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)書

擬定機關：新北市政府

中華民國 109 年 3 月

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)書

擬定機關：新北市政府

<table>
<tr><td colspan="3">新北市變更都市計畫審核摘要表</td></tr>
<tr><td>項　　目</td><td colspan="2">說　　明</td></tr>
<tr><td>都市計畫名稱</td><td colspan="2">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)</td></tr>
<tr><td>變更都市計畫法令依據</td><td colspan="2">都市計畫法第26條</td></tr>
<tr><td>變更都市計畫機關</td><td colspan="2">新北市政府</td></tr>
<tr><td rowspan="3">本案公開展覽起訖日期</td><td>公告徵求意見</td><td>民國108年3月20日至民國108年4月19日（刊登於108年3月20日聯合報）
民國108年3月29日於新莊區公所舉辦座談會</td></tr>
<tr><td>公開展覽</td><td>民國108年6月18日至108年7月17日(刊登於108年6月18、19、20日中國時報）</td></tr>
<tr><td>公開展覽說明會</td><td>民國108年6月24日上午11點於新莊區公所舉辦公開展覽說明會</td></tr>
<tr><td>人民團體對本案之反映意見</td><td colspan="2">詳附件1、2公民或團體陳情意見綜理表</td></tr>
<tr><td>本案提交各級都市計畫委員會審核結果</td><td>市　　級</td><td>新北市都市計畫委員會民國108年9月20日第108次會議審議
新北市都市計畫委員會民國109年1月17日第114次會議審議通過</td></tr>
</table>

目　錄

壹、緣起與目的 1

貳、法令依據 3

參、現行計畫說明 3

肆、計畫範圍 4

伍、變更內容及理由 7

陸、檢討後計畫 21

圖目錄

圖 1 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)計畫範圍示意圖 5

表目錄

表 1 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）案土地使用分區管制要點發布歷程一覽表.....3
表 2 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專案通盤檢討)土地使用計畫面積表 6
表 3 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)案變更內容綜理表 7

附件 1　新北市都市計畫委員會 108 年 9 月 20 日第 108 次會議紀錄
附件 2　新北市都市計畫委員會 114 年 1 月 17 日第 114 次會議紀錄

壹、緣起與目的

「變更新莊(頭前地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫」案於 85 年 7 月 29 日發布實施，計畫面積 46.60 公頃。原係配合二重疏洪道防洪三期拆遷戶安置方案辦理市地重劃作業，後因辦理公告重劃計畫書時，因土地所有權人針對建蔽率、容積率、最小建築基地限制及退縮建築等規定反對者眾，故於 87 年 2 月簽奉核准辦理都市計畫變更檢討土地使用分區管制要點，都市計畫並於 91 年 1 月 21 日發布實施「變更新莊(頭前地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫(部分住宅區為第一種住宅區、第二種住宅區，部分住宅區、人行步道用地為道路用地及修訂部分土地使用分區管制要點條文)」案。

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，其部分條文規定與各都市計畫土地使用分區管制要點重複或競合之情形，恐造成法令執行上之疑義，伴隨時空背景變化，部分要點規定已不符時宜，須配合刪除或調整管制內容，以利後續執行。

本次土地使用分區管制要點通盤檢討重點如下：

(一)修訂容積獎勵項目、容積獎勵上限等規定。

(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管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、容積率等重複性規定。

(五)依照全市土地使用管制一致性之原則,新增汽機車坡道停等

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。

貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

參、現行計畫說明

自 85 年 7 月 29 日發布實施「新莊都市計畫（頭前地區）(二重疏洪道拆遷戶安置計畫)」案後，於 91 年 1 月 21 日發布實施「變更新莊(頭前地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫(部分住宅區為第一種住宅區、第二種住宅區，部分住宅區、人行步道用地為道路用地及修訂部分土地使用分區管制要點條文)案，95 年 5 月 19 日發布實施「變更新莊(頭前地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點及事業及財務計畫)」案，土地使用分區管制要點檢討共修訂 2 次。

表 1 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）案土地使用分區管制要點發布歷程一覽表

編號	變更案名	核定日期文號	市政府發布實施日期文號
一	新莊都市計畫(頭前地區)(二重疏洪道拆遷戶安置計畫)	-	85.7.29 八五北府工都字第 244759 號函公告自 85.7.29 起發布實施
二	變更新莊(頭前地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫(部分住宅區為第一種住宅區、第二種住宅區，部分住宅區、人行步道用地為道路用地及修訂部分土地使用分區管制要點條文)案	-	91.1.6 北府城都字第 0950725969 號自 95.11.10 起發布實施
三	變更新莊(頭前地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點及事業及財務計畫）案	-	95.5.16 北府城規字第 09503500511 號自 95.5.19 起發布實施

資料來源：本計畫整理至 108 年 5 月。

肆、計畫範圍

本計畫區位於新莊都市計畫區之東北部，其範圍東、南二側皆與頭前工業區為鄰，西、北分別以特一號道路、特四號道路(即二省道)為界，計畫面積 46.60 公頃。計畫範圍參見圖 1。

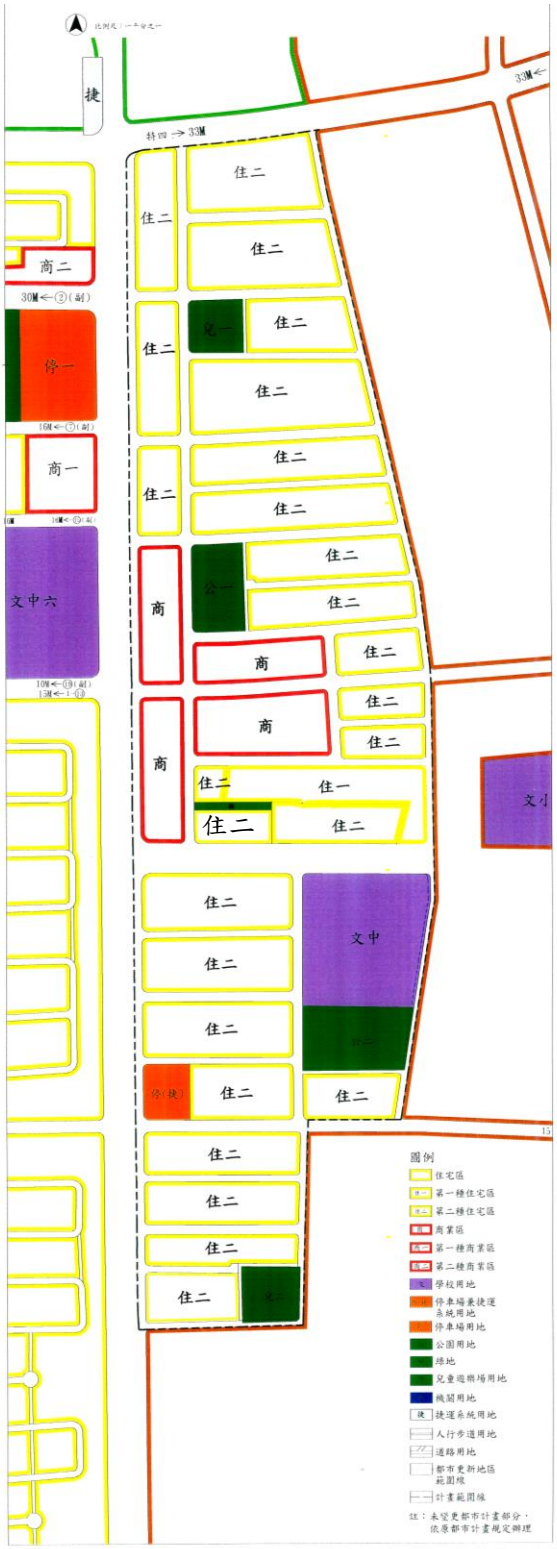


圖 1 變更新莊都市計畫（頭前地區）(市地重劃範圍)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)計畫範圍示意圖

北

表 2 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專案通盤檢討)土地使用計畫面積表

項目		計畫面積(一)(公頃)	百分比(%)	計畫面積(二)(公頃)	百分比(%)	備註
土地使用分區	第一種住宅區	1.37	2.94	1.37	3.00	
	第二種住宅區	24.45	52.47	24.45	59.00	
	商業區	4.74	10.17	4.47	10.37	
	小計	30.56	65.58	30.56	66.86	
公共設施用地	國中用地	2.50	5.36	2.50	5.47	
	公園用地	1.80	3.86	1.80	3.94	
	兒童遊樂場用地	0.96	2.06	0.96	2.10	
	停車場用地	0.48	1.03	0.48	1.05	
	道路用地(含人行步道)	10.30	22.10	9.41	20.59	
	小計	14.89	34.42	16.04	33.14	
合計		46.60	100.00	45.71	100.00	

說明: 1.計畫面積(二)係計畫總面積扣除已闢建完成之道路用地面積(0.89 公頃)。

2.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

註：1. 本次面積計算係以「變更新莊(頭前地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫(部分住宅區為第一種住宅區、第二種住宅區，部分住宅區、人行步道用地為道路用地及修訂部分土地使用分區管制要點條文)案」書結果之面積為準。

2. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

伍、變更內容及理由

一、檢討原則

(一)修訂容積獎勵項目、容積獎勵上限等規定。

(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管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、應辦理都市設計審議地區等重複性規定。

(五)依照全市土地使用管制一致性之原則，新增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。

二、變更內容

原條文 11 點，配合施行細則修訂後土地使用分區管制要點共 13 點，有關本案修正內容詳表 3。

表 3 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)案變更內容綜理表

原條文	新條文	變更理由
一、本要點依都市計畫法第 22 條規定及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法 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。	依目前法令規定修正內容。
-	二、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。	依通案性土管條文補充適用之目前法令規定名稱。
二、住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用應依左列規定： (一)第一種住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大	三、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：	1. 點次調整。 2. 原條文第 2 點(二) 住宅區及原條文第 3 點(二)商業區之退縮規定單獨列舉，並整

<table>
<tr><th>原條文</th><th>新條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>於 120%；第二種住宅區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
(二)(略)…
(三)(略)…
(四)餘依都市計畫法台灣省施行細則第 15、16 條規定辦理。</td><td rowspan="2">土地使用分區 | 建蔽率 | 容積率
住宅區 第一種住宅區 | 依施行細則規定辦理 | 120%
住宅區 第二種住宅區 | 200%
商業區 | 320%</td><td rowspan="2">併至新條文第 5 點，以資明確。
3. 原條文第 2 點(三) 住宅區及原條文第 3 點(三)商業區之汽機車設置規定單獨列舉，並整併至新條文第 6 點，以資明確。
4. 施行細則第 17 條業已規定商業區作住宅使用之比例，爰於土管條文敘明。
5. 施行細則第 36 條已明訂各土地使用分區之建蔽率，爰除施行細則未規定及計畫書有較嚴格之規定者予以保留，其餘依施行細則規定辦理。</td></tr>
<tr><td>三、商業區以建築商店及工商業使用之建築為主，其建築物及土地使用應依左列規定：
(一)建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 320%。
(二)(略)…
(三)(略)…
(四)餘依都市計畫法台灣省施行細則第 15、16 條規定辦理。</td></tr>
<tr><td>四、公共設施用地之建築物及土地使用應依左列規定：
(一)公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：另除下表規定使用外，若符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」條件，則得為多目標使用，惟不得多目標作商場超級市場及旅館等商業使用。
公共設施用地 | 建蔽率 | 容積率 | 備註
學校用地 | 50% | 150% |
停車場用地兼捷運系統用地 | – | – | 平面使用
80% | 560% | 立體使用一挑高應建築並考慮大車、公車予以
四、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 國中用地 | 依施行細則規定辦理 | 150% |
停車場用地兼捷運系統用地 | – | – | 平面使用
80% | 560% | 立體使用一挑高應建築並考慮大車、公車予以
高等運輸</td><td>1. 原條文第 4 點(二)各類公共設施用地之退縮規定單獨列舉，並整併至新條文第 5 點，以資明確。
2. 考量時空變遷，都市計畫多目標使用回歸都市計畫多目標使用辦法規定，以增加使用彈性。
3. 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。
4. 學校用地高(中)職以下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用地。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文</th><th>新條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>眾大車需配相使
大及防用並運施
等輸消使，捷設
車運型之求合關用。
(二)(略)…</td><td>型車用
大防使求，合
及消之需配相
並捷運施
關設
使用。</td><td></td></tr>
<tr><td>二、住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用應依左列規定：
(一)(略)…
(二)建築基地應自道路境界線起向內退縮 3 公尺以上建築，且退縮部分得計入法定空地，另應於申請建照時一併提出退縮部分鋪設人行道並綠化之計畫書，並於申請使照前施作完竣，以供公眾通行。
(三)(略)…
(四)(略)…</td><td>五、各土地使用分區及公共設施用地，應依下表、附圖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：
<table><tr><th>土地使用種類</th><th>退縮寬度</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>應自道路境界線起向內退縮 3 公尺以上(詳附圖 1)。倘依其他規定，應再配合退縮留設開放空間，留設寬度合併 4 公尺以上。(詳附圖 2) 。</td></tr><tr><td>商業區</td><td>1. 應自道路境界線起向內退縮 5 公尺以上 (詳附圖 3)。
2. 建築基地除前款臨路退縮至少 5 公尺外，其餘部分應自基地範圍界線至少退縮 3 公尺(詳附圖 4)。</td></tr><tr><td>公共設施用地</td><td>1. 應自道路境界線起向內退縮 3 公尺以上(詳附圖 1)。
2. 附圖 5、6 所示之公二及其北側文中之東側及兒二東側與南側之建築基地應自道路境界線向內</td></tr></table></td><td>1. 點次調整。
2. 整併原條文第 2 點(二) 住宅區及原條文第 3 點(二)商業區之退縮規定。
3. 整併原條文第 4 點(二)各類公共設施用地之退縮規定。
4. 施行細則第 41 條已有院落退縮通案性規定，考量本案為整體開發區，僅保留特殊性規定。
5. 住宅區因配合容積移轉須提供開放空間以致建築基地應自道路境界線起向內退縮 4 公尺以上建築時，沿建築線起留設 1.5 公尺植栽綠化後，再留設至少 2.5 公尺寬之人行通道，故延續此人行通道紋理並可設置行道樹提供舒適人行空間。
6. 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。</td></tr>
<tr><td>三、商業區以建築商店及工商業使用之建築為主，其建築物及土地使用應依左列規定：
(一)(略)…
(二)建築基地應自道路境界線起向內退縮 5 公尺以上建築，且退縮部分得計入法定空地，另應於申請建照時一併提出退縮部分鋪設人行道並綠化之計畫書，並於申請使照前施作完竣，以供公眾通行。
(三)建築基地除前款臨路退縮至少 5 公尺外，其餘部分應自基地範圍界線至少退縮 3 公尺，並於退縮部分植栽喬木予以綠化，供人行步道使用。</td><td></td><td></td></tr>
</table>

