考。	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
			斥並引起反彈，我建議將變 11-3 與公 11-7 之配置再做調整，將 11-3 變電所土地利用公 11-7 之土地予以包藏隔離，讓住宅區不臨接變電所。 4. 區段徵收時如果我決定分配土地，當進入分配土地階段因排序抽籤落在後段，到時發現商業區、住宅區都已被分光了，只剩下產業區可供分配，但產業區對我們並不適合，我建議屆時仍可放棄原先分配土地之決定而改領現金。	2. 現有建物若有原地保留之需求，如經考量現況使用情形已具備一定之群聚規模、無妨礙都市計畫事業、區段徵收計畫及公共工程施作等情形，則未來正式進入區段徵收階段時，將不排除其原地保留之可能，「淡海新市鎮第二期發展區第一開發區區段徵收委託專業服務案」，針對保留方式有兩種： (1) 劃定為再發展地區，排除於區段徵收範圍外：依此方式保留者，日後如有再開發之需求，必須依照「淡海新市鎮特定區再發展地區土地開發管理要點(草案)」之規定辦理，除土地使用強度受限、需整合區內土地所有權人持有土地達一定面積以上，並需無償提供相當比例之公共設施用地，且不得作為容積移轉之接受基地。 (2) 納入區段徵收	

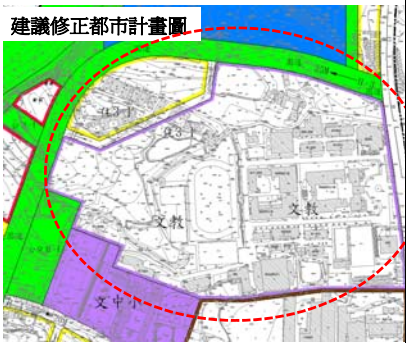
編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步 研析意見	本會專案小組建議意見
				範圍，於公告徵收期間向營建署提出原位置保留分配之申請：依土地徵收條例第 47 條規定，經營建署考量有原位置保留之可能者，得申請按原位置保留分配，並減輕應繳納之差額地價。 3. 考量原公 II-7 部分範圍為歷史遺址所在地，未便調整公 II-7 之範圍。有關變電所用地之設置，未來將規範變電所用地臨路及臨住宅區側至少退縮 10 公尺，且住宅區需至少退縮 6 公尺，以降低變電所對周邊居民居住品質之影響，並於長期計畫要求台電公司將變電所地下化。 4. 經查，依土地徵收條例第 40 條之規定：「申請改發現金補償…者，應於核定發給抵價地通知之日…起一個月內為之，並以一次為限。」並無於尚有可供分配土地之情形下改領現金之規	

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
				定，如有改領現金之需求，仍請於上開期限內辦理。	
13	陳彩蘋 夏威夷社區管理委員會 (新埔段 6-46 地號等；淡金路四段 561 巷 1-1 號等)	1. 維持現有夏威夷社區建物及地貌 2. 夏威夷社區全體住戶有社區管理規約 3. 不會因區段徵收而遷居承購住宅；原因：交通、商業(店鋪)、養老環境問題。 4. 社區別墅(包括守衛室)27 棟，店鋪 13 棟，10,392 平方公尺。	1. 80.9.24 台北縣政府八十分府地四第 294058 號規劃為淡海新市鎮迄今已邁入廿一年，民等懇請更盼望加緊腳步整體開發新市鎮，如公設、交通、細部計畫迅速如期完成，因人生沒有幾個廿一年。 2. 內政部營建署答覆本社區陳情書第三期發展區預定 87-90 年底辦理公共工程建設，建言未能實踐？ 3. 為維護住宅區之寧靜，暗藏噪音之機廠，依原都市計畫位置，建請機廠往西遷移，比較符合居住品質。	未便採納。 理由：同第 7 案說明。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
14	王坤成 (淡水區淡金路 3 段 331 巷 1 號)	本人王坤成因居住在新北市淡水區淡金路三、四段內，因貴署在本區內辦理淡海新市鎮第二期發展區第一開發區區段徵收案。導致我的房屋面臨拆除，我等在此辛苦努力一輩子，好不容易有個遮風避雨的家。雖然簡陋，但是我們過得很快樂且滿足。如今面臨拆遷，感到惶恐不安。此徵收案雖是政府美意，但對於被徵收內有土地者，因有土地而獲利。反之，徵收區內僅有房子的人家而言，便失去了家。雖然政府要興建合宜住宅，但補償完不足的部分卻要居民用貸款負擔買新房，這樣居民不就成為受害者嗎？這種徵收方式是否有劫貧濟富之嫌呢？ 再者，依我們的年齡與現在的景氣，我們都沒有能力再去負擔貸款。因此敦請政府		未便採納。 理由：同第 7 案說明。	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		單位，苦民所苦，將我們生存與共的淡金三、四段沿路的住宅保留或排除在新市鎮計畫外，這樣政府也能減少徵收成本。二來我們也可以繼續安生立下去，社會正義也得以彰顯。			
15	張連榮、張木榮、張鍊煌、張松、張根旺、張炳南 (水堆段 219-13 地號；水源路二段 177 巷 20 號)	陳情人等所持有之淡水區水堆子段 219-13 地號，面積 2,160 平方公尺，土地產權屬於陳情人等所共有，其上建有一座建物，地上物產權屬財團法人軒轅教，財團法人軒轅教並無土地所有權，亦無任何合法權源。	本於所有權之行使，陳情貴署毋須將該筆土地排除徵收，依法徵收該筆土地，以維護土地所有權人之合法權益。	未便採納。 理由：「淡海新市鎮第二期發展區第一開發區區段徵收委託專業服務案」刻正進行區段徵收範圍勘選及評估等相關作業，陳情人為土地所有權人，未來得依區段徵收相關辦法配合徵收作業。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
16	張來發 (新埔子段 6-14 地號；淡金路 4 段 587 號)	我們係經合法取得使用執照之密集商店群，在新北市淡海新市鎮開發區北端(淡金路 4 段)路邊商店，大家依此店面經商維生！一旦被徵收拆除，另行安置在無商機之處，等於置我們於死地！	請准予原屋、原地保留，給我們留一條生路。	未便採納。 理由：同第 7 案說明。	併後期發展區計畫內容再予以討論。

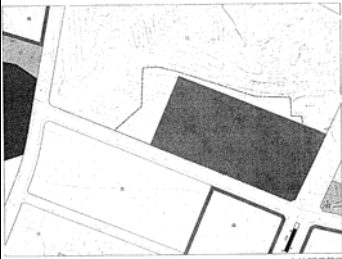
編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
17	琉璃工房志業股份有限公司(灰瑤子段後洲子小段19-3、19-10地號；淡水區賢孝里後洲子1-2號)	1. 琉璃工房位於淡水已有25年，琉璃工房已將琉璃工藝形成了引導全球的琉璃產業。淡水一直是琉璃工房不離不棄的原鄉，到今日，琉璃工房仍將製作之根留在淡水，一直以淡水為根據地，多年來希望有朝一日，能在淡水原廠建立琉璃博物館。 2. 數年來因主管機關的新市鎮計畫，限制我們的成長，限制對於屬於自有土地的使用，經多方的陳情及說明，得到歷任主管機關及首長的認同，同意於淡海新市鎮規劃給予保留成立藝術文化專用區。 3. 於101年7月第二次通盤檢討案時變更細部計畫，發現原規劃藝術文化專用區，擬定變更為住宅區。 4. 故陳情說明，保留藝術文化專用區。	1. 依淡海新市鎮的開發目標『淡海蔚鎮(WELLTOWN)』發展願景及四大發展定位，琉璃工房是琉璃工藝文創產業的始創，善用ECO特色發展觀光，提升就業機會。 2. 各項皆符合新市鎮的願景，對於在淡水多年的琉璃工房，請讓我們有機會再創造淡海新市鎮的地標，共享願景。 3. 請保留藝術文化專用區，符合淡海新市鎮的開發目標。	部分酌予採納： 理由： 考量當地文化產業發展，故建議保留劃設藝術文化專用區，將部分住宅區變更為藝術文化專用區；惟將請該公司提出具體藝文專區發展構想及購地承諾書，且於本次通盤檢討發布實施前完成，否則應恢復原計畫。	本案建議除依照規劃單位(新市鎮組)列席代表說明，將本案西側之住宅區及道路用地一併變更為藝術文化專用區外，其餘准照規劃單位研析意見辦理。
		第二次公展版本都市計畫圖		建議修正都市計畫圖	
		第一次公展版本  第二次公展版本 		建議修正都市計畫圖 	
18	李玩琪(埤島里2鄰6號)		機車道要規劃，要有安全島、網。	未便採納。 理由： 機車道及車道配置之事宜為相關工程單位之權責，非屬本次通盤檢討變更範疇，故未便採納。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
19	陳瑞	製藥工廠污染嚴重，水源、空氣均受影響。		未便採納。 理由：	併後期發展區計畫內容

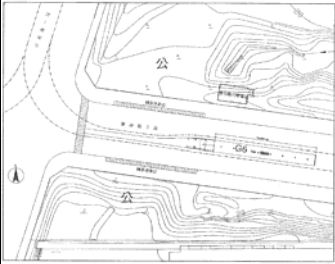
編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
				1. 空氣、水源之污染為相關環保及衛生單位之權責，非屬本次通盤檢討變更範疇，故未便採納。 2. 本計畫對未來產業之進駐與發展以文創、休閒、觀光、綠能等結合轉型帶動在地發展，塑造優質生產環境，期望藉由培植新興產業提供在地就業機會，減少通勤旅次需求，建構低污染、低碳產業園區。	再予以討論。
20	聖約翰科技大學	為培育國家所需高科技人才，並促進地方繁榮發展，除依貴屬原規劃之文教用地範圍外，建請將計畫中與本校相鄰之「住3-1區」變更並全數劃入該文教用地範圍，以供未來發展高等教育所需。		部分酌予採納。 理由： 考量國家高科技人才培養，及促進當地學術發展，故建議將緊鄰學校之第3-1種住宅區變更為文教區；惟將請該校提出具體土地使用構想計畫及購地承諾書，且於本次通盤檢討發布實施前完成，否則應恢復原計畫。	本案建議原則同意規劃單位所研提之變更內容（詳附圖），惟應請陳情單位（聖約翰科技大學聖約翰科技大學）依據行政院核示有關私立學校籌設之四項原則，於計畫核定前取得教育主管機關之同意證明文件，並納入計畫書中敘明，否則維持原計畫。
第二次公展版都市計畫圖				建議修正都市計畫圖	

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
					

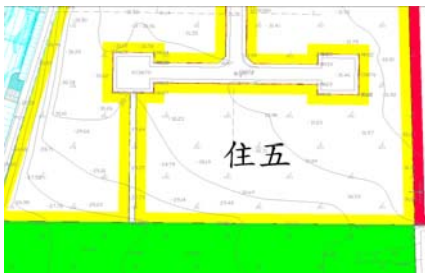
(九)變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案逾公展期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
逾 1	宏泰人壽保險股份有限公司(新市段 17 地號)	現行計畫：醫專二 新計畫：倉儲批發專用區二通檢討增訂之建蔽率 60%、容積率 200%，配合倉儲業使用特性應增加水平向度面積使用率，同時亦配合基地高低差特色加強運用 1F 與 B1F 室內外空間互通和串聯之趣味性。	1. 增加水平向度面積使用；降低貨品運輸及儲藏距離，建議調整建蔽率為 70%。 2. B1F 可做為商業使用。	未便採納。 理由： 基於維護淡海新市鎮居住生活品質之考量，宜維持原計畫。	依照規劃單位研析意見辦理，本案未便採納。
逾 2	宏泰人壽保險股份有限公司(淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範)	十、停車系統之規劃設計規定 (一)停車空間規劃設計規定 7. 建築基地內停車空間應以地下停車為主，於地面層設置之停車空間應為訪客停車及臨時停車使用；其得設置於法定空地內，不得設置退縮建築留設之開放空間內。 為減少地下室開挖率及降低資源浪費，地面層應可為停車使用。	地面層可做為停車使用。	未便採納。 理由： 淡海新市鎮為一新開發之地區，對於居住品質之要求將較既成發展地區為高，為避免影響整體都市景觀與產生交通衝擊，因此未便採納。	依照規劃單位研析意見辦理，本案未便採納。
逾 3	交通部高速鐵路工程局	依交通部前於 100 年 9 月 6 日邀集貴部及新北市政府等相關單位召開「研商『淡水捷運延伸線』後續建設主管機關事宜會議」，會議結論就淡水捷運延伸線規劃路線屬淡海新市鎮範圍者，其所需之變更都市計畫案係由貴部辦理。 經查貴部辦理公開展覽之計畫書、圖，並未將本局目前辦理之淡水捷運延伸線涉及淡海新市鎮之用地需求納入，就目前淡水捷運延伸線綜合規劃內容之用地需求相關資料提供如附件，惠請貴	建議站體設置位置： 1. G4 站：預計於淡金路二段與濱海路一段取得 3,000 平方公尺之捷運車站專用區，未來將於此地配合 G4 站之設置，辦理土地開發。  G4 站土地開發建議範圍圖	部分酌予採納。 理由： G4 站位置於本次檢討擬變更為倉儲批發專用區，考量捷運交通建設之發展，建議採納變更；惟如劃設於淡金路二段與濱海路一段交叉口可能使得未來之人潮動線與車行動線相互干擾，故建議將捷運車站專用區設置鄰近鄰里商業區一側。	本案建議依擬定單位於會中所提修正方案，將部分醫療專用區變更為捷運設施用地，面積約 0.2964 公頃。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		部配合納入計畫案辦理，以立淡水沿伸線能如期順利推動。	2. G8 站（機廠）：預計於新市六路與沙崙路二段配合機廠取得 60,000 平方公尺之捷運機場用地，未來將於此地配合 G8 站之設置，辦理土地開發。  G8 站(機廠)土地開發建議範圍圖 	部分酌予採納。 理由： G8 站於本次檢討係劃設為中心商業區、捷運車站專用區及廣兼公 II-2，考量於本計畫區北側已劃設一處捷運機廠用地，且考量商業區集中使用之效益，故未便採納變更之建議。惟本案用地未來如以區段徵收方式取得，建議本分區得暫時租予作為捷運機廠用地使用，俟北邊機廠用地開闢完成後，G8 站機廠則應辦理遷移，並始得標售本中心商業區土地。	本案建議除規劃單位研析意見中有關「惟本案用地未來如以區段徵收方式取得，建議本分區得暫時租予作為捷運機廠用地使用，俟北邊機廠用地開闢完成後，G8 站機廠則應辦理遷移，並始得標售本中心商業區土地。」不宜納入中計畫中規定外，其餘照規劃單位研析意見辦理，如有必要，建議於土地使用分區管制要點中規定。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
			3. G6 站(變電所需求): 為捷運線及場站營運管理之機電需求, 需設置穩定提供機電設備使用電力之變電站(提供牽引動力、高架站電梯、電梯及必要光源與空調)等, 擇定於 G6 車站北側公園用地(公七)內設置一處變電站, 面積約 90 平方公尺(未含隔離綠帶、退縮間及台電受電機房與社被運送用地)。  G6 站北側公七配置變電站建議位置圖	予以採納。 理由： 考量捷運系統建設之發展需求, 建議變更部分公園用地為變電所用地。	本案建議除本變電所相關設施之設置使用, 得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定於本公園用地(公七)辦理外, 其餘未便採納。
		G4 站 公展版本都市計畫圖 		G6 站(變電所) 公展版本都市計畫圖 	
		建議修正都市計畫圖 		建議修正都市計畫圖 	
逾 4	黃美蓉 (公司田 段 17 地號)	本次公告之「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)案計畫圖(草案)(公展版)」中, 擬將原「醫療專用區」變更為「倉儲批發專用區」, 恐會影響原淡海新市鎮整體計畫之機能, 特此陳情。	根據行政院經建會統計資料顯示, 我國將於 2018 年進入高齡社會、2025 年進入超高齡社會, 因此經濟部於 2008 年開始積極歸展民間投入健康照護產業, 政府亦於 2007 年開始進行「我國長期十年照護」並計畫於 2016 年施行長期照護保險法及長期照護服務法, 以因	未便採納。 理由： 醫療衛生單位已於規劃草案期間相關會議已表明, 淡水地區病床數已足夠, 本醫療專用區已無設立之必要。	建議照規劃單位研析意見辦理, 本案未便採納。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
			應未來急速增加的長期照護需求。考量以上政策及社會現況，建議維持公司田段17地號之醫療專用區機能，並積極引進健康照護產業，以建構更完善的居住環境。		
逾5	張泰益 新北市淡水區北新路119巷3號5樓	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區與都市設計管制要點第五十點規定：「本地區內第一開發區，於都市計畫實施前，原「建」地目土地之土地所有權人…」	建議更改如下： 「本地區內第一開發區，於都市計畫實施前，原「建」地目土地之土地所有權人…」 綜觀本管制要點第一期即已包含第一、二開發區，不應排除第二開發區以符合公平。	未便採納。 理由： 考量已開發區原辦理區段徵收作業過程中，其中的第一期發展區第二開發區內之民眾多以領現金方式辦理，當時已參考第1開發區之經驗，適度調整「建」地目之補償地價，以確保民眾之權益，故未便採納納入第二開發區範圍。	建議照規劃單位研析意見辦理，本案未便採納。
逾6	泓居建設股份有限公司		1. 本計畫涉及變更範圍包含新北市淡水區公司田段76及77地號共兩筆土地，其中公司田段76地號為道路用地，包夾於第五種住宅區間(公司田段75地號及77地號)，本公司考量公司田段75地號暨77地號得以整體規劃開發，並提高周邊道路系統之便利性及周邊公共設施之可及性，擬針對包夾於前開地號範圍間之現有3公尺寬計畫道路(公司田段76地號)，申請辦理道路遷移。 2. 有關道路遷移之可行性，本公司已發函洽詢貴府工務局意見，經貴府工務局101年5月8日北公規字第1011601378號函表示對道路遷移事宜無意見。另為確認本計畫未來	予以採納。 理由： 1. 考量陳情人已與新北市政府工務局及水利局等相關單位辦理會勘，相關單位亦同意後續配合辦理污水管線遷移作業，將不影響整體管路系統。 2. 另陳情人並已取得公司田段75、77地號私有地主土地使用變更同意書，因此於考量地區整體發展及提高周邊道路系統之便利性及周邊公共設施之可及性下，故予以採納。	本案建議照規劃單位研析意見辦理，同意採納，並依建議意見(四)補辦公開展覽及說明會。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
			道路遷移工程之可行性，本公司另洽詢 貴府水利局意見，並由 貴府水利局會同 貴府工務局、養護工程處、體育處及淡水區公所於 101 年 08 月 20 日針對本計畫範圍辦理現勘並作成會議紀錄，經 101 年 8 月 29 日北水設字第 101227835 號函會議紀錄表示，各權責機關對於本案申請道路遷移原則無意見，惟後續依規定完成都市計畫道路用地變更後，應於整地施工前通知各管線權責機關辦理會勘以確認相關設施遷移事宜。 3. 整合上述，本次申請道路用地遷移之可行性已經相關權責機關確認，為利地區道路系統利用之便利性及周邊公共設施之可及性，敬請 貴局協助呈報內政部辦理後續都市計畫公開展覽及審議作業。		
		公展版本都市計畫圖		建議修正都市計畫圖	
					
逾 7	宏泰人壽保險股份有限公司（淡海段 248 地號）	現行計畫：垃圾場 新計畫：第 1 種海濱商業區變更為第 1 種海濱商業區後該土地使用用途更為多樣化現行計畫高度限制為 27M 已無法滿足需要，建議高度調整以配合淡水河門戶意象及北海岸遊憩帶的塑造。	建議調整高度為 39M 可與周遭環境配合並且增加土地活化利用。	未便採納。 理由：本次「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)案」計畫書第二次公開展覽版本並無	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
				都市設計審議規範，將錄案供「內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」後續修正「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」時之參考。	
逾 8	指南汽車客運股份有限公司	1. 本新市鎮開發計畫既然以大眾運輸導向發展(TOD)規劃及生態城市(Eco-city)之理念指導，就應充分以發達大眾運輸(含公路客運城鄉運輸與地區公車接駁)之整體服務規劃，盡量減少一般私人小客車等運具使用及其停車場之提供，以達成計畫之具體目標。 2. 既然本開發計畫預定引進30萬人口，以及配合金山、石門、老梅、三芝等北海岸地區以及淡水現有人口與本計畫往來之交通需求，必須密切結合現有公路城鄉間與市區公車運輸提供民眾交通便利，以達鼓勵民眾選擇至本地區居住與生活之最大誘因。 3. 居於上述概述，另發現本開發計畫尚有部分未周延及不足之處特為促進本計畫提供民行便利與本計畫開發順利並依據行政院頒「發展大眾運輸條例」及其施行細則中政府有責任協助客運業者覓得適當場站並於都市計畫規劃時應充分規劃與提供充分之客運與公車之停車場站之意	本公司目前屬市區公車服務於淡水地區路線配置車輛共計84輛，為順應淡海新市鎮發展，預估車輛於未來需求將達120輛之車輛規模，屆時停車場需求面積約為7,950平方公尺以上，為配合淡水捷運延伸線場站位置之建設以及預定之接駁公車場站位置，擬於附圖五處地點建構公車調度場站，以利車輛調度。	未便採納。 理由： 建請該公司於提出具體購地承諾書及需地計畫且經主管機關同意後，始得配合劃設車站專用區。	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		旨，及本公司未來運輸需求與必要，建議於本計畫範圍內部分地點調整規劃為公車停車場站預定地，以利屆時配合車輛停車、調度與運轉等需要。			
逾 9	中興大業巴士股份有限公司	1. 本新市鎮開發計畫既然以大眾運輸導向發展(TOD)規劃及生態城市(Eco-city)之理念指導，就應充分以發達大眾運輸(含公路客運城鄉運輸與地區公車接駁)之整體服務規劃，盡量減少一般私人小客車等運具使用及其停車場之提供，以達成計畫之具體目標。	本公司所屬公路客運「2020三芝—台北」等線含未來配車 20 輛，預估停車場需求面積約 1,340 平方公尺以上，為配合淡水捷運延伸線場站位置之建設以及預定之接駁公車場站位置，擬於附圖之五處地點建構公車調度場站以利車輛調度。	部分酌予採納。 理由：同第 8 案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾 10	淡水汽車客運股份有限公司	2. 既然本開發計畫預定引進 30 萬人口，以及配合金山、石門、老梅、三芝等北海岸地區以及淡水現有人口與本計畫往來之交通需求，必須密切結合現有公路城鄉間與市區公車運輸提供民眾交通便利，以達鼓勵民眾選擇至本地區居住與生活之最大誘因。 3. 居於上述概述，另發現本開發計畫尚有部分未週延及不足之處特為促進本計畫提供民行便利與本計畫開發順利並依據行政院頒「發展大眾運輸條例」及其施行細則中政府有責任協助客運業者覓得適當場站並於都市計畫規劃時應充分規劃與提供充分之客運與公車之停車場站之意旨，及本公司未來運輸需求與必要，建議於本計畫範圍內部分地點調整規劃為公車停車場站預定地，以利屆時配合車輛停車、調度與運轉等需要。	本公司目前屬市區公車服務於淡水地區路線配置車輛共計 141 輛，為順應淡海新市鎮發展，預估車輛於未來需求將達 200 輛之車輛規模，屆時停車場需求面積約為 13,250 平方公尺以上，為配合淡水捷運延伸線場站位置之建設以及預定之接駁公車場站位置，擬於附圖五處地點建構公車調度場站，以利車輛調度。	未便採納。 理由：同第 8 案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾	李永村	陳情人等土地分別被分割為	建請將如後附變更示意圖	部分酌予採納。	併後期發展

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
11	(北投子段 140、141、141-3、145-2、142-3 地號北投子路 9、10、10-1、11、13 號)	第二期發展區第一開發區、第二期發展區第二開發區，造成多數土地細分；所剩第二期發展區第二開發區土地原有產業道路及灌溉水路，其道路口及水源頭均位於第一開發區內；將因第一開發區段徵收整地後，無道路及水源，而使土地、房屋無法繼續使用與耕作。	所示土地，變更為道路用地。	理由： 考量所陳情範圍周邊之綠 II-18 右側仍有部分墓地未納入，未來影響本區之開發，建議配合將綠 II-18 用地右側範圍納入綠 II-18 範圍中；考量本區街廓狹長使未來出入不易，將部分綠 II-18 用地劃設為道路用地，此外陳情處北側住 4 與第二期第一開發區範圍中，尚有狹長之帶狀土地未納入範圍，考量未來都市發展恐形成畸零地無法開發，建議將狹長之帶狀土地一併劃入住 4 範圍，並順應地形調整細部計畫道路系統，且納入第二期第一開發區範圍。	區計畫內容再予以討論。
逾 12	李宗賢	淡水空屋率太高，對外交通仍未改善，冒然再徵收有圖利廠商，官商勾結之嫌。徵收農地迫害農民、破壞好山好水，斷絕農民生計，一味發展未求平衡。	徵收請用市價，反對用公告地價坑殺百姓。	未便採納。 理由： 1. 陳情人之陳情非屬本次都市計畫通盤檢討範疇，惟經查依現行法令土地徵收條例第 30 條之規定，被徵收土地應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。未來區段徵收作業將依	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
				法執行徵收相關事宜。 2. 「淡海新市鎮第二期發展區第一開發區區段徵收委託專業服務案」刻正辦理區段徵收評估等相關作業，將彙整陳情意見於辦理區段徵收規劃時參考。	
逾13	黃健良 (北投子段4地號北新路一段31號)	我是北投子段的地主，之前本地區超過七成的地主有簽署一份反對徵收的陳情書，懇請貴單位多多注意地方基層的聲音。	多數北投子段地主反對徵收。	未便採納。 理由： 「淡海新市鎮第二期發展區第一開發區區段徵收委託專業服務案」刻正進行區段徵收範圍勘選及評估等相關作業，將彙整陳情意見於辦理區段徵收規劃時參考。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾14	黃萬吉 (北新路一段31號)	我的房子是一棟二層樓的房子，我現居住情況為三代同堂，共有九個人口，我家的大女兒目前正在跟她的先生打離婚官司，大女兒跟我二個外孫目前戶籍尚未遷入居住地址，但實際上她們一家三口是居住在娘家，我的兒子跟媳婦今年剛產下一名內孫目前五個多月，另外我還有一個小女兒也未婚居住在一起，以目前的狀況我現有的房子對我們一家上下共九口是剛剛好的，如果要是貴單位硬要拆除我的房子，以我家目前的經濟狀況很難在外面買得起坪數較大的房子。九口中有2位領有身心殘障手冊，我和我太太已經是六十多歲的退休老人無力工作，大女兒一份清潔工的薪資要養兩個女兒，小女兒		未便採納。 理由：同第13案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		也是做清潔工月入才二萬多的薪資而已，媳婦也找不到工作失業中，目前還在帶未足歲的小嬰兒每個月靠著新北市政府的育兒津貼，小小的補貼小孩的奶粉及尿布錢。我唯一的一個兒子目前的工作一份薪水養他妻兒及我們倆老，說實在平日生活開銷幾乎也沒什麼餘額了，所以他才無力到外自行購屋至今還是跟我倆老一起住也是因為要節省開銷，如果我房子被徵收後，我本人也沒有能力在外面買房子。 在這之前本人父親大約在二年前去世，在他生前就因為台2線省道的開通被強制徵收了大約三百坪的農地，當時的賠償價格為一坪約新台幣五百元；第二次又遇到淡海新市鎮第一期的開發，又再次被徵收農地大約二至三百坪左右，如果這一次的徵收定案後，本人僅有的祖產跟房子就完全殆盡了，要我全家人怎麼生活，現在人民生活只有一個苦字可以形容，所以是不是可以不要拆除本人房子，讓我僅有一間房子可以保留，若是徵收坪數不足之數目目前在北投子段我兒子上還有一塊小農地，希望可以做交換補償或是補貼現金差價，懇請高抬貴手，也懇請聽聽我們小市民的心聲讓我們留條活路，所以我很堅決反對本次都更徵收。真的是希望相關單位真的			

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		可以瞭解現今台灣的房價不是人人買的起，買的起的是金字塔頂端的人。			
逾15	淡水居民	淡海一期計畫至今 20 年，土地仍一大片閒置，空屋率高達四成，現在又要開發第二期土地 2~3 倍面積，可否先說明其理由何在？	二期一區預計民國 123 年容納 11 萬人，但在台灣是少子化社會，請問公部門為何認未 20 多年後有新市鎮需求？請輔導當地居民續農，並以低密度農莊為開發方向，讓土地永續、生活永續。	未便採納。 理由：同第 13 案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾16	林吉洋 (灰窯子段新埔子小段 6-25 地號 淡金路四段 579 號)	淡海新市鎮第一期還存在大片閒置空地，第一期開發未完成，本人反對貿然開發第二期，無端侵害本人生活與財產權益，本人要求撤回本案。	第二期新市鎮保留大量農村與梯田景觀，是淡水的自然文化資產，也是台北近郊難得的鄉野景觀，為保有淡水鄉野生活樣貌與農田景觀，本人提請新北市政府撤回本案。	未便採納。 理由：同第 13 案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾17	吳佩盈	1. 落實居住正義 2. 降低開發成本 3. 因應當地地形氣候 4. 維護居住環境品質 5. 實現淡水蔚鎮願景 6. 實踐永續發展目標	1. 現住戶以權利價值較低者為多數，建議減少劃設高密度住宅區，廣為劃設第 1-1 種住宅區，俾鼓勵所有權人申領抵價地以落實居住正義並降低徵收成本，同時降低居住密度亦可維護生活品質。 2. 沿海地區易受海風影響，建議保留沿海相當範圍防風林及丘陵地，除可維護生活品質、降低開發成本，並可實踐淡水蔚鎮之願景、永續發展之目標。	部分酌予採納。 理由： 「淡海新市鎮第二期發展區第一開發區」之土地使用分區及開發強度，皆為順應地形、地勢及發展紋理，期望達到「生態城市」之發展目標，因此已將陳情人之部分建議納入規劃構想中。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾18	黃玉蘭 北新路一段 31 號	我領有殘障手冊，我目前再當大樓清潔員的工作，以我金錢能力，無法在外面買一間房子居住。	請留給我一條活路，讓我的房子保留下來不要拆我家，拜託。	未便採納。 理由：同第 13 案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
逾19	蘇淑媛 北新路一段31號	1. 這間房子是我跟我老伴辛苦大半輩子所建造完成的溫暖的家，我對這個家有深刻的感情希望你不要拆散我的房子。我今年六十多歲了，我怕我受不了這麼重大的打擊。	1. 不要拆我的房子，希望讓我原屋保留。 2. 還有我三四年就有農保津貼可以領了，土地被你們收走後我就又少了一份生活津貼了。我六十多歲了無法工作賺錢了，可以幫我爭取保留農保津貼嗎？	未便採納。 理由：同第13案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
		2. 我是新市鎮徵收區內61歲老人，我跟我先生已經好幾年都無任何收入，在我公公手上就因為省道的開通跟新市鎮一期的開發被徵收了三百多坪的土地，這一次徵收如果成真我們手上就沒有任何農地，可是我們再過幾年就可以領老農津貼了。因為我們家經濟狀況不是很好，希望你們幫我們爭取保留請領老農津貼的資格。		未便採納。 理由： 老農津貼相關事宜非本通盤檢討範疇。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
		3. 我跟我先生萬吉只有房子可以住，如果給我們徵收，我和我先生買不起外面房子那你們是要百姓去死？	你們把農地徵收那我先生萬吉種菜自己吃，那你們徵收我和我先生沒有賺錢拿什麼買菜，那我跟我先生會餓，那你們政府不管嗎？你們停止徵收百姓房子跟農地。	未便採納。 理由：同第13案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
		4. 我公公在的時候被徵收登輝大道就是在徵收我們的農地，現在我公公不在了你們又要來徵收我先生萬吉房子和農地，哪有這個道理連收二地。	北投里禁建25年我們北投里到103年就到期，你們該還給我北投里自由開發，請不要徵收北投里的房子和農地。	未便採納。 理由：同第13案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
		5. 市長朱立倫淡海第一徵收農地到現在還沒有開發都在長草、空地，為什麼要徵收北投里農地房子是沒有道理。	市長朱立倫百姓農地和房子要徵收，為什麼是市長議員里長參加開會，不是地主參加開會，那是對地主很不公平。請市長、議員不要再徵收北投里農地跟房子。	未便採納。 理由：同第13案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		6. 市長朱立倫、議員：登輝大道做輕軌捷運是作在路中間，為什麼要徵收北投里農地和房子，這是不合法。內政部跟建商為什麼沒有經過地主同意就要硬徵收北投里農地和房子。日本人要超過四分之三地主同意才可以徵收，而且地主徵收信回函要地主確定同意回函後才算同意，台灣卻是相反如果地主未寄回函就算地主同意徵收。多數地主都是上年紀的老年人哪會認真回信，有些老人甚至連字都認不出，這擺明的吃百姓豆腐，欺侮百姓。	請你們不要徵收北投里農地和房子。	採納。 理由：同第 13 案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
逾20	周素玟 淡金路二段66號	1. 政府想要希望大家不要成為買不起房子的無殼蝸牛，但有沒有想過目前淡海新市鎮所建好的房子，並無想像中是完全居住到滿屋的情況下，很多都是空屋現象並且還有非常多的空地未開發建地，只見房價從12、13萬到目前的23、24萬一坪，已經是二、三年就漲了，翻倍也是很多人想像不到的。更也是想買屋的人一種壓力。 2. 交通不便利，並非只有淡水地區，而幾乎每個家庭都有汽車、機車，大家都習慣自己開車出門，所以大眾運輸並非人人都選擇。就像高雄捷運到目前為止需求的人不多，營運也呈現負債線向。這也是當初想像不到的。但結果是要全民買單。而且我們不想用目前的所有來換取未來的未知情況，因為我們沒能力也無法去想像。	政府想要規劃個區域給店面、工廠使用，但並非適合每個需求者，因為規劃地點並不可能在住宅區，也不可能在大馬路邊，所以營業項目的需求點是不同，也不可能達到目前自己使用店的業績營運，所以不適合。	未便採納。 理由：同第13案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		3. 想要擴充淡海新市鎮的發展及住宅、交通改善方面，但以住宅來說：目前空屋率是佔了一半以上，未開發的建地也有65%以上未開發，至於交通方面，請問政府說要建捷運綠山線才必要擴充地及路面，但有無想過不可能捷運有辦法到達每個鄉、鎮、市，而政府的遠見也會影響到多數人的生存，因為很多人是靠目前的營運收入養一家人，而現在的經濟景氣已經非常低迷，開銷也不比往年少，政府都無法解決目前的經濟狀況了，還更何況要增加負擔，這樣會導致更多人失業，也更多人面臨房子、工廠、祖厝要被拆的命運，這反而是幫了財團建了更多的房子，但會讓更多人買不起房子，也住不起房子，離買房的目標越遠。	1. 不要再擴充開發，房價自然會穩定。 2. 也不要浪費不必要的開發費用，理想≠夢想≠成果。 3. 開發是有建設的，但必需不去影響到他人的權利，也不會破壞他人的建築物及古厝及祖厝。		併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾21	義山里里長	各級長官及鄉親： 我是義山里里長，新市鎮第二期第一區區段徵收案。本里剛好位於淡金路三、四段區(規劃為產專區)，區內有許多聚落，路的兩旁也有許多住家。有的是世居，也有許多是以前移居來此打拼的。辛苦努力一輩子，才買到了一個家，或蓋了一個房子。如今新市鎮開發案將這些地區列為工業區，照計畫，區內所有的住家將被拆除。徵收區內很多人僅有房子沒有土地，補償費又不足讓里民購買一間房子。如果被拆除，還要里民用貸款的方式去承購。里民的年紀和現在的景氣，實在沒有能力		未便採納。 理由：同第13案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		去負擔。因此請政府單位苦民所苦，將本里群居聚落和淡金路三、四段沿路，改劃成住宅區，排除於區段徵收範圍外。這樣政府能減輕徵收成本，里民們也可以繼續安新生活。並將里民的請願書送交，請轉呈上級單位，希望有關單位能後聽見里民的心聲。			
逾22	下圭柔山76-10 號	本公司翔翰鋼鋁實業有限公司處於下圭柔山預定的產一區，而本公司都沒有收到任何的資訊與消息，然而之前卻聽到本地區的工廠有開過幾次的會議但本公司卻沒有收到任何的訊息，感到非常驚訝。本公司非常有意願長期營業下去，因此本公司該如何申請保留？	如果需要資料請聯絡本公司。	未便採納。 理由：同第13案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾23	李佳華 下圭柔山440-3 地號		為了促進淡水的工商發展，及大量觀光客到來的商業需求，淡海二期一區請多配置一些商業區；住宅區應該已經夠用。同時，二期一區規劃的容積率比一期低上許多。既然無法增加容積率，建議將建蔽率增加，以示公平。	部分酌予採納。 理由： 淡海新市鎮第二期發展區第一開發區之土地使用分區及開發強度，係為依順應地形地勢及發展紋理，並於「生態城市」發展目標考量原則下所劃設。考量未來捷運延伸線部分捷運場站地區可再賦予更高強度發展，建議於檢核住宅區、商業區使用強度及區段徵收配回土地面積需求後，選定適當區域並配合調整周邊分區，劃設為第五種住宅區或第六種住宅區。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾24	榆園凡爾賽別墅管理委員會	1. 依據101年9月3日營建署字第1010055065號函 2. 依 貴署函文說明四		未便採納。 理由： 陳情人詢問之建物	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		(略)…「不排除貴社區原地保留之可能」請速釐清。 3. 本社區在民國 68 年間進行開發，屬於完全合法之建地，不能跟一般農地混為一談，民國 80 年發布淡海新市鎮同時宣告禁建 25 年因有區段徵收之疑慮，周邊別墅群房價開始暴跌，因新市鎮不斷延宕，迄今沒有任何聯外道路開拓，加上海邊露天垃圾場臭氣薰天，漫長的開發陣痛期我們已承受無比的痛苦，累積的怨憤已到無法宣洩的地步，如今 104 年禁建期即將到期，貴署又重擬「第二期發展區第一開發區」本社區已被劃入開發區中，貴署回函本社區要求原地保留只能用通用法則辦法處理： (1)劃定為再發展地區：排除於區段徵收範圍外，日後有再開發之需求需無償提供相當比重之公設用地。 (2)納入區段徵收範圍，原位置保留分配之申請。 次查本社區區分所有權人意願，要求以「劃定為再發展地區，排除於區段徵收範圍外」方式原地保留，後續再依據「再發展地區土地開發管理要點」處置辦理。 4. 社區臨海又在山坡地上，在高鹽份侵蝕下，部分房舍因漏水造成鋼筋鏽蝕，因受長期禁建影響，無法即時修繕有些已有安全顧慮，必須重建，本社區因坡度較大，本不		若有原地保留之需求，經營建署考量現況使用情形，例如已具備一定之群聚規模、無妨礙都市計畫事業、區段徵收計畫及公共工程施作等情形，則未來正式進入區段徵收階段時，將不排除經由都市計畫程序將所陳建物原地保留之可能，其保留方式有兩種： (1)劃定為再發展地區，排除於區段徵收範圍外：依此方式保留者，日後如有再開發之需求，必須依照「淡海新市鎮特定區再發展地區土地開發管理要點」(草案)」之規定辦理，除土地使用強度受限、需整合區內土地所有權人持有土地達一定面積以上，並需無償提供相當比例之公共設施用地，且不得作為容積移轉之接收基地。 (2)納入區段徵收範圍，於公告徵收期間向營建署提出原保留分配之申請：依土地徵收條例第 47 條	論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		宜大肆開發且沒有再開發之空間，陳情 核定以原建地上之建蔽率 40%，容積率 100%方式開發，社區內空地已成公設及道路，也沒有提供公共設施之空間，陳情 貴署了解本社區及周邊住宅群都是漫長淡海新市鎮開發中的受災戶而非受益人，對個別案例應有彈性準則，嗣後倘因新市鎮開發成功，地價上漲政府仍有增值稅及遺產稅把關，目前實無考慮繳納差額地價之必要性。 5. 前開說明，建請 貴署後續通盤檢討行政作業時轉達渠等區分所有權人意願，供 貴署都市計畫委員會審議時列為參考處置依據。		規定，經營建署考量有原位置保留之可能者，得申請案原位置保留分配，並減輕應繳納之差額地價，依此方式獲准保留者，於繳納差額地價後，日後如有再開發之需求，將可依其土地所在分區之土地使用管制規定辦理，而無劃定為再發展地區所受之限制，惟前開減輕比例需視個案性質調整，營建署目前尚在研議中，將於研議完成後邀請土地與建物所有權人開會研商後續事宜。	
逾 25	黃宗義 (淡水區北投子段 0416-0000、 0400-0002、 0400-0008 地號)	1. 等到房屋拆了、土地也被徵收了，眼看一切都要泡湯了，唯有希望能得到一些補償金。 2. 本人強烈反對「淡海二期」之區段徵收計畫，如今政府大量徵收農地及農舍，日後就把這些獲得的籌碼變更為建地來當作房地產炒作，讓大家一起來搞房地產，難道這樣就是拼經濟嗎？ 如此正好違背了當時國父上書李鴻章治國大計「人盡其才、地盡其利、物盡其用、貨暢其流」之救國四大原則。	經過了這次的挫折是否能再重新站起來，完全取決於補償金之多寡，希望上級能慎重的考慮。 盡量保留農地，政府並鼓勵民間農地充分利用，不致淪為房地產炒作工具。反正當前房屋並不是不夠多而是一般人都買不起。	未便採納。 理由：同第 13 案理由。 未便採納。 理由：同第 13 案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。 併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
逾 26	高忠 新北市淡水區崁頂里義山路2段402-1號	1. 依照目前公告淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫中，有關中商2-2分配最低門檻7,500平方公尺，依此比例計算原持有必需面積須達18,750平方公尺始有資格參與分配，在目前狀態下現有居民以難持有該大面積之土地參與抽籤，此已嚴重損害原居民權益及圖利財團之嫌，並造成土地飆漲不合理支禍首。 2. 查淡海新市鎮特定區第一期發展區第一開發區細部計畫案中，屬商業區目前均落在保險公司、銀行、財團手上，已嚴重扭曲區段徵收之精神，更加速嚴重貧富不均，因此強烈建議營建署降低淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案，中商2-2修正為2-1並將最小地面積7,500平方公尺調降為1,500平方公尺，避免該中商區土地繼續淪落在財團手上，懇請體恤民情，避免政府德政造成更多民怨。	有關淡海新市鎮第二次公开展覽「擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案」，建請將中商2-2修正為2-1並將最小基地面積7,500平方公尺，以避免損害居民之權益及圖利財團之嫌，請查照。	未便採納。 理由： 有關本計畫區中心商業區之劃設為規範商業區之使用強度，各使用強度為依人口發展預測配置，因此未便調整中心商業區之類別。有關最小基地面積之規範為按不同使用分區之使用強度調整，為避免開發面積過小違反商業區使用強度，故未便調整最小建築面積。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾 27	林丞軒	1. 淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區採區段徵收，關係區段徵收範圍內土地所有權人權益至鉅，故應兼顧土地所有權人權益及公共利益的平衡，不可偏頗。 2. 「淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案計畫書」公共設施用地占總面積40.77%，其中公園用地(3.42%)，公園兼兒童遊		部分酌予採納。 理由： 「淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案計畫」之公共設施用地係按照基地之地形、地貌及鄰避設施等規劃，部分地形平坦之地區現況為河道分布或歷史文化遺跡分布之位置，故劃設為	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		樂場用地(0.67%)，海濱公園用地(5.93%)，綠地用地(11.43%)，加總達總面積 21.45%(140.56 公頃)，占總面積 1/5 強，更佔公共設施用地 1/2 強，且還未計入綠園道用地 30.67 公頃，再詳閱「淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案計畫圖」後更發現，綠帶規劃設置並非全然考量地性坡度與生態環境特色，亦將地勢平坦開闊(坡度 20%內一、二、三級坡)可供開發低密度住宅區劃入，大大降低土地利用價值。 3. 為兼顧土地所有權人權益及開發總費用收支平衡，建議減少公共設施用地中的綠帶面積，增設低密度住宅區，以達地盡其利，創造雙贏局面。		綠地或公園用地。有關歷史文化遺跡可能之分布區位，待遺址開挖並按文資法確認遺址分布後，則將部分綠地劃為可發展之使用分區。本案住宅區之配置亦依淡海新市鎮之人口預測規劃，故未便減少公共設施面積，以確保日後環境發展之品質。	
逾 28	黃浚豪 淡水區下圭柔山段 505-4、 505-29 地號	本人期望提高該區之容積率以利土地開發價值。		部分酌予採納。 理由：同第 23 案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾 29	黃固榮 淡水區下圭柔山段 505-29 地號	此次公告之住宅多為住一、住二、住三，而第一期發展區開發完成其容積多為住五、住六，很明顯此次住宅容積率偏低很多，希望提高本次之容積率。	希望提高住宅容積。	部分酌予採納。 理由：同第 23 案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾 30	黃勝吉 淡水區林子段 106-2、 160-5、 169-9 地號	第一期開發之容積率大多數為住五、六，此次開發之容積率大多數為住二、三，兩次差距甚多希望能提高比照辦理。		部分酌予採納。 理由：同第 23 案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾 31	臺灣省北基農田水利會	自淡金路以西，北新路以南及水源街以北，尚有本會農田水利事業灌溉區域，該區		未便採納。 理由： 「淡海新市鎮第二	併後期發展區計畫內容再予以討

