

變更新莊細部計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）書（範例）

擬定機關：新北市政府

中華民國 108 年 3 月

變更新莊細部計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）書

擬定機關：新北市政府

新北市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更新莊細部計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	新北市政府	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	民國 107 年 12 月 10 日至民國 108 年 1 月 9 日（刊登於民國 107 年 12 月 13 日聯合報） 民國 107 年 12 月 28 日於新莊區公所舉辦座談會
	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	

目錄

壹、緣起與目的	1
貳、法令依據	2
參、計畫範圍	2
肆、土地使用分區管制要點變更歷程	4
伍、變更內容及理由	6
陸、檢討後計畫	53

圖目錄

圖 1 變更新莊細部計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）案計畫範圍示意圖.....	3
--	---

表目錄

表 1 變更新莊細部計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）案土地使用分區管制要點發布歷程一覽表.....	4
表 2 變更新莊細部計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）案土地使用分區管制要點變更內容及理由表.....	6

壹、緣起與目的

本市三重、板橋、中和、新莊、永和、新店、蘆洲、土城（頂埔地區）、汐止、樹林、樹林（三多里地區）、樹林（山佳地區）、淡水、淡水（竹圍地區）、泰山、五股、台北港、八里（龍形）、瑞芳、澳底等 20 處都市計畫於 100 年 1 月 17 日發布實施土地使用分區管制要點專案通盤檢討（第二階段）案，其餘非屬前開 20 處通案性土管要點之都市計畫則係於辦理通盤檢討時業依通案性土管要點修訂土管內容。

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，且前開土地使用分區管制於 100 年辦理專案通盤檢討迄今已逾 7 年，伴隨時空背景變化，部分要點規定已不符時宜，須配合刪除或調整管制內容，並彙整轄區內歷次個案變更之土管要點內容，以利後續執行。

本次土地使用分區管制要點專案通盤檢討重點如下：

- （一）配合施行細則修訂容積獎勵項目、容積獎勵上限等規定。
- （二）刪除用語定義、土地使用分區、公共設施用地之建蔽率、容積率、開挖率、前、後院、應辦理都市設計審議地區等重複性規定。
- （三）配合市府公告綠建築協議書範本與執行方式，修訂綠建築獎勵執行方式。

貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

參、計畫範圍

本計畫範圍東鄰三重區界，南以大漢溪、縱貫鐵路為界，西至林口特定區，北與泰山區相接。新莊都市計畫內有「新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫」(以下簡稱新莊副都心)、「新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫」(以下簡稱新莊知產區)、「新莊(頭前地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫案」(以下簡稱頭前重劃區)、「新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫案」(以下簡稱新莊塭仔圳)、「都市計畫「頭前」工業區細部計畫案」(以下簡稱頭前工業區)、「都市計畫「西盛」工業區細部計畫案」(以下簡稱西盛工業區)及「新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」(以下簡稱中港丹鳳)案等 7 處細部計畫及「變更新莊都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地及道路用地)(安和段 117 地號等 22 筆土地)」、「擬定新莊都市計畫(全安段 1099 地號等 28 筆土地)細部計畫案」、「擬定新莊都市計畫(全安段 1099 地號等 28 筆土地)細部計畫案」、「變更新莊主要計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園用地)(安泰段 634 地號等 8 筆土地)案」等 4 處開發許可所擬定之細部計畫。

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



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

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

肆、土地使用分區管制要點變更歷程

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

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

編號	變更案名	內政部或台灣省政府核定日期文號	發布實施日期文號
一	變更新莊都市計畫(部分溝渠用地為住宅區及人行步道用地)案	83.3.2 府建字第 16829 號	83.3.27 八三北府工都字第 099243 號
二	變更新莊都市計畫(部分住宅區、部分行水區為抽水站用地)案	90.6.15 台九十內營字第 9008843 號	90.6.23 九十北府城規字第 224165 號
三	變更新莊都市計畫(配合新莊廟街整體改造計畫)(部分停車場用地、住宅區為商業區及部分商業區為市場用地)案	91.5.29 台內營字第 0910006933 號	91.6.7 北府城規字第 0910266429-1 號
四	變更新莊都市計畫(土地使用管制要點)(配合中港大排水廊環境改造計畫)案		96.10.19 北府城規字第 09606796211 號
五	訂定新莊都市計畫(土地使用分區管制要點)案		86.8.9 八六北府工都字第 290875 號
六	變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點)案		90.11.21 九十北府城規字第 400371 號
七	變更新莊都市計畫(土地使		96.9.10 北府城規字第

	用管制要點)(有關人行廣場部分)案		09605474471 號
八	變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)		99.7.1 北府城審字第 09810252821 號
九	擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案		99.10.8 北府城審字第 09809347503 號自 99 年 10 月 15 日起發布實施
九	變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	—	99.12.30 北府城審字第 09912269321 號自 100.1.17 起發布實施
十	變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)	—	102.4.10 北府城都字第 10215308201 號自 102.4.18 起發布實施
十一	變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點第十點)	—	102.12.31 北府城都字第 10233770031 號自 102.12.31 起發布實施
十二	訂正新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案	—	106.4.26 新北府城都字第 10607723341 號自 106.5.3 起發布實施
十三	變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(新莊地區電信事業土地專案通盤檢討)案		107.12.20 新北府城都字第 10723961691 號自 107.12.26 發布實施

伍、變更內容及理由

一、檢討原則

- (一)配合施行細刪除重複性規定。
- (二)配合施行細則修訂容積獎勵項目及獎勵上限。
- (三)整併歷次個案變更之土管要點內容。

二、變更內容

原條文 23 點，配合施行細則刪除 9 點，整併歷次個案變更土管要點內容共 5 點，修訂後土地使用分區管制要點共 19 點，有關本案修正內容詳表 2。

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

現行條文	新條文	變更理由
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及第三十五條之規定訂定之。	一、本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。	1. 都市計畫法第22條已明訂細部計畫應擬定土地使用分區管制，爰刪除重複性規定。 2. 明訂本計畫範圍內土地及建築物應依都市計畫法及施行細則及其他有關法令規定辦理。
二、建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫、西盛工業區、頭前工業區、及中港丹鳳地區，除該計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依	二、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，不適用本要點。前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地（代金）開發方式之	1. 新莊都市計畫內有新莊副都心、新莊知產區、頭前重劃區、新莊塹仔圳、頭前工業區、西盛工業區及中港丹鳳等 7 處細部計畫及 4 處開發許可所擬定之細部計畫，其中新莊副都心、新莊知產區、頭前重劃區、新莊塹仔圳、開發許可個案之變更案，及

本要點管制之。 前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。	細部計畫。	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。 2. 72年4月1日發布實施「頭前、西盛工業區細部計畫分區使用管制規則案」規定，計畫範圍內土地及建築物退縮及使用應依照都市計畫法臺灣省施行細則之乙種工業區管制，惟都市計畫法新北市施行細則業於103年5月1日生效，爰有關頭前、西盛工業區細部計畫「乙種工業區」應依前開細則第41條規定各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定，爰頭前、西盛工業區相關退縮依100年1月17日發布實施「變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案土地使用分區管制要點規定辦理，並於本次通盤檢討整併於本要點規定。 3. 另配合捷運建設變更之計畫相關土地使用分區管制要點悉依該計畫規定，爰於本條文計畫範圍規定明確說明，避免後續執行疑義。
三、本要點用語，定義如下： (一)基地線：建築基地範圍之界線。 (二)前面基地線：基地臨接	刪除。	用語定義回歸施行細則第2條規定，爰刪除本條文。

較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過 2:1 者，不限臨接較寬道路之境界線。 (三)後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 (四)側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 (五)角地：位於二條以上交叉道路口之基地。 (六)前院：沿前面基地線留設之庭院。 (七)後院：沿後面基地線留設之庭院。 (八)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 (九)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離【詳見附圖一】。法定陽台或露台突出 2 公尺範圍內得計入前院深度。 (十)側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。 (十一)基準容積率：本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。 (十二)基準容積：基地面積		
---	--	--

與基準容積率之乘積。						
整併(099/10/15)擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案		三、各土地使用分區除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定辦理。	1. 整併(099/10/15)擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案之容許使用規定，僅保留宗教專用區特殊性規定。			
四、本計畫區內土地使用分區除都市計畫法台灣省施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理。				2. 倉儲區已於 102 年 12 月 31 日變更為住宅區、公園用地及道路用地，爰予以刪除。		
土地使用分區種類	容許使用內容				3. 整併 107 年 12 月 26 日「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(新莊地區電信事業土地專案通盤檢討)」案之住宅區(特)及電信專用區容許使用規定。	
住宅區、商業區、乙種工業區、文教區、農業區、保護區、古蹟保存區	依都市計畫法台灣省施行細則相關規定辦理。					4. 點次調整。
河川區	依水利法相關規定辦理。					
倉儲區	以供倉儲業、批發業及其必要設施為限。					
宗教專用區	以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務和教友膳宿等相關附屬設施。					
整併(107/12/26)「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(新莊地區電信事業土地專案通盤檢討)」案						
本次專案檢討，有 1 處基地原為電信用地及 3 處基地原		土地使用分區種類	容許使用內容			
		宗教專用區	以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務和教友膳宿等相關附屬設施。			
		電信專用區	電信專用區應依都市計畫法新北市施行細則第 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。			
		住宅區(特)	附帶條件： 1.除回饋地方敦親睦鄰設施外，增列機車停車位，以因應未來新莊捷運線通車需求，並納入本府交通局捷運改善措施。			

為機關用地「機三」、「機十四」、「機十五」，共 4 處(第一案至第四案)。經檢討後，將電信用地恢復為住宅區(特)(0.5180 公頃)、變更機關用地部分「機三」(0.1254 公頃)、「機十四」(0.2311 公頃)及「機十五」(0.2389 公頃)為電信專用區(不得為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用)，有關變更面積調整明細參見表八。 變更內容明細表 住宅區(特) 附帶條件： 1. 除回饋地方敦親睦鄰設施外，增列機車停車位，以因應未來新莊捷運線通車需求，並納入本府交通局捷運改善措施。 2. 另本案須配合新莊老街五年改造計畫，提出環境改善措施，並於本案核定前送規劃設計圖說到府審查。 3. 有關回饋計畫部分(含環境改善計畫)，申請單位應於主要計畫書核定前與新北市政府簽訂協議書，並納入主要計畫書內載明。 4. 土地使用強度應維持原電信用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%之規定。 電信專用區 配合新北市於 99 年升格直轄市，其都市計畫法新北市施行細則於 103 年 4 月 29 日施	2. 另本案須配合新莊老街五年改造計畫，提出環境改善措施，並於本案核定前送規劃設計圖說到府審查。 3. 有關回饋計畫部分(含環境改善計畫)，申請單位應於主要計畫書核定前與新北市政府簽訂協議書，並納入主要計畫書內載明。 4. 土地使用強度應維持原電信用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%之規定。	
--	---	--

行，故有關都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1，應依都市計畫法新北市施行細則第 34 條規定為準。																																									
四、本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="196 638 571 1025"> <tr> <th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容 積 率</th></tr> <tr> <td>住宅區</td><td>50%</td><td>300%</td></tr> <tr> <td>商業區</td><td>70%</td><td>440%</td></tr> <tr> <td>乙種工業區 (含零星工業區)</td><td>60%</td><td>210%</td></tr> <tr> <td>倉儲區</td><td>60%</td><td>210%</td></tr> </table> 依指定現有巷道建築者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】。 五、本計畫區內之住宅區、商業區、乙種工業區、倉儲區、文教區、古蹟保存區、及宗教專用區等土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table border="1" data-bbox="196 1899 571 1989"> <tr> <th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容 積 率</th></tr> </table>	土地使用分區種類	建蔽率	容 積 率	住宅區	50%	300%	商業區	70%	440%	乙種工業區 (含零星工業區)	60%	210%	倉儲區	60%	210%	土地使用分區種類	建蔽率	容 積 率	四、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 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 border="1" data-bbox="603 723 978 1238"> <tr> <th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容 積 率</th></tr> <tr> <td>住宅區</td><td rowspan="4">依施行細則規定辦理</td><td>300%</td></tr> <tr> <td>住宅區(特)</td><td></td></tr> <tr> <td>商業區</td><td>440%</td></tr> <tr> <td>乙種工業區 (含零星工業區)</td><td>210%</td></tr> <tr> <td>宗教專用區</td><td>60%</td><td>160%</td></tr> <tr> <td>私立輔仁大學用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr> <tr> <td>河川區</td><td colspan="2">不予規定</td></tr> </table> 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。	土地使用分區種類	建蔽率	容 積 率	住宅區	依施行細則規定辦理	300%	住宅區(特)		商業區	440%	乙種工業區 (含零星工業區)	210%	宗教專用區	60%	160%	私立輔仁大學用地	50%	250%	河川區	不予規定		1. 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。 2. 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。 3. 施行細則第 39 條已明訂各土地使用分區之容積率，爰除施行細則已規定之使用分區予以刪除外，其餘保留。 4. 倉儲區已於 102 年 12 月 31 日變更為住宅區、公園用地及道路用地，爰予以刪除。 5. 文教區、古蹟保存區、宗教專用區係屬中港及丹鳳細部計畫之內容，除文教區、古蹟保存區施行細則已有規定回歸施行細則，其餘分區整併納入本次通檢內容。 6. 增列本要點未規定建蔽率及容積率之使用分區。 7. 私立輔仁大學用地非屬公共設施用地，未免將來執行疑義，爰剔除公共設施用地項目外，改列為其他土地使用分區，其建蔽率及容積率
土地使用分區種類	建蔽率	容 積 率																																							
住宅區	50%	300%																																							
商業區	70%	440%																																							
乙種工業區 (含零星工業區)	60%	210%																																							
倉儲區	60%	210%																																							
土地使用分區種類	建蔽率	容 積 率																																							
土地使用分區種類	建蔽率	容 積 率																																							
住宅區	依施行細則規定辦理	300%																																							
住宅區(特)																																									
商業區		440%																																							
乙種工業區 (含零星工業區)		210%																																							
宗教專用區	60%	160%																																							
私立輔仁大學用地	50%	250%																																							
河川區	不予規定																																								

