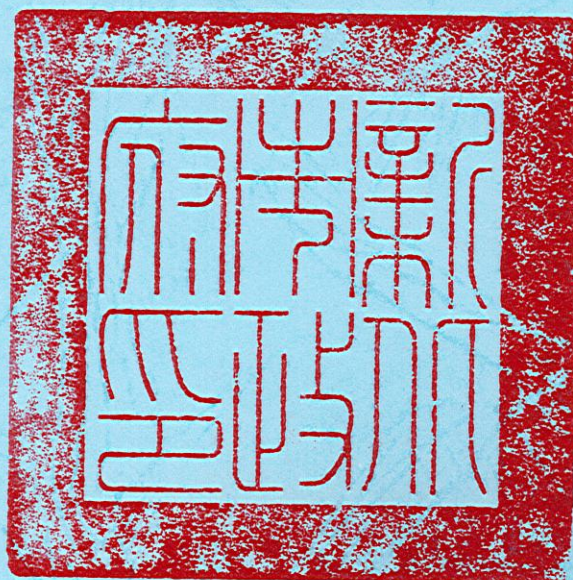


核定實施

變更新莊細部計畫(土地使用分區管 制要點第二次通盤檢討)書



擬定機關：新北市政府

中華民國 109 年 10 月

變更新莊細部計畫(土地使用分區管 制要點第二次通盤檢討)書

擬定機關：新北市政府

中華民國 109 年 10 月

變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書

擬定機關：新北市政府

新北市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案	
變 更 都 市 計 畫 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	107 年 12 月 13 日起辦理公告徵求 意見 30 日(107 年 12 月 13 日刊登 於聯合報) 107 年 12 月 28 日下午 2 時 30 分 於新北市新莊區公所 10 樓禮堂舉 辦座談會
	公 開 展 覽	108 年 3 月 20 日起辦理公開展覽 30 日(108 年 3 月 20 日、3 月 21 日及 3 月 22 日刊登於聯合報)
	公 開 說 明 會	108 年 4 月 8 日上午 10 時於新莊 區公所 10 樓禮堂舉辦說明會
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳附件(新北市都市計畫委員會 109 年 9 月 18 日第 121 次會議紀錄附表 2 公民或團體陳情意 見表)	
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 109 年 9 月 18 日第 121 次會議審議通過

目錄

壹、緣起與目的	1
貳、法令依據	3
參、計畫範圍	3
肆、土地使用分區管制要點變更歷程	5
伍、變更內容及理由	8
陸、檢討後計畫	55

圖目錄

圖 1 變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤 檢討)案計畫範圍示意圖	4
---	---

表目錄

表 1 變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤 檢討)案土地使用分區管制要點發布歷程一覽表	6
表 2 變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤 檢討)案土地使用分區管制要點變更內容明細表	9

附件

新北市都市計畫委員會 109 年 9 月 18 日第 121 次會議紀錄

壹、緣起與目的

本市三重、板橋、中和、新莊、永和、新店、蘆洲、土城(頂埔地區)、汐止、樹林、樹林(三多里地區)、樹林(山佳地區)、淡水、淡水(竹圍地區)、泰山、五股、台北港、八里(龍形)、瑞芳、澳底等 20 處都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討前於 100 年 1 月 17 日發布實施，其餘非屬前開 20 處通案性土地使用分區管制要點之都市計畫則於辦理各都市計畫區通盤檢討時依通案性土地使用分區管制要點修訂土管內容。

經查「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱施行細則)已將適用於全市通案性土管內容規定納入，並於 103 年 4 月 29 日發布實施，其後配合本市相關政策及業務執行需求，於 105 年 12 月 7 日、107 年 11 月 7 日、108 年 7 月 3 日修正部分條文。考量施行細則係土地使用分區管制之上位法規，其部分條文規定與各都市計畫土地使用分區管制要點重複或競合之情形，恐造成法令執行上之疑義，且新莊都市計畫土地使用分區管制要點於 100 年辦理專案通盤檢討迄今已逾 9 年，伴隨時空背景變化，部分要點規定已不符時宜，須配合刪除或調整管制內容，爰配合市府政策推動及業務執行需求，增修土地使用分區管制要點。

本次土地使用分區管制要點專案通盤檢討重點如下：

- 一、配合施行細則規定刪除土地使用分區管制要點內土地使用分區、公共設施用地之建蔽率、容積率、開挖率、院落及騎樓留設、應辦理都市設計審議地區等重複性規定，並保留地區特殊性規定。
- 二、配合施行細則規定刪除用語定義、舊市區小建築基地整體開發規定、透保水規定、綠能屋頂規定、容積獎勵項目(防災性能獎勵、天然災損獎勵、基地保水獎勵、創意建築獎勵、公益性設施獎勵)並修改容積獎勵上限。
- 三、整併歷次個案變更之土地使用分區管制要點內容。

四、依照全市土地使用管制一致性之原則及配合市府政策，規定僅商業區得申請開放空間獎勵、申請綠建築獎勵應與市府簽訂協議書、公共設施用地開挖率得依都審決議辦理、捐贈公益性設施折繳代金計算方式、工業區立體化規定。

貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

參、計畫範圍

本計畫範圍東鄰三重區界，南以大漢溪、縱貫鐵路為界，西至林口特定區，北與泰山區相接。新莊都市計畫內有「新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫」(以下簡稱新莊副都心)、「新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫」(以下簡稱新莊知產區)、「新莊(頭前地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫案」(以下簡稱頭前重劃區)、「新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫案」(以下簡稱新莊塭仔圳)、「都市計畫「頭前」工業區細部計畫案」(以下簡稱頭前工業區)、「都市計畫「西盛」工業區細部計畫案」(以下簡稱西盛工業區)及「新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」(以下簡稱中港丹鳳)案等 7 處細部計畫及「擬定新莊都市計畫(丹鳳段 444 地號等 9 筆土地)細部計畫案」、「擬定新莊都市計畫(全安段 1099 地號等 28 筆土地)細部計畫案」、「擬定新莊都市計畫(安和段 117 地號等 22 筆土地)細部計畫案」、「擬定新莊都市計畫(安泰段 634 地號等 8 筆土地)細部計畫案」等 4 處開發許可所擬定之細部計畫。

其中 72 年 4 月 1 日發布實施「頭前、西盛工業區細部計畫分區使用管制規則案」規定，計畫範圍內土地及建築物退縮及使用應依照都市計畫法臺灣省施行細則之乙種工業區管制，惟都市計畫法新北市施行細則業於 103 年 5 月 1 日生效，爰有關頭前、西盛工業區細部計畫「乙種工業區」應依前開細則第 41 條規定各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定，爰頭前、西盛工業區相關退縮及使用依 100 年 1 月 17 日發布實施「變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案土地使用分區管制要點規定辦理，並於本次通盤檢討整併於本要點規定。

新莊副都心、新莊知產區、頭前重劃區、新莊塭仔圳、開發許可個案之變更案，及配合捷運建設變更案悉依其細部計畫管制不適用本土管要點，其餘依本要點規定辦理。



註：建築基地屬區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點。

圖 1 變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案計畫範圍示意圖

肆、土地使用分區管制要點變更歷程

經檢核新莊都市計畫歷次變更，涉及土地使用分區管制要點變更之案件綜整如表 1，於本次土管專案通盤檢討除整併第一次通盤檢討後變更之細部計畫土管要點，並將 83 年 3 月 24 日發布實施「變更新莊都市計畫(部分溝渠用地為住宅區及人行步道用地)案」、91 年 6 月 17 日發布實施「變更新莊都市計畫(配合新莊廟街整體改造計畫)(部分停車場用地、住宅區為商業區及部分商業區為市場用地)案」、99 年 10 月 15 日發布實施「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案」、102 年 4 月 18 日發布實施「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)案」、107 年 12 月 26 日發布實施「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(新莊地區電信事業土地專案通盤檢討)」等原通案性土管未納入之細部計畫土管要點一併整合。

表 1 變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案土地使用分區管制要點發布歷程一覽表

編號	變更案名	內政部或臺灣省政府核定日期文號	市政府發布實施日期文號
一	變更新莊都市計畫(部分溝渠用地為住宅區及人行步道用地)案	臺灣省政府 83.03.02 府建字第 16829 號	83.03.22 八三北府工都字第 099243 號公告自 83.3.24 起發布實施
二	訂定新莊都市計畫(土地使用分區管制要點)案	臺灣省政府 86.07.30 八六府建四字第 164205 號	86.08.09 八六北府工都字第 290876 號公告自 86.8.15 起發布實施
三	變更新莊都市計畫(部分住宅區、部分行水區為抽水站用地)案	內政部 90.06.15 台九十內營字第 9008843 號	90.06.27 九十北府城規字第 224165 號公告自 90.7.11 起發布實施
四	變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點)案	內政部 90.10.26 台九十內中營字第 77B-9014920 號	90.11.07 九十北府城規字第 400371 號公告自 90.11.21 起發布實施
五	變更新莊都市計畫(配合新莊廟街整體改造計畫)(部分停車場用地、住宅區為商業區及部分商業區為市場用地)案	內政部 91.05.29 台內營字第 0910006933 號	91.06.07 北府城規字第 0910266429-1 號公告自 91.06.17 起發布實施
六	變更新莊都市計畫(土地使用管制要點)(有關人行廣場部分)案		96.08.29 北府城規字第 09605474471 號公告自 96.09.10 起發布實施
七	變更新莊都市計畫(土地使用管制要點)(配合中港大排河廊環境改造計畫)案		96.10.19 北府城規字第 09606796211 號公告自 96.10.31 起發布實施
八	變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)		99.10.08 北府城審字第 09909347501 號公告自 99.10.14 起發布實施
九	擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案		99.10.08 北府城審字第 09809347503 號公告自 99.10.15 起發布實施

編號	變更案名	內政部或臺灣 省政府核定日 期文號	市政府發布實施 日期文號
十	變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案		99.12.30 北府城審字第 09912269321 號公告自 100.01.17 起發布實施
十一	變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)案		102.04.10 北府城都字第 10215308201 號公告自 102.04.18 起發布實施
十二	變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點第十點)案		102.12.31 北府城都字第 10233770031 號公告自 102.12.31 起發布實施
十三	訂正新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案		106.04.26 新北府城都字第 10607723341 號公告自 106.05.03 起發布實施
十四	變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(新莊地區電信事業土地專案通盤檢討)案	內政部 107.12.10 台內 營字第 1070819574 號	107.12.20 新北府城都字第 10723961691 號公告自 107.12.26 發布實施

伍、變更內容及理由

一、檢討原則

- (一)配合施行細則規定刪除土地使用分區管制要點內土地使用分區、公共設施用地之建蔽率、容積率、開挖率、院落及騎樓留設、應辦理都市設計審議地區等重複性規定，並保留地區特殊性規定。
- (二)配合施行細則規定刪除用語定義、舊市區小建築基地整體開發規定、透保水規定、綠能屋頂規定、容積獎勵項目(防災性能獎勵、天然災損獎勵、基地保水獎勵、創意建築獎勵、公益性設施獎勵)並修改容積獎勵上限。
- (三)整併歷次個案變更之土地使用分區管制要點內容。
- (四)依照全市土地使用管制一致性之原則及配合市府政策，規定僅商業區得申請開放空間獎勵、申請綠建築獎勵應與市府簽訂協議書、公共設施用地開挖率得依都審決議辦理、捐贈公益性設施折繳代金計算方式、工業區立體化規定。

二、變更內容

原條文 23 點，配合施行細則及全市土地使用管制一致性規定刪除 9 點，整併歷次個案變更土管要點內容共 5 點，新增 1 點，修訂後土地使用分區管制要點共 20 點，有關本案修正內容詳表 2。

表 2 變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案土地使用分區管制要點變更內容明細表

現行條文	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第三十五條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。	依目前法令規定名稱修正內容。
二、建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫、西盛工業區、頭前工業區、及中港丹鳳地區，除該計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。 前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。	二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、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。 但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。	為避免執行疑義，明確定義本點計畫範圍，屬區段徵收、市地重劃、開發許可、依相關審議規範採捐地(代金)開發方式及配合捷運建設變更之計畫範圍，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，非屬本案土管適用範圍。
三、本要點用語，定義如下： (一)基地線：建築基地範圍之界線。 (二)前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過 2:1 者，不限臨接較寬道路之境界線。 (三)後面基地線：基地線與前面基地線不相交	刪除。	用語定義回歸施行細則第 2 條規定，爰刪除本點。

現行條文	新條文	變更理由				
且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 (四)側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 (五)角地：位於二條以上交叉道路口之基地。 (六)前院：沿前面基地線留設之庭院。 (七)後院：沿後面基地線留設之庭院。 (八)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 (九)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離【詳見附圖一】。法定陽台或露台突出 2 公尺範圍內得計入前院深度。 (十)側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。 (十一)基準容積率：本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。 (十二)基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。						
整併(099/10/15)擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案 四、本計畫區內土地使用分區除都市計畫法台灣省施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理。	三、各土地使用分區除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定辦理。 <table><tr><td>土地 使用 分區 種類</td><td>容許使用內容</td></tr><tr><td>宗教專</td><td>以供建築宗教</td></tr></table>	土地 使用 分區 種類	容許使用內容	宗教專	以供建築宗教	1. 點次調整。 2. 整併99年10月15日發布實施之「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」案之容許使用規定，僅保留宗教專用區特殊性規定。
土地 使用 分區 種類	容許使用內容					
宗教專	以供建築宗教					

現行條文		新條文		變更理由
土地使用分區種類	容許使用內容	用區	相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務和教友膳宿等相關附屬設施。	3. 倉儲區已於102年12月31日變更為住宅區、公園用地及道路用地，爰予以刪除。 4. 整併107年12月26日「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(新莊地區電信事業土地專案通盤檢討)」案之容許使用規定，僅保留電信專用區特殊規定。
住宅區、商業區、乙種工業區、文教區、農業區、保護區、古蹟保存區	依都市計畫法台灣省施行細則相關規定辦理。	電信專用區	電信專用區應依施行細則第34條之第1項第1至第4款規定辦理，不得做第5款商業及服務業之使用。	
河川區	依水利法相關規定辦理。			
倉儲區	以供倉儲業、批發業及其必要設施為限。			
宗教專用區	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、社會服務和教友膳宿等相關附屬設施。			
整併(107/12/26)「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(新莊地區電信事業土地專案通盤檢討)」案 (三)訂定合理之土地使用管制原則 …本次檢討變更為電信專用區之基地，其土地使用應依「都市計畫法新北市施行細則」第三十四條第一項第一至第四款規定辦理，亦即維持電信本業相關之設施，不作第五款商業及服務業之使用，…。				
變更內容明細表 <u>電信專用區</u> 配合新北市於 99 年升格直				

現行條文	新條文	變更理由																																				
轄市，其都市計畫法新北市施行細則於 103 年 4 月 29 日施行，故有關都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1，應依都市計畫法新北市施行細則第 34 條規定為準。																																						
四、本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td><td>50%</td><td>300%</td></tr> <tr> <td>商業區</td><td>70%</td><td>440%</td></tr> <tr> <td>乙種工業區(含零星工業區)</td><td>60%</td><td>210%</td></tr> <tr> <td>倉儲區</td><td>60%</td><td>210%</td></tr> </tbody> </table> 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖二】。 整併(099/10/15)擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案 五、本計畫區內之住宅區、商業區、乙種工業區、倉儲區、文教區、古蹟保存區、及宗教專用區等土地使	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	50%	300%	商業區	70%	440%	乙種工業區(含零星工業區)	60%	210%	倉儲區	60%	210%	四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>300%</td></tr> <tr> <td>住宅區(特)</td><td></td><td>250%</td></tr> <tr> <td>商業區</td><td></td><td>440%</td></tr> <tr> <td>乙種工業區(含零星工業區)</td><td></td><td>210%</td></tr> <tr> <td>宗教專用區</td><td>60%</td><td>160%</td></tr> <tr> <td>私立輔仁大學用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr> </tbody> </table> 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。	土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	300%	住宅區(特)		250%	商業區		440%	乙種工業區(含零星工業區)		210%	宗教專用區	60%	160%	私立輔仁大學用地	50%	250%	1. 施行細則第17條業已規定商業區作住宅使用之比例，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。 2. 倉儲區已於102年12月31日變更為住宅區、公園用地及道路用地，爰予以刪除。 3. 文教區、古蹟保存區、宗教專用區係屬中港及丹鳳細部計畫之內容，除文教區、古蹟保存區施行細則已有規定回歸施行細則，其餘分區整併納入本次通檢內容。 4. 住宅區(特)係屬「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(新莊地區電信事業土地專案通盤檢討)」案之內容，土地使用強度應維持原電信用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%之規定，爰整併納入本次通檢內容。 5. 私立輔仁大學用地非屬公共設施用地，未免將來執行疑義，爰剔除公共設施用地項目外，改列為其他土地使用分區，其建蔽率及容積率比照施行細則文教區之規定。
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																				
住宅區	50%	300%																																				
商業區	70%	440%																																				
乙種工業區(含零星工業區)	60%	210%																																				
倉儲區	60%	210%																																				
土地使用分區	建蔽率	容積率																																				
住宅區	依施行細則規定辦理	300%																																				
住宅區(特)		250%																																				
商業區		440%																																				
乙種工業區(含零星工業區)		210%																																				
宗教專用區	60%	160%																																				
私立輔仁大學用地	50%	250%																																				

現行條文			新條文			變更理由																										
用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table><tr><td>土地使用分區種類</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>50%</td><td>300%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>70%</td><td>440%</td></tr><tr><td>乙種工業區（含零星工業區）</td><td>60%</td><td>210%</td></tr><tr><td>倉儲區</td><td>60%</td><td>210%</td></tr><tr><td>文教區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>古蹟保存區</td><td>50%</td><td>160%</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>60%</td><td>160%</td></tr></table> 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。【詳見附圖二】			土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	50%	300%	商業區	70%	440%	乙種工業區（含零星工業區）	60%	210%	倉儲區	60%	210%	文教區	50%	250%	古蹟保存區	50%	160%	宗教專用區	60%	160%						
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																														
住宅區	50%	300%																														
商業區	70%	440%																														
乙種工業區（含零星工業區）	60%	210%																														
倉儲區	60%	210%																														
文教區	50%	250%																														
古蹟保存區	50%	160%																														
宗教專用區	60%	160%																														
五、本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table><tr><td>公共設施種類</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>學校國中以下</td><td>50%</td><td>150%</td></tr></table>			公共設施種類	建蔽率	容積率	機關用地	50%	250%	學校國中以下	50%	150%	五、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table><tr><td>公共設施用地</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>學國中</td><td>依施行</td><td>150%</td></tr></table>			公共設施用地	建蔽率	容積率	學國中	依施行	150%	1. 施行細則第49條明訂建蔽率、第51條明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。 2. 本要點第2點已規定未規定者適用其他有關法令規定辦理，爰刪除各項公共設施未予規定之法令適用。											
公共設施種類	建蔽率	容積率																														
機關用地	50%	250%																														
學校國中以下	50%	150%																														
公共設施用地	建蔽率	容積率																														
學國中	依施行	150%																														

現行條文				新條文				變更理由
用地	高(中)職	50%	200%	校用地	以下高(中)職	細則規定辦理	200%	3. 變電所用地、自來水用地、電路鐵塔用地、捷運系統用地係屬中港及丹鳳細部計畫之內容，除變電所用地、自來水用地施行細則已有規定回歸施行細則，其餘用地整併納入本次通檢內容。 4. 私立輔仁大學用地非屬公共設施用地，未免將來執行疑義，爰剔除公共設施用地項目外，改列為其他土地使用分區，其建蔽率及容積率比照施行細則文教區之規定。
	大專院校	50%	250%		大專院校	50%	250%	
公園用地、兒童遊樂場用地		15%	30%	市場用地		依施行細則規定辦理	240%	
市場用地		50%	240%	公路車站用地		40%	200%	
加油站用地		40%	120%	醫院用地		40%	400%	
公路車站用地		40%	200%	綜合運動場用地		50%	不予規定	
醫院用地		40%	400%	服務中心用地		50%	250%	
停車場用地		作立體使用時80%	依有關規定辦理	電路鐵塔用地		50%	不予規定	
綜合運動場		50%	不予規定					
電信用地		50%	250%					
服務中心用地		50%	250%					
各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。								
六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下： (一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。				六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第41條規定辦理外，其餘依下列規定設置： (一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。				1. 施行細則第41條已有院落退縮通案性規定，爰刪除原第1項第2、5款及第2項等重複性規定，僅保留特殊性規定。 2. 文教區、古蹟保存區、服務中心用地、自來水用地、電路鐵塔用地係屬中港及丹鳳細部計畫之內容，除文教區、古蹟保存區施行細則已有規定回歸施行細則，其餘分區及用地整併納入本次通檢內容。 3. 倉儲區已於102年12月31日變更變更為住宅區、公園用地及道路用地，爰予以刪除。 4. 為維持騎樓設置延續
土地使用種類		前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	土地使用種類		前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	
住宅區		3.00	不予規定	市場用地		面臨道路部分退縮3.52公尺以上建築		
商業區		3.00	不予規定	公路車站用地		3.00	不予規定	
				醫院用		3.00	3.00	

現行條文			新條文			變更理由
乙種工業區 (含零星工業區)	3.00	2.00	地 綜合運動場用地	10.00	10.00	性，且考量原土管遮雨棚架未有相關高度、寬度、材質等規範、實務執行困難，爰建議刪除本點第1項第4款規定。 5. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 6. 第1項第3、4款係屬中港及丹鳳細部計畫特殊退縮規定，爰於本次通盤檢討予以納入；第1項第3款依現行規定修正為新北市施行細則；第1項第4款第4目依規劃原意，予以簡明文字內容，並以附圖示意範圍。
倉儲區	6.00	2.00	服務中心用地	3.00	3.00	
機關用地	3.00	3.00	自來水事業用地	3.00	不予規定	
學校用地	不予規定	不予規定	(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖二】			
公園用地及兒童遊樂場用地	10.00	10.00	(三)依都市計畫法新北市施行細則第十八條規定申請與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，需比照「工廠類建築物基本設施及設備標準」規定增設離街裝卸位；留設前後院(前院退縮 5 公尺(含)以上、側及後院退縮 3 公尺(含)以上)；依規定加倍增設停車空間並需有基準停車位五位以上。			
市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		(四)建築基地位於下列地區者，應依規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計(不得包含陽台、露台及地下室)；惟如情況特殊經新北市都市設計及土			
加油站用地	3.00	3.00				
公路車站用地	3.00	不予規定				
醫院用地	3.00	3.00				
停車場用地	3.00	不予規定				
綜合運動場	10.00	10.00				
電信用地	3.00	3.00				
(二)基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。						
(三)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依						

現行條文	新條文	變更理由
其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖三】 (四)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。 (五)基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。 整併(099/10/15)擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案 七、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：… (六)依都市計畫法台灣省施行細則地十八條規定申請與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，需比照「工廠類	地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意者得依其決議辦理： 1. 學校用地(含私立輔仁大學用地)臨接道路用地、溝渠用地及河川區處，應沿基地境界線留設至少 3 公尺供公共通行使用。 2. 臨附圖三所示私立輔仁大學用地西南側八公尺計畫道路者，應自該道路境界線留設至少 3 公尺供公共通行使用。 3. 臨附圖三所示特三號道路者，應自道路境界線退縮 4 公尺建築，且應自道路境界線留設 2 公尺作為人行通道使用。 4. 臨古蹟保存區之建築基地(詳附圖四)，應自區界線至少退縮 3 公尺建築。	

現行條文	新條文	變更理由
建築物基本設施及設備標準」規定增設離街裝卸位；留設前後院(前院退縮五公尺(含)以上、側及後院退縮三公尺(含)以上)；依規定加倍增設停車空間並需有基準停車位五位以上。 (七)建築基地位於下列地區者，應依規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計(不得包含陽台、露台及地下室)；惟如情況特殊經台北縣都市設計委員會同意者得依其決議辦理： 1. 學校用地(含私立輔仁大學用地)臨接道路用地、溝渠用地及河川區處，應沿基地境界線留設至少三公尺之綠化空間及人行步道供公共通行使用。 2. 臨附圖四所示私立輔仁大學用地西南側八公尺計畫道路者，應自該道路境界線留設至少三公尺之綠化空間及人行步道供公共通行使用。 3. 臨附圖四所示特三號道路者，應自道路境界線退縮四公尺建築，且應自道路境界線留設二公尺作為人行通道使用。 4. 古蹟保存區毗鄰地		

現行條文	新條文	變更理由
區(係指古蹟保存區分區界線起十公尺範圍內之地區,古蹟保存區臨計畫道路者,自古蹟保存區對面道路境界線起算;基地跨前述十公尺界線者,應整宗基地比照辦理),應自古蹟保存區至少退縮三公尺建築。		
七、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下,如基地情況特殊者,經新北市都市設計審議委員會同意,得比照「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。 (一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。 (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五十九條之第二類用途建築物,各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者,每100平方公尺設置一機車位,各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者,機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條	七、汽機車停車位設置應依施行細則第42條及下列規定辦理: (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編第59條之第二類用途建築物,各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者,每100平方公尺設置一機車停車位,各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者,應設置一戶一機車停車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條所述第一類者,每100平方公尺設置一機車停車位。 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,距離捷運車站或火車站300公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停	1. 施行細則第42條已明訂汽、機車位設置依都市計畫書中所載規定,未規定者,依建築技術規則有關規定設置,且授權經都設會審議通過得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定辦理,爰配合細則刪除重複性規定。 2. 另查建築技術規則並無機車位及自行車位之設置標準,爰保留規定。 3. 配合施行細則,將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」,並以簡稱替代。

現行條文	新條文	變更理由
所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。 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，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。	車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。	
八、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方案規定作多目標使用。 人行廣場得供指定建築線，且確有需要時，得供行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用（可供車行區域詳附圖四、五）。其附帶條件如下： (一)人行廣場用地除附圖標示區域可供車行外，餘仍應維持其人行功能，且供車行部分應於路側配置適當之人行空間。 (二)可供車行之範圍，若需調整應經新北市都市設計審議委員會審議通過。	八、人行廣場得供指定建築線，且確有需要時，得供行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用（可供車行區域詳附圖五、六）。其附帶條件如下： (一)人行廣場用地除附圖標示區域可供車行外，餘仍應維持其人行功能，且供車行部分應於路側配置適當之人行空間。 (二)可供車行之範圍，若需調整應經都設會審議通過。	1. 考量本計畫區無另行指述公共設施用地不得做多目標使用，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。 2. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。
九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公	九、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設	1. 依本市既有共通性土管原則，僅有商業區得申

現行條文	新條文	變更理由
益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30% 為限。 1. 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。 (三)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。 (四)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積，經提新北市都市設計審議委員會審議核准，	施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造价 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 本條自 110 年 7 月 1 日起實施。	請開放空間獎勵，爰載明除商業區外之土地使用分區及公共設施用地均無開放空間獎勵之適用，並規定獎勵上限及應設置公共藝術，惟考量涉及民眾權益，故訂定開放空間獎勵緩衝期限，以資妥適。 2. 依據 107 年 11 月 9 日修正生效之「都市計畫法新北市施行細則」，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，爰有關公益性設施獎勵回歸施行細則第 48 條第 3 項規定辦理，刪除本點。 3. 臺北縣改制新北市後「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」已廢止，新北市政府另制定「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」取代，惟「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」業於民國 101 年 12 月 28 日依新北市政府北府工建字第 1013176272 號令廢止，並自民國 102 年 1 月 1 日生效，爰配合刪除。

現行條文	新條文	變更理由								
增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。										
第十點 為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之重建，屬商業區及住宅區之建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫經提送新北市都市設計審議委員會審議通過者，得予以容積獎勵： 一、申請重建之建築基地至少有一條所臨道路寬度應達 8 公尺，且臨 8 公尺以上道路寬度之總長度應達 20 公尺。 二、基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定：	刪除。	考量「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」已有相關規定，並為簡易都更執行原則，爰刪除本點。								
<table><tr><td>現況態樣</td><td>基地規模</td><td>建築配置</td><td>獎勵額度</td></tr><tr><td>30 年以上合法建築物坐落之建築基地與其</td><td>500 平方公尺以上</td><td>擇一適用 1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨（不含</td><td>20 %</td></tr></table>	現況態樣	基地規模	建築配置	獎勵額度	30 年以上合法建築物坐落之建築基地與其	500 平方公尺以上	擇一適用 1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨（不含	20 %		
現況態樣	基地規模	建築配置	獎勵額度							
30 年以上合法建築物坐落之建築基地與其	500 平方公尺以上	擇一適用 1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨（不含	20 %							

現行條文				新條文	變更理由
他土地之違章建築物投影面積合計達申請重建基地積二分之一，其中30年以上合法建築物坐落建基地達前述面積總和二分之一。		造型板、雨遮、公上築，並於退縮空間內配合道路系統，設置人行道、自行車道、街角場道具、障礙間、綠化栽植或必要之路寬。	型雨)4尺以建，並退縮內周路，人步、自車、街廣、街家具、無空、綠栽或增加之。		
		2. 與鄰地境界線距離淨寬不得小低於3公尺。	2. 鄰地境界線距離淨寬不得小低於3公尺。		
		3. 基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減10%。	3. 基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減10%。		
		4. 基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢	4. 基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢		

現行條文				新條文	變更理由
		建築物間之距離及同一幢內不相連之兩棟建築物間之距離應達8公尺。			
		5. 基地透水面積 $\geq$ 法定空地面積 $\times 80\%$ 。			
		1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨(不含型板、雨遮)4公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行道、自行車道、街道角場、街道家具、障礙空	15%		

現行條文				新條文	變更理由
		間、綠化植栽或增加必要之路寬。			
		2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 1.5 公尺，且總平均達 3 公尺。			
註 1：本表所訂「其他土地上之違章建築物」，以民國八十一年一月十日前建造完成者為限。 註 2：如現有巷道經指定建築線者，應自建築線開始退縮留設計算。					
屬下列情形之一者，不適用本點獎勵： (一) 基地涉及公辦更新範圍者。 (二) 基地涉及經市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者。 (三) 申請都市更新條例相關容積獎勵者。 本點退縮面積不得重複申請建築技術規則所訂開放空間相關獎勵。					
十一、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6% 之獎勵，取得黃金級以上者，給予基				十、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。 依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應	1. 點次調整。 2. 依據施行細則第 48 條規定，明訂本計畫區得申請綠建築容積獎勵。 3. 市府業於 107 年 4 月 20 日新北府城審字第 1070713848 號公告新北

