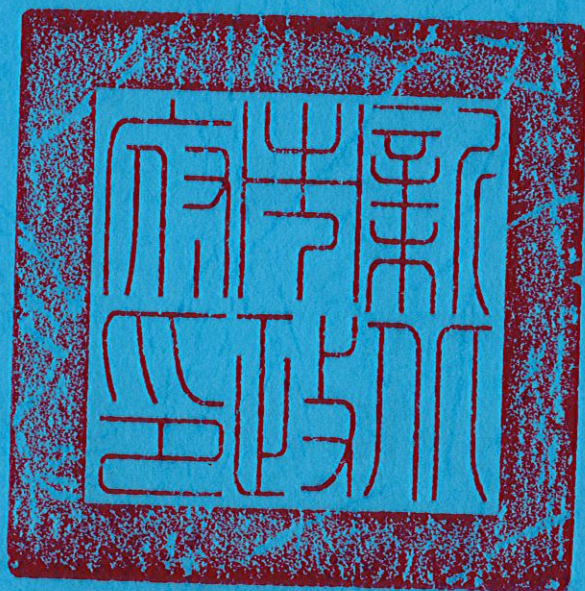


核定實施

變更新莊都市計畫(配合副都市中心
地區)細部計畫(土地使用分區管制
要點通盤檢討)(第二階段)書



擬定機關：新北市政府

中華民國 110 年 8 月

變更新莊都市計畫(配合副都市中心
地區)細部計畫(土地使用分區管制
要點通盤檢討)(第二階段)書

擬定機關：新北市政府

中華民國 110 年 8 月

變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)書

中華民國一一〇年八月

新北市變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)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	
公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	108 年 3 月 20 日至 108 年 4 月 19 日(刊登於 108 年 3 月 20 日聯合報) 108 年 3 月 29 日於新莊區公所舉辦座談會
	公 開 展 覽	108 年 6 月 18 日辦理都市計畫書公開展覽 30 日(108 年 6 月 18 日、6 月 19 日及 6 月 20 日刊登於中國時報)
	公 開 說 明 會	108 年 6 月 24 日上午假新莊區公所 10 樓大禮堂舉辦說明會
公 民 團 體 陳 情 意 見	詳公民或團體陳情意見綜理表(詳如附件一、二、三新北市都市計畫委員會會議紀錄附表)	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	108 年 9 月 20 日新北市都市計畫委員會第 108 次會議 109 年 5 月 15 日新北市都市計畫委員會第 118 次會議 110 年 6 月 18 日新北市都市計畫委員會第 130 次會議審議通過

目錄

壹、緣起與目的	1
貳、法令依據.....	2
參、現行計畫說明	2
肆、計畫範圍.....	3
陸、檢討後計畫	43
柒、其他應表明事項	67

圖目錄

圖 1 「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案計畫範圍示意圖.....	4
--	---

表目錄

表 1 新莊都市計畫(配合副都市中心地區)都市計畫歷次變更發布歷程一覽表..	2
表 2 變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)土地使用計畫面積表.....	5
表 3 變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)土地使用分區管制要點變更內容明細表.....	6

附件一 新北市都市計畫委員會第 108 次會議紀錄

附件二 新北市都市計畫委員會第 118 次會議紀錄

附件三 新北市都市計畫委員會第 130 次會議紀錄

壹、緣起與目的

新莊都市計畫(副都市中心地區)細部計畫於 90 年 12 月 7 日發布實施，總開發面積達 100.287 公頃。依計畫規定採區段徵收、市地重劃及都市更新地區方式整體開發。

新莊副都心地區於 90 年公告實施之細部計畫土地使用分區管制規定，在政府開發副都心政策之調整下，原土管之部份管制內容因不符合市地重劃配地後之土地分割狀況，且有關公共空間之管制亦須加強規範，故配合開發條件，賦予土地發展更具彈性之規範，檢討土地使用分區管制要點，變更都市計畫並於 95 年 11 月 10 日發布實施。

另 103 年 4 月 29 日發布實施之「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，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 日修正該細則部分條文。

考量施行細則係本市土地使用分區管制之上位法規，其部分條文規定與前開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 95 年發布迄今已逾 10 年以上，伴隨時空背景變化，部分要點規定已不符現今管制方式，須配合刪除或調整管制內容，爰辦理「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案。

惟部分土管條文涉及人民陳情(A18、A19 街廓臨中原路側退縮 10 公尺規定)仍需研議，考量本市整體開發區土管執行一致性，爰就通案性土管條文經 109 年 5 月 18 日第 118 次市大會審議通過，於 109 年 6 月 19 日先行核定實施第一階段。A18、A19 街廓臨中原路側退縮 10 公尺規定部分，經研議人民陳情意見後，接續辦理本次第二階段之土地使用管制要點通盤檢討。

貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

參、現行計畫說明

本計畫範圍位屬 90 年 12 月 20 日公告「擬定新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫」，自計畫發布實施迄今，合計共辦理 10 次計畫內容變更(詳表 1)。

表 1 新莊都市計畫(配合副都市中心地區)都市計畫歷次變更發布歷程一覽表

編號	案名	發布日期及文號	備註
一	擬定新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫案	90 年 12 月 17 日九十北府城規字第 450814 號公告，自 90 年 12 月 20 日起發布實施	屬細部計畫性質。
二	變更新莊都市計畫(副都市中心地區)主要計畫(「停四」停車場用地為停車場用地兼供國家電影文化中心使用)案	95 年 9 月 20 日北府城規字第 09506645611 號公告，自 95 年 9 月 25 日起發布實施	屬主要計畫性質。
三	變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案	95 年 11 月 6 日北府城設字第 09507259691 號公告，自 95 年 11 月 10 日起發布實施	屬細部計畫性質。
四	變更新莊都市計畫(副都市中心地區)細部計畫(配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫)案	96 年 3 月 21 日北府城規字第 09601707011 號公告，自 96 年 3 月 26 日起發布實施	屬細部計畫性質。
五	變更新莊都市計畫(含副都市中心地區)(配合中港大排河廊環境改造計畫)案	97 年 2 月 15 日北府城規字第 09700865222 號公告，自 97 年 2 月 25 日起發布實施	屬主要計畫性質，有關細部計畫部分仍需依相關法令規定程序辦理，惟尚

編號	案名	發布日期及文號	備註
			未辦理。
5	變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(臺灣電影文化中心)案	102 年 8 月 12 日北府城都字第 10223185611 號公告，自 102 年 8 月 14 日起發布實施	屬細部計畫性質。
六	變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(『停一』停車場用地修訂土地使用分區管制要點)案	102 年 10 月 3 日北府城都字第 10227034511 號公告，自 102 年 10 月 7 日起發布實施	屬細部計畫性質。
七	變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(部分第一種住宅區及第一種商業區為道路用地)案	102 年 10 月 25 日北府城都字第 10228886941 號公告，自 102 年 10 月 30 日起發布實施	屬細部計畫性質。
八	變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(『停二』停車場用地修訂土地使用分區管制要點)案	102 年 12 月 30 日北府城都字第 10233120401 號公告，自 102 年 12 月 31 日起發布實施	屬細部計畫性質。
九	變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(『國小十三』部分國小用地為機關用地)案	105 年 4 月 13 日新北府城都字第 10505691243 號公告，自 105 年 4 月 15 日起發布實施	屬細部計畫性質。
十	變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)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	109 年 6 月 15 日新北府城都字第 10910965281 號公告，自 109 年 6 月 19 日起發布實施	屬細部計畫性質。

資料來源：本計畫整理至 109 年 6 月。

肆、計畫範圍

本計畫地區位於新莊都市計畫區內，東至思源路西側道路境界線，南至中原路現況十五公尺道路北界，北至中山路(台一號省道南側道路境界線，西與新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫區相銜接，行政區域包含中原里、中隆里、昌平里，計畫面積 100.287 公頃。計畫範圍參見圖 1。



表 2 變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第一階段)土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積(公頃)	百分比(%)	備註
土地使用分區	第一種商業區	14.1555	14.11	
	第二種商業區	25.6110	25.54	
	第一種住宅區	7.1647	7.17	
	第二種住宅區	12.2870	12.25	
	小計	59.2182	59.05	
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地		4.4710	4.46
	公園兼兒童遊樂場用地(供電影文化中心使用)用地		1.0390	1.04
	綠地用地		0.0750	0.07
	停車場用地		2.7500	2.74
	停車場用地兼供電影文化中心使用		1.6460	1.64
	學校用地	文小	5.9590	5.94
		國中	2.9910	2.98
	溝渠用地		2.0340	2.03
	道路用地		19.8898	19.83
	捷運系統用地		0.1200	0.12
	機關用地		0.0940	0.09
	小計		41.0688	40.95
	合計		100.2870	100.00

註：表內面積應依據核定計畫圖實地釘樁分割測量面積為準。

伍、變更內容及理由

一、檢討原則

- (一)依全市整開區土管一致性原則增訂第二點通案法令適用條文。
- (二)明訂臨中原路退縮 10 公尺得辦理容積移轉，且土地下方不得開挖、地上應淨空，無償供道路使用，另刪除原簽訂協議書規定，以簡化程序、提高行政效能。

二、變更內容

原條文 28 點，本次修訂後土地使用分區管制要點共 29 點，修正內容詳表 3。

表 3 變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)土地使用分區管制要點變更內容明細表

第一階段發布實施條文					新條文				變更理由			
第一點 本要點依都市計畫法第 22 條規定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。												
					第二點 本計畫區內土地及建築物除應依都市計畫法、施行細則規定辦理外，前開未規定者，適用其他有關法令規定。				1. 本點新增。 2. 依全市整開區土管一致性原則增訂本條文。			
第二點 各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：					第三點 各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：				點次調整。			
土 地 使 用	建 蔽 率	容 積 率	備註		土 地 使 用	建 蔽 率	容 積 率	備註				

分 區				分 區				
第一 種 住 宅 區	依 施 行 細 則 規 定 辦 理	300%	都市更新地區(依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬未達八公尺(不含)者，其容積率不得大於200%)。	第一 種 住 宅 區	依 施 行 細 則 規 定 辦 理	300%	都市更新地區(依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬未達八公尺(不含)者，其容積率不得大於200%)。	
第二 種 住 宅 區		350%		第二 種 住 宅 區		350%		
第一 種 商 業 區	60%	425%		第一 種 商 業 區	60%	425%		
第二 種 商 業 區	60%	440%		第二 種 商 業 區	60%	440%		
第三點 各項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，其餘不得大於下表規定：				第四點 各項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，其餘不得大於下表規定：				
公共 設施	建 蔽	容 積	備 註	公共 設施	建 蔽	容 積	備 註	
				1. 點次調整。 2. 維持原計畫。				

用地	率	率		用地	率	率	
學校 用地 (國 小用 地)	依 施 行 細 則	150 %		學校 用地 (國 小用 地)	依 施 行 細 則	150 %	
學校 用地 (國 中用 地)	規 定 辦 理	200 %		學校 用地 (國 中用 地)	規 定 辦 理	200 %	
	—	—	平 面 使 用		—	—	平 面 使 用
停車 場用 地 (停 一用 地)	60 %	660 %	一、立體使用。 二、「停一用地」 除作停車場 及依「都市計 畫公共設施 用地多目標 使用辦法」申 請作相關使 用外，得為下 列使用： 1. 文化創意產業 發展法第三條 所界定之文化 創意產業。 2. 依專業知識及 經驗進行創 作、研發、設 計、體驗、教 育、育成、媒 合、交流、管 理、銷售與服 務等有關設 施之使用項 目。 3. 其他經新北 市政府核准有 助產業發展 所需之相關 設施。 三、為滿足停一多 目標之公共 停車需求，本 案應至少設	停車 場用 地 (停 一用 地)	60 %	660 %	一、立體使用。 二、「停一用地」 除作停車場 及依「都市計 畫公共設施 用地多目標 使用辦法」申 請作相關使 用外，得為下 列使用： 1. 文化創意產業 發展法第三條 所界定之文化 創意產業。 2. 依專業知識及 經驗進行創 作、研發、設 計、體驗、教 育、育成、媒 合、交流、管 理、銷售與服 務等有關設 施之使用項 目。 3. 其他經新北 市政府核准有 助產業發展 所需之相關 設施。 三、為滿足停一多 目標之公共 停車需求，本 案應至少設

			置400個公共停車位，餘停車位設置則依新莊副都心土地使用分區管制要點規定辦理。 四、本案作立體多目標使用規定，容積率不得大於660%，且公共停車位不予計入容積，其中供商業使用應小於1/2、供產業使用應大於1/2，供公眾使用之停車空間設置於接近地面層，不受「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關使用樓地板面積比例及停車空間標準之限制。 五、為提昇新莊副都心之都市意象及增加設計彈性，本案建築物高度規定不作限制規定。				置400個公共停車位，餘停車位設置則依新莊副都心土地使用分區管制要點規定辦理。 四、本案作立體多目標使用規定，容積率不得大於660%，且公共停車位不予計入容積，其中供商業使用應小於1/2、供產業使用應大於1/2，供公眾使用之停車空間設置於接近地面層，不受「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關使用樓地板面積比例及停車空間標準之限制。 五、為提昇新莊副都心之都市意象及增加設計彈性，本案建築物高度規定不作限制規定。	
停車場用地 (停二用地)	-	-	平面使用	停車場用地 (停二用地)	-	-	平面使用	
	60%	660%	一、立體使用。 二、「停二用地」除作停車場及依「都市計畫公共設施用地多目標		60%	660%	一、立體使用。 二、「停二用地」除作停車場及依「都市計畫公共設施用地多目標	

			使用辦法」申請作相關使用外，並可為下列使用： 1. 綜合零售業、文教設施及展演設施、娛樂及遊憩設施。 2. 多目標使用不受「使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一」及「作餐飲服務、商場、超級市場、旅館使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍」之限制。 3. 其他經新北市政府核准有助商業發展所需之相關設施。 三、立體多目標使用應維持停車場用地之停車機能，並提供400個以上公共停車位，供公眾使用之停車空間應設置於接近地面層，地面層並留設公共自行車設置空間；另本基地應設置之法定停車位得折減25%。 四、容積率不得大於660%。 五、法定空地透水面積應大於				使用辦法」申請作相關使用外，並可為下列使用： 1. 綜合零售業、文教設施及展演設施、娛樂及遊憩設施。 2. 多目標使用不受「使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一」及「作餐飲服務、商場、超級市場、旅館使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍」之限制。 3. 其他經新北市政府核准有助商業發展所需之相關設施。 三、立體多目標使用應維持停車場用地之停車機能，並提供400個以上公共停車位，供公眾使用之停車空間應設置於接近地面層，地面層並留設公共自行車設置空間；另本基地應設置之法定停車位得折減25%。 四、容積率不得大於660%。 五、法定空地透水面積應大於	
--	--	--	---	--	--	--	---	--

			60%，滯洪面積可透過設計手法完成。				60%，滯洪面積可透過設計手法完成。	
停車場用地兼供電影文化中心使用	-	-	平面使用	停車場用地兼供電影文化中心使用	-	-	平面使用	
	80%	-	一、立體使用。 二、得供電影文化中心及其相關設施使用。		80%	-	一、立體使用。 二、得供電影文化中心及其相關設施使用。	
公園兼兒童遊樂場（供電影文化中心使用）用地	25%	45%	一、立體使用 二、得供電影文化中心及其相關設施使用。	公園兼兒童遊樂場（供電影文化中心使用）用地	25%	45%	一、立體使用 二、得供電影文化中心及其相關設施使用。	
捷運系統用地（捷24）	70%	140%	主要係供捷運場站、路線及其附屬設施（含變電站、轉乘設施）等使用，亦得供餐飲業、休閒娛樂業（不得經營特種服務業）、百貨零售業、金融服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室等及經大眾捷運系統主	捷運系統用地（捷24）	70%	140%	主要係供捷運場站、路線及其附屬設施（含變電站、轉乘設施）等使用，亦得供餐飲業、休閒娛樂業（不得經營特種服務業）、百貨零售業、金融服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室等及經大眾捷運系統主	

			管機關許可之使用項目。				管機關許可之使用項目。	
公園兼兒童遊樂場用地			不予規定	公園兼兒童遊樂場用地			不予規定	
綠地用地			不予規定	綠地用地			不予規定	
溝渠用地			不予規定	溝渠用地			不予規定	
道路用地			不予規定	道路用地			不予規定	
機關用地			不予規定	機關用地			不予規定	
第四點 一、本計畫區內第一、二種商業區四樓以上得供住宅使用，惟供住宅使用樓地板面積不得大於50%。 二、本計畫區內第一、二種商業區供住宅使用之樓地板面積，不得計入本要點各項容積獎勵之基準容積計算。				第五點 一、本計畫區內第一、二種商業區四樓以上得供住宅使用，惟供住宅使用樓地板面積不得大於50%。 二、本計畫區內第一、二種商業區供住宅使用之樓地板面積，不得計入本要點各項容積獎勵之基準容積計算。				1. 點次調整。 2. 維持原計畫。
第五點 本計畫區內第一種住宅區及第二種住宅區建築基地符合第一項各款規定者得從事第二項各款之使用。 建築基地符合下列各款規定者得從事第二項各款之使用。 一、建築基地最小面積：2,500平方公尺。 1. 面臨 15 公尺以上都市計畫道路，臨接長度至少 30 公尺。 依建築技術規則規定加倍附設停車空間。				第六點 本計畫區內第一種住宅區及第二種住宅區建築基地符合第一項各款規定者得從事第二項各款之使用。 建築基地符合下列各款規定者得從事第二項各款之使用。 一、建築基地最小面積：2,500平方公尺。 1. 面臨 15 公尺以上都市計畫道路，臨接長度至少 30 公尺。 依建築技術規則規定加倍附設停車空間。				1. 點次調整。 2. 維持原計畫。

2. 建築物外牆線與建築基地側面境界線之最小水平距離：6 公尺。 3. 建築物外牆線與建築基地背面境界線之最小水平距離：8 公尺。 二、建築基地符合第一項各款規定者得從事下列各款之使用。 1. 健康休閒設施。 2. 健身俱樂部(含水中及陸上健身設施，不含保齡球館)。 3. 瘦身美容中心。 4. 醫療診所及設施。 5. 有線電視播放場所。 6. 大型展售中心、會展中心。 7. 其他經本府核定發展之策略性產業。 8. 符合施行細則第 15 條規定之大型商場(店)及飲食店。	2. 建築物外牆線與建築基地側面境界線之最小水平距離：6 公尺。 3. 建築物外牆線與建築基地背面境界線之最小水平距離：8 公尺。 二、建築基地符合第一項各款規定者得從事下列各款之使用。 1. 健康休閒設施。 2. 健身俱樂部(含水中及陸上健身設施，不含保齡球館)。 3. 瘦身美容中心。 4. 醫療診所及設施。 5. 有線電視播放場所。 6. 大型展售中心、會展中心。 7. 其他經本府核定發展之策略性產業。 8. 符合施行細則第 15 條規定之大型商場(店)及飲食店。	
第六點 本計畫區內第一種商業區與第二種商業區各建築基地之最小開發規模為 1000 平方公尺。 然因市地重劃配地未達前述最小開發規模之建築基地，且與鄰地整合協調後仍無法符合開發規模規定者，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)審議通過者，得依其決議辦理。	第七點 本計畫區內第一種商業區與第二種商業區各建築基地之最小開發規模為 1000 平方公尺。 然因市地重劃配地未達前述最小開發規模之建築基地，且與鄰地整合協調後仍無法符合開發規模規定者，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)審議通過者，得依其決議辦理。	1. 點次調整。 2. 維持原計畫。
第七點 本計畫區內土地因原屬滯洪區，地質鬆軟未經壓實沉陷，故區內建築基地於申請建造執	第八點 本計畫區內土地因原屬滯洪區，地質鬆軟未經壓實沉陷，故區內建築基地於申請建造執	1. 點次調整。 2. 維持原計畫。

照時須附有依法登記執業之應用地質技師或相關有權簽證執業技師簽證之地質鑽探實驗分析報告書(含實際設計基礎承载力分析及土壤液化分析),鑽探深度不得小於地下基礎結構底部以下 10 公尺;另有關結構設計圖說須經學術機關或專業單位審查通過後始得發照建築。	照時須附有依法登記執業之應用地質技師或相關有權簽證執業技師簽證之地質鑽探實驗分析報告書(含實際設計基礎承载力分析及土壤液化分析),鑽探深度不得小於地下基礎結構底部以下 10 公尺;另有關結構設計圖說須經學術機關或專業單位審查通過後始得發照建築。	
第八點 本計畫區內除更新地區獎勵規定以外,各建築基地依各種容積獎勵後之開發總值,不得超過基準容積率之 1.5 倍,計畫區內更新地區申請更新獎勵容積部份則依都市更新相關條文規定辦理。 本計畫區內除 A2、A4、A17、A18、A19 等街廓經道路劃設 10 公尺部份得為容積移轉送出基地外並可以本計畫區為接受基地外,其他街廓一律不適用容積移轉相關規定。 ※依 95 年 8 月 3 日都委會決議: 本土管第十點第二項內容涉及更新區相關規定部分暫予保留並依下列決議修正: 一、案內有關更新區中原路退縮 10 公尺人民陳情部分,俟作業單位綜整地方議員、代表意見,研擬可行方案後,向更新區里民說明,並續提會審議。 二、另 A2、A4、A17 等街廓臨中原路退縮 10 公尺土地之執行方案,除更新區	第九點 一、本計畫區內除A2、A4、A17、A18、A19等街廓經道路劃設10公尺部份得為容積移轉送出基地並以本計畫區為接受基地外,其他街廓一律不適用容積移轉相關規定。 二、本計畫區A2、A4、A17、A18、A19等街廓臨中原路退縮10公尺土地,該退縮空地得以原基準容積1.2倍計獎勵容積移出並依都市計畫容積移轉實施辦法辦理,本計畫區得依前述內容作為接受基地,該移出基地後續並無償捐贈給新北市政府,供道路使用。 三、前開臨中原路退縮10公尺土地下方不得開挖且地上應淨空,無償供道路使用。	1. 點次調整。 2. 本計畫區內中原路寬度以新莊區中華路 3 段為界(3 號道路),以東至思源路路段已開闢計畫道路為 25 公尺,以西至特 2 號道路路段之整體開發區 A2、A4、A17 等街廓臨中原路申請建築時均依計畫道路 15 公尺再退縮 10 公尺供道路使用,以形成 25 公尺道路系統(附圖一)。鑒於規劃原意及考量中原路整體區域交通系統維持計畫道路寬度一致性,故本次續依 95 年 8 月 3 日都委會決議辦理,檢討土管條文內容,避免執

(A18、A19 街廓)外，該退縮空地得以原基準容積 1.2 倍計獎勵容積移出並依都市計畫容積移轉實施辦法辦理，本計畫區得依前述內容作為接受基地，該移出基地後續並無償捐贈給台北縣政府，供道路使用。		行疑義。 3. 為維持中原路計畫道路寬度一致，以利後續開闢使用，A2、A4、A17、A18、A19 等街廓臨中原路退縮 10 公尺土地供道路使用，下方不得開挖且應淨空，以符實需。 4. 另該退縮 10 公尺範圍、產權仍屬私有之申請案件，原應於都市設計審議時與市府簽訂協議書，承諾基地臨中原路退縮 10 公尺土地應淨空且無償供道路使用，惟考量簡化都審，有關協議書簽訂事宜業務單位參酌納入專案小組討論版之土管規定。現考量新修訂之土管條文，已將前開協議書之精神納入明訂，爰刪除簽訂協議書規定，以簡化程序、提高行政效能。
第九點 本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定	第十點 本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定	1. 點次調整。 2. 維持原計畫。

辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： 一、建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。 二、住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵： 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：給予基準容積 2 % 之容積獎勵。 (2) 第二級：給予基準容積 1 % 之容積獎勵。 前目各次容積獎勵項目不得重複申請。 三、本計畫區開發規模達 1500 平方公尺之第一種商業區及開發規模達 2000 平方公尺之第二種商業區建築基地設置公共開放空間，依本要點第十四、十五、十六點規定留設以外再增設部份，得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定申請獎勵，以不超過基地面積乘以該基地基準容積率 10% 為原則。 四、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地基準容積率之 20% 為限：建築物留設空間與天	辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： 一、建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。 二、住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵： 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：給予基準容積 2 % 之容積獎勵。 (2) 第二級：給予基準容積 1 % 之容積獎勵。 前目各次容積獎勵項目不得重複申請。 三、本計畫區開發規模達 1500 平方公尺之第一種商業區及開發規模達 2000 平方公尺之第二種商業區建築基地設置公共開放空間，依本要點第十四、十五、十六點規定留設以外再增設部份，得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定申請獎勵，以不超過基地面積乘以該基地基準容積率 10% 為原則。 四、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地基準容積率之 20% 為限：建築物留設空間與天	
--	--	--

橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 3. 申請前開第一項第一、二款容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。	橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 申請前開第一項第一、二款容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。	
第十點 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。 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。 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。	第十一點 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。 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。 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。	1. 點次調整。 2. 維持原計畫。
第十一點	第十二點	1. 點次調整。

為鼓勵本計畫區內土地大面積開發建設，特訂定下列獎勵措施：

一、本計畫區內各使用分區內之建築基地達下表規定進行開發者，得依第二項規定增加興建樓地板面積：

使用分區	最小建築開發規模
第一種商業區	3000 方公尺
第二種商業區	4000 平方公尺(街廓編號 B16 之最小建築開發規模為 2500 平方公尺)
第二種住宅區	2500 平方公尺

二、建築基地開發規模符合前項規定者，得依下列面前道路寬度分別獎勵之：

面前道路寬度	增加興建樓地板面積
30 公尺以上(含三十公尺者)	基地面積×基準容積率× 10%
20 公尺以上(未達 30 公尺者)	基地面積×基準容積率× 7.5%
未達 20 公尺者	基地面積×基準容積率× 5%

三、依本條文申請容積獎勵者，除依本要點第十四、十五、十六點相關規定留設公共開放空間外，其餘法定空地百分之 50 以上亦應配合建築基地整體

為鼓勵本計畫區內土地大面積開發建設，特訂定下列獎勵措施：

一、本計畫區內各使用分區內之建築基地達下表規定進行開發者，得依第二項規定增加興建樓地板面積：

使用分區	最小建築開發規模
第一種商業區	3000 方公尺
第二種商業區	4000 平方公尺(街廓編號 B16 之最小建築開發規模為 2500 平方公尺)
第二種住宅區	2500 平方公尺

二、建築基地開發規模符合前項規定者，得依下列面前道路寬度分別獎勵之：

面前道路寬度	增加興建樓地板面積
30 公尺以上(含三十公尺者)	基地面積×基準容積率× 10%
20 公尺以上(未達 30 公尺者)	基地面積×基準容積率× 7.5%
未達 20 公尺者	基地面積×基準容積率× 5%

三、依本條文申請容積獎勵者，除依本要點第十四、十五、十六點相關規定留設公共開放空間外，其餘法定空地百分之 50 以上亦應配合建築基地整體

2. 維持原計畫。

設計公共開放空間供公眾使用。	設計公共開放空間供公眾使用。	
第十二點 開發前建築基地綠美化獎勵 一、建築基地於土地點交之日起算一年內進行建築基地全基地簡易綠美化，持續維護至開工前者，得由都設會核定容積獎勵值，其上限商業區為原容積 0.7%，住宅區為原容積 1%。 二、申請開發前建築基地綠美化獎勵之相關申請及認定辦法、管理維護辦法及罰責規定，由新北市政府另訂之。	第十三點 開發前建築基地綠美化獎勵 一、建築基地於土地點交之日起算一年內進行建築基地全基地簡易綠美化，持續維護至開工前者，得由都設會核定容積獎勵值，其上限商業區為原容積 0.7%，住宅區為原容積 1%。 二、申請開發前建築基地綠美化獎勵之相關申請及認定辦法、管理維護辦法及罰責規定，由新北市政府另訂之。	1. 點次調整。 2. 維持原計畫。
第十三點 汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條、「建築技術規則」規定辦理外，並應依下列規定辦理，且停車空間不得作他種用途使用： 一、第一種住宅區(都市更新地區)：除依「建築技術規則」相關規定設置停車空間外，亦應設置同等數量之機車停車位。 二、其他使用或分區：依附表 1 規定留設停車空間。 三、汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍應留設至少 6 公尺平地緩衝空間，但停車位總數量在 50 部以下者，其平地緩衝空間得減為 4 公尺，建築基地如情況特殊經都設會審議通過者，得依其決議辦理(附圖 1)。	第十四點 汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條、「建築技術規則」規定辦理外，並應依下列規定辦理，且停車空間不得作他種用途使用： 一、第一種住宅區(都市更新地區)：除依「建築技術規則」相關規定設置停車空間外，亦應設置同等數量之機車停車位。 二、其他使用或分區：依附表 1 規定留設停車空間。 三、汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍應留設至少 6 公尺平地緩衝空間，但停車位總數量在 50 部以下者，其平地緩衝空間得減為 4 公尺，建築基地如情況特殊經都設會審議通過者，得依其決議辦理(附圖 1)。	1. 點次調整。 2. 維持原計畫。

第十四點

各土地使用分區及公共設施用地，應依下表、附圖 2~7 指定退縮留設開放空間，前述開放空間得計入法定空地，不得設置圍牆並應開放公眾使用。倘未能依下列規定辦理者，敘明理由及檢送相關圖說經都設會審議通過者從其規定：

區位	退縮寬度	設計原則
臨中山路/思源路及特二號道路	10 公尺	詳附圖 3
臨一/二/三號及溝渠用地旁道路(8 公尺)	5 公尺	詳附圖 4
A2/A4/A17/A18/A19 街廓臨中原路部分街廓臨中原路部分	10 公尺	詳附圖 3
臨四號/六號/七號道路	4 公尺	詳附圖 5
臨上述指定以外計畫道路	2 公尺	詳附圖 6

一、公園及停車場用地之退縮部分應與用地內之人行道及綠化系統合併設計與闢建。

二、為塑造全區主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號、三號、七號道路之建築基地，應沿前述退縮留設公共開放空間之退縮最小寬度配置建築牆面，

第十五點

各土地使用分區及公共設施用地，應依下表、附圖 2~7 指定退縮留設開放空間，前述開放空間得計入法定空地，不得設置圍牆並應開放公眾使用。倘未能依下列規定辦理者，敘明理由及檢送相關圖說經都設會審議通過者從其規定：

區位	退縮寬度	設計原則
臨中山路/思源路及特二號道路	10 公尺	詳附圖 3
臨一/二/三號及溝渠用地旁道路(8 公尺)	5 公尺	詳附圖 4
A2/A4/A17/A18/A19 街廓臨中原路部分街廓臨中原路部分	10 公尺	詳附圖 3
臨四號/六號/七號道路	4 公尺	詳附圖 5
臨上述指定以外計畫道路	2 公尺	詳附圖 6

一、公園及停車場用地之退縮部分應與用地內之人行道及綠化系統合併設計與闢建。

二、為塑造全區主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號、三號、七號道路之建築基地，應沿前述退縮留設公共開放空間之退縮最小寬度配置建築牆面，

1. 點次調整。
2. 第一階段暫予保留之本點第 4、5 款內容涉及 A2、A4、A17、A18、A19 等街廓臨中原路退縮 10 公尺部分之規定，已於本要點第九點敘明，避免相同內容重覆規定說明，爰將本點第 4、5 款予以刪除。

且其配置長度與基地鄰接該道路長度比值應達 70% 以上。 三、臨七號道路之建築基地應依新北市騎樓設置相關規定設置騎樓。 四、前項更新區範圍規定 10 公尺之退縮應於更新時再予以退縮。 五、前項計畫區內 A2、A4、A17、A18、A19 等街廓經退縮十公尺部份得以容積移轉方式補償，並依「都市計畫容積移轉實施辦法」核算送出基地容積之 1.2 倍補償。 ※依 95 年 8 月 3 日都委會決議： 本土管第十八點 A18、A19 街廓臨中原路部分內容涉及更新區相關規定部分暫予保留並依下列決議修正： 一、案內有關更新區中原路退縮 10 公尺人民陳情部分，俟作業單位綜整地方議員、代表意見，研擬可行方案後，向更新區里民說明，並續提會審議。 二、另 A2、A4、A17 等街廓臨中原路退縮 10 公尺土地之執行方案，除更新區(A18、A19 街廓)外，該退縮空地得以原基準容積 1.2 倍計獎勵容積移出並依都市計畫容積移轉實施辦法辦理，本計畫	且其配置長度與基地鄰接該道路長度比值應達 70% 以上。 三、臨七號道路之建築基地應依新北市騎樓設置相關規定設置騎樓。 四、為活絡沿街商業活動、塑造主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號道路基地，依本點第一項留設 5 公尺退縮後，應沿退縮帶設置 5 公尺寬頂蓋型沿街道式開放空間。(附圖 7)	
---	---	--

區得依前述內容作為接受基地，該移出基地後續並無償捐贈給台北縣政府，供道路使用。 六、為活絡沿街商業活動、塑造主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號道路基地，依本點第一項留設 5 公尺退縮後，應沿退縮帶設置 5 公尺寬頂蓋型沿街道式開放空間。(附圖 7)		
第十五點 臨街廓內防災通道指認線之建築基地，應配合進行建築退縮留設防災通道，如附圖 8 所示： 一、建築基地應沿指認線退縮留設 5 公尺空地，以共同形成 10 公尺之防災通道(詳附圖 9)；防災通道兩側以商業空間正面規劃。 二、停二與公(兒)三用地內應設置延續 A5 街廓內防災通道之人行動線並連接至溝一用地，其形式應配合停車場與公園設計整體規劃。 三、若建築基地跨越防災通道合併開發者，得配合基地整體規劃設置防災通道，但應留設至少 6 公尺之救災車輛出入空間並與相鄰之防災通道相連結，則不受本點第一項之限制。	第十六點 臨街廓內防災通道指認線之建築基地，應配合進行建築退縮留設防災通道，如附圖 8 所示： 一、建築基地應沿指認線退縮留設 5 公尺空地，以共同形成 10 公尺之防災通道(詳附圖 9)；防災通道兩側以商業空間正面規劃。 二、停二與公(兒)三用地內應設置延續 A5 街廓內防災通道之人行動線並連接至溝一用地，其形式應配合停車場與公園設計整體規劃。 三、若建築基地跨越防災通道合併開發者，得配合基地整體規劃設置防災通道，但應留設至少 6 公尺之救災車輛出入空間並與相鄰之防災通道相連結，則不受本點第一項之限制。	1. 點次調整。 2. 維持原計畫。
第十六點 建築基地內留設廣場式公共開放空間應依下列規定辦理，其	第十七點 建築基地內留設廣場式公共開放空間應依下列規定辦理，其	1. 點次調整。 2. 維持原計畫。

設置區位如附圖 10 所示： 一、B1 街廓西北角轉角基地(臨中山路與三號道路)與 B13 街廓東北角(臨中山路與思源路口)轉角基地應於轉角處留設廣場式開放空間，面積以不小於 300 平方公尺為原則。 二、A1 街廓東北角、A3 街廓西北角於轉角處留設廣場式開放空間 A3 街廓東北角轉角基地(臨中山路與四號道路)、A5 街廓西北角轉角基地(臨中山路與四號道路)、B2 街廓東北角轉角基地(臨中山路與六號道路)應於轉角處留設廣場式開放空間，面積以不小於 200 平方公尺為原則。 三、公兒一、A12、B6 用地應於臨七號道路側留設小型廣場，其面積以不小於 50 平方公尺為原則。 四、A4、A17、A19、B9、B12、國中六用地應於臨中原路側留設小型廣場，其面積以不小於 50 平方公尺為原則。 五、建築基地內留設廣場式開放空間應與連接之帶狀開放空間整體設計，步行專用道應完整銜接。 六、廣場式開放空間不得設置頂蓋，喬木植栽數量按總面積至少每滿 64 平方公尺植栽一棵計算之，採用人工地盤者，其喬木植穴寬度不得小於 2 公尺，覆土深度至少 80 公分。	設置區位如附圖 10 所示： 一、B1 街廓西北角轉角基地(臨中山路與三號道路)與 B13 街廓東北角(臨中山路與思源路口)轉角基地應於轉角處留設廣場式開放空間，面積以不小於 300 平方公尺為原則。 二、A1 街廓東北角、A3 街廓西北角於轉角處留設廣場式開放空間 A3 街廓東北角轉角基地(臨中山路與四號道路)、A5 街廓西北角轉角基地(臨中山路與四號道路)、B2 街廓東北角轉角基地(臨中山路與六號道路)應於轉角處留設廣場式開放空間，面積以不小於 200 平方公尺為原則。 三、公兒一、A12、B6 用地應於臨七號道路側留設小型廣場，其面積以不小於 50 平方公尺為原則。 四、A4、A17、A19、B9、B12、國中六用地應於臨中原路側留設小型廣場，其面積以不小於 50 平方公尺為原則。 五、建築基地內留設廣場式開放空間應與連接之帶狀開放空間整體設計，步行專用道應完整銜接。 六、廣場式開放空間不得設置頂蓋，喬木植栽數量按總面積至少每滿 64 平方公尺植栽一棵計算之，採用人工地盤者，其喬木植穴寬度不得小於 2 公尺，覆土深度至少 80 公分。	
--	--	--

七、廣場式公共開放空間應以透水性鋪面鋪設為原則。	七、廣場式公共開放空間應以透水性鋪面鋪設為原則。	
第十七點 本計畫區內各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提經都設會審議通過者，得依決議辦理。	第十八點 本計畫區內各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提經都設會審議通過者，得依決議辦理。	1. 點次調整。 2. 維持原計畫
第十八點 空橋(地下聯接通道)設置原則依下列規定辦理： 一、空橋銜接之兩個街廓包括本計畫區內之第一種商業區、第二種商業區、第一種住宅區、第二種住宅區、停車場用地間及計畫區 A3 街廓與計畫區北側桃園機場及環狀捷運線車站交通用地(連結位置詳附圖 11)，空橋位置調整、細部設計方案、施作方式、管理維護計畫授權都設會詳予審查。 二、空橋(地下聯接通道)銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓(或二樓以上樓層)之室內預留寬度及深度均大於 6 公尺之公共空間，此公共空間須可通達其所屬街廓一樓建築之主要出入口。 三、空橋銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓(或二樓以上樓層)預留寬度不得小於 16 公尺，深度不得小於 8 公尺之戶外平臺。	第十九點 空橋(地下聯接通道)設置原則依下列規定辦理： 一、空橋銜接之兩個街廓包括本計畫區內之第一種商業區、第二種商業區、第一種住宅區、第二種住宅區、停車場用地間及計畫區 A3 街廓與計畫區北側桃園機場及環狀捷運線車站交通用地(連結位置詳附圖 11)，空橋位置調整、細部設計方案、施作方式、管理維護計畫授權都設會詳予審查。 二、空橋(地下聯接通道)銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓(或二樓以上樓層)之室內預留寬度及深度均大於 6 公尺之公共空間，此公共空間須可通達其所屬街廓一樓建築之主要出入口。 三、空橋銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓(或二樓以上樓層)預留寬度不得小於 16 公尺，深度不得小於 8 公尺之戶外平臺。	1. 點次調整。 2. 維持原計畫。

四、空橋(地下聯接通道)銜接之兩個街廓若是同時開發則由兩街廓共同負擔興建費用；若是先後開發，則後開發之街廓，除依前二項規定應留設室內公共空間或戶外平臺外，並應興建空橋連接兩個街廓留設之公共空間，同時負擔興建費用；若係空橋銜接計畫區內之停車場用地時，除需經新北市政府同意外，興建費用由空橋銜接另一側街廓完全負擔。 五、空橋之淨寬不得小於 5 公尺，淨高不得小於 3 公尺，其欄杆扶手不得低於 1.2 公尺。 六、空橋之結構系統必須與兩街廓之建築分離，且其離地淨高不得小於 5.1 公尺。 七、地下聯接通道淨寬不得小於 5 公尺，淨高不得小於 3 公尺，牆面不得設置商業廣告及除供行人通道外不得移作他種用途或被佔用。 八、空橋設計及其相關規定，應依新北市新莊副都市中心都市設計準則內容辦理。	四、空橋(地下聯接通道)銜接之兩個街廓若是同時開發則由兩街廓共同負擔興建費用；若是先後開發，則後開發之街廓，除依前二項規定應留設室內公共空間或戶外平臺外，並應興建空橋連接兩個街廓留設之公共空間，同時負擔興建費用；若係空橋銜接計畫區內之停車場用地時，除需經新北市政府同意外，興建費用由空橋銜接另一側街廓完全負擔。 五、空橋之淨寬不得小於 5 公尺，淨高不得小於 3 公尺，其欄杆扶手不得低於 1.2 公尺。 六、空橋之結構系統必須與兩街廓之建築分離，且其離地淨高不得小於 5.1 公尺。 七、地下聯接通道淨寬不得小於 5 公尺，淨高不得小於 3 公尺，牆面不得設置商業廣告及除供行人通道外不得移作他種用途或被佔用。 八、空橋設計及其相關規定，應依新北市新莊副都市中心都市設計準則內容辦理。	
第十九點 建築物總樓地板面積達 3000 平方公尺以上之建築基地，應設置集中式垃圾處理儲存空間。	第二十點 建築物總樓地板面積達 3000 平方公尺以上之建築基地，應設置集中式垃圾處理儲存空間。	1. 點次調整。 2. 維持原計畫。
第二十點 本計畫區內建築基地之機電、空調設備、鐵窗等設施，不得	第二十一點 本計畫區內建築基地之機電、空調設備、鐵窗等設施，不得	1. 點次調整。 2. 維持原計畫。

超出建築物外緣設置。	超出建築物外緣設置。	
第二十一點 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；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。 公園兼兒童遊樂場用地內人行步道及停車場用地之法定空地（停車場之進出車道除外）應以透水性鋪面為原則，並應配合相鄰開放空間設計，地坪與鄰地順平。	第二十二點 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；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。 公園兼兒童遊樂場用地內人行步道及停車場用地之法定空地（停車場之進出車道除外）應以透水性鋪面為原則，並應配合相鄰開放空間設計，地坪與鄰地順平。	1. 點次調整。 2. 維持原計畫。
第二十二點 行道樹植穴深度不得少於 1.5 公尺，土方不得小於 2 立方公尺，植穴應鋪設鏤空鑄鐵蓋版或透水設施，於路邊停車位旁設置之行道樹，為防止汽車撞擊，應設置保護底座。	第二十三點 行道樹植穴深度不得少於 1.5 公尺，土方不得小於 2 立方公尺，植穴應鋪設鏤空鑄鐵蓋版或透水設施，於路邊停車位旁設置之行道樹，為防止汽車撞擊，應設置保護底座。	1. 點次調整。 2. 維持原計畫。
第二十三點 建築基地之起造人應依據公寓大廈管理條例之規定，擬具住戶規約草約，並於規約中載明本準則中有關廣告招牌設置、公共開放空間使用、建築物外加設施物（鐵窗、遮雨棚等）之相關管制事項。	第二十四點 建築基地之起造人應依據公寓大廈管理條例之規定，擬具住戶規約草約，並於規約中載明本準則中有關廣告招牌設置、公共開放空間使用、建築物外加設施物（鐵窗、遮雨棚等）之相關管制事項。	1. 點次調整。 2. 維持原計畫。
第二十四點	第二十五點	1. 點次調整。

計畫區內廣告招牌之設置應依下列規定辦理： 一、第一種住宅區四樓或 12 公尺以上(不含四樓)禁止設置廣告物。 二、第一、二種住宅區內之廣告物不得設置閃光照明或霓虹燈。 三、高層建築物外部招牌廣告之限制：建築物自 36 公尺以上部分，不得在其外部或屋頂設立任何型式之廣告招牌。	計畫區內廣告招牌之設置應依下列規定辦理： 一、第一種住宅區四樓或 12 公尺以上(不含四樓)禁止設置廣告物。 二、第一、二種住宅區內之廣告物不得設置閃光照明或霓虹燈。 三、高層建築物外部招牌廣告之限制：建築物自 36 公尺以上部分，不得在其外部或屋頂設立任何型式之廣告招牌。	2. 維持原計畫。																
第二十五點 建築基地得於退縮建築線設置圍牆。其應為透空式設計，高度不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達 70%以上，牆基高度不得高於 20 公分。	第二十六點 建築基地得於退縮建築線設置圍牆。其應為透空式設計，高度不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達 70%以上，牆基高度不得高於 20 公分。	1. 點次調整。 2. 維持原計畫。																
第二十六點 計畫道路設計準則 一、本計畫區內各計畫道路設置之人行道與中央分隔島最小寬度及植栽設計原則如下：	第二十七點 計畫道路設計準則 一、本計畫區內各計畫道路設置之人行道與中央分隔島最小寬度及植栽設計原則如下：	1. 點次調整。 2. 維持原計畫。																
<table><tr><td>道路編號</td><td>人行道最小寬度</td><td>中央分隔島最小寬度</td><td>其他設計原則</td></tr><tr><td>一號、二號道路（兩</td><td>5公尺</td><td>2公尺</td><td>人行道-具四季變化之觀花大喬分隔島-直立樹型高分枝</td></tr></table>	道路編號	人行道最小寬度	中央分隔島最小寬度	其他設計原則	一號、二號道路（兩	5公尺	2公尺	人行道-具四季變化之觀花大喬分隔島-直立樹型高分枝	<table><tr><td>道路編號</td><td>人行道最小寬度</td><td>中央分隔島最小寬度</td><td>其他設計原則</td></tr><tr><td>一號、二號道路（兩</td><td>5公尺</td><td>2公尺</td><td>人行道-具四季變化之觀花大喬分隔島-直立樹型高分枝樹種</td></tr></table>	道路編號	人行道最小寬度	中央分隔島最小寬度	其他設計原則	一號、二號道路（兩	5公尺	2公尺	人行道-具四季變化之觀花大喬分隔島-直立樹型高分枝樹種	
道路編號	人行道最小寬度	中央分隔島最小寬度	其他設計原則															
一號、二號道路（兩	5公尺	2公尺	人行道-具四季變化之觀花大喬分隔島-直立樹型高分枝															
道路編號	人行道最小寬度	中央分隔島最小寬度	其他設計原則															
一號、二號道路（兩	5公尺	2公尺	人行道-具四季變化之觀花大喬分隔島-直立樹型高分枝樹種															

側)			樹種	側)			
三號 道路 (東 側)	1.5 公 尺	--	具四季變化 之觀花大喬	三號 道路 (東 側)	1.5 公 尺	--	具四季變化 之觀花大喬
三號 道路 (西 側)	3 公 尺		具水岸意象 之林蔭樹種	三號 道路 (西 側)	3 公 尺		具水岸意象 之林蔭樹種
溝渠 用地 西側 八公 尺計 畫道 路 (東 側)	臨 溝 渠 用 地 側 4 公 尺	--	具水岸意象 之林蔭樹種 臨溝渠用地 應至少確保 四公尺之人 行空間，配 置植栽與修 憩賞景設施	溝渠 用地 西側 八公 尺計 畫道 路 (東 側)	臨 溝 渠 用 地 側 4 公 尺	--	具水岸意象 之林蔭樹種 臨溝渠用地 應至少確保 四公尺之人 行空間，配置 植栽與修憩 賞景設施
四 號、 六 號、 七號 道路 (兩 側)	3 公 尺	--	具林蔭效果 之開展喬木	四 號、 六 號、 七號 道路 (兩 側)	3 公 尺	--	具林蔭效果 之開展喬木
其他 十六 公尺 計畫 道路 (兩 側)	1.5 公 尺	--	--	其他 十六 公尺 計畫 道路 (兩 側)	1.5 公 尺	--	--
十二 公尺 計畫	1 公 尺	--	--	十二 公尺 計畫	1 公 尺	--	--

道路 (兩側)					道路 (兩側)				
十公尺與其他八公尺計畫道路 (兩側)	1公尺	--	--		十公尺與其他八公尺計畫道路 (兩側)	1公尺	--	--	
二、各計畫道路人行道應設置至少 1.5 公尺之街道傢俱設施帶，供設置照明、指示、解說、電力電信、機車與自行車停車、電話亭、候車亭等設施設置使用；若人行道寬度不足 1.5 公尺者，則僅得於地面上設置照明、指示與解說設施。 三、各相關公用設備(電信/電力/汙排水)以地下化為原則。 四、電力設備箱、電信箱及消防栓等公用設備，如因實際設置需要必須外露者，應集中設置於中央分隔島或 1.5 公尺街道傢俱設施帶範圍內，其高度不得超過 1.6 公尺，且設施外部應配合適當美化加以隱藏或遮蔽。 五、二號道路應於跨越中港大排部分設置造型橋樑，以形成全區東西向重要軸線之中段焦點景觀。橋樑設計應配合公兒三用地、溝					二、各計畫道路人行道應設置至少 1.5 公尺之街道傢俱設施帶，供設置照明、指示、解說、電力電信、機車與自行車停車、電話亭、候車亭等設施設置使用；若人行道寬度不足 1.5 公尺者，則僅得於地面上設置照明、指示與解說設施。 三、各相關公用設備(電信/電力/汙排水)以地下化為原則。 四、電力設備箱、電信箱及消防栓等公用設備，如因實際設置需要必須外露者，應集中設置於中央分隔島或 1.5 公尺街道傢俱設施帶範圍內，其高度不得超過 1.6 公尺，且設施外部應配合適當美化加以隱藏或遮蔽。 五、二號道路應於跨越中港大排部分設置造型橋樑，以形成全區東西向重要軸線之中段焦點景觀。橋樑設計應配合公兒三用地、溝				

一用地、溝二用地整體規劃，設置適當人行通道與停留賞景空間。 六、臨中港大排西側 8 公尺道路之建築基地以建築正面面向水岸配置為原則，且其汽車出入口應避免由中港大排兩側道路進出為原則，然因基地區位限制，經都市設計審議委員會審議通過者不在此限。	一用地、溝二用地整體規劃，設置適當人行通道與停留賞景空間。 六、臨中港大排西側 8 公尺道路之建築基地以建築正面面向水岸配置為原則，且其汽車出入口應避免由中港大排兩側道路進出為原則，然因基地區位限制，經都設會審議通過者不在此限。	
第二十七點 公園綠地設計準則 本計畫區內各公園、綠地、停車場、溝渠用地之設計原則如下： 一、公兒一 1. 主要入口配置於二號與六號道路交會處為原則，搭配較大面積活動廣場作為二號道路商業活動軸帶之端點。 2. 次要入口應配置於七號/六號道路交會處為原則，作為七號道路公共設施休閒軸帶之端點。 3. 臨六號道路部分應以開放式設計為原則，增加六號道路鄰里人行動線與公兒一活動之聯繫性。 二、公兒二 1. 主要入口應臨七號道路設置。 2. 臨七號道路部分應以開放式設計為原則，以強化七號道路公共設施休閒軸帶與公兒二活動之聯繫性。 三、停二/公兒三	第二十八點 公園綠地設計準則 本計畫區內各公園、綠地、停車場、溝渠用地之設計原則如下： 一、公兒一 4. 主要入口配置於二號與六號道路交會處為原則，搭配較大面積活動廣場作為二號道路商業活動軸帶之端點。 5. 次要入口應配置於七號/六號道路交會處為原則，作為七號道路公共設施休閒軸帶之端點。 6. 臨六號道路部分應以開放式設計為原則，增加六號道路鄰里人行動線與公兒一活動之聯繫性。 二、公兒二 2. 主要入口應臨七號道路設置。 3. 臨七號道路部分應以開放式設計為原則，以強化七號道路公共設施休閒軸帶與公兒二活動之聯繫性。 三、停二/公兒三	1. 點次調整。 2. 維持原計畫。

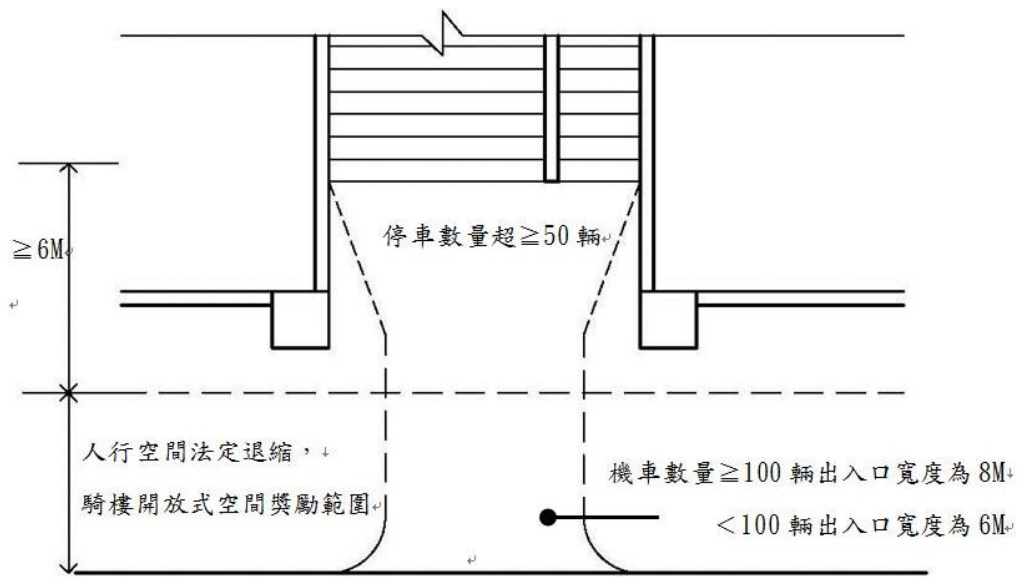
1. 應加強與水岸空間(溝一用地)之連結性，塑造整合公園綠地與水岸空間之近水環境。 2. 配合 A5 街廓指定留設防災通廊位置，停二與公三之內部動線應加以延續引導至水岸旁。 四、停(影)/公兒(影) 兩用地間之 16 公尺計畫道路應採適當鋪面以強化兩者之活動延續性，並以供行人徒步為原則，或以其他立體聯通方式處理，並得進行整體規劃設計。 五、綠地 1. 以複層植栽方式進行綠化為原則。 2. 臨六號道路側應設置至少寬 2.5 公尺之人行空間，可配合綠地綠化整體設計之。 六、溝渠用地 1. 溝渠用地臨三號主要道路側應加強複層綠化效果，以與大量車流及可能之環境衝擊做適當緩衝，但仍應確保自對側街廓適當之視覺通透性。 2. 溝渠用地應考量親水之可行性，其護岸設施並應採生態工法方式處理。 3. 溝渠用地應運用重點光源之設計，呈現夜間之水面景象。 4. 溝一與溝四用地應分別於臨中山路與中原路口配合	3. 應加強與水岸空間(溝一用地)之連結性，塑造整合公園綠地與水岸空間之近水環境。 4. 配合 A5 街廓指定留設防災通廊位置，停二與公三之內部動線應加以延續引導至水岸旁。 四、停(影)/公兒(影) 兩用地間之 16 公尺計畫道路應採適當鋪面以強化兩者之活動延續性，並以供行人徒步為原則，或以其他立體聯通方式處理，並得進行整體規劃設計。 五、綠地 2. 以複層植栽方式進行綠化為原則。 3. 臨六號道路側應設置至少寬 2.5 公尺之人行空間，可配合綠地綠化整體設計之。 六、溝渠用地 5. 溝渠用地臨三號主要道路側應加強複層綠化效果，以與大量車流及可能之環境衝擊做適當緩衝，但仍應確保自對側街廓適當之視覺通透性。 6. 溝渠用地應考量親水之可行性，其護岸設施並應採生態工法方式處理。 7. 溝渠用地應運用重點光源之設計，呈現夜間之水面景象。 8. 溝一與溝四用地應分別於臨中山路與中原路口配合	
--	--	--

