

新北市都市計畫委員會第 31 次會議紀錄

一、時間：102 年 4 月 26 日下午 2 時

二、地點：本府 28 樓都委會會議室

三、主席：許主任委員志堅

紀錄彙整：王美瑤

四、出席委員：詳如簽到簿。

五、出席單位：詳如簽到簿。

六、主席致詞：略。

七、報告事項：

(一) 確認市都委會第 30 次會議紀錄：

決議：確認。

(二) 主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

審議案件一覽表：

- (一) 變更土城都市計畫(部分保護區為電路鐵塔用地及部分電路鐵塔用地為乙種工業區)案。
- (二) 變更瑞芳都市計畫(部分乙種工業區、行水區、道路用地、綠地為河川區)(配合基隆河瑞芳龍川里右岸護岸工程)案。
- (三) 變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍)(市地重劃範圍外)細部計畫土地使用分區管制要點(第一次通盤檢討)案。
- (四) 變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(配合臺鐵捷運化桃園段高架化建設計畫)主要計畫案。
- (五) 變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍)細部計畫(配合臺鐵捷運化桃園段高架化建設計畫)案。
- (六) 變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍外地區)細部計畫(配合臺鐵捷運化桃園段高架化建設計畫)案。
- (七) 變更板橋都市計畫(部分乙種工業區為特定專用區、公園用地)(光仁段 1828 地號等 4 筆土地)案。
- (八) 申請本府財政局管有機關用地林口區建林段 385 地號興建臨時公車轉運站案。
- (九) 擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫公園用地閒置或低度利用之公共設施作臨時使用案。
- (十) 擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫案。
- (十一) 新北市中和區福祥段 34 地號等 18 筆土地都市更新案涉及都市計畫變更後申請辦理都市更新之執行疑義。

案由	擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第十案
說明	壹、 辦理機關 新北市政府。 貳、 法令依據 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 參、 計畫緣起 本案係配合「變更新莊主要計畫(產業專用區及其周邊地區)案」(以下簡稱變更主要計畫案)辦理細部計畫之擬訂，本案及變更主要計畫案於 98 年 4 月 15 日起公告 30 天，並經改制前臺北縣都市計畫委員會第 405、407 次大會審議通過，其後變更主要計畫案經內政部都市計畫委員會 100 年 10 月 4 日第 765 次大會審議通過，細部計畫經 100 年 11 月 24 日新北市都市計畫委員會第 13 次大會審議通過(詳附件 1)。 惟為配合實際辦理區段徵收作業需要，爰增加安置街廓、調整分區及變更範圍(詳附件 2)，主要計畫復提經內政部都市計畫委員會 102 年 3 月 12 日第 799 次大會審議通過，涉及細部計畫部分，爰再提會說明並作必要之調整。其理由如下： 1. 對於範圍內有面積狹小之合法房屋，為維持其居住生存權利，在不影響本計畫區之機能定位及財務可行性之前提下，於合適區位劃設安置街廓(其最小配地規模為 100 平方公尺，最小臨路面寬為 5 公尺)。 2. 經區段徵收作業實際查估判定合法建物由 17 筆為 22 筆，故擬增加安置街廓之範圍，未涉及分區變更。 肆、 計畫位置與範圍 本細部計畫範圍原則與變更主要計畫範圍相同，計畫範圍中、北、東、西三側以新莊都市計畫界為界，南側則至山路道路境界線及頭前工業區邊界，計畫面積為 34.1575 公頃。計畫範圍內的都市計畫分區除農業區外，尚包括道路用地、綠地、捷運系統用地、溝渠用地、堤防用地(兼供捷運系統用地使用)及電路鐵塔用地(詳附圖 2)。 伍、 事業及財務計畫 本案變更主要為都市計畫農業區變更為相關土地使用分區及公		

