

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161
號11樓

承辦人：鄭雅勻

電話：(02)29603456 分機7124

傳真：(02)89650936

電子信箱：AM7327@ms.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112年10月3日

發文字號：新北城都字第1121927013號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

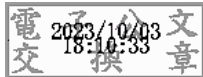
附件：如主旨（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000PUM3QR）

主旨：檢送本局112年9月20日召開「都市計畫法新北市施行細
則」第五階段修法研商會議紀錄1份，請查照。

說明：依本局112年9月12日新北城都字第1121796805號開會通知
單續辦。

正本：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、社團法人新北市
都市更新學會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、新北市政府經濟發展
局、新北市政府工務局、新北市政府法制局、新北市政府動物保護防疫處、新北
市政府市場處、新北市政府都市更新處

副本：新北市政府城鄉發展局王法制專員柏棠、新北市政府城鄉發展局綜合規劃科、新
北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政
府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科(均含附件)



「都市計畫法新北市施行細則」第五階段修法研商會議

會議紀錄

壹、時間：112年9月20日(星期三)下午2時整

貳、地點：新北市政府11樓西側第1會議室(1122)

參、主持人：黃局長國峰

紀錄：鄭雅勻

肆、出席人員：詳簽到冊

伍、作業單位說明：

為辦理「都市計畫法新北市施行細則」第五階段修法作業，本局前於112年5月8日召開府內研商會議，本次會議係邀集公學會及相關單位針對第五階段預計修正條文共計8條(第17條、第18條、第28條、第31條、第33條、第42條、第47條、第49條)進行討論，並聽取及回應公學會相關建議意見，以供後續修法參考。

陸、與會單位意見及決議：

一、第17條：

(一)新北市不動產開發商業同業公會：(詳後附件)

支持本次將一般都更及簡易都更納入修法放寬，惟實務上商業區3樓以上作商業使用意願低，故除都更案外，建議將一般重建案或素地參考臺北市作法一併納入修法考量。

(二)都市更新處：

目前商業區作住宅使用比例僅有危險及老舊建築物及海砂屋得依第17條第2項規定放寬，惟實務上舊市區商業區大多作住宅使用，都更推動困難，故建議一般都更及簡易都更比照危老予以放寬。

(三)都市計畫科：

第17條第2項立法原意係為保障既有建物(危老及海砂屋)

重建權益，故素地尚不在討論範疇，另危老及海砂屋量體較小，故現行以使用執照作為核認原有合法之使用之依據，考量都更案規模較大，經本次會議討論，倘有至少維持1樓作商業使用之需，建議後續得於新北市都市更新及爭議處理審議會審議要求，或於修法說明載明檢討方式，其文字內容可另行討論。

(四)決議：

修正後通過，本次先行修法放寬一般都更及簡易都更，並建議商業區改建後至少維持1樓或臨主幹道1至2樓作商業使用，請都市更新處納入修法考量或研議後續執行方式；另有關公會建議一般重建案部分，後續滾動式檢討再行研議。

二、第18條：

(一)新北市不動產開發商業同業公會：(詳後附件)

1. 考量乙種工業區工作者之生活機能需求及便利性，建議保留一般商業設施項目，或將一般零售業、一般服務業及餐飲業等保留移列至第3款公共服務設施及公用事業設施。
2. 另現行乙種工業區包含許多依一般事務所容許使用項目申請獨立設置作研發產業使用之辦公室，而非以工廠必要附屬設施作研發使用，倘刪除一般事務所將影響研發相關產業，故請市府審慎考量。
3. 新北市轄區幅員廣闊，有關瑞芳、鶯歌工業區與生活機能設施距離較遠，仍建議將一般服務業一併保留或確保足以提供基本生活機能。

(二)經濟發展局：

考量乙種工業區仍有零售及餐飲需求，建議得參考桃園市保留一般零售業及餐飲業，並得訂定相關使用限制(如：2樓以

下)，以避免違規情事；另住宅區及商業區皆可作一般事務所使用，建議乙種工業區仍以工廠使用為主。

(三)動物保護防疫處(以下簡稱動保處)：

有關特定寵物業設置於住宅區、商業區較有爭議及抗性，為兼顧產業發展、動物診療機構需求及考量寵物可撫慰民眾身心靈，建議將特定寵物業(繁殖、買賣、寄養)及動物診療機構納入乙種工業區容許使用項目。