溝渠腹地設置公共藝術品，以適當展現南北端景效果。 七、公園之動線系統與出入口之層級性應明確，可配合寬度、材質、設施上加以區分，建立主次關係。公園與停車場之人行動線系統應與地區人行動線系統相聯繫。 八、夜間照明應配合植栽進行整體設計，塑造為夜間光點。 九、應配合空間配置設置公共藝術，其造型與主題應呼應地區發展，展現地區人文/自然等特性。 十、考量區域滯洪需求，公園用地內應適當考量配置生態滯洪池或溼地並引入生態工法設計。	溝渠腹地設置公共藝術品，以適當展現南北端景效果。 七、公園之動線系統與出入口之層級性應明確，可配合寬度、材質、設施上加以區分，建立主次關係。公園與停車場之人行動線系統應與地區人行動線系統相聯繫。 八、夜間照明應配合植栽進行整體設計，塑造為夜間光點。 九、應配合空間配置設置公共藝術，其造型與主題應呼應地區發展，展現地區人文/自然等特性。 十、考量區域滯洪需求，公園用地內應適當考量配置生態滯洪池或溼地並引入生態工法設計。	
第二十八點 本要點第八至二十七點所訂定事項，如經都設會同意不予適用者，得不受此限。	第二十九點 本要點第九至二十八點所訂定事項，如經都設會同意不予適用者，得不受此限。	1. 點次調整。 2. 維持原計畫。

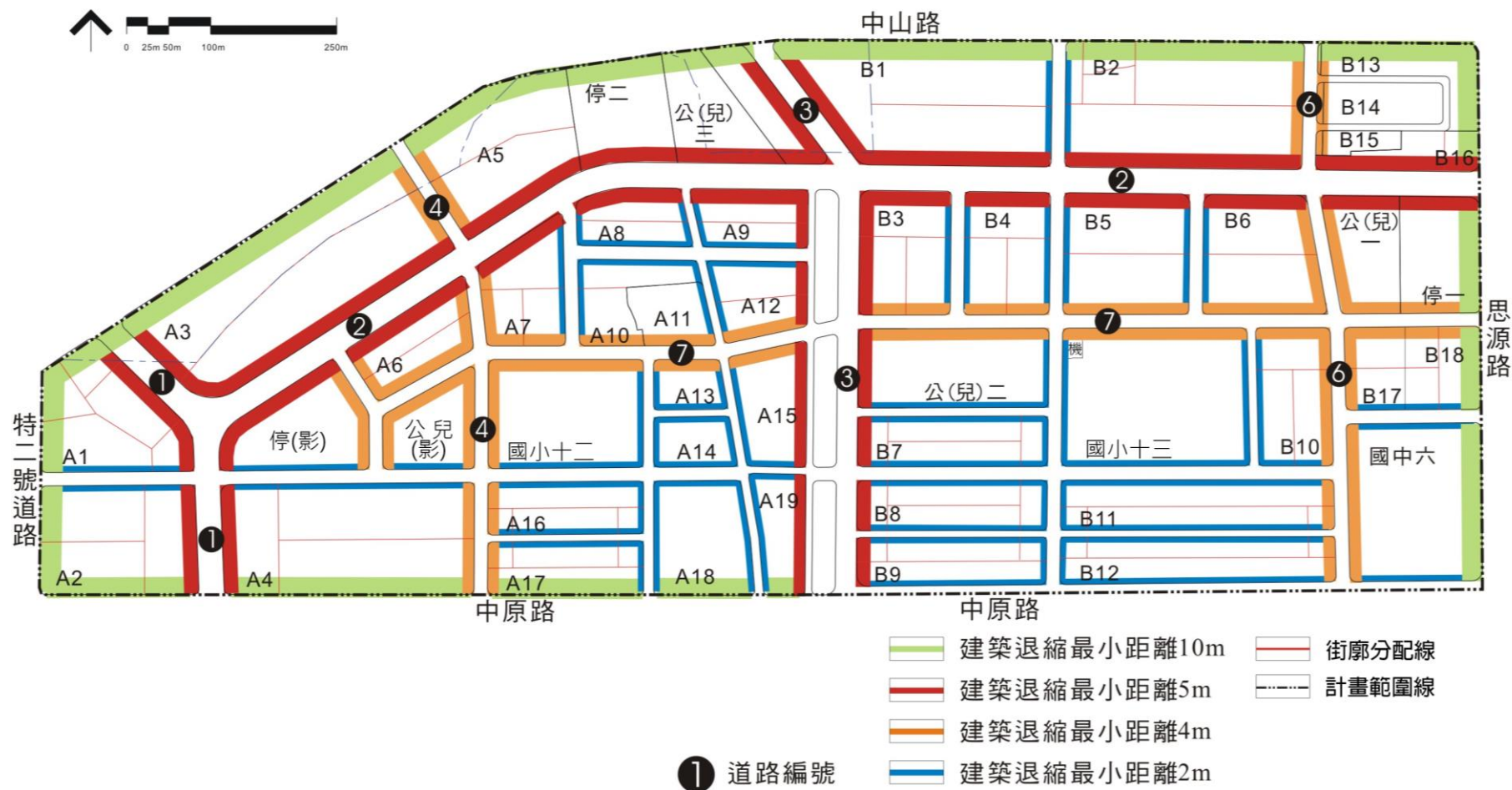
附表 1 新莊都市計畫(副都市中心地區)土地及建築物應附設停車空間標準表

土地及建築物用途	基準停車位數
一、住宅等類似用途建築物	超過 300 平方公尺以上部分，每滿 120 平方公尺應設置一個停車位且不得少於每戶附設一停車位之車位數
二、樂院、電影院、演藝場、歌廳、舞廳、咖啡廳、酒家、俱樂部、夜總會、保齡球館、室內遊藝場所等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺設置乙位
三、百貨商場、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺設置乙位
四、辦公、事務所、金融、各級政府機關等類似用途建築物	每滿 80 平方公尺設置乙位
五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺或每四個房間設置乙位
六、集會室、體育館、室內游泳池、展覽場、博物館、紀念館、文教設施等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺設置乙位
七、醫院診所等類似用途建築物	每滿五個床位或每 100 平方公尺設置乙位
八、戶外遊憩設施等類似用途建築物	每滿 150 平方公尺基地面積設置乙位
九、學校	每班級設置 1.5 位
十、運輸服務業	每營業車輛數為停車位數
十一、殯儀館	每滿 100 平方公尺設置乙位
十二、其他建築	每滿 150 平方公尺設置乙位
備註： 總樓地板之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部分。 同一幢建築物供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。 停車空間之汽車出入車道，應盡量設於交叉路口三十公尺以上地方，並留設深度二公尺以上之緩衝車道，其出入口臨接指定退縮最小距離或騎樓(或人行道)者，應留設之緩衝車道自該退縮最小距離線或騎樓(或人行道)內側境界線起計之。 國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其房客數，每滿四十間設置大型客車停車位乙位，每設置乙位大型停車位符合得減少表列三輛停車位。 機車停車空間應於各建築基地內提供，並按汽車需求數等量設置。 依本表計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。 其他法令規定從嚴者，依其規定。	

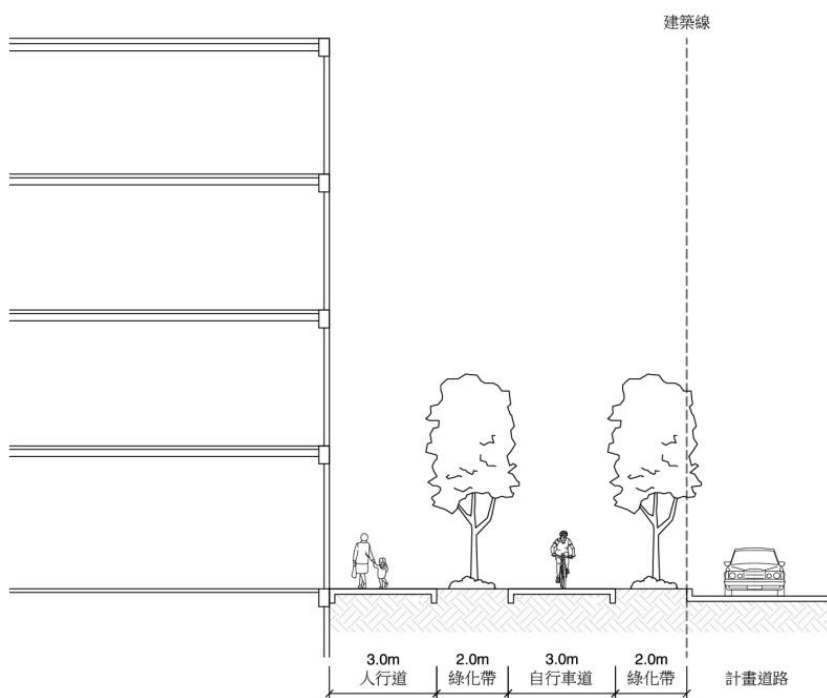
註：經檢討原計畫規定較建築技術規則嚴格且配合實際使用需求，故建議依原規定即可。



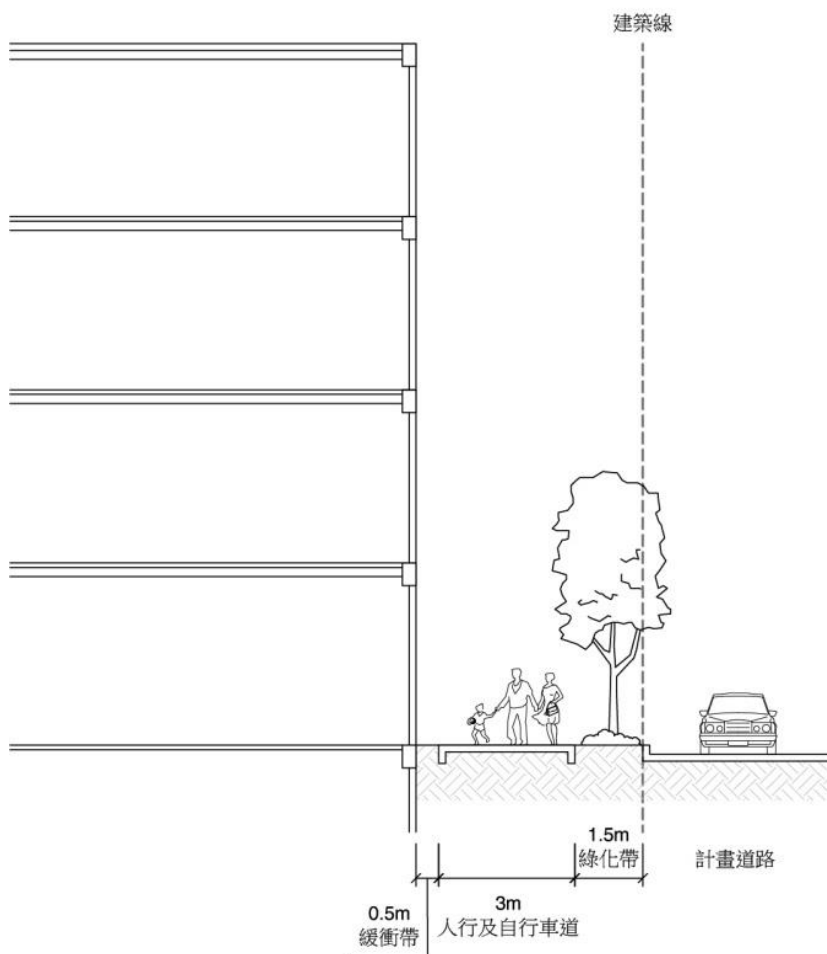
附圖 1 汽機車坡道退縮示意圖



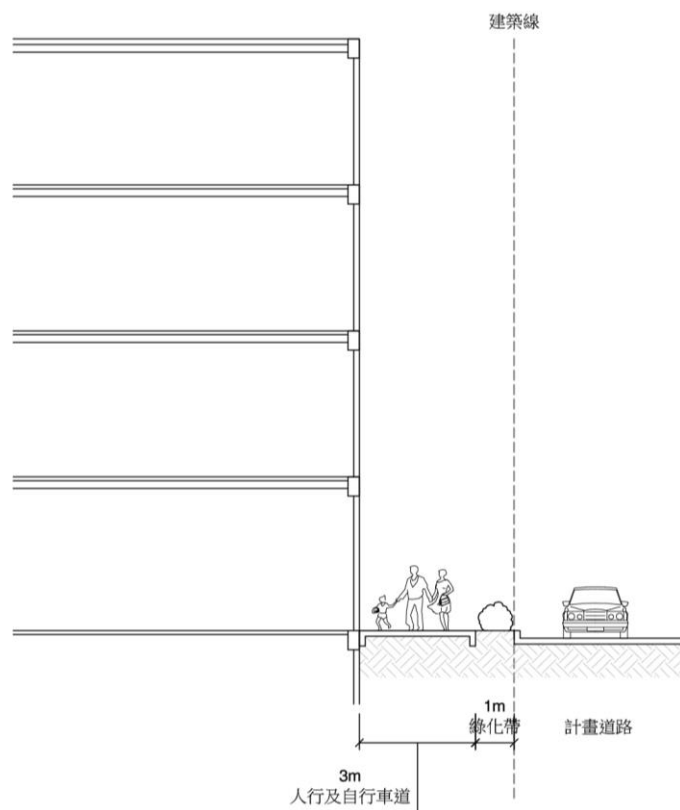
附圖 2 建築基地退縮留設開放空間管制圖



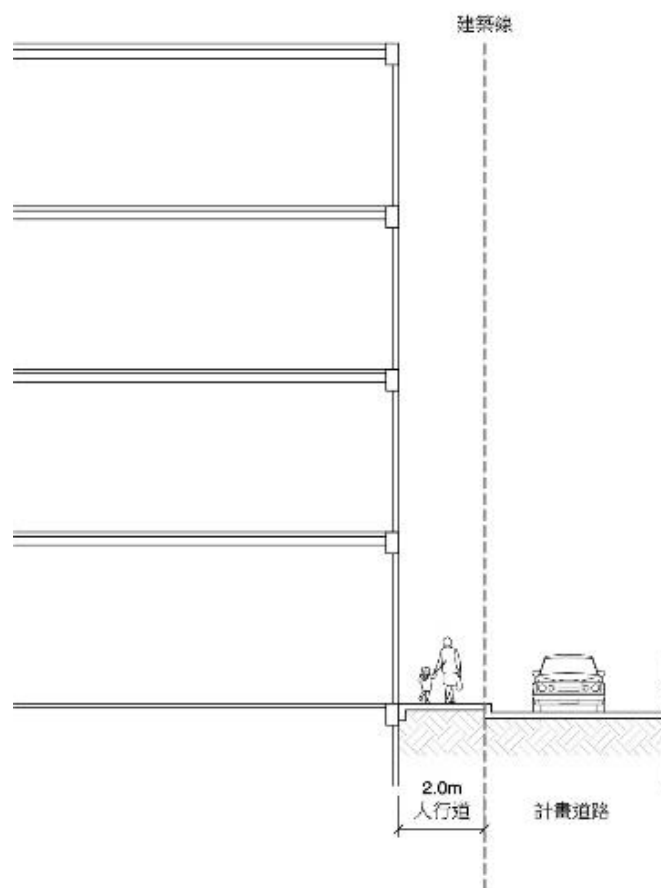
附圖 3 退縮開放空間剖面圖(10 公尺)



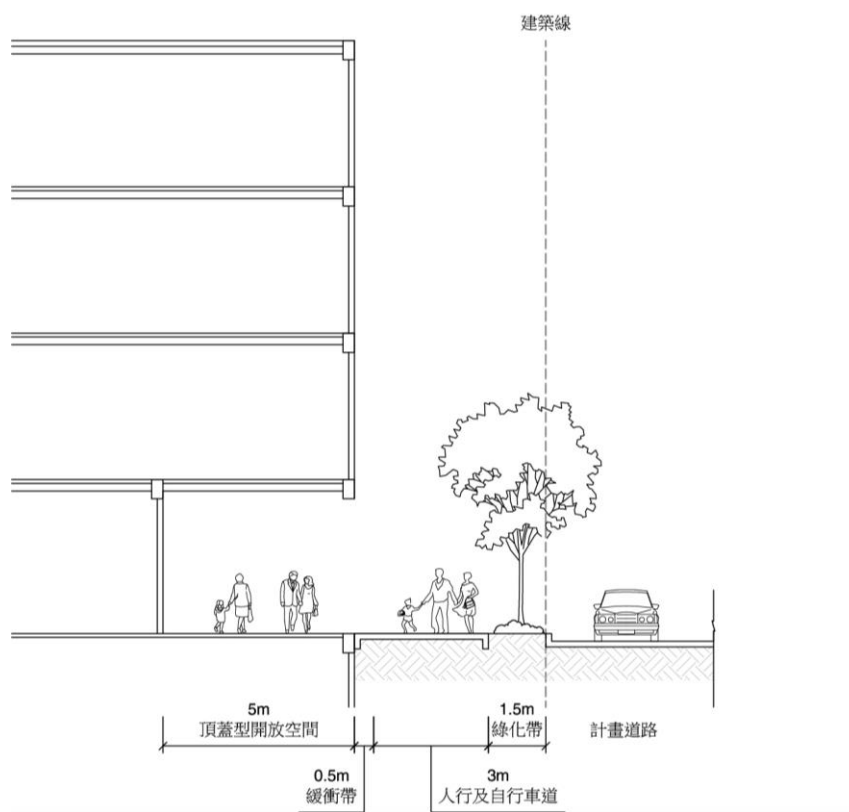
附圖 4 退縮開放空間剖面圖(5 公尺)



附圖 5 退縮開放空間剖面圖(4 公尺)



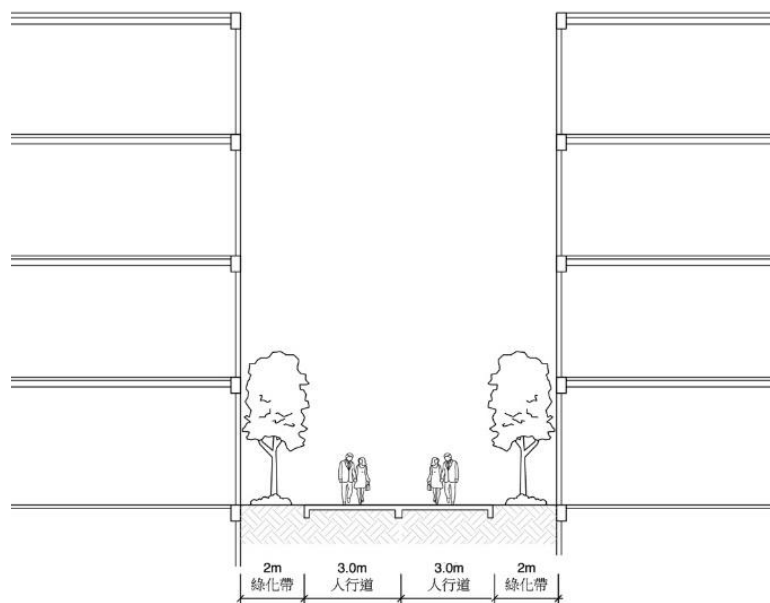
附圖 6 退縮開放空間剖面圖(2 公尺)



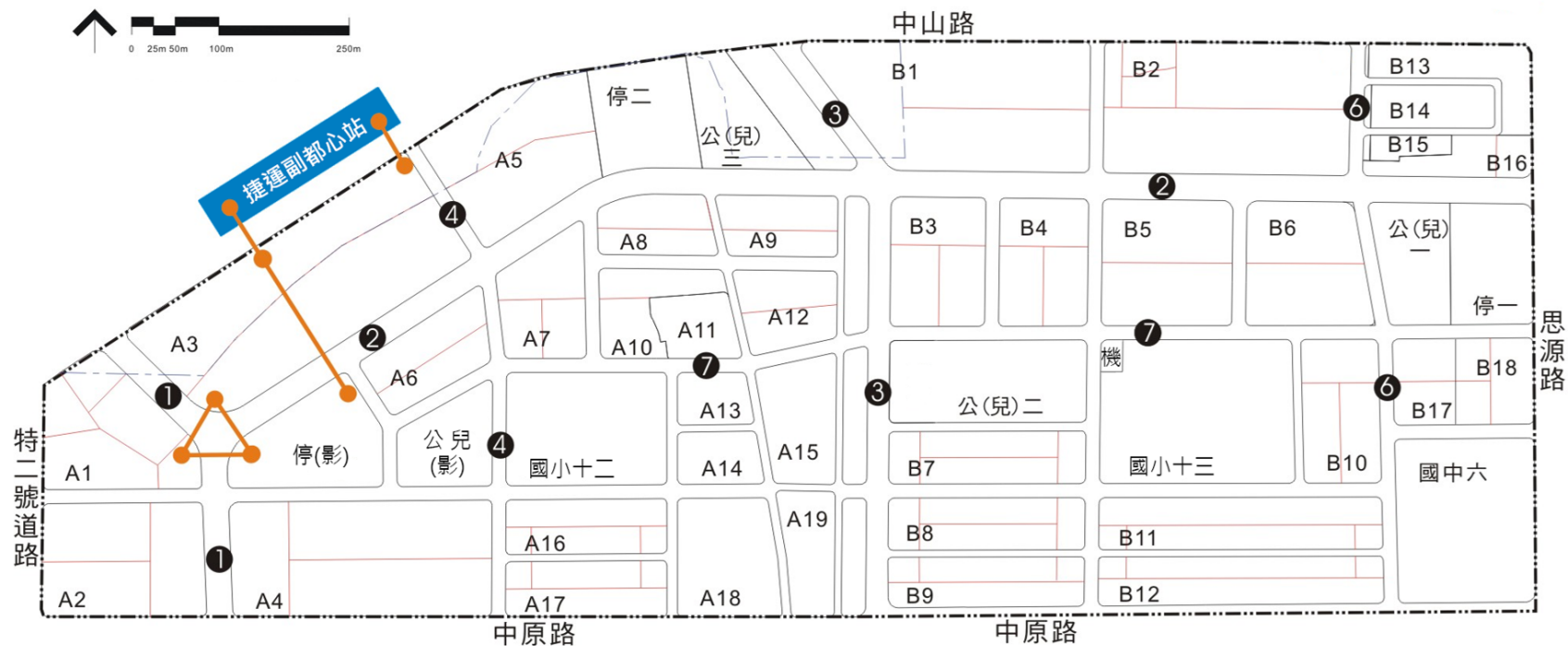
附圖 7 退縮頂蓋型開放空間剖面圖(5 公尺)



附圖 8 建築基地指定留設防災通道管制圖



附圖 9 防災通道留設方式剖面圖



1. 配合未來國家電影文化中心之設置(停(影)用地)，指定A1/A3街廓與停(影)用地間，設置空橋相互聯接。

2. 為加強新設捷運站與副都心活動之連結，指認A3街廓東北角建築基地設置空橋與副都心站相聯接，A3街廓與停(影)用地設置空橋與副都心站相聯接。

① 道路編號

—●— 立體聯通道設置區位

附圖 11 空橋(地下聯接通道)設置區位示意圖

陸、檢討後計畫

第一點 本要點依都市計畫法第 22 條規定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。

第二點 本計畫區內土地及建築物除應依都市計畫法、施行細則規定辦理外，前開未規定者，適用其他有關法令規定。

第三點 各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：

土地使用分區	建蔽率	容積率	備註
第一種住宅區	依施行細則規定辦理	300%	都市更新地區(依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬未達八公尺(不含)者，其容積率不得大於 200%)。
第二種住宅區		350%	
第一種商業區	60%	425%	
第二種商業區	60%	440%	

第四點 各項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，其餘不得大於下表規定：

公共設施用地	建蔽率	容積率	備註
學校用地 (國小用地)	依施行細則規定辦理	150%	
學校用地 (國中用地)		200%	
	—	—	平面使用
停車場用地 (停一用地)	60%	660%	一、立體使用。 二、「停一用地」除作停車場及依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作相關使用外，得為下列使用： 1. 文化創意產業發展法第三條所界定之文化創意產業。 2. 依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、體驗、教育、育成、媒合、交流、管理、銷售與服務等有關設施之使用項目。 3. 其他經新北市政府核准有助產業發展所

公共設施用地	建蔽率	容積率	備註
			需之相關設施。
			三、為滿足停一多目標之公共停車需求，本案應至少設置400個公共停車位，餘停車位設置則依新莊副都心土地使用分區管制要點規定辦理。 四、本案作立體多目標使用規定，容積率不得大於660%，且公共停車位不予計入容積，其中供商業使用應小於1/2、供產業使用應大於1/2，供公眾使用之停車空間設置於接近地面層，不受「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關使用樓地板面積比例及停車空間標準之限制。 五、為提昇新莊副都心之都市意象及增加設計彈性，本案建築物高度規定不作限制規定。
停車場用地 (停二用地)	—	—	平面使用。
	60%	660%	一、立體使用。 二、「停二用地」除作停車場及依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作相關使用外，並可為下列使用： 1. 綜合零售業、文教設施及展演設施、娛樂及遊憩設施。 2. 多目標使用不受「使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一」及「作餐飲服務、商場、超級市場、旅館使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍」之限制。 3. 其他經新北市政府核准有助商業發展所需之相關設施。 三、立體多目標使用應維持停車場用地之停車機能，並提供400個以上公共停車位，供公眾使用之停車空間應設置於接近地面層，地面層並留設公共自行車設置空間；另本基地應設置之法定停車位得折減25%。 四、容積率不得大於660%。 五、法定空地透水面積應大於60%，滯洪面積可透過設計手法完成。
停車場用地兼	80%	—	一、立體使用

公共設施用地	建蔽率	容積率	備註
供電影文化中心使用			二、得供電影文化中心及其相關設施使用
公園兼兒童遊樂場(供電影文化中心使用)用地	25%	45%	一、立體使用 二、得供電影文化中心及其相關設施使用
捷運系統用地(捷 24)	70%	140%	主要係供捷運場站、路線及其附屬設施(含變電站、轉乘設施)等使用，亦得供餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室等及經大眾捷運系統主管機關許可之使用項目。

第五點

- 一、本計畫區內第一、二種商業區四樓以上得供住宅使用，惟供住宅使用樓地板面積不得大於 50%。
- 二、本計畫區內第一、二種商業區供住宅使用之樓地板面積，不得計入本要點各項容積獎勵之基準容積計算。

第六點 本計畫區內第一種住宅區及第二種住宅區建築基地符合第一項各款規定者得從事第二項各款之使用。

建築基地符合下列各款規定者得從事第二項各款之使用。

- 一、建築基地最小面積：2500 平方公尺。
 1. 面臨 15 公尺以上都市計畫道路，臨接長度至少 30 公尺。
 2. 依建築技術規則規定加倍附設停車空間。
 3. 建築物外牆線與建築基地側面境界線之最小水平距離：6 公尺。
 4. 建築物外牆線與建築基地背面境界線之最小水平距離：8 公尺。
- 二、建築基地符合第一項各款規定者得從事下列各款之使用。
 1. 健康休閒設施。

2. 健身俱樂部(含水中及陸上健身設施，不含保齡球館)。
3. 瘦身美容中心。
4. 醫療診所及設施。
5. 有線電視播放場所。
6. 大型展售中心、會展中心。
7. 其他經本府核定發展之策略性產業。
8. 符合施行細則第 15 條規定之大型商場(店)及飲食店。

第七點 本計畫區內第一種商業區與第二種商業區各建築基地之最小開發規模為 1000 平方公尺。

然因市地重劃配地未達前述最小開發規模之建築基地，且與鄰地整合協調後仍無法符合開發規模規定者，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)審議通過者，得依其決議辦理。

第八點 本計畫區內土地因原屬滯洪區，地質鬆軟未經壓實沉陷，故區內建築基地於申請建造執照時須附有依法登記執業之應用地質技師或相關有權簽證執業技師簽證之地質鑽探實驗分析報告書(含實際設計基礎承载力分析及土壤液化分析)，鑽探深度不得小於地下基礎結構底部以下 10 公尺；另有關結構設計圖說須經學術機關或專業單位審查通過後始得發照建築。

第九點

- 一、本計畫區內除 A2、A4、A17、A18、A19 等街廓經道路劃設 10 公尺部份得為容積移轉送出基地並以本計畫區為接受基地外，其他街廓一律不適用容積移轉相關規定。
- 二、本計畫區 A2、A4、A17、A18、A19 等街廓臨中原路退縮 10 公尺土地，該退縮空地得以原基準容積 1.2 倍計獎勵容積移出並依都市計畫容積移轉實施辦法辦理，本計畫區得依前述內容作為接受基地，該移出基地後續並無償捐贈給新北市政府，供道路使用。

三、前開臨中原路退縮 10 公尺土地下方不得開挖且地上應淨空，無償供道路使用。

第十點 本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：

一、建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。

二、住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵：

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：給予基準容積 2%之容積獎勵。

(2) 第二級：給予基準容積 1%之容積獎勵。

前目各次容積獎勵項目不得重複申請。

三、本計畫區開發規模達 1500 平方公尺之第一種商業區及開發規模達 2000 平方公尺之第二種商業區建築基地設置公共開放空間，依本要點第十四、十五、十六點規定留設以外再增設部份，得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定申請獎勵，以不超過基地面積乘以該基地基準容積率 10%為原則。

四、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地基準容積率之 20 %為限：建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

申請前開第一項第一、二款容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。

第十一點 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。

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。

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

第十二點 為鼓勵本計畫區內土地大面積開發建設，特訂定下列獎勵措施：

一、本計畫區內各使用分區內之建築基地達下表規定進行開發者，得依第二項規定增加興建樓地板面積：

使用分區	最小建築開發規模
第一種商業區	3000 平方公尺
第二種商業區	4000 平方公尺(街廓編號 B16 之最小建築開發規模為 2500 平方公尺)
第二種住宅區	2500 平方公尺

二、建築基地開發規模符合前項規定者，得依下列面前道路寬度分別獎勵之：

面前道路寬度	增加興建樓地板面積
30 公尺以上(含 30 公尺者)	基地面積×基準容積率× 10%
20 公尺以上(未達 30 公尺者)	基地面積×基準容積率× 7.5%
未達 20 公尺者	基地面積×基準容積率× 5%

三、依本條文申請容積獎勵者，除依本要點第十四、十五、十六點相關規定留設公共開放空間外，其餘法定空地 50% 以上亦應配合建築基地整體設計公共開放空間供公眾使用。

第十三點 開發前建築基地綠美化獎勵：

- 一、建築基地於土地點交之日起算一年內進行建築基地全基地簡易綠美化，持續維護至開工前者，得由都設會核定容積獎勵值，其上限商業區為原容積 0.7%，住宅區為原容積 1%。
- 二、申請開發前建築基地綠美化獎勵之相關申請及認定辦法、管理維護辦法及罰責規定，由新北市政府另訂之。

- 第十四點 汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條、「建築技術規則」規定辦理外，並應依下列規定辦理，且停車空間不得作他種用途使用：
- 一、第一種住宅區(都市更新地區)：除依「建築技術規則」相關規定設置停車空間外，亦應設置同等數量之機車停車位。
 - 二、其他使用或分區：依附表 1 規定留設停車空間。
 - 三、汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍應留設至少 6 公尺平地緩衝空間，但停車位總數量在 50 部以下者，其平地緩衝空間得減為 4 公尺，建築基地如情況特殊經都設會審議通過者，得依其決議辦理(附圖 1)。

- 第十五點 各土地使用分區及公共設施用地，應依下表、附圖 2~7 指定退縮留設開放空間，前述開放空間得計入法定空地，不得設置圍牆並應開放公眾使用。倘未能依下列規定辦理者，敘明理由及檢送相關圖說經都設會審議通過者從其規定：

區位	退縮寬度	設計原則
臨中山路/思源路及特二號道路	10 公尺	詳附圖 3
臨一/二/三號及溝渠用地旁道路(8 公尺)	5 公尺	詳附圖 4
A2/A4/A17/A18/A19 街廓臨中原路部分街廓臨中原路部分	10 公尺	詳附圖 3
臨四號/六號/七號道路	4 公尺	詳附圖 5
臨上述指定以外計畫道路	2 公尺	詳附圖 6

- 一、公園及停車場用地之退縮部分應與用地內之人行道及綠化系統合併設計與闢建。
- 二、為塑造全區主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號、三號、七號道路之建築基地，應沿前述退縮留設公共開放空間之退縮最小寬度配置建築牆面，且其配置長度與基地鄰接該

道路長度比值應達 70%以上。

三、臨七號道路之建築基地應依新北市騎樓設置相關規定設置騎樓。

四、為活絡沿街商業活動、塑造主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號道路基地，依本點第一項留設 5 公尺退縮後，應沿退縮帶設置 5 公尺寬頂蓋型沿街道式開放空間。(附圖 7)

第十六點 臨街廓內防災通道指認線之建築基地，應配合進行建築退縮留設防災通道，如附圖 8 所示：

一、建築基地應沿指認線退縮留設 5 公尺空地，以共同形成 10 公尺之防災通道(附圖 9)；防災通道兩側以商業空間正面規劃。

二、停二與公(兒)三用地內應設置延續 A5 街廓內防災通道之人行動線並連接至溝一用地，其形式應配合停車場與公園設計整體規劃。

三、若建築基地跨越防災通道合併開發者，得配合基地整體規劃設置防災通道，但應留設至少 6 公尺之救災車輛出入空間並與相鄰之防災通道相連結，則不受本點第一項之限制。

第十七點 建築基地內留設廣場式公共開放空間應依下列規定辦理，其設置區位如附圖 10 所示：

一、B1 街廓西北角轉角基地(臨中山路與三號道路)與 B13 街廓東北角(臨中山路與思源路口)轉角基地應於轉角處留設廣場式開放空間，面積以不小於 300 平方公尺為原則。

二、A1 街廓東北角、A3 街廓西北角、A3 街廓東北角轉角基地(臨中山路與四號道路)、A5 街廓西北角轉角基地(臨中山路與四號道路)、B2 街廓東北角轉角基地(臨中山路與六號道路)應於轉角處留設廣場式開放空間，面積以不小於 200 平方公尺為原則。

三、公兒一、A12、B6 用地應於臨七號道路側留設小型廣場，其面積以不小於 50 平方公尺為原則。

四、A4、A17、A19、B9、B12、國中六用地應於臨中原路側留設小型廣場，其面積以不小於 50 平方公尺為原則。

五、建築基地內留設廣場式開放空間應與連接之帶狀開放空間整體設計，步行專用道應完整銜接。

六、廣場式開放空間不得設置頂蓋，喬木植栽數量按總面積至少每滿 64 平方公尺植栽一棵計算之，採用人工地盤者，其喬木植穴寬度不得小於 2 公尺，覆土深度至少 80 公分。

七、廣場式公共開放空間應以透水性鋪面鋪設為原則。

第十八點 本計畫區內各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提經都設會審議通過者，得依決議辦理。

第十九點 空橋(地下聯接通道)設置原則依下列規定辦理：

一、空橋銜接之兩個街廓包括本計畫區內之第一種商業區、第二種商業區、第一種住宅區、第二種住宅區、停車場用地間及計畫區 A3 街廓與計畫區北側桃園機場及環狀捷運線車站交通用地(連結位置詳附圖 11)，空橋位置調整、細部設計方案、施作方式、管理維護計畫授權都設會詳予審查。

二、空橋(地下聯接通道)銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓(或二樓以上樓層)之室內預留寬度及深度均大於 6 公尺之公共空間，此公共空間須可通達其所屬街廓一樓建築之主要出入口。

三、空橋銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓(或二樓以上樓層)預留寬度不得小於 16 公尺，深度不得小於 8 公尺之戶外平臺。

四、空橋(地下聯接通道)銜接之兩個街廓若是同時開發則由兩街廓共同負擔興建費用；若是先後開發，則後開發之街廓，除依前二項規定應留設室內公共空間或戶外平臺外，並應興建空橋連接兩個街廓留設之公共空間，同時負擔興建費用；

若係空橋銜接計畫區內之停車場用地時，除需經新北市政府同意外，興建費用由空橋銜接另一側街廓完全負擔。

五、空橋之淨寬不得小於 5 公尺，淨高不得小於 3 公尺，其欄杆扶手不得低於 1.2 公尺。

六、空橋之結構系統必須與兩街廓之建築分離，且其離地淨高不得小於 5.1 公尺。

七、地下聯接通道淨寬不得小於 5 公尺，淨高不得小於 3 公尺，牆面不得設置商業廣告及除供行人通道外不得移作他種用途或被佔用。

八、空橋設計及其相關規定，應依新北市新莊副都市中心都市設計準則內容辦理。

第二十點 建築物總樓地板面積達 3000 平方公尺以上之建築基地，應設置集中式垃圾處理儲存空間。

第二十一點 本計畫區內建築基地之機電、空調設備、鐵窗等設施，不得超出建築物外緣設置。

第二十二點 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；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

公園兼兒童遊樂場用地內人行步道及停車場用地之法定空地（停車場之進出車道除外）應以透水性鋪面為原則，並應配合相鄰開放空間設計，地坪與鄰地順平。

第二十三點 行道樹植穴深度不得少於 1.5 公尺，土方不得小於 2 立方公尺，植穴應鋪設鏤空鑄鐵蓋版或透水設施，於路邊停車位旁設置之行道樹，為防止汽車撞擊，應設置保護底座。

第二十四點 建築基地之起造人應依據公寓大廈管理條例之規定，擬具住戶

規約草約，並於規約中載明本準則中有關廣告招牌設置、公共開放空間使用、建築物外加設施物(鐵窗、遮雨棚等)之相關管制事項。

第二十五點 計畫區內廣告招牌之設置應依下列規定辦理：

- 一、第一種住宅區四樓或 12 公尺以上(不含四樓)禁止設置廣告物。
- 二、第一、二種住宅區內之廣告物不得設置閃光照明或霓虹燈。
- 三、高層建築物外部招牌廣告之限制：建築物自 36 公尺以上部分，不得在其外部或屋頂設立任何型式之廣告招牌。

第二十六點 建築基地得於退縮建築線設置圍牆。其應為透空式設計，高度不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達 70% 以上，牆基高度不得高於 20 公分。

第二十七點 計畫道路設計準則

- 一、本計畫區內各計畫道路設置之人行道與中央分隔島最小寬度及植栽設計原則如下：

道路編號	人行道最小寬度	中央分隔島最小寬度	其他設計原則
一號、二號道路(兩側)	5 公尺	2 公尺	人行道-具四季變化之觀花大喬分隔島-直立樹型高分枝樹種
三號道路(東側)	1.5 公尺	--	具四季變化之觀花大喬
三號道路(西側)	3 公尺		具水岸意象之林蔭樹種
溝渠用地西側 8 公尺計畫道路(東側)	臨溝渠用地側 4 公尺	--	具水岸意象之林蔭樹種 臨溝渠用地應至少確保 4 公尺之人行空間，配置植栽與修憩賞景設施

道路編號	人行道最小寬度	中央分隔島最小寬度	其他設計原則
四號、六號、七號道路(兩側)	3 公尺	--	具林蔭效果之開展喬木
其他 16 公尺計畫道路(兩側)	1.5 公尺	--	--
12 公尺計畫道路(兩側)	1 公尺	--	--
10 公尺與其他八公尺計畫道路(兩側)	1 公尺	--	--

- 二、各計畫道路人行道應設置至少 1.5 公尺之街道傢俱設施帶，供設置照明、指示、解說、電力電信、機車與自行車停車、電話亭、候車亭等設施設置使用；若人行道寬度不足 1.5 公尺者，則僅得於地面上設置照明、指示與解說設施。
- 三、各相關公用設備(電信/電力/汙排水)以地下化為原則。
- 四、電力設備箱、電信箱及消防栓等公用設備，如因實際設置需要必須外露者，應集中設置於中央分隔島或 1.5 公尺街道傢俱設施帶範圍內，其高度不得超過 1.6 公尺，且設施外部應配合適當美化加以隱藏或遮蔽。
- 五、二號道路應於跨越中港大排部分設置造型橋樑，以形成全區東西向重要軸線之中段焦點景觀。橋樑設計應配合公兒三用地、溝一用地、溝二用地整體規劃，設置適當人行通道與停留賞景空間。
- 六、臨中港大排西側 8 公尺道路之建築基地以建築正面面向水岸配置為原則，且其汽車出入口應避免由中港大排兩側道路進出為原則，然因基地區位限制，經都設會審議通過者不在此限。

第二十八點 公園綠地設計準則

本計畫區內各公園、綠地、停車場、溝渠用地之設計原則如下：

一、公兒一

1. 主要入口配置於二號與六號道路交會處為原則，搭配較大面積活動廣場作為二號道路商業活動軸帶之端點。
2. 次要入口應配置於七號/六號道路交會處為原則，作為七號道路公共設施休閒軸帶之端點。
3. 臨六號道路部分應以開放式設計為原則，增加六號道路鄰里人行動線與公兒一活動之聯繫性。

二、公兒二

1. 主要入口應臨七號道路設置。
2. 臨七號道路部分應以開放式設計為原則，以強化七號道路公共設施休閒軸帶與公兒二活動之聯繫性。

三、停二/公兒三

1. 應加強與水岸空間(溝一用地)之連結性，塑造整合公園綠地與水岸空間之近水環境。
2. 配合 A5 街廓指定留設防災通廊位置，停二與公三之內部動線應加以延續引導至水岸旁。

四、停(影)/公兒(影)

兩用地間之 16 公尺計畫道路應採適當鋪面以強化兩者之活動延續性，並以供行人徒步為原則，或以其他立體聯通方式處理，並得進行整體規劃設計。

五、綠地

1. 以複層植栽方式進行綠化為原則。
2. 臨六號道路側應設置至少寬 2.5 公尺之人行空間，可配合綠地綠化整體設計之。

六、溝渠用地

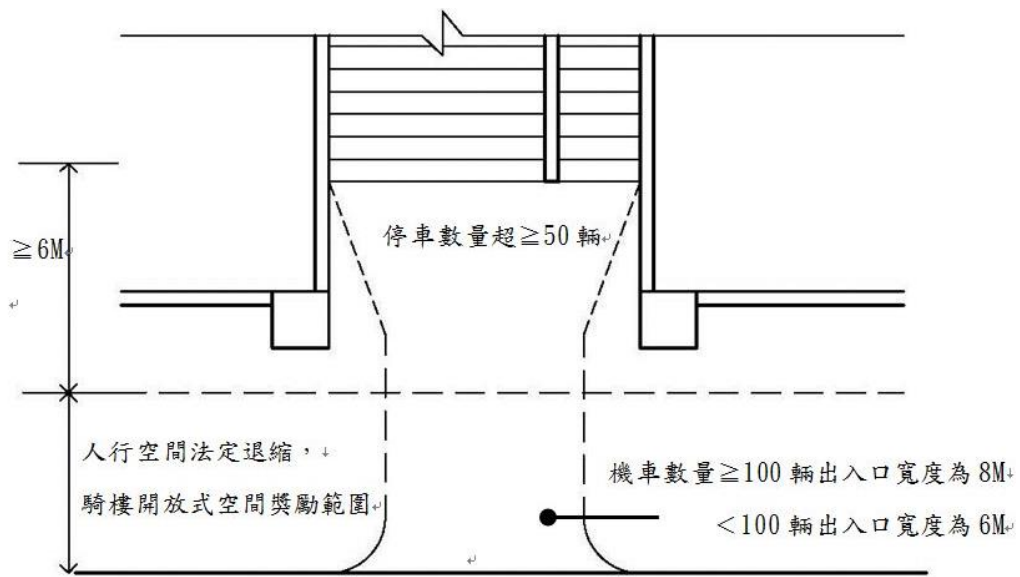
1. 溝渠用地臨三號主要道路側應加強複層綠化效果，以與大量車流及可能之環境衝擊做適當緩衝，但仍應確保自對側街廓適當之視覺通透性。
2. 溝渠用地應考量親水之可行性，其護岸設施並應採生態工法方式處理。

3. 溝渠用地應運用重點光源之設計，呈現夜間之水面景象。
 4. 溝一與溝四用地應分別於臨中山路與中原路口配合溝渠腹地設置公共藝術品，以適當展現南北端景效果。
- 七、公園之動線系統與出入口之層級性應明確，可配合寬度、材質、設施上加以區分，建立主次關係。公園與停車場之人行動線系統應與地區人行動線系統相聯繫。
- 八、夜間照明應配合植栽進行整體設計，塑造為夜間光點。
- 九、應配合空間配置設置公共藝術，其造型與主題應呼應地區發展，展現地區人文/自然等特性。
- 十、考量區域滯洪需求，公園用地內應適當考量配置生態滯洪池或溼地並引入生態工法設計。

第二十九點 本要點第九至二十八點所訂定事項，如經都設會同意不予適用者，得不受此限。

附表 1 新莊都市計畫(副都市中心地區)土地及建築物應附設停車空間標準表

土地及建築物用途	基準停車位數
一、住宅等類似用途建築物	超過 300 平方公尺以上部分,每滿 120 平方公尺應設置一個停車位且不得少於每戶附設一停車位之車位數
二、樂院、電影院、演藝場、歌廳、舞廳、咖啡廳、酒家、俱樂部、夜總會、保齡球館、室內遊藝場所等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺設置乙位
三、百貨商場、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺設置乙位
四、辦公、事務所、金融、各級政府機關等類似用途建築物	每滿 80 平方公尺設置乙位
五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺或每四個房間設置乙位
六、集會室、體育館、室內游泳池、展覽場、博物館、紀念館、文教設施等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺設置乙位
七、醫院診所等類似用途建築物	每滿五個床位或每 100 平方公尺設置乙位
八、戶外遊憩設施等類似用途建築物	每滿 150 平方公尺基地面積設置乙位
九、學校	每班級設置 1.5 位
十、運輸服務業	每營業車輛數為停車位數
十一、殯儀館	每滿 100 平方公尺設置乙位
十二、其他建築	每滿 150 平方公尺設置乙位
備註: 總樓地板之計算,不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部分。 同一幢建築物供二類以上用途使用者,其設置標準分別依表列規定計算附設之。 停車空間之汽車出入車道,應盡量設於交叉路口三十公尺以上地方,並留設深度二公尺以上之緩衝車道,其出入口臨接指定退縮最小距離或騎樓(或人行道)者,應留設之緩衝車道自該退縮最小距離線或騎樓(或人行道)內側境界線起計之。 國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其房客數,每滿四十間設置大型客車停車位乙位,每設置乙位大型停車位符合得減少表列三輛停車位。 機車停車空間應於各建築基地內提供,並按汽車需求數等量設置。 依本表計算設置停車空間數量未達整數時,其零數應設置一輛。 其他法令規定從嚴者,依其規定。	

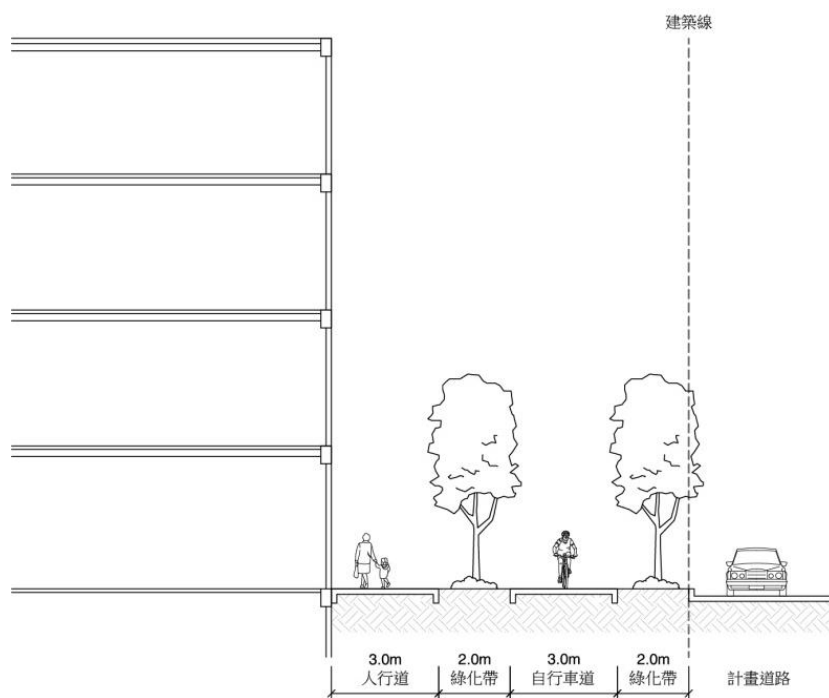


附圖 1 汽機車坡道退縮示意圖

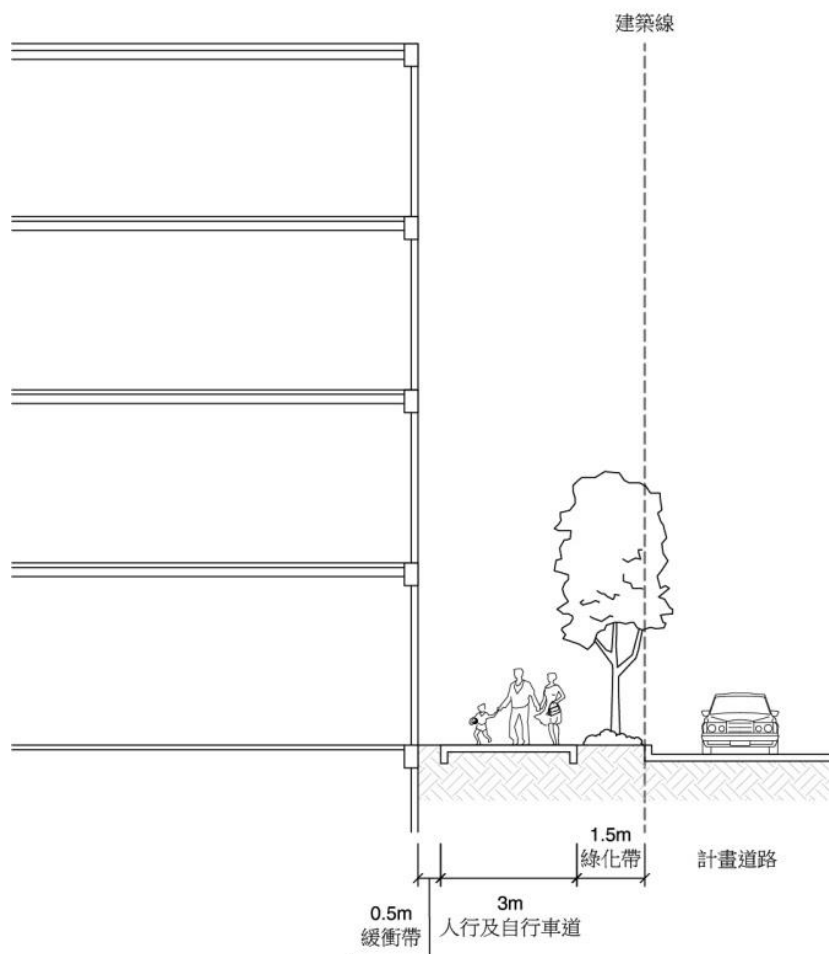


圖 2 建築基地退縮留設開放空間管制圖

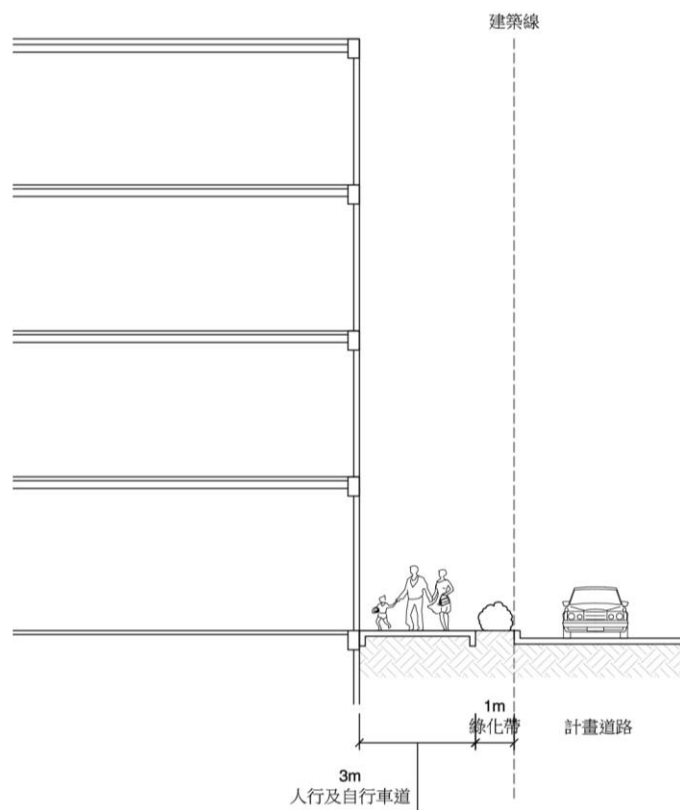
附



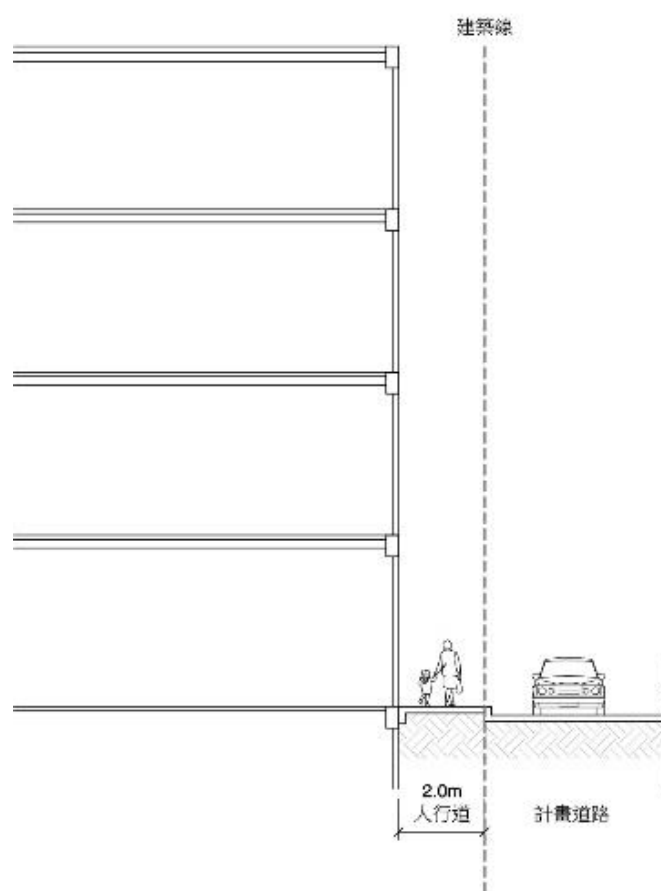
附圖 3 退縮開放空間剖面圖(10 公尺)