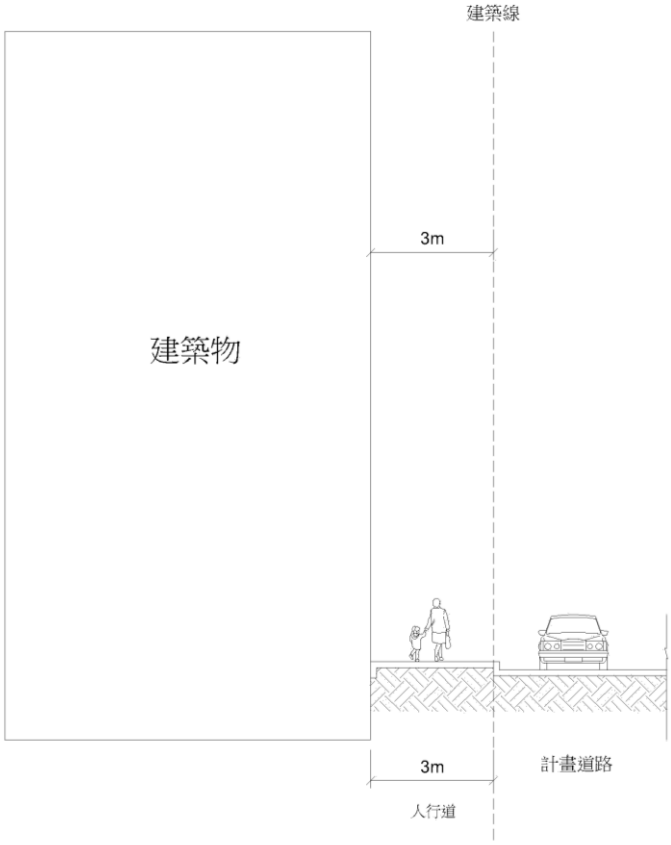
原條文	新條文	變更理由
(四)(略)… (五)餘依都市計畫法台灣省施行細則規定辦理。 四、公共設施用地之建築物及土地使用應依左列規定： (一)(略)… (二)各類公共設施用地，其建築基地應自道路境界線起向內退縮 3 公尺以上建築，且退縮部分得計入法定空地，另應於申請建照另應於申請建照時一併提出退縮部分鋪設人行道並綠化之計畫書，並於申請使照前施作完竣，以供公眾通行。 另應圖四所示之公二及其北側文中之東側及兒二東側與南側之建築基地應自道路境界線向內退縮 3 公尺供公眾車行使用，並自計畫道路境界線退縮 6 公尺以上建築。 另商業區東側公一應自行人步道界線退縮 2 公尺建築，併原 4 公尺人行步道(合計 6 公尺)，供公眾車行使用並得設置汽機車出入口，依圖五所示。	退縮 3 公尺供公眾車行使用，並自計畫道路境界線退縮 6 公尺以上。 3. 依商業區東側公一應自行人步道界線退縮 2 公尺，併原 4 公尺人行步道(合計 6 公尺)，供公眾車行使用並得設置汽機車出入口，依附圖 7、8 所示。	
二、住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用應依左列規定： (一)(略)… (二)(略)… (三)第二種住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者應留設 1 部汽車及 1 部機車停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部汽車	六、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)住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺以下設置汽機車停車位者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部汽車停車	1. 整併原條文第 2 點(三) 住宅區及原條文第 3 點(三)商業區之汽機車設置規定。 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

原條文	新條文	變更理由
及1部機車停車空間。 餘依都市計畫法台灣省施行細則第15、16條規定辦理。 (四) (略)… 三、商業區以建築商店及工商業使用之建築為主，其建築物及土地使用應依左列規定： (一)(略)… (二)(略)… (三)(略)… (四)商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在100平方公尺(含)以下者應留設1部汽車及1部機車停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設1部停車空間。 (五)(略)…	位及1部機車停車位。 (二)商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在100平方公尺以下者，應留設1部停車位，超過部分每150平方公尺及其零數應增設1部停車位。 (三)汽機車坡道應於地面層起始點至法定退縮範圍留設至少6公尺平地緩衝空間(詳附圖9)，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。	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，增訂比照細則繳交代金規定。 3. 另查建築技術規則並無機車位及自行車位之設置標準，爰保留規定。 4. 考量人行空間與車道進出口之安全性，故新增留設停等空間之條文。
五、為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，符合左列二款規定者得予以獎勵： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積成以該基地容積率之30%為限。 1. 私人捐獻或並設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年勞工、老人等活動中心、景觀公共設施供公眾使用；其集中留設知面積在100平方公尺	七、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：基準容積2%。 (2)第二級：基準容積1%。 (三)僅商業區建築基地提供開	1. 點次調整。 2. 依據施行細則第48條規定，明訂本計畫區得申請綠建築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。 3. 依據施行細則第46條規定應取得候選智慧建築證書，並通過銅級智慧建築分級標準以上者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得智慧建築相關規定。 4. 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

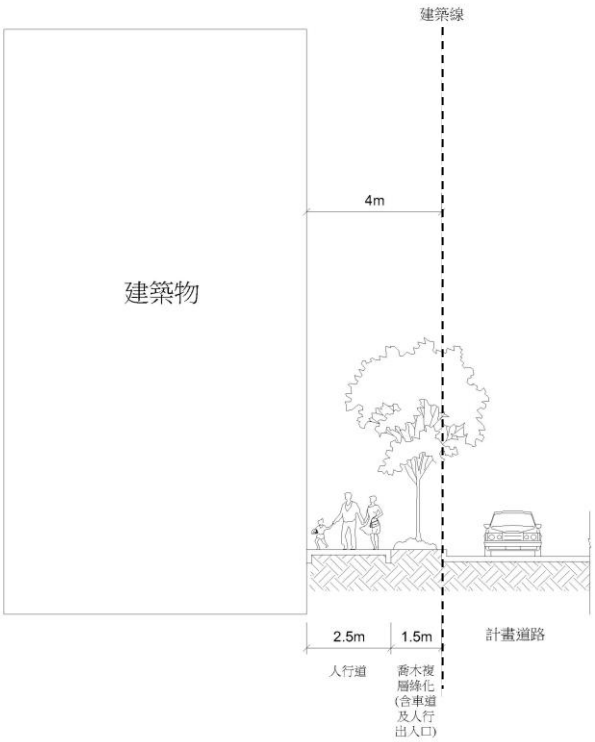
原條文	新條文	變更理由
以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用經交通主管機關核准者。	放空間，得依建築技術規則建築設計「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之15%。 若開放空間獎勵容積超過基準容積之10%,應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 本款自110年1月1日起實施。 申請前項(一)、(二)容積獎勵或須依施行細則第46條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。	市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」及都市計畫法新北市施行細則規定，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。 5. 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，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。 6. 商業區適用公共開放空間獎勵規定為本案特殊性規定，爰保留該條文。 7. 訂定開放空間獎勵緩衝期限，以保障民眾響權益。
-	八、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	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。 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。

原條文	新條文	變更理由
	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。	
六、公共開放空間之設置，應依左列規定辦理。 (一)公共開放空間應儘量面臨計畫道路留設。 (二)公共開放空間應集中留設，並予綠化美化及設置遊憩設施。 (三)公共開放空間之留設應充分考慮能與現有公園兒童遊樂場綠地連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。 (四)公共開放空間之留設，應設置明顯永久性標誌，於領得建築物使用執照後，應開放供民眾使用，非經領得變更使用執照，不得任意變更公共開放空間內之各項設施，搭建構造物或作其他使用。	九、公共開放空間之設置，應依左列規定辦理。 (一)公共開放空間應儘量面臨計畫道路留設。 (二)公共開放空間應集中留設，並予綠化美化及設置遊憩設施。 (三)公共開放空間之留設應充分考慮能與現有公園兒童遊樂場綠地連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。 (四)公共開放空間之留設，應設置明顯永久性標誌，於領得建築物使用執照後，應開放供民眾使用，非經領得變更使用執照，不得任意變更公共開放空間內之各項設施，搭建構造物或作其他使用。	1. 點次調整。 2. 維持原計畫。
七、本計畫除都市更新地區外，其餘為需經都市設計審議地區。	刪除。	回歸施行細則第 45 條規定辦理。
八、本計畫商業區之最小建築面積不得小於 1000 平方公尺。	十、本計畫商業區之最小建築面積不得小於 1000 平方公尺。	1. 點次調整。 2. 維持原計畫。
九、本計畫區內頭興街 117 戶合法建築物劃為都市更新地區，並指定為第一種住宅區，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120	十一、本計畫區內頭興街 117 戶合法建築物劃為都市更新地區，並指定為第一種住宅區，不納入市地重劃範圍。	1. 點次調整。 2. 考量時空變遷，第一種住宅區指定應依都市更新條例相關規定辦理予以刪除，並得

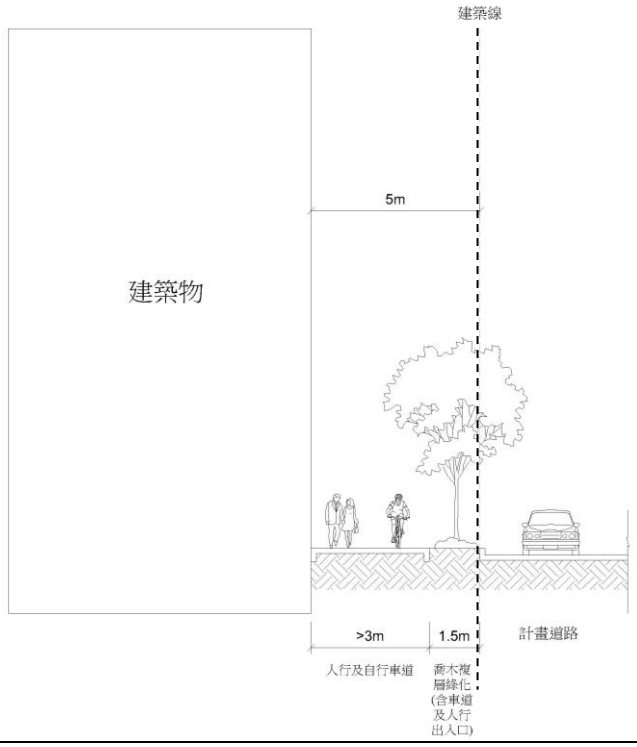
原條文	新條文	變更理由
%，得不納入市地重劃範圍惟應依都市更新條例等相關規定辦理。		以新建、增建、改建或依都市更新條例、危老或其他相關法令規定辦理，以增加彈性，惟保留第一種住宅區劃為都市更新地區之規定，俾與第二種住宅區(市地重劃)開發方式有所區隔。
十、建築基地內法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%，但公共設施用地作多目標使用時，依都市計畫公共設施用地多目標使用方案辦理，不受上開規定之限制。	十二、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 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。	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。
-	十三、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	1. 新增條文。 2. 各土地使用分區之法定開挖率回歸施行細則第 37 條規定。 3. 公共設施用地法定開挖率依施行細則第 50 條規定從都市計畫書規定，且原計畫已規定公共設施開挖率倘提經都設會審議通過得不受施行細則之規定，考量公共設施用地係提供公共服務使用，爰保留本規定。
十一、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。	刪除。	本要點第 2 點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。



