

# 變更中和細部計畫（配合中和第二納骨塔興建工程） （土地使用分區管制要點第五點、第七點）案



公開展覽說明會

變更機關：新北市政府  
113年3月14日

壹 計畫緣起

貳 計畫範圍及法令依據

參 基地概況

肆 變更理由及變更內容

伍 都市計畫程序及意見表達方式

計畫尚在審議中，僅供參考

## 計畫緣起

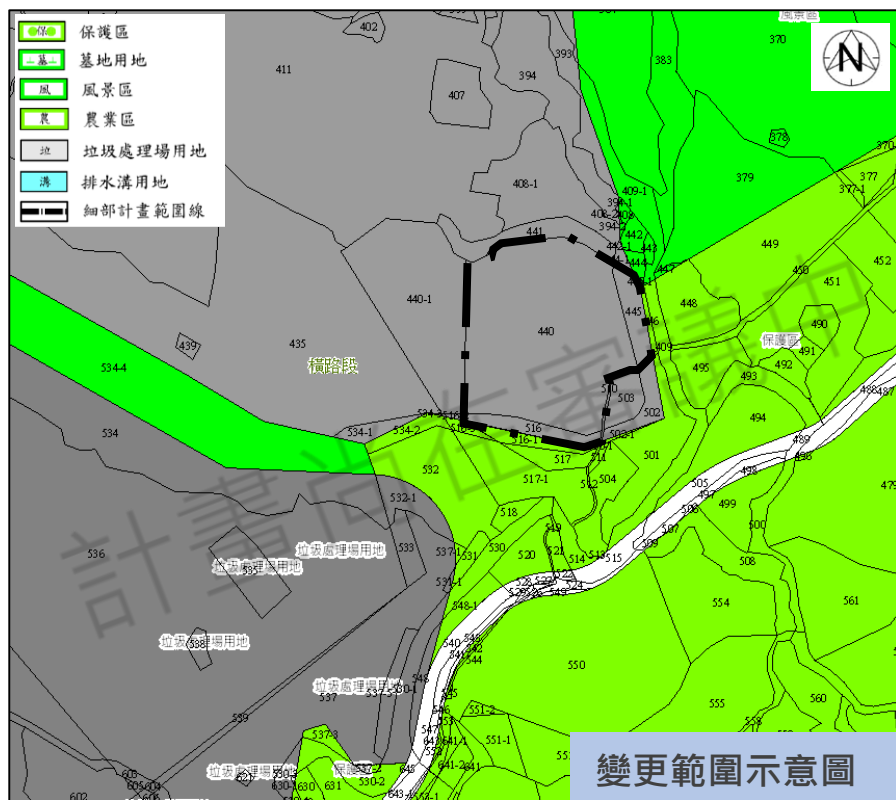
- 新北市中和納骨塔自70年取得使用執照迄今已逾40年，目前設置櫃位30,181個及牌位4,136個，其使用率已達99%，牌位區已達100%，為因應本市中和、永和及板橋區等周邊地區納骨需求，未來預計擴建第二納骨塔，但受限原都市計畫建蔽率及容積率之規定，面臨已無法增改建之困境。
- 為使中和納骨塔未來朝向擴大服務周邊地區民眾及多元化殯葬方式，以因應未來民眾納骨需求，**辦理變更本次墓地用地土地使用分區管制相關內容，以提高部分墓地用地做納骨塔使用之土地使用強度。**

## 細部計畫與主要計畫之關係

- 本次變更範圍係屬細部計畫墓地用地，變更墓地用地土地使用分區管制內容，爰僅辦理計畫內容。

## 計畫範圍

- 本計畫屬新北市中和區都市計畫區，基地位於中和區興南路三段52巷38號，現為中和納骨塔使用。
- 計畫面積 8,230.64平方公尺。



## 都市計畫變更法令依據

- 本細部計畫之擬定係依據都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理
- 新北市政府112年9月6日新北府城審字第1121729648號