<table><tr><td>住宅區</td><td>50%</td><td>300%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>70%</td><td>440%</td></tr><tr><td>乙種工業區 (含零星工業區)</td><td>60%</td><td>210%</td></tr><tr><td>倉儲區</td><td>60%</td><td>210%</td></tr><tr><td>文教區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>古蹟保存區</td><td>50%</td><td>160%</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>60%</td><td>160%</td></tr></table>			住宅區	50%	300%	商業區	70%	440%	乙種工業區 (含零星工業區)	60%	210%	倉儲區	60%	210%	文教區	50%	250%	古蹟保存區	50%	160%	宗教專用區	60%	160%		比照施行細則文教區之規定。																	
住宅區	50%	300%																																								
商業區	70%	440%																																								
乙種工業區 (含零星工業區)	60%	210%																																								
倉儲區	60%	210%																																								
文教區	50%	250%																																								
古蹟保存區	50%	160%																																								
宗教專用區	60%	160%																																								
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】																																										
五、本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table><tr><td colspan="2">公共設施種類</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td colspan="2">機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td rowspan="3">學校用地</td><td>國中以下</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>高（中）職</td><td>50%</td><td>200%</td></tr><tr><td>大專院校</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td colspan="2">公園用地、兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr><tr><td colspan="2">市場用地</td><td>50%</td><td>240%</td></tr><tr><td colspan="2">加油站用地</td><td>40%</td><td>120%</td></tr></table>			公共設施種類		建蔽率	容積率	機關用地		50%	250%	學校用地	國中以下	50%	150%	高（中）職	50%	200%	大專院校	50%	250%	公園用地、兒童遊樂場用地		15%	30%	市場用地		50%	240%	加油站用地		40%	120%	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><td>公共設施種類</td><td>建蔽率</td><td colspan="2">容積率</td></tr><tr><td>學國中以下</td><td>依施行細則</td><td>150%</td><td>倘不敷實際需</td></tr></table>	公共設施種類	建蔽率	容積率		學國中以下	依施行細則	150%	倘不敷實際需	1. 施行細則第 49 條明訂建蔽率、第 51 條明訂容積率，爰除施行細則已規定之公共設施用地予以刪除外，其餘保留。 2. 變電所用地、自來水用地、電路鐵塔用地、捷運系統用地、抽水站用地係屬中港及丹鳳細部計畫之內容，除自來水用地施行細則已有規定回歸施行細則，其餘用地整併納入本次通檢內容。 3. 學校用地高（中）職以下其建蔽率與施行細則規定相同，爰依施行細則規定辦理。
公共設施種類		建蔽率	容積率																																							
機關用地		50%	250%																																							
學校用地	國中以下	50%	150%																																							
	高（中）職	50%	200%																																							
	大專院校	50%	250%																																							
公園用地、兒童遊樂場用地		15%	30%																																							
市場用地		50%	240%																																							
加油站用地		40%	120%																																							
公共設施種類	建蔽率	容積率																																								
學國中以下	依施行細則	150%	倘不敷實際需																																							

公路車站用地	40%	200%	用地	高(中)職	則規定辦理	200%	要者，得由教育主管機關會同本府都市計畫主管機關另訂公告之。	4. 學校用地高中(職)以下為保留未來轉型長照之需求維持原容積外，倘不敷未來實際需要者，得由各該主管機關會同都市計畫主管機關訂定公告之。 5. 增列本要點未規定建蔽率及容積率之公共設施用地。 6. 私立輔仁大學用地非屬公共設施用地，未免將來執行疑義，爰剔除公共設施用地項目外，改列為其他土地使用分區，其建蔽率及容積率比照施行細則文教區之規定。
醫院用地	40%	400%						
停車場用地	作立體使用時80%	依有關規定辦理						
綜合運動場	50%	不予規定						
電信用地	50%	250%						
服務中心用地	50%	250%						
各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。			大專院校		50%	250%		
			市場用地	依施行細則規定辦理		240%		
			公路車站用地		40%	200%		
			醫院用地		40%	400%		
			綜合運動場用地		50%	不予規定		
			服務中心用地		50%	250%		
			電路鐵塔用地		50%	不予規定		
			抽水站用地		不予規定			
			機關兼兒童遊樂場用地		不予規定			
			機關兼停車場用地		不予規定			
			公園兼兒童遊樂場用地		不予規定			
			廣場用地		不予規定			
			人行廣場用地		不予規定			
			廣場兼停車場用地		不予規定			

			道路用地	不予規定	
			高速公路用地	不予規定	
			人行步道用地	不予規定	
			堤防用地	不予規定	
			溝渠用地	不予規定	
六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下： (一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。			六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置： (一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。		1. 施行細則第 41 條已有院落退縮通案性規定，爰刪除原(二)、原(五)及第二項等重複性規定，僅保留特殊性規定。 2. 文教區、古蹟保存區、服務中心用地、自來水用地、電路鐵塔用地係屬中港及丹鳳細部計畫之內容，除文教區、古蹟保存區施行細則已有規定回歸施行細則，其餘分區及用地整併納入本次通檢內容。 3. 倉儲區已於 102 年 12 月 31 日變更變更為住宅區、公園用地及道路用地，爰予以刪除。 4. 為維持騎樓設置延續性，且考量原土管遮雨棚架未有相關高度、寬度、材質等規範、實務執行困難，爰建議刪除本條文第 1 項第 4 款規定。 5. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」。 6. (二)(三)係屬中港及丹鳳細部計畫特殊退縮規定，爰於本次通盤
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
住宅區	3.00	不予規定	市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築	
商業區	3.00	不予規定	公路車站用地	3.00	不予規定
乙種工業區(含零星工業區)	3.00	2.00	醫院用地	3.00	3.00
倉儲區	6.00	2.00	綜合運動場	10.00	10.00
機關用地	3.00	3.00	服務中心用地	3.00	3.00
學校用地	不予規定	不予規定	自來水事業用地	3.00	不予規定
公園用地及兒童遊樂場用地	10.00	10.00	電路鐵塔用地	不予規定	
市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		私立輔仁大學用地	不予規定	
加油站用	3.00	3.00	抽水站用地	不予規定	
			機關兼兒	不予規定	

地			童遊樂場用地		7. 檢討予以納入；另（二）依現行規定修正為新北市施行細則；另（三）之 4 依規劃原意，予以簡明文字內容。 增列本要點未規定前院及側院之使用分區及用地。
公路車站用地	3.00	不予規定	機關兼停車場用地	不予規定	
醫院用地	3.00	3.00	公園兼兒童遊樂場用地	不予規定	
停車場用地	3.00	不予規定	廣場用地	不予規定	
綜合運動場	10.00	10.00	人行廣場用地	不予規定	
電信用地	3.00	3.00	廣場兼停車場用地	不予規定	
(二)基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。			道路用地	不予規定	
			高速公路用地	不予規定	
			人行步道用地	不予規定	
			堤防用地	不予規定	
(三)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖三】			溝渠用地	不予規定	
			(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖二】		
			(三)依都市計畫法新北市施行細則地十八條規定申請與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，需比照「工廠類建築物基本設施及設備標準」規定增設離街裝卸位；留設前後院（前院退縮五公尺(含)以上、側及後院退縮三公呎(含)以上）；依規		

準。 前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於1公尺。 整併(099/10/15)擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案 七、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：… (六)依都市計畫法台灣省施行細則地十八條規定申請與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，需比照「工廠類建築物基本設施及設備標準」規定增設離街裝卸位；留設前後院（前院退縮五公尺(含)以上、側及後院退縮三公公尺(含)以上）；依規定加倍增設停車空間並需有基準停車位五位以上。 (七)建築基地位於下列地區者，應依規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計（不得包含陽台、露台及地下室）；惟如情況特殊經台北縣都市設計委員會同意者得依其決議辦理： 1. 學校用地（含私立輔仁大學用地）臨接道	定加倍增設停車空間並需有基準停車位五位以上。 (四)建築基地位於下列地區者，應依規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計（不得包含陽台、露台及地下室）；惟如情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）同意者得依其決議辦理： 1. 學校用地（含私立輔仁大學用地）臨接道路用地、溝渠用地及河川區處，應沿基地境界線留設至少三公公尺供公共通行使用。 2. 臨附圖三所示私立輔仁大學用地西南側八公尺計畫道路者，應自該道路境界線留設至少三公公尺供公共通行使用。 3. 臨附圖三所示特三號道路者，應自道路境界線退縮四公尺建築，且應自道路境界線留設二公尺作為人行通道使用。 4. 臨古蹟保存區之建築基地，應自區界線至少退縮3公尺建築	
---	---	--

路用地、溝渠用地及河川區處，應沿基地境界線留設至少三公尺之綠化空間及人行步道供公共通行使用。 2. 臨附圖四所示私立輔仁大學用地西南側八公尺計畫道路者，應自該道路境界線留設至少三公尺之綠化空間及人行步道供公共通行使用。 3. 臨附圖四所示特三號道路者，應自道路境界線退縮四公尺建築，且應自道路境界線留設二公尺作為人行通道使用。 4. 古蹟保存區毗鄰地區（係指古蹟保存區分區界線起十公尺範圍內之地區，古蹟保存區臨計畫道路者，自古蹟保存區對面道路境界線起算；基地跨前述十公尺界線者，應整宗基地比照辦理），應自古蹟保存區至少退縮三公尺建築。		
七、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。 (一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規	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)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第	1. 施行細則第 42 條已明訂汽、機車位設置依都市計畫書中所載規定，未規定者，依建築技術規則有關規定設置，且授權經都設會審議通過得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定辦理，爰配合細則刪除

則」規定設置。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。	五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，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篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺一機車位設置。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。	重複性規定。 2. 另查建築技術規則並無機車位及自行車位之設置標準，爰保留規定。 3. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。
八、本計畫區內之公共設施用地，得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定作多目標使用。 人行廣場得供指定建築線，且確有需要時，得供行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用(可供車行區域詳附	八、人行廣場得供指定建築線，且確有需要時，得供行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用(可供車行區域詳附圖四、五)。其附帶條件如下： (一)人行廣場用地除附圖標示區域可供車行外，餘仍應維持其人行功能，	1. 考量本計畫區無另行指述公共設施用地不得做多目標使用，又適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」無須特別規定，爰刪除相關規定。 2. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都

圖四、五)。其附帶條件如下： (一)人行廣場用地除附圖標示區域可供車行外，餘仍應維持其人行功能，且供車行部分應於路側配置適當之人行空間。 (二)可供車行之範圍，若需調整應經新北市都市設計審議委員會審議通過。	且供車行部分應於路側配置適當之人行空間。 (二)可供車行之範圍，若需調整應經都設會審議通過。	市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 3. 點次調整。
九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施： (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30% 為限。 1. 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。 (三)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。 (四)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，	九、僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，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。	1. 為鼓勵商業區之建築基地提供開放空間，供公眾使用，形塑都市空間，僅保留商業區適用公共開放空間獎勵規定，並規定獎勵上限及應設置公共藝術。 2. 依據 107 年 11 月 9 日修正生效之「都市計畫法新北市施行細則」，考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為全新北市皆適用，爰有關公益性設施獎勵回歸施行細則第 48 條第 3 項規定辦理，刪除本條文。 3. 臺北縣改制新北市後「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」已廢止，新北市政府另制定「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」取代，惟「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」業於民國 101 年 12 月 28 日依新北市政府北府工建字第 1013176272 號令廢

設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。		止，並自民國 102 年 1 月 1 日生效，爰配合刪除。。										
第十點 為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之重建，屬商業區及住宅區之建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫經提送新北市都市設計審議委員會審議通過者，得予以容積獎勵： 一、申請重建之建築基地至少有一條所臨道路寬度應達 8 公尺，且臨 8 公尺以上道路寬度之總長度應達 20 公尺。 二、基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定：	刪除。	考量施行細則第47條第2項已有相關規定，並為簡易都更執行原則，爰刪除本條文。										
<table><tr><th>現況態樣</th><th>基地規模</th><th colspan="2">建築配置</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>30 年以上合法建築物坐落之建築基地與其</td><td>500 平方公尺以上</td><td>擇一適用</td><td>1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨（不含</td><td>20 %</td></tr></table>	現況態樣	基地規模	建築配置		獎勵額度	30 年以上合法建築物坐落之建築基地與其	500 平方公尺以上	擇一適用	1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨（不含	20 %		
現況態樣	基地規模	建築配置		獎勵額度								
30 年以上合法建築物坐落之建築基地與其	500 平方公尺以上	擇一適用	1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨（不含	20 %								

他土地之違章建築物投影面積合計達申請重建基地積二分之一，其中30年以上合法建築物坐落建基地達前述積和分之一。		型雨4以建並縮內周路，人步自車街廣街家無空綠栽加之。鄰界距離最得3公尺。基地設計率超法定率10%。基地設置以建，造板遮公上築於空配邊系統置行道、行道、角場道具障間化或必路2.與地線淨小低於公3.基地之建蔽不得超過建蔽減10%。4.基地如兩上築			
---	--	--	--	--	--

		幢物距同內連棟物距達公 兩築之及幢相兩築之應 其建間離一不之建間離 8 尺。基 地 面 法 地 5. 透 水 ≥ 空 地 積 定 面 積 × 80%。	
		1. 自 計 道 現 道 久 地 縮 寬 含 型 雨 4 畫 路、巷 永 空 退 不 造 板 遮 公 上 築，並 縮 內 周 路，人 步 自 車 街 廣 街 家 有 及 性 均 淨（ 造 板 遮 公 上 築，於 空 配 邊 系 統 設 置 行 道 行 道 角 場 道	1 5 %

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

以上者，給予基準容積8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。 前項保證金退還依下列規定： (一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 (三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。	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。	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. 另依據施行細則第46條規定應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。 4. 點次調整。
十二、為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積5%： (一)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於4公尺，且平均達6公尺。 (二)與建築線距離淨寬度最小不得低於6公尺。 (三)基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達8公尺。	刪除。	考量建築物防災為設計規劃之基本考量，且本點獎勵標的與院落、建築退縮等義務與開放空間獎勵之標的無法明確區分，又依施行細則第48條第二項第3款規定，有關提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用，爰刪除本條文。

(四)依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」,各戶配置均在消防救災半徑範圍內,以達消防救災可及化。														
十三、屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞,經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者,依下列公式核計獎勵容積。 $A=B \times 10\%$ A:獎勵容積 B:該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積	刪除。	因應重大天然事變災損辦理重建,回歸施行細則第 52 條通案性規定,爰刪除本條文。												
十四、為提升都市保水性能,建築基地之實際開挖率符合下列規定,得依下表規定獎勵容積: <table><tr><td>法定開挖率 —實際開挖率</td><td>獎勵額度</td></tr><tr><td>$\geq 10\%$</td><td>基準容積之 6%</td></tr><tr><td>$\geq 15\%$</td><td>基準容積之 8%</td></tr><tr><td>$\geq 20\%$</td><td>基準容積之 10%</td></tr><tr><td>$\geq 25\%$</td><td>基準容積之 12%</td></tr><tr><td>$\geq 30\%$</td><td>基準容積之 15%</td></tr></table>	法定開挖率 —實際開挖率	獎勵額度	$\geq 10\%$	基準容積之 6%	$\geq 15\%$	基準容積之 8%	$\geq 20\%$	基準容積之 10%	$\geq 25\%$	基準容積之 12%	$\geq 30\%$	基準容積之 15%	刪除。	考量永續環境策略,綠色建築設計應逐步轉化為開發義務,且施行細則第48條第2項第2款依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者,停止適用,爰刪除本條文。
法定開挖率 —實際開挖率	獎勵額度													
$\geq 10\%$	基準容積之 6%													
$\geq 15\%$	基準容積之 8%													
$\geq 20\%$	基準容積之 10%													
$\geq 25\%$	基準容積之 12%													
$\geq 30\%$	基準容積之 15%													
十五、應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地,非因基地條件限制,建築物主體造型創新,具地標性、前瞻性、未來性,或採新技術、新工法,對於都市美學	刪除。	1. 因創新性建築係建築物透過設計之概念,並可回歸市場機制提升其價值,無須再特別獎勵。 2. 創新建築、技術或工法並無具體指標或衡量標準,認定困難,爰予刪												

