

正本

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府城鄉發展局 函

地址：22001新北市板橋區中山路一段161號11樓  
承辦人：鄭雁安  
電話：(02)29603456 分機7072  
傳真：(02)22723427  
電子信箱：an4351@ms.ntpc.gov.tw



10599

台北西松郵局第48-72號信箱

受文者：台北市都市計畫技師公會

請各周知

發文日期：中華民國108年4月1日  
發文字號：新北城規字第1080533315號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨

張正平 4/15  
張正平 4/15

主旨：檢送108年3月19日召開「都市計畫法新北市施行細則」第3  
階段修法研商會議紀錄1份，請查照。

說明：依本局108年3月11日新北城規字第1080381738號開會通知  
單續辦

正本：黃局長一平、中華民國專業者都市改革組織、中華民國都市計劃學會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、臺灣省都市計畫技師公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、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、中華民國全國建築師公會、臺灣建築學會、社團法人臺灣建築發展學會、社團法人新北市建築師公會、臺北市建築師公會、財團法人中華民國消費者文教基金會、台北市都市計畫技師公會  
副本：新北市政府法制局、新北市政府捷運工程局、新北市政府經濟發展局、新北市政府工務局、新北市政府民政局、新北市政府交通局、新北市政府地政局、新北市政府都市更新處、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設計科、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綜合規劃科(均含附件)

# 局長黃一平



## 「都市計畫法新北市施行細則」第 3 階段修法研商會議紀錄

壹、會議時間：108 年 3 月 19 日（星期二）下午 2 時整

貳、會議地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主持人：城鄉發展局黃局長一平

肆、出席者：詳如簽到簿

記錄：鄭雁安

伍、業務單位說明：(略)

陸、與會單位意見：(依條文順序)

### 一、第 14 條(住宅區)

#### (一) 社團法人新北市建築師公會：

1. 建議提高汽車修理業但書部分面臨道路由 12 公尺以上修正為 15 公尺，倘若汽車修理業面前道路寬度不足，汽車在進出時會影響住宅區道路交通與居住安寧。
2. 不建議機車修理業但書放寬至 6 公尺，住宅區於寬度小之巷道消防救災進出已成困難，再加上機車修理業設置，會產生更多消防公安問題，且修理機車多放於馬路上，將導致 6 公尺的消防道路有被機車占用之情形，未來消防救護進出會產生更大的困難，並影響生活品質。
3. 有關殯葬業部分，現行殯葬業辦公室多作為骨灰暫存，因此是否合適於住宅區有條件設置，建請予以考量。
4. 建議夜店業、自助儲物空間業之名詞解釋是屬於何種內容應明確載明。

#### (二) 中華民國全國建築師公會：

1. 有關新北市建築師公會針對汽、機車修理業的建議，本公會表示認同。
2. 殯葬業僅作辦公室使用部分，即便整棟建築所有權人同意，但實例上亦有周邊新興大樓反對之情形，且實際使用亦難以稽查控管，建請審酌處理。

#### (三) 臺北市建築師公會：

1. 同意汽車修理業但書面臨道路寬度調整至 15 公尺，雙向通車不至於受路邊停車影響。
2. 機車修理業但書調降面臨道路寬度部分，會有占用馬路之情形，造成公共安全問題，且亦有噪音影響住宅區安寧之情形。

3. 殯葬服務業部分，要拿到全部所有權人或區分所有權人同意書之門檻有其難度，再加上主管機關同意之但書，要設置之困難度更高，因此建議刪除經主管機關同意之規定。
4. 「自助儲物空間業」建議有條件設置於地下層，可提供住宅所欠缺儲物空間外，更可清除占用公共空間雜物，提高公共樓梯、電梯間之通行安全。

(四) 社團法人新北市都市更新學會：

1. 基於公共安全，機車修理業但書不宜調降設置於 6 公尺道路。
2. 殯葬服務業同意新北市建築師公會建議不宜設置於住宅區。
3. 有關自助儲物空間業部分，不認同台北市建築師公會建議，其設置於地下室或公共空間，會造成公共安全之影響，因此建議不宜於住宅區開放設置。

