

## 新北市都市計畫委員會第 23 次會議紀錄

一、時間：101 年 8 月 22 日下午 2 時

二、地點：本府 28 樓都委會會議室

三、主席：許主任委員志堅

紀錄彙整：邱信智

四、出席委員：詳如簽到簿。

五、出席單位：詳如簽到簿。

六、主席致詞：略。

七、報告事項：

### (一) 確認市都委會第 22 次會議紀錄：

決議：1、審議案第七案擬定新店中央新村北側附近地區(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫案補充決議：(1)經市府相關單位釐清該推動整體開發所用之平均地權基金，因屬自償性基金，並無市府財政無法配合而影響區段徵收執行之情形。且本案自公開展覽以來，整體區段徵收財務評估一直可行，並經周前縣長 98 年裁示本案仍採以區段徵收方式開發，而有關重劃籌備會代表之陳情意見並已納入都委會專案小組討論情形下，基於本府並無法提出具體無法辦理區段徵收之理由，且考量政策推動之一致性，故有關開發方式仍維持原公開展覽方案採以區段徵收方式開發。(2)有關本案計畫內容、土地使用分區管制要點及人民陳情意見依專案小組審查意見通過。(3)為利本案長期關心之民意代表與地主代表瞭解本案執行進度與內容，請作業單位應將本次提會說明維持原開發方式之事由及本次會議決議函送知悉。(4)另本案計畫區南側帶狀鄰里公園兼兒童遊樂場用地之後續規劃設計階段，應邀請並歡迎熱(關)心人士提供意見參與討論，讓整體開放性活動功能更加完善。

### 2、其餘確認。

### (二) 主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、報告案：

報告案件一覽表：

(一) 變更新北市三重等 21 處都市計畫(土地使用分區管制要點)(專案通盤檢討)(草案)。

案由	變更新北市三重等 21 處都市計畫（土地使用分區管制要點）（專案通盤檢討）草案	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案 號	第一案
說明	<p><b>壹、辦理機關：</b>新北市政府</p> <p><b>貳、計畫緣起：</b></p> <p>為配合全面實施容積管制之政策，改制前臺北縣政府針對縣轄三重等 17 處都市計畫區，於 86 年 8 月 15 日參照土城都市計畫土管要點架構，發布土地使用分區管制要點。由於該 17 處都市計畫區為改制前臺北縣主要人口密集與都市發展用地分布地區，影響層面深廣，且要點內容亦較為完整中允，爰該土管要點遂成為後續本市其他土管要點擬定或修訂之參考依據（一般稱其為共通性土管要點），其後淡水(竹圍地區)、樹林(三多里地區)及樹林(山佳地區)等 3 處土管要點均據以訂定。</p> <p>三重等 17 處與淡水(竹圍地區)等 3 處土管要點雖已配合執行疑義與都市發展需求及都市規劃趨勢辦理第一次專案通盤檢討（分別於 98 年 12 月 25 日及 100 年 1 月 17 日分二階段發布實施），惟臺北縣於 99 年 12 月 25 日改制為直轄市後，依都市計畫法應訂定「都市計畫法新北市施行細則」（以下簡稱「市施行細則」），土管要點需配合作結構性的調整；另捷運建設等各項公共工程積極展開後對都市空間發展產生影響；又全球暖化、暴雨頻率劇增等氣候異常亦需預為應因，以及土管要點於第一次專案通盤檢討發布後，相關規劃原意雖明確，惟於都市設計、土管執行及建築管理上屢有申請人提請釋疑，考量本市已正式升格為直轄市，其城市發展風格實應有國際城市應有之風範，而土地密集地區土地使用管制更可呈現本市跨越以往邁向國際城市之應有企圖，爰綜整層面因素，辦理本次土地使用分區管制要點專案通盤檢討（以下簡稱「本案」）。</p> <p><b>參、辦理過程</b></p> <p>基於前述因應新北市快速發展需要、解決氣候環境變遷問題、因應公共建設發展需求，並配合中央政策，爰辦理本案。復考量避免後續都市設計、建築管理與執行操作上產生疑義，故由市府工務局建築管理科、使用管理科；市府城鄉發展局計畫審議科、都市設計科、開發管理科、都市計畫科，以及都市更新處等相關局處室成立本案工作小組，並召開過 12 次跨局室會議，初步草擬完修正條文。</p>		

另為廣納各方意見，俾使本案規定能更臻完備，分別於 101 年 7 月 13 日邀集相關局處室召開跨局室會議；101 年 7 月 30 日、101 年 8 月 13 日邀集各相關公會與專家學者舉行 2 場專家學者座談會（詳附件）。

又本委員會於 101 年 6 月 28 日第 21 次會議審議「變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區細部計畫（配合市地重劃開發）」案時，決議（略以）：「請城鄉局加速辦理本市共通性土地使用分區管制要點專案通盤檢討相關作業，並將計畫草案提本會報告。」，爰將本案初步成果提會報告。

