

# 新北市都市計畫委員會第 167 次會議紀錄

時間：中華民國 113 年 11 月 22 日(星期五)上午 10 時整

地點：28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如會議資料。

出席單位：詳如會議資料。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

一、 擬定土城都市計畫（大安段589地號等44筆土地）細部計畫案。

參、報告案：

一、 修正新北市捷運開發區容積率訂定及分配原則案。

肆、散會：上午 11 時 25 分。

案由	擬定土城都市計畫(大安段 589 地號等 44 筆土地)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：香港商盛至有限公司</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 24 條</b></p> <p><b>肆、本次提會緣起</b></p> <p>本案依都市計畫法第 19 條規定於 104 年 4 月 17 日起辦理公開展覽 30 日，歷經新北市都市計畫委員會 105 年 11 月 17 日第 70 次會議、108 年 9 月 20 日第 108 次會議、111 年 5 月 20 日第 141 次會議審議通過。</p> <p>111 年 8 月 17 日報部審議後，111 年 12 月 14 日第 6 次內政部都市計畫委員會專案小組建議，因方案已有大幅變動，且市府已重新認定依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理變更，為保障土地所有權人權益及行政程序之完備，請市府重新檢視計畫書內容並更新相關資料後，依都市計畫法第 19 條規定辦理公開展覽，並提市都委會審議後再行報部審議。</p> <p>本案於 112 年 1 月 4 日辦理公開展覽前都市計畫變更座談會，並依都市計畫法第 19 條規定於 112 年 2 月 3 日起重辦理公開展覽，並經 112 年 3 月 17 日市都委會第 150 次會議審議通過。後於 112 年 3 月 31 日報部審議，經內政部都市計畫委員會 112 年 11 月 14 日第 1045 次會議及 113 年 6 月 18 日第 1058 次會議審議通過。故配合內政部都市計畫委員會審議通過之主要計畫內容，修正細部計畫內容，以及依現行共通性土管配合修正土地使用分區管制要點，並提本次大會討論。</p> <p><b>伍、計畫位置及範圍</b></p> <p>本計畫區位於土城區，中央路三段南側，其北側緊鄰捷運土城線永寧站三號出口。計畫範圍北側臨中央路三段、西側臨永寧科技園區辦公大樓、東側臨大墓公公園及南側與大興電纜電線公司土城廠相鄰。計畫區範圍包括新北市土城區大安段 589 地號等 44 筆土地，土地面積合計 34,074.96 平方公尺，土地權屬多為長虹建設股份有限公司所有，占總計畫面積 91.14%，其餘為行政院農業委員會農田水利署及其他私人所有，使用分區均屬都市計畫乙種工業區(詳圖 1 計畫位置示意圖)。</p> <p><b>陸、計畫內容</b></p>		

細部計畫內容詳圖 3 本次提會審議細部計畫示意圖及表 1 土地使用計畫表。

## 柒、事業及財務計畫

### 一、開發方式

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，區內應自行留設之必要性公共設施由開發者自行興闢，其他相關之樁位測定費悉由開發者自行負擔。

### 二、開發期限

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並於都市計畫發布實施後 3 年內予以開發建設。未能依限完成，得依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定，由該管都市計畫擬定機關迅行辦理通盤檢討，確實查明後，依法定程序檢討變更恢復為原計畫分區，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。

### 三、實施經費

本案開闢經費合計約 1,134,518 萬元，由開發者自行籌措開發經費。

## 捌、回饋計畫

本計畫之開發係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「新北市都市計畫工業區變更審議原則」規定，辦理捐贈回饋內容，進行變更後回饋比例分析。

### 一、捐贈可建築土地及留設公共設施用地

#### (一)捐贈可建築土地

本計畫特定專用區作商業及住宅(為既有住宅)使用部分，皆應比照「都市計畫工業區變更審議規範」規定，分別捐贈 10.5%及 7%可建築土地，面積分別為 9.24 平方公尺及 101.80 平方公尺，共計應捐贈可建築土地面積 111.04 平方公尺，考量其面積較小，後續較難利用，故依內政部都委會審議決議，改捐贈為公園用地。

#### (二)留設公共設施用地

依內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積 30%，並由申請單位自行興建。本計畫劃設公共設施為公園用地、公園用地兼供道路使用、綠地用地、廣場用地兼供道路使用及道路用地，面積共計 10,222.49 平方公尺。

#### (三)綜上，公共設施用地面積包含捐贈可建築土地改捐贈為公園

用地 111.04 平方公尺，以及依內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積 30%，面積 10,222.49 平方公尺，總面積共計 10,333.53 平方公尺，將由開發者興闢完成後自願捐贈新北市政府，相關規定應納入協議書辦理。前後修正對照土地使用計畫面積詳表 1。

## 二、捐建可建築土地

本計畫除依上開規定之比例捐贈可建築土地外，申請人為滿足本案對周邊地區之公益性回饋，承諾於所捐贈之可建築土地上捐建基本容積(300%及 240%)，並採捐建代金方式辦理。

## 三、其他承諾事項

### (一)公共設施管理維護

本案劃設 10,333.53 平方公尺之公共設施，無償捐贈予新北市政府，並提供 30 年管理維護代金。

### (二)提供供公眾使用停車位

本案後續開發完成後，將依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 9 條之規定設置供公眾使用之停車位。

## 玖、辦理經過

### 一、個案變更認定會

本案經 103 年 10 月 3 日召開認定會議決議：「有關本案變更區位及發展定位符合都市計畫工業區變更策略，且經本府各單位研商，原則同意依循都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理都市計畫變更，惟請申請單位依各單位意見，並就整體開發計畫及財務計畫等內容再行修正與土地使用計畫之連結，並加強說明本案變更為住宅區及商業區後，將如何提昇經濟發展並帶動周邊環境改善之效益」，並於 104 年 4 月 9 日經新北市政府北府城審字第 1040486302 號函認屬符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款得迅行變更之情形。

本案於 111 年 6 月 13 日經新北市政府新北府城審字第 1111056713 號函認屬符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款得迅行變更之情形。

### 二、公開展覽及說明會

本案於 104 年 4 月 17 日起辦理公開展覽 30 日，並於 104 年 4 月 29 日於土城區公所舉辦公開展覽說明會。

本案自 112 年 2 月 3 日起辦理公開展覽 30 日，並於 112 年 2

月 15 日於土城區公所舉辦公開展覽說明會。

### 三、原案審議經過

#### (一)市都委審議

本案由簡連貴委員擔任召集人，於 104 年 9 月 3 日、104 年 9 月 11 日、104 年 12 月 31 日、105 年 8 月 3 日、105 年 9 月 12 日及 105 年 11 月 10 日共召開 5 次新北市都市計畫委員會專案小組會議及 1 次現勘，會議重要決議如下：