現行條文	新條文	變更理由
準容積 8% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。 前項保證金退還依下列規定： (一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 (三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。	與新北市政府簽訂協議書。	市政府執行綠建築協議書範本與執行方式，爰刪除相關執行規定文字。 4. 另依據施行細則第46條規定應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。
十二、為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%： (一)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。 (二)與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。	刪除。	考量建築物防災為設計規劃之基本考量，且本點獎勵標的與院落、建築退縮等義務與開放空間獎勵之標的無法明確區分，又依施行細則第 48 條第 2 項第 3 款規定，有關提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用，爰刪除本點。

現行條文	新條文	變更理由										
(三)基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達8公尺。 (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、屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。 A=B×10% A：獎勵容積 B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積	刪除。	依施行細則第52條規定，已有災損相關規定，爰配合刪除本點。										
十四、為提升都市保水性，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積： <table><tr><th>法定開挖率－實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≥ 10%</td><td>基準容積之6%</td></tr><tr><td>≥ 15%</td><td>基準容積之8%</td></tr><tr><td>≥ 20%</td><td>基準容積之10%</td></tr><tr><td>≥ 25%</td><td>基準容積之12%</td></tr></table>	法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度	≥ 10%	基準容積之6%	≥ 15%	基準容積之8%	≥ 20%	基準容積之10%	≥ 25%	基準容積之12%	刪除。	依施行細則第48條有關本點法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者之獎勵規定停止適用，故刪除本點。
法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度											
≥ 10%	基準容積之6%											
≥ 15%	基準容積之8%											
≥ 20%	基準容積之10%											
≥ 25%	基準容積之12%											

現行條文		新條文	變更理由
$\geq 30\%$	基準容積之 15%		
十五、應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。		刪除。	1. 因創新性建築係建築物透過設計之概念，並可回歸市場機制提升其價值，無須再特別獎勵。 2. 創新建築、技術或工法並無具體指標或衡量標準，認定困難，爰予刪除。
—		十一、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費 (一) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各	1. 本點新增。 2. 為提升居住環境品質、形塑都市景觀，以及鼓勵民間加速都市更新，配合施行細則修訂增列適用第 39 條之 2 容積加給規定，並敘明其捐贈之公益性設施經市府檢討無設置必要得改繳代金及其計算方式。 3. 另施行細則第 48 條規定係為促進私人捐建公益性設施，以提升公共服務效能及都市生活品質，倘若申請捐建地區經市府財務收支及公有建物聯審小組評估暫無相關公共服務之需求，亦可改繳納代金方式，其代金由市府統籌運用，以提供公共服務使用。

現行條文	新條文	變更理由
	筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (二)興建成本=捐建建築物容積樓地板面積*營建費用單價。 (三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 (四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 (五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。	
整併(099/10/15)擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案 乙種工業區加速開發獎勵 十一、為鼓勵本計畫區內乙種工業區土地合理利用及加速開發，特訂定左列獎勵措施： (一)建築物作下列策略性產業使用達總樓地板面積 50% 以上並經台北縣政府都市設計審議委員會審查通過者得增加興建樓地板面積： 1. 符合促進產業升級條例之新興重要策略性產業之	十二、本計畫區適用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。	1. 整併99年10月15日發布實施之「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」案。 2. 惟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，爰修正乙種工業區加速開發獎勵規定。

現行條文	新條文	變更理由
要件者。 2. 行政院文化建設委員會訂定之文化創意產業。 獎勵標準為符合使用樓地板面積之百分之十，但以不超過法定容積之百分之十為限；惟使用之樓地板面積及其增加興建之樓地板面積皆應明確標示於建築使用執照內，於核發建築使用執照五年內不得辦理變更使用項目。 (二)符合第(一)項規定之建築物，且開發規模超過3000平方公尺以上者，得再增加興建樓地板面積，獎勵標準為法定容積之5%。		
十六、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%： (一)距捷運車站用地或火車站周邊300公尺內之建築基地，不得超過基準容積之100%。 (二)距捷運車站用地或火車站周邊300至500公尺內之建築基地，不得超過基準容積之80%。	十三、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%： (一)距捷運車站用地或火車站周邊500公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上	1. 點次調整。 2. 為避免施行細則與土管規定產生競合，爰於土管敘明獎勵上限應排除施行細則容積獎勵上限重複性規定，爰配合修改文字，並調整款次順序。

現行條文	新條文	變更理由
(三)建築基地地跨前款規定範圍線者，應依建築基地於該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。	限。 (二)都市更新條例之獎勵容積，及高氣離子鋼筋混凝土建築物依相關法令得提高或放寬之容積。 (三)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。	
十七、下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照： (一)申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺。 (二)廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 平方公尺以上者。 (三)工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。 (四)都市更新單元。 (五)申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。 (六)保護區建築面積	十四、本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過： (一)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。 (二)古蹟保存區及臨古蹟保存區之建築基地(詳附圖四)。	1. 點次調整。 2. 施行細則第 45 條已有都市設計審議通案性規定，爰刪除重複性規定，僅保留特殊性規定。 3. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 4. 有關建造執照之申請與核准，因建築法已有相關規定，且考量實務執行程序，都市設計審議與建造執照申請得予同時併行，故依建造執照實際申辦程序修正文字。

現行條文	新條文	變更理由
200 平方公尺以上之開發申請案。 (七)樓地板面積 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。 (八)採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。 (九)其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。		
十八、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。 前項種植花草樹木	十五、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	1. 點次調整。 2. 考量本點第 1 項與施行細則第 43 條綠覆率規定相同，爰予刪除。 3. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 4. 統一授權都審除外文字。

現行條文	新條文	變更理由
部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。		
十九、住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。 公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。	十六、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	1. 點次調整。 2. 各土地使用分區之法定開挖率回歸施行細則第 37 條規定。 3. 公共設施用地法定開挖率依施行細則第 50 條規定從都市計畫書規定，且原計畫已規定公共設施開挖率得提經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議得不受施行細則之規定，考量公共設施用地係提供公共服務使用，爰保留本規定。 4. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 5. 統一授權都審除外文字。
二十、配合永續發展及循	刪除。	透保水相關規定回歸「新

現行條文	新條文	變更理由
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，由新北市政府訂定之。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。		北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」之規定，爰刪除本點。
二一、建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置1/3面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。 前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言： (一)屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。 (二)太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第	刪除。	推廣屋頂綠化及綠能設施或設備為全市性原則，爰刪除本點回歸施行細則第44條規定辦理。

現行條文	新條文	變更理由
一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 2 公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。 為達示範效果，公共（有）建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。		
整併(102/04/18)變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)規定 二十四、為塑造新莊路廟街風貌，新莊路兩側地區應檢討符合下列規定： (一)面臨新莊路(自新莊路 152 巷及思明街至 5-1 號道路)利濟街之建築基地(附圖五)，其重建與新建等建築行為，應依下列規定辦理： 1. 為營造整體牌樓風貌，面臨新莊路建築物	十七、為塑造新莊路廟街風貌，新莊路兩側地區應檢討符合下列規定： (一)面臨新莊路(自新莊路 152 巷及思明街至 5-1 號道路)利濟街之建築基地(附圖七)，其重建與新建等建築行為，應依下列規定辦理： 1. 為營造整體牌樓風貌，面臨新莊路建築物立面，於三層樓以下或 10.5 公尺高度以下須進行牌樓設計，牌樓立面設計以基地內恢復原牌樓型式為優先考量，若無原有型式，得參考附件所載之牌樓型式設計，或融合地區建物特色	1. 整併102年4月18日發布實施之「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)」規定。 2. 考量原第1項第3款屬原則性規定，未有相關執行依據，爰予以刪除。 3. 查新北市都市計畫委員會101年12月28日第28次會議紀錄審議通過之本點第1項共計5款，惟發布實施漏植原第1項第5款規定，爰於本次整併補充之。考量本點係針對廟街建築設計之相關規定，爰將原第1項第5款得經都市更新審議委員會同意作必要之調

現行條文	新條文	變更理由
立面，於三層樓以下或 10.5 公尺高度以下須進行牌樓設計，牌樓立面設計以基地內恢復原牌樓型式為優先考量，若無原有型式，得參考附件所載之牌樓型式設計，或融合地區建物特色與歷史元素（例如建物屋頂紅色閩南瓦；表面以紅磚造、洗石子為主；山牆為白灰泥塑、洗石子；窗台鑄鐵欄杆）。建築物各向立面均應整體協調，且正立面應與牌樓設計協調。 2. 建築物正立面之騎樓開口線與牌樓立面超過 10.5 公尺之屋頂板，應與兩側已有建物牌樓設計協調，使整體水平規線得以延伸，立面形式和諧。招牌以設置於樓層之間的匾額框位置為原則（附圖六）。	與歷史元素（例如建物屋頂紅色閩南瓦；表面以紅磚造、洗石子為主；山牆為白灰泥塑、洗石子；窗台鑄鐵欄杆）。建築物各向立面均應整體協調，且正立面應與牌樓設計協調。 2. 建築物正立面之騎樓開口線與牌樓立面超過 10.5 公尺之屋頂板，應與兩側已有建物牌樓設計協調，使整體水平規線得以延伸，立面形式和諧。招牌以設置於樓層之間的匾額框位置為原則（附圖八）。 3. 建物立面之夜間照明以強化山牆、柱頭、騎樓為主（附圖八）。 4. 為塑造整體廟街人行尺度及風貌，面臨新莊路基地開發應自建築線退縮留設寬度 2.5 公尺人行道後，再設置寬度至少 3.52 公尺之騎樓，騎樓設置依相關規定辦理（附圖九）。騎樓應設置騎樓柱，不得採用懸	整，修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。

現行條文	新條文	變更理由
3. 建物立面之夜間照明以強化山牆、柱頭、騎樓為主(附圖六)。 4. 為塑造整體廟街人行尺度及風貌，面臨新莊路基地開發應自建築線退縮留設寬度 2.5 公尺人行道後，再設置寬度至少 3.52 公尺之騎樓，騎樓設置依相關規定辦理(附圖七)。騎樓應設置騎樓柱，不得採用懸臂挑空之方式。留設人行道得依實際留設面積乘以 1.2 倍核計獎勵容積(附圖八)。 (二)為塑造慈祐宮前正面之視覺軸線，提供舒適的步行環境，並營造廟埕廣場，利濟街東側退縮至少 6 公尺建築，西側退縮至少 4 公尺建築(附圖九)。退縮人行道於商業區以實際退縮留設面積乘以 2.64 倍核計獎勵容積；於住宅區以實際退縮留	臂挑空之方式。留設人行道得依實際留設面積乘以 1.2 倍核計獎勵容積(附圖十)。 (二)為塑造慈祐宮前正面之視覺軸線，提供舒適的步行環境，並營造廟埕廣場，利濟街東側退縮至少 6 公尺建築，西側退縮至少 4 公尺建築(附圖十一)。退縮人行道於商業區以實際退縮留設面積乘以 2.64 倍核計獎勵容積；於住宅區以實際退縮留設面積乘以 1.8 倍核計獎勵容積(附圖十)。為提供廟側活動空間，慈祐宮東側臨新莊路與新莊路 214 巷間之基地開發應將法定空地集中留設臨新莊路及古蹟保存區(附圖十一)。 (三)為延續地方歷史記憶，臨接(或涵蓋)「挑水巷」(新莊路 278 巷)、「米市巷」(新莊路 387 巷)、「戲館巷」(新莊路 359 巷)(附圖十二)之建築基地，其基地之開放空間應配合既有鋪面形式協調設計。 (四)新莊路建築退縮以 2.5 公尺為原則，該	

現行條文	新條文	變更理由
設面積乘以 1.8 倍核計獎勵容積(附圖八)。為提供廟側活動空間，慈祐宮東側臨新莊路與新莊路 214 巷間之基地開發應將法定空地集中留設臨新莊路及古蹟保存區(附圖九)。 (三)為塑造古蹟周邊地區景觀意象，臨古蹟保存區之建築物立面應以暖色系為主，並且納入相鄰古蹟元素設計建物外觀、法定空地等，以與古蹟立面協調。 (四)為延續地方歷史記憶，臨接(或涵蓋)「挑水巷」(新莊路 278 巷)、「米市巷」(新莊路 387 巷)、「戲館巷」(新莊路 359 巷)(附圖十)之建築基地，其基地之開放空間與街道傢俱，應融入上述巷道之歷史典故、既有形式、紋理、鋪面等元素協調設計。 (五)新莊路建築退縮以 2.5 公尺為原則，該退縮寬度及相關建築立面設計，得經都市	退縮寬度及相關建築立面設計，得經都設會審議同意做必要之調整；惟建築退縮不足 2.5 公尺者不予獎勵並考量相鄰基地騎樓空間之連通性。	

現行條文	新條文	變更理由
更新審議委員會審議同意做必要之調整；惟建築退縮不足 2.5 公尺者不予獎勵並考量相鄰基地騎樓空間之連通性。		
整併(091/06/17)變更新莊都市計畫(配合新莊廟街整體改造計畫)(部分停車場用地、住宅區為商業區及部分商業區為市場用地)案 土地使用分區管制要點： 3、新莊廟街旁由停車場用地變更為商業區之土地(臺北縣新莊市文德段 525、526、527、529 及 530 地號土地)，於申請建築時需留設基地面積百分之十之土地，供設置公共開放空間使用，並由土地所有權人興闢，惟該部分土地不需捐贈予新北市政府。 文德段 343、344、488、500、501、512、517、519、520、525、526、527、528、529、530 地號都市設計準則如下： 1、本案都市設計審查範圍如圖四所示。 2、建築物之招牌看板需與新莊廟街設置高度、寬度、形式、顏色與材質一致。 3、建築物之固定式雨陽棚需與新莊廟街設置高度、寬度、形式、	十八、新莊廟街旁由停車場用地變更為商業區之土地(新北市新莊區文德段 525、526、527、529 及 530 地號土地)(附圖十三)，於申請建築時需留設基地面積百分之十之土地，供設置公共開放空間使用，並由土地所有權人興闢，惟該部分土地不需捐贈予新北市政府。	1. 整併91年6月17日發布實施之「變更新莊都市計畫(配合新莊廟街整體改造計畫)(部分停車場用地、住宅區為商業區及部分商業區為市場用地)案」規定。 2. 考量原都市設計審議原則並無特殊規定，且文德段500、501、511、517、519、520、528刻正辦理公辦都市更新，亦需辦理都市設計審議，另市場用地面積約0.27公頃，依施行細則第46條規定倘工程預算達3000萬之公有建築物則需辦理都市設計審議，爰刪除都市設計準則及應都設審議相關規定，回歸通案性辦理。

現行條文	新條文	變更理由
顏色與材質一致。 4、道路鋪面工程需與新莊廟街道路鋪面、顏色與材質一致。 5、有關建築物之興建應經「都市設計及土地使用開發許可審議會」審議通過後，始得核准建造執照。		
整併(083/03/24)變更新莊都市計畫(部分溝渠用地為住宅區及人行步道用地)案 變更內容變更明細表載明： 建築物背側牆面線與變更完成後計畫溝渠範圍界線之間距已達二公尺或大於二公尺者，於日後重建時以原址為其牆面線，不足二公尺者概以變更完成後，計畫溝渠界線為準，退縮至二公尺處方為其牆面線，惟水溝已加蓋部分不在此限。	十九、計畫道路編號 3-2 及 3-4 間溝渠用地二側(位置詳附圖十四)，建築物背側牆面線與溝渠用地範圍界線之間距已達 2 公尺或大於 2 公尺者，於日後重建時以原址為其牆面線，不足 2 公尺者概以溝渠用地範圍界線為準，退縮至 2 公尺處方為其牆面線，惟水溝已加蓋部分不在此限。	1. 本點新增。 2. 整併83年3月24日發布實施之「變更新莊都市計畫(部分溝渠用地為住宅區及人行步道用地)案」，增列溝渠兩側住宅退縮規定。
(090/07/11)變更新莊都市計畫(部分住宅區、部分行水區為抽水站用地)案 三、抽水站用地應自道路境界線至少退縮一公尺建築，且退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	刪除。	刪除理由： 依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」第 2 條第 2 項第 1 款規定公共設施用地除市場用地外，應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道，考量工務局已有較嚴格之騎樓及無遮簷人行道之規定，爰建議刪除。
(096/10/31)變更新莊都市計畫(土地使用管制要點)(配合中港大排河廊環境改造計畫)案 十一、為加速公共設施用地取得及增進都市	刪除。	1. (098/12/25)變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)已載明配合容積移轉自治條例當時在議會審查，於條

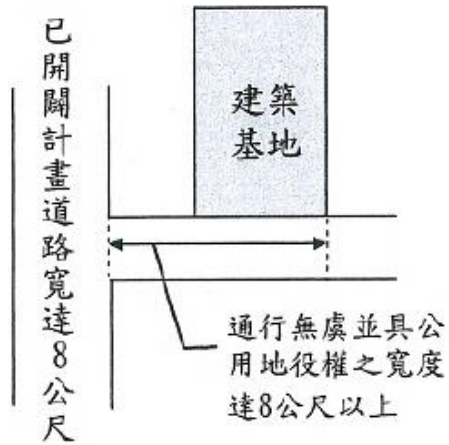
現行條文	新條文	變更理由
環境品質，凡基地面積超過 1000 平方公尺自願無償捐贈公共設施用地者，得增加興建之樓地板面積。 (一) 捐贈土地屬都市計畫公共設施用地且與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍。 (二) 捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值之比。 (三) 捐贈申請建築基地最近距離 300 公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，其建築計畫送經臺北縣都市設計審議委員會審查通過者，得依下列規定予以獎勵： 1. 所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由本縣都市設計審議委員會審通過為準，並由該會議決議得由捐贈人或該社區管理委員會代為管理維護。		文中明訂99年7月1日刪除本點。 2. (100/01/17)變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案將相關條文字刪除。

現行條文			新條文	變更理由
2. 所捐空地不得計入法定空地。 3. 獎勵標準：				
捐贈項目	捐贈最小規模	獎勵樓地面積		
鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地	1. 面積 800 平方公尺以上且有聯外道路。 2. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。 3. 應興闢完成。捐贈土地面積 * 容積率 * 150%。	捐贈土地面積容積率 * 150 %		
社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構	1. 面積 300 平方公尺以上。 2. 基地面臨十二公尺以上道路，鄰接長度十五公尺以上。 3. 無需興闢。 4. 需經目地事業主管機關同意。	捐贈土地面積容積率 * 150 %		
(四)為配合中港大排河廊環境改造計畫，				

現行條文	新條文	變更理由
捐贈土地為本計畫區內「廣二」公共設施用地，且經申請建築基地屬本計畫區並經都市設計委員會審議通過，且於 97 年 12 月 31 日前辦理者，得再增加獎勵之樓地板面積為上述第(一)、(二)款計算之值乘 0.5 倍。		
二二、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、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	1. 點次調整。 2. 依實際執行方式修正文字。
二三、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	刪除。	本要點第 2 點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。

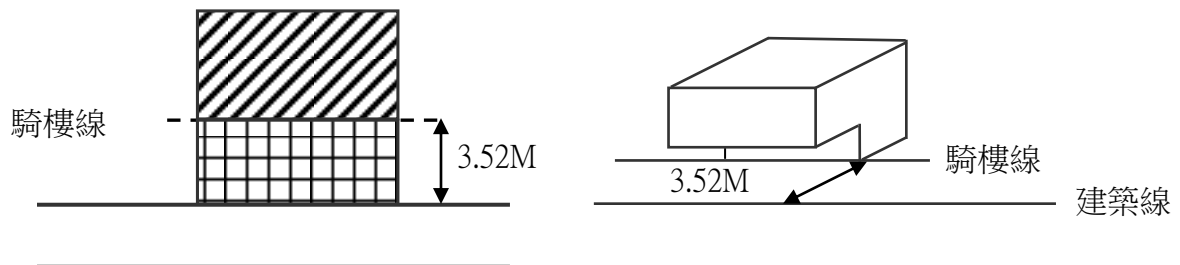
附圖一

依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上之已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上。



附圖二

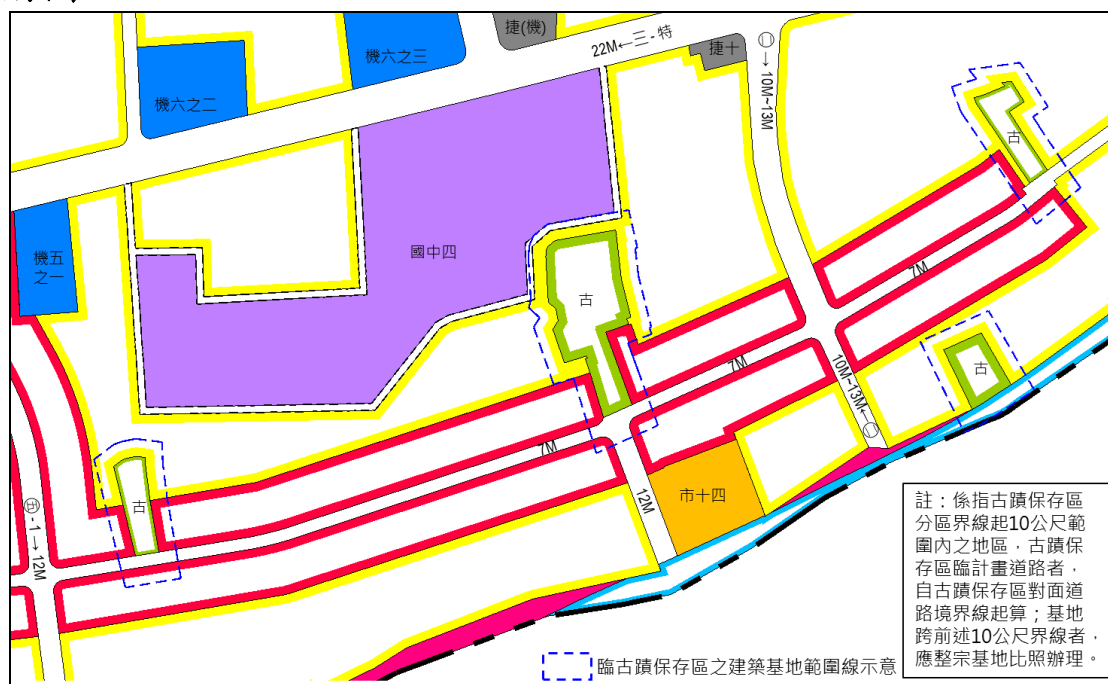
住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區



附圖三



附圖四



臨古蹟保存區之建築基地範圍示意圖

附圖五



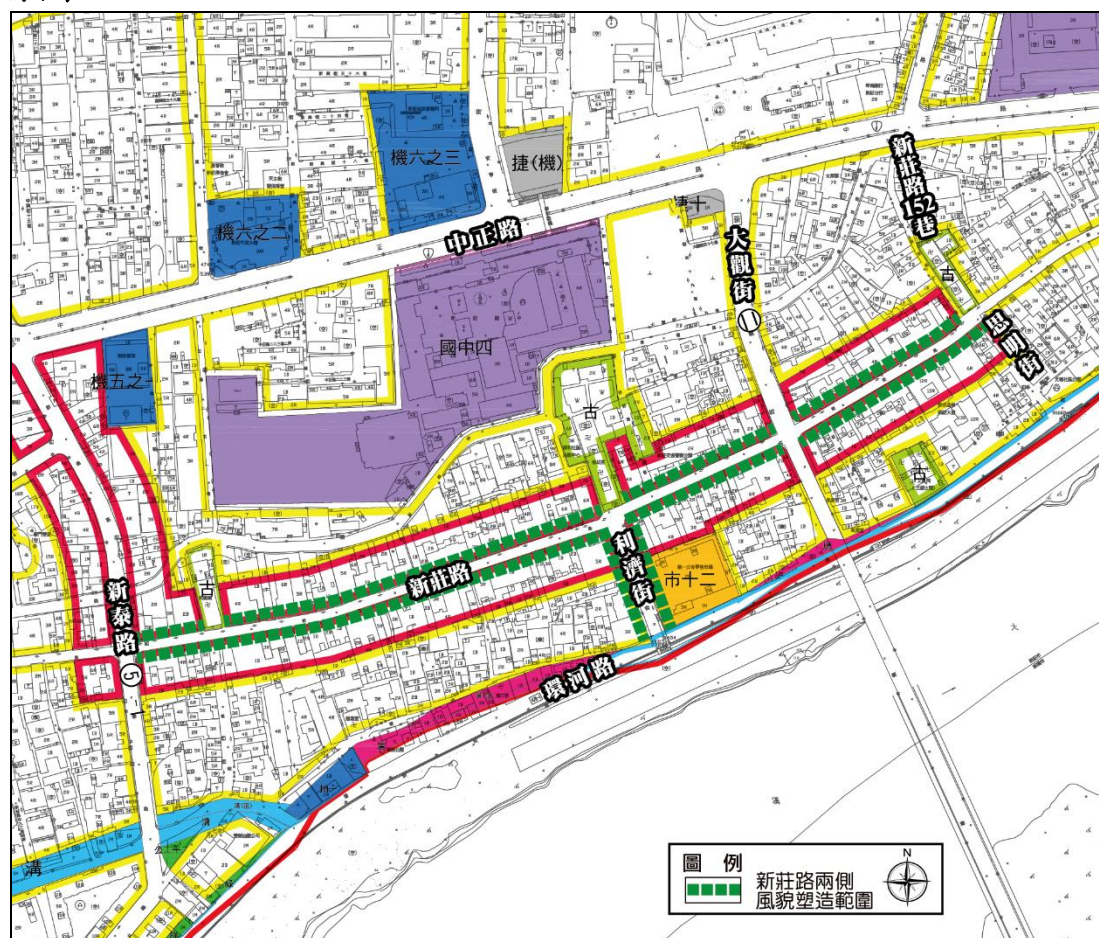
人行廣場可供車行範圍示意圖(1)

附圖六



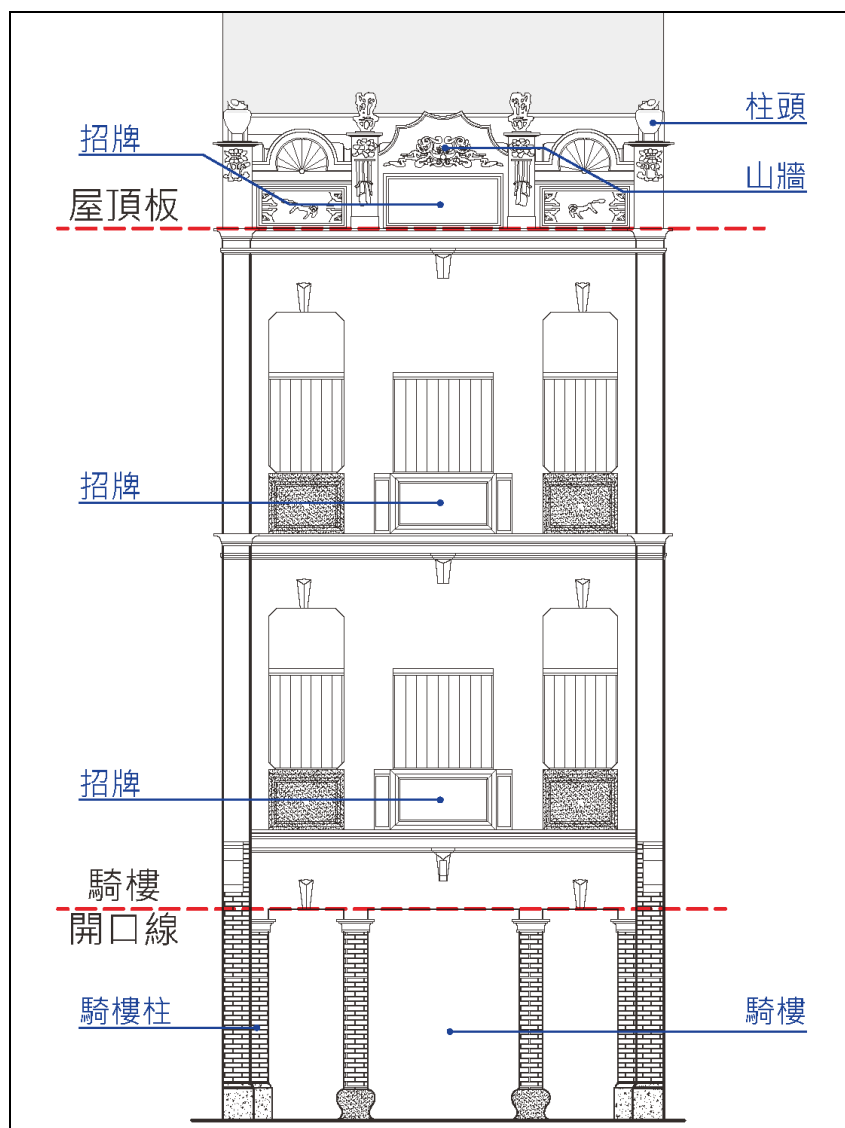
人行廣場可供車行範圍示意圖(2)

