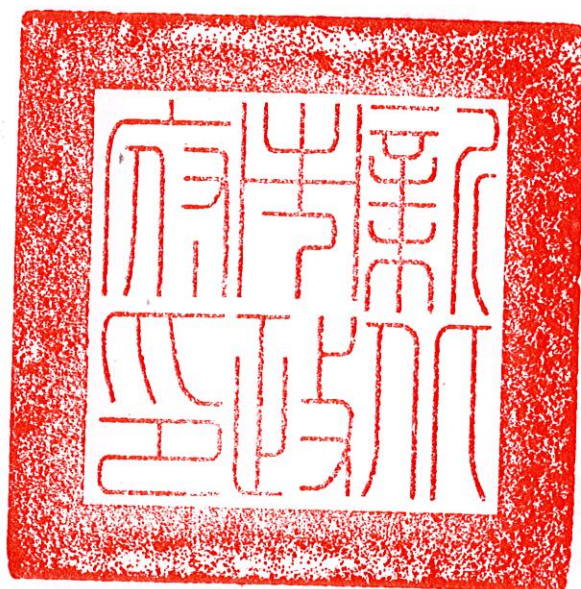


# 核定實施

## 變更汐止都市計畫（土地使用分區管 制要點第四點）書



擬定機關：新北市政府

中華民國 112 年 12 月

# 變更汐止都市計畫（土地使用分區管 制要點第四點）書

擬定機關：新北市政府

中華民國 112 年 12 月

變更汐止都市計畫（土地使用分區管制要點第四點）書

擬定機關：新北市政府

新北市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更汐止都市計畫（土地使用分區管制要點第四點）案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	新北市政府	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 開 展 覽	自 112 年 10 月 3 日起於新北市政府、汐止區公所都市計畫公告欄公開展覽 30 天，112 年 10 月 3 日～5 日刊登於聯合報。
	公 開 說 明 會	112 年 10 月 25 日下午 2 時整假新北市汐止區公所 4 樓會議室舉辦。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	112 年 11 月 17 日新北市都市計畫委員會第 157 次會議審議通過。

## 目錄

壹、緣起與目的 .....	1
貳、法令依據 .....	2
參、計畫範圍 .....	2
肆、現行計畫說明 .....	4
伍、變更內容及理由 .....	5
柒、事業及財務計畫 .....	16
捌、其他 .....	16

## 圖目錄

圖 1 汐止都市計畫範圍示意圖 .....	3
-----------------------	---

## 表目錄

表 1 變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤 檢討)案後土地使用分區管制要點發布歷程一覽表 .	4
表 2 變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第四點)案 變更內容明細表 .....	6

## 附件

附件一 新北市都市計畫委員會 112 年 7 月 21 日第 154 次會 議紀錄	
附件二 准予辦理個案變更都市計畫認定函	
附件三 新北市都市計畫委員會 112 年 11 月 17 日第 157 次 會議紀錄	

## 壹、緣起與目的

現行新北市都市計畫共通性土地使用管制要點提及(略以):「...依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者,其住宅區容積率不得大於 200%,商業區容積率不得大於 320%...」,有關前開容積折減條文但書訂定之緣由,係民國 86 年改制前的臺北縣政府為全面實施容積管制引導都市均衡發展,當時針對三重等 17 處都市計畫區訂定共通性土地使用管制要點,其中該容積折減規定係於臺北縣都市計畫委員會審議程序中,考量未實施容積率前,面臨道路寬度 4 公尺地區原可興建 4 樓,住宅區容積率為 240%,商業區為 320%,惟容積率實施後反而更高,似有不妥,故針對面臨未達 8 公尺計畫道路容積率予以折減,並鼓勵建築基地出入道路狹小地區採整體開發,藉由容積獎勵提高容積方式辦理。

有關上開面臨狹小道路容積折減規定迄今已接近 30 年,然許多大街廓內建築物係於容積率管制前興建,現均已面臨改建之必要,考量 103 年 5 月 1 日公告實施「都市計畫法新北市施行細則」,其土管獎勵上限已調整為 20%,且原都市計畫訂定之獎勵項目,包括停車獎勵、住宅區開放空間及捐贈公保地等獎勵現行均已刪除,爰有關鼓勵透過整體開發並藉由容積獎勵提高容積,就目前執行上似有難處。再者,當時針對臨接未達 8 公尺計畫道路住宅區之容積率齊頭式折減為 200%,亦造成現行更新推動不易。

因此,為加速推動及協助大街廓住宅區內都更改建之可行,並鼓勵土地所有權人積極整合,爰本案在不違反 86 年共通性土管訂定該但書原意下,並兼顧地區防災、交通容受力及推動都更可行性等面向,本次檢討容積折減得有條件提高住宅區容積率,以加速大街廓內住宅區更新之推動,擴大都更三箭實質效益。

