

變更新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第三階段）書

擬定機關：新北市政府

中華民國 108 年 6 月

變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區） 細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討） （第三階段）書	
變 更 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條	
變 更 都 市 計 畫 機 關	新北市政府	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	自 106 年 5 月 12 日起公告徵求意見 30 天
	公 開 展 覽	自 107 年 4 月 9 日起公開展覽 30 天，公告刊登於 107 年 4 月 9、10、 11 日中國時報
	公 開 說 明 會	107 年 4 月 24 日上午 10 時整假新 莊區公所舉辦
公 民 團 體 陳 情 意 見	詳人民團體陳情意見綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	新北市都市計畫委員會 107 年 8 月 31 日第 90 次會議審議通過 新北市都市計畫委員會 108 年 1 月 10 日第 95 次會議審議通過 新北市都市計畫委員會 108 年 6 月 13 日第 103 次會議審議通過

目 錄

壹、緣起與目的	1
貳、法令依據	2
參、計畫位置與範圍	2
肆、現行計畫說明	4
伍、變更理由及內容	6
陸、檢討後計畫	49
柒、事業及財務計畫	64
捌、其他	64

表目錄

表 1	新莊都市計畫土地使用分區管制要點發布歷程一覽表	4
表 2	「變更新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第三階段）」案變更內容明細表	9

圖目錄

圖 1	擬定新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫範圍示意圖	3
-----	--------------------------------	---

附錄

附錄一	人民團體陳情意見綜理表
附錄二	新北市都市計畫委員會 107 年 8 月 31 日第 90 次會議紀錄
附錄三	新北市都市計畫委員會 108 年 1 月 10 日第 95 次會議紀錄
附錄四	新北市都市計畫委員會 108 年 6 月 13 日第 103 次會議紀錄

壹、緣起與目的

新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）案，係考量新莊都市計畫定位、周邊環境與交通條件劃設之產業專用區，並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。

「變更新莊主要計畫（產業專用區及其周邊地區）」案與配合主要計畫變更另行擬定之細部計畫，業已於 103 年 2 月 7 日實施；後因退縮規定部份誤植之故，於 104 年 2 月辦理「訂正新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫（建築退縮留設規定）案」實施迄今。

考量部分條文實際執行困難，且上開細部計畫土管規定與 103 年 5 月 1 日公告實施之「都市計畫法新北市施行細則」部分規定不符，爰依都市計畫法第 26 條規定辦理土地使用分區管制要點之專案通盤檢討作業。此外，市府地政局自 105 年 7 月起陸續辦理本計畫區內產業專用區標售作業，該投標須知規定：「得標者須於土地移轉登記後 3 年內取得建造執照並申報開工…」，為利地主依適當建蔽率、開挖率儘速開發，已於 107 年完成第一階段專案通盤檢討，並於 107 年 9 月 28 日發布實施；第二階段專案通盤檢討針對第二種商業區高度限制及候選綠建築證書取得時點規定先行提請審議，以利地主開發作業，已於 108 年 2 月 22 日發布實施。

第三階段專案通盤檢討針對產業專用區容許使用項目、容積獎勵項目及捷運場站及毗鄰建築基地連通，並配合都市計畫法新北市施行細則、簡化都市設計審議程序等，爰辦理本階段土地使用分區管制要點專案通盤檢討。

貳、法令依據

依據都市計畫法第 26 條：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」

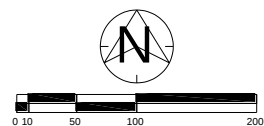
參、計畫位置與範圍

一、計畫位置

本細部計畫區位於新莊都市計畫中山路五工路交接處兩側之農業區，北側為經濟部編定之工業區新北產業區、南側為新莊副都心地區及頭前重劃區（詳圖 1）。

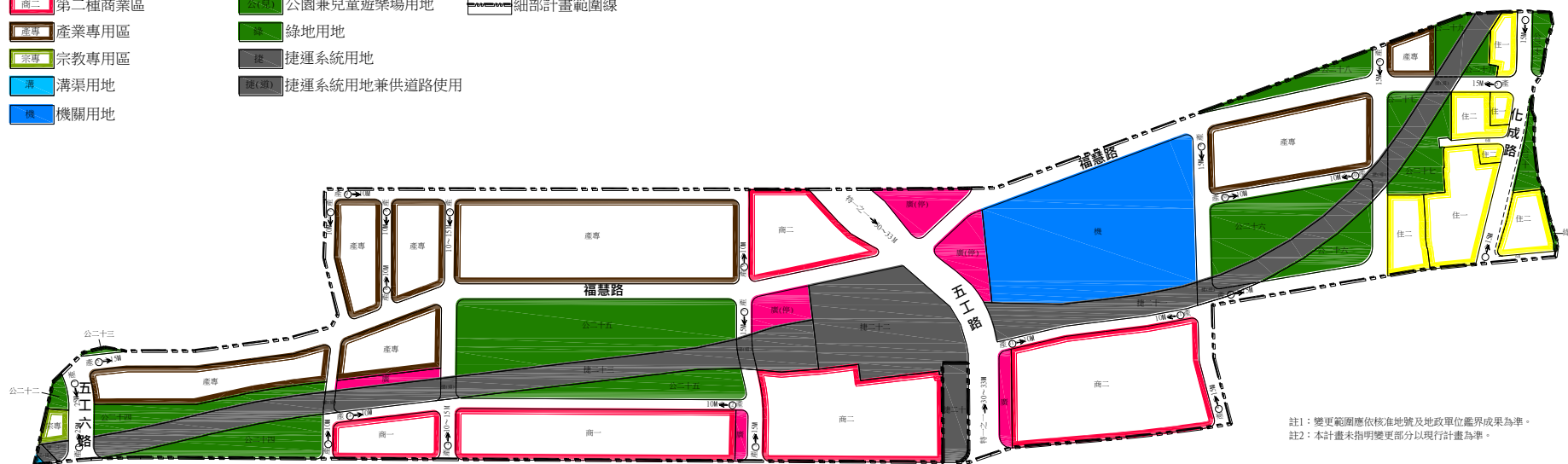
二、計畫範圍

本細部計畫範圍原則與主要計畫範圍相同，惟捷運 Y19 車站於民國 97 年 3 月 28 日已發布實施「擬定新莊都市計畫（Y19 捷運系統用地）（配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線）細部計畫」，爰於本計畫細部計畫範圍排除。計畫範圍北、東、西三側以新莊都市計畫界為界，南側則至中山路道路境界線、捷二十用地及頭前工業區邊界，計畫面積為 33.3430 公頃。



圖例：

- | | | |
|---|--|---|
| 住一 第一種住宅區 | 廣 廣場用地 | 堤(捷) 堤防兼捷運系統用地 |
| 住二 第二種住宅區 | 廣(停) 廣場兼停車場用地 | 道 道路用地 |
| 商一 第一種商業區 | 公 公園用地 | 道 道路用地 |
| 商二 第二種商業區 | 公(遊) 公園兼兒童遊樂場用地 | 細 細部計畫範圍線 |
| 產專 產業專用區 | 綠 綠地用地 | |
| 宗專 宗教專用區 | 捷 捷運系統用地 | |
| 溝 溝渠用地 | 捷(道) 捷運系統用地兼供道路使用 | |
| 機 機關用地 | | |



註1：變更範圍應依核准地號及地政單位鑑界成果為準。
註2：本計畫未指明變更部分以現行計畫為準。

圖 1 擬定新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫範圍示意圖

肆、現行計畫說明

新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）案，係考量新莊都市計畫定位、周邊環境與交通條件劃設之產業專用區，並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。

「變更新莊主要計畫（產業專用區及其周邊地區）」案與配合主要計畫變更另行擬定之細部計畫，業已於 103 年 2 月 7 日實施；後因書圖不符及誤植，於 104 年 2 月辦理「訂正新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫（建築退縮留設規定）案」；107 年 9 月「變更新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第一階段）案」、108 年 2 月「變更新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）案」實施迄今。

表 1 新莊都市計畫土地使用分區管制要點發布歷程一覽表

編號	案名	內政部或省政府 核定日期文號	市政府發布實施日期文號
一	擬定新莊都市計畫 （產業專用區及其周 邊地區）細部計畫案	—	103 年 2 月 5 日北府城都 字第 10301452153 號
二	訂正新莊都市計畫 （產業專用區及其周 邊地區）細部計畫（建 築退縮留設規定）案	—	104 年 2 月 13 日新北府城 都字第 1040225705 號
三	變更新莊都市計畫 （產業專用區及其周 邊地區）細部計畫（土 地使用分區管制要點 專案通盤檢討）（第一 階段）案	—	107 年 9 月 26 日新北府城 都字第 10717952601 號

編號	案名	內政部或省政府 核定日期文號	市政府發布實施日期文號
四	變更新莊都市計畫 (產業專用區及其周 邊地區)細部計畫(土 地使用分區管制要點 專案通盤檢討)(第二 階段)案	—	108年2月19日新北府城 都字第10802205151號

伍、變更理由及內容

一、變更理由

(一) 保障現有土地使用分區管制要點條文（以下簡稱土管條文）容許使用項目及符合產業需求下，修訂產業使用項目及經濟發展主管機關認定符合產業專用區需求之設施之規定：

1. 依經濟發展主管機關認定修訂符合產業專用區需求之容許使用項目及業別，考量新莊產業專用區發展定位擬作為知識密集型產業及上下游產業鏈廠商製程需要組裝、測試，且各進駐產業需要的工廠需求不同，為求兼顧各產業類別之需求，以達增進研發生產效率及降低研發成本之效，爰將容許產業類別附屬作業廠房比例，調整不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一。
2. 一般事務所及自由職業事務所，其樓地板面積比例下限規定予以刪除，以增加使用彈性。
3. 非屬上開產業專用區正面表列產業類別之其他產業類別，參酌經濟發展局之建議修正為經新北市政府核准之相關產業或設施，以增加其他必要設施之使用彈性。
4. 考量簡化都市設計審議（以下簡稱都審）後，有關各設施單元之衛生設備集中設置部分，若未達都審條件規模恐無法貫徹防堵違規使用之情形，且並未訂定「都市計畫產業專用區及工商綜合專用區等設置原則檢討」全市性規定，爰土管條文第3點產業專用區管制維持並修正文字。

(二) 都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）已明訂各土地使用分區之建蔽率、容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定；公共設施用地之建蔽率、容積率，除增列未規定者外，其餘回歸施行細則規定；公益性設施獎勵、防災間隔與保水獎勵、停車空間獎勵，配合施行細則規定予以刪除。

(三) 本計畫區無另行指述公共設施用地不得作多目標使用，又適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」無須特別規定，爰刪除相關規定。

(四) 容積獎勵上限回歸施行細則一致性規定，並將容積獎勵項目整併於同一土管條文。

1. 有關空橋連通獎勵部分，為鼓勵本計畫立體人行通廊之連通串接，新增建築物內部提供供公眾使用之獎勵；補充敘明立體人行通廊之功能，主要為減少跨越五工路之人車衝突，並串連 C2、C3 街廓促進捷運場站旁商業活動。考量捷運管理及安全維護需求，供公眾開放使用時間應配合捷運營運時間；為成就本計畫區形成立體人行通道系統，建議本計畫區第二種商業區建築物內部配合空橋銜接之開放人行通道及外部空橋、立體人行通道給予獎勵。又因 G1 機關用地未來將研議變更，無設置立體人行通道必要性，C1 街廓較小且行人可直接以平面方式從 C1 街廓穿越次要道路至捷運站，故取消 C1 及 G1 設置立體人行通道及 18 公尺留設露臺規定，但保留建築退縮規定。

2. 有關大面積開發獎勵部分，編號 I7、R1、R1-2、R2、R3 之街廓面積雖未超過 3000 平方公尺，規劃原意係鼓勵全街廓開發，其與大面積開發獎勵屬性不同，故於條文中分別列述；C2、C3 街廓大面積開發獎勵之原規定表示方式，易致被徵收土地之所有權人產生疑義，為避免實際執行產生爭議，爰修正用詞並就 C2、C3 街廓獎勵開發規模分別描述，修正前後之獎勵額度並無變動。

3. 有關智慧建築獎勵部分，依據施行細則第 46 條規定應取得候選智慧建築證書，並通過銅級智慧建築分級標準以上者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得智慧建築相關規定。

4. 有關住宅友善指標獎勵部分，配合新北市 15 處整體開發地區刻正推動智慧建築、耐震設計、住宅友善環境政策及產

業指標獎勵項目之政策，考量建築物結構安全，強化建築物耐震設計及住宅友善環境，爰參考內政部頒訂「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」及施行細則規定，增加建築物住宅友善環境之容積獎勵項目，並明訂住宅友善指標獎勵僅適用於住宅區，以平衡產業專用區及住宅區獎勵項目公平性，並敘明無障礙住宅建築標章與新建住宅性能評估容積獎勵項目不得重複申請。

5. 配合施行細則修法及市府政策，為積極推動提供產業所需空間，本府推動企業投資容積獎勵並訂定新北市工業區立體化方案，鼓勵產業投資，降低企業投資門檻可吸引企業進駐，發揮產業群聚效益，提高國家經濟競爭力。

(五) 105 年 6 月 1 日公告之「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」之評點機制業將容積移轉送出基地及接收基地之容受力納入考量，爰取消容積移轉上限比例限制，回歸上開審查要點及評點機制辦理。

(六) 依內政部都市計畫委員會 100 年 10 月 4 日第 765 次會議決議刪除綠建築容積獎勵項目並納入主要計畫規定，不得申請有關綠建築相關容積獎勵，本次文字敘明予以明確。

(七) 本計畫區已完成區段徵收，故刪除本條文有關街廓細分之規定。

(八) 全市計畫區內各土地使用分區，除非有特殊規定，其附屬小汽車停車空間皆應依「建築技術規則」規定設置，爰無需於土管條文內敘明；考量車道出入口應預留汽車得以暫時停等之緩衝空間，以確保行人通行之安全。

(九) 有關建築退縮規定，因安置街廓 R1 及 R1-2 街廓僅退縮 3 公尺，與鄰近基地無法順接，且無法符合原規定沿街退縮建築至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設置至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為規劃原則之建築退縮規定，故敘明排除 R1 及 R1-2 街廓以利後續執行；另 G1 機關用地後續將研議變

更，爰將建築物集中留設法定空地調整至西側廣(停)用地空橋銜接位置，以達到開放空間供不特定公眾使用之效益。

(十)有關捷運場站及毗鄰建築基地之周邊規劃，C1 街廓取消立體人行通道及露臺，C2、C3 街廓之建築物應留設至少一處可供銜接捷運車站或空橋之位置，以維持立體人行通廊系統，於條文內予以敘明，以資明確。另修正通廊不得設於建築物內之負面敘述，改以正面敘述並配合捷運營運時間開放方式管理；連通空間不計樓地板面積之計算方式，參考施行細則為實際設置容積樓地板面積；為減少人車衝突，規劃跨越五工路之人行空橋，敘明捷運車站至串接廣場(停)用地之空橋位置及高度規定；修正原「細分單元」為「街廓」規定，配合修正文字說明，另考量紓解新北大道車流，依規劃原意，於條文內敘明停車場出入口位置應距離新北大道至少 40 公尺。

(十一) 有關綠覆率規定，本府刻正辦理之本市共通性土地使用管制要點針對綠化規定部分均刪除回歸施行細則第 43 條規定，爰予刪除。

(十二)為簡化都審條件，規模獎勵、智慧建築及其他獎勵回歸各規定辦理，敘明申請獎勵及依本要點規定須提經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會放寬者、本區捷運及入口門戶區域街廓及申請容積移轉評點表，外部環境改善項目者等，應辦理都市設計審議。

(十三)敘明整體開發方式，並修正表格內誤植文字。

二、變更內容

有關本案修正條文內容詳表 2。

表 2 「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第三階段)」案變更內容明細表

原條文	新條文	變更理由
-----	-----	------

原條文	新條文	變更理由
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。	一、 <u>本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定</u> 本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。	1. 都市計畫法第 22 條已明訂細部計畫應擬定土地使用分區管制，爰刪除重複性規定。 2. 明訂本計畫範圍內土地及建築物應依都市計畫法及施行細則及其他有關法令規定辦理。
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。	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。	維持原計畫。

原條文		新條文		變更理由
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。		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。		
三、本計畫區內土地使用分區除都市計畫法臺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：		三、本計畫區內土地使用分區除都市計畫法 <u>新北市</u> 施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：		1. 配合 103 年 4 月 29 日發布實施之「都市計畫法 <u>新北市</u> 施行細則」予以修正本條文。
土地 使用 分區 種類	容許使用內容	土地 使用 分區 種類	容許使用內容	2. 保障現有土地使用分區管制要點條文容許使用項目及符合產業需求下，修訂產業使用項目及經濟發展主管機關認定符合產業專用區需求設施之規定，各點修正理由如下：
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	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. <u>電子及資通訊、生技醫療、綠色能</u>	(1)第 1 點:產業類別包含電子及資通訊、生技醫療、綠色能源、機械設備、金屬製品製造、物流產業等六大類，前五項可歸類為知識密集製造業，而物流產業則歸類為知識密集服務業，期以建立具研發、設計之知識產業園區，除著重研發創新設計方面外，導入

原條文	新條文	變更理由
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。	<u>源、機械設備、金屬製品製造、物流產業（詳附表）；其附屬作業廠房不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一。</u> 2. 一般事務所及<u>自由職業事務所、企業營運總部</u>，不得小於申請總容積樓地板面積的二分之一。 3. 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），<u>並惟其不得超過申請基地總容積樓地板面積的五分之一，且僅限於使用建築物之第一、二</u>	新型態的生產模式以達成高效率知識密集的創新生產方式及實現快速客製化產品的目標，作為鄰近工業區的創新生產型態指標園區，並將各業別細分類附表納入計畫書附件，據以執行。另考量新莊產業專用區發展定位擬作為知識密集型產業及上下游產業產業鏈廠商製程需要組裝、測試，且各進駐產業需要的工廠需求不同，為求兼顧各產業類別之需求，以達增進研發生產效率及降低研發成本之效，爰將容許產業類別附屬作業廠房比例，調整不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一。 (2)第2點：一般事務所及自由職業事務所，其樓地板面積比例下限規定予以刪除，以增加使用彈性，並增列「企業營

原條文	新條文	變更理由
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設施服務設施。 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（含）150 m²者，衛浴設備及茶水間應集中設	層及地下一層為原則。 4. <u>供公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共設施服務設施使用。其使用土地面積總量不得超過本計畫產業專用區土地總面積的五分之一。</u> 5. <u>其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設施。</u> 各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於（含）150 m²者，<u>機電設備、衛浴生設備及茶水間等應集中設置留設公共服務核內。</u>	運總部」使用。 (3)第3點:有關一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構之總容積樓地板面積樓地板面積限制及建築物使用樓層與原土管規定相同，僅文字調整。 (4)第4點:公害防治設備等公共服務設施申請總量，應併同納入新北市城鄉發展局乙種工業區總量管制系統內控管，「其使用土地總面積申請總量不得超過本計畫產業專用區土地總面積的五分之一」。 (5)第5點:非屬上開產業專用區正面表列產業類別之其他產業類別，參酌經濟發展局之建議修正為經新北市政府核准之相關產業或設施，以增加其他必要設施之使用彈性，並將現行條文有關專業知識之敘述，移至本點補充敘明。

原條文		新條文		變更理由
	置。	第一種商業區	依都市計畫法 <u>新北市</u> 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 公尺以下限做一般零售業及餐飲業使用。	3. 考量簡化都審後，有關各設施單元之衛生設備集中設置部分，若未達都審條件規模恐無法貫徹防堵違規使用之情形，且並未訂定「都市計畫產業專用區及工商綜合專用區等設置原則檢討」全市性規定，爰土管條文第 3 點產業專用區管制維持並修正文字。
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 公尺以下限做一般零售業及餐飲業使用。	第二種商業區	依都市計畫法 <u>新北市</u> 施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟不得做住宅使用。	
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使用規定辦理，惟不得做住宅使用。	第一種住宅區	依都市計畫法 <u>新北市</u> 施行細則有關住宅區之使用規定辦理。	
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		
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	

原條文		新條文		變更理由
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。		等相關附屬設施。 2. 其法定空地應開放供公眾使用。	
四、本計畫區內之各項土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：		四、 本計畫區內之各項 土地使用分區，其建蔽率及容積率除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下列表規定：		1. 點次調整。 2. 考量本計畫區規劃引進污染性低、技術及人力資本投入密度高之知識密集型產業，原建蔽率 45 % 將影響建物類型，恐限縮進駐產業類別，故參考產業類別相近之本市其他產業專用區案例，據以提高建蔽率，如：林口特定區計畫第三之二種產業專用區，公非具汙染性，且基於產業供應鏈群聚需求之次核心產業（建蔽率為 60 %）及台北港特定區計畫第一種產業專用區，產業類型為提
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%		
宗教專用區	60%	160%		
土地使用分區種類	建蔽率	容積率		
產業專用區	60%	225%		
第一種商業區	60%	280%		
第二種商業區	60%	320%		
第一種住宅區	依施行細則規定	140%		
第二種	依施行	240%		

原條文	新條文			變更理由																			
	<table><tr><td>住宅區</td><td><u>細則規定</u></td><td></td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>60%</td><td>160%</td></tr></table>	住宅區	<u>細則規定</u>		宗教專用區	60%	160%	供文化創意產業或公害輕微之工業進行製造結合研發或銷售（建蔽率為 60%）之規定，提高建蔽率至 60%，以做靈活規劃運用，予以修正本條文。 3. 施行細則第 36 條明訂建蔽率，第 39 條明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。 註：有關產業專用區建蔽率業於 107 年 9 月 28 日發布實施「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)」案															
住宅區	<u>細則規定</u>																						
宗教專用區	60%	160%																					
五、本計畫區內之公共設施，其建蔽率及容積率不得大於下列規定： <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>廣場兼停車場用地</td><td>10% (平面使</td><td>依有關規定辦</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% (平面使	依有關規定辦	五、本計畫區內之<u>各公共設施用地</u>，其建蔽率及容積率<u>除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理</u>，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下列<u>表</u>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></table>			公共設施種類	建蔽率	容積率	機關用地	50%	250%	1. 增列本要點未規定建蔽率及容積率之公共設施用地。 2. 機關用地及公園用地回歸施行細則規定。	
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% (平面使	依有關規定辦																					
公共設施種類	建蔽率	容積率																					
機關用地	50%	250%																					

原條文			新條文			變更理由
	用)	理	公園用地	15%	30%	
			廣場用地	不予規定	不予規定	
	50% (立體使用)			10% (平面使用)	依有關規定辦理	
捷運系統用地	主要供捷運場、路線及其相關附屬設施(含變電站、轉乘設施)等使用		廣場兼停車場用地	50% (立體使用)		
			道路用地	不予規定	不予規定	
			堤防用地	不予規定	不予規定	
			溝渠用地	不予規定	不予規定	
			捷運系統用地	主要供捷運場、路線及其相關附屬設施(含變電站、轉乘設施)等使用		
容積率不予規定者，依相關法令規定辦理。			容積率不予規定者，依相關法令規定辦理。			
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。 機關用地以提供司			(刪除)			

原條文	新條文	變更理由
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，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。		關規定。 2. 機關用地指定用途後續將另案辦理都市計畫變更。
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、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、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	(刪除)	1. 考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為全新北市皆適用，爰刪除本條文中有關公益性設施獎勵內容回歸施行細則第48條第3項規定辦理。 2. 本條文第(三)款為第二種商業區(即C1~C3街廓)供公眾使用之獎勵規定，刪除本處規定，調整至新條文第六點載記。

原條文	新條文	變更理由
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。		
八、開發者自願或經指定協助興闢建築基	<u>六、本計畫區都市計畫容積獎勵項目上限</u>	1. 點次調整。 2. 獎勵上限回歸新北

原條文	新條文	變更理由
地外部之空橋及其連通地面層之樓梯或電扶梯，其興闢計畫經新北市都市設計審議委員會核准，得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之 15% 為上限。	<u>依施行細則第 47、48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：</u> <u>(一) 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，或建築物外部及內部配合捷運營運時間供公眾使用之人行通道（含立體人行通道），其興闢計畫經都設會核准，得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之 15% 為上限（位置如附圖一）。</u> <u>(二) 第二種商業區之 C2、C3 街廓於配合本要點第十一點設置之騎樓、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外開放空間，並 24 小時配合捷運營運時間</u>	市施行細則一致性規定。 3. 為鼓勵本計畫立體人行通廊之連通串接，新增建築物內部提供供公眾使用之獎勵。 4. 考量立體人行通廊之功能，主要為減少跨越五工路之人車衝突，並串連 C2、C3 街廓促進捷運場站旁商業活動，故予以補充敘明。 5. 空橋獎勵： (1) 增列「位置如附圖一」文字，俾利後續執行，予以修正本條文。依「都市計畫法新北市施行細則」規定，修正「都市設計委員會」為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並於本要點中簡稱為「都設會」，予以修正本條文。 (2) 原條文第七點第(三)款為第二種商業區（即 C1~C3 街廓）供公眾使用空間

原條文	新條文				變更理由
	<u>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，惟經都設會同意，不在此限。</u> <u>(三) 為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，訂定下列獎勵規定：</u>				之獎勵規定，整併於本條文，予以新增本條文第(二)款。 (3) 考量捷運管理及安全維護需求，供公眾開放使用時間應配合捷運營運時間，予以修正本條文第(二)款。 (4) 為成就本計畫區形成立體人行通道系統，建議本計畫區第二種商業區建築物內部配合空橋銜接之開放人行通道及外部空橋、立體人行通道給予獎勵。 (5) 因 G1 機關用地未來將變更為產業專用區，無設置立體人行通道必要性，C1 街廓較小且行人可直接以平面方式從 C1 街廓穿越次要道路至捷運站，故取消 C1 及 G1 設置立體人行通通道及 18 公尺留設露臺規定，但保留建築退縮規定。 6. 大面積開發獎勵： (1) 編號 I7、R1、R1-2、
	街廓編號	開發規模	增加興建樓地板面積		
	<u>I7、R1、R1-2、R2、R3</u>	全街廓	<u>屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積 5%</u>		
	I1、I2、I3、I4、I5、	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	
		5000 平方	基地面積×基		