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		農田灌溉水源需賴本會圳路(大竹圍一圳、水碓子圳…等圳)供灌，貴署辦理旨案規劃及開發，務請維持本會圳路連貫及暢通，且應規劃設施廢汙水及逕流廢水之排水系統，不得使之介入本會渠道。 旨案範圍內倘經劃設農業區，請貴署於公共設施用地內指配灌溉溝渠專用地，規劃設施完善之農田灌溉設施。本會可同意於驗收接管後，對該農業區土地提供灌溉排水服務。		期發展區第一開發區」現行規劃之土地使用分區尚無農業區之規劃，故未涉及農田灌溉設施分布，故未便採納此意見，未來若增加農業區之規劃，則將貴單位意見納入考量。	論。
逾32	國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處 新北市淡水區崁頂92號。(神鷹營區) 新北市淡水區石頭礮10-1地號。(天龍發設區)	目前淡水區林子段13地號等37筆土地(面積11.0243公頃)及灰窯子段石頭埔小段83地號等3筆土地(面積1.2687公頃)分別為國防部參謀本部防空防空飛彈指揮部六二一營部及營部連、六二一營第三連列管「神鷹營區」、「天龍發射區」正常使用中，現有國軍部隊防空戰備任務正常駐用中，位置具有不可替代性。	將淡水區林子段13地號等37筆土地變更為機關用地，俾符國防設施使用；另灰窯子段石頭埔小段83、109、111地號等3筆土地劃設區段徵收範圍外。	未便採納。 理由： 考量陳情位置目前仍為軍方使用，且具有不可替代性，惟計算二期一區之財務評估及區段徵收土地所有權人分回比例之計算，恐難將土地劃設為機關用地，故未便採納此陳情。未來待軍方任務完成後，本署才會將土地售出，目前則以建築物之高度限制，限制目前軍營周遭之發展強度，使軍方使用亦不造成困擾。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾33	潘松華 林子段0154-0004地號	本屋件為獨棟別墅，附近皆為別墅社區(藍海別墅、凡爾賽別墅)及獨棟別墅，已規劃在住2區塊，位在道路或其他特定區塊上。請予保留不要徵收。	規劃此住2區塊為別墅住宅區，並保留原有建物。	未便採納。 理由：同第13案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾34	家和黃金城社區	1. 政府屆期「變更淡海新市鎮特定區主要計畫案」，將本區劃入區段徵收一事，本地居民雖有感政府	為陳情內政部營建署，排除淡金路四段181~229號區段徵收。	未便採納。 理由：同第24案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		開發淡海新市鎮之美意，然而所謂「生於斯，長於斯」。從而希望內政部營建署能將本區排除區段徵收之範圍，以原地保留方式為之。 2. 縱然政府德政願意提供安置住宅以及相關補償費用，然而補償費用加上居民畢生積蓄亦不足以購置安置住宅。此地居民亦多年邁，希望能在原地安養。對小老百姓而言，最大的希望無非是老有所終，若將本區劃入區段徵收，本區居民將流離失所，因此萬望政府能將本區排除淡海新市鎮區段徵收。			
逾35	夏威夷社區管理委員會 新北市淡水區淡金路四段561巷1-1號	1. 本社區係一合法開發成一優良完善之低密度高級住宅群社區，內部不僅道路、排水系統完善，亦有合格籃球場、游泳池等運動設施俱全。經內政部營建署於民國七十九年委託中國土木水利工程學會對「淡海新市鎮實施區段徵收可行性之研究」報告書中明確指出，本社區等「…係計劃發展之住宅群品質普片較佳、且不妨礙計畫及土地分配者，應予以保留以塑造本地區為高環境品質之新市鎮等等…」 2. 本社區地點位於淡海新市鎮開發計畫之最北端部分，不影響新市鎮之開發，並於民國八十四年間陳情保留現狀(排除在徵收計畫之外)，承蒙曾承諾排除區段徵收範圍外，故而內政部營建署八十四年署都字第080六	請政府重視人民居住正義。目前本社區之設施已高於已開發的新市鎮之規格，沒有理由被徵收拆除降級、再開發；若一意徵收，居民面臨家園被毀的災難，倘若求助無門陷於絕境，迫於無奈唯有誓死抗爭，必然激發強大民怨！請嚴守政府對人民的誠信與信賴原則，將本社區排除在區段徵收之外。	未便採納。 理由：同第24案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		號函回覆陳諾於開發時予以充分納入考量(請調出原案還原當時事實狀況)。目前本社區設施高於已開發新市鎮的規格，沒有理由拆除降低品質再開發，況且本社區緊鄰飛彈軍事重地，實不宜亦不適合承作高密度(高樓大廈之類)之設施。如果有不顧實情，強行納入徵收計畫予以拆除，不僅激發民怨，亦不符徵收的目的，必然浪費國家成本且會面會人民的高阻力與輿論的強烈反彈，甚至會釀成居民誓死抗爭或留謝衝突。這樣的結局，於公於私無益，等於政府與人民雙輸，嚴重傷害國家公義。 3. 文林苑事件時，您的「居住正義」概念，人民深受感受並報以掌聲！您榮任內政部長時，大家更感慶幸予得人！或許事繁時促，而分身乏術以致未能劍及履及！本社區係因淡海新市鎮區段徵收的受害民眾，因為遭受一連串的錯誤所定的計畫，而將面臨陷於人為災害。 4. 我們非常疑惑，新市鎮開發空地甚多，政府相繼徵收土地的真正目的與意義安在？既非為建設飛機場、港口、或道路、捷運等重要設施之需，又無礙新市鎮計畫，明明於民國八十四年間陳情並承蒙當面溝通獲蒙允諾排除區段徵收範圍外。十幾年過去的今日，仍將本社區劃入區段徵收範圍，一			

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		律將被拆除之命運，今本社區全體百思不解，欲哭無淚！是否因時隔久遠，主管單位屢次人事更迭所導致之貽誤！我們聲嘶力竭的據理據實陳情，只獲淡淡的回應：只有小數不納入開發。我們不解其原因，原不理解考量或裁量的依據標準安全？ 5. 懇請 鈞座派員實地調查實況，作更貼切「法」「理」「情」的徵收目的與政策初衷！毋讓人民有冤屈難深的感覺！天災雖有其必然之因果關係，總之是天災、是無奈的！人為錯誤所造成的「人禍」雖然非故意，畢竟及結果是冤情！懇請 部長明鏡高懸，掌握真正徵收目的，還我居住正義。			
逾36	吳秀華 水碓子段 218-1、 218-3、 218-4 地號 水源街 2 段 213 號	主要訴求：所有權人請求原建物保留「新北市淡水區水源街 213 號 1 樓、2 樓、3 樓。 補充資料： 1. 建號：22806-000，權利範圍：1:1，總面積 492.00 平方公尺，民國 76 年完工。 2. 請問新北市政府核發的新北市政府都市計畫使用分區證明書裡已載明：水碓子段 218 號-1，部分住宅區部分非都市計畫區用地，為何全部土地權利範圍納入本次淡海新市鎮 2 期 1 區區段徵收範圍。 3. 請問同一所有權人尚有一房屋座落新北市淡水區義山里 18 鄰淡金路 3 段 317 號 1 樓、2 樓、3	懇請協助查詢，並回覆。	未便採納。 理由： 1. 陳情意見所提及數筆土地中僅水碓子段 218-1 地號土地部分及其地上建物（門牌號：新北市淡水區水源街 2 段 213 號 1 至 3 樓）暨淡水區義山里 18 鄰淡金路 3 段 319 號 1 至 4 樓建物，位在淡海新市鎮第二期發展區第一開發區範圍內，本區未來將依「變更淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區計畫計畫」案(草案)採	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		樓、4 樓，權利範圍：1：1。及三筆農地分別為： (1)地段地號：淡水區下圭柔山段 94-1 號 1,413 平方公尺 (2)地段地號：淡水區下圭柔山段 188 號 461 平方公尺 (3)地段地號：淡水區下圭柔山段 190 號 5,643.93 平方公尺，權利範圍：1：1 4. 懇請協助查詢上述土地及建物是否為本次淡海 2 期 1 區區段徵收範圍，如果是，是否權利人可以以容積移轉(抵價地)保留建物。		「區段徵收」方式開發。 2. 陳情人詢問之建物若有原地保留之需求，經營建署考量現況使用情形，例如已具備一定之群聚規模、無妨礙都市計畫事業、區段徵收計畫及公共工程施作等情形，則未來正式進入區段徵收階段時，將不排除經由都市計畫程序將所陳建物原地保留之可能，其保留方式有兩種： (1)劃定為再發展地區，排除於區段徵收範圍外：依此方式保留者，日後如有再開發之需求，必須依照「淡海新市鎮特定區再發展地區土地開發管理要點」(草案)」之規定辦理，除土地使用強度受限、需整合區內土地所有權人持有土地達一定面積以上，並需無償提供相當比例之公共設施用地，且不得作為容積移轉之接收基地。	

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
				(2)納入區段徵收範圍，於公告徵收期間向營建署提出原保留分配之申請：依土地徵收條例第47條規定，經營建署考量有原位置保留之可能者，得申請案原位置保留分配，並減輕應繳納之差額地價，依此方式獲准保留者，於繳納差額地價後，日後如有再開發之需求，將可依其土地所在分區之土地使用管制規定辦理，而無劃定為再發展地區所受之限制，惟前開減輕比例需視個案性質調整，營建署目前尚在研議中，將於研議完成後邀請土地與建物所有權人開會研商後續事宜。	
逾37	黃萬祥、黃萬吉、黃宗義、黃宗傳、張進興、黃再福、黃東清、黃美成、黃宗成、北投子段	捍衛居住正義。 本地區住戶強烈反對區段徵收。 北投子段臨北新路一段之現住戶，皆已世居當地多年，對本地居民而言，政府徵收的不只是房地產，而是家。房地產的價格是以金錢衡量，但，「家」的價值不是。	1. 將本區排除於區段徵收範圍外 2. 將本區改劃設於第二發展區第二開發區 3. 將本區劃為再開發區，我願意接受再開發區之相關限制條件。 4. 將本區按原位置分配方式配回土地 請依上開順序處理，經審查	未便採納。 理由：同第24案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
	414-0、 414-2、 414-3、 416-2、 416-6、 416-8 地號 北新路1段 27 號		確定無法達成前序事項時，請提供相關證明或說明後進行次順序事項。		
逾 38	陳得福 水源街二段177巷 43號28號	我們是位於水源街二段 177 巷 43 弄 28 號的住戶，我們收到你的信，得知被劃入淡海新市鎮，知道以後房子會被拆，煩惱的不知怎麼辦；我們住在這裡生活得好好的，卻被你們要劃入淡海新市鎮，將要來拆我們的房子。我們可不可以不要參加淡海新市鎮，不要被劃入淡海新市鎮，不要拆我們的房子，而且我們是位於你們劃入的邊陲地帶，可不可以剔除掉？		未便採納。 理由：同第 24 案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾 39	藍灣別墅 管理委員會	1. 依淡海新市鎮第二期發展區第一開發區區段徵收之概述第一條第五項辦理 2. 本社區於101年09月09日召開住戶大會，會議中全體住戶表達不接受區段徵收之意願，並應以原地保留方式辦理。 3. 此次淡海新市鎮之開發，許多農地、林地經規劃，或為住二以上之建地，或為更具價值之商業區，將大大增加土地的利用價值，原所有權人亦可獲得較高之經濟利益。 4. 本藍灣別墅社區，位於此次開發區內林子段，為近20年之既成社區。原地目除少部分設為林地及道，所有建物之建地皆為「住三」。 5. 唯本藍灣別墅在此次規		未便採納。 理由：同第 24 案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		劃中，地目由「住三」反降為「住二」，相較與同區塊之農地規劃為住宅區或商業區言，相對的極不公平，更有損社區所有權人之權益甚鉅。 6. 又參閱整體規劃圖得知本社區四周前為「濱商」，後為「商二-二」，依都市開發之慣例，商業區中之住宅至少為住四、住五支高容積。將本社區列為「住二」，失去整體規劃之經濟效益。 7. 在本次草案說明會中多次指出：「如列為區段徵收但申請列為保留區，日後要加繳受益費」。但本社區原係「住三」，如今改為「住二」，若申請列為保留區，日後權益受損還要加繳受益費，其公平性何在？ 8. 故經本社區針對此案特召開所有權人會議，決定向貴署爭取此次開發之公平性，盼本社區能規劃為商業區或保留維持「住三」用地。 9. 敬請鑒核。			
逾40	黃美成、黃再福、黃東清、黃宗成 北新路一段7號	依據土地徵收條例第39條抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。本次區段徵收確需要捐公設比高達60%。實領回之抵價地只剩40%已經嚴重侵害到被徵收地主的權益。日後配地完成，又因為建蔽率與容積率過低的問題，再次受害，等於是被剝了兩層皮。 對若是想領取土地徵收補償金更是不公平，口頭上說是市價徵收，但是其中又硬是夾進了一個地價評議	1. 本次區段徵收計畫中，以北頭子段土地價值最高，本區段地主要求原北投子地區領回抵價地。不與其他地段地主抽籤配地，以維護北投子段地主權益。 2. 要求被徵收地主有權全程參與徵收補償金訂定地價評議會，以免地價被廉價低估，地主蒙受欺瞞損失。 3. 要求配回抵價地總面積不得低於百分之五十，建蔽率不得低於60%，平均	未便採納。 理由：同第24案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		委員會。如何訂定賠償地價，地主是一頭霧水，被徵收地主完全不能參與地價評議會，完全是密室交易，黑箱作業。 原淡海新市鎮特定區計畫，以台 2 線省道期東至淡水區水源國小，可是本次徵收卻只徵收台 2 線省道往東 200 公尺，因此外界傳言是因為建商財團看中了本區土地優良的地點建商開發後有較高的獲利條件。 希望貴單位能解釋小老百姓的疑慮，以免不白程受官方協助財團奪取老百姓財產的罵名。	容積率不得低於 300。 4. 貴單位若無任何之回應，上列所提三項本區段地主合理之條件要求，本區地主將連署反對區段徵收案		
逾 41	康家興	1. 要建立一個能長居久安生活的家園是多麼不容易的，當然不願成為安置戶。 2. 房子拆了一半，剩一半叫民眾怎麼辦阿？ 3. 民眾急需求的建設(多建)勿過度開發，使民眾利益受傷害。	按原位置保留(安居)	未便採納。 理由：同第 24 案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾 42	黃宗成	本地區設戶籍登記人，世居於此地區，已有好幾十年的事實。起因於淡海新市鎮第 2 期第一區的區段徵收計畫，將強制拆除地上合法之建物，以目前的房地產價格處於高檔，政府的拆屋徵收補償金，一定遠遠低於市價，拿了錢根本已經買不起新家！我們不願被驅趕於一個角落或流離失所，從此靠著貸款過日子，甚至露宿街頭！憲法第十條明文規定人民有居住及遷徙之自由；憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，政府無權蠻橫強拆民房。	1. 反對新市鎮的徵收計畫 2. 保障人民居住之權利，地上合法之建物原地保留	未便採納。 理由：同第 24 案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		在民主國家裡，基於對私人財產權的尊重，都盡可能不要動用徵收權；也就是說，土地徵收絕非是公共事業用地取得的優先手段，更非是唯一的手段，換言之，它應該是最後的手段。但是，長久以來，我國各級政府部門對於公共建設用地之取得，習慣於輕易採用徵收手段為之，因此土地徵收之件數甚多，這使得因土地徵收所引發的爭議及抗爭也是層出不窮。 全台 435 個都市計畫案，徵收受害案件時有所聞，2009 的苗栗大埔事件只是冰山一角，還有台北港特定區計畫案、桃園捷運機場 A7 案、新竹璞玉計畫案、中科二林園區案、桃園鐵路高架工程案…等等，以及各地不被關注到的角落，都有許多土地徵收受害者，皆起因於政府將新市鎮的徵收計畫當作一種「國庫營收」在辦理，徵收民間 6 成土地，其餘 4 成還要繳納一堆稅金，這些徵收來的土地又賣給財團、建商去營利，光是土地價值、公共工程收入，就是暴利，更不要說是炒地、炒房的利益，真正從中獲益的僅有少數大地主或早已收購土地的大財團，而原來的居民大多被驅趕於一個角落或流離失所，從此靠著貸款過日子！ 申請「原位置保留」的條件幾乎是官員說了才算，什麼是「不妨礙都市計畫事業」？結果就是，只要是透天厝，甚至是老舊公寓，都算「妨礙都市計畫事業」！而且所謂「未佔到公設」，也往往在申請保留之後，政府會變更			

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		設計，讓保留戶佔到公設或道路，再以無法保留拒絕申請。 監察院長王建煊前些時候曾有暗示過政府不食人間煙火，只會閉門造車，前副總統又多見證經濟發展半世紀，沒見過台灣這樣無力茫然。 如今政府又要計畫區段徵收，就如同給了我們一個極大的迎頭重擊，我經過辛苦努力了一輩子，才有如今安定的日子可過，不幸卻遭逢政府涉及到人民財產權的問題，眼見將面臨到傾家蕩產的命運，這種人為所導致結果，讓小民即將面臨「一失足成千古恨，再回頭以百年身」的下場。			
逾43	黃宗成、黃宗義 林進忠、林宗富 北投子路 北投里15之3號 張足、黃信源、黃信雄、黃宗義 淡水區北新路1段15號	各級長官鈞鑒 小民因世居於淡水區淡金路1或2段旁北投子土地上，因貴單位在本區內實施淡海新市鎮第2區第1期之區段徵收計畫，導致我的房子面臨要被拆除的命運，我與家人在此辛苦了一輩子，好不容易有個遮風避雨的家，雖然簡陋，但是我們過的快樂且滿足。如今面臨拆遷，感到惶恐不安，此徵收案雖是政府美意，但是對於在徵收區內僅有房子的人家而言，便失去了家，雖然政府要興建合宜住宅，但補償完不足的部分卻要居民貸款負債買新房，這樣居民不就成為受害者嗎？ 這種徵收方式是否有劫貧濟富之嫌呢？ 再者，本地段住戶皆以老年與勞動授薪階級居多，依我們的年齡與現在的景氣，我們都沒又能力再去負擔貸	1. 將北投子段排除在新市鎮徵收計畫外 2. 保障世居此地居民居住之權利，地上合法之建物原地保留 3. 提高地上建物補償金，讓拆遷戶遷往他處後，不需貸款負債買得起新房	未便採納。 理由：同第24案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		款，因此敦請政府單位，苦民所苦，將我們生存與共的北投子段住宅保留或將北投子段排除在新市鎮徵收計畫外。這樣政府也能減少徵收成本，二來我們也可以繼續安身立地下去，社會公平與正義也得以彰顯。			
逾44	黃宗成、黃宗義 洪順昌、黃再福 北新路一段8號	行政院於民國77年7月核定內政部提報「興建中低收入住宅方案」，於81年7月核定「淡海及高雄兩新市鎮開發執行計畫」，選定開發淡海及高雄兩個新市鎮。 民國103年新市鎮開發對私有土地禁建期限就要滿25年了。營建署現在才要再跟徵收區內地主說要來積極推動淡海新市鎮後期的區域。但是要再加限時間二十幾年，到民國125年止，因為政府行政效率差，導致徵收區內地主二十幾年來土地資產無法開發，個人利益已經嚴重損益。 區內地主未集體跟政府單位求償，貴單位竟敢還要跟地主加限二十幾年，難道你們營建署都不會覺得慚愧，對不起區內地主嗎？ 本區段地主已經無法再信任營建署的開發計畫。 淡海新市鎮第一啟發展區至今近20年，400多公頃土地尚未開發完畢，已建大樓之空屋率也偏高，多數區域形同空城。年輕一代走向少子化，薪水22K，更無法買屋。再開發二期1000多公頃土地的必要性與公益性是否走到與西班牙國家造成空屋率提高，銀行倒閉危機。	1. 北投子區段地主，不願參與新市鎮開發徵收計畫。 2. 請貴單位高抬貴手，將新市鎮特定區土地解禁，讓地主自由選擇對自己最有利的開發方式。	未便採納。 理由：同第24案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾45	林洪麗 嬌、黃美成 新北市八	行政院於民國77年7月核定內政部提報「興建中低收入住宅方案」，於81年7月核	1. 北投子區段地主，不願參與新市鎮開發徵收計畫。 2. 請貴單位高抬貴手，將新	未便採納。 理由：同第24案理由。	併後期發展區計畫內容再予

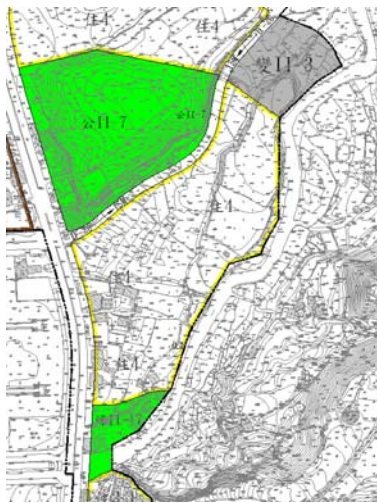
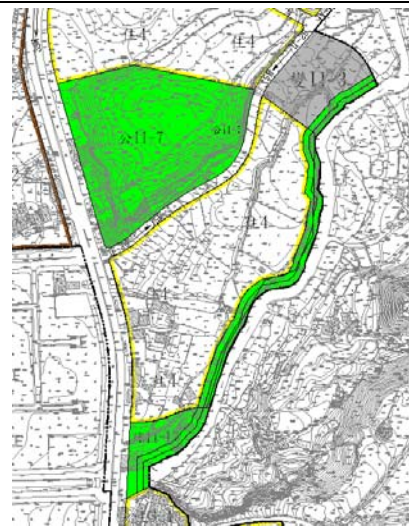
編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
	里區龍縣路1段 101-12號	定「淡海及高雄兩新市鎮開發執行計畫」，選定開發淡海及高雄兩個新市鎮。 民國103年新市鎮開發對私有土地禁建期限就要滿25年了。營建署現在才要再跟徵收區內地主說，要來積極推動淡海新市鎮後期的區域。 但是要再加限時間二十幾年，到民國125年止，因為政府行政效率差，導致徵收區內地主二十幾年來土地資產無法開發，個人利益已經嚴重損益。 區內地主未集體跟政府單位求償，貴單位竟敢還要跟地主加限二十幾年，難道你們營建署都不會覺得慚愧，對不起區內地主嗎？ 本區段地主已經無法再信任營建署的開發計畫。	市鎮特定區土地解禁，讓地主自由選擇對自己最有利的開發方式。		以討論。
逾46	陳武雄 (信富纖維股份有限公司) 後洲子路1-6號	原廠址北投中和街363之4號，1999年強制徵收為北投112號公園，被迫遷廠至淡水後洲子1-6號，如今再次內政部營建署二次徵收，情何以堪？欠缺公信力無法認同。且此區尚有多家營運中之公司工廠。	就地保留產區使用。	未便採納。 理由：同第24案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾47	雄芳信 淡水皇帝神宮	淡水黃帝神宮興建於民國六十年，宮內供奉主神為我民族始祖 軒轅黃帝，護佑百姓，神蹟顯赫，香火鼎盛，定期舉行祭典，為淡水地方重要信仰中心。 軒轅教為我國第一個核准成立全國性宗教法人。宗旨為繼承軒轅黃帝道統，重建中華固有宗教，啟發世界新生機運，促進人類達到大同盛世。淡水黃帝神宮為軒轅教總部及總廟所在地。為各縣市神宮及宗社之行政中心，也是全國數十萬信徒宗友精	建請保留軒轅教淡水黃帝神宮、建物及庭院完整區域，為宗教使用區。	部分酌予採納。 理由： 考量淡水黃帝神宮為淡水地方重要信仰中心，請貴公司提出具體購地承諾書及需地計畫，始得配合劃設為宗教專用區，否則將恢復原使用分區之計畫。	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		神寄託之所在。宮內土地來自捐贈及價購，約共一千五百坪，皆為合法取得使用。神宮定期講讀經典，教授氣功，晨昏運動，為居民重要活動中心。居民婚喪喜慶，借用場地，為當地居民重要聚會場所。			
逾48	白明欽	1. 營建署指稱舊市區飽和及用地無替代措施並非事實。查第一期已徵收區3/4還沒建設，空屋率亦高，鄰地米蘭段及庄子內段都開放建築捐公設比也只20%仍大遍閒置，此區之徵收並非急迫或必要性。 2. 若因公設需求而生收也失據。延伸淡海交通建設、促進人口進駐？若為了交通捷運建設：登輝大道兩旁也並未全線徵收。 3. 高密度建築管理不易，此非北投里之里民想要發展之空間。台灣邁入老年人口多、少子化，住宅需求如日本都以透天為主，才能達到三代同堂順便照護家小親子。高捐地比之公益性理由不足，若真為了提供居民休閒、遊憩場所及提升居住環境品質、經濟因素及當地生活在地就業、在地就養；卻因區段徵收完全驅散，高樓林立完全破壞原有純樸鄉村團結之向心力，如北投里也沒有社區公園或集會所。 4. 本期主要計畫已經重覆舉辦徵收說明會，事實禁建24年。再次發布區段徵收，同地號已經重覆徵收及重覆拆遷地上物，重		未便採納。 理由：同第24案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		覆禁建、一地涉嫌「多項重覆行政處分」違反內政部 92.5.29 內受營都字第 0920006891 號函與司法釋憲 503 號「一事不二罰」。地主再捐地 60%更淒慘，長期受禁建無補償又受強制拆除之害已無力建築；與鄰地比較不符公平與比例原則，施政不能大小眼。 5. 淡海新市鎮主要計畫至今仍停留在第 2 次通盤檢討，並未依法 5 年檢討 1 次，拖延之事實影響地主權益。與 83/2/4 之大法官釋憲 336 號要求公共設施保留地主管機關應盡速取得意旨不符。內容解釋包括：若不為取得，「不限於徵收一途」，以免長期處於保留狀態，對地主形成特別犧牲…保留時間之長短應予以地主不同程度之補償。施政怎能一在欺人？ 6. 若不能反應公平捐地及正常市價時，請保留北投里全區之完整性，讓里民自行決定開發方式。（同鎮同段同區同里捐地比有 0%20%45%60%不能大小眼） 7. 登輝道兩旁用非建地價格徵收，有蓄意打壓之違法侵權事實，無法反應正常市價與補償之分配公平性。本區長期違法禁止建築，以致不能依都市計畫法第 17 條建築；已違反大法官 406 號之釋憲。因營建署規定「原地保留」要合法建築物才能申請，此（不給合法補照）已讓地主重覆受害，若不			

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		符合法房屋之認定，無法申請原建築基地保留，地上物拆除對於地主又無租金損失之補償，將受損更多。 8. 自 77 年淡海新市鎮禁建後，該 83/2/4 之大法官釋憲 336 號，距今日已近 20 年，如內容政府有為兼顧土地所有權人利益作立法嗎？地主等了近滿 25 年期，無補償還要比鄰地高 3 倍數之捐地？實在不合理也不合法。(如:101/7/12 北府城都字第 1012057228 號之說明) 9. 要開發應先解決各地主長期受限損失之各項增生問題。主管機關應該明訂快速協助處理，不能全推給司法解決讓地主再一次因徵收受害。 10. 徵收地主之世居地又長期禁建事實，捐地已經是政府之損失及地主授亦相抵之平衡，視同未增值。不管建物多年後之第一次移轉應取消增值稅之負擔。 11. 已邁入少子老年化，本區北投里住宅需求應以透天為主，以社區養老透天規劃為宜。 12. 公園綠地不應分布在高爾夫球場中央及周圍圖利財團，區民無法受益。 13. 此徵收並非必要性及合法性，為區域發展也應為地主利益考量，要求建蔽率 60% 平均容積率 300 及捐地 30%，已經比米蘭段 20% 還高，應在徵收前明列各區塊比例換算，不能黑箱作業。			

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		14. 本北投里面臨登輝道路以東，政府長期非法營建違反 406 號釋憲，希望該臨時建築基地，北投子段地號之地主又權利要求比照合法建築物原基地保留，以補償 24 年長期授現無法建築之通膨…等損失。			
逾 49	廖志賢 新北市淡水區商工路 151 號	1. 淡水地區房屋興建速度過快也過多，雖說新市鎮之開發之政府政策但相關之交通、環境等配套措施未臻完備，有鑑於此，連署人同意政府區段徵收之用意，但更希望貴府能保留土地所有權人之房屋。 2. 所為保留土地所有權人之房屋即區段徵收後住宅之選配傾向園區為之原則，及土地所有權人目前之房屋不拆除，原區位原地點之原則，保留原本風貌。免除重新建築之時程、拆遷及浪費建築成本等因素。盼貴府考量地主之所請，以維權益。 3. 土地所有權人之房屋，位於商工路 141-173 號之透天厝小別墅社區，座落方正，設備完整，不影響新市鎮之發展，懇請予以保留。		未便採納。 理由：同第 24 案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾 50	黃健良、黃玉蘭、白宗賢、陳春梅、黃金財、黃美成、黃再福 新北市淡水區北新路一段 31 號	本地區設戶籍登記人，世居於此地區，已有好幾十年的事實。起因於淡海新市鎮第 2 期第一區的區段徵收計畫，將強制拆除地上合法之建物，以目前的房地產價格處於高檔，政府的拆屋徵收補償金，一定遠遠低於市價，拿了錢根本已經買不起新家！我們不願被驅趕於一個角落或流離失所，從此靠	1. 反對新市鎮的徵收計畫 2. 保障人民居住之權利，地上合法之建物原地保留。	未便採納。 理由：同第 24 案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		著貸款過日子，甚至露宿街頭！憲法第十條明文規定人民有居住及遷徙之自由，憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，政府無權蠻橫強拆民房。			
逾51	李茂松	淡海新市鎮特定區第二期細部計畫劃定範圍，請以自然界線如道路、河川為界，庶免大塊面積劃入計畫區，而林河川殘於部分土地面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，爰建請略調整計畫範圍。	- 茲淡海新市鎮特定區第二期細部計畫即將定案，根據公開展示計畫圖將林子段 971-1、972 號部分土地劃為「變 II-3」，致緊鄰東側埤島溪(有稱公司田溪)極狹小細長部分未納入，未來征餘狹小土地極難使用。 - 綜觀本次計畫埤島溪以西土地同段地號 971、975、975-1、1001-2 至 1001-6 恐均有此現象，將造成所有權人極大不便。 - 強烈建議：計畫區以自然界線如河川、道路為界，請將計畫範圍略變更擴大，將埤島溪以西土地均納入計畫範圍。	予以採納。 理由： 考量本次公展版本之都市計畫圖仍有部份公司田溪範圍之河道未納入範圍，且考量未來公司田溪整治工程，應依水土保持技術規範緩衝帶劃設以河道界線退縮 10 公尺緩衝帶及 10 公尺供整地修坡預留，因此建議應以公司田溪中心界線退縮 20 公尺，並留設為綠帶，以維持公司田溪周圍之生態系統。故建議將變更部份變 II-3 及住 4 為綠 II-17。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
		公展版本都市計畫圖		建議修正都市計畫圖	
					
逾52	張盧碧畔 新北市淡水區清水	1. 反對徵收土地：土地標示：水堆子段地號 218-1、218-3、218-4		未便採納。 理由：同第 24 案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
	街 34 巷 6 號 3 樓	建物：門牌號：水源街 2 段 213 號 1 樓、2 樓、3 樓 2. 懇請承辦單位將上述情形土地及建物，排除淡海新市鎮 2 期 1 區徵收範圍 3. 陳情人懇求准予：按【部分擬定淡海新市區】(使用分區所示比例)，繳納差額價金，保留陳情土地及建物。			以討論。
逾 53	楊宗雄	不同意區段徵收，擬維持現況，請查照。	以下住戶、土地擁有者，皆世居於此地百年以上。一直以來屋前的中山北路三段，以前叫淡金路，台二線是環島路線，北海岸道路的主要通道，而且目前每戶土地坪數並不大。正好適合目前工商業和居住的實用性。此次規劃於產 1 區裡，四面八方不影響規劃施工，故集合於此區的住戶聯名希望維持現狀。	未便採納。 理由：同第 24 案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾 54	簡雅玲、張建裕、徐憶如、盧水源、陳士凱、沈煥傑、許良傑、傅建謝、后希哲、黃敏泉、黃世宗、鄭聰敏、黃智鴻、白耀慧 新北市淡水區埤島里 5 鄰 30 之 13 號	淡水有其天然的對外交通瓶頸，儘管海岸腹地大，卻不適宜發展成大城市；加上淡海地區海風強勁，鹽分侵蝕嚴重，房子折損率高，原本就不適合蓋太多樓房。另外，淡水有其優越與豐富的天然與人文地景、地貌，應該充分發揮它的臨山、臨海、臨河的城市特色，不要過度開發，不要引入過多人、車，將淡水定位在一個可以悠閒居住的城鎮，而淡海地區正好適宜發展觀光農場、生態農耕、銀髮族田園等，不僅可以保住淡水的自然與人文空間，也可以促進就業機會，對於將來的氣候變遷、糧食危機，都有正面積極的作用。	不要過度開發、不要新市鎮，只要悠閒生活空間。反對淡海新市鎮開發。	未便採納。 理由：同第 24 案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾 55	新北市淡水區育英國民小學	1. 本校現有校地面積為 0.7045 公頃，依據變更淡海新市鎮特定區主要計畫	1. 請依據教育部國民中小學設備基準規劃本校校地面積，建議不低於 2.5 公	部分酌予採納。 理由：有關該小學之設置，將	併後期發展區計畫內容再予以討

