

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

擬定機關：新北市政府

中華民國 108 年 6 月

變更新莊都市計畫（配合副都市中心地區）細部計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）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	
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 108 年 3 月 20 日至民國 108 年 4 月 19 日 (刊登於民國 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
	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 .....	1
參、現行計畫說明 .....	2
肆、計畫範圍 .....	4
伍、變更內容及理由 .....	6
陸、檢討後計畫 .....	53

## 圖目錄

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

## 表目錄

表 1 新莊都市計畫（配合副都市中心地區）都市計畫歷次變更發布歷程一覽表	2
表 2 變更新莊都市計畫（配合副都市中心地區）細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)土地使用計畫面積表 .....	5
表 3 變更新莊都市計畫（配合副都市中心地區）細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)土地使用分區管制要點變更內容綜理表 .....	6
附表 1 新莊都市計畫(副都市中心地區)土地及建築物應附設停車空間標準表 ..	67

## 壹、緣起與目的

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

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

計畫實施迄今，已有申請案件陸續申請建築使用中，考量「都市計畫法新北市施行細則」（以下簡稱施行細則）已於 103 年 4 月 29 日發布實施，基於施行細則係本市土地使用分區管制之上位法規，其部分條文規定與前開土地使用分區管制要點重複或競合之情形，恐造成法令執行上之疑義，且前開土地使用分區管制於 94 年辦理專案通盤檢討迄今已逾 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。

本次針對原細部計畫之規劃精神下，對於土地使用分區管制要點進行檢討，其重點如下：

- (一)修訂容積獎勵項目、容積獎勵上限等規定。
- (二)配合施行細則及新北市三重等 20 處都市計畫共通性土管條文，統一並修訂土地使用分區、公共設施用地之建蔽率、容積率、開挖率、停車空間、綠化等規定。
- (三)創造良好都市景觀環境，並提供綠色運具使用舒適空間，修訂建築基地退縮空間及都市設計準則。

## 貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

### 參、現行計畫說明

本計畫範圍位屬 90 年 12 月 20 日公告「擬定新莊都市計畫（配合副都市中心地區）細部計畫」，自計畫發布實施迄今，合計共辦理 9 次計畫內容變更(詳表 1)。

表 1 新莊都市計畫（配合副都市中心地區）都市計畫歷次變更發布歷程一覽表

編號	案名	發布日期及文號	備註
一	擬定新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫案	90 年 12 月 17 日九十北府城規字第 450814 號公告，自 90 年 12 月 20 日起發布實施	屬細部計畫性質。
二	變更新莊都市計畫(副都市中心地區)主要計畫(「停四」停車場用地為停車場用地兼供國家電影文化中心使用)案	95 年 9 月 20 日北府城規字第 09506645611 號公告，自 95 年 9 月 25 日起發布實施	屬主要計畫性質。
三	變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案	95 年 11 月 6 日北府城設字第 09507259691 號公告，自 95 年 11 月 10 日起發布實施	屬細部計畫性質。
四	變更新莊都市計畫(副都市中心地區)細部計畫(配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫)案	96 年 3 月 21 日北府城規字第 09601707011 號公告，自 96 年 3 月 26 日起發布實施	屬細部計畫性質。
五	變更新莊都市計畫(含副都市中心地區)(配合中港大排河廊環境改造計畫)案	97 年 2 月 15 日北府城規字第 09700865222 號公告，自 97 年 2 月 25 日起發布實施	屬主要計畫性質，有關細部計畫部分仍需依相關法令規定程序辦理，惟尚未辦理。
5	變更新莊都市計畫(配合副都	102 年 8 月 12 日北府城都	屬細部計畫

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

資料來源：本計畫整理至 108 年 5 月。

## 肆、計畫範圍

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





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

項目		現行計畫面積(公頃)	百分比(%)	備註	
土地 使用 分區	第一種商業區	14.1555	14.11		
	第二種商業區	25.6110	25.54		
	第一種住宅區	7.1647	7.17		
	第二種住宅區	12.2870	12.25		
	小計	59.2182	59.05		
公共 設施 用地	公園兼兒童遊樂場用地	4.4710	4.46		
	公園兼兒童遊樂場用地(供 電影文化中心使用)用地	1.0390	1.04		
	綠地用地	0.0750	0.07		
	停車場用地	2.7500	2.74		
	停車場用地兼供電影文化 中心使用	1.6460	1.64		
	學校用地	文小	5.9590	5.94	中信國小、昌平國小
		國中	2.9910	2.98	頭前國中
	溝渠用地	2.0340	2.03	中港大排	
	道路用地	19.8898	19.83		
	捷運系統用地	0.1200	0.12	捷運機場線 A4 車站	
	機關用地	0.0940	0.09		
	小計	41.0688	40.95		
合計	100.2870	100.00			

1.表內面積應依據核定計畫圖實地釘樁分割測量面積為準。

## 伍、變更內容及理由

本次變更項目、內容與理由如表 3 所示。

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

現行條文	新條文	變更理由																
第一章 總則	刪除。	依全市土管通案性規定配合修訂。																
第一點 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	第一點 本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。	一、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。 二、明訂本計畫範圍建築應依都市計畫法及施行細則及其他有關規定辦理，避免本要點適用範圍法令產生疑義。																
第二點 本要點內容包括下列五大部分： 一、總則（第一章）。 二、土地使用分區管制及開發強度事項（第二章）。 三、都市設計獎勵事項（第三章）。 四、都市設計管制事項（第四章）。 五、附則（第五章）。	刪除。	依全市土管通案性規定配合修訂。																
第三點 本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。	刪除。	本要點第一點已有相關規定，原配合刪除重複性規定。																
第二章 土地使用分區管制及開發強度	刪除。	依全市土管通案性規定配合修訂。																
第四點 本計畫區內各使用分區內建築物之建蔽率及基準容積率不得超過下表之規定：	第二點 本計畫區內各使用分區內建築物之建蔽率及基準容積率不得超過下表之規定：	1. 點次調整。 2. 施行細則第 36 條明訂建蔽率，第 39 條明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項</th> <th>建</th> <th>基準</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項	建	基準	備註					<table border="1"> <thead> <tr> <th>項</th> <th>建</th> <th>基準</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項	建	基準	備註					
項	建	基準	備註															
項	建	基準	備註															

現行條文				新條文				變更理由
目	蔽率	容積率		目	蔽率	容積率		性規定。
第一種住宅區	60%	300%	都市更新地區（依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬未達八公尺（不含）者，其容積率不得大於200%）。	第一種住宅區	依施行細則規定辦理	300%	都市更新地區（依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬未達八公尺（不含）者，其容積率不得大於200%）。	
第二種住宅區	60%	350%		第二種住宅區		350%		
第一種商業區	60%	425%		第一種商業區	60%	425%		
第二種商業區	60%	440%		第二種商業區	60%	440%		
<b>第五點</b> 公共設施用地內建築物之建蔽率及基準容積率不得超過下表之規定；另除下表規定使用外，得依「都市計				<b>第三點</b> 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				1. 點次調整。 2. 施行細則第 49 條明訂建蔽率、第 51 條明訂容積率，爰除施行細則已規定之公共設施用地予以刪除外，其餘保

現行條文				新條文				變更理由
畫公共設施用地多目標使用方案」規定辦理。				於下表規定：				<p>留。</p> <p>3. 學校用地高(中)職以下其建蔽率與施行細則規定相同,爰依施行細則規定辦理。另配合新莊都市計畫學校用地名稱統一為國中小用地。</p> <p>4. 停車場用地皆已另以停一停二停影用地規定另訂之,爰刪除原建築物高度管制規定。</p> <p>5. 除施行細則已有規定回歸施行細則,其餘用地整併納入本次通檢內容。</p>
項目	建蔽率	基準容積率	備註	項目	建蔽率	基準容積率	備註	
學校用地(國小)	50%	150%		學校用地(國小用地)	依施行細則	150%		
學校用地(文中)	50%	200%		學校用地(國中用地)	規定辦理	200%		
停車場用地	—	—	平面使用	停車場用地(停一用地)	—	—	平面使用	
	60%	—	一、立體使用。 二、建築物高度不得高於面臨道路寬度之1.5倍。		一、立體使用。 二、「停一用地」除作停車場及依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作相關使用外,得為下列使用： 1. 文化創意產業發展法第三條定之文化產業。			
停車場用地(停一用地)	—	—	平面使用	60%	660%			
	60%	660%	一、立體使用。 二、「停一用地」除作停車場及依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作相關使用外,得					

現行條文			新條文			變更理由
		<p>為下列使用：</p> <p>1. 文化創意產業發展法第三條所界定之文化創意產業。</p> <p>2. 依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、體驗、教育、育成、媒合、交流、管理、銷售與服務等相關設施之使用項目。</p> <p>3. 其他新北市政府核准有助產業發展之相關設施。</p> <p>三、為滿足停一多目標之公共停車需求，本案應至少設置400個公共停車位，餘停車位設置</p>			<p>2. 依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、體驗、教育、育成、媒合、交流、管理、銷售與服務等設施使用項目。</p> <p>3. 其他經新北市政府核准有助產業發展之相關設施。</p> <p>三、為滿足停一多目標之公共停車需求，本案應至少設置400個公共停車位，餘停車位設置新莊副都心土地分區管制要點規定辦理。</p> <p>四、本案作立體多目標使用，容</p>	

現行條文				新條文				變更理由
			<p>則依新 莊副都 心土地 使用分 區管制 要點規 定 辦 理。</p> <p>四、本 案作 立體多 目標使 用 規 定，容 積率不 得大於 660%， 且公共 停車位 不予計 入 容 積，其 中供商 業使用 應小於 1/2、供 產業使 用應大 於 1/2，供 公眾使 用之停 車空間 設置於 接近地 面層， 不受 「都市 計畫公 共設施 多目標 使用 辦 法」有 關使用 樓地板 面積比 例及停 車空間 標準之</p>				<p>積率不 得大於 660%， 且公共 停車位 不予計 入 容 積，其 中供商 業使用 應小於 1/2、供 產業使 用應大 於1/2， 供公眾 使用之 停車空 間設置 於接近 地面層 ，不受 「都市 計畫公 共設施 多目標 使用 辦 法」使 用樓地 板面積 及停車 空間標 準之限 制。</p> <p>五、為 提昇新 莊副都 心之都 市意象 及增加 設計彈 性，本 案建物 高度規 定不 限制。</p>	

現行條文			新條文			變更理由
		限制。 五、為提昇副都心之都市意象及增加設計彈性，本案建築物高度規定不作限制規定。	停車場用地 ( 停二用地 )	-	-	平面使用
停車場用地( 停二用地 )	-	-				一、立體使用。 二、「停二用地」除作停車場及依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作相關使用外，並可為下列使用： 1. 綜合零售業、文教設施及展演設施、娛樂及遊憩設施。 2. 多目標使用不受「使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積三分之一」及「作餐飲服務、商場、超級市場、旅館使用時，其停車
	60 %	660 %		60 %	660 %	

現行條文			新條文			變更理由
		<p>使用不受「使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一」及「作餐飲服務、商場、超級市場、旅館使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍」之限制。</p> <p>3. 其他經新北市政府核准有助商業發展所需之相關設施。</p> <p>三、立體多目標使用應維持停車場用地之停車機能，並提供400個以上公共停車位，供公眾使用之</p>			<p>間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍」之限制。</p> <p>3. 其他經新北市政府核准有助商業發展所需之相關設施。</p> <p>三、立體多目標使用應維持停車場用地之停車機能，並提供400個以上公共停車位，供公眾使用之停車空間應設置於接近地面層，地面層並留設自行車設置空間；另本基地應設置之法定停車位得折減25%。</p> <p>四、容積率不得大於660%。</p> <p>五、法定空地透水面</p>	



現行條文				新條文				變更理由
			車空間應設置於接近地面層，地面層並留設公共自行車設置空間；另本地應設置之法定停車位得折減25%。 四、容積率不得大於660%。 五、法定空地透水面積應大於60%，滯洪面積可透過設計手法完成。				積應大於60%，滯洪面積可透過設計手法完成。	
				停車場用地兼供電影文化中心使用	-	-	平面使用	
					80%	-	一、立體使用。 二、得供電影文化中心及其相關設施使用。	
				公園兼兒童遊樂場(供電影文化中心使用)用地	25%	45%	一、立體使用 二、得供電影文化中心及其相關設施使用。	
停車場用地兼供電影文化中心使用	-	-	平面使用	捷運系統用地(捷24)	70%	140%	主要係供捷運場站、路線及其附屬設施(含變電站、轉乘設施)等使用，亦得供餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零	
	80%	-	一、立體使用。 二、得供電影文化中心及其相關設施使用。					
公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%	-					

現行條文				新條文				變更理由
公園兼兒童遊樂場(供電影文化中心使用)用地	25%	45%	一、立體使用 二、得供電影文化中心及其相關設施使用				售業、金融服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室等及經大眾捷運系統主管機關許可之使用項目。	
捷運系統用地(捷24)	70%	140	主要係供捷運場站、路線及其附屬設施(含變電站、轉乘設施)等使用，亦得供餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室等及經大眾捷運系統主管機關許可之使用項目。	公園兼兒童遊樂場用地	不予規定			
				綠地用地	不予規定			
				溝渠用地	不予規定			
				道路用地	不予規定			
				機關用地	不予規定			
第六點 一、本計畫區內第一、二種商業區四樓以上得供				第四點 一、本計畫區內第一、二種商業區四樓以上得供住	1.點次調整。 2.維持原計畫。			

現行條文	新條文	變更理由
<p>住宅使用，惟供住宅使用樓地板面積不得大於50%。</p> <p>二、本計畫區內第一、二種商業區供住宅使用之樓地板面積，不得計入本要點各項容積獎勵之基準容積計算。</p>	<p>住宅使用，惟供住宅使用樓地板面積不得大於50%。</p> <p>二、本計畫區內第一、二種商業區供住宅使用之樓地板面積，不得計入本要點各項容積獎勵之基準容積計算</p>	
<p>第七點</p> <p>本計畫區內第一種住宅區及第二種住宅區建築基地符合第一項各款規定者得從事第二項各款之使用。</p> <p>建築基地符合左列各款規定者得從事第二項各款之使用。</p> <p>一、建築基地最小面積： 二、五〇〇平方公尺。</p> <p>1. 面臨十五公尺以上都市計畫道路，臨接長度至少三〇公尺。 依建築技術規則規定加倍附設停車空間。</p> <p>2. 建築物外牆線與建築基地側面境界線之最小水平距離：六公尺。</p> <p>3. 建築物外牆線與建築基地背面境界線之最小水平距離：八公尺。</p> <p>二、建築基地符合第一項各款規定者得從事左列各款之使用。</p> <p>1. 健康休閒設施。</p> <p>2. 健身俱樂部（含水中及陸上健身設施，不含保齡球館）。</p> <p>3. 瘦身美容中心。</p> <p>4. 醫療診所及設施。</p> <p>5. 有線電視播放場所。</p>	<p>第五點</p> <p>本計畫區內第一種住宅區及第二種住宅區建築基地符合第一項各款規定者得從事第二項各款之使用。</p> <p>建築基地符合左列各款規定者得從事第二項各款之使用。</p> <p>一、建築基地最小面積： 2,500平方公尺。</p> <p>1. 面臨 15 公尺以上都市計畫道路，臨接長度至少 30 公尺。 依建築技術規則規定加倍附設停車空間。</p> <p>2. 建築物外牆線與建築基地側面境界線之最小水平距離：6 公尺。</p> <p>3. 建築物外牆線與建築基地背面境界線之最小水平距離：8 公尺。</p> <p>二、建築基地符合第一項各款規定者得從事左列各款之使用。</p> <p>1. 健康休閒設施。</p> <p>2. 健身俱樂部（含水中及陸上健身設施，不含保齡球館）。</p> <p>3. 瘦身美容中心。</p> <p>4. 醫療診所及設施。</p> <p>5. 有線電視播放場所。</p>	<p>1.點次調整。</p> <p>2.維持原計畫。</p>

