

都市計畫法新北市施行細則部分條文及第四十九條 附表三修正草案

- 第十七條 商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。
下列情形不受前項規定之限制，得為原有合法之使用：
- 一、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。
 - 二、循舊市區小建築基地合併整體開發之建築物。
 - 三、依都市更新法令實施都市更新事業，並經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱都更審議會）審議通過者。
- 第二十八條 保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用：
- 一、國防所需之各種設施。
 - 二、警衛、保安、消防設施。
 - 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。
 - 四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。
 - 五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。
 - 六、土石方資源堆置處理。
 - 七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。
 - 八、水質淨化處理設施及其附屬設施。
 - 九、造林及水土保持設施。
 - 十、為保護區內地形、地物所為之工程。
 - 十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。
 - 十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。
 - 十三、休閒農業設施。
 - 十四、農村再生相關公共設施。
 - 十五、自然保育設施。

十六、綠能設施。

十七、動物收容處所。

十八、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但有下列情形之一，不受三層或十點五公尺之限制：

(一)原有寺廟、教堂或宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建或增建，仍作寺廟、教堂或宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過。

(二)依都市危險及老舊建築物加速重建條例實施重建者，其建築物高度得依原高度重建。

十九、都市計畫發布實施後，原有於都市計畫發布實施前依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築下列設施：

(一)農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非繼承取得，不包括之。

(二)農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施或畜牧設施。

依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖或畜牧等使用者，視為前項第十九款之未停止其使用。

本府審查第一項第一款至第十七款設施之申請時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。

第三十三條 農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：

一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百

分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。但依都市危險及老舊建築物加速重建條例實施重建者，其建築物高度得依原高度重建。

二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。

三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。

第四十二條 汽、機車停車位之設置，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。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過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。

五層樓以下老舊集合住宅於其法定停車位增設昇降機者，該停車位得取消設置，並免依前項但書規定辦理。

附表三

公共設施用地建蔽率及容積率規定表		
公共設施用地	建蔽率	容積率
公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十
社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十
停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十
車站用地	百分之七十	百分之二百
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十
港埠用地	百分之七十	百分之二百一十
學校用地	百分之五十	高中(職)以下：依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定 大專以上：百分之二百五十
市場用地	百分之七十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十
加油站、瓦斯加壓站用地	百分之四十	百分之一百二十
火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十
鐵路用地	百分之七十	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
屠宰場用地	百分之六十	百分之三百
墳墓用地	百分之十（作為納骨塔使用）	百分之四十
其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定