

新北市都市計畫委員會第 13 次會議紀錄

一、時間：100 年 11 月 24 日下午 2 時

二、地點：本府 28 樓都委會會議室

三、主席：許副主任委員志堅

紀錄：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 12 次會議紀錄：

決議：1、第一案擬定土城都市計畫(大安段 733 地號等 5 筆土地及忠義段 447 地號乙筆土地)細部計畫案決議：『二、……「前款減少……。』修正為『二、……「本款減少……。』。

2、第二案擬定淡水都市計畫(第三次通盤檢討綠一、二、三用地附帶條件市地重劃地區)細部計畫案決議：『(一)……實施辦法』。』規定文字……。 (二)……「前款減少……。』修正為『(一)……實施辦法』。』……。 (二)……「本款減少……。』。

3、第三案及第四案變更新莊、泰山(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(第一次通盤檢討)案決議『(二)……「前款減少……。』修正為『(二)……「本款減少……。』。

4、第六案擬定新莊都市計畫(安泰段 634 地號等 8 筆土地)細部計畫案決議：『一、臨中正路側需留設佔基地面寬 30% 允許透視延伸至基地南側之公園用地之寬度，以塑造視覺之延伸性，留設之寬度得與兩側退縮空間合計。』修正為『一、臨中正路側需留設 33 公尺允許透視延伸至基地北側之公園用地之寬度，如擬於建物中段留設部分寬度，則至少應挑高淨空 6 公尺以上建築，以塑造視覺之延伸性，另留設之

寬度得與兩側退縮空間合計。』，另土地使用分區管制要點  
第五點第一項第四款請配合一併修正。

5、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) 變更土城都市計畫(部分排水溝用地為道路兼排水溝用地)案。
- (二) 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第三種特定專用區)部分土地使用分區管制要點案。
- (三) 擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫案。
- (四) 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)主要計畫」案。
- (五) 擬定三重都市計畫(重新路五段南側二重埔段五谷王小段99地號及中興小段178地號等47筆土地)細部計畫」案。
- (六) 擬定泰山都市計畫(部分乙種工業區為產業專用區、公園用地、廣場用地及道路用地)(中山段1004地號等3筆土地)細部計畫案。
- (七) 擬定新店都市計畫(部分乙種工業區為住宅區)(第二次通盤檢討「暫予保留，另案辦理」編號第廿案(原工十四)案。

案由	變更土城都市計畫(部分排水溝用地為道路兼排水溝用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	<p><b>壹、辦理機關：</b>新北市政府</p> <p><b>貳、申請單位：</b>新北市政府城鄉發展局</p> <p><b>參、法令依據：</b>都市計畫法第二十七條第一項第三款</p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>本案係配合「變更土城都市計畫(部份乙種工業區為住宅區、公園用地、兒童遊樂場用地、機關用地及道路用地)案」(以下簡稱工變住案)新增設之計畫道路對外連絡交通而辦理，該案新增設之道路用地中部分變更範圍涉及排水溝用地而非為工業區，未屬內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之適用範疇，考量通行、防災需求，於內政部都市計畫委員會民國一百年六月十四日第七五七次會審查決議略以：「…考量計畫區對外連絡交通，新設 12 公尺計畫道路應劃設至學府路，惟其涉及排水溝用地變更為計畫道路部分，請新北市政府另以個案變更方式辦理，…」故配合決議，研提本案之變更，以建構完整之交通路網並確保都市防災功能。</p> <p><b>伍、計畫性質：</b></p> <p>本計畫性質為主要計畫變更。</p> <p><b>陸、計畫位置及範圍：</b></p> <p><b>一、計畫位置</b></p> <p>本計畫位於土城都市計畫區之學府路與明德路交叉口西南方約 300 公尺處，毗鄰西側即為工變住案變更範圍所在(詳圖一)。</p> <p><b>二、計畫範圍</b></p> <p>計畫範圍為工變住案新增設 12 公尺計畫道路連接學府路間之排水溝用地，變更面積為 750.85 平方公尺(詳圖二)。</p> <p><b>柒、變更內容：</b></p> <p>本案係配合工變住案新增設之計畫道路對外連通，並依內政部都市計畫委員會民國一百年六月十四日第七五七次會對該案審議決議內容，採個案變更方式辦理，並變更排水溝用地為道路兼排水溝用地(詳圖三、表一)。</p>		

	<p><b>捌、辦理經過：</b></p> <p>本案經本府 100 年 10 月 3 日北府城審字第 1001240247 號函認定屬都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款得迅行變更之情形，計畫草案自民國 100 年 10 月 6 日起辦理公開展覽三十天，並於 100 年 10 月 20 日假土城區公所舉辦公展說明會，公開展覽期間總計收到公民或團體陳情意見計 4 件，詳如後附表二人民團體陳情意見綜理表。</p> <p><b>玖、實施進度及經費：</b></p> <p>一、開發方式</p> <p>(一)土地取得</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案變更範圍中屬工變住案申請人之土地，同意先行供公眾通行及公共設施開闢使用，之後另以容積移轉方式辦理後，贈與登記為新北市有。</li> <li>2. 本案變更範圍中其他非屬工變住案申請人之私有土地，由新北市政府以一般徵收等方式辦理。</li> </ol> <p>(二)道路興闢工程由工變住案申請人與該案開發工程一併施工。</p> <p>二、經費來源</p> <p>上述一般徵收經費由工變住案捐贈可建築用地折算代金方式支應，若辦理徵收時，折算代金不足以支應其徵收費用時，其差額由工變住案申請人負擔。</p> <p>三、實施進度</p> <p>(一)本案提經內政部都市計畫委員會審竣後，應與工變住案一併報部核定。</p> <p>(二)工變住案捐贈可建築用地折算代金支應一般徵收經費，應由工變住案申請人於本案及工變住案核定前繳納予新北市政府。</p> <p>(三)本案道路興闢工程應於工變住案領取建築使用執照前完成。</p> <p><b>拾、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</b></p>
作業單位建議	有關陳情意見提請討論外，其餘照案通過。

決議	<p>一、本案變更內容照案通過，惟涉及尚志資產開發股份有限公司所有土地，經該公司列席代表表示願意無償捐贈登記為新北市有，請修正計畫書內容，並續提內政部都委會審議。</p> <p>二、本案陳情意見依建議處理方式通過。</p> <p>三、涉及農田水利會所有土地，於不影響水路通行之情形下於排水溝上方興建跨越陸橋供道路使用部分，請作業單位與地政局及相關單位研商本市一般性之土地取得方式，與一般徵收之必要性。</p> <p>四、本地區水路原係屬灌溉使用，惟因環境變遷，其灌溉功能存續與否及用地調整之可能性，請作業單位納入後續都市計畫檢討。</p>
----	---

變更土城都市計畫(部份排水溝用地為道路兼排水溝用地)案

公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理方式建議	市都委會決議
一	桃園農田水利會	--	--	該案若涉及本會水路請以徵收方式辦理，並施設替代設施以維護排水機能。	酌予採納。 理由： 1. 未來涉及桃園農田水利會之土地部分將依一般徵收等方式辦理。 2. 本案規劃於排水溝上方興建跨越陸橋，故不會影響原本水路排水機能。	依建議處理方式通過。
二	土城區日和里張里長煌盛	--	--	希望公園地下開挖為停車場使用。	不予討論。 理由： 1. 陳情內容非屬本案變更範圍，故本案無法配合處理。 2. 惟工變住開發案未來將依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定設置公共停車位，亦可由市府視實際需求依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，將該公園地下開挖作停車場使用。	依建議處理方式通過。
三	洪琇蓉	員和段126地號等2筆學林段332地號等4筆	排水溝上面蓋便橋，如欲大水淹沒，行人可能有危險，若只為大同公司之利，其有圖利財團之嫌，為免落人口舌，請審慎評估。	--	酌予採納。 理由： 1. 本案係配合內政部都委會於工變住案審議過程中，考量中央路及學府路間道路連通及與區外計畫道路之聯繫完整性而要求辦理，相關內容已經內政部都委會第757次大會審議通過。 2. 本道路係都市計畫道路用地，供公眾通行使用，未來產權亦將登記予新北市政府，非屬申請人獨享。 3. 本道路跨越河道寬度僅約6公尺，後續設計內容亦將併工變住開發案提新北市都市設計委員會審議確認，透過審議機制確保後續使用安全。	依建議處理方式通過。
四	許毅	員和段126地號等2筆學林段332地號等4筆	水溝上蓋便橋實為美意，其經濟效益為何？如只因財團所用，難讓人聯想沒有圖利之嫌，請審慎為之。	--	酌予採納。 理由：同陳情意見編號第三案。	依建議處理方式通過。

案由	變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第三種特定專用區)部分土地使用分區管制要點案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p><b>壹、 辦理機關：</b>新北市政府。</p> <p><b>貳、 申請單位：</b>新北市政府文化局。</p> <p><b>參、 法令依據：</b>都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p><b>肆、 計畫緣起</b></p> <p>國際藝術文化交流頻繁，且具台灣特色之藝文團隊及人才備出，相關藝文活動呈現多元化蓬勃發展，但文化展演設施卻相對不足，在北台灣地區目前僅有中正文化中心（兩廳院）可為相關展演使用。但因其為公設劇場，肩負推動文化政策教育及提升民眾文化素質之任務，有一定程度為自製節目與引進文化政策指導節目之需求，使國外知名大型劇團或較商業、流行之劇團無法登台或無法取得檔期。故行政院文建會為彌補國家戲院場地不足之問題、提供國內外表演團體更完善的表演環境，並提升展演設施功能，依據「促進民間參與公共建設法」第 8 條第 1 項第 1 款以 BOT 方式推動大台北新劇院之建設。</p> <p>惟自 93 年起辦理評估分析，在現行土地使用分區管制規定下，整體計畫無法達成財務自償之目標，亦影響民間投資意願，爰透過都市計畫土地使用分區管制之調整，以促成大台北新劇院之開發推動。</p> <p><b>伍、 計畫範圍及面積</b></p> <p>基地東北側為漢生東路、西北側為文化路、西南側為新站路、東南側為縣民大道，屬新板橋車站特定專用區中之「第三種特定專用區（藝文娛樂表演服務區）」（附圖一），基地包括板橋區新板段一小段 2、2-1、2-2、9、9-1、9-2 地號等共 6 筆土地，面積約 32,985 平方公尺。</p> <p><b>陸、 特專三變更歷程</b></p> <p>一、83 年 9 月 6 日發布實施之「擬定『新板車站特定專用區』細部計畫」，第三種特定專用區並未許可作住宅使用。</p> <p>二、93 年 8 月 16 日發布實施之「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(土</p>		

地使用分區管制要點部分通盤檢討)」，考量近來都市規劃理念與實際發展現況均有朝向適度混合使用之趨勢，且台灣地區都市形成之歷史背景，都市內建築物宜朝向計畫混合使用之調整，故將第三、五、六種特定專用區開發許可作住宅使用。

三、98 年辦理「變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第二次通盤檢討）」案，為避免新板橋車站特定專用區再增加住宅開發，造成既有公共設施與環境負荷，故取消第三種特定專用區住宅設施之許可。

## 柒、變更理由

### 一、新北市亟需大型專業展演設施

#### （一）北部地區劇院不足

北台灣地區僅有中正文化中心（兩廳院）為大型、設備專業且同時適合音樂、戲劇或舞蹈之展演廳，表演藝術活動場地不敷所需。

#### （二）建構新北市表演藝術新地標

北台灣目前主要大型展演設施均位於台北市，為利新北市文化藝術推廣及促進區域之文化藝術均衡發展，輔以高鐵、臺鐵與捷運（板南線、環狀線）共構的優勢條件，建構具國際水準之劇院，成為新北市表演藝術之新地標。

#### （三）建構表演藝術之多元文化交流平台

台灣之表演藝術具多元化的能量，從雲門舞集到傳統藝術之歌仔戲、布袋戲等，但常受限於國內表演場地條件，無法有充分展演空間。大台北新劇院將同時提供專業劇院及戶外表演劇場，並提供常設之實驗性表演空間，成為多元表演藝術之文化交流平台，呈獻給民眾更多樣化的參與體驗與感動。

#### （四）成為台北都會區藝術網絡的重要一環

可與既有之中正文化中心與台北市刻正積極規劃之台北藝術中心結合，考量台北藝術中心係以年輕人活力與多樣性為主，著重於多元化演出與大型晚會使用。而大台北新劇院交通便捷，加上周邊商務辦公、機關洽公人潮，可引入觀眾接受度較高之商業戲



劇、知名表演劇碼，三者可建構互補之關係。且成為融合文化、娛樂、休閒、購物、餐飲等複合發展之新劇院，民眾停留於此，可同時滿足多樣需求。而商業結合藝術文化設施整體開發，亦可提升新板特區之都市服務機能與高品質之公共建設。

## 二、大型文化展演設施本業營運不易自償

概觀其他國家之大型文化展演設施，其本業營運收入均無法支持其營運費用，仍須仰賴政府出資補助或私人捐助等其他收入補充。為本案業經行政院指示以政府零出資為辦理原則，故其營運勢必需由附屬事業收入補足財務缺口，以強化民間投資意願。

## 三、現行土地使用管制內容，附屬事業收入無法支持劇院財務自償

本案開發目標為國際級專業戲劇院，預計興建大劇院一座（1500席）、實驗劇場一座（400-600席）。依現行之土地使用管制內容，其容許項目為公務行政設施、一般商業服務設施、辦公設施、金融郵電服務設施、娛樂服務設施、旅館設施、展演設施及其他設施使用，結合文化與商業設施之複合整體開發，其整體財務計畫之自償率僅 67.78 %。

為提高財務自償，以提高民間投資意願，在不影響劇院使用空間為前提，調整其附屬事業使用項目，除原容許使用項目外，增加容許住宅使用。

## 四、兼顧財務可行性與都市環境品質調整

### （一）住宅使用容許規模

考量引入人口數量對都市環境品質之影響，本案容許做住宅使用之比例為 30%。

### （二）於興建及營運初期獲得資金流入

透過開放住宅使用及配合以設定地上權方式，於興建及營運初期即可獲得資金流入，減輕投資廠商自有資金及融資利息負擔。

### （三）用益權轉讓產品規劃

	<p>參考台北市交九之案例，及民眾購屋壓力大增因素，本區以設定地上權方式，並考量本案區位佳，交通便利，具完整生活機能，開發商應具投資意願。</p> <p><b>捌、 變更內容</b></p> <p>為提升財務自償可行性，故調整第三種特定專用區四樓以上容許作住宅使用。相關變更內容詳附表一變更內容明細表。</p> <p><b>玖、 實施進度及經費</b></p> <p>土地均為公有，後續以設定地上權方式辦理，並依促參法辦理招商，由民間自行籌措經費，負責投資興建及營運。</p> <p><b>壹拾、 辦理經過</b></p> <p>一、公開展覽及說明會</p> <p>計畫草案自 100 年 10 月 11 日起辦理公開展覽 30 日，並於 100 年 10 月 25 日於板橋區公所舉辦公開展覽說明會。</p> <p>二、公民或團體陳情意見審議</p> <p>公開展覽期間總計收到公民或團體陳情意見計 1 件，詳如後附表二人民團體陳情意見綜理表。</p> <p><b>壹拾壹、 以上符合法定程序內容，提請大會決議。</b></p>
作業 單位 建議	有關人民陳情意見提請討論外，其餘照案通過。
決議	<p>除以下各點外，餘依公開展覽草案通過。</p> <p>一、有關會上報告之評估說明資料，請補充納入計畫書載明以為執行依據。</p> <p>二、為提升本區之環境品質及提供公眾使用空間，本案將來開發時，有關公共開放空間系統配置、交通動線配置、建築量體配置、高度及環境景觀，請妥予規劃設計。</p> <p>三、為兼顧本案財務可行與都市環境品質之確保，本基地住宅使用比例不得超過 30%，同時最大容積獎勵以不超過 45%為限。</p> <p>四、為利本基地後續整體規劃，請文化局與交通局就本基地與其西南側之車站用地及計畫道路部分，研商一併整體規劃設計之可能性。</p>

附表一變更內容明細表

基地位置	變更內容				變更理由
	原計畫		新計畫		
新板橋車站 特定專用區	名稱	特專三	名稱	特專三	調整土地使用分區管制容許項目，提高大臺北新劇院財務自償率，以吸引民間投資。
	住宅設施		住宅設施	△	
	文教設施	*	文教設施	*	
	醫療保健設施		醫療保健設施		
	公務行政設施	○	公務行政設施	○	
	一般商業服務設施	○	一般商業服務設施	○	
	辦公設施	○	辦公設施	○	
	金融郵電服務設施	○	金融郵電服務設施	○	
	娛樂服務設施	○	娛樂服務設施	○	
	旅館設施	○	旅館設施	○	
	展演設施	○	展演設施	○	
	其他設施	○	其他設施	○	

圖例：○ 許可。

\* 一樓至三樓使用，須另有獨立之出入口不得與四樓（含）以上之住宅使用共同出入口。

□ 四樓（含）以上使用。

△ 四樓（含）以上使用，須另有獨立之出入口不得與一至三樓使用共同出入口，使用比例不得超過 30%。

附表二人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	位置	陳情理由	陳情意見	建議意見	市都委會決議
1	王添福	板橋區文化路一段52巷23號	參加都委會說明建議。	容積增加，增進都更案，改善市容。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 超出本次變更範圍及討論主題。</p> <p>2. 有關意見建議納入板橋二通通盤檢討研商討論。</p>	<p>不予討論。</p> <p>理由：</p> <p>1. 超出本次變更範圍及討論主題。</p> <p>2. 有關意見建議納入板橋二通通盤檢討研商討論。</p>

案由	擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p><b>壹、 辦理機關</b></p> <p>新北市政府。</p> <p><b>貳、 法令依據</b></p> <p>都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p><b>參、 計畫緣起</b></p> <p>本案係配合「變更新莊主要計畫(產業專用區及其周邊地區)案」(以下簡稱變更主要計畫案)辦理細部計畫之擬訂，本案及變更主要計畫案於 98 年 4 月 15 日起公告 30 天，並經改制前臺北縣都市計畫委員會第 405、407 次大會審議通過，其後變更主要計畫案經內政部都市計畫委員會第 765 次大會審議通過，本次係配合內政部都市計畫委員會對變更主要計畫案決議涉及細部計畫部分，提會說明並作必要之調整。</p> <p><b>肆、 計畫位置與範圍</b></p> <p>本細部計畫範圍原則與變更主要計畫範圍相同，計畫範圍中北、東、西三側以新莊都市計畫界為界，南側則至山路道路境界線及頭前工業區邊界，計畫面積為 34.1575 公頃。計畫範圍內的都市計畫分區除農業區外，尚包括道路用地、捷運系統用地、溝渠用地、堤防用地(兼供捷運系統用地使用)及電路鐵塔用地。</p> <p><b>伍、 擬定理由與內容</b></p> <p>新莊為大漢溪北側地區主要行政、生產、居住、商業機能之領導都市，並為生產性服務業之重點地區，且計畫區北側為五股工業區、南側為新莊副都心商業區，考量捷運環狀線及機場捷運線分別於計畫區設置 Y19 站及 A3 站，配合優越交通條件，有助與首要資訊發送都市台北市及新北市淡水河西岸人口密集地區連繫，故變更為提供依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等從業人員之職場有關設施使用為主的產業專用區、毗鄰捷運車站專供商業使用之商業區及其他土地使用分區與公共設施用地，包括產業專用區(6.2153 公頃)、第一種商業區(1.7980 公頃)、</p>		

第二種商業區(4.3187 公頃)、第一種住宅區(0.8164 公頃)、第二種住宅區(0.9014 公頃)、宗教專用區(0.0712 公頃)與機關用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、公園用地、道路用地、捷運系統用地、溝渠用地、堤防用地(兼供捷運系統用地使用)等公共設施用地(20.0365 公頃);另本案主要計畫與細部計畫之土地使用計畫圖相同,並未增設細部計畫公共設施用地。詳細內容參閱「附件一、改制前縣都委會通過細部計畫圖及面積分配表」。

#### **陸、事業及財務計畫**

本案變更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,以區段徵收方式辦理,既有已開發完成之公共設施及現有合法密集住宅(劃為第一種住宅區)則不納入區段徵收範圍內,合計區段徵收面積為 27.2559 公頃。

#### **柒、土地使用分區管制要點**

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、捷運車站毗鄰地區立體連通規定、建築基地綠化、開挖及雨水貯留設施留設規定、第一種住宅區再發展規定,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」。

#### **捌、內政部都市計畫委員會決議內容**

本案主要計畫經民國 100 年 10 月 4 日內政部都市計畫委員會第 765 次大會審議通過,詳細內容參閱「附件四、主要計畫案內政部都市計畫委員會決議內容」,其中涉及細部計畫調整部分包括增設宗教專用區(部都委會大會決議第四點)、增訂基地透水率(部都委會專案小組建議意見第六-(二)點)、調整最小配地規模(部都委會專案小組建議意見第八-(二)點)、刪除綠建築獎勵(部都委會專案小組建議意見第十-(二)點)、調整容積獎勵上限(部都委會專案小組建議意見第十-(二)點)、調整機關用地容許使用內容(逕向內政部陳情意見綜理表第一案)、增設細部計畫道路(逕向內政部陳情意見綜理表第三

案)。

## 玖、再提會審議事項

### (一)土地使用計畫調整

配合內政部都市計畫委員會對主要計畫案之決議調整細部計畫之土地使用計畫，調整內容如下：

#### 1.增設宗教專用區(部都委會大會決議第四點)

本案原於計畫區西側配合現況合法寺廟劃有宗教專用區一處，變更主要計畫案於部都委會審議時，另有陳勝賜先生提出計畫區東側之代天府(新莊區化成路 990 號)為合法寺廟且有眾多信眾，陳情免除參與區段徵收或原位保留，案經內政部都市計畫委員會決議：如取得變更土地所有權人同意書，則調整原公園用地為宗教專用區，否則維持原規畫公園用地，並訂定附帶條件：(1)宗教專用區採區段徵收方式辦理，供原合法登記寺廟申請保留。(2)若原合法登記寺廟未於區段徵收辦理時申請分配宗教專用區，得由該管都市計畫擬定機關依法定程序檢討變更為公園用地。

由於洽詢陳情人，目前仍在辦理土地之購買程序，故未能出具土地所有權人同意書，為免影響區段徵收辦理期程，建議增訂應於本次會議決議起一年內取得土地所有權人同意書。

有關宗教專用區之土地使用管制則依原通過土地使用分區管制要點之宗教專用區規定辦理。

#### 2.增設細部計畫道路(逕向內政部陳情意見綜理表第三案)

本案原配合現況合法密集建物劃為第一種住宅區並不參與區段徵收，變更主要計畫案於部都委會審議時，土地權利關係人陳情部分第一種住宅區(興化段 145 地號等四筆土地)係以北側既成巷道，該既成巷道土地劃為第二種住宅區於區段徵收後恐影響其出入權利，故經內政部都市計畫委員會決議參酌出入道路現況增設 6 公尺細部計畫道路，並依建築技術規則留設 9 公尺乘 9 公尺之迴轉空間，爰配合調整細部計畫。

調整後之細部計畫土地使用計畫詳「附件二、提會建議調整細部計畫圖及面積分配表」。

### (二)土地使用分區管制要點調整

#### 1.調整機關用地容許使用內容(逕向內政部陳情意見綜理表第一案)

本案原於計畫區中央劃有機關用地一處，面積 2.5545 公頃，並於土管要點中指定供電影研發、創作、放映及推廣等相關設施使用為主，變更主要計畫案於部都委會審議時，司法院以 100 年 4 月 19 日院台廳少家三字第 1000009471 號函提出司法院設立智慧財產法院及少年及家事法院並經部都委會同意，故配合調整機關用地之容許使用內容，詳「附件三、土地使用分區管制要點修正對照表」新條文第六點。