1. 有關本案申請人除依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」捐贈公共設施用地及可建築土地外，另配合市府政策於本案所捐贈可建築土地上無償代為興建市府辦公空間，並考量可建築土地使用性質改變，同意變更「住宅區(供社會住宅使用)」為「行政特定專用區」。
2. 本案回饋計畫相較其他工業區變更案更具社會公益性，未來參採本案變更回饋內容研提本市工業區變更回饋通案性原則，作為後續案件辦理參考。
3. 有關本案公益回饋由申請人協助新北市政府於行政特定專用區興建市府辦公空間一事，本案將依 104 年 9 月 24 日本市都市計畫委員會第 58 次會議「都市計畫工業區檢討變更審議規範市府回饋原則調整案」決議所取得之 3.5%容積折繳代金部分挹注興闢費用一節，其相關興建費用標準授權作業單位彙整相關資訊後納入計畫書中敘明。
4. 另應彙整本案鄰近開發案申請人、目前區內廠房承租人、周邊土地所有權人等意見，並據以提出回應作為本案審查依據，確保基地內外利害關係人獲得妥處。
5. 考量街廓整體規劃，交通計畫應一併考量區內外及周邊交通系統，並將周邊規劃案及鄰近地區相關利益關係人的意見納入考量，並將本案承諾與南側鄰接刻正辦理工業區變更案(偉正案)辦理整體規劃納入本案開發承諾。

並於 105 年 11 月 17 日市都委會第 70 次會議中依前開 5 次市都委專案小組會議結論通過。

#### (二)再送市都委審議(市都委會第 6 次專案小組會議及第 108 次會議)

本案於 106 年 1 月 6 日報部審議，因查申請人 108 年 6 月 26 日所送方案內容涉及計畫範圍、土地使用分區、計畫案名及土地使用分區管制內容調整，故續由簡連貴委員擔任召集人，並於 108 年 9 月 16 日召開本案市都委會第 6 次專案小組會議，以供取得

市都委會委員意見，會議決議如下：

1. 本次計畫範圍修正即係配合陳情人意見將其土地排除於本案範圍，雖可能產生零碎工業區，惟考量土地所有權人意願，本小組尊重、無意見，並建議應妥處相關陳情人意見及回復說明，避免事後陳情人意見反覆，致案件窒礙難行。
  2. 採納市府所提、配合政策調整應捐贈可建築土地由「行政特定專用區」變更為「商業區(特)」，考量開發規模效益，市府財政局應評估該筆土地辦理公開標售或共同開發之可行性，以串聯周邊捷運場站發展。
  3. 本案依規定應捐建之「商業區(特)」其基準容積比照申請人領回之商業區(特)容積率以 300%計算之，並在此前提下認同市府所提捐建樓地板面積以 300%容積率為準，且得採代為興建或捐建代金方式辦理一事，本委員會尊重市府政策方向。
  4. 另本案細部計畫土地使用分區管制要點內容除因配合劃設「商業區(特)」修正相關條文外，其餘條文內容維持原審竣內容，惟用字遣詞及格式請依市府刻正辦理之共通性土管條文修正調整。
  5. 請申請單位依前開意見修正案名、土管及其他相關內容後續提市都委大會，考量本次會議係配合逕提內政部陳情意見修正而召開之，本小組建議以報告案方式提送市大會，惟仍請業務單位再釐清本案後續大會係屬報告案或審議案後，供確認續提市大會之程序。
- (三)再送市都委審議(市都委會第 7 次專案小組會議及第 114 次會議)

本案於 109 年 6 月 30 日經內政部第 5 次專案小組審議通過後，於 109 年 7 月起原屬香港商盛至有限公司、香港商查德威有限公司及周瑞國持有之土地已陸續移轉予長虹建設股份有限公司，其土地面積占全區 91.14%，考量其所有權人未來擬作產業辦公空間使用及未取得土城區大安段 653、656、657 地號等 3 筆土地所有權人同意參與都市計畫變更，調整計畫範圍及土地使用分區，故續由黃國峰委員擔任召集人，並於 111 年 4 月 19 日召開本案市都委會第 7 次專案小組會議，以供取得市都委會委員意見，會議決議如下：

1. 請規劃單位補充說明與林姓地主協調整合歷程。
2. 中央路三段 89 巷變更後拓寬為 15 公尺計畫道路，請說明為何與中央路三段相交路口仍維持 8 公尺路寬，未來是否成為交通瓶頸。

3. 有關人車動線部分，請說明公園西側既成道路(中央路三段 89 巷)後續是否留供南側偉正、大興等既有廠家出入？或既有廠家僅能以公園南側道路進出？
4. 本案由住宅區、商業區調整為特定專用區，請規劃單位補充說明是否符合相關計畫指導原則或產業發展相關策略。
5. 東側 B 基地特專區有一塊未配置建物，僅標示農田水利會，請申請單位說明。
6. 基地南側變更為綠地用地，該綠地用地是否位於原來計畫範圍？倘若就長期而言應規劃為道路用地，現階段變更為綠地用地目的為何？後續將在什麼階段變更為道路用地？
7. 本案計畫範圍及使用項目有變更，請於報部審議前重新認定。
8. 基地北側有緊臨捷運永寧站是否還需大量停車空間，請確認周邊停車需求及供給情形，另公共停車空間集中設置於公園用地，未來出入動線僅能靠公園南側道路進出往東連接南北向的計畫道路，應分析整體開發後道路服務水準及交通衝擊，調整開發量及停車空間數量，另請補充說明本案與 TOD 關係。
9. 交通出入動線及整體停車供需再請與府內主管機關確認。
10. 本案回饋之公益設施空間請依「新北市政府財務收支及公有建築聯審小組審查原則」辦理確認。
11. 有關雙方權益部分例如：公益空間、回饋代金請載明於協議書，授權作業單位與規劃單位確認，後續向委員會說明。

