

核定實施

變更北海岸風景特定區都市計畫（土地 使用分區管制要點專案通盤檢討） 書



擬定機關：新北市政府

中華民國 109 年 10 月

變更北海岸風景特定區都市計畫（土地
使用分區管制要點專案通盤檢討）
書

擬定機關：新北市政府

中華民國 109 年 10 月

新北市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更北海岸風景特定區都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	新北市政府	
本案公開展覽起訖日期	公告徵求意見	107 年 12 月 13 日起辦理公告徵求意見 30 日（107 年 12 月 13 日刊登於聯合報） 107 年 12 月 25 日下午 2 時 30 分於石門區公所 2 樓會議室舉辦座談會；107 年 12 月 27 日上午 10 時於三芝區公所 5 樓會議室舉辦座談會；107 年 12 月 21 日下午 2 時 30 分於金山區公所 4 樓會議室舉辦座談會
	公開展覽	108 年 3 月 20 日起辦理公開展覽 30 日（108 年 3 月 20 日、3 月 21 日、3 月 22 日刊登於聯合報）
	公開說明會	108 年 3 月 28 日下午 2 時於三芝區公所舉辦說明會；108 年 4 月 10 日上午 10 時於石門區公所舉辦說明會；108 年 4 月 11 日上午 11 時於金山區公所舉辦說明會
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	新北市都市計畫委員會 109 年 9 月 18 日第 121 次會議審議通過

目錄

壹、緣起與目的	1
貳、法令依據	2
參、計畫範圍	2
肆、土地使用分區管制要點變更歷程	4
伍、變更內容及理由	6
陸、檢討後計畫	47

圖目錄

圖 1 變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案 計畫範圍示意圖.....	3
---	---

表目錄

表 1 變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案 土地使用分區管制要點發布歷程一覽表.....	4
表 2 變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案 變更內容明細表.....	7
表 3 變更北海岸風景特定區(金沙灣地區)細部計畫土地使用分區管制要點變更 內容明細表.....	27
表 4 變更北海岸風景特定區(白沙灣地區)細部計畫土地使用分區管制要點變更 內容明細表.....	32
表 5 變更北海岸風景特定區(老梅地區)細部計畫土地使用分區管制要點變更內 容明細表.....	38
表 6 變更北海岸風景特定區(草里地區)細部計畫土地使用分區管制要點變更內 容明細表.....	42

附件

新北市都市計畫委員會 109 年 9 月 18 日第 121 次會議紀錄

壹、緣起與目的

本市三重、板橋、中和、新莊、永和、新店、蘆洲、土城（頂埔地區）、汐止、樹林、樹林（三多里地區）、樹林（山佳地區）、淡水、淡水（竹圍地區）、泰山、五股、台北港、八里（龍形）、瑞芳、澳底等 20 處都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討前於 100 年 1 月 17 日發布實施，其餘非屬前開 20 處通案性土地使用分區管制要點之都市計畫則於辦理各都市計畫區通盤檢討時依通案性土地使用分區管制要點修訂土管內容。

經查「都市計畫法新北市施行細則」（以下簡稱施行細則）已將適用於全市通案性土管內容規定納入，並於 103 年 4 月 29 日發布實施，其後配合本市相關政策及業務執行需求，於 105 年 12 月 7 日、107 年 11 月 7 日、108 年 7 月 3 日修正部分條文。考量施行細則係土地使用分區管制之上位法規，其部分條文規定與各都市計畫土地使用分區管制要點重複或競合之情形，恐造成法令執行上之疑義，且北海岸風景特定區土地使用分區管制於 89 年辦理通盤檢討迄今已逾 20 年，伴隨時空背景變化，部分要點規定已不符時宜，須配合刪除或調整管制內容，爰配合市府政策推動及業務執行需求，增修土地使用分區管制要點。

本次土地使用分區管制要點專案通盤檢討重點如下：

- 一、配合施行細則規定刪除土地使用分區管制要點內土地使用分區、公共設施用地之建蔽率、容積率等重複性規定，並保留地區特殊性規定。
- 二、配合施行細則規定刪除公益性設施獎勵。
- 三、整併歷次個案變更之土地使用分區管制要點內容。
- 四、依照全市土地使用管制一致性之原則及配合市府政策，規定僅商業區得申請開放空間獎勵、基地綠化增加花草樹木覆土深度規定、公共設施用地開挖率得依都審決議辦理、捐贈公益性設施折繳代金計算方式、工業區立體化規定。

貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

參、計畫範圍

本計畫區位於台北盆地北側，東起金山都市計畫界及磺溪；南以台二線南側 1~2 公里山頭連線；西至三芝都市計畫界；北臨台灣海峽及東海。計畫面積為 3,293 公頃（其中陸地部分為 3,050 公頃、海域部分為 243 公頃）。

北海岸風景特定區計畫內有金沙灣地區、白沙灣地區、老梅地區、草里地區、白沙灣旅館區、遊樂區中角地區及下員坑東側旅館區等 7 處擬定之細部計畫。

其中白沙灣旅館區、遊樂區中角地區、下員坑東側旅館區係屬開發許可個案之變更案，依其細部計畫管制，不適用本土管要點，其餘依本要點規定辦理。

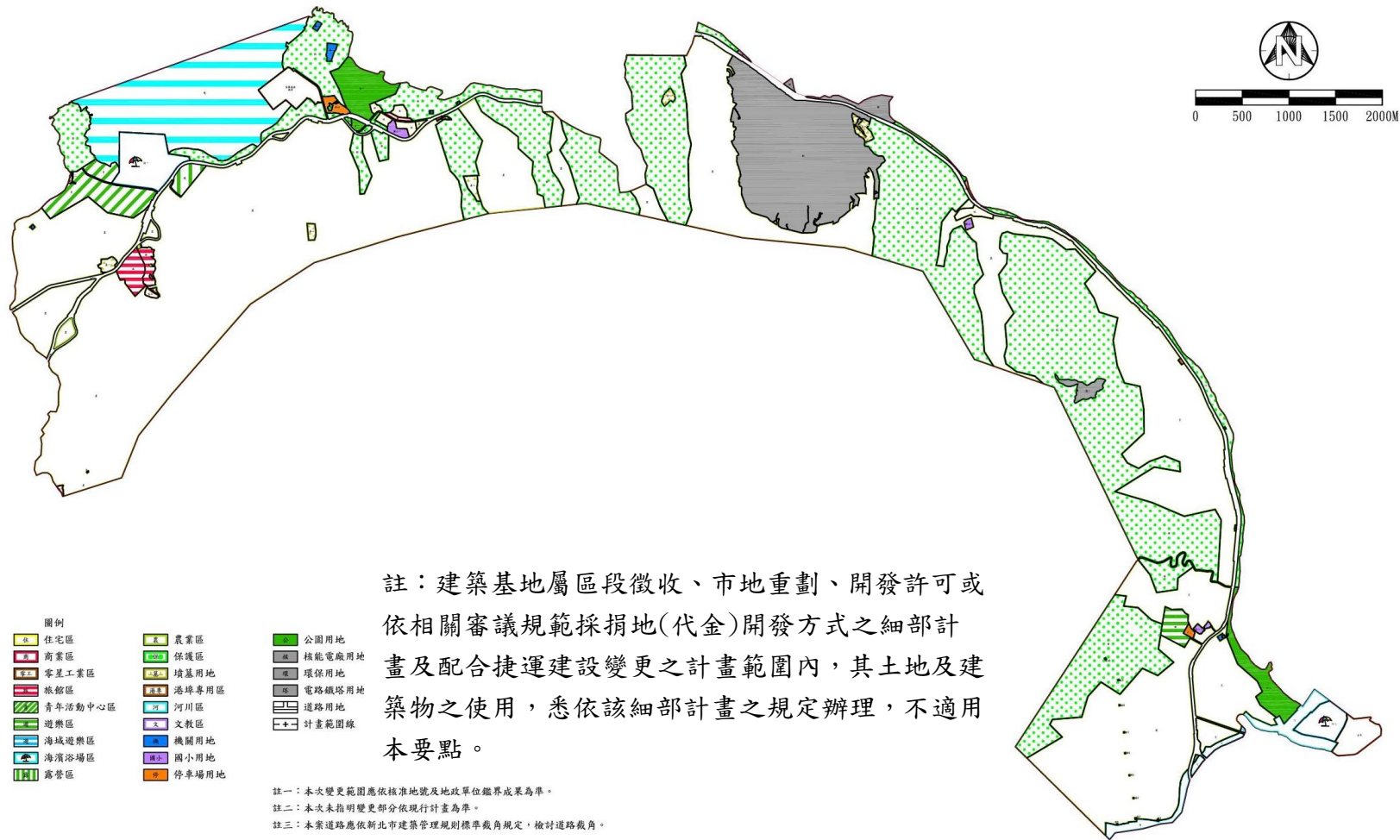


圖 1 變更北海岸風景特定區都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案計畫範圍示意圖

肆、土地使用分區管制要點變更歷程

經檢核北海岸風景特定區都市計畫歷次變更，涉及土地使用分區管制要點變更之案件綜整如表 1，「擬定北海岸風景特定區主要計畫」案於 75 年 12 月 12 日發布實施後，81 年 10 月 19 日發布實施「擬定北海岸風景特定區(金沙灣地區)細部計畫」案、81 年 10 月 28 日發布實施「擬定北海岸風景特定區(白沙灣地區)細部計畫」案、83 年 8 月 31 日發布實施「擬定北海岸風景特定區(草里地區)細部計畫」案、83 年 8 月 31 日發布實施「擬定北海岸風景特定區(老梅地區)細部計畫」案等 4 案自擬土地使用管制要點，爰於本次土管專案通盤檢討除整併第一次通盤檢討後變更之細部計畫土管要點外，並將前開 4 處細部計畫土管要點一併整合。

表 1 變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案
土地使用分區管制要點發布歷程一覽表

編號	變更案名	內政部或臺灣省政府核定日期文號	市政府發布實施日期文號
一	擬定北海岸風景特定區主要計畫案	75.11.20 七五府建四字第 93109 號函	75.10.11 七五北府工都字第 392932 號公告自 75.12.12 起發布實施
二	擬定北海岸風景特定區(金沙灣地區)細部計畫案		自 81.10.19 起發布實施
三	擬定北海岸風景特定區(白沙灣地區)細部計畫案	81.10.03 八一府建四字第 173787 號函	81.10.24 八一北府工都字第 3449461 號公告自 81.10.28 起發布實施
四	擬定北海岸風景特定區(草里地區)細部計畫案	83.07.27 八十三府建四字第 158075 號函	83.08.29 八三北府工都字第 265579 號公告自 83.08.31 起發布實施
五	擬定北海岸風景特定區(老梅地區)細部計畫案	83.07.27 八十三府建四字第 158075 號函	83.08.29 八三北府工都字第 265579 號公告自 83.08.31 起發布實施
六	變更北海岸風景特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案	89.07.29 台八九內營字第 8984199 號函	89.08.04 八九北府城規字第 291216 號公告自 89.08.11 起發布實施