原條文	新條文				變更理由
	I6 、 I7 → R1 → R2 → R3 → C4 、C5	公尺以上	準容 積率 ×10 %	勵 基 準 容 積 5 %	R2、R3 之街廓面積雖未超過 3000 平方公尺，規劃原意係鼓勵全街廓開發，其與大面積開發獎勵屬性不同，故分別列述，予以修正本條文。
	C2 → C3	二 個 細 分 單 元 全 街 廓	基地面積× 基準容積 率×10%		(2)本計畫於開發執行時，區內各街廓土地分配作業，均依當時之土地使用管制要點規定辦理。惟查 C2、C3 街廓大面積開發獎勵之原規定表示方式，易致被徵收土地之所有權人產生疑義，為避免實際執行產生爭議，爰修正用詞並就 C2、C3 街廓獎勵開發規模分別描述，修正前後之獎勵額度並無變動，予以修正本條文。
	C3	二 個 細 分 單 元 2/3 街 廓	基地面積× 基準容積 率×10%		
		全 街 廓	基地面積× 基準容積 率×15%		
					7. 智慧建築獎勵：依據施行細則第 46 條規定應取得候選智慧建築證書，並通過銅級智慧建築分級標準以上者，亦應依前開公告與本

原條文	新條文	變更理由
	<u>(四) 智慧建築：本計畫區得依施行細則第 48 條申請智慧建築獎勵，且依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</u> <u>(五) 住宅友善：住宅區內之建築物得依下列規定申請無障礙環境設計之容積獎勵，且應與新北市政府簽訂協議書，其獎勵額度如下：</u> <u>1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3% 之容積獎勵。</u> <u>2. 依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：</u> <u>(1) 第一級：基準容積 2%。</u> <u>(2) 第二級：基準</u>	府簽訂協議書，爰增加義務性取得智慧建築相關規定。 8. 住宅友善指標獎勵： (1) 都市計畫法新北市施行細則公告後，有關防災、保水等獎勵已停止適用，且依據施行細則第 48 條規定及市府刻正推動政策，明訂本計畫區得申請智慧建築、住宅友善環境政策及產業指標獎勵項目。 (2) 考量建築物結構安全，強化建築物耐震設計及住宅友善環境，爰參考內政部頒訂「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」及都市計畫法新北市施行細則規定，增加建築物住宅友善環境之容積獎勵項目，並明訂住宅友善指標獎勵僅適用於住宅區，以平衡產業專用區及住宅區獎勵項目公平性，並敘明無障礙住宅建築標章與新建

原條文		新條文	變更理由
		<u>容積 1%。</u> <u>前目各次容積獎勵項目不得重複申請。</u> <u>(六) 本計畫產業專用區適用施行細則第 47 條第 2 款之新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。</u>	住宅性能評估容積獎勵項目不得重複申請。 9. 產業專用區適用新北市工業區立體化方案獎勵：配合都市計畫法新北市施行細則修法及市府政策，為積極推動提供產業所需空間，本府推動企業投資容積獎勵並訂定新北市工業區立體化方案，鼓勵產業投資，降低企業投資門檻可吸引企業進駐，發揮產業群聚效益，提高國家經濟競爭力。
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：		(刪除)	容積獎勵相關條文整併至土管條文第六點。
街廓編號	開發規模	增加興建樓地板面積	
I1、I2、I3	3000-5000平方	基地面積×基準容積率	屬全街廓開

原條文				新條文	變更理由
、 I4 、 I5 、 I6 、 I7 、 R1 、 R2 、 R3 、 C4 、 C5	公 尺	x5%	發 者 ， 額 外 獎 勵 基 準 容 積 5 %		
C2 、 C3	500 0 平 方 公 尺 以 上	基 地 面 積 x 基 準 容 積 率 x10 %			
	二 個 細 分 單 元	基 地 面 積 x 基 準 容 積 率 x10%			
	三 個 細 分 單 元	基 地 面 積 x 基 準 容 積 率 x15%			
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				(刪除)	105 年 6 月 1 日公告之「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」之評點機制業將容積

原條文	新條文	變更理由
轉，接受基地可移入容積，不得超過該接受基地基準容積之 30%。		移轉送出基地及接收基地之容受力納入考量，爰取消容積移轉上限比例限制，回歸上開審查要點及評點機制辦理。
十一、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，應取得候選綠建築證書。	七、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 <u>一樓樓版勘驗</u> 前，應取得候選綠建築證書。	1. 點次調整。 2. 現行土管規定於申報開工前，應取得候選綠建築證書，與市府綠建築協議書通案性規定於申報一樓樓版勘驗前取得規定不符。 3. 另查「擬定臺北港特定區計畫細部計畫(第二階段)」案土管要點第 20 點規定(略以)：「...新建建物需取得候選綠建築證書始得核發建造執照，...」，與全市通案性規定不同，考量綠建築之獎勵性及限制性規定應採一致性標準，該案提 104 年 3 月 19 日第 53 次市大會決議改為「申報 1 樓樓版勘驗審查前，應取得候選綠

原條文	新條文	變更理由
		建築證書」方式辦理，並據以公告周知作為執行依據，且於「臺北港特定區計畫細部計畫」案辦理通盤檢討時一併納入修正。 註：有關綠建築取得時點業於 108 年 2 月 22 日發布實施「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案。
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%。 (一) 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 6 公尺，且平均達 8 公尺。 (二) 與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。 (三) 基地如設置 2 幢以上之建築物，其 2 幢建築物間之淨距離及同一幢內不相連之 2 棟建築物間之淨距離應達 8 公尺。	(刪除)	配合「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條第 3 項第 3 款規定停止適用，予以刪除本條文。

原條文	新條文	變更理由																		
(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。																				
十三、為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率及綠覆率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積： <table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <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</td></tr> </tbody> </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	(刪除)	配合「都市計畫法新北市施行細則」第48條第3項第2款規定停止適用，予以刪除本條文。
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																		

原條文			新條文	變更理由
		15%		
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。 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%。			(刪除)	本計畫位在飛航高度管制限制區域，為讓建築設計更具彈性，增加商業進駐使用彈性，且創意建築之認定不易，本條文予以刪除。 註：第二種商業區高度管制規定刪除業於 108 年 2 月 22 日發布實施「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案。
十五、建築基地獎勵容積之限制如下： (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			<u>八、建築基地獎勵容積之限制如下：</u> <u>—(一) 本計畫不適用綠建築獎勵及「建築技術規則建築設計施工編」第十五章有關建築</u>	1. 點次調整。 2. 回歸都市計畫法新北市施行細則第 47 條規定。 3. 依部都委會 100 年 10 月 4 日第 765 次

原條文	新條文	變更理由
建築物增設停車空間鼓勵要點」之容積獎勵。 (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)。 (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。	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。 (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)。 (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。	會議決議刪除綠建築容積獎勵項目並納入主要計畫規定，不得申請有關綠建築相關容積獎勵，本次文字敘明予以明確。 4. 「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」已於 100 年 6 月 28 日公告廢止生效；新北市建築物增設停車空間鼓勵要點亦於 102 年 1 月 1 日廢止生效，故予以刪除。
十六、本計畫區內各類土地使用分區之	九、本計畫區內各類土地使用分區之最小	1. 點次調整。

原條文	新條文	變更理由																																
最小建築基地規模如下（詳附圖一）： <table><tr><th>街廓編號</th><th>最小建築基地規模</th></tr><tr><td>R1、R1-2</td><td>100 m²，最小臨路面寬為5公尺</td></tr><tr><td>R2、R3</td><td>500 m²</td></tr><tr><td>I1、I2、I3</td><td>600 m²（角地800 m²）</td></tr><tr><td>I4、I5、I6、I7、C4、C5</td><td>800 m²（角地1000 m²）</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> C2、C3 街廓之細分方式應依附圖一規定辦理，其餘街廓不予規定，於辦理區段徵收時訂定之。	街廓編號	最小建築基地規模	R1、R1-2	100 m ² ，最小臨路面寬為5公尺	R2、R3	500 m ²	I1、I2、I3	600 m ² （角地800 m ² ）	I4、I5、I6、I7、C4、C5	800 m ² （角地1000 m ² ）	C1	全街廓	C2	1/2 街廓	C3	1/3 街廓	建築基地規模如下（詳附圖二）： <table><tr><th>街廓編號</th><th>最小建築基地規模</th></tr><tr><td>R1、R1-2</td><td>100 m²，最小臨路面寬為5公尺</td></tr><tr><td>R2、R3</td><td>500 m²</td></tr><tr><td>I1、I2、I3</td><td>600 m²（角地800 m²）</td></tr><tr><td>I4、I5、I6、I7、C4、C5</td><td>800 m²（角地1000 m²）</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> C2、C3 街廓之細分方式應依附圖一規定辦理，其餘街廓不予規定，於辦理區段徵收時訂定之。	街廓編號	最小建築基地規模	R1、R1-2	100 m ² ，最小臨路面寬為5公尺	R2、R3	500 m ²	I1、I2、I3	600 m ² （角地800 m ² ）	I4、I5、I6、I7、C4、C5	800 m ² （角地1000 m ² ）	C1	全街廓	C2	1/2 街廓	C3	1/3 街廓	2. 本計畫區已完成區段徵收，故刪除本條文有關街廓細分之規定。 3. 原條文附圖一順序調整為附圖二，予以修正本條文。
街廓編號	最小建築基地規模																																	
R1、R1-2	100 m ² ，最小臨路面寬為5公尺																																	
R2、R3	500 m ²																																	
I1、I2、I3	600 m ² （角地800 m ² ）																																	
I4、I5、I6、I7、C4、C5	800 m ² （角地1000 m ² ）																																	
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																																	
R1、R1-2	100 m ² ，最小臨路面寬為5公尺																																	
R2、R3	500 m ²																																	
I1、I2、I3	600 m ² （角地800 m ² ）																																	
I4、I5、I6、I7、C4、C5	800 m ² （角地1000 m ² ）																																	
C1	全街廓																																	
C2	1/2 街廓																																	
C3	1/3 街廓																																	
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。 （一）計畫區內各土地	十、本計畫區內停車位設置規定如下，建築基地如情況特殊，經都設會同意者得依其決議辦理。 （一）計畫區內各土地	1. 點次調整。 2. 依「都市計畫法新北市施行細則」規定，修正「都市設計委員會」為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並																																

原條文	新條文	變更理由
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。 (二) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 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。 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。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (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	汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。 (二) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 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。 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。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (二) 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<u>都設會</u>要求應設置於室內者，得免計容積	於本要點中簡稱「都設會」，予以修正本條文。 3. 全市計畫區內各土地使用分區，除非有特殊規定，其附屬小汽車停車空間皆應依「建築技術規則」規定設置，爰無需於土管內敘明。 4. 考量車道出入口應預留汽車得以暫時停等之緩衝空間，以確保行人通行之安全，並新增附圖三汽機車坡道緩衝空間示意圖。

原條文	新條文	變更理由
內者，得免計樓地板面積。	樓地板面積。 <u>(三) 汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍應留至少 6 公尺平地緩衝空間，但停車總數量 50 部以下者，得以 4 公尺設置，經都設會同意者，不在此限（詳附圖三）。</u>	
十八、本計畫區之建築退縮規定如下： (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： 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。 2. 留設廣場式開放空間者，其鋪面	十一、本計畫區之建築退縮規定如下： (一) 建築基地應依附圖四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： 1. 沿街退縮建築應留設至少 1.5 公尺<u>且</u>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，<u>R1、R1-2 街廓退縮</u>	1. 點次調整。 2. 因 R1、R1-2 街廓僅退縮 3 公尺，與鄰近基地無法順接，且無法符合第(一)款第 1 目之規定，故敘明排除 R1、R1-2 街廓以利後續執行，予以修正本條文第(一)款第 1 目。 3. 依「都市計畫法新北市施行細則」規定，修正「都市設計委員會」為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並於本要點中簡稱為「都設會」，予以修正本條文。 4. 機關用地後續將研

原條文	新條文	變更理由
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 %。 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。 (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。 (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%。 (四) 為防止火災延燒，建築基地位於	<u>不足 4 公尺者不在此限。</u> 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 %。 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。 (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。 (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<u>廣場兼停車場</u>用地側，且其進深不得小於 30 公尺，<u>建築物面向開放空間應以正立面</u>	議變更，爰將建築物集中留設法定空地調整至西側廣(停)用地空橋銜接位置，以達到開放空間供不特定公眾使用之效益。 5. 配合修正退縮規定，爰修正附圖四建築退縮留設示意圖。 6. 原條文附圖二順序調整為附圖四，予以修正本條文。

原條文	新條文	變更理由
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。 (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。 (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。	<u>規劃</u>；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 %。 (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。 (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。 (六) 建築基地如情況特殊經<u>都設會</u>同意者得依其決議辦理。	
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：	<u>十二</u>、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：	1. 點次調整。 2. 依「都市計畫法新北市施行細則」規定，修正「都市設計委員會」為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並

原條文	新條文	變更理由
(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。 (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。 (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	(一) C1→C2、C3 街廓之建築物於距地面 18 公尺以下<u>除地面及露臺外至少一處</u>之樓層應沿附圖<u>二</u>指定牆面線留設<u>地面或立體人行通道</u>，其中 C2 街廓建築物之<u>立體人行通道應銜接至捷二十連通設施串接位置</u>，C3 街廓建築物之<u>立體人行通道應銜接至廣場側連通設施串接位置</u>；且該地面或立體人行通道非經<u>都設會</u>同意不得設置於建築物內部，其寬度不得小於 3.5 公尺。 (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<u>二</u>指定牆面線上，且露臺最小進深不得小於 10 公尺。 (三) 依前二款留設之	於本要點中簡稱為「都設會」，予以修正本條文。 3. 本區捷運及入口門戶區域街廓，應辦理都市設計審議，包含 G1 街廓，予以修正附圖一留設指定牆面線。 4. 配合第六點，因 C1 街廓取消立體人行通道及露臺，予以修正本條文第(二)、(三)款。 5. C2、C3 街廓之建築物應留設至少一處可供銜接捷運車站或空橋之位置，以維持立體人行通廊系統，予以敘明本條文第(一)款，以資明確。另修正通廊不得設於建築物內之負面敘述，改以正面敘述並配合捷運營運時間開放方式管理。 6. 連通空間不計樓地板面積之計算方式，參考都市計畫法新北市施行細則第 48 條第 3 項第 4 款

原條文	新條文	變更理由
地板面積。 (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。 (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。 (六) 建築基地內之人行通道、露臺及連通樓梯及電梯或	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<u>24小時配合捷運營運時間開放供公眾使用</u>。前述<u>配合捷運營運時間開放供公眾使用之連通空間</u>，<u>經都設會審議通過者，得均不計容積樓地板面積</u>。 (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一所示，其實際位置及高度由<u>都設會</u>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。 (五) 建築基地外之空橋及其連通地面	(二)，為實際設置容積樓地板面積，予以修正本條文第(三)款。 7. 考量捷運管理及安全維護需求，有關本條文規定：「…應24小時開放供公眾使用..」一節修正為「…配合捷運營運時間供公眾使用」。 8. 為減少人車衝突，規劃跨越五工路之人行空橋，敘明捷運車站至串接廣場（停）用地之空橋位置及高度規定，予以新增本條文第(七)款。 9. 配合第九點修正原「細分單元」為「街廓」規定，配合修正文字說明，另考量紓解新北大道車流，依規劃原意，於條文內敘明停車場出入口位置應距離新北大道至少40公尺，修正本條文第(八)款文字。 10. 原條文附圖三順序調整為附圖一，予以

原條文	新條文	變更理由
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。 (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。	層之樓梯及電梯或電扶梯之規劃設計及興闢，除附圖<u>一</u>指定辦理之建築基地外，餘得由申請者自願或<u>都設會</u>協調指定辦理；指定或自願辦理者之興闢均得依第<u>六</u>點規定獎勵容積。 (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<u>都設會</u>或新北市政府同意。 (七) <u>捷運車站與廣場(停)用地串接之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯其實際位置及高度由都設會指定</u>	修正本條文。

原條文	新條文	變更理由
	<u>之。</u> <u>(八) C2、C3 街廓應自</u> <u>基地細分線各退</u> <u>縮 6 公尺建築以</u> <u>作為基地內共同</u> <u>車行道路，C1、</u> <u>C2、C3 街廓停車</u> <u>場出入口應依附</u> <u>圖一指定位置留</u> <u>設；</u><u>C2、C3 街</u> <u>廓應自相鄰土地</u> <u>之基地境界線兩</u> <u>側各退縮 6 公尺</u> <u>建築作為基地內</u> <u>共同車行道路，</u> <u>且停車場出入口</u> <u>應鄰接上開退縮</u> <u>空間，並應距離</u> <u>新北大道至少 40</u> <u>公尺，該退縮部</u> <u>分得計入法定空</u> <u>地，如為全街廓</u> <u>開發，經都設會</u> <u>同意者得免留設</u> <u>共同車行道路，</u> <u>惟停車場出入口</u> <u>仍應距離新北大</u> <u>道至少 40 公尺開</u> <u>發規模達二個細</u> <u>分單元（含）以</u> <u>上，經新北市都</u> <u>市設計委員會同</u> <u>意者得免留設。</u>	

原條文	新條文	變更理由
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，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，其栽植上、下方不得有人造構造物；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>十三、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</u><u>基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，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</u>	1. 點次調整。 2. 有關綠覆率規定，考量本條文第一項與施行細則第 43 條綠覆率規定相同，且本府刻正辦理之本市共通性土地使用管制要點針對綠化規定部分均刪除回歸都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定，爰予刪除。 3. 為利後續執行，有關地下人工構造物部分，配合實際需求，並參考新北市其他地區通案性規範，本次修正參考「變更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(土地使用分區管制要點修正案)」之土管條文，予以修正本條文。 4. 依 108 年 1 月 10 日新北市都市計畫委員會第 95 次會議決議，「於地下開挖上方植栽綠化之面積不得計入計算」之執行方式檢討。

原條文	新條文	變更理由
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。	<u>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；其植栽上、下方之任何形式不得有人造構造物不得大於 20 %，倘於地下開挖上方植栽綠化之面積，其覆土深度達 1.5 公尺以上者，得以計入綠化面積檢討方式辦理；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>公共設施用地</u>	5. 依「都市計畫法新北市施行細則」規定，修正「都市設計委員會」為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並於本要點中簡稱為「都設會」，予以修正本條文。

原條文	新條文	變更理由																																
	<u>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。但經都設會另有決議者，得依決議辦理。</u>																																	
二十一、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： <table><tr><th>項目</th><th>開挖率</th></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>第一種商業區</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><tr><td>公共設施用地</td><td>建蔽率加基地面積 10 %</td></tr></table> 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北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加 10% 為原則。	項目	開挖率	產業專用區	65%	第一種商業區	80%	第一種商業區	80%	第一種住宅區	70%	第二種住宅區	70%	宗教專用區	70%	公共設施用地	建蔽率加基地面積 10 %	<u>十四、本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其開挖率不得大於下列規定：</u> <table><tr><th>項目</th><th>開挖率</th></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>第一種商業區</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><tr><td>公共設施用地</td><td>建蔽率加基地面積 10 %</td></tr></table> 本要點或相關法令所規定<u>有關公共設施用地之地下室開挖率依都市計畫法新北市施行細則規定辦理</u>，惟提經新北市都市設計審議委員會<u>都設會</u>審議	項目	開挖率	產業專用區	65%	第一種商業區	80%	第一種商業區	80%	第一種住宅區	70%	第二種住宅區	70%	宗教專用區	70%	公共設施用地	建蔽率加基地面積 10 %	1. 點次調整。 2. 依「都市計畫法新北市施行細則」第 37 條規定：「…各土地使用分區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。…」，依規定應重新檢討各使用分區之開挖率，惟為避免重複規定造成誤會，建議刪除該開挖率列表，回歸「都市計畫法新北市施行細則」規定。 3. 依「都市計畫法新北市施行細則」第 37 條規定，修正「都市設計委員會」為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並於本要點中簡稱為「都設會」，予以修正本條
項目	開挖率																																	
產業專用區	65%																																	
第一種商業區	80%																																	
第一種商業區	80%																																	
第一種住宅區	70%																																	
第二種住宅區	70%																																	
宗教專用區	70%																																	
公共設施用地	建蔽率加基地面積 10 %																																	
項目	開挖率																																	
產業專用區	65%																																	
第一種商業區	80%																																	
第一種商業區	80%																																	
第一種住宅區	70%																																	
第二種住宅區	70%																																	
宗教專用區	70%																																	
公共設施用地	建蔽率加基地面積 10 %																																	

原條文	新條文	變更理由
	通過者，得不在此限。	文。 4. 有關公共設施用地開挖率與都市計畫法新北市施行細則規定相同，爰回歸前開規定，另配合通案性規定調整公共設施用地開挖率除外規定，提升其多目標使用彈性。 註：有關開挖率規定回歸施行細則並於 107 年 9 月 28 日發布實施「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)」案
二十二、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，由市政府訂定之。	(刪除)	1. 點次調整。 2. 新北市已訂有透保水相關自治條例及規則，為避免重複規範本條文予以刪除。

原條文	新條文	變更理由
前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，免計入容積樓地板面積。		
二十三、本計畫區建築皆應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照，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。	十五、本計畫區<u>下列</u>建築皆應先經<u>都設會</u>依「<u>新北市都市設計審議原則</u>」審議通過後方得<u>核發</u>申請建造執照：<u>一、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。</u> <u>(一) 依本要點第六點第一款及第二款申請容積獎勵者。</u> <u>(二) 依本要點規定，須提經都設會同意者。</u> <u>(三) 依本要點第十二點規定 C1、C2、C3 及 G1 及指定</u>	1. 點次調整。 2. 依都設科意見，配合通案性規定，修正「申請」為「核發」後通過。 3. 依「都市計畫法新北市施行細則」規定，修正「都市設計委員會」為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並於本要點中簡稱為「都設會」，予以修正本條文。 4. 明定申請獎勵及依本要點規定須提經都設會放寬者，應辦理都市設計審議。 5. 明定本區捷運及入口門戶區域街廓，應辦理都市設計審議。 6. 明定申請容積移轉評點表，外部環境改善項目者，應辦理都市設計審議。

原條文	新條文	變更理由
	<u>範圍公共設施用地之街廓(詳附圖五)。</u> <u>(四) 依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評點原則」第 3 點附表「接受基地之可移入容積評定表」，申請接受基地外部環境改善項目者。</u>	7. 為簡化都審條件，規模獎勵、智慧建築及其他獎勵回歸各規定辦理。
二十四、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： (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。 (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	<u>十六、第一種住宅區得採都市更新之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：</u> <u>(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。</u> <u>(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</u>	1. 點次調整。 2. 敘明整體開發方式，予以修正本條文。 3. 表格誤植文字修正，予以修正表格內係數數字。

原條文	新條文	變更理由
議，都市更新審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應另行依法定程序辦理。 (三) 前款整體開發計畫書、圖應表明下列事項： 1. 計畫地區範圍及其面積。 2. 開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。 3. 發展現況分析。 4. 土地及地土物處理計畫。 5. 土地使用計畫，含都市設計及建築物配置初步構想。 6. 公共設施建設計畫。 7. 事業及財務計畫。 8. 實施進度。 9. 其他應配合辦理事項。 (四) 辦理整體開發之	議，都市更新審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應另行依法定程序辦理。 (三) 前款整體開發計畫書、圖應表明下列事項： 1. 計畫地區範圍及其面積。 2. 開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。 3. 發展現況分析。 4. 土地及地土物處理計畫。 5. 土地使用計畫，含都市設計及建築物配置初步構想。 6. 公共設施建設計畫。 7. 事業及財務計畫。 8. 實施進度。 9. 其他應配合辦理事項。 (四) 辦理整體開發之	

原條文	新條文	變更理由																				
獎勵內容如下： $V=[V_0/（1-V_1）]\times（1+V_1+V_2）$ V=獎勵後建築基地容積率，其上限為420%。 V0=基準容積率 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%，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。 V2=整體開發規模係數，採0~0.4核算。 <table><tr><th>面積 （平方公尺）</th><th>係數</th></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	獎勵內容如下： $V=[V_0/（1-V_1）]\times（1+V_1+V_2）$ V=獎勵後建築基地容積率，其上限為420%。 V0=基準容積率 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%，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。 V2=整體開發規模係數，採0~0.4核算。 <table><tr><th>面積 （平方公尺）</th><th>係數</th></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><u>0.4</u></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	<u>0.4</u>	
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																					
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	<u>0.4</u>																					
二十五、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都	<u>十七</u> 、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計	點次調整。																				

原條文	新條文	變更理由
市計畫委員會 依計畫審議原 意討論解釋後 據以執行。	畫委員會依計 畫審議原意討 論解釋後據以 執行。	
二十六、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。	<u>十八</u> 、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	點次調整。

註：本計畫未指明變更部分依原計畫及相關法令規定辦理。

陸、檢討後計畫

一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。

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。

前項各使用分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。

三、本計畫區內土地使用分區除施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：

土地使用分區種類	容許使用內容
產業專用區	1. 電子及資通訊、生技醫療、綠色能源、機械設備、金屬製品製造、物流產業(詳附表)；其附屬作業廠房不得超過申請基地總容積樓