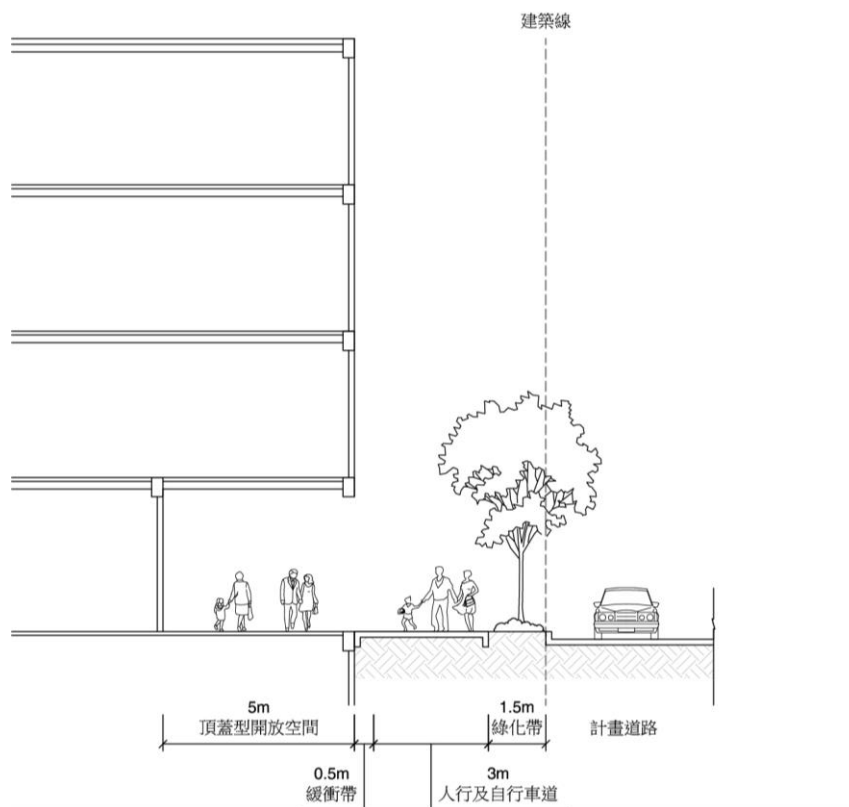
附圖 4 退縮開放空間剖面圖(5 公尺)



附圖 5 退縮開放空間剖面圖(4 公尺)



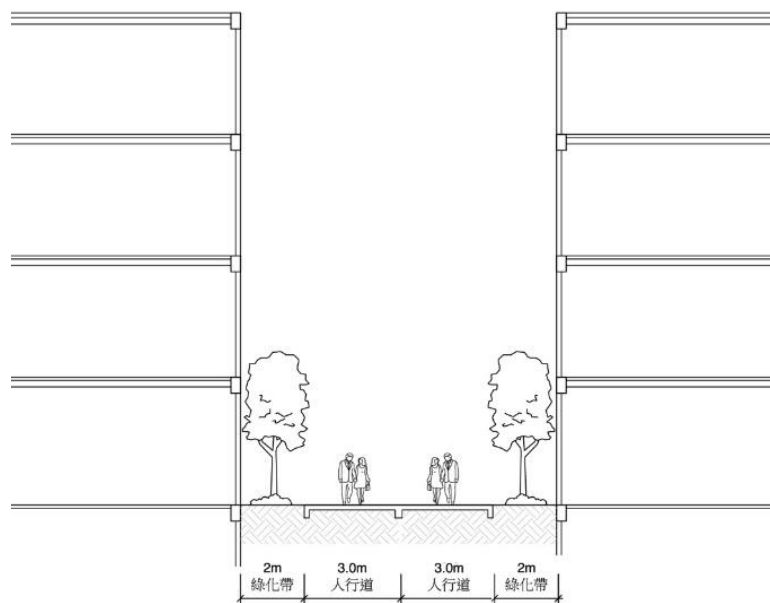
附圖 6 退縮開放空間剖面圖(2 公尺)



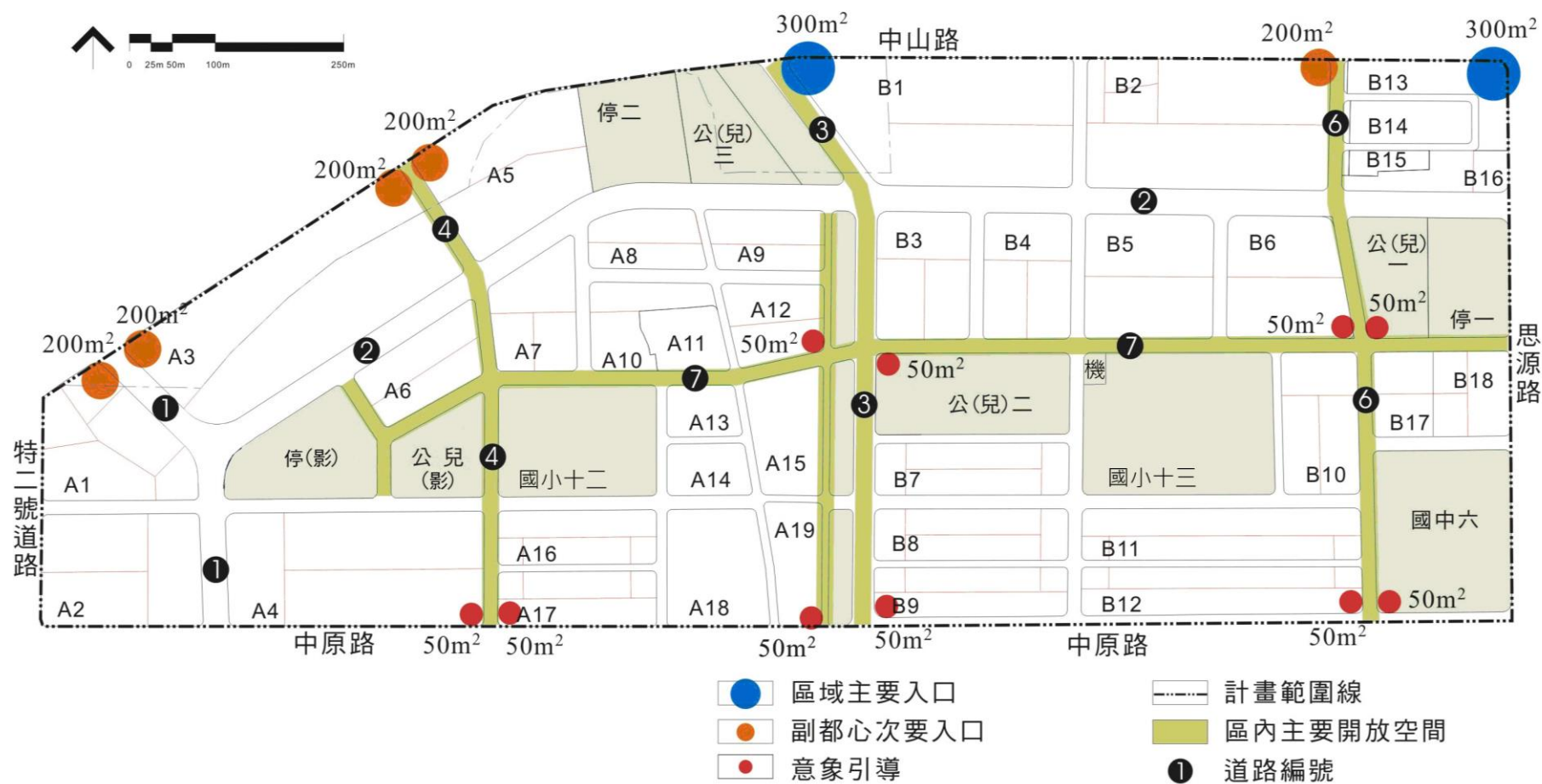
附圖 7 退縮頂蓋型開放空間剖面圖(5 公尺)



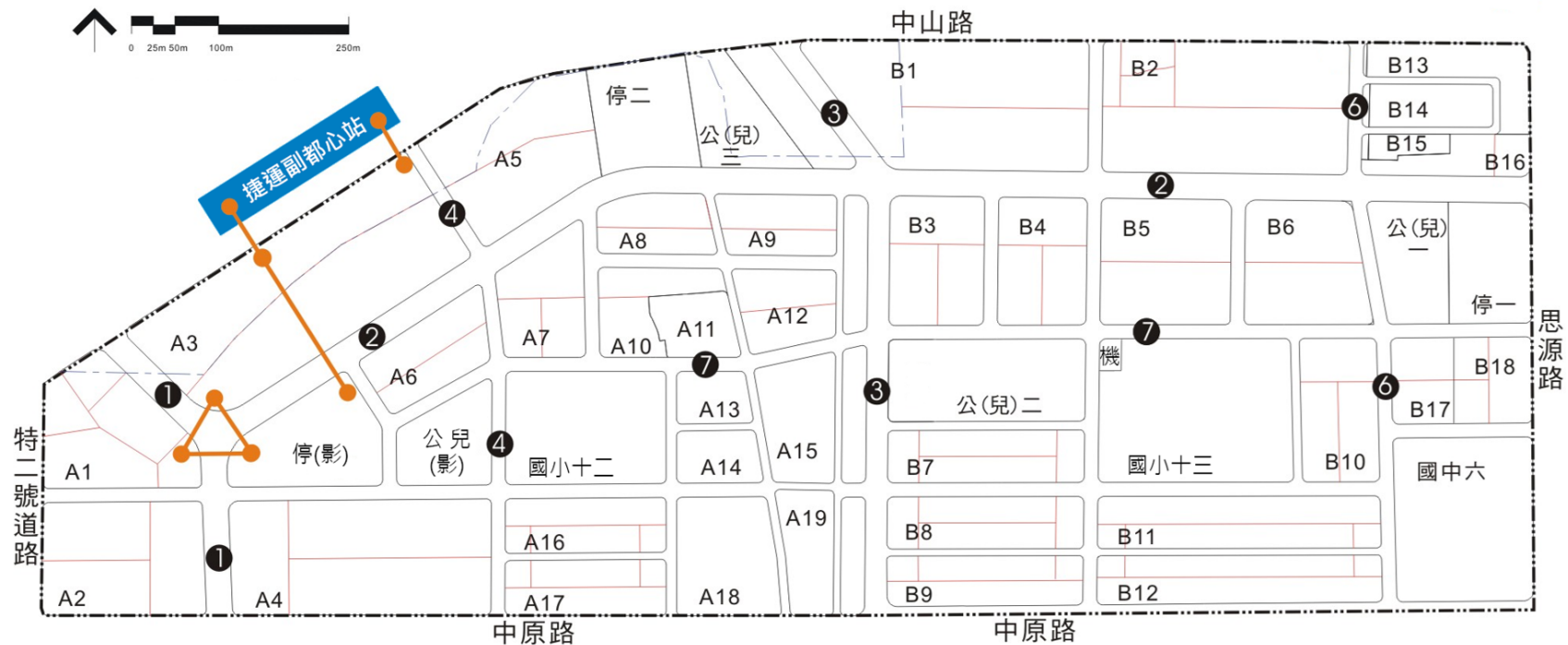
附圖 8 建築基地指定留設防災通道管制圖



附圖 9 防災通道留設方式剖面圖



附圖 10 建築基地指定留設廣場式公共開放空間管制示意圖



1. 配合未來國家電影文化中心之設置(停(影)用地)·指定A1/A3街廓與停(影)用地間·設置空橋相互聯接。

2. 為加強新設捷運站與副都心活動之連結·指認A3街廓東北角建築基地設置空橋與副都心站相聯接·A3街廓與停(影)用地設置空橋與副都心站相聯接。

① 道路編號
●—● 立體聯通道設置區位

附圖 11 空橋(地下聯接通道)設置區位示意圖

柒、其他

本計畫未指明變更部分，均應以原有都市計畫為準。

附件一 新北市都市計畫委員會第 108 次會議紀錄

新北市都市計畫委員會第 108 次會議紀錄

時間：中華民國 108 年 9 月 20 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、 變更土城都市計畫(部分乙種工業區為商業區、住宅區、行政特定專用區、公園用地、廣場用地、綠地用地及道路用地)(大安段 589 地號等 42 筆土地)主要計畫案。
- 二、 擬定土城都市計畫(大安段 589 地號等 42 筆土地)細部計畫案。
- 三、 變更三重都市計畫細部計畫 (土地使用分區管制要點第八點多目標使用規定)案。
- 四、 變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點通盤檢討)案。
- 五、 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。

- 六、 變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案。
- 七、 變更三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案。
- 八、 變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案。
- 九、 變更新莊都市計畫(頭前地區)(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。

參、散會：中午 12 時 25 分。

案由	變更新莊都市計畫（配合副都市中心地區） 細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討) 案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第八案
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： 新莊都市計畫（副都市中心地區）細部計畫於 90 年 12 月 7 日發布實施，總開發面積達 100.287 公頃。依計畫規定採區段徵收、市地重劃及都市更新地區方式整體開發。 新莊副都心地區於 90 年公告實施之細部計畫土地使用分區管制規定，在政府開發副都心政策之調整下，原土管之部份管制內容因不符合市地重劃配地後之土地分割狀況，且有關公共空間之管制亦須加強規範，故配合開發條件，賦予土地發展更具彈性之規範，檢討土地使用分區管制要點，變更都市計畫並於 95 年 11 月 10 日發布實施。 計畫實施迄今，已有申請案件陸續申請建築使用中，考量「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱施行細則)已於 103 年 4 月 29 日發布實施，基於施行細則係本市土地使用分區管制之上位法規，其部分條文規定與前開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 95 年發布迄今已逾 10 年以上，伴隨時空背景變化，部分要點規定已不符現今管制方式，須配合刪除或調整管制內容，並就未來都市發展研擬增訂妥適之規範。 伍、變更位置及範圍： 本計畫地區位於新莊都市計畫區內，東至思源路西側道路境界線，南至中原路現況 15 公尺道路北界，北至中山路（台一號省道南側道路境界線，西與新莊都市計畫（塭仔圳地區）細部計畫區相銜接，行政區域包含中原里、中隆里、昌平里，計畫面積 100.287 公頃。計畫範圍參見圖 1。 陸、變更理由及內容 一、變更理由： (一)修訂容積獎勵項目。		

	(二)配合施行細則及都市設計審議執行機制檢討都市設計審議範圍。 (三)配合檢討市府相關法令與本案土地使用分區管制要點重複管制或競合之情形。 (四)刪除土地使用分區、公共設施用地之建蔽率、容積率、開挖率及應辦理都市設計審議地區等與施行細則重複之規定。 (五)依照全市土地使用管制一致性之原則，新增機車及自行車位設置標準與汽機車坡道停等空間規定、智慧建築及住宅友善獎勵及容積加給及公益性設施折繳代計算方式。 (六)中原路土管指定退縮之相關配套措施規定。 二、變更內容：詳如表 1「變更新莊都市計畫（配合副都市中心地區）細部計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）」案土地使用分區管制要點修訂前後對照表、附表 1 及附圖 1~11。 柒、辦理經過： 一、公告徵求意見 108 年 3 月 20 日公告徵求意見 30 日（108 年 3 月 20 日刊登於聯合報），並於 108 年 3 月 29 日假新莊區公所 10 樓大禮堂舉辦座談會。 二、公開展覽及說明會 108 年 6 月 18 日辦理都市計畫書公開展覽 30 日（108 年 6 月 18 日、6 月 19 日及 6 月 20 日刊登於中國時報），並於同年 6 月 24 日上午假新莊區公所 10 樓大禮堂舉辦說明會，公開展覽期間迄今收到 1 件公民或團體陳情意見（詳表 2）。 三、新北市都市計畫委員會專案小組 本案由本會黃副主任委員一平（召集人）、許委員阿雪、林委員政逸、王委員榮進、蔡委員麗秋等 5 位委員組成專案小組，於 108 年 7 月 23 日、108 年 8 月 15 日召開 2 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。 捌、以上符合法定程序，提請大會審議。
決議	本案有關土管要點及逾期人陳意見部分，請作業單位及相關單位與陳情人溝通研議後，提市都委會專案小組後再提大會審議。

圖 1 「變更新莊都市計畫（配合副都市中心地區）細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案示意圖



表 1 「變更新莊都市計畫（配合副都市中心地區）細部計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）」案土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文內容	公展條文內容	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
第一章 總則	刪除。 理由： 依全市土管通案性規定配合修訂。	依公展條文照案通過。	依 市 都 委 會 決 議 欄 辦理。
第一點 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	第一點 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。 理由： 1. 都市計畫法第 22 條已明文規定細部計畫應擬定土地使用分區管制，爰依循都市計畫相關法令規定辦理，刪除重複性規定。 2. 明訂本計畫範圍建築應依都市計畫法及施行細則及其他有關規定辦理，避免本要點適用範圍法令產生疑義。	第一點 本要點依都市計畫法第 22 條規定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。 變更理由： 依目前法令規定修正內容。	依 市 都 委 會 決 議 欄 辦理。
第二點 本要點內容包括下列五大部分： 一、總則（第一章）。 二、土地使用分區管制及開發強度事項（第二章）。 三、都市設計獎勵事項（第三章）。 四、都市設計管制事項（第四章）。 五、附則（第五章）。	刪除。 理由： 依全市土管通案性規定配合修訂。	依公展條文照案通過。	依 市 都 委 會 決 議 欄 辦理。
第三點 本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。	刪除。 理由： 本要點第一點已有相關規定，原配合刪除重複性規定。	依公展條文照案通過。	依 市 都 委 會 決 議 欄

原條文內容	公展條文內容	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																																																								
			辦理。																																																								
第二章 土地使用分區管制及開發強度	刪除。 理由： 依全市土管通案性規定配合修訂。	依公展條文照案通過。	依市都委會決議欄辦理。																																																								
第四點 本計畫區內各使用分區內建築物之建蔽率及基準容積率不得超過下表之規定： <table> <tr> <th>項目</th><th>建蔽率</th><th>基準容積率</th><th>備註</th></tr> <tr> <td>第一種住宅區</td><td>60%</td><td>300%</td><td>都市更新地區（依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬未達八公尺（不含）者，其容積率不得大於200%）。</td></tr> <tr> <td>第二種住宅區</td><td>60%</td><td>350%</td><td></td></tr> <tr> <td>第一種商業區</td><td>60%</td><td>425%</td><td></td></tr> <tr> <td>第二種商業區</td><td>60%</td><td>440%</td><td></td></tr> </table>	項目	建蔽率	基準容積率	備註	第一種住宅區	60%	300%	都市更新地區（依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬未達八公尺（不含）者，其容積率不得大於200%）。	第二種住宅區	60%	350%		第一種商業區	60%	425%		第二種商業區	60%	440%		第二點 本計畫區內各使用分區內建築物之建蔽率及基準容積率不得超過下表之規定： <table> <tr> <th>項目</th><th>建蔽率</th><th>基準容積率</th><th>備註</th></tr> <tr> <td>第一種住宅區</td><td rowspan="4"><u>依施行細則規定辦理</u></td><td>300%</td><td>都市更新地區（依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬未達八公尺（不含）者，其容積率不得大於200%）。</td></tr> <tr> <td>第二種住宅區</td><td>350%</td><td></td></tr> <tr> <td>第一種商業區</td><td>425%</td><td></td></tr> <tr> <td>第二種商業區</td><td>440%</td><td></td></tr> </table> 理由： 1. 點次調整。 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。	項目	建蔽率	基準容積率	備註	第一種住宅區	<u>依施行細則規定辦理</u>	300%	都市更新地區（依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬未達八公尺（不含）者，其容積率不得大於200%）。	第二種住宅區	350%		第一種商業區	425%		第二種商業區	440%		第二點 各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第36條、第39條規定辦理外，其餘不得大於下表規定： <table> <tr> <th>項目</th><th>建蔽率</th><th>基準容積率</th><th>備註</th></tr> <tr> <td>第一種住宅區</td><td rowspan="2"><u>依施行細則規定辦理</u></td><td>300%</td><td>都市更新地區（依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬未達八公尺（不含）者，其容積率不得大於200%）。</td></tr> <tr> <td>第二種住宅區</td><td>350%</td><td></td></tr> <tr> <td>第一種商業區</td><td>60%</td><td>425%</td><td></td></tr> <tr> <td>第二種商業區</td><td>60%</td><td>440%</td><td></td></tr> </table> 變更理由： 1. 點次調整。 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。	項目	建蔽率	基準容積率	備註	第一種住宅區	<u>依施行細則規定辦理</u>	300%	都市更新地區（依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬未達八公尺（不含）者，其容積率不得大於200%）。	第二種住宅區	350%		第一種商業區	60%	425%		第二種商業區	60%	440%		依市都委會決議欄辦理。
項目	建蔽率	基準容積率	備註																																																								
第一種住宅區	60%	300%	都市更新地區（依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬未達八公尺（不含）者，其容積率不得大於200%）。																																																								
第二種住宅區	60%	350%																																																									
第一種商業區	60%	425%																																																									
第二種商業區	60%	440%																																																									
項目	建蔽率	基準容積率	備註																																																								
第一種住宅區	<u>依施行細則規定辦理</u>	300%	都市更新地區（依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬未達八公尺（不含）者，其容積率不得大於200%）。																																																								
第二種住宅區		350%																																																									
第一種商業區		425%																																																									
第二種商業區		440%																																																									
項目	建蔽率	基準容積率	備註																																																								
第一種住宅區	<u>依施行細則規定辦理</u>	300%	都市更新地區（依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬未達八公尺（不含）者，其容積率不得大於200%）。																																																								
第二種住宅區		350%																																																									
第一種商業區	60%	425%																																																									
第二種商業區	60%	440%																																																									
第五點 公共設施用地內建築物之建蔽率及基準容積率不得超過下表之規定；另除下表規定使用外，得依「都市計畫公共設施用地多	第三點 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	第三點 各項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，其餘不得大於下表規定：	依市都委會決議欄辦理。																																																								

原條文內容				公展條文內容					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
目標使用方案」規定辦理。				定：					項目	建蔽率	基準容積率	備註	
項目	建蔽率	基準容積率	備註	項目		建蔽率	基準容積率	備註	學校用地 (國小用地)	依施行細則規定辦理	150%		
學校用地 (文小用地)	依施行細則規定辦理	150%		學校用地 (國小用地)		依施行細則規定辦理	150%		學校用地(國中用地)	理	200%		
學校用地(文中用地)		200%		學校用地(國中用地)		理	200%				—	—	平面使用
	—	—	平面使用			—	—	平面使用	停車場用地(停一用地)	60%	660%	一、立體使用。 二、「停一用地」除作停車場及依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作相關使用外，得為下列使用： 1. 文化创意產業發展法第三條所界定之文化创意產業。 2. 依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、體驗、教育、育成、媒合、交流、管理、銷售與服務等有關設施之使用項目。 3. 其他經新北市政府核准有助產業發展所需之相關設施。 三、為滿足停一多目標之公共停車需求，本案應至少設置400個公共停車位，餘停車位設置則依新莊副都心土地使用分區管制要點規定辦理。 四、本案作立體多目標使用規定，容積率不得大於660%，且公共停車位不予計入容積，其中供商業使用應小於	一、立體使用。 二、「停一用地」除作停車場及依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作相關使用外，得為下列使用： 1. 文化创意產業發展法第三條所界定之文化创意產業。 2. 依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、體驗、教育、育成、媒合、交流、管理、銷售與服務等有關設施之使用項目。 3. 其他經新北市政府核准有助產業發展所需之相關設施。 三、為滿足停一多目標之公共停車需求，本案應至少設置400個公共停車位，餘停車位設置則依新莊副都心土地使用分區管制要點規定辦理。 四、本案作立體多目標使用規定，容積率不得大於660%，且公共停車位不予計入容積，其中供商業使用應小於
停車場用地	60%	—	一、 立體使用。 二、 建築物高度不得高於面臨道路寬度之1.5倍。					一、立體使用。 二、「停一用地」除作停車場及依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作相關使用外，得為下列使用： 1. 文化创意產業發展法第三條所界定之文化创意產業。 2. 依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、體驗、教育、育成、媒合、交流、管理、銷售與服務等有關設施之使用項目。					
	—	—	平面使用					一、立體使用。 二、「停一用地」除作停車場及依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作相關使用外，得為下列使用： 1. 文化创意產業發展法第三條所界定之文化创意產業。 2. 依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、體驗、教育、育成、媒合、交流、管理、銷售與服務等有關設施之使用項目。 3. 其他經新北市政府核准有助產業發展所需之相關設施。 三、為滿足停一多目標之公共停車需求，本案應至少設置400個公共停車位，餘停車位設置則依新莊副都心土地使用分區管制要點規定辦理。 四、本案作立體多目標使用規定，容積率不得大於660%，且公共停車位不予計入容積，其中供商業使用應小於					
停車場用地(停一用地)	60%	660%	一、立體使用。 二、「停一用地」除作停車場及依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作相關使用外，得為下列使用： 1. 文化创意產業發展法第三條所界定之文化创意產業。 2. 依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、體驗、教育、育成、媒合、交流、管理、銷售與服務等有關設施之使用項目。 3. 其他經新北市政府核准有助產業發展所需之相關設施。 三、為滿足停一多目標之公共停車需求，本案應至少設置400個公共停車位，餘停車位設置則依新莊副都心土地使用分區管制要點規定辦理。 四、本案作立體多目標使用規定，容積率不得大於660%，且公共停車位不予計入容積，其中供商業使用應小於	停車場用地(停一用地)		60%	660%	一、立體使用。 二、「停一用地」除作停車場及依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作相關使用外，得為下列使用： 1. 文化创意產業發展法第三條所界定之文化创意產業。 2. 依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、體驗、教育、育成、媒合、交流、管理、銷售與服務等有關設施之使用項目。 3. 其他經新北市政府核准有助產業發展所需之相關設施。 三、為滿足停一多目標之公共停車需求，本案應至少設置400個公共停車位，餘停車位設置則依新莊副都心土地使用分區管制要點規定辦理。 四、本案作立體多目標使用規定，容積率不得大於660%，且公共停車位不予計入容積，其中供商業使用應小於	停車場用地(停一用地)	60%	660%	一、立體使用。 二、「停一用地」除作停車場及依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作相關使用外，得為下列使用： 1. 文化创意產業發展法第三條所界定之文化创意產業。 2. 依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、體驗、教育、育成、媒合、交流、管理、銷售與服務等有關設施之使用項目。 3. 其他經新北市政府核准有助產業發展所需之相關設施。 三、為滿足停一多目標之公共停車需求，本案應至少設置400個公共停車位，餘停車位設置則依新莊副都心土地使用分區管制要點規定辦理。 四、本案作立體多目標使用規定，容積率不得大於660%，且公共停車位不予計入容積，其中供商業使用應小於	

原條文內容				公展條文內容					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
			1/2、供產業使用應大於1/2，供公眾使用之停車空間設置於接近地面層，不受「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關使用樓地板面積比例及停車空間標準之限制。 五、為提昇新莊副都心之都市意象及增加設計彈性，本案建築物高度規定不作限制規定。					本案應至少設置400個公共停車位，餘停車位設置則依新莊副都心土地使用分區管制要點規定辦理。 四、本案作立體多目標使用規定，容積率不得大於660%，且公共停車位不予計入容積，其中供商業使用應小於1/2、供產業使用應大於1/2，供公眾使用之停車空間設置於接近地面層，不受「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關使用樓地板面積比例及停車空間標準之限制。 五、為提昇新莊副都心之都市意象及增加設計彈性，本案建築物高度規定不作限制規定。				用之停車空間設置於接近地面層，不受「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關使用樓地板面積比例及停車空間標準之限制。 五、為提昇新莊副都心之都市意象及增加設計彈性，本案建築物高度規定不作限制規定。	
停車場用地(停二用地)	-	-	平面使用						停車場用地(停二用地)	-	-	平面使用	
	60%	660%	一、立體使用。 二、「停二用地」除作停車場及依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作相關使用外，並可為下列使用： 1. 綜合零售業、文教設施及展演設施、娛樂及遊憩設施。 2. 多目標使用不受「使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一」及「作餐飲服務、商場、超級市場、旅館使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍」之限制。 3. 其他經新北市政府核准有助商業發展所需之相關設施。 三、立體多目標使用應維持停車場用地之停車機能，並提供400個以上公共停車位，供公眾使用之停車空間應設置於接近地面層，地面層並留設公共自行車設置空							60%	660%	一、立體使用。 二、「停二用地」除作停車場及依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作相關使用外，並可為下列使用： 1. 綜合零售業、文教設施及展演設施、娛樂及遊憩設施。 2. 多目標使用不受「使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一」及「作餐飲服務、商場、超級市場、旅館使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍」之限制。 3. 其他經新北市政府核准有助商業發展所需之相關設施。 三、立體多目標使用應維持停車場用地之停車機能，並提供400個以上公共停車位，供公眾使用之停	
				停車場		-	-	平面使用					

原條文內容				公展條文內容				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			
			間；另本基地應設置之法定停車位得折減25%。 四、容積率不得大於660%。 五、法定空地透水面積應大於60%，滯洪面積可透過設計手法完成。	用地(停車用地)			一、立體使用。 二、「停車用地」除作停車場及依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作相關使用外，並可為下列使用： 1. 綜合零售業、文教設施及展演設施、娛樂及遊憩設施。 2. 多目標使用不受「使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一」及「作餐飲服務、商場、超級市場、旅館使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍」之限制。 3. 其他經新北市政府核准有助商業發展所需之相關設施。 三、立體多目標使用應維持停車場用地之停車機能，並提供400個以上公共停車位，				車空間應設置於接近地面層，地面層並留設公共自行車設置空間；另本基地應設置之法定停車位得折減25%。 四、容積率不得大於660%。 五、法定空地透水面積應大於60%，滯洪面積可透過設計手法完成。				
停車場用地兼供電影文化中心使用	-	-	平面使用								停車場用地兼供電影文化中心使用		-	-	平面使用
	80%	-	一、立體使用。 二、得供電影文化中心及其相關設施使用。										80%	-	一、立體使用。 二、得供電影文化中心及其相關設施使用。
公園兼兒童遊樂場(供電影文化中心使用)用地	25%	45%	一、立體使用。 二、得供電影文化中心及其相關設施使用。								公園兼兒童遊樂場(供電影文化中心使用)用地		25%	45%	一、立體使用。 二、得供電影文化中心及其相關設施使用。
捷運系統用地(捷24)			主要係供捷運場站、路線及其附屬設施(含變電站、轉乘設施)等使用，亦得供餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室等及經大眾捷運系統主管機關許可之使用項目。					60%	660%		捷運系統用地(捷24)				主要係供捷運場站、路線及其附屬設施(含變電站、轉乘設施)等使用，亦得供餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室等及經大眾捷運系統主管機關許可之使用項目。
	70%	140%						70%	140%						
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，爰除施行細則已規定之公共設施用地予以刪除外，其餘保留。															
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。另配合新莊都市計畫學校用地名稱統一為國中、小用地。															

原條文內容	公展條文內容					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
					供公眾使用之停車空間應設置於接近地面層，地面層並留設公共自行車設置空間；另本基地應設置之法定停車位得折減25%。 四、容積率不得大於660%。 五、法定空地透水面積應大於60%，滯洪面積可透過設計手法完成。	4. 停車場用地皆已另以停一停二停影用地規定另訂之，爰刪除原建築物高度管制規定。	
	停車場		-	-	平面使用		
	用地兼供電影文化中心使用		80%	-	一、立體使用。 二、得供電影文化中心及其相關設施使用。		
	公園兼兒童遊樂場(供電影文化中心使用)用地		25%	45%	一、立體使用。 二、得供電影文化中心及其相關設施使用。		
	捷運系統用地(捷24)		70%	140%	主要係供捷運場站、路線及其附屬設施(含變電站、轉乘設施)等使用，亦得供餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室等及經大眾捷運系統主管機關許可之使用項目。		

原條文內容	公展條文內容			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
	公園兼 兒童遊 樂場用 地		不予規定		
	綠地用 地		不予規定		
	溝渠用 地		不予規定		
	道路用 地		不予規定		
	機關用 地		不予規定		
	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，爰除施行細則已規定之公共設施用地予以刪除外，其餘保留。 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。另配合新莊都市計畫學校用地名稱統一為國中小用地。 4. 停車場用地皆已另以停一停二停影用地規定另訂之，爰刪除原建築物高度管制規定。 5. 除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。				
第六點 一、本計畫區內第一、二種商業區四樓以上得供住宅使用，惟供住宅使用樓地板面積不得大於 50%。 二、本計畫區內第一、二種商業區供住宅使用之樓地板面積，不得計入本要點各項容積獎勵之基準容積計算。	第四點 一、本計畫區內第一、二種商業區四樓以上得供住宅使用，惟供住宅使用樓地板面積不得大於50%。 二、本計畫區內第一、二種商業區供住宅使用之樓地板面積，不得計入本要點各項容積獎勵之基準容積計算。 理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。			依公展條文照案通過。	依 市 都 委 會 決 議 欄 辦理。
第七點	第五點			依公展條文照案通過。	依 市

原條文內容	公展條文內容	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
本計畫區內第一種住宅區及第二種住宅區建築基地符合第一項各款規定者得從事第二項各款之使用。 建築基地符合左列各款規定者得從事第二項各款之使用。 一、建築基地最小面積：2,500平方公尺。 1. 面臨15公尺以上都市計畫道路，臨接長度至少30公尺。 2. 依建築技術規則規定加倍附設停車空間。 3. 建築物外牆線與建築基地側面境界線之最小水平距離：6公尺。 4. 建築物外牆線與建築基地背面境界線之最小水平距離：8公尺。 二、建築基地符合第一項各款規定者得從事下列各款之使用。 1. 健康休閒設施。 2. 健身俱樂部（含水中及陸上健身設施，不含保齡球館）。 3. 瘦身美容中心。 4. 醫療診所及設施。 5. 有線電視播放場所。 6. 大型展售中心、會展中心。 7. 其他經本府核定發展之策略性產業。 8. 符合都市計畫法台灣省施行細則第十六條規定之大型商場（店）及飲食店。	本計畫區內第一種住宅區及第二種住宅區建築基地符合第一項各款規定者得從事第二項各款之使用。 建築基地符合左列各款規定者得從事第二項各款之使用。 一、建築基地最小面積：2,500平方公尺。 1. 面臨15公尺以上都市計畫道路，臨接長度至少30公尺。 2. 依建築技術規則規定加倍附設停車空間。 3. 建築物外牆線與建築基地側面境界線之最小水平距離：6公尺。 4. 建築物外牆線與建築基地背面境界線之最小水平距離：8公尺。 二、建築基地符合第一項各款規定者得從事下列各款之使用。 1. 健康休閒設施。 2. 健身俱樂部（含水中及陸上健身設施，不含保齡球館）。 3. 瘦身美容中心。 4. 醫療診所及設施。 5. 有線電視播放場所。 6. 大型展售中心、會展中心。 7. 其他經本府核定發展之策略性產業。 8. 符合<u>施行細則第15條</u>規定之大型商場（店）及飲食店。 理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。		都委會決議辦理。
第八點 本計畫區內第一種商業區與第二種商業區各建築基地之最小開發規模為1000平方公尺。 然因市地重劃配地未達前述最	第六點 本計畫區內第一種商業區與第二種商業區各建築基地之最小開發規模為1000平方公尺。	第六點 本計畫區內第一種商業區與第二種商業區各建築基地之最小開發規模為1000平方公尺。 然因市地重劃配地未達前述最	依市都委會決議辦理。

原條文內容	公展條文內容	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
小開發規模之建築基地，且與鄰地整合協調後仍無法符合開發規模規定者，經都市設計審議委員審議通過，不受本規定之限制。	然因市地重劃配地未達前述最小開發規模之建築基地，且與鄰地整合協調後仍無法符合開發規模規定者，經都市設計審議委員審議通過(以下簡稱都設會)，不受本規定之限制。 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，以下本要點涉及都設會修正理由不再贅述。 3. 其餘維持原計畫。	小開發規模之建築基地，且與鄰地整合協調後仍無法符合開發規模規定者，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)審議通過者，得依決議辦理。 修正後變更理由： 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，以下本要點涉及都設會修正理由不再贅述。 3. 其餘維持原計畫。	
第九點 本計畫區內土地因原屬滯洪區，地質鬆軟未經壓實沉陷，故區內建築基地於申請建造執照時須附有依法登記執業之應用地質技師或相關有權簽證執業技師簽證之地質鑽探實驗分析報告書(含實際設計基礎承载力分析及土壤液化分析)，鑽探深度不得小於地下基礎結構底部以下10公尺；另有關結構設計圖說須經學術機關或專業單位審查通過後始得發照建築。	第七點 本計畫區內土地因原屬滯洪區，地質鬆軟未經壓實沉陷，故區內建築基地於申請建造執照時須附有依法登記執業之應用地質技師或相關有權簽證執業技師簽證之地質鑽探實驗分析報告書(含實際設計基礎承载力分析及土壤液化分析)，鑽探深度不得小於地下基礎結構底部以下10公尺；另有關結構設計圖說須經學術機關或專業單位審查通過後始得發照建築。 理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。	依公展條文照案通過。	依市 都委會 決議 欄 辦理。
第三章 都市設計獎勵事項	刪除。 理由： 依全市土管通案性規定配合修訂。	依公展條文照案通過。	依市 都委會 決議 欄 辦理。
第十點	第八點	第八點	依市

原條文內容	公展條文內容	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
本計畫區內除更新地區獎勵規定以外，各建築基地依各種容積獎勵後之開發總值，不得超過基準容積率之1.5倍，計畫區內更新地區申請更新獎勵容積部份則依都市更新相關條文規定辦理。 本計畫區內除 A2、A4、A17、A18、A19 等街廓經道路劃設 10 公尺部份得為容積移轉送出基地並以本計畫區為接受基地外，其他街廓一律不適用容積移轉相關規定。 ※依95年8月3日都委會決議：本土管第十點第二項內容涉及更新區相關規定部分暫予保留並依下列決議修正： 一、案內有關更新區中原路退縮10公尺人民陳情部份，俟作業單位綜整地方議員、代表意見，研提可行方案後，向更新區里民說明，並續提會審議。 二、另A2、A4、A17等街廓臨中原路退縮10公尺土地之執行方案，除更新區(A18、A19街廓)外，該退縮空地得以原基準容積1.2倍計獎勵容積移出並依都市計畫容積移轉實施辦法辦理，本計畫區得依前述內容作為接受基地，該移出基地後續並無償捐贈給台北縣政府，供道路使用。	1. 本計畫區內除 A2、A4、A17、A18、A19 等街廓經道路劃設 10 公尺部份得為容積移轉送出基地外並可以本計畫區為接受基地外，其他街廓一律不適用容積移轉相關規定。 2. 本計畫區 A2、A4、A17、A18、A19 等街廓臨中原路退縮 10 公尺土地，該退縮空地得以原基準容積 1.2 倍計獎勵容積移出並依都市計畫容積移轉實施辦法辦理，本計畫區得依前述內容作為接受基地，該移出基地後續並無償捐贈給新北市政府，供道路使用。 理由： 1. 點次調整。 2. 本計畫區內中原路寬度以新莊區中華路 3 段為界(3 號道路)，以東至思源路路段已開闢計畫道路為 25 公尺，以西至特 2 號道路路段之整體開發區 A2、A4、A17 等街廓臨中原路申請建築時均依計畫道路 15 公尺再退縮 10 公尺供道路使用，以形成 25 公尺道路系統(附圖一)。鑒於規劃原意及考量中原路整體區域交通系統維持計畫道路寬度一致性，故本次續依 95 年 8 月 3 日都委會決議辦理，檢討土管條文內容，避免執行疑義。 3. 為維持中原路計畫道路寬度一致，以利後續開闢使	一、本計畫區內除A2、A4、A17、A18、A19等街廓經道路劃設10公尺部份得為容積移轉送出基地並以本計畫區為接受基地外，其他街廓一律不適用容積移轉相關規定。 二、本計畫區A2、A4、A17、A18、A19等街廓臨中原路退縮10公尺土地，該退縮空地得以原基準容積1.2倍計獎勵容積移出並依都市計畫容積移轉實施辦法辦理，本計畫區得依前述內容作為接受基地，該移出基地後續並無償捐贈給新北市政府，供道路使用。 三、前開臨中原路退縮10公尺土地下方不得開挖且地上應淨空，無償供道路使用。若未辦理容積移轉屬私有產權部分，應於建造執照核准前與本府完成協議書簽訂。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 本計畫區內中原路寬度以新莊區中華路 3 段為界(3 號道路)，以東至思源路路段已開闢計畫道路為 25 公尺，以西至特 2 號道路路段之整體開發區 A2、A4、A17 等街廓臨中原路申請建築時均依計畫道路 15 公尺再退縮 10 公尺供道路使用，以形成 25 公尺道路系統(附圖一)。鑒於規劃原意及考量中原路整體區域交通系統維持計畫道路寬度一致性，故本次續依 95 年 8 月 3 日都委會決議辦理，檢討土管條文內容，避免執行	都委會決議辦理。

原條文內容	公展條文內容	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
	用， A2、A4、A17、A18、 A19 等街廓臨中原路退縮 10 公尺土地供道路使用， 下方不得開挖且應淨空， 以符實需。	疑義。 3. 為維持中原路計畫道路寬度 一致，以利後續開闢使用， A2、A4、A17、A18、A19 等街 廓臨中原路退縮 10 公尺土地 供道路使用，下方不得開挖 且應淨空，以符實需。 4. 另該 10 公尺範圍若申請案件 僅部分持分辦理容積移轉或 申請都市更新，產權仍屬私 有部分，目前申請案件應與 市府簽訂協議書，承諾基地 臨中原路退縮 10 公尺土地應 淨空且無償供道路使用，考 量簡化都審後，為確保執行 一致性，有關協議書簽訂事 宜應載明納入土管規定，以 資明確。	
第十一點 一、為創造本計畫區之媒體產業服務機能，於A1、A2、A3、A4、A5、A6等街廓範圍申請建築者符合下列並達二分之一以上使用且第一、二種商業區申請獎勵容積最小建築基地面積須達1500、2000平方公尺以上，經臺北縣政府都市設計審議委員會審查通過者得依下表時程獎勵增加興建樓地板面積。 1. 媒體製作場所。 2. 廣播電台、電視台。 3. 有線電視播放場所。 4. 報社、雜誌社。 5. 錄影棚、錄影帶剪接與製作場所及相關設施。 6. 文化事業及文化媒體相關產業。 7. 其他經本府核定發展之策	刪除。 理由： 本計畫建築基地於區段徵收或市地重劃已於 99 年土地點交完成，已逾越 5 年期限，不適用該獎勵規定。	依公展條文照案通過。	依 市 都 委 會 決 議 欄 辦理。

原條文內容	公展條文內容	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										
略性產業。 <table><tr><td>申請 建造 執照 期限</td><td>增加興建樓地板面積</td></tr><tr><td>三年 以內</td><td>基地面積×基準容積 率×5%</td></tr><tr><td>四年 以內</td><td>基地面積×基準容積 率×3%</td></tr><tr><td>五年 以內</td><td>基地面積×基準容積 率×1%</td></tr><tr><td colspan="2">時程起算依建築基地於區段 徵收或市地重劃地籍整理作 業完成土地點交之日起算至 申請建造執照止，且依本府核 發建造執照內容及期限申領 建築使用執照者。</td></tr></table>	申請 建造 執照 期限	增加興建樓地板面積	三年 以內	基地面積×基準容積 率×5%	四年 以內	基地面積×基準容積 率×3%	五年 以內	基地面積×基準容積 率×1%	時程起算依建築基地於區段 徵收或市地重劃地籍整理作 業完成土地點交之日起算至 申請建造執照止，且依本府核 發建造執照內容及期限申領 建築使用執照者。				
申請 建造 執照 期限	增加興建樓地板面積												
三年 以內	基地面積×基準容積 率×5%												
四年 以內	基地面積×基準容積 率×3%												
五年 以內	基地面積×基準容積 率×1%												
時程起算依建築基地於區段 徵收或市地重劃地籍整理作 業完成土地點交之日起算至 申請建造執照止，且依本府核 發建造執照內容及期限申領 建築使用執照者。													
二、前項核發建造執照後，除下 列情形外不得變更建造執 照內容，否則應以變更建造 執照申請時間重新計算增 加興建樓地板面積： 1. 變更起造人或其他與設計 內容無 關之變更。 2. 建造執照前後圖面或圖說 內容不一致，且不變更建築 物使用項目、外觀、內部公 共設施位置與面積。 3. 依第二十三點規定設置空 橋，需留設之公共空間。 4. 依照本府要求配合辦理者。 5. 其他經本府都市設計審議 委員會（以下簡稱：都設會） 審議通過得不因變更建造 執照內容而刪減獎勵興建 樓地板面積者。 三、申請展延完工期限者應依 照展延後之完工日期扣除 原核准完工期限後之日期 作為申請建造執照日期之 方式，重新計算獎勵興建樓 地板面積，若需減少獎勵興 建樓地板面積時應辦理變 更建造執照。 四、建造執照起造人應自行拆 除因變更建造執照內容或													

原條文內容	公展條文內容	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
展延完工期限而減少獎勵 興建樓地板面積，並不得要 求任何補償。			
第十二點 為鼓勵基地整體合併建築使用 及設置公益性設施，並訂定下列 獎勵措施： 一、本計畫區開發規模達1500 平方公尺之第一種商業區 及開發規模達2000平方公 尺之第二種商業區建築基 地設置公共開放空間，依本 要點第十八、十九、二十點 規定留設以外再增設部 份，得依建築技術規則第十五 章「實施都市計畫地區建 築基地綜合設計」規定申請 獎勵，然依該章申請之容積 獎勵經都市設計審議後以 不超過基地面積乘以該基 地基準容積率之10%為原 則。 二、建築物提供部份樓地板面 積供下列使用者，得增加所 提供之樓地板面積。但以不 超過基地面積乘以該基地 基準容積率之20%為限。 1. 私人捐獻或設置圖書 館、博物館、藝術中 心、兒童青少年、勞 工、老人等活動中心等 供公眾使用；其集中留 設之面積在300平方公 尺以上並提具維護管 理方案由本縣都市設 計委員會審查及經目 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，經交通主管機 關核准者。	第九點 本計畫區都市計畫容積獎勵 項目除依施行細則第48條規 定辦理外，各容積獎勵項目及 額度之規定如下： (一)綠建築：依施行細則第48 條申請綠建築獎勵，且依 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。 (二)智慧建築：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。 (三)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。 (四)商業發展： 本計畫區開發規模達 1500m²之第一種商業區 及開發規模達2000m²之 第二種商業區建築基地	第九點 本計畫區都市計畫容積獎勵項 目除依施行細則第48條規定辦 理外，各容積獎勵項目及額度之 規定如下： 一、綠建築：依施行細則第48條 申請綠建築獎勵，且依施行 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。 二、智慧建築：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。 三、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： (一)取得無障礙住宅建築標 章，給予基準容積3%之容 積獎勵。 (二)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。 四、商業發展： 本計畫區開發規模達1500m² 之第一種商業區及開發規 模達2000m²之第二種商業 區建築基地設置公共開放 空間，依本要點第十四、十 五、十六點規定留設以外再	依 市 都 委 會 決 議 欄 辦理。

原條文內容	公展條文內容	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
	設置公共開放空間，依本要點第十三、十四、十五點規定留設以外再增設部份，得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定申請獎勵，然依該章申請之容積獎勵經新北市都市設計及土地使用許可審議會(以下簡稱都設會)審議後以不超過基地面積乘以該基地基準容積率10%為原則。 若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。 理由： 1. 點次調整。 2. 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。 3. 依據施行細則第 48 條規定，明訂本計畫區得申請綠建築及智慧建築容積獎勵。 4. 另依據施行細則第 46 條規定應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及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	增設部份，得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定申請獎勵，然依該章申請之容積獎勵經新北市都市設計及土地使用許可審議會(以下簡稱都設會)審議後以不超過基地面積乘以該基地基準容積率10%為原則。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 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。 3. 依據施行細則第 48 條規定，明訂本計畫區得申請綠建築及智慧建築容積獎勵。 4. 另依據施行細則第 46 條規定應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及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，爰增加義務性取得綠建築相關規定。 5. 現行條文僅商業區適用開放空間獎勵。 6. 現行條文訂有空橋設置相關規定，爰建議維持空橋獎勵規定。 7. 配合都審精簡僅規定開放空間獎勵上限，刪除應都審規定。 8. 本案開放空間上限為基準容積 10%，爰依全市通案性	

原條文內容	公展條文內容	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
	加義務性取得綠建築相關規定。 5. 現行條文僅商業區適用 開放空間獎勵。	土管規定無須提撥經費，爰 刪除無必要之規定。	
—	—	第十點 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。 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。 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。 變更理由： 1. 依照通案性條文修訂，新增 容積加給及公益性設施折	依 市 都 委 會 決 議 欄 辦理。

原條文內容	公展條文內容	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																														
		繳代金計算方式。 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。																															
第十三點 為鼓勵本計畫區內土地大面積開發建設，特訂定下列獎勵措施： 一、本計畫區內各使用分區內之建築基地達下表規定進行開發者，得依第二項規定增加興建樓地板面積： <table><tr><td>使用分區</td><td>最小建築開發規模</td></tr><tr><td>第一種商業區</td><td>3000 平方公尺</td></tr><tr><td>第二種商業區</td><td>4000 平方公尺(街廓編號 B 16 之最小建築開發規模為 2,500 平方公尺)</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>2500 平方公尺</td></tr></table> 二、建築基地開發規模符合前項規定者，得依下列面前道路寬度分別獎勵之： <table><tr><td>面前道路寬度</td><td>增加興建樓地板面積</td></tr></table>	使用分區	最小建築開發規模	第一種商業區	3000 平方公尺	第二種商業區	4000 平方公尺(街廓編號 B 16 之最小建築開發規模為 2,500 平方公尺)	第二種住宅區	2500 平方公尺	面前道路寬度	增加興建樓地板面積	第十點 為鼓勵本計畫區內土地大面積開發建設，特訂定下列獎勵措施： 一、本計畫區內各使用分區內之建築基地達下表規定進行開發者，得依第二項規定增加興建樓地板面積： <table><tr><td>使用分區</td><td>最小建築開發規模</td></tr><tr><td>第一種商業區</td><td>3000 平方公尺</td></tr><tr><td>第二種商業區</td><td>4000 平方公尺(街廓編號 B 16 之最小建築開發規模為 2500 平方公尺)</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>2500 平方公尺</td></tr></table> 二、建築基地開發規模符合前項規定者，得依下列面前道路寬度分別獎勵之：	使用分區	最小建築開發規模	第一種商業區	3000 平方公尺	第二種商業區	4000 平方公尺(街廓編號 B 16 之最小建築開發規模為 2500 平方公尺)	第二種住宅區	2500 平方公尺	第十一點 為鼓勵本計畫區內土地大面積開發建設，特訂定下列獎勵措施： 一、本計畫區內各使用分區內之建築基地達下表規定進行開發者，得依第二項規定增加興建樓地板面積： <table><tr><td>使用分區</td><td>最小建築開發規模</td></tr><tr><td>第一種商業區</td><td>3000 平方公尺</td></tr><tr><td>第二種商業區</td><td>4000 平方公尺(街廓編號 B 16 之最小建築開發規模為 2500 平方公尺)</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>2500 平方公尺</td></tr></table> 二、建築基地開發規模符合前項規定者，得依下列面前道路寬度分別獎勵之： <table><tr><td>面前道路寬度</td><td>增加興建樓地板面積</td></tr><tr><td>30 公尺以上</td><td>基地面積×基準容</td></tr></table>	使用分區	最小建築開發規模	第一種商業區	3000 平方公尺	第二種商業區	4000 平方公尺(街廓編號 B 16 之最小建築開發規模為 2500 平方公尺)	第二種住宅區	2500 平方公尺	面前道路寬度	增加興建樓地板面積	30 公尺以上	基地面積×基準容	依市都委會決議欄辦理。
使用分區	最小建築開發規模																																
第一種商業區	3000 平方公尺																																
第二種商業區	4000 平方公尺(街廓編號 B 16 之最小建築開發規模為 2,500 平方公尺)																																
第二種住宅區	2500 平方公尺																																
面前道路寬度	增加興建樓地板面積																																
使用分區	最小建築開發規模																																
第一種商業區	3000 平方公尺																																
第二種商業區	4000 平方公尺(街廓編號 B 16 之最小建築開發規模為 2500 平方公尺)																																
第二種住宅區	2500 平方公尺																																
使用分區	最小建築開發規模																																
第一種商業區	3000 平方公尺																																
第二種商業區	4000 平方公尺(街廓編號 B 16 之最小建築開發規模為 2500 平方公尺)																																
第二種住宅區	2500 平方公尺																																
面前道路寬度	增加興建樓地板面積																																
30 公尺以上	基地面積×基準容																																

原條文內容		公展條文內容		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
30 公尺以上 (含 30 公尺 者)	基地面積×基準 容積率× 10 %	面前道路寬 度	增加興建樓地 板面積	(含 30 公尺 者)	積率× 10 %	
20 公尺以上 (未達 30 公 尺者)	基地面積×基準 容積率×7.5%	30 公尺以上 (含 30 公尺 者)	基地面積×基準 容積率× 10 %	20 公尺以上 (未達 30 公 尺者)	基地面積×基準容 積率×7.5%	
未達 20 公尺 者	基地面積×基準 容積率× 5%	20 公尺以上 (未達 30 公 尺者)	基地面積×基準 容積率×7.5%	未達 20 公尺 者	基地面積×基準容 積率× 5%	
三、依本條文申請容積獎勵者， 除依本要點第十八、十九、 二十點相關規定留設公共開 放空間外，其餘法定空地 50 %以上亦應配合建築基地整 體設計公共開放空間供公眾 使用。		未達 20 公尺 者	基地面積×基準 容積率× 5%	三、依本條文申請容積獎勵者， 除依本要點第十四、十五、 十六點相關規定留設公共開 放空間外，其餘法定空地 50 %以上亦應配合建築基地整 體設計公共開放空間供公眾 使用。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。		
理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。		理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。				
第十四點 開發前建築基地綠 美化獎勵 一、建築基地於土地點交之日 起算一年內進行建築基地 全基地簡易綠美化，持續維 護至開工前者，得由都市設 計審議委員會核定容積獎 勵值，其上限商業區為原容 積 0.7%，住宅區為原容積 1%。 二、申請開發前建築基地綠美 化獎勵之相關申請及認定 辦法、管理維護辦法及罰責 規定，由本府城鄉局另訂 之。	第十一點 開發前建築基地 綠美化獎勵 一、建築基地於土地點交之日 起算一年內進行建築 基地全基地簡易綠美 化，持續維護至開工前 者，得由都設會核定容積 獎勵值，其上限商業區為 原容積 0.7%，住宅區為原 容積 1%。 二、申請開發前建築基地綠 美化獎勵之相關申請及 認定辦法、管理維護辦法 及罰責規定，由 <u>新北市政 府</u> 另訂之。	第十二點 開發前建築基地綠 美化獎勵 一、建築基地於土地點交之日 起算一年內進行建築基地 全基地簡易綠美化，持續維 護至開工前者，得由都設會 核定容積獎勵值，其上限商 業區為原容積 0.7%，住宅區 為原容積 1%。 二、申請開發前建築基地綠美 化獎勵之相關申請及認定 辦法、管理維護辦法及罰責 規定，由 <u>新北市政府</u> 另訂 之。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 條文內容涉及原「臺北縣」 文字，配合改制升格為「新 北市」，其餘維持原計畫。	依 市 都 委 會 決 議 欄 辦 理。			
第四章 都市設計管制事項	刪除。 理由：			依公展條文照案通過。		依 市 都 委