七	變更北海岸風景特定區主要計畫[部分保護區、海域遊樂區為港埠用地(二)]案	90.09.13 台九十內營字第 9085389 號函	90.10.28 九十北府城規字第 344745 號公告自 90.10.03 起發布實施
八	變更北海岸風景特定區主要計畫[部分港埠用地為港埠用地(二)]案	90.11.06 台九十內營字第 9015535 號函	90.11.16 九十北府城規字第 411578 號公告自 90.11.23 起發布實施
九	變更北海岸風景特定區計畫(部分農業區及部分保護區為電路鐵塔用地)案	91.07.09 台內營字第 0910009096 號函	91.07.17 北府城規字第 0910441118-1 號公告自 91.07.22 起發布實施
十	變更北海岸風景特定區計畫(部分保護區為環保用地)案	101.12.03 台內營字第 1010811067 號函	101.12.19 北府城都字第 10130562971 號公告自 101.12.24 起發布實施
十一	變更北海岸風景特定區計畫(部分保護區為海濱浴場區、公園用地及部分保護區、機關用地為旅遊服務中心用地)案	107.08.31 台內營字第 1070813866 號函	107.09.12 新北府城都字第 10717065741 號公告自 107.09.21 起發布實施

伍、變更內容及理由

一、檢討原則

- (一)配合施行細則規定刪除土地使用分區管制要點內土地使用分區、公共設施用地之建蔽率、容積率等重複性規定，並保留地區特殊性規定。
- (二)配合施行細則規定刪除公益性設施獎勵。
- (三)整併歷次個案變更之土地使用分區管制要點內容。
- (四)依照全市土地使用管制一致性之原則及配合市府政策，規定僅商業區得申請開放空間獎勵、基地綠化增加花草樹木覆土深度規定、公共設施用地開挖率得依都審決議辦理、捐贈公益性設施折繳代金計算方式、工業區立體化規定。

二、變更內容

原條文 20 點，配合施行細則及全市土地使用管制一致性規定刪除 12 點、增加 4 點，整併歷次個案變更土管要點內容共 2 點，修訂後土地使用分區管制要點共 14 點，本次針對 81 年 10 月 19 日發布實施「擬定北海岸風景特定區(金沙灣地區)細部計畫」案、81 年 10 月 28 日發布實施「擬定北海岸風景特定區(白沙灣地區)細部計畫」案、83 年 8 月 31 日發布實施「擬定北海岸風景特定區(草里地區)細部計畫」案、83 年 8 月 31 日發布實施「擬定北海岸風景特定區(老梅地區)細部計畫」案等 4 案自擬土地使用分區管制要點配合修正，有關本案修正內容詳表 3 至表 6。

表 2 變更北海岸風景特定區都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）

案變更內容明細表

現行條文	新條文	變更理由				
<p>一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。</p>	<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。</p>	<p>依目前法令規定名稱修正內容。</p>				
<p>-</p>	<p>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、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。</p> <p>但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。</p> <p>前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。</p>	<p>1. 本點新增。</p> <p>2. 為避免執行疑義，明確定義本點計畫範圍，屬區段徵收、市地重劃、開發許可、依相關審議規範採捐地(代金)開發方式及配合捷運建設變更之計畫範圍，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，非屬本案土管適用範圍。</p>				
<p>-</p>	<p>三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定：</p> <table border="1" data-bbox="614 1299 1013 2016"> <thead> <tr> <th data-bbox="614 1299 782 1467">土地使用分區及公共設施用地種類</th> <th data-bbox="782 1299 1013 1467">容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="614 1467 782 2016">遊樂區</td> <td data-bbox="782 1467 1013 2016"> <p>1. 以設置必要之服務管理設施及經核准之遊憩設施為主，並得設置住宿及其相關設施。</p> <p>2. 本區禁止變更地形，但建築整地所必須或其他經風景特定</p> </td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	遊樂區	<p>1. 以設置必要之服務管理設施及經核准之遊憩設施為主，並得設置住宿及其相關設施。</p> <p>2. 本區禁止變更地形，但建築整地所必須或其他經風景特定</p>	<p>1. 本點新增。</p> <p>2. 整併現行條文第 4 點(遊樂區)、第 5 點(海域遊樂區)、第 6 點(海濱浴場區)、第 7 點(旅館區)、第 8 點(青年活動中心區)、第 9 點(露營區)、第 10 點(港埠用地)、第 11 點(核能電廠用地)及第 13 點(墳墓用地)規定。</p> <p>3. 整併 90 年 10 月 3 日「變更北海岸風景特定區主要計畫[部分保護區、海域遊樂區為港埠用地(二)]」案及 90 年 11 月 23 日發布實施之「變更北海岸風景特定區主要計畫[部分港埠用地為港埠用地(二)]」案有關該計畫區內針對</p>
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容					
遊樂區	<p>1. 以設置必要之服務管理設施及經核准之遊憩設施為主，並得設置住宿及其相關設施。</p> <p>2. 本區禁止變更地形，但建築整地所必須或其他經風景特定</p>					

現行條文	新條文		變更理由
		<p>區管理機構核准者不在此限。</p> <p>3. 建築物之屋頂應採斜屋頂式。</p>	<p>港埠用地(二)另擬之容許使用予以保留。</p> <p>4. 本案係配合施行細則及本市既有共通性土管原則原則，進行文字、格式、架構等檢討，不涉及實質內容調整。有關墳墓用地期程仍應依89年一通規定辦理。</p> <p>5. 整併91年7月22日「變更北海岸風景特定區計畫(部分農業區及部分保護區為電路鐵塔用地)案」電路鐵塔用地之相關規定。</p> <p>6. 整併101月12年24日「變更北海岸風景特定區計畫(部分保護區為環保用地)案」有關環保用地之容許使用相關規定。</p> <p>7. 整併107年9月21日「變更北海岸風景特定區計畫(部分保護區為海濱浴場區、公園用地及部分保護區、機關用地為旅遊服務中心用地)」案有關該計畫區內針對旅遊服務中心用地另擬之使用規定。</p>
	<p>海域遊樂區</p>	<p>以供划船、滑水、帆船、潛水等海域遊樂活動為主；另經主管機關核准，得從事水面以下之水產養殖事業，惟不得影響景觀及觀光遊憩使用。</p>	
	<p>海濱浴場區</p>	<p>1. 以供海水浴場及其附屬設施為主。</p> <p>2. 本區內得興建活動中心(含社區活動托兒所)、停車場、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及海灘遊樂等有關設施。</p> <p>3. 為維護遊客之安全良好視域，各種設施之申請，應先送風景特定區管理機構會同核准。</p>	
	<p>旅館區</p>	<p>1. 以供旅館及其附屬設施使用為主。</p>	

現行條文	新條文		變更理由
		<p>2. 旅館區應擬細部計畫，以整體開發為原則，開發時先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施），建築型態應採斜屋頂及其材料、造型、色彩於申請建築時應先經風景特定區管理機構之審核。</p> <p>3. 須有垃圾及污水處理設施與場所，排水系統應採暗溝方式，並不得污染四周環境。</p> <p>4. 建築設計構造及設備須符合有關法令之規定。</p> <p>5. 建築物及客房應面相良好景觀，並以自然通風及採光為主。</p>	
	青年活動中心區	<p>1. 以供青少年活動及其設施之使用為主。</p> <p>2. 本區內得興建休閒服務</p>	

現行條文	新條文		變更理由
		中心、停車場、步道、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及休閒、海灘遊樂等有關設施。	
	露營區	1. 以供露營及其附屬設施為主。 2. 本區內得興建管理服務中心、停車場、步道、儲藏、衛生盥洗、急救及體能訓練遊樂、爐灶等有關設施。	
	港埠用地	供漁船，遊艇停泊及附屬設施以及管理服務設施之使用。	
	港埠用地 (二)	以供漁港及遊艇使用為主，並得為下列各項土地及建築物之使用：1. 港區管理站。2. 相關機關駐所在。3. 魚市場。4. 農魚貨直銷及多功能展示中心。5. 製冰廠。6. 保養工廠。7. 魚具倉庫。8. 船舶整備設施。	

現行條文	新條文		變更理由
		9. 儲油用地。 10. 曳船道。 11. 置船廠。 12. 停車場。 13. 綠地。14. 護坡。15. 海濱公園。16. 遊客服務中心。17. 其他經新北市政府核准之港埠相關設施。	
	核能電廠用地	以供興建核能發電設施及其附屬設施為主，其建物及土地使用應依原子能法及其施行細則暨有關法令規定，惟廠界與禁建區間之土地利用應儘量配合四周環境予以美化。	
	墳墓用地	1. 以興建納骨塔及喪葬相關設施為限，不得土葬。 2. 將來開發時應留設適當之停車空間，且與道路境界線應保持二十公尺以上隔離帶種植喬木並加以綠化。 3. 本次檢討新劃設之墳墓用地土地權利關係人應	

現行條文	新條文		變更理由
		<p>於一年半內提出整體開發計畫辦理申請，否則依程序變更恢復為原計畫分區。</p> <p>4. 將來申請建築時應經交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處審查同意後始准發照建築。</p>	
	<p>電路鐵塔 用地</p>	<p>1. 僅供輸電線路鐵塔及其相關設施使用，不得做其他建築使用。</p> <p>2. 未來倘鐵塔遷移或廢止則須依規定恢復原土地使用分區或用地。</p>	
	<p>環保用地</p>	<p>1. 以供垃圾處理廠場、轉運站、資源回收站、環境教育設施及相關設施使用(如溫室花房等)，且應自基地境界線退縮 20 公尺以上建築，並於退縮地綠化或設置景觀設</p>	