及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10 %。		除。			
十六、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%： (一)距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。 (二)距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。 (三)建築基地地跨前二款規定範圍線者，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。都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。	十一、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。 (二)「都市更新條例」之建築容積獎勵、「施行細則」之高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物拆除重建之增加建築容積或「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。 (三)建築基地地跨前二款規定範圍線者，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。	1. 施行細則第 47 條已訂定容積獎勵上限通案性規定，故距離捷運車站或火車站周邊 500 公尺以內之建築基地土管容積獎勵及容積移轉之總和上限為基準容基之 60%，爰配合修正相關文字。 2. 明確敘明不受本條文容積獎勵上限限制之相關法令規定。 3. 點次調整。			
整併(099/10/15)擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案 乙種工業區加速開發獎勵 十一、為鼓勵本計畫區內乙種工業區土地合理利用及加速開發，特訂定左列獎勵措施：	十二、為鼓勵本計畫範圍內乙種工業區廠商加速投資、強化廠地利用及產業升級轉型，得依下列規定予以容積獎勵： (一)容積獎勵項目及額度 <table border="1" data-bbox="596 1899 983 1944"> <tr> <td>獎勵</td> <td>認定標準</td> <td>獎勵</td> </tr> </table>	獎勵	認定標準	獎勵	參酌經濟部為促進產業發展所訂之容積獎勵項目及「變更土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫(增訂土地使用分區管制要點第十五之一點土城編定工業區容積獎勵規定)案」修訂本案乙種工業區加速開發相
獎勵	認定標準	獎勵			

(一)建築物作下列策略性產業使用達總樓地板面積50%以上並經台北縣政府都市設計審議委員會審查通過者得增加興建樓地板面積： 1. 符合促進產業升級條例之新興重要策略性產業之要件者。 2. 行政院文化建設委員會訂定之文化創意產業。 獎勵標準為符合使用樓地板面積之百分之十，但以不超過法定容積之百分之十為限；惟使用之樓地板面積及其增加興建之樓地板面積皆應明確標示於建築使用執照內，於核發建築使用執照五年內不得辦理變更使用項目。 (二)符合第(一)項規定之建築物，且開發規模超過3000平方公尺以上者，得再增加興建樓地板面積，獎勵標準為法定容積之5%。	項目		額度 上限	關獎勵內容。
	△F1 新增投資	1. 申請人其平均新增投資金額(不含土地價款)超過每公頃4.5億元者，平均每公頃再增加投資1仟萬元，得增加容積率1%。 2. $\Delta F1 = [(T \text{ 億元} - A \times 4.5 \text{ 億元}) / (A \times 0.1 \text{ 億元})] \times 1\%$ △F1：新增投資允許增加之容積獎勵額度。 T = 新增投資金額(億元) A = 申請基地面積(公頃)	15%	
	△F2 能源管理	1. 提升能源使用效率，藉由能源使用效率之提高與再生能源使用之推動，進而達到永續經營與環境友善的目標。 2. 檢核指標： (1) 取得	5%	

		「ISO 50001 能源管理系統」證書者，核給1%。 (2) 設置太陽光電發電設備於廠房屋頂者，且水平投影面積佔屋頂可設置區域範圍50%以上者，核給2%。 (3) 取得中央主管機關「建築整合型太陽光電發電設備」核定者（依「建築整合型太陽光電發電設備示範獎勵辦法」	
--	--	---	--

	規 範 辦 理)，核 給 2%。	
	(二)相關申請、認定及檢核辦法由本府經濟發展主管機關另訂之。	
十七、下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照： (一)申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺。 (二)廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 平方公尺以上者。 (三)工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。 (四)都市更新單元。 (五)申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。 (六)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。 (七)樓地板面積 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。 (八)採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。	十三、除依施行細則第 45 條規定，下列地區或建築應先經都設會審議通過後方得核准建造執照： (一)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。 (二)古蹟保存區及其毗鄰地區（毗鄰地區範圍詳第五之(三)之 4 點）。 (三)其他經都設會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。	1. 施行細則第 45 條已有都市設計審議通案性規定，爰刪除重複性規定，僅保留特殊性規定。 2. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 3. 依建造執照實際申辦程序修正文字。 4. 另保留通案性土管及中港及丹鳳細部計畫規定需都市設計審議之地區。 5. 點次調整。

(九)其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。		
十八、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。 前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5 公尺，灌木應大於0.6 公尺，地被植物應大於0.3 公尺；面積36 平方公尺以上每滿36 平方公尺應再種植喬木1 棵，其樹冠底離地淨高應達2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5 公尺、穴深不得小於1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。	十四、基地綠化除依施行細則第43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5 公尺，灌木應大於0.6 公尺，地被植物應大於0.3 公尺；面積36 平方公尺以上每滿36 平方公尺應再種植喬木1 棵，其樹冠底離地淨高應達2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5 公尺、穴深不得小於1.5 公尺；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。	1. 考量本條文第一項與施行細則第43 條綠覆率規定相同，爰予刪除。 2. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 3. 點次調整。
十九、住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地	十五、各土地使用分區及公共設施用地之法定開	1. 各土地使用分區之法定開挖率回歸施行細則第

面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。	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，得不受前項規定之限制。	37 條規定。 2. 公共設施用地法定開挖率依施行細則第 50 條規定從都市計畫書規定，且原計畫已規定公共設施開挖率得提經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議得不受施行細則之規定，考量公共設施用地係提供公共服務使用，爰保留本規定。 3. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 4. 點次調整。
二十、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	刪除。	透保水相關規定回歸「透水保水自治條例」及「透水保水技術規則」之規定，爰刪除本條文。
二一、建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊	刪除。	推廣屋頂綠化及綠能設施或設備為全市性原則，爰刪除本條文回歸施行細則第 44 條規定辦理。

經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。 前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言： (一)屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。 (二)太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為2公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。 為達示範效果，公共(有)建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。		
整併(102/04/18)變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)規定 十四、為塑造新莊路廟街風貌，新莊路兩側地區應檢討符合下列規定。 (一)面臨新莊路(自新莊路152巷及思明街至5-1號道路)利濟街之建築基地(附圖五)，其重建	十六、為塑造新莊路廟街風貌，新莊路兩側地區應檢討符合下列規定。 (一)面臨新莊路(自新莊路152巷及思明街至5-1號道路)利濟街之建築基地(附圖六)，其重建與新建等建築行為，應依下列規定辦理： 1. 為營造整體牌樓風貌，面臨新莊路建築物立面，於三層樓以下或10.5公尺高度以下須進行牌樓設計，牌樓立面設計以基地內恢復原牌樓型	1. 整併102年4月18日發布實施之「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)」規定。 2. 考量(三)屬原則性規定，未有相關執行依據，爰予以刪除。 3. 考量本條文係針對廟街建築設計之相關規定，

與新建等建築行為，應依下列規定辦理： 1. 為營造整體牌樓風貌，面臨新莊路建築物立面，於三層樓以下或 10.5 公尺高度以下須進行牌樓設計，牌樓立面設計以基地內恢復原牌樓型式為優先考量，若無原有型式，得參考附件所載之牌樓型式設計，或融合地區建物特色與歷史元素（例如建物屋頂紅色閩南瓦；表面以紅磚造、洗石子為主；山牆為白灰泥塑、洗石子；窗台鑄鐵欄杆）。建築物各向立面均應整體協調，且正立面應與牌樓設計協調。 2. 建築物正立面之騎樓開口線與牌樓立面超過 10.5 公尺之屋頂板，應與兩側已有建物牌樓設計協調，使整體水平規線得以延伸，立面形式和諧。招牌以設置於樓層之間的匾額框位置為原則（附圖六）。 3. 建物立面之夜間照明以強化山牆、柱頭、騎樓為主（附圖六）。 4. 為塑造整體廟街人行尺度及風貌，面臨新莊路基地開發應自建築線退縮留設寬度 2.5 公尺人行道後，再設置寬度至少 3.52	式為優先考量，若無原有型式，得參考附件所載之牌樓型式設計，或融合地區建物特色與歷史元素（例如建物屋頂紅色閩南瓦；表面以紅磚造、洗石子為主；山牆為白灰泥塑、洗石子；窗台鑄鐵欄杆）。建築物各向立面均應整體協調，且正立面應與牌樓設計協調。 2. 建築物正立面之騎樓開口線與牌樓立面超過 10.5 公尺之屋頂板，應與兩側已有建物牌樓設計協調，使整體水平規線得以延伸，立面形式和諧。招牌以設置於樓層之間的匾額框位置為原則（附圖七）。 3. 建物立面之夜間照明以強化山牆、柱頭、騎樓為主（附圖七）。 4. 為塑造整體廟街人行尺度及風貌，面臨新莊路基地開發應自建築線退縮留設寬度 2.5 公尺人行道後，再設置寬度至少 3.52 公尺之騎樓，騎樓設置依相關規定辦理（附圖八）。騎樓應設置騎樓柱，不得採用懸臂挑空之方式。留設人行道得依實際留設面積乘以 1.2 倍核計獎勵容積（附圖九）。	爰將原（五）得經都市更新審議委員會同意作必要之調整，修正為「都設會」。
--	---	--

公尺之騎樓，騎樓設置依相關規定辦理（附圖七）。騎樓應設置騎樓柱，不得採用懸臂挑空之方式。留設人行道得依實際留設面積乘以 1.2 倍核計獎勵容積（附圖八）。 （二）為塑造慈祐宮前正面之視覺軸線，提供舒適的步行環境，並營造廟埕廣場，利濟街東側退縮至少 6 公尺建築，西側退縮至少 4 公尺建築（附圖九）。退縮人行道於商業區以實際退縮留設面積乘以 2.64 倍核計獎勵容積；於住宅區以實際退縮留設面積乘以 1.8 倍核計獎勵容積（附圖八）。為提供廟側活動空間，慈祐宮東側臨新莊路與新莊路 214 巷間之基地開發應將法定空地集中留設臨新莊路及古蹟保存區（附圖九）。 （三）為塑造古蹟周邊地區景觀意象，臨古蹟保存區之建築物立面應以暖色系為主，並且納入相鄰古蹟元素設計建物外觀、法定空地等，以與古蹟立面協調。 （四）為延續地方歷史記憶，臨接（或涵蓋）「挑水巷」（新莊路 278 巷）、「米市巷」（新莊路 387 巷）、「戲館巷」（新莊路 359 巷）（附圖十）之建	（二）為塑造慈祐宮前正面之視覺軸線，提供舒適的步行環境，並營造廟埕廣場，利濟街東側退縮至少 6 公尺建築，西側退縮至少 4 公尺建築（附圖十）。退縮人行道於商業區以實際退縮留設面積乘以 2.64 倍核計獎勵容積；於住宅區以實際退縮留設面積乘以 1.8 倍核計獎勵容積（附圖九）。為提供廟側活動空間，慈祐宮東側臨新莊路與新莊路 214 巷間之基地開發應將法定空地集中留設臨新莊路及古蹟保存區（附圖十）。 （三）為延續地方歷史記憶，臨接（或涵蓋）「挑水巷」（新莊路 278 巷）、「米市巷」（新莊路 387 巷）、「戲館巷」（新莊路 359 巷）（附圖十一）之建築基地，其基地之開放空間應配合既有鋪面形式協調設計。 （四）新莊路建築退縮以 2.5 公尺為原則，該退縮寬度及相關建築立面設計，得經都設會審議同意做必要之調整；惟建築退縮不足 2.5 公尺者不予獎勵並考量相鄰基地騎樓空間之連通性。	
--	---	--

築基地，其基地之開放空間與街道傢俱，應融入上述巷道之歷史典故、既有形式、紋理、鋪面等元素協調設計。 (五)新莊路建築退縮以 2.5 公尺為原則，該退縮寬度及相關建築立面設計，得經都市更新審議委員會審議同意做必要之調整；惟建築退縮不足 2.5 公尺者不予獎勵並考量相鄰基地騎樓空間之連通性。		
整併(091/06/17)變更新莊都市計畫(配合新莊廟街整體改造計畫)(部分停車場用地、住宅區為商業區及部分商業區為市場用地)案 十五、新莊廟街旁由停車場用地變更為商業區之土地(新北市新莊區文德段 525、526、527、529 及 530 地號土地)，於申請建築時需留設基地面積百分之十之土地，供設置公共開放空間使用，並由土地所有權人興闢，惟該部分土地不需捐贈予新北市政府。 文德段 343、344、488、500、501、512、517、519、520、525、526、527、528、529、530 地號都市設計準則如下： (一)本案都市設計審查範圍如十一所示。 (二)建築物之招牌看板需與新莊廟街設置高度、寬度、形式、顏色與材質一致。 (三)建築物之固定式雨陽棚	十七、新莊廟街旁由停車場用地變更為商業區之土地(新北市新莊區文德段 525、526、527、529 及 530 地號土地)(附圖十一)，於申請建築時需留設基地面積百分之十之土地，供設置公共開放空間使用，並由土地所有權人興闢，惟該部分土地不需捐贈予新北市政府。	1. 整併 91 年 6 月 17 日發布實施之「變更新莊都市計畫(配合新莊廟街整體改造計畫)(部分停車場用地、住宅區為商業區及部分商業區為市場用地)案」規定。 2. 考量原都市設計審議原則並無特殊規定，且文德段 500、501、511、517、519、520、528 刻正辦理公辦都市更新，亦需辦理都市設計審議，另市場用地面積約 0.27 公頃，依施行細則第 46 條規定倘工程預算達 3000 萬之公有建築物則需辦理都市設計審議，爰刪除都市設計準則及應都設審議相關規定，回歸通案性辦理。

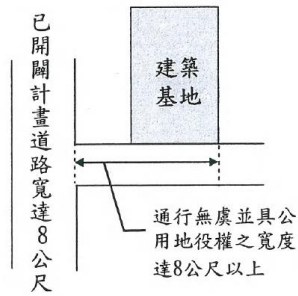
需與新莊廟街設置高度、寬度、形式、顏色與材質一致。 (四)道路鋪面工程需與新莊廟街道路鋪面、顏色與材質一致。 (五)有關建築物之興建應經「都市設計及土地使用開發許可審議會」審議通過後，始得核准建造執照。		
整併(083/03/24)變更新莊都市計畫(部分溝渠用地為住宅區及人行步道用地)案變更內容變更明細表載明:建築物背側牆面線與變更完成後計畫溝渠範圍界線之間距已達二公尺或大於二公尺者，於日後重建時以原址為其牆面線，不足二公尺者概以變更完成後，計畫溝渠界線為準，退縮至二公尺處方為其牆面線，惟水溝已加蓋部分不在此限。	十八、計畫道路編號 3-2 及 3-4 間溝渠用地二側(位置詳附圖十三)，建築物背側牆面線與溝渠用地範圍界線之間距已達二公尺或大於二公尺者，於日後重建時以原址為其牆面線，不足二公尺者概以溝渠用地範圍界線為準，退縮至二公尺處方為其牆面線，惟水溝已加蓋部分不在此限。	依 83 年 3 月 24 日發布實施之「變更新莊都市計畫(部分溝渠用地為住宅區及人行步道用地)案」，增列溝渠兩側住宅退縮規定。
(090/07/11)變更新莊都市計畫(部分住宅區、部分行水區為抽水站用地)案 三、抽水站用地應自道路境界線至少退縮一公尺建築，且退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	刪除。	刪除理由： 依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」第 2 條第 2 項第 1 款規定公共設施用地除市場用地外，應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道，考量工務局已有較嚴格之騎樓及無遮簷人行道之規定，爰建議刪除。
(096/10/31)變更新莊都市計畫(土地使用管制要點)(配合中港大排河廊環境改造計畫)案	刪除。	1. (098/12/25)變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)已載明