#### 2.刪除綠建築獎勵（專案小組建議意見第十-(二)點）

本案原參考三重等二十處土管要點專案通檢內容訂有綠建築獎勵，變更主要計畫案部都委會審議時，經決議刪除，另為型塑本計畫區為綠建築示範地區，參考塭仔圳通檢內容，未來本計畫區內建築設計皆需取得綠建築候選證書，並通過綠建築分級評估銀級以上標章者，各項獎勵面積及容積移轉之總和方能放寬至基準容積率之 0.8 倍(不含免計樓地板面積部分)，故配合修正土管要點內容，詳「附件三、土地使用分區管制要點修正對照表」原條文第十一點。

#### 3.調整容積獎勵上限（部都委會專案小組建議意見第十-(二)點）

考量本案為捷運車站毗鄰地區，配合大眾捷運導向發展精神並引導計畫區綠建築使用，規定各項獎勵面積及容積移轉之總和不得超過基準容積率之 0.5 倍，惟取得綠建築銀級以上之獎勵者，各項獎勵面積及容積移轉之總和放寬至基準容積率之 1 倍，惟配合部都委會決議刪除綠建築獎勵並規定獎勵上限(不含容積移轉)不得超過基準容積率之 0.5 倍之規定，另本計畫區內建築基地適用「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理容積移轉，並取消臨路條件可移入容積上限之差別限制，故修正土管要點，詳「附件三、土地使用分區管制要點修正對照表」條文第十、十四點。

#### 4.調整最小配地規模（部都委會專案小組建議意見第八-(二)點）

本案配合環境品質塑造並兼顧及土地所有權人區段徵收領地權利，對各土地使用分區訂有最小建築基地規模，其中第二種住宅區為 500 平方公尺，後經部都委會考量狹小合法房屋之居住生存權利，指定部分第二種住宅區為安置街廓供其優先配地，並訂有最小配地規模 100 平方公尺、最小臨路寬度 5 公尺之規定，故配合修正土管要點及相關建築退縮及最小基地開發規模，詳「附件三、土



	<p><u>地使用分區管制要點修正對照表」新條文第十五點及附圖一、二。</u></p> <p>5.增訂基地透水率（部都委會專案小組建議意見第六-(二)點）</p> <p>本案原訂有綠覆率及地下室開挖率，並未對透水率進行規定，部都委會考量透水率之確保，規定開放空間及可建築基地內，法定空地應留設 50% 以上種植花草樹木部分外，其植栽上、下方不得有人造構造物，故配合修正土管要點，詳「附件三、土地使用分區管制要點修正對照表」新條文第十九點。</p> <p>壹拾、以上合法定程序，提請大會審議。</p>
作業單位意見	建議照內政部都委會決議及作業單位建議土地使用分區管制要點修正內容通過。
決議	<p>除以下各點外，餘依作業單位建議通過。</p> <p>一、有關增設宗教專用區附帶條件部分，修正為應於本次會議決議經主管機關將會議紀錄送達日起一年內取得土地所有權人同意書，以利後續執行。</p> <p>二、有關本案內政部都市計畫委員會決議涉土地使用分區管制要點修正部分，請行政單位納入後續各都市計畫規劃參考。</p>

土地使用分區管制要點修正對照表

原條文	作業單位建議條文	變更理由	市都委會決議				
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第三十五條之規定訂定之。	維持原條文。	—	依作業單位建議通過				
二、本計畫區內劃定下列使用分區及用地： (一)產業專用區。 (二)第一種商業區。 (三)第二種商業區。 (四)第一種住宅區。 (五)第二種住宅區。 (六)宗教專用區。 (七)機關用地。 (八)公園用地。 (九)廣場用地。 (十)廣場兼停車場用地。 (十一)道路用地。 (十二)堤防用地。 (十三)溝渠用地。 (十四)捷運系統用地。 前項各使用區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。	維持原條文。	—	依作業單位建議通過				
三、本計畫區內土地使用分區除都市計畫法台灣省施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理： <table><tr><th>土地使用分區種類</th><th>容許使用內容</th></tr><tr><td>產業專用區</td><td>以提供依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等從業人員之職場有關設施使用為主。其容許使用項目包括： 1.一般事務所及自由職業事務所，不得小於申請總容積樓地板面積的二分之一。 2.一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構(以上僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層)，並不得超過申請總容積樓地板面積的五分之一為原則。 3.公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。 4.其他經新北市政府核准之相關設施。 各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於</td></tr></table>	土地使用分區種類	容許使用內容	產業專用區	以提供依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等從業人員之職場有關設施使用為主。其容許使用項目包括： 1.一般事務所及自由職業事務所，不得小於申請總容積樓地板面積的二分之一。 2.一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構(以上僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層)，並不得超過申請總容積樓地板面積的五分之一為原則。 3.公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。 4.其他經新北市政府核准之相關設施。 各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於	維持原條文。	—	依作業單位建議通過
土地使用分區種類	容許使用內容						
產業專用區	以提供依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等從業人員之職場有關設施使用為主。其容許使用項目包括： 1.一般事務所及自由職業事務所，不得小於申請總容積樓地板面積的二分之一。 2.一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構(以上僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層)，並不得超過申請總容積樓地板面積的五分之一為原則。 3.公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。 4.其他經新北市政府核准之相關設施。 各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於						

原條文			作業單位建議條文	變更理由	市都委會決議																									
	<table><tr><td></td><td>(含)150 m<sup>2</sup>者，衛浴設備及茶水間應集中設置。</td></tr><tr><td>第一種商業區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟建築物之地面三樓或 15 公尺以下限作一般零售業及餐飲業使用。</td></tr><tr><td>第二種商業區</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則有關商業區之用規定辦理，惟不得作住宅使用。</td></tr><tr><td>第一種住宅區</td><td rowspan="2">依都市計畫法臺灣省施行細則有關住宅區之使用規定辦理。</td></tr><tr><td>第二種住宅區</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.其法定空地應開放供公眾使用。</td></tr></table>		(含)150 m <sup>2</sup> 者，衛浴設備及茶水間應集中設置。	第一種商業區	依都市計畫法臺灣省施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟建築物之地面三樓或 15 公尺以下限作一般零售業及餐飲業使用。	第二種商業區	依都市計畫法臺灣省施行細則有關商業區之用規定辦理，惟不得作住宅使用。	第一種住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則有關住宅區之使用規定辦理。	第二種住宅區	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.其法定空地應開放供公眾使用。																		
	(含)150 m <sup>2</sup> 者，衛浴設備及茶水間應集中設置。																													
第一種商業區	依都市計畫法臺灣省施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟建築物之地面三樓或 15 公尺以下限作一般零售業及餐飲業使用。																													
第二種商業區	依都市計畫法臺灣省施行細則有關商業區之用規定辦理，惟不得作住宅使用。																													
第一種住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則有關住宅區之使用規定辦理。																													
第二種住宅區																														
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.其法定空地應開放供公眾使用。																													
四、本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table><tr><td>土地使用分區種類</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>產業專用區</td><td>45%</td><td>225%</td></tr><tr><td>第一種商業區</td><td>60%</td><td>280%</td></tr><tr><td>第二種商業區</td><td>60%</td><td>320%</td></tr><tr><td>第一種住宅區</td><td>50%</td><td>140%</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>50%</td><td>240%</td></tr></table>			土地使用分區種類	建蔽率	容積率	產業專用區	45%	225%	第一種商業區	60%	280%	第二種商業區	60%	320%	第一種住宅區	50%	140%	第二種住宅區	50%	240%	維持原條文。	—	依作業單位建議通過							
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																												
產業專用區	45%	225%																												
第一種商業區	60%	280%																												
第二種商業區	60%	320%																												
第一種住宅區	50%	140%																												
第二種住宅區	50%	240%																												
五、本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table><tr><td>公共設施種類</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr><tr><td rowspan="2">廣場兼停車場用地</td><td>10%</td><td rowspan="2">依有關規定辦理</td></tr><tr><td>50%</td></tr><tr><td>捷運系統用地</td><td colspan="2">主要供捷運場站、路線及其相關附屬設施（含變電站、轉乘設施）等使用</td></tr><tr><td>綜合運動場</td><td>50%</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>電信用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>服務中心用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr></table>			公共設施種類	建蔽率	容積率	機關用地	50%	250%	公園用地	15%	30%	廣場兼停車場用地	10%	依有關規定辦理	50%	捷運系統用地	主要供捷運場站、路線及其相關附屬設施（含變電站、轉乘設施）等使用		綜合運動場	50%	不予規定	電信用地	50%	250%	服務中心用地	50%	250%	維持原條文。	—	依作業單位建議通過
公共設施種類	建蔽率	容積率																												
機關用地	50%	250%																												
公園用地	15%	30%																												
廣場兼停車場用地	10%	依有關規定辦理																												
	50%																													
捷運系統用地	主要供捷運場站、路線及其相關附屬設施（含變電站、轉乘設施）等使用																													
綜合運動場	50%	不予規定																												
電信用地	50%	250%																												
服務中心用地	50%	250%																												
六、本計畫區內之公共設施用地，得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定做多目標使用。 機關用地以提供電影研發、創作、放映及推廣等相關設施使用為			六、本計畫區內之公共設施用地，得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定做多目標使用。	考量司法院 100 年 4 月 19 日院台廳少家三字第 1000009471 號函有關設	依作業單位建議通過																									

原條文	作業單位建議條文	變更理由	市都委會決議																	
主，或配合捷運車站供轉運設施使用外，並得依前項規定做多目標使用。	機關用地以提供 <u>司法院設立智慧財產法院及少年及家事法院等相關設施使用為主</u> ，或配合捷運車站供轉運設施使用外，並得依前項規定做多目標使用。	立智慧財產法院及少年及家事法院之設置需求及依據部都委會 100 年 10 月 4 日第 765 次會議決議辦理。																		
七、為鼓勵基地設置或捐贈公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用且經都市設計委員會審議通過者，得獎勵容積，惟以不超過基準容積之 30% 為限： (一)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者，除不計容積樓地板外，得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。 (二)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及樓地板面積，經提都市設計審議委員會審查核准，增加部分得免計建築面積及樓地板面積。 (三)第二種商業區於配合本要點第十八點設置之騎樓、廊道、立體人行通道或露臺整體規劃設計，提供樓地板面積 100 平方公尺以上之室內開放空間，並 24 小時供公眾使用，得不計容積樓地板，其設置面積以不超過 1000 平方公尺為原則，惟經都市設計審議委員會同意，不在此限。	維持原條文。	—	依作業單位建議通過																	
八、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。	維持原條文。	—	依作業單位建議通過																	
九、為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，訂定下列獎勵規定： <table><tr><td>街廓編號</td><td>開發規模</td><td colspan="2">增加興建樓地板面積</td></tr><tr><td rowspan="2">I1、I2、I3、I4、I5、I6、I7、R1、R2、R3、C4、C5</td><td>3000~5000 平方公尺</td><td>基地面積×基準容積率×5%</td><td rowspan="2">屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積 5%</td></tr><tr><td>5000 平方公尺以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td rowspan="2">C2、C3</td><td>二個細分單元</td><td colspan="2">基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>三個細分單元</td><td colspan="2">基地面積×基準容積率×15%</td></tr></table>	街廓編號	開發規模	增加興建樓地板面積		I1、I2、I3、I4、I5、I6、I7、R1、R2、R3、C4、C5	3000~5000 平方公尺	基地面積×基準容積率×5%	屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積 5%	5000 平方公尺以上	基地面積×基準容積率×10%	C2、C3	二個細分單元	基地面積×基準容積率×10%		三個細分單元	基地面積×基準容積率×15%		維持原條文。	—	依作業單位建議通過
街廓編號	開發規模	增加興建樓地板面積																		
I1、I2、I3、I4、I5、I6、I7、R1、R2、R3、C4、C5	3000~5000 平方公尺	基地面積×基準容積率×5%	屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積 5%																	
	5000 平方公尺以上	基地面積×基準容積率×10%																		
C2、C3	二個細分單元	基地面積×基準容積率×10%																		
	三個細分單元	基地面積×基準容積率×15%																		

原條文	作業單位建議條文	變更理由	市都委會決議						
<p>十、本計畫區內建築基地得依「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理容積移轉，而其可移入容積上限需依下列規定辦理：</p> <table><tr><td>面前道路寬度</td><td>可移入容積上限</td></tr><tr><td>15 公尺(含)以上</td><td>基地基準容積之 40%</td></tr><tr><td>未達 15 公尺者</td><td>基地基準容積之 30%</td></tr></table>	面前道路寬度	可移入容積上限	15 公尺(含)以上	基地基準容積之 40%	未達 15 公尺者	基地基準容積之 30%	<p>十、本計畫區內建築基地得依「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理容積移轉，<u>接受基地可移入容積，不得超過該接受基地基準容積之 30%。</u></p>	<p>本計畫區內建築基地適用「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理容積移轉，並取消臨路條件可移入容積上限之差別限制。</p>	<p>依作業單位建議通過</p>
面前道路寬度	可移入容積上限								
15 公尺(含)以上	基地基準容積之 40%								
未達 15 公尺者	基地基準容積之 30%								
<p>十一、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二年內，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。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(三)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。</p>	<p>十一、<u>為型塑本計畫區成為綠建築示範地區，區內之建築基地申報開工前，應取得綠建築候選證書。</u></p>	<p>1.依據部都委會 100 年 10 月 4 日第 765 次會議決議刪除綠建築獎勵規定辦理。</p> <p>2.為型塑本計畫區成為綠建築示範地區。</p>	<p>依作業單位建議通過</p>						
<p>十二、為提升都市防災性能，第二種商業區以外建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：</p> <p>(一)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。</p> <p>(二)與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。</p> <p>(三)基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之淨距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之淨距離應達 8 公尺。</p> <p>(四)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>十二、為提升都市防災性能，建築物設計同時符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：</p> <p>(一)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 <u>6</u> 公尺，且平均達 <u>8</u> 公尺。</p> <p>(二)與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。</p> <p>(三)基地如設置 <u>2</u> 幢以上之建築物，其 <u>2</u> 幢建築物間之距離及同一幢內不相連之 2 棟建築物間之距離應達 8 公尺。</p> <p>(四)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>配合共通性土管修正</p>	<p>依作業單位建議通過</p>						

原條文	作業單位建議條文	變更理由	市都委會決議																		
<p>十三、為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：</p> <table><tr><th>法定開挖率－ 實際開挖率</th><th>法定綠覆率增加</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≥ 10%</td><td>10%</td><td>基準容積之 6%</td></tr><tr><td>≥ 15%</td><td>15%</td><td>基準容積之 8%</td></tr><tr><td>≥ 20%</td><td>20%</td><td>基準容積之 10%</td></tr><tr><td>≥ 25%</td><td>25%</td><td>基準容積之 12%</td></tr><tr><td>≥ 30%</td><td>30%</td><td>基準容積之 15%</td></tr></table>	法定開挖率－ 實際開挖率	法定綠覆率增加	獎勵額度	≥ 10%	10%	基準容積之 6%	≥ 15%	15%	基準容積之 8%	≥ 20%	20%	基準容積之 10%	≥ 25%	25%	基準容積之 12%	≥ 30%	30%	基準容積之 15%	維持原條文。	—	依作業單位建議通過
法定開挖率－ 實際開挖率	法定綠覆率增加	獎勵額度																			
≥ 10%	10%	基準容積之 6%																			
≥ 15%	15%	基準容積之 8%																			
≥ 20%	20%	基準容積之 10%																			
≥ 25%	25%	基準容積之 12%																			
≥ 30%	30%	基準容積之 15%																			
<p>十四、為形塑捷運場站周邊都市意象，創造地標性及自明性，第二種商業區之建築物高度不得低於 100 公尺。</p> <p>為引導區域具地標性建築之形塑，第二種商業區建築物高度凡超過 240 公尺者，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，經新北市都市設計審議委員會審議通過為創意建築者，獎勵基準容積 10%。</p>	維持原條文。	—	依作業單位建議通過																		
<p>十五、建築基地獎勵容積之限制如下：</p> <p>(一)不適用「建築技術規則建築設計施工編」第十五章有關建築基地綜合設計及「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」之容積獎勵。</p> <p>(二)建築基地符合各種獎勵條件，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率之 0.5 倍(不含免計樓地板面積部分)，<u>惟取得綠建築銀級以上之獎勵者，各項獎勵面積及容積移轉之總和放寬至基準容積率之 1 倍(不含免計樓地板面積部分)。</u></p> <p>(三)都市更新條例適用之建築容積獎勵，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>十五、建築基地獎勵容積之限制如下：</p> <p>(一)不適用「建築技術規則建築設計施工編」第十五章有關建築基地綜合設計及「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」之容積獎勵。</p> <p><u>(二)建築基地符合各種獎勵條件，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率之 0.5 倍(不含免計樓地板面積部分)，惟取得綠建築候選證書銀級以上者，各項獎勵面積及容積移轉之總和放寬至基準容積率之 0.8 倍(不含免計樓地板面積部分)。</u></p> <p>(三)都市更新條例適用之建築容積獎勵，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>1.依據部都委會 100 年 10 月 4 日第 765 次會議決議刪除綠建築獎勵及調整容積獎勵上限規定辦理。</p> <p>2.取得綠建築銀級以上標章者，各項獎勵面積及容積移轉之總和放寬至基準容積率之 0.8 倍。</p>	依作業單位建議通過																		

原條文	作業單位建議條文	變更理由	市都委會決議																														
<div>十六、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下(詳附圖一)：</div> <table><tr><th>街廓編號</th><th>最小建築基地規模</th></tr><tr><td>R2、R3</td><td>500 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>I1、I2、I3</td><td>600 m<sup>2</sup>(角地 800 m<sup>2</sup>)</td></tr><tr><td>I4、I5、I6、I7、C4、C5、R1</td><td>800 m<sup>2</sup>(角地 1000 m<sup>2</sup>)</td></tr><tr><td>C1</td><td>全街廓</td></tr><tr><td>C2</td><td>1/2 街廓</td></tr><tr><td>C3</td><td>1/3 街廓</td></tr></table>	街廓編號	最小建築基地規模	R2、R3	500 m <sup>2</sup>	I1、I2、I3	600 m <sup>2</sup> (角地 800 m <sup>2</sup> )	I4、I5、I6、I7、C4、C5、R1	800 m <sup>2</sup> (角地 1000 m <sup>2</sup> )	C1	全街廓	C2	1/2 街廓	C3	1/3 街廓	<div>十六、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下(詳附圖一)：</div> <table><tr><th>街廓編號</th><th>最小建築基地規模</th></tr><tr><td><u>R1</u></td><td><u>100 m<sup>2</sup>，最小臨路面寬為 5 公尺</u></td></tr><tr><td>R2、R3</td><td>500 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>I1、I2、I3</td><td>600 m<sup>2</sup>(角地 800 m<sup>2</sup>)</td></tr><tr><td>I4、I5、I6、I7、C4、C5</td><td>800 m<sup>2</sup>(角地 1000 m<sup>2</sup>)</td></tr><tr><td>C1</td><td>全街廓</td></tr><tr><td>C2</td><td>1/2 街廓</td></tr><tr><td>C3</td><td>1/3 街廓</td></tr></table>	街廓編號	最小建築基地規模	<u>R1</u>	<u>100 m<sup>2</sup>，最小臨路面寬為 5 公尺</u>	R2、R3	500 m <sup>2</sup>	I1、I2、I3	600 m <sup>2</sup> (角地 800 m <sup>2</sup> )	I4、I5、I6、I7、C4、C5	800 m <sup>2</sup> (角地 1000 m <sup>2</sup> )	C1	全街廓	C2	1/2 街廓	C3	1/3 街廓	依據部都委會 100 年 10 月 4 日第 765 次會議決議，為維持範圍內有面積狹小之合法房屋之居住生存權利，請在不影響本計畫區之機能定位及財務可行性之前提下，於合適區位劃設安置街廓(其最小配地規模為 100 平方公尺，最小臨路面寬為 5 公尺。)，供其優先配地，故配合增訂相關規定。	依作業單位建議通過
街廓編號	最小建築基地規模																																
R2、R3	500 m <sup>2</sup>																																
I1、I2、I3	600 m <sup>2</sup> (角地 800 m <sup>2</sup> )																																
I4、I5、I6、I7、C4、C5、R1	800 m <sup>2</sup> (角地 1000 m <sup>2</sup> )																																
C1	全街廓																																
C2	1/2 街廓																																
C3	1/3 街廓																																
街廓編號	最小建築基地規模																																
<u>R1</u>	<u>100 m<sup>2</sup>，最小臨路面寬為 5 公尺</u>																																
R2、R3	500 m <sup>2</sup>																																
I1、I2、I3	600 m <sup>2</sup> (角地 800 m <sup>2</sup> )																																
I4、I5、I6、I7、C4、C5	800 m <sup>2</sup> (角地 1000 m <sup>2</sup> )																																
C1	全街廓																																
C2	1/2 街廓																																
C3	1/3 街廓																																
<div>十七、本計畫區內停車位設置規定如下，建築基地如情況特殊，經新北市都市設計委員會同意者得依其決議辦理。</div> <div>(一)計畫區內各土地使用分區附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。</div> <div>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</div> <div>1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類用途建築物，每滿 100 平方公尺設置一機車位。</div> <div>2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物，以一戶一機車位為原則。</div> <div>3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</div> <div>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站 150 公尺內之建築物至少應設置法定機車停車位 25%之自行車停車位，如經都市設計委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</div>	維持原條文。	—	依作業單位建議通過																														
<div>十八、本計畫區之建築退縮規定如下：</div> <div>(一)建築基地應依附圖二之規定退縮建築及於街角留設廣場式開放空間，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。其規劃設計原則如下：</div> <div>1.沿街退縮建築至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為規劃原則。</div> <div>2.留設廣場式開放空間者，其鋪面除應整體規劃設計以維持人行道及自行車道之連貫暢通外，綠覆率不得小於 50%。</div>	維持原條文。	—	依作業單位建議通過																														

原條文	作業單位建議條文	變更理由	市都委會決議
<p>3.前述沿街退縮建築及廣場式開放空間不得設置廣告牌塔，並應於廣場式開放空間設置供公眾使用之告示牌。</p> <p>(二)建築基地應留設後院及側院，後院深度不得小於3公尺，側院深度不得小於1.5公尺，並得計入法定空地。</p> <p>(三)G1街廓應集中留設建築基地30%之法定空地於捷運系統用地側，且其進深不得小於30公尺；該留設部分不得設置圍牆並應開放公眾使用，且應整體植栽綠化，其綠覆率不得小於50%。</p> <p>(四)為防止火災延燒，建築基地位於計畫區邊界且無開放性公共設施或道路用地分隔者，應自該處基地境界線退縮5公尺建築，並不得設置固定設施物。</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委員會同意者得依其決議辦理。</p>			
<p>十九、為引導捷運場站及毗鄰建築基地整體規劃利用以強化與捷運車站之聯繫，其建築規劃應依下列規定辦理：</p> <p>(一)C1、C2、C3街廓之建築物於距地面18公尺以下之樓層應沿附圖三指定牆面線留設地面或立體人行通道，且該地面或立體人行通道非經都市設計審議委員會同意不得設置於建築物內部，其寬度不得小於3.5公尺。</p> <p>(二)C1、C2、C3街廓建築物於距地面18公尺處應留設露臺，該露臺之外緣線至少應70%落於附圖三指定牆面線上，且露臺最小進深不得小於10公尺。</p> <p>(三)依前二款留設之人行通道或露臺應設置通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯，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。前述連通空間均不計樓地板面積。</p> <p>(四)建築基地與公共設施用地串接之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯之設置地點如附圖三所示，其實際位置及高度由新北市都市設計審議委員會指定之；該空橋寬度不得小於3.5公尺，並應串接至建築基地留設之立體人行通道或露臺。</p> <p>(五)建築基地外之空橋及其連通地面層之樓梯及電梯或電扶梯之規劃設計及興闢，除附圖三指定辦理之建築基地外，餘得由申請者自願或新北市都市設計審議委員會協調指</p>	維持原條文。	—	依作業單位建議通過