現行條文	新條文		變更理由																									
		施。 2. 經主管機關核准在不妨礙鄰近居民之安全、安寧及衛生之原則下，得作為動物收容處所使用。																										
	旅遊服務中心用地	1. 以供風景特定區管理機構旅遊服務之使用為主。 2. 得供旅遊服務、停車場、行政管理、餐飲等相關設施使用。																										
<p>二、住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用應依左列規定：</p> <table border="1" data-bbox="188 1245 571 1460"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>住宅區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最大建蔽率</td> <td>百分之六十</td> </tr> <tr> <td>最大容積率</td> <td>百分之一百八十</td> </tr> </tbody> </table>	項目	住宅區	最大建蔽率	百分之六十	最大容積率	百分之一百八十	<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，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="611 1330 1031 2020"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>180%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>遊樂區</td> <td>10%</td> <td>20%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>海濱浴場區</td> <td colspan="3">建蔽率不得大於10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場服務設施，全區建築物高度不得超過2層樓或10公尺，其屋頂構造物高</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	備註	住宅區	依施行細則規定辦理	180%		商業區	依施行細則規定辦理	240%		遊樂區	10%	20%		海濱浴場區	建蔽率不得大於10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場服務設施，全區建築物高度不得超過2層樓或10公尺，其屋頂構造物高			<ol style="list-style-type: none"> 點次調整。 整併現行條文第4點(遊樂區)、第5點(海域遊樂區)、第6點(海濱浴場區)、第7點(旅館區)、第8點(青年活動中心區)、第9點(露營區)規定。 施行細則第17條業已規定商業區作住宅使用之比例，第36條明訂建蔽率，第39條明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。
項目	住宅區																											
最大建蔽率	百分之六十																											
最大容積率	百分之一百八十																											
土地使用分區	建蔽率	容積率	備註																									
住宅區	依施行細則規定辦理	180%																										
商業區	依施行細則規定辦理	240%																										
遊樂區	10%	20%																										
海濱浴場區	建蔽率不得大於10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場服務設施，全區建築物高度不得超過2層樓或10公尺，其屋頂構造物高																											

現行條文	新條文			變更理由
		建築面積不得大於2,500平方公尺	度不在此限。	
	旅館區	30%	75%	
	青年活動中心區	建蔽率不得大於20%，或由觀光主管機關興建設施，全區建築面積不得大於3,500平方公尺。	建築物之高度不得超過2層樓或10公尺，其屋頂構造及眺望、救生設施不在此限。	
	露營區	建蔽率不得大於5%，或由觀光主管機關興建設施，全區建築面積不得大於2,000平方公尺。	建築物之高度不得超過2層樓或10公尺，其屋頂構造及眺望、救生設施不在此限。	
三、商業區以建築商店及商業使用之建築為主，其建築物及土地使用依左列的規定：建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。	刪除。			已整併至第4點。
四、遊樂區以設置必要之服務管理設施及經核准之遊憩設施為主，其建築物及土地之使用，依左列規	刪除。			已整併至第3點、第4點。

現行條文	新條文	變更理由										
<p>定。</p> <p>(一)使用性質及管制程度,依左表規定:</p> <table border="1" data-bbox="225 360 539 786"> <thead> <tr> <th data-bbox="225 360 368 450">項目 分類</th> <th data-bbox="368 360 539 450">遊樂區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="225 450 368 573">性質</td> <td data-bbox="368 450 539 573">得設置住宿及其相關設施</td> </tr> <tr> <td data-bbox="225 573 368 663">最大建蔽率</td> <td data-bbox="368 573 539 663">百分之十</td> </tr> <tr> <td data-bbox="225 663 368 752">最大容積率</td> <td data-bbox="368 663 539 752">百分之二十</td> </tr> <tr> <td data-bbox="225 752 368 786">其他</td> <td data-bbox="368 752 539 786"></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)本區禁止變更地形,但建築整地所必須或其他經風景特定區管理機構核准者不在此限。</p> <p>(三)建築物之屋頂應採斜屋頂式。</p> <p>(四)基地內建物、道路等人工設施外,應全面綠化,基地之植樹量以每五十平方公尺植樹一棵為原則。</p>	項目 分類	遊樂區	性質	得設置住宿及其相關設施	最大建蔽率	百分之十	最大容積率	百分之二十	其他			
項目 分類	遊樂區											
性質	得設置住宿及其相關設施											
最大建蔽率	百分之十											
最大容積率	百分之二十											
其他												
<p>五、海域遊樂區以供划船、滑水、帆船、潛水等海域遊樂活動為主;另經主管有關機關核准,得從事水面以下之水產養殖事業,惟不得影響景觀及觀光遊憩使用。</p>	刪除。	已整併至第3點。										
<p>六、海濱浴場區內之土地,以供海水浴場及其附屬設施為主,其建築物及土地使用依左列之規定:</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之十,或由觀光主管機關興建海濱浴場服務設施,全區建築面積不得大於二千五百平方公尺。</p> <p>(二)建築物高度不得超過二層樓或十公尺,其屋頂構造物高度不在此限。</p> <p>(三)本區內得興建活動中心</p>	刪除。	已整併至第3點、第4點。										

現行條文	新條文	變更理由
<p>(含社區活動托兒所)、停車場、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及海灘遊樂等有關設施。</p> <p>(四)為維護遊客之安全良好視域，各種設施之申請，應先送風景特定區管理機構會同核准。</p>		
<p>七、旅館區以供旅館及其附屬設施使用為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之七十五。</p> <p>(二)旅館區應擬細部計畫，以整體開發為原則，開發時先提整體開發計畫(包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施)，建築型態應採斜屋頂及其材料、造型、色彩於申請建築時應先經風景特定區管理機構之審核。</p> <p>(三)須有垃圾及污水處理設施與場所，排水系統應採暗溝方式，並不得污染四周環境。</p> <p>(四)建築設計構造及設備須符合有關法令之規定。</p> <p>(五)建築物及客房應面相良好景觀，並以自然通風及採光為主。</p>	刪除。	已整併至第3點、第4點。
<p>八、青年活動中心區內之土地，以供青少年活動及其設施之使用為主，其建物及土地的使用，應依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之二十，或由觀光主管機關興建休閒服務設施，全區建築面積不得大於三千五百平方公尺。</p>	刪除。	已整併至第3點、第4點。

現行條文	新條文	變更理由												
<p>(二)建築物之高度不得超過二層樓或十公尺,其屋頂構造物及眺望、救生訓練不在此限。</p> <p>(三)本區內得興建休閒服務中心、停車場、步道、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及休閒、海灘遊樂等有關設施。</p>														
<p>九、露營區內之土地以供露營及其附屬設施為主,其土地及建物之使用,應依左列規定:</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之五,或由觀光主管機關興建管理服務設施,全區建築面積不得大於二千平方公尺。</p> <p>(二)建物之簷高不得超過二層樓或十公尺,其屋頂構造物及眺望、救生訓練設施不在此限。</p> <p>(三)本區內得興建管理服務中心、停車場、步道、儲藏、衛生盥洗、急救及體能訓練遊樂、爐灶等有關設施。</p>	刪除。	已整併至第3點、第4點。												
<p>十、港埠用地供漁船,遊艇停泊及附屬設施以及管理服務設施之使用,岸上設施碼頭除外,其建蔽率不得大於百分之七十,容積率不得大於百分之二百八十。</p>	<p>五、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第49條、第51條規定辦理外,其餘不得大於下表規定:</p> <table border="1" data-bbox="612 1585 1031 2016"> <thead> <tr> <th data-bbox="612 1585 724 1675">公共設施用地</th> <th data-bbox="724 1585 804 1675">建蔽率</th> <th data-bbox="804 1585 884 1675">容積率</th> <th data-bbox="884 1585 1031 1675">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="612 1675 724 1805">港埠用地</td> <td data-bbox="724 1675 804 1805">依施行細則規定辦理</td> <td data-bbox="804 1675 884 1805">依施行細則規定辦理</td> <td data-bbox="884 1675 1031 1805">岸上設施碼頭除外</td> </tr> <tr> <td data-bbox="612 1805 724 2016">港埠用地(二)</td> <td data-bbox="724 1805 804 2016">50%</td> <td data-bbox="804 1805 884 2016">150%</td> <td data-bbox="884 1805 1031 2016">必要之遮雨設施及天橋系統得依實際設計增加</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率	容積率	備註	港埠用地	依施行細則規定辦理	依施行細則規定辦理	岸上設施碼頭除外	港埠用地(二)	50%	150%	必要之遮雨設施及天橋系統得依實際設計增加	<ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 已整併至第3點。 3. 施行細則第49條明訂建蔽率、第51條明訂容積率,爰於土管條文敘明,僅保留特殊性規定。 4. 整併現行條文第10點(港埠用地)、第13點(墳墓用地)規定。 5. 整併90年10月3日「變更北海岸風景特定區主要計畫[部分保護區、海域遊樂區為港埠用地(二)]」案及90年11月23日
公共設施用地	建蔽率	容積率	備註											
港埠用地	依施行細則規定辦理	依施行細則規定辦理	岸上設施碼頭除外											
港埠用地(二)	50%	150%	必要之遮雨設施及天橋系統得依實際設計增加											

現行條文	新條文				變更理由
				建蔽率，惟最高不得超過百分之七十，海域部分視實際需要使用之。	<p>發布實施之「變更北海岸風景特定區主要計畫[部分港埠用地為港埠用地(二)]」案，有關該計畫區內針對港埠用地(二)另擬之建蔽率及容積率予以保留。</p> <p>6. 整併 101 年 12 月 24 日「變更北海岸風景特定區計畫(部分保護區為環保用地)案」有關環保用地之建蔽率、容積率規定。</p> <p>7. 整併 107 年 9 月 21 日「變更北海岸風景特定區計畫(部分保護區為海濱浴場區、公園用地及部分保護區、機關用地為旅遊服務中心用地)」案有關該計畫區內針對旅遊服務中心用地另擬之建蔽率、容積率規定。</p>
	墳墓用地	20%	40%		
	環保用地	20%	60%	建築物高度不得超過 10.5 公尺，且建築樓層不得超過 3 樓。	
	旅遊服務中心用地	30%	-	<p>1. 建築物之高度不得超過 2 層樓或 7 公尺。</p> <p>2. 未來旅遊服務中心將原有建物設施功能整建管理維護再利用，並維持原始地貌，現況使用，降低對環境衝擊。</p>	