原條文內容	公展條文內容	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
	依全市土管通案性規定配合修正。		會 決 議 欄 辦理。
第十五點 為創造本計畫區整體都市意象，提昇良好之生活環境品質，訂定本計畫區都市設計管制事項。	刪除。 理由： 依全市土管通案性規定配合修正。	依公展條文照案通過。	依 市 都 委 會 決 議 欄 辦理。
第十六點 本計畫區內各建築基地與公共設施用地開發，應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照；變更建造執照時亦同。	刪除。 理由： 回歸施行細則規定。	依公展條文照案通過。	依 市 都 委 會 決 議 欄 辦理。
第十七點 本計畫區內各土地或建築基地應依下列規定附設停車空間，且不適用臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點之相關獎勵規定。停車空間並不得移作他種用途或被佔用。 一、第一種住宅區（都市更新地區）：除依「建築技術規則」相關規定設置停車空間外，亦應設置同等數量之機車停車位。 二、其他使用或分區：依附表一規定留設停車空間。	第十二點 本計畫區內各土地或建築基地應依下列規定附設停車空間。停車空間並不得移作他種用途。 一、第一種住宅區（都市更新地區）：除依「建築技術規則」相關規定設置停車空間外，亦應設置同等數量之機車停車位。 二、其他使用或分區：依附表1規定留設停車空間。 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，得以設置 4公尺設置，經都設會同意者，不在此限(附圖1)。 理由： 1. 點次調整。 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。 3. 考量車道出入口應預留汽車得以暫時停等之緩	第十三點 汽機車停車位設置應依施行細則第42條規定辦理外，並應依下列規定辦理，且停車空間不得作他種用途使用： 一、第一種住宅區（都市更新地區）：除依「建築技術規則」相關規定設置停車空間外，亦應設置同等數量之機車停車位。 二、其他使用或分區：依附表1規定留設停車空間。 三、汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍應留設至少 6公尺平地緩衝空間，但停車位總數量在50部以下者，其平地緩衝空間得減為4公尺，建築基地如情況特殊經都設會同意者，得依其決議辦理(附圖1)。 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。	依 市 都 委 會 決 議 欄 辦理。

原條文內容	公展條文內容	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																																															
	衝空間及人行車行安全，增加緩衝空間平台規定。	3. 「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. 考量車道出入口應預留汽車得以暫時停等之緩衝空間及人行車行安全，增加緩衝空間平台規定。																																																
第十八點 本計畫區內建築基地退縮建築留設帶狀開放空間應依下列規定辦理： 一、本計畫區內之建築基地應臨計畫道路退縮留設帶狀式公共開放空間，其退縮之最小寬度如附圖一所示，設計原則如下：	第十三點 各種使用分區及公共設施用地，應依下表、附圖2~7及下列規定指定退縮留設開放空間，前述開放空間得計入法定空地，不得設置圍牆並應開放公眾使用。倘未能依下列規定辦理者，敘明理由及檢送相關圖說經都設會審議通過者從其規定：	第十四點 各土地使用分區及公共設施用地，應依下表、附圖2~7指定退縮留設開放空間，前述開放空間得計入法定空地，不得設置圍牆並應開放公眾使用。倘未能依下列規定辦理者，敘明理由及檢送相關圖說經都設會審議通過者從其規定：	依市 都委會 決議 欄 辦理。																																															
<table><tr><th>區位</th><th>退縮帶寬度</th><th>設計原則</th></tr><tr><td>臨中山路/思源路及特二號道路</td><td>10 公尺</td><td>自最小退縮線向道路側 4.5 公尺範圍內應設置人行通道，供人行與自行車通行使用。 其餘部分應採緩衝綠地設計方式，栽植大型常綠喬木以提供與高架道路之適當緩衝，栽植樹種以優先採用縣樹為原則。</td></tr><tr><td>臨一/二/三號及溝渠用地旁道路(8 公尺)</td><td>5 公尺</td><td>退縮範圍內應至少設置 3 公尺之人行通道，供人行與自行車通行使用。 其餘部分應加強綠化，配合人行通道提供林蔭環境。</td></tr><tr><td>A2/A4/A17/A18/A19 街廓臨中原路部份街廓臨中原路部份</td><td>10 公尺</td><td>自最小退縮線向道路側 4.5 公尺範圍內應設置人行通道，供人行與自行車通行使用。 其餘部分應採緩衝綠地設計方式，栽植大型常綠喬木以提供與高架道路之適當緩衝，栽植樹種以優先採用縣樹為原則。</td></tr></table>	區位	退縮帶寬度		設計原則	臨中山路/思源路及特二號道路	10 公尺	自最小退縮線向道路側 4.5 公尺範圍內應設置人行通道，供人行與自行車通行使用。 其餘部分應採緩衝綠地設計方式，栽植大型常綠喬木以提供與高架道路之適當緩衝，栽植樹種以優先採用縣樹為原則。	臨一/二/三號及溝渠用地旁道路(8 公尺)	5 公尺	退縮範圍內應至少設置 3 公尺之人行通道，供人行與自行車通行使用。 其餘部分應加強綠化，配合人行通道提供林蔭環境。	A2/A4/A17/A18/A19 街廓臨中原路部份街廓臨中原路部份	10 公尺	自最小退縮線向道路側 4.5 公尺範圍內應設置人行通道，供人行與自行車通行使用。 其餘部分應採緩衝綠地設計方式，栽植大型常綠喬木以提供與高架道路之適當緩衝，栽植樹種以優先採用縣樹為原則。	<table><tr><th>區位</th><th>退縮帶寬度</th><th>設計原則</th></tr><tr><td>臨中山路/思源路及特二號道路</td><td>10 公尺</td><td>詳附圖 3</td></tr><tr><td>臨一/二/三號及溝渠用地旁道路(8 公尺)</td><td>5 公尺</td><td>詳附圖 4</td></tr><tr><td>A2/A4/A17/A18/A19 街廓臨中原路部份街廓臨中原路部份</td><td>10 公尺</td><td>詳附圖 3</td></tr><tr><td>臨四號/六號/七號道路</td><td>4 公尺</td><td>詳附圖 5</td></tr><tr><td>臨上述指定以外計畫道路</td><td>2 公尺</td><td>詳附圖 6</td></tr></table> 一、公園及停車場用地之退縮部分應與用地內之人行道及綠化系統合併設計與闢建。 二、為塑造全區主要廊道之	區位	退縮帶寬度	設計原則	臨中山路/思源路及特二號道路	10 公尺	詳附圖 3	臨一/二/三號及溝渠用地旁道路(8 公尺)	5 公尺	詳附圖 4	A2/A4/A17/A18/A19 街廓臨中原路部份街廓臨中原路部份	10 公尺	詳附圖 3	臨四號/六號/七號道路	4 公尺	詳附圖 5	臨上述指定以外計畫道路	2 公尺	詳附圖 6	<table><tr><th>區位</th><th>退縮帶寬度</th><th>設計原則</th></tr><tr><td>臨中山路/思源路及特二號道路</td><td>10 公尺</td><td>詳附圖 3</td></tr><tr><td>臨一/二/三號及溝渠用地旁道路(8 公尺)</td><td>5 公尺</td><td>詳附圖 4</td></tr><tr><td>A2/A4/A17/A18/A19 街廓臨中原路部份街廓臨中原路部份</td><td>10 公尺</td><td>詳附圖 3</td></tr><tr><td>臨四號/六號/七號道路</td><td>4 公尺</td><td>詳附圖 5</td></tr><tr><td>臨上述指定以外計畫道路</td><td>2 公尺</td><td>詳附圖 6</td></tr></table> 一、公園及停車場用地之退縮部分應與用地內之人行道及綠化系統合併設計與闢建。 二、為塑造全區主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號、三號、七號道路之建築	區位	退縮帶寬度	設計原則	臨中山路/思源路及特二號道路	10 公尺	詳附圖 3	臨一/二/三號及溝渠用地旁道路(8 公尺)	5 公尺	詳附圖 4	A2/A4/A17/A18/A19 街廓臨中原路部份街廓臨中原路部份	10 公尺	詳附圖 3	臨四號/六號/七號道路	4 公尺	詳附圖 5	臨上述指定以外計畫道路	2 公尺
區位	退縮帶寬度	設計原則																																																
臨中山路/思源路及特二號道路	10 公尺	自最小退縮線向道路側 4.5 公尺範圍內應設置人行通道，供人行與自行車通行使用。 其餘部分應採緩衝綠地設計方式，栽植大型常綠喬木以提供與高架道路之適當緩衝，栽植樹種以優先採用縣樹為原則。																																																
臨一/二/三號及溝渠用地旁道路(8 公尺)	5 公尺	退縮範圍內應至少設置 3 公尺之人行通道，供人行與自行車通行使用。 其餘部分應加強綠化，配合人行通道提供林蔭環境。																																																
A2/A4/A17/A18/A19 街廓臨中原路部份街廓臨中原路部份	10 公尺	自最小退縮線向道路側 4.5 公尺範圍內應設置人行通道，供人行與自行車通行使用。 其餘部分應採緩衝綠地設計方式，栽植大型常綠喬木以提供與高架道路之適當緩衝，栽植樹種以優先採用縣樹為原則。																																																
區位	退縮帶寬度	設計原則																																																
臨中山路/思源路及特二號道路	10 公尺	詳附圖 3																																																
臨一/二/三號及溝渠用地旁道路(8 公尺)	5 公尺	詳附圖 4																																																
A2/A4/A17/A18/A19 街廓臨中原路部份街廓臨中原路部份	10 公尺	詳附圖 3																																																
臨四號/六號/七號道路	4 公尺	詳附圖 5																																																
臨上述指定以外計畫道路	2 公尺	詳附圖 6																																																
區位	退縮帶寬度	設計原則																																																
臨中山路/思源路及特二號道路	10 公尺	詳附圖 3																																																
臨一/二/三號及溝渠用地旁道路(8 公尺)	5 公尺	詳附圖 4																																																
A2/A4/A17/A18/A19 街廓臨中原路部份街廓臨中原路部份	10 公尺	詳附圖 3																																																
臨四號/六號/七號道路	4 公尺	詳附圖 5																																																
臨上述指定以外計畫道路	2 公尺	詳附圖 6																																																

原條文內容			公展條文內容	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
臨四號/ 六號/七 號道路	4公尺	退縮範圍內應至少設置3公尺之人行通道，供人行與自行車通行使用。 其餘部分應加強綠化，配合人行通道提供林蔭環境。	整齊街牆意象，面臨一號、二號、三號、七號道路之建築基地，應沿前述退縮留設公共開放空間之退縮最小寬度配置建築牆面，且其配置長度與基地鄰接該道路長度比值應達70%以上。 三、臨七號道路之建築基地應依新北市騎樓設置相關規定設置騎樓。 四、為活絡沿街商業活動、塑造主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號道路基地，依本點第一項留設5公尺退縮後，應沿退縮帶設置5公尺寬頂蓋型沿街道式開放空間。(附圖7)	基地，應沿前述退縮留設公共開放空間之退縮最小寬度配置建築牆面，且其配置長度與基地鄰接該道路長度比值應達70%以上。 三、臨七號道路之建築基地應依新北市騎樓設置相關規定設置騎樓。 四、為活絡沿街商業活動、塑造主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號道路基地，依本點第一項留設5公尺退縮後，應沿退縮帶設置5公尺寬頂蓋型沿街道式開放空間。(附圖7)	
臨上述 指定以 外計畫 道路	2公尺	退縮部分應全部提供作為人行通廊使用，不得設置任何阻礙通行之設施物。			
二、依本規定留設之帶狀開放空間得計入法定空地及開放空間計算，但不得依建築技術規則第十五章申請建築基地綜合設計獎勵。 三、公園及停車場用地之退縮部分應與用地內之人行道及綠化系統合併設計與闢建。 四、為塑造全區主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號、三號、七號道路之建築基地，應沿前述退縮留設帶狀式公共開放空間之退縮最小寬度配置建築牆面，且其配置長度與基地鄰接該道路長度比值應達70%以上。 五、臨七號道路之建築基地應依臺北縣騎樓設置相關規定設置騎樓。 六、前項更新區範圍規定10公尺之退縮應於更新時再予以退縮。 七、前項計畫區內A2、A4、A17、A18、A19等街廓經退縮10公尺部份得以容積移轉方式補償，並依「都市計畫容積移轉實施辦法」核算送出基地容積之1.2倍補償。 ※依95年8月3日都委會決議： 本土管第十八點A18、A19街廓臨中原路部分內容涉及更新區相關規定部分暫予保留並依下列決議修正：			理由： 1. 點次調整。 2. 本點第七款內容涉及A2、A4、A17、A18、A19等街廓臨中原路退縮10公尺部分之規定，已於本要點第十點敘明，避免相同內容重覆規定說明，爰將本點第七款內容予以刪除。 3. 統整(1)土管要求、(2)審議要點，及(3)已審議案件全街廓規劃，增訂斷面圖例以供執行。 4. 退縮帶寬度10公尺部分，為此計畫區邊界線並依據已審議案件全街廓規劃，故以2公尺植栽帶+3公尺自行車道+2公尺植栽帶+3公尺人行道、以人行道、自行車道分道設置以提供與高架道路之適當緩衝。 5. 退縮帶寬度5公尺部分，	變更理由： 1. 文字酌修及點次調整。 2. 原規定退縮開放空間不得申請建築基地綜合設計獎勵，與細則規定精神一致，故回歸施行細則規定。 3. 本點第七款內容涉及A2、A4、A17、A18、A19等街廓臨中原路退縮10公尺部分之規定，已於本要點第十點敘明，避免相同內容重覆規定說明，爰將本點第七款內容予以刪除。 4. 退縮帶寬度10公尺部分，為此計畫區邊界線並依據已審議案件全街廓規劃，故以2公尺植栽帶+3公尺自行車道+2公尺植栽帶+3公尺人行道、以人行道、自行車道分道設置以提供與高架道路之適當緩衝。 5. 統整(1)土管要求、(2)審議要點，及(3)已審議案件全街廓規劃，增訂斷面圖例以供執行。 6. 退縮帶寬度5公尺部分，由於土管已要求3公尺之人行	

原條文內容	公展條文內容	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
一、案內有關更新區中原路退縮10公尺人民陳情部分，俟作業單位綜整地方議員、代表意見，研提可行方案後，向更新區里民說明，並續提會審議。 二、另A2、A4、A17等街廓臨中原路退縮10公尺土地之執行方案，除更新區(A18、A19街廓)外，該退縮空地得以原基準容積1.2倍計獎勵容積移出並依都市計畫容積移轉實施辦法辦理，本計畫區得依前述內容作為接受基地，該移出基地後續並無償捐贈給台北縣政府，供道路使用。	由於土管已要求3公尺之人行通道，故為1.5植栽帶+3公尺人行通道置。 6. 退縮帶寬度4公尺部分，考量植栽帶1.5公尺規定及2.5無遮簷人行道定，設置標準。 7. 原新北市新莊區(副都市中心區)都市設計審議要點第6點第3款規定，為考量頂蓋型沿街道式開放空沿續性，故新增此款條文。 8. 另條文內容涉及原「台北縣」文字，配合更新為「新北市」。	通道，故為1.5植栽帶+3公尺人行通道置。 7. 退縮帶寬度4公尺部分，考量植栽帶1.5公尺規定及2.5無遮簷人行道定，設置標準。 8. 原新北市新莊區(副都市中心區)都市設計審議要點第6點第3款規定，為考量頂蓋型沿街道式開放空沿續性，故新增此款條文。 9. 另條文內容涉及原「台北縣」文字，配合更新為「新北市」。	
第十九點 臨街廓內防災通道指認線之建築基地，應配合進行建築退縮留設防災通道，如附圖二所示： 一、建築基地應沿指認線退縮留設5公尺空地，以共同形成10公尺之防災通道。 二、停二與公(兒)三用地內應設置延續A5街廓內防災通道之人行動線並連接至溝一用地，其形式應配合停車場與公園設計整體規劃。 三、若建築基地跨越防災通道合併開發者，得配合基地整體規劃設置防災通道，但應留設至少6公尺之救災車輛出入空間並與相鄰之防災通道相連結，則不受本條第一項之限制。	第十四點 臨街廓內防災通道指認線之建築基地，應配合進行建築退縮留設防災通道，如附圖8所示： 一、建築基地應沿指認線退縮留設5公尺空地，以共同形成10公尺之防災通道(詳附圖9)；防災通道兩側以商業空間正面規劃。 二、停二與公(兒)三用地內應設置延續A5街廓內防災通道之人行動線並連接至溝一用地，其形式應配合停車場與公園設計整體規劃。 三、若建築基地跨越防災通道合併開發者，得配合基地整體規劃設置防災通道，但應留設至少6公尺之救災車輛出入空間並與相鄰之防災通道相連結，則不受本點第一項之限制。 理由： 1. 點次調整。	第十五點 臨街廓內防災通道指認線之建築基地，應配合進行建築退縮留設防災通道，如附圖8所示： 一、建築基地應沿指認線退縮留設5公尺空地，以共同形成10公尺之防災通道(詳附圖9)；防災通道兩側以商業空間正面規劃。 二、停二與公(兒)三用地內應設置延續A5街廓內防災通道之人行動線並連接至溝一用地，其形式應配合停車場與公園設計整體規劃。 三、若建築基地跨越防災通道合併開發者，得配合基地整體規劃設置防災通道，但應留設至少6公尺之救災車輛出入空間並與相鄰之防災通道相連結，則不受本點第一項之限制。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 原為新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要	依市都委會決議辦理。

原條文內容	公展條文內容	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. 原為新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第 3 點第 2 款規定，故整合至土管文字中。 3. 第一款補充共同形成 10 公尺之災斷面圖以供執行，其餘維持原計畫。	點第 3 點第 2 款規定，故整合至土管文字中。 3. 第一款補充共同形成 10 公尺之災斷面圖以供執行，其餘維持原計畫。	
第二十點 建築基地內留設廣場式公共開放空間應依下列規定辦理，其設置區位如附圖三所示： 一、B1 街廓西北角轉角基地（臨中山路與三號道路）與 B13 街廓東北角（臨中山路與思源路口）轉角基地應於轉角處留設廣場式開放空間，面積以不小於 300 平方公尺為原則。 二、A1 街廓東北角、A3 街廓西北角、A3 街廓東北角轉角基地（臨中山路與四號道路）、A5 街廓西北角轉角基地（臨中山路與四號道路）、B2 街廓東北角轉角基地（臨中山路與六號道路）應於轉角處留設廣場式開放空間，面積以不小於 200 平方公尺為原則。 三、停三、公兒一、A12、B6 用地應於臨七號道路側留設小型廣場，其面積以不小於 50 平方公尺為原則。 四、A4、A17、A19、B9、B12、國中六用地應於臨中原路側留設小型廣場，其面積以不小於 50 平方公尺為原則。 五、建築基地內留設廣場式開放空間應與連接之帶狀開放空間整體設計，步行專用道應完整銜接。 六、廣場式開放空間不得設置頂	第十五點 建築基地內留設廣場式公共開放空間應依下列規定辦理，其設置區位如附圖 10 所示： 一、B1 街廓西北角轉角基地（臨中山路與三號道路）與 B13 街廓東北角（臨中山路與思源路口）轉角基地應於轉角處留設廣場式開放空間，面積以不小於 300 平方公尺為原則。 二、A1 街廓東北角、A3 街廓西北角、A3 街廓東北角轉角基地（臨中山路與四號道路）、A5 街廓西北角轉角基地（臨中山路與四號道路）、B2 街廓東北角轉角基地（臨中山路與六號道路）應於轉角處留設廣場式開放空間，面積以不小於 200 平方公尺為原則。 三、公兒一、A12、B6 用地應於臨七號道路側留設小型廣場，其面積以不小於 50 平方公尺為原則。 四、A4、A17、A19、B9、B12、國中六用地應於臨中原路側留設小型廣場，其面積以不小於 50 平方公尺為原則。 五、建築基地內留設廣場式開放空間應與連接之帶狀	第十六點 建築基地內留設廣場式公共開放空間應依下列規定辦理，其設置區位如附圖 10 所示： 一、B1 街廓西北角轉角基地（臨中山路與三號道路）與 B13 街廓東北角（臨中山路與思源路口）轉角基地應於轉角處留設廣場式開放空間，面積以不小於 300 平方公尺為原則。 二、A1 街廓東北角、A3 街廓西北角、A3 街廓東北角轉角基地（臨中山路與四號道路）、A5 街廓西北角轉角基地（臨中山路與四號道路）、B2 街廓東北角轉角基地（臨中山路與六號道路）應於轉角處留設廣場式開放空間，面積以不小於 200 平方公尺為原則。 三、公兒一、A12、B6 用地應於臨七號道路側留設小型廣場，其面積以不小於 50 平方公尺為原則。 四、A4、A17、A19、B9、B12、國中六用地應於臨中原路側留設小型廣場，其面積以不小於 50 平方公尺為原則。 五、建築基地內留設廣場式開放空間應與連接之帶狀開放空間整體設計，步行專用道應完整銜接。 六、廣場式開放空間不得設置頂	依市 都委 會決 議 辦理。

原條文內容	公展條文內容	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
蓋，喬木植栽數量按總面積至少每滿 64 平方公尺植栽一棵計算之，採用人工地盤者，其喬木植穴寬度不得小於 2 公尺，覆土深度至少 80 公分。 七、廣場式公共開放空間應以透水性鋪面鋪設為原則。	開放空間整體設計，步行專用道應完整銜接。 六、廣場式開放空間不得設置頂蓋，喬木植栽數量按總面積至少每滿 64 平方公尺植栽一棵計算之，採用人工地盤者，其喬木植穴寬度不得小於 2 公尺，覆土深度至少 80 公分。 七、廣場式公共開放空間應以透水性鋪面鋪設為原則。 理由： 1. 點次調整。 2. (097/02/25)變更新莊都市計畫(含副都市中心地區)(配合中港大排河廊環境改造計畫)案將停三用地變更為公園兼兒童遊樂場用地(整併至公兒二)爰予刪除，其餘維持原計畫。	蓋，喬木植栽數量按總面積至少每滿 64 平方公尺植栽一棵計算之，採用人工地盤者，其喬木植穴寬度不得小於 2 公尺，覆土深度至少 80 公分。 七、廣場式公共開放空間應以透水性鋪面鋪設為原則。 理由： 1. 點次調整。 2. (097/02/25)變更新莊都市計畫(含副都市中心地區)(配合中港大排河廊環境改造計畫)案將停三用地變更為公園兼兒童遊樂場用地(整併至公兒二)爰予刪除，其餘維持原計畫。	
第二十一點 本計畫區內各使用分區，其地下室開挖率不得超過建蔽率加法定空地之二分之一。但經本市都設會審議通過者，得不受此限。	刪除。 理由： 回歸施行細則規定。	第十七點 本計畫區內各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提經都設會審議通過者，得依決議辦理。 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. 公共設施用地法定開挖率計畫書未載明予以明訂。	依 市 都 委 會 決 議 欄 辦理。
第二十二點 一、建築物立面應以塊體或線腳表現垂直分割形式，並避免以單一大面積平面量體設	刪除。 理由： 1. 考量第一項、第二項無法	依公展條文照案通過。	依 市 都 委 會 決 議 欄

原條文內容	公展條文內容	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
計為原則。 二、位於附圖四指認區位之建築基地，應能在建築設計上適當反應其節點與地標意象。 三、A1、A3、A5、B1、B2街廓臨中山路或特二號道路之建築基地，應將較高樓層配置於臨中山路或特二號道路側，以塑造延中山路高架道路及特二號高架段快速通過之廊道與副都心邊緣意象	執行，故予以刪除。 2. 第三項考量與臨中山路或特二號道路側提供緩衝空間恐競合，故建議刪除。		辦理。
第二十三點 空橋（地下聯接通道）設置原則依下列規定辦理： 一、空橋銜接之兩個街廓包括本計畫區內之第一種商業區、第二種商業區、第一種住宅區、第二種住宅區、停車場用地間及計畫區A3、B2街廓與計畫區北側中正機場及環狀捷運線車站交通用地（連結位置詳附圖五），空橋位置調整、細部設計方案、施作方式、管理維護計畫授權本縣都市設計委員會詳予審查。 二、空橋（地下聯接通道）銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓（或二樓以上樓層）之室內預留寬度及深度均大於6公尺之公共空間，此公共空間須可通達其所屬街廓一樓建築之主要出入口。 三、空橋銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓（或二樓以上樓層）預留寬度不得小於16公尺，深度不得小於8公尺之戶外平臺。 四、空橋（地下聯接通道）銜接之兩個街廓若是同時開發則由兩街廓共同負擔興建	第十六點 空橋（地下聯接通道）設置原則依下列規定辦理： 一、空橋銜接之兩個街廓包括本計畫區內之第一種商業區、第二種商業區、第一種住宅區、第二種住宅區、停車場用地間及計畫區A3、B2街廓與計畫區北側中正機場及環狀捷運線車站交通用地（連結位置詳附圖11），空橋位置調整、細部設計方案、施作方式、管理維護計畫授權都設會詳予審查。 二、空橋（地下聯接通道）銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓（或二樓以上樓層）之室內預留寬度及深度均大於6公尺之公共空間，此公共空間須可通達其所屬街廓一樓建築之主要出入口。 三、空橋銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓（或二樓以上樓層）預留寬度不得小於16公尺，深度不得小於8公尺之戶外平臺。 四、空橋（地下聯接通道）銜接之兩個街廓若是同時	第十八點 空橋（地下聯接通道）設置原則依下列規定辦理： 一、空橋銜接之兩個街廓包括本計畫區內之第一種商業區、第二種商業區、第一種住宅區、第二種住宅區、停車場用地間及計畫區A3、B2街廓與計畫區北側中正機場及環狀捷運線車站交通用地（連結位置詳附圖11），空橋位置調整、細部設計方案、施作方式、管理維護計畫授權都設會詳予審查。 二、空橋（地下聯接通道）銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓（或二樓以上樓層）之室內預留寬度及深度均大於6公尺之公共空間，此公共空間須可通達其所屬街廓一樓建築之主要出入口。 三、空橋銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓（或二樓以上樓層）預留寬度不得小於16公尺，深度不得小於8公尺之戶外平臺。 四、空橋（地下聯接通道）銜接之兩個街廓若是同時開發則由兩街廓共同負擔興建	依市 都委會 決議 辦理。

原條文內容	公展條文內容	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
費用；若是先後開發，則後開發之街廓，除依前二項規定應留設室內公共空間或戶外平臺外，並應興建空橋連接兩個街廓留設之公共空間，同時負擔興建費用；若係空橋銜接計畫區內之停車場用地時，除需經本府同意外，興建費用由空橋銜接另一側街廓完全負擔。 五、空橋之淨寬不得小於5公尺，淨高不得小於3公尺，其欄杆扶手不得低於1.2公尺。 六、空橋之結構系統必須與兩街廓之建築分離，且其離地淨高不得小於5.1公尺。 七、地下聯接通道淨寬不得小於5公尺，淨高不得小於3公尺，牆面不得設置商業廣告及除供行人通道外不得移作他種用途或被佔用。 八、空橋設計及其相關規定，應依台北縣新莊副都市中心都市設計準則內容辦理。	開發則由兩街廓共同負擔興建費用；若是先後開發，則後開發之街廓，除依前二項規定應留設室內公共空間或戶外平臺外，並應興建空橋連接兩個街廓留設之公共空間，同時負擔興建費用；若係空橋銜接計畫區內之停車場用地時，除需經新北市政府同意外，興建費用由空橋銜接另一側街廓完全負擔。 五、空橋之淨寬不得小於5公尺，淨高不得小於3公尺，其欄杆扶手不得低於1.2公尺。 六、空橋之結構系統必須與兩街廓之建築分離，且其離地淨高不得小於5.1公尺。 七、地下聯接通道淨寬不得小於5公尺，淨高不得小於3公尺，牆面不得設置商業廣告及除供行人通道外不得移作他種用途或被佔用。 八、空橋設計及其相關規定，應依新北市新莊副都市中心都市設計準則內容辦理。 理由： 1. 點次調整。 2. 條文內容涉及原「臺北縣」文字，配合改制升格為「新北市」，其餘維持原計畫。	費用；若是先後開發，則後開發之街廓，除依前二項規定應留設室內公共空間或戶外平臺外，並應興建空橋連接兩個街廓留設之公共空間，同時負擔興建費用；若係空橋銜接計畫區內之停車場用地時，除需經新北市政府同意外，興建費用由空橋銜接另一側街廓完全負擔。 五、空橋之淨寬不得小於5公尺，淨高不得小於3公尺，其欄杆扶手不得低於1.2公尺。 六、空橋之結構系統必須與兩街廓之建築分離，且其離地淨高不得小於5.1公尺。 七、地下聯接通道淨寬不得小於5公尺，淨高不得小於3公尺，牆面不得設置商業廣告及除供行人通道外不得移作他種用途或被佔用。 八、空橋設計及其相關規定，應依新北市新莊副都市中心都市設計準則內容辦理。 理由： 1. 點次調整。 2. 配合新莊知識產業專用區之空橋連通設置位置往副都心方向取消，爰將原附圖五空橋通往新莊知識產業專用區(五股工業區站)之空橋連通位置取消，另捷運楓樹腳站配合實際設站名稱調整。 3. 條文內容涉及原「臺北縣」文字，配合改制升格為「新北市」，其餘維持原計畫。	
第二十四點 建築物總樓地板面積達3000平方公尺以上之建築基地，應設置集中式垃圾處理儲存空間。	第十七點 建築物總樓地板面積達3,000平方公尺以上之建築基地，應設置集中式垃圾處理儲存空間。	第十九點 建築物總樓地板面積達3,000平方公尺以上之建築基地，應設置集中式垃圾處理儲存空間。 理由：	依市 都委會 決議 欄 辦理。

原條文內容	公展條文內容	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										
	理由: 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。	1. 點次調整。 2. 維持原計畫。											
第二十五點 本計畫區內建築基地之機電、空調設備、鐵窗等設施，不得超出建築物外緣設置。	第十八點 本計畫區內建築基地之機電、空調設備、鐵窗等設施，不得超出建築物外緣設置。 理由: 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。	第二十點 本計畫區內建築基地之機電、空調設備、鐵窗等設施，不得超出建築物外緣設置。 理由: 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。	依市 都委會 決議 辦理。										
第二十六點 本計畫之植栽景觀設計應依下列規定辦理： 一、本計畫區內各使用分區及公共設施用地之最小綠化面積，依下表規定辦理： <table><tr><td>使用分區及公共設施用地項目</td><td>最小綠化面積</td></tr><tr><td>第一種住宅區、第二種住宅區、第一種商業區及第二種商業區</td><td>基地法定空地面積×50%</td></tr><tr><td>公園兼兒童遊樂場用地</td><td>基地面積×50%</td></tr><tr><td>綠地</td><td>基地面積×80%</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>基地法定空地面積×50%</td></tr></table> 二、公園兼兒童遊樂場用地喬木植栽數量，按總面積至少每滿 64 平方公尺植栽一棵計算之。 三、植栽皆應設置澆灌及排水系統，另於建築物露天樓版或屋頂版上方，應設置導水及防水設施，以免造成積水或滲水至屋內。 四、公園兼兒童遊樂場用地內人行步道及停車場用地之法定空地（停車場之進出車道除外）應以透水性鋪面為原則，並應配合相鄰開放空間設計，地坪與鄰地順平。	使用分區及公共設施用地項目	最小綠化面積	第一種住宅區、第二種住宅區、第一種商業區及第二種商業區	基地法定空地面積×50%	公園兼兒童遊樂場用地	基地面積×50%	綠地	基地面積×80%	停車場用地	基地法定空地面積×50%	第十九點 本計畫區內各使用分區及公共設施用地之最小綠化面積，依都市計畫法施行細則第43條規定辦理： 前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺。 公園兼兒童遊樂場用地內人行步道及停車場用地之法定空地（停車場之進出車道除外）應以透水性鋪面為原則，並應配合相鄰開放空間設計，地坪與鄰地順平。 理由: 1. 點次調整。 2. 綠化面積依都市計畫法新北市施行細則規定。 3. 都市計畫法施行細則未規定喬木植栽數量等規定，未確保植栽數量與品質，故比照本市20處土管通案性條文。	第二十一點 本計畫區內各使用分區及公共設施用地之最小綠化面積，依都市計畫法施行細則第43條規定辦理。 前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；但經都設會審議通過者，得依決議辦理。 公園兼兒童遊樂場用地內人行步道及停車場用地之法定空地（停車場之進出車道除外）應以透水性鋪面為原則，並應配合相鄰開放空間設計，地坪與鄰地順平。 變更理由: 1. 點次調整。 2. 綠化面積統一依施行細則規定。 3. 都市計畫法施行細則未規定喬木植栽數量等規定，未確保植栽數量與品質，故比照本市20處土管通案性條文。	依市 都委會 決議 辦理。
使用分區及公共設施用地項目	最小綠化面積												
第一種住宅區、第二種住宅區、第一種商業區及第二種商業區	基地法定空地面積×50%												
公園兼兒童遊樂場用地	基地面積×50%												
綠地	基地面積×80%												
停車場用地	基地法定空地面積×50%												
第二十七點	第二十點	第二十二點	依市										

原條文內容	公展條文內容	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
行道樹植穴深度不得少於1.5公尺，土方不得小於2立方公尺，植穴應鋪設鏤空鑄鐵蓋版或透水設施，於路邊停車位旁設置之行道樹，為防止汽車撞擊，應設置保護底座。	行道樹植穴深度不得少於1.5公尺，土方不得小於2立方公尺，植穴應鋪設鏤空鑄鐵蓋版或透水設施，於路邊停車位旁設置之行道樹，為防止汽車撞擊，應設置保護底座。 理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。	行道樹植穴深度不得少於1.5公尺，土方不得小於2立方公尺，植穴應鋪設鏤空鑄鐵蓋版或透水設施，於路邊停車位旁設置之行道樹，為防止汽車撞擊，應設置保護底座。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。	都委會決議辦理。
第二十八點 建築基地之起造人應依據公寓大廈管理條例之規定，擬具住戶規約草約，並於規約中載明本準則中有關廣告招牌設置、公共開放空間使用、建築物外加設施物（鐵窗、遮雨棚等）之相關管制事項。	第二十一點 建築基地之起造人應依據公寓大廈管理條例之規定，擬具住戶規約草約，並於規約中載明本準則中有關廣告招牌設置、公共開放空間使用、建築物外加設施物（鐵窗、遮雨棚等）之相關管制事項。 理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。	第二十三點 建築基地之起造人應依據公寓大廈管理條例之規定，擬具住戶規約草約，並於規約中載明本準則中有關廣告招牌設置、公共開放空間使用、建築物外加設施物（鐵窗、遮雨棚等）之相關管制事項。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。	依市都委會決議辦理。
第二十九點 計畫區內廣告招牌之設置應依下列規定辦理： 一、計畫區內廣告招牌之設置，高度離地面3公尺以上，其突出建築物部分以1公尺為限，其面積不得大於該建築物該層正面總面積之三分之一。 二、第一種住宅區四樓或12公尺以上（不含四樓）禁止設置廣告物。 三、第一、二種住宅區內之廣告物不得設置閃光照明或霓虹燈。 四、設置於屋頂之樹立廣告牌（塔）應符合下列規定： 1. 構造不得妨礙公共安全、公共衛生、採光、通風及市容觀瞻。 2. 廣告塔之面積（不計算支撐鐵架）以最大水平投影面積	第二十二點 計畫區內廣告招牌之設置應依下列規定辦理： 一、第一種住宅區四樓或12公尺以上（不含四樓）禁止設置廣告物。 二、第一、二種住宅區內之廣告物不得設置閃光照明或霓虹燈。 三、高層建築物外部招牌廣告之限制：建築物自36公尺以上部分，不得在其外部或屋頂設立任何型式之廣告招牌。 理由： 1. 點次調整。 2. 廣告招牌除為確保居住品質保留現行條文外，廣告招牌回歸建管相關法規。 3. 為避免高層建築物廣告招牌造成環境光害，故現	第二十四點 計畫區內廣告招牌之設置應依下列規定辦理： 一、第一種住宅區四樓或12公尺以上（不含四樓）禁止設置廣告物。 二、第一、二種住宅區內之廣告物不得設置閃光照明或霓虹燈。 三、高層建築物外部招牌廣告之限制：建築物自36公尺以上部分，不得在其外部或屋頂設立任何型式之廣告招牌。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 廣告招牌除為確保居住品質保留現行條文外，廣告招牌回歸建管相關法規。 3. 為避免高層建築物廣告招牌造成環境光害，故現行條文第五款保留。	依市都委會決議辦理。

原條文內容	公展條文內容	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
計算；廣告牌以全部表面積計算。 3. 高度應受航空安全高度限制。 4. 高度與面積承受建築高度比之限制。但屋頂廣告塔之面積未超過建築面積 20%，廣告牌寬度未超過建築物正面寬度三分之一者，不在此限。 5. 廣告牌（塔）之最高點超過地面 20 公尺時，應另設置避雷設備，高度超過 35 公尺者，應另裝設紅色閃光燈。 6. 於交通管制號誌周圍，不得設有閃光、間歇紅色、綠色或黃色照明。 五、高層建築物外部招牌廣告之限制：建築物自 36 公尺以上部分，不得在其外部或屋頂設立任何型式之廣告招牌。	行條文第五款保留。		
第三十點 建築基地得於退縮建築線設置高度不超過1.5公尺，底部不透空高度不超過0.5公尺，透空率大於50%之圍牆	第二十三點 建築基地得於退縮建築線設置圍牆。其應為透空式設計，高度不得高於120公分，牆面鏤空率須達70% 以上，牆基高度不得高於20 公分。 理由： 1. 點次調整。 2. 比照都市設計審議原則第 7 點第 4 款第 3 目規定，以確保計畫區內圍牆高度與透空率與本區內計畫區都審案件一致，以塑造良好景觀。	第二十五點 建築基地得於退縮建築線設置圍牆。其應為透空式設計，高度不得高於 120公分，牆面鏤空率須達70% 以上，牆基高度不得高於20公分。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 比照都市設計審議原則第 7 點第 4 款第 3 目規定，以確保計畫區內圍牆高度與透空率與本區內計畫區都審案件一致，以塑造良好景觀。	依 市 都 委 會 決 議 欄 辦理。
第三十一點 有關公共建築物之各項無障礙設施，應依建築技術規則第十章	刪除。 理由：	依公展條文照案通過。	依 市 都 委 會 決

原條文內容	公展條文內容	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																																																												
「公共建築物行動不便者使用設施」及「公共設施建築物活動場所殘障者使用設備設計規範」等相關法規規定辦理。另為塑造本地區無障礙空間系統之整體性，應於下列公共設施及地點設置無障礙設施及導盲步道，並應和人行道或各類供步行通道之無障礙設施及導盲步道互相連接。 一、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及學校等大型開放空間。 二、各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等	依建築技術規則規定，新建、增建建築物均需設置無障礙設施，不再僅限定於公共建物，應全面無障礙化。		議 欄 辦理。																																																												
第三十二點 計畫道路設計準則 一、本計畫區內各計畫道路設置之人行道與中央分隔島最小寬度及植栽設計原則如下： <table border="1"> <thead> <tr> <th>道路編號</th><th>人行道最寬度</th><th>中央分隔島最寬度</th><th>其他設計原則</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一號、二號道路(兩側)</td><td>5公尺</td><td>2公尺</td><td>人行道-具四季變化之觀花大喬木-直立式高樹種</td></tr> <tr> <td>三號道路(東側)</td><td>1.5公尺</td><td>--</td><td>具四季變化之觀花大喬木</td></tr> <tr> <td>三號道路(西側)</td><td>3公尺</td><td></td><td>具水岸意象之樹種</td></tr> <tr> <td>溝渠用地西側8公尺計畫道路(東側)</td><td>溝渠用地側4公尺</td><td>--</td><td>具水岸意象之樹種 溝渠用地應至少確</td></tr> </tbody> </table>	道路編號	人行道最寬度	中央分隔島最寬度	其他設計原則	一號、二號道路(兩側)	5公尺	2公尺	人行道-具四季變化之觀花大喬木-直立式高樹種	三號道路(東側)	1.5公尺	--	具四季變化之觀花大喬木	三號道路(西側)	3公尺		具水岸意象之樹種	溝渠用地西側8公尺計畫道路(東側)	溝渠用地側4公尺	--	具水岸意象之樹種 溝渠用地應至少確	第二十四點 計畫道路設計準則 一、本計畫區內各計畫道路設置之人行道與中央分隔島最小寬度及植栽設計原則如下： <table border="1"> <thead> <tr> <th>道路編號</th><th>人行道最寬度</th><th>中央分隔島最寬度</th><th>其他設計原則</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一號、二號道路(兩側)</td><td>5公尺</td><td>2公尺</td><td>人行道-具四季變化之觀花大喬木-直立式高樹種</td></tr> <tr> <td>三號道路(東側)</td><td>1.5公尺</td><td>--</td><td>具四季變化之觀花大喬木</td></tr> <tr> <td>三號道路(西側)</td><td>3公尺</td><td></td><td>具水岸意象之樹種</td></tr> <tr> <td>溝渠用地西側8公尺計畫道路(西側)</td><td>3公尺</td><td></td><td>具水岸意象之樹種</td></tr> </tbody> </table>	道路編號	人行道最寬度	中央分隔島最寬度	其他設計原則	一號、二號道路(兩側)	5公尺	2公尺	人行道-具四季變化之觀花大喬木-直立式高樹種	三號道路(東側)	1.5公尺	--	具四季變化之觀花大喬木	三號道路(西側)	3公尺		具水岸意象之樹種	溝渠用地西側8公尺計畫道路(西側)	3公尺		具水岸意象之樹種	第二十六點 計畫道路設計準則 一、本計畫區內各計畫道路設置之人行道與中央分隔島最小寬度及植栽設計原則如下： <table border="1"> <thead> <tr> <th>道路編號</th><th>人行道最寬度</th><th>中央分隔島最寬度</th><th>其他設計原則</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一號、二號道路(兩側)</td><td>5公尺</td><td>2公尺</td><td>人行道-具四季變化之觀花大喬木-直立式高樹種</td></tr> <tr> <td>三號道路(東側)</td><td>1.5公尺</td><td>--</td><td>具四季變化之觀花大喬木</td></tr> <tr> <td>三號道路(西側)</td><td>3公尺</td><td></td><td>具水岸意象之樹種</td></tr> <tr> <td>溝渠用地西側8公尺計畫道路</td><td>溝渠用地側4公尺</td><td>--</td><td>具水岸意象之樹種 溝渠用地應至少確</td></tr> </tbody> </table>	道路編號	人行道最寬度	中央分隔島最寬度	其他設計原則	一號、二號道路(兩側)	5公尺	2公尺	人行道-具四季變化之觀花大喬木-直立式高樹種	三號道路(東側)	1.5公尺	--	具四季變化之觀花大喬木	三號道路(西側)	3公尺		具水岸意象之樹種	溝渠用地西側8公尺計畫道路	溝渠用地側4公尺	--	具水岸意象之樹種 溝渠用地應至少確	依 市 都 委 會 決 議 欄 辦理。
道路編號	人行道最寬度	中央分隔島最寬度	其他設計原則																																																												
一號、二號道路(兩側)	5公尺	2公尺	人行道-具四季變化之觀花大喬木-直立式高樹種																																																												
三號道路(東側)	1.5公尺	--	具四季變化之觀花大喬木																																																												
三號道路(西側)	3公尺		具水岸意象之樹種																																																												
溝渠用地西側8公尺計畫道路(東側)	溝渠用地側4公尺	--	具水岸意象之樹種 溝渠用地應至少確																																																												
道路編號	人行道最寬度	中央分隔島最寬度	其他設計原則																																																												
一號、二號道路(兩側)	5公尺	2公尺	人行道-具四季變化之觀花大喬木-直立式高樹種																																																												
三號道路(東側)	1.5公尺	--	具四季變化之觀花大喬木																																																												
三號道路(西側)	3公尺		具水岸意象之樹種																																																												
溝渠用地西側8公尺計畫道路(西側)	3公尺		具水岸意象之樹種																																																												
道路編號	人行道最寬度	中央分隔島最寬度	其他設計原則																																																												
一號、二號道路(兩側)	5公尺	2公尺	人行道-具四季變化之觀花大喬木-直立式高樹種																																																												
三號道路(東側)	1.5公尺	--	具四季變化之觀花大喬木																																																												
三號道路(西側)	3公尺		具水岸意象之樹種																																																												
溝渠用地西側8公尺計畫道路	溝渠用地側4公尺	--	具水岸意象之樹種 溝渠用地應至少確																																																												

原條文內容				公展條文內容				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
側)			保四公 尺之人行 間，配置 與修憩景 設施	溝渠 用地 西側 8公尺 計畫 道路 (東側)	臨溝 渠地 側 4公尺	--	樹種 具水 岸意 象之 林蔭 樹種 臨溝 渠地 應少 保四公 尺之 人行 空間， 配置 與修憩 景觀 設施	(東 側)			保四公 尺之人行 間，配置 與修憩景 設施	
四號、六 號、七號 道路(兩 側)	3公 尺	--	具林蔭 效果之 喬木					四號、 六號、 七號 道路 (兩 側)	3公 尺	--	具林蔭 效果之 喬木	
其他 16公尺 計畫 道路(兩 側)	1.5 公尺	--	--					其他 16公尺 計畫 道路 (兩 側)	1.5 公尺	--	--	
12公尺 計畫 道路(兩 側)	1公 尺	--	--					12公尺 計畫 道路 (兩 側)	1公 尺	--	--	
10公尺 與其他 8公尺 計畫 道路(兩 側)	1公 尺	--	--					10公尺 與其他 8公尺 計畫 道路 (兩 側)	1公 尺	--	--	
二、各計畫道路人行道應設置至少 1.5 公尺之街道傢俱設施帶，供設置照明、指示、解說、電力電信、機車與自行車停車、電話亭、候車亭等設施設置使用；若人行道寬度不足 1.5 公尺者，則僅得於地面上設置照明、指示與解說設施。				四號、 六號、 七號 道路 (兩 側)	3公 尺	--	具林蔭 效果之 喬木	12公尺 計畫 道路 (兩 側)	1公 尺	--	--	
三、各相關公用設備(電信/電力/汙排水)以地下化為原則。				其他 16公尺 計畫 道路 (兩 側)	1.5 公尺	--	--	10公尺 與其他 8公尺 計畫 道路 (兩 側)	1公 尺	--	--	
				12公尺 計畫 道路 (兩 側)	1公 尺	--	--	二、各計畫道路人行道應設置至少 1.5 公尺之街道傢俱設施帶，供設置照明、指示、解說、電力電信、機車與自行車停車、電話亭、候車亭等設施設置使用；若人行道寬度不足 1.5 公尺者，則僅得於地面上設置照明、指示與解說設施。				
四、電力設備箱、電信箱及消防栓等公用設備，如因實際設置需要必須外露者，應集中設置於中央分隔島或 1.5 公尺街道傢俱設施帶範圍內，其高度不得超過 1.6 公尺，且設施外部應配合適當				10公尺 與其他 8公尺 計畫 道路 (兩 側)	1公 尺	--	--	三、各相關公用設備(電信/電力/汙排水)以地下化為原則。				
				二、各計畫道路人行道應設置至少 1.5 公尺之街道傢俱設施帶，供設置照明、指示、解說、電力電信、機				四、電力設備箱、電信箱及消防栓等公用設備，如因實際設置需要必須外露者，應集中設置於中央分隔島或 1.5				

原條文內容	公展條文內容	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
美化加以隱藏或遮蔽。 五、二號道路應於跨越中港大排部分設置造型橋樑，以形成全區東西向重要軸線之中段焦點景觀。橋樑設計應配合公兒三用地、溝一用地、溝二用地整體規劃，設置適當人行通道與停留賞景空間。 六、臨中港大排西側 8 公尺道路之建築基地以建築正面面向水岸配置為原則，且其汽車出入口應避免由中港大排兩側道路進出為原則，然因基地區位限制，經都市設計審議委員會審議通過者不在此限。	車與自行車停車、電話亭、候車亭等設施設置使用；若人行道寬度不足 1.5 公尺者，則僅得於地面上設置照明、指示與解說設施。 三、各相關公用設備(電信/電力/汙排水)以地下化為原則。 四、電力設備箱、電信箱及消防栓等公用設備，如因實際設置需要必須外露者，應集中設置於中央分隔島或 1.5 公尺街道傢俱設施帶範圍內，其高度不得超過 1.6 公尺，且設施外部應配合適當美化加以隱藏或遮蔽。 五、二號道路應於跨越中港大排部分設置造型橋樑，以形成全區東西向重要軸線之中段焦點景觀。橋樑設計應配合公兒三用地、溝一用地、溝二用地整體規劃，設置適當人行通道與停留賞景空間。 六、臨中港大排西側 8 公尺道路之建築基地以建築正面面向水岸配置為原則，且其汽車出入口應避免由中港大排兩側道路進出為原則，然因基地區位限制，經都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。	公尺街道傢俱設施帶範圍內，其高度不得超過 1.6 公尺，且設施外部應配合適當美化加以隱藏或遮蔽。 五、二號道路應於跨越中港大排部分設置造型橋樑，以形成全區東西向重要軸線之中段焦點景觀。橋樑設計應配合公兒三用地、溝一用地、溝二用地整體規劃，設置適當人行通道與停留賞景空間。 六、臨中港大排西側 8 公尺道路之建築基地以建築正面面向水岸配置為原則，且其汽車出入口應避免由中港大排兩側道路進出為原則，然因基地區位限制，經都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。	
第三十三點 公園綠地設計準則 本計畫區內各公園、綠地、停車場、溝渠用地之設計原則如下： 一、公兒一 1. 主要入口配置於二號與六	第二十五點 公園綠地設計準則 本計畫區內各公園、綠地、停車場、溝渠用地之設計原則如下： 一、公兒一	第二十七點 公園綠地設計準則 本計畫區內各公園、綠地、停車場、溝渠用地之設計原則如下： 一、公兒一 1. 主要入口配置於二號與六號道路交會處為原則，搭配	依市 都委 會決 議 辦理。

原條文內容	公展條文內容	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
號道路交會處為原則，搭配較大面積活動廣場作為二號道路商業活動軸帶之端點。 2. 次要入口應配置於七號/六號道路交會處為原則，作為七號道路公共設施休閒軸帶之端點。 3. 臨六號道路部分應以開放式設計為原則，增加六號道路鄰里人行動線與公兒一活動之聯繫性。 二、公兒二 1. 主要入口應臨七號道路設置。 2. 臨七號道路部分應以開放式設計為原則，以強化七號道路公共設施休閒軸帶與公兒二活動之聯繫性。 三、停二/公兒三 1. 應加強與水岸空間（溝一用地）之連結性，塑造整合公園綠地與水岸空間之近水環境。 2. 配合 A5 街廓指定留設防災通廊位置，停二與公三之內部動線應加以延續引導至水岸旁。 四、停(影)/公兒(影) 兩用地間之16公尺計畫道路應採適當鋪面以強化兩者之活動延續性，並以供行人徒步為原則，或以其他立體聯通方式處理，並得進行整體規劃設計。 五、綠地 1. 以複層植栽方式進行綠化為原則。 2. 臨六號道路側應設置至少寬 2.5 公尺之人行空間，可配合綠地綠化整體設計之。 六、溝渠用地	1. 主要入口配置於二號與六號道路交會處為原則，搭配較大面積活動廣場作為二號道路商業活動軸帶之端點。 2. 次要入口應配置於七號/六號道路交會處為原則，作為七號道路公共設施休閒軸帶之端點。 3. 臨六號道路部分應以開放式設計為原則，增加六號道路鄰里人行動線與公兒一活動之聯繫性。 二、公兒二 1. 主要入口應臨七號道路設置。 2. 臨七號道路部分應以開放式設計為原則，以強化七號道路公共設施休閒軸帶與公兒二活動之聯繫性。 三、停二/公兒三 1. 應加強與水岸空間（溝一用地）之連結性，塑造整合公園綠地與水岸空間之近水環境。 2. 配合 A5 街廓指定留設防災通廊位置，停二與公三之內部動線應加以延續引導至水岸旁。 四、停(影)/公兒(影) 兩用地間之16公尺計畫道路應採適當鋪面以強化兩者之活動延續性，並以供行人徒步為原則，或以其他立體聯通方式處理，並得進行整體規劃設計。 五、綠地 1. 以複層植栽方式進行綠化為原則。 2. 臨六號道路側應設置至少	較大面積活動廣場作為二號道路商業活動軸帶之端點。 2. 次要入口應配置於七號/六號道路交會處為原則，作為七號道路公共設施休閒軸帶之端點。 3. 臨六號道路部分應以開放式設計為原則，增加六號道路鄰里人行動線與公兒一活動之聯繫性。 二、公兒二 1. 主要入口應臨七號道路設置。 2. 臨七號道路部分應以開放式設計為原則，以強化七號道路公共設施休閒軸帶與公兒二活動之聯繫性。 三、停二/公兒三 1. 應加強與水岸空間（溝一用地）之連結性，塑造整合公園綠地與水岸空間之近水環境。 2. 配合 A5 街廓指定留設防災通廊位置，停二與公三之內部動線應加以延續引導至水岸旁。 四、停(影)/公兒(影) 兩用地間之16公尺計畫道路應採適當鋪面以強化兩者之活動延續性，並以供行人徒步為原則，或以其他立體聯通方式處理，並得進行整體規劃設計。 五、綠地 1. 以複層植栽方式進行綠化為原則。 2. 臨六號道路側應設置至少寬 2.5 公尺之人行空間，可配合綠地綠化整體設計之。 六、溝渠用地 1. 溝渠用地臨三號主要道路	

原條文內容	公展條文內容	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. 溝渠用地臨三號主要道路側應加強複層綠化效果，以與大量車流及可能之環境衝擊做適當緩衝，但仍應確保自對側街廓適當之視覺通透性。 2. 溝渠用地應考量親水之可行性，其護岸設施並應採生態工法方式處理。 3. 溝渠用地應運用重點光源之設計，呈現夜間之水面景象。 4. 溝一與溝四用地應分別於臨中山路與中原路口配合溝渠腹地設置公共藝術品，以適當展現南北端景效果。 七、公園之動線系統與出入口之層級性應明確，可配合寬度、材質、設施上加以區分，建立主次關係。公園與停車場之人行動線系統應與地區人行動線系統相聯繫。 八、夜間照明應配合植栽進行整體設計，塑造為夜間光點。 九、應配合空間配置設置公共藝術，其造型與主題應呼應地區發展，展現地區人文/自然等特性。 十、考量區域滯洪需求，公園用地內應適當考量配置生態滯洪池或溼地並引入生態工法設計。	寬 2.5 公尺之人行空間，可配合綠地綠化整體設計之。 六、溝渠用地 1. 溝渠用地臨三號主要道路側應加強複層綠化效果，以與大量車流及可能之環境衝擊做適當緩衝，但仍應確保自對側街廓適當之視覺通透性。 2. 溝渠用地應考量親水之可行性，其護岸設施並應採生態工法方式處理。 3. 溝渠用地應運用重點光源之設計，呈現夜間之水面景象。 4. 溝一與溝四用地應分別於臨中山路與中原路口配合溝渠腹地設置公共藝術品，以適當展現南北端景效果。 七、公園之動線系統與出入口之層級性應明確，可配合寬度、材質、設施上加以區分，建立主次關係。公園與停車場之人行動線系統應與地區人行動線系統相聯繫。 八、夜間照明應配合植栽進行整體設計，塑造為夜間光點。 九、應配合空間配置設置公共藝術，其造型與主題應呼應地區發展，展現地區人文/自然等特性。 十、考量區域滯洪需求，公園用地內應適當考量配置生態滯洪池或溼地並引入生態工法設計。 理由：	側應加強複層綠化效果，以與大量車流及可能之環境衝擊做適當緩衝，但仍應確保自對側街廓適當之視覺通透性。 2. 溝渠用地應考量親水之可行性，其護岸設施並應採生態工法方式處理。 3. 溝渠用地應運用重點光源之設計，呈現夜間之水面景象。 4. 溝一與溝四用地應分別於臨中山路與中原路口配合溝渠腹地設置公共藝術品，以適當展現南北端景效果。 七、公園之動線系統與出入口之層級性應明確，可配合寬度、材質、設施上加以區分，建立主次關係。公園與停車場之人行動線系統應與地區人行動線系統相聯繫。 八、夜間照明應配合植栽進行整體設計，塑造為夜間光點。 九、應配合空間配置設置公共藝術，其造型與主題應呼應地區發展，展現地區人文/自然等特性。 十、考量區域滯洪需求，公園用地內應適當考量配置生態滯洪池或溼地並引入生態工法設計。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。	