(四)開發管理科：

目前新北市尚未配合都市計畫法臺灣省施行細則(以下簡稱省施行細則)刪除一般商業設施，建議配合省施行細則修正；另桃園市保留一般零售業及餐飲業移列至第3款公共服務設施及公用事業設施，有關公會建議事項得參考桃園市之條文內容修正。

(五)都市計畫科：

1. 目前桃園、臺中、臺南、高雄皆已配合省施行細則刪除一般商業設施，故建議配合省施行細則僅保留原有對工業發展所需屬商業性質且提供公共服務之類別與設施，並刪除一般商業設施項下容易變相使用之項目。
2. 有關公會建議保留一般商業設施部分，為利後續修法作業及內政部審議爭取，建議比照桃園市之容許使用項目及規模限制，僅保留一般零售業及餐飲業，以5%為限且總樓地板面積不得超過500平方公尺。
3. 有關動保處建議新增容許作特定寵物業等相關使用部分，建議得於第3款公共服務設施及公用事業設施增訂一目，並訂定以5%為限且總樓地板面積不得超過500平方公尺，詳細項目名稱請動保處另行提供，以供納入修法草案。

(六)決議：

修正後通過，參酌公會建議將一般零售業及餐飲業比照桃園市移列至第 3 款，且依經濟發展局建議訂定樓層限制，請作業單位納入考量；另配合動保處需求於第 3 款增訂一目，請動保處另與作業單位研議相關細節，亦請動保處同步配合盤點及研議其他使用分區之管制與配套。

三、第 28 條：

(一)動物保護防疫處：

現行本市公立動物收容處所共計 4 處位於都市計畫範圍內，另 32 民間狗場計有 17 間位於都市計畫範圍內，考量民間動物收容處所係為解決犬貓流浪問題，建議納入容許使用項目。

(二)工務局：

倘經目的事業主管機關審認予以放寬，得不受建築技術規則第 268 條限制。

(三)都市更新處：

1. 為保障危險及老舊建築物重建權益，故建議經審查核准得放寬依原建築物高度興建，不受 3 層樓或 10.5 公尺限制，惟其建築物最大基層面積仍不得超過 165 平方公尺、建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。
2. 危險及老舊建築物由本處審查並需經本府核准，有關工務局建議事項後續得配合授權請建築師簽證原建築物高度。

(四)決議：

有關新增保護區內容許使用項目作公立及民間動物收容處所，及放寬保護區內危險及老舊建築物得依原建築物高度興建一節，經與會單位獲共識，建議採納，條文內容依作業單位建議

修正為：「…放寬依原建『築』物高度興建…」。

四、第 31 條：

(一)動物保護防疫處：

1. 農業區具有動物收容處所合法化需求，且本市現有 11 間殯葬業計有 3 間位於都市計畫範圍內，故為配合動保政策需求，建議新增農業區容許使用項目。
2. 建議將民間寵物生命紀念設施納入第 31 條第 2 項放寬建蔽率不得超過 40%。(會後書面意見)

(二)都市計畫科：

1. 依細則附表一規定，農業區之建蔽率不得超過 10%，第 31 條第 2 項係放寬部分容許使用項目之建蔽率為不得超過 40%，依動保處建議修正內容，僅放寬公立動物福利設施、公立及民間動物收容處所之建蔽率。
2. 為利後續修法作業，仍請動保處後續補充說明動物福利設施範疇，以及釐清公立與民間容許使用項目之差異，俾利後續審議時回應說明。

(三)決議：

有關新增農業區內容許使用作公立動物福利設施、民間寵物生命紀念設施、公立及民間動物收容處所，經與會單位獲共識，建議採納，惟就動保處會後書面意見建議放寬民間寵物生命紀念設施建蔽率一節，請作業單位另與該處釐清確認。

五、第 33 條：

決議：有關放寬農業區內危險及老舊建築物得依原建築物高度興建一節，經與會單位獲共識，建議採納，條文內容依作業單位建議修正為：「…放寬依原建『築』物高度興建…」。

六、第 42 條：

- (一)工務局：目前實務上，法定停車位檢討免設涉及繳納代金，倘都市計畫法新北市施行細則明訂得取消設置並免檢討，則無需繳納代金。
- (二)決議：有關放寬老舊集合住宅增設昇降機相關停車位檢討一節，經與會單位獲共識，建議採納。