土地使用分區種類	容許使用內容
	地板面積的二分之一。 2. 一般事務所、自由職業事務所、企業營運總部。 3. 一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構，惟其不得超過申請基地總容積樓地板面積的五分之一，且僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層。 4. 供公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施使用。其使用土地面積總量不得超過本計畫產業專用區土地總面積的五分之一。 5. 其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設施。 各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於（含）150 m²者，機電設備、衛生設備及茶水間等應集中留設公共服務核內。
第一種商業區	依都市計畫法新北市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公尺以下限做一般零售業及餐飲業使用。
第二種商業區	依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟不得作住宅使用。
第一種住宅區	依都市計畫法新北市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、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第36條、第39條規定辦理，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
產業專用區	60%	225%
第一種商業區	60%	280%

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
第二種商業區	60%	320%
第一種住宅區	依施行細則規定	140%
第二種住宅區	依施行細則規定	240%
宗教專用區	60%	160%

五、各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，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率	容積率
廣場用地	不予規定	不予規定
廣場兼停車場用地	10%（平面使用）	依有關規定辦理
	50%（立體使用）	
道路用地	不予規定	不予規定
堤防用地	不予規定	不予規定
溝渠用地	不予規定	不予規定
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	

容積率不予規定者，依相關法令規定辦理。

六、本計畫區都市計畫容積獎勵項目上限依施行細則第 47、48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：

- （一）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，或建築物外部及內部配合捷運營運時間供公眾使用之人行通道（含立體人行通道），其興闢計畫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」）核准，得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之 15% 為上限（位置如附圖一）。
- （二）第二種商業區之 C2、C3 街廓於配合本要點第十一點設置之騎樓、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外開放空間，並配合捷運營運時間供公眾使用，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，惟經都設會同意，不在此限。

(三) 為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，訂定下列獎勵規定：

街廓編號	開發規模	增加興建樓地板面積	
I7、R1、R1-2、R2、R3	全街廓	屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積5%	
I1、I2、I3、I4、I5、I6、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	全街廓	基地面積×基準容積率×10%	
C3	2/3 街廓	基地面積×基準容積率×10%	
	全街廓	基地面積×基準容積率×15%	

(四) 智慧建築：本計畫區得依施行細則第 48 條申請智慧建築獎勵，且依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。

(五) 住宅友善：住宅區內之建築物得依下列規定申請無障礙環境設計之容積獎勵，且應與新北市政府簽訂協議書，其獎勵額度如下：

1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3% 之容積獎勵。
2. 依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：

(1) 第一級：基準容積 2%。

(2) 第二級：基準容積 1%。

前目各次容積獎勵項目不得重複申請。

(六) 本計畫產業專用區適用施行細則第 47 條第 2 款之新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。

七、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一樓樓版勘驗前，應取得候選綠建築證書。

八、本計畫不適用綠建築獎勵及「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容積獎勵。

九、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下（詳附圖二）：

街廓編號	最小建築基地規模
R1、R1-2	100 m ² ，最小臨路面寬為 5 公尺
R2、R3	500 m ²
I1、I2、I3	600 m ² （角地 800 m ² ）
I4、I5、I6、I7、C4、C5	800 m ² （角地 1000 m ² ）
C1	全街廓
C2	1/2 街廓
C3	1/3 街廓

十、本計畫區內停車位設置規定如下，建築基地如情況特殊，經都設會同意者得依其決議辦理。

（一）建築物設置機車停車位應依以下規定設置：

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。
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。
3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。

（二）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，得免計容積樓地板面積。

（三）汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍應留至少 6 公尺平地緩衝空間，但停車總數量 50 部以下者，得以 4 公尺設置，經都設會同意者，不在此限（詳附圖三）。

十一、本計畫區之建築退縮規定如下：

（一）建築基地應依附圖四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：

1. 沿街退縮建築應留設至少 1.5 公尺且應植栽綠化，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，R1、R1-2 街廓退縮不足 4 公尺者不在此限。

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%。

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。

(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。

(三) G1 街廓應集中留設建築基地 30% 之法定空地於廣場兼停車場用地側，且其進深不得小於 30 公尺，建築物面向開放空間應以正立面規劃；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%。

(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。

(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。

(六) 建築基地如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。

十二、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：

(一) C2、C3 街廓之建築物於距地面 18 公尺以下除地面及露臺外至少一處之樓層應沿附圖一指定牆面線留設立體人行通道，其中 C2 街廓建築物之立體人行通道應銜接至捷二十連通設施串接位置，C3 街廓建築物之立體人行通道應銜接至廣場側連通設施串接位置；且該地面或立體人行通道經都設會同意得設置於建築物內部，其寬度不得小於 3.5 公尺。

(二) 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% 落於附圖一指定牆面線上，且露臺最小進深不得小於 10 公尺。

(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，並應配合捷運營運時間開放供公眾使用。前述配合捷運營運時間開放供公眾使用之連通空間，經都設會審議通過者，得不計容積樓地板面積。

- (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一所示，其實際位置及高度由都設會指定之；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。
- (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，除附圖一指定辦理之建築基地外，餘得由申請者自願或都設會協調指定辦理；指定或自願辦理者之興闢均得依第六點規定獎勵容積。
- (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都設會或新北市政府同意。
- (七) 捷運車站與廣場（停）用地串接之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯其實際位置及高度由都設會指定之。
- (八) C1 街廓停車場出入口應依附圖一指定位置留設；C2、C3 街廓應自相鄰土地之基地境界線兩側各退縮 6 公尺建築作為基地內共同車行道路，且停車場出入口應鄰接上開退縮空間，並應距離新北大道至少 40 公尺，該退縮部分得計入法定空地，如為全街廓開發，經都設會同意者得免留設共同車行道路，惟停車場出入口仍應距離新北大道至少 40 公尺。

十三、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，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；其下方之任何形式人造構造物不得大於 20%，倘於地下開挖上方植栽綠化之面積，其覆土深度達 1.5 公尺以上者，得以計入綠化面積檢討方式辦理；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。

十四、有關公共設施用地之開挖率依都市計畫法新北市施行細則規定辦理，惟經都設會審議通過者，不在此限。

十五、本計畫區下列建築皆應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照：

- (一) 依本要點第六點第一款及第二款申請容積獎勵者。
- (二) 依本要點規定，須提經都設會同意者。
- (三) 依本要點第十二點規定 C1、C2、C3 及 G1 及指定範圍公共設施用地之街廓(詳附圖五)。
- (四) 依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評點原則」第 3 點附表「接受基地之可移入容積評定表」，申請接受基地外部環境改善項目者。

十六、第一種住宅區得採都市更新之整體開發或個別建築開發方式辦理重建。採整體開發者之開發規定如下：

- (一) 最小開發規模不得低於 1000 平方公尺，惟所劃設之街廓未達前述規模或因計畫道路隔開致未達前述規模者，得依該完整單元提出申請。
- (二) 申請者需擬具整體開發計畫提交新北市都市更新審議委員會審議，都市更新審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應另行依法定程序辦理。

(三) 前款整體開發計畫書、圖應表明下列事項：

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

(四) 辦理整體開發之獎勵內容如下：

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

V=獎勵後建築基地容積率，其上限為 420%。

V0=基準容積率

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%，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。

V2=整體開發規模係數，採 0~0.4 核算。

面積（平方公尺）	係數
1000（不含）以下	0
1000（含）~3000（不含）	0.1
3000（含）~5000（不含）	0.2
5000（含）以上	0.4

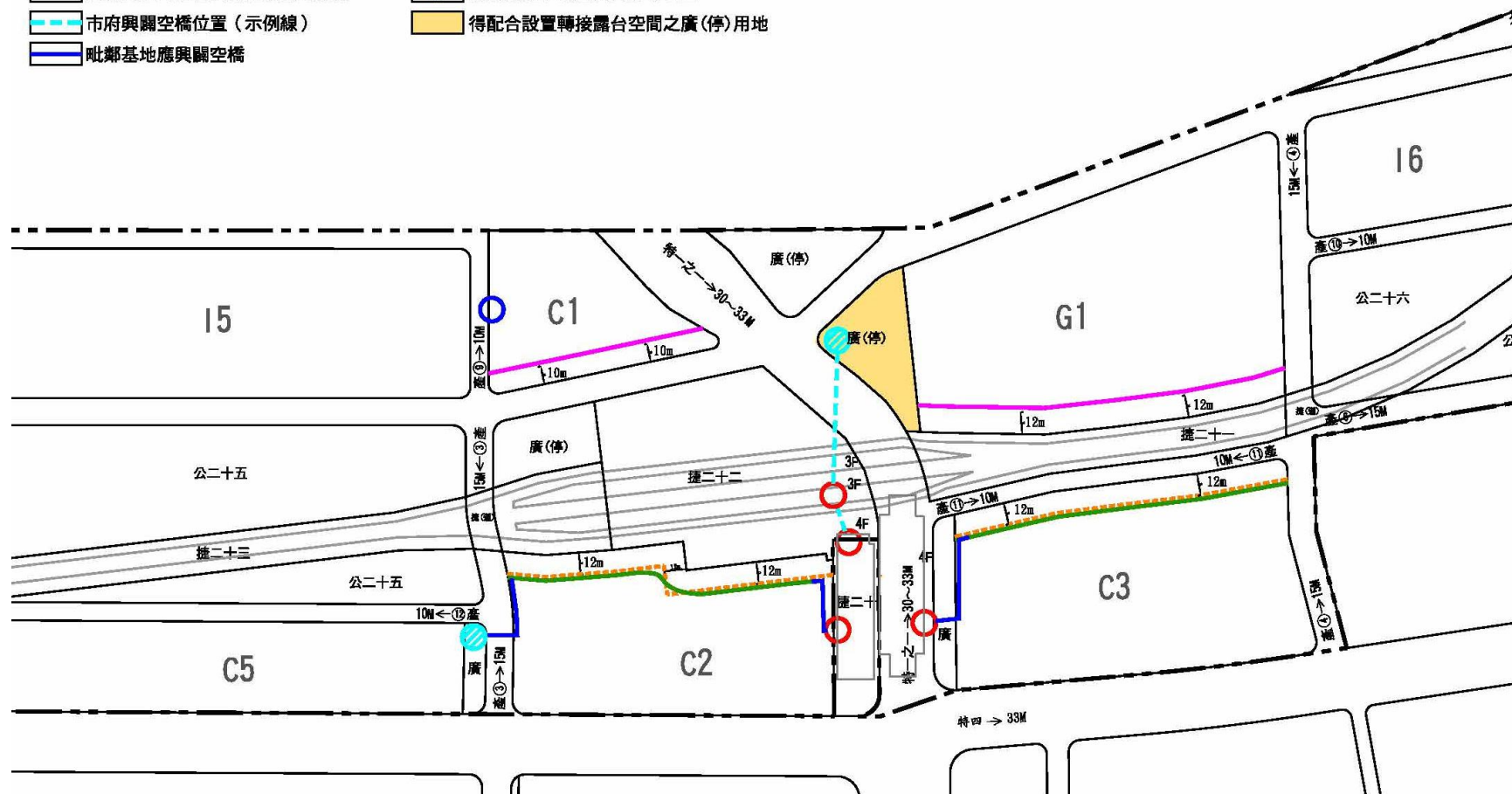
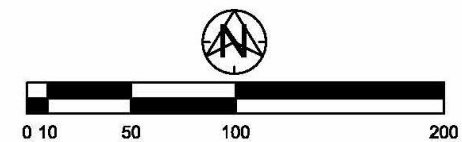
十七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。

十八、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。

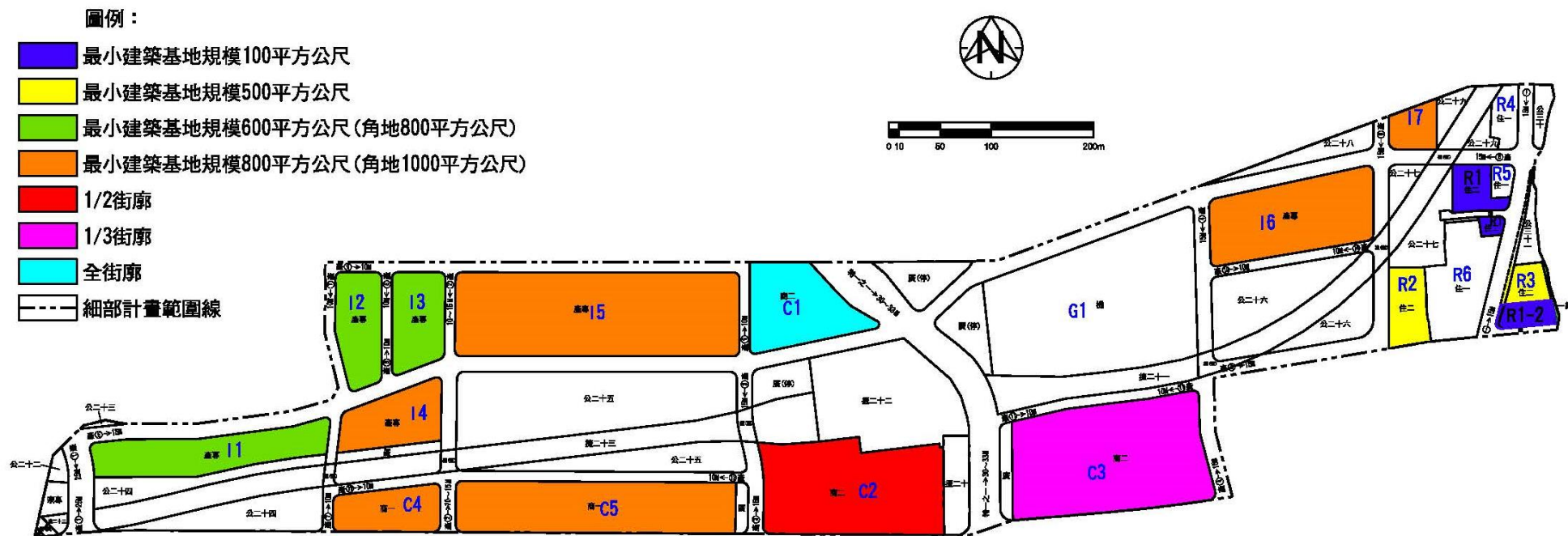
附表 產業專用區產業類別

- (一) **電子及資通訊業** 所營事業資料 登記代碼：
 - 1. CC 電機及電子機械器材製造業
 - 2. E7 電信工程業-E701 電信工程業
 - 3. G9 電信業
- (二) **生技醫療業** 所營事業資料 登記代碼：
 - 1. CF 醫療器材製造業
 - 2. F108 藥物、化粧品批發業
 - 3. F208 藥物、化粧品零售業
- (三) **綠色能源業** 所營事業資料 登記代碼：
 - 1. D1 電力供應業
 - 2. D6 再生水經營業
 - 3. E6 機電工程業-E607 太陽熱能設備安裝工程業
- (四) **文化創意產業** 所營事業資料 登記代碼：
 - 1. J2 訓練服務業-J202 產業育成業
 - 2. J3 出版事業
 - 3. J4 電影事業
 - 4. J5 廣播電視業
 - 5. J6 藝文業
 - 6. JI 互動式情境體驗業
- (五) **機械設備** 所營事業資料 登記代碼：
 - 1. CB 機械製造業-CB01 機械製造業
 - 2. CB01990 其他機械製造業
 - 3. E604 機械工程業-E604010 機械安裝業
 - 4. F113 機械器具批發業
 - 5. F213 機械器具零售業
- (六) **金屬製品製造** 所營事業資料 登記代碼：
 - 1. CA02 金屬製品製造業
- (七) **物流產業** 所營事業資料 登記代碼：
 - 1. G1 陸上運輸業-G101 汽車運輸業-G101061 汽車貨運業、G101071 汽車路線貨運業、G101081 汽車貨櫃貨運業
 - 2. G8 倉儲業

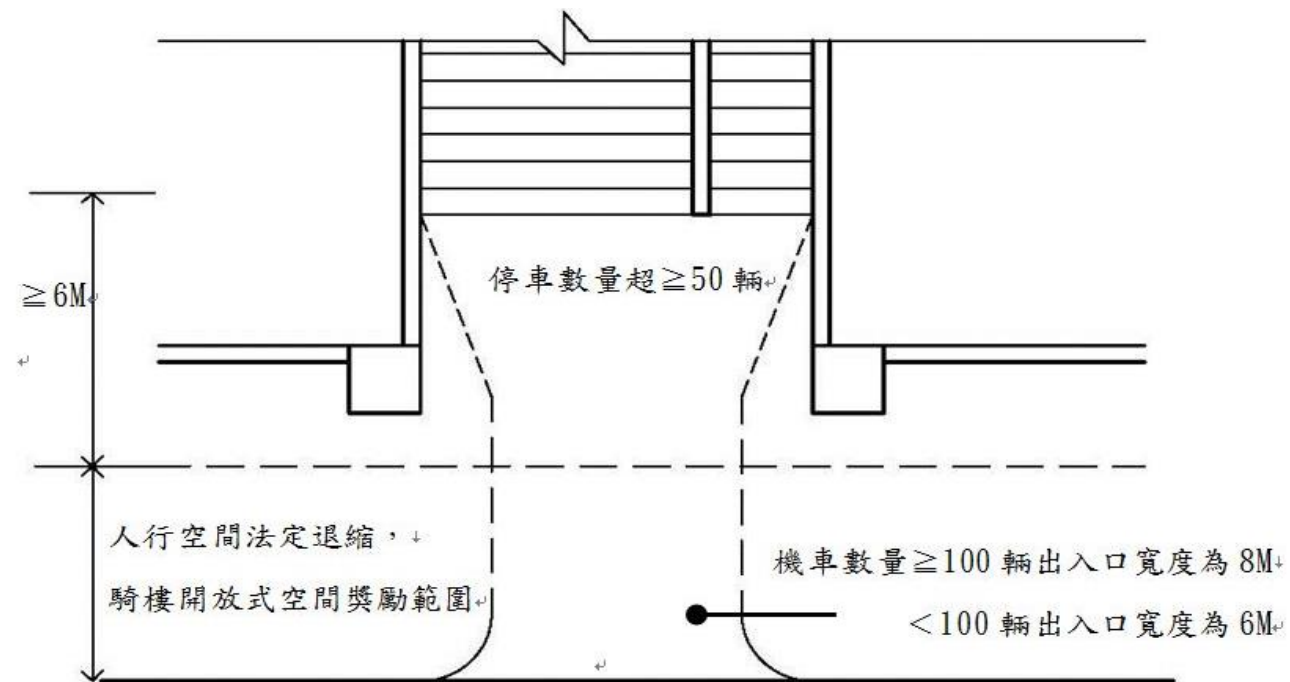
- 圖例：
- | | |
|---|--|
|  牆面線 |  市府應留設連通地面層之樓梯及電梯或電扶梯 |
|  建築基地內平面及立體人行通道(示例線) |  捷運車站或公共設施用地與空橋串接位置 |
|  建築基地內平面人行通道(示例線) |  建築物停車場出入口參考位置 |
|  市府與關空橋位置(示例線) |  得配合設置轉接露台空間之廣(停)用地 |
|  毗鄰基地應興關空橋 | |