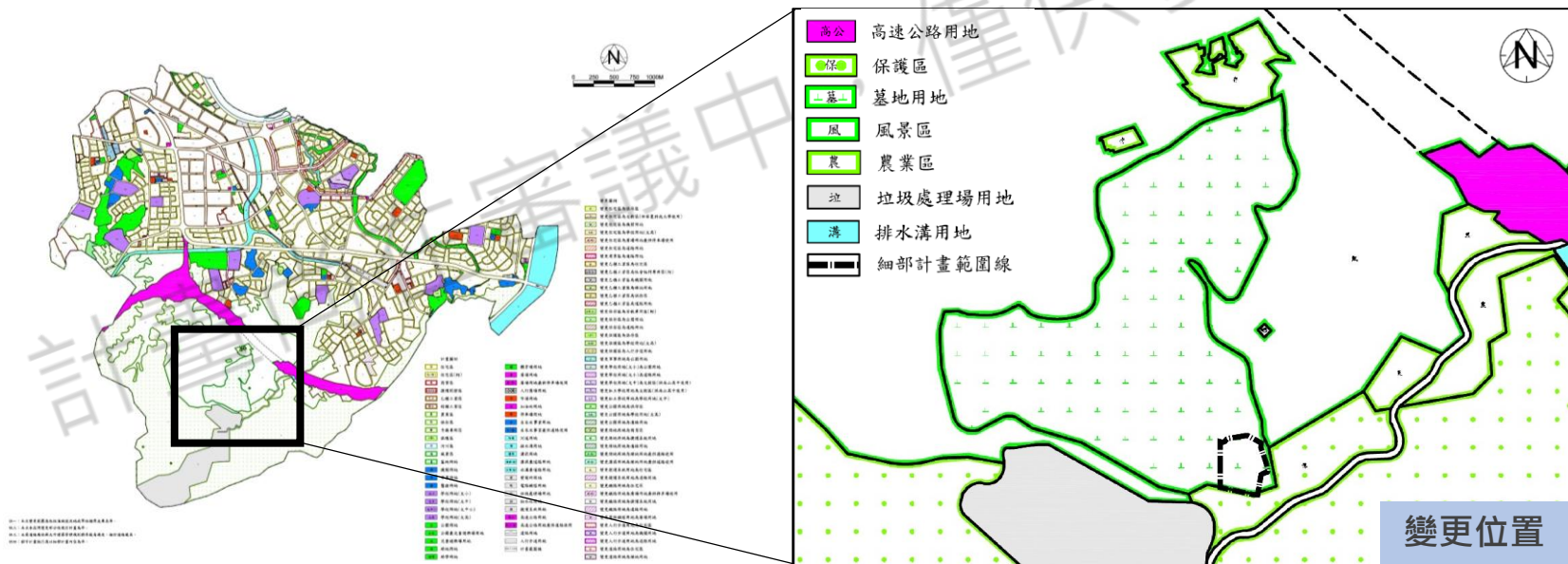
新北市政府民政局113年度施政計畫，尚符內政部93年1月7日台內營字第0920091111號函，修正都市計畫法第27條第1項3、4款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議記錄結論「(一)3、(1)已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者。」之情形，後續依都市計畫法第19條、第23條及第28條規定程序辦理變更事宜。