附圖七



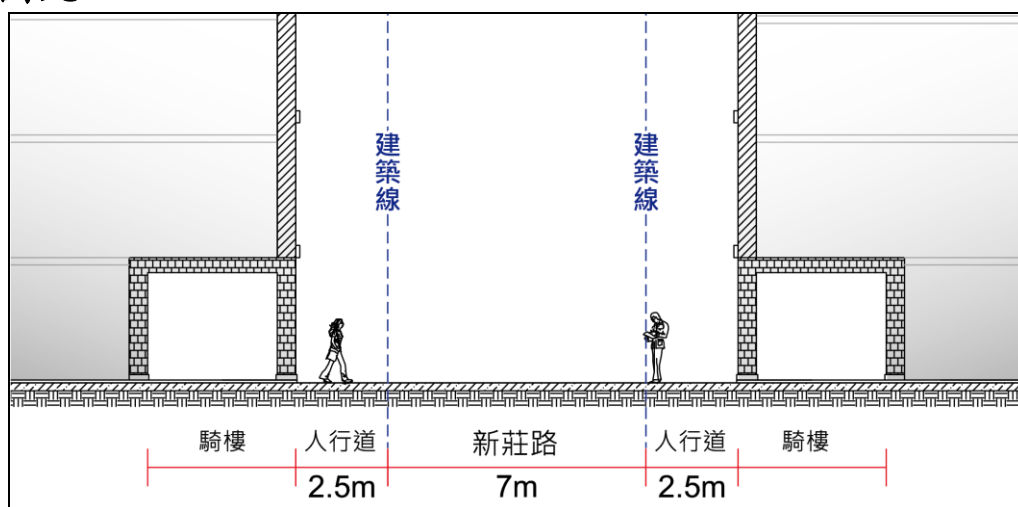
新莊廟街及利濟街風貌塑造範圍示意圖

附圖八



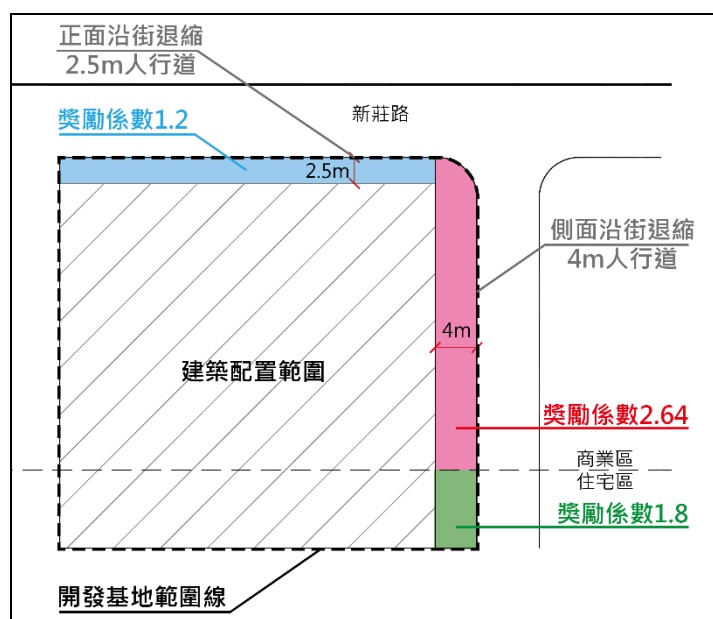
立面整體設計及招牌設置位置示意圖

附圖九



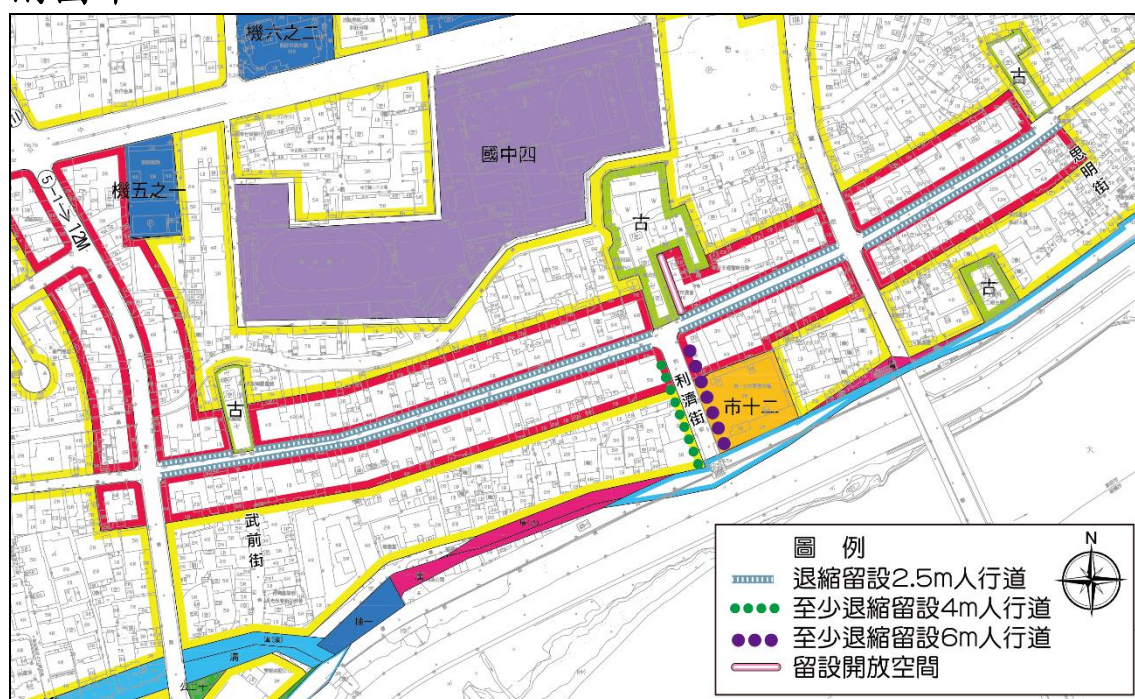
新莊廟街留設人行道與騎樓示意圖

附圖十



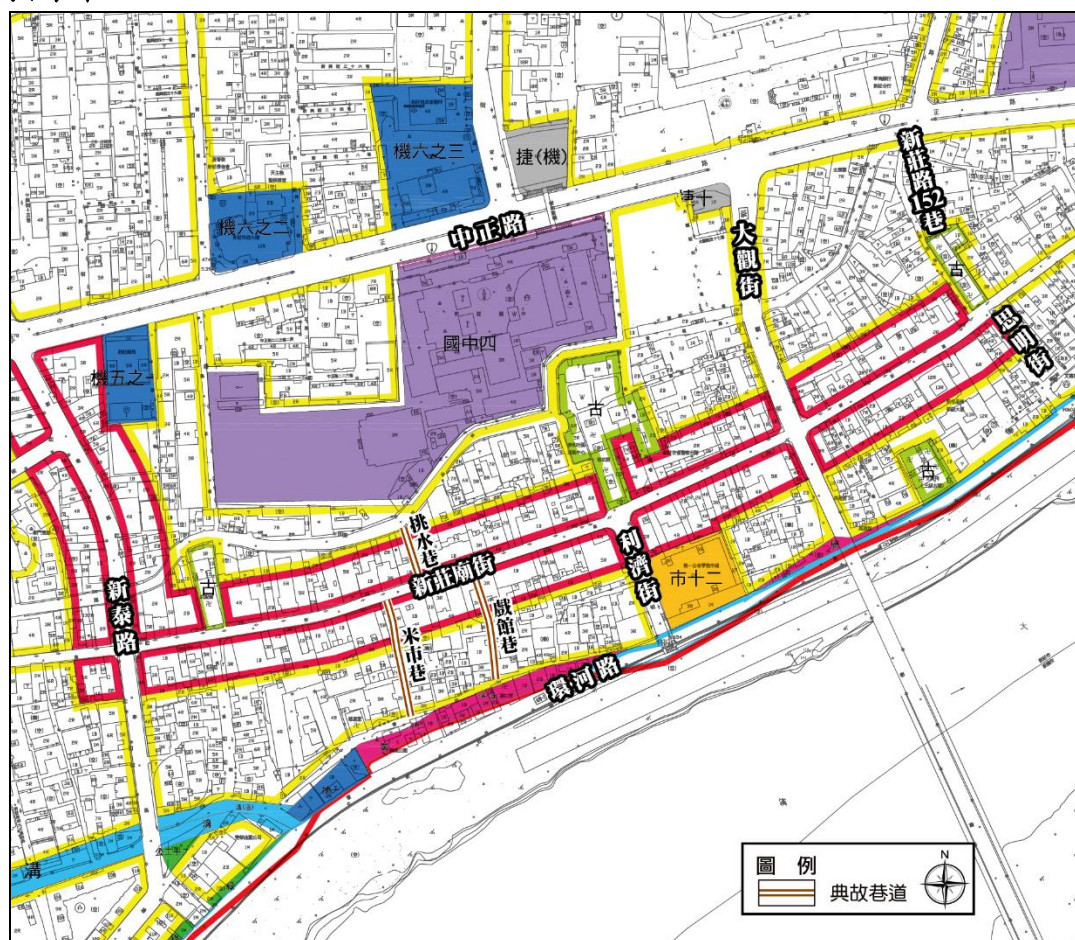
新莊廟街及利濟街兩側留設人行道獎勵係數示意圖

附圖十一



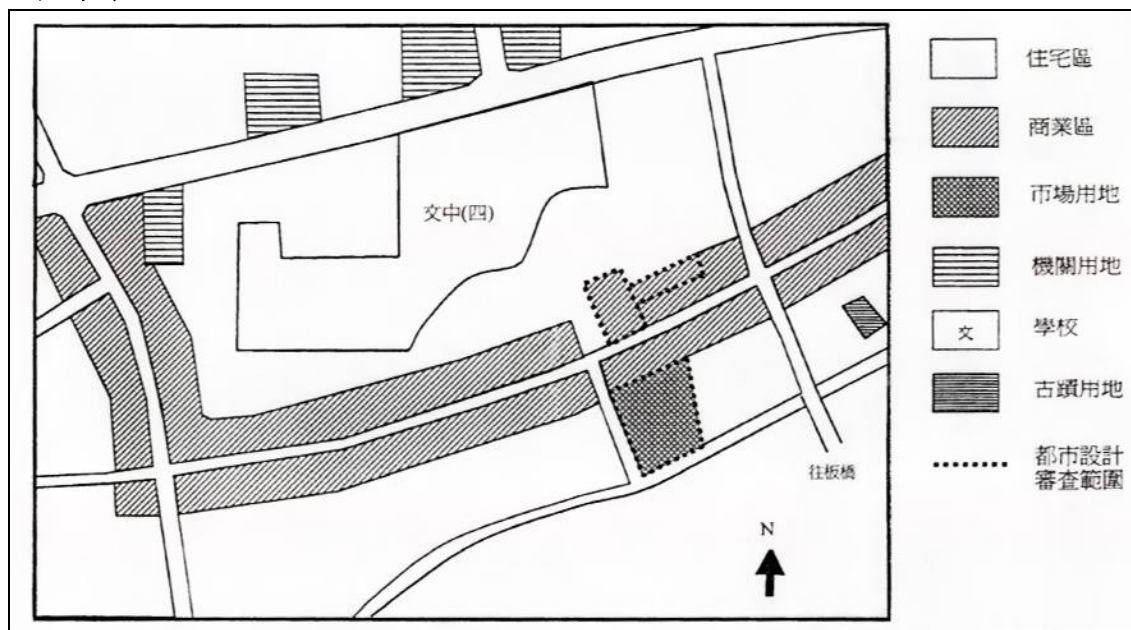
新莊路與慈祐宮前利濟街兩側退縮建築及慈祐宮旁留設開放空間位置示意圖

附圖十二



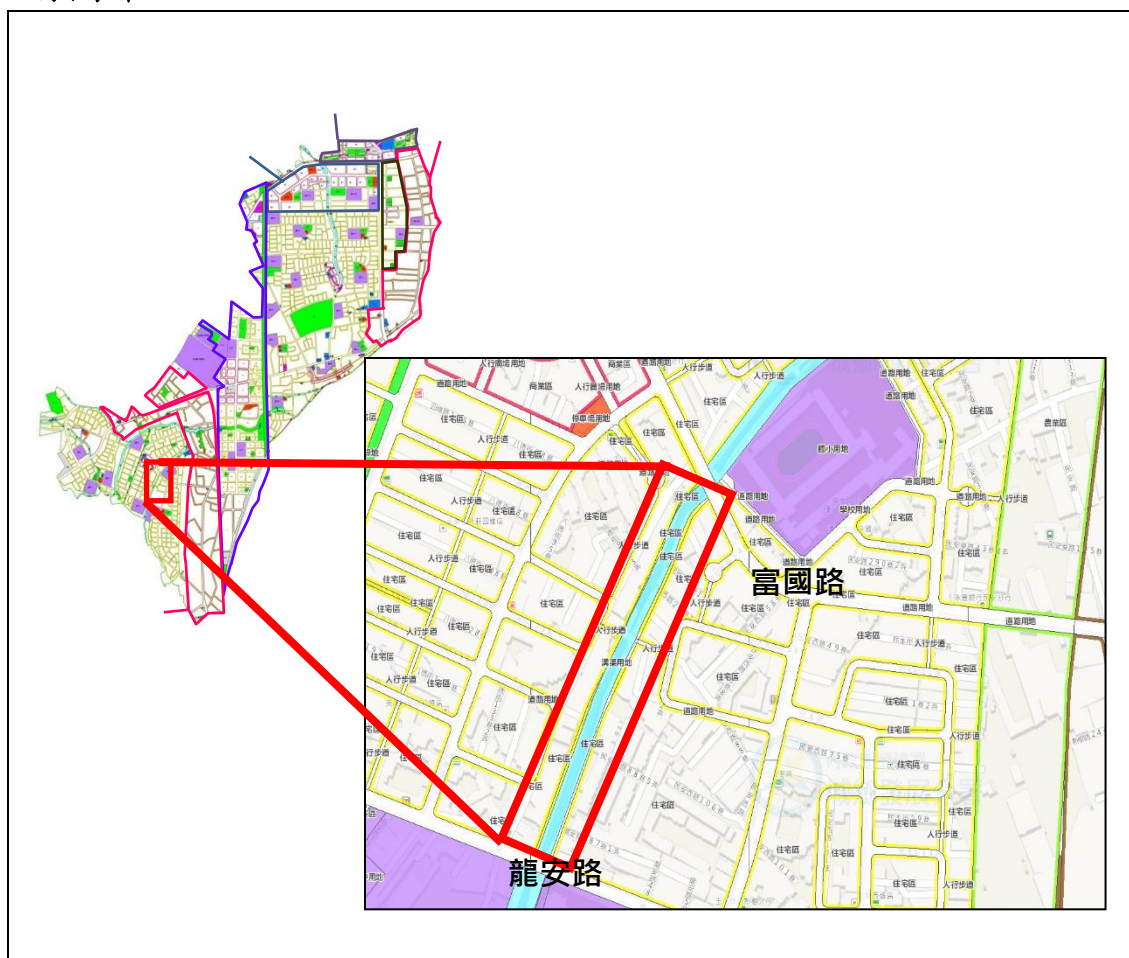
新莊廟街周邊具有典故巷道位置示意圖

附圖十三



變更新莊都市計畫(配合新莊廟街整體改造計畫)(部分停車場用地、住宅區為商業區及部分商業區為市場用地)都市設計審查範圍圖

附圖十四

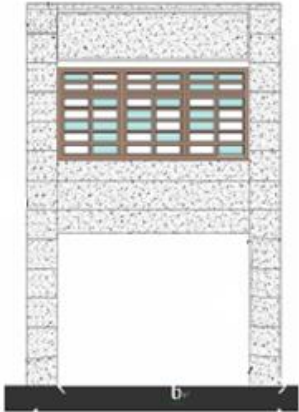


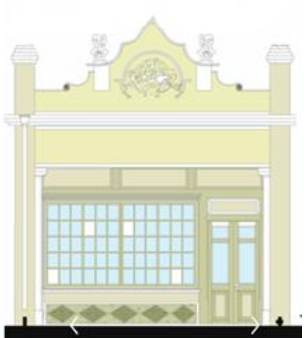
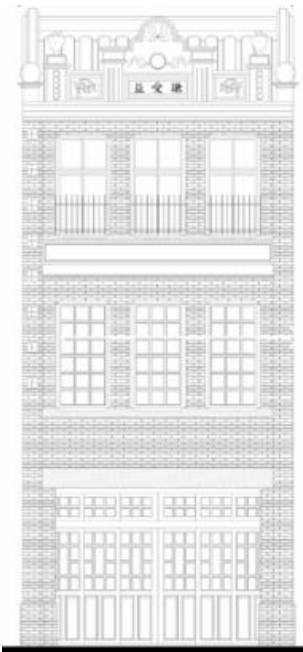
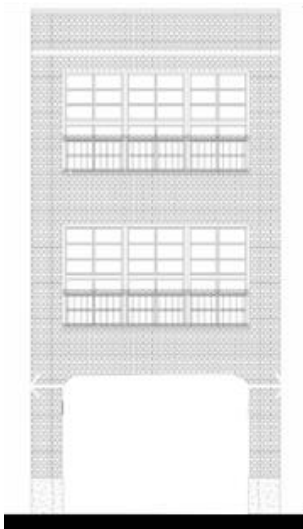
計畫道路編號 3-2 及 3-4 間溝渠用地二側位置圖

附件 新莊廟街牌樓立面設計參考示意圖

本計畫提供新莊廟街牌樓立面設計參考，立面設計以呈現地區原建物風貌為原則。

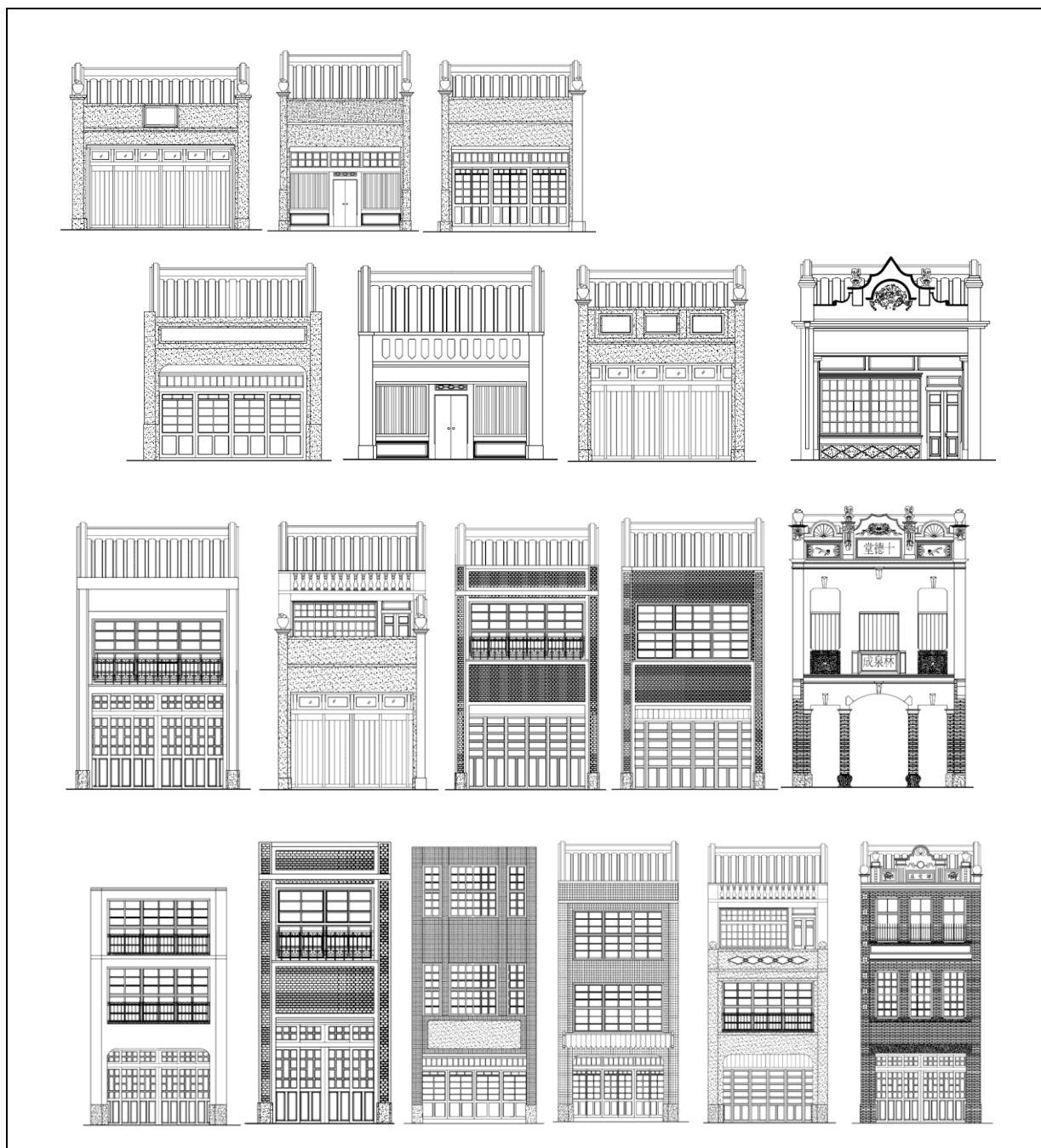
(一)新莊廟街現況立面經考究以時期、樓層可分為以下六種。

建物立面樣式參考			
	清代一層店屋式樣	日治光復初期 立面式樣	折衷立面式樣
立面景觀元素	■ 立面紅磚造為主，正門以木製材料為主，或類似質感之材料	■ 表面以洗石子、紅磚造為主，山牆為白灰泥塑、洗石子，或類似質感之材料	■ 著重立面窗戶開口形式

建物立面樣式參考			
	日治時期市街改正後立面式樣	日治光復初期立面式樣	折衷立面式樣
立 面 景 觀 元 素	■ 表面以洗石子、紅磚造為主，山牆為白灰泥塑、洗石子，或類似質感之材料	■ 表面以洗石子、紅磚造為主，山牆為白灰泥塑、洗石子，或類似質感之材料	■ 著重立面窗戶開口形式

資料來源：新莊老街騎、牌樓保存方式規劃研究報告書(98.11)，徐裕健建築師事務所。

(二)新莊廟街立面以前述樣式經建築設計發展出相關立面，供設計參考。



資料來源：新莊老街騎、牌樓保存方式規劃研究報告書(98.11)，徐裕健建築師事務所。

陸、檢討後計畫

有關「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案之土地使用分區管制要點條文列述如下：

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。

二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、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。

但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。

前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。

三、各土地使用分區除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定辦理。

土地使用分區種類	容許使用內容
宗教專用區	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、社會服務和教友膳宿等相關附屬設施。
電信專用區	電信專用區應依施行細則第 34 條之第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得做第 5 款商業及服務業之使用。

四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，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	建蔽率	容積率
住宅區	依施行細則規定辦理	300%
住宅區(特)		250%
商業區		440%

乙種工業區(含零星工業區)		210%
宗教專用區	60%	160%
私立輔仁大學用地	50%	250%

依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。

五、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施用地		建蔽率	容積率
學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%
	高(中)職		200%
	大專院校	50%	250%
市場用地		依施行細則規定辦理	240%
公路車站用地		40%	200%
醫院用地		40%	400%
綜合運動場用地		50%	不予規定
服務中心用地		50%	250%
電路鐵塔用地		50%	不予規定

六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：

(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。

土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築	
公路車站用地	3.00	不予規定
醫院用地	3.00	3.00
綜合運動場用地	10.00	10.00
服務中心用地	3.00	3.00
自來水事業用地	3.00	不予規定

(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖二】

(三)依都市計畫法新北市施行細則第十八條規定申請與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，需比照「工廠類建築物基本設施及設備標準」規定增設離街裝卸位；留設前後院(前院退縮 5 公尺(含)以上、側及後院退縮 3 公尺(含)以上)；依規定加倍增設停車空間並需有基準停車位五位以上。

(四)建築基地位於下列地區者，應依規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計(不得包含陽台、露台及地下室)；惟如情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意者得依其決議辦理：

1. 學校用地(含私立輔仁大學用地)臨接道路用地、溝渠用地及河川區處，應沿基地境界線留設至少 3 公尺供公共通行使用。
2. 臨附圖三所示私立輔仁大學用地西南側八公尺計畫道路者，應自該道路境界線留設至少 3 公尺供公共通行使用。
3. 臨附圖三所示特三號道路者，應自道路境界線退縮 4 公尺建築，且應自道路境界線留設 2 公尺作為人行通道使用。
4. 臨古蹟保存區之建築基地(詳附圖四)，應自區界線至少退縮 3 公尺建築。

七、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：

(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編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。
2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。
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，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。

八、人行廣場得供指定建築線，且確有需要時，得供行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用(可供車行區域詳附圖五、六)。其附帶條件如下：

- (一)人行廣場用地除附圖標示區域可供車行外，餘仍應維持其人行功能，且供車行部分應於路側配置適當之人行空間。
- (二)可供車行之範圍，若需調整應經都設會審議通過。

九、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。

若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。

本條自 110 年 7 月 1 日起實施。

十、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。

依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。

十一、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：

折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費

(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。

(二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。

(三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。

(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。

(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。

十二、本計畫區適用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。

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

(一)距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。
建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範

圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。

(二)都市更新條例之獎勵容積，及高氯離子鋼筋混凝土建築物依相關法令得提高或放寬之容積。

(三)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。

十四、本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過：

(一)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。

(二)古蹟保存區及臨古蹟保存區之建築基地(詳附圖四)。

十五、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

十六、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。

公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

十七、為塑造新莊路廟街風貌，新莊路兩側地區應檢討符合下列規定：

(一)面臨新莊路(自新莊路 152 巷及思明街至 5-1 號道路)利濟街之建築基地(附圖七)，其重建與新建等建築行為，應依下列規定辦理：

1. 為營造整體牌樓風貌，面臨新莊路建築物立面，於三

層樓以下或 10.5 公尺高度以下須進行牌樓設計，牌樓立面設計以基地內恢復原牌樓型式為優先考量，若無原有型式，得參考附件所載之牌樓型式設計，或融合地區建物特色與歷史元素(例如建物屋頂紅色閩南瓦；表面以紅磚造、洗石子為主；山牆為白灰泥塑、洗石子；窗台鑄鐵欄杆)。建築物各向立面均應整體協調，且正立面應與牌樓設計協調。

2. 建築物正立面之騎樓開口線與牌樓立面超過 10.5 公尺之屋頂板，應與兩側已有建物牌樓設計協調，使整體水平規線得以延伸，立面形式和諧。招牌以設置於樓層之間的匾額框位置為原則(附圖八)。
3. 建物立面之夜間照明以強化山牆、柱頭、騎樓為主(附圖八)。
4. 為塑造整體廟街人行尺度及風貌，面臨新莊路基地開發應自建築線退縮留設寬度 2.5 公尺人行道後，再設置寬度至少 3.52 公尺之騎樓，騎樓設置依相關規定辦理(附圖九)。騎樓應設置騎樓柱，不得採用懸臂挑空之方式。留設人行道得依實際留設面積乘以 1.2 倍核計獎勵容積(附圖十)。

(二)為塑造慈祐宮前正面之視覺軸線，提供舒適的步行環境，並營造廟埕廣場，利濟街東側退縮至少 6 公尺建築，西側退縮至少 4 公尺建築(附圖十一)。退縮人行道於商業區以實際退縮留設面積乘以 2.64 倍核計獎勵容積；於住宅區以實際退縮留設面積乘以 1.8 倍核計獎勵容積(附圖十)。為提供廟側活動空間，慈祐宮東側臨新莊路與新莊路 214 巷間之基地開發應將法定空地集中留設臨新莊路及古蹟保存區(附圖十一)。

(三)為延續地方歷史記憶，臨接(或涵蓋)「挑水巷」(新莊路 278 巷)、「米市巷」(新莊路 387 巷)、「戲館巷」(新莊

路 359 巷)(附圖十二)之建築基地，其基地之開放空間應配合既有鋪面形式協調設計。

(四)新莊路建築退縮以 2.5 公尺為原則，該退縮寬度及相關建築立面設計，得經都設會審議同意做必要之調整；惟建築退縮不足 2.5 公尺者不予獎勵並考量相鄰基地騎樓空間之連通性。

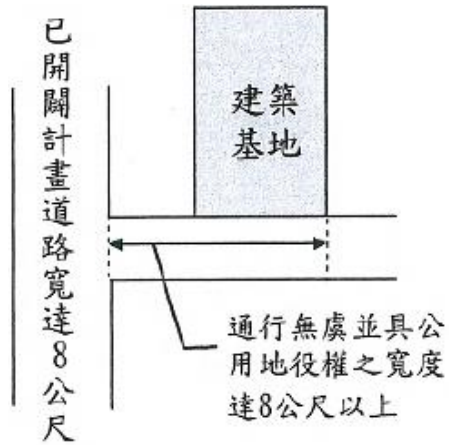
十八、新莊廟街旁由停車場用地變更為商業區之土地(新北市新莊區文德段 525、526、527、529 及 530 地號土地)(附圖十三)，於申請建築時需留設基地面積百分之十之土地，供設置公共開放空間使用，並由土地所有權人興闢，惟該部分土地不需捐贈予新北市政府。

十九、計畫道路編號 3-2 及 3-4 間溝渠用地二側(位置詳附圖十四)，建築物背側牆面線與溝渠用地範圍界線之間距已達 2 公尺或大於 2 公尺者，於日後重建時以原址為其牆面線，不足 2 公尺者概以溝渠用地範圍界線為準，退縮至 2 公尺處方為其牆面線，惟水溝已加蓋部分不在此限。

二十、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。

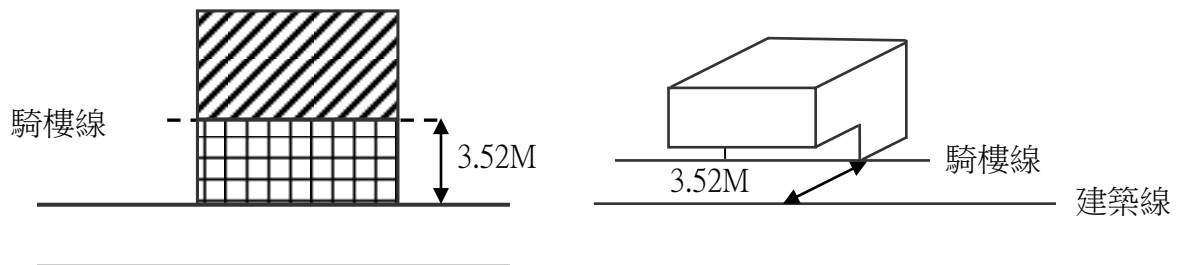
附圖一

依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上之已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上。



