

公開展覽

變更新莊都市計畫(配合副都市中心
地區)細部計畫(配合國家電影及視
聽文化中心 2 期場館建置計畫)書



變更機關：新北市政府

中華民國 111 年 12 月

變更新莊都市計畫(配合副都市中心
地區)細部計畫(配合國家電影及視
聽文化中心 2 期場館建置計畫)書

變更機關：新北市政府

中華民國 111 年 12 月

變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(配合國家電影及視聽文化中心)劇場館建置計畫)書 變更機關：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(配合國家電影及視聽文化中心2期場館建置計畫)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款	
變更都市計畫機關	新北市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	新北市政府	
本案公開展覽起迄日期	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、緒論	1
貳、計畫位置及範圍	3
參、相關計畫及現行都市計畫概要	6
肆、發展現況概述	19
伍、發展課題與對策	34
陸、規劃構想	36
柒、變更理由與內容	39
捌、變更後計畫	45
玖、土地使用分區管制要點	48
拾、事業及財務計畫	66
附件一、行政院核准文化部「國家電影及視聽文化典藏專業 設施改善及博物館建置計畫(112-118 年)」函文 .	
附件二、都市計畫個案變更認定函	
附件三、土地登記簿謄本	
附件四、中悅建設認養本案變更範圍綠美化契約	
附件五、文化部與新北市政府簽訂之無償撥用行政契約	

圖 目 錄

圖 1	本案變更範圍位置示意圖	4
圖 2	本案變更範圍示意圖	5
圖 3	變更新莊都市計畫(副都市中心地區)細部計畫(臺灣電影文化中心)土地使用計畫示意圖	7
圖 4	「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第二階段】)」案計畫示意圖	12
圖 5	擬定新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫案示意圖	16
圖 6	「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)」案計畫範圍示意圖	17
圖 7	本案變更範圍地籍權屬現況示意圖	19
圖 8	本案變更範圍現況使用示意圖	21
圖 9	本案變更範圍半徑 500 公尺公共設施服務示意圖	22
圖 10	本案變更範圍周邊道路系統及服務水準示意圖	25
圖 11	本案變更範圍周邊停車供需服務水準示意圖	26
圖 12	本案變更範圍周邊大眾運輸導向增額容積適用範圍示意圖	28
圖 13	本案變更範圍周邊環境敏感地區示意圖	29
圖 14	本案計畫範圍鄰近防救災路線示意圖	30
圖 15	本案變更範圍鄰近臨時避難場所示意圖	31
圖 16	本案變更範圍鄰近收容場所(國小)示意圖	32
圖 17	本案變更範圍鄰近收容場所(國中以上)示意圖	33
圖 18	本案變更範圍基地規劃構想示意圖	38
圖 19	本案變更範圍建築量體規劃構想示意圖	38
圖 20	本案變更內容示意圖	41
圖 21	本案變更後計畫示意圖	47

表 目 錄

表 1	本案變更範圍一覽表	3
表 2	「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第二階段】)」案 計畫範圍及面積彙整表	10
表 3	新莊都市計畫(配合副都市中心地區)都市計畫歷次 變更發布程一覽表	13
表 4	變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫 (土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段) 土地使用計畫面積表	18
表 5	本案變更範圍土地清冊彙整表	19
表 6	本案變更範圍周邊公共設施現況表	20
表 7	本案變更範圍周邊交通系統現況一覽表	24
表 8	本案變更範圍周邊大眾運輸系統公車路線一覽表	27
表 9	本案變更內容明細表	40
表 10	本案土地使用分區管制要點變更內容綜理表	42
表 11	本案變更前後土地使用面積對照表	45
表 12	實施進度及經費表	66

壹、緒論

一、計畫緣起

為提昇國家整體電影文化產業，並執行國家影視及廣播文化資料典藏及推廣政策，前行政院新聞局預定在新莊副都心地區土地興建具有國家電影院、國家電影圖書館、國家電影資料館、國家電影博物館以及國家電影研究機構等多功能之國家電影文化中心，考量新莊副都心地區商業副都會中心之樞紐定位，並具有優越的交通條件，電影文化中心之興建將可成為該地區發展之觸媒，帶動周邊新莊產業專用區之開發。新北市政府配合此案已分別於 95 年 9 月 25 日發布實施「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，以及 102 年 8 月 14 日發布實施「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(臺灣電影文化中心)」，並由文化部與新北市政府共同合作完成國家電影及視聽文化中心 1 期場館之建設，業於 111 年 1 月 7 日正式開館營運。

有鑑於 1 期場館受限於土地使用條件，僅優先設置影視聽中心辦公及放映廳環境，提供行政辦公與修復影片之設備場所，其他如專業典藏、數位形式展覽、互動體驗、教育推廣、人才培育空間等亟需籌建 2 期館(以下稱 2 館)容納需求，經行政院、文化部及新北市政府等各界協調後，行政院秘書長於 111 年 3 月 9 日召開會議結論要以「(一)有關國家電影中心二期所需的停(影)用地，請新北市政府辦理都市計畫變更為影(停)用地後，參照一期用地無償撥用文化部。(二)有關原文化部承諾提供新北市政府協拍中心之空間，將另案補助新北市政府興建或設置新北市協拍中心建設經費。」。另依行政院 111 年 8 月 19 日院臺文字第 1110015823 號函同意「國家電影及視聽文化典藏專業設施改善及博物館建置計畫(112-118 年)」及所需經費 45.1 億元在案(詳附件一)，由新北市政府無償提供新莊區副都心一

段 409 地號土地作為本案用地，並由文化部編列建設費用共同合作籌建國家級影視博物館。

本案考量近年新莊地區已有機場捷運、環狀線等交通建設完工，周邊產業及大型商場陸續進駐，因時空變遷以致原都市計畫土地使用分區及相關管制內容已不符本案開發之需求，故配合文化部重新啟動規劃國家電影及視聽文化中心(國家電影及視聽文物典藏專業設施改善及博物館建置計畫)之使用需求，辦理本案都市計畫變更作業。

二、法令依據

(一)依「都市計畫法」第 27 條規定，都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

1. 因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
2. 為避免重大災害之發生時。
3. 為適應國防或經濟發展之需要時。
4. 為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。

(二)准予辦理個案變更認定

本案業經本府 111 年 5 月 25 日新北府城都字第 110970710 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，准予辦理個案變更(詳附件二)。

(三)計畫性質

本計畫性質除變更主要計畫外，併同變更細部計畫。

貳、計畫位置及範圍

一、計畫位置

本案變更範圍位於「新莊都市計畫（副都市中心地區）」西側（詳圖 1），北側為中央路、南側為榮華路二段、西側為中平路、東側為文藝路。

二、計畫範圍

本案變更範圍為新莊區副都心段一小段 409 地號等 1 筆土地，依地籍登記面積登載為 1.6469 公頃（謄本詳附件三）（詳表 1、圖 2）。

三、都市計畫概況

本案變更範圍依現行計畫為「停車場用地兼供電影文化中心使用」，預計變更為「國家電影及視聽文化中心兼供停車場使用」，目前為簡易綠美化使用，並由中悅建設認養至 112 年 10 月 18 日（詳附件四）。

表 1 本案變更範圍一覽表

編號	地段	地號	用地別	現況	面積 (公頃)	土地所有權	土地管理單位	備註
1	副都心 段一小 段	409	停車場用地兼 供電影文化 中心使用	簡易 綠美 化	1.6469	新北市	新北市 政府新 聞局	中悅建設認 養至 112 年 10 月 18 日
合計					1.6469			

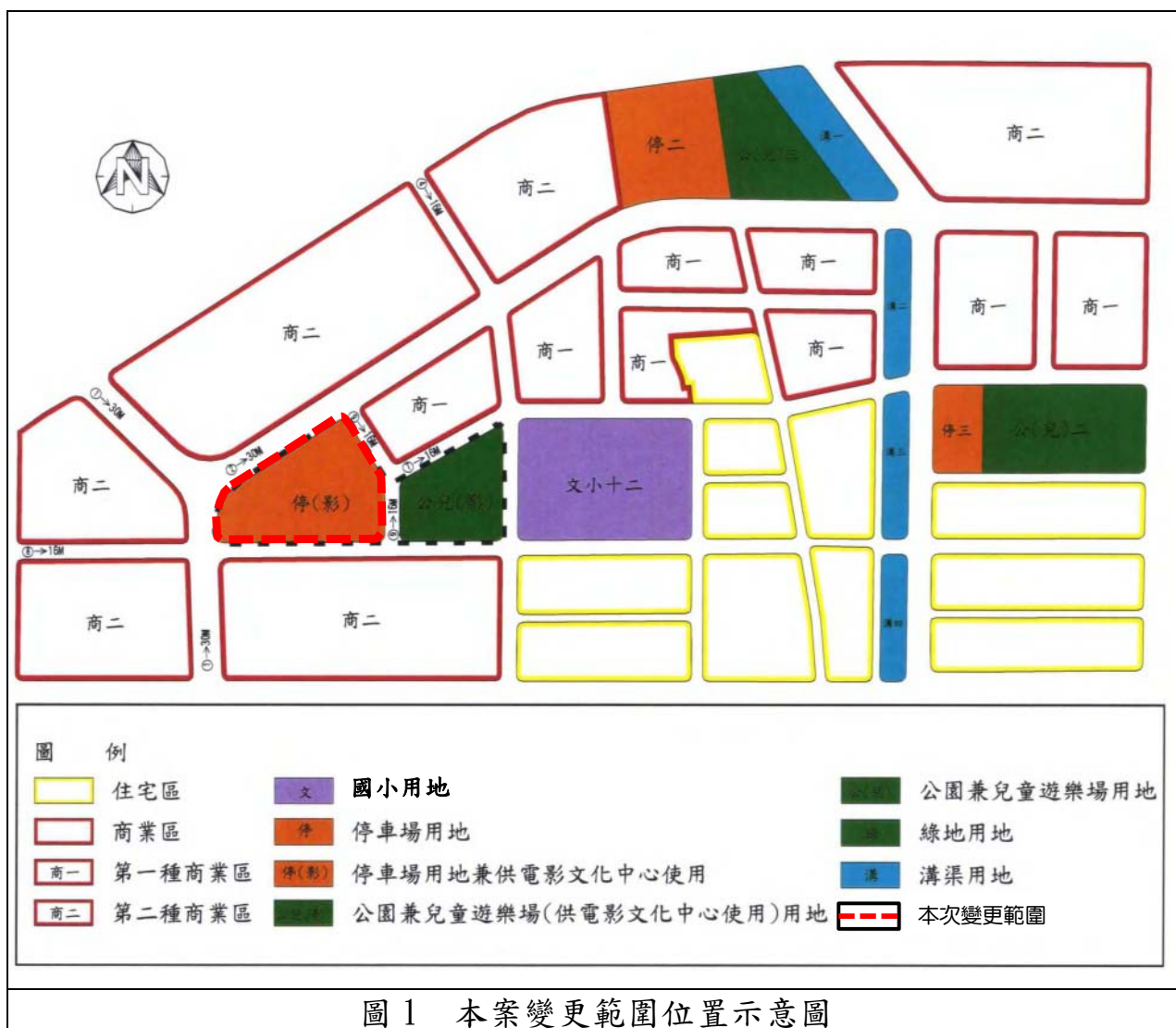
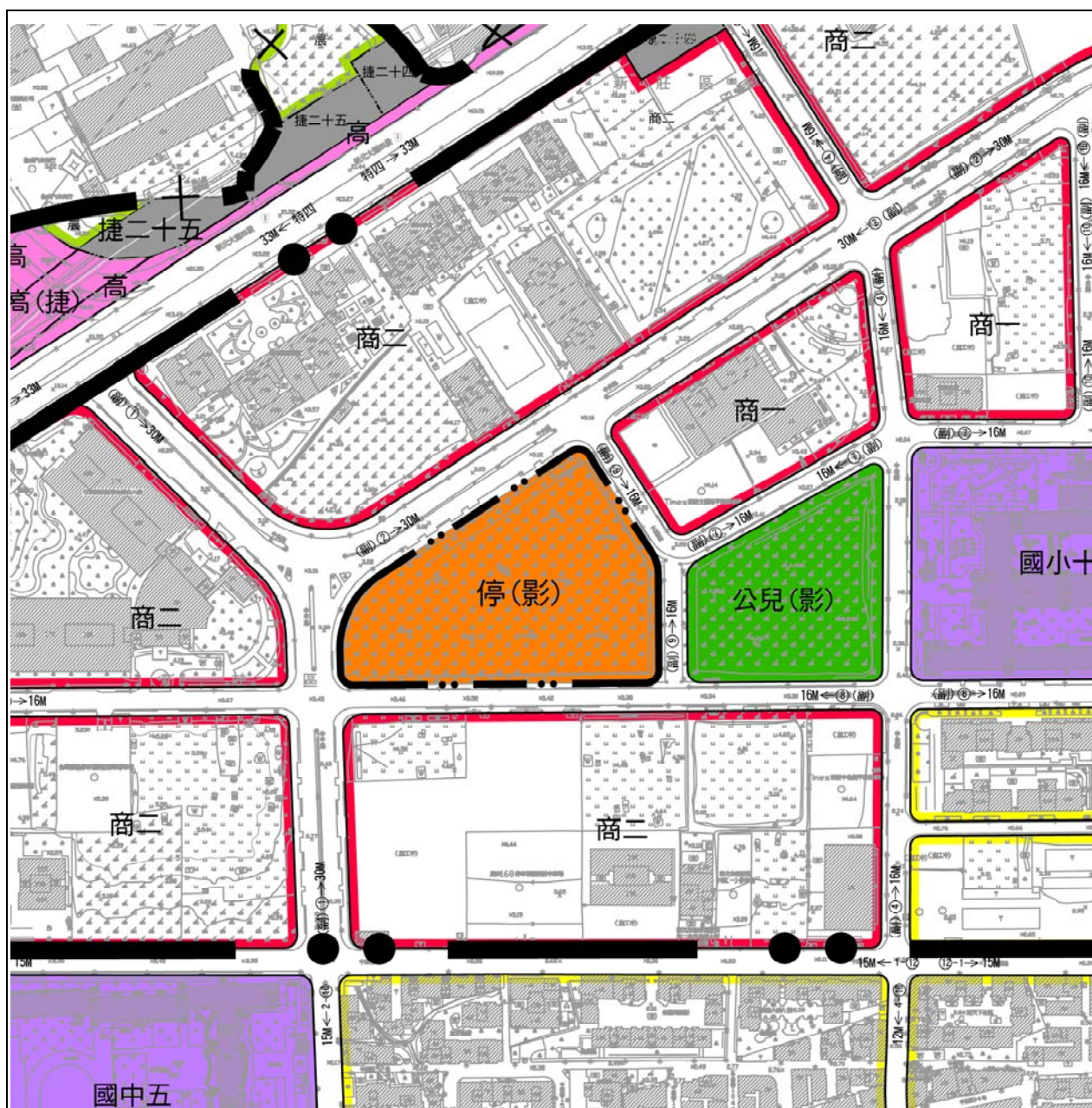


圖 1 本案變更範圍位置示意圖



圖例

住 住宅區	捷 捷運系統用地	+ 新莊都市計畫範圍線
一 第一種商業區	停(影) 停車場用地(兼供電影文化中心使用)	— 細部計畫範圍線
二 第二種商業區	公兒(影) 公園兼兒童遊樂場(供電影文化中心使用)用地	— 本案變更範圍線
農 農業區	高 高速公路用地	
國小 國小用地	高(捷) 高速公路用地(兼供捷運系統使用)	
國中 國中用地	— 道路用地	



0 20 40 100m

備註：凡本次未指明變更部分，均應以原計畫為準。

圖 2 本案變更範圍示意圖

參、相關計畫及現行都市計畫概要

一、相關計畫

「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(臺灣電影文化中心)案」於 102 年 8 月 12 日以北府城都字第 10223185611 號發布實施，係配合前行政院新聞局及文化部辦理多功能國家電影文化中心興建用地，為依循 95 年 9 月 25 日發布實施之都市計畫個案變更「停車場用地兼供國家電影文化中心使用」之指導原則及相關限制條件下(包括：至少提供 500 個公共停車位；供電影文化中心使用之樓地板面積不得超過總樓地板面積之三分之一；本案於規劃設計及開發時，應詳加考量電影文化產業用途、休閒文化功能、視覺景觀、公共開放空間配置、交通動線配置、建築風格與環境設施維護等)，變更使用分區分別為：停車場用地兼供電影文化中心使用(停影用地)及公園兼兒童遊樂場(供電影文化中心使用)用地，並訂定停車場用地兼供電影文化中心使用建蔽率為 80%，公園兼兒童遊樂場(供電影文化中心使用)用地建蔽率 25%、容積率 45%，得供電影文化中心及其相關設施使用等土地使用分區管制要點。



資料來源：「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(臺灣電影文化中心)」案計畫書所載(102 年 08 月)

二、現行計畫概要

(一)「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第二階段】)」案

新莊都市計畫於 62 年 1 月 20 日發布實施，迄今曾辦理過 2 次全面通盤檢討，包括於 78 年 12 月 21 日發布實施之「變更新莊都市計畫(第一次通盤檢討)案」、99 年 10 月 14 日發布實施之「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)案」及 103 年 1 月 23 日發布實施之「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第二階段】)案」。

「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第二階段】)案」相關計畫內容如下說明：

1. 計畫範圍及面積

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，計畫面積約為 1,562.9413 公頃。

2. 計畫年期

以 110 年為計畫目標年。

3. 計畫人口與計畫密度

計畫目標年之計畫人口為 415,000 人，住宅區、商業區計畫密度為每公頃約 600 人。

4. 土地使用計畫

土地使用分區計畫包括住宅區、商業區、第一種商業區、第二種商業區、工商綜合專用區、乙種工業區、倉儲區、行政區、文教區、古蹟保存區、產業專用區、醫療專用區、宗教專用區、電信專用區、加油站專用區、農業區、保護區、河川區等土地使用分區，面積為 1,177.3397 公頃，占計畫區總面積之 75.33%，計畫面積

及計畫圖詳表 2 及圖 4。

5. 公共設施計畫

公共設施計畫包括機關用地、國小用地、國中用地、高中用地、私立輔仁大學用地、兒童遊樂場用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、生態綠地用地、綜合體育場用地、廣場用地、人行步道用地、廣場兼停車場使用、停車場用地、停車場用地(兼供捷運使用)、停車場用地(兼供國家電影文化中心使用)、醫院用地、自來水事業用地、變電所用地、電路鐵塔用地、電信用地、環保兼垃圾處理場設施用地、加油站用地、公路車站用地、捷運系統用地、捷運系統用地(兼供機關使用)、交通用地、道路用地、高速公路用地、高速公路用地(兼供捷運系統使用)、鐵路用地、鐵路用地(供高速鐵路使用)、抽水站用地、堤防用地、堤防用地(兼供捷運系統使用)、溝渠用地、溝渠用地(兼供捷運系統使用)、園道用地等公共設施用地，面積 385.6016 公頃，占計畫區總面積之 24.67%，計畫面積及計畫圖詳表 2 及圖 4。

