

「擬定樹林都市計畫(文中三學校用地為住宅區、市場用地、道路用地)細部計畫」案

新北市都市計畫委員會第8次專案小組研商會議紀錄

壹、時間：108年8月23日（星期五）下午2時整

貳、地點：新北市政府28樓西側都委會會議室

參、出席單位：詳後附簽到簿

記錄：吳宗昀

肆、主持人：胥委員直強

伍、作業單位報告：略

陸、規劃單位報告：略(詳簡報)

柒、公民或地方團體陳情意見：略

捌、出席單位意見：

一、新北市樹林區公所：無意見。

二、地政局：無意見。

三、市場處：無意見。

四、城鄉發展局住宅發展科：無意見。

五、城鄉發展局都市設計科：

(一) 有關依土地使用分區管制要點修正條文第6點，涉及建築退縮部分，本科提供退縮斷面圖說(詳附件)。

(二) 另土地使用分區管制要點修正條文第11點，涉及都市設計審議條件部分，建請回歸「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定辦理。

六、城鄉發展局都市計畫科：

(一) 有關本案計畫範圍疑似涉及「坡內坑」與「潭底」遺址部分，經本府文化局108年6月27日召開考古遺址價值及內涵調查評估期中報告會議，評估結果本計畫範圍未涉及相關文化遺址內容。

(二) 有關本案主要計畫審議情形，前於108年7月26日檢送修正後都市計畫書、圖及補充回應對照表等資料至內政部，預計10月底前內政部都委會大會審議。

新北市都市計畫委員會

計畫尚未發布
僅供參考

第8次專案小組審查會

玖、市都委會專案小組初步建議意見：

- 一、有關土管條文第 11 條全區都審規定，授權作業單位與都市設計科確認後依市府共通性處理原則辦理，並提大會說明。
- 二、有關本案變更內容明細表，詳表 1「擬定樹林都市計畫(文中三學校用地為住宅區、市場用地、道路用地)細部計畫」案變更內容明細表。另有關本案土地使用分區管制要點小組委員初步建議意見，詳表 2「擬定樹林都市計畫(文中三學校用地為住宅區、市場用地、道路用地)細部計畫」案土地使用分區管制要點修訂前後對照表之「市都委會專案小組初步建議意見」欄位。
- 三、本案細部計畫原則同意修正後通過，後續配合本案主要計畫於內政部都市計畫委員會大會審議情形，提請本市都市計畫委員會大會審議。

壹拾、散會：下午 3 時 10 分

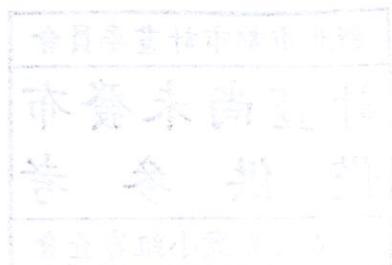


表1 「擬定樹林都市計畫(文中三學校用地為住宅區、市場用地、道路用地)細部計畫」案變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件及備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	樹人家商西南側之文中三用地(文中二西南側)	學校用地 (2.6422)	住宅區 (1.4532) 市場用地 (0.4669) 公園用地 (0.3248) 道路用地 (0.3833) 綠地用地 (0.0140)	<p>一、基於全國入學人口數，近十餘年呈緩慢下降趨勢，樹林都市計畫區內之文中用地經新北市政府教育局之檢討足敷使用，且文中三學校用地並無使用需求，故予以變更。</p> <p>二、原計畫書所載計畫面積為 2.66 公頃，但地籍清冊資料面積僅有 2.64 公頃。考量樹林都市計畫區重製作業已完成，且本區地籍已完成重測作業，爰修正原計畫面積。</p> <p>三、因應計畫範圍西北側環境敏感地區（山崩地滑潛勢區）以及疑似考古遺址範圍，規劃公園用地一處。</p> <p>四、配合市府安置臨時攤販之需求、提供社會住宅及多元公共設施服務之政策，且符合市地重劃共同負擔項目之公共設施，規劃市場用地一處。</p> <p>五、計畫區規劃環狀 8 公尺計畫道路，除滿足未來交通需求外，另可滿足未來土地分配建築，另計畫區北側 8M 計畫道路與計畫範圍交界零星土地規劃綠地用地。</p>	<p>開發方式：</p> <p>1. 捐贈：市場用地由土地所有權人整地完成後捐贈，公園用地、綠地用地與道路用地由土地所有權人開闢完 成後捐贈。</p> <p>2. 市地重劃。</p>