## 貳、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款。

## 參、計畫範圍

本計畫範圍東至基隆市界、西至台北市界，西南以大坑溪右岸為界，北面以北社后、江北里山嶺為界，東北以基隆河為界。汐止都市計畫內有「汐止大坑溪右岸中研院附近地區細部計畫」1 處細部計畫及「擬定汐止擴大(樟樹灣地區)都市計畫(原工業區變更為倉儲批發專用區)細部計畫案」、「擬定汐止都市計畫(部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區、公園用地及道路用地)(社后段社后頂小段 80-2 地號等 13 筆土地)細部計畫案」2 處開發許可所擬定之細部計畫。

其中汐止大坑溪右岸中研院附近地區、開發許可個案之變更案，及配合捷運建設變更案悉依其細部計畫管制不適用本土管要點，其餘依本要點規定辦理。

擬定汐止都市計畫(部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區、公園用地及道路用地)(社后段社后頂小段80-2地號等13筆土地)細部計畫



擬定汐止擴大(樟樹灣地區)都市計畫(原工業區變更為倉儲批發專用區)細部計畫

——擬定汐止大坑溪右岸中研院附近地區細部計畫

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

圖 1 汐止都市計畫範圍示意圖



## 肆、現行計畫說明

本計畫區現行土地使用分區管制要點為 109 年 11 月 20 日核定實施之「變更汐止都市計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）案」。

表 1 變更汐止都市計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）案後土地使用分區管制要點發布歷程一覽表

編號	變更案名	內政部或臺灣省政府核定日期文號	市政府發布實施日期文號
一	變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案	-	109.11.11 新北府城都字第 10921518441 號公告自 109.11.20 起核定實施

## 伍、變更內容及理由

本次檢討考量在不違反 86 年共通性土地使用管制要點但書訂定原意下，並兼顧地區防災、交通容受力及推動都更可行性等面向，建議後續容積折減得有條件提高住宅區容積率，修正方向說明如下：

### 一、臨路及規模條件

考量目前新北市依現有巷道指定建築，其基地需退讓達 6 公尺指定邊界線為建築線，爰新增基地面臨 6 公尺以上未達 8 公尺之計畫道路或現有巷道，且採都市更新開發者，其住宅區容積率得從 200%酌予調整提高。

### 二、基準容積調整幅度

符合上述條件者，其住宅區容積率得從 200%酌予調整提高為 240%，前開容積提升仍不違反 86 年容積折減訂定之原意，即實施容積率管制後容積不大於管制前容積。

### 三、防災及交通容受力

透過指定採都市更新開發方式，未來基地需須符合「新北市都市更新單元劃定基準」第六點臨路指定退縮及開發規模之規定，除讓基地開發需達一定合理規模，也讓臨路條件得以透過基地退縮達 8 公尺以上，以兼顧地區防災需求及交通容受力。

### 四、環境品質之提昇

後續透過都市更新審議機制指定留設相關退縮及開放空間，使街廓內部逐步更新改建同時，進而串連相關退縮及開放空間，以供營造友善人行空間系統。

表 2 變更汐止都市計畫（土地使用分區管制要點第四點）案變更內容明細表

原條文			修正條文			變更理由																																		
四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：			四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：			1. 為加速推動及協助大街廓住宅區內都市更新改建可行，並鼓勵土地所有權人積極整合，爰在不違反 86 年改制前臺北縣政府共通性土管要點容積折減但書訂定原意下，有條件得以酌予提高住宅區容積率。 2. 考量目前新北市依現有巷道指定建築，其基地需退讓達 6 公尺指定邊界線為建築線，爰新增基地倘採都市更新開發者，且基地面臨 6 公尺以上未達 8 公尺之計畫道路或現有巷道，其住宅區容積率得從 200% 酌予調整為 240%。 3. 透過指定採都市更新開發方式辦理，除讓基地開發需達一																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <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>200%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">商業區</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">工業區</td> <td>乙種工業區</td> <td rowspan="2">210%</td> </tr> <tr> <td>零星工業區</td> </tr> </tbody> </table>			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	200%	第二種住宅區	240%	商業區		320%	工業區	乙種工業區	210%	零星工業區	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <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>200%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">商業區</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">工業區</td> <td>乙種工業區</td> <td rowspan="2">210%</td> </tr> <tr> <td>零星工業區</td> </tr> </tbody> </table>			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	200%	第二種住宅區	240%	商業區		320%	工業區	乙種工業區	210%	零星工業區
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	200%																																					
	第二種住宅區		240%																																					
商業區			320%																																					
工業區	乙種工業區	210%																																						
	零星工業區																																							
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	200%																																					
	第二種住宅區		240%																																					
商業區			320%																																					
工業區	乙種工業區	210%																																						
	零星工業區																																							
(一)風景區內之現有水域範圍不得計入基地面積計算；非經主管機關核准，不得任意變更地形。			(一)風景區內之現有水域範圍不得計入基地面積計算；非經主管機關核准，不得任意變更地形。																																					
(二)依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。			(二)依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。																																					
			前項住宅區依都市更新條例																																					