(五) 財團法人中華民國消費者文教基金會(書面意見)：

住宅區應以照顧寧適性及安全性考量，所以不論機車修理業或殯葬業相關設施或辦公處所，應如迷你倉一視同仁，不應設於住宅區為宜。

(六) 新北市政府工務局(會後書面意見)：

1. 第 1 項第 8 款：「殯葬服務業…，經該處公寓大廈區分所有權人會議同意或該建築物全數土地及建築物所有權人同意，並經殯葬主管機關同意者，不在此限。」，針對區分所有權人同意或全數土地及建物所有權人同意部分，建議改成該幢(棟)建築物所有權人同意。
2. 第 1 項第 11 款增加三溫暖、一般浴室及第 12 款增加夜店業及第 24 款增加自助儲物空間業為住宅區禁止項目，對於已領得建造執照或已施工中之建造執照，是否有妨礙都市計畫之虞。

二、第 17 條(商業區作住宅使用之比例)

(一) 社團法人新北市建築師公會：

1. 有關海砂屋、危老建築得為原有之使用意思定義不明，是指重建後整棟得為原有合法之使用，或是原有合法樓層的部分得作住宅使用，其餘樓層還是要做商業使用？建議說明清楚，以避免實際執行上的爭議。
2. 目前蘆洲區及三重區有早期工業區一樓作家庭代工，二樓作住宅使用之情形，這類使用在都更方面一直無法解決作住宅使用之用途，既然本條放寬危老及

海砂屋之限制，建議針對早期工業區研議是否能適度放寬其使用項目。

(二) 新北市不動產開發商業同業公會：

1. 建議增列第二項依本市各行政區發展之差異，規定核心區之商業區使用空間的配置於三樓層以下，其餘非核心區配置於一樓層即可。
2. 本條文「經本府專案核准」與第 37 條「經本府核准」，是否其定義有所不同，建請釐清。

(三) 臺北市建築師公會：

有關新增危險老舊建築物及海砂屋得為原有合法之使用部分，建議修正為「經本府專案核准…或高氯離子鋼筋混凝土建築物，不受前項限制，並得維持原使用用途」。

(四) 新北市政府工務局(會後書面意見)：

有關第 2 項：「…得為原有合法之使用，不受前項限制。」，建議改成「…得依原使用執照登載使用項目之使用，不受前項限制。」。

三、第 37 條(開挖率)

(一) 社團法人新北市都市更新學會：

現行規定都市更新地區一定要經過都市設計審查，故經都市設計審查後同意放寬其開挖率之案件較無執行疑慮，倘把都更案件排除於第 45 條，是否能增加一項經都更委員會同意得放寬其開挖率之規定。

(二) 中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會：

建議開挖率應大幅放寬，除整開地區外，舊社區基地條件較差面積較小，另須配合停車空間設計，因此建議開挖率應大幅放寬或不分區全面放寬 20%。

(三) 臺北市建築師公會：

有關排除新市鎮條例之特定計畫區規定，因新北市新市鎮地區不多，因此建議刪除此項規定；另捷運系統周邊地區，如轉彎處受限於捷運路線之使用，實際開挖情形恐受限，此類情形建議周邊地區開挖率應配合提高。

(四) 社團法人新北市建築師公會：

有關新市鎮地區開挖率部分，本公會與台北市建築師公會意見不同，因新市鎮地區建蔽率較低，倘受限於細則從嚴規定，則導致實際開挖情形受限之疑慮，爰應回歸新市鎮特定區計畫所訂定之開挖率較符實際，因此建議保留該項規定。

(五) 新北市政府捷運局：

有關非屬捷運開發區之公共設施用地經捷運穿越或設置設施，其設施若未排除計入開挖面積之規定，將影響穿

越之原分區或用地之開挖面積，因此建議捷運系統路線、場站及相關設施，應不計入建蔽率、容積率及開挖面積的計算。

(六) 新北市不動產開發商業同業公會：

有關新北市都市計畫法施行自治條例三讀通過版本、施行細則(二階)修正草案版本均已將各土地使用分區之法定開挖率依建蔽率加基地面積 20%計算，建議本次細則修法比照自治條例三讀通過版本及二階修正草案內容，將開挖率調整為建蔽率加基地面積 20%。