	共設施用地，依行政院 81 年 7 月 28 日 81 內字第 26274 號函核定「當前重要土地問題加強公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等三專題研議結論分辨計畫」之規定略以：「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收。」故本計畫由新北市政府為開發主體，以區段徵收方式辦理，既有已開發完成之公共設施及現有合法密集住宅(劃為第一種住宅區)則不納入區段徵收範圍內，合計區段徵收面積為 27.2559 公頃。 陸、 再提會審議事項 (一)土地使用計畫調整 本次配合主要計畫修正，新增細部計畫內容 4 案。(詳附表 1 變更內容綜理表)。 (二)土地使用分區管制要點調整 本案原審定土地使用分區管制要點，配合「三重等 21 處土管專案通盤檢討」修訂原則，建議依其內容酌增公益性設施使用項目予以修正，以符實際 (詳附表 1 變更內容綜理表)。 (三)100 年 11 月 24 日新北市都市計畫委員會第 13 次大會審議決議但書規定 (詳附表 2) 有關增設宗教專用區附帶條件部分，應於本次會議決議經主管機關將會議紀錄送達日起一年內取得土地所有權人同意書，以利後續執行，惟陳情人迄今未能取得土地所有權人同意書。 (四)逾期公民或團體陳情意見 (詳附表 3) 柒、 以上合法定程序，提請大會審議。
決議	除以下各點外，餘依內政部都委會決議、本次再提會審議事項與新增提會內容通過： 1. 增設宗教專用區附帶條件部分，該建物為合法登記寺廟，惟尚有土地產權爭訟等問題，為免延宕區段徵收開發期程，陳情人應於區段徵收工程施作或實際配地期程前取得土地所有權人同意書；倘未能於前揭作業期程前取得土地所有權人同意書則應依內政部都委會 100 年 10 月 4 日第 765 次會議決議，維持原規劃公園用地。 2. 司法院建議調整機關用地使用項目由智慧財產法院及少年及家事法院為新北地方法院一節，請城鄉發展局洽請內政部釋示是否涉及主要計畫記載使用項目變更，並請司法院補充相關分析資料並充分溝通討論後，再提會討論。