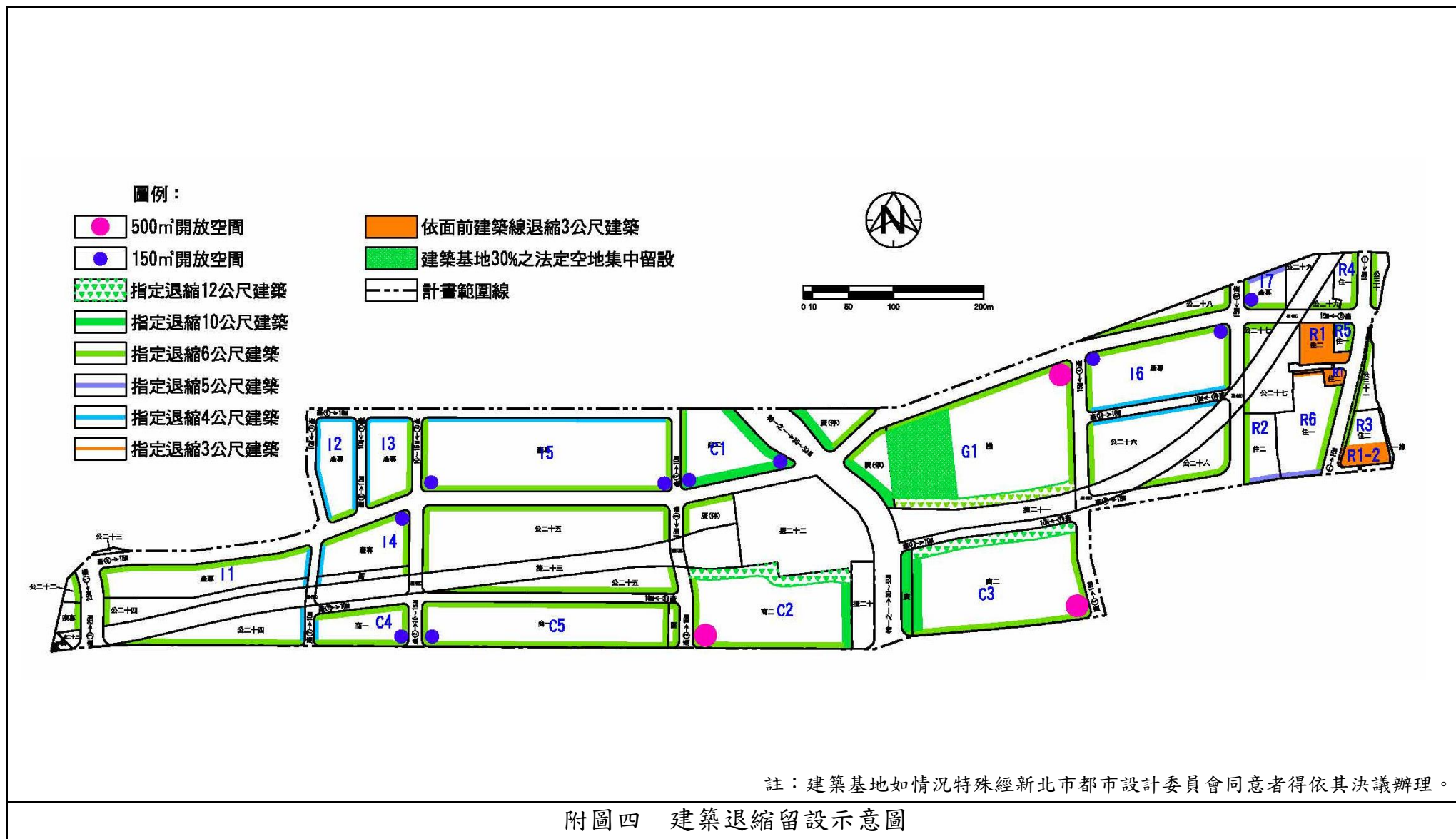
附圖一 捷運場站及毗鄰建築基地整體規劃示意圖

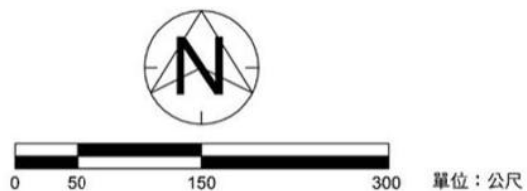


附圖二 最小建築基地規模示意圖



附圖三 汽機車坡道緩衝空間示意圖





圖例：

- 住一 第一種住宅區
- 住二 第二種住宅區
- 商一 第一種商業區
- 商二 第二種商業區
- 產專 產業專用區

- 宗專 宗教專用區
- 溝 溝渠用地
- 廣 廣場用地
- 廣(停) 廣場兼停車場用地
- 公 公園用地

- 捷 捷運系統用地
- 堤(捷) 堤防兼捷運系統用地
- 機 機關用地
- 道 道路用地
- 細部計畫範圍線

指定都市設計審議地區



附圖五 指定都市設計審議地區示意圖

柒、事業及財務計畫

本計畫未涉及事業及財務計畫之變更。

捌、其他

本計畫未指明變更部分，均應以原有都市計畫為準。

附錄一「變更新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第三階段）」案人民團體陳情意見綜理表

「變更新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第三階段）」案人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會第103次會議決議
1	科定企業股份有限公司/新莊區新莊段81地號	本公司向新北市政府標售購得新莊段 81 地號，其土地使用管制要點，依照 103 年 1 月公告施行之「擬定新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）」，申請企業總部建設案，並規劃綠建築黃金級之候選證書，於都市審查會議時，回覆無法給予綠建築容積獎勵，但 105 年 12 月 7 日公告之「新北市都市計畫施行細則」第四十八條第二項第一點，針對取得黃金級以上綠建築候選證書，仍給予容積獎勵，而 105 年 4 月擬定之林口特定區(第三種產業專用區)細部計劃書，亦正面給予綠建築容積獎勵，但就本產專區而言，其容積獎勵已刪除開挖、防災獎勵等，容積獎勵已大幅縮減，無以往容積獎勵過於浮濫之情事，且本產專區為綠建築示範區，政府應更正面鼓勵購地業者，往更高之綠建築候選級別申請，給予獎勵，建請 貴府及都市計畫委員，考量「新北市都市計畫施行細則」之通適性，並參考林口特定區計畫，其綠建築獎勵之部分，於此次通盤檢討提案重新	考量「新北市都市計畫施行細則」之通適性，並參考林口特定區計畫，其綠建築獎勵之部分，於此次通盤檢討提案重新審視評估。	未便採納。 理由： 1、本案原土管內容即無綠建築設計獎勵規定，且該獎勵內容為主要計畫內明定刪除之，非細部計畫案層級得增加項目。 2、新北市政府城鄉發展局於 106 年 12 月 14 日新北城都字第 1062472117 號函覆陳情人有關綠建築設計獎勵之規定，內容如下：…（略）… 「二、『變更新莊主要計畫（產業專用區及其周邊地區）』案及『擬定新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫』案範圍，前開主要計畫章節拾、其他應表明事項載記(略)：『六、容積獎勵機制…為避免容積獎勵過當，刪除有關綠建築等相關獎勵，…。』爰此，前開細部計畫並	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會第 103 次會議決議
		審視評估，懇請鑒察，無任感禱。		無有關申請綠建築設計獎勵等規定。三、復查「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條第 3 項規定：「都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：…」，依前開條文意旨，計畫書並無綠建築獎勵項目之規定爰無前開細則之適用。	
2	林發祥/新莊區新知識 36 地號	為因應未來發展趨勢，持續新北市之城市競爭優勢，陳情理由如下： • 本計畫範圍內設有捷運新北產業園區站、為桃園捷運機場線與台北捷運環狀線交會站，宜配合 TOD 發展建構城市策略。 • 本計畫範圍內之產業專用區係為知識密集型產業使用，其容許使用項目勢將多元且彈性，方能符合產業所需。 • 日本（FGN：福岡新一代成長支援機構）之運作模式以資借鑒，在該設施裡提供共享辦公室、工作室、展銷與餐飲空間，讓產、學、創、研、投整合於此進行交流，故零售、服務、金融面積，不宜過多限縮。 • 本範圍產業專用區內之零售、服務、金融已經限縮位置於建築	建議公展條文調整如下： 第二章第三條 產業專用區：知識密集型產業…(略)…。其容許使用項目包括： 1. 一般事務所…(略) 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<u>四</u>分之一為原則。 建議：將不得超過申請總容	未便採納。 理由： 1、產專區規劃原意為供知識密集型產業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，故針對零售、餐飲等商業設施面積予以限制。 2、以本地號面積 556 坪進行核算，商業設施限定為五分之一或四分之一，僅相差 28 坪（即約 96 平方公尺），並無太大差別。 3、因本計畫區已規	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會第103次會議決議
		物之第一、二層及地下一層使用，故面積上不宜再予限縮，形成雙重障礙。	積樓地板面積的五分之一→調整為四分之一	劃商業區6.0639公頃，規劃原意期望商業行為與捷運車站密切結合集中發展，故建議維持原規定。	
3	貝斯美德股份有限公司/新莊區新知段41地號	一、我廠位於「新莊新知段41地號」，為增進產業發展申購本標的物作為企業總部及未來營運使用，為達到產業利用率最大化、俾利提高效能、促進社會整體經濟發展，爰針對該「新莊新知段41地號」產業專用區使用用途及容積率調整陳情如下： - 申請比照「第一種商業區」將本建案原容積率225%調高為280%；或鄰近工業區個案，如「臺北港特定區計畫之第二產業專區」將容積率調高為300%。 - 申請產業專用區得特許工廠登記。 - 依105年12月7日公告之「新北市都市計畫施行細則」第四十八條第三項第一款，針對取得黃金級以上綠建築候選證書，仍給予容積獎勵。 二、承上述，懇請市府批准。	- 調高容積率：本基地比照第一種商業區之容積率280%或「臺北港特定區計畫之第二產業專區」之容積率300%。 - 申請產業專用區得特許工廠登記。 - 應給予綠建築容積獎勵。	未便採納。 理由： - 產專區容積率之訂定係配合計畫區產業類型及定位，本計畫區計畫引進產業類型以知識密集型產業為主，屬技術及人力資本投入密度較高之產業活動；而臺北港特定區計畫之第二種產業專區係規劃以設置國際貿易及交流相關設施及商業設施為主，二者產業類型不同，故本計畫區不予放寬容積率。 - 產業專用區之工廠登記，非屬都市計畫權責，建議洽產業主管機關詢問辦理。 - 本案土管內容並無綠建築設計獎勵等規定，且該獎勵內容為主要計畫內明定刪除，爰無適用之	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會第103次會議決議
				規定。	
4	蔣國川等 57位連署 陳情人	民等土地位於新莊北側知識產業園區，政府於102年底徵收時發佈實際一套都市計畫及土地使用管制原則，供老百姓作為徵收及配地依據，並於103年2月發布實施；我們依此選配土地完成，同年4月卻發佈都市計畫法新北市施行細則，說之前的計畫書不算數，使我們平白蒙受損失，毫無反應餘地。由於都市計畫法新北市施行細則在選配土地後發放權狀之前發布實施，當初地主選配土地依據，在配地回來之前就失效，故百姓無法申請建照，致無法適用103年2月7日之原計畫，多項獎勵遭取消適用。現在通盤檢討公展又將細部計畫修正，大幅度將獎勵直接刪除，並限縮土地使用，政府玩弄兩手戲法，欺騙百姓！ 我們許多長輩都是佃農，省吃儉用一點一滴累積，歷經多年下來，所僅存的就只是那片土地，民等奉公守法，依循政府決策，政府在配地前的說明，應已知都市計畫法新北市施行細則的存在，相關單位已知限縮卻不予告知，徵收前後如此失信於民、剝削地主！ 政府一次又一次修改法令，說話不算話，損失慘重，懇請政府為民主持公道。	有關土管條文第3、6、12、13、14點。 1. 建議第3點：公展條文各設施單元面積由150m ² 放寬至300m ² ，建議維持原條文，說明如下： (1) 本區既為新知識產業園區，用意在於計畫以「文化知識流通埠」為規劃目標，以電腦動畫、數位遊戲及影音為發展重點，藉由政府民間合作打造知識經濟產業園區，但修法後變更大的樓地板面積規定反而使得此區成為新創小公司的難以踏足門檻，台灣以中小企業為根基，一百多	酌予採納。 理由： 1. 考量簡化都審後，有關各設施單元之衛生設備集中設置部分，若未達都審條件規模恐無法貫徹防堵違規使用之情形，且尚未訂定「都市計畫產業專用區及工商綜合專用區等設置原則檢討」全市性規定，爰回歸土管條文第3點產業專用區管制。另增列機電設備管制。 2. 機關用地取消司法使用一節，將就區域整體發展之相容性、對周遭環境可能帶來衝擊及本府財政情形等因素進行分析，並妥善納入地方意見，俟獲各方共識後再行推動。 3. 依都市計畫法新北市施行細則規定，取消防災、保水等獎勵，危老條例並無基地保水及創意建築獎勵，惟配合新北市15處整體開發地區刻正推動智慧建築、耐震標章、住宅友善環境政策及產業指標獎勵項目之政策，本案已建議新增智慧建	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會第103次會議決議
		茲說明如下： 1. 本區土地於 102 年 12 月 27 日~103 年 1 月 27 日，安置土地分配完成。 2. 103 年 2 月 7 日產專區都市計畫發布實施。 (103 年 4 月 29 日都市計畫新北市施行細則發布實施) 3. 103 年 7 月 1 日發放土地權狀。 4. 預定 103 年 12 月完工，點交延宕。 由於都市計畫法新北市施行細則在選配土地後發放權狀之前發布實施，故無法申請建照致無法適用 103 年 2 月 7 日之產專區都市計畫，多項獎勵遭取消適用。政府一次又一次修改法令，說話不算話，損失慘重，懇請政府為民主持公道。 【土管條文第 3、6、12、13、14 點】	坪，只有大公司負擔得起，文化知識產業更難以進駐。 (2)再者，選地說明時，並未明確告知不得做住宅使用，並於當時誤導地主可部分做為住宅的「建地」，以「產業專用區」的新名詞誘使地主參與區段徵收，卻不告知與比鄰的五股工業區用地限制更多，同時也排擠其他上下游產業的進駐。 (3)若本次公展修正是為了防堵違規使用，應積極由使用管理層面著手，避免一朝被蛇咬，十年怕草繩的修法，阻礙新知識產業發	築、住宅友善獎勵。	

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會第103次會議決議
			展，致使台灣轉型更加窒礙難行。 2. 建議第6點：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作多目標使用。配合捷運車站供轉運設施使用外，並得依前項規定作多目標使用。 說明如下： 本區既以新知識產業發展為重點，司法設施應不在新知識產業發展之內，取消司法等設施使用，保持彈性做多目標使用。 3. 建議第12點：為提升都市防災性能，建議參考危老獎勵第6條，建築物建築物耐震設計之容積獎勵規定 (1) 取得耐震設計標		

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會第103次會議決議
			章：基準容積 10%。 (2) 依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者： 甲、第一級：基準容積百分之六。 乙、第二級：基準容積百分之四。 丙、第二級：基準容積百分之二。 前項各款容積獎勵額度不得重複申請。 4. 建議第 13 點：為提升都市保水性能，建議參考危老獎勵第 8 條取得候選等級智慧建築證書之容積獎勵額度規定。 (1) 鑽石級：基準容積百分之十。 (2) 黃金級：基準容積百分之八。		

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會第 103 次會議決議
			(3) 銀級：基準容積百分之六。 (4) 銅級：基準容積百分之四。 (5) 合格級：基準容積百分之二。 5. 建議第 14 點：為型塑捷運場站周邊都市意象，創造地標性凡超過 100 公尺者，取得候選等級綠建築證書之容積獎勵額度(參考危老獎勵第七條) (1) 鑽石級：基準容積百分之十。 (2) 黃金級：基準容積百分之八。 (3) 銀級：基準容積百分之六。 (4) 銅級：基準容積百分之四。 (5) 合格級：基準容積百分之二。		
5	劉玉章等 75 人/新知識產業園區，政府於段 52、53、102 年初辦理區段徵收	民等土地位於新莊北側	-	併入陳 4。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會第103次會議決議
	93 地號	時發佈一套都市計畫及容積獎勵原則，供原始土地地主作為徵收及配地的權利價值換算依據，並於103年2月發佈實施，我們地主也同意政府用此權利價值方式完成土地區塊位置的分配，並等待重劃完成後取得土地所有權狀。106年5月12日公告變更新莊都市計畫（產業專用區及周邊地區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案。說是依據103年7月發佈之都市計畫法新北市施行細則作修正，但這段時間我們的土地是歸新北市政府管理，且正在作整地重劃施工。現在新的細部計畫案讓原始地主無故損失應有的權利價值，請求新北市政府恢復原始地主應有的容積率獎勵及使用分區，依照配地時地主應有之權利價值換算。 地主具體損失說明如下： 1. 提升都市防災，獎勵基準容積 5%，新案是 0%。 2. 提升都市保水性，獎勵基準容積 6~15%，新案是 0%。 兩者相加地主損失可建屋之基準容積達 11%~20%，民等強烈要求這部分必須返還於地主，原有基準容積必須全面提高 15%。把防災與保水性名稱修正為補償地主權利價值獎勵基準容積 15%。			

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會第103次會議決議
		另兩項字義模糊，民等要求定義明確，讓地主有所依歸。 1. 第11條形塑捷運站周邊都市意象，第二種商業區之建築高度凡超過100公尺者，建築物經都設會審議通過為“創意建築”者，獎勵基準容積最多不得超過10%。…創意建築無具體指標或衡量標準，易造成都審委員與原始地主的對立，產生矛盾與誤解，且我們分第二種商業區的原始地主已經被政府騙乙次把50~100位地主綁一塊，人多口雜已減低土地價值，若再製造矛盾會造成分第二種商業區地主二度傷害，民等強烈要求取消“創意建築”四字。 2. 第3條產業專用區容許使用內容。 (一) 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的二分之一。(50%以下) (二) 一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構(以上僅限使用建築物之第一、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。(20%以下) 針對這兩點50%+20%=70%，還有30%			

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會第103次會議決議
		沒寫清楚，原始地主本來都認定剩下的 30%是住宅用，已經把未來住家的佈置藍圖都想好了，現在新案卻說不能當住宅使用，政府這樣重新專案通盤檢討，是否在欺騙百姓，達成土地重劃後取得大量的公共設施保留地？ 若產業專用區配合政策最後不能當住宅用，那在字義上是否能更明確？ 例如： （一）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的二分之一。（50%以上） （二）一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構、不得大於申請總容積樓地板面積的二分之一。（50%以下） 讓原始地主就算不能當住家，至少也能開店做生意，好維持家計，畢竟不是每位地主都有能力開公司做研發。且這塊地又是祖先留傳幾代下來，我們也還要再傳承下去，總不能強迫我們地主開公司，最後敗在我們手裡，愧對祖先。 第二種商業區一開始就有標記不能當住宅用我們接受，但產業專用區沒有標記不能當住宅用，政府不能想到那裡就改那裡，我們最大的期望也是當住宅用，最差也要商業用，這次要改就改清楚，那 30%說清楚講明白不要把每件			

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會第103次會議決議
		事都推給未知的……新北市都市設計及土地使用開發許可審議會。			
6	蔣國川等 57位連署 陳情人	民等土地位於新莊北側知識產業園區，政府於102年底徵收時發佈實際一套都市計畫及土地使用管制原則，供老百姓作為徵收及配地依據，並於103年2月發布實施；我們依此選配土地完成，同年4月卻發佈都市計畫法新北市施行細則，說之前的計畫書不算數，使我們平白蒙受損失，毫無反應餘地。由於都市計畫法新北市施行細則在選配土地後發放權狀之前發布實施，當初地主選配土地依據，在配地回來之前就失效，故百姓無法申請建照，致無法適用103年2月7日之原計畫，多項獎勵遭取消適用。現在通盤檢討公展又將細部計畫修正，大幅度將獎勵直接刪除，並限縮土地使用，政府玩弄兩手戲法，欺騙百姓！ 我們許多長輩都是佃農，省吃儉用一點一滴累積，歷經多年下來，所僅存的就只是那片土地，民等奉公守法，依循政府決策，政府在配地前的說明，應已知都市計畫法新北市施行細則的存在，相關單位已知限縮卻不予告知，徵收前後如此失信於民、剝削地主！ 政府一次又一次修改法令，說話不算話，損失慘重，懇請政府為民主	有關土管條文第3、6、12、13、14點。 6. 建議第3點：公展條文各設施單元面積由150m²放寬至300m²，建議維持原條文，說明如下： (1) 本區既為新知識產業園區，用意在於計畫以「文化知識流通埠」為規劃目標，以電腦動畫、數位遊戲及影音為發展重點，藉由政府民間合作打造知識經濟產業園區，但修法後變更大的樓地板面積規定反而使得此區成為新創小公司的難以踏足門檻，台灣以中小企業為根基，一戶一百多坪，只有大公司負擔得起，文化知識產業更難以進	併入陳4。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會第103次會議決議
		持公道。 茲說明如下： 5. 本區土地於 102 年 12 月 27 日~103 年 1 月 27 日，安置土地分配完成。 6. 103 年 2 月 7 日產專區都市計畫發布實施。 (103 年 4 月 29 日都市計畫新北市施行細則發布實施) 7. 103 年 7 月 1 日發放土地權狀。 8. 預定 103 年 12 月完工，點交延宕。 由於都市計畫法新北市施行細則在選配土地後發放權狀之前發布實施，故無法申請建照致無法適用 103 年 2 月 7 日之產專區都市計畫，多項獎勵遭取消適用。政府一次又一次修改法令，說話不算話，損失慘重，懇請政府為民主持公道。 【土管條文第 3、6、12、13、14 點】	駐。 (2) 再者，選地說明時，並未明確告知不得做住宅使用，並於當時誤導地主可部分做為住宅的「建地」，以「產業專用區」的新名詞誘使地主參與區段徵收，卻不告知與比鄰的五股工業區用地限制更多，同時也排擠其他上下游產業的進駐。 (3) 若本次公展修正是為了防堵違規使用，應積極由使用管理層面著手，避免一朝被蛇咬，十年怕草繩的修法，阻礙新知識產業發展，致使台灣轉型更加窒礙難行。 7. 建議第 6 點：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		

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會第103次會議決議
			規定作多目標使用。配合捷運車站供轉運設施使用外，並得依前項規定作多目標使用。 說明如下： 本區既以新知識產業發展為重點，司法設施應不在新知識產業發展之內，取消司法等設施使用，保持彈性做多目標使用。 8. 建議第12點：為提升都市防災性能，建議參考危老獎勵第6條，建築物建築物耐震設計之容積獎勵規定 (6) 取得耐震設計標章：基準容積10%。 (7) 依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者：		

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會第103次會議決議
			甲、第一級：基準容積百分之六。 乙、第二級：基準容積百分之四。 丙、第二級：基準容積百分之二。 前項各款容積獎勵額度不得重複申請。 9. 建議第13點：為提升都市保水性能，建議參考危老獎勵第8條取得候選等級智慧建築證書之容積獎勵額度規定。 (1) 鑽石級：基準容積百分之十。 (2) 黃金級：基準容積百分之八。 (3) 銀級：基準容積百分之六。 (4) 銅級：基準容積百分之四。 (5) 合格級：基準容積百分之二。 10. 建議第		

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會第103次會議決議
			14 點：為型塑捷運場站周邊都市意象，創造地標性凡超過 100 公尺者，取得候選等級綠建築證書之容積獎勵額度（參考危老獎勵第七條） (1) 鑽石級：基準容積百分之十。 (2) 黃金級：基準容積百分之八。 (3) 銀級：基準容積百分之六。 (4) 銅級：基準容積百分之四。 合格級：基準容積百分之二。		

附錄二 新北市都市計畫委員會 107 年 8 月
31 日第 90 次會議紀錄

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號1樓

承辦人：吳欣怡

電話：(02)29603456 分機7151

傳真：(02)89650936

電子信箱：aa7123@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市都市計畫委員會

發文日期：中華民國107年9月14日

發文字號：新北府城審字第1071732716號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000SW574Q）

主旨：檢送107年8月31日本市都市計畫委員會第90次會議紀錄1

份，請查照。

正本：李主任委員四川、柳副主任委員宏典、孫委員振義、簡委員連貴、解委員鴻年、金委員家禾、劉委員惠雯、古委員昌杰、周委員美伶、劉委員玉山、許委員阿雲、林委員政逸、吳委員杰穎、唐委員士樑、曾委員直強、蕭委員再安、洪委員迪光、王委員秀娟、康委員秋桂、朱委員惕之、王委員聲威、國防部軍備局(審議案第1案)、經濟部水利署臺北水源特定區管理局(審議案第5-7案)、財政部國有財產署(審議案第5-7案)、新北市政府捷運工程局(審議案第2案)、新北市政府交通局(審議案第1-5案)、新北市政府經濟發展局(審議案第1、3-4、8案)、新北市政府消防局(審議案第2、5案)、新北市政府環境保護局(審議案第2案)、新北市政府工務局(審議案第2、8、9案)、新北市政府地政局(審議案第1、8、9案)、新北市政府文化局(審議案第1-2、9案)、新北市政府民政局(審議案第1、5、9案)、新北市政府社會局(審議案第2-4案)、新北市政府財政局(審議案第3-4案)、新北市政府水利局(審議案第6-7、9案)、新北市政府農業局(審議案第9案)、新北市政府法制局(審議案第9案)、新北市政府殯葬管理處(審議案第1案)、新北市政府新建工程處(審議案第2、6-7案)、新北市政府養護工程處(審議案第2案)、新北市中和區公所(審議案第1-2案)、新北市坪林區公所(審議案第5案)、新北市坪林里辦公處(審議案第5案)、新北市烏來區公所(審議案第6-7案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第1-2案)、信大工業股份有限公司(審議案第3-4案)、睿竣工程顧問股份有限公司

副本：新北市各議員、新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、社團法人新北市地政士公會、新北市政府城鄉發展局、新北市都市計畫委員會(均含附件)

2016-09-14
11:49:09

新北市都市計畫委員會第 90 次會議紀錄

時間：中華民國 107 年 8 月 31 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：本府 28 樓都委會會議室

主席：李主任委員四川

記錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如簽到簿。

出席單位：詳如簽到簿。

壹、報告事項：

一、確認市都委會第 89 次會議紀錄：

決議：1、審議案第二案擬定五股都市計畫細部計畫案土地使用分區管制要點第八、九點會議紀錄修正如后附件。

2、其餘確認。

二、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- | |
|--|
| <p>一、變更中和都市計畫(灰磘地區)專案通盤檢討案。</p> <p>二、變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)案。</p> <p>三、變更板橋都市計畫(部分乙種工業區為商業區、住宅區、公園用地及道路用地)(埔墘段 12 地號等 4 筆土地)案。</p> <p>四、擬定板橋都市計畫(埔墘段 12 地號等 4 筆土地)細部計畫案。</p> <p>五、變更坪林水源特定區計畫(部分風景區為機關用地)案。</p> |
|--|

- 六、變更烏來水源特定區計畫（配合覽勝大橋改建工程）案。
- 七、擬定烏來水源特定區計畫（遊憩設施用地）細部計畫案。
- 八、變更新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第一階段）案。
- 九、新北市政府輔導既有宗教建築物及土地變更都市計畫處理原則案。

參、散會：下午 1 時 15 分。

案由	「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)」案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第八案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、申請單位：新北市政府 參、法令依據：都市計畫法第 26 條 肆、計畫緣起： 「變更新莊主要計畫(產業專用區及其周邊地區)」案及「擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫」案，業已於民國 103 年 2 月 7 日實施；後因退縮規定部分誤植之故，辦理「訂正新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(建築退縮留設規定)」案，並自 104 年 2 月 17 日發布實施迄今。 考量部分條文實際執行困難，且上開細部計畫土管規定與 103 年 5 月 1 日公告實施之「都市計畫法新北市施行細則」部分規定不符，爰依都市計畫法第 26 條規定辦理土地使用分區管制要點之專案通盤檢討作業。 承上，原案於 102 年 10 月 9 日召開區段徵收配地說明會、103 年 7 月發放土地權狀，並於 104 年 12 月完成土地點交（區段徵收開發期程如附件 1），原細部計畫土管規定產業專用區建蔽率不得大於 45%、開挖率不得大於 65%，因配合都市計畫法新北市施行細則第 37 條規定（略）：「各土地使用分區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。…」，於實際配地完成後，開挖率自原 65%降至 55%，與配地說明會時地主得知訊息有所落差，本次專案通盤檢討考量前開情形及開發實際需求，調整建蔽率為不得大於 60%、並刪除開挖率規定，回歸施行細則規定。 此外，市府地政局自 105 年 7 月起陸續辦理本計畫區內產業專用區標售作業，（標售情形如附件 2），該投標須知規定：「得標者須於土地移轉登記後 3 年內取得建造執照並申報開工…」（如附件 3），考量本次專案通盤檢討涉及議題較為繁雜，尚須多方研議，惟為協助得標廠商依上述開發期限規定，得以依適當建蔽率、開挖率儘速開發，爰將前開規定先行提請本次審議，俟審議通過後辦理分階段發布實施作業。 伍、變更位置及範圍： 本細部計畫區位於新莊都市計畫中山路五工路交接處兩側之農業區，北側為經濟部編定之工業區新北產業區、南側為新莊副都心地區及頭		



前重劃區(詳圖 1)

圖 1 擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫範圍示意圖

陸、變更理由

- 一、考量本計畫區規劃引進污染性低、技術及人力資本投入密度高之知識密集型產業，原建蔽率 45%將影響建物類型，恐限縮進駐產業類別，故參考產業類別相近之本市其他產業專用區案例，據以提高建蔽率。亦透過本變更案內提升建蔽率、開挖率回歸都市計畫法新北市施行細則，解決因都市計畫法新北市施行細則第 37 條規定，產用專用區之開挖率由原規定 65%降為 55%，影響原配地地主其開發權益之問題。
- 二、配合地方開發時程需要，將本次修正建蔽率及開挖率規定先行提請本次審議，俟審議通過後辦理分階段發布實施作業，以利地主開發作業。

柒、變更內容

詳如附表一。

玖、辦理經過：

一、公開展覽及說明會

- (一)公告徵求意見：自 106 年 5 月 12 日起辦理公告徵求意見 30 日，期間收到 1 件公民或團體陳情意見。
- (二)公開展覽：自 107 年 4 月 9 日起辦理公開展覽 30 日，107 年 4 月 9 日至 4 月 11 日刊登於聯合報。
- (三)公開說明會：107 年 4 月 24 日上午 10 時分假新北市新莊區公所舉辦說明會，公開展覽期間迄今共收到 5 件公民或團體陳情意見，因未涉本次提會審議內容，納入後續階段再行辦理。

二、市都委會專案小組研商會議：

案經 107 年 7 月 17 日、107 年 8 月 15 日召開二次新北市都委會專案小組研商會議，聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。有關建蔽率（原土管條文第 4 點）、開挖率（原土管條文第 21 點）部分考量市府辦理產業專用區標售作業規定土地開發期限：「得標者須於土地移轉登記後 3 年內取得建造執照並申報開工…」，惟本次專案通盤檢討涉及議題較為繁雜，檢討時間較久，為使廠商得先行以依適當建蔽率、開挖率儘速開發，爰同意將前開規定先行提請大會審議，並俟審議通過後辦理分階段發布實施作業。專案小組初步建議修正條文如附表一。

拾、依專案小組意見修正後計畫內容：

一、變更位置及範圍：

本細部計畫區位於新莊都市計畫中山路五工路交接處兩側之農業區，北側為經濟部編定之工業區新北產業區、南側為新莊副都心地區及頭前重劃區（詳圖 1）

二、依專案小組建議意見修正後變更內容：

本計畫擬變更原土管條文第 4 點及第 21 點規定如下：

（一）土管條文第 4 點：

四、本計畫區內之各項土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
產業專用區	60%	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%
宗教專用區	60%	160%

（二）土管條文第 21 點：

二十一、公共設施用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%，惟經新北市都市設計及土地開發許可審議會審議通過者，不在此限。