附圖二

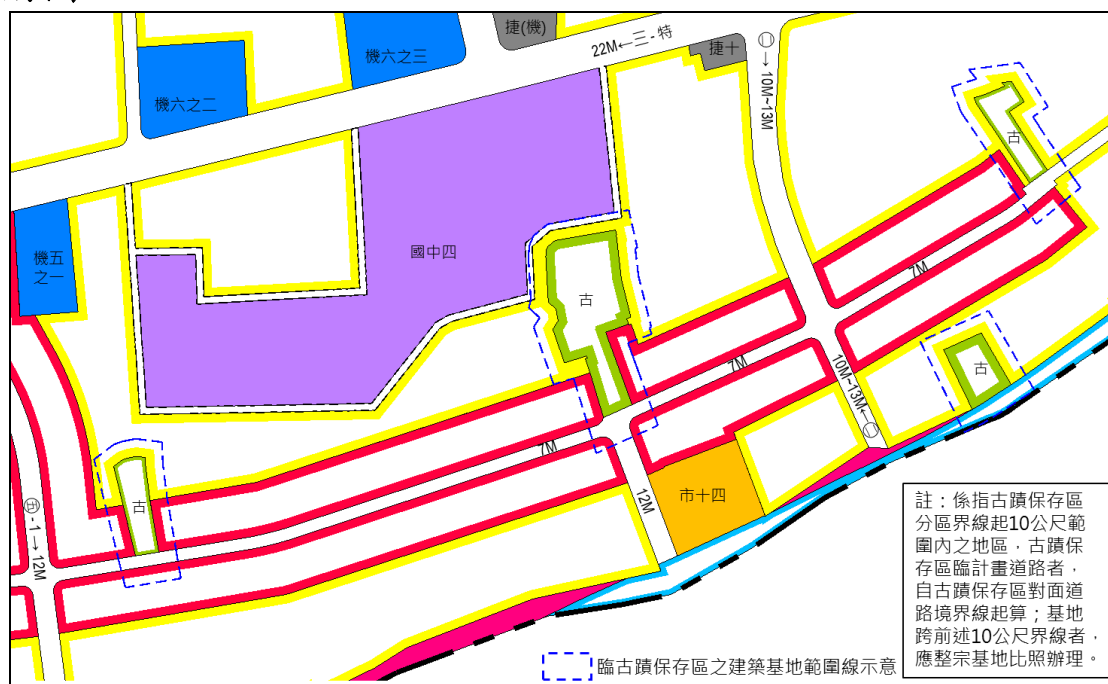
住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區



附圖三



附圖四



臨古蹟保存區之建築基地範圍示意圖

附圖五



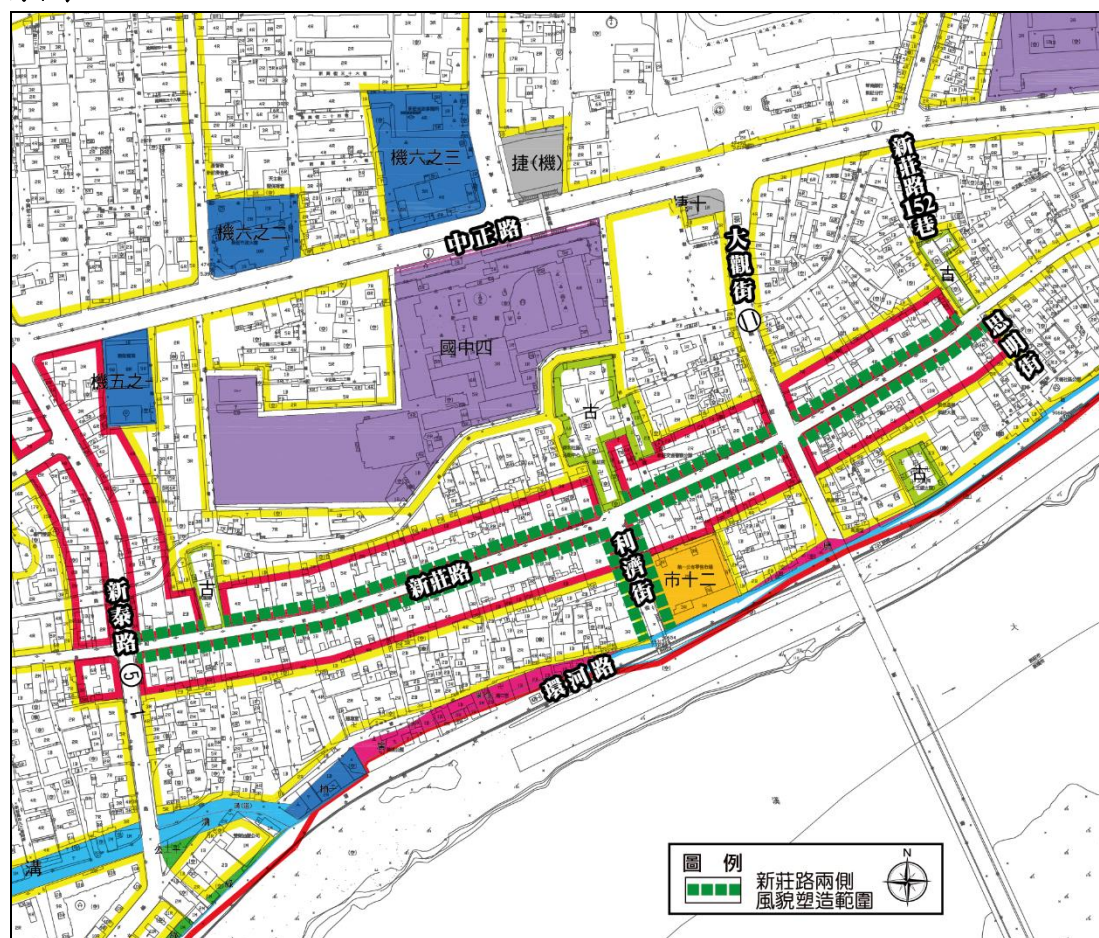
人行廣場可供車行範圍示意圖(1)

附圖六



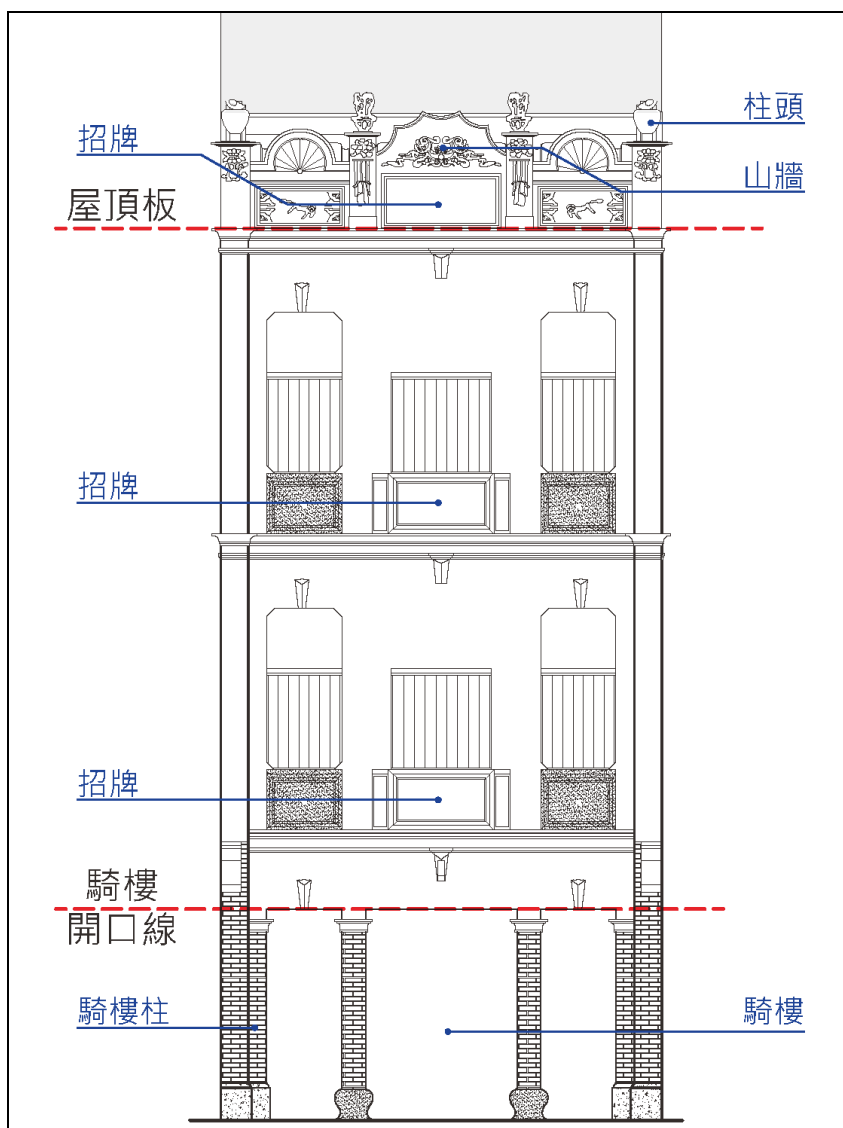
人行廣場可供車行範圍示意圖(2)

附圖七



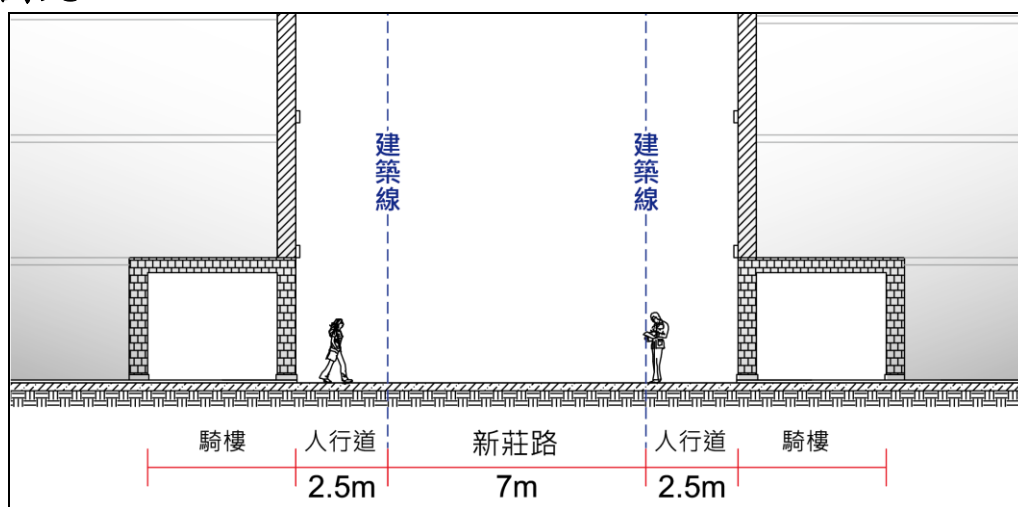
新莊廟街及利濟街風貌塑造範圍示意圖

附圖八



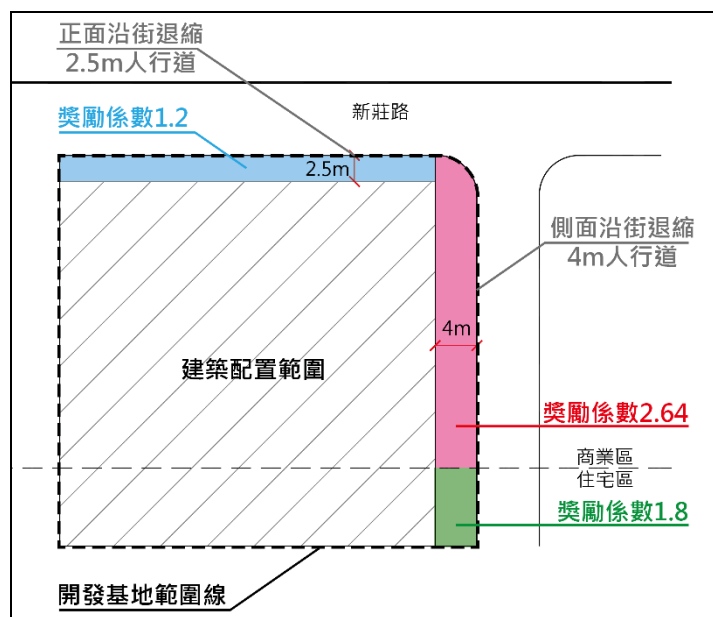
立面整體設計及招牌設置位置示意圖

附圖九



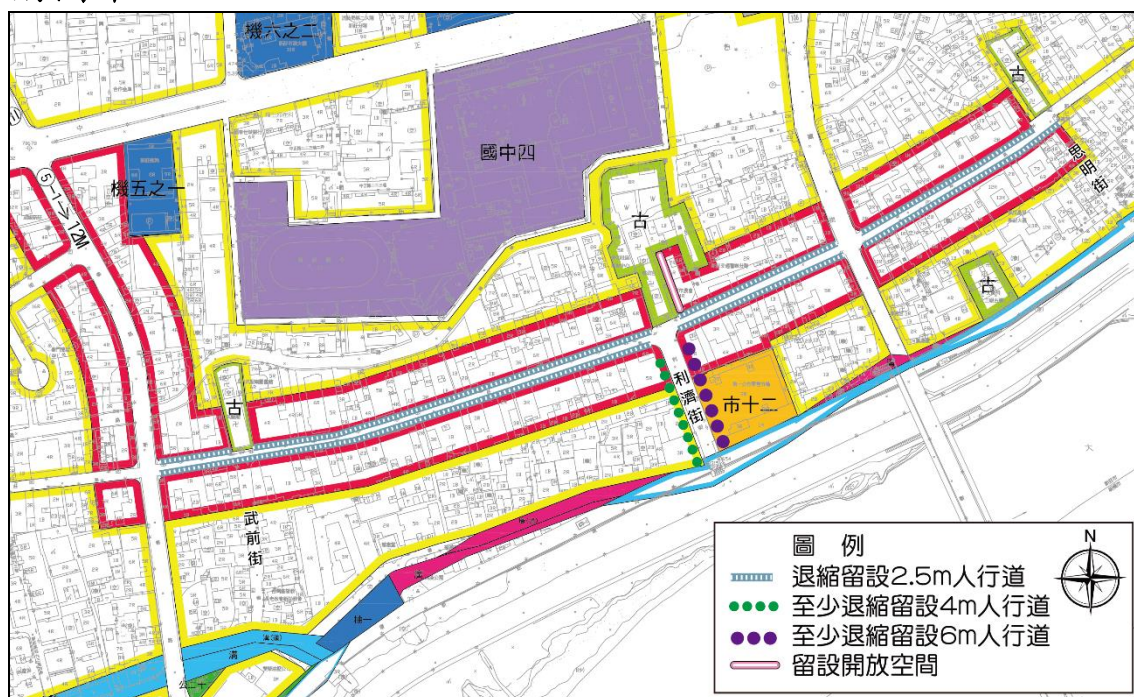
新莊廟街留設人行道與騎樓示意圖

附圖十



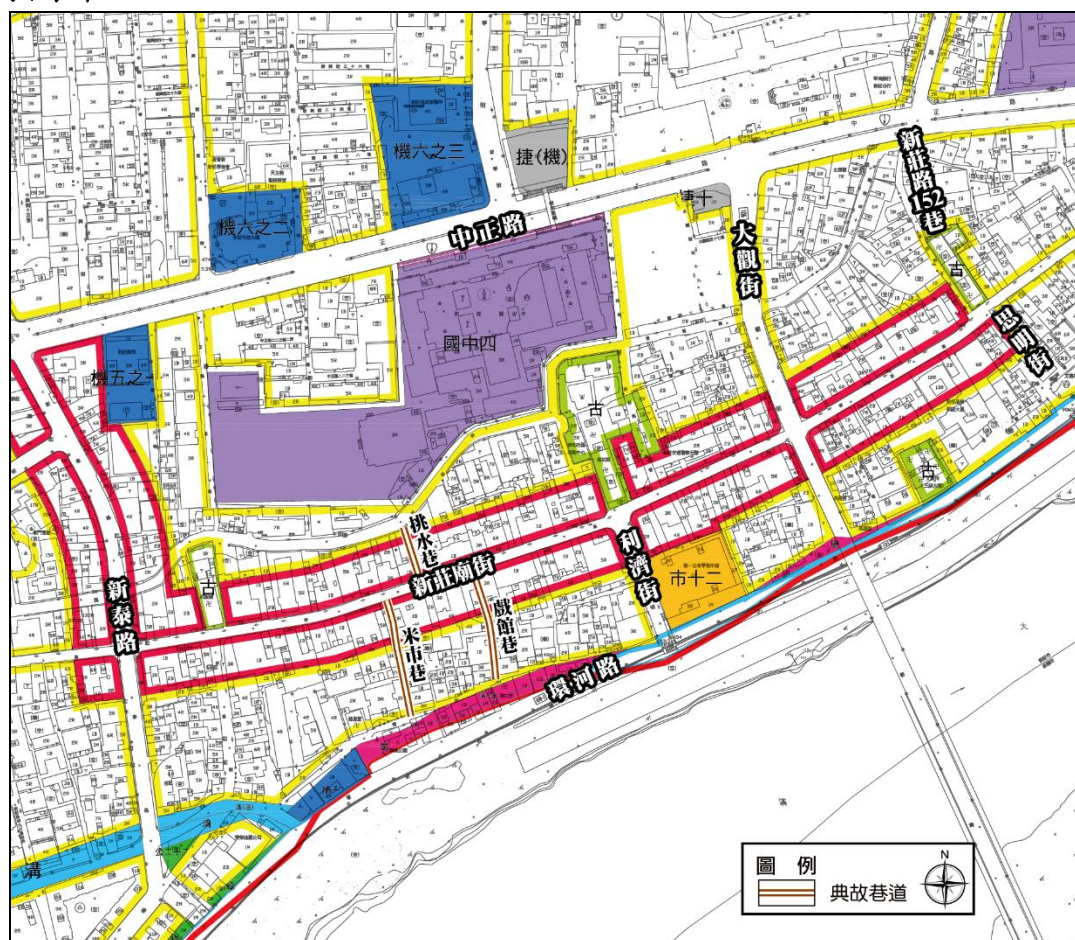
新莊廟街及利濟街兩側留設人行道獎勵係數示意圖

附圖十一



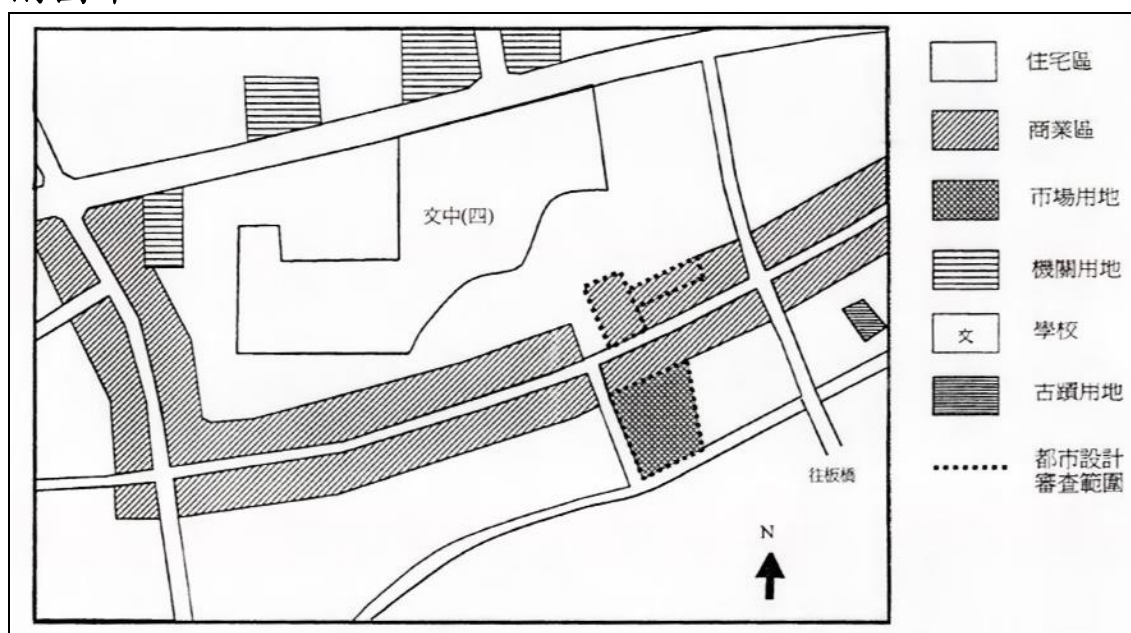
新莊路與慈祐宮前利濟街兩側退縮建築及慈祐宮旁留設開放空間位置示意圖

附圖十二



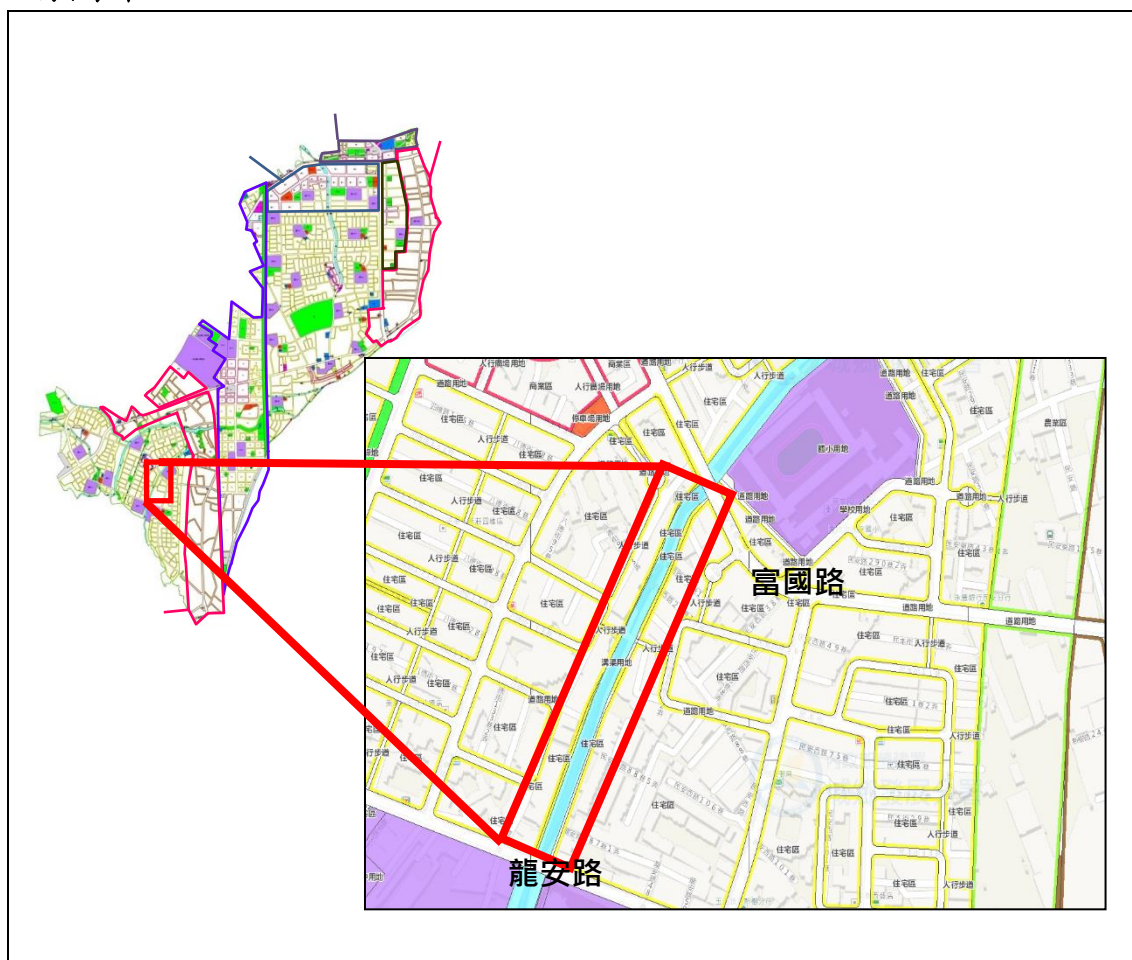
新莊廟街周邊具有典故巷道位置示意圖

附圖十三



變更新莊都市計畫(配合新莊廟街整體改造計畫)(部分停車場用地、住宅區為商業區及部分商業區為市場用地)都市設計審查範圍圖

附圖十四

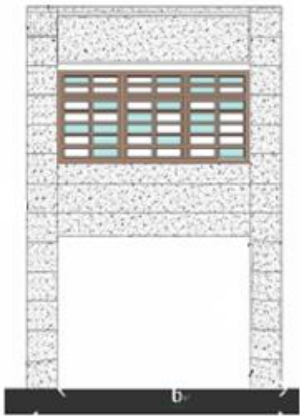


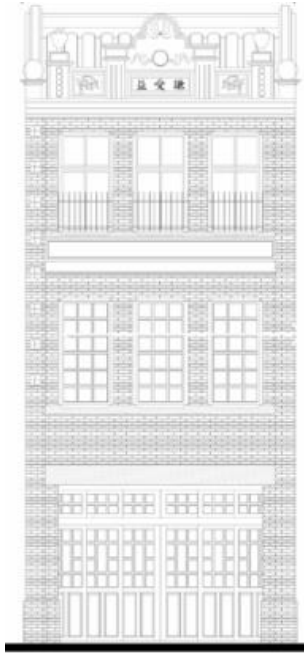
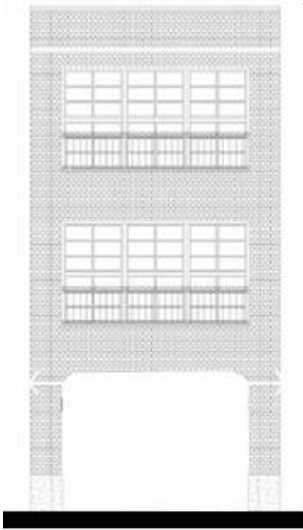
計畫道路編號 3-2 及 3-4 間溝渠用地二側位置圖

附件 新莊廟街牌樓立面設計參考示意圖

本計畫提供新莊廟街牌樓立面設計參考，立面設計以呈現地區原建物風貌為原則。

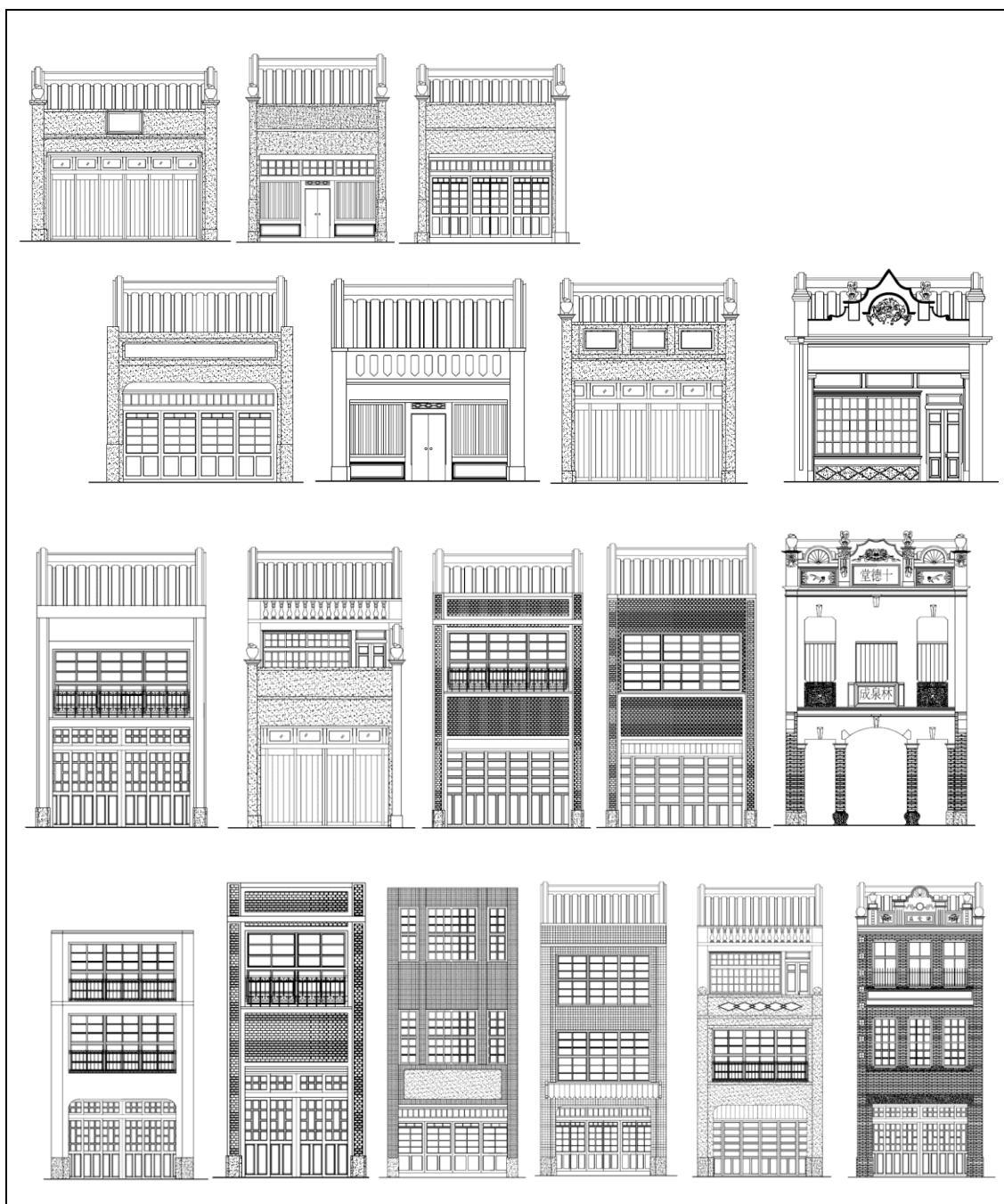
(一)新莊廟街現況立面經考究以時期、樓層可分為以下六種。

建物立面樣式參考			
	清代一層店屋式樣	日治光復初期 立面式樣	折衷立面式樣
立面景觀元素	■ 立面紅磚造為主，正門以木製材料為主，或類似質感之材料	■ 表面以洗石子、紅磚造為主，山牆為白灰泥塑、洗石子，或類似質感之材料	■ 著重立面窗戶開口形式

建物立面樣式參考			
	日治時期市街改正後 立面式樣	日治光復初期 立面式樣	折衷立面式樣
立面景觀元素	■ 表面以洗石子、紅磚造為主，山牆為白灰泥塑、洗石子，或類似質感之材料	■ 表面以洗石子、紅磚造為主，山牆為白灰泥塑、洗石子，或類似質感之材料	■ 著重立面窗戶開口形式