現行條文	新條文	變更理由
<p>整併(90/10/03)變更北海岸風景特定區主要計畫[部分保護區、海域遊樂區為港埠用地(二)]案及(90/11/23)變更北海岸風景特定區主要計畫[部分港埠用地為港埠用地(二)]案土地使用管制要點(兩案土管條文相同)</p> <p>一、本港埠用地內陸域部分建築物之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十，必要之遮雨設施及天橋系統得依實際設計增加建蔽率，惟最高不得超過百分之七十，海域部分視實際需要使用之。</p> <p>二、本港埠用地以供漁港及遊艇使用為主，並得為下列各項土地及建築物之使用：1. 港區管理站。2. 相關機關駐所在。3. 魚市場。4. 農魚貨直銷及多功能展示中心。5. 製冰廠。6. 保養工廠。7. 魚具倉庫。8. 船舶整備設施。9. 儲油用地。10. 曳船道。11. 置船廠。12. 停車場。13. 綠地。14. 護坡。15. 海濱公園。16. 遊客服務中心。17. 其他經縣府核准之港埠相關設施。</p> <p>三、本港埠用地內建築物之造型、質材、色彩應盡可能尊重自然景觀之特色，並經都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。</p>	刪除。	已整併至第3點、第5點。
	刪除。	已整併至第3點。
	刪除。	已整併至第11點。
<p>十一、核能電廠用地以供興建核能發電設施及其附屬設施為主，其建物及土地使用應依原子能法及其施行細則暨有</p>	刪除。	已整併至第3點。

現行條文	新條文	變更理由
關法令規定，惟廠界與 禁建區間之土地利用 應盡量配合四周環境 予以美化。		
十二、機關用地之其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	刪除。	配合施行細則第49條、51條(附表三)機關用地建蔽率及容積率規定，爰刪除重複性規定。
十三、墳墓用地之建築物及土地使用依左列規定： (一)以興建納骨塔及喪葬相關設施為限，不得土葬，其建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十。 (二)將來開發時應留設適當之停車空間，且與道路境界線應保持二十公尺以上隔離帶種植喬木並加以綠化。 (三)本次檢討新劃設之墳墓用地土地權利關係人應於一年半內提出整體開發計畫辦理申請，否則依程序變更恢復為原計畫分區。 (四)將來申請建築時應經北海岸風景管理所及台北縣都市設計委員會審查同意後始准發照建築。	刪除。	已整併至第3點、第5點。
十四、在海岸管制地區，測繪探採礦石、砂土、伐林、建築、改建、闢建港口或變更重要地形等，應由主管機關會軍方核准。	六、在海岸管制地區，測繪探採礦石、砂土、伐林、建築、改建、闢建港口或變更重要地形等，應由主管機關會海岸巡防機關核准。	配合實際執行情形修正文字。
十五、核能電廠用地低密度人口區內之土地使用，應依原子能法及其施行細則等有關法令規定管制之。	刪除。	併入本要點第3點辦理。
十六、本計畫區內開發申請執照時應會風景區管理	七、本計畫區內開發申請建造執照時應會風景特定區管理	1. 點次調整。 2. 為落實北海岸風景特

現行條文	新條文	變更理由
<p>機關。</p>	<p>機關。</p>	<p>定區建築特色計畫，凡區內公、私有建築物，於申請建造執照時，均須由建築主管機關轉送風景區管理機關審查。</p> <p>3. 為特殊性規定，爰予以保留。</p>
<p>十七、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 	<p>八、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。本條自110年7月1日起實施。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 依本市既有共通性土管原則，僅有商業區得申請開放空間獎勵，爰載明除商業區外之土地使用分區及公共設施用地均無開放空間獎勵之適用，並規定獎勵上限及應設置公共藝術，惟考量涉及民眾權益，故訂定開放空間獎勵緩衝期限，以資妥適。 3. 依據107年11月9日修正生效之「都市計畫法新北市施行細則」，考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為全新北市皆適用，爰有關公益性設施獎勵回歸施行細則第48條第3項規定辦理，刪除本點。 4. 臺北縣改制新北市後「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」已廢止，新北市政府另制定「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」取代，惟「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」業於民國101年12月28

現行條文	新條文	變更理由
		日依新北市政府北府工建字第 1013176272 號令廢止，並自民國 102 年 1 月 1 日生效，爰配合刪除。
<p>十八、本計畫區內各項開發行為，如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」相關規定者，應按其規定辦理。</p>	<p>刪除。</p>	<p>依「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」辦理之開發行為，應依前開規定辦理，爰刪除重複性規定。</p>
<p>-</p>	<p>九、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： 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 (一)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。 (二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (三)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。 (四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 (五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車</p>	<p>1. 本點新增。 2. 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。 3. 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財務收支及公有建物聯審小組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>

現行條文	新條文	變更理由
-	<p>及自行車停車位價金。</p> <p>十、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。</p>	<p>1. 本點新增。</p> <p>2. 配合都市計畫法新北市施行細則修法及市府政策，為積極推動提供產業所需空間，本府推動企業投資容積獎勵。</p>
-	<p>十一、本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過：</p> <p>(一) 港埠用地(二)。</p> <p>(二) 墳墓用地。</p>	<p>1. 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> <p>2. 有關建造執照之申請與核准，因建築法已有相關規定，且考量實務執行程序，都市設計審議與建造執照申請得予同時併行，故依建造執照實際申辦程序修正文字。</p> <p>3. 整併 90 年 10 月 3 日「變更北海岸風景特定區主要計畫[部分保護區、海域遊樂區為港埠用地(二)]」案及 90 年 11 月 23 日發布實施之「變更北海岸風景特定區主要計畫[部分港埠用地為港埠用地(二)]」案有關該計畫區內針對港埠用地另擬之使用規定，予以保留。</p>
<p>十九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>十二、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</p>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 有關綠化規定回歸施行細則第 43 條規定，爰依共通性土管規定增訂花草樹木之覆土深度規定，以利執行。</p> <p>3. 配合施行細則，將「新</p>

現行條文	新條文	變更理由
	<p>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。</p>	<p>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> <p>4. 統一授權都審除外文字。</p>
-	<p>十三、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經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<p>1. 本點新增。</p> <p>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。</p> <p>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「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> <p>4. 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> <p>5. 統一授權都審除外文字。</p>
<p>整併(91/7/22)變更北海岸風景特定區計畫(部分農業區及部分保護區為電路鐵塔用地)案</p> <p>電路鐵塔用地僅供輸電線路鐵塔及其相關設施使用，不得做其他建築使用，其建蔽率及容積率不予規定。未來倘鐵塔遷移或廢止則須依規定恢復原土地使用分區或用地。</p>	刪除。	已整併至第3點。
<p>整併(101/12/24)變更北海岸風景特定區計畫(部分保護區</p>	刪除。	已整併至第3點、第5點。

現行條文	新條文	變更理由
<p>為環保用地)案</p> <p>1. 本環保用地以供垃圾處理廠場、轉運站、資源回收站、環境教育設施及相關設施使用(如溫室花房等),且應自基地境界線退縮 20 公尺以上建築,並於退縮地綠化或設置景觀設施。其建蔽率不得大於 20%,容積率不得大於 60%,建築物高度不得超過 10.5 公尺,且建築樓層不得超過 3 樓。</p> <p>2. 經主管機關核准在不妨礙鄰近居民之安全、安寧及衛生之原則下,得作為動物收容處所使用。</p>		
<p>整併(107/09/21)變更北海岸風景特定區計畫(部分保護區為海濱浴場區、公園用地及部分保護區、機關用地為旅遊服務中心用地)案</p> <p>一、旅遊服務中心用地,以供風景特定區管理機構旅遊服務之使用為主,其建物及土地的使用,應依下列規定:</p> <p>(一)建蔽率不得大於 30%。</p> <p>(二)建築物之高度不得超過 2 層樓或 7 公尺。</p> <p>(三)得供旅遊服務、停車場、行政管理、餐飲等相關設施使用。</p>	刪除。	已整併至第3點、第5點。
<p>二、未來旅遊服務中心將原有建物設施功能整建管理維護再利用,並維持原始地貌,現況使用,降低對環境衝擊。</p>	刪除。	已整併至第 5 點。
<p>三、除依本案「土地使用分區管制要點」規定辦理,未來涉及都市設計,遵循「北海岸風景特定區計畫」依「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條規</p>	刪除。	本要點第 1 點已有相關規定,爰配合刪除重複性規定。

現行條文	新條文	變更理由
定辦理。		
-	十四、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	1. 本點新增。 2. 依實際執行方式修正文字。
二十、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。	刪除。	本要點第 2 點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。

表 3 變更北海岸風景特定區(金沙灣地區)細部計畫土地使用分區管制要點變更內容明細表

現行條文	新條文	變更理由				
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。	依目前法令規定名稱修正內容。				
-	<p>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、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。</p> <p>但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。</p> <p>前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。</p>	<p>1. 本點新增。</p> <p>2. 為避免執行疑義，明確定義本點計畫範圍，屬區段徵收、市地重劃、開發許可、依相關審議規範採捐地(代金)開發方式及配合捷運建設變更之計畫範圍，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，非屬本案土管適用範圍。</p>				
-	<p>三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定：</p> <table border="1" data-bbox="624 1301 1027 2024"> <thead> <tr> <th data-bbox="624 1301 799 1473">土地使用分區及公共設施用地種類</th> <th data-bbox="799 1301 1027 1473">容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="624 1473 799 2024">海濱浴場區</td> <td data-bbox="799 1473 1027 2024"> <p>1. 以供設海水浴場及其附屬設施為主。</p> <p>2. 本區內得興建活動中心(含社區活動、托兒所)、停車場、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及</p> </td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	海濱浴場區	<p>1. 以供設海水浴場及其附屬設施為主。</p> <p>2. 本區內得興建活動中心(含社區活動、托兒所)、停車場、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及</p>	<p>1. 本點新增。</p> <p>2. 整併現行條文第 2 點(海濱浴場區)、第 3 點(公園)、第 4 點(港埠用地)規定。</p>
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容					
海濱浴場區	<p>1. 以供設海水浴場及其附屬設施為主。</p> <p>2. 本區內得興建活動中心(含社區活動、托兒所)、停車場、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及</p>					