原條文	修正條文	變更理由
	<p><u>法令實施都市更新事業且臨路條件符合下列之一規定者，其容積率得調整為240%：</u></p> <p><u>(一)面臨計畫道路為6公尺以上未達8公尺者。</u></p> <p><u>(二)面臨指定現有巷道6公尺以上未達8公尺者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達6公尺以上。</u></p>	<p>定合理規模，同時也透過都市更新審議機制指定留設相關退縮及開放空間，使街廓內部逐步更新改建同時，進而串連相關退縮及開放空間，以兼顧地區防災、交通容受力及推動都更可行性等面向。</p>

註：本計畫未指明變更部分，均應以原有都市計畫為準。

## 陸、檢討後計畫

有關本次土地使用分區管制要點檢討後條文列述如下：

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。
- 二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。  
但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。
- 三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。

土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容
電信專用區	應依施行細則第 34 條之第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得做第 5 款商業及服務業之使用。

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

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	200%
	第二種住宅區		240%
商業區			320%
工業區	乙種工業區		210%
	零星工業區		

- (一)風景區內之現有水域範圍不得計入基地面積計算；非經主管機關核准，不得任意變更地形。
- (二)依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%；但依指定現有巷道

建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。

前項住宅區依都市更新條例法令實施都市更新事業且臨路條件符合下列之一規定者，其容積率得調整為 240%：

- (一)面臨計畫道路為 6 公尺以上未達 8 公尺者。
- (二)面臨指定現有巷道 6 公尺以上未達 8 公尺者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 6 公尺以上。

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

公共設施用地		建蔽率	容積率
學校用地	文中以下	依施行細則規定辦理	150%
	高(中)職		200%
停車場用地		作立體使用時 70%	依有關規定辦理
市場用地		50%	240%
運動場用地		15%	不予規定
下水道設施用地(含供抽水站、截流站使用)、自來水事業用地		50%	250%

園道用地應以最大植栽綠化面積設計，不得低於 60%，但情況特殊經都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意者，得不受前開規定限制。

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

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

土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）
市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築	
運動場用地	10.00	10.00

- (二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖二】
- (三)前款應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。
- (四)變電所用地(變三)【位置詳見附圖三】鄰接南側 8 米計畫道路部分，應自建築線退縮 8.6 公尺(前方 3.6 公尺作為人行步道，後方 5 公尺植栽綠化)；東側鄰接住宅區部分，應自基地境界線退縮 5 公尺植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。
- (五)運動場用地之開發建設配合 10 公尺側院退縮，其中至少留設 4 公尺供公眾通行。

七、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：

- (一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：
1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。
  2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。
  3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。
- (二)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經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）要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。

八、本計畫範圍內之公共設施用地，除公園用地(不含公五)外，其餘符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定者，得作多目標使用。

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

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

本條自 110 年 7 月 1 日起實施。

十、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。

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

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

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

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

(二) 興建成本 = 捐建建物容積樓地板面積 \* 營建費用單價。

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



方式為準。

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

(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。

十二、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。

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

(一)距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。

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

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

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

(一)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。

(二)變電所用地(變三)【位置詳見附圖三】。

(三)運動場用地。

(四)風景區。

十五、基地綠化除園道用地應以最大植栽綠化面積設計，不得低於 60%外，但情況特殊經都設會審議同意者，得依其決議辦理，其餘依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上

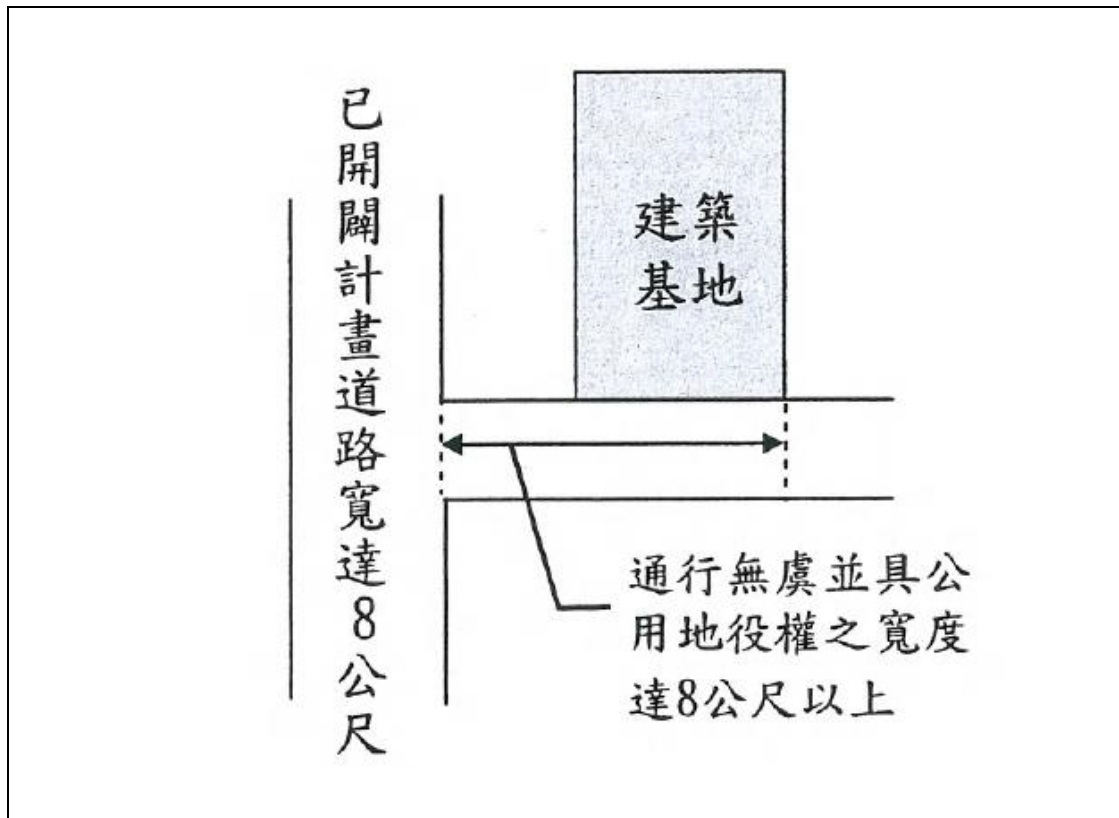
每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

