

## 新北市都市計畫委員會第 22 次會議紀錄

一、時間：101 年 7 月 26 日下午 2 時

二、地點：本府 28 樓都委會會議室

三、主席：許主任委員志堅

紀錄彙整：邱信智

四、出席委員：詳如簽到簿。

五、出席單位：詳如簽到簿。

六、主席致詞：略。

七、報告事項：

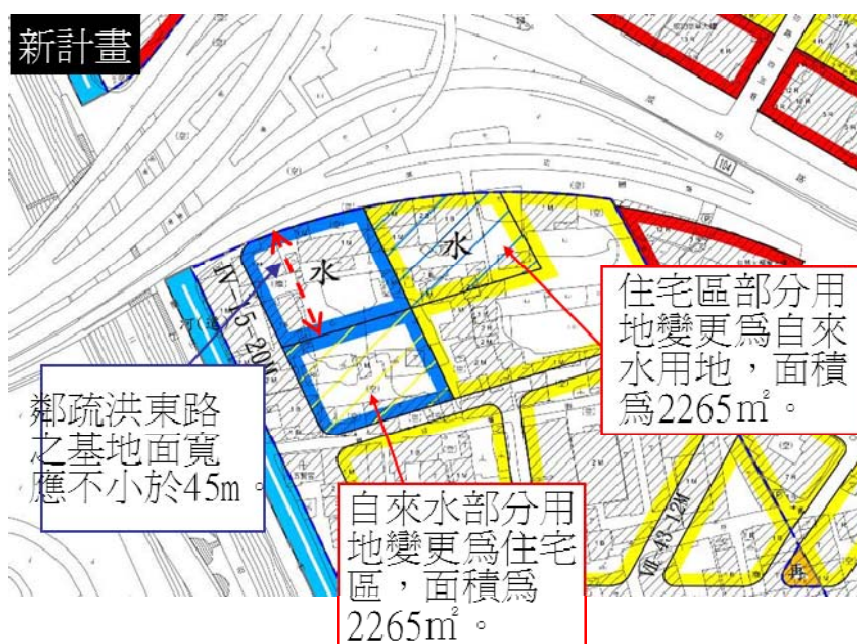
(一) 確認市都委會第 21 次會議紀錄：

決議：1、審議案第四案變更三重都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)

案(人民陳情案第 61 案再提會討論)決議：「2. 另請本府文化局……」修正為「2. 另請市府文化局……」。

2、審議案第五案「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案決議：「一之(一)自來水用地位置調整方案，在考量管線配置及應用效益，於不增加市地重劃負擔下，依臺北自來水事業處所提修正方案(如附圖)通過。」

附圖：



3、其餘確認。

(二) 主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

審議案件一覽表：

- (一) 變更淡水(竹圍地區)主要計畫(配合淡水河北側沿河平面道路工程)案。
- (二) 變更淡水(竹圍地區)細部計畫(配合淡水河北側沿河平面道路工程)案。
- (三) 擬定泰山都市計畫(同興段 53 地號及部分 54 地號土地)細部計畫案。
- (四) 擬定土城(頂埔地區)都市計畫(原海山煤礦專用區變更為住宅區)細部計畫案(開發期程展延申請)。
- (五) 新北市板橋區民權段 743 地號等 62 筆土地都市更新地區劃定案。
- (六) 新北市新莊區文德段 60-8 地號等 83 筆土地都市更新地區劃定案。
- (七) 擬定新店中央新村北側附近地區(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫案。
- (八) 變更新店都市計畫(第二次通盤檢討第三階段)案。

案由	變更淡水(竹圍地區)主要計畫（配合淡水河北側沿河平面道路工程）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	<p>一、辦理機關：新北市政府。</p> <p>二、申請單位：新北市政府工務局。</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>四、計畫緣起</p> <p>目前聯結台北市區與淡水地區之交通幹道僅有台 2 線，故每逢通勤時段或星期例假日，其車輛壅塞長度往往綿延數公里，成為淡水、北海岸地區進出台北市區之交通瓶頸，亦成為淡水與北海岸地區發展觀光之阻礙。爰此，市府積極推動「淡水河北側沿河平面道路工程」建設，期改善淡水地區聯外交通服務品質。</p> <p>經查本工程部分路段位於淡水（竹圍地區）都市計畫區內，為配合後續工程用地取得，爰提請辦理都市計畫變更作業。</p> <p>五、變更位置與範圍</p> <p>本次變更位置位於新北市淡水（竹圍地區）都市計畫區之西南側兩處農業區土地，變更面積共計 0.1832 公頃（詳附件 1）。</p> <p>六、工程計畫目標</p> <p>（一）改善台 2 線竹圍至紅樹林路段現況之交通壅塞，提高淡水與台北市間公路運輸走廊之道路容量與交通效率。</p> <p>（二）構建台 2 線之替代輔助道路，降低台 2 線竹圍至紅樹林路段之交通負荷。</p> <p>七、變更理由</p> <p>本案係配合淡水河北側沿河平面道路工程高架橋道路路權範圍內之橋墩基礎工程需要路權，辦理都市計畫變更。</p> <p>八、變更內容</p> <p>本次都市計畫變更部分共計二處，皆為農業區變更為道路用地，總計面積 0.1832 公頃(詳附件 2)。</p> <p>九、實施進度及經費</p> <p>（一）土地取得與徵收經費</p>		

<p>說明</p>	<p>土地取得除公有土地將以撥用方式取得外，其餘私有土地部分將以協議價購方式取得，如協議不成，則採一般徵收方式進行。土地徵收經費來源由新北市政府編列預算(詳附件 3)。</p> <p>(二) 開發期程</p> <p>本工程開發期程自 101 年至 103 年。</p> <p>(三) 經費來源</p> <p>淡水河北側沿河平面道路工程之經費來源由新北市政府編列預算。</p> <p><b>十、辦理經過</b></p> <p>(一) 認定事宜</p> <p>案經新北市政府 101 年 1 月 4 日認屬本變更案符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定得迅行辦理都市計畫個案變更之情形。</p> <p>(二) 公開展覽及說明會</p> <p>計畫草案自 101 年 6 月 1 日起辦理公開展覽 30 天，並於 101 年 6 月 13 日舉辦公展說明會。</p> <p><b>十一、人民陳情意見：無。</b></p> <p><b>十二、以上符合法定程序，提請大會討論。</b></p>
<p>決議</p>	<p>本案依公展草案照案通過並增列「應提送新北市都市設計審議委員會審議」之規定。</p> <p>附帶決議如下：</p> <p>(1) 本案道路工程興建計畫確定後，請相關單位研議於台 2 線增設人行步道之可行性。</p> <p>(2) 請作業單位與內政部再協商有關主要計畫、細部計畫書圖製作及內容劃分等相關事宜，以減少行政負荷、增加審議效率。</p>

案由	變更淡水(竹圍地區)細部計畫（配合淡水河北側沿河平面道路工程）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第二案
說明	<p>一、辦理機關：新北市政府。</p> <p>二、申請單位：新北市政府工務局。</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>四、計畫緣起</p> <p>目前聯結台北市區與淡水地區之交通幹道僅有台 2 線，故每逢通勤時段或星期例假日，其車輛壅塞長度往往綿延數公里，成為淡水、北海岸地區進出台北市區之交通瓶頸，亦成為淡水與北海岸地區發展觀光之阻礙。爰此，市府積極推動「淡水河北側沿河平面道路工程」建設，期改善淡水地區聯外交通服務品質。</p> <p>經查本工程部分路段位於淡水（竹圍地區）都市計畫區內，為配合後續工程用地取得，爰提請辦理都市計畫變更作業。</p> <p>五、變更位置與範圍</p> <p>本次變更位置位於新北市淡水（竹圍地區）都市計畫區之西南側兩處農業區土地，變更面積共計 0.1832 公頃（詳附件 1）。</p> <p>六、工程計畫目標</p> <p>（一）改善台 2 線竹圍至紅樹林路段現況之交通壅塞，提高淡水與台北市間公路運輸走廊之道路容量與交通效率。</p> <p>（二）構建台 2 線之替代輔助道路，降低台 2 線竹圍至紅樹林路段之交通負荷。</p> <p>七、變更理由</p> <p>本案係配合淡水河北側沿河平面道路工程高架橋道路路權範圍內之橋墩基礎工程需要路權，辦理都市計畫變更。</p> <p>八、變更內容</p> <p>本次都市計畫變更部分共計二處，皆為農業區變更為道路用地，總計面積 0.1832 公頃(詳附件 2)。</p> <p>九、事業及財務計畫</p> <p>（一）土地取得與徵收經費</p>		

<p>說明</p>	<p>土地取得除公有土地將以撥用方式取得外，其餘私有土地部分將以協議價購方式取得，如協議不成，則採一般徵收方式進行。土地徵收經費來源由新北市政府編列預算(詳附件 3)。</p> <p>(二) 開發期程</p> <p>本工程開發期程自 101 年至 103 年。</p> <p>(三) 經費來源</p> <p>淡水河北側沿河平面道路工程之經費來源由新北市政府編列預算。</p> <p><b>十、辦理經過</b></p> <p>(一) 認定事宜</p> <p>案經新北市政府 101 年 1 月 4 日認屬本變更案符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定得迅行辦理都市計畫個案變更之情形。</p> <p>(二) 公開展覽及說明會</p> <p>計畫草案自 101 年 6 月 1 日起辦理公開展覽 30 天，並於 101 年 6 月 13 日舉辦公展說明會。</p> <p><b>十一、人民陳情意見：無。</b></p> <p><b>十二、以上符合法定程序，提請大會討論。</b></p>
<p>決議</p>	<p>本案依公展草案照案通過並增列「應提送新北市都市設計審議委員會審議」之規定。</p> <p>附帶決議如下：</p> <p>(1) 本案道路工程興建計畫確定後，請相關單位研議於台 2 線增設人行步道之可行性。</p> <p>(2) 請作業單位與內政部再協商有關主要計畫、細部計畫書圖製作及內容劃分等相關事宜，以減少行政負荷、增加審議效率。</p>

案由	擬定泰山都市計畫（同興段 53 地號及部分 54 地號土地）細部計畫	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：李子美</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 24 條</b></p> <p><b>肆、提案說明</b></p> <p>本案係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」申請變更主要計畫零星工業區及住宅區為住宅區及公園用地，其主要計畫業經市都委會第 7 次會議審議通過，並經內政部都市計畫委員會第 775 次會議審議通過，惟經內政部審竣後之計畫，有部分變更內容及範圍與原市都委會審竣之內容有異，為符合法定程序，爰配合主要計畫修正內容再提請大會審議。</p> <p><b>伍、計畫緣起</b></p> <p>本案位於新北市泰山區全興路上，鄰近於新莊副都市中心開發地區、塹仔圳重劃地區。本案係屬泰山都市計畫土地，位於十八甲重劃區內，原為農業區，並已有工廠營運，因此變更為零星工業區。基地原為皖豐絲織廠，其成立於民國 64 年，主要以大緹花布之設計、製造、打樣為生產內容，其應用於衣料、沙發布、桌巾、床單、皮包等。目前工廠已停止營運，呈閒置狀況。</p> <p>依據修訂臺北縣綜合發展計畫等上位計畫，泰山鄉的發展定位為提供新五泰地區之優質的住宅環境，塑造優質的地方生活圈。然而，泰山鄉過去以製造業為主要的發展方向，與上位計畫之指導並不相符，於是有檢討的必要。另外，在產業發展上，除了南亞、臺塑關係企業及三洋電機之規模較大外，大部分皆為小型製造業，甚至是家庭工廠。在產業分工之概念下，製造業應朝向大規模之生產，並以科學工業園區及編定工業區規劃為方向，零星工業使用已不具經濟效率，並將影響周邊環境品質。</p> <p>觀察基地周邊之土地均為住宅區，現況大部分皆已開發為住宅使用，因此本基地之零星工業使用與周邊環境產生衝突。另基地鄰近於泰山鄉舊發展地區，生活機能便捷，因此有發展為住宅使用的潛力。</p> <p>爰此，隨著新北市產業空間的移轉，以及為融入周邊之住宅使用，本基地極具變更為住宅區的條件。</p> <p><b>陸、本細部計畫與主要計畫之關係</b></p> <p>本案主要計畫依據都市計畫法第 27 條以「變更泰山都市計畫(同興</p>		

段 53 地號及部分 54 地號土地)(部分零星工業區及住宅區為住宅區及公園用地)」案辦理變更，本細部計畫即承接主要計畫變更內容、實施進度及經費、回饋計畫等相關規定，並研擬實質發展計畫及訂定土地使用分區管制要點管制之。

### 柒、計畫位置及範圍

#### 一、計畫位置

計畫區位於新北市泰山區仁德路及全興路所包圍之街廓內，屬於泰山都市計畫區。計畫區東側 1.5 公里處為新莊副都市中心開發計畫，南側 1 公里處為塹仔圳地區，東北側 1.5 公里處為國道一號五股交流道及五股工業區。(詳圖一)

#### 二、計畫範圍

計畫區範圍涵蓋泰山區同興段 53 地號及部分 54 地號土地，共 2 筆土地，面積合計為 1364.67 平方公尺，土地所有權人為李子美、許炳崑、許耀堂、許耀基、李騰輝等五人所共有持分，目前以李子美為申請人，並已取得許炳崑等四人全部土地變更使用同意書，使用分區屬都市計畫零星工業區、住宅區(住宅區為經內政部審議後納入之範圍)。(詳圖二)

### 捌、辦理經過

#### 一、認定會

本案於 99 年 6 月 18 日召開「變更泰山都市計畫(部分零星工業區為住宅區)案」研商認定會議，本府並以 99 年 11 月 4 日北府城審字第 0991052750 號函認屬都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款得迅行變更之情形。

#### 二、公開展覽及說明會

計畫草案自 99 年 11 月 11 日起辦理公開展覽 30 日，並於 99 年 11 月 19 日於改制前泰山區公所舉辦公開展覽說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。

#### 三、新北市都市計畫委員會

本案分別於 100 年 3 月 7 日、100 年 5 月 12 日召開 2 次專案小組研商會議，並於 100 年 4 月 15 日辦理專案小組委員現勘，經 100 年 7 月 5 日新北市都市計畫委員會第 7 次會議審議。

#### 四、內政部都市計畫委員會

主要計畫於 100 年 12 月 13 日、101 年 1 月 7 日召開 2 次部都委會專案小組研商會議，並於 101 年 3 月 13 日經內政部都市計畫委員會第 775 次會議審議通過，決議內容重點彙整如下：

(一) 為健全都市之整體發展，請補充本計畫案是否已依循「變更泰



山都市計畫（第二次通盤檢討）案」主要計畫之指導或符合原「台北縣都市計畫工業區發展政策」訂有對整體工業區使用調整之相關對策，並納入計畫書敘明。

- (二) 本基地位於十八甲重劃區內，請補充該重劃區辦理歷程及本基地參與重劃之負擔情形，納入計畫書敘明。
- (三) 本基地位於「擬定變更泰山都市計畫（東側住宅區）細部計畫」範圍內，依新修訂「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討結果（詳計畫書第 39、40 頁），僅停車場用地有不足情形，惟本案並未考量劃設，請補充緣由，納入計畫書敘明。
- (四) 本案擬變更為住宅區，請就本計畫地區之人口成長、住宅供需、公共設施容受力及公用設備之配合條件等情形，進行調查分析及推計，納入計畫書敘明。
- (五) 請補充本案住宅區之功能定位、基地空間配置概要（含配置示意、量體規模、使用強度、動線規劃、停車空間及公共開放空間）等基本資料，並納入計畫書內，俾供擬定細部計畫依循。
- (六) 涉及本會第 662 次及 675 次會會議有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」部分請詳補充納入計畫書敘明。
  1. 本案變更範圍非屬完整街廓，有無作整體規劃並經各級都市計畫委員會審議通過？
  2. 自願捐贈之可建築用地，不得以代金方式折算繳納，惟經各直轄市、縣(市)政府都市計畫委員會審議決議改採代金者，其代金須優先回饋當地之公共建設。
  3. 變更後之住宅區其容積率不宜比照周邊住宅區容積率，其基準容積率依下列計算式檢討核算，且經核算後之基準容積率不得大於原計畫住宅區之容積率。
$$F1 = \left[ \frac{A}{A - \Delta A} \right] \times F$$

F1：變更後之基準容積率。  
F：變更前工業區之容積率。  
A：變更前工業區面積。  
 $\Delta A$ ：變更前工業區面積扣除自願捐贈之可建築用地面積後，其剩餘部分劃設 30% 為公共設施用地之面積。
  4. 變更後建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。
  5. 變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於依第（3）點核算變更後基準容積之 1.5 倍，以減少對附近交通、公共安全、環境之影響。
  6. 變更範圍內應自行留設之公共設施用地，宜優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，並納入主要計畫書內，無償捐贈地

方政府。

7. 申請人須訂定具體之開發計畫，妥為納入主要計畫書內並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區。

(七) 本案開發方式擬採自行整體開發方式辦理，有關自願回饋公共設施用地、興闢管理及捐贈事宜等回饋計畫部分，開發單位應於主要計畫核定前與新北市政府簽訂協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之時程開發，並納入主要計畫書內。

(八) 請補充基地環境調查結果，納入計畫書敘明，如具土壤污染、地下水污染及廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估，並於報請核定时，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響評估報告相關書件。

(九) 本案應擬定細部計畫，請新北市政府於新北市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定。

(十) 請市政府依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，就本案依該規範有關規定處理情形詳予彙整逐項敘明，並納入計畫書，以利查考。

(十一) 本案經申請人協調基地北側之住宅社區表示該社區所留設之開放空間屬社區所有（已興建圍牆）不對外開放，與本基地擬捐贈之公共設施用地作結合確有困難，故採納方案二（如附圖）將公園用地留設於基地東側；另本案變更內容已超出原公开展覽範圍，為避免影響他人權益，請市政府補辦公开展覽，公开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。

(十二) 本案變更後住宅區之「容積率上限」，同意依 100 年 12 月 23 日新修訂之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定核算修正為 300%。

#### 五、補辦公开展覽及說明會

依內政部都市計畫委員會第 775 次會議決議修正計畫書圖並補辦公开展覽，自 101 年 6 月 15 日起辦理公开展覽 30 日，並於 101 年 7 月 4 日於泰山區公所舉辦公开展覽說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。

#### 玖、再提會審議事項：.

依內政部都委會審竣之主要計畫內容及市都委會對於工業區變更案之通案決議，與原市都委會決議內容不同部分，修正內容如下：

### 一、修正土地使用計畫(詳圖三、表一)

依內政部都市計畫委員會決議，本案土地使用配置考量公共設施之公眾開放性，將公園用地配置於全興路側，並將南側同為申請人所有之部分 54 地號土地(原第二種住宅區)一併納入計畫範圍劃設為公園用地。

### 二、修正土地使用分區管制要點

配合內政部都市計畫委員會審竣調整後之土地使用計畫及依 100 年 12 月 23 日新修訂之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，修正本案土地使用分區管制要點中相關條文。

### 拾、修正計畫內容：

一、計畫年期：本計畫之計畫年期配合開發期程為民國 106 年。

### 二、計畫人口

依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點所訂之標準，計畫人口應依每人 50 平方公尺之居住樓地板面積、每 4 人為一戶之計算標準推算。然因「100 年都市及區域發展統計彙編」資料指出，新北市住宅狀況實際每人建坪為 9.43 坪(31.17 平方公尺/人)，爰此作為本計畫之計畫人口估算標準。

本計畫變更後，實際可建築用地面積為 896.43 平方公尺，可建築用地均變更為住宅區，因此計畫範圍內住宅區面積為 896.43 平方公尺，容積率 300%，容積獎勵最高可達基準容積之 50%，故居住樓地板面積為 4033.94 平方公尺。依據前述標準推算，本計畫之計畫人口及戶數計算如下：

$$\begin{aligned}\text{計畫人口} &= \text{居住樓地板面積} \div 31.17 \text{ (人/平方公尺)} \\ &= 4033.94 \div 31.17 \\ &\approx 130 \text{ 人}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{計畫戶數} &= \text{計畫人口} \div 4 \text{ (人/戶)} \\ &= 130 \div 4 \\ &\approx 33 \text{ 戶}\end{aligned}$$

### 三、土地使用計畫

依循主要計畫考量當地公共設施需求及應捐建地規模不利於建築使用與管理，將應捐建地及公共設施用地皆規劃為公共設施用地，並遵循審議規範及前述空間規劃架構，於細部計畫劃設住宅區與公園用地各一處，住宅區面積為 896.43 平方公尺，佔計畫區面積 65.69%，公園用地面積為 468.24 平方公尺，佔計畫區面積

34.31%。

表一 細部計畫土地使用計畫面積表

項目	面積 (m <sup>2</sup> )	比例
住宅區	896.43	65.69%
公園用地	468.24	34.31%
總計	1364.67	100%

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

### 拾壹、事業及財務計畫：

#### 一、開發方式

採自行規劃興闢方式辦理。

#### 二、經費來源

本計畫由開發者自行籌措開發費用。

擬定泰山都市計畫(同興段 53 地號及部分 54 地號土地)財務計畫表

設施 總類	面積 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式					開闢經費(萬元)				主辦 單位	預定完成 期限	備註 經費 來源
		征購	市地 重劃	公地 撥用	獎勵 投資	無償 捐贈	土地 成本	工程 成本	其他	合計			
公園 用地	0.0468					V	2,254	94	--	2,348	開發 人	細部計畫 公告實施 後三年內 申請建造 執照、五 年內完成 公共設施 工程建設	銀行貸款、 自有資金

註：1.本開發經費及預定完成期限得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。

2.上述開發費用不含營運期之相關費用，且不含利息。

#### 三、開發期限

本細部計畫公告實施後三年內應申請建造執照、五年內應完成公共設施工程建設。違反者，於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及繳納代金均不予發還。前項規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事由時，得經新北市政府同意該不可歸責期間不予計算。

## 拾貳、回饋計畫：

本計畫之開發依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，故以該規範中應辦理捐贈回饋內容，進行變更後回饋比例分析。

### 一、捐贈土地作為公共設施用地

本計畫零星工業區變更為住宅區，面積 1265.51 平方公尺，應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例不得低於 37%，其中公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積 30%，經計算應捐贈地方政府 30%公共設施用地(面積計 379.65 平方公尺)、7%可建築土地(面積計 88.59 平方公尺)。

本計畫考量當地公共設施需求及應捐建地規模不利於建築使用與管理，故將應捐建地及公共設施用地皆劃設為公園用地，面積共計 468.24 平方公尺，由開發者興闢完成後自願捐贈予新北市政府，並納入協議書辦理。

### 二、其他相關之樁位測定費悉由開發者自行負擔。

## 拾參、土地使用分區管制要點：

配合內政部都市計畫委員會審竣調整後之土地使用計畫及依 100 年 12 月 23 日新修訂之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，修正本案土地使用分區管制要點中相關條文及部分文字修正。(詳表二)

## 拾肆、逕提大會討論事宜

- 一、細部計畫土地使用分區管制要點之內容，前業已經市都委會專案小組研商會議中就實質內容進行討論，並授權依上述意見妥為修正後，提請大會審議，另「都市計畫工業區檢討變更審議規範」已於 100 年 12 月 23 日修正發布，本案亦參考該規範內容提出本次提會條文。
- 二、本案係針對內政部都委會審竣之主要計畫內容，提送本市都委會確認細部計畫內容需配合修正部分，另原細部計畫實質內容業於市都委會專案小組中經充分討論並有具體建議，故本案細部計畫內容提請本次大會決議。

## 拾伍、以上符合法定程序內容，提請大會決議。

決議

依下列各點修正後通過：

- 一、修正案名為「擬定泰山都市計畫（同興段 53 及 54 地號土地）細部計畫」案。
- 二、有關事業及財務計畫之開發期程規定為：「本計畫發布實施後三年內應申請建造執照、五年內應完成公共設施工程建設…」，惟

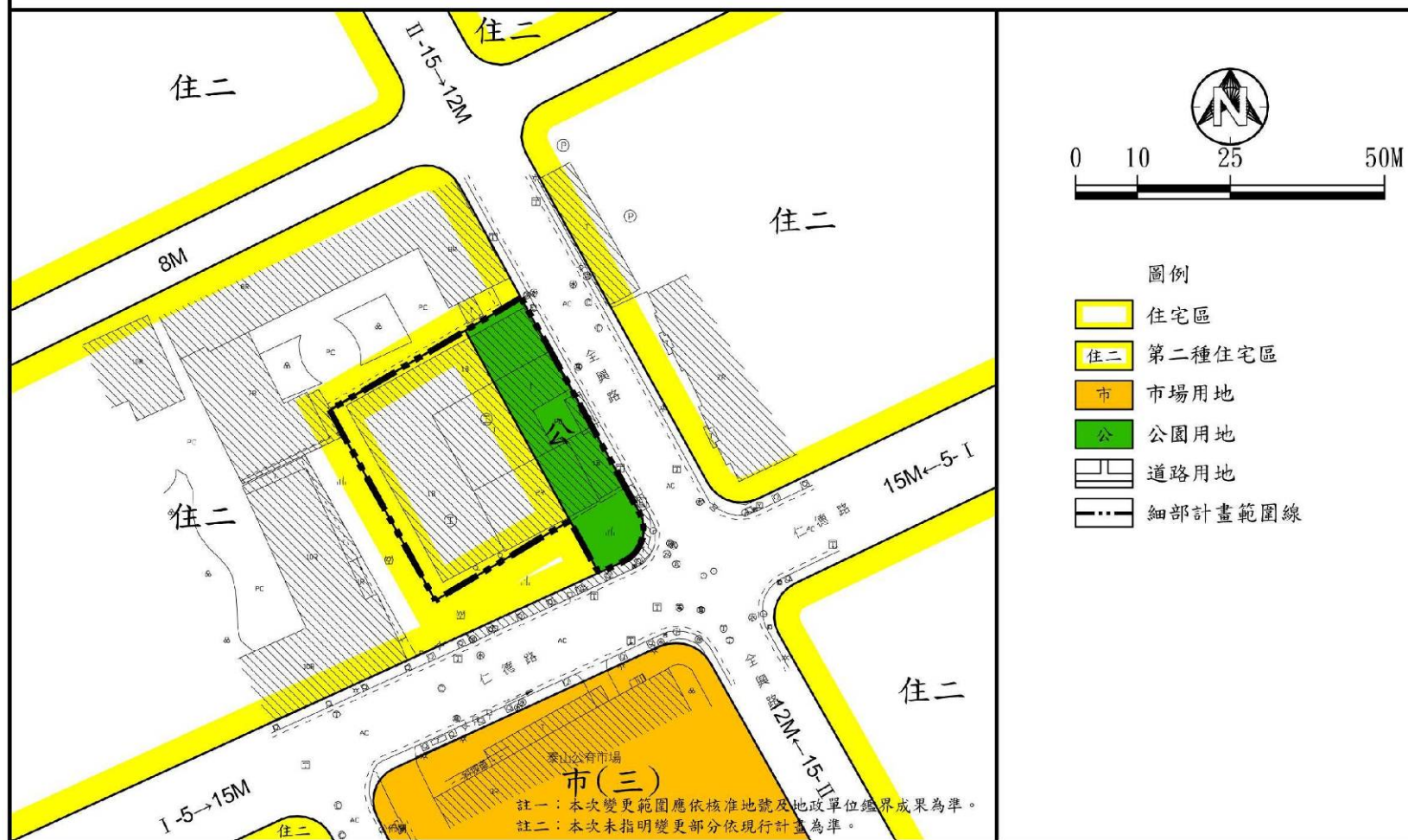
為儘速成就都市計畫變更後對周邊環境品質提升，於開發期程增列：「為有助於申請者後續整體開發環境價值之提高，故有關變更後應回饋之開放性公共設施部分，應於都市計畫核定發布實施後半年內先行進行簡易綠美化，或是於核定發布實施後二年內完成興闢之規定納入協議書內修訂，另外，倘未能於前述期限規定完成者除有不可抗力之因素之事實經本府同意得酌予調整」之機制亦一併納入載明。

