

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：吳欣怡
電話：(02)29603456 分機7151
傳真：(02)89650936
電子信箱：aa7123@ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國111年3月10日

發文字號：新北府城審字第1110398246號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000AV5DGX）

主旨：檢送111年2月25日新北市都市計畫委員會第138次會議紀
錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年2月18日新北府城審字第1110274229號開會通
知單辦理。
- 二、為推動節能減碳政策，可逕上本府城鄉發展局網站（網址：
<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>），點選「主題專區」
之「都市計畫」項下之「都委會會議紀錄」項下之「都委
會大會會議紀錄」查閱。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、王委員榮進、姚委員克勛、宋委員立堯、
黃委員穗鵬、孫委員振義、賀委員士庶、黃委員敏修(不含附件)、王委員思樺、
陳委員姿伶、簡委員連貴、劉委員惠雯、解委員鴻年、許委員阿雪、洪委員啟
東、張委員容瑛、黃委員台生、康委員秋桂、詹委員榮鋒、鍾委員鳴時、海洋委
員會海巡署(審議案第2案)、行政院農業委員會農田水利署(審議案第5案)、財政
部國有財產署(審議案第5案)、財政部國有財產署北區分署(審議案第5案)、國防
部政治作戰局(審議案第5案)、國防部軍備局(審議案第5案)、交通部公路總局
(審議案第2案)、台灣電力股份有限公司(審議案第2案)、臺北市政府捷運工程局
(審議案第1、4案)、新北市政府捷運工程局(審議案第1、4案)、新北市政府交通
局(審議案第1~3案)、新北市政府工務局(審議案第4案)、新北市政府地政局(審
議案第3案)、新北市政府水利局(審議案第2案)、新北市政府經濟發展局(審議案

第1、3案)、新北市政府民政局(審議案第2案)、新北市政府財政局(審議案第1案)、新北市政府文化局(審議案第2案)、新北市政府衛生局(審議案第2案、報告案第1案)、新北市政府新建工程處(審議案第1案)、新北市政府養護工程處(審議案第1案)、新北市政府綠美化環境景觀處(審議案第1案)、新北市政府漁業及漁港事業管理處(審議案第2案)、新北市政府都市更新處(審議案第1、5案)、新北市新店區公所(審議案第1案)、新北市貢寮區公所(審議案第2案)、國家住宅及都市更新中心(審議案第5案)、華固建設股份有限公司(審議案第1案)、中冠科技顧問股份有限公司(審議案第2案)

副本：新北市各議員、新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、社團法人新北市地政士公會、林秘書長祐賢、邱副秘書長敬斌、呂參議春萍、新北市政府城鄉發展局、新北市都市計畫委員會



裝

訂

線

新北市都市計畫委員會第 138 次會議紀錄

時間：中華民國 111 年 2 月 25 日(星期五)上午 9 時 30 分

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、擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)細部計畫案。
- 二、變更澳底都市計畫細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案。
- 三、變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(機關用地、廣場兼停車場用地、部分產業專用區及部分第二種住宅區為特定產業專用區、交通用地及公園用地)案。
- 四、擬定樹林都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(LG14、LG15、LG16、LG17、LG18 站)細部計畫案。
- 五、擬定樹林都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(LG14、LG15、LG16、LG17、LG18 站)細部計畫案。

參、報告案：

報告案件一覽表：

- 一、變更中和主要計畫(部分學校用地(文中小)為衛生福利特定專用區及公園用地)案及擬定中和細部計畫(部分學校用地(文中小)為衛生福利特定專用區及公園用地)(員山段 900 地號等 22 筆土地)案。

肆、散會：上午 11 時 25 分。

案由	擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元2)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>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：華固建設股份有限公司</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 24 條、都市計畫法新北市施行細則第 6 條、都市更新條例第 22、32 條</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>近年來，臺灣在整體產業環境及經濟結構變遷影響下，傳統產業逐漸轉型，連帶使得許多工業區產生閒置之情形，也同樣面臨著土地使用再檢討的課題。新店區兩大工業區(寶橋工業區、中正工業區)由於區內榮工公司臺北鐵工廠結束營業及正大尼龍公司轉為倉儲使用等歷程，同樣面臨土地閒置及產業轉型課題。故自 96 年起進行「擬定新店榮工廠地都市更新計畫暨都市計畫變更案」之規劃工作，並配合該更新計畫，於 97 年起利用專案通盤檢討方式，檢討新店工業區內乙種工業區變更為特定專用區，改善周邊環境及管制方式，提供更多元的容許使用及更佳的開發強度，期望能激發此地區之發展潛力，形塑優質的產業發展環境並改善周邊交通系統。此外，因應現今環境快速變動之趨勢，重新檢視地區產業發展特性，參考既有轉型成功之案例，引導產業多元進駐，落實品牌在地紮根以帶動就業經濟。有鑑於此，新北市政府積極推動「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討案」，並經內政部都市計畫委員會 100 年 8 月 9 日第 761 次會議、101 年 5 月 8 日第 779 次會議及 109 年 1 月 14 日第 961 次會議審竣，且「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」業經 98 年 4 月 23 日改制前臺北縣都市計畫委員會第 386 次會議審議通過、109 年 4 月 27 日新北市都市計畫委員會第 117 次會議審議通過，故本計畫依循主要計畫、更新計畫之指導，擬定細部計畫以完備都市計畫程序。</p> <p>爰此，都市更新實施者：華固建設股份有限公司依循新北市 109 年 8 月 20 日發布實施之「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」，以更新單元二為開發標的，透</p>		

過創造優質的產業及住宅空間，且依法回饋相關公共設施用地與捐贈可建築土地，達到產業轉型及改善周邊環境之目的，提升整體環境品質。

伍、本細部計畫與主要計畫之關係

本計畫區依循 100 年 8 月 9 日內政部都市計畫委員會第 761 次會議、101 年 5 月 8 日內政部都市計畫委員會第 779 次會議及 109 年 1 月 14 日內政部都市計畫委員會第 961 次會議審竣之「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案，將乙種工業區變更為特定專用區、公園用地、道路用地、廣場用地，以及河川區變更為河川區(兼供道路使用)，並配合「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」所劃定之更新地區範圍，擬具細部計畫及都市更新事業計畫。

是以，本計畫由更新單元 2 實施者：華固建設股份有限公司擬具更新單元 2 之主要計畫、細部計畫及都市更新事業計畫，並於都市更新事業計畫完成公開展覽程序後，併同發布實施「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(更新單元 2)案」及「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)細部計畫案」。

綜上，本細部計畫即承接主要計畫變更內容、實施進度及經費、回饋計畫等相關規定，並遵循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」、「新北市都市計畫工業區變更審議原則」等相關法令，研擬實質發展計畫、事業及財務計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之。

陸、計畫位置及範圍：

一、計畫位置

本計畫位於新北市新店區東北隅，緊鄰台北市都市計畫，且周邊鄰近公路系統包含國道三號之新店交流道及安坑交流道。本計畫位置以景美溪為界與台北市文山區相鄰，西南側鄰寶中路，東側鄰寶橋路 235 巷（詳見圖 1、2）。

二、計畫範圍

依「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都

市更新計畫案」之規定，更新單元 2 之範圍包含新北市新店區寶元段 210 地號等 80 筆土地，其中，211、216、217、218、219、220、221、222、223、224、225、226、228、229、230、231、232、243、348、349、351 地號合併至 210 地號；253、255、259、306、308、309、310、312、313、314、315、316、317、318、319、321、322、323、324、325、326、328、329、330、331、332、333 地號合併至 249 地號；337 地號分割為 337、337-1 地號；338-2 地號合併至 338-1 地號。而 333-1 地號經查屬學校用地，非乙種工業區土地則不列入；此外，經套疊地籍圖、都市計畫圖等圖資後，研判部分地號土地應屬更新計畫漏列，並考量都市計畫變更與都市更新規劃之街廓完整性，故將 339-2、340-2、340-5、341-1、341-3、342、342-3、371-3、376-1、377、378、380-1、387-1、388-1、395-1 地號等 15 筆土地一併納入本次申請範圍。

綜整上述地號土地，本計畫都市更新單元 2 之範圍為新北市新店區寶元段 210 地號等 47 筆土地，面積合計為 64,581.67 平方公尺（詳見圖 3）。

其中，公有土地合計 2,490.56 平方公尺，占本計畫範圍土地總面積約 3.86%；私有土地合計 62,091.11 平方公尺，占本計畫範圍土地總面積約 96.14%，使用分區均屬都市計畫之乙種工業區。

柒、計畫內容

一、 土地使用計畫

依專案小組意見修正後計畫內容詳表 1 及圖 5。

(一)第一種特定專用區(申請人取回)：23,077.79 平方公尺

(二)第三種特定專用區(申請人取回)：19,916.44 平方公尺

(三)第三種特定專用區(捐贈可建築用地)：2,212.94 平方公尺

(四)公園用地：7,960.21 平方公尺

(五)綠地用地：1,501.35 平方公尺

(六)綠地用地(兼供道路使用)：228.46 平方公尺

(七)廣場用地：1,394.85 平方公尺

(八)道路用地：8,289.63 平方公尺

二、 申請容積加給及獎勵項目

經評估本案屬「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」，依照「都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二」之規定，本案基地鄰接 22 公尺計畫道路，面積大於 2,000 平方公尺，且臨接基地面前道路面寬連續達 20 公尺以上，得酌予加給基準容積率比例 10%，並捐贈加給比例之 50%容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分。基於上述，本案第一種特定專用區基準容積率為 $300\% \times (1+10\%)=330\%$ ；第三種特定專用區基準容積率為 $288\% \times (1+10\%)=316.8\%$ 。

三、 應捐贈公益性設施容積樓地板面積(詳表 2)

本案應捐贈公益性設施樓地板面積為「重要幹道沿線基準容積加給」加給比例之 50% 容積樓地板面積，則本案應捐贈公益性設施樓地板面積總計為 6,648.30 平方公尺。

捌、事業及財務計畫

一、 興闢方式

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」之規定，本計畫進行都市計畫變更應回饋捐贈可建地，區內應自行留設之必要性公共設施由開發者自行興闢管理維護，且其他相關之樁位測定費係由開發者自行負擔。而特定專用區之開發，應以都市更新方式為之。

二、 開發期程

配合主要計畫之指導，本計畫須依「劃定新北市新店榮工

廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」劃定之更新單元二範圍實施之，採一次開發，並於更新事業計畫發布實施後1年內申請建造執照。

另外，因應後續須配合辦理都市更新事業，且計畫範圍內有捷運設施地下穿越公園用地等因素，有關本計畫應於都市更新權利變換計畫發布實施之日起5年內完成公共設施工程建設，另考量本計畫與捷運（環狀線南環段路線Y5車站場站及路線）建設恐有期程競合之情形，倘因捷運相關工程因素致所涉公共設施工程建設無法於期限內完成者，得改以繳納保證金之方式，於完成公共設施興闢義務後再予退還，並納入都市計畫變更協議書內予以規範。其保證金之計算依「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」辦理，其中，公園興闢單價以每平方公尺一萬元計算。

未能達成前述開發時程或相關開闢義務者，經主管機關同意得變更本計畫開發時程，或應依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。倘未能於前述期限規定完成者，除有不可抗力因素之事實，經新北市政府同意得酌予調整。

三、財務計畫(詳表3)

本計畫由開發者自行籌措開發費用，至於開發者籌措本計畫之開發經費，其來源如下：

(一) 銀行貸款：包括土地設定抵押貸款及營建融資貸款二項。

(二) 自有資金：本計畫建設經費於其他資金來源不足時，以自有資金補充。

玖、回饋計畫

本計畫原依「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」規定，第一種特定專用區無須捐贈可建築土地，但應回饋30%公共設施用地；第三種特定專用區應捐贈10%可建築土地，並依剩餘部分再提供其30%作為公共設施用地，即指第三種特定專用區回饋項目包含「可建築土地(變更為第三種特定專用區總面積之10%)」以及「公共設施用地(變更為第三種特定專用區總面

積之 27%)」，總回饋比例為變更為第三種特定專用區總面積之 37%。

惟「都市計畫工業區檢討變更審議規範」已於 100 年 12 月 23 日經內政部台內營字第 1000810325 號令修正發布全文。其中第六點規定，工業區變更為住宅區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例不得低於 37%，且應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積 30%。意即工業區變更為住宅區應回饋變更總面積之 7%作為可建築土地、30%作為公共設施用地。

是以，主要計畫依「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」審竣之規定，第一種特定專用區回饋 30%公共設施用地，第三種特定專用區回饋 10%可建築土地，並依剩餘部分再提供其 30%作為公共設施用地；而本細部計畫依循 100 年 12 月 23 日內政部台內營字第 1000810325 號令之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及 109 年 12 月 1 日新北府城審字 10922860321 號之「新北市都市計畫工業區變更審議原則」辦理，第一種特定專用區回饋 30%公共設施用地，而第三種特定專用區回饋 30%公共設施用地及 7%可建築土地，其總回饋面積不變，符合相關審議規範及原則。有關本案應回饋事項說明如下：

一、 捐贈可建築用地及捐建地上建物

本計畫總面積 64,581.67 平方公尺，擬變更為第一種特定專用區（產業使用）面積 32,968.27 平方公尺及第三種特定專用區（住宅使用）31,613.40 平方公尺，其中變更為第一種特定專用區部分免捐贈可建築土地，另變更為第三種特定專用區部分，應捐贈 7%之可建築土地(第三種特定專用區)予新北市政府，面積為 2,212.94 平方公尺。

再者，依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第八點之規定，捐贈可建築土地應併同捐建地上建物供新北市府相關單位使用。惟本計畫以都市更新之開發方式，捐贈可建築土地應配合都市更新事業計畫及權利變換計畫辦理，故應併同捐建之地上建物改採代金方式繳納，並依前開審議原則第九點之計算公式，預估應併同捐建之地上建物折繳代金約 429,439,903 元。

二、 公共設施用地

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」之規定檢討本計畫應劃設之公共設施用地面積為 19,374.50 平方公尺，故本案劃設公園用地面積 7,960.21 平方公尺、綠地用地面積 1,501.35 平方公尺、綠地用地(兼供道路使用)面積 228.46 平方公尺、廣場用地面積 1,394.85 平方公尺及道路用地面積 8,289.63 平方公尺，實際規劃面積合計為 19,374.50 平方公尺，符合上述最小應劃設之面積。

三、 其他應載明事項

(一) 公共設施認養維護

本計畫捐贈之公共設施用地，由開發者提供管理維護經費予新北市政府，依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第六點之規定，設施空間管理維護經費以總公共設施用地面積每年每平方公尺新臺幣二百元，共二十五年核計，預估應繳交公共設施管理維護經費約 96,872,500 元。

(二) 提供公共停車空間

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點配合措施第三項，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並得採集中留設方式規劃。惟經新北市交通主管機

關評估無興闢之需求，依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第七點之規定，得改以代金方式繳納(汽車每席新臺幣一百五十萬元、機車每席新臺幣三十萬元計算)，而本案車輛預估數之 20%為 439 席，預估折繳代金約 790, 200, 000 元。

(三) 公益設施管理維護經費

本案依「都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二」申請「重要幹道沿線基準容積加給」，依規定捐贈公益性設施，且後續管理維護由開發者繳交管理維護代金予新北市政府。按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，以公益性設施樓地板面積每年每平方公尺新臺幣二百五十元，共三十年核計，預估應繳交公益設施管理維護經費約 22, 783, 050 元。

(四) 未滿應捐贈公益性設施容積樓地板之代金

本計畫應捐贈公益性設施容積樓地板為 6, 648. 30 平方公尺，已同意受贈樓地板面積為 3, 037. 74 平方公尺(包含公共幼兒園 1, 817. 22 平方公尺、公共托老中心 883. 33 平方公尺以及公益性設施共同空間 337. 19 平方公尺)，剩餘 3, 610. 56 平方公尺業經新北市政府檢討無設置必要。因此，依「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」土地使用分區管制要點第十條之規定，本計畫預估折繳代金約 356, 035, 288 元。

(五) 第一種特定專用區及第三種特定專用區部分容許商業使用之回饋計算

考量地區周邊商業需求，本計畫擬於第一種特定專用區及第三種特定專用區低樓層容許商業使用項目(指零售業、餐飲業、醫療保健業及其他服務業)，依循原專案通盤檢討審竣之回饋比例規定，變更為第二種特定專用區(商業使用)應回饋 10. 5%可建築土地，因此，本計畫第一種特定專用區之商業使用部分應回饋 10. 5%可建築土地，而第三種特定專用區部分則應再補足 3. 5%(即應回饋 10. 5%-已回饋 7%)可建築土地，並且皆依實際商業使用之樓地板面積計算相對應之應回饋可建築土地面積。

有關第一種特定專用區及第三種特定專用區部分容許商業使用之應回饋可建築土地，及應併同捐贈地上建物部分，經新北市政府同意得改採代金繳納，並以經都市設計審議通過之商業使用之容積樓地板面積相對應之應回饋可建築土地面積，按「新北市都市計畫工業區變更審議原則」之計算規定辦理，且後續將納入都市計畫變更協議書內予以規範。

壹拾、土地使用分區管制要點

本計畫之土地使用分區管制要點詳表 4。

壹拾壹、辦理經過

一、 公開展覽及說明會

自 110 年 10 月 20 日起辦理都市計畫書公開展覽 30 日（110 年 10 月 20 日、110 年 10 月 21 日、110 年 10 月 22 日刊登於自由時報），並於 110 年 11 月 8 日下午 2 時 30 分假新店大豐社福館舉辦說明會。

二、 市都委專案小組會議

本案分別於 110 年 12 月 14 日召開第一次專案小組研商會議、111 年 1 月 26 日召開第二次專案小組研商會議，會議重要決議如下：

(一)110 年 12 月 14 日第一次專案小組研商會議：

1. 請補充說明下列內容：

- (1)有關主計及細計回饋內容之差異及誤繕部分，請酌作文字修正。
- (2)請申請人補充並完整說明周邊交通、停車空間、公共設施及生活服務機能等。
- (3)考量第一種特定專用區及第三種特定專用區使用類別不同，請申請人補充說明北側街廓內兩區之間的區隔，建議劃設細部計畫道路或開放性公共設施已作區隔，俾利提升本案之整體環境品質。
- (4)請申請人補充說明北側綠帶系統中劃設一處第三種特定專用區之原因。
- (5)請申請人補充基地與周邊文小 10 變更案之間的關聯性，以及評估西南側廣場用地與 22 公尺寬計

畫道路調整之可能性。

(6)退縮留設規定中南北向之 15 公尺寬計畫道路無劃設自行車道，請申請人補充自行車道系統之串聯與完整性。

(7)第三種特定專用區放寬 3%供商業使用，請補充家戶使用及周邊活動需求之分析說明；另配合 TOD 發展策略，請補充捷運站體之空間利用內容以配合調整土管容許使用項目，並請評估與捷運機能串聯之可能性及商業使用實際需求，考量放寬使用比例及樓層限制，以保留使用彈性。

2. 公園興闢關係屬都市計畫回饋義務，考量基地開發與捷運公共建設恐有期程競合之情形，建議參考新工處所提之公園開闢代金計算方式，改以繳納保證金之方式於申請人完成公園興闢義務後再予退還，並請納入都市計畫變更協議書內予以規範。

3. 考量計畫區內應規劃全區車輛預估數 20%公共停車空間，並興闢於捐贈回饋之公共設施用地為原則，惟因公園地下層設置捷運車站似已無增設公共停車位之空間，敬請市府交通局敘明公共停車空間之興闢需求，以利申請人評估實體增設之可能性，倘確認無興闢需求，則得改以代金方式辦理。

4. 有關第一種特定專用區及第三種特定專用區之容許使用項目放寬，因涉及原主要計畫審竣之回饋比例及容許使用項目，請申請人再予以酌修回饋計畫及土管規定。

5. 請規劃單位依本次會議各單位意見進行修正，並請於下次專案小組邀請陳情人列席說明。

(二)111 年 1 月 26 日第二次專案小組研商會議：

1. 請申請人補充說明下列內容：

(1)南北向 15 米道路右側增設 5 米綠兼道之原因，若是配合自行車道之串接，為何道路左側無劃設綠兼道？

(2)第一種特定專用區實設 2.02%商業使用比例而土管劃設 10%之原因。

(3)依主要計畫原審竣內容，商業機能應放置在第二種特定專用區，且因各細分區的回饋比例不同，未來新店榮工更新地區內各單元恐無第二種特定專用區之商業機能規劃，爰請考量新店榮工更新地區之規劃原意及主要計畫對於細部計畫之指導程度。

(4)主要計畫規範第三種特定專用區應回饋 10%之可建地，而本案僅回饋 7%可建地之原因。

(5)本案申請加給基準容積率是否須依都市計畫法第 39 條之 2 第 4 項規定配合調降 5%建蔽率上限。

2. 參酌新北市大眾運輸導向發展政策，並考量地區周邊的商業機能及實際產業園區發展需要，原則同意於第一種特定專用區及第三種特定專用區增設商業使用項目，並應依所需之商業使用比例，按原主要計畫審竣之商業使用回饋比例規定辦理，爰請酌予修正回饋計畫及土管內容。

3. 有關各人陳案回應之文字授權作業單位依一致性原則修正之。本次會議討論之公民或團體陳情意見綜理表詳表 1。

4. 土地使用分區管制要點請規劃單位依相關單位意見修正，並補充修正理由請作業單位確實檢視。土地使用分區管制要點修正前後條文對照表詳表 2。

5. 本次提會討論之細部計畫土地使用面積表詳表 3。

6. 請申請人依上述專案小組初步建議意見進行修正計畫書內容並同意授權作業單位檢核後，以本專案小組建議內容續提大會審議；另依照主要計畫回饋精神，並考量通案性處理原則及審議之公平性與一致性，第一種特定專用區及第三種特定專用區之容許使用項目增設商業使用部分應予回饋並提請大會確認。

	<p>壹拾貳、人民陳情意見</p> <p>本案自 110 年 10 月 20 日起公開展覽 30 日，自公開展覽迄今計有 5 件公民或團體陳情意見(詳表 5)。</p> <p>壹拾參、本次提會討論事項</p> <p>依照主要計畫回饋精神，並考量通案性處理原則及審議之公平性與一致性，第一種特定專用區及第三種特定專用區之容許使用項目增設商業使用部分應予回饋並提請大會確認。</p> <p>壹拾肆、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、依專案小組建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、土管條文、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 1 擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)細部計畫案之位置示意圖(一)



圖 2 擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)細部計畫案之位置示意圖(二)

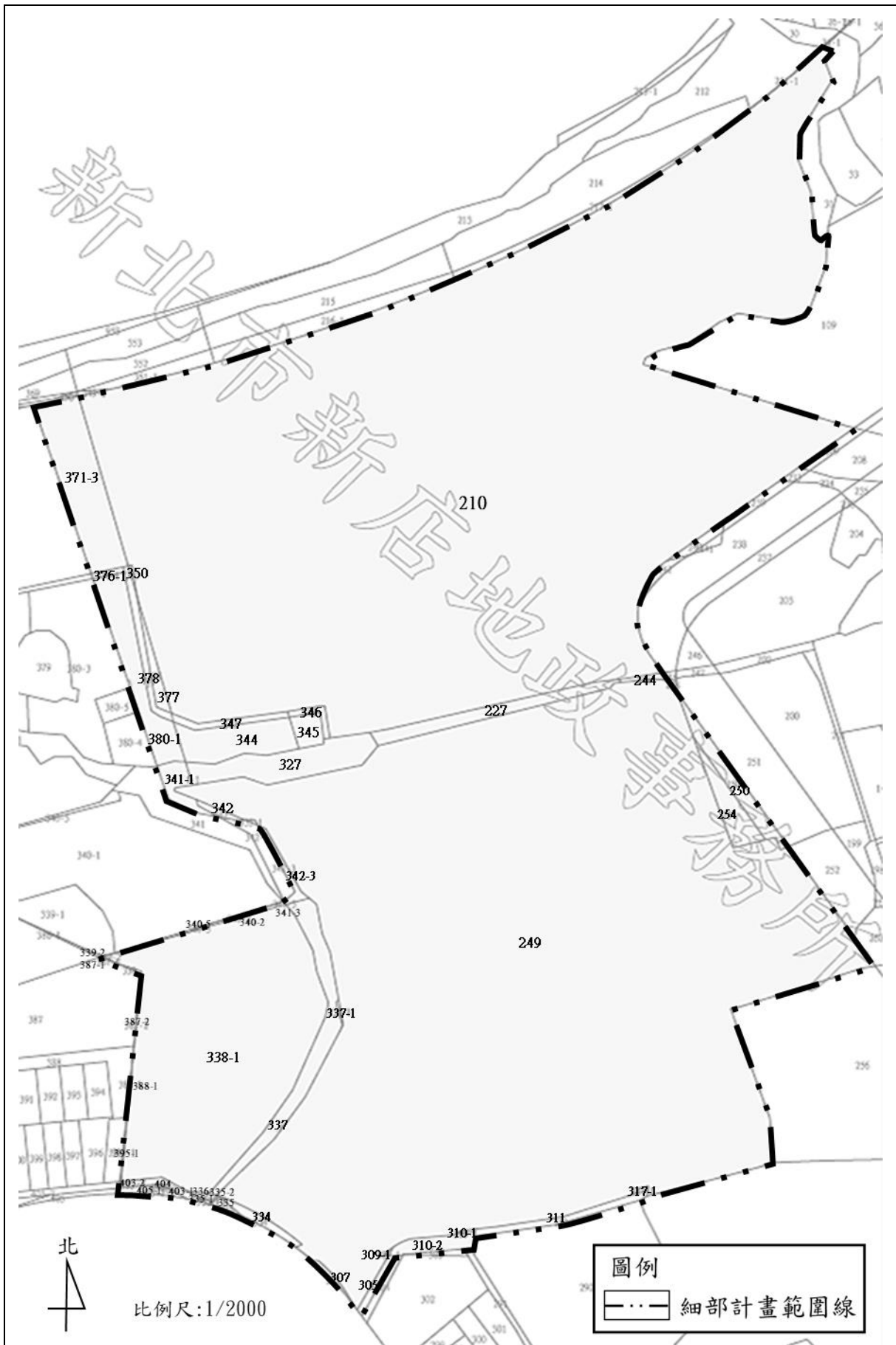
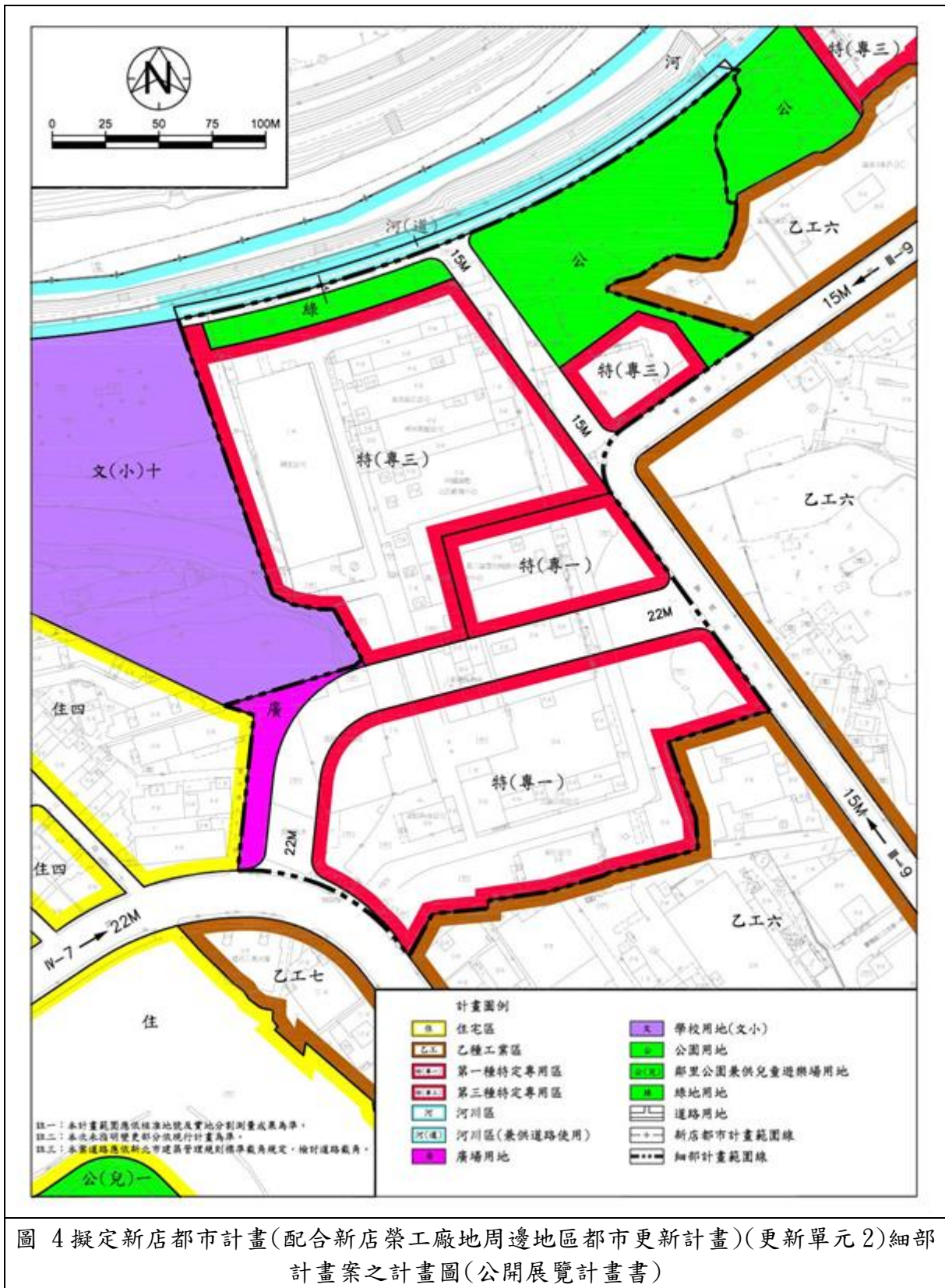
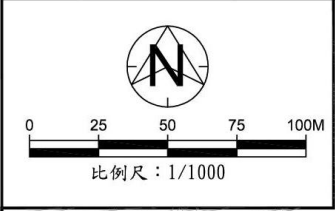
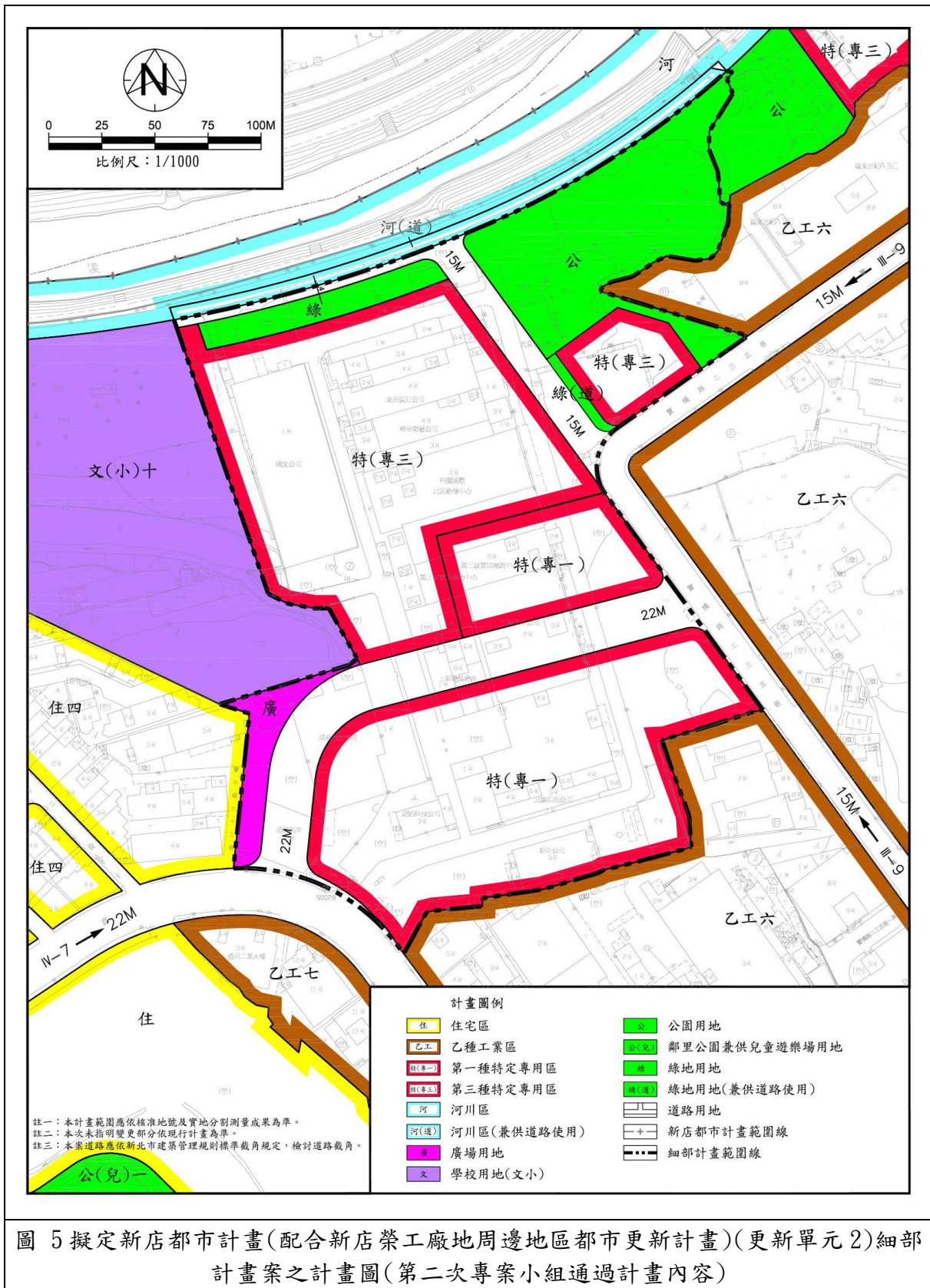