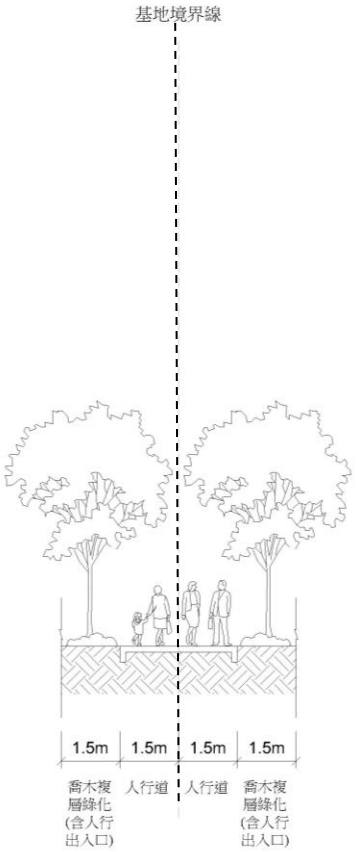
附圖 1 退縮開放空間剖面圖



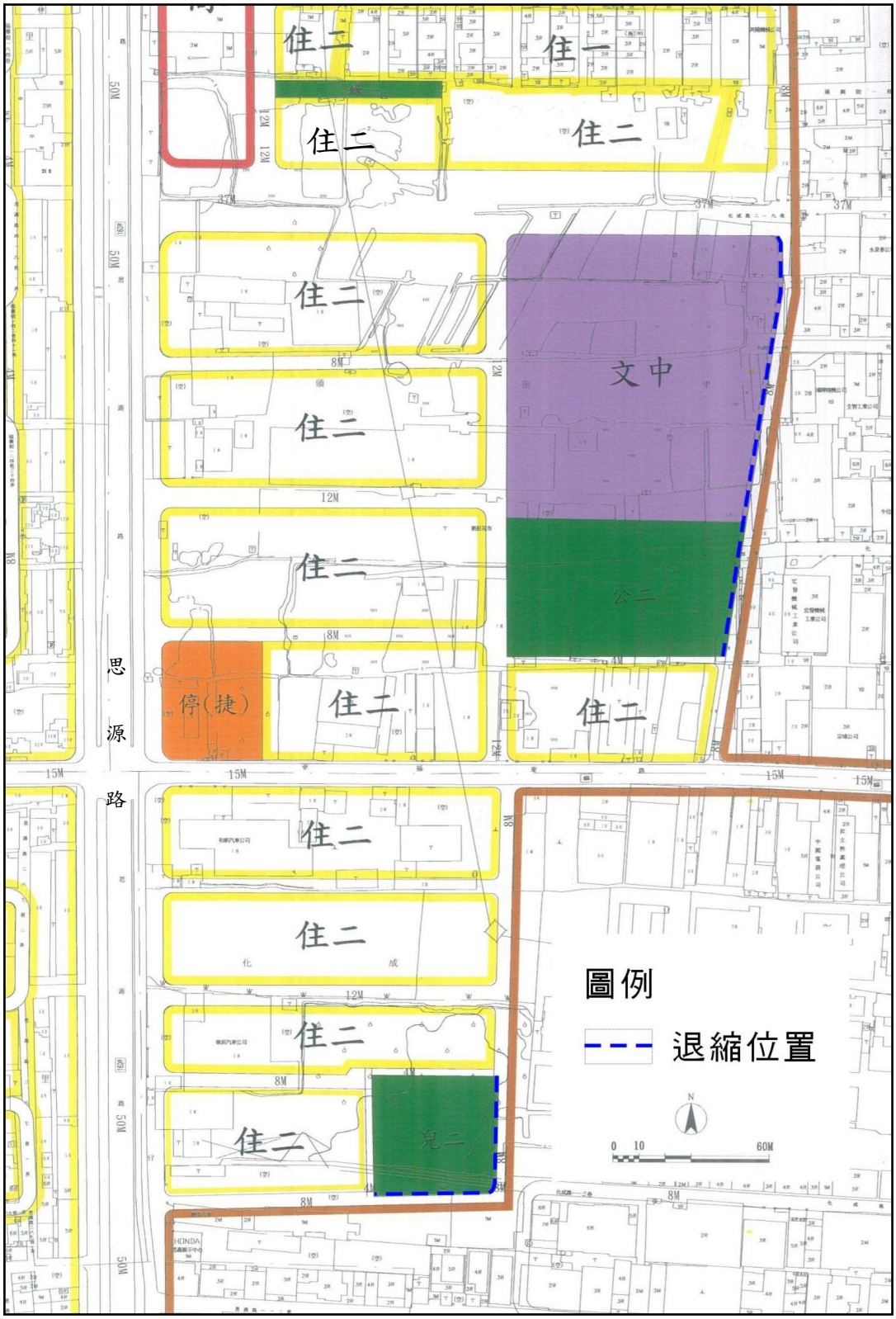
附圖 2 退縮開放空間剖面圖



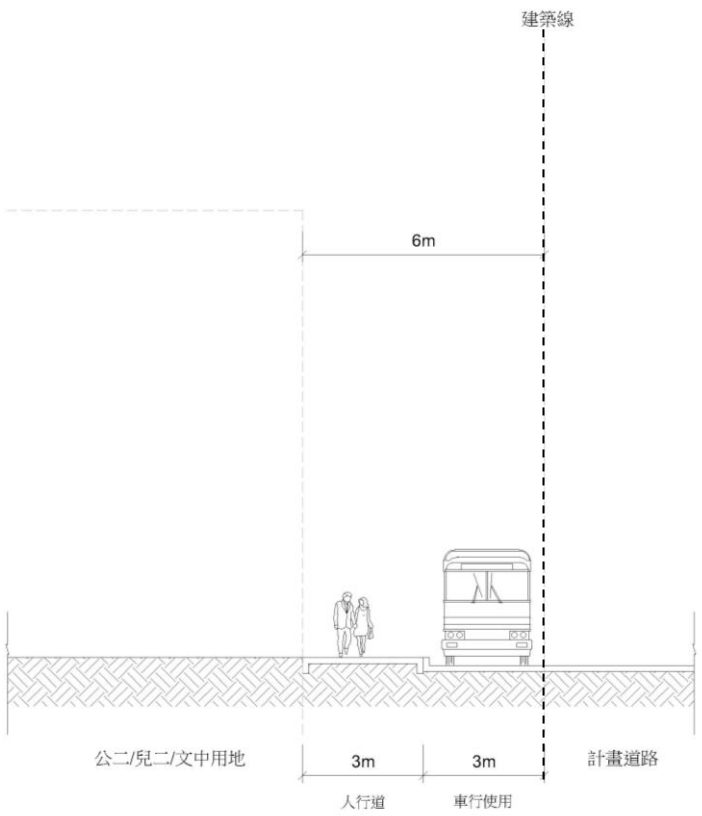
附圖 3　退縮開放空間剖面圖



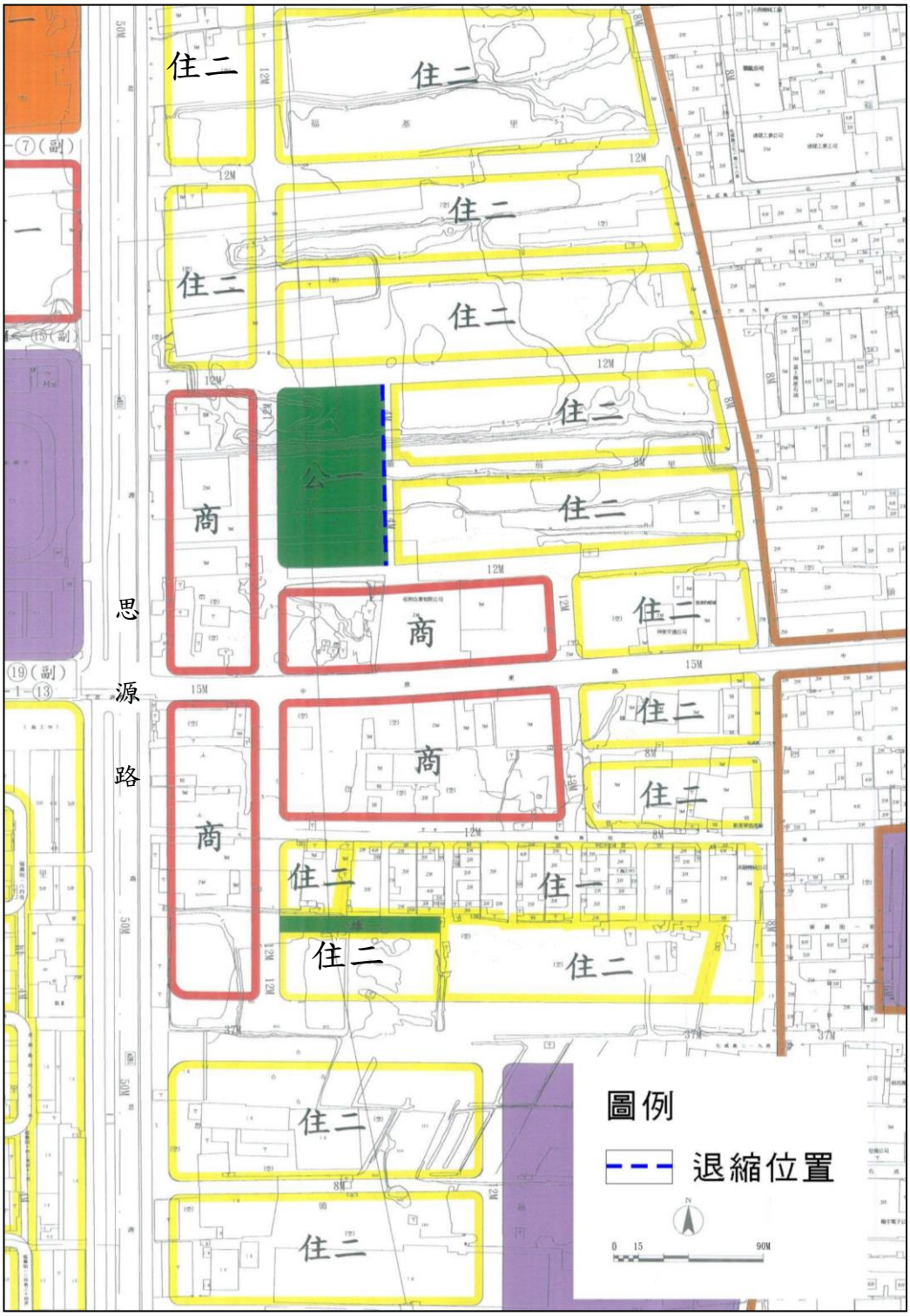
附圖 4　退縮開放空間剖面圖



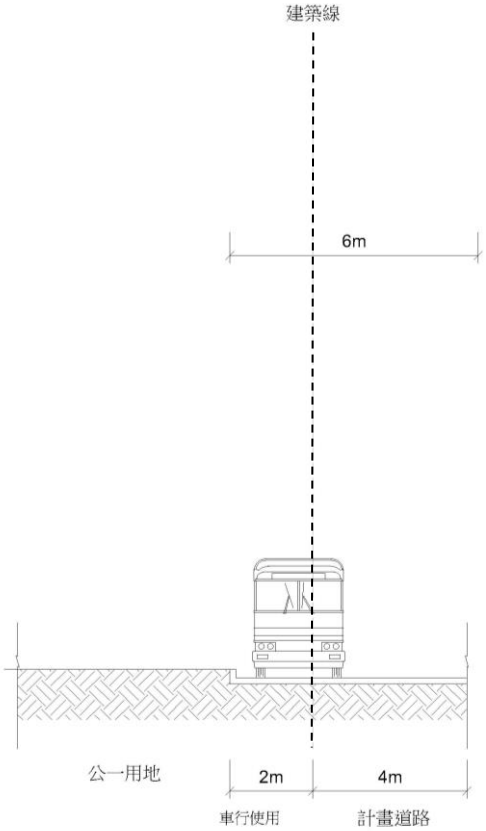
附圖 5 公共設施用地指定退縮位置圖



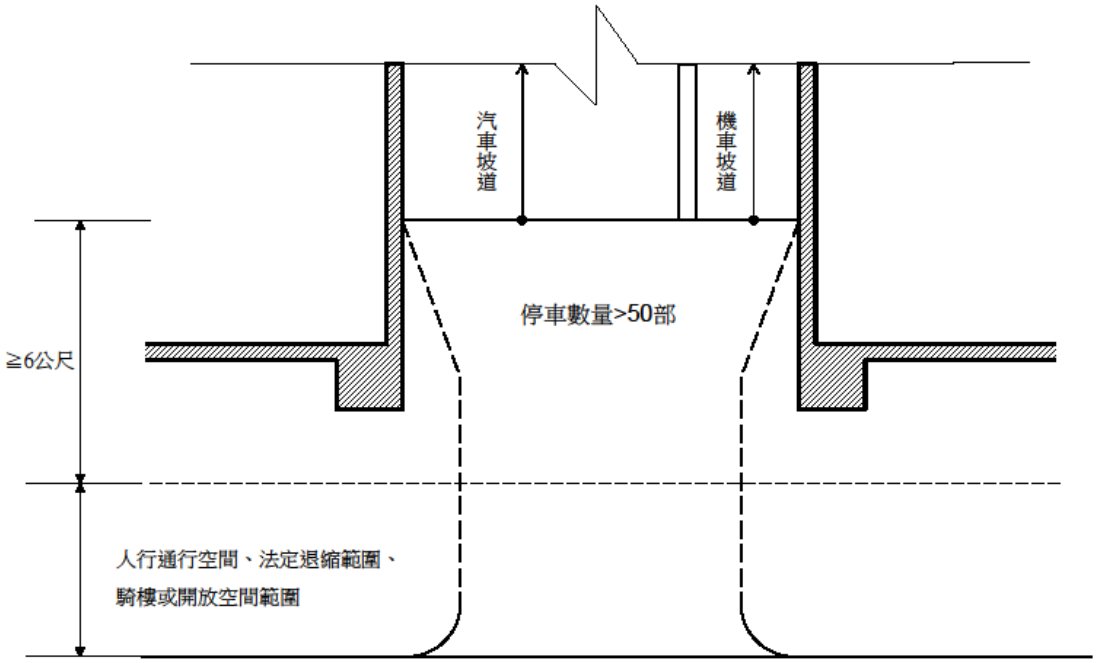
附圖 6 退縮開放空間剖面圖



附圖 7 公園用地(一)指定退縮位置圖



附圖 8 退縮開放空間剖面圖



附圖 9 汽機車坡道退縮圖

陸、檢討後計畫

一、本要點依都市計畫法 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。

二、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。

三、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：

<table>
<tr><th colspan="2">土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>第一種住宅區</td><td rowspan="3">依施行細則規定辦理</td><td>120%</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>200%</td></tr>
<tr><td colspan="2">商業區</td><td>320%</td></tr>
</table>

四、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：

<table>
<tr><th colspan="2">公共設施用地</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>學校用地</td><td>國中用地</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>150%</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">停車場用地兼捷運系統用地</td><td>－</td><td>－</td><td>平面使用</td></tr>
<tr><td>80%</td><td>560%</td><td>立體使用一樓應予挑高建築並考慮大貨車、公車等大眾運輸及大型消防車之使用需求，並配合捷運相關設施使用。</td></tr>
</table>

五、各土地使用分區及公共設施用地，應依下表、附圖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：

土地使用種類	退縮寬度
住宅區	應自道路境界線起向內退縮3公尺以上(詳附圖1)。倘依其他規定，應再配合退縮留設開放空間，留設寬度合併4公尺以上。(詳附圖2) 。
商業區	1. 應自道路境界線起向內退縮 5 公尺以上 (詳附圖 3)。 2. 建築基地除前款臨路退縮至少 5 公尺外，其餘部分應自基地範圍界線至少退縮 3 公尺(詳附圖 4)。
公共設施用地	1. 應自道路境界線起向內退縮 3 公尺以上(詳附圖 1)。 2. 附圖 5、6 所示之公二及其北側文中之東側及兒二東側與南側之建築基地應自道路境界線向內退縮 3 公尺供公眾車行使用，並自計畫道路境界線退縮 6 公尺以上。 3. 依商業區東側公一應自行人步道界線退縮 2 公尺，併原 4 公尺人行步道(合計 6 公尺)，供公眾車行使用並得設置汽機車出入口，依附圖 7、8 所示。

六、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)住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺以下設置汽機車停車位者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部汽車停車位及 1 部機車停車位。

(二)商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 100 平方公尺以下者，應留設 1 部停車位，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車位。

(三)汽機車坡道應於地面層起始點至法定退縮範圍留設至少 6 公尺平地緩衝空間(詳附圖 9)，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。

七、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：基準容積 2%。

(2)第二級：基準容積 1%。

(三)僅商業區建築基地提供開放空間，得依建築技術規則建築設計「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。
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。
本款自 110 年 1 月 1 日起實施。

申請前項(一)、(二)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。

八、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。

九、公共開放空間之設置，應依左列規定辦理。

(一)公共開放空間應儘量面臨計畫道路留設。

(二)公共開放空間應集中留設，並予綠化美化及設置遊憩設施。

(三)公共開放空間之留設應充分考慮能與現有公園兒童遊樂場綠地連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。

(四)公共開放空間之留設，應設置明顯永久性標誌，於領得建築物使用執照後，應開放供民眾使用，非經領得變更使用執照，不得任意變更公共開放空間內之各項設施，搭建構造物或作其他使用。

十、本計畫商業區之最小建築面積不得小於 1000 平方公尺。

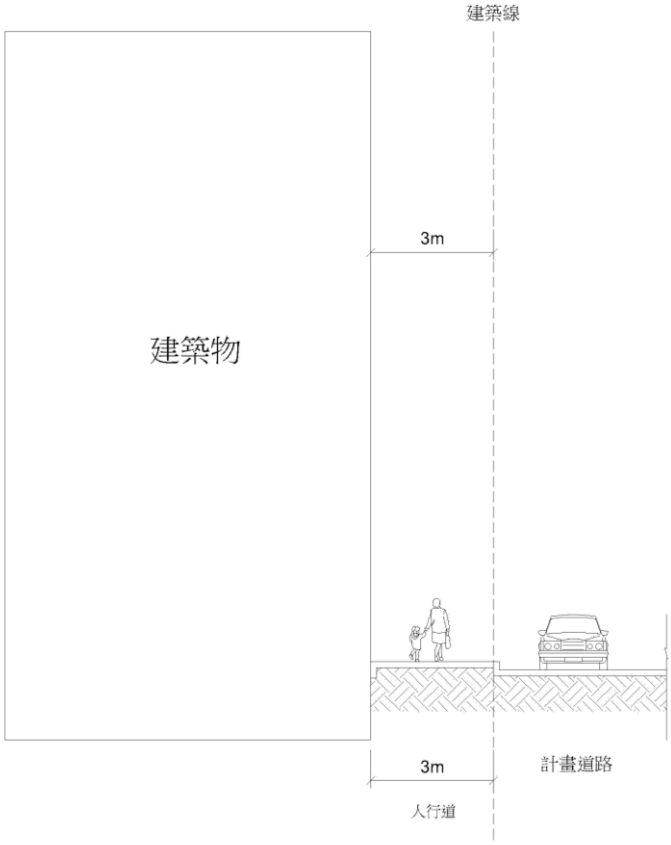
十一、本計畫區內頭興街 117 戶合法建築物劃為都市更新地區，並指定為第一種住宅區，不納入市地重劃範圍。