原條文	作業單位建議條文	變更理由	市都委會決議														
<p>定辦理；指定或自願辦理者之興闢均得依第八點規定獎勵容積。</p> <p>(六)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>(七)C2、C3 街廓應自基地細分線各退縮 6 公尺建築以作為基地內共同車行道路，C1、C2、C3 街廓停車場出入口應依附圖三指定位置留設，該退縮部分得計入法定空地；如開發規模達二個細分單元(含)以上，經新北市都市設計委員會同意者得免留設。</p>																	
<p>二十、公園、廣場、廣場兼停車場等公共設施用地應留設用地總面積 50%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 50%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>公共設施用地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><u>十九、公園、廣場、廣場兼停車場等公共設施用地應留設用地總面積 50%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 50%以上種植花草樹木，且前述開放空間及可建築基地內應留設 50%以上種植花草樹木部分，其植栽上、下方不得有人造構造物；</u>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>公共設施用地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>依據部都委會 100 年 10 月 4 日第 765 次會議決議，為確保開發後基地之透水率，以因應溫室氣體效應及配合節能省碳等議題，故針對開放空間及可建築基地內，除法定空地應留設 50%以上種植花草樹木部分外，其植栽上、下方不得有人造構造物，故配合增訂相關規定。</p>	<p>依作業單位建議通過</p>														
<p>二一、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>產業專用區</td><td>65%</td></tr><tr><td>第一種商業區</td><td>80%</td></tr><tr><td>第二種商業區</td><td>80%</td></tr><tr><td>第一種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>70%</td></tr></table> <p>本要點或相關法令所規定公共設施用地之地下室開挖率提經新</p>	項目	開挖率	產業專用區	65%	第一種商業區	80%	第二種商業區	80%	第一種住宅區	70%	第二種住宅區	70%	宗教專用區	70%	<p>點次調整為第二十點，餘維持原條文。</p>	<p>—</p>	<p>依作業單位建議通過</p>
項目	開挖率																
產業專用區	65%																
第一種商業區	80%																
第二種商業區	80%																
第一種住宅區	70%																
第二種住宅區	70%																
宗教專用區	70%																

原條文	作業單位建議條文	變更理由	市都委會決議
北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加 10% 為原則。			
二二、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，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，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由縣政府訂定之。 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。	維持原條文。	—	依作業單位建議通過
二三、本計畫區建築皆應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照，變更建造執照時亦同。惟不影響原建造執照都市設計委員會審議決議內容，且符合都市設計委員會授權工務局逕為辦理變更之內容項目者，得免再經都市設計審議委員會審議。	維持原條文。	—	依作業單位建議通過

原條文	作業單位建議條文	變更理由	市都委會決議										
<p>二四、第一種住宅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：</p> <p>(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> <p>(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。</p> <p>(三)前款整體開發計畫書、圖應表明下列事項：</p> <p>1.計畫地區範圍及其面積。</p> <p>2.開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。</p> <p>3.發展現況分析。</p> <p>4.土地及地上物處理計畫。</p> <p>5.土地使用計畫，含都市設計及建築物配置初步構想。</p> <p>6.公共設施建設計畫。</p> <p>7.事業及財務計畫。</p> <p>8.實施進度。</p> <p>9.其他應配合辦理事項。</p> <p>(四)辦理整體開發之獎勵內容如下：</p> <p><math>V = [V_0 / (1 - V_1)] \times (1 + V_1 + V_2)</math></p> <p>V＝獎勵後建築基地容積率，其上限為 420%。</p> <p>V0＝基準容積率</p> <p>V1＝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。</p> <p>V2＝整體開發規模係數，採 0~0.4 核算。</p> <table><tr><td>面積(平方公尺)</td><td>係數</td></tr><tr><td>1000(不含)以下</td><td>0</td></tr><tr><td>1000(含)~3000(不含)</td><td>0.1</td></tr><tr><td>3000(含)~5000(不含)</td><td>0.2</td></tr><tr><td>5000(含)以上</td><td>0.3</td></tr></table>	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	5000(含)以上	0.3	維持原條文。	—	依作業單位建議通過
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												
5000(含)以上	0.3												
<p>二五、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>	維持原條文。	—	依作業單位建議通過										
<p>二六、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>	維持原條文。	—	依作業單位建議通過										



0 50 100 200m

圖例

- 最小建築基地規模100平方公尺
- 最小建築基地規模500平方公尺
- 最小建築基地規模600平方公尺(角地800平方公尺)
- 最小建築基地規模800平方公尺(角地1000平方公尺)
- 1/2街廓或1/3街廓
- 全街廓
- 最小規模基地境界線
- 計畫範圍線



附圖一 最小建築基地規模示意圖



0 50 100 200m

圖例

● 500m<sup>2</sup>開放空間

● 150m<sup>2</sup>開放空間

指定退縮10公尺建築

指定退縮 6公尺建築

指定退縮 5公尺建築

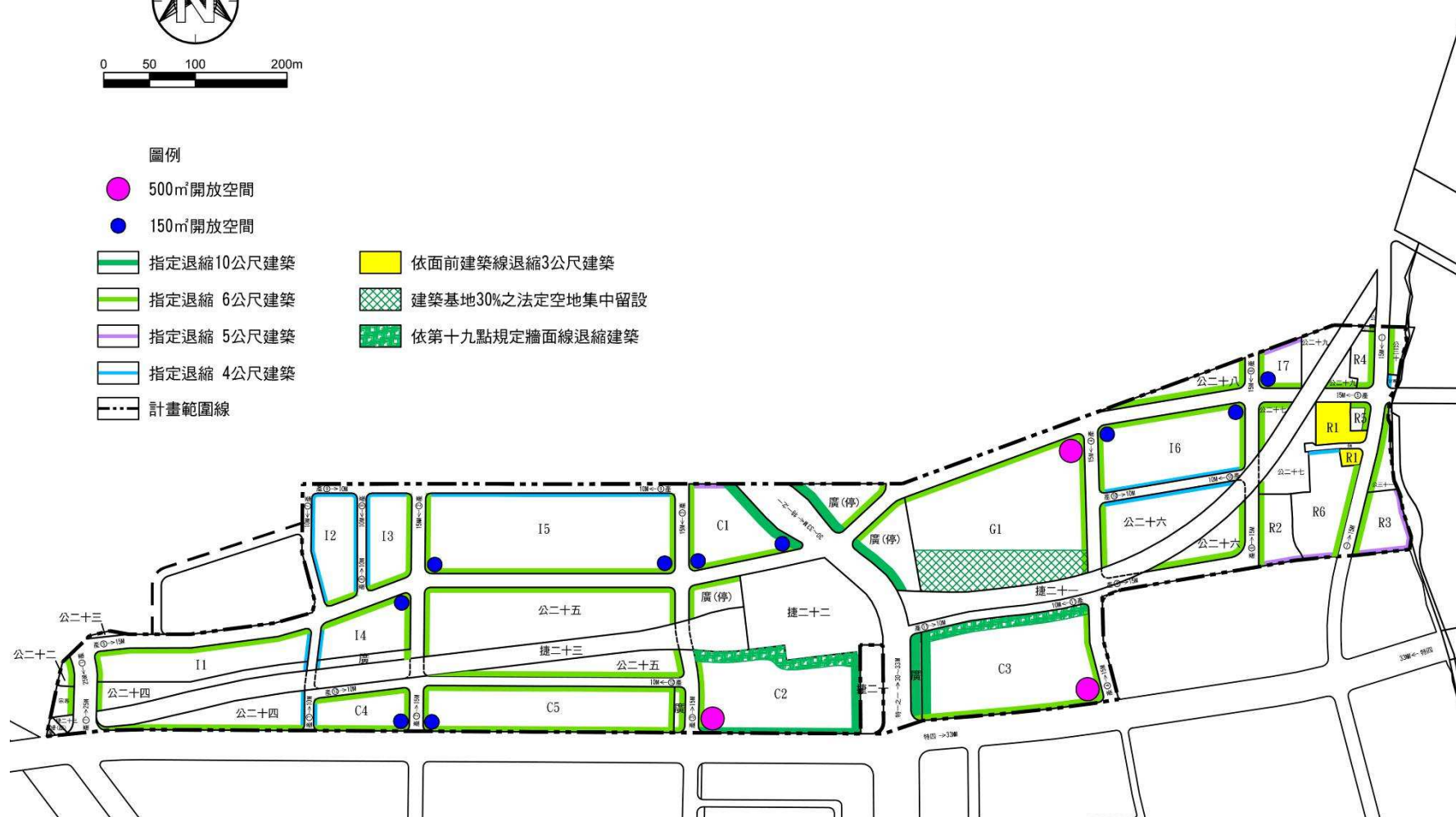
指定退縮 4公尺建築

計畫範圍線

依面前建築線退縮3公尺建築

建築基地30%之法定空地集中留設

依第十九點規定牆面線退縮建築



附圖二 最小建築基地規模示意圖

案由	變更三重都市計畫(部分乙種工業區為商業區、住宅區、文教區、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)主要計畫	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第四案
說明	<p>一、辦理機關：新北市政府。</p> <p>二、申請單位：頂率開發股份有限公司。</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</p> <p>四、計畫緣起</p> <p>本計畫區原為味全臺北廠，為配合新北市空間改造政策，並帶動三重產業轉型，期透過都市計畫變更，將乙種工業區轉型提供高品質的都會生活機能，並以綠色建築打造藍色十字路新天際線，以都市綠結構的概念，創造生產、生活、生態之三生都市，故提擬變更三重都市計畫部分乙種工業區土地為商業區、住宅區、文教區、廣場用地、公園用地及道路用地。</p> <p>五、變更位置與範圍</p> <p>本計畫區位於新北市三重區二重疏洪道西側，北側緊鄰捷運新莊線先嗇宮站與重新路，南側鄰近五谷王街與環河道路。計畫區範圍包括三重區二重埔段五谷王小段 99 地號及中興小段 178 地號等 47 筆土地，土地面積合計 56,891 平方公尺，皆為味全食品工業股份有限公司所持有，申請計畫區之土地使用分區屬三重區乙種工業區（詳圖一、二）。</p> <p>六、變更理由</p> <p>（一）現況基地已無工業需求且三重地區整體傳統工業需求逐漸式微，由工業城市逐漸轉型為生活城市。</p> <p>（二）符合通盤檢討之發展策略。</p> <p>（三）配合先嗇宮、頭前庄捷運站周邊地區都市更新，創造都市發展新契機。</p> <p>（四）因應捷運場站活動效應，土地轉型發展，強化土地效能。</p> <p>（五）考量大台北整體供需，適度規劃辦公空間以提供週邊產業轉型需求。</p> <p>（六）工業區土地使用管制將阻礙捷運場站周邊正常發展。</p> <p>（七）增加地方性公共設施之供給，提升整體環境品質。</p> <p>（八）回歸土地使用分區管制精神，塑造土地使用秩序、提昇環境品質。</p>		

<p>說明</p>	<p><b>七、全街廓規劃構想</b></p> <p>本案之規劃原則以整體街廓為考量，配合現況周邊土地使用情形與未來都市更新發展架構，以提供適當合理之公共設施，透過「整體規劃，分別開發」之操作模式，作為周邊其他土地未來轉型變更之參考。</p> <p><b>八、變更內容</b></p> <p>本計畫擬變更部分乙種工業區為商業區、住宅區、文教區、廣場用地、公園用地及道路用地（詳表一、圖三）。</p> <p><b>九、實施進度及經費</b></p> <p>（一）開發方式</p> <p>依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，本案自願捐贈可建築用地予新北市政府，區內應自行留設之必要性公共設施由開發者自行興闢管理維護，且其他相關之樁位測定費悉由開發者自行負擔。</p> <p>（二）開發期限</p> <p>本計畫採自行規劃興闢方式辦理，且申請人須訂定具體之開發計畫，妥為納入主要計畫書內，並敘明細部計畫發布實施後三年內必須予以開發建設，否則依程序回復為工業區（詳表二）。</p> <p>（三）經費來源</p> <p>本計畫由開發人自行規劃開發，可達自償目標。其相關經費來源如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.銀行貸款：包括土地設定抵押貸款及營建融資貸款二項。</li> <li>2.自有資金：本計畫建設經費於其他資金來源不足時，以自有資金補足。</li> </ol> <p><b>十、回饋計畫</b></p> <p>（一）捐獻可建地</p> <p>本計畫為工業區變更為商業區及住宅區經計算皆屬第一級回饋標準，應分別捐贈15%(商業區)及10%(住宅區)可建築用地予地方政府，劃設為文教區，面積共計6,736平方公尺。</p> <p>（二）捐贈公共設施用地</p> <p>依內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，申請基地扣除應捐贈土地後，剩餘土地中應再提供 30%須作為區內必要性之公共設施用地。</p>
-----------	---

本計畫區依前述規定計算，於主要計畫中供商業使用土地劃設 25.5%之必要性公共設施、供住宅使用土地劃設 27%之必要性公共設施，並由申請單位興闢完成後無償捐贈新北市政府，另本案申請者額外無償捐贈中興小段 236 地號土地予新北市政府，面積共 756 平方公尺，劃設為道路用地。

本計畫公共設施用地面積共 15,576 平方公尺，均由開發者興闢完成並捐贈予新北市政府，且對於計畫區內各項公共設施之管理維護須於領得使用執造前一次繳納 15 年之管理維護代金予新北市政府，15 年之管理維護代金計算以總公共設施用地面積(平方公尺)乘 50 元再乘 15 核計。

## 十一、辦理經過

### (一) 認定事宜

99 年 11 月 12 日認屬本變更案對本縣經濟發展確有正面影響及貢獻，准予認定本案為「為適應經濟發展之需要」，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理都市計畫個案變更。

### (二) 公開展覽及說明會

計畫草案自 100 年 2 月 14 日起辦理公開展覽 30 天，並於 100 年 2 月 25 日舉辦公展說明會。

### (三) 市都委會專案小組

1. 100 年 5 月 13 日召開第 1 次專案小組研商會議。綜合意見如下：

#### (1) 整體發展構想：

- A. 請規劃單位評估五谷王南街之功能與定位，倘本路段具有歷史保存之意義，其現況寬度是否足夠，請一併檢討考量。。
- B. 本案係為市府推動更新計畫範圍內，本案於更新計畫範圍內規劃為複合使用專用區，包含住宅、商業及產業等使用類別，請規劃單位將更新計畫之相關內容納入本案研議。
- C. 本地區附近有 4 個工業區依工業區變更審議規範辦理工業區變更，其公共設施配置應有整體性之考量，且未來皆變更為住宅區或商業區後，現行學校用地及區域性公共設施是否足夠容納未來產生之居住人口等問題，請規劃單位評估與分析。
- D. 請規劃單位釐清基地周邊之祭祀公業(蔡家古厝)是否屬於歷史建物或古蹟。

#### (2) 交通規劃：



- A.本案交通影響分析修正報告，市府交通局業於 100 年 1 月 17 日函覆審查意見在案(本府北交規字第 0991260082 號函)，尚有意見未修正或補充說明，請規劃單位修正資料後再行送府續審。
- B.本基地目前都市計畫道路之規劃只有縱向道路，未有橫向聯絡道路，未來開發完成後，僅能透過重新路或環河路做橫向聯繫，恐造成計畫道路上地區性車流與通過性車流之混雜，爰請規劃單位納入考量。
- C.有關交通系統部分，請規劃單位以圖面表示交通動線及建築配置之出入口部分，俾利下次會議中討論。

(3) 土地使用分區管制：

有關工業區變更審議規範應捐贈可建築用地部分，原規劃單位方案是折算為代金方式繳納，惟本案另提出將捐贈可建築用地部分變更為博物館專用區，惟博物館專用區設置位置、未來容許使用項目及未來營運管理部分，因涉及本府政策，故請規劃單位評估後再與本府研議。

- (4) 請規劃單位將計畫年期、計畫人口、土地使用計畫、公共設施計畫、交通系統計畫、開放空間、都市設計計畫及都市防災計畫等資料補充納入主要計畫書載明。
- (5) 針對計畫人口部分，原規劃方案是將可建築用地以代金方式買回來推估住宅區人口數，惟現行將可建築用地規劃博物館專用區，其人口計算方式因有不同，故俟本府確認方向後，續行修正。
- (6) 請規劃單位補充開發建築計畫及建築設計構想，於下次會議說明。

2.100 年 9 月 9 日召開第 2 次專案小組研商會議。綜合意見如下：

(1) 整體發展構想：

- A.有關本府都市更新處所提本地區都市更新整體規劃構想，其規劃與本案不同，該處將詢產業專用區之廠商進駐意願，未來再與本案地區整體規劃構想作一整合。
- B.考量基地東南側五谷王南街係一具歷史記憶與地方宗教神明遶境之街道，爰參酌現況予以保留。
- C.早期都市更新整體規劃構想有納入與河岸連通之想法，若無法於本計畫實現，請作業單位納入其他相關都市計畫案處理；另有關本案規劃單位願評估跨堤空廊之預算及設計乙節，亦請作業單位提供協助。

D.爾後相關之都市規劃會議均要提出地區整體規劃構想，以免各變更案產生相互矛盾之情形，惟整體規劃構想是柔性的，可做調整，於個案審議時再研議剛性之規定。

(2) 土地使用計畫：

A.商業區之比例為 50%是否妥適，請規劃單位再詳加研議。

B.本案規劃之學校用地（文教區）之面積是否太小，請補充說明。

C.本案學校用地（文教區）相關規劃宜先請市府教育局表示意見後再行討論。

D.本案工業區變更所捐贈土地若能規劃為可建築用地，如商業區等，站在市府財源角度之考量較有效益，爰本案捐贈土地之使用分區可再討論。

E.商業區比例為 50%是否太過保守，有無提高之可能性，請再酌。

F.考量本案商業區未來住宅使用若超量將難以控管，恐產生如工業區作住宅使用之違規情形，爰建議本案商業區明確規定不可作為住宅使用或直接規劃為住宅區。

G.有關本案商業區供作住宅使用之比例，請規劃單位詳加分析，另商業區是否規定不得作住宅使用，請市府城鄉局再行研議。

H.有關文教區與公園用地之規劃調整方案，建議由市府城鄉局召會邀集各相關單位研議。

I.本案使用分區及捐贈土地之比例、面積，請規劃單位再以表格化清楚呈現，其回饋內容及表達方式應加強，並請作業單位再詳實檢視其回饋內容是否符合審議規範規定。

(3) 建築規劃：

本案住宅及商業使用不採立體混合，而應採平面分離之方式，爰請規劃單位再重新考量基地內各建物之使用配置內容。

(4) 土地使用分區管制：

A.本案與南側大漢溪河岸之關係為何，其大漢溪河岸景觀之功能為何，如中、永和有跨堤之設施，本案未來會有類似的規劃嗎？

B.有關本案土地使用分區管制要點內容如綠建築、都市防災等相關容積獎勵規定及申請人所捐可建築用地之使用定位、公園用地、停車空間之規劃配置…等，府內將另召開協調會討論。

C.若本案申請公司能先與捷運局協調先嗇宮站捷運出入口及本案廣場

用地之聯通設計，本小組樂觀其成，建議下次召會時一併邀請捷運局與會。

(5) 交通規劃：

- A. 未來基地內 24 公尺光復路可往南連通至環河路，請規劃單位再詳加考量光復路扮演之功能。
- B. 因新北市之停車需求較高，據統計有一百多萬台機車，但現況只規劃三十幾萬個停車位，爰較無可能滿足所有機車停車之需求。
- C. 短期之變通作法需討論，惟長期之規劃願景亦很重要，如未來捷運新莊線通車後，可就沿線交通路網及停車空間作一檢討，或許可以將省道改道，將原有廊道改以自行車接駁方式來規劃。
- D. 長期而言，重新路為捷運經過之道路，有無可能軸線翻轉，以大尺度來看，請規劃單位再與交通局討論其有無改變之可能性，並希望能以人本交通為考量。
- E. 有關本案停車空間規劃，建議將 20% 之公共停車位劃於商業區，並將公共及私有停車位作分離。
- F. 請規劃單位先行瞭解捷運先嗇宮站在整體捷運路網中之交通定位。
- G. 本地區鄰近捷運先嗇宮站，經評估機車停車需求約需 1,200 至 2,000 平方公尺，目前本案廣場用地寬約 30 公尺長約 100 公尺，若規劃為廣場兼供停車場，其土地形狀較難作為立體停車場使用。
- H. 光復路本身即可解決自身停車需求，建議本基地要處理因捷運站通車後所產生之機車轉乘停車用地需求，本局擔心未來搭乘捷運之機車轉乘需求將溢至附近社區而造成民怨。
- I. 建議將現行規劃之文教區移至重新路、光復路口，並先行簡易綠化作為路邊機車停車場，以滿足未來捷運通車後之機車停車需求；俟未來學校興建時，亦可改做地下停車場以降低經費。
- J. 希望能於捷運站周邊考量機車停車用地之需求，因若停車距離超過 150 公尺，機車騎士轉乘之意願會降低。
- K. 請規劃單位說明 24 公尺光復路往南接至 14 公尺之道路時，是否會產生交通瓶頸。
- L. 有關文教區供停車需求使用之相關規劃方案，請規劃單位再與市府交通局討論；先前較未考慮本案鄰近區域之停車需求，惟只要本案捐贈之土地產權為公有，則未來處理之彈性很大。
- M. 本案不必將鄰近地區所有的交通需求納入考量，惟請規劃單位就未

來本地區可能產生之交通流量之相關因應措施與交通局詳加分析，並研提交通規劃之短、中、長期方案；有關本案交通系統，建議分為區域性系統及地區性系統詳加分析；另本案 24 公尺光復路往南接至 14 米道路之交通影響及分析，請規劃單位再與市府交通局研議。

(6) 本案擬捐贈之可建築用地為「文教區」，其非屬公共設施，請規劃單位於未來都市計畫委員會大會審議時予以說明。

(7) 味全股份有限公司（規劃單位：長豐工程顧問公司）回應：

A. 有關交通局所提廣場用地是否改為廣場用地兼供停車場使用乙節，涉本案是否鼓勵使用機車來轉乘捷運，建議仍維持原廣場用地之規劃，並讓相關活動及自行車可進入，以維持地區意象。

B. 停車場用地未來有各種方式能提供，如採公共設施多目標、都市計畫工業區檢討變更審議規範所規定 20% 之公共停車需求等，皆可提供停車空間供捷運轉乘之停車使用。

C. 本案將五谷王南街予以保留，另該道路兩側並將退縮 6 公尺建築。

D. 有關中興南街現已有天橋跨至堤頂，本基地因其範圍並未連接至河岸，爰尚未有聯通之計畫，本公司規劃單位願評估跨堤空廊之預算及相關規劃設計方案。

E. 有關本案捷運出口南側之廣場用地擬規劃作為下沉式廣場與捷運連通，未來於都市設計審議時再透過如排水、機電配置之相關設計並經審議通過後才能實現；另捷運出入口目前已施工完成，未來擬比照台北市 SOGO 百貨公司與捷運忠孝復興站之模式，採立體化規劃，將捷運出口與百貨賣場在地下作一聯通規劃。

F. 有關本案光復路南側之 14 公尺道路之土地為計畫範圍外，其亦屬味全所有之土地，將無償捐贈作道路使用，不計入本案公共設施比例。

G. 有關本案路邊停車相關規劃如部分做簡易綠美化、部分供機車停車使用之規劃方案，將帶回與申請公司研議。

3.100 年 10 月 28 日召開第 3 次專案小組研商會議。綜合意見如下：

(1) 有關本案交通方案規劃及停車需求等，業經新北市政府及本小組討論並獲致初步結論。

(2) 小組原則同意申請人所提商業區臨捷運站下沉式廣場之設計，惟其應再與作業單位研議，另請申請公司應再加強該廣場規劃之論

述。

- (3) 跨堤空橋之規劃構想有一定之可行性，惟其圖面表達方式應再予加強。
- (4) 有關本案回饋內容經初步檢視符合相關規定，請作業單位依權責檢視相關資料。
- (5) 初步同意本案規劃公園用地臨重新路及光復路、文教區臨五谷王南街之空間配置方案。
- (6) 有關本案土地使用分區管制要點乙節，請申請人修正相關土管文字後再與作業單位研商。
- (7) 俟本案依前述委員及與會各單位代表意見修正完竣及前開各項議題研商會議獲致結論後，續開都市計畫委員會專案小組會議。