附表1 擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫案變更內容綜理表

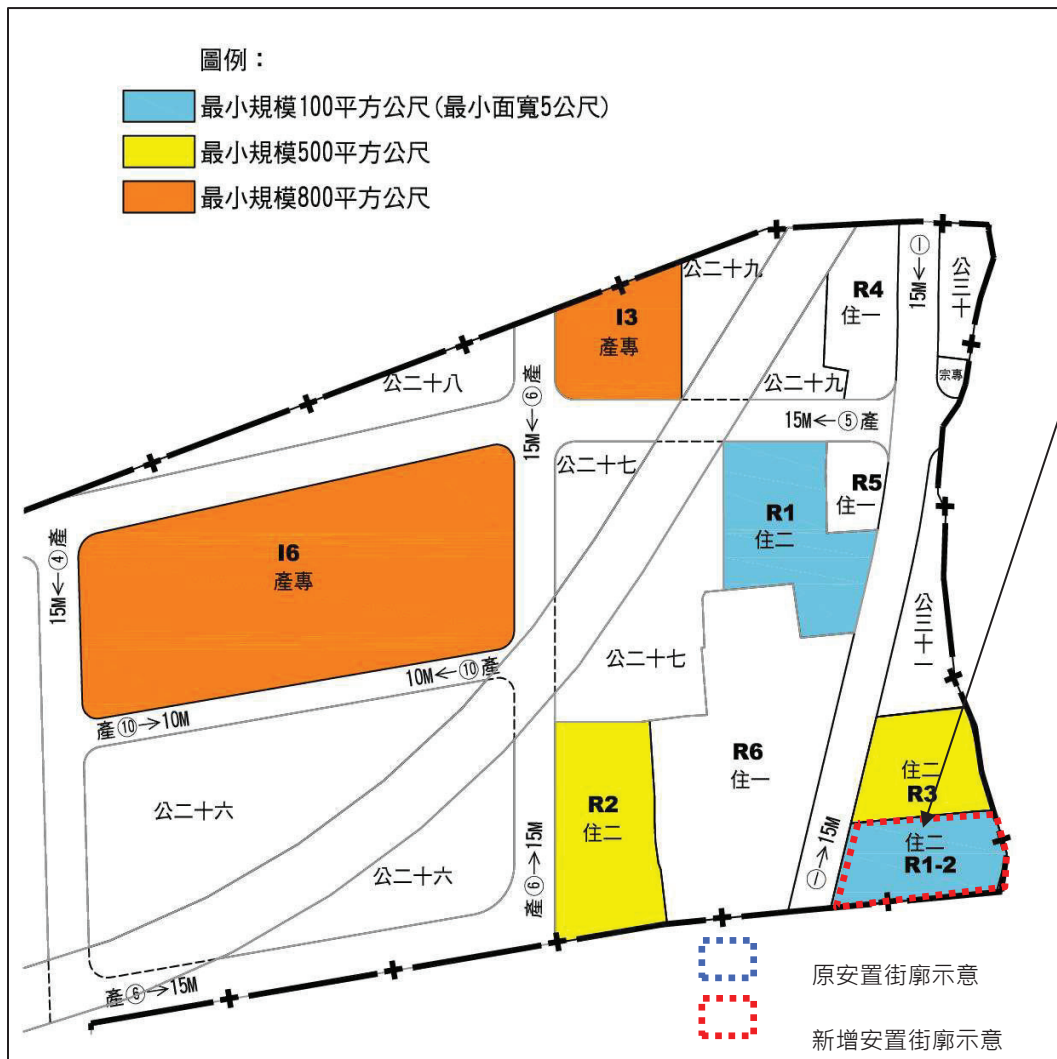
編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	化成路東南側第二種住宅區	第二種住宅區(R3) (0.4374)	第二種住宅區(R1-2) (0.3812) 道路用地(R1-2) (0.0175) 綠地(R1-2) (0.0387)	1. 原計畫調查區內需安置之合法建物17筆，惟經區段徵收作業實際查估判定為合法建物為22筆，故原R1安置街廓(面積約0.2710公頃)不敷使用，增加安置街廓R1-2(面積約0.4374公頃)，修正後合計安置街廓面積約0.4374公頃。並配合修正細部計畫內容。 2. 本案係配合安置實際需要街廓予以劃設，併將新增安置街廓配設於計畫區東側，以確保整體環境景觀。	依內政部都委會決議通過。
2	化成路計畫道路範圍內部分私有土地	-	道路用地 (0.0179)	為避免因部分私人土地尚未徵收影響本案區段徵收道路之開闢，爰納入部分私有土地(面積約0.0179公頃)為區段徵收範圍，確保基地進出之無礙，並就公益性必要性詳予分析。	依內政部都委會決議通過。
3	計畫範圍北側及本次變更內容面積	產業專用區 (6.2153) 第一種住宅區 (0.8164) 第二種住宅區 (0.9014) 第一種商業區 (1.7980) 第二種商業區 (4.3187) 宗教專用區 (0.0712) 機關用地 (2.5546) 公園用地 (5.0748)	產業專用區 (5.8377) 第一種住宅區 (0.8322) 第二種住宅區 (0.8930) 第一種商業區 (1.7958) 第二種商業區 (4.2735) 宗教專用區 (0.0937) 機關用地 (2.5547) 公園用地 (4.9415)	1. 配合主要計畫變更修正細部計畫內容。 2. 依101年本案召開之都市計畫疑義研商會結論，重新展繪本案北側(亦為新莊都市計畫區北界)及部分相關分區界線，依前述樁位成果及本案審竣後規劃原意，調整計畫區部分分區界線及範圍，主要計畫業經內政部都市計畫委員會799次大會審議通過。故本次配合主要計畫調整各分區面積。變更後細部計畫圖詳如附圖一。	依內政部都委會決議通過。

