

新北市都市計畫委員會第 154 次會議紀錄

時間：中華民國 112 年 7 月 21 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、變更板橋（浮洲地區）主要計畫（配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討案。
- 二、變更板橋（浮洲地區）細部計畫（配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討案。
- 三、擬定新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第三階段）（B單元）細部計畫案。
- 四、擬定新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第三階段）（J單元）細部計畫案。
- 五、擬定新店都市計畫（配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫）（福園段345地號等4筆土地）細部計畫案。
- 六、擬定新莊細部計畫（原「高中一」高中用地）案。
- 七、擬定新莊細部計畫（原「高中二」高中用地）案。

參、臨時動議(報告)案：

臨時動議(報告)案件一覽表：

一、 新北市都市空間發展容積折減檢討案。

肆、散會：上午 11 時 25 分。

案由	新北市都市空間發展容積折減檢討案	辦理 機關	新北市政府
類別	報告案	案號	第一案
說明	<p>壹、報告單位：新北市政府城鄉發展局</p> <p>貳、提案緣由：</p> <p>現行新北市都市計畫共通性土地使用管制要點提及(略以)：「...依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%...」，有關前開容積折減條文但書訂定之緣由，經查係民國 86 年改制前的臺北縣政府為全面實施容積管制引導都市均衡發展，當時針對三重等 17 處都市計畫區訂定共通性土地使用管制要點，其中該容積折減規定係於臺北縣都市計畫委員會審議程序中，考量未實施容積率前，面臨道路寬度 4 公尺地區原可興建 4 樓，住宅區容積率為 240%，商業區為 320%，惟容積率實施後反而更高，似有不妥，故針對面臨未達 8 公尺計畫道路容積率予以折減，並鼓勵建築基地出入道路狹小地區採整體開發，藉由容積獎勵提高容積方式辦理。</p> <p>經盤點有關新北市現行針對容積率有折減規定之都市計畫區共計 11 處，主要集中於溪南溪北核心發展地區，包括板橋、板橋車站特定專用區、新莊、三重、中和、永和、新店、樹林、樹林(含山佳)、淡水(竹圍地區)、汐止等 11 個都市計畫區，其中住宅區有容積率折減規定計有 10 處、商業區有容積率折減規定計有 9 處。</p> <p>承上，有關改制前臺北縣政府於 86 年全面實施容積管制，並訂定面臨狹小道路容積折減規定，前開規定迄今已接近 30 年，然許多大街廓內建築物係於容積率管制前興建，現均已面臨改建之必要，考量 103 年 5 月 1 日公告實施「都市計畫法新北市施行細則」，其土管獎勵上限已調整為 20%，且原都市計畫訂定之獎勵項目，包括停車獎勵、住宅區開放空間及捐贈公保地等獎勵現行均已刪除，爰有關鼓勵透過整體開發並藉由容積獎勵提高容積，就目前執行上似有難處。再者，當時針對臨接未達 8 公尺計畫道路住宅區之容積率齊頭式折減為 200%，亦造成現行更新推動不易。</p> <p>因此，為加速推動及協助大街廓住宅區內都更改建之可行，並鼓勵土地所有權人積極整合，爰本案在不違反 86 年共性通管訂定該但</p>		

書原意下，並兼顧地區防災、交通容受力及推動都更可行性等面向，建議後續容積折減得有條件提高住宅區容積率，以擴大都更三箭實質效益。

參、檢討內容：

為加速推動及協助大街廓住宅區內都更改建之可行，並鼓勵土地所有權人積極整合，初擬檢討方案說明如后(詳附件)：

一、臨路及規模條件

考量目前新北市住宅區指定建築線需達 6 公尺前提下，爰鄰接路未達 8 公尺道路下配合新增一個級距，即基地面臨 6 公尺以上未達 8 公尺之計畫道路或現有巷道，且採都市更新開發者，其住宅區容積率得從 200%酌予調整提高。

二、基準容積調整幅度

符合上述條件者，其住宅區容積率得從 200%酌予調整提高為 240%，前開容積提升仍不違反 86 年容積折減訂定之原意(即實施容積率管制後容積不大於管制前容積)；另商業區部分考量折減後仍有 320%，爰本次不予調整。

三、防災及交通容受力

透過指定採都市更新開發方式，未來基地需須符合「新北市都市更新單元劃定基準」第六點臨路指定退縮及開發規模之規定，除讓基地開發需達一定合理規模(1000-1500 平方公尺)，也讓臨路條件得以透過基地退縮達 8 公尺以上，以兼顧地區防災需求及交通容受力。

四、環境品質之提昇

後續透過都市更新審議機制指定留設相關退縮及開放空間，使街廓內部逐步更新改建同時，進而串連相關退縮及開放空間，以供營造友善人行空間系統。

肆、辦理經過：

本案於 112 年 6 月 17 日邀集新北市都市計畫委員、新北市都市更新委員、新北市建築師公會、社團法人新北市都市更新學會、新北市不動產開發商業同業公會及市府相關單位，召開專家學者研商諮詢會議，與會代表原則均支持進行有條件之檢討；惟建議市府仍需考量基地周遭環境承载力及環境品質之提昇，以兼顧地區防災、交通容受

	<p>力及推動都更可行性等面向，妥為設定相關條件及環境配套措施(如：一定規模、指定退縮規定等)後，循相關行政程序辦理。</p> <p>本案現已依上開諮詢會議建議意見初步研擬方案，並擬先提報新北市都市計畫委員會報告後，再廣續辦理細部計畫土地使用管制要點之檢討變更作業，以符法令及加速相關法制行政作業，爰提送本市都市計畫委員會報告</p> <p>伍、 以上內容，提請大會討論。</p>
<p>決 議</p>	<p>洽悉</p>

附件 新北市共通性土管容積折減規定建議修正條文對照表

現行計畫	修正條文
<p>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，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <p>略以……</p> <p>依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。【詳見附圖二】</p>	<p>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，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <p>略以……。</p> <p>依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。【詳見附圖二】</p> <p><u>前項住宅區採都市更新開發，且面臨指定現有巷道或計畫道路為 6 公尺以上未達 8 公尺者，其容積率得調整為 240%。</u></p>

註：上開修正條文實際仍須視個別都市計畫區檢討時酌予調整。