## 都市計畫變更依據

- 依都市計畫法第19條辦理公開展覽30天並舉行說明會。

# 現行計畫

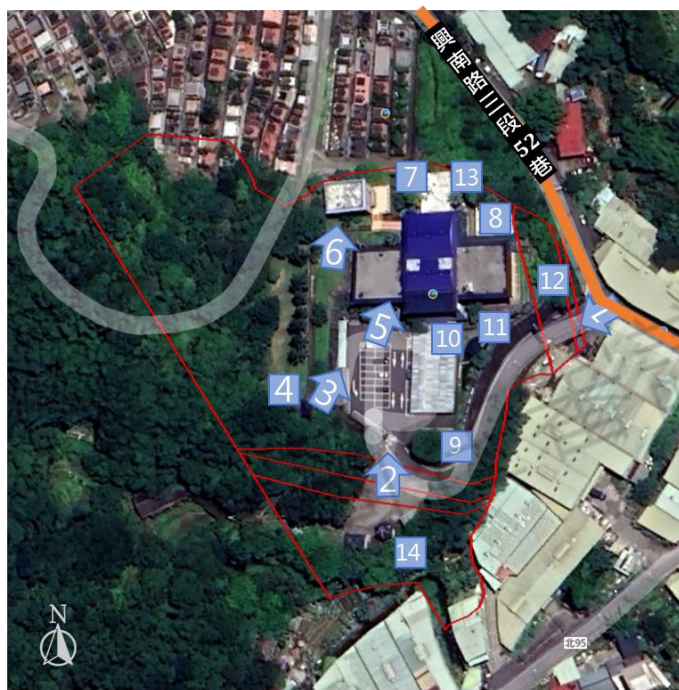
- 現行土地使用分區管制要點為112年12月21日新北府城審字第1122429779B號公告，自112年12月26日核定實施之「變更中和細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)」案。
- 土地使用強度：都市計畫法新北市施行細則第49條、第51條規定，**墳墓用地：建蔽率10%(作為納骨塔使用)、容積率40%**。



# 現況分析

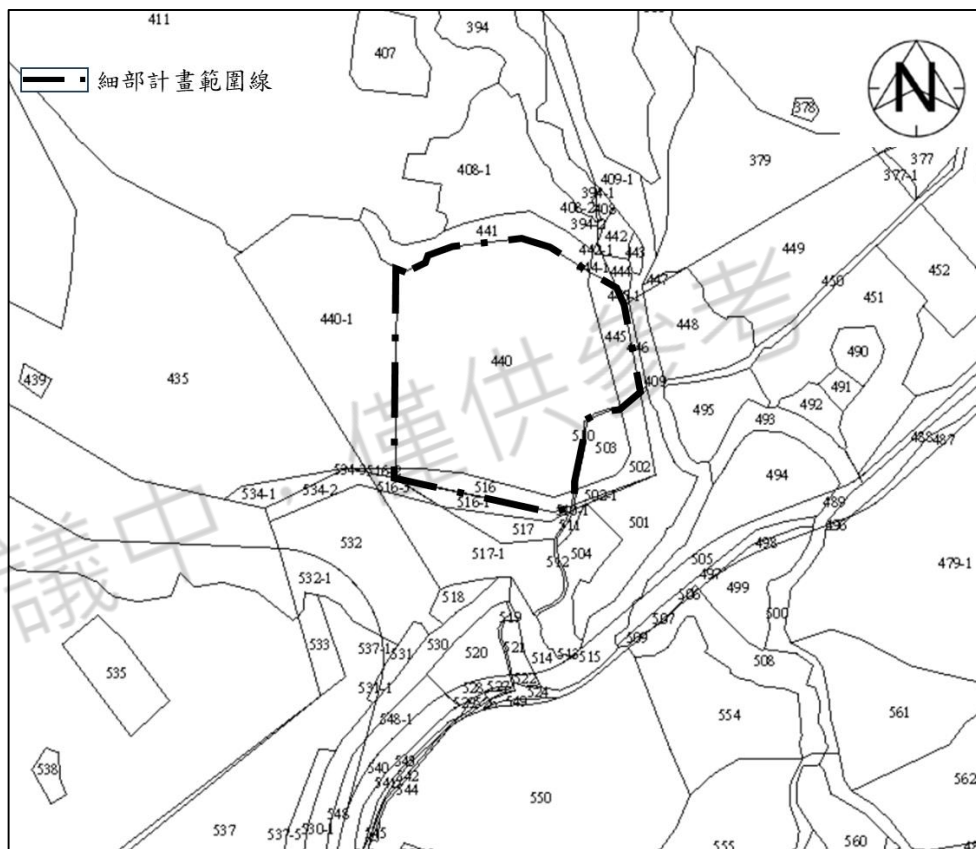
## 基地概況

- 基地位於巷道內，主要透過一條6公尺寬之聯外道路銜接興南路三段52巷。
- 計畫範圍內有中和納骨塔主塔、萬應公祠、管理室、辦公室4棟建物，其中中和納骨塔1至3樓和辦公室皆屬合法建物，而主塔4樓、萬應公祠、管理室則屬於無照違建。
- 現有合法建物合計**建蔽率27%、容積率76%，已超出現行土管規定。**