十二、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

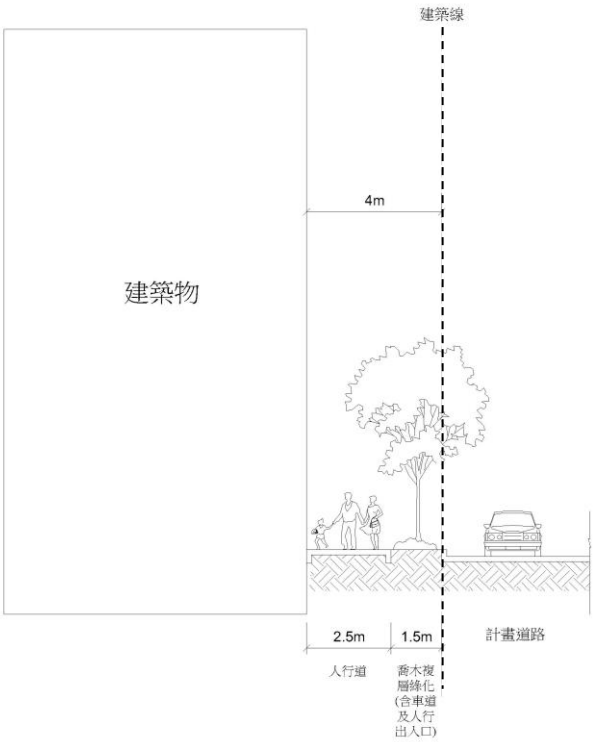
底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

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

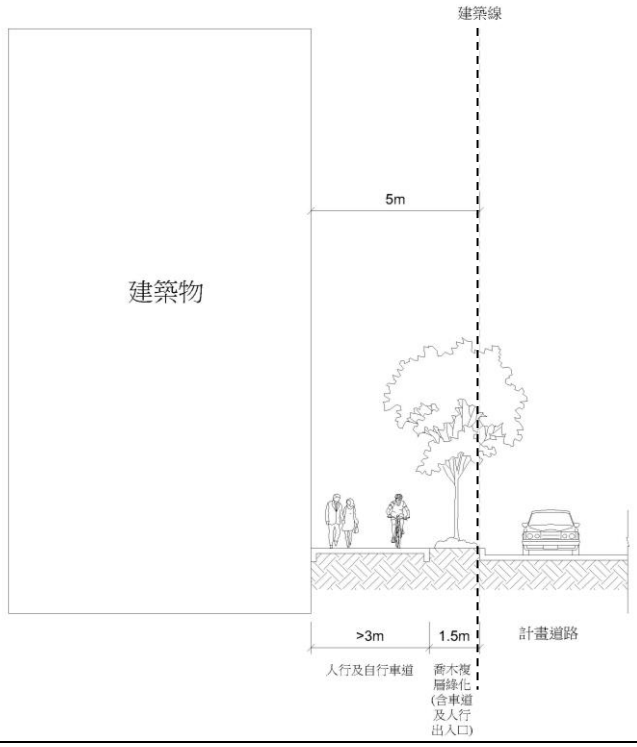
公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依其決議辦理。



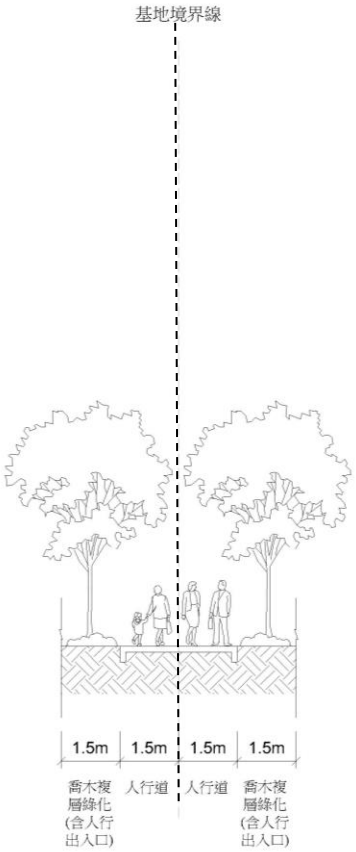
附圖 1 退縮開放空間剖面圖



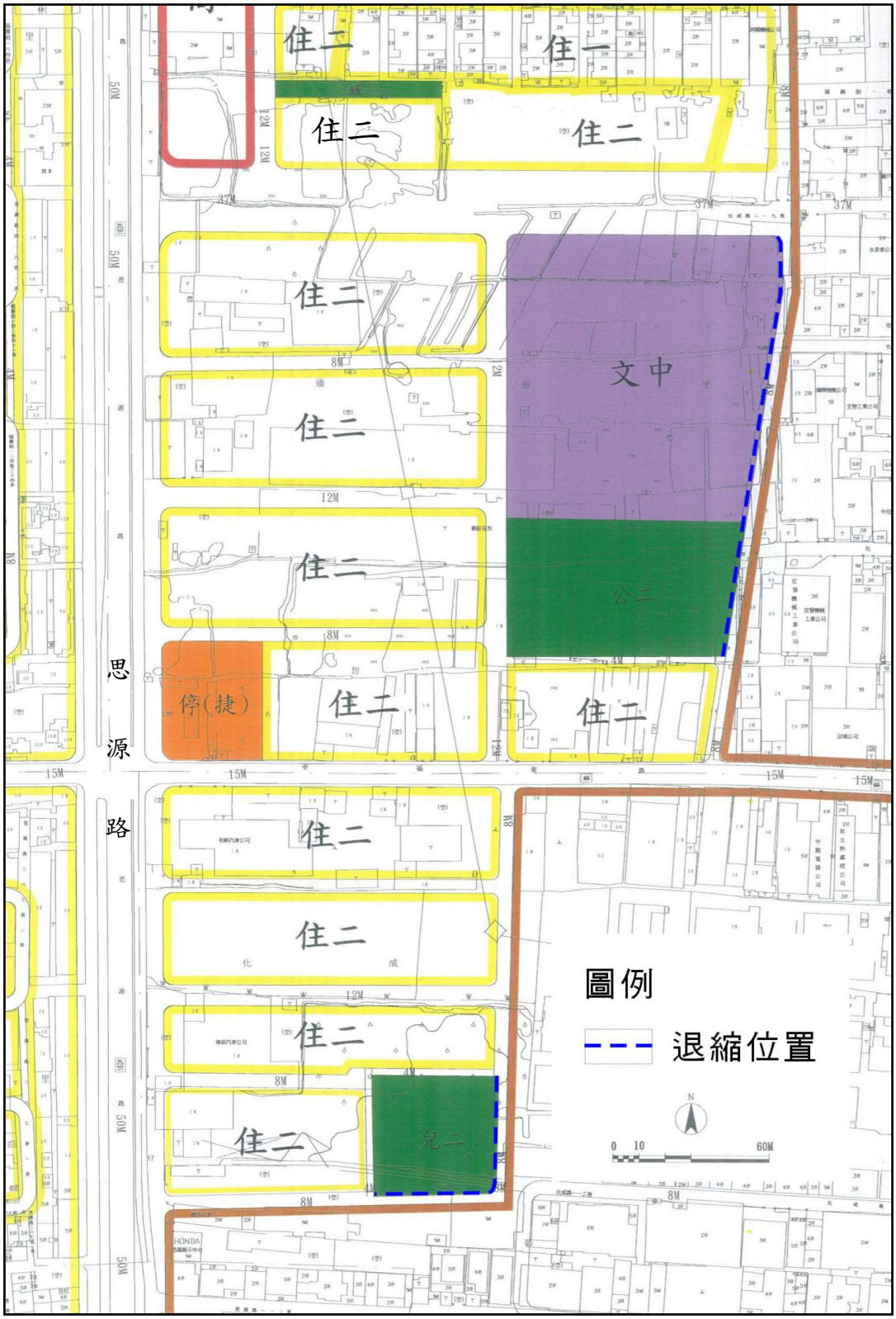
附圖 2 退縮開放空間剖面圖



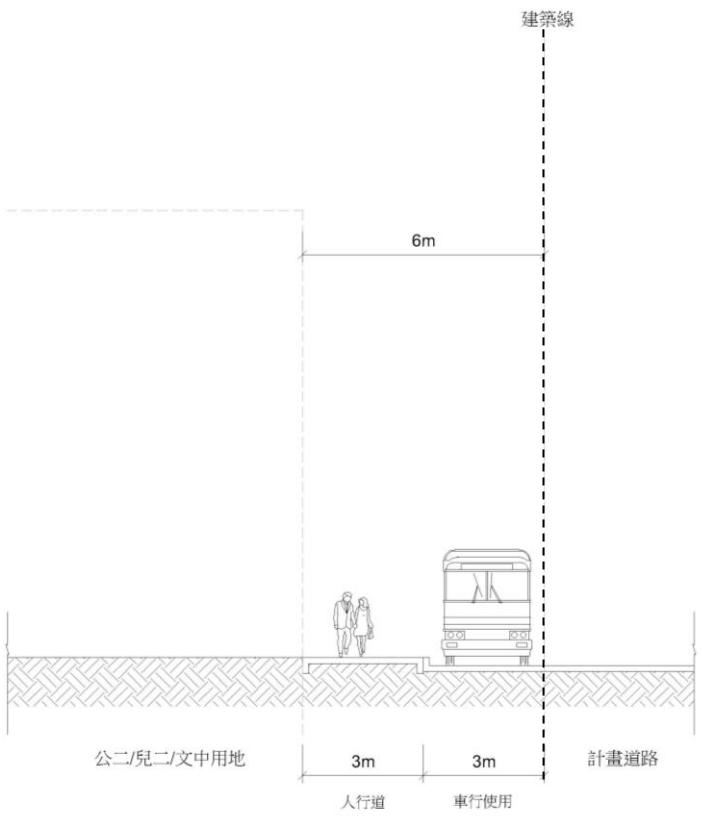
附圖 3　退縮開放空間剖面圖



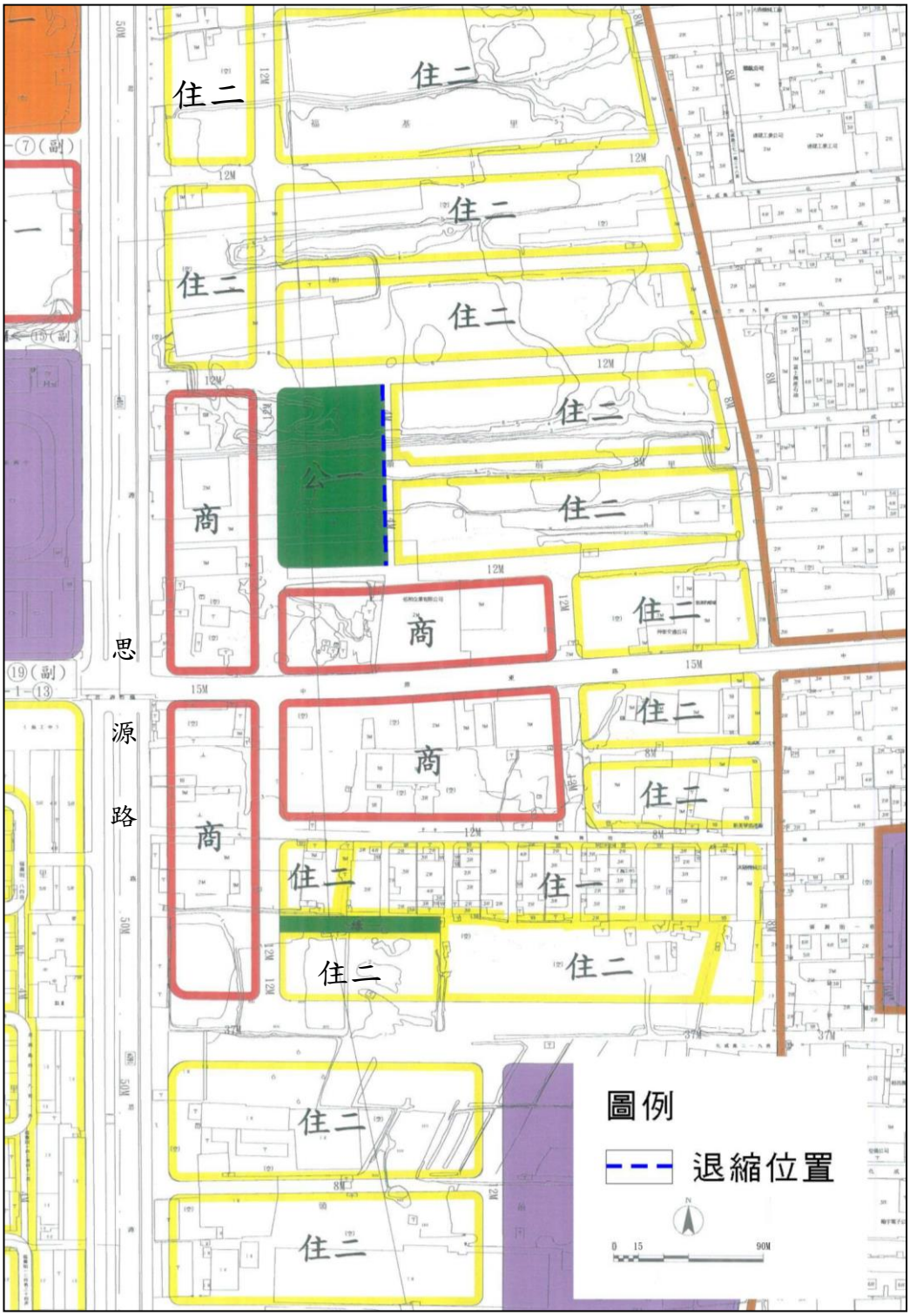
附圖 4　退縮開放空間剖面圖



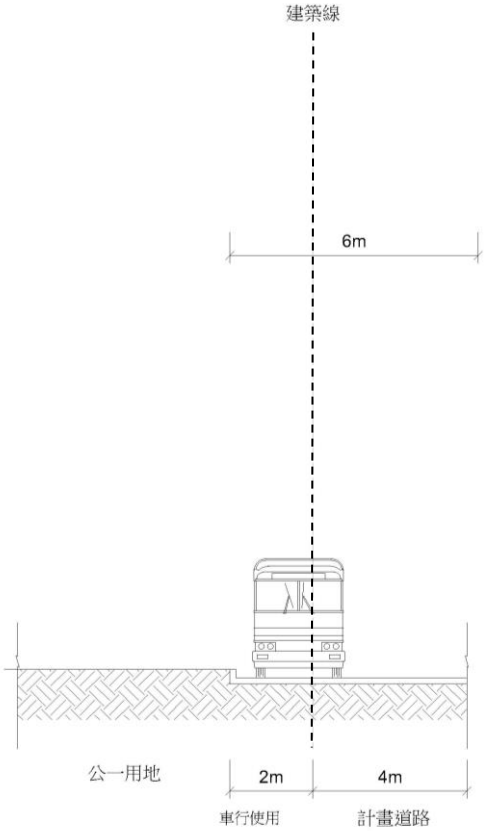
附圖 5 公共設施用地指定退縮位置圖



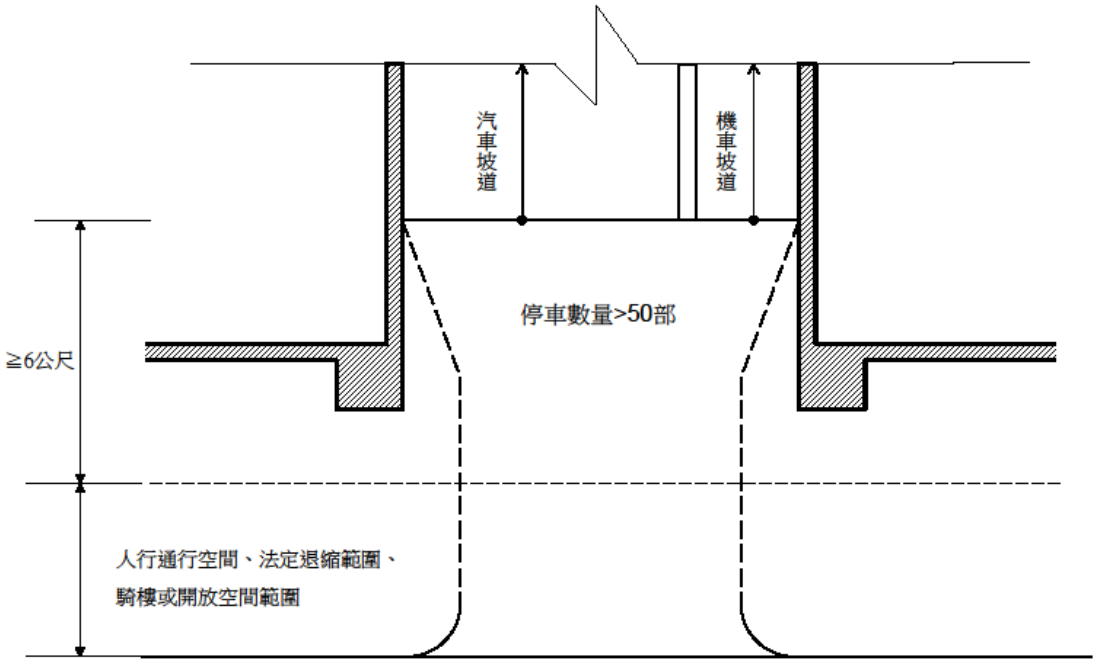
附圖 6 退縮開放空間剖面圖



附圖 7 公園用地(一)指定退縮位置圖



附圖 8 退縮開放空間剖面圖



附圖 9 汽機車坡道退縮圖

附件1　新北市都市計畫委員會108年9月20日第108次會議紀錄

檔　　號:
保存年限:

新北市政府 函

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

受文者：新北市都市計畫委員會

發文日期：中華民國108年10月7日
發文字號：新北府城審字第1081847593號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：0008G7GE9）

主旨：檢送108年9月20日新北市都市計畫委員會第108次會議紀錄1份，請查照。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員一平、簡委員建貴、劉委員玉山、金委員家禾、胥委員直強、解委員鴻年、許委員阿雪、劉委員惠雯、詹委員士樑、吳委員杰穎、林委員政逸、周委員美伶、洪委員迪光、王委員榮進、姚委員克勛、宋委員立垚、蔡委員麗秋、康委員秋桂、朱委員惕之、鍾委員鳴時、新北市立三重高級商工職業學校(審議案第3案)、新北市政府經濟發展局(審議案第1~2、4案)、新北市政府財政局(審議案第1~2案)、新北市政府交通局(審議案第1~7案)、新北市政府工務局(審議案第4~9案)、新北市政府教育局(審議案第3案)、新北市政府地政局(審議案第4、8~9案)、新北市政府文化局(審議案第4案)、新北市政府都市更新處(審議案第8~9案)、新北市土城區公所(審議案第1~2、4案)、新北市三重區公所(審議案第3、6~7案)、新北市鶯歌區公所(審議案第5案)、新北市新莊區公所(審議案第8~9案)
副本：新北市各議員、新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、社團法人新北市地政士公會、林秘書長祐賢、邱副秘書長敬斌、呂參議春萍、新北市政府城鄉發展局、新北市都市計畫委員會(均含附件) 電子公文交換章 2019/10/07 15:50:51

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。

<table>
<tr><td>案由</td><td>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</td><td>辦理機關</td><td>新北市政府</td></tr>
<tr><td>類別</td><td>審議案</td><td>案　　號</td><td>第九案</td></tr>
<tr><td>說
明</td><td colspan="3">

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：

「變更新莊(頭前地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫」案於 85 年 7 月 29 日發布實施，計畫面積 46.60 公頃。原係配合二重疏洪道防洪三期拆遷戶安置方案辦理市地重劃作業，後因辦理公告重劃計畫書時，因土地所有權人針對建蔽率、容積率、最小建築基地限制及退縮建築等規定反對者眾，故於 87 年 2 月簽奉核准辦理都市計畫變更檢討土地使用分區管制要點，都市計畫並於 91 年 1 月 21 日發布實施「變更新莊(頭前地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫(部分住宅區為第一種住宅區、第二種住宅區，部分住宅區、人行步道用地為道路用地及修訂部分土地使用分區管制要點條文)」案，接續辦理市地重劃作業。

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 日發布實施並陸續修訂，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 91 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：

本計畫區位於新莊區都市計畫區之東北部，其範圍東、南二側皆與頭前工業區為鄰，西、北分別以特一號道路、特四號道路(即二省道)為界，計畫面積 46.60 公頃。計畫範圍參見圖 1。

陸、變更理由及內容

</td></tr>
</table>

	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。 二、變更內容：詳如表 1「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)」案土地使用分區管制要點修訂前後對照表及附圖 1~7。 **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	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,授權作業單位再行檢核,若有誤植部分一併修正，其餘照案通過。

圖 1「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)」案示意圖

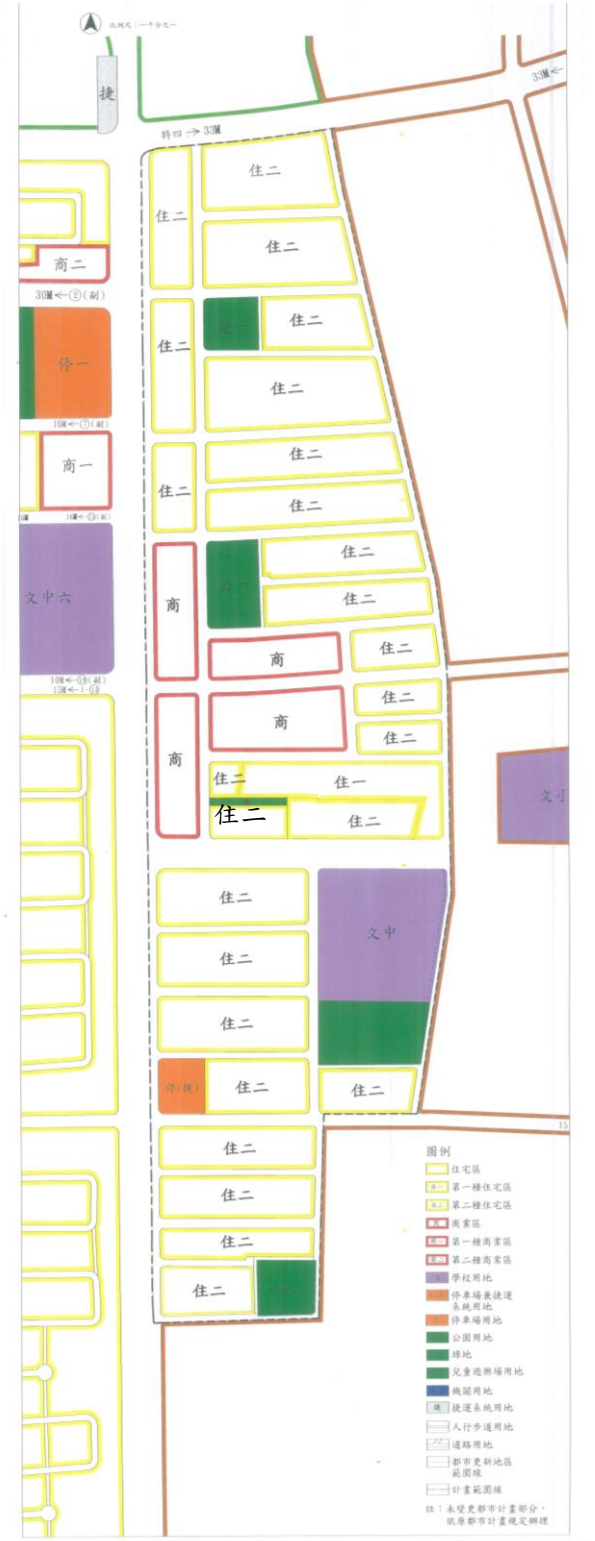


表 1 「變更新莊都市計畫（頭前地區）(市地重劃範圍)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討」土地使用分區管制要點修訂前後對照表

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
一、本要點依都市計畫法第 22 條規定及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 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規定及其他有關規定辦理,避免本要點適用範圍法令產生疑義。	一、本要點依都市計畫法 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。	依市都委會專案小組建議意見通過。
–	–	–	修正後通過。 修正理由： 配合溪南整體開發地區土管條文補充法令適用規定。 修正後條文： 二、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。 修正後變更理由： 依通案性土管條文補充適用之目前法令規定名稱。
二、住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用應依左列規定：	二、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36	二、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第	修正後通過。 修正理由：

<table>
<tr><th>原條文內容</th><th>公展條文內容</th><th>依市都委會專案小組
初步建議意見修正後條文</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr>
<td>(一)第一種住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%;第二種住宅區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
建築基地應自道路境界線起向內退縮 3 公尺以上建築，且退縮部分得計入法定空地，另應於申請建照時一併提出退縮部分鋪設人行道並綠化之計畫書，並於申請使照前施作完竣，以供公眾通行。
(二)第二種住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者應留設 1 部汽車及 1 部機車停車空間，超過部芬每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部汽車及 1 部機車停車空間。
(三)餘依都市計畫法台灣省施行細則第 15、16 條規定辦理。
三、商業區以建築商店及工商業使用之建築為主，其建築物及土地使用應依左列規定：
(一)建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 320%。
(略)…</td>
<td>條、第 39 條規定辦理，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：
<table><tr><th colspan="2">土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>第一種住宅區</td><td rowspan="3">依施行細則規定辦理</td><td>120%</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>200%</td></tr><tr><td colspan="2">商業區</td><td>320%</td></tr></table>理由:
1. 有關現行條文住宅區第 2 點及商業區第 3 點退縮規定及汽機車設置規定單獨列舉，以資明確。
2. 施行細則第 17 條業已規定商業區作住宅使用之比例，爰於土管條文敘明。
3. 施行細則第 36 條已明訂各土地使用分區之建蔽率，爰除施行細則未規定及計畫書有較嚴格之規定者予以保留，其餘依施行細則規定辦理。</td>
<td>36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table><tr><th colspan="2">土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>第一種住宅區</td><td rowspan="3">依施行細則規定辦理</td><td>120%</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>200%</td></tr><tr><td colspan="2">商業區</td><td>320%</td></tr></table>變更理由:
1. 有關現行條文住宅區第 2 點及商業區第 3 點退縮規定及汽機車設置規定單獨列舉，以資明確。
2. 施行細則第 17 條業已規定商業區作住宅使用之比例，爰於土管條文敘明。
3. 施行細則第 36 條已明訂各土地使用分區之建蔽率，爰除施行細則未規定及計畫書有較嚴格之規定者予以保留，其餘依施行細則規定辦理。</td>
<td>1. 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，不涉及實質內容之條文，修正條文及變更理由。
2. 點次調整。
修正後條文：
三、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table><tr><th colspan="2">土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>第一種住宅區</td><td rowspan="3">依施行細則規定辦理</td><td>120%</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>200%</td></tr><tr><td colspan="2">商業區</td><td>320%</td></tr></table>修正後變更理由:
1. 點次調整。
2. 有關現行條文住宅區第 2 點及商業區第 3 點退縮規定及汽機車設置規定單獨列舉，以資明確。
3. 施行細則第 17 條業已規定商業區作住宅使用之比例，爰於土管條文敘明。
4. 施行細則第 36 條已明訂各土地使用分區之建蔽率，爰除施行細則未規定及計畫書有較嚴格之規定者予以保留，其餘依施行細則規定辦理。</td>
</tr>
<tr><td>二、住宅區以建築住宅為</td><td>三、各種使用分區及公共</td><td>三、各土地使用分區及公</td><td>修正後通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文內容</th><th>公展條文內容</th><th>依市都委會專案小組
初步建議意見修正後條文</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr>
<td>主，其建築物及土地使用應依左列規定：
(略)…
(二)建築基地應自道路境界線起向內退縮 3 公尺以上建築，且退縮部分得計入法定空地，另應於申請建照時一併提出退縮部分鋪設人行道並綠化之計畫書，並於申請使照前施作完竣，以供公眾通行。
三、商業區以建築商店及工商業使用之建築為主，其建築物及土地使用應依左列規定：
(略)…
(二)建築基地應自道路境界線起向內退縮 5 公尺以上建築，且退縮部分得計入法定空地，另應於申請建照時一併提出退縮部分鋪設人行道並綠化之計畫書，並於申請使照前施作完竣，以供公眾通行。
(三)建築基地除前款臨路退縮至少 5 公尺外，其餘部分應自基地範圍界線至少退縮 3 公尺，並於退縮部分植栽喬木予以綠化，供人行步道使用。
(四)商業區之建築基地於申請建築時期建築樓地板面積在 100 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。
(五)餘依都市計畫法台灣省施行細則規定辦</td>
<td>設施用地，應依下表、附圖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)審議通過者從其規定：
<table>
<tr><th>土地使用種類</th><th>退縮寬度</th></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>應自道路境界線起向內退縮3公尺以上(詳附圖1)。倘依其他規定或申請相關獎勵，應再配合退縮留設開放空間，留設寬度合併 4 公尺以上。(詳附圖 2) 。</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>1. 應自道路境界線起向內退縮5公尺以上 (詳附圖 3)。
2. 建築基地除前款臨路退縮至少5公尺外，其餘部分應自基地範圍界線至少退縮 3 公尺(詳附圖 4)。其餘部分應自基地範圍界線至少退縮 3 公尺。</td></tr>
<tr><td>公共設施用地</td><td>1. 應自道路境界線起向內退縮3公尺以上(詳附圖 1)。
2. 附圖5所示之公二及其北側文中之</td></tr>
</table>
</td>
<td>共設施用地，應依下表、附圖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：
<table>
<tr><th>土地使用種類</th><th>退縮寬度</th></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>應自道路境界線起向內退縮 3 公尺以上(詳附圖 1)。倘依其他規定，應再配合退縮留設開放空間，留設寬度合併 4 公尺以上。(詳附圖 2) 。</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>1. 應自道路境界線起向內退縮 5 公尺以上 (詳附圖 3)。
2. 建築基地除前款臨路退縮至少 5 公尺外，其餘部分應自基地範圍界線至少退縮 3 公尺(詳附圖 4)。其餘部分應自基地範圍界線至少退縮3公尺。</td></tr>
<tr><td>公共設施用地</td><td>1. 應自道路境界線起向內退縮 3 公尺以上(詳附圖 1)。
2. 附圖 5 所示之公二及其北側文中之東側及兒二東側與南側之建築基地應自道路境界線向內退縮 3 公尺供公眾車行使用，並自計畫道路境界線退縮 6 公尺以上。
3. 依商業區東側公一應自行人步道界線退縮 2 公</td></tr>
</table>
</td>
<td>修正理由：
1. 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，不涉及實質內容之條文，修正條文及變更理由。
2. 點次調整。
修正後條文：
四、各土地使用分區及公共設施用地，應依下表、附圖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：
<table>
<tr><th>土地使用種類</th><th>退縮寬度</th></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>應自道路境界線起向內退縮 3 公尺以上(詳附圖 1)。倘依其他規定，應再配合退縮留設開放空間，留設寬度合併 4 公尺以上。(詳附圖 2) 。</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>1. 應自道路境界線起向內退縮 5 公尺以上 (詳附圖 3)。
2. 建築基地除前款臨路退縮至少 5 公尺外，其餘部分應自基地範圍界線至少退縮 3 公尺(詳附圖 4)。其餘部分應自基地範圍界線至少退縮3公尺。</td></tr>
<tr><td>公共設施用地</td><td>1. 應自道路境界線起向內退縮 3 公尺以上(詳附圖</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