4.100 年 11 月 11 日召開第 4 次專案小組研商會議。綜合意見如下：

- (1) 未來廣場用地之設計應朝其與捷運系統用地之整體規劃設計方向要求，諸如出入口、通風口移或廣場用地與捷運用地之連通、廣場之公益性等。
- (2) 捷運出入口移設與建物整體規劃設計，可提供良好的公共開放空間，爰若申請者願意將捷運出入口及通風口等設施規劃於基地範圍內，得依 100 年 2 月 18 日公布之「新北市大眾捷運系統設施移設獎勵辦法」申請建築容積獎勵
- (3) 因該廣場用地未來將捐贈予市府，爰於後續都市設計審議時，廣場用地主管機關應對廣場形式之設計表示意見。
- (4) 有關台北市政府捷運工程局表示：「本計畫商業區鄰接捷運新莊線先嗇宮站南側出入口 B1、出入口 B2 及通風井與廣場用地，為利周邊都市景觀、人行動線與廣場之使用，得依「新北市大眾捷運系統設施移設獎勵辦法」規定辦理捷運出入口及通風井移設至該建築基地內。」之文字內容，納入本案計畫書中敘明。
- (5) 原則同意市府研商會所提設置親水跨堤設施可給予住宅區 3%容積獎勵之建議，惟請於計畫書載明變更範圍內之跨堤設施路線圖及出入動線圖，及變更範圍外可能之連通位置圖（如光復路側）、文字說明及容積獎勵內容；另請申請單位與水利單位協調，將跨堤設施與堤外設施作一整體規劃，並依「跨河建造物設置審核要點」向本府水利主管機關提出河川公（私）地使用申請；另該親水跨堤設施須確保可連通堤外水岸設施後，始可申請容積獎勵，以確保其效益。
- (6) 有關本案基地範圍內自行車停車空間規劃，請依新北市共通性土管

	<p>有自行車設置規定辦理，另有關捷運站周圍地區自行車停車空間規劃事宜，應納入規劃研議。</p> <p>(7) 請申請單位頂新集團再思考本案作為台灣北部第一件空間規劃案之示範性作用，引領後續整體都市空間改造，以創造優質都市景觀。</p> <p>(8) 有關土地使用分區管制要點修正部分詳後附土管修正對照表（詳附件）。</p> <p>十二、人民陳情意見；無。</p> <p>十三、以上符合法定程序，提請大會討論。</p>
作業單位建議	<p>一、為儘速成就都市計畫變更後對周邊環境品質提升，同時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，包括公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地等，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。</p> <p>二、有關公共設施維護管理代金，建議比照本市工業區變更通案性版本修正管理維護年期為 25 年，代金單價每平方公尺為 65 元。</p> <p>三、有關協議書依本市都市計畫委員會研議最新版之「本市都市計畫工業區檢討變更審議規範協議書範本」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。</p>
決議	<p>除下列各點外，餘依專案小組意見及作業單位建議通過：</p> <p>一、有關公園用地未來配合文教區規劃乙節，請城鄉局及教育局研議該地區學校用地之規模，其發展方向宜朝小班小校方式規劃，以減少用地需求面積，維持公園用地之功能。</p> <p>二、有關跨堤天橋及光復路 24 公尺道路銜接基地南側 14 公尺道路乙節，請工務局、交通局及相關單位妥為研議以標線、號誌或其他降低該路口交通瓶頸之方式處理。</p> <p>三、有關廣場形式乙節，規劃單位可參考捷運信義線大安站之方式，規劃廣場及車站內外之進出動線，並請交通局及城鄉局持續研議。</p> <p>四、有關交通局所提工業區變更提供之供公眾使用停車場應與私人停車場分離設置之規定，請納入協議書規定。</p>

表一 變更內容明細表

位置	公展變更內容						市都委會專案小組意見	依市都委會專案小組意見修正後計畫內容					市都委會決議		
三重區重新路南側	原計畫	面積 (m <sup>2</sup> )	變更後計畫 (m <sup>2</sup> )		面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)	變更理由	1. 目前內政部規定工業區變更案以捐贈可建築土地為原則，代金為例外。 2. 考量捷運新莊線先嗇宮及頭前庄站周邊約100公頃乙種工業區，順應捷運站設置帶來周邊土地使用型態轉型為住宅區、商業區，將會引進大量居住人口，並經市府教育局評估本區未來有設置學校之需求，爰將本案應捐贈之可建築土地劃設為文教區，以供未來學校及相關文教設施之用。惟尚未有開闢需求前，應先行配合旁邊公園用地予以綠美化。	原計畫	面 積 (m <sup>2</sup> )	變更後計畫 (m <sup>2</sup> )		面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)	依市都委會專案小組意見通過。
	乙種工業區	56,891	使用分區	商業區	16,728	29.40	1. 現況基地已無工業需求且三重地區整體傳統工業需求逐漸式微，由工業城市逐漸轉型為生活城市。 2. 符合通盤檢討之發展策略。 3. 配合先嗇宮、頭前庄捷運站周邊地區都市更新，創造都市發展新契機。 4. 因應捷運場站活動效應，土地轉型發展，強化土地效能。 5. 考量大台北整體供需，適度規劃辦公空間以提供週邊產業轉型需求。 6. 工業區土地使用管制將阻礙捷運場站周邊正常發展。 7. 增加地方性公共設施之供給，提升整體環境品質。 8. 回歸土地使用分區管制精神，塑造土地使用秩序、提昇環境品質。		乙種工業區	56,891	使用分區	商業區	13,360	23.48	
				住宅區 <td>24,587</td> <td>43.22</td> <th>住宅區</th> <td>21,219</td> <td>37.30</td>	24,587	43.22						住宅區	21,219	37.30	
			公共設施用地	公園用地	6,131	10.78			公共設施用地		文教區	6,736	11.84		
				廣場用地	3,920	6.89					公園用地	7,051	12.39		
合計	合計	56,891	合計	56,891	100.00	合計	合計	56,891	合計	56,891	100.00				
												合計	合計	合計	合計

註：1.凡本次未指名變更部分，仍依據現行計畫為準。

2.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

案由	擬定三重都市計畫(重新路五段南側二重埔段 五谷王小段 99 地號及中興小段 178 地號等 47 筆土地)細部計畫	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第五案
說明	<p>一、辦理機關：新北市政府。</p> <p>二、申請單位：頂率開發股份有限公司。</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</p> <p>四、計畫緣起</p> <p>本計畫區原為味全臺北廠，為配合新北市空間改造政策，並帶動三重產業轉型，期透過都市計畫變更，將乙種工業區轉型提供高品質的都會生活機能，並以綠色建築打造藍色十字路新天際線，以都市綠結構的概念，創造生產、生活、生態之三生都市，故提擬變更三重都市計畫部分乙種工業區土地為商業區、住宅區、文教區、廣場用地、公園用地及道路用地。</p> <p>五、變更位置與範圍</p> <p>本計畫區位於新北市三重區二重疏洪道西側，北側緊鄰捷運新莊線先嗇宮站與重新路，南側鄰近五谷王街與環河道路。計畫區範圍包括三重區二重埔段五谷王小段 99 地號及中興小段 178 地號等 47 筆土地，土地面積合計 56,891 平方公尺，皆為味全食品工業股份有限公司所持有，申請計畫區之土地使用分區屬三重區乙種工業區（詳圖一、二）。</p> <p>六、變更理由</p> <p>（一）現況基地已無工業需求且三重地區整體傳統工業需求逐漸式微，由工業城市逐漸轉型為生活城市。</p> <p>（二）符合通盤檢討之發展策略。</p> <p>（三）配合先嗇宮、頭前庄捷運站周邊地區都市更新，創造都市發展新契機。</p> <p>（四）因應捷運場站活動效應，土地轉型發展，強化土地效能。</p> <p>（五）考量大台北整體供需，適度規劃辦公空間以提供週邊產業轉型需求。</p> <p>（六）工業區土地使用管制將阻礙捷運場站周邊正常發展。</p> <p>（七）增加地方性公共設施之供給，提升整體環境品質。</p> <p>（八）回歸土地使用分區管制精神，塑造土地使用秩序、提昇環境品質。</p> <p>七、全街廓規劃構想</p>		



<p>說明</p>	<p>本案之規劃原則以整體街廓為考量，配合現況周邊土地使用情形與未來都市更新發展架構，以提供適當合理之公共設施，透過「整體規劃，分別開發」之操作模式，作為周邊其他土地未來轉型變更之參考。</p> <p><b>八、變更內容</b></p> <p>本計畫擬變更部分乙種工業區為商業區、住宅區、文教區、廣場用地、公園用地及道路用地（詳表一、圖三），土地使用分區管制要點詳附件。</p> <p><b>九、事業及財務計畫</b></p> <p>（一）開發方式</p> <p>依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，本案自願捐贈可建築用地予新北市政府，區內應自行留設之必要性公共設施由開發者自行興闢管理維護，且其他相關之樁位測定費悉由開發者自行負擔。</p> <p>（二）開發期限</p> <p>本計畫採自行規劃興闢方式辦理，且申請人須訂定具體之開發計畫，妥為納入主要計畫書內，並敘明細部計畫發布實施後三年內必須予以開發建設，否則依程序回復為工業區（詳表二）。</p> <p>（三）經費來源</p> <p>本計畫由開發人自行規劃開發，可達自償目標。其相關經費來源如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.銀行貸款：包括土地設定抵押貸款及營建融資貸款二項。</li> <li>2.自有資金：本計畫建設經費於其他資金來源不足時，以自有資金補足。</li> </ol> <p><b>十、回饋計畫</b></p> <p>（一）捐獻可建地</p> <p>本計畫為工業區變更為商業區及住宅區經計算皆屬第一級回饋標準，應分別捐贈15%(商業區)及10%(住宅區)可建築用地予地方政府，劃設為文教區，面積共計6,736平方公尺。</p> <p>（二）捐贈公共設施用地</p> <p>依內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，申請基地扣除應捐贈土地後，剩餘土地中應再提供 30%須作為區內必要性之公共設施用地。</p> <p>本計畫區依前述規定計算，於主要計畫中供商業使用土地劃設</p>
-----------	--

25.5%之必要性公共設施、供住宅使用土地劃設 27%之必要性公共設施，並由申請單位興闢完成後無償捐贈新北市政府，另本案申請者額外無償捐贈中興小段 236 地號土地予新北市政府，面積共 756 平方公尺，劃設為道路用地。

本計畫公共設施用地面積共 15,576 平方公尺，均由開發者興闢完成並捐贈予新北市政府，且對於計畫區內各項公共設施之管理維護須於領得使用執造前一次繳納 15 年之管理維護代金予新北市政府，15 年之管理維護代金計算以總公共設施用地面積(平方公尺)乘 50 元再乘 15 核計。

## 十一、辦理經過

### (一) 認定事宜

99 年 11 月 12 日認屬本變更案對本縣經濟發展確有正面影響及貢獻，准予認定本案為「為適應經濟發展之需要」，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理都市計畫個案變更。

### (二) 公開展覽及說明會

計畫草案自 100 年 2 月 14 日起辦理公開展覽 30 天，並於 100 年 2 月 25 日舉辦公展說明會。

### (三) 市都委會專案小組

1. 100 年 5 月 13 日召開第 1 次專案小組研商會議。綜合意見如下：

#### (1) 整體發展構想：

- A. 請規劃單位評估五谷王南街之功能與定位，倘本路段具有歷史保存之意義，其現況寬度是否足夠，請一併檢討考量。
- B. 本案係為市府推動更新計畫範圍內，本案於更新計畫範圍內規劃為複合使用專用區，包含住宅、商業及產業等使用類別，請規劃單位將更新計畫之相關內容納入本案研議。
- C. 本地區附近有 4 個工業區依工業區變更審議規範辦理工業區變更，其公共設施配置應有整體性之考量，且未來皆變更為住宅區或商業區後，現行學校用地及區域性公共設施是否足夠容納未來產生之居住人口等問題，請規劃單位評估與分析。
- D. 請規劃單位釐清基地周邊之祭祀公業(蔡家古厝)是否屬於歷史建物或古蹟。

#### (2) 交通規劃：

- A. 本案交通影響分析修正報告，市府交通局業於 100 年 1 月 17 日函

覆審查意見在案(本府北交規字第 0991260082 號函)，尚有意見未修正或補充說明，請規劃單位修正資料後再行送府續審。

B.本基地目前都市計畫道路之規劃只有縱向道路，未有橫向聯絡道路，未來開發完成後，僅能透過重新路或環河路做橫向聯繫，恐造成計畫道路上地區性車流與通過性車流之混雜，爰請規劃單位納入考量。

C.有關交通系統部分，請規劃單位以圖面表示交通動線及建築配置之出入口部分，俾利下次會議中討論。

(3) 土地使用分區管制：

有關工業區變更審議規範應捐贈可建築用地部分，原規劃單位方案是折算為代金方式繳納，惟本案另提出將捐贈可建築用地部分變更為博物館專用區，惟博物館專用區設置位置、未來容許使用項目及未來營運管理部分，因涉及本府政策，故請規劃單位評估後再與本府研議。

(4) 請規劃單位將計畫年期、計畫人口、土地使用計畫、公共設施計畫、交通系統計畫、開放空間、都市設計計畫及都市防災計畫等資料補充納入主要計畫書載明。

(5) 針對計畫人口部分，原規劃方案是將可建築用地以代金方式買回來推估住宅區人口數，惟現行將可建築用地規劃博物館專用區，其人口計算方式因有不同，故俟本府確認方向後，續行修正。

(6) 請規劃單位補充開發建築計畫及建築設計構想，於下次會議說明。

2.100 年 9 月 9 日召開第 2 次專案小組研商會議。綜合意見如下：

(1) 整體發展構想：

A.有關本府都市更新處所提本地區都市更新整體規劃構想，其規劃與本案不同，該處將詢產業專用區之廠商進駐意願，未來再與本案地區整體規劃構想作一整合。

B.考量基地東南側五谷王南街係一具歷史記憶與地方宗教神明遶境之街道，爰參酌現況予以保留。

C.早期都市更新整體規劃構想有納入與河岸連通之想法，若無法於本計畫實現，請作業單位納入其他相關都市計畫案處理；另有關本案規劃單位願評估跨堤空廊之預算及設計乙節，亦請作業單位提供協助。

D.爾後相關之都市規劃會議均要提出地區整體規劃構想，以免各變更

案產生相互矛盾之情形，惟整體規劃構想是柔性的，可做調整，於個案審議時再研議剛性之規定。

(2) 土地使用計畫：

- A.商業區之比例為 50%是否妥適，請規劃單位再詳加研議。
- B.本案規劃之學校用地（文教區）之面積是否太小，請補充說明。
- C.本案學校用地（文教區）相關規劃宜先請市府教育局表示意見後再行討論。
- D.本案工業區變更所捐贈土地若能規劃為可建築用地，如商業區等，站在市府財源角度之考量較有效益，爰本案捐贈土地之使用分區可再討論。
- E.商業區比例為 50%是否太過保守，有無提高之可能性，請再酌。
- F.考量本案商業區未來住宅使用若超量將難以控管，恐產生如工業區作住宅使用之違規情形，爰建議本案商業區明確規定不可作為住宅使用或直接規劃為住宅區。
- G.有關本案商業區供作住宅使用之比例，請規劃單位詳加分析，另商業區是否規定不得作住宅使用，請市府城鄉局再行研議。
- H.有關文教區與公園用地之規劃調整方案，建議由市府城鄉局召會邀集各相關單位研議。
- I.本案使用分區及捐贈土地之比例、面積，請規劃單位再以表格化清楚呈現，其回饋內容及表達方式應加強，並請作業單位再詳實檢視其回饋內容是否符合審議規範規定。

(3) 建築規劃：

本案住宅及商業使用不採立體混合，而應採平面分離之方式，爰請規劃單位再重新考量基地內各建物之使用配置內容。

(4) 土地使用分區管制：

- A.本案與南側大漢溪河岸之關係為何，其大漢溪河岸景觀之功能為何，如中、永和有跨堤之設施，本案未來會有類似的規劃嗎？
- B.有關本案土地使用分區管制要點內容如綠建築、都市防災等相關容積獎勵規定及申請人所捐可建築用地之使用定位、公園用地、停車空間之規劃配置…等，府內將另召開協調會討論。
- C.若本案申請公司能先與捷運局協調先嗇宮站捷運出入口及本案廣場用地之聯通設計，本小組樂觀其成，建議下次召會時一併邀請捷運

局與會。

(5) 交通規劃：

- A.未來基地內 24 公尺光復路可往南連通至環河路，請規劃單位再詳加考量光復路扮演之功能。
- B.因新北市之停車需求較高，據統計有一百多萬台機車，但現況只規劃三十幾萬個停車位，爰較無可能滿足所有機車停車之需求。
- C.短期之變通作法需討論，惟長期之規劃願景亦很重要，如未來捷運新莊線通車後，可就沿線交通路網及停車空間作一檢討，或許可以將省道改道，將原有廊道改以自行車接駁方式來規劃。
- D.長期而言，重新路為捷運經過之道路，有無可能軸線翻轉，以大尺度來看，請規劃單位再與交通局討論其有無改變之可能性，並希望能以人本交通為考量。
- E.有關本案停車空間規劃，建議將 20%之公共停車位劃於商業區，並將公共及私有停車位作分離。
- F.請規劃單位先行瞭解捷運先嗇宮站在整體捷運路網中之交通定位。
- G.本地區鄰近捷運先嗇宮站，經評估機車停車需求約需 1,200 至 2,000 平方公尺，目前本案廣場用地寬約 30 公尺長約 100 公尺，若規劃為廣場兼供停車場，其土地形狀較難作為立體停車場使用。
- H.光復路本身即可解決自身停車需求，建議本基地要處理因捷運站通車後所產生之機車轉乘停車用地需求，本局擔心未來搭乘捷運之機車轉乘需求將溢至附近社區而造成民怨。
- I. 建議將現行規劃之文教區移至重新路、光復路口，並先行簡易綠化作為路邊機車停車場，以滿足未來捷運通車後之機車停車需求；俟未來學校興建時，亦可改做地下停車場以降低經費。
- J. 希望能於捷運站周邊考量機車停車用地之需求，因若停車距離超過 150 公尺，機車騎士轉乘之意願會降低。
- K.請規劃單位說明 24 公尺光復路往南接至 14 公尺之道路時，是否會產生交通瓶頸。
- L.有關文教區供停車需求使用之相關規劃方案，請規劃單位再與市府交通局討論；先前較未考慮本案鄰近區域之停車需求，惟只要本案捐贈之土地產權為公有，則未來處理之彈性很大。
- M.本案不必將鄰近地區所有的交通需求納入考量，惟請規劃單位就未來本地區可能產生之交通流量之相關因應措施與交通局詳加分

析，並研提交通規劃之短、中、長期方案；有關本案交通系統，建議分為區域性系統及地區性系統詳加分析；另本案 24 公尺光復路往南接至 14 米道路之交通影響及分析，請規劃單位再與市府交通局研議。

(6) 本案擬捐贈之可建築用地為「文教區」，其非屬公共設施，請規劃單位於未來都市計畫委員會大會審議時予以說明。

(7) 味全股份有限公司（規劃單位：長豐工程顧問公司）回應：

- A. 有關交通局所提廣場用地是否改為廣場用地兼供停車場使用乙節，涉本案是否鼓勵使用機車來轉乘捷運，建議仍維持原廣場用地之規劃，並讓相關活動及自行車可進入，以維持地區意象。
- B. 停車場用地未來有各種方式能提供，如採公共設施多目標、都市計畫工業區檢討變更審議規範所規定 20% 之公共停車需求等，皆可提供停車空間供捷運轉乘之停車使用。
- C. 本案將五谷王南街予以保留，另該道路兩側並將退縮 6 公尺建築。
- D. 有關中興南街現已有天橋跨至堤頂，本基地因其範圍並未連接至河岸，爰尚未有聯通之計畫，本公司規劃單位願評估跨堤空廊之預算及相關規劃設計方案。
- E. 有關本案捷運出口南側之廣場用地擬規劃作為下沉式廣場與捷運連通，未來於都市設計審議時再透過如排水、機電配置之相關設計並經審議通過後才能實現；另捷運出入口目前已施工完成，未來擬比照台北市 SOGO 百貨公司與捷運忠孝復興站之模式，採立體化規劃，將捷運出口與百貨賣場在地下作一聯通規劃。
- F. 有關本案光復路南側之 14 公尺道路之土地為計畫範圍外，其亦屬味全所有之土地，將無償捐贈作道路使用，不計入本案公共設施比例。
- G. 有關本案路邊停車相關規劃如部分做簡易綠美化、部分供機車停車使用之規劃方案，將帶回與申請公司研議。

3.100 年 10 月 28 日召開第 3 次專案小組研商會議。綜合意見如下：

- (1) 有關本案交通方案規劃及停車需求等，業經新北市政府及本小組討論並獲致初步結論。
- (2) 小組原則同意申請人所提商業區臨捷運站下沉式廣場之設計，惟其應再與作業單位研議，另請申請公司應再加強該廣場規劃之論述。

- (3) 跨堤空橋之規劃構想有一定之可行性，惟其圖面表達方式應再予加強。
- (4) 有關本案回饋內容經初步檢視符合相關規定，請作業單位依權責檢視相關資料。
- (5) 初步同意本案規劃公園用地臨重新路及光復路、文教區臨五谷王南街之空間配置方案。
- (6) 有關本案土地使用分區管制要點乙節，請申請人修正相關土管文字後再與作業單位研商。
- (7) 俟本案依前述委員及與會各單位代表意見修正完竣及前開各項議題研商會議獲致結論後，續開都市計畫委員會專案小組會議。

4.100 年 11 月 11 日召開第 4 次專案小組研商會議。綜合意見如下：

- (1) 未來廣場用地之設計應朝其與捷運系統用地之整體規劃設計方向要求，諸如出入口、通風口移或廣場用地與捷運用地之連通、廣場之公益性等。
- (2) 捷運出入口移設與建物整體規劃設計，可提供良好的公共開放空間，爰若申請者願意將捷運出入口及通風口等設施規劃於基地範圍內，得依 100 年 2 月 18 日公布之「新北市大眾捷運系統設施移設獎勵辦法」申請建築容積獎勵
- (3) 因該廣場用地未來將捐贈予市府，爰於後續都市設計審議時，廣場用地主管機關應對廣場形式之設計表示意見。
- (4) 有關台北市政府捷運工程局表示：「本計畫商業區鄰接捷運新莊線先嗇宮站南側出入口 B1、出入口 B2 及通風井與廣場用地，為利周邊都市景觀、人行動線與廣場之使用，得依「新北市大眾捷運系統設施移設獎勵辦法」規定辦理捷運出入口及通風井移設至該建築基地內。」之文字內容，納入本案計畫書中敘明。
- (5) 原則同意市府研商會所提設置親水跨堤設施可給予住宅區 3%容積獎勵之建議，惟請於計畫書載明變更範圍內之跨堤設施路線圖及出入動線圖，及變更範圍外可能之連通位置圖（如光復路側）、文字說明及容積獎勵內容；另請申請單位與水利單位協調，將跨堤設施與堤外設施作一整體規劃，並依「跨河建造物設置審核要點」向本府水利主管機關提出河川公（私）地使用申請；另該親水跨堤設施須確保可連通堤外水岸設施後，始可申請容積獎勵，以確保其效益。
- (6) 有關本案基地範圍內自行車停車空間規劃，請依新北市共通性土管有自行車設置規定辦理，另有關捷運站周圍地區自行車停車空間規劃