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		(第二次通盤檢討)案計畫書 p.154 公共設施明細表之育英國小(學校用地)面積規劃為 0.85 公頃，本校校地僅增加約 1500 平方公尺，依教育部國民中小學設備基準(都市計畫區內 12 班以下 2.5 公頃)，明顯不足。 2. 本校現有校地僅一面臨馬路(台二乙線)，且校地與路面有明顯落差，僅以斜坡對外交通，動線不良，學生與居民於使用學校空間時，出入多有不便。	頃。 2. 學校位置面臨馬路為宜，方便學生及民眾使用學校空間，請於審議列考量，以解決出入問題。	參考周邊地形環境及需求酌予調整範圍劃設校地。	論。
逾 56	嚴雨田	淡水地理環境可能是全台之冠，但是淡水房價卻可能是新北市最低者，十五年前二十萬一坪買的房子至今只能賣到十三萬一坪，為何？因為空地太多，政府不斷發建照給建商造新住宅大樓，新屋吸收不完，舊屋變的一點都不值錢。 能否請市政府控制一下建照之發放，或至少規劃一些百貨商場、戲院、公園、停車場、市立醫院等具有生活機能的建設，尤其是在淡海新市鎮周邊。 此外，長久計畫要建的八里大橋能否果決一點即可進行？ 開造一條高架快速道路解決竹圍段的瓶頸，解決上下班時間及周末之交通堵塞。		未變採納。 理由：陳情內容非屬本次通檢範疇。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾 57	康秀卿、胡萬定	依據土地徵收條例第 39 條抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。本次區段徵收確需要捐公設比高達 60%。實領回之抵價地只剩 40%已經嚴重侵害到被徵收地主的權益。日後配地完成，又因為建蔽率與容積率過低的問題，再次受害，等	1. 本次區段徵收計畫中，以北頭子段土地價值最高，本區段地主要求原北投子地區領回抵價地。不與其他地段地主抽籤配地，以維護北投子段地主權益。 2. 要求被徵收地主有權全程參與徵收補償金訂定地價評議會，以免地價被廉	未便採納。 理由：經查區段徵收作業係以其徵收範圍為一單元，依區段徵收實施辦法第 28 條規定：「抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		於是被剝了兩層皮。 對若是想領取土地徵收補償金更是不公平，口頭上說是市價徵收，但是其中又硬是夾進了一個地價評議委員會。如何訂定賠償地價，地主是一頭霧水，被徵收地主完全不能參與地價評議會，完全是密室交易，黑箱作業。 原淡海新市鎮特定區計畫，以台 2 線省道期東至淡水區水源國小，可是本次徵收卻只徵收台 2 線省道往東 200 公尺，因此外界傳言是因為建商財團看中了本區土地優良的地點建商開發後有較高的獲利條件。 希望貴單位能解釋小老百姓的疑慮，以免不白程受官方協助財團奪取老百姓財產的罵名。	價低估，地主蒙受欺瞞損失。 3. 要求配回抵價地總面積不得低於百分之五十，建蔽率不得低於 60%，平均容積率不得低於 300。 4. 貴單位若無任何之回應，上列所提三項本區段地主合理之條件要求，本區地主將連署反對區段徵收案	廓為原則。」基於公平原則，尚無就各里範圍分配之作法。「淡海新市鎮第二期發展區第一開發區區段徵收委託專業服務案」刻正進行區段徵收範圍勘選及評估等相關作業，將彙整陳情意見於辦理區段徵收規劃時參考。	
逾 58	鄭豐哲 (康舒廠區) 新北市淡水區淡金路三段 159 號	我康舒廠區(產 1)現有之大門、警衛室、廠內道路規劃為 20M 公用道路(II-6)，有以下重大之影響： 1. 廠房大門、警衛室勢必要改到廠區後方，因只有廠區後方尚有空間。 2. 改大門位置後，整個工廠的生產、倉儲及員工之進出動線均要變更，期變更的工程成本及期間對生產損失的產值影響鉅大。 3. 廠內道路規劃為公用道路後，廠區內前後棟之間，進/出貨物無行車通聯道路，公廠之生產及出貨無法作業。	1. 保留我廠內原有七米寬道路 2. 另於他處闢建 20 公尺公用道路，如規劃綠 II-16 之帶狀綠地，或將道路往北移七米。	未便採納。 理由： 有關陳情人所陳之保留七米寬道路，為貴廠區所使用，「淡海新市鎮第二期發展區第一開發區區段徵收委託專業技術服務案」刻正進行區段徵收範圍勘選及評估等相關作業，將彙整陳情意見於辦理區段徵收規劃時參考。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾 59	周勁瑜 淡水區新義里大信街一巷 12 號	監委李炳南說，現在強迫參與的多數決也是有疑慮的。監院已請內政部檢討改進。他以日本為例說，他們也是 3/4 多數決。但牽涉到人民的財產權，建商發出信函	北投子段地主反對徵收	未便採納。 理由：同第 24 案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		後，需得到地主的明確同意回函，才算同意。但台灣正好顛倒，沒有回覆就等於默認。			
逾60	蔡承佑 新北市淡水區英專路151號	理由一：(計畫圖不一) 1. 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案計畫中，在 1-1 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案計畫圖(草案)公展版 pdf，將新市二路四段以北、中山北路三段以西之部分用地變更為住宅用地。 2. 但在 3-1 擬定淡海金市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫圖(草案)公展版 pdf，該地段標示為公兒 II-3 公園預定地。 3. 在第二期發展區第一開發區細部計畫書中，並無第二期第一區變更說明，且其變更圖示與公園用地變更住宅用地之應用圖示不符。 理由二：(住產區隔) 由於該地段直接臨第 1 種產業區，且無 12 公尺以上道路區隔，為維護居住環境及安全，以及作為與產業區之間緩衝，和有助於產業區之綠化，陳情保留該公兒 II-3 公園用地。 理由三：(防火效能) 雖住宅區應設置側院，但並無強制其將側院設於鄰接產業區之處，故為保有與產業區之防火間隔，以加強災害防火、逃生之效能，應保留公兒 II-3。 理由四：(環境影響) 淡水夏季為西風/西南風，如產業區之西南側為綠地，可使環境風進入產 1 區，有助於提昇地面風速與促進散	保留公兒 II-3	未便採納。 理由： 本計畫之主要計畫與細部細畫以主、細拆離方式進行，於主要計畫中各使用分區內考量鄰里性之公園用地面積較小，故將鄰里性之公園劃入細部計畫範圍中。因此於擬定淡海金市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫中之公兒 II-3 公園用地為鄰里性公園，並無將公兒 II-3 刪除之情形，故陳情有誤。	併後期發展區計畫內容再予以討論。

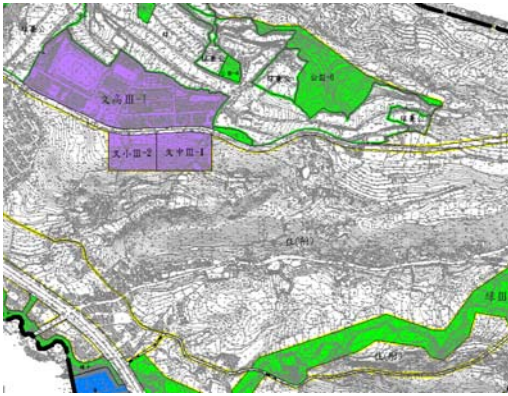
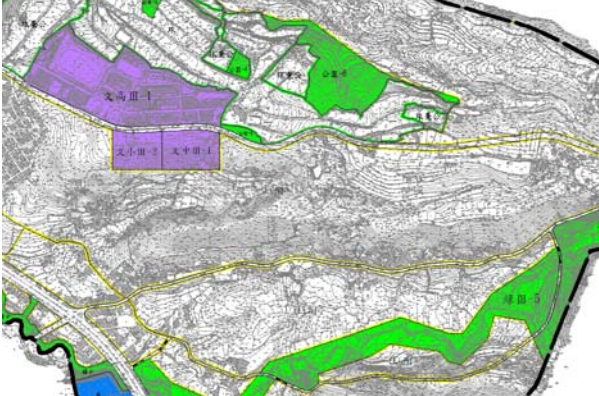
編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		熱；而冬季則為東北風，亦可減緩產業區排氣吹襲地表、街道及住宅區，故陳情保留該公兒 II-3 公園用地。			
逾 61	白宗賢 淡水區北投里 73-1 號	房屋保留，土地保留，反徵收		未便採納。 理由：同第 13 案理由。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾 62	太子廟 新北市淡水區崁頂里十二鄰崁頂 80 之 3 號	1. 本太子廟於淡海新市鎮綜合示範社區，實施區段徵收前即已立案登記為合法寺廟，貴署實施區段徵收時，幾經當地居民及信徒多方陳情爭取，得以獲得貴署准予保留並劃為保存區。 2. 因本保存區於淡海新市鎮綜合示範社區細部計畫及變更都市計畫時本土地未臨接建築線，為免除日後涉及國家新都產權管制影響本保存區受限通行，呈請貴署考量酌處，能於公廿二劃設六公尺以上通道為永久處置。		部分予以採納。 理由： 考量太子廟為地方信以中心，且已劃為保存區，考量日後通行問題，故於公廿二劃設六公尺細部計畫道路供通行，惟因變更涉及新北市政府管轄權屬問題，仍需進一步進行協調，本案原則同意並進行後續協調事宜。	本案建議除補充新增計畫道路係提供該保存區指定建築線使用之理由，並請擬定單位於辦理本計畫檢討時，適度補充公園用地外，其餘照規劃單位研析意見通過。
逾 63	王錦香、王雪麗、王月環、王幼女 下圭柔山段 00035～000361 地號 (下圭柔三段 109 號 70～18 號)	1. 目前居住的傳統三合院落，是長輩舉債建造，為辛苦建立之家園，想要保留下來。 2. 土地少部分是先人留下來，不輕易變賣祖產。 3. 土地供養我們長大的土地，有著身後的感情難以割捨，想要保留土地。 4. 依土地徵收法規訂規定：徵收土地需有必要性和公益行考量，淡海一期目前嫌至土地過多，人口不如預期，故無開發二期一區之必要。 5. 人口老化及財政赤字惡化，故無必要舉債一個新的空城。 6. 全球暖化，氣候急遽變化。全球減碳，保護生態，	1. 目前公有土地閒置眾多，雜草叢生，請政府規劃運用，讓地盡其利。 2. 道路、公設規劃，應由公有土地先行開發，節省國庫短絀。	未便採納。 理由： 「淡海新市鎮第二期發展區第一開發區區段徵收委託專業服務案」刻正進行區段徵收範圍勘選及評估等相關作業，將彙整陳情意見於辦理區段徵收規劃時參考。	併後期發展區計畫內容再予以討論。

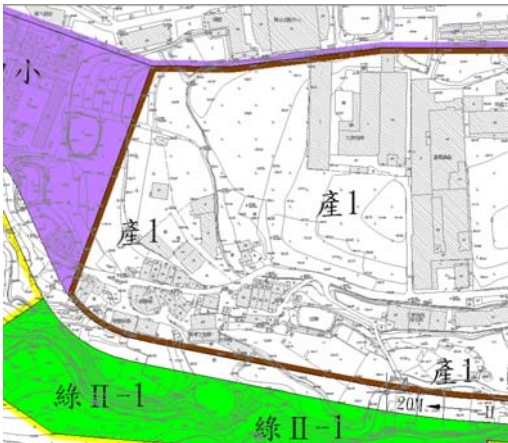
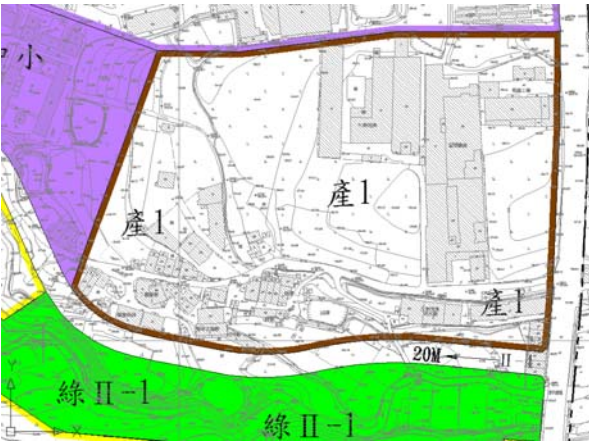
編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		人人有責。 7. 我國自古以農立國，農為民之本，民為國之本，有民才有國。台灣經濟奇蹟之前，也是先以農為本，所以請保護農田切勿損此經濟奇蹟之基石。 8. 目前房屋若被拆遷，以目前房價，吾等無力購買，請政府體恤民情。 9. 未徵得同意，土地被強行徵收，作為公共道路經歷 2 代，使用寬度持續擴寬，得寸進尺，現在連祖先宗廟被強行劃入道路用地，多次陳情，皆無下文。道路寬度應是捨曲取直，但是查閱計畫道路卻是取曲捨直，刻意繞路，損毀吾家三處房舍及土地。			
逾 64	黃宗義 新北市淡水區北新路 1 段 15 號	土地徵收是基本人權保障的議題，絕非補償多寡的問題。真正實施民主憲政的國家，其土地徵收的數量，往往低於我國的徵收件數，為何如此，那是因為他們將土地徵收視為是人權保障的議題，必須嚴謹對待，1789 年法國大革命，提出重要的「人權和公民宣言」特別只是「財產是神聖不可侵犯的權利」這成為當時最主要的主張之一，並為後來民主立憲國家所沿用，如我國憲法第 15 條，人民之生存權、工作權及財產權應予保障，不是也有如此規定，如今我們卻要面臨被徵收的衝擊，難道憲法就是備而不用只是僅供施政參考而已，政府當局不要不食人間煙火坐視不管。	政府應恪遵憲法立即停止浮濫徵收，讓小民能繼續安居樂業過下去，不要有「政策不對，人民受罪」的後果。	未便採納。 理由： 「淡海新市鎮第二期發展區第一開發區區段徵收委託專業服務案」刻正進行區段徵收範圍勘選及評估等相關作業，將彙整陳情意見於辦理區段徵收規劃時參考。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾 65	包宜強 新北市淡水區崁頂 145 號	1. 藍灣、凡爾賽社區，不參加淡水新市鎮開發之意願，已在 102 年 1 月 15 日，於淡水水碓活動中心，舉	不要將淡水區林子段 154-22、154-23 地號之 1 部分，劃為綠 II-25。	部分採納。 理由： 「淡海新市鎮第二期發展區第一開發	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		辦之協商會議中，清楚表達，並獲貴署參加長官口頭承諾。 2. 淡水區林子段 154-22、154-23 地號，土地使用分區住三，地目：建。此土地現為淡水區崁頂 145 號，藍灣社區之住戶及庭院（建號：淡水區林子段 386 號） 3. 今悉此兩筆土地之一部分，將劃為綠Ⅱ-25。 4. 此土地位處綠Ⅱ-25 最尾端，且為鄰地，高低落差很大，開發無意義。 5. 在不影響整體美觀，給予保留，維持現狀，不要分割該兩筆土地。		區區段徵收委託專業服務案」刻正進行區段徵收範圍勘選及評估等相關作業，未來若劃設為保留發展區時將以現有地籍線劃設並排除於區段徵收範圍。	
逾 66	林國楨、朱聖揚	淡水有其天然的對外交通瓶頸，儘管海岸腹地大，卻不適宜發展成大市鎮；加上淡海地區海風強勁，鹽份侵蝕嚴重，房子折損率高，原本就不適合蓋太多樓房。另外，淡水有其優越與豐富天然與人文地景、地貌，應該充分發揮它臨山、臨海、臨河之城市特色，不要過開發，不要引進過多人、車，將淡水定位在一個可以悠閒居住的城鎮，而淡海地區正好適宜發展觀光農場、生態農耕、銀髮族田園等，不僅可以保住淡水的自然與人文空間，也可以促進就業機會，對於將來氣候變遷、糧食危機，都有正面而積極作用。	不要過度開發、不要新市鎮，只要悠閒生活空間。反對淡海新市鎮開發案，將北投里排除在新市鎮徵收計畫外。	未便採納。 理由： 「淡海新市鎮第二期發展區第一開發區區段徵收委託專業服務案」刻正進行區段徵收範圍勘選及評估等相關作業，將彙整陳情意見於辦理區段徵收規劃時參考。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾 67	王錫鏘、王許漾 淡水區北投子段 105-4、154-3、154-4、	1. 二十年前因淡水新市鎮計畫配合政策將 154-3、154-11 供作計畫道路使用而徵收，154-2 則以發還地的四成處理，本次又將所屬土地全數劃進計畫區，實屬不公。		未便採納。 理由： 「淡海新市鎮第二期發展區第一開發區區段徵收委託專業服務案」刻正進行區段徵收範圍勘	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
	154-11、154-25、154-38、154-39 地號	2. 將無可耕種的可用農地，將無法保證苗栗大埔阿嬤事件又可能重演。 3. 本人土地鄰近計畫區中淡海捷運延伸線的捷運站且鄰近淡金路二段馬路邊，早就是建商覬覦的對象，之前鄰地田 154-1 就有建商要求本人撮合購地，然因 154-1 地號地主太多意見不合就購地不成，建商並撂下說：不用向地主承購，自有辦法，本人強烈懷疑官商勾結以新市鎮計畫區之名圖利財團。 4. 本人及很多人都不贊成淡水新市鎮計畫然而營建署辦了多次說明會並簽名參與會議竟被說是同意都市計畫會議，政府竟然配合廠、建商欺騙所有人，本人強烈懷疑政府和財團與民爭利。		選及評估等相關作業，將彙整陳情意見於辦理區段徵收規劃時參考。	
逾 68	吳秀華 淡水區水碓子段 218-1、218-3、218-4 地號	1. 218-1 地號，使用分區證明載明為：部分擬定淡海新市鎮特定區主要計畫案（80 年 1 月 7 日），部分為都市計畫以外地區。 2. 本陳情建物及土地鄰近水源保護區，請排除本陳情建物及土地於此徵收案範圍。 3. 陳情建物於 76 年 11 月 14 日，合法取得執照，為合法建築物且為獨立產權，懇請准予以繳納相對差額比例價金，排除本陳情建物及土地於此徵收範圍。	1. 排除淡海新市鎮二期一區徵收範圍。 2. 按「部分擬訂淡海新市鎮區」（使用分區所示比例），繳納差額價金，保留陳情土地及建物。	未便採納。 理由： 「淡海新市鎮第二期發展區第一開發區區段徵收委託專業服務案」刻正進行區段徵收範圍勘選及評估等相關作業，將彙整陳情意見於辦理區段徵收規劃時參考。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾 69	林丞軒、黃瑞興 灰磘子段 24 地號	1. 依據「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）計畫書（草案）公展版 10107」內容中 178 頁區段徵收區位選定建議正德國中賢孝校區所在之	區段徵收範圍不納入正德國中賢孝校區現況已闢建使用部分，其餘未開闢（文中中小用地）應予以納入，應保障 24 地號私有土地參與區段徵收之權利（選擇領取	未便採納。 理由： 「淡海新市鎮第二期發展區第一開發區區段徵收委託專業服務案」刻正進	併後期發展區計畫內容再予以討論。

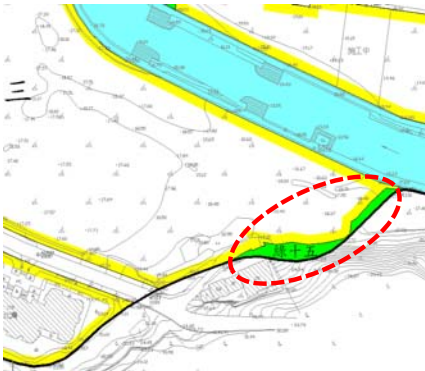
編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		文中用地不納入區段徵收範圍，惟用地內夾雜私人之土地，經申請後原則同意納入區段徵收範圍辦理。 2. 依據「擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫書（草案）公展版 10107」內容中 72 頁「表 11 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫事業及財務計畫表」文中小用地-正德國中賢孝校區已開闢不納入區段徵收，但未提及未開闢部分如何處理。 3. 依據「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）計畫書（草案）公展版-檢討後計畫」套繪圖內容文中小用地明顯超出正德國中賢孝校區現況已闢建使用之範圍，範圍更涵蓋鄰近 24 地號私有土地三分之二。 4. 人民之財產應與保障，因公益性徵收私有土地，應秉持公平原則，保障人民參與區段徵收之權利（選擇領取現金補償或申請發給抵價地）。	現金補償或申請發給抵價地）。	行區段徵收範圍勘選及評估等相關作業，將彙整陳情意見於辦理區段徵收規劃時參考。	
逾 70	吳秀蘭 新北市淡水區崁頂里時一鄰崁頂 110 號	本人所有建物緊臨坡坎落差甚大，為顧慮保留後將所有坡坎崩塌危險因素考量，特向貴署陳情納入淡海新市鎮二期一區區段徵收範圍。	陳情人之房屋建物及土地座落於淡海新市鎮二期一區，因淡海新市鎮二期一區即將實施區段徵收，為保障本人權益，請將本人所有之房屋及土地納入本次區段徵收，以維護人權益。	未便採納。 理由： 「淡海新市鎮第二期發展區第一開發區區段徵收委託專業服務案」刻正進行區段徵收範圍勘選及評估等相關作業，將彙整陳情意見於辦理區段徵收規劃時參考。	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾 71	內政部營建署新市鎮建設組	考量北新路道路聯結及未來第二期開發區公共管線佈設等問題，建議將北新路納入主要計畫道路，並配合變更	淡海新市鎮第二期發展區第二開發區內既有道路北新路（整體發展計畫書道路編號 III-5）為本區重要對外聯結		併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		部分住(附)為道路用地，以確保日後交通網絡建全及公共管線配置。	之交通動脈，該道路周邊區域之公共管線(包含污水、自來水、電力、電信等管線)均須佈設於北新路。若未將北新路納入主要計畫道路，則第二期開發區系統性管線(包含污水、自來水、電力、電信等管線)均無法佈設於該道路，其將影響第二期開發區甚鉅，故建議增設北新路納入主計畫道路。		
		公展版本都市計畫圖	建議修正都市計畫圖		
					
逾72	內政部營建署新鎮建設組	後洲子溪淡金路四段(新埔橋)經現勘後都市計畫圖與河道現況不符，且山坡地解編須設置足夠之緩衝帶，後洲子溪河道通過「產」用地，現規劃之綠帶中心線與原河道中心線誤差約為30m，因後洲子溪上游段非屬淡海新市鎮計畫範圍，無法配合都市計畫作整體規劃，恐產生上下游河道無法銜接問題。	經101年10月29日現勘，部分河道範圍未劃設為綠II-1，被劃為道路用地及產業專用區，為避免河川改道影響生態系統，建議將現有河道範圍劃設綠II-1用地，同時配合調整道路用地及產業專用區分區線，以符合本案以生態城市發展之目標。		併後期發展區計畫內容再予以討論。
		公展版本都市計畫圖	建議修正都市計畫圖		

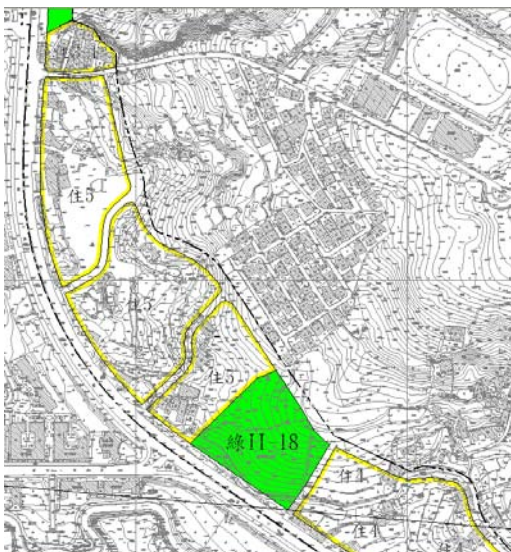
編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見				
		 產1(10.6870公頃)、綠II-1(4.8993公頃)	 產1(9.9060公頃)、綠II-1(5.6758公頃)						
逾73	內政部營建署新鎮建設組	淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案，淡海新市鎮特定區再發展地區土地開發管理要點(草案)，有關“再發展地區”用詞，以“保留發展區”一詞替代。另增定，合法建築物可依原建築規模改建、重建，不受土管最小建築物面積的限制規定。	<table><tr><td>淡海新市鎮特定區再發展地區土地開發管理要點(草案)</td><td>變更淡海新市鎮特定區<u>保留發展區</u>土地開發管理要點</td></tr><tr><td></td><td><u>十四、合法建築物可依原建築規模改建、重建，不受土管最小建築物面積的限制規定。</u></td></tr></table>	淡海新市鎮特定區再發展地區土地開發管理要點(草案)	變更淡海新市鎮特定區 <u>保留發展區</u> 土地開發管理要點		<u>十四、合法建築物可依原建築規模改建、重建，不受土管最小建築物面積的限制規定。</u>		併後期發展區計畫內容再予以討論。
淡海新市鎮特定區再發展地區土地開發管理要點(草案)	變更淡海新市鎮特定區 <u>保留發展區</u> 土地開發管理要點								
	<u>十四、合法建築物可依原建築規模改建、重建，不受土管最小建築物面積的限制規定。</u>								
逾74	內政部營建署新市鎮建設組	考量已開發區原於辦理區段徵收前多做農業使用，而部分地主自行申請做建地使用並登錄為建地，當時建地與農地價差約為3:1，因此現行土管要點中有關「建」地目容積獎勵計算方式，係以原被徵收所有土地持分面積計算，因農地與建地之價差，計算後對持有「建」地目之地主易造成不公之情形，建議修正土管要點第四十六條之規定，以每筆「建」地目所持分之面積計算。	檢討並修正「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」(草案)第四十六條中有關「建」地目容積獎勵計算方式。 第四十六點 本地區內第一開發區，於都市計畫實施前，原「建」地目土地之土地所有權人所分回抵價地於第一次申請建築時，得依下列公式計算容積率，申請核發建築執照：抵價地獎勵後容積率＝抵價地法定容積率＋原建地目土地持分比例		本案建議同意採納，並依建議意見(四)補辦公開展覽及說明會。				

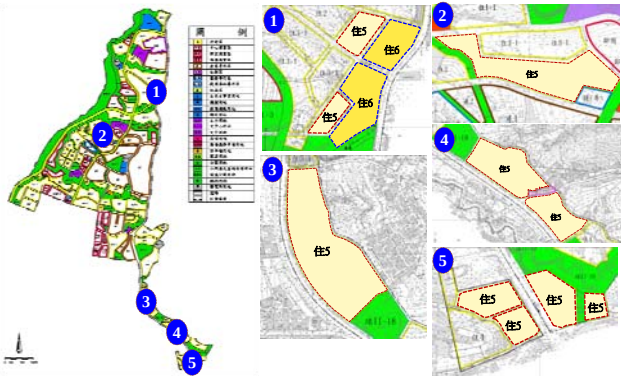
編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
			*90%。		
逾75	內政部營建署新市鎮建設組	考量未來政商混合區未來發展多元彈性，建議配合修正淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點，有關政商混合區之允許使用項目，增加得做中高樓層住宅使用。 為增加新市段 144、154、155、156 地號政商混合區使用之彈性，請於土地使用分區管制要點中，增列政商混合區允許中高樓層住宅使用。	第二十七點 政商混合區得為下列規定之使用，但第十二組、第十四組、第十五組、第十六組、第十七組、第十八組應經都市設計審查小組審查通過。 <u>一、第二組：中、高樓層住宅。</u> <u>二、第三組：電業、電信及郵政業。</u> <u>三、第四組：社區安全設施。</u> <u>四、第五組：衛生設施。</u> <u>五、第六組：福利設施。</u> <u>六、第七組：一般遊憩設施。</u> <u>七、第八組：社區教育設施，限第（一）、（二）目。</u> <u>八、第九組：文教設施。</u> <u>九、第十組：公用設施。</u> <u>十、第十一組：行政機構。</u> <u>十一、第十七組：金融、保險機構。</u> <u>十二、第十二組：旅館業。</u> <u>十四、第十四組：日用品零售或服務業。</u> <u>十五、第十五組：一般零售或服務業。</u> <u>十六、第十六組：事務所及工商服務業。</u> <u>十七、第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第（一）、（四）、（七）目，其中（一）、（七）</u>		本案建議同意採納，並依建議意見（四）補辦公開展覽及說明會。

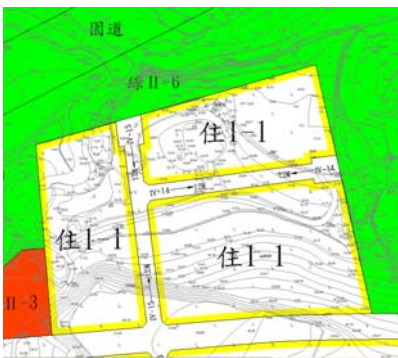
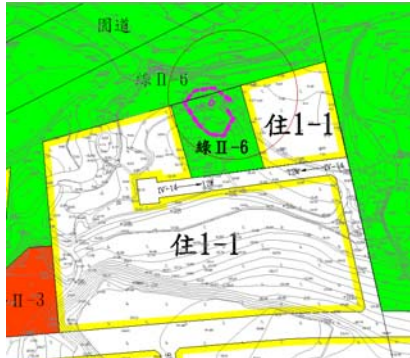
編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
			目限須面臨15公尺上之寬度之計畫道路。		
逾76	內政部營建署新市鎮建設組	—	請修正「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」(草案)第12點及「淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區建築物及土地使用分區管制要點(草案)」第12點每“棟(幢)住宅”之....修正為每“宗基地”。 第十二點 住宅區內每宗基地之兩側均須設置寬度不得小於3公尺之側院。		本案建議同意採納，並依建議意見(四)補辦公開展覽及說明會。
逾77	內政部營建署新市鎮建設組	文小(六)用地南側及東側之住宅區的南側未臨計畫道路，將無法指定建築線。同時要增加此區南北縱向串連，建議變更部分文小(三)用地為道路用地。	考量面臨道路可增加進出便利性，建議配合變更綠十一為文小(三)及住三。		本案建議同意採納，並依建議意見(四)補辦公開展覽及說明會。
		公展版本都市計畫圖	建議修正都市計畫圖		
					
		文小六(2.6189公頃)、住三(0.8429公頃)	文小六(2.5626公頃)、住三(0.9014公頃)		
逾78	內政部營建署新市鎮建設組	由於第一期發展區內公司田溪已整治完成，為保存公司田段112地號臨公司田溪之蟾蜍石，應配合公司田溪整治完工後之地形圖，將公司田112地號中蟾蜍石保存位置排除於住宅區中，以免日後住宅區開發遭到破壞。	依據公司田溪竣工整治圖及重製後地形圖，建議將部分公司田112地號劃入溝渠用地範圍，故變更部分住宅區為溝渠用地。	—	併後期發展區計畫內容再予以討論。
		公展版本都市計畫圖	建議修正都市計畫圖		

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		 住 1-1(3.7233 公頃)	 住 1-1(3.6390 公頃)		
逾 79	營建署新市鎮建設組	考量工程施工及日後進出問題，建議配合調整綠 15 範圍。	原綠 15 範圍依照等高線及防坡堤範圍劃設，建議將綠 15 範圍調整為沿等高線順接至防坡堤邊界，並延伸至溝渠用地，及考量日後出入便利，變更綠 15 為人行步道，並於變更淡海新市鎮第一期細部計畫（配合主要計畫第二次通盤檢討）計畫道路明細表中，增加人行步道，並註明為道路兼綠地供人車通行。	—	本案建議同意採納，並依建議意見（四）補辦公開展覽及說明會。
		公展版本都市計畫圖  住三(3.2731 公頃)、綠 15(0.0534 公頃)	建議修正都市計畫圖  住三(3.2521 公頃)、人行步道(0.0747 公頃)		
逾 80	營建署新市鎮建設組	為使第二期發展區第一開發區土地使用達到其土地使用強度，建議應用增額容積相關規定，將有效提升第二期發展區第一開發區區段徵收作業財務可行性。為期提升	建議於第二期第一開發區建築物及土地使用分區管制要點【第十章其他】增列下列要點：下表指定之土地使用分區因大眾運輸導向發展概念可增加容積作建築使用，申請建	—	併後期發展區計畫內容再予以討論。

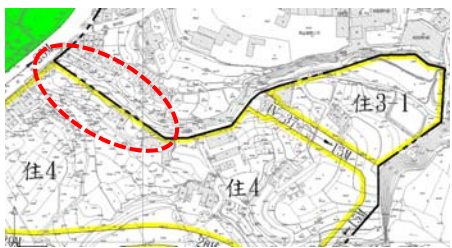
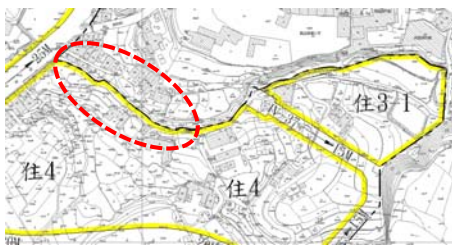
編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見																																																																																																																															
		第二期發展區第一開發區區段徵收作業財務可行性，建議於土管要點增列增額容積相關規定。	築者於提供或捐贈增額容積價金後，始得於增額容積實施指定地區內之可建築土地申請增額容積建築使用。 前項增額容積價金之計算依「以增額容積籌措重大公共建設財源運作要點」規定辦理，所得經費應納入新市鎮開發基金做公共建設使用。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>場站</th><th>所含分區</th><th>土地面積 (公頃)</th><th>原規劃容積 (公容)</th><th>增加容積 (公容)</th><th>增加之樓地板面積 (平方公尺)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td rowspan="2">G2</td><td>住3-1</td><td>2.55</td><td>180%</td><td>18%</td><td>4500</td></tr> <tr><td>住4</td><td>5.46</td><td>260%</td><td>26%</td><td>14196</td></tr> <tr><td rowspan="2">G3</td><td>住4</td><td>7.8</td><td>260%</td><td>26%</td><td>20388</td></tr> <tr><td>住3-1</td><td>0.62</td><td>230%</td><td>23%</td><td>4326</td></tr> <tr><td rowspan="2">G3A(舊54)</td><td>住4</td><td>16.6</td><td>260%</td><td>26%</td><td>43166</td></tr> <tr><td>住2</td><td>5.54</td><td>180%</td><td>18%</td><td>8972</td></tr> <tr><td rowspan="2">G8</td><td>住3-1</td><td>7.92</td><td>230%</td><td>23%</td><td>18216</td></tr> <tr><td>中環2-2</td><td>3.3</td><td>350%</td><td>35%</td><td>11550</td></tr> <tr><td rowspan="2">G9</td><td>住4</td><td>0.63</td><td>300%</td><td>30%</td><td>5358</td></tr> <tr><td>住4</td><td>2.06</td><td>260%</td><td>26%</td><td>5358</td></tr> <tr><td rowspan="2">G9</td><td>商業</td><td>2.63</td><td>200%</td><td>20%</td><td>5358</td></tr> <tr><td>商業</td><td>0.23</td><td>300%</td><td>30%</td><td>1298</td></tr> <tr><td rowspan="2">G10</td><td>住3-1</td><td>6.95</td><td>230%</td><td>23%</td><td>15985</td></tr> <tr><td>商業</td><td>1.74</td><td>200%</td><td>20%</td><td>2480</td></tr> <tr><td rowspan="2">G10</td><td>商業</td><td>0.55</td><td>300%</td><td>30%</td><td>1650</td></tr> <tr><td>住2</td><td>6.39</td><td>180%</td><td>18%</td><td>11862</td></tr> <tr><td rowspan="2">G11</td><td>住3-1</td><td>9.02</td><td>230%</td><td>23%</td><td>20748</td></tr> <tr><td>商業</td><td>5.14</td><td>200%</td><td>20%</td><td>10938</td></tr> <tr><td rowspan="3">G12</td><td>住2</td><td>4.31</td><td>180%</td><td>18%</td><td>7758</td></tr> <tr><td>住3-1</td><td>5.88</td><td>230%</td><td>23%</td><td>13572</td></tr> <tr><td>商業</td><td>1.9</td><td>200%</td><td>20%</td><td>3804</td></tr> <tr><td colspan="2">小計</td><td>97.62</td><td></td><td></td><td>236071</td></tr> </tbody> </table>	場站	所含分區	土地面積 (公頃)	原規劃容積 (公容)	增加容積 (公容)	增加之樓地板面積 (平方公尺)	G2	住3-1	2.55	180%	18%	4500	住4	5.46	260%	26%	14196	G3	住4	7.8	260%	26%	20388	住3-1	0.62	230%	23%	4326	G3A(舊54)	住4	16.6	260%	26%	43166	住2	5.54	180%	18%	8972	G8	住3-1	7.92	230%	23%	18216	中環2-2	3.3	350%	35%	11550	G9	住4	0.63	300%	30%	5358	住4	2.06	260%	26%	5358	G9	商業	2.63	200%	20%	5358	商業	0.23	300%	30%	1298	G10	住3-1	6.95	230%	23%	15985	商業	1.74	200%	20%	2480	G10	商業	0.55	300%	30%	1650	住2	6.39	180%	18%	11862	G11	住3-1	9.02	230%	23%	20748	商業	5.14	200%	20%	10938	G12	住2	4.31	180%	18%	7758	住3-1	5.88	230%	23%	13572	商業	1.9	200%	20%	3804	小計		97.62			236071		
場站	所含分區	土地面積 (公頃)	原規劃容積 (公容)	增加容積 (公容)	增加之樓地板面積 (平方公尺)																																																																																																																															
G2	住3-1	2.55	180%	18%	4500																																																																																																																															
	住4	5.46	260%	26%	14196																																																																																																																															
G3	住4	7.8	260%	26%	20388																																																																																																																															
	住3-1	0.62	230%	23%	4326																																																																																																																															
G3A(舊54)	住4	16.6	260%	26%	43166																																																																																																																															
	住2	5.54	180%	18%	8972																																																																																																																															
G8	住3-1	7.92	230%	23%	18216																																																																																																																															
	中環2-2	3.3	350%	35%	11550																																																																																																																															
G9	住4	0.63	300%	30%	5358																																																																																																																															
	住4	2.06	260%	26%	5358																																																																																																																															
G9	商業	2.63	200%	20%	5358																																																																																																																															
	商業	0.23	300%	30%	1298																																																																																																																															
G10	住3-1	6.95	230%	23%	15985																																																																																																																															
	商業	1.74	200%	20%	2480																																																																																																																															
G10	商業	0.55	300%	30%	1650																																																																																																																															
	住2	6.39	180%	18%	11862																																																																																																																															
G11	住3-1	9.02	230%	23%	20748																																																																																																																															
	商業	5.14	200%	20%	10938																																																																																																																															
G12	住2	4.31	180%	18%	7758																																																																																																																															
	住3-1	5.88	230%	23%	13572																																																																																																																															
	商業	1.9	200%	20%	3804																																																																																																																															
小計		97.62			236071																																																																																																																															
逾81	營建署新市鎮建設組	考量所陳情範圍周邊之綠II-18右側仍有部分基地未納入，未來影響本區之開發，建議配合將綠II-18用地右側範圍納入綠II-18範圍中；考量本區街廓狹長使未來出入不易，將部分綠II-18用地劃設為道路用地，此外北側住4與第二期第一開發區範圍中，尚有狹長之帶狀土地未納入範圍，考量未來都市發展恐形成畸零地無法開發，建議將狹長之帶狀土地一併劃入住4範圍，並依照地籍線調整細部計畫道路系統，且納入第二期第一開發區範圍。	第二期發展區第一開發區範圍淡金公路2段右側未將公墓範圍全部劃入2期1區綠地範圍，未來將影響都市發展、而右側住4範圍與後方社區邊界未銜接，恐造成該社區後續開發之困難，建議將全部公墓範圍均納入本次開發範圍，並配合地形調整都市計畫與後方社區連接。	—	併後期發展區計畫內容再予以討論。																																																																																																																															
		公展版本都市計畫圖	建議修正都市計畫圖																																																																																																																																	

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		 住宅區（住4）（7.6374 公頃）、綠 II-18（2.5171 公頃）	 住宅區（住5）（8.2835 公頃）、綠 II-18（2.1946 公頃）		
逾82	營建署新市鎮建設組	位於水源街及登輝大道交叉路口東側之高壓電塔，目前劃設為住宅區，考量高壓電塔用地無法配合區段徵收作業之辦理，且如遷移，俟區段徵收完成後將影響整體公用設備計畫。	故建議配合高壓電塔所在位置劃設 30 公尺綠地範圍，使其與綠 II-19 用地銜接，並於土管要點中規定周邊建築物側院至少需退縮 6 公尺，以確保住宅及住戶之安全。	—	併後期發展區計畫內容再予以討論。
		公展版本都市計畫圖  住宅區（住3-1）（2.5512 公頃）、綠 II-19（4.3332 公頃）	建議修正都市計畫圖  住宅區（住5）（2.2715 公頃）、綠 II-19（4.6181 公頃）		
逾83	營建署新市鎮建設組	為使淡海新市鎮都市計畫範圍能與臺二省道現況道路銜接避免不鄰路之情事產生，及部分建築物密集路段保留問題，配合修正都市計畫範圍。 （待淡水地政事務所確認土	考量第二期發展區第一開發區區段徵收之執行，建議配合將已開發區（第一期發展區第一、二開發區）以北之臺二省道 2 號橋至 9 號橋間，現況道路右側路緣以東及左側路緣以西均應列入範圍，		併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		地權屬及計畫道路範圍內交通部公路總局經管土地及建築物密集路段之公有土地，再配合調整第二期發展區第一開發區範圍)	但現況為道路之私有土地、計畫道路範圍內交通部公路總局經管土地及建築物密集路段之公有土地，於淡水地政事務所確認範圍後劃出於本計畫範圍。		
逾84	營建署新市鎮建設組	建築物及土地使用分區管制要點第五十八條已有相關規定。考量生態城市理念、順應地形地貌關係，建議修正面臨公園、綠地、廣場、海洋及河川永久性空地(間)除須退縮 6 公尺以上建築外，其高度以 22 公尺、七層樓為限，確保街廓建築物之景觀權與鄰地間友善關係，建議納入淡海新市鎮第二期發展區第一開發區細部計畫地區都市設計審議規範。	為保障開發完成後各街廓建築物間之景觀權，建議應順應地形地貌，修正面臨永久性開放空間之建物高度。建議後續納入淡海新市鎮第二期發展區第一開發區細部計畫地區都市設計審議規範，訂定『本計畫區內建築物高度面臨公園、綠地、廣場、海洋及河川永久性空地(間)除須退縮 6 公尺以上建築外，其高度以 22 公尺、七層樓為限，以確保街廓建築物之景觀權與鄰地間友善關係。』		併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾85	營建署新市鎮建設組	考量土地所有權人土地申領抵價地之意願及所需面積，檢核住宅區、商業區使用強度及配回土地面積是否符合所需，並於確認後配合調整。	有關「淡海新市鎮第二期發展區第一開發區」之土地使用分區及開發強度，為順應地形、地勢及發展紋理，期望達到「生態城市」之發展目標與民眾陳情，於檢核住宅區、商業區使用強度及配回土地面積需求後，建議選定適當區域並配合調整周邊分區，劃設第五種住宅區或第六種住宅區。		併後期發展區計畫內容再予以討論。
					

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
逾86	營建署新市鎮建設組	考量未來公司田溪整治工程及沿河岸綠帶之留設，建議將沿公司田溪變更部分變 II-3 用地、住 4 及公 II-17 用地為綠帶，並依公司田溪界線退縮 10 公尺緩衝帶，以維持公司田溪周圍之生態系統。	民眾陳情現行公告計畫範圍變 II-3 邊界未能依現況河道劃定造成所有權人土地區段徵收後產生畸零地，未來難以使用，建議調整變 II-3 用地之範圍，以使其範圍完整。	—	併後期發展區計畫內容再予以討論。
公展版本都市計畫圖			建議修正都市計畫圖		
					