七、第 47 條：

- (一)社團法人新北市建築師公會：

第 47 條第 2 項第 3 款條文內容建議修正為(略以)：「三、放射性污染建築物、...都市危險及老舊建築物加速重建條例規定辦理者。」，僅刪除「、第五十五條」，保留「規定辦理者」，以求條文語意完整性。

- (二)決議：

有關修訂都更案海砂屋及捷運穿越給予容積排除於細則容積上限一節，經與會單位獲共識，建議採納，條文內容授權作業單位調整。

八、第 49 條：

- 決議：有關放寬市場用地之建蔽率比照商業區調高為 70%一節，經與會單位獲共識，建議採納。

九、其他建議意見：

- (一)新北市不動產開發商業同業公會：

有關細則第 37 條、第 48 條等修法建議，詳後附件。

- (二)社團法人新北市建築師公會：

1. 第 41 條：有關 111 年 3 月 16 日修正發布之細則第 41 條第 2 項規定：「建築基地應自後面基地線退縮 1 公尺建築，其退縮

部分得設置綠籬、植栽綠美化。但不得設置構造物(包含地上及地下)及種植喬木。」，雖前已召會討論執行方式並有相關函示，惟為利後續建築師有明確檢討依循及法規檢討便利性，建議第五階段修法配合刪除第 2 項規定。

2. 第 47 條：依建議修正條文案，山坡地海砂屋給予容積雖排除於細則容積上限，惟仍受限於建築技術規則第 268 條限制，其改建遙遙無期，請市府協助納入研議考量，以保障改建權益。

(三)城鄉發展局回應意見：

1. 第 37 條：111 年 3 月 16 日修正發布之細則甫修訂經都設會審議通過者，其法定開挖率得酌予提高，故為求法制穩定性，有關公會建言意見，俟下階段修法再滾動式檢討；另請都設科研議檢討現行都設審議門檻及條件，以利受理申請。
2. 第 41 條：有關第 41 條執行疑義市府業以 112 年 5 月 17 日新北府城都字第 1120925734 號函請相關公會轉知所屬會員參辦，為求法制穩定性，仍請公會協助周知前開函示(詳附件)，倘確有修法需求，俟下階段修法再滾動式檢討。
3. 第 47 條：有關建築師公會所提山坡地海砂屋個案，請公會後續提供個案予都市更新處參考，俾利了解實際檢討疑義。
4. 第 48 條：細則規定之綠建築及智慧建築獎勵已行之有年，建議維持目前獎勵額度，倘屬都更及危老案則依其特別法規定辦理。

柒、會議結論：

有關第五階段修正條文案原則依本次會議討論內容修正後通過，共計 8 條(第 17 條、第 18 條、第 28 條、第 31 條、第 33 條、第 42 條、第 47 條、第 49 條)，請各單位依各條文決議配合辦理，條文案內容請作業單位酌修或召開工作會議討論獲共識後，續行預告修正修法程序。

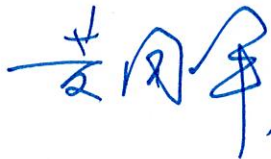
捌、散會：下午 3 時 40 分

「都市計畫法新北市施行細則」第五階段修法研商會議

簽到冊

壹、時間：112年9月20日(星期三)下午2時整

貳、地點：新北市政府11樓西側第1會議室(1122)

參、主持人：黃局長國峰 

肆、出(列)席單位/人員：

單位	職稱	簽名處
新北市不動產 開發商業同業公會	常務監事	連進財
	常務理事	黃志桐
	專員	李婉琳
社團法人新北市 建築師公會	城鄉主委	翁博平
社團法人新北市 都市更新學會	常務理事	簡文)