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

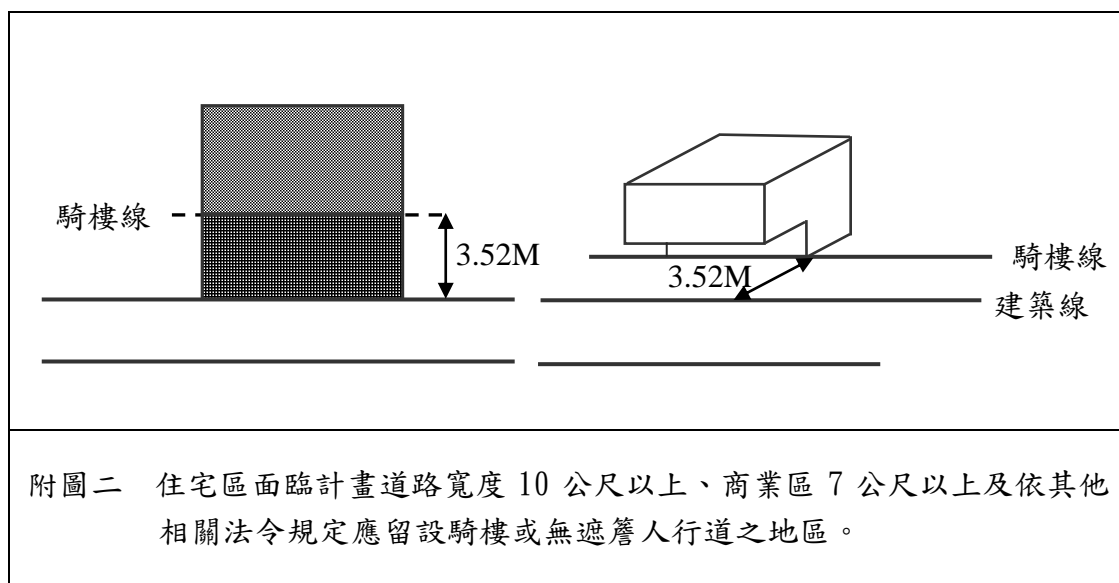
公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