圖 3 擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)細部計畫案之計畫範圍地籍示意圖





計畫圖例	
	住宅區
	乙種工業區
	第一種特定專用區
	第三種特定專用區
	河川區
	河川區(兼供道路使用)
	廣場用地
	學校用地(文小)
	公園用地
	鄰里公園兼供兒童遊樂場用地
	綠地用地
	綠地用地(兼供道路使用)
	道路用地
	新店都市計畫範圍線
	細部計畫範圍線

註一：本計畫範圍應依核准地號及實地分割測量成果為準。
 註二：本次未指明變更部分依現行計畫為準。
 註三：本案道路應依新北市建築管理規則標準截角規定，檢討道路截角。

表 1 「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)細部計畫」面積明細表(依第二次專案小組通過計畫內容)

項目		面積(m ²)	比例(%)	
土地使用分區	第一種特定專用區	申請人取回	23,077.79	35.73
	第三種特定專用區	申請人取回	19,916.44	30.84
		捐贈可建築土地	2,212.94	3.43
		小計	22,129.38	34.27
特定專用區小計		45,207.17	70.00	
公共設施用地	公園用地	7,960.21	12.33	
	綠地用地	1,501.35	2.32	
	綠地用地(兼供道路使用)	228.46	0.35	
	廣場用地	1,394.85	2.16	
	道路用地	8,289.63	12.84	
	小計	19,374.50	30.00	
總計		64,581.67	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 「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)細部計畫」應捐贈公益性設施樓地板面積試算表(依第二次專案小組通過計畫內容)

容積獎勵面積計算項目		第一種特定專用區	第三種特定專用區
A	基地面積	23,077.79 m ²	22,129.38 m ²
B	容積率	300%	288%
C=(A×B)	基準容積	69,233.37 m ²	63,732.61 m ²
D=(C×10%)	加給基準容積率比例 10%	6,923.34 m ²	6,373.26 m ²
E=(D*50%)	加給比例之 50%作為 公益設施使用	3,461.67 m ²	3,186.63 m ²
公益設施總計面積		6,648.30 m ²	

註：本案試算之第一種特定專用區（產業使用）容積率為 300%，其加給 10%基準容積率後為 330%；第三種特定專用區（住宅使用）基準容積率為 288%，其加給 10%基準容積率後為 316.8%。

表 3 「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)細部計畫」之事業及財務計畫表(依第二次專案小組通過計畫內容)

設施種類	面積(公頃)	土地取得方式						開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	備註 經費來源
		徵購	市地重劃	公地撥用	獎勵投資	無償捐贈	其他	土地成本	工程成本	其他	合計			
公園用地	0.80	-	-	-	-	-	✓	36,659	5,814	0	42,473	開發者	本計畫應於都市更新權利變換計畫發布實施之日起 5 年內完成公共設施工程建設，另考量本計畫與捷運(環狀線南環段路線 Y5 車站場站及路線)建設恐有期程競合之情形，倘因捷運相關工程因素致所涉公共設施工程建設無法於期限內完成者，得改以繳納保證金之方式，於完成公共設施興闢義務後再予退還，並納入都市計畫變更協議書內予以規範。保證金之計算依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金	實施者代墊金額，依地主權利價值計算共同負擔。
綠地用地	0.15	-	-	-	-	-	✓							
綠地用地(兼供道路使用)	0.02	-	-	-	-	-	✓							
廣場用地	0.14	-	-	-	-	-	✓							
道路用地	0.83	-	-	-	-	-	✓							

表 4 「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)細部計畫」案土地使用分區管制要點及都市設計管制事項修正前後條文對照表

編號	101 年 5 月 8 日內政部 779 次 都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
一	--	一、本要點依據都市計畫法第 22 條、 同法新北市施行細則第 40 條規定訂 定之。	依公開展覽條文內容照案通過。		依市都委會專案 小組初步建議意 見通過。
二	--	二、本計畫區內劃定下列使用分區及 公共設施用地： (一)第一種特定專用區 (二)第三種特定專用區。 (三)公園用地。 (四)綠地用地。 (五)廣場用地。 (六)道路用地。	修正後通過。 修正理由： 依循專案通檢及更新計畫之指 導，南北向 15 公尺寬計畫道路之 東側應留設自行車道及人行道。 故本案於東側街廓之特專三西側 臨路側，劃設 5 公尺寬綠地用地 (兼供道路使用)，藉以串聯地區 整體自行車道路網。 修正後內容： 二、本計畫區內劃定下列使用分 區及公共設施用地： (一)第一種特定專用區。 (二)第三種特定專用區。 (三)公園用地。 (四)綠地用地。		依市都委會專案 小組初步建議意 見通過。

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
			(五)綠地用地(兼供道路使用)。 (六)廣場用地。 (七)道路用地。		
三 - (一)	<p>壹、擬定細部計畫作業規範</p> <p>六、土地使用分區管制</p> <p>(一)開發強度</p> <p>1. 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> <p>(1)建蔽率不得大於55%。</p> <p>(2)各特定專用區容積率規定如下：</p> <p>A. 第一種特定專用區容積率不得大於300%</p> <p>B. 第二種特定專用區容積率不得大於282%</p> <p>C. 第三種特定專用區容積率不得大於288%</p> <p>2. 公園用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <p>(1)建蔽率不得大於15%。</p> <p>(2)容積率不得大於45%。</p>	<p>三、本計畫區內使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <p>(一)開發強度</p> <p>1. 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> <p>(1)建蔽率不得大於55%。</p> <p>(2)各特定專用區容積率規定如下：</p> <p>A. 第一種特定專用區容積率不得大於330%。</p> <p>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10%，加給後容積率為330%。</p> <p>B. 第三種特定專用區容積率不得大於316.8%。</p> <p>原基準容積為288%，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</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p>三、本計畫區內使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <p>(一)開發強度</p> <p>1. 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> <p>(1)建蔽率不得大於55%。</p> <p>(2)各特定專用區容積率規定如下：</p> <p>A. 第一種特定專用區容積率不得大於330%。</p> <p>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10%，加給後容積率為330%。</p> <p>B. 第三種特定專用區容積率不得</p>		

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
		<p>10%，加給後容積率為316.8%。</p> <p>2. 公園用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <p>(1) 建蔽率不得大於15%。</p> <p>(2) 容積率不得大於45%。</p>	<p>大於316.8%。</p> <p>原基準容積為288%，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10%，加給後容積率為316.8%。</p> <p>2. 公園用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定，<u>供捷運使用部分則不計入建蔽率與容積率</u>：</p> <p>(1) 建蔽率不得大於15%。</p> <p>(2) 容積率不得大於45%。</p> <p>修正後變更理由：</p> <p>考量本案公園用地作為捷運環狀線南環段Y5站之場站預定地，為利捷運建設之推動，及配合捷運環狀線南環段細部設計及都市設計審查作業，<u>供捷運使用部分則不計入建蔽率與容積率</u>，其條文內容參考臨近榮工單元修正之。</p>		
三 - (二)	(二) 特定專用區容許使用『特定專用區』為都市計畫主要計畫層級供產業、商業及住宅複	(二) 特定專用區容許使用『特定專用區』為都市計畫主要計畫層級供產業、商業及住宅複合使用之	<p>修正後通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p>(二) 特定專用區容許使用</p>	<p>修正理由：</p> <p>1. 配合都市計畫法新北市施行細則第</p>	<p>依本次提會建議修正內容修正後通過。</p>

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
	<p>合使用之使用分區，並於細部計畫中分別劃設第一種特定專用區、第二種特定專用區及第三種特定專用區之細分區，其中第一種特定專用區之比例應佔全區50%以上之分區。</p> <p>1. 第一種特定專用區產業使用： 以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業為主，以及下列相關設施使用。</p> <p>(1)無污染性之廠房或其相關設施： A. 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。 B. 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 C. 員工單身宿舍及員工餐廳。 D. 其他經市政府審查核准與從事製造、加工或修理業務工</p>	<p>使用分區，本計畫於細部計畫中分別劃設第一種特定專用區及第三種特定專用區，除作公益性設施外，分別供產業及住宅使用，其中第一種特定專用區之比例應佔全區50%以上之分區。</p> <p>1. 第一種特定專用區容許使用： 以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業為主，以及下列相關設施使用： (1)無污染性之廠房或其相關設施： A. 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。 B. 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 C. 員工單身宿舍及員工餐廳。 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>『特定專用區』為都市計畫主要計畫層級供產業、商業及住宅複合使用之使用分區，本計畫於細部計畫中分別劃設第一種特定專用區及第三種特定專用區，除作公益性設施外，分別供產業及住宅使用，其中第一種特定專用區之比例應佔全區50%以上之分區。</p> <p>1. 第一種特定專用區容許使用： 以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業(詳附表。附表所列業別中，零售業、餐飲業、支援服務業、醫療保健業及其他服務業之合計樓地板面積不得超過第一種特定專用區建築基地之總樓地板面積之百分之十，且僅限配置於建築物第一、二層)為主，以及下列相關設施使用： (1)無污染性之廠房或其相關設</p>	<p>18條第2款修法原意，刪除第一種特定專用區技術服務業之規定。</p> <p>2. 為明確規範第一種特定專用區之商業使用項目，除不得作住宅使用外，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，且因第一種特定專用區係以供產業使用為主，參照新店榮工單元5細部計畫土管要點規定，新增C類建築物之廁所及茶水間應集中留設之規定，俾利後續都市設計審議之執行。</p>	<p>修正理由：</p> <p>1. 為利後續執行，酌作文字修正。</p> <p>2. 有關申設商業樓地板面積部分依規定須辦理回饋，並應納入協議書以利後續執行。</p> <p>修正後條文：</p> <p>(二)特定專用區容許使用</p> <p>『特定專用區』為都市計畫主要計畫層級供產業、商業及住宅複合使用之使用分區，本計畫於細部計畫中分別劃設第一種特定專用區及第三種特定專用區，除作公益性設施外，分別供產業及住宅使用，</p>

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
	<p>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>(2)產業發展有關設施：</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</p>	<p>(2)產業發展有關設施：</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. 樓地板總面積超過三百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. 提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、</p>	<p>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>(2)產業發展有關設施：</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. 樓地板總面積超過三百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>修正後條文：</p> <p>(二)特定專用區容許使用</p> <p>『特定專用區』為都市計畫主要計畫層級供產業、商業及住宅複合使用之使用分區，本計畫於細部計畫中分別劃設第一種特定專用區及第三種特定專用區，除作公益性設施外，分別供產業及住宅使用，其中第一種特定專用區之比例應佔全區50%以上之分區。</p> <p>1. 第一種特定專用區容許使用：以供科技業的服務</p>	<p>其中第一種特定專用區之比例應佔全區50%以上之分區。</p> <p>1. 第一種特定專用區容許使用：以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業為主，以及下列相關設施使用：</p> <p>(1)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</p>

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公开展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
	<p>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. 提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務之技術服務業。</p> <p>Q. 經核定之企業營運總部及其相關設施。</p> <p>R. 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>2. 第二種特定專用區商業使用： 除第一種特定專用區允許使用及住宅使用外，餘依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規</p>	<p>製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務之技術服務業。</p> <p>Q. 經核定之企業營運總部及其相關設施。</p> <p>R. 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>2. 第三種特定專用區容許使用： (1)為供各類型居住使用之建築物。 (2)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>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. 提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務之技術服務業。</p> <p>Q. 經核定之企業營運總部及其相關設施。</p> <p>R. 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</p>	<p>業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業為主，以及下列相關設施使用： (1)無污染性之廠房或其相關設施： A. 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。 B. 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 C. 員工單身宿舍及員工餐廳。 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</p>	<p>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>(2)產業發展有關設施： A. 有線、無線及衛星廣播電視事業。 B. 環境檢驗測定業。 C. 消毒服務業。 D. 樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。 E. 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及</p>

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議																				
	<p>定辦理。</p> <p>3. 第三種特定專用區住宅使用：</p> <p>為供各類型居住使用之建築物。</p>		<p>業發展有關設施。</p> <p><u>附表、服務事業容許使用項目附表：</u></p> <table border="1" data-bbox="1178 453 1585 1385"> <thead> <tr> <th>業別大類</th> <th>業別中類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>批發及零售業</td> <td>零售業</td> </tr> <tr> <td>住宿及餐飲</td> <td>餐飲業</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">支援服務業</td> <td>租賃業</td> </tr> <tr> <td>人力仲介業</td> </tr> <tr> <td>旅行及其他相關服務業</td> </tr> <tr> <td>保全及偵探業</td> </tr> <tr> <td></td> <td>建築物及綠化服務業</td> </tr> <tr> <td></td> <td>行政支援服務業</td> </tr> <tr> <td>醫療保健及社會工作服務業</td> <td>醫療保健業（醫院除外）</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">其他服務業</td> <td>個人及家庭用品維修業</td> </tr> <tr> <td>未分類其他服務</td> </tr> </tbody> </table>	業別大類	業別中類	批發及零售業	零售業	住宿及餐飲	餐飲業	支援服務業	租賃業	人力仲介業	旅行及其他相關服務業	保全及偵探業		建築物及綠化服務業		行政支援服務業	醫療保健及社會工作服務業	醫療保健業（醫院除外）	其他服務業	個人及家庭用品維修業	未分類其他服務	<p>原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。</p> <p>(2) 產業發展有關設施：</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. 樓地板總面積超過三百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</p>	<p>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>
業別大類	業別中類																								
批發及零售業	零售業																								
住宿及餐飲	餐飲業																								
支援服務業	租賃業																								
	人力仲介業																								
	旅行及其他相關服務業																								
	保全及偵探業																								
	建築物及綠化服務業																								
	行政支援服務業																								
醫療保健及社會工作服務業	醫療保健業（醫院除外）																								
其他服務業	個人及家庭用品維修業																								
	未分類其他服務																								

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議		
			<table border="1" data-bbox="1182 312 1585 456"> <tr> <td data-bbox="1182 312 1346 456"></td> <td data-bbox="1346 312 1585 456">業（殯葬及寵物 生命紀念相關服 務業除外）</td> </tr> </table> <p data-bbox="1171 464 1585 592"><u>註：依行政院主計總處公告之 中華民國行業統計分類(第11 次修訂)</u></p> <p data-bbox="1171 608 1585 639">2. 第三種特定專用區容許使用：</p> <p data-bbox="1171 655 1585 1070">(1) 為供各類型居住使用之建築物，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生，且為延續大眾運輸導向發展及營造良好生活機能，容許零售業、餐飲業、醫療保健業及其他服務業之使用，並以容積樓地板面積之百分之三為限，且配置於建築物第一層。</p> <p data-bbox="1171 1086 1585 1214">(2) 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 data-bbox="1171 1294 1585 1326">修正理由：</p> <p data-bbox="1171 1342 1585 1374">1. 依原主要計畫審竣內容，第一種特</p>		業（殯葬及寵物 生命紀念相關服 務業除外）	<p data-bbox="1612 320 1834 352">業。</p> <p data-bbox="1612 368 1834 440">I. 機械設備租賃業。</p> <p data-bbox="1612 456 1834 536">J. 工業產品展示服務業。</p> <p data-bbox="1612 552 1834 632">K. 剪接錄音工作室。</p> <p data-bbox="1612 647 1834 727">L. 電影、電視設置及發行業。</p> <p data-bbox="1612 743 1834 919">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 data-bbox="1612 935 1834 1015">N. 汽車運輸業停車場及其附屬設施。</p> <p data-bbox="1612 1031 1834 1110">O. 機車、汽車及機械修理業。</p> <p data-bbox="1612 1126 1834 1358">P. 提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子</p>	<p data-bbox="1856 320 2078 392">O. 機車、汽車及機械修理業。</p> <p data-bbox="1856 408 2078 536">P. 經核定之企業營運總部及其相關設施。</p> <p data-bbox="1856 552 2078 775">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 data-bbox="1856 791 2078 1358">(3) 除前兩項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</p>
	業（殯葬及寵物 生命紀念相關服 務業除外）						

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
			<p>定專用區係供作符合施行細則第18條第2項第1、2款之無污染性產業使用，得免捐贈可建地，並同意其容積率由210%提升為300%。另第三種特定專用區係供住宅使用，並非得依都市計畫法新北市施行細則之住宅區規定辦理。</p> <p>2. 參酌新北市大眾運輸導向發展政策，並考量地區周邊的商業機能及實際產業園區發展需要，同意增加商業使用項目，並應依所需之商業使用比例，按原主要計畫審竣之商業使用回饋比例規定辦理。</p>	<p>化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務之技術服務業。</p> <p><u>P. Q.</u> 經核定之企業營運總部及其相關設施。</p> <p><u>Q. R.</u> 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><u>(3)除前項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</u></p>	<p>種特定專用區建築基地之允建容積總樓地板面積之百分之十，且僅限配置於建築物第一、二層。</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. 第三種特定專用區容許使用：</p> <p>(1) 為供各類型居住使用之建築物，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生，且為延續大眾運輸導向發展及營造良好生活機能，容許零售業、餐</p>

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
				<p><u>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百分之十，且僅限配置於建築物第一、二層。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>2. 第三種特定專用區容許使用：</p> <p>(1) 為供各類型居住使用之建築物，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及</p>	<p>飲業、醫療保健業及其他服務業之使用，並以容積樓地板面積之百分之三為限，且配置於建築物第一層。</p> <p>(2) 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><u>依前項兩款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。</u></p> <p>修正後變更理由：</p> <p>1. 依原主要計畫審竣內容，第一種特定專用區係供作符</p>

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
				<p>衛生，且為延續大眾運輸導向發展及營造良好生活機能，容許零售業、餐飲業、醫療保健業及其他服務業之使用，並以容積樓地板面積之百分之三為限，且配置於建築物第一層。</p> <p>(2)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>修正後變更理由：</p> <p>1. 依原主要計畫審竣內容，第一種特定專用區係供作符合施行細則第18條第2項第1、2款</p>	<p>合施行細則第18條第2項第1、2款之無污染性產業使用，得免捐贈可建地，並同意其容積率由210%提升為300%。另第三種特定專用區係供住宅使用，並非得依都市計畫法新北市施行細則之住宅區規定辦理。</p> <p>2. 另配合都市計畫法新北市施行細則第18條第2款修法原意，刪除第一種特定專用區技術服務業之規定。</p> <p>3. 參酌新北市大眾運輸導向發展政策，並考量地區周邊的商業機能及實</p>

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
				<p>之無污染性產業使用，得免捐贈可建地，並同意其容積率由 210%提升為 300%。另第三種特定專用區係供住宅使用，並非得依都市計畫法新北市施行細則之住宅區規定辦理。</p> <p>2. 另配合都市計畫法新北市施行細則第 18 條第 2 款修法原意，刪除第一種特定專用區技術服務業之規定。</p> <p>3. 參酌新北市大眾運輸導向發展政策，並考量地區周邊的商業機能及實際產業園區發展需要，同意增加商業</p>	<p>際產業園區發展需要，同意增加商業使用項目，並應依所需之商業使用比例，按原主要計畫審竣之商業使用回饋比例規定辦理。</p> <p>4. 因第一種特定專用區係以供產業使用為主，參照新店榮工單元 5 細部計畫土管要點規定，新增 C 類建築物之廁所及茶水間應集中留設之規定，俾利後續都市設計審議之執行。</p>

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
				使用項目，並應依所需之商業使用比例，按原主要計畫審竣之商業使用回饋比例規定辦理。 4. 因第一種特定專用區係以供產業使用為主，參照新店榮工單元5細部計畫土管要點規定，新增C類建築物之廁所及茶水間應集中留設之規定，俾利後續都市設計審議之執行。	
三 - (三)	(三)容積獎勵 1. 計畫區適用「新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準」，容積時程獎勵起算點以更新地區劃定公告日為原則。 2. 更新單元採分期分區開發者，應於更新地區劃定公告日	(三)容積獎勵 1. 計畫區適用「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」，容積時程獎勵起算點以更新地區劃定公告日為原則。 2. 不得適用開放空間獎勵及增設停車場空間獎勵，且變更後建築計畫區除更新獎勵外，其餘容積獎勵包含容積	修正後通過。 修正理由： 1. 新北市政府都市更新處依第2次專案小組意見修正。 2. 酌修文字。 修正後條文：		依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
	<p>起5年內申請該單元全區細部計畫併同第一期事業計畫報核，其時程獎勵起算點以細部計畫發布實施日為準；逾期申請者，其時程獎勵起算點回復為更新地區劃定公告日。</p> <p>3. 不得適用開放空間獎勵及增設停車場空間獎勵，且變更後建築基地除更新獎勵外，其餘容積獎勵包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之1.5倍。</p>	<p>移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之1.5倍。</p>	<p>(三)容積獎勵</p> <p>1. 計畫區適用「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」，容積時程獎勵起算點依「<u>都市更新建築容積獎勵辦法</u>」辦理。</p> <p>2. 不得適用開放空間獎勵及增設停車場空間獎勵，且變更後建築計畫區除更新獎勵外，其餘容積獎勵包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之1.5倍。</p> <p>修正後變更理由： 依新北市政府都市更新處第二次專案小組意見修正。</p>		
三 - (四)	<p>(四)為確保地下水補助及增加透水性面積，建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加10%為其最大開挖範圍，最大不得超過80%。</p>	<p>(四)開挖率</p> <p>1. 開挖率依照「都市計畫法新北市施行細則」第37條規定辦理。</p> <p>2. 公共設施用地之地下室開挖率提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，得不受前項規定之限制。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p>(四)開挖率</p> <p>1. 開挖率依照「都市計畫法新北市施行細則」第37條規定辦理。</p> <p>2. 公共設施用地供捷運系統相關設施使用部分，不計入法定開挖</p>		<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
			<p><u>率之計算，其餘公共設施用地之開挖率提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，得不受前項規定之限制。</u></p> <p>修正後變更理由： 考量本案公園用地作為捷運環狀線南環段 Y5 站之場站預定地，為利捷運建設之推動，及配合捷運環狀線南環段細部設計及都市設計審查作業，供捷運系統相關設施使用部分，不計入法定開挖率之計算。</p>		
四	--	四、本計畫區內公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理。	依公開展覽條文內容照案通過。		依市都委會專案小組初步建議意見通過。
五	壹、擬定細部計畫作業規範 四、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」第二章第十四節停車空間外，尚應滿足新北市政府交通主管機關審議要求及本案開發	五、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，倘基地情況特殊者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。 (一)建築物附屬小汽車停車空間應依	依公開展覽條文內容照案通過。		依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
	<p>交通量衍生之實際停車需求。另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八(三)之規定增設供公眾使用之公共停車空間，且不得據以要求容積獎勵。</p>	<p>「建築技術規則」規定設置停車空間，並應滿足新北市政府交通主管機關審議要求及本計畫區開發交通量衍生之實際停車需求。另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第9條之規定增設供公眾使用之公共停車空間，且不得據以要求容積獎勵。</p> <p>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以100平方公尺一機車位設置。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 <p>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築</p>			

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
		<p>基地至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p> <p>(四)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」規定，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，以集中設置為原則。惟經新北市交通主管機關評估無興闢之需求者，依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」之規定，得改以代金方式繳納。</p>			
六	--	六、本計畫區應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後始得發照建築。	依公開展覽條文內容照案通過。		依市都委會專案小組初步建議意見通過。
七				<p>新增條文： <u>七、本計畫區內 土地及建築物之 使用應依本要點</u></p>	依本次提會建議修正內容通過。

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
				<p><u>之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</u></p> <p><u>新增理由：</u> <u>除依都市計畫法第22條已明定細部計畫應擬定土地使用分區管制外，新增明訂本計畫範圍內土地及建築物應依都市計畫法及施行細則及其他有關法令規定辦理。</u></p>	
八 - (一)	<p>貳、都市設計規範</p> <p>二、公共開放空間系統配置</p> <p>(一)開放空間位置留設原則</p> <p>1. 考量計畫區之發展以產業辦公為核心，計畫區中央道路應退縮留設綠帶，形塑辦公綠園</p>	<p>玖、都市設計管制事項</p> <p>有關本計畫都市設計管制事項，實際內容仍須視實際審議情形調整。</p> <p>一、公共開放空間系統配置</p> <p>(一)開放空間位置留設原則</p> <p>1. 考量計畫區之發展以產業辦公為核</p>	依公開展覽條文內容照案通過。		依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公开展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
	<p>道，連繫全區工作動線、捷運站及河岸開放空間，並結合廣場用地之開放性形成園區核心的氛圍。</p> <p>2. 本計畫區內主要道路路口及節點處均應指定留設街角廣場，營造特定專用區入口開闊及綠意之意象。</p> <p>3. 公園綠地應搭配捷運出入口、景美溪河道轉彎處及區內重要交通節點設置。</p> <p>4. 基地內部之開放空間留設以配合全區發展及開放空間節點串連為主，重要活動節點以廣場式公共開放空間創造都市活動空間，空間詳細位置及規模規定如附圖1所示：</p> <p>(二)開放空間設計原則</p> <p>1. 允許且歡迎所有使用者進入享受廣場上的活動。</p> <p>2. 多樣化的活動產生在廣場上。</p>	<p>心，計畫區中央道路應退縮留設綠帶，形塑辦公綠園道，連繫全區工作動線、捷運站及河岸開放空間，並結合廣場用地之開放性形成園區核心的氛圍。</p> <p>2. 本計畫區內主要道路路口及節點處應指定留設街角廣場，營造特定專用區入口開闊及綠意之意象。(詳附圖)</p> <p>3. 公園綠地應搭配捷運出入口、景美溪河道轉彎處及區內重要交通節點設置。</p> <p>4. 計畫區內部之開放空間留設以配合全區發展及開放空間節點串連為主，重要活動節點以廣場式公共開放空間創造都市活動空間，空間詳細位置及規模規定如附圖所示。</p> <p>(二)開放空間設計原則</p> <p>1. 允許且歡迎所有使用者進入享受廣場上的活動。</p> <p>2. 多樣化的活動產生在廣場上。</p> <p>3. 創造廣場的自明性。</p> <p>4. 設置座椅於廣場之邊緣。廣場需提供不同坐的機會，包括：不同形式(如</p>			