單位	職稱	簽名處
中華民國都市計畫技師 公會全國聯合會		
新北市政府 經濟發展局		林逸偉
		吳承翰
新北市政府 工務局		陳遠華
新北市政府 法制局		
新北市政府 動物保護防疫處		楊淑娟
		鄭順興 李耀陽 曾志強 曾志強 曾志強 曾志強
新北市政府 市場處		
	科員	洪詩雅
新北市政府 都市更新處	副處長	李傑仁
		黃如霞
	副股長	洪夏君
	股長	蕭志民

單位	職稱	簽名處
新北市政府城鄉發展局 王法制專員柏棠	專員	王柏棠
新北市政府城鄉發展局 綜合規劃科	科長	張淑如
新北市政府城鄉發展局 計畫審議科	股長	劉淑芬
		柯慶馨
新北市政府城鄉發展局 都市設計科	科長	吳敏萍
新北市政府城鄉發展局 開發管理科	科長	張記恩
新北市政府城鄉發展局 都市計畫科	科長	蔣厚仁
		張長澤 鄭雅斗

「都市計畫法新北市施行細則」第五階段修法 本會建議

112.09.20 新北市不動產開發商業同業公會

壹、【§17】考量本市各行政區發展之差異性、大眾消費行為改變及因應防疫常態化發展，建議放寬商業作住宅使用空間之彈性。

- 一、本市商業區之使用及強度規定於「都市計畫法新北市施行細則」第 15、16、17 條，而基地規劃設計之規模限制除了各處土管有個別規定外，都審案件須再參考「新北市都市設計審議原則」。就目前規定，以商業區容積率 440%、鄰近住宅區最高容積率 300% 為例，商業與住宅使用之樓地板面積比例約為 1:2，後續加計之容獎、容移及增額容積均須依此比例分配商住使用之樓地板面積。
- 二、前述「都市計畫法新北市施行細則」，於 109 年第四階段修訂時，城鄉局曾於 2 月 7 日召開「都市計畫法新北市施行細則」第 17 條商業區做住宅比例規定修訂專家學者諮詢會議，擬訂定商業區作住宅使用之回饋機制，城鄉局同時提出以商業區容積率分級規定最低商業使用樓層之概念，會議卻未有結論。
- 三、本會依會員反映，多次針對「放寬商業空間之使用彈性」提出修正意見，並於上述會議中建議，不僅本市，全國甚至世界各地之商業環境早已受到新興電子商務、網路購物、物流遞送服務所影響，部分商圈集客力已不若以往，甚至有沒落之跡象；在消費層面，實體通路業者正面臨消費者傾向網路購物，店面空置、商圈沒落等情形時有所聞，加上歷經 Covid-19 新冠疫情肆虐，實體店面業者面臨更嚴重衝擊，而電商成為因應防疫減少出門的民眾購物最重要的管道，店面求售及倒閉更迅速地在各地持續蔓延，即便是如今後疫情時代，實體商業活動仍尚未恢復，種種消費行為及需求轉變，均提醒本市商業空間之檢討勢在必行。
- 四、早在 108 年 7 月 26 日政大商學院信義不動產研究發展中心所主辦之「消費生態、商圈與空間演化」論壇中，台北大學不動產與城鄉學系游舜德副教授指出，沿街店面零售空間空置率上升，購物商街之消逝已為全球性的結構性問題。由於消費習慣改變，上街人潮皆被購物中心吸引，加以沿街商圈多為零售業，其發展性必須視當地租金、商品多樣性、人潮的交互作用才能決定，意即商圈之發展脈絡是動態的，並非是藉由土地使用管制、計畫與規範便能定調的。換言之，商業空間的發展不是取決於空間的供給，而是視消費行為的需求才得以聚集，即便是同一地點，經過時間的演變，亦可能產生急遽的變化。
- 五、於同一場論壇中，另有講者指出，沿街店面多為零售商業，零售商業近年來經歷了三種變革，從最開始沿街店面之「實體零售」，到網路崛起後之「虛擬零售」，至今已演變為虛實結合之「智慧零售」。「智慧零售」重塑了實體商業空間之布局，著重於虛擬的社群與網路平台經營，並結合實體的場景體驗，因此這類消費群眾的逛街型態已成為目的性消費，透過社群宣傳，空

間在哪，消費者便去哪。在商業空間的選定上，「租金價格」取代了「區位條件」成為主要影響因素。相對地，非目的型之消費型態則集中於大型購物中心或特定商圈熱點，也因此，可發現許多新興商店隱身於巷弄、高樓之中，而大馬路上的沿街店面則越發沒落。最顯著的案例便是台北市東區商街之沒落與信義區及西門町商圈之興盛。