- 三、為確認私人公益性設施之公共使用性，於增設公益設施獎勵部分增加其必須具獨立產權及獨立出入口規定，俾利後續民眾使用及經營管理，
- 四、依照新北市都市計畫委員會第 12 次會議針對綠建築之獎勵條件、基地保水之開挖率獎勵及相關條文部分文字內容，依附表之土地使用分區管制要點內容修正通過。
- 五、有關協議書依本市都市計畫委員會研議之「本市都市計畫工業區檢討變更審議規範協議書範本」修正辦理，並授權作業單位審核確認後，依行政程序報核，納入細部計畫書附件據以執行。

附帶決議：

- 一、為利市都委會與部都委會委員意見交換，請作業單位研議後續兩級都委會交流事宜。
- 二、有關個案變更捐贈之可建築用地，應考量更多元之利用方式，並請作業單位錄案研議。

# 擬定泰山都市計畫(同興段53地號及部分54地號土地)細部計畫圖



圖三 細部計畫示意圖

表二 擬定泰山都市計畫（同興段 53 地號及部分 54 地號土地）細部計畫土地使用分區管制要點修正對照表

新北市都市計畫委員會第 7 次會議決議	本次提會審議	市都委會決議
<p>一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。</p>	<p>建議依下列內容修正後通過：            一、本要點依據都市計畫法第<u>22</u>條、同法台灣省施行細則第<u>35</u>條規定訂定之。            修正理由：            配合中央標準法將條文改由數字方式呈列。</p>	<p>依本次提會審議通過。</p>
<p>二、住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：            (一)建蔽率不得大於 50%。            (二)容積率不得大於 288%。</p>	<p>建議依下列內容修正後通過：            修正理由：            因應 100 年 12 月 23 日修正「計畫工業區檢討變更審議規範」規定及依內政部都委會決議修正。            修正事項：            二、住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：            (一)建蔽率不得大於 50%。            (二)容積率不得大於<u>300%</u>。</p>	<p>依本次提會審議通過。</p>
<p>三、容積獎勵規定：            (一)為鼓勵加速地區公共設施用地之取得及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：            1. 建築物提供部份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：</p>	<p>建議依下列內容修正後通過：            修正理由：            1. 為增加私人公益性設施之公共使用性，增加其必須具獨立產權及獨立出入口規定，俾利後續大眾使用及經營管理。            2. 載明除建築基地達超過原規定綠建築銀級以上者，始得適用獎勵。</p>	<p>依本次提會審議通過。</p>

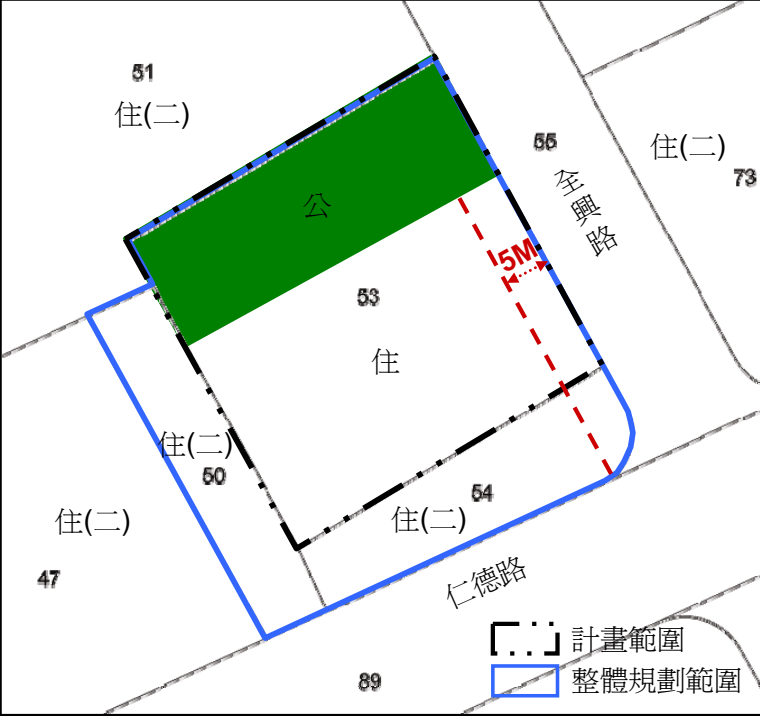
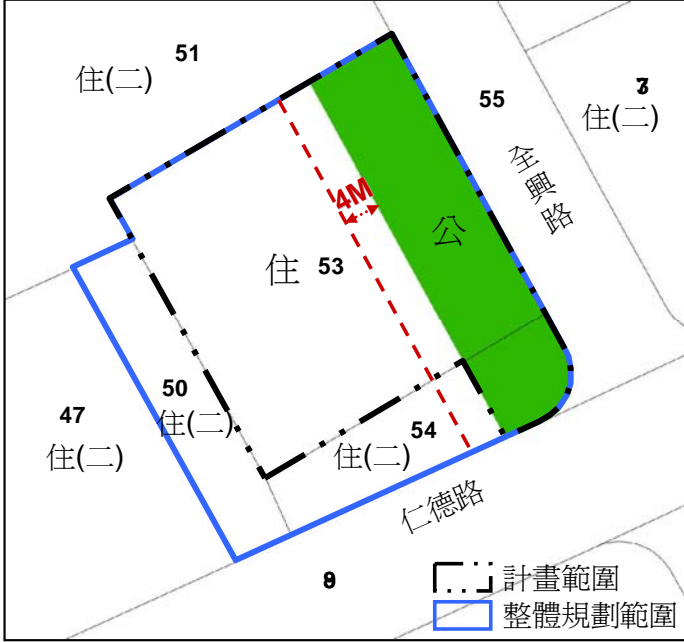


新北市都市計畫委員會第 7 次會議決議	本次提會審議	市都委會決議
<p>(1)私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(2)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經新北市都市設計審議委員會審議通過者。</p> <p>(3)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積，經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。</p> <p>2. 建築基地適用「都市計畫容積移轉實施辦法」。</p> <p>(二)為提升節能減碳及建築保水，訂定下列獎勵措施：</p> <p>1. 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標</p>	<p>3. 依據新北市都市計畫委員會第 9、12 次會議審議工業區變更案決議調整。</p> <p>三、容積獎勵規定：</p> <p>(一)為鼓勵加速地區公共設施用地之取得及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>1. 建築物提供部份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：</p> <p>(1)私人捐獻設置圖書館、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及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，<u>且具獨立產權及獨立出入口</u>，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(以下略)</p> <p>(二) 為提升節能減碳及建築保水，訂定下列獎勵措施：</p> <p><u>1. 有關依相關法令規定或審議要求取得綠建築標章者，該部分不得再給予獎勵；惟申請者原無須取得綠建築標章，或依規定取得更高一等級以上綠建築標章者，得給予不同等級之基準容積獎勵。申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%</u></p>	

新北市都市計畫委員會第 7 次會議決議	本次提會審議	市都委會決議																											
<p>章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(3)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。</p>	<p><u>之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</u></p> <table><tr><th rowspan="3">項目</th><th colspan="4">獎勵額度</th></tr><tr><th rowspan="2">無規定 或要求</th><th colspan="3">依相關法令規定或審議要求綠建築等級</th></tr><tr><th>銀級</th><th>黃金級</th><th>鑽石級</th></tr><tr><td>取得綠建築分級評估銀級</td><td>基準容積之 6%</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr><tr><td>取得綠建築分級評估黃金級</td><td>基準容積之 8%</td><td>基準容積之 8%</td><td>--</td><td>--</td></tr><tr><td>取得綠建築分級評估鑽石級</td><td>基準容積之 10%</td><td>基準容積之 10%</td><td>基準容積之 10%</td><td>--</td></tr></table> <p>前項保證金退還依下列規定：</p>	項目	獎勵額度				無規定 或要求	依相關法令規定或審議要求綠建築等級			銀級	黃金級	鑽石級	取得綠建築分級評估銀級	基準容積之 6%	--	--	--	取得綠建築分級評估黃金級	基準容積之 8%	基準容積之 8%	--	--	取得綠建築分級評估鑽石級	基準容積之 10%	基準容積之 10%	基準容積之 10%	--	
項目	獎勵額度																												
	無規定 或要求		依相關法令規定或審議要求綠建築等級																										
		銀級	黃金級	鑽石級																									
取得綠建築分級評估銀級	基準容積之 6%	--	--	--																									
取得綠建築分級評估黃金級	基準容積之 8%	基準容積之 8%	--	--																									
取得綠建築分級評估鑽石級	基準容積之 10%	基準容積之 10%	基準容積之 10%	--																									

新北市都市計畫委員會第 7 次會議決議	本次提會審議	市都委會決議																								
<p>2. 為提升都市保水性，建築基地之實際開挖率符合下列規定，增加樓地板面積：</p> <table><tr><th>法定開挖率－實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≥ 10%</td><td>基準容積之 6%</td></tr><tr><td>≥ 15%</td><td>基準容積之 8%</td></tr><tr><td>≥ 20%</td><td>基準容積之 10%</td></tr><tr><td>≥ 25%</td><td>基準容積之 12%</td></tr><tr><td>≥ 30%</td><td>基準容積之 15%</td></tr></table>	法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度	≥ 10%	基準容積之 6%	≥ 15%	基準容積之 8%	≥ 20%	基準容積之 10%	≥ 25%	基準容積之 12%	≥ 30%	基準容積之 15%	<p>1. <u>依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</u></p> <p>2. <u>未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</u></p> <p>3. <u>依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造价 5 倍之金額後無息退還。</u></p> <p>2. 為提升都市保水性，建築基地之實際開挖率符合下列規定，增加樓地板面積：</p> <table><tr><th>法定開挖率－實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≥ 10%</td><td>基準容積之 6%</td></tr><tr><td>≥ 15%</td><td>基準容積之 8%</td></tr><tr><td>≥ 20%</td><td>基準容積之 10%</td></tr><tr><td>≥ 25%</td><td>基準容積之 12%</td></tr><tr><td>≥ 30%</td><td>基準容積之 15%</td></tr></table> <p><u>前款減少之開挖率部分，除應妥為綠美化外，其植栽上下方之任何形式人工構造物不得大於 1/3。</u></p>	法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度	≥ 10%	基準容積之 6%	≥ 15%	基準容積之 8%	≥ 20%	基準容積之 10%	≥ 25%	基準容積之 12%	≥ 30%	基準容積之 15%	
法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度																									
≥ 10%	基準容積之 6%																									
≥ 15%	基準容積之 8%																									
≥ 20%	基準容積之 10%																									
≥ 25%	基準容積之 12%																									
≥ 30%	基準容積之 15%																									
法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度																									
≥ 10%	基準容積之 6%																									
≥ 15%	基準容積之 8%																									
≥ 20%	基準容積之 10%																									
≥ 25%	基準容積之 12%																									
≥ 30%	基準容積之 15%																									
<p>(三)建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之 0.5 倍。(住宅區容積獎勵上限為 288%×0.5＝144%)。變更後建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關獎勵規定。</p>	<p>建議依下列內容修正後通過：</p> <p>修正理由：</p> <p>因應 100 年 12 月 23 日修正「計畫工業區檢討變更審議規範」規定及依內政部都委會決議修正。</p>	<p>依本次提會審議通過。</p>																								

新北市都市計畫委員會第 7 次會議決議	本次提會審議	市都委會決議
	<p>修正事項：</p> <p>(三)建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之 0.5 倍。(住宅區容積獎勵上限為<math>300\% \times 0.5 = 150\%</math>)。變更後建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關獎勵規定。</p>	
<p>四、為塑造計畫區周遭環境景觀品質，建築基地應依下列規定辦理：</p> <p>(一)計畫區應與泰山區同興段 50、54 地號整體規劃，指定建築退縮範圍，並納入協議書規範。</p> <p>(二)整體規劃範圍面臨道路及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，應依騎樓地相關規定辦理供公眾通行。</p> <p>(三)整體規劃範圍臨全興路應自道路境界線退縮至少 5 公尺建築。</p>	<p>建議依下列內容修正後通過：</p> <p>修正理由：</p> <p>依內政部都委會決議修正。</p> <p>修正事項：</p> <p>四、為塑造計畫區周遭環境景觀品質，建築基地應依下列規定辦理：</p> <p>(一)計畫區應與泰山區同興段 50、54 地號整體規劃，指定建築退縮範圍，並納入協議書規範。</p> <p>(二)整體規劃範圍面臨道路及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，應依騎樓地相關規定辦理供公眾通行。</p> <p>(三)整體規劃範圍臨<u>公園用地之建築基地</u>，應自<u>公園用地</u>界線退縮至少<u>4</u>公尺建築。</p>	<p>依本次提會審議通過。</p>

<p>新北市都市計畫委員會第7次會議決議</p>	<p>本次提會審議</p>	<p>市都委會決議</p>
 <p>附圖一 整體規劃範圍建築退縮示意圖</p>	 <p>附圖一 擬定泰山都市計畫(同興段 53 地號及部分 54 地號土地)細部計畫案整體規劃範圍建築退縮示意圖</p>	
<p>五、停車空間留設規定：</p> <p>(一)住宅區內建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工篇」第二章第十四節停車空間外，尚應滿足新北市都市設計審議委員會要求，並至少設置一戶一汽車、機車停車位。</p> <p>(二)除前款停車位外，另應依都市計畫工業區檢討變更審</p>	<p>建議依下列內容修正後通過：</p> <p>修正理由：</p> <p>依 100 年 12 月 23 日新修訂之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」修正。</p> <p>修正事項：</p>	<p>依本次提會審議通過。</p>

新北市都市計畫委員會第 7 次會議決議	本次提會審議	市都委會決議
<p>議規範八、配合措施(三)之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之○．二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</p>	<p>五、停車空間留設規定：</p> <p>(一)住宅區內建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工篇」第二章第十四節停車空間外，尚應滿足新北市都市設計審議委員會要求，並至少設置一戶一汽、機車停車位。</p> <p>(二)除前款停車位外，另應依都市計畫工業區檢討變更審議規範第九點第三項之規定，計算計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</p>	
<p>六、建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺，且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依其決議辦理。</p>	<p>建議照案通過。</p>	<p>依本次提會審議通過。</p>
<p>七、本計畫區開發應先經新北市都市設計審議委員會依</p>	<p>建議照案通過。</p>	<p>依本次提會審</p>

新北市都市計畫委員會第 7 次會議決議	本次提會審議	市都委會決議
「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。		議通過。
八、住宅區建築基地地下開挖率不得超過基地面積 70%。	建議照案通過。	依本次提會審議通過。
九、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	建議照案通過。	依本次提會審議通過。

案由	「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(原海山煤礦專用區變更為住宅區)細部計畫」案(開發期程展延申請)	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第四案
說明	<p><b>壹、辦理機關：</b>新北市政府</p> <p><b>貳、申請單位：</b>新北市土城區大安自辦市地重劃區籌備會</p> <p><b>參、法令依據：</b>都市計畫法第二十四條</p> <p><b>肆、背景說明：</b></p> <p>本案係依「變更土城(頂埔地區)都市計畫(第一次通盤檢討)」案內附帶條件一擬定細部計畫，並採自辦市地重劃方式辦理整體開發，並經 98.07.23.改制前臺北縣都市計畫委員會第 389 次會審議通過在案，由於本細部計畫附帶條件規定：「本案應依『都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則』之規定，於市地重劃計畫書經市地重劃主管機關審核通過後，始得辦理本案擬定細部計畫之核定及發布實施程序。」，囿於市地重劃計畫書目前尚未經本府地政局審核通過，故本案迄今仍未核定及發布實施。(改制前臺北縣都委會第 389 次會審決內容請參見圖 1 及表 1 所示)</p> <p>新北市土城區大安自辦市地重劃籌備會(本案開發單位，簡稱籌備會)，依「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」規定：無法於委員會審議通過紀錄文(改制前臺北縣政府 98.08.10.北府城審字第 0980614603 號函，查於 98.08.14.到達)到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程，爰依前述處理原則規定，籌備會以 101.05.28.(101)大安自籌字第 001 號及 101.06.15.(101)大安自籌字第 002 號等二函到府，敘明理由申請延長開發期程 2 年。</p> <p><b>伍、計畫位置及範圍：</b></p> <p>本細部計畫區位於土城(頂埔地區)都市計畫中央偏東，土城國中東南側，計畫區西界面臨計畫寬度 15 公尺之永寧路，計畫面積為 7,166.10 平方公尺。</p> <p><b>陸、辦理經過：</b></p> <p>籌備會自 98.07.23.改制前臺北縣都市計畫委員會第 389 次會議</p>		



審議通過後迄今辦理完成事項：

- 一、案經改制前臺北縣政府民國 99 年 1 月 13 日北府地劃字第 0981097929 號函核准成立自辦市地重劃區籌備會，暨改制前臺北縣政府民國 99 年 4 月 7 日北府地劃字第 0990137163 號函核准變更籌備會名稱及核定重劃範圍在案。
- 二、都市計畫細部計畫公共設施用地之開闢皆屬重劃工程範疇，本案因屬公告山坡地範圍，重劃工程依法需申請水土保持計畫與雜項執照，籌備會目前已委託專業技術顧問機構完成相關草案設計作業。
- 三、本案市地重劃範圍面積 7,166.10 m<sup>2</sup>，其中屬私有土地面積為 6,787.07 m<sup>2</sup>(其餘 379.03 m<sup>2</sup>皆屬財政部國有財產局(以下簡稱國產局)管理之國有土地)，經籌備會積極整合後，目前已取得私有土地所有權人同意之面積合計 6,205.55 m<sup>2</sup>(91.43%)，扣除失聯者(無住址及日治時期住址)，目前尚未同意者僅 4 人，土地面積 278.42 m<sup>2</sup>(4.10%)。(土地權屬分析請參見圖 2 及表 2 所示，私有土地土地所有權人意見分析請參見表 3 所示)

#### 柒、申請展期之理由

- 一、依規定須取得水土保持計畫及雜項執照之土地所有權人同意書：因籌備會不具法人資格，故重劃工程所需申請水土保持計畫與申請雜項執照皆需檢附申請範圍內全體公、私有土地所有權人同意書，其中所涉：
  - (一)私有土地：涉重劃工程應申請水土保持計畫與雜項執照需檢附同意書者 19 人，目前已取得土地所有權人 18 人之同意，僅餘 1 人因重劃共同負擔比例仍有歧見，籌備會現正積極協調解決，期臻和諧、圓滿與多贏目標。
  - (二)公有土地：涉重劃工程應申請水土保持計畫與雜項執照之公有土地皆為國產局管理之國有土地，籌備會曾函請國產局提供本案辦理申請水土保持計畫與雜項執照之土地使用權同意書，惟國產局臺灣北區辦事處民國 100 年 10 月 18 日台財產改自第 1000027229 號函(請參見附件一)復應先提供法令依據供參後，再憑研處。本案因屬新案，迄今尚無相關案例可資依循，故籌備會擬積極協調解決私有土地後再協調國產局處理。
- 二、依序申請水土保持計畫與雜項執照(含新北市加強山坡地雜項執照審

	<p>查)審查通過。</p> <p>三、重劃計畫書審核通過：</p> <p>(一)撰製重劃計畫書：重點包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依審查通過之水土保持計畫與雜項執照內容計算重劃工程費用、重劃總費用、重劃費用平均負擔比例及土地所有權人平均重劃總負擔比例等項目。</li> <li>2. 取得私有土地所有權人出具參與自辦重劃同意書(載明前述重劃負擔比例)。</li> <li>3. 檢具水土保持計畫與雜項執照審查通過證明文件。</li> </ol> <p>(二)申請重劃計畫書審核通過。</p> <p>捌、預估進度</p> <p>本案開發單位新北市土城區大安自辦市地重劃籌備會申請展延期限 2 年(至 103.08.14.前完成市地重劃計畫書經本府地政局審核通過)，預定工作進度請參見表 4 所示。</p> <p>玖、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
決議	<p>一、依市地重劃籌備會所擬之預定工作進度，同意展延期限兩年之申請。</p> <p>二、基於加速地區發展、都市環境塑造、公共設施開闢取得的目標下，倘市地重劃籌備會遭遇作業上困難，請各相關行政單位予以協助。</p> <p>三、有關本府於 100 年 10 月 25 日發布實施之「新北市政府受理自辦市地重劃作業要點」，涉及核定重劃計畫書前之權利整合問題，後續請市府地政局研議檢討，以利市地重劃作業之推行。</p> <p>四、未來都市計畫審竣涉市地重劃開發期程規範事宜，應視基地規模及基地差異性做差別性之要求，以符合開發難易屬性。</p>

案由	「新北市板橋區民權段 743 地號等 62 筆土地都市更新地區劃定」案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第五案
說明	<p><b>壹、劃定機關：</b>新北市政府</p> <p><b>貳、劃定範圍與面積：</b></p> <p>一、更新地區位置：北臨公館街，西至民權路，南側臨文化路一段，東側以文化路一段45巷及45巷1弄為界範圍為本案更新地區(詳附圖一)。</p> <p>二、更新地區面積：新北市板橋區民權段175、176、178、182、183、186、187、190、191、194-3、194-4、194-5、194-6、194-10、698-2、699、700-1、700-2、701-34、701-35、701-42、701-43、704、705、706、707、707-1、7-8、709、710、710-1、721、722、723、724、725、726、727、731、732、733、734、735、736、737、738、739、740、741、742、743、745、746、747、748、752-8、752-10、752-11、752-25、752-32、752-33、752-34等62筆土地，面積共計8,685 平方公尺(詳附圖五)。</p> <p><b>參、法令依據：</b></p> <p>都市更新條例第 8 條。</p> <p><b>肆、辦理緣起與目的：</b></p> <p>為建構新板特區之都會核心意象，加速板橋車站周邊舊市區之都市再生，同時藉由改善附近地區環境品質、提升土地資源之經濟效益，擬由市府主導推動本地區之都市更新事業，透過都市更新程序邁向全面性之都市再生，美化的板橋區新板特區周邊地區都市風貌，改善本地區破舊窳陋之景觀，並促進公有土地使用效能，活化區域環境，藉以提升市民生活品質。</p> <p><b>伍、發展現況：</b></p> <p>一、都市計畫情形：位於板橋都市計畫區，劃定範圍內均為住宅區(附圖二、三)。</p> <p>二、土地使用現況：更新地區範圍內土地均已建築使用，並以4~5公尺不等的既成巷道做為街廓內之主要聯外通道，北側公館街上多為 4 層樓之老舊公寓，街廓內部則多為1~2 層樓之平房，文化路側亦為屋齡40 年左右之4 層樓公寓。沿街低樓層多作為一般零售業及餐飲業等商業使用，其他均為住宅使用。</p> <p>三、建物現況(詳附圖四)：</p> <p>(一)建物樓層</p> <p>本更新地區內建物共計26棟，大多為4層樓以下建築，其中以2層</p>		

樓及3層樓建物各7棟最多，其次為4層樓建物計有6棟，1層樓建物計有3棟，5、6、7 層樓建物則各有1棟。

## (二)建物結構

範圍內之建物結構多為磚造及加強磚造建物，共計15棟，已超過範圍棟數二分之一，另鋼筋混凝土造11棟，部分零星夾雜磚造臨時建物與鐵皮等金屬造建物。

## (三)建物屋齡

範圍內建物使用迄今已逾35 年以上者佔總數的85%以上，已達更新年限標準，僅民權路側的板橋農會大樓為民國88 年竣工之6層鋼筋混凝土造建物及公館街口的7 層樓建物領有民國84 年核發之使用執照。

四、土地權屬概況：本更新地區內公私有土地夾雜，公有土地面積計4,449 平方公尺，由中華民國(1.78%，主要作為現有道路使用)、新北市政府(96.33%)及彰化縣員林鎮(1.89%)所有。公有土地面積占更新地區之52.48%，主要集中於南北兩側(詳附圖五)。

五、居民意願：根據更新地區內居民之初步意願調查結果顯示，目前表示同意參與都市更新事業之土地所有權人共計35人，持有土地持分面積為1,298.43平方公尺；同意參與之建物所有權人為34人，其持有建物持分面積為2,603.85平方公尺。

## 陸、劃定理由：

### 一、符合都更條例第6條第2款及第4款規定

本更新地區位於新板車站對側，與萬坪都會公園相望，但目前地區內面臨建物破舊窳陋、開放空間不足、缺乏防災系統，都市景觀及環境品質亟待改善，爰配合本市主導辦理板橋區民權段743地號等土地都市更新事業計畫，依都市更新條例第6條第2款：「建築物因年代久遠有傾頹獲朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全」及第4款：「建築物未能與重大建設配合」規定劃定都市更新地區，以創造都市再生之新契機。

### 二、配合周邊道路邊界及建物更新年限

本更新地區劃定以配合周邊都市計畫道路及現有巷道為原則，西側以民權路為界，北側以公館街為界，南側以文化路一段為界，另東南側部分考量臨文化路一段45巷至81巷間的建物多為尚未達30年更新年限之大樓，且多無參與都市更新重建之意願，故不劃入都市更新地區範圍。

	<p><b>柒、再發展原則：</b></p> <p>一、善用市有土地資源，由政府主導辦理都市更新</p> <p>本案計畫透過新北市政府辦理公開甄選實施者方式實踐更新願景，以提升市有土地價值，促進本更新地區土地使用效率及公有土地再利用，更新現有老舊窳陋之公有財產，提供周邊環境優質、便利之公共設施。</p> <p>二、延續周圍住宅社區紋理</p> <p>計畫範圍內之土地使用分區為住宅區。在生活機能已屬完備之情況下，未來辦理更新時，應以延續周圍住宅社區紋理為主。</p> <p>三、改善區內彎曲狹小道路並強化周邊區域聯絡功能</p> <p>為積極改善周邊環境品質，應透過都市更新事業的實施整合大面積更新單元，改善既有區內道路彎曲狹小的問題，同時考慮社區既有紋理，結合建築設計退縮留設公共通道供公眾通行。</p> <p><b>捌、以上提請討論。</b></p>
決議	<p>一、 同意本案依都市更新條例第 6 條第 1、2、4 款劃定為都市更新地區。</p> <p>二、 考量將來與鄰地整合之需求，請於劃定說明書補充得依實施更新招商範圍擴大調整更新地區之規定。</p> <p>三、 請<b>市府</b>財政局於後續推動時，考量地區需求提供適當公共服務性設施，並邀請都市計畫、都市更新及都市設計等委員參與，以<b>協助</b>更新推動。</p>