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
	<p>3. 創造廣場的自明性。</p> <p>4. 設置座椅於廣場之邊緣。廣場需提供不同坐的機會，包括：不同形式(如適合人坐的高度之花台、雕塑之底座、階梯、建築之凹陷等)、不同材質(木質、金屬材質、石材)、不同排列方式。</p> <p>5. 廣場之邊緣提供人們或坐或站的機會。</p> <p>6. 使用當地材料，鋪面的大小需設計適宜人行，不宜太滑、凹陷引起積水。鋪面設計具有地方特色。</p> <p>(三)水岸開放空間</p> <p>1. 水岸開放空間應與相鄰計畫道路之人行、自行車道，以及公園綠地共同設計，以促進開放空間之整體性。</p> <p>2. 水岸開放空間應兼顧安全性與親水性，於適當地點設置欄</p>	<p>適合人坐的高度之花台、雕塑之底座、階梯、建築之凹陷等)、不同材質(木質、金屬材質、石材)、不同排列方式。</p> <p>5. 廣場之邊緣提供人們或坐或站的機會。</p> <p>6. 使用當地材料，鋪面的大小需設計適宜人行，不宜太滑、凹陷引起積水。鋪面設計具有地方特色。</p> <p>(三)人行步道、自行車道系統動線配置</p> <p>1. 臨水岸邊留設 6 公尺供人行步道及自行車道使用。</p> <p>2. 計畫區內臨計畫道路二側應留設 5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行使用。</p> <p>(四)人行步道、自行車道設計原則</p> <p>1. 人行步道</p> <p>(1)提供行人舒適的行走空間。</p> <p>(2)考量嬰兒車、輪椅、購物推車等有輪子的步行交通。</p> <p>(3)鋪面避免採用不平路面及容易溼</p>			

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公开展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
	<p>杆及步道、廣場，並應與相鄰開放空間相聯繫。</p> <p>3. 水岸開放空間應採生態工法設計，以植生緩坡為原則，並避免不透水性鋪面之使用。</p> <p>(四)人行步道、自行車道系統動線配置</p> <p>1. 臨水岸邊留設 6 公尺供人行步道及自行車道使用。</p> <p>2. 計畫區內臨計畫道路二側應留設 5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行使用。</p> <p>3. 為使計畫區內各基地串連公園綠地，應留設 10 公尺無遮簷人行步道連通計畫道路。</p> <p>(五)人行步道、自行車道設計原則</p> <p>1. 人行步道</p> <p>(1) 提供行人舒適的行走空間。</p> <p>(2) 考量嬰兒車、輪椅、購物推車等有輪子的步行交通。</p>	<p>滑之鋪面，人行道鋪面之設計需考量無障礙空間之設計。</p> <p>(4)使行人行走過程富有趣味。</p> <p>(5)應儘量予以綠化，並設置盆栽及種植植物。</p> <p>2. 自行車道</p> <p>(1)自行車道系統應連結眾多起迄點，為一完整之網路系統。</p> <p>(2)須具備安全性、舒適性、趣味性等設計原則考量。</p> <p>(3)得考量自行車停放之設施，於適當地點留設自行車停放空間。</p> <p>(4)為顧及自行車道之連續性及安全性，於路口應設計自行車穿越道，串聯各自行車道，使騎士能直接橫越路口。而在流量大的路口，則增設標誌讓汽車駕駛知道前有自行車道，以便讓自行車優先通行。(詳附圖)</p>			

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
	<p>(3)鋪面避免採用不平路面及容易溼滑之鋪面，人行道鋪面之設計需考量無障礙空間之設計。</p> <p>(4)使行人行走過程富有趣味。</p> <p>(5)應儘量予以綠化，並設置盆栽及種植植物。</p> <p>2.自行車道</p> <p>(1)自行車道系統應連結眾多起迄點，為一完整之網路系統。</p> <p>(2)須具備安全性、舒適性、趣味性等設計原則考量。</p> <p>(3)應考量自行車停放之設施，於適當地點留設自行車停放空間。</p> <p>(4)為顧及自行車道之連續性及安全性，在十字路口應設計自行車穿越道，使騎士能直接橫越路口。而在流量大的路口，則增設標誌讓汽車駕駛知道前有自行車道，以便讓自行車優</p>				

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公开展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
	<p>先通行。</p> <p>(六)牆面線、水岸架空走廊</p> <p>1. 臨水岸之街廓指定牆面線，應沿道路境界線退縮 6 公尺，以配合水岸綠地及北側退縮 6 公尺供人行步道及自行車通行。</p> <p>2. 建築物二、三樓應留設人行通廊，創造水岸旁架空走廊之優質步行環境，跨越道路串連水岸建物，連續建築物間活動，擴大空間利用效益。</p> <p>(七)創造水岸活動魅力平台</p> <p>1. 為增加親水之機會，臨水岸街廓應留設露台空間。</p> <p>2. 四樓以上之建築樓地板投影面積應不得大於三樓樓地板投影面積 70%，以創造人工平台之公共空間。</p> <p>3. 將公共空間往三樓抬昇，並連結水岸架空走廊導引步行民眾至活動魅力平台進行消費、</p>				

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
	逛選、遊憩等活動，建立地區特色商業空間。 4. 露台空間的設計應符合下列原則： (1) 以親近水岸及創造水景資源最大效益為先。 (2) 應提供完整無障礙動線及設施，以符合公共利益。 (3) 應以創造各種氣候皆適宜遊憩、逛選之空間，提供人行日遮、雨遮之設施。				
八 - (二)	三、建築基地交通規劃 (一) 建築基地汽車出入口 1. 面臨兩條以上道路之建築基地，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則。 2. 基地汽車出入口，除基地條件限制 外，不得設置於下列位置： (1) 自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離5公尺範圍內。	二、建築計畫區交通規劃 (一) 建築計畫區汽車出入口 1. 面臨兩條以上道路之建築計畫區，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，倘基地情況特殊者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者，不在此限。 2. 計畫區汽車出入口，不得設置於下列位置。倘基地情況特殊者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者，不在此限。	依公開展覽條文內容照案通過。		依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公开展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
	<p>(2)丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。</p> <p>3. 基地除基地條件限制者外，其汽車出入匝道或機械停車出入口之設置應避免對人行形成妨礙及避開大型行道樹為原則。</p> <p>4. 為避免停車場汽車出入利用道路做為緩衝空間，延滯道路車流，基地內應留設汽車進出延滯空間，並不得佔用無遮簷人行道。</p> <p>5. 依規定設置之帶狀式公共開放空間，應專供人行使用，不得作機車停車使用。</p> <p>6. 建築基地內以私設通路連通建築線及建築物出入口者，應於私設通路側，設置至少一邊之人行專用步道，且其寬度不得小於2公尺。</p> <p>7. 建築基地面積達到3000平</p>	<p>(1)自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離5公尺範圍內。</p> <p>(2)丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。</p> <p>3. 計畫區除計畫區條件限制者外，其汽車出入匝道或機械停車出入口之設置應避免對人行形成妨礙及避開大型行道樹為原則。</p> <p>4. 為避免停車場汽車出入利用道路做為緩衝空間，延滯道路車流，計畫區內應留設汽車進出延滯空間，並不得佔用無遮簷人行道。</p> <p>5. 依規定設置之帶狀式公共開放空間，應專供人行使用，不得作機車停車使用</p> <p>(二)離街裝卸場：大型計畫區開發得設置裝卸場，其位置應避免妨礙原有正常活動，對道路交通也不能產生衝擊。離街裝卸場應設置適當的景觀綠化遮蔽處理，並且不得設置於前院或留設之帶狀公共開放空間內。</p> <p>(三)自行車停車：自行車道所經之公</p>			

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
	<p>方公尺以上，且使用具公共性活動需求者，應配合留設計程車排班空間。</p> <p>(二)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」第二章第十四節停車空間外，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。另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八(三)之規定增設供公眾使用之公共停車空間，且不得據以要求容積獎勵。</p> <p>(三)建築基地私設通路：建築基地內設置通路供車輛通行者，應於基地內通路側設置至少一邊之人行專用步道，其寬度不得小於1.5m；人行專用步道應與街廓人行道及帶狀開放空間系統達成良好聯繫。</p>	<p>園綠地等開放空間，得配合設置停車、休憩空間。</p>			

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
	<p>(四) 離街裝卸場：大型基地開發應設置裝卸場，其位置應避免妨礙原有正常活動，對道路交通也不能產生衝擊。離街裝卸場應設置適當的景觀綠化遮蔽處理，並且不得設置於前院或留設之帶狀公共開放空間內。</p> <p>(五) 自行車停車： 自行車道所經之公園綠地等開放空間，應配合設置停車、休憩空間。</p>				
八 - (三)	<p>四、建築設計及附屬設施</p> <p>(一) 建築物造型、色彩及風格</p> <p>1. 建築物色彩：為塑造本地區特殊風貌，建築物外牆之顏色應與地區背景協調配合，以中、高明度及中、低彩度為原則。建築物斜屋頂面應為單一顏色，且外牆顏色應以主色彩與輔佐色彩相配合為原則。</p>	<p>三、建築設計及附屬設施</p> <p>(一)建築物造型、色彩及風格</p> <p>1. 建築物色彩：為塑造本地區特殊風貌，建築物外牆之顏色應與地區背景協調配合，以中、高明度及中、低彩度為原則。建築物斜屋頂面應為單一顏色，且外牆顏色應以主色彩與輔佐色彩相配合為原則。</p> <p>2. 臨公園建築物之造型、色彩及夜間照明建議應和諧地結合公園景觀予以</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p>三、建築設計及附屬設施</p> <p>(一)建築物造型、色彩及風格</p> <p>1. 建築物色彩：為塑造本地區特殊風貌，建築物外牆之顏色應與地區背景協調配合，以中、高明度及中、低彩度為原則。建築物斜屋頂面應為單一顏色，且外牆顏色應以主色彩與輔佐色彩相配合為</p>		<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
	<p>2. 臨公園建築物之造型、色彩及夜間照明建議應和諧地結合公園景觀予以設計。</p> <p>3. 建築物臨水之立面應以立體綠化為主，且符合產業服務園區形象之設計原則。</p> <p>(二) 建築物附屬設施設計規範</p> <p>1. 廣告招牌管制：本計畫區內特定專用區建築物附設之廣告物招牌，不得妨礙都市防災救援逃生之主要路線；同一棟建築物之廣告招牌，應以設置共同招牌整體設計為原則。</p> <p>2. 本計畫區所有建築物之中央空調或其他設備之廢氣排出口風口以及地面有礙都市景觀之設施，不得設置於建築物主要出入口附近，並應加以綠美化。</p> <p>3. 本計畫區建築物各向立面之附屬設施物如冷氣機口、鐵窗、雨庇或其他影響建築立面之設</p>	<p>設計。</p> <p>(1) 自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離5公尺範圍內。</p> <p>(2) 丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。</p> <p>(二) 建築物附屬設施設計規範</p> <p>1. 廣告招牌管制：本計畫區內特定專用區建築物附設之廣告物招牌，不得妨礙都市防災救援逃生之主要路線；同一棟建築物之廣告招牌，應以設置共同招牌整體設計為原則。</p> <p>2. 本計畫區所有建築物之中央空調或其他設備之廢氣排出口風口以及地面有礙都市景觀之設施，不得設置於建築物主要出入口附近，並應加以綠美化。</p> <p>3. 本計畫區建築物各向立面之附屬設施物如冷氣機口、鐵窗、雨庇或其他影響建築立面之設施物，應考慮整體景觀規劃配置，予以細部設計處理，並不得妨礙緊急逃生路線與設施。</p> <p>4. 建築物之電視天線應為共同天線</p>	<p>原則。</p> <p>2. 臨公園建築物之造型、色彩及夜間照明建議應和諧地結合公園景觀予以設計。</p> <p>(1) 自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離5公尺範圍內。</p> <p>(2) 丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。</p> <p>(二) 建築物附屬設施設計規範</p> <p>1. 廣告招牌管制：本計畫區內特定專用區建築物附設之廣告物招牌，不得妨礙都市防災救援逃生之主要路線；同一棟建築物之廣告招牌，應以設置共同招牌整體設計為原則。</p> <p>2. 本計畫區所有建築物之中央空調或其他設備之廢氣排出口風口以及地面有礙都市景觀之設施，不得設置於建築物主要出入口附近，並應加以綠美化。</p> <p>3. 本計畫區建築物各向立面之附屬設施物如冷氣機口、鐵窗、雨庇</p>		

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
	<p>施物，應考慮整體景觀規劃配置，予以細部設計處理，並不得妨礙緊急逃生路線與設施。</p> <p>4. 建築物之電視天線應為共同天線。</p> <p>(三) 建築基地法定空地應予綠化，其綠化面積不得小於50%。</p> <p>(四) 公園、兒童遊戲場之綠化面積所佔比例不得小於50%，其中有床基之花台面積不得超過綠化面積10%。</p> <p>(五) 公園、綠地及兒童遊樂場內所留設之人行步道；以及停車場之鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。</p> <p>(六) 本基地內不得設置圍牆。</p> <p>(七) 無障礙設施設計：細部計畫區之人行道或建築基地依法留設之前廊、無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面系</p>	<p>(三) 建築基地內實設空地依都市計畫法新北市施行細則第43條之規定，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。</p> <p>(四) 公園、綠地之綠化面積依都市計畫法新北市施行細則第43條之規定，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木。</p> <p>(五) 公園、綠地及兒童遊樂場內所留設之人行步道，以及停車場之鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。</p> <p>(六) 本計畫區內不得設置圍牆為原則。</p> <p>(七) 無障礙設施設計：細部計畫區之人行道或建築計畫區依法留設之前廊、無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面系統應齊平設置，以利行動不便者通行使用。公共建築物之各項無障礙設施，應依相關法規規定辦理。</p> <p>(八) 強化基地保水及滯洪設施：建築基地應各別依新北市政府水利局公告</p>	<p>或其他影響建築立面之設施物，應考慮整體景觀規劃配置，予以細部設計處理，並不得妨礙緊急逃生路線與設施。</p> <p>4. 建築物之電視天線應為共同天線</p> <p>(三) 建築基地內實設空地依都市計畫法新北市施行細則第43條之規定，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。</p> <p>(四) 公園、綠地之綠化面積依都市計畫法新北市施行細則第43條之規定，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木。</p> <p>(五) 公園、綠地及兒童遊樂場內所留設之人行步道，以及停車場之鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。</p> <p>(六) 本計畫區內不得設置圍牆為原則。</p> <p>(七) 無障礙設施設計：細部計畫</p>		

編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
	<p>統應齊平設置，以利行動不便者通行使用。公共建築物之各項無障礙設施，應依相關法規規定辦理。</p>  <p>附圖 1 計畫區指定留設開放空間示意圖</p>	<p>發布之透水保水技術規則辦理，以強化基地保水性能。</p>  <p>附圖、計畫區指定留設開放空間示意圖</p>	<p>區之人行道或建築計畫區依法留設之前廊、無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面系統應齊平設置，以利行動不便者通行使用。公共建築物之各項無障礙設施，應依相關法規規定辦理。</p> <p>(八)強化基地保水及滯洪設施：建築基地應各別依新北市政府水利局公告發布之透水保水技術規則辦理，以強化基地保水性能。</p> <p>(九)建築退縮</p> <p><u>1. 特定專用區申請開發建築時，與鄰地基地境界線應至少退縮 2 公尺作為緩衝隔離空間。</u></p> <p><u>2. 其餘臨計畫道路側之建築退縮則依附圖規定辦理。</u></p>		

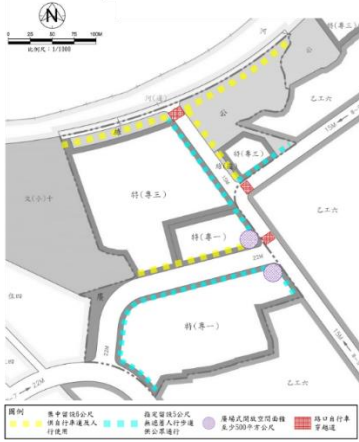
編號	101年5月8日內政部779次 都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容	市都委會決議
			 <p>附圖、計畫區指定留設開放空間示意圖</p> <p>變更理由：</p> <p>依第一次專案小組出席委員意見，考量本案西側街廓第一種特定專用區及第三種特定專用區使用類別不同，新增有關特定專用區之建築退縮規範，藉以提升整體環境品質。</p>		
九	--	四、有關水岸建築量體配置原則，依「新北市都市設計審議原則」之規定辦理。	依公開展覽條文內容照案通過。		依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 5 「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)細部計畫」案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	高○和 寶元段 380-1 地 號	建議捷運周邊一樓可以有店鋪，如果我們這邊規劃成純住宅的社區跟辦公室，這樣晚上跟下班過後，街道感覺都會沒什麼人，是不是有可能會造成晚上不安全的疑慮，假如晚上街道上有開著的店，感覺有亮光會比較安全，或是突然發生什麼事情也有地方可以求助的樣子，而且看臺北市跟新北市的其他捷運站一出來都會有一些小商店街，可以提供本地居民生活上多點買東西的選擇，樓上住戶也比較有意願搬進來住，感覺能帶動我們這邊的發展。	(空白)	酌予採納。 理由： 1. 本案鄰近捷運 Y5 站周邊配置住宅使用之第三種特定專用區，依上位計畫「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討案」之指導，第三種特定專用區容許使用：「為供各類型居住使用之建築物」，性質傾向於住宅區。	依規劃單位研析意見修正後通過。 修正理由： 1. 考量地區周邊的商業需求及配合 TOD 發展政策，原則同意第三種特定專用區增設商業使用項目。 2. 考量審議的公平性、一致性及通案性處理原則，應依所需之商業使用比例，按原主要計畫審竣之商業使用回饋比例規定辦理。 3. 酌修文字。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
2	周○來 寶元段 371-3 地 號	市府長官好，這個計畫在今年大概三、四月的時候，有辦都市更新的公聽會，我也有參與選屋，當時是選配到第三種特定專用區一樓的店鋪空間，原本想說這邊靠近捷運站，預計是要出租作小吃店或商店那種，那現在公展的規定看起來沒有包含日常民生的類型，這樣可能會影響原本選配到店鋪的地主的權益，是否可以建議說把像是小吃餐飲或是便	建議加入日常生活所需的店鋪使用。	2. 依都市計畫法第 34 條：「住宅區為保護居住環境而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生」，是以，有關第三種特定專用區使用內容，除住宅使用，倘在未有礙居住之寧靜、安全及衛生之相關民生服務應得涵蓋其中。	修正後內容： 酌予採納。 理由： 參酌新北市大眾運輸導向發展政策，本案緊鄰捷運環狀線 Y5 站，捷運站周邊地區適度引入店鋪空間供民生消費	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		利商店這種日常生活所需的店加進來，還可以滿足我們這邊的民生需求。		3. 另參照「都市計畫法臺灣省施行細則」第 15 條與「都市計畫法新北市施行細則」第 14 條皆敘明「住宅區為保護居住環境而劃定，不得為所列建築物及土地之使用…」並以負面列舉有礙居住之寧靜、安全及衛生之不得使用項目，並訂定負面列舉以外之容許使用項目允許使用之樓層或交通條件，以兼容調合生活民生功能，相關法令已有明確規範。	使用，惟考量審議的公平性、一致性及通案性處理原則，應依所需之商業使用比例，按原主要計畫審竣之回饋比例規定辦理。	
3	高○明 寶元段 380-1 地 號	原本對這個計畫發展的想像是會有住宅社區跟產業辦公室，個人覺得這邊還是需要譬如便利商店或是餐飲等需求，比較能滿足未來居住在這邊跟來這邊工作的人。	希望能引入便利商店跟餐飲。	4. 此外，考量國內都市地區住宅社區之生活發展型態，且參酌新北市大眾運輸導向發展政策，本案緊鄰捷運環狀線 Y5 站，捷運站周邊地區適度引入店鋪空間供民生消費使用，亦屬合理。		依市都委會專案小組初步建議意見通過。
4	臺北市政府捷運工程局	捷運環狀線南環段 Y5 站係使用旨揭計畫案之公園用地設置，本局業已完成細部設計，施工標已上網公告招標，經查旨案公開展覽細部計畫書土地使用分區管制要點中公園用地	建請增加「供捷運使用部分則不計入	酌予採納。 理由： 考量本案公園用地作為捷運環狀線南環段 Y5 站之場站預定地，且捷運	依規劃單位研析意見修正後通過。 修正理由： 酌修文字。	依市都委會專案小組初步建議意見通

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		規定，與貴局 110 年 9 月 1 日召開旨案公開展覽草案研商會議草案內容不同，刪除「供捷運使用部分則不計入建蔽率與容積率」，是否影響後續公園用地興闢，惠請斟酌。【110 年 11 月 12 日北市捷規字第 1103024448 號】	建蔽率、容積率及開挖率計算」規定。	環狀線南環段業已完成細部設計並刻正辦理都市設計審查作業，惟本案制定之土地使用分區管制要點，有關公園用地之容積率、建蔽率、開挖率，可能不利於該捷運建設之推動。	修正後內容： 酌予採納。 理由： 考量本案公園用地作為捷運環狀線南環段 Y5 站之場站預定地，為利捷運建設之推動，及配合捷運環狀線南環段細部設計及都市設計審查作業，酌予調整公園用地之容積率、建蔽率、開挖率。	過。
5		捷運環狀線南環段 Y5 站係使用旨揭計畫案之公園用地設置，業已完成細部設計，施工標已公告招標，並已進行 Y5 站都市設計審查作業，經查旨案細部計畫書土地使用分區管制要點內容，與貴局 110 年 9 月 1 日召開旨案公開展覽草案研商會議」之內容，刪除「供捷運使用部分則不計入建蔽率與容積率」規定不同。前述經捷運南環段細部設計廠商檢核 Y05 站之建蔽率、容積率及開挖率，其中容積率及開挖率超過公展土地使用分區管制要點規定，將無法執行，因此為利捷運建設的推動，建請增加「供捷運使用部分則不計入建蔽率、容積率及開挖率計算」規定。【110 年 11 月 17 日北市捷規字第 1103024811 號】				依市都委會專案小組初步建議意見通過。

案由	變更澳底細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說 明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條</p> <p>參、再提會討論緣起</p> <p>澳底都市計畫屬市鎮計畫，主要計畫與細部計畫應分別辦理，且都市計畫法於 91 年修法後已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)政府，故現行主要計畫已兼具鄰里性公共設施用地與道路系統、事業及財務計畫、土地使用分區管制要點等局部細部計畫實質內容，不符當初修法為落實中央與地方權責劃分與地方自治及簡化都市計畫程序之目的，爰於辦理「變更澳底都市計畫(第三次通盤檢討)」案時將主要計畫與細部計畫內容拆分，以建立計畫管制層次，前經 106 年 12 月 29 日新北市都市計畫委員會第 83 次會議審議完竣，配合主細拆離原則調整拆分為「變更澳底主要計畫(第三次通盤檢討)」案(即本案主要計畫)與「變更澳底細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案」案(即本案)。又澳底都市計畫土地使用分區管制要點已先行另案辦理「變更澳底都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案，業於 109 年 11 月 20 日核定實施在案，為現行土地使用分區管制要點，將據以更新修正本案土地使用分區管制要點檢討內容。</p> <p>其後本案主要計畫報部審議經 110 年 11 月 23 日內政部都市計畫委員會第 1002 次會議審竣通過在案並修訂案名為「變更澳底主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案，依該會議決議(略以)：「…本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍部分，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。…」。由於本案與主要計畫審竣變更內容與原公開展覽內容已修正調整，故後續本案及本案主要計畫須再行</p>		

說

辦理公開展覽及說明會，且因應主要計畫業經內政部都市計畫委員會審竣通過，故本案即依前開內政部都市計畫委員會審竣通過之主要計畫內容，檢視本案內容並配合調整修正相關變更內容，再提新北市都市計畫委員會審議確認，以符合主要計畫之指導。

肆、計畫範圍及面積

本案與主要計畫之計畫範圍相同，計畫區位於新北市東北角之沿海，隸屬於新北市貢寮區，行政轄區包括真理、仁里 2 里。計畫範圍東濱太平洋、南以石碇溪為天然界線、西側與北側以山麓為界；計畫面積約 105.48 公頃。經本次通盤檢討辦理都市計畫圖重製後計畫面積調整為 104.9129 公頃。

伍、計畫年期及人口

依據主要計畫「變更澳底主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案係依循上位計畫之新北市國土計畫指導，計畫年期為 125 年、計畫人口為 4,500 人。

陸、變更內容

有關本案細部計畫之變更內容，配合主要計畫審竣內容調整，詳表 1 變更澳底細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案變更內容綜理表、表 2 變更澳底細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案土地使用分區管制要點變更內容綜理表及圖 1 變更澳底細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案變更位置示意圖。

明

柒、辦理經過：

本案與主要計畫「變更澳底主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案前經 106 年 12 月 29 日新北市都市計畫委員會第 83 次會議審議完竣，之後主要計畫續報部審議，業經內政部都市計畫委員會 110 年 11 月 23 日第 1002 次會議審竣通過，由於主要計畫審竣內容與前開新北市都市計畫委員會第 83 次會議審竣內容部分已有修正調整，故為符合主要計畫之指導，細部計畫部分(即本案)須配合調整修正相關變更內容，再

說明	<p>提新北市都市計畫委員會審議確認。</p> <p>捌、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、除土管要點第九點修正理由文字酌修外，其餘依作業單位初步建議意見及提會簡報內容通過，續辦理再公開展覽事宜。</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>

表 1 變更澳底細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案變更內容綜理表

編號	位置	新北市都市計畫委員會第 83 次會議決議		變更理由	作業單位初步建議意見	市都委會決議
		變更內容				
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變 1	計畫面積	105.48 公頃	104.9129 公頃	配合本次都市計畫圖重製及計畫範圍線依規劃意旨重新丈量面積，以調整計畫面積為 104.9129 公頃。	修正理由： 配合「變更澳底主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案之編號變 2 案、變 3 案決議內容，修正變更理由及增訂備註。 修正後變更理由： 配合本次檢討重製都市計畫圖及計畫範圍線，重新丈量面積，作為本次檢討之現行計畫面積，並解決早期都市計畫測量精度不足，所產生之測量誤差，本次計畫圖重製前後各項土地使用分區及公共設施用地面積增減內容，詳計畫書第二章表 2-1，計畫面積則調整為 104.9129 公頃。 備註： 1. 由於計畫範圍線依規劃原意配合計畫圖重製轉繪於新測地形圖，故計畫範圍與面積隨之變動。 2. 實際面積仍應以地籍分割及登載面積為準。	依作業單位初步建議意見通過。
變 2	都市計畫圖重製前後面積調整	詳見計畫書第二章表 2-1。		配合本次檢討重製都市計畫圖，重新丈量面積，作為本次檢討之現行計畫面積，並解決早期都市計畫測量精度不足，所產生之量測誤差。	刪除。 理由： 配合「變更澳底主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案之編號變 3 案決議內容，併編號變 1 案辦理，故配合刪除。	依作業單位初步建議意見通過。
變 3	生態都市規劃原則	—	增訂生態都市規劃原則	依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 8 條規定訂定。	刪除。 理由： 配合「變更澳底主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案之編號變 4 案決議內容，本案係屬「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」要求之檢討事項，故配合刪除。	依作業單位初步建議意見通過。