現行條文	新條文	變更理由
<p>6. 大型展售中心、會展中心。</p> <p>7. 其他經本府核定發展之策略性產業。</p> <p>8. 符合都市計畫法台灣省施行細則第 16 條規定之大型商場(店)及飲食店。</p>	<p>6. 大型展售中心、會展中心。</p> <p>7. 其他經本府核定發展之策略性產業。</p> <p>8. 符合施行細則第 15 條規定之大型商場(店)及飲食店。</p>	
<p>第八點</p> <p>本計畫區內第一種商業區與第二種商業區各建築基地之最小開發規模為一〇〇〇平方公尺。</p> <p>然因市地重劃配地未達前述最小開發規模之建築基地，且與鄰地整合協調後仍無法符合開發規模規定者，經都市設計審議委員審議通過，不受本規定之限制。</p>	<p>第六點</p> <p>本計畫區內第一種商業區與第二種商業區各建築基地之最小開發規模為 1000 平方公尺。</p> <p>然因市地重劃配地未達前述最小開發規模之建築基地，且與鄰地整合協調後仍無法符合開發規模規定者，經都市設計審議委員審議通過(以下簡稱都設會)，不受本規定之限制。</p>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 依「都市計畫法新北市施行細則」規定，修正「都市設計委員會」為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並於本要點中簡稱為「都設會」，予以修正本條文，以下本要點涉及都設會修正理由不再贅述。</p> <p>3. 其餘維持原計畫。</p>
<p>第九點</p> <p>本計畫區內土地因原屬滯洪區，地質鬆軟未經壓實沉陷，故區內建築基地於申請建造執照時須附有依法登記執業之應用地質技師或相關有權簽證執業技師簽證之地質鑽探實驗分析報告書(含實際設計基礎承载力分析及土壤液化分析)，鑽探深度不得小於地下基礎結構底部以下十公尺；另有關結構設計圖說須經學術機關或專業單位審查通過後始得發照建築。</p>	<p>第七點</p> <p>本計畫區內土地因原屬滯洪區，地質鬆軟未經壓實沉陷，故區內建築基地於申請建造執照時須附有依法登記執業之應用地質技師或相關有權簽證執業技師簽證之地質鑽探實驗分析報告書(含實際設計基礎承载力分析及土壤液化分析)，鑽探深度不得小於地下基礎結構底部以下 10 公尺；另有關結構設計圖說須經學術機關或專業單位審查通過後始得發照建築。</p>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 維持原計畫。</p>

現行條文	新條文	變更理由
<p>第三章 都市設計獎勵事項</p>	<p>刪除。</p>	<p>依全市土管通案性規定配合修訂。</p>
<p>第十點</p> <p>本計畫區內除更新地區獎勵規定以外，各建築基地依各種容積獎勵後之開發總值，不得超過基準容積率之1.5倍，計畫區內更新地區申請更新獎勵容積部份則依都市更新相關條文規定辦理。</p> <p>本計畫區內除 A2、A4、A17、A18、A19 等街廓經道路劃設 10 公尺部份得為容積移轉送出基地外並可以本計畫區為接受基地外，其他街廓一律不適用容積移轉相關規定。</p> <p>※依 95 年 8 月 3 日都委會決議：</p> <p>本土管第十點第二項內容涉及更新區相關規定部分暫予保留並依下列決議修正：</p> <p>一、案內有關更新區中原路退縮 10 公尺人民陳情部分，俟作業單位綜整地方議員、代表意見，研擬可行方案後，向更新區里民說明，並續提會審議。</p> <p>二、另 A2、A4、A17 等街廓臨中原路退縮 10 公尺土地之執行方案，除更新區(A18、A19 街廓)外，該退縮空地得以原基準容積 1.2 倍計獎勵容積</p>	<p>第八點</p> <p>1. 本計畫區內除 A2、A4、A17、A18、A19 等街廓經道路劃設 10 公尺部份得為容積移轉送出基地外並可以本計畫區為接受基地外，其他街廓一律不適用容積移轉相關規定。</p> <p>2. 本計畫區 A2、A4、A17、A18、A19 等街廓臨中原路退縮 10 公尺土地，該退縮空地得以原基準容積 1.2 倍計獎勵容積移出並依都市計畫容積移轉實施辦法辦理，本計畫區得依前述內容作為接受基地，該移出基地後續並無償捐贈給新北市政府，供道路使用。</p>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 本計畫區內中原路寬度以新莊區中華路 3 段為界(3 號道路)，以東至思源路路段已開闢計畫道路為 25 公尺，以西至特 2 號道路路段之整體開發區 A2、A4、A17 等街廓臨中原路申請建築時均依計畫道路 15 公尺再退縮 10 公尺供道路使用，以形成 25 公尺道路系統(附圖一)。鑒於規劃原意及考量中原路整體區域交通系統維持計畫道路寬度一致性，故本次續依 95 年 8 月 3 日都委會決議辦理，檢討土管條文內容，避免執行疑義。</p> <p>3. 為維持中原路計畫道路寬度一致，以利後續開闢使用，A2、A4、A17、A18、A19 等街廓臨中原路退縮 10 公尺土地供道路使用，下方不得開挖且應淨空，以符實需。</p>

現行條文	新條文	變更理由				
<p>移出並依都市計畫容積移轉實施辦法辦理，本計畫區得依前述內容作為接受基地，該移出基地後續並無償捐贈給台北縣政府，供道路使用。</p>						
<p>第十一點 一、為創造本計畫區之媒體產業服務機能，於A1、A2、A3、A4、A5、A6等街廓範圍申請建築者符合下列並達1/2以上使用且第一、二種商業區申請獎勵容積最小建築基地面積須達一五〇〇、二〇〇〇平方公尺以上，經臺北縣政府都市設計審議委員會審查通過者得依下表時程獎勵增加興建樓地板面積。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 媒體製作場所。</li> <li>2. 廣播電台、電視台。</li> <li>3. 有線電視播放場所。</li> <li>4. 報社、雜誌社。</li> <li>5. 錄影棚、錄影帶剪接與製作場所及相關設施。</li> <li>6. 文化事業及文化媒體相關產業。</li> <li>7. 其他經本府核定發展之策略性產業。</li> </ol>	刪除。	本計畫建築基地於區段徵收或市地重劃已於99年土地點交完成，已逾越5年期限，不適用該獎勵規定。				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">申請 建造 執照 期限</td> <td style="padding: 5px;">增加興建樓地板面積</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">三年</td> <td style="padding: 5px;">基地面積×基準容</td> </tr> </table>	申請 建造 執照 期限	增加興建樓地板面積	三年	基地面積×基準容		
申請 建造 執照 期限	增加興建樓地板面積					
三年	基地面積×基準容					

現行條文		新條文	變更理由
以內	積率×五%		
四年以內	基地面積×基準容積率×三%		
五年以內	基地面積×基準容積率×一%		
<p>時程起算依建築基地於區段徵收或市地重劃地籍整理作業完成土地點交之日起算至申請建造執照止，且依本府核發建造執照內容及期限申領建築使用執照者。</p>			
<p>二、前項核發建造執照後，除下列情形外不得變更建造執照內容，否則應以變更建造執照申請時間重新計算增加興建樓地板面積：</p> <p>變更起造人或其他與設計內容無關之變更。</p> <p>建造執照前後圖面或圖說內容不一致，且不變更建築物使用項目、外觀、內部公共設施位置與面積。</p> <p>依第二十五點規定設置空橋，需留設之公共空間。</p> <p>依照本府要求配合辦理者。</p> <p>其他經本府都市設計審議委員會（以下簡稱：都設會）審議通過得不因變更建造執照內容而刪減獎勵興建樓地板面積者。</p>			
<p>三、申請展延完工期限者</p>			

現行條文	新條文	變更理由
<p>應依照展延後之完工日期扣除原核准完工期限後之日期作為申請建造執照日期之方式，重新計算獎勵興建樓地板面積，若需減少獎勵興建樓地板面積時應辦理變更建造執照。</p> <p>四、建造執照起造人應自行拆除因變更建造執照內容或展延完工期限而減少獎勵興建樓地板面積，並不得要求任何補償。</p>		
<p>第十二點</p> <p>為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，並訂定下列獎勵措施：</p> <p>一、本計畫區開發規模達一五〇〇m<sup>2</sup>之第一種商業區及開發規模達二〇〇〇m<sup>2</sup>之第二種商業區建築基地設置公共開放空間，依本要點第十八、十九、二十點規定留設以外再增設部份，得依建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定申請獎勵，然依該章申請之容積獎勵經都市設計審議後以不超過基地面積乘以該基地基準容積率之百分之一〇為原則。</p> <p>二、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之</p>	<p>第九點</p> <p>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：</p> <p>(一) 綠建築：依施行細則第48條申請綠建築獎勵，且依施行細則第46條或第48條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整。</li> <li>2. 考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為全新北市皆適用，爰刪除本條文中有關公益性設施獎勵內容回歸施行細則第48條第3項規定辦理。</li> <li>3. 依據施行細則第48條規定，明訂本計畫區得申請綠建築及智慧建築容積獎勵。</li> <li>4. 另依據施行細則第46條規定應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義</li> </ol>



現行條文	新條文	變更理由
<p>樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地基準容積率之百分之二〇為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心等供公眾使用；其集中留設之面積在三〇〇平方公尺以上並提具維護管理方案由本縣都市設計委員會審查及經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>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。</p>	<p>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：</p> <p>3. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。</p> <p>4. 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：</p> <p>(1) 第一級：基準容積 2%。</p> <p>(2) 第一級：基準容積 1%。</p> <p>前目各次容積獎勵項目不得重複申請。</p> <p>(四) 商業發展：</p> <p>本計畫區開發規模達 1500m<sup>2</sup>之第一種商業區及開發規模達 2000m<sup>2</sup>之第二種商業區建築基地設置公共開放空間，依本要點第十三、十四、十五點規定留設以外再增設部份，得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定申請獎勵，然依該章申請之容積獎勵經新北市都市設計及土地使用許可審議會(以下簡稱都設會)審議後以不超過基地面積乘以該基地基準容積率 10%為原則。</p> <p>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</p>	<p>務性取得綠建築相關規定。</p> <p>5. 現行條文僅商業區適用開放空間獎勵。</p>

現行條文	新條文	變更理由																										
	術設置，亦可將該今費提撥制新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。																											
<p>第十三點 為鼓勵本計畫區內土地大面積開發建設，特訂定下列獎勵措施：</p> <p>一、本計畫區內各使用分區內之建築基地達下表規定進行開發者，得依第二項規定增加興建樓地板面積：</p> <p>二、建築基地開發規模符合前項規定者，得依下列面前道路寬度分別獎勵之：</p> <table border="1" data-bbox="193 999 572 1480"> <tr> <td>使用分區</td> <td>最小建築開發規模</td> </tr> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>三、〇〇〇平方公尺</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>四、〇〇〇平方公尺 (街廓編號B16之最小建築開發規模為二、五〇〇平方公尺)</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>二、五〇〇平方公尺</td> </tr> </table> <p>二、建築基地開發規模符合前項規定者，得依下列面前道路寬度分別獎勵之：</p> <table border="1" data-bbox="193 1697 572 1982"> <tr> <td>面前道路寬度</td> <td>增加興建樓地板面積</td> </tr> <tr> <td>三十公尺以上(含三十公尺)</td> <td>基地面積×基準容積率×一〇%</td> </tr> </table>	使用分區	最小建築開發規模	第一種商業區	三、〇〇〇平方公尺	第二種商業區	四、〇〇〇平方公尺 (街廓編號B16之最小建築開發規模為二、五〇〇平方公尺)	第二種住宅區	二、五〇〇平方公尺	面前道路寬度	增加興建樓地板面積	三十公尺以上(含三十公尺)	基地面積×基準容積率×一〇%	<p>第十點 為鼓勵本計畫區內土地大面積開發建設，特訂定下列獎勵措施：</p> <p>一、本計畫區內各使用分區內之建築基地達下表規定進行開發者，得依第二項規定增加興建樓地板面積：</p> <table border="1" data-bbox="603 831 991 1317"> <tr> <td>使用分區</td> <td>最小建築開發規模</td> </tr> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>3,000 方公尺</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>4,000 平方公尺(街廓編號B16之最小建築開發規模為2,500平方公尺)</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>2,500 平方公尺</td> </tr> </table> <p>二、建築基地開發規模符合前項規定者，得依下列面前道路寬度分別獎勵之：</p> <table border="1" data-bbox="603 1485 991 1966"> <tr> <td>面前道路寬度</td> <td>增加興建樓地板面積</td> </tr> <tr> <td>30 公尺以上(含三十公尺者)</td> <td>基地面積×基準容積率×10%</td> </tr> <tr> <td>20 公尺以上(未達30 公尺者)</td> <td>基地面積×基準容積率×7.5%</td> </tr> </table>	使用分區	最小建築開發規模	第一種商業區	3,000 方公尺	第二種商業區	4,000 平方公尺(街廓編號B16之最小建築開發規模為2,500平方公尺)	第二種住宅區	2,500 平方公尺	面前道路寬度	增加興建樓地板面積	30 公尺以上(含三十公尺者)	基地面積×基準容積率×10%	20 公尺以上(未達30 公尺者)	基地面積×基準容積率×7.5%	<p>1.點次調整。</p> <p>2.維持原計畫。</p>
使用分區	最小建築開發規模																											
第一種商業區	三、〇〇〇平方公尺																											
第二種商業區	四、〇〇〇平方公尺 (街廓編號B16之最小建築開發規模為二、五〇〇平方公尺)																											
第二種住宅區	二、五〇〇平方公尺																											
面前道路寬度	增加興建樓地板面積																											
三十公尺以上(含三十公尺)	基地面積×基準容積率×一〇%																											
使用分區	最小建築開發規模																											
第一種商業區	3,000 方公尺																											
第二種商業區	4,000 平方公尺(街廓編號B16之最小建築開發規模為2,500平方公尺)																											
第二種住宅區	2,500 平方公尺																											
面前道路寬度	增加興建樓地板面積																											
30 公尺以上(含三十公尺者)	基地面積×基準容積率×10%																											
20 公尺以上(未達30 公尺者)	基地面積×基準容積率×7.5%																											

現行條文		新條文		變更理由
者)		未達20公尺者	基地面積×基準容積率×5%	
二十公尺以上(未達三十公尺者)	基地面積×基準容積率×7.5%	三、依本條文申請容積獎勵者，除依本要點第十三、十四、十五點相關規定留設公共開放空間外，其餘法定空地百分之50以上亦應配合建築基地整體設計公共開放空間供公眾使用。		
未達二十公尺者	基地面積×基準容積率×5%			
三、依本條文申請容積獎勵者，除依本要點第十八、十九、二十點相關規定留設公共開放空間外，其餘法定空地百分之五十以上亦應配合建築基地整體設計公共開放空間供公眾使用。				
第十四點 開發前建築基地綠美化獎勵 一、建築基地於土地點交之日起算一年內進行建築基地全基地簡易綠美化，持續維護至開工前者，得由都市設計審議委員核定容積獎勵值，其上限商業區為原容積0.7%，住宅區為原容積1%。 二、申請開發前建築基地綠美化獎勵之相關申請及認定辦法、管理維護辦法及罰責規定，由本府城鄉局另訂之。		第十一點 開發前建築基地綠美化獎勵 一、建築基地於土地點交之日起算一年內進行建築基地全基地簡易綠美化，持續維護至開工前者，得由都設會核定容積獎勵值，其上限商業區為原容積0.7%，住宅區為原容積1%。 二、申請開發前建築基地綠美化獎勵之相關申請及認定辦法、管理維護辦法及罰責規定，由新北市政府另訂之。		1. 點次調整。 2. 條文內容涉及原「臺北縣」文字，配合改制升格為「新北市」，其餘維持原計畫。
第四章 都市設計管制事項		刪除。		依全市土管通案性規定配合修正。
第十五點		刪除。		依全市土管通案性規定配