#### 肆、計畫範圍：

除 86 年發布土管要點之三重、板橋、新莊、永和、中和、新店、淡水、汐止、蘆洲、樹林、瑞芳、五股、泰山、土城(頂埔地區)、澳底、臺北港特定區（原為八里）、八里(龍形地區)等 17 個都市計畫外，尚包括淡水(竹圍地區)、樹林(三多里地區)及樹林(山佳地區)等 3 個都市計畫外，並納入發展狀況相同、土管要點類似的土城都市計畫，總計 21 個都市計畫區。

#### 伍、現行計畫概況：

現行三重等 21 處土管要點之內容概可分為總則、使用強度、容積獎勵都市設計管制及其他等五類，其內容概要詳見表一。

#### 陸、市施行細則訂定概況：

##### 一、辦理經過

- （一）99 年 3 月至 6 月間邀集府內相關局處召開 3 次研商會議後，於 99 年 11 月 11 日提報改制前縣長核示在案，並提 99 年 11 月 25 日改制前臺北縣都市計畫委員會第 406 次會議及 100 年 3 月 10 日新北市都市計畫委員會第 3 次會議報告。
- （二）100 年 4 月至 6 月間邀集府內局處及相關專業公會召開 3 次研商會議，並以 100 年 7 月 26 日北府城都字第 1000719041 號公告辦理預告作業；100 年 12 月 14 日、20 日市府法規會審議通過後，函送內政部審查。
- （三）內政部分別於 101 年 5 月 29 日、6 月 13 日、7 月 9 日召開 3 次審查會審議，除涉及容積獎勵項目及上限（第 47、48 條）需配合臺灣省及其他 4 個直轄市施行細則一併調整外，餘均審查通過。

##### 二、內容概要

依目前內政部審議通過市施行細則草案內容，除依都市計畫法臺灣省施行細則為基礎訂定外，為使三重等 21 處土管要點內容能達全市一體適用，避免對都市環境之基本要求因各地區土管要點訂定不同而有異，故將部分三重等 21 處土管要點內容納入施行細則中，相關納入對應情形詳見表二。

## 陸、本案修法重點

### 一、新北市都市發展面臨問題

新北市近年都市發展所面臨問題，主要可分為下列 4 個面向：

- (一)生產活動面：原有以二級產業為主的都市產業形態面臨轉型，而劃設供產業使用之分區未能發揮預期目的，如商業區未能提生活服務或辦公空間機能，工業區閒置或違法作住宅使用。
- (二)生活空間面：除都市計畫公共設施普遍不足，尤以開放性公設用地最為缺乏外，人口老化趨勢日益明顯，相關支應設施未能跟進，亦是未來所面臨的挑戰。
- (三)生態環境面：近年極端氣候日益嚴重，而都市建設過程中較少對透水或蓄洪空間的要求，在防汛設施未能負荷情形下，導致暴雨釀災頻傳。
- (四)執行機制面：側重以容積獎勵機制作為誘導手段，使都市總量失控，而獎勵結果亦未能達成預期目的或效益不對等，如增設開放空間與停車空間之開放性屢受質疑，綠建築未能永續等。

### 二、新北市都市發展的轉機

配合大臺北都會區捷運系統建設，市長提出以捷運「三環三線」建設為未來新北市空間發展的為骨幹，其範圍於新北市轄區部分即以本案計畫範圍為主，捷運「三環三線」建設完成後，配合交通節點的改變，都市空間將再結構，故都市計畫亦應由此角度思維，透過土管要點的預為規範，將新北市導向具宜居、效率與競爭力的幸福城市，為本案辦理的重點之一。

### 三、土地使用管制的目標體系

考量前述的課題與轉機，研擬新北市土地使用管制之目標體系如圖一所示，有關市施行細則之研訂與本案之修訂，皆以此目標體系進行，有關對應之市施行細則草案相關內容概要及後續三重等 21 處土管要點修訂方向建議詳見表三。

## 柒、修訂原則及後續執行方式：

### 一、法令體制之調整

由於三重等 21 處土管要點部分條文已納入市施行細則中並經內政部審議通過，將成為全市性之管制規定，後續新北市都市計畫之土地使用管制體制將以「施行細則作全市性基本要求」、「土管要點因地制宜作在地性特殊規定」2 層次進行管制，有關配合市施行細則之實施，現行三重等 21 處土管要點條文之處理原則如表二所示。

## 二、土管要點修訂原則

配合前述土管要點修訂方向建議及法令體制之調整，土管要點之修訂原則如下：

### (一)產業活動誘發

1. 配合目的事業主管機關需求報府同意後，循都市計畫程序，於特定地區訂定提供策略性產業及育成空間之獎勵機制(已納市施行細則第 47 條作原則性規定，暫予保留；另需於土管要點訂定)。
2. 配合區位條件，規範商業區特定樓層或一定比例應作商業設施使用，以維商業區劃定之目的。