6. 交通系統計畫

道路系統有主要聯外幹道、區域聯外道路、地區道路、大眾捷運系統等。

表 2 「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第二階段】)」案計畫範圍及面積彙整表

項目		本次變更前 計畫面積(公 頃)	占都市發展 用地比例	占計畫 總面積 比例
土地 使用 分區	住宅區	635.1408	42.69%	40.68%
	住宅區(特)	0.5180	0.03%	0.03%
	商業區	53.9601	3.63%	3.46%
	第一種商業區	16.0265	1.08%	1.03%
	第二種商業區	29.8860	2.01%	1.91%
	工商綜合專用區	—	0.00%	0.00%
	乙種工業區	342.6761	23.03%	21.95%
	倉儲區	—	0.00%	0.00%
	行政區	—	0.00%	0.00%
	文教區	2.9380	0.20%	0.19%
	古蹟保存區	0.6236	0.04%	0.04%
	產業專用區	10.0792	0.68%	0.65%
	醫療專用區	1.5659	0.11%	0.10%
	宗教專用區	0.7768	0.05%	0.05%
	電信專用區	0.5949	0.04%	0.04%
	加油站專用區	0.5745	0.04%	0.04%
	農業區	48.7904	---	3.12%
	保護區	7.8697	---	0.50%
	河川區	15.2097	---	0.97%
	河川區(供抽水站使用)	0.2066	---	0.01%
	河川區(排水使用)	1.6631	---	0.11%
	小計	1,169.0999	73.63%	74.87%
公共 設施 用地	機關用地	1.0824	0.07%	0.07%
	國小用地	41.1341	2.76%	2.63%
	國中用地	25.0844	1.69%	1.61%
	高中用地	9.2489	0.62%	0.59%
	私立輔仁大學用地	33.5366	2.25%	2.15%
	兒童遊樂場用地	0.9102	0.06%	0.06%
	公園用地	35.8756	2.41%	2.30%
	公園兼溝渠用地	3.3859	0.23%	0.22%
	公園兼兒童遊樂場用地	5.8573	0.39%	0.38%
	綠地用地	1.2728	0.09%	0.08%
	生態綠地用地	0.3597	0.02%	0.02%
	綜合體育場用地	21.7531	1.46%	1.39%
	廣場用地	0.5768	0.04%	0.04%
	人行步道用地	0.4382	0.03%	0.03%

項目		本次變更前 計畫面積(公 頃)	占都市發展 用地比例	占計畫 總面積 比例
公共設施用地	廣場兼停車場用地	1.9838	0.13%	0.13%
	交通用地	1.5001	0.10%	0.10%
	停車場用地	2.7532	0.19%	0.18%
	停車場用地(兼供捷運使用)	0.4021	0.03%	0.03%
	停車場用地(兼供國家電影文化中心使用)	1.6469	0.11%	0.11%
	醫院用地	2.5154	0.17%	0.16%
	醫療服務用地	2.8287	0.19%	0.18%
	自來水事業用地	0.4711	0.03%	0.03%
	變電所用地	0.3362	0.02%	0.02%
	電路鐵塔用地	0.0177	0.00%	0.00%
	電信用地	-	0.00%	0.00%
	環保用地	1.1581	0.08%	0.07%
	環保兼垃圾處理用地	0.0006	0.00%	0.00%
	加油站用地	0.1275	0.01%	0.01%
	公路車站用地	0.2085	0.01%	0.01%
	捷運系統用地	12.3743	0.83%	0.79%
	捷運系統(兼供機關使用)	0.1747	0.01%	0.01%
	捷運系統(兼供道路使用)	0.0230	0.00%	0.00%
	交通用地	1.4417	0.10%	0.09%
	道路用地	131.0339	8.81%	8.39%
	高速公路用地	0.4709	0.03%	0.03%
	高速公路用地(兼捷運系統使用)	0.3488	0.02%	0.02%
	鐵路用地	0.3700	0.02%	0.02%
	鐵路用地(兼供高速鐵路使用)	0.3630	0.02%	0.02%
	抽水站用地	1.0329	0.07%	0.07%
	堤防用地	4.3302	0.29%	0.28%
	堤防用地兼供捷運系統使用	0.0473	0.00%	0.00%
	溝渠用地	21.8027	1.47%	1.40%
	溝渠用地(兼供捷運系統使用)	0.0052	0.00%	0.00%
	園道用地	22.0623	1.48%	1.41%
	小計	392.3466	26.37%	25.13%
都市發展用地合計		1,487.7070	100.00%	
計畫總面積合計		1,561.4465		100.00%

資料來源：「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第二階段】)」案計畫書所載(103年1月)

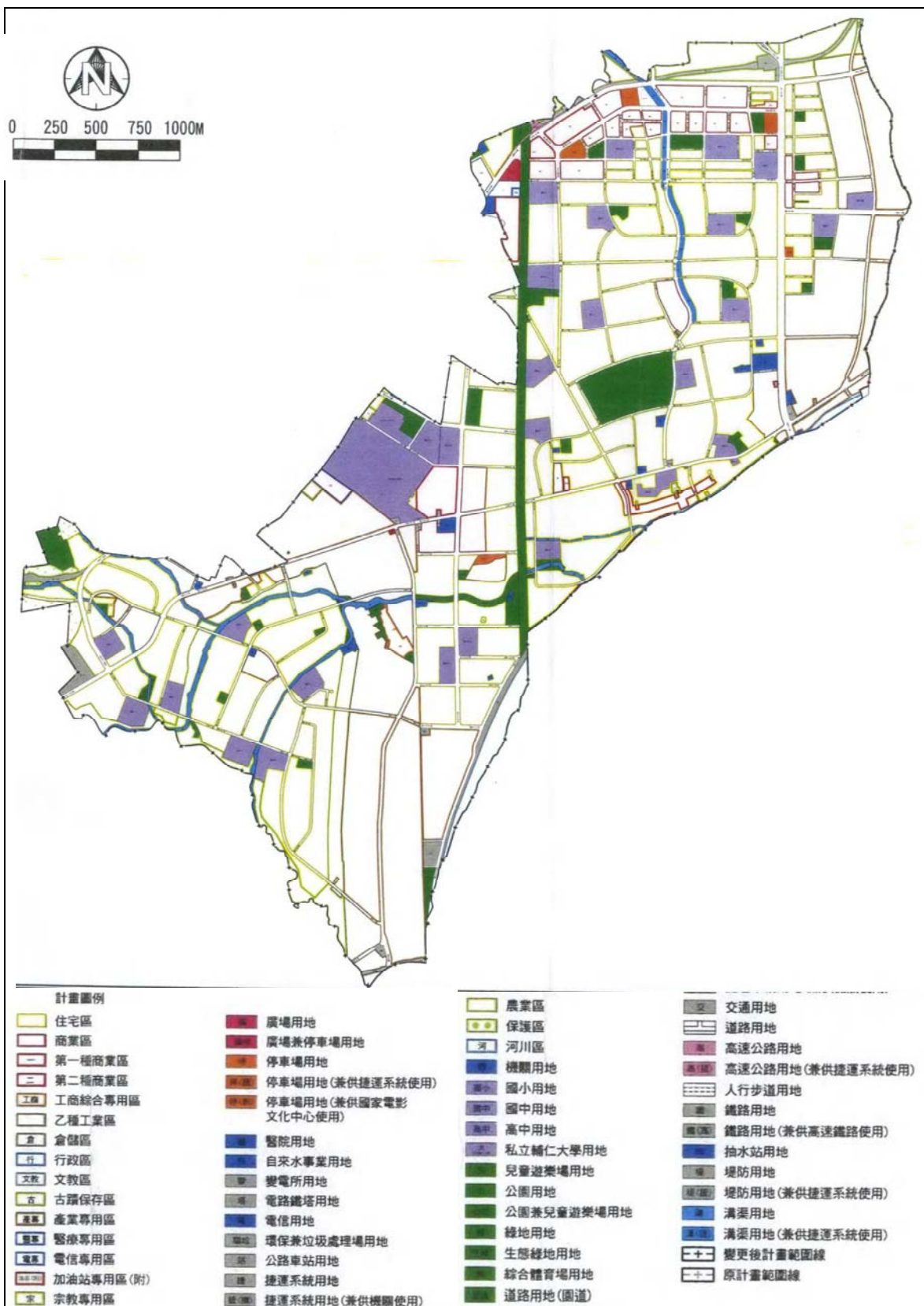


圖 4 「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第二階段】)」案計畫示意圖

資料來源：「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第二階段】)」案計畫書所載(103 年 1 月)

(二)擬定新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫案

本計畫範圍位屬 90 年 12 月 20 日核定實施「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 11 次計畫內容變更(詳表 3)。

表 3 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程一覽表

編號	發布實施日期	細部計畫名稱
0	90年12月20日	擬定新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫案
1	95 年 9 月 25 日	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
2	95 年 11 月 10 日	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
3	96 年 3 月 26 日	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
4	97 年 2 月 25 日	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
5	102 年 8 月 14 日	變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(臺灣電影文化中心)案
6	102 年 10 月 7 日	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
7	102 年 10 月 30 日	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
8	102 年 12 月 31 日	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
9	105 年 4 月 15 日	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
10	109 年 6 月 19 日	變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)案
11	110 年 8 月 20 日	變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)案

1. 計畫範圍

本計畫位於新莊都市計畫區內之北側地區，東至思源路西側道路界線，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)(三期防洪拆遷安置方案)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。

2. 計畫年期

本計畫以民國 100 年為計畫目標年，計畫年期自民國 89 年起至民國 100 年止，計畫年期共 11 年。

3. 計畫人口與密度

(1) 容納人口

本計畫規劃提供居住之土地集中於中原路北側地區，依容積率及平均每人居住樓地板面積 50 平方公尺計算總容納人口數之百分之八十(係為考量商業區中實際從事住商混合之比例)，容納人口約 11,000 人。

(2) 居住密度

以細部計畫總面積計算居住粗密度約為每公頃 10 人；以計畫區內住宅區面積計算居住淨密度約為每公頃 565 人。

4. 土地使用計畫

(1) 第一商業區

分布於二號道路南側，係本計畫之「後勤商業區」，採中小型街廓規劃，並配合提供多項增加興建樓地板面積之措施，創造引進以服務辦公室、大型企業總部、國際金融與資訊交流中心之「後勤辦公室」優良環境，計畫面積 14.1555 公頃，最大建蔽率為 60%，基準容積率為 425%。

(2) 第二種商業區

分布於中山路南側及一號道路兩側之商業區，係本計畫之「門戶商業區」，採大街廓規劃並提供多項增

加興建樓地板面積之措施，創造引進大型購物中心、百貨公司、國際觀光旅館、大型會議及展覽中心、國際金融與證券交易中心等現代化都會中心高產值服務業使用之優良環境，計畫面積 25.6110 公頃，最大建蔽率為 60%，基準容積率為 440%。

(3)第一種住宅區

本計畫區中港路兩側及東北隅(生活大地及瑞山林)之現有住宅密集地區，規劃為第一種住宅區，並指定為都市更新地區，不納入市地重劃或區段徵收範圍內，並應依本細部計畫土地使用分區管制要點及都市更新相關管制事項等規定辦理開發建築事宜，計畫面積 7.1647 公頃，最大建蔽率 60%，基準容積率 300%，另依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺(不含)者，其容積率不得大於 200%。

(4)第二種住宅區

指定採市地重劃方式開發之住宅區為第二種住宅區，並採都市設計手段及提供多項增加興建樓地板面積之措施，塑造副都市中心中高階主管之高品質居住環境，計畫面積 12.2870 公頃，最大建蔽率 60%，基準容積 350%。

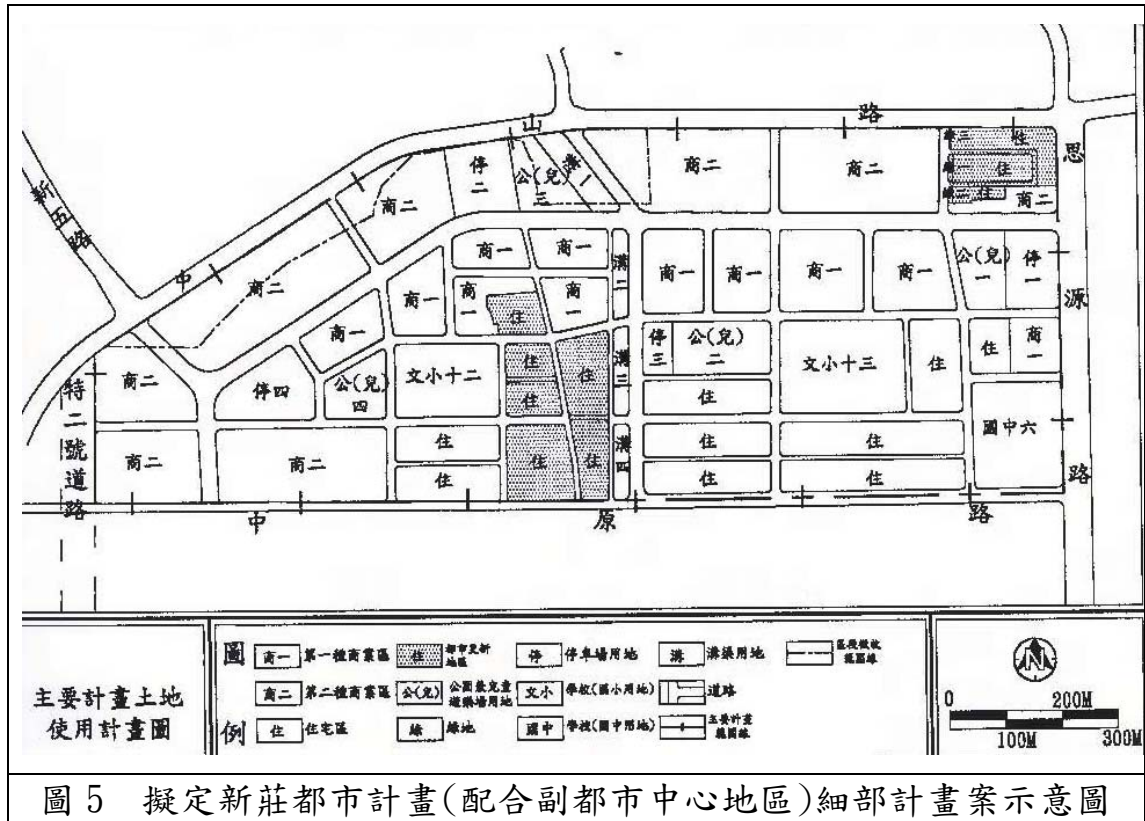
5. 公共設施用地計畫

計畫區公共設施用地面積合計 41.0688 公頃，包括公園兼兒童遊樂場用地 4 處、綠地用地 3 處、停車場用地 2 處、停車場用地兼供電影文化中心使用 1 處、學校用地 3 處、溝渠用地及捷運系統用地 1 處。

6. 交通系統計畫

本計畫區之交通系統以道路系統為主體，劃分主要道路、次要道路、收集道路及進出道路等四級，寬度自

30 公尺至 8 公尺，計 27 條，計畫面積合計為 19.8898 公頃。另劃設捷運系統用地一處，係配合捷運機場線 A4 車站(新莊副都心站)需要所設。



(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)(第二階段)案

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)係本市土地使用分區管制之上位法規，其後配合本市相關政策及業務執行需求，於 105 年 12 月 7 日、107 年 11 月 7 日、108 年 7 月 3 日修正該細則部分條文。考量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。

本案於 109 年 6 月 19 日發布實施「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第一階段)案」，後依全市整開區土管一致性原則增訂第二點通案法令適用條文，並且明訂臨中原路退縮 10 公尺得辦理容積移轉，且土地下方不得開挖、地上應淨空，無償供道路使用，另刪除原簽訂協議書規定，以簡化程序、提高行政效能，已於 110 年 8 月 20 日發布實施「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)案」。



圖 6 「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)」案計畫範圍示意圖

資料來源：「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)」案計畫書所載(110 年 8 月)

表 4 變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)土地使用計畫面積表

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)		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、昌平國中
		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 4A 車站
	機關用地		0.0940	0.09	
	小計		41.0688	40.95	
合計			100.2870	100.00	

註：表內面積應依據核定計畫圖實地釘樁分割測量為準。

肆、發展現況概述

一、土地權屬

本案變更範圍座落於新北市新莊區副都心段一小段 409 地號等 1 筆土地，變更面積為 1.6469 公頃，土地所有權為新北市，管理者為新北市政府新聞局，土地使用分區為「停車場用地兼供電影文化中心使用」（詳表 5、圖 7）。

表 5 本案變更範圍土地清冊彙整表

縣市鄉鎮區	地段	地號	權屬面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	土地使用分區	土地所有權	管理單位
新北市 新莊區	副都心 段一小 段	409	1.6469	1.6469	停車場用地 兼供電影文 化中心使用	新北市	新北市政府新聞局
合計			1.6469	1.6469			

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖 7 本案變更範圍地籍權屬現況示意圖

註：本圖僅供參考，實際地號及位置應依地政單位核准地籍登記簿成果為準。

二、土地使用現況

本案變更範圍位於新莊都市計畫(新莊副都心)區北側，周邊土地使用皆以商業區及住宅區為主，西側為文化部、勞動部、客委會、原民會等單位進駐之行政院新莊聯合辦公大樓，北側為住宅及商業辦公大樓，機場捷運新莊副都心站亦位於北側，東側為國家電影及視聽文化中心 1 期場館，南側為新興商業區及新北市消防局中港分隊，區域現況整體而言屬於新興住宅及商業區域。