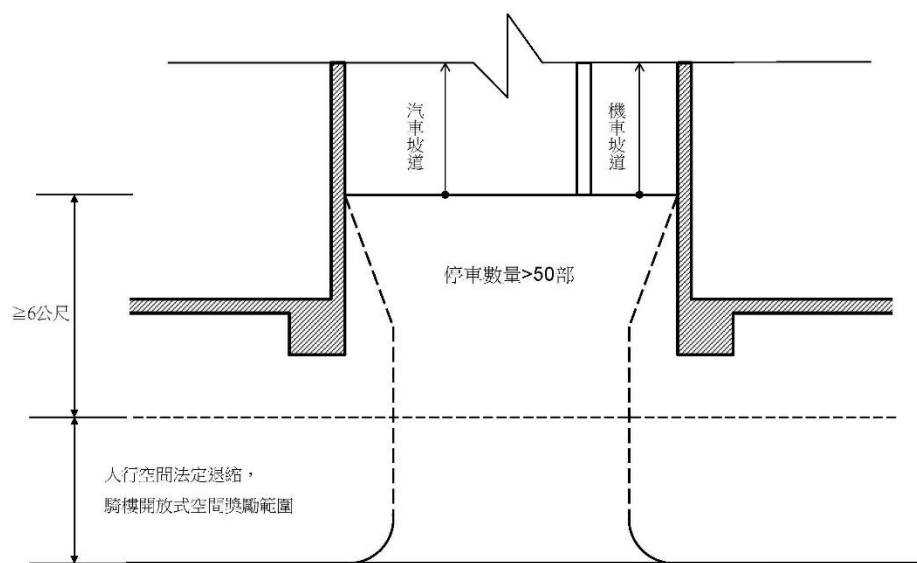
原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組 初步建議意見修正後條文	市都 委會 決議
	1. 點次調整。 2. 維持原計畫。		
第三十四點 建築基地保水 一、 本計畫區內樓地板面積達二萬平方公尺以上之建築基地需設置雨水儲留設施，其雨水儲留利用率須達4%以上。 二、 本計畫區內各建築基地應進行建築基地保水設計，其基地保水指標應達0.5以上。	刪除。 理由： 回歸施行細則規定。	刪除。 理由： 透保水相關規定回歸「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」之規定，爰刪除本條文。	依市 都委會 決議 辦理。
第五章 附則	刪除。 理由： 依全市土管通案性規定修正。	依公展條文照案通過。	依市 都委會 決議 辦理。
第三十五點 本要點第三章與第四章所訂定事項，如經臺北縣都市設計審議委員會同意不予適用者，得不受此限。	第二十六點 本要點第八至二十五點所訂定事項，如經都設會同意不予適用者，得不受此限。	第二十八點 本要點第八至二十七點所訂定事項，如經都設會同意不予適用者，得不受此限。 變更理由：點次調整。	依市 都委會 決議 辦理。

附表 1 新莊都市計畫(副都市中心地區)土地及建築物應附設停車空間標準表

土地及建築物用途	基準停車位數
一、住宅等類似用途建築物	超過 300 平方公尺以上部分，每滿 120 平方公尺應設置一個停車位且不得少於每戶附設一停車位之車位數
二、樂院、電影院、演藝場、歌廳、舞廳、咖啡廳、酒家、俱樂部、夜總會、保齡球館、室內遊藝場所等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺設置乙位
三、百貨商場、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺設置乙位
四、辦公、事務所、金融、各級政府機關等類似用途建築物	每滿 80 平方公尺設置乙位
五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺或每四個房間設置乙位
六、集會室、體育館、室內游泳池、展覽場、博物館、紀念館、文教設施等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺設置乙位
七、醫院診所等類似用途建築物	每滿五個床位或每 100 平方公尺設置乙位
八、戶外遊憩設施等類似用途建築物	每滿 150 平方公尺基地面積設置乙位
九、學校	每班級設置 1.5 位
十、運輸服務業	每營業車輛數為停車位數
十一、殯儀館	每滿 100 平方公尺設置乙位
十二、其他建築	每滿 150 平方公尺設置乙位
備註： 總樓地板之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部分。 同一幢建築物供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。 停車空間之汽車出入車道，應盡量設於交叉路口三十公尺以上地方，並留設深度二公尺以上之緩衝車道，其出入口臨接指定退縮最小距離或騎樓(或人行道)者，應留設之緩衝車道自該退縮最小距離線或騎樓(或人行道)內側境界線起計之。 國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其房客數，每滿四十間設置大型客車停車位乙位，每設置乙位大型停車位符合得減少表列三輛停車位。 機車停車空間應於各建築基地內提供，並按汽車需求數等量設置。 依本表計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。 其他法令規定從嚴者，依其規定。	

註：經檢討原計畫規定較建築技術規則嚴格且配合實際使用需求，故建議依原規定即可。

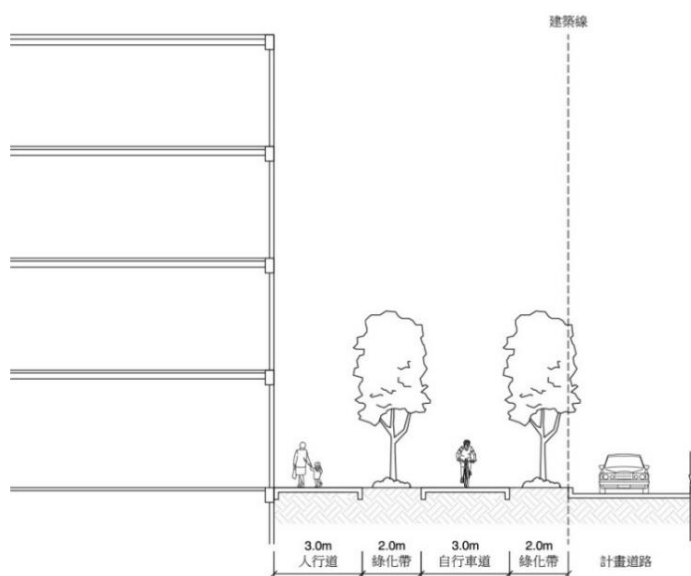
附圖 1 汽機車坡道退縮示意圖



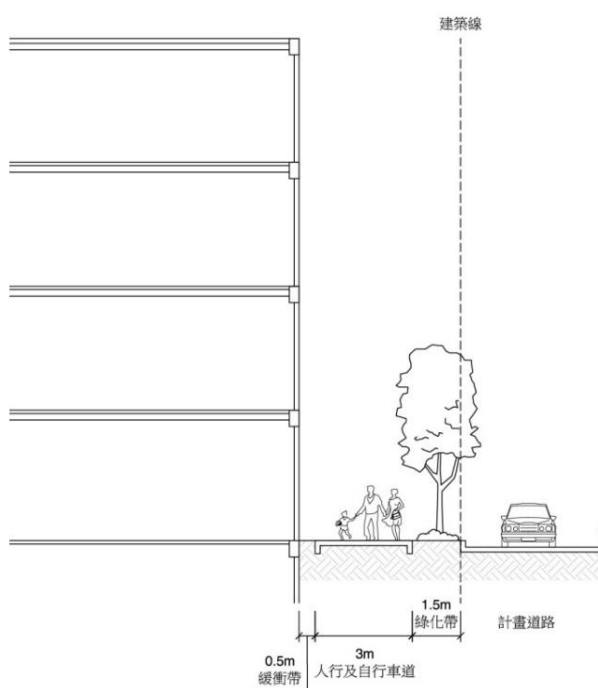
附圖 2 建築基地退縮留設開放空間管制圖



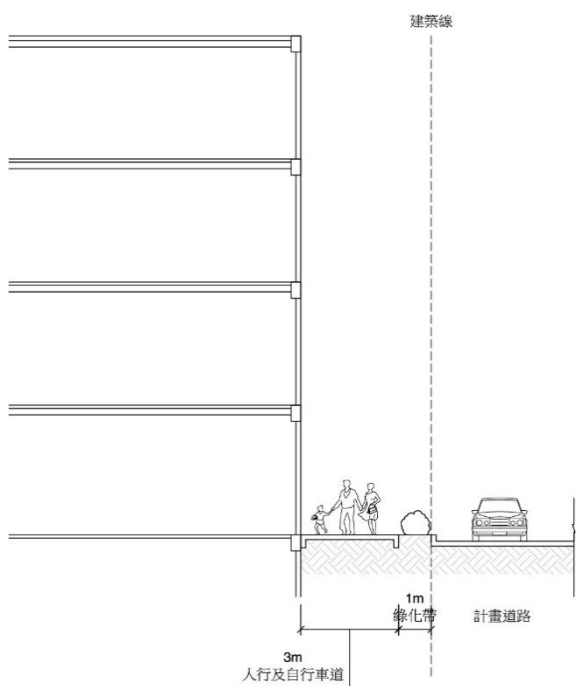
附圖 3 退縮開放空間剖面圖(10 公尺)



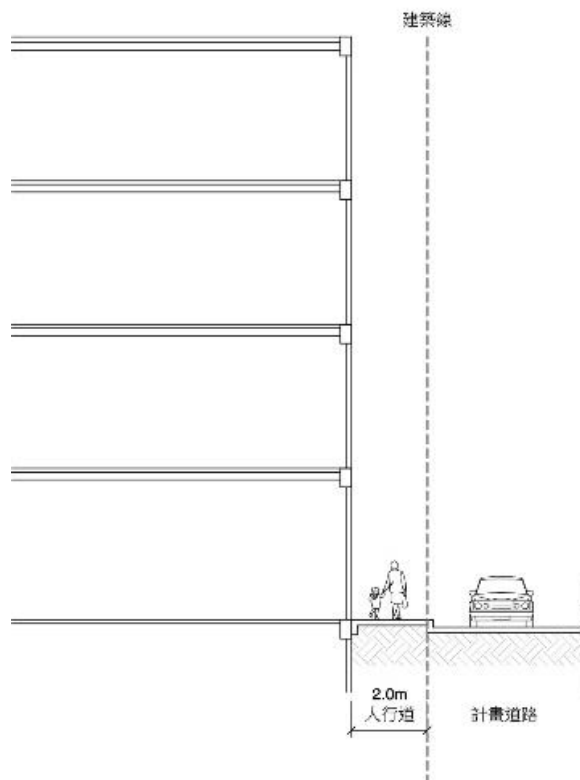
附圖 4 退縮開放空間剖面圖(5 公尺)



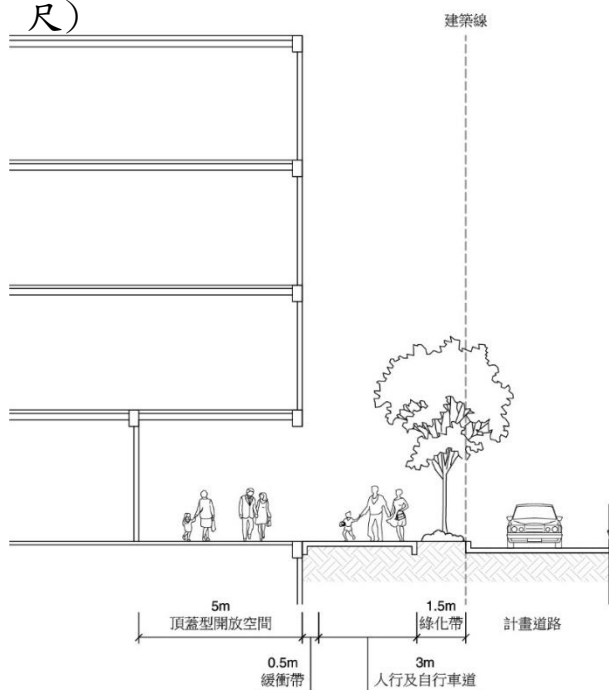
附圖 5 退縮開放空間剖面圖(4 公尺)



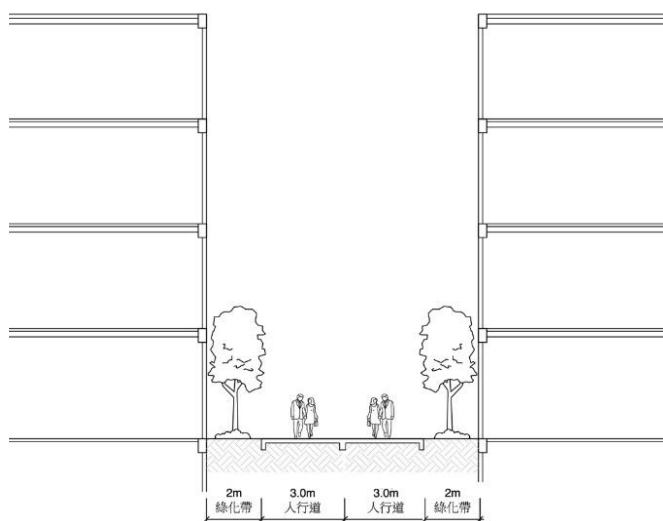
附圖 6 退縮開放空間剖面圖(2 公尺)



附圖 7 退縮頂蓋型開放空間剖面圖(5 公尺)



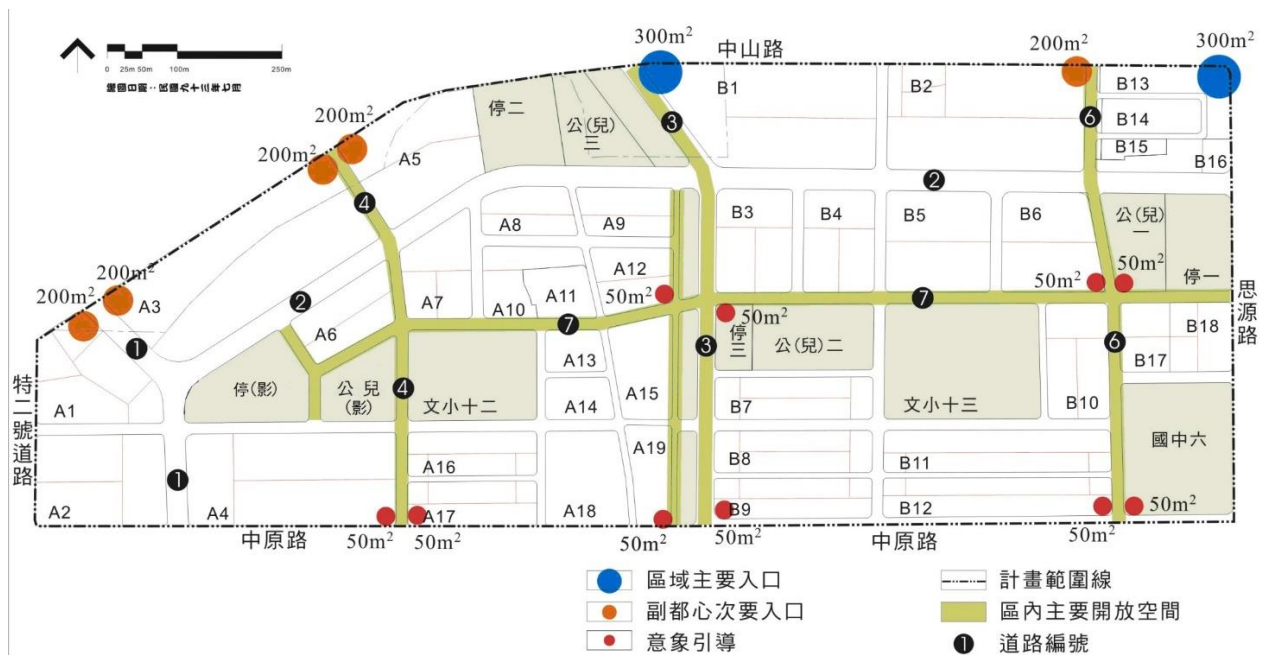
附圖 9 防災通道留設方式剖面圖



附圖 8 建築基地指定留設防災通道管制圖



附圖 10 建築基地指定留設廣場式公共開放空間管制示意圖



附圖 11 空橋（地下聯接通道）設置區位示意圖

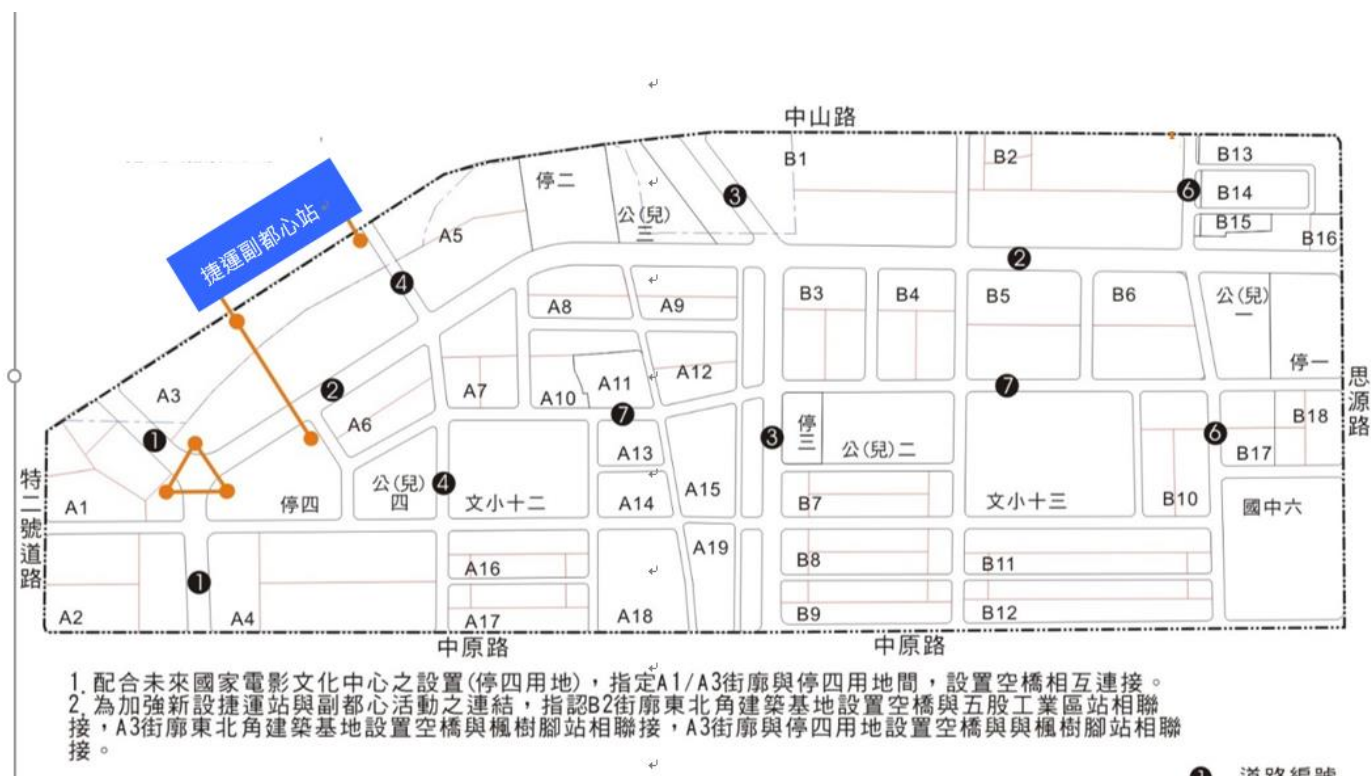


表 2 變更新莊都市計畫（配合副都市中心地區）細部計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）案新北市都市計畫委員會第 2 次專案小組人民陳情意見綜理表

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由及建議事項	依市都委會專案小組初步建議意見	市府研析意見	市都委會 決議
1	蔣伯彥、蔣國川、蔡世宗等人	1. 中原路維持 15 米，不拓寬為 25 公尺，一切紛爭都消弭，讓受苦 20 幾年老百姓安居樂業。況且中原路於思源路以東、中環路以西皆未拓寬維持 15 米，希望本段比照辦理。 2. 鑒於政府若有強徵私人土地做 10 米道路為公用，使老百姓無家可歸，又無任何補償措施，既列為都更區又長達 12 年暫予保留，承諾解決又無任何舉動，導致本區無法取得都更時程獎勵，故訴請按新北市 107 年 1 月 8 日發布生效之新北市都更建築獎勵核算基準第 8 點（附圖四），予以延長都更獎勵時程。 3. 建築之開挖率及建蔽率應以強徵前之土地面積計算正視該等地主之財產及原既有權益。	酌予採納。 1. 本計畫區 A2、A4、A17、A18、A19 等街廓臨中原路退縮 10 公尺土地，該退縮空地得以原基準容積 1.2 倍計獎勵容積移出並依都市計畫容積移轉實施辦法辦理，本計畫區得依前述內容作為接受基地，該移出基地後續並無償捐贈給新北市政府，供道路使用。爰該退縮 10 公尺土地並非強徵拓寬，土地所有權人得選擇是否辦理容積移轉，考量整體中原路交通系統應具一致性，前開街廓臨中原路仍需退縮 10 公尺土地供道路使用。 2. 都市更新條例 108 年 2 月 1 日修法公告施行，且都更時程獎勵業由內政部 108 年 5 月 15 日號令修正都市更新建築容積獎勵實施辦法，爰有關都更時程獎勵仍應依都市更新建築容積獎勵實施辦法第 14 條規定（略以）：「本辦法中華民國 108 年 5 月 15 日修正之條文施行日起一定期間內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核者，依下列規定給予獎勵容積：一、劃定應實施更新之地區：（一）修正施行日起五年內：基準容積百分之十。（二）前目期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之五。」…。	-	依市都委會決議欄辦理。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由及建議事項	依市都委會專案小組初步建議意見	市府研析意見	市都委會決議
			3. 有關 101 年 7 月 25 日都設大會決議要求 A2、A4、A17 街廓臨中原路退縮 10 公尺土地應扣除建蔽率及開挖率規定一節，考量施行細則 103 年 5 月 1 日公告後法定開挖率由 80%變更為 60%~70%，故 108 年 8 月 2 日提請都設大會附帶決議（略以）：「…故本區中原路退縮 10 公尺土地應回歸都市計畫土地使用分區管制要點規定留設使用，其法定建蔽率及法定開挖率回歸土管規定檢討，後續納入本區 A2、A4、A17 街廓審議原則修訂。」。惟都市計畫土管規定並無規定臨中原路 A2、A4、A17、A18、A19 街廓退縮 10 公尺土地得否扣除法定建蔽率及開挖率，爰前開法定建蔽率及法定開挖率應回歸建管規定檢討。		
2	陳金葉、劉秋松、黃智鈞等 3 人	陳情理由： 1. 有關貴府刻正辦理「變更新莊都市計畫（配合副都市中心地區）細部計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）」乙案，其規劃草案土地使用分區管制要點新條文第八點內容規範，針對本計畫區內 A2、A4、A17、A18 及 A19 等街廓鄰中原路應退縮 10 公尺土地供道路使用，下方不得開挖且應淨空，並	-	未便採納理由： 1. 鑒於規劃原意及考量中原路整體區域交通系統維持計畫道路寬度一致性，A2、A4、A17、A18 及	依市都委會決議欄辦理。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由及建議事項	依市都委會專案小組初步建議意見	市府研析意見	市都委會 決議
		應無償捐贈予貴府乙事(詳該案表3)，將導致地主權益嚴重受損，提出異議。 2. 經查貴府旨案規劃內容係考量為維持中原路計畫道路寬度之一致性，使鄰接中華路三段以西至特2號道路之中原路部分路段之街廓(即A2、A4、A17、A18及A19等)未來申請建築時，均依現行計畫道路15公尺再退縮10公尺供道路使用，以形成25公尺道路系統(詳該案變更理由)，惟根據該草案之規劃內容，係將其退縮10公尺部分擬做自行車道、人行步道及植栽帶等開放空間使用(詳該案附圖3)，並未規劃鋪設柏油供汽車通行使用之情形，因此，未有變更為道路用地之必要性。 3. 另參酌「變更新莊都市計畫(副都市中心地區)主要計畫(「停四」停車場用地為停車場用地兼供國家電影文化中心使用)」乙案之交通量調查分析結果，中原路之道路服務水準仍維持D級以上，顯示中原		A19 等街廓臨中原路退縮10公尺土地，若未辦理容積移轉屬私產權部分，應於建造執照核准前與本府完成協議書簽訂，承諾基地臨中原路退縮10公尺土地下方不得開挖且地上應淨空，無償供道路使用。 2. 本案都市計畫土管規定並無規定臨中原路A2、A4、A17、A18、A19街廓退縮10公尺	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由及建議事項	依市都委會專案小組初步建議意見	市府研析意見	市都委會 決議
		路現況 15 公尺道路寬度尚可負荷開發完成後之衍生車流量，因此，未有擴寬道路用地為 25 公尺之必要性。 建議事項： 1. 大眾運輸服務導向之都市規劃潮流業已是貴府都市發展主要政策之一環，新莊副都心地區係屬新市鎮開發性質，且周邊涵蓋機場捷運線新北產業園區站、新莊副都心站及泰山站，更應呼應此政策之落實兼具示範效果，因此，倘現有中原路 15 公尺道路寬度業已符合道路服務水準，實不應再透過計畫道路之擴寬，變相鼓勵汽、機車等私人運具之使用，建議貴府取消道路用地擴寬計畫，以維持政策之一貫性。 2. 另貴府為提高都市環境舒適性對於人性化空間之營造，限制開發基地應退縮 10 公尺留設開放空間後建築之條件，身為居民本於支持與鼓勵之立場，惟限縮地下室開挖範圍勢必影響停車位規劃留設之效益，對於停車需求內部化之發展策		土地需扣除法 定建蔽率及開挖率，有關法定建蔽率及法定開挖率回歸建管規定檢討。 3. 本案屬於第一種住宅區，其停車位檢討應依施行細則第 42 條及本案土管要點第 13 點規定檢討。	

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由及建議事項	依市都委會專案小組初步建議意見	市府研析意見	市都委會 決議
		略勢必產生負面衝擊，建議貴府取消限縮地下室開挖範圍並將建築退縮納入都市設計準則，做為後續開發依據，以達到雙贏效果。			

附件二 新北市都市計畫委員會第 118 次會議紀錄

新北市都市計畫委員會第 118 次會議紀錄

時間：中華民國 109 年 5 月 15 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、 變更新店都市計畫（機關用地（機三十三）為衛生福利特定專用區）案。
- 二、 擬定新店都市計畫（衛生福利特定專用區）細部計畫案。
- 三、 變更三重(重陽橋引道附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)案。
- 四、 擬定蘆洲都市計畫(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)細部計畫案。
- 五、 變更新莊都市計畫（配合副都市中心地區）細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第一階段)案。
- 六、 變更北海岸風景特定區主要計畫(第一次通盤檢討)(另案辦理變更第三案：原農業區變更為旅館區)(調整建照申請範圍)案。
- 七、 變更北海岸風景特定區計畫(下員坑東側旅館區)(修訂土地使用計畫、事業及財務計畫、土地使用分區管制要點)細部計畫案。

八、 變更金山都市計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫書圖重製案)(第一階段)(配合教育休閒專用區開發變更編號第 7 案開發期程)案。

九、 劃定新北市中和區景新段 63 地號等 6 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案。

參、散會：中午 12 時 40 分。

案由	變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第一階段)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第五案
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： 新莊都市計畫(副都市中心地區)細部計畫於 90 年 12 月 7 日發布實施，總開發面積達 100.287 公頃。依計畫規定採區段徵收、市地重劃及都市更新地區方式整體開發。 新莊副都心地區於 90 年公告實施之細部計畫土地使用分區管制規定，在政府開發副都心政策之調整下，原土管之部份管制內容因不符合市地重劃配地後之土地分割狀況，且有關公共空間之管制亦須加強規範，故配合開發條件，賦予土地發展更具彈性之規範，檢討土地使用分區管制要點，變更都市計畫並於 95 年 11 月 10 日發布實施。 計畫實施迄今，已有申請案件陸續申請建築使用中，考量「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱施行細則)已於 103 年 4 月 29 日發布實施，基於施行細則係本市土地使用分區管制之上位法規，其部分條文規定與前開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 95 年發布迄今已逾 10 年以上，伴隨時空背景變化，部分要點規定已不符現今管制方式，須配合刪除或調整管制內容，並就未來都市發展研擬增訂妥適之規範。 伍、變更位置及範圍： 本計畫地區位於新莊都市計畫區內，東至思源路西側道路境界線，南至中原路現況 15 公尺道路北界，北至中山路(台一號省道南側道路境界線，西與新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫區相銜接，行政區域包含中原里、中隆里、昌平里，計畫面積 100.287 公頃。計畫範圍參見圖 1。 陸、變更理由及內容 一、變更理由： (一)修訂容積獎勵項目。		

- (二)配合施行細則及都市設計審議執行機制檢討都市設計審議範圍。
- (三)配合檢討市府相關法令與本案土地使用分區管制要點重複管制或競合之情形。
- (四)刪除土地使用分區、公共設施用地之建蔽率、容積率、開挖率及應辦理都市設計審議地區等與施行細則重複之規定。
- (五)依照全市土地使用管制一致性之原則，新增機車及自行車位設置標準與汽機車坡道停等空間規定、智慧建築及住宅友善獎勵及容積加給及公益性設施折繳代金計算方式。

二、變更內容：詳如表 1「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第一階段)」案土地使用分區管制要點修訂前後對照表(表 1)、附表 1 及附圖 1~11。

柒、辦理經過：

一、公告徵求意見

108 年 3 月 20 日公告徵求意見 30 日(108 年 3 月 20 日刊登於聯合報)，並於 108 年 3 月 29 日假新莊區公所 10 樓大禮堂舉辦座談會。

二、公開展覽及說明會

108 年 6 月 18 日辦理都市計畫書公開展覽 30 日(108 年 6 月 18 日、6 月 19 日及 6 月 20 日刊登於中國時報)，並於同年 6 月 24 日上午假新莊區公所 10 樓大禮堂舉辦說明會，公開展覽期間迄今收到 3 件公民或團體陳情意見(詳表 2)。

三、新北市都市計畫委員會

本案由本會黃副主任委員一平為召集人組成專案小組，於 108 年 7 月 23 日、108 年 8 月 15 日召開 2 次專案小組研商會議，並於 108 年 9 月 20 日提請市都委會審議，決議本案有關土管要點及逾期人陳意見部分，請作業單位及相關單位與陳情人溝通研議後，提市都委會專案小組後再提大會審議。

嗣於 108 年 11 月 6 日、108 年 12 月 18 日、109 年 4 月 8 日再召開 3 次專案小組研商會議，已獲致具體意見如下，爰續提市都委會大會審議：

考量本市整體開發區土管執行一致性，且除 A18、A19 街廓臨中原路側退縮 10 公尺規定涉及人民陳情意見尚須研議，其餘土管

	通案性條文前經市都委會小組審議通過，爰就通案性土管條文先行提請大會審議，並辦理分階段發布實施作業，涉及中原路規定則於第二階段辦理。 捌、以上符合法定程序，提請大會審議。
決議	一、依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過，另考量本市溪南、溪北地區整體開發地區土地使用分區管制要點文字、圖面一致性，爰不涉及實質內容之條文，授權作業單位整合修正。 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。



圖 1 「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第一階段)」案計畫範圍示意圖

表 1「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第一階段)」案土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文內容	公展條文內容	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
第一章 總則	刪除。 變更理由： 依全市土管通案性規定配合修訂。	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。
第一點 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	第一點 <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> 變更理由： 1. 都市計畫法第 22 條已明文規定細部計畫應擬定土地使用分區管制，爰依循都市計畫相關法令規定辦理，刪除重複性規定。 2. 明訂本計畫範圍建築應依都市計畫法及施行細則及其他有關規定辦理，避免本要點適用範圍法令產生疑義。	依目前法令規定修正條文與變更理由。 修正後條文： 第一點 <u>本要點依都市計畫法第 22 條規定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。</u> 修正後變更理由： <u>依目前法令規定修正內容。</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
第二點 本要點內容包括下列五大部分： 一、總則(第一章)。 二、土地使用分區管制及開發強度事項(第二章)。 三、都市設計獎勵事項(第三章)。	刪除。 變更理由： 依全市土管通案性規定配合修訂。	依公展條文照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見

原條文內容				公展條文內容				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
四、都市設計管制事項(第四章)。 五、附則(第五章)。												通過。
第三點 本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。				刪除。 變更理由： 本要點第一點已有相關規定，原配合刪除重複性規定。				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。
第二章 土地使用分區管制及開發強度				刪除。 變更理由： 依全市土管通案性規定配合修訂。				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。
第四點 本計畫區內各使用分區內建築物之建蔽率及基準容積率不得超過下表之規定：				第二點 本計畫區內各使用分區內建築物之建蔽率及基準容積率不得超過下表之規定：				條文文字酌修。 修正後條文： 第二點 各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：				依市都委會專案小組初步建議意見通過。
項目	建蔽率	基準容積率	備註	項目	建蔽率	基準容積率	備註					
第一種住宅區	60%	300%	都市更新地區(依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬未達八公尺(不含)者，其容積率不得大於 200%)。	第一種住宅區	依施行細則規定辦理	300%	都市更新地區(依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬未達八公尺(不含)者，其容積率不得大於 200%)。					
第二種住宅區	60%	350%		第二種住宅區								
第一種商業區	60%	425%		第一種商業區	60%	425%						
第二種商業區	60%	440%		第二種商業區	60%	440%						
								土地使用分區	建蔽率	容積率	備註	
								第一種住宅區	依施行細則規定辦理	300%	都市更新地區(依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬未達八公尺(不含)者，其	

原條文內容	公展條文內容				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
	變更理由： 1. 點次調整。 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。							容積率不得大於 200%)。	
					第二種住宅區		350%		
					第一種商業區	60%	425%		
					第二種商業區	60%	440%		
					變更理由：				
					1. 點次調整。				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。
第五點 公共設施用地內建築物之建蔽率及基準容積率不得超過下表之規定；另除下表規定使用外，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定辦理。	第三點 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：				條文與變更理由文字酌修。				依市都委會專案小組初步建議意見通過。
					修正後條文：				
					第三點				
					各項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，其餘不得大於下表規定：				
	項目	建蔽率	基準容積率	備註	公共設施用地	建蔽率	容積率	備註	
學校用地 (國小用地)	50%	150%		學校用地 (國中用地)	學校用地 (國小用地)	依施行細則規定辦理	150%		
學校用地 (文中用地)	50%	200%			學校用地 (國中用地)		200%		
停車場用地	—	—	平面使用	停車場用地 (停一用地)	60%	660%	—	平面使用	
	60%	—	一、立體使用。 二、建築物高度不得高於面臨道路寬度之1.5倍。				—	—	
停車場用地 (停一用地)	—	—	平面使用				60%	660%	
	60%	660%	一、立體使用。 二、「停一用地」除作停車場及依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作相關使用外，得為下列使用：						

原條文內容				公展條文內容				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
			用外，得為下列使用： 1. 文化創意產業發展法第三條所界定之文化創意產業。 2. 依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、體驗、教育、育成、媒合、交流、管理、銷售與服務等有關設施之使用項目。 3. 其他經新北市府核准有助產業發展所需之相關設施。 三、為滿足停一多目標之公共停車需求，本案應至少設置400個公共停車位，餘停車位設置則依新莊副都心土地使用分區管制要點規定辦理。 四、本案作立體多目標使用規定，容積率不得大於660%，且公共停車位不予計入容積，其中供商業使用應小於1/2，供產業使用應大於1/2，				經驗進行創作、研發、設計、體驗、教育、育成、媒合、交流、管理、銷售與服務等有關設施之使用項目。 3. 其他經新北市府核准有助產業發展所需之相關設施。 三、為滿足停一多目標之公共停車需求，本案應至少設置400個公共停車位，餘停車位設置則依新莊副都心土地使用分區管制要點規定辦理。 四、本案作立體多目標使用規定，容積率不得大於660%，且公共停車位不予計入容積，其中供商業使用應小於1/2，供產業使用應大於1/2，供公眾使用之停車空間設置於接近地面層，不受「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關使				1. 文化創意產業發展法第三條所界定之文化創意產業。 2. 依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、體驗、教育、育成、媒合、交流、管理、銷售與服務等有關設施之使用項目。 3. 其他經新北市府核准有助產業發展所需之相關設施。 三、為滿足停一多目標之公共停車需求，本案應至少設置400個公共停車位，餘停車位設置則依新莊副都心土地使用分區管制要點規定辦理。 四、本案作立體多目標使用規定，容積率不得大於660%，且公共停車位不予計入容積，其中供商業使用應小於1/2，供產業使用應大於1/2，供公眾使用之停車空間設置	

原條文內容				公展條文內容				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
			供公眾使用之停車空間設置於接近地面層，不受「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關使用樓地板面積比例及停車空間標準之限制。 五、為提昇新莊副都心之都市意象及增加設計彈性，本案建築物高度規定不作限制規定。				用樓地板面積比例及停車空間標準之限制。 五、為提昇新莊副都心之都市意象及增加設計彈性，本案建築物高度規定不作限制規定。				於接近地面層，不受「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關使用樓地板面積比例及停車空間標準之限制。 五、為提昇新莊副都心之都市意象及增加設計彈性，本案建築物高度規定不作限制規定。	
停車場用地 (停二用地)	-	-	平面使用	停車場用地 (停二用地)	-	-	平面使用		-	-	平面使用	
	60%	660%	一、立體使用。 二、「停二用地」除作停車場及依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作相關使用外，並可為下列使用： 1. 綜合零售業、文教設施及展演設施、娛樂及遊憩設施。 2. 多目標使用不受「使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一」及「作餐飲服務、商場、超級市場、旅館使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍」之限制。		60%	660%	一、立體使用。 二、「停二用地」除作停車場及依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作相關使用外，並可為下列使用： 1. 綜合零售業、文教設施及展演設施、娛樂及遊憩設施。 2. 多目標使用不受「使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一」及「作餐飲服務、商場、超級市場、旅館使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍」之限制。 3. 其他經新北市府核准有助		60%	660%	一、立體使用。 二、「停二用地」除作停車場及依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作相關使用外，並可為下列使用： 1. 綜合零售業、文教設施及展演設施、娛樂及遊憩設施。 2. 多目標使用不受「使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一」及「作餐飲服務、商場、超級市場、旅館使用時，其停車空間，不得少於建	

原條文內容				公展條文內容				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
			用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍」之限制。 3. 其他經新北市政府核准有助商業發展所需之相關設施。 三、立體多目標使用應維持停車場用地之停車機能，並提供400個以上公共停車位，供公眾使用之停車空間應設置於接近地面層，地面層並留設公共自行車設置空間；另本基地應設置之法定停車位得折減25%。 四、容積率不得大於660%。 五、法定空地透水面積應大於60%，滯洪面積可透過設計手法完成。				商業發展所需之相關設施。 三、立體多目標使用應維持停車場用地之停車機能，並提供400個以上公共停車位，供公眾使用之停車空間應設置於接近地面層，地面層並留設公共自行車設置空間；另本基地應設置之法定停車位得折減25%。 四、容積率不得大於660%。 五、法定空地透水面積應大於60%，滯洪面積可透過設計手法完成。				築技術規則所定標準之二倍」之限制。 3. 其他經新北市政府核准有助商業發展所需之相關設施。 三、立體多目標使用應維持停車場用地之停車機能，並提供400個以上公共停車位，供公眾使用之停車空間應設置於接近地面層，地面層並留設公共自行車設置空間；另本基地應設置之法定停車位得折減25%。 四、容積率不得大於660%。 五、法定空地透水面積應大於60%，滯洪面積可透過設計手法完成。	
停車場用地兼供電影文化中心使用	-	-	平面使用	停車場用地兼供電影文化中心使用	-	-	平面使用	停車場用地兼供電影文化中心使用	-	-	平面使用	
	80%	-	一、立體使用。 二、得供電影文化中心及其相關設施使用。		80%	-	一、立體使用。 二、得供電影文化中心及其相關設施使用。		80%	-	一、立體使用。 二、得供電影文化中心及其相關設施使用。	
公園兼兒童遊樂場(供電影文化中心使用)用地	25%	45%	一、立體使用。 二、得供電影文化中心及其相關設施使用。	公園兼兒童遊樂場(供電影文化中心使用)用地	25%	45%	一、立體使用。 二、得供電影文化中心及其相關設施使用。	公園兼兒童遊樂場(供電影文化中心使用)用地	25%	45%	一、立體使用。 二、得供電影文化中心及其相關設施使用。	
捷運系統用地(捷24)	70%	140%	主要係供捷運場站、路線及其附屬設施(含變電站、轉乘設施)等使用，亦得供餐飲業、休閒娛樂									

原條文內容				公展條文內容				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	
影文化中心使用)用地			心及其相關設施使用。				業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室等及經大眾捷運系統主管機關許可之使用項目。	捷運系統用地(捷 24)	70%	140%	主要係供捷運場站、路線及其附屬設施(含變電站、轉乘設施)等使用，亦得供餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室等及經大眾捷運系統主管機關許可之使用項目。		
捷運系統用地(捷 24)	70%	140%	主要係供捷運場站、路線及其附屬設施(含變電站、轉乘設施)等使用，亦得供餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室等及經大眾捷運系統主管機關許可之使用項目。	公園兼兒童遊樂場用地	不予規定								
				綠地用地	不予規定			修正後變更理由： 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，爰除施行細則已規定之公共設施用地予以刪除外，其餘保留。 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。另配合新莊都市計畫學校用地名稱統一為國中小用地。 4. 停車場用地皆已另以停一、停二、停影用地規定另訂之，爰刪除原建築物高度管制規定。 5. 除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。					
				溝渠用地	不予規定								
				道路用地	不予規定								
				機關用地	不予規定								
				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，爰除施行細則已規定之公共設施用地予以刪除外，其餘保留。 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。另配合新莊都市計畫學校用地名稱統一為國中小用地。 4. 停車場用地皆已另以停一、停二、停影用地規定另訂之，爰刪除原建築物高度管制規定。 5. 除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。									
第六點 一、本計畫區內第一、二種商業區四樓以上得供住宅使用，惟供住宅使用樓地板面積不				第四點 一、本計畫區內第一、二種商業區四樓以上得供住宅使用，惟供住宅使用樓地板面積不得大於50%。				依公展條文照案通過。				依市都委會專案小組	

原條文內容	公展條文內容	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
得大於 50%。 二、本計畫區內第一、二種商業區供住宅使用之樓地板面積，不得計入本要點各項容積獎勵之基準容積計算。	二、本計畫區內第一、二種商業區供住宅使用之樓地板面積，不得計入本要點各項容積獎勵之基準容積計算。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。		初步建議意見通過。
第七點 本計畫區內第一種住宅區及第二種住宅區建築基地符合第一項各款規定者得從事第二項各款之使用。 建築基地符合左列各款規定者得從事第二項各款之使用。 一、建築基地最小面積：2,500平方公尺。 1. 面臨15公尺以上都市計畫道路，臨接長度至少30公尺。 2. 依建築技術規則規定加倍附設停車空間。 3. 建築物外牆線與建築基地側面境界線之最小水平距離：6公尺。 4. 建築物外牆線與建築基地背面境界線之最小水平距離：8公尺。 二、建築基地符合第一項各款規定者得從事下列各款之使用。 1. 健康休閒設施。 2. 健身俱樂部(含水中及陸上健身設施，不含保齡球館)。 3. 瘦身美容中心。 4. 醫療診所及設施。 5. 有線電視播放場所。	第五點 本計畫區內第一種住宅區及第二種住宅區建築基地符合第一項各款規定者得從事第二項各款之使用。 建築基地符合左列各款規定者得從事第二項各款之使用。 一、建築基地最小面積：2,500平方公尺。 1. 面臨15公尺以上都市計畫道路，臨接長度至少30公尺。 2. 依建築技術規則規定加倍附設停車空間。 3. 建築物外牆線與建築基地側面境界線之最小水平距離：6公尺。 4. 建築物外牆線與建築基地背面境界線之最小水平距離：8公尺。 二、建築基地符合第一項各款規定者得從事下列各款之使用。 1. 健康休閒設施。 2. 健身俱樂部(含水中及陸上健身設施，不含保齡球館)。 3. 瘦身美容中心。 4. 醫療診所及設施。 5. 有線電視播放場所。	變更理由文字酌修。 條文： 第五點 本計畫區內第一種住宅區及第二種住宅區建築基地符合第一項各款規定者得從事第二項各款之使用。 建築基地符合左列各款規定者得從事第二項各款之使用。 一、建築基地最小面積：2,500平方公尺。 1. 面臨15公尺以上都市計畫道路，臨接長度至少30公尺。 2. 依建築技術規則規定加倍附設停車空間。 3. 建築物外牆線與建築基地側面境界線之最小水平距離：6公尺。 4. 建築物外牆線與建築基地背面境界線之最小水平距離：8公尺。 二、建築基地符合第一項各款規定者得從事下列各款之使用。 1. 健康休閒設施。 2. 健身俱樂部(含水中及陸上健身設施，不含保齡球館)。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文內容	公展條文內容	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
6. 大型展售中心、會展中心。 7. 其他經本府核定發展之策略性產業。 8. 符合都市計畫法台灣省施行細則第十六條規定之大型商場(店)及飲食店。	6. 大型展售中心、會展中心。 7. 其他經本府核定發展之策略性產業。 8. 符合 <u>施行細則第15條</u> 規定之大型商場(店)及飲食店。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。	3. 瘦身美容中心。 4. 醫療診所及設施。 5. 有線電視播放場所。 6. 大型展售中心、會展中心。 7. 其他經本府核定發展之策略性產業。 8. 符合 <u>施行細則第15條</u> 規定之大型商場(店)及飲食店。 修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. <u>依目前法令規定修正內容。</u>	
第八點 本計畫區內第一種商業區與第二種商業區各建築基地之最小開發規模為1000平方公尺。然因市地重劃配地未達前述最小開發規模之建築基地，且與鄰地整合協調後仍無法符合開發規模規定者，經都市設計審議委員審議通過，不受本規定之限制。	第六點 本計畫區內第一種商業區與第二種商業區各建築基地之最小開發規模為1000平方公尺。然因市地重劃配地未達前述最小開發規模之建築基地，且與鄰地整合協調後仍無法符合開發規模規定者，經都市設計審議委員審議通過 <u>(以下簡稱都設會)</u> ，不受本規定之限制。 變更理由： 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，以下本要點涉及都設會修正理由不再贅述。 3. 其餘維持原計畫。	條文及變更理由文字酌修。 修正後條文： 第六點 本計畫區內第一種商業區與第二種商業區各建築基地之最小開發規模為1000平方公尺。然因市地重劃配地未達前述最小開發規模之建築基地，且與鄰地整合協調後仍無法符合開發規模規定者，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)審議通過者，得依其決議辦理。</u> 修正後變更理由： 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	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文內容	公展條文內容	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
		本要點中簡稱為「都設會」，予以修正本條文，以下本要點涉及都設會修正理由不再贅述。 3. 其餘維持原計畫。	
第九點 本計畫區內土地因原屬滯洪區，地質鬆軟未經壓實沉陷，故區內建築基地於申請建造執照時須附有依法登記執業之應用地質技師或相關有權簽證執業技師簽證之地質鑽探實驗分析報告書(含實際設計基礎承载力分析及土壤液化分析)，鑽探深度不得小於地下基礎結構底部以下10公尺；另有關結構設計圖說須經學術機關或專業單位審查通過後始得發照建築。	第七點 本計畫區內土地因原屬滯洪區，地質鬆軟未經壓實沉陷，故區內建築基地於申請建造執照時須附有依法登記執業之應用地質技師或相關有權簽證執業技師簽證之地質鑽探實驗分析報告書(含實際設計基礎承载力分析及土壤液化分析)，鑽探深度不得小於地下基礎結構底部以下10公尺；另有關結構設計圖說須經學術機關或專業單位審查通過後始得發照建築。 理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。	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。
第三章 都市設計獎勵事項	刪除。 理由： 依全市土管通案性規定配合修訂。	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。
第十點 本計畫區內除更新地區獎勵規定以外，各建築基地依各種容積獎勵後之開發總值，不得超過基準容積率之1.5倍，計畫區內更新地區申請更新獎勵容積部份則依都市更新相關條文規定辦理。 本計畫區內除 A2、A4、A17、A18 、A19 等街	第八點 本計畫區內除 A2、A4、A17、A18 、A19 等街廓經道路劃設 10 公尺部份得為容積移轉送出基地外並可以本計畫區為接受基地外，其他街廓一律不適用容積移轉相關規定。 本計畫區 A2、A4、A17、A18、A19 等街廓臨中	本條文暫予保留，作業單位將就人民陳情意見再行召開工作小組研議，中原路退縮規定於土管通檢第二階段續行審議。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文內容	公展條文內容	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
廓經道路劃設 10 公尺部份得為容積移轉送出基地並以本計畫區為接受基地外，其他街廓一律不適用容積移轉相關規定。 ※依95年8月3日都委會決議： 本土管第十點第二項內容涉及更新區相關規定部分暫予保留並依下列決議修正： 一、案內有關更新區中原路退縮10公尺人民陳情部份，俟作業單位綜整地方議員、代表意見，研提可行方案後，向更新區里民說明，並續提會審議。 二、另A2、A4、A17等街廓臨中原路退縮10公尺土地之執行方案，除更新區(A18、A19街廓)外，該退縮空地得以原基準容積1.2倍計獎勵容積移出並依都市計畫容積移轉實施辦法辦理，本計畫區得依前述內容作為接受基地，該移出基地後續並無償捐贈給台北縣政府，供道路使用。	原路退縮 10 公尺土地，該退縮空地得以原基準容積 1.2 倍計獎勵容積移出並依都市計畫容積移轉實施辦法辦理，本計畫區得依前述內容作為接受基地，該移出基地後續並無償捐贈給新北市政府，供道路使用。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 本計畫區內中原路寬度以新莊區中華路3段為界(3號道路)，以東至思源路路段已開闢計畫道路為25公尺，以西至特2號道路路段之整體開發區A2、A4、A17等街廓臨中原路申請建築時均依計畫道路15公尺再退縮10公尺供道路使用，以形成25公尺道路系統(附圖一)。鑒於規劃原意及考量中原路整體區域交通系統維持計畫道路寬度一致性，故本次續依95年8月3日都委會決議辦理，檢討土管條文內容，避免執行疑義。 3. 為維持中原路計畫道路寬度一致，以利後續開闢使用，A2、A4、A17、A18、A19等街廓臨中原路退縮10公尺土地供道路使用，下方不得開挖且應淨空，以符實需。		
第十一點 一、為創造本計畫區之媒體產業服務機能，於A1、A2、A3、A4、A5、A6等街廓範圍申請建築者符合下列並達二分之一以上使用且第一、二種商業區申請獎勵容積最小建築基地面積須達1500、2000平方公尺以	刪除。 變更理由： 本計畫建築基地於區段徵收或市地重劃已於99年土地點交完成，已逾越5年期限，不適用該獎勵規定。	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。

原條文內容	公展條文內容	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										
上，經臺北縣政府都市設計審議委員會審查通過者得依下表時程獎勵增加興建樓地板面積。 1. 媒體製作場所。 2. 廣播電台、電視台。 3. 有線電視播放場所。 4. 報社、雜誌社。 5. 錄影棚、錄影帶剪接與製作場所及相關設施。 6. 文化事業及文化媒體相關產業。 7. 其他經本府核定發展之策略性產業。 <table><tr><td>申請建造執照期限</td><td>增加興建樓地板面積</td></tr><tr><td>三年以內</td><td>基地面積×基準容積率×5%</td></tr><tr><td>四年以內</td><td>基地面積×基準容積率×3%</td></tr><tr><td>五年以內</td><td>基地面積×基準容積率×1%</td></tr><tr><td colspan="2">時程起算依建築基地於區段徵收或市地重劃地籍整理作業完成土地點交之日起算至申請建造執照止，且依本府核發建造執照內容及期限申領建築使用執照者。</td></tr></table>	申請建造執照期限	增加興建樓地板面積	三年以內	基地面積×基準容積率×5%	四年以內	基地面積×基準容積率×3%	五年以內	基地面積×基準容積率×1%	時程起算依建築基地於區段徵收或市地重劃地籍整理作業完成土地點交之日起算至申請建造執照止，且依本府核發建造執照內容及期限申領建築使用執照者。				
申請建造執照期限	增加興建樓地板面積												
三年以內	基地面積×基準容積率×5%												
四年以內	基地面積×基準容積率×3%												
五年以內	基地面積×基準容積率×1%												
時程起算依建築基地於區段徵收或市地重劃地籍整理作業完成土地點交之日起算至申請建造執照止，且依本府核發建造執照內容及期限申領建築使用執照者。													
二、前項核發建造執照後，除下列情形外不得變更建造執照內容，否則應以變更建造執照申請時間重新計算增加興建樓地板面積： 1. 變更起造人或其他與設計內容無關之變更。 2. 建造執照前後圖面或圖說內容不一致，且不變更建築物使用項目、外觀、內部公共設施位置與面積。 3. 依第二十三點規定設置空橋，需留設之公共空間。													