並於 111 年 5 月 20 日市都委會第 141 次會議中依前開 5 次市都委專案小組會議結論通過。

#### (四)再送市都委審議(市都委會第 150 次會議)

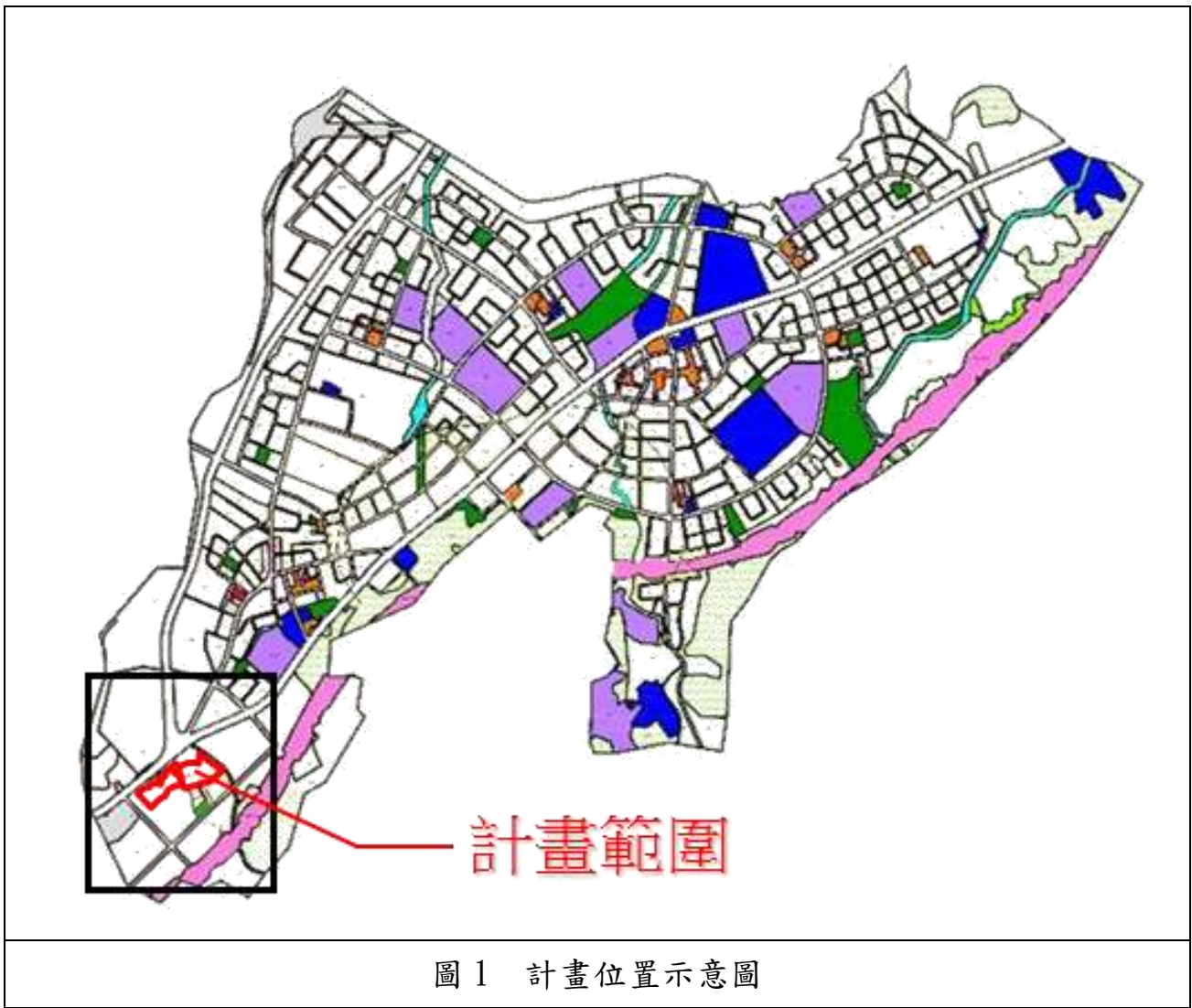
本案 111 年 8 月 17 日報部審議後，配合 111 年 12 月 14 日第 6 次內政部都市計畫委員會專案小組會議決議，已於 112 年 2 月 3 日再辦理公開展覽(變更主要計畫及擬定細部計畫內容皆與 111 年 5 月 20 日市都委會第 141 次會議決議內容一致)，並經 112 年 3 月 17 日新北市都市計畫委員會第 150 次會議審議通過後，再報部續審。

#### 拾、本次提會審議事項

本案經內政部都市計畫委員會 112 年 11 月 14 日第 1045 次會議及 113 年 6 月 18 日第 1058 次會議審議通過，故依內政部都市計畫委員會審議通過之主要計畫內容，配合修正細部計畫內容以及依現行共通性土管配合修正土地使用分區管制要點(詳表 2)，並提本次大會討論。

	<p><b>拾壹、人民陳情意見：</b></p> <p>本案於再辦理公開展覽期間之人陳案件共計 2 件，皆於 112 年 3 月 17 日新北市都市計畫委員會第 150 次會議獲決議意見，本次提會無新增陳情意見。</p> <p><b>拾貳、以上符合法定程序，提請大會審議。</b></p>
<p>決 議</p>	<p>一、依本次提會簡報及修正內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>