案由	「新北市新莊區文德段60-8地號等83筆土地都市更新地區劃定」案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第六案
說明	<p><b>壹、劃定機關：</b>新北市政府</p> <p><b>貳、劃定範圍與面積</b></p> <p>一、更新地區範圍：東起自大觀街、西至古蹟保存區分區界，北側配合現況已申請建照之開發案，故參考土地權屬劃定至61-1地號為界，南至新莊路為本案更新地區（詳附圖一）。</p> <p>二、劃設範圍面積：新北市新莊區文德段60-8、61、61-1、428、431、431-1、432、433、433-2、434、435、436、438、439、440、441、447、448、449、450、451、452、453、454、457、458、459、460、461、462、463、464、467、468、469、470、471、472、473、474、475、476、479、480、481、482、483、484、485、486、487、488、489、490、491、494、495、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、511、513、516、517、518、519、520、525、526、527、528、529、530、535-1、535-2等83筆土地，總面積約10,005.58平方公尺(詳附圖三)。</p> <p><b>參、法令依據：</b></p> <p>都市更新條例第8條。</p> <p><b>肆、辦理緣起與目的：</b></p> <p>本基地位於新北市新海橋下西側街廓，北至景德路北側土地、東側臨大觀街、南側臨新莊路、西側臨新莊路214巷所圍街廓。基地南側臨新莊老街、西北側為新莊國中校園，西側緊鄰慈祐宮古蹟保存區，周邊多為深具特色與濃厚歷史人文氣息之牌樓街道建築，且距離捷運新莊站約100公尺範圍。</p> <p>基地內建物年代久遠破舊、居住環境惡劣、鄰棟間隔狹小、現有通道狹小，防災機能明顯不足，亦有公共安全之虞；且樓層低矮，公私有土地使用強度皆不高，不符合捷運重大建設場站周邊應有之都市發展。</p> <p>為呼應新莊地區特有之人文資源發展潛力，以及改善建物破舊窳陋、防災機能不足之急迫性；同時配合捷運新莊站重大建設發展，進而活化公有土地使用效能等、提升市民生活品質、提高新莊地區競爭力，擬劃定為都市更新地區，以加速都市更新事業之實施。</p> <p><b>伍、發展現況</b></p> <p>一、都市計畫情形：本案更新地區範圍位於新北市政府99年10月公告實施之「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」範圍內，土地使用分區臨新莊路部分及部分臨大觀路路段為商業區，其餘則主要為住宅區，另計畫範圍西北側有部分人行道用地及國</p>		

中用地(詳附圖二、三)。

二、土地使用現況：更新地區內現況多為住商使用，面臨新莊路上為零星商業店鋪及新莊農會，不臨路之建物多屬違占住戶。本更新地區市有土地使用現況包含新北市政府警察局新莊分局宿舍、新北市政府交通局新莊停管處及新北市政府警察局新莊分局新莊派出所；另基地內鄰近新莊路214巷之新莊武德殿已登錄為新北市歷史建築，原附屬於原郡役所，目前管理機關為新北市政府警察局新莊分局，現況為閒置狀態。

三、建物現況(詳附圖四)：更新地區現況建物大都為3層樓以下之建物，其中以2層樓所占比例最高，其次則為1層建物及少數3層樓建物；在建物構造部分，除了少數2至3樓鋼筋混凝土結構，其餘主要皆為磚造之建築物，另區內建築物窳舊老舊，且範圍內之建物屋齡多已超過30年年限，其棟數比例已達範圍內二分之一以上，符合更新年限。

四、土地權屬概況：本更新地區總面積為10,005.58平方公尺，更新地區範圍內以公有土地為主，新北市有地佔56.27%，國有地佔2%，其餘私有地佔41.73%(詳附圖五)。

五、居民意願：本範圍已召開3次地主說明會，會中多數地主主張需俟實施者進場溝通後再行評估參與更新之可能。

#### 陸、劃定原由：

##### 一、符合都更條例第6條第1款及第4款規定

劃定更新地區範圍內建物破舊窳陋、缺乏步行空間、開放空間不足、缺乏防災系統、土地空屋閒置低度利用，及改善都市景觀及環境品質之課題，為配合捷運場站都市地區發展需求，爰依都市更新條例第6條第1款：「建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞」及第4款：「建築物未能與重大建設配合」規定劃定都市更新地區，以創造都市再生之新契機。

##### 二、配合都市計畫分區及街廓完整性

本更新地區劃定原則以配合都市計畫使用分區及街廓完整性劃設，南側及東側臨計畫道路、西側臨古蹟保存區，另北側配合現況已申請建照之開發案，故參考土地權屬劃定至61-1地號為界。

#### 柒、再發展原則：

##### 一、善用市有土地資源，由政府主導辦理都市更新

本案計畫透過新北市政府辦理公開甄選實施者方式實踐更新願景，以提昇市有土地價值，促進本更新地區土地使用效率及公有土

	<p>地再利用，更新現有老舊窳陋之公有財產，提供周邊環境優質、便利之公共設施。</p> <p>二、建立廟街氛圍進行整體規劃</p> <p>本更新地區南側臨新莊路部分屬於新莊廟街，後續本更新地區開發除改善現有地區窳陋外，未來區內公共設施配置及建築風格、形式，應延續廟街特有風貌氛圍整體規劃。</p> <p>捌、以上提請討論。</p>
決議	<p>一、 同意本案依都市更新條例第 6 條第 1、2、4 款劃定為都市更新地區。</p> <p>二、 考量將來與鄰地整合之需求，請於劃定說明書補充得依實施更新招商範圍擴大調整更新地區之規定。</p> <p>三、 請市府財政局於後續推動時，考量地區需求提供適當公共服務性設施，以及因應新莊廟街文化特性提供文化性服務設施，並邀請都市計畫、都市更新及都市設計等委員參與，以協助更新推動。</p>



案由	擬定新店中央新村北側附近地區（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）細部計畫	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第七案
說明	<p><b>壹、辦理機關</b> 新北市政府。</p> <p><b>貳、法令依據</b> 都市計畫法第 17 條。</p> <p><b>參、計畫緣起</b> 本計畫原屬新店溪東側之農業區，於民國 88 年 6 月 17 日發布實施之「變更新店都市計畫（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）」案中為配合環河快速道路用地及相關經費取得，變更為住宅區、學校用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及道路用地，並依其附帶條件規定：「應另行擬定細部計畫（含提供適當比例之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫）」。</p> <p>爰依據都市計畫法第 17 條及主要計畫規定，擬定本細部計畫並訂定土地使用分區管制要點以作為後續實質開發之依據。</p> <p><b>肆、本細部計畫與主要計畫之關係</b> 原主要計畫係依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理變更，該計畫書中規定應另行擬定細部計畫並訂定土地使用分區管制要點，本細部計畫即承接主要計畫變更內容、實質發展計畫、實施進度及經費等規定辦理，並訂定土地使用分區管制要點管制之。</p> <p><b>伍、辦理歷程</b> 一、本案於民國 93 年 11 月 29 日辦理公開展覽 30 天，公展期間人民團體陳情意見詳見附件四「人民團體陳情意見綜理表」。</p> <p>二、縣（市）都委會專案小組研商會 本案於民國 96 年 6 月 22 日、97 年 8 月 14 日、98 年 1 月 15 日、98 年 5 月 26 日、98 年 6 月 16 日、98 年 6 月 19 日、98 年 7 月 15 日、101 年 2 月 9 日、101 年 4 月 5 日、101 年 6 月 6 日、101 年 6 月 15 日、101 年 6 月 20 日、101 年 7 月 5 日召開共計 13 次專案小組研商會議，相關變更內容及人陳案均已獲致具體意見。</p> <p><b>陸、計畫位置與範圍</b> 本細部計畫區位於新北市新店區內新店溪東側，屬於新店都市計畫區，基地東以中央路為界，南鄰中央新村，西側近環河快速道路、中安大橋與中安便橋，部分範圍於小碧潭捷運站 500 公尺內。計畫範圍涵蓋新店</p>		

區中央段共 321 筆土地，未包含和平社區。

### 柒、現行主要計畫概要

「變更新店都市計畫（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）」案中，本細部計畫為「變更編號 8：新店溪東側農業區」，其變更內容為部分農業區變更為住宅區、學校（文小）用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及道路用地（詳附件一）。變更面積為 40.1 公頃，開發方式規定原則上採區段徵收方式開發。

### 捌、實質發展計畫

#### 一、計畫範圍

本細部計畫範圍依據原主要計畫中「變 8」新店溪東側十四張地區之部分農業區，原計畫面積共 40.1 公頃。後基於原主要計畫第二次通盤檢討圖於本計畫區西側與眷村（溪園、蘭莊）毗鄰部分地形相對位置有所誤差，乃參考「變更新店都市計畫（第一次通盤檢討）」案計畫圖，並以 83 年 2 月地籍重測後資料，採其樁位成果為本計畫區範圍界之轉繪依據，轉繪後面積為 39.7965 公頃。

#### 二、計畫人口及密度

本計畫區之計畫容納人口約 11,000 人，居住密度每公頃 494 人。

#### 三、土地使用分區計畫

本細部計畫之土地使用分區計畫係依據主要計畫之土地使用分區，並酌予配置部分公共設施用地及細部計畫道路；詳附件二「細部計畫土地使用面積分配表及細部計畫圖」。

#### （一）住宅區

本計畫除將部分原主要計畫住宅區劃設為公園用地及細部計畫道路外，餘均維持住宅區，總計住宅區面積共 22.3238 公頃。

#### （二）公共設施

除主要計畫劃設文小用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地二處外，本計畫依據檢討標準及實際需要共劃設公園用地及廣場用地各一處。

##### 1. 鄰里公園兼兒童遊樂場用地

原主要計畫於緊鄰中央新村之住宅區間劃設兩處帶狀鄰里公園兼兒童遊樂場用地，總計面積為 1.6131 公頃。

##### 2. 廣場用地

將和平社區東側與計畫道路間之狹長畸零土地規劃為廣場用地，總計面積為 0.0156 公頃。

##### 3. 文小用地

本計畫依循原主要計畫於計畫區中央偏西南側劃設一文小用地，

	<p>以利於提供附近區域之學校需求，總計面積為 2.7806 公頃。</p> <p>4. 公園用地 為提升住宅區環境品質，計畫區內增加劃設一處公園用地，位於全計畫區中央，和平社區西南側，總計面積為 2.5602 公頃。</p> <p>5. 道路用地 扣除住宅區及公共設施用地後之道路使用面積，分為原主要計畫劃設之道路，面積為 8.0522 公頃；細部計畫增設之道路，面積為 2.3586 公頃，合計道路總面積共 10.4108 公頃。</p> <p>6. 人行步道用地 配合計畫道路及人行動線規劃，劃設人行步道用地 0.0924 公頃。</p> <p><b>玖、事業及財務計畫</b> 本案主要為都市計畫農業區變更為相關土地使用分區及公共設施用地，依內政部 95 年 1 月 2 日內授營中字第 0940012658 號函(略以)：「為加強公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等政策目標，舉凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，依院函規定仍應以區段徵收開發方式辦理。」，故本計畫由新北市政府為開發主體，以跨區區段徵收方式辦理，全區於變更範圍內部分路段已執行一般徵收。合計區段徵收面積為 39.7965 公頃。</p> <p><b>拾、土地使用分區管制要點</b> 本案訂有土地使用分區管制要點，內容包括各土地使用分區容許使用內容、各分區及用地之建蔽率與容積率、容積獎勵項目與上限、最小建築基地規模、停車位設置標準、建築退縮規定、建築基地綠化、開挖及雨水貯留設施留設規定，並指定為應經都市設計審議地區，詳細內容參閱附件三「土地使用分區管制要點修正對照表」。</p> <p><b>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>除下列各點外，餘依專案小組意見通過：</p> <p>一、有關民眾陳情開發方式改採自辦市地重劃部分，請釐清以下事項並於下次會議宣讀紀錄時提報：</p> <p>(一) 請財政、主計單位協助確認 94 年當時政府財政狀況，及是否確有影響區段徵收執行情形予以釐清？</p> <p>(二) 針對重劃籌備會陳情於 100 年已提送之同意重劃事項是否有效予以釐清？</p> <p>(三) 在上述二項前提條件成立，且維續政府之行政執行一致性，則研議在整體公共設施比例不調降原則，並基於回歸政府公共利益考量，是否有得依法辦理之可行方式（例如基於公共利益考量下，提供一定比例合宜住宅、社會住宅）？</p>

	<p>二、有關土地使用分區管制要點涉及規模獎勵部分，參酌與新莊知識產業園區、三重二重疏洪道等整體開發地區間之一致性，依本次提會建議修正通過。</p>
--	--

附件三 土地使用分區管制要點修正對照表

條次	原公展條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
一	本要點依都市計畫法第 22 條及 <u>同法臺灣省施行細則第 35 規定訂定之。</u>	一	本要點依都市計畫法第二十二條規定訂定之。 說明： 考量都市計畫書法定位階及避免產生重複授權疑慮，爰刪除有關施行細則相關規定。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
二	土地使用強度： (一)住宅區之建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 <u>200%</u> 。 (二) <u>機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u> (三) <u>學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u> (四) <u>鄰里公園兼兒童遊樂場用地建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。</u>	二	土地使用強度： (一) <u>第五種住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。</u> (二) <u>文小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u> (三) <u>公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。</u> (四) <u>廣場用地不予規定，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。</u> 說明： 1. 配合土地使用計畫內容調整規定項目，並依新店既有住宅區細分狀況，訂定本計畫住宅區為第五種住宅區。 2. 配合都市計畫法臺灣省施行細則有關住宅區容積率核算結果及本市沿淡水河系水岸整體開發地區之容積標準調整住宅區之容積率。	依規劃單位建議修正後通過。 理由： 本計畫區內住宅區容積率為 240%，並無其他種住宅區使用強度，爰修正第一項第一款條文如后： (一)住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。	依市都委會專案小組意見通過。
三	基地建築退縮規定： (一) <u>計畫區土地使用分區及公共設施用地其建築退縮規定應依下表辦理。</u>	三	基地建築退縮規定： (一) <u>建築基地應依附圖一之規定退縮建築，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並</u>	依規劃單位建議修正後通過。 理由： 考量區內部分基地情況特	依市都委會專案小組意見通過。

條次	原公展條文			條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	<u>分區及用地別</u>	<u>退縮規定</u>	<u>備註</u>		<p><u>應開放公眾使用。</u></p> <p><u>(二)依附圖一留設街角廣場者，其面積得與無遮簷人行道併計。</u></p> <p><u>(三)留設無遮簷人行道者，至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則。</u></p> <p><u>(四)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</u></p> <p><u>(五)建築基地如情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者得依其決議辦理。</u></p> <p>說明：</p> <p>1. 配合道路層級及街廓深度留設退縮空間。</p> <p>2. 基於綠色運輸考量，配合於退縮空間留設人行道及自行車道空間。</p>	<p>殊，得採留設騎樓方式供人行使用者，得免設置植栽綠化及留設自行車空間。並修正第一項第三款條文如下：</p> <p>(三)留設無遮簷人行道者，至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則，惟依附圖一之規定留設 3.52 公尺騎樓者，得免設置植栽綠化及留設自行車空間。</p>	
	<u>住宅區</u>	<u>自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。</u>	<u>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</u>				
	<u>機關用地</u>	<u>自道路境界線至少退縮 4 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。</u>	<u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u>				
	<u>學校用地</u>	<u>自道路境界線至少退縮 4 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。</u>	<u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u>				
	<u>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</u>	<u>自道路境界線至少退縮 4 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。</u>	<u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u>				
	<p><u>(二)前巷退縮建築之空地，應自道路境界線起至少留設 2 公尺以上供作人行步道使用。</u></p>						

條次	原公展條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
四	<p><u>停車空間：</u></p> <p><u>住宅區內建築樓地板面積未達 250 平方公尺者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</u></p>	四	<p><u>本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。</u></p> <p><u>(一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置停車空間外，尚應滿足新北市都市設計審議委員會審議要求及開發案交通量衍生之實際停車需求。</u></p> <p><u>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</u></p> <p><u>1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。</u></p> <p><u>2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。</u></p> <p><u>3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</u></p> <p><u>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 25%計算設置自行車停車位</u></p>	<p>依規劃單位建議修正後通過。</p> <p>理由：</p> <p>1. 配合都市設計審議委員會自行車停車位設置原則修正自行車停車位設置位數應依法定機車停車之 25%設置。</p> <p>2. 有關「其他使用」之定義，為避免後續執行疑異，建議修正為「建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類及第二類以外者」。</p> <p>修正後條文如下：</p> <p>(二)3. <u>建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類及第二類以外者則不得低於法定汽車停車位等輛數。</u></p> <p>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 25%計算設置自行車停車位並供公眾使用，其經新北市都市設計審</p>	依市都委會專案小組意見通過。

條次	原公展條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議							
			<u>車位並供公眾使用，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</u>  理由： 參照三重等二十處土管要點文字修正。	議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。								
五	獎勵規定： <u>(一)有關設置公共開放空間獎勵部分依建築技術規則規定辦理。</u> <u>(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。</u> 1、 <u>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 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</u> 2、 <u>建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用者，經交通主管機關核准者。</u> <u>(三)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「台北縣建築物增設停車空間鼓</u>	五 獎勵規定： <u>(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，除免計容積外，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積之 30% 為限：</u> 1. <u>私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者。</u> 2. <u>建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。</u> <u>(二)開發者自願或經指定協助興闢建築基地外部之空橋及其連通地面層之樓梯或電扶梯，其興闢計畫經新北市都市設計審議委員會核准，得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之 15% 為上限。</u>  <u>(三)依相關規定或審議要求而取得綠</u>	依規劃單位建議修正後通過： 理由： 1. 考量與北側B單元商業區人行通廊串接構想增列設置空橋獎勵。 2. 配合增訂第二款修正款次為第三款。 3. 鑑於規模獎勵可促進私有地主整合及建築基地整體開發，經參酌新北市其他地區均有規模獎勵機制且在定有容積獎勵及移轉上限之前提下，建議本單元納入規模獎勵機制。 4. 為加強都市防災效能，爰參照三重等二十處土管要點增訂防災獎勵相關條文。  修正後條文如下： <u>(二)開發者自願或經指定協助興闢建築基地外部之空橋及其連通地面層之樓梯</u>	依市都委會專案小組意見修正後通過。 理由： 有關土地使用分區管制要點涉及規模獎勵部分，參酌與新莊知識產業園區、三重二重疏洪道等整體開發地區間之一致性，依本次提會建議修正通過。 修正後條文如下： <u>(六)為鼓勵建築基地整體開發，建築基地之面積符合下列規定者得予以容積獎勵。</u> <table><tr><td>使用分區</td><td>建築基地面積</td><td>增加興建樓地板面積</td></tr><tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>3000 至 5000 平方公尺</td><td>基準容積之 10%</td></tr><tr><td>5000 平方公尺以上</td><td>基準容積之 15%</td></tr></table>	使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積	住宅區	3000 至 5000 平方公尺	基準容積之 10%	5000 平方公尺以上	基準容積之 15%
使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積										
住宅區	3000 至 5000 平方公尺	基準容積之 10%										
	5000 平方公尺以上	基準容積之 15%										



條次	原公展條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	<u>勵要點 規定增加興建樓地板面積。</u>		<p><u>建築標章者，該部分不再給予獎勵。但原無須取得綠建築標章，或取得更高一等級以上之綠建築標章並經都市設計審議委員會同意者，依下列規定辦理：</u></p> <p><u>1.取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級者，給予基準容積百分之六之獎勵；取得黃金級者，給予基準容積百分之八之獎勵；取得鑽石級者，給予基準容積百分之十之獎勵。</u></p> <p><u>2.申請者應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，並應於申請使用執照時，提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价之五倍保證金，其保證金退還方式，依下列規定：</u></p> <p><u>(1)依期限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</u></p> <p><u>(2)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造价五倍之金額後，無息退還。</u></p> <p><u>(3)未依期限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</u></p> <p><u>(四)為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下表規定，得</u></p>	<p><u>或電扶梯，其興闢計畫經新北市都市設計審議委員會核准，得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之 15%為上限。</u></p> <p><u>(五)為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%。</u></p> <p><u>1. 與鄰地境界距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。</u></p> <p><u>2. 與建築線距離淨寬最小不得低於 6 公尺。</u></p> <p><u>3. 如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。</u></p> <p><u>4. 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指道原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。</u></p>	

條次	原公展條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議																				
			<p><u>予以容積獎勵：</u></p> <table><tr><th><u>法定開挖率—實際開挖率</u></th><th><u>獎勵額度</u></th></tr><tr><td><u>≥10%</u></td><td><u>基準容積之 6%</u></td></tr><tr><td><u>≥15%</u></td><td><u>基準容積之 8%</u></td></tr><tr><td><u>≥20%</u></td><td><u>基準容積之 10%</u></td></tr><tr><td><u>≥25%</u></td><td><u>基準容積之 12%</u></td></tr><tr><td><u>≥30%</u></td><td><u>基準容積之 15%</u></td></tr></table> <p><u>依本款規定獎勵容積者，其建築基地依第六條應設置之綠化面積，依下列公式核算：</u></p> <p><u>D= (A×B)+C</u></p> <p><u>A=基地面積</u></p> <p><u>B=法定開挖率與實際開挖率之差值</u></p> <p><u>C=原依第六條核算應綠化面積</u></p> <p><u>D=依本款獎勵後應綠化面積</u></p> <p><u>(五)為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%。</u></p> <p><u>1.與鄰地境界距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。</u></p> <p><u>2.與建築線距離淨寬最小不得低於 6 公尺。</u></p> <p><u>3.如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。</u></p> <p><u>4.依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消</u></p>	<u>法定開挖率—實際開挖率</u>	<u>獎勵額度</u>	<u>≥10%</u>	<u>基準容積之 6%</u>	<u>≥15%</u>	<u>基準容積之 8%</u>	<u>≥20%</u>	<u>基準容積之 10%</u>	<u>≥25%</u>	<u>基準容積之 12%</u>	<u>≥30%</u>	<u>基準容積之 15%</u>	<p><u>(六)為鼓勵建築基地整體開發，建築基地之面積符合下列規定者得予以容積獎勵。</u></p> <table><tr><th><u>使用分區</u></th><th><u>建築基地面積</u></th><th><u>增加興建樓地板面積</u></th></tr><tr><td rowspan="2"><u>住宅區</u></td><td><u>3000 至 5000 平方公尺</u></td><td><u>基準容積之 5%</u></td></tr><tr><td><u>5000 平方公尺以上</u></td><td><u>基準容積之 10%</u></td></tr></table> <p><u>(七)應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。</u></p> <p><u>(八)本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，惟不得適用增設公眾使用停車空間及公共開放</u></p>	<u>使用分區</u>	<u>建築基地面積</u>	<u>增加興建樓地板面積</u>	<u>住宅區</u>	<u>3000 至 5000 平方公尺</u>	<u>基準容積之 5%</u>	<u>5000 平方公尺以上</u>	<u>基準容積之 10%</u>	
<u>法定開挖率—實際開挖率</u>	<u>獎勵額度</u>																								
<u>≥10%</u>	<u>基準容積之 6%</u>																								
<u>≥15%</u>	<u>基準容積之 8%</u>																								
<u>≥20%</u>	<u>基準容積之 10%</u>																								
<u>≥25%</u>	<u>基準容積之 12%</u>																								
<u>≥30%</u>	<u>基準容積之 15%</u>																								
<u>使用分區</u>	<u>建築基地面積</u>	<u>增加興建樓地板面積</u>																							
<u>住宅區</u>	<u>3000 至 5000 平方公尺</u>	<u>基準容積之 5%</u>																							
	<u>5000 平方公尺以上</u>	<u>基準容積之 10%</u>																							

條次	原公展條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			<p><u>防救災可及化。</u></p> <p><u>(六)應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。</u></p> <p><u>(七)本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，惟不得適用增設公眾使用停車空間及公共開放空間獎勵。</u></p> <p><u>(八)建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：</u></p> <p><u>1.距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。</u></p> <p><u>2.距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。</u></p> <p><u>3.建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</u></p>	<p><u>(九)建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：</u></p> <p><u>1.距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。</u></p> <p><u>2.距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。</u></p> <p><u>3.建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</u></p>	

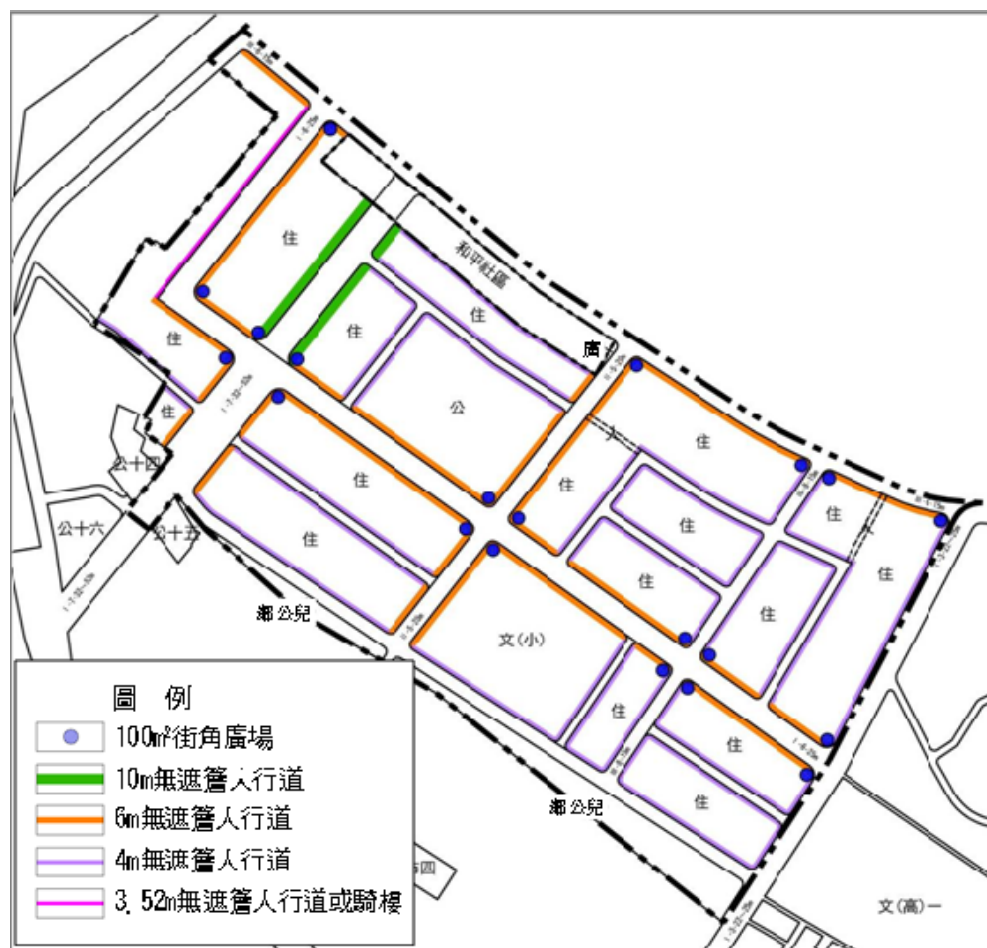
條次	原公展條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			<u>都市更新條例之建築容積獎勵，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。</u> 理由： 參照三重等二十處土管要點文字修正。		
六	<u>法定空地綠化：</u> <u>建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以綠化、美化環境。</u>	六	<u>公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、廣場等公共設施用地應留設用地總面積1/2以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</u> <u>前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。</u> <u>依第一項規定應種植花草樹木部份，其下方之任何形式人工構造物不得大於百分之二十。</u>	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。

條次	原公展條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			理由： 為配合全市基地保水政策，爰參照三重等二十處土管要點修正。		
七	本計畫區之公共設施用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用。	七	本計畫區之公共設施用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用。 <u>劉氏家廟、劉利記公厝、斯馨祠及斯馨碑得移至於公園用地保存並配合公園整體造景規劃設計，其建蔽率及容積率應得免予檢討計算。</u>  理由： 配合區內歷史建物安置構想，爰採正面列舉方式明訂其於公園用地之使用規定。	依規劃單位建議修正後通過。 理由： 為確保公園之主體性使用除應採正面列舉外，並應檢討建蔽率及容積率。 <u>劉氏家廟、劉利記公厝、斯馨祠及斯馨碑得移至於公園用地保存並配合公園整體造景規劃設計，且應供公眾使用，其建蔽率及容積率應依實際設置面積予以檢討計算。</u>	依市都委會專案小組意見通過。
八	<u>本計畫區內基地之開發行為(如建築物設計、景觀設計、廣告招牌之設置、人行道鋪面及綠化等有關事項)，應先經台北縣都市設計審議委員會審查同意後，始准依法申請發照或施工。</u>	八	本計畫區建築皆應先經新北市都市設計審議委員會依「 <u>新北市都市設計審議原則</u> 」審議通過後方得申請建造執照。  理由： 參照三重等二十處土管要點修正。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
	(未規定)	九	<u>本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模應依附圖二規定辦理。</u>  理由： 增訂最小基地開發規模。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
	(未規定)	十	<u>本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其開挖率不得大於下列規定：</u>	依規劃單位建議修正後通過。 理由：	依市都委會專案小組意見通過。