原條文內容	公展條文內容	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
4. 依照本府要求配合辦理者。 5. 其他經本府都市設計審議委員會(以下簡稱：都設會)審議通過得不因變更建造執照內容而刪減獎勵興建樓地板面積者。 三、申請展延完工期限者應依照展延後之完工日期扣除原核准完工期限後之日期作為申請建造執照日期之方式，重新計算獎勵興建樓地板面積，若需減少獎勵興建樓地板面積時應辦理變更建造執照。 四、建造執照起造人應自行拆除因變更建造執照內容或展延完工期限而減少獎勵興建樓地板面積，並不得要求任何補償。			
第十二點 為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，並訂定下列獎勵措施： 一、本計畫區開發規模達1500平方公尺之第一種商業區及開發規模達2000平方公尺之第二種商業區建築基地設置公共開放空間，依本要點第十八、十九、二十點規定留設以外再增設部份，得依建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定申請獎勵，然依該章申請之容積獎勵經都市設計審議後以不超過基地面積乘以該基地基準容積率之10%為原則。 二、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地基準容積率之20%為限。	第九點 本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第48條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： (一)綠建築：依施行細則第48條申請綠建築獎勵，且依施行細則第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。 (二)智慧建築：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。 (三)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：	依全市通案性土管規定修正條文與變更理由。 修正後條文： 第九點 本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第48條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： 一、建築物依施行細則第48條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。 二、住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵： 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：給予基準容積2%之容積獎勵。 (2) 第二級：給予基準容積1%之容積獎勵。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文內容	公展條文內容	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. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心等供公眾使用；其集中留設之面積在300平方公尺以上並提具維護管理方案由本縣都市設計委員會審查及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，經交通主管機關核准者。	1. <u>取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積3%之容積獎勵。</u> 2. <u>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> (1) <u>第一級：基準容積2%。</u> (2) <u>第二級：基準容積1%。</u> <u>前目各次容積獎勵項目不得重複申請。</u> (四) <u>商業發展：</u> <u>本計畫區開發規模達1500m²之第一種商業區及開發規模達2000m²之第二種商業區建築基地設置公共開放空間，依本要點第十三、十四、十五點規定留設以外再增設部份，得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定申請獎勵，然依該章申請之容積獎勵經新北市都市設計及土地使用許可審議會(以下簡稱都設會)審議後以不超過基地面積乘以該基地基準容積率10%為原則。</u> <u>若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。</u> 變更理由： 1. 點次調整。 2. 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	三、<u>本計畫區開發規模達1500m²之第一種商業區及開發規模達2000m²之第二種商業區建築基地設置公共開放空間，依本要點第十四、十五、十六點規定留設以外再增設部份，得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定申請獎勵，然依該章申請之容積獎勵經都設會審議後以不超過基地面積乘以該基地基準容積率10%為原則。</u> 四、<u>建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地基準容積率之20%為限：建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</u> <u>申請前開第一項第一、二款容積獎勵或須依施行細則第46條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。</u> 修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. 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。 3. <u>依據施行細則第48條規定，明訂本計畫區得申請綠建築及智慧建築容積獎勵。市府業於107年4月20日新北府城審字第</u>	

原條文內容	公展條文內容	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
	第3項規定辦理。 3. 依據施行細則第48條規定，明訂本計畫區得申請綠建築及智慧建築容積獎勵。 4. 另依據施行細則第46條規定應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及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，爰增加義務性取得綠建築相關規定。 5. 現行條文僅商業區適用開放空間獎勵。	<u>1070713848號公告新北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。</u> 4. <u>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。</u> 5. <u>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應與本府簽訂協議書。</u> 6. 現行條文僅商業區適用開放空間獎勵。 7. <u>現行條文訂有空橋設置相關規定，爰建議維持空橋獎勵規定。</u> 8. <u>配合都審精簡僅規定開放空間獎勵上限，刪除應都審規定。</u> 9. <u>本案開放空間上限為基準容積10%，爰依全市通案性土管規定無須提撥經費，爰刪除無必要之規定。</u>	
-	-	依照全市通案性條文修訂。 修正後條文： <u>第十點</u> <u>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</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文內容	公展條文內容	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
		設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： <u>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。</u> <u>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。</u> <u>二、興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</u> <u>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。</u> <u>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。</u> <u>修正後變更理由：</u> <u>1. 依照通案性條文修訂，新增容積加給及公益性設施折繳代金計算方式。</u> <u>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。</u> <u>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評估暫無相關公共服務之需求，亦可改繳納</u>	

原條文內容	公展條文內容	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																								
		<u>代金方式，其代金由市府統籌運用，以提供公共服務使用。</u>																									
第十三點 為鼓勵本計畫區內土地大面積開發建設，特訂定下列獎勵措施： 一、本計畫區內各使用分區內之建築基地達下表規定進行開發者，得依第二項規定增加興建樓地板面積：	第十點 為鼓勵本計畫區內土地大面積開發建設，特訂定下列獎勵措施： 一、本計畫區內各使用分區內之建築基地達下表規定進行開發者，得依第二項規定增加興建樓地板面積：	點次調整。 修正後條文： 第十一點 為鼓勵本計畫區內土地大面積開發建設，特訂定下列獎勵措施： 一、本計畫區內各使用分區內之建築基地達下表規定進行開發者，得依第二項規定增加興建樓地板面積：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。																								
<table><tr><th>使用分區</th><th>最小建築開發規模</th></tr><tr><td>第一種商業區</td><td>3000 平方公尺</td></tr><tr><td>第二種商業區</td><td>4000 平方公尺(街廓編號B16 之最小建築開發規模為 2,500 平方公尺)</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>2500 平方公尺</td></tr></table>	使用分區	最小建築開發規模		第一種商業區	3000 平方公尺	第二種商業區	4000 平方公尺(街廓編號B16 之最小建築開發規模為 2,500 平方公尺)	第二種住宅區	2500 平方公尺	<table><tr><th>使用分區</th><th>最小建築開發規模</th></tr><tr><td>第一種商業區</td><td>3000 平方公尺</td></tr><tr><td>第二種商業區</td><td>4000 平方公尺(街廓編號B16 之最小建築開發規模為 2500 平方公尺)</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>2500 平方公尺</td></tr></table>	使用分區	最小建築開發規模	第一種商業區	3000 平方公尺	第二種商業區	4000 平方公尺(街廓編號B16 之最小建築開發規模為 2500 平方公尺)	第二種住宅區	2500 平方公尺	<table><tr><th>使用分區</th><th>最小建築開發規模</th></tr><tr><td>第一種商業區</td><td>3000 平方公尺</td></tr><tr><td>第二種商業區</td><td>4000 平方公尺(街廓編號B16 之最小建築開發規模為 2500 平方公尺)</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>2500 平方公尺</td></tr></table>	使用分區	最小建築開發規模	第一種商業區	3000 平方公尺	第二種商業區	4000 平方公尺(街廓編號B16 之最小建築開發規模為 2500 平方公尺)	第二種住宅區	2500 平方公尺
使用分區	最小建築開發規模																										
第一種商業區	3000 平方公尺																										
第二種商業區	4000 平方公尺(街廓編號B16 之最小建築開發規模為 2,500 平方公尺)																										
第二種住宅區	2500 平方公尺																										
使用分區	最小建築開發規模																										
第一種商業區	3000 平方公尺																										
第二種商業區	4000 平方公尺(街廓編號B16 之最小建築開發規模為 2500 平方公尺)																										
第二種住宅區	2500 平方公尺																										
使用分區	最小建築開發規模																										
第一種商業區	3000 平方公尺																										
第二種商業區	4000 平方公尺(街廓編號B16 之最小建築開發規模為 2500 平方公尺)																										
第二種住宅區	2500 平方公尺																										
二、建築基地開發規模符合前項規定者，得依下列面前道路寬度分別獎勵之：	二、建築基地開發規模符合前項規定者，得依下列面前道路寬度分別獎勵之：	二、建築基地開發規模符合前項規定者，得依下列面前道路寬度分別獎勵之：																									
<table><tr><th>面前道路寬度</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>30 公尺以上(含 30 公尺者)</td><td>基地面積×基準容積率×10 %</td></tr><tr><td>20 公尺以上(未達 30 公尺者)</td><td>基地面積×基準容積率×7.5%</td></tr><tr><td>未達 20 公尺者</td><td>基地面積×基準容積率×5%</td></tr></table>	面前道路寬度	增加興建樓地板面積	30 公尺以上(含 30 公尺者)	基地面積×基準容積率×10 %	20 公尺以上(未達 30 公尺者)	基地面積×基準容積率×7.5%	未達 20 公尺者	基地面積×基準容積率×5%	<table><tr><th>面前道路寬度</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>30 公尺以上(含 30 公尺者)</td><td>基地面積×基準容積率×10 %</td></tr><tr><td>20 公尺以上(未達 30 公尺者)</td><td>基地面積×基準容積率×7.5%</td></tr><tr><td>未達 20 公尺者</td><td>基地面積×基準容積率×5%</td></tr></table>	面前道路寬度	增加興建樓地板面積	30 公尺以上(含 30 公尺者)	基地面積×基準容積率×10 %	20 公尺以上(未達 30 公尺者)	基地面積×基準容積率×7.5%	未達 20 公尺者	基地面積×基準容積率×5%	<table><tr><th>面前道路寬度</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>30 公尺以上(含 30 公尺者)</td><td>基地面積×基準容積率×10 %</td></tr><tr><td>20 公尺以上(未達 30 公尺者)</td><td>基地面積×基準容積率×7.5%</td></tr><tr><td>未達 20 公尺者</td><td>基地面積×基準容積率×5%</td></tr></table>	面前道路寬度	增加興建樓地板面積	30 公尺以上(含 30 公尺者)	基地面積×基準容積率×10 %	20 公尺以上(未達 30 公尺者)	基地面積×基準容積率×7.5%	未達 20 公尺者	基地面積×基準容積率×5%	
面前道路寬度	增加興建樓地板面積																										
30 公尺以上(含 30 公尺者)	基地面積×基準容積率×10 %																										
20 公尺以上(未達 30 公尺者)	基地面積×基準容積率×7.5%																										
未達 20 公尺者	基地面積×基準容積率×5%																										
面前道路寬度	增加興建樓地板面積																										
30 公尺以上(含 30 公尺者)	基地面積×基準容積率×10 %																										
20 公尺以上(未達 30 公尺者)	基地面積×基準容積率×7.5%																										
未達 20 公尺者	基地面積×基準容積率×5%																										
面前道路寬度	增加興建樓地板面積																										
30 公尺以上(含 30 公尺者)	基地面積×基準容積率×10 %																										
20 公尺以上(未達 30 公尺者)	基地面積×基準容積率×7.5%																										
未達 20 公尺者	基地面積×基準容積率×5%																										
三、依本條文申請容積獎勵者，除依本要點第十八、十九、二十點相關規定留設公共開放空間外，其餘法定空地 50%以上亦應配合建築基地整體設計公共開放空間供公眾使用。	三、依本條文申請容積獎勵者，除依本要點第十三、十四、十五點相關規定留設公共開放空間外，其餘法定空地 50%以上亦應配合建築基地整體設計公共開放空間供公眾使用。	三、依本條文申請容積獎勵者，除依本要點第十四、十五、十六點相關規定留設公共開放空間外，其餘法定空地 50%以上亦應配合建築基地整體設計公共開放空間供公眾使用。																									
	變更理由： 1. 點次調整。																										

原條文內容	公展條文內容	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. 維持原計畫。	修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。	
第十四點 開發前建築基地綠美化獎勵 一、建築基地於土地點交之日起算一年內進行建築基地全基地簡易綠美化，持續維護至開工前者，得由都市設計審議委員會核定容積獎勵值，其上限商業區為原容積0.7%，住宅區為原容積1%。 二、申請開發前建築基地綠美化獎勵之相關申請及認定辦法、管理維護辦法及罰責規定，由本府城鄉局另訂之。	第十一點 開發前建築基地綠美化獎勵 一、建築基地於土地點交之日起算一年內進行建築基地全基地簡易綠美化，持續維護至開工前者，得由都設會核定容積獎勵值，其上限商業區為原容積0.7%，住宅區為原容積1%。 二、申請開發前建築基地綠美化獎勵之相關申請及認定辦法、管理維護辦法及罰責規定，由 <u>新北市政府</u> 另訂之。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 條文內容涉及原「臺北縣」文字，配合改制升格為「新北市」，其餘維持原計畫。	點次調整。 修正後條文： 第十二點 開發前建築基地綠美化獎勵 一、建築基地於土地點交之日起算一年內進行建築基地全基地簡易綠美化，持續維護至開工前者，得由都設會核定容積獎勵值，其上限商業區為原容積0.7%，住宅區為原容積1%。 二、申請開發前建築基地綠美化獎勵之相關申請及認定辦法、管理維護辦法及罰責規定，由新北市政府另訂之。 修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. 條文內容涉及原「臺北縣」文字，配合改制升格為「新北市」，其餘維持原計畫。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
第四章 都市設計管制事項	刪除。 變更理由： 依全市土管通案性規定配合修正。	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。
第十五點 為創造本計畫區整體都市意象，提昇良好之生	刪除。 理由：	依公展條文照案通過。	依市都委會專

原條文內容	公展條文內容	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
活環境品質，訂定本計畫區都市設計管制事項。	依全市土管通案性規定配合修正。		案小組初步建議意見通過。
第十六點 本計畫區內各建築基地與公共設施用地開發，應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照；變更建造執照時亦同。	刪除。 變更理由： 回歸施行細則規定。	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。
第十七點 本計畫區內各土地或建築基地應依下列規定附設停車空間，且不適用臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點之相關獎勵規定。停車空間並不得移作他種用途或被佔用。 一、第一種住宅區(都市更新地區)：除依「建築技術規則」相關規定設置停車空間外，亦應設置同等數量之機車停車位。 二、其他使用或分區：依附表一規定留設停車空間。	第十二點 本計畫區內各土地或建築基地應依下列規定附設停車空間。 <u>停車空間並不得移作他種用途。</u> 一、第一種住宅區(都市更新地區)：除依「建築技術規則」相關規定設置停車空間外，亦應設置同等數量之機車停車位。 二、其他使用或分區：依附表1規定留設停車空間。 三、 <u>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，得以設置4公尺設置，經都設會同意者，不在此限(附圖1)。</u> 變更理由： 1. 點次調整。 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	依目前法令規定修正條文。 修正後條文： 第十三點 <u>汽機車停車位設置應依施行細則第42條、「建築技術規則」規定辦理外，並應依下列規定辦理，且停車空間不得作他種用途使用：</u> 一、第一種住宅區(都市更新地區)：除依「建築技術規則」相關規定設置停車空間外，亦應設置同等數量之機車停車位。 二、其他使用或分區：依附表1規定留設停車空間。 三、 <u>汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍應留設至少6公尺平地緩衝空間，但停車位總數量在50部以下者，其平地緩衝空間得減為4公尺，建築基地如情況特殊經都設會審議通過者，得依其決議辦理(附圖1)。</u>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文內容			公展條文內容			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月1日廢止生效，故予以刪除。 3. 考量車道出入口應預留汽車得以暫時停等之緩衝空間及人行車行安全，增加緩衝空間平台規定。			修正後變更理由： 1. 點次調整。 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。 3. 考量車道出入口應預留汽車得以暫時停等之緩衝空間及人行車行安全，增加緩衝空間平台規定。			
第十八點 本計畫區內建築基地退縮建築留設帶狀開放空間應依下列規定辦理： 一、本計畫區內之建築基地應臨計畫道路退縮留設帶狀式公共開放空間，其退縮之最小寬度如附圖一所示，設計原則如下：			第十三點 各種使用分區及公共設施用地，應依下表、附圖2~7及下列規定指定退縮留設開放空間，前述開放空間得計入法定空地，不得設置圍牆並應開放公眾使用。倘未能依下列規定辦理者，敘明理由及檢送相關圖說經都設會審議通過者從其規定：			修正條文文字與變更理由文字酌修；另涉及中原路退縮規定暫予保留，作業單位將就人民陳情意見再行召開工作小組研議，於土管通檢第二階段續行審議。 修正後條文： 第十四點 各土地使用分區及公共設施用地，應依下表、附圖2~7指定退縮留設開放空間，前述開放空間得計入法定空地，不得設置圍牆並應開放公眾使用。倘未能依下列規定辦理者，敘明理由及檢送相關圖說經都設會審議通過者從其規定：			依市都委會專案小組初步建議意見通過。
區位	退縮帶寬度	設計原則	區位	退縮帶寬度	設計原則	區位	退縮帶寬度	設計原則	
臨中山路/思源路及特二號道路	10 公尺	自最小退縮線向道路側4.5 公尺範圍內應設置人行通道，供人行與自行車通行使用。 其餘部分應採緩衝綠地設計方式，栽植大型常綠喬木以提供與高架道路之適當緩衝，栽植樹種以優先採用縣樹為原則。	臨中山路/思源路及特二號道路	10 公尺	詳附圖 3	臨中山路/思源路及特二號道路	10 公尺	詳附圖 3	
臨一/二/三號及溝渠用地旁道路(8 公尺)	5 公尺	退縮範圍內應至少設置 3 公尺之人行通道，供人行與自行車通行使用。 其餘部分應加強綠化，配合人行通道提供林蔭環境。	臨一/二/三號及溝渠用地旁道路(8 公尺)	5 公尺	詳附圖 4	臨一/二/三號及溝渠用地旁道路(8 公尺)	5 公尺	詳附圖 4	
A2/A4/A17/A18/A19	10 公尺	自最小退縮線向道路側	A2/A4/A17/A18/A19 街廓臨中原路部份街廓臨中原路部份	10 公尺	詳附圖 3	A2/A4/A17/A18/A19 街廓臨中原路部份街廓臨中原路部份	10 公尺	詳附圖 3	
			臨四號/六號/七號道路	4 公尺	詳附圖 5	臨四號/六號/七號道路	4 公尺	詳附圖 5	
			臨上述指定以外計畫道路	2 公尺	詳附圖 6				
			一、公園及停車場用地之退縮部分應與用地內之人行道及綠化系統合併設計與闢建。 二、為塑造全區主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號、三號、七號道路之建築基地，應沿前述退縮留設公共開放空間之退						

原條文內容			公展條文內容	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
街廓臨中原路部份		4.5 公尺範圍內應設置人行通道，供人行與自行車通行使用。 其餘部分應採緩衝綠地設計方式，栽植大型常綠喬木以提供與高架道路之適當緩衝，栽植樹種以優先採用縣樹為原則。	縮最小寬度配置建築牆面，且其配置長度與基地鄰接該道路長度比值應達70%以上。 三、臨七號道路之建築基地應依 <u>新北市騎樓</u> 設置相關規定設置騎樓。 四、 <u>為活絡沿街商業活動、塑造主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號道路基地，依本點第一項留設5公尺退縮後，應沿退縮帶設置5公尺寬頂蓋型沿街道式開放空間。(附圖7)</u>	臨上述指定以外計畫道路 2 公尺 詳附圖 6 一、公園及停車場用地之退縮部分應與用地內之人行道及綠化系統合併設計與闢建。 二、為塑造全區主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號、三號、七號道路之建築基地，應沿前述退縮留設公共開放空間之退縮最小寬度配置建築牆面，且其配置長度與基地鄰接該道路長度比值應達70%以上。 三、臨七號道路之建築基地應依新北市騎樓設置相關規定設置騎樓。 四、前項更新區範圍規定10公尺之退縮應於更新時再予以退縮。 五、前項計畫區內A2、A4、A17、A18、A19等街廓經退縮十公尺部份得以容積移轉方式補償，並依「都市計畫容積移轉實施辦法」核算送出基地容積之1.2倍補償。 ※依95年8月3日都委會決議： 本土管第十八點A18、A19街廓臨中原路部分內容涉及更新區相關規定部分暫予保留並依下列決議修正： 一、案內有關更新區中原路退縮10公尺人民陳情部分，俟作業單位綜整地方議員、代表意見，研提可行方案後，向更新區里民說明，並續提會審議。 二、另A2、A4、A17等街廓臨中原路退縮10公尺土地之執行方案，除更新區(A18、A19街廓)外，該退縮空地得以原基準容積1.2倍計獎勵容積移出並	
臨四號/六號/七號道路	4 公尺	退縮範圍內應至少設置3公尺之人行通道，供人行與自行車通行使用。 其餘部分應加強綠化，配合人行通道提供林蔭環境。			
臨上述指定以外計畫道路	2 公尺	退縮部分應全部提供作為人行通廊使用，不得設置任何阻礙通行之設施物。	變更理由： 1. 點次調整。 2. 本點第七款內容涉及A2、A4、A17、A18、A19等街廓臨中原路退縮10公尺部分之規定，已於本要點第十點敘明，避免相同內容重覆規定說明，爰將本點第七款內容予以刪除。 3. 統整(1)土管要求、(2)審議要點，及(3)已審議案件全街廓規劃，增訂斷面圖例以供執行。 4. 退縮帶寬度10公尺部分，為此計畫區邊界線並依據已審議案件全街廓規劃，故以2公尺植栽帶+3公尺自行車道+2公尺植栽帶+3公尺人行通道、以人行道、自行車道分道設置以提供與高架道路之適當緩衝。 5. 退縮帶寬度5公尺部分，由於土管已要求3公尺之人行通道，故為1.5植栽帶+3公尺人行通道置。		
二、依本規定留設之帶狀開放空間得計入法定空地及開放空間計算，但不得依建築技術規則第十五章申請建築基地綜合設計獎勵。					
三、公園及停車場用地之退縮部分應與用地內之人行道及綠化系統合併設計與闢建。					
四、為塑造全區主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號、三號、七號道路之建築基地，應沿前述退縮留設帶狀式公共開放空間之退縮最小寬度配置建築牆面，且其配置長度與基地鄰接該道路長度比值應達70%以上。					
五、臨七號道路之建築基地應依臺北縣騎樓設置相關規定設置騎樓。					
六、前項更新區範圍規定10公尺之退縮應於					

原條文內容	公展條文內容	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
更新時再予以退縮。 七、前項計畫區內A2、A4、A17、A18、A19等街廓經退縮十公尺部份得以容積移轉方式補償，並依「都市計畫容積移轉實施辦法」核算送出基地容積之1.2倍補償。 ※依95年8月3日都委會決議： 本土管第十八點A18、A19街廓臨中原路部分內容涉及更新區相關規定部分暫予保留並依下列決議修正： 一、案內有關更新區中原路退縮10公尺人民陳情部分，俟作業單位綜整地方議員、代表意見，研提可行方案後，向更新區里民說明，並續提會審議。 二、另A2、A4、A17等街廓臨中原路退縮10公尺土地之執行方案，除更新區(A18、A19街廓)外，該退縮空地得以原基準容積1.2倍計獎勵容積移出並依都市計畫容積移轉實施辦法辦理，本計畫區得依前述內容作為接受基地，該移出基地後續並無償捐贈給台北縣政府，供道路使用。	6. 退縮帶寬度4公尺部分，考量植栽帶1.5公尺規定及2.5無遮簷人行道定，設置標準。 7. 原新北市新莊區(副都市中心區)都市設計審議要點第6點第3款規定，為考量頂蓋型沿街道式開放空沿續性，故新增此款條文。 8. 另條文內容涉及原「台北縣」文字，配合更新為「新北市」。	依都市計畫容積移轉實施辦法辦理，本計畫區得依前述內容作為接受基地，該移出基地後續並無償捐贈給台北縣政府，供道路使用。 六、為活絡沿街商業活動、塑造主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號道路基地，依本點第一項留設5公尺退縮後，應沿退縮帶設置5公尺寬頂蓋型沿街道式開放空間。(附圖7) 修正後變更理由： 一、<u>文字酌修及點次調整。</u> 二、<u>原規定退縮開放空間不得申請建築基地綜合設計獎勵，與細則規定精神一致，故回歸施行細則規定。</u> 三、本點第六、七款內容涉及中原路退縮規定暫予保留，作業單位將就人民陳情意見再行召開工作小組研議，於土管通檢第二階段續行審議，僅配合點次調整。 四、退縮帶寬度10公尺部分，為此計畫區邊界線並依據已審議案件全街廓規劃，故以2公尺植栽帶+3公尺自行車道+2公尺植栽帶+3公尺人行通道、以人行道、自行車道分道設置以提供與高架道路之適當緩衝。 五、統整(1)土管要求、(2)審議要點，及(3)已審議案件全街廓規劃，增訂斷面圖例以供執行。 六、退縮帶寬度5公尺部分，由於土管已要求3	

原條文內容	公展條文內容	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
		公尺之人行通道，故為1.5植栽帶+3公尺人行通道置。 七、退縮帶寬度4公尺部分，考量植栽帶1.5公尺規定及2.5無遮簷人行道定，設置標準。 八、原新北市新莊區(副都市中心區)都市設計審議要點第6點第3款規定，為考量頂蓋型沿街道式開放空沿續性，故新增此款條文。 九、另條文內容涉及原「台北縣」文字，配合更新為「新北市」。	
第十九點 臨街廓內防災通道指認線之建築基地，應配合進行建築退縮留設防災通道，如附圖二所示： 一、建築基地應沿指認線退縮留設 5 公尺空地，以共同形成 10 公尺之防災通道。 二、停二與公(兒)三用地內應設置延續 A5 街廓內防災通道之人行動線並連接至溝一用地，其形式應配合停車場與公園設計整體規劃。 三、若建築基地跨越防災通道合併開發者，得配合基地整體規劃設置防災通道，但應留設至少 6 公尺之救災車輛出入空間並與相鄰之防災通道相連結，則不受本條第一項之限制。	第十四點 臨街廓內防災通道指認線之建築基地，應配合進行建築退縮留設防災通道，如附圖8所示： 一、建築基地應沿指認線退縮留設 5 公尺空地，以共同形成 10 公尺之防災通道(詳附圖 9)；<u>防災通道兩側以商業空間正面規劃。</u> 二、停二與公(兒)三用地內應設置延續 A5 街廓內防災通道之人行動線並連接至溝一用地，其形式應配合停車場與公園設計整體規劃。 三、若建築基地跨越防災通道合併開發者，得配合基地整體規劃設置防災通道，但應留設至少 6 公尺之救災車輛出入空間並與相鄰之防災通道相連結，則不受本點第一項之限制。 變更理由：	點次調整。 修正後條文： 第十五點 臨街廓內防災通道指認線之建築基地，應配合進行建築退縮留設防災通道，如附圖8所示： 一、建築基地應沿指認線退縮留設 5 公尺空地，以共同形成 10 公尺之防災通道(詳附圖 9)；<u>防災通道兩側以商業空間正面規劃。</u> 二、停二與公(兒)三用地內應設置延續 A5 街廓內防災通道之人行動線並連接至溝一用地，其形式應配合停車場與公園設計整體規劃。 三、若建築基地跨越防災通道合併開發者，得配合基地整體規劃設置防災通道，但應留設至少 6 公尺之救災車輛出入空間並與相鄰之防災通道相連結，則不受本點第一項之限制。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文內容	公展條文內容	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. 點次調整。 2. 原為新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第3點第2款規定，故整合至土管文字中。 3. 第一款補充共同形成10公尺之災斷面圖以供執行，其餘維持原計畫。	變更理由： 1. 點次調整。 2. 原為新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第3點第2款規定，故整合至土管文字中。 3. 第一款補充共同形成10公尺之災斷面圖以供執行，其餘維持原計畫。	
第二十點 建築基地內留設廣場式公共開放空間應依下列規定辦理，其設置區位如附圖三所示： 一、B1 街廓西北角轉角基地(臨中山路與三號道路)與B13街廓東北角(臨中山路與思源路口)轉角基地應於轉角處留設廣場式開放空間，面積以不小於 300 平方公尺為原則。 二、A1 街廓東北角、A3 街廓西北角、A3 街廓東北角轉角基地(臨中山路與四號道路)、A5 街廓西北角轉角基地(臨中山路與四號道路)、B2 街廓東北角轉角基地(臨中山路與六號道路)應於轉角處留設廣場式開放空間，面積以不小於 200 平方公尺為原則。 三、停三、公兒一、A12、B6 用地應於臨七號道路側留設小型廣場，其面積以不小於 50 平方公尺為原則。 四、A4、A17、A19、B9、B12、國中六用地應於臨中原路側留設小型廣場，其面積以不	第十五點 建築基地內留設廣場式公共開放空間應依下列規定辦理，其設置區位如附圖10所示： 一、B1 街廓西北角轉角基地(臨中山路與三號道路)與B13街廓東北角(臨中山路與思源路口)轉角基地應於轉角處留設廣場式開放空間，面積以不小於 300 平方公尺為原則。 二、A1 街廓東北角、A3 街廓西北角、A3 街廓東北角轉角基地(臨中山路與四號道路)、A5 街廓西北角轉角基地(臨中山路與四號道路)、B2 街廓東北角轉角基地(臨中山路與六號道路)應於轉角處留設廣場式開放空間，面積以不小於 200 平方公尺為原則。 三、公兒一、A12、B6 用地應於臨七號道路側留設小型廣場，其面積以不小於 50 平方公尺為原則。 四、A4、A17、A19、B9、B12、國中六用地應於臨中原路側留設小型廣場，其面積以不	點次調整。 修正後條文： 第十六點 建築基地內留設廣場式公共開放空間應依下列規定辦理，其設置區位如附圖10所示： 一、B1 街廓西北角轉角基地(臨中山路與三號道路)與B13街廓東北角(臨中山路與思源路口)轉角基地應於轉角處留設廣場式開放空間，面積以不小於 300 平方公尺為原則。 二、A1 街廓東北角、A3 街廓西北角、A3 街廓東北角轉角基地(臨中山路與四號道路)、A5 街廓西北角轉角基地(臨中山路與四號道路)、B2 街廓東北角轉角基地(臨中山路與六號道路)應於轉角處留設廣場式開放空間，面積以不小於 200 平方公尺為原則。 三、公兒一、A12、B6 用地應於臨七號道路側留設小型廣場，其面積以不小於 50 平方	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文內容	公展條文內容	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
小於 50 平方公尺為原則。 五、建築基地內留設廣場式開放空間應與連接之帶狀開放空間整體設計，步行專用道應完整銜接。 六、廣場式開放空間不得設置頂蓋，喬木植栽數量按總面積至少每滿 64 平方公尺植栽一棵計算之，採用人工地盤者，其喬木植穴寬度不得小於 2 公尺，覆土深度至少 80 公分。 七、廣場式公共開放空間應以透水性鋪面鋪設為原則。	小於 50 平方公尺為原則。 五、建築基地內留設廣場式開放空間應與連接之帶狀開放空間整體設計，步行專用道應完整銜接。 六、廣場式開放空間不得設置頂蓋，喬木植栽數量按總面積至少每滿 64 平方公尺植栽一棵計算之，採用人工地盤者，其喬木植穴寬度不得小於 2 公尺，覆土深度至少 80 公分。 七、廣場式公共開放空間應以透水性鋪面鋪設為原則。 變更理由： 1. 點次調整。 2. (097/02/25)變更新莊都市計畫(含副都市中心地區)(配合中港大排河廊環境改造計畫)案將停三用地變更為公園兼兒童遊樂場用地(整併至公兒二)爰予刪除，其餘維持原計畫。	公尺為原則。 四、A4、A17、A19、B9、B12、國中六用地應於臨中原路側留設小型廣場，其面積以不小於 50 平方公尺為原則。 五、建築基地內留設廣場式開放空間應與連接之帶狀開放空間整體設計，步行專用道應完整銜接。 六、廣場式開放空間不得設置頂蓋，喬木植栽數量按總面積至少每滿 64 平方公尺植栽一棵計算之，採用人工地盤者，其喬木植穴寬度不得小於 2 公尺，覆土深度至少 80 公分。 七、廣場式公共開放空間應以透水性鋪面鋪設為原則。 變更理由： 1. 點次調整。 2. (097/02/25)「變更新莊都市計畫(含副都市中心地區)(配合中港大排河廊環境改造計畫)」案將停三用地變更為公園兼兒童遊樂場用地(整併至公兒二)爰予刪除，其餘維持原計畫。	
第二十一點 本計畫區內各使用分區，其地下室開挖率不得超過建蔽率加法定空地之二分之一。但經本市都設會審議通過者，得不受此限。	刪除。 變更理由： 回歸施行細則規定。	各土地使用分區之法定開挖率回歸施行細則，公共設施用地法定開挖率計畫書未載明予以明訂。 修正後條文：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文內容	公展條文內容	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
		<u>第十七點</u> 本計畫區內各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提經都設會審議通過者，得依決議辦理。 修正後變更理由： 1. <u>點次調整。</u> 2. <u>各土地使用分區之法定開挖率回歸施行細則第37條規定。</u> 3. <u>公共設施用地法定開挖率計畫書未載明予以明訂。</u>	
第二十二點 一、建築物立面應以塊體或線腳表現垂直分割形式，並避免以單一大面積平面量體設計為原則。 二、位於附圖四指認區位之建築基地，應能在建築設計上適當反應其節點與地標意象。 三、A1、A3、A5、B1、B2 街廓臨中山路或特二號道路之建築基地，應將較高樓層配置於臨中山路或特二號道路側，以塑造延中山路高架道路及特二號高架段快速通過之廊道與副都心邊緣意象	刪除。 變更理由： 1. 考量第一項、第二項無法執行，故予以刪除。 2. 第三項考量與臨中山路或特二號道路側提供緩衝空間恐競合，故建議刪除。	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。
第二十三點 空橋(地下聯接通道)設置原則依下列規定辦理：	<u>第十六點</u> 空橋(地下聯接通道)設置原則依下列規定辦理：	點次調整與變更理由文字酌修。 修正後條文：	依市都委會專案小組

原條文內容	公展條文內容	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
一、空橋銜接之兩個街廓包括本計畫區內之第一種商業區、第二種商業區、第一種住宅區、第二種住宅區、停車場用地間及計畫區A3、B2街廓與計畫區北側中正機場及環狀捷運線車站交通用地(連結位置詳附圖五)，空橋位置調整、細部設計方案、施作方式、管理維護計畫授權本縣都市設計委員會詳予審查。 二、空橋(地下聯接通道)銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓(或二樓以上樓層)之室內預留寬度及深度均大於6公尺之公共空間，此公共空間須可通達其所屬街廓一樓建築之主要出入口。 三、空橋銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓(或二樓以上樓層)預留寬度不得小於16公尺，深度不得小於8公尺之戶外平臺。 四、空橋(地下聯接通道)銜接之兩個街廓若是同時開發則由兩街廓共同負擔興建費用；若是先後開發，則後開發之街廓，除依前二項規定應留設室內公共空間或戶外平臺外，並應興建空橋連接兩個街廓留設之公共空間，同時負擔興建費用；若係空橋銜接計畫區內之停車場用地時，除需經本府同意外，興建費用由空橋銜接另一側街廓完全負擔。 五、空橋之淨寬不得小於5公尺，淨高不得小於3公尺，其欄杆扶手不得低於1.2公尺。 六、空橋之結構系統必須與兩街廓之建築分	一、空橋銜接之兩個街廓包括本計畫區內之第一種商業區、第二種商業區、第一種住宅區、第二種住宅區、停車場用地間及計畫區A3、B2街廓與計畫區北側中正機場及環狀捷運線車站交通用地(連結位置詳附圖11)，空橋位置調整、細部設計方案、施作方式、管理維護計畫授權<u>都設會</u>詳予審查。 二、空橋(地下聯接通道)銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓(或二樓以上樓層)之室內預留寬度及深度均大於6公尺之公共空間，此公共空間須可通達其所屬街廓一樓建築之主要出入口。 三、空橋銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓(或二樓以上樓層)預留寬度不得小於16公尺，深度不得小於8公尺之戶外平臺。 四、空橋(地下聯接通道)銜接之兩個街廓若是同時開發則由兩街廓共同負擔興建費用；若是先後開發，則後開發之街廓，除依前二項規定應留設室內公共空間或戶外平臺外，並應興建空橋連接兩個街廓留設之公共空間，同時負擔興建費用；若係空橋銜接計畫區內之停車場用地時，除需經新北市政府同意外，興建費用由空橋銜接另一側街廓完全負擔。 五、空橋之淨寬不得小於5公尺，淨高不得小於3公尺，其欄杆扶手不得低於1.2公尺。 六、空橋之結構系統必須與兩街廓之建築分	第十八點 空橋(地下聯接通道)設置原則依下列規定辦理： 一、空橋銜接之兩個街廓包括本計畫區內之第一種商業區、第二種商業區、第一種住宅區、第二種住宅區、停車場用地間及計畫區A3街廓與計畫區北側<u>桃園</u>機場及環狀捷運線車站交通用地(連結位置詳附圖11)，空橋位置調整、細部設計方案、施作方式、管理維護計畫授權<u>都設會</u>詳予審查。 二、空橋(地下聯接通道)銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓(或二樓以上樓層)之室內預留寬度及深度均大於6公尺之公共空間，此公共空間須可通達其所屬街廓一樓建築之主要出入口。 三、空橋銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓(或二樓以上樓層)預留寬度不得小於16公尺，深度不得小於8公尺之戶外平臺。 四、空橋(地下聯接通道)銜接之兩個街廓若是同時開發則由兩街廓共同負擔興建費用；若是先後開發，則後開發之街廓，除依前二項規定應留設室內公共空間或戶外平臺外，並應興建空橋連接兩個街廓留設之公共空間，同時負擔興建費用；若係空橋銜接計畫區內之停車場用地時，除需經新北市政府同意外，興建費用由空橋銜接另一側街廓完全負擔。	初步建議意見通過。

原條文內容	公展條文內容	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
離，且其離地淨高不得小於5.1公尺。 七、地下聯接通道淨寬不得小於5公尺，淨高不得小於3公尺，牆面不得設置商業廣告及除供行人通道外不得移作他種用途或被佔用。 八、空橋設計及其相關規定，應依台北縣新莊副都市中心都市設計準則內容辦理。	離，且其離地淨高不得小於5.1公尺。 七、地下聯接通道淨寬不得小於5公尺，淨高不得小於3公尺，牆面不得設置商業廣告及除供行人通道外不得移作他種用途或被佔用。 八、空橋設計及其相關規定，應依新北市新莊副都市中心都市設計準則內容辦理。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 條文內容涉及原「臺北縣」文字，配合改制升格為「新北市」，其餘維持原計畫。	五、空橋之淨寬不得小於5公尺，淨高不得小於3公尺，其欄杆扶手不得低於1.2公尺。 六、空橋之結構系統必須與兩街廓之建築分離，且其離地淨高不得小於5.1公尺。 七、地下聯接通道淨寬不得小於5公尺，淨高不得小於3公尺，牆面不得設置商業廣告及除供行人通道外不得移作他種用途或被佔用。 八、空橋設計及其相關規定，應依新北市新莊副都市中心都市設計準則內容辦理。 修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. <u>配合新莊知識產業專用區之空橋連通設置位置往副都心方向取消，爰將原附圖五空橋通往新莊知識產業專用區(五股工業區站)之空橋連通位置取消，條文配合酌修刪除B2街廓，另捷運楓樹腳站配合實際設站名稱調整。</u> 3. 條文內容涉及原「臺北縣」文字，配合改制升格為「新北市」，<u>「中正機場」配合更改為「桃園機場」</u>，其餘維持原計畫。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
第二十四點 建築物總樓地板面積達3000平方公尺以上之建築基地，應設置集中式垃圾處理儲存空間。	第十七點 建築物總樓地板面積達3,000平方公尺以上之建築基地，應設置集中式垃圾處理儲存空間。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。	點次調整。 修正後條文： 第十九點 建築物總樓地板面積達3,000平方公尺以上之建築基地，應設置集中式垃圾處理儲存空間。	

原條文內容	公展條文內容	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										
		變更理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。											
第二十五點 本計畫區內建築基地之機電、空調設備、鐵窗等設施，不得超出建築物外緣設置。	第十八點 本計畫區內建築基地之機電、空調設備、鐵窗等設施，不得超出建築物外緣設置。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。	點次調整。 修正後條文： 第二十點 本計畫區內建築基地之機電、空調設備、鐵窗等設施，不得超出建築物外緣設置。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。										
第二十六點 本計畫之植栽景觀設計應依下列規定辦理： 一、本計畫區內各使用分區及公共設施用地之最小綠化面積，依下表規定辦理：	第十九點 本計畫區內各使用分區及公共設施用地之最小綠化面積，依都市計畫法施行細則第43條規定辦理： 前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺。 公園兼兒童遊樂場用地內人行步道及停車場用地之法定空地(停車場之進出車道除外)應以透水性鋪面為原則，並應配合相鄰開放空間設計，地坪與鄰地順平。 變更理由：	考量本市溪南、溪北地區整體開發地區土地使用分區管制要點文字、圖面一致性，酌予修正條文及變更理由。 修正後條文： 第二十一點 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；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。 公園兼兒童遊樂場用地內人行步道及停車場用地之法定空地(停車場之進出車道除外)應	依市都委會專案小組初步建議意見通過。										
<table><tr><td>使用分區及公共設施用地項目</td><td>最小綠化面積</td></tr><tr><td>第一種住宅區、第二種住宅區、第一種商業區及第二種商業區</td><td>基地法定空地面積×50%</td></tr><tr><td>公園兼兒童遊樂場用地</td><td>基地面積×50%</td></tr><tr><td>綠地</td><td>基地面積×80%</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>基地法定空地面積×50%</td></tr></table>	使用分區及公共設施用地項目	最小綠化面積	第一種住宅區、第二種住宅區、第一種商業區及第二種商業區	基地法定空地面積×50%	公園兼兒童遊樂場用地	基地面積×50%	綠地	基地面積×80%	停車場用地	基地法定空地面積×50%			
使用分區及公共設施用地項目	最小綠化面積												
第一種住宅區、第二種住宅區、第一種商業區及第二種商業區	基地法定空地面積×50%												
公園兼兒童遊樂場用地	基地面積×50%												
綠地	基地面積×80%												
停車場用地	基地法定空地面積×50%												
二、公園兼兒童遊樂場用地喬木植栽數量，按總面積至少每滿 64 平方公尺植栽一棵計算之。													

原條文內容	公展條文內容	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
三、植栽皆應設置澆灌及排水系統，另於建築物露天樓版或屋頂版上方，應設置導水及防水設施，以免造成積水或滲水至屋內。 四、公園兼兒童遊樂場用地內人行步道及停車場用地之法定空地(停車場之進出車道除外)應以透水性鋪面為原則，並應配合相鄰開放空間設計，地坪與鄰地順平。	1. 點次調整。 2. 綠化面積依都市計畫法新北市施行細則規定。 3. 都市計畫法施行細則未規定喬木植栽數量等規定，未確保植栽數量與品質，故比照本市20處土管通案性條文。	以透水性鋪面為原則，並應配合相鄰開放空間設計，地坪與鄰地順平。 修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. 本案綠覆率規定回歸都市計畫法新北市施行細則43條規定，爰予刪除，並統一覆土深度、綠化面積等植栽綠化規定。	
第二十七點 行道樹植穴深度不得少於1.5公尺，土方不得小於二立方公尺，植穴應鋪設鏤空鑄鐵蓋版或透水設施，於路邊停車位旁設置之行道樹，為防止汽車撞擊，應設置保護底座。	第二十點 行道樹植穴深度不得少於1.5公尺，土方不得小於2立方公尺，植穴應鋪設鏤空鑄鐵蓋版或透水設施，於路邊停車位旁設置之行道樹，為防止汽車撞擊，應設置保護底座。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。	點次調整。 修正後條文： 第二十二點 行道樹植穴深度不得少於1.5公尺，土方不得小於2立方公尺，植穴應鋪設鏤空鑄鐵蓋版或透水設施，於路邊停車位旁設置之行道樹，為防止汽車撞擊，應設置保護底座。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
第二十八點 建築基地之起造人應依據公寓大廈管理條例之規定，擬具住戶規約草約，並於規約中載明本準則中有關廣告招牌設置、公共開放空間使用、建築物外加設施物(鐵窗、遮雨棚等)之相關管制事項。	第二十一點 建築基地之起造人應依據公寓大廈管理條例之規定，擬具住戶規約草約，並於規約中載明本準則中有關廣告招牌設置、公共開放空間使用、建築物外加設施物(鐵窗、遮雨棚等)之相關管制事項。 變更理由： 1. 點次調整。	點次調整。 修正後條文： 第二十三點 建築基地之起造人應依據公寓大廈管理條例之規定，擬具住戶規約草約，並於規約中載明本準則中有關廣告招牌設置、公共開放空間使用、建築物外加設施物(鐵窗、遮雨棚等)之相關管制事項。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文內容	公展條文內容	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. 維持原計畫。	修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。	
第二十九點 計畫區內廣告招牌之設置應依下列規定辦理： 一、計畫區內廣告招牌之設置，高度離地面 3 公尺以上，其突出建築物部分以 1 公尺為限，其面積不得大於該建築物該層正面總面積之三分之一。 二、第一種住宅區四樓或 12 公尺以上(不含四樓)禁止設置廣告物。 三、第一、二種住宅區內之廣告物不得設置閃光照明或霓虹燈。 四、設置於屋頂之樹立廣告牌(塔)應符合下列規定： 1. 構造不得妨礙公共安全、公共衛生、採光、通風及市容觀瞻。 2. 廣告塔之面積(不計算支撐鐵架)以最大水平投影面積計算；廣告牌以全部表面積計算。 3. 高度應受航空安全高度限制。 4. 高度與面積承受建築高度比之限制。但屋頂廣告塔之面積未超過建築面積20%，廣告牌寬度未超過建築物正面寬度三分之一者，不在此限。 5. 廣告牌(塔)之最高點超過地面20公尺時，應另設置避雷設備，高度超過35公尺	第二十二點 計畫區內廣告招牌之設置應依下列規定辦理： 一、第一種住宅區四樓或 12 公尺以上(不含四樓)禁止設置廣告物。 二、第一、二種住宅區內之廣告物不得設置閃光照明或霓虹燈。 三、高層建築物外部招牌廣告之限制：建築物自 36 公尺以上部分，不得在其外部或屋頂設立任何型式之廣告招牌。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 廣告招牌除為確保居住品質保留現行條文外，廣告招牌回歸建管相關法規。 3. 為避免高層建築物廣告招牌造成環境光害，故現行條文第五款保留。	點次調整。 修正後條文： 第二十四點 計畫區內廣告招牌之設置應依下列規定辦理： 一、第一種住宅區四樓或 12 公尺以上(不含四樓)禁止設置廣告物。 二、第一、二種住宅區內之廣告物不得設置閃光照明或霓虹燈。 三、高層建築物外部招牌廣告之限制：建築物自 36 公尺以上部分，不得在其外部或屋頂設立任何型式之廣告招牌。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 廣告招牌除為確保居住品質保留現行條文外，廣告招牌回歸建管相關法規。 3. 為避免高層建築物廣告招牌造成環境光害，故現行條文第五款保留。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文內容	公展條文內容	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
者，應另裝設紅色閃光燈。 6. 於交通管制號誌周圍，不得設有閃光、間歇紅色、綠色或黃色照明。 五、高層建築物外部招牌廣告之限制：建築物自 36 公尺以上部分，不得在其外部或屋頂設立任何型式之廣告招牌。			
第三十點 建築基地得於退縮建築線設置高度不超過1.5公尺，底部不透空高度不超過0.5公尺，透空率大於50%之圍牆	<u>第二十三點</u> <u>建築基地得於退縮建築線設置圍牆。其應為透空式設計，高度不得高於120公分，牆面鏤空率須達70%以上，牆基高度不得高於20公分。</u> 變更理由： 1. 點次調整。 2. 比照都市設計審議原則第7點第4款第3目規定，以確保計畫區內圍牆高度與透空率與本區內計畫區都審案件一致，以塑造良好景觀。	點次調整。 修正後條文： <u>第二十五點</u> 建築基地得於退縮建築線設置圍牆。其應為透空式設計，高度不得高於 120公分，牆面鏤空率須達70%以上，牆基高度不得高於20公分。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 比照都市設計審議原則第7點第4款第3目規定，以確保計畫區內圍牆高度與透空率與本區內計畫區都審案件一致，以塑造良好景觀。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
第三十一點 有關公共建築物之各項無障礙設施，應依建築技術規則第十章「公共建築物行動不便者使用設施」及「公共設施建築物活動場所殘障者使用設備設計規範」等相關法規規定辦理。另為塑造本地區無障礙空間系統之整體性，應於下列公共設施及地點設置無障礙設施及導盲步道，並應和人行道或各類供步行通道之無障礙設施及導盲步道互相連接。	刪除。 變更理由： 依建築技術規則規定，新建、增建建築物均需設置無障礙設施，不再僅限定於公共建物，應全面無障礙化。	依公展條文照案通過。	

原條文內容				公展條文內容				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
一、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及學校等大型開放空間。 二、各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等												
第三十二點 計畫道路設計準則 一、本計畫區內各計畫道路設置之人行道與中央分隔島最小寬度及植栽設計原則如下：				第二十四點 計畫道路設計準則 一、本計畫區內各計畫道路設置之人行道與中央分隔島最小寬度及植栽設計原則如下：				點次調整。 修正後條文： 第二十六點 計畫道路設計準則 一、本計畫區內各計畫道路設置之人行道與中央分隔島最小寬度及植栽設計原則如下：				依市都委會專案小組初步建議意見通過。
道路編號	人行道最小寬度	中央分隔島最小寬度	其他設計原則	道路編號	人行道最小寬度	中央分隔島最小寬度	其他設計原則	道路編號	人行道最小寬度	中央分隔島最小寬度	其他設計原則	
一號、二號道路(兩側)	5公尺	二公尺	人行道-具四季變化之觀花大喬分隔島-直立樹型高分枝樹種	一號、二號道路(兩側)	5公尺	2公尺	人行道-具四季變化之觀花大喬分隔島-直立樹型高分枝樹種	一號、二號道路(兩側)	5公尺	2公尺	人行道-具四季變化之觀花大喬分隔島-直立樹型高分枝樹種	
三號道路(東側)	1.5公尺	--	具四季變化之觀花大喬	三號道路(東側)	1.5公尺	--	具四季變化之觀花大喬	三號道路(東側)	1.5公尺	--	具四季變化之觀花大喬	
三號道路(西側)	3公尺		具水岸意象之林蔭樹種	三號道路(西側)	3公尺		具水岸意象之林蔭樹種	三號道路(西側)	3公尺		具水岸意象之林蔭樹種	
溝渠用地西側8公尺計畫道路(東側)	臨溝渠用地側4公尺	--	具水岸意象之林蔭樹種 臨溝渠用地應至少確保四公尺之人行空間，配置植栽與修憩賞景設施	溝渠用地西側8公尺計畫道路(東側)	臨溝渠用地側4公尺	--	具水岸意象之林蔭樹種 臨溝渠用地應至少確保四公尺之人行空間，配置植栽與修憩賞景設施	溝渠用地西側8公尺計畫道路(東側)	臨溝渠用地側4公尺	--	具水岸意象之林蔭樹種 臨溝渠用地應至少確保四公尺之人行空間，配置植栽與修憩賞景設施	
四號、六號、七號道路(兩側)	3公尺	--	具林蔭效果之開展喬木	四號、六	3公尺	--	具林蔭效	四號、六號、七號	3公尺	--	具林蔭效果之開展喬木	
其他16公尺計畫道路(兩	1.5公尺	--	--									

原條文內容				公展條文內容				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
側)				號、七號道路(兩側)			果之開展喬木	道路(兩側)				
12 公尺計畫道路(兩側)	1 公尺	--	--	其他 16 公尺計畫道路(兩側)	1.5 公尺	--	--	其他 16 公尺計畫道路(兩側)	1.5 公尺	--	--	
10 公尺與其他 8 公尺計畫道路(兩側)	1 公尺	--	--	12 公尺計畫道路(兩側)	1 公尺	--	--	12 公尺計畫道路(兩側)	1 公尺	--	--	
二、各計畫道路人行道應設置至少 1.5 公尺之街道傢俱設施帶，供設置照明、指示、解說、電力電信、機車與自行車停車、電話亭、候車亭等設施設置使用；若人行道寬度不足 1.5 公尺者，則僅得於地面上設置照明、指示與解說設施。				10 公尺與其他 8 公尺計畫道路(兩側)	1 公尺	--	--	10 公尺與其他 8 公尺計畫道路(兩側)	1 公尺	--	--	
				二、各計畫道路人行道應設置至少 1.5 公尺之街道傢俱設施帶，供設置照明、指示、解說、電力電信、機車與自行車停車、電話亭、候車亭等設施設置使用；若人行道寬度不足 1.5 公尺者，則僅得於地面上設置照明、指示與解說設施。				二、各計畫道路人行道應設置至少 1.5 公尺之街道傢俱設施帶，供設置照明、指示、解說、電力電信、機車與自行車停車、電話亭、候車亭等設施設置使用；若人行道寬度不足 1.5 公尺者，則僅得於地面上設置照明、指示與解說設施。				
三、各相關公用設備(電信/電力/汙排水)以地下化為原則。				三、各相關公用設備(電信/電力/汙排水)以地下化為原則。				三、各相關公用設備(電信/電力/汙排水)以地下化為原則。				
				四、電力設備箱、電信箱及消防栓等公用設備，如因實際設置需要必須外露者，應集中設置於中央分隔島或 1.5 公尺街道傢俱設施帶範圍內，其高度不得超過 1.6 公尺，且設施外部應配合適當美化加以隱藏或遮蔽。				四、電力設備箱、電信箱及消防栓等公用設備，如因實際設置需要必須外露者，應集中設置於中央分隔島或 1.5 公尺街道傢俱設施帶範圍內，其高度不得超過 1.6 公尺，且設施外部應配合適當美化加以隱藏或遮蔽。				
五、二號道路應於跨越中港大排部分設置造型橋樑，以形成全區東西向重要軸線之中段焦點景觀。橋樑設計應配合公兒三用地、溝一用地、溝二用地整體規劃，設置適當人行通道與停留賞景空間。				五、二號道路應於跨越中港大排部分設置造型橋樑，以形成全區東西向重要軸線之中段焦點景觀。橋樑設計應配合公兒三用地、溝一用地、溝二用地整體規劃，設置適當				五、二號道路應於跨越中港大排部分設置造型橋樑，以形成全區東西向重要軸線之中段				
六、臨中港大排西側 8 公尺道路之建築基地以建築正面面向水岸配置為原則，且其汽車												

原條文內容	公展條文內容	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
出入口應避免由中港大排兩側道路進出為原則，然因基地區位限制，經都市設計審議委員會審議通過者不在此限。	人行通道與停留賞景空間。 六、臨中港大排西側 8 公尺道路之建築基地以建築正面面向水岸配置為原則，且其汽車出入口應避免由中港大排兩側道路進出為原則，然因基地區位限制，經<u>都設會</u>審議通過者不在此限。 理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。	焦點景觀。橋樑設計應配合公兒三用地、溝一用地、溝二用地整體規劃，設置適當人行通道與停留賞景空間。 六、臨中港大排西側 8 公尺道路之建築基地以建築正面面向水岸配置為原則，且其汽車出入口應避免由中港大排兩側道路進出為原則，然因基地區位限制，經<u>都設會</u>審議通過者不在此限。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。	
第三十三點 公園綠地設計準則 本計畫區內各公園、綠地、停車場、溝渠用地之設計原則如下： 一、公兒一 1. 主要入口配置於二號與六號道路交會處為原則，搭配較大面積活動廣場作為二號道路商業活動軸帶之端點。 2. 次要入口應配置於七號/六號道路交會處為原則，作為七號道路公共設施休閒軸帶之端點。 3. 臨六號道路部分應以開放式設計為原則，增加六號道路鄰里人行動線與公兒一活動之聯繫性。 二、公兒二 1. 主要入口應臨七號道路設置。 2. 臨七號道路部分應以開放式設計為原則，以強化七號道路公共設施休閒軸帶與	第二十五點 公園綠地設計準則 本計畫區內各公園、綠地、停車場、溝渠用地之設計原則如下： 一、公兒一 1. 主要入口配置於二號與六號道路交會處為原則，搭配較大面積活動廣場作為二號道路商業活動軸帶之端點。 2. 次要入口應配置於七號/六號道路交會處為原則，作為七號道路公共設施休閒軸帶之端點。 3. 臨六號道路部分應以開放式設計為原則，增加六號道路鄰里人行動線與公兒一活動之聯繫性。 二、公兒二 1. 主要入口應臨七號道路設置。 2. 臨七號道路部分應以開放式設計為原則，以強化七號道路公共設施休閒軸帶與	點次調整。 修正後條文： <u>第二十七點</u> 公園綠地設計準則 本計畫區內各公園、綠地、停車場、溝渠用地之設計原則如下： 一、公兒一 1. 主要入口配置於二號與六號道路交會處為原則，搭配較大面積活動廣場作為二號道路商業活動軸帶之端點。 2. 次要入口應配置於七號/六號道路交會處為原則，作為七號道路公共設施休閒軸帶之端點。 3. 臨六號道路部分應以開放式設計為原則，增加六號道路鄰里人行動線與公兒一活動之聯繫性。 二、公兒二	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