住宅區 (8.9560 公頃)、變 II-3(1.6961 公頃)、綠 II-17 (0.8014 公頃)			住宅區 (8.8669 公頃)、變 II-3(1.6253 公頃)、綠 II-17 (1.6083 公頃)		
逾87	營建署新市鎮建設組	義山里龜仔山福德宮古樹保留	經 101 年 10 月 29 日現勘義山里龜仔山福德宮古樹，其樹胸高直徑已超過 0.8 公尺，且樹胸圍包含氣根範圍已超過 4 公尺以上，具有保存價值且可認定為古樹，故建議將古樹範圍劃設為綠地並與綠 II-16 銜接，並因應綠地範圍劃設，調整住 1-1 範圍及配合調整道路系統。	—	併後期發展區計畫內容再予以討論。
公展版本都市計畫圖			建議修正都市計畫圖		
					

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
逾88	營建署新市鎮建設組	本區位於淡金公路一段及水源路交叉口，考量原都市計畫道路劃設後，恐使未來建築開發面積形成狹長型，可能導致開發不易，建議配合現況地形調整區內道路系統，並配合將東西向之既成道路劃設為道路用地，以建全此區交通系統之完整性。原始方案將造成局部道路坡度較陡，整地須採高填方處理，造成住宅用地大部分面積為自然邊坡，且需要大量借方，建議修正道路系統。	本區未來街廓使用及交通使用需求，及考量日後挖填方之工程考量，調整本區交通系統。此外，考量周邊面臨30公尺計畫道路，可提昇其他展強度，故將原第4種住宅區，調整為第5種住宅區。	—	併後期發展區計畫內容再予以討論。
		公展版本都市計畫圖	建議修正都市計畫圖		
		 住宅區(住4)(5.4603公頃)	 住宅區(住4)(2.3359公頃)、住宅區(住5)(2.4701公頃)		
逾89	營建署新市鎮建設組	—	考量農排渠路與公司田溪之連接性，將住4部分區塊劃為綠帶。	—	併後期發展區計畫內容再予以討論。
		公展版本都市計畫圖	建議修正都市計畫圖		
		 住宅區(住4)(5.4603公頃)	 住宅區(住4)(2.3359公頃)、住宅區(住5)(2.4701公頃)		
逾90	營建署新市鎮建設組	考量現行二期一區範圍未依現況地形線劃設，造成日後民眾進出困難，配合將住四範圍及二期一區範圍依地形修正。	淡金路東側北端都現行市計畫界線未依線現況地形劃分造成民眾進出房屋困難，故建議調整二期一區範圍。	—	併後期發展區計畫內容再予以討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位初步研析意見	本會專案小組建議意見
		公展版本都市計畫圖	建議修正都市計畫圖		
					
逾91	營建署新市鎮建設組	考量變電所設置將影響周邊住宅區居住品質，配合於 	第六十一點 變電所用地以地下化設計為原則，變電所用地將來建築時，四周應自產權境界線退縮 10 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，但須植喬木予以綠化。	—	併後期發展區計畫內容再予以討論。
逾92	營建署新市鎮建設組		第一期細部計畫書中所載第一期發展區第一、第二開發區建築物量體配置構想圖僅為示意，應以營建署公告「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」之內容為準。建議配合刪除細部計畫書中該建築高度圖內容。	—	本案建議同意採納，並依建議意見(四)補辦公開展覽及說明會。
逾93	營建署新市鎮建設組		配合修正住 1-1 範圍，使其右側全部臨計畫道路，並將綠 II-10 及綠 II-25 範圍合併。	—	併後期發展區計畫內容再予以討論。
		公展版本都市計畫圖	建議修正都市計畫圖		
					
		住宅區(住 1-1)(0.7035 公頃)	住宅區(住 1-1)(0.7061 公頃)		

第 3 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（八米寬計畫道路通盤檢討）案」。

說明：

- 一、變更新店都市計畫（八米寬計畫道路通盤檢討）案，前經本部都市計畫委員 95 年 7 月 11 日第 637 次會審議決議略以：「據台北縣政府列席代表說明，新店都市計畫區內之八米（含）以下計畫道路係屬細部計畫之內容，故將本案退請該府…本於權責自行核辦，…。」在案。
- 二、惟新北市政府以現行新店都市計畫為主要計畫兼細部計畫性質，且其計畫圖比例尺為 1/3000，不符都市計畫法第 22 條第 2 項：「細部計畫圖比例尺不得小於一千二百分之一」之規定，無法依現行都市計畫圖發布細部計畫變更案，該府經檢討後確認本案仍屬變更主要計畫之性質。
- 三、案復提經原臺北縣都市計畫委員會 98 年 1 月 20 日第 384 次會及 98 年 3 月 30 日第 385 次會審竣後，新北市政府

分別以 98 年 11 月 4 日北府城審第 0980923238 號及 100 年 3 月 3 日北府城都字第 1000186287 號函檢送計畫書、圖等到部。

四、經簽奉核可，由本會李前委員正庸（召集人）、顏前委員秀吉、金委員家禾、林委員志明、蕭前委員輔導等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 100 年 7 月 6 日、100 年 12 月 15 日、101 年 1 月 31 日及 101 年 6 月 13 日召開 4 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經新北市政府以 102 年 2 月 22 日北府城審字第 1021286153 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖等資料到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退請新北市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、有關專案小組初步建議意見第七點，請新北市政府列表研定變更回饋規定乙節，除採納該府列席代表說明之意見（詳附件一）外，並將其三-（二）代金折算方式中「回饋當年度土地公告現值加四成」修正為：「應由三家不動產估價師妥為估算後，採其平均值，且不得低於其毗鄰使用性質相同土地之公告現值加四成」後，納入計畫書敘明。

二、採納市政府列席代表意見，為避免延宕審議時程，本計畫新北市政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

三、專案小組後逕向本會陳情意見部份：（詳附表一本會

決議欄)

附件一：

一、變更回饋原則與變更捐贈規定

(一)免予回饋情形

1. 都市計畫(第一次)公告實施之土地使用分區經都市計畫檢討變更為公共設施用地，今再恢復變更為原使用分區者。
2. 依實際使用現況或地籍分割調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者。
3. 都市計畫檢討變更土地屬新北市有土地者。

(二)應予回饋情形

1. 都市計畫(第一次)公告實施之公共設施用地經都市計畫檢討變更為住宅區或商業區者。
2. 其他特殊之情形經提都市計畫委員會審議通過者。

二、變更回饋原則與變更捐贈規定逐案分析

類型	報部編號	權屬	備註
免予回饋情形	2	私有土地	依實際使用現況或地籍分割調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者
	5、8、13、16	私有土地為主	都市計畫(第一次)公告實施之土地使用分區經都市計畫檢討變更為公共設施用地，今再恢復變更為原使用分區者
	21	公有土地	都市計畫檢討變更土地屬新北市有土地者，且調整後計畫道路面積仍大於調整前面積
	17、18、19	私有土地、公有土地	配合計畫書、圖疑義釐清認定，無涉回饋
應予回饋情形	14	私有土地、公有土地	配合陳情建議調整道路動線，應予回饋(其他特殊之情形)
	15	私有土地	都市計畫(第一次)公告實施之公共設施用地經都市計畫檢討變更為住宅區或商業區者

三、變更附帶事項

- (一)道路用地變更為商業區(住宅區)部分，土地所有權人應自願捐獻 50%(45%)土地予新北市政府，並得改採折算代金方式繳納。
- (二)代金折算方式＝應回饋可建築用地面積×回饋當年度土地公告現值加四成為原則。惟申請當時代金折算方式若已有相關法令或自治條例規定或新北市都市計畫委員會已訂定通案性決議者，應優先適用最新代金折算基準。
- (三)土地所有權人應與新北市政府簽訂協議書納入計畫書內，俟完成自願捐獻手續後，始得申請建造執照。

附表一 專案小組後逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新北市政府研析意見	本會決議
逕逾 1	鄭明隆 新店區國校路 37 巷之 8 米計畫道路	國校路 37 巷與國校路道路高低差達 12 公尺，且坡度呈現 80 度，實不宜於國校路 37 巷(新店區北宜段 486、494 等地號)興建 8 米計畫道路。	建議廢止國校路 37 巷之 8 米計畫道路。	併變更內容明細表報部編號第 21 案。	照新北市政府研析意見
逕逾 2	蕭裕源等 51 人 新店區三民路 159 巷 19 弄及同弄 8、10、12、13、15、17、49 號	- 依目前之都市計畫案，三民路 159 巷 19 弄之巷道將拓寬，各戶合法之所有地將被要求向內縮減一米。依此方案，則目前整齊、安靜而花木扶疏之巷弄將被破壞。而政府需花費鉅款徵收合法土地，擴大一條沒有重要交通貢獻之巷弄，因該巷弄之盡頭已為捷運機房及美河市建物所堵斷，實非當年規劃者之所料，擴寬巷道實非明智之舉。 - 民房 49 號部分位於福園段地號 900-1 之土地上，而該地號亦為當年(65 年)之規劃者規劃為人行步道及道路用地。如前述 19 弄為一無通車價值之巷道，實無必要製造一條需拆除合法建物之通道以穿通連接至 19 弄。同樣情況之 923、939 地號也無人行通道之規劃，因此徵收 900-1 地號之合法私有土地，以形成無用之道路，實屬勞民傷財，不合情理之規劃，也希望新北市政府城鄉發展局檢討都市計畫時，一併考慮撤銷，以利民安，並節省政府開支。	- 依現況縮減新店區三民路 159 巷 19 弄計畫道路寬度。 - 民房 49 號部分位於福園段 900-1 地號上，屬無通車價值之巷道，請考慮撤銷。	- 併變更內容明細表報部編號第 10 案。 - 併變更內容明細表報部編號第 11 案。	照新北市政府研析意見
逕逾 3	徐陳清美等 3 人 新店區三民路 159 巷 19 弄 13、15、17 號	- 我們房子為合法建物，建照物為 61 年完成核發，當時福園街 6 巷為一片稻田，而都市計畫藍圖遠在我們購屋之後規劃確立(65 年)。從時間落點可見這並非我們的錯。我們用畢生積蓄置的是一間合法建物。 - 這 40 幾年來由於當時執行規劃者之問題，造成我們幾戶人家不段處於房子為道路用地陰影下纏綿數十年，何其苦啊！我們連這最基本的訴求—擁有一個安定踏實的窩，都沒辦法擁有嗎？ - 經福園街 8 巷繞過三民路 159 巷 19 弄皆可到中央路。目前可見這些道路使用情形良好，且車流量並不大，實在沒有必要另開此路(劃過 13、15、17 號)因為此原規劃道路(福園街 6 巷)現今為居家巷道，又並非筆直，若開通後仍需銜接三民路 159 巷，對緩解流量並無幫助，且會擾亂住家安寧。而且目前已有四條道路可用。若真的要考慮車流量亦可拓寬新店高中旁道路，既簡單，又有實際效益(此為人車最簡捷的路線)，車輛就無需繞進三民路 159 巷 19 弄內，擾亂居住安寧，也減少危險性。 - 若從安全方面考量，159 巷 19 弄曾經	請於都市計畫通盤檢討中將新店區三民路 159 巷 19 弄 13、15、17 號納入合併討論變更為住宅區。	併變更內容明細表報部編號第 10 案。	照新北市政府研析意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新北市政府研析意見	本會決議
		請消防車試開進來，一切都沒問題，所以 159 巷 19 弄維持現況 6 米巷道也無安全上問題。 5. 我們真的不知道這條 8 米道路(從我們家 13、15、17 號通過)當初劃定用意在哪？可是就現今狀況來看，實在無此必要多發經費另闢一條毫無效益又擾民的道路(福園街 6 巷)。雖說維持現狀不等於拆房，但我們的房子永遠是道路用地，這對我們來講永遠是一顆不定時炸彈，很不公平，也強烈影響市井小民安定居住的權益。			
逕逾 4	李鄭妲 新店區明德段 115、115-1、 115-2、115-3、 71、71-1、 71-2、71-3 地號 等 8 筆土地	本人所有坐落新北市新店區之房地，因貴市府都市計畫案長期未決嚴重侵害權益。	請儘速依 98 年 3 月 30 日改制前臺北縣都委會第 385 次會議通過內容予以核定，以維市民法定權益。	併變更內容明細表報部編號第 20 案。	照新北市政府研析意見

【附錄】本會專案小組 101 年 6 月 13 日初步建議意見：

本案除下列各點外，其餘照新北市政府核議意見通過。

- 一、新店都市計畫於民國 45 年發布實施，62 年辦理修訂及擴大都市計畫時，因未辦理禁限建，致 65 年發布新店修訂都市計畫時，其所規劃 8 公尺（含）以下道路上多處路段已建有房屋，新北市政府為考量土地所有權人之權益、交通、消防及道路系統完整性，故辦理專案通盤檢討，次查新店行政轄區原係屬市，依都市計畫法規定，應分別擬定主要計畫及細部計畫，因 8 公尺（含）以下道路及該道路之通盤檢討為細部計畫內容，依都市計畫法第 23 條規定，其核定實施係屬地方政府權責，且案經提本部都市計畫委員 95 年 7 月 11 日第 637 次會審議決議略以：「據台北縣政府列席代表說明，新店都市計畫區內之八米（含）以下計畫道路係屬細部計畫之內容，故將本案退請該府…本於權責自行核辦，…。」合先敘明。
- 二、嗣後新北市政府則以現行新店都市計畫為主要計畫兼細部計畫性質，且其計畫圖比例尺為 1/3000，不符都市計畫法第 22 條第 2 項：「細部計畫圖比例尺不得小於一千二百分之一」之規定，無法依現行都市計畫圖發布細部計畫變更案，該府經檢討後確認本案仍屬變更主要計畫之性質，並將本案函送本部審議，案經專案小組考量所有權人之權益、交通、消防及道路系統完整性，故同意依該府意見繼續審議。
- 三、依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 46 條規定，原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，以符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖。為審慎計，本案應請新北市政府儘速辦理重製地形圖。
- 四、為求審慎，故請新北市政府逐案分析變更是否具有急迫性、是否影響都市之整體發展、是否妨礙鄰近土地使用分區、交通、

消防安全、道路系統、權利關係人之權益、有無具體可行替代方案，及其他等彙整列表，並妥為研訂處理優先順序類別，納入計畫書敘明，以為審議參據。

- 五、為避免以現行 3000 分之 1 比例尺老舊計畫圖為檢討基礎，致因部分變更實際情形無法完整呈現造成偏差，故請新北市政府以不小於 1000 分之 1 比例尺之現況圖，標繪既成道路及計畫道路寬度、道路中心樁位、建築物現況（含層數）既發照情形（包括發照時間）。上項資料並得在地籍圖上標繪替代，及查明變更後是否會影響權利關係人之權益，日後並作為都市計畫執行之參考附件。
- 六、為確保民眾權益，變更劃設為計畫道路時，新北市政府需同時配合編列相關財務預算，以利辦理徵收儘速開闢。
- 七、道路用地變更為高價值土地範圍請補充土地權屬（含公私有土地面積及區位）建物現況等圖表標繪資料外，應請新北市政府依「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則」，彙整列表逐案分析，各案應提供捐贈或其他附帶事項，研訂變更回饋規定後，提請大會討論決定。
- 八、為利執行，本次通盤檢討之變更案規定需採回饋措施方式辦理者，市政府應與土地所有權人簽訂協議書，併納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。
- 九、廢止計畫道路應以不破壞原有道路系統為原則，並宜提出劃設替代道路之可行性方案，又有關位於計畫道路上之合法建物乙節，應請新北市政府妥為釐清是否確實合法，抑因發照錯誤或其他人為疏失所導致，納入計畫書敘明。
- 十、變更內容明細表部分：

變更內容明細表：

1. 第二次通盤檢討(第一階段)部分變更內容再檢討案

報部編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	14	中正路409巷鄰百忍街路段	住宅區 (0.0403)	道路用地 (0.0403)	1. 民國 88 年第二次通盤檢討(第一階段)發布時，中正路 409 巷南段因民國 62 年修訂及擴大都市計畫公展時未配合辦理禁建，致已興建南華公寓，故配合發展現況並參酌人民建議已酌予修正，將道路中段及南段往西調整至現有巷道位置。 2. 惟中正路 409 巷中段毗鄰土地於變更前已指定建築線，且興建完成 5 層樓建物(75 店使字第 1971 號使用執照)，應恢復道路用地，避免影響當初已指定過之建築線。 3. 新舊計畫道路間之住宅區因屬畸零地，考量地主亦無法開發利用，故配合變更為公共設施用地(綠地用地)，將來道路開闢時應併同徵收。 4. 參酌人民陳情意見，避免損及人民權益。 (符合變更原則 2-1、2-5)	參據市政府列席人員說明，考量現況街廓深度已無再增設道路需要外，且鄰近建物屋齡已逾 25 年，為利後續整體規劃更新重建，故維持原計畫。
			住宅區 (0.0094)	綠地用地 (0.0094)		
2	22	新生街北端 8 米計畫道路	道路用地 (0.0397)	住宅區 (0.0397)	1. 民國 88 年第二次通盤檢討(第一階段)發布時，新生街北端 8 米計畫道路因民國 62 年修訂及擴大都市計畫公展時未配合辦理禁建，致已建有合法建物，故配合發展現況並參酌人民陳情意見取消部分計畫道路並規劃替代道路。 2. 然因第二次通盤檢討(第一階段)之都市計畫地形底圖並未配合更新，致部分變更後之替代道路又影響其他合法建物(74.2.28 店使字第 499 號使用執照)，衍生新的陳情。故再予檢討調整，以保障土地所有權人權益。 3. 考量合法建物權益之保障及影響土地所有權人權益最小等原則，配合發展現況縮減該 8 米計畫道路西段避開合法建物範圍，將路型由「T 字型」修正為「倒 L 字型」。 4. 變更後並不影響交通功能。 (符合變更原則 1-1、2-2) 備註： 道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地且核發建照在案，經變更回復為可建築用地，無需提供回饋。	參據縣政府列席代表說明，變更後不影響兩側土地所有權人權益，並可利用既有巷道維持通行，以確保防救災基本功能，故照市政府核議意見通過外，道路用地變更為可建築用地部分需回饋，併小組意見第七、八點，如無需回饋，請於計畫書內敘明理由，以利查考。

註：表內各項面積僅供參考，實施時應依據核定計畫圖分割測量面積為準。

2. 因計畫道路穿越合法建物主體結構而調整變更案

報部編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
3	3	大豐路41巷附近	道路用地 (0.0270)	住宅區 (0.0270)	1. 民國 62 年修訂及擴大都市計畫公展時未併同辦理禁建，現況大豐路 41 巷巷底已有 4 層樓之合法建物(64.1.9 店使字第 0055 號使用執照)。 2. 考量合法建物權益之保障及影響土地所有權人權益最小等原則，縮減計畫道路穿越合法建物路段，其餘路段為避免影響道路兩側住宅區基準容積率，故仍予維持。 (符合變更原則 1-1、2-2) 備註： 道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地且核發建照在案，經變更回復為可建築用地，無需提供回饋。	為確保都市安全避免緊急危難，及維護道路系統完整性，故維持原計畫。
4	4	大豐路68巷囊底路迴車空間	道路用地 (0.0087)	住宅區 (0.0087)	1. 現況大豐路 68 巷囊底迴車空間(16m×16m 之方形迴車道)部分範圍已有 4 層樓(65.2.19 店使字第 0406 號使用執照)及 5 層樓(69.4.14 店使字第 1156 號使用執照)之合法建物存在。 2. 考量合法建物權益之保障及影響土地所有權人權益最小等原則，於不影響建物主體結構下酌予縮減囊底迴車空間範圍(修正為 12m×12m 之方形迴車道)。 3. 變更後尚能維持交通功能與囊底路設置規範。 (符合變更原則 1-1、2-2) 備註： 道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地且核發建照在案，經變更回復為可建築用地，無需提供回饋。	考量該開放空間，可實質提供並確保區域鄰里居住品質及綠化功能，故維持原計畫。
5	9	仁愛市場北側地區	道路用地 (0.0319)	住宅區 (0.0319)	1. 現況仁愛市場北側囊底路迴車空間部分範圍及接迴車空間之 4 米道路上已有 4 層樓之合法建物(64.3.8 店使字第 0473 號使用執照)。 2. 考量避免拆除既有建物及影響土地所有權人權益最小等原則，配合發展現況酌予修正，縮減囊底迴車空間範圍(修正為 10m×10m 之方形迴車道)及取消 4 米計畫道路。 3. 變更後仍可依現有巷道進出，並不影響交通功能。 (符合變更原則 1-1、2-2) 備註： 道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地且核發建照在案，經變更回復為可建築用地，無需提供回饋。	1. 除四米步道部分，照市政府核議意見通過外，為維護道路系統完整性，其餘維持原計畫。(詳如附圖一) 2. 道路用地變更為可建築用地需回饋部分，併小組意見第七、八點。

報 部 編 號	新 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
6	10	仁愛市場 外圍道路	道路用地 (0.0086)	住宅區 (0.0086)	1. 民國 62 年修訂及擴大都市計畫公展時未併同辦理禁建，現況仁愛市場外圍東側之計畫道路北段已有 4 層樓之合法建物(65.5.5 店使字第 0893 號使用執照)。 2. 考量合法建物權益之保障及影響土地所有權人權益最小等原則，將仁愛市場外圍由「門字型」計畫道路修正為兩段囊底路(10m×10m 之方形迴車道)，其間並依現有巷道劃設為人行步道銜接。 3. 變更後尚不致影響交通功能。 (符合變更原則 1-1、2-1、2-2) 備註： 道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地且核發建照在案，經變更回復為可建築用地，無需提供回饋。	為維持道路系統完整性，故維持原計畫。
			住宅區 (0.0048)	道路用地 (0.0048)		
7	11	中正國小 北側接平 等街之 4 米計畫道 路	道路用地 (0.0288)	住宅區 (0.0288)	1. 接平等街之 4 米計畫道路，因民國 62 年修訂及擴大都市計畫公展時未併同辦理禁建，現況地上已有 3 層樓與 4 層樓之合法建物(64.11.18 店使字第 2215 號使用執照)。 2. 考量減少拆除既有建物及影響土地所有權人權益最小等原則，配合現況發展酌予修正，取消 4 米計畫道路。 3. 變更後並不影響交通功能。 (符合變更原則 1-1、2-2) 備註： 道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地且核發建照在案，經變更回復為可建築用地，無需提供回饋。	維持原計畫。 理由： 考量該 4 米人行步道東段涉及大面積公有土地之老舊眷區再利用與整體規劃等問題，故請市政府日後辦理一般通盤檢討時，再予整體考量處理。

報部編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
8	13	公五(安華公園)南側街廓	道路用地 (0.0041)	住宅區 (0.0041)	1. 現況道路寬度約 6 公尺，且兩側已有 4 層樓之合法建物(63.8.13 店使字第 1317 號使用執照)。 2. 考量減少拆除既有建物及影響土地所有權人權益最小等原則，配合現況發展酌予修正，兩側各縮減 1 公尺，道路寬度由 8 公尺減為 6 公尺。 3. 變更後尚能維持交通功能。(符合變更原則 1-1、2-2) 備註： 道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地且核發建照在案，經變更回復為可建築用地，無需提供回饋。	照市政府核議意見附帶條件通過外，道路用地變更為可建築用地需回饋部分，併小組意見第七、八點。 附帶條件： 為確保道路寬度，故道路用地變更為住宅區土地，日後申請建築時應依道路中心線分別退縮 4 公尺建築，退縮部分應供公共通行使用並得計入法定空地。 理由： 基於周邊計畫道路路寬皆為 8 米，為避免縮減路幅造成交通瓶頸，故附帶條件通過。
9	15	文高一(新店高中)北側囊底路(百忍街 17 巷南端)	道路用地 (0.0163)	住宅區 (0.0163)	1. 民國 62 年修訂及擴大都市計畫公展時未併同辦理禁建，現況新店高中北側囊底路巷底迴車空間已有 4 層樓之合法建物(62.6.9 店使字第 0755 號使用執照)。 2. 考量避免拆除既有建物及影響土地所有權人權益最小等原則，配合現況發展酌予修正，縮減囊底範圍。 3. 該囊底路巷底可連通新店高中北側 4 米道路，因非死巷，故囊底路之迴車空間並無留設之必要。 4. 變更後尚能維持交通功能。(符合變更原則 1-1、1-7、2-2) 備註： 道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地且核發建照在案，經變更回復為可建築用地，無需提供回饋。	維持原計畫。 理由： 參據市政府列席代表說明，目前利用學校用地供通行使用，已無設置囊底路之需要，惟為利路網整體規劃，故請市政府日後於辦理一般通盤檢討時，再予整體考量妥處。

報部編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
10	16	文高一 (新店高中)南側 (中央路133巷及 三民路159巷北 段附近)	道路用地 (0.0283)	住宅區 (0.0283)	1. 民國 62 年修訂及擴大都市計畫公展時未併同辦理禁建，現況 8 米計畫道路上已有 3 層樓之合法建物(61.9.29 店使字第 0963 號使用執照)。 2. 考量避免拆除既有建物及影響土地所有權人權益最小等原則，配合現況發展酌予修正，縮減計畫道路。 3. 變更後並不影響交通功能。 (符合變更原則 1-1、2-2) 備註： 道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地且核發建照在案，經變更回復為可建築用地，無需提供回饋。	維持原計畫。 理由： 為建構完整之交通路網，以利土地利用及確保防救災功能，故請市政府日後於辦理一般通盤檢討時，再予整體考量妥處。
11	17	新店捷運 機廠北側 (中央路133巷及 三民路159巷南 段附近)	道路用地 (0.0515)	住宅區 (0.0515)	1. 民國 62 年修訂及擴大都市計畫公展時未併同辦理禁建，現況 8 米及 4 米計畫道路上已有 2 層樓與 3 層樓之合法建物(63.2.15 店使字第 0246 號、66.2.12 店使字第 0451 號使用執照)。 2. 考量避免拆除既有建物及影響土地所有權人權益最小等原則，配合現況發展酌予修正，縮減計畫道路。 3. 變更後並不影響交通功能。 (符合變更原則 1-1、2-2) 備註： 道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地且核發建照在案，經變更回復為可建築用地，無需提供回饋。	維持原計畫。 理由： 1. 變更路段為新店高中至捷運新店機廠間南北向道路系統之東西向連絡道路，考量東西向交通連繫與消防機能，似仍有連通之必要，因而仍宜配合周邊道路系統整體規劃調整。故請市政府日後於辦理一般通盤檢討時，再予整體考量妥處。 2. 請市政府於日後辦理一般通盤檢討時，於捷運新店機廠用地鄰住宅區側，規劃完整連續之 8 米以上計畫道路。以利防災及當地居民東西向交通連繫之需要。

報 部 編 號	新 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
12	31	文 化 路 37 巷 附 近地區	道路用地 (0.2283) 人行步道用 地 (0.0172)	住宅區 (0.2455)	1. 本地區已建築使用，且因民國 62 年修訂及擴大都市計畫公展時未配合辦理禁建，計畫道路將穿越多棟 4 層樓之合法建物(62.12.3 店使字第 1635 號、62.12.19 店使字第 1733 號、63.1.16 店使字第 0064 號使用執照)。 2. 因現有巷道都市紋理與計畫道路系統完全不同，且發展密集無法變更計畫道路路線，故考量合法建物權益之保障、影響土地所有權人權益最小及解決都市發展紋理與計畫道路系統衝突等原則，廢止無法連通之計畫道路，恢復大街廓規劃。 3. 變更後仍可依現有巷道取代計畫道路通行，尚能維持交通功能。 4. 文化路東端接中興路之現有巷道路段，係當地東西向交通要徑，應納入計畫道路，以建構本區東西向道路系統，健全整體交通路網。 (符合變更原則 1-1、2-2) 備註： 道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地且核發建照在案，經變更回復為可建築用地，無需提供回饋。	維持原計畫。 理由： 考量變更後，將使面臨 8 米巷道土地於興建建物時，調降其土地使用強度，影響土地所有權人權益，且緊鄰之住宅屋齡已近 40 年，具更新重建之條件，日後可採更新重建方式辦理。

報部編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
13	36	光明街168巷，臺灣北區郵政管理局新店庫西側地區	住宅區 (0.0367)	道路用地 (0.0367)	1. 因民國 62 年修訂及擴大都市計畫公展時未配合辦理禁建，本計畫畫道路上已有 4 層樓之合法建物(62.1.5 店使字第 0002 號使用執照)。 2. 考量合法建物權益之保障及影響土地所有權人權益最小等原則，配合發展現況酌予修正計畫道路路型，惟由於現況路幅有限，將儘量利用現有巷道與空地，以減少對合法建物之影響。 3. 變更後尚能維持交通功能。(符合變更原則 1-1、2-2、2-3) 備註： 道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地且核發建照在案，經變更回復為可建築用地，無需提供回饋。	1. 參據市政府列席人員說明為避免南北向道路系統調整，又衍生須利用瑠公圳農田水利會部分水道加蓋供道路使用問題，而影響鄰近土地使用，故除依發展現況調整光明街 168 巷外，南北向道路系統仍應維持原計畫之直線路型，不予變更。(詳如附圖二) 2. 道路用地變更為可建築用地需回饋部分，併小組意見第七、八點。
			道路用地 (0.0356)	住宅區 (0.0356)		
14	39	太平路西端接精忠路段	住宅區 (0.0771)	道路用地 (0.0928)	1. 太平宮係新店地方公廟，為當地信仰中心之一，由於太平路西端接精忠路之 8 米計畫道路部分路段將穿越宮體建築，影響宮體及土地之完整性。 2. 考量避免拆除既有建物及影響土地所有權人權益最小等原則，配合發展現況及參酌人民陳情意見，廢止原計畫道路，並於太平宮所有土地邊緣規劃替代道路，以確保太平宮土地之完整性。 3. 除公有地外，替代道路係以使用太平宮自有土地為原則與原計畫道路交換，以維持原計畫道路通往精忠路之功能。 4. 變更後尚能維持交通功能。(符合變更原則 1-5、2-2) 備註： 道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地，經變更回復為可建築用地，無需提供回饋。	參據市政府列席人員說明變更非屬主要道路，且土地同屬同一所有權人，調整路型後將增益該土地之整體規劃利用，故附帶條件通過。 附帶條件： 道路動線調整後道路增加面積部分(約 106m ²)，應由太平宮無償捐予新北市政府，並應與新北市政府簽訂協議書納入計畫書內，否則維持原計畫。 理由： 為維護社會整體公平公義，並減少政府財政負擔，道路動線調整後增加之面積，應由太平宮自願無償捐予新北市政府。
			旅館區 (0.0157)			
			道路用地 (0.1444)	住宅區 (0.1444)		

報部編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
15	50	光華街、碧安街交叉口附近	道路用地 (0.0110)	商業區 (0.0110)	1. 考量減少拆除既有 3 層樓建物及影響土地所有權人權益最小等原則，配合發展現況廢止光華街 20 巷所在計畫道路於光華街以南之路段。 2. 考量光華街為街廓內部重要之東西向現有巷道，有納入計畫道路之必要，故依發展現況劃設為 6 米計畫道路，以連通周邊計畫道路系統。 3. 變更計畫道路為可發展用地部分，因位於民國 63 年發布實施之新店擴大都市計畫範圍，於都市計畫發布實施時即為道路用地，故基於公平性與合理性原則，應提供回饋。 (符合變更原則 1-1、2-3、2-5) 附帶條件： 道路用地變更為商業區部分，土地所有權人應自願捐獻建築基地面積之當期公告土地現值 10%金額予臺北縣政府後，始得申請建照。	1. 道路用地變更為商業區部分照市政府核議意見通過外、道路用地變更為可建築用地需回饋部分，併小組意見第七、八點。 2. 住宅區、商業區變更為道路部分維持原計畫，惟如經市政府研析後仍有變更之必要則併下次通盤檢討妥為考量。(詳如附圖三) 理由： 現有巷道無須劃設為計畫道路，以免再細分街廓及增加政府財政負擔。
			住宅區 (0.0368)	道路用地 (0.0809)		
			商業區 (0.0441)			
16	人 33	光明街 286 巷	道路用地 (0.0274)	住宅區 (0.0274)	1. 光明街 286 巷於民國 86 年度新店市地籍重測區都市計畫樁位偏差研討第 31 案，發現道路中心樁(C107、C108、C109)展繪之路邊線與地籍分割線不符，經研討決議仍依樁位成果辦理。 2. 因光明街 286 巷計畫道路與既有通行路幅有偏差(往南偏移)，將損及道路北側既有建物，故依光明街 286 巷現有巷道位置酌予南移調整計畫道路路型，以減少對合法建物之影響，並符合發展現況。 3. 光明街 286 巷西端通往光明街路段，雖亦存在穿越合法建物(62.10.15 店使字第 1375 號使用執照)情形，惟考量尚有連通之必要，故仍予維持原計畫，以避免影響將來道路連通機會。 4. 變更後尚能維持交通功能。 (符合變更原則 1-1、2-2、2-3) 備註： 道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地且核發建照在案，經變更回復為可建築用地，無需提供回饋。	除照市政府核議意見通過外，道路用地變更為可建築用地需回饋部分，併小組意見第七、八點。
			住宅區 (0.0268)	道路用地 (0.0276)		
			商業區 (0.0008)			

註：表內各項面積僅供參考，實施時應依據核定計畫圖分割測量面積為準。

3. 計畫書、圖疑義釐清認定案

報部編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
17	32	捷運七張站北側 8 米計畫道路附近	釐清新店市寶強段 1156-1 地號及其西側地區土地使用分區疑義，確認永新街 19 巷之 8 米計畫道路並未向西通往北新路二段，應為住宅區。		1. 新店市寶強段 1156-1 地號土地使用分區，經查自民國 65 年「新店都市計畫修正案」發布迄今未涉變更。 2. 次查民國 65 年「新店都市計畫修正案」計畫圖，該筆土地除劃有截角圓弧外，其西側橫向巷道臨北新路端亦加路邊截線，截角圓弧與路邊線側亦加住宅區分區黃色，但此巷道線側之住宅區黃色標示雖略為模糊卻仍可見，因而本案土地及其西側之道路究竟是否為計畫道路，尚難據此判定。 3. 次經調閱民國 65 年核定之「新店都市計畫修正案」圖卷附省都委會第 113 次紀錄人民陳情案，有關本案土地及西側巷道之決議：「併人民意見第 19 項通過」，而第 19 項之決議為：「照所送附圖通過」，惟民國 65 年之變更案歷時久遠且早期函送修正資料均未另加附件隨文存檔，臺北縣政府查無該附圖資料，為明疑義，並派員於民國 92 年 7 月 7 日前往內政部中部辦公室調閱，經中部辦公室調閱該人民陳情案亦查無本案關鍵之「所送附圖」資料，從而本案所爭巷道使用分區之疑義依然未明。 4. 且由於後續發布實施之第一次通盤檢討及第二次通盤檢討皆未將該道路納入計畫道路系統，致產生使用分區核發與建築線指定等事宜之疑義。 5. 本次通盤檢討為解決此一疑義，考量該地區第一次通盤檢討後之都市計畫圖面，已無計畫道路之劃設，且現況分布 5 層樓之建物（72.10.21 店使字第 1814 號使用執照），基於尊重前幾次通盤檢討內容及避免影響土地所有權人權益，擬依第一次通盤檢討後之圖面，認定該 8 米計畫道路西端應已變更為住宅區。 備註： 新店市寶強段 1156-1 地號之土地使用分區係部分道路用地、部分住宅區。而其西側地區則認定為住宅區。	照市政府核議意見通過，惟應請市府詳查永新街旁 72 年間核發使用執照之 5 層樓建物，先前申請建造執照時，其建築基地是否已存在該 8 米道路位置逕為分割之線型。若已存在，則基於維護社會整體公平公義，位於該路段範圍應適當回饋，其回饋部分併小組意見第七、八點。

報部編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
18	51	碧安街 6 巷與光華街 5 巷路口附近地區	釐清新店市民安段 125 地號附近地區路型與土地使用分區疑義，確認該段 8 米計畫道路為鈍角路型。		1. 依據民國 63 年發布之「新店都市計畫(擴大部分)」計畫圖套繪，新店市民安段 125 地號土地係「道路用地」，惟民國 88 年發布實施之「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)」計畫圖標示位置與歷次都市計畫圖標示路型有異，由「弧角」路型變為「鈍角」路型，致該路段兩側土地使用分區認定產生疑義。 2. 本次通盤檢討為解決此一疑義，考量該地區發展現況、樁位成果及地籍分割皆與第二次通盤檢討計畫圖較為吻合，為避免影響土地所有權人權益，故考量發展現況，依現行計畫圖認定該段 8 米計畫道路應為「鈍角」路型。 備註： 認定該段 8 米計畫道路轉折處為「鈍角」路型。	照市政府核議意見通過 理由： 參據市政府列席代表說明，基於第二次通盤檢討計畫圖已逕依該地區發展現況、樁位成果及地籍分割情形調整相符，為避免影響土地所有權人權益，及造成後續執行疑義，該段 8 米計畫道路路型逕予認定以第二次通盤檢討計畫圖為準。
19	逾 10	市五(惠國市場)東南側之計畫道路(五峰路)	人行步道用地 (0.0515)	道路用地 (0.0515)	1. 五峰路於民國 65 年新店修訂都市計畫發布時東段原規劃為 4 米人行步道，而西段則規劃為 8 米計畫道路，至第二次通盤檢討(第一階段)時，東段之 4 米人行步道往南配合發展現況單側拓寬 0.01 公頃面積。 2. 民國 90 年測釘樁位公告，拓寬後路段係測釘為 6 米，地籍逕為分割依樁位成果辦理，亦為 6 米，後續並以 6 米寬度作為核發當地土地使用分區證明之依據。又發展現況亦為 6 米。 3. 因都市計畫執行時發現東段拓寬後路幅與西段規劃之路幅不一致，而衍生疑義。 4. 本次通盤檢討為解決此一疑義，綜合考量該地區發展現況、樁位成果、地籍分割及先前拓寬之面積後認定為 6 米路寬。 5. 又該 6 米計畫道路係由 4 米人行步道單側拓寬而來，惟當時僅針對拓寬之 2 米路幅由住宅區變更為道路用地，而 4 米人行步道並未配合辦理變更，致現況之 6 米路幅係由 4 米人行步道加上 2 米計畫道路所組成，為避免衍生後續執行之困擾與爭議，本次檢討配合變更人行步道為道路用地，以統一用地性質。 備註： 五峰路東段路幅認定為 6 米寬。	照市政府核議意見附帶條件通過。 附帶條件： 五峰路東段認定為 6 米寬計畫道路，其南側之住宅區土地日後申請建築時須依道路境界線再退縮 2 公尺建築，退縮部分應提供公共通行使用並得計入法定空地。 理由： 參據市政府列席人員說明，基於實際發展現況，五峰路東段路幅認定為 6 米寬，其中 4 米部分因仍屬人行步道用地，故照市政府核議意見變更為道路用地。