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。 整併(95/05/19)變更新莊(頭前地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點及事業及財務計畫) 四、公共設施用地之建築物及土地使用應依左列規定： (略)… (二)各類公共設施用地，其建築基地應自道路境界線起向內退縮 3 公尺以上建築，且退縮部分得計入法定空地，另應於申請建照另應於申請建照時一併提出退縮部分鋪設人行道並綠化之計畫書，並於申請使照前施作完竣，以供公眾通行。 另應圖四所示之公二及其北側文中之東側及兒二東側與南側之建築基地應自道路境界線向內退縮 3 公尺供公眾車行使用，並自計畫道路境界線退縮 6 公尺以上建築。 另商業區東側公一應自行人步道界線退縮 2 公尺建築，併原 4 公尺人行步道(合計 6 公尺)，供公眾車行使用並得設置汽機車出入口，依圖五所示。	東側及兒二東側與南側之建築基地應自道路境界線向內退縮 3 公尺供公眾車行使用，並自計畫道路境界線退縮 6 公尺以上。 3. 依商業區東側公一應自行人步道界線退縮 2 公尺，併原 4 公尺人行步道(合計 6 公尺)，供公眾車行使用並得設置汽機車出入口，依附圖 6 所示。 理由： 1. 有關現行條文住宅區第 2 點及商業區第 3 點及公共設施用地退縮規定單獨列舉，以資明確。 2. 施行細則第 41 條已有院落退縮通案性規定，考量本案為整體開發區，僅保留特殊性規定。 3. 因申請開放空間獎勵或容積移轉須提供開放空間以致建築基地應自道路境界線起向內退縮 4 公尺以上建築時，沿建築線起留設 1.5 公尺植栽綠化後，再留設至少 2.5 公尺寬之人行通道，故延續此人行通道紋理並可設置行道樹提供舒適人行空間。 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	尺，併原 4 公尺人行步道(合計 6 公尺)，供公眾車行使用並得設置汽機車出入口，依附圖 6 所示。 修正後變更理由： 1. 有關現行條文住宅區第 2 點及商業區第 3 點及公共設施用地退縮規定單獨列舉，以資明確。 2. 施行細則第 41 條已有院落退縮通案性規定，考量本案為整體開發區，僅保留特殊性規定。 3. 因配合容積移轉須提供開放空間以致建築基地應自道路境界線起向內退縮 4 公尺以上建築時，沿建築線起留設 1.5 公尺植栽綠化後，再留設至少 2.5 公尺寬之人行通道，故延續此人行通道紋理並可設置行道樹提供舒適人行空間。 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。	1)。 2. 附圖 5、6 所示之公二及其北側文中之東側及兒二東側與南側之建築基地應自道路境界線向內退縮 3 公尺供公眾車行使用，並自計畫道路境界線退縮 6 公尺以上。 3. 依商業區東側公一應自行人步道界線退縮 2 公尺，併原 4 公尺人行步道(合計 6 公尺)，供公眾車行使用並得設置汽機車出入口，依附圖 7、8 所示。 修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. 有關現行條文住宅區第 2 點及商業區第 3 點及公共設施用地退縮規定單獨列舉，以資明確。 3. 施行細則第 41 條已有院落退縮通案性規定，考量本案為整體開發區，僅保留特殊性規定。 4. 住宅區因配合容積移轉須提供開放空間以致建築基地應自道路境界線起向內退縮 4 公尺以上建築時，沿建築線起留設 1.5 公尺植栽綠化後，再留設至少 2.5 公尺寬之人行通道，故延續此人行通道紋理並可設置行道樹提供舒適人行空間。 5. 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。

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
	平台規定。		
二、住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用應依左列規定： (略)… (三)第二種住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者應留設 1 部汽車及 1 部機車停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部汽車及 1 部機車停車空間。 餘依都市計畫法台灣省施行細則第 15、16 條規定辦理。 (略)…	四、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及「建築技術規則」規定辦理外，另應依下列規定辦理，且停車空間不得作他種用途使用： (一)住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設1部汽車及1部機車停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設1部汽車及1部機車停車空間。 (二)商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 100 平方公尺(含)以下者，應留設1部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。 (三)汽機車坡道應於地面層起始點至法定退縮範圍留至少 6 公尺平地緩衝空間(詳附圖7)，但停車總數量 50 部以下者，得以設置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。	四、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)住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺以下設置汽機車停車位者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 汽車停車位及1機車停車位。 (二)商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 100 平方公尺以下者，應留設1~~部~~停車~~空間~~位，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 ~~部~~停車~~空間~~位。 (三)汽機車坡道應於地面層起始點至法定退縮範圍留設至少 6 公尺平地緩衝空間(詳附圖7)，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。 變更理由： 1. 新增條文。 2. 有關現行條文住宅區第2點及商業區第3點汽機車設置規定單獨列舉，以資明確。 3. 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	修正後通過。 修正理由： 點次調整。 修正後條文： 五、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)住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺以下設置汽機車停車位者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 汽車停車位及1機車停車位。 (二)商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 100 平方公尺以下者，應留設1停車位，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設1停車位。 (三)汽機車坡道應於地面層起始點至法定退縮範圍留設至少 6 公尺平地緩衝空間(詳附圖7)，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。 修正後變更理由： 1. 有關現行條文住宅區第2點及商業區第3點汽機車設置規定單獨列舉，以資明確。 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
三、商業區以建築商店及工商業使用之建築為主，其建築物及土地使用應依左列規定： (略)… (四)商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 100 平方公尺(含)以下者應留設 1 部汽車及 1 部機車停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。 (略)…	理由: 1. 新增條文。 2. 有關現行條文住宅區第2點及商業區第3點汽機車設置規定單獨列舉，以資明確。 3. 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		

<table>
<tr><th>原條文內容</th><th>公展條文內容</th><th>依市都委會專案小組
初步建議意見修正後條文</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr>
<td></td>
<td>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，增訂比照細則繳交代金規定。</td>
<td>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，增訂比照細則繳交代金規定。</td>
<td>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，增訂比照細則繳交代金規定。</td>
</tr>
<tr>
<td>四、公共設施用地之建築物及土地使用應依左列規定：
(一)公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：另除下表規定使用外，若符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」條件，則得為多目標使用，惟不得多目標作商場超級市場及旅館等商業使用。
<table>
<tr><th colspan="2">公共設施用地</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>學校用地</td><td>文中用地</td><td>50%</td><td>150%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">停車場用地</td><td></td><td>–</td><td>–</td><td>平面使用</td></tr>
<tr><td></td><td>80%</td><td>560%</td><td>立體使用予高應建築考慮、大及防大公用並運車車場施大車需配相使用。</td></tr>
</table>
</td>
<td>五、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：
<table>
<tr><th>公共設施用地</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>國中用地</td><td>依施行細則辦理</td><td>150%</td><td>敷需，教管會府計管另告不際者由主關本市主關公。倘實要得育機同都畫機訂之。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">停車場兼運用地捷系統用地</td><td>–</td><td>–</td><td>平面使用</td></tr>
<tr><td>80%</td><td>560%</td><td>立體使用應高挑築考慮並大一予建考慮車車運大貨公眾及防大消使之需求並配運之捷設用。</td></tr>
<tr><td>公園用地</td><td colspan="3">不予規定</td></tr>
</table>
</td>
<td>五、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：
<table>
<tr><th colspan="2">公共設施用地</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>學校用地</td><td>國中用地</td><td>依施行細則辦理</td><td>150%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">停車場兼運用地捷系統用地</td><td></td><td>–</td><td>–</td><td>平面使用</td></tr>
<tr><td></td><td>80%</td><td>560%</td><td>立體使用一應挑建並慮貨車公等眾輸大消車使需求並合運關施用。</td></tr>
</table>
修正後變更理由:
1. 考量時空變遷，都市計畫多目標使用回歸都</td>
<td>修正後通過。
修正理由：
1. 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，不涉及實質內容之條文，修正條文及變更理由。
2. 點次調整。
修正後條文：
<u>六</u>、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：
<table>
<tr><th colspan="2">公共設施用地</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>學校用地</td><td>國中用地</td><td>依施行細則辦理</td><td>150%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">停車場兼運用地捷系統用地</td><td></td><td>–</td><td>–</td><td>平面使用</td></tr>
<tr><td></td><td>80%</td><td>560%</td><td>立體使用一應挑建並慮貨車公等眾輸大消車予高築考大、車大運及型防之</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文內容</th><th>公展條文內容</th><th>依市都委會專案小組
初步建議意見修正後條文</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td></td><td><table><tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>綠地</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>道路用地(含人行道用地)</td><td>不予規定</td></tr></table>理由:
1. 考量時空變遷,都市計畫多目標使用回歸都市計畫多目標使用辦法規定,以增加使用彈性。
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. 道路用地(含人行步道用地)整併納入本次通檢內容。</td><td>市計畫多目標使用辦法規定,以增加使用彈性。
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用地。</td><td><table><tr><td></td><td></td><td></td><td>使用,配需求並合運關施用捷相設使。</td></tr></table>修正後變更理由:
1. 點次調整。
2. 考量時空變遷,都市計畫多目標使用回歸都市計畫多目標使用辦法規定,以增加使用彈性。
3. 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。
4. 學校用地高(中)職以下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用地。</td></tr>
<tr><td>五、為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，符合左列二款規定者得予以獎勵：
(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。
(二)建築物提供部分樓地</td><td>六、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</td><td>六、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</td><td>修正後通過。
修正理由：
1. 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，不涉及實質內容之條文,修正條文及變更理由。
2. 點次調整。
修正後條文：
<u>七</u>、本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行</td></tr>
</table>

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
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成以該基地容積率之 30%為限。 1. 私人捐獻或並設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年勞工、老人等活動中心、景觀公共設施供公眾使用;其集中留設知面積在 100 平方公尺以上,並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用經交通主管機關核准者。	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： 僅商業區建築基地提供開放空間且符合下列各目規定者,得依建築技術規則建築設計「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。 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:	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%。 前目住宅無障礙住宅及新建住宅性能評估容積獎勵項目不得重複申請。 （四）商業發展： 僅商業區建築基地提供開放空間,得依建築技術規則建築設計「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。 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。	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：基準容積 2%。 (2)第二級：基準容積 1%。 申請前開各項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。 (三)僅商業區建築基地提供開放空間,得依建築技術規則建築設計「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵,惟不得超過基準容積之 15%。 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。

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. 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。 3. 考量建築物結構安全，強化建築物耐震設計及住宅友善環境，爰參考內政部頒訂「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」及都市計畫法新北市施行細則規定，增加建築物住宅友善環境之容積獎勵項目，並明訂住宅友善指標獎勵僅適用於住宅區 4. 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。 5. 依變更新北市三重等21 處都市計畫(土地使用分區管制要點)(專案通盤檢討)草案提102年5月9日新北市都委會報告，獎勵標的應具公共性、公益性，爰僅商業區適用開放空間獎勵。	變更理由: 1. 點次調整。 2. 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。 3. 考量建築物結構安全，強化建築物耐震設計及住宅友善環境，爰參考內政部頒訂「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」及都市計畫法新北市施行細則規定，增加建築物住宅友善環境之容積獎勵項目，並明訂住宅友善指標獎勵僅適用於住宅區，敘明無障礙住宅建築標章與新建住宅性能評估容積獎勵項目不得重複申請。 4. 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。 5. 依變更新北市三重等21 處都市計畫(土地使用分區管制要點)(專案通盤檢討)草案提102年5月9日新北市都委會報告，獎勵標的應具公共性、公益性，爰僅商業區適用開放空間獎勵。	修正後變更理由: 1. 點次調整。 2. 依據施行細則第48條規定，明訂本計畫區得申請綠建築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。 3. 依據施行細則第 46 條規定應取得候選智慧建築證書，並通過銅級智慧建築分級標準以上者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得智慧建築相關規定。 4. 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。 5. 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。 6. 商業區適用公共開放空間獎勵規定為本案特殊性規定，爰保留該條文。 7. 第一款各項之名稱非屬相關法令之專有名

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
			詞或為形容詞，為避免疊床架屋及產生疑義，爰刪除各項之名稱。
－	－	七、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。 變更理由: 1. 依照通案性條文修訂，新增容積加給及公	修正後通過。 修正理由： 點次調整。 修正後條文： 八、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

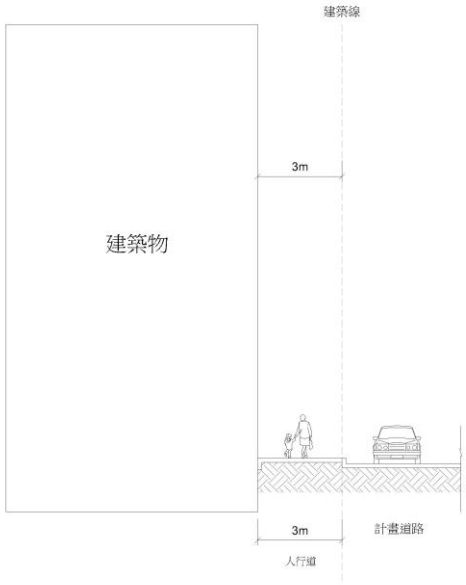
原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
		益性設施折繳代金計算方式。 2. 為提升居住環境品質、形塑都市景觀，以及鼓勵民間加速都市更新，配合施行細則修訂增列適用第 39 條之 2 容積加給規定，並敘明其捐贈之公益性設施經市府檢討無設置必要得改繳代金及其計算方式。 3. 另施行細則第 48 條規定係為促進私人捐建公益性設施，以提升公共服務效能及都市生活品質，倘若申請捐建地區經市府評估暫無相關公共服務之需求，亦可改繳納代金方式，其代金由市府統籌運用，以提供公共服務使用。	設施或空間管理維護經費要點」辦理。 修正後變更理由: 1. 依照通案性條文修訂，新增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。
六、公共開放空間之設置，應依左列規定辦理。 (一)公共開放空間應儘量面臨計畫道路留設。 (二)公共開放空間應集中留設，並予綠化美化及設置遊憩設施。 (三)公共開放空間之留設應充分考慮能與現有公園兒童遊樂場綠地連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。 (四)公共開放空間之留設，應設置明顯永久性標誌，於領得建築物使用執照後，應開放供民	七、公共開放空間之設置，應依左列規定辦理。 (一)公共開放空間應儘量面臨計畫道路留設。 (二)公共開放空間應集中留設，並予綠化美化及設置遊憩設施。 (三)公共開放空間之留設應充分考慮能與現有公園兒童遊樂場綠地連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。 (四)公共開放空間之留設，應設置明顯永久性標誌，於領得建築物使用執照後，應開放供民	八、公共開放空間之設置，應依左列規定辦理。 (一)公共開放空間應儘量面臨計畫道路留設。 (二)公共開放空間應集中留設，並予綠化美化及設置遊憩設施。 (三)公共開放空間之留設應充分考慮能與現有公園兒童遊樂場綠地連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。 (四)公共開放空間之留設，應設置明顯永久性標誌，於領得建築物使用執照後，應開放供民	修正後通過。 修正理由： 點次調整。 修正後條文： 九、公共開放空間之設置，應依左列規定辦理。 (一)公共開放空間應儘量面臨計畫道路留設。 (二)公共開放空間應集中留設，並予綠化美化及設置遊憩設施。 (三)公共開放空間之留設應充分考慮能與現有公園兒童遊樂場綠地連接，並應與鄰地留設