註：實際面積應以核定圖辦竣地籍分割測量面積為準。



表2 「擬定樹林都市計畫(文中三學校用地為住宅區、市場用地、道路用地)細部計畫」案土地使用分區管制要點修訂前後對照表

公展條文	本次提會建議內容	市都委會專案小組 初步建議意見
一、本要點依據都市計畫法第二十二條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法新北市施行細則第四十條之規定訂定之。 變更理由： 依目前法令規定名稱修正內容。	依本次提會建議內容照案通過。
-	二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 變更理由： 1. 都市計畫法第22條已明文規定細部計畫應擬定土地使用分區管制，爰依循都市計畫相關法令規定辦理，刪除重複性規定。 2. 明訂本計畫範圍建築應依都市計畫法(以下簡稱本法)及都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)規定及其他有關規定辦理，避免本要點適用範圍法令產生疑義。	依本次提會建議內容照案通過。
二、本計畫區劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)住宅區 (二)市場用地	三、本計畫區劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)住宅區 (二)公共設施用地：公園用地、市場用地、綠地用地、道路用地 變更理由： 點次及內容調整。	刪除。 理由： 非必要性條文，故予以刪除。
三、土地使用強度 (一)住宅區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。 (二)市場用地之建蔽率不得大於240%。	四、住宅區之建蔽率依施行細則規定辦理，容積率不得大於240%。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 其餘公共設施用地回歸新北市施行細則規定。	依本次提會建議內容修正通過。 修正理由： 點次調整。 修正後條文：

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第8次專案小組審查會

公展條文	本次提會建議內容	市都委會專案小組 初步建議意見
		三、住宅區之建蔽率依施行細則規定辦理，容積率不得大於240%。 修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. 其餘公共設施用地回歸新北市施行細則規定。
四、本計畫區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。	刪除。 理由： 考量本計畫區無另行指述公共設施用地不得做多目標使用，又適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」無須特別規定，爰刪除相關規定。	依本次提會建議內容照案通過。
五、為提升都市保水性，建築基地開挖率不得超過法定建蔽率加10%。	刪除。 理由： 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。	依本次提會建議內容照案通過。
六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地，其退縮建築應依下表規定辦理。	五、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其退縮建築規定如下：	依本次提會建議內容修正通過。 修正理由： 1. 文字酌修。 2. 統一授權都審除外文字。 3. 涉及建築退縮部分新增退縮斷面圖說。 修正後條文： 四、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其退縮建築規定如下：
土地使用分區與公共設施用地項目	退縮建築規定	備註
住宅區與市場用地	自道路境界線及分區界線至少退縮5公尺建築。退縮部分，臨路面應設置2公尺無遮簷人行車道。	退縮建築之空地應植栽綠化或透水性鋪面，不得設置圍籬。
土地使用分區與公共設施用地項目	退縮建築規定	
住宅區與市場用地	1. 自8公尺道路境界線及分區界線至少	

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第8次專案小組審查會

公展條文		本次提會建議內容		市都委會專案小組 初步建議意見
<p>臨建築物面應設置3公尺有遮簷人行道。</p> <p>本計畫區退縮建築依上表規定辦理，但基地情況特殊，經新北市都市設計審議委員會(以下簡稱都設會)審議通過者，從其規定。</p> <p>前項指定有遮簷人行道之設置規定如下：</p> <p>(一)住宅區依第五點指定有遮簷人行道，其淨高不得小於3.5公尺，透光面積不得小於70%。</p> <p>(二)透天住宅設置非鋼筋混凝土、磚造、石砌之無牆壁(原建築物外牆除外)遮蓋物，高度不得大於3公尺，面積不得超過建築面積四分之一，且每居住單元以24平方公尺為限。透光遮蓋物之採光面積不得小於70%。</p>	<p>少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為規劃原則。</p> <p>2. 市場用地臨公園及農業區側仍依上開規定退縮5公尺建築，惟得免設置植栽綠化及人行自行車道空間。</p> <p>前項規定因基地情況特殊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)審議通過者不在此限。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 點次調整 考量原土管遮雨規範實務執行困難，爰建議刪除原條文有遮簷人行道內容。 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 			<p>退縮5公尺建築，其中沿境界線及分區界線至少1.5公尺應植栽綠化，其餘留設至少2.5公尺寬之人行道及自行車道空間供公眾通行(詳附圖1、附圖2、附圖3)。</p> <p>2. 自大安路境界線至少退縮5公尺建築，其中至少1.5公尺應植栽綠化，其餘留設至少2.5公尺寬之人行道及自行車道空間供公眾通行(詳附圖1、附圖2)。</p> <p>3. 市場用地臨公園用地及農業區側依上開規定退縮5公尺建築，惟得免設置植栽綠化及人行自行車道空間(詳附圖3、附圖4)。</p> <p>4. 上開退縮建築之空地不得設置圍籬及固定設施地上物，但得</p>