十一、為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，凡基地面積超過 1000 平方公尺自願無償捐贈公共設施用地者，得增加興建之樓地板面積。 (一) 捐贈土地屬都市計畫公共設施用地且與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍。 (二) 捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值之比。 (三) 捐贈申請建築基地最近距離 300 公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，其建築計畫送經臺北縣都市設計審議委員會審查通過者，得依下列規定予以獎勵： 1. 所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由本縣都市設計審議委員會審通過為準，並由該會議決議得由捐贈人或該社區管理委員會代為管理維護。 2. 所捐空地不得計入法定空地。 3. 獎勵標準：		配合容積移轉自治條例當時在議會審查，於條文中明訂99年7月1日刪除本點。 2. (100/01/17)變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案將相關條文字刪除。
---	--	---

捐 贈 項 目	捐 贈 最 小 規 模	獎 勵 樓 地 板 面 積
鄰 里 性 公 園、兒 童 遊 樂 場、綠 地	1. 面積 800 平方公尺 以上且有 聯 外 道 路。 2. 形 狀 方 整且非屬 畸零地或 裡地。 3. 應 興 闢 完成。捐 贈土地面 積*容積 率 *150%。	捐 贈 土 地 面 積 * 容 積 率 *150 %
社 區 活 動 中 心、派 出 所、消 防 隊、社 教 機 構	1. 面積 300 平方公尺 以上。 2. 基 地 面 臨十二公 尺以上道 路，鄰接 長度十五 公 尺 以 上。 3. 無 需 興 闢。 4. 需 經 目 地事業主 管機關同 意。	捐 贈 土 地 面 積 * 容 積 率 *150 %
(四)為配合中港大排河廊環境改造計畫，捐贈土地為本計畫區內「廣二」公共設施用地，且經申請建築基地屬本計畫區並經都市設計委		

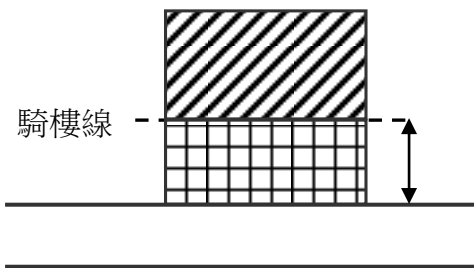
員會審議通過，且於 97 年 12 月 31 日前辦理者，得再增加獎勵之樓地板面積為上述第（一）、（二）款計算之值乘 0.5 倍。		
二二、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	十九、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	點次調整。
二三、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	刪除。	本要點第 1 點已有相關規定，原配合刪除重複性規定。

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

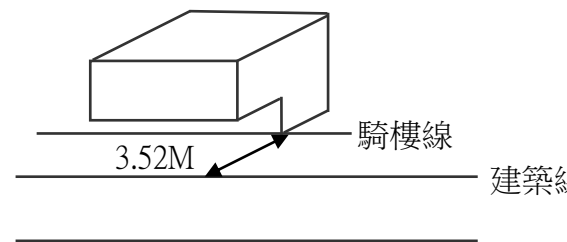


附圖一

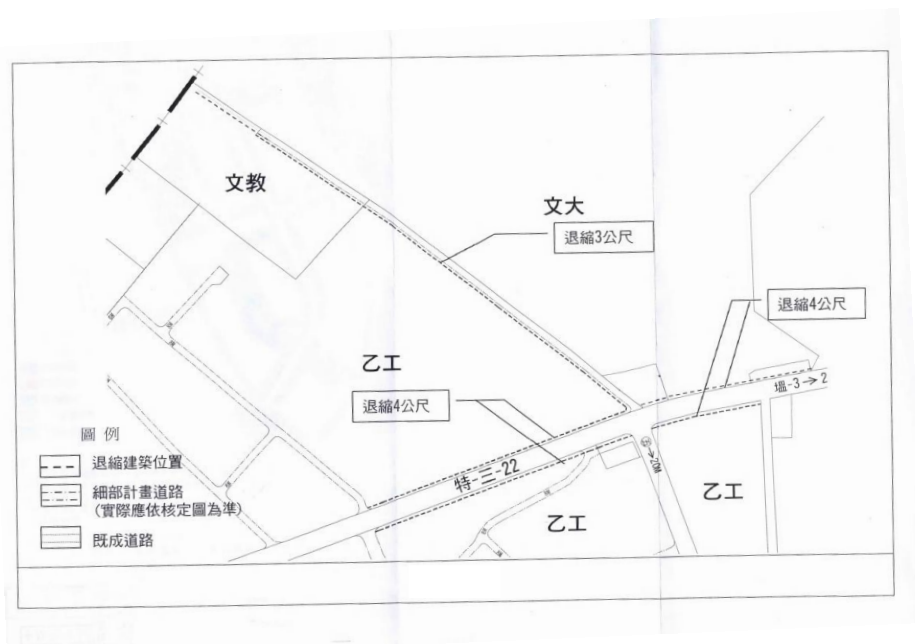
住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區