現行條文	新條文	變更理由
為創造本計畫區整體都市意象，提昇良好之生活環境品質，訂定本計畫區都市設計管制事項。		合修正。
<p>第十六點</p> <p>本計畫區內各建築基地與公共設施用地開發，應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照；變更建造執照時亦同。</p>	刪除。	回歸施行細則規定。
<p>第十七點</p> <p>本計畫區內各土地或建築基地應依下列規定附設停車空間，且不適用臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點之相關獎勵規定。停車空間並不得移作他種用途或被佔用。</p> <p>一、第一種住宅區（都市更新地區）：除依「建築技術規則」相關規定設置停車空間外，亦應設置同等數量之機車停車位。</p> <p>二、其他使用或分區：依附表一規定留設停車空間。</p>	<p>第十二點</p> <p>本計畫區內各土地或建築基地應依下列規定附設停車空間。停車空間並不得移作他種用途。</p> <p>一、第一種住宅區（都市更新地區）：除依「建築技術規則」相關規定設置停車空間外，亦應設置同等數量之機車停車位。</p> <p>二、其他使用或分區：依附表1規定留設停車空間。</p> <p>三、汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍應留至少6公尺平地緩衝空間，但停車總數量50部以下者，得以設置4公尺設置，經都設會同意者，不在此限(附圖1)。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整。</li> <li>2. 「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」已於100年6月28日公告廢止生效；新北市建築物增設停車空間鼓勵要點亦於102年1月1日廢止生效，故予以刪除。</li> <li>3. 考量車道出入口應預留汽車得以暫時停等之緩衝空間及人行車行安全，增加緩衝空間平台規定。</li> </ol>
<p>第十八點</p> <p>本計畫區內建築基地退縮建築留設帶狀開放空間應依下列規定辦理：</p>	<p>第十三點</p> <p>各種使用分區及公共設施用地，應依下表、附圖2~7及下列規定指定退縮留設開放</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整。</li> <li>2. 本點第七款內容涉及A2、A4、A17、A18、A19等街廓臨中原路</li> </ol>

現行條文	新條文	變更理由																														
<p>一、本計畫區內之建築基地應臨計畫道路退縮留設帶狀式公共開放空間，其退縮之最小寬度如附圖一所示，設計原則如下：</p>	<p>空間，前述開放空間得計入法定空地，不得設置圍牆並應開放公眾使用。倘未能依下列規定辦理者，敘明理由及檢送相關圖說經都設會審議通過者從其規定：</p>	<p>退縮 10 公尺部分之規定，已於本要點第十點敘明，避免相同內容重覆規定說明，爰將本點第七款內容予以刪除。</p>																														
<table border="1" data-bbox="177 573 587 1977"> <thead> <tr> <th data-bbox="177 573 288 667">區位</th> <th data-bbox="293 573 368 667">退縮帶寬度</th> <th data-bbox="373 573 587 667">設計原則</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="177 667 288 1245">臨中山路/思源路及特二號道路</td> <td data-bbox="293 667 368 1245">十公尺</td> <td data-bbox="373 667 587 1245">自最小退縮線向道路側四・五公尺範圍內應設置人行通道，供人行與自行車通行使用。其餘部分應採緩衝綠地設計方式，栽植大型常綠喬木以提供與高架道路之適當緩衝，栽植樹種以優先採用縣樹為原則。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="177 1245 288 1581">臨一/二/三號及溝渠用地旁道路(八公尺)</td> <td data-bbox="293 1245 368 1581">五公尺</td> <td data-bbox="373 1245 587 1581">退縮範圍內應至少設置三公尺之人行通道，供人行與自行車通行使用。其餘部分應加強綠化，配合人行通道提供林蔭環境。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="177 1581 288 1977">A2/A4/A17/A18/A19街廓臨中原路部份街廓臨中原路部</td> <td data-bbox="293 1581 368 1977">十公尺</td> <td data-bbox="373 1581 587 1977">自最小退縮線向道路側四・五公尺範圍內應設置人行通道，供人行與自行車通行使用。其餘部分應採緩衝綠地設計方式，栽植大型常綠喬木以</td> </tr> </tbody> </table>	區位	退縮帶寬度	設計原則	臨中山路/思源路及特二號道路	十公尺	自最小退縮線向道路側四・五公尺範圍內應設置人行通道，供人行與自行車通行使用。其餘部分應採緩衝綠地設計方式，栽植大型常綠喬木以提供與高架道路之適當緩衝，栽植樹種以優先採用縣樹為原則。	臨一/二/三號及溝渠用地旁道路(八公尺)	五公尺	退縮範圍內應至少設置三公尺之人行通道，供人行與自行車通行使用。其餘部分應加強綠化，配合人行通道提供林蔭環境。	A2/A4/A17/A18/A19街廓臨中原路部份街廓臨中原路部	十公尺	自最小退縮線向道路側四・五公尺範圍內應設置人行通道，供人行與自行車通行使用。其餘部分應採緩衝綠地設計方式，栽植大型常綠喬木以	<table border="1" data-bbox="592 573 1007 1977"> <thead> <tr> <th data-bbox="592 573 715 667">區位</th> <th data-bbox="719 573 826 667">退縮寬度</th> <th data-bbox="831 573 1007 667">設計原則</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="592 667 715 898">臨中山路/思源路及特二號道路</td> <td data-bbox="719 667 826 898">10 公尺</td> <td data-bbox="831 667 1007 898">詳附圖 3</td> </tr> <tr> <td data-bbox="592 898 715 1128">臨一/二/三號及溝渠用地旁道路(8 公尺)</td> <td data-bbox="719 898 826 1128">5 公尺</td> <td data-bbox="831 898 1007 1128">詳附圖 4</td> </tr> <tr> <td data-bbox="592 1128 715 1471">A2/A4/A17/A18/A19街廓臨中原路部分街廓臨中原路部分</td> <td data-bbox="719 1128 826 1471">10 公尺</td> <td data-bbox="831 1128 1007 1471">詳附圖 3</td> </tr> <tr> <td data-bbox="592 1471 715 1615">臨四號/六號/七號道路</td> <td data-bbox="719 1471 826 1615">4 公尺</td> <td data-bbox="831 1471 1007 1615">詳附圖 5</td> </tr> <tr> <td data-bbox="592 1615 715 1977">臨上述指定以外計畫道路</td> <td data-bbox="719 1615 826 1977">2 公尺</td> <td data-bbox="831 1615 1007 1977">詳附圖 6</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="592 1771 1007 1928">一、公園及停車場用地之退縮部分應與用地內之人行道及綠化系統合併設計與闢建。</p>	區位	退縮寬度	設計原則	臨中山路/思源路及特二號道路	10 公尺	詳附圖 3	臨一/二/三號及溝渠用地旁道路(8 公尺)	5 公尺	詳附圖 4	A2/A4/A17/A18/A19街廓臨中原路部分街廓臨中原路部分	10 公尺	詳附圖 3	臨四號/六號/七號道路	4 公尺	詳附圖 5	臨上述指定以外計畫道路	2 公尺	詳附圖 6	<p>3. 統整(1)土管要求、(2)審議要點，及(3)已審議案件全街廓規劃，增訂斷面圖例以供執行。</p> <p>4. 退縮帶寬度 10 公尺部分，為此計畫區邊界線並依據已審議案件全街廓規劃，故以 2 公尺植栽帶+3 公尺自行車道+2 公尺植栽帶+3 人行通道、以人行道、自行車道分道設置以提供與高架道路之適當緩衝。</p> <p>5. 退縮帶寬度 5 公尺部分，由於土管已要求 3 公尺之人行通道，故為 1.5 植栽帶+3 公尺人行通道置。</p> <p>6. 退縮帶寬度 4 公尺部分，考量植栽帶 1.5 公尺規定及 2.5 無遮簷人行道定，設置標準。</p> <p>7. 原新北市新莊區(副都市中心區)都市設計審議要點第 6 點第 3 款規定，為考量頂蓋型沿街道式開放空沿續性，故新增此款條文。</p> <p>8. 另條文內容涉及原「台北縣」文字，配合更新為「新北市」。</p>
區位	退縮帶寬度	設計原則																														
臨中山路/思源路及特二號道路	十公尺	自最小退縮線向道路側四・五公尺範圍內應設置人行通道，供人行與自行車通行使用。其餘部分應採緩衝綠地設計方式，栽植大型常綠喬木以提供與高架道路之適當緩衝，栽植樹種以優先採用縣樹為原則。																														
臨一/二/三號及溝渠用地旁道路(八公尺)	五公尺	退縮範圍內應至少設置三公尺之人行通道，供人行與自行車通行使用。其餘部分應加強綠化，配合人行通道提供林蔭環境。																														
A2/A4/A17/A18/A19街廓臨中原路部份街廓臨中原路部	十公尺	自最小退縮線向道路側四・五公尺範圍內應設置人行通道，供人行與自行車通行使用。其餘部分應採緩衝綠地設計方式，栽植大型常綠喬木以																														
區位	退縮寬度	設計原則																														
臨中山路/思源路及特二號道路	10 公尺	詳附圖 3																														
臨一/二/三號及溝渠用地旁道路(8 公尺)	5 公尺	詳附圖 4																														
A2/A4/A17/A18/A19街廓臨中原路部分街廓臨中原路部分	10 公尺	詳附圖 3																														
臨四號/六號/七號道路	4 公尺	詳附圖 5																														
臨上述指定以外計畫道路	2 公尺	詳附圖 6																														

現行條文			新條文	變更理由
份		提供與高架道路之適當緩衝，栽植樹種以優先採用縣樹為原則。	<p>二、為塑造全區主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號、三號、七號道路之建築基地，應沿前述退縮留設公共開放空間之退縮最小寬度配置建築牆面，且其配置長度與基地鄰接該道路長度比值應達 70% 以上。</p> <p>三、臨七號道路之建築基地應依新北市騎樓設置相關規定設置騎樓。</p> <p>四、為活絡沿街商業活動、塑造主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號道路基地，依本點第一項留設 5 公尺退縮後，應沿退縮帶設置 5 公尺寬頂蓋型沿街道式開放空間。(附圖 7)</p>	
臨四號/六號/七號道路	四公尺	退縮範圍內應至少設置三公尺之人行通道，供人行與自行車通行使用。其餘部分應加強綠化，配合人行通道提供林蔭環境。		
臨上述指定以外計畫道路	二公尺	退縮部分應全部提供作為人行通廊使用，不得設置任何阻礙通行之設施物。		
<p>二、依本規定留設之帶狀開放空間得計入法定空地及開放空間計算，但不得依建築技術規則第十五章申請建築基地綜合設計獎勵。</p> <p>三、公園及停車場用地之退縮部分應與用地內之人行道及綠化系統合併設計與關 建。</p> <p>四、為塑造全區主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號、三號、七號道路之建築基地，應沿前述退縮留設帶狀式公共開放空間之退縮最小寬度配置建築牆面，且其配置長度與基地鄰接該道</p>				

現行條文	新條文	變更理由
<p>路長度比值應達70%以上。</p> <p>五、臨七號道路之建築基地應依臺北縣騎樓設置相關規定設置騎樓。</p> <p>六、前項更新區範圍規定10公尺之退縮應於更新時再予以退縮。</p> <p>七、前項計畫區內A2、A4、A17、A18、A19等街廓經退縮十公尺部份得以容積移轉方式補償，並依「都市計畫容積移轉實施辦法」核算送出基地容積之1.2倍補償。</p> <p>※依95年8月3日都委會決議： 本土管第十八點A18、A19街廓臨中原路部分內容涉及更新區相關規定部分暫予保留並依下列決議修正：</p> <p>一、案內有關更新區中原路退縮10公尺人民陳情部分，俟作業單位綜整地方議員、代表意見，研擬可行方案後，向更新區里民說明，並續提會審議。</p> <p>二、另A2、A4、A17等街廓臨中原路退縮10公尺土地之執行方案，除更新區(A18、A19街廓)</p>		

現行條文	新條文	變更理由
<p>外，該退縮空地得以原基準容積 1.2 倍計獎勵容積移出並依都市計畫容積移轉實施辦法辦理，本計畫區得依前述內容作為接受基地，該移出基地後續並無償捐贈給台北縣政府，供道路使用。</p>		
<p>第十九點 臨街廓內防災通道指認線之建築基地，應配合進行建築退縮留設防災通道，如附圖二所示：</p> <p>一、建築基地應沿指認線退縮留設五公尺空地，以共同形成 10 公尺之防災通道。</p> <p>二、停二與公（兒）三用地內應設置延續 A5 街廓內防災通道之人行動線並連接至溝一用地，其形式應配合停車場與公園設計整體規劃。</p> <p>三、若建築基地跨越防災通道合併開發者，得配合基地整體規劃設置防災通道，但應留設至少六公尺之救災車輛出入空間並與相鄰之防災通道相連結，則不受本條第一項之限制。</p>	<p>第十四點 臨街廓內防災通道指認線之建築基地，應配合進行建築退縮留設防災通道，如附圖 8 所示：</p> <p>一、建築基地應沿指認線退縮留設 5 公尺空地，以共同形成 10 公尺之防災通道(詳附圖 9)；防災通道兩側以商業空間正面規劃。</p> <p>二、停二與公（兒）三用地內應設置延續 A5 街廓內防災通道之人行動線並連接至溝一用地，其形式應配合停車場與公園設計整體規劃。</p> <p>三、若建築基地跨越防災通道合併開發者，得配合基地整體規劃設置防災通道，但應留設至少 6 公尺之救災車輛出入空間並與相鄰之防災通道相連結，則不受本點第一項之限制。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整。</li> <li>2. 原為新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第 3 點第 2 款規定，故整合至土管文字中。</li> <li>3. 第一款補充共同形成 10 公尺之災断面圖以供執行，其餘維持原計畫。</li> </ol>
<p>第二十點 建築基地內留設廣場式公</p>	<p>第十五點 建築基地內留設廣場式公共</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整。</li> <li>2. (097/02/25)變更新莊</li> </ol>



現行條文	新條文	變更理由
<p>共開放空間應依下列規定辦理，其設置區位如附圖三所示：</p> <p>一、B1 街廓西北角轉角基地（臨中山路與三號道路）與 B13 街廓東北角（臨中山路與思源路口）轉角基地應於轉角處留設廣場式開放空間，面積以不小於三〇〇平方公尺為原則。</p> <p>二、A1 街廓東北角、A3 街廓西北角於轉角處留設廣場式開放空間 A3 街廓東北角轉角基地（臨中山路與四號道路）、A5 街廓西北角轉角基地（臨中山路與四號道路）、B2 街廓東北角轉角基地（臨中山路與六號道路）應於轉角處留設廣場式開放空間，面積以不小於二〇〇平方公尺為原則。</p> <p>三、停三、公兒一、A12、B6 用地應於臨七號道路側留設小型廣場，其面積以不小於五〇平方公尺為原則。</p> <p>四、A4、A17、A19、B9、B12、國中六用地應於臨中原路側留設小型廣場，其面積以不小於五〇平方公尺為原則。</p> <p>五、建築基地內留設廣場式開放空間應與連接之帶狀開放空間整體設計，步行專用道應完整銜接。</p>	<p>開放空間應依下列規定辦理，其設置區位如附圖 10 所示：</p> <p>一、B1 街廓西北角轉角基地（臨中山路與三號道路）與 B13 街廓東北角（臨中山路與思源路口）轉角基地應於轉角處留設廣場式開放空間，面積以不小於 300 平方公尺為原則。</p> <p>二、A1 街廓東北角、A3 街廓西北角於轉角處留設廣場式開放空間 A3 街廓東北角轉角基地（臨中山路與四號道路）、A5 街廓西北角轉角基地（臨中山路與四號道路）、B2 街廓東北角轉角基地（臨中山路與六號道路）應於轉角處留設廣場式開放空間，面積以不小於 200 平方公尺為原則。</p> <p>三、公兒一、A12、B6 用地應於臨七號道路側留設小型廣場，其面積以不小於 50 平方公尺為原則。</p> <p>四、A4、A17、A19、B9、B12、國中六用地應於臨中原路側留設小型廣場，其面積以不小於 50 平方公尺為原則。</p> <p>五、建築基地內留設廣場式開放空間應與連接之帶狀開放空間整體設計，步行專用道應完整銜接。</p>	<p>都市計畫(含副都市中心地區)(配合中港大排河廊環境改造計畫)案將停三用地變更為公園兼兒童遊樂場用地(整併至公兒二)爰予刪除，其餘維持原計畫。</p>

現行條文	新條文	變更理由
<p>六、廣場式開放空間不得設置頂蓋，喬木植栽數量按總面積至少每滿六十四平方公尺植栽一棵計算之，採用人工地盤者，其喬木植穴寬度不得小於二公尺，覆土深度至少八〇公分。</p> <p>七、廣場式公共開放空間應以透水性鋪面鋪設為原則。</p>	<p>六、廣場式開放空間不得設置頂蓋，喬木植栽數量按總面積至少每滿 64 平方公尺植栽一棵計算之，採用人工地盤者，其喬木植穴寬度不得小於 2 公尺，覆土深度至少 80 公分。</p> <p>七、廣場式公共開放空間應以透水性鋪面鋪設為原則。</p>	
<p>第二十一點 本計畫區內各使用分區，其地下室開挖率不得超過建蔽率加法定空地之二分之一。但經本市都設會審議通過者，得不受此限。</p>	刪除。	回歸施行細則規定。
<p>第二十二點</p> <p>一、建築物立面應以塊體或線腳表現垂直分割形式，並避免以單一大面積平面量體設計為原則。</p> <p>二、位於附圖四指認區位之建築基地，應能在建築設計上適當反應其節點與地標意象。</p> <p>三、A1、A3、A5、B1、B2 街廓臨中山路或特二號道路之建築基地，應將較高樓層配置於臨中山路或特二號道路側，以塑造延中山路高架道路及特二號高架段快速通過之廊道與副都心邊緣意象</p>	刪除。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量第一項、第二項無法執行，故予以刪除。</li> <li>2. 第三項考量與臨中山路或特二號道路側提供緩衝空間恐競合，故建議刪除。</li> </ol>
<p>第二十三點 空橋（地下聯接通道）設置</p>	<p>第十六點 空橋（地下聯接通道）設置</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整。</li> <li>2. 條文內容涉及原「臺北</li> </ol>