本案變更範圍內土地屬於停車場用地兼供電影文化中心使用之用地，目前為中悅建設認養做為綠美化廣場，認養期間至 112 年 10 月 18 日止(詳圖 8)。

三、周邊公共設施服務分析

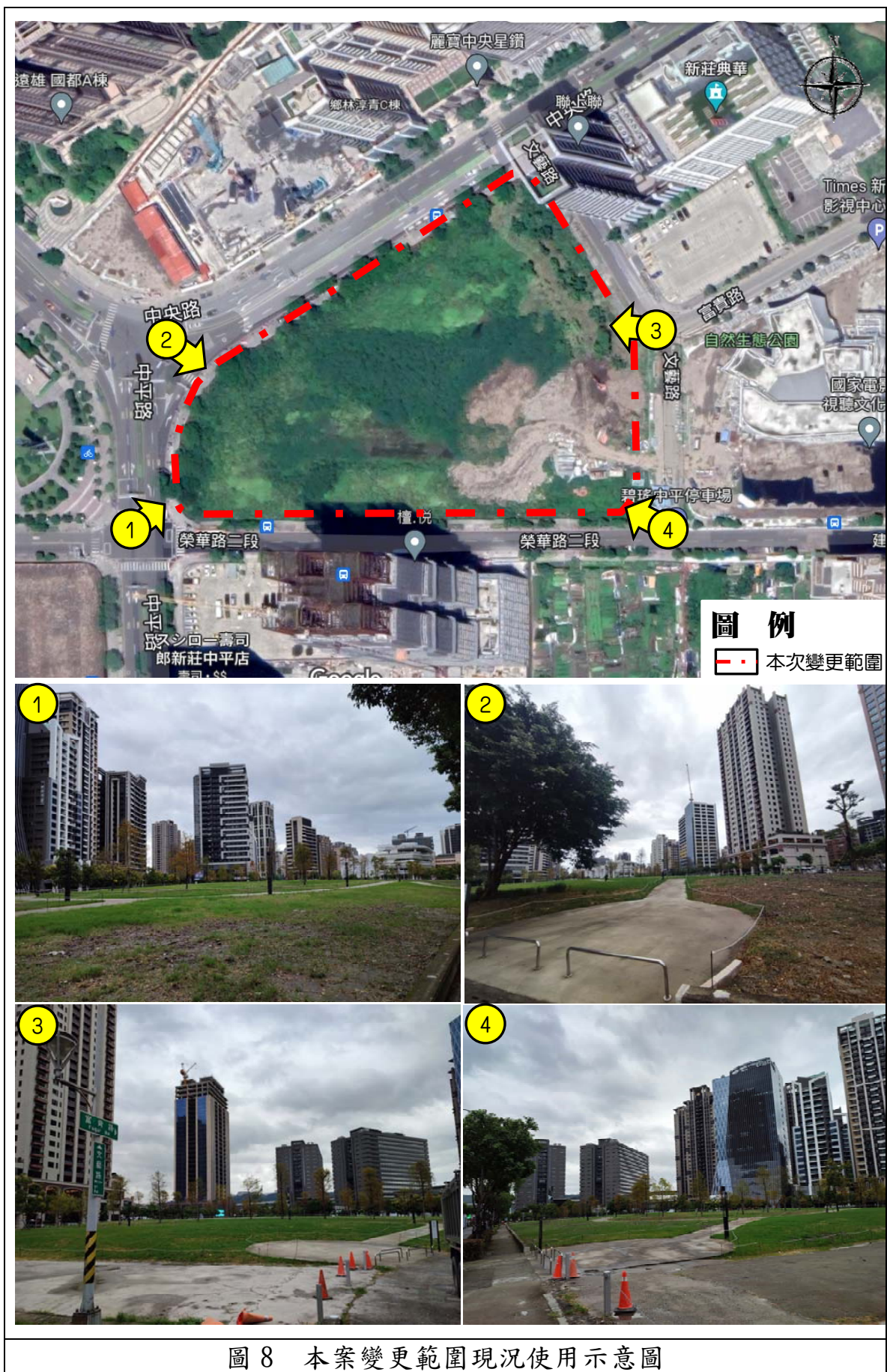
本案變更範圍周邊 500 公尺半徑範圍內，有關綠地開放空間之公共設施為 1 處廣場兼停車場用地(面積約 1.4828 公頃)、2 處公園用地(面積約 1.7013 公頃)、1 處公園兼兒童遊樂場用地(面積約 1.0389 公頃)、1 處園道用地(面積約 4.0455 公頃)，共計約 10.6156 公頃，綠地資源尚堪充足。另有 2 處停車場用地及 3 處學校用地(詳表 6 及圖 9)。

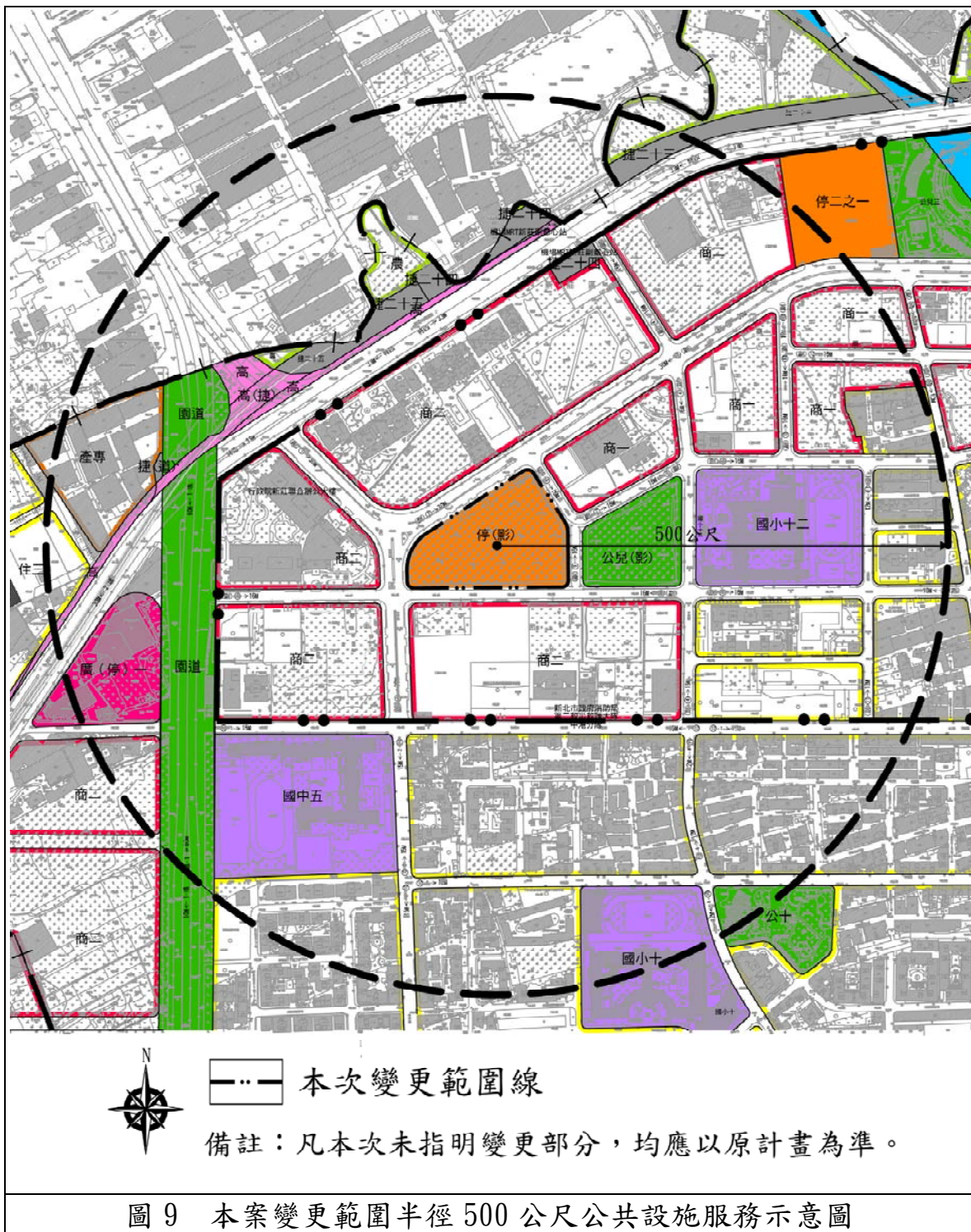
表 6 本案變更範圍周邊公共設施現況表

周邊公共設施項目		數量	開闢情形	內容	面積(公頃)
公園用地	公十	1	已開闢	黃城公園	0.9670
公園兼兒童遊樂場(供電影文化中心使用)用地	公兒(影)	1	已開闢	國家電影文化中心、公園	1.0389
廣場兼停車場用地	廣(停)一	1	開闢中	塹仔圳市地重劃	1.4828
園道用地		1	已開闢	中環路三段(臺 65 線)	4.0455
停車場用地	停二之一	1	已開闢	宏匯廣場	1.4348
停車場用地(兼供電影文化中心使用)		1	未開闢	綠美化	1.6466
學校用地	國小十二	3	已開闢	中信國小	2.3887
	國小十		已開闢	榮富國小	2.5281
	國中五		已開闢	中平國中	3.1527

註：表內公共設施面積係依據 103 年 1 月 23 日發布實施「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第二階段】)」書內容。

資料來源：「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第二階段】)」案計畫書所載(103 年 1 月)





四、周邊交通系統現況

(一)道路系統

本案變更範圍周邊主要道路為中央路(東西向)、中平路(南北向)；次要道路為富貴路(東西向)、榮華路二段(東西向)；收集道路為文藝路(南北向)。其道路幾何、車道數量特性如下(詳表 7 及圖 10)：

1. 主要道路

(1)中央路

中央路為本案變更範圍北側臨接主要道路，道路寬度為 30 公尺，屬已開闢完成之東西向道路型態，往西可銜接中平路及新北大道前往國道一號，採中央分隔路型，雙向共配置 4 車道，禁止路邊停車，道路兩側設有 2M~3M 寬鋪磚人行道。

(2)中平路

中平路為本案變更範圍西側臨接主要道路，道路寬度為 30 公尺，屬已開闢完成之南北向道路型態，往北可銜接中央路及新北大道前往國道一號，採中央分隔路型，雙向共配置 4 車道，禁止路邊停車，道路兩側設有 2M~3M 寬鋪磚人行道。

2. 次要道路

(1)富貴路

富貴路為本案變更範圍東側臨接次要道路，道路寬度為 16 公尺，屬已開闢完成之東西向道路型態，往東可銜接中信路及中港路，採中央標線路型，雙向共配置 2 車道，禁止路邊停車，道路兩側設有 2M 寬鋪磚人行道。

(2) 榮華路二段

榮華路二段為本案變更範圍南側臨接次要道路，道路寬度為 16 公尺，屬已開闢完成之東西向道路型態，往西可銜接中平路，採中央標線路型，雙向共配置 2 車道，禁止路邊停車，道路兩側設有 2M 寬鋪磚人行道。

3. 收集道路

文藝路為本案變更範圍東側臨接收集道路，道路寬度為 16 公尺，北側屬已開闢完成之南北向道路型態，採中央標線路型，雙向共配置 2 車道，禁止路邊停車，道路兩側設有 2M 寬鋪磚人行道；南側則屬尚未開闢完成之道路型態。

表 7 本案變更範圍周邊交通系統現況一覽表

路 名	路段起訖	功能分類	路型	現況路寬 (公尺)	計畫道路寬 度(公尺)	道路幾 何	車道 數	人行 道	停車 管制
中央路 (2 號道路)	中平路-思源路	主要 道路	中央分 隔島	30	30	東西向	4	有	路邊 機車 停車 格
中平路 (1 號道路)	新北大道-中原路	主要 道路	中央分 隔島	30	30	南北向	4	有	禁止
富貴路 (7 號道路)	文藝路-思源路	次要 道路	中央標 線	16	16	東西向	2	有	禁止
榮華路二段 (8 號道路)	中環路三段-中港路	次要 道路	中央標 線	16	16	東西向	2	有	禁止
文藝路(北 側)(9 號道路)	中平路-榮華路二段	收集 道路	中央標 線	16	16	南北向	2	有	禁止
文藝路(南 側)(9 號道路)	中平路-榮華路二段	收集 道路	--	未開闢	16	南北向	-	-	-

資料來源：「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第二階段】)」案計畫書所載(103 年 1 月)

(二)道路服務水準

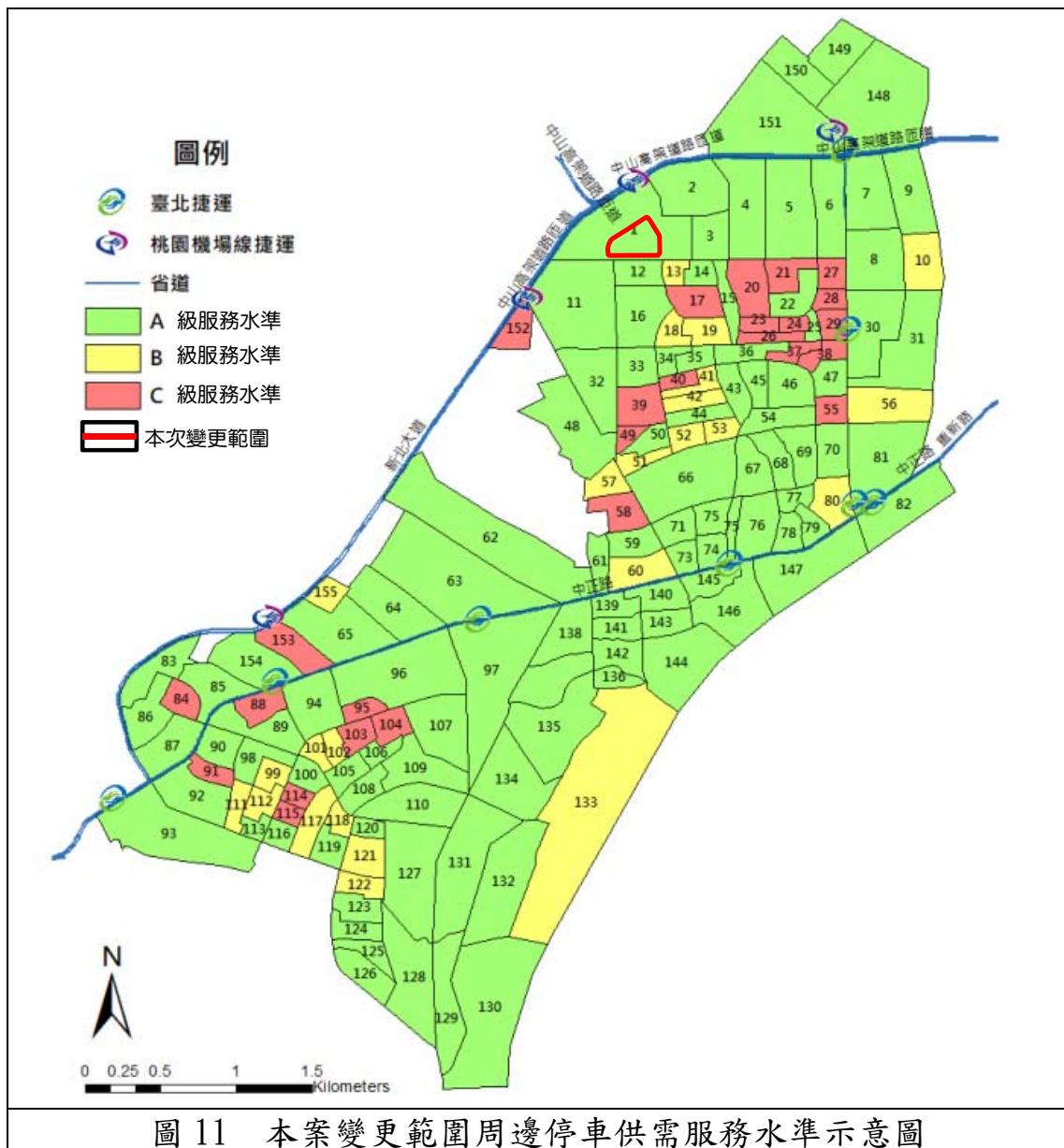
本案變更範圍周邊主要道路及次要道路路段多為 C 級服務水準，收集道路路段為 B 級服務水準；路口服務水準在中平路與中央路交會路口因車輛往北匯集前往國道一號五股交流道，故交通量較大，路口服務水準為 C 至 D 級，其他路口服務水準皆為 C 級以上。



資料來源：95 年 8 月變更新莊都市計畫(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(中平路、榮華路二段、文藝路)、111 年 2 月宏匯廣場開幕後第三次交通監測計畫(中央路、中信路)及 108 年新北交通流量及特性調查(後續擴充)(中平路-新北大道)

(三)停車供需情形

根據 109 年新北市汽機車停車供需調查結果顯示，本案變更範圍屬於新莊區交通分區的「第一區」，路邊停車需供比為 1.05，路外停車需供比為 0.67，整體停車需供比為 0.67，屬於 A 級服務水準(詳圖 11)。近幾年隨著周邊土地開發後建築物附設停車空間尚可滿足本案變更範圍周邊半徑 500 公尺內停車需求，惟為提供周邊公共停車使用需求，本案仍將保留汽、機車至少各 500 個公共停車空間提供公眾使用。



資料來源：109 年度新北市汽機車停車供需調查-期末報告

(四)大眾運輸系統

1. 捷運

機場捷運行經新莊區新北大道，新莊副都心站位於本案變更範圍北側約 350 公尺處，步行距離約 500 公尺可至本案變更範圍附近。

2. 公車

本案變更範圍周邊之公車路線計有 7 線，主要行經中平路及榮華路二段，主要公車站名為榮華中平路口、行政院新莊聯合辦公大樓(中央路)(詳表 8)。

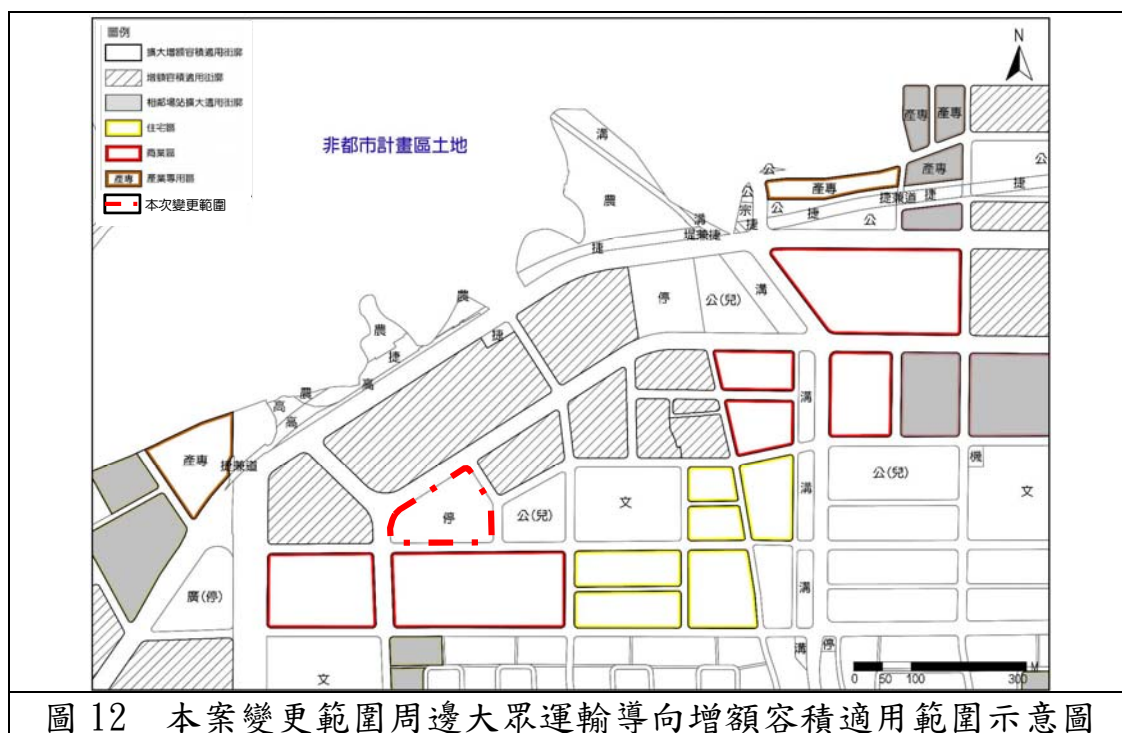
表 8 本案變更範圍周邊大眾運輸系統公車路線一覽表

行經路段	站名	路線名稱	起訖站名
榮華路二段	榮華中平路口	813 區間	新莊聯合辦公大樓-中和
		257	南港花園社區-新莊聯合辦公大樓
		982	新店-新莊
		982 區間	捷運新埔站-新莊
中央路	行政院新莊聯合辦公大樓(中央路)	622	捷運中山站(志仁高中)-泰山
		652	內湖-新莊
		982	新店-新莊
		982 區間	捷運新埔站-新莊
		橘 17	捷運三民高中站-新莊中原站