現行條文	新條文			變更理由								
		海灘遊樂等有關設施。										
	公園	1. 以供植物栽植、維護景觀及靜態之觀賞、教育、解說等休憩活動為主。 2. 本區內得興建遊客服務中心、停車場、步道、亭台座椅、衛生盥洗、急救、休閒遊樂及解說、美化等有關設施。										
	港埠用地	以供漁船、遊艇停泊及其附屬設施之使用。										
<p>二、海濱浴場區內之土地，以供設海水浴場及其附屬設施為主，其建築物及土地使用依左列之規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於 10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場服務設施全區建築面積不得大於 2500 平方公尺。</p> <p>(二)建築物高度不得超過 2 層樓或 10 公尺，其屋頂構造物高度不在此限。</p> <p>(三)本區內得興建活動中心(含社區活動、托兒所)、停車場、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及海灘遊樂等有關設施。</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，其餘不得大於下表規定：</p>			<p>1. 點次調整。 2. 已整併至第 3 點。 3. 整併現行條文第 2 點(海濱浴場區)。</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="608 1507 794 2009">海濱浴場區</td> <td colspan="2" data-bbox="794 1507 1066 2009">建蔽率不得大於 10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場服務設施全區建築面積不得大於 2,500 平方公尺。</td> <td data-bbox="1066 1507 1431 2009">建築物高度不得超過 2 層樓或 10 公尺，其屋頂構造物高度不在此限。</td> </tr> </tbody> </table>				土地使用分區	建蔽率	容積率	備註	海濱浴場區	建蔽率不得大於 10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場服務設施全區建築面積不得大於 2,500 平方公尺。		建築物高度不得超過 2 層樓或 10 公尺，其屋頂構造物高度不在此限。
土地使用分區	建蔽率	容積率	備註									
海濱浴場區	建蔽率不得大於 10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場服務設施全區建築面積不得大於 2,500 平方公尺。		建築物高度不得超過 2 層樓或 10 公尺，其屋頂構造物高度不在此限。									

現行條文	新條文	變更理由								
<p>三、公園以供植物栽植、維護景觀及靜態之觀賞、教育、解說等休憩活動為主，其建築物及土地使用依左列之規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於 12%，或由觀光主管機關興建旅遊服務設施全區建築面積不得大於 3000 平方公尺。</p> <p>(二)同第 2 點 2。</p> <p>(三)本區內得興建遊客服務中心、停車場、步道、亭台座椅、衛生盥洗、急救、休閒遊樂及解說、美化等有關設施。</p>	<p>五、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="630 448 1045 1205"> <thead> <tr> <th data-bbox="630 448 742 533">公共設施用地</th> <th data-bbox="742 448 853 533">建蔽率</th> <th data-bbox="853 448 933 533">容積率</th> <th data-bbox="933 448 1045 533">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="630 533 742 1205">公園</td> <td data-bbox="742 533 853 1205">建蔽率不得大於 12%，或由觀光主管機關興建旅遊服務設施全區建築面積不得大於 3,000 平方公尺。</td> <td data-bbox="853 533 933 1205">-</td> <td data-bbox="933 533 1045 1205">建築物高度不得超過 2 層樓或 10 公尺，其屋頂構造物高度不在此限。</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率	容積率	備註	公園	建蔽率不得大於 12%，或由觀光主管機關興建旅遊服務設施全區建築面積不得大於 3,000 平方公尺。	-	建築物高度不得超過 2 層樓或 10 公尺，其屋頂構造物高度不在此限。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 已整併至第 3 點。 3. 施行細則第 49 條明訂建蔽率、第 51 條明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。 4. 整併現行條文第 3 點(公園)、第 4 點(港埠用地)規定。
公共設施用地	建蔽率	容積率	備註							
公園	建蔽率不得大於 12%，或由觀光主管機關興建旅遊服務設施全區建築面積不得大於 3,000 平方公尺。	-	建築物高度不得超過 2 層樓或 10 公尺，其屋頂構造物高度不在此限。							
<p>四、港埠用地以供漁船、遊艇停泊及其附屬設施之使用，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 280%。</p>	<p>刪除。</p>	<p>已整併至第 3 點、第 5 點。</p>								
<p>-</p>	<p>六、本計畫範圍內之土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵。本條自 110 年 7 月 1 日起實施。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本點新增。 2. 依本市既有共通性土管原則，僅有商業區得申請開放空間獎勵，然本計畫範圍內無商業區，爰載明本計畫範圍內之土地使用分區及公共設施用地均不得適用開放空間獎勵。惟考量涉及民眾權益，故訂定開放空間獎勵緩衝期限，以資妥適。 								
<p>-</p>	<p>七、建築基地依施行細則第 39</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本點新增。 								

現行條文	新條文	變更理由
	<p>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>(一)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>(二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(三)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>(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p>	<p>2. 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。</p> <p>3. 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財務收支及公有建物聯審小組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>
-	<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</p>	<p>1. 本點新增。</p> <p>2. 有關綠化規定回歸施行細則第43條規定獎勵，爰依共通性土管規定增訂花草樹木之覆土深度規定，以利執行。</p> <p>3. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北</p>

現行條文	新條文	變更理由
	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。	市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 4. 統一授權都審除外文字。
-	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。 公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	1. 本點新增。 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「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。 4. 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。 5. 統一授權都審除外文字。
-	十、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	1. 本點新增。 2. 依實際執行方式修正文字。
五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	刪除。	本要點2點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。

表 4 變更北海岸風景特定區(白沙灣地區)細部計畫土地使用分區管制要點變更內容明細表

現行條文	新條文	變更理由				
一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。	依目前法令規定名稱修正內容。				
-	<p>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、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。</p> <p>但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。</p> <p>前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。</p>	<p>1. 本點新增。</p> <p>2. 為避免執行疑義，明確定義本點計畫範圍，屬區段徵收、市地重劃、開發許可、依相關審議規範採捐地(代金)開發方式及配合捷運建設變更之計畫範圍，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，非屬本案土管適用範圍。</p>				
-	<p>三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定：</p> <table border="1" data-bbox="624 1301 1027 2024"> <thead> <tr> <th data-bbox="624 1301 799 1473">土地使用分區及公共設施用地種類</th> <th data-bbox="799 1301 1027 1473">容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="624 1473 799 2024">海濱浴場區</td> <td data-bbox="799 1473 1027 2024"> <p>1. 以供設海水浴場及其附屬設施為主。</p> <p>2. 本區內得興建活動中心(含社區活動、托兒所)、停車場、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及</p> </td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	海濱浴場區	<p>1. 以供設海水浴場及其附屬設施為主。</p> <p>2. 本區內得興建活動中心(含社區活動、托兒所)、停車場、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及</p>	<p>1. 本點新增。</p> <p>2. 整併現行條文第 2 點(海濱浴場區)、第 3 點(青年活動中心區)、第 4 點(露營區)規定。</p> <p>3. 本案係配合施行細則及本市既有共通性土管原則原則，進行文字、格式、架構等檢討，不涉及實質內容調整。</p>
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容					
海濱浴場區	<p>1. 以供設海水浴場及其附屬設施為主。</p> <p>2. 本區內得興建活動中心(含社區活動、托兒所)、停車場、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及</p>					

	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="619 194 798 286"></td> <td data-bbox="798 194 1021 286">海灘遊樂等有關設施。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="619 286 798 913">青年活動中心區</td> <td data-bbox="798 286 1021 913"> 1. 以供青少年活動及其設施之使用為主。 2. 本區內得興建休閒服務中心、停車場、步道、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及休閒、海灘遊樂等有關措施。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="619 913 798 1447">露營區</td> <td data-bbox="798 913 1021 1447"> 1. 以供露營及其附屬設施為限。 2. 本區內得興建管理服務中心、停車場、步道、儲藏、衛生盥洗、急救及體能訓練遊樂、爐灶等有關設施。 </td> </tr> </table>		海灘遊樂等有關設施。	青年活動中心區	1. 以供青少年活動及其設施之使用為主。 2. 本區內得興建休閒服務中心、停車場、步道、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及休閒、海灘遊樂等有關措施。	露營區	1. 以供露營及其附屬設施為限。 2. 本區內得興建管理服務中心、停車場、步道、儲藏、衛生盥洗、急救及體能訓練遊樂、爐灶等有關設施。			
	海灘遊樂等有關設施。									
青年活動中心區	1. 以供青少年活動及其設施之使用為主。 2. 本區內得興建休閒服務中心、停車場、步道、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及休閒、海灘遊樂等有關措施。									
露營區	1. 以供露營及其附屬設施為限。 2. 本區內得興建管理服務中心、停車場、步道、儲藏、衛生盥洗、急救及體能訓練遊樂、爐灶等有關設施。									
<p>二、海濱浴場區內之土地，以供設海水浴場及其附屬設施為主，其建築物及土地使用依左列之規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得大於 10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場服務設施全區建築面積不得大於 2500 平方公尺。</p> <p>(二) 建築物高度不得超過 2 層樓或 10 公尺，其屋頂構造物高度不在此限。</p> <p>(三) 本區內得興建活動中心(含社區活動、托兒所)、</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，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="628 1682 778 1771">土地使用分區</th> <th data-bbox="778 1682 852 1771">建蔽率</th> <th data-bbox="852 1682 932 1771">容積率</th> <th data-bbox="932 1682 1043 1771">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="628 1771 778 2020">海濱浴場區</td> <td data-bbox="778 1771 852 2020">建蔽率不得大於 10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場</td> <td data-bbox="852 1771 932 2020">容積率</td> <td data-bbox="932 1771 1043 2020">建築物高度不得超過 2 層樓或 10 公尺，其</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	備註	海濱浴場區	建蔽率不得大於 10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場	容積率	建築物高度不得超過 2 層樓或 10 公尺，其	<p>1. 點次調整。 2. 已整併至第 3 點。 3. 整併現行條文第 2 點(海濱浴場區)、第 3 點(青年活動中心區)、第 4 點(露營區)規定。</p>
土地使用分區	建蔽率	容積率	備註							
海濱浴場區	建蔽率不得大於 10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場	容積率	建築物高度不得超過 2 層樓或 10 公尺，其							

<p>停車場、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及海灘遊樂等有關設施。</p>		<p>服務設施屋頂構造物高度不得大於此限。</p> <p>全區建築面積不得大於2,500平方公尺。</p>	
	青年活動中心區	<p>建築高度不得超過2層樓或10公尺，其屋頂構造物及眺望、救生訓練設施不在此限。</p> <p>建蔽率不得大於20%，或由觀光主管機關興建休閒服務設施全區建築面積不得大於3,500平方公尺。</p>	
	露營區	<p>建築高度不得超過2層樓或10公尺，其屋頂構造物及眺望、救生訓練設施不在此限。</p> <p>建蔽率不得大於5%，或由觀光主管機關興建管理服務設施全區建築面積不得大於2,000平方公尺。</p>	
<p>三、青年活動中心區內之土地，以供青少年活動及其設施之使用為主，其建築物及土地之使用，應依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於20%，或由觀光主管機關興建休閒服務設施全區建築面積不得大於3500平方公尺。</p> <p>(二)建築物高度不得超過2層樓或10公尺，其屋</p>	刪除。		已整併至第3點、第4點。