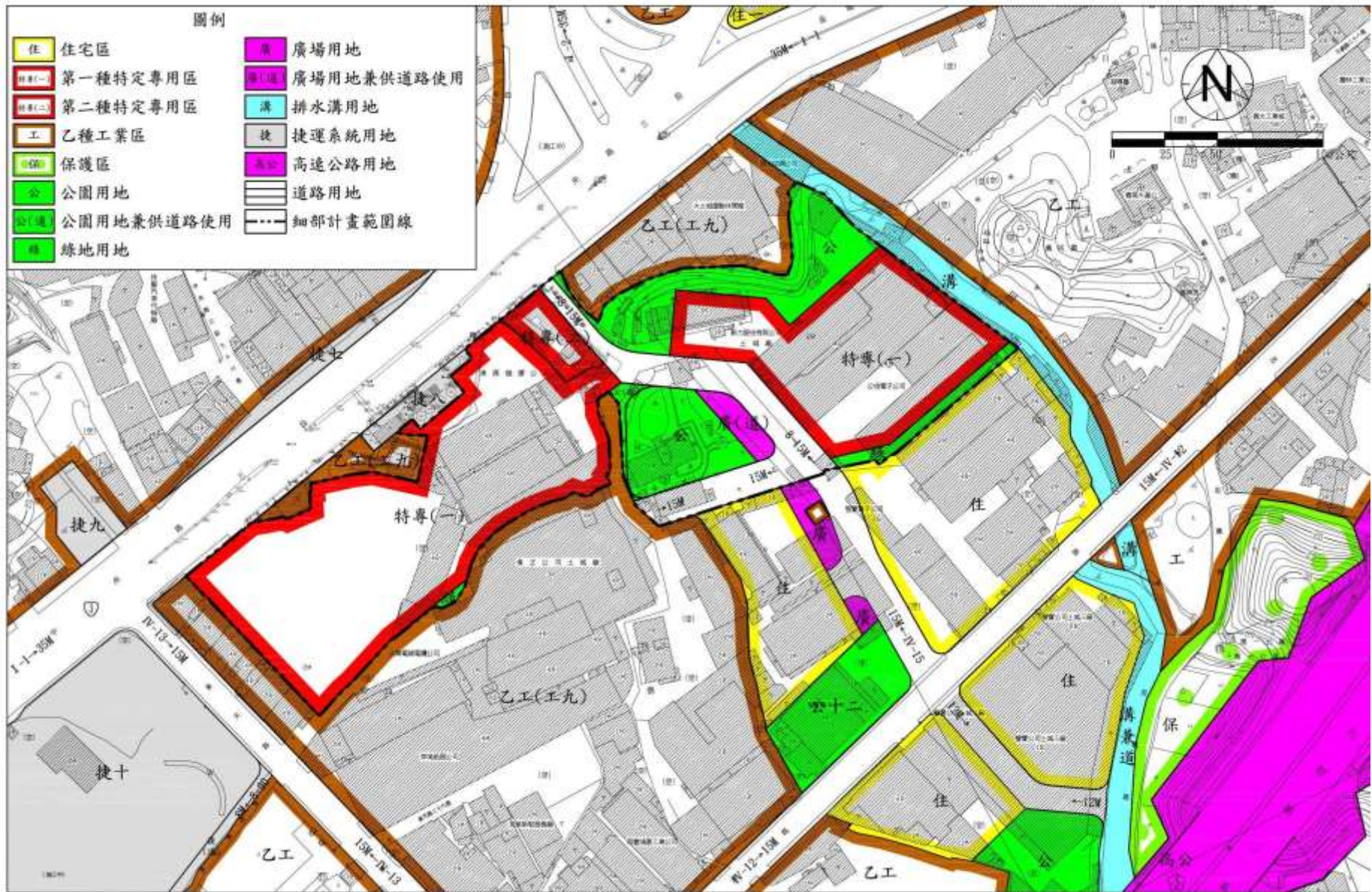


圖 2 擬定土城都市計畫(大安段 589 地號等 44 筆土地)細部計畫」案示意圖(第 150 次市都委會決議版)

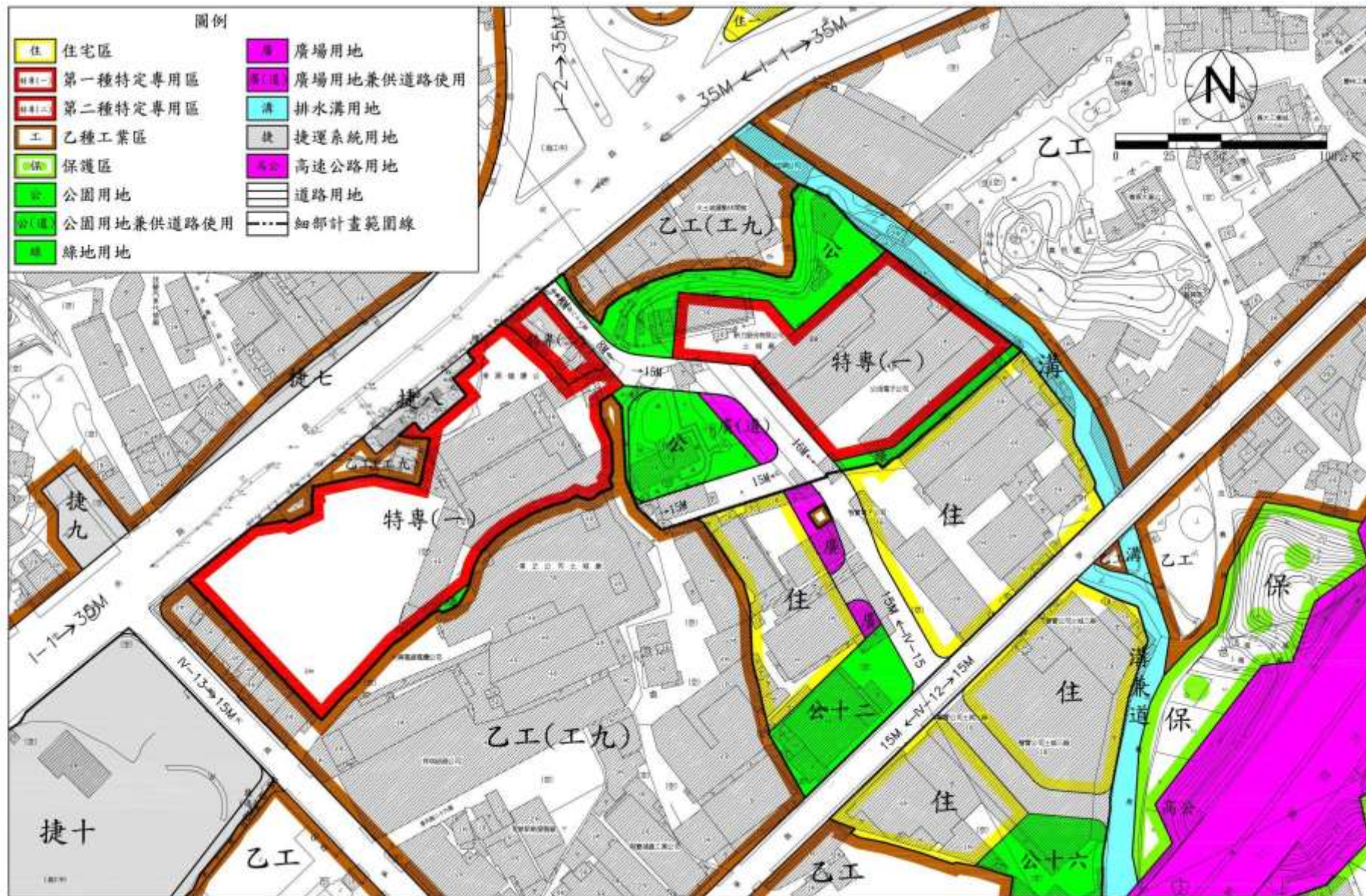


圖 3 擬定土城都市計畫(大安段 589 地號等 44 筆土地)細部計畫」案示意圖(本次提會審議版)

表 1 「變更土城都市計畫【部分乙種工業區為特定專用區(一)、特定專用區(二)、公園用地、綠地用地、廣場用地兼供道路使用及道路用地】(大安段 589 地號等 44 筆土地)案」土地使用計畫表(本次提會修正對照)

項目		第 150 次市都委會決議版		本次提會審議版	
		面積(m <sup>2</sup> )	比例	面積(m <sup>2</sup> )	比例
土地使用 分區	特定專用區(一)	22,936.30	67.31%	<u>22,825.26</u>	<u>66.99%</u>
	特定專用區(二)	916.17	2.69%	916.17	2.69%
	小計	23,852.47	70.00%	<u>23,741.43</u>	<u>69.67%</u>
公共設施 用地	公園用地	5,596.56	16.42%	<u>5,707.60</u>	<u>16.75%</u>
	公園用地兼供 道路使用	200.00	0.59%	200.00	0.59%
	綠地用地	618.86	1.82%	618.86	1.82%
	廣場用地兼供 道路使用	476.41	1.40%	476.41	1.40%
	道路用地	3,330.66	9.77%	3,330.66	9.77%
	小計	10,222.49	30.00%	<u>10,333.53</u>	<u>30.33%</u>
總計		34,074.96	100.00%	34,074.96	100.00%