五、大眾運輸導向之都市發展模式分析

新北市政府以大眾運輸場站為發展導向（Transit Oriented Development, TOD），藉由火車、捷運系統的分佈，來引導生活、就業、就學及商業等行為，於大眾運輸系統廊帶推動都市發展政策，整體政策推動目標已分別於 108 年 8 月 29 日及 109 年 1 月 31 日分階段優先推動本市 56 處場站、位屬 13 處行政區適用增額容積相關規定。

根據 110 年 11 月 4 日發布實施「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）」案，本案變更範圍鄰近機場捷運新莊副都心站，屬於商業發展型場站，適用範圍為 500 公尺，但非屬於增額容積適用街廓，並無適用範圍檢討法定預估數 20% 公共停車空間得改採繳納代金或免留設停車空間之規定，涉及建築退縮及都市設計審議則回歸「新北市騎樓與無遮簷人行道設置標準」、「都市計畫法新北市施行細則」及本市通案性土管規定辦理。



資料來源：「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）」案計畫書所載（110 年 11 月）

六、環境敏感地區分析

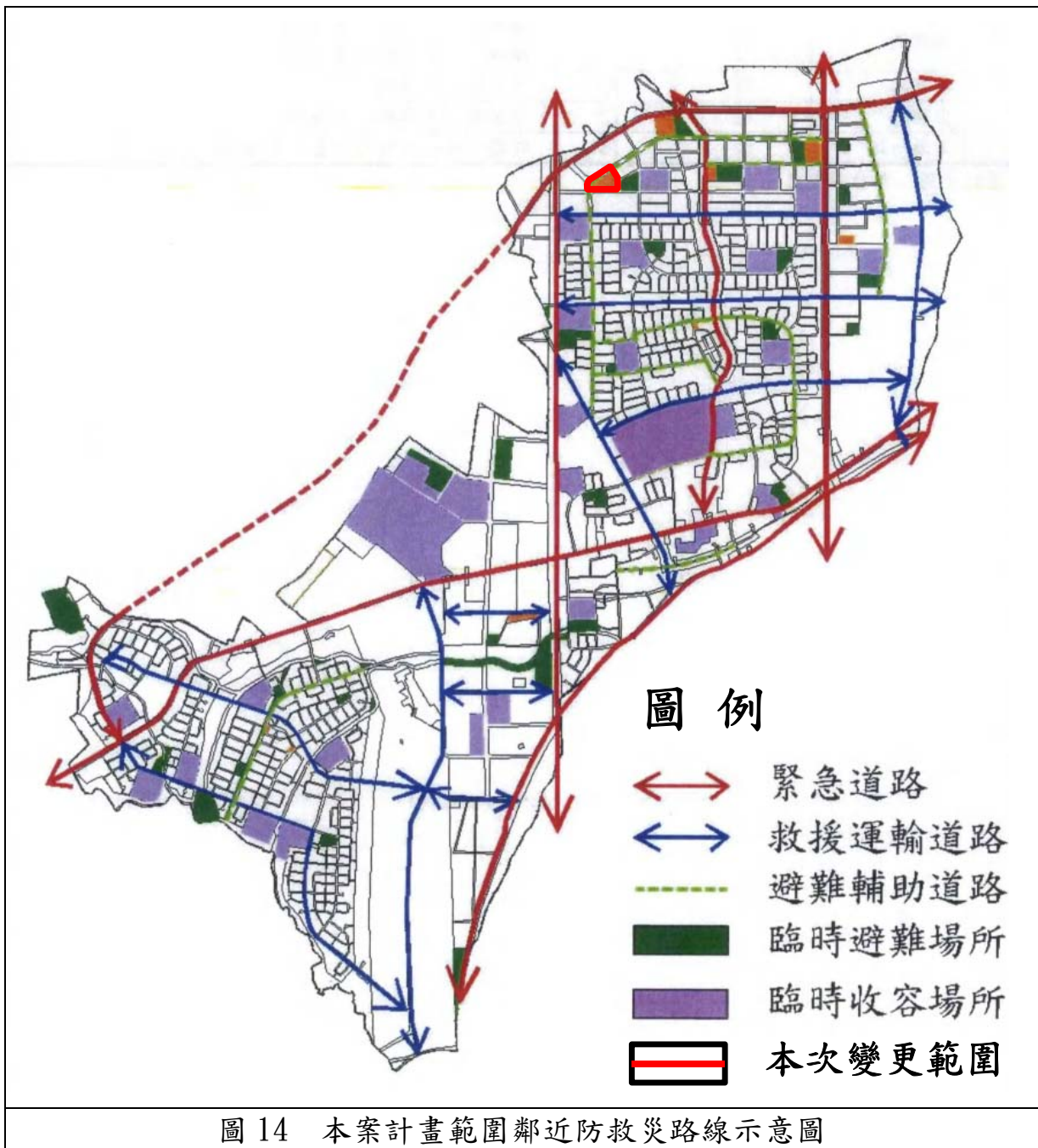
依據國土規劃地理資訊圖台網站套疊資料分析，本案變更範圍並無位於第一級或第二級環境敏感地區(詳圖 13)。



資料來源：國土規劃地理資訊圖台

七、都市安全及防災規劃

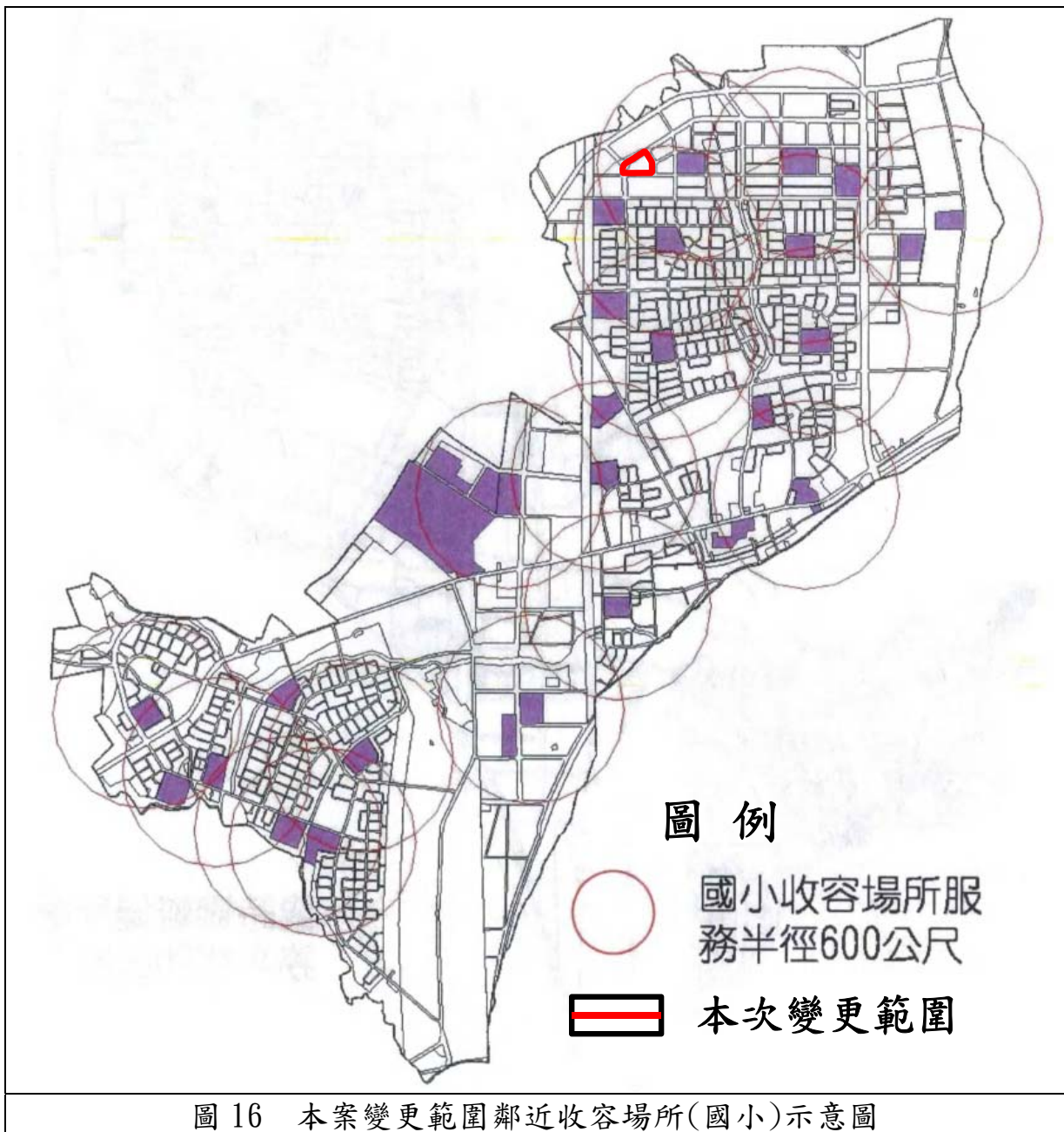
依據「變更新莊都市計畫(第二次通盤檢討)【第二階段】」案規劃都市防災計畫，本案變更範圍鄰近防救災路線共有 2 條緊急道路(特二號道路及台 1 線省道)、1 條救援運輸道路(中原路)、3 條避難輔助道路(中平路、中央路及中信街)，臨時避難場所共有 1 處(位於公(兒)服務半徑 200 公尺範圍內)，收容場所共有 2 處(中信國小服務半徑 600 公尺、中平國中服務半徑 1500 公尺範圍內)(詳圖 14~17)。



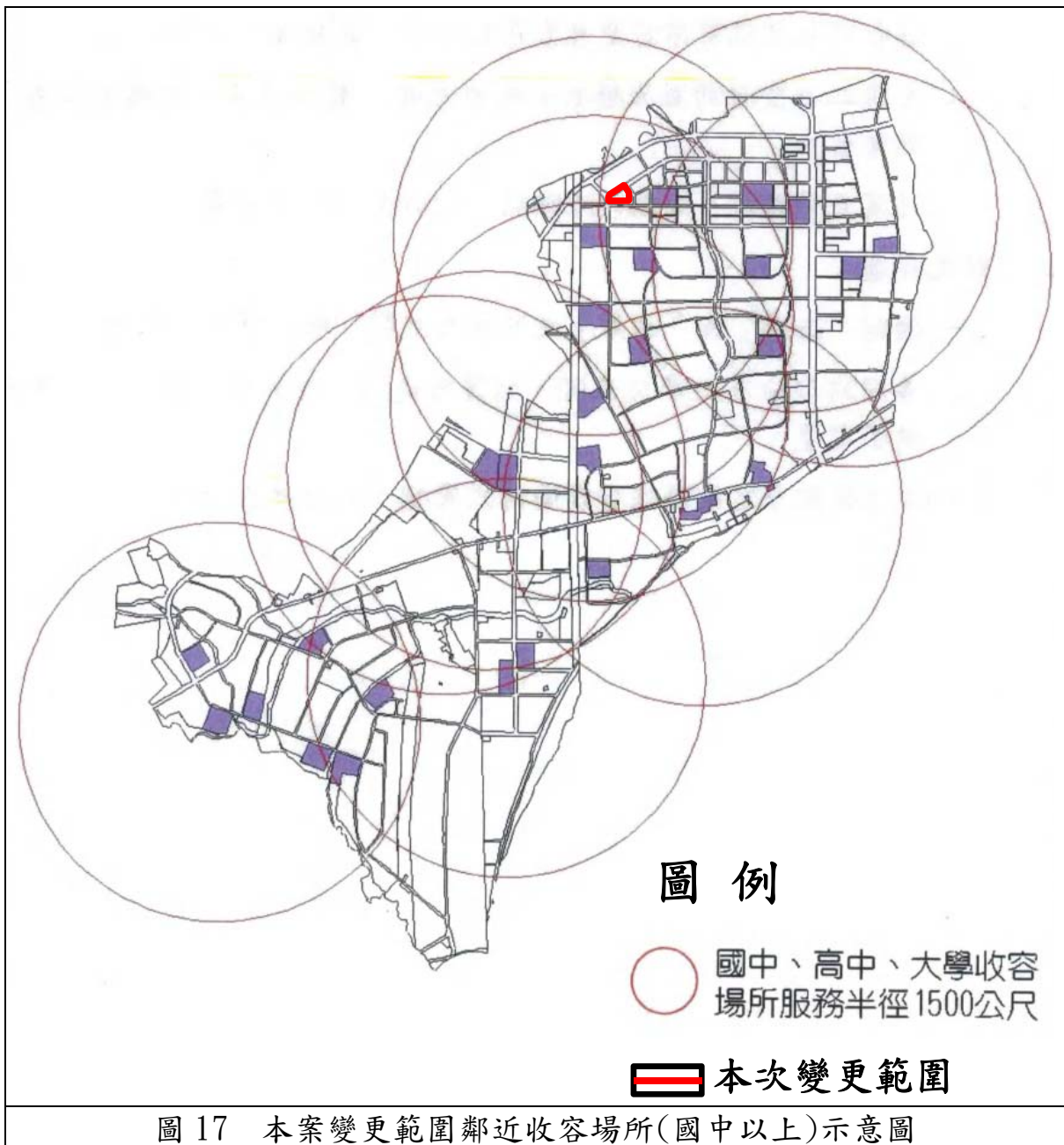
資料來源：「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第二階段】)」案計畫書所載(103 年 1 月)



資料來源：「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第二階段】)」案計畫書所載(103年1月)



資料來源：「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第二階段】)」案計畫書所載(103年1月)



資料來源：「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第二階段】)」案計畫書所載(103年1月)

伍、發展課題與對策

課題一：囿於現況土地使用管制建蔽率 80% 規定，不利於災害風險管理與環境保護。

說明：

考量全球極端氣候及新北市都市發展快速發展，短時間內的強降雨已陸續造成地區災情以及當地環境負擔，且過度的公共設施多目標使用導致當地開放空間與綠地逐漸減少，地表逕流水及不透水性地面徒增環境災害，儼然不利落實新北市打造「優質城市韌性首都」發展理念。

對策：

本案配合文化部國家電影及視聽文化中心 2 期場館使用需求，並降低都市計畫區域環境負擔，將比照第二種商業區建蔽率與容積率，調降本案變更範圍之建蔽率為 60%、容積率為 440% 之規定，除確保公共服務機能外，也達到環境保護之目的。

課題二：現行土地使用管制項目之樓地板使用面積規定，無法符合國家電影及視聽文化中心 2 期場館規劃及使用需求

說明：

本案變更範圍依 95 年 9 月 25 日發布實施之「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)」案內「其他」規定(略以)：「供國家電影文化中心使用之樓地板面積不得超過總樓地板面積之三分之一」，已造成 2 館典藏製片與博物館展覽規劃之龐大財務負擔，且不符合實際使用需求。

對策：

本案為配合行政院 111 年 8 月 19 日同意「國家電影及視聽文化典藏專業設施改善及博物館建置計畫(112-118 年)」及所需經費 45.1 億元在案，本案擬辦理個案變更計畫刪除原

「供國家電影文化中心使用之樓地板面積不得超過總樓地板面積之三分之一」之規定，以符合管用合一原則。

課題三：變更「停(影)用地」為「影(停)用地」後衍生交通量及停車供需恐對地區造成不良影響。

說明：

本案將變更「停車場用地兼供電影文化中心使用」為「國家電影及視聽文化中心用地兼供停車場使用」，並刪除原「供電影文化中心使用之樓地板面積不得超過總樓地板面積之三分之一」之規定，除減少當地停車場供給數量，2館興建完成後預期衍生更多交通量，恐造成地區交通負擔，降低道路服務品質。

對策：

本案依 110 年 10 月 7 日行政院秘書長召會決議，於基地規劃建置汽、機車位至少各 500 個公共停車位提供公眾使用；又本案規劃以文化收藏為主體之公共建築，並無引進大規模商業空間，且本基地建築物將依建築技術規則規定設置法定停車位，周邊亦超過 10 處以上停車場，周邊建築物停車場皆採內化規劃設置，以及北側機場捷運新莊副都心站已啟用，大眾運輸系統趨於完備，故對於當地交通量及停車供需影響應可降至最低。

陸、規劃構想

一、發展願景及定位

本案變更範圍坐落於新莊副都心範圍內，屬新北市國土計畫中主城區之「溪北都心國際創新區」，與板橋成為新北市大漢溪兩岸之「雙子城」，其上位指導定位為產業發展動力核心，提供面向國際之創新商貿綜合機能。

又本案變更範圍鄰近機場捷運、環狀線以及台 65 線等，交通建設完工，周邊產業及大型商場陸續進駐，公共設施機能趨於完善，儼然成為啟動副都心整體開發新城鎮的機制，打造成為新北市西側的商務服務、休閒生活，成為複合機能的樞紐中心，未來興建 2 館，除可結合現有國家電影及視聽文化中心 1 期場館各項服務機能，更可驅動周邊產業園區發展，充實民眾文化內涵，引領新莊地區成為新北市影視文化新亮點。

綜上，本案變更範圍發展定位為「國家級影視博物館」，除滿足 2 館規劃電影、電視、廣播等視聽文化資產保存與推廣功能，留設大面積開放空間、公共汽、機車停車位等公共服務設施，用以強化當地公共服務能量與品質。

二、空間規劃需求

由於文化部與新北市政府合作興建完成國家電影及視聽中心 1 期場館受限於空間與設備，無法具備影視及廣播文化資產展覽功能，經參考國際電影資料館聯盟（FIAF）亞洲地區會員如日本、香港、韓國、澳洲等相關機構主要業務功能及硬體設施之規劃設置作法，以及配合我國電影典藏、推廣、產業交流及人才培育等功能需求與既有設施，預計規劃於本案變更範圍內興建 2 館提供典藏、展覽、多功能演藝廳及影視及廣播文化服務、培育及交流等使用功能。

本案預計規劃典藏庫、影視博物館、停車位等，其說明如下：

- (一)典藏庫：行政辦公室、典藏庫房、數位修復實驗室、化學實驗中心、公共空間、設備空間等。以目前影視聽中心藏品數量已達 23 萬件以上估算，現階段典藏空間即需約 1 萬平方公尺以上，尚需包含未來典藏品增量之預估空間。
- (二)影視博物館：行政辦公室、350 席多功能廳、文物展覽區、科技影像體驗區、人才培育區、志工休息室、餐廳等。其中包含實境體驗、製作體驗、史料迴廊、3D 模擬場景等，預估需求面積為 17,457 平方公尺。
- (三)停車位：依 95 年 8 月「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、「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(臺灣電影文化中心)」案以及建築技術規則規定設置汽、機車停車位各約 810 個(法定車位各約 310 個、公共汽、機車車位各 500 席)。