<p>頂構造物及眺望、救生訓練設施不在此限。</p> <p>(三)本區內得興建休閒服務中心、停車場、步道、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及休閒、海灘遊樂等有關措施。</p>		
<p>四、露營區內之土地以供露營及其附屬設施為限，其土地及建築物之使用，應依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於5%，或由觀光主管機關興建管理服務設施全區建築面積不得大於2000平方公尺。</p> <p>(二)建築物高度不得超過2層樓或10公尺，其屋頂構造物及眺望、救生訓練設施不在此限。</p> <p>(三)本區內得興建管理服務中心、停車場、步道、儲藏、衛生盥洗、急救及體能訓練遊樂、爐灶等有關設施。</p>	<p>刪除。</p>	<p>已整併至第3點、第4點。</p>
<p>-</p>	<p>五、本計畫範圍內之土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵。本條自110年7月1日起實施。</p>	<p>1. 本點新增。</p> <p>2. 依本市既有共通性土管原則，僅有商業區得申請開放空間獎勵，然本計畫範圍內無商業區，爰載明本計畫範圍內之土地使用分區及公共設施用地均不得適用開放空間獎勵。惟考量涉及民眾權益，故訂定開放空間獎勵緩衝期限，以資妥適。</p>
<p>-</p>	<p>六、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</p>	<p>1. 本點新增。</p> <p>2. 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</p>

	<p>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>(一)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>(二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(三)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>(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p>	<p>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。</p> <p>3.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財務收支及公有建物聯審小組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>
-	<p>七、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；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<p>1.本點新增。</p> <p>2.有關綠化規定回歸施行細則第43條規定，爰依共通性土管規定增訂花草樹木之覆土深度規定，以利執行。</p> <p>3.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> <p>4.統一授權都審除外文字。</p>
-	<p>八、各土地使用分區及公共設</p>	<p>1.本點新增。</p>

	<p>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經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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「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。 4. 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。 5. 統一授權都審除外文字。
-	<p>九、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本點新增。 2. 依實際執行方式修正文字。
<p>五、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。</p>	<p>刪除。</p>	<p>本要點 2 點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。</p>

表 5 變更北海岸風景特定區(老梅地區)細部計畫土地使用分區管制要點變更
內容明細表

現行條文	新條文	變更理由												
一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。	依目前法令規定名稱修正內容。												
-	二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、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。 但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。	1. 本點新增。 2. 為避免執行疑義，明確定義本點計畫範圍，屬區段徵收、市地重劃、開發許可、依相關審議規範採捐地(代金)開發方式及配合捷運建設變更之計畫範圍，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，非屬本案土管適用範圍。												
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	三、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，其餘不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="646 1332 1029 1635"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>200%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>280%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	備註	住宅區	依施行細則規定辦理	200%		商業區	依施行細則規定辦理	280%		1. 點次調整。 2. 整併現行條文第 2 點(住宅區)、第 3 點(商業區)規定。 3. 施行細則第 17 條業已規定商業區作住宅使用之比例，第 36 條明訂建蔽率，第 39 條明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。
土地使用分區	建蔽率	容積率	備註											
住宅區	依施行細則規定辦理	200%												
商業區	依施行細則規定辦理	280%												
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。	刪除。	已整併至第 3 點。												
四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施： (一)凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開	四、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積	1. 點次調整。 2. 依本市既有共通性土管原則，僅有商業區得申請開放空間獎勵，爰載明除商業區外之土地使用分區及												

現行條文	新條文	變更理由
<p>放空間者，得依第 4 點規定增加興建樓地板面積。</p> <p>1. 基地有一面臨接寬度在 8 公尺以上之道路，其臨接長度在 25 公尺以上或達周界總長度 1/5 以上者。</p> <p>2. 基地面積在商業區為 1000 平方公尺以上，在住宅區為 1500 平方公尺以上者。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；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設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>之 15%。</p> <p>若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> <p>本條自 110 年 7 月 1 日起實施。</p>	<p>公共設施用地均無開放空間獎勵之適用，並規定獎勵上限及應設置公共藝術，惟考量涉及民眾權益，故訂定開放空間獎勵緩衝期限，以資妥適。</p> <p>3. 依據 107 年 11 月 9 日修正生效之「都市計畫法新北市施行細則」，考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為全新北市皆適用，爰有關公益性設施獎勵回歸施行細則第 48 條第 3 項規定辦理，刪除本點。</p> <p>4. 臺北縣改制新北市後「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」已廢止，新北市政府另制定「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」取代，惟「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」業於民國 101 年 12 月 28 日依新北市政府北府工建字第 1013176272 號令廢止，並自民國 102 年 1 月 1 日生效，爰配合刪除。</p>
<p>五、依第 4 點第 1 款規定所得增加之樓地板面積(ΔFA)按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%：</p> <p>$\Delta FA = S \cdot I$</p> <p>A：基地面積</p> <p>S：開放空間有效總面積</p> <p>I：鼓勵係數，依左列規定計算：</p> <p>1. 商業區：$I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$</p> <p>2. 住宅區：$I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$</p>	<p>刪除。</p>	

現行條文	新條文	變更理由
<p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算表準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。</p>		
<p>-</p>	<p>五、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>(一)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>(二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(三)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>(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p>	<p>1. 本點新增。</p> <p>2. 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。</p> <p>3. 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財務收支及公有建物聯審小組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>
<p>六、建築基地內之法定空地應留設1/2以上種植花草樹木。</p>	<p>六、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</p>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 有關綠化規定回歸施行細則第43條規定，爰依共通性土管</p>

現行條文	新條文	變更理由
	<p>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；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<p>規定增訂花草樹木之覆土深度規定，以利執行。</p> <p>3. 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> <p>4. 統一授權都審除外文字。</p>
-	<p>七、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經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<p>1. 本點新增。</p> <p>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。</p> <p>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「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> <p>4. 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> <p>5. 統一授權都審除外文字。</p>
-	<p>八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p>	<p>1. 本點新增。</p> <p>2. 依實際執行方式修正文字。</p>
<p>七、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。</p>	<p>刪除。</p>	<p>本要點2點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。</p>

表 6 變更北海岸風景特定區(草里地區)細部計畫土地使用分區管制要點變更
內容明細表

現行條文	新條文	變更理由								
<p>一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。</p>	<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。</p>	<p>依目前法令規定名稱修正內容。</p>								
<p>-</p>	<p>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、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。 但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。</p>	<p>1. 本點新增。 2. 為避免執行疑義，明確定義本點計畫範圍，屬區段徵收、市地重劃、開發許可、依相關審議規範採捐地(代金)開發方式及配合捷運建設變更之計畫範圍，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，非屬本案土管適用範圍。</p>								
<p>二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。住宅區申請建築時，應於道路兩旁各退縮 2 公尺指定牆面線。</p>	<p>三、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，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="628 1294 1046 1655"> <thead> <tr> <th data-bbox="628 1294 780 1361">土地使用分區</th> <th data-bbox="780 1294 855 1361">建蔽率</th> <th data-bbox="855 1294 930 1361">容積率</th> <th data-bbox="930 1294 1046 1361">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="628 1361 780 1655">住宅區</td> <td data-bbox="780 1361 855 1655">依施行細則規定辦理</td> <td data-bbox="855 1361 930 1655">200%</td> <td data-bbox="930 1361 1046 1655">住宅區申請建築時，應於道路兩旁各退縮 2 公尺指定牆面線。</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	備註	住宅區	依施行細則規定辦理	200%	住宅區申請建築時，應於道路兩旁各退縮 2 公尺指定牆面線。	<p>1. 點次調整。 2. 施行細則第 36 條明訂建蔽率，第 39 條明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。</p>
土地使用分區	建蔽率	容積率	備註							
住宅區	依施行細則規定辦理	200%	住宅區申請建築時，應於道路兩旁各退縮 2 公尺指定牆面線。							
<p>三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施： (一)凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第 4 點規定增加興建樓地板面積。 1. 基地有一面臨接寬度</p>	<p>四、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應</p>	<p>1. 點次調整。 2. 依本市既有共通性土管原則，僅有商業區得申請開放空間獎勵，爰載明除商業區外之土地使用分區及公共設施用地均無開放空間獎勵之適用，並規定獎勵上限及應</p>								

現行條文	新條文	變更理由
<p>在 8 公尺以上之道路，其臨接長度在 25 公尺以上或達周界總長度 1/5 以上者。</p> <p>2. 基地面積在住宅區為 1500 平方公尺以上者。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；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設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>提撥法定工程造價 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> <p>本條自 110 年 7 月 1 日起實施。</p>	<p>設置公共藝術，惟考量涉及民眾權益，故訂定開放空間獎勵緩衝期限，以資妥適。</p> <p>3. 依據 107 年 11 月 9 日修正生效之「都市計畫法新北市施行細則」，考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為全新北市皆適用，爰有關公益性設施獎勵回歸施行細則第 48 條第 3 項規定辦理，刪除本點。</p> <p>4. 臺北縣改制新北市後「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」已廢止，新北市政府另制定「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」取代，惟「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」業於民國 101 年 12 月 28 日依新北市政府北府工建字第 1013176272 號令廢止，並自民國 102 年 1 月 1 日生效，爰配合刪除。</p>
<p>四、依第 3 點第 1 款規定所得增加之樓地板面積(ΔFA)按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%：</p> <p>$\Delta FA = S \cdot I$</p> <p>A：基地面積</p> <p>S：開放空間有效總面積</p> <p>I：鼓勵係數，依左列規定計算：</p> <p>住宅區：</p> <p>$I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$</p> <p>前項所列開放空間有效</p>	<p>刪除。</p>	<p>考量目前建築技術規則針對開放空間獎勵核算已有相關計算方式且執行上亦無疑義，爰回歸建築技術規則相關規定辦理。</p>

現行條文	新條文	變更理由
<p>總面積之定義與計算表準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。</p>		
<p>五、依第3點第1款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為20公尺以上，且基地面積在住宅區為2000平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(△FA)得依第4點規定核算之增加樓地板面積乘以125%。</p>	<p>刪除。</p>	<p>考量目前建築技術規則針對開放空間獎勵核算已有相關計算方式且執行上亦無疑義，爰回歸建築技術規則相關規定辦理。</p>
<p>-</p>	<p>五、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>(一)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>(二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積×營建費用單價。</p> <p>(三)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>(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維</p>	<p>1. 本點新增。</p> <p>2. 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。</p> <p>3. 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財務收支及公有建物聯審小組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>

