

案由	「新莊都市計畫(塭仔圳地區)再發展地區(中正路、新樹路口)」涉及都市計畫法定退縮執行原則	案號	專案報告案
說明	一、辦理緣由：為建構完善的都市環境及塑造塭仔圳重要軸線，「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書土地使用分區管制要點」第6點定有退縮建築之規定，中正路、新樹路第1種住宅區再發展地區依規定臨中正路側指定退縮10公尺建築、新樹路側指定退縮4公尺建築，本府受理「新莊區景德段34、35、36地號等3筆土地住宅新建工程」都市設計審議申請案，申請放寬指定退縮建築規定。 二、法令依據：依「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書土地使用分區管制要點」第6點第2項：前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，從其規定。 三、辦理經過： (一)113年3月5日邀集鄰地及府內相關單位召開本案涉及都市計畫法定退縮執行第1次研商會議，決議如下： 1、首先感謝地主前來說明本案和鄰地協調過程與基地現況，讓市府了解狀況。 2、都市計畫考量整體都市開放空間環境及品質，故訂有相關退縮建築之規定，雖土管訂有因基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過者，從其規定，惟實務上都設會仍會考量都市計畫原意及整體都市景觀，並請申請單位妥予溝通合併開發之可行性，以創造都市開發最大效益。 3、本區屬塭仔圳重劃區都市更新地區，依都市計畫鼓勵本區開發案以都市更新方式整體開發，有關本案逕行開發後鄰地依土管規定退縮恐有無法建築之情事，故市府希望就可預見之問題先通知周邊鄰居，以促進本案合併開發。倘若終未合併開發致無法建築，考量都市全區環境及市府為鼓勵民間加速都市更新，另訂有「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」，將舊市區狹小及開發條件不足之基地釋出容積，移至主要幹道旁集中開發容積有效利用之方式。 (二)113年3月19日第1次都審專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，考量都市計畫鼓勵本區開發案以都市更新方式整體開發，請作業單位邀本案鄰地召開研商會議後續提專案小組審議。 1、有關本案申請建築退縮放寬部分： (1)「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書土地使用分區管制要點」第6點定有退縮建築之		

規定，臨中正路側指定退縮10公尺建築、新樹路側指定退縮4公尺建築先予敘明。

(2)目前實務上申請都設會審議涉及放寬土管退縮案例，均會考量都市計畫原意、全區退縮狀況及公共環境都市景觀品質。

(3)查新北市整體開發區類似案例，「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」於107年5月16日專案報告第2案「三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫土地使用分區管制要點第5點放寬退縮建築規定處理原則」對於二重疏洪道兩側附近地區經市地重劃後之部分土地，依土管指定退縮5公尺後產生建築配置困難之情形，以扣除退縮後深度未達8公尺案件，得有條件適用執行原則。另經檢核本案非屬市地重劃後之土地，扣除退縮後平均深度達8公尺，以上提請委員參考討論。

(4)本區屬塹仔圳重劃區都市更新地區，依都市計畫鼓勵本區開發案以都市更新方式整體開發，考量都市全區環境及市府為鼓勵民間加速都市更新，仍鼓勵本案循都市更新方式辦理。

2、本案倘依建築師期望由中正路退縮4公尺建築，32地號、33地號沿中正路4公尺退縮仍無法建築重建，考量本案與鄰地開發及都市環境之效益，仍請申設單位、作業單位及都更處再與鄰地溝通協調，循都市更新方式辦理，以成就都市計畫中正路主要道路10公尺退縮綠軸。

3、報告書部分：本次審議雖僅先針對申請建築退縮放寬部分討論，惟報告書仍應依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表三目錄排列並依範本製作報告書。

4、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人 於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

5、相關單位意見請酌參。

6、請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

7、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

8、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於113年4月2日前辦理續審事宜。

(三)113年5月2日邀集鄰地及府內相關單位召開本案涉及都市計畫法定退縮執行第2次研商會議，決議如下：

- 1、本次召開第2次研商會議主要的目的，係由政府公部門提供平台，邀集鄰地相關地主、都市計畫、都市更新處及新北住都中心等相關單位與會，向地主說明告知基地條件及權利義務。
- 2、本區屬塭仔圳重劃區都市更新地區，依都市計畫原意係鼓勵本區開發案以都市更新方式整體開發，後續地主若有都市更新等相關需求或法令諮詢，可洽新北住都中心協助輔導，也請在田公司可評估參與都市更新、容積調派等相關權益，把今天的會議資訊帶回公司討論。
- 3、感謝大家今天的參與，後續都市設計審議考量整體都市景觀、全區中正路退縮評估方向及收納本次研商會議意見，納入後續審議會討論。

(四)113年6月25日邀集都設委員及府內相關單位召開本案涉及都市計畫法定退縮執行第3次研商會議，決議如下：

- 1、本案屬塭仔圳重劃區未參與重劃之再發展區，都市計畫鼓勵本區以都市更新方式整體開發，請作業單位綜整委員意見提大會。
- 2、考量塭仔圳中正路地區市府地政局刻正辦理重劃區配地作業，有關委員表示配地應考量退縮建築開發情形，及未參與重劃之再發展區涉及畸零地及都市更新跨區容積移出調派機制等，請作業單位邀地政局、工務局及都更處召開會議告知相關單位以預為因應。

四、作業單位建議執行原則提案內容：

(一)整體開發區考量整體都市開放空間環境及品質，訂有全區法定退縮建築之規定，塭仔圳都市計畫為建構完善的都市環境及塑造塭仔圳重要軸線，訂有臨30公尺以上計畫道路或重要聯外功能之計畫道路者退縮10公尺建築之規定，以營造良好都市環境空間品質。

(二)有關未參加重劃之土地部分：

- 1、未參加重劃之土地都市計畫劃為再發展地區，查原塭仔圳都市計畫，未參加市地重劃之土地應依都市更新條例相關規定辦理，後於109年8月5日核定實施「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書」考量排除重劃之土地未來重建之彈性，對於劃定為第一種住宅區…等既有聚落，得循都市更新方式開發。

	2、為鼓勵都市更新與整合開發之可行性，增訂再發展區(住一、住二、商(附))採都市更新方式開發或「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，且面積達一定規模者，則維持現行計畫開發強度，免繳代金回饋，以第一種住宅區為例，採都市更新方式開發基準容積率由115%提高為140%。 (三)旨案屬再發展地區，未參加市地重劃之土地，未負擔公共設施用地即獲得重劃區整體環境改善的價值，如開發時再申請放寬法定退縮建築，影響公共開放空間品質，有違公平原則問題，且導致日後都市計畫重劃推動困難。 (四)綜上，有關未參與重劃之再發展地區，建築開發之際其法定退縮部分仍應依都市計畫規定辦理，或以都市更新方式採整體開發方式辦理，並得依「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」將容積調派至送出基地以保障地主權益，並成就都市計畫整體良好環境目標。 五、以上提請113年7月12日本市113年度第8次大會討論。
本次審相關單位意見	一、新北市政府交通局(書面意見)： (一)本案係討論中正路/新樹路路口再發展區法定退縮由10公尺放寬至4公尺，並作為臨中正路再發展區法退通案性原則。 (二)考量中正路未設置公有人行道以及與東側10米園道自行車道系統之銜接，仍請留設較充裕之退縮空間。
作業單位建議	有關本案涉及都市計畫法定退縮執行，提請大會同意執行原則提案內容，作為本區後續通案執行方式。
決議	原則同意依作業單位建議方式執行，作為本區後續通案執行方式。