三、全區初步規劃構想

本案變更範圍將規劃為國家電影及視聽文化中心 2 館，初步規劃興建地上 7 層，地下 2 層之建築物，建築面積約 8,081 平方公尺，樓地板面積約 71,792 平方公尺計，核算後建蔽率約 49.07%，容積率約 435.97%，符合法令規定(應以實際申請及核准建築為準)。未來基地開發除提供特種車輛專用停車位及依據建管法令劃設法定停車位外，另增加公共汽、機車車位各 500 席空間及開放空間供民眾洽公停車與環境保護之使用，以符需求(詳圖 18 及圖 19)。



圖 18 本案變更範圍基地規劃構想示意圖
(以實際申請及核准建築為準)

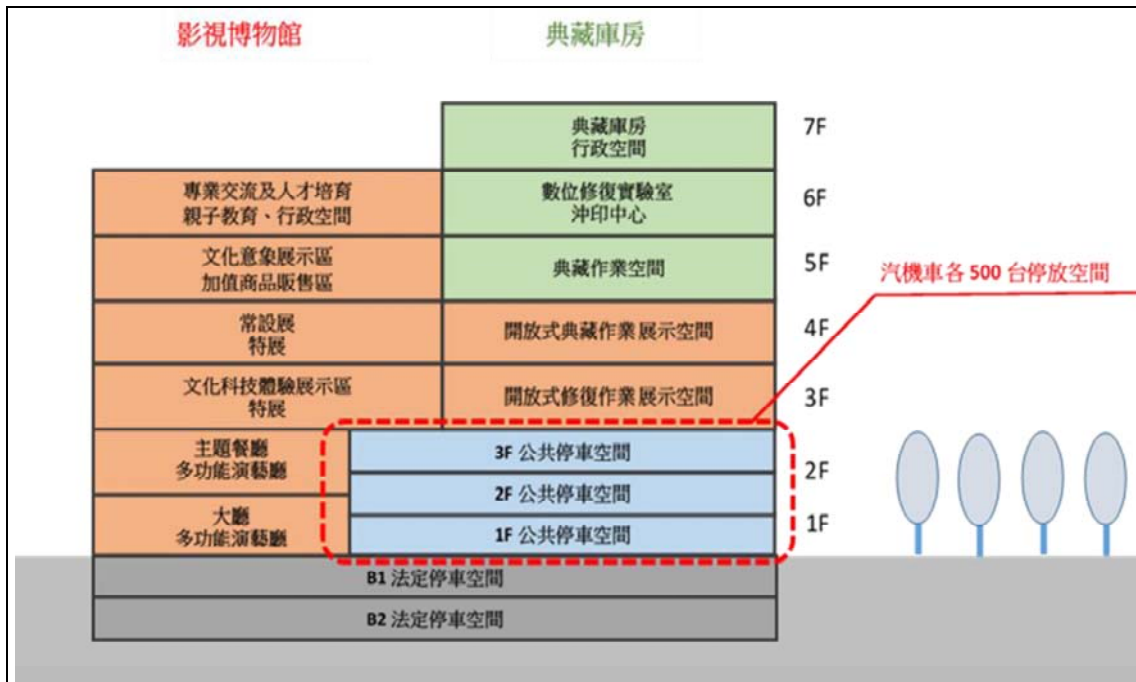


圖 19 本案變更範圍建築量體規劃構想示意圖
(以實際申請及核准建築為準)

柒、變更理由與內容

一、變更理由

- (一)興建電影及視聽文化中心 2 館之必要性：因現有電影及視聽文化中心 1 期場館受限於土地使用條件，僅優先設置影視聽中心辦公及放映廳環境，提供行政辦公與修復影片之設備場所，其他如專業典藏、數位形式展覽、互動體驗、教育推廣、人才培育空間等亟需籌建 2 館容納需求。經行政院、文化部及新北市政府等各界努力得以新莊區副都心段一小段 409 地號等 1 筆土地，面積約 1.6469 公頃，無論從交通區位、工程可行、用地取得單純、場區規模等檢視之，該址已為最佳方案，符合興建 2 館之必要性條件。
- (二)興建電影及視聽文化中心 2 館之公益性：本案變更範圍位於新北市新莊區副都市中心地區，近年新莊地區已有機場捷運、環狀線等交通建設完工，周邊產業及大型商場陸續進駐，公共設施機能趨於完善，未來興建 2 館除可結合現有電影及視聽文化中心 1 期場館各項服務機能，更可驅動周邊產業園區發展，充實民眾文化內涵，引領新莊地區成為新北市影視文化新亮點。
- (三)興建電影及視聽文化中心 2 館之急迫性：基於前述一、二變更理由，本案亟需興建 2 館用以改善現有影視文化典藏與展覽空間不足的窘境，以及帶動當地產業發展的必要性，行政院 111 年 8 月 19 日原則同意文化部「國家電影及視聽文物典藏專業設施改善及博物館建置計畫(112 年-118 年)」，並預計於 112 年編列預算辦理本案工程規劃、設計。
- (四)增進當地公共設施服務品質：本案擇新北市新莊區副都心段一小段 409 地號等 1 筆土地規劃為國家電影及視聽文化中心

2 期場館，除大幅提昇文化典藏與展覽空間，增添民眾文化內涵外，汽機車停車位將各提供約 810 個(含含法定車位各約 310 個、公共汽、機車車位各 500 席)，有效確保當地公共設施服務品質，強化當地公共服務能量與品質。

二、變更內容

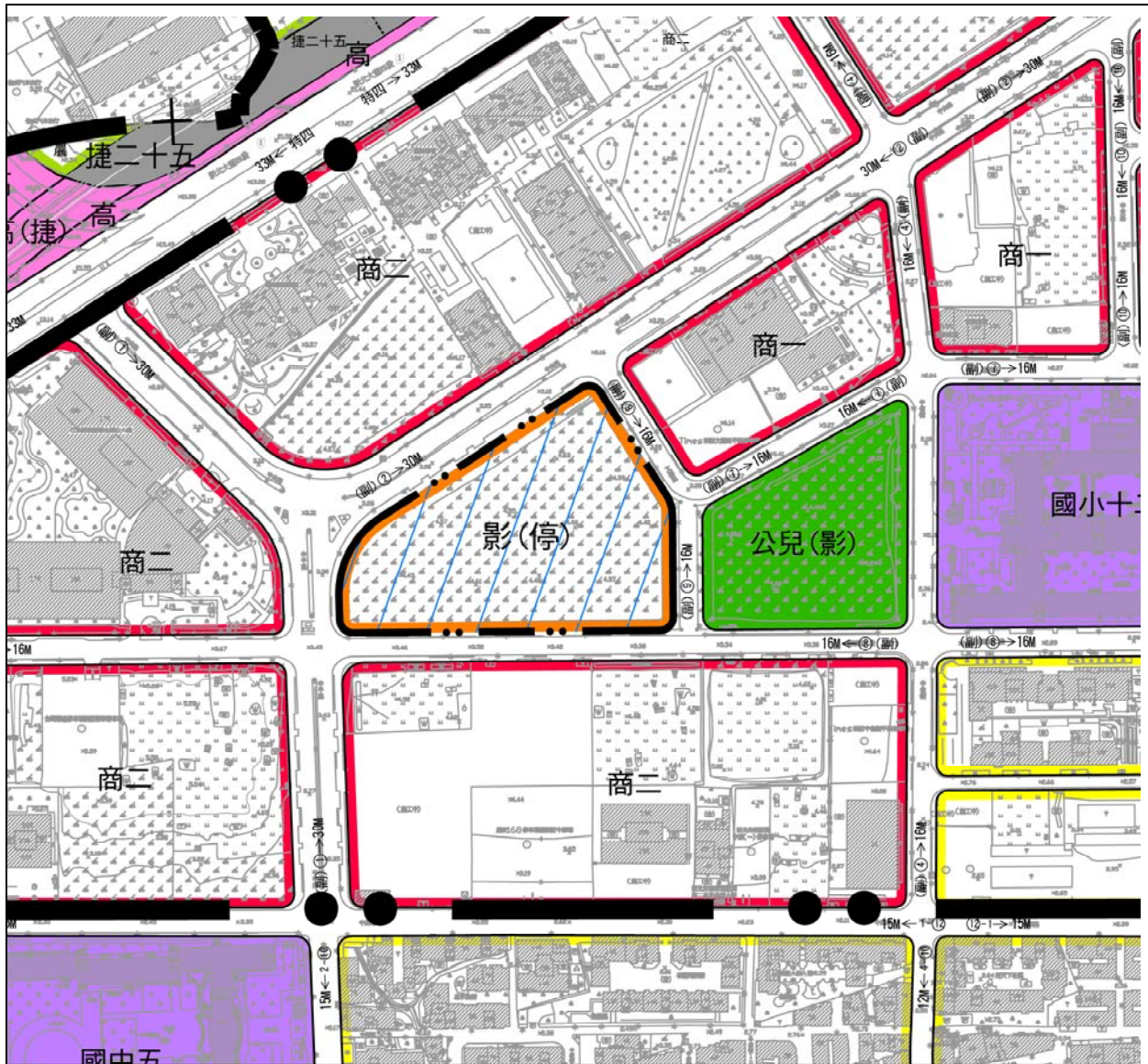
本案係配合文化部興建電影及視聽文化中心 2 期場館，且保留包括至少提供公共汽、機車停車位各 500 席；本案於規劃設計及開發時，應詳加考量電影文化產業用途、休閒文化功能、視覺景觀、公共開放空間配置、交通動線配置、建築風格與環境設施維護等，變更「停車場用地兼供電影文化中心使用」為「國家電影及視聽文化中心用地兼供停車場使用」。其變更內容詳見表 9、表 10、圖 20 所示。

表 9 本案變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫面積 (公頃)	新計畫面積 (公頃)		
1	新莊區 公兒(影)西側	停車場用地 兼供電影文 化中心使用 (1.6469)	國家電影及 視聽文化 中心用地兼 供停車場 使用 (1.6469)	1. 本案規劃作國家電影及視聽文化中心 2 期場館，提供視聽文化典藏、影視展覽空間，以及滿足當地公共停車使用需求，強化影視文化典藏與展覽空間，提昇當地公共服務能量。 2. 行政院 111 年 8 月 19 日原則同意文化部「國家電影及視聽文物典藏專業設施改善及博物館建置計畫(112 年-118 年)」及所需經費 45.1 億元。 3. 故本案配合「國家電影及視聽文化中心 2 期場館建置計畫」興建需求，爰本次辦理都市計畫個案變更作業。	副都心段 一小段 409 地號 等 1 筆土地

註：1. 本案未指定變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖例

住	住宅區	公兒(影)	公園兼兒童遊樂場(供電影文化中心使用)用地
一	第一種商業區	高	高速公路用地
二	第二種商業區	高(捷)	高速公路用地(兼供捷運系統使用)
農	農業區	道	道路用地
國小	國小用地	十	新莊都市計畫範圍線
國中	國中用地	細	細部計畫範圍線
捷	捷運系統用地	本	本案變更範圍線

變更圖例

影(停)	變更停車場用地兼供電影文化中心使用為國家電影及視聽文化中心用地兼供停車場使用
------	--



0 20 40 100m

備註：凡本次未指明變更部分，均應以原計畫為準。

圖 20 本案變更內容示意圖

表 10 本案土地使用分區管制要點變更內容綜理表

編號	變更內容							變更理由
	原計畫			新計畫				
一	第四點 各項公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：			第四點 各項公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：				配合國家電影及視聽文化中心 2 期場館實質整體規劃設計需求，並維持原停車場用地使用功能，以增加使用彈性。
	項目	建蔽率	基準容積率	項目	建蔽率	基準容積率	備註	
	停車場用地兼供電影文化中心使用	80%	二	國家電影及視聽文化中心用地兼供停車場使用	60%	440%	一、立體使用 二、得供電影文化中心及其相關設施使用 三、至少提供汽、機車公共停車位各 500 席	
二	第十九點 空橋(地下聯接通道)設置原則依下列規定辦理： 一、空橋銜接之兩個街廓包括本計畫區內之第一種商業區、第二種商業區、第一種住宅區、第二種住宅區、停車場用地間及計畫區 A3 街廓與計畫區北側桃園機場及環狀捷運線車站交通用地(連結位置詳附圖 11)，空橋位置調整、細部設計方案、施作方式、管理維護計畫授權都設會詳予審查。 二、空橋(地下聯接通道)銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓(或二樓以上樓層)之室內預留寬度及深度均大於 6 公尺之公共空間，此公共空間須可通達其所屬街廓一樓建築之主要出入口。 三、空橋銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓(或二樓以上樓層)預留寬度不得小於 16 公尺，深度不得小於 8 公尺之戶外平臺。 四、空橋(地下聯接通道)銜接之兩個街廓若是同時開發則由兩街廓共同負擔興建費用；若是先後開發，則後開發之街廓，除依前二項規定應留設室內公共空間或戶外平臺外，並應興建空			第十九點 空橋(地下聯接通道)設置原則依下列規定辦理： 一、空橋銜接之兩個街廓包括本計畫區內之第一種商業區、第二種商業區、第一種住宅區、第二種住宅區、國家電影及視聽文化中心用地間及計畫區 A3 街廓與計畫區北側桃園機場及環狀捷運線車站交通用地(連結位置詳附圖 11)，空橋位置調整、細部設計方案、施作方式、管理維護計畫授權都設會詳予審查。 二、空橋(地下聯接通道)銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓(或二樓以上樓層)之室內預留寬度及深度均大於 6 公尺之公共空間，此公共空間須可通達其所屬街廓一樓建築之主要出入口。 三、空橋銜接之兩個街廓，先開發之街廓須於該建築物二樓(或二樓以上樓層)預留寬度不得小於 16 公尺，深度不得小於 8 公尺之戶外平臺。 四、空橋(地下聯接通道)銜接之兩個街廓若是同時開發則由兩街廓共同負擔興建費用；若是先後開發，則後開發之街廓，除依前二項規定應留設室內				配合國家電影及視聽文化中心 2 期場館建置計畫辦理變更，併同更新用地名稱。

編號	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
	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，應依新北市新莊副都市中心都市設計準則內容辦理。	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，應依新北市新莊副都市中心都市設計準則內容辦理。	
三	第二十八點 公園綠地設計準則本計畫區內各公園、綠地、停車場、溝渠用地之設計原則如下： 一、公兒一 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、<u>停(影)</u>/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	第二十八點 公園綠地設計準則本計畫區內各公園、綠地、停車場、溝渠用地之設計原則如下： 一、公兒一 1. 主要入口配置於二號與六號道路交會處為原則，搭配較大面積活動廣場作為二號道路商業活動軸帶之端點。 2. 次要入口應配置於七號/六號道路交會處為原則，作為七號道路公共設施休閒軸帶之端點。 3. 臨六號道路部分應以開放式設計為原則，增加六號道路鄰里人行動線與公兒一活動之聯繫性。 二、公兒二 1. 主要入口應臨七號道路設置。 2. 臨七號道路部分應以開放式設計為原則，以強化七號道路公共設施休閒軸帶與公兒二活動之聯繫性。 三、停二/公兒三 1. 應加強與水岸空間(溝一用地)之連結性，塑造整合公園綠地與水岸空間之近水環境。 2. 配合 A5 街廓指定留設防災通廊位置，停二與公三之內部動線應加以延續引導至水岸旁。 四、<u>影(停)</u>/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	配合國家電影及視聽文化中心 2 期場館建置計畫辦理變更，併同更新用地名稱。

編號	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
	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。	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。	

捌、變更後計畫

一、土地使用計畫及公共設施計畫

本次僅涉及變更「停車場用地兼供電影文化中心使用」為「國家電影及視聽文化中心用地兼供停車場使用」，變更面積為 1.6469 公頃；其餘土地使用計畫、公共設施用地及面積皆維持原計畫(詳表 11 及圖 21)。

表 11 本案變更前後土地使用面積對照表

項目		本次變更前 計畫面積 (公頃)	本次增減面 積 (公頃)	本案變更後		
				計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地比例	占計畫總面 積比例
土地 使用 分區	住宅區	635.1408		635.1408	42.69%	40.68%
	住宅區(特)	0.5180		0.5180	0.03%	0.03%
	商業區	53.9601		53.9601	3.63%	3.46%
	第一種商業區	16.0265		16.0265	1.08%	1.03%
	第二種商業區	29.8860		29.8860	2.01%	1.91%
	工商綜合專用區	-		0.0000	0.00%	0.00%
	乙種工業區	342.6761		342.6761	23.03%	21.95%
	倉儲區	-		0.0000	0.00%	0.00%
	行政區	-		0.0000	0.00%	0.00%
	文教區	2.9380		2.9380	0.20%	0.19%
	古蹟保存區	0.6236		0.6236	0.04%	0.04%
	產業專用區	10.0792		10.0792	0.68%	0.65%
	醫療專用區	1.5659		1.5659	0.11%	0.10%
	宗教專用區	0.7768		0.7768	0.05%	0.05%
	電信專用區	0.5949		0.5949	0.04%	0.04%
	加油站專用區	0.5745		0.5745	0.04%	0.04%
	農業區	48.7904		48.7904	---	3.12%
	保護區	7.8697		7.8697	---	0.50%
	河川區	15.2097		15.2097	---	0.97%
	河川區(供抽水站使用)	0.2066		0.2066	---	0.01%
	河川區(排水使用)	1.6631		1.6631	---	0.11%
	小計	1,169.0999		1169.0999	73.63%	74.87%
公共 設施 用地	機關用地	1.0824		1.0824	0.07%	0.07%
	國小用地	41.1341		41.1341	2.76%	2.63%
	國中用地	25.0844		25.0844	1.69%	1.61%
	高中用地	9.2489		9.2489	0.62%	0.59%
	私立輔仁大學用地	33.5366		33.5366	2.25%	2.15%
	兒童遊樂場用地	0.9102		0.9102	0.06%	0.06%
	公園用地	35.8756		35.8756	2.41%	2.30%
	公園兼溝渠用地	3.3859		3.3859	0.23%	0.22%
	公園兼兒童遊樂場用地	5.8573		5.8573	0.39%	0.38%
	綠地用地	1.2728		1.2728	0.09%	0.08%
	生態綠地用地	0.3597		0.3597	0.02%	0.02%