編號	位置	新北市都市計畫委員會第 83 次會議決議		變更理由	作業單位初步建議意見	市都委會決議						
		變更內容										
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)									
變 4	道路編號	增(修)訂道路編號		配合道路層級修訂道路編號，並針對尚未編號之道路予以編號。	刪除。 理由： 配合「變更澳底主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案之編號變 5 案決議內容，本案非屬變更內容應提列事項，故配合刪除。	依作業單位初步建議意見通過。						
變 5	土管要點	檢討修正土地使用分區管制要點		配合相關法令規定、發展需求予以檢討修正、增列，以符實際並便於執行。	依本市既有共通性土管通案原則檢討現行條文內容。 (備註：詳見表 2)	依作業單位初步建議意見通過。						
變 6	澳底漁港	漁港區 (15.0294)	港埠專用區 (15.0294)	現況為澳底漁港；為便於漁港管理及利用，依新北市政府於民國 98 年 6 月 29 日北府農漁字第 09804834211 號函公告之澳底漁港範圍，變更為港埠專用區。	修正理由： 配合「變更澳底主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案之編號變 8 案(新編號第 6 案)決議內容，修正變更內容及理由。 修正後變更內容： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>漁港區 (15.1930)</td> <td>港埠專用區 (15.1930)</td> </tr> </tbody> </table>	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	漁港區 (15.1930)	港埠專用區 (15.1930)	依作業單位初步建議意見通過。
變更內容												
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
漁港區 (15.1930)	港埠專用區 (15.1930)											
					修正後變更理由： 1. 現況為澳底漁港，屬第二類漁港，主管機關為新北市政府漁業及漁港事業管理處，最初係改制前臺北縣政府辦理整體規劃，於 98 年 6 月 29 日以北府農漁字第 09804834211 號公告漁港區域劃定範圍，後於 110 年檢討修訂漁港計畫，並於 110 年 8 月 25 日以新北府農漁字第 11035912091 號公告變更澳底漁港漁港區域暨漁港計畫。							

編號	位置	新北市都市計畫委員會第 83 次會議決議		變更理由	作業單位初步建議意見	市都委會決議
		變更內容				
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					2. 公告範圍內受漁港法及相關法令規定管制，故考量管用合一，爰予配合漁港區域公告劃定範圍(含後續變更範圍)，由漁港區變更為港埠專用區，以明確漁港法整體規劃及管理利用權責範圍。	
變 7	澳仔漁港	漁港區 (0.1211) 農業區 (0.0129) 海域資源 保護區 (0.6685)	港埠專用區 (0.8025)	現況為澳仔漁港；為便於漁港之管理及利用，依「新北市澳仔漁港整體規劃暨漁港計畫及漁港整體劃定」澳仔漁港範圍線，將範圍線內漁港區、農業區、海域資源保護區，變更為為港埠專用區，另將範圍線外配合鄰近使用分區，變更為農業區。	修正理由： 配合「變更澳底主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案之編號變 9 案(新編號第 7 案)決議內容，修正變更內容及理由。 修正後變更內容： 1. 現況為澳仔漁港，依漁港法第 2 及第 4 條，係屬第二類漁港，主管機關為新北市政府漁業及漁港事業管理處，為便於漁港之管理及利用，主管機關於民國 108 年 6 月 3 日新北漁東所字第 1083537608 號函提供預定辦理公告範圍，公告範圍內受漁港法及相關法令規定管制。本次檢討配合管理需求及名稱統一，將公告範圍內漁港區、農業區、海域資源保護區，變更為港埠專用區；公告範圍外，配合鄰近使用分區變更為農業區。 2. 應於本計畫核定前，檢附澳仔漁港公告資料納入計畫書敘明，否則納入下階段發布實施。	依作業單位初步建議意見通過。
		海域資源 保護區 (0.0002)	農業區 (0.0002)			
變 8	存一	保存區 (0.2789)	核電廠用地 (0.0318) 公園用地 (0.0078) 宗教專用	1. 仁和宮於民國 57 年澳底都市計畫發布實施前即已闢建，民國 74 年一通時配合實際使用範圍變更為保存區。	修正理由： 配合「變更澳底主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案之編號變 10 案(新編號第 8 案)決議內容，修正變更內	依作業單位初步建議意見通過。

編號	位置	新北市都市計畫委員會第 83 次會議決議		變更理由	作業單位初步建議意見	市都委會決議																
		變更內容																				
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																			
			區 (0.2393)	<p>2. 經查仁和宮為非法定古蹟，為避免與文化資產保存法之「古蹟保存區」一詞混淆，並統一名詞，宜予以變更為「宗教專用區」。</p> <p>3. 本次依仁和宮所持有土地範圍檢討，範圍內變更為宗教專用區，範圍外配合鄰近使用分區予以變更。</p>	<p>容及理由。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>保存區 (0.2789)</td> <td>核電廠用地 (0.0317)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>公園用地 (0.0079)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>宗教專用區 (0.2393)</td> </tr> <tr> <td>核電廠用地 (0.0472)</td> <td>宗教專用區 (0.0528)</td> </tr> <tr> <td>綠地用地 (0.0055)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>道路用地 (0.0001)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>修正後變更理由：</p> <p>1. 經查仁和宮於 57 年 1 月 25 日澳底都市計畫發布實施前即已闢建，並已辦理寺廟登記在案，因保存區屬寺廟保存區之性質，非屬法定文化資產，為避免與文化資產保存法之「保存區」一詞混淆，並統一名詞，宜予以變更使用分區為「宗教專用區」，故非屬市府鼓勵位於工業區、農業區、保護區內不符土地使用分區管制之既有寺廟，依「新北市既有宗教建築物之土地變更都市計畫審議原則」提列變更以符合土地使用管制之態樣，故無涉及變更回饋事宜。</p> <p>2. 仁和宮寺廟登記坐落於仁和段 22、24、25 等地號，合法建物則坐落於仁和段 29、29-1 地號(即重測前丹裡段內寮小段 466-1 地號)。</p> <p>3. 都市計畫歷程</p>	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	保存區 (0.2789)	核電廠用地 (0.0317)		公園用地 (0.0079)		宗教專用區 (0.2393)	核電廠用地 (0.0472)	宗教專用區 (0.0528)	綠地用地 (0.0055)		道路用地 (0.0001)		
變更內容																						
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																					
保存區 (0.2789)	核電廠用地 (0.0317)																					
	公園用地 (0.0079)																					
	宗教專用區 (0.2393)																					
核電廠用地 (0.0472)	宗教專用區 (0.0528)																					
綠地用地 (0.0055)																						
道路用地 (0.0001)																						
	核電廠用地 (0.0472)	宗教專用區 (0.0528)																				
	綠地用地 (0.0055)																					
	道路用地 (0.0001)																					

編號	位置	新北市都市計畫委員會第 83 次會議決議		變更理由	作業單位初步建議意見	市都會 委會 決議
		變更內容				
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					<p>(1)仁和宮及其周邊 57 年發布實施時為農業區。</p> <p>(2)71 年個變，因核四廠發展需要，變更仁和宮周邊部分農業區為核電廠用地，現保存區範圍內之仁和段 18-1、19-1 地號，為變更內容所載部分丹裡段內寮小段 463、466 地號，規劃原意應屬變更為核電廠用地部分；另亦載明鄰近仁和宮用地(丹裡段內寮小段 466-1 地號)為人民信仰需要而保留不予變更，而其餘仁和宮土地亦未在變更範圍內。</p> <p>(3)74 年一通，配合仁和宮實際使用範圍，將零星農業區變更為保存區，規劃原意應屬仁和段 25、29、29-1 地號。</p> <p>(4)92 年二通，配合台 2 線道路縮減變更仁和宮廟址所在道路用地為保存區，規劃原意應屬仁和段 22、24、26-1、26、26-2 等地號；並將仁和段 16-2、20-1、21-3、23 地號變更為公園用地。</p> <p>4. 本次檢討保存區範圍與仁和宮所有權範圍形狀約略相符，惟位置有偏差，係因早期都市計畫圖測量精度不足所產生之誤差，依規劃原意及參酌使用執照(74 貢使字第 1608 號)亦以保存區發照，保存區範圍應屬仁和宮所有權範圍，故本次依仁和宮所有權範圍檢討，範圍內變更為宗教專用區，範圍外則配合則配合鄰近使用分區調整變更，以使管用合一。</p> <p>(備註：宗教專用區範圍為貢寮區仁和段 22、24、25、26、26-1、26-2、29 及 29-1 地號。)</p>	

編號	位置	新北市都市計畫委員會第 83 次會議決議		變更理由	作業單位初步建議意見	市都委會決議
		變更內容				
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變 9	存二	保存區 (0.1545)	古蹟保存區 (0.1283) 住宅區 (0.0262)	1. 吳沙墓於民國 74 年 8 月 19 日依臺內民字第 338095 號函公告為古蹟，民國 74 年一通時配合變更為保存區。 2. 民國 103 年新北市政府北府文資字第 1031004933 號函公告吳沙墓範圍，依古蹟實際測量結果，修正坐落地號為貢寮區仁里段 522 地號。 3. 配合公告範圍檢討，將範圍內變更為古蹟保存區；範圍外則因無使用需求，回復變更為原分區住宅區。	維持新北市都市計畫委員會第 83 次會議決議內容。 (備註：古蹟保存區範圍為貢寮區仁里段 522 地號。)	依作業單位初步建議意見通過。
變 10	澳底醫療救護中心東北側	漁港區 (0.1671)	機關用地 (0.1671)	現況為海巡署使用；為能管用合一，且配合現況及機關使用需求，變更漁港區為機關用地。	修正理由： 配合「變更澳底主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案之編號變 12 案(新編號第 10 案)決議內容，修正變更理由。 修正後變更理由： 1. 現況為海巡署使用，位於澳底漁港公告範圍外之漁港區；依新北市政府漁業及漁港事業管理處於民國 108 年 6 月 3 日新北漁東所字第 1083537608 號函表示，公告範圍外之漁港區，不受漁港法及相關法令規定管制。 2. 為能管用合一，且配合現況及機關使用需求，變更漁港區為機關用地。 (備註：貢寮區新港段 1480 地號。)	依作業單位初步建議意見通過。
變 11	澳底醫療救護中心	住宅區 (0.0824)	機關用地 (0.0824)	現況為貢寮區衛生所澳底醫療救護中心使用，產權為新北市政府所有；為能管用合一，並配合現況及機關使用需求，將住宅區變更為機關用地。	維持新北市都市計畫委員會第 83 次會議決議內容。 (備註：貢寮區新港段 1429 及 1441 地號。)	依作業單位初步建議意見通過。

編號	位置	新北市都市計畫委員會第 83 次會議決議		變更理由	作業單位初步建議意見	市都委會決議
		變更內容				
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變 12	長發造船廠東側	漁港區 (0.0905)	環保設施 用地 (0.0905)	現況為臨海荒草地；本都市計畫區目前無廢污水處理設施，為管理及維護區域水資源品質，利用計畫區臨海未登錄地、公有地及公私共有地，變更為環保設施用地，供污水處理廠使用。	修正理由： 配合「變更澳底主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案之編號變 13 案(新編號第 11 案)決議內容，修正變更理由。 修正後變更理由： 1.現況為臨海荒草地，位於澳底漁港公告範圍外之漁港區；依新北市政府漁業及漁港事業管理處於民國 108 年 6 月 3 日新北漁東所字第 1083537608 號函表示，公告範圍外之漁港區，不受漁港法及相關法令規定管制。 2.本都市計畫區目前無廢污水處理設施，為管理及維護都市區域水資源及生活品質，本次檢討變更為環保設施用地，供污水處理廠使用。 (備註：貢寮區新港段部分 1416 地號。)	依作業單位初步建議意見通過。
變 13	停一	機關用地 (0.1364)	廣場兼停車場用地 (0.2371)	現況為部分民宅及荒地；原計畫機關用地係供警、消單位使用，然因區位交通不便、土地規模小，無法滿足機關使用需求，故合併南側停車場用地，一併變更為廣場兼停車場用地，共同規劃公共開放空間，提昇居民生活環境品質。	刪除。 理由： 配合「變更澳底主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案之編號變 14 案決議內容，本案納入刻正辦理中之「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」辦理，故配合刪除。	依作業單位初步建議意見通過。
變 14	計畫區西側	道路用地 (2.1076)	保護區 (0.3147)	1. 現況為雜林、荒地、空地；民國 89 年交通部公路總局為疏解台 2 線沿線	修正理由： 配合「變更澳底主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重	依作業單位初步建議意見通

編號	位置	新北市都市計畫委員會第 83 次會議決議		變更理由	作業單位初步建議意見	市都委會決議													
		變更內容																	
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																
			核電廠用地 (1.7929)	<p>交通，辦理個案變更劃設為道路用地(原 I-1 計畫道路)，然國道 5 號開闢後，取代其服務功能，且公路總局表示已無開闢需求，故檢討廢除道路。</p> <p>2. 該土地原屬徵收取得之核電廠用地，考量當初徵收之目的，基於信賴原則，應恢復為原土地使用分區，以符實際。故計畫道路北側路段(112 甲以北)，回復原分區，分別變更為核電廠用地及保護區。</p>	<p>製)」案之變 15 案(新編號第 12 案)決議內容，修正變更內容及理由。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>核電廠用地 (1.0057)</td> <td>公園用地 (1.0057)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">道路用地 (2.1076)</td> <td>公園用地 (0.2956)</td> </tr> <tr> <td>保護區 (0.3147)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>核電廠用地 (1.4973)</td> </tr> <tr> <td>綠地用地 (0.0052)</td> <td>核電廠用地 (0.0052)</td> </tr> </tbody> </table> <p>修正後變更理由：</p> <p>1. 有關原 I-1 計畫道路，現況為雜林、荒地、空地；民國 89 年交通部公路總局為疏解台 2 線沿線交通，辦理個案變更劃設為道路用地，然國道 5 號開闢後，取代其服務功能，且交通部公路總局 106 年 1 月 19 日一工規字第 10600005048 號函表示，該路線無開闢需求，亦尚未辦理用地徵收作業，故檢討廢除該計畫道路。</p> <p>2. 該土地原屬徵收取得之核電廠用地，考量當初徵收之目的，基於信賴原則，應恢復為原土地使用分區，以符實際。故計畫道路北側路段(112 甲以北)，回復原分區，分別變更為核電廠用地及保護區；南側路段土地權屬為台電公司之土地，變更為核電廠用地。</p> <p>3. 另南側路段之貢寮區仁和段 17、18、64、125 地號等 4 筆</p>	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	核電廠用地 (1.0057)	公園用地 (1.0057)	道路用地 (2.1076)	公園用地 (0.2956)	保護區 (0.3147)		核電廠用地 (1.4973)	綠地用地 (0.0052)	核電廠用地 (0.0052)	過。
變更內容																			
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																		
核電廠用地 (1.0057)	公園用地 (1.0057)																		
道路用地 (2.1076)	公園用地 (0.2956)																		
	保護區 (0.3147)																		
	核電廠用地 (1.4973)																		
綠地用地 (0.0052)	核電廠用地 (0.0052)																		

編號	位置	新北市都市計畫委員會第 83 次會議決議		變更理由	作業單位初步建議意見	市都委會決議
		變更內容				
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					土地，現況為澳底壘球場使用，土地權屬均為新北市所有，考量核四政策目前暫緩執行，且台電公司遲未取得土地及未提出相關開發事業及財務計畫，爰考量土地權屬為新北市所有，現況已作為壘球場使用，變更為公園用地，尚能作為核電廠電力設施與鄰近區域之緩衝空間。	
變 15	澳仔漁 港西側	住宅區 (0.0886) 農業區 (0.0354) 海域資源 保護區 (0.0002)	道路用地 (0.1242)	現況為雜草荒地；因澳仔漁港目前無計畫道路銜接，車輛出入困難，影響港區使用與發展，為改善漁港聯外交通功能，配合整體交通道路系統，將部分土地規劃為澳仔漁港聯外道路，變更為 10 公尺寬之道路用地。	維持新北市都市計畫委員會第 83 次會議決議內容。	依作業單位初步建議意見通過。
變 16	澳仔漁 港西側	住宅區 (0.0027)	道路用地 (0.0027)	配合澳仔漁港 10 公尺寬聯外道路劃設及主細計拆分原則，計畫道路截角部分，變更為道路用地。	維持新北市都市計畫委員會第 83 次會議決議內容。	依作業單位初步建議意見通過。
變 17	澳底車 禍處理 小組南 側現有 巷道	住宅區 (0.0348)	道路用地 (0.0348)	現況為 6 公尺寬指定在案之現有巷道，且供公眾通行期間已達 20 年以上；故配合現有巷道檢討原則，將住宅區變更為 6 公尺寬之道路用地。	維持新北市都市計畫委員會第 83 次會議決議內容。	依作業單位初步建議意見通過。

表 2 變更澳底細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案土地使用管制要點修正條文對照表

現行條文-109.11.20 變更澳底都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案		106.12.29 新北市都市計畫委員會第83次會議決議	作業單位初步建議意見	市都委會決議
未分章節。		壹、總則	依本市既有共通性土管通案原則，不分章節。	依作業單位初步建議意見通過。
一、本要點依都市計畫法第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。		一、本要點依都市計畫法第22條之規定訂定之。	依本市既有共通性土管通案原則，維持現行條文內容。	依作業單位初步建議意見通過。
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。 但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。		二、建築基地除應符合都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)規定事項外，並應依本要點規定辦理。 建築基地屬區段徵收、市地重劃或依相關法令、審議規範辦理開發者，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬前述地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項外，未規定事項仍應依本要點管制之。	依本市既有共通性土管通案原則，維持現行條文內容。	依作業單位初步建議意見通過。
未分章節。		貳、土地使用內容、強度及其他管制事項	依本市既有共通性土管通案原則，不分章節。	依作業單位初步建議意見通過。
三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。		六、本計畫區之港埠專用區、漁港區、海域資源保護區及環保設施用地之使用項目如下： (一)港埠專用區：供船舶停泊、相關漁業設施及漁業有關之政府機關辦公處所使用。 (二)漁港區：漁港區之建築物及土地使用，主要以供「漁港法」規定之漁港使用，包括基本設施(外廓設	修正後通過。 修正後條文： 三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。	依作業單位初步建議意見通過。
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容			
乙種工業區	供漁業有關附屬工業使用			
漁港區	漁港區之建築物及土地使用，主要以供「漁港法」規定之漁港使用，包括基本設			
			土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容
			乙種工業區	供漁業有關附屬工業使用
			港埠專用區	供船舶停泊、相關漁業設施及漁業

現行條文-109.11.20 變更澳底都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案	106.12.29 新北市都市計畫委員會第83次會議決議	作業單位初步建議意見		市都委會決議
<p>施(外廓設施、碼頭設施、水域設施、運輸設施、航行輔助設施、公害防治設施、漁業通訊設施、與漁業有關之政府機關辦公處所及其必要設施)及一般設施(公共設施、公用事業設施、漁業設施及其他必要設施)等使用為主,並應經主管機關核准。</p> <p>海域資源保護區 海域資源保護區以保護魚類、珊瑚類及其它海域海類資源為主,區內所有設施之設置及活動,應經主管機關之核准。</p>	<p>施、碼頭設施、水域設施、運輸設施、航行輔助設施、公害防治設施、漁業通訊設施、與漁業有關之政府機關辦公處所及其必要設施及一般設施(公共設施、公共事業設施、魚業設施及其他必要設施)等使用為主,並應經主管機關核准。</p> <p>(三)海域資源保護區:海域資源保護區以保護魚類、珊瑚類及其它海域海類資源為主,區內所有設施之設置及活動,應經主管機關之核准。</p> <p>(四)環保設施用地:環保設施用地主要作為供作垃圾分類場、轉運站資源回收站、污水處理設施及其他經市府或環保單位核准之環境保護相關設施使用。</p>	<p>漁港區</p>	<p>有關之政府機關辦公處所使用。</p> <p>漁港區之建築物及土地使用,主要以供「漁港法」規定之漁港使用,包括基本設施(外廓設施、碼頭設施、水域設施、運輸設施、航行輔助設施、公害防治設施、漁業通訊設施、與漁業有關之政府機關辦公處所及其必要設施)及一般設施(公共設施、公用事業設施、漁業設施及其他必要設施)等使用為主,並應經主管機關核准。</p>	
		<p>海域資源保護區</p>	<p>海域資源保護區以保護魚類、珊瑚類及其它海域海類資源為主,區內所有設施之設置及活動,應經主管機關之核准。</p>	
		<p>環保設施用地</p>	<p>環保設施用地主要作為供作垃圾分類場、轉運站資源回收站、污水處理及事業廢棄物處理設施及其他經市府或環保單位核准之環境保護相關設施使用。</p>	
		<p>修正理由: 維持現行條文內容,並依新北市都市計畫委員會第83次會議決議內容增訂港埠專用區及環保設施用地容許使用內容。</p>		
<p>四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行</p>	<p>三、各土地使用分區除依施行細則第17條、第</p>	<p>修正後通過。 修正後條文:</p>		<p>依作業單位初步建議意見通</p>

現行條文-109.11.20 變更澳底都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案			106.12.29 新北市都市計畫委員會第83次會議決議			作業單位初步建議意見			市都委會決議																																																														
細則第17條、第36條、第39條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：			36條、第39條(附表一)規定辦理外，其餘分區之建蔽率及容積率不得大於下表規定：			四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第17條、第36條、第39條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：			過。																																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>280%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>60%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>保存區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>漁港區</td> <td>50%</td> <td>120%</td> </tr> </tbody> </table>			土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	200%	商業區	依施行細則規定辦理	280%	乙種工業區	60%	210%	保存區	50%	160%	漁港區	50%	120%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>70%</td> <td>280%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>港埠專用區</td> <td>50%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>漁港區</td> <td>50%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>海域資源保護區</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table>			土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	50%	200%	商業區	70%	280%	宗教專用區	50%	160%	港埠專用區	50%	120%	漁港區	50%	120%	海域資源保護區	不予規定	不予規定	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>280%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>60%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>港埠專用區</td> <td>50%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>漁港區</td> <td>50%</td> <td>120%</td> </tr> </tbody> </table>			土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	200%	商業區	依施行細則規定辦理	280%	乙種工業區	60%	210%	宗教專用區	50%	160%	港埠專用區	50%	120%	漁港區	50%	120%	修正理由： 維持現行條文內容，並依新北市都市計畫委員會第83次會議決議內容增訂港埠專用區及宗教專用區建蔽率及容積率。		
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																																																					
住宅區	依施行細則規定辦理	200%																																																																					
商業區	依施行細則規定辦理	280%																																																																					
乙種工業區	60%	210%																																																																					
保存區	50%	160%																																																																					
漁港區	50%	120%																																																																					
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																																																					
住宅區	50%	200%																																																																					
商業區	70%	280%																																																																					
宗教專用區	50%	160%																																																																					
港埠專用區	50%	120%																																																																					
漁港區	50%	120%																																																																					
海域資源保護區	不予規定	不予規定																																																																					
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																																																					
住宅區	依施行細則規定辦理	200%																																																																					
商業區	依施行細則規定辦理	280%																																																																					
乙種工業區	60%	210%																																																																					
宗教專用區	50%	160%																																																																					
港埠專用區	50%	120%																																																																					
漁港區	50%	120%																																																																					
五、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：			四、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(附表三)規定辦理外，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：			修正後通過。 修正後條文： 五、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：			依作業單位初步建議意見通過。																																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td>國中以下依施行細則規定辦理</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>高(中)職</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>做立體使用時70%</td> <td>依施行細則規定辦理</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>公園兼兒童</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table>			公共設施種類	建蔽率	容積率	學校用地	國中以下依施行細則規定辦理	150%		高(中)職	200%	市場用地	依施行細則規定辦理	240%	停車場用地	做立體使用時70%	依施行細則規定辦理	機關用地	依施行細則規定辦理	200%	公園兼兒童	15%	30%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>核電廠用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>環保設施用地</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>廣場兼停車場用地</td> <td>10%</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table>			公共設施種類	建蔽率	容積率	機關用地	50%	200%	核電廠用地	不予規定	不予規定	環保設施用地	50%	200%	廣場兼停車場用地	10%	20%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td>國中以下依施行細則規定辦理</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>高(中)職</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>做立體使用時70%</td> <td>依施行細則規定辦理</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>公園兼兒童</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table>			公共設施種類	建蔽率	容積率	學校用地	國中以下依施行細則規定辦理	150%		高(中)職	200%	市場用地	依施行細則規定辦理	240%	停車場用地	做立體使用時70%	依施行細則規定辦理	機關用地	依施行細則規定辦理	200%	公園兼兒童	15%	30%	各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法					
公共設施種類	建蔽率	容積率																																																																					
學校用地	國中以下依施行細則規定辦理	150%																																																																					
	高(中)職	200%																																																																					
市場用地	依施行細則規定辦理	240%																																																																					
停車場用地	做立體使用時70%	依施行細則規定辦理																																																																					
機關用地	依施行細則規定辦理	200%																																																																					
公園兼兒童	15%	30%																																																																					
公共設施種類	建蔽率	容積率																																																																					
機關用地	50%	200%																																																																					
核電廠用地	不予規定	不予規定																																																																					
環保設施用地	50%	200%																																																																					
廣場兼停車場用地	10%	20%																																																																					
公共設施種類	建蔽率	容積率																																																																					
學校用地	國中以下依施行細則規定辦理	150%																																																																					
	高(中)職	200%																																																																					
市場用地	依施行細則規定辦理	240%																																																																					
停車場用地	做立體使用時70%	依施行細則規定辦理																																																																					
機關用地	依施行細則規定辦理	200%																																																																					
公園兼兒童	15%	30%																																																																					

現行條文-109.11.20 變更澳底都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案	106.12.29 新北市都市計畫委員會第83次會議決議	作業單位初步建議意見			市都委會決議																																																		
<table border="1" data-bbox="161 309 568 383"> <tr> <td>童遊樂場用地</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	童遊樂場用地			令規定辦理。	<table border="1" data-bbox="959 309 1366 416"> <tr> <td>遊樂場用地</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>環保設施用地</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> </table>	遊樂場用地			環保設施用地	50%	200%	修正理由： 維持現行條文內容，並依新北市都市計畫委員會第83次會議決議增訂環保設施用地建蔽率及容積率。																																											
童遊樂場用地																																																							
遊樂場用地																																																							
環保設施用地	50%	200%																																																					
六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第41條規定辦理外，其餘依下列規定設置： (一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。	五、各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第41條(附表二)規定辦理外，其餘依下列規定設置： (一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。	修正後通過。 修正後條文： 六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第41條規定辦理外，其餘依下列規定設置： (一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。			依作業單位初步建議意見通過。																																																		
<table border="1" data-bbox="161 992 568 1447"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>漁港區</td> <td>10.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>5.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td colspan="2">臨接道路部分退縮3.52公尺以上建築</td> </tr> <tr> <td>公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>10.00</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>核電廠用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	漁港區	10.00	3.00	機關用地	5.00	3.00	市場用地	臨接道路部分退縮3.52公尺以上建築		公園兼兒童遊樂場用地	10.00	10.00	核電廠用地	3.00	不予規定	<table border="1" data-bbox="576 1070 951 1491"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>核電廠用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>環保設施用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>廣場兼停車場用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	宗教專用區	3.00	不予規定	核電廠用地	3.00	不予規定	環保設施用地	3.00	不予規定	廣場兼停車場用地	3.00	不予規定	<table border="1" data-bbox="959 1048 1366 1503"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>5.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>10.00</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>核電廠用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>環保設施用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table>			土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	宗教專用區	3.00	不予規定	機關用地	5.00	3.00	公園兼兒童遊樂場用地	10.00	10.00	核電廠用地	3.00	不予規定	環保設施用地	3.00	不予規定
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																																					
漁港區	10.00	3.00																																																					
機關用地	5.00	3.00																																																					
市場用地	臨接道路部分退縮3.52公尺以上建築																																																						
公園兼兒童遊樂場用地	10.00	10.00																																																					
核電廠用地	3.00	不予規定																																																					
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																																					
宗教專用區	3.00	不予規定																																																					
核電廠用地	3.00	不予規定																																																					
環保設施用地	3.00	不予規定																																																					
廣場兼停車場用地	3.00	不予規定																																																					
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																																					
宗教專用區	3.00	不予規定																																																					
機關用地	5.00	3.00																																																					
公園兼兒童遊樂場用地	10.00	10.00																																																					
核電廠用地	3.00	不予規定																																																					
環保設施用地	3.00	不予規定																																																					
(二)住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。但留設騎樓側免留設該部分之前院或側院。(詳見附圖一) (三)建築基地除鄰接 I-1、II-2 第二次通盤檢討變更內容明細表編號	(二)除依本要點第15點建築退縮相關規定，退縮5公尺、3.52公尺、2公尺建築供公眾通行，且不得設置固定設施地上物外，住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並	(二)住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。但留設騎樓側免留設該部分之前院或側院。(詳見附圖一) (三)計畫區內面臨計畫道路 I-1(台2線)二側之建築																																																					