條次	原公展條文	條次	規劃單位建議		市都委會專案小組意見	市都委會決議						
			<table><tr><th>項目</th><th>開挖率</th></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>公共設施用地</td><td>建蔽率加基地面積 10%</td></tr></table>	項目	開挖率	第五種住宅區	70%	公共設施用地	建蔽率加基地面積 10%	<u>公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。</u> 理由： 參照三重等二十處土管要點修正。	本計畫區內並無其他種住宅區開挖率，爰修正第一項項目第五種住宅區為 <u>住宅區</u> 。	
項目	開挖率											
第五種住宅區	70%											
公共設施用地	建蔽率加基地面積 10%											
	(未規定)	十一	<u>配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，區內建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。</u> <u>前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</u> 理由： 參照三重等二十處土管要點修正。		依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。						
	(未規定)	十二	<u>計畫區建築物之屋頂應設置1/3面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。</u> <u>前項所稱綠能設施或設備係指下列設施：</u> <u>(一)屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。</u> <u>(二)太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為2公尺以下，得免依</u>		依規劃單位建議修正後通過。 理由： 為配合新北市政府綠能屋頂之政策，其設置面積應提高為達1/2以上。  計畫區建築物之屋頂應設置1/2面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。	依市都委會專案小組意見通過。						

條次	原公展條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			<u>建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。</u> 理由： 參照三重等二十處土管要點修正。		
		<u>十三</u>	<u>本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</u>	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
九	本要點未規定 <u>事項</u> ，適用其他法令規定。	<u>十四</u>	<u>本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</u>	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。

附圖一、退縮規定示意圖(央北)



附圖二、最小開發規模示意圖(央北)





附件四 人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
01	陳情人：新店中央新村北側重劃區自辦市地重劃籌備會 陳情位置：中央新村北側附近地區	將新店市中正路兩側及中央新村北側原十四張農業區變更案，擬定由地主自辦市地重劃方式開發，以維護全部地主之權益，並加速建設地區之發展。	由地主自辦市地重劃方式開發，以維護全部地主之權益，並加速建設地區之發展。	建議未便採納。 理由： 1. 依本案 88 年 6 月 17 日發布實施之主要計畫內容，業規定採區段徵收方式辦理開發。 2. 本案為擬定細部計畫作業，且中央新村北側地區整體區段徵收財務評估尚屬可行。 3. 依內政部 92 年 1 月 14 日台內營字第 0920084077 號函修正「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」規定特殊案例之處理原則第 1 點所列 8 項原則規定者，應將無法辦理區段徵收之理由及改以市地重劃或其他方式作詳細之可行性評估並提經各級都市計畫委員會審議原則同意後，再依上開處理原則第 2 點規定辦理；惟本案並未符	未便採納。 理由： 1. 依本案 88 年 6 月 17 日發布實施之主要計畫內容，業規定採區段徵收方式辦理開發。 2. 本案為擬定細部計畫作業，且中央新村北側地區整體區段徵收財務評估尚屬可行。 3. 依內政部 92 年 1 月 14 日台內營字第 0920084077 號函修正「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」規定特殊案例之處理原則第 1 點所列 8 項原則規定者，應將無法辦理區段徵收之理由及改以市地重劃或其他方式作詳細之可行性評估並提經各級都市計畫委員會審議原則同意後，再依上開處理原則第 2 點規定辦理；惟本案並未符合前開項說明之 8 項特殊案例處理原則，且無法提出具體無法辦理區段徵收之理由，同時考量相鄰十四張農業區土地係以區段徵收方式辦理之一致性。	有關民眾陳情開發方式改採自辦市地重劃部分，請釐清以下事項並於下次會議宣讀紀錄時提報： 一、請財政、主計單位協助確認 94 年當時政府財政狀況，及是否確有影響區段徵收執行情形予以釐清？ 二、針對重劃籌備會陳情於 100 年已提送之同意重劃事項是否有效予以釐清？ 三、在上述二項前提條件成立，且維續政府之行政執行一致性，則研議在整體公共設施比例不調降原則，並基於回歸政府公共利益考量，是否有得依法辦理之可行方式（例如基於公共利益考量下，提供一定比例合宜住宅、社會住宅）？

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
				合前開項說明之 8 項特殊案例處理原則，且無法提出具體無法辦理區段徵收之理由，同時考量相鄰十四張農業區土地係以區段徵收方式辦理之一致性。		
02	陳振昌先生	於 93 年中央新村北側細部計畫草案公開展覽期間，本重劃會即已陳情建議將開發方式由區段徵收調整為由地主自辦市地重劃方式辦理，以維護全部地主之權益，並加速建設地區之發展，迄今亦向新北市政府相關單位提出多次陳情，爰仍重申本重劃會之建議，由地主	建議將開發方式由區段徵收調整為由地主自辦市地重劃方式辦理，以維護全部地主之權益，並加速建設地區之發展。	同陳情意見第 1 案。	同陳情意見第 1 案。	同人陳第 1 案。

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		自辦市地重劃方式辦理。				
03	陳情人：鄒元中	1. 區內 32 公尺計畫道路應採直線規劃連接民權路與環河路、方便兩地車流相通。 2. 為考量市區之整體性應將和平里納入本計畫範圍。		建議酌予採納。 理由： 1. 已於 B 單元整體考量，所述 32 公尺計畫道路可連接至捷運 Y7 站並透過計畫道路與民權路連接。 2. 計畫區內和平社區目前已屬密集住宅區，非屬本案辦理範籌，已整體規劃但需另案辦理開發。	酌予採納。 理由： 1. 已於 B 單元整體考量，所述 32 公尺計畫道路可連接至捷運 Y7 站並透過計畫道路與民權路連接。 2. 計畫區內和平社區目前已屬密集住宅區，非屬本案辦理範籌，已整體規劃但需另案辦理開發。	依市都委會專案小組意見通過。

案由	變更新店都市計畫(第二次通盤檢討第三階段)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第八案
說明	<p><b>壹、辦理機關</b> 新北市政府。</p> <p><b>貳、法令依據</b></p> <p>一、主要計畫 依據都市計畫法第 26 條辦理。</p> <p>二、細部計畫 依據都市計畫法第 17 條，承接主要計畫變更內容、實質發展計畫、實施進度及經費等規定辦理，並訂定土地使用分區管制要點管制之。</p> <p><b>參、計畫緣起</b></p> <p>鑑於新店都市計畫區內都市發展用地已趨於飽和，考量都市為適應大環境之變遷並促進土地合理利用，因此辦理「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）」案，針對新店都市計畫農業區進行全面檢討，但因案情複雜，檢討時程及各級都市計畫委員會審議冗長，為避免影響民眾權益，經提內政部都市計畫委員會民國 88 年 6 月 8 日第 466 次會議臨時動議決議，採分階段執行，而第一及第二階段業已於民國 88 年及 90 年發布實施。其中有 11 處農業區納入「暫予保留，另案辦理」案件發布實施，經改制前臺北縣政府地政局 96 年 12 月 22 日北府地區字第 960894060 號函確認區段徵收尚屬可行，爰針對該 11 處農業區於民國 96 年著手辦理「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討第三階段）」案。</p> <p>「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討第三階段）（第一期）」案為前述 11 處農業區中 B、F 及 J 單元。其中 B 單元係配合捷運環狀線與安坑線開發，F 單元因配合溪洲原住民專用區之開發案，J 單元則配合捷運安坑線開發；另「變更新店都市計畫（部分河川區及道路用地為住宅區，部分住宅區為道路用地）」案（後簡稱同達興案）因毗鄰 J 單元，該案經內政部都市計畫委員會 97 年 7 月 29 日第 687 次會議決議：「退請臺北縣政府納入變更新店都市計畫（第二次通盤檢討第三階段）辦理。」</p> <p><b>肆、辦理歷程</b></p> <p>一、本案於民國 96 年 8 月 3 日辦理公開展覽 30 天，8 月 17 日於北新國小辦理公展說明會。人民團體陳情意見彙整詳附件三「人民團體陳情意見綜理表」。</p>		

二、本案於民國 96 年 12 月 17 日、98 年 1 月 15 日、101 年 2 月 9 日、101 年 4 月 5 日、101 年 6 月 6 日、101 年 6 月 15 日、101 年 6 月 20 日召開共計 7 次專案小組研商會議，相關變更內容及人陳案均已獲致具體意見。

#### 伍、計畫位置及範圍

本計畫共分 B、F、J 單元及同達興案，面積合計 61.3435 公頃，茲就其位置分述如下：

##### 一、B 單元

位於中正路、中央路、溪園路及「擬定新店中央新村北側附近地區（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）細部計畫」案以北所包夾之農業區土地，面積約為 34.5725 公頃。

##### 二、F 單元

位於新店溪河川治理線以西、高速公路用地以東、風景區以北之土地，面積約為 22.8878 公頃。

##### 三、J 單元與同達興案

位於西岸環河快速道路以西，原河川區及農業區之土地，面積約為 3.3763 公頃。

#### 陸、變更內容

本次變更係因應新店區人口成長與產業轉型需求，並配合捷運建設（環狀線 Y7 站及安坑線 K8 站）及溪洲原住民專用區之相關重大建設投入，檢討變更毗鄰之都市計畫農業區及河川區土地為住宅區、商業區、產業專用區及相關公共設施用地，變更面積合計 61.3435 公頃，配合前述目標，再依專案小組意見調整土地使用計畫及公共設施計畫變更內容，詳見附件一「變更內容綜理表及變更內容示意圖」。

#### 柒、檢討後計畫

##### 一、計畫年期

配合北部區域計畫第二次通盤檢討(草案)，以民國 110 年為計畫目標年。

##### 二、計畫人口及密度

本計畫共劃設住宅區 22.2013 公頃，將可提供 533,870 平方公尺之住宅樓地板面積，依據「臺灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」推算，估算計畫人口總合約為 10,656 人，故訂定本計畫之計畫人口為 10,660 人。

##### 三、土地使用分區計畫

(一)B 單元

劃設住宅區 10.0867 公頃、電信專用區 0.407 公頃；因應捷運建設及新店區第三級產業發展需求劃設商業區 5.7634 公頃；配合「變更新店都市計畫（部分農業區為文教區）案」（莊敬高職），避免與毗鄰工業區產生無法規劃之畸零地，劃設文教區 0.3153 公頃。

(二)F 單元

劃設住宅區 10.366 公頃；為延續南側碧潭風景區觀光遊憩之住宿需求及鄰近原住民專用區文化展演需求，劃設商業區 1.6968 公頃；為保存既有已登記寺廟劃設宗教專用區 0.5902 公頃。

(三)J 單元與同達興案

因應都市居住需求，劃設住宅區 1.7386 公頃，原既有合法建物劃設為住宅再發展區 0.2172 公頃。

四、公共設施計畫

(一)B 單元

1. 文中用地

服務新店區現有及未來新增之學齡人口，劃設文中用地面積 3.148 公頃。

2. 機關用地

配合新北市政府警察局新店分局用地需求，劃設機關用地面積 0.06 公頃。

3. 公園用地（兼供污水處理廠使用）

因應新店區人口成長及本計畫區開發所產生之污水處理需求，於捷運機廠用地北側留設用地一處，面積為 5.7755 公頃。

4. 變電所用地

為提升新店地區用電成長需求及預留捷運安坑線備援變電站用地，劃設變電所用地面積 0.5033 公頃。

5. 綠地用地（兼供變電所使用）

為提升新店地區用電成長需求，劃設綠地用地（兼供變電所使用）面積 0.3955 公頃。

6. 停車場用地（兼供轉運站及捷運設施使用）

考量捷運站周邊轉乘空間需求及後續安坑線設站之彈性，劃設停車場用地（兼供轉運站及捷運設施使用）面積 1.02 公頃。

7. 人行步道用地

為避免車行動線穿越住宅單元並保留緊急救災之彈性，劃設 6 公尺寬人行步道用地共兩處，面積合計 0.0634 公頃。

8. 道路用地

配合周邊既有道路紋理考量劃設道路用地 7.0344 公頃。

## (二)F 單元

### 1. 綠地用地

為保留 F 區住宅區與高速公路及新店溪之間的緩衝空間，劃設綠地用地面積 0.4993 頃。

### 2. 公園用地

劃設公園用地 3.7581 公頃。

### 3. 停車場用地

劃設停車場用地 0.6265 公頃。

### 4. 道路用地

配合整體路網規劃及周邊既有道路紋理考量劃設道路用地 5.3509 公頃。

## (三)J 單元與同達興案

### 1. 抽水站用地

配合「臺北縣新店市雨水下水道系統規劃報告」劃設抽水站用地乙處，面積 0.1035 公頃。

### 2. 廣場用地（兼供道路使用）及綠地用地

為保留捷運安坑線預定高架路線通過空間之彈性，劃設廣場用地（兼供道路使用）面積 0.1969 公頃、綠地用地 0.0458 公頃。

### 3. 停車場用地

配合捷運安坑線周邊地區停車需求，劃設停車場用地 0.1925 公頃。

### 4. 公園用地

配合捷運安坑線發展，劃設公園用地 0.6714 公頃。

### 5. 道路用地

配合周邊既有道路紋理考量，劃設道路用地 0.2105 公頃。

## 捌、事業及財務計畫

### 一、開發方式與主體

本案除既有公共設施用地外，其餘本次由都市計畫農業區及河川區變更為相關土地使用分區及公共設施用地者，面積合計為 59.8866 公頃，依行政院 81 年 7 月 28 日 81 內字第 26274 號函核定「當前重要土地問題加強公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等三專題研議結論分辨計畫」之規定（略以）：「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收。」，故本計畫由新北市政府為開發主體，採區段徵收方式辦理。

同達興案於 96 年 4 月 16 日改制前臺北縣都委會審查通過之開發方式為自行開發，考量與其他單元開發方式、容積率及容積獎勵之一致性，經

本會專案小組討論，建議以下列兩方案併陳方式提大會審議：

方案	開發方式	容積率	其他
1	區段徵收	240%	比照其他單元
2	自行開發並捐贈 相關公共設施	240%	1.不得適用規模獎勵 2.容積獎勵及移轉上限為 50%

## 二、實施經費

經考量相關工程經費(如空橋系統、共同管溝)、設計元素、使用材質及物價波動等因素後，其經費預估約為 182 億元，惟實際費用應依區段徵收計畫書核定內容為準。

## 玖、土地使用分區管制要點

本案細部計畫訂有土地使用分區管制要點，內容包括 B 單元、F 單元及 J 與同達興單元各土地使用分區容許使用內容、建蔽率與容積率、容積獎勵項目與上限、最小建築基地規模、停車位設置標準、建築退縮規定、建築基地綠化、開挖及雨水貯留設施留設規定，並指定為應經都市設計審議地區，詳細內容參閱「附件二、土地使用分區管制要點修正對照表」。

## 拾、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

決議

除下列各點外，餘依專案小組意見通過：

- 一、有關 F、J 單位納入優先辦理之過程，請政風單位進行調查，經調查無疑慮後，該二單元再行續送內政部審議。
- 二、有關土地使用分區管制要點涉及規模獎勵與容積獎勵上限部分，參酌與新莊知識產業園區、三重二重疏洪道等整體開發地區間之一致性，依本次提會建議修正通過。
- 三、有關同達興案之開發方式，仍採區段徵收方式辦理，並同意採與 J 單元分別辦理開發，以減陳情人疑慮。
- 四、F 單元後續沿河岸建議規劃自行車道與人行步道空間，併於都市設計相關內容予以規範。
- 五、配合本次主要計畫與細部計畫拆離作業，建議修正案名為「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討第三階段）(B、F、J 單元)」案及「擬定新店都市計畫（第二次通盤檢討第三階段）(B、F、J 單元)細部計畫」案。
- 六、請規劃單位妥依「都市計畫書圖製作要點」修正主要計畫書圖後，續提內政部都委會審議。



## 附件二 土地使用分區管制要點修正對照表

### 一、B單元

條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議																				
一	本要點依都市計畫法第二十二條規定訂定之。 說明：訂定法令依據。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。																				
二	本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其容許使用如下： <table><tr><th>項目</th><th>容許使用內容</th></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。</td></tr><tr><td>第四種商業區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理，惟作商業設施使用之面積不得低於總樓地板面積之百分之五十，且地面一層至依第九點規定留設露臺樓層限作商業設施或第四點設置之公益性設施使用。 前項商業設施係指一般零售業、一般服務業、餐飲業、<u>一般事務所、自由職業事務所</u>、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業</td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>限作都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第一至四款使用。</td></tr><tr><td>文教區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第二十四條規定辦理。</td></tr><tr><td>公園用地(兼供污水處理廠使用)</td><td>除指定使用項目外，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用，惟污水處理廠設施應<u>以地下化方式設置為原則</u>。</td></tr><tr><td>其他公共設施用地</td><td>除指定使用項目外，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用。</td></tr></table>	項目	容許使用內容	第五種住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。	第四種商業區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理，惟作商業設施使用之面積不得低於總樓地板面積之百分之五十，且地面一層至依第九點規定留設露臺樓層限作商業設施或第四點設置之公益性設施使用。 前項商業設施係指一般零售業、一般服務業、餐飲業、 <u>一般事務所、自由職業事務所</u> 、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業	電信專用區	限作都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第一至四款使用。	文教區	依都市計畫法臺灣省施行細則第二十四條規定辦理。	公園用地(兼供污水處理廠使用)	除指定使用項目外，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用，惟污水處理廠設施應 <u>以地下化方式設置為原則</u> 。	其他公共設施用地	除指定使用項目外，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用。	依規劃單位建議修正後通過。 理由： 1. 本計畫區內住宅區及商業區並無發展強度及容許使用之差別，爰修正第五種住宅區為住宅區、第四種商業區為商業區。 2. 為確保商業空間之連續性，針對本計畫區土地使用第二點有關商業設施之定義，刪除一般事務所及自由職業事務所兩項目。 3. 考量整體公園利用規劃，有關污水處理廠之設施物應採地下化方式設置。 修正後條文如下： 二、計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其容許使用內容如下： <table><tr><th>項目</th><th>容許使用內容</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。</td></tr><tr><td>商業區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理，惟作商業設施使用之面積不得低於總樓地板面積之百分之五十，且地面一層至依第九點規定留設露臺樓層限作商業設施或第四點設置之公益性設施使用。 前項商業設施係指一般零售業、</td></tr></table>	項目	容許使用內容	住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。	商業區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理，惟作商業設施使用之面積不得低於總樓地板面積之百分之五十，且地面一層至依第九點規定留設露臺樓層限作商業設施或第四點設置之公益性設施使用。 前項商業設施係指一般零售業、	依市都委會專案小組意見通過。
項目	容許使用內容																						
第五種住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。																						
第四種商業區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理，惟作商業設施使用之面積不得低於總樓地板面積之百分之五十，且地面一層至依第九點規定留設露臺樓層限作商業設施或第四點設置之公益性設施使用。 前項商業設施係指一般零售業、一般服務業、餐飲業、 <u>一般事務所、自由職業事務所</u> 、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業																						
電信專用區	限作都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第一至四款使用。																						
文教區	依都市計畫法臺灣省施行細則第二十四條規定辦理。																						
公園用地(兼供污水處理廠使用)	除指定使用項目外，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用，惟污水處理廠設施應 <u>以地下化方式設置為原則</u> 。																						
其他公共設施用地	除指定使用項目外，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用。																						
項目	容許使用內容																						
住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。																						
商業區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理，惟作商業設施使用之面積不得低於總樓地板面積之百分之五十，且地面一層至依第九點規定留設露臺樓層限作商業設施或第四點設置之公益性設施使用。 前項商業設施係指一般零售業、																						

	<p>說明：</p> <p>配合都市計畫法台灣省施行細則及土地使用規劃構想訂定各分區及用地之容許使用內容。</p>	<table><tr><td></td><td>一般服務業、餐飲業、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業</td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>限作都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第一至四款使用。</td></tr><tr><td>文教區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第二十四條規定辦理。</td></tr><tr><td>公園用地(兼供污水處理廠使用)</td><td>除指定使用項目外，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用，惟污水處理廠設施應採地下化方式設置。</td></tr><tr><td>其他公共設施用地</td><td>除指定使用項目外，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用。</td></tr></table>		一般服務業、餐飲業、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業	電信專用區	限作都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第一至四款使用。	文教區	依都市計畫法臺灣省施行細則第二十四條規定辦理。	公園用地(兼供污水處理廠使用)	除指定使用項目外，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用，惟污水處理廠設施應採地下化方式設置。	其他公共設施用地	除指定使用項目外，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用。																																						
	一般服務業、餐飲業、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業																																																	
電信專用區	限作都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第一至四款使用。																																																	
文教區	依都市計畫法臺灣省施行細則第二十四條規定辦理。																																																	
公園用地(兼供污水處理廠使用)	除指定使用項目外，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用，惟污水處理廠設施應採地下化方式設置。																																																	
其他公共設施用地	除指定使用項目外，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用。																																																	
三	<p>本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <table><tr><td>項目</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td>50%</td><td>240%</td></tr><tr><td>第四種商業區</td><td>70%</td><td>320%</td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>文教區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>文中用地</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td rowspan="2">停車場用地</td><td>10%(平面)</td><td rowspan="2">依有關規定辦理</td></tr><tr><td>80%(立體)</td></tr><tr><td>公園用地</td><td rowspan="2">15%</td><td rowspan="2">30%</td></tr><tr><td>綠地用地</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>綠地用地(兼供變電所使用)</td><td>綠地使用:15% 變電所使用:50%</td><td>綠地使用:30% 變電所使用:250%</td></tr><tr><td>公園用地(兼供污水處理廠使用)</td><td>15%</td><td>30%</td></tr></table>	項目	建蔽率	容積率	第五種住宅區	50%	240%	第四種商業區	70%	320%	電信專用區	50%	250%	文教區	50%	250%	機關用地	50%	250%	文中用地	50%	150%	停車場用地	10%(平面)	依有關規定辦理	80%(立體)	公園用地	15%	30%	綠地用地	變電所用地	50%	250%	綠地用地(兼供變電所使用)	綠地使用:15% 變電所使用:50%	綠地使用:30% 變電所使用:250%	公園用地(兼供污水處理廠使用)	15%	30%	<p>依規劃單位建議修正後通過。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本計畫區內住宅區及商業區並無發展強度及容許使用之差別，爰修正第五種住宅區為住宅區、第四種商業區為商業區。</p> <p>2. 停車場用地(兼供轉運站使用)係為保留供安坑線設站使用，爰增加「兼供轉運站及捷運設施使用」以資明確。</p> <p>修正後條文如下：</p> <p>三、本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <table><tr><td>項目</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>50%</td><td>240%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>70%</td><td>320%</td></tr></table>	項目	建蔽率	容積率	住宅區	50%	240%	商業區	70%	320%	<p>依市都委會專案小組意見通過。</p>
項目	建蔽率	容積率																																																
第五種住宅區	50%	240%																																																
第四種商業區	70%	320%																																																
電信專用區	50%	250%																																																
文教區	50%	250%																																																
機關用地	50%	250%																																																
文中用地	50%	150%																																																
停車場用地	10%(平面)	依有關規定辦理																																																
	80%(立體)																																																	
公園用地	15%	30%																																																
綠地用地																																																		
變電所用地	50%	250%																																																
綠地用地(兼供變電所使用)	綠地使用:15% 變電所使用:50%	綠地使用:30% 變電所使用:250%																																																
公園用地(兼供污水處理廠使用)	15%	30%																																																
項目	建蔽率	容積率																																																
住宅區	50%	240%																																																
商業區	70%	320%																																																

	<table><tr><td>停車場用地(兼供轉運站使用)</td><td>70%</td><td>320%</td></tr></table> <p>說明： 配合都市計畫法台灣省施行細則有關住宅區、商業區及其他使用分區容積率核算結果訂定本案各分區之建蔽率及容積率。</p>	停車場用地(兼供轉運站使用)	70%	320%	<table><tr><td>電信專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>文教區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>文中用地</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td rowspan="2">停車場用地</td><td>10%(平面)</td><td rowspan="2">依有關規定辦理</td></tr><tr><td>80%(立體)</td></tr><tr><td>公園用地</td><td rowspan="2">15%</td><td rowspan="2">30%</td></tr><tr><td>綠地用地</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>綠地用地 (兼供變電所使用)</td><td>綠地使用:15% 變電所使用:50%</td><td>綠地使用:30% 變電所使用:250%</td></tr><tr><td>公園用地 (兼供污水處理廠使用)</td><td>15%</td><td>30%</td></tr><tr><td>停車場用地 (兼供轉運站及捷運設施使用)</td><td>70%</td><td>320%</td></tr></table>	電信專用區	50%	250%	文教區	50%	250%	機關用地	50%	250%	文中用地	50%	150%	停車場用地	10%(平面)	依有關規定辦理	80%(立體)	公園用地	15%	30%	綠地用地	變電所用地	50%	250%	綠地用地 (兼供變電所使用)	綠地使用:15% 變電所使用:50%	綠地使用:30% 變電所使用:250%	公園用地 (兼供污水處理廠使用)	15%	30%	停車場用地 (兼供轉運站及捷運設施使用)	70%	320%	
停車場用地(兼供轉運站使用)	70%	320%																																				
電信專用區	50%	250%																																				
文教區	50%	250%																																				
機關用地	50%	250%																																				
文中用地	50%	150%																																				
停車場用地	10%(平面)	依有關規定辦理																																				
	80%(立體)																																					
公園用地	15%	30%																																				
綠地用地																																						
變電所用地	50%	250%																																				
綠地用地 (兼供變電所使用)	綠地使用:15% 變電所使用:50%	綠地使用:30% 變電所使用:250%																																				
公園用地 (兼供污水處理廠使用)	15%	30%																																				
停車場用地 (兼供轉運站及捷運設施使用)	70%	320%																																				
四	<p>獎勵規定：</p> <p><u>(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，除免計容積外，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積之30%為限：</u></p> <p><u>1.私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者。</u></p> <p><u>2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。</u></p> <p><u>(二)開發者自願或經指定協助興闢建築基地外部之空橋及其連通地面層之樓梯或電扶梯，其興闢計畫經新北市都市</u></p>	<p>依規劃單位建議修正後通過：</p> <p>理由：</p> <p>1.鑑於規模獎勵可促進私有地主整合及建築基地整體開發，經參酌新北市其他地區均有規模獎勵機制且在定有容積獎勵及移轉上限之前提下，建議本單元納入規模獎勵機制。</p> <p>2.餘款次配合調整。</p> <p>修正後條文如下：</p> <p><u>(六)為鼓勵建築基地整體開發，建築基地之面積符合下列規定者得予以容積獎勵</u></p>	<p>依市都委會專案小組決議修正後通過。</p> <p>理由：</p> <p>有關土地使用分區管制要點涉及規模獎勵部分，參酌與新莊知識產業園區、三重二重疏洪道等整體開發地區間之一致性，依本次提會建議修正通過。</p> <p>修正後條文如下：</p> <p><u>(六)為鼓勵建築基地整體開發，建築基地之面積符合下列規定者得予以容積獎勵。</u></p>																																			