項目		本次變更前 計畫面積 (公頃)	本次增減面 積 (公頃)	本案變更後		
				計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地比例	占計畫總面 積比例
公共設施 用地	綜合體育場用地	21.7531		21.7531	1.46%	1.39%
	廣場用地	0.5768		0.5768	0.04%	0.04%
	人行步道用地	0.4382		0.4382	0.03%	0.03%
	廣場兼停車場用地	1.9838		1.9838	0.13%	0.13%
	交通用地	1.5001		1.5001	0.10%	0.10%
	停車場用地	2.7532		2.7532	0.19%	0.18%
	停車場用地(兼供捷運使用)	0.4021		0.4021	0.03%	0.03%
	停車場用地(兼供電影文化中心使用)	1.6469	-1.6469	0.0000	0.00%	0.00%
	國家電影及視聽文化中心用地兼供停車場使用	-	1.6469	1.6469	0.11%	0.11%
	醫院用地	2.5154		2.5154	0.17%	0.16%
	醫療服務用地	2.8287		2.8287	0.19%	0.18%
	自來水事業用地	0.4711		0.4711	0.03%	0.03%
	變電所用地	0.3362		0.3362	0.02%	0.02%
	電路鐵塔用地	0.0177		0.0177	0.00%	0.00%
	電信用地	-		0.0000	0.00%	0.00%
	環保用地	1.1581		1.1581	0.08%	0.07%
	環保兼垃圾處理用地	0.0006		0.0006	0.00%	0.00%
	加油站用地	0.1275		0.1275	0.01%	0.01%
	公路車站用地	0.2085		0.2085	0.01%	0.01%
	捷運系統用地	12.3743		12.3743	0.83%	0.79%
	捷運系統(兼供機關使用)	0.1747		0.1747	0.01%	0.01%
	捷運系統(兼供道路使用)	0.0230		0.0230	0.00%	0.00%
	交通用地	1.4417		1.4417	0.10%	0.09%
	道路用地	131.0339		131.0339	8.81%	8.39%
	高速公路用地	0.4709		0.4709	0.03%	0.03%
	高速公路用地(兼捷運系統使用)	0.3488		0.3488	0.02%	0.02%
	鐵路用地	0.3700		0.3700	0.02%	0.02%
	鐵路用地(兼供高速鐵路使用)	0.3630		0.3630	0.02%	0.02%
	抽水站用地	1.0329		1.0329	0.07%	0.07%
	堤防用地	4.3302		4.3302	0.29%	0.28%
	堤防用地兼供捷運系統使用	0.0473		0.0473	0.00%	0.00%
	溝渠用地	21.8027		21.8027	1.47%	1.40%
	溝渠用地(兼供捷運系統使用)	0.0052		0.0052	0.00%	0.00%
	園道用地	22.0623		22.0623	1.48%	1.41%
	小計	392.3466	0.0000	392.3466	26.37%	25.13%
都市發展用地合計		1,487.7070		1487.7070	100.00%	
計畫總面積合計		1,561.4465		1561.4465		100.00%

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地不包括農業區、保護區、河川區。



圖 21 本案變更後計畫示意圖

玖、土地使用分區管制要點

第一點 本要點依都市計畫法第 22 條規定及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。

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

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

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

第四點 各項公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：

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

			有助產業發展所需之相關設施。 三、為滿足停一多目標之公共停車需求，本案應至少設置400個公共停車位，餘停車位設置則依新莊副都心土地使用分區管制要點規定辦理。 四、本案作立體多目標使用規定，容積率不得大於660%，且公共停車位不予計入容積，其中供商業使用應小於1/2、供產業使用應大於1/2，供公眾使用之停車空間設置於接近地面層，不受「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關使用樓地板面積比例及停車空間標準之限制。 五、為提昇新莊副都心之都市意象及增加設計彈性，本案建築物高度規定不作限制規定。
停車場用地(停二用地)	—	—	平面使用
	60%	660%	一、立體使用。 二、「停二用地」除作停車場及依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作相關使用外，並可為下列使用： 1. 綜合零售業、文教設施及展演設施、娛樂及遊憩設施。 2. 多目標使用不受「使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一」及「作餐飲服務、商

			場、超級市場、旅館使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍」之限制。 3. 其他經新北市政府核准有助商業發展所需之相關設施。 三、立體多目標使用應維持停車場用地之停車機能，並提供400個以上公共停車位，供公眾使用之停車空間應設置於接近地面層，地面層並留設公共自行車設置空間；另本基地應設置之法定停車位得折減25%。 四、容積率不得大於660%。 五、法定空地透水面積應大於60%，滯洪面積可透過設計手法完成。
國家電影及視聽文化中心用地兼供停車場使用	60%	440%	一、立體使用。 二、得供電影文化中心及其相關設施使用。 三、至少提供汽、機車公共停車位各500席。
公園兼兒童遊樂場(供電影文化中心使用)用地	25%	45%	一、立體使用 二、得供電影文化中心及其相關設施使用
捷運系統用地(捷24)	70%	140%	主要係供捷運場站、路線及其附屬設施(含變電站、轉乘設施)等使用，亦得供餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室等及經大眾捷運系統主管機關許可之使用項目。

第五點

- 一、本計畫區內第一、二種商業區四樓以上得供住宅使用，惟供住宅使用樓地板面積不得大於50%。
- 二、本計畫區內第一、二種商業區供住宅使用之樓地板面積，不得計入

本要點各項容積獎勵之基準容積計算。

第六點

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

一、建築基地最小面積：2500 平方公尺。

1. 面臨 15 公尺以上都市計畫道路，臨接長度至少 30 公尺。

2. 依建築技術規則規定加倍附設停車空間。

3. 建築物外牆線與建築基地側面境界線之最小水平距離：6 公尺。

4. 建築物外牆線與建築基地背面境界線之最小水平距離：8 公尺。

二、建築基地符合第一項各款規定者得從事下列各款之使用。

1. 健康休閒設施。

2. 健身俱樂部(含水中及陸上健身設施，不含保齡球館)。

3. 瘦身美容中心。

4. 醫療診所及設施。

5. 有線電視播放場所。

6. 大型展售中心、會展中心。

7. 其他經本府核定發展之策略性產業。

8. 符合施行細則第 15 條規定之大型商場(店)及飲食店。

第七點

本計畫區內第一種商業區與第二種商業區各建築基地之最小開發規模為 1000 平方公尺。然因市地重劃配地未達前述最小開發規模之建築基地，且與鄰地整合協調後仍無法符合開發規模規定者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過者，得依其決議辦理。

第八點

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

第九點

一、本計畫區內除 A2、A4、A17、A18、A19 等街廓經道路劃設 10 公尺部份得為容積移轉送出基地並以本計畫區為接受基地外，其他街廓一律不適用容積移轉相關規定。

二、本計畫區 A2、A4、A17、A18、A19 等街廓臨中原路退縮 10 公尺土地，該退縮空地得以原基準容積 1.2 倍計獎勵容積移出並依都市計畫容積移轉實施辦法辦理，本計畫區得依前述內容作為接受基地，該移出基地後續並無償捐贈給新北市政府，供道路使用。

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

- 第十點 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：
- 二、建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。
- 三、住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵：
1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3% 之容積獎勵。
 2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：
 - (1) 第一級：給予基準容積 2% 之容積獎勵。
 - (2) 第二級：給予基準容積 1% 之容積獎勵。前目各次容積獎勵項目不得重複申請。
- 三、本計畫區開發規模達 1500 平方公尺之第一種商業區及開發規模達 2000 平方公尺之第二種商業區建築基地設置公共開放空間，依本要點第十四、十五、十六點規定留設以外再增設部份，得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定申請獎勵，以不超過基地面積乘以該基地基準容積率 10% 為原則。
- 四、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地基準容積率之 20% 為限：建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
- 申請前開第一項第一、二款容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。
- 第十一點 建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行 48 細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費。
- 一、公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。
- 二、興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。
- 營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。
- 第十二點 為鼓勵本計畫區內土地大面積開發建設，特訂定下列獎勵措施：
- 一、本計畫區內各使用分區內之建築基地達下表規定進行開發者，得依第二項規定增加興建樓地板面積：

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

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%

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

第十三點 開發前建築基地綠美化獎勵：

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

第十四點 汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條、「建築技術規則」規定辦理外，並應依下列規定辦理，且停車空間不得作他種用途使用：

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

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

區位	退縮寬度	設計原則
臨中山路/思源路及特二號道路	10 公尺	詳附圖 3
臨一/二/三號及溝渠用地旁道路(8 公尺)	5 公尺	詳附圖 4

A2/A4/A17/A18/A19 街廓臨中原路部分街廓臨中原路部分	10 公尺	詳附圖 3
臨四號/六號/七號道路	4 公尺	詳附圖 5
臨上述指定以外計畫道路	5 公尺	詳附圖 6

一、公園及停車場用地之退縮部分應與用地內之人行道及綠化系統合併設計與闢建。

二、為塑造全區主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號、三號、七號道路之建築基地，應沿前述退縮留設公共開放空間之退縮最小寬度配置建築牆面，且其配置長度與基地鄰接該道路長度比值應達 70 % 以上。

三、臨七號道路之建築基地應依新北市騎樓設置相關規定設置騎樓。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

六、廣場式開放空間不得設置頂蓋，喬木植栽數量按總面積至少每滿 64

平方公尺植栽一棵計算之，採用人工地盤者，其喬木植穴寬度不得小於 2 公尺，覆土深度至少 80 公分。

廣場式公共開放空間應以透水性鋪面鋪設為原則。

第十八點 本計畫區內各使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依決議辦理。

第十九點 空橋(地下聯接通道)設置原則依下列規定辦理：

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

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

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

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

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

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

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

八、空橋設計及其相關規定，應依新北市新莊副都市中心都市設計準則內容辦理。

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

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

第二十二點 基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不

得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。公園兼兒童遊樂場用地內人行步道及停車場用地之法定空地(停車場之進出車道除外)應以透水性鋪面為原則，並應配合相鄰開放空間設計，地坪與鄰地順平。

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

第二十四點 建築基地之起造人應依據公寓大廈管理條例之規定，擬具住戶 53 規約草約，並於規約中載明本準則中有關廣告招牌設置、公共開放空間使用、建築物外加設施物(鐵窗、遮雨棚等)之相關管制事項。

第二十五點 計畫區內廣告招牌之設置應依下列規定辦理：
一、第一種住宅區四樓或 12 公尺以上(不含四樓)禁止設置廣告物。
二、第一、二種住宅區內之廣告物不得設置閃光照明或霓虹燈。
三、高層建築物外部招牌廣告之限制：建築物自 36 公尺以上部分，不得在其外部或屋頂設立任何型式之廣告招牌。

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

第二十七點 計畫道路設計準則
一、本計畫區內各計畫道路設置之人行道與中央分隔島最小寬度及植栽設計原則如下：

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

12 公尺計畫道路 (兩側)	1 公尺	--	--
10 公尺與其他八 公尺計畫道路(兩 側)	1 公尺	--	--

二、各計畫道路人行道應設置至少 1.5 公尺之街道傢俱設施帶，供設置照明、指示、解說、電力電信、機車與自行車停車、電話亭、候車亭等設施設置使用；若人行道寬度不足 1.5 公尺者，則僅得於地面上設置照明、指示與解說設施。

三、各相關公用設備(電信/電力/汙排水)以地下化為原則。

四、電力設備箱、電信箱及消防栓等公用設備，如因實際設置需要必須外露者，應集中設置於中央分隔島或 1.5 公尺街道傢俱設施帶範圍內，其高度不得超過 1.6 公尺，且設施外部應配合適當美化加以隱藏或遮蔽。

五、二號道路應於跨越中港大排部分設置造型橋樑，以形成全區東西向重要軸線之中段焦點景觀。橋樑設計應配合公兒三用地、溝一用地、溝二用地整體規劃，設置適當人行通道與停留賞景空間。

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

第二十八點 公園綠地設計準則本計畫區內各公園、綠地、停車場、溝渠用地之設計原則如下：

一、公兒一

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

二、公兒二

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

三、停二/公兒三

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

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

五、綠地

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

六、溝渠用地

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

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

八、夜間照明應配合植栽進行整體設計，塑造為夜間光點。

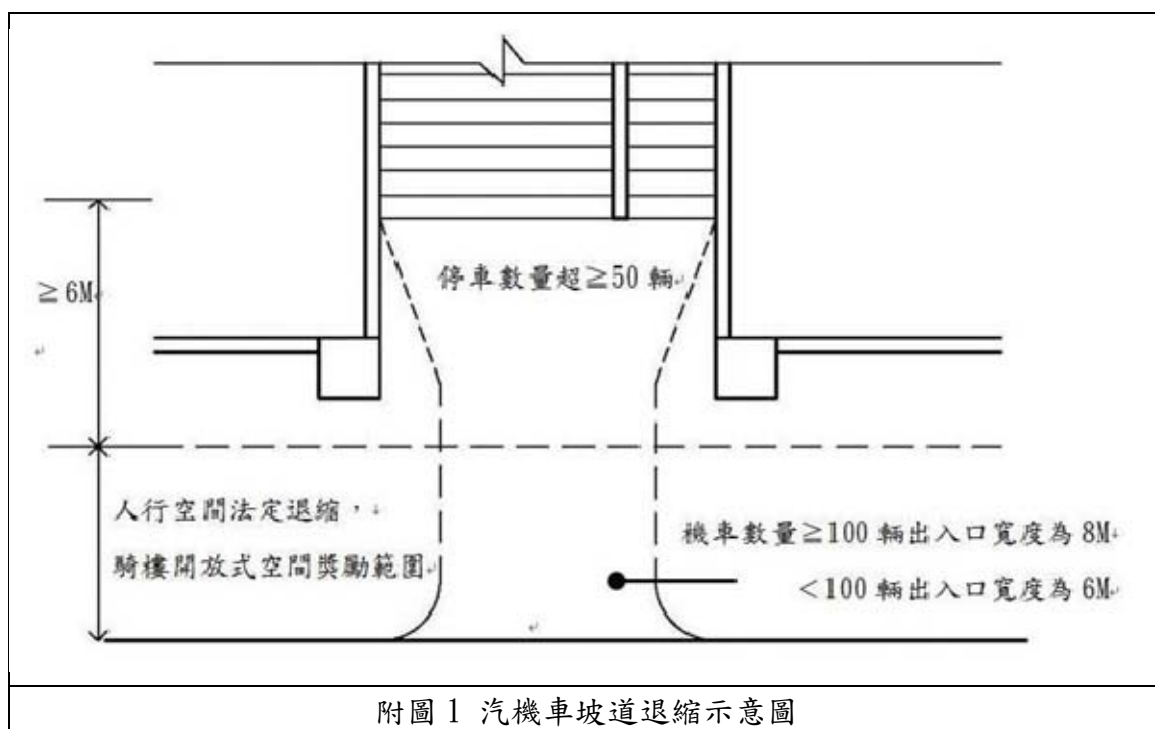
九、應配合空間配置設置公共藝術，其造型與主題應呼應地區發展，展現地區人文/自然等特性。

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

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

附表 1 新莊都市計畫(副都市中心地區)土地及建築物應附設停車空間標準表

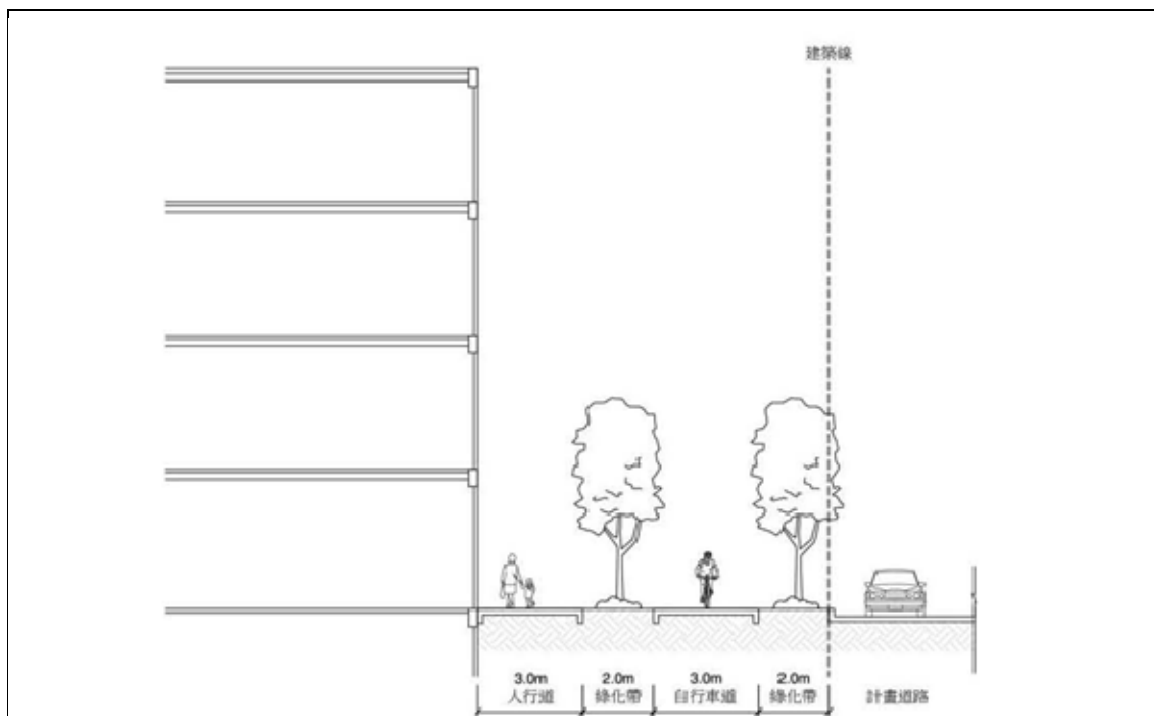
土地及建築物用途	基準停車位數
一、住宅等類似用途建築物	超過 300 平方公尺以上部分，每滿 120 平方公尺應設置一個停車位且不得少於每戶附設一停車位之車位數
二、樂院、電影院、演藝場、歌廳、舞廳、咖啡廳、俱樂部、夜總會、保齡球館、室內遊藝場所等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺設置乙位
三、百貨商場、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺設置乙位
四、辦公、事務所、金融、各級政府機關等類似用途建築物	每滿 80 平方公尺設置乙位
五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺或每四個房間設置乙位
六、集會室、體育館、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