註：表內各項面積僅供參考，實施時應依據核定計畫圖分割測量面積為準

4. 特殊情形案

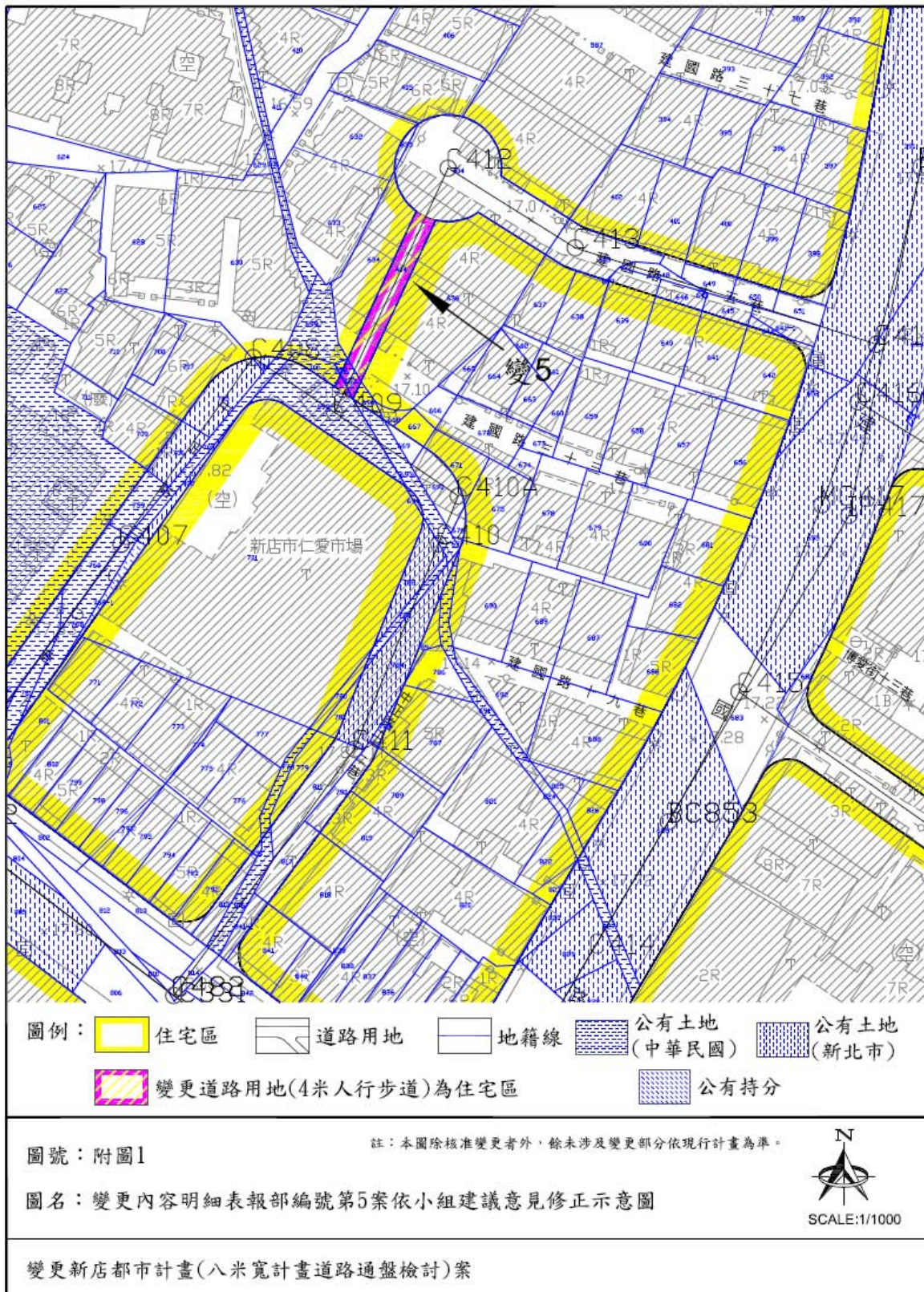
報部編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
20	6	明德路26巷北側與大豐加油站西側囊底路	道路用地 (0.0283)	住宅區 (0.0283)	1. 新店市明德路東側之囊底路，除已指定建築線路段外，大部分路幅係規劃於瑠公圳水道上，其周邊皆已建築使用，主要出入口亦不在此段囊底路上。 2. 本次取消部分路段並不影響通行功能與他人權益，將可減少土地細分，有助周邊土地集中利用。 3. 除瑠公圳農田水利會所有之水道仍維持公共設施用地(計畫道路)，以配合臺北縣政府刻正推動之「新店瑠公圳周邊地區都市更新計畫案」外，其餘囊底路之道路用地變更回復為住宅區，並於南側增設一迴車空間。 4. 參酌人民陳情意見，避免損及人民權益。 (符合變更原則 1-4、2-2) 備註： 道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地，經變更回復為可建築用地，無需提供回饋。	維持原計畫。 理由： 考量囊底路迴車道大部分路幅係規劃於瑠公圳水道上，為避免影響水路功能，故請市政府日後辦理一般通盤檢討時，再予整體考量處理。
			住宅區 (0.0024)	道路用地 (0.0024)		
21	41	國校路以東與文小四(新店國小)北側地區	道路用地 (0.0632)	人行步道用地(0.0132) 住宅區 (0.0500)	1. 本街廓於北宜路與國校路兩端落差甚大(約 10 米左右)，依現行計畫道路之路線開闢實有困難。 2. 北側橫向道路，考量地形限制與防災避難通道之使用需求，僅保留 4 米路寬，作為緊急疏散動線，且因 4 米道路無須截角，故予取消道路截角。 3. 南側橫向道路多屬縣有土地，且現況已有現有巷道(國校路 51 巷)供出入之用，故配合調整計畫道路之位置，以符合發展現況。 4. 參酌人民陳情意見，避免損及人民權益。 (符合變更原則 1-3、2-2、2-3) 備註： 道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地，經變更回復為可建築用地，無需提供回饋。	考量輻路網之完整，故除將南側橫向道路照市政府核議意見將計畫道路調整至現有巷道(國校路 51 巷)位置外，其餘則維持原計畫。(詳如附圖四) 理由： 雖北宜路與國校路兩端存在約 10 米高低差，惟此區道路設計仍可利用工程手段來解決高低差問題，尚非無法開闢，故仍宜維持原有道路系統。
			住宅區 (0.0310)	道路用地 (0.0310)		

註：表內各項面積僅供參考，實施時應依據核定計畫圖分割測量面積為準。

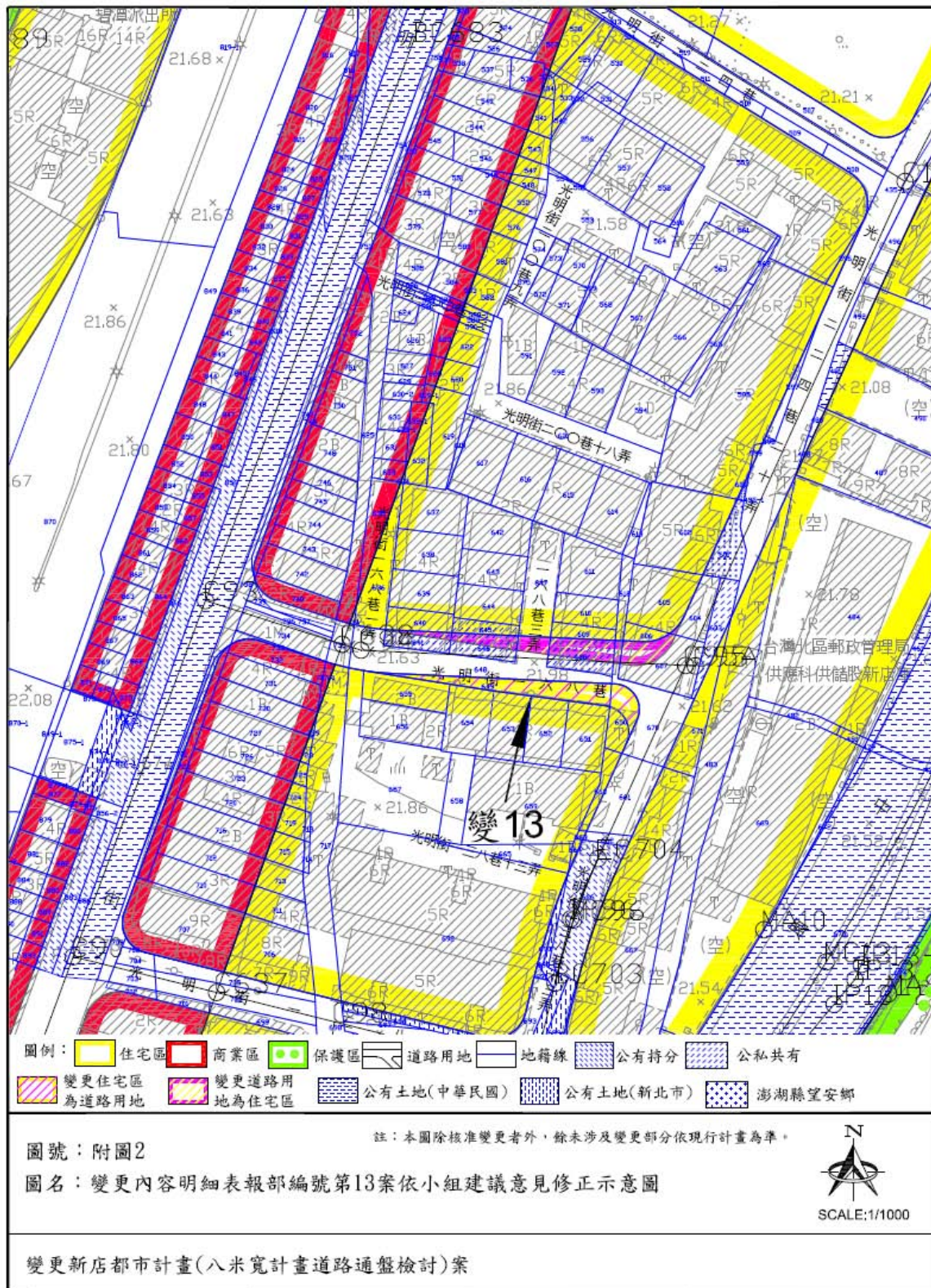
十一、公民或團體陳情意見綜理表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	新北市政府核議意見	本會專案小組初步建議意見
1	吳佩陞等 26人 新店區中正段 757、760、763、766、770、776、777、780 地號等 8 筆土地	陳情地號土地原為住宅區，其地上亦有建物，但於民國 65 年 6 月 12 日卻被都市計畫變更為道路用地。	建議將計畫道路變更回復住宅區。	未便採納。 理由： 基於以下考量應避免縮減路幅： 1. 維持必要之交通服務功能。 2. 考量防災救援之需要。 3. 避免容積率遭調降(若廢止計畫道路則現有通行路幅大致在 5~7 米，未達 8 米，故基準容積將由 300%被限縮至 200%)。 4. 未損及兩側建物主體結構(僅部分建物前院之部分範圍被劃入道路)。 5. 調整(縮減)計畫道路路幅非屬本專案檢討優先處理案件類型。	照市政府研析意見。
2	劉憶茹等 51人 新店區國校路底及國校路 12 號、20 號、43 號旁 3 處 8 米計畫道路與國校路 39-1 號旁 4 米人行步道	1. 國校路底坡度呈 20 度，原應銜接新店路，卻於 80 年變更為住宅區興建 1 棟 8 層樓建物，阻擋原可銜接至新店路之道路動線，造成車輛通行不便、轉向不易亦危險，致車禍頻傳，應改善道路動線危險及不便之缺失。 2. 國校路 12 號、20 號、43 號旁 3 處 8 米計畫道路及國校路 39-1 號旁 1 處 4 米人行步道，地形坡度最陡處 80 度、最低坡度 50 度，落差達 12 米，若闢建道路坡度過陡又距離短，路型及進出動線不良亦危險，實際無法開闢，且既有巷道聯外已可滿足附近居民通行之需求。此外，上述道路將老舊社區切割，不利整合更新，影響居民生活品質之提升及權益。	1. 國校路底建議開闢可銜接新店路之道路動線。 2. 建議廢止國校路 12 號旁 8 米計畫道路。 3. 建議廢止國校路 20 號旁 8 米計畫道路。 4. 建議廢止國校路 43 號旁 8 米計畫道路。 5. 建議廢止國校路 39-1 號旁 4 米人行步道。	1. 國校路為 10 米計畫道路，不屬本次專案檢討標的，且增設計畫道路非屬本專案檢討優先處理案件類型，故不予討論。 2. 國校路 12 號旁 8 米計畫道路先前即已於第二次通盤檢討(第一階段)變更為住宅區及商業區，所陳情事由不存在，故不予討論。 3. 考量國校路與新店後街間之交通連繫及確保防救災功能，待日後辦理一般通盤檢討時，再予整體考量處理，故未便採納。 4. 併變更內容明細表報部編號第 21 案。 5. 國校路 39-1 號旁 4 米人行步道北側毗鄰土地於民國 84 年時即已指定建築線及興建 12 層樓建物在案，而南側毗鄰土地於民國 101 年 2 月 6 日亦已核發建造執照在案，又廢止計畫道路非屬本專案檢討優先處理案件類型，故未便採納。	照市政府研析意見。
3	郝友信 新店區北宜段 463、485、489 地號等 3 筆土地	本人名下 3 筆土地於民國 65 年 6 月 12 日新店修訂都市計畫發布時，從中劃分一條 8 米計畫道路，至今已逾 32 年之久仍未開闢，且該計畫道路上高低斷差達 8~10 米，實在不適合作為「計畫道路」。	建議廢除計畫道路變更回復住宅區。	併變更內容明細表報部編號第 21 案。	照市政府研析意見。
4	鄭明隆 新店區國校路 37 巷之 8 米計畫道路	國校路 37 巷與國校路道路高低差達 12 公尺，且坡度呈現 80 度，實不宜於國校路 37 巷(新店區北宜段 486、494 等地號)興建 8 米計畫道路。	建議廢止國校路 37 巷之 8 米計畫道路。	併變更內容明細表報部編號第 21 案。	照市政府研析意見。

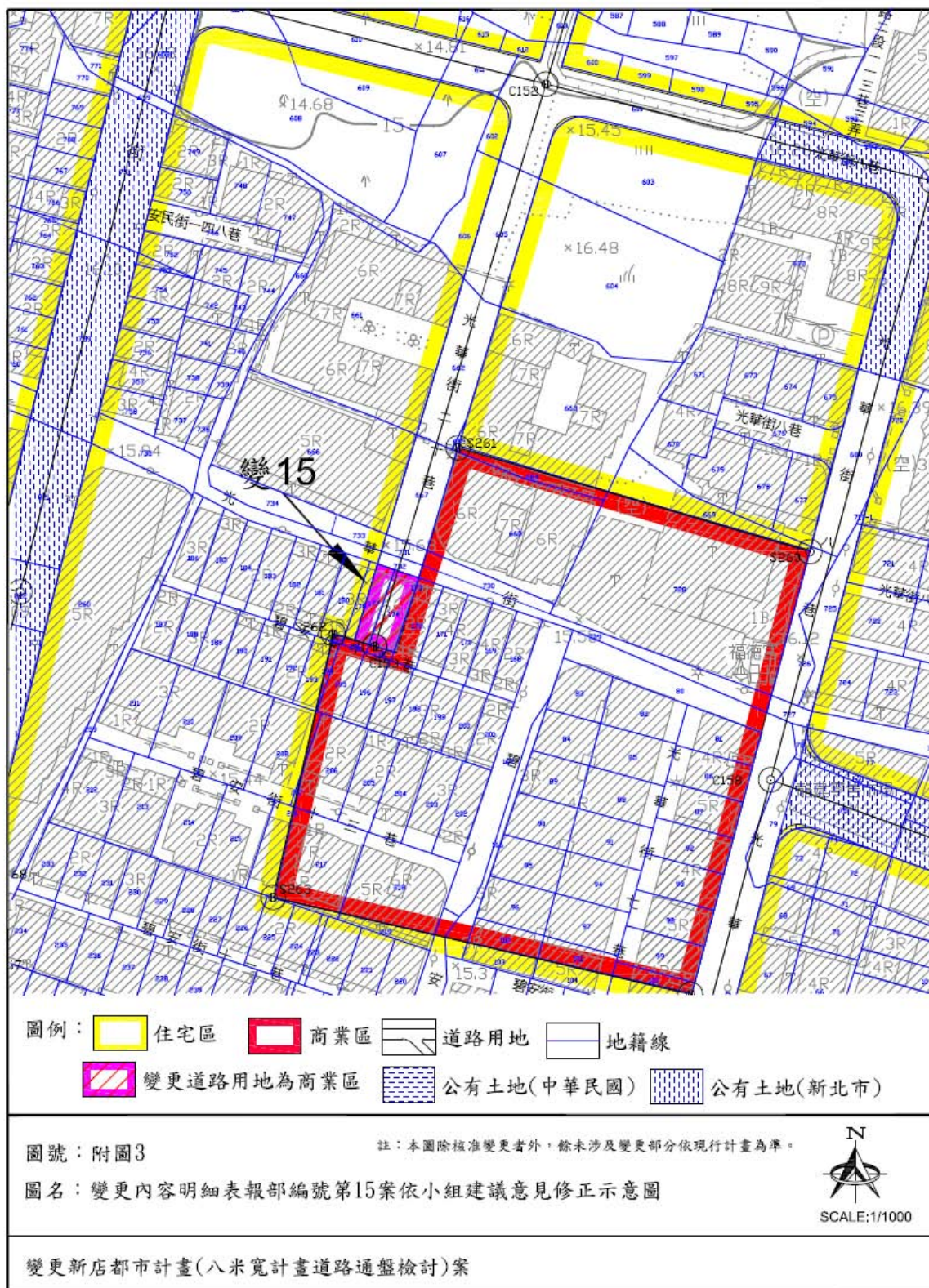
附圖一：



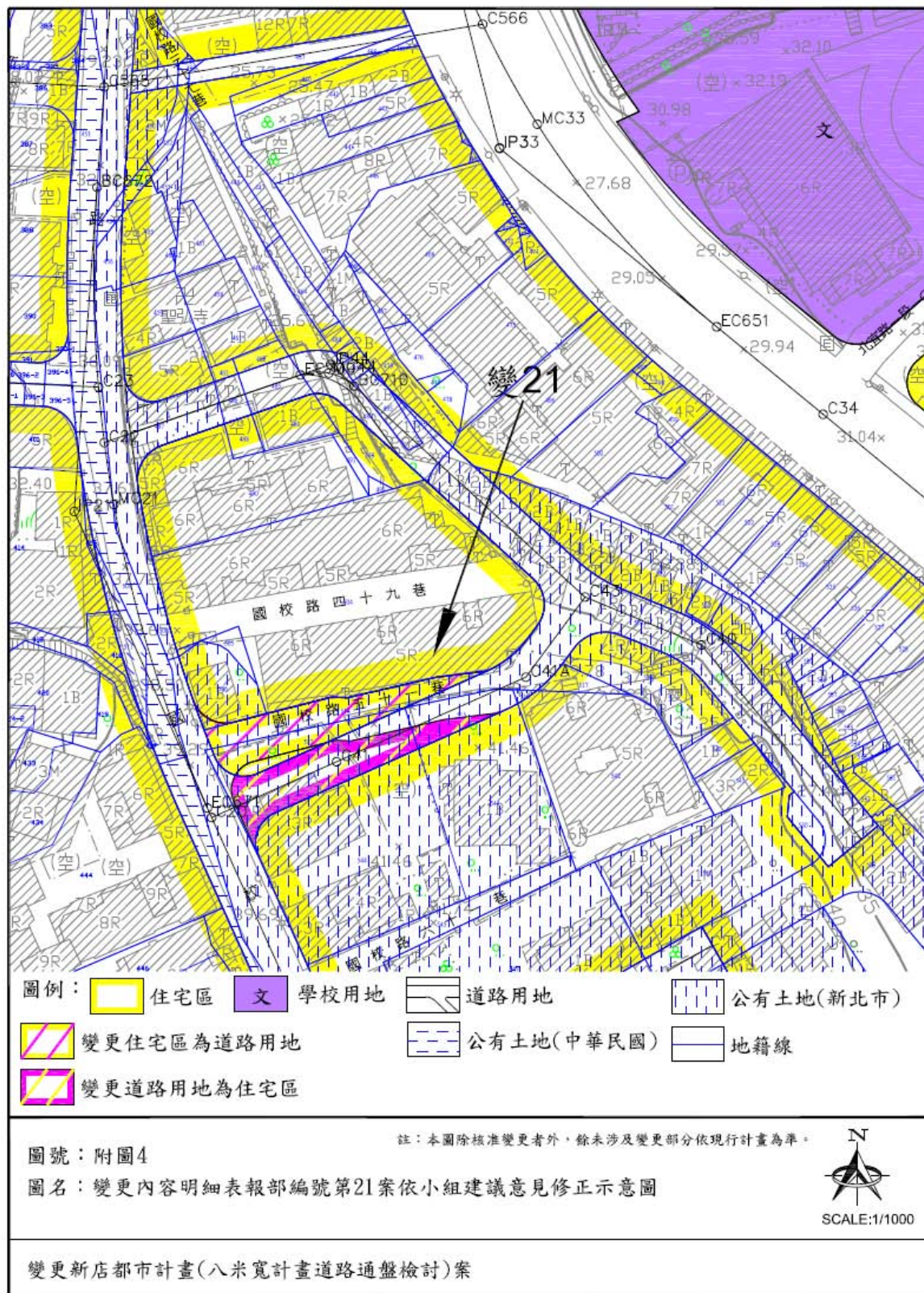
附圖二：



附圖三：



附圖四：



第 4 案：新北市政府函為「大漢溪以北城鄉發展地區主要計畫（整併通盤檢討）案」。

說明：

- 一、本案業經新北市都市計畫委員會 100 年 12 月 14 日第 14 次會審議通過，並准新北市政府 100 年 12 月 20 日北府城規字第 1001855638 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 三、計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、計畫理由：詳計畫書。
- 五、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、李前委員正庸、顏前委員秀吉、劉委員小蘭及黃委員萬翔等 5 位委員組成專案小組，專案小組於 101 年 03 月 13 日召開會議聽取簡報完竣，經提本會 101 年 4 月 1 日第 777 次會決議略以：「本案原則同意新北市政府將大漢溪以北（蘆洲…）等九處都市計畫區合併為一主要計畫，為符合都市計畫法第 15 條規定及計畫內容之完整性，故退請該府將上開現行都市計畫實質內容全部彙整納入合併之計畫，並詳予製作計畫書、圖後，交由本會原專案小組繼續審議…。」，原專案小組因李前委員正庸及顏前委員秀吉委員已於 101 年 6 月底卸任，故簽請兼主任委員核可，由邱委員英浩、何委員東波遞補，並請金委員家禾、陳榮村委員加入專案小組，專案小組已分別於 101 年 12 月 27 日及 102 年 2 月 7 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，經新北市政府 102 年 3 月 21 日北

府城規字第 1021480737 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫資料(簡報資料)到部，爰提會討論。

決議：本案將大漢溪以北(蘆洲、新莊、五股、三重、泰山、樹林【三多里】、龍壽迴龍-新北市轄區部分、樹林、樹林【山佳】)等九處都市計畫區進行整併通盤檢討，因有關整併計畫之策略、方向、原則及功能，尚待補充說明，暨整併計畫內容之檢討(包括計畫書應表明事項之檢討內容、計畫圖之重製法定程序等)涉及都市計畫適法性問題尚待釐清，故請詳予補充書面資料後，再提大會討論。

第 5 案：新北市政府函為「大漢溪以南城鄉發展地區主要計畫（整併通盤檢討）案」。

說明：

- 一、本案業經新北市都市計畫委員會 100 年 12 月 14 日第 14 次會審議通過，並准新北市政府 100 年 12 月 20 日北府城規字第 1001856263 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 三、計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、計畫理由：詳計畫書。
- 五、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、李前委員正庸、顏前委員秀吉、劉委員小蘭及黃委員萬翔等 5 位委員組成專案小組，專案小組於 101 年 03 月 13 日召開會議聽取簡報完竣，經提本會 101 年 4 月 1 日第 777 次會決議略以：「本案原則同意新北市政府將大漢溪以南（板橋…）等八處都市計畫區合併為一主要計畫，為符合都市計畫法第 15 條規定及計畫內容之完整性，故退請該府將上開現行都市計畫實質內容全部彙整納入合併之計畫，並詳予製作計畫書、圖後，交由本會原專案小組繼續審議…。」，原專案小組因李前委員正庸及顏前委員秀吉委員已於 101 年 6 月底卸任，故簽請兼主任委員核可，由邱委員英浩、何委員東波遞補，並請金委員家禾、陳榮村委員加入專案小組，專案小組已分別於 101 年 12 月 27 日及 102 年 2 月 7 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，經新北市政府 102 年 3 月 21 日北

府城規字第 1021480737 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫資料(簡報資料)到部爰提會討論。

決議：本案將大漢溪以南(板橋、板橋【浮州】、永和、中和、土城、土城【頂埔】、新店、新店【安坑】)等八處都市計畫區進行整併通盤檢討，因有關整併計畫之策略、方向、原則及功能，尚待補充說明，暨整併計畫內容之檢討(包括計畫書應表明事項之檢討內容、計畫圖之重製法定程序等)涉及都市計畫適法性問題尚待釐清，故請詳予補充書面資料後，再提大會討論。

第 6 案：新北市政府函為「變更板橋（浮州地區）主要計畫（配合板橋浮州榮工廠周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討案」。

說明：

- 一、本案業經新北市都市計畫委員會 100 年 10 月 14 日第 11 次會審議通過，並准新北市政府 101 年 1 月 5 日北府城審字第 1011013526 號函送變更計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案經簽奉核可，由本會許委員文龍（召集人）、李前委員正庸、劉委員小蘭、林委員志明及蕭前委員輔導等 5 位委員組成專案小組，並分別於 101 年 2 月 2 日、5 月 4 日及 7 月 26 日共召開 3 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經新北市政府 101 年 8 月 29 日北府城審字第 1012424747 號函檢送依本會專案小組初步建議意見修正補充資料到部。
- 七、案經提本會 101 年 9 月 4 日第 787 次會審議決議：「為避免本案後續辦理區段徵收之公益性及必要性遭受質疑而引發不必要之抗爭活動，請新北市政府儘速研提區段徵收可行性評估報告（包括區段徵收範圍調整、地主意願調查、拆遷補償及安置計畫、財務計畫與實施進度等）及相關資料，依規定提報內政部土地徵收審議小組報告，並將審查結果及處理情形，併同第 3 次專案小組（101 年 7 月 26 日）以後所接獲之逾期陳情案件，一併提請專

案小組研提具體建議意見後，再行提會討論。」。

八、復經專案小組於 102 年 1 月 8 日聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經新北市政府 102 年 3 月 14 日北府城審字第 1021405972 號函送依專案小組初步建議意見補充之說明資料及經該府地政局認可之區段徵收評估報告書到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如后附錄）及新北市政府上開號函送之計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本會專案小組初步建議意見一（包括內政部土地徵收審議小組審查意見暨專案小組二點建議）部分，請新北市政府將相關回應意見及處理對策等補充資料，納入計畫書敘明。另依據新北市政府列席代表說明，本案區段徵收係採一次整體開發，故計畫書第七章實施進度與經費內容，請配合檢討修正；又第八章其他所列內容，非屬本次都市計畫檢討變更應表明事項，建議刪除。

二、變更內容明細表編號 21 案：參採財政部國有財產署建議，因本案基地為公有地，儘暫時由國立藝術大學租用，故變更理由「並指定供國立藝術大學使用」等文字請刪除。

三、變更內容明細表編號 40 案：參採新北市政府列席代表說明，（一）庭天宮部分：因變更面積誤植，同意將宗教專用區面積 0.0256 公頃，修正為 0.0265 公

項；(二) 歡仔園福德宮部分：因現況位於區段徵收範圍內，未來將採遷移廟址方式重建，並經該府與廟方及地方協調，故同意於廣場用地東北側劃設面積 0.0495 公頃為宗教專用區（建蔽率 40%）（同專案小組變更案調整內容變 40 變更後圖說）。

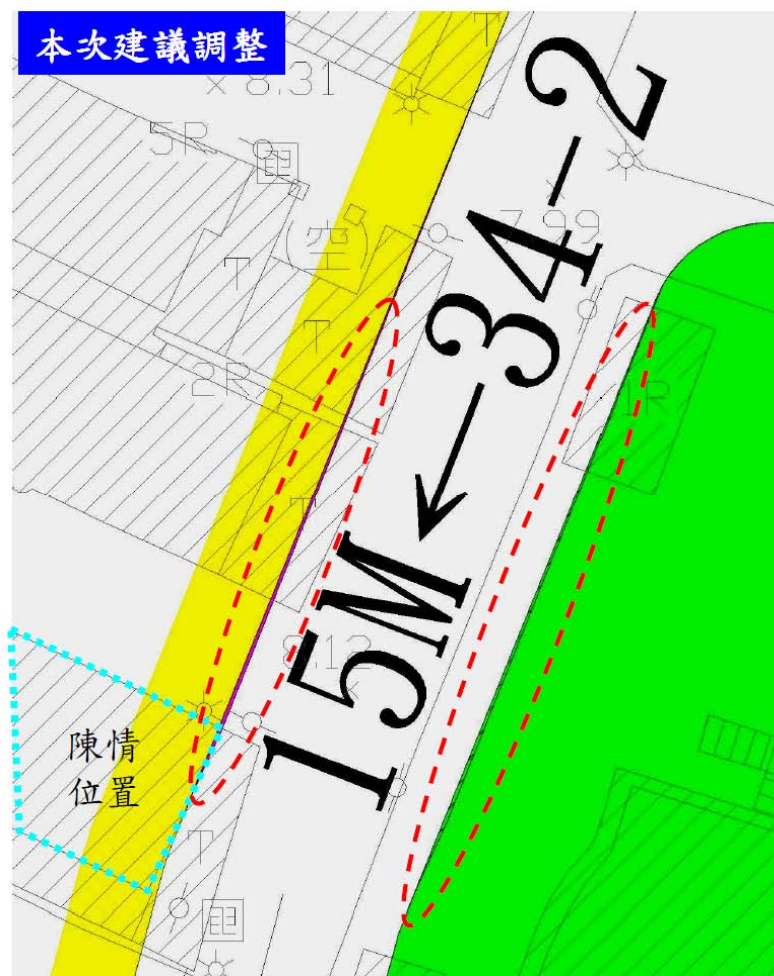
四、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表編號逕 3 案：考量目前教育部尚未核定亞東技術學院之校園整體發展計畫，及參採新北市政府列席代表說明，在未取得教育部同意前，有關文教區劃設一案，同意維持現行計畫內容(住宅區)，並俟教育部核准校園整體發展計畫後，請新北市政府再行研議協助辦理劃設文教區相關事宜。

五、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表編號逕 11 案：參採新北市政府列席代表說明，考量浮洲地區公共設施不足之情形，及兼顧台藝大學生體育場用地之需求，除提供地區民眾使用，亦符合其校園整體規劃，故同意將「體育場用地」（2.67 公頃）變更為「大專用地兼供體育場使用」。

六、102 年 1 月 8 日專案小組後新增陳情意見部分：

編號	陳情人	陳情內容及建議事項	新北市政府研析意見			本會決議
逕 24	王麗娟	陳情人房子坐落於305、305-1地號(板橋永安段)，其中永安段305-1地號被劃為道路用地，請求將305-1地號劃為住宅區，納入再發展區，免增雙方困擾及民眾安寧。 建議事項： 1. 本人持有合法建物坐落於305、305-1地號，目前都市計畫將305-1地號劃為道路	同逕 19 案，經陳情人提供相關圖資並由本府再行套繪檢視後，發現道路開闢將會損及主建物結構，故在維持原道路通行寬度及避免損及合法建物下，本次建議調整道路路型並增列變更案。			照新北市政府研析意見，酌予採納（如附圖），並增列變更案。
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	

編號	陳情人	陳情內容及建議事項	新北市政府研析意見			本會決議
		用地，將損及本人合法建物，建議調整計畫道路路型，避免損及合法建物。 2. 另本人要求到場與會說明。 3. 建議將 305-1 地號劃為住宅區，並納入再發展區。	道路用地 0.0006	住宅區 0.0006	考量地區實際發展現況，調整計畫道路路型，避免拆除合法房屋。	
			公園用地 0.0006	道路用地 0.0006		



附圖：逾期及逕向內政部陳情意見綜理表編號逕 24 案變更位置示意圖

【附錄】本會專案小組初步建議意見：(102 年 1 月 8 日)

本案建議請新北市政府除就以下各點詳為研提補充資料後，提請大會討論外，其餘照原專案小組初步建議意見(101 年 2 月 2 日、5 月 4 日及 7 月 26 日)(詳后附錄一)辦理。

一、本案區段徵收公益性及必要性評估報告於 101 年 11 月 28 日經內政部土地徵收審議小組審議，審查意見略以：「(一)本案區段徵收範圍內現住人口約 3,200 人(不含就業、就學等流動人口)，工廠約 450 間，預計安置作為是否符合民眾需求，安置街廓或安置住宅宜於都市計畫階段先行預估需求。(二)區段徵收範圍擬剔除之地區原則應具體合理，並請妥予訂定後續開發配套機制。另本案預計區段徵收範圍尚包括多處都市更新區旁道路，是否符合公平原則，併請新北市政府檢討。(三)本案可標讓售土地成本價已趨近當地市價，請新北市政府檢討評估本案區段徵收財務可行性，避免虧損。(四)本案規劃抵價地發還比例為 40%，以預計區段徵收後地價(12.35 萬/M²)換算之抵價地權利價值是否足以抵付其應領徵收補償地價(7.42 萬/M²)，請新北市政府檢討評估，並確依法令規定辦理。(五)本案開發範圍內既有非合法建物及違章工廠甚多，請妥予規劃拆遷、救濟事宜。(六)3 處既有合法登記寺廟，請新北市政府妥予規劃宗教專用區區位及面積，另倘該寺廟所有抵價地權利價值不足分配該專用區時，並請規劃適當處理方式。(七)本案土地所有權人意願調查回收率僅 21%，且陳情反對者眾，為順遂後續開發作業執行，請新北市政府針對民眾訴求，妥予溝通、宣導，並加強民眾參與機制。」。故請新北市政府就上開審查意見暨下列二點建議，將相關回應意見及處理對策詳為補充書面資料，提會報告。

(一)審查意見一及五部分，本案範圍內既有非合法建物、違章工廠，以及現住人口之救濟、拆遷安置措施，除回應意見之房屋補助費、中低收入戶特別救助金及工業用地

之媒合外，建請新北市政府比照現正辦理中之新莊北側知識產業園區案及台北港特定區區段徵收案，瞭解民眾需求，妥予規劃多元化之安置措施。

(二) 審查意見三及四部分，應請新北市政府依區段徵收實施辦法第 4 條及第 5 條規定，出具經地政單位認可之區段徵收評估報告書，作為都市計畫委員會審議都市計畫之參考。另並請新北市政府注意，前開評估報告書內相關數據資料，倘以預計區段徵收後地價換算之抵價地權利價值，應足以抵付徵收補償地價，以符相關法令規定。

二、據新北市政府列席代表說明，基於下列因素考量，擬調整及新增部分變更案內容部分（包括變 7、16、17、25、26、31、38、39、40、41 等十案），除歡仔園福德宮（變 40 案）擬規劃為宗教專用區部分，為避免影響交通安全，建議再重新協調劃設位置，並將協調結果繪製變更圖說提會討論外，其餘照新北市政府所提內容作修正（詳后附錄）：

(一) 第一類：避免道路開闢影響民宅，調整路型。(變 7、16、17、39 案)

(二) 第二類：考量細部計畫公設位置，調整商業區範圍(變 25、26 案)

(三) 第三類：為使財務可行性提高，調整區段徵收範圍(變 38 案)

(四) 第四類：依前次人陳決議新增變更案(變 31、40、41 案)。

三、原專案小組初步建議意見修正部分（逾期及逕向內政部陳情意見綜理表逕 2 及逕 3 案）：如附表一。

四、第 3 次專案小組（101.7.26）以後逾期及逕向內政部陳情意見綜理表部分（逕 12~逕 23 案）：初步建議意見詳附表二。

附表一 逾期及逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	專案小組初步建議意見
逕 2	1. 板橋榮民之家 2. 周漢文等53名榮民。 公園用地（六）	1. 有鑑於使用現況與社會福利公益，建請變更為社福用地。 2. 榮家中正堂為榮民休閒活動中心，並陳列文獻史料，建請保留該歷史建築。	建議變更公園用地為社福用地。	未便採納。 考量週邊鄰近商業區、密集建成區，故規劃為公園使用，並於土管規定保留榮家現有歷史建物，公六可作為商業區（再發展區）與社福用地間的緩衝帶，不僅可供榮家休閒使用，更提高浮洲地區公共設施服務水準，供一般民眾使用。 【原研析意見：酌予採納。 1. 考量榮民之家長期對於退役軍人之照顧，且允若未來願配合地方政府之社會福利政策，為因應步入老年化社會、社會福利照顧政策的轉型，可將公園用地變更為社會福利設施用地，維持其永續經營之公共福利事業。 2. 惟因鄰近商業區，仍可將「公六」規劃為公園使用，可作為商業區（再發展區）與社福用地間的緩衝帶，不僅可供榮家休閒使用，更提高浮洲地區公共設施服務水準，供一般民眾使用。 方案說明： 本案規劃方案有二：方案一為公六變更為社會福利設施用地，其建蔽率定為10%，並於土管規定其設施須開放公眾使用；方案二為公六變更為公園兼社會福利設施用地，並訂定附帶條件：應於本案部都委會大會議決起兩年內提出相關使用計畫經行政院核定，若無，則恢復原公園使用項目。】	為兼顧公園用地之需求及考量板橋榮民之家使用現況及未來空間需求，參採新北市府列席代表於會中之說明，建議本案變更為「公園兼社會福利設施用地」，有關建蔽率及容積率於細部計畫中再妥為規定。並請板橋榮民之家儘速研提本基地之發展計畫報行政院核定，俟行政院核定結果如有必要再另案辦理變更為「社會福利設施用地」。 【原初步建議意見：考量板橋榮民之家使用現況及未來空間需求，原則同意採方案一，變更「公六」公園用地為「社會福利設施用地」，建蔽率訂為50%，並應於本案部都委會大會議決起兩年內提出相關使用計畫奉核；否則依方案二循程序變更為「公園兼社會福利設施用地」。另為利公眾使用開放空間，板橋榮家於會中同意先行拆除圍牆。】

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	專案小組初步建議意見
逕 3	亞東技術學院 南雅南路二段142巷西側土地	1. 本校現有面積共計 5.02 公頃，位於本案範圍中之校地共 0.63 公頃，未來若以區段徵收方式辦理開發，將使本校所有土地面積低於 5 公頃，將影響改名為科技大學，且不符合教育部大學校地「可開發使用」面積至少 5 公頃之規定。 2. 市府為促進板橋地區發展，研議在本校新雅段校地增闢 18 公尺計畫道路，將使本校校地難以利用。	建請市府考量規劃至少約 8,000 平方公尺之「文教區」或得指定供「私立亞東技術學院用地」，由學校依既有權利價值分回，不足部分將以「差價地價」繳交建議變更住宅區為文教區，以利學校維持既有規模及改名需要。	酌予採納。 理由： 考量亞東技術學院於板橋地區長期深耕，培養新知、樂育英才，然貴校位處板橋二處都市計畫，因板橋（浮洲地區）將辦理區段徵收後導致未來學校「可開發使用」面積不足，影響學校未來升格條件，為顧及學校權益與發展，可於本案劃設部分文教區供其使用。 建議劃設部分文教區之用地取得方式應以專案讓售方式取得，並須符合下列條件才酌予採納，若於本案部都委會大會議決起一年內仍未滿足條件，則恢復原住宅區使用： 1. 教育部同意該校之整體發展計畫。 2. 在不影響全區財務之前提下，於區段徵收區內劃設文教區，並由亞東技術學院先向遠資公司取得其位於浮洲地區土地後，屆時若亞東技術學院以其區內被徵收土地之權利價值配回之文教區土地，倘仍有校地面積不足之部分，再由本府依土地徵收條例第44條報經行政院專案核准後，予以專案讓售土地。 3. 拆除體育館周圍圍牆，並提供體育館作為社區運動休閒空間，及提出體育館開放民眾使用管理辦等，使開放校園達到與社區融洽之目的。 4. 開放遠東延伸道(18m)供民眾使用（新雅校區）。 方案： 現行亞東技術學院不含板橋（浮洲地區）都市計畫範圍的土地為43,896m²，為滿足未來校務發展需求，劃設7,500m²文教區於本案東南側。 【原研析意見：劃設 6200 m² 文教區於本案東南側。】	照新北市政府研析意見，於本案東南側劃設 7,500 m² 文教區（即第四類變 41 案）。 【原初步建議意見：同意照新北市政府研析意見之附帶條件辦理，惟為滿足未來校務發展需求，劃設文教區面積以補足 5 公頃（應扣除公共設施及不可開發使用部分）為原則，其劃設區位、面積暨學校之整體發展計畫等，請市政府邀集教育部技職司、亞東技術學院及遠資公司等再協商確定，並繪製變更計畫圖，納入計畫書敘明。】