新北市都市計畫委員會

計畫尚未發布

僅供參考

第8次專案小組審查會

公展條文	本次提會建議內容	市都委會專案小組 初步建議意見
		<p>計入法定空地。</p> <p>前項規定因基地情況特殊，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，得依其決議辦理。</p> <p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 點次調整。 文字酌修。 統一授權都審除外文字。 涉及建築退縮部分新增退縮斷面圖說。 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。
<p>七、本計畫區之停車空間應依都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第四十二條規定設置，惟捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車停車位之設置標準，經都設會同意者，得以施行細則第四十二條規定停車位數量之70%為下限酌予折減留設。</p> <p>距離捷運車站或火車站300公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p>	<p>六、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)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編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。 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第五十九條所述第一類者，每100平方公尺一機車停車位。 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，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數15</p>	<p>依本次提會建議內容修正通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>文字酌修。</p> <p>修正後條文：</p> <p>五、汽機車停車位設置應依施行細則第42條、建築技術規則辦理外，並應依下列規定辦理：</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"> 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編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。 建築物用途為建築技術規

新北市都市計畫委員會

計畫尚未發布

僅供參考

第8次專案小組審查會

公展條文	本次提會建議內容	市都委會專案小組 初步建議意見
	<p>%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（以下簡稱都設會）要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整 2. 施行細則第42條已明訂汽、機車位設置依都市計畫書中所載規定，未規定者，依建築技術規則有關規定設置，且授權經都設會審議通過得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定辦理，爰配合細則刪除重複性規定。 3. 另查建築技術規則並無機車位及自行車位之設置標準，爰保留規定。 	<p>則建築設計施工編第五十九條所述第一類者，每100平方公尺一機車停車位。</p> <p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(二)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，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p> <p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 文字酌修。 3. 施行細則第42條已明訂汽、機車位設置依都市計畫書中所載規定，未規定者，依建築技術規則有關規定設置，且授權經都設會審議通過得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定辦理，爰配合細則刪除重複性規定。 4. 另查建築技術規則並無機車位及自行車位之設置標準，爰保留規定。
-	<p>七、都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第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)綠建築：依施行細則第48條申請綠建築獎勵，且依施行細則第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>(二)智慧建築：依施行細則第48條申請智慧建築獎勵，且依</p>	依本次提會建議內容照案通過。

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第8次專案小組審查會

公展條文	本次提會建議內容	市都委會專案小組 初步建議意見
	<p>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築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依施行細則第48條規定，明訂本計畫區得申請綠建築及智慧建築容積獎勵。 2. 另依施行細則第46條規定應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。 	

	<p>八、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：</p> <p>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>(1) 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>(2) 興建成本 = 捐建建物容積樓地板面積 * 營建費用單價。 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>管理維護經費則依「新北市</p>	<p>依本次提會建議內容照案通過。</p>
--	--	-----------------------