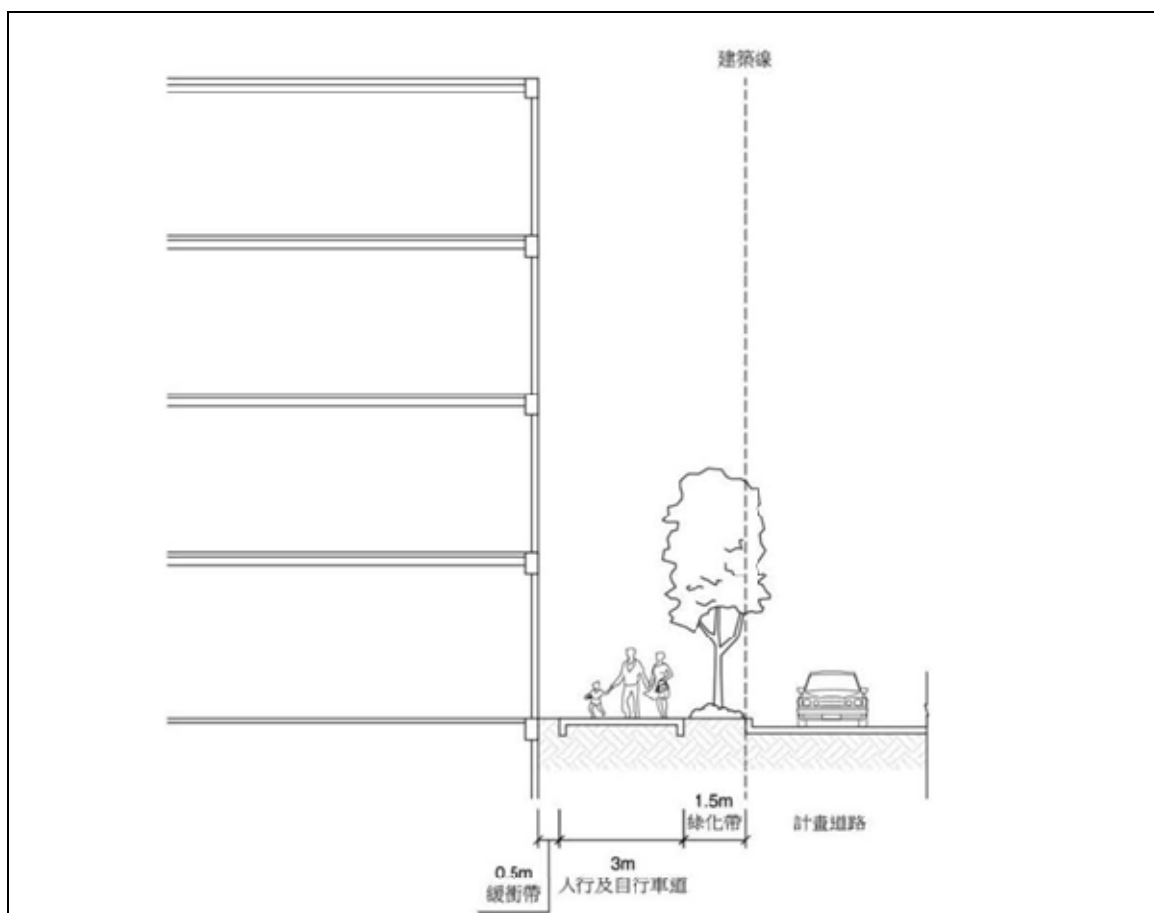
附圖 1 汽機車坡道退縮示意圖



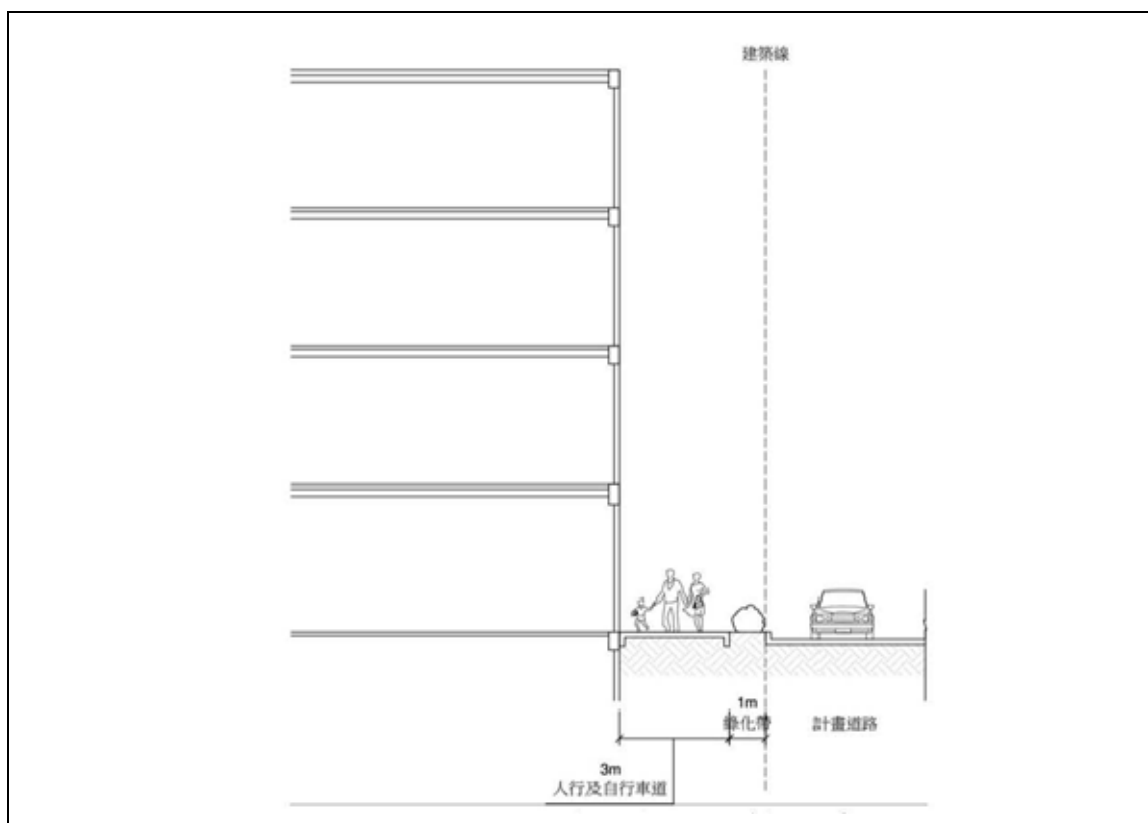
附圖 2 建築基地退縮留設開放空間管制圖



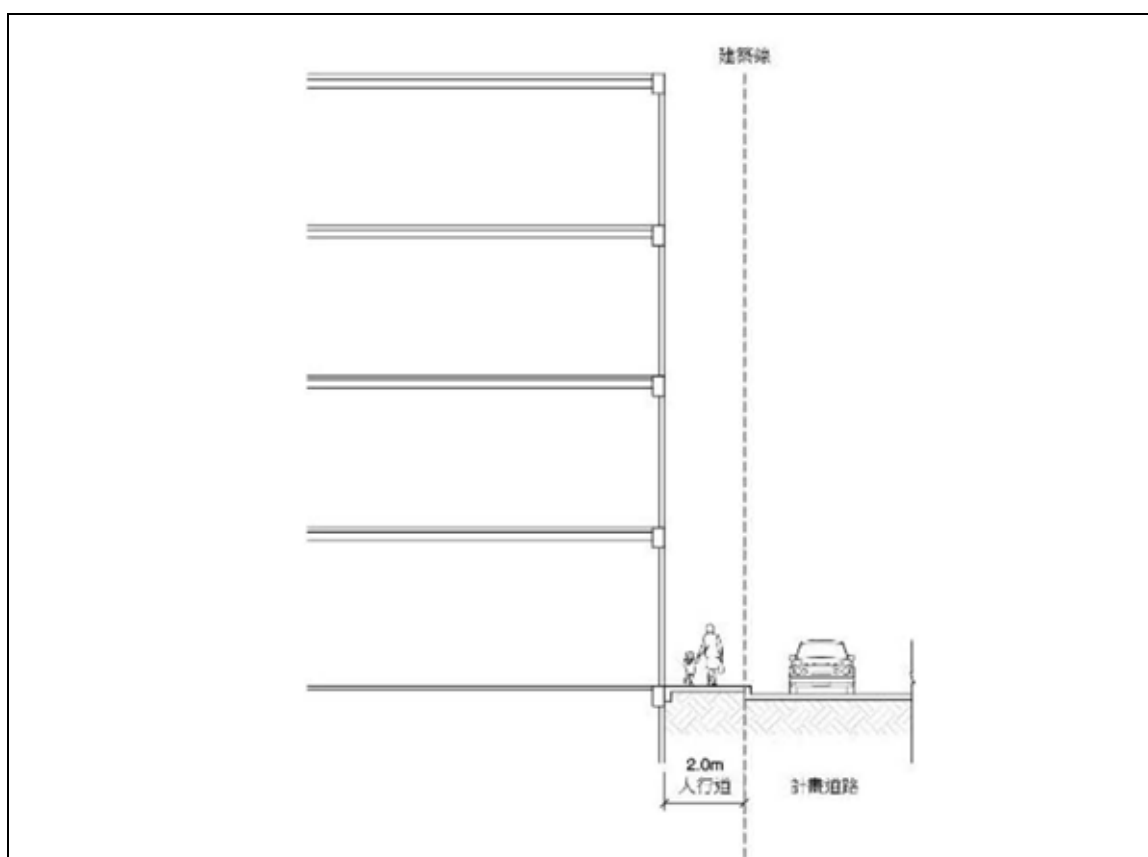
附圖 3 退縮開放空間剖面圖(10 公尺)



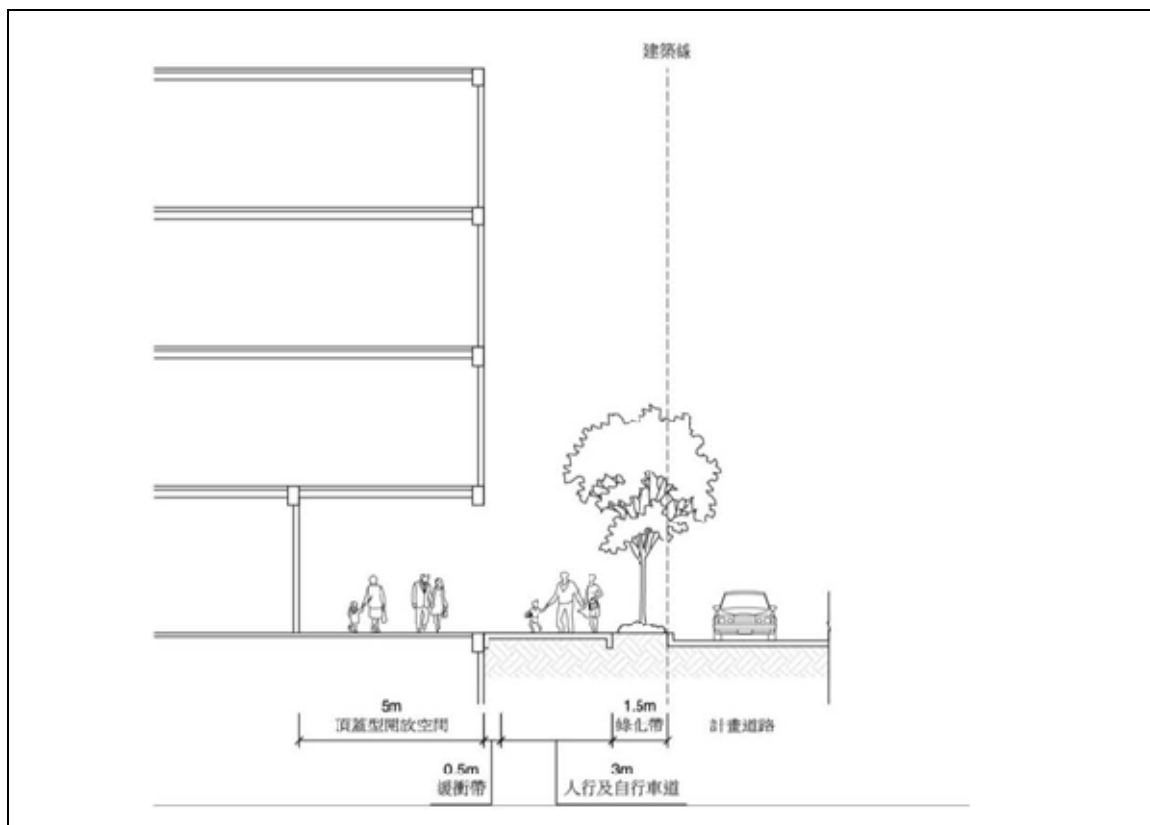
附圖 4 退縮開放空間剖面圖(5 公尺)



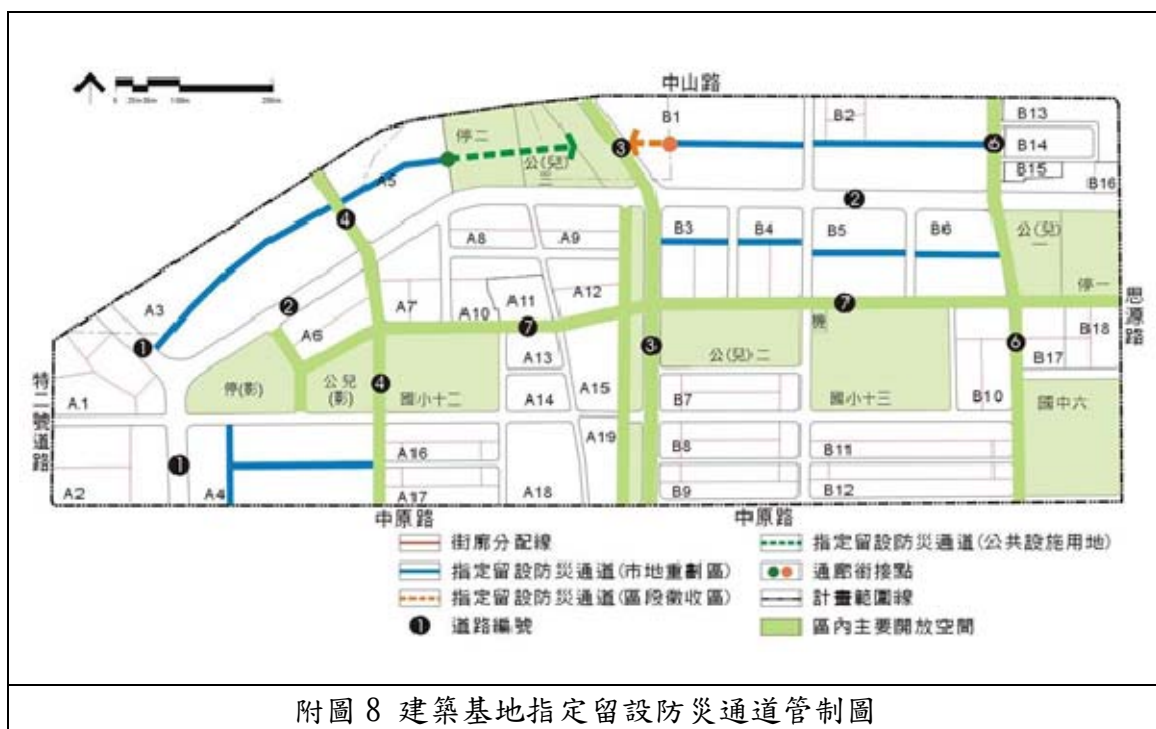
附圖 5 退縮開放空間剖面圖(4 公尺)



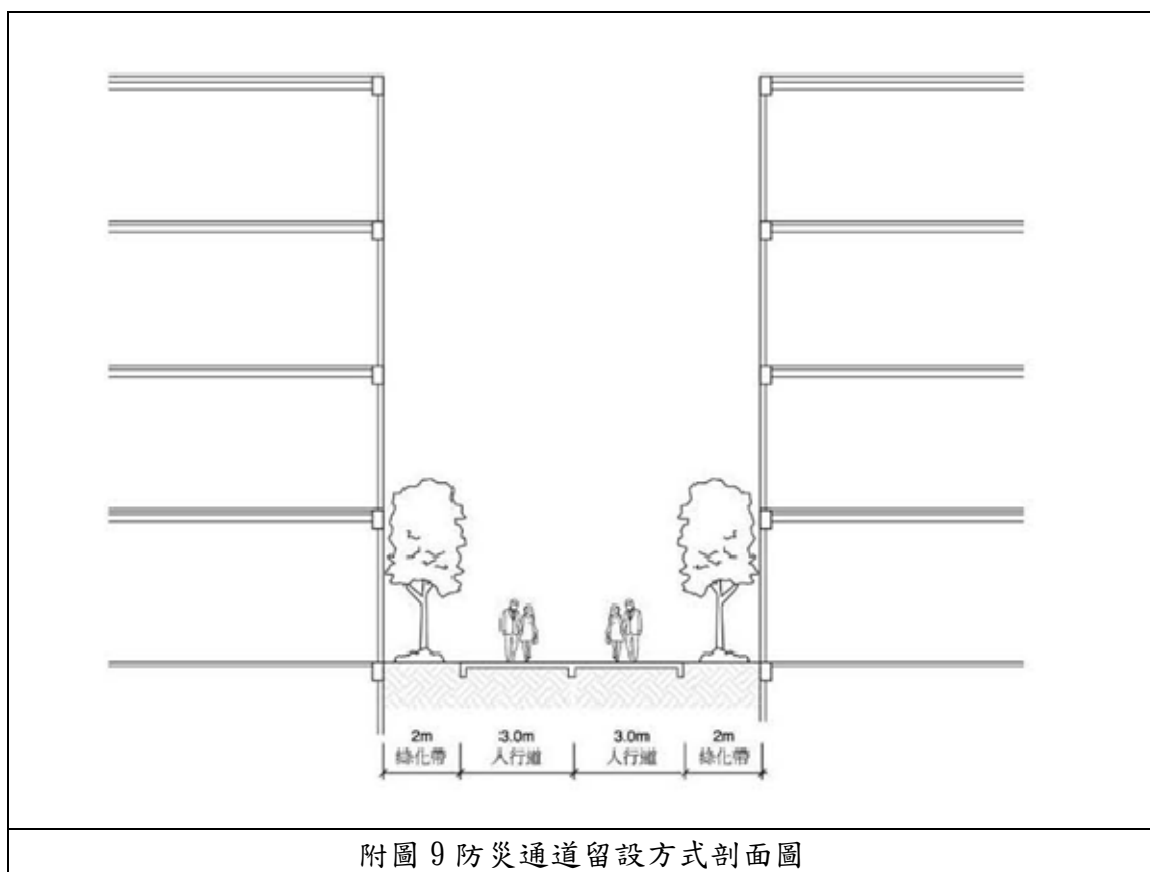
附圖 6 退縮開放空間剖面圖(2 公尺)



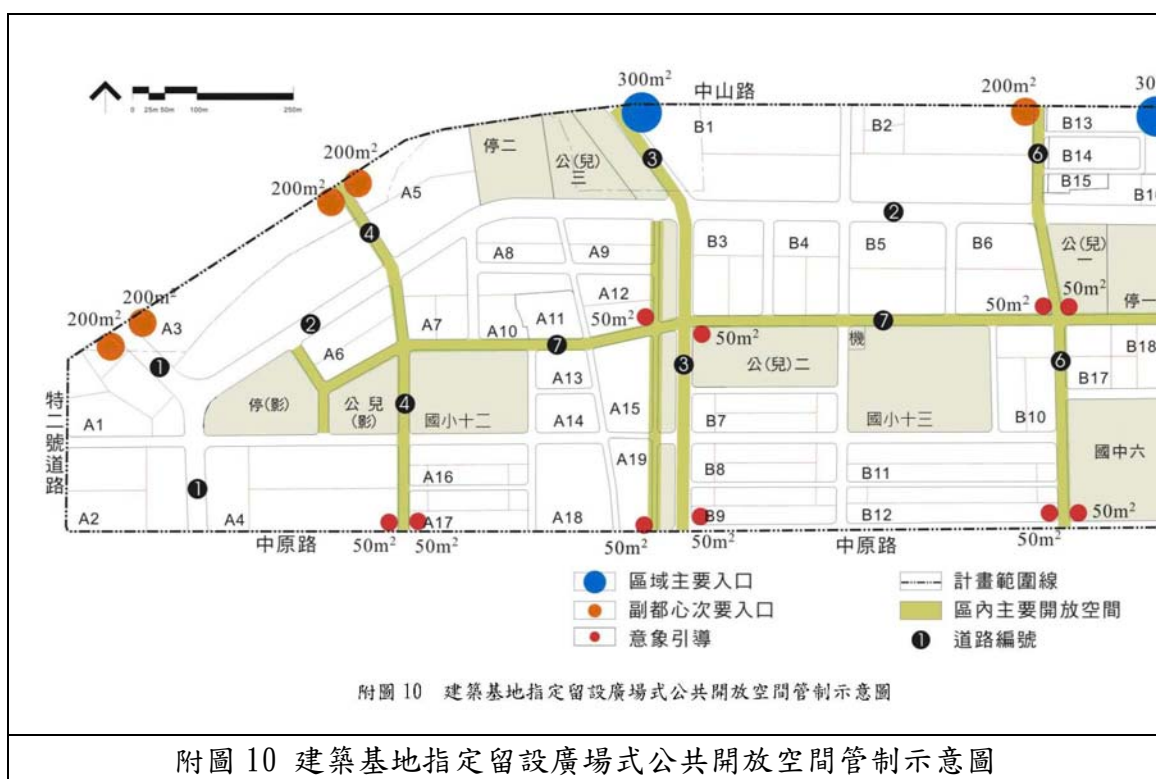
附圖 7 退縮頂蓋型開放空間剖面圖(5 公尺)