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
眾使用，非經領得變更使用執照，不得任意變更公共開放空間內之各項設施，搭建構造物或作其他使用。	眾使用，非經領得變更使用執照，不得任意變更公共開放空間內之各項設施，搭建構造物或作其他使用。 理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。	眾使用，非經領得變更使用執照，不得任意變更公共開放空間內之各項設施，搭建構造物或作其他使用。 理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。	之空地充分配合。 (四)公共開放空間之留設，應設置明顯永久性標誌，於領得建築物使用執照後，應開放供民眾使用，非經領得變更使用執照，不得任意變更公共開放空間內之各項設施，搭建構造物或作其他使用。 修正後變更理由: 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。
七、本計畫除都市更新地區外，其餘為需經都市設計審議地區。	刪除。 理由： 回歸施行細則第 45 條規定辦理。	依公展條文照案通過。	依市都委會專案小組建議意見通過。
八、本計畫商業區之最小建築面積不得小於 1000 平方公尺。	八、本計畫商業區之最小建築面積不得小於 1000 平方公尺。 理由： 維持原計畫。	九、本計畫商業區之最小建築面積不得小於 1000 平方公尺。 理由： 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。	修正後通過。 修正理由： 點次調整。 修正後條文： 十、本計畫商業區之最小建築面積不得小於 1000 平方公尺。 修正後變更理由: 1. 點次調整。 2. 維持原計畫。
九、本計畫區內頭興街 117 戶合法建築物劃為都市更新地區，並指定為第一種住宅區，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%，得不納入市地重劃範圍惟應依都市更新條例等相關規定辦理。	刪除。 理由： 考量時空變遷，第一種住宅區指定應依都市更新條例予以刪除，都市更新地區之規定予以刪除，並得以新建、增建、改建或依都市更新條例、危老相關規定辦理。	十、本計畫區內頭興街 117 戶合法建築物劃為都市更新地區，並指定為第一種住宅區，不納入市地重劃範圍。 理由: 1. 點次調整。 2. 考量時空變遷，第一種住宅區指定應依都市更新條例相關規定辦理予以刪除，都市更新地區之規定予以刪除，並得以新建、增建、改建或依都市更新條例、危老或其他相關法令規定辦理，以增加彈性，惟保留第一種住	修正後通過。 修正理由： 點次調整。 修正後條文： 十一、本計畫區內頭興街 117 戶合法建築物劃為都市更新地區，並指定為第一種住宅區，不納入市地重劃範圍。 修正後變更理由: 1. 點次調整。 2. 考量時空變遷，第一種住宅區指定應依都市更新條例相關規定辦理予以刪除，都市更新地區之規定予以

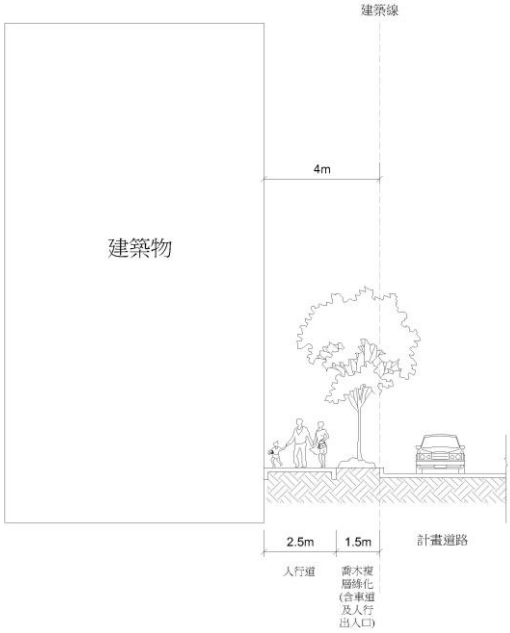
原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
		宅區劃為都市更新地區之規定,俾與第二種住宅區(市地重劃)開發方式有所區隔。	刪除，並得以新建、增建、改建或依都市更新條例、危老或其他相關法令規定辦理，以增加彈性，惟保留第一種住宅區劃為都市更新地區之規定，俾與第二種住宅區(市地重劃)開發方式有所區隔。
十、建築基地內法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木,地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%，但公共設施用地作多目標使用時,依都市計畫公共設施用多目標使用方案辦理,不受上開規定之限制。	九、本計畫區內各使用分區及公共設施用地之最小綠化面積,依施行細則第 43 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;但經都設會另有決議者,得依決議辦理。	十一、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<u>其</u>決議辦理。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 二分之一綠化面積依施行細則規定。 3. 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。	修正後通過。 修正理由： 1. 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，不涉及實質內容之條文,修正條文及變更理由。 2. 點次調整。 修正後條文： <u>十二</u>、<u>基地綠化除</u>依施行細則第 43 條規定辦理<u>外</u>，~~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<u>其</u>決議辦理。 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,<u>並統一覆土深</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
			度、綠化面積等植栽綠化規定。
–	–	十二、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依其決議辦理。 變更理由: 1. 新增條文。 2. 各土地使用分區之法定開挖率回歸施行細則第 37 條規定。 3. 公共設施用地法定開挖率依施行細則第 50 條規定從都市計畫書規定，另比照全市共通性土管增加都設會審議得不受施行細則規定之限制，保留公共設施公共服務使用彈性。	修正後通過。 修正理由： 1. 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，不涉及實質內容之條文，修正條文及變更理由。 2. 點次調整。 修正後條文： 十三、~~本計畫區內~~各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依其決議辦理。 修正後變更理由: 1. 新增條文。 2. 各土地使用分區之法定開挖率回歸施行細則第 37 條規定。 3. 公共設施用地法定開挖率依施行細則第 50 條規定從都市計畫書規定，且原計畫已規定公共設施開挖率得提經都設會審議得不受施行細則之規定，考量公共設施用地係提供公共服務使用，爰保留本規定。
十一、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。	刪除。 理由： 本要點第 1 點已有相關規定，爰刪除重複性規定。	依公展條文照案通過。	修正後通過。 修正理由： 修正刪除理由。 刪除。 刪除理由: 本要點第 2 點已有相關規

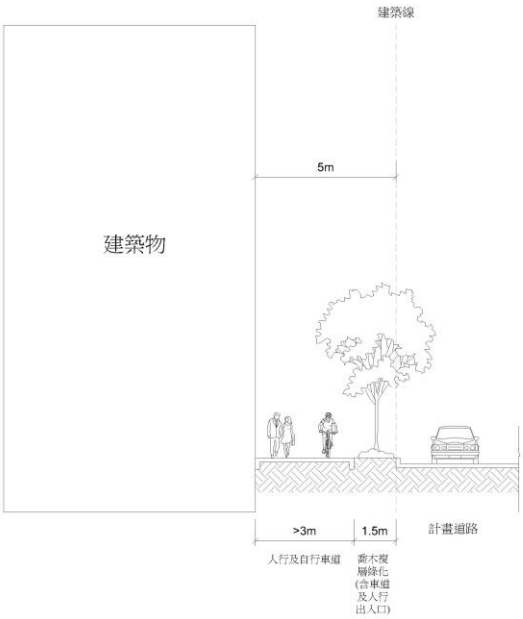
原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組 初步建議意見修正後條文	市都委會決議
			定，原配合刪除重複性規定。



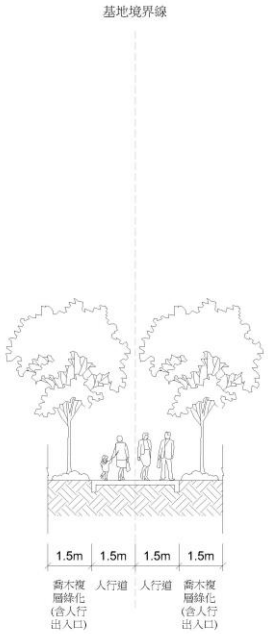
附圖 1　退縮開放空間剖面圖



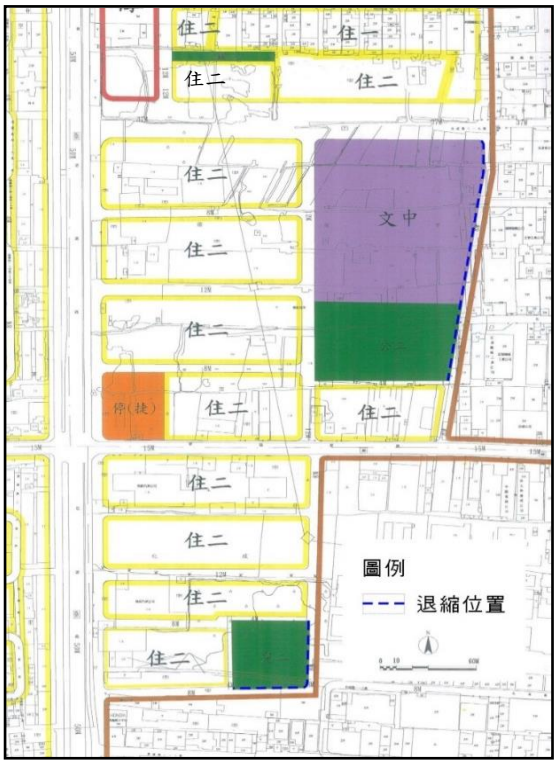
附圖 2　退縮開放空間剖面圖



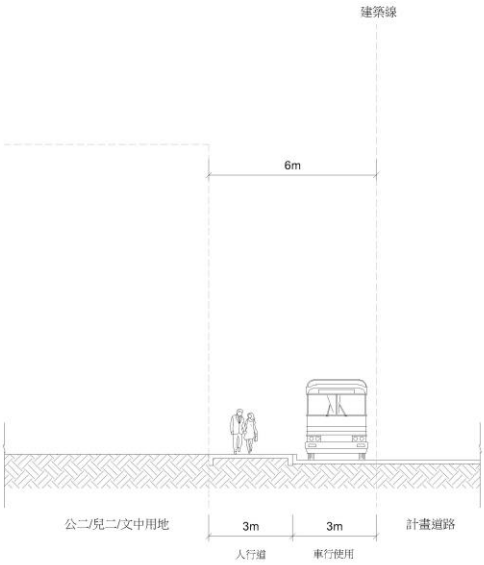
附圖 3　退縮開放空間剖面圖



附圖 4　退縮開放空間剖面圖

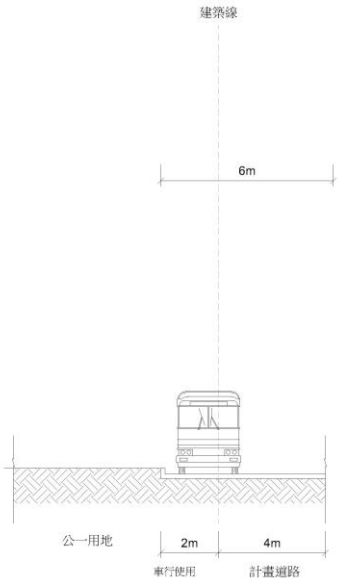


附圖 5　公共設施用地指定退縮位置圖

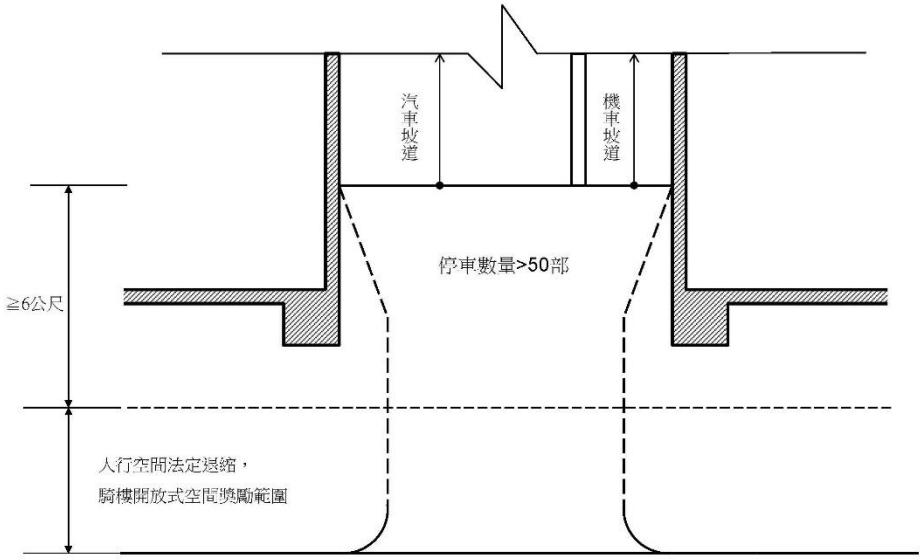


附圖 6　公共設施用地指定退縮剖面圖

附圖 7　公園用地(一)指定退縮位置圖



附圖 8　公園用地(一)指定退縮剖面圖



附圖 9　汽機車坡道緩衝空間剖面圖

表 2「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)」案公民或團體陳情意見綜理表

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	市都委會決議
1	巫〇蘭	新莊區頭興街 3、5、7、9、11、13 巷 1~20 號請城鄉局和都更處協助加速完成 117 戶住戶的居住正義和安全。 1. 危老重建。 2. 整建維護。 3. 區域建築。 4. 簡易都更其他。	酌予採納。 理由： 1. 第一種住宅區指定都市更新地區之規定予以刪除，並得以新建、增建、改建或依都市更新條例、危老相關規定辦理。 2. 有關協助危老重建等事宜非屬本案檢討範疇，將函請市府都市更新處協助處理。	依市都委會專案小組建議意見通過。
2	巫〇蘭	1. 新莊區頭興街 3、5、7、9、11、13 巷 1~20 號請城鄉局和台電公司協助協調變電箱位置取得或移位到公共區域(如公園)。 2. 電線桿、高壓電纜線、電信線等地下化。	有關電信設備遷移事宜非屬本案檢討範疇，將函轉市府經濟發展局卓處。	依市都委會專案小組建議意見通過。
3	張〇凱等 15 人	1. 本陳情意見土地坐落新莊區中原段頭前地區重劃範圍內尚未開發約 20%之土地。 2. 依據監察院 107 年 11 月 14 日「院台內字第 1071930802 號」調查意見：新北市政府於 103 年 4 月 29 日訂定發布「都市計畫法新北市施行細則」，該細則屬通案性法規，但於發布施行前，並未配合檢討、處理具有特殊性、優先性之上開細部計畫，且上開細部計畫之相關規定並無「落日」條款。對於有特殊性前提之上開細部計畫涉及地主權益部分與通案性法規牴觸即失其效力。 3. 上開重劃區土地具有監察院調查意見所稱特殊性、優先性，然新北市政府 103 年 4 月 29 日訂定發布「都市計畫法新北市施行	酌予採納。 修正理由： 1. 有關陳情指定退縮不得申請獎勵，須依施行細則48條規定退縮義務應與獎勵加以區分及本要點原條文第5點公益性設施獎勵30%回歸施行細則第47條獎勵上限1.2倍之意見，因非屬本案檢討範疇，將納入後續施行細則修法參考。 2. 有關施行細則修法，致使退縮空間無法獎勵計算，本案參考危老相關獎勵項目規定增訂綠建築、智慧建築、無障礙住宅友善等相關獎勵項目，以保障民眾權益。 3. 另本案係依都市計畫法第26條規定辦理土地使用分區管制要點通盤檢討，並依都市計畫第19 條及都市計畫法新北市施行	依市都委會專案小組建議意見通過。