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第8次專案小組審查會

公展條文	本次提會建議內容	市都委會專案小組 初步建議意見
	<p>政府辦理公益性及供公共 眾使用設施或空間管理維 護經費要點」辦理。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 為提升居住環境品質、形塑 都市景觀，以及鼓勵民間加速 都市更新，配合施行細則修訂 增列適用第39條之2容積加給 規定，並敘明其捐贈之公益性 設施經市府檢討無設置必要 得改繳代金及其計算方式。 另施行細則第48條規定係為 促進私人捐建公益性設施，以 提升公共服務效能及都市生 活品質，倘若申請捐建地區經 市府評估暫無相關公共服務 之需求，亦可改繳納代金方 式，其代金由市府統籌運用， 以提供公共服務使用。 	
<p>八、綠化標準</p> <p>(一)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1/2以 上應種植花草樹木；但因 設置無遮簷人行步道、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 設空地需種植花草樹木， 唯應參考「建築基地綠化 設計技術規範」綠化規 定，於屋頂、陽台等水平 人工地盤予以綠化。</p> <p>(二)前項種植花草樹木部分 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 都設會另有決議者，得依決 議辦理。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 點次調整。 考量本條文第一項與施行細 則第43條綠覆率規定相同，爰 予刪除。 	<p>九、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 都設會另有決議者，得依決 議辦理。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 點次調整。 考量本條文第一項與施行細 則第43條綠覆率規定相同，爰 予刪除。 	<p>依本次提會建議內容修正通 過。</p> <p>修正理由： 統一授權都審除外文字。</p> <p>修正後條文：</p> <p>八、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； <u>但經都設會審議 通過者，得依其決議辦 理。</u></p> <p>修正後變更理由：</p>

新北市都市計畫委員會
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。

計畫尚未發布

僅供參考

第8次專案小組審查會

公展條文	本次提會建議內容	市都委會專案小組 初步建議意見
地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。		<p>1. 點次調整。 2. 統一授權都審除外文字。 3. 考量本條文第一項與施行細則第43條綠覆率規定相同，爰予刪除。</p>
-	<p>十、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。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 各土地使用分區之法定開挖率回歸施行細則第37條規定。 2. 公共設施用地法定開挖率依施行細則第50條規定從都市計畫書規定，且原計畫已規定公共設施開挖率得提經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議得不受施行細則之規定，考量公共設施用地係提供公共服務使用，爰保留本規定。 	<p>依本次提會建議內容修正通過。</p> <p>修正理由： 統一授權都審除外文字。</p> <p>修正後條文：</p> <p>九、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。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p> <p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 統一授權都審除外文字。 2. 各土地使用分區之法定開挖率回歸施行細則第37條規定。 3. 公共設施用地法定開挖率依施行細則第50條規定從都市計畫書規定，且原計畫已規定公共設施開挖率得提經都設會審議得不受施行細則之規定，考量公共設施用地係提供公共服務使用，爰保留本規定。