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2 擬定土城都市計畫(大安段 589 地號等 44 筆土地)細部計畫」案土地使用管制要點修正對照表

第 150 次市都委會決議條文	本次提會修正條文	市都委會決議
<p>一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則第 40 條規定訂定之。</p>	<p><b>修正理由：</b> 配合共通性土管文字修正。</p> <p><b>修正後條文：</b> 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>
<p>十二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p><b>修正理由：</b> 點次調整。</p> <p><b>修正後條文：</b> <u>二</u>、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>
<p>二、本計畫區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地：</p> <p>(一)特定專用區(一)。</p> <p>(二)特定專用區(二)。</p> <p>(三)公園用地。</p> <p>(四)廣場用地兼供道路使用。</p> <p>(五)綠地用地。</p> <p>(六)道路用地。</p>	<p><b>修正理由：</b></p> <p>1. 點次調整。</p> <p>2. 新增公園用地兼供道路使用。</p> <p><b>修正後條文：</b></p> <p><u>三</u>、本計畫區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地：</p> <p>(一)特定專用區(一)。</p> <p>(二)特定專用區(二)。</p> <p>(三)公園用地。</p> <p><u>(四)公園用地兼供道路使用。</u></p> <p><u>(五)廣場用地兼供道路使用。</u></p> <p><u>(六)綠地用地。</u></p> <p><u>(七)道路用地。</u></p>	<p>依本次提會內容通過。</p>

第 150 次市都委會決議條文	本次提會修正條文	市都委會決議
<p>三、各土地使用分區及公共設施用地應依施行細則及下列規定辦理：</p> <p>(一)開發強度</p> <p>特定專用區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建蔽率不得大於 70%。</li> <li>2. 各特定專用區容積率規定如下： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)第一種特定專用區容積率不得大於 345%。 原基準容積為 300%，因申請都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二者，得酌予加給基準容積率比率 15%，加給後容積率為 345%。</li> <li>(2)第二種特定專用區容積率不得大於 240%。</li> </ol> </li> </ol> <p>(二)地下開挖</p> <p>各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依決議辦理。</p> <p>(三)特定專用區容許使用</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第一種特定專用區容許使用： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)以供無污染性之工廠與其必要附屬設施、工業發展有關設施、科技業的服務業、生產者服務業、技術性諮詢與相關服務事業及前述項目所需之相關辦公、研發、教育訓練設施為主。前述所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、相關服務事業指下列事業或設施： <ol style="list-style-type: none"> <li>A. 無污染性之廠房或其相關設施： <ol style="list-style-type: none"> <li>(A)研發、推廣、教育解說、實作體驗及</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>	<p><b>修正理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案得否適用基準容積加給，回歸都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 規定通案機制辦理，爰予以刪除。</li> <li>2. 刪除重複條文，開挖率規定已於本要點第 12 點訂定。</li> <li>3. 點次調整。</li> </ol> <p><b>修正後條文：</b></p> <p>四、各土地使用分區及公共設施用地應依施行細則及下列規定辦理：</p> <p>(一)開發強度</p> <p>特定專用區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建蔽率不得大於 70%。</li> <li>2. 各特定專用區容積率規定如下： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)第一種特定專用區容積率不得大於 300%。 原基準容積為 300%，因申請都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二者，得酌予加給基準容積率比率 15%，加給後容積率為 345%。</li> <li>(2)第二種特定專用區容積率不得大於 240%。</li> </ol> </li> </ol> <p>(二)地下開挖</p> <p>各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依決議辦理。</p> <p>(二)特定專用區容許使用</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第一種特定專用區容許使用： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)以供無污染性之工廠與其必要附屬設施、工業發展有關設施、科技業的服務業、生產者</li> </ol> </li> </ol>	<p>依本次提會內容通過。</p>



第 150 次市都委會決議條文	本次提會修正條文	市都委會決議
<p>服務辦公室(所)。</p> <p>(B)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。</p> <p>(C)員工單身宿舍及員工餐廳。</p> <p>(D)其他經市政府審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。</p> <p>B. 工業發展有關設施：</p> <p>(A)有線、無線及衛星廣播電視事業。</p> <p>(B)環境檢驗測定業。</p> <p>(C)消毒服務業。</p> <p>(D)樓地板總面積超過 300 平方公尺之大型洗衣業。</p> <p>(E)廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。</p> <p>(F)營造業之施工機具及材料儲放設施。</p> <p>(G)倉儲業相關設施。(賣場除外)</p> <p>(H)冷凍空調工程業。</p> <p>(I)機械設備租賃業。</p> <p>(J)工業產品展示服務業。</p> <p>(K)剪接錄音工作室。</p> <p>(L)電影、電視設置及發行業。</p> <p>(M)公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。</p> <p>(N)汽車運輸業停車場及其附屬設施。</p> <p>(O)機車、汽車及機械修理業。</p> <p>(P)經核定之企業營運總部及其相關設施。</p> <p>(Q)經市政府審查核准之職業訓練、創業</p>	<p>服務業、技術性諮詢與相關服務事業及前述項目所需之相關辦公、研發、教育訓練設施為主。前述所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、相關服務事業指下列事業或設施：</p> <p>A. 無污染性之廠房或其相關設施：</p> <p>(A)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。</p> <p>(B)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。</p> <p>(C)員工單身宿舍及員工餐廳。</p> <p>(D)其他經市政府審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。</p> <p>B. 工業發展有關設施：</p> <p>(A)有線、無線及衛星廣播電視事業。</p> <p>(B)環境檢驗測定業。</p> <p>(C)消毒服務業。</p> <p>(D)樓地板總面積超過 300 平方公尺之大型洗衣業。</p> <p>(E)廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。</p> <p>(F)營造業之施工機具及材料儲放設施。</p> <p>(G)倉儲業相關設施。(賣場除外)</p> <p>(H)冷凍空調工程業。</p> <p>(I)機械設備租賃業。</p> <p>(J)工業產品展示服務業。</p> <p>(K)剪接錄音工作室。</p> <p>(L)電影、電視設置及發行業。</p>	