	<p>事宜，應納入規劃研議。</p> <p>(7) 請申請單位頂新集團再思考本案作為台灣北部第一件空間規劃案之示範性作用，引領後續整體都市空間改造，以創造優質都市景觀。</p> <p>(8) 有關土地使用分區管制要點修正部分詳後附土管修正對照表（詳附件）。</p> <p>十二、人民陳情意見；無。</p> <p>十三、以上符合法定程序，提請大會討論。</p>
作業單位建議	<p>一、為儘速成就都市計畫變更後對周邊環境品質提升，同時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，包括公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地等，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。</p> <p>二、有關公共設施維護管理代金，建議比照本市工業區變更通案性版本修正管理維護年期為 25 年，代金單價每平方公尺為 65 元。</p> <p>三、有關協議書依本市都市計畫委員會研議最新版之「本市都市計畫工業區檢討變更審議規範協議書範本」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。</p>
市都委會決議	<p>除下列各點外，餘依專案小組意見及作業單位建議通過：</p> <p>一、有關公園用地未來配合文教區規劃乙節，請城鄉局及教育局研議該地區學校用地之規模，其發展方向宜朝小班小校方式規劃，以減少用地需求面積，維持公園用地之功能。</p> <p>二、有關跨堤天橋及光復路 24 公尺道路銜接基地南側 14 公尺道路乙節，請工務局、交通局及相關單位妥為研議以標線、號誌或其他降低該路口交通瓶頸之方式處理。</p> <p>三、有關廣場形式乙節，規劃單位可參考捷運信義線大安站之方式，規劃廣場及車站內外之進出動線，並請交通局及城鄉局持續研議。</p> <p>四、有關交通局所提工業區變更提供之供公眾使用停車場應與私人停車場分離設置之規定，請納入協議書規定。</p> <p>五、另有關土管條文「停車位留設規定」（略以）：「…尚應滿足新北市政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求」等文字，因交通分析檢討原即屬市府交通局權責且都市設計審議原則業</p>



	明定汽機車位之相關規定，爰建議修正為「…尚應符合新北市都市設計委員會審議要求。」。
--	---

表一 變更內容明細表

位置	公展變更內容						市都委會專案小組意見	依市都委會專案小組意見修正後計畫內容					市都委會決議	
三重區重新路南側	原計畫	面積 (m <sup>2</sup> )	變更後計畫 (m <sup>2</sup> )		面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)	變更理由	原計畫	面 積 (m <sup>2</sup> )	變更後計畫 (m <sup>2</sup> )		面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)	依市都委會專案小組意見通過。
	乙種工業區	56,891	使用分區	商業區	16,728	29.40	1. 現況基地已無工業需求且三重地區整體傳統工業需求逐漸式微，由工業城市逐漸轉型為生活城市。 2. 符合通盤檢討之發展策略。 3. 配合先嗇宮、頭前庄捷運站周邊地區都市更新，創造都市發展新契機。 4. 因應捷運場站活動效應，土地轉型發展，強化土地效能。 5. 考量大台北整體供需，適度規劃辦公空間以提供週邊產業轉型需求。 6. 工業區土地使用管制將阻礙捷運場站周邊正常發展。 7. 增加地方性公共設施之供給，提升整體環境品質。 8. 回歸土地使用分區管制精神，塑造土地使用秩序、提昇環境品質。	乙種工業區	56,891	使用分區	商業區	13,360	23.48	
				住宅區	24,587	43.22					住宅區	21,219	37.30	
			公共設施用地	公園用地	6,131	10.78				公共設施用地	文教區	6,736	11.84	
				廣場用地	3,920	6.89					公園用地	7,051	12.39	
合計	56,891	合計	56,891	100.00	合計	56,891	合計	56,891	合計	56,891	100.00			
												公共設施用地	道路用地	5,525

註：1.凡本次未指名變更部分，仍依據現行計畫為準。

2.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

擬定三重都市計畫(重新路五段南側二重埔段五谷王小段 99 地號及中興小段 178 地號等 47 筆土地)細部計畫土地使用分區管制暨都市設計管制要點綜理表

公開展覽內容	市都委會專案小組意見	依小組意見修正後土管內容	市都委會決議
一、本要點依據都市計畫法第二十二條、同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	1. 修正通過。 2. 修正事項及理由： 法規條號改為阿拉伯數字。	一、本要點依據都市計畫法第 22 條、同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	依市都委會專案小組意見通過。
二、本計畫區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地： (一)商業區。 (二)住宅區。 (三)廣場用地。 (四)公園用地。 (五)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。	1. 修正通過。 2. 修正事項及理由： (1) 新增使用分區。 (2) 文教區係本案擬捐贈予市府之可建築用地。 (3) 刪除第二項文字，係屬贅字。	二、本計畫區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地： (一)商業區。 (二)住宅區。 <u>(三)文教區。</u> (四)廣場用地。 (五)公園用地。 (六)道路用地。	依市都委會專案小組意見通過。
三、商業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 70%。 (二)容積率不得大於 282%。	1. 修正通過。 2. 修正事項及理由： 為確保商業區功能，新增商業使用樓地板面積比例規定。	三、商業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 70%。 (二)容積率不得大於 282%。 <u>前述商業使用樓地板面積不得小於總容積樓地板面積 50%。</u>	依市都委會專案小組意見通過。

公開展覽內容	市都委會專案小組意見	依小組意見修正後土管內容	市都委會決議
四、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 277%。	照案通過。	四、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 277%。	依市都委會專案小組意見通過。
—	1. 新訂條文。 2. 修正事項及理由： (1) 新增使用分區，並依「變更三重都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）」案共通性條文訂定建蔽率及容積率。 (2) 文教區係本案擬捐贈予市府之可建築用地。	<u>五、文教區內建築物之建蔽率、容積率及容許使用規定如下：</u> <u>(一)建蔽率不得大於 50%。</u> <u>(二)容積率不得大於 250%。</u>	依市都委會專案小組意見通過。
五、廣場用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： (一)建蔽率不得大於 15%。 (二)容積率不得大於 30%。	照案通過。	<u>六、廣場用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</u> (一)建蔽率不得大於 15%。 (二)容積率不得大於 30%。	依市都委會專案小組意見通過。
—	1. 新增條文。 2. 修正事項及理由： (1) 依「變更三重都市計畫（土地使用分區管制要	<u>七、公園用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</u> <u>(一)建蔽率不得大於 15%。</u> <u>(二)容積率不得大於 30%。</u>	依市都委會專案小組意見通過。

公開展覽內容	市都委會專案小組意見	依小組意見修正後土管內容	市都委會決議
	<p>點專案通盤檢討)(第二階段)」案共通性條文訂定公園用地建蔽率及容積率。</p> <p>(2) 公園用地係本案擬捐贈予市府之公共設施用地。</p>		
六、廣場用地應與商業區作整體規劃設計，且綠覆率不得低於 40%。	<p>1. 條文刪除。</p> <p>2. 修正事項及理由： 納入土管第 14 條規定。</p>	<u>二</u>	依市都委會專案小組意見通過。
—	<p>1. 新訂條文。</p> <p>2. 修正事項及理由： (1) 為鼓勵基地規劃考量保水因素，訂定地下開挖率規定。 (2) 參考「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案共通性條文精神訂定地下開挖率。</p>	<p><u>八、地下開挖率：</u> <u>住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，文教區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%。</u> <u>公園、廣場用地之地下室開挖率由新北市都市設計審議委員會審議認定。</u></p>	依市都委會專案小組意見通過。

公開展覽內容	市都委會專案小組意見	依小組意見修正後土管內容	市都委會決議
<p>九、停車空間留設規定：</p> <p>(一)商業區及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，尚應滿足新北市政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。</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」八(三)之規定增設供公眾使用之公共停車空間。</p> <p>(三)依前項規定留設之停車空間不得據以要求容積獎勵。</p> <p>(四)本計畫區汽車停等空間應設置於本計畫區內。</p>	<p>1. 修正通過。</p> <p>2. 修正事項及理由：</p> <p>(1) 考量捷運站周邊機車轉乘需求，依據交通局與會代表意見規定機車停車位數不得低於 500 位，並訂定法定停車位機車位及汽車位之轉換比率。</p> <p>(2) 另考量該公共停車位主要係供捷運轉乘及商辦活動使用之需求，以及避免交通動線影響環境品質，爰規定本案之公共停車空間設置於商業區地下層。</p>	<p>九、停車空間留設規定：</p> <p>(一)商業區及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，尚應滿足新北市政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。</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」八(三)之規定增設供公眾使用之公共停車空間，<u>增設供公眾使用之公共停車空間應以集中留設於商業區內鄰近捷運站位置，並以設置於停車樓層第一層為原則，惟考量地區機車轉乘捷運需求，若依前述規定增設供公眾使用之公共機車停車位數不足 500 位時，不足部份得以增設之公共汽車停車數採 1 比 5 轉換為公共機車停車位補足。</u></p> <p>(三)依前項規定留設之停車空間不得據以要求容積獎勵。</p> <p>(四)本計畫區汽車停等空間應設置於本計畫區內。</p> <p><u>(五)為避免汽機車出入動線影響主要道路車流及開放空間活動使用之品質，相關汽機車停車空間應以留設於地下設置為原則。</u></p>	<p>1. 修正通過。</p> <p>2. 修正事項及理由：</p> <p>因交通分析檢討原即屬市府交通局權責且都市設計審議原則業明定汽機車位之相關規定，爰建議修正為「…尚應符合新北市都市設計委員會審議要求。」</p>

公開展覽內容	市都委會專案小組意見	依小組意見修正後土管內容	市都委會決議
<p>十、交通停車規劃：</p> <p>為避免汽機車出入動線影響主要道路車流及開放空間活動使用之品質，商業區及住宅區之停車空間以整併規劃暨納入地下停車場設置為原則。</p>	<p>1. 條文刪除。</p> <p>2. 修正事項及理由：</p> <p>納入土管第 9 條（五）規定。</p>	<p><u>二</u></p>	<p>依市都委會專案小組意見通過。</p>
<p>七、建築退縮規定：</p> <p>（一）為塑造捷運出口處舒適步行環境，建築基地臨道路（含五谷王南街之既成巷道）側，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，該退縮部分得計入法定空地。</p> <p>（二）除面臨道路退縮外，建築基地應自基地四周至少退縮 4 公尺建築，並提供人行使用，該退縮部分得計入法定空地。</p> <p>（三）區內公園用地及廣場用地應配合第一項退縮建築空間，留設至少 6 公尺之退縮空間，確保區內人行步道之串連。</p> <p>（四）前述各項退縮空間，應平行相鄰道路留設連續之無遮簷人行步道。</p>	<p>1. 修正通過。</p> <p>2. 修正事項及理由：</p> <p>（1）為形塑基地範圍開放空間廊帶，修訂建築退縮空間規定，並以示意圖輔助表示。</p> <p>（2）參考新興整體開發地區規定，建築基地退縮建築至少達 5 公尺。</p> <p>（3）新訂親水跨堤設施設置相關規定。</p> <p>（4）計畫區內人工地盤或跨堤天橋，除屬公眾通行部分得不計容積率及建蔽率外，其餘部分得計容積率及建蔽率。</p>	<p><u>十、建築退縮規定：</u></p> <p><u>（一）計畫區西側臨工業區、五谷王南街及計畫道路側，應依附圖一自計畫區邊界與道路境界線退縮至少 6 公尺建築，該退縮部分得計入法定空地。</u></p> <p><u>（二）商業區與住宅區間應各退縮 5 公尺建築，該退縮部分得計入法定空地。</u></p> <p><u>（三）住宅區臨公園用地及文教區應退縮 6 公尺建築，該退縮部分得計入法定空地。</u></p> <p><u>（四）為增進本計畫區跨街廓人行空間之利用與串連，其興闢計畫經新北市都市設計審議委員會及河川主管機關同意，建築基地得依附圖二以立體連通方式連接，並與地面層開放空間系統之人行動線銜接與搭配，24 小時開放供公眾通行，連通設施得不計入建蔽率及容積率，其立體投影部分得突出建築線及跨越計畫道路。</u></p> <p><u>（五）前項退縮空間及開放空間應予以綠美化，並得供公眾通行且不得設置圍籬及固定設施物，作為災</u></p>	<p>依市都委會專案小組意見通過。</p>



公開展覽內容	市都委會專案小組意見	依小組意見修正後土管內容	市都委會決議
		<p><u>害發生時之緊急救災空間。</u></p> <p><u>(六)人工地盤除供公眾通行部份外,其餘須納入建蔽率及容積率計算。</u></p>	
<p>八、容積獎勵：</p> <p>(一)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，經都市設計審議委員會核准者。</p>	<p>1. 修正通過。</p> <p>2. 修正事項及理由：</p> <p>(1) 依新北市都市計畫委員會第 9 次及第 12 次會議決議涉工業區變更案綠建築獎勵條文修正部分修正本計畫綠建築獎勵內容。</p> <p>(2) 因建物防災應為建築設計本身應達之義務與責任，且防災獎助與退縮規定及地下保水獎勵有重疊規定狀況，爰刪除</p>	<p><u>十一、容積獎勵：</u></p> <p>(一)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設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築基地依附圖二以立體連通方式連接，經新北市都市設計審議委員會核准者，得以住宅區給予基準容積 3%之獎勵。</p> <p>(二)<u>有關依相關法令規定或審議要求取得綠建築標</u></p>	<p>依市都委會專案小組意見通過。</p>



公開展覽內容	市都委會專案小組意見	依小組意見修正後土管內容	市都委會決議																						
<p>(二)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 5 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>(三)為提升都市防災性能，建築物設計符</p>	<p>都市防災容積獎勵規定。</p> <p>(3) 為利周邊都市景觀、人行動線與廣場之使用，新訂得依「新北市大眾捷運系統設施移設獎勵辦法」規定辦理捷運出入口及通風井移設至該建築基地內之規定。</p>	<p><u>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。</u>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 5 倍保證金。</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">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></table>	項目	獎勵額度				無規定或要求	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%	—	—	
項目	獎勵額度																								
	無規定或要求	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%	—	—																					

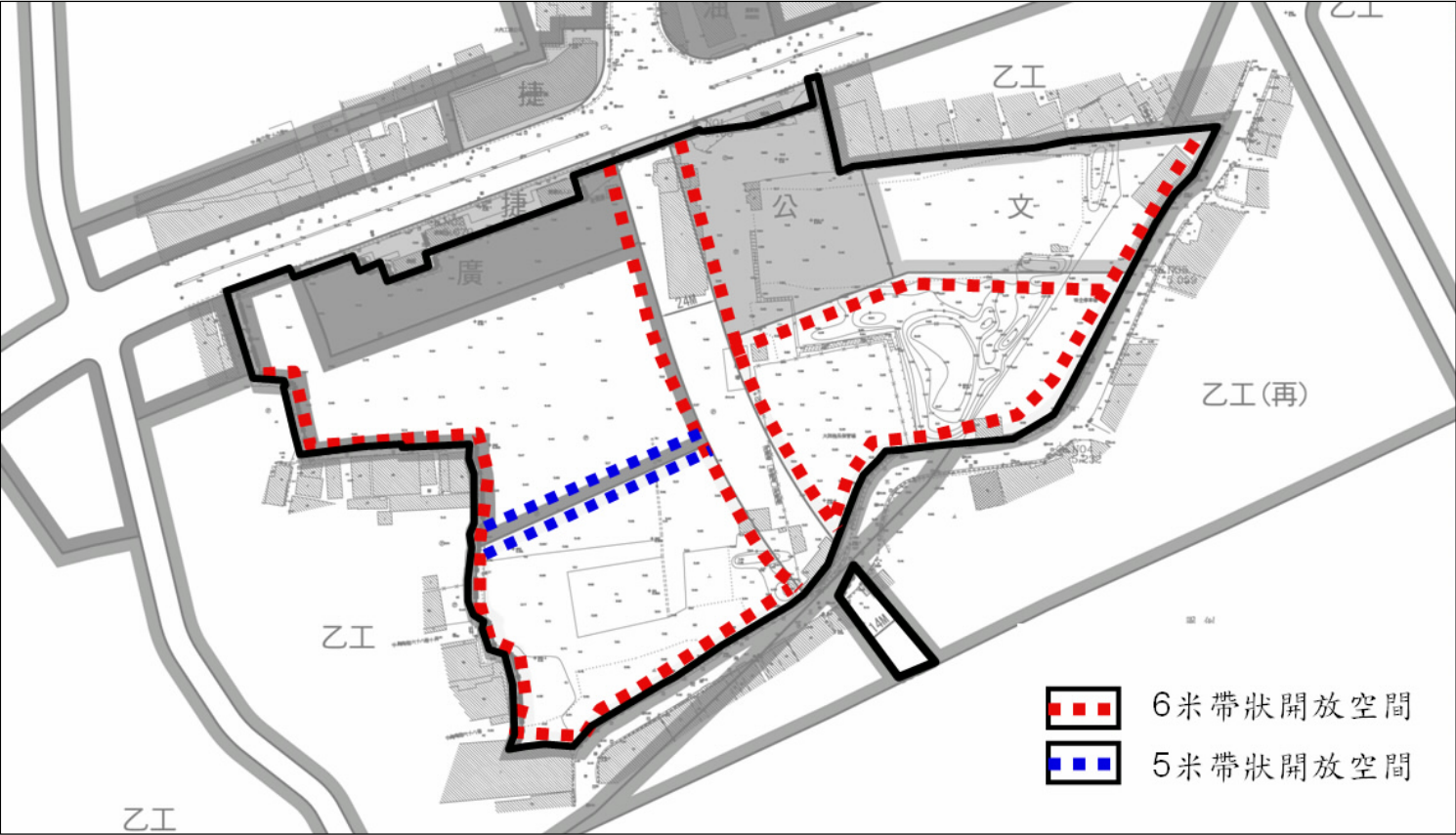
公開展覽內容	市都委會專案小組意見	依小組意見修正後土管內容					市都委會決議																							
<p>合下列規定者，獎勵基準容積 5%。</p> <p>1. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。</p> <p>2. 與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。</p> <p>3. 本計畫區如設置 2 幢以上之建築物，其 2 幢建築物間之距離及同一棟內不相連之 2 棟建築物間之距離應達 8 公尺。</p> <p>4. 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。</p> <p>(四)為提升都市保水性，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：</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></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%		<table><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> <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>(三)為提升都市保水性，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：</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>前款減少之開挖率部分，除應妥為綠美化</p>	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%	—	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%																													
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%	—																										
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%																													

公開展覽內容		市都委會專案小組意見	依小組意見修正後土管內容	市都委會決議
≥ 30%	基準容積之 15%		<p>外，其植栽上、下方之任何形式人工構造物不得大於 1/3</p> <p>(四)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>(五)建築基地適用「都市計畫容積移轉實施辦法」。</p> <p><u>(六)建築基地適用「新北市大眾捷運系統設施移設獎勵辦法」。</u></p> <p>建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，容積獎勵後(含容積移轉)之總容積率上限不得超過法定容積之 1.5 倍，並不得適用開放空間及增設停車空間獎勵之規定。</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，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，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)建築基地適用「都市計畫容積移轉實施辦法」。</p> <p>(七)建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，容積獎勵後(含容積移轉)之總容積率上限不得超過法定容積之 1.5 倍，並不得適用開放空間及增設停車空間獎勵之規定。</p>				

公開展覽內容	市都委會專案小組意見	依小組意見修正後土管內容	市都委會決議
<p>十一、建築設計：</p> <p>(一)計畫區內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。</p> <p>(二)建築物之量體及造型設計</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物外觀顏色，以中、低明度及中、高彩度為原則，惟不得使用高反射性面材。</li> <li>2. 建築物之立面設計及造型量體，應採底層、中高層之建築量體形式，避免設置單調而連續之大片牆面。</li> <li>3. 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。</li> </ol>	<p>照案通過，並將原公展條文第6條廣場及商業區應作整體規劃之規定併入本條文。</p>	<p><u>十二、建築設計：</u></p> <p>(一)計畫區內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。</p> <p>(二)建築物之量體及造型設計</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物外觀顏色，以中、低明度及中、高彩度為原則，惟不得使用高反射性面材。</li> <li>2. 建築物之立面設計及造型量體，應採底層、中高層之建築量體形式，避免設置單調而連續之大片牆面。</li> <li>3. 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。</li> </ol> <p><u>(三)廣場用地應與商業區作整體規劃設計，且綠覆率不得低於40%。</u></p>	<p>依市都委會專案小組意見通過。</p>
<p>十三、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植樹綠化，但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路，致使實際空地未達法定空地二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。</p>	<p>1. 修正通過。</p> <p>2. 修正事項及理由： 依「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案共通性條文修正。</p>	<p><u>十三、公園及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</u></p>	<p>依市都委會專案小組意見通過。</p>

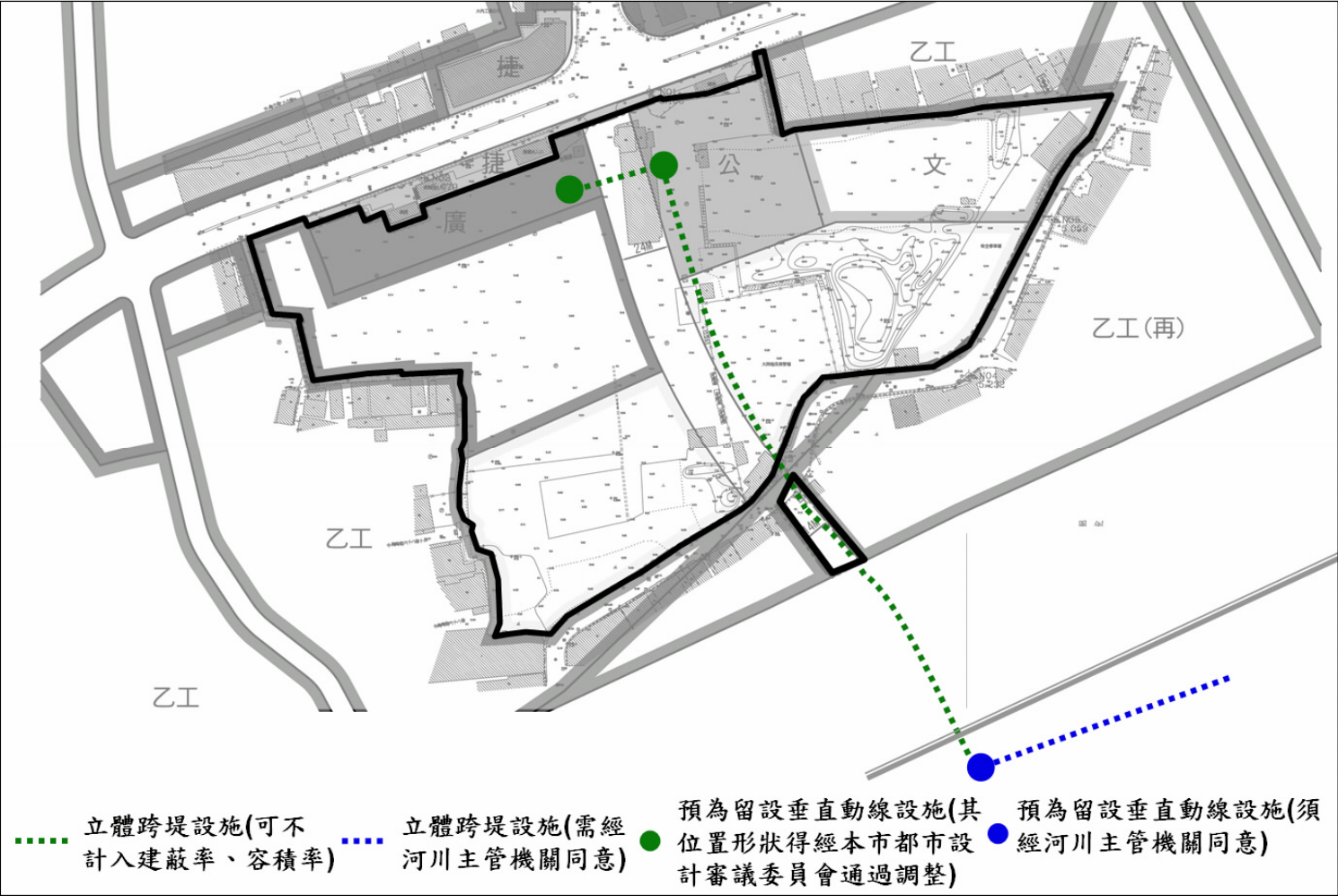
公開展覽內容	市都委會專案小組意見	依小組意見修正後土管內容	市都委會決議
		<p><u>花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</u></p> <p><u>前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地備職務應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計委員會另有決議者，得依決議辦理。</u></p>	
十二、本計畫區開發應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。前揭條文第八條至第十條為都市設計「原則」性規定，如經「新北市都市設計審議委員會」審議通過，得不受此「原則」性規定限制。	<p>1. 修正通過。</p> <p>2. 修正事項及理由： 明確規範都市設計審查執行方式。</p>	<p><u>十四、本計畫區應依「新北市都市設計審議原則」研提都市設計相關資料，經新北市都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築。</u></p>	依市都委會專案小組意見通過。
十四、計畫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。	照案通過。	<p><u>十五、</u>計畫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>	依市都委會專案小組意見通過。