十七、建築基地臨基隆河建築時應退縮 10 公尺建築(供綠化設施或環河道路)，退縮部分得計入法定空地。如有預留退縮且已施作完成綠化設施或環河道路者，不受此限。

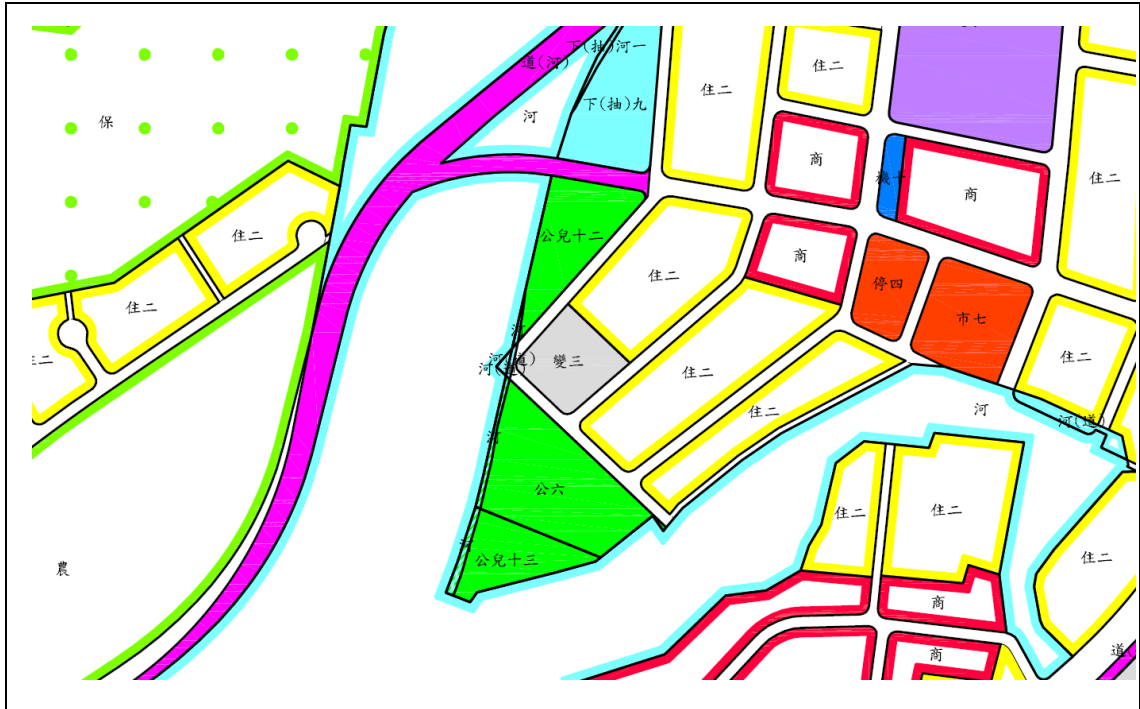
十八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。



附圖一 依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上。



附圖二 住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區。



附圖三 變電所用地(變三)位置示意圖

## 柒、事業及財務計畫

本計畫未涉及事業及財務計畫之變更。

## 捌、其他

本計畫未指明變更部分，均應以原有都市計畫為準。

附件一 新北市都市計畫委員會 112 年 7 月 21  
日第 154 次會議紀錄

# 新北市都市計畫委員會第 154 次會議紀錄

時間：中華民國 112 年 7 月 21 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：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、變更板橋（浮洲地區）細部計畫（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。
- 三、擬定新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第三階段）（B單元）細部計畫案。
- 四、擬定新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第三階段）（J單元）細部計畫案。
- 五、擬定新店都市計畫（配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫）（福園段345地號等4筆土地）細部計畫案。
- 六、擬定新莊細部計畫（原「高中一」高中用地）案。
- 七、擬定新莊細部計畫（原「高中二」高中用地）案。

參、臨時動議(報告)案：

臨時動議(報告)案件一覽表：

一、 新北市都市空間發展容積折減檢討案。

肆、散會：上午 11 時 25 分。



案由	新北市都市空間發展容積折減檢討案	辦理 機關	新北市政府
類別	報告案	案號	第一案
說明	<p><b>壹、報告單位：</b>新北市政府城鄉發展局</p> <p><b>貳、提案緣由：</b></p> <p>現行新北市都市計畫共通性土地使用管制要點提及(略以)：「...依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%...」，有關前開容積折減條文但書訂定之緣由，經查係民國 86 年改制前的臺北縣政府為全面實施容積管制引導都市均衡發展，當時針對三重等 17 處都市計畫區訂定共通性土地使用管制要點，其中該容積折減規定係於臺北縣都市計畫委員會審議程序中，考量未實施容積率前，面臨道路寬度 4 公尺地區原可興建 4 樓，住宅區容積率為 240%，商業區為 320%，惟容積率實施後反而更高，似有不妥，故針對面臨未達 8 公尺計畫道路容積率予以折減，並鼓勵建築基地出入道路狹小地區採整體開發，藉由容積獎勵提高容積方式辦理。</p> <p>經盤點有關新北市現行針對容積率有折減規定之都市計畫區共計 11 處，主要集中於溪南溪北核心發展地區，包括板橋、板橋車站特定專用區、新莊、三重、中和、永和、新店、樹林、樹林(含山佳)、淡水(竹圍地區)、汐止等 11 個都市計畫區，其中住宅區有容積率折減規定計有 10 處、商業區有容積率折減規定計有 9 處。</p> <p>承上，有關改制前臺北縣政府於 86 年全面實施容積管制，並訂定面臨狹小道路容積折減規定，前開規定迄今已接近 30 年，然許多大街廓內建築物係於容積率管制前興建，現均已面臨改建之必要，考量 103 年 5 月 1 日公告實施「都市計畫法新北市施行細則」，其土管獎勵上限已調整為 20%，且原都市計畫訂定之獎勵項目，包括停車獎勵、住宅區開放空間及捐贈公保地等獎勵現行均已刪除，爰有關鼓勵透過整體開發並藉由容積獎勵提高容積，就目前執行上似有難處。再者，當時針對臨接未達 8 公尺計畫道路住宅區之容積率齊頭式折減為 200%，亦造成現行更新推動不易。</p> <p>因此，為加速推動及協助大街廓住宅區內都更改建之可行，並鼓勵土地所有權人積極整合，爰本案在不違反 86 年共性通管訂定該但</p>		