編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
		道路用地 (5.1412)	道路用地 (5.0782)		
		廣場用地 (0.2724)	廣場用地 (0.2735)		
		廣場兼停車場用地 (0.9227)	廣場兼停車場用地 (0.7079)		
		捷運系統用地 (0.0242)	捷運系統用地 (0.0242)		
4	計畫區範圍內第一種住宅區(再發展區範圍)	第二種住宅區 (0.0097)	第一種住宅區 (0.0105)	1. 經樁位測量成果，原區段徵收範圍恐傷及合法建物及其附屬設施，且變更位置與其相鄰之再發展區土地權屬皆相同。 2. 參酌再發展地區之劃定原則，本次變更範圍屬合法建物及其附屬設施範圍，建議調整分區為第一種住宅區(再發展區)。	依內政部都委會決議通過。
		公園用地 (公 27) (0.0008)			
5	計畫區東側	宗教專用區(附) (0.0157)	公園用地 (公 30) (0.0157)	1. 沿機場捷運線及道路劃設公園用地，並統一公園、兒童遊樂場及綠地名稱，將捷運系統用地以包裹方式處理，以軟化捷運高架結構體對視覺景觀及空間切割的影響。 2. 依內政部都委會100年10月4日第765次會議決議事項辦理，維持原規劃公園用地。	增設宗教專用區附帶條件部分，查該建物為合法登記寺廟，惟尚有土地產權爭訟等問題，為免延宕區段徵收開發期程，陳情人應於區段徵收工程施作或實際配地期程前取得土地所有權人同意書，倘未能於前揭作業期程前取得前揭同意書則應依內政部都委會100年10月4日第765次會議決議事項辦理，維持原規劃公園用地。

編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
6	捷運機場線與計畫道路交會處之六處橫交道路	捷運系統用地 (0.2592)	捷運系統用地 兼供道路使用 (0.2592)	依新北市政府 101 年 9 月 19 日召開之「研商計畫道路施工介面及區外路權借用事宜」決議，捷運機場線與計畫道路交會處之六處橫交道路，配合實際使用情形調整。	照案通過。

註：表內面積僅供參考，應以核定計畫圖實地分割測量

附圖 1 內政部審議通過增加安置街廓示意圖



土地使用分區管制要點修正對照表

新北市第 13 次都委會審議通過條文內容		作業單位建議條文	變更理由	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及第三十五條之規定訂定之。		維持原決議條文。	—	依作業單位建議通過。
二、本計畫區內劃定下列使用分區及用地： (一)產業專用區。 (二)第一種商業區。 (三)第二種商業區。 (四)第一種住宅區。 (五)第二種住宅區。 (六)宗教專用區。 (七)機關用地。 (八)公園用地。 (九)廣場用地。 (十)廣場兼停車場用地。 (十一)道路用地。 (十二)堤防用地。 (十三)溝渠用地。 (十四)捷運系統用地。 前項各使用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。		維持原決議條文。	—	依作業單位建議通過。
三、本計畫區內土地使用分區除都市計畫法台灣省施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：		維持原決議條文。		依作業單位建議通過。
土地使用分區種類	容許使用內容			
產業專用區	以提供依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等從業人員之職場有關設施使用為主。其容許使用項目包括： 1.一般事務所及自由職業事務所，不得小於申請總容積樓地板面積的二分之一。 2.一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構(以上僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層)，並不得超過申請總容積樓地板面積的五分之一為原則。 3.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務設施。 4.其他經新北市府核准之相關設施。 各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於			

新北市第 13 次都委會審議通過條文內容			作業單位建議條文	變更理由	市都委會決議																										
第一種商業區 第二種商業區 第一種住宅區 第二種住宅區 宗教專用區	(含)150 m²者，衛浴設備及茶水間應集中設置。 依都市計畫法臺灣省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 公尺以下限作一般零售業及餐飲業使用。 依都市計畫法臺灣省施行細則有關商業區之用規定辦理，惟不得作住宅使用。 依都市計畫法臺灣省施行細則有關住宅區之使用規定辦理。 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。																														
	四、本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：				維持原決議條文。	依作業單位建議通過。																									
	<table><tr><td>土地使用分區種類</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>產業專用區</td><td>45%</td><td>225%</td></tr><tr><td>第一種商業區</td><td>60%</td><td>280%</td></tr><tr><td>第二種商業區</td><td>60%</td><td>320%</td></tr><tr><td>第一種住宅區</td><td>50%</td><td>140%</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>50%</td><td>240%</td></tr></table>				土地使用分區種類	建蔽率	容積率	產業專用區	45%	225%	第一種商業區	60%	280%	第二種商業區	60%	320%	第一種住宅區	50%	140%	第二種住宅區	50%	240%	—								
	土地使用分區種類	建蔽率	容積率																												
	產業專用區	45%	225%																												
	第一種商業區	60%	280%																												
第二種商業區	60%	320%																													
第一種住宅區	50%	140%																													
第二種住宅區	50%	240%																													
五、本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定：				維持原決議條文。	依作業單位建議通過。																										
<table><tr><td>公共設施種類</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr><tr><td rowspan="2">廣場兼停車場用地</td><td>10%</td><td rowspan="2">依有關規定辦理</td></tr><tr><td>50%</td></tr><tr><td>捷運系統用地</td><td colspan="2">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</td></tr><tr><td>綜合運動場</td><td>50%</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>電信用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>服務中心用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr></table>				公共設施種類	建蔽率	容積率	機關用地	50%	250%	公園用地	15%	30%	廣場兼停車場用地	10%	依有關規定辦理	50%	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		綜合運動場	50%	不予規定	電信用地	50%	250%	服務中心用地	50%	250%	—		
公共設施種類	建蔽率	容積率																													
機關用地	50%	250%																													
公園用地	15%	30%																													
廣場兼停車場用地	10%	依有關規定辦理																													
	50%																														
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																														
綜合運動場	50%	不予規定																													
電信用地	50%	250%																													
服務中心用地	50%	250%																													
容積率未予規定者，依相關法令規定辦理。																															
六、本計畫區內之公共設施用地，得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定做多目標使用。				提會討論。	請城鄉發展局洽請內政部釋示是否涉及主																										
機關用地以提供司法院設立智慧財產法院及少年及家事法院等				理由： 涉司法院籌設臺灣新北地方法院遷建計畫建議將																											