附表二 101.7.26 以後逾期及逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	專案小組初步建議意見
逕 12	立法院江惠貞委員國會辦公室	1. 浮洲地區長年缺乏加油站，現況需至 2、3 公里外才有加油站可使用，未來合宜住宅完工後，問題會更加嚴重。 2. 已於 101 年 7 月召開討論會，該地區里長與地方人士反應熱烈，會中提出建議區位。	建請劃設加油站專用區	建議採納。 1. 目前通檢草案已規劃 1 處加油站專用區(0.15 公頃)，現況為台灣優力加油站使用，惟考量浮洲地區居民使用需求，本府已於 101 年 11 月 29 日召開研商會議，會中相關業者建議面積以 1200 至 1500 平方公尺為主，並表示願意承購。 2. 本府後續更於 101 年 12 月 22 日現場查勘，經確認後建議於北浮洲地區之商業區劃設一處加油站專用區。	照新北市政府研析意見。
逕 13	新北市板橋區大浮洲地區市地重劃自救聯合會	不同意現階段版之區段徵收，亦請應保障住戶、土地所有權人及承租廠商「抵價地比例調整為 55%」、「提高補償救濟標準」、「訂定拆遷安置計畫」等三大權益	1. 申請政府主管機關優先實施市地重劃 2. 調整抵價地比例為 55% 3. 修訂提高補償救濟標準 4. 臨時門牌比照正式門牌請領房屋補助費 5. 制定輔導拆遷安置辦法。	未便採納。 1. 依土地徵收條例第四條第 1 項第一款規定，新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者，得為區段徵收，另行政院 81 年 7 月 28 日台(81)內字第 262774 號函釋「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」，故於民國 90 年 10 月浮洲地區發佈實施都市計畫，應以區段徵收實施。 2. 關於建議事項 2、3、4、5 屬區段徵收實質作業內容，非屬都市計畫討論範圍。	照新北市政府研析意見，未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	專案小組初步建議意見
逕 14	陳萬恭君等 13 人 國光段 1559 地號、1562 地號(板橋大后社區國光段土地)	1. 據聞，位於板橋區國光段 1558、1559、1559-1、1562、1562-1 等 5 筆土地共 6602 平方公尺將納入浮洲地區參與區段徵收。 2. 該地段位於湍仔溝對岸，地理位置及生活圈差異等因素，不應編再一起執行區段徵收，恐造成困擾及損失。	是否編入江翠水岸 AB 重劃區、或由地方按原案自行開發。	未便採納。 1. 板橋區國光段 1559、1562 地號屬本案浮洲地區都市計畫範圍內，土地使用皆為住宅區，已於 91 年發布實施板橋(浮洲地區)都市計畫劃入區段徵收範圍，且本案參酌現況發展及地政建議，已將現況開闢完成之公共設施、部分道路用地、商業區及文化创意專用區、社會福利特定專用區、合宜住宅計畫範圍等排除於區段徵收範圍外，陳情人所屬位置並未符合上述排除要件，故仍建議維持原區段徵收方式開發。 2. 另同地段 1558、1559-1、1562-1 地號等三筆土地位於「變更板橋都市計畫(第一次通盤檢討)」案範圍內，其土地使用分區皆為道路用地，非屬揭旨專案通盤檢討範圍。	照新北市政府研析意見，未便採納。
逕 15	蘇邱碧連君等 53 人 板橋區浮洲段居民(大觀路 28 巷)	都市計畫透過區段徵收造成民眾困擾，希望能拒絕納入區段徵收。	拒絕納入區段徵收範圍	未便採納。 依土地徵收條例第四條第 1 項第一款規定，新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者，得為區段徵收，另行政院 81 年 7 月 28 日台(81)內字第 262774 號函釋「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」，故於民國 90 年 10 月浮洲地區發佈實施都市計畫，應以區段徵收實施。	照新北市政府研析意見，未便採納。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	專案小組初 步建議意見
逕 16	台灣電力 股份有限公司台北 供電區營 運處 能源事業 用地	1. 91 年發布實施之主要計畫已預留變電所用地，其規定變電所用地應為屋內式且加強空地綠化植栽；又 100 年 12 月 15 日新北市政府旨揭通盤檢討案之計畫內容，將原變電所用地修訂為能源事業用地，面積為 0.68，並規定其興闢應採地下化方式設置。 2. 因浮洲地處低窪易淹水，現今天氣異常狀況時有，若因遇洪患水災，將造成搶修困難度增加。	能源事業用地應請同意維持 91 年發布之主要計畫內容，其興闢建議應為屋內式且加強空地綠化植栽方式處理。	未便採納。 本案於市都委會大會審議考量本案緊臨商業軸帶及住宅區，若以地上劃設置將對鄰近住宅區環境造成影響及都市景觀衝突，爰其興闢應以地下化方式設置。且近年來變電所規劃逐漸朝多目標使用，以提升土地使用效益及活化之觀點，地下層為變電所，地上層可興建為公園或辦公空間等。故仍建議維持原案以地下化方式設置。	照新北市政府研析意見，維持原案以地下化方式設置，惟為提升土地使用效益及活化利用，得比照多目標使用方式，並於細部計畫土地使用管制要點中載明。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	專案小組初 步建議意見
逕 17	庭天宮 大觀路一 段28巷26 號	1. 「庭天宮」乃板橋區唯一的關聖帝君廟，也是地方的信仰中心，本宮初建於民國56年，改建於民國70年，民國90年再重改建至民國100年乃成為現在完美的廟貌，建造費用約新台幣伍仟萬元整。 2. 101年1月庭天宮管理委員會召開會員代表大會，一致決議，懇請新北市政府在法令上將庭天宮另行劃定為「宗教專用區」以保地方宗教信仰。	建議將庭天宮廟地另行劃定為宗教專用區。	酌予採納。 理由：經查該宮為登記有案之信眾寺廟，浮洲地區擁有眾多信眾，基於寺廟輔導立場，建議設立宗教專用區供未來廟方經營管理使用。 1. 有關庭天宮陳情保留一案，考量廟方為合法登記寺廟，惟座落土地屬國有財產局所有，未來可透過土地所有權人、地方信眾捐贈土地（需參與區段徵收土地所有權人，依其可配回土地比例，捐贈部分土地予廟方），後續地政單位進行區段徵收配地時，再將捐贈土地面積指定分配於宗教專用區劃設區位，面積不足部分繳納差額地價。 2. 請該宮管理委員會如取得土地所有權人同意書則調整原住宅區為宗教專用區，否則維持原規劃住宅用地。 方案： 建議規定附帶條件如下，依該宮使用現況協助劃設宗教專用區，惟須達以上條件才酌予採納，若於本案部都委會大會決議起一年內未能取得土地所有權人同意書，則恢復原使用土地使用分區。	照新北市政府研析意見（即第四類變40案庭天宮部分）。
逕 18	財政部國 有財產局 台灣北區 辦事處	編號21廣場用地東側乙案(龍安段110、110-4、110-5)，為財政局北區辦事處經管之國有土地，現況為國立台灣藝術大學租用，租用期限至101年4月，且該校未與經管單位續簽契約。	該三筆土地現況使用分區為商業區，若變更為文創專區及道路用地有損國有土地之使用效益。	未便採納。 1. 已於101年12月6日由新北市經濟發展局召開板橋區龍安段110地號等3筆國有土地規劃為文化創意專用區研商會議，會議決議維持原使用分區。 2. 惟本案經市都委會小組建議，文化創意專用區應採設定地上權方式開發並結合台藝大產學經營，且應回饋基準容積10%容積樓地板作地區公益性設施使用，以落實COD文化發展導向之整體規劃。	照新北市政府研析意見，未便採納。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	專案小組初 步建議意見
逕 19	王麗娟君 板橋永安 段 305-1 地號	陳情人房子坐落於板橋區永安段 305、305-1 地號，其中永安段 305-1 地號被劃為道路用地。	請求將永安段 305-1 地號劃為住宅區。	未便採納。 經查詢，永安段 305-1 地號原為道路用地，雖有部分建築落在 305-1 地號，其為 T 棚等附屬建物使用，故未來拓寬道路遷除對主體建物結構未能造成影響，故仍建議維持原道路用地規劃，不予變更為住宅區。	照新北市政府研析意見，未便採納。
逕 20	鄭佳琳君 大觀路以 西之 2-1 道路	計畫道路 2-4 範圍內有樹齡 40 年以上之珍貴老樹	建議大觀路以西之 2-1 道路能比照浮洲合宜住宅變更過程中大觀路以東之 2-4 號計畫道路依照樹木現況測量略為修改路型，使珍貴老樹能原地保存。	未便採納。 1. 經查 2-4 計畫道路範圍內無新北市政府農業局指定保存之珍貴樹木。 2. 未來開闢計畫道路，如有經公告確定列管保護之珍貴樹木將依新北市樹木保護自治條例等相關規定辦理保留。	照新北市政府研析意見，未便採納。
逕 21	林素蓮君	持有土地僑中段 300 地號為住宅區、同地段 300-1 地號為道路用地。	勿將本人所有之合法建物拆除，多考慮本區合法建物及居民權益。	酌予採納。 考量建物使用現況及區段徵收作業可行性，已於變更案 39 案微調路型，避免開闢計畫道路拆除民宅或破壞建築結構。	同意照新北市政府研析意見。(併變 39 案)

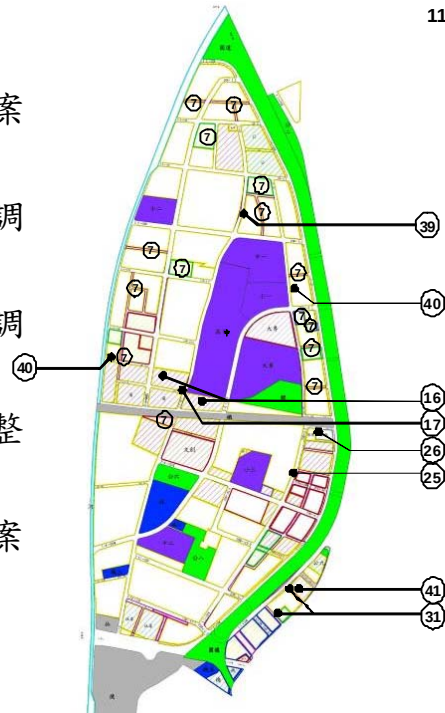
編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	專案小組初 步建議意見
逕 22	大觀路一段 28、29 巷	建議新北市政府應重新考量 28、29 巷民眾生計無依現況及民眾意願調整計畫內容及配套。	1. 浮洲通盤檢討案應程序重行，應函送週知居民與所有權人，並重新辦理公展及說明會、登載土地所有權人意願。 2. 同意大觀路一段 28 巷地區得採市地重劃方式辦理。 3. 劃設大觀路一段 28 巷為優先更新地區，並提高建蔽率、容積率與獎勵。 4. 協助 28、29 巷取得合法建築物登記。 5. 同意本自救會參與後續相關會議。 6. 針對 29 巷居民輔導配發/售國宅，供安置使用。	未便採納。 1. 本案經審議完竣後將補辦公開展覽及說明會，屆時將依法定程序通知民眾。有關土地所有權意願已於 101 年 4 月 3 日起至 101 年 4 月 30 日止對區內土地所有權人作參與區段徵收意願調查。 2. 考量浮洲地區長期嚴重缺乏公共設施與全區公平性問題，建議 28、29 巷仍維持現行計畫屬區段徵收範圍。且依土地徵收條例第四條第 1 項第一款規定，新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者，得為區段徵收，另行政院 81 年 7 月 28 日台（81）內字第 262774 號函釋「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」，故於民國 90 年 10 月浮洲地區發佈實施都市計畫，應以區段徵收實施。 3. 有關本區後續開發係採區段徵收方式辦理，非一般自行更新，後續將透過地政局辦理區段徵收整體開發，促使地區再生。	照新北市政府研析意見。
逕 23	陳曉棠君	大觀路一段 28、29 巷的居民希望市地重劃。	希望能採市地重劃取代區段徵收開發方式。	未便採納。 依土地徵收條例第四條第 1 項第一款規定，新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者，得為區段徵收，另行政院 81 年 7 月 28 日台（81）內字第 262774 號函釋「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」，故於民國 90 年 10 月浮洲地區發佈實施都市計畫，應以區段徵收實施。	照新北市政府研析意見。

【附錄】 變更案調整內容(變 7、16、17、25、26、31、38、39、40、41 案)

11

考量下列因素，故新增及調整部分變更案內容：

- 第一類：避免道路開闢影響民宅，調整路型。(變7、16、17、39案)
- 第二類：考量細部計畫公設位置，調整商業區範圍(變25、26案)
- 第三類：為使財務可行性提高，調整區段徵收範圍(變38案)
- 第四類：依前次人陳決議新增變更案(變31、40、41案)



第一類：避免道路開闢影響民宅，調整路型(變 17 案)

■ 提案理由：基於損害權益最小化且未影響交通系統爰調整路型。

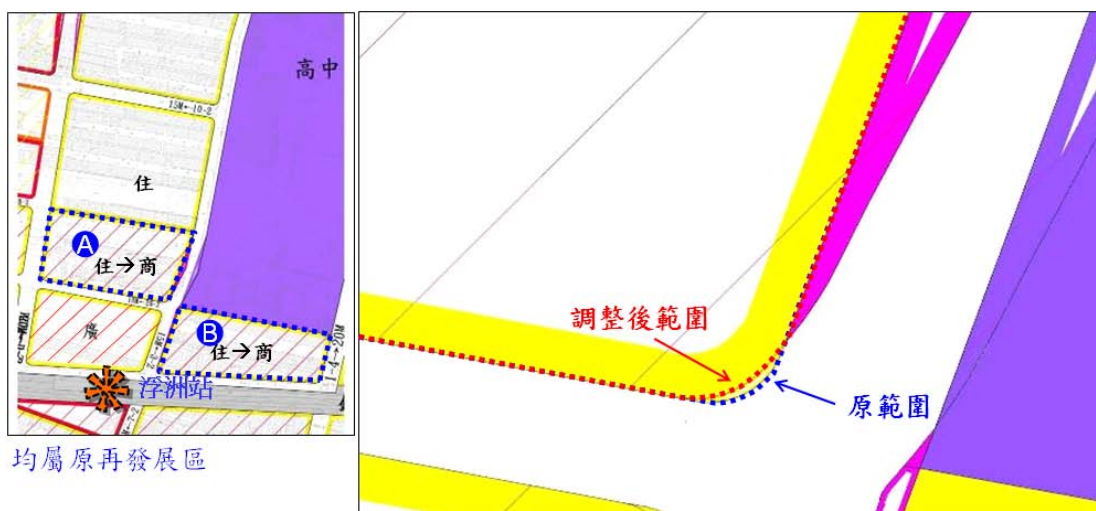
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	備註
高中用地 (0.03)	道路用地 (0.03)	考量地區實際發展現況及區段徵收作業可行性， <u>並基於損害權益最小化且未影響交通系統爰調整計畫道路。</u>	納入區段徵收範圍
住宅區 (0.01)	道路用地 (0.01)		
道路用地 (*)	高中用地 (*)		剔除區段徵收範圍
道路用地 (0.04)	商業區 (0.04)		

*表示所涉及變更面積為0.0003公頃(小於0.01公頃)



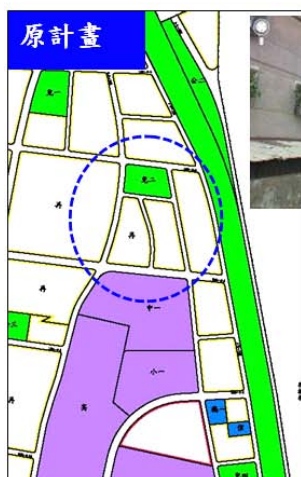
- 涉及變16案，範圍與面積微幅調整，配合本案一併修正
- 因調整路線後，道路截角配合調整

變 16 案	
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)
住宅區(2.64)	商業區(2.64)



第一類：避免道路開闢影響民宅，調整路型(變 39 案)

原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由
住宅區(0.06)	道路用地(0.06)	考量地區實際發展現況及區段徵收作業可行性，並基於損害權益最小化且未影響交通系統爰調整計畫道路。
道路用地(0.05)	住宅區(0.05)	
兒童遊樂場(0.01)	道路用地(0.01)	



第一類：避免道路開闢影響民宅，調整路型(涉及變7案範圍調整)

■ 涉及變7案，面積調整

位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)
全計畫區	道路用地(1.87)	住宅區(5.47)
	兒童遊樂場用地(2.39)	
	公園用地(0.73)	
	機關用地(0.30)	
	電信用地(0.18)	
	道路用地(0.08)	商業區(0.45)
	廣場用地(0.37)	

註：配合變39案，微調兒二周邊路型，故調整本變更案

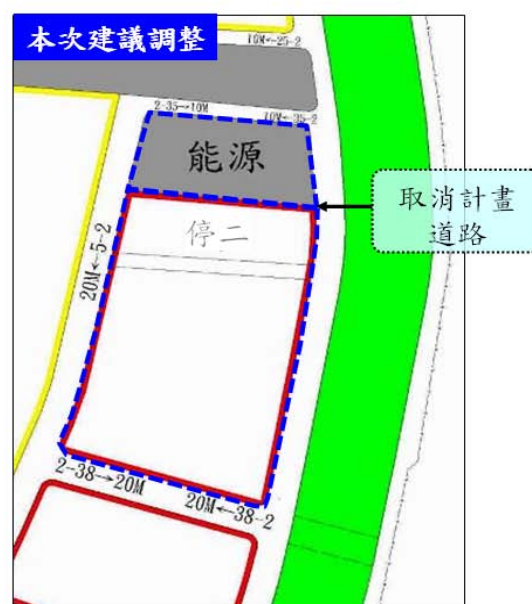


釐整至細部計畫公共設施部分



第二類：調整商業區範圍（涉及變25、26案面積調整）

■ 提案理由：考量細部計畫公共設施(停車場)劃設區位調整，經市都委會委員建議取消10米主要計畫道路，調整主要計畫商業區範圍。



第二類：調整商業區範圍（涉及變 25、26 案面積調整）

■ 涉及變 25 案、變 26 案面積調整

變 25 案(浮洲東南側地區交通動線)		
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由
住宅區(0.87) 道路用地(0.09) 商業區(0.24) 停車場用地(0.03) 兒童遊樂場用地(0.09) 機關用地(0.29) 車站專用區(0.12) 公園用地(0.14) 加油站用地(0.02)	道路用地(1.80) 住宅區(0.09)	為強化地區交通可及性，考量浮洲南側地區進出動線，重新規劃南側道路系統。
道路用地(0.04)	住宅區(0.04)	

變 26 案(能源事業用地範圍)		
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由
變電所用地(0.40) 住宅區(0.29)	能源事業用地(0.69)	配合台電公司使用需求建議，擴大用地，同時調整分區名稱，以促進土地利用。



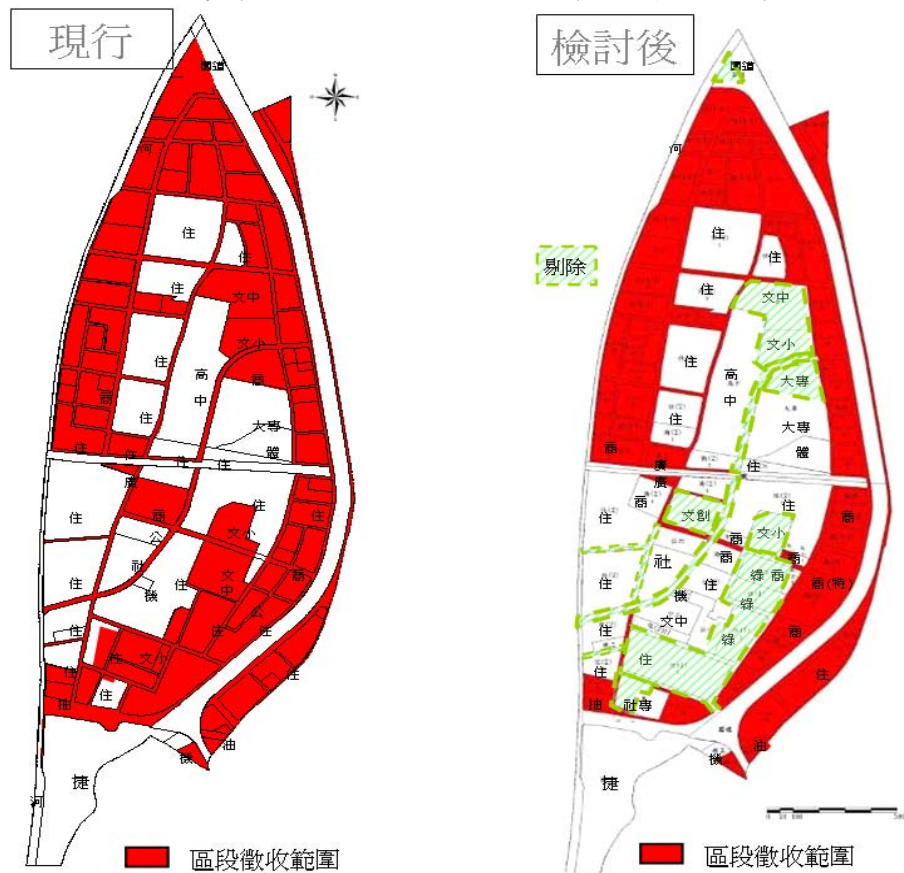
第三類：為使財務可行性提高，調整區段徵收範圍(變 38 案)

原計畫	新計畫	變更理由
分區發展計畫	實施進度與經費	1. 依都市計畫法第 15 條規定予以修訂名稱 2. 配合本次檢討後內容予以調整修訂。 3. 特定商業區排除區段徵收範圍將造成市府額外負擔公共設施之興闢費用，考量整體浮洲地區開發期程不一致引發之問題、私有地取得之困難及民眾觀感等因素，故將原特定商業區納入區段徵收範圍。 (市府城鄉發展局、經濟發展局、地政局、及財政局於 101 年 6 月 6 日召開「板橋浮洲地區都市計畫專案通盤檢討特定商業區(新北雲谷園區預定地)規劃事宜」研商會，會議結論納入特定商業區於區段徵收範圍內)

■ 區段徵收納入原則：

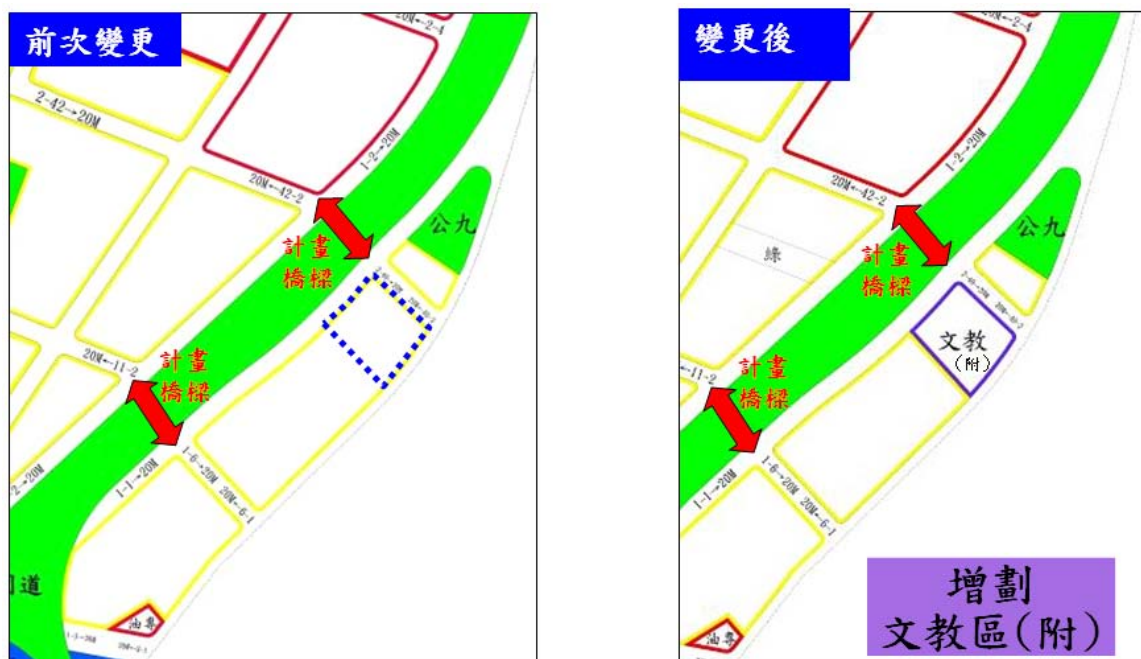
- 除原計畫規定排除區段徵收之地區，另參酌現況及地政機關建議，將現況已開闢完成之公共設施（大觀國中、大觀國小、華中公園等）、部份道路用地、部分商業區及文化创意專用區、社會福利特定專用

區、合宜住宅計畫範圍於本次計畫中排除於區段徵收範圍外，其餘地區採區段徵收方式開發，可採一次整體開發或分期開發。



第四類：依前次人陳決議調整變更案(增劃文教區)(41 案)

■ 提案理由：經亞東技術學院陳情校地徵收後有校地不足之問題，小組決議劃設0.75公頃之文教區，供其配回使用。



第四類：依前次人陳決議調整變更案(增劃文教區)(41 案)(涉及 31 案)

編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)	變更理由
41	計畫區 東側	住宅區 (0.70) 道路用地 (0.05)	文教區(附)(0.75) <u>附帶條件：於本案部都委會大會決議起一年內仍未滿足以下條件，則恢復原住宅區使用：</u> 1. 教育部同意該校之整體發展計畫。 2. 在不影響全區財務之前提下，於區段徵收區內劃設文教區，並由亞東技術學院先向遠資公司取得其位於浮洲地區土地後，屆時若亞東技術學院以其區內被徵收土地之權利價值配回之文教區土地，倘仍有校地面積不足之部分，再由本府依土地徵收條例第 44 條報經行政院專案核准後，予以專案讓售土地。 3. 拆除體育館周圍圍牆，並提供體育館作為社區運動休閒空間，及提出體育館開放民眾使用管理辦法等，使開放校園達到與社區融洽之目的。 4. 開放遠東延伸道(18m)供民眾使用(新雅校區)。	考量亞東技術學院校務用地需求，改善校園環，境、增加學生活動空間，變更住宅區及道路用地為文教區。

■ 涉及變31案，面積調整

● 變31案：道路用地變更為文教區

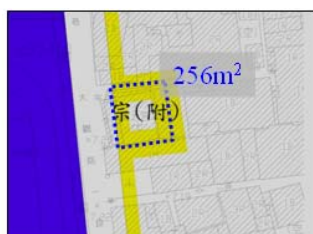
編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由
31	計畫區 東側	道路用地(0.14)	住宅區(0.14)	考量週邊道路系統，原計畫道路無法銜接新橋樑位置，故建議取消本道路用地，併入周邊住宅及文教區使用。

第四類：依前次人陳決議新增變更(增劃宗教專用區)(變 40 案)

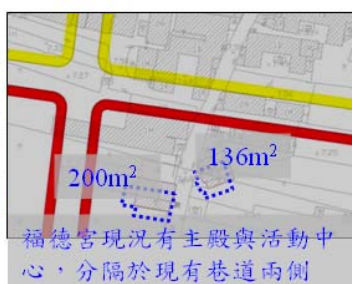
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由
<u>住宅區(0.08)</u>	宗教專用區(附)(0.08) <u>附帶條件：於本案部都委會大會決議起一年內未能取得土地所有權人同意書，則取消維持原案</u> 廟方應透過自行取得或捐贈獲得土地所有權，後續地政單位進行區段徵收配地時，再將捐贈土地面積指定分配於宗教專用區劃設區位，面積不足部分繳納差額地價，則調整原住宅區為宗教專用區。	為保存地方信仰及宗教建築，增劃宗教專用區。



庭天宮現址



歡仔園福德宮



福德宮現況有主殿與活動中心，分隔於現有巷道兩側

■ 經市府現勘及與相關單位溝通協調後，因庭天宮現址位於計畫道路旁，故採原地保留及劃設登記建築基地大小(256m²)之宗教專用區供其使用。

■ 歡仔園福德宮因現況位於街廓範圍(區段徵收範圍)內，且未來將採區段徵收開發方式，故採遷移廟址，並劃設與現況基地面積(198m²)/建蔽率(40%)之面積大小(495m²)為宗教專用區。

第四類：依前次人陳決議新增變更(增劃宗教專用區)(變 40 案)

■ 庭天宮(原地保留廟址)

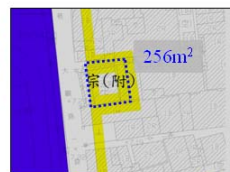
■ 經市府現勘及與相關單位溝通協調後，因庭天宮現址位於計畫道路旁，故採原地保留及劃設登記建築基地大小(256m²)之宗教專用區供其使用。



庭天宮現址



變更內容



變更後



第四類：依前次人陳決議新增變更(增劃宗教專用區)(變 40 案)

- 歡仔園福德宮(區段徵收範圍劃設宗教專用區)
- 因現況位於街廓範圍(區段徵收範圍)內，且未來將採區段徵收開發方式，故採遷移廟址，並劃設與現況基地面積(198m^2) / 建蔽率(40%)之面積大小(495m^2)為宗教專用區。



【附錄一】本會原專案小組初步建議意見：(101 年 2 月 2 日、5 月 4 日及 7 月 26 日共召開 3 次會議)

板橋（浮洲地區）都市計畫自 91 年 2 月發布實施以來，因區段徵收財務因素迄今尚未辦理開發。行政院 95 年「加速推動都市更新方案」選定板橋浮洲鐵路南側榮工處等公有土地眾多地區辦理都市更新整體規劃，期透過土地使用變更、檢討開發方式等手段，結合周邊重大交通建設，早日完成開發帶動地區發展。

本計畫涵蓋鐵路南、北兩側地區且為整體開發地區，對於鐵路南側地區都市更新計畫之調整，鐵路北側地區也必須適當檢討因應。考量浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫涉及主要計畫，變更範圍遍佈全計畫區並涉及土地使用分區管制要點檢討與區段徵收範圍調整，加以現行板橋（浮洲地區）計畫發布迄今已屆 9 年，故配合都市更新計畫辦理專案通盤檢討。又本案辦理期間，因內政部之「健全房屋市場方案」選定浮洲榮民公司周邊地區土地做為合宜住宅建設基地並辦理都市計畫逕為變更（100.8.22 發布實施），故全案配合合宜住宅計畫內容調整修正，期在合宜住宅優先進駐之帶動下，帶動浮洲地區之整體發展，核屬需要。本案建議請新北市政府就以下各點以對照表方式詳為補充資料後，提請大會討論外，其餘照新北市政府核議意見通過。

- 一、 本案原計畫人口擬由 6 萬人調整為 7.5 萬人（增加 1.5 萬人），然對照計畫書表 5-8 土地使用面積增減表，其住宅區面積卻減少 13.58 公頃，請詳予敘明理由，並補充計畫人口之推計及預測結果資料，納入計畫書，以資完備。
- 二、 本案擬變更增加商業區達 8.38 公頃，請就本計畫地區及鄰近板橋地區之計畫性質及地區發展特性，依「都市計畫定期通盤檢

討實施辦法」第 31 條規定標準檢討商業區之供需情形，詳予補充分析資料，納入計畫書敘明；另為確保商業區供作商業使用，請研提商業區土地使用管制相關規定（如限制一、二樓應供作商業使用等），納入細部計畫書，以資明確。

三、本次計畫中擬排除部分土地於區段徵收範圍外，為求公平合理，請詳予補充敘明排除之原則標準與緣由，並研提區段徵收可行性評估報告（包括區段徵收範圍、地主意願調查、拆遷補償及安置計畫、財務計畫與實施進度等資料），提請大會討論；另為避免本案後續辦理區段徵收之公益性及必要性遭受質疑而引發不必要之抗爭活動，請市政府依本部 99 年 9 月 14 日土地徵收座談會決議事項略以：「為審酌區段徵收之公益性及必要性，未來在審議都市計畫前，針對以區段徵收方式開發者，應先向內政部土地徵收審議委員會報告。」，將本案提報本部土地徵收審議委員會報告，並將結果及處理情形，一併提會說明。

四、主要計畫、細部計畫分離部分：

（一）部分公共設施及道路用地納入細部計畫，於主要計畫歸屬於毗鄰土地使用分區部分，請逐項將其納入變更內容明細表及製作變更計畫圖，以資完備。

（二）為避免民眾對上開變更內容產生誤解，建議於計畫書變更內容明細表備註欄載明變更後仍屬細部計畫之公共設施用地，亦請於變更計畫圖加註細部計畫公共設施用地名稱，並請於主要計畫圖封面載明都市計畫執行應以細部計畫內容為準等說明，以資明確。

（三）土地使用分區管制要點部分，建議將其中屬原則性及指導

性之規範，納入主要計畫書，以資完備。

(四)建議檢附分離後之細部計畫示意圖，納入主要計畫書附件，以資對照。

五、交通系統部分缺乏計畫區主要道路之道路服務水準調查分析資料，請補充納入計畫書敘明；另建議檢討改善東西向聯外交通與環河道路之聯繫，並配合都市更新計畫所提供 20%之公共設施留設，規劃綠地及開放空間系統，加強亞東捷運站與台鐵板橋浮州站間之聯繫，確保人行與車行之順暢，研提交通改善計畫或措施，納入計畫書敘明，以利執行。

六、本案變更內容如有涉及回饋，應由新北市政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，以利執行；如無須回饋，亦請於計畫書內敘明具體理由，以利查考。

七、浮洲地區被大漢溪及湳仔溝溪環繞，為因應全球環境變遷、台灣地區近年之暴雨頻繁，減緩都市計畫範圍內洪災發生，有關都市防災計畫部分，請市政府補充本計畫區歷年災害發生類型、災害史，以及災害潛勢地區等資料，並會同災害防救單位及水利主管單位等，針對地方特性妥為規劃相關之防災救災設施，並納入計畫書中作為執行之依據。

八、後續應辦理事項：

(一)本案發布實施時，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 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，公告廢除。」規定辦理。

(二) 請市政府查明有關公民或團體提出之陳情意見經本會同意採納或修正者，如與公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，請該府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。

(三) 本計畫市政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

九、變更計畫內容明細表部分：詳附表一。

十、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表部分：詳附表二。

附表一 變更板橋（浮洲地區）主要計畫（配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫）通盤檢討變更內容明細表

編號	位置	變更內容 (面積單位：公頃)		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	計畫圖比例尺	比例尺三千分之一	比例尺一千分之一	1. 原計畫地形圖比例尺三千分之一，由於計畫圖使用多年，經過多次複製，圖紙已伸縮變形及破損，且地形地物隨都市發展多有變遷，遂常發生執行困擾，為提昇計畫圖精度，乃配合本次通盤檢討新測地形圖並予以展繪重製，將比例尺改為一千分之一。 2. 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46 條及 47 條規定辦理重製。	照市政府核議意見通過。
2	計畫面積	277.53	278.50	配合本次檢討重製都市計畫圖，重新丈量面積，作為本次檢討之現行計畫面積，並解決早期都市計畫測量精度不足，所產生之量測誤差。	照市政府核議意見通過。
3	都市計畫圖重製前後調整各種土地使用分區及公共設施用地面積	另詳見計畫書第一章表1-1		配合本次檢討重製都市計畫圖，重新丈量面積，作為本次檢討之現行計畫面積，並解決早期都市計畫測量精度不足，所產生之量測誤差。 備註：實際面積仍應以地籍分割及登載面積為準。	照市政府核議意見通過。
4	計畫年期	民國100年	民國110年	現行計畫年期民國100年已即將屆滿，參酌「北部區域計畫」(第二次通盤檢討)(草案)，將計畫年期設定為民國110年。	照市政府核議意見通過。

附表一 變更板橋（浮洲地區）主要計畫（配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫）通盤檢討變更內容明細表

編號	位置	變更內容 (面積單位：公頃)		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
5	計畫人口及居住密度	計畫人口60,000人 居住密度每公頃550人	計畫人口75,000人 居住密度每公頃600人	考量地區發展趨勢，因應浮洲簡易車站設置與中央合宜住宅等相關重大建設之影響情形下，訂定75,000人為本次通盤檢討計畫目標年民國110年之計畫人口，以作為公共設施用地之檢討基準。	併綜合意見第一點。
6	計畫書、計畫圖	住宅區(再)	住宅區	回歸細部計畫中再予以分類。	併綜合意見第四點。
7	全計畫區	道路用地(1.87) 兒童遊樂場用地(2.39) 公園用地(0.73) 機關用地(0.30) 電信用地(0.18)	住宅區(5.47)	為使主要計畫與細部計畫層次分明，依釐整原則檢討後，將屬於鄰里性之公共設施納入細部計畫。	併綜合意見第四點。
		道路用地(0.08)廣場用地(0.37)	商業區(0.45)		
8	1-2號道路	住宅區(1.87) 商業區(0.24) 電信用地(0.03) 兒童遊樂場用地(0.04) 變電所用地(0.04)	道路用地(2.23)	為強化地區交通可及性，考量1-2道路屬主要聯外道路，路寬由12公尺調整為20公尺。	照市政府核議意見通過
9	兒一東側	住宅區(2.42)	商業區(2.42)	為滿足周邊住宅區商業需求，提升居民生活便利性，特增設鄰里商業區，以資使用。	照市政府核議意見通過

附表一 變更板橋（浮洲地區）主要計畫（配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫）通盤檢討變更內容明細表

編號	位置	變更內容 (面積單位：公頃)		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
10	兒一東側	住宅區(2.83) 道路用地(0.13)	公園用地(2.96)	1. 考量民眾使用習慣，維持公所現有簡易綠美化空間區位。 2. 結合園道形塑區內大面積開放空間，補足計畫區公園用地需求及提昇地區綠化景觀。	照市政府核議意見通過。
11	公三西側 道路	道路用地(0.10)	住宅區(0.10)	考量地區實際發展現況及區段徵收作業可行性，調整計畫道路。 備註：變更為住宅區部分排除區段徵收範圍外。	照市政府核議意見通過。
		住宅區(0.08) 商業區(0.02)	道路用地(0.10)		
12	高中用地 西側	商業區(2.42) 停車場用地(0.41) 兒童遊樂場用地(0.39)	住宅區(3.23)	配合臺鐵浮洲簡易車站設立，並考量地區實際發展需求，將商業區、停車場、開放空間集中於車站周邊，本案地區則調整為住宅區。	照市政府核議意見通過。
13	高中用地 西側	住宅區(2.15)	商業區(2.15)	為配合臺鐵浮洲簡易車站設立，形塑商業軸帶，帶動地區商業發展，增劃商業區。	照市政府核議意見通過。
14	高中用地 西南側	住宅區(1.31)	廣場用地(1.21) 道路用地(0.10)	配合鄰近商業區及臺鐵浮洲簡易車站設置，創造視覺端點及提供大型開放空間，並以道路區隔。	照市政府核議意見通過。
15	高中用地 西南側	住宅區(1.16)	廣場用地(1.16)	配合鄰近商業區及臺鐵浮洲簡易車站設置，並創造視覺端點及提供大型開放空間。	照市政府核議意見通過。
16	高中用地 西南側	住宅區(2.64)	商業區(2.64)	為配合臺鐵浮洲簡易車站設立，形塑商業軸帶，帶動地區商業發展，增劃商業區。	照市政府核議意見通過。

附表一 變更板橋（浮洲地區）主要計畫（配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫）通盤檢討變更內容明細表

編號	位置	變更內容 (面積單位：公頃)		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
17	高中用地 西南側	道路用地(0.04)	商業區(0.04)	考量地區實際發展現況及區段徵收作業可行性，調整計畫道路。 備註：變更為商業區部分剔除區段徵收範圍外；變更為道路用地部分納入區段徵收範圍。	照市政府核議意見通過。
		高中用地(0.04) 住宅區(0.01)	道路用地(0.05)		
18	大專用地 北側	商業區 (2.68)	大專用地 (2.68)	1. 本基地土地為主要管理機關為教育部。 2. 國立臺灣藝術大學建議擴大其學校用地，並指定供臺藝大使用。	照市政府核議意見通過，惟請補充教育部同意證明文件，納入計畫書。
19	大專用地 東側	住宅區(0.13) 機關用地(0.02) 兒童遊樂場用地(0.02)	道路用地(0.18)	考量地區實際發展現況，避免影響臺藝大校宿舍樓梯、鍋爐、變電站等合法建築，且東側土地屬區段徵收範圍，建議將計畫道路向東移設。	照市政府核議意見通過。
		道路用地(0.18)	住宅區(*) 大專用地(0.13) 體育場用地(0.05)		
20	廣場用地 東側與南側	住宅區(3.29)	商業區(3.29)	為配合臺鐵浮洲簡易車站設立，形塑商業軸帶，帶動地區商業發展，增劃商業區。	照市政府核議意見通過。
21	廣場用地 東側	商業區(3.02)	文化創意專用區 (3.02)	本基地為公有地，現況為國立臺灣藝術大學租用，國立臺灣藝術大學建議劃設為文化創意專用區，並指定供國立臺灣藝術大學使用，同時為利後續北側地區指定建築線，劃設10公尺道路分隔。 備註：變更為文化創意專用區部分剔除區段徵收範圍。	照市政府核議意見通過。
		商業區(0.21)	道路用地(0.21)		

附表一 變更板橋（浮洲地區）主要計畫（配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫）通盤檢討變更內容明細表