書原意下，並兼顧地區防災、交通容受力及推動都更可行性等面向，建議後續容積折減得有條件提高住宅區容積率，以擴大都更三箭實質效益。

### 參、 檢討內容：

為加速推動及協助大街廓住宅區內都更改建之可行，並鼓勵土地所有權人積極整合，初擬檢討方案說明如后(詳附件)：

#### 一、 臨路及規模條件

考量目前新北市住宅區指定建築線需達 6 公尺前提下，爰鄰接路未達 8 公尺道路下配合新增一個級距，即基地面臨 6 公尺以上未達 8 公尺之計畫道路或現有巷道，且採都市更新開發者，其住宅區容積率得從 200%酌予調整提高。

#### 二、 基準容積調整幅度

符合上述條件者，其住宅區容積率得從 200%酌予調整提高為 240%，前開容積提升仍不違反 86 年容積折減訂定之原意(即實施容積率管制後容積不大於管制前容積)；另商業區部分考量折減後仍有 320%，爰本次不予調整。

#### 三、 防災及交通容受力

透過指定採都市更新開發方式，未來基地需須符合「新北市都市更新單元劃定基準」第六點臨路指定退縮及開發規模之規定，除讓基地開發需達一定合理規模(1000-1500 平方公尺)，也讓臨路條件得以透過基地退縮達 8 公尺以上，以兼顧地區防災需求及交通容受力。

#### 四、 環境品質之提昇

後續透過都市更新審議機制指定留設相關退縮及開放空間，使街廓內部逐步更新改建同時，進而串連相關退縮及開放空間，以供營造友善人行空間系統。

### 肆、 辦理經過：

本案於 112 年 6 月 17 日邀集新北市都市計畫委員、新北市都市更新委員、新北市建築師公會、社團法人新北市都市更新學會、新北市不動產開發商業同業公會及市府相關單位，召開專家學者研商諮詢會議，與會代表原則均支持進行有條件之檢討；惟建議市府仍需考量基地周遭環境承载力及環境品質之提昇，以兼顧地區防災、交通容受

	<p>力及推動都更可行性等面向，妥為設定相關條件及環境配套措施(如：一定規模、指定退縮規定等)後，循相關行政程序辦理。</p> <p>本案現已依上開諮詢會議建議意見初步研擬方案，並擬先提報新北市都市計畫委員會報告後，再廣續辦理細部計畫土地使用管制要點之檢討變更作業，以符法令及加速相關法制行政作業，爰提送本市都市計畫委員會報告</p> <p><b>伍、 以上內容，提請大會討論。</b></p>
<p>決 議</p>	<p>洽悉</p>

附件 新北市共通性土管容積折減規定建議修正條文對照表

現行計畫	修正條文
<p>四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <p>略以……</p> <p>依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。【詳見附圖二】</p>	<p>四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <p>略以……。</p> <p>依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。【詳見附圖二】</p> <p><u>前項住宅區採都市更新開發，且面臨指定現有巷道或計畫道路為 6 公尺以上未達 8 公尺者，其容積率得調整為 240%。</u></p>

註：上開修正條文實際仍須視個別都市計畫區檢討時酌予調整。

附件二 准予辦理個案變更都市計畫認定函

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161  
號11樓

承辦人：張宏偉

電話：(02)29603456 分機7136

傳真：(02)89650936

電子信箱：ai0933@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府城鄉發展局

發文日期：中華民國112年8月17日

發文字號：新北府城都字第1121554258號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

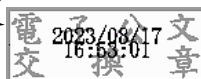
附件：

主旨：有關貴局為加速推動及協助大街廓住宅區內都市更新改建之可行，需辦理「變更三重等10處都市計畫細部計畫土地使用管制要點檢討案」，尚符合都市計畫法第27條第1項第2款之規定，後續仍請依都市計畫法第19條、第23條及第28條規定程序辦理變更事宜，請查照。

說明：依本府112年8月17日簽奉核准事項辦理。

正本：新北市政府城鄉發展局

副本：新北市都市計畫委員會



附件三 新北市都市計畫委員會 112 年 11 月 17  
日第 157 次會議紀錄

# 新北市都市計畫委員會第 157 次會議紀錄

時間：中華民國 112 年 11 月 17 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：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、變更新店細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案。
- 二、變更十分風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案。
- 三、變更十分風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案。
- 四、變更大漢溪北都市計畫(新莊地區學校用地專案通盤檢討)案。
- 五、變更北海岸風景特定區計畫(下員坑東側旅館區)(調整計畫範圍、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。
- 六、擬定板橋都市計畫(埔墘段12地號等4筆土地)細部計畫案。
- 七、變更板橋(浮洲地區)細部計畫(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。