四、第 39 條之 2(基準容積有條件加給)

(一) 社團法人新北市建築師公會：

1. 用語定義有疑慮，倘未來容積獎勵適用提高後的基準容積，應說明清楚。
2. 配合住宅區調降建蔽率部分，建議應於都市設計審議原則作通盤考量，並針對各都市計畫及捷運軸線部分於審議原則定義，因各地區發展及使用型態不同，故依地區性質於都市設計審議原則或各地區土管訂定彈性較高。另建蔽率調降部分，調降目的倘為都市透水及綠化，亦建議從各都市計畫區分別考量。
3. 有關捐贈 10%樓地板面積部分，建議增列或經政府指定項目，以保留市府政策未來其他設施使用需求之彈性。
4. 有關二年限制部分，因條文限制之基地規模及面寬等條件要求，二年內整合完成有其困難性，建議酌量延長，以達推動效益。

(二) 臺北市建築師公會：

1. 建議第二項第四款有關「等比例調降」之計算方式如下：建蔽率上限=法定建蔽率 x(1-基準容積率提高比例)。
2. 建議暫不設「發布日起二年內提出申請」之限期規定，係考量實際整合困難，難於短期達成。

(三) 社團法人新北市都市更新學會：

1. 建議釐清適用對象為都市更新事業還是都更地區，又更新地區之劃定不只都更可以劃定，都市計畫亦可劃定；另文字上建議用「、」取代「及」，避免誤解。
2. 就都市更新而言，都更報核時間即建照掛件時間，因此申請時間點建議應明白說清楚避免造成誤解。

(四) 臺北市都市計畫技師公會：

有關都更地區二年內提出申請部分，應考量實際執行之期程至少須花費五年，且與專案核准之危險老舊建築物

有拆除急迫性之情形不同，建請審酌申請期限。

(五) 新北市不動產開發商業同業公會：

有關提高基準容積須調降建蔽率，又應捐贈公益性設施部分，建議市府以案例實際計算其合理性，本公會認為效益不大。

(六) 中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會：

建議捐贈社會住宅樓地板面積部分改以繳納代金執行，以利政府集中整合社會住宅之使用需求，亦有利公部門集中維護管理。

(七) 教育局(書面意見)：

為鼓勵民間加速都市更新、提高改建意願及效能，加速本市增設公共化幼兒園之推動，建請將本條文第三項加入「公共化幼兒園」文字，以推動本市重大幼托政策。

(八) 新北市政府工務局(會後書面意見)：

1. 第 1 項：基準容積得酌予提高比例，有無相關審議機制，提高比例係屬加法或是乘法，建議貴局於說明欄位增加計算範例。

2. 第 1 項附表：面臨路寬 20 公尺(含)提高比例為 20%，是為上限控管或是定額定量(可不可以只提高 10%、15%，因為關係到住宅區建蔽率折減的問題)。

3. 第 2 項第 2 款：建議改成「建築基地與前項道路之臨接長度達 16 公尺以上。」

4. 第 2 項第 3 款：「自地面層起至地上三層應作商業或公共服務使用…」，針對商業或公共服務使用有無相關限制或審議條件(EX：廁所集中、公共服務用途為何)。

5. 第 2 項第 4 款：「設計建蔽率上限應配合提高比例調降」，建議改成「法令建蔽率上限應配合提高比例調降」。

6. 第 3 項：...等公益性設施使用，並經本府目的事業主管機關同意。此核准文有無涉及建造執照核發。

五、第 45 條(應經都設會審議通過之地區或建築)

(一) 社團法人新北市都市更新學會：

都市更新案件於實際執行上，其容積獎勵加容積移轉易達 1.5 倍之門檻，因此多數案子亦要申請都市設計審查，故建議第三項 1.5 倍之限制部分，增列排除都市更新地區。