現行條文	新條文	變更理由
<p>原則依下列規定辦理：</p> <p>一、空橋銜接之兩個街廓包括本計畫區內之第一種商業區、第二種商業區、第一種住宅區、第二種住宅區、停車場用地間及計畫區 A3、B2 街廓與計畫區北側中正機場及環狀捷運線車站交通用地(連結位置詳附圖五)，空橋位置調整、細部設計方案、施作方式、管理維護計畫授權本縣都市設計委員會詳予審查。</p> <p>二、空橋(地下聯接通道)銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓(或二樓以上樓層)之室內預留寬度及深度均大於六公尺之公共空間，此公共空間須可通達其所屬街廓一樓建築之主要出入口。</p> <p>三、空橋銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓(或二樓以上樓層)預留寬度不得小於十六公尺，深度不得小於八公尺之戶外平臺。</p> <p>四、空橋(地下聯接通道)銜接之兩個街廓若是同時開發則由兩街廓共同負擔興建費用；若是先後開發，則後開發之街廓，除依前二項規定應留設室內公共空間或戶外平臺外，並應</p>	<p>原則依下列規定辦理：</p> <p>一、空橋銜接之兩個街廓包括本計畫區內之第一種商業區、第二種商業區、第一種住宅區、第二種住宅區、停車場用地間及計畫區 A3、B2 街廓與計畫區北側中正機場及環狀捷運線車站交通用地(連結位置詳附圖 11)，空橋位置調整、細部設計方案、施作方式、管理維護計畫授權都設會詳予審查。</p> <p>二、空橋(地下聯接通道)銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓(或二樓以上樓層)之室內預留寬度及深度均大於 6 公尺之公共空間，此公共空間須可通達其所屬街廓一樓建築之主要出入口。</p> <p>三、空橋銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓(或二樓以上樓層)預留寬度不得小於 16 公尺，深度不得小於 8 公尺之戶外平臺。</p> <p>四、空橋(地下聯接通道)銜接之兩個街廓若是同時開發則由兩街廓共同負擔興建費用；若是先後開發，則後開發之街廓，除依前二項規定應留設室內公共空間或戶外平臺外，並應興建空橋連接兩個街廓留設之公共空間，同時負擔興建費用；若係空橋銜接</p>	<p>縣」文字，配合改制升格為「新北市」，其餘維持原計畫。</p>

現行條文	新條文	變更理由
<p>興建空橋連接兩個街廓留設之公共空間，同時負擔興建費用；若係空橋銜接計畫區內之停車場用地時，除需經本府同意外，興建費用由空橋銜接另一側街廓完全負擔。</p> <p>五、空橋之淨寬不得小於五公尺，淨高不得小於三公公尺，其欄杆扶手不得低於一·二公尺。</p> <p>六、空橋之結構系統必須與兩街廓之建築分離，且其離地淨高不得小於五·一公尺。</p> <p>七、地下聯接通道淨寬不得小於五公尺，淨高不得小於三公公尺，牆面不得設置商業廣告及除供行人通道外不得移作他種用途或被佔用。</p> <p>八、空橋設計及其相關規定，應依台北縣新莊副都市中心都市設計準則內容辦理。</p>	<p>計畫區內之停車場用地時，除需經新北市政府同意外，興建費用由空橋銜接另一側街廓完全負擔。</p> <p>五、空橋之淨寬不得小於 5 公尺，淨高不得小於 3 公尺，其欄杆扶手不得低於 1.2 公尺。</p> <p>六、空橋之結構系統必須與兩街廓之建築分離，且其離地淨高不得小於 5.1 公尺。</p> <p>七、地下聯接通道淨寬不得小於 5 公尺，淨高不得小於 3 公尺，牆面不得設置商業廣告及除供行人通道外不得移作他種用途或被佔用。</p> <p>八、空橋設計及其相關規定，應依新北市新莊副都市中心都市設計準則內容辦理。</p>	
<p>第二十四點 建築物總樓地板面積達三、〇〇〇平方公尺以上之建築基地，應設置集中式垃圾處理儲存空間。</p>	<p>第十七點 建築物總樓地板面積達 3,000 平方公尺以上之建築基地，應設置集中式垃圾處理儲存空間。</p>	<p>1. 點次調整。 2. 維持原計畫。</p>
<p>第二十五點 本計畫區內建築基地之機電、空調設備、鐵窗等設施，不得超出建築物外緣設置。</p>	<p>第十八點 本計畫區內建築基地之機電、空調設備、鐵窗等設施，不得超出建築物外緣設置。</p>	<p>1. 點次調整。 2. 維持原計畫。</p>
<p>第二十六點 本計畫之植栽景觀設計應</p>	<p>第十九點 本計畫區內各使用分區及公</p>	<p>1. 點次調整。 2. 綠化面積依都市計畫</p>

現行條文	新條文	變更理由										
<p>依下列規定辦理：</p> <p>一、本計畫區內各使用分區及公共設施用地之最小綠化面積，依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="193 510 576 1429"> <thead> <tr> <th data-bbox="193 510 384 707">使用分區及公共設施用地項目</th> <th data-bbox="384 510 576 707">最小綠化面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="193 707 384 1043">第一種住宅區、第二種住宅區、第一種商業區及第二種商業區</td> <td data-bbox="384 707 576 1043">基地法定空地面積×五〇%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="193 1043 384 1182">公園兼兒童遊樂場用地</td> <td data-bbox="384 1043 576 1182">基地面積×五〇%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="193 1182 384 1285">綠地</td> <td data-bbox="384 1182 576 1285">基地面積×八〇%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="193 1285 384 1429">停車場用地</td> <td data-bbox="384 1285 576 1429">基地法定空地面積×五〇%</td> </tr> </tbody> </table> <p>二、公園兼兒童遊樂場用地喬木植栽數量，按總面積至少每滿六十四平方公尺植栽一棵計算之。</p> <p>三、植栽皆應設置澆灌及排水系統，另於建築物露天樓版或屋頂版上方，應設置導水及防水設施，以免造成積水或滲水至屋內。</p> <p>四、公園兼兒童遊樂場用地內人行步道及停車場</p>	使用分區及公共設施用地項目	最小綠化面積	第一種住宅區、第二種住宅區、第一種商業區及第二種商業區	基地法定空地面積×五〇%	公園兼兒童遊樂場用地	基地面積×五〇%	綠地	基地面積×八〇%	停車場用地	基地法定空地面積×五〇%	<p>共設施用地之最小綠化面積，依都市計畫法施行細則第43條規定辦理：</p> <p>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。</p> <p>公園兼兒童遊樂場用地內人行步道及停車場用地之法定空地（停車場之進出車道除外）應以透水性鋪面為原則，並應配合相鄰開放空間設計，地坪與鄰地順平。</p>	<p>法新北市施行細則規定。</p> <p>3. 都市計畫法施行細則未規定喬木植栽數量等規定，未確保植栽數量與品質，故比照本市20處土管通案性條文。</p>
使用分區及公共設施用地項目	最小綠化面積											
第一種住宅區、第二種住宅區、第一種商業區及第二種商業區	基地法定空地面積×五〇%											
公園兼兒童遊樂場用地	基地面積×五〇%											
綠地	基地面積×八〇%											
停車場用地	基地法定空地面積×五〇%											

現行條文	新條文	變更理由
<p>用地之法定空地（停車場之進出車道除外）應以透水性鋪面為原則，並應配合相鄰開放空間設計，地坪與鄰地順平。</p>		
<p>第二十七點 行道樹植穴深度不得少於一·五公尺，土方不得小於二立方公尺，植穴應鋪設鏤空鑄鐵蓋版或透水設施，於路邊停車位旁設置之行道樹，為防止汽車撞擊，應設置保護底座。</p>	<p>第二十點 行道樹植穴深度不得少於1.5公尺，土方不得小於2立方公尺，植穴應鋪設鏤空鑄鐵蓋版或透水設施，於路邊停車位旁設置之行道樹，為防止汽車撞擊，應設置保護底座。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整。</li> <li>2. 維持原計畫。</li> </ol>
<p>第二十八點 建築基地之起造人應依據公寓大廈管理條例之規定，擬具住戶規約草約，並於規約中載明本準則中有關廣告招牌設置、公共開放空間使用、建築物外加設施物（鐵窗、遮雨棚等）之相關管制事項。</p>	<p>第二十一點 建築基地之起造人應依據公寓大廈管理條例之規定，擬具住戶規約草約，並於規約中載明本準則中有關廣告招牌設置、公共開放空間使用、建築物外加設施物（鐵窗、遮雨棚等）之相關管制事項。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整</li> <li>2. 維持原計畫</li> </ol>
<p>第二十九點 計畫區內廣告招牌之設置應依下列規定辦理： 一、計畫區內廣告招牌之設置，高度離地面三公呎以上，其突出建築物部分以一公尺為限，其面積不得大於該建築物該層正面總面積之三分之一。 二、第一種住宅區四樓或十二公尺以上（不含四樓）禁止設置廣告物。 三、第一、二種住宅區內之</p>	<p>第二十二點 計畫區內廣告招牌之設置應依下列規定辦理： 一、第一種住宅區四樓或12公尺以上（不含四樓）禁止設置廣告物。 二、第一、二種住宅區內之廣告物不得設置閃光照明或霓虹燈。 三、高層建築物外部招牌廣告之限制：建築物自36公尺以上部分，不得在其外部或屋頂設立任何型式之廣告招牌。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整。</li> <li>2. 廣告招牌除為確保居住品質保留現行條文外，廣告招牌回歸建管相關法規。</li> <li>3. 為避免高層建築物廣告招牌造成環境光害，故現行條文第五款保留。</li> </ol>

現行條文	新條文	變更理由
<p>廣告物不得設置閃光照明或霓虹燈。</p> <p>四、設置於屋頂之樹立廣告牌（塔）應符合下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 構造不得妨礙公共安全、公共衛生、採光、通風及市容觀瞻。</li> <li>2. 廣告塔之面積（不計算支撐鐵架）以最大水平投影面積計算；廣告牌以全部表面積計算。</li> <li>3. 高度應受航空安全高度限制。</li> <li>4. 高度與面積承受建築高度比之限制。但屋頂廣告塔之面積未超過建築面積百分之二十，廣告牌寬度未超過建築物正面寬度三分之一者，不在此限。</li> <li>5. 廣告牌（塔）之最高點超過地面二十公尺時，應另設置避雷設備，高度超過三十五公尺者，應另裝設紅色閃光燈。</li> <li>6. 於交通管制號誌周圍，不得設有閃光、間歇紅色、綠色或黃色照明。</li> </ol> <p>五、高層建築物外部招牌廣告之限制：建築物自三十六公尺以上部分，不得在其外部或屋頂設立任何型式之廣告招</p>		

現行條文	新條文	變更理由				
牌。						
<p>第三十點 建築基地得於退縮建築線設置高度不超過一·五公尺，底部不透空高度不超過〇·五公尺，透空率大於百分之五〇之圍牆</p>	<p>第二十三點 建築基地得於退縮建築線設置圍牆。其應為透空式設計，高度不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達 70% 以上，牆基高度不得高於 20 公分。</p>	<p>1. 點次調整。 2. 比照都市設計審議原則第 7 點第 4 款第 3 目規定，以確保計畫區內圍牆高度與透空率與本區內計畫區都審案件一致，以塑造良好景觀。</p>				
<p>第三十一點 有關公共建築物之各項無障礙設施，應依建築技術規則第十章「公共建築物行動不便者使用設施」及「公共設施建築物活動場所殘障者使用設備設計規範」等相關法規規定辦理。另為塑造本地區無障礙空間系統之整體性，應於下列公共設施及地點設置無障礙設施及導盲步道，並應和人行道或各類供步行通道之無障礙設施及導盲步道互相連接。</p> <p>一、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及學校等大型開放空間。</p> <p>二、各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等</p>	刪除。	依建築技術規則規定，新建、增建建築物均需設置無障礙設施，不再僅限定於公共建物，應全面無障礙化。				
<p>第三十二點 計畫道路設計準則</p> <p>一、本計畫區內各計畫道路設置之人行道與中央分隔島最小寬度及植栽設計原則如下：</p>	<p>第二十四點 計畫道路設計準則</p> <p>一、本計畫區內各計畫道路設置之人行道與中央分隔島最小寬度及植栽設計原則如下：</p> <table border="1" data-bbox="603 1921 991 1962"> <tr> <td>道路</td> <td>人</td> <td>中央</td> <td>其他設計原</td> </tr> </table>	道路	人	中央	其他設計原	<p>1. 點次調整。 2. 維持原計畫。</p>
道路	人	中央	其他設計原			



現行條文				新條文				變更理由
道路編號	人行道最小寬度	中央分隔島最小寬度	其他設計原則	編號	行道最小寬度	分隔島最小寬度	則	
一號、二號道路(兩側)	五公尺	二公尺	人行道-具四季變化之觀花大喬分隔島-直立樹型高分枝樹種	一號、二號道路(兩側)	5公尺	2公尺	人行道-具四季變化之觀花大喬分隔島-直立樹型高分枝樹種	
三號道路(東側)	一·五公尺	--	具四季變化之觀花大喬	三號道路(東側)	1.5公尺	--	具四季變化之觀花大喬	
三號道路(西側)	三公尺	--	具水岸意象之林蔭樹種	三號道路(西側)	3公尺	--	具水岸意象之林蔭樹種	
溝渠用地西側八公尺計畫道路(東側)	臨溝渠用地側四公尺	--	具水岸意象之林蔭樹種 臨溝渠用地應至少確保四公尺之人行空間，配置植栽與修憩賞景設施	溝渠用地西側八公尺計畫道路(東側)	臨溝渠用地側四公尺	--	具水岸意象之林蔭樹種 臨溝渠用地應至少確保四公尺之人行空間，配置植栽與修憩賞景設施	
四號、六號、	三公尺	--	具林蔭效果之開展喬木	四號、六號、七號道路	3公尺	--	具林蔭效果之開展喬木	

現行條文				新條文				變更理由
七號 道路 (兩 側)				(兩 側)				
其他 十六 公尺 計畫 道路 (兩 側)	一 • 五 公尺	--	--	其他 十六 公尺 計畫 道路 (兩 側)	1.5 公 尺	--	--	
十二 公尺 計畫 道路 (兩 側)	一 公 尺	--	--	十二 公尺 計 畫 道 路 (兩 側)	1 公 尺	--	--	
十公 尺與 其他 八公 尺計 畫道 路 (兩 側)	一 公 尺	--	--	十公 尺與 其他 八公 尺計 畫道 路 (兩 側)	1 公 尺	--	--	
二、各計畫道路人行道應設置至少一•五公尺之街道傢俱設施帶，供設置照明、指示、解說、電力電信、機車與自行車停車、電話亭、候車亭等設施設置使用；若人行道寬度不足一•五公尺者，則僅得於地面上設置照明、指示與				二、各計畫道路人行道應設置至少 1.5 公尺之街道傢俱設施帶，供設置照明、指示、解說、電力電信、機車與自行車停車、電話亭、候車亭等設施設置使用；若人行道寬度不足 1.5 公尺者，則僅得於地面上設置照明、指示與解說設施。				
				三、各相關公用設備(電信/				