- 八、變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案。
- 九、變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第四點)案。
- 十、變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案。
- 十一、變更淡水(竹圍地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第三點)案。
- 十二、變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點第四點)案。
- 十三、變更中和細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案。
- 十四、變更板橋細部計畫(土地使用分區管制要點第五點)案。
- 十五、變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案。
- 十六、變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第四點)案。

參、散會：上午 11 時 30 分。

案由	變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第四點)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第九案
說明	<p><b>壹、擬定機關：</b>新北市政府</p> <p><b>貳、法令依據：</b>都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款</p> <p><b>參、計畫緣起：</b></p> <p>現行新北市都市計畫共通性土地使用管制要點提及(略以)：「...依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%...」，有關前開容積折減條文但書訂定之緣由，經查係民國 86 年改制前的臺北縣政府為全面實施容積管制引導都市均衡發展，當時針對三重等 17 處都市計畫區訂定共通性土地使用管制要點，其中該容積折減規定係於臺北縣都市計畫委員會審議程序中，考量未實施容積率前，面臨道路寬度 4 公尺地區原可興建 4 樓，住宅區容積率為 240%，商業區為 320%，惟容積率實施後反而更高，似有不妥，故針對面臨未達 8 公尺計畫道路容積率予以折減，並鼓勵建築基地出入道路狹小地區採整體開發，藉由容積獎勵提高容積方式辦理。</p> <p>經盤點有關新北市現行針對容積率有折減規定之都市計畫區共計 11 處，主要集中於溪南溪北核心發展地區，包括板橋、板橋車站特定專用區、新莊、三重、中和、永和、新店、樹林、樹林(含山佳)、淡水(竹圍地區)、汐止等 11 個都市計畫區，其中住宅區有容積率折減規定計有 9 處、商業區有容積率折減規定計有 9 處。</p> <p>承上，有關改制前臺北縣政府於 86 年全面實施容積管制，並訂定面臨狹小道路容積折減規定，前開規定迄今已接近 30 年，然許多大街廓內建築物係於容積率管制前興建，現均已面臨改建之必要，考量 103 年 5 月 1 日公告實施「都市計畫法新北市施行細則」，其土管獎勵上限已調整為 20%，且原都市計畫訂定之獎勵項目，包括停車獎勵、住宅區開放空間及捐贈公保地等獎勵現行均已刪除，爰有關鼓勵透過整體開發並藉由容積獎勵提高容積，就目前執行上似有難處。再者，當時針對臨接未達 8 公尺計畫道路住宅區之容積率齊頭式折減為 200%，亦造成現行更新推動不易。</p> <p>因此，為加速推動及協助大街廓住宅區內都更改建之可行，並</p>		

鼓勵土地所有權人積極整合，爰本案在不違反 86 年共通性土管訂定該但書原意下，並兼顧地區防災、交通容受力及推動都更可行性等面向，建議後續容積折減得有條件提高住宅區容積率，以擴大都更三箭實質效益。

#### 肆、計畫範圍

本計畫範圍東至基隆市界、西至台北市界，西南以大坑溪右岸為界，北面以北社后、江北里山嶺為界，東北以基隆河為界。汐止都市計畫內有「汐止大坑溪右岸中研院附近地區細部計畫」1 處細部計畫及「擬定汐止擴大(樟樹灣地區)都市計畫(原工業區變更為倉儲批發專用區)細部計畫案」、「擬定汐止都市計畫(部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區、公園用地及道路用地)(社后段社后頂小段 80-2 地號等 13 筆土地)細部計畫案」2 處開發許可所擬定之細部計畫。

其中汐止大坑溪右岸中研院附近地區、開發許可個案之變更案，及配合捷運建設變更案悉依其細部計畫管制不適用本土管要點，其餘依本要點規定辦理（詳圖 1）。

#### 伍、變更內容及理由：

##### 一、變更考量

本次檢討考量在兼顧地區防災、交通容受力及推動都更可行性等面向，建議後續容積折減得有條件提高住宅區容積率，修正方向說明如下：

##### (一)臨路及規模條件

考量目前新北市住宅區指定建築線需達 6 公尺前提下，爰鄰接路未達 8 公尺道路下配合新增一個級距，即基地面臨 6 公尺以上未達 8 公尺之計畫道路或現有巷道，且採都市更新開發者，其住宅區容積率得從 200%酌予調整提高。