3.52M



附圖二



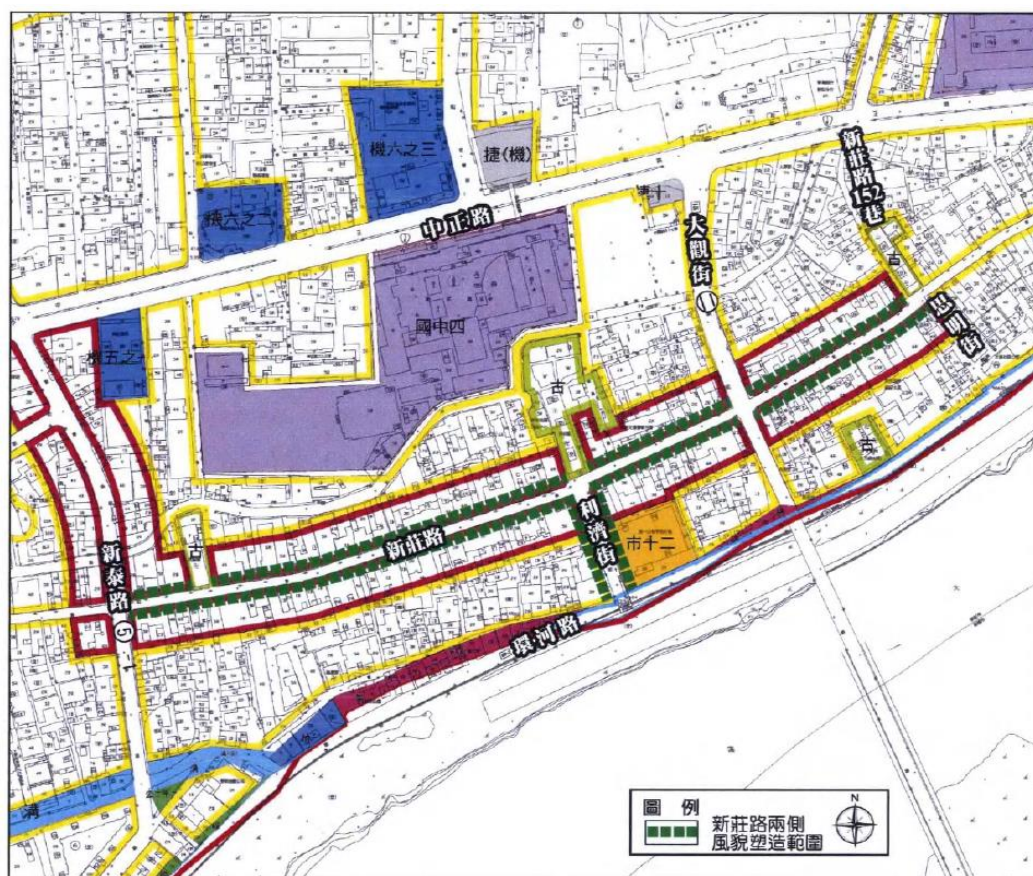
附圖三



附圖四

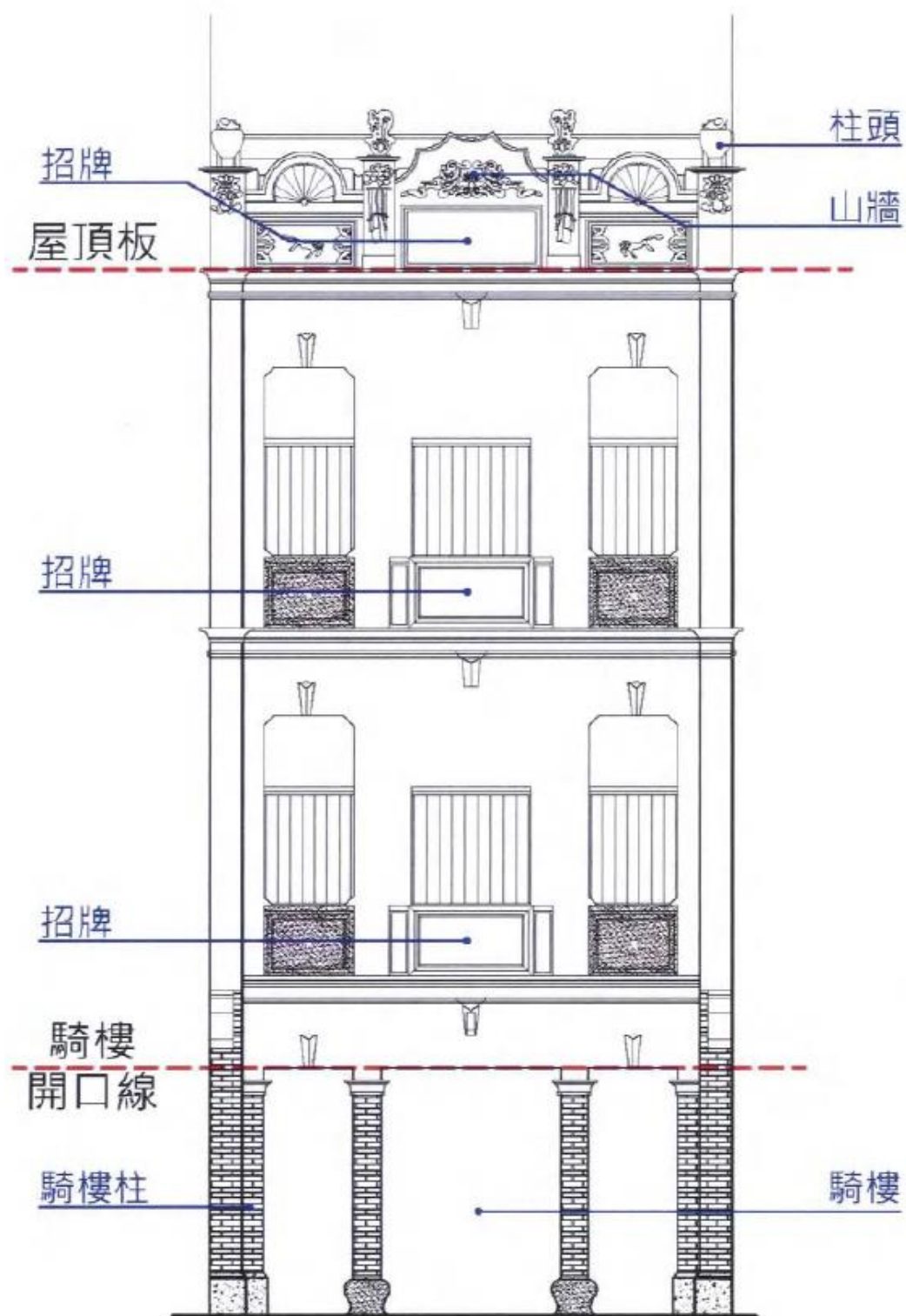


附圖五



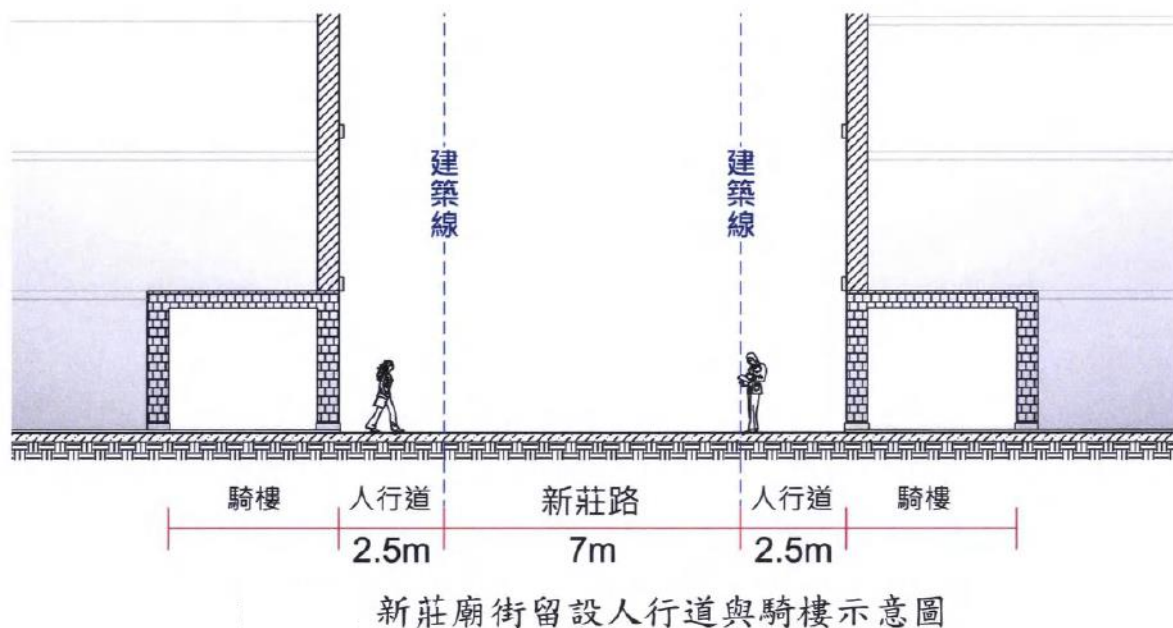
新莊廟街及利濟街風貌塑造範圍示意圖

附圖六

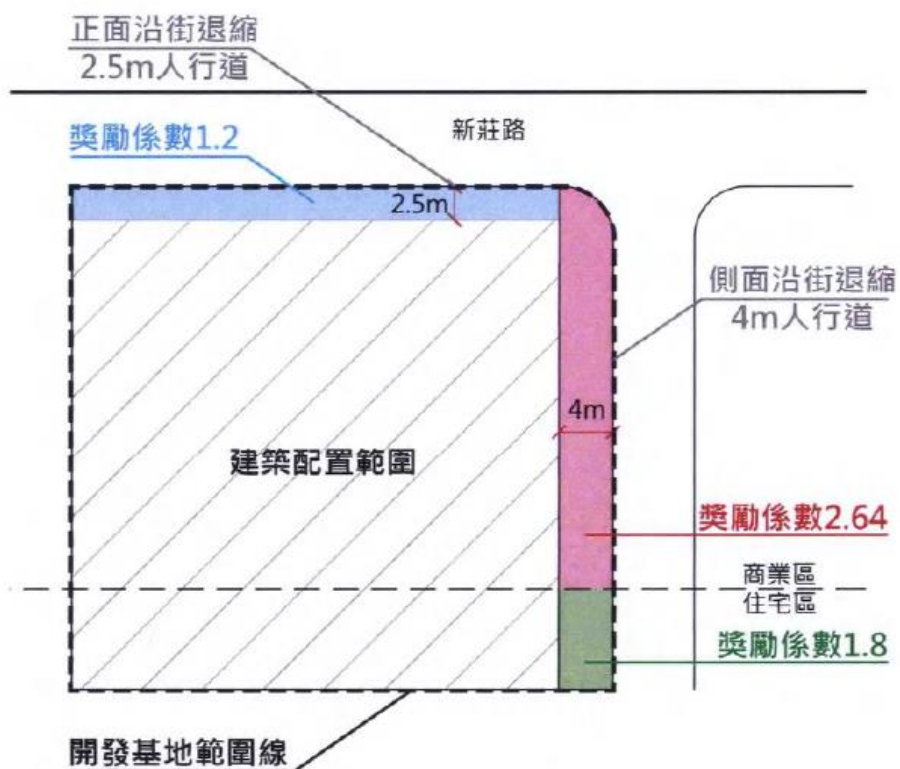


立面整體設計及招牌設置位置示意圖

附圖七

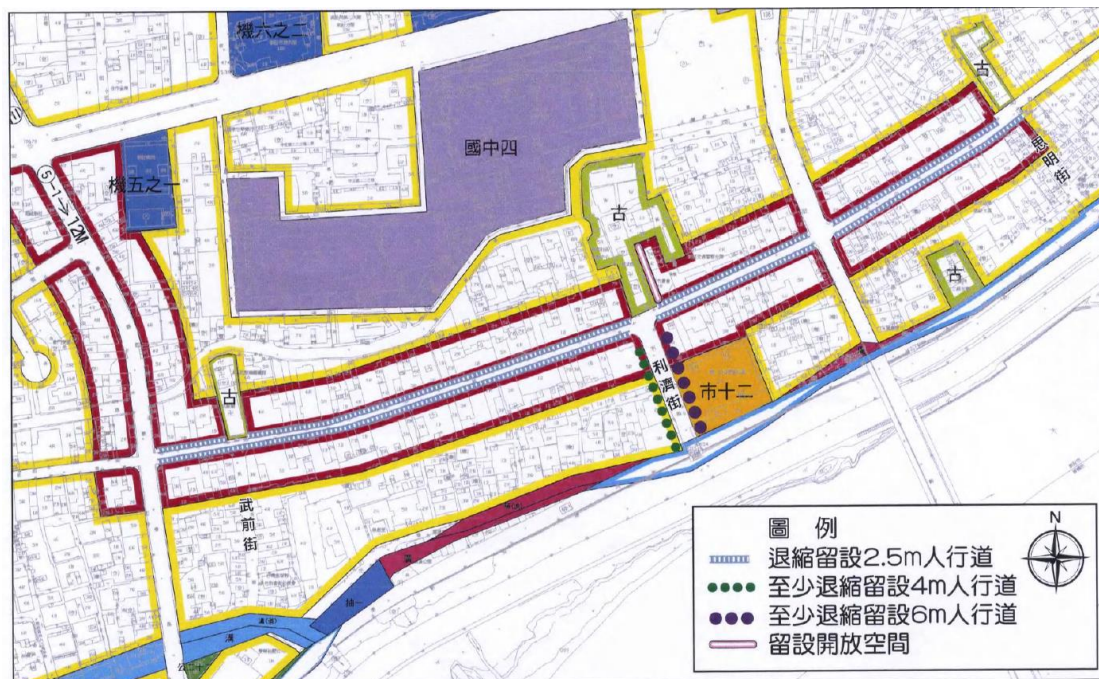


附圖八



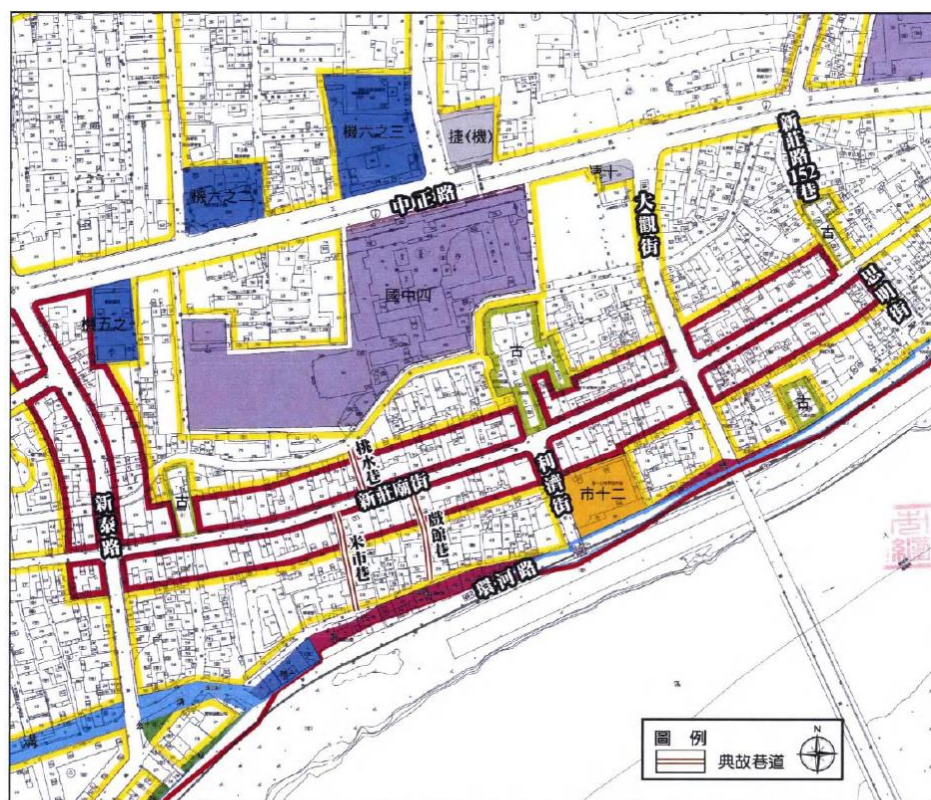
新莊廟街及利濟街兩側留設人行道獎勵係數示意圖

附圖九



新莊路與慈祐宮前利濟街兩側退縮建築及慈祐宮旁留設開放空間位置示意圖

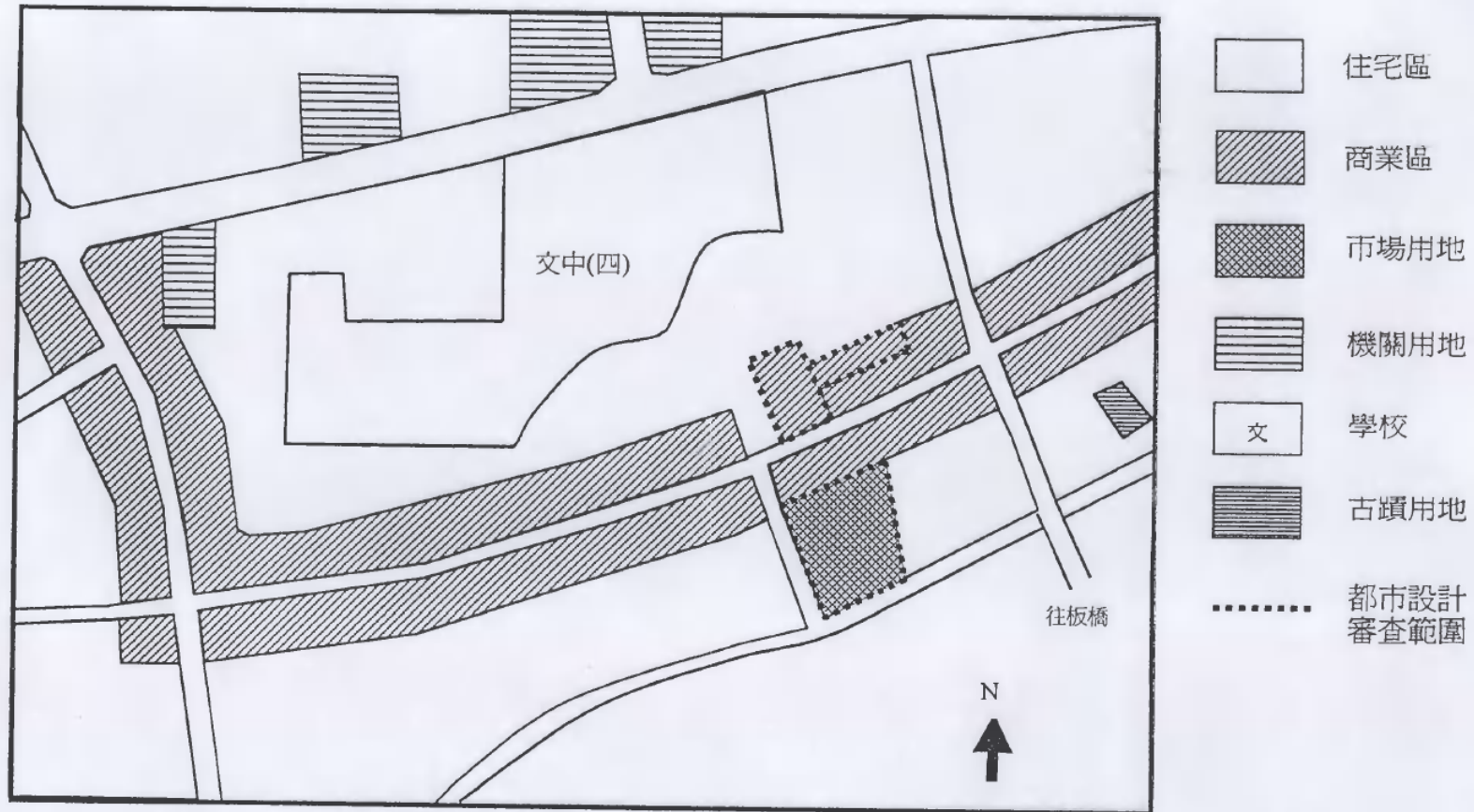
附圖十



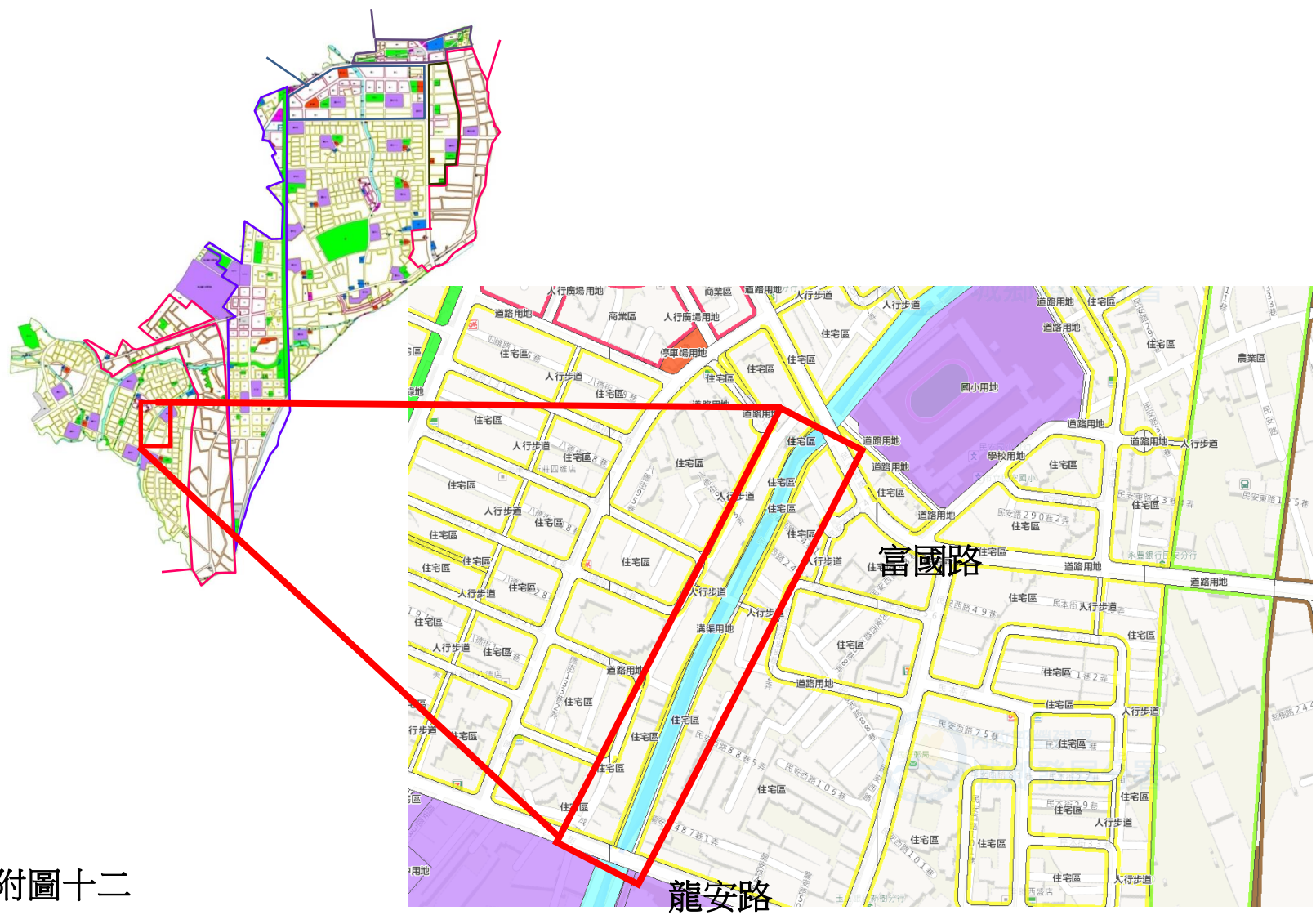
新莊廟街周邊具有典故巷道位置示意圖

附圖十一

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



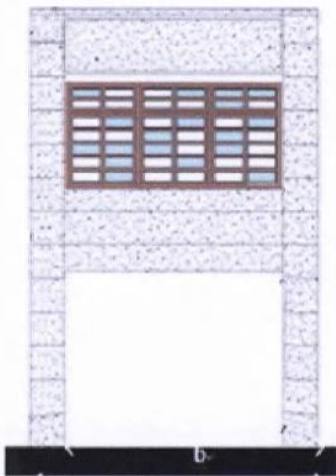
附圖十二

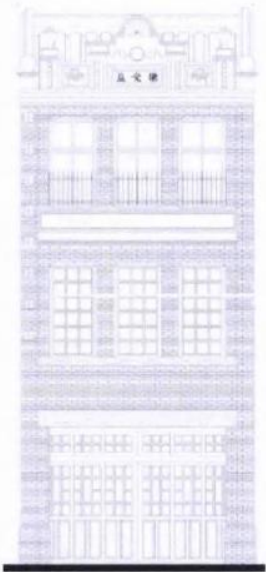
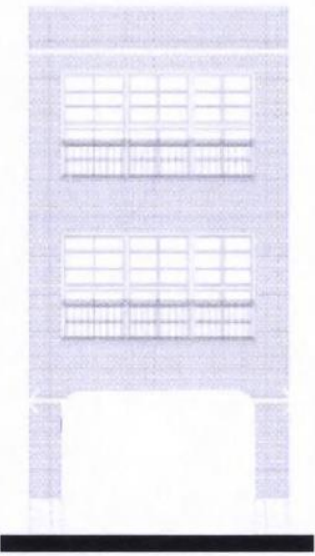