新北市第 13 次都委會審議通過條文內容	作業單位建議條文	變更理由	市都委會決議
相關設施使用為主，或配合捷運車站供轉運設施使用外，並得依前項規定做多目標使用。	原計畫土管規定第 6 點第 2 項（略以）：「機關用地以提供司法院設立智慧財產法院及少年及家事法院等相關設施使用為主，，，」，調整容許使用項目為「機關用地以提供司法院設立臺灣新北地方法院、新北少年家事法院及其他法院等相關設施為主，，，」，爰提會討論。		要計畫記載使用項目變更，並請司法院補充相關分析資料並充分溝通討論後，再提會討論。
七、為鼓勵基地設置或捐贈公益性設施，建築物提供部分樓地板面積以供下列使用且經都市設計委員會審議通過者，得獎勵容積，惟以不超過基準容積之 30% 為限： (一)私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、<u>老人活動設施</u>、<u>老人安養設施</u>、<u>公共托育設施</u>、<u>綠色運具接駁空間</u>、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准者，除不計容積樓地板外，得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。 (二)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積及樓地板面積，經提都市設計審議委員會審查核准，增加部分得免計建築面積及樓地板面積。 (三)第二種商業區於配合本要點第十八點設置之騎樓、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開放空間，並 24 小時供公眾使用，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，惟經都市設計審議委員會同意，不在此限。	七、為鼓勵基地設置或捐贈公益性設施，建築物提供部分樓地板面積以供下列使用且經都市設計委員會審議通過者，得獎勵容積，惟以不超過基準容積之 30% 為限： (一)私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、<u>老人活動設施</u>、<u>老人安養設施</u>、<u>公共托育設施</u>、<u>綠色運具接駁空間</u>、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准者，除不計容積樓地板外，得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。 (二)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積及樓地板面積，經提都市設計審議委員會審查核准，增加部分得免計建築面積及樓地板面積。 (三)第二種商業區於配合本要點第十八點設置之騎樓、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開放空間，並 24 小時供公眾使用，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，惟經都市設計審議委員會同意，不在此限。	係配合新北市 21 處共通性土管第二次通盤檢討方向，建議增列部分公益性設施項目，以符合因應高齡化與節能減碳之都市發展趨勢下之設施項目。	依作業單位建議通過。
八、開發者自願或經指定協助闢建建築基地外部之空橋及其連通地面層之樓梯或電扶梯，其興闢計畫經新北市都市設計審議委員會核准，得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之 15% 為上限。	維持原決議條文。	—	依作業單位建議通過。