現行條文-109.11.20 變更澳底都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案	106.12.29 新北市都市計畫委員會第83次會議決議	作業單位初步建議意見	市都委會決議
<p>五變更路段範圍以外之道路應自道路境界線退縮3公尺建築；惟其變更路段範圍內之道路應自道路境界線退縮5公尺建築。其餘地區，均應自道路境界線退縮2公尺建築，退縮部分得計入法定空地，惟應留設為人行步道使用，並應予以綠美化後，始得發照建築。(詳見附圖二)</p> <p>(四)機關用地鄰接計畫道路部分，應自道路境界線退縮5公尺建築，退縮部分得計入法定空地，惟應留設為人行步道使用，並予以綠美化後始得發照建築。</p>	<p>應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。(詳見附圖一)</p> <p>(三)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p> <p>十五、計畫區內面臨計畫道路 I-1 二側之建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線至少退縮5公尺供公眾通行使用，且不得設置固定地上物設施。退縮建築之空地應植栽綠化，並得計入法定空地(詳附圖二)。</p>	<p>基地申請開發時，應自計畫道路境界線至少退縮5公尺供公眾通行使用，且不得設置固定地上物設施。退縮建築之空地應植栽綠化，並得計入法定空地(詳見附圖二)。建築基地已依本款退縮建築供公眾使用者，則優先從其規定。</p> <p>修正理由： 1. 維持現行條文內容，並依新北市都市計畫委員會第83次會議決議，考量施行細則第41條已有院落退縮通案性規定，爰僅保留特殊性規定，並增訂宗教專用區及環保設施用地之院落退縮規定。 2. 有關計畫區內面臨計畫道路 I-1(台2線)二側之建築基地退縮建築供公眾使用規定，依新北市都市計畫委員會第83次會議決議配合修正。</p>	
<p>七、環境敏感地之管制如下：計畫內斷層帶經過地區，開發者於開發時除依「山坡地開發建築管理辦法」規定辦理外，並應檢附詳細工程地質調查報告及有關專業技師簽證認為安全之證明文件，送經市政府審查合格後始得發照建築。此外，為強化避震能力，加強建築物結構安全，故本計畫區澳底斷層經過地面斷層帶兩側30公尺範圍內建築物耐震設計係數，應以地震甲區耐震標準辦理。</p>	<p>刪除。</p> <p>修正理由： 1. 民國88年9月21日集集大地震後，營建署於民國88年12月(內政部台88內營字第8878473號文)修正建築技術規則耐震設計已公告有震區劃分。 2. 建築技術規則第262條規定活動斷層相關開發限制。 3. 依建築技術規則第43條，建築物耐震設計之震區劃分，由中央主管建築機關公告之，故本條文予以刪除，相關管制回歸建築技術規則。</p>	<p>依新北市都市計畫委員會第83次會議決議內容刪除。</p> <p>修正理由： 1. 民國88年9月21日集集大地震後，內政部於民國88年12月29日台88內營字第8878473號函修正建築技術規則耐震設計已公告有震區劃分。 2. 建築技術規則建築設計施工編第262條規定活動斷層相關開發限制。 3. 依建築技術規則建築構造編第43條，建築物耐震設計之震區劃分，由中央主管建築機關公告之，故本條文予以刪除，相關管制回歸建築技術規則。</p>	<p>依作業單位初步建議意見通過。</p>
<p>八、停車空間除已劃設為停車場用地應提供停車設施及設備使用外，本計</p>	<p>七、汽、機車停車位設置規定如下，基地情況特殊者，得經新北市</p>	<p>修正後通過。 修正後條文：</p>	<p>依作業單位初步建議意見通過。</p>

現行條文-109.11.20 變更澳底都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案		106.12.29 新北市都市計畫委員會第83次會議決議	作業單位初步建議意見	市都委會決議
畫區內各土地或建築物應附設之停車空間依下列規定辦理，且不得移作他途使用：		<p>都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理：</p> <p>(一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。</p> <p>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <p>1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。</p> <p>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條所述第一類者，以100平方公尺設置一機車位為原則。</p> <p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p>	<p>七、汽機車停車位設置應依施行細則第42條及下列規定辦理：</p> <p>(一)建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。</p> <p>(二)建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條所述第一類者，每100平方公尺設置一機車位。</p> <p>(三)其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>修正理由： 依新北市都市計畫委員會第83次會議決議內容，並依本市既有共通性土管通案原則修正。</p>	過。
土地及建築物用地	停車位設置標準			
一、住宅等類似用途建築物	每戶應附設1個停車位，但每戶樓地板面積每超過200平方公尺應增設1停車位。			
二、戲院、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1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1位。			
四、辦公、事務所、金融等類似用途建築物	每滿80平方公尺設置1位			
五、旅館、國際觀光旅館類似用途建築物	每滿100平方公尺或每4個房間設置1位			
六、集會堂、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1位。			
七、醫院診所等類似用途建築物	每滿5個床位或每100平方公尺設置1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1位			
九、學校	每班級設置1.5位			

現行條文-109.11.20 變更澳底都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案	106.12.29 新北市都市計畫委員會第83次會議決議	作業單位初步建議意見	市都委會決議
十、運輸服務業	以營業車輛數為停車位數		
十一、其他建築	每滿150平方公尺設置1位		
<p>備註：</p> <p>(一)總樓地板面積之計算，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。</p> <p>(二)同一幢建築物供兩類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。</p> <p>(三)停車空間之汽車出入口車道，應儘量設於交叉路口30公尺以上地方，並留設深度2公尺以上之緩街車道，其出入口鄰接騎樓(或人行道)，應留設之緩衝車道自該騎樓(或人行道)內側境界線起算之。</p> <p>(四)國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數，每滿四十間設置大型客車停車位1位，每設置1位大型停車位得減少上表三輛停車位。</p> <p>(五)建築基地面積達1,000平方公尺之公有建築物應依本表規定加倍留設。「公有建築物」係依建築法界定為政府機關、公營事業機構、自治團體及具有紀念性之建築物。</p> <p>(六)依本表計算設置停車室間未達整數時，其零數應設置一輛。</p> <p>(七)第一項、第七項及第九項、第十一項等公有建築物，依備註五辦理。</p> <p>(八)機車停車需求空間，應於</p>			

現行條文-109.11.20 變更澳底都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案			106.12.29 新北市都市計畫委員會第83次會議決議	作業單位初步建議意見	市都委會決議
各建築基地內提供，並按汽車需求數等量設置。 (九)其他法令規定從嚴者，依其規定。					
九、本計畫區內各土地或建築物應附設之裝卸空間依下列規定辦理：			刪除。 修正理由： 原計畫各土地及建築物應附設之裝卸空間相關管制回歸建築技術規則規定。	刪除。 修正理由： 依新北市都市計畫委員會第83次會議決議內容，各土地及建築物應附設之裝卸空間相關管制回歸建築技術規則規定，故予刪除。	依作業單位初步建議意見通過。
土地及建築物使用類	停車位數量	備註			
一、中高層集合住宅	總樓地板面積每滿5,000平方公尺或其零數設置1位。大於10,000平方公尺部分，每滿10,000平方公尺增設1位。	1,000平方公尺以下免設			
二、百貨公司、商場、超級市場、餐廳、服務業、批發業等類似用途建築物	總樓地板面積每滿2,000平方公尺或其零數設置1位。大於6,000平方公尺部分，每滿6,000平方公尺增設1位。	1,000平方公尺以下免設			
三、旅館、國際觀光旅館等類似用建築物	總樓地板面積每滿5,000平方公尺或其零數設置1位。大於20,000平方公尺部分，每滿20,000平方公尺增設1位。	2,000平方公尺以下免設			
四、醫院	總樓地板面積每滿5,000平方公尺或其零數設置1位。大於20,000平方公尺部分，每滿20,000平方公尺增設1位。	2,000平方公尺以下免設			
五、工廠	總樓地板面積每滿2,000	500平方公			

現行條文-109.11.20 變更澳底都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案	106.12.29 新北市都市計畫委員會第83次會議決議	作業單位初步建議意見	市都委會決議						
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="161 309 296 555"></td> <td data-bbox="296 309 480 555">平方公尺或其零數設置1位。大於4000平方公尺部分，每滿4000平方公尺增設1位。</td> <td data-bbox="480 309 571 555">尺以下免設</td> </tr> <tr> <td data-bbox="161 555 296 864">六、其他建築</td> <td data-bbox="296 555 480 864">總樓地板面積每滿2,000平方公尺或其零數設置1位。大於10,000平方公尺部分，每滿10,000平方公尺增設1位。</td> <td data-bbox="480 555 571 864">500平方公尺以下免設</td> </tr> </table>		平方公尺或其零數設置1位。大於4000平方公尺部分，每滿4000平方公尺增設1位。	尺以下免設	六、其他建築	總樓地板面積每滿2,000平方公尺或其零數設置1位。大於10,000平方公尺部分，每滿10,000平方公尺增設1位。	500平方公尺以下免設			
	平方公尺或其零數設置1位。大於4000平方公尺部分，每滿4000平方公尺增設1位。	尺以下免設							
六、其他建築	總樓地板面積每滿2,000平方公尺或其零數設置1位。大於10,000平方公尺部分，每滿10,000平方公尺增設1位。	500平方公尺以下免設							
<p>備註：</p> <p>(一)每滿十個裝卸位應於其中設置一個大貨車裝卸位。</p> <p>(二)裝卸位尺度不得小於如下規定：</p> <p>1. 小貨車裝卸位長度6公尺，寬度2.5公尺，淨高2.7公尺。</p> <p>2. 大貨車裝卸位長度13公尺，寬度4.0公尺，淨高4.2公尺。</p> <p>(三)裝卸位應設置在建築物內或同一基地內，同一位建築物供兩類以上用途使用者，設置標準分別計算之。</p> <p>(四)裝卸位之出入口處銜接道路，總樓地板面積之計算同停車場規定。</p> <p>(五)其他法令規定從嚴者，依其規定。</p>									
未規定。	八、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、體育場及廣場等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。	<p>修正後通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p>八、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、體育場及廣場等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。</p> <p>修正理由：</p> <p>依新北市都市計畫委員會第</p>	依作業單位初步建議意見通過。						

現行條文-109.11.20 變更澳底都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案	106.12.29 新北市都市計畫委員會第83次會議決議	作業單位初步建議意見	市都委會決議
		83次會議決議內容，並依本市既有共通性土管通案原則增訂條文，鼓勵公園、兒童遊樂場、綠地、體育場及廣場等5項開放性公共設施用地優先開闢。	
未分章節。	參、容積獎勵事項	依本市既有共通性土管通案原則，不分章節。	依作業單位初步建議意見通過。
未規定。	九、為鼓勵基地設置公益性設施或公眾使用空間，應依施行細則第48條之容積獎勵規定辦理。	刪除。 修正理由： 依本市既有共通性土管通案原則，考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為新北市皆適用，爰有關公益性設施獎勵回歸施行細則第48條第3項規定辦理，又開放空間獎勵本要點已另訂第9點條文規定，故予刪除。	依作業單位初步建議意見通過。
十、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。 若提供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，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 本條自110年7月1日起實施。	十一、僅商業區建築基地提供開放空間且符合下列各目規定者，得依建築技術規則建築設計施工編第十章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之15%。 (一)開放空間不得與相關規定應開放供公眾使用面積重複計算。 (二)開放空間面積之有效面積計算如下： 若 B+C+D=A，則以 B 計算之有效面積乘以 3 分之 2。 若 B+C+D>A，則超出 A 面積計算之有效面積(即 B-(A-C-D))無須折減，不足 A 面積計算之有效面積(即 A-C-D)須乘以 3 分之 2。 A：基地面積最小應留設法定空地面積(基地面積×(1-法定建蔽率)) B：開放空間使用面積 C：相關規定應開放供公眾	修正後通過。 修正後條文： 九、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。 若提供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，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 修正理由： 1. 僅商業區適用開放空間獎勵緩衝期已過，爰配合刪除第3項規定。 2. 點次調整。	修正後通過。 修正理由： 依本市既有共通性土管通案原則及參酌新北市都市計畫委員會第83次會議決議內容，酌修「修正理由」文字。 修正後「修正理由」： 1. 為鼓勵商業區之建築基地提供開放空間供

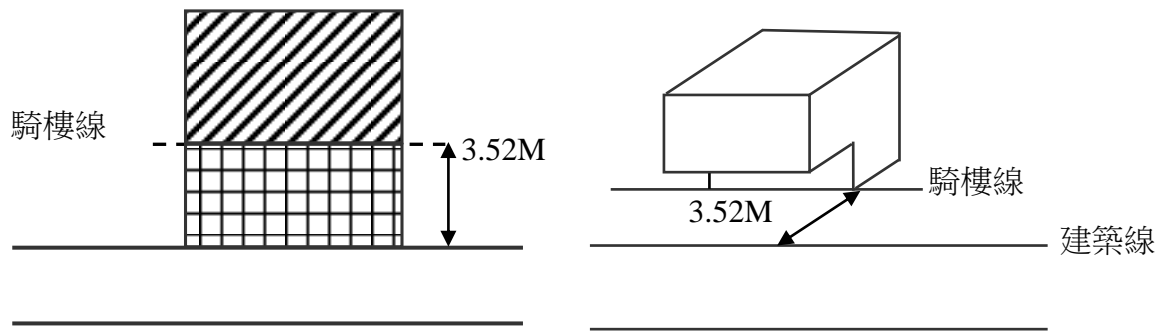
現行條文-109.11.20 變更澳底都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案	106.12.29 新北市都市計畫委員會第83次會議決議	作業單位初步建議意見	市都委會決議
	<p>使用面積 D:非屬開放空間之法定空地面積</p> <p>(三)申請人應按該建築申請案樓地板單位面積法定工程造價25%與受獎勵容積樓地板面積乘積所得之金額，捐贈予公共開放空間管理維護基金。</p> <p>(四)若開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> <p>修正理由：</p> <p>1.為鼓勵商業區之建築基地提供開放空間，供公眾使用，形塑都市空間，僅保留商業區適用設置公共開放空間獎勵規定增訂之，並配合「建築技術規則」修訂，增列計算原則及設置公共藝術原則。</p> <p>2.有關開放空間面積之有效面積計算方式參酌102年5月9日本市都市計畫委員會第32次會議之報告案：「變更新北市三重等21處都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討草案」決議辦理。</p>		<p>公眾使用，形塑都市空間，僅保留商業區適用開放空間獎勵，並規定獎勵上限及設置公共藝術原則，及其餘土地分區及公共設施均無開放空間獎勵之適用。</p> <p>2. 僅商業區適用開放空間獎勵緩衝期已過，爰配合刪除第3項規定。</p> <p>3. 點次調整。</p>
<p>十一、本計畫區得依施行細則第48條申請綠建築獎勵。 依施行細則第46條或第48條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p>	<p>十、依規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，得依施行細則規定申請容積獎勵。</p>	<p>修正後通過。 修正後條文： 十、本計畫區得依施行細則第48條申請綠建築獎勵。 依施行細則第46條或第48條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府</p>	<p>依作業單位初步建議通過。</p>

現行條文-109.11.20 變更澳底都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案	106.12.29 新北市都市計畫委員會第83次會議決議	作業單位初步建議意見	市都委會決議
		府簽訂協議書。 修正理由： 點次調整。	
<p>十二、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： 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</p> <p>(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。</p> <p>(二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積×營建費用單價。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	未規定。	<p>修正後通過。</p> <p>修正後條文： 十一、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： 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</p> <p>(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。</p> <p>(二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積×營建費用單價。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>修正理由： 點次調整。</p>	依作業單位初步建議意見通過。
十三、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，	未規定。	刪除。 修正理由：	依作業單位初步建

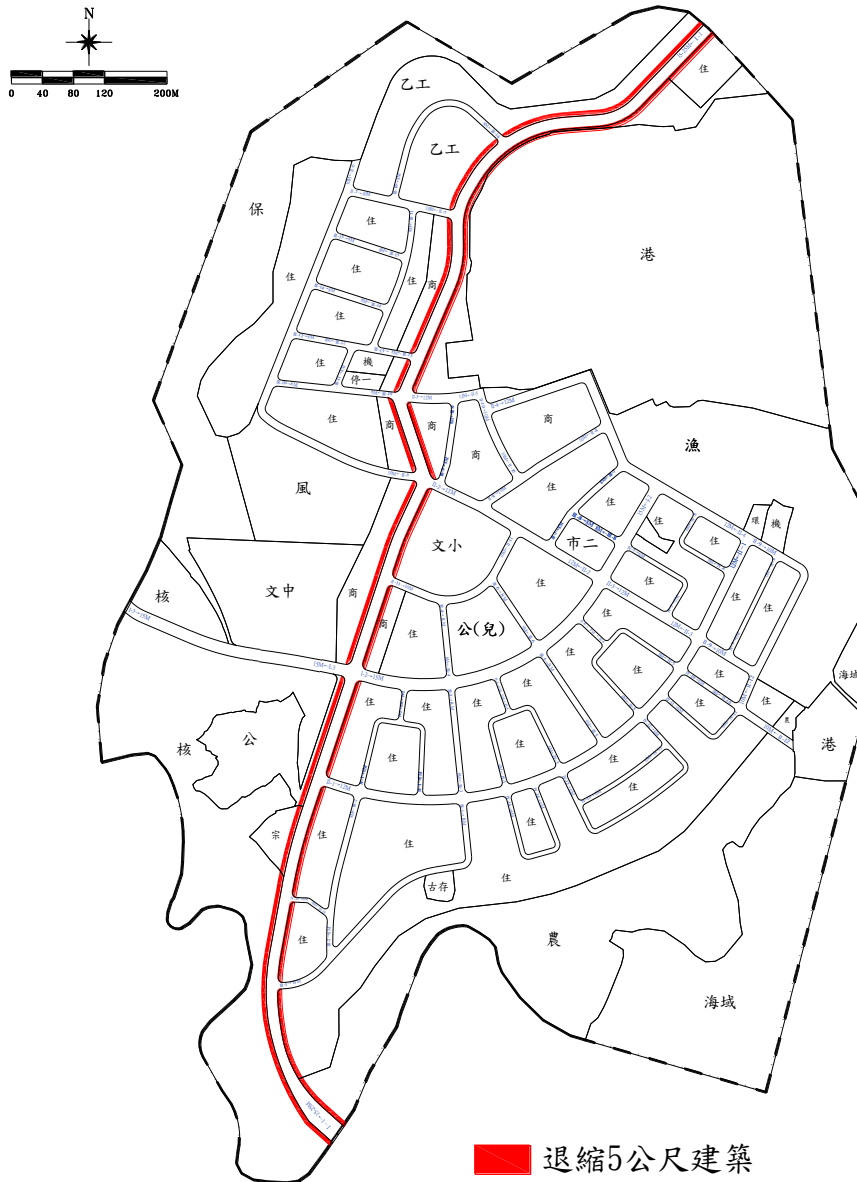
現行條文-109.11.20 變更澳底都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案	106.12.29 新北市都市計畫委員會第83次會議決議	作業單位初步建議意見	市都委會決議
並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。		經查貢寮區已非屬新北市政府110年4月9日公告修正新北市工業區立體化方案適用範圍，故配合刪除。	議意見通過。
<p>十四、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%：</p> <p>(一)距捷運車站用地或火車站周邊500公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</p> <p>(二)都市更新條例之獎勵容積，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。</p> <p>(三)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。</p>	刪除。	<p>修正後通過。</p> <p>修正後條文： 十二、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合都市更新條例之獎勵容積，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物依相關法令得提高或放寬之容積規定外，不得超過基準容積之50%。</p> <p>修正理由： 1.都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受施行細則第47條該點限制，然計畫區無捷運站、火車站及捷運穿越區，故配合刪除第1項、第3項規定。 2.點次調整。</p>	依作業單位初步建議意見通過。
未分章節。	肆、都市設計管制事項	依本市既有共通性土管通案原則，不分章節。	依作業單位初步建議意見通過。
<p>十五、本計畫區內除依施行細則第45條規定辦理外，下列地區或建築應先經都設會審議通過：</p> <p>(一)風景區。</p> <p>(二)保護區建築面積200平方公尺以上之開發申請案。</p>	<p>十二、本計畫區內除依施行細則第45條規定辦理外，下列地區或建築先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後始得核准建造執照。</p> <p>(一)風景區。</p> <p>(二)保護區建築面積200平方公尺以上之開發申請案。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正後條文： 十三、本計畫區內除依施行細則第45條規定辦理外，下列地區或建築應先經都設會審議通過： (一)風景區。 (二)保護區建築面積200平方公尺以上之開發申請案。</p> <p>修正理由： 點次調整。</p>	依作業單位初步建議意見通過。

現行條文-109.11.20 變更澳底都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案	106.12.29 新北市都市計畫委員會第83次會議決議	作業單位初步建議意見	市都委會決議
	(三)其他經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。		
十六、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。	十三、基地綠化除依施行細則第43條規定辦理外，其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另有決議者，得依決議辦理。	修正後通過。 修正後條文： 十四、基地綠化除依施行細則第43條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。 修正理由： 點次調整。	依作業單位初步建議意見通過。
十七、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經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	十四、公共設施用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%，惟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，不在此限。	修正後通過。 修正後條文： 十五、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第37條及第50條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。 修正理由： 點次調整。	依作業單位初步建議意見通過。
未規定。	十六、本章所定都市設計管制事項，如經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意不予適用，得不受此限。	依本市既有共通性土管通案原則，不予增訂但書。	依作業單位初步建議意見通過。
未分章節	伍、附則	依本市既有共通性土管通案原則，不分章節。	依作業單位初步建議

現行條文-109.11.20 變更澳底都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案	106.12.29 新北市都市計畫委員會第83次會議決議	作業單位初步建議意見	市都委會決議
			議意見通過。
十八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	十七、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。	修正後通過。 修正後條文： 十六、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。 修正理由： 點次調整。	依作業單位初步建議意見通過。
未規定	十八、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	依本市既有共通性土管通案原則，有關新北市都市計畫委員會第83次會議決議內容本要點第1點已有相關規定，屬重複性規定，爰不增訂條文。	依作業單位初步建議意見通過。



附圖一 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區



附圖二 建築基地指定退縮示意圖

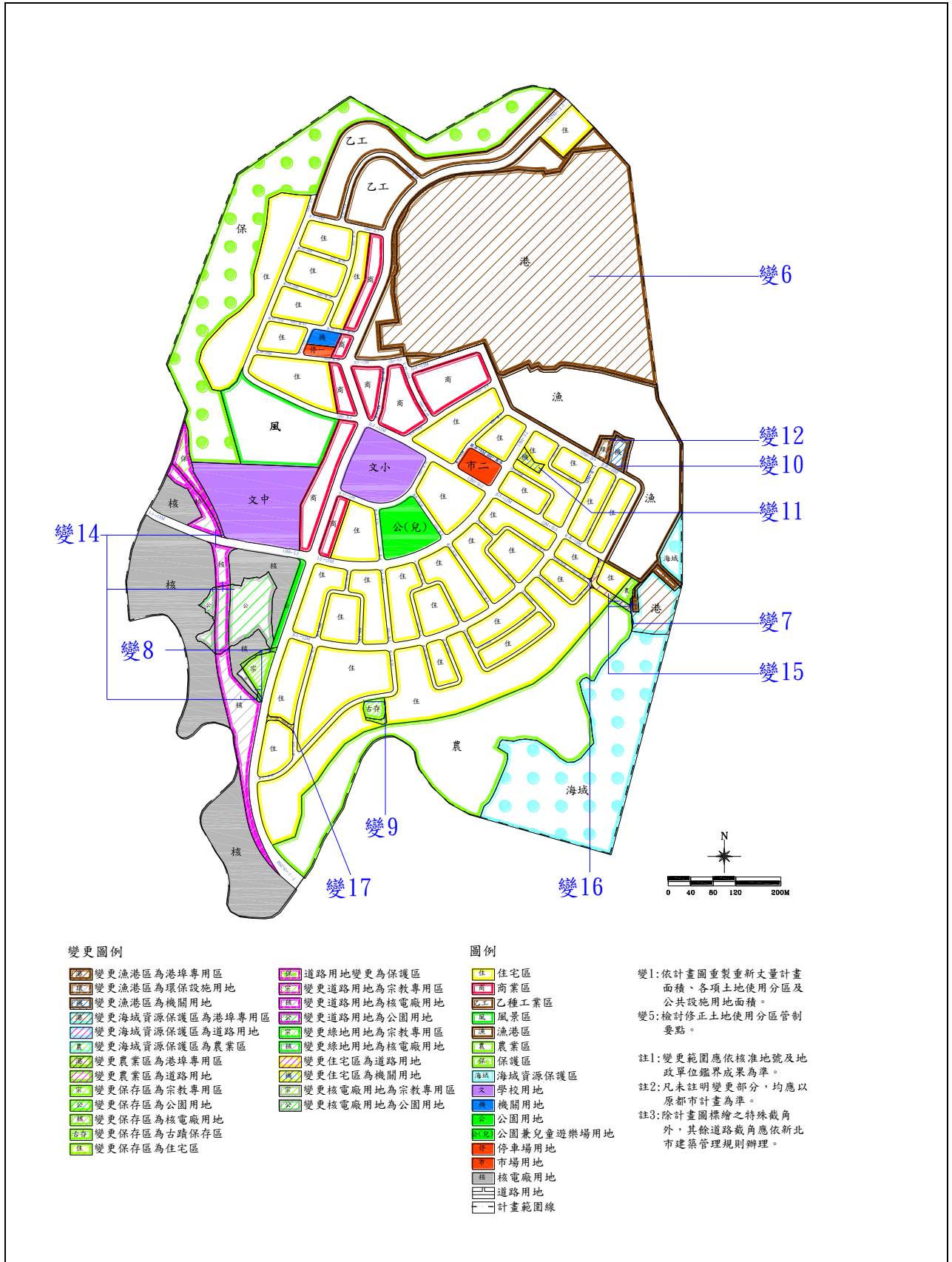


圖1 變更澳底細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案變更位置示意圖

案名	變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(機關用地、廣場兼停車場用地、部分產業專用區及部分第二種住宅區為特定產業專用區、交通用地及公園用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第三案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市政府經濟發展局、交通局、地政局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>本計畫範圍位於「大漢溪北都市計畫」之新莊地區北側產業專用區及其周邊地區，原計畫配合中央成立新北司法院園區規劃 1 處「機關用地」。惟司法院 106 年確認無法撥用，該機關用地劃設目的及理由不復存在，故考量該都市計畫規劃原意係結合既有工業區及捷運優勢，打造知識經濟產業園區，爰啟動本次個案變更，將該機關用地變更為特定產業專用區。</p> <p>為有利本計畫區土地活化，併同變更部分「第二種住宅區」及「產業專用區」為「公園用地」，促進公有土地之開發利用。另考量本計畫鄰近捷運新北產業園區站，具捷運、公車及長途客運轉乘潛力，變更 2 處「廣場兼供停車場用地」為「交通用地」。期透過金融科技、服務型研發之產業發展定位，結合雙捷運優勢設置交通轉運站，以臻完善地方居住、產業經濟等生活機能。</p> <p>前開變更內容之主要計畫業經 110 年 11 月 23 日內政部都市計畫委員會第 1002 次會議審議通過。本次細部計畫再提會審議事項，係考量本府推動大眾運輸導向發展政策，爰配合 110 年 11 月 4 日核定實施之「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，將本次變更後之「交通用地」及「特定產業專用區」納入增額容積適用範圍，並酌作土管條文修正。</p> <p>綜上，本次除前開新訂適用增額容積之規定外，其餘內容依循主要計畫變更，併同配合變更細部計畫內容及修正、修訂土地使用分區管制要點部分條文內容。</p> <p>伍、計畫位置及範圍：</p> <p>本計畫位置為「大漢溪北都市計畫」之新莊地區北側產業專</p>		

用區及其周邊地區，原計畫劃設 1 處「機關用地」及西側 2 處「廣場兼供停車場用地」，計畫區北側為福慧路，東臨新知二路，南側近新知一路，西側則近五工路(詳圖 1)。

另配合調整變更計畫區東側新莊區新知段 3 地號(第二種住宅區)及 30 地號(產業專用區)等二筆土地納入併同變更(詳圖 1)。

陸、變更理由及內容：

有關本計畫 109 年 8 月 24 日第 120 次大會審竣之變更計畫示意圖詳見圖 1；本次再提會討論之土地使用分區管制要點修訂前後對照表詳表 1、表 2。

柒、事業及財務計畫：

- 一、本計畫變更範圍之新莊區新知段 3 地號(變更後為公園用地)、30 地號(變更後為公園用地)及「交通用地」，為市有地(新北市)，以公地撥用方式取得土地。
- 二、本計畫變更後之「特定產業專用區」土地，將依「土地徵收條例」第 44 條第 1 項第 5 款規定，其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權，及本府訂定之「新北市辦理區段徵收取得可供建築土地標售標租及設定地上權辦法」等規定辦理。
- 三、本計畫變更後之「交通用地」共計 2 宗基地，預計興建地下 3 樓、地上 11 樓供為轉運站、商場賣店、辦公及停車空間等使用，未來將引進民間資金，採 BOT 方式辦理；「公園用地」之開闢併入特定產業專用區標售時之指定回饋項目。