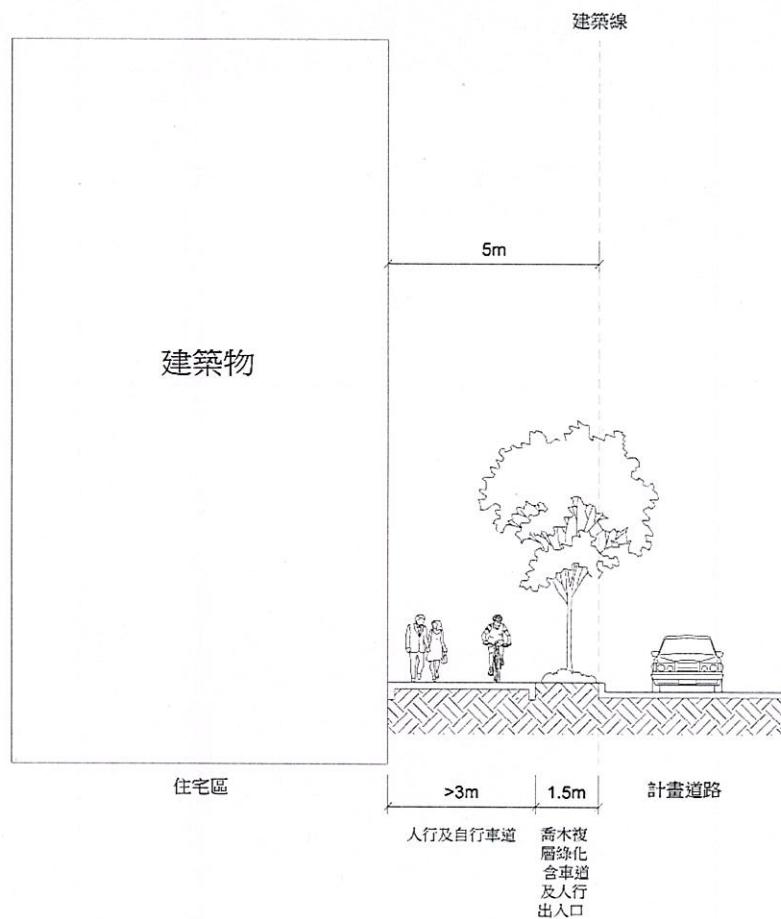


公展條文	本次提會建議內容	市都委會專案小組 初步建議意見
九、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由市政府訂定之，且其設置貯留體積不得低於100年以上暴雨頻率之防洪規劃設計標準。	<p>刪除。</p> <p>理由：</p> <p>透保水相關規定回歸「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」之規定，爰刪除本條文。</p>	依本次提會建議內容照案通過。
十、前項增設雨水貯留利滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	<p>刪除</p> <p>理由：</p> <p>同前條刪除。</p>	依本次提會建議內容照案通過。
十一、本計畫區建築應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」審議通過方得申請建造執照。	<p>十一、本計畫區建築應先經都設會審議通過方得核准建造執照。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整 2. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 	<p>刪除。</p> <p>理由：</p> <p>考量該區未來重劃後仍有面積較小之地主，爰基於市府簡政便民措施，建議回歸都市計畫法新北市施行細則第45條都審條件規模。</p>

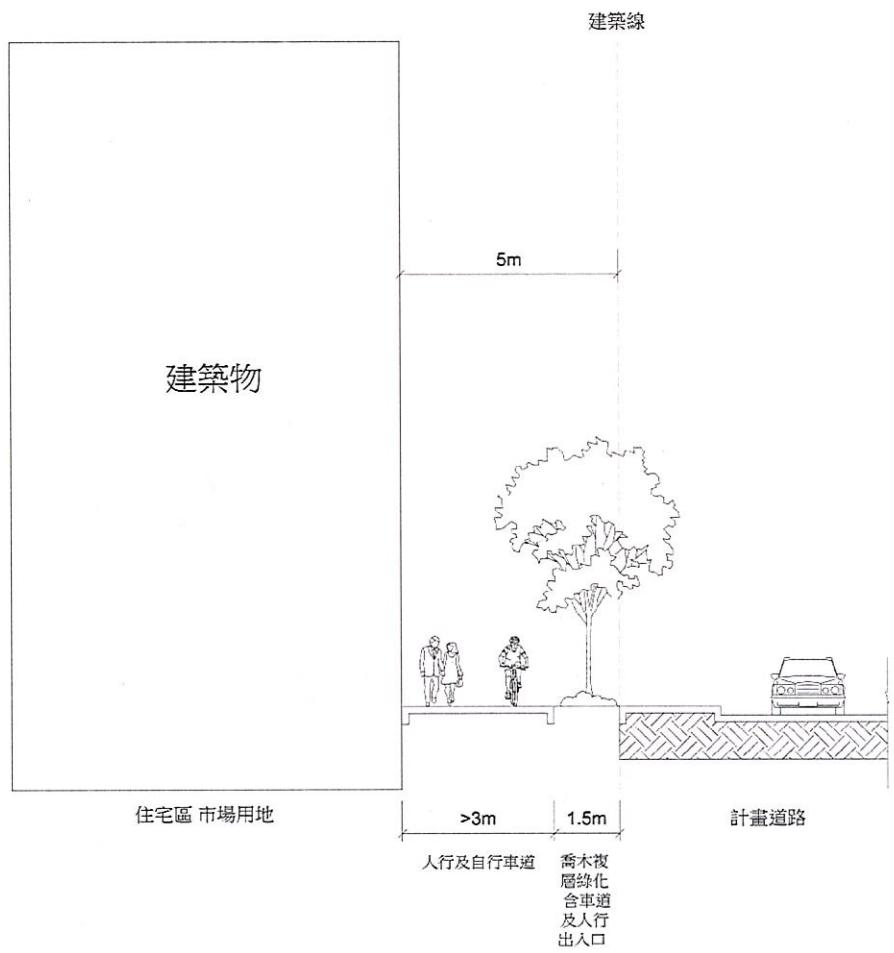


公展條文	本次提會建議內容	市都委會專案小組 初步建議意見
<p>十二、本計畫區內建築基地除依本要點規定辦理外，並應符合施行細則規定事項。本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>刪除。 理由： 第2點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。</p>	<p>依本次提會建議內容照案通過。</p>





附圖 1 退縮開放空間剖面圖(5 公尺)



附圖 2 退縮開放空間剖面圖(5 公尺)