資料來源：新莊老街騎、牌樓保存方式規劃研究報告書(98.11)，徐裕健建築師事務所。

(二)新莊廟街立面以前述樣式經建築設計發展出相關立面，供設計參考。



資料來源：新莊老街騎、牌樓保存方式規劃研究報告書(98.11)，徐裕健建築師事務所。

附件

新北市都市計畫委員會 109 年 9 月 18 日第 121 次會議紀錄

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109年10月5日

發文字號：新北府城審字第1091857005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：0007NVND9）

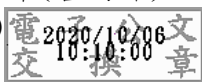
主旨：檢送109年9月18日新北市都市計畫委員會第121次會議紀錄1份，請查照。

說明：依本府109年9月11日新北府城審字第1091726969號開會通知單辦理。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、劉委員玉山、許委員阿雪、胥委員直強、林委員政逸、吳委員杰穎、詹委員士樑、洪委員迪光、王委員榮進、姚委員克勛、宋委員立堦、黃委員穗鵬、孫委員振義、賀委員士庶、黃委員敏修(不含附件)、王委員思樺、陳委員姿伶、康委員秋桂、詹委員榮鋒、鍾委員鳴時、財政部國有財產署(審議案第1~2、6~7案)、財政部國有財產署北區分署(審議案第1~2案)、新北市政府教育局(審議案第1~2案)、新北市政府交通局(審議案第1~3、5~9案)、新北市政府衛生局(審議案第1~2案)、新北市政府工務局(審議案第1~4案、10~13案)、新北市政府地政局(審議案第1~4、6~8案)、新北市政府經濟發展局(審議案第3、5案)、新北市政府財政局(審議案第2、5、9案)、新北市政府文化局(審議案第3案)、新北市政府民政局(審議案第5案)、新北市政府水利局(審議案第6~7案)、新北市政府捷運工程局(審議案第8案)、新北市立碧華國民中學(審議案第1~2案)、彰化縣員林市公所(審議案第9案)、新北市政府都市更新處(審議案第1~3、5、9~13)、新北市政府市場處(審議案第5案)、新北市政府新建工程處(審議案第6~7案)、新北市三重區公所(審議案第1~2案)、新北市五股區公所(審議案第4案)、新北市板橋區公所(審議案第5案)、新北市新店區公所(審議案第8案)、新北市蘆洲區公所(審議案第10案)、新北市淡水區公所(審議案第11~12案)、新北市永和區公所(審議案第13案)、睿誼工程顧問股份有限公司(審議案第4案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第8案)、育辰工程顧問股份有限公司(審議案第9案)

副本：新北市各議員(部份含附件)、新北市不動產開發商業同業公會(含附件)、社團法人新北市建築師公會(含附件)、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會(含附

件)、社團法人新北市地政士公會(含附件)、林秘書長祐賢(含附件)、邱副秘書長敬斌(含附件)、呂參議春萍(含附件)、新北市政府城鄉發展局(含附件)、新北市都市計畫委員會(含附件)



裝



訂

線

新北市都市計畫委員會第 121 次會議紀錄

時間：中華民國 109 年 9 月 18 日(星期五)上午 9 時 30 分

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、 變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(文中用地「文中三」為衛生福利特定專用區、廣場用地、公園用地及道路用地)案。
- 二、 擬定三重都市計畫細部計畫(文中用地「文中三」為衛生福利特定區、廣場用地、公園用地及道路用地)暨劃定更新地區及擬定都市更新計畫(仁義段 717 地號等 10 筆土地)案。
- 三、 本市新莊、龍壽迴龍、三重、蘆洲、五股、泰山、樹林、樹林(三多里地區)、樹林(山佳地區)、永和、土城(頂埔地區)、新店、新店安坑、鶯歌、八里(龍形地區)、臺北港特定區、淡水(竹圍地區)、淡水、三芝、石門、萬里、金山、北海岸、野柳、汐止、瑞芳、平溪、十分、雙溪、澳底、新店水源特定區、坪林水源特定區、深坑、石碇、臺北水源特定區、烏來水源特定區等 36 處都市計畫區土地使用分區管制要點專案通盤檢討案。
- 四、 變更五股都市計畫(洲子洋地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案。
- 五、 變更板橋細部計畫市場用地(市五)土地使用分區管制要點案。

- 六、 變更土城都市計畫（部分河川區為道路用地兼供河川使用）案。
- 七、 變更土城細部計畫（部分河川區為道路用地兼供河川使用）案。
- 八、 擬定新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第三階段）（同達興單元）細部計畫案。
- 九、 劃定新北市新店區民安段 1016 地號等 37 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案。
- 十、 擬定蘆洲都市計畫(配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例)(中原段 297 地號等 5 筆土地)細部計畫案。
- 十一、 擬定淡水都市計畫(配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例)(海鷗段 147 地號等 1 筆土地)細部計畫案。
- 十二、 擬定淡水都市計畫(配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例)(海鷗段 150 地號等 1 筆土地)細部計畫案。
- 十三、 變更永和都市計畫細部計畫(配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例)(部分住宅區為住宅區(特 1))(雙和段 353 地號等 2 筆土地)案。

參、散會：中午 12 時 30 分。

案由	「本市新莊、龍壽迴龍、三重、蘆洲、五股、泰山、樹林、樹林（三多里地區）、樹林（山佳地區）、永和、土城（頂埔地區）、新店、新店安坑、鶯歌、八里（龍形地區）、臺北港特定區、淡水（竹圍地區）、淡水、三芝、石門、萬里、金山、北海岸、野柳、汐止、瑞芳、平溪、十分、雙溪、澳底、新店水源特定區、坪林水源特定區、深坑、石碇、臺北水源特定區、烏來水源特定區等 36 處都市計畫區土地使用分區管制要點專案通盤檢討」案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	壹、辦理機關：新北市政府 貳、提案單位：新北市政府城鄉發展局 參、法令依據：都市計畫法第 26 條 肆、背景說明： 本市三重、板橋、中和、新莊、永和、新店、蘆洲、土城（頂埔地區）、汐止、樹林、樹林（三多里地區）、樹林（山佳地區）、淡水、淡水（竹圍地區）、泰山、五股、台北港、八里（龍形）、瑞芳、澳底等 20 處都市計畫前於 100 年 1 月 17 日發布實施，其餘非屬前開 20 處通案性土地使用分區管制要點之都市計畫則於辦理各都市計畫區通盤檢討時依通案性土地使用分區管制要點修訂土管內容。 經查「都市計畫法新北市施行細則」（以下簡稱施行細則）已將適用於全市通案性土管內容規定納入，並於 103 年 4 月 29 日發布實施，其後配合本市相關政策及業務執行需求，於 105 年 12 月 7 日、107 年 11 月 7 日、108 年 7 月 3 日修正部分條文。考量施行細則係土地使用分區管制之上位法規，其部分條文規定與各都市計畫土地使用分區管制要點重複或競合之情形，恐造成法令執行上之疑義，且前開土地使用分區管制於 100 年辦理專案通盤檢討迄今已逾 5 年，伴隨時空背景變化，部分要點規定已不符時宜，須配合刪除		

或調整管制內容，爰配合市府政策推動及業務執行需求，增修土地使用分區管制要點。

伍、變更位置及範圍：

本計畫區範圍包含新莊、龍壽迴龍、三重、蘆洲、五股、泰山、樹林、樹林（三多里地區）、樹林（山佳地區）、永和、土城（頂埔地區）、新店、新店安坑、鶯歌、八里（龍形地區）、臺北港特定區、淡水（竹圍地區）、淡水、三芝、石門、萬里、金山、北海岸、野柳、汐止、瑞芳、平溪、十分、雙溪、澳底、新店水源特定區、坪林水源特定區、深坑、石碇、臺北水源特定區、烏來水源特定區等 36 處都市計畫區。

陸、變更理由及內容

一、變更理由：

- (一)配合施行細則規定刪除土地使用分區管制要點內土地使用分區、公共設施用地之建蔽率、容積率、開挖率、院落及騎樓留設、應辦理都市設計審議地區等重複性規定，並保留地區特殊性規定。
- (二)配合施行細則規定刪除用語定義、舊市區小建築基地整體開發規定、透保水規定、綠能屋頂規定、容積獎勵項目(防災性能獎勵、天然災損獎勵、基地保水獎勵、創意建築獎勵、公益性設施獎勵)並修改容積獎勵上限。
- (三)整併歷次個案變更之土地使用分區管制要點內容。
- (四)依照全市土地使用管制一致性之原則及配合市府政策，規定僅商業區得申請開放空間獎勵、申請綠建築獎勵應與市府簽訂協議書、基地綠化增加花草樹木覆土深度規定、公共設施用地開挖率得依都審決議辦理、捐贈公益性設施折繳代金計算方式、工業區立體化規定。

二、變更內容：詳如表 1-1 至表 1-36「變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討案)」等 36 處都市計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表。

柒、辦理經過：

一、公告徵求意見

107 年 12 月 13 日公告徵求意見 30 日（107 年 12 月 13 日刊登於聯合報），各都市計畫區舉辦座談會時間、地點如下：

- (一)107 年 12 月 19 日上午 10 時整假三重區公所 1 樓活動中心、板橋區公所 6 樓禮堂、107 年 12 月 19 日下午 2 時 30 分假土城區公所 7 樓禮堂、五股區公所 9 樓演藝廳。
- (二)107 年 12 月 20 日上午 10 時整假鶯歌區公所 5 樓活動中心、石碇區公所 5 樓禮堂、107 年 12 月 20 日下午 2 時 30 分假八里區公所 2 樓會議室。
- (三)107 年 12 月 21 日上午 10 時整假瑞芳區公所 3 樓禮堂、107 年 12 月 21 日下午 2 時 30 分假金山區公所 4 樓會議室、下午 3 時整假平溪區公所 2 樓大會議室。
- (四)107 年 12 月 22 日上午 10 時整假烏來區公所 3 樓會議室。
- (五)107 年 12 月 24 日上午 10 時整假萬里區公所 5 樓多功能會議室、雙溪區公所 3 樓會議室、107 年 12 月 24 日下午 3 時整假貢寮市民活動中心。
- (六)107 年 12 月 25 日上午 10 時整假汐止區公所 1 樓會議室、坪林區公所 4 樓會議室、107 年 12 月 25 日下午 2 時 30 分整假石門區公所 2 樓會議室、新店區文化劇場演藝廳。
- (七)107 年 12 月 26 日上午 10 時整假三峽區公所 4 樓禮堂、107 年 12 月 26 日下午 2 時 30 分假林口區公所 4 樓會議室、下午 3 時整假深坑區公所 5 樓禮堂。
- (八)107 年 12 月 27 日上午 10 時整假三芝區公所 5 樓會議室、中和區公所 6 樓禮堂、107 年 12 月 27 日下午 2 時 30 分假淡水區公所 9 樓大禮堂。
- (九)107 年 12 月 28 日上午 10 時整假蘆洲區公所 5 樓會議室、永和區公所 4 樓禮堂、107 年 12 月 28 日下午 2 時 30 分假新莊區公所 10 樓大禮堂。
- (十)108 年 1 月 4 日上午 10 時整假泰山區公所 6 樓多功能會議室、

108 年 1 月 4 日下午 2 時 30 分假樹林區公所 3 樓禮堂。

二、公開展覽及說明會

108 年 3 月 20 日辦理都市計畫書公開展覽 30 日(108 年 3 月 20 日、3 月 21 日及 3 月 22 日刊登於聯合報)，各都市計畫區舉辦公展說明會時間、地點如下，公開展覽期間迄今總計收到 4 件公民或團體陳情意見，詳表 2 公民或團體陳情意見表。

(一)108 年 3 月 27 日下午 2 時整假泰山區公所 6 樓簡報室。

(二)108 年 3 月 28 日上午 10 時整及下午 2 時整整假三芝區公所 4 樓會議室。

(三)108 年 4 月 1 日上午 10 時整假林口區公所 4 樓會議室。

(四)108 年 4 月 2 日上午 10 時整及下午 2 時整假林區公所 3 樓禮堂、五股區公所 9 樓演藝廳。

(五)108 年 4 月 3 日上午 10 時整樹林區公所 3 樓禮堂、淡水區公所 9 樓大禮堂；108 年 4 月 3 日下午 2 時整假淡水區公所 9 樓大禮堂。

(六)108 年 4 月 8 日上午 10 時整假新莊區公所 10 樓禮堂、鶯歌區公所 5 樓北鶯活動中心；108 年 4 月 8 日下午 2 時整假新莊區公所 10 樓禮堂、鶯歌區公所 5 樓北鶯活動中心。

(七)108 年 4 月 9 日上午 10 時整假八里區公所 2 樓會議室、108 年 4 月 9 日下午 2 時假八里區公所 2 樓會議室、蘆洲區公所 5 樓會議室、板橋區公所 6 樓禮堂。

(八)108 年 4 月 10 日上午 10 時整假石門區公所 3 樓會議室；108 年 4 月 10 日下午 2 時整假新莊區公所 5 樓會議室、石門區公所 3 樓會議室。

(九)108 年 4 月 11 日上午 10 時整假萬里區公所 5 樓多功能會議室、上午 11 時整假金山區公所 4 樓會議室；108 年 4 月 11 日下午 2 時整假金山區公所 4 樓會議室。

(十) 108 年 4 月 12 日上午 10 時整假三重區公所過圳市民活動中心、汐止區公所 1 樓會議室；108 年 4 月 12 日下午 2 時整假五

股區公所 9 樓演藝廳、萬里區公所 3 樓開標室。

三、新北市都市計畫委員會專案小組

本案由本會胥委員直強(召集人)、許委員阿雪、簡委員連貴、詹委員士樑、吳委員杰穎、蔡委員麗秋組成專案小組，後因部分委員任期屆滿，改由胥委員直強(召集人)、詹委員士樑、吳委員杰穎、孫委員振義、黃委員穗鵬、黃委員敏修組成專案小組，分別於 108 年 5 月 27 日、108 年 6 月 21 日、108 年 8 月 28 日、108 年 11 月 31 日、109 年 7 月 29 日、109 年 8 月 26 日共召開 6 次專案小組研商會議，已獲致具體意見，爰續提市都委會大會審議。

歷次專案小組研商會議結論如下：

(一)第 1 次專案小組研商會議結論：

- 1、原則同意本次土管專案通盤檢討原則。
- 2、通案性土管適用範圍及排除適用範圍規定部分，請業務單位下次提供參考案例，納入審議參考。
- 3、土地使用分區管制要點通案性規定修正對照表詳附件。

(二)第 2 次專案小組研商會議結論：

- 1、通案性土管適用範圍及排除適用範圍規定部分，請業務單位酌修規定文字及照順序編號，提供委員會審議參考。
- 2、土地使用分區管制要點通案性規定修正對照表詳附件，請提供各都市計畫區參考修正，另各通案性條文條次請順接並請於對照表中註明以下修正方式：

- (1) 依照通案性條文修訂。
- (2) 原條文有同類型條文，方須依通案性條文修訂。
- (3) 原條文有同類型條文，依通案性條文及各案特殊情形修訂。

(三)第 3 次專案小組研商會議結論：

- 1、通案性土管適用範圍規定部分，原則依本次會議討論修正後條文通過，倘有疑義，後續請業務單位補充本次專案小組通過方案及本次提會方案於後續執行上之困難，並提下次小組討論。
- 2、土地使用分區管制要點通案性規定部分小組意見詳後附表 1 市

	都委會專案小組初步建議意見，並請提供各都市計畫區參考修正。 3、有關樹林、樹林(山佳地區)、淡水、淡水(竹圍地區)土地使用分區管制要點小組意見詳附表 2~5 市都委會專案小組初步建議意見。 4、請業務單位就通案性條文先行分類檢核再提會討論，以簡化後續審議時程。 (四)第 4 次專案小組研商會議結論： 1、通案性土管適用範圍規定部分，請作業單位將各都市計畫區內之細部計畫條文內容予以檢核，以確認後續執行是否可行，若有窒礙難行之處，請作業單位彙整後提下次會議討論。 2、土地使用分區管制要點通案性規定小組意見詳後附表 1 全市通案性土管條文修訂前後對照表市都委會專案小組初步建議意見，並請提供予各都市計畫區參考修正。 3、有關樹林、樹林(山佳地區)土地使用分區管制要點修訂前後對照表詳附表 2~3 土管條文修訂前後對照表市都委會專案小組初步建議意見，請作業單位依前開會議紀錄土管修訂原則修訂其餘 35 處都市計畫土管，倘若有特殊情形，提下次會議討論。 (五)第 5 次專案小組研商會議結論： 1、鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫分別於 108 年 11 月 30 日發布實施「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案」、109 年 3 月 27 日發布實施「變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)細部計畫(第二次通盤檢討)案」，其土地使用分區管制要點(以下簡稱土管要點)內容均已依本案檢討原則修正，爰請作業單位於本案提請新北市都市計畫委員會審議時，修正案名為 36 處。 2、本案係配合都市計畫法新北市施行細則及本市既有共通性土管要點原則，進行文字、格式、架構等檢討，原則不涉及實質內容調整。惟考量少數都市計畫區缺漏部分本市既有共通性土管
--	---

內容(如：汽機車及自行車停車位規定、僅商業區得申請開放空間獎勵規定、綠建築獎勵規定、基地綠化規定、開挖率規定等)，為利實務上執行順利及民眾權益之公平性，除汽機車及自行車停車位依地區特殊規定外，其餘皆比照通案土管規定修訂。另配合市府政策，全市統一新增容積加給及公益性設施折繳代金計算方式、適用工業區立體化等共通規定。

3、有關汽機車及自行車停車位之規定，考量地區特殊性，本次除統一文字外，暫不涉及實質內容調整，建議後續各都市計畫辦理通盤檢討時，另依各地特色及條件，修正及新增汽機車、自行車停車位規定。

4、有關屬全市通案性規定之土管內容，例如汽機車位規定、僅商業區得申請開放空間獎勵規定、容積加給及公益性設施折繳代金計算方式、適用工業區立體化規定、容積獎勵上限、基地綠化規定、開挖率規定等項目，建議後續修訂本市施行細則時納入。

5、本次作業單位所提檢討原則及大漢溪以北 21 處都市計畫檢討成果原則同意，請提供予各都市計畫區參考修正，並於備註欄位註明以下修正方式，如僅涉文字缺漏補正、數字表示方式、變更理由文字修改…等項目，不涉及條文實質內容之事項，授權作業單位整合修正，

(1)配合施行細則刪修重複性規定

(2)依本市共通性土管內容增修

(3)整併歷次個變土管內容

(4)保留地區特殊性規定

(5)配合市府政策新增

6、土地使用分區管制要點通案性規定小組意見詳後附表 1，各都市計畫修正時若有特殊情形提下次會議討論。

(六)第 6 次專案小組研商會議結論：

1、第 5 次市都委會專案小組初步建議意見原將綠建築獎勵規定界

	定為本市既有共通性土管內容，無該規定之都市計畫區皆比照通案土管規定增訂。經檢核大漢溪以南現無綠建築獎勵規定之都市計畫區(如新店安坑、新店水源定區…等 10 處都市計畫區)，考量其地區特性，建議本次僅統一土管文字，俟後續各都市計畫辦理通盤檢討時，另依各地特色及條件，新增綠建築獎勵規定，並請作業單位併同修改大漢溪以北都市計畫區之規定。 2、本次作業單位所提檢討原則及大漢溪以南 15 處都市計畫檢討成果原則同意，請提供予各都市計畫區參考修正，如僅涉文字缺漏補正、數字表示方式、變更理由文字修改…等項目，不涉及條文實質內容之事項，授權作業單位整合修正。 3、土地使用分區管制要點通案性規定小組意見詳後附表 1，公民或團體陳情意見詳表 2 市都委會專案小組初步建議意見欄，本案專案小組已獲致具體意見，相關修正內容經作業單位確認後，續提市都委會審議。 捌、以上符合法定程序，提請大會審議。
決議	一、有關土地使用分區管制要點及人民陳情回應部分，依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。 二、計畫書內容由作業單位再行檢核，土地使用分區管制要點條文如僅涉文字缺漏補正、數字表示方式、變更理由文字修改…等事項，無涉條文實質內容，授權作業單位整合修正，若有誤植部分一併修正，並由各都市計畫區依程序辦理發佈實施程序。

表 1-1 變更新莊細部計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）案土地使用分區管制要點修訂前後對照表

[illegible]

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文式之細部計畫範圍。	市都委會決議
議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。	塭仔圳、頭前工業區、西盛工業區及中港丹鳳等7處細部計畫及4處開發許可所擬定之細部計畫，其中新莊副都心、新莊知產區、頭前重劃區、新塭仔圳、開發許可個案之變更案悉依管制要點規定辦理。 2. 72年4月1日發布實施「頭前、西盛工業區細部計畫分區使用管制要點」規定，計畫範圍內土地及建築物退縮及使用應依照都市計畫法臺灣省施行細則之乙種工業區管制，惟都市計畫法新北市施行細則業於103年5月1日生效，爰有關頭前、西盛工業區細部計畫「乙種工業區」應依前開細則第41條規定各種土地使用分區及公建共設施用地之建築物，其設置前市計畫書中所載規定，爰頭前、西盛工業區相關退縮依100年1月17日發布實施「變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案土地使用分區管制要點規定辦理，並於本次通盤檢討整併於本要點規定。	變更理由：為避免執行疑義，明確定義本條文計畫範圍，屬區段徵收、市地重劃、開發許可、依相關審議規範採捐地(代金)開發方式及配合捷運建設變更之計畫範圍，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，非屬本案適用範圍。	

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
	3. 另配合捷運建設變更之計畫相關土地使用分區管制要點悉依該計畫規定，爰於本條文計畫範圍規定明確說明，避免後續執行疑義。		
三、本要點用語，定義如下： (一) 基地線：建築基地範圍之界線。 (二) 前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且已臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過2:1者，不限臨接較寬道路之境界線。 (三) 後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿45度者，內角在45度以上時，以45度線為準。 (四) 側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 (五) 角地：位於二條以上交叉路口之基地。 (六) 前院：沿前面基地線留設之庭院。 (七) 後院：沿後面基地線留設之庭院。 (八) 側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後	刪除。 刪除理由：用語定義回歸施行細則第2條規定，爰刪除本條文。	依公展條文照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議																
院之庭院。 (九)前院深度：建築物前牆中心線與前院平均水平距離【詳見附圖一】。法定陽台或露台突出2公尺範圍內得計入前院深度。 (十)側院深度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。 (十一)基準容積率：本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。 (十二)基準容積：基地面積與基準容積之乘積。																			
整合(099/10/15)擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案 四、本計畫區內土地除本計畫區外，其餘依下列規定辦理。 <table><tr><th>土地分區種類</th><th>容許使用內容</th></tr><tr><td>住宅區、商業區、工業區、文教區、農業區、保護區、</td><td>依都市計畫法及相關規定辦理。</td></tr></table>	土地分區種類	容許使用內容	住宅區、商業區、工業區、文教區、農業區、保護區、	依都市計畫法及相關規定辦理。	三、各土地使用分區除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定辦理。 <table><tr><th>土地分區種類</th><th>容許使用內容</th></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>以供建築相關活動、研究所、需求、教育、文化、社會、福利、服務和社會教等屬設施。</td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>電信專用區應依都市計畫法</td></tr></table>	土地分區種類	容許使用內容	宗教專用區	以供建築相關活動、研究所、需求、教育、文化、社會、福利、服務和社會教等屬設施。	電信專用區	電信專用區應依都市計畫法	三、各土地使用分區除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。 <table><tr><th>土地分區種類</th><th>容許使用內容</th></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>以供建築相關活動、研究所、需求、教育、文化、社會、福利、服務和社會教等屬設施。</td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>電信專用區應依施行細則第</td></tr></table>	土地分區種類	容許使用內容	宗教專用區	以供建築相關活動、研究所、需求、教育、文化、社會、福利、服務和社會教等屬設施。	電信專用區	電信專用區應依施行細則第	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
土地分區種類	容許使用內容																		
住宅區、商業區、工業區、文教區、農業區、保護區、	依都市計畫法及相關規定辦理。																		
土地分區種類	容許使用內容																		
宗教專用區	以供建築相關活動、研究所、需求、教育、文化、社會、福利、服務和社會教等屬設施。																		
電信專用區	電信專用區應依都市計畫法																		
土地分區種類	容許使用內容																		
宗教專用區	以供建築相關活動、研究所、需求、教育、文化、社會、福利、服務和社會教等屬設施。																		
電信專用區	電信專用區應依施行細則第																		

現行條文		公展條文		依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
古蹟區			新北施第1款辦理，不得做商業使用。	34條之第1項第1款規定辦理，不得做商業使用。	
河川區	水利相關辦法。		新北施第1款辦理，不得做商業使用。		
倉儲區	倉、業必設施。以供業發其設限。以儲批及要為限。		新北施第1款辦理，不得做商業使用。		
宗教專用區	以建築活動、所需、設教文社福社服務友等附設施。以供宗動、所築得、置育化會利會和膳相關屬施。	住宅區(特)	附件：條 1. 除回饋敦睦施增車車位，應新莊線需求，並本交通運措施。另須配合新莊老年計畫，環境改善，並案前規劃圖府。回畫分環善(境改善計畫)，申請單位	變更理由： 1. 整併99年10月15日發布實施之「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」案之內容，僅保留宗教專用區特殊性規定。 2. 倉儲區已於102年12月31日變更更為住宅區、公園用地，爰予以刪除。 3. 整併107年12月26日「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(新莊地區電信事業土地專案通盤檢討)」案之內容，僅保留電信專用區規定。	
整併(107/12/26)「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(新莊地區電信事業土地專案通盤檢討)」案。本處基地原為電信用地，原為「機三」、「機十四」、「機十五」，共4處(第一案至第四案)。經檢討後，將電信用地恢復為住宅區(特)(0.5180公頃)、變更機關用地部分「機三」(0.1254公頃)、「機十四」(0.2311公頃)及「機十五」(0.2389公頃)為電信專用區(不得為					

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
都市計畫法臺灣省施行細則第30條之1第1項第5款之使用),有關變更面積調整明細參見表八。 變更內容明細表住宅區(特)附帶條件: 1. 除回饋地方敦睦鄰設施外,增列機車停車位,以因應未來新莊捷運線通車需求,並納入本府交通局捷運改善措施。 2. 另本案須配合新莊老街五年改造計畫,提出環境改善措施,並於本案核定前送規畫設計圖說到府審查。 3. 有關回饋計畫部分(含環境改善計畫),申請單位應於主要計畫書核定前與新北市政府簽訂協議書,並納入主要計畫書內載明。 4. 土地使用強度應維持原電信用地之建蔽率不得大於50%,容積率不得大於250%之規定。 電信專用區配合新北市於99年升格直轄市,其都市計畫法新北市施行細則於103年4月29日施行,故有關都市計畫法臺灣省施行細則第30條之1,應依都市計畫法新北市施行細則第34條規定為準。	主要計畫核定前與新北市政府簽訂協議書,並納入主要計畫書內載明。 4. 土地使用強度應維持原電信用地之建蔽率不得大於50%,容積率不得大於250%之規定。		
	變更理由: 1. 整併(099/10/15)擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案之容許使用規定,僅保留宗教專用區特殊性規定。 2. 倉儲區已於102年12月31日變更為住宅區、公園用地及道路用地,爰予以刪除。 3. 整併107年12月26日「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(新莊地區電信事業土地專案通盤檢討)」案之住宅區(特)及電信專用區容許使用規定。 4. 點次調整。		
四、本計畫區內之各土地使用分	四、各土地使用分區建蔽率及容	四、各土地使用分區建蔽率及容	依市都委會專案小組初步建議意見通

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議																																																												
區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table><tr><th>土地使分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>50%</td><td>300%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>70%</td><td>440%</td></tr><tr><td>乙種工業區(含零星工業區)</td><td>60%</td><td>210%</td></tr><tr><td>倉儲區</td><td>60%</td><td>210%</td></tr></table> 依指定現有巷道建築者，其容積率不得大於320%；但依指定現有巷道建築者，該連通8公尺以上道路通行無虞並具寬度達8公尺以上者，得不限【詳見附圖二】。 整併(099/10/15)擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案五、本計畫區內之住宅區、商業區、乙種工業區、倉儲區、文教區、古蹟保存區、及宗教專用區等土地	土地使分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	50%	300%	商業區	70%	440%	乙種工業區(含零星工業區)	60%	210%	倉儲區	60%	210%	積率除依施行細則第17條、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： <table><tr><th>土地使分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>依施行細則規定</td><td>300%</td></tr><tr><td>住宅區(特)</td><td>依施行細則規定</td><td>440%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>依施行細則規定</td><td>210%</td></tr><tr><td>乙種工業區(含零星工業區)</td><td>依施行細則規定</td><td>160%</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>私立輔仁大學用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>河川區</td><td>不予規定</td><td></td></tr></table> 依指定現有巷道建築者，其容積率不得大於320%；但依指定現有巷道建築者，該連通8公尺以上道路通行無虞並具寬度達8公尺以上者，得不限【詳見附圖一】。 變更理由： 1. 施行細則第17條	土地使分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定	300%	住宅區(特)	依施行細則規定	440%	商業區	依施行細則規定	210%	乙種工業區(含零星工業區)	依施行細則規定	160%	宗教專用區	50%	250%	私立輔仁大學用地	50%	250%	河川區	不予規定		積率除依施行細則第17條、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： <table><tr><th>土地使分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>依施行細則規定</td><td>300%</td></tr><tr><td>住宅區(特)</td><td>依施行細則規定</td><td>250%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>依施行細則規定</td><td>440%</td></tr><tr><td>乙種工業區(含零星工業區)</td><td>依施行細則規定</td><td>210%</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>60%</td><td>160%</td></tr><tr><td>私立輔仁大學用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr></table> 依指定現有巷道建築者，其容積率不得大於320%；但依指定現有巷道建築者，該連通8公尺以上道路通行無虞並具寬度達8公尺以上者，得不限【詳見附圖一】。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 施行細則第17條業已規定商業區	土地使分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定	300%	住宅區(特)	依施行細則規定	250%	商業區	依施行細則規定	440%	乙種工業區(含零星工業區)	依施行細則規定	210%	宗教專用區	60%	160%	私立輔仁大學用地	50%	250%	過。
土地使分區種類	建蔽率	容積率																																																													
住宅區	50%	300%																																																													
商業區	70%	440%																																																													
乙種工業區(含零星工業區)	60%	210%																																																													
倉儲區	60%	210%																																																													
土地使分區種類	建蔽率	容積率																																																													
住宅區	依施行細則規定	300%																																																													
住宅區(特)	依施行細則規定	440%																																																													
商業區	依施行細則規定	210%																																																													
乙種工業區(含零星工業區)	依施行細則規定	160%																																																													
宗教專用區	50%	250%																																																													
私立輔仁大學用地	50%	250%																																																													
河川區	不予規定																																																														
土地使分區種類	建蔽率	容積率																																																													
住宅區	依施行細則規定	300%																																																													
住宅區(特)	依施行細則規定	250%																																																													
商業區	依施行細則規定	440%																																																													
乙種工業區(含零星工業區)	依施行細則規定	210%																																																													
宗教專用區	60%	160%																																																													
私立輔仁大學用地	50%	250%																																																													