拾壹、人民陳情意見：未涉本次提會審議內容，納入後續階段再行辦理。

拾貳、以上符合法定程序，提請大會討論。

決 議	一、本案土管要點第二十一點修正為「有關公共設施用地之開挖率依都市計畫法新北市施行細則規定辦理，惟經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，不在此限。」，餘依本會專案小組初步建議意見通過，且辦理分階段發布實施作業。 二、有關計畫書圖內容，授權作業單位再行檢核，若有誤植部份一併修正。
--------	---

附表一、細部計畫變更內容表

編號	公開展覽草案內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	變更內容							
	原計畫			新計畫				
1	四、本計畫區內之各項土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：			四、本計畫區內之各項土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：			修正變更理由後照案通過。 理由： 說明欄第2點非屬本條文變更理由。	依本會專案小組初步建議意見通過。
	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	土地使用分區種類	建蔽率	容積率		
	產業專用區	45%	225%	產業專用區	60%	225%		
	第一種商業區	60%	280%	第一種商業區	60%	280%		
	第二種商業區	60%	320%	第二種商業區	60%	320%		
	第一種住宅區	50%	140%	第一種住宅區	50%	140%		
	第二種住宅區	50%	240%	第二種住宅區	50%	240%		
	宗教專用區	60%	160%	宗教專用區	60%	160%		
	1. 考量本計畫區規劃引進污染性低、技術及人力資本投入密度高之知識密集型產業，原建蔽率45%將影響建物類型，恐限縮進駐產業類別，故參考產業類別相近之本市其他產業專用區案例，據以提高建蔽率，如：林口特定區計畫第三之二種產業專用區，供非具污染性，且基於產業供應鏈群聚需求之次核心產業（建蔽率為60%）及台北港特定區計畫第一種產業專用區，產業類型為產業類型為提供文化創意產業或公客輕微之工業進行製造結合研發或銷售（建蔽率為60%）之規定，提高建蔽率至60%，以做靈活規劃運用，予以修正本條文。 2. 透過建蔽率放寬，提供一樓空間需求較大之產業入駐，另有關其透保水之設施設置，仍應依新北市相關規定辦理，確保基地透水、保水情形不受影響。							

編號	公開展覽草案內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議																															
	變更內容		變更理由																																		
	原計畫	新計畫																																			
2	二十一、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： <table><tr><th>項目</th><th>開挖率</th></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>第一種商業區</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><tr><td>公共設施用地</td><td>建蔽率加基地面積10%</td></tr></table> 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北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加10%為原則。	項目	開挖率	產業專用區	65%	第一種商業區	80%	第一種商業區	80%	第一種住宅區	70%	第二種住宅區	70%	宗教專用區	70%	公共設施用地	建蔽率加基地面積10%	十九、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： <table><tr><th>項目</th><th>開挖率</th></tr><tr><td>產業專用區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第一種商業區</td><td>80%</td></tr><tr><td>第一種商業區</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><tr><td>公共設施用地</td><td>建蔽率加基地面積10%</td></tr></table> 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都設會審議通過者，<u>得不受前項規定之限制，得增加10%為原則。</u>	項目	開挖率	產業專用區	70%	第一種商業區	80%	第一種商業區	80%	第一種住宅區	70%	第二種住宅區	70%	宗教專用區	70%	公共設施用地	建蔽率加基地面積10%	1. 條次變更。 2. 配合第4點調整後產業專用區建蔽率60%，並依都市計畫法新北市施行細則第37條規定，開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十，予以修正本條文。 3. 依「都市計畫法新北市施行細則」規定，修正「都市設計委員會」為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並於本要點中簡稱為「都設會」，予以修正本條文。	修正後通過。 理由： 1. 「都市計畫法新北市施行細則」第37條規定：「...各土地使用分區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。...」，依規定應重新檢討各使用分區之開挖率，惟為避免重複規定造成誤會，建議刪除該開挖率列表，回歸「都市計畫法新北市施行細則」規定。 2. 為保留公共設施用地辦理多目標具較大地下開挖之需求修正條文。	修正後通過。 修正後條文：「有關公共設施用地之開挖率依都市計畫法新北市施行細則規定辦理，惟經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，不在此限。」 理由： 有關公共設施開挖率與都市計畫法新北市施行細則規定相同，爰回歸前開規定，另配合通案性規定調整公共設施用地開挖率除外規定，提升其多目標使用彈性。
項目	開挖率																																				
產業專用區	65%																																				
第一種商業區	80%																																				
第一種商業區	80%																																				
第一種住宅區	70%																																				
第二種住宅區	70%																																				
宗教專用區	70%																																				
公共設施用地	建蔽率加基地面積10%																																				
項目	開挖率																																				
產業專用區	70%																																				
第一種商業區	80%																																				
第一種商業區	80%																																				
第一種住宅區	70%																																				
第二種住宅區	70%																																				
宗教專用區	70%																																				
公共設施用地	建蔽率加基地面積10%																																				

註：本計畫凡未指明變更部分，均應以原有都市計畫為準。

附錄三 新北市都市計畫委員會 108 年 1
月 10 日第 95 次會議紀錄

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號1樓

承辦人：吳欣怡
電話：(02)29603456 分機7151
傳真：(02)89650936
電子信箱：aa7123@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市都市計畫委員會

發文日期：中華民國108年1月19日

發文字號：新北府城審字第1080089174號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000PJHTZB）

主旨：檢送108年1月10日本市都市計畫委員會第95次會議紀錄1份，請查照。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員一平、簡委員連貴、劉委員玉山、金委員家禾、胥委員直強、解委員鴻年、許委員阿雪、劉委員惠雯、詹委員士樑、吳委員杰穎、林委員政逸、周委員美伶、洪委員迪光、王委員榮達、姚委員克勳、宋委員立堯、蔡委員麗秋、康委員秋桂、朱委員惕之、鍾委員鳴時、新北市政府工務局（審議案第1-3案）、新北市政府地政局（審議案第3案）、新北市政府經濟發展局（審議案第3案）、中冠科技顧問股份有限公司（審議案第3案）

副本：新北市各議員、新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、社團法人新北市地政士公會、王參議秉晟、邱副秘書長敬斌、林秘書長祐賢、新北市政府城鄉發展局、新北市都市計畫委員會（均含附件）

2019-01-19
11:29



新北市都市計畫委員會第 95 次會議紀錄

時間：中華民國 108 年 1 月 10 日(星期四)下午 3 時整

地點：本府 28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

記錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如簽到簿。

出席單位：詳如簽到簿。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- | |
|---|
| 一、 變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案第 28 點執行疑義案。 |
| 二、 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案第 28 點執行疑義案。 |
| 三、 變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案。 |

參、散會：下午 3 時 45 分。

案由	變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、申請單位：新北市政府 參、法令依據：都市計畫法第 26 條 肆、計畫緣起： 「變更新莊主要計畫(產業專用區及其周邊地區)」案及「擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫」案，業已於民國 103 年 2 月 7 日實施；後因退縮規定部分誤植之故，辦理「訂正新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(建築退縮留設規定)」案，並自 104 年 2 月 17 日發布實施迄今。 考量部分條文實際執行困難，且上開細部計畫土管規定與 103 年 5 月 1 日公告實施之「都市計畫法新北市施行細則」有重複或競合之情形，爰依都市計畫法第 26 條規定辦理土地使用分區管制要點專案通盤檢討作業。 伍、計畫位置及範圍： 本計畫區位於新莊中山路、五工路交接處兩側，北側為新北產業區、南側為新莊副都心地區及頭前重劃區(詳圖 1)  圖 1 擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫範圍示意圖 陸、辦理經過：		

一、公開展覽及說明會

- (一) 公告徵求意見：自 106 年 5 月 12 日起辦理公告徵求意見 30 日，期間收到 1 件陳情意見。
- (二) 公開展覽：自 107 年 4 月 9 日起辦理公開展覽 30 日，107 年 4 月 9 日至 4 月 11 日刊登於聯合報。
- (三) 公開說明會：107 年 4 月 24 日上午 10 時分假新北市新莊區公所舉辦說明會，公開展覽期間迄今共收到 6 件陳情意見。

二、市都委會專案小組研商會議：

- (一) 107 年 7 月 17 日、107 年 8 月 15 日召開二次市小組研商會議，考量市府辦理產業專用區標售作業規定土地開發期限：「得標者須於土地移轉登記後 3 年內取得建造執照並申報開工…」將至，爰將小組已審定之提高建蔽率、開挖率 2 點土管要點先行提請 107 年 8 月 31 日第 90 次之市大會審議通過，該 2 點土管並於 107 年 9 月 28 日發布實施。
- (二) 107 年 11 月 2 日辦理 1 次現場勘查會議，107 年 11 月 15 日、107 年 11 月 29 日續召開二次市小組研商會議，本計畫尚有容積獎勵項目及捷運車站與周圍地區之立體連通系統等事項待討論。

柒、本次提會審議事項

針對土管要點第 14 點第二種商業區高度限制不得低於 100 公尺及 11 點候選線建築證書取得時點規定，先行提請本次審議，俟審議通過後辦理分階段發布實施作業。

一、土管要點第 14 點：取消第二種商業區之建築物高度規定。

現行條文	公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見
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。 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	十一、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。 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 100 公尺者，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻	刪除。 理由： 本計畫位在飛航高度管制限制區域，為讓建築設計更具彈性，增加商業進駐使用彈性，且創意建築之認定不易，本條文予以刪除。

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%。	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，獎勵基準容積最多不得超過 10%。	
二、土管要點第 11 點：候選綠建築證書取得時點		
現行條文	公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見
十一、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，應取得綠建築證書。	十三、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，應取得綠建築證書。	照案通過。 建議修正通過。 修正內容如下： 十三、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一樓樓版勘驗前，應取得候選綠建築證書。 理由： 1. 現行土管規定於申報開工前，應取得候選綠建築證書，與市府綠建築協議書通案性規定於申報一樓樓版勘驗前取得規定不符。 2. 另查「擬定臺北港特定區計畫細部計畫（第二階段）」案土管要點第 20 點規定（略以）：「...新建建物需取得候選綠建築證書始得核發建造執照，...」，與全市通案性規定不同，考量綠建築之獎勵性及限制性規定應採一致性標準，該案提 104 年 3 月 19 日第 53 次市大會決議改為「申報 1 樓樓版勘驗審查前，應取得候選綠建築證書」方式

				辦理，並據以公告周知作為執行依據，且於「臺北港特定區計畫細部計畫」案辦理通盤檢討時一併納入修正。 3. 基於全市一致性、公平性執行方式，建議本案候選綠建築證書取得時點，比照「擬定臺北港特定區計畫細部計畫(第二階段)」案及與市府通案性方式辦理。
	捌、人民陳情意見：本次提會審議事項無人民陳情意見。 玖、以上符合法定程序，提請大會討論。			
決 議	一、現行土管第 14 點依市都委會專案小組意見予以刪除；及土管第 11 點依作業單位研析意見候選綠建築證書取得時點為一樓樓版勘驗前取得通過，且辦理分階段發布實施作業。 二、另土管第 11 點比照「擬定臺北港特定區計畫細部計畫(第二階段)」案，先循程序辦理公告周知並據以執行。 三、有關計畫書內容，授權作業單位再行檢核，若有誤植部份一併修正。			

附錄四 新北市都市計畫委員會 108 年 6
月 13 日第 103 次會議紀錄

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161
號11樓
承辦人：吳欣怡
電話：(02)29603456 分機7151
傳真：(02)89650936
電子信箱：aa7123@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市都市計畫委員會

發文日期：中華民國108年6月26日
發文字號：新北府城審字第1081146882號
類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)下
載檔案，共有1個附件，驗證碼：000HWF7KN）

主旨：檢送108年6月13日本市都市計畫委員會第103次會議紀錄1
份，請查照。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員一平、簡委員連貴、劉委員玉山、金委員家禾、
胥委員直強、解委員鴻年、許委員阿雪、劉委員惠雯、詹委員士樑、吳委員杰
穎、林委員政遠、周委員美伶、洪委員迪光、王委員榮進、姚委員克勛、宋委員
立焱、蔡委員麗秋、康委員秋桂、朱委員揚之、鍾委員鳴時、交通部鐵道局(審
議案第2案)、桃園大眾捷運股份有限公司(審議案第2案)、臺北市政府捷運工程
局(審議案第2案)、新北市政府捷運工程局(審議案第2案)、新北市政府經濟發展
局(審議案第1-2案)、新北市政府文化局(審議案第1案)、新北市政府交通局(審
議案第1-2案)、中冠科技顧問股份有限公司(審議案第2案)、新北市政府民政局
(審議案第1案)、新北市政府水利局(審議案第2案)、新北市政府地政局(審議案
第2案)、新北市政府工務局(審議案第2案)、新北市政府綠美化環境景觀處(審議
案第1案)、新北市政府新建工程處(審議案第2案)、新北市政府養護工程處(審議
案第2案)、新北市板橋區公所(審議案第1案)、新北市新莊區公所(審議案第2案)
副本：新北市各議員、新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市建築師公會、
中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、社團法人新北市地政士公會、林秘書長
祐賢、邱副秘書長敬斌、許參議秀能、新北市政府城鄉發展局、新北市都市計畫
委員會(均含附件)

2019/06/26
交 文
換 章

新北市都市計畫委員會第 103 次會議紀錄

時間：中華民國 108 年 6 月 13 日(星期四)下午 4 時整

地點：本府 28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如簽到簿。

出席單位：詳如簽到簿。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

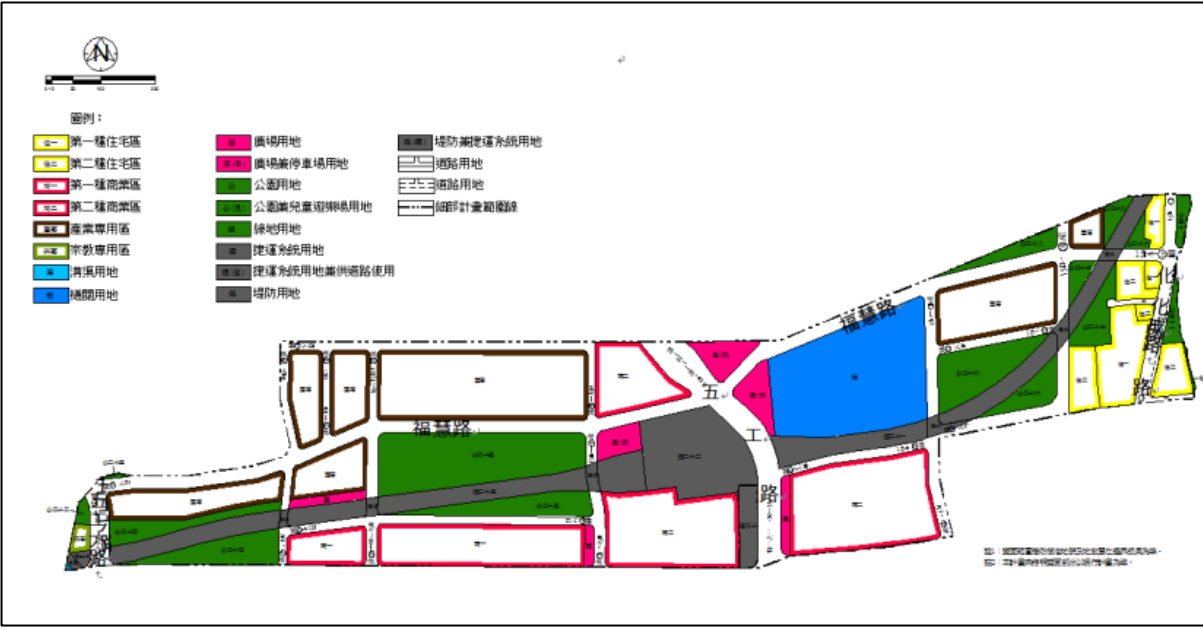
一、變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)內政部都委會第 926、934 會

議審議通過補辦公開展覽細部計畫案。

二、變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分

區管制要點專案通盤檢討)(第三階段)案。

參、散會：下午 6 時 35 分。

案由	變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第三階段)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	壹、擬定機關：新北市政府 貳、申請單位：新北市政府 參、法令依據：都市計畫法第 26 條 肆、計畫緣起： 「變更新莊主要計畫(產業專用區及其周邊地區)」案及「擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫」案，業已於民國 103 年 2 月 7 日實施；後因退縮規定部分誤植之故，辦理「訂正新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(建築退縮留設規定)」案，並自 104 年 2 月 17 日發布實施迄今。 考量部分條文實際執行困難，且上開細部計畫土管規定與 103 年 5 月 1 日公告實施之「都市計畫法新北市施行細則」有重複或競合之情形，爰依都市計畫法第 26 條規定辦理土地使用分區管制要點專案通盤檢討作業。 伍、計畫位置及範圍： 本計畫區位於新莊中山路、五工路交接處兩側，北側為新北產業園區、南側為新莊副都心地區及頭前重劃區(詳圖 1)		
			
	圖 1 擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫範圍示意圖		

陸、變更內容

詳表 1 土地使用分區管制要點修訂前後對照表及附圖一、二、三、四、五。

柒、辦理經過：

一、公開展覽及說明會

- (一) 公告徵求意見：自 106 年 5 月 12 日起辦理公告徵求意見 30 日，期間收到 1 件陳情意見。
- (二) 公開展覽：自 107 年 4 月 9 日起辦理公開展覽 30 日，107 年 4 月 9 日至 4 月 11 日刊登於聯合報。
- (三) 公開說明會：107 年 4 月 24 日上午 10 時分假新北市新莊區公所舉辦說明會。

二、市都委會專案小組研商會議：

- (一) 107 年 7 月 17 日、107 年 8 月 15 日召開 1、2 次市都委專案小組研商會議，考量市府辦理產業專用區標售作業規定土地開發期限：「得標者須於土地移轉登記後 3 年內取得建造執照並申報開工…」將至，爰將小組已審定之提高建蔽率、開挖率 2 點土管要點先行提請 107 年 8 月 31 日第 90 次之市大會審議通過，該 2 點土管並於 107 年 9 月 28 日第一階段發布實施。
- (二) 107 年 11 月 2 日辦理現場勘查會議，107 年 11 月 15 日、107 年 11 月 29 日續召開 3、4 次市都委專案小組研商會議，刪除第二種商業區高度限制不得低於 100 公尺及修正候選綠建築證書取得時點規定，經 108 年 1 月 10 日第 95 次之市大會審議通過，業於 108 年 2 月 22 日第二階段發布實施。
- (三) 後續討論容積獎勵項目及捷運車站與周圍地區之立體連通系統等事項，經 108 年 1 月 24 日、108 年 3 月 8 日、108 年 5 月 8 日 108 年 5 月 22 日召開 5、6、7、8 次市都委專案小組研商會議，獲初步建議意見提請大會審議。

柒、人民或機關、團體陳情陳情意見：本案共計 6 件公民或團體陳情意見，詳表 2。

捌、提大會討論事項

本次提會建議土管要點第 3 點產業專用區容許使用項目產業類別附屬作業廠房得作 1/4 使用部分將其放寬至 1/2 使用一節，經第 8 次市都委專案小組請經濟發展局補充實例及量化的相關數據，提請市都委大會審議。

玖、以上符合法定程序，提請大會討論。

決 議	一、除下列事項外，餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過： (一) 考量各進駐產業需要的工廠需求不同，為求兼顧各產業類別之需求，以達增進研發生產效率及降低研發成本之效，有關土管要點第 3 點產業專用區容許產業類別附屬作業廠房比例，調整不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一。 (二) 配合都市計畫法新北市施行細則修法及市府政策推動提供產業所需空間，有關土管要點第 8 點容積獎勵規定，增列第 6 款：本計畫產業專用區適用都市計畫法新北市施行細則第 47 條第 2 款之新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。 (三) 有關基地綠覆率規定，配合本市刻正辦理之共通性土地使用管制要點規定統一回歸本市都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定辦理，爰有關土管要點第 13 點依本次提會內容修正通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。
----------------	--

表 1「變更新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第三階段）」案土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
未規定	<u>第一章 總則</u> 說明： 1. 增訂。 2. 依土地使用分區管制要點修訂原則，基於全市土地使用管制一致性，增訂章節名稱及架構以區分管制類型並據以整編條文，以利管制內容閱讀及查詢。	刪除。 理由： 依全市土管通案性規定配合修訂。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。 說明： 配合 103 年 4 月 29 日發布實施之「都市計畫法新北市施行細則」修正，為避免重複授權情形，參考相關案例，予以修正本條文。	修正後通過，修正如下： 一、<u>本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。</u> 理由： 1. 都市計畫法第 22 條已明訂細部計畫應擬定土地使用分區管制，爰刪除重複性規定。 2. 明訂本計畫範圍內土地及建築物應依都市計畫法及施行細則及其他有關法令規定辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
未規定	<u>第二章 土地使用分區管制</u> 說明： 1. 增訂。 2. 依土地使用分區管制要點修訂原則，基於全市土地使用管制一致性，增訂章節名稱及架構以區分	刪除 理由： 依全市土管通案性規定配合修訂。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	管制類型並據以整編條文，以利管制內容閱讀及查詢。		
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。	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。 說明： 維持原計畫。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
三、本計畫區內土地使用分區除都市計畫法臺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：	三、本計畫區內土地使用分區除都市計畫法<u>新北市</u>施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：	除本次提會建議產業類別附屬作業廠房得作 1/4 使用部分將其放寬至 1/2 使用一節，請經濟發展局補充實例及量化的相關數據，提請市都委大會審議，其餘修正後通過，修正部分如下。 三、本計畫區內土地使用分區除都市計畫法<u>新北市</u>施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：	考量各進駐產業需要的工廠需求不同，為求兼顧各產業類別之需求，以達增進研發生產效率及降低研發成本之效，有關土管要點第 3 點產業專用區容許產業類別附屬作業廠房比例，調整不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一，餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。

原條文		公展建議修正條文		市都委會專案小組初步建議意見		市都委會決議
土地 使用 分區 種類	容許使用內容	土地 使用 分區 種類	容許使用內容	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設施服務設施。 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（含）150 m²者，衛浴設備及茶水間應集中設置。	產業 專用 區	<u>知識密集型產業為技術及人力資本投入密度較高的產業</u>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設施服務設施。<u>申請總量應以不得超過該產業專用區總面積 20%。</u>	產業 專用 區	1、電子及資通訊、生技醫療、綠色能源、機械設備、<u>金屬製品製造</u>、物流產業（詳附表）；其附屬作業廠房不得超過申請基地總容積樓地板面積的四分之一。 2、一般事務所、自由職業事務所、企業營運總部。 3、一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構，惟其不得超過申請基地總容積樓地板的五分之一，且僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層。 4、供公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施使用。其使用土地面積總量不	

原條文		公展建議修正條文		市都委會專案小組初步建議意見		市都委會決議
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公尺以下限做一般零售業及餐飲業使用。		4. 其他經新北市政府 <u>目的事業主管機關核准認定供知識密集型產業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之相關設施，惟不可做住宅使用。</u> <u>各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於（含）150 m²者，機電設備、衛生設備及、茶水間等應集中設置留設公共服務核內。</u>		得超過本計畫產業專用區土地總面積的五分之一。 5、其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設施。 <u>各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於（含）150 m²者，機電設備、衛生設備及茶水間等應集中留設公共服務核內。</u>	
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使用規定辦理，惟不得做住宅使用。					
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		第一種商業區	依都市計畫法新北市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公尺以下限做一般零售業及餐飲業使用。	第一種商業區	依都市計畫法新北市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公尺以下限做一般零售業及餐飲業使用。	
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。	第二種商業區	依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟不得做住宅使用。	第二種商業區	依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟不得做住宅使用。	
		第一種住宅區	依都市計畫法新北市施行細則有關住宅區之使用規定辦理。	第一種住宅區	依都市計畫法新北市施行細則有關住宅區之使用規定辦理。	
		第二種住宅區				

原條文	公展建議修正條文		市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	種 住 宅 區		區 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。	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。
	說明： 1. 配合 103 年 4 月 29 日發布實施之「都市計畫法新北市施行細則」予以修正本條文。 2. 為使產業專用區之容許使用內容更為明確，將原條文易致誤會之說明內容，予以移至容許使用項目第 4 目補充敘明。 3. 公害防治設備等公共服務設施申請總量，應併同納入新北市城鄉發展局乙種工業區總量管制系統內控管，予以修正產業專用區容許使用項目第 3 目。 4. 有關衛浴設備集中設置部分，參照「都市計畫產業專用區及工商綜合專用區等審議原則」之一致性標準，予以修正本條文相關文字；為貫徹防堵違規使用，予以刪除樓地板面積規定。		理由： 1. 配合 103 年 4 月 29 日發布實施之「都市計畫法新北市施行細則」予以修正本條文。 2. 保障現有土地使用分區管制要點條文容許使用項目及符合產業需求下，修訂產業使用項目及經濟發展主管機關認定符合產業專用區需求之設施之規定，本條次各點修正理由如下： (1) 第 1 點：依經濟發展主管機關認定修訂符合產業專用區需求之容許使用項目，以及各業別細分類附表納入計畫書附件，據以執行；「企業營運總部」非產業類型，爰將該容許使用項目調整至第 2 點。考量新莊產業專用區發展定位擬作為知識密集型產業及上下游產業產	