- 六、況且，現代社會所依賴的捷運系統，其經過之路線無論是以高架或是地下化，皆嚴重地切割了固有沿街店面的連續性，令都市商業紋理呈現零碎、點狀式分布。加以，由於規定住宅區一樓可做一般零售使用，因此在台灣已形成無處不商店之狀態，住宅區與商業區之分野已逐漸模糊，而店面租金也與所在之使用分區無關，僅是單純反應市場行情。在這種狀態下，限縮商業區作住宅使用之比例似乎是變相侷限了開發產品及活動行為的發展性。
- 七、若以都市計畫管制面檢討，本市之商業區規定並無地域區位劃分之概念，而是不分地點一體適用，尤其都更一箭規定捷運周遭商業區三樓以下皆需作為商業使用。但不論空間用途是商或辦，其發展模式均已產生改變，若管制方式仍無法反應商業模式改變，僅是徒增空屋率，限制了都市發展之可能性。而對開發商來說，若投資風險過高，將以保守因應。
- 八、尤其以雙北市做比較，以目前臺北市之平均商業活絡程度仍高於本市，然而依 111 年「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例」規定：「商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 2 倍」；以本市「都市計畫法新北市施行細則」第 17 條規定比較，若基地面積 1000 m²，未申請容獎、容移項目之情況下，臺北市之商用占比為 14.44%，新北市為 34.78%；若在申請容獎、容移項目達 50% 的情況下，臺北市之商用占比為 26.76%，新北市為 41.18%。明顯本市之商用占比高於臺北市，實不合理。

	臺北市		新北市	
	630%	630%	460%	460%
商業區容積率	630%	630%	460%	460%
建蔽率	65%	65%	70%	70%
基地面積	1000	1000	1000	1000
申請容獎、容移	0%	50%	0%	50%
法定應作商用樓地板面積	910	1820	1600	2100
總樓地板面積	6300	6800	4600	5100
商用佔總樓地板面積之比例	14.44%	26.76%	34.78%	41.18%
備註：				
➤ 臺北市無申請容獎、容移之案件，1、2 樓應作商業使用；申請容獎、容移者，1~4 層樓應作商業使用。				
➤ 以臺北市商三特(商二)容積率 630% 為例。				

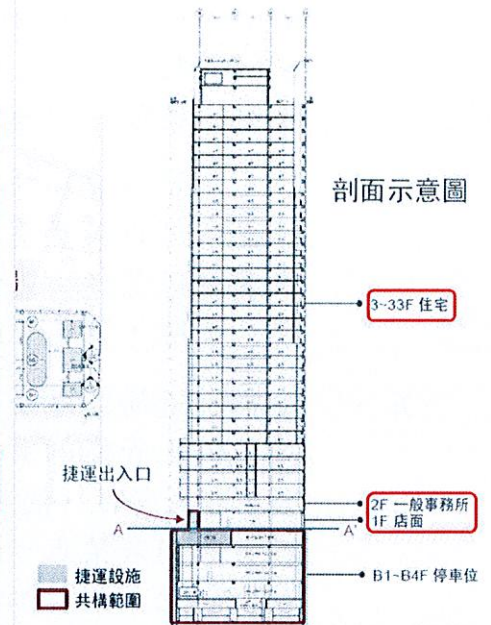
- 九、參考臺北市捷運工程局之中正紀念堂站(捷四)土地開發案，開發量體規模約 10,700 坪(地上 33 樓、地下 4 樓)，其中僅 1、2 樓作為商業使用，3 樓以上作為住宅使用。比較臺北市之商業規模，本市商業空間之占比規定實在太多。

中正紀念堂站(捷四)土地開發案簡介

位居捷運網絡樞紐，各級學校及中央政府機關林立，生活機能完善



基地面積	2,821m ² (853坪)
變更後使用分區	捷運開發區
變更後容積率	821.58%
預估開發量體	約10,700坪
容許使用	1~2F應為商業使用 3F以上依原分區規定
特殊規定	建築開發行為須通知 總統府及國家安全局