現行條文			公展條文			依市都委會專案小組初步建議修正後條文			市都委會決議		
公共設施建蔽率容積率 機關用地50%250% 學校用地國中以下高(中)職大專院校50%150%50%200%50%250% 公園、兒童遊樂場用地15%30% 市場用地50%240% 加油站用地40%120% 公路車站用地40%200% 醫院用地40%400% 停車場用地作立體使用時80%依有關規定辦理 綜合運動場50%不予規定 電信用地50%250% 服務中心用地50%250% 各項公共設施用地建蔽率及容積率，其建築法未予規定者，依建築法及相關法令規定辦理。			辦理，其餘用 地建蔽率及容 積率不得大於 下表規定：			辦理外，其餘 用地建蔽率及 容積率不得大 於下表規定：					
			公設種類		建蔽率	容積率		公設種類		建蔽率	容積率
			國中以下高(中)職		依施行細則規定辦理	150%	倘不敷實際需要者，得由教育主管機關會同本府都市計畫主管機關另訂公告之。	學校用地		國中以下高(中)職大專院校	150% 200% 250%
			大專院校		50	250%		市場用地		依施行細則規定辦理	240%
			市場用地		依施行細則規定辦理	240%		公車用地		40%	200%
								醫院用地		40%	400%
								綜合運動場用地		50%	不予規定
								服務中心用地		50%	250%
								電路鐵塔用地		50%	不予規定
			公路		40	200%	變更理由： 1. 點次調整。 2. 施行細則第 49 條明訂建蔽率、第 51 條明訂容積率，爰於土管條例敘明，僅保留特殊性規定。 3. 本要點第 2 點已				

現行條文	公展條文			依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
	車站用地			規定未規定者適用。其他有關法令，爰刪除各項規定之用地、自來水用地、電路用地、捷運用地、係屬中港及丹鳳細部計畫內容，自來水已有規定，其餘併入。整地檢核內容。私立輔仁大學公共設施，爰別列為及施行規定。 4. 變電所用地、自來水用地、電路用地、捷運用地、係屬中港及丹鳳細部計畫內容，自來水已有規定，其餘併入。整地檢核內容。 5. 私立輔仁大學公共設施，爰別列為及施行規定。	
	醫院用地	40	400%		
	綜合運動場	50	不予規定		
	服務中心用地	50	250%		
	電路塔用地	50	不予規定		
	抽水站用地	不予規定			
	機關兒童遊樂場用地	不予規定			
	機關停車場用地	不予規定			
	公園兒童遊樂場用地	不予規定			
	廣場用地	不予規定			
	人行廣場用地	不予規定			
	廣場兼停車場用地	不予規定			
	道路用地	不予規定			
	高速公路用地	不予規定			
	人行步道用地	不予規定			
	堤防用地	不予規定			
	溝渠用地	不予規定			
	變更理由：				

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
	1. 施行細則第 49 條明訂建蔽率、第 51 條明訂容積率，爰除施行細則已規定之公共設施用地予以刪除外，其餘保留。 2. 變電所用地、自來水用地、電路鐵塔用地、捷運系統用地、抽水站用地係屬中港及丹鳳細部計畫之內容，除自來水用地施行細則已有規定回歸施行細則，其餘用地整併納入本次通檢內容。 3. 學校用地高(中)職以下其建蔽率與施行細則規定相同，爰依施行細則規定辦理。 4. 學校用地高中(職)以下為保留未來轉型長照需求維持原容未積外，倘不需要者，得由各該主管機關會同都市計畫主管機關訂定公告之。 5. 增列本要點未規定建蔽率及容積率之公共設施用地。 6. 私立輔仁大學用地非屬公共設施用地，未免將來執行疑義，爰剔除公共設施用地項目外，改列為其他土地使用分區，其建蔽率及容積率比照施行細則文教區之規定。		
六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築	六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前	六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行條文			公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
物，應分別設置前院及側院，規定如下： (一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。			院及側院除依施行細則第41條規定辦理外，其餘依下列規定設置： (一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。	院及側院除依施行細則第41條規定辦理外，其餘依下列規定設置： (一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。	
土地使 用種類	前院深 (公尺)	側院深 (公尺)	土地使 用種類	前院深 (公尺)	側院深 (公尺)
住宅區	3.00	不予規定	土地使 用種類	前院深 (公尺)	側院深 (公尺)
商業區	3.00	不予規定	市場 用地	面臨道路 部分退縮 公尺以上 建築	3.52
乙種業 區(零星 工業區)	3.00	2.00	公路 用地	3.0	不予規定
倉庫 區	6.00	2.00	醫院 用地	3.0	3.00
機關 用地	3.00	3.00	綜合 運動 場	10.0	10.00
學校 用地	不予規定	不予規定	服務 中心 用地	3.0	3.00
公園及 兒童遊 樂場 用地	10.00	10.00	自來 水業 用地	3.0	不予規定
市場 用地	面臨道路 部分退縮 公尺以上 建築	3.52	電 路 塔 鐵 地 用 地	不予規定	
加油 站 地 用 地	3.00	3.00	私 立 輔 仁 大 學 地 用 地	不予規定	
公 路 站 地 用 地	3.00	不予規定	抽 水 站 地 用 地	不予規定	
醫 院 地 用 地	3.00	3.00	機 關 兼 兒 童 遊 樂 場 地 用 地	不予規定	
停 車 場 地 用 地	3.00	不予規定	機 關 兼 停 車 場 地 用 地	不予規定	
綜 合	10.0	10.00			

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
縣畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深度為準。前項規定，因基地情況特殊，經都市設計審議通過，在此限制下，仍不得小於 1 公尺。 整併 (099/10/15) 擬定新莊都市計畫 (中港及丹鳳地區) 細部計畫案 七、本計畫區內各種土地、建築物、公共設施、前院及側院，規定如下：... (六) 依都市計畫法台灣省施行細則第十八條規定，申請與工業、商業、倉庫、物流中心、或物流中心等，需比照「工廠類建築物設備標準」規定增設離街裝卸位；留設前後院 (前院退縮五公尺 (含) 以上、側及後院退縮三公尺 (含) 以上)；依規定加倍增設停車空間並停車位五位以上。 (七) 建築基地位於下列地區者，應依規定退縮建築，退縮部分空地，不得包含 (地下室)；惟如情況特殊，經都市設計許可審議會 (以下簡稱都設會) 同意辦理： 1. 學校用地 (含私立輔仁大學用地) 臨接道路用地、溝渠用地及河川區處，應沿線留設至少三公呎供公共通行。 2. 臨附圖三所私立輔仁大學用地西側八公尺道路者，應自該道路境界線至少三公呎供公共通行使用。 3. 臨附圖三所三號道者，應自該道路境界線四公尺退縮建築，且應自道路境界線留設 2 公尺作為人行通道使用。 4. 臨古蹟保存區之建築基地 (詳附圖四)，應自界線至少三公呎退縮建築。	或物流中心時，需比照「工廠類建築物設備標準」規定增設離街裝卸位；留設前後院 (前院退縮五公尺 (含) 以上、側及後院退縮三公尺 (含) 以上)；依規定加倍增設停車空間並停車位五位以上。 (四) 建築基地位於下列地區者，應依規定退縮建築，退縮部分空地，不得包含 (地下室)；惟如情況特殊，經都市設計許可審議會 (以下簡稱都設會) 同意辦理： 1. 學校用地 (含私立輔仁大學用地) 臨接道路用地、溝渠用地及河川區處，應沿線留設至少三公呎供公共通行。 2. 臨附圖三所私立輔仁大學用地西側八公尺道路者，應自該道路境界線留設至少三	共通行使用。 2. 臨附圖三所私立輔仁大學用地西側八公尺道路者，應自該道路境界線至少三公呎供公共通行使用。 3. 臨附圖三所三號道者，應自該道路境界線四公尺退縮建築，且應自道路境界線留設 2 公尺作為人行通道使用。 4. 臨古蹟保存區之建築基地 (詳附圖四)，應自界線至少三公呎退縮建築。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 施行細則第 41 條已有院落退縮通案性規定，爰刪除原第 1 項第 2、5 款及第 2 項等重複性規定，僅保留特殊性規定。 3. 文教區、古蹟保存區、服務中心用地、自來水用地、電路鐵塔用地係屬中港及丹鳳細部計畫之內容，除文教區、古蹟保存區施行細則已有規定回歸施行細則，其餘分區及用地整併納入本次通檢內容。 4. 倉儲區已於 102	市都委會決議

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
分得計入法定與計陽地情北委得辦 空地，並得併含及如台計者議 前、側院包露台惟經市同決 (不、露)；殊市決 台、室特都會其 下況縣員依 理： 1. 學校用地 (含私立輔 仁大學接 地)臨用地、溝 路用地及河 渠區處，應 沿基設至 線留三少 三公尺及 化空間人 行步行公 用使。 2. 附圖四所 示私立輔仁 大學側八公 南計畫道尺 者，應自該 道境線 留設至 公尺 空及 間人 步公 道供 通行共 用。 3. 臨附圖四所 示特三號道 路者，應自 道境線 退縮四公 建尺 自道境 線留設二 尺作公 通為人 道使行 用。 4. 古蹟保存區 毗鄰地古蹟區 (係指區分十 保界線起內公 尺範圍之蹟 地，	公尺供公共 通行使用。 3. 臨附圖三 示特三號道 路者，應自 道境線 退縮四公 建尺 自道境 線留設二 尺作公 通為人 道使行 用。 4. 臨古蹟保 區之蹟存 地，應自 界線縮三基 築尺區退 建 變更理由： 1. 施行細則第41 條已有院落退縮 通案性規定，爰 刪除原(二)、原 (五)及第二項 等重複性規定， 僅保留特殊性 規定。 2. 文教區、古蹟保 存區、服務中心 用地、自來水用 地、電路鐵塔用 地係屬中港及丹 鳳細部計畫之內 容，除文教區、古 蹟保存區施行細 則已有規定回歸 施行細則，其餘 分區及用地整併 納入本次通檢內 容。 3. 倉儲區已於102 年12月31日變 更為住宅及 區、公園用地， 爰予刪除。 4. 為維持騎樓設置 延續性，且考量 原土管遮雨棚架 未有關高度、規 寬度、材質等因 難，爰建議刪除	年12月31日變 更更為住宅及 區、公園用地， 爰予刪除。 5. 為維持騎樓設置 延續性，且考量 原土管遮雨棚架 未有關高度、規 寬度、材質等因 難，爰建議刪除 本條文第1項第 4款規定。 6. 配合施行細則， 將「新都市設計 審議會」修正為 「新北市政府土 地審議會」。 7. 第1項第3、4款 係屬中港及丹鳳 細部計畫，爰於 縮規定，爰於第 次通盤檢討第1 款依現行規定 修正為新北市政府 施行細則；第1項 第4款原文字內 並圖示圍。	

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
方公尺者，每100平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，機車位設置數量以一車位為原則。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以100平方公尺設置一機車位為原則。 3. 其他使用則不汽得低於法定車停車位等輛數。 (三) 為引導大眾運輸，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築物應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內樓地板面積。	車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以100平方公尺設置一機車位。 3. 其他使用則不汽得低於法定車停車位等輛數。 (三) 為引導大眾運輸，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築物應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內樓地板面積。 變更理由： 1. 施行細則第42條已明訂汽、機車位設置依都市計畫書中所載規定，未規定者，依建築技術規則有關規定設置，且授權經都設會審議通過得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定辦理，爰配合細則刪除重複性規定。 2. 另查建築技術規則並無機車位及自行車位之設置標準，爰保留規定。 3. 配合施行細則，將「新北市都市計畫審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並稱	述第一類者，每100平方公尺設置一機車停車位。 3. 其他使用則不汽得低於法定車停車位等輛數。 (二) 為引導大眾運輸，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築物應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內樓地板面積。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 施行細則第42條已明訂汽、機車位設置依都市計畫書中所載規定，未規定者，依建築技術規則有關規定設置，且授權經都設會審議通過得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定辦理，爰配合細則刪除重複性規定。 3. 另查建築技術規則並無機車位及自行車位之設置標準，爰保留規定。 4. 配合施行細則，將「新北市都市計畫審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並稱	

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
	會」修正為「新北 市都市設計及土 地使用開發許可 審議會」，並以簡 稱替代。		
八、本計畫區內之 公共設施用地， 得依都市設計及 土地使用分區管 理條例及相關法 規，指定建築線， 且得供作停車空 間使用（可供車 行區域詳附圖五、 六）。其條件如下： （一）人行廣場用 地除附圖標示區 域外，其餘仍應 維持其供車行功 能，且供車行側 人配置適當之 （二）可供車行之 範圍，若需調整 應經都設會審 議通過。	八、人行廣場得供 指定建築線，且 確有需求時，得 供作停車空間及 機車入口使用（ 可供車行區域詳 附圖四、五）。其 條件如下： （一）人行廣場用 地除附圖標示區 域外，其餘仍應 維持其供車行功 能，且供車行側 人配置適當之 （二）可供車行之 範圍，若需調整 應經都設會審 議通過。 變更理由： 1. 考量本計畫區 無設多適公目無 另指述不得，又 施行用地，又適 目標使用，又適 目用「都市計畫 共設施用地多 標使用辦法」， 須特別規定，爰 刪除相關規定。 2. 配合施行細則， 將「新北市都 市設計及土地 審議會」修正為 「新北土地使 用開發許可審 議會」，並以簡 稱替代。 3. 點次調整。	八、人行廣場得供 指定建築線，且 確有需求時，得 供作停車空間及 機車入口使用（ 可供車行區域詳 附圖五、六）。其 條件如下： （一）人行廣場用 地除附圖標示區 域外，其餘仍應 維持其供車行功 能，且供車行側 人配置適當之 （二）可供車行之 範圍，若需調整 應經都設會審 議通過。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 考量本計畫區 無設多適公目無 另指述不得，又 施行用地，又適 目標使用，又適 目用「都市計畫 共設施用地多 標使用辦法」， 須特別規定，爰 刪除相關規定。 3. 配合施行細則， 將「新北市都 市設計及土地 審議會」修正為 「新北土地使 用開發許可審 議會」，並以簡 稱替代。	依市都委會專案小 組初步建議意見通 過。
九、為鼓勵基地之 整體合併建築， 得依建築法及 相關法規，訂定 建築基地建築 技術規則，並 於計畫書中	九、僅商業區建築 基地得依建築 技術規則及 相關法規，訂 定建築基地 建築技術規則	九、除商業區外，其 餘土地及公共 設施用地均不 得依建築技術 規則	依市都委會專案小 組初步建議意見通 過。

現行條文	公展條文	依市都委會決 組初步建議案 正後修正意見 小修	市都委會決議
下列獎勵措施： (一)建築基地設置公共開放空間，其面積在100平方公尺以上，並經主管機關核准設立營運者。 (二)建築物留設空地或橋樑連接，供公眾使用，並經都市設計審議會通過者。 (三)凡建築物增設停車空間，且得依「臺北市建築物增設停車空間鼓勵增建樓地板面積」規定增加面積。 (四)建築基地為配合周邊公共聯、繫平台等設施而增積、樓地板面	合設計予以惟「容積獎勵」之基準。若容積超過15%之放寬，應提撥工程費用於該項專戶辦理。 變更理由： 1. 為鼓勵商業區之開發，提供公眾使用空間，僅保留商業區適宜之獎勵空間，並規定共藝藝術。 2. 依據107年11月9日修正生效之「都市計畫法新北市政府施行細則」，考量公益性屬全市性獎勵原則，非僅限於本市，爰有關公益設施施行細則第48條第3項規定辦理，刪除本條文。 3. 臺北縣改制新北後，臺北市物增設要點，另制定「新北市政府建築空、間、取、代、鼓、勵、北、市、停、車、空、間、鼓、勵、要、點」，故原「臺北市建築物增設停車空間鼓勵增建樓地板面積」規定，業已不合時宜，應予廢止。	實施都市設計獎勵，且不超過15%。若提供開放空間，應提撥工程費用於該項專戶辦理。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 依本市既有共通性土地管理原則，商管區域除明定外，均無適用獎勵之規定，惟民眾權益緩衝期，以妥適。 3. 依據107年11月9日修正生效之「都市計畫法新北市政府施行細則」，考量公益性屬全市性獎勵原則，非僅限於本市，爰有關公益設施施行細則第48	市計基獎超之容積不得超過15%。若間過10%法定工1%藝術將至新北局公統籌辦理。 自110年起實施。 變更改理由： 1. 點次調整。 2. 依本市既有共通性土地管理原則，商管區域除明定外，均無適用獎勵之規定，惟民眾權益緩衝期，以妥適。 3. 依據107年11月9日修正生效之「都市計畫法新北市政府施行細則」，考量公益性屬全市性獎勵原則，非僅限於本市，爰有關公益設施施行細則第48

現行條文			公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
北審議會增加再檢因調整化照則之檢相內北審議 新設計會予另調綠參規章重新及經設計審議 提設審會再檢因調整化照則之檢相內北審議 經市員，免算。施設少應專重率設並市員會 積、都委核准得計述減少，技術建築規定，覆蓋計劃，容市議通過。			點」業於民國101年12月28日依新北市政府工建字第1013176272號令廢止，並自民國102年1月1日生效，爰配合刪除。	條第3項規定辦理，刪除本條文。 4. 臺北縣改制為新北市後，臺北市建築物增設停車空間鼓勵要點，新北市政府另制定「新北市政府建築物增設停車空間鼓勵要點」取代，惟「新北市政府建築物增設停車空間鼓勵要點」業於民國101年12月28日依新北市政府工建字第1013176272號令廢止，並自民國102年1月1日生效，爰配合刪除。	
第十點 為鼓勵都老舊地區及窳陋地屬商業區住宅基地各項建築計畫送審者，獎勵其申請第一條所定寬度以上總長度達20公尺。基地規模、現況、建築配置及獎勵額度下表之規定：			刪除。 刪除理由： 考量施行細則第47條第2項已為相關規定，並更執行原則，刪除本條文。	刪除。 刪除理由： 考量「新北市政府舊市區合併整頓開發處理原則」已為執行原則，並更執行原則，刪除本條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
現況態樣	基地規模	建築配置	獎勵額度		
30年以上合法建築物	500適	擇一略	20% 15		

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物面積合計達重建基地面積之二分之一，其中30年以上合法建築物坐落之建築基地面積之二分之一。 平方公尺以上 %			
註1：本表所訂「其他土地上之違章建築物」，以民國八十一年一月十日前建造完成者為限。 註2：如現有巷道經指定建築線者，應自建築線開始退縮留設計算。			
屬下列情形之一者，不適用本點獎勵： (一)基地涉及公辦更新範圍者。 (二)基地涉及經市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者。 (三)申請都市更新條例相關容積獎勵者。 本點退縮面積不得重複申請建築技術規則			

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
所訂開放空間相關獎勵。			
十一、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。前項保證金列規定： (一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 (三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原	十、本計畫區得依施行細則第48條申請綠建築獎勵。依施行細則第46條或第48條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。 變更理由： 1. 依據施行細則第48條規定，明訂本計畫區得申請綠建築容積獎勵。 2. 市府業於107年4月20日新北府城審字第1070713848號公告新北市政府執行綠建築協議書範本與執行方執行規定文字。 3. 另依據施行細則第46條規定應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。 4. 點次調整。	十、本計畫區得依施行細則第48條申請綠建築獎勵。依施行細則第46條或第48條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 依據施行細則第48條規定，明訂本計畫區得申請綠建築容積獎勵。 3. 市府業於107年4月20日新北府城審字第1070713848號公告新北市政府執行綠建築協議書範本與執行方執行規定文字。 4. 另依據施行細則第46條規定應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
申請等級與實際取得等級之獎勵積地板面積法定工程造價之五倍之金額退還。			
十二、為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積5%： (一)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於4公尺，且平均達6公尺。 (二)與建築線距離淨寬度最於6公尺。 (三)基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不棟之相連建築物間之距離應達8公尺。 (四)依內政部「劃設消防活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。	刪除。 刪除理由：考量建築物防災為設計規劃之基本獎勵量，且本點獎勵之與院落、建築退縮等義務與開放空間獎勵之標的無法明確區分，又依施行細則第48條第2項第3款規定，有關提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用，爰刪除本條文。	刪除。 刪除理由：考量建築物防災為設計規劃之基本獎勵量，且本點獎勵之與院落、建築退縮等義務與開放空間獎勵之標的無法明確區分，又依施行細則第48條第2項第3款規定，有關提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用，爰刪除本條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十三、屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築	刪除。 刪除理由：因應重大天然事變災損辦理重建，回歸施行細則第52條通案性規定，爰刪除本條文。	刪除。 刪除理由：依施行細則第52條規定，已有災損相關規定，爰配合刪除本點。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議												
物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。 $A=B \times 10\%$ A：獎勵容積 B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積															
十四、為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積： <table><tr><th>法定開挖率—實際開挖率</th><th>獎勵額—基準容積之</th></tr><tr><td>$\geq 10\%$</td><td>6%</td></tr><tr><td>$\geq 15\%$</td><td>8%</td></tr><tr><td>$\geq 20\%$</td><td>10%</td></tr><tr><td>$\geq 25\%$</td><td>12%</td></tr><tr><td>$\geq 30\%$</td><td>15%</td></tr></table>	法定開挖率—實際開挖率	獎勵額—基準容積之	$\geq 10\%$	6%	$\geq 15\%$	8%	$\geq 20\%$	10%	$\geq 25\%$	12%	$\geq 30\%$	15%	刪除。 刪除理由： 考量永續環境策略，綠色建築設計應逐步轉化為開發義務，且施行細則第48條第2項第2款依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用，爰刪除本條文。	刪除。 刪除理由： 依施行細則第48條有關本點法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者之獎勵規定停止適用，故刪除本點。	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	獎勵額—基準容積之														
$\geq 10\%$	6%														
$\geq 15\%$	8%														
$\geq 20\%$	10%														
$\geq 25\%$	12%														
$\geq 30\%$	15%														
十五、應經新北市都市設計審議會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對都市美學及建築技術貢獻，經公會推薦，	刪除。 刪除理由： 1. 因創新性建築係建築物透過設計之概念，並可回歸市場機制提升其價值，無須再特別獎勵。 2. 創新建築、技術或工法並無具體指標或衡量標準，認定困難，爰予刪除。	依公展條文照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。												

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
並經新北市政府審推獎勵10%。			
—	—	十一、建築基地依第39條之2申請率給或則第48條申請公容性設施，其益捐建之施經本府檢討無性，代繳金，代金算方式如下： $\text{折繳代金} = \frac{\text{公容性樓地板相對應土地持分價值} + \text{興建成本} + \text{管理維護經費}}{\text{捐建容面} / \text{新建樓地板面積} * \text{申請當地平均公告現值} * 1.4}$ (一) 公容性設施樓地板相對應土地持分價值 = $[(\text{捐建容面} / \text{新建樓地板面積}) * \text{申請當地平均公告現值} * 1.4]$ (二) 興建成本 = $\text{捐建樓地板面積} * \text{營建費用}$ (三) 營建費用單	依市都委會專案小組初步建議意見修正後通過。 修正理由： 修正誤植文字。 修正後條文： 十一、建築基地依第39條之2申請率給或則第48條申請公容性設施，其益捐建之施經本府檢討無性，代繳金，代金算方式如下： $\text{折繳代金} = \frac{\text{公容性樓地板相對應土地持分價值} + \text{興建成本} + \text{管理維護經費}}{\text{捐建容面} / \text{新建樓地板面積} * \text{申請當地平均公告現值} * 1.4}$ (一) 公容性設施樓地板相對應土地持分價值 = $[(\text{捐建容面} / \text{新建樓地板面積}) * \text{申請當地平均公告現值} * 1.4]$ (二) 興建成本 = $\text{捐建樓地板面積} * \text{營建費用}$ (三) 營建費用單

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
		北新計同及表價方 新更換共項基準核算。經新辦及使空維護 參照市變列項基準核算。經新辦及使空維護 價參都利提擔額營建費則依市政公益設施或維護 市權畫負擔金中基式管理費北理供用間經費辦理。之公益 (四)管費則依市政公益設施或維護 (五)捐建之公益 設施面積應依法規定留設之機車停車位面積。 變更理由： 1. 本點新增。 2. 為提升居住環境品質、形塑都市景觀，以鼓勵民間加速都市更新，配合施行細則修訂增列適用第39條之2容積敘給規定，並敘明其捐贈之公益設施經費設置金及其計算方式。 3. 另施行細則第48條規定，為促進公益設施，以提升公共服務效能及改善生活品質，倘地區支聯審暫無之繳納代金	現值單價 *1.4。 (二)興建建物容面費 捐建樓地板營建費 積用單價。單 (三)營建費用單 價參照新北新計同及表價方 市權畫負擔金中基式為準。經新辦及使空維護 (四)管費則依市政公益設施或維護 北理供設管理費 (五)捐建之公益 設施代金應依法規定留設之機車停車位 修正後變更理由： 1. 本點新增。 2. 為提升居住環境品質、形塑都市景觀，以鼓勵民間加速都市更新，配合施行細則修訂增列適用第39條之2容積敘給規定，並敘明其捐贈之公益設施經費設置金及其計算方式。 3. 另施行細則第48條規定，為促進公益設施，以提升公共服務效能及改善生活品質，倘地區支聯審暫無之繳納代金

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議						
		金由市府統籌運用，以提供公共服務使用。	倘地區收支審需納代運共，生活品質、建物聯無之繳納，其代運共，申請財物暫無之繳納，其代運共，市府有評估服務可式，統籌共，公評共，亦可式，統籌共，小關公，金由市府提供，求代金由市府提供，代金由市府提供，服務使用。						
整併(099/10/15)擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案 乙種工業區加速開發獎勵 十一、為鼓勵本計畫區內乙種工業區土地合理利用及加速開發，特訂定獎勵措施： (一)建築物作下產總樓地使用面積50%以上並經台北市縣政府審議通過增加樓積： 1. 符合促進產業升級之策略性重要產業。 2. 行政院文建會訂定之產業標準使用樓之，但百分之十以上之樓地	十二、為鼓勵本計畫範圍內乙種工業區加速投資、強化地業升級，得依下列規定予容積獎勵： (一)容積獎勵項目及額度 <table><tr><th>獎勵項目</th><th>認定標準</th><th>獎勵額度上限</th></tr><tr><td>△F1新增投資</td><td>1. 申請人其新增資金(不含土地價款)超過4.5億元者，每公頃再增加投資1元，得增加容積率1%。 2. $\Delta F1 = [(T - A \times 4.5 \text{ 億元}) / (A \times 0.1 \text{ 億元})] \times 1\%$ △F1：新增</td><td>15</td></tr></table>	獎勵項目	認定標準	獎勵額度上限	△F1新增投資	1. 申請人其新增資金(不含土地價款)超過4.5億元者，每公頃再增加投資1元，得增加容積率1%。 2. $\Delta F1 = [(T - A \times 4.5 \text{ 億元}) / (A \times 0.1 \text{ 億元})] \times 1\%$ △F1：新增	15	十二、本計畫區適用新北市工業區方案，並以繳納金容積獎勵。 變更理由： 1. 整併99年10月15日發布實施之「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」案。 2. 惟配合施行細則修法及市府政策，為積極提供產業投資間，本府獎勵工業區加速開發獎勵規定。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
獎勵項目	認定標準	獎勵額度上限							
△F1新增投資	1. 申請人其新增資金(不含土地價款)超過4.5億元者，每公頃再增加投資1元，得增加容積率1%。 2. $\Delta F1 = [(T - A \times 4.5 \text{ 億元}) / (A \times 0.1 \text{ 億元})] \times 1\%$ △F1：新增	15							

現行條文	公展條文			依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
增加地應於執核內變項 其樓面標示使用五年內 建之面積確標內，於使 及建面積確標內，於使 積興板明建築照發執不更目。 (二)符合第(一)項規定之建築物，且開模超過3000平方公尺以上者，得再建積，獎勵之5%。		投資增加積額 投許之獎勵 度。 T = 新增投資金額(億元) A = 申請基地面積(公頃)			
	△ F2 能源管理	1. 提升能源效率，藉由使用之與能使用推動，達到經環善的目標。 2. 檢核指標： (1) 取得「ISO 50001 能源管理系統」證書者，給1%。 (2) 設置太陽光電設廠於屋頂且面積佔可設置區域50%以上者，給2%。 (3) 取得中央主管	5%		