新北市第 13 次都委會審議通過條文內容				作業單位建議條文	變更理由	市都委會決議																		
九、為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，訂定下列獎勵規定： <table><tr><th>街廓編號</th><th>開發規模</th><th colspan="2">增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td rowspan="2">I1、I2、I3、I4、I5、I6、I7、R1、R2、R3、C4、C5</td><td>3000~5000 平方公尺</td><td>基地面積×基準容積率×5%</td><td rowspan="2">屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積 5%</td></tr><tr><td>5000 平方公尺以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td rowspan="2">C2、C3</td><td>二個細分單元</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td>三個細分單元</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr></table>				街廓編號	開發規模	增加興建樓地板面積		I1、I2、I3、I4、I5、I6、I7、R1、R2、R3、C4、C5	3000~5000 平方公尺	基地面積×基準容積率×5%	屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積 5%	5000 平方公尺以上	基地面積×基準容積率×10%	C2、C3	二個細分單元	基地面積×基準容積率×10%		三個細分單元	基地面積×基準容積率×15%	維持原決議條文。	-	依作業單位建議通過。		
街廓編號	開發規模	增加興建樓地板面積																						
I1、I2、I3、I4、I5、I6、I7、R1、R2、R3、C4、C5	3000~5000 平方公尺	基地面積×基準容積率×5%	屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積 5%																					
	5000 平方公尺以上	基地面積×基準容積率×10%																						
C2、C3	二個細分單元	基地面積×基準容積率×10%																						
	三個細分單元	基地面積×基準容積率×15%																						
十、本計畫區內建築基地得依「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理容積移轉，接受基地可移入容積，不得超過該接受基地基準容積之 30%。本計畫區內建築基地得依「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理容積移轉，而其可移入容積上限需依下列規定辦理：				維持原決議條文。	—	依作業單位建議通過。																		
十一、為型塑本計畫區成為綠建築示範地區，區內之建築基地申報開工前，應取得綠建築候選證書。				維持原決議條文。	—	依作業單位建議通過。																		
十二、為提升都市防災性能，建築物設計同時符合下列規定者，獎勵基準容積 5%： (一)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 6 公尺，且平均達 8 公尺。 (二)與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。 (三)基地如設置 2 幢以上之建築物，其 2 幢建築物間之距離及同一幢內不相連之 2 棟建築物間之距離應達 8 公尺。 (四)依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。				維持原決議條文。	—	依作業單位建議通過。																		
十三、為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積： <table><tr><th>法定開挖率－實際開挖率</th><th>法定綠覆率增加</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≥ 10%</td><td>10%</td><td>基準容積之 6%</td></tr><tr><td>≥ 15%</td><td>15%</td><td>基準容積之 8%</td></tr><tr><td>≥ 20%</td><td>20%</td><td>基準容積之 10%</td></tr><tr><td>≥ 25%</td><td>25%</td><td>基準容積之 12%</td></tr><tr><td>≥ 30%</td><td>30%</td><td>基準容積之 15%</td></tr></table>				法定開挖率－實際開挖率	法定綠覆率增加	獎勵額度	≥ 10%	10%	基準容積之 6%	≥ 15%	15%	基準容積之 8%	≥ 20%	20%	基準容積之 10%	≥ 25%	25%	基準容積之 12%	≥ 30%	30%	基準容積之 15%	維持原決議條文。	—	依作業單位建議通過。
法定開挖率－實際開挖率	法定綠覆率增加	獎勵額度																						
≥ 10%	10%	基準容積之 6%																						
≥ 15%	15%	基準容積之 8%																						
≥ 20%	20%	基準容積之 10%																						
≥ 25%	25%	基準容積之 12%																						
≥ 30%	30%	基準容積之 15%																						

新北市第 13 次都委會審議通過條文內容	作業單位建議條文	變更理由	市都委會決議
十四、為形塑捷運場站周邊都市意象，創造地標性及自明性，第二種商業區之建築物高度不得低於 100 公尺。 為引導區域具地標性建築之形塑，第二種商業區建築物高度凡超過 240 公尺者，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經新北市都市設計審議委員會審議通過為創意建築者，獎勵基準容積 10%。	維持原決議條文。	—	依作業單位建議通過。
十五、建築基地獎勵容積之限制如下： (一)不適用「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及「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」之容積獎勵。 (二)建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和不得超過基準容積率之 0.5 倍(不含免計樓地板面積部分)，惟取得綠建築候選證書銀級以上者，各項獎勵面積及容積移轉之總和放寬至基準容積率之 0.8 倍(不含免計樓地板面積部分)。 (三)都市更新條例適用之建築容積獎勵，及高氣離子銅筋混凝土建築物、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，不受本點之限制。	維持原決議條文。	—	依作業單位建議通過。
十六、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下(詳附圖一)：	十六、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下(詳附圖一)：	配合區段徵收作業安置街廓，並經內政部都委會 102 年 3 月 12 日第 799 次會議決議，增列安置街廓 R1-2，其原最小基地規模則建議依本案於新北市第 13 次都委會審竣安置街廓最小基地規模之劃設原則，	依作業單位建議通過。