編號	位置	變更內容 (面積單位：公頃)		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
22	小三周邊	住宅區(2.31) 國小用地(0.23)	商業區(2.56)	為配合臺鐵浮洲簡易車站設立，形塑商業軸帶，帶動地區商業發展，增劃商業區。 備註：國中用地變更為商業區部分剔除區段徵收範圍外。	照市政府核議意見通過。
		國中用地(0.01)			
23	小三南側	住宅區 (0.01)	道路用地 (0.01)	保護現有老樹，微幅調整路型。	照市政府核議意見通過。
		道路用地 (0.01)	商業區(0.01) 國小用地(*)		為維持道路順暢及老樹與建築物適當距離，故維持原計畫。
24	小三周邊	住宅區 (0.12)	國小用地 (0.12)	配合國小用地（中山國小）使用現況調整範圍，以符合實際情形。	照市政府核議意見通過。
25	小三東側	住宅區(1.01) 道路用地(0.04) 商業區(0.24) 停車場用地(0.03) 兒童遊樂場用地(0.09) 機關用地(0.29) 車站專用區(0.12) 公園用地(0.14) 加油站用地(0.02)	道路用地(1.94) 住宅區(0.04)	為強化地區交通可及性，考量浮洲南側地區進出動線，重新規劃南側道路系統。	照市政府調整內容修正通過(詳后附錄)。
26	小三東側	變電所用地(0.04) 住宅區(0.29)	能源事業用地 (0.68)	配合臺電公司使用需求建議，擴大用地，同時調整分區名稱，以促進土地利用。	照市政府核議意見通過。並請補充使用內容及用途，納入計畫書敘明。

附表一 變更板橋（浮洲地區）主要計畫（配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫）通盤檢討變更內容明細表

編號	位置	變更內容 (面積單位：公頃)		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
27	變電所用 地南側	住宅區(1.71) 道路用地(0.33)	商業區(2.03)	配合臺鐵浮洲簡易車站設立，形塑商業軸帶，帶動地區商業發展。	照市政府核 議意見通過 。
28	變電所用 地南側	住宅區(0.61) 道路用地(0.12) 停車場用地(0.37) 公園用地(0.51)	商業區(1.61)	落實COD構想，設置大街廊商業區，作為展演中心，並結合商業活動，透過人潮帶動文化創意產業發展。	照市政府核 議意見通過 。
29	公八東側	公園用地(0.38) 道路用地(0.25)	住宅區 (0.63)	結合周邊合宜住宅與公園用地規劃，提供住宅需求。	照市政府核 議意見通過 。
30	計畫區東 南側	兒童遊樂場用地 (0.09) 住宅區 (0.44)	公園用地(0.53)	為提供整體開放空間，故調整變更住宅區南、北兩側之兒童遊樂場用地並將其合併使用，並提升為公園用地	照市政府調 整內容修正 通過(詳后附 錄)，並妥為 繪製變更計 畫圖。
		兒童遊樂場用地 (0.29)	住宅區(0.29)		
31	計畫區東 南側	道路用地(0.09)	住宅區(0.09)	考量周邊道路系統，原計畫道路無法銜接新橋樑位置，故建議取消本道路用地，併入周邊住宅使用。	照市政府調 整內容修正 通過(詳后附 錄)，並妥為 繪製變更計 畫圖。
32	計畫區東 南側	車站專用區(0.84) 機關用地(1.61) 道路用地(0.37)	住宅區(2.82)	1. 車站專用區目前尚無使用計畫。 2. 考量整體都市環境品質與土地利用，建議遷移清潔隊位置。 3. 考量周邊道路系統與通行安全性，並配合機關用地向南調整後一併取消道路用地變更為住宅區。	照市政府調 整內容修正 通過(詳后附 錄)，並妥為 繪製變更計 畫圖。

附表一 變更板橋（浮洲地區）主要計畫（配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫）通盤檢討變更內容明細表

編號	位置	變更內容 (面積單位：公頃)		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
33	計畫區東南側	車站專用區(0.78)	機關用地(0.78)	1. 車站專用區目前尚無使用計畫。 2. 考量整體都市環境品質與土地利用，建議將清潔隊遷移至本案範圍，運用北側 30 米計畫道路達到隔離作用。	照市政府核議意見通過
34	計畫區東南側	加油站用地(0.13)	加油站專用區(0.13)	加油站開放民營，已非屬公共設施用地，故變更為加油站專用區。	照市政府核議意見通過。
35	機二周邊	住宅區(0.03)	機關用地(0.03)	因應合宜住宅變更後遺留之部分住宅區無法使用，考量縫合分區，減少畸零地產生。	照市政府核議意見通過。並請補充機關用地用途，納入計畫書敘明。
36	小四南側	住宅區(2.08) 道路用地(0.50)	社會福利事業專用區(2.58)	因本基地現況為慈濟園區並為慈濟基金會所有，且經慈濟基金會陳情維持其使用，故劃設該範圍為社會福利事業專用區。 備註： 1. 本案土地剔除區段徵收範圍外。 2. 回饋事項詳見實施進度與經費。	照市政府核議意見通過。
37	機三東側	道路用地(0.26)	住宅區(0.26)	原計畫道路配合合宜住宅規劃已向北移，同時因社會福利事業專用區劃設範圍，致使本範圍道路用地已無原通行功能，建議變更為鄰近土地使用分區，以利整體土地使用。	照市政府核議意見通過。

附表一 變更板橋（浮洲地區）主要計畫（配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫）通盤檢討變更內容明細表

編號	位置	變更內容 (面積單位：公頃)		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
38	分區發展計畫	分區發展計畫	實施進度與經費	1. 依都市計畫法第 15 條規定予以修訂名稱。 2. 配合本次檢討後內容予以調整修訂。	照市政府調整內容修正通過(詳后附錄)。

附表二 逾期及逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	專案小組初步建議意見
逕 1	華鉅開發建設股份有限公司 新北市板橋區大觀段163地號等9筆土地街廓	有鑑於陳情位置已取得土地所有權人近百分之百更新同意，並提出都市更新事業計畫在案，且站在建物現況、使用規定與區位考量，建議本街廓不適宜發展為商業用途，建議維持住宅區使用。	建 請 維 持 住 宅 區，取消變更為商業區，以維護民眾權益。	未便採納。 理由： 考量本街廓區位優良，為配合臺鐵浮洲簡易車站設立，形塑商業軸帶，帶動地區商業發展，增劃商業區，混合土地使用，帶動地區發展，促進經濟發展與效率提升。	照 新 北 市 政 府 研 析 意 見，未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	專案小組初步建議意見
逕 2	1. 板橋榮民之家 2. 周漢文等53名榮民。 公園用地(六)	1. 有鑑於使用現況與社會福利公益，建請變更為社福用地。 2. 榮家中正堂為榮民休閒活動中心，並陳列文獻史料，建請保留該歷史建築。	建議變更公園用地為社福用地。	酌予採納。 1. 考量榮民之家長期對於退役軍人之照顧，且允若未來願配合地方政府之社會福利政策，為因應步入老年化社會、社會福利照顧政策的轉型，可將公園用地變更為社會福利設施用地，維持其永續經營之公共福利事業。 2. 惟因鄰近商業區，仍可將「公六」規劃為公園使用，可作為商業區(再發展區)與社福用地間的緩衝帶，不僅可供榮家休閒使用，更提高浮洲地區公共設施服務水準，供一般民眾使用。 方案說明： 本案規劃方案有二：方案一為公六變更為社會福利設施用地，其建蔽率定為10%，並於土管規定其設施須開放公眾使用；方案二為公六變更為公園兼社會福利設施用地，並訂定附帶條件：應於本案部都委會大會議決起兩年內提出相關使用計畫經行政院核定，若無，則恢復原公園使用項目。	考量板橋榮民之家使用現況及未來空間需求，原則同意採方案一，變更「公六」公園用地為「社會福利設施用地」，建蔽率訂為50%，並應於本案部都委會大會議決起兩年內提出相關計畫奉核；否則依方案二循程序變更為「公園兼社會福利設施用地」。另為利公眾使用開放空間，板橋榮家會中同意先行拆除圍牆。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	專案小組初步建議意見
逕 3	亞東技術學院 南雅南路二段 142 巷西側土地	1. 本校現有面積共計 5.02 公頃，位於本案範圍中之校地共 0.63 公頃，未來若以區段徵收方式辦理開發，將使本校所有土地面積低於 5 公頃，將影響改名為科技大學，且不符合教育部大學校地「可開發使用」面積至少 5 公頃之規定。 2. 市府為促進板橋地區發展，研議在本校新雅段校地增闢 18 公尺計畫道路，將使本校校地難以利用。	建請市府考量規劃至少約 8,000 平方公尺之「文教區」或得指定供「私立亞東技術學院用地」，由學校依既有權利價值分回，不足部分將以「差價地價」繳交建議變更住宅區為文教區，以利學校維持既有規模及改名需要。	酌予採納。 理由： 考量亞東技術學院於板橋地區長期深耕，培養新知、樂育英才，然貴校位處板橋二處都市計畫，因板橋（浮洲地區）將辦理區段徵收後導致未來學校「可開發使用」面積不足，影響學校未來升格條件，為顧及學校權益與發展，可於本案劃設部分文教區供其使用。 建議劃設部分文教區之用地取得方式應以專案讓售方式取得，並須符合下列條件才酌予採納，若於本案部都委會大會決議起一年內仍未滿足條件，則恢復原住宅區使用： 1. 教育部同意該校之整體發展計畫。 2. 在不影響全區財務之前提下，於區段徵收區內劃設文教區，並由亞東技術學院先向遠資公司取得其位於浮洲地區土地後，屆時若亞東技術學院以其區內被徵收土地之權利價值配回之文教區土地，倘仍有校地面積不足之部分，再由本府依土地徵收條例第 44 條報經行政院專案核准後，予以專案讓售土地。 3. 拆除體育館周圍圍牆，並提供體育館作為社區運動休閒空間，及提出體育館開放民眾使用管理辦等，使開放校園達到與社區融洽之目的。 4. 開放遠東延伸道(18m)供民眾使用（新雅校區）。 方案： 現行亞東技術學院不含板橋（浮洲地區）都市計畫範圍的土地為 43,896m²，為滿足未來校務發展需求，劃設 6200 m² 文教區於本案東南側。	同意照新北市政府研析意見之附帶條件辦理，惟為滿足未來校務發展需求，劃設文教區面積以補足 5 公頃（應扣除公共設施及不可開發使用部分）為原則，其劃設區位、面積暨學校之整體發展計畫等，請市政府邀集教育部技職司、亞東技術學院及遠資公司等再協商確定，並繪製變更計畫圖，納入計畫書敘明。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	專案小組初 步建議意見
逕 4	歡子園福德宮黃明 煥等 383 人 大觀路一 段 38 巷 156 弄 39 號	歡子園福德宮為 設立登記在案之 寺廟(北縣寺字第 018 號)為當地信 仰中心，基於寺廟 輔導立場，建請考 量現況，協助納入 都市更新規劃。	建議保留，並設立 宗教專用區。	酌予採納。 理由： 歡子園福德公經民政局101年1月11函文表示該宮為登記有案之寺廟，浮洲地區擁有眾多信眾，且經福德宮管理委員會與市府協議，基於寺廟輔導立場，建議設立宗教專用區供未來廟方經營管理使用。 1. 有關福德宮陳情保留一案，可透過土地所有權人、地方信眾捐贈土地(需參與區段徵收土地所有權人，依其可配回土地比例，捐贈部分土地予廟方)，後續地政單位進行區段徵收配地時，再將捐贈土地面積指定分配於宗教專用區劃設區位，面積不足部分繳納差額地價。 2. 請該宮管理委員會如取得土地權人同意書，則調整原住宅區為宗教專用區，否則維持原規劃住宅用地，並附定附帶條件。 方案： 建議劃設宗教專用區(1600平方公尺)於本案西側住宅區(區段徵收範圍)，惟須達以上條件才酌予採納，若於本案部都委會大會決議起一年內未能取得土地所有權人同意書，則取消維持原案。	同意照新北 市政府研析 意見之附帶 條件辦理，惟 請市政府協 調民政與地 政單位查明 土地權屬，並 以原寺廟登 記有案部分 變更為原 則，重新檢討 變更範圍及 面積，納入計 畫書敘明。

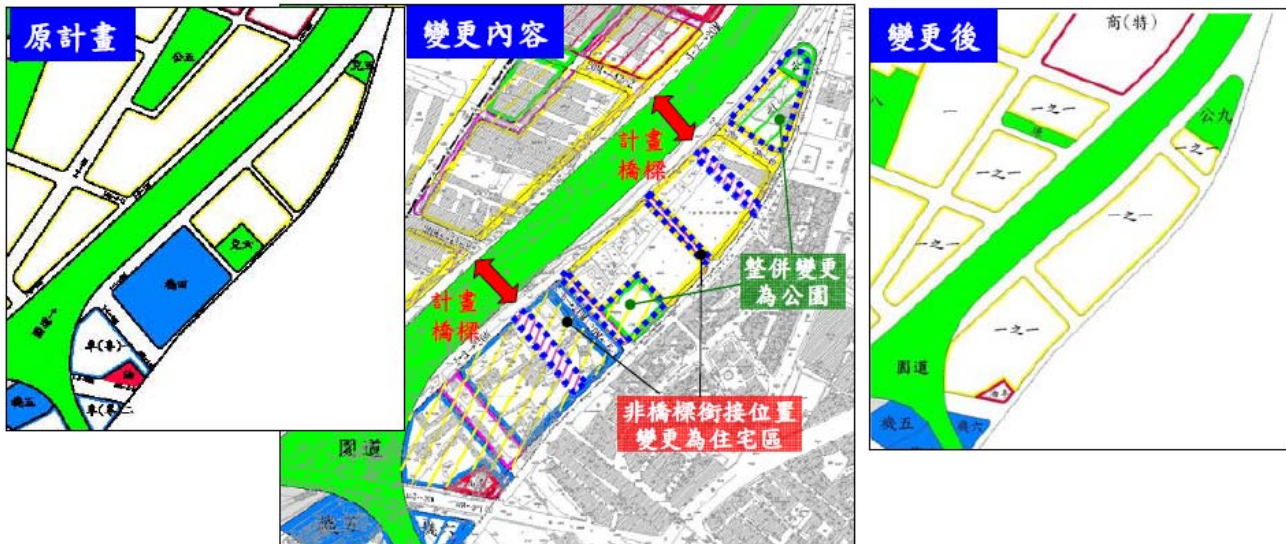
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	專案小組初步建議意見
逕 5	李福壽 板橋區力行段 386、 386-1地 號 面積： 0.01公頃	國中用地大部分都作合宜住宅，只剩下小部分。	希望能變更其他使用。	酌予採納。 考量地區發展公平性原則應研提回饋措施，供審議參考，目前研擬處理方式為： 將本範圍剔除區段徵收範圍後，使之可與鄰近其他土地合併開發利用；並變更本案使用分區為商業區（再發展區），惟須繳交30%回饋代金。	照新北市政府研析意見，惟為利執行，市政府應與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。
逕 6	褚麗如 新北市板橋區僑中段371-1地號	陳情人的土地有9.9平方公尺因位於區段徵收範圍內，屆時需被拆，對陳情人造成損失。	建請將道路往外移避免房屋本身的建物…。	未便採納。 因本逕陳內容建議調整範圍屬細部計畫道路，故本逕陳延至細部計畫專案小組討論。	照新北市政府研析意見，未便採納。
逕 7	楊樹文等 39人 委任李平義律師辦理 新北市板橋區大觀段140地號上宿舍	1. 板橋區大觀段140地號上宿舍為政府與住戶共同出資，與一般宿舍不同。 2. 經最高法院等判決確定原受配住人及其後裔可以續住至宿舍改建之約定，約定合法有效，故華僑中學無返還宿舍之請求理由。 3. 宿舍改建事由未發生前，自不得藉故責令原配住人及其後裔搬遷。	已訴請教育部及華僑中學就系爭土地及其上建物，不得為拆除、改變用途等處分，且目前仍在上訴中，不得計畫變更為大專用地。	未便採納。 1. 本計畫地區土地使用原為商業區，土地權屬為教育部，遂為台藝大健全發展，教育部99年2月8日台高(三)字第0990024014號函同意配合變更原商業區為大專用地。 2. 本逕陳屬國立華僑高中與其職眷間的產權及契約糾紛，應由雙方協調產權處分事宜。	照新北市政府研析意見，未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	專案小組初步建議意見
逕 8	「新北市板橋區浮洲地區僑中段區段徵收」之土地所有權人 新北市板橋區浮洲地區僑中段區段徵收	「新北市板橋區浮洲地區僑中段區段徵收」之土地所有權人於101年4月13日開會決議：不同意現階段版區段徵收，爰請內政部及新北市政府等相關單位聽取民眾心聲，保障土地所有權人權益。	1. 地主聯合自辦重劃，才可分配60%抵價地。 2. 地上物補償請比照台北市拆遷標準辦理，因台北市補償標準較高。 3. 工廠搬遷，材料、機器搬遷費提高比照台北市標準辦理。	未便採納。 1. 依土地徵收條例第四條第1項第一款定，新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者，得為區段徵收，另行政院81年7月28日台(81)內字第262774號函釋「因都市計畫擴大、訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」，故於民國90年10月浮洲地區發佈實施都市計畫，應以區段徵收實施。 2. 有關補償內容於區段徵收作業辦理。	照新北市政府研析意見，未便採納。惟請新北市政府於本案審竣後補辦公開展覽，並於後續辦理區段徵收時，確實依法定程序辦理及針對地區特性，妥善研擬拆遷補償與安置計畫，並明確訂定排除區段徵收之原則標準，以利後續執行。
逕 9	新北市板橋區大觀路一段28及29巷自救會 新北市板橋區大觀路一段28及29巷	板橋區大觀路一段28、29巷區域內多為弱勢居民，適逢浮洲地區辦理區段徵收，區內居民組成自救會反對辦理區段徵收，並爭取自辦市地重劃更新。	1. 反對區段徵收開發。 2. 獨立劃分改依「市地重劃」方式辦理，並同意未來採「分期分區開發」方式暫緩上開28、29巷區域之都市更新開發作業，使本區居民有機會籌辦自辦市地重劃暨都市更新作業。 3. 本自救會「會議代表」能經市府同意出席有關浮洲地區區段徵收相關審議會議，俾能提出居民意見。	未便採納。 1. 依土地徵收條例第四條第1項第一款規定，新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者，得為區段徵收，另行政院81年7月28日台(81)內字第262774號函釋「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」，故於民國90年10月浮洲地區發佈實施都市計畫，應以區段徵收實施。 2. 陳情意見第3點不予討論，轉請新北市政府地政局於後續區段徵收作業時參考。	照新北市政府研析意見，未便採納。惟請新北市政府於本案審竣後補辦公開展覽，並於後續辦理區段徵收時，確實依法定程序辦理及針對地區特性，妥善研擬拆遷補償與安置計畫，並明確訂定排除區段徵收之原則標準，以利後續執行。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	專案小組初步建議意見
逕 10	陳守德先生 浮洲文化工作室	改善浮洲居民未來生活行人與自行車的環境	1. 宣導相關交通環境注意事項 2. 改善區內交通 (1) 拓寬橋中二街至龍興街的道路 (2) 浮洲車站至大觀路2段1巷與環河路闢出一條可以讓自行車與行人通車的道路 (3) 大觀路2段1巷至大觀路1段29巷的中浮行人地下道改建為可以讓自行車與行人通行的平面涵洞 3. 改善區內行人與自行車的行車空間 (1) 橋中二街至龍興街的道路，請設置行人與自行車專用道 (2) 雙溪防汛路橋在堤防外做緩斜坡跨越堤外機車專用道 (3) 改善歡仔園防汛路橋兩邊上橋為緩斜坡的引道 (4) 行人階梯改為緩斜式坡引道 (5) 大觀路車行地下道入口兩端，豎立行人步道指示牌 4. 合宜住宅計畫內道路建議新道路名 (1) 編號2-4道路→浮洲榮工路 (2) 編號2-42道路→文創路 (3) 編號2-11道路→湍仔溪路 (4) 編號2-12道路→三報竹路	未便採納。 理由：部分陳情內容非屬都市計畫討論，已將相關建議轉由相關府內單位，將處理情形逕復陳情人。 1. 陳情案內建議道路拓寬橋中二街至龍興街，目前已規劃為15米計畫道路，惟部分計畫道路寬度尚未開闢完全，於計畫發佈後，請相關單位盡速改善區內交通問題。 2. 部分設置行人與自行車專用道之建議，已於本案都市設計準則規劃留設開放空間、人行步道及自行車道系統留設，可於日後開發，建構完整人行步道及自行車道系統。 3. 相關機車專用道、引道、交通指示、路名建議等陳情，已轉給本府工務局、民政局處理。	照新北市政府研析意見，未便採納。

變30、31：浮洲東南側地區分區規劃

原計畫	新計畫	變更理由
兒童遊樂場用地(0.09) 住宅區(0.44)	公園用地 (0.53)	為提供整體開放空間，故調整、合併住宅區南、北兩側之兒童遊樂場用地，並變更為公園用地。
兒童遊樂場用地(0.29)	住宅區(0.29)	
道路用地(0.09)	住宅區(0.09)	考量週邊道路系統，原計畫道路無法銜接新橋樑位置，故建議取消本道路用地，併入周邊住宅使用。



變32：浮洲東南側調整車站專用區

原計畫	新計畫	變更理由
車站專用區 (0.84) 機關用地 (1.61) 道路用地 (0.2)	住宅區 (2.65)	1. 車站專用區目前尚無使用計畫。 2. 考量整體都市環境品質與土地利用，建議遷移清潔隊位置。 3. 考量週邊道路系統與通行安全性，並配合機關用地向南調整及計畫橋梁路型調整，原計畫道路往北移，部分道路用地變更為住宅區。

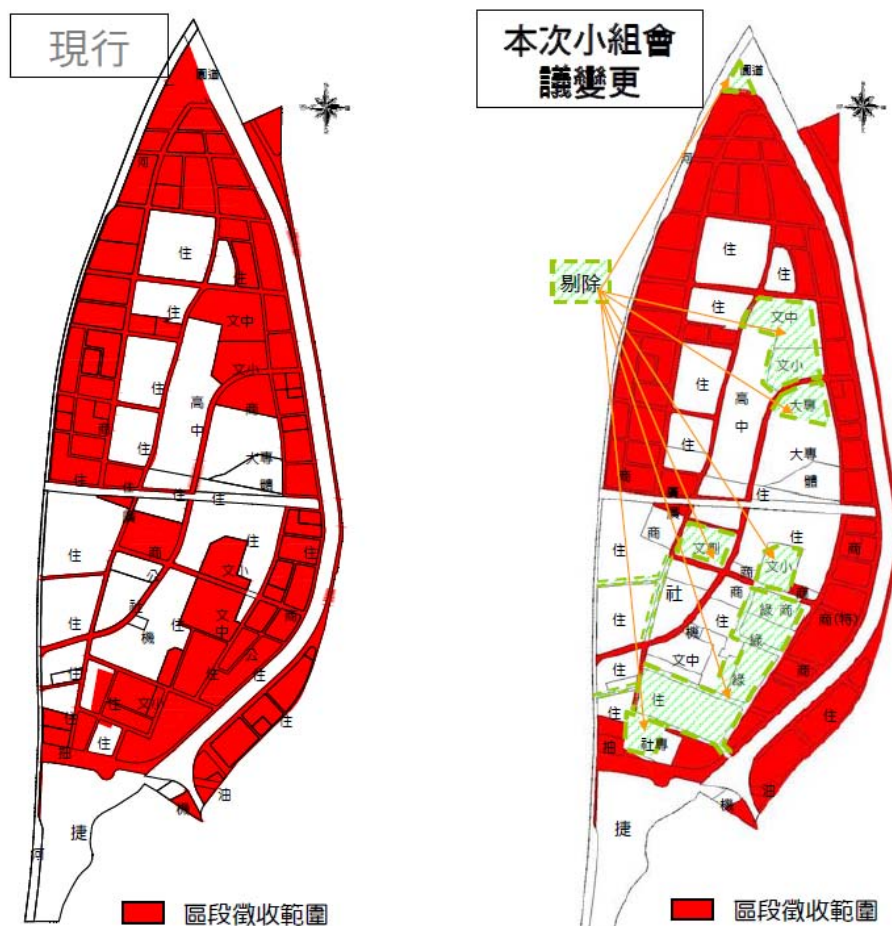


變38：調整區段徵收範圍

原計畫	新計畫	變更理由
分區發展計畫	實施進度與經費	1. 依都市計畫法第15條規定予以修訂名稱 2. 配合本次檢討後內容予以調整修訂。 3. 特定商業區排除區段徵收範圍將造成市府額外負擔公共設施之興闢費用，考量整體浮洲地區開發期程不一致引發之問題、私有地取得之困難及民眾觀感等因素，故將原特定商業區納入區段徵收範圍。 (市府城鄉發展局、經濟發展局、地政局、及財政局於101年6月6日召開「板橋浮洲地區都市計畫專案通盤檢討特定商業區(新北雲谷園區預定地)規劃事宜」研商會，會議結論納入特定商業區於區段徵收範圍內)

■ 區段徵收納入原則：

- 除原計畫規定排除區段徵收之地區，另參酌現況及地政機關建議，將現況已開闢完成之公共設施（大觀國中、大觀國小、華中公園等）、部份道路用地、部分商業區及文化創意專用區、特定商業專用區、社會福利特定專用區、合宜住宅計畫範圍於本次計畫中排除於區段徵收範圍外，其餘地區採區段徵收方式開發，可採一次整體開發或分期開發。



第 7 案：桃園縣政府函為「變更南崁地區都市計畫（第二次通盤檢討）再提會討論案」。

說明：

一、本案前經本會 101 年 6 月 5 日第 781 次會審議完竣，其中決議略以：「本案如經本會審議通過，為避免影響民眾權益，變更內容與原公開展覽草案不一致部分，應請縣政府依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則應再提會討論」在案。

二、案經桃園縣政府依本會上開決議於 101 年 12 月 18 日起補辦公開展覽 30 日，期間共接獲公民或團體陳情意見 7 件，並經桃園縣政府 102 年 2 月 7 日府城都字第 1020034176 號函送補充說明資料等報請審議，爰再提會討論。

決議：如附表本會決議欄，並退請桃園縣政府併同本會 101 年 6 月 5 日第 781 次會決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表 「變更南崁地區都市計畫（第二次通盤檢討）」重新公開展覽人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	桃園縣政府研析意見	本會決議
重 1	泓德佛堂，桃園市八角段 68 地號等 9 筆土地	泓德佛堂成立於民國 81 年，為本縣補辦登記有案之寺廟，希冀配合內政部都委會針對寺廟土地變更為宗教專用區之審議原則，將泓德佛堂坐落之土地變更為宗教專用區。	建議不予討論。 理由： 本案無涉本次重新公開展覽之變更內容，依據大部都市計畫委員會 101.6.5. 第 781 次會議決議略以：本次公開展覽期間，公民或團體提出之陳情意見與本次公開展覽變更內容無直接關係者，報由內政部逕予核定，免再提會審議。	照桃園縣政府研析意見。
重 2	桃園縣蘆竹鄉農會，蘆竹鄉南崁段 137 等 5 筆土地（涉原變更第 14 案）	建請協助本會基地蘆竹鄉南崁段 137、160、161、180、181 地號等 5 筆土地之使用分區自機關用地變更為農會專用區，並放寬農會專用區使用項目管制規定，建議其允許使用項目修正如下：農會法規定之農會及相關設施（辦公室、倉儲；農畜產品加工製造廠、批發及零售設施；農業生產資材加工、製造及配售設施）、農會法規定之農會附屬設施（農會會員生活之供銷設施；員工訓練、教學、餐廳及福利社設施）、公務機關、人民團體相關設施、社教設施、公用事業設施、員工住宅、學前教育設施、一般服務業、事務所、醫療保健服務業、市場、一般零售業、餐飲業、金融保險業、貿易業、旅遊及運輸服務業、批發業、旅館業、	建議不予採納。 理由： 本案陳情建議事項前已錄案為人陳逕 29 案，業經大部都委會 101.6.5. 第 781 次會議決議維持原計畫（即機關用地）在案。	照桃園縣政府研析意見（即未便採納）。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	桃園縣政府研析意見	本會決議
		其他經桃園縣政府核准之使用項目。		
重 3	張秉廉等人，光明河濱公園（涉變29案）	1. 光明河濱公園設立至今四年多，今要改建為蘆竹分局致使公園消失，村民即無處可去，剝奪南崁居民唯一真正有正當娛樂與休閒的運動公園。 2. 反對設立警察分局，勿讓光明河濱公園消失。	建議不予採納。 理由： 1. 本案係為因應蘆竹分局轄區人口成長，需增加警力及辦公空間並考量維持河濱公園之使用，爰利用國有土地變更部分住宅區(0.40 公頃)為機關用地，其餘之住宅區(1.18 公頃)則變更為公園用地，除維持光明河濱公園之使用外並藉以補充計畫區內公園用地之不足，業經大部都市計畫委員會 101.6.5. 第 781 次會議決議變更住宅區為機關用地及公園用地在案。 2. 本案變更之意旨係為維持現況公園之使用，爰變更部分住宅區為公園用地，尚無陳情所述公園消失之情事。	照桃園縣政府研析意見（即未便採納）。
重 4	李坤育等 31 人，文高二用地	1. 文高二用地劃設迄今 37 年，尚未徵收本基地，影響陳情人權益甚鉅。 2. 桃園市及中路地區之學區尚有桃園高中、武陵高中、桃園農工、陽明高中、成功高中、振聲中學等多所高中，並有許多國中目前招生不足可供成立完全中學，加上	建議不予採納。 理由： 本案經本府教育局 99.12.17. 表示考量鄰近之經國特區、中路地區開發計畫將衍生吸引之人口及配合 12 年國教高中職社區化之需要，建議維持原計畫文高二之劃設，並經大部都市	照桃園縣政府研析意見（即未便採納）。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	桃園縣政府研析意見	本會決議
		少子化趨勢，遑論尚需成立新高中。 3. 桃園縣政府並無興闢學校計畫，期盼徵收文高二用地更是遙遙無期。 4. 建請變更文高二用地為住宅區，並以自辦市地重劃方式開發。	計畫委員會 101.6.5. 第 781 次會議決議維持原計畫(即學校用地)在案。	
重 5	李瑞昌，龜山鄉南美段 54 地號土地	1. 本人土地位於大坑溪旁，水務局函知目前未公告大坑溪整治計畫及範圍用地線，依河川區劃定及變更審議要點第 10 條未訂定河川治理計畫，但已築有堤防、護岸建造物者，其河川區域依下列各款劃定之，第 2 款堤防或護岸無用地徵收分割線時，以水防道路用地為範圍劃定，無水防道路者，以堤內堤腳或護岸頂臨陸側面邊緣線為範圍劃定。 2. 本人土地依上述審議要點規定，顯見已非屬河川區，懇請於本次通盤檢討變更為原地目田或其他地目。	建議不予採納。 理由： 依本府水務局 102.1.22. 桃水區字第 1020001478 號函示，陳情土地鄰近本府轄管之「大坑溪排水幹線」，惟該設施目前堤防預定線尚未辦理公告事宜，建議仍維持原使用分區，俟未來辦理整治計畫之需要再予檢討。	照桃園縣政府研析意見（即未便採納）。
重 6	桃園市公所，計畫區東側、桃園市殯儀館北側	1. 建請將本市大有路、健行路口一帶農業區變更為公園用地，以補本計畫公園綠地之不足。 2. 建請將本市殯葬管理所使用腹地範圍之住宅區、道路用地及綠地等，變更為殯儀館用地，以符實際現況及未來整體規劃使用。	建議不予採納。 理由： 本案經大部都市計畫委員會 101.6.5. 第 781 次會議決議維持原計畫(即農業區)在案。	照桃園縣政府研析意見（即未便採納）。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	桃園縣政府研析意見	本會決議
重 7	桃園縣政府城鄉發展局	1. 本府考量旨揭文高用地已無使用需求，配合周邊發展及因應文小用地不足，前於「變更南崁地區都市計畫(第二次通盤檢討)案」提出文高用地變更為商業區、文小用地及道路用地，並以市地重劃方式開發，活化土地使用；依本縣變更回饋原則，至少提供 40% 之公共設施用地。 2. 案經 貴部都市計畫委員會 101 年 6 月 5 日第 781 次會議審議，會議決議：採納縣政府列席代表之說明，本案涉及蘆竹鄉南崁地區人口成長與整體教育資源需求、12 年國教政策、土地所有權人權益等，維持原計畫。 3. 前開通盤檢討案本府業於 101 年 12 月 18 日辦理重新公開展覽，並以 102 年 2 月 7 日府城都字第 1020034176 號函請 貴部再依程序提會續審。惟考量南崁地區學齡人口成長快速，確有國小就學之迫切需求，已另循個案變更方式辦理文高一用地變更，惠請 貴部納入前開通盤檢討案併案審議參考。	另以個案變更方式辦理。	本案於本會 101 年 6 月 5 日第 781 次會議決議維持原計畫，惟縣政府再以個案變更方式提出，並於 102 年 2 月 7 日府城都字第 1020034176 號函送計畫書圖報部審議，參採縣政府列席代表之說明，同意該府所送個案變更繼續辦理。
重 8	林金草，桃園市大有段 681、682 號	本案係 61 年即興建完成之福安寺佛教建築，雖未請照，唯已存在四十年以上，非屬桃園縣政府執行違章	建議不予討論。 理由： 本案無涉本次重新公開展覽之變更內容，依據大部都	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	桃園縣政府研析意見	本會決議
		建築拆除作業要點第一階段之違建，且該地號土地被桃園市公所以公園必需徵收在案，唯地上建物並未發給徵收補償。 又本案土地自徵收迄今，民等多次陳情，請予以變更為宗教用地，但未獲回應，懇請特予考量，官民兩便，更符合政府輔導寺廟合法之初衷，如若可行，則本建物將俟土地發還並變更為宗教用地後，依法補辦相關執照。	市計畫委員會 101.6.5. 第781 次會議決議略以：本次公開展覽期間，公民或團體提出之陳情意見與本次公開展覽變更內容無直接關係者，報由內政部逕予核定，免再提會審議。	

第 8 案：苗栗縣政府函為「變更銅鑼都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會100年11月22日第234次會及101年10月31日第242次會審議通過，並准苗栗縣政府102年1月14日府商都字第1020006435號與102年1月29日府商都字第1020021783號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第26條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款及第42條規定。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照苗栗縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請補充本計畫歷次變更計畫一覽表，並附有變更內容、核定（准）文號、發布日期、文號，以資完備。

二、計畫書之部分圖說模糊不清（如圖一、圖二、圖五等），請確實依「都市計畫書圖製作要點」製作。

第 9 案：苗栗縣政府函為「變更卓蘭都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會100年11月22日第234次會及101年10月31日第242次會審議通過，並准苗栗縣政府102年1月14日府商都字第1020006435號與102年1月29日府商都字第1020021783號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第26條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款及第42條規定。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照苗栗縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請補充本計畫歷次變更計畫一覽表，並附有變更內容、核定（准）文號、發布日期、文號，以資完備。

二、計畫書之部分圖說模糊不清（如圖三、圖五等），請確實依「都市計畫書圖製作要點」製作。

第 10 案：苗栗縣政府函為「變更大湖都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會100年11月22日第234次會及101年10月31日第242次會審議通過，並准苗栗縣政府102年1月14日府商都字第1020006435號與102年1月29日府商都字第1020021783號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第26條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款及第42條規定。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照苗栗縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請補充本計畫歷次變更計畫一覽表，並附有變更內容、核定（准）文號、發布日期、文號，以資完備。

二、本案變更面積與地籍面積不一致，請查明補正。

三、變更內容明細表編號1案：參採苗栗縣政府列席代表補充說明，調整如附圖、表。

附表 變更大湖都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」變更內容明細表

編號	位置	變更內容	
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)
一	機四機關用地及其 周邊土地 (苗栗縣大湖鄉中正 路 42 號)	機關用地 (0.09) 住宅區 (0.01)	郵政專用區 (0.10)

附圖



第 11 案：苗栗縣政府函為「變更三義都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會100年11月22日第234次會及101年10月31日第242次會審議通過，並准苗栗縣政府102年1月14日府商都字第1020006435號與102年1月29日府商都字第1020021783號函送計畫書、圖等報審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第26條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款及第42條規定。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除請補充本計畫歷次個案變更一覽表，並附有變更內容、核定(准)文號、發布日期、文號外，其餘准照苗栗縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 12 案：苗栗縣政府函為「變更苑裡都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會100年11月22日第234次會及101年10月31日第242次會審議通過，並准苗栗縣政府102年1月14日府商都字第1020006435號與102年1月29日府商都字第1020021783號函送計畫書、圖等報審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第26條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款及第42條規定。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除請補充本計畫歷次個案變更一覽表，並附有變更內容、核定(准)文號、發布日期、文號外，其餘准照苗栗縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 13 案：苗栗縣政府函為「變更後龍都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會100年11月22日第234次會及101年10月31日第242次會審議通過，並准苗栗縣政府102年1月14日府商都字第1020006435號與102年1月29日府商都字第1020021783號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第26條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款及第42條規定。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照苗栗縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請補充本計畫歷次個案變更一覽表，並附有內容、核定(准)文號、發布日期與文號，納入計畫書中敘明。

二、本案計畫書部分示意圖模糊不清，請確實依照「都市計畫書圖製作要點」製作，以資完妥。

附帶決議：楊委員重信提案建議：

有關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款辦理都市計畫專案通盤檢討相關事宜乙節，建議爾後辦理專案通盤檢討案件，應就其辦理變更之適法性、正當性、合理性及必要性等項目審慎研議後再行提出辦理，以利都市發展之整體性及完整性。

第 14 案：南投縣政府函為「變更竹山（含延平地區）都市計畫（合併通盤檢討）案」。

說明：

- 一、本案業經南投縣都市計畫委員會 98 年 7 月 1 日第 211 次會及 98 年 12 月 11 日第 215 次會審議通過，並准南投縣政府 99 年 5 月 3 日府建都字第 09900925140 號函及 99 年 7 月 22 日府建都字第 09901524220 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案經簽奉核可，由本會張前委員梅英（召集人）、顏前委員秀吉、劉委員小蘭、蕭前委員輔導及黃前委員德治等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 99 年 8 月 12 日召開會議聽取簡報完竣，並提經本會 99 年 9 月 21 日第 739 次會決議：「本案退請南投縣政府依照本會專案小組初步建議意見【略以…本案係分別辦理「變更竹山都市計畫（第二通盤檢討）案」、「變更竹山（延平地區）都市計畫（第二通盤檢討）案」之公開展覽作業，並經南投縣都市計畫委員會審議決議：略以…「竹山及竹山（延平地區）都市計畫同屬主要計畫且區位相連，可依程序通盤檢討將兩計畫合併，故本次通盤檢討建議於本縣都市計畫委員會審查通過後，合併二處都市計畫，報請內政部核定。」，然因前揭二案係分別辦理公開展覽程

序，而報請本會之計畫書、圖內容與公開展覽內容顯然不同，故為避免產生行政程序之疑義及影響他人權益，本案退請南投縣政府依都市計畫法第 19 條規定，重新辦理公開展覽及說明會，並依都市計畫法定程序辦理後，再報本會審議，以資適法。】」在案。

七、案經南投縣政府依照上開本會第 739 次會決議，自民國 99 年 11 月 20 日起補辦公開展覽 30 天，並於 99 年 12 月 7 日假竹山鎮公所舉辦說明會完竣，並經提該縣都市計畫委員會 100 年 3 月 25 日第 224 次會及 101 年 12 月 9 日第 228 次會審議通過，並准該府以 101 年 2 月 7 日府建都字第 1010028233 號函送計畫書、圖等再報請審議。

八、經原專案小組再分別於 101 年 3 月 28 日、5 月 9 日、6 月 12 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，案經南投縣政府 102 年 3 月 6 日府建都字第 1020045023 號函送依本會專案小組初步建議意見修正後計畫書到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及南投縣政府 102 年 3 月 6 日府建都字第 1020045023 號函送修正計畫內容通過。並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本會專案小組初步建議意見七（有關變更內容明細表新編號 15 案之 7 號道路變更乙案）：參據縣政府列席人員補充說明：「因涉及 78 年已完成道路用地徵收之廢止徵收、道路用地變更後之回饋及變更前

後無法面臨指定建築線等議題，為避免日後執行造成困擾、影響地方和諧發展，本府刻正辦理意願調查，整合各土地所有權人意見，以作為本案道路用地調整變更及其後續廢止徵收等事項之參考依據。」，故本案暫予保留，並請縣政府就 7 號道路變更前、後有關土地所有權人同意或不同意部分，予以彩色圖標繪位置，俟該府辦理後再提會討論。

- 二、變更內容明細表新編號 26 案：採納該府 102 年 3 月 28 日府建都字第 1020057646 號函送建議意見，本案維持原計畫（加油站用地）。
- 三、變更內容明細表新編號 28 案：為統一名稱並參採南投縣政府列席人員說明，故除將「行水區」修正為「河川區」外，其餘照專案小組初步建議意見維持原計畫。
- 四、本通盤檢討案，除變更內容明細表新編號 15 案（7 號道路變更）外，其餘部分先行依程序報部核定。