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		業鏈廠商製程需要小規模的組裝、測試，相關主、次核心產業有作業廠房需求。另容許使用項目產業類別之金屬製造修正為金屬製品製造。因金屬製造有汙染之虞，金屬製品製造業為金屬製品加工。 (2) 第 2 點:一般事務所及自由職業事務所，其樓地板面積比例下限規定予以刪除，以增加使用彈性。 (3) 第 3 點:「不得超過申請基地…」，修正為「惟其不得超過申請基地…」，以資明確，以表示對前述所列一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構之限制。 (4) 第 4 點:公害防治設備等公共服務設施申請總量，應併同納入新北市城鄉發展局乙種工業區總量管制系統內控管，「申請總量應以不得超過該產業專用區總面積 20 %」，修正為「其使用土地總面積申請總量不得超過本計畫產業專用區土地總面積的五分之一」。另「公害防治…」，修正為「供公害防治…」，以資明確。 (5) 第 5 點:非屬上開產業專用區正面表列產業類別之其他產業類別，參酌經濟發展局之建議修正為經新北市政府核准之相關產業或設施，以增加其他必要設施之使用彈	

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																																																												
		性，並將現行條文有關專業知識之敘述，移至本點補充敘明。產業專用區容許使用項目為正面列舉，無需另增列負面列舉「不得作住宅使用」之文字，以免混淆。 3. 考量簡化都審後，有關各設施單元之衛生設備集中設置部分，若未達都審條件規模恐無法貫徹防堵違規使用之情形，且並未訂定「都市計畫產業專用區及工商綜合專用區等設置原則檢討」全市性規定，爰回歸土管條文第 3 點產業專用區管制維持並修正文字。																																																													
四、本計畫區內之各項土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table><tr><th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></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><tr><td>宗教專用區</td><td>60%</td><td>160%</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%	宗教專用區	60%	160%	四、本計畫區內之各項土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table><tr><th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>產業專用區</td><td>60%</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><tr><td>宗教專用區</td><td>60%</td><td>160%</td></tr></table> 說明：	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	產業專用區	60%	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%	宗教專用區	60%	160%	修正後通過，修正如下： 四、<u>各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</u> <table><tr><th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>產業專用區</td><td>60%</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>依施行細則規定</td><td>140%</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>依施行細則規定</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	60%	225%	第一種商業區	60%	280%	第二種商業區	60%	320%	第一種住宅區	依施行細則規定	140%	第二種住宅區	依施行細則規定	240%	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
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%																																																													
宗教專用區	60%	160%																																																													
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																																													
產業專用區	60%	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%																																																													
宗教專用區	60%	160%																																																													
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																																													
產業專用區	60%	225%																																																													
第一種商業區	60%	280%																																																													
第二種商業區	60%	320%																																																													
第一種住宅區	依施行細則規定	140%																																																													
第二種住宅區	依施行細則規定	240%																																																													

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																											
	1. 考量本計畫區規劃引進污染性低、技術及人力資本投入密度高之知識密集型產業，原建蔽率 45% 將影響建物類型，恐限縮進駐產業類別，故參考產業類別相近之本市其他產業專用區案例，據以提高建蔽率，如：林口特定區計畫第三之二種產業專用區，供非具污染性，且基於產業供應鏈群聚需求之次核心產業（建蔽率為 60%）及台北港特定區計畫第一種產業專用區，產業類型為產業類型為提供文化創意產業或公害輕微之工業進行製造結合研發或銷售（建蔽率為 60%）之規定，提高建蔽率至 60%，以做靈活規劃運用，予以修正本條文。 2. 透過建蔽率放寬，提供一樓空間需求較大之產業入住，另有關其透保水之設施設置，仍應依新北市相關規定辦理，確保基地透水、保水情形不受影響。	<table><tr><td></td><td>定</td><td></td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>60%</td><td>160%</td></tr></table> 理由： 1. <u>點次調整。</u> 2. 施行細則第 36 條明訂建蔽率，第 39 條明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。 註：有關產業專用區建蔽率業於 107 年 9 月 28 日發布實施「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)」案		定		宗教專用區	60%	160%																						
	定																													
宗教專用區	60%	160%																												
五、本計畫區內之公共設施，其建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table><tr><th>公共設施種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></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>廣場兼停車場用地</td><td>10%（平面使用）</td><td>依有關規定辦理</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%（平面使用）	依有關規定辦理	五、本計畫區內之公共設施，其建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table><tr><th>公共設施種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></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></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%	修正後通過，修正如下： 五、<u>各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，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：</u> <table><tr><th>公共設施種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>	公共設施種類	建蔽率	容積率				依市都委會專案小組初步建議意見通過。
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%（平面使用）	依有關規定辦理																												
公共設施種類	建蔽率	容積率																												
機關用地	50%	250%																												
公園用地	15%	30%																												
公共設施種類	建蔽率	容積率																												

原條文			公展建議修正條文			市都委會專案小組初步建議意見			市都委會決議		
	50%（立體使用）		廣場兼停車場用地	10%（平面使用）	依有關規定辦理	機關用地	不予規定	不予規定			
捷運系統用地	主要供捷運場、路線及其相關附屬設施（含變電站、轉乘設施）等使用			50%（立體使用）		公園用地	不予規定	不予規定			
		捷運系統用地	主要供捷運場、路線及其相關附屬設施（含變電站、轉乘設施）等使用	廣場用地	不予規定	不予規定					
容積率不予規定者，依相關法令規定辦理。				廣場兼停車場用地	10%（平面使用）	依有關規定辦理					
		50%（立體使用）									
		道路用地	不予規定	不予規定							
			堤防用地	不予規定	不予規定						
			溝渠用地	不予規定	不予規定						
		捷運系統用地	主要供捷運場、路線及其相關附屬設施（含變電站、轉乘設施）等使用								
容積率不予規定者，依相關法令規定辦理。											
說明：			維持原計畫。								
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。			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。			刪除。			依市都委會專案小組初步建議意見通過。		
機關用地以提供司法院設立智慧財產法院及少			機關用地以提供司法院設立智慧財產法院及少			理由：					
						1. 考量本計畫區無另行指述公共設施用地不得作多目標使用，又適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」					

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
年及家事法院等相關設施使用為主，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。	年及家事法院等相關設施使用為主，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。 說明： 維持原計畫。	無須特別規定，爰刪除相關規定。 2. 機關用地指定用途後續將另案辦理都市計畫變更。	
未規定	<u>第三章 容積獎勵管制事項</u> 說明： 1. 增訂。 2. 依土地使用分區管制要點修訂原則，基於全市土地使用管制一致性，增訂章節名稱及架構以區分管制類型並據以整編條文，以利管制內容閱讀及查詢。	刪除。 理由： 依全市土管通案性規定配合修訂。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
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、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、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。	七、為鼓勵基地設置或捐贈公益性設施，建築物提供部分容積樓地板面積供 <u>特定</u> 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 ；依「 <u>都市計畫法新北市施行細則</u> 」規定辦理。 (一) 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、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	有關第三款空橋容積獎勵併修正後土管要點第 8 點通過，其餘公益性設施獎勵刪除。 理由： 考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為新北市皆適用，爰刪除本條文中有關公益性設施獎勵內容回歸施行細則第 48 條第 3 項規定辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
(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。	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。 說明： 1. 依「都市計畫法新北市施行細則」規定，修正「都市設計委員會」為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並於本要點中簡稱為「都設會」，予以修正本條文。 2. 有關公益性設施容積獎勵部分，依「都市計畫法新北市施行細則」之相關規定辦理，予以刪除本條文第(一)、(二)款。 3. 本條文第(三)款為第二		

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	種商業區(即 C1~C3 街廓)供公眾使用空間之獎勵規定，刪除本處規定，調整至第八點內載記。		
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。	八、<u>捷運場站及毗鄰建築基地之獎勵規定（依附圖三）：</u> （一）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<u>都設會</u>核准，得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之 15% 為上限。 （二）第二種商業區於配合本要點第十七點設置之騎樓、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 <u>24 小時配合捷運營運時間供公眾使用</u>，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<u>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」）</u>同意，不在此限。 說明： 1. 增列「依附圖三」文字，俾利後續執行，予以修正本條文。 2. 依「都市計畫法新北市施行細則」規定，修正「都市設計委員會」為	修正後通過，修正如下： 八、<u>本計畫區都市計畫容積獎勵項目上限依施行細則第 47、48 條規定辦理</u>外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： （一）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，<u>或建築物外部及內部配合捷運營運時間供公眾使用之人行通道（含立體人行通道）</u>，其興闢計畫經<u>都設會</u>核准，得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之 15% 為上限（<u>位置如附圖三</u>）。 （二）第二種商業區之 C2、C3 街廓於配合本要點第十一點設置之騎樓、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<u>室內外</u>開放空間，並 <u>24 小時配合捷運營運時間供公眾使用</u>，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<u>都設會</u>同意，不在此限。 （三）為鼓勵計畫區內土地	配合都市計畫法新北市施行細則修法及市府政策推動提供產業所需空間，有關土管要點第 8 點容積獎勵規定，增列第 6 款：本計畫產業專用區適用都市計畫法新北市施行細則第 47 條第 2 款之新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																										
	「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並於本要點中簡稱為「都設會」，予以修正本條文。 3. 原條文第七點第(三)款為第二種商業區（即C1~C3 街廓）供公眾使用空間之獎勵規定，整併於本條文，予以新增本條文第(二)款。 4. 承上，原條文原載「...配合本要點第十八點設置..」之條次有誤，本次配合一併修正。 5. 考量捷運管理及安全維護需求，供公眾開放使用時間應配合捷運營運時間，予以修正本條文第(二)款。	大面積開發建設，訂定下列獎勵規定： <table><tr><th>街廓編號</th><th>開發規模</th><th colspan="2">增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>I7、R1、<u>R1-2</u>、R2、R3</td><td>全街廓</td><td colspan="2">屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積 5%</td></tr><tr><td>I1、I2、I3、I4、I5、I6、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></td><td>5000 平方公尺以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>C2</td><td>全街廓</td><td colspan="2">基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td rowspan="2"><u>C3</u></td><td>2/3 街廓</td><td colspan="2">基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>全街廓</td><td colspan="2">基地面積×基準容積率×15%</td></tr></table> (四) 智慧建築：本計畫區得依施行細則第 48 條申請智慧建築獎勵，	街廓編號	開發規模	增加興建樓地板面積		I7、R1、 <u>R1-2</u> 、R2、R3	全街廓	屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積 5%		I1、I2、I3、I4、I5、I6、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	全街廓	基地面積×基準容積率×10%		<u>C3</u>	2/3 街廓	基地面積×基準容積率×10%		全街廓	基地面積×基準容積率×15%		
街廓編號	開發規模	增加興建樓地板面積																											
I7、R1、 <u>R1-2</u> 、R2、R3	全街廓	屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積 5%																											
I1、I2、I3、I4、I5、I6、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	全街廓	基地面積×基準容積率×10%																											
<u>C3</u>	2/3 街廓	基地面積×基準容積率×10%																											
	全街廓	基地面積×基準容積率×15%																											

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		且依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。 (五)住宅友善:住宅區內之建築物得依下列規定申請無障礙環境設計之容積獎勵，且應與新北市政府簽訂協議書，其獎勵額度如下： 1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3% 之容積獎勵。 2. 依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者： (1)第一級：基準容積 2%。 (2)第二級：基準容積 1%。 前目各次容積獎勵項目不得重複申請。 理由： 1. 點次調整。 2. 獎勵上限回歸新北市施行細則一致性規定。 3. 為鼓勵本計畫立體人行通廊之連通串接，新增建築物內部提供公眾使用之獎勵。 4. 考量立體人行通廊之功能，主要為減少跨越五工路之人車衝突，並串連 C2、C3 街廓促進捷運場站旁商業活動，故予以補充	

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		敘明。 5. 空橋獎勵： (1)增列「位置如附圖三」文字，俾利後續執行，予以修正本條文。依「都市計畫法新北市施行細則」規定，修正「都市設計委員會」為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並於本要點中簡稱為「都設會」，予以修正本條文。 (2)原條文第七點第(三)款為第二種商業區（即C1~C3街廓）供公眾使用空間之獎勵規定，整併於本條文，予以新增本條文第(二)款。 (3)考量捷運管理及安全維護需求，供公眾開放使用時間應配合捷運營運時間，予以修正本條文第(二)款。 (4)為成就本計畫區形成立體人行通道系統，建議本計畫區第二種商業區建築物內部配合空橋銜接之開放人行通道及外部空橋、立體人行通道給予獎勵。 (5)因 G1 機關用地未來將變更為產業專用區，無設置立體人行通道必要性，C1街廓較小且行人可直接以平面方式從 C1 街廓穿越次要道路至捷運站，故取消 C1 及 G1 設置立體人行通道及 18 公尺留設露臺規定，但保留建築退縮規定。	

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		6. 大面積開發獎勵： (1) 編號 I7、R1、R1-2、R2、R3 之街廓面積雖未超過 3000 平方公尺，規劃原意係鼓勵全街廓開發，其與大面積開發獎勵屬性不同，故分別列述，予以修正本條文。 (2) 本計畫於開發執行時，區內各街廓土地分配作業，均依當時之土地使用管制要點規定辦理。惟查 C2、C3 街廓大面積開發獎勵之原規定表示方式，易致被徵收土地之所有權人產生疑義，為避免實際執行產生爭議，爰修正用詞並就 C2、C3 街廓獎勵開發規模分別描述，修正前後之獎勵額度並無變動，予以修正本條文。 7. 智慧建築獎勵：依據施行細則第 46 條規定應取得候選智慧建築證書，並通過銅級智慧建築分級標準以上者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得智慧建築相關規定。 8. 住宅友善指標獎勵： (1) 都市計畫法新北市施行細則公告後整體開發地區之容積獎勵上限為 1.2 倍，為衡平整體開發地區土地所有權人權益，配合新北市 15 處整體開發地區刻正推動智慧建築、耐震設計、住宅友善環境政策及產業指	

原條文				公展建議修正條文				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
								標獎勵項目之政策。 (2)考量建築物結構安全，強化建築物耐震設計及住宅友善環境，爰參考內政部頒訂「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」及都市計畫法新北市施行細則規定，增加建築物住宅友善環境之容積獎勵項目，並明訂住宅友善指標獎勵僅適用於住宅區，以平衡產業專用區及住宅區獎勵項目公平性，並敘明無障礙住宅建築標章與新建住宅性能評估容積獎勵項目不得重複申請。	
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：				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：				同意採納。另有關於容積獎勵併修正後土管要點第8點。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
街廓編號	開發規模	增加興建樓地板面積		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	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%	I7、R1、R2、R3	全街廓	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%		I1、I2、I3、I4、I5	3000-5000平方公尺	基地面積×基準容積	屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積5%		

原條文				公展建議修正條文				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
、 R3 、 C4 、C5				、 I6 、 I7 → R1 → R2 → R3 → C4 、 C5		率 × 5 %			
C2 、C3	二個 細分 單元	基地面積× 基準容積率 ×10%			5000 平方 公尺 以上	基 地 面 積 × 基 準 容 積 率 × 1 0 %			
	三個 細分 單元	基地面積× 基準容積率 ×15%							
				C2 → C3	二個 <u>細分</u> <u>單元</u> <u>全街</u> <u>廓</u>	基地面積×基 準容積率 ×10%			
				C3	二個 <u>細分</u> <u>單元</u> <u>2/3</u> <u>街廓</u>	<u>基地面積×基</u> <u>準容積率</u> <u>×10%</u>			
					<u>全街</u> <u>廓</u>	基地面積×基 準容積率 ×15%			
				說明： 1. 編號 I7、R1、R2、R3 之街廓面積雖未超過 3000 平方公尺，規劃原意係全街廓開發，其與大面積開發獎勵屬性不同，故分別列述，以資明確，予以修正本條文。 2. 本計畫於開發執行時，					

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	區內各街廓土地分配作業，均依當時之土地使用管制要點規定辦理。惟查 C2、C3 街廓大面積開發獎勵之原規定表示方式，易致被徵收土地之所有權人產生疑義，為避免實際執行產生爭議，爰修正用詞並就 C2、C3 街廓獎勵開發規模分別描述，修正前後之獎勵額度並無變動，予以修正本條文。		
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，接受基地可移入容積，不得超過該接受基地基準容積之 30%。	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，接受基地可移入容積，不得超過該接受基地基準容積之 30%。 說明： 維持原計畫。	刪除。 理由： 105 年 6 月 1 日公告之「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」之評點機制業將容積移轉送出基地及接收基地之容受力納入考量，爰取消容積移轉上限比例限制，回歸上開審查要點及評點機制辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十一、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。	十三、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。 說明： 配合新增章節架構，變更條次。	修正後通過，修正如下： <u>六</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一樓樓版勘驗前，應取得候選綠建築證書。 理由：點次調整。 註：有關綠建築容積獎勵取得時點業於 108 年 2 月 22 日發布實施「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十二、為提升都市防災性能，建築物設計同時	(刪除) 說明：	照案通過。 理由：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

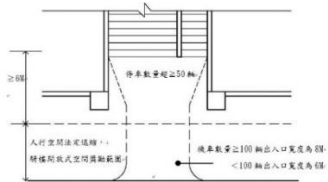
原條文			公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議									
符合下列規定者，獎勵基準容積 5%。 (一) 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 6 公尺，且平均達 8 公尺。 (二) 與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。 (三) 基地如設置 2 幢以上之建築物，其 2 幢建築物間之淨距離及同一幢內不相連之 2 棟建築物間之淨距離應達 8 公尺。 (四) 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。			配合「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條第 3 項第 3 款規定停止適用，予以刪除本條文。	配合「都市計畫法新北市施行細則」規定修正。										
十三、為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率及綠覆率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積： <table><tr><td>法定開挖率－實際開挖率</td><td>法定綠覆率增加</td><td>獎勵額度</td></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></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%	(刪除) 說明： 配合「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條第 3 項第 2 款規定停止適用，予以刪除本條文。	照案通過。 理由： 配合「都市計畫法新北市施行細則」規定修正。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
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%												

原條文			公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
≥ 20%	20%	基準容積之 10%			
≥ 25%	25%	基準容積之 12%			
≥ 30%	30%	基準容積之 15%			
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。 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%。			<u>十一、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。</u> <u>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 100 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都會審議通過為創意建築者，獎勵基準容積最多不得超過 10%。</u> 說明： 1. 條次變更。 2. 本地區位於松山機場航高限制進場面高距比 1：40 範圍內，第二種商業區建築物高度限制最高約 192 公尺。原條文建築高度 240 公尺之規定無法實現，為維持原條文建築物創造地標性及自明性之立法原意，修正本條文內容為建築物高度超過 100 公尺者，經都審為創意建築者，得依相關規定申請容積獎勵。	刪除。 理由： 本計畫位在飛航高度管制限制區域，為讓建築設計更具彈性，增加商業進駐使用彈性，且創意建築之認定不易，本條文予以刪除。 <u>註：第二種商業區高度管制規定刪除業於 108 年 2 月 22 日發布實施「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案。</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	3. 有關創新建築、技術或工法並無具體指標或衡量標準，認定困難，爰刪除原條文所載「…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，…」等文字。 4. 依「都市計畫法新北市施行細則」規定，修正「都市設計委員會」為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並於本要點中簡稱為「都設會」，予以修正本條文。		
十五、建築基地獎勵容積之限制如下： (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。 (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)。 (三) 都市更新條例適用之建築容積獎勵，及高氣	十二、建築基地獎勵容積之限制如下： (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。 (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(不含免計容積樓地板面積部分)，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(不含免計容積樓地板面積部分)。 (三) 都市更新條例適用之	修正後通過，修正如下： <u>七、本計畫(一)不適用綠建築獎勵及「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。</u> <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> <u>(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</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
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。	建築容積獎勵，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。 說明： 1. 條次變更。 2. 「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」已於100年6月28日公告廢止生效；新北市建築物增設停車空間鼓勵要點亦於102年1月1日廢止生效，故予以刪除。 4. 有關原條文「不含免計樓地板面積部分」等文字，係指依「建築技術規則」中得免計入容積項目(如陽台、梯間、機電設備、逃生設施、法定停車空間等…)，爰配合實際執行情形修正為容積樓地板面積以資明確。	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。 理由： 1. 點次調整。 2. 回歸都市計畫法新北市施行細則第47條規定。 3. 依部都委會100年10月4日第765次會議決議刪除綠建築容積獎勵項目並納入主要計畫規定，不得申請有關綠建築相關容積獎勵，本次文字敘明予以明確。 4. 「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」已於100年6月28日公告廢止生效；新北市建築物增設停車空間鼓勵要點亦於102年1月1日廢止生效，故予以刪除。	
未規定	<u>第四章 容積獎勵管制事項</u> 說明： 1. 增訂。 2. 依土地使用分區管制要點修訂原則，基於全市土地使用管制一致性，增訂章節名稱及架構以區分管制類型並據以整編條文，以利管制內容閱讀及查詢。	刪除。 理由： 依全市土管通案性規定配合修訂。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
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)：	十四、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)：	修正後通過，修正如下： <u>九</u> 、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)：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
街廓編 最小建築基地規模	街廓編 最小建築基地規模		

原條文		公展建議修正條文		市都委會專案小組初步建議意見		市都委會決議
號		號	模	街廓編號	最小建築基地規模	
R1、R1-2	100 m ² ，最小臨路面寬為 5 公尺	R1、R1-2	100 m ² ，最小臨路面寬為 5 公尺	R1、R1-2	100 m ² ，最小臨路面寬為 5 公尺	
R2、R3	500 m ²	R2、R3	500 m ²	R2、R3	500 m ²	
I1、I2、I3	600 m ² （角地 800 m ² ）	I1、I2、I3	600 m ² （角地 800 m ² ）	I1、I2、I3	600 m ² （角地 800 m ² ）	
I4、I5、I6、I7、C4、C5	800 m ² （角地 1000 m ² ）	I4、I5、I6、I7、C4、C5	800 m ² （角地 1000 m ² ）	I4、I5、I6、I7、C4、C5	800 m ² （角地 1000 m ² ）	
C1	全街廓	C1	全街廓	C1	全街廓	
C2	1/2 街廓	C2	1/2 街廓	C2	1/2 街廓	
C3	1/3 街廓	C3	1/3 街廓	C3	1/3 街廓	
C2、C3 街廓之細分方式應依附圖一規定辦理，其餘街廓不予規定，於辦理區段徵收時訂定之。		C2、C3 街廓之細分方式應依附圖一規定辦理，其餘街廓不予規定，於辦理區段徵收時訂定之。		C2、C3 街廓之細分方式應依附圖一規定辦理，其餘街廓不予規定，於辦理區段徵收時訂定之。		
		說明： 1. 條次變更。 2. 本計畫區已完成區段徵收，故刪除本條文有關街廓細分之規定。		理由： 1. 點次調整。 2. 本計畫區已完成區段徵收，故刪除本條文有關街廓細分之規定。		
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。 （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。 （二）建築物設置機車停車位應依以下規定設置：		十五、本計畫區內停車位設置規定如下，建築基地如情況特殊，經 <u>都設會</u> 同意者得依其決議辦理。 （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。 （二）建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1. 建築物用途為建築		修正後通過，修正如下： <u>十</u> 、本計畫區內停車位設置規定如下，建築基地如情況特殊，經都設會同意者得依其決議辦理。 （一）建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 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		依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
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。 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。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (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。	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。 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。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (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，如經都設會要求應設置於室內者，得免計容積樓地板面積。 說明： 1. 條次變更。 2. 依「都市計畫法新北市施行細則」規定，修正「都市設計委員會」為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並於本要點中簡稱為「都設會」，予以修正本條文。	設置一機車位。 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。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (二) 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，如經都設會要求應設置於室內者，得免計容積樓地板面積。 (三) 汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍應留至少 6 公尺平地緩衝空間，但停車總數量 50 部以下者，得以 4 公尺設置，經都設會同意者，不在此限(附圖五)。  理由： 1. 點次調整。 2. 全市計畫區內各土地使用分區，除非有特殊規定，其附屬小汽車停車空間皆應依「建築技術規則」規定設置，爰無需於土管內敘明。	

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		3. <u>考量車道出入口應預留汽車得以暫時停等之緩衝空間，以確保行人通行之安全。</u>	
十八、本計畫區之建築退縮規定如下： (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： 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。 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%。 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。 (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。 (三) G1 街廓應集中留設建	十六、本計畫區之建築退縮規定如下： (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： 1. 沿街退縮建築應留設至少 1.5 公尺<u>且</u>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，<u>R1 街廓退縮不足 4 公尺者不在此限。</u> 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%。 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。 (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	修正後通過，修正如下： 十二、本計畫區之建築退縮規定如下： (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： 1. 沿街退縮建築應留設至少 1.5 公尺<u>且</u>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，<u>R1 街廓退縮不足 4 公尺者不在此限。</u> 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%。 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。 (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	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
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%。 (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。 (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。 (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。	地。 (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%。 (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。 (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。 (六) 建築基地如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。 說明： 1. 條次變更 2. 因 R1 街廓僅退縮 3 公尺，與鄰近基地無法順接，且無法符合第(一)款第 1 目之規定，故敘明排除 R1 街廓以利後續執行，予以修正本條文第(一)第 1 目。 3. 依「都市計畫法新北市施行細則」規定，修正「新北市都市設計委員會」為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並於本要點中簡稱為「都設	尺，並得計入法定空地。 (三) G1 街廓應集中留設建築基地 30%之法定空地於<u>捷運系統用地廣場兼停車場用地側</u>，且其進深不得小於 30 公尺，<u>建築物面向開放空間應以正立面規劃</u>；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%。 (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。 (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。 (六) 建築基地如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。 理由： 1. 點次調整。 2. 因 R1 街廓僅退縮 3 公尺，與鄰近基地無法順接，且無法符合第(一)款第 1 目之規定，故敘明排除 R1 街廓以利後續執行，予以修正本條文第(一)第 1 目。 3. 依「都市計畫法新北市施行細則」規定，修正「都市設計委員會」為	