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
	機「整合型太陽光電設備」者，依「整合型太陽光電設備獎勵辦法」辦理，核給2%。 (一)相關申請、認定及檢核辦法由本府經濟發展主管機關另訂之。 變更理由： 參酌經濟部為促進產業發展所訂之「變積獎勵項目及「變更土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫(增訂土地使用分區管制要點第十五區管制要點之一點土城編定工業區容積獎勵規定)案」修訂本案乙種工業區加速開發相關獎勵內容。		
十六、建築基地符合前述各項獎勵條件，同時適用獎勵之面積及容積轉移，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%： (一)距捷運車站用地或火車站周邊300公尺內之建	十一、建築基地符合前述各項獎勵條件，同時適用獎勵之面積及容積轉移，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%： (一)距捷運車站用地或火車站周邊500公尺內之建	十三、建築基地符合前述各項獎勵條件，同時適用獎勵之面積及容積轉移，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%： (一)距捷運車站用地或火車站周邊500公尺內之建	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
築基地，不準得超過基100%。 (二)距捷運車站用地或火車站周邊300公尺內之建築基地，不得超過基80%。 (三)建築基地地跨前二款範圍者，應依建於各該範圍內核該積算，建築獎勵及之總和。 都市更新條例獎勵、鋼筋混凝土、放射性污染、捷運相關法規或放寬之限制。	築基地。新建獎(二)「都市更新條例」施行細則之獎勵、鋼筋混凝土、放射性污染、拆除重建或捷運系統使用或地下處理及「越區」增加新建築基地跨前二款範圍者，應依建於各該範圍內核該積算，建築獎勵及之總和。 (三)建築基地地跨前二款範圍者，應依建於各該範圍內核該積算，建築獎勵及之總和。 變更理由： 1. 施行細則第47條已訂定容積獎勵上限，故距離捷運車站或火車站周邊500公尺以內之建築基地土管容積獎勵及容積移轉之總和上限為基準容基之60%，爰配合修正相關文字。 2. 明確敘明不受本條文容積獎勵上限限制之相關法令規定。 3. 點次調整。	築基地。建前範圍者，應依建於各該範圍內核該積算，建築獎勵及之總和。 (二)「大眾捷運系統工程使用土地或地下處理及「越區」增加新建築基地跨前二款範圍者，應依建於各該範圍內核該積算，建築獎勵及之總和。 (三)施行細則第47條容積獎勵除規定。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 為避免施行細則與土管規定競合，爰獎勵上限應排除施行細則第47條第2項容積獎勵上限之規定，並刪除容積獎勵上限除外之複性規定。	
十七、下列地區或	十三、除依施行細	十四、本計畫區內	依市都委會專案小

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
建築應先經新北市政府都市設計審議會依「新北市政府都市設計審議會審議通過後方得建造執照」審議通過後方得建造執照： (一)申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺。 (二)廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 平方公尺以上者。 (三)工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。 (四)都市更新單元。 (五)申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。 (六)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。 (七)樓地板面積 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。 (八)採立體多目標使用之公	則第 45 條規定，下列地區或建築應先經都設會審議通過後方得核准建造執照： (一)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。 (二)古蹟保存區及其毗鄰地區（毗鄰地區範圍詳第五之(三)之 4 點）。 (三)其他經都設會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。 變更理由： 1. 施行細則第 45 條已有都市設計審議通案性規定，爰刪除重複性規定，僅保留特殊性規定。 2. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 3. 依建造執照實際申辦程序修正文字。 4. 另保留通案性土管及中港及丹鳳細部計畫規定需都市設計審議地區。 5. 點次調整。	除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過： (一)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。 (二)古蹟保存區及臨古蹟保存區之建築基地（詳附圖四）。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 施行細則第 45 條已有都市設計審議通案性規定，爰刪除重複性規定，僅保留特殊性規定。 3. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 4. 有關建造執照之申請與核准，因建築法已有相關規定，且考量實務執行程序，都市設計審議與建造執照申請得予同時併行，故依建造執照實際申辦程序修正文字。	組初步建議意見通過。

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
共設施用地建築申請建築在面積6,000平方公尺以上者。其他經新設計畫會新公、或 (九)其市審認定市之特定公共工程。			
十八、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等用地，應留置面積1/2以上，其基地面積扣除法令規定之綠化後，應以植樹、植木、置行道、及實達花草者，實種樹木，參基地計範化屋頂等。地化。	十四、基地綠化除依第43條規定辦理，植樹深度，應大於0.6公尺；面積36平方公尺以上，應再植喬木，其樹冠淨高，應達2.5公尺；穴徑，應小於1.5公尺；穴深，應小於1.5公尺；但經本會決議者，得依本條文第一項與第43條規定，予以刪除。 變更理由： 1. 考量本條文第一項與第43條規定相同，爰予刪除。	十五、基地綠化除依第43條規定辦理，植樹深度，應大於0.6公尺；面積36平方公尺以上，應再植喬木，其樹冠淨高，應達2.5公尺；穴徑，應小於1.5公尺；穴深，應小於1.5公尺；但經本會通過者，得依其議。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 考量本條文第一項與第43條規定相同，爰予刪除。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
草樹木部分深應公植於面積36平方公尺以上每種1株，其樹冠高公樹得公不1.5經市都委會另議決辦理。	2. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議會」修正為「新北土地開發許可審議會」，並以簡稱替代。 3. 點次調整。	除。 3. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議會」修正為「新北土地開發許可審議會」，並以簡稱替代。 4. 統一授權都審除外文字。	
十九、住宅區建築基地地下室開挖率不得超過70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過10%。公共設施用地之開挖率，依新北市政府審議決	十五、各土地及公共設施用地應依第37條及第50條規定辦理。公共設施用地之開挖率，經都審會審議通過者，得受前項之限制。 變更理由： 1. 各土地使用分區之法定開挖率，回歸施行細則第37條規定。 2. 公共設施用地之法定開挖率，依第50條規定，且原計	十六、各土地及公共設施用地應依第37條及第50條規定辦理。公共設施用地之開挖率，經都審會審議通過者，得依其決議辦理。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 各土地使用分區之法定開挖率，回歸施行細則第37條規定。 3. 公共設施用地之法定開挖率，依第50條規定，且原計	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
過者，得不受前項規定之限制。	已規定公共設施開挖率得提經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議得不受施行細則之規定，考量公共設施用地係提供公共服務使用，爰保留本規定。 3. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並簡稱替代。 4. 點次調整。	已規定公共設施開挖率得提經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議得不受施行細則之規定，考量公共設施用地係提供公共服務使用，爰保留本規定。 4. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並簡稱替代。 5. 統一授權都審除外文字。	
二十、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯存及涵養，避免造成逕流擴大，逕流應設置足量之雨水貯留養分相關設施，有範圍、送施範圍、送施範圍標準，由政府訂定之。前項增設雨水貯留養分相關設施，得不得入容積。	刪除。 刪除理由： 透保水相關規定回歸「透水保水自治條例」及「透水保水技術規則」之規定，爰刪除本條文。	刪除。 刪除理由： 透保水相關規定回歸「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」之規定，爰刪除本條文。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
二一、建築基地屬本要點第七點應經新北市政府核准後，方可建造執照。	刪除。 刪除理由： 推廣屋頂綠化及綠能設施或設備為全市性原則，爰刪除本條文回歸施行細則。	依公展條文照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議會同意者，不在此限。前項所稱綠能係指下列設施而言： (一)屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質，以種植植物，創造綠空間。 (二)太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 2 公尺以下，得免依建築法規申請雜項執照之太陽光電設備。為達示範效果，公共(有)建築物新建、改建、增建、時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點日發布實施之日起一年內提送至主管機關。	則第 44 條規定辦理。		
整併 (102/04/18) 變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣	十六、為塑造新莊路廟街風貌，新莊路兩側地區應檢討符合下列規定。 (一)面臨新莊路	十七、為塑造新莊路廟街風貌，新莊路兩側地區應檢討符合下列規定。 (一)面臨新莊路	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
場用地為廣場用地、溝渠使用分區、為塑造新街路風貌，新街路兩側地區應符合下列規定。 (一) 面臨新莊路(自新莊路152巷及5-1號街至利濟街)之附屬建築基地(其重建應依下列規定辦理)： 1. 為營造整體牌樓風貌，路立層或高進度以下須進設計以基原為，型考之設合特元建色表磚子牆泥；山牆為主；洗石子；鑄鐵欄杆)。建築物各應調，且正立應與牌樓正立開樓過之屋頂板，應有設使	(自新莊路152巷及5-1號街至利濟街)之附屬建築基地(其重建應依下列規定辦理)： 1. 為營造整體牌樓風貌，路立層或高進度以下須進設計以基原為，型考之設合特元建色表磚子牆泥；山牆為主；洗石子；鑄鐵欄杆)。建築物各應調，且正立應與牌樓正立開樓過之屋頂板，應有設使 2. 建築物正立開樓過之屋頂板，應有設使	(自新莊路152巷及5-1號街至利濟街)之附屬建築基地(其重建應依下列規定辦理)： 1. 為營造整體牌樓風貌，路立層或高進度以下須進設計以基原為，型考之設合特元建色表磚子牆泥；山牆為主；洗石子；鑄鐵欄杆)。建築物各應調，且正立應與牌樓正立開樓過之屋頂板，應有設使 2. 建築物正立開樓過之屋頂板，應有設使	

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
各向立面均應整體協調，且正立面應與牌樓正立樓面設計協調。建築物正立樓面之線與牌樓正立樓面之線應有設置於騎樓之空間，以設置於騎樓之空間為原則（附圖二）。 2. 建築物正立樓面之線與牌樓正立樓面之線應有設置於騎樓之空間，以設置於騎樓之空間為原則（附圖二）。 3. 建築物正立樓面之線與牌樓正立樓面之線應有設置於騎樓之空間，以設置於騎樓之空間為原則（附圖二）。 4. 為塑造整體尺，廟街及風貌，路應應退縮至2.5公尺，再設置寬度至3.52公尺之騎樓，騎樓設置依辦理（附圖三）。騎樓應設置柱，不得採空留設，以實際面積乘以1.2倍核計獎勵容積。	整體水平規線得以延伸，立面上招於之空間（附圖七）。 3. 建築物正立樓面之線與牌樓正立樓面之線應有設置於騎樓之空間，以設置於騎樓之空間為原則（附圖七）。 4. 為塑造整體尺，廟街及風貌，路應應退縮至2.5公尺，再設置寬度至3.52公尺之騎樓，騎樓設置依辦理（附圖八）。騎樓應設置柱，不得採空留設，以實際面積乘以1.2倍核計獎勵容積（附圖九）。 (二) 為塑造慈祐宮前正面之視覺軸線，提供舒適的步行環境，並營造廟埕廣場，利濟街東側退縮至6公尺，西側退縮至4公尺，於商業區以實際	整體水平規線得以延伸，立面上招於之空間（附圖八）。 3. 建築物正立樓面之線與牌樓正立樓面之線應有設置於騎樓之空間，以設置於騎樓之空間為原則（附圖八）。 4. 為塑造整體尺，廟街及風貌，路應應退縮至2.5公尺，再設置寬度至3.52公尺之騎樓，騎樓設置依辦理（附圖九）。騎樓應設置柱，不得採空留設，以實際面積乘以1.2倍核計獎勵容積（附圖十）。 (二) 為塑造慈祐宮前正面之視覺軸線，提供舒適的步行環境，並營造廟埕廣場，利濟街東側退縮至6公尺，西側退縮至4公尺，於商業區以實際	

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
(附圖四)。 (二)為塑造慈祐宮正面之視覺軸線，提供舒適的步行環境，並營造廟埕廣場，利濟街東側退縮至少 6 公尺建築，西側退縮至少 4 公尺建築(附圖五)。退縮人行道於商業區以實際退縮留設面積乘以 2.64 倍核計獎勵容積；於住宅區以實際退縮留設面積乘以 1.8 倍核計獎勵容積(附圖四)。為提供廟側活動空間，慈祐宮東側臨新莊路 214 巷間之基地開發應將法定空地集中留設臨新莊路及古蹟保存區(附圖五)。 (三)為塑造古蹟周邊地區景觀意象，臨古蹟保存區之建築立面應以暖色為主，並納入相鄰古蹟元素設計建物外觀、法定空地等，以與古蹟立面協調。 (四)為延續地方歷史記憶，臨接挑水巷(新莊路 278 巷)、「米市巷」(新莊路 387 巷)、「戲館巷」(新莊路 359 巷)(附圖六)之建築基地，其基地之	退縮留設面積乘以 2.64 倍核計獎勵容積；於住宅區以實際退縮留設面積乘以 1.8 倍核計獎勵容積(附圖九)。為提供廟側活動空間，慈祐宮東側臨新莊路 214 巷間之基地開發應將法定空地集中留設臨新莊路及古蹟保存區(附圖十)。 (三)為延續地方歷史記憶，臨接挑水巷(新莊路 278 巷)、「米市巷」(新莊路 387 巷)、「戲館巷」(新莊路 359 巷)(附圖十一)之建築基地，其基地之開放空間應配合既有鋪面形式協調設計。 (四)新莊路建築退縮以 2.5 公尺為原則，該退縮寬度及相關建築立面設計，得經都會審議同意做必要之調整；惟建築退縮不足 2.5 公尺者不予獎勵並考量相鄰基地之連通性。 變更理由： 1. 整併 102 年 4 月 18 日發布實施之「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計	實際退縮留設面積乘以 2.64 倍核計獎勵容積；於住宅區以實際退縮留設面積乘以 1.8 倍核計獎勵容積(附圖十)。為提供廟側活動空間，慈祐宮東側臨新莊路 214 巷間之基地開發應將法定空地集中留設臨新莊路及古蹟保存區(附圖十一)。 (三)為延續地方歷史記憶，臨接挑水巷(新莊路 278 巷)、「米市巷」(新莊路 387 巷)、「戲館巷」(新莊路 359 巷)(附圖十二)之建築基地，其基地之開放空間應配合既有鋪面形式協調設計。 (四)新莊路建築退縮以 2.5 公尺為原則，該退縮寬度及相關建築立面設計，得經都會審議同意做必要之調整；惟建築退縮不足 2.5 公尺者不予獎勵並考量相鄰基地之連通性。 變更理由： 1. 整併 102 年 4 月 18 日發布實施之「變更新莊都市計畫(中港及丹	

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
開放空間與街道傢俱，應融入上述巷、路、歷史典故、鋪面等元素，協調設計。 (五)新莊路以2.5公尺為原寬度，得經審議後，新審議之建築退縮2.5公尺，並予獎勵。不量樓空性。	畫(新莊廟街周邊地區)部分住宅及廣場用地、道路用地、廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地及增設管定。 2. 考量(三)屬原則性規定，未有相關執行依據，爰予以刪除。 3. 考量本條文係針對廟街建築設計，爰得經審議委員會同意修正為「都設會」。	鳳(地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區)部分住宅及廣場用地、道路用地、廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地及增設管定。 2. 考量原第1項第3款屬原則性規定，未有相關執行依據，爰予以刪除。 3. 考量本條文係針對廟街建築設計，爰得經審議委員會同意修正為「新北市政府」，並簡稱替代。	
整併(091/06/17)變更新莊都市計畫(配合新莊廟街體改造計畫)(部分停車場用地、住宅區商業區為市場用地)案 十五、新莊廟街旁由停車場用地變更為商業區(新莊區文德段525、526、527、529及530地號土地)(附圖一)，於申請建築時需留積百分之十之土地，供公共使用，並由土地所有權人，惟該土地不需捐贈予市政府。	十七、新莊廟街旁由停車場用地變更為商業區(新莊區文德段525、526、527、529及530地號土地)(附圖一)，於申請建築時需留積百分之十之土地，供公共使用，並由土地所有權人，惟該土地不需捐贈予市政府。	十八、新莊廟街旁由停車場用地變更為商業區(新莊區文德段525、526、527、529及530地號土地)(附圖三)，於申請建築時需留積百分之十之土地，供公共使用，並由土地所有權人，惟該土地不需捐贈予市政府。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
並由土地所有權人興闢，惟該部分土地不需捐贈予新北市政府。文德段343、344、488、500、501、512、517、519、520、525、526、527、528、529、530地號都市設計準則如下： (一)本案都市設計審查範圍如十一所示。 (二)建築物之招牌看板需與新莊廟街設置高度、寬度、形式、顏色與材質一致。 (三)建築物之固定式雨陽棚需與新莊廟街設置高度、寬度、形式、顏色與材質一致。 (四)道路鋪面工程需與新莊廟街道路鋪面、顏色與材質一致。 (五)有關建築物之興建應經「都市設計及土地使用開發許可審議會」審議通過後，始得核准建造執照。	變更理由： 1. 整併91年6月17日發布實施之「變更新莊都市計畫(配合新莊廟街整體改造計畫)(部分停車場用地、住宅區為商業區及部分商業區為市場用地)案」規定。 2. 考量原都市設計審議原則並無特殊規定，且文德段500、501、511、517、519、520、528刻正辦理公辦都市更新，亦需辦理都市設計審議，另市場用地面積約0.27公頃，依施行細則第46條規定倘工程預算達3000萬之公有建築物則需辦理都市設計審議，爰刪除都市設計準則及應都設審議相關規定，回歸通案性辦理。	變更理由： 1. 整併91年6月17日發布實施之「變更新莊都市計畫(配合新莊廟街整體改造計畫)(部分停車場用地、住宅區為商業區及部分商業區為市場用地)案」規定。 2. 考量原都市設計審議原則並無特殊規定，且文德段500、501、511、517、519、520、528刻正辦理公辦都市更新，亦需辦理都市設計審議，另市場用地面積約0.27公頃，依施行細則第46條規定倘工程預算達3000萬之公有建築物則需辦理都市設計審議，爰刪除都市設計準則及應都設審議相關規定，回歸通案性辦理。	
整併(083/03/24)變更新莊都市計畫(部分溝渠用地為住宅區及人行步道用地)案變更內容變更明細表載明：建築物背側牆面線與變更完成後計畫溝渠範圍界線之間	十八、計畫道路編號3-2及3-4間溝渠用地二側(位置詳附圖十三)，建築物背側牆面線與溝渠用地界線已達二公尺	十九、計畫道路編號3-2及3-4間溝渠用地二側(位置詳附圖十四)，建築物背側牆面線與溝渠用地界線已達二公尺或	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
距已達二公尺或大於二公尺者，於日後重建時以原址為其牆面線，不足二公尺者，概以溝渠界線為準，退縮至二公尺處方為其牆面線，惟在此限。	或大於二公尺者，於日後重建時以原址為其牆面線，不足二公尺者，概以溝渠界線為準，退縮至二公尺處方為其牆面線，惟在此限。 變更理由： 依83年3月24日發布實施之「變更新莊都市計畫(部分溝渠用地為住宅區及人行步道用地)案」，增列溝渠兩側住宅退縮規定。	大於二公尺者，於日後重建時以原址為其牆面線，不足二公尺者，概以溝渠界線為準，退縮至二公尺處方為其牆面線，惟在此限。 變更理由： 1. 本點新增。 2. 整併83年3月24日發布實施之「變更新莊都市計畫(部分溝渠用地為住宅區及人行步道用地)案」，增列溝渠兩側住宅退縮規定。	
(090/07/11) 變更新莊都市計畫(部分住宅區、部分行水區為抽水站用地)案 三、抽水站用地應自道路境界線至少退縮一公尺建築，且退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	刪除 刪除理由： 依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」第2條第2項第1款規定公共設施用地除市場用地外，應退縮3.52公尺以上設置無遮簷人行道，考量工務局已有較嚴格之騎樓及無遮簷人行道之規定，爰建議刪除。	依公展條文照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
(096/10/31) 變更新莊都市計畫(土地使用管制要點)(配合中港大排水廊環境改造計畫)案 十一、為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，凡基地面積超過1000平方公尺自願無償	刪除。 刪除理由： 1. (098/12/25) 變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一段)已載明配合容積移轉自治條例當時在議會審查，於條文中明訂99年7月1日刪除本點。	依公展條文照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

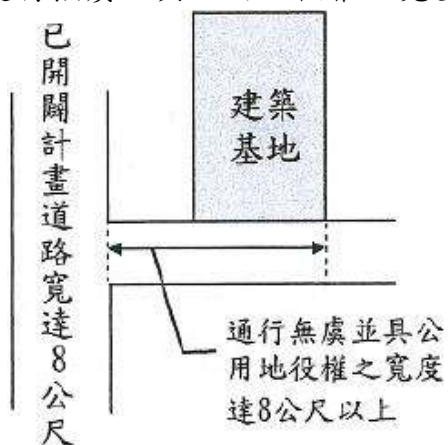
現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
捐贈公共設施用地者，得增加興建之樓地板面積。 (一) 捐贈土地屬都市計畫公共設施用地且與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍。 (二) 捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍，乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值之比。 (三) 捐贈申請建築基地最近距離300公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，送其建築計畫經臺北縣都市設計審議會審查通過者，得依下列規定予以獎勵： 1. 所捐贈之公共設施應完成內容，由本縣審議會為該得或理為管護。	2. (100/01/17) 變更更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二段)案將相關條文字刪除。		

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議									
2. 所捐空地不得計入法定空地。 3. 獎勵標準：												
<table><tr><td>捐贈項目</td><td>捐贈最小規模</td><td>獎勵樓地板面積</td></tr><tr><td>鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地</td><td> 1. 面積 800 平方公尺以上且有外聯道路。狀整非畸地裡。 2. 形狀方正且屬零或地。 3. 應闢成。贈地積積*150%。 </td><td>捐贈土地面積*容積率*150%</td></tr><tr><td>社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構</td><td> 1. 面積 300 平方公尺以上。地臨二尺以上道路，接度五尺以上。需闢。 2. 基地面十公以道鄰長十公以無興需。 3. 無興闢。 4. 需經 </td><td>捐贈土地面積*容積率*150%</td></tr></table>	捐贈項目	捐贈最小規模	獎勵樓地板面積	鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地	1. 面積 800 平方公尺以上且有外聯道路。狀整非畸地裡。 2. 形狀方正且屬零或地。 3. 應闢成。贈地積積*150%。	捐贈土地面積*容積率*150%	社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構	1. 面積 300 平方公尺以上。地臨二尺以上道路，接度五尺以上。需闢。 2. 基地面十公以道鄰長十公以無興需。 3. 無興闢。 4. 需經	捐贈土地面積*容積率*150%			
捐贈項目	捐贈最小規模	獎勵樓地板面積										
鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地	1. 面積 800 平方公尺以上且有外聯道路。狀整非畸地裡。 2. 形狀方正且屬零或地。 3. 應闢成。贈地積積*150%。	捐贈土地面積*容積率*150%										
社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構	1. 面積 300 平方公尺以上。地臨二尺以上道路，接度五尺以上。需闢。 2. 基地面十公以道鄰長十公以無興需。 3. 無興闢。 4. 需經	捐贈土地面積*容積率*150%										

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
地業主管 目事主機關 同意。 (四)為配合中港大 排河廊環境改 造計畫，捐贈 土地為本計畫 區內「廣二」 公共設施用地，且經申請 建築基地屬本 計畫區並經都 市設計委員會 審議通過，且 於97年12月31 日前辦理者， 得再增加獎勵 之樓地板面積 為上述第 (一)、(二) 款計算之值乘 0.5倍。			
二二、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。	十九、本要點若執 行上有疑義 時，得經新 北市都市計 畫委員會依 計畫審議原 意討論解釋 後據以執 行。 變更理由： 點次調整。	二十、本要點若執 行上有疑義 時，得經新 北市都市計 畫委員會討 論解釋決議 後據以執 行。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 依實際執行方式 修正文字	依市都委會專案小 組初步建議意見通 過。
二三、本計畫區內 土地及建築 物之使用應 依本要點之 規定辦理， 本要點未規 定者，適用 其他有關法 令規定。	刪除 刪除理由： 本要點第1點已有 相關規定，原配合 刪除重複性規定。	刪除 刪除理由： 本要點第2點已有 相關規定，爰配合 刪除重複性規定。	依市都委會專案小 組初步建議意見通 過。

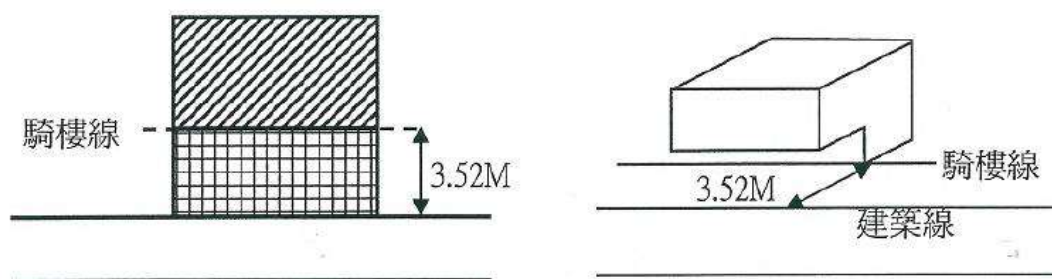
註：72年4月1日發布實施「頭前、西盛工業區細部計畫分區使用管制規則案」規定，計畫範圍內土地及建築物退縮及使用應依照都市計畫法臺灣省施行細則之乙種工業區管制，惟都市計畫法新北市施行細則業於103年5月1日生效，爰有關頭前、西盛工業區細部計畫「乙種工業區」應依前開細則第41條規定各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定，爰頭前、西盛工業區相關退縮依100年1月17日發布實施「變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案土地使用分區管制要點規定辦理，並於本次通盤檢討整併於本要點規定。

依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上之已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上。



附圖一

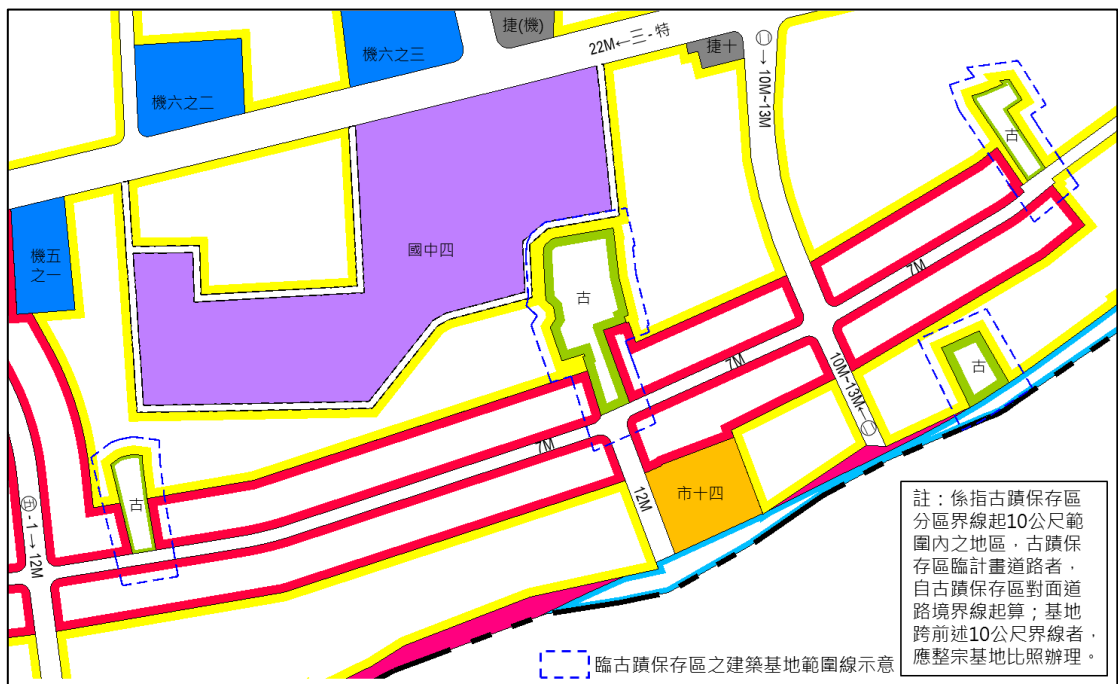
住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及一其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區