現行條文	新條文	變更理由
<p>解說設施。</p> <p>三、各相關公用設備(電信/電力/汙排水)以地下化為原則。</p> <p>四、電力設備箱、電信箱及消防栓等公用設備，如因實際設置需要必須外露者，應集中設置於中央分隔島或一·五公尺街道傢俱設施帶範圍內，其高度不得超過一·六公尺，且設施外部應配合適當美化加以隱藏或遮蔽。</p> <p>五、二號道路應於跨越中港大排部分設置造型橋樑，以形成全區東西向重要軸線之中段焦點景觀。橋樑設計應配合公兒三用地、溝一用地、溝二用地整體規劃，設置適當人行通道與停留賞景空間。</p> <p>六、臨中港大排西側 8m 道路之建築基地以建築正面面向水岸配置為原則，且其汽車出入口應避免由中港大排兩側道路進出為原則，然因基地區位限制，經都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p>	<p>電力/汙排水)以地下化為原則。</p> <p>四、電力設備箱、電信箱及消防栓等公用設備，如因實際設置需要必須外露者，應集中設置於中央分隔島或 1.5 公尺街道傢俱設施帶範圍內，其高度不得超過 1.6 公尺，且設施外部應配合適當美化加以隱藏或遮蔽。</p> <p>五、二號道路應於跨越中港大排部分設置造型橋樑，以形成全區東西向重要軸線之中段焦點景觀。橋樑設計應配合公兒三用地、溝一用地、溝二用地整體規劃，設置適當人行通道與停留賞景空間。</p> <p>六、臨中港大排西側 8m 道路之建築基地以建築正面面向水岸配置為原則，且其汽車出入口應避免由中港大排兩側道路進出為原則，然因基地區位限制，經都設會審議通過者不在此限。</p>	
<p>第三十三點 公園綠地設計準則</p> <p>本計畫區內各公園、綠地、停車場、溝渠用地之設計原則如下：</p> <p>一、公兒一</p> <p>1. 主要入口配置於二號</p>	<p>第二十五點 公園綠地設計準則</p> <p>本計畫區內各公園、綠地、停車場、溝渠用地之設計原則如下：</p> <p>一、公兒一</p> <p>1. 主要入口配置於二號與</p>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 維持原計畫。</p>

現行條文	新條文	變更理由
<p>與六號道路交會處為原則，搭配較大面積活動廣場作為二號道路商業活動軸帶之端點。</p> <p>2. 次要入口應配置於七號/六號道路交會處為原則，作為七號道路公共設施休閒軸帶之端點。</p> <p>3. 臨六號道路部分應以開放式設計為原則，增加六號道路鄰里人行動線與公兒一活動之聯繫性。</p> <p>二、公兒二</p> <p>1. 主要入口應臨七號道路設置。</p> <p>2. 臨七號道路部分應以開放式設計為原則，以強化七號道路公共設施休閒軸帶與公兒二活動之聯繫性。</p> <p>三、停二/公兒三</p> <p>1. 應加強與水岸空間（溝一用地）之連結性，塑造整合公園綠地與水岸空間之近水環境。</p> <p>2. 配合 A5 街廓指定留設防災通廊位置，停二與公三之內部動線應加以延續引導至水岸旁。</p> <p>四、停(影)/公兒(影)</p> <p>兩用地間之 16 公尺計畫道路應採適當鋪面以強化兩者之活動延續性，並以供行人徒步為原則，或以其他立體聯通方式處理，並得進</p>	<p>六號道路交會處為原則，搭配較大面積活動廣場作為二號道路商業活動軸帶之端點。</p> <p>2. 次要入口應配置於七號/六號道路交會處為原則，作為七號道路公共設施休閒軸帶之端點。</p> <p>3. 臨六號道路部分應以開放式設計為原則，增加六號道路鄰里人行動線與公兒一活動之聯繫性。</p> <p>二、公兒二</p> <p>1. 主要入口應臨七號道路設置。</p> <p>2. 臨七號道路部分應以開放式設計為原則，以強化七號道路公共設施休閒軸帶與公兒二活動之聯繫性。</p> <p>三、停二/公兒三</p> <p>1. 應加強與水岸空間（溝一用地）之連結性，塑造整合公園綠地與水岸空間之近水環境。</p> <p>2. 配合 A5 街廓指定留設防災通廊位置，停二與公三之內部動線應加以延續引導至水岸旁。</p> <p>四、停(影)/公兒(影)</p> <p>兩用地間之 16 公尺計畫道路應採適當鋪面以強化兩者之活動延續性，並以供行人徒步為原則，或以其他立體聯通方式處理，並得進行</p>	

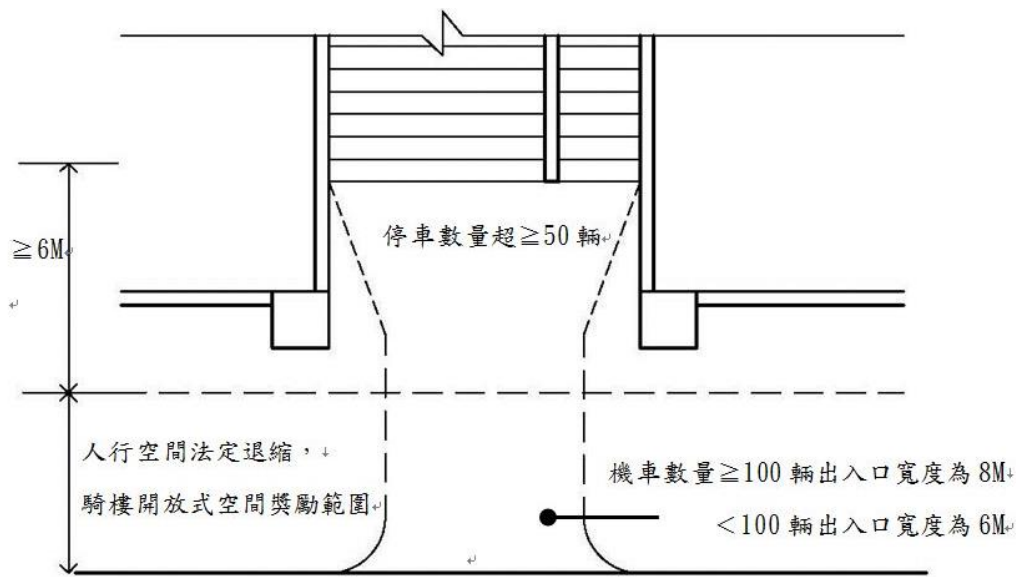
現行條文	新條文	變更理由
<p>行整體規劃設計。</p> <p>五、綠地</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 以複層植栽方式進行綠化為原則。</li> <li>2. 臨六號道路側應設置至少寬二點五公尺之人行空間，可配合綠地綠化整體設計之。</li> </ol> <p>六、溝渠用地</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 溝渠用地臨三號主要道路側應加強複層綠化效果，以與大量車流及可能之環境衝擊做適當緩衝，但仍應確保自對側街廓適當之視覺通透性。</li> <li>2. 溝渠用地應考量親水之可行性，其護岸設施並應採生態工法方式處理。</li> <li>3. 溝渠用地應運用重點光源之設計，呈現夜間之水面景象。</li> <li>4. 溝一與溝四用地應分別於臨中山路與中原路口配合溝渠腹地設置公共藝術品，以適當展現南北端景效果。</li> </ol> <p>七、公園之動線系統與出入口之層級性應明確，可配合寬度、材質、設施上加以區分，建立主次關係。公園與停車場之人行動線系統應與地區人行動線系統相聯繫。</p> <p>八、夜間照明應配合植栽進行整體設計，塑造為夜間光點。</p>	<p>整體規劃設計。</p> <p>五、綠地</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 以複層植栽方式進行綠化為原則。</li> <li>2. 臨六號道路側應設置至少寬 2.5 公尺之人行空間，可配合綠地綠化整體設計之。</li> </ol> <p>六、溝渠用地</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 溝渠用地臨三號主要道路側應加強複層綠化效果，以與大量車流及可能之環境衝擊做適當緩衝，但仍應確保自對側街廓適當之視覺通透性。</li> <li>2. 溝渠用地應考量親水之可行性，其護岸設施並應採生態工法方式處理。</li> <li>3. 溝渠用地應運用重點光源之設計，呈現夜間之水面景象。</li> <li>4. 溝一與溝四用地應分別於臨中山路與中原路口配合溝渠腹地設置公共藝術品，以適當展現南北端景效果。</li> </ol> <p>七、公園之動線系統與出入口之層級性應明確，可配合寬度、材質、設施上加以區分，建立主次關係。公園與停車場之人行動線系統應與地區人行動線系統相聯繫。</p> <p>八、夜間照明應配合植栽進行整體設計，塑造為夜間光點。</p>	

現行條文	新條文	變更理由
<p>九、應配合空間配置設置公共藝術，其造型與主題應呼應地區發展，展現地區人文/自然等特性。</p> <p>十、考量區域滯洪需求，公園用地內應適當考量配置生態滯洪池或溼地並引入生態工法設計。</p>	<p>九、應配合空間配置設置公共藝術，其造型與主題應呼應地區發展，展現地區人文/自然等特性。</p> <p>十、考量區域滯洪需求，公園用地內應適當考量配置生態滯洪池或溼地並引入生態工法設計。</p>	
<p>第三十四點 建築基地保水</p> <p>1. 本計畫區內樓地板面積達二萬平方公尺以上之建築基地需設置雨水儲留設施，其雨水儲留利用率須達百分之四以上。</p> <p>2. 本計畫區內各建築基地應進行建築基地保水設計，其基地保水指標應達○•五以上。</p>	刪除。	回歸施行細則規定。
第五章 附則	刪除。	依全市土管通案性規定修正。
<p>第三十五點</p> <p>本要點第三章與第四章所訂定事項，如經臺北縣都市設計審議委員會同意不予適用者，得不受此限。</p>	<p>第二十六點</p> <p>本要點第八至二十五點所訂定事項，如經都設會同意不予適用者，得不受此限。</p>	<p>1. 點次調整</p> <p>2. 都設會改名修正。</p>

附表 1 新莊都市計畫(副都市中心地區)土地及建築物應附設停車空間標準表

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

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

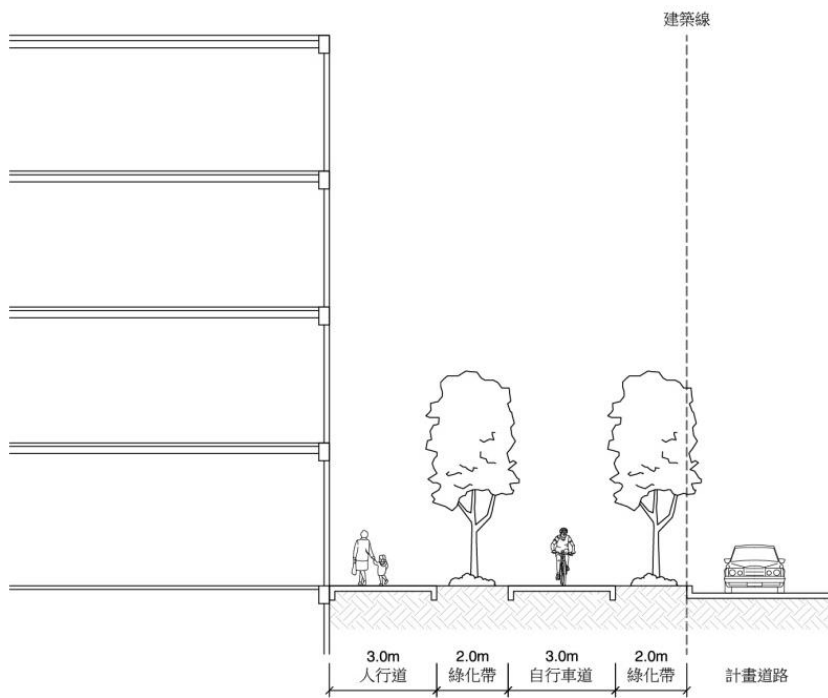


附圖 1 汽機車坡道退縮示意圖

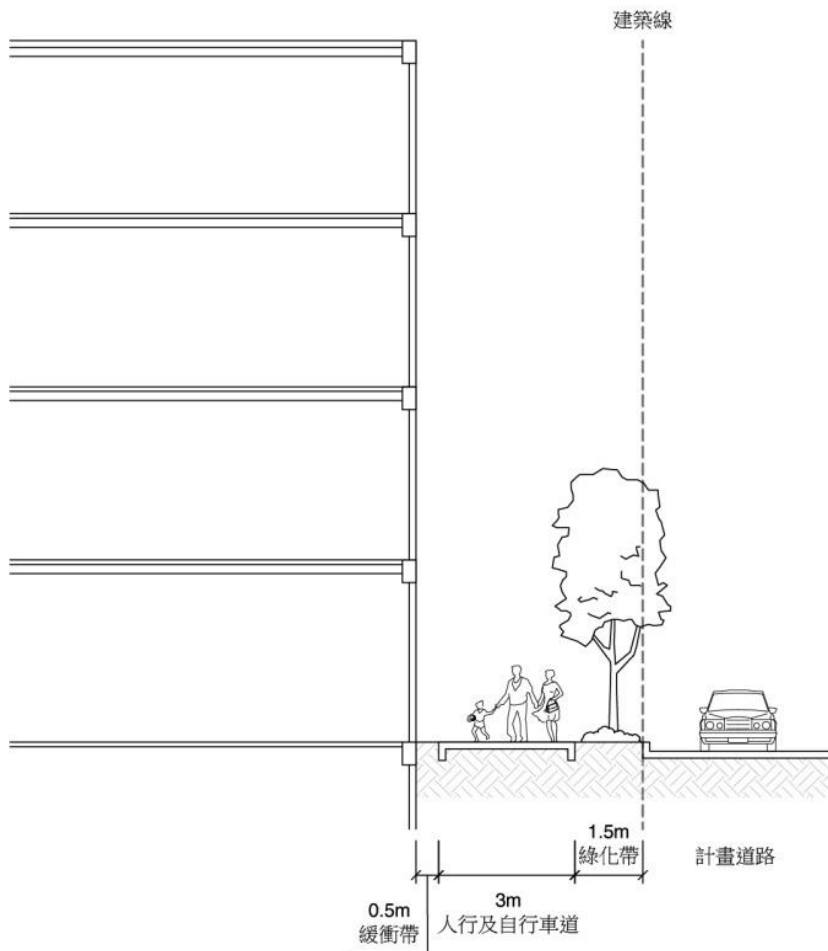




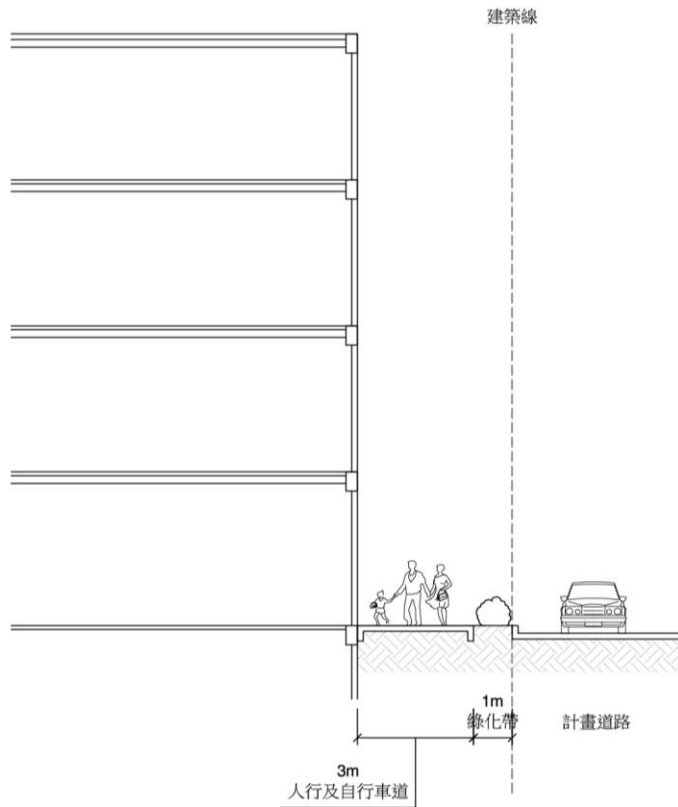
附圖 2 建築基地退縮留設開放空間管制圖



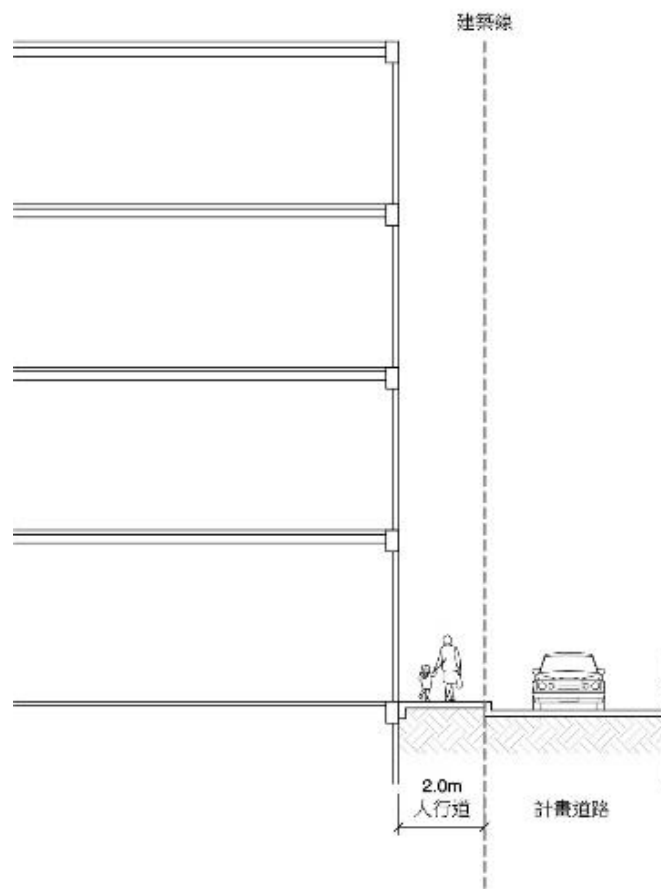
附圖 3 退縮開放空間剖面圖(10 公尺)