街廓編號	最小建築基地規模
R1	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	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	全街廓
C2	1/2 街廓
C3	1/3 街廓

新北市第 13 次都委會審議通過條文內容	作業單位建議條文	變更理由	市都委會決議
十七、本計畫區內停車位設置規定如下，建築基地如情況特殊，經新北市都市設計委員會同意者得依其決議辦理。 (一)計畫區內各土地使用分區附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 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篇第 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。 (三)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，得免計樓地板面積。	維持原決議條文。	—	依作業單位建議通過。
十八、本計畫區之建築退縮規定如下： (一)建築基地應依附圖二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： 1.沿街退縮建築至少 1.5 公尺應植栽綠化，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。 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。 (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。 (三)G1 街廓應集中留設建築基地 30%之法定空地於捷運系統用地側，且其進深不得小於 30 公尺；該留設部分不得設置圍牆並應開放公眾使用，且應整體植栽綠化，其綠覆率不得小於 50%。 (四)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。 (五)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。	維持原決議條文。	—	依作業單位建議通過。

新北市第 13 次都委會審議通過條文內容	作業單位建議條文	變更理由	市都委會決議
(六)建築基地如情況特殊經新北市都市設計委員會同意者得依其決議辦理。			
十九、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： (一)C1、C2、C3 街廊之建築物於距地面 18 公尺以下之樓層應沿附圖三指定牆面線留設地面或立體人行通道，且該地面或立體人行通道非經都市設計審議委員會同意不得設置於建築物內部，其寬度不得小於 3.5 公尺。 (二)C1、C2、C3 街廊建築物於距地面 18 公尺處應留設露臺，該露臺之外緣線至少應 70% 落於附圖三指定牆面線上，且露臺最小進深不得小於 10 公尺。 (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 24 小時開放供公眾使用。前述連通空間均不計樓地板面積。 (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梯之設置地點如附圖三所示，其實際位置及高度由新北市都市設計審議委員會指定之；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。 (五)建築基地外之空橋及其連通地面層之樓梯及電梯或電梯之規劃設計及興闢，除附圖三指定辦理之建築基地外，餘得由申請者自願或新北市都市設計審議委員會協調指定辦理；指定或自願辦理者之興闢均得依第八點規定獎勵容積。 (六)建築基地內之人行通道、露臺及連通樓梯及電梯或電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梯，由興闢者負責維護管理；前述管理維護計畫須經新北市都市設計審議委員會或新北市政府同意。 (七)C2、C3 街廊應自基地細分線各退縮 6 公尺建築以作為基地內共同車行道路，C1、C2、C3 街廊停車場出入口應依附圖三指定位置留設，該退縮部分得計入法定空地；如開發規模達二個細分單元(含)以上，經新北市都市設計委員會同意者得免留設。	維持原決議條文。	—	依作業單位建議通過。
十九、公園、廣場、廣場兼停車場等公共設施用地應留設用地總面積	維持原決議條文。	—	依作業單位建議