捌、辦理經過：

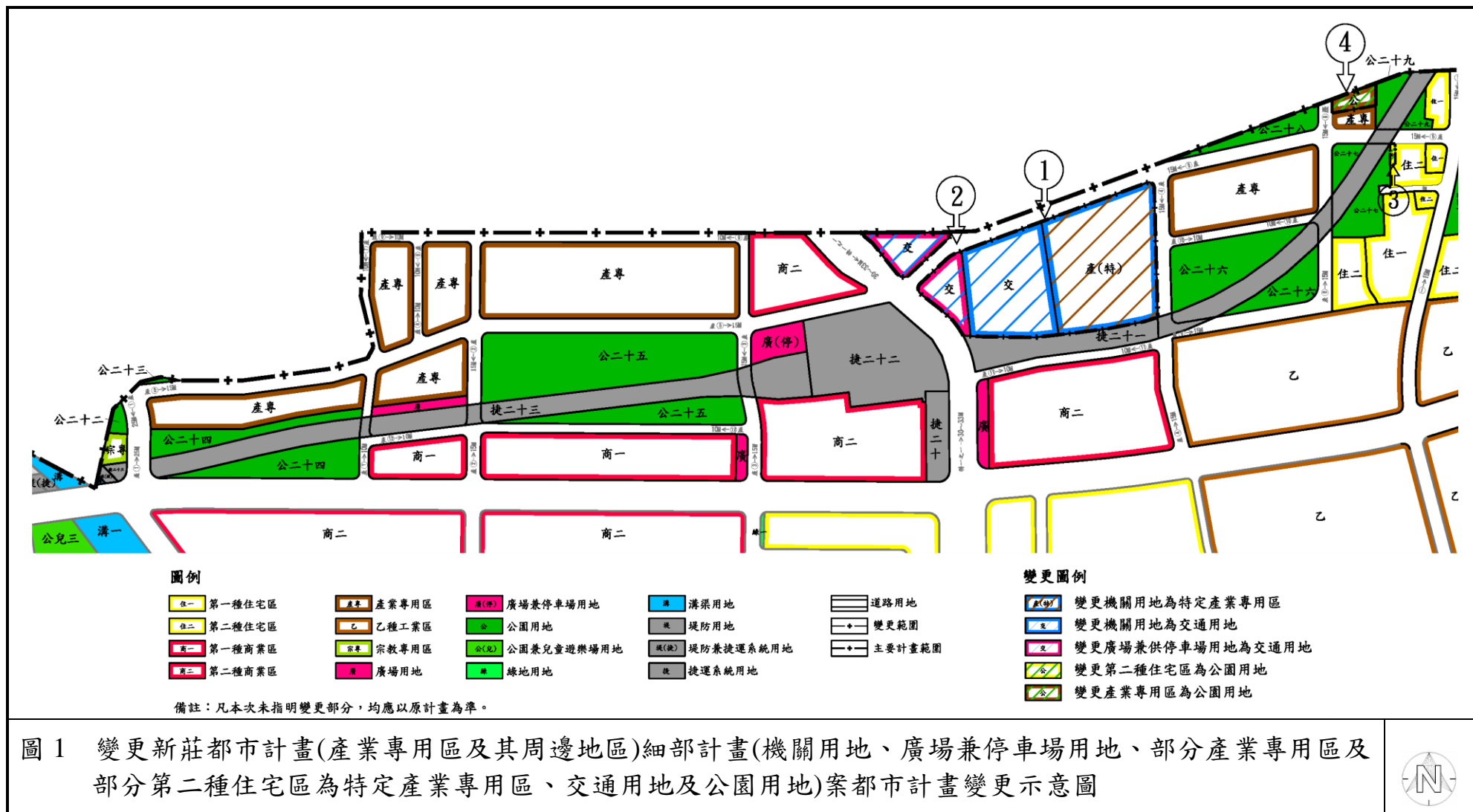
一、公開展覽及說明會

本案依「都市計畫法第 19 條」規定辦理，自 108 年 9 月 5 日起公開展覽 30 天(108 年 9 月 5 日、6 日、7 日刊登於中國時報)，並於 108 年 9 月 20 日(星期五)上午 10 時 30 分，假新北市新莊區公所舉辦說明會。

二、新北市都市計畫委員會

本案經 108 年 10 月 15 日、109 年 6 月 18 日、109 年 7 月 31 日召開 3 次專案小組研商會議，後於 109 年 8 月 24 日召開第 120 次大會審議通過。

	<p>三、內政部都市計畫委員會</p> <p>本案主要計畫經 110 年 11 月 23 日內政部都市計畫委員會第 1002 次會議審竣。</p> <p>玖、公民或團體陳情意見：</p> <p>本案至今無收到人民或機關、團體陳情意見。</p> <p>拾、再提會討論事項：</p> <p>將變更後之交通用地、特定產業專用區納入增額容積適用範圍，並據以酌修土地使用分區管制要點第 4、5 點規定，簡述如下：</p> <p>一、交通用地：明訂得依「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)」案及相關規定申請增額容積。</p> <p>二、特定產業專用區：考量本案基地緊鄰捷運新北產業園區站，訂定容積率 680%已內涵容積移轉上限 40%之額度，爰依本府大眾運輸導向發展政策，應依上開規定申請增額容積至少基準容積之 12.5%，申請增額容積總額度上限不得超過基準容積之 25%。</p> <p>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
<p>決議</p>	<p>一、有關土地使用分區管制要點同意依本次提會討論簡報內容通過，餘依本市都市計畫委員會第 120 次大會審竣內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>



資料來源:本計畫繪製

表 1 變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(機關用地、廣場兼停車場用地、部分產業專用區及部分第二種住宅區為特定產業專用區、交通用地及公園用地)案土地使用管制要點修訂前後對照表

市都委會第 120 次審竣內容	本次提會修正內容	修正理由	決議
—	一、本要點依都市計畫法第 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。	配合 110 年 5 月 14 日核定實施之「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合)全市土地使用管制一致性原則」案，同步修正通案性條文。	依本次提會修正內容通過。
一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、 <u>都市計畫法新北市施行細則</u> (以下簡稱 <u>施行細則</u>)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 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。	一、點次調整，並酌作文字修正。 二、修正理由同第一點土管條文。	依本次提會修正內容通過。
二、本計畫區內劃定下列使用分區及用地： (一) 產業專用區。 (二) 特定產業專用區。 (三) 第一種商業區。 (四) 第二種商業區。 (五) 第一種住宅區。 (六) 第二種住宅區。 (七) 宗教專用區。 (八) 公園用地。 (九) 交通用地。 (十) 廣場用地。 (十一) 廣場兼停車場用地。	二 三、本計畫區內劃定下列使用分區及用地： (一) 產業專用區。 (二) 特定產業專用區。 (三) 第一種商業區。 (四) 第二種商業區。 (五) 第一種住宅區。 (六) 第二種住宅區。 (七) 宗教專用區。 (八) 公園用地。 (九) 交通用地。 (十) 廣場用地。 (十一) 廣場兼停車場用地。	點次調整。	依本次提會修正內容通過。

市都委會第 120 次審竣內容		本次提會修正內容		修正理由	決議
(十二) 道路用地。 (十三) 堤防用地。 (十四) 溝渠用地。 (十五) 捷運系統用地。 前項各使用分區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。		(十二) 道路用地。 (十三) 堤防用地。 (十四) 溝渠用地。 (十五) 捷運系統用地。 前項各使用分區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。			
三、本計畫區內土地使用分區除都市計畫法新北市施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：		三四、本計畫區內土地使用分區除都市計畫法新北市施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：		點次調整。	依本次提會修正內容通過。
土地 使用 分區 種類	容許使用內容	土地 使用 分區 種類	容許使用內容		
產業 專用 區	1. 電子及資通訊、生技醫療、綠色能源、機械設備、金屬製品製造、物流產業(詳附表一)；其附屬作業廠房不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一。 2. 一般事務所、自由職業事務所、企業營運總部。 3. 一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構，惟其不得超過申請基地總容積樓地板面積的五分之一，且僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層。 4. 供公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服	產業 專用 區	1. 電子及資通訊、生技醫療、綠色能源、機械設備、金屬製品製造、物流產業(詳附表一)；其附屬作業廠房不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一。 2. 一般事務所、自由職業事務所、企業營運總部。 3. 一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構，惟其不得超過申請基地總容積樓地板面積的五分之一，且僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層。 4. 供公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服		

市都委會第 120 次審竣內容		本次提會修正內容		修正理由	決議
	<p>務設施使用。其使用土地面積總量不得超過本計畫產業專用區土地總面積的五分之一。</p> <p>5.其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設施。</p> <p>各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於(含)150 m²者,機電設備、衛生設備及茶水間等應集中留設公共服務核內。</p>		<p>務設施使用。其使用土地面積總量不得超過本計畫產業專用區土地總面積的五分之一。</p> <p>5.其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設施。</p> <p>各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於(含)150 m²者,機電設備、衛生設備及茶水間等應集中留設公共服務核內。</p>		
特定產業專用區	<p>以提供金融科技、文化創意、電子及資通訊、生技醫療、綠色能源及其他相關工商服務等產業為主(詳附表二),其容許使用項目包括:</p> <p>1.產業辦公室:供有關金融、軟體科技、媒體、資訊、電子、通訊、商務、研發、文化創意等產業之辦公使用,以及關聯之創業輔導及投資、法律服務、貿易、職業訓練、顧問、技術服務等相關產業使用。</p> <p>2.企業營運總部。</p> <p>3.一般零售業、一般服務業、餐飲業,惟其不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一。</p> <p>4.供公害防治設備、環境</p>	特定產業專用區	<p>以提供金融科技、文化創意、電子及資通訊、生技醫療、綠色能源及其他相關工商服務等產業為主(詳附表二),其容許使用項目包括:</p> <p>1.產業辦公室:供有關金融、軟體科技、媒體、資訊、電子、通訊、商務、研發、文化創意等產業之辦公使用,以及關聯之創業輔導及投資、法律服務、貿易、職業訓練、顧問、技術服務等相關產業使用。</p> <p>2.企業營運總部。</p> <p>3.一般零售業、一般服務業、餐飲業,惟其不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一。</p> <p>4.供公害防治設備、環境</p>		

市都委會第 120 次審竣內容		本次提會修正內容		修正理由	決議
	<p>保護設施。其使用土地面積總量不得超過本計畫特定產業專用區土地總面積的五分之一。</p> <p>5.其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設施。</p> <p>各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於(含)150 m²者，機電設備、衛生設備及茶水間等應集中留設公共服務核內。</p>		<p>保護設施。其使用土地面積總量不得超過本計畫特定產業專用區土地總面積的五分之一。</p> <p>5.其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設施。</p> <p>各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於(含)150 m²者，機電設備、衛生設備及茶水間等應集中留設公共服務核內。</p>		
第一種商業區	依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟建築物之地面三樓或 15 公尺以下限做一般零售業及餐飲業使用。	第一種商業區	依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟建築物之地面三樓或 15 公尺以下限做一般零售業及餐飲業使用。		
第二種商業區	依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟不得作住宅使用。	第二種商業區	依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟不得作住宅使用。		
第一種住宅區	依都市計畫法新北市施行細則有關住宅區之使用規定辦理。	第一種住宅區	依都市計畫法新北市施行細則有關住宅區之使用規定辦理。		
第二種住宅區		第二種住宅區			

市都委會第 120 次審竣內容		本次提會修正內容		修正理由	決議																																
住宅區		住宅區																																			
宗教專用區	1.以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。 2.其法定空地應開放供公眾使用。	宗教專用區	1.以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。 2.其法定空地應開放供公眾使用。																																		
<p>四、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>產業專用區</td> <td>60%</td> <td>225%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>特定產業專用區</td> <td>60%</td> <td>680%</td> <td>為形塑捷運場站周邊都市意象，創造地標型及自明性，本區建築物高度不得低於 160 公尺。</td> </tr> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>60%</td> <td>280%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>60%</td> <td>320%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		土地使用分區種類	建蔽率	容積率	備註	產業專用區	60%	225%		特定產業專用區	60%	680%	為形塑捷運場站周邊都市意象，創造地標型及自明性，本區建築物高度不得低於 160 公尺。	第一種商業區	60%	280%		第二種商業區	60%	320%		<p>四五、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>產業專用區</td> <td>60%</td> <td>225%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>特定產業專用區</td> <td>60%</td> <td>680%</td> <td>1. 為形塑捷運場站周邊都市意象，創造地標型及自明性，本區建築物高度不得低於 160 公尺。 2. <u>本基地應依「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</u></td> </tr> </tbody> </table>		土地使用分區種類	建蔽率	容積率	備註	產業專用區	60%	225%		特定產業專用區	60%	680%	1. 為形塑捷運場站周邊都市意象，創造地標型及自明性，本區建築物高度不得低於 160 公尺。 2. <u>本基地應依「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</u>	<p>一、點次調整。 二、本案特定產業專用區容積率 680% 訂定原意係以變更前可開發建築之容積 425% 為基準，加計 20% 容積獎勵及 40% 之容積移轉額度，並明訂不得再申請容積獎勵及容積移轉。 三、惟考量特定產業專用區基地緊鄰捷運新台北產業園區站，容積率 680% 內含容積移轉上限 40%，爰依本府大眾運輸導向</p>	依本次提會修正內容通過。
土地使用分區種類	建蔽率	容積率	備註																																		
產業專用區	60%	225%																																			
特定產業專用區	60%	680%	為形塑捷運場站周邊都市意象，創造地標型及自明性，本區建築物高度不得低於 160 公尺。																																		
第一種商業區	60%	280%																																			
第二種商業區	60%	320%																																			
土地使用分區種類	建蔽率	容積率	備註																																		
產業專用區	60%	225%																																			
特定產業專用區	60%	680%	1. 為形塑捷運場站周邊都市意象，創造地標型及自明性，本區建築物高度不得低於 160 公尺。 2. <u>本基地應依「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</u>																																		

市都委會第 120 次審竣內容				本次提會修正內容				修正理由	決議																
第一種住宅區	依施行細則規定	140%					<p>市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略)」及相關規定申請增額容積至少基準容積之 12.5%，申請增額容積總額度上限為基準容積之 25% (詳附圖六)。</p>	<p>發展政策，應依上開規定申請增額容積至少基準容積之 12.5%(係計算自變更前可建築容積之 425% 之 20%)，申請增額容積總額上限不得超過基準容積之 25%(係計算自變更前可開發建築容積之 425% 之 2 倍上限，扣除基準容積 425%，再扣除前開基準容積 20% 容積獎勵及 40% 容積移轉後所得結果)。</p>																	
第二種住宅區	依施行細則規定	240%																							
宗教專用區	60%	160%																							
第一種商業區			60%	280%																					
第二種商業區			60%	320%																					
第一種住宅區	依施行細則規定	140%																							
第二種住宅區	依施行細則規定	240%																							
宗教專用區			60%	160%																					
<p>五、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				土地使	建蔽率	容積率	備註					<p>五六、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：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				土地使	建蔽率	容積率	備註					<p>一、點次調整。 二、本次變更之交通用地亦緊臨捷運新北產業園區站，爰依市府大眾運輸</p>	<p>依本次提會修正內容通過。</p>
土地使	建蔽率	容積率	備註																						
土地使	建蔽率	容積率	備註																						

市都委會第 120 次審竣內容				本次提會修正內容				修正理由	決議
用分區種類				用分區種類				導向發展政策，將變更範圍納入增額容積適用範圍。	
交通用地	80%	325%	1. 地上 1、2 樓以供中、長程客運轉運站使用為主，惟可供作捷運車站之出入口、機電設施及與捷運系統或轉運站相關之辦公處所使用，且得不計入容積。 2. 其餘樓層之使用項目得比照第二種商業區，除法定應設置之停車空間外，另應提供一層樓地板面積，至少 200 部汽車停車位、300 部機車停車位，作為公共停車場供公眾停車使用。 3. 其他經新北市政府或交通主管單位核准	交通用地	80%	325%	1. 地上 1、2 樓以供中、長程客運轉運站使用為主，惟可供作捷運車站之出入口、機電設施及與捷運系統或轉運站相關之辦公處所使用，且得不計入容積。 2. 其餘樓層之使用項目得比照第二種商業區，除法定應設置之停車空間外，另應提供一層樓地板面積，至少 200 部汽車停車位、300 部機車停車位，作為公共停車場供公眾停車使用。 3. 其他經新北市政府或交通主管單位核准		

市都委會第 120 次審竣內容				本次提會修正內容				修正理由	決議	
			之相關設施使用。				之相關設施使用。 4.本基地得依「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)」及相關規定申請增額容積(詳附圖六)。			
廣場用地	不予規定	不予規定								
廣場兼停車場用地	10% (平面使用)	依有關規定辦理		廣場用地	不予規定	不予規定				
	50% (立體使用)									
道路用地	不予規定	不予規定								
堤防用地	不予規定	不予規定								
溝渠用地	不予規定	不予規定								
捷運系統用地	主要供捷運場站、路線及其相關附屬設施(含變電站、轉乘設施)等使用			廣場兼停車場用地	10% (平面使用)	依有關規定辦理				
							50% (立體使用)			
容積率不予規定者，依相關法令規定辦理。				道路用地	不予規定	不予規定				
				堤防用地	不予規定	不予規定				
				溝渠用	不予規定	不予規定				

市都委會第 120 次審竣內容	本次提會修正內容			修正理由	決議	
	地					
<p>六、本計畫區都市計畫容積獎勵項目上限依施行細則第 47、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)開發者自願或經指定協助興闢建築基地外部之空橋及其連通地面層之樓梯或電扶梯，或建築物外部及內部配合捷運營運時間供公眾使用之人行通道（含立體人行通道），其興闢計畫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」）核准，得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之 15% 為上限（位置如附圖一）。</p> <p>(二)第二種商業區之 C2、C3 街廓於配合本要點第十一點設置之騎樓、廊道、立體人行通道或露臺整體規劃設計，提供樓地板面積 100 平方公尺以上之室內外開放空間，並配合捷運營運時間供公眾使用，得不計容積樓地板，其設置面積以不超過 1000 平方公尺為原則，惟經都設會同意，不在此限。</p> <p>(三)為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，訂定下列獎勵規定：</p> <table border="1" data-bbox="134 2004 564 2042"> <tr> <td>街廓</td> <td>開發規模</td> <td>增加興建</td> </tr> </table>	街廓	開發規模	增加興建	<p>六七、本計畫區都市計畫容積獎勵項目上限依施行細則第 47、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)開發者自願或經指定協助興闢建築基地外部之空橋及其連通地面層之樓梯或電扶梯，或建築物外部及內部配合捷運營運時間供公眾使用之人行通道（含立體人行通道），其興闢計畫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」）核准，得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之 15% 為上限（位置如附圖一）。</p> <p>(二)第二種商業區之 C2、C3 街廓於配合本要點第十一點設置之騎樓、廊道、立體人行通道或露臺整體規劃設計，提供樓地板面積 100 平方公尺以上之室內外開放空間，並配合捷運營運時間供公眾使用，得不計容積樓地板，其設置面積以不超過 1000 平方公尺為原則，惟經都設會同意，不在此限。</p> <p>(三)為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，訂定下列獎勵規定：</p>	<p>容積率不予規定者，依相關法令規定辦理。</p> <p>一、點次調整。 二、增加第八項，修正理由由同第一點土管條文。</p>	<p>依本次提會修正內容通過。</p>
街廓	開發規模	增加興建				

市都委會第 120 次審竣內容			本次提會修正內容			修正理由	決議
編號		樓地板面積	街廓編號	開發規模	增加興建樓地板面積		
I7、R1、R1-2、R2、R3	全街廓	屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積 5%	I7、R1、R1-2、R2、R3	全街廓	屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積 5%		
I1、I2、I3、I4、I5、I6、C4、C5	3000~5000 平方公尺	基地面積×基準容積率×5%	I1、I2、I3、I4、I5、I6、C4、C5	3000~5000 平方公尺	基地面積×基準容積率×5%		
	5000 平方公尺以上	基地面積×基準容積率×10%		5000 平方公尺以上	基地面積×基準容積率×10%		
C2	全街廓	基地面積×基準容積率×10%	C2	全街廓	基地面積×基準容積率×10%		
C3	2/3 街廓	基地面積×基準容積率×10%	C3	2/3 街廓	基地面積×基準容積率×10%		
	全街廓	基地面積×基準容積率×15%		全街廓	基地面積×基準容積率×15%		
(四)智慧建築：本計畫區得依施行細則第 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			(四)智慧建築：本計畫區得依施行細則第 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				

市都委會第 120 次審竣內容	本次提會修正內容	修正理由	決議
<p>築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p> <p>(五)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：</p> <p>1.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>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：</p> <p>(1)第一級：基準容積2%。</p> <p>(2)第二級：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>(六)本計畫產業專用區適用施行細則第47條第2項第2款之新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。</p> <p>(七)本計畫特定產業專用區開發建築不得申請容積獎勵、容積移轉等相關項目。</p>	<p>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>(五)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：</p> <p>1.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>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：</p> <p>(1)第一級：基準容積2%。</p> <p>(2)第二級：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>(六)本計畫產業專用區適用施行細則第47條第2項第2款之新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。</p> <p>(七)本計畫特定產業專用區開發建築不得申請容積獎勵、容積移轉等相關項目。</p> <p>(八)<u>除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。</u></p> <p><u>若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</u></p>		
—	八、 <u>建築基地依施行細則第39條之2申請基準容積率加給或</u>	一、本點新增。	依本次

市都委會第 120 次審竣內容	本次提會修正內容	修正理由	決議
	<p><u>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></p> <p><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></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</u></p> <p><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></p> <p><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></p> <p><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>	<p>二、修正理由同第一點土管條文。</p>	<p>提會修正內容通過。</p>
<p>七、有關綠建築相關規定，依都市計畫法新北市施行細則及建築技術規則綠建築專章之規定辦理。</p>	<p>刪除</p>	<p>一、本點刪除。 二、修正理由同第一點土管條文。</p>	<p>依本次提會修正內容通過。</p>
<p>八、本計畫不適用綠建築獎勵及「建築技術規則建築設計施工編」第十五章有關建築基地綜合設計容積獎勵。</p>	<p>九、本計畫不適用綠建築獎勵。</p>	<p>一、點次調整並酌作文字修正。 二、修正理由同第一點土管條文。</p>	<p>依本次提會修正內容通過。</p>

市都委會第 120 次審竣內容	本次提會修正內容	修正理由	決議																																
<p>九、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下（詳附圖二）：</p> <table border="1" data-bbox="116 360 577 875"> <thead> <tr> <th>街廓編號</th> <th>最小建築基地規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R1、R1-2</td> <td>100 m²，最小臨路面寬為 5 公尺</td> </tr> <tr> <td>R2、R3</td> <td>500 m²</td> </tr> <tr> <td>I1、I2、I3</td> <td>600 m² (角地 800 m²)</td> </tr> <tr> <td>I4、I5、I6、I7、C4、C5</td> <td>800 m² (角地 1000 m²)</td> </tr> <tr> <td>C1、G1</td> <td>全街廓</td> </tr> <tr> <td>C2</td> <td>1/2 街廓</td> </tr> <tr> <td>C3</td> <td>1/3 街廓</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號	最小建築基地規模	R1、R1-2	100 m ² ，最小臨路面寬為 5 公尺	R2、R3	500 m ²	I1、I2、I3	600 m ² (角地 800 m ²)	I4、I5、I6、I7、C4、C5	800 m ² (角地 1000 m ²)	C1、G1	全街廓	C2	1/2 街廓	C3	1/3 街廓	<p>九十、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下（詳附圖二）：</p> <table border="1" data-bbox="606 360 1067 875"> <thead> <tr> <th>街廓編號</th> <th>最小建築基地規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R1、R1-2</td> <td>100 m²，最小臨路面寬為 5 公尺</td> </tr> <tr> <td>R2、R3</td> <td>500 m²</td> </tr> <tr> <td>I1、I2、I3</td> <td>600 m² (角地 800 m²)</td> </tr> <tr> <td>I4、I5、I6、I7、C4、C5</td> <td>800 m² (角地 1000 m²)</td> </tr> <tr> <td>C1、G1</td> <td>全街廓</td> </tr> <tr> <td>C2</td> <td>1/2 街廓</td> </tr> <tr> <td>C3</td> <td>1/3 街廓</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號	最小建築基地規模	R1、R1-2	100 m ² ，最小臨路面寬為 5 公尺	R2、R3	500 m ²	I1、I2、I3	600 m ² (角地 800 m ²)	I4、I5、I6、I7、C4、C5	800 m ² (角地 1000 m ²)	C1、G1	全街廓	C2	1/2 街廓	C3	1/3 街廓	點次調整。	依本次提會修正內容通過。
街廓編號	最小建築基地規模																																		
R1、R1-2	100 m ² ，最小臨路面寬為 5 公尺																																		
R2、R3	500 m ²																																		
I1、I2、I3	600 m ² (角地 800 m ²)																																		
I4、I5、I6、I7、C4、C5	800 m ² (角地 1000 m ²)																																		
C1、G1	全街廓																																		
C2	1/2 街廓																																		
C3	1/3 街廓																																		
街廓編號	最小建築基地規模																																		
R1、R1-2	100 m ² ，最小臨路面寬為 5 公尺																																		
R2、R3	500 m ²																																		
I1、I2、I3	600 m ² (角地 800 m ²)																																		
I4、I5、I6、I7、C4、C5	800 m ² (角地 1000 m ²)																																		
C1、G1	全街廓																																		
C2	1/2 街廓																																		
C3	1/3 街廓																																		
<p>十、本計畫區內停車位設置規定如下，建築基地如情況特殊，經都設會同意者得依其決議辦理。</p> <p>(一) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第一類用途建築物，每滿 100 平方公尺設置一機車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，以一戶一機車位為原則。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 <p>(二) 為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站 150 公尺內之建築物至少應設置法定機車停車位 25% 之自行車停車位，如經都市設計委員會要求應設置於室內者，得免計容積樓地板面積。</p> <p>(三) 汽機車坡道於地面層起點至法定退縮範圍應留至少</p>	<p>十二、本計畫區內停車位設置規定如下，建築基地如情況特殊，經都設會同意者得依其決議辦理。</p> <p>(一) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第一類用途建築物，每滿 100 平方公尺設置一機車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，以一戶一機車位為原則。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 <p>(二) 為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站 150 公尺內之建築物至少應設置法定機車停車位 25% 之自行車停車位，如經都市設計委員會要求應設置於室內者，得免計容積樓地板面積。</p> <p>(三) 汽機車坡道於地面層起點至法定退縮範圍應留至少 6 公</p>	點次調整。	依本次提會修正內容通過。																																

市都委會第 120 次審竣內容	本次提會修正內容	修正理由	決議
<p>6 公尺平地緩衝空間，但停車總數量 50 部以下者，得以 4 公尺設置，經都設會同意者，不在此限(詳附圖三)。</p>	<p>尺平地緩衝空間，但停車總數量 50 部以下者，得以 4 公尺設置，經都設會同意者，不在此限(詳附圖三)。</p>		
<p>十一、本計畫區之建築退縮規定如下：</p> <p>(一)建築基地應依附圖四之規定退縮建築及於街角留設廣場式開放空間，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。其規劃設計原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.沿街退縮建築應留設至少 1.5 公尺且應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為規劃原則，R1、R1-2 街廓退縮不足 4 公尺者不在此限。 2.留設廣場式開放空間者，其鋪面除應整體規劃設計以維持人行道及自行車道之連貫暢通外，綠覆率不得小於 50%。 3.前述沿街退縮建築及廣場式開放空間不得設置廣告牌塔，並應於廣場式開放空間設置供公眾使用之告示牌。 <p>(二)建築基地應留設後院及側院，後院深度不得小於 3 公尺，側院深度不得小於 1.5 公尺，並得計入法定空地。</p> <p>(三)為防止火災延燒，建築基地位於計畫區邊界且無開放性公共設施或道路用地分隔者，應自該處基地境界線退縮 5 公尺建築並不得設置固定設施物。</p>	<p>十二、本計畫區之建築退縮規定如下：</p> <p>(一)建築基地應依附圖四之規定退縮建築及於街角留設廣場式開放空間，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。其規劃設計原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.沿街退縮建築應留設至少 1.5 公尺且應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為規劃原則，R1、R1-2 街廓退縮不足 4 公尺者不在此限。 2.留設廣場式開放空間者，其鋪面除應整體規劃設計以維持人行道及自行車道之連貫暢通外，綠覆率不得小於 50%。 3.前述沿街退縮建築及廣場式開放空間不得設置廣告牌塔，並應於廣場式開放空間設置供公眾使用之告示牌。 <p>(二)建築基地應留設後院及側院，後院深度不得小於 3 公尺，側院深度不得小於 1.5 公尺，並得計入法定空地。</p> <p>(三)為防止火災延燒，建築基地位於計畫區邊界且無開放性公共設施或道路用地分隔者，應自該處基地境界線退縮 5 公尺建築並不得設置固定設施物。</p>	<p>點次調整。</p>	<p>依本次提會修正內容通過。</p>

市都委會第 120 次審竣內容	本次提會修正內容	修正理由	決議
<p>(四)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p> <p>(五)建築基地如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。</p>	<p>(四)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p> <p>(五)建築基地如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。</p>		
<p>十二、為引導捷運場站及毗鄰建築基地整體規劃利用以強化與捷運車站之聯繫，其建築規劃應依下列規定辦理：</p> <p>(一)C2、C3 街廓之建築物於距地面 18 公尺以下除地面及露臺外至少一處之樓層應沿附圖一指定牆面線留設立體人行通道，其中 C2 街廓建築物之立體人行通道應銜接至捷二十連通設施串接位置，C3 街廓建築物之立體人行通道應銜接至廣場側連通設施串接位置；且該地面或立體人行通道經都設會同意得設置於建築物內部，其寬度不得小於 3.5 公尺。</p> <p>(二)C2、C3 街廓建築物於距地面 18 公尺處應留設露臺，該露臺之外緣線至少應 70 % 落於附圖一指定牆面線上，且露臺最小進深不得小於 10 公尺。</p> <p>(三)依前二款留設之人行通道或露臺應設置通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯，除提供足夠之夜間照明且納入基地之安全監控系統內，並應配合捷運營運時間開放供公眾使用。前述配合捷運營運時間開放供公眾使用之連通空間，經都設會審議通過者，得不計容積樓地</p>	<p>十三、為引導捷運場站及毗鄰建築基地整體規劃利用以強化與捷運車站之聯繫，其建築規劃應依下列規定辦理：</p> <p>(一)C2、C3 街廓之建築物於距地面 18 公尺以下除地面及露臺外至少一處之樓層應沿附圖一指定牆面線留設立體人行通道，其中 C2 街廓建築物之立體人行通道應銜接至捷二十連通設施串接位置，C3 街廓建築物之立體人行通道應銜接至廣場側連通設施串接位置；且該地面或立體人行通道經都設會同意得設置於建築物內部，其寬度不得小於 3.5 公尺。</p> <p>(二)C2、C3 街廓建築物於距地面 18 公尺處應留設露臺，該露臺之外緣線至少應 70 % 落於附圖一指定牆面線上，且露臺最小進深不得小於 10 公尺。</p> <p>(三)依前二款留設之人行通道或露臺應設置通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯，除提供足夠之夜間照明且納入基地之安全監控系統內，並應配合捷運營運時間開放供公眾使用。前述配合捷運營運時間開放供公眾使用之連通空間，經都設會審議通過者，得不計容積樓地</p>	<p>點次調整。</p>	<p>依本次提會修正內容通過。</p>