(二) 社團法人新北市建築師公會：

更新處業針對審查流程精進檢討，有關流程部分目前為都更與都審雙軌審查，若未來改以單一報告書，經都更

審定後再於都設審查備查，故有關申請獎勵達 1.5 倍應申請都市設計審議之部分，建議應與都更審查簡化流程作業並同整體考量與檢討。

(三) 臺北市建築師公會：

針對工程預算刪除部分，建議酌修而非刪除，修正為工程預算達 1 億元以上之公有建築物或 1 億 5 仟萬之公共設施要經都市設計審議，以兼顧都市環境品質。

(四) 新北市不動產開發商業同業公會：

施行細則二階修正草案版本中為加速推動都市更新，修正第四款「申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地，但都市更新單元，不在此限」之規定，然二階最終並未將此規定納入修正。另都更條例已於 107 年 12 月 28 日三讀通過，內政部呼籲地方政府儘速研修自治法規並加速審議，故建請修正現行條文，以順利接軌最新都更條例等相關辦法規定並加速都更之意旨，達成市府都更三箭之政策，更能有效推動都市更新。

(五) 新北市政府工務局(會後書面意見)：

第 1 項：「…應先經都設會審議通過…」，因考量建照與都審脫勾而修正條文，惟修正後條文之都審與建照已完全分離，後續依前項規定應先經都設會審議通過之建造執照申請案，是否需等都審通過後才可以核發建造執照。若要掛勾，建議改成：「應先經都設會審議通過方得核准建造執照。」；另有關建管法令及都計法令之法令適用日問題，建議依照吳副市長精進改革紀錄辦理。

六、 第 47 條(容積獎勵上限規定)

(一) 社團法人新北市都市更新學會：

1. 有關海砂屋等危險建築物，是否得補充有關審議中的案子亦可放寬其開挖率與建蔽率，請市府酌予考量。
2. 另有關都市計畫劃定之更新地區亦是整體開發地區之情形，其捐地後反算其原容積比負擔公設後之容積還低；另依監察院糾正文有敘明倘公設比例較高之地區，其容積可酌予提高，惟本條文並未考量，造成整開地區內之更新案件在捐贈公設後，其容積反而降低，建議市府於修法上一併納入考量。

(二) 新北市政府地政局：

有關整體開發地區排除獎勵上限部分，考量條文完整性，建議修正條文說明欄部分，納入本局 107 年 8 月 27 日新北地秘字第 1071595580 號函說明三第二項第三款意見。



## 七、其他

### (一) 新北市不動產開發商業同業公會：

1. 第 44 條：建議比照第 45 條修正，刪除始得申請建造執照之規定；另由於屋頂突出物、水錶設置、通風豎井等結構無法進行綠化，因此建請扣除結構物面積後，再要求設置二分之一以上綠能設施或設備之面積。
2. 第 46 條：參考台北市並無相關規定；另中央都更容獎辦法之綠建築項目中，因應本條內容進行特別規定，故本市大規模開發之都更基地必須達到黃金級綠建築才能申請都更綠建築獎勵，極不合理，建議刪除。
3. 第 48 條：
  - (1) 綠建築或智慧建築興建成本較一般建案高出許多，過低獎勵額度難以鼓勵業者投入興建；又獎勵係為鼓勵對象能積極達成目標所給予之誘因，因此不應將目標視為鼓勵對象應盡之義務，爰建議刪除第二款獎勵義務應區分且不得重複計列之規定。
  - (2) 建請降低私人捐建公益性設施做社會住宅或產業育成設施使用之集中留設容積樓地板面積至 400 平方公尺；另社會住宅之建置對周遭建案形成排擠效應，且社宅建置之供給對象與一般建案不同，實在不宜共構，建議應予刪除；因此，建請市府研擬以代金制度取代實質回饋社會住宅建置之相關辦法，而在政府主導之下，興建資金來源可運用於社會住宅建置基金，一來可集中資金，二來可由市府妥善分配運用及管理。