【附錄】

本會專案小組初步建議意見【彙整歷次專案小組初步建議意見（101年3月28日、5月9日、6月12日）】：

南投縣竹山鎮轄區內共有2處都市計畫區，竹山及竹山（延平地區）都市計畫分別於民國62年3月、73年6月公告實施，而為因應921震災重建，二者均於民國94年6月完成都市計畫圖重製通盤檢討。由於各都市計畫區擬訂時間不一，規劃理念不一致，致使具有地緣關係相鄰近之都市計畫其規劃內容發生無法統合現象，且以往通盤檢討時將都市發展單獨處理，所以計畫間道路無法銜接、檢討內容無法全盤考慮、都市建設及都市發展發生脫節、不協調的現象。爰此，辦理本次合併竹山及竹山（延平地區）等2處都市計畫之通盤檢討，除整合2處都市計畫之計畫內容（如道路系統、土地使用分區管制內容等）外，且因應921大地震後都市空間結構變遷所衍生的現況發展需求，並配合上位指導計畫及相關計畫之執行，作一整體考量；合併後計畫面積為682.5136公頃。本案除下列各點外，其餘照南投縣政府核議意見通過，並請縣政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部份請加劃底線）、圖後，提請委員會審議。

一、計畫性質及整體發展構想：

- （一）請依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第5條、第6條規定內容，補充相關基本資料調查及分析推計，以為規劃檢討之參據。
- （二）本案係基於具有因地緣關係相鄰近都市計畫，辦理合併通盤檢討以整合其發展界面，故請縣政府補充說明合併前、後都市計畫區之發展定位與構想，以作為本計畫區未來發展之

引導。

- 二、公共設施用地：依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定及計畫人口 39,500 人核算，本計畫區停車場用地面積不足 4.50 公頃、體育場用地面積不足 3.16 公頃。又本計畫區公園（面積 8.74 公頃）、體育場所（面積 0 公頃）、廣場（面積 0.88 公頃）、綠地（面積 11.02 公頃）及兒童遊樂場（面積 0.78 公頃）等 5 項公共設施用地面積，為計畫面積 3.64%，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定，不足之公共設施用地採納縣政府列席人員意見及說明，不足之公共設施用地，俟將來擴大都市發展用地或增加建築用地時，再妥為調整補充；另國中、小用地部分請依新修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 18 條相關規定重新檢討，並納入計畫書敘明。
- 三、本計畫區位於車籠埔斷層帶經過，故有關都市防災計畫，請縣政府依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，並參照台灣省都會區環境地質資料，針對本計畫區環境敏感地區可能發生之災害，就防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶及針對地方特性並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，妥為敘明災害歷史、建立災害標示、維生設施及警消系統等事項，補充規劃並納入計畫書內作為執行之依據。
- 四、污水下水道普及率為評估城市競爭力的重要指標，為確保都市體質及居住環境衛生，請縣政府將本計畫區目前垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據。
- 五、為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討

其存廢。」規定，請縣政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第 400、513 號解釋文，並符憲法保障人民財產權之旨意。

六、有關整體開發部分，請縣政府查明本計畫區附帶條件規定應整體開發地區之範圍、面積及實施開發情形，並納入計畫書敘明，對於尚未辦理整體開發地區，應確實依本部 98 年 5 月 8 日台內營字第 0980804103 號函修正之「都市計畫整體開發地區處理方案」解決對策，針對附帶條件內容妥為處理。

七、有關變更內容明細表第 15 案（7 號道路變更乙案），參酌縣政府列席人員說明，本案原則同意照南投縣政府核議意見通過，惟因涉及已辦理完成徵收之道路用地，為避免變更後影響相關土地所有權人權益，故請南投縣政府就下列各點補充資料後，提會報告：

（一）參據縣政府於會中所提資料中，有關尚未取得原面臨 7 號道路用地之土地所有權人同意變更及變更後無法面臨指定建築線等部分，縣政府有何妥善處理方案或因應對策，請一併納入計畫書敘明。

（二）由於本案變更後必須繳回原徵收補償費，故請南投縣政府說明，是否已告知相關土地所有權人，包括 1. 同意廢止徵收並循法定程序完成繳回原徵收補償費（含已提存法院部分）2. 依「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」規定繳納回饋代金等事項，以善盡告知義務及處理情形並將前揭相關附帶規定內容等納入計畫書

敘明，以資妥適。

(三) 本案重新公開展覽後，提經南投縣都市計畫委員會同意變更之理由，請補充納入計畫書載明，以利查考。

八、為利執行，本次通盤檢討之變更案，依規定須採回饋措施方式辦理者，請縣政府與土地所有權人簽訂協議書，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。

九、後續應辦事項

(一) 本計畫南投縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

(二) 本案如經本會審決通過後，變更內容與重新辦理公開展覽內容不一致者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。

十、變更內容明細表部分：詳附表一。

十一、土地使用分區管制要點部分：除有關本計畫區退縮建築及停車空間設置標準，請參據本部「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」，妥為訂定並納入計畫書外，其餘部分詳附表二及附表三。

十二、逕向本部陳情意見部分：詳附表四。

附表一 變更竹山（含延平地區）都市計畫（合併通盤檢討）變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫		
1		案名	變更竹山都市計畫（第二次通盤檢討）、變更竹山（延平地區）都市計畫（第二次通盤檢討）等 2 案	變更竹山（含延平地區）都市計畫（合併通盤檢討）案	配合合併作業變更案名。 備註：依縣都委會 215 次會決議新增提案。	照縣政府核議意見通過。
2		計畫範圍及面積	1. 竹山都市計畫：422.4166 公頃 2. 竹山（延平地區）都市計畫：260.0970 公頃	竹山（含延平地區）都市計畫：682.5136 公頃	配合合併作業變更計畫範圍及面積。 備註：依縣都委會 215 次會決議新增提案。	照縣政府核議意見通過。
3		計畫人口	1. 竹山都市計畫：30,000 人 2. 竹山（延平地區）都市計畫：9,500 人	竹山（含延平地區）都市計畫：39,500 人	配合合併作業變更計畫人口。 備註：依縣都委會 215 次會決議新增提案。	照縣政府核議意見通過。
4	竹山 1 延平 1	計畫年期	1. 竹山都市計畫：民國 85 年 2. 竹山（延平地區）都市計畫：民國 100 年	竹山（含延平地區）都市計畫：民國 110 年	1. 竹山都市計畫現行計畫目標年為民國 85 年，現已超過計畫年期。 2. 配合合併作業及依據《台灣中部區域計畫（第二次通盤檢討）草案》之指導，訂定民國 110 年為計畫年期。	照縣政府核議意見通過。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
5	竹山 2	計畫區 內行水 區、住宅 區、農業 區、綠地 用地、學 校用地、公園 用地	行水區 2.9497 公頃 行水區 0.8114 公頃 行水區 0.3777 公頃 行水區 0.0038 公頃 綠地用地 0.9608 公頃 農業區 0.6246 公頃 住宅區 0.0839 公頃 學校用地 0.0322 公頃 工業區 0.0003 公頃 公園用地 0.0009 公頃 綠地用地 2.6602 公頃 學校用地 0.0012 公頃 農業區 0.0002 公頃	綠地用地 2.9497 公頃 公園用地 0.8114 公頃 農業區 0.3777 公頃 住宅區 0.0038 公頃 河川區 0.9608 公頃 河川區 0.6246 公頃 河川區 0.0839 公頃 河川區 0.0322 公頃 河川區 0.0003 公頃 河川區 0.0009 公頃 公園用地 2.6602 公頃 綠地用地 0.0012 公頃 綠地用地 0.0002 公頃	配合河川整治現況，調整行水區、住宅區、農業區、工業區、綠地用地、學校用地、公園用地及河川區之分區範圍。 備註：本案因屬都市計畫圖重製計畫與現地不符之疑義，故依「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」，得免回饋。	除變更為河川區部分，請縣政府確實依大法官會議釋字第 326 號解釋文與經濟部、內政部會銜函送之『河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則』妥為認定，並將認定結果納入計畫書敘明，以資妥適外，其餘照縣政府核議意見通過。
6	竹山 3	十二號道路(前山路)、二十八號道路(育英路)、三十四號道路(頂橫街)銜接處	綠地用地 0.0338 公頃	宗教專用區 0.0338 公頃 附帶條件： 1. 除寺廟主體建築外，其餘部分應予綠美化，供公眾使用，且不得設置任何礙障物。 2. 綠美化部分應於下次通盤檢討前完成建設；若未能於前述時限內完成建設，則本案應依都市計畫程序回復為原使用分區。	1. 現況為三元宮寺廟之使用，該廟香火鼎盛、信徒眾多是本鎮頗具歷史的寺廟，應加以保存。 2. 原劃設綠地無施設可能與必要，若配合現況使用變更為宗教專用區確實較合理，且亦不影響周遭道路通行功能。 備註：寺廟登記證明等相關文件詳參附件一。	照縣政府核議意見通過。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫		
7	竹山 4	一號道路(集山路、大明路)與四號道路(集山路)銜接處	道路用地 0.0531 公頃	住宅區 0.0531 公頃 附帶條件： 變更回饋部分依「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」規定辦理。	該區現況已開闢之道路，其截角符合相關法令規定；且該區土地上之既有建物已存在多年，並不影響行車安全，故變更其使用分區。	考量交通安全，除東側變更範圍之道路截角留設，請依「南投縣建築管理自治條例」等相關規定辦理外，其餘照縣政府核議意見通過。
8	竹山 6	五號道路(鯉南路)及六號道路(頂林路)銜接處	道路用地 0.0210 公頃	商業區 0.0210 公頃 附帶條件： 變更回饋部分依「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」規定辦理。	1. 該區位處三條道路銜接處，因道路特殊截角規劃，其使用分區為道路用地。 2. 現況已有合法建築物、地籍已分割，且鄰近道路均已開闢，故將埔頭段 91-1、93-1、93-2、96-1、99、101、104、106 等地號變更為商業區。	為提高路口交通安全，仍應依原規劃意旨較為妥適，故本案維持原計畫。
9	竹山 7	文七用地(延和國中)北側現有道路	農業區 0.0651 公頃 工業區 0.2620 公頃 學校用地 0.2044 公頃 綠地用地 0.0728 公頃	道路用地 0.6043 公頃	1. 現有道路寬度約 6 公尺，但其東南側銜延平都市計畫區內 12 公尺計畫道路；另南投縣政府核發指示建築線為「以現有道路邊界線為建築線並勸導自現有道路中心線退縮 6 公尺建築。」但恐有民眾不接受勸導，逕自現有道路邊界線建築，為免公私兩損及都市計畫區內道路銜接一致，建議將現有道路變更為 12 公尺計畫道路。 2. 為維護兩處都市計畫區道路銜接的一致性，並提高行車安全。以現有道路中心線各退 6 公尺劃為計畫道路。	照縣政府核議意見通過。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
10	竹山 8	計畫區 東側部 分綠地 (綠 十)、工 業區及 農業區	綠地用地 0.0536 公頃 工業區 0.3481 公頃 農業區 0.0933 公頃	道路用地 0.4950 公頃	1. 減少進入市區車流，建構完整交通道路系統。 2. 配合南投生活圈道路系統建設計畫(投 46-2，江西路)，積極爭取建設預算。 3. 為維護兩處都市計畫區道路銜接的一致性，以提高行車安全，故配合竹山(延平地區)都市計畫 6 號道路，增設 15 公尺寬之計畫道路	照縣政府核議意見通過。
11	竹山 9	部分機 九機關 用地	機關用地 0.1037 公頃	住宅區 0.1037 公頃 附帶條件： 變更回饋部分 依「南投縣都 市計畫委員會 審議都市計畫 土地變更回饋 原則」規定辦 理。	該部分機關用地已經台電公司表明無用地使用需求，故就台電公司使用以外之土地變更為住宅區。	本案於核定前土地所有權人應與南投縣政府簽訂相關協議文件，納入計畫書敘明，否則維持原計畫。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫		
12	竹山10	原行政區	行政區 0.0912 公頃	住宅區 0.0488 公頃 商業區 0.0424 公頃 附帶條件： 變更回饋部分依「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」規定辦理。	為增加行政區土地之使用彈性，依鄰近土地使用分區調整行政區為住宅區、商業區。 備註：行政區原為機關用地，於第一期公設地專案通檢時變更為行政區。	本案除下列各點外，其餘照縣政府核議意見通過。 1. 變更行政區為住宅區（菩提段 322 地號）、廣場兼停車場用地（菩提段 322-1 地號）。 2. 增列附帶條件修正為：廣場兼停車場用地應於菩提段 322 地號建照核發前完成土地無償移轉與南投縣政府。 3. 本案核定前土地所有權人應與南投縣政府簽訂相關協議文件，納入計畫書敘明，否則維持原計畫。 理由： 1. 變更範圍屬單一土地所有權人。 2. 考量鄰近中心商業區，故以無償提供廣場兼停車場用地為變更回饋。
13	竹山12	計畫區內行水區	行水區 8.5330 公頃	河川區 8.5330 公頃	統一河川區名稱。	請縣政府確實依大法官會議釋字第 326 號解釋文與經濟部、內政部會銜函送之『河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則』妥為認定，並將認定結果納入計畫書敘明，以資妥適。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
14	竹山 13	7 號道路 與 44 號 道路銜 接之和 平巷	行水區 0.1135 公頃 綠地用地 0.0564 公頃 商業區 0.0100 公頃	廣場用地兼供 道路使用 0.1799 公頃	1. 為利竹山都市計畫區 7 號道路與 44 號道路之銜接，以改善區域交通路網完整性，故變更部分行水區、綠地用地、商業區為廣場用地兼供道路使用。 2. 為建構區域交通路網，將 37 號道路囊底路部分延伸至該新增道路，取消囊底路設計，故變更部分商業區為道路用地、部分道路用地為商業區。	照縣政府核議意見通過。
			商業區 0.0012 公頃 道路用地 0.0158 公頃	道路用地 0.0012 公頃 商業區 0.0158 公頃 附帶條件： 變更道路用地為商業區部分依「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」規定辦理。		
15	人 1、 2、3 及 逾 1	原 7 號道路 路西側 (昭德 橋至加 仁美大 橋段間)	道路用地 0.8321 公頃 綠地用地 0.3464 公頃 行水區 0.0695 公頃	住宅區 1.2480 公頃 附帶條件： 變更回饋部分依「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」規定辦理。	1. 因考量街尾溪已整治完成及 7 號道路與北側道路銜接之安全性，故將 7 號道路（昭德橋至加仁美大橋段間）道路往街尾溪偏移。 2. 道路偏移除考量道路平順規劃外，且道路東側與街尾溪間應留設 6 公尺以上綠地（銜接和平巷之路口得除外），以為緩衝並接銜市區藍綠帶系統。	併專案小組初步建議意見七。
			道路用地 0.0392 公頃 綠地用地 0.0051 公頃	商業區 0.0443 公頃 附帶條件： 變更回饋部分依「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」規定辦理。		
			綠地用地 0.4305 公頃 行水區 0.5192 公頃	道路用地 0.9497 公頃		
			行水區 0.5849 公頃	綠地用地 0.5849 公頃		

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫		
16		44 號道路東側綠地及行水區（育英橋至竹山橋段間）	綠地用地 0.0896 公頃 行水區 0.0328 公頃	廣場用地兼供道路使用 0.1224 公頃	為配合 44 號道路與和平巷路口銜接之平順，故將該路段部分綠地用地、行水區調整變更為廣場用地兼供道路使用。 備註：依縣都委會 215 次會決議新增提案。	照縣政府核議意見通過。
17	人逾 3	台中菸葉廠竹山輔導站（原廣停一及部分商業區）	商業區 0.0381 公頃 廣場兼停車場用地（廣停 1） 0.1822 公頃	社教用地 0.2203 公頃	1. 南投縣政府業於民國 94 年 10 月 21 日以府授文資字第 09402102930 號函公告登錄台中菸葉廠竹山輔導站為本縣歷史建築。 2. 為利地方發展及市街文化景觀保留，變更後可利於土地撥用及進行菸葉廠的修復及再利用，並闢建為菸葉歷史文化園區，帶動地方繁榮發展。	照縣政府核議意見通過。
			商業區 0.1795 公頃	廣場兼停車場用地 0.1795 公頃	3. 將中正段 273（部分）、272、274-1 地號等國有地變更為廣場兼停車場用地，以補市中心區停車空間不足之需。	照縣政府核議意見通過。
18	延平 2	4 號道路	道路用地 0.4285 公頃 道路用地(特別管制區) 0.0067 公頃	農業區 0.4285 公頃 農業區(特別管制區) 0.0067 公頃	1. 本道路因開闢現況與計畫線等不符，故依南投縣竹山鎮公所民國 92 年 2 月 14 日竹鎮工字第 0920002845 號函送之『民國 92 年 1 月 10 日研商「竹山及竹山延平地區重測疑義檢討案」會議紀錄』辦理：「納入全面通盤檢討時，再行研議變更」。 2. 依 4 號道路（保甲路）實際開闢現況修正原計畫道路。 備註：本案因屬都市計畫圖重製計畫與現地不符之疑義，故依「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」規定得免回饋。	照縣政府核議意見通過。
			農業區 0.2808 公頃 住宅區 0.0110 公頃 農業區(特別管制區) 0.0055 公頃	道路用地 0.2918 公頃 道路用地(特別管制區) 0.0055 公頃		

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
19	延平 3	2 號道路	道路用地 0.0474 公頃	農業區 0.0059 公頃 住宅區 0.0415 公頃	1. 本道路因開闢現況與計畫線等不符，故依南投縣竹山鎮公所民國 92 年 2 月 14 日竹鎮工字第 0920002845 號函送之『民國 92 年 1 月 10 日研商「竹山及竹山延平地區重測疑義檢討案」會議紀錄』辦理：「納入全面通盤檢討時，再行研議變更」。 2. 依 2 號道路（東鄉路）實際開闢現況修正原計畫道路。 備註：本案因屬都市計畫圖重製計畫與現地不符之疑義，故依「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」規定得免回饋。	照縣政府核議意見通過。
			墓地用地 0.0046 公頃 農業區 0.0059 公頃 住宅區 0.0431 公頃	道路用地 0.0536 公頃		
20	延平 4	7 號道路 東北側	住宅區 0.0127 公頃	道路用地 0.0127 公頃	1. 變更範圍土地（延吉段 285、286、287 地號）均為同一土地所有權人所有。 2. 計畫道路變更不影響他人權益及行車安全。 備註：本案因屬同一土地所有權人之土地調整，故得免回饋。	照縣政府核議意見通過。
			道路用地 0.0121 公頃	住宅區 0.0121 公頃		
21	延平 5	部分機三用地	機關用地 0.0414 公頃	住宅區 0.0414 公頃	1. 部分機三用地現為延祥社區活動中心（鹿山段 108 地號全部及 104 地號部分），其係由鹿山段 108-1 地號土地所有權人捐贈土地予鎮公所興闢。 2. 其餘部分機三用地（鹿山段 108-1、109 地號全部及 104 地號部分），公所無運用計畫及財力徵購，故變更其為住宅區。 備註： 1. 本案原部分機三用地係由鹿山段 108-1 地號土地所有權人捐贈土地予鎮公所興闢延祥社區活動中心，故其餘用地之變更得免回饋。 2. 相關函件詳參附件二。	照縣政府核議意見通過，惟請縣政府所將土地所有權人捐贈土地之相關證明文件資料納入計畫書，以利查考。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
22	延平 6	計畫區 西北側 部分農 業區	農業區 0.1407 公頃	道路用地 0.1407 公頃	1. 減少進入市區車流，建 構完整交通道路系統。 2. 配合南投生活圈道路系 統建設計畫（投 46-2，江 西路），積極爭取建設預 算。	照縣政府核議意 見通過。
23	延平 7	竹山工 業區及 住宅區 內 3 座電 路鐵塔 用地	工業區 0.0288 公頃 住宅區 0.0201 公頃	電路鐵塔用地 0.0489 公頃 ①電塔 1（# 141）：0.0144 公頃，座落竹 山鎮安平段 309 地號。②電 塔 2（#142）： 0.0144 公頃， 座落竹山鎮安 平段 328 地 號。③電塔 3 （#143）： 0.0201 公頃， 座落竹山鎮延 祥段 765 地號。	配合台電天輪龍崎輸電線 路 #141、#142、#143 鐵塔之塔基土地使用現 況，以取得產權及符合實 際使用需要，故變更部分 工業區及住宅區為電路鐵 塔用地。 備註： 1. 竹山鎮延祥段 766-1、 767-1、768-1 地號已合併 至 765 地號。 2. 相關土地文件詳參附件 三。	照縣政府核議意 見通過。
24	延平 8	沙東宮 （保存 區）	保存區 0.4734 公頃 保存區（特別 管制區） 0.2632 公頃	宗教專用區 0.4734 公頃 宗教專用區 （特別管制 區） 0.2632 公頃	沙東宮並未經公告為古蹟 或歷史建築，故修正分區 名稱為「宗教專用區」，以 符實際。	照縣政府核議意 見通過。
25		土地使 用分區 管制要 點	竹山（延平地 區）都市計畫 土地使用分區 管制要點	增修訂竹山 （含延平地 區）都市計畫 土地使用分區 管制要點（參 表 5-5、5-6）	參酌地方發展現況及相關 法令規定，制訂土地使用 分區管制要點。	詳附表二、三。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
26		加油站 用地	加油站用地 (竹油) 0.0736 公頃 加油站用地 (延油) 0.1200 公頃 加油站用地 (特別管制 區)(延油 (特)) 0.1300 公頃	加油站專用區 (竹油專) 0.0736 公頃 加油站專用區 (延油專) 0.1200 公頃 加油站專用區 (特別管制 區)(延油專 (特)) 0.1300 公頃	配合國營事業民營化，變更其分區使用名稱。 備註：依南投縣都市計畫委員會 100 年 12 月 9 日第 228 次會審議增列提案。	照縣政府核議意見通過，惟請縣政府函詢及查明，如依「加油站設置管理規則」第二十六規定兼供便利商店等項目使用時，應依「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更原則」提出適當捐贈或其他附帶事項，並納入計畫書作為執行之依據。
27		批發市場 用地	批發市場用地 (延批) 0.9843 公頃	零售市場用地 (延市二) 0.9843 公頃	為提高土地使用彈性，變更批發市場用地為零售市場用地。 備註：依南投縣都市計畫委員會 100 年 12 月 9 日第 228 次會審議增列提案。	照縣政府核議意見通過。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
28	重人 2	部分行水區（街尾圳桂林橋至加仁美橋間）	行水區 0.6939 公頃 綠地 0.0272 公頃	行水區兼供停車、廣場使用 0.7211 公頃	1. 竹山都市計畫僅於商業區內劃設一處廣場兼停車場用地，雖可提供區內部分停車空間，然而囿於使用分區劃設之限制，仍應以廣場使用為主，因此促使商業區大量停車需求面臨無法紓解之窘境。 2. 為因應中心商業區日益激增之停車需求，並考量區位之合理性以及實際執行上之可行性，避免影響都市整體之發展，乃於街仔圳部分河段（東起桂林橋；西至仁美大橋）加蓋闢建停車場。該停車場建設計畫為「台灣省公共停車場 4 年建設計畫」87 年度核定工程項目之一，由前省府逐年編列預算補助建設經費，並於民國 89 年興闢完成。 3. 本停車場除停車空間使用外，尚提供作為民眾運動、休閒遊憩廣場及文康活動等多功能目標使用，故為避免實際使用不符分區管制規定，變更部分行水區、綠地為行水區兼供停車、廣場使用，以符合實際空間使用需求。	為避免影響（妨礙）現有水圳之排水、疏浚及執行維護防災功能，故維持原計畫。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
29	重人5	竹公二 北側住 宅區	住宅區 0.6621 公頃	旅遊服務中心 用地 0.6621 公頃	1. 本縣「太極美地」遊憩資源獨特、唯一且極具魅力，業經交通部觀光局將此區列為「十大魅力景點計畫」。 2. 因區內遊憩設施、旅遊解說服務、交通接駁等皆止於國民旅遊水準，無法提供更高層次的友善旅遊環境，讓極具獨特資源魅力的遊憩資源無法拓展旅遊市場，因此變更部分住宅區為旅遊服務中心用地（仁德段 141、142 地號秀林段 461 地號），期透過整合軟硬體建設，提昇旅遊環境的品質。 備註：變更範圍竹山鎮仁德段 141、142 地號及秀林段 461 地號等 3 筆土地	照縣政府核議意見通過。

附表二 土地使用分區管制要點增修訂對照表

原條文		竹山（含延平地區）都市計畫修訂後條文	本會專案小組初步建議意見
原竹山都市計畫	原竹山（延平地區）都市計畫		
	一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法台灣省施行細則第 30-(2)條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。 修訂說明：明訂法源依據。	照縣政府核議意見通過。
	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。 修訂說明：依「都市計畫法台灣省施行細則」第 32、34 條規定，原竹山都市計畫住宅區之基準容積率為 150%（居住密度未達 200 人/公頃，鄰里性公共設施用地比值 22.24%），然為利全鎮建管業務之執行管理，故比照延平地區所訂辦理。	照縣政府核議意見通過。
	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。 修訂說明：依「都市計畫法台灣省施行細則」第 32、34 條規定，原竹山都市計畫商業區之基準容積率為 210%（居住密度未達 200 人/公頃，鄰里性公共設施用地比值 22.24%），然為利全鎮建管業務之執行管理，故比照延平地區所訂辦理。	照縣政府核議意見通過。
乙種工業區其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。【變更竹山都市計畫（工業區專案通盤檢討）案；87 年 8 月 13 日】	四、乙種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。 修訂說明：為利全鎮建管業務之執行管理，比照延平地區所訂文字用語辦理。	照縣政府核議意見通過。
	五、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	五、宗教專用區（宗一）之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%；宗教專用區（宗二）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。 修訂說明： 1. 「宗一」係依三元宮發展現況訂定其使用強度。 2. 「宗二」係配合原保存區（沙東宮）之分區名稱調整。	照縣政府核議意見通過。
機關用地之建蔽率不得大於 60	六、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於	六、本計畫區劃設之公共設施用地，其建蔽率及容積率不得	本案除下列各點外，其餘照縣

原條文		竹山（含延平地區）都市計畫修訂後條文	本會專案小組初步建議意見																															
原竹山都市計畫	原竹山（延平地區）都市計畫																																	
%，容積率不得大於 250%。【變更竹山都市計畫（「機七」機關用地增列供戶政事務所使用）案；86 年 8 月 26 日】污水處理廠用地建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 120%；污水處理廠用地內作污水處理設施使用部份得依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」作多目標使用。【變更竹山都市計畫（部分農業區為污水處理廠用地）案；92 年 12 月 19 日】	250%。	大於下表之規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">公共設施種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">機關用地</td><td>60</td><td>250</td></tr> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td><td>文中、文小</td><td>50</td><td>150</td></tr> <tr> <td>文高</td><td>50</td><td>200</td></tr> <tr> <td colspan="2">市場用地</td><td>80</td><td>240</td></tr> <tr> <td colspan="2">停車場用地</td><td>70</td><td>490</td></tr> <tr> <td colspan="2">污水處理廠用地</td><td>50</td><td>120</td></tr> <tr> <td colspan="2">墓地用地</td><td>20</td><td>200</td></tr> </tbody> </table> 修訂說明： 1. 依「都市計畫法台灣省施行細則」第36、37條訂定。 2. 為利全鎮建管業務之執行管理，機關用地比照竹山都市計畫所訂辦理。	公共設施種類		建蔽率(%)	容積率(%)	機關用地		60	250	學校用地	文中、文小	50	150	文高	50	200	市場用地		80	240	停車場用地		70	490	污水處理廠用地		50	120	墓地用地		20	200	政府核議意見通過。 1. 為提高市場用地之法定空地，供為停車或卸貨空間使用，故將建蔽率修正為 60%。 2. 刪除停車場用地有關建蔽、容積率之規定，以保留利用彈性。 3. 配合新增分區，增訂「社教用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。」。
公共設施種類		建蔽率(%)	容積率(%)																															
機關用地		60	250																															
學校用地	文中、文小	50	150																															
	文高	50	200																															
市場用地		80	240																															
停車場用地		70	490																															
污水處理廠用地		50	120																															
墓地用地		20	200																															
	七、國小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	併第六點。	照縣政府核議意見通過。																															
	八、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。	併第六點。	照縣政府核議意見通過。																															
	九、加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。	七、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。 修訂說明： 1. 配合加油站用地名稱變更調整。 2. 為利全鎮建管業務之執行管理，比照延平地區所訂辦理。	除併變更內容明細表新編號 26 案外，其餘照縣政府核議意見通過。																															
	十、醫療專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 350%，建築基地下方應開挖 80% 以上之地下室，並至少提供地下兩層開放作為公共停車使用。	八、醫療專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 350%，建築基地下方應開挖 80% 以上之地下室，並至少提供地下兩層開放作為公共停車使用。 修訂說明：為利全鎮建管業務之執行管理，比照延平地區所訂辦理。	照縣政府核議意見通過。																															

原條文		竹山（含延平地區）都市計畫修訂後條文	本會專案小組初步建議意見
原竹山都市計畫	原竹山（延平地區）都市計畫		
		九、旅遊服務中心用地得供遊客服務中心、小型商場（店）及飲食店、展覽（示）場所、辦公廳舍、大眾轉運與停車場場所、遊憩設施等及其相關附屬設施使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。 修訂說明：配合新增使用分區，訂定其使用管制內容。	照縣政府核議意見通過。
	十一、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施： （一）建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 （二）建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100m²以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經主管機關核准者。 （三）凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。	十、為鼓勵基地建築設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： （一）有關設置公共開放空間獎勵部分依建築技術規則建築設計施工篇規定辦理。 （二）建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100m²以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經主管機關核准者。 修訂說明： 1. 「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」及「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」業已公告廢止。有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工篇規定辦理。 2. 其餘部分，為利全鎮建管業務之執行管理，比照延平地區所訂辦理。	照縣政府核議意見通過。

原條文		竹山（含延平地區）都市計畫修訂後條文	本會專案小組初步建議意見
原竹山都市計畫	原竹山（延平地區）都市計畫		
污水處理廠用地應自建築線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。【變更竹山都市計畫（部分農業區為污水處理廠用地）案；92年12月19日】		十一、本計畫區內之各項分區及用地，其退縮建築應依下列規定辦理： （一）污水處理廠用地應自建築線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 （二）前項規定以外地區，其退縮建築應依「南投縣都市計畫區騎樓設置標準」等相關法令辦理。 修訂說明：除污水處理廠用地外，其餘分區及用地之退縮建築可逕依本縣相關規定辦理。	併綜合意見五。
	十二、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	刪除。 修訂說明：本鎮為一青山綠水環繞之山城，轄內處處花草樹木扶疏；而建築基地法定空地可逕依相關管制規定辦理。	考量整體都市環境及實際透水率，增訂雨水滲透功能之規定。故將條文修正為： 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植物種類以原生種為原則，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能。
	十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	十二、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。 修訂說明：為利全鎮建管業務之執行管理，比照延平地區所訂辦理。	照縣政府核議意見通過。

附表三 車籠埔斷層經過地區土地使用分區管制要點修訂對照表

原條文	修訂後條文	本會專案小組 初步建議意見
一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。 修訂說明：明訂法源依據。	照縣政府核議意見通過。
二、本計畫區以車籠埔斷層線兩側各十五公尺範圍內之帶狀地區依原都市計畫土地使用分區予以劃定左列各種特別管制區： （一）住宅區（特別管制區）。 （二）商業區（特別管制區）。 （三）保存區（特別管制區）。 （四）農業區（特別管制區）。 （五）學校用地（特別管制區）。 （六）公園兼兒童遊樂場（特別管制區）。 （七）加油站（特別管制區）。 （八）墓地（特別管制區）。 （九）道路（特別管制區）。	同原條文 修訂說明：未調整。	除配合變更內容明細表新編號 24 案、26 案將「保存區（特別管制區）、加油站（特別管制區）修正為宗教專用區（特別管制區）、加油站專用區（特別管制區）」外，其餘照縣政府核議意見通過。
三、住宅區（特別管制區）主要供建築自用住宅為主，不得為商業、工業及其他經縣政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公尺。	三、住宅區（特別管制區）之建蔽率不得大於 60%，其主要供建築自用住宅為主，不得為商業、工業及其他經縣政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公尺。 修訂說明：特別管制區仍需訂定建蔽率管制。	照縣政府核議意見通過。
四、商業區（特別管制區）主要供商業建築使用為主，不得為工業及其他經縣政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公尺。	四、商業區（特別管制區）之建蔽率不得大於 80%，其主要供商業建築使用為主，不得為工業及其他經縣政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公尺。 修訂說明：特別管制區仍需訂定建蔽率管制。	照縣政府核議意見通過。

原條文	修訂後條文	本會專案小組 初步建議意見
五、保存區（特別管制區）以供保存、維護古物、古蹟、民族藝術、民俗及有關文物及自然文化景觀之使用為主，其建築物高度不得超過2層樓，簷高不得超過7公尺。	五、宗教專用區（特別管制區）之建蔽率不得大於60%，其以供保存、維護古物、古蹟、民族藝術、民俗及有關文物及自然文化景觀之使用為主，其建築物高度不得超過2層樓，簷高不得超過7公尺。 修訂說明： 1. 配合分區名稱調整。 2. 特別管制區仍需訂定建蔽率管制。	照縣政府核議意見通過。
六、農業區（特別管制區）內之土地，除以供保持除保持農業生產之使用外，僅得申請建築農舍，不得為其他及經縣政府認定有礙建築結構安全、公共安全及衛生之使用，並經下列規定辦理，但經縣政府審查核准之農業產銷必要設施、公用事業設施、營建剩餘土石方資源堆置場、廢棄物資源回收貯存場等，不在此限： （一）興建農舍之申請人必須具備農民身分，且為該農業區（特別管制區）內之土地所有權人。 （二）農舍之高度不得超過2層樓，簷高不得超過7公尺， <u>建築面積不得超過申請人所有耕地（或農場）及已有建築用地合計總面積10%，與都市計畫道路境界之距離不得小於15公尺。</u> （三）農業區（特別管制區）內之農地，其已申請建築者（包括十分之一農舍面積及十分之九農地），建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該十分之九農地是否分割，均不得再行申請建築。 （四）申請之農舍不得擅自變更使用。	六、農業區（特別管制區）內之土地，除依「都市計畫法台灣省施行細則」有關農業區管制規定辦理外，其申請建築農舍之高度不得超過2層樓，簷高不得超過7公尺。 修訂說明：簡化條文以利執行。	照縣政府核議意見通過。
七、學校用地（特別管制區）內之土地，以供學校及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。	七、學校用地（特別管制區）內之土地，以供學校及其附屬設施使用為主，但不得興建任何建築物。	照縣政府核議意見通過。

原條文	修訂後條文	本會專案小組 初步建議意見
	修訂說明：簡化條文以利執行。	
八、公園兼兒童遊樂場（特別管制區）內之土地，以供公園、兒童遊樂場及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。	八、公園兼兒童遊樂場（特別管制區）內之土地，以供公園、兒童遊樂場及其附屬設施使用為主，但不得興建任何建築物。 修訂說明：簡化條文以利執行。	照縣政府核議意見通過。
九、加油站（特別管制區）內之土地，以供加油及其附屬設施使用為主，其建築物高度不得超過2層樓，簷高不得超過7公尺。	九、加油站專用區（特別管制區）之建蔽率不得大於40%，以供加油及其附屬設施使用為主，其建築物高度不得超過2層樓，簷高不得超過7公尺。 修訂說明： 1. 配合分區名稱調整。 2. 特別管制區仍需訂定建蔽率管制。	照縣政府核議意見通過。
十、墓地（特別管制區）內之土地，以供喪葬設施為主，但不得興建任何立體建築物。	十、墓地（特別管制區）內之土地，依「殯葬管理條例」等有關規定辦理，但不得興建任何建築物。 修訂說明：簡化條文以利執行。	照縣政府核議意見通過。
十一、道路（特別管制區）內之土地，以供道路及其附屬設施使用為主。	同原條文 修訂說明：未調整。	照縣政府核議意見通過。
十二、本案所劃設之公共設施用地（特別管制區）不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」及「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」之規定申請作多目標使用及臨時建築使用。	十二、本案所劃設之公共設施用地（特別管制區）不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」之規定申請作多目標使用及臨時建築使用。 修訂說明：配合法令修正。	照縣政府核議意見通過。
十三、本要點未規定者，適用其它法令規定。	同原條文 修訂說明：未調整。	照縣政府核議意見通過。

附表四 逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情內容及建議事項	南投縣政府核議意見	本會專案小組初步建議意見
1	謝萬賀 竹山及竹山(延平地區)都市計畫	1. 請規劃興建竹山高中前方跨越街尾溪及下坪路之大橋並開闢連接江西路之道路,以疏解台3線交通流量。 2. 配合設置廢水管道解決污水處理問題。 3. 目前台3線(集山路)交通流量較大,如能增建高中前方大橋並開闢新道路至竹山工業區連接江西路上高速公路交流道,將可有效疏解台3線之交通流量。 4. 利用新闢道路埋設地下污水管線,引導竹山工業區廢水至籌設中之污水處理廠,一舉解決竹山工業區廢水排放之問題。	建議不予採納。 理由： 1. 台3線於市區交通瓶頸點為都市計畫區北端延平橋附近(集山路與保甲路口)及延平國小南側(集山路與東鄉路口),其於假日時為壅塞路段。然自江西路延伸連接竹山交流道之生活圈道路通車後,已避開上述2處交通瓶頸點,明顯改善此兩路段之交通服務水準。 2. 本案變更內容明細表第10、22案為配合該生活圈道路建設計畫所提之變更案。 3. 所陳建議闢建路段部分係屬非都市土地且並無具體道路闢建計畫。 4. 竹山鎮已完成「促進民間參與南投縣竹山鎮污水下水道系統建設之興建、營運、移轉(BOT)計畫」先期規劃作業,其工程規劃及分期建設時程均已定案,未來可望有效解決竹山工業區廢水排放之問題。	照縣政府研析意見未便採納。

第 15 案：澎湖縣政府函為「變更暨擴大馬公都市計畫（配合馬公新復里更新地區）案」。

說明：

一、本案業經澎湖縣都市計畫委員會 101 年 7 月 12 日第 115 次會審議通過，並准澎湖縣政府 101 年 8 月 15 日府建城字第 1010842798 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、謝委員靜琪、陳委員榮村、邱委員英浩、蕭前委員輔導等 5 位委員組成專案小組，專案小組已於 101 年 11 月 9 日召開會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經澎湖縣政府以 102 年 2 月 7 日府建城字第 1020007895 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖等資料到部，爰提會討論。

決議：本案除請澎湖縣政府將現行土地使用分區管制要點，納入計畫書，以利執行外，其餘准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組 101 年 11 月 9 日初步建議意見：

本案前經內政部都市計畫委員會 97 年 6 月 24 日第 685 次會審議完竣，並經澎湖縣政府於 98 年 4 月 18 日發布實施，現該府考量眷村其所蘊含的近代戰爭歷史與軍民遷移集居生活方式，為馬公市

觀光產業瑰寶與發展特色，其相關建築物經整修後亦可做為未來國民旅遊及眷村文化參訪重要景點，同時為配合「媽宮文化城環境設施整合再造計畫」之推動，有其急迫性，故擬將更新單元一東側（面積 0.65 公頃）之「觀光事業特定專用區」劃分類別由「重建區」修改為「整建維護區」，以利該區改善工程之推動，本案建議除下列各點外，其餘照該府核議意見通過，並依專案小組建議意見妥為修正計畫書、圖，及研提處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）。

- 一、依計畫書敘明本案係配合「媽宮文化城環境設施整合再造計畫」，以推動本區觀光發展，故請將該再造計畫內容摘要，及其與本案之關連性，納入計畫書詳加說明。
- 二、依據縣政府列席人員說明，都市更新單元一「觀光事業特定專用區」範圍內皆屬公有土地，且本次變更範圍西南側同一單元內，原有建築物已透過修護整建完成，故一併變更其劃分類別為「整建維護區」並納入變更內容，以符合實際。
- 三、因變更範圍內並未劃設適當之公共設施用地，為避免日後引進大量觀光遊客，衍生周邊交通影響衝擊，故請補充提出交通影響評估及相關因應對策。
- 四、依據縣政府列席人員說明，基地周邊即設有停車場可供大型車輛停置使用，故除請詳為檢核目前停車需求及供給量外，併研提基地與停車場間連繫動線及人行步道系統規劃方案，或相關接駁服務措施等。
- 五、為避免因引進大量遊客，破壞海岸原始風貌及景觀，故將變更範圍西北側原屬非都市土地，修正變更為「景觀保護區」，並妥為訂定土地使用分區管制相關規定。
- 六、請補充提供經主管機關核准依都市計畫法 27 條第 1 項第 4 款

規定辦理之文件，並納入計畫書附件，以利查考。

- 七、將案名修正為「變更馬公都市計畫（配合修正馬公新復里更新地區）案」，以資妥適。
- 八、本案超出公展變更範圍，如經審竣應請補辦公開展覽，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定；否則應再提會討論。

八、散會：下午 14 時 00 分。