市都委會第 120 次審竣內容	本次提會修正內容	修正理由	決議
<p>板面積。</p> <p>(四)建築基地與公共設施用地串接之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯之設置地點如附圖一所示，其實際位置及高度由都設會指定之；該空橋寬度不得小於 3.5 公尺，並應串接至建築基地留設之立體人行通道或露臺。</p> <p>(五)建築基地外之空橋及其連通地面層之樓梯及電梯或電扶梯之規劃設計及興闢，除附圖一指定辦理之建築基地外，餘得由申請者自願或都設會協調指定辦理；指定或自願辦理者之興闢均得依第六點規定獎勵容積。</p> <p>(六)建築基地內之人行通道、露臺及連通樓梯及電梯或電扶梯由該基地開發者自行管理維護，建築基地外之空橋及連通樓梯及電梯或電扶梯，由興闢者負責維護管理；前述管理維護計畫須經都設會或新北市政府同意。</p> <p>(七)捷運車站與交通用地之間應依附圖一指定規劃有串接之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯，其位置及高度依實際開發設計並經都設會審定。</p> <p>(八)C1 街廓停車場出入口應依附圖一指定位置留設；C2、C3 街廓應自相鄰土地之基地境界線兩側各退縮 6 公尺建築作為基地內共同車行道路，且停車場出入口應鄰接上開退縮空間，並應距離新北大道至少 40 公尺，該退縮部分得計入法定空</p>	<p>板面積。</p> <p>(四)建築基地與公共設施用地串接之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯之設置地點如附圖一所示，其實際位置及高度由都設會指定之；該空橋寬度不得小於 3.5 公尺，並應串接至建築基地留設之立體人行通道或露臺。</p> <p>(五)建築基地外之空橋及其連通地面層之樓梯及電梯或電扶梯之規劃設計及興闢，除附圖一指定辦理之建築基地外，餘得由申請者自願或都設會協調指定辦理；指定或自願辦理者之興闢均得依第六點規定獎勵容積。</p> <p>(六)建築基地內之人行通道、露臺及連通樓梯及電梯或電扶梯由該基地開發者自行管理維護，建築基地外之空橋及連通樓梯及電梯或電扶梯，由興闢者負責維護管理；前述管理維護計畫須經都設會或新北市政府同意。</p> <p>(七)捷運車站與交通用地之間應依附圖一指定規劃有串接之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯，其位置及高度依實際開發設計並經都設會審定。</p> <p>(八)C1 街廓停車場出入口應依附圖一指定位置留設；C2、C3 街廓應自相鄰土地之基地境界線兩側各退縮 6 公尺建築作為基地內共同車行道路，且停車場出入口應鄰接上開退縮空間，並應距離新北大道至少 40 公尺，該退縮部分得計入法定空</p>		

市都委會第 120 次審竣內容	本次提會修正內容	修正理由	決議
<p>地，如為全街廓開發，經都設會同意者得免留設共同車行道路，惟停車場出入口仍應距離新北大道至少 40 公尺。</p> <p>(九)G1 街廓建築基地與交通用地應設置串接空橋，其位置及高度依實際開發設計並經都設會審定。</p> <p>(十)本計畫兩處交通用地之間應有串接之空橋及其通達地面層之樓梯、電梯或電扶梯之設置，其位置及高度依實際開發設計並經都設會審定。</p>	<p>地，如為全街廓開發，經都設會同意者得免留設共同車行道路，惟停車場出入口仍應距離新北大道至少 40 公尺。</p> <p>(九)G1 街廓建築基地與交通用地應設置串接空橋，其位置及高度依實際開發設計並經都設會審定。</p> <p>(十)本計畫兩處交通用地之間應有串接之空橋及其通達地面層之樓梯、電梯或電扶梯之設置，其位置及高度依實際開發設計並經都設會審定。</p>		
<p>十三、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；其下方之任何形式人造構造物不得大於 20%，倘於地下開挖上方植栽綠化之面積，其覆土深度達 1.5 公尺以上者，得以計入綠化面積檢討方式辦理；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。</p>	<p>十四、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；其下方之任何形式人造構造物不得大於 20%，倘於地下開挖上方植栽綠化之面積，其覆土深度達 1.5 公尺以上者，得以計入綠化面積檢討方式辦理；但經都設會審議通過者，得依決議辦理。</p>	<p>一、點次調整並酌作文字修正。</p> <p>二、修正理由同第一點土管條文。</p>	<p>依本次提會修正內容通過。</p>
<p>十四、有關公共設施用地之開挖率依都市計畫法新北市施行細則規定辦理，惟經都設會審議通過者，不在此限。</p>	<p>十五、<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。</u> <u>公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</u></p>	<p>一、點次調整並酌作文字修正。</p> <p>二、修正理由同第一點土管條文。</p>	

市都委會第 120 次審竣內容	本次提會修正內容	修正理由	決議
<p>十五、本計畫區下列建築皆應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照：</p> <p>(一)依本要點第六點第一款及第二款申請容積獎勵者。</p> <p>(二)依本要點規定，須提經都設會同意者。</p> <p>(三)依本要點第十二點規定 C1、C2、C3 及 G1 及指定範圍公共設施用地之街廓(詳附圖五)。</p> <p>(四)依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評點原則」第 3 點附表「接受基地之可移入容積評定表」，申請接受基地外部環境改善項目者。</p>	<p>十六、本計畫區下列建築皆應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照：</p> <p>(一)依本要點第六點第一款及第二款申請容積獎勵者。</p> <p>(二)依本要點規定，須提經都設會同意者。</p> <p>(三)依本要點第十二點規定 C1、C2、C3 及 G1 及指定範圍公共設施用地之街廓(詳附圖五)。</p> <p>(四)依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評點原則」第 3 點附表「接受基地之可移入容積評定表」，申請接受基地外部環境改善項目者。</p>	<p>點次調整。</p>	<p>依本次提會修正內容通過。</p>
<p>十六、第一種住宅區得採都市更新之整體開發或個別建築開發方式辦理重建。採整體開發者之開發規定如下：</p> <p>(一)最小開發規模不得低於 1,000 平方公尺，惟所劃設之街廓未達前述規模或因計畫道路隔開致未達前述規模者，得依該完整單元提出申請。</p> <p>(二)申請者需擬具整體開發計畫提交新北市都市更新審議委員會審議，都市更新審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應另行依法定程序辦理。</p> <p>(三)前款整體開發計畫書、圖應表明下列事項：</p> <p>1.計畫地區範圍及其面積。</p>	<p>十七、第一種住宅區得採都市更新之整體開發或個別建築開發方式辦理重建。採整體開發者之開發規定如下：</p> <p>(一)最小開發規模不得低於 1,000 平方公尺，惟所劃設之街廓未達前述規模或因計畫道路隔開致未達前述規模者，得依該完整單元提出申請。</p> <p>(二)申請者需擬具整體開發計畫提交新北市都市更新審議委員會審議，都市更新審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應另行依法定程序辦理。</p> <p>(三)前款整體開發計畫書、圖應表明下列事項：</p> <p>1.計畫地區範圍及其面積。</p>	<p>點次調整。</p>	<p>依本次提會修正內容通過。</p>

市都委會第 120 次審竣內容	本次提會修正內容	修正理由	決議																				
<p>2.開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。</p> <p>3.發展現況分析。</p> <p>4.土地及地上物處理計畫。</p> <p>5.土地使用計畫，含都市設計及建築物配置初步構想。</p> <p>6.公共設施建設計畫。</p> <p>7.事業及財務計畫。</p> <p>8.實施進度。</p> <p>9.其他應配合辦理事項。</p> <p>(四)辦理整體開發之獎勵內容如下：</p> $V=[V_0/(1-V_1)] \times (1+V_1+V_2)$ <p>V=獎勵後建築基地容積率，其上限為 420%。</p> <p>V₀=基準容積率</p> <p>V₁=提供公共設施之比例，不得少於申請開發基地總面積之 20%，但超過 40%，以 40%核計，所提供之公共設施用地，應於開發完成後登記為新北市所有。</p> <p>V₂=整體開發規模係數，採 0~0.4 核算。</p> <table border="1" data-bbox="145 1480 580 1787"> <thead> <tr> <th>面積（平方公尺）</th> <th>係數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1000（不含）以下</td> <td>0.1</td> </tr> <tr> <td>1000（含）~3000（不含）</td> <td>0.2</td> </tr> <tr> <td>3000（含）~5000（不含）</td> <td>0.3</td> </tr> <tr> <td>5000（含）以上</td> <td>0.4</td> </tr> </tbody> </table>	面積（平方公尺）	係數	1000（不含）以下	0.1	1000（含）~3000（不含）	0.2	3000（含）~5000（不含）	0.3	5000（含）以上	0.4	<p>2.開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。</p> <p>3.發展現況分析。</p> <p>4.土地及地上物處理計畫。</p> <p>5.土地使用計畫，含都市設計及建築物配置初步構想。</p> <p>6.公共設施建設計畫。</p> <p>7.事業及財務計畫。</p> <p>8.實施進度。</p> <p>9.其他應配合辦理事項。</p> <p>(四)辦理整體開發之獎勵內容如下：</p> $V=[V_0/(1-V_1)] \times (1+V_1+V_2)$ <p>V=獎勵後建築基地容積率，其上限為 420%。</p> <p>V₀=基準容積率</p> <p>V₁=提供公共設施之比例，不得少於申請開發基地總面積之 20%，但超過 40%，以 40%核計，所提供之公共設施用地，應於開發完成後登記為新北市所有。</p> <p>V₂=整體開發規模係數，採 0~0.4 核算。</p> <table border="1" data-bbox="635 1480 1070 1787"> <thead> <tr> <th>面積（平方公尺）</th> <th>係數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1000（不含）以下</td> <td>0.1</td> </tr> <tr> <td>1000（含）~3000（不含）</td> <td>0.2</td> </tr> <tr> <td>3000（含）~5000（不含）</td> <td>0.3</td> </tr> <tr> <td>5000（含）以上</td> <td>0.4</td> </tr> </tbody> </table>	面積（平方公尺）	係數	1000（不含）以下	0.1	1000（含）~3000（不含）	0.2	3000（含）~5000（不含）	0.3	5000（含）以上	0.4		
面積（平方公尺）	係數																						
1000（不含）以下	0.1																						
1000（含）~3000（不含）	0.2																						
3000（含）~5000（不含）	0.3																						
5000（含）以上	0.4																						
面積（平方公尺）	係數																						
1000（不含）以下	0.1																						
1000（含）~3000（不含）	0.2																						
3000（含）~5000（不含）	0.3																						
5000（含）以上	0.4																						
<p>十七、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>十八、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>一、點次調整並酌作文字修正。</p> <p>二、修正理由同第一點土管條文。</p>	<p>依本次提會修正內容通過。</p>																				

市都委會第 120 次審竣內容	本次提會修正內容	修正理由	決議
十八、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	刪除。	一、本點刪除。 二、修正理由同第一點土管條文。	依本次提會修正內容通過。

附表二 特定產業專用區產業類別

(一) 金融科技 所營事業資料 登記代碼：

- 1.H1 金融業
- 2.H3 證券業
- 3.H5 保險業
- 4.H6 保險輔助人
- 5.H703 不動產買賣租賃業—H703100 不動產租賃業
- 6.H8 金融控股公司業
- 7.HZ 其他金融、保險及不動產業
- 8.I1 顧問服務業—I102 投資顧問業、I103 管理顧問業
- 9.I3 資訊服務業
- 10.IZ 其他專業、科學及技術服務業—IZ13 網路認證服務業
- 11.F6 智慧財產權業

(二) 電子及資通訊業 所營事業資料 登記代碼：

- 1.CC 電機及電子機械器材製造業
- 2.E7 電信工程業—E701 電信工程業
- 3.G9 電信業
- 4.IG02 研究發展服務業
- 5.I1 顧問服務業—I101 技術顧問業

(三) 生技醫療業 所營事業資料 登記代碼：

- 1.CF 醫療器材製造業
- 2.F108 藥物、化粧品批發業
- 3.F208 藥物、化粧品零售業
- 4.IC 藥品檢驗業
- 5.IG01 生物技術服務業

(四) 綠色能源業 所營事業資料 登記代碼：

- 1.D1 電力供應業
- 2.D6 再生水經營業
- 3.E6 機電工程業—E606 用電設備檢驗維護業、E607 太陽熱能設備安裝工程業
- 4.IG03 能源技術服務業

(五) 文化創意產業 所營事業資料 登記代碼：

- 1.J2 訓練服務業—J202 產業育成業
- 2.J3 出版事業
- 3.J4 電影事業
- 4.J5 廣播電視業
- 5.J6 藝文業
- 6.JI 互動式情境體驗業
- 7.I1 顧問服務業—I105 藝術品諮詢顧問業

表 2 變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(機關用地、廣場兼停車場用地、部分產業專用區及部分第二種住宅區為特定產業專用區、交通用地及公園用地)案土地使用管制要點(附圖)修訂前後對照表

附圖六增額容積適用範圍示意圖	市都委會第 120 次審竣內容	—
	本次提會修正	<div data-bbox="287 806 1436 1198" data-label="Figure"> </div> <p>修正理由：</p> <p>一、本附圖新增。</p> <p>二、因應修訂土管第四、五點內容，增加交通用地、特定產業專用區得依相關規定申請增額容積，爰新增本附圖。</p>
	決議	依本次提會修正內容通過。

案由	擬定樹林都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(LG14、LG15、LG16、LG17、LG18 站)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、辦理機關：臺北市政府捷運工程局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 23 條</p> <p>肆、再提會討論緣由：</p> <p>針對捷運設施所需之用地，辦理都市計畫變更作業，本細部計畫業經 108 年 3 月 28 日新北市都市計畫委員會第 99 次會議、110 年 1 月 22 日新北市都市計畫委員會第 125 次會議及 110 年 3 月 19 日新北市都市計畫委員會第 127 次會議審議通過。</p> <p>本次係因環狀線第二階段新北市境內捷運開發區依新北市都市計畫委員會 110 年 2 月 19 日第 126 次會議報告洽悉之「捷運開發區容積率訂定及分配原則」辦理細部計畫變更，該細部計畫案業經 111 年 1 月 21 日新北市都市計畫委員會第 137 次會議審議通過，其中有關捷運開發區使用組別，增加得適用商業區之建築規定，以及事業及財務計畫表容積分配，增加保障土地所有人原有之權益，明確容積使用順序之規定部分，為維持新北市境內之捷運開發區具一致性規定，爰針對尚在都市計畫程序之萬大線第二期都市計畫案，配合修正後再提請都市計畫委員會審議。</p> <p>伍、再提會審議事項</p> <p>(一) 第六章事業及財務計畫，表 6.2-1 之註 6(2)獎勵容積因法規因素限制，致無法完全使用部分之容積，由所有土地所有權人與新北市政府均攤。為保障土地所有權人原有之權益及明確容積使用，以利後續土地開發之執行，並兼顧計畫一致性，配合修正文字，詳表 1。</p> <p>(二) 土地使用分區管制要點，使用組別第 3 點，為利後續土地開發執行，配合修正文字，詳表 2。</p>		

	陸、以上符合法定程序，提請大會審議。
決議	<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> <p>三、另針對本次修正部分，因屬捷開區共同規範項目，爰請作業單位一併檢視 137 次大會審竣之「變更蘆洲都市計畫（配合臺北捷運系統環狀線第二階段）細部計畫（捷運開發區容積率調整）案」及「變更三重（重陽橋引道附近地區）（二重疏洪道拆遷戶安置方案）細部計畫（配合臺北捷運系統環狀線第二階段）（捷運開發區容積率調整）案」土管與財務計畫內容並配合修正，再據以發布實施。</p>

表 1 事業及財務計畫前後條文對照表

第 127 次市都委會決議通過條文														本次提會條文														市都委會決議				
使用分區	種屬	面積(公頃)	土地取得方式				徵購/補償費(億元)	地上物補償費(億元)	開闢經費(億元)		主辦單位	預定完成期限	經費來源																			
			協議價購	徵收	撥用(註2)	土地開發(註5、註6)			工程費	合計																						
捷運開發區1	私	0.2090	V	V		0.50	0.42			新北市政府註5)	119年	專案編列																				
捷運開發區2	私	0.1541	V	V		0.40	0.06																									
捷運開發區3	公	0.0058			V	0.52	0.53																									
捷運開發區3	私	0.1848	V	V		0.52	0.53																									
捷運開發區4	公	0.0353			V	0.68	0.55																									
捷運開發區4	私	0.0985	V	V		0.68	0.55																									
污水處理場兼捷運系統用地、公園兼捷運系統用地	公	0.2199			V	0.86	0.17																									
公園兼捷運系統用地	公	0.2383			V	0.86	0.17																									
捷運系統用地一	私	0.1863	V	V		0.17	0.11	513.17	555.30(註4)				臺北市政府	119年	專案編列																	
捷運系統用地二	私	0.0740	V	V		0.25	-																									
捷運系統用地四	私	0.1005	V	V		0.20	0.12																									
捷運系統用地五	私	0.4913	V	V		1.73	0.72																									
捷運系統用地	公	0.0305			V	0.18	-																									
捷運系統用地兼供道路使用	公私共有	0.0114	V	V		0.11	-																									
捷運系統用地	公私共有	0.0253	V	V	V	0.21	-																									

市都委會決議

依本次提會條文內容通過。

- 註1：本表所列土地徵購費及地上物補償費等相關費用依實際核發金額為準，開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
- 註2：撥用方式依「國有不動產撥用要」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及相關規定辦理。
- 註3：依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其他相關規定辦理。
- 註4：本表所列開闢經費為萬大線第二期興建工程經費及用地取得費。
- 註5：依交通部106年9月14日交路(一)字第1068700257號函，106年8月31日「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫審查委員會」第21次會議紀錄辦理。
- 註6：本表所列土地開發應依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。另容積分配原則依下列方式辦理：
- (1) 私有土地面積乘以變更前原土地使用分區基準容積率的2倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積由新北市政府取得。前述新北市政府取得之容積，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分。
 - (2) 如獎勵容積因法規因素限制，致無法完全使用部分之容積，由所有土地所有權人與新北市政府均攤。

- 註1：本表所列土地徵購費及地上物補償費等相關費用依實際核發金額為準，開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
- 註2：撥用方式依「國有不動產撥用要」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及相關規定辦理。
- 註3：依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其他相關規定辦理。
- 註4：本表所列開闢經費為萬大線第二期興建工程經費及用地取得費。
- 註5：依交通部106年9月14日交路(一)字第1068700257號函，106年8月31日「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫審查委員會」第21次會議紀錄辦理。
- 註6：本表所列土地開發應依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。另容積分配原則依下列方式辦理：
- (1) 私有土地面積乘以變更前原土地使用分區基準容積率的2倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積由新北市政府取得。前述新北市政府取得之容積，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分。
 - (2) 如因法規因素限制，致無法完全使用之容積時，應先保障土地所有權人原有基準容積後，餘由土地所有權人與

<p>資料來源：「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地發展計畫案」第二期工程財務計畫暨計畫期調整，107年10月17日院臺交字第1070124436號函核定。</p>	<p><u>新北市政府依前述增加之容積分配比例均攤。</u></p> <p>資料來源：「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地發展計畫案」第二期工程財務計畫暨計畫期調整，107年10月17日院臺交字第1070124436號函核定。</p> <p>修正理由：</p> <p>為保障土地所有權人原有之權益及明確容積使用，以利後續土地開發之執行，並兼顧計畫一致性，配合修正文字。</p>	
---	--	--

表 2 土地使用分區管制要點調整前後條文對照表

第 127 次市都委會決議通過條文	本次提會條文	市都委會決議																																																												
<p>一、本要點依都市計畫法第22條及同法新北市施行細則第40條之規定訂定。</p> <p>二、本計畫劃設之公園兼捷運系統用地、汗水處理場兼捷運系統用地、捷運系統用地兼供道路使用、捷運系統用地(捷一、捷三至捷五)及捷運開發區(捷運開發區1至捷運開發區4)供設置捷運設施等內容使用。</p> <p>三、公園兼捷運系統用地、汗水處理場兼捷運系統用地、捷運系統用地兼供道路使用、捷運系統用地(捷一、捷三至捷五)建蔽率及容積率不予規定。</p> <p>四、捷運系統用地(捷五)內留設供公眾通行之聯絡通道，該聯絡通道具有道路性質應提供鄰接之土地作為通行使用，並以計畫道路邊界線指定建築線，該聯絡通道未經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更改用途。</p>	<p>建議維持第127次市都委會決議通過條文。</p>	<p>依第127次市都委會決議條文內容通過。</p>																																																												
<p>五、捷運開發區1至捷運開發區4，除本點(三)規定另核予之容積外，其開發強度及使用組別不得超過表7.1所列規定。</p> <p>表 7.1 捷運開發區開發強度及使用組別表</p>	<p>五、捷運開發區1至捷運開發區4，除本點(三)規定另核予之容積外，其開發強度及使用組別不得超過表7.1所列規定。</p> <p>表 7.1 捷運開發區開發強度及使用組別表</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 考量捷運開發區得依「都市計畫法新北市施行細則」商業區之容許項目使用項目及強度引入相關活動及建築量體，修正得比照商業區之建築規定。</p> <p>修正後條文： 五、捷運開發區1至捷運開發區4，除本點(三)規定另核予之容積外，其開發強度及使用組別不得超過表7.1所列規定。</p> <p>表 7.1 捷運開發區開發強度及使用組別表</p>																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號及土地使用分區</th> <th>捷運開發區1</th> <th>捷運開發區2</th> <th>捷運開發區3</th> <th>捷運開發區4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車站</td> <td>LG15</td> <td>LG16(A)</td> <td>LG16(B)</td> <td>LG17</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>80%</td> <td>80%</td> <td>80%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>780%</td> <td>780%</td> <td>780%</td> <td>780%</td> </tr> </tbody> </table>	編號及土地使用分區	捷運開發區1	捷運開發區2	捷運開發區3	捷運開發區4	車站	LG15	LG16(A)	LG16(B)	LG17	建蔽率	80%	80%	80%	80%	容積率	780%	780%	780%	780%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號及土地使用分區</th> <th>捷運開發區1</th> <th>捷運開發區2</th> <th>捷運開發區3</th> <th>捷運開發區4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車站</td> <td>LG15</td> <td>LG16(A)</td> <td>LG16(B)</td> <td>LG17</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>80%</td> <td>80%</td> <td>80%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>780%</td> <td>780%</td> <td>780%</td> <td>780%</td> </tr> </tbody> </table>	編號及土地使用分區	捷運開發區1	捷運開發區2	捷運開發區3	捷運開發區4	車站	LG15	LG16(A)	LG16(B)	LG17	建蔽率	80%	80%	80%	80%	容積率	780%	780%	780%	780%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號及土地使用分區</th> <th>捷運開發區1</th> <th>捷運開發區2</th> <th>捷運開發區3</th> <th>捷運開發區4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車站</td> <td>LG15</td> <td>LG16(A)</td> <td>LG16(B)</td> <td>LG17</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>80%</td> <td>80%</td> <td>80%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>780%</td> <td>780%</td> <td>780%</td> <td>780%</td> </tr> </tbody> </table>	編號及土地使用分區	捷運開發區1	捷運開發區2	捷運開發區3	捷運開發區4	車站	LG15	LG16(A)	LG16(B)	LG17	建蔽率	80%	80%	80%	80%	容積率	780%	780%	780%	780%
編號及土地使用分區	捷運開發區1	捷運開發區2	捷運開發區3	捷運開發區4																																																										
車站	LG15	LG16(A)	LG16(B)	LG17																																																										
建蔽率	80%	80%	80%	80%																																																										
容積率	780%	780%	780%	780%																																																										
編號及土地使用分區	捷運開發區1	捷運開發區2	捷運開發區3	捷運開發區4																																																										
車站	LG15	LG16(A)	LG16(B)	LG17																																																										
建蔽率	80%	80%	80%	80%																																																										
容積率	780%	780%	780%	780%																																																										
編號及土地使用分區	捷運開發區1	捷運開發區2	捷運開發區3	捷運開發區4																																																										
車站	LG15	LG16(A)	LG16(B)	LG17																																																										
建蔽率	80%	80%	80%	80%																																																										
容積率	780%	780%	780%	780%																																																										

第 127 次市都委會決議通過條文		本次提會條文				市都委會決議					
開挖率	不予規定	積率	%			%	用分區				
使用組別	<p>1.本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。</p> <p>2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</p> <p>3.土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理。</p>	開挖率	不予規定				車站	LG15	LG16(A)	LG16(B)	LG17
		使用組別	<p>1.本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。</p> <p>2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</p> <p>3.土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理，並得適用「建築技術規則建築設計施工編」商業區之相關規定。</p>				建築率	80%	80%	80%	80%
							容積率	780%	780%	780%	780%
							開挖率	不予規定			
							使用組別	<p>1.本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。</p> <p>2.捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</p> <p>3.土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理，並得比照「建築技術規則建築設計施工編」商業區之相關規定。</p>			
	<p>(一) 土地開發建築物除上述容積項目外，不得再依「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵，及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。</p> <p>(二) 捷運設施(出入口、轉乘設施及其相關設施)不計入容積計算。</p> <p>(三) 變更前各宗基地之原有合法建築物容積高於都市計畫法定容積者，其原有合法建築物容積與都市計畫法定容積之差額，得另核予容積，該部分新北市政府不參與分配。</p>										
			<p>(一) 土地開發建築物除上述容積項目外，不得再依「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵，及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。</p> <p>(二) 捷運設施(出入口、轉乘設施及其相關設施)不計入容積計算。</p> <p>(三) 變更前各宗基地之原有合法建築物容積高於都市計畫法定容積者，其原有合法建築物容積與都市計畫法定容積之差額，得另核予容積，該部分新北市政府不參與分配。</p>								
								<p>(一) 土地開發建築物除上述容積項目外，不得再依「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵，及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。</p> <p>(二) 捷運設施(出入口、轉乘設施及其相關設施)</p>			
			修正理由：								

第 127 次市都委會決議通過條文	本次提會條文	市都委會決議
	<p>考量捷運開發區得依「都市計畫法新北市施行細則」商業區之容許項目使用項目及強度引入相關活動及建築量體，修正得適用商業區之建築規定。</p>	<p>不計入容積計算。 (三) 變更前各宗基地之原有合法建築物容積高於都市計畫法定容積者，其原有合法建築物容積與都市計畫法定容積之差額，得另核予容積，該部分新北市政府不參與分配。</p> <p>修正後變更理由： 考量捷運開發區得依「都市計畫法新北市施行細則」商業區之容許項目使用項目及強度引入相關活動及建築量體，修正得<u>比照</u>商業區之建築規定。</p>
<p>六、捷運開發區1至捷運開發區4辦理土地開發時，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 土地開發建築物面臨 10 公尺以上計畫道路應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道，並依新北市無遮簷人行道設置相關規定辦理；鋪設止滑、透水、硬質鋪面且供公眾通行。其建築物間之鄰棟間距應留設至少 8 公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。 前述原則如因基地限制，得經新北市都市設計審議委員會審議通過後，不受其限制辦理。</p> <p>(二) 捷運開發區辦理土地開發時，應考量地面層捷運出入口空間服務品質，不減損公共通行便利性。</p> <p>(三) 捷運開發區 1 至捷運開發區 4 土地開發建築物應取得綠建築標章。</p> <p>(四) 捷運開發區 1 至捷運開發區 4 土地開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70% 為上限。</p> <p>(五) 捷運開發區 1 北側之太平路 46 巷為現有巷道，開發應維持其原通行功能（詳圖 7.1）供公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途；捷運開發區 1 南側之太平路 52 巷為現有巷道，開發時應留設 6 公尺（詳圖 7.1）供公眾通行，並由</p>	<p>建議維持第 127 次市都委會決議通過條文。</p>	<p>依第 127 次市都委會決議條文內容通過。</p>

第 127 次市都委會決議通過條文	本次提會條文	市都委會決議
<p>原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途。</p> <p>(六) 捷運開發區 2 東南側之啟智街為現有巷道，開發時應留設 6 公尺(詳圖 7.2) 供公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途。</p> <p>(七) 捷運開發區 3 北側之啟智街為現有巷道，開發時應留設 7 公尺(詳圖 7.2) 供公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途。</p> <p>(八) 捷運開發區 4 應保留原十二股圳木棧道及溝渠功能，並由原維護管理單位維護。</p> <p>七、本計畫區之捷運開發區應經新北都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則」審議通過，捷運系統用地應先經本府捷運工程局審定並報請新北市都市設計及土地使用開發許可審議會大會報告。</p> <p>八、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。若本要點執行上有疑義時，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>圖 7.1 捷運開發區 1 退縮示意圖</p>		

第 127 次市都委會決議通過條文	本次提會條文	市都委會決議
 <p data-bbox="180 651 671 685">圖 7.2 捷運開發區2及3退縮示意圖</p>		