設計審議委員會核准，得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之 15% 為上限。

(三)依相關規定或審議要求而取得綠建築標章者，該部分不再給予獎勵。但原無須取得綠建築標章，或取得更高一等級以上之綠建築標章並經都設會同意者，依下列規定辦理：

1.取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級者，給予基準容積百分之六之獎勵；取得黃金級者，給予基準容積百分之八之獎勵；取得鑽石級者，給予基準容積百分之十之獎勵。

2.申請者應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，並應於申請使用執照時，提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金，其保證金退還方式，依下列規定：

(1)依期限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。

(2)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後，無息退還。

(3)未依期限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

(四)為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下表規定，得予以容積獎勵：

法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度
≥10%	基準容積之 6%
≥15%	基準容積之 8%
≥20%	基準容積之 10%
≥25%	基準容積之 12%
≥30%	基準容積之 15%

依本款規定獎勵容積者，其建築基地依第十條應設置

使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積
住宅區	3000 至 5000 平方公尺	基準容積之 5%
	5000 平方公尺以上	基準容積之 10%

(七)應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。

(八)本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，惟不得適用增設公眾使用停車空間及公共開放空間獎勵。

(九)建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：

1.距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。

2.距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。

使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積
住宅區	3000 至 5000 平方公尺	基準容積之 10%
	5000 平方公尺以上	基準容積之 15%

	<p>之綠化面積，依下列公式核算：</p> <p><math>D = (A \times B) + C</math></p> <p>A=基地面積</p> <p>B=法定開挖率與實際開挖率之差值</p> <p>C=原依第十條核算應綠化面積</p> <p>D=依本款獎勵後應綠化面積</p> <p>(五)為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.與鄰地境界距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。</li> <li>2.與建築線距離淨寬最小不得低於 6 公尺。</li> <li>3.如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。</li> <li>4.依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。</li> </ol> <p>(六)應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。</p> <p>(七)本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，惟不得適用增設公眾使用停車空間及公共開放空間獎勵。</p> <p>(八)建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。</li> <li>2.距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。</li> </ol>	<p>線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</p>	
--	---	---	--

	<p><u>3.建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</u></p> <p><u>都市更新條例之建築容積獎勵，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。</u></p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.參照三重等二十處土管要點增修訂公益性設施、綠建築、低開挖、創意建築及獎勵上限之規定。</li> <li>2.配合商業區建築基地外空橋之設置增訂容積獎勵規定。</li> <li>3.增訂建築開發規模獎勵以鼓勵大面積整體開發。</li> <li>4.考量土地使用以劃設相當面積之開放性公設用地及預留公共停車空間，故不再以獎勵方式私人提供。</li> </ol>		
五	<p>本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模應依附圖一規定辦理。</p> <p>理由：考量計畫區整體景觀爰訂定最小基地開發規模。</p>	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
六	<p>本計畫區之建築退縮規定如下：</p> <p>(一)建築基地應依附圖二之規定退縮建築，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。</p> <p>(二)依附圖二留設街角廣場者，其面積得與無遮簷人行道併計。</p> <p>(三)指定牆面線者，其 7 公尺以下樓層之外緣線至少應 70 %落於該牆面線上，商業設施或依第四點設置之公益性設施，其一樓出入口應面向該牆面線留設。</p> <p>(四)留設無遮簷人行道及沿街牆面線退縮空間，至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則。</p> <p>(五)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p> <p>(六)建築基地如情況特殊經新北市都市設計審議委員會同</p>	<p>依規劃單位建議修正後通過。</p> <p>理由：有關附圖二退縮建築規定，原臨商業區退縮 4 公尺無遮簷人行道部分，修正為 5 公尺。</p>	依市都委會專案小組意見通過。

	<p>意者得依其決議辦理。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合道路層級及街廓深度留設退縮空間。</li> <li>2. 基於綠色運輸考量，配合於退縮空間留設人行道及自行車道空間。</li> </ol>		
七	<p>為塑造商業區與捷運場站之立體人行及活動空間聯繫，其建築規劃應依下列規定辦理：</p> <p>(一)C1、C2、C3 街廓建築物於距地面 7 公尺以上樓層應留設露臺，<u>露臺面積不得低於基地面積之 20%，且留設於第六點規定牆面線側之露臺進深不得小於 5 公尺。</u></p> <p>(二)前款留設之露臺面積之 <u>50%</u>應予植栽綠化，其餘應妥予規劃人行鋪面，並應設置通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯；露臺、樓梯、電梯及電扶梯除提供足夠之夜間照明且納入基地之安全監控系統內，並應 24 小時開放供公眾使用。</p> <p>(三)建築基地內設置露臺與毗鄰街廓串接空橋，其建蔽率及容積率得免予檢討計算，<u>惟寬度不得小於 3.5 公尺，且實際位置及高度由新北市都市設計審議委員會指定之。</u></p> <p>(四)附圖三指定設置之建築基地外部空橋之規劃設計與興闢，由兩側連通建築基地中較後申請都市設計審議者辦理，惟先申請都市設計審議者自願或新北市都市設計審議委員會協調指定者，不在此限；且指定或自願興闢者均得依第四點規定獎勵容積。</p> <p>(五)建築基地內之人行通道、露臺及連通樓梯及電梯或電扶梯由該基地開發者自行管理維護；建築基地外之空橋及連通樓梯及電梯或電扶梯，由興闢者負責維護管理；前述管理維護計畫須經新北市都市設計審議委員會或新北市政府同意。</p> <p>(六)C1、C2 街廓之停車場出入口如附圖三所示，其實際位置由新北市都市設計審議委員會指定之，C3 街廓應自基地左右兩側境界線退縮 6 公尺以作為基地內車行通路，其停車場出入口應設置於該車行通路上，並與都市計畫道路至少距離 40</p>	<p>依規劃單位建議修正後通過。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為保留露台設計之彈性，其寬度仍維持以 5 公尺為原則，並刪除面積比例之限制。</li> <li>2. 考量露台層主要係供人行使用，且為保留適度之植栽綠化，爰酌予調降其植栽綠化面積為 20%。</li> <li>3. 為保留串接空橋之設計彈性，修正「惟寬度不得小於 3.5 公尺」為「惟淨寬度以 3.5 公尺為原則」。</li> <li>4. 為確保建築基地外之空橋、電梯、電扶梯之後續管理及品質維護，建議應由興闢者提撥管理維護基金予新北市政府。</li> <li>5. 考量後續設計彈性，修正 C3 街廓內車行出入口設置位置應距離計畫道路至少 30 公尺。</li> <li>6. 考量本島氣候高溫多雨，建議露台層空間得設置透光罩，<u>其設置面積應不大於露台面積之 1/3 為原則。</u></li> </ol> <p>修正後條文如下：</p> <p>(一)C1、C2、C3 街廓建築物於距地面 7 公尺以上樓層應留設露臺，且留設</p>	依市都委會專案小組意見通過。

	<p>公尺以上。</p> <p>理由： 配合商業區與捷運場站立體都市空間之建立訂定。</p>	<p>於第六點規定牆面線側之露臺進深不得小於5公尺。</p> <p>(二)前款留設之露臺面積之 <u>20%</u>應予植栽綠化，其餘應妥予規劃人行鋪面，並應設置通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯；露臺、樓梯、電梯及電扶梯除提供足夠之夜間照明且納入基地之安全監控系統內，並應24小時開放供公眾使用。</p> <p>(三)建築基地內設置露臺與毗鄰街廓串接空橋，其建蔽率及容積率得免予檢討計算，<u>惟淨寬度以3.5公尺為原則</u>，且實際位置及高度由新北市都市設計審議委員會指定之。</p> <p>(五)<u>建築基地內之人行通道、露臺及連通樓梯及電梯或電扶梯由該基地開發者自行管理維護；前述管理維護計畫須經新北市都市設計審議委員會或新北市政府同意。另建築基地外之空橋及連通樓梯及電梯或電扶梯，由興闢者負責管理維護，並一次繳納15年之管理維護基金予新北市政府，其管理維護基金由新北市政府另訂之。</u></p> <p>(六)C1、C2街廓之停車場出入口如附圖三所示，其實際位置由新北市都市設計審議委員會指定之，C3街廓應自基地左右兩側境界線退縮6公尺以作為基地內車行通路，其停車場出入口應設置於該車行通路上，並</p>	
--	--	---	--



		<p>與都市計畫道路至少距離 <u>30</u> 公尺以上。</p> <p>(七)露台層空間得設置透光罩，其設置面積應不大於露台面積之 1/3 為原則。</p>	
八	<p>停車場用地(兼供轉運站使用)之使用規定如下：</p> <p>(一)為 I-6-25m 道路與 B-2-10~20M 道路之串連，附圖二標註供道路使用部分，其地面層應配合 I-6-25m 道路之規劃設計留設供車道及人行道使用，與 B-2-10~20M 交口應依計畫道路規定留設截角。</p> <p>(二)附圖三標註停車場用地(兼供轉運站使用)作人行空廊使用範圍，除捷運車站、出入口、立體人行通廊、通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯外，不得設置其他建築物，其地面層應留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則。</p> <p>(三)前款立體人行通廊寬度不得小於 3.5 公尺，並應預留與毗鄰商業區街廓依第七點留設之露臺銜接，其實際位置及高度由新北市都市設計審議委員會指定之。</p> <p>(四)建築基地如情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者得依其決議辦理。</p> <p>理由： 訂定停車場用地(兼供轉運站使用)之特別使用規定。</p>	<p>依規劃單位建議修正後通過。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 停車場用地(兼供轉運站使用)係為保留供安坑線設站使用，爰增加「兼供轉運站及捷運設施使用」以資明確。</li> <li>2. 為保留串接空橋之設計彈性，修正「惟寬度不得小於 3.5 公尺」為「惟淨寬度以 3.5 公尺為原則」。</li> </ol> <p>修正條文如下：</p> <p>八、停車場用地(兼供轉運站及捷運設施使用)之使用規定如下：</p> <p>(二)附圖三標註停車場用地(兼供轉運站及捷運設施使用)作人行空廊使用範圍，除捷運車站、出入口、立體人行通廊、通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯外，不得設置其他建築物，其地面層應留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則。</p> <p>(三)前款立體人行通廊之淨寬度以 3.5 公尺為原則，並應預留與毗鄰商業區街廓依第七點留設之露臺銜接，其實際位置及高度由新北市都市設計審議委員會指定之。</p>	依市都委會專案小組意見通過。
九	<p>本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊</p>	依規劃單位建議修正後通過。	依市都委會專案小組意見通過。

	<p>者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「<u>新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法</u>」等規定辦理。</p> <p>(一)<u>建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置停車空間外，尚應滿足新北市政府都市設計審議委員會審議要求及開發案交通量衍生之實際停車需求。</u></p> <p>(二)<u>建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</u></p> <p>1.<u>建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。</u></p> <p>2.<u>建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。</u></p> <p>3.<u>其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</u></p> <p>(三)<u>為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 15 %計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</u></p> <p>理由： 參照三重等二十處土管要點文字修正。</p>	<p>理由：有關「其他使用」之定義，為避免後續執行疑異，建議修正為「建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類及第二類以外者」。</p> <p>修正後條文如下：</p> <p>3.<u>建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類及第二類以外者則不得低於法定汽車停車位等輛數。</u></p>	
十	<p>公園、綠地等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「<u>建築基地綠化設計技術規範</u>」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36</p>	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。

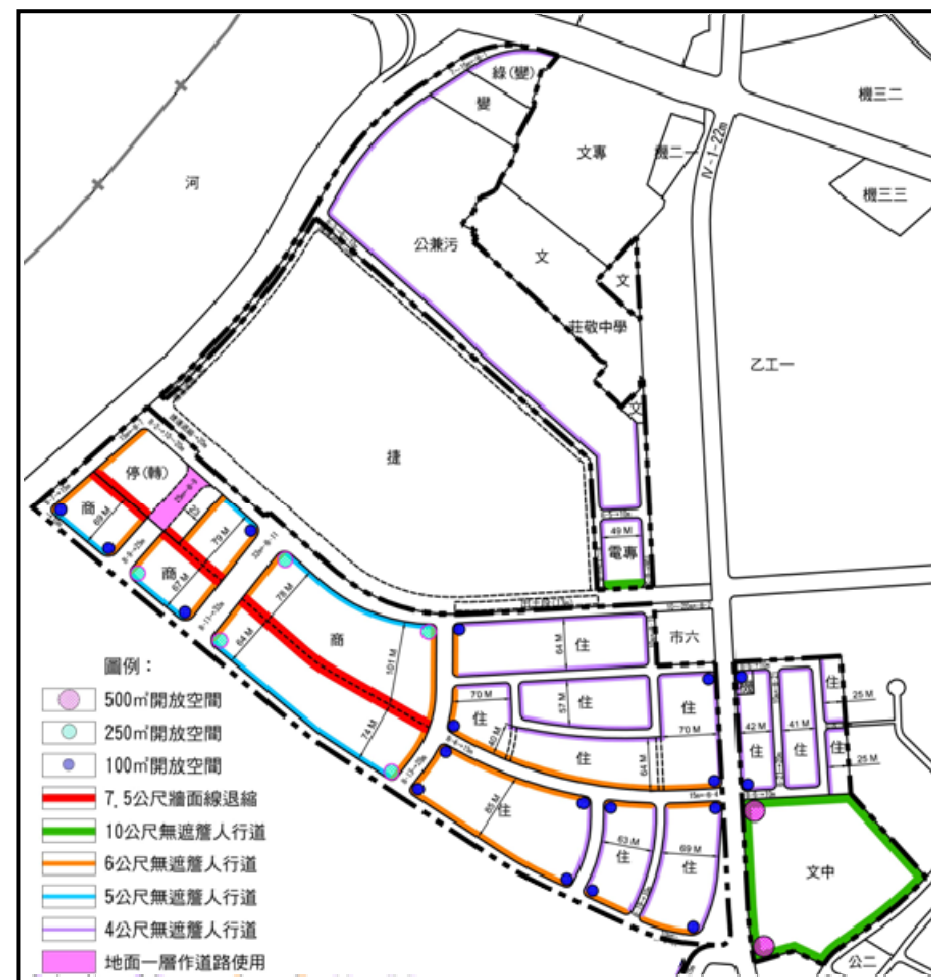
	<p>平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。</p> <p>依第一項規定應種植花草樹木部份，其下方之任何形式人工構造物不得大於百分之二十。</p> <p>理由：</p> <p>1. 參照三重等二十處土管要點訂定。</p> <p>2. 增訂植栽下方透水規定。</p>												
十一	<p>本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其開挖率不得大於下列規定：</p> <table><tr><td>項目</td><td>開挖率</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>90%</td></tr><tr><td>公園用地(兼供污水處理廠使用)</td><td>做地下污水處理廠使用為 80%，其他使用為 25%</td></tr><tr><td>其他使用分區或公共設施用地</td><td>建蔽率加基地面積 10%</td></tr></table> <p>公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p> <p>理由：參照三重等二十處土管要點訂定。</p>	項目	開挖率	住宅區	70%	商業區	90%	公園用地(兼供污水處理廠使用)	做地下污水處理廠使用為 80%，其他使用為 25%	其他使用分區或公共設施用地	建蔽率加基地面積 10%	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
項目	開挖率												
住宅區	70%												
商業區	90%												
公園用地(兼供污水處理廠使用)	做地下污水處理廠使用為 80%，其他使用為 25%												
其他使用分區或公共設施用地	建蔽率加基地面積 10%												
十二	<p>本計畫區建築皆應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。</p> <p>理由：指定本計畫區為全區應實施都市設計審議地區。</p>	依規劃單位建議修正後通過。 理由： 條次調整為 <u>十四</u> 條。	依市都委會專案小組意見通過。										
十三	<p>配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，區內建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。</p>	依規劃單位建議修正後通過。 理由： 條次調整為 <u>十二</u> 條。	依市都委會專案小組意見通過。										

	<p>前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</p> <p>理由：參照三重等二十處土管要點訂定。</p>		
十四	<p>計畫區建築物之屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。</p> <p>前項所稱綠能設施或設備係指下列設施：</p> <p>(一)屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。</p> <p>(二)太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 2 公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。</p> <p>理由：參照三重等二十處土管要點訂定。</p>	<p>依規劃單位建議修正後通過。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 條次調整為十三條。</li> <li>2. 為配合新北市政府綠能屋頂之政策，其設置面積應提高為達 1/2 以上。</li> </ol> <p>修正後條文如下：</p> <p>計畫區建築物之屋頂應設置 <u>1/2</u> 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。</p>	依市都委會專案小組意見通過。
十五	<p>本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p> <p>理由：參照三重等二十處土管要點訂定。</p>	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
十六	<p>本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p> <p>理由：參照三重等二十處土管要點訂定。</p>	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。

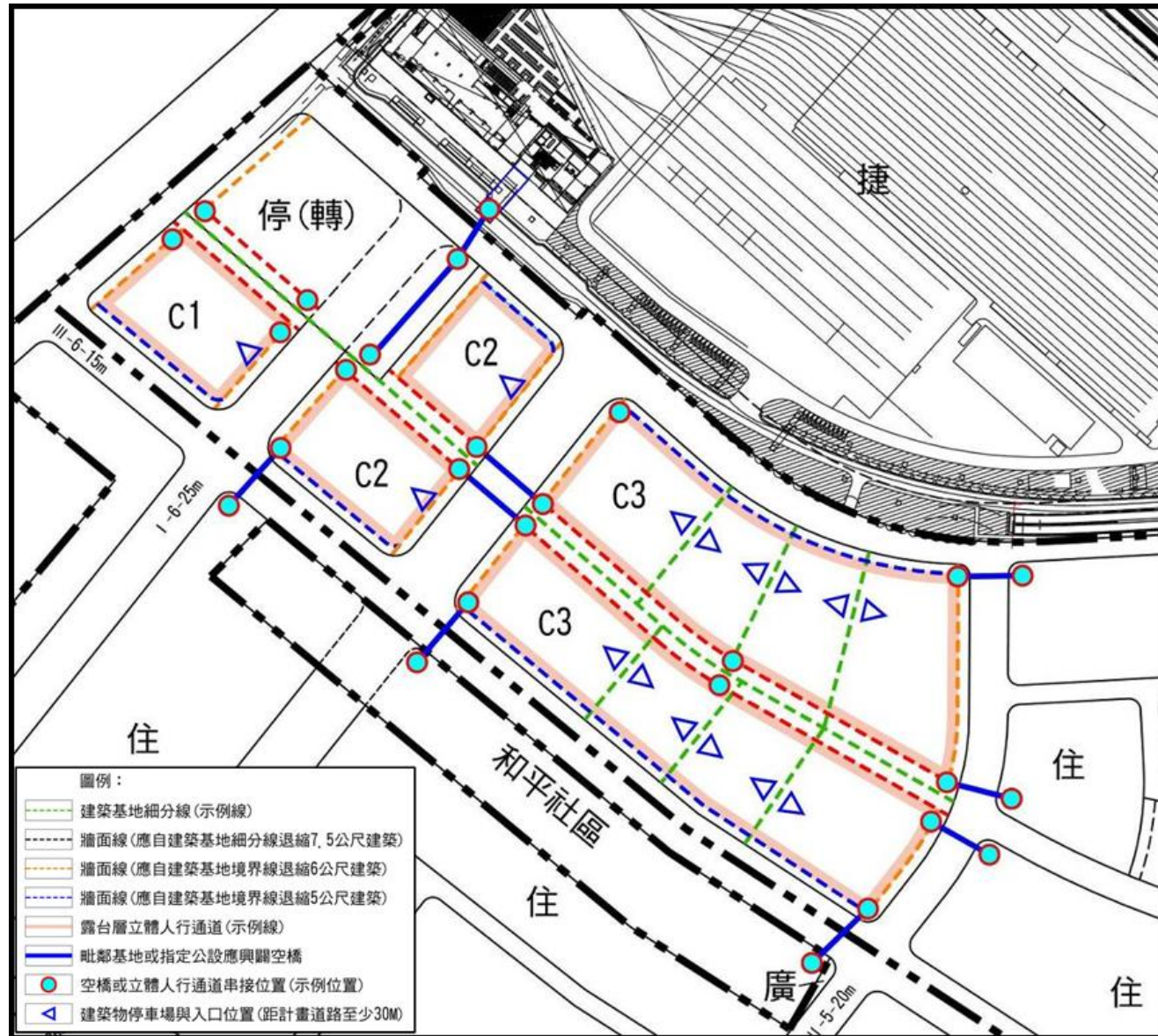
附圖一、最小開發規模示意圖(B單元)



附圖二、退縮規定示意圖(B單元)



附圖三、立體空間連通示意圖(B單元)





## 二、F單元

條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議																				
一	本要點依都市計畫法第二十二條規定訂定之。 說明：訂定法令依據。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。																				
二	<div>本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其容許使用如下：</div> <table><tr><th>項目</th><th>容許使用內容</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。</td></tr><tr><td>商業區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理，惟作商業設施使用之面積不得低於總樓地板面積之百分之五十，且地面一層至<u>三層</u>限作商業設施或第四點設置之公益性設施使用。 前項商業設施係指一般零售業、一般服務業、餐飲業、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業。</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>1.以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。 2.其法定空地應供公眾使用。</td></tr><tr><td>其他公共設施用地</td><td>除指定使用項目外，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用。</td></tr></table> <div>說明： 配合都市計畫法臺灣省施行細則及土地使用規劃構想訂定各分區及用地之容許使用內容。</div>	項目	容許使用內容	住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。	商業區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理，惟作商業設施使用之面積不得低於總樓地板面積之百分之五十，且地面一層至 <u>三層</u> 限作商業設施或第四點設置之公益性設施使用。 前項商業設施係指一般零售業、一般服務業、餐飲業、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業。	宗教專用區	1.以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。 2.其法定空地應供公眾使用。	其他公共設施用地	除指定使用項目外，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用。	<div>依規劃單位建議修正後通過。</div> <div>理由：</div> <div>考量本單元商業發展特性，單元內商業區限作商業設施或第四點設置之公益性設施使用樓層修正為地面一層至二層或地下一層。</div> <div>修正後條文如下：</div> <div>二、本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其容許使用如下：</div> <table><tr><th>項目</th><th>容許使用內容</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。</td></tr><tr><td>商業區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理，惟作商業設施使用之面積不得低於總樓地板面積之百分之五十，且<u>地面一層至二層或地下一層</u>限作商業設施或第四點設置之公益性設施使用。 前項商業設施係指一般零售業、一般服務業、餐飲業、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業。</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>1.以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。 2.其法定空地應供公眾使用。</td></tr><tr><td>其他公共設施用地</td><td>除指定使用項目外，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用。</td></tr></table>	項目	容許使用內容	住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。	商業區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理，惟作商業設施使用之面積不得低於總樓地板面積之百分之五十，且 <u>地面一層至二層或地下一層</u> 限作商業設施或第四點設置之公益性設施使用。 前項商業設施係指一般零售業、一般服務業、餐飲業、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業。	宗教專用區	1.以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。 2.其法定空地應供公眾使用。	其他公共設施用地	除指定使用項目外，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用。	依市都委會專案小組意見通過。
項目	容許使用內容																						
住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。																						
商業區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理，惟作商業設施使用之面積不得低於總樓地板面積之百分之五十，且地面一層至 <u>三層</u> 限作商業設施或第四點設置之公益性設施使用。 前項商業設施係指一般零售業、一般服務業、餐飲業、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業。																						
宗教專用區	1.以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。 2.其法定空地應供公眾使用。																						
其他公共設施用地	除指定使用項目外，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用。																						
項目	容許使用內容																						
住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。																						
商業區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理，惟作商業設施使用之面積不得低於總樓地板面積之百分之五十，且 <u>地面一層至二層或地下一層</u> 限作商業設施或第四點設置之公益性設施使用。 前項商業設施係指一般零售業、一般服務業、餐飲業、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業。																						
宗教專用區	1.以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。 2.其法定空地應供公眾使用。																						
其他公共設施用地	除指定使用項目外，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用。																						
三	本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，	依規劃單位建議通過。																					

	<p>其建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <table><tr><td>項目</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>50%</td><td>240%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>70%</td><td>320%</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>60%</td><td>160%</td></tr><tr><td rowspan="2">停車場用地</td><td>10%(平面)</td><td rowspan="2">依有關規定辦理</td></tr><tr><td>80%(立體)</td></tr><tr><td>公園用地</td><td rowspan="2">15%</td><td rowspan="2">30%</td></tr><tr><td>綠地用地</td></tr></table> <p>說明： 配合都市計畫法臺灣省施行細則及三重等二十處土地使用分區管制要點相關規定訂定各分區及用地之</p>	項目	建蔽率	容積率	住宅區	50%	240%	商業區	70%	320%	宗教專用區	60%	160%	停車場用地	10%(平面)	依有關規定辦理	80%(立體)	公園用地	15%	30%	綠地用地		
項目	建蔽率	容積率																					
住宅區	50%	240%																					
商業區	70%	320%																					
宗教專用區	60%	160%																					
停車場用地	10%(平面)	依有關規定辦理																					
	80%(立體)																						
公園用地	15%	30%																					
綠地用地																							
四	<p>本計畫區之容積獎勵規定如下：</p> <p>(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，除免計容積外，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積之 30% 為限：</p> <p>1.私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者。</p> <p>2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。</p> <p>(二)依相關規定或審議要求而取得綠建築標章者，該部分不再給予獎勵。但原無須取得綠建築標章，或取得更高一等級以上之綠建築標章並經都設會同意者，依下列規定辦理：</p> <p>1.取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級者，給予基準容積百分之六之獎勵；取得</p>	<p>依規劃單位建議修正後通過。</p> <p>理由：</p> <p>1.鑑於規模獎勵可促進私有地主整合及建築基地整體開發，經參酌新北市其他地區均有規模獎勵機制且在訂有容積獎勵及移轉上限之前提下，建議本單元納入規模獎勵機制。</p> <p>2.餘款次配合調整。</p> <p>修正後條文如下：</p> <p><u>(五)為鼓勵建築基地整體開發，建築基地之面積符合下列規定者得予以容積獎勵：</u></p>	<p>依市都委會專案小組決議修正後通過。</p> <p>理由：</p> <p>1.有關土地使用分區管制要點涉及規模獎勵與容積獎勵上限部分，參酌與新莊知識產業園區、三重二重疏洪道等整體開發地區間之一致性，依本次提會建議修正通過。</p> <p>2.餘款次配合調整。</p> <p>修正後條文如下：</p> <p><u>(六)為鼓勵建築基地整體開發，建築基地之面積符合下列規定者得予以容積獎勵。</u></p>																				



黃金級者，給予基準容積百分之八之獎勵；取得鑽石級者，給予基準容積百分之十之獎勵。

2.申請者應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，並應於申請使用執照時，提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金，其保證金退還方式，依下列規定：

(1)依期限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。

(2)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後，無息退還。

(3)未依期限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

(三)為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下表規定，得予以容積獎勵：

法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度
≥10%	基準容積之 6%
≥15%	基準容積之 8%
≥20%	基準容積之 10%
≥25%	基準容積之 12%
≥30%	基準容積之 15%

依本款規定獎勵容積者，其建築基地依第八條應設置之綠化面積，依下列公式核算：

$$D=(A \times B)+C$$

A=基地面積

B=法定開挖率與實際開挖率之差值

C=原依第八條核算應綠化面積

D=依本款獎勵後應綠化面積

(四)為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定

使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積
住宅區	3000 至 5000 平方公尺	基準容積之 10 %
	5000 平方公尺以上	基準容積之 15 %
商業區	3000 至 6000 平方公尺	基準容積之 5 %
	6000 至 12000 平方公尺	基準容積之 10 %
	12000 平方公尺以上	基準容積之 15 %