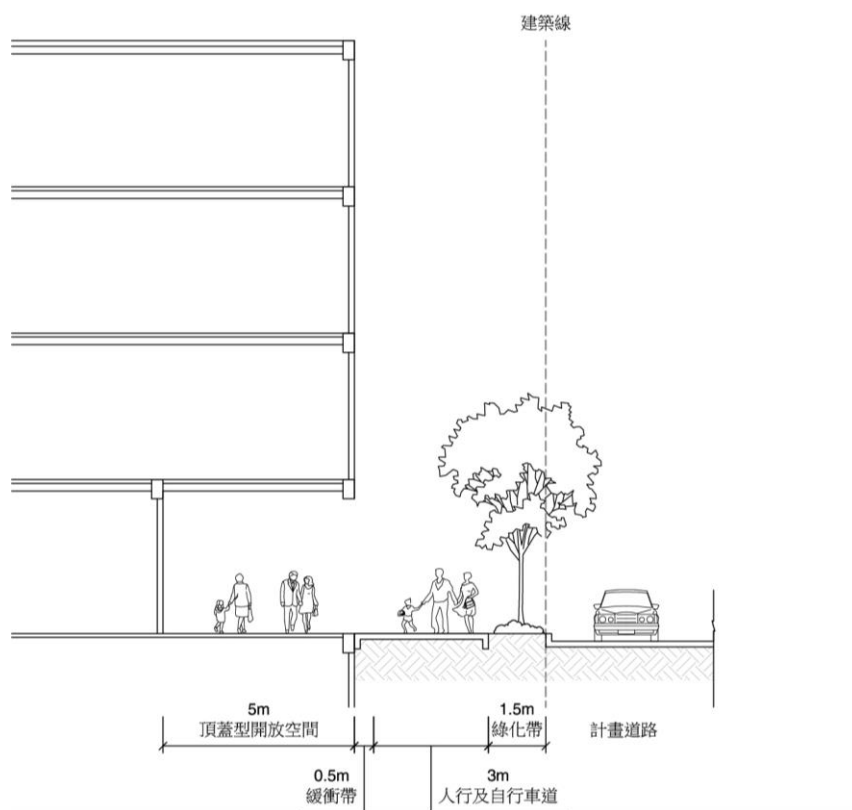
附圖 4 退縮開放空間剖面圖(5 公尺)



附圖 5 退縮開放空間剖面圖(4 公尺)



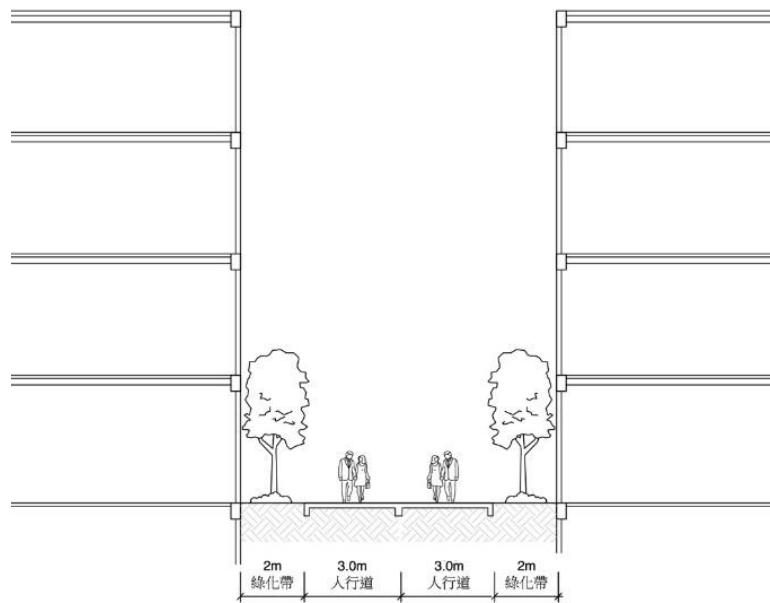
附圖 6 退縮開放空間剖面圖(2 公尺)



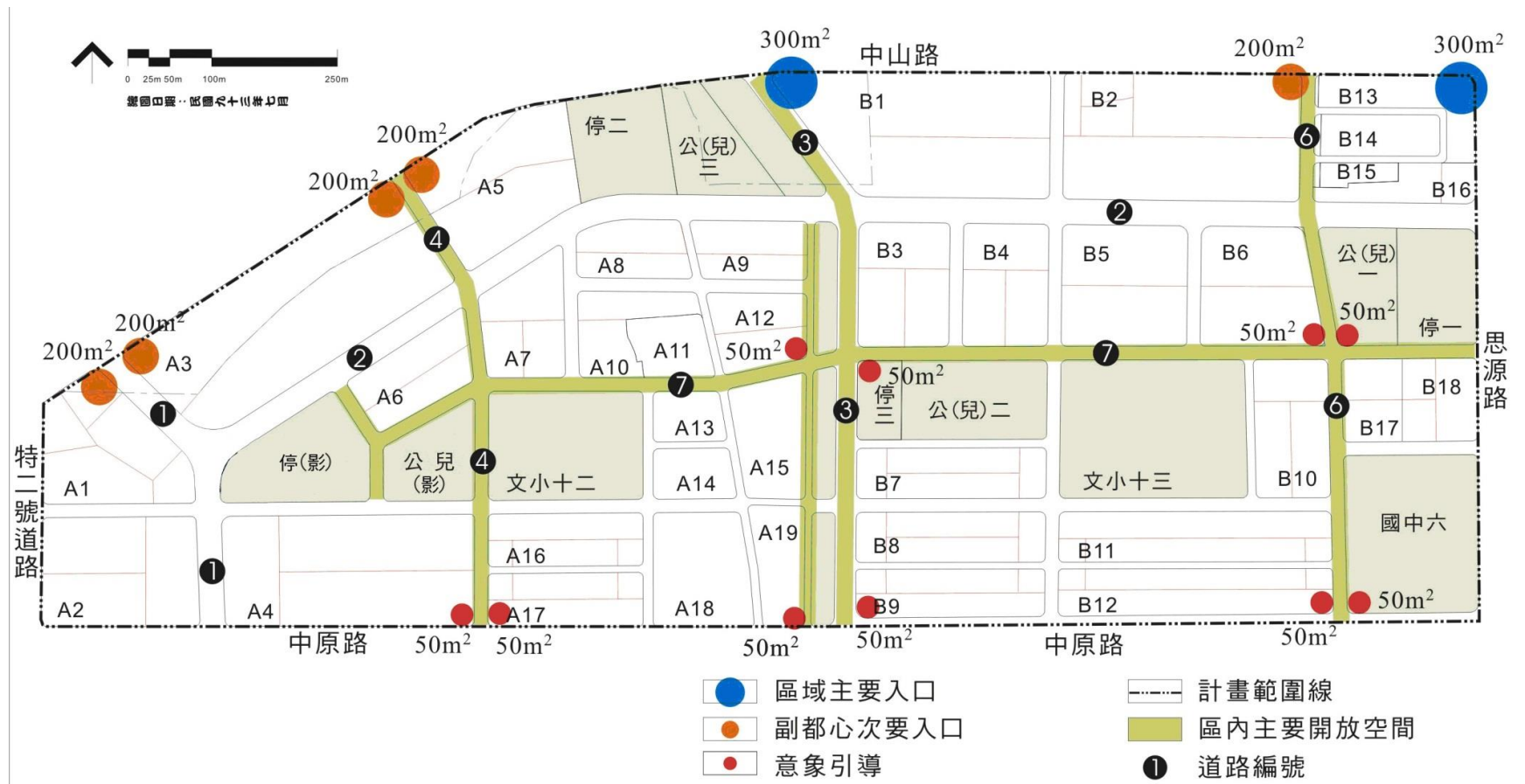
附圖 7 退縮頂蓋型開放空間剖面圖(5 公尺)



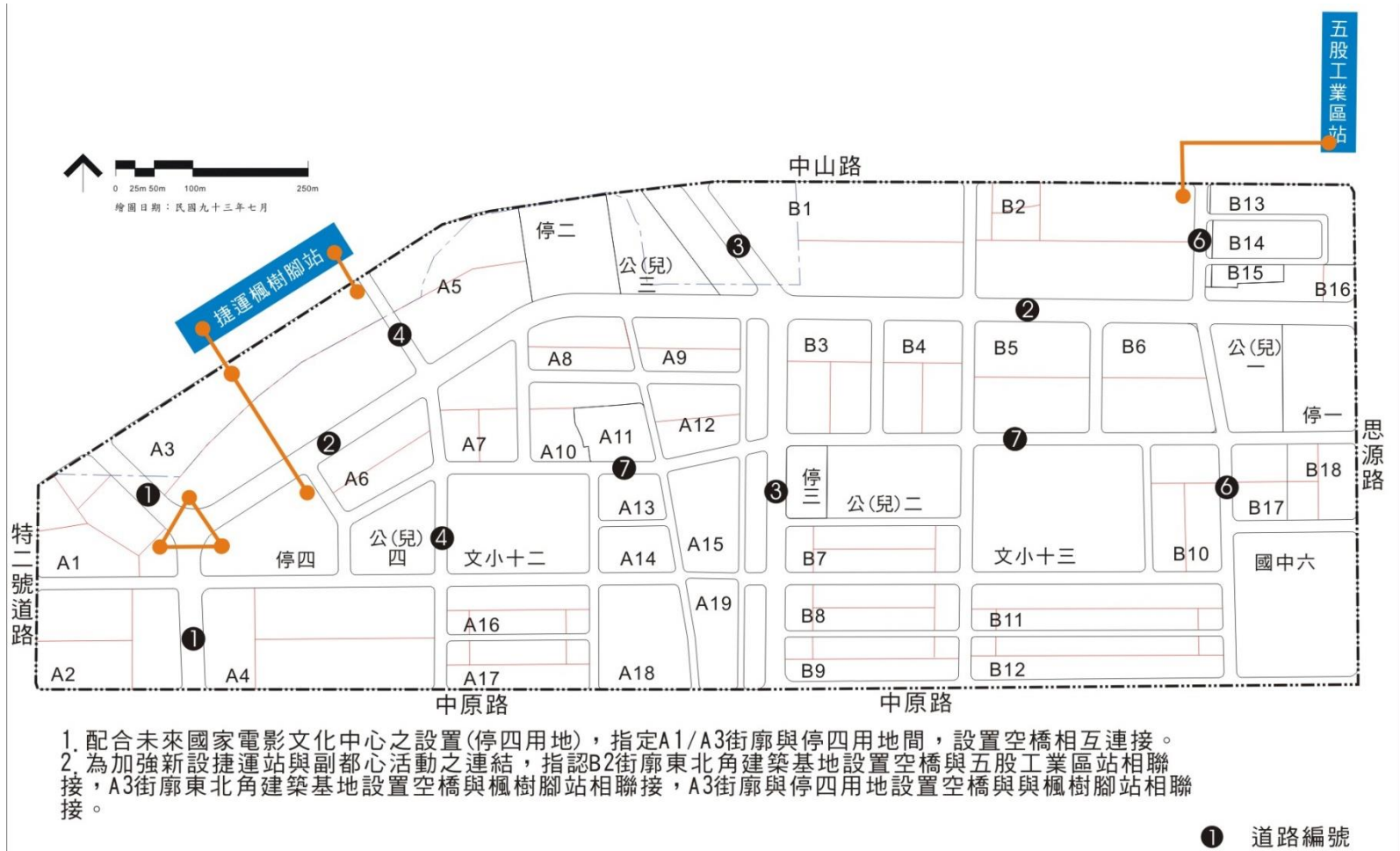
附圖 8 建築基地指定留設防災通道管制圖



附圖 9 防災通道留設方式剖面圖



附圖 10 建築基地指定留設廣場式公共開放空間管制示意圖



附圖 11 空橋（地下聯接通道）設置區位示意圖



## 陸、檢討後計畫

第一點 本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。

第二點 本計畫區內各使用分區內建築物之建蔽率及基準容積率不得超過下表之規定：

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

第三點 各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：

項目	建蔽率	基準容積率	備註
學校用地 （國小用地）	依施行細則 規定辦理	150%	
學校用地 （國中用地）		200%	
停車場用地 （停一用地）	—	—	平面使用

	60%	660%	<p>一、立體使用。</p> <p>二、「停一用地」除作停車場及依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作相關使用外，得為下列使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 文化創意產業發展法第三條所界定之文化創意產業。</li> <li>2. 依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、體驗、教育、育成、媒合、交流、管理、銷售與服務等有關設施之使用項目。</li> <li>3. 其他經新北市政府核准有助產業發展所需之相關設施。</li> </ol> <p>三、為滿足停一多目標之公共停車需求，本案應至少設置400個公共停車位，餘停車位設置則依新莊副都心土地使用分區管制要點規定辦理。</p> <p>四、本案作立體多目標使用規定，容積率不得大於660%，且公共停車位不予計入容積，其中供商業使用應小於1/2、供產業使用應大於1/2，供公眾使用之停車空間設置於接近地面層，不受「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關使用樓地板面積比例及停車空間標準之限制。</p> <p>五、為提昇新莊副都心之都市意象及增加設計彈性，本案建築物高度規定不作限制規定。</p>
停車場用地 (停二用地)	—	—	平面使用。

	60%	660%	<p>一、立體使用。</p> <p>二、「停二用地」除作停車場及依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作相關使用外，並可為下列使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 綜合零售業、文教設施及展演設施、娛樂及遊憩設施。</li> <li>2. 多目標使用不受「使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一」及「作餐飲服務、商場、超級市場、旅館使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍」之限制。</li> <li>3. 其他經新北市政府核准有助商業發展所需之相關設施。</li> </ol> <p>三、立體多目標使用應維持停車場用地之停車機能，並提供400個以上公共停車位，供公眾使用之停車空間應設置於接近地面層，地面層並留設公共自行車設置空間；另本基地應設置之法定停車位得折減25%。</p> <p>四、容積率不得大於660%。</p> <p>五、法定空地透水面積應大於60%，滯洪面積可透過設計手法完成。</p>
停車場用地兼供電影文化中心使用	80%	—	<p>一、立體使用</p> <p>二、得供電影文化中心及其相關設施使用</p>
公園兼兒童遊樂場(供電影文化中心使用)用地	25%	45%	<p>一、立體使用</p> <p>二、得供電影文化中心及其相關設施使用</p>
捷運系統用	70%	140%	主要係供捷運場站、路線及其附屬

地(捷 24)			設施(含變電站、轉乘設施)等使用，亦得供餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室等及經大眾捷運系統主管機關許可之使用項目。
公園兼兒童遊樂場用地	不予規定		
綠地用地	不予規定		
溝渠用地	不予規定		
道路用地	不予規定		
機關用地	不予規定		