附圖一、依市都委會專案小組意見修正之開放空間指定留設位置示意圖





附圖二、依市都委會專案小組意見增訂之立體跨堤設施留設位置示意圖



案由	擬定泰山都市計畫(中山段 1004 地號等 3 筆土地)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第六案
說明	<p><b>壹、辦理機關：</b>新北市政府。</p> <p><b>貳、申請單位：</b>德隆纖維工業股份有限公司</p> <p><b>參、法令依據：</b>都市計畫法第 24 條</p> <p><b>肆、提案說明：</b></p> <p>本案業經改制前臺北縣都委會第 385 次會議同意變更為產業專用區，後經內政部都市計畫委員會 5 次專案小組審議，考量土地使用需符合實際發展之所需，並落實複合使用土地使用之管理，故建議依未來實際使用情形，規劃變更為商業區，並經內政部都委會第 759 次會議審議通過，惟經內政部審竣後之計畫，有部分變更內容與原縣都委會審竣之計畫內容有異，為符合法定程序，爰再提本次大會修正。</p> <p><b>伍、計畫緣起</b></p> <p>本案為泰山都市計畫乙種工業區土地，為配合捷運場站周邊都市發展趨勢及促進土地有效利用，擬朝向現代化優質之複合服務園區發展，故變更泰山都市計畫部分乙種工業區土地為商業區、公園用地、廣場用地、道路用地及綠地用地，並依該主要計畫書規定，以土地權利關係人自行擬定細部計畫之方式，研提本細部計畫。</p> <p><b>伍、計畫位置及範圍：</b></p> <p>基地位於新北市泰山區南側中山路與明志路交接處西南側街廓內，基地東南側 300 公尺處即為捷運新莊線丹鳳站。計畫範圍為泰山區中山段 1004、1034 及 1035 地號範圍為界，面積為 24321.01 平方公尺，均屬都市計畫乙種工業區。(詳圖 1、2)</p> <p><b>陸、辦理經過：</b></p> <p>一、認定會</p>		



本案於 96 年 8 月 10 日召開「變更變更泰山都市計畫(部分乙種工業區為產業複合服務專用區)」案及「擬定泰山都市計畫(中山段一零零四地號等三筆土地)細部計畫」案研商認定會議決議：「本案符合本府『都市計畫工業區檢討變更審議規範』，原則同意本案適用依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款…辦理變更。」。

## 二、公開展覽及說明會

計畫草案自 96 年 11 月 7 日起辦理公開展覽 30 天，並於 96 年 11 月 21 日舉辦公展說明會，公展期間無人民陳情意見。

## 三、改制前臺北縣都市計畫委員會

本案分別於 97 年 3 月 20 日、5 月 2 日、8 月 18 日及 98 年 3 月 6 日召開 3 次專案小組及 1 次現勘研商會議，並經 98 年 3 月 23 日改制前臺北縣都市計畫委員會第 385 次會議審竣通過後，將本案之主要計畫提送內政部都市計畫委員會審議。

## 四、內政部都市計畫委員會

本案主要計畫於 98 年 11 月 3 日、99 年 3 月 23 日、9 月 9 日、12 月 27 日及 100 年 4 月 20 日召開 5 次專案小組研商會議，並經 100 年 7 月 12 日內政部都市計畫委員會第 759 次會議決議准照專案小組建議意見通過，決議內容詳附件 1，其內容重點彙整如下：

1. 本案原擬劃設之公園及廣場用地將短期提供部分土地作車道使用乙節，為避免影響公眾使用之便利及安全，請另規劃道路用地可長期供車輛進出，較為完備。
2. 土地使用回饋計畫：本案變更總面積為 2.4321 公頃，依規定應自願捐贈之可建築用地面積為 0.3649( $2.4321 \times 15\%$ )公頃，本案之土地使用計畫(含捐贈回饋部分)經本次專案小組會議討論後，建議修正如附圖、使用分區及用地面積如附表。上開捐地方案如經本會審定，亦請配合修正變更內容明細表內容。
3. 本案開發後得作住宅、產業之研發與辦公及其他使用，為避免不同使用行

為相互干擾，建議應分棟規劃其使用內容，不作垂直空間複合使用，並明確載明各棟使用項目及管制內容。

4. 本案基地透水率應不小於基地法定空地 1/2，並請納入土地使用分區管制要點中規定。
5. 建議將自願捐贈土地臨明志路一側，留供為該基地之法定空地並作綠化，確保明志路沿街面都市意象一致。
6. 本案土地使用管制要點中有關退縮建築之規定，建議均修正為「退縮至少 4 公尺」，較利管制。
7. 本案商業區基準容積依本會第 662 次及第 675 次會有關「都市計畫工業區檢討變更審議規範」相關規定公式核算後，其商業區基準容積率不得大於 282%。
8. 有關本會第 662、675 次會討論「都市計畫工業區檢討變更審議事項」相關決議：請逐項更新本案之辦理情形，以供審議參考。
9. 有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」部分：請依該規範規定列表逐項更新本案處理情形，並除下列各點納入主要計畫書敘明，其餘部分請市府納入細部計畫辦理，並請將依本規範辦理之處理情形對照表納入計畫書附件，以利查考。
10. 其他及計畫書應加強說明事項
  - (1) 本案如涉及容積移轉事宜，請市府俟計畫案依法發布實施後，另依「都市計畫容積移轉實施辦法」及相關法令辦理，以資適法。
  - (2) 有關本案留設之公園用地開放性較為不足，未來開闢後應有足夠之夜間照明設施，兼顧使用安全。

### 柒、再提會審議內容

依內政部都市計畫委員會第 759 次會議審竣之計畫內容，本次再提會審議修正內容如下：

#### 一、土地使用計畫

1. 變更乙種工業區為產業專用區，調整為變更乙種工業區為商業區

2. 臨明志路劃設廣場用地及道路用地

3. 臨德安街劃設公園用地、道路用地及綠地用地

(詳圖 3、表 2)。

## 二、回饋計畫

本案捐贈 15%可建築用地之回饋，配合內政部都市計畫委員會第 727 次會議決議，原代金回饋改以捐贈可建地辦理。

## 三、土地使用分區管制要點部分內容修正

依內政部都委會第 759 次會議決議及新北市 20 處土管通案性條文，調整本案土地使用管制要點之文字內容(詳表 3)。

## 捌、修正後計畫

### 一、土地使用計畫

本計畫依據內政部都委會決議，劃設商業區面積 18119.15 m<sup>2</sup>(含捐地回饋 3648.15 m<sup>2</sup>)、廣場用地 3080.72 m<sup>2</sup>、公園用地 2026.66 m<sup>2</sup>、道路用地 829.93 m<sup>2</sup>及綠地用地 264.55 m<sup>2</sup>，其計畫內容詳圖 2 及表 1。

### 二、回饋計畫

本案申請變更總面積為 24321.01 平方公尺，依規定應捐贈之可建築用地面積為 3648.15 (24321.01\*15%) 平方公尺、應劃設之公共設施用地面積為 6201.86 (24321.01\*25.5%) 平方公尺。

三、土地使用分區管制要點修正如表 3。

## 玖、事業及財務計畫

### 一、開發方式

本案主要計畫變更後，依內政部訂頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及都市計畫法第 24 條規定自行擬定細部計畫，並配置必要之公共設施用地，自行整體規劃、開發及建設。本案係採自願捐獻可建築土地方式進行開發，相關公共設施亦由申請單位自行興闢完成。

### 二、開發時程

本計畫公告實施後 3 年內應申請建造執照、5 年內應完成公共設施工程建

設。違反者，應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。

### 三、財務計畫(詳表 1)

本計畫由申請單位自行籌措開發費用，其來源如下：

(一)銀行貸款：包括土地設定抵押貸款及營建融資貸款 2 項

(二)自有資金：本計畫建設經費於其他資金來源不足時，以自有資金補充

表 1 事業及財務計畫表

設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費 (萬元)				主辦 單位	預定完 成期限	備註
		征 購	市地 重劃	公地 撥用	其他 其他	無償 捐贈	土地 成本	工程 成本	其他	合計			經費 來源
公園 用地	0.2027					✓	-	1,876	-	1,876	開發 人	自細部 計畫發 布實施 之日起 3 年內予 以開發 建設	銀行貸款、自有資金
廣場 用地	0.3081					✓							
道路 用地	0.0830					✓							
綠地 用地	0.0265					✓							

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。

### 拾、回饋計畫

#### 一、捐贈公共設施用地

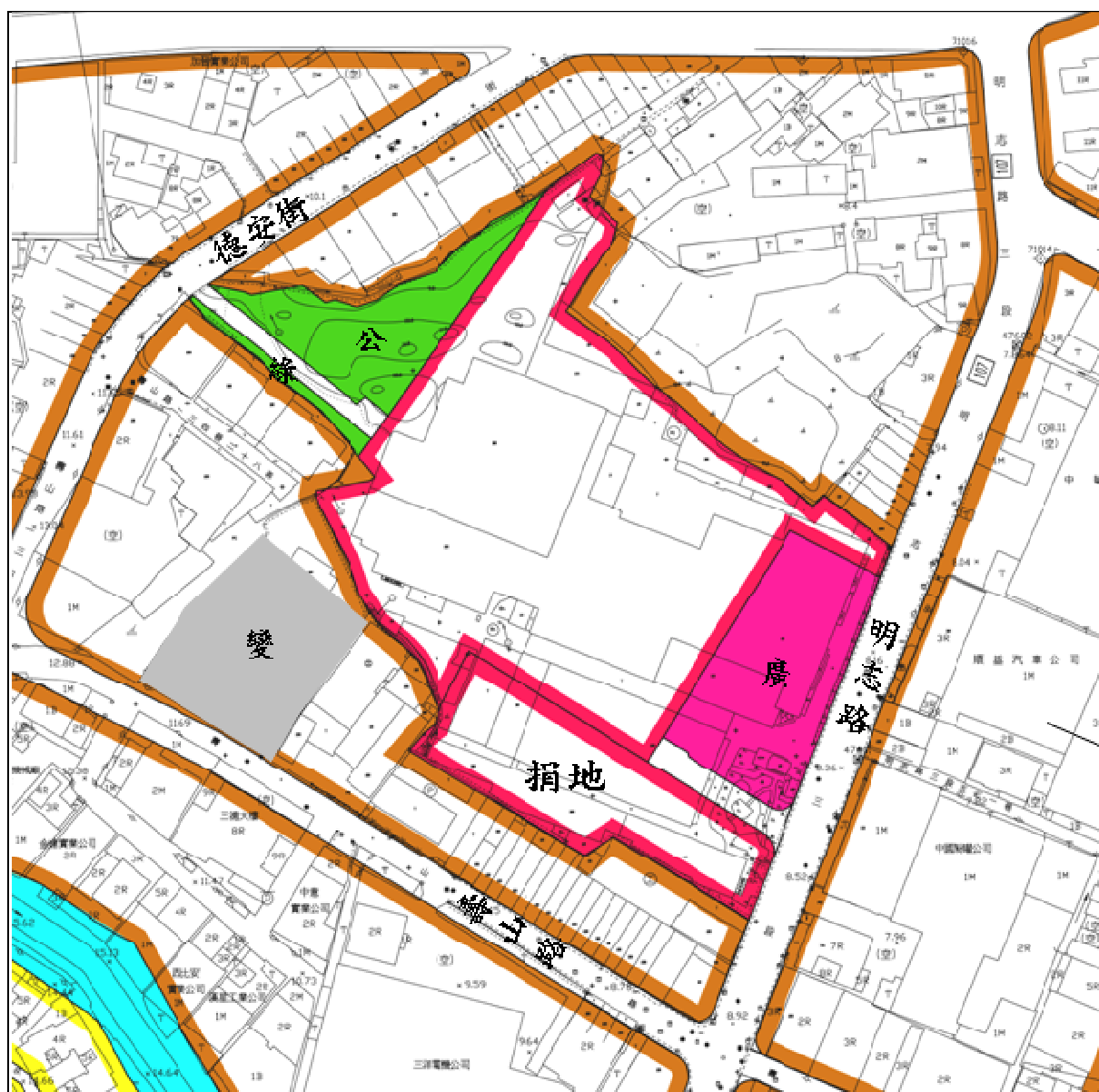
依內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，劃設計畫區土地 25.5%之必要性公共設施，並由申請單位興闢完成後無償捐贈予新北市。本計畫捐贈公共設施為廣場用地、公園用地、綠地用地及道路用地，面積共 6201.86 平方公尺，均由開發者興闢完成。

#### 二、捐贈可建地

本計畫為工業區變更為商業區，經計算屬第一級回饋標準，應捐贈 15%可

	<p>建築土地，配置於計畫區南側。</p> <p>三、其他承諾事項</p> <p>(一)公共設施認養維護</p> <p>前述規定應劃設之 25.5%公共設施，除申請單位無償捐贈予新北市外，申請單位承諾自願認養維護 25 年，並於領得使用執造前一次繳納 25 年之管理維護代金予新北市政府，25 年之管理維護代金計算以總公共設施用地面積(平方公尺)乘 65 元再乘 25 年核計。</p> <p>(二)提供公共停車空間</p> <p>本計畫後續開發完成後，將依都市計畫工業區檢討變更審議規範八、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 0.2 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><b>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</b></p>
作業單位建議	<p>除以下各點外，餘建議依改制前臺北縣都委會第385次會議決議與本次提會土管建議條文通過：</p> <p>一、查本市 100 年 1 月 17 日發布實施之 20 處土地使用分區管制要點專案通盤檢討第二階段業新增雨水貯留設施及綠能屋頂相關規定，及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修正，建議納入土地使用分區管制要點比照調整。</p> <p>二、為推動本市社會住宅及幼兒照顧政策，建議於土管要點第 5 點第 1 項有關公益設施容積獎勵項目，增列社會住宅及公共托育中心等相關設施。</p> <p>三、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照執照、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。</p> <p>四、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。</p>

決議	<p>除土地使用分區管制要點第七點第一項，依交通局建議將(一)...尚應滿足新北市 政府交通主管機關審議要求...，修正為(一)...尚應符合新北市都市設計委員會審議要求...，餘依作業單位建議通過。</p>
----	--



### 圖例






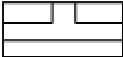



	工業區		變電所用地
	商業區		溝渠用地
	公園用地		道路用地
	廣場用地		計畫範圍
	綠地用地		

圖 3 擬定泰山都市計畫(中山段 1004 地號等 3 筆土地)細部計畫案示意圖

表 3 擬定泰山都市計畫(中山段 1004 地號等 3 筆土地)細部計畫案土地使用分區管制要點對照表

改制前臺北縣都委會第 385 次會議決議	本次提會審議	市都委會決議
一、本要點依據都市計畫法第二十二條、同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	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。	依本次提會審議通過。
二、本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)產業複合服務專用區。 (二)公園用地。 (三)廣場用地。 (四)道路用地。 前項土地使用分區及公共設施用地之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。	建議依下列內容修正後通過： 二、本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地： (一) <u>商業區</u> 。 (二)公園用地。 (三)廣場用地。 (四) <u>綠地用地</u> 。 (五)道路用地。 前項土地使用分區及公共設施用地之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。 修正理由： 依內政部都市計畫委員會第 759 次會議審決內容辦理。	依本次提會審議通過。
三、發展強度 (一)產業複合服務專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 300%。 (二)為提昇環境品質與基地保水，計畫區內公園用地不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法。	建議依下列內容修正後通過： 三、發展強度 (一) <u>商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 282%。</u> (二) <u>為避免加重環境負擔，計畫區內公園、廣場、綠地用地不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法。</u> 修正理由： 依內政部都市計畫委員會第 759 次會議審決內容辦理。	依本次提會審議通過。



<p>四、產業複合服務專用區容許下列各項使用：</p> <p>(一)供生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業等設施使用，其樓地板面積原則不得小於允建總樓地板百分之五十。</p> <p>(二)供支援產業活動所需之一般零售業、飲食、金融、資訊、運動、休閒、娛樂、文化、招待所及住宅等設施使用。</p>	<p>建議依下列內容修正後通過：</p> <p>四、<u>商業區容許下列各項使用：</u></p> <p>(一)<u>為確保本計畫區產業發展空間，商業區供生產者服務業及科技產業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業等設施使用，其樓地板面積不得小於允建總容積樓地板面積之 50%，餘依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定辦理。</u></p> <p>(二)<u>為維護居住品質，商業區供住宅使用之建築物應獨棟設置。</u></p> <p>修正理由： 依內政部都市計畫委員會第 759 次會議審決內容辦理。</p>	<p>依本次提會審議通過。</p>
<p>六、為塑造計畫區主要發展軸線及與週遭環境景觀配合，產業複合服務專用區內之建築退縮應受下列之規定，相關位置詳附圖：</p> <p>(一)產業複合服務專用區</p> <p>1. 建築基地臨明志路部分自道路境界線退縮 6 公尺、臨公園用地部分退縮 3 公尺、南面部分最小退縮 4 公尺（詳附圖）、北面部分退 4 公尺，該退縮部分得計入法定空地。</p> <p>2. 上述退縮部分應提供公眾通行使用，並不得設置圍籬。</p> <p>3. 為保護珍貴樹木，建築基地內應以珍貴樹木樹冠投影範圍集中留設法定空地，並與基地周邊退縮空間串聯。</p> <p>(二)道路用地</p>	<p>建議依下列內容修正後通過：</p> <p>六、為塑造計畫區主要發展軸線及與周遭環境景觀配合，<u>商業區</u>內之建築退縮應受下列之規定，相關位置詳附圖 1：</p> <p>(一)<u>除捐贈可建地外之商業區土地應自地界線退縮 4 公尺，該退縮部分得計入法定空地。</u></p> <p>(二)<u>捐贈可建地應於臨明志路側集中留設法定空地為原則。</u></p> <p>(三)<u>上述退縮部分應提供公眾通行使用，並不得設置圍籬。</u></p> <p>(四)<u>商業區鄰明志路側需留設 8 公尺寬通道供基地通行使用。</u></p> <p>修正理由： 依內政部都市計畫委員會第 759 次會議審決內容辦理。</p>	<p>依本次提會審議通過。</p>

<p>本計畫道路應俟區域交通改善規劃經本府交通局核准後，車輛始得由明志路口進出。</p> <p>(三)公園用地及廣場用地</p> <p>公園用地及廣場用地配合本計畫區與北側計畫道路之連通，短期得提供部分土地作車道使用，惟車道平均寬度應小於 8 公尺，且應採用透水性鋪面。</p>		
<p>五、容積獎勵</p> <p>建築基地限於符合下列規定時，得增加興建之樓地板面積，各項條件得同時適用，惟其增加額度除依相關規定外，並應依都市設計審議及環境影響評估審議之決議辦理：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>(二)私人捐獻或設置圖書館、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，並經目的事業主管機關核設立公益性基金管理營運者，其樓地板面積得不計入法定容積。</p> <p>(三)建築基地適用都市計畫容積移轉實施辦法。</p> <p>(四)前述三項容積獎勵後之總容積率上限不得超過法定容積之 1.3 倍。</p>	<p>建議依下列內容修正後通過：</p> <p>五、<u>基地符合下列各項獎勵條件，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 30%：</u></p> <p><u>(一)自願無償捐贈區外公共設施用地者，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定增加興建之樓地板面積。</u></p> <p><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</u> <u>供之樓地板面積。</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設立公益性基金管理營運者。</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，經都市設計委員會審議通過者。</u></p> <p><u>(三)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</u></p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>為推動本市社會住宅及幼兒照顧政策，於公益設施容積獎勵項目增列社會住宅及公共托育中心等相關設施。</p> <p>修正內容：</p> <p>五、基地符合下列各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面</p>

(五)建築基地不得適用增設停車空間獎勵之規定。

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。

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%	二	二	二
取得綠 建築分 級評估 黃金級	基準容 積之 8%	基準容 積之 8%	二	二
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%	二

前項保證金退還依下列規定：

1. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
2. 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
3. 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除

積及容積移轉之總和，不得超過基準容積之 30 %：

- (一)自願無償捐贈區外公共設施用地者，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定增加興建之樓地板面積。
- (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。
  1. 私人捐獻設置社會住宅

	<p><u>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。</u></p> <p><u>(四)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：</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>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> <p><u>(五)本基地不得適用增設停車空間及開放空間獎勵之規定。</u></p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 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。</li><li>2. 依內政部</li><li>3. g</li><li>4. 都市計畫委員會第 759 次會議審決內容辦理。</li><li>5. 依新北市 20 處土管通案性條文增加綠建築及基地保水容積獎勵規定。</li></ol>	<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>、公共托育中心、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設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(以下略)</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>七、停車空間留設規定：</p> <p>(一)建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合下列規定外，尚應滿</p>	<p>建議依下列內容修正後通過：</p> <p>七、<u>本計畫區設置停車空間應依下列規定事項辦理：</u></p> <p><u>(一)本計畫區內建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除</u></p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>依交通局建議修</p>												

足台北縣政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。

1. 小汽車停車位留設須符合「建築技術規則建築設計施工篇」第二章第十四節停車空間之規定。

2. 機車停車位設置標準如下：

類別	建築物用途	設置標準
第一類	供生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業、一般零售業、飲食、金融、資訊、運動、休閒、娛樂與文化等類似用途建築物。	每一00平方公尺設置一輛
第二類	招待所、住宅等居住用途建築物。	每一五0平方公尺設置一輛，或以總戶數之50%設置(以設置數量高者為準)

須符合「建築技術規則建築設計施工篇」第2章第14節停車空間之規定外，尚應滿足新北市政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。

(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0.2倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。

修正理由：

依新北市20處土管通案性條文修正。

正。

修正內容：

七、本計畫區設置停車空間應依下列規定事項辦理：

(一)本計畫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2章第14節停車空間之規定外，尚應符合新北市都市設計審議委員會審議

說明：  
 設置機車停車位數量未達整數時，其零數應設置一輛。  
 機車停車位數五分之一以下空間面積得以規劃設置為自行車停車位替代。  
 機車停車位無實際使用需求時，得向主管機關申請轉換為小客車停車位。  
 其餘未規定者，依相關規定辦理。

3. 裝卸停車位設置標準如下：

土地及建築用途	應附設裝卸場位數	備註	
供生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業、一般零售業、飲食、金融、資訊、運動、休閒、娛樂與文化等類似用途建築物。	總樓地板面積在1,500平方公尺以上，3,000平方公尺以下者，設置一裝卸位，超過3,000平方公尺者，每超過3,000平方公尺，應增設一裝卸位。	每裝卸位面積，平均以40平方公尺計，其寬度不得小於2.5公尺，淨高度不得小於2.7公尺。	

(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0.2倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之