附件 牌樓立面設計參考示意圖

本計畫提供牌樓立面設計參考，立面設計以呈現地區原建物風貌為原則。

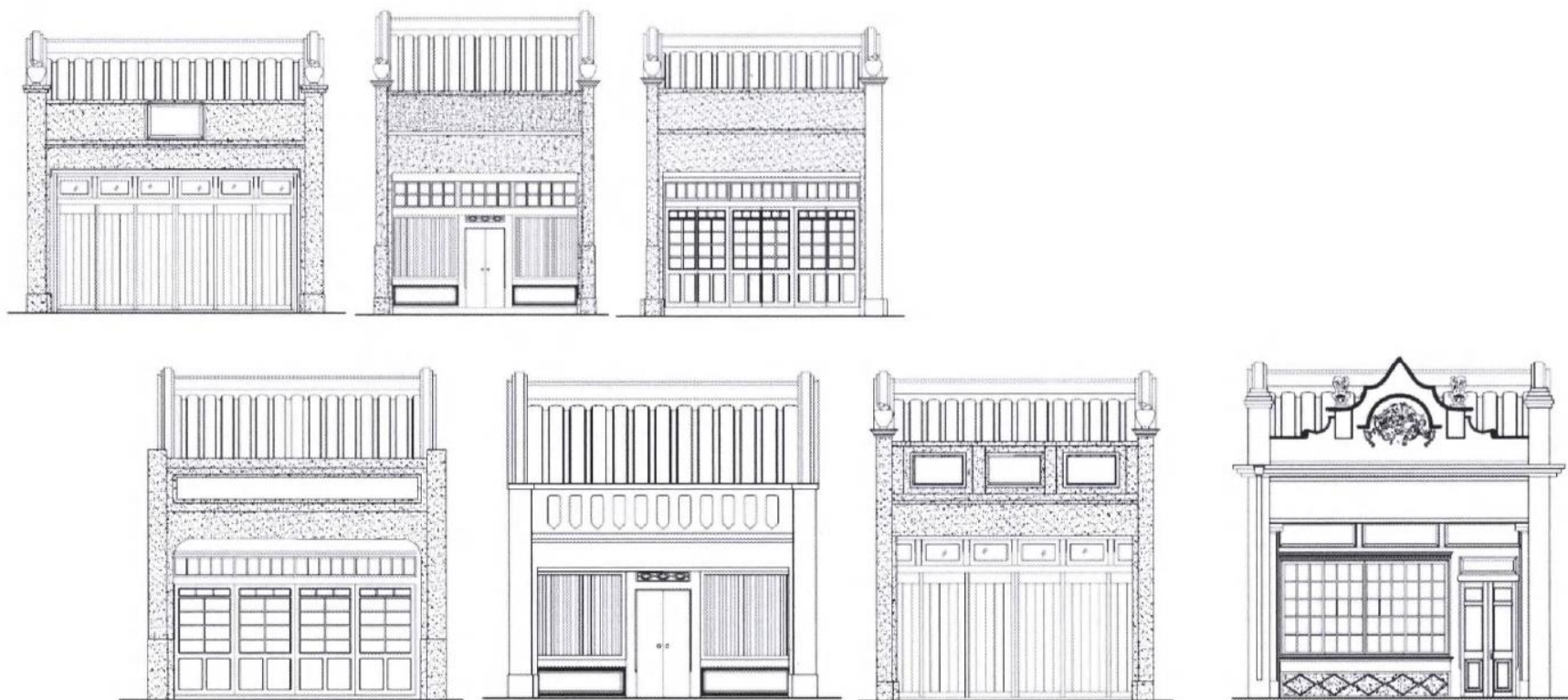
(一) 新莊廟街現況立面經考究以時期、樓層可分為以下六種。

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

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

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

(二) 新莊廟街立面以前述樣式經建築設計發展出相關立面，供設計參考。





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

陸、檢討後計畫

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

二、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，不適用本要點。

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

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

土地 使用 分區 種類	容許使用內容
宗教專用區	以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務和教友膳宿等相關附屬設施。
電信專用區	電信專用區應依都市計畫法新北市施行細則第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。
住宅區 (特)	附帶條件： 1. 除回饋地方敦親睦鄰設施外，增列機車停車位，以因應未來新莊捷運線通車需求，並納入本府交通局捷運改善措施。 2. 另本案須配合新莊老街五年改造計畫，提出環境改善措施，並於本案核定前送規劃設計圖說到府審查。 3. 有關回饋計畫部分(含環境改善計畫)，申請單位應於主要計畫書核定前與新北市政府簽訂協議書，並納入主要計畫書內載明。 4. 土地使用強度應維持原電信用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%之規定。

四、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 條、第 39 條規定辦理，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
住宅區	依施行細則規定辦理	300%
商業區		440%
乙種工業區 (含零星工業區)		210%
宗教專用區	60%	160%
私立輔仁大學用地	50%	250%
河川區	不予規定	

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

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

公共設施種類		建蔽率	容積率	
學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%	倘不敷實際需要者，得由教育主管機關會同本府都市計畫主管機關另訂公告之。
	高（中）職		200%	
	大專院校	50%	250%	
	市場用地	依施行細則規定辦理	240%	
公路車站用地		40%	200%	
醫院用地		40%	400%	
綜合運動場用地		50%	不予規定	
服務中心用地		50%	250%	
電路鐵塔用地		50%	不予規定	
抽水站用地		不予規定	不予規定	
抽水站用地		不予規定		
機關兼兒童遊樂場用		不予規定		

地	
機關兼停車場用地	不予規定
公園兼兒童遊樂場用地	不予規定
廣場用地	不予規定
人行廣場用地	不予規定
廣場兼停車場用地	不予規定
道路用地	不予規定
高速公路用地	不予規定
人行步道用地	不予規定
堤防用地	不予規定
溝渠用地	不予規定

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

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

土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）
市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築	
公路車站用地	3.00	不予規定
醫院用地	3.00	3.00
綜合運動場	10.00	10.00
服務中心用地	3.00	3.00
自來水事業用地	3.00	不予規定
電路鐵塔用地	不予規定	
私立輔仁大學用地	不予規定	
抽水站用地	不予規定	
機關兼兒童遊樂場用地	不予規定	
機關兼停車場用地	不予規定	
公園兼兒童遊樂場用地	不予規定	
廣場用地	不予規定	
人行廣場用地	不予規定	
廣場兼停車場用地	不予規定	
道路用地	不予規定	
高速公路用地	不予規定	
人行步道用地	不予規定	
堤防用地	不予規定	

溝渠用地	不予規定
------	------

- (二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖二】
- (三)依都市計畫法新北市施行細則地十八條規定申請與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，需比照「工廠類建築物基本設施及設備標準」規定增設離街裝卸位；留設前後院(前院退縮五公尺(含)以上、側及後院退縮三公尺(含)以上)；依規定加倍增設停車空間並需有基準停車位五位以上。
- (四)建築基地位於下列地區者，應依規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計(不得包含陽台、露台及地下室)；惟如情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意者得依其決議辦理：
1. 學校用地(含私立輔仁大學用地)臨接道路用地、溝渠用地及河川區處，應沿基地境界線留設至少三公呎供公共通行使用。
 2. 臨附圖三所示私立輔仁大學用地西南側八公尺計畫道路者，應自該道路境界線留設至少三公呎供公共通行使用。
 3. 臨附圖三所示特三號道路者，應自道路境界線退縮四公尺建築，且應自道路境界線留設二公尺作為人行通道使用。
 4. 臨古蹟保存區之建築基地，應自區界線至少退縮 3 公尺建築。

七、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：

(一)建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。

(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：

1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，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篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺一機車位設置。

3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。

(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。

八、人行廣場得供指定建築線，且確有需要時，得供行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用(可供車行區域詳附圖四、五)。其附帶條件如下：

(一)人行廣場用地除附圖標示區域可供車行外，餘仍應維持其人行功能，且供車行部分應於路側配置適當之人行空間。

(二)可供車行之範圍，若需調整應經都設會審議通過。

九、僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，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。

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。

(二)「都市更新條例」之建築容積獎勵、「施行細則」之高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性汙染建築物拆除重建之增加建築容積或「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。

(三)建築基地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。

十二、為鼓勵本計畫範圍內乙種工業區廠商加速投資、強化廠地利用及產業升級轉型，得依下列規定予以容積獎勵：

(一)容積獎勵項目及額度

獎勵項目	認定標準	獎勵額度上限
△F1 新增投資	1. 申請人其平均新增投資金額(不含土地價款)超過每公頃 4.5 億元者，平均每公頃再增加投資 1 仟萬元，得增加容積率 1%。 2. $\Delta F1 = [(T \text{ 億元} - A \times 4.5 \text{ 億元}) / (A \times 0.1 \text{ 億元})] \times 1\%$ $\Delta F1$ ：新增投資允許增加之容積獎勵額度。 T = 新增投資金額(億元) A = 申請基地面積(公頃)	15%
△F2	1. 提升能源使用效率，藉由能源使用效率之提高與再	5%

能 源 管理	生能源使用之推動，進而達到永續經營與環境友善的目標。 2. 檢核指標： (1)取得「ISO 50001 能源管理系統」證書者，核給 1%。 (2)設置太陽光電發電設備於廠房屋頂者，且水平投影面積佔屋頂可設置區域範圍 50%以上者，核給 2%。 (3)取得中央主管機關「建築整合型太陽光電發電設備」核定者(依「建築整合型太陽光電發電設備示範獎勵辦法」規範辦理)，核給 2%。	
-----------	---	--

(二)相關申請、認定及檢核辦法由本府經濟發展主管機關另訂之。

十三、除依施行細則第 45 條規定，下列地區或建築應先經都設會審議通過後方得核准建造執照：

- (一)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。
- (二)古蹟保存區及其毗鄰地區（毗鄰地區範圍詳第五之(三)之 4 點）。
- (三)其他經都設會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。

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

十五、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，得不受前項規定之限制。

十六、為塑造新莊路廟街風貌，新莊路兩側地區應檢討符合下列規定。

(一)面臨新莊路(自新莊路152巷及思明街至5-1號道路)利濟街之建築基地(附圖六)，其重建與新建等建築行為，應依下列規定辦理：

1. 為營造整體牌樓風貌，面臨新莊路建築物立面，於三層樓以下或 10.5 公尺高度以下須進行牌樓設計，牌樓立面設計以基地內恢復原牌樓型式為優先考量，若無原有型式，得參考附件所載之牌樓型式設計，或融合地區建物特色與歷史元素(例如建物屋頂紅色閩南瓦；表面以紅磚造、洗石子為主；山牆為白灰泥塑、洗石子；窗台鑄鐵欄杆)。建築物各向立面均應整體協調，且正立面應與牌樓設計協調。
2. 建築物正立面之騎樓開口線與牌樓立面超過 10.5 公尺之屋頂板，應與兩側已有建物牌樓設計協調，使整體水平規線得以延伸，立面形式和諧。招牌以設置於樓層之間的匾額框位置為原則(附圖七)。
3. 建物立面之夜間照明以強化山牆、柱頭、騎樓為主(附圖七)。
4. 為塑造整體廟街人行尺度及風貌，面臨新莊路基地開發應自建築線退縮留設寬度 2.5 公尺人行道後，再設置寬度至少 3.52 公尺之騎樓，騎樓設置依相關規定辦理(附圖八)。騎樓應設置騎樓柱，不得採用懸臂挑空之方式。留設人行道得依實際留設面積乘以 1.2 倍核計獎勵容積(附圖九)。

(二)為塑造慈祐宮前正面之視覺軸線，提供舒適的步行環境，並營造廟埕廣場，利濟街東側退縮至少 6 公尺建築，西側退縮至少 4 公尺建築(附圖十)。退縮人行

道於商業區以實際退縮留設面積乘以 2.64 倍核計獎勵容積；於住宅區以實際退縮留設面積乘以 1.8 倍核計獎勵容積（附圖九）。為提供廟側活動空間，慈祐宮東側臨新莊路與新莊路 214 巷間之基地開發應將法定空地集中留設臨新莊路及古蹟保存區（附圖十）。

（三）為延續地方歷史記憶，臨接（或涵蓋）「挑水巷」（新莊路 278 巷）、「米市巷」（新莊路 387 巷）、「戲館巷」（新莊路 359 巷）（附圖十一）之建築基地，其基地之開放空間應配合既有鋪面形式協調設計。

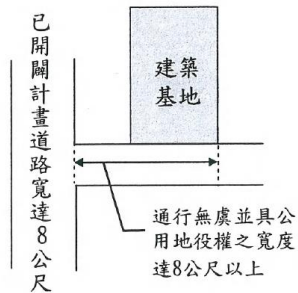
（四）新莊路建築退縮以 2.5 公尺為原則，該退縮寬度及相關建築立面設計，得經都設會審議同意做必要之調整；惟建築退縮不足 2.5 公尺者不予獎勵並考量相鄰基地騎樓空間之連通性。

十七、新莊廟街旁由停車場用地變更為商業區之土地（新北市新莊區文德段 525、526、527、529 及 530 地號土地）（附圖十二），於申請建築時需留設基地面積百分之十之土地，供設置公共開放空間使用，並由土地所有權人興闢，惟該部分土地不需捐贈予新北市政府。

十八、計畫道路編號 3-2 及 3-4 間溝渠用地二側（位置詳附圖十三），建築物背側牆面線與溝渠用地範圍界線之間距已達二公尺或大於二公尺者，於日後重建時以原址為其牆面線，不足二公尺者概以溝渠用地範圍界線為準，退縮至二公尺處方為其牆面線，惟水溝已加蓋部分不在此限。

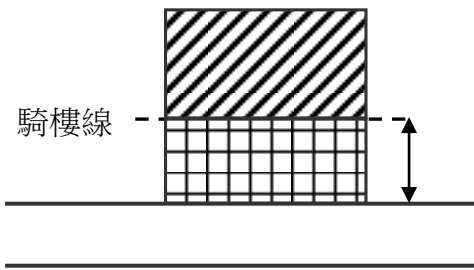
十九、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。