## 土地權屬

- 本案計畫範圍為本市中和區橫路段440、445及516地號等3筆土地。
- 土地所有權人為新北市政府，管理機關為新北市政府殯葬管理處。



段號	地號	面積(平方公尺)	所有權人	管理機關
橫路段	440	7,249.03	新北市政府	新北市政府殯葬管理處
	445	522.30	新北市政府	新北市政府殯葬管理處
	516	459.31	新北市政府	新北市政府殯葬管理處
合計		8,230.64		

## 變更理由

### ■ 爭取放寬建蔽率及容積率

因應新北市中和區及周邊既有公立納骨空間需求已不敷使用。

### ■ 墓地其法定空地應綠化美化或作環保自然葬使用

為符合未來環保自然葬趨勢，鼓勵墓地多經營環保自然葬，且其作法本身即有綠美化墓地功能，故墓地其法定空地應綠化美化或作環保自然葬使用，且不得再做其他墳墓使用。

### ■ 得附設多元殯葬設施

滿足當代納骨空間及儀式之納骨櫃牌位、儀式祭拜空間、半戶外祭拜功能，另因新北市都會區內之喪葬設施較為缺乏，故墓地倘經目的事業主管機關同意，得附設多元殯葬空間、禮廳服務等相關設施。

### ■ 不受加倍附設停車位之限制

由於中和納骨塔位於山坡地，受到基地腹地條件限制，考量推估平日停車使用率較低且旺季使用得以交通配套措施因應，加上開挖地下室成本過高，爰不受建築技術規則建築設計施工編第59條加倍附設停車空間之限制。



# 變更內容對照表

## 變更理由及變更內容

原條文			新條文			變更理由																																																																
<p>五、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>國中以下</td> <td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>高中職</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">市場用地</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">體育場用地</td> <td>50%</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td colspan="2">醫療用地</td> <td>40%</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">軍事用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">停車場用地 (91/10/18) 「擬定中和都市計畫 (安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案</td> <td>80%</td> <td>依施行細則規定辦理</td> </tr> </tbody> </table> <p>(一)墓地，如做為納骨塔，其法定空地應綠化美化且不得再做其它墳墓使用。 (二)景新街399巷之人行廣場得供指定建築線、行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用，且應於路側配置適當之人行功能。</p>			公共設施種類		建蔽率	容積率	學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%	高中職	200%	市場用地		依施行細則規定辦理	240%	體育場用地		50%	不予規定	醫療用地		40%	400%	軍事用地		50%	250%	停車場用地 (91/10/18) 「擬定中和都市計畫 (安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案		80%	依施行細則規定辦理	<p>五、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>國中以下</td> <td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>高中職</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">市場用地</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">體育場用地</td> <td>50%</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td colspan="2">醫療用地</td> <td>40%</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">軍事用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">停車場用地 (91/10/18) 「擬定中和都市計畫 (安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案</td> <td>80%</td> <td>依施行細則規定辦理</td> </tr> <tr> <td colspan="2">墓地用地(作公立納骨塔使用)</td> <td>40%</td> <td>160%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(一)墓地，如做為納骨塔，其法定空地應綠化美化或作環保自然葬使用，且不得再做其他墳墓使用。 (二)墓地用地倘經目的事業主管機關評估確實適宜兼作殯葬設施使用，得作為供舉行奠祭儀式之禮廳等相關設施。 (三)景新街399巷之人行廣場得供指定建築線、行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用，且應於路側配置適當之人行功能。</p>			公共設施種類		建蔽率	容積率	學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%	高中職	200%	市場用地		依施行細則規定辦理	240%	體育場用地		50%	不予規定	醫療用地		40%	400%	軍事用地		50%	250%	停車場用地 (91/10/18) 「擬定中和都市計畫 (安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案		80%	依施行細則規定辦理	墓地用地(作公立納骨塔使用)		40%	160%	<p>一、因應新北市中和區及周邊既有公立納骨空間需求已不敷使用。 二、為符合未來環保自然葬趨勢，鼓勵墓地多經營環保自然葬，且其作法本身即有綠美化墓地功能，故墓地其法定空地應綠化美化或作環保自然葬使用，且不得再做其他墳墓使用。 三、滿足當代納骨空間及儀式之納骨櫃牌位、儀式祭拜空間、半戶外祭拜功能，另因新北市都會區內之喪葬設施較為缺乏，故墓地倘經目的事業主管機關同意，得附設多元殯葬空間、禮廳服務等相關設施。</p>
公共設施種類		建蔽率	容積率																																																																			
學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%																																																																			
	高中職		200%																																																																			
市場用地		依施行細則規定辦理	240%																																																																			
體育場用地		50%	不予規定																																																																			
醫療用地		40%	400%																																																																			
軍事用地		50%	250%																																																																			
停車場用地 (91/10/18) 「擬定中和都市計畫 (安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案		80%	依施行細則規定辦理																																																																			
公共設施種類		建蔽率	容積率																																																																			
學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%																																																																			
	高中職		200%																																																																			
市場用地		依施行細則規定辦理	240%																																																																			
體育場用地		50%	不予規定																																																																			
醫療用地		40%	400%																																																																			
軍事用地		50%	250%																																																																			
停車場用地 (91/10/18) 「擬定中和都市計畫 (安邦新村老舊眷村改建細部計畫)」案		80%	依施行細則規定辦理																																																																			
墓地用地(作公立納骨塔使用)		40%	160%																																																																			