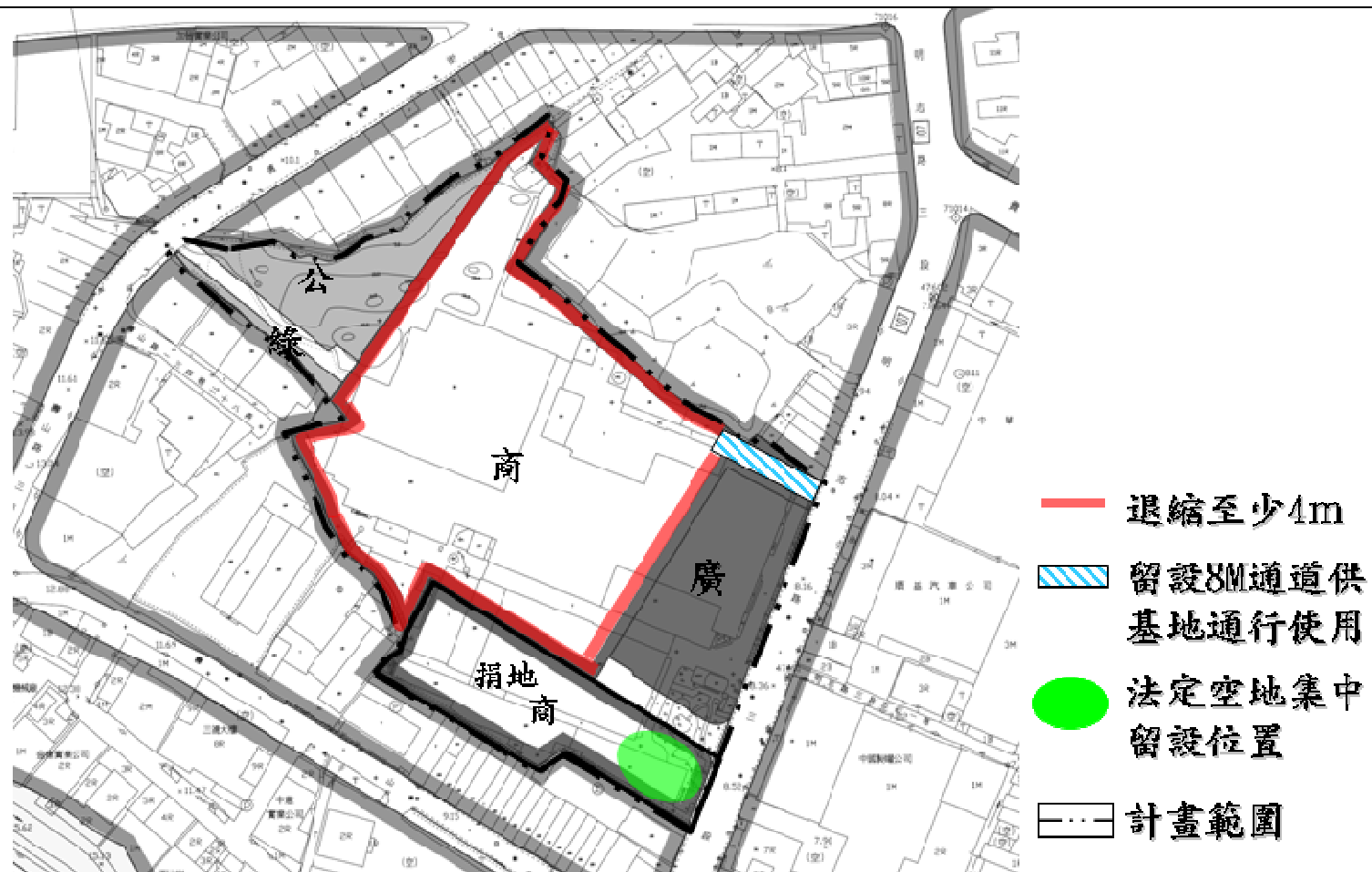
要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。  
 (二)除前款停車位外，另應依都市計畫工業區檢討變更審議規範八、配合措施(三)之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之0.2倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之

使用之公共汽機車停車空間。		公共停車空間。
<p>八、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路等，致使實際空地未達法定空地二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。</p>	<p>建議依下列內容修正後通過：</p> <p>八、<u>公園、綠地及廣場用地應留設用地總面積 60%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></p> <p><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></p> <p>修正理由： 依新北市 20 處土管通案性條文及內政部都市計畫委員會第 759 次會議審決內容修正。</p>	<p>依本次提會審議通過。</p>
<p>九、本計畫區開發應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建照。</p>	<p>建議依下列內容修正後通過：</p> <p>九、<u>商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。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></p> <p>修正理由：</p>	<p>依本次提會審議通過。</p>

	1.依新北市 20 處土管通案性條文修正。 2.點次調整。	
十、地下室開挖率（地下室投影最大面積÷基地面積）原則不得大於 60%，惟經臺北縣都市設計審議委員會審議通過，得酌予放寬，但以不超過 10%為原則。	建議依下列內容修正後通過： <u>十、本計畫商業區透水率不得小於法定空地x1/2。（法定空地為基地扣除最大法定建築面積）</u> 修正理由： 依內政部都市計畫委員會第 759 次會議審決內容辦理。	依本次提會審議通過。
十一、本計畫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。	建議依下列內容修正後通過： <u>十一、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，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，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由市政府訂定之。</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> 修正理由： 依新北市 20 處土管通案性條文修正。	依本次提會審議通過。
	建議依下列內容修正後通過： <u>十二、本計畫區應依「新北市都市設計審議原則」研提都市設計相關資料，經新北市都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築。</u> 理由：1.依新北市 20 處土管通案性條文修正。 2.點次調整。	依本次提會審議通過。
	建議依下列內容修正後通過： <u>十三、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，</u>	依本次提會審議通過。



	<p>本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p> <p>修正理由：</p> <p>點次調整。</p>	
--	--	--



附圖 1 擬定泰山都市計畫(中山段 1004 地號等 3 筆土地)細部計畫案基地建築指定退縮示意圖

案由	擬定新店都市計畫（部分乙種工業區為住宅區）【第二次通盤檢討『暫予保留，另案辦理』編號第二十案（原工十四）】細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第七案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府。</p> <p>貳、申請單位：李其白 君。</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 24 條。</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>依「變更新店都市計畫（部分乙種工業區為住宅區）【第二次通盤檢討『暫予保留，另案辦理』編號第二十案（原工十四）】案規定，以土地權利關係人自行擬定細部計畫之方式研提本細部計畫。</p> <p>本案主要計畫（含細部計畫內容）業經改制前臺北縣都委會第 375 次會議及內政部都市計畫委員會第 765 次會議審議通過。本案細部計畫乃依據各級都委會審決內容作必要之修正後，提請市都委會大會審議。</p> <p>伍、計畫位置、範圍及面積：</p> <p>本細部計畫範圍位於新店溪西側安坑地區，臨五重溪畔，其街廓完整，為都市計畫道路與人行步道等公共設施包圍，安光路為對外聯繫主要通道，地籍範圍包括新店區民安段 618 地號等 21 筆土地，土地謄本面積 27,369.42 平方公尺。</p> <p>陸、辦理經過：</p> <p>一、公開展覽及說明會</p> <p>自 95 年 12 月 18 日起公開展覽 30 天，並於 95 年 12 月 29 日上午 10 時假新店區公所舉辦說明會，公展期間人民團體陳情意見合計 2 件，業經改制前臺北縣都委會第 375 次會議決議酌予採納。</p> <p>二、改制前臺北縣都市計畫委員會</p> <p>本案分別於 96 年 4 月 3 日、96 年 6 月 28 日、96 年 10 月 4 日、96 年 11 月 15 日及 97 年 1 月 31 日召開 5 次專案小組研商會議，並經 97 年 3 月 13 日改制前臺北縣都市計畫委員會第 375 次大會審竣後，將本案</p>		

之主要計畫提送內政部都市計畫委員會審議。

### 三、內政部都市計畫委員會

本案主要計畫分別於 97 年 6 月 26 日、97 年 12 月 26 日、98 年 5 月 26 日及 98 年 9 月 1 日召開 4 次專案小組研商會議，並經 99 年 3 月 30 日及 100 年 10 月 4 日內政部都市計畫委員會第 727、765 次會議審議通過。

### 四、新北市都市計畫委員會

本案細部計畫於 100 年 11 月 4 日召開新北市都委會專案小組第 6 次研商會議，依內政部都委會決議及第 6 次研商會議專案小組建議之計畫內容，再提市都委會討論。

有關市都委會第 6 次專案小組會議結論，摘要說明如下：

- (一) 本案細部計畫有關土地使用計畫內容建議依內政部都委會決議事項修正。
- (二) 基地北側毗鄰綠帶用地部分，考量內政部都委會決議「本案基地北側應由河川區界線退縮 20 公尺建築」，建議本案土管要點應增列「基地北側自河川區界線退縮 20 公尺建築部分，不得開挖地下室」之規定。
- (三) 有關回饋計畫涉及捐贈可建築用地部分，依內政部都委會決議方案修正（東側鄰人行步道用地之住宅區，佔總面積 10.16%）。
- (四) 本案計畫年期配合內政部都委會決議調整為民國 105 年，開發期程修正為「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」。
- (五) 有關土地使用分區管制要點建議修正內容詳后對照表。
- (六) 有關都市設計準則內容，應配合本案土地使用管制內容調整修正，並將基地空間配置概要、交通動線與退縮建築等事項納入原則性規定。
- (七) 有關協議書依新北市政府都委會研議之「新北市都市計畫工業區檢討變更審議規範協議書」範本辦理，依行政程序報核後納入細部計畫書附件據以執行。

柒、再提會審議內容：

依內政部都市計畫委員會第 727 次及 765 次會議審竣之計畫內容，本次提會審議修正內容如下：

一、修正土地使用計畫（詳圖一、表一）

依內政部都委會決議，修正計畫區內 12 公尺細部計畫道路為 10 公尺，減少之道路面積則改增於公兒用地，爰依主要計畫內容修正本案細部計畫土地使用計畫面積。

二、都市計畫年期、開發期程調整

原計畫目標年訂為民國 119 年，配合內政部都委會決議，爰調整計畫年期為民國 105 年，另開發期程修正為「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」。

三、調整基地北側退縮建築距離

依部都委會專案小組建議，本案基地北側應由河川區界線退縮 20 公尺建築，並業依部都委會大會決議取得新北市水利主管機關正式公函認可，爰配合調整基地北側退縮建築距離。

四、修正回饋內容

本案 10% 捐贈可建築用地之回饋，擬採代金抵繳方式改為捐贈建築用地，其捐贈土地位置亦經內政部都委會決議通過。

五、土地使用分區管制要點部分內容修正

依內政部都委會決議及 20 處土管通案性條文，調整本案土地使用分區管制要點之文字內容。

捌、修正後計畫內容

一、計畫年期：本細部計畫之計畫目標年為民國 105 年。

二、土地使用計畫：

計畫區維持大街廓規劃，共劃設三處住宅區，配合基地形狀劃設住宅區面積 19,860  $\text{m}^2$ （含捐地回饋 2,781.17  $\text{m}^2$ ），占計畫面積 72.56%，主要分布於細部計畫二側地區，提供高品質住宅社區。

三、公共設施計畫：

本細部計畫劃設公共設施用地，優先考量新店地區不足之公共設施

用地，除基地主要出入道路外主要以公園兼兒童遊樂場之規劃為主，詳細公共設施計畫說明如下：

(一) 公園兼兒童遊樂場用地

本細部計畫劃設公園兼兒童遊樂場用地面積 0.6451 公頃，占計畫面積 23.57%，主要分布於細部計畫中央偏南側地帶，不僅為本細部計畫區重要入口意象且可提供鄰近居民日常休閒活動場所。

(二) 道路用地

本細部計畫劃設道路用地面積 0.1058 公頃，占計畫面積 3.87%，主要分布於細部計畫中央地帶，連通基地南北兩側，提供本細部計畫住宅社區及鄰近居民通路使用。

四、交通系統計畫：

配合鄰近道路系統之可及性及區內住宅社區及鄰近居民出入之便利性，於基地中央規劃一寬度 10 公尺計畫道路。

本案建築基地配合建築退縮空間留設專用人行空間，並依據都市計畫工業區檢討變更審議規範，除滿足自身停車需求外，另提供 20% 停車空間供公眾使用。

玖、土地使用分區管制要點：

依內政部都委會決議及 20 處土管通案性條文，調整本案土地使用管制要點之文字內容（詳后附表）。

拾、事業及財務計畫：

一、開發方式

為因應未來都市發展需要之儲備價值，本案變更應回饋部分以捐贈可建築用地方式辦理。區內應自行留設之必要性公共設施由開發者自行興闢完成供公眾使用。

二、開發時程

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。違反者，應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建 不予計算。

### 三、財務計畫

本計畫由開發者自行籌措開發費用。

#### 拾壹、回饋計畫：

##### 一、捐贈可建築用地

應捐贈可建築用地面積為 2781.17 m<sup>2</sup>，佔開發面積之 10.16%，劃設於計畫範圍右側。

##### 二、留設公共設施並負責興闢

本變更計畫需劃設公共設施面積除負擔變更範圍之公共設施外，尚須負擔暫予保留土地之公共設施，因而本計畫需劃設之公共設施面積為 0.7509 公頃之公共設施用地，佔開發面積之 27.44%。

本案由開發者自行興建且承諾捐贈予新北市，並自願負擔公共設施管理維護 25 年以代金方式繳交予新北市政府。核計代金約為 1220 萬元。

### 三、其他承諾事項

#### （一）暫予保留土地

本案自願捐地及提供公共設施用地等回饋計畫，將由申請人一併負擔暫予保留土地部分之自願捐贈土地及公共設施用地二者面積。而該筆保留土地，未來於新店都市計畫通盤檢討時，將併入新店地區都市計畫通盤檢討辦理。

#### （二）留設公共停車空間

本案開發者除自願依都市計畫工業區檢討變更審議規範八、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 0.2 倍，規定公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。

#### （三）交通改善計畫

開發者應確實依交通影響分析計畫辦理基地開發之交通號誌、標線等交通改善措施之規劃及設計，經新北市政府審核後，進行工程施作及負擔費用。

	拾貳、以上符合法定程序內容，提請大會決議。
作業 單位 建議	<p>一、配合主要計畫內容建議修正申請案名為「擬定新店都市計畫（安光路北側住宅區、道路用地及公園兼兒童遊樂場用地）（民安段 618 地號等 21 筆土地）細部計畫」案。</p> <p>二、有關事業及財務計畫之開發期程規定：「本計畫發布實施後三年內應申請建照執照、五年內應完成公共設施工程建設…」，為儘速成就都市計畫變更後對周邊環境品質提升，同時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，包括公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地等，建議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。</p> <p>三、有關協議書建議依本市都市計畫委員會研議最新版之「本市都市計畫工業區檢討變更審議規範協議書範本」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。</p> <p>四、餘建議依市都委會專案小組意見通過。</p>
決議	<p>除下列各點外，餘依市都委會專案小組意見及作業單位建議修正通過。</p> <p>一、土管要點第 7 點第 1 項，修正為：「面臨計畫道路之住宅區，應自道路境界線退縮 6 公尺（含）以上建築，該退縮部分臨 10 公尺計畫道路兩側應至少各留設 2.5 公尺（含）以上之人行步道，並植栽綠化供公眾通行使用，不得設置圍籬，但得計入法定空地。」。</p> <p>二、土管要點第 7 點第 2 項，修正為：「計畫區北側應自基地臨道路用地區界線退縮 16 公尺(含)以上建築，並植栽綠化，設置圍籬應自道路境界線退縮 6 公尺(含)以上設置，其牆面鏤空率需達 70% 以上，圍牆高度不得高於 120 公分。並需留設至少 4 公尺之人行步道供公眾通行使用，但得計入法定空地。」。</p> <p>三、土管要點第 8 點第 1 項，修正為：「住宅區內建築基地於申請建築時，</p>



	<p>汽、機車停車位留設除需符合「建築技術規則建築設計施工篇」第 2 章第 14 節停車空間外，尚應滿足新北市都市設計審議委員會審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。」。</p> <p>四、土管要點第 12 點第 3 項，修正為：「本案住宅區北側自基地臨道路用地區界線退縮 16 公尺建築處，不得開挖地下室。」。</p>
--	---

表三 「擬定新店都市計畫（部分乙種工業區為住宅區）【第二次通盤檢討『暫予保留，另案辦理』編號第二十案（原工十四）】細部計畫」案土地使用分區管制要點修正條文對照表

改制前臺北縣縣第 375 次都委會大會決議	申請單位提會建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
一、本要點依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。	維持原條文。	照案通過。	照案通過。
二、本計畫區劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)第三種住宅區 (二)公共設施用地 1.公園兼兒童遊樂場用地 2.道路用地 前項土地使用分區及公共設施用地之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。	維持原條文。	照案通過。	照案通過。
三、發展強度 (一)住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： 1.建蔽率不得大於60%。 2.容積率不得大於280%。 (二)公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： 1.建蔽率不得大於15%。 2.容積率不得大於30%。	建議依下列內容修正後通過： (一)住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： 1.建蔽率不得大於 <u>50</u> %。 2.容積率不得大於280%。 (二)公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： 1.建蔽率不得大於15%。 2.容積率不得大於30%。  修正理由： 依新北市100 年1 月17 日發布實施之20 處土地使用分區管制要點共通	依申請單位提會建議修正通過。	依市都委會專案小組意見通過。

改制前臺北縣縣第 375 次都委會大會決議	申請單位提會建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	性內容部分修正。		
四、本細部計畫劃定之公共設施用地，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。	維持原條文。	照案通過。	照案通過。
<p>五、增加容積之項目：            建築基地符合下列各項獎勵條件，得同時適用之，惟建築基地之容積包含容積移轉及容積獎勵，不得大於基準容積之1.5倍。</p> <p>(一)本基地不適用開放空間及增設停車空間獎勵之規定。</p> <p>(二)為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，凡基地面積超過一千平方公尺自願無償捐贈公共設施用地者，得增加興建之樓地板面積。</p> <p>1.捐贈土地屬新店都市計畫公共設施用地且與本建築基地銜接者，得增加樓地板面積為捐贈土地面積之二倍。</p> <p>2.捐贈土地屬新店都市計畫區內之公共設施，但未與本建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值</p>	<p>建議依下列內容修正、新增後通過：</p> <p>五、增加容積之項目：            建築基地符合下列各項獎勵條件，得同時適用之，<u>各項獎勵面積及容積移轉之總和，不得大於基準容積之1.4倍。</u></p> <p>(一)本基地不適用開放空間及增設停車空間獎勵之規定。</p> <p>(二)為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，凡基地面積超過一千平方公尺自願無償捐贈公共設施用地者，得增加興建之樓地板面積。</p> <p>1.捐贈土地屬新店都市計畫公共設施用地且與本建築基地銜接者，得增加樓地板面積為捐贈土地面積之二倍。</p> <p>2.捐贈土地屬新店都市計畫區內之公共設施，但未與本建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍乘以捐贈土地平均公告現值</p>	<p>修正通過。</p> <p>理由：1.依工業區變更通案文字修正。</p> <p>2.修正提供公益性設施之增加容積，不得超過基準容積之30%。</p> <p>3.修正綠建築獎勵規定，避免後續執行疑義。</p> <p>4.於降低開挖率獎勵增加綠美化規定。</p> <p>修正內容如下：</p> <p>五、增加容積之項目：            基地符合下列各項獎勵條件，得同時適用之，<u>各項獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過基準容積之40%</u>：</p> <p>(一)本基地不適用開放空間及增設停車空間獎勵之規定。</p> <p>(二)<u>自願無償捐贈公共設施用地者，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定增加興建之樓地板面積。</u></p>	依市都委會專案小組意見通過。

改制前臺北縣縣第 375 次都委會大會決議	申請單位提會建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
<p>之比。</p> <p>(三)建築物提供部分樓地板面積做為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，除不計容積外，並得依實際設置面積增加容積，惟不得超過基準容積之50%。</p>	<p>與申請建築基地平均公告現值之比。</p> <p>(三)建築物提供部分樓地板面積做為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，除不計容積外，並得依實際設置面積增加容積，惟不得超過基準容積之40%。</p> <p>(四)<u>有關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价之五倍保證金。</u></p> <p><u>前項保證金退還依下列規定：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>1.依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</u></li> <li><u>2.未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</u></li> <li><u>3.依限取得銀級以上但未達原</u></li> </ol>	<p>(三)建築物提供部分樓地板面積做為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，除不計容積外，並得依實際設置面積增加容積，惟不得超過基準容積之30%。</p> <p>(四)<u>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%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价之五倍保證金。</u></p>	

改制前臺北縣縣第 375 次都委會大會決議	申請單位提會建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議																								
	<p><u>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。</u></p> <p><u>(五)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：</u></p> <table><tr><th>法定開挖率-實際開挖率</th><th>獎勵額度</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>修正理由：</p> <p>1. 依內政部都委會決議修正。</p> <p>2. 依新北市100 年1 月17 日發布實施之20 處土地使用分區管制要點共通性內容部分修正。</p> <p>3. 增列綠建築等相關規定。</p>	法定開挖率-實際開挖率	獎勵額度	<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>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>(五)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：</u></p> <table><tr><th>法定開挖率-實際開挖率</th><th>獎勵額度</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>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	<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>	
法定開挖率-實際開挖率	獎勵額度																										
<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>																										
法定開挖率-實際開挖率	獎勵額度																										
<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>																										
未規定	<p>建議依下列內容新增後通過：</p> <p><u>六、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</u></p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由：增列排水方向規定。</p> <p>修正內容如下：</p>																									

改制前臺北縣縣第 375 次都委會大會決議	申請單位提會建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	<p><u>發行為造成地表逕流擴大，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，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由市政府訂定之。</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></p> <p>修正理由：  1. 依新北市100 年1 月17 日發布實施之20 處土地使用分區管制要點共通性內容部分修正。  2. 點次調整。</p>	<p>六、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，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，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由市政府訂定之。</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> <p><u>另規定本案基地排水並不得排入五重溪。</u></p>	
<p>六、為塑造計畫區與鄰近地區良好人行通廊及防災需求考量，建築基地應依下列規定退縮：</p> <p>(一)面臨計畫道路之住宅區，應自道路境界線退縮6公尺(含)以上建築，並植栽綠化供公眾通行使用，該退縮部分不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>(二)計畫區北側應自綠地用地界線退縮6公尺(含)以上建築，並植栽綠化，設置圍籬其透空率不得低於60%，並需留設至少4公尺之人行步道供公眾通行使用，但得計入法定空地。</p> <p>(三)計畫區內之公園兼兒童遊樂場用地與住宅區交界處，應自公</p>	<p>建議依下列內容修正後通過：</p> <p>七、為塑造計畫區與鄰近地區良好人行通廊及防災需求考量，建築基地應依下列規定退縮：</p> <p>(一)面臨計畫道路之住宅區，應自道路境界線退縮6公尺(含)以上建築，並植栽綠化供公眾通行使用，該退縮部分不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>(二)計畫區北側應自河川區界線退縮20公尺(含)以上建築，並植栽綠化，設置圍籬其透空率不得低於60%，並需留設至少4公尺之人行步道供公眾通行使用，但得計入法定空地。</p> <p>(三)計畫區內之公園兼兒童遊樂場用</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>1. 修正設置圍牆規定，相關設置圍牆規定，依都市設計準則通案性修正。</p> <p>2. 捐贈之住宅區土地配合開放空間之延伸及人車通行之便利，修正其退縮規定。</p> <p>修正內容如下：</p> <p>七、為塑造計畫區與鄰近地區良好人行通廊及防災需求考量，建築基地應依下列規定退縮：</p> <p>(一)面臨計畫道路之住宅區，應自道路境界線退縮6公尺(含)以上建築，並植栽綠化供公眾通行使用，該退縮部分不得設置圍</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>七、為塑造計畫區與鄰近地區良好人行通廊及防災需求考量，建築基地應依下列規定退縮：</p> <p>(一)面臨計畫道路之住宅區，應自道路境界線退縮 6 公尺（含）以上建築，<u>該退縮部分臨 10 公尺計畫道路兩側應至少各留設 2.5 公尺（含）以上之人行步道</u>，並植栽綠化供公眾通行使用，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>(二)計畫區北側應自基地臨道路用地區界線退縮 16 公尺(含)以上建築，並植栽綠化，設置圍</p>