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。

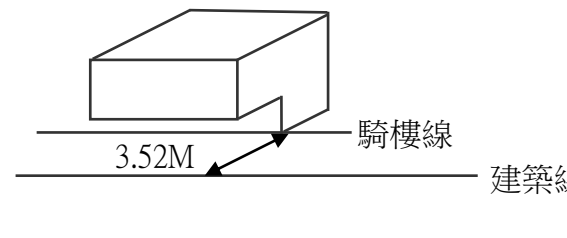


附圖一

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



3.52M



附圖二



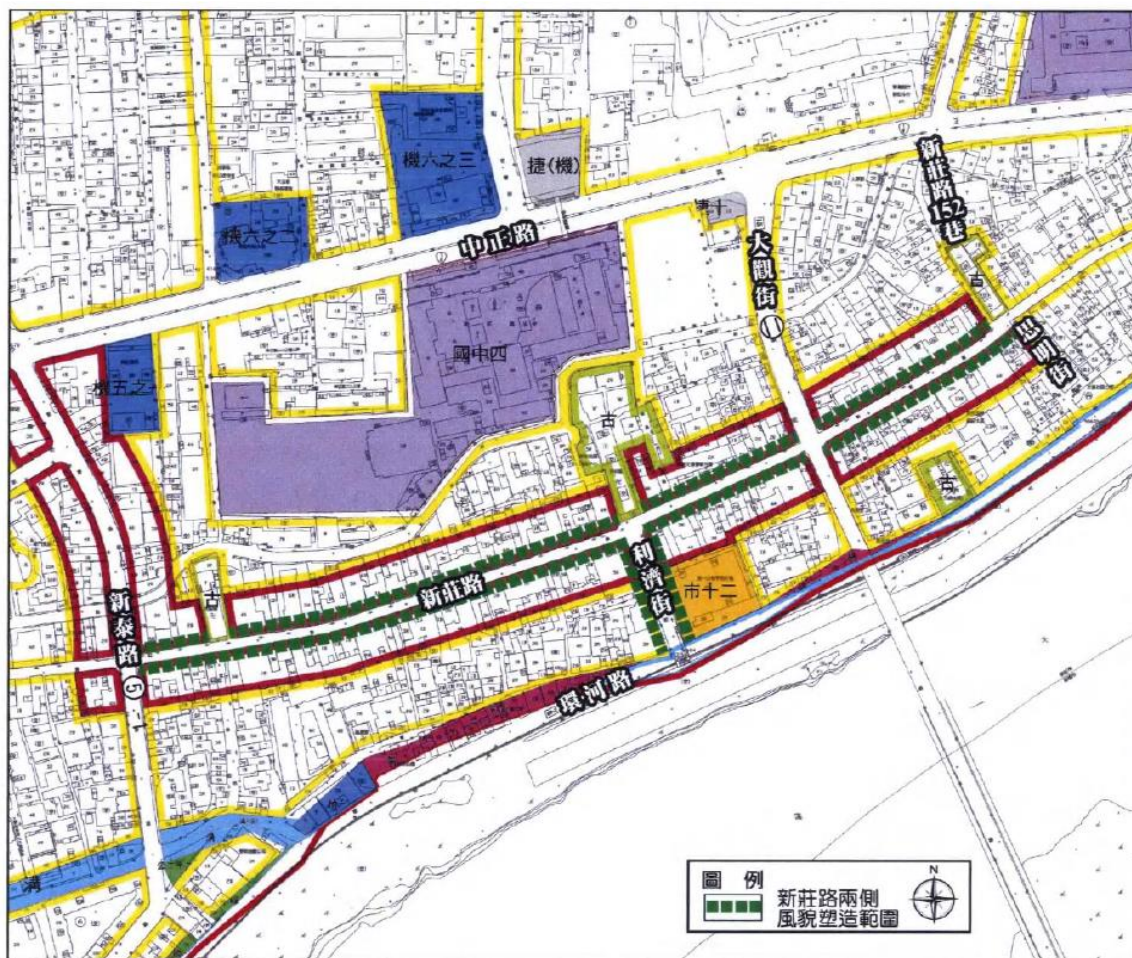
附圖三



附圖四

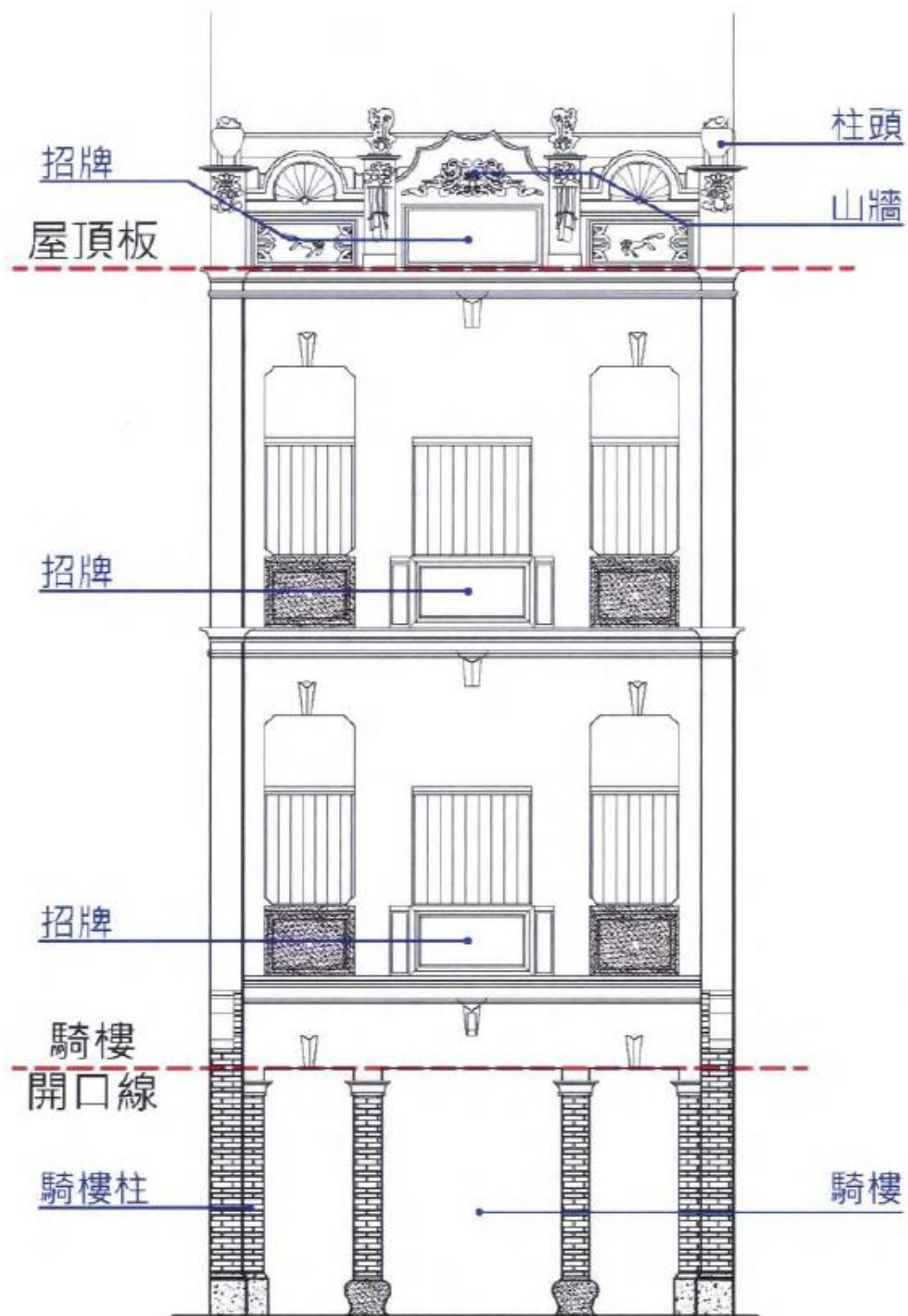


附圖五



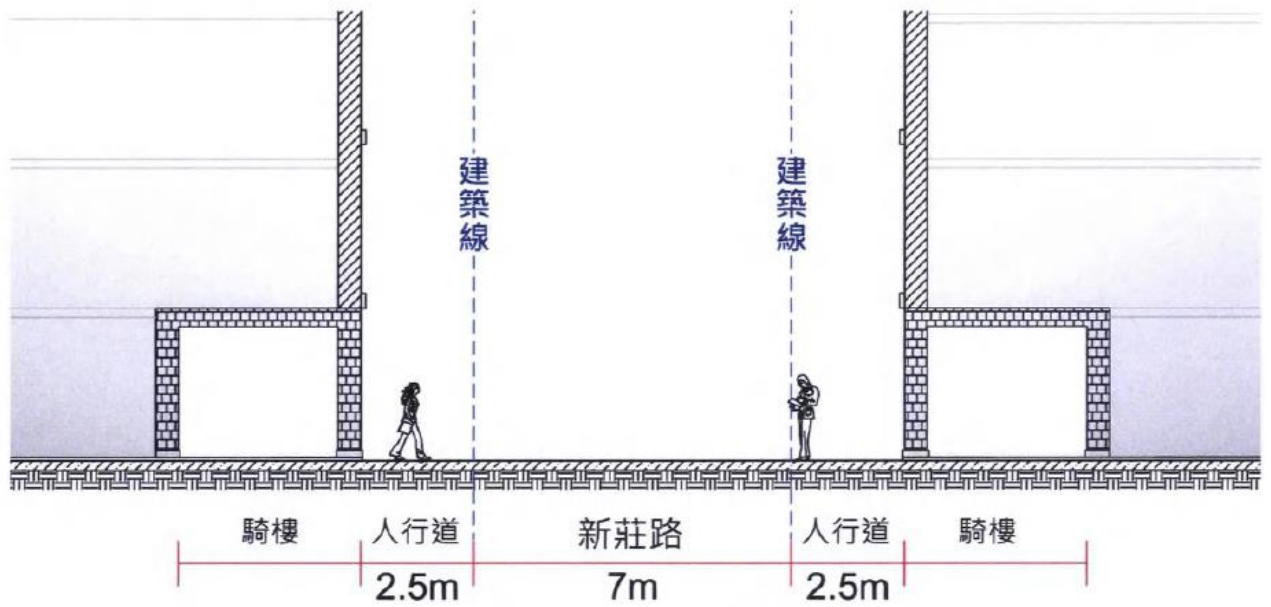
新莊廟街及利濟街風貌塑造範圍示意圖

附圖六



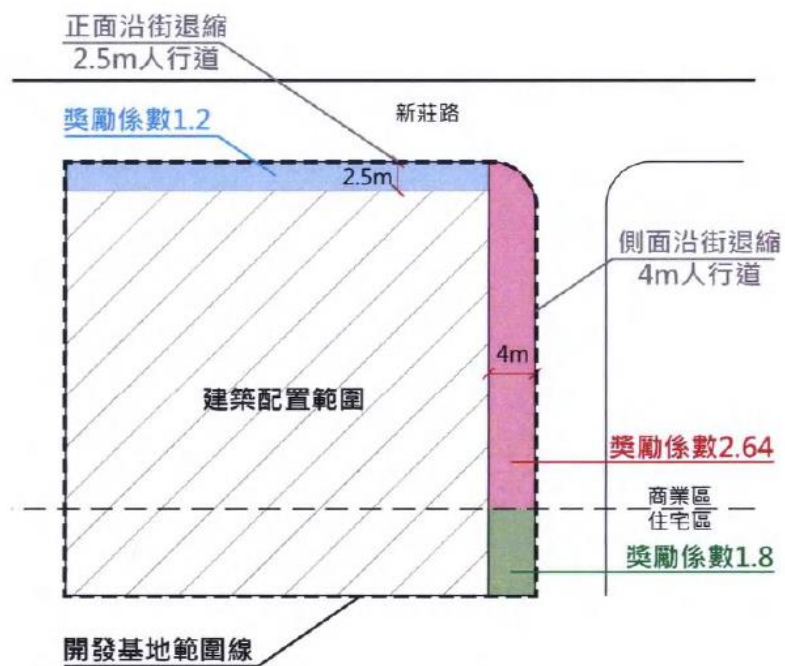
立面整體設計及招牌設置位置示意圖

附圖七



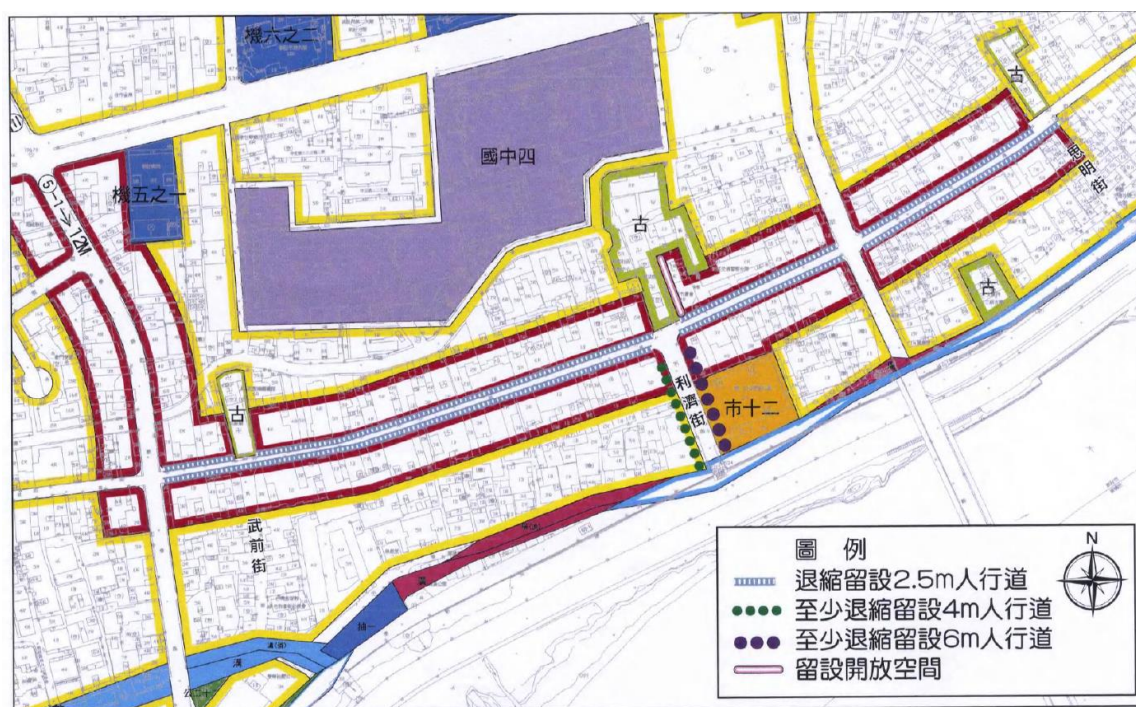
新莊廟街留設人行道與騎樓示意圖

附圖八



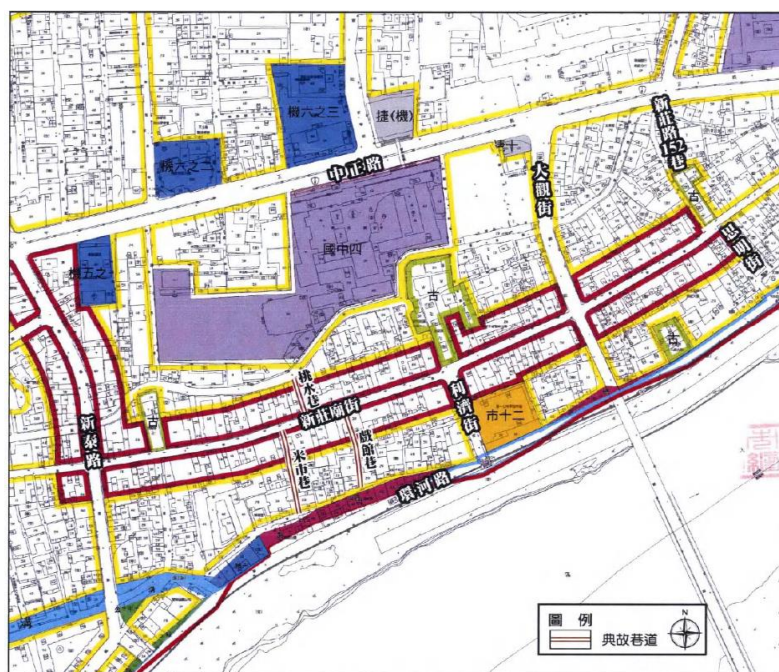
新莊廟街及利濟街兩側留設人行道獎勵係數示意圖

附圖九



新莊路與慈祐宮前利濟街兩側退縮建築及慈祐宮旁留設開放空間位置示意圖

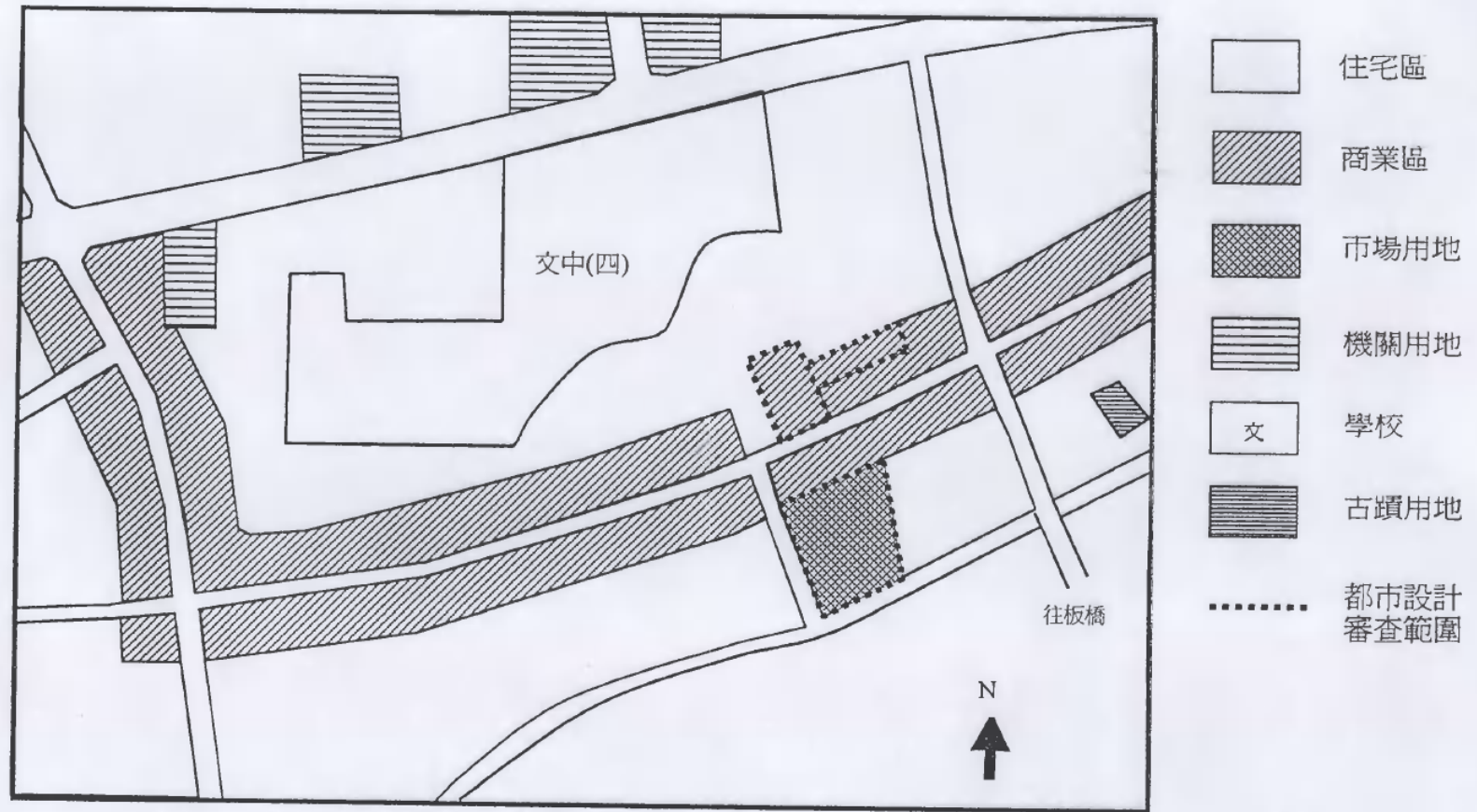
附圖十



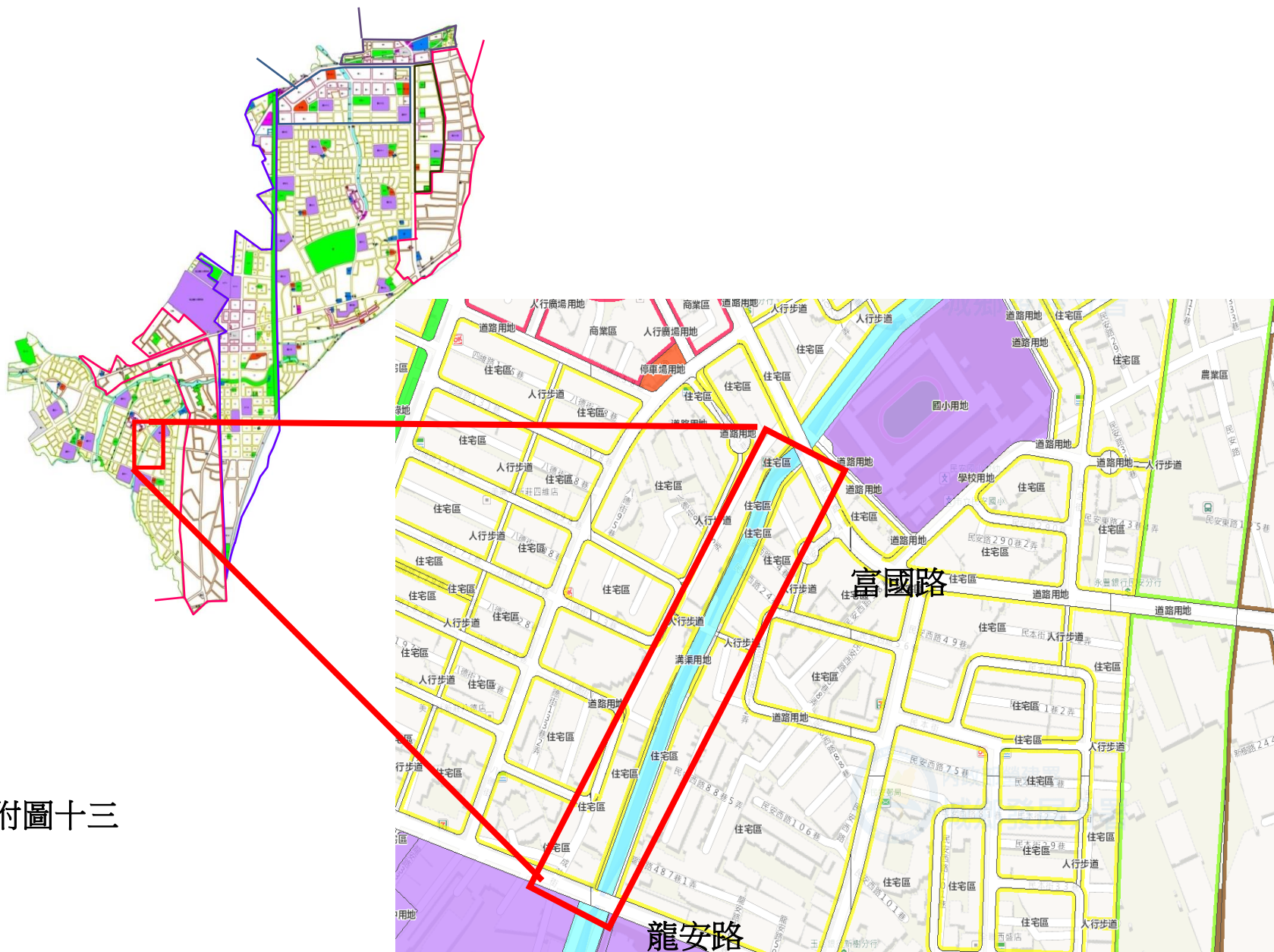