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	會」，予以修正本條文。	「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並於本要點中簡稱為「都設會」，予以修正本條文。 4. <u>機關用地後續將研議變更為產業專用區，爰將建築物集中留設法定空地調整至西側廣(停)用地空橋銜接位置，以達到開放空間供不特定公眾使用之效益。</u> 5. <u>配合修正退縮規定，爰修正附圖二建築退縮留設示意圖。</u>	
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： (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。 (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。 (三) 依前二款留設之人行	十七、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： (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<u>都設會</u>同意不得設置於建築物內部，其寬度不得小於 3.5 公尺。 (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。 (三) 依前二款留設之人行通道或露臺應設置通	修正後通過，修正如下： 十二、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： (一) <u>C1→C2、C3 街廓之建築物於距地面 18 公尺以下除地面及露臺外至少一處之樓層應沿附圖三指定牆面線留設地面或立體人行通道，其中 C2 街廓建築物之立體人行通道應銜接至捷二十連通設施串接位置，C3 街廓建築物之立體人行通道應銜接至廣場側連通設施串接位置；且該地面或立體人行通道非經都設會同意不得設置於建築物內部，其寬度不得小於 3.5 公尺。</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
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。 (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。 (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。 (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	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 <u>24 小時配合捷運營運時間</u> 開放供公眾使用。前述 <u>配合捷運營運時間開放供公眾使用之連通空間</u>，<u>經都設會審議通過者，得均不計容積</u> 樓地板面積。 (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 <u>都設會</u> 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。 (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 <u>都設會</u> 協調指定辦理；指定或自願辦理者之興闢均得依第八點規定獎勵容積。 (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	(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。 (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 <u>24 小時配合捷運營運時間</u> 開放供公眾使用。前述 <u>配合捷運營運時間開放供公眾使用之連通空間</u>，<u>經都設會審議通過者，得均不計容積</u> 樓地板面積。 (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 <u>都設會</u> 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。 (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 <u>都設會</u> 協調指定辦理；指定或自願辦理者之興闢均得依第八點規定獎勵容積。	

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
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。 (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。	者負責維護管理；前述管理維護計畫須經<u>都設會</u>或新北市政府同意。 (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；<u>C2、C3 街廓應自相鄰土地之基地境界線兩側各退縮 6 公尺建築作為基地內共同車行道路，且停車場出入口應鄰接上開退縮空間，並應距離新北大道至少 40 公尺，該退縮部分得計入法定空地，如為全街廓開發，經都設會同意者得免留設共同車行道路，惟停車場出入口仍應距離新北大道至少 40 公尺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。</u> 說明： 1. 條次變更。 2. 依「都市計畫法新北市施行細則」規定，修正「都市設計委員會」為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並於本要點中簡稱為「都設會」，予以修正本條文。 3. 連通空間不計樓地板面積之計算方式，參考都市計畫法新北市施行細則	願辦理者之興闢均得依第八點規定獎勵容積。 (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<u>都設會</u>或新北市政府同意。 (七) <u>捷運車站與廣場（停）用地串接之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯其實際位置及高度由都設會指定之。</u> (八) 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；<u>C2、C3 街廓應自相鄰土地之基地境界線兩側各退縮 6 公尺建築作為基地內共同車行道路，且停車場出入口應鄰接上開退縮空間，並應距離新北大道至少 40 公尺，該退縮部分得計入法定空地，如為全街廓開發，經都設會同意者得免留設共同車行道路，惟停車場出入口仍應距離新北大道至少 40 公</u>	

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	第 48 條第 3 項第 4 款 (二)，為實際設置容積樓地板面積，予以修正本條文第(三)款。 4. 考量捷運管理及安全維護需求，有關本條文規定：「…應 24 小時開放供公眾使用..」一節修正為「…配合捷運營運時間供公眾使用」。 5. 配合第九點修正原「細分單元」為「街廓」規定，配合修正文字說明，另考量紓解新北大道車流，依規劃原意，於條文內敘明停車場出入口位置應距離新北大道至少 40 公尺，修正本條文第(七)款文字。	尺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。 理由： 1. 點次調整。 2. 依「都市計畫法新北市施行細則」規定，修正「都市設計委員會」為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並於本要點中簡稱為「都設會」，予以修正本條文。 3. 本區捷運及入口門戶區域街廓，應辦理都市設計審議，包含 G1 街廓，予以修正附圖三留設指定牆面線。 4. 配合第八點，因 C1 街廓取消立體人行通道及露臺，予以修正本條文第(二)、(三)款。 5. C2、C3 街廓之建築物應留設至少一處可供銜接捷運車站或空橋之位置，以維持立體人行通廊系統，予以敘明本條文第(一)款，以資明確。另修正通廊不得設於建築物內之負面敘述，改以正面敘述並配合捷運營運時間開放方式管理。 6. 連通空間不計樓地板面積之計算方式，參考都市計畫法新北市施行細則第 48 條第 3 項第 4 款(二)，為實際設置容積	

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		樓地板面積，予以修正本條文第(三)款。 7. 考量捷運管理及安全維護需求，有關本條文規定：「…應 24 小時開放供公眾使用..」一節修正為「…配合捷運營運時間供公眾使用」。 8. 為減少人車衝突，規劃跨越五工路之人行空橋，敘明捷運車站至串接廣場（停）用地之空橋位置及高度規定，予以新增本條文第(七)款。 9. 配合第九點修正原「細分單元」為「街廓」規定，配合修正文字說明，另考量紓解新北大道車流，依規劃原意，於條文內敘明停車場出入口位置應距離新北大道至少 40 公尺，修正本條文第(八)款文字。	
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，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；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空	十八、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、下方之任何形式不得有人造構造物不得大於 20%；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設	修正後通過，修正如下： 十三、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、下方之任何形式不得有人造構造物不得大於 20%，倘於地下開挖	有關基地綠覆率規定，配合本市刻正辦理之共通性土地使用管制要點規定統一回歸本市都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定辦理，爰有關土管要點第 13 點依本次提會內容修正通過。

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
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。 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。	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。 公共設施用地提經<u>都設會</u>審議通過者，得不受前項規定之限制。 說明： 1. 條次變更。 2. 為利後續執行，有關地下人工構造物部分，配合實際需求，並參考新北市其他地區通案性規範，本次修正參考「變更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（土地使用分區管制要點修正）案」之土管條文，予以修正本條文。 3. 依「都市計畫法新北市施行細則」規定，修正「都市設計委員會」為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並於本要點中簡稱為「都設會」，予以修正本條文。	<u>上方植栽綠化之面積，其覆土深度達 1.5 公尺以上者，得以計入綠化面積檢討方式辦理</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。 公共設施用地提經<u>都設會</u>審議通過者，得不受前項規定之限制。 理由： 1. 點次調整。 2. 為利後續執行，有關地下人工構造物部分，配合實際需求，並參考新北市其他地區通案性規範，本次修正參考「變更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（土地使用分區管制要點修正）案」之土管條文，予以修正本條文。 3. 依「都市計畫法新北市施行細則」規定，修正「都市設計委員會」為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並於本要點中簡稱為「都設會」，予以修正本條文。	

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																																
		4. 依 108 年 1 月 10 日新北市都市計畫委員會第 95 次會議決議，「於地下開挖上方植栽綠化之面積不得計入計算」之執行方式檢討。																																	
二十一、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： <table><tr><th>項目</th><th>開挖率</th></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>第一種商業區</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><tr><td>公共設施用地</td><td>建蔽率加基地面積 10%</td></tr></table> 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北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加 10% 為原則。	項目	開挖率	產業專用區	65%	第一種商業區	80%	第一種商業區	80%	第一種住宅區	70%	第二種住宅區	70%	宗教專用區	70%	公共設施用地	建蔽率加基地面積 10%	十九、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： <table><tr><th>項目</th><th>開挖率</th></tr><tr><td>產業專用區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第一種商業區</td><td>80%</td></tr><tr><td>第一種商業區</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><tr><td>公共設施用地</td><td>建蔽率加基地面積 10%</td></tr></table> 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都設會審議通過者， <u>得不受前項規定之限制得增加 10% 為原則。</u> 說明： 1. 條次變更。 2. 配合第 4 點調整後產業專用區建蔽率 60%，並依都市計畫法新北市施行細則第 37 條規定，開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十，予以修	項目	開挖率	產業專用區	70%	第一種商業區	80%	第一種商業區	80%	第一種住宅區	70%	第二種住宅區	70%	宗教專用區	70%	公共設施用地	建蔽率加基地面積 10%	修正後通過，修正如下： <u>十四、有關公共設施用地之開挖率依都市計畫法新北市施行細則規定辦理，惟經都設會審議通過者，不在此限。</u> 理由： 1. 點次調整。 2. 依「都市計畫法新北市施行細則」規定，修正「都市設計委員會」為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並於本要點中簡稱為「都設會」，予以修正本條文。 <u>註：有關開挖率規定回歸施行細則並於 107 年 9 月 28 日發布實施「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)」案</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
項目	開挖率																																		
產業專用區	65%																																		
第一種商業區	80%																																		
第一種商業區	80%																																		
第一種住宅區	70%																																		
第二種住宅區	70%																																		
宗教專用區	70%																																		
公共設施用地	建蔽率加基地面積 10%																																		
項目	開挖率																																		
產業專用區	70%																																		
第一種商業區	80%																																		
第一種商業區	80%																																		
第一種住宅區	70%																																		
第二種住宅區	70%																																		
宗教專用區	70%																																		
公共設施用地	建蔽率加基地面積 10%																																		

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	正本條文。 3. 依「都市計畫法新北市施行細則」規定，修正「都市設計委員會」為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並於本要點中簡稱為「都設會」，予以修正本條文。		
二十二、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，由市政府訂定之。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，免計入容積樓地板面積。	<u>二十</u>、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，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，<u>由市政府訂定之應依照本市相關法令辦理。</u> 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，免計入容積樓地板面積。 說明： 1. 條次變更。 透保水相關法令包含新北市透水保水自治條例、新北市透水保水技術規則等，因法令可能變動，故改以通案性寫法，本次修正參考「變更泰山（既有發展地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（配合主細拆離）（第一階段）案」之土管條文，予以修正本條文。	刪除。 理由： 新北市已訂有透保水相關自治條例及規則，為避免重複規範本條建議刪除。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
二十三、本計畫區建築皆應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計	<u>二十一</u>、本計畫區建築皆應先經新北市都市設計審議委員會<u>都設會</u>依「新北市都市設計審	修正後通過，修正如下： <u>十五</u>、本計畫區下列建築皆應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
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。	議原則」審議通過後方得申請建造執照一變更建造執照時亦同。惟不影響原建造執照都設會審議決議內容，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，得免再經都設會審議。 說明： 1. 條次變更。 2. 依「都市計畫法新北市施行細則」規定，修正「都市設計委員會」為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並於本要點中簡稱為「都設會」，予以修正本條文。 3. 配合「都市計畫法新北市施行細則」第二階段修正草案條文第 45 條內容，予以修正本條文。	<u>核發建造執照：</u> (一) 依本要點第八點第一款及第二款申請容積獎勵者。 (二) 依本要點規定，須提經都設會同意者。 (三) 依本要點第 14 點規定 C1、C2、C3 及 G1 及<u>指定範圍公共設施用地之街廓(附圖四)。</u> (四) 依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評點原則」第 3 點附表「接受基地之可移入容積評定表」，申請接受基地外部環境改善項目者。 理由： 2. 點次調整。 3. 依都設科意見，配合通案性規定，修正「申請」為「核發」後通過。 4. 依「都市計畫法新北市施行細則」規定，修正「都市設計委員會」為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並於本要點中簡稱為「都設會」，予以修正本條文。 5. <u>明定申請獎勵及依本要點規定須提經都設會放寬者，應辦理都市設計審議。</u> 6. <u>明定本區捷運及入口門戶區域街廓，應辦理都市設計審議。</u> 7. <u>明定申請容積移轉評點表，外部環境改善項目者，應辦理都市設計審議。</u>	

原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		8. <u>為簡化都審條件，規模獎勵、智慧建築及其他獎勵回歸各規定辦理。</u>	
未規定	<u>第五章 開發方式管制事項</u> 說明： 1. 增訂。 2. 依土地使用分區管制要點修訂原則，基於全市土地使用管制一致性，增訂章節名稱及架構以區分管制類型並據以整編條文，以利管制內容閱讀及查詢。	刪除。 理由： 依全市土管通案性規定配合修訂。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
二十四、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： (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。 (二) 申請者需擬具整體開發計畫提交新北市都市更新審議委員會審議，都市更新審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應另行依法定程序辦理。 (三) 前款整體開發計畫書、圖應表明下列事項： 1. 計畫地區範圍及其	二十二、第一種住宅區得採<u>都市更新之</u>整體開發或個別建築開發方式辦理重建。採整體開發者之開發規定如下： (一) 最小開發規模不得低於 1000 平方公尺，惟所劃設之街廓未達前述規模或因計畫道路隔開致未達前述規模者，得依該完整單元提出申請。 (二) 申請者需擬具整體開發計畫提交新北市都市更新審議委員會審議，都市更新審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應另行依法定程序辦理。 (三) 前款整體開發計畫書、圖應表明下列事項：	修正後通過，修正如下： <u>十六、第一種住宅區得採都市更新之</u>整體開發或個別建築開發方式辦理重建。採整體開發者之開發規定如下： (一) 最小開發規模不得低於 1000 平方公尺，惟所劃設之街廓未達前述規模或因計畫道路隔開致未達前述規模者，得依該完整單元提出申請。 (二) 申請者需擬具整體開發計畫提交新北市都市更新審議委員會審議，都市更新審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應另行依法定程序辦理。 (三) 前款整體開發計畫書、圖應表明下列事項：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

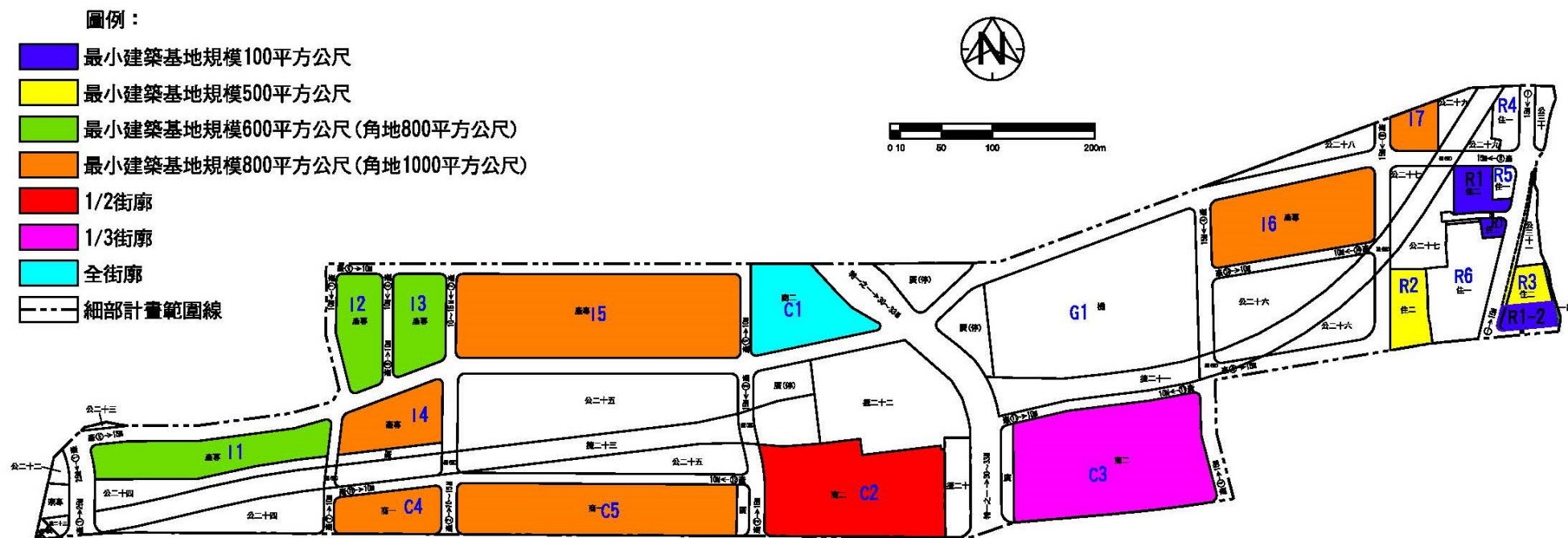
原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議				
面積。 2. 開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。 3. 發展現況分析。 4. 土地及地土物處理計畫。 5. 土地使用計畫，含都市設計及建築物配置初步構想。 6. 公共設施建設計畫。 7. 事業及財務計畫。 8. 實施進度。 9. 其他應配合辦理事項。 (四) 辦理整體開發之獎勵內容如下： $V=[V_0/ (1-V_1)] \times (1+V_1+V_2)$ V=獎勵後建築基地容積率，其上限為 420%。 V0=基準容積率 V1= 提供公共設施之比例，不得少於申請開發基地總面積之 20%，但超過 40%，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。 V2=整體開發規模係數，採 0~0.4 核算。	1. 計畫地區範圍及其面積。 2. 開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。 3. 發展現況分析。 4. 土地及地土物處理計畫。 5. 土地使用計畫，含都市設計及建築物配置初步構想。 6. 公共設施建設計畫。 7. 事業及財務計畫。 8. 實施進度。 9. 其他應配合辦理事項。 (四) 辦理整體開發之獎勵內容如下： $V=[V_0/ (1-V_1)] \times (1+V_1+V_2)$ V=獎勵後建築基地容積率，其上限為 420%。 V0=基準容積率 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%，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。 V2=整體開發規模係數，採 0~0.4 核算。	項： 1. 計畫地區範圍及其面積。 2. 開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。 3. 發展現況分析。 4. 土地及地土物處理計畫。 5. 土地使用計畫，含都市設計及建築物配置初步構想。 6. 公共設施建設計畫。 7. 事業及財務計畫。 8. 實施進度。 9. 其他應配合辦理事項。 (四) 辦理整體開發之獎勵內容如下： $V=[V_0/ (1-V_1)] \times (1+V_1+V_2)$ V=獎勵後建築基地容積率，其上限為 420%。 V0=基準容積率 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%，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。 V2=整體開發規模係數，採 0~0.4 核算。					
<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></table>	面積（平方公尺）	係數	1000（不含）以下	0			
面積（平方公尺）	係數						
1000（不含）以下	0						

原條文		公展建議修正條文		市都委會專案小組初步建議意見		市都委會決議
1000（含） ~3000（不含）	0.1	面積(平方公尺)	係數	面積(平方公尺)	係數	
3000（含） ~5000（不含）	0.2	1000（不含）以下	0	1000（不含）以下	0	
5000（含）以上	0.3	1000（含） ~3000(不含)	0.1	1000（含） ~3000(不含)	0.1	
		3000（含） ~5000(不含)	0.2	3000（含） ~5000(不含)	0.2	
		5000（含）以上	0.4	5000（含）以上	0.4	
		說明： 1. 條次變更。 2. 敘明整體開發方式，予以修正本條文。 3. 表格誤植文字修正，予以修正表格內係數數字。		理由： 1. 點次調整。 2. 敘明整體開發方式，予以修正本條文。 3. 表格誤植文字修正，予以修正表格內係數數字。		
未規定		<u>第六章 附則</u> 說明： 1. 增訂。 2. 依土地使用分區管制要點修訂原則，基於全市土地使用管制一致性，增訂章節名稱及架構以區分管制類型並據以整編條文，以利管制內容閱讀及查詢。		刪除。 理由： 依全市土管通案性規定配合修訂。		依市都委會專案小組初步建議意見通過。
二十五、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。		二十三、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。 說明： 條次變更。		修正後通過，修正如下： <u>十七</u> 、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。 理由：點次調整。		依市都委會專案小組初步建議意見通過。
二十六、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		二十四、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		修正後通過，修正如下： <u>十八</u> 、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要		依市都委會專案小組初步建議意見通過。

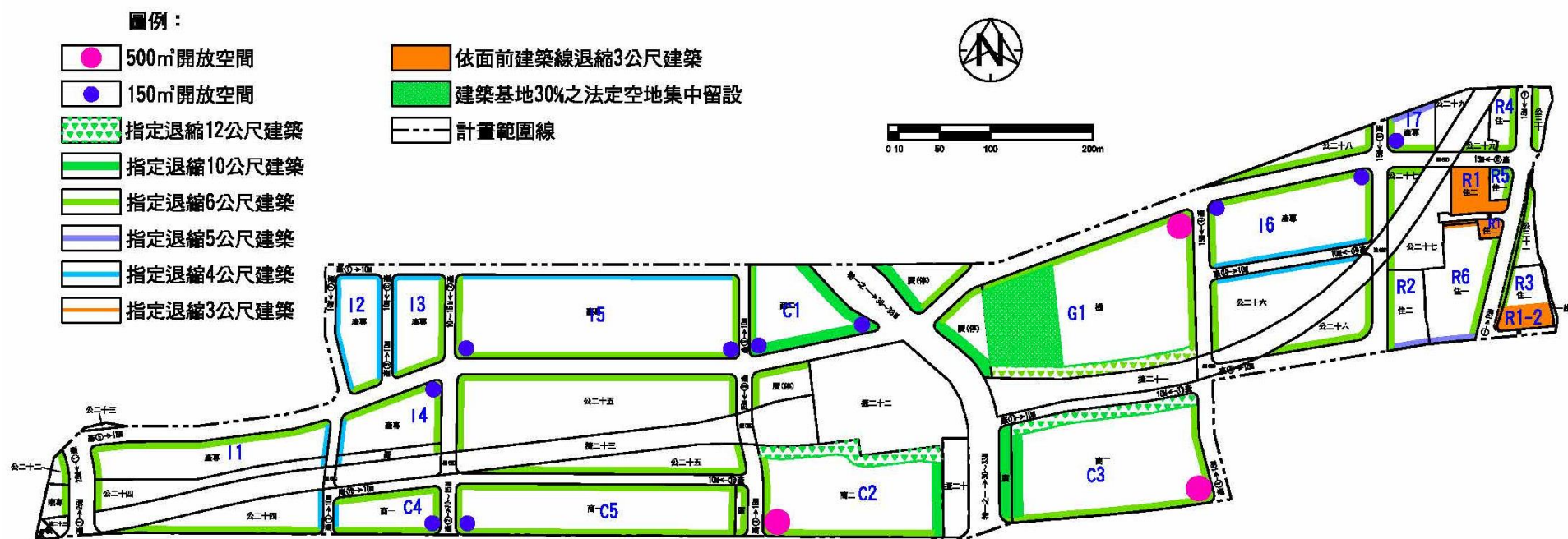
原條文	公展建議修正條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
他有關法令規定。	他有關法令規定。 說明： 條次變更。	點未規定者，適用其 他有關法令規定。 理由：點次調整。	

附表 產業專用區產業類別

- (八) **電子及資訊業** 所營事業資料 登記代碼：
 - 1. CC 電機及電子機械器材製造業
 - 2. E7 電信工程業-E701 電信工程業
 - 3. G9 電信業
- (九) **生技醫療業** 所營事業資料 登記代碼：
 - 1. CF 醫療器材製造業
 - 2. F108 藥物、化粧品批發業
 - 3. F208 藥物、化粧品零售業
- (十) **綠色能源業** 所營事業資料 登記代碼：
 - 1. D1 電力供應業
 - 2. D6 再生水經營業
 - 3. E6 機電工程業-E607 太陽熱能設備安裝工程業
- (十一) **文化創意產業** 所營事業資料 登記代碼：
 - 1. J2 訓練服務業-J202 產業育成業
 - 2. J3 出版事業
 - 3. J4 電影事業
 - 4. J5 廣播電視業
 - 5. J6 藝文業
 - 6. JI 互動式情境體驗業
- (十二) **機械設備** 所營事業資料 登記代碼：
 - 1. CB 機械製造業-CB01 機械製造業
 - 2. CB01990 其他機械製造業
 - 3. E604 機械工程業-E604010 機械安裝業
 - 4. F113 機械器具批發業
 - 5. F213 機械器具零售業
- (十三) **金屬製品製造** 所營事業資料 登記代碼：
 - 1. CA02 金屬製品製造業
- (十四) **物流產業** 所營事業資料 登記代碼：
 - 1. G1 陸上運輸業-G101 汽車運輸業-G101061 汽車貨運業、G101071 汽車路線貨運業、G101081 汽車貨櫃貨運業
 - 2. G8 倉儲業