(六)應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法、創新能源、環保建材，對於都市美學、建築技術提昇或節能減碳深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。

(七)本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，惟不得適用增設公眾使用停車空間及公共開放空間獎勵。

(八)建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過基準容積之 50%。

使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積
住宅區	3000 至 5000 平方公尺	基準容積之 10 %
	5000 平方公尺以上	基準容積之 15 %
商業區	3000 至 6000 平方公尺	基準容積之 5 %
	6000 至 12000 平方公尺	基準容積之 10 %
	12000 平方公尺以上	基準容積之 15 %

(七)應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法、創新能源、環保建材，對於都市美學、建築技術提昇或節能減碳深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10 %。

(八)本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，惟不得適用增設公眾使用停車空間及公共開放空間獎勵。

(九)建築基地符合前述各項獎勵條

	<p>者，獎勵基準容積 5%。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.與鄰地境界距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。</li> <li>2.與建築線距離淨寬最小不得低於 6 公尺。</li> <li>3.如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。</li> <li>4.依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。</li> </ol> <p>(五)應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法、創新能源、環保建材，對於都市美學、建築技術提昇或節能減碳深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。</p> <p>(六)本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，惟不得適用增設公眾使用停車空間及公共開放空間獎勵。</p> <p>(七)建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過基準容積之 50%。</p> <p>都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.參照三重等二十處土管要點增修訂公益性設施、綠建築、低開挖、創意建築及獎勵上限之規定。</li> </ol>		<p><u>件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.<u>距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。</u></li> <li>2.<u>距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。</u></li> <li>3.<u>建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</u></li> </ol>
--	--	--	---

	<p>2.增訂建築防災獎勵以提升都市防災性能。</p> <p>3.考量土地使用以劃設相當面積之開放性公設用地及預留公共停車空間，故不再以獎勵方式私人提供。</p>		
五	<p>本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模應依附圖一規定辦理。</p> <p>理由：考量計畫區整體景觀，建議訂定最小基地開發規模。</p>	<p>依規劃單位建議修正後通過。</p> <p>理由：考量本單元土地權屬分布特性及保留安置街廓設置之執行彈性，配合增訂第二款條文。</p> <p>修正後條文如下：</p> <p>(一)本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模應依附圖一規定辦理。</p> <p>(二)如被指定為安置街廓，且建築基地面寬達 5 公尺以上、深度 20 公尺以上，則不受最小建築基地規模限制。</p>	依市都委會專案小組意見通過。
六	<p>本計畫區之建築退縮規定如下：</p> <p>(一)建築基地應依附圖二之規定退縮建築，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。</p> <p>(二)依附圖二留設街角廣場者，其面積得與無遮簷人行道併計。</p> <p>(三)留設無遮簷人行道及沿街牆面線退縮空間，至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則。</p> <p>(四)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p> <p>(五)建築基地如情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者得依其決議辦理。</p> <p>理由：</p> <p>1.配合道路層級及街廓深度留設退縮空間。</p> <p>2.基於綠色運輸考量，配合於退縮空間留設人行道及自行車道空間。</p>	<p>依規劃單位建議修正後通過。</p> <p>理由：考量沿安業街之退縮空間僅 3 公尺，爰配合增訂相關規定，以利後續執行。</p> <p>修正後條文如下：</p> <p>(三)留設無遮簷人行道及沿街牆面線退縮空間，至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則，<u>沿安業街留設之無遮簷人行道及沿街牆面線退縮空間，至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設 1.5 公尺寬之人行或自行車行空間。</u></p>	依市都委會專案小組意見通過。

七	<p>本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。</p> <p>(一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置停車空間外，尚應滿足新北市都市設計審議委員會審議要求及開發案交通量衍生之實際停車需求。</p> <p>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。</li> <li>2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。</li> <li>3.<u>其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</u></li> </ol>	<p>依規劃單位建議修正後通過。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.有關「其他使用」之定義，為避免後續執行疑義，建議修正為「建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類及第二類以外者」。</li> <li>2.配合綠色運輸政策增列自行車停車空間設置原則。</li> </ol> <p>修正後條文如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3.<u>建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類及第二類以外者則不得低於法定汽車停車位等輛數。</u></li> </ol> <p>(三)<u>建築物至少應依法定機車停車位數 25%計算設置自行車停車位並供公眾使用，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</u></p>	<p>依市都委會專案小組意見通過。</p>
八	<p>公園、綠地等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種</p>	<p>依規劃單位建議通過。</p>	<p>依市都委會專案小組意見通過。</p>

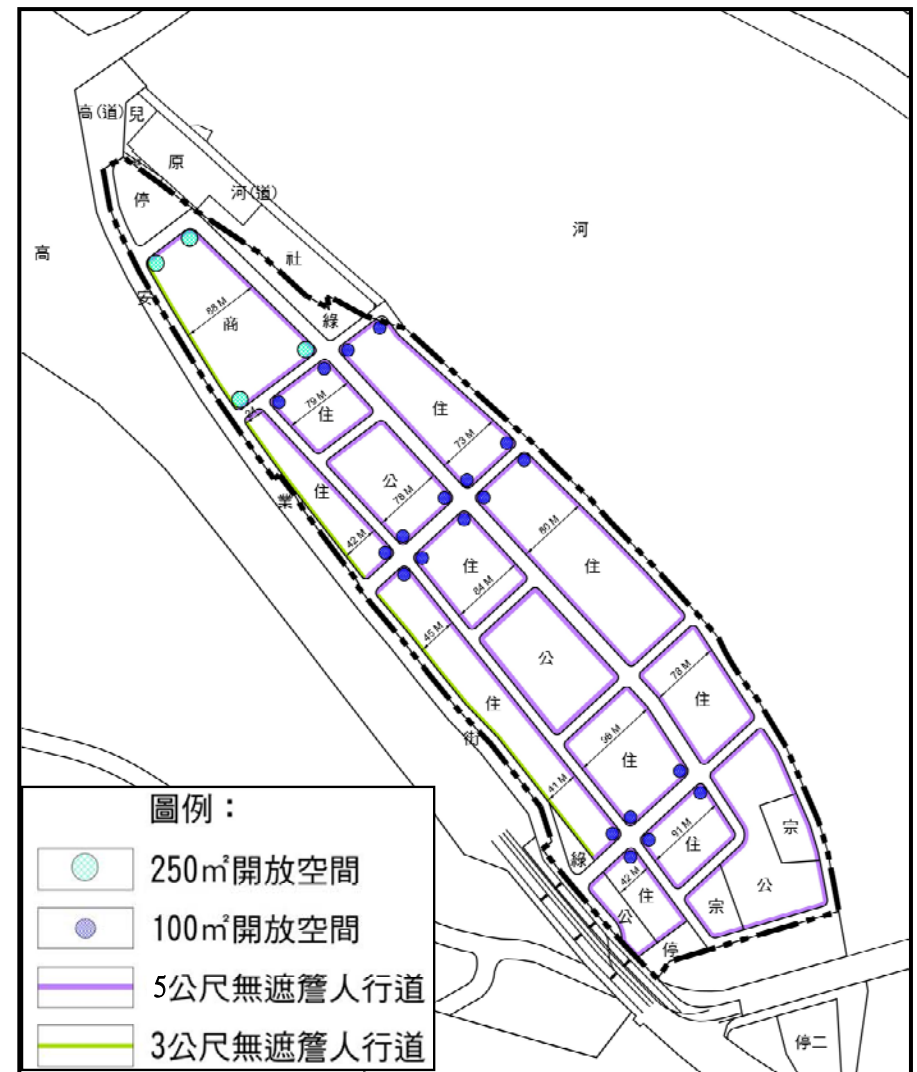
	<p>植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。</p> <p>依第一項規定應種植花草樹木部份，其下方之任何形式人工構造物不得大於百分之二十。</p> <p>理由：</p> <p>1.參照三重等二十處土管要點訂定。</p> <p>2.增訂植栽下方透水規定。</p>										
九	<p>本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其開挖率不得大於下列規定：</p> <table border="1"><tr><td>項目</td><td>開挖率</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>90%</td></tr><tr><td>其他使用分區或公共設施用地</td><td>建蔽率加基地面積 10%</td></tr></table> <p>公共設施用地之地下室開挖率經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p> <p>理由：參照三重等二十處土管要點訂定。</p>	項目	開挖率	住宅區	70%	商業區	90%	其他使用分區或公共設施用地	建蔽率加基地面積 10%	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
項目	開挖率										
住宅區	70%										
商業區	90%										
其他使用分區或公共設施用地	建蔽率加基地面積 10%										
十	<p>本計畫區建築皆應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。</p> <p>理由：指定本計畫區為全區應實施都市設計審議地區。</p>	依規劃單位建議修正後通過。 理由： 條次調整為 <u>十二</u> 條。	依市都委會專案小組意見通過。								
十一	<p>配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，區內建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。</p> <p>前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</p>	依規劃單位建議修正後通過。 理由： 條次調整為 <u>十</u> 條。	依市都委會專案小組意見通過。								

	理由：參照三重等二十處土管要點訂定。		
<u>十二</u>	計畫區建築物之屋頂應設置 1/2 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。 理由：參照三重等二十處土管要點訂定。	依規劃單位建議修正後通過。 理由： 條次調整為 <u>十一</u> 條。	依市都委會專案小組意見通過。
<u>十三</u>	本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。 理由：參照三重等二十處土管要點訂定。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
<u>十五</u>	本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。 理由：參照三重等二十處土管要點訂定。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。

附圖一、最小開發規模示意圖 (F 單元)



附圖二、退縮規定示意圖 (F 單元)





### 三、J單元

條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議																			
一	本要點依都市計畫法第二十二條規定訂定之。 說明：訂定法令依據。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。																			
二	<div>本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其容許使用如下：</div> <table><tr><th>項目</th><th>容許使用內容</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。</td></tr><tr><td>住宅再發展區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。 其開發方式依本要點第十三條辦理。</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>得依都市計畫公共設施多目標使用辦法規定作多目標使用，並得供大眾捷運系統使用。</td></tr></table> <div>說明： 配合都市計畫法臺灣省施行細則及土地使用規劃構想訂定各分區及用地之容許使用內容。</div>	項目	容許使用內容	住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。	住宅再發展區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。 其開發方式依本要點第十三條辦理。	公園用地	得依都市計畫公共設施多目標使用辦法規定作多目標使用，並得供大眾捷運系統使用。	<div>依規劃單位建議修正後通過。</div> <div>理由：</div> <div>1.為保留後續捷運系統及相關設施設置之彈性，建議本單元內之公園用地除依多目標使用辦法規定作多目標使用外，並得供大眾捷運設施使用。</div> <div>2.考量捷運周邊人行動線串連及配合捷運路線周邊 6 公尺建限建範圍，配合於住宅再發展區南側劃設綠地用地。</div> <div>3.配合住宅再發展區鄰計畫道路畸零土地進出動線，劃設為廣場用地（兼供道路使用）。</div> <div>修正後條文如下：</div> <div>二、本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其容許使用如下：</div> <table><tr><th>項目</th><th>容許使用內容</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。</td></tr><tr><td>住宅再發展區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。 其開發方式依本要點第十三條辦理。</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>得依都市計畫公共設施多目標使用辦法規定作多目標使用，並得供大眾捷運設施使用。</td></tr><tr><td>綠地用地</td><td rowspan="2">得依都市計畫公共設施多目標使用辦法規定作多目標使用。</td></tr><tr><td>廣場用地 (兼供道路</td></tr></table>	項目	容許使用內容	住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。	住宅再發展區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。 其開發方式依本要點第十三條辦理。	公園用地	得依都市計畫公共設施多目標使用辦法規定作多目標使用，並得供大眾捷運設施使用。	綠地用地	得依都市計畫公共設施多目標使用辦法規定作多目標使用。	廣場用地 (兼供道路	依市都委會專案小組意見通過。
項目	容許使用內容																					
住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。																					
住宅再發展區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。 其開發方式依本要點第十三條辦理。																					
公園用地	得依都市計畫公共設施多目標使用辦法規定作多目標使用，並得供大眾捷運系統使用。																					
項目	容許使用內容																					
住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。																					
住宅再發展區	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。 其開發方式依本要點第十三條辦理。																					
公園用地	得依都市計畫公共設施多目標使用辦法規定作多目標使用，並得供大眾捷運設施使用。																					
綠地用地	得依都市計畫公共設施多目標使用辦法規定作多目標使用。																					
廣場用地 (兼供道路																						



三	<p>本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <table><tr><td>項目</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>50%</td><td>240%</td></tr><tr><td>住宅再發展區</td><td>50%</td><td>140%</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr></table> <p>說明：</p> <p>1.配合都市計畫法臺灣省施行細則及三重等二十處土地使用分區管制要點相關規定訂定各分區及用地之發展強度。</p> <p>2.參照三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫再發展區開發要點訂定。</p>	項目	建蔽率	容積率	住宅區	50%	240%	住宅再發展區	50%	140%	公園用地	15%	30%	<p>依規劃單位建議修正後通過。</p> <p>理由：增訂綠地用地及廣場用地(兼供道路使用)之建蔽率及容積率。</p> <table><tr><td>項目</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>50%</td><td>240%</td></tr><tr><td>住宅再發展區</td><td>50</td><td>140%</td></tr><tr><td>公園用地</td><td rowspan="3">15%</td><td rowspan="3">30%</td></tr><tr><td>綠地用地</td></tr><tr><td>廣場用地(兼供道路使用)</td></tr></table>	項目	建蔽率	容積率	住宅區	50%	240%	住宅再發展區	50	140%	公園用地	15%	30%	綠地用地	廣場用地(兼供道路使用)	<p>依市都委會專案小組意見通過。</p>
項目	建蔽率	容積率																											
住宅區	50%	240%																											
住宅再發展區	50%	140%																											
公園用地	15%	30%																											
項目	建蔽率	容積率																											
住宅區	50%	240%																											
住宅再發展區	50	140%																											
公園用地	15%	30%																											
綠地用地																													
廣場用地(兼供道路使用)																													
四	<p>本計畫區之容積獎勵規定如下：</p> <p>(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，除免計容積外，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積之 30%為限：</p> <p>1.私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者。</p> <p>2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。</p> <p>(二)依相關規定或審議要求而取得綠建築標章者，該部分不再給予獎勵。但原無須取得綠建築標章，或取得更高一等級以上之綠建築標章並經都設會同意者，依下列規定辦理：</p> <p>1.取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級者，給予基準容積百分之六之獎勵；取得黃金級者，給予基準容積百分之八之獎勵；取得鑽石級者，給予基準容積百分之十之獎勵。</p>	<p>依規劃單位建議修正後通過。</p> <p>理由：</p> <p>1.鑑於規模獎勵可促進私有地主整合及建築基地整體開發，經參酌新北市其他地區均有規模獎勵機制且在定有容積獎勵及移轉上限之前提下，建議本單元納入規模獎勵機制。</p> <p>2.餘款次配合調整。</p> <p>修正後條文如下：</p> <p><u>(五)為鼓勵建築基地整體開發，建築基地之面積符合下列規定者得予以容積獎勵：</u></p> <table><tr><td>使用分區</td><td>建築基地面積</td><td>增加興建樓地板面積</td></tr><tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>3000 至 5000 平方公尺</td><td>基準容積之 10%</td></tr><tr><td>5000 平方公尺以上</td><td>基準容積之 15%</td></tr></table> <p><u>(六)應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型</u></p>	使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積	住宅區	3000 至 5000 平方公尺	基準容積之 10%	5000 平方公尺以上	基準容積之 15%	<p>依市都委會專案小組意見修正後通過。</p> <p>理由：</p> <p>有關土地使用分區管制要點涉及容積獎勵上限部分，參酌與新莊知識產業園區、三重二重疏洪道等整體開發地區間之一致性，依本次提會建議修正通過。</p> <p>修正後條文如下：</p> <p><u>(八)建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：</u></p> <p><u>1.距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。</u></p> <p><u>2.距捷運車站用地或火車站</u></p>																		
使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積																											
住宅區	3000 至 5000 平方公尺	基準容積之 10%																											
	5000 平方公尺以上	基準容積之 15%																											

2.申請者應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，並應於申請使用執照時，提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金，其保證金退還方式，依下列規定：

(1)依期限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。

(2)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後，無息退還。

(3)未依期限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

(三)為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下表規定，得予以容積獎勵：

法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度
≥10%	基準容積之 6%
≥15%	基準容積之 8%
≥20%	基準容積之 10%
≥25%	基準容積之 12%
≥30%	基準容積之 15%

依本款規定獎勵容積者，其建築基地依第八條應設置之綠化面積，依下列公式核算：

$$D=(A \times B)+C$$

A=基地面積

B=法定開挖率與實際開挖率之差值

C=原依第八條核算應綠化面積

D=依本款獎勵後應綠化面積

(四)為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%。

1.與鄰地境界距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平

技術、新工法、創新能源、環保建材，對於都市美學、建築技術提昇或節能減碳深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。

(七)本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，惟不得適用增設公眾使用停車空間及公共開放空間獎勵。

(八)建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過基準容積之 50%。

站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。

3.建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。

	<p>均達 6 公尺。</p> <p>2.與建築線距離淨寬最小不得低於 6 公尺。</p> <p>3.如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。</p> <p>4.依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。</p> <p>(五)應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法、創新能源、環保建材，對於都市美學、建築技術提昇或節能減碳深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。</p> <p>(六)本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，惟不得適用增設公眾使用停車空間及公共開放空間獎勵。</p> <p>(七)建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過基準容積之 50%。</p> <p>都市更新條例之建築容積獎勵，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。</p> <p>說明：</p> <p>1.參照三重等二十處土管要點增修訂公益性設施、綠建築、低開挖、創意建築及獎勵上限之規定。</p> <p>2.增訂建築防災獎勵以提升都市防災性能。</p> <p>3.考量土地使用以劃設相當面積之開放性公設用地及預留公共停車空間，故不再以獎勵方式私人提供。</p>		
--	---	--	--

五	<p>本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模應依附圖一規定辦理。</p> <p>理由：考量計畫區整體景觀爰訂定最小基地開發規模。</p>	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
六	<p>本計畫區之建築退縮規定如下：</p> <p>(一)建築基地應依附圖二之規定退縮建築，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。</p> <p>(二)留設無遮簷人行道及沿街牆面線退縮空間，至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則。</p> <p>(三)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p> <p>(四)建築基地如情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者得依其決議辦理。</p> <p>說明：</p> <p>1.配合道路層級及街廓深度留設退縮空間。</p> <p>2.基於綠色運輸考量，配合於退縮空間留設人行道及自行車道空間。</p>	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
七	<p>本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。</p> <p>(一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置停車空間外，尚應滿足新北市都市設計審議委員會審議要求及開發案交通量衍生之實際停車需求。</p> <p>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <p>1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車</p>	<p>依規劃單位建議修正後通過。</p> <p>理由：有關「其他使用」之定義，為避免後續執行疑異，建議修正為「建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類及第二類以外者」。</p> <p>修正後條文如下：</p> <p>3.<u>建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類及第二類以外者則不得低於法定汽車停車位等輛數。</u></p>	依市都委會專案小組意見通過。

	<p>位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。</p> <p>2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。</p> <p>3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 25%計算設置自行車停車位，並開放供公眾使用，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p> <p>說明：參照三重等二十處土管要點訂定。</p>		
八	<p>公園、綠地等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。</p> <p>依第一項規定應種植花草樹木部份，其下方之任何形式人工構造物不得大於百分之二十。</p> <p>理由：</p> <p>1.參照三重等二十處土管要點訂定。</p>	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。

	2.增訂植栽下方透水規定。								
九	<p>本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其開挖率不得大於下列規定：</p> <table><tr><td>項目</td><td>開挖率</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>其他使用分區或公共設施用地</td><td>建蔽率加基地面積 10%</td></tr></table> <p>公共設施用地之地下室開挖率經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。 理由：參照三重等二十處土管要點訂定。</p>	項目	開挖率	住宅區	70%	其他使用分區或公共設施用地	建蔽率加基地面積 10%	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
項目	開挖率								
住宅區	70%								
其他使用分區或公共設施用地	建蔽率加基地面積 10%								
十	<p>本計畫區建築皆應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。 理由：指定本計畫區為全區應實施都市設計審議地區。</p>	依規劃單位建議修正後通過。 理由：條次調整為 <u>十二</u> 條。	依市都委會專案小組意見通過。						
十一	<p>配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，區內建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。 理由：參照三重等二十處土管要點訂定。</p>	依規劃單位建議修正後通過。 理由：條次調整為 <u>十</u> 條。	依市都委會專案小組意見通過。						
十二	<p>計畫區建築物之屋頂應設置 1/2 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。 理由：參照三重等二十處土管要點訂定。</p>	依規劃單位建議修正後通過。 理由： 條次調整為 <u>十一</u> 條。	依市都委會專案小組意見通過。						
十三	<p>住宅再發展區得採整體開發或個別建築開發方式辦理重建。採整體開發者之開發規定如下： (一)最小開發規模不得低於 1000 平方公尺，惟所劃設之街廓未達前述規模或因計畫道路隔開致未達前述規模者，得依該完整單元提出申請。</p>	依規劃單位建議修正後通過。 理由：本案住宅再發展區係屬一完整住宅社區，故後續如擬採整體開發時，應以全部社區一併整體開發，故不另訂最小開發規模。 修正後條文如下：	依市都委會專案小組意見通過。						

(二)申請者需擬具整體開發計畫提交新北市都市更新審議委員會審議，都市更新審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應另行依法定程序辦理。

(三)前款整體開發計畫書、圖應表明下列事項：

- 1.計畫地區範圍及其面積。
- 2.開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。
- 3.發展現況分析。
- 4.土地及地上物處理計畫。
- 5.土地使用計畫，含都市設計及建築物配置初步構想。
- 6.公共設施建設計畫。
- 7.事業及財務計畫。
- 8.實施進度。
- 9.其他應配合辦理事項。

(四)辦理整體開發之獎勵內容如下：

$$V = [V_0 / (1 - V_1)] \times (1 + V_1 + V_2)$$

V＝獎勵後建築基地容積率，其上限為 420% 。

V<sub>0</sub>＝基準容積率

V<sub>1</sub>＝提供公共設施之比例，不得少於申請開發基地總面積之 20% ，但超過 40% 時，以 40% 核計，所提供之公共設施用地，應於開發完成後登記為新北市所有。

V<sub>2</sub>＝整體開發規模係數，採 0~0.4 核算。

面積(平方公尺)	係數
1000(不含)以下	0
1000(含)~3000(不含)	0.1
3000(含)~5000(不含)	0.2

(一)申請整體開發基地應以住宅再發展區全區為原則。

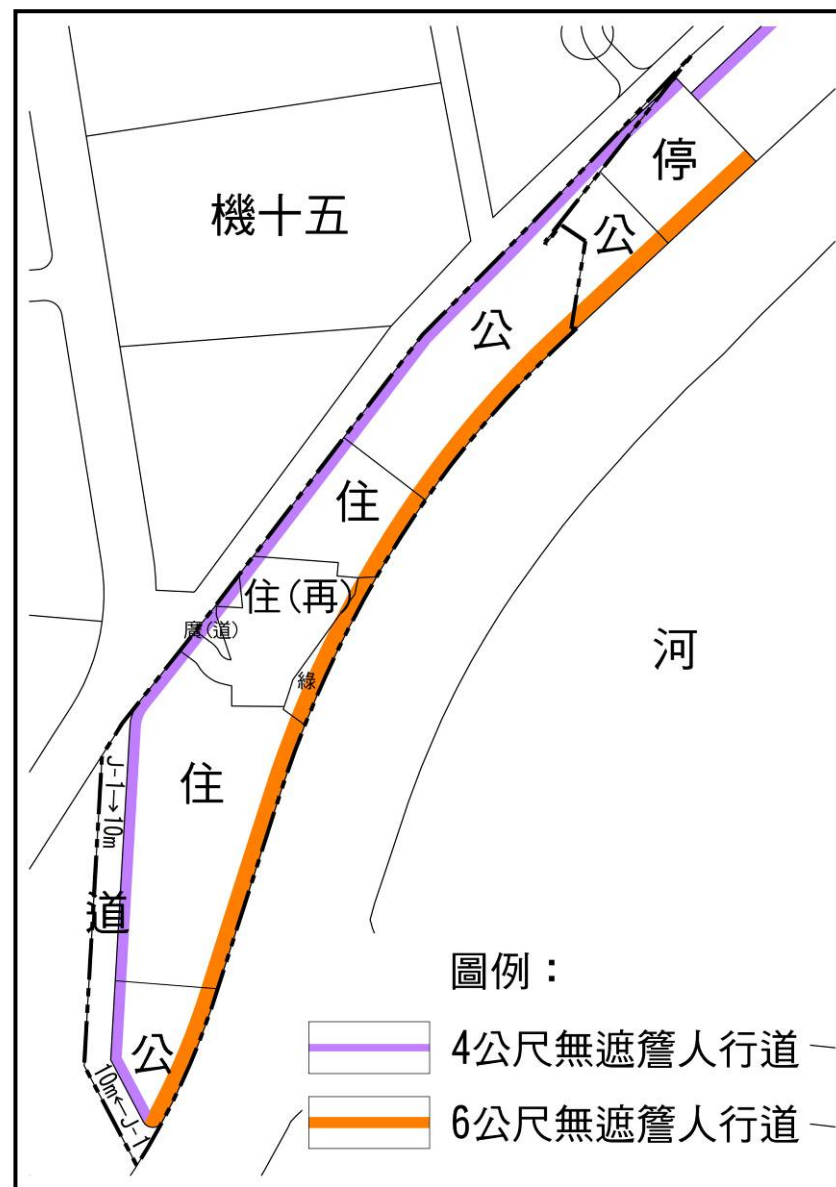
	5000(含)以上	0.3		
	理由：參照三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫再發展區開發要點訂定。			
十四	本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。 理由：參照三重等二十處土管要點訂定。		依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
十五	本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。 理由：參照三重等二十處土管要點訂定。		依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。



圖一、最小開發規模示意圖（J單元）



附圖二、退縮規定示意圖（J單元）



#### 四、同達興

條次	改制前臺北縣都委會第 364 次會議通過條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
一	本要點依都市計畫法第 22 條及 <u>同法臺灣省施行細則第 35 規定訂定之。</u>	一	本要點依都市計畫法第二十二條規定訂定之。 說明：考量都市計畫書法定位階及避免產生重複授權疑慮，爰刪除有關施行細則相關規定。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
二	本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)住宅區 (二)公共設施用地 1.兒童遊樂場用地 2.抽水站用地 3.道路用地 前項使用分區及公共設施之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。	二	本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)住宅區。 (二)公共設施用地 <u>1.公園用地</u> 2.抽水站用地 3.停車場用地 4.道路用地 <u>5.廣場用地兼供道路使用。</u> 前項使用分區及公共設施之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。 說明：配合土地使用計畫內容調整規定項目。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
三	住宅區為保護居住環境而劃定，不得為都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條限制之建築物及土地使用，其土地及建築物使用應依左列規定： (一)建蔽率不得大於 50%。 (二)容積率不得大於 <u>280%</u> 。	三	住宅區為保護居住環境而劃定，不得為都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條限制之建築物及土地使用，其土地及建築物使用應依左列規定： (一)建蔽率不得大於 50%。 (二)容積率不得大於 <u>240%</u> 。 說明：配合都市計畫法臺灣省施行細則及新北市水岸整體開發地區容積率標準進行調整。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
四	計畫區內劃設之公共設施，其建蔽率	四	計畫區內劃設之公共設施，其建蔽率	依規劃單位建議通過	依市都委會專案小組意見