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	市都委會決議
		細則」未訂定落日條款，致嚴重損害剩餘 20%土地所有權人，財產蒙受損失。 4. 呈請貴府主動通知約 20%上未開發土地之地主，擇期舉辦公聽會再行修正。 5. 程序問題:本重劃區屬配合中央政府(安置二重拆遷戶)之重劃，有其特殊性、優先性，不容市府以通案性細則來剝奪原地主權益，107 年前已開發 80%，剩餘 20%左右地主之實質權益，市府應告知地主權益將限縮變更，更應行文通知所剩 20%地主討論溝通。 6. 權益問題:針對修改之部分，要點之二條二款之面臨道路退縮 3 米及三條二款商業區退縮 5 米部分，將依（細則 48 條所訂，退縮是義務應與獎勵加以區分）造成不公平待遇，嚴重損及參與重劃剩餘 20%左右尚未開發地主權益，即與重劃書內合約不符;另要點五條二款獎勵上限由 30%限縮為 20%(103 年 4 月 29 日細則 47 條內文)此乃造成嚴重剝奪剩餘 20%地主實質權益，再次強調：本重劃案是配合中央的特殊性重劃案，經監察院調查報告所示之市府通案性法規不得經公告而剝奪有其特殊性的重劃地主實質權益。	細則第 4 條規定辦理公開展覽程序，自 108 年 6 月 18 日起辦理公開展覽 30 天，108 年 6 月 18 日至 20 日刊登中國時報三日，並於 108 年 6 月 24 日新莊區公所10樓大禮堂舉辦公展說明會，相關訊息揭露並刊登在新北市政府公報夏字第13期及本府城鄉局公告欄，相關書圖於本局局網 http://www.planning.ntpc.gov.tw 提供下載，並函請新莊區公所請里辦公處張貼公告，爰本案皆依都市計畫公開展覽法定程序規定辦理。 4. 有關未具文通知實質權益受影響之地主一節，查內政部 103 年 7 月 1 日召開「研商依都市計畫法第26條規定辦理都市計畫通盤檢討時，擬定機關於計畫草案階段通知涉及變更使用分區或用地之土地所有權人執行疑義會議紀錄」(略以):「本部 102 年 7 月 29 日內授營都字第 1020807705 號函示有關非屬『變更使用分區及公共設施用地』性質者（例如：計畫案名變更、修正土地使用分區管制要點、都市設計原則、防災計畫等)，尚非屬上開函示應通知之範疇。」依內政部前開會議紀錄，本案係辦理土地使用分區管制要點通盤檢討，無涉及土地使用分區及公共設施用地變更，依前開中央會議結論，尚無需通知土地所有權人。	

附件 2 新北市都市計畫委員會 109 年 1 月 17 日第 114 次會議紀錄

檔　　號:
保存年限:

新北市政府 函

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

受文者：新北市都市計畫委員會

發文日期：中華民國109年2月5日
發文字號：新北府城審字第1090145638號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/）下載檔案，共有1個附件，驗證碼：00076UR7K）

主旨：檢送109年1月17日新北市都市計畫委員會第114次會議紀錄1份，請查照。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員一平、劉委員玉山、許委員阿雪、胥委員直強、林委員政逸、吳委員杰穎、詹委員士樑、洪委員迪光、王委員榮進、姚委員克勛、宋委員立垚、黃委員穗鵬、孫委員振義、賀委員士應、黃委員敏修、王委員思樺、陳委員姿伶、康委員秋桂、詹委員榮鋒、鍾委員鳴時、經濟部水利署第十河川局(審議案第3案)、台灣電力股份有限公司(審議案第4案)、新北市政府工務局(審議案第1~2、5~7案)、新北市政府地政局(審議案第1~2、4案)、新北市政府交通局(審議案第1~2、4案)、新北市政府消防局(審議案第1~2案)、新北市政府警察局(審議案第1~2案)、新北市政府教育局(審議案第1~2、4案)、新北市政府觀光旅遊局(審議案第1~2案)、新北市政府文化局(審議案第4案)、新北市政府新建工程處(審議案第1~2案)、新北市政府市場處(審議案第4案)、新北市貢寮區公所(審議案第1~2案)、新北市深坑區公所(審議案第3案)、新北市樹林區公所(審議案第4案)、新北市新莊區公所(審議案第6案)、新北市三重區公所(審議案第6~7案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第1~2案)、立城工程顧問有限公司(審議案第4案)

副本：新北市各議員(部份含附件)、新北市不動產開發商業同業公會(含附件)、社團法人新北市建築師公會(含附件)、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會(含附件)、社團法人新北市地政士公會(含附件)、林秘書長祐賢(含附件)、邱副秘書長敬斌(含附件)、呂參議春萍(含附件)、新北市政府城鄉發展局(含附件)、新北市都市計畫委員會(含附件) 電子公文交換章 2020/02/05 12:04:18

第 1 頁，共 1 頁

新北市都市計畫委員會第114次會議紀錄

時間：中華民國109年1月17日(星期五)下午2時整

地點：本府28樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬　　紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如簽到簿。

出席單位：詳如簽到簿。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

一、 變更澳底都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
二、 擬定澳底都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案。
三、 變更深坑都市計畫(農業區為河川區)(配合景美溪深坑區阿柔洋24號前護岸工程)案。
四、 擬定樹林都市計畫(文中三學校用地為住宅區、市場用地、公園用地、綠地用地及道路用地)細部計畫案。
五、 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。
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。

參、散會：下午4時05分。

<table>
<tr><td>案由</td><td>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</td><td>辦理機關</td><td>新北市政府</td></tr>
<tr><td>類別</td><td>審議案</td><td>案　　號</td><td>第五案</td></tr>
<tr><td>說明</td><td colspan="3">

壹、辦理機關：新北市政府

貳、提案單位：新北市政府城鄉發展局

參、法令依據：都市計畫法第 26 條

肆、背景說明：

本案係為因應「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱施行細則)於 108 年 7 月 3 日公告生效，基於全市土地使用管制一致性之原則，爰配合施行細則修正市地重劃範圍內地區不合時宜之土地使用分區管制要點，以符實需。

本案前經 108 年 9 月 20 日新北市都市計畫委員會第 108 次大會審議通過。惟有人民陳情建議「開放空間獎勵」修訂為僅商業區適用之政策推行前應當有緩衝時間，監察院於 108 年 11 月 22 日糾正 103 年 5 月 1 日發布施行「都市計畫法新北市施行細則」，未預留法規施行之緩衝期或訂定過渡條款，影響人民權益甚鉅，爰於 108 年 12 月 9 日新北市都市計畫委員會第 112 次大會就前開監察院糾正內容提大會報告，針對已審竣或刻正審理中之法規內容，涉及民眾權益甚大之條文再行評估有無需要修正或給予緩衝期，爰重新檢視本次專案通盤檢討修正條文之內容，針對影響土地所有權人權益之條文評估予以增訂緩衝期，以保障民眾權益。

伍、變更位置及範圍：

本計畫區位於新莊區都市計畫區之東北部，其範圍東、南二側皆與頭前工業區為鄰，西、北分別以特一號道路、特四號道路(即二省道)為界，計畫面積 46.60 公頃。計畫範圍參見圖 1。

陸、辦理經過：

四、公告徵求意見

</td></tr>
</table>

	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。 五、公開展覽及說明會 柒、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，公開展覽期間收到 3 件公民或團體陳情意見。另於 108 年 9 月 20 日提市都委會大會審議後收到 1 件逾期人民**陳情**意見(表 2)。 六、新北市都市計畫委員會 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、蔡前委員麗秋等 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，並於 108 年 9 月 20 日提市都委會大會審議通過。 **捌、再提會審議事項** 本次考量人民陳情建議「開放空間獎勵」修訂為僅商業區適用之政策推行前應當有緩衝時間，且監察院於 108 年 11 月 22 日糾正本府 103 年 5 月 1 日發布施行「都市計畫法新北市施行細則」，未預留法規施行之緩衝期或訂定過渡條款，影響人民權益甚鉅，爰於 108 年 12 月 9 日新北市都市計畫委員會第 112 次大會就前開監察院糾正內容提大會報告，針對已審竣或刻正審理中之法規內容，再行評估有無需要修正或給予緩衝期，倘有涉及須再提都市計畫委員會討論或審議部分，儘速提會討論審議。爰配合監察院糾正重新檢視本次專案通盤檢討修正條文之內容，其中開放空間本次檢討僅商業區得以適用，影響土地所有權人權益甚鉅，爰該條文予以增訂緩衝期，避免驟然施行後，造成民眾無從預為因應準備，而影響其權益(詳表 1)。 **玖、以上符合法定程序，提請大會審議。**

決議	一、 有關土地使用分區管制要點第七點訂定緩衝期限一節，文字調整為「…(三)…本款自 110 年 1 月 1 日起實施。」，餘依本次提會簡報內容通過。 二、 有關計畫書內容，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正，其餘照案通過。

表 1 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)案再提會審議土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文內容	108 次市都委會決議	本次提會修正條文	市都委會決議
五、為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，符合左列二款規定者得予以獎勵： (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 (二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積成以該基地容積率之 30%為限。 1. 私人捐獻或並設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年勞工、老人等活動中心、景觀公共設施供公眾使用；其集中留設知面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用經交通主管機關核准者。	修正後通過。 修正理由： 1. 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，不涉及實質內容之條文，修正條文及變更理由。 2. 點次調整。 修正後條文： 七、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：基準容積 2%。 (2)第二級：基準容積 1%。 申請前開各項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。 (三)僅商業區建築基地提供開放空間，得依建	修正理由： 考量人民陳情意見及監察院糾正條文，將開放空間獎勵訂定緩衝期限，以保障人民權益。 修正後條文： 七、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：基準容積 2%。 (2)第二級：基準容積 1%。 申請前開各項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。 (三)僅商業區建築基地提供開放空間，得依建築技術規則建築設計「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。 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	修正後通過。 修正理由： 考量人民陳情意見及監察院糾正條文，將開放空間獎勵訂定緩衝期限，以保障人民權益。 修正後條文： 七、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：基準容積 2%。 (2)第二級：基準容積 1%。 申請前開各項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

表 1 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)案再提會審議土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文內容	108 次市都委會決議	本次提會修正條文	市都委會決議
	築技術規則建築設計「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之15%。 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。 修正後變更理由: 1. 點次調整。 2. 依據施行細則第48條規定，明訂本計畫區得申請綠建築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。 3. 依據施行細則第 46 條規定應取得候選智慧建築證書，並通過銅級智慧建築分級標準以上者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得智慧建築相關規定。 4. 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	理。 註：本款影響土地所有權人權益甚鉅，爰自 109 年 7 月 1 日起實施，以作為緩衝期。 修正後變更理由: 1. 點次調整。 2. 依據施行細則第48條規定，明訂本計畫區得申請綠建築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。 3. 依據施行細則第 46 條規定應取得候選智慧建築證書，並通過銅級智慧建築分級標準以上者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得智慧建築相關規定。 4. 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。 5. 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。 6. 商業區適用公共開放空間獎勵規定為本案特殊性規定，爰保留該條文。 7. 訂定開放空間獎勵緩衝期	訂協議書。 (三)僅商業區建築基地提供開放空間，得依建築技術規則建築設計「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之15%。 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。 本款自 110 年 1 月 1 日起實施。 修正後變更理由: 1. 點次調整。 2. 依據施行細則第48條規定，明訂本計畫區得申請綠建築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。 3. 依據施行細則第46條規定應取得候選智慧建築證

表 1 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)案再提會審議土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文內容	108 次市都委會決議	本次提會修正條文	市都委會決議
	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。 5. 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。 6. 商業區適用公共開放空間獎勵規定為本案特殊性規定，爰保留該條文。 7. 第一款各項之名稱非屬相關法令之專有名詞或為形容詞，為避免疊床架屋及產生疑義，爰刪除各項之名稱。	限，以保障民眾權益。 8. 第一款各項之名稱非屬相關法令之專有名詞或為形容詞，為避免疊床架屋及產生疑義，爰刪除各項之名稱。	書，並通過銅級智慧建築分級標準以上者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得智慧建築相關規定。 4. 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。 5. 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。 6. 商業區適用公共開放空間獎勵規定為本案特殊性規定，爰保留該條文。 7. 訂定開放空間獎勵緩衝期限，以保障民眾權益。 8. 第一款各項之名稱非屬相關法令

表 1 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)案再提會審議土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文內容	108 次市都委會決議	本次提會修正條文	市都委會決議
			之專有名詞或為形容詞，為避免疊床架屋及產生疑義，爰刪除各項之名稱。

表 2 逾期人民或機關、團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
1	張O凱	-	一、新北市政府於 103 年 4 月 29 日訂定發布「都市計畫法新北市施行細則」，性質上係屬通案性法規，然於發布前，卻未配合檢討處理原台北縣政府 85 年 7 月 2 日公告新莊頭前地區重劃計畫之細部計畫及 90 年 11 月再行變更之細部計畫之具特殊性、優先性細部計畫(例如設計)「落日條款」)，導致弱勢重劃市民之權益因此受都市計畫法新北市施行細則第 48 條限制，容積獎勵無從重複計列，顯有不當。嚴重損害剩餘 20%土地所有權人，財產蒙受損失。 二、詎料，新北市政府卻不思通盤檢討，逕於前揭細則發布 1 年後，作成涉及重劃地主實質權益之 104 年 5 月 1 日新北市府城字第 1040782039 號函釋，除擅以 104 年 5 月 1 日作為准否給予重複計列容積獎勵之劃分外，其劃分標準亦屬恣意、粗糙，更為周知將受影響之重劃地主而顯失周延。甚者，更令弱勢地主深感新北市政府有圖利 103 年 4 月 29 日至 104 年 5 月 1 日期間送件地主之嫌。 三、今小市民及實質權益人陳情監察院，經內政部及少數民族委員會第五屆第 65 次會議，於 108 年 11 月 19 日討論，通過糾正新北市政府案，如附件(一)所示。新北市政府未依法務部 98 年法律字第 0980700587 號函，如附件(二)所示，未預留法規施行之緩衝期，或訂定過渡條款等；另亦未依內政部 102 年內授營都字第 1030808153 函示，如附件(三)，就涉及地主特殊性、實質權益改變予以通知，核均有違失。以上之違失，均肇致該法規條文之適用效力。綜上可見新北市政府未能依法行政，官僚心態使然，罔顧小市民及權益人之權益，為此陳請新北市議會議長主持公道，促請新北市政府返還小市民及權益人之實質權益。	酌予採納 理由： 依 108 年 12 月 9 日新北市都市計畫委員會第 112 次大會就監察院糾正內容，針對已審竣或刻正審理中之法規內容，再行評估有無需要修正或給予緩衝期，倘有涉及須再提都市計畫委員會討論或審議部分，儘速提會討論審議。爰經檢視於本次就「開放空間獎勵」修訂為僅商業區適用之規定，增訂給予緩衝期，以保障民眾權益。	依市府研析意見辦理。