#### 第四點

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

第五點 本計畫區內第一種住宅區及第二種住宅區建築基地符合第一項各款規定者得從事第二項各款之使用。

建築基地符合左列各款規定者得從事第二項各款之使用。

- 一、建築基地最小面積：2,500 平方公尺。
  1. 面臨 15 公尺以上都市計畫道路，臨接長度至少 30 公尺。
  2. 依建築技術規則規定加倍附設停車空間。
  3. 建築物外牆線與建築基地側面境界線之最小水平距離：6 公尺。
  4. 建築物外牆線與建築基地背面境界線之最小水平距離：8 公尺。
- 二、建築基地符合第一項各款規定者得從事左列各款之使用。

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

第六點 本計畫區內第一種商業區與第二種商業區各建築基地之最小開發規模為 1,000 平方公尺。

然因市地重劃配地未達前述最小開發規模之建築基地，且與鄰地整合協調後仍無法符合開發規模規定者，經都市設計審議委員（以下簡稱都設會）審議通過，不受本規定之限制。

第七點 本計畫區內土地因原屬滯洪區，地質鬆軟未經壓實沉陷，故區內建築基地於申請建造執照時須附有依法登記執業之應用地質技師或相關有權簽證執業技師簽證之地質鑽探實驗分析報告書（含實際設計基礎承载力分析及土壤液化分析），鑽探深度不得小於地下基礎結構底部以下 10 公尺；另有關結構設計圖說須經學術機關或專業單位審查通過後始得發照建築。

第八點

- 一、本計畫區內除更新地區獎勵規定以外，各建築基地依各種容積獎勵後之開發總值，不得超過基準容積率之 1.5 倍，計畫區內更新地區申請更新獎勵容積部份則依都市更新相關條文規定辦理。
- 二、本計畫區內除 A2、A4、A17、A18、A19 等街廓經道路劃設 10 公尺部份得為容積移轉送出基地並以本計畫區為接受基地外，其他街廓一律不適用容積移轉相關規定。

## 第九點

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

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

(二) 智慧建築:依施行細則第 48 條申請智慧建築獎勵，且依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。

(三) 住宅友善:住宅區內之建築物得依下列規定申請無障礙環境設計之容積獎勵，且應與新北市政府簽訂協議書，其獎勵額度如下：

1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。
2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：
  - (1) 第一級：基準容積 2%。
  - (2) 第二級：基準容積 1%。

前目各次容積獎勵項目不得重複申請。

(四) 商業發展：

本計畫區開發規模達 1500M<sup>2</sup>之第一種商業區及開發規模達 2000M<sup>2</sup>之第二種商業區建築基地設置公共開放空間，依本要點第十三、十四、十五點規定留設以外再增設部份，得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定申請獎勵，然依該章申請之容積獎勵經都設會審議後以不超過基地面積乘以該基地基準容積率 10%為原則。

若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造价 1%用於公共藝術設置，亦可將該今費提撥制新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。

第十點 為鼓勵本計畫區內土地大面積開發建設，特訂定下列獎勵措施：

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

使用分區	最小建築開發規模
第一種商業區	3,000 平方公尺
第二種商業區	4,000 平方公尺（街廓編號 B16 之最小建築開發規模為 2,500 平方公尺）
第二種住宅區	2,500 平方公尺

- 二、建築基地開發規模符合前項規定者，得依下列面前道路寬度分別獎勵之：

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

- 三、依本條文申請容積獎勵者，除依本要點第十三、十四、十五點相關規定留設公共開放空間外，其餘法定空地 50% 以上亦應配合建築基地整體設計公共開放空間供公眾使用。

**第十一點 開發前建築基地綠美化獎勵：**

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

**第十二點 本計畫區內各土地或建築基地應依下列規定附設停車空間。停車空間並不得移作他種用途。**

- 一、第一種住宅區（都市更新地區）：除依「建築技術規則」相關規定設置停車空間外，亦應設置同等數量之機車停車位。
- 二、其他使用或分區：依附表 1 規定留設停車空間。
- 三、汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍應留至少 6 公尺平地緩衝空間，但停車總數量 50 部以下者，得以設置 4 公尺設

置，經都設會同意者，不在此限(附圖 1)。

第十三點 各種使用分區及公共設施用地，應依下表、附圖 2~7 及下列規定指定退縮留設開放空間，前述開放空間得計入法定空地，不得設置圍牆並應開放公眾使用。倘未能依下列規定辦理者，敘明理由及檢送相關圖說經都設會審議通過者從其規定：

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

- 一、公園及停車場用地之退縮部分應與用地內之人行道及綠化系統合併設計與闢建。
- 二、為塑造全區主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號、三號、七號道路之建築基地，應沿前述退縮留設公共開放空間之退縮最小寬度配置建築牆面，且其配置長度與基地鄰接該道路長度比值應達 70% 以上。
- 三、臨七號道路之建築基地應依新北市騎樓設置相關規定設置騎樓。
- 四、為活絡沿街商業活動、塑造主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號道路基地，依本點第一項留設 5 公尺退縮帶後，應沿退縮設置 5 公尺寬頂蓋型沿街道式開放空間。(附圖 7)

第十四點 臨街廓內防災通道指認線之建築基地，應配合進行建築退縮留設防災通道，如附圖 8 所示：

- 一、建築基地應沿指認線退縮留設 5 公尺空地，以共同形成 10 公尺之防災通道(附圖 9)；防災通道兩側以商業空間正面規劃。
- 二、停二與公(兒)三用地內應設置延續 A5 街廓內防災通道之人



行動線並連接至溝一用地，其形式應配合停車場與公園設計整體規劃。

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

第十五點 建築基地內留設廣場式公共開放空間應依下列規定辦理，其設置區位如附圖 10 所示：

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

第十六點 空橋（地下聯接通道）設置原則依下列規定辦理：

- 一、空橋銜接之兩個街廓包括本計畫區內之第一種商業區、第二種商業區、第一種住宅區、第二種住宅區、停車場用地間及計畫

區 A3、B2 街廓與計畫區北側中正機場及環狀捷運線車站交通用地(連結位置詳附圖 11)，空橋位置調整、細部設計方案、施作方式、管理維護計畫授權本縣都市設計委員會詳予審查。

- 二、空橋(地下聯接通道)銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓(或二樓以上樓層)之室內預留寬度及深度均大於 6 公尺之公共空間，此公共空間須可通達其所屬街廓一樓建築之主要出入口。
- 三、空橋銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓(或二樓以上樓層)預留寬度不得小於 16 公尺，深度不得小於 8 公尺之戶外平臺。
- 四、空橋(地下聯接通道)銜接之兩個街廓若是同時開發則由兩街廓共同負擔興建費用；若是先後開發，則後開發之街廓，除依前二項規定應留設室內公共空間或戶外平臺外，並應興建空橋連接兩個街廓留設之公共空間。
- 五、空橋之淨寬不得小於 5 公尺，淨高不得小於 3 公尺，其欄杆扶手不得低於 1.2 公尺。
- 六、空橋之結構系統必須與兩街廓之建築分離，且其離地淨高不得小於 5.1 公尺。
- 七、地下聯接通道淨寬不得小於 5 公尺，淨高不得小於 3 公尺，牆面不得設置商業廣告及除供行人通道外不得移作他種用途或被佔用。
- 八、空橋設計及其相關規定，應依台北縣新莊副都市中心都市設計準則內容辦理。

第十七點 建築物總樓地板面積達 3,000 平方公尺以上之建築基地，應設置集中式垃圾處理儲存空間。

第十八點 本計畫區內建築基地之機電、空調設備、鐵窗等設施，不得超出建築物外緣設置。

第十九點 本計畫區內各使用分區及公共設施用地之最小綠化面積，依都市計畫法施行細則第 43 條規定辦理：

前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺。

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

第二十點 行道樹植穴深度不得少於 1.5 公尺，土方不得小於 2 立方公尺，植穴應鋪設鏤空鑄鐵蓋版或透水設施，於路邊停車位旁設置之行道樹，為防止汽車撞擊，應設置保護底座。

第二十一點 建築基地之起造人應依據公寓大廈管理條例之規定，擬具住戶規約草約，並於規約中載明本準則中有關廣告招牌設置、公共開放空間使用、建築物外加設施物（鐵窗、遮雨棚等）之相關管制事項。

第二十二點 計畫區內廣告招牌之設置應依下列規定辦理：

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

第二十三點 建築基地得於退縮建築線設置高度不超過 1.5 公尺，底部不透空高度不超過 0.5 公尺，透空率大於 50% 之圍牆。

第二十四點 計畫道路設計準則

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

道路編號	人行道最小寬度	中央分隔島最小寬度	其他設計原則
一號、二號道路(兩側)	5 公尺	2 公尺	人行道-具四季變化之觀花大喬分隔島-直立樹型高分枝樹種
三號道路(東側)	1.5 公尺	--	具四季變化之觀花大喬
三號道路(西側)	3 公尺		具水岸意象之林蔭樹種
溝渠用地西側 8 公尺計畫道路(東側)	臨溝渠用地側 4 公尺	--	具水岸意象之林蔭樹種 臨溝渠用地應至少確保 4 公尺之人行空間，配置植栽與修憩賞景設施
四號、六號、七號道路(兩側)	3 公尺	--	具林蔭效果之開展喬木
其他 16 公尺計畫道路(兩側)	1.5 公尺	--	--
12 公尺計畫道路(兩側)	1 公尺	--	--
10 公尺與其他八公尺計畫道路(兩側)	1 公尺	--	--

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

六、臨中港大排西側 8 公尺道路之建築基地以建築正面面向水岸配置為原則，且其汽車出入口應避免由中港大排兩側道路進出為原則，然因基地區位限制，經都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

## 第二十五點 公園綠地設計準則

本計畫區內各公園、綠地、停車場、溝渠用地之設計原則如下：

### 一、公兒一

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

### 二、公兒二

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

### 三、停二/公兒三

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

### 四、停(影)/公兒(影)

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

### 五、綠地

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

合綠地綠化整體設計之。

#### 六、溝渠用地

- 1.溝渠用地臨三號主要道路側應加強複層綠化效果，以與大量車流及可能之環境衝擊做適當緩衝，但仍應確保自對側街廓適當之視覺通透性。
- 2.溝渠用地應考量親水之可行性，其護岸設施並應採生態工法方式處理。
- 3.溝渠用地應運用重點光源之設計，呈現夜間之水面景象。
- 4.溝一與溝四用地應分別於臨中山路與中原路口配合溝渠腹地設置公共藝術品，以適當展現南北端景效果。

七、公園之動線系統與出入口之層級性應明確，可配合寬度、材質、設施上加以區分，建立主次關係。公園與停車場之人行動線系統應與地區人行動線系統相聯繫。

八、夜間照明應配合植栽進行整體設計，塑造為夜間光點。

九、應配合空間配置設置公共藝術，其造型與主題應呼應地區發展，展現地區人文/自然等特性。

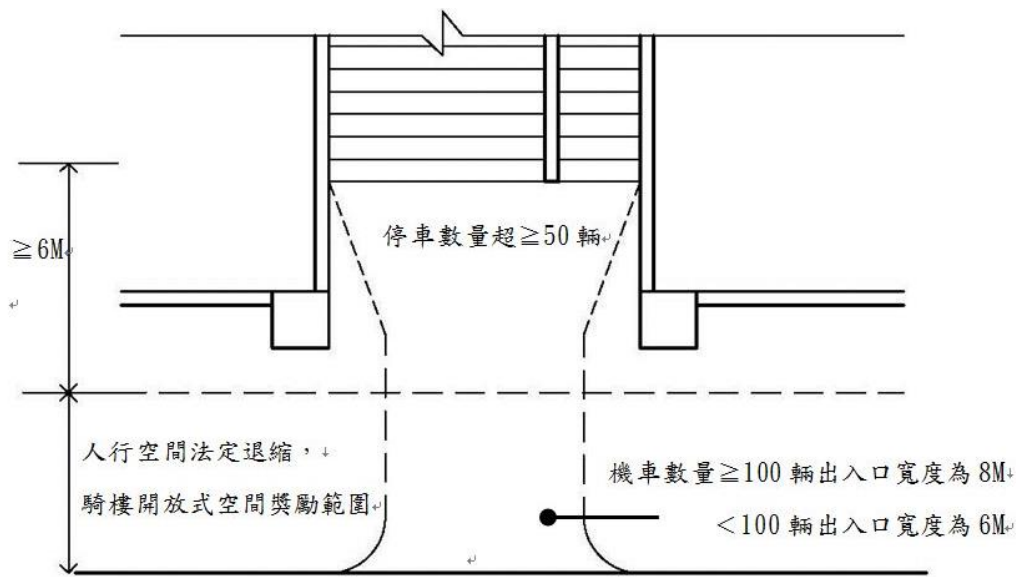
十、考量區域滯洪需求，公園用地內應適當考量配置生態滯洪池或溼地並引入生態工法設計。