現行條文	新條文	變更理由
	<p>護經費要點」辦理。</p> <p>(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p>	
<p>六、建築基地內之法定空地應留設1/2以上種植花草樹木。</p>	<p>六、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；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 有關綠化規定回歸施行細則第43條規定，爰依共通性土管規定增訂花草樹木之覆土深度規定，以利執行。 3. 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。 4. 統一授權都審除外文字。
<p>-</p>	<p>七、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經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本點新增。 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「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。 4. 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。 5. 統一授權都審除外文字。

現行條文	新條文	變更理由
-	八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	1. 本點新增。 2. 依實際執行方式修正文字。
七、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。	刪除。	本要點 2 點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。

陸、檢討後計畫

有關「變更北海岸風景特定區都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）」案之土地使用分區管制要點條文列述如下：

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。

二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、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。

但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。

前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。

三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定：

土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容
遊樂區	1. 以設置必要之服務管理設施及經核准之遊憩設施為主，並得設置住宿及其相關設施。 2. 本區禁止變更地形，但建築整地所必須或其他經風景特定區管理機構核准者不在此限。 3. 建築物之屋頂應採斜屋頂式。
海域遊樂區	以供划船、滑水、帆船、潛水等海域遊樂活動為主；另經主管機關核准，得從事水面以下之水產養殖事業，惟不得影響景觀及觀光遊憩使用。
海濱浴場區	1. 以供海水浴場及其附屬設施為主。 2. 本區內得興建活動中心(含社區活動托兒所)、停車場、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及海灘遊樂等有關設施。 3. 為維護遊客之安全良好視域，各種設施之申請，應先送風景特定區管理機構會同核准。

旅館區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以供旅館及其附屬設施使用為主。 2. 旅館區應擬細部計畫，以整體開發為原則，開發時先提整體開發計畫(包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施)，建築型態應採斜屋頂及其材料、造型、色彩於申請建築時應先經風景特定區管理機構之審核。 3. 須有垃圾及污水處理設施與場所，排水系統應採暗溝方式，並不得污染四周環境。 4. 建築設計構造及設備須符合有關法令之規定。 5. 建築物及客房應面相良好景觀，並以自然通風及採光為主。
青年活動中心區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以供青少年活動及其設施之使用為主。 2. 本區內得興建休閒服務中心、停車場、步道、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及休閒、海灘遊樂等有關設施。
露營區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以供露營及其附屬設施為主。 2. 本區內得興建管理服務中心、停車場、步道、儲藏、衛生盥洗、急救及體能訓練遊樂、爐灶等有關設施。
港埠用地	供漁船，遊艇停泊及附屬設施以及管理服務設施之使用。
港埠用地(二)	以供漁港及遊艇使用為主，並得為下列各項土地及建築物之使用：1. 港區管理站。2. 相關機關駐所在。3. 魚市場。4. 農魚貨直銷及多功能展示中心。5. 製冰廠。6. 保養工廠。7. 魚具倉庫。8. 船舶整備設施。9. 儲油用地。10. 曳船道。11. 置船廠。12. 停車場。13. 綠地。14. 護坡。15. 海濱公園。16. 遊客服務中心。17. 其他經新北市政府核准之港埠相關設施。
核能電廠用地	以供興建核能發電設施及其附屬設施為主，其建物及土地使用應依原子能法及其施行細則暨有關法令規定，惟廠界與禁建區間之土地利用應儘量配合四周環境予以美化。
墳墓用地	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以興建納骨塔及喪葬相關設施為限，不得土葬。 2. 將來開發時應留設適當之停車空間，且與道路境界線應保持二十公尺以上隔離帶種植喬木並加以綠化。 3. 本次檢討新劃設之墳墓用地土地權利關係人應於一年半內提出整體開發計畫辦理申請，否則依程序變更恢復為原計畫分區。 4. 將來申請建築時應經交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處審查同意後始准發照建築。

電路鐵塔用地	1. 僅供輸電線路鐵塔及其相關設施使用，不得做其他建築使用。 2. 未來倘鐵塔遷移或廢止則須依規定恢復原土地使用分區或用地。
環保用地	1. 以供垃圾處理廠場、轉運站、資源回收站、環境教育設施及相關設施使用(如溫室花房等)，且應自基地境界線退縮 20 公尺以上建築，並於退縮地綠化或設置景觀設施。 2. 經主管機關核准在不妨礙鄰近居民之安全、安寧及衛生之原則下，得作為動物收容處所使用。
旅遊服務中心用地	1. 以供風景特定區管理機構旅遊服務之使用為主。 2. 得供旅遊服務、停車場、行政管理、餐飲等相關設施使用。

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，其餘不得大於下表規定：

土地使用分區	建蔽率	容積率	備註
住宅區	依施行細則	180%	
商業區	規定辦理	240%	
遊樂區	10%	20%	
海濱浴場區	建蔽率不得大於 10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場服務設施，全區建築面積不得大於 2,500 平方公尺。		建築物高度不得超過 2 層樓或 10 公尺，其屋頂構造物高度不在此限。
旅館區	30%	75%	
青年活動中心區	建蔽率不得大於 20%，或由觀光主管機關興建休閒服務設施，全區建築面積不得大於 3,500 平方公尺。		建築物之高度不得超過 2 層樓或 10 公尺，其屋頂構造物及眺望、救生訓練設施不在此限。
露營區	建蔽率不得大於 5%，或由觀光主管機關興建管理服務設施，全區建築面積不得大於 2,000 平方公尺。		建物之簷高不得超過 2 層樓或 10 公尺，其屋頂構造物及眺望、救生訓練設施不在此限。

五、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：

公共設施用地	建蔽率	容積率	備註
港埠用地	依施行細則規定辦理		岸上設施碼頭除外
港埠用地(二)	50%	150%	必要之遮雨設施及天橋系統得依實際設計增加建蔽率，惟最高不得超過百分之七十，海域部分視實際需要使用之。
墳墓用地	20%	40%	
環保用地	20%	60%	建築物高度不得超過10.5公尺，且建築樓層不得超過3樓。
旅遊服務中心用地	30%	-	1. 建築物之高度不得超過2層樓或7公尺。 2. 未來旅遊服務中心將原有建物設施功能整建管理維護再利用，並維持原始地貌，現況使用，降低對環境衝擊。

六、在海岸管制地區，測繪探採礦石、砂土、伐林、建築、改建、闢建港口或變更重要地形等，應由主管機關會同海岸巡防機關核准。

七、本計畫區內開發申請建造執照時應會同風景特定區管理機關。

八、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。

若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。

本條自110年7月1日起實施。

九、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：

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

(一)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。

(二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。

(三)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。

(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。

(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。

十、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。

十一、本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過：

(一) 港埠用地(二)。

(二) 墳墓用地。

十二、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；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

十三、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。

公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

十四、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。

變更北海岸風景特定區(金沙灣地區)細部計畫案

土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。

二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、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。

但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。

前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。

三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定：

土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容
海濱浴場區	1. 以供設海水浴場及其附屬設施為主。 2. 本區內得興建活動中心(含社區活動、托兒所)、停車場、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及海灘遊樂等有關設施。
公園	1. 以供植物栽植、維護景觀及靜態之觀賞、教育、解說等休憩活動為主。 2. 本區內得興建遊客服務中心、停車場、步道、亭台座椅、衛生盥洗、急救、休閒遊樂及解說、美化等有關設施。
港埠用地	以供漁船、遊艇停泊及其附屬設施之使用。

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，其餘不得大於下表規定：

土地使用分區	建蔽率	容積率	備註
海濱浴場區	建蔽率不得大於 10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場服務設施全區建築面積不得大於 2,500 平方公尺。		建築物高度不得超過 2 層樓或 10 公尺，其屋頂構造物高度不在此限。

五、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：

公共設施用地	建蔽率	容積率	備註
公園	建蔽率不得大於 12%，或由觀光主管機關興建旅遊服務設施全區建築面積不得大於 3,000 平方公尺。	-	建築物高度不得超過 2 層樓或 10 公尺，其屋頂構造物高度不在此限。

六、本計畫範圍內之土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵。

本條自 110 年 7 月 1 日起實施。

七、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：

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

(一) 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。

- (二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。
- (三)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。
- (四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。
- (五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。

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；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

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。

公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

十、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。

變更北海岸風景特定區(白沙灣地區)細部計畫案

土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。

二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、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。

但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。

前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。

三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定：

土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容
海濱浴場區	1. 以供設海水浴場及其附屬設施為主。 2. 本區內得興建活動中心(含社區活動、托兒所)、停車場、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及海灘遊樂等有關設施。
青年活動中心區	1. 以供青少年活動及其設施之使用為主。 2. 本區內得興建休閒服務中心、停車場、步道、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及休閒、海灘遊樂等有關措施。
露營區	1. 以供露營及其附屬設施為限。 2. 本區內得興建管理服務中心、停車場、步道、儲藏、衛生盥洗、急救及體能訓練遊樂、爐灶等有關設施。

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，其餘不得大於下表規定：

土地使用分區	建蔽率	容積率	備註
海濱浴場區	建蔽率不得大於 10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場服務設施全區建築面積不得大於 2,500 平方公尺。		建築物高度不得超過 2 層樓或 10 公尺，其屋頂構造物高度不在此限。
青年活動中心區	建蔽率不得大於 20%，或由觀光主管機關興建休閒服務設施全區建築面積不得大於 3,500 平方公尺。		建築物高度不得超過 2 層樓或 10 公尺，其屋頂構造物及眺望、救生訓練設施不在此限。
露營區	建蔽率不得大於 5%，或由觀光主管機關興建管理服務設施全區建築面積不得大於 2,000 平方公尺。		建築物高度不得超過 2 層樓或 10 公尺，其屋頂構造物及眺望、救生訓練設施不在此限。

五、本計畫範圍內之土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵。

本條自 110 年 7 月 1 日起實施。

六、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：

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

(一) 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。

- (二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。
- (三)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。
- (四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。
- (五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。
- 七、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；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。
- 八、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。
- 公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。
- 九、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。

變更北海岸風景特定區(老梅地區)細部計畫案

土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。

二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、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。