##### (二)基準容積調整幅度

符合上述條件者，其住宅區容積率得從 200%酌予調整提高為 240%，前開容積提升仍不違反 86 年容積折減訂定之原意，即實施容積率管制後容積不大於管制前容積。

##### (三)防災及交通容受力

透過指定採都市更新開發方式，未來基地需須符合「新

	<p>北市都市更新單元劃定基準」第六點臨路指定退縮及開發規模之規定，除讓基地開發需達一定合理規模，也讓臨路條件得以透過基地退縮達 8 公尺以上，兼顧地區防災需求及交通容受力。</p> <p>(四)環境品質之提昇</p> <p>後續透過都市更新審議機制指定留設相關退縮及開放空間，使街廓內部逐步更新改建同時，進而串連相關退縮及開放空間，以供營造友善人行空間系統。</p> <p>二、變更內容：本計畫變更內容主要為修訂土地使用管制要點原第四點有條件放寬臨 6 公尺以上未達 8 公尺之計畫道路或現有巷道，且依都市更新條例實施都市更新事業者，其住宅區容積率得從 200%酌予提高為 240% (詳表 1)。</p> <p><b>陸、辦理經過：</b></p> <p>本案於 112 年 6 月 17 日邀集新北市都市計畫委員、新北市都市更新委員、新北市建築師公會、社團法人新北市都市更新學會、新北市不動產開發商業同業公會及市府相關單位，召開專家學者研商諮詢會議，與會代表原則均支持進行有條件之檢討，並於 112 年 7 月 21 日提新北市都市計畫委員會第 154 次會議報告在案。</p> <p>嗣後自 112 年 10 月 3 日起辦理都市計畫公開展覽 30 日(112 年 10 月 3、4、5 日公開刊登於聯合報)，且於 112 年 10 月 25 日假新北市汐止區公所 4 樓會議室舉辦公開展覽說明會，公開展覽期間迄今無收到公民或團體陳情意見。</p> <p><b>柒、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>一、依本次提會及簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積及圖表，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

擬定汐止都市計畫(部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區、公園用地及道路用地)(社后段社后頂小段80-2地號等13筆土地)細部計畫



擬定汐止擴大(樟樹灣地區)都市計畫(原工業區變更為倉儲批發專用區)細部計畫

 擬定汐止大坑溪右岸中研院附近地區細部計畫

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

圖 1 汐止都市計畫範圍示意圖

表 1 變更汐止都市計畫（土地使用分區管制要點第四點）案變更內容明細表

原條文				公開展覽條文				變更理由	市都委會決議																																		
<p>四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="130 591 547 1108"> <thead> <tr> <th colspan="2">土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>第一種住宅區</td> <td rowspan="4">依施行細則規定辦理</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">商業區</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">工業區</td> <td>乙種工業區</td> <td rowspan="2">210%</td> </tr> <tr> <td>零星工業區</td> </tr> </tbody> </table>				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	200%	第二種住宅區	240%	商業區		320%	工業區	乙種工業區	210%	零星工業區	<p>四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="576 591 992 1108"> <thead> <tr> <th colspan="2">土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>第一種住宅區</td> <td rowspan="4">依施行細則規定辦理</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">商業區</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">工業區</td> <td>乙種工業區</td> <td rowspan="2">210%</td> </tr> <tr> <td>零星工業區</td> </tr> </tbody> </table>				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	200%	第二種住宅區	240%	商業區		320%	工業區	乙種工業區	210%	零星工業區	<p>1. 為加速推動及協助大街廓住宅區內都市更新改建可行，並鼓勵土地所有權人積極整合，爰在不違反 86 年改制前臺北縣政府共通性土管要點容積折減但書訂定原意下，有條件得提高住宅區容積率。</p> <p>2. 考量目前新北市依現有巷道指定建築，其基地需退讓達 6 公尺指定邊界線為建築線，爰新增基地倘採都市更新開發者，且基地面臨 6 公尺以上未達 8 公尺之計畫道路或現有巷道，其住宅區容積率得從 200% 酌</p>	<p>依公開展覽條文通過。</p>
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	200%																																								
	第二種住宅區		240%																																								
商業區			320%																																								
工業區	乙種工業區		210%																																								
	零星工業區																																										
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	200%																																								
	第二種住宅區		240%																																								
商業區			320%																																								
工業區	乙種工業區		210%																																								
	零星工業區																																										
<p>(一)風景區內之現有水域範圍不得計入基地面積計算；非經主管機關核准，不得任意變更地形。</p> <p>(二)依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。</p>				<p>(一)風景區內之現有水域範圍不得計入基地面積計算；非經主管機關核准，不得任意變更地形。</p> <p>(二)依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。</p>																																							

原條文	公開展覽條文	變更理由	市都委會 決議
	<p><u>前項住宅區依都市更新條例法令實施都市更新事業且臨路條件符合下列之一規定者，其容積率得調整為 240%：</u></p> <p><u>(一)面臨計畫道路為 6 公尺以上未達 8 公尺者。</u></p> <p><u>(二)面臨指定現有巷道 6 公尺以上未達 8 公尺者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 6 公尺以上。</u></p>	<p>予調整為 240%。</p> <p>3. 透過指定採都市更新開發方式辦理，除讓基地開發需達一定合理規模，同時也透過都市更新審議機制指定留設相關退縮及開放空間，使街廓內部逐步更新改建同時，進而串連相關退縮及開放空間，以兼顧地區防災、交通容受力及推動都更可行性等面向。</p>	

註：本計畫未指明變更部分，均應以原有都市計畫為準。