原條文內容	公展條文內容	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
公兒二活動之聯繫性。 三、停二/公兒三 - 應加強與水岸空間(溝一用地)之連結性，塑造整合公園綠地與水岸空間之近水環境。 - 配合A5街廓指定留設防災通廊位置，停二與公三之內部動線應加以延續引導至水岸旁。 四、停(影)/公兒(影) 兩用地間之16公尺計畫道路應採適當鋪面以強化兩者之活動延續性，並以供行人徒步為原則，或以其他立體聯通方式處理，並得進行整體規劃設計。 五、綠地 - 以複層植栽方式進行綠化為原則。 - 臨六號道路側應設置至少寬2.5公尺之人行空間，可配合綠地綠化整體設計之。 六、溝渠用地 - 溝渠用地臨三號主要道路側應加強複層綠化效果，以與大量車流及可能之環境衝擊做適當緩衝，但仍應確保自對側街廓適當之視覺通透性。 - 溝渠用地應考量親水之可行性，其護岸設施並應採生態工法方式處理。 - 溝渠用地應運用重點光源之設計，呈現夜間之水面景象。 - 溝一與溝四用地應分別於臨中山路與中原路口配合溝渠腹地設置公共藝術品，以適當展現南北端景效果。	公兒二活動之聯繫性。 三、停二/公兒三 - 應加強與水岸空間(溝一用地)之連結性，塑造整合公園綠地與水岸空間之近水環境。 - 配合A5街廓指定留設防災通廊位置，停二與公三之內部動線應加以延續引導至水岸旁。 四、停(影)/公兒(影) 兩用地間之16公尺計畫道路應採適當鋪面以強化兩者之活動延續性，並以供行人徒步為原則，或以其他立體聯通方式處理，並得進行整體規劃設計。 五、綠地 - 以複層植栽方式進行綠化為原則。 - 臨六號道路側應設置至少寬2.5公尺之人行空間，可配合綠地綠化整體設計之。 六、溝渠用地 - 溝渠用地臨三號主要道路側應加強複層綠化效果，以與大量車流及可能之環境衝擊做適當緩衝，但仍應確保自對側街廓適當之視覺通透性。 - 溝渠用地應考量親水之可行性，其護岸設施並應採生態工法方式處理。 - 溝渠用地應運用重點光源之設計，呈現夜間之水面景象。 - 溝一與溝四用地應分別於臨中山路與中原路口配合溝渠腹地設置公共藝術品，以適當展現南北端景效果。	- 主要入口應臨七號道路設置。 - 臨七號道路部分應以開放式設計為原則，以強化七號道路公共設施休閒軸帶與公兒二活動之聯繫性。 三、停二/公兒三 - 應加強與水岸空間(溝一用地)之連結性，塑造整合公園綠地與水岸空間之近水環境。 - 配合A5街廓指定留設防災通廊位置，停二與公三之內部動線應加以延續引導至水岸旁。 四、停(影)/公兒(影) 兩用地間之16公尺計畫道路應採適當鋪面以強化兩者之活動延續性，並以供行人徒步為原則，或以其他立體聯通方式處理，並得進行整體規劃設計。 五、綠地 - 以複層植栽方式進行綠化為原則。 - 臨六號道路側應設置至少寬2.5公尺之人行空間，可配合綠地綠化整體設計之。 六、溝渠用地 - 溝渠用地臨三號主要道路側應加強複層綠化效果，以與大量車流及可能之環境衝擊做適當緩衝，但仍應確保自對側街廓適當之視覺通透性。 - 溝渠用地應考量親水之可行性，其護岸設施並應採生態工法方式處理。 - 溝渠用地應運用重點光源之設計，呈現夜間之水面景象。	

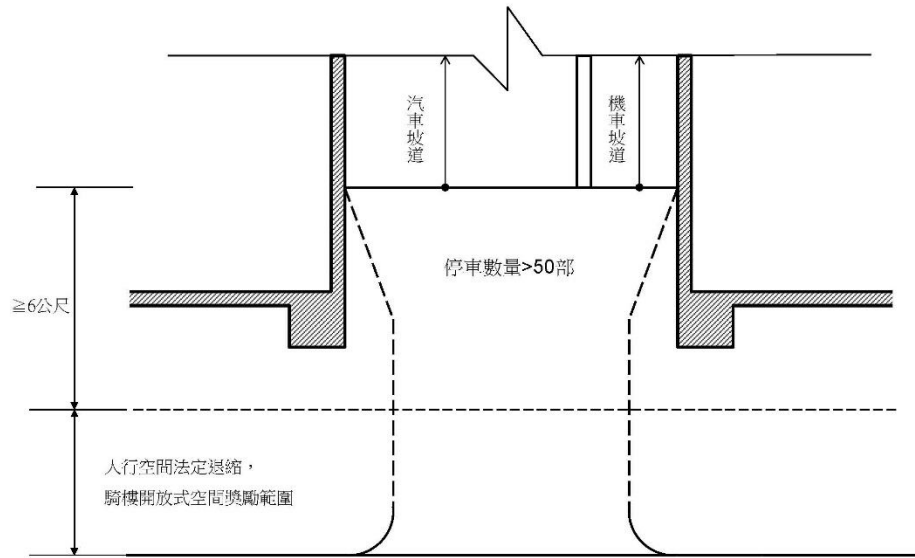
原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組 初步建議意見修正後條文	市都委會決議
七、公園之動線系統與出入口之層級性應明確，可配合寬度、材質、設施上加以區分，建立主次關係。公園與停車場之人行動線系統應與地區人行動線系統相聯繫。 八、夜間照明應配合植栽進行整體設計，塑造為夜間光點。 九、應配合空間配置設置公共藝術，其造型與主題應呼應地區發展，展現地區人文/自然等特性。 十、考量區域滯洪需求，公園用地內應適當考量配置生態滯洪池或溼地並引入生態工法設計。	七、公園之動線系統與出入口之層級性應明確，可配合寬度、材質、設施上加以區分，建立主次關係。公園與停車場之人行動線系統應與地區人行動線系統相聯繫。 八、夜間照明應配合植栽進行整體設計，塑造為夜間光點。 九、應配合空間配置設置公共藝術，其造型與主題應呼應地區發展，展現地區人文/自然等特性。 十、考量區域滯洪需求，公園用地內應適當考量配置生態滯洪池或溼地並引入生態工法設計。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。	4. 溝一與溝四用地應分別於臨中山路與中原路口配合溝渠腹地設置公共藝術品，以適當展現南北端景效果。 七、公園之動線系統與出入口之層級性應明確，可配合寬度、材質、設施上加以區分，建立主次關係。公園與停車場之人行動線系統應與地區人行動線系統相聯繫。 八、夜間照明應配合植栽進行整體設計，塑造為夜間光點。 九、應配合空間配置設置公共藝術，其造型與主題應呼應地區發展，展現地區人文/自然等特性。 十、考量區域滯洪需求，公園用地內應適當考量配置生態滯洪池或溼地並引入生態工法設計。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
第三十四點 建築基地保水 一、本計畫區內樓地板面積達二萬平方公尺以上之建築基地需設置雨水儲留設施，其雨水儲留利用率須達4%以上。 二、本計畫區內各建築基地應進行建築基地保水設計，其基地保水指標應達0.5以上。	刪除。 變更理由： 回歸施行細則規定。	變更理由文字酌修。 條文： 刪除。 修正後變更理由： 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，	

原條文內容	公展條文內容	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
		<u>爰刪除本條文。</u>	
第五章 附則	刪除。 變更理由： 依全市土管通案性規定修正。	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。
第三十五點 本要點第三章與第四章所訂定事項，如經臺北縣都市設計審議委員會同意不予適用者，得不受此限。	第 <u>二十六</u> 點 本要點第八至二十五點所訂定事項，如經都設會同意不予適用者，得不受此限。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 都設會改名修正。	點次調整。 修正後條文： 第 <u>二十八</u> 點 本要點第八至 <u>二十七</u> 點所訂定事項，如經都設會同意不予適用者，得不受此限。 修正後變更理由：點次調整。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

附表 1 新莊都市計畫(副都市中心地區)土地及建築物應附設停車空間標準表

土地及建築物用途	基準停車位數
一、住宅等類似用途建築物	超過 300 平方公尺以上部分，每滿 120 平方公尺應設置一個停車位且不得少於每戶附設一停車位之車位數
二、樂院、電影院、演藝場、歌廳、舞廳、咖啡廳、酒家、俱樂部、夜總會、保齡球館、室內遊藝場所等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺設置乙位
三、百貨商場、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺設置乙位
四、辦公、事務所、金融、各級政府機關等類似用途建築物	每滿 80 平方公尺設置乙位
五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺或每四個房間設置乙位
六、集會室、體育館、室內游泳池、展覽場、博物館、紀念館、文教設施等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺設置乙位
七、醫院診所等類似用途建築物	每滿五個床位或每 100 平方公尺設置乙位
八、戶外遊憩設施等類似用途建築物	每滿 150 平方公尺基地面積設置乙位
九、學校	每班級設置 1.5 位
十、運輸服務業	每營業車輛數為停車位數
十一、殯儀館	每滿 100 平方公尺設置乙位
十二、其他建築	每滿 150 平方公尺設置乙位
備註： 總樓地板之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部分。 同一幢建築物供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。 停車空間之汽車出入車道，應盡量設於交叉路口三十公尺以上地方，並留設深度二公尺以上之緩衝車道，其出入口臨接指定退縮最小距離或騎樓(或人行道)者，應留設之緩衝車道自該退縮最小距離線或騎樓(或人行道)內側境界線起計之。 國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其房客數，每滿四十間設置大型客車停車位乙位，每設置乙位大型停車位符合得減少表列三輛停車位。 機車停車空間應於各建築基地內提供，並按汽車需求數等量設置。 依本表計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。 其他法令規定從嚴者，依其規定。	

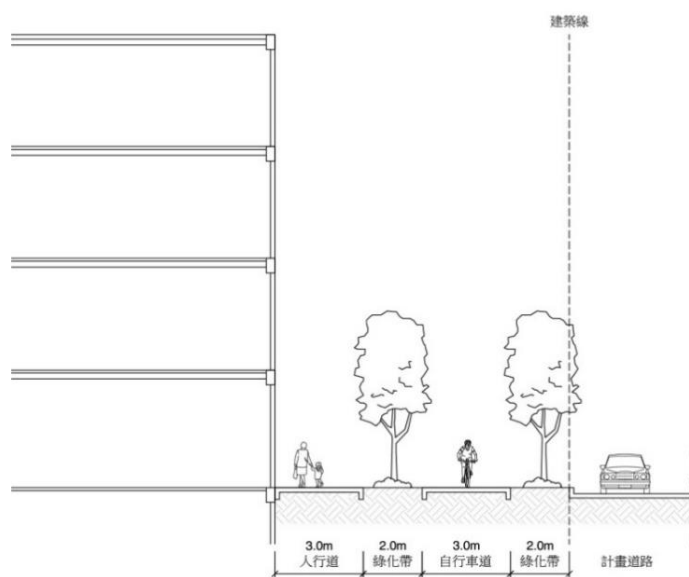
註：經檢討原計畫規定較建築技術規則嚴格且配合實際使用需求，故建議依原規定即可。



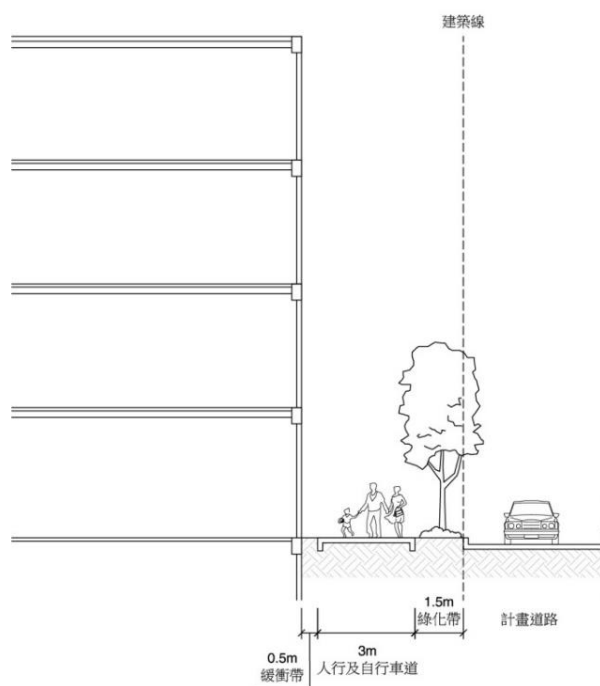
附圖 1 汽機車坡道退縮示意圖



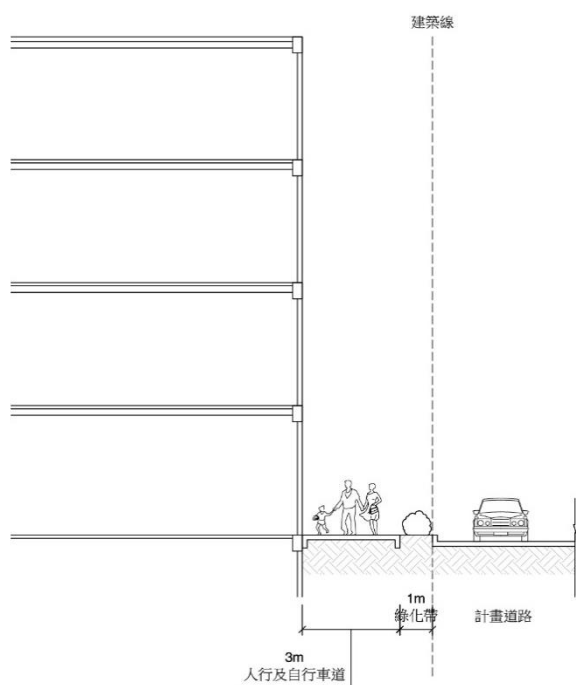
附圖 2 建築基地退縮留設開放空間管制圖



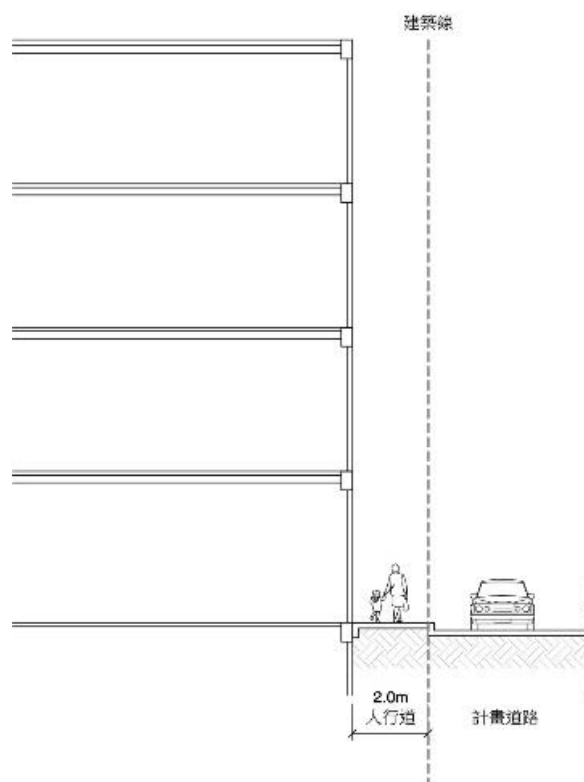
附圖 3 退縮開放空間剖面圖(10 公尺)



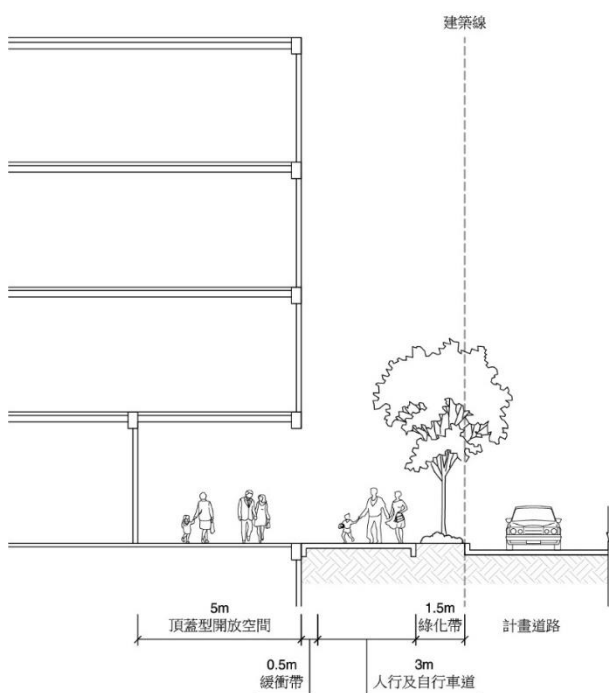
附圖 4 退縮開放空間剖面圖(5 公尺)



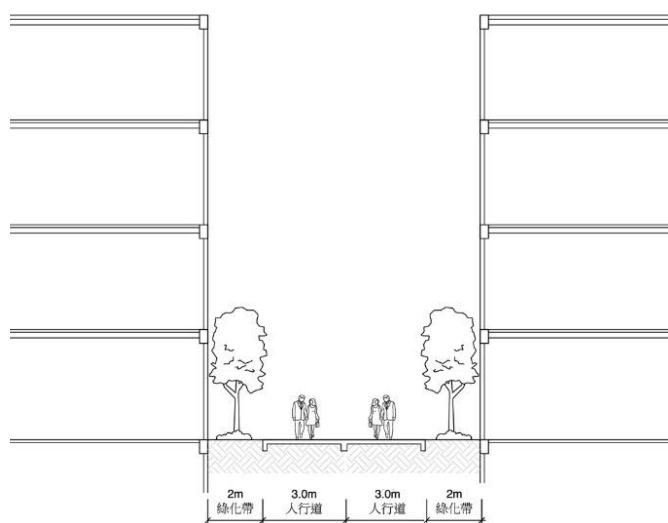
附圖 5 退縮開放空間剖面圖(4 公尺)



附圖 6 退縮開放空間剖面圖(2 公尺)



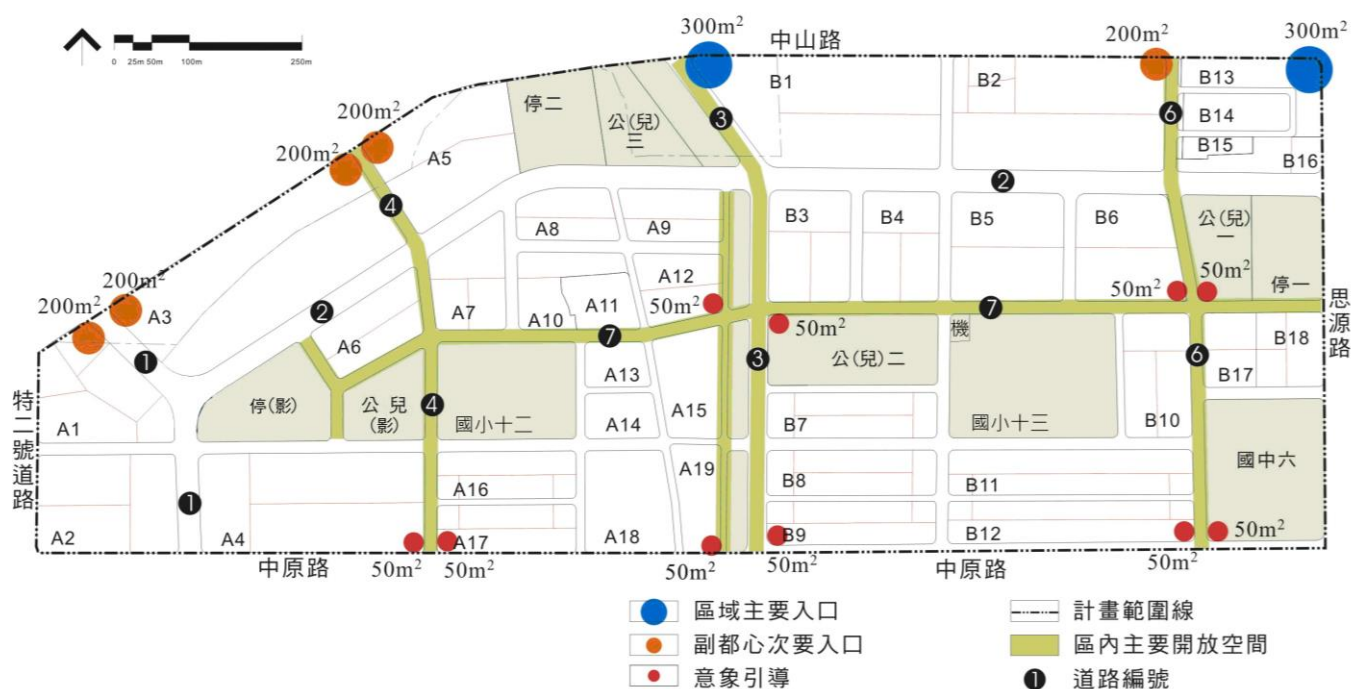
附圖 7 退縮頂蓋型開放空間剖面圖(5 公尺)



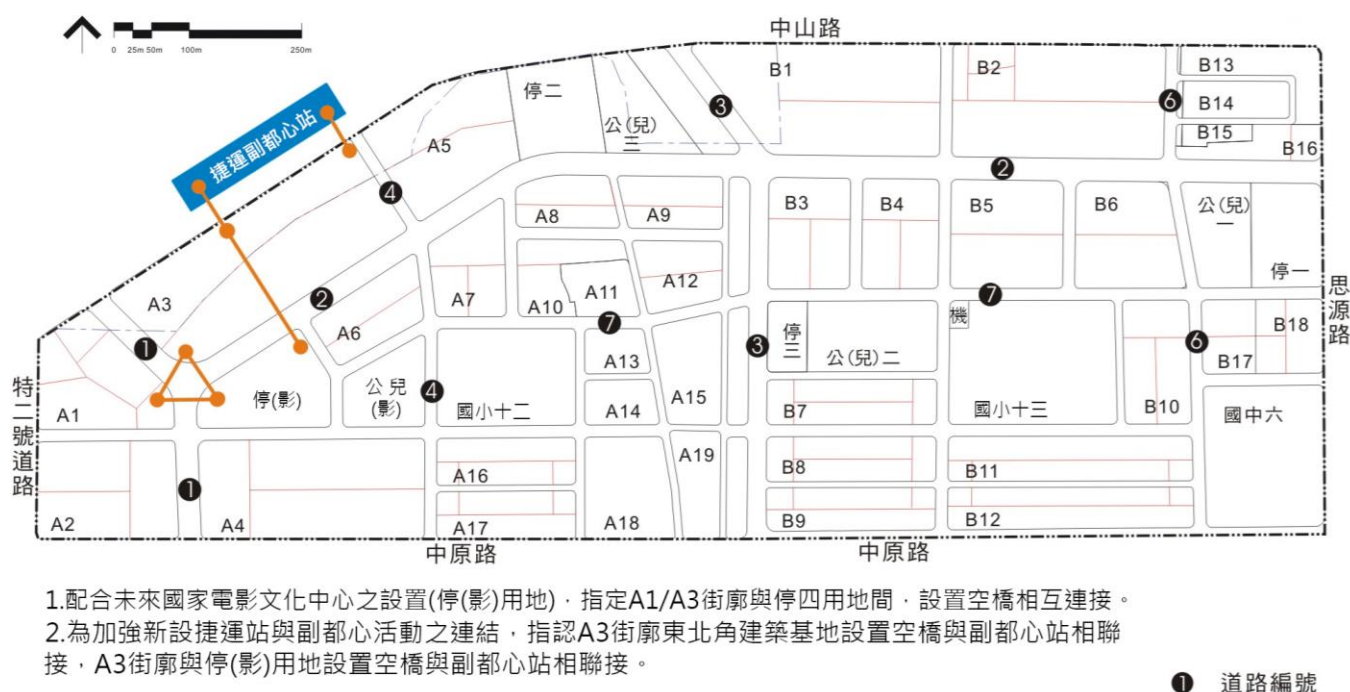
附圖 9 防災通道留設方式剖面圖



附圖 8 建築基地指定留設防災通道管制圖



附圖 10 建築基地指定留設廣場式公共開放空間管制示意圖



附圖 11 空橋(地下聯接通道)設置區位示意圖

表 2 變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第一階段)案人民陳情意見綜理表

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市府研析意見	都委會決議
1	蔣○彥、蔣○川、蔡○宗等 3 人/A18、A19 街廓	1. 中原路維持 15 米，不拓寬為 25 公尺，一切紛爭都消弭，讓受苦 20 幾年老百姓安居樂業。況且中原路於思源路以東、中環路以西皆未拓寬維持 15 米，希望本段比照辦理。 2. 鑒於政府若有強徵私人土地做 10 米道路為公用，使老百姓無家可歸，又無任何補償措施，既列為都更區又長達 12 年暫予保留，承諾解決又無任何舉動，導致本區無法取得都更時程獎勵，故訴請按新北市 107 年 1 月 8 日發布生效之新北市都更建築獎勵核算基準第 8 點(附圖四)，予以延長都更獎勵時程。 3. 建築之開挖率及建蔽率應以強徵前之土地面積計算正視該等地主之財產及及原既有權益。	請就人民陳情意見再行召開工作小組研議，中原路退縮規定於土管通檢第二階段審議。	-	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
2	陳○葉、劉○松、黃○鈞等 3 人/A18、A19 街廓	陳情理由： 1. 有關貴府刻正辦理「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢	請就人民陳情意見再行召開工作小組研議，中原路退縮規定於土管通檢第二階段審議。	-	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	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市府研析意見	都委會決議
		討)」乙案，其規劃草案土地使用分區管制要點新條文第八點內容規範，針對本計畫區內 A2、A4、A17、A18 及 A19 等街廓鄰中原路應退縮 10 公尺土地供道路使用，下方不得開挖且應淨空，並應無償捐贈予貴府乙事(詳該案表 3)，將導致地主權益嚴重受損，提出異議。 2. 經查貴府旨案規劃內容係考量為維持中原路計畫道路寬度之一致性，使鄰接中華路三段以西至特 2 號道路之中原路部分路段之街廓(即 A2、A4、A17、A18 及 A19 等)未來申請建築時，均依現行計畫道路 15 公尺再退縮 10 公尺供道路使用，以形成 25 公尺道路系統(詳該案變更理由)，惟根據該草案之規劃內容，係將其退縮 10 公尺部分擬做自行車道、人行步道及植栽帶等開放空間使用(詳該案附圖 3)，並未規劃鋪設柏油供汽車通行使用之情形，因此，未有變更為道路			

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市府研析意見	都委會決議
		用地之必要性。 3. 另參酌「變更新莊都市計畫(副都市中心地區)主要計畫(「停四」停車場用地為停車場用地兼供國家電影文化中心使用)」乙案之交通量調查分析結果，中原路之道路服務水準仍維持D級以上，顯示中原路現況 15 公尺道路寬度尚可負荷開發完成後之衍生車流量，因此，未有擴寬道路用地為 25 公尺之必要性。 建議事項： 1. 大眾運輸服務導向之都市規劃潮流業已是貴府都市發展主要政策之一環，新莊副都心地區係屬新市鎮開發性質，且周邊涵蓋機場捷運線新北產業園區站、新莊副都心站及泰山站，更應呼應此政策之落實兼具示範效果，因此，倘現有中原路 15 公尺道路寬度業已符合道路服務水準，實不應再透過計畫道路之擴寬，變相鼓勵汽、機車等私人運具之使用，建議貴府取消道路用地擴寬計畫，以維持			

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市府研析意見	都委會決議
		政策之一貫性。 2. 另貴府為提高都市環境舒適性對於人性化空間之營造，限制開發基地應退縮 10 公尺留設開放空間後建築之條件，身為居民本於支持與鼓勵之立場，惟限縮地下室開挖範圍勢必影響停車位規劃留設之效益，對於停車需求內部化之發展策略勢必產生負面衝擊，建議貴府取消限縮地下室開挖範圍並將建築退縮納入都市設計準則，做為後續開發依據，以達到雙贏效果。			
3	廖○上/B2街廓	陳情理由： 1. 本市新莊區副都心段一小段 7 地號(位於新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫 B2 街廓)(下稱本基地)、依 108 年 7 月 1 日核定變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)書中第 16 點及附圖十一指定本基地東北角設置空橋與新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫案區塊(捷二十)連接。(詳附件一、二) 2. 現變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土	-	酌予採納。 本案依市都委會專案小組初步建議即配合新莊知識產業專用區之空橋連通設置位置往副都心方向取消，將原附圖五空橋通往新莊知識產業專用區(五股工業區站)之空橋連通位置取消，配合陳情與專案小組建議條文酌修刪除 B2 街廓。	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	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市府研析意見	都委會決議
		地使用分區管制要點專案)通盤檢討(第三階段)書」附圖一已於108年6月將原「捷二十」變更為「廣場用地」，且取消原「捷二十」設置空橋連接本基地之規定(詳附件三)。 3. 依前述說明一、二，可瞭解如本基地設置天橋，卻無可明卻連接之位置(現廣場用地)，又新北大道(台1線)高架地面道路至橋體僅約3樓高度(約8米)，周邊大樓(隴山林)已密集，如加上天橋連接兩區域，恐增加用路人視線遮蔽、大型汽車行駛困難。 建議事項： 陳情人建議委員應考量現況已無設置天橋之必要性，並考量天橋增設恐增加交安問題的疑慮，敬請修正「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)通盤檢討計畫」，取消B2街廓設置天橋規定，以符實際。			

附件三 新北市都市計畫委員會第 130 次會議紀錄

新北市都市計畫委員會第 130 次會議紀錄

時間：中華民國 110 年 6 月 18 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：雲端視訊會議

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如會議資料。

出席單位：詳如會議資料。

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(浮洲地區)主要計畫(配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討案。
- 二、變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(蘆洲地區通盤檢討)(再提會討論)案。
- 三、變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(再提會討論)案。
- 四、變更淡水(竹圍地區)細部計畫(配合新北市政府處理防災型建築加速改善要點)(部分第四種住宅區為第四種住宅區(特1))(海鷗段 706 地號等 1 筆土地)案。
- 五、變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)案。
- 六、古蹟土地容積移轉許可審查申請(永和都市計畫古蹟保存區(永和區中正段 766、813 地號等 2 筆土地)移轉至泰山都市計畫第三種住宅區(泰山區信華段五小段 76、77、86 地號等 3 筆土地))案。

參、散會：上午 11 時 10 分。

案由	變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第五案
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： 新莊都市計畫(副都市中心地區)細部計畫於 90 年 12 月 7 日發布實施，總開發面積達 100.287 公頃。依計畫規定採區段徵收、市地重劃及都市更新地區方式整體開發。 前開細部計畫土地使用分區管制規定，在政府調整副都心開發政策下，原土管之部份管制內容因不符合市地重劃配地後之土地分割狀況，且有關公共空間之管制亦須加強規範，故配合開發條件，賦予土地發展更具彈性之規範，檢討土地使用分區管制要點，變更都市計畫並於 95 年 11 月 10 日發布實施。 另考量「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱施行細則)已於 103 年 4 月 29 日發布實施，基於施行細則係本市土地使用分區管制之上位法規，其部分條文規定與前開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 95 年發布迄今已逾 10 年以上，伴隨時空背景變化，部分要點規定已不符現今管制方式，須配合刪除或調整管制內容，爰辦理「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案。 惟部分土管條文涉及人民陳情(A18、A19 街廓臨中原路側退縮 10 公尺規定)仍需研議，考量本市整體開發區土管執行一致性，且除 A18、A19 街廓臨中原路側退縮 10 公尺規定涉及人民陳情意見尚須研議，其餘土管通案性條文前經市都委會小組審議通過，爰就通案性土管條文經 109 年 5 月 18 日第 118 次市大會審議通過，於 109 年 6 月 19 日先行核定實施第一階段。今作業單位業已就涉及中原路規定涉及人民陳情意見召開工作小組研議，爰接續辦理第二階段之土地使用管制要點通盤檢討。 伍、變更位置及範圍： 本計畫地區位於新莊都市計畫區內，東至思源路西側道路境界線，南至中原路現況 15 公尺道路北界，北至中山路(台一號省道南側		

道路境界線，西與新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫區相銜接，行政區域包含中原里、中隆里、昌平里，計畫面積 100.287 公頃。計畫範圍參見圖 1。

陸、辦理經過：

一、公告徵求意見

108 年 3 月 20 日公告徵求意見 30 日(108 年 3 月 20 日刊登於聯合報)，並於 108 年 3 月 29 日假新莊區公所 10 樓大禮堂舉辦座談會。

二、公開展覽及說明會

108 年 6 月 18 日辦理都市計畫書公開展覽 30 日(108 年 6 月 18 日、6 月 19 日及 6 月 20 日刊登於中國時報)，並於同年 6 月 24 日上午假新莊區公所 10 樓大禮堂舉辦說明會。

三、新北市都市計畫委員會

本案由本會黃前副主任委員一平為召集人組成專案小組，於 108 年 7 月 23 日、108 年 8 月 15 日召開 2 次專案小組研商會議，並於 108 年 9 月 20 日提請市都委會審議，決議本案有關土管要點及逾期人陳意見部分，請作業單位及相關單位與陳情人溝通研議後，提市都委會專案小組後再提大會審議。

嗣於 108 年 11 月 6 日、108 年 12 月 18 日、109 年 4 月 8 日再召開 3 次專案小組研商會議，獲致具體意見：「考量本市整體開發區土管執行一致性，且除 A18、A19 街廓臨中原路側退縮 10 公尺規定涉及人民陳情意見尚須研議，其餘土管通案性條文前經市都委會小組審議通過，爰就通案性土管條文先行提請大會審議，並辦理分階段發布實施作業，涉及中原路規定則於第二階段辦理。」，並經 109 年 5 月 18 日第 118 次市大會審議通過，於 109 年 6 月 19 日核定實施第一階段土管條文。

柒、本次提會審議事項：

涉及中原路退縮規定業經作業單位召開工作會議與相關單位及陳情人研商在案，故修訂原暫予保留之土管第 8 點及第 14 點規定，並配合全市整開區土管一致性原則增訂條文，土管條文變更理由及變更內容詳述如下：

一、變更理由：

(一)依全市整開區土管一致性原則增訂第二點通案法令適用條文。

	(二)修訂原條文第 8 點 (變更後第 9 點): 1. 臨中原路退縮 10 公尺得辦理容積移轉方式，且土地下方不得開挖、地上應淨空，無償供道路使用。 2. 另現行做法退縮部分應於都市設計審議時與市府簽訂協議書(協議書詳附件)，因簡化都審，協議書簽訂事宜後納入專案小組討論版條文修訂。惟考量新修訂之土管條文，已將前開協議書之精神納入明訂，爰刪除簽訂協議書規定，以簡化程序、提高行政效能。 (三)配合前項條文修訂，刪除原條文第 14 點(變更後第 15 點)第 4 款及第 5 款規定，避免相同內容重複規定。 二、變更內容：詳如表 1「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)」案土地使用分區管制要點修訂前後對照表(表 1)、附表 1 及附圖 1~11。 捌、人民陳情意見：本次提會審議事項涉及人民陳情意見詳如表 2。 玖、以上符合法定程序，提請大會審議。
決議	一、 依本次提會簡報內容通過。 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。



圖 1 「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)」案計畫範圍示意圖

表 1「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)」案土地使用分區管制要點修訂前後對照表

第一階段發布實施條文				公展條文	第二階段提會修正條文 (依市都委會專案小組初步建議意見修正)	市都委會決議																										
第一點 本要點依都市計畫法第 22 條規定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。				(略)	同第一階段發布實施條文。	依本次提會修正條文通過。																										
—				—	<u>第二點</u> 本計畫區內土地及建築物除應依都市計畫法、施行細則規定辦理外，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 變更理由： 1. 本點新增。 2. 依全市整開區土管一致性原則增訂本條文。	依本次提會修正條文通過。																										
第二點 各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：				(略)	<u>第三點</u> 各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：	依本次提會修正條文通過。																										
土地使 用分區	建蔽率	容積率	備註		<table><tr><td>土地使 用分區</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td><td>備註</td></tr><tr><td>第一種 住宅區</td><td rowspan="2">依施行 細則規 定辦理</td><td>300%</td><td>都市更新地區(依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬未達八公尺(不含)者，其容積率不得大於 200%)。</td></tr><tr><td>第二種 住宅區</td><td>350%</td><td></td></tr></table>	土地使 用分區	建蔽率	容積率	備註	第一種 住宅區	依施行 細則規 定辦理	300%	都市更新地區(依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬未達八公尺(不含)者，其容積率不得大於 200%)。	第二種 住宅區	350%		<table><tr><td>土地使 用分區</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td><td>備註</td></tr><tr><td>第一種 住宅區</td><td rowspan="2">依施行 細則規 定辦理</td><td>300%</td><td>都市更新地區(依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬未達八公尺(不含)者，其容積率不得大於 200%)。</td></tr><tr><td>第二種 住宅區</td><td>350%</td><td></td></tr><tr><td>第一種</td><td>60%</td><td>425%</td><td></td></tr></table>	土地使 用分區	建蔽率	容積率	備註	第一種 住宅區	依施行 細則規 定辦理	300%	都市更新地區(依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬未達八公尺(不含)者，其容積率不得大於 200%)。	第二種 住宅區	350%		第一種	60%	425%	
土地使 用分區	建蔽率	容積率	備註																													
第一種 住宅區	依施行 細則規 定辦理	300%	都市更新地區(依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬未達八公尺(不含)者，其容積率不得大於 200%)。																													
第二種 住宅區		350%																														
土地使 用分區	建蔽率	容積率	備註																													
第一種 住宅區	依施行 細則規 定辦理	300%	都市更新地區(依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬未達八公尺(不含)者，其容積率不得大於 200%)。																													
第二種 住宅區		350%																														
第一種	60%	425%																														

第一階段發布實施條文				公展條文	第二階段提會修正條文 (依市都委會專案小組初步建議意見修正)				市都委會決議
第一種商業區	60%	425%			商業區				
第二種商業區	60%	440%			第二種商業區	60%	440%		
					變更理由：點次調整。				
第四點 一、本計畫區內第一、二種商業區四樓以上得供住宅使用，惟供住宅使用樓地板面積不得大於50%。 二、本計畫區內第一、二種商業區供住宅使用之樓地板面積，不得計入本要點各項容積獎勵之基準容積計算				(略)	第五點 一、本計畫區內第一、二種商業區四樓以上得供住宅使用，惟供住宅使用樓地板面積不得大於50%。 二、本計畫區內第一、二種商業區供住宅使用之樓地板面積，不得計入本要點各項容積獎勵之基準容積計算 變更理由：點次調整。				依本次提會修正條文通過。
第五點 本計畫區內第一種住宅區及第二種住宅區建築基地符合第一項各款規定者得從事第二項各款之使用。 建築基地符合下列各款規定者得從事第二項各款之使用。 一、建築基地最小面積：2,500平方公尺。 1. 面臨15公尺以上都市計畫道路，臨接長度至少30公尺。 依建築技術規則規定加倍附設停車空間。 2. 建築物外牆線與建築基地側面境界線之最小水平距離：6公尺。 3. 建築物外牆線與建築基地背面境界線之				(略)	第六點 本計畫區內第一種住宅區及第二種住宅區建築基地符合第一項各款規定者得從事第二項各款之使用。 建築基地符合下列各款規定者得從事第二項各款之使用。 一、建築基地最小面積：2,500平方公尺。 1. 面臨15公尺以上都市計畫道路，臨接長度至少30公尺。 依建築技術規則規定加倍附設停車空間。 2. 建築物外牆線與建築基地側面境界線之最小水平距離：6公尺。 3. 建築物外牆線與建築基地背面境界線之				依本次提會修正條文通過。

第一階段發布實施條文	公展條文	第二階段提會修正條文 (依市都委會專案小組初步建議意見修正)	市都委會決議
最小水平距離：8 公尺。 二、建築基地符合第一項各款規定者得從事下列各款之使用。 1. 健康休閒設施。 2. 健身俱樂部(含水中及陸上健身設施，不含保齡球館)。 3. 瘦身美容中心。 4. 醫療診所及設施。 5. 有線電視播放場所。 6. 大型展售中心、會展中心。 7. 其他經本府核定發展之策略性產業。 8. 符合施行細則第 15 條規定之大型商場(店)及飲食店。		最小水平距離：8 公尺。 二、建築基地符合第一項各款規定者得從事下列各款之使用。 1. 健康休閒設施。 2. 健身俱樂部(含水中及陸上健身設施，不含保齡球館)。 3. 瘦身美容中心。 4. 醫療診所及設施。 5. 有線電視播放場所。 6. 大型展售中心、會展中心。 7. 其他經本府核定發展之策略性產業。 8. 符合施行細則第 15 條規定之大型商場(店)及飲食店。 變更理由：點次調整。	
第六點 本計畫區內第一種商業區與第二種商業區各建築基地之最小開發規模為 1000 平方公尺。然因市地重劃配地未達前述最小開發規模之建築基地，且與鄰地整合協調後仍無法符合開發規模規定者，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)審議通過者，得依其決議辦理。	(略)	第七點 本計畫區內第一種商業區與第二種商業區各建築基地之最小開發規模為 1000 平方公尺。然因市地重劃配地未達前述最小開發規模之建築基地，且與鄰地整合協調後仍無法符合開發規模規定者，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)審議通過者，得依其決議辦理。 變更理由：點次調整。	依本次提會修正條文通過。
第七點 本計畫區內土地因原屬滯洪區，地質鬆軟未經	(略)	第八點 本計畫區內土地因原屬滯洪區，地質鬆軟未經	依本次提會修

第一階段發布實施條文	公展條文	第二階段提會修正條文 (依市都委會專案小組初步建議意見修正)	市都委會決議
壓實沉陷，故區內建築基地於申請建造執照時須附有依法登記執業之應用地質技師或相關有權簽證執業技師簽證之地質鑽探實驗分析報告書(含實際設計基礎承载力分析及土壤液化分析)，鑽探深度不得小於地下基礎結構底部以下 10 公尺；另有關於結構設計圖說須經學術機關或專業單位審查通過後始得發照建築。		壓實沉陷，故區內建築基地於申請建造執照時須附有依法登記執業之應用地質技師或相關有權簽證執業技師簽證之地質鑽探實驗分析報告書(含實際設計基礎承载力分析及土壤液化分析)，鑽探深度不得小於地下基礎結構底部以下 10 公尺；另有關於結構設計圖說須經學術機關或專業單位審查通過後始得發照建築。 變更理由：點次調整。	正條文通過。
第八點 本計畫區內除更新地區獎勵規定以外，各建築基地依各種容積獎勵後之開發總值，不得超過基準容積率之 1.5 倍，計畫區內更新地區申請更新獎勵容積部份則依都市更新相關條文規定辦理。 本計畫區內除 A2、A4、A17、A18、A19 等街廓經道路劃設 10 公尺部份得為容積移轉送出基地外並可以本計畫區為接受基地外，其他街廓一律不適用容積移轉相關規定。 ※依 95 年 8 月 3 日都委會決議： 本土管第十點第二項內容涉及更新區相關規定部分暫予保留並依下列決議修正： 一、案內有關更新區中原路退縮 10 公尺人民陳情部分，俟作業單位綜整地方議員、代表意見，研擬可行方案後，向更新區里民說明，並續提會審議。 二、另 A2、A4、A17 等街廓臨中原路退縮 10 公尺土地之執行方案，除更新區(A18、A19 街	第八點 本計畫區內除 A2、A4、A17、A18、A19 等街廓經道路劃設 10 公尺部份得為容積移轉送出基地外並可以本計畫區為接受基地外，其他街廓一律不適用容積移轉相關規定。 <u>本計畫區 A2、A4、A17、A18、A19 等街廓臨中原路退縮 10 公尺土地，該退縮空地得以原基準容積 1.2 倍計獎勵容積移出並依都市計畫容積移轉實施辦法辦理，本計畫區得依前述內容作為接受基地，該移出基地後續並無償捐贈給新北市政府，供道路使用。</u> 變更理由： 1. 點次調整。 2. 本計畫區內中原路寬度以新莊區中華路3段為界(3號道路)，以東至思源路路段已開闢計畫道路為25公尺，以西至特2號道路路段之整體開發區A2、A4、A17等街廓臨中原路申請建築時均依計畫道路15公尺再退縮10公尺供道路使用，以形成25公尺道路系	第九點 <u>一、本計畫區內除A2、A4、A17、A18、A19等街廓經道路劃設10公尺部份得為容積移轉送出基地並以本計畫區為接受基地外，其他街廓一律不適用容積移轉相關規定。</u> <u>二、本計畫區A2、A4、A17、A18、A19等街廓臨中原路退縮10公尺土地，該退縮空地得以原基準容積1.2倍計獎勵容積移出並依都市計畫容積移轉實施辦法辦理，本計畫區得依前述內容作為接受基地，該移出基地後續並無償捐贈給新北市政府，供道路使用。</u> <u>三、前開臨中原路退縮10公尺土地下方不得開挖且地上應淨空，無償供道路使用。若未辦理容積移轉屬私有產權部分，應於建造執照核准前與本府完成協議書簽訂。</u> 變更理由：	依本次提會修正條文通過。

第一階段發布實施條文	公展條文	第二階段提會修正條文 (依市都委會專案小組初步建議意見修正)	市都委會決議
廓)外，該退縮空地得以原基準容積 1.2 倍計獎勵容積移出並依都市計畫容積移轉實施辦法辦理，本計畫區得依前述內容作為接受基地，該移出基地後續並無償捐贈給台北縣政府，供道路使用。	統(附圖一)。鑒於規劃原意及考量中原路整體區域交通系統維持計畫道路寬度一致性，故本次續依95年8月3日都委會決議辦理，檢討土管條文內容，避免執行疑義。 3. 為維持中原路計畫道路寬度一致，以利後續開闢使用， A2、A4、A17、A18、A19等街廓臨中原路退縮10公尺土地供道路使用，下方不得開挖且應淨空，以符實需。	1. 點次調整。 2. 本計畫區內中原路寬度以新莊區中華路 3 段為界(3 號道路)，以東至思源路路段已開闢計畫道路為 25 公尺，以西至特 2 號道路路段之整體開發區 A2、A4、A17 等街廓臨中原路申請建築時均依計畫道路 15 公尺再退縮 10 公尺供道路使用，以形成 25 公尺道路系統(附圖一)。鑒於規劃原意及考量中原路整體區域交通系統維持計畫道路寬度一致性，故本次續依 95 年 8 月 3 日都委會決議辦理，檢討土管條文內容，避免執行疑義。 3. 為維持中原路計畫道路寬度一致，以利後續開闢使用， A2、A4、A17、A18、A19 等街廓臨中原路退縮 10 公尺土地供道路使用，下方不得開挖且應淨空，以符實需。 4. 另該退縮 10 公尺範圍、產權仍屬私有之申請案件，原應於都市設計審議時與市府簽訂協議書，承諾基地臨中原路退縮 10 公尺土地應淨空且無償供道路使用，惟考量簡化都審，有關協議書簽訂事宜業務單位參酌納入專案小組討論版之土管規定。現考量新修訂之土管條文，已將前開協議書之精神納入明訂，爰刪除簽訂協議書規定，以簡化程序、提高行政效能。	

第一階段發布實施條文	公展條文	第二階段提會修正條文 (依市都委會專案小組初步建議意見修正)	市都委會決議
第九點 本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： 一、建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。 二、住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵： 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：給予基準容積 2%之容積獎勵。 (2)第二級：給予基準容積 1%之容積獎勵。 前目各次容積獎勵項目不得重複申請。 三、本計畫區開發規模達 1500 平方公尺之第一種商業區及開發規模達 2000 平方公尺之第二種商業區建築基地設置公共開放空間，依本要點第十四、十五、十六點規定留設以外再增設部份，得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定申請獎勵，以不超過基地面積乘以該基地基準容積率 10%為原則。 四、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地基準容積率之 20%為限：建築物留設空間與天橋或地下	(略)	第十點 本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下： 一、建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。 二、住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵： 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：給予基準容積 2%之容積獎勵。 (2)第二級：給予基準容積 1%之容積獎勵。 前目各次容積獎勵項目不得重複申請。 三、本計畫區開發規模達 1500 平方公尺之第一種商業區及開發規模達 2000 平方公尺之第二種商業區建築基地設置公共開放空間，依本要點第十四、十五、十六點規定留設以外再增設部份，得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定申請獎勵，以不超過基地面積乘以該基地基準容積率 10%為原則。 四、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地基準容積率之 20%為限：建築物留設空間與天橋或地下	依本次提會修正條文通過。

第一階段發布實施條文	公展條文	第二階段提會修正條文 (依市都委會專案小組初步建議意見修正)	市都委會決議
道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 申請前開第一項第一、二款容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。		道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 申請前開第一項第一、二款容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。 變更理由：點次調整。	
第十點 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。 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。 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。	(略)	第十一點 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。 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。 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。	依本次提會修正條文通過。

第一階段發布實施條文	公展條文	第二階段提會修正條文 (依市都委會專案小組初步建議意見修正)	市都委會決議																																
		變更理由：點次調整。																																	
第十一點 為鼓勵本計畫區內土地大面積開發建設，特訂定下列獎勵措施： 一、本計畫區內各使用分區內之建築基地達下表規定進行開發者，得依第二項規定增加興建樓地板面積： <table><tr><td>使用分區</td><td>最小建築開發規模</td></tr><tr><td>第一種商業區</td><td>3000 方公尺</td></tr><tr><td>第二種商業區</td><td>4000 平方公尺(街廓編號B16之最小建築開發規模為 2500 平方公尺)</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>2500 平方公尺</td></tr></table> 二、建築基地開發規模符合前項規定者，得依下列面前道路寬度分別獎勵之： <table><tr><td>面前道路寬度</td><td>增加興建樓地板面積</td></tr><tr><td>30 公尺以上(含三十公尺者)</td><td>基地面積×基準容積率× 10%</td></tr><tr><td>20 公尺以上(未達 30 公尺者)</td><td>基地面積×基準容積率× 7.5%</td></tr><tr><td>未達 20 公尺者</td><td>基地面積×基準容積率× 5%</td></tr></table> 三、依本條文申請容積獎勵者，除依本要點第十四、十五、十六點相關規定留設公共開放空間外，其餘法定空地百分之 50 以上亦應配合建築基地整體設計公共開放空間供公眾使用。	使用分區	最小建築開發規模	第一種商業區	3000 方公尺	第二種商業區	4000 平方公尺(街廓編號B16之最小建築開發規模為 2500 平方公尺)	第二種住宅區	2500 平方公尺	面前道路寬度	增加興建樓地板面積	30 公尺以上(含三十公尺者)	基地面積×基準容積率× 10%	20 公尺以上(未達 30 公尺者)	基地面積×基準容積率× 7.5%	未達 20 公尺者	基地面積×基準容積率× 5%	(略)	第十二點 為鼓勵本計畫區內土地大面積開發建設，特訂定下列獎勵措施： 一、本計畫區內各使用分區內之建築基地達下表規定進行開發者，得依第二項規定增加興建樓地板面積： <table><tr><td>使用分區</td><td>最小建築開發規模</td></tr><tr><td>第一種商業區</td><td>3000 方公尺</td></tr><tr><td>第二種商業區</td><td>4000 平方公尺(街廓編號B16之最小建築開發規模為 2500 平方公尺)</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>2500 平方公尺</td></tr></table> 二、建築基地開發規模符合前項規定者，得依下列面前道路寬度分別獎勵之： <table><tr><td>面前道路寬度</td><td>增加興建樓地板面積</td></tr><tr><td>30 公尺以上 (含三十公尺者)</td><td>基地面積×基準容積率× 10%</td></tr><tr><td>20 公尺以上 (未達 30 公尺者)</td><td>基地面積×基準容積率× 7.5%</td></tr><tr><td>未達 20 公尺者</td><td>基地面積×基準容積率× 5%</td></tr></table> 三、依本條文申請容積獎勵者，除依本要點第十四、十五、十六點相關規定留設公共開放空間外，其餘法定空地百分之 50	使用分區	最小建築開發規模	第一種商業區	3000 方公尺	第二種商業區	4000 平方公尺(街廓編號B16之最小建築開發規模為 2500 平方公尺)	第二種住宅區	2500 平方公尺	面前道路寬度	增加興建樓地板面積	30 公尺以上 (含三十公尺者)	基地面積×基準容積率× 10%	20 公尺以上 (未達 30 公尺者)	基地面積×基準容積率× 7.5%	未達 20 公尺者	基地面積×基準容積率× 5%	依本次提會修正條文通過。
使用分區	最小建築開發規模																																		
第一種商業區	3000 方公尺																																		
第二種商業區	4000 平方公尺(街廓編號B16之最小建築開發規模為 2500 平方公尺)																																		
第二種住宅區	2500 平方公尺																																		
面前道路寬度	增加興建樓地板面積																																		
30 公尺以上(含三十公尺者)	基地面積×基準容積率× 10%																																		
20 公尺以上(未達 30 公尺者)	基地面積×基準容積率× 7.5%																																		
未達 20 公尺者	基地面積×基準容積率× 5%																																		
使用分區	最小建築開發規模																																		
第一種商業區	3000 方公尺																																		
第二種商業區	4000 平方公尺(街廓編號B16之最小建築開發規模為 2500 平方公尺)																																		
第二種住宅區	2500 平方公尺																																		
面前道路寬度	增加興建樓地板面積																																		
30 公尺以上 (含三十公尺者)	基地面積×基準容積率× 10%																																		
20 公尺以上 (未達 30 公尺者)	基地面積×基準容積率× 7.5%																																		
未達 20 公尺者	基地面積×基準容積率× 5%																																		

第一階段發布實施條文	公展條文	第二階段提會修正條文 (依市都委會專案小組初步建議意見修正)	市都委會決議
		以上亦應配合建築基地整體設計公共開放空間供公眾使用。 變更理由：點次調整。	
第十二點 開發前建築基地綠美化獎勵 一、建築基地於土地點交之日起算一年內進行建築基地全基地簡易綠美化，持續維護至開工前者，得由都設會核定容積獎勵值，其上限商業區為原容積 0.7%，住宅區為原容積 1%。 二、申請開發前建築基地綠美化獎勵之相關申請及認定辦法、管理維護辦法及罰責規定，由新北市政府另訂之。	(略)	第十三點 開發前建築基地綠美化獎勵 一、建築基地於土地點交之日起算一年內進行建築基地全基地簡易綠美化，持續維護至開工前者，得由都設會核定容積獎勵值，其上限商業區為原容積 0.7%，住宅區為原容積 1%。 二、申請開發前建築基地綠美化獎勵之相關申請及認定辦法、管理維護辦法及罰責規定，由新北市政府另訂之。 變更理由：點次調整。	依本次提會修正條文通過。
第十三點 汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條、「建築技術規則」規定辦理外，並應依下列規定辦理，且停車空間不得作他種用途使用： 一、第一種住宅區(都市更新地區)：除依「建築技術規則」相關規定設置停車空間外，亦應設置同等數量之機車停車位。 二、其他使用或分區：依附表 1 規定留設停車空間。 三、汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍應留設至少 6 公尺平地緩衝空間，但停車位總數量在 50 部以下者，其平地緩衝空間得減為 4 公尺，建築基地如情況特殊	(略)	第十四點 汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條、「建築技術規則」規定辦理外，並應依下列規定辦理，且停車空間不得作他種用途使用： 一、第一種住宅區(都市更新地區)：除依「建築技術規則」相關規定設置停車空間外，亦應設置同等數量之機車停車位。 二、其他使用或分區：依附表 1 規定留設停車空間。 三、汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍應留設至少 6 公尺平地緩衝空間，但停車位總數量在 50 部以下者，其平地緩衝空間得減為 4 公尺，建築基地如情況特殊	依本次提會修正條文通過。