- 十、另外都市設計相關規定也明訂商業區及工業區之事務所使用空間，其衛生設備、茶水間等服務空間應集中於公共服務核內集中設置，惟疫情衝擊之下，防疫勢必常態化，面對後疫情時代，須超前部署，將公共安全與衛生的防疫觀念納入建築設計，減少人流集中之節點，方能因應未來發生類似疾病天災，減少對經濟及產業影響及付出巨額的社會成本。
- 十一、綜上，考量本市各城鄉發展不同，及因應疫情衝擊下商業模式之變化與商業智慧化之未來趨勢，本會建請放寬商業區作住宅使用之彈性，以符各地區發展之差異性，反應整體消費環境之變化，依實際發展情況進行規範，因地制宜、通權達變，並調整本市商業區之管制內容、重新檢視都市設計相關規定。
- 十二、建議有關住宅使用之樓地板面積規定應回歸各都市計畫進行管制，僅規定商業使用之最低總量——**商業區容積率 350%以上地區，臨路之地上 1、2 樓應作商業使用，商業區容積率 350%以下地區，臨路之地上 1 樓應做商業使用即可。**

貳、【§18】建議保留乙種工業區得設置一般商業設施之規定，以維繫本市工業區之區域競爭力。

- 零售業餐飲業一般服務業提供民生基本生活機能設施，增加工業區工作者生活便利性，目前朝向乙種工業區禁止一般零售業、一般服務業及餐飲業之規定，已不符合目前產業發展趨勢及經濟發展政策，內政部 108 年制定工業園區各種用地用途及使用規範辦法，台北市土管條例皆無嚴格禁止工業區做一般零售業、一般服務業及餐飲業之使用。
- 省施行細則於 105 年之前有開放生活機能設施設置，修法後禁止，工業區工作者對於生活機能設施之需求並無消失，而是外溢至工業區周邊地區，會增加通勤之交通旅次進而造成交通壅塞及空氣汙染等問題，並非禁止使用就可以完全解決問題。

- 三、 另一方面，經過 Covid-19 疫情之後，應該加入公衛視角來思考空間配置，依照防疫經驗，各工業區、學校或是相關分區，盡量有獨立的生活機能，才不會因為疫情而互相影響。
- 四、 許多開發業者反映，不論是大型企業或是中小型企業，省施行細則規定大型企業可以設置員工餐廳，但很多中小型企業沒有能力設置員工餐廳，結果產房設置幾千人卻不能開餐廳，連便利商店都不行，卻允許可以設置托嬰、長照，實不合理。
- 五、 本市鄰近周邊有臺北市、桃園市，桃園市施行細則有開放一定的生活機能，臺北市土管條例第 36 條第 1 項第 2 款第 9 目至第 17 目皆為有條件允許設置，包含餐飲、便利商店還有一般服務業等，在區域競爭的情況下，新北市工業區倘若禁止一般零售業、一般服務業及餐飲業將失去競爭力，且 105 年至今新北市施行細則修法中央亦未要求配合省細修訂，故建議維持現行規定，以增加就業機會，減少人口外流。
- 六、 市府已於 111 年 12 月 16 日修正公告「新北市各都市計畫甲、乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」，其中已納入總量管制系統，不會因為工業區作商業使用而造成產業用地供給不足，另擔心量變到質變，二次施工等違規使用部分，可以另外加強管理作為，處理違法使用。
- 七、 綜上，**建議保留乙種工業區得設置一般商業設施之規定，以維繫本市工業區之區域競爭力。**

參、【§37】有關本市開挖率放寬需經都設會審議通過一事，建議從寬認定。

- 一、 「都市計畫法新北市施行細則」於第 4 階段部分條文修法時，修正了§37 開挖率之相關規定。當初本條的修正原意便是「全面放寬」，讓有需要提高開挖率之申請案，在繳納保透水回饋金後，給予放寬至 20%。但因營建署認為

「都市計畫法新北市施行細則」第 37 條

各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。

前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。有下列情形之一者，不受前二項規定之限制：

- 一、 因建築基地情形特殊者，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過者，其法定開挖率得酌予提高為建蔽率加基地面積百分之二十。
- 二、 經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。