新莊廟街周邊具有典故巷道位置示意圖

附圖十一

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



附圖十一

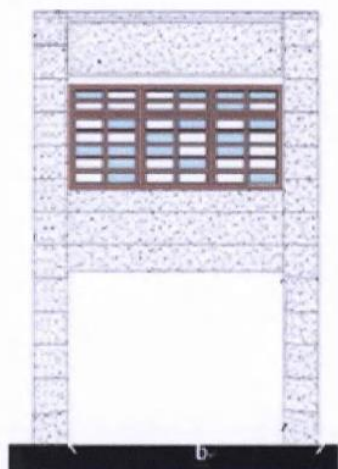


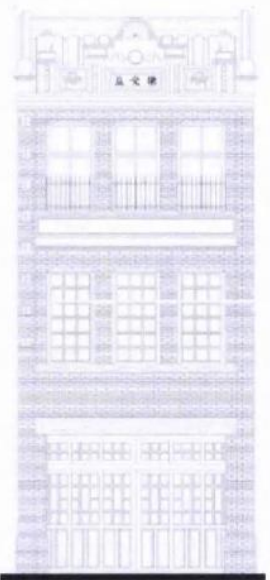
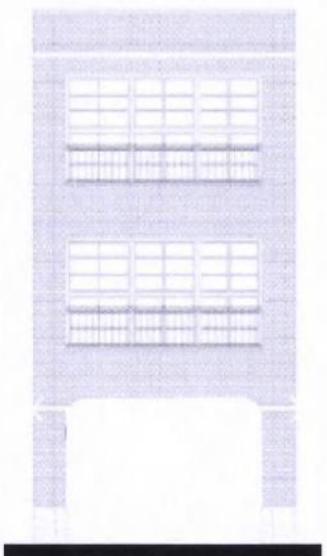
附圖十三

附件 牌樓立面設計參考示意圖

本計畫提供牌樓立面設計參考，立面設計以呈現地區原建物風貌為原則。

(一) 新莊廟街現況立面經考究以時期、樓層可分為以下六種。

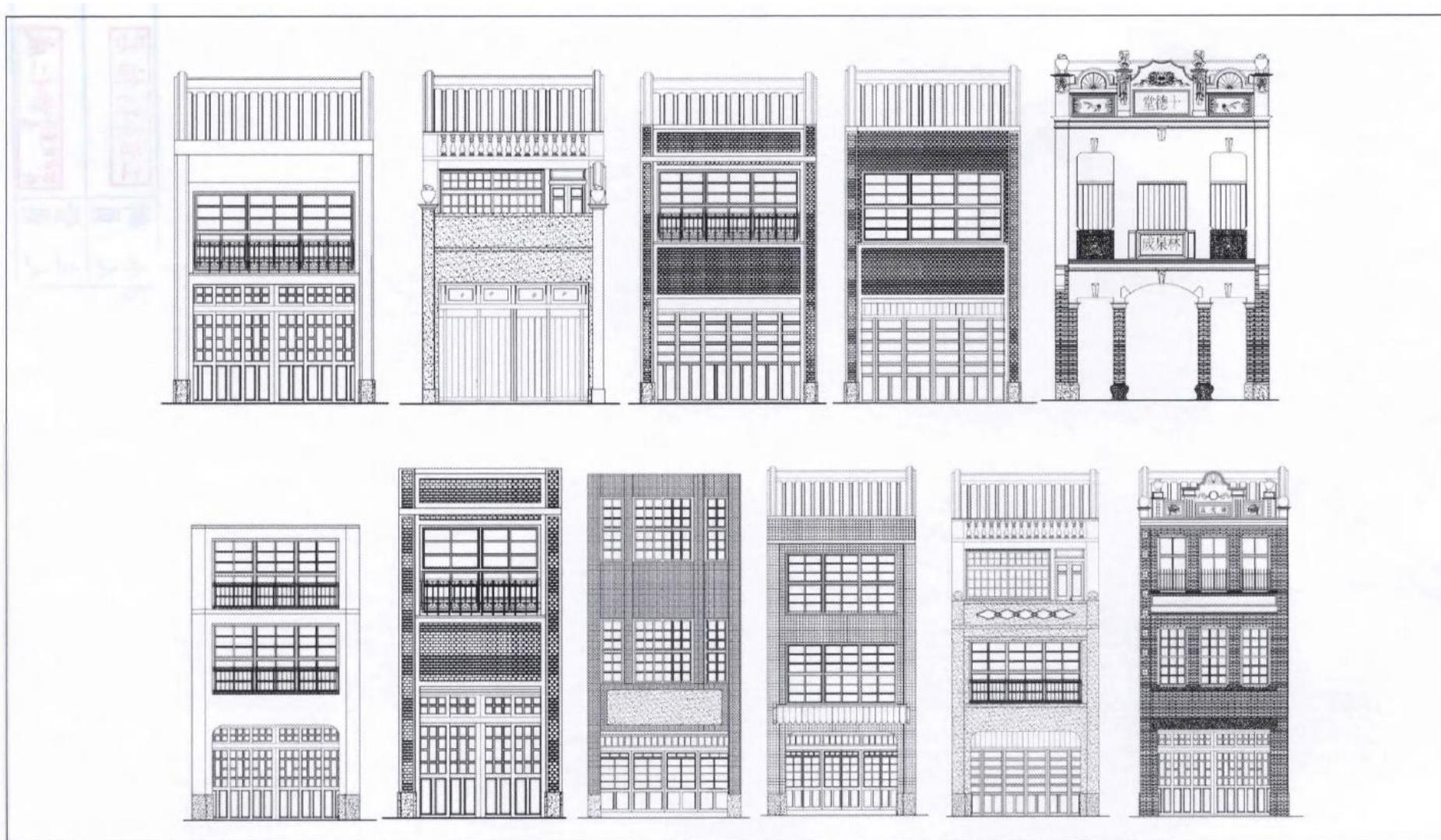
建物立面 樣式參考			
	清代一層店屋式樣	日治光復初期立面式樣	折衷立面式樣
立面景觀 元素	■ 立面紅磚造為主，正門以木製材料為主，或類似質感之材料	■ 表面以洗石子、紅磚造為主，山牆為白灰泥塑、洗石子，或類似質感之材料	■ 著重立面窗戶開口形式

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

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

(二) 新莊廟街立面以前述樣式經建築設計發展出相關立面，供設計參考。





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