第 150 次市都委會決議條文	本次提會修正條文	市都委會決議
<p>輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。</p> <p>供建築技術規則之 C 類工業類使用者，其廠房廁所及茶水間應集中留設於各層公共區域。</p> <p>(2) 公共服務設施及公用事業設施：</p> <p>A. 醫療保健設施：醫療機構及護理機構及醫事機構。</p> <p>B. 社會福利設施。</p> <p>C. 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(3) 除前兩目有關產業使用項目外，得依都市計畫法新北市施行細則第 16 條有關商業區之使用項目作使用，惟不得作住宅使用，其實設商業使用樓地板總面積以經都市設計審議通過之內容為準，最多不得超過第一種特定專用區建築基地之允建容積總樓地板面積之 10%，且僅限配置於建築物第 1、2 層。申設商業使用樓地板部分須依回饋計畫辦理，並應與新北市政府簽訂協議書作為後續執行依據。</p> <p>(4) 經市府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理之公益性設施。</p> <p>2. 第二種特定專用區容許使用：</p> <p>比照「都市計畫法新北市施行細則」第 14 條住宅區相關規定辦理。</p> <p>(四) 各公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用時，惟以供非營利性之公共使用者為限。</p>	<p>(M) 公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。</p> <p>(N) 汽車運輸業停車場及其附屬設施。</p> <p>(O) 機車、汽車及機械修理業。</p> <p>(P) 經核定之企業營運總部及其相關設施。</p> <p>(Q) 經市政府審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。</p> <p>供建築技術規則之 C 類工業類使用者，其廠房廁所及茶水間應集中留設於各層公共區域。</p> <p>(2) 公共服務設施及公用事業設施：</p> <p>A. 醫療保健設施：醫療機構及護理機構及醫事機構。</p> <p>B. 社會福利設施。</p> <p>C. 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(3) 除前兩目有關產業使用項目外，得依都市計畫法新北市施行細則第 16 條有關商業區之使用項目作使用，惟不得作住宅使用，其實設商業使用樓地板總面積以經都市設計審議通過之內容為準，最多不得超過第一種特定專用區建築基地之允建容積總樓地板面積之 10%，且僅限配置於建築物第 1、2 層。申設商業使用樓地板部分須依回饋計畫辦理，並應與新北市政府簽訂協議書作為後續執行依據。</p> <p>(4) 經市府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理之公益性設施。</p>	



第 150 次市都委會決議條文	本次提會修正條文	市都委會決議
	<p>2. 第二種特定專用區容許使用：            比照「都市計畫法新北市施行細則」第 14 條住宅區相關規定辦理。</p> <p>(三)各公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用時，惟以供非營利性之公共使用者為限。</p>	
<p>十、本計畫區都市設計管制事項如下列規定：</p> <p>(一)公共開放空間(詳附圖)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 計畫區臨中央路三段側，應自道路境界線退縮 10 公尺以上建築，作入口意象之規劃設計；計畫區臨其他計畫道路側，應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築(特定專用區(二)除外)。前述退縮皆得計入法定空地檢討。</li> <li>2. 除前項退縮規定，基地應自地界線退縮至少 3 公尺以上建築；另於公園東側特定專用區(一)內至少留設 250 平方公尺之廣場式開放空間，並得計入法定空地檢討。</li> <li>3. 建築物基地之開放空間與相鄰之開放空間連續部分得以高低差不同地盤相連，但必須考慮無障礙設施，供行動不便者使用，並應注意人行步道與鄰地騎樓高程順平處理。</li> <li>4. 東側公園用地內水圳明溝部分，應保留其開放性及親水性，並與開放空間整體規劃。</li> </ol> <p>(二)動線系統</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地四周自道路境界線退縮之開放空間內，應整體規劃設計無遮簷人行道，其寬度不得小於 1.5 公尺。</li> <li>2. 機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃。汽機車坡道於地面層起始點至人行步道或沿</li> </ol>	<p><b>修正理由：</b>          點次調整。</p> <p><b>修正後條文：</b>  <u>五</u>、本計畫區都市設計管制事項如下列規定：</p> <p>(一)公共開放空間(詳附圖)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 計畫區臨中央路三段側，應自道路境界線退縮 10 公尺以上建築，作入口意象之規劃設計；計畫區臨其他計畫道路側，應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築(特定專用區(二)除外)。前述退縮皆得計入法定空地檢討。</li> <li>2. 除前項退縮規定，基地應自地界線退縮至少 3 公尺以上建築；另於公園東側特定專用區(一)內至少留設 250 平方公尺之廣場式開放空間，並得計入法定空地檢討。</li> <li>3. 建築物基地之開放空間與相鄰之開放空間連續部分得以高低差不同地盤相連，但必須考慮無障礙設施，供行動不便者使用，並應注意人行步道與鄰地騎樓高程順平處理。</li> <li>4. 東側公園用地內水圳明溝部分，應保留其開放性及親水性，並與開放空間整體規劃。</li> </ol> <p>(二)動線系統</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地四周自道路境界線退縮之開放空間內，應整體規劃設計無遮簷人行道，其寬度不得小於</li> </ol>	<p>依本次提會內容通過。</p>

第 150 次市都委會決議條文	本次提會修正條文	市都委會決議
<p>街步道式開放空間應至少 3 公尺退縮。</p> <p>3. 基地內開放空間留設自行車停放空間，應鄰近捷運站出入口並結合景觀植栽整體規劃。</p> <p>(三)建築設計</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物之風格、立面外牆材質及色彩應考量基地環境協調及地區特性等因素。</li> <li>2. 建築物空調主機、設備管線及工作陽台應加以遮蔽美化。</li> <li>3. 建築物外牆之顏色，應以中、高明度及中低彩度之色彩為原則。</li> <li>4. 建築物應規劃屋頂綠化及壁面立體綠化。</li> </ol> <p>(四)其他</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫區內公共開放空間、停車空間及人行道之鋪面，應加強基地透水，並儘量以透水鋪面設計。</li> <li>2. 景觀規劃時應考慮周邊及本計畫區內原存之景觀元素，與自然植生作最適當的配合。</li> <li>3. 供公眾使用之建築以不設置圍牆為原則。</li> <li>4. 本計畫區內公用設備管線應予地下化，若其設施必須暴露地面以上者，應維護安全並予美化。</li> </ol> <p>附圖</p>	<p>1.5 公尺。</p> <p>2. 機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃。汽機車坡道於地面層起始點至人行步道或沿街步道式開放空間應至少 3 公尺退縮。</p> <p>3. 基地內開放空間留設自行車停放空間，應鄰近捷運站出入口並結合景觀植栽整體規劃。</p> <p>(三)建築設計</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物之風格、立面外牆材質及色彩應考量基地環境協調及地區特性等因素。</li> <li>2. 建築物空調主機、設備管線及工作陽台應加以遮蔽美化。</li> <li>3. 建築物外牆之顏色，應以中、高明度及中低彩度之色彩為原則。</li> <li>4. 建築物應規劃屋頂綠化及壁面立體綠化。</li> </ol> <p>(四)其他</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫區內公共開放空間、停車空間及人行道之鋪面，應加強基地透水，並儘量以透水鋪面設計。</li> <li>2. 景觀規劃時應考慮周邊及本計畫區內原存之景觀元素，與自然植生作最適當的配合。</li> <li>3. 供公眾使用之建築以不設置圍牆為原則。</li> <li>4. 本計畫區內公用設備管線應予地下化，若其設施必須暴露地面以上者，應維護安全並予美化。</li> </ol> <p>附圖</p>	