案由	劃定新北市板橋區公館段 956 地號等 16 筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第五案
說明	<p>壹、劃定機關：新北市政府</p> <p>貳、劃定範圍與面積</p> <p>基地位於板橋區，文化路一段 311 巷西南側、致理科技大學東南側，健華新城西北側；坐落地號為板橋區公館段 432-20、432-22、434-16、434-17、434-44、664-4、664-8、694-1、694-2、696-5、696-6、955-1、955-2、956、957-3、957-4 地號等 16 筆土地，土地總面積約 2,867 平方公尺。(詳附圖一、附圖二)</p> <p>參、法令依據：</p> <p>都市更新條例第 5 條及第 6 條第 1 項第 1、3 款。</p> <p>肆、辦理緣起與目的：</p> <p>本案位於新北市板橋區精華地區，鄰近臺北捷運板南線新埔站之重要都市節點，惟現況僅做為國防部板橋福利站，建物窳陋，使用強度較低，為避免更新後鄰地零星土地無法合理使用，故研擬將周邊低度使用私有土地一併納入更新範圍整體發展，共創良好都市環境與使用效益。</p> <p>伍、發展現況：</p> <p>一、都市計畫情形：位於板橋都市計畫範圍內之住宅區，建蔽率為 50%、容積率為 300%。</p> <p>二、土地使用現況：更新範圍內公有地作為國防部板橋福利站商業使用，東側私有地臨道路部分為攤商使用，西側私有地為致理科技大學校地，現為校方的變電設施使用。人行空間不友善，且區內整體土地低度利用，未符合都市應有之機能。(詳附圖三)</p> <p>三、建物現況：共 2 棟建物，屋齡皆逾 30 年之地上 1 層無地下室的鋼筋混凝土造建物，建物總面積為 944.19 平方公尺(詳附圖四)，現為國防部板橋福利站使用。</p> <p>四、土地權屬概況：基地總面積 2,867 平方公尺，其中公有土地</p>		

面積 2,596 平方公尺，占總面積 90.55%，私有土地面積為 271 平方公尺，占總面積 9.45%。

表一 更新地區土地權屬一覽表

土地所有權人／管理人		面積(m ²)	比例 (%)	人數	比例 (%)
公有	中華民國／國防部軍備局	2,498.00	87.13	1	12.5
	中華民國／行政院農業委員會農田水利署	81.00	2.83		
	中華民國／財政部國有財產署	14.00	0.49		
	中華民國／國防部政治作戰局	3.00	0.10		
	小計	2,596.00	90.55		
私有	致理學校財團法人	203.00	7.08	1	12.5
	其他自然人	68.00	2.37	6	75
	小計	271.00	9.45	7	87.5
合計		2,867.00	100.00	8	100.00

五、居民意願：

本基地土地所有權包含公私有，公有占 90.55%，私有占 9.45%，建築物所有權人則全為中華民國，管理機關為國防部軍備局，全數所有權人均同意參與本案都市更新。

陸、實質再發展概要：

一、土地及建築使用規劃構想

- (一)現況為板橋福利站使用，文化路 311 巷亦有沿街商業行為，考量周邊土地使用型態及福利站未來續為營運之意願，故更新後地面層將維持福利站之商業使用，以提供民眾便利生活設施及商業服務。
- (二)另配合致理科技大學實際校務使用需求，目前暫以學生宿舍為規劃方向，故更新後價值以分回整層且位於低樓層為原則。
- (三)除前述之特定使用外，其餘樓層將依住宅區允許使用項目及配合當地住宅產品定位進行規劃。

二、公共設施改善計畫及都市設計構想

- (一)基地臨路側自建築線退縮至少 4 公尺留設無遮簷人行道，開放空間均以集中留設為原則，提供人們活動使用。
- (二)基地開放空間規劃為三大區塊，包含臨路處的廣場開放空間、和致理科技大學相鄰的緩衝綠帶開放空間、西南側預留與毗鄰健華新城開放空間串連的綠意休憩開放空間，藉以提升都市生活品質、促進地區再發展。

三、交通運輸系統構想

- (一)更新地區位於致理科技大學校門、文化路一段 311 巷與陽明街 29 巷三方交會路口處，為減少人、車動線交會所造成之衝擊，以人車動線分離，未來車輛出入口以留設一處為原則，並考量致理科技大學師生進出之安全配置。
- (二)另建築物未來規劃為住商大樓，其出入口將分別留設，以確保商業設施之開放性及住宅產品之隱蔽性。

四、防災、救災空間構想

為升都市空間災害預防、災害應變及災後復原等措施，擬定道路網路系統、防災避難據點、醫療救援場所、防災指揮據點等規劃原則，據以形成完善之防災系統。

柒、辦理經過：

一、公開展覽及說明會：

自民國 110 年 12 月 1 日起至 12 月 31 日止，公開展覽 30 天，期間自 12 月 3 日至 12 月 5 日公告刊登於自由時報，並於 12 月 16 日上午 10 時整假新北市板橋區四維公園市民活動中心舉辦公開說明會。

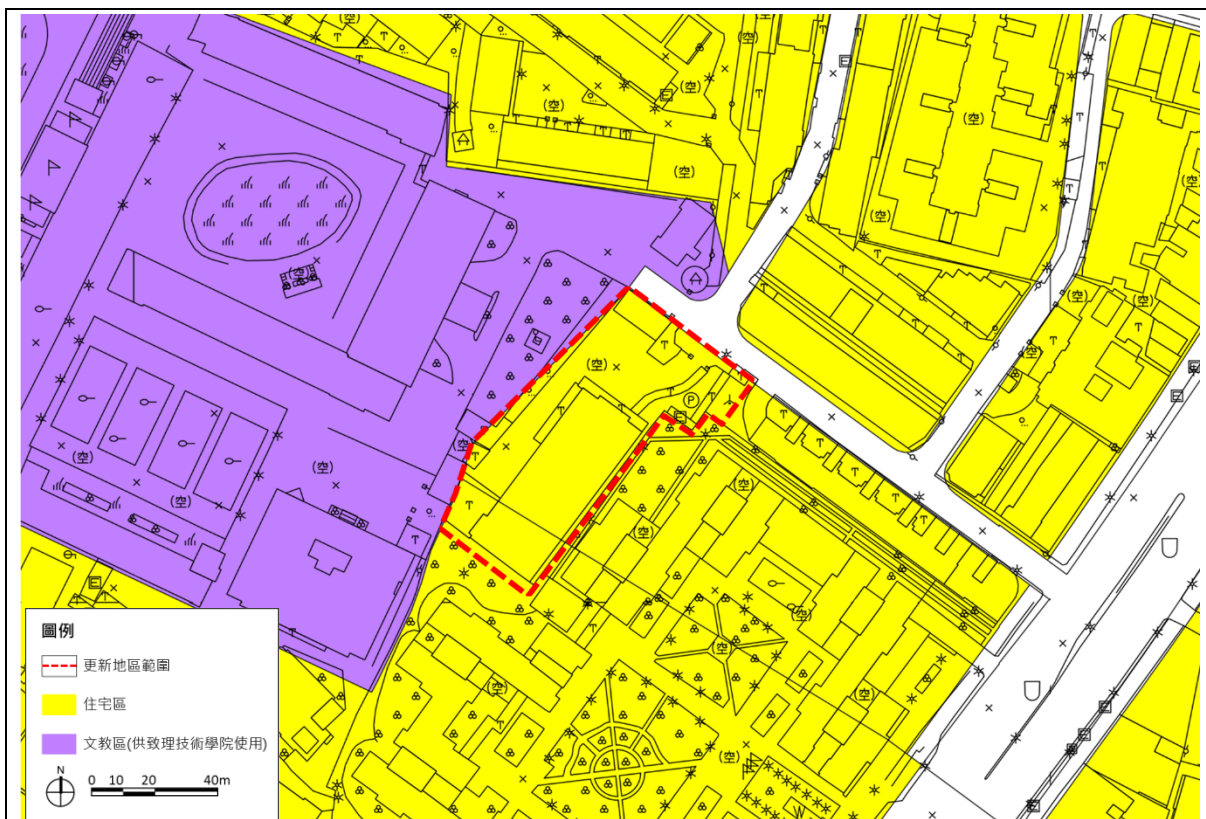
二、新北市都市計畫委員會專案小組：

本案由本會簡委員連貴(召集人)、王委員榮進、宋委員立堯、王委員思樺、劉委員惠雯、洪委員啟東等 6 位委員組成專案小組，前已於 111 年 1 月 24 日召開專案小組研商會議，專案小組初步建議意見及會議結論如下：

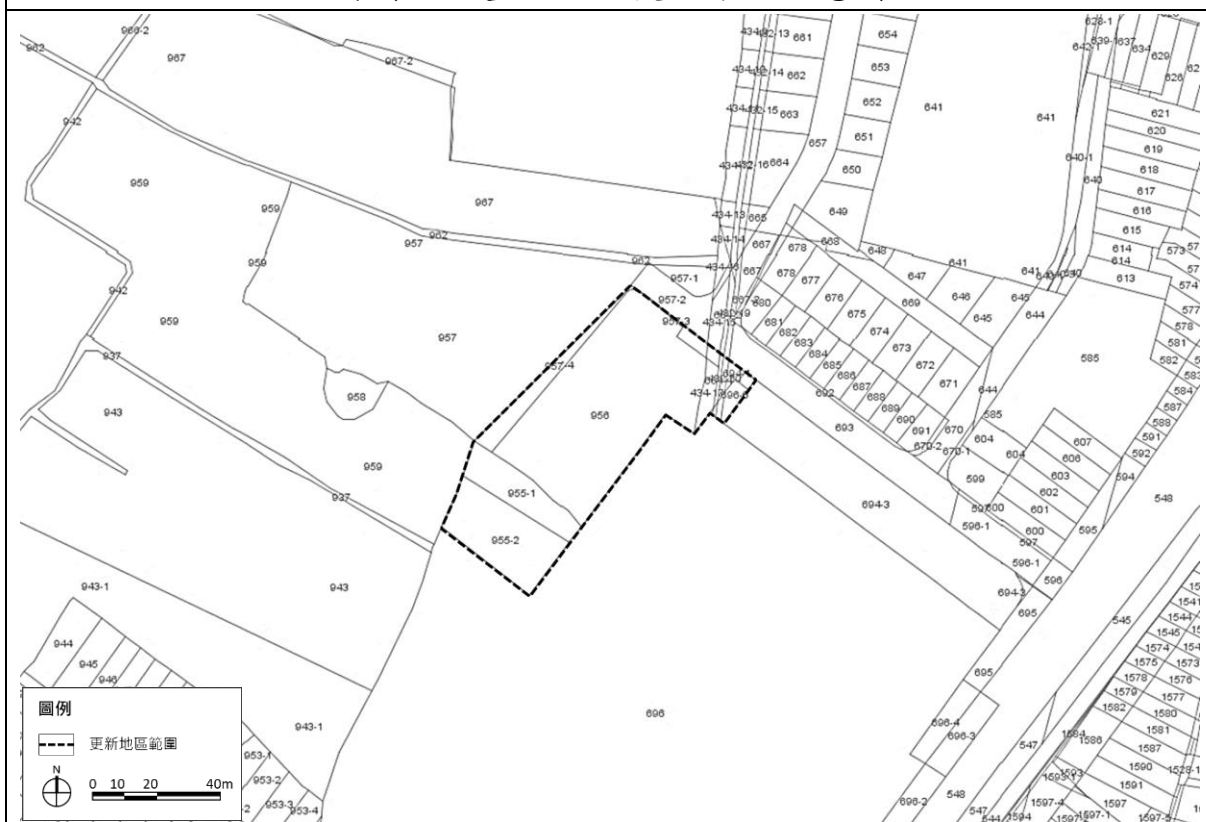
- (一)本案請規劃單位依下列建議意見納入後續實質建築規劃考量，其餘准照本次提會內容通過：

1. 因本案臨 8 公尺道路，未來辦理都市更新應考量環境容受

	<p>力等議題。</p> <p>2. 肯定本案留設多處開放空間，後續應確保其開放性及可及性，以期能與周遭環境發揮串聯之效果。</p> <p>3. 目前所提出內容係為初步建築規劃構想，有關更新後停車需求及車流，停車及人行出入口規劃，樓高與建築成本之關係，植栽綠化的配置，綠建築標章的等級，都市防災韌性的強化，公共遊憩需求等各項因素皆請納入考量。</p> <p>4. 因應政府節能減碳、淨零碳排政策，適度將其內容納進本案。</p> <p>5. 本案鄰近致理科大，建議福利站後續可考慮轉型，開放一般民眾皆可購物，增進整體效益。</p> <p>(二) 本次專案小組已獲具共識，相關內容授權作業單位檢核後，續提市都委會大會審議。</p> <p>捌、公民或團體陳情意見</p> <p>本案公開展覽期間並無接獲屬本案更新計畫範疇公民或團體陳情意見。</p> <p>玖、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
<p>決 議</p>	<p>一、 除都市設計原則留設圍牆文字酌修外，其餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</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>

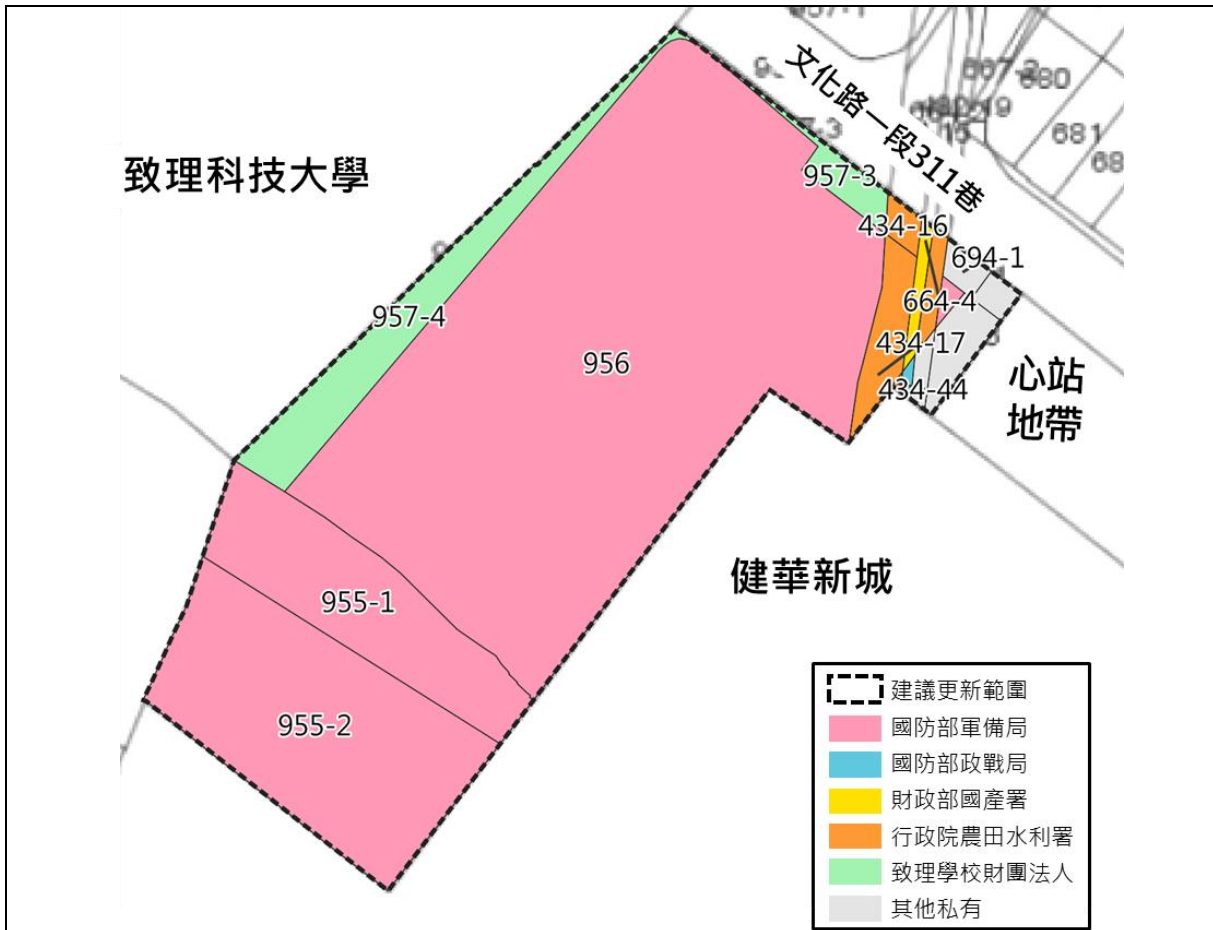


附圖一 基地土地使用分區示意圖

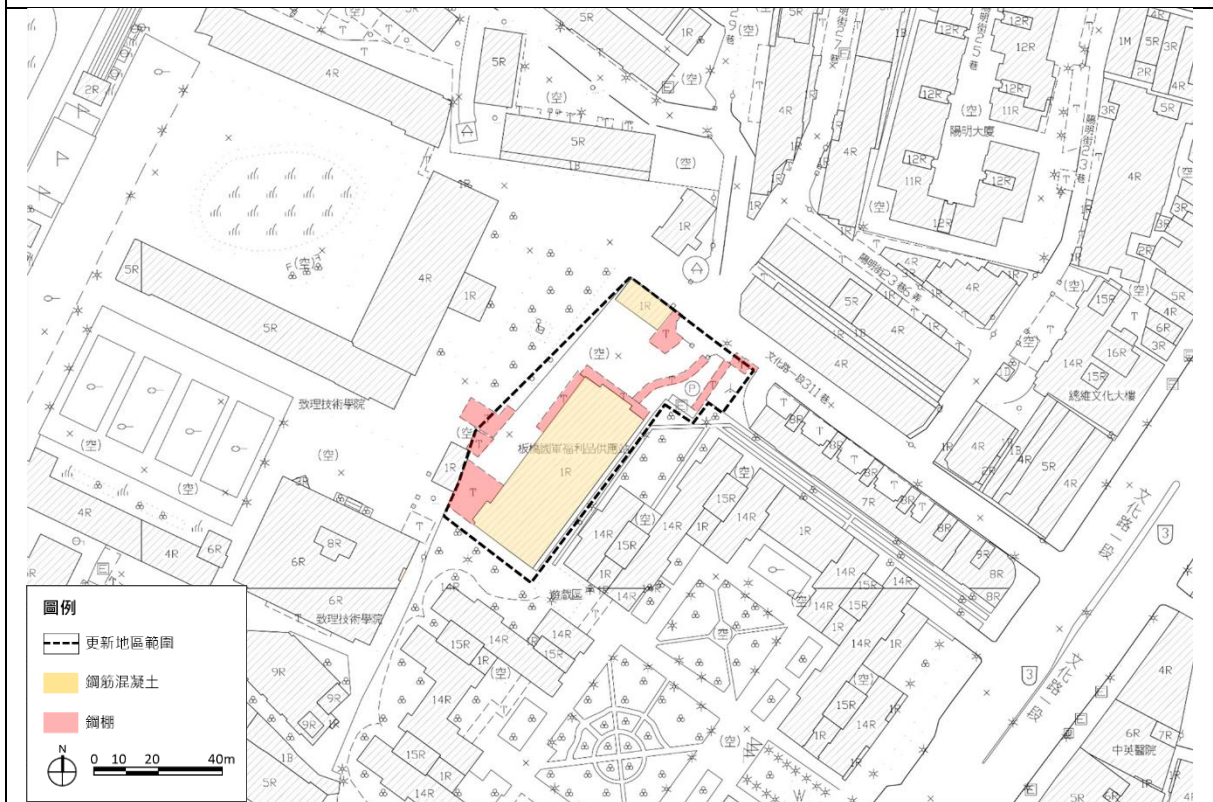


附圖二 基地範圍圖





附圖四 權屬分布示意圖



附圖五 基地建物樓層、年代、結構示意圖

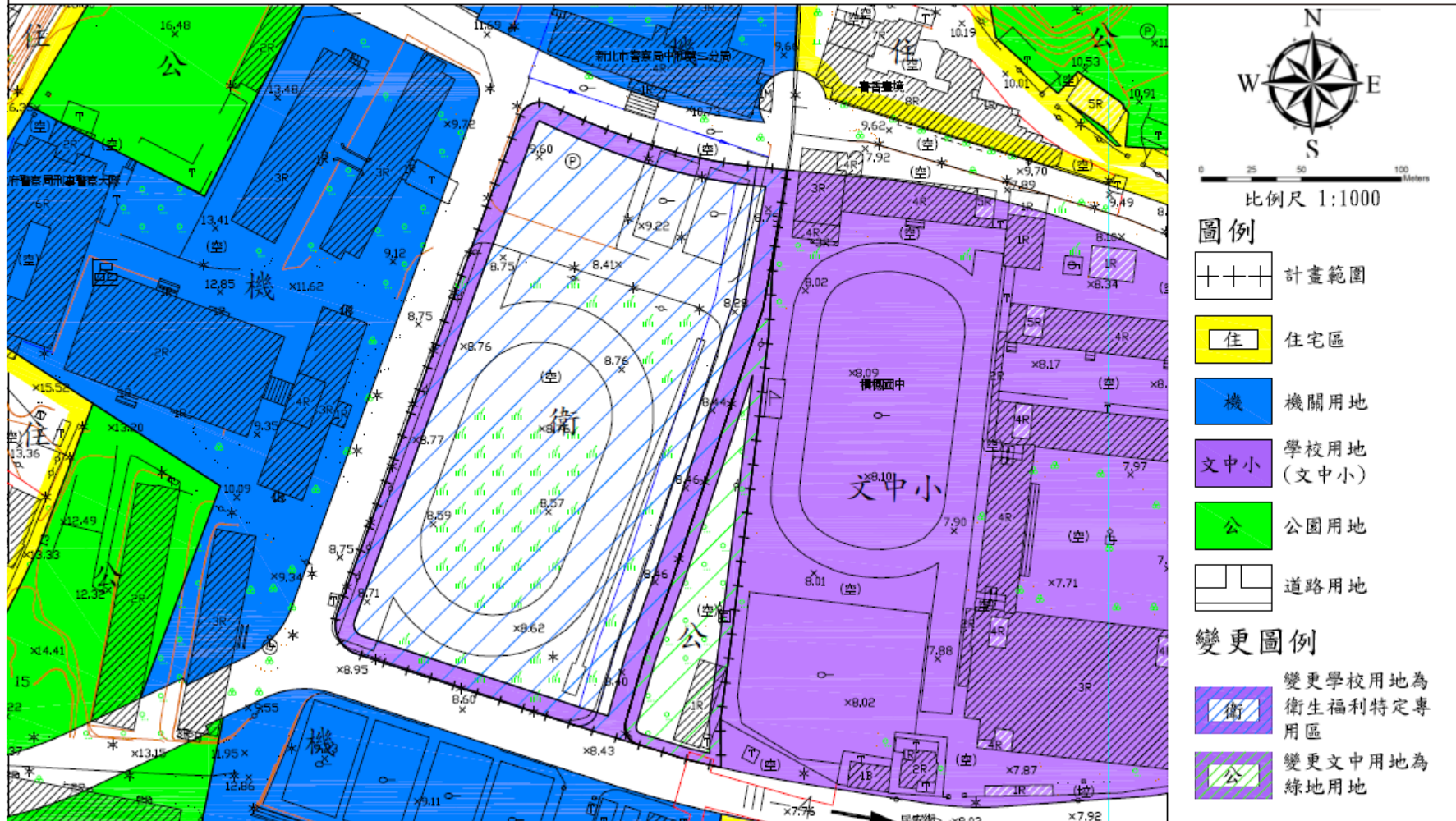


附圖六 更新計畫示意圖

備註：本圖係屬未來規劃構想示意，實際設計內容依未來事業計畫核定版為準。

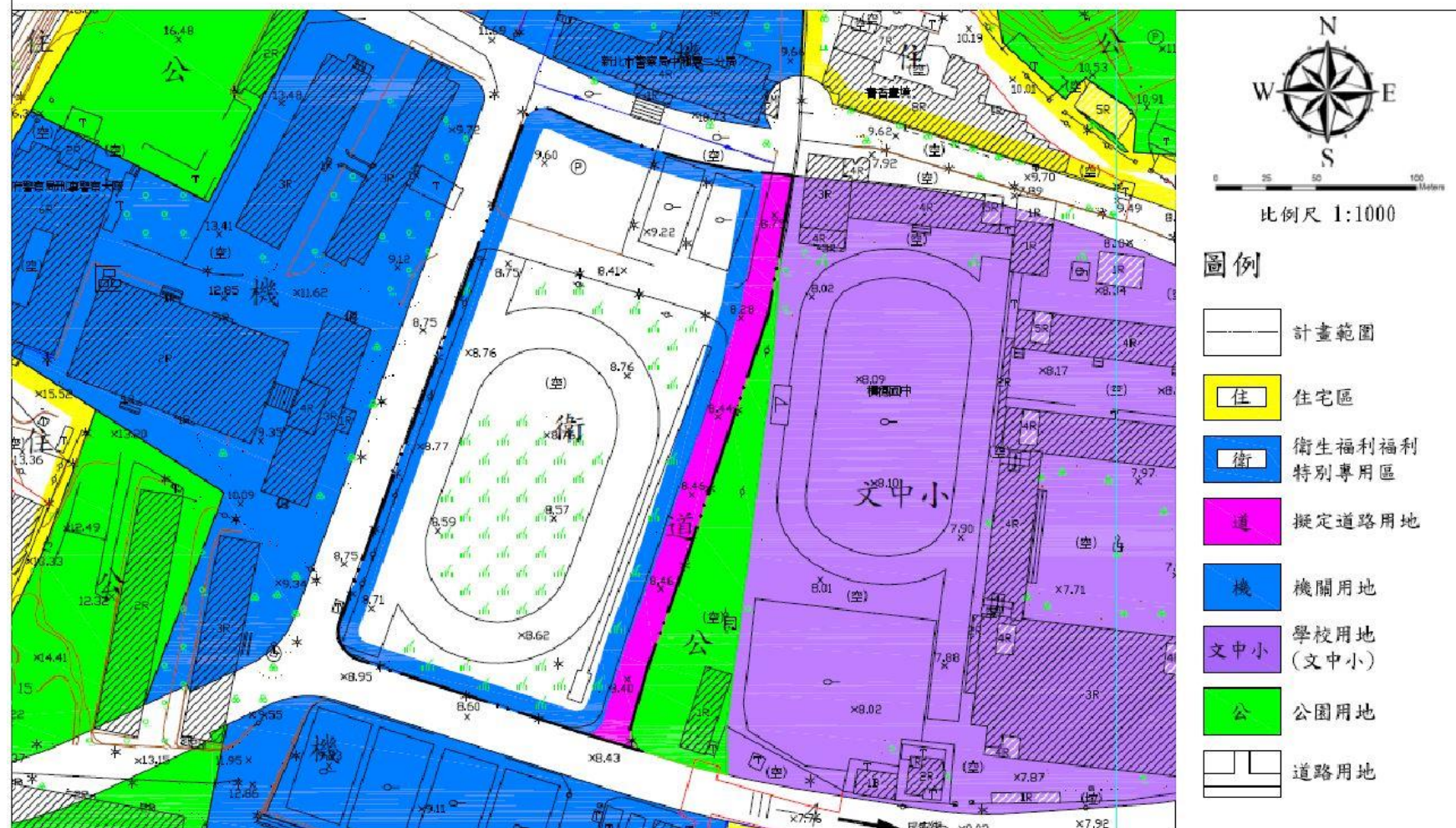
案由	變更中和主要計畫（部分學校用地（文中小）為衛生福利特定專用區及公園用地）案及擬定中和細部計畫（部分學校用地（文中小）為衛生福利特定專用區、公園用地及道路用地）（員山段 900 地號等 22 筆土地）案	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案 號	第一案
說明	<p>壹、申請單位：新北市政府衛生局</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>參、變更計畫範圍：詳圖一、圖二。</p> <p>肆、辦理經過</p> <p>本案基地係本市中和區員山段 900 地號等 22 筆國有土地，前為配合市府長照政策，於 109 年 1 月 9 日經本府認屬都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之適用，並自 109 年 6 月 10 日起公開展覽 30 天，並於 109 年 6 月 23 日假本市中和區積穗國中明道樓 2 樓會議室舉辦說明會。</p> <p>本案於公開展覽期間並無接獲地方民眾陳情訴求，惟辦理公聽會民眾訴求為提出有關保留綠地、運動及交通相關意見，經本府 109 年 8 月 4 日「新北市銀新未來城及銀新生活城興建營運移轉案」第 3 次工作小組會議紀錄主席裁示先行暫緩，後經財政部國產署北區分署於 109 年 9 月 29 日來函詢問旨案將逾合作改良期限有無繼續辦理之需要，本府衛生局考量短期內因民意無法繼續辦理，暫無需申請展延，爰該分署於 109 年 10 月 14 日函復依規定終止辦理共同改良利用，後經本府衛生局評估，並於 110 年 12 月 21 日簽奉市長同意提出都市計畫變更之撤案。</p> <p>考量本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款為因應新北市重大建設經濟發展之需要辦理迅行變更，現已無辦理重大建設之計畫，爰提會報告並辦理撤案。</p> <p>以上內容，提請大會報告。</p>		
決議	洽悉。		

變更中和都市計畫(部分學校用地(文中小) 為衛生福利特定專用區和公園用地)主要計畫圖



圖一 主要計畫變更內容示意圖

擬定中和區員山段900地號等土地為 衛生福利特定專用區和道路用地細部計畫圖



圖二 細部計畫變更內容示意圖