第二十六點 本要點第八至二十五點所訂定事項，如經都設會同意不予適用者，得不受此限。

附表 1 新莊都市計畫(副都市中心地區)土地及建築物應附設停車空間標準表

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

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

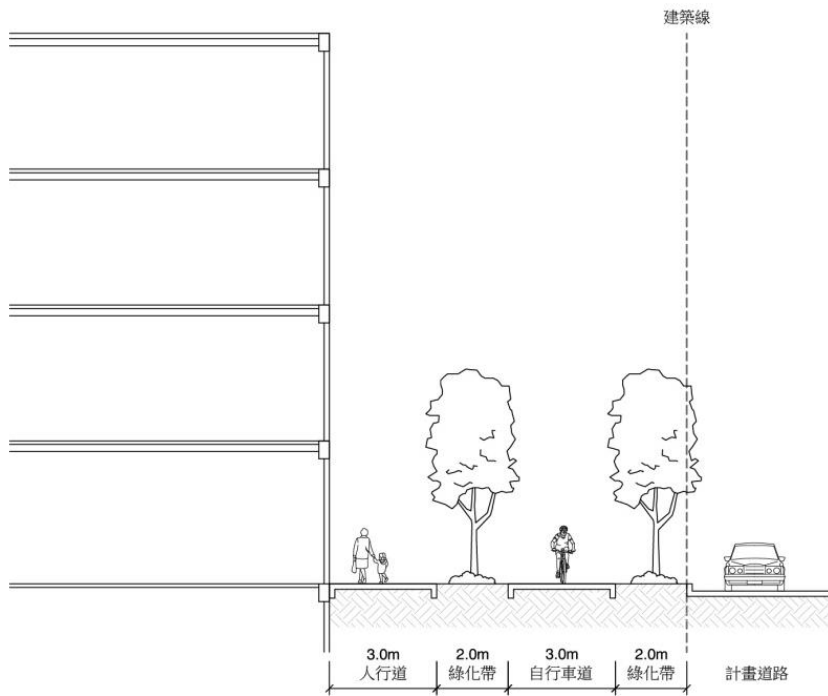


附圖 1 汽機車坡道退縮示意圖

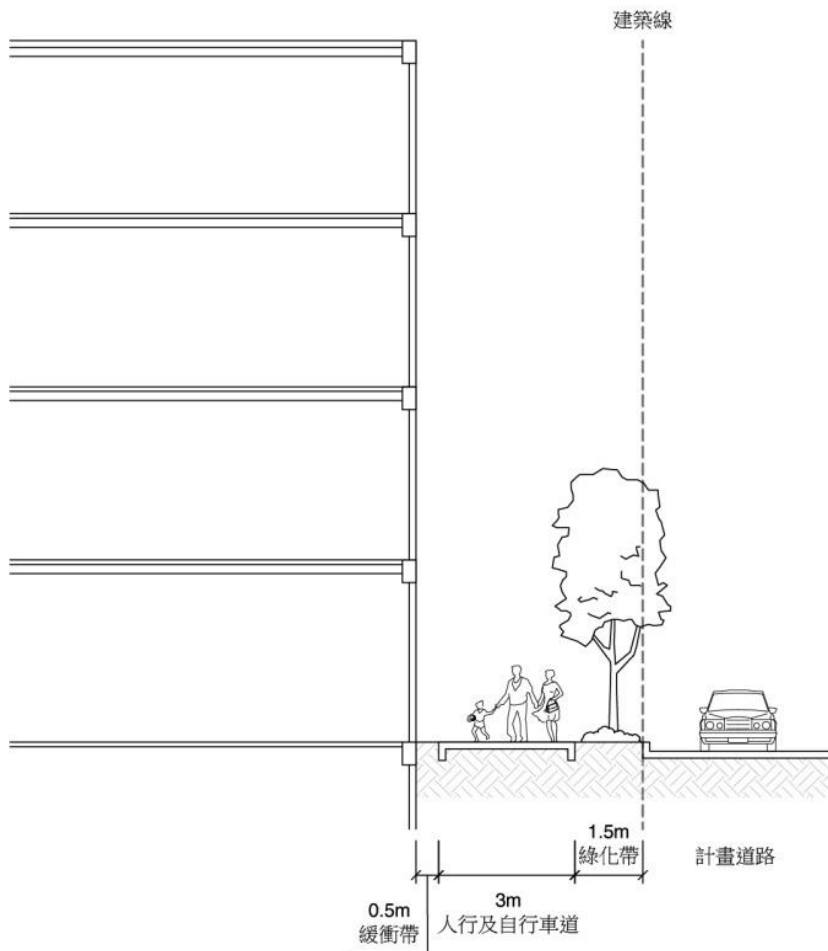




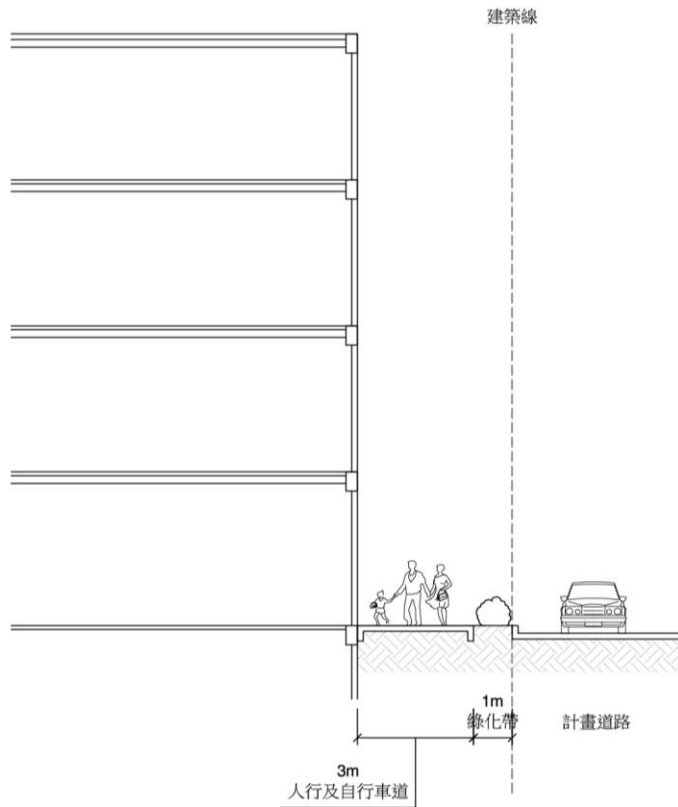
附圖 2 建築基地退縮留設開放空間管制圖



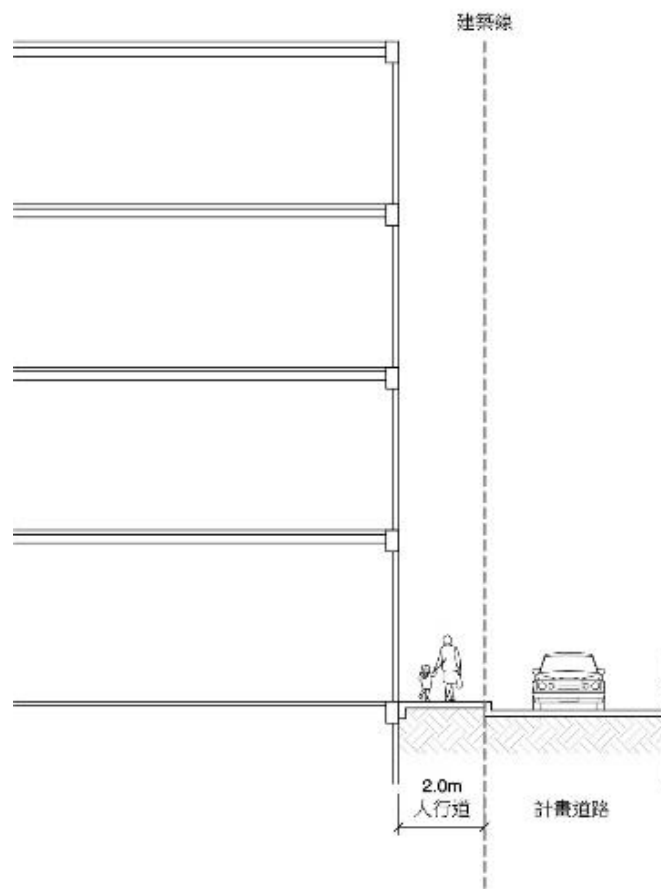
附圖 3 退縮開放空間剖面圖(10 公尺)



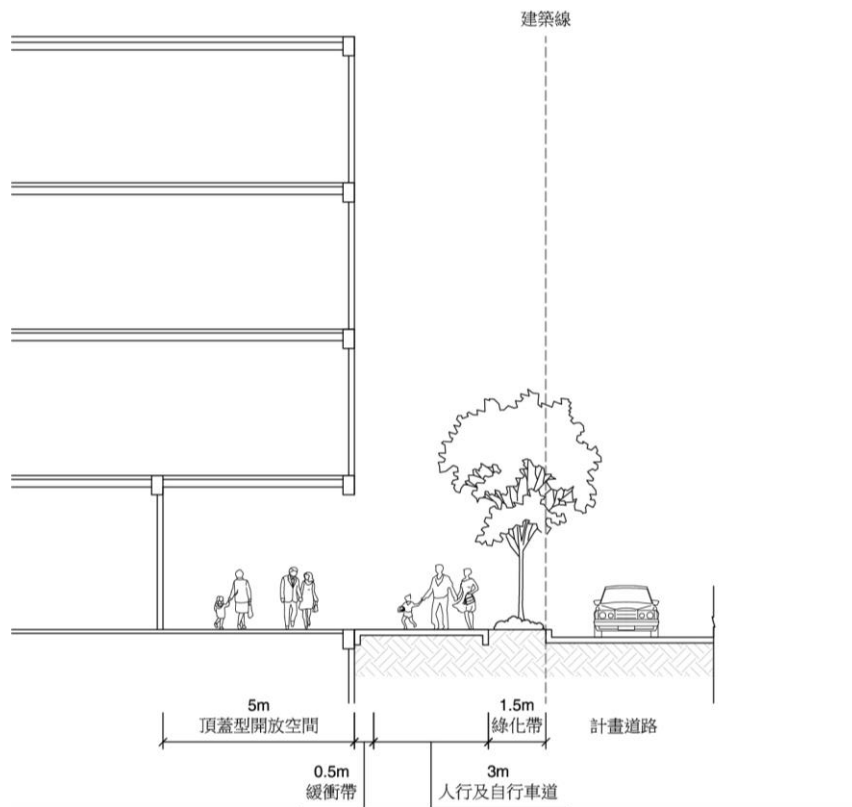
附圖 4 退縮開放空間剖面圖(5 公尺)



附圖 5 退縮開放空間剖面圖(4 公尺)



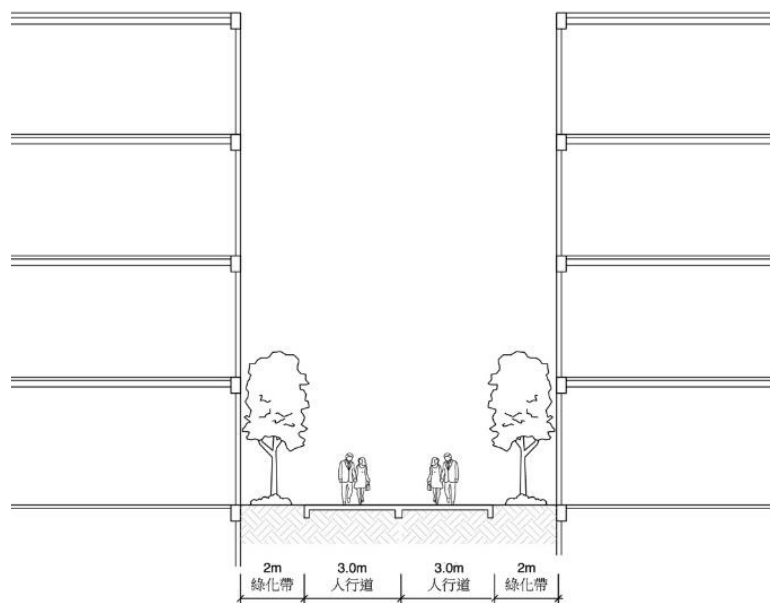
附圖 6 退縮開放空間剖面圖(2 公尺)



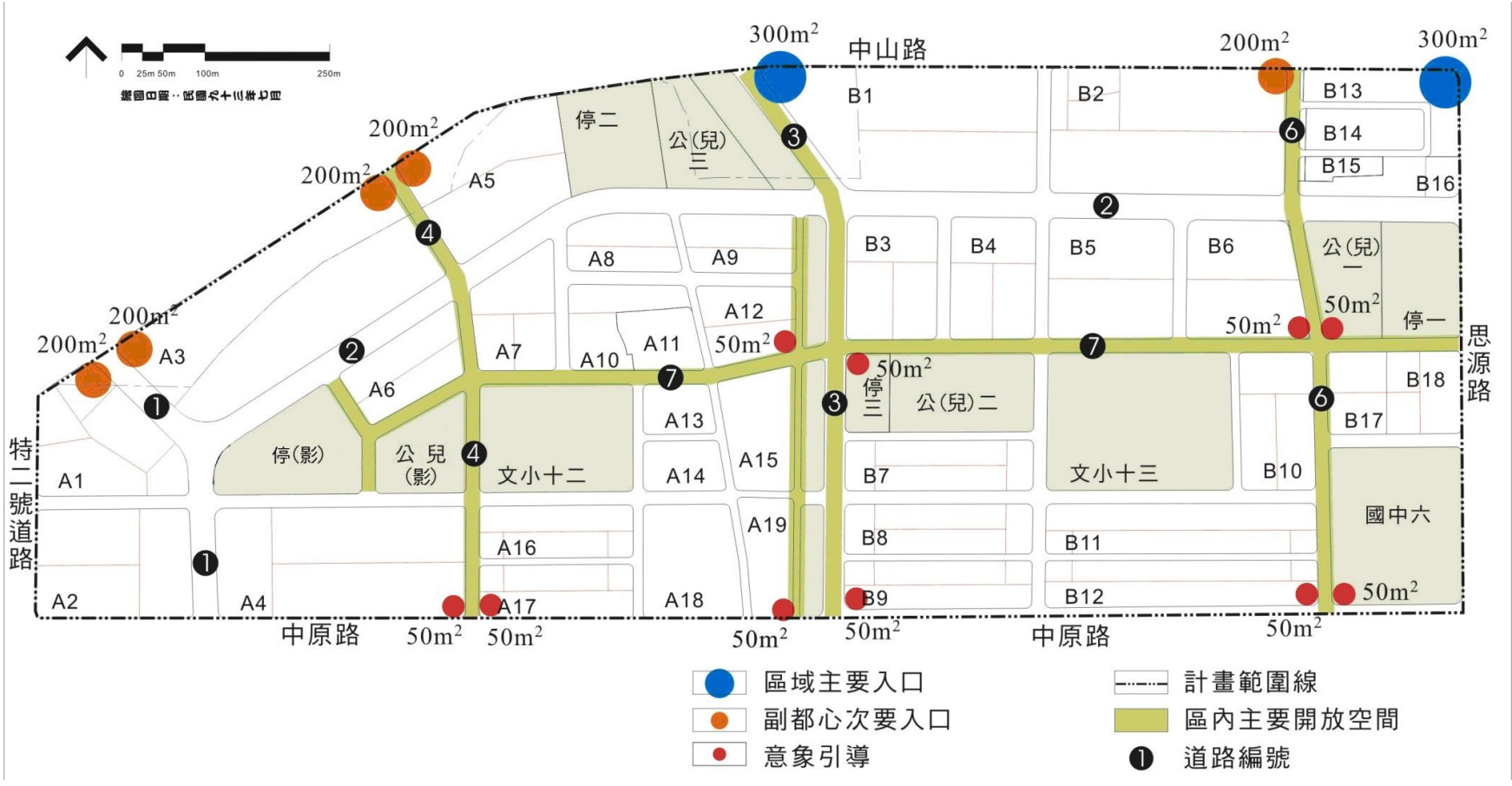
附圖 7 退縮頂蓋型開放空間剖面圖(5 公尺)



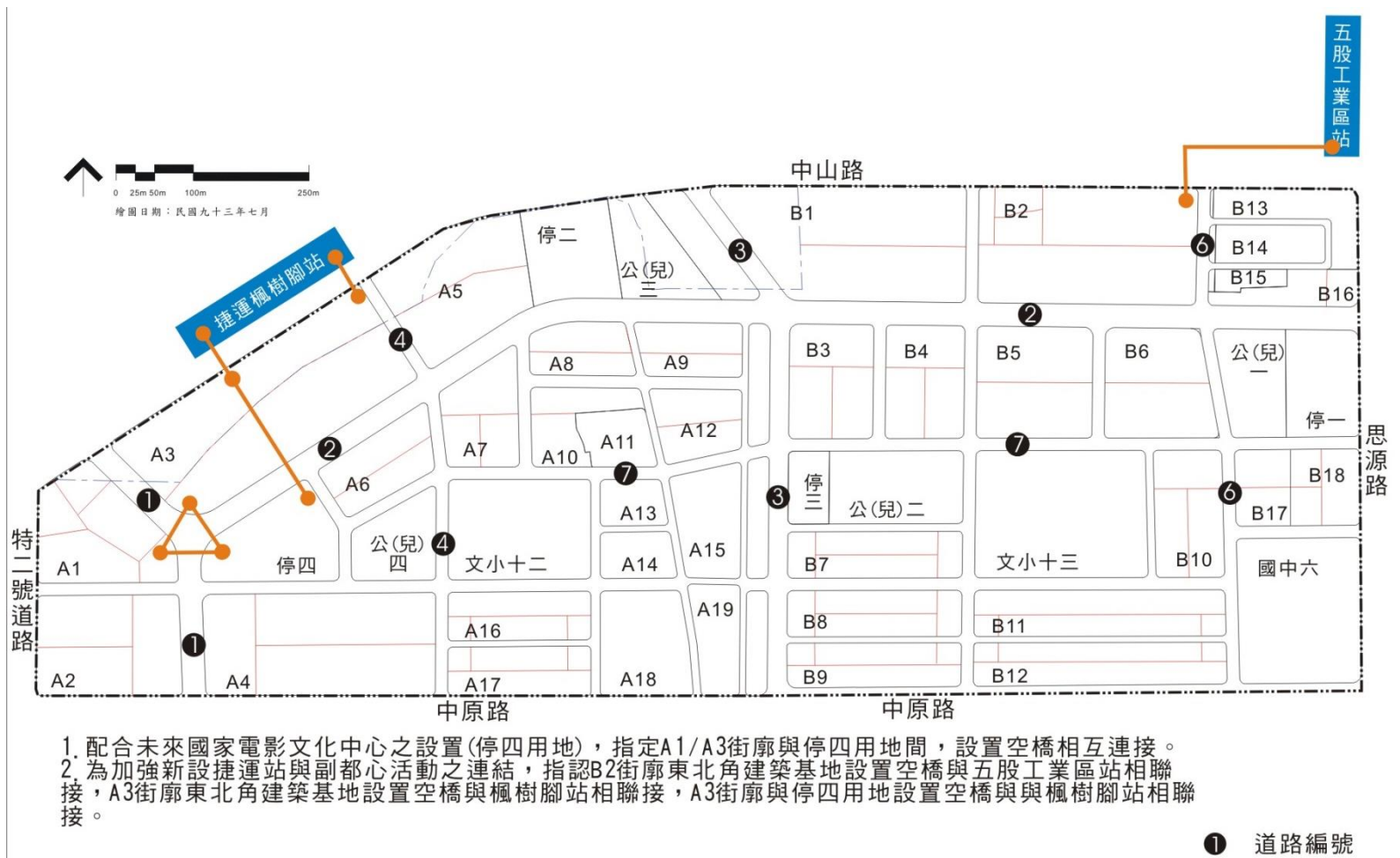
附圖 8 建築基地指定留設防災通道管制圖



附圖 9 防災通道留設方式剖面圖



附圖 10 建築基地指定留設廣場式公共開放空間管制示意圖



附圖 11 空橋（地下聯接通道）設置區位示意圖