### (二) 新北市政府工務局(會後書面意見)：

1. 第 2 條第 4 點包不包含第 39 條之 2；第 5 點法定開挖率是不是應該直接比照法定建蔽率或法定容積率(數值即可)，為何還要用語定義；第 6 點實際開挖率指建築面積「地上及地下各層」外牆外皮最大投影面積之總合，除以基地面積之比值(此應為建蔽率之算法)，開挖率是否僅針對地下室外牆之最大投影面積除以基地面積。
2. 第 15 條：大型商場之審查機關應回歸到貴局或都設會辦理。
3. 第 43 條：應於基地內實設空地，扣除無法綠化面積後，留設 1/2 以上種植花草樹木，建議比照都審原

則，以綠覆率取代綠化面積，不然現在有些建造執照申請案件，為達 1/2 綠化面積指標，在汽車停車位鋪設植草磚，對城市環境並無過多幫助，建議導入多種植喬木取代鋪設草皮之觀念，重新審視本市生態城市之願景。

4. 第 44 條：應配合第 46 條文一同更正。
5. 第 46 條及第 48 條：既然自 107 年 5 月 1 日起，依第 46 條取得義務性綠建築標章及依第 48 條取得獎勵性綠建築標章者，皆應與貴局簽定協議書，建議納入施行細則而非散落於各都市計畫書；另應與貴局簽訂協議書之建造執照申請案件，是否為建照核發要件，亦請貴局釐清。
6. 第 52 條：建議回歸貴局自行訂定之。
7. 第 54 條：「合法建築物因政府……建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率…得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制」，是否指符合規定之增建案件，其容積率不受本細則或相關土管要點之限制。
8. 第 55 條：「…得依重建時容積率重建，並酌予提高。」有無相關審議機制。

### 柒、結論

- 一、本次「都市計畫法新北市施行細則」第 3 階段係針對急迫性之條文先行修正，請業務單位將各單位意見彙整後，納入本次或下階段修法考量。
- 二、本案後續將提本市都市計畫委員會報告後，提市府法規委員會審查後送市政會議審議，俟審議通過後送請內政部核轉行政院備案。

### 捌、散會：下午 4 時整

「都市計畫法新北施行細則」第3階段修法研商會議

簽到冊

壹、時間：中華民國108年3月19日(星期二)下午2時整

貳、地點：新北市政府28樓西側都市計畫委員會會議室

參、主持人：黃局長一平

黃一平

出(列)席單位/人員：

單位	職稱	簽名處
中華民國專業者 都市改革組織 潘啟		
中華民國都市計畫學會 潘啟		
中華民國都市計畫 技師公會全國聯合會 潘啟		
臺灣省都市計畫技師 公會		
中華民國不動產開發商 業同業公會全國聯合會	研究員	何曼青
	法規副主委	陳進財
新北市不動產開發 商業同業公會	李婉琳	李婉琳
	理事	陳美華
社團法人新北市都市更 新學會		

單位	職稱	簽名處
中華民國全國建築師公會		
	法規委員	黃敏
臺灣建築師學會	法規委員	呂盛偉
社團法人臺灣建築發展學會 請假		
社團法人新北市建築師公會	法規委員	陳淑慧
臺北市建築師公會	法規委員	潘嘉榮
臺北市都市計畫技師公會	理事	許敏郎
財團法人中華民國消費者文教基金會	法規委員	
新北市政府法制局 請假		
新北市政府捷運工程局	科長	梁俐霜
		沈蔭輝

單位	職稱	簽名處
新北市政府工務局		
新北市政府民政局 務	課長	吳金龍
新北市政府交通局 務		
新北市政府地政局	科長	張季如 技師 徐銘恩
	科長	周會輝
新北市政府經濟發展局	股長	顏文平
	技士	葉柏伯
新北市政府都市更新處	主秘	李輝仁
新北市政府城鄉發展局 開發管理科	正二	許如成
新北市政府城鄉發展局 都市設計科	科長	曾進發
新北市政府城鄉發展局 住宅發展科	科長	詹凡志