條次	改制前臺北縣都委會第 364 次會議通過條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	<p>及容積率不得大於左列規定：</p> <p><u>(一)兒童遊樂場用地</u></p> <p>1.建蔽率不得大於 15%。</p> <p>2.容積率不得大於 30%。</p> <p><u>(二)抽水站用地之建蔽率及容積率不予規定，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理</u></p>		<p>及容積率不得大於左列規定：</p> <p><u>(一)公園用地</u></p> <p>1.<u>建蔽率不得大於 15%。</u></p> <p>2.<u>容積率不得大於 30%。</u></p> <p><u>(二)停車場用地</u></p> <p>1.<u>平面使用建蔽率不得大於 10%，立體使用建蔽率不得大於 80%。</u></p> <p>2.<u>容積率依有關規定辦理。</u></p> <p>(三)抽水站用地之建蔽率及容積率不予規定，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。</p> <p>說明：配合新劃設公共設施訂定其容積建蔽率。</p>	過。	通過。
五	<p>建築基地應依下列規定退縮建築，惟如情況特殊經<u>台北縣</u>都市設計委員會同意者得依其決議辦理：</p> <p>1.自<u>環快道路境界線起向內退縮五公尺以上建築，且其面臨兒童遊樂場用地起應至少留設五公尺寬綠化空間；面臨道路用地起應至少留設四公尺寬綠化空間。</u></p> <p>2.退縮部分不得加籬籬或圍牆，退縮部分得計入法定空地面積計算，惟必須鋪設人行道供公眾通行及於綠化空間設置植栽、花壇、草坪等綠化美化設施後，始得發照建築。</p>	五	<p>建築基地應依下列規定退縮建築，惟如情況特殊經<u>新北市</u>都市設計審議委員會同意者得依其決議辦理：</p> <p><u>(一)自廣場用地兼供道路使用之境界線起向內退縮四公尺以上建築。</u></p> <p><u>(二)退縮部分不得加籬籬或圍牆，退縮部分得計入法定空地面積計算，惟必須鋪設人行道供公眾通行及於綠化空間設置植栽、花壇、草坪等綠化美化設施後，始得發照建築。</u></p> <p>說明：1.配合改制修正。</p> <p>2.配合土地使用配置調整及捷運禁限建範圍修正。</p> <p>3.款次編號統一。</p>	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。

條次	改制前臺北縣都委會第 364 次會議通過條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
六	<u>住宅區內建築樓地板面積未達 100 平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過 100 平方公尺，則每超過 100 平方公尺或其零數應留設一部停車空間。</u>	六	<u>本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。</u> 說明：參照三重等二十處土管要點修訂。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
七	建築設計： <u>(一)建築物地面層空間設計與活動使用：</u> 1. <u>建築物地面層規劃應注意減少快速道路對基地之衝擊。</u> 2. <u>法定空地應規劃寧適之庭園景觀，並適度綠化。</u> 3. <u>建築物應配合北側住宅區之 V-3 計畫道路，自住宅區退縮線起至計畫區西南界應自地面層留設寬度 6 米視覺通廊；該通廊位置得配合建築計畫調整</u> <u>(二)建築設計應考量節能、省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保等相關措施。</u> <u>(三)建築物之量體及造型設計</u> 1. <u>應適度分棟規劃，避免單一之連續大型量體。</u> 2. <u>應注意天際線之變化，避免重複單一之造型。</u> 3. <u>商業區內建築物外觀顏色，以中、低明度及中、高彩度為原則，惟不</u>	七	<u>建築設計：</u> <u>(一)建築物地面層規劃應注意減少快速道路對基地之衝擊。</u> <u>(二)建築物應配合北側住宅區之 V-3 計畫道路，自住宅區退縮線起至計畫區西南界應自地面層留設寬度 6 米視覺通廊；該通廊位置得配合建築計畫調整。</u> 說明： 除保留因應計畫區特殊性規定外，餘刪除，由新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。

條次	改制前臺北縣都委會第 364 次會議通過條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	<p><u>得使用高反射性面材。</u></p> <p><u>4.建築物之立面設計及造型量體，應採底層、中高層之建築量體型式，避免設置單調而連續之大片牆面。</u></p> <p><u>5.建築物屋頂設施應配合建築物造型整體予以屋頂美化設計，其附設於屋頂層之各種機電、視訊、空調等設施物應以自女兒牆或簷口退縮設置為原則。</u></p> <p><u>6.建築物立面之明管、曬衣等空間，應規劃適度之遮蔽措施。</u></p>				
八	<p>夜間景觀照明設計：</p> <p>(一)本基地因面臨河岸，應考量適度之景觀照明設計。</p> <p>(二)建築物應依建築造型及量體高度，以地面層開放空間、建築物底層部、中間部及屋頂突出物部 3 層次，分段設計夜間照明景觀為原則。建築物之底層部分(1 層以下)應配合建築物造型特色設置夜間照明設施，中高層部分之建築量體，則以表現建築物夜間自明性及天際線景觀設置夜間照明設施。唯照明不得製造光害，妨礙住居及生態。</p> <p>(三)地面庭園應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視覺與活動安全，塑造舒適之行人光環境。</p>	八	<p>夜間景觀照明設計：</p> <p>(一)本基地因面臨河岸，應考量適度之景觀照明設計。</p> <p>(二)建築物應依建築造型及量體高度，以地面層開放空間、建築物底層部、中間部及屋頂突出物部 3 層次，分段設計夜間照明景觀為原則。建築物之底層部分(1 層以下)應配合建築物造型特色設置夜間照明設施，中高層部分之建築量體，則以表現建築物夜間自明性及天際線景觀設置夜間照明設施。唯照明不得製造光害，妨礙住居及生態。</p> <p>(三)地面庭園應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視覺與活動安全，塑造舒適之行人光環境。</p>	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。

條次	改制前臺北縣都委會第 364 次會議通過條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議						
			說明：維持原條文。								
九	建築基地地下室開挖率（地下室投影最大面積÷基地面積）以不超過建築基地面積之 70%為原則，惟實際得視都市設計委員審議結果酌予放寬。	九	<u>本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其開挖率不得大於下列規定：</u> <table><tr><td>項目</td><td>開挖率</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>其他使用分區或公共設施用地</td><td>建蔽率加基地面積 10 %</td></tr></table> <u>公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。</u> 說明：參照三重等二十處土管要點修正。	項目	開挖率	住宅區	70%	其他使用分區或公共設施用地	建蔽率加基地面積 10 %	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
項目	開挖率										
住宅區	70%										
其他使用分區或公共設施用地	建蔽率加基地面積 10 %										
十	<u>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。</u>	十	<u>公園、綠地等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</u> <u>前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應</u>	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。						

條次	改制前臺北縣都委會第 364 次會議通過條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			<p><u>再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。</u></p> <p><u>依第一項規定應種植花草樹木部份，其下方之任何形式人工構造物不得大於百分之二十。</u></p> <p>說明：1.參照三重等二十處土管要點修正。</p> <p>2.增訂植栽下方透水規定。</p>		
十一	<u>住宅區不得適用開放空間及停車空間容積獎勵，亦不得作為容積移轉之接受基地。</u>	十一	<p>本計畫區之容積獎勵規定如下：</p> <p><u>(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，除免計容積外，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積之 30%為限：</u></p> <p><u>1.私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者。</u></p> <p><u>2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。</u></p> <p><u>(二)依相關規定或審議要求而取得綠建築標章者，該部分不再給予獎</u></p>	暫予保留，俟本單元開發方式確認後修正。	<p>依市都委會專案小組意見修正後通過。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關土地使用分區管制要點涉及規模獎勵部分，參酌與新莊知識產業園區、三重二重疏洪道等整體開發地區間之一致性，依本次提會建議修正通過。</p> <p>2. 餘款次配合調整。</p> <p>修正後條文如下：</p> <p><u>(五)為鼓勵建築基地整體開發，建築基地之面積符合下列規定者得予以容積獎勵：</u></p>

條次	改制前臺北縣都委會第 364 次會議通過條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議								
			<p><u>勵。但原無須取得綠建築標章，或取得更高一等級以上之綠建築標章並經都設會同意者，依下列規定辦理：</u></p> <p><u>1.取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級者，給予基準容積百分之六之獎勵；取得黃金級者，給予基準容積百分之八之獎勵；取得鑽石級者，給予基準容積百分之十之獎勵。</u></p> <p><u>2.申請者應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，並應於申請使用執照時，提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价之五倍保證金，其保證金退還方式，依下列規定：</u></p> <p><u>(1)依期限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</u></p> <p><u>(2)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造价五倍之金額後，無息退還。</u></p> <p><u>(3)未依期限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</u></p> <p><u>(三)為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下表規定，得予以</u></p>		<table><tr><th><u>使用分區</u></th><th><u>建築基地面積</u></th><th><u>增加興建樓地板面積</u></th></tr><tr><td rowspan="2"><u>住宅區</u></td><td><u>3000 至 5000 平方公尺</u></td><td><u>基準容積之 10 %</u></td></tr><tr><td><u>5000 平方公尺以上</u></td><td><u>基準容積之 15 %</u></td></tr></table> <p><u>(六)應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法、創新能源、環保建材，對於都市美學、建築技術提昇或節能減碳深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。</u></p> <p><u>(七)本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，惟不得適用增設公眾使用停車空間及公共開放空間獎勵。</u></p>	<u>使用分區</u>	<u>建築基地面積</u>	<u>增加興建樓地板面積</u>	<u>住宅區</u>	<u>3000 至 5000 平方公尺</u>	<u>基準容積之 10 %</u>	<u>5000 平方公尺以上</u>	<u>基準容積之 15 %</u>
<u>使用分區</u>	<u>建築基地面積</u>	<u>增加興建樓地板面積</u>											
<u>住宅區</u>	<u>3000 至 5000 平方公尺</u>	<u>基準容積之 10 %</u>											
	<u>5000 平方公尺以上</u>	<u>基準容積之 15 %</u>											



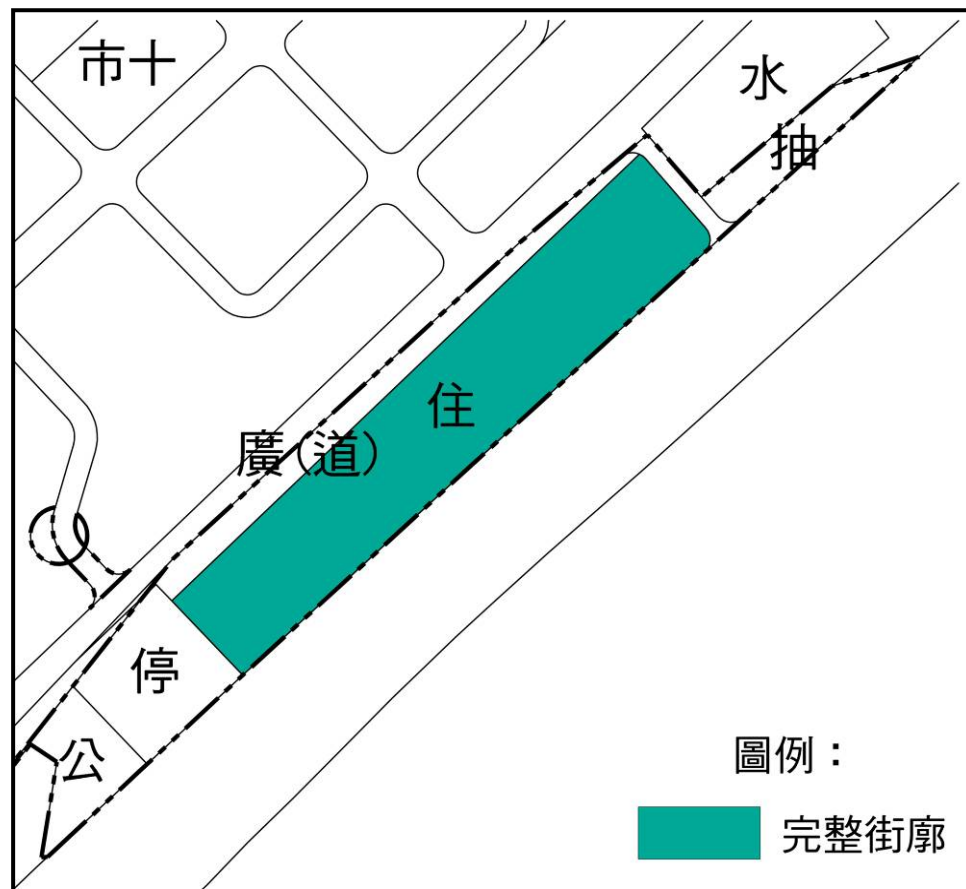
條次	改制前臺北縣都委會第 364 次會議通過條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議												
			<div>容積獎勵：</div> <table><tr><td>法定開挖率－實際開挖率</td><td>獎勵額度</td></tr><tr><td>≥10%</td><td>基準容積之 6%</td></tr><tr><td>≥15%</td><td>基準容積之 8%</td></tr><tr><td>≥20%</td><td>基準容積之 10%</td></tr><tr><td>≥25%</td><td>基準容積之 12%</td></tr><tr><td>≥30%</td><td>基準容積之 15%</td></tr></table> <div>依本款規定獎勵容積者，其建築基地依第十條應設置之綠化面積，依下列公式核算： D=(A×B)+C A=基地面積 B=法定開挖率與實際開挖率之差值 C=原依第十條核算應綠化面積 D=依本款獎勵後應綠化面積</div> <div>(四)為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%。 1.與鄰地境界距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。 2.與建築線距離淨寬最小不得低於 6 公尺。</div>	法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度	≥10%	基準容積之 6%	≥15%	基準容積之 8%	≥20%	基準容積之 10%	≥25%	基準容積之 12%	≥30%	基準容積之 15%		<div>獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：</div> <div>1.距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。 2.距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。 3.建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</div>
法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度																
≥10%	基準容積之 6%																
≥15%	基準容積之 8%																
≥20%	基準容積之 10%																
≥25%	基準容積之 12%																
≥30%	基準容積之 15%																

條次	改制前臺北縣都委會第 364 次會議通過條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			<p>3.地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。</p> <p>4.依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指道原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。</p> <p>(五)應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法、創新能源、環保建材，對於都市美學、建築技術提昇或節能減碳深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。</p> <p>(六)本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，惟不得適用增設公眾使用停車空間及公共開放空間獎勵。</p> <p>(七)建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%： 1.距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。</p>		

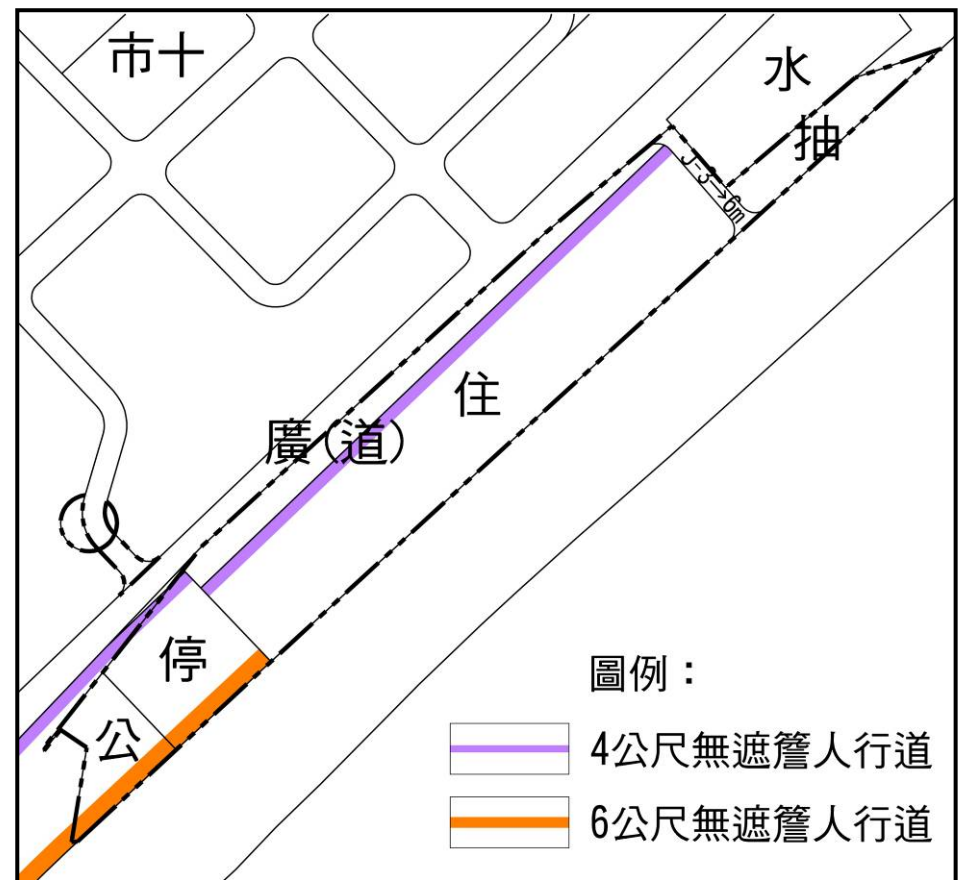
條次	改制前臺北縣都委會第 364 次會議通過條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			<p>2.距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。</p> <p>3.建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</p> <p>都市更新條例之建築容積獎勵，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。</p> <p>說明：</p> <p>1.配合基準容積一致性調降及考量容積政策一致性原則，增列獎勵項目</p> <p>2.參照三重等二十處土管要點增訂公益性設施、綠建築、低開挖、創意建築及獎勵上限之規定，以鼓勵建築朝向節能、減碳、創意及防災發展。</p> <p>3.為提高現行十公尺計畫道路開闢可行性，允許容積移轉。</p> <p>4.考量土地使用以劃設相當面積之開放性公設用地及預留公共停車空間，故不再以獎勵方式私人提供。</p>		
十二	<u>住宅區以整體開發為原則;並須送「臺北縣都市設計審議委員會」審議，前揭條文第(五)條至第(十一)條為都市設</u>	十二	<u>住宅區以整體開發為原則，並本計畫區建築皆應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」</u>	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。

條次	改制前臺北縣都委會第 364 次會議通過條文	條次	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	<u>計「原則」性規定，如經「臺北縣都市設計審議委員會」審議通過，得不受此「原則」性規定限制。</u>		<u>審議通過後方得申請建造執照。</u> 說明： 配合改制及參照三重等二十處土管要點修正。		
	未規定	<u>十三</u>	<u>本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</u> 說明：參照三重等二十處土管要點增訂。	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。
<u>十三</u>	本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	<u>十四</u>	本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。 <u>說明：點次調整。</u>	依規劃單位建議通過。	依市都委會專案小組意見通過。

附圖一、最小開發規模示意圖（同達興）



附圖二、退縮規定示意圖（同達興）



### 附件三 人民團體陳情意見綜理表

#### 一、B單元

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
01	陳情人：警察局新店分局 陳情位置：新店警察局中正路與民權路口之機關用地	中央新村北側未來若重劃完成，人口將快速成長，治安及交通負荷亦日趨複雜。	基於警政勤務需要，建議於本重劃區內規劃面臨道路，並靠近中正路與民權路口之機關用地，作為新增派出所使用。	建議採納。 理由： 於靠近中正路與民權路口提供 600 m <sup>2</sup> 機關用地作為新增派出所使用。	同意採納。 理由： 於靠近中正路與民權路口提供 600 m <sup>2</sup> 機關用地作為新增派出所使用。	依市都委會專案小組意見通過。
02	陳情人：臺北市政府捷運工程局 陳情位置：安坑段新和國小 K8 站、安和路口 K6 站	莊敬段 785-2 地號市場用地	排除捷運用地徵收	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由： 本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非屬計畫範圍內，建議另納入後續新店都市計畫通盤檢討辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
03	陳情人：私立莊敬高職 陳情位置：莊敬段 550、581、582、583、585-1、586、587、588、589、590、591、700、705、718、720 地號共 15 筆土地	1. 本校原校地 1.42 公頃，95 年購得 13 筆土地已獲內政部 960601 內授營都字第 960085646 號函同意個案變更。 2. 前述土地請排除於區段徵收公園及生活服	前述土地請排除於區段徵收公園及生活服務區。	建議採納。 理由： 經查莊敬高職變更案刻正於新北市都委會專案小組審議中，將另行辦理捐贈回饋事宜，建議排除區段徵收範圍。	同意採納。 理由： 經查莊敬高職變更案刻正於新北市都委會專案小組審議中，將另行辦理捐贈回饋事宜，建議排除區段徵收範圍。	依市都委會專案小組意見通過。

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		務區，減輕區段徵收財務負擔。				
04	陳情人：陳好： 陳情位置：中央段143、200 地號	1. 農業區(供開發為產業發展區及生活服務區)不夠明確。 2. 區段徵收會造成高樓過多、部分馬路不整齊，地主被徵收有不公平之聲音、或大地主圖利政府或財團之嫌。	1. 十四張農業區一半徵收為捷運機廠，應減少徵收面積，將機關用地需求移至捷運系統用地，評估使用率，小碧潭使用率少，又開發共構大樓，破壞景觀，圖利建商； 2. 政府應控管，若區段徵收，有過度高樓及馬路亂像；請參考日本百川縣整體開發如合捷運河岸景觀設計，達到健康城市的概念。	1. 建議不予討論。 理由： 本計畫以農業區為計畫範圍，陳情位置屬捷運機廠用地非屬計畫範圍內，建議另案辦理。 2. 建議酌予採納。 理由： 本計畫範圍中十四張農業區將透過整體規劃，配合捷運環狀線機廠站(Y7 站)劃設適宜之住宅與商業區，並提供完善公共設施，未來將能帶動地區發展且提升都市生活品質。	1. 不予討論。 理由： 本計畫以農業區為計畫範圍，陳情位置屬捷運機廠用地非屬計畫範圍內，建議另案辦理。 2. 酌予採納。 理由： 本計畫範圍中十四張農業區將透過整體規劃，配合捷運環狀線機廠站(Y7 站)劃設適宜之住宅與商業區，並提供完善公共設施，未來將能帶動地區發展且提升都市生活品質。	依市都委會專案小組意見通過。
05	陳情人：陳振昌、陳林國	現有學校招生困難，應考量現有土地利用，帶動地方建設及經濟效益。	中正路東側均為住宅用，建議變更中正路東側農業區為住宅區。	建議酌予採納。 理由： 本計畫建議將部分農業區規劃為住宅區，惟部分學校用地經教育主管機關確認有相關需求必須劃設。	酌予採納。 理由： 本計畫建議將部分農業區規劃為住宅區，惟部分學校用地經教育主管機關確認有相關需求必須劃設。	依市都委會專案小組意見通過。
06	陳情人：陳福來	台灣經濟不好，教育費用高，市民少子化不須太多學校用地。	為新店發展，增加就業，開發學校用地為商業區，地盡其用。	建議未便採納。 理由： 本計畫範圍部分學校用地經教育主管機關確認有相關需求必須劃設。	未便採納。 理由： 本計畫範圍部分學校用地經教育主管機關確認有相關需求必須劃設。	依市都委會專案小組意見通過。

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
07	陳好	本人所有之土地為中央段 143、200 地號等 2 筆土地（位於十四張農業區範圍），建議政府相關單位透過整體規劃，集中需地機關之公共設施需求，減少機關用地及學校用地之設置，維護地主原有之權益，加速帶動地區發展並提升都市生活品質。	建議政府相關單位透過整體規劃，集中需地機關之公共設施需求，減少機關用地及學校用地之設置，維護地主原有之權益。	建議酌予採納。 理由： 本案各項公共設施需求業經各目的事業主管機關開會協商後，已在符合法規及對土地最經濟有效利用之前提下劃設。	酌予採納。 理由： 本案各項公共設施需求業經各目的事業主管機關開會協商後，已在符合法規及對土地最經濟有效利用之前提下劃設。	依市都委會專案小組意見通過。
08	陳情人：花開富貴社區馬有仁	公共設施電信用地規劃於中正路民權路口，鄰近本社區，全體住戶請求將電信用地遷移。	檢討變更未請將電信用地移至原規劃電力公司處或公園兼污處理廠旁。	建議酌予採納。 理由： 1. 本計畫所建議劃設之電信專用區，其區位與花開富貴社區已相隔 20m 之道路。 2. 未來於細部計畫土管中將酌予考量陳情人意見，將電信專用區法定空地集中留設於南側，增加與花開富貴社區之緩衝距離。	酌予採納。 理由： 3. 本計畫所建議劃設之電信專用區，其區位與花開富貴社區已相隔 20m 之道路。 4. 未來於細部計畫土管中將酌予考量陳情人意見，將電信專用區法定空地集中留設於南側，增加與花開富貴社區之緩衝距離。	依市都委會專案小組意見通過。
09	陳情人：中華電信股份有限公司台灣	目前新店市百忍地區工商林立，	建請 貴局能盡速通盤檢討將新店市百忍	建議採納。 本計畫已於計畫區 B 單元	同意採納。 理由：	依市都委會專案小組意見通過。



編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	北區電信分公司文山營運處	地方日益繁榮，惟無「電信專用區」之土地可供興建電信機房暨服務中心綜合大樓以提升當地居民電信服務品質。	地區(適當地點涵蓋範圍為：新店市中正路中央路以東、新店高中以北、民權路以南、建國路民族路以西)部分土地面積約六百坪規劃為「電信專用區」以符實際需求並帶動地方繁榮。	東側(中正路與民權路口附近)劃設一處約 4000 m <sup>2</sup> 電信專用區。	本計畫已於計畫區 B 單元東側(中正路與民權路口附近)劃設一處約 4000 m <sup>2</sup> 電信專用區。	
10	陳情人：鄒元中	1. 區內 32 公尺計畫道路應採直線規劃連接民權路與環河路、方便兩地車流相通。 2. 為考量市區之整體性應將和平里納入本計畫範圍。		建議酌予採納。 理由： 1. 已於 B 單元整體考量，所述 32 公尺計畫道路可連接至捷運 Y7 站並透過計畫道路與民權路連接。 2. 計畫區內和平社區目前已屬密集住宅區，非屬本案辦理範籌，已整體規劃但需另案辦理開發。	酌予採納。 理由： 1. 已於 B 單元整體考量，所述 32 公尺計畫道路可連接至捷運 Y7 站並透過計畫道路與民權路連接。 計畫區內和平社區目前已屬密集住宅區，非屬本案辦理範籌，已整體規劃但需另案辦理開發。	依市都委會專案小組意見通過。

二、F 單元：無

### 三、J單元及同達興

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
11	陳情人：台宇實業(吳林聰) 陳情位置：新和段643、660、665、671、673、669地號	1.V-26-12m道路拓寬為18m將拆除兩側建物及12層大樓，建議調整捷運路線，改由II-4安和路通過。 2.劃設農業區為生活服務區與興建中社區衝突，建議已完成興建之社區排除在單元J之分區規劃。 3.中安大橋及環快路網有助於交通運輸，但J單元南側之橋沖地區，建議土地使用應調整規劃出緩衝區，依比例將綠地與生活服務區互換後，綠地供中安大橋及環快緩衝並提供鄰里開放空間。	1.建議調整捷運路線，改由II-4安和路通過。 2.建議已完成興建之社區排除在單元J之分區規劃。 3.J單元南側之橋沖地區，建議土地使用應調整規劃出緩衝區，依比例將綠地與生活服務區互換後，綠地供中安大橋及環快緩衝並提供鄰里開放空間。	建議酌予採納。 理由： 1.本計畫範圍內捷運安坑線路現尚未定案，相關土管規則建議另案研議辦理；另考量周邊建築分布，本計畫建議維持IV-26道路10公尺寬之規劃。 2.已將既有合法住宅社區劃為再發展區剔除區段徵收範圍 3.配合於J單元財務可行前提下於南側劃設公園用地一處。	酌予採納。 理由： 1.本計畫範圍內捷運安坑線路現尚未定案，相關土管規則建議另案研議辦理；另考量周邊建築分布，本計畫建議維持IV-26道路10公尺寬之規劃。 2.已將既有合法住宅社區劃為再發展區剔除區段徵收範圍 3.配合於J單元財務可行前提下於南側劃設公園用地一處。	依市都委會專案小組意見通過。
12	陳情人：北市捷運局 陳情位置：大坪林段南機廠K9站	1.大眾捷運安坑線沿線地區發展快速，環狀線第一階段推動計畫在即。 2.配合新和國小水資局合案變更、十四張都計案、安坑一號道路、等相關計畫，須	1.安坑線安康路安和路口AH4站-依計畫書安和路將拓寬為40m，兩側基地應自建築線至少退縮10m建築，因應捷運車站出入口設施，建議該路段兩側	建議酌予採納。 理由： 1.本計畫範圍內捷運安坑線路現尚未定案，相關土管規則建議另案研議辦理。 2.本計畫建議維持IV-26道路10公尺寬	酌予採納。 理由： 1.本計畫範圍內捷運安坑線路現尚未定案，相關土管規則建議另案研議辦理。 2.本計畫建議維持IV-26道路10公尺寬之規劃，並未拓寬至18公尺。	依市都委會專案小組意見通過。