第 150 次市都委會決議條文	本次提會修正條文	市都委會決議
		
<p>八、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一)特定專用區內建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工篇」規定外，尚應滿足新北市政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。</p> <p>(二)除前款停車位外，另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「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」規定，個別計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</p>	<p><b>修正理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整。</li> <li>2. 刪除「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」規定設置公共停車空間內容。回歸其通案機制辦理。</li> <li>3. 依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第 7 條規定公共停車場以興關於捐贈回饋之公共設施用地為原則，配合修正條文內容。</li> </ol> <p><b>修正後條文：</b></p> <p>六、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一)特定專用區內建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工篇」規定外，尚應滿足新北市政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。</p> <p>(二)除前款停車位外，另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「變更新北市捷運及鐵路場站</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>

第 150 次市都委會決議條文	本次提會修正條文	市都委會決議
	<p>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」規定，個別計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，<u>原則於公共設施用地規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</u></p>	
<p>未規定。</p>	<p><b>修正理由：</b> 配合土城通案性土管，新增條文。 <b>修正後條文：</b> <u>七、本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、廣場及體育場等 5 項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。</u></p>	<p>依本次提會內容通過。</p>
<p>四、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵，惟各項獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過基準容積之 50%。 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><b>修正理由：</b> 點次調整。 <b>修正後條文：</b> <u>八、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵，惟各項獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過基準容積之 50%。</u> 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>依本次提會內容通過。</p>
<p>五、變更後建築基地不得適用開放空間、增設停車場空間及都市更新等相關容積獎勵規定。</p>	<p><b>修正理由：</b> 點次調整。 <b>修正後條文：</b> <u>九、變更後建築基地不得適用開放空間、增設停車場空間</u></p>	<p>依本次提會內容通過。</p>

第 150 次市都委會決議條文	本次提會修正條文	市都委會決議
	及都市更新等相關容積獎勵規定。	
未規定。	<p><b>修正理由：</b> 配合共通性土管，新增條文。</p> <p><b>修正後條文：</b> <u>十、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</u> <u>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</u> <u>(一) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值</u> <u>＝[(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。</u> <u>(二) 興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</u> <u>(三) 營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</u> <u>(四) 管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</u> <u>(五) 捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</u></p>	依本次提會內容通過。
六、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大	<p><b>修正理由：</b> 點次調整。</p>	依本次提會內容通過。

第 150 次市都委會決議條文	本次提會修正條文	市都委會決議
<p>於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」（以下簡稱都設會）審議通過者，得依決議辦理。</p>	<p><b>修正後條文：</b>  <u>十一、</u>基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經「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，得依決議辦理。</p>	
<p>七、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。  公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依決議辦理。</p>	<p><b>修正理由：</b>  點次調整。  <b>修正後條文：</b>  <u>十二、</u>各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。  公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依決議辦理。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>
<p>九、本計畫區應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後始得發照建築。</p>	<p><b>修正理由：</b>  點次調整。  <b>修正後條文：</b>  <u>十三、</u>本計畫區應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後始得發照建築。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>
<p>十一、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p>	<p><b>修正理由：</b>  點次調整。  <b>修正後條文：</b>  <u>十四、</u>本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>

案由	修正新北市捷運開發區容積率訂定及分配原則案	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案號	第一案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、報告單位：新北市政府捷運工程局</p> <p>參、提案緣由</p> <p>依據113年8月16日新北市都市計畫委員會第164次會議所提「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫(捷運開發區容積率調整)案」研議案決議：「為避免執行疑義，請市府捷運工程局重行確認全市所有捷運開發區個案之容積率訂定原則，並依委員建議意見檢討108年1月31日新北市都市計畫委員會第96次會議通過『新北市捷運開發區容積率訂定及分配方式』原則後，再行續辦。」經檢討確認後，為利明確變更前屬工業區者之執行方式，擬修訂「新北市捷運開發區容積率訂定及分配原則」涉及工業區變更為捷運開發區之容積率訂定原則，以利後續執行。</p> <p>肆、辦理歷程說明</p> <p>一、查本市全市性土地使用分區管制規定、都市計畫法新北市施行細則皆無規範捷運開發區容積率及建蔽率，過往依慣例係由都市計畫書直接訂定容積率，惟其容積率訂定受各時期全市容積率管制政策不同，無一致性，致使土地所有權人權利不一，且有公平性疑義。爰經研析，認有訂定「本市捷運開發區容積率訂定及分配方式」之必要。</p> <p>二、參酌本市捷運開發區訂定應考量因素公益特別犧牲、TOD 核心建構、制度公平性及雙北房價差異，本局前於 108 年 1 月 31 日本委員會大會第 96 次會議報告「新北市捷運開發區容積率訂定及分配方式」，以作為後續捷運開發區容積率訂定及分配方式執行依據，內容摘述如下：</p> <p>(一)捷運開發區容積率(2.5 倍)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 變更前為住宅區或商業區者，為變更前土地使用分區基準容積率之 2.5 倍。</li> <li>2. 變更前性質採整體開發方式辦理或屬公共設施保留地者，為比照同一都市計畫區內同樣開發方式之住宅區較</li> </ol>		

高基準容積率之 2.5 倍。

3. 變更前屬工業區、農業區或其他土地使用分區，與屬設置機廠設施使用者，由本市都市計畫委員會依個案情形決定之。

(二)捷運開發區容積分配

1. 變更前、後容積差額半數，由主管機關支付建造成本取得。
2. 變更前性質採整體開發方式辦理或屬公共設施保留地者，應計算回饋，先行回饋主管機關。

(三)目前適用路線：三鶯線

三、後因本府為落實捷運車站周邊大眾運輸導向發展理念，劃定本市捷運場站一定範圍內為增額容積地區，考量本市實行增額容積制度後，捷運開發區周圍土地開發條件已有提升，基於土地所有權人權益保障，與兼顧捷運設施所需用地取得順利，經檢討後，捷運開發區容積率應予以提升，故於 110 年 2 月 19 日提報本市都市計畫委員會第 126 次會議修正 108 年 1 月 31 日報告之「新北市捷運開發區容積率訂定及分配方式」，並修正案名為「新北市捷運開發區容積率訂定及分配原則」，內容摘述如下：