附圖一 最小建築基地規模示意圖

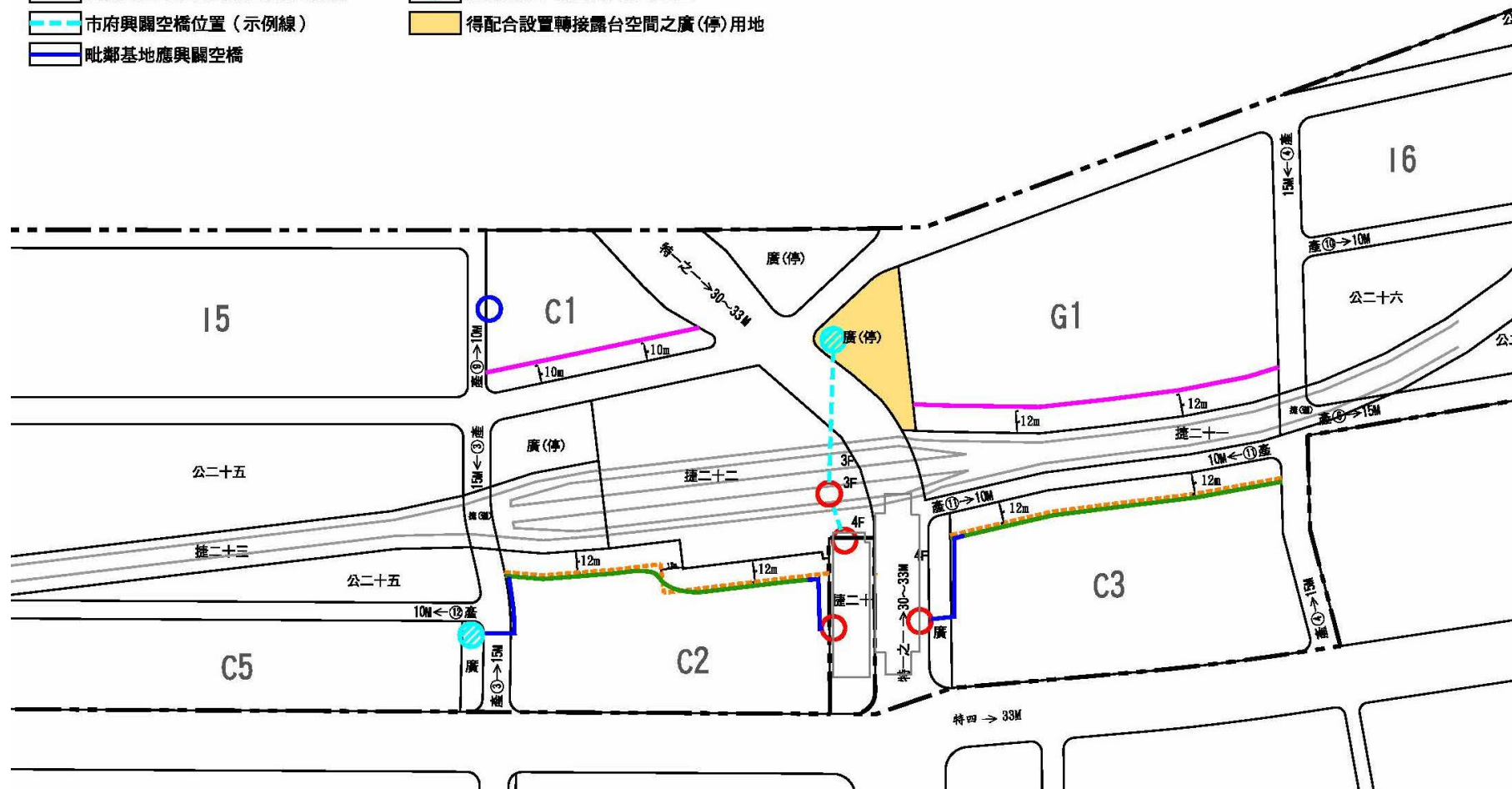
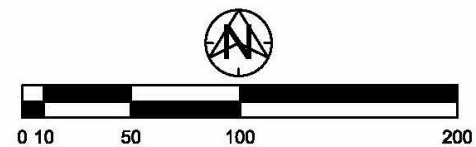


註：建築基地如情況特殊經新北市都市設計委員會同意者得依其決議辦理。

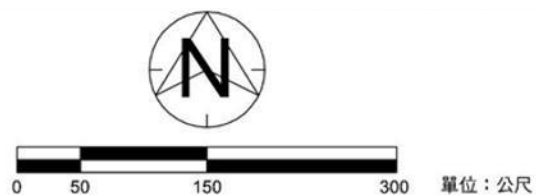
附圖二 建築退縮留設示意圖

圖例：

- | | |
|---|--|
|  牆面線 |  市府應留設連通地面層之樓梯及電梯或電扶梯 |
|  建築基地內平面及立體人行通道(示例線) |  捷運車站或公共設施用地與空橋串接位置 |
|  建築基地內平面人行通道(示例線) |  建築物停車場出入口參考位置 |
|  市府與關空橋位置(示例線) |  得配合設置轉接露台空間之廣(停)用地 |
|  毗鄰基地應與關空橋 | |



附圖三 捷運場站及毗鄰建築基地整體規劃示意圖



圖例：

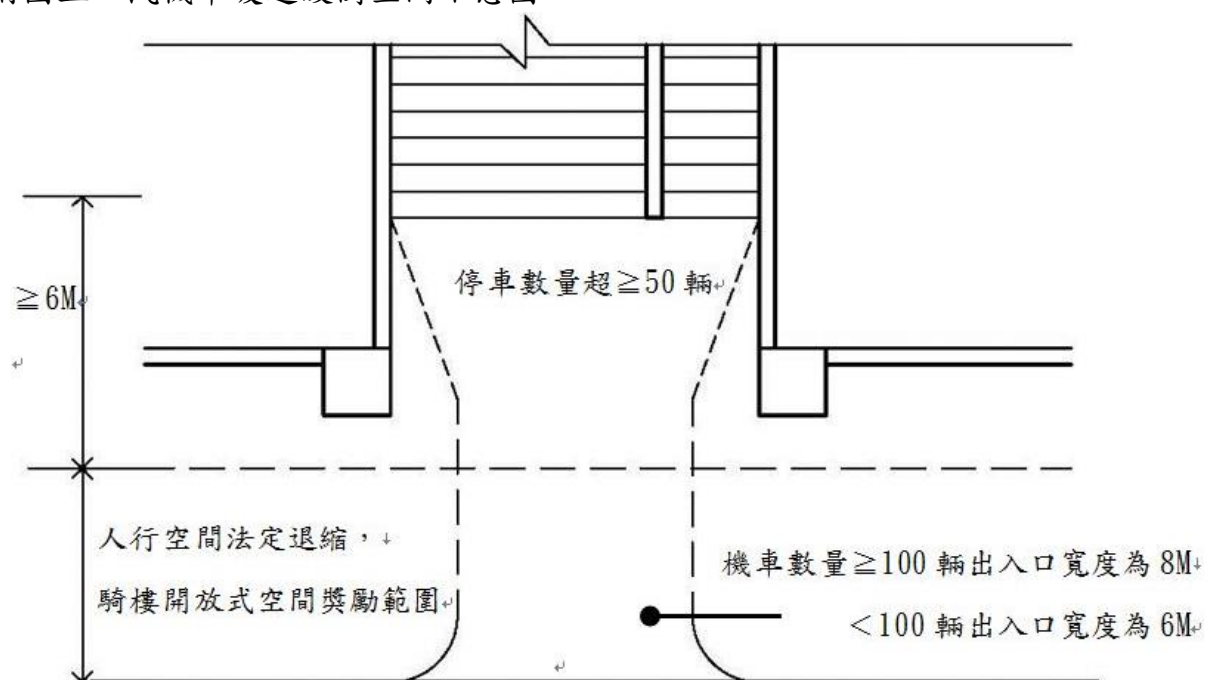
- | | | |
|---|--|--|
| 住一 第一種住宅區 | 宗專 宗教專用區 | 捷 捷運系統用地 |
| 住二 第二種住宅區 | 溝 溝渠用地 | 堤(捷) 堤防兼捷運系統用地 |
| 商一 第一種商業區 | 廣 廣場用地 | 機 機關用地 |
| 商二 第二種商業區 | 廣(停) 廣場兼停車場用地 | 道 道路用地 |
| 產專 產業專用區 | 公 公園用地 | 細部計畫範圍線 |

指定都市設計審議地區



附圖四 指定都市設計審議地區示意圖

附圖五 汽機車坡道緩衝空間示意圖



附表 2「變更新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第三階段）」案人民陳情意見綜理表

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	科定企業股份有限公司 /新莊區新知段 81 地號	本公司向新北市政府標售購得新知段 81 地號，其土地使用管制要點，依照 103 年 1 月公告施行之「擬定新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）」，申請企業總部建設案，並規劃綠建築黃金級之候選證書，於都市審查會議時，回覆無法給予綠建築容積獎勵，但 105 年 12 月 7 日公告之「新北市都市計畫施行細則」第四十八條第二項第一點，針對取得黃金級以上綠建築候選證書，仍給予容積獎勵，而 105 年 4 月擬定之林口特定區（第三種產業專用區）細部計劃書，亦正面給予綠建築容積獎勵，但就本產專區而言，其容積獎勵已刪除開挖、防災獎勵等，容積獎勵已大幅縮減，無以往容積獎勵過於浮濫之情事，且本產專區為綠建築示範區，政府應更正面鼓勵購地業者，往更高之綠建築候選級別申請，給予獎勵，建請 貴府及都市計畫委員，考量「新北市都市計畫施行細則」之通適性，並參考林口特定區計畫，其綠建築獎勵之部分，於此次通盤檢討提案重新審視評估，懇請鑒察，無任感禱。	考量「新北市都市計畫施行細則」之通適性，並參考林口特定區計畫，其綠建築獎勵之部分，於此次通盤檢討提案重新審視評估。	未便採納。 理由： 1. 本案原土管內容即無綠建築設計獎勵規定，且該獎勵內容為主要計畫內明定刪除之，非細部計畫案層級得增加項目。 2. 新北市政府城鄉發展局於 106 年 12 月 14 日新北城都字第 1062472117 號函覆陳情人有關綠建築設計獎勵之規定，內容如下：… （略）… 「二、『變更新莊主要計畫（產業專用區及其周邊地區）』案及『擬定新	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫』案範圍，前開主要計畫章節拾、其他應表明事項載記(略)： 『六、容積獎勵機制…為避免容積獎勵過當，刪除有關綠建築等相關獎勵，…。』爰此，前開細部計畫並無有關申請綠建築設計獎勵等規定。三、復查「都市計畫法新北市施行細則」第48條第3項規定：「都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦	

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				理：…」，依前開條文意旨，計畫書並無綠建築獎勵項目之規定爰無前開細則之適用。」	
2	林發祥/新莊區新知段36地號	為因應未來發展趨勢，持續新北市之城市競爭優勢，陳情理由如下： 1. 本計畫範圍內設有捷運新北產業園區站、為桃園捷運機場線與台北捷運環狀線交會站，宜配合 TOD 發展建構城市策略。 2. 本計畫範圍內之產業專用區係為知識密集型產業使用，其容許使用項目勢將多元且彈性，方能符合產業所需。 3. 日本（FGN：福岡新一代成長支援機構）之運作模式以資借鑒，在該設施裡提供共享辦公室、工作室、展銷與餐飲空間，讓產、學、創、研、投整合於此進行交流，故零售、服務、金融面積，不宜過多限縮。 4. 本範圍產業專用區內之零售、服務、金融已經限縮位置於建築物之第一、二層及地下一層使用，故面積上不宜再予限縮，形成雙重障礙。	建議公展條文調整如下： 第二章第三條產業專用區： 知識密集型產業…（略）…。其容許使用項目包括： 1. 一般事務所…（略） 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四分之一為原則。 建議：將不得超過申請總容積樓地板面積的五分之一→調整為四分之一	未便採納。 理由： 1. 產專區規劃原意為供知識密集型產業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，故針對零售、餐飲等商業設施面積予以限制。 2. 以本地號面積556坪進行核算，商業設施限定為	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				五分之一或四分之一，僅相差28坪(即約96平方公尺)，並無太大差別。 3. 因本計畫區已規劃商業區6.0639公頃，規劃原意期望商業行為與捷運車站密切結合集中發展，故建議維持原規定。	
3	貝斯美德股份有限公司/新莊區新莊段41地號	一、我廠位於「新莊新莊段41地號」，為增進產業發展申請本標的物作為企業總部及未來營運使用，為達到產業利用率最大化、俾利提高效能、促進社會整體經濟發展，爰針對該「新莊新莊段41地號」產業專用區使用用途及容積率調整陳情如下： 1. 申請比照「第一種商業區」將本建案原容積率225%調高為280%；或鄰近工業區個案，如「臺北港特定區計畫之第二產業專區」將容積率調高為300%。 2. 申請產業專用區得特許工廠登記。	1. 調高容積率：本基地比照第一種商業區之容積率280%或「臺北港特定區計畫之第二產業專區」之容積率300%。 2. 申請產業專用區的特許工廠登記。 3. 應給予綠建築容積獎勵。	未便採納。 理由： 1. 產業專用區容積率之訂定係配合計畫區產業類型及定位，本計畫區計畫引進產業類型以知識密集型產業為主，屬技術及人力資本投入密度較高之產業活	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		3. 依 105 年 12 月 7 日公告之「新北市都市計畫施行細則」第四十八條第三項第一款，針對取得黃金級以上綠建築候選證書，仍給予容積獎勵。 二、承上述，懇請 市府批准。		動；而臺北港特定區計畫之第二種產業專區係規劃以設置國際貿易及交流相關設施及商業設施為主，二者產業類型不同，故本計畫區不予放寬容積率。 2. 產業專用區之工廠登記，非屬都市計畫權責，建議洽產業主管機關詢問辦理。 3. 本案土管內容並無綠建築設計獎勵等規定，且該獎勵內容為主要計畫內明定刪除，爰無適用之規定。	
4	蔣國川等 57 位連署陳情人	民等土地位於新莊北側知識產業園區，政府於 102 年底徵收時發佈實際一套都市計畫及土地使用管制原則，供老百姓作	有關土管條文第 3、6、12、13、14 點。 11. 建議第 3 點：公	酌予採納。 理由： 1. 考量簡化都	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		為徵收及配地依據，並於 103 年 2 月發布實施；我們依此選配土地完成，同年 4 月卻發佈都市計畫法新北市施行細則，說之前的計畫書不算數，使我們平白蒙受損失，毫無反應餘地。由於都市計畫法新北市施行細則在選配土地後發放權狀之前發布實施，當初地主選配土地依據，在配地回來之前就失效，故百姓無法申請建照，致無法適用 103 年 2 月 7 日之原計畫，多項獎勵遭取消適用。現在通盤檢討公展又將細部計畫修正，大幅度將獎勵直接刪除，並限縮土地使用，政府玩弄兩手戲法，欺騙百姓！茲說明如下： 1. 本區土地於 102 年 12 月 27 日~103 年 1 月 27 日，安置土地分配完成。 2. 103 年 2 月 7 日產專區都市計畫發布實施。 (103 年 4 月 29 日都市計畫新北市施行細則發布實施) 3. 103 年 7 月 1 日發放土地權狀。 4. 預定 103 年 12 月完工，點交延宕。 由於都市計畫法新北市施行細則在選配土地後發放權狀之前發布實施，故無法申請建照致無法適用 103 年 2 月 7 日之產專區都市計畫，多項獎勵遭取消適用。政府一次又一次修改法令，說話不算話，損失慘重，懇請政府為民主主持公道。 我們許多長輩都是佃農，省	展條文各設施單元面積由 150m²放寬至 300m²，建議維持原條文，說明如下： (4) 本區既為新知識產業園區，用意在於計畫以「文化知識流通埠」為規劃目標，以電腦動畫、數位遊戲及影音為發展重點，藉由政府民間合作打造知識經濟產業園區，但修法後變更大的樓地板面積規定反而使得此區成為新創小公司的難以踏足門檻，台灣以中小企業為根基，一戶一百多坪，只有大公司負擔得起，文化知識產業更難以進駐。 (5) 再者，選地說明時，並未明確告知不得做住宅使用，並於當時誤導地主可部分做為住宅的「建地」，以「產業專用區」的	審後，有關各設施單元之衛生設備集中設置部分，若未達都審條件規模恐無法貫徹防堵違規使用之情形，且尚未訂定「都市計畫產業專用區及工商綜合專用區等設置原則檢討」全市性規定，爰回歸土管條文第 3 點產業專用區管制。另增列機電設備管制。 2. 機關用地取消司法使用一節，將就區域整體發展之相容性、對周遭環境可能帶來衝擊及本府財政情形等因素進行分析，並妥善納入地方意見，俟獲各方共識後再行推動。 3. 依都市計畫	

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		吃儉用一點一滴累積，歷經多年下來，所僅存的就只是那片土地，民等奉公守法，依循政府決策，政府在配地前的說明，應已知都市計畫法新北市施行細則的存在，相關單位已知限縮卻不予告知，徵收前後如此失信於民、剝削地主！ 政府一次又一次修改法令，說話不算話，損失慘重，懇請政府為民主持公道。	新名詞誘使地主參與區段徵收，卻不告知與比鄰的五股工業區用地限制更多，同時也排擠其他上下游產業的進駐。 (6) 若本次公展修正是為了防堵違規使用，應積極由使用管理層面著手，避免一朝被蛇咬，十年怕草繩的修法，阻礙新知識產業發展，致使台灣轉型更加窒礙難行。 12. 建議第 6 點：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作多目標使用。 配合捷運車站供轉運設施使用外，並得依前項規定作多目標使用。 說明如下：本區既以新知識產業發展為重點，司法設施應不在新知識	法新北市施行細則規定，取消防災、保水等獎勵，危老條例並無基地保水及創意建築獎勵，惟配合新北市 15 處整體開發地區刻正推動智慧建築、耐震標章、住宅友善環境政策及產業指標獎勵項目之政策，本案已建議新增智慧建築、住宅友善獎勵。	

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			產業發展之內，取消司法等設施使用，保持彈性做多目標使用。 13. 建議第 12 點：為提升都市防災性能，建議參考危老獎勵第 6 條，建築物建築物耐震設計之容積獎勵規定 (3) 取得耐震設計標章：基準容積 10%。 (4) 依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者： 甲、第一級：基準容積百分之六。 乙、第二級：基準容積百分之四。 丙、第二級：基準容積百分之二。 前項各款容積獎勵額度不得重複申請。		

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			14. 建議第 13 點：為提升都市保水性，建議參考危老獎勵第 8 條取得候選等級智慧建築證書之容積獎勵額度規定。 (6) 鑽石級：基準容積百分之十。 (7) 黃金級：基準容積百分之八。 (8) 銀級：基準容積百分之六。 (9) 銅級：基準容積百分之四。 (10) 合格級：基準容積百分之二。 15. 建議第 14 點：為型塑捷運場站周邊都市意象，創造地標性凡超過 100 公尺者，取得候選等級綠建築證書之容積獎勵額度（參考危老獎勵第七條） (5) 鑽石級：基準容積百分之十。 (6) 黃金級：基準容積百分之八。 (7) 銀級：基準容		

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			積百分之六。 (8) 銅級：基準容積百分之四。 合格級：基準容積百分之二。		
5	劉玉章等 75 人 / 新知段 52、53、93 地號	1. 民等土地位於新莊北側知識產業園區，政府於 102 年初辦理區段徵收時發佈一套都市計畫及容積獎勵原則，供原始土地地主作為徵收及配地的權利價值換算依據，並於 103 年 2 月發佈實施，我們地主也同意政府用此權利價值方式完成土地區塊位置的分配，並等待重劃完成後取得土地所有權狀。 2. 106 年 5 月 12 日公告變更新莊都市計畫（產業專用區及周邊地區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案。說是依據 103 年 7 月發佈之都市計畫法新北市施行細則作修正，但這段時間我們的土地是歸新北市政府管理，且正在作整地重劃施工。現在新的細部計畫案讓原始地主無故損失應有的權利價值，請求新北市政府恢復原始地主應有的容積率獎勵及使用分區，依照配地時地主應有之權利價值換算。 3. 地主具體損失說明如下： (1) 提升都市防災，獎勵基準容積 5%，新案是 0%。 (2) 提升都市保水性，獎勵基準容積 6~15%，新案	-	併入陳 4	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		是 0%。 4. 兩者相加地主損失可建屋之基準容積達 11%~20%，民等強烈要求這部分必須返還於地主，原有基準容積必須全面提高 15%。把防災與保水性名稱修正為補償地主權利價值獎勵基準容積 15%。 5. 另兩項字義模糊，民等要求定義明確，讓地主有所依歸。 (1) 第 11 條形塑捷運站周邊都市意象，第二種商業區之建築高度凡超過 100 公尺者，建築物經都設會審議通過為”創意建築”者，獎勵基準容積最多不得超過 10%。…。創意建築無具體指標或衡量標準，易造成都審委員與原始地主的對立，產生矛盾與誤解，且我們分第二種商業區的原始地主已經被政府騙乙次把 50~100 位地主綁一塊，人多口雜已減低土地價值，若再製造矛盾會造成分第二種商業區地主二度傷害，民等強烈要求取消”創意建築”四字。 (2) 第 3 條產業專用區容許使用內容。 甲、一般事務所及自由職業事務所，不得小於申請總容積樓地			

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		板的二分之一。(50%以上)。 乙、一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構(以上僅限使用建築物之第一、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。(20%以下)。 (3) 針 對 這 兩 點 50%+20%=70%，還有 30%沒寫清楚，原始地主本來都認定剩下的 30%是住宅用，已經把未來住家的佈置藍圖都想好了，現在新案卻說不能當住宅使用，政府這樣重新專案通盤檢討，是否在欺騙百姓，達成土地重劃後取得大量的公共設施保留地？若產業專用區配合政策最後不能當住宅用，那在字義上是否能更明確？例如：(一)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的二分之一。(50%以上)。(二)一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構、不得大於申請總容積樓地板面積的二分之一。(50%以下) (4) 讓原始地主就算不能當住家，至少也能開店做生意，好維持家計，畢竟不是每位地主都有能力開公司做研發。且這			

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		塊地又是祖先留傳幾代下來，我們也還要再傳承下去，總不能強迫我們地主開公司，最後敗在我們手裡，愧對祖先。 (5) 第二種商業區一開始就有標記不能當住宅用我們接受，但產業專用區沒有標記不能當住宅用，政府不能想到那裡就改那裡，我們最大的期望也是當住宅用，最差也要商業用，這次要改就改清楚，那 30%說清楚講明白不要把每件事都推給未知的…。新北市都市設計及土地使用開發許可審議會。			
6	蔣國川等 57 位連署陳情人	民等土地位於新莊北側知識產業園區，政府於 102 年底徵收時發佈實際一套都市計畫及土地使用管制原則，供老百姓作為徵收及配地依據，並於 103 年 2 月發布實施；我們依此選配土地完成，同年 4 月卻發佈都市計畫法新北市施行細則，說之前的計畫書不算數，使我們平白蒙受損失，毫無反應餘地。由於都市計畫法新北市施行細則在選配土地後發放權狀之前發布實施，當初地主選配土地依據，在配地回來之前就失效，故百姓無法申請建照，致無法適用 103 年 2 月 7 日之原計畫，多項獎勵遭取消適用。現在通盤檢討公展又將細部計畫修正，大幅度將獎勵直接刪除，並限縮土地使用，政府玩弄兩手戲法，欺騙百姓！茲說明如下：	有關土管條文第 3、6、12、13、14 點。 1. 建議第 3 點：公展條文各設施單元面積由 150m² 放寬至 300m²，建議維持原條文，說明如下： (1) 本區既為新知識產業園區，用意在於計畫以「文化知識流通埠」為規劃目標，以電腦動畫、數位遊戲及影音為發展重點，藉由政府民間合作打造知識經濟產業園	併入陳 4	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		5. 本區土地於102年12月27日~103年1月27日,安置土地分配完成。 6. 103年2月7日產專區都市計畫發布實施。 (103年4月29日都市計畫新北市施行細則發布實施) 7. 103年7月1日發放土地權狀。 8. 預定103年12月完工,點交延宕。 由於都市計畫法新北市施行細則在選配土地後發放權狀之前發布實施,故無法申請建照致無法適用103年2月7日之產專區都市計畫,多項獎勵遭取消適用。政府一次又一次修改法令,說話不算話,損失慘重,懇請政府為民主主持公道。 我們許多長輩都是佃農,省吃儉用一點一滴累積,歷經多年下來,所僅存的就只是那片土地,民等奉公守法,依循政府決策,政府在配地前的說明,應已知都市計畫法新北市施行細則的存在,相關單位已知限縮卻不予告知,徵收前後如此失信於民、剝削地主! 政府一次又一次修改法令,說話不算話,損失慘重,懇請政府為民主主持公道。	區,但修法後變更大的樓地板面積規定反而使得此區成為新創小公司的難以踏足門檻,台灣以中小企業為根基,一戶一百多坪,只有大公司負擔得起,文化知識產業更難以進駐。 (2) 再者,選地說明時,並未明確告知不得做住宅使用,並於當時誤導地主可部分做為住宅的「建地」,以「產業專用區」的新名詞誘使地主參與區段徵收,卻不告知與比鄰的五股工業區用地限制更多,同時也排擠其他上下游產業的進駐。 (3) 若本次公展修正是為了防堵違規使用,應積極由使用管理層面著手,避免一朝被蛇咬,十年怕草繩的修法,阻		

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			礙新知識產業發展，致使台灣轉型更加窒礙難行。 2. 建議第 6 點：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作多目標使用。 配合捷運車站供轉運設施使用外，並得依前項規定作多目標使用。 說明如下：本區既以新知識產業發展為重點，司法設施應不在新知識產業發展之內，取消司法等設施使用，保持彈性做多目標使用。 3. 建議第 12 點：為提升都市防災性能，建議參考危老獎勵第 6 條，建築物建築物耐震設計之容積獎勵規定 (1) 取得耐震設計標章：基準容積 10%。 (2) 依住宅性能評估實施辦法辦		

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			理新建住宅性能評估之結構安全性能者： 甲、第一級：基準容積百分之六。 乙、第二級：基準容積百分之四。 丙、第二級：基準容積百分之二。 前項各款容積獎勵額度不得重複申請。 4. 建議第13點：為提升都市保水性能，建議參考危老獎勵第8條取得候選等級智慧建築證書之容積獎勵額度規定。 (1) 鑽石級：基準容積百分之十。 (2) 黃金級：基準容積百分之八。 (3) 銀級：基準容積百分之六。 (4) 銅級：基準容積百分之四。		

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			(5) 合格級：基準容積百分之二。 5. 建議第 14 點：為型塑捷運場站周邊都市意象，創造地標性凡超過 100 公尺者，取得候選等級綠建築證書之容積獎勵額度（參考危老獎勵第七條） (1) 鑽石級：基準容積百分之十。 (2) 黃金級：基準容積百分之八。 (3) 銀級：基準容積百分之六。 (4) 銅級：基準容積百分之四。 合格級：基準容積百分之二。		