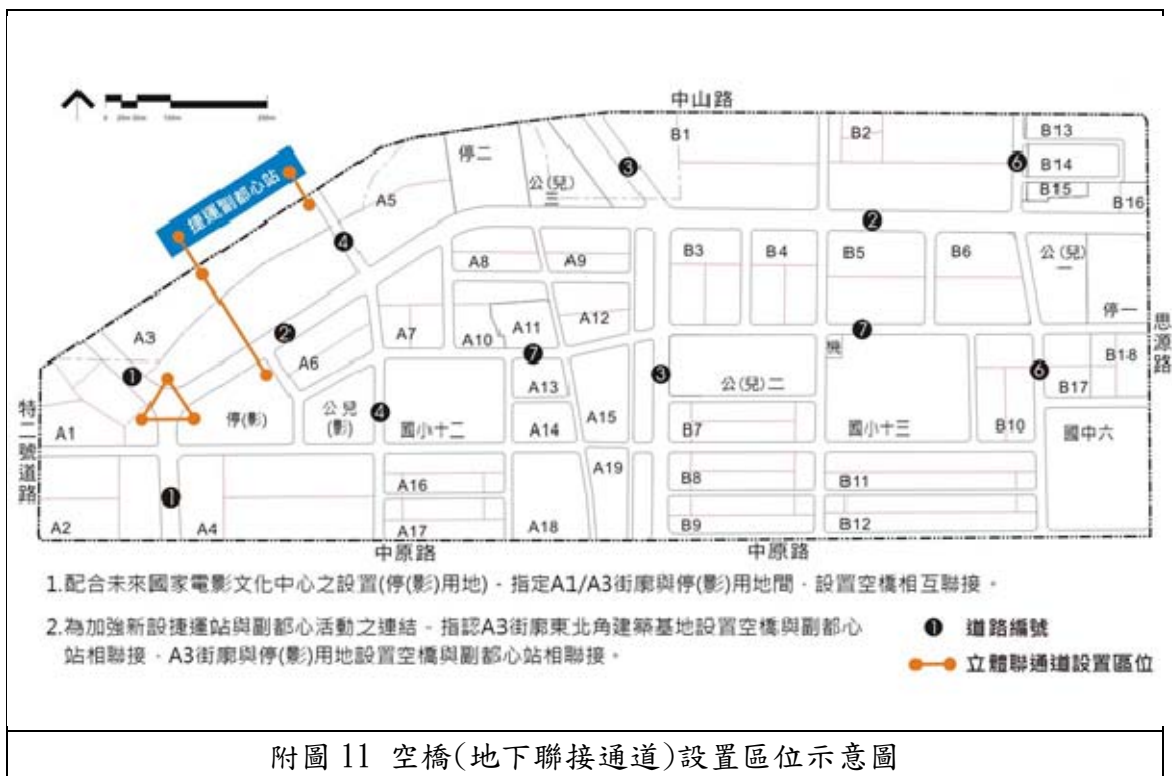
附圖 8 建築基地指定留設防災通道管制圖



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

拾、事業及財務計畫

一、開發主體

本案由文化部負責辦理開闢。

二、土地取得

本案國家電影文化及視聽中心用地兼供停車場使用面積 1.6469 公頃，屬新北市之市有土地，未來將由文化部辦理無償撥用程序(無償撥用行政契約詳附件五)。

三、經費來源

本案總經費約 45 億 1,000 萬元，由文化部自行編列預算辦理(詳表 12)。

四、實施進度

本案興建工程預計 117 年完工。

表 12 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得				開發經費(萬元)			主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
		徵 購	撥 用	區 段 徵 收	其 他	土 地 徵 購 及 地 上 物 補 償 費	工 程 費	小 計			
國家電影文化及視聽中心用地(兼供停車場使用)	1.6469 (市有)		✓			0	45,1000	45,1000	文化 部	117 年	文化 部編 列預 算辦 理
合計	1.6469					0	45,1000	45,1000	-	-	-

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準

2. 本表所列開闢經費及預定完工期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

附件一、行政院核准文化部「國家電影及視聽文化典藏專業設施改善及博物館建置計畫(112-118 年)」函文

檔 號：
保存年限：

行政院 函

地址：10058臺北市忠孝東路1段1號
傳真：02-33566920
聯絡人：王欄蓁33566743
電子信箱：stella@ey.gov.tw

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國111年8月19日
發文字號：院臺文字第1110015823號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：所報「國家電影及視聽文化典藏專業設施改善及博物館建置計畫(112年—118年)」草案一案，原則同意，並照說明二至六辦理。

說明：

- 一、復111年3月28日文影字第1113008442號函。
- 二、貴部與新北市政府於111年4月12日簽定行政契約，由新北市政府無償提供新莊區副都心一小段409地號土地作為本計畫用地，並由貴部編列建設費用，共同合作籌建國家級影視博物館，作為我國影視文化研究、教育、推廣與再利用之重要樞紐，創造地方產業聚落效應，係屬重要施政之一。本計畫有關「建築工程」、「設備工程」、「藏品、檔案及設備整理、搬遷及進駐」等3項目，係屬重要實質公共建設計畫預算範疇，同意本計畫總經費45.1億元，請併依「政府公共工程計畫與經費審議作業要點」規定，循序辦理基本設計階段審議；至於「提升影視及廣播文物管理技術發展」、「布展及策展」等2項目經費7.9億元一節，係屬行政法人國家電影及視聽文化中心經常性辦理業務，非屬本計畫公共建設範疇，該等項目所需經費，請貴部視業務實際需要逐年於歲出概算額度內檢討納編。

吳建德

新聞局



1111596741

(2022/08/19)



- 三、貴部原承諾提供新北市政府協拍中心空間部分，業依本院秘書長111年3月9日協調會議決議，採另案補助新北市政府於其他地點興建或設置作為回饋方式辦理；該協拍中心所需經費已編列於本計畫建築及設備工程費41.7億元項下在案，為利於預算額度內順利推動，請貴部依照原承諾該中心空間規模為原則，本於主辦機關權責洽新北市政府辦理。
- 四、為有效掌控計畫進度，請貴部儘速協調新北市政府，成立興建籌備小組，建立定期溝通協調制度與運作機制，辦理相關都市計畫變更與用地撥用等事宜，並就基地內車輛進出動線及周邊整體發展，提早進行交通規劃，俾利計畫順利啟動。
- 五、有關影視博物館、典藏庫房及停車場等實際工程經費，應於完成基本設計及工程概算後，依據「政府公共工程計畫與經費審議作業要點」規定，檢具書圖文件函請本院公共工程委員會審議，並按工程進度及業務實際需要審慎檢討編列，循年度預算程序辦理。
- 六、囿於本計畫每年營運收支均產生短絀，政府補助仍為維持營運之主要來源，為減輕政府財政負擔，請撙節經費，覈實估算本計畫停車位收益，並研謀其他創增自籌財源管道，以利永續經營。

正本：文化部

副本：內政部、財政部、交通部、國家科學及技術委員會、國家發展委員會、行政院公共工程委員會、行政院主計總處、行政院人事行政總處、國家發展委員會管制考核處、新北市政府

交換戳記
111/08/19 16:51

附件二、都市計畫個案變更認定函

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161
號11樓
承辦人：徐瑩峰
電話：(02)29603456 分機7137
傳真：(02)89650936
電子信箱：AM0096@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府城鄉發展局

發文日期：中華民國111年5月25日
發文字號：新北府城都字第1110970710號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局推動「臺灣電影文化園區」辦理都市計畫個案變更事宜，尚符合都市計畫法第27條第1項第4款規定，後續仍請依都市計畫法第19條、第20條、第23條及第28條規定程序辦理變更事宜，請查照。

說明：

一、依據內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函檢送之92年12月22日研商修正都市計畫法第27條第1項第3、4款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議決議之規定辦理。

二、旨揭「臺灣電影文化園區」坐落新莊都市計畫（副都市中心地區），係由中央地方合作推動，冀強化國家電影藝術文化之策劃、推廣及交流等軟實力，並使本市成為電影產業之匯流重鎮，該計畫自103年至110年度皆列為本府新聞局之施政計畫，本案係為前開計畫之延續，尚符內政部93

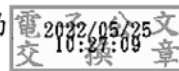
年1月7日台內營字第0920091111號函送會議紀錄結論

「（一）3、（1）已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者」之情形。

三、另依文化部研提之「國家電影及視聽文化資產典藏專業設施改善及博物館建置計畫」，該案所需經費達工程採購查核金額新臺幣5,000萬元以上，並擬由國家發展委員會公共建設計畫經費額度支應，尚符內政部93年1月7日台內營字第0920091111號函送會議紀錄結論「（一）3、（2）已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大建設者。」及「（一）3、（3）報經中央各目的事業主管機關專案核准補助二分之一以上經費興建之重大設施者。」之情形。

正本：新北市政府新聞局

副本：文化部、內政部營建署、新北市政府城鄉發展局



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

附件三、土地登記簿謄本

土地建物查詢資料

新北市新莊區副都心段一小段 0409-0000地號

資料查詢時間：民國111年03月31日12時04分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國096年05月30日
地目：(空白) 等則：--
使用分區：(空白) 面積：***16,469.19平方公尺
民國111年01月 公告土地現值：**388,000元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：(空白) 使用地類別：(空白)

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0002
登記日期：民國100年01月27日 登記原因：接管
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：新北市
統一編號：0006500000
住址：(空白)
管理者：新北市政府新聞局
統一編號：10046510
住址：新北市板橋區中山路一段161號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：111年01月***77,600.0元/平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
(資料顯示完畢)

列印人員：張紘瑋
收件號：111FB021638
查驗號碼：111FB021638REG96D6854D1B004B1684DF7B66AC125
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

附件四、中悅建設認養本案變更範圍綠美化契約

契約編號：

新北市市有土地認養契約

新北市政府新聞局（以下簡稱甲方），為增進市有土地管理效益及美化環境景觀，同意中悅建設開發股份有限公司等三家（以下簡稱乙方）共同認養市有土地，施以綠美化及代為整理維護環境，經雙方約定條款如下：

一、 甲方同意乙方認養之市有土地標示（以下稱甲方土地）：

市	區	段	小段	地號	全筆面積 (平方公尺)	認養面積 (平方公尺)	備註
新北	新莊	副都心	一	409	16469.19	16469.19	(如附圖)
合計				1筆	16469.19	16469.19	

二、 認養期間：自110年10月19日起至112年10月18日止。

三、 乙方僅得使用甲方土地種植花草樹木或整理維護環境，其責任義務及相關限制約定如下：

- (一) 應盡善良管理人之注意。
- (二) 不得提供特定人使用，亦不得有任何可能產生收益或營利之行為。
- (三) 不得有建築、設置攤販、廣告物、停車場、堆置或掩埋廢棄物、採取土石、改變原有地形、破壞原有林相之行為，亦不得有違反法令規定之事項。
- (四) 施作綠美化或整理維護環境，應依相關法令辦理，並自行負擔全部費用；其施作或維護有損害他人權益者，應負擔賠償之責；該等費用或賠償支出，不得以任何理由要求甲方負擔。



(五) 認養期間，無需向甲方支付土地使用費。

(六) 所種植之花草樹木屬市有，乙方不得主張任何權利，亦不得要求甲方支付任何費用或補償。

(七) 契約終止時，以素地歸還為原則，除地上物經甲方同意保留者外，應於三十日內將土地騰空返還甲方。

(八) 認養期間甲方需自行使用或依法令規定提供他人使用時，乙方不得以任何理由拒絕。

四、 因違反前項規定致第三人遭受損害時，乙方應負全部責任。倘因而致甲方需對第三人負國家賠償或其他任何賠償責任時，乙方並應賠償甲方所受一切損害(包括但不限於訴訟費、律師費、所負擔之賠償金等相關費用)。

五、 甲方土地於認養期間，因分割、合併、重測、重劃或其他原因致標示變更時，已知之一方應通知另一方變更認養標示。

六、 認養期間，甲方得隨時派員檢查土地之使用情形。前開檢查，甲方得以要求乙方提供照片或影像方式為之。

七、 本契約之終止事由如下，契約終止後，認養關係即行消滅：

(一) 契約期滿。

(二) 契約存續期間，有下列情形之一時，甲方得隨時以書面通知乙方終止契約，且乙方不得主張甲方需支付任何費用：

(1) 乙方違反本契約約定或法令規定事項。

(2) 乙方將土地一部或全部交與他人使用。

(3) 乙方有其他足以妨礙土地所有權之行為。



(4) 甲方有收回土地自行管理或另依法處理之必要。

(5) 乙方有違反法律或善良風俗等情事。

(三) 契約存續期間，乙方不得申請提前終止契約。

八、認養契約終止時，乙方倘未能依契約或甲方所定期限騰空返還市有土地，除應負損害賠償責任外，應依新北市市有財產管理相關規定，繳納使用補償金。使用補償金計收期間自契約屆滿或書面通知送達時，扣除不可歸責於乙方之期間後，至實際返還土地之日止。

九、因本契約之履行而涉訟時，以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

十、 本契約一式4份，經雙方簽訂後生效，由雙方各執一份。

十一、特約事項：本契約以兩年為限，到期後雙方得合意續約。





立契約人：

甲方：新北市政府新聞局

法定代理人：局長張愛晶

地址：新北市板橋區中山路一段161號6樓



局長張愛晶

乙方：

中悅建設開發股份有限公司

統一編號：84583872

負責人：陳再河



中茂資產開發股份有限公司

統一編號：53485192

負責人：簡宗達



中森建設股份有限公司

統一編號：28822082

負責人：翁茂槐



公司住址：新北市新莊區中原路558號23樓

公司電話：02-8522-8898

中華民國 1 1 0 年 1 0 月 1 9 日

附件五、文化部與新北市政府簽訂之無償撥用行政契約

正本

國家電影及視聽文化中心新莊 2 期場館用地無償撥用
行政契約

立契約書人：文化部

(以下簡稱甲方)

新北市政府

(以下簡稱乙方)

甲方規劃於新北市新莊副都心段籌建國家電影及視聽文化中心(下稱影視聽中心)影視博物館及典藏庫，經甲、乙雙方協議，由乙方將停(影)基地依規定無償撥用予甲方作為計畫用地，特立本契約，並議定條款如下，以資共同遵守：

第一條：契約目的

為甲、乙雙方合作籌建影視聽中心 2 期場館，由乙方提供 1 期場館旁鄰之停(影)基地作為計畫用地，供甲方規劃籌建影視博物館及專業典藏庫等設施，以發揮影視聽中心完整業務功能，推升國家珍貴電影、電視及廣播文化資產維護、教育、交流及推廣效益。

第二條：撥用標的

本契約所稱計畫用地，係指位於新北市新莊副都心段之停(影)基地(地號：新北市新莊區副都心段一小段409 地號土地、面積：16469.19 平方公尺)。

第三條：辦理都市計畫變更

一、本案用地為都市計畫用地，應依「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兼供國家電影文化中心使用)」規定使用，惟前開都市計畫所載土地開發方式與甲方依「國家電影及視聽文化中心」設置條例規劃之場館功能有所差異，爰由乙方依都市計畫法相關規定辦理都市計畫檢討與變更，以符影視聽中心業務執行需求。





二、因應乙方辦理本計畫用地都市計畫檢討與變更需求，甲方應於都市計畫變更過程配合提供2期場館建置計畫等相關規劃內容，並於相關都市計畫審議會議中協助說明。

第四條：撥用及管理

- 一、於本計畫用地完成都市計畫變更後，甲方應繕造撥用計畫書函送乙方，乙方須出具撥用同意函予甲方，俾向行政院申辦土地撥用。
- 二、本計畫用地經撥用後，甲方應依原定用途及撥用計畫使用，以提供影視聽中心作為執行業務使用為主，如有違反，乙方得依「新北市市有財產管理自治條例」規定廢止撥用後收回，甲方並應配合完成該用地之清整及點交作業。
- 三、基於互惠原則，甲方同意以經費補助乙方於他址規劃興建或設置新北市協拍中心，以作為無償撥用本計畫用地之回饋。

第五條：對外事項

國家電影及視聽文化中心新莊2期場館重大政策性及雙方未有共識之事項，本契約任一方有對外發言之需要時，應以書面或口頭通知他方。

第六條：其他約定

本契約未約定之事項，由甲、乙雙方依「新北市市有財產管理自治條例」與相關法令及平等互惠與誠實信用原則另行協議之。

第七條：契約之修訂

本契約之修訂，經雙方同意後，以書面為之。

第八條：履約責任

除因天災或事變等不可抗力或不可歸責於甲、乙雙方之事由外，若

一方違反本契約約定事項，至其他方受有損害時，受損害之一方得採行以下措施：

- 一、書面通知終止或解除契約，並得請求相關損害之賠償責任。
- 二、通知暫停履約。

第九條：爭議處理

本契約遇有爭議者，依下列原則處理：

- 一、與爭議無關或不受影響之部分應繼續履約。但雙方同意無須繼續履約者不在此限。
- 二、爭議發生時，應依契約規定處理；契約未規定者，依法令處理；法令未規定者，應考量公共利益、公平合理原則，本於誠信和諧，由雙方協議解決。

第十條：契約效力

本契約自簽約之日期生效，並由雙方各執契約書正本一份、副本三份。

立契約書人：

甲 方：文化部

地 址：新臺北市新莊區中平路439號南棟13樓

代 表 人：部長 李永得

聯絡電話：02-85126000

乙 方新臺北市政府

地 址：新臺北市板橋區中山路一段161號

代 表 人：市長 侯友宜

聯絡電話：02-29603456

中 華 民 國 111 年 3 月 日

都市計畫技師圖記頁

耘邑都市計畫技師事務所辦理之變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(配合國家電影及視聽文化中心 2 期場館建置計畫)案，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容、相關會議紀錄等編制，且依規定製作工作底稿備查。惟都市計畫（或都市更新.....等）須依都市計畫委員會（或都市更新及爭議處理審議會.....等）完成審議並經主管機關核定後確定，所有內容應以最終審定為準。

都市計畫技師姓名：林孟儒	技師執業執照證號：技執字第 006435 號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：台都技師員字第 A0113 號
技師執業機構名稱：耘邑都市計畫技師事務所	

技師圖記

技師簽章：_____

日 期：_____

變更新莊都市計畫(配合副都市中心
地區)細部計畫(配合國家電影及視
聽文化中心 2 期場館建置計畫)書

承辦人員	
主管人員	

變更機關：新北市政府

編訂時間：中華民國 111 年 12 月