新北市第 13 次都委會審議通過條文內容	作業單位建議條文	變更理由	市都委會決議														
50%以上種植花草樹木,其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 50%以上種植花草樹木,且前述開放空間及可建築基地內應留設 50%以上種植花草樹木部分,其栽植上、下方不得有人造構造物;但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道,致實設空地未達應種植花草樹木面積者,則僅限實設空地須種植花草樹木,惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定,於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。 公共設施用地提經新北市都市設計審議委員會審議通過者,得不受前項規定之限制。			議通過。														
二十、本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地,其開挖率不得大於下列規定: <table><tr><th>項目</th><th>開挖率</th></tr><tr><td>產業專用區</td><td>65%</td></tr><tr><td>第一種商業區</td><td>80%</td></tr><tr><td>第二種商業區</td><td>80%</td></tr><tr><td>第一種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>70%</td></tr></table> 本要點或相關法令所規定公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者,得增加 10%為原則。	項目	開挖率	產業專用區	65%	第一種商業區	80%	第二種商業區	80%	第一種住宅區	70%	第二種住宅區	70%	宗教專用區	70%	維持原決議條文。	—	依作業單位建議通過。
項目	開挖率																
產業專用區	65%																
第一種商業區	80%																
第二種商業區	80%																
第一種住宅區	70%																
第二種住宅區	70%																
宗教專用區	70%																
二一、配合永續發展及循環經濟,並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大,建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施,有關實施範圍、送審書件及設置標準,由縣政府訂定之。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積,得不計入容積。	維持原決議條文。	—	依作業單位建議通過。														
二二、本計畫區建築皆應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照,變更建造執照時亦同。惟不影響原建造執照都市設計委員會審議決議內容,且符合都市設計委員會授權工務局逕為辦理變更之內容項目者,得免再經都市設計審議委員會審議。	二二、本計畫區建築皆應先經新北市都市設計審議委員會依「 新北市 都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照,變更建造執照時亦同。惟不影響原建造執照都市設計委員會審議決議內容,且符合都市設計委員會授權工務局逕為辦理變更之內容項目者,得免再經都市設計審議委員會審議。	配合修正名稱。	依作業單位建議通過。														

新北市第 13 次都委會審議通過條文內容	作業單位建議條文	變更理由	市都委會決議										
二四、第一種住宅區得採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： (一)最小開發規模不得低於 1000 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。 (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。 (三)前款整體開發計畫書、圖應表明下列事項： 1.計畫地區範圍及其面積。 2.開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。 3.發展現況分析。 4.土地及地上物處理計畫。 5.土地使用計畫，含都市設計及建築物配置初步構想。 6.公共設施建設計畫。 7.事業及財務計畫。 8.實施進度。 9.其他應配合辦理事項。 (四)辦理整體開發之獎勵內容如下： $V = [V0 / (1 - V1)] \times (1 + V1 + V2)$ V＝獎勵後建築基地容積率，其上限為 420%。 V0＝基準容積率 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% 時，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。 V2＝整體開發規模係數，採 0~0.4 核算。 <table><tr><th>面積(平方公尺)</th><th>係數</th></tr><tr><td>1000(不含)以下</td><td>0</td></tr><tr><td>1000(含)~3000(不含)</td><td>0.1</td></tr><tr><td>3000(含)~5000(不含)</td><td>0.2</td></tr><tr><td>5000(含)以上</td><td>0.3</td></tr></table>	面積(平方公尺)	係數	1000(不含)以下	0	1000(含)~3000(不含)	0.1	3000(含)~5000(不含)	0.2	5000(含)以上	0.3	維持原決議條文。	—	市都委會決議 依作業單位建議通過。
面積(平方公尺)	係數												
1000(不含)以下	0												
1000(含)~3000(不含)	0.1												
3000(含)~5000(不含)	0.2												
5000(含)以上	0.3												
二五、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。	維持原決議條文。	—	依作業單位建議通過。										
二六、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。	維持原決議條文。	—	依作業單位建議通過。										

附表4 擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫案逾期公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位建議	市都委會決議
一	司法院	G1機關用地	—	為配合臺灣新北地方法院遷建計畫並籌設臺灣新北少年及家事法院，爰建議修正第6點第2項：「機關用地以提供司法院設立臺灣新北地方法院、新北少年家事法院及其他法院等相關設施為主，…」	提會討論。 理由： 原計畫土管規定第6點第2項（略以）：「機關用地以提供司法院設立智慧財產法院及少年及家事法院等相關設施使用為主，…」，涉土地使用項目內容增列，爰提會討論。	暫予保留。 理由： 請城鄉發展局洽請內政部釋示是否涉及主要計畫記載使用項目變更，並請司法院補充並請司法院補充相關分析資料並充分溝通討論後，再提會討論。