# 變更內容對照表

## 變更理由及變更內容

原條文	新條文	變更理由
<p>七、汽機車停車位設置應依施行細則第42條及下列規定辦理：</p> <p>(一) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。</li> <li>2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條所述第一類者，每100平方公尺設置一機車停車位。</li> <li>3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</li> </ol> <p>(二) 91年10月18日發布實施「擬定中和都市計畫（安邦新村舊眷村改建細部計畫）」案之住宅區停車空間每一住宅單位（住戶）至少應設置一位停車空間，但每戶樓地板面積每超過150平方公尺或其零數應增設一汽車停車位；機車停車空間悉依前述標準留設。另停車空間置於地下層時，其車道坡度不得大於一比八。</p> <p>(三) 為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車停車位之設置標準，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）同意者，得依前項規定停車位數量之70%為下限酌予折減留設。</p>	<p>七、汽機車停車位設置應依施行細則第42條及下列規定辦理：</p> <p>(一) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。</li> <li>2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條所述第一類者，每100平方公尺設置一機車停車位。</li> <li>3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</li> </ol> <p>(二) 91年10月18日發布實施「擬定中和都市計畫（安邦新村舊眷村改建細部計畫）」案之住宅區停車空間每一住宅單位（住戶）至少應設置一位停車空間，但每戶樓地板面積每超過150平方公尺或其零數應增設一汽車停車位；機車停車空間悉依前述標準留設。另停車空間置於地下層時，其車道坡度不得大於一比八。</p> <p>(三) 為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車停車位之設置標準，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）同意者，得依前項規定停車位數量之70%為下限酌予折減留設。</p> <p><b>(四) 墓地用地(作公立納骨塔使用)之建築物附屬汽車停車空間不受建築技術規則建築設計施工編第59條有關加倍附設停車空間之限制。</b></p>	<p>由於中和納骨塔位於山坡地，受到基地腹地條件限制，考量推估平日停車使用率較低且旺季使用得以交通配套措施因應，加上開挖地下室成本過高，爰不受建築技術規則建築設計施工編第59條加倍附設停車空間之限制。</p>

## 開發方式

- 本案後續興建相關建物及設施，由新北市政府殯葬管理處依相關規定辦理，並報請主管機關核備。

## 實施進度

- 預計本計畫發布實施後於113年開始辦理興建作業，最快於115年完工，惟後續辦理期程仍需依經費籌措情形分階段辦理建築相關事宜，並依核定期程完成本案相關建物及設施興建工程作業。