改制前臺北縣縣第 375 次都委會大會決議	申請單位提會建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
<p>園兼兒童遊樂場用地之境界線退縮四公尺劃設人行步道（兼供消防通道使用）供公眾通行使用，且不得設置任何阻礙設施，以利消防、防災緊急使用。</p>	<p>地與住宅區交界處，應自公園兼兒童遊樂場用地之境界線退縮四公尺劃設人行步道（兼供消防通道使用）供公眾通行使用，且不得設置任何阻礙設施，以利消防、防災緊急使用。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依內政部都委會第765次會議審決內容辦理。</li> <li>2. 點次調整。</li> </ol>	<p>籬，但得計入法定空地。</p> <p>(二)計畫區北側應自河川區界線退縮20公尺(含)以上建築，並植栽綠化，<u>設置圍籬應自道路境界線退縮6公尺(含)以上設置，其牆面鏤空率需達70%以上，圍牆高度不得高於120公分。並需留設至少4公尺之人行步道供公眾通行使用，但得計入法定空地。</u></p> <p>(三)計畫區內之公園兼兒童遊樂場用地與住宅區交界處，應自公園兼兒童遊樂場用地之境界線退縮4公尺劃設人行步道（兼供消防通道使用）供公眾通行使用，且不得設置任何阻礙設施，以利消防、防災緊急使用。</p> <p>(四)<u>計畫區內捐贈之住宅區為利公園兼兒童遊樂場用地開放空間之延伸及人車通行之便利，其面臨8公尺計畫道路往內退縮至公園兼兒童遊樂場用地齊平之區域應不得建築，但得計入法定空地。</u></p>	<p>籬應自道路境界線退縮 6 公尺(含)以上設置，其牆面鏤空率需達 70% 以上，圍牆高度不得高於 120 公分。並需留設至少 4 公尺之人行步道供公眾通行使用，但得計入法定空地。</p> <p>(三)計畫區內之公園兼兒童遊樂場用地與住宅區交界處，應自公園兼兒童遊樂場用地之境界線退縮 4 公尺劃設人行步道（兼供消防通道使用）供公眾通行使用，且不得設置任何阻礙設施，以利消防、防災緊急使用。</p> <p>(四)計畫區內捐贈之住宅區為利公園兼兒童遊樂場用地開放空間之延伸及人車通行之便利，其面臨 8 公尺計畫道路往內退縮至公園兼兒童遊樂場用地齊平之區域應不得建築，但得計入法定空地。</p>
<p>七、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、機車停車位留設除需符合「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，尚應滿足台北縣政府</p>	<p>建議依下列內容修正後通過：</p> <p><u>八、停車空間留設規定：</u></p> <p>(一)住宅區內建築基地於申請建築時，汽、機車停車位留設除需符合「建築技術規則建築設計施工篇」第2章第14節停車空間外，尚</p>	<p>依申請單位提會建議修正通過。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>八、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、機車停車位留設除需符合「建築技術規則建築設計施</p>

改制前臺北縣縣第 375 次都委會大會決議	申請單位提會建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
<p>交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。</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」第八點配合措施(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0.2倍，於變更後之住宅區內設置供公眾使用之公共停車空間，其車輛預估數以縣政府核定之交通影響評估報告書為準。</p>	<p>應滿足新北市政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。</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」第八點配合措施(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0.2倍，於變更後之住宅區內設置供公眾使用之公共停車空間，其車輛預估數以<u>新北市</u>核定之交通影響評估報告書為準。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合中央標準法將條文改由數字方式成列。</li> <li>2. 配合臺北縣升格直轄市改名為<u>新北市</u>修正文字內容。</li> <li>3. 點次調整</li> </ol>		<p>工篇」第2章第14節停車空間外，尚應滿足<u>新北市</u>都市設計審議委員會審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。</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」第八點配合措施(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0.2倍，於變更後之住宅區內設置供公眾使用之公共停車空間，其車輛預估數以<u>新北市</u>核定之交通影響評估報告書為準。</p>
<p>八、交通停車規劃：</p> <p>(一)住宅區停車空間應以地下停車場設置為原則。</p> <p>(二)住宅區汽機車停車場出入口須避免直接利用北側快速道路出入，應以計畫區東南側、西側及計畫區內部留設出入通道為原則。</p>	<p>建議依下列修正通過：</p> <p><u>九、交通停車規劃：</u></p> <p>(一)住宅區停車空間應以地下停車場設置為原則。</p> <p>(二)住宅區汽機車停車場出入口須避免直接利用北側快速道路出入，應以計畫區東南側、西側及計畫區內部留設出入通道為原則。</p> <p>修正理由：</p> <p>點次調整。</p>	依申請單位提會建議修正通過。	依市都委會專案小組意見通過。
<p>九、夜間景觀照明設計</p> <p>指定留設之開放空間應設</p>	<p>建議依下列修正通過：</p> <p><u>十、夜間景觀照明設計</u></p>	依申請單位提會建議修正通過。	依市都委會專案小組意見通過。



改制前臺北縣縣第 375 次都委會大會決議	申請單位提會建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
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。	指定留設之開放空間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。 修正理由： 點次調整。		
十、建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木，但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路，致使實際空地未達法定空地二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。	建議依下列內容修正後通過： 十一、 <u>公園兼兒童遊樂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，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</u>	依申請單位提會建議修正通過。	依市都委會專案小組意見通過。

改制前臺北縣縣第 375 次都委會大會決議	申請單位提會建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	<p><u>上、樹穴直徑不得小於1.5 公尺、穴深不得小於1.5 公尺。</u>  <u>本條規定因情況特殊提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前二項規定之限制。</u></p> <p>修正理由：            1. 依新北市100 年1 月17 日發布實施之20 處土地使用分區管制要點共通性內容部分修正。            2. 點次調整</p>		
<p>十一、建築基地地下室開挖率(地下室投影最大面積÷基地面積)以不超過法定建蔽率加百分之十為原則，惟實際得視都市設計委員審議結果酌予放寬。</p>	<p>建議依下列修正通過：  <u>十二、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地內之地下開挖率等相關規定：</u>  <u>(一)住宅區地下室開挖率不得大於70%。</u>  <u>(二)公園兼兒童遊樂場用地之地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%。</u>  <u>(三)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></p> <p>修正理由：            1. 依新北市100 年1 月17 日發布實施之20 處土地使用分區管制要點共通性內容部分修正。            2. 點次調整。</p>	<p>修正通過。            修正理由：配合部都委會基地北側退縮建築決議修正。            修正內容如下：            十二、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地內之地下開挖率等相關規定：            (一)住宅區地下室開挖率不得大於70%。            (二)公園兼兒童遊樂場用地之地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%，如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。            (三)本案住宅區北側自河川區界線退縮20公尺建築處，不得開挖地下室。</p>	<p>修正通過。            修正內容：            十二、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地內之地下開挖率等相關規定：            (一)住宅區地下室開挖率不得大於70%。            (二)公園兼兒童遊樂場用地之地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%，如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。            (三)本案住宅區北側自基地臨道路用地區界線退縮16公尺建築處，不得開挖地下室。</p>

改制前臺北縣縣第 375 次都委會大會決議	申請單位提會建議	市都委會專案小組意見	市都委會決議
十二、本計畫區須送台北縣都市設計審議委員會審議，前揭條文第七條至第十條為都市設計「原則」性規定，如經「台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。	建議依下列修正通過： <u>十三、本計畫區須送新北市都市設計審議委員會審議如經「新北市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> 修正理由： 1. 依新北市100 年1 月17 日發布實施之20 處土地使用分區管制要點共通性內容部分修正。 2. 配合臺北縣升格直轄市改名為新北市修正文字內容。 3. 點次調整。	修正通過 修正理由：依 20 處土管通案文字內容修正。 修正內容如下： <u>十三、本基地開發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。</u>	依市都委會專案小組意見通過。
-----	-----	修正通過。 修正理由：依 20 處土管通案文字內容修正。 修正內容： <u>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。</u>	依市都委會專案小組意見通過。
十三、計畫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章規定。	建議依下列修正通過： <u>十五、計畫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章規定。</u> 修正理由： 點次調整。	依申請單位提會建議修正通過。	依市都委會專案小組意見通過。

## 九、報告案：

### 報告案一覽表：

<p>(一) 新北市政府受理都市計畫個案變更案件限期補正執行作業規定提會報告。</p> <p>(二) 都市計畫法新北市施行細則案。</p>
---

案名	新北市政府受理都市計畫個案變更案件限期補正執行作業規定報告案	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案號	第一案
說明	<p>壹、緣由</p> <p>為配合都市發展、經濟發展需要，積極推動本市重大建設都市計畫個案變更案件，有效控管都市計畫申請及審理行政作業時程，以加速變更進行，爰依都市計畫法第十九、二十五、二十七、二十七之一條規定，特訂定本執行作業規定草案，並提會報告討論，俾本規定更臻完善。</p> <p>貳、草案總說明</p> <p>新北市政府（以下簡稱本府）為協助受理都市計畫個案變更案件之申請及審理，有效控管都市計畫行政作業時程，以加速變更後事業之推動，並依都市計畫法第十九、二十五、二十七、二十七之一條規定，特訂定本執行作業規定。本作業規定草案共計七條，其要點如下：</p> <p>一、揭示本作業規定訂定意旨（第一條）。</p> <p>二、明定本作業規定適用之範疇（第二條）。</p> <p>三、明定本作業規定限期補正之時間（第三條）。</p> <p>四、明定不依限期補正之處理規定（第四條）。</p> <p>五、明定本作業規定修訂前之案件辦理規定（第五條）。</p> <p>六、明定本作業規定修訂之時機及條件（第六條）。</p> <p>七、明定本作業規定之施行日期（第七條）。</p>		

### 參、草案條文對照表

原 提 案 條 文	說 明
名稱： 新北市政府受理都市計畫個案變更案件限期補正執行作業規定	原提案： 本作業規定名稱。
一、新北市政府（以下簡稱本府）為協助受理都市計畫個案變更案件之申請及審理，有效控管都市計畫行政作業時程，以加速變更後事業之推動，並依都市計畫法第十九、二十五、二十七、二十七之一條規定，特訂定本執行作業規定。	原提案： 為有效控管都市計畫行政作業時程，並都市計畫法第十九、二十五、二十七、二十七之一條規定，特訂定本執行作業規定。
二、本作業規定所稱之都市計畫個案變更案件，係依都市計畫法第二十七條第一項等規定辦理之迅行變更案件。	原提案： 為本規定適用都市計畫個案變更案件之類型予以規定。
三、本作業規定執行補正之期限如下： （一）、第一類案件：本府受理開發案件後，由業務單位程序審查需先補正書圖文件者，給予申請人一個月之補正期限；若提經本府或本局變更認定會議後，依研商結論函請申請人補正書圖文件者，則給予二個月之補正期限。必要時，得簽請業務單位機關首長指派召集人召開行政程序審查專案小組會議後，依研商結論函請申請人補正書圖文件者，再給予二個月之補正期限。 （二）、第二類案件：申請變更案件經提本市都市計畫委員會專案小組審議過後需依小組委員意見補充資料者，由於本類案件須補充實際調查資料，給予二個月之補正期限。但若因併行審查環境影響評估或交通	原提案： 針對受理案件之不同作業階段，訂定限期補正之時間，以及遇特殊情形為不可抗力或不可歸責於申請人時之展延規定。

	<p>衝擊影響分析未能終結之故，給予六個月之補正期限，或屬其他機關審查要求，申請人無法於前揭期限內補正完成，經取得該機關之證明文件，得依該機關需求期限延長之。</p> <p>(三)、第三類案件：經提本市都市計畫委員會大會審議後，需依決議修正計畫書圖，給予二個月之期限。</p> <p>(四)、第四類案件：經提報內政部都市計畫委員會專案小組審議及內政部都市計畫委員會大會審議通過案件，分別比照第二類案件及第三類案件辦理。</p> <p>(五)、前揭四類案件之補正期限，如有特殊不可抗力或不可歸責於申請人之原因，經申請簽報核准者，得酌予展延補正期限，並以一次為限。</p>	
	<p>四、前條補正期限，以本府函文到次日起算，屆期不補正，第一類案件即予「駁回」申請。另第二類至第四類案件屆期不補正者，將提報本市都市計畫委員會大會討論並建議已不符個變時效，不續審議，予以「駁回」處理。</p>	<p>原提案： 明訂不依補正規定時之處理規定。</p>
	<p>五、於本作業規定修訂發布施行前之申請變更案件，比照辦理。</p>	<p>原提案： 明訂本作業規定修訂前之申請案件辦理規定。</p>
	<p>六、本作業規定得視實際辦理情形予以檢討修訂。</p>	<p>原提案： 明訂本作業規定修訂之條件。</p>
	<p>七、本作業規定自發布日施行。</p>	<p>原提案： 明定本作業規定施行日期。</p>
	<p>肆、以上內容，提請大會討論。</p>	

決 議	<p>一、 有關委員建議第三條所訂之補正期限，應給予較長合理時間，與將各款展期條件併案納入第四款統一續明，及並就特殊情形部分給予彈性處理之意見，納入條文修正。</p> <p>二、 修正後條文內容續由行政單位循行政程序簽辦。</p>
--------	---

案由	「都市計畫法新北市施行細則」草案 提會報告	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案 號	第二案
說明	<p><b>壹、緣起</b></p> <p>原臺北縣都市計畫之執行依都市計畫法第 85 條之規定，係依內政部訂定之「都市計畫法臺灣省施行細則」辦理，惟近年都市發展形態已從傳統的點狀發展進至面狀發展，都市計畫執行更為複雜，且因應本市於 99 年 12 月 25 日升格為直轄市，依 98 年 11 月 10 日「研商縣市改制直轄市後都市計畫業務推動相關事宜會議」結論，因「都市計畫法臺灣省施行細則」係屬中央法規，依地方制度法規定，於本府改制後尚未修法前，仍得暫時適用，惟建議應於改制後一年內完成「都市計畫法新北市施行細則」之訂定。</p> <p>為配合「臺北縣」由省轄縣升格為直轄市「新北市」，爰需儘速依都市計畫法第 85 條訂定「都市計畫法新北市施行細則」，俾使都市計畫之執行以更積極的方式，引導都市全面提升發展。</p> <p><b>貳、辦理過程</b></p> <p>一、有關「都市計畫法新北市施行細則」草案之研擬，經 99 年 3 月 25 日、5 月 10 日、6 月 23 日邀集府內相關局處進行研商後已獲具共識，並將涉及全市性管制政策（住宅區是否得設置寺廟或神壇）、99 年 10 月 5 日「都市計畫法臺灣省施行細則」部分條文修正（草案）及相關單位會後補充意見內容，於 99 年 11 月 11 日簽請前縣長核示在案。</p> <p>二、為增加「都市計畫法新北市施行細則」（草案）條文內容之完整性及妥適性，本案於 99 年 11 月 23 日邀集都市計畫相關專家學者研商討論，以資周延。</p> <p>三、本案於 99 年 11 月 25 日提送臺北縣都委會第 406 次會議報告在案，並依會議決議函送草案內容予縣都委會委員審視，續將交通局、工務局補充建議事項及民眾陳情內容（放寬住宅區之浴室業得設置溫泉浴池）納入草案研議。</p> <p>四、為配合本府升格，本案於 100 年 3 月 10 日提送新北市都市計畫委員會第 3 次會議報告，是日會議決議：</p>		



(一) 有關本次提會報告草案內容，請作業單位邀集府內相關局處研商確認後，續依行政程序辦理草案預告及提送新北市法規會審議。

(二) 請作業單位於草案內容預告後，邀集相關專業公會研商討論，並請本會各委員於本次會後不吝提供書面意見，併提送新北市法規會討論。

五、 本局依上開決議於 100 年 4 月 29 日、5 月 12 日及 6 月 13 日邀集府內局處及相關專業公會召開 3 次研商會議，相關處理情形概述如下：

(一) 修正開挖率之定義。

(二) 刪除住宅區電力容量熱能規模認定標準。

(三) 修正工業區作一般商業設施等項目其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。

(四) 修正工業區醫療保健設施包括醫療機構、護理機構及醫事機構。

(五) 增加風景區得作零售、飲食業及文教設施使用。

(六) 刪除不合分區使用建築物第四款「自行停止使用滿二年以上者，不得繼續為原來之使用。」之規定。

(七) 刪除都市防災及創意建築獎勵。

(八) 明確訂定災害獎勵之火災應經消防主管機關鑑定非屬人為縱火。

(九) 工業區第 2 項第 3 款第 1、2、3、4、7 目排除總量管制，其餘第 3 款設施之使用土地面積不得超過該工業區總面積 10%，第 4 款設施之使用土地面積不得超過該工業區總面積 30%。

(十) 各項條文用語之修正。

六、 草案內容依行政程序法第 151 條及第 154 條規定以 100 年 7 月 26 日北府城都字第 1000719041 號公告辦理預告作業，並刊登 100 年 7 月 29、30、31 日工商時報及本府 100 年 8 月 3 日公報。

七、 草案預告期間接獲 7 起陳情意見，依「新北市政府辦理法規命令草案公告程序應行注意事項」第 6 點規定，另於 100 年 9 月 8 日邀集

相關單位研商，相關陳情意見及處理情形概述如下：

- (一) 保護區作農業使用得申請建築農舍及農業產銷必要設施，且林地目應一併納入

處理原則：為遏阻保護區四處申請興建農業產銷設施、嚴重破壞農地生產環境之情形，排除林業適用，另為避免影響人民權益並維護環境，有關農舍之申請增加除經繼承外不得比照農業區之有關規定及條件申請建築農舍相關規定。

- (二) 農業區、保護區作廢棄物資源回收、貯存場及汽車運輸業停車場(站)等相關規定

處理原則：考量目前農業區、保護區申請作廢棄物資源回收、貯存場及車運輸業停車場(站)等仍有需求，參照都市計畫法臺灣省施行細則予以保留。

- (三) 乙種工業區作醫療保健設施比例由 5%提高至 10%。

處理原則：目前新北市乙種工業區醫療保健設施申請比例皆仍有餘額，本次仍不宜全面性放寬。

- (四) 高氯離子建築物增列建蔽率得依原建築面積核定，且免經都市設計審核之程序。

處理原則：本次草案內容增訂因基地情況特殊，經市都設會審議通過者，得依原建蔽率重建，考量實際執行，仍維持原草案內容。

- (五) 配合行政院核定「都市更新產業行動計畫」，建議新增老舊建物改建相關文字內容及配合其建築容積額度。

處理原則：配合行政院核定「都市更新產業行動計畫」新增相關文字內容，並配合三重等 20 處土管之規定，刪除原有關舊市區小建築基地合併整體開發建築之條文。

- (六) 海砂屋或輻射屋改建條件嚴苛，都市計畫第 27 條迅行變更之條件規定過於籠統，建議予以明定。

處理原則：

高氯離子建築物，由本府主管建築機關專案核准拆除重建，始得適用獎勵，其核准資格是否放寬建議由主管建築機關研處。另輻射屋獎勵已於「放射性污染建築物事件防範及處理辦法」明訂，本次施行細則不予訂定。

因都市計畫變更原因涉及社會、經濟、安全、國防及重大建設

等複雜議題，若明確定義，將喪失原 27 條迅行變更之彈性，執行不易，相關建議不予採納。

- (七) 新北市應比照台北市訂定全市性土地使用分區管制及公共設施保留地處理訂定相關處理原則。

處理原則：

新北市幅員遼闊，各行政轄區之區位發展條件差異大，宜循序漸進予以修正，為避免造成衝擊，本次暫不予調整。

另為免公共設施保留地土地所有權人權益受損，內政部針對都市計畫法所稱之「公共設施保留地」，訂有「都市計畫容積移轉實施辦法」、「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」、「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」等相關規定，且公共設施保留地並得依「土地稅法」等相關規定申請稅捐減免，針對其需求，建議仍應循通盤檢討程序，於各都市計畫通盤檢討時提請都委會討論決議。

- (八) 另為回應廖議員裕德等地方民代所提之意見，本次亦討論住宅區例外容許汽機車修理業使用條件規範事宜及是否訂定加油站、液化石油氣、汽車加氣站之申請設立應舉辦地方說明會或公聽會等社區參與規定兩項臨時動議，考量後續稽查之認定困難，刪除草案住宅區設置汽機車修理業面積不得超過 100 平方公尺限制，另考量實際經營時會佔用半個至一個車道，設置地點面臨道路等級不宜過低，爰設置地點仍比照都市計畫法臺灣省施行細則維持需面臨 12 公尺以上道路規定，另加油站、液化石油氣、汽車加氣站等設施之申請設立依據經發局代表之意見，如需舉辦地方說明會或公聽會將造成設立之困難，原本次條文未將相關規定納入。

### 參、草案訂定原則

- 一、以原執行經年之省施行細則為主幹，並針對新北市發展特性及執行疑義作必要修訂。
- 二、參採臺北市、高雄市之執行經驗，適度納入二市施行細則之相關規定。
- 三、配合三重等 20 處都市計畫區土地使用分區管制要點專案通盤檢討之成果，納入應適用於全市之統一性規定。

本案係透過上述三面向之整合，一方面尊重既有執行模式，降低

因法令體制轉換產成之執行陣痛，一方面也將近年如節能減碳、綠化保水等環境保育理念及大眾運輸導向發展、都市防災及環境美學等都市發展趨勢與規劃理念納入，使施行細則更具積極引導之作用。

另考量本案之完成時間具急迫性，且增訂「新北市土地使用分區管制規則」須同時評估本市都市計畫土地使用分區管制內容、實際發展現況與相關法令之配套規定，爰本案仍依上述訂定原則訂定，俟本案完成法定程序公告後，續採循序漸進之方式調整管制內容及研擬「新北市土地使用分區管制規則」等相關法令，避免管制內容調整幅度過大，影響民眾權益。

#### **肆、草案要點內容（詳附件）**

「都市計畫法新北市施行細則」草案，計五章共五十五條。

- 一、 本施行細則之訂定依據、用詞定義及母法用詞解釋。（草案第一條至第二條）
- 二、 都市計畫公開展覽辦理及陳情意見處理之方式。（草案第三條至第五條）
- 三、 已發展區劃定及擬定細部計畫之規定。（草案第六條）
- 四、 土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫之書件內容及範圍劃設原則。（草案第七條及第十條）
- 五、 以市地重劃等整體開發方式辦理之應備書件。（草案第十一條）
- 六、 為擬定或變更都市計畫進行勘查、測量工作及補償金提存之執行方式。（草案第十二條及第十三條）
- 七、 土地使用分區劃設原則、各分區容許使用項目及不合分區使用規定者之處理。（草案第十四條及至第三十五條）
- 八、 各土地使用分區之建蔽率及地下室開挖率標準。（草案第三十六條及第三十七條）
- 九、 各土地使用分區之容積率訂定方式及原則性標準。（草案第三十八條及第三十九條）
- 十、 土地使用分區管制要點包含內容。（草案第四十條）
- 十一、 建築基地之院落、停車空間、綠覆標準及綠能屋頂規定。（草案

	<p>第四十一條及第四十四條)</p> <p>十二、得適用之容積獎勵項目、標準及獎勵上限。(草案第四十五條及第四十六條)</p> <p>十三、各公共設施用地之建蔽率及地下室開挖率標準。(草案第四十七條及第四十八條)</p> <p>十四、各公共設施用地之容積率原則性標準。(草案第四十九條)</p> <p>十五、建築物因重大災害、公共工程、避免災難發生等情形之特別建築管制事項。(草案第五十條至五十三條)</p> <p>十六、留設雨水貯留涵養水分設施之規定。(草案第五十四條)</p> <p>十七、施行日規定。(草案第五十五條)</p> <p>伍、以上內容，提請大會報告。</p>
決議	<p>請作業單位依下列各委員意見研議後，併提送新北市法規會討論。</p> <p>一、草案第三十條農業區作農業休閒設施僅規範建蔽率，是否應比照農舍訂定高度限制，請納入考量。</p> <p>二、草案第三十八條第二項、第三項有關老舊建築物改建條文審查機關前後不一致，請作業單位予以修正。另第二項有關無法以前項規定放寬建築容積者，前項條文並無相關規定，請再予以檢視。</p> <p>三、草案第四十四條第一項建築基地應經市都設會審議，請修正為建築基地應經新北市都市設計委員會審議，以資明確。</p> <p>四、草案第四十五條第一項第五款有關災害獎勵規定與草案第五十條似有重複，請合併修正。</p> <p>五、草案第四十五條第一項第五款有關災害獎勵規定10%獎勵容積是否足夠，火災需非人為縱火才給予獎勵是否過於嚴苛，如非可歸責於土地或建物所有權人之人為縱火可否適用，請納入考量。</p> <p>六、草案第五十二條配合市府工務局新修正之規定，建議將拆除後賸餘部分修正為拆除後賸餘建築基地內建築物改建、增建部分。</p>

散會：下午 18 時 50 分