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		配合檢討安坑線路線 規劃及計畫時程。	建築基地，併同增加 退縮 10m 地下結構 體開挖。 2.IV-26 配合捷運安坑 線拓寬為 18m，拓 寬部分以整體開發 取得，經查草案該道 路南端接安和路已 有多棟建物施工 中，嚴重影響路線佈 設，請確認 18m 道 路之可行性，俾納入 規劃整體考量。 3.查草案計畫書圖就 I-12 道路兼供捷運 環狀線及安坑線站 體軌道使用，I-13 道路計畫書圖路寬 標示不同請確認，建 議該道路應規劃為 40m 以上，兩側建 築基地，應自建築線 至入退縮 10m 建 築。	之規劃，並未拓寬至 18 公尺。 3.同理由 1。	3.同理由 1。	
13	陳情人：頂城里王 明藤里長：安坑段	1.安康路一段 24 巷原有 6m 巷道通溪洲路、6 巷、8 巷，因拓寬碧 潭橋而消失。 2.反對將安康路一段頂 城下城住宅眾多民宅	1.請恢復原有道路，以 利頂城里溪洲路通 行。 2.將安康路一段民宅 密集區排除於供開 發為生活服務區或	1.建議酌予採納。 理由：本計畫經查無此 巷，且目前本區居民並 無出入問題；另本案業 配合周邊現有路網調整 交通系統配置。	1.未便採納。 理由：本計畫經查無此巷，且 目前本區居民並無出入問題； 另本案業配合周邊現有路網調 整交通系統配置。 2.不予討論。	依市都委會專案 小組意見通過。

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		納入區段徵收範圍。	產業發展區，減少民怨，降低區段徵收範圍拆除民房等工程費，使整體計畫更可行。請辦理公聽會，俾里民了解。	2.建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	
14	1.陳情人：陳光偉 8人： 陳情位置：安坑段下城小段 18-6 地號 2.陳情人：廖瓊芳等 18 人： 陳情位置：安坑段下城小段 15-3 地號	反對將安康路一段頂城下城住宅區民宅納入區段徵收。	將安康路一段民宅密集區排除於供開發為生活服務區或產業發展區，減少民怨，降低區段徵收範圍拆除民房等工程費，使整體計畫更可行。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
15	陳情人：廣定遠、舒墨香、鄭源興、張洪志： 陳情位置：安坑段大坪腳小段 6、10 地號	1.安康路旁住戶雖少，附近農地及台大農場甚多可劃為公園，在數十戶老社區規劃公園損害住戶權益。 2.上述土地已移國產局，依現況變更為非公用土地，輔導現住戶租售。	1.請縣府變更公園為建地，現住戶願無償提供公共設施。 2.撤銷公園預定地	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
16	陳情人：新店戒治所： 陳情位置： 1.安坑段大湖底小段 103、105-7、110、110-2 地號 2.下城小段 136、	1.法務部配合行政院反毒政策，亟需撥用新店監獄房地，紓解北部矯正機關收容落實分監管理。惟依法徵收私地或撥用公地不得妨礙都市計畫。	建議前述土地變更為機關用地，以符管用合一。	建議不予討論。 理由：經查陳情地號非屬本次計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：經查陳情地號非屬本次計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	138-6、141-6、143-3、150、155-1、166-3、278-1、280-1、282、284、297-1、297-2 地號	2.前述土地為農業區及保護區。				
17	陳情人：何家敏、盧畹蘭 陳情位置：安坑段溪西小段 89、90、130 地號	貴府研議變更新店第二次通盤檢討第三階段修正之草案將本所劃為三區，將影響本所使用功能，不利未來發展。	請調整道路系統，維持本所區位完整。	建議不予討論。 理由：由於陳情位置非位於本案範圍，建議另案辦理。	不予討論。 理由：由於陳情位置非位於本案範圍，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
		早年因軍事用地限建，附近已改為建地。	1.請變更為建地。 2.請加速規劃以利新店發展。			依市都委會專案小組意見通過。
18	陳情人：陳盛良 陳情位置：環河段 296、297、317、320、321、325、327、328、329 地號等 51 筆	碧潭橋下游東岸土地業已劃出河川區，請納入二通檢討。	前述土地位於環快南側，鄰近都市核心地區，建議規劃為公共開放休閒運動使用。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
19	陳情人：游丁旺 金玉盟公司 陳情位置：新店市安康路一段 20 號	都計規劃應考量土地利用價值及發展願景，本次變更草案未能考量現況，農業區未有效利用帶動地方建設。	檢討變更未增設加油站等公用事業，造成原農業區設加油站無法繼續經營。配合政策擬增設加氣站，請將現況加油站變更為加油站用地。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
20	陳情人：遠東工業園區第五期管委會朱珠文 陳情位置：莊敬段569、570、-1、-2地號	前述地號原經縣府核發80店使字第344號使用執照在案(大坪林段廿張小段)，83年217-33、-44、218-2三筆合併為莊敬段569地號；94年8月227-4、228、-1、-2、-3、229六筆合併為莊敬段570地號，並分割570-1，又自570-1地號(農業區)分割-2地號(文教區)影響18家公司權益。	原核准使用執工業區，新分莊敬段570-1農業及570-2文教區請更為工業區。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情地號非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
21	陳情人：羅明才立法委員 陳情位置：安坑段大湖底小段	台大安康農場及新店戒治所(機十八)納入整體開發。	1.台大安康農場劃設「大專用地」。 2.新店戒治所開發為「國防航太科技博物館」。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非未屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非未屬計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
22	陳情人：游秀貴等6人、太平里李謝素珍里長	新店都計樁位MC30IP30MI30更正公告將拆除兩百年以上之太平里土地公廟，里民反對居民信仰中心被拆。	修正華城路口拓寬計畫。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
23	臺大生物資源暨農學院附設農業試驗場	臺大安康農場於95年經行政院核定促進民間參與公共建設計畫—臺大安康農場休閒教育推廣中心，並獲農委會補	請修正臺大農場專用區土地使用範圍。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		助執行，屬農業設施促參案，刻正於縣府進行環評及水保審核中。通盤檢討草案本場部份土地劃為生活服務區。				
24	國立台灣大學	1.台大安康農場自 53 年徵購後作為台大農學院試驗農場使用。 2.現配合農委會休閒農業政策，依「促進民間參與公共建設法」，積極推動「休閒農業教育推廣中心」計畫，於 95 年 8 月，以 BOT 方式委由台大后花園公司經營，並於 96 年 11 月 27 日取得縣府休閒農場籌設許可，已有條件通過環境影響評估，水土保持計畫、雜建照刻依計畫執行中。	請保留本校現況勿列入區段徵收範圍。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
25	陳情人：黎田圳、黎逢時、黎杉隆 陳情位置：安坑車子路小段 230-2,-7 地號 2 筆土地	安坑一號道路徵收剩餘土地。	變更為可建築用地。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
26	陳情人：陳明開 陳情位置：安坑石頭厝小段	道教用地極少。	提供左列土地請規劃為宗教專用區。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍	依市都委會專案小組意見通過。

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	110-78-79,45,48,49,81 地號 6 筆			屬計畫範圍內，建議另案辦理。	內，建議另案辦理。	
27	陳情人：湄洲台北北后宮 陳情位置：安坑段石頭厝小段 110-47,-123,-124,-126,-154 第號 5 筆土地	本宮早年興建為在地之宗教信仰中心並常辦宗教及公益慈善活動。	請將左列土地請規劃為宗教專用區。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
28	陳情人：何宗和 陳情位置：安坑段大湖底小段	1.清風園戒治所受台大農場均徵收民地劃設，二通三階區段徵收上述三者均應負擔公設比例。 2.二通三階檢討請儘速推動避免影響地主權益。 3.建議調降開發面積由地主整合以市地重劃開發。 4.新店戒治所廢污水影響地方環境，應遷移改設其他公共設施。 5.部都委會就第二次通盤檢討區段徵收有困難，應循程序報中央核示，基地採市地重劃較可行。	1.變更案七請規劃細部道路俾利地主自力都市更新。 2.安坑地區禁建達 52 年請儘速公告主計俾便地主自辦市地重劃，減輕縣府負擔。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
29	陳情人：行政院文化建設委員會	1.本機關用地原景美看守所使用為保存人權	為免影響開發單元 B 規劃建設，請將該五筆	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫	依市都委會專案小組意見通過。



編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	陳情位置：新店市莊敬段 509、510、511、512、513 地號	奮鬥歷史軌跡請變更為「文化專區」。內政部 97 年 9 月 1 日內授營都字 970140778 號函同意都計變更在案。 2.陳情土地經縣府 96 年 12 月 12 日北府文資字第 9600 11931 號公告為歷史建築。	土地併同變更為「文化專用區」。	為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內。	範圍，陳情案非屬計畫範圍內。	
30	陳情人：鄭明源、劉憶茹 陳情位置：復興段 198、202、203 等 13 筆	1.景美溪斷面 7.3 上流疏浚淨 4M，下游高於上游，十號局排水降床需延長至景美橋，強制使用私有地 44 筆，當時挖深 1.5M。 2.96 年 6 月 10 洪水降雨量 300 厘米距河堤僅 50 公分。	政府徵收土地 44 筆及工程款需新台幣 3 億元，政府財源有限無法施工，由公益團體碧潭獅子會協助整合，解決景美溪防洪問題。 198、202、203 地號鄰地 13 筆，農地全部變更建地容積移轉，所有權人以地易地，補償費工程款由土地所有權人支付。縣府不需支付費用，達成政府民眾雙贏。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
31	陳情人：洪清福 陳情位置：安和福德宮	安和福德宮始建於百年前，配合重大建設遷於現址，請准繼續使用，以維護民間信仰。	請將安和福德宮規劃為寺廟用地，以利承租。	建議不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	不予討論。 理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	依市都委會專案小組意見通過。
32	李明賢先生（統一	安坑段內挖子小段 15-7	為避免後續開發請照	建議不予討論。	不予討論。	依市都委會專案

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	工商綜合區開發股份有限公司代表)	地號原分割自 15-2 地號 (道路用地)，現況土地使用分區為工商綜合專用區 (一)，惟查 94 年 8 月 10 日及 8 月 18 日發布實施在案之計畫內容，該地號非屬工商綜合專用區 (一)，故為避免後續開發請照產生疑義，建議將該筆地號變更為道路用地。	產生疑義，建議將該筆地號變更為道路用地。	理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	理由：本計畫以農業區為計畫範圍，陳情案非屬計畫範圍內，建議另案辦理。	小組意見通過。

#### 四、逾期人民陳情

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會決議
33	陳情位置：J 單元 陳情人：吳林聰	一、新店區多數住宅區土地容積率 300%，本公司土地位於 J 單元，已知該街廓規劃日後有捷運毗鄰，且屬具景觀價值知河岸第一排優良住宅之區位，且期符合社會上公平性及一般性原則，建議日後 J 單元之住宅區經區段徵收取回土地，亦能給於 300% 之建築容積，以增加都市土地之利用。 二、同樣位於 J 單元之老舊建築物區域係都市計畫發布前已編為建地目之農業區建築用地，亦即都市計畫法省施行細則第 30 條之農建第，依該規定，此老舊建築若重建或整合新建，可取得容積率 60%，簷下 14 公尺之建築物，換算其建築容積率當為 180%，相對比較日後區段徵收取回土地 40%，建築容積 240% 或 300%，仍有大幅減少，為避免，日後引起不必要之抗爭與	單元之建築容積在區段徵收後給予 300%	不予採納。 理由： 依都市計畫臺灣省施行細則第 34 條按鄰里性公共設施比例及居住密度核算，專案小組決議住宅區容積率 240% 已屬最高標準，且新北市新劃設整體開發地區之容積率標準亦未超過 240%，建議仍維持專案小組決議。	依規劃單位建議通過。

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會決議
		民怨，建議J單元之建築容積在區段徵收後給予300%，以維人民權益，並促進都市土地資源之合理使用。			
34	陳情位置：安和段5地號等20筆土地 陳情人：同達興實業股份有限公司	<p>一、本公司於民國62年10月13日於旨揭土地設置液化石油氣分裝廠，而民國63年11月28日新店擴大都市計畫始將本公司用地及鄰近地區納入都市計畫管制。然本公司四十年來始終依法且合法地在現址運作及使用。</p> <p>二、隨著新店都市迅速發展，附近地區居住人口逐漸密集，改制前台北縣政府、新店市公所及地方民意均強烈表達要求本公司遷廠，本公司乃配合提出都市計畫變更之申請，並於民國94年5月24日經台北縣政府認定：「…本案為避免重大災害之虞，有其遷廠之必要性與急迫性，原則同意依都市計畫法第27條第1項第2款辦理個案變更」。</p> <p>三、本案經民國96年4月12日改制前縣都委會第364次會審議通過，同意變更為住宅區並自願捐贈41.54%公共設施用地，由本公司自行負擔遷廠經費及公共設施用地之興闢，且確認扣除本公司所需自行負擔費用後，取得建地並未較區段徵收為高。</p> <p>四、惟經過97年7月29日內政部都委會第687次會，考量本案與縣府審議中之新店二通三階案之J單元毗鄰，故決議退請縣府納入通檢案辦理，致使本案延宕至今四年。</p> <p>五、都市計畫變更雖暫停，但為了配合地方遷廠要求，避免時程延誤，本公司相關遷廠準</p>	維持原縣都委會決議由該公司自行捐地開發，若採區段徵收辦理，請將本公司土地列為單一區段徵收區，不與J單元合併辦理區段徵收。	依專案小組建議，提請大會討論。	有關同達興案之開發方式，仍採區段徵收方式辦理，並同意採與J單元分別辦理開發，以減陳情人疑慮。

編號	陳情位置及陳情人	陳情內容	建議事項	規劃單位建議	市都委會決議
		<p>備及遷廠後土地建築規劃均持續進行中，以使後續相關土地使用與利用能更順利銜接。</p> <p>六、今得知本案雖納入新店二通三階案中辦理，開發方式卻由原縣都委會決議之自行捐地開發方式改為公部門辦理區段徵收，惟恐後續區段徵收時程是否能儘速完成，已非本公司可自行掌控，故建議仍維持原縣都委會決議由本公司自行捐地開發。</p> <p>七、若市府仍決議本案採區段徵收辦理，除請加速辦理時程外，由於：</p> <p>(一)本公司土地與J單元均為長條狀各自獨立，銜接介面不寬，可透過公設整體規劃掌控，並沒有共同開發之必要。</p> <p>(二)一併辦理區段徵收將因抽籤配地而使本公司配回土地分隔破碎，恐怕影響本案原本整體開發規劃之構想。</p> <p>故請將本公司土地列為單一區段徵收區，不與J單元合併辦理區段徵收。</p>			

## 九、報告案：

### 報告案件一覽表：

<p>(一) 台灣電力股份有限公司於林口特定區計畫之海濱遊憩區申請風力發電設施案。</p> <p>(二) 依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理之案件新舊條文適用及與周邊都市更新計畫案配合事項處理原則。</p>			
案由	台灣電力股份有限公司於林口特定區計畫之海濱遊憩區申設風力發電設施案	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案 號	第 案
說明	<p><b>壹、 辦理機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、 申請單位：台灣電力股份有限公司新能源施工處</b></p> <p><b>參、 法令依據：</b></p> <p>本案係依「變更林口特定區計畫（第三次通盤檢討－內政部都委會第760次會議審議通過部分）」案第五章45條及47條規定辦理。其條文內容如下：</p> <p>四五、海濱遊憩區得設置必要之服務管理設施暨附屬之餐飲及商店外，經縣都市計畫委員會審議通過，得作下列各組土地及建築物之使用。</p> <p>(一) 第一組：電力、通訊設施。</p> <p>(二) 第四組：安全設施。</p> <p>(三) 第五組：衛生設施。</p> <p>(四) 第七組：一般遊憩設施。</p> <p>(五) 第九組：文教設施及展演設施。</p> <p>(六) 第十組：公用事業設施。</p> <p>(七) 第十一組：旅館及招待所。</p> <p>(八) 第十七組：旅遊及運輸服務業。</p> <p>(九) 第二三組：攝影棚，限臨時性者。</p> <p>(十) 第二四組：大型遊憩設施。</p> <p>(十一) 第二五組：水上遊憩設施。</p> <p>(十二) 第二六組：國防相關設施。</p> <p>四七、海濱遊憩區開發面積以10公頃為原則，但基地情形特殊者，</p>		

得經當地縣政府審查核准整體開發計畫時，併同考量酌予調整調降，惟最小面積不得小於 5 公頃。

#### 肆、計畫緣由：

再生能源為世界上各國致力發展的重要產業，也是目前政府之重大政策。為控制地球溫室效應氣體排放而訂定的京都議定書目前已通過實施門檻，並於 2010 及 2012 年分段實施，為達到二氧化碳的減量目標，各國政府無不大力推動相關產業的因應措施，以防止因未達排放減量標準而遭受到相關的經濟制裁。風力發電為目前技術最為成熟且經濟的再生能源，發電過程中不排放任何廢氣、廢水，利用大自然中取之不盡用之不竭的風能，有效率地轉換成電能，因此投入風力發電的開發。風力發電廠成立運轉後，不僅可帶來觀光的效益，將可有效提供林口地區一帶的供電需求及增加就業機會，並能達到降低溫室氣體排放之目的。

#### 伍、計畫位置及範圍：

本案基地座落於林口鄉台 15 省道沿海側，位於嘉寶及瑞平兩村之間近海空曠地區。

#### 陸、辦理經過：

##### 一、申辦歷程

本案係屬經濟部核定之台灣電力股份有限公司風力發電三期計畫場址，96 年 4 月 18 日取得經濟部籌設許可。改制前臺北縣政府並於 98 年 4 月 16 日核發原則同意之土地容許使用證明文件，台灣電力股份有限公司並依上述核定文件，於 98 年 5 月 6 日取得經濟部工作許可證。另本案業經 97 年 4 月 10 日、97 年 10 月 15 日、98 年 4 月 2 日、98 年 4 月 16 日、100 年 5 月 6 日分別召開 5 次專案小組審議，並依專案小組意見比照「嘉寶風力」(經查證已撤案)，提出 5 公頃以上之遊憩區開發計畫送縣都委會審議。

##### 二、撤案歷程

(一) 台灣電力股份有限公司表示本案僅設置 900 平方公尺之風力發電設施，是否可依前開土地使用分區管制要點第十組公用事業設施內容，單獨設置風力發電設施，本府於 100 年 5 月 12 日函請內政部營建署釋示，內政部營建署並於 100 年 7 月 7 日函復得依上開管制要點第 85 點規定(現為第 84 點)，提請新北市政府都市計畫委員會審定通過。經考量林口特定區土地使用分區管制係正面表列，已明確規範使用項目、面積，地方政府審查核准整體開發面積時，最小面積仍不得小於 5 公頃，故本案得否單獨設置風力發

	<p>電設施，而不受前開土地使用分區管制要點第 47 點有關面積之限制，非屬新北市都市計畫委員會審查同意事項。</p> <p>(二) 本案經台灣電力股份有限公司(申請單位)101 年 6 月 26 日電再生字第 10106067171 號函提請撤案。</p> <p>柒、 以上內容，提請大會報告。</p>
作業 單位 建議	<p>因申請單位來函不續審議，建議由行政單位作行政程序簽報駁回申請。</p>
決議	<p>洽悉，請作業單位依行政程序辦理撤案。</p>

案由	依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理之案件新舊條文適用及與周邊都市更新計畫案配合事項處理原則	辦理機關	新北市政府														
類別	報告案	案 號	第二案														
說明	壹、 辦理機關：新北市政府。																
	貳、 本案緣起： 一、 內政部 100 年 12 月 23 日台內營字第 1000810325 號令修正「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，其中修訂公共設施及應捐贈建築用地之比例，並明訂變更後容積率＝變更前工業區容積率×變更前工業區面積／（變更前工業區面積－變更後公共設施用地面積）。新舊法令比較(以住宅區為案例)： <table><tr><td></td><td>舊法</td><td>新法</td></tr><tr><td>公共設施比例</td><td>27%</td><td>30%</td></tr><tr><td>可建築用地比例</td><td>10%</td><td>7%</td></tr><tr><td>回饋總比例</td><td>37%</td><td>37%</td></tr><tr><td>容積率</td><td>288%</td><td>300%</td></tr></table>				舊法	新法	公共設施比例	27%	30%	可建築用地比例	10%	7%	回饋總比例	37%	37%	容積率	288%
	舊法	新法															
公共設施比例	27%	30%															
可建築用地比例	10%	7%															
回饋總比例	37%	37%															
容積率	288%	300%															
明	二、 內政部都委會專案小組 101 年 6 月 21 日討論「變更新莊主要計畫（部分乙種工業區為住宅區及公園用地）（安泰段 634 號地號 8 筆土地）案，因申請人建議改採 100 年 12 月 23 日通過之新法，內政部都委會專案小組初步建議：本案回饋計畫內容與新北市都市計畫委員會原審定內容不符，因涉及 100 年 12 月 23 日修訂之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」新、舊條文之適用問題，請市政府就最近所報部審議之類似案件，一併研提處理原則，提請新北市都市計畫委員會確定後再續予討論。 三、 另前開案件涉及市府推動「捷運新莊線輔大站週邊都市更新規劃案」、「捷運新莊線塹仔圳地區都市更新規劃案」及「捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站週邊都市更新規劃案」範圍，為避免個案變更與後續都市更新推動產生競合，內政部都委會專案小組請市政府查明更新規劃內容，並針對個案申請變更妥為研提因應對策及通案性處理原則，一併提請新北市都市計畫委員會討論，以作																



為後續審議相關個案變更案件之參考。

**參、 審議中案件：**

目前於 100 年 12 月 23 日前通過新北市都委會審議，刻由內政部都委會審議中之案件計 5 案：

申請人	案名	進度	新(舊)法
太子汽車	變更三重(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地)案	內政部都委會專案小組	舊
松新公司	變更深坑(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、道路用地、人行步道用地)案	內政部都委會專案小組	舊
李子美	變更泰山都市計畫(部分零星工業區為住宅區)(同興段 53 地號土地)案	內政部都委會 101 年 3 月 13 日第 775 次會議審議通過	新
遠雄建設	變更新莊都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地及道路用地)(安泰段 634 地號等 8 筆土地)案	內政部都委會專案小組	新
味全公司	變更三重都市計畫(部分乙種工業區為商業區、住宅區、廣場用地、公園用地及道路用地)(二重埔段中興小段及五谷王小段共計 47 筆土地)案	內政部都委會專案小組	舊

**肆、 更新規劃案進度：**

- 一、「捷運新莊線輔大站週邊都市更新規劃案」、「捷運新莊線塭仔圳地區都市更新規劃案」目前尚未進入法定程序。
- 二、「捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站週邊都市更新規劃案」已於 98 年 11 月 6 日、99 年 4 月 8 日、99 年 9 月 23 日召開 3 次市都委會專案小組討論，相關修正資料已於 101 年 6 月 29 日提出，目前刻續排專案小組討論。

**伍、 處理歷程：**

- 一、市府前以 101 年 5 月 11 日北府城都字第 1011638557 號函復(略以)：
  - (一) 依中央標準法第 18 條規定(略以)：「…，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利

於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」，旨案既已符合個案變更之申請規定並經新北市都市計畫委員會審議通過，基於上開規定，本府原則同意遠雄建設選擇100年12月23日修訂之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」作為本案變更之法源。

- (二) 本府對於工業區整體更新的機制，原係透過「管制」與「獎勵」雙管齊下的方式，以有效達成願景，在管制方面，為預留產業發展用地及避免零星開發，故規範更新後必須維持50%產業使用(不能全部做住宅或商業使用)及需依所劃定的範圍申請開發(不得恣意選擇範圍)，搭配的獎勵措施為不須捐贈可建築用地(或代金)，以作為誘導民眾願意預留產業用地及整合其他地主的誘因籌碼。此推動機制，經內政部都委會審議時，委員意見仍應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理，此審議結果只有管制，缺乏獎勵，相較之下，民眾選擇個案變更途徑辦理較符合經濟效益原則，另「捷運新莊線輔大站週邊都市更新規劃案」及「捷運新莊線塭仔圳地區都市更新規劃案」尚未進行法定程序，為免影響申請人之權益，仍請內政部都委會協助續審查。

二、 101年7月10日召開依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理之個案變更案件與周邊都市更新規劃案如何配合會議決議：

- (一) 考量目前推動之的輔大及頭前庄站、先嗇宮站週邊都市更新規劃土地權屬複雜，相關工業區變更案件內政部都委會委員仍要求依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，對於推動更新計畫缺乏誘因，且更新規劃尚未完成審議程序，為免影響申請人權益，建議經新北市都委會審議通過案件仍請內政部都委會續審議。
- (二) 請更新處考量目前已經新北市都委會審議通過之案件配置，研提更新規劃作為後續申請案件之指導，並儘速提送營建署更新組，以利召開相關工作會議討論。
- (三) 請作業單位整理相關案例，並將本次會議原則依內政部都委會專案小組意見提本次新北市都委會大會報告。

陸、 建議處理原則

- 一、 新舊法適用問題：建議依市府101年5月11日北府城都字第1011638557號函，考量中央法規標準法及內政部審議通過案件，同意申請人得依100年12月23日修訂之「都市計畫工業區檢討變更

	<p>審議規範」作為後續內政部都委會審議之依據。</p> <p>二、 與周邊都市更新規劃配合：考量目前「捷運新莊線輔大站週邊都市更新規劃案」、「捷運新莊線塹仔圳地區都市更新規劃案」及「捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站週邊都市更新規劃案」均未完成法定程序，為免影響申請人權益，建議經新北市都委會審議通過案件仍請內政部都委會續審議，後續請更新處儘速研提更新規劃，並與營建署更新組討論後提市都委會報告作為後續申請案件之指導。</p> <p>柒、 以上內容提請大會討論。</p>
決議	<p>一、 考量空間發展變遷，如經檢討已不符工業發展，市府對於工業區辦理個案變更均予以支持，併將周邊環境做妥善處理，以引導土地合理發展。</p> <p>二、 原則尊重申請人權益，如申請人擬依 100 年 12 月 23 日發布「都市計畫工業區檢討變更審議規範」申請，且未增加總樓地板面積者，同意續由內政部都委會審議。</p> <p>三、 如經檢討總樓地板面積增加者，應請申請人將建築量體、配置再提本會審議。</p> <p>四、 考量本會審議工業區個案變更時，均已將周邊更新規劃納入考量，如經本會審議通過案件，仍請內政部都委會協助續審。</p>