### (二)宜居空間維護

1. 捷運車站周邊地區訂定建築退縮規定以提供良好人行空間規定。
2. 私人提供老人安養或公共托育等公益性設施的獎勵機制(已納市施行細則第 47 條，暫予保留；另需於土管要點訂定)。
3. 配合當地開放性公共設施用地提供狀況及分區使用屬性，檢討私人增設開放空間獎勵之適用性及配合提供公共藝術之機制。

### (三)永續環境的確保

1. 開挖率標準的檢討與訂定法定空地透水率的規範。
2. 捷運毗鄰地區得經都設會同意酌減汽機車停車位以提高捷運使用率。
3. 私人提供綠色運具接駁空間之公益性設施的獎勵機制(已納市施行細則第 47 條，暫予保留另需於土管要點訂定)。
4. 一定規模之建物需達綠建築銀級標準(已納市施行細則)
5. 授權新北市都市設計委員會對採創新能源或環保建材之建築物的獎勵措施。
6. 規定建築基地均須設置雨水貯留與再利用設施(三重等 21 處土管要點已規定，並已納入市施行細則作全市性規範)。

### (四)適性適量的義務規範與獎勵措施

市施行細則雖已納入部分容積獎勵規定，惟需於都市計畫書中指定方得適用，故土管要點對於容積獎勵機制應依下列原則檢視與訂定：

1. 區分義務與獎勵，且獎勵不得重複計列：土管要點或其他規定應提供之義務（如建築退縮、綠建築要求…等），應於類似獎勵規定內排除適用，且適用之獎勵不得重複計列。
2. 獎勵標的應具公共性、公益性：為避免產生增設開放空間或停車空間獎勵後卻不開放之弊端，具公共性獎勵標的應訂定對提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保公共性與公益性。
3. 獎勵對象的妥適性：各獎勵項目之獎勵對象應妥為釐清（如：建商、土地所有權人…等），以確保給予之獎勵額度能確實用於對環境有貢獻者與使用者。
4. 獎勵額度應與貢獻對等：應配合各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定各獎勵項目之獎勵額度，以免造成獎勵容積過度浮濫或誘因不足而無法達到獎勵效果。
5. 獎勵項目之優先順序：考量各都市計畫區皆有其各自都市發展需求及需解決之課題（如：人口老化、少子化、產業外移…等），故在容積獎勵應視地區特性指定得適用之項目外，並應訂定各獎勵項目之適用優先順序，使獎勵貢獻能適性適時適地提供。

### 三、適用原則

考量本案條文修訂後之可行性、縝密性與完備性，後續將擴大民眾參與方式辦理專案通盤檢討，爰時程上恐未及配合刻正辦理通盤檢討之都市計畫時程，是以針對前開土管要點修訂原則建議適用情形，說明如次：

#### （一）三重等 21 處土管要點地區：

1. 刻正進行通盤檢討尚未審竣者（含仍於規劃階段者）：配合前述原則進行土管要點之修訂。
2. 通盤檢討案已審竣或未辦理通盤檢討者：將前開處理原則納入後續辦理通盤檢討內容。

#### （二）非屬三重等 21 處土管要點適用地區（含 21 處土管計畫區內整體開發地區、私人申請變更案件）：

1. 土管要點未經市都委會審竣者，依市施行細則及前述土管要點修訂原則辦理。
2. 經市都委會審竣者，維持原審竣內容，惟應將前開處理原則納入後續辦理通盤檢討內容。

另上開情形之土管要點核定實施皆應配合市施行細則之發布時間辦理，以避免產生土管執行空窗期。

	捌、以上內容提請大會討論。
決 議	<p>洽悉，附帶決議：</p> <p>一、針對條文修定原則部分，為廣徵市府各委員會意見，請作業單位依委員意見酌予修正後，將本案修訂原則向新北市都市設計委員會、都市更新委員會報告，並針對相關立法技巧，就教市府法規會。</p> <p>二、請依委員意見酌予修正草案內容後提供予各委員，俾將修訂原則落實至目前各審議案中；同時併請各委員提供相關書面意見，以為修法之參酌。</p> <p>三、請作業單位整理台北市相關容積分類資料（包括面積比率），並檢視各分區賦予的功能、公共設施規劃及其服務水準，以供後續納入各地區修訂土管要點條文內容之參據。</p> <p>四、至委員所提都市計畫法新北市施行細則與土管關係界定；釐清各委員會審議功能之權責與依據；氣候環境變遷、宜居空間維護與條文規定密切結合；相關條文內容均應有數據等理論基礎；考量新北市城鄉差異大，應有容許適當彈性規定（如施行時間部分）等意見，請納入條文草案規劃參考。</p>

九、散會：下午 16 時 20 分