第一階段發布實施條文	公展條文	第二階段提會修正條文 (依市都委會專案小組初步建議意見修正)	市都委會決議																
經都設會審議通過者，得依其決議辦理 (附圖 1)。		經都設會審議通過者，得依其決議辦理 (附圖 1)。 變更理由：點次調整。																	
第十四點 各土地使用分區及公共設施用地，應依下表、 附圖 2~7 指定退縮留設開放空間，前述開放空 間得計入法定空地，不得設置圍牆並應開放公 眾使用。倘未能依下列規定辦理者，敘明理由 及檢送相關圖說經都設會審議通過者從其規 定：	第十四點 …(略)… ~~六、前項更新區範圍規定10公尺之退縮應於更 新時再予以退縮。~~ ~~七、前項計畫區內A2、A4、A17、A18、A19等 街廓經退縮十公尺部份得以容積移轉方式 補償，並依「都市計畫容積移轉實施辦法」 核算送出基地容積之1.2倍補償。~~ ~~※依95年8月3日都委會決議：~~ ~~一本主管第十八點A18、A19街廓臨中原路部分內容 涉及更新區相關規定部分暫予保留並依下列決議修 正：~~ ~~一、案內有關更新區中原路退縮10公尺人民陳情 部分，俟作業單位綜整地方議員、代表意見， 研提可行方案後，向更新區里民說明，並續提 會審議。~~ ~~二、另A2、A4、A17等街廓臨中原路退縮10公尺土 地之執行方案，除更新區(A18、A19街廓)外， 該退縮空地得以原基準容積1.2倍計獎勵容積 移出並依都市計畫容積移轉實施辦法辦理，本 計畫區得依前述內容作為接受基地，該移出基 地後續並無償捐贈給台北縣政府，供道路使 用。~~	第十五點 各土地使用分區及公共設施用地，應依下表、 附圖 2~7 指定退縮留設開放空間，前述開放空 間得計入法定空地，不得設置圍牆並應開放公 眾使用。倘未能依下列規定辦理者，敘明理由 及檢送相關圖說經都設會審議通過者從其規 定：	依本次 提會修 正條文 通過。																
<table><tr><td>區位</td><td>退縮寬度</td><td>設計原則</td></tr><tr><td>臨中山路/思源路及特二號道路</td><td>10 公尺</td><td>詳附圖 3</td></tr><tr><td>臨一/二/三號及溝渠用地旁道路(8 公尺)</td><td>5 公尺</td><td>詳附圖 4</td></tr><tr><td>A2/A4/A17/A18/A19 街廓臨中原路 部分街廓臨中原路部分</td><td>10 公尺</td><td>詳附圖 3</td></tr><tr><td>臨四號/六號/七號道路</td><td>4 公尺</td><td>詳附圖 5</td></tr><tr><td>臨上述指定以外計畫道路</td><td>2 公尺</td><td>詳附圖 6</td></tr></table>	區位	退縮寬度	設計原則	臨中山路/思源路及特二號道路	10 公尺	詳附圖 3	臨一/二/三號及溝渠用地旁道路(8 公尺)	5 公尺	詳附圖 4	A2/A4/A17/A18/A19 街廓臨中原路 部分街廓臨中原路部分	10 公尺	詳附圖 3	臨四號/六號/七號道路	4 公尺	詳附圖 5	臨上述指定以外計畫道路	2 公尺	詳附圖 6	
區位	退縮寬度	設計原則																	
臨中山路/思源路及特二號道路	10 公尺	詳附圖 3																	
臨一/二/三號及溝渠用地旁道路(8 公尺)	5 公尺	詳附圖 4																	
A2/A4/A17/A18/A19 街廓臨中原路 部分街廓臨中原路部分	10 公尺	詳附圖 3																	
臨四號/六號/七號道路	4 公尺	詳附圖 5																	
臨上述指定以外計畫道路	2 公尺	詳附圖 6																	

第一階段發布實施條文	公展條文	第二階段提會修正條文 (依市都委會專案小組初步建議意見修正)	市都委會決議
之人行道及綠化系統合併設計與闢建。 二、為塑造全區主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號、三號、七號道路之建築基地，應沿前述退縮留設公共開放空間之退縮最小寬度配置建築牆面，且其配置長度與基地鄰接該道路長度比值應達 70% 以上。 三、臨七號道路之建築基地應依新北市騎樓設置相關規定設置騎樓。 四、前項更新區範圍規定 10 公尺之退縮應於更新時再予以退縮。 五、前項計畫區內 A2、A4、A17、A18、A19 等街廓經退縮十公尺部份得以容積移轉方式補償，並依「都市計畫容積移轉實施辦法」核算送出基地容積之 1.2 倍補償。 ※依 95 年 8 月 3 日都委會決議： 本土管第十八點 A18、A19 街廓臨中原路部分內容涉及更新區相關規定部分暫予保留並依下列決議修正： 一、案內有關更新區中原路退縮 10 公尺人民陳情部分，俟作業單位綜整地方議員、代表意見，研擬可行方案後，向更新區里民說明，並續提會審議。 二、另 A2、A4、A17 等街廓臨中原路退縮 10 公尺土地之執行方案，除更新區(A18、A19 街廓)外，該退縮空地得以原基準容積 1.2 倍計獎勵容積移出並依都市計畫容積移轉實施辦法辦理，本計	2. 本點第七款內容涉及 A2、A4、A17、A18、A19 等街廓臨中原路退縮 10 公尺部分之規定，已於本要點第十點敘明，避免相同內容重覆規定說明，爰將本點第七款內容予以刪除。 3. …(略)	之人行道及綠化系統合併設計與闢建。 二、為塑造全區主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號、三號、七號道路之建築基地，應沿前述退縮留設公共開放空間之退縮最小寬度配置建築牆面，且其配置長度與基地鄰接該道路長度比值應達 70% 以上。 三、臨七號道路之建築基地應依新北市騎樓設置相關規定設置騎樓。 ~~四、前項更新區範圍規定 10 公尺之退縮應於更新時再予以退縮。~~ ~~五、前項計畫區內 A2、A4、A17、A18、A19 等街廓經退縮十公尺部份得以容積移轉方式補償，並依「都市計畫容積移轉實施辦法」核算送出基地容積之 1.2 倍補償。~~ ※依 95 年 8 月 3 日都委會決議： ~~本土管第十八點 A18、A19 街廓臨中原路部分內容涉及更新區相關規定部分暫予保留並依下列決議修正：~~ ~~一、案內有關更新區中原路退縮 10 公尺人民陳情部分，俟作業單位綜整地方議員、代表意見，研擬可行方案後，向更新區里民說明，並續提會審議。~~ ~~二、另 A2、A4、A17 等街廓臨中原路退縮 10 公尺土地之執行方案，除更新區(A18、A19 街廓)外，該退縮空地得以原基準容積 1.2 倍計獎勵容積移出並依都市計畫容積移轉實施辦法辦理，本計~~	

第一階段發布實施條文	公展條文	第二階段提會修正條文 (依市都委會專案小組初步建議意見修正)	市都委會決議
畫區得依前述內容作為接受基地，該移出基地後續並無償捐贈給台北縣政府，供道路使用。 六、為活絡沿街商業活動、塑造主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號道路基地，依本點第一項留設 5 公尺退縮後，應沿退縮帶設置 5 公尺寬頂蓋型沿街道式開放空間。(附圖 7)		~~畫區得依前述內容作為接受基地，該移出基地後續並無償捐贈給台北縣政府，供道路使用。~~ 四、為活絡沿街商業活動、塑造主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號道路基地，依本點第一項留設 5 公尺退縮後，應沿退縮帶設置 5 公尺寬頂蓋型沿街道式開放空間。(附圖 7) 變更理由： 1. 點次調整。 2. 第一階段暫予保留之本點第 4、5 款內容涉及 A2、A4、A17、A18、A19 等街廓臨中原路退縮 10 公尺部分之規定，已於本要點第九點敘明，避免相同內容重覆規定說明，爰將本點第 4、5 款予以刪除。	
第十五點 臨街廓內防災通道指認線之建築基地，應配合進行建築退縮留設防災通道，如附圖 8 所示： 一、建築基地應沿指認線退縮留設 5 公尺空地，以共同形成 10 公尺之防災通道(詳附圖 9)；防災通道兩側以商業空間正面規劃。 二、停二與公(兒)三用地內應設置延續 A5 街廓內防災通道之人行動線並連接至溝一用地，其形式應配合停車場與公園設計整體規劃。 三、若建築基地跨越防災通道合併開發者，得	第十四點 臨街廓內防災通道指認線之建築基地，應配合進行建築退縮留設防災通道，如附圖 8 所示： 一、建築基地應沿指認線退縮留設 5 公尺空地，以共同形成 10 公尺之防災通道(詳附圖 9)；防災通道兩側以商業空間正面規劃。 二、停二與公(兒)三用地內應設置延續 A5 街廓內防災通道之人行動線並連接至溝一用地，其形式應配合停車場與公園設計整體規劃。 三、若建築基地跨越防災通道合併開發者，得配合基地整體規劃設置防災通道，但應留	第十六點 臨街廓內防災通道指認線之建築基地，應配合進行建築退縮留設防災通道，如附圖 8 所示： 一、建築基地應沿指認線退縮留設 5 公尺空地，以共同形成 10 公尺之防災通道(詳附圖 9)；防災通道兩側以商業空間正面規劃。 二、停二與公(兒)三用地內應設置延續 A5 街廓內防災通道之人行動線並連接至溝一用地，其形式應配合停車場與公園設計整體規劃。 三、若建築基地跨越防災通道合併開發者，得	依本次提會修正條文通過。

第一階段發布實施條文	公展條文	第二階段提會修正條文 (依市都委會專案小組初步建議意見修正)	市都委會決議
配合基地整體規劃設置防災通道，但應留設至少 6 公尺之救災車輛出入空間並與相鄰之防災通道相連結，則不受本點第一項之限制。	設至少 6 公尺之救災車輛出入空間並與相鄰之防災通道相連結，則不受本點第一項之限制。 理由： 1. 點次調整。 2. 原為新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第 3 點第 2 款規定，故整合至土管文字中。 第一款補充共同形成 10 公尺之災斷面圖以供執行，其餘維持原計畫。	配合基地整體規劃設置防災通道，但應留設至少 6 公尺之救災車輛出入空間並與相鄰之防災通道相連結，則不受本點第一項之限制。 變更理由：點次調整。	
第十六點 建築基地內留設廣場式公共開放空間應依下列規定辦理，其設置區位如附圖 10 所示： 一、B1 街廓西北角轉角基地(臨中山路與三號道路)與 B13 街廓東北角(臨中山路與思源路口)轉角基地應於轉角處留設廣場式開放空間，面積以不小於 300 平方公尺為原則。 二、A1 街廓東北角、A3 街廓西北角於轉角處留設廣場式開放空間 A3 街廓東北角轉角基地(臨中山路與四號道路)、A5 街廓西北角轉角基地(臨中山路與四號道路)、B2 街廓東北角轉角基地(臨中山路與六號道路)應於轉角處留設廣場式開放空間，面積以不小於 200 平方公尺為原則。 三、公兒一、A12、B6 用地應於臨七號道路側留設小型廣場，其面積以不小於 50 平方	(略)	第十七點 建築基地內留設廣場式公共開放空間應依下列規定辦理，其設置區位如附圖 10 所示： 一、B1 街廓西北角轉角基地(臨中山路與三號道路)與 B13 街廓東北角(臨中山路與思源路口)轉角基地應於轉角處留設廣場式開放空間，面積以不小於 300 平方公尺為原則。 二、A1 街廓東北角、A3 街廓西北角於轉角處留設廣場式開放空間 A3 街廓東北角轉角基地(臨中山路與四號道路)、A5 街廓西北角轉角基地(臨中山路與四號道路)、B2 街廓東北角轉角基地(臨中山路與六號道路)應於轉角處留設廣場式開放空間，面積以不小於 200 平方公尺為原則。 三、公兒一、A12、B6 用地應於臨七號道路側留設小型廣場，其面積以不小於 50 平方	依本次提會修正條文通過。

第一階段發布實施條文	公展條文	第二階段提會修正條文 (依市都委會專案小組初步建議意見修正)	市都委會決議
公尺為原則。 四、A4、A17、A19、B9、B12、國中六用地應於臨中原路側留設小型廣場，其面積以不小於 50 平方公尺為原則。 五、建築基地內留設廣場式開放空間應與連接之帶狀開放空間整體設計，步行專用道應完整銜接。 六、廣場式開放空間不得設置頂蓋，喬木植栽數量按總面積至少每滿 64 平方公尺植栽一棵計算之，採用人工地盤者，其喬木植穴寬度不得小於 2 公尺，覆土深度至少 80 公分。 七、廣場式公共開放空間應以透水性鋪面鋪設為原則。		公尺為原則。 四、A4、A17、A19、B9、B12、國中六用地應於臨中原路側留設小型廣場，其面積以不小於 50 平方公尺為原則。 五、建築基地內留設廣場式開放空間應與連接之帶狀開放空間整體設計，步行專用道應完整銜接。 六、廣場式開放空間不得設置頂蓋，喬木植栽數量按總面積至少每滿 64 平方公尺植栽一棵計算之，採用人工地盤者，其喬木植穴寬度不得小於 2 公尺，覆土深度至少 80 公分。 七、廣場式公共開放空間應以透水性鋪面鋪設為原則。 變更理由：點次調整。	
第十七點 本計畫區內各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提經都設會審議通過者，得依決議辦理。	(略)	第十八點 本計畫區內各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提經都設會審議通過者，得依決議辦理。 變更理由：點次調整。	依本次提會修正條文通過。
第十八點 空橋(地下聯接通道)設置原則依下列規定辦	(略)	第十九點 空橋(地下聯接通道)設置原則依下列規定辦	依本次提會修

第一階段發布實施條文	公展條文	第二階段提會修正條文 (依市都委會專案小組初步建議意見修正)	市都委會決議
理： 一、空橋銜接之兩個街廓包括本計畫區內之第一種商業區、第二種商業區、第一種住宅區、第二種住宅區、停車場用地間及計畫區 A3 街廓與計畫區北側桃園機場及環狀捷運線車站交通用地(連結位置詳附圖 11)，空橋位置調整、細部設計方案、施作方式、管理維護計畫授權都設會詳予審查。 二、空橋(地下聯接通道)銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓(或二樓以上樓層)之室內預留寬度及深度均大於 6 公尺之公共空間，此公共空間須可通達其所屬街廓一樓建築之主要出入口。 三、空橋銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓(或二樓以上樓層)預留寬度不得小於 16 公尺，深度不得小於 8 公尺之戶外平臺。 四、空橋(地下聯接通道)銜接之兩個街廓若是同時開發則由兩街廓共同負擔興建費用；若是先後開發，則後開發之街廓，除依前二項規定應留設室內公共空間或戶外平臺外，並應興建空橋連接兩個街廓留設之公共空間，同時負擔興建費用；若係空橋銜接計畫區內之停車場用地時，除需經新北市政府同意外，興建費用由空橋銜接另一側街廓完全負擔。 五、空橋之淨寬不得小於 5 公尺，淨高不得小		理： 一、空橋銜接之兩個街廓包括本計畫區內之第一種商業區、第二種商業區、第一種住宅區、第二種住宅區、停車場用地間及計畫區 A3 街廓與計畫區北側桃園機場及環狀捷運線車站交通用地(連結位置詳附圖 11)，空橋位置調整、細部設計方案、施作方式、管理維護計畫授權都設會詳予審查。 二、空橋(地下聯接通道)銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓(或二樓以上樓層)之室內預留寬度及深度均大於 6 公尺之公共空間，此公共空間須可通達其所屬街廓一樓建築之主要出入口。 三、空橋銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓(或二樓以上樓層)預留寬度不得小於 16 公尺，深度不得小於 8 公尺之戶外平臺。 四、空橋(地下聯接通道)銜接之兩個街廓若是同時開發則由兩街廓共同負擔興建費用；若是先後開發，則後開發之街廓，除依前二項規定應留設室內公共空間或戶外平臺外，並應興建空橋連接兩個街廓留設之公共空間，同時負擔興建費用；若係空橋銜接計畫區內之停車場用地時，除需經新北市政府同意外，興建費用由空橋銜接另一側街廓完全負擔。 五、空橋之淨寬不得小於 5 公尺，淨高不得小	正條文通過。

第一階段發布實施條文	公展條文	第二階段提會修正條文 (依市都委會專案小組初步建議意見修正)	市都委會決議
於 3 公尺，其欄杆扶手不得低於 1.2 公尺。 六、空橋之結構系統必須與兩街廓之建築分離，且其離地淨高不得小於 5.1 公尺。 七、地下聯接通道淨寬不得小於 5 公尺，淨高不得小於 3 公尺，牆面不得設置商業廣告及除供行人通道外不得移作他種用途或被佔用。 八、空橋設計及其相關規定，應依新北市新莊副都市中心都市設計準則內容辦理。		於 3 公尺，其欄杆扶手不得低於 1.2 公尺。 六、空橋之結構系統必須與兩街廓之建築分離，且其離地淨高不得小於 5.1 公尺。 七、地下聯接通道淨寬不得小於 5 公尺，淨高不得小於 3 公尺，牆面不得設置商業廣告及除供行人通道外不得移作他種用途或被佔用。 八、空橋設計及其相關規定，應依新北市新莊副都市中心都市設計準則內容辦理。 變更理由：點次調整。	
第十九點 建築物總樓地板面積達 3000 平方公尺以上之建築基地，應設置集中式垃圾處理儲存空間。	(略)	第二十點 建築物總樓地板面積達 3000 平方公尺以上之建築基地，應設置集中式垃圾處理儲存空間。 變更理由：點次調整。	依本次提會修正條文通過。
第二十點 本計畫區內建築基地之機電、空調設備、鐵窗等設施，不得超出建築物外緣設置。	(略)	第二十一點 本計畫區內建築基地之機電、空調設備、鐵窗等設施，不得超出建築物外緣設置。 變更理由：點次調整。	依本次提會修正條文通過。
第二十一點 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	(略)	第二十二點 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	依本次提會修正條文通過。

第一階段發布實施條文	公展條文	第二階段提會修正條文 (依市都委會專案小組初步建議意見修正)	市都委會決議
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。 公園兼兒童遊樂場用地內人行步道及停車場用地之法定空地(停車場之進出車道除外)應以透水性鋪面為原則，並應配合相鄰開放空間設計，地坪與鄰地順平。		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。 公園兼兒童遊樂場用地內人行步道及停車場用地之法定空地(停車場之進出車道除外)應以透水性鋪面為原則，並應配合相鄰開放空間設計，地坪與鄰地順平。	
第二十二點 行道樹植穴深度不得少於 1.5 公尺，土方不得小於 2 立方公尺，植穴應鋪設鏤空鑄鐵蓋版或透水設施，於路邊停車位旁設置之行道樹，為防止汽車撞擊，應設置保護底座。	(略)	第二十三點 行道樹植穴深度不得少於 1.5 公尺，土方不得小於 2 立方公尺，植穴應鋪設鏤空鑄鐵蓋版或透水設施，於路邊停車位旁設置之行道樹，為防止汽車撞擊，應設置保護底座。 變更理由：點次調整。	依本次提會修正條文通過。
第二十三點 建築基地之起造人應依據公寓大廈管理條例之規定，擬具住戶規約草約，並於規約中載明本準則中有關廣告招牌設置、公共開放空間使用、建築物外加設施物(鐵窗、遮雨棚等)之相關管制事項。	(略)	第二十四點 建築基地之起造人應依據公寓大廈管理條例之規定，擬具住戶規約草約，並於規約中載明本準則中有關廣告招牌設置、公共開放空間使用、建築物外加設施物(鐵窗、遮雨棚等)之相關管制事項。 變更理由：點次調整。	依本次提會修正條文通過。
第二十四點	(略)	第二十五點	依本次

第一階段發布實施條文	公展條文	第二階段提會修正條文 (依市都委會專案小組初步建議意見修正)	市都委會決議																
計畫區內廣告招牌之設置應依下列規定辦理： 一、第一種住宅區四樓或 12 公尺以上(不含四樓)禁止設置廣告物。 二、第一、二種住宅區內之廣告物不得設置閃光照明或霓虹燈。 三、高層建築物外部招牌廣告之限制：建築物自 36 公尺以上部分，不得在其外部或屋頂設立任何型式之廣告招牌。		計畫區內廣告招牌之設置應依下列規定辦理： 一、第一種住宅區四樓或 12 公尺以上(不含四樓)禁止設置廣告物。 二、第一、二種住宅區內之廣告物不得設置閃光照明或霓虹燈。 三、高層建築物外部招牌廣告之限制：建築物自 36 公尺以上部分，不得在其外部或屋頂設立任何型式之廣告招牌。 變更理由：點次調整。	提會修正條文通過。																
第二十五點 建築基地得於退縮建築線設置圍牆。其應為透空式設計，高度不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達 70% 以上，牆基高度不得高於 20 公分。	(略)	第二十六點 建築基地得於退縮建築線設置圍牆。其應為透空式設計，高度不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達 70% 以上，牆基高度不得高於 20 公分。 變更理由：點次調整。	依本次提會修正條文通過。																
第二十六點 計畫道路設計準則 一、本計畫區內各計畫道路設置之人行道與中央分隔島最小寬度及植栽設計原則如下： <table border="1" data-bbox="98 1091 701 1380"> <thead> <tr> <th>道路編號</th><th>人行道最小寬度</th><th>中央分隔島最小寬度</th><th>其他設計原則</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一號、二號道路 (兩側)</td><td>5 公尺</td><td>2 公尺</td><td>人行道-具四季變化之觀花大喬分隔島-直立樹型高分枝樹</td></tr> </tbody> </table>	道路編號	人行道最小寬度	中央分隔島最小寬度	其他設計原則	一號、二號道路 (兩側)	5 公尺	2 公尺	人行道-具四季變化之觀花大喬分隔島-直立樹型高分枝樹	(略)	第二十七點 計畫道路設計準則 一、本計畫區內各計畫道路設置之人行道與中央分隔島最小寬度及植栽設計原則如下： <table border="1" data-bbox="1384 1091 2000 1380"> <thead> <tr> <th>道路編號</th><th>人行道最小寬度</th><th>中央分隔島最小寬度</th><th>其他設計原則</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一號、二號道路(兩側)</td><td>5 公尺</td><td>2 公尺</td><td>人行道-具四季變化之觀花大喬分隔島-直立樹型高分枝樹</td></tr> </tbody> </table>	道路編號	人行道最小寬度	中央分隔島最小寬度	其他設計原則	一號、二號道路(兩側)	5 公尺	2 公尺	人行道-具四季變化之觀花大喬分隔島-直立樹型高分枝樹	依本次提會修正條文通過。
道路編號	人行道最小寬度	中央分隔島最小寬度	其他設計原則																
一號、二號道路 (兩側)	5 公尺	2 公尺	人行道-具四季變化之觀花大喬分隔島-直立樹型高分枝樹																
道路編號	人行道最小寬度	中央分隔島最小寬度	其他設計原則																
一號、二號道路(兩側)	5 公尺	2 公尺	人行道-具四季變化之觀花大喬分隔島-直立樹型高分枝樹																

第一階段發布實施條文				公展條文		第二階段提會修正條文 (依市都委會專案小組初步建議意見修正)				市都委會決議
			種						種	
三號道路 (東側)	1.5 公尺	--	具四季變化之 觀花大喬			三號道路 (東側)	1.5 公尺	--	具四季變化之 觀花大喬	
三號道路 (西側)	3 公尺		具水岸意象之 林蔭樹種			三號道路 (西側)	3 公尺		具水岸意象之 林蔭樹種	
溝渠用地 西側八公 尺計畫道 路(東側)	臨溝渠用 地側 4 公 尺	--	具水岸意象之 林蔭樹種 臨溝渠用地應 至少確保四公 尺之人行空 間,配置植栽與 修憩賞景設施			溝渠用地 西側八公 尺計畫道 路(東側)	臨溝渠用 地側 4 公 尺	--	具水岸意象之 林蔭樹種 臨溝渠用地應 至少確保四公 尺之人行空 間,配置植栽與 修憩賞景設施	
四號、六 號、七號 道路(兩 側)	3 公尺		具林蔭效果之 開展喬木			四號、六 號、七號道 路(兩側)	3 公尺		具林蔭效果之 開展喬木	
其他十六 公尺計畫 道路(兩 側)	1.5 公尺	--	--			其他十六 公尺計畫 道路(兩 側)	1.5 公尺	--	--	
十二公尺 計畫道路 (兩側)	1 公尺	--	--			十二公尺 計畫道路 (兩側)	1 公尺	--	--	
十公尺與 其他八公	1 公尺	--	--			十公尺與 其他八公 尺計畫道	1 公尺	--	--	

第一階段發布實施條文				公展條文	第二階段提會修正條文 (依市都委會專案小組初步建議意見修正)	市都委會決議
尺計畫道路(兩側)					路(兩側) 二、各計畫道路人行道應設置至少 1.5 公尺之街道傢俱設施帶，供設置照明、指示、解說、電力電信、機車與自行車停車、電話亭、候車亭等設施設置使用；若人行道寬度不足 1.5 公尺者，則僅得於地面上設置照明、指示與解說設施。 三、各相關公用設備(電信/電力/汙排水)以地下化為原則。 四、電力設備箱、電信箱及消防栓等公用設備，如因實際設置需要必須外露者，應集中設置於中央分隔島或 1.5 公尺街道傢俱設施帶範圍內，其高度不得超過 1.6 公尺，且設施外部應配合適當美化加以隱藏或遮蔽。 五、二號道路應於跨越中港大排部分設置造型橋樑，以形成全區東西向重要軸線之中段焦點景觀。橋樑設計應配合公兒三用地、溝一用地、溝二用地整體規劃，設置適當人行通道與停留賞景空間。 六、臨中港大排西側 8 公尺道路之建築基地以建築正面面向水岸配置為原則，且其汽車出入口應避免由中港大排兩側道路進出為原則，然因基地區位限制，經都設會審議通過者不在此限。 變更理由：點次調整。	

第一階段發布實施條文	公展條文	第二階段提會修正條文 (依市都委會專案小組初步建議意見修正)	市都委會決議
第二十七點 公園綠地設計準則 本計畫區內各公園、綠地、停車場、溝渠用地之設計原則如下： 一、公兒一 1. 主要入口配置於二號與六號道路交會處為原則，搭配較大面積活動廣場作為二號道路商業活動軸帶之端點。 2. 次要入口應配置於七號/六號道路交會處為原則，作為七號道路公共設施休閒軸帶之端點。 3. 臨六號道路部分應以開放式設計為原則，增加六號道路鄰里人行動線與公兒一活動之聯繫性。 二、公兒二 1. 主要入口應臨七號道路設置。 2. 臨七號道路部分應以開放式設計為原則，以強化七號道路公共設施休閒軸帶與公兒二活動之聯繫性。 三、停二/公兒三 1. 應加強與水岸空間(溝一用地)之連結性，塑造整合公園綠地與水岸空間之近水環境。 2. 配合 A5 街廓指定留設防災通廊位置，停二與公三之內部動線應加以延續引導至水岸旁。 四、停(影)/公兒(影)	(略)	第二十八點 公園綠地設計準則 本計畫區內各公園、綠地、停車場、溝渠用地之設計原則如下： 一、公兒一 1. 主要入口配置於二號與六號道路交會處為原則，搭配較大面積活動廣場作為二號道路商業活動軸帶之端點。 2. 次要入口應配置於七號/六號道路交會處為原則，作為七號道路公共設施休閒軸帶之端點。 3. 臨六號道路部分應以開放式設計為原則，增加六號道路鄰里人行動線與公兒一活動之聯繫性。 二、公兒二 1. 主要入口應臨七號道路設置。 2. 臨七號道路部分應以開放式設計為原則，以強化七號道路公共設施休閒軸帶與公兒二活動之聯繫性。 三、 停二/公兒三 1. 應加強與水岸空間(溝一用地)之連結性，塑造整合公園綠地與水岸空間之近水環境。 2. 配合 A5 街廓指定留設防災通廊位置，停二與公三之內部動線應加以延續引導至水岸旁。 四、停(影)/公兒(影)	依本次提會修正條文通過。

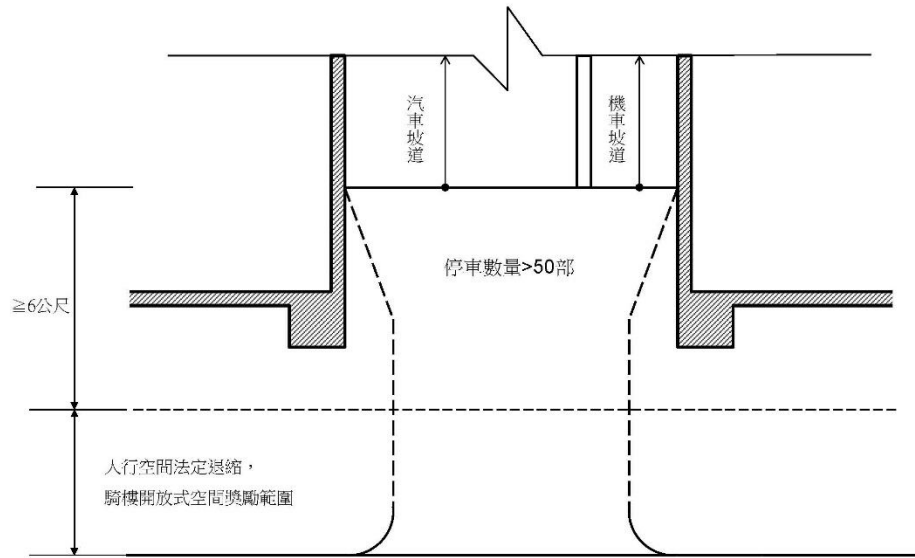
第一階段發布實施條文	公展條文	第二階段提會修正條文 (依市都委會專案小組初步建議意見修正)	市都委會決議
兩用地間之 16 公尺計畫道路應採適當鋪面以強化兩者之活動延續性，並以供行人徒步為原則，或以其他立體聯通方式處理，並得進行整體規劃設計。 五、綠地 1. 以複層植栽方式進行綠化為原則。 2. 臨六號道路側應設置至少寬 2.5 公尺之人行空間，可配合綠地綠化整體設計之。 六、溝渠用地 1. 溝渠用地臨三號主要道路側應加強複層綠化效果，以與大量車流及可能之環境衝擊做適當緩衝，但仍應確保自對側街廓適當之視覺通透性。 2. 溝渠用地應考量親水之可行性，其護岸設施並應採生態工法方式處理。 3. 溝渠用地應運用重點光源之設計，呈現夜間之水面景象。 4. 溝一與溝四用地應分別於臨中山路與中原路口配合溝渠腹地設置公共藝術品，以適當展現南北端景效果。 七、公園之動線系統與出入口之層級性應明確，可配合寬度、材質、設施上加以區分，建立主次關係。公園與停車場之人行動線系統應與地區人行動線系統相聯繫。 八、夜間照明應配合植栽進行整體設計，塑造為夜間光點。		兩用地間之 16 公尺計畫道路應採適當鋪面以強化兩者之活動延續性，並以供行人徒步為原則，或以其他立體聯通方式處理，並得進行整體規劃設計。 五、綠地 1. 以複層植栽方式進行綠化為原則。 2. 臨六號道路側應設置至少寬 2.5 公尺之人行空間，可配合綠地綠化整體設計之。 六、溝渠用地 1. 溝渠用地臨三號主要道路側應加強複層綠化效果，以與大量車流及可能之環境衝擊做適當緩衝，但仍應確保自對側街廓適當之視覺通透性。 2. 溝渠用地應考量親水之可行性，其護岸設施並應採生態工法方式處理。 3. 溝渠用地應運用重點光源之設計，呈現夜間之水面景象。 4. 溝一與溝四用地應分別於臨中山路與中原路口配合溝渠腹地設置公共藝術品，以適當展現南北端景效果。 七、公園之動線系統與出入口之層級性應明確，可配合寬度、材質、設施上加以區分，建立主次關係。公園與停車場之人行動線系統應與地區人行動線系統相聯繫。 八、夜間照明應配合植栽進行整體設計，塑造為夜間光點。	

第一階段發布實施條文	公展條文	第二階段提會修正條文 (依市都委會專案小組初步建議意見修正)	市都委會決議
九、應配合空間配置設置公共藝術，其造型與主題應呼應地區發展，展現地區人文/自然等特性。 十、考量區域滯洪需求，公園用地內應適當考量配置生態滯洪池或溼地並引入生態工法設計。		九、應配合空間配置設置公共藝術，其造型與主題應呼應地區發展，展現地區人文/自然等特性。 十、考量區域滯洪需求，公園用地內應適當考量配置生態滯洪池或溼地並引入生態工法設計。 變更理由：點次調整。	
第二十八點 本要點第八至二十七點所訂定事項，如經都設會同意不予適用者，得不受此限。	(略)	第<u>二十九</u>點 本要點第<u>九</u>至<u>二十八</u>點所訂定事項，如經都設會同意不予適用者，得不受此限。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 依調整後點次修正條文。	依本次提會修正條文通過。

附表 1 新莊都市計畫(副都市中心地區)土地及建築物應附設停車空間標準表

土地及建築物用途	基準停車位數
一、住宅等類似用途建築物	超過 300 平方公尺以上部分，每滿 120 平方公尺應設置一個停車位且不得少於每戶附設一停車位之車位數
二、樂院、電影院、演藝場、歌廳、舞廳、咖啡廳、酒家、俱樂部、夜總會、保齡球館、室內遊藝場所等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺設置乙位
三、百貨商場、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺設置乙位
四、辦公、事務所、金融、各級政府機關等類似用途建築物	每滿 80 平方公尺設置乙位
五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺或每四個房間設置乙位
六、集會室、體育館、室內游泳池、展覽場、博物館、紀念館、文教設施等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺設置乙位
七、醫院診所等類似用途建築物	每滿五個床位或每 100 平方公尺設置乙位
八、戶外遊憩設施等類似用途建築物	每滿 150 平方公尺基地面積設置乙位
九、學校	每班級設置 1.5 位
十、運輸服務業	每營業車輛數為停車位數
十一、殯儀館	每滿 100 平方公尺設置乙位
十二、其他建築	每滿 150 平方公尺設置乙位
備註： 總樓地板之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部分。 同一幢建築物供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。 停車空間之汽車出入車道，應盡量設於交叉路口三十公尺以上地方，並留設深度二公尺以上之緩衝車道，其出入口臨接指定退縮最小距離或騎樓(或人行道)者，應留設之緩衝車道自該退縮最小距離線或騎樓(或人行道)內側境界線起計之。 國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其房客數，每滿四十間設置大型客車停車位乙位，每設置乙位大型停車位符合得減少表列三輛停車位。 機車停車空間應於各建築基地內提供，並按汽車需求數等量設置。 依本表計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。 其他法令規定從嚴者，依其規定。	

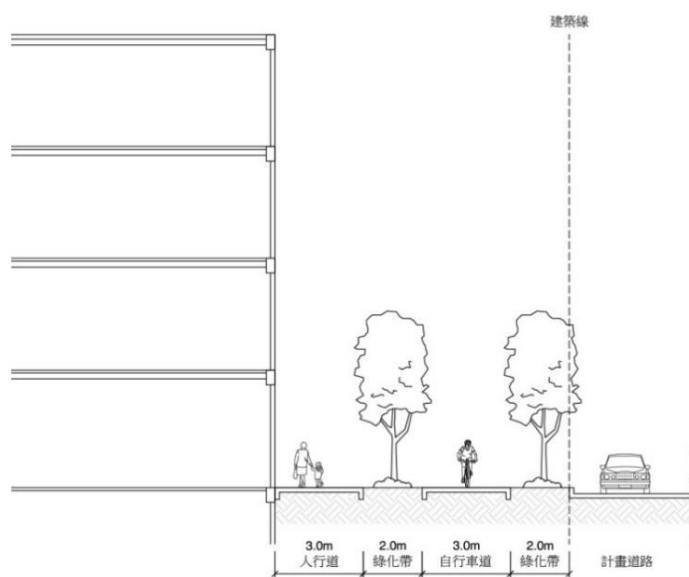
註：經檢討原計畫規定較建築技術規則嚴格且配合實際使用需求，故建議依原規定即可。



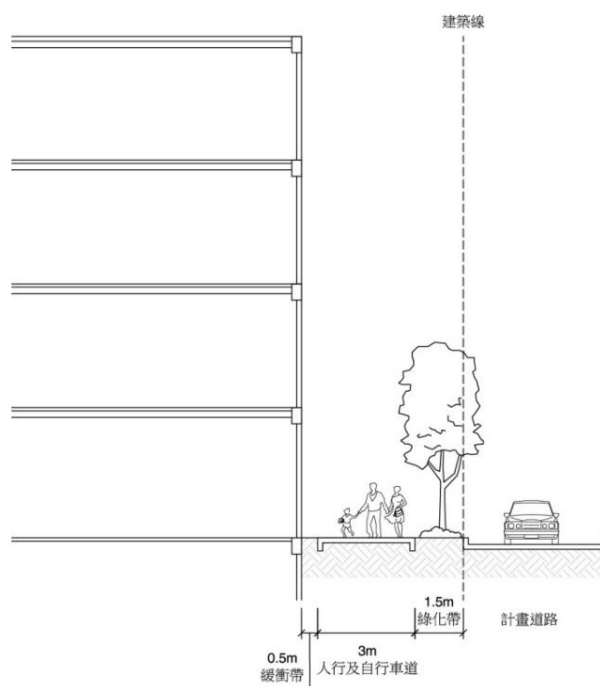
附圖 1 汽機車坡道退縮示意圖



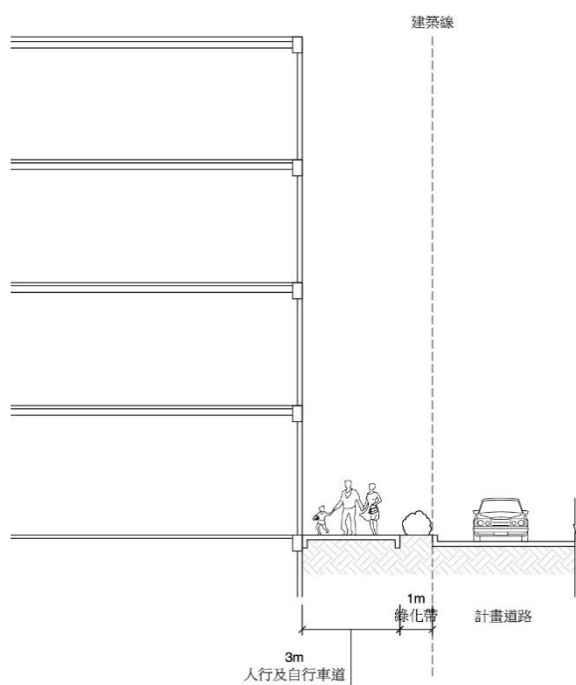
附圖 2 建築基地退縮留設開放空間管制圖



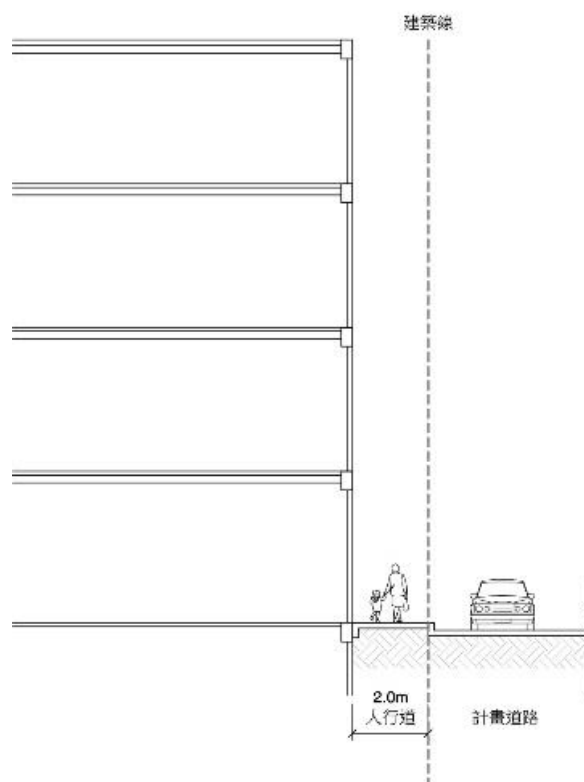
附圖 3 退縮開放空間剖面圖(10 公尺)



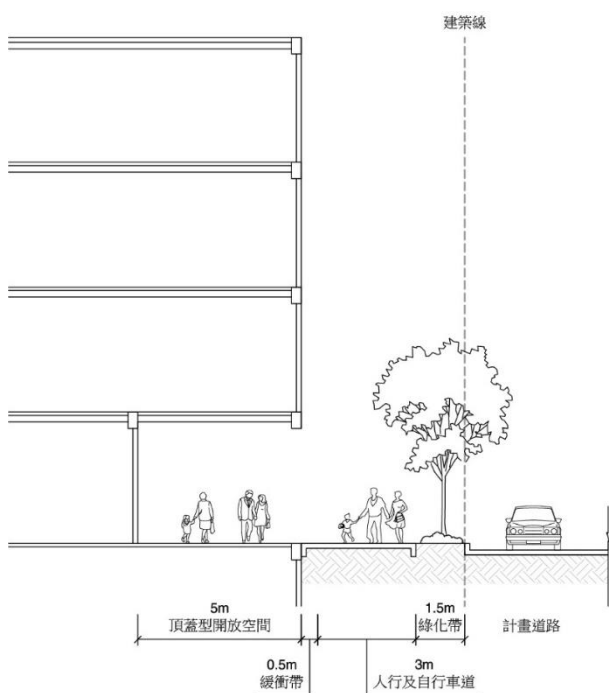
附圖 4 退縮開放空間剖面圖(5 公尺)



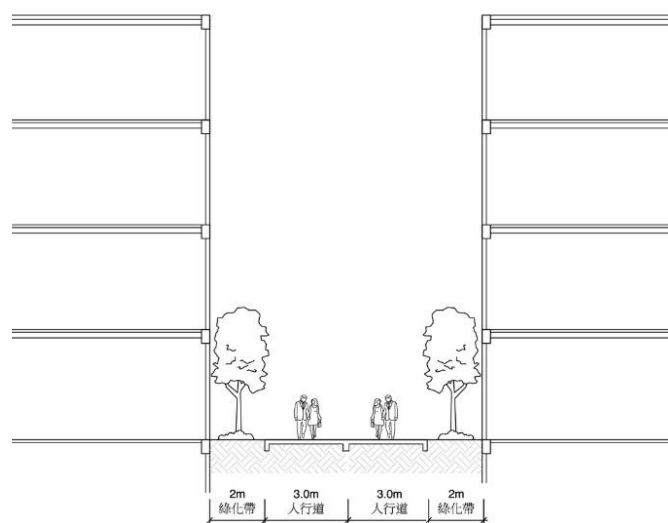
附圖 5 退縮開放空間剖面圖(4 公尺)



附圖 6 退縮開放空間剖面圖(2 公尺)



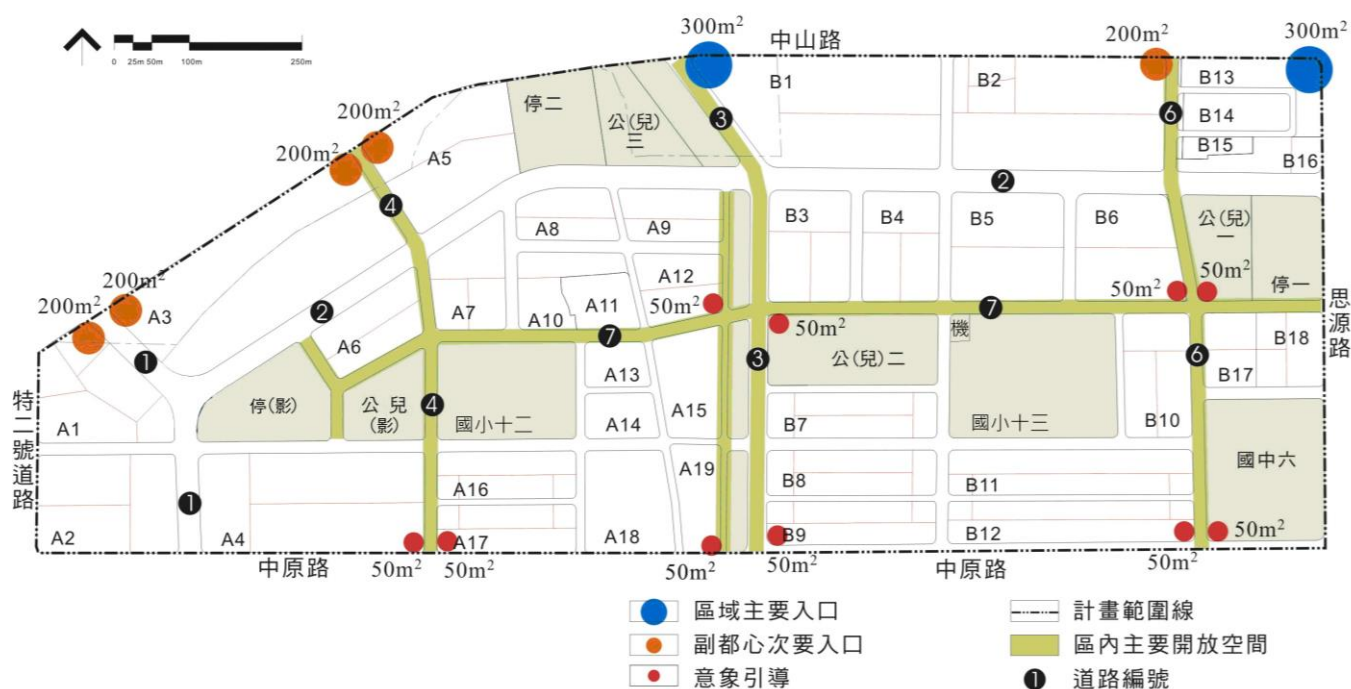
附圖 7 退縮頂蓋型開放空間剖面圖(5 公尺)



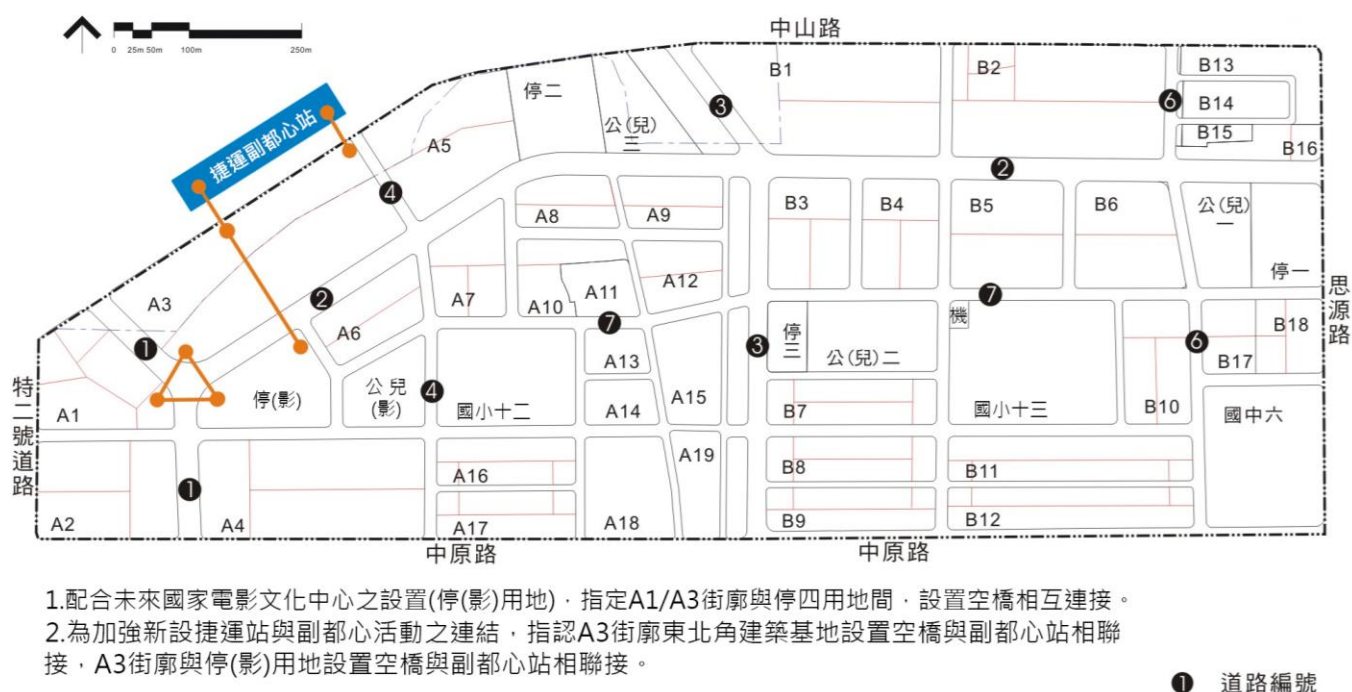
附圖 9 防災通道留設方式剖面圖



附圖 8 建築基地指定留設防災通道管制圖



附圖 10 建築基地指定留設廣場式公共開放空間管制示意圖



附圖 11 空橋(地下聯接通道)設置區位示意圖

表 2 變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)案人民陳情意見綜理表

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市府研析意見	都委會決議
1	蔣○彥、蔣○川、蔡○宗等 3 人/A18、A19 街廓	1. 中原路維持 15 米，不拓寬為 25 公尺，一切紛爭都消弭，讓受苦 20 幾年老百姓安居樂業。況且中原路於思源路以東、中環路以西皆未拓寬維持 15 米，希望本段比照辦理。 2. 鑒於政府若有強徵私人土地做 10 米道路為公用，使老百姓無家可歸，又無任何補償措施，既列為都更區又長達 12 年暫予保留，承諾解決又無任何舉動，導致本區無法取得都更時程獎勵，故訴請按新北市 107 年 1 月 8 日發布生效之新北市都更建築獎勵核算基準第 8 點(附圖四)，予以延長都更獎勵時程。 3. 建築之開挖率及建蔽率應以強徵前之土地面積計算正視該等地主之財產及及原既有權益。	請就人民陳情意見再行召開工作小組研議，中原路退縮規定於土管通檢第二階段審議。	未便採納。 理由： 1. 鑒於規劃原意及考量中原路整體區域交通系統維持計畫道路寬度一致性，A2、A4、A17、A18 及 A19 等街廓臨中原路退縮 10 公尺土地，且考量後續維管權責問題，退縮 10 公尺範圍應不得開挖地下室。 2. 承上，若未辦理容積移轉屬私有產權部分，應於建造執照核准前與本府完成協議書簽訂，承諾基地臨中原路退縮 10 公尺土地下方不得開挖且地上應淨空，無償供道路使用。 3. 本案都市計畫土管規定並無規定臨中原路 A2、A4、A17、A18、A19 街廓退縮 10 公尺土地需扣除法定建蔽率及開挖率，有關法定建蔽率及法定開挖率回歸建管規定檢討。 本案屬於第一種住宅區，其停車位檢討應依施行細則第 42 條及本案土管要點第 14 點規定檢討。	依市府研析意見通過。
2	陳○葉、劉○松、黃○鈞等 3 人	陳情理由： 1. 有關貴府刻正辦理「變更新莊都市	請就人民陳情意見再行召開工作小組研議，中原路退縮規定於	未便採納。 理由： 1. 鑒於規劃原意及考	依市府研析意見通過。

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市府研析意見	都委會決議
	/A18、A19 街廓	計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)」乙案，其規劃草案土地使用分區管制要點新條文第八點內容規範，針對本計畫區內 A2、A4、A17、A18 及 A19 等街廓鄰中原路應退縮 10 公尺土地供道路使用，下方不得開挖且應淨空，並應無償捐贈予貴府乙事(詳該案表 3)，將導致地主權益嚴重受損，提出異議。 2. 經查貴府旨案規劃內容係考量為維持中原路計畫道路寬度之一致性，使鄰接中華路三段以西至特 2 號道路之中原路部分路段之街廓(即 A2、A4、A17、A18 及 A19 等)未來申請建築時，均依現行計畫道路 15 公尺再退縮 10 公尺供道路使用，以形成 25 公尺道路系統(詳該案變更理由)，惟根據該草案之規劃內容，係將其退縮 10 公尺部分擬做自行車道、人行步道及植栽帶等開放空間使用(詳該案附圖 3)，	土管通檢第二階段審議。	量中原路整體區域交通系統維持計畫道路寬度一致性，A2、A4、A17、A18 及 A19 等街廓臨中原路退縮 10 公尺土地，且考量後續維管權責問題，退縮 10 公尺範圍應不得開挖地下室。 2. 承上，若未辦理容積移轉屬私有產權部分，應於建造執照核准前與本府完成協議書簽訂，承諾基地臨中原路退縮 10 公尺土地下方不得開挖且地上應淨空，無償供道路使用。 3. 本案都市計畫土管規定並無規定臨中原路 A2、A4、A17、A18、A19 街廓退縮 10 公尺土地需扣除法定建蔽率及開挖率，有關法定建蔽率及法定開挖率回歸建管規定檢討。 本案屬於第一種住宅區，其停車位檢討應依施行細則第 42 條及本案土管要點第 14 點規定檢討。	

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市府研析意見	都委會決議
		並未規劃鋪設柏油供汽車通行使用之情形，因此，未有變更為道路用地之必要性。 3. 另參酌「變更新莊都市計畫(副都市中心地區)主要計畫(「停四」停車場用地為停車場用地兼供國家電影文化中心使用)」乙案之交通量調查分析結果，中原路之道路服務水準仍維持D級以上，顯示中原路現況 15 公尺道路寬度尚可負荷開發完成後之衍生車流量，因此，未有擴寬道路用地為 25 公尺之必要性。 建議事項： 1. 大眾運輸服務導向之都市規劃潮流業已是貴府都市發展主要政策之一環，新莊副都心地區係屬新市鎮開發性質，且周邊涵蓋機場捷運線新北產業園區站、新莊副都心站及泰山站，更應呼應此政策之落實兼具示範效果，因此，倘現有中原路 15 公尺道路寬度業已符合道路服務水準，實不應再透過計畫道路之擴寬，變相鼓勵			

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市府研析意見	都委會決議
		汽、機車等私人運具之使用，建議貴府取消道路用地擴寬計畫，以維持政策之一貫性。 2. 另貴府為提高都市環境舒適性對於人性化空間之營造，限制開發基地應退縮 10 公尺留設開放空間後建築之條件，身為居民本於支持與鼓勵之立場，惟限縮地下室開挖範圍勢必影響停車位規劃留設之效益，對於停車需求內部化之發展策略勢必產生負面衝擊，建議貴府取消限縮地下室開挖範圍並將建築退縮納入都市設計準則，做為後續開發依據，以達到雙贏效果。			