前項第一款都設會之組織、審議及相關作業程序，由本府另定之。

應有其他配套措施及明確規範，故最後修正經「都設會審議通過者」。

- 二、 然而於111年6月8日，雖已公告「都市計畫法新北市施行細則第37條增訂因建築基地情形特殊者法定開挖率得酌予提高執行原則」，規定了適用範圍及執行原則，但公告至今尚無個案申請，原因是開發業者普遍認為此原則實在太過嚴苛，會員亦多次向本會陳情反應。
- 三、 「都市計畫法新北市施行細則」之承辦單位(計畫科)曾表示，當時討論修正開挖率規定時，因考量每宗基地條件及開發評估皆不同，建議基地之申請條件應從寬認定。但以後續所公告之執行原則內容來看，能符合申請標準的基地實為少數，背離了當時之規劃原意。
- 四、 本市開挖率不足，深開挖問題嚴重，109年7、8月分別在永和及板橋區發生兩起施工不慎造成道路坍塌事故案，經工務局查驗後，認為是由於基地地質屬砂質土壤且地下水位較高，受限於市區建築基地狹小即開挖深度深，施工過程稍有疏失易產生重大危害，影響周遭鄰房安全；今(112)年9月發生大直基泰施工意外，導致周邊大片民宅嚴重災損，甚至需要緊急疏散居民進行安置。鑒此，深開挖對百姓居住品質、消防安全及治安等影響深遠。
- 五、 另外從開發成本來看，地下室每開挖一層，至少得增加1,000萬的營建成本，這些成本都終將反應在售價上。目前新北的房價指數已處於歷史新高點，就算政府積極打房，開發的成本始終無法壓低，房價仍然會持續往上堆高。
- 六、 本會多次向新北市政府建言，應放寬本市開挖率，然好不容易爭取到施行細則於第四階段修正放寬開挖率，卻又面臨都設會的條件限制，最後還是看得到吃不到。故建請貴局考量本市開發案之需求，儘早啟動執行原則之檢討，或重新酌修細則§37之規定。

肆、【§48】標章獎勵項目建議比照都更及危老，提高其獎勵值。

- 一、 依據都更及危老相關獎勵規定，若取得黃金級綠建築證書，得給予8%容積獎勵；鑽石級綠建築證書，得給予10%容積獎勵。取得銀級智慧建築證書，得給予6%容積獎勵；取得黃金級智慧建築證書，得給予8%容積獎勵。
- 二、 鑒此，建議細則§48之相關獎勵項目應提高獎勵值：
「依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三^六之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六^八之獎勵。原獎勵規定應停止適用。」

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：鄭雅勻

電話：(02)29603456 分機7124

傳真：(02)89650936

電子信箱：AM7327@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府城鄉發展局都市計畫科

發文日期：中華民國112年5月17日

發文字號：新北府城都字第1120925734號

速別：普通件


密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關都市計畫法新北市施行細則第41條執行疑義，詳如說明，敬請轉知所屬會員參辦，請查照。

說明：

- 一、依都市計畫法新北市施行細則第41條及本府城鄉發展局112年5月2日新北城都字第1120806438號函送112年4月24日會議紀錄辦理。
- 二、依111年3月16日修正發布之都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第41條第2項規定：「建築基地應自後面基地線退縮1公尺建築，其退縮部分得設置綠籬、植栽綠美化。但不得設置構造物(包含地上及地下)及種植喬木。」，其立法原意係為配合市區廢污水排水系統建置而訂定，惟各基地內外部條件實有差異，故為兼顧法令精神及便民施政目標，屬已設置專用下水道、已納管、位於已公告污水下水道使用地區及整體開發地區者或經建築師簽證並檢附相關證明文件不影響後續廢污水排水系統建置者，於申請建造執照時，檢附相關證明文件並經本府水利



局確認無影響廢污水排水系統建置，得不受施行細則第41
條第2項之限制。

正本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市
都市更新學會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會

副本：新北市政府各一級機關(除新北市政府城鄉發展局外)、新北市政府都市更新
處、新北市政府城鄉發展局綜合規劃科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新
北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政
府城鄉發展局企劃建築科、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、新北市政府城鄉
發展局都計測量科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科

2023/05/17
11:44:28
電子公文
交換戳章

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

裝

訂

線