## 開發經費與來源

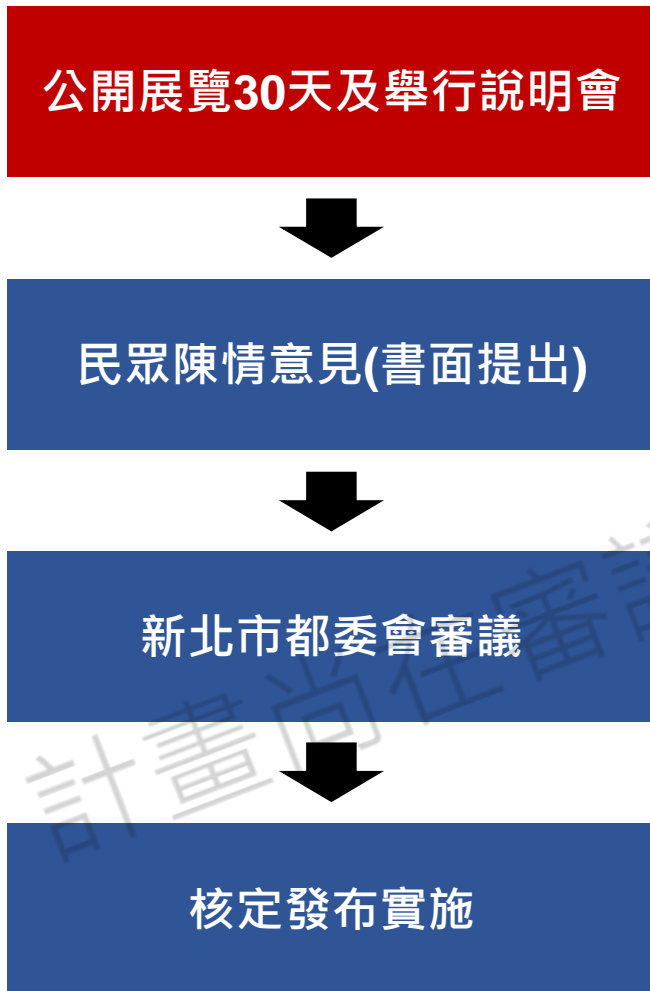
- 本計畫後續興建成本包括相關建物及設施等所需費用，由新北市政府殯葬管理處籌措興建。

設施項目	面積(平方公尺)	土地取得方式				開闢經費(萬元)		主辦單位	經費來源	完成期限
		徵購	撥用	市地重劃	其他	土地成本	興建成本			
墓地用地	8,230.64	-	-	-	V	-	15,000	新北市政府 殯葬管理處	1. 補助款 2. 自籌資金	115年

註：1.本案興建成本為概估，後續由新北市政府殯葬管理處自行籌措，並依實際所需調整興建工程費用。

2.預計本計畫發布實施後另案提報核備，再行依經費籌措情形分階段辦理建築相關事宜，並依核定期程完成本案相關建物及設施興建工程作業。

## 都市計畫程序



## 意見表達方式

- 於公開展覽期間內，任何公民或團體得以書面載明姓名或名稱及地址提出意見，由新北市都市計畫委員會予以參考審議。如有任何意見，請以書面郵寄或親自送達新北市政府城鄉發展局。
- 都市計畫書、圖請至新北市政府城鄉發展局及中和區公所參閱，或至新北市政府城鄉發展局網站下載檔案  
(<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>)/點選熱門服務>各項文件下載>公開展覽「變更中和細部計畫(配合中和第二納骨塔興建工程)(土地使用分區管制要點第五點、第七點)書」案。
- 聯絡單位：新北市政府城鄉發展局計畫審議科(02)29603456轉7156。
- **新北市政府城鄉發展局地址：**  
**新北市板橋區中山路一段161號11樓**

# 簡報結束

計畫尚在審議中，僅供參考