(一)捷運開發區容積率(3 倍)

1. 變更前為住宅區或商業區者，以原土地使用分區基準容積率 2 倍為基礎，參依「大眾捷運系統土地開發辦法」之精神加計 50%捷運獎勵容積後，為捷運開發區容積率規劃上限，即為變更前土地使用分區基準容積率 3 倍。(由 2.5 倍調整為 3 倍)
2. 變更前性質已辦理都市計畫變更草案公開展覽或都市計畫載明採整體開發方式，或屬公共設施保留地者，以容積率為同一都市計畫區內同樣開發方式之住宅區較高基準容積率(無同樣開發方式之住宅區時，則以為同一都市計畫區內距捷運開發區最近住宅區基準容積率)2 倍為基礎，參依「大眾捷運系統土地開發辦法」之精神加計 50%捷運獎勵容積後，為捷運開發區容積率規劃上限。(由 2.5 倍調整為 3 倍)



3. 變更前屬工業區、農業區或其他土地使用分區，與屬設置機廠設施使用者，由本市都市計畫委員會依個案情形決定之。(維持不變)

(二)捷運開發區容積分配不變。

(三)目前適用路線：環狀線南環段及北環段、土城樹林線及汐東線。

#### 伍、修正說明

本次針對 110 年 2 月 19 日提報本市都市計畫委員會第 126 次會議修正之「新北市捷運開發區容積率訂定及分配原則」進行檢討，考量目前實務執行，變更前屬工業區者，有參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」或「新北市都市計畫工業區變更審議原則」回饋公共設施用地及可建地或樓地板面積基地，認已具住宅區或商業區性質，故比照變更前為住宅區或商業區者訂定容積率及分配方式，為利明確區分基地有無依前述規定回饋，以明確各路線適用一致性，擬修訂變更前屬工業區者，其捷運開發區容積率訂定原則如下：

- 一、變更前屬工業區者，如參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」或「新北市都市計畫工業區變更審議原則」回饋公共設施用地及可建地或樓地板面積後，因已具住宅區或商業區性質，其捷運開發區容積率則依「新北市捷運開發區容積率訂定及分配原則」，屬變更前為住宅區或商業區者訂定。
- 二、倘未參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」或「新北市都市計畫工業區變更審議原則」進行回饋，其容積率訂定及分配方式，依個案情形決定之。

#### 陸、修訂後之「新北市捷運開發區容積率訂定及分配原則」

大眾捷運系統路線、車站及其相關必要設施所需用地經捷運建設主管機關依大眾捷運法劃設為捷運開發區辦理土地開發者，其容積率訂定及分配方式涉及私有土地所有權人權益甚巨，為使未來捷運開發區能兼顧土地所有權人權益及一致性，其容積率訂定及分配方式如下：

(一)變更前為住宅區或商業區者：

1. 以原土地使用分區基準容積率 2 倍為基礎，參依「大眾捷運系統土地開發辦法」之精神加計 50%捷運獎勵容積後，為

捷運開發區容積率規劃上限。

2. 捷運開發區不適用容積移轉、開放空間、增設停車、都市更新或其他有關容積獎勵之規定。
3. 變更前、後容積差額半數，由主管機關支付建造成本後取得，作為負擔自償性捷運設施經費，挹注捷運建設。如因法規限制，致無法完全使用之部分容積，由土地所有權人與主管機關均攤。
4. 變更前各宗基地之原有合法建築物容積高於法定容積者，其原有合法建築物容積與法定容積之差額，得另核予容積，該部分主管機關不參與分配。

(二)變更前屬工業區者：

1. 參照「新北市都市計畫工業區變更審議原則」回饋公共設施用地及可建地或樓地板面積者，容積率訂定及分配方式同變更前為住宅區或商業區者。
2. 未參照「新北市都市計畫工業區變更審議原則」進行回饋者，其容積率訂定及分配方式，依個案情形決定之。

(三)變更前屬已辦理都市計畫變更草案公開展覽或都市計畫載明採整體開發方式，或屬公共設施保留地者：

1. 以容積率為同一都市計畫區內同樣開發方式之住宅區較高基準容積率 2 倍為基礎，參依「大眾捷運系統土地開發辦法」之精神加計 50%捷運獎勵容積後，為捷運開發區容積率規劃上限。
2. 倘同一都市計畫區內無同樣開發方式之住宅區時，則以為同一都市計畫區內距捷運開發區最近住宅區基準容積率 2 倍為基礎，參依「大眾捷運系統土地開發辦法」之精神加計 50%捷運獎勵容積後，為捷運開發區容積率規劃上限。
3. 捷運開發區不適用容積移轉、開放空間、增設停車、都市更新或其他有關容積獎勵之規定。
4. 土地所有權人應依原參與整體開發土地分回比例或解編公共設施保留地可領回可建築用地比例，計算回饋比例，先行回饋主管機關。回饋後剩餘部分之變更前、後容積差額半數，由主管機關支付建造成本後取得，作為負擔自償性捷運設施經費，挹注捷運建設。如因法規限制，致無法完

	<p>全使用之部分容積，由土地所有權人與主管機關均攤。</p> <p>(四)變更前屬農業區或其他土地使用分區，與捷運開發區屬設置機廠設施使用者，其容積率訂定及分配方式，依個案情形決定之。</p> <p>(五)前述容積率訂定及分配方式，得視個案情形調整之。</p> <p>(六)另為降低對周遭環境之衝擊，並作為大眾運輸導向發展之區域服務核心，辦理捷運開發區都市計畫變更時，應視個案基地條件，規範退縮建築、優化人行空間、取得綠建築標章。</p> <p>(七)又捷運開發區在基地條件許可下，應配合地區或政策需要，有償提供公益性設施。該公益性設施得予以免計容積。</p> <p>柒、後續辦理事項</p> <p>一、目前尚未辦理用地取得完成之路線（三鶯線、新北樹林線、環狀線北環段、安坑輕軌、汐東線）將依修正後之捷運開發區容積率訂定及分配原則，另循都市計畫變更法定程序個案檢討，其中考量三鶯線全線係依 108 年 1 月 31 日本委員會大會第 96 次會議報告之「新北市捷運開發區容積率訂定及分配方式」訂定容積率，為利全線適用一致性，故後續檢討時容積率仍以基準容積之 2.5 倍為上限辦理。</p> <p>二、後續規劃之捷運路線，依本報告案內容辦理。</p> <p>捌、以上內容，提請大會報告。</p>
決議	<p>一、洽悉。</p> <p>二、請參酌委員意見檢討是否修正「新北市捷運開發區容積率訂定及分配原則」。</p>