附圖二



附圖三



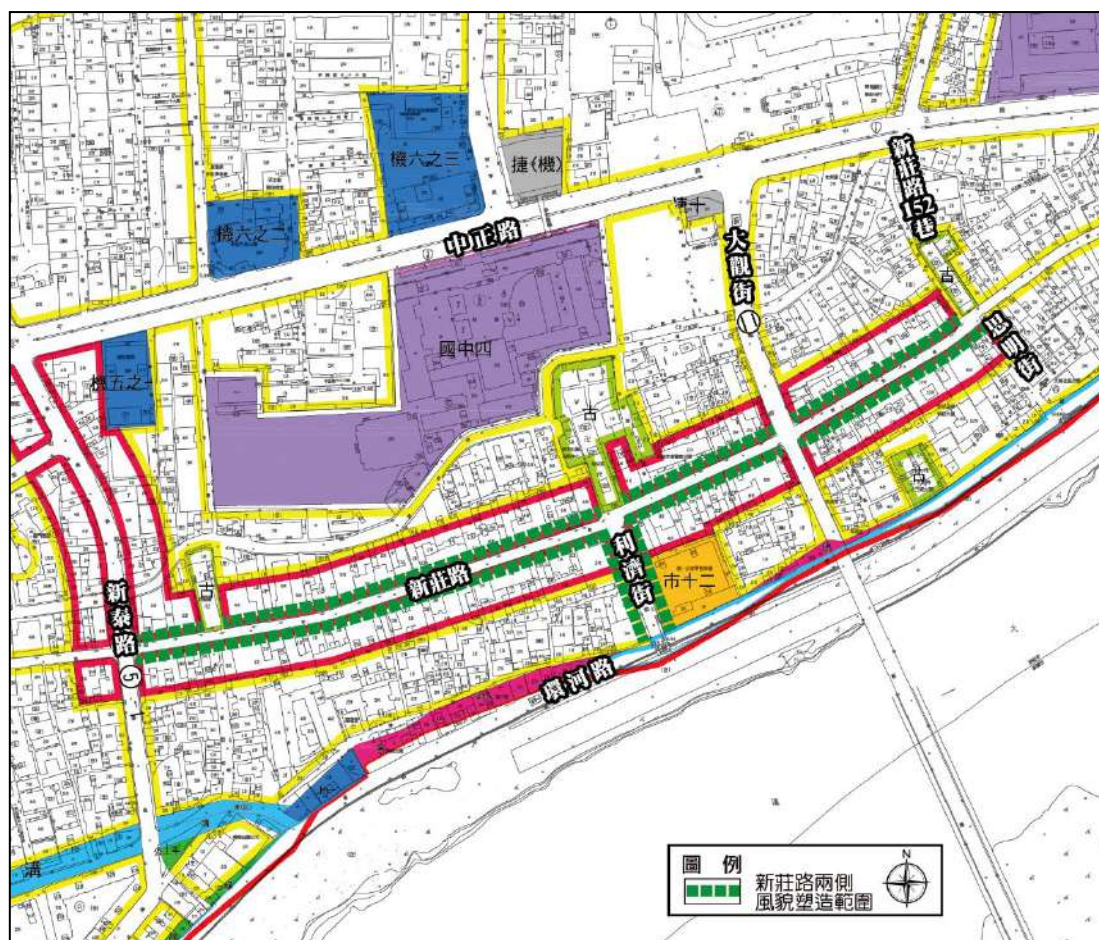
附圖四 臨古蹟保存區之建築基地範圍示意圖



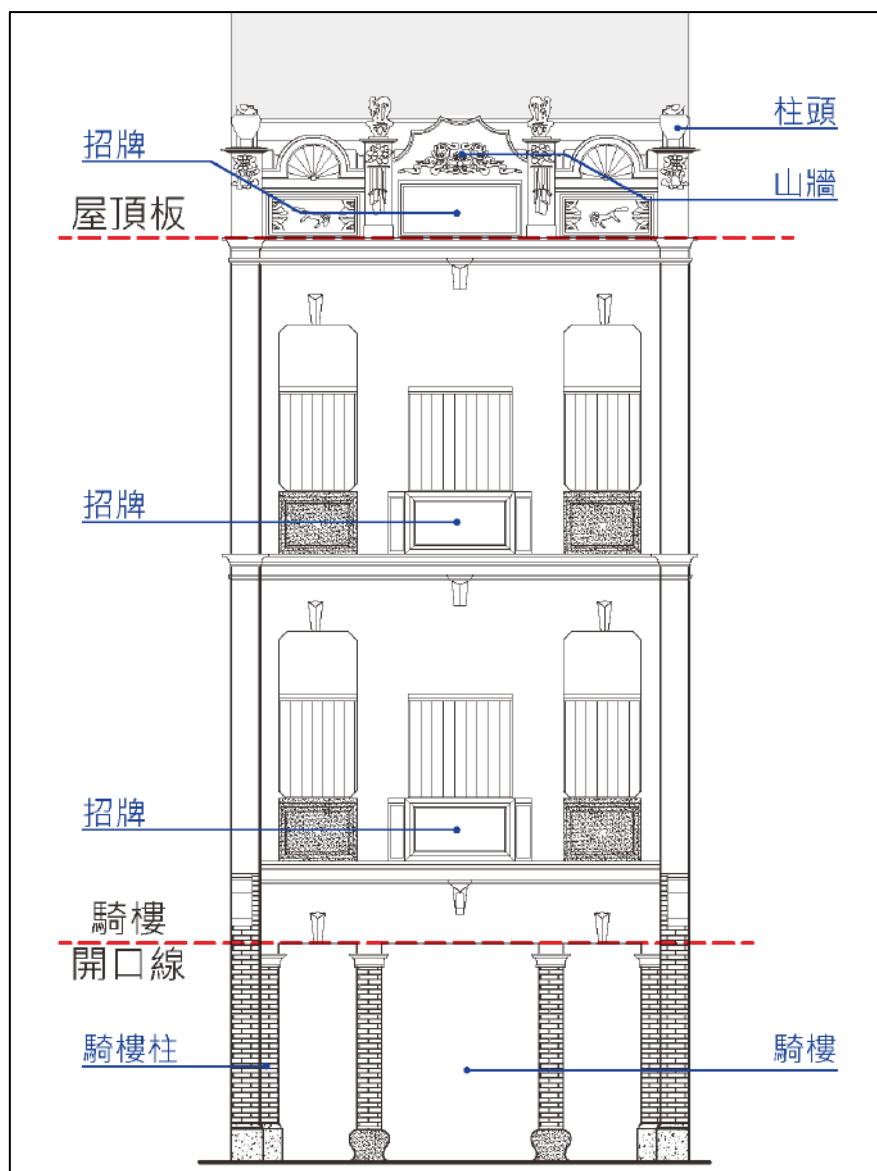
附圖五 人行廣場可供車行範圍示意圖(1)



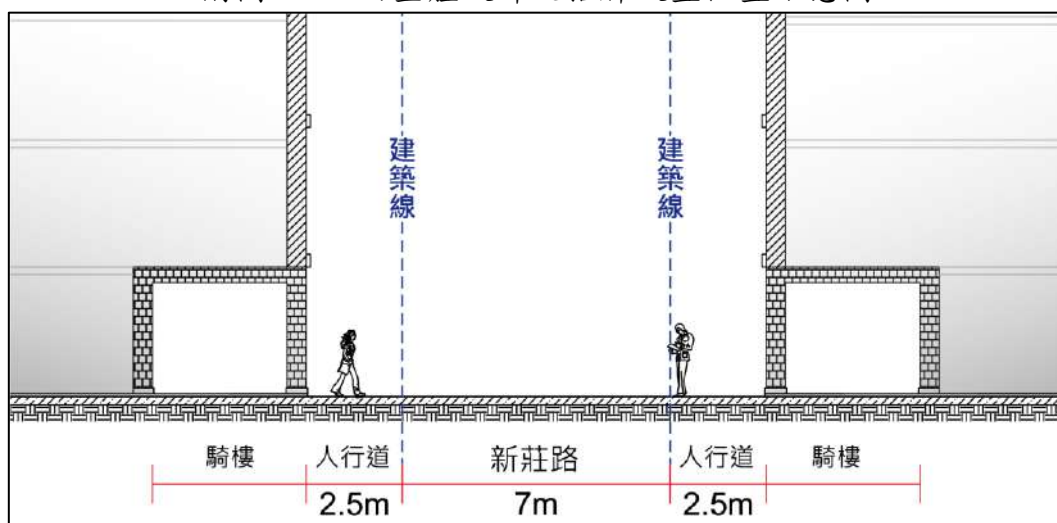
附圖六 人行廣場可供車行範圍示意圖(2)



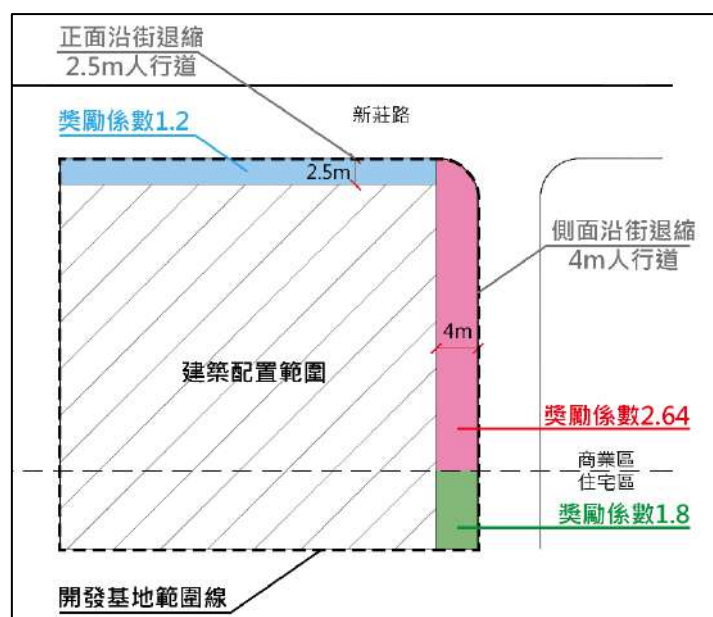
附圖七 新莊廟街及利濟街風貌塑造範圍示意圖



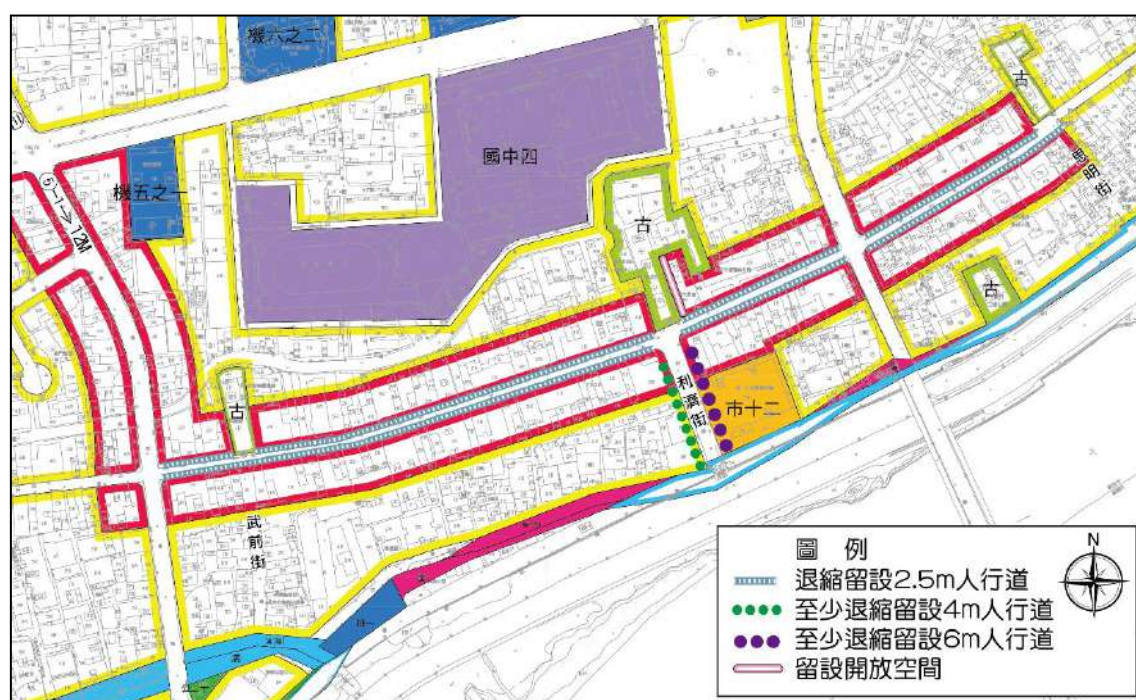
附圖八 立面整體設計及招牌設置位置示意圖



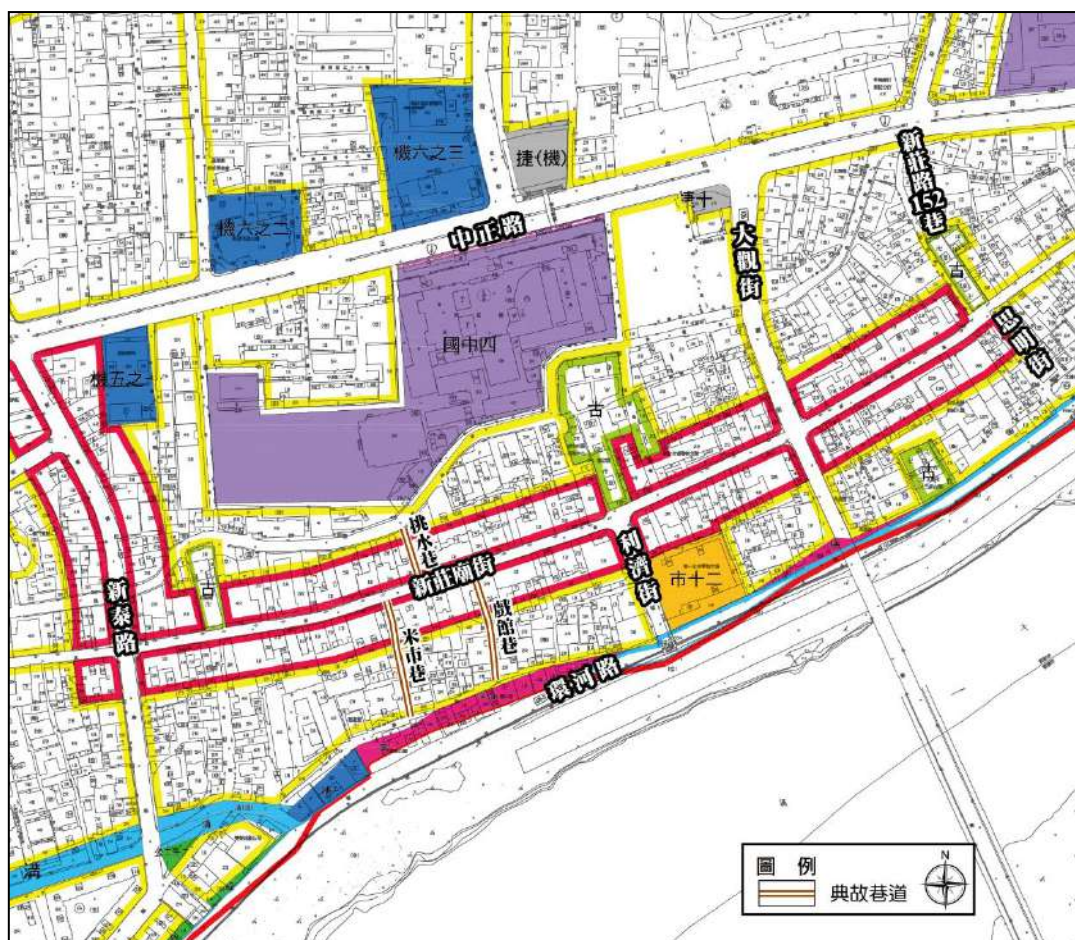
附圖九 新莊廟街留設人行道與騎樓示意圖



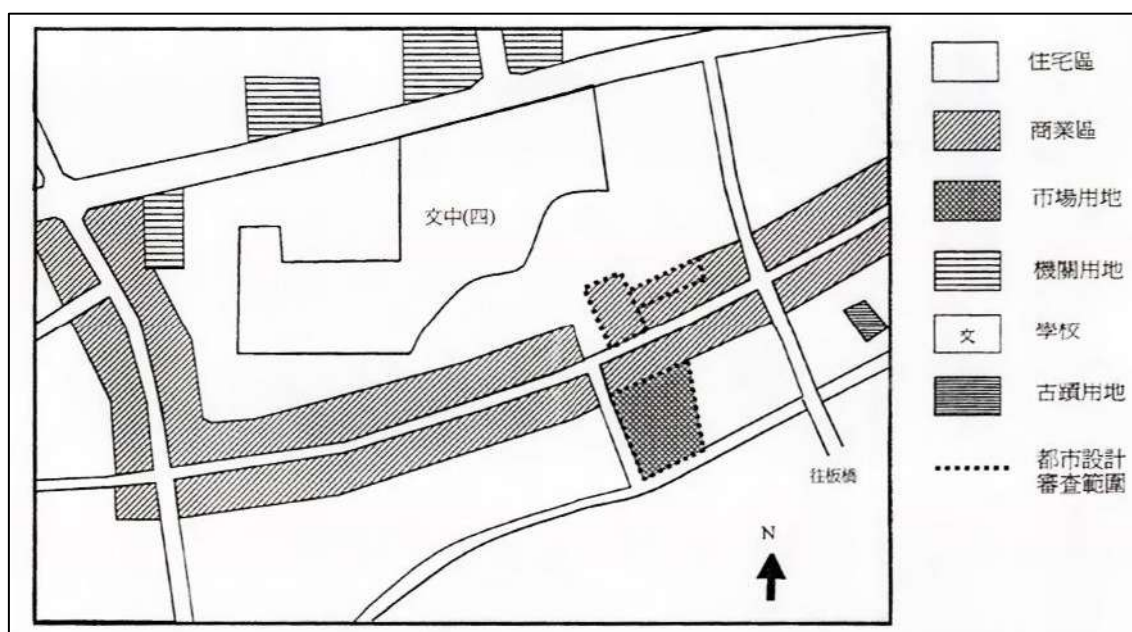
附圖十 新莊廟街及利濟街兩側留設人行道獎勵係數示意圖



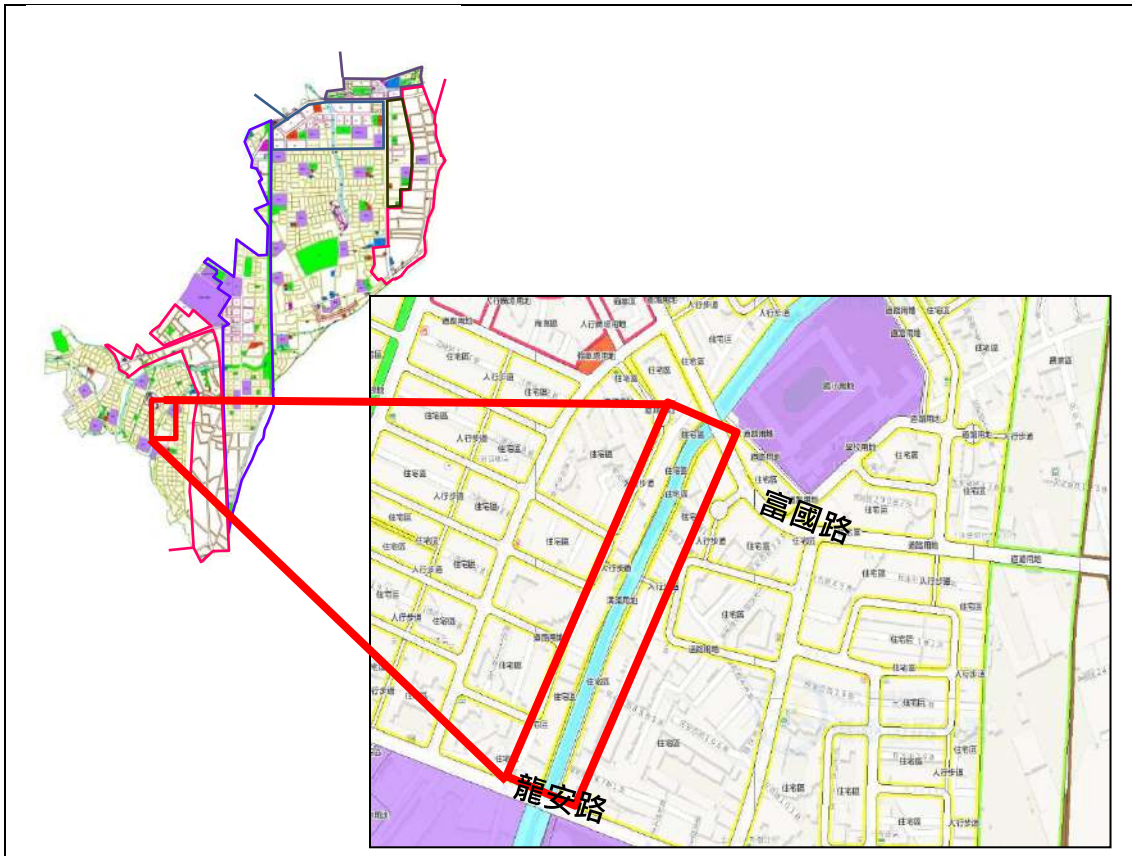
附圖十一 新莊路與慈祐宮前利濟街兩側退縮建築及慈祐宮旁留設開放空間位置示意圖



附圖十二 新莊廟街周邊具有典故巷道位置示意圖



附圖十三 變更新莊都市計畫(配合新莊廟街整體改造計畫)(部分停車場用地、住宅區為商業區及部分商業區為市場用地)都市設計審查範圍圖

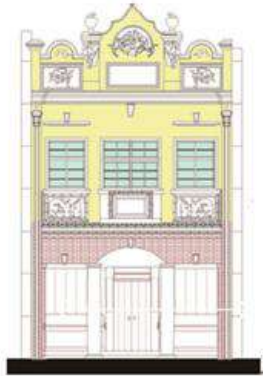
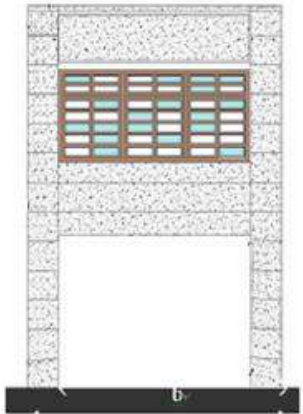


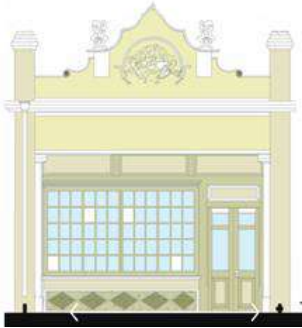
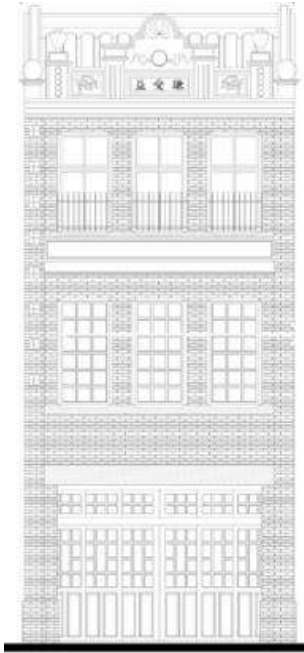
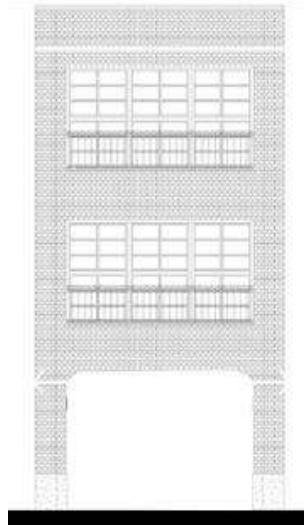
附圖十四 計畫道路編號3-2及3-4間溝渠用地二側位置圖

附件 新莊廟街牌樓立面設計參考示意圖

本計畫提供新莊廟街牌樓立面設計參考，立面設計以呈現地區原建物風貌為原則。

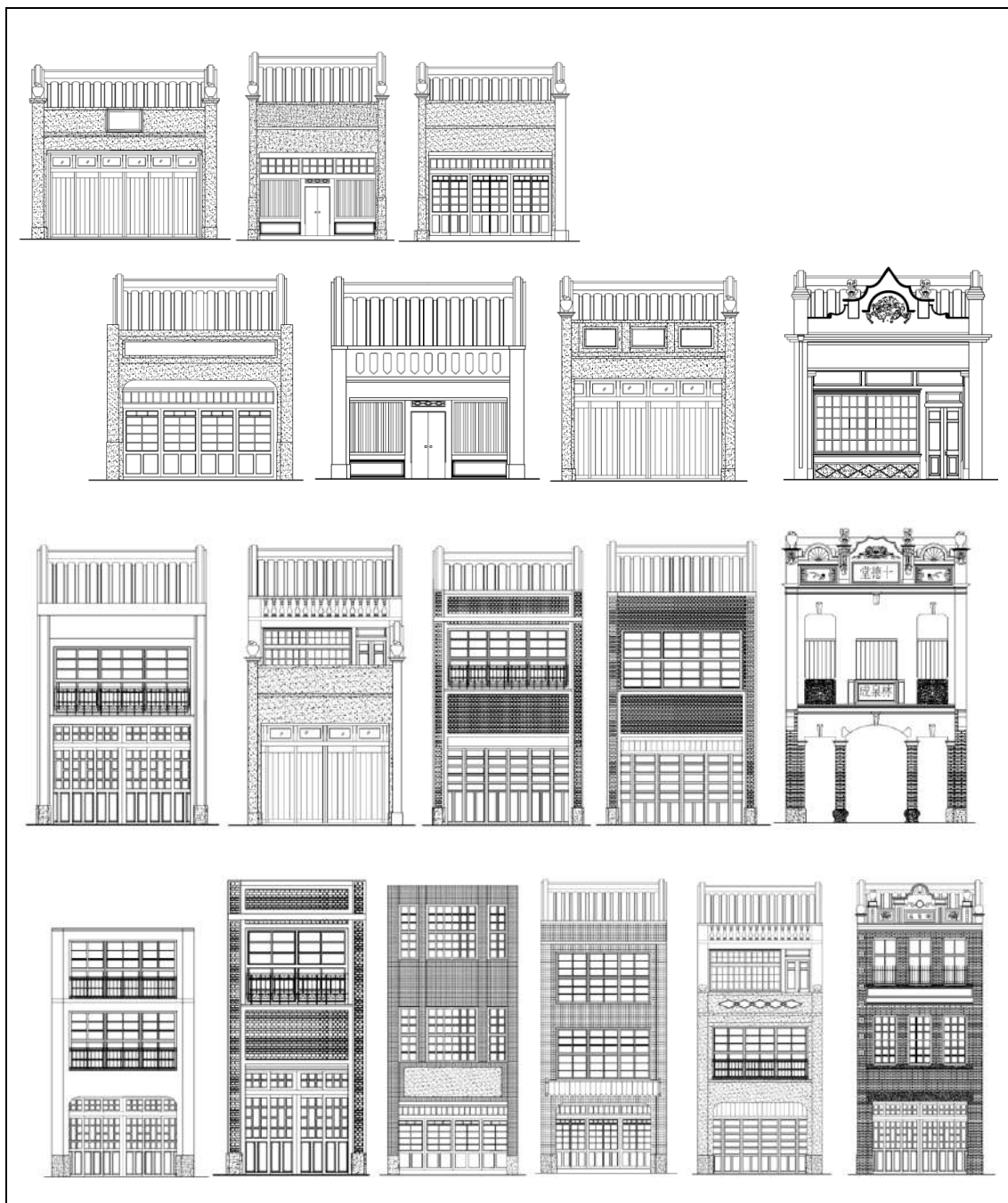
(一) 新莊廟街現況立面經考究以時期、樓層可分為以下六種。

建物立面樣式參考			
	清代一層店屋式樣	日治光復初期 立面式樣	折衷立面式樣
立面景觀元素	■ 立面紅磚造為主，正門以木製材料為主，或類似質感之材料	■ 表面以洗石子、紅磚造為主，山牆為白灰泥塑、洗石子，或類似質感之材料	■ 著重立面窗戶開口形式

建物立面樣式參考			
	日治時期市街改正後 立面式樣	日治光復初期 立面式樣	折衷立面式樣
立面景觀元素	■ 表面以洗石子、紅磚造為主，山牆為白灰泥塑、洗石子，或類似質感之材料	■ 表面以洗石子、紅磚造為主，山牆為白灰泥塑、洗石子，或類似質感之材料	■ 著重立面窗戶開口形式

資料來源：新莊老街騎、牌樓保存方式規劃研究報告書(98.11)，徐裕健建築師事務所。

(二) 新莊廟街立面以前述樣式經建築設計發展出相關立面，供設計參考。



資料來源：新莊老街騎、牌樓保存方式規劃研究報告書(98.11)，徐裕健建築師事務所。

表 2 「本市新莊、龍壽迴龍、三重、蘆洲、五股、泰山、樹林、樹林（三多里地區）、樹林（山佳地區）、永和、土城（頂埔地區）、新店、新店安坑、鶯歌、八里（龍形地區）、臺北港特定區、淡水（竹圍地區）、淡水、三芝、石門、萬里、金山、北海岸、野柳、汐止、瑞芳、平溪、十分、雙溪、澳底、新店水源特定區、坪林水源特定區、深坑、石碇、臺北水源特定區、烏來水源特定區等 36 處都市計畫區土地使用分區管制要點專案通盤檢討」案公民或團體陳情意見表

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市都委會專案小組初步建議意見欄	市都委會決議
			陳情理由	建議事項		
1	林○興	石門都市計畫	內政部法規共用系統土地用分區建蔽率，請更正港埠用地區為 70%		未便採納。 理由： 1. 本案係配合都市計畫法新北市施行細則及本市既有共通性土管要點原則，進行文字、格式、架構等檢討，不涉及個案實質內容調整。 2. 有關陳情人所陳事項涉及個案實質內容調整，將另案納入「變更石門都市計畫(第三次通盤檢討)案」研議。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
2	徐○泉	鶯歌區中正段 111 地號	建築物高度調整	為有關「變更鶯歌都市計畫(第二次通盤檢討案)」，地景「鶯歌石」以南，變更事項，建請部分第一管制分區高度放寬及視角範圍外建築物高度不予管制，懇請惠予辦理。	未便採納。 理由： 1. 本案係配合都市計畫法新北市施行細則及本市既有共通性土管要點原則，進行文字、格式、架構等檢討，不涉及個案實質內容調整。 2. 有關陳情人所陳事項，將另案納入「變更鶯歌都市計畫(第三次通盤檢討)案」內研議。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
3	陳○綸	新莊路商業區段	查本市新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案第 5 案(略以)：「…依指定現有巷	為利本市新莊老街(新莊路段)商業區段)風華再現，不因現況都市計畫道路(7 公尺)導致容	未便採納。 理由： 1. 本案係配合都市計畫法新北市施行細則及本市既有共通性土管要點原則，進行文	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	陳情內容		市都委會專案小組 初步建議意見欄	市都委會 決議
			陳情理由	建議事項		
			道建築者及面積調降，開發價值劣於其他商業區區土地，建議請貴市都市計畫委員會參酌上開同細部計畫案第5點但書之精神，建議補充但書為：「臨新莊路之建築基地，自面前道路通達8公尺以上已開闢計畫道路之路徑，該路徑都市計畫道路含建築基地退縮留設人行道達8公尺以上者，得不受此限」。 有關本市新莊區內臨新莊路(自新莊路152巷及思明街5-1號道路)兩側為商業區(附件附圖一)之建築基地，該新莊路道路為7公尺寬度計畫道路，都市計畫為塑造整體廟街人行尺度及風貌，面臨新莊路基地開發自建建築線退縮留設2.5公尺人行道後，再設置寬度至少3.52公尺之騎樓，故該路未來實際可車及人行寬度為12公尺(7公尺+兩邊各退2.5公	積調降，開發價值劣於其他商業區區土地，建議請貴市都市計畫委員會參酌上開同細部計畫案第5點但書之精神，建議補充但書為：「臨新莊路之建築基地，自面前道路通達8公尺以上已開闢計畫道路之路徑，該路徑都市計畫道路含建築基地退縮留設人行道達8公尺以上者，得不受此限」。	字、格式、架構等檢討，不涉及個案實質內容調整。 2. 「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第二階段】案」業於103年1月23日發布實施，有關所陳事項後續俟新莊區辦理通盤檢討時請陳情人依都市計畫法第19條相關規定以書面載明姓名、地址提出陳情意見。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		市都委會專案小組初步建議意見欄	市都委會決議
			陳情理由	建議事項		
			尺 人 行 道 =7+2.5*2=12)(附件附圖三)。			
4	陳○基 等15人	面臨中和區四號公園之建築基地	面臨中和區四號公園之建築基地免辦理都市計畫審議事宜。		未便採納。 理由： 1. 本案係配合都市計畫法新北市施行細則及本市既有共通性土管要點原則，進行文字、格式、架構等檢討，不涉及個案實質內容調整。 2. 有關所陳事項涉及個案實質內容調整，後續俟該陳情土地所在都市計畫區辦理通盤檢討時請陳情人依都市計畫法第19條相關規定以書面載明姓名、地址提出陳情意見。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。