但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。

前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。

三、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，其餘不得大於下表規定：

土地使用分區	建蔽率	容積率	備註
住宅區	依施行細則 規定辦理	200%	
商業區		280%	

四、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。

若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。

本條自 110 年 7 月 1 日起實施。

五、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：

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

(一)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。

(二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。

(三)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。

(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。

(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。

六、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；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

七、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。

公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。

變更北海岸風景特定區(草里地區)細部計畫案

土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。

二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、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。

但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。

前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。

三、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，其餘不得大於下表規定：

土地使用分區	建蔽率	容積率	備註
住宅區	依施行細則規定辦理	200%	住宅區申請建築時，應於道路兩旁各退縮 2 公尺指定牆面線。

四、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。

若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。

本條自 110 年 7 月 1 日起實施。

五、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：

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

(一)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。

(二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。

(三)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。

(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。

(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。

六、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；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

七、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。

公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。

附件

新北市都市計畫委員會 109 年 9 月 18 日第 121 次會議紀錄

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號
11樓

承辦人：吳欣怡

電話：(02)29603456 分機7151

傳真：(02)89650936

電子信箱：aa7123@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市都市計畫委員會

發文日期：中華民國109年10月5日

發文字號：新北府城審字第1091857005號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：0007NVND9）

主旨：檢送109年9月18日新北市都市計畫委員會第121次會議紀錄1份，請查照。

說明：依本府109年9月11日新北府城審字第1091726969號開會通知單辦理。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、劉委員玉山、許委員阿雪、胥委員直強、林委員政逸、吳委員杰穎、詹委員士樑、洪委員迪光、王委員榮進、姚委員克勛、宋委員立堦、黃委員穗鵬、孫委員振義、賀委員士庶、黃委員敏修(不含附件)、王委員思樺、陳委員姿伶、康委員秋桂、詹委員榮鋒、鍾委員鳴時、財政部國有財產署(審議案第1~2、6~7案)、財政部國有財產署北區分署(審議案第1~2案)、新北市政府教育局(審議案第1~2案)、新北市政府交通局(審議案第1~3、5~9案)、新北市政府衛生局(審議案第1~2案)、新北市政府工務局(審議案第1~4案、10~13案)、新北市政府地政局(審議案第1~4、6~8案)、新北市政府經濟發展局(審議案第3、5案)、新北市政府財政局(審議案第2、5、9案)、新北市政府文化局(審議案第3案)、新北市政府民政局(審議案第5案)、新北市政府水利局(審議案第6~7案)、新北市政府捷運工程局(審議案第8案)、新北市立碧華國民中學(審議案第1~2案)、彰化縣員林市公所(審議案第9案)、新北市政府都市更新處(審議案第1~3、5、9~13)、新北市政府市場處(審議案第5案)、新北市政府新建工程處(審議案第6~7案)、新北市三重區公所(審議案第1~2案)、新北市五股區公所(審議案第4案)、新北市板橋區公所(審議案第5案)、新北市新店區公所(審議案第8案)、新北市蘆洲區公所(審議案第10案)、新北市淡水區公所(審議案第11~12案)、新北市永和區公所(審議案第13案)、睿誼工程顧問股份有限公司(審議案第4案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第8案)、育辰工程顧問股份有限公司(審議案第9案)

副本：新北市各議員(部份含附件)、新北市不動產開發商業同業公會(含附件)、社團法人新北市建築師公會(含附件)、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會(含附

件)、社團法人新北市地政士公會(含附件)、林秘書長祐賢(含附件)、邱副秘書長敬斌(含附件)、呂參議春萍(含附件)、新北市政府城鄉發展局(含附件)、新北市都市計畫委員會(含附件)

2020/10/06
10:10:00
電子交換文章



裝



訂

線

新北市都市計畫委員會第 121 次會議紀錄

時間：中華民國 109 年 9 月 18 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：本府 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：詳如簽到簿。

出席單位：詳如簽到簿。

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、 變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(文中用地「文中三」為衛生福利特定專用區、廣場用地、公園用地及道路用地)案。
- 二、 擬定三重都市計畫細部計畫(文中用地「文中三」為衛生福利特定區、廣場用地、公園用地及道路用地)暨劃定更新地區及擬定都市更新計畫(仁義段 717 地號等 10 筆土地)案。
- 三、 本市新莊、龍壽迴龍、三重、蘆洲、五股、泰山、樹林、樹林(三多里地區)、樹林(山佳地區)、永和、土城(頂埔地區)、新店、新店安坑、鶯歌、八里(龍形地區)、臺北港特定區、淡水(竹圍地區)、淡水、三芝、石門、萬里、金山、北海岸、野柳、汐止、瑞芳、平溪、十分、雙溪、澳底、新店水源特定區、坪林水源特定區、深坑、石碇、臺北水源特定區、烏來水源特定區等 36 處都市計畫區土地使用分區管制要點專案通盤檢討案。
- 四、 變更五股都市計畫(洲子洋地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案。
- 五、 變更板橋細部計畫市場用地(市五)土地使用分區管制要點案。

- 六、變更土城都市計畫（部分河川區為道路用地兼供河川使用）案。
- 七、變更土城細部計畫（部分河川區為道路用地兼供河川使用）案。
- 八、擬定新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第三階段）（同達興單元）細部計畫案。
- 九、劃定新北市新店區民安段1016地號等37筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案。
- 十、擬定蘆洲都市計畫(配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例)(中原段297地號等5筆土地)細部計畫案。
- 十一、擬定淡水都市計畫(配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例)(海鷗段147地號等1筆土地)細部計畫案。
- 十二、擬定淡水都市計畫(配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例)(海鷗段150地號等1筆土地)細部計畫案。
- 十三、變更永和都市計畫細部計畫(配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例)(部分住宅區為住宅區(特1))(雙和段353地號等2筆土地)案。

參、散會：中午12時30分。

案由	「本市新莊、龍壽迴龍、三重、蘆洲、五股、泰山、樹林、樹林（三多里地區）、樹林（山佳地區）、永和、土城（頂埔地區）、新店、新店安坑、鶯歌、八里（龍形地區）、臺北港特定區、淡水（竹圍地區）、淡水、三芝、石門、萬里、金山、北海岸、野柳、汐止、瑞芳、平溪、十分、雙溪、澳底、新店水源特定區、坪林水源特定區、深坑、石碇、臺北水源特定區、烏來水源特定區等 36 處都市計畫區土地使用分區管制要點專案通盤檢討」案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、提案單位：新北市政府城鄉發展局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 26 條</p> <p>肆、背景說明：</p> <p>本市三重、板橋、中和、新莊、永和、新店、蘆洲、土城（頂埔地區）、汐止、樹林、樹林（三多里地區）、樹林（山佳地區）、淡水、淡水（竹圍地區）、泰山、五股、台北港、八里（龍形）、瑞芳、澳底等 20 處都市計畫前於 100 年 1 月 17 日發布實施，其餘非屬前開 20 處通案性土地使用分區管制要點之都市計畫則於辦理各都市計畫區通盤檢討時依通案性土地使用分區管制要點修訂土管內容。</p> <p>經查「都市計畫法新北市施行細則」（以下簡稱施行細則）已將適用於全市通案性土管內容規定納入，並於 103 年 4 月 29 日發布實施，其後配合本市相關政策及業務執行需求，於 105 年 12 月 7 日、107 年 11 月 7 日、108 年 7 月 3 日修正部分條文。考量施行細則係土地使用分區管制之上位法規，其部分條文規定與各都市計畫土地使用分區管制要點重複或競合之情形，恐造成法令執行上之疑義，且前開土地使用分區管制於 100 年辦理專案通盤檢討迄今已逾 5 年，伴隨時空背景變化，部分要點規定已不符時宜，須配合刪除</p>		

或調整管制內容，爰配合市府政策推動及業務執行需求，增修土地使用分區管制要點。

伍、變更位置及範圍：

本計畫區範圍包含新莊、龍壽迴龍、三重、蘆洲、五股、泰山、樹林、樹林（三多里地區）、樹林（山佳地區）、永和、土城（頂埔地區）、新店、新店安坑、鶯歌、八里（龍形地區）、臺北港特定區、淡水（竹圍地區）、淡水、三芝、石門、萬里、金山、北海岸、野柳、汐止、瑞芳、平溪、十分、雙溪、澳底、新店水源特定區、坪林水源特定區、深坑、石碇、臺北水源特定區、烏來水源特定區等 36 處都市計畫區。

陸、變更理由及內容

一、變更理由：

- (一)配合施行細則規定刪除土地使用分區管制要點內土地使用分區、公共設施用地之建蔽率、容積率、開挖率、院落及騎樓留設、應辦理都市設計審議地區等重複性規定，並保留地區特殊性規定。
- (二)配合施行細則規定刪除用語定義、舊市區小建築基地整體開發規定、透保水規定、綠能屋頂規定、容積獎勵項目(防災性能獎勵、天然災損獎勵、基地保水獎勵、創意建築獎勵、公益性設施獎勵)並修改容積獎勵上限。
- (三)整併歷次個案變更之土地使用分區管制要點內容。
- (四)依照全市土地使用管制一致性之原則及配合市府政策，規定僅商業區得申請開放空間獎勵、申請綠建築獎勵應與市府簽訂協議書、基地綠化增加花草樹木覆土深度規定、公共設施用地開挖率得依都審決議辦理、捐贈公益性設施折繳代金計算方式、工業區立體化規定。

二、變更內容：詳如表 1-1 至表 1-36「變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討案)」等 36 處都市計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表。

柒、辦理經過：

一、公告徵求意見

107年12月13日公告徵求意見30日(107年12月13日刊登於聯合報)，各都市計畫區舉辦座談會時間、地點如下：

- (一)107年12月19日上午10時整假三重區公所1樓活動中心、板橋區公所6樓禮堂、107年12月19日下午2時30分假土城區公所7樓禮堂、五股區公所9樓演藝廳。
- (二)107年12月20日上午10時整假鶯歌區公所5樓活動中心、石碇區公所5樓禮堂、107年12月20日下午2時30分假八里區公所2樓會議室。
- (三)107年12月21日上午10時整假瑞芳區公所3樓禮堂、107年12月21日下午2時30分假金山區公所4樓會議室、下午3時整假平溪區公所2樓大會議室。
- (四)107年12月22日上午10時整假烏來區公所3樓會議室。
- (五)107年12月24日上午10時整假萬里區公所5樓多功能會議室、雙溪區公所3樓會議室、107年12月24日下午3時整假貢寮市民活動中心。
- (六)107年12月25日上午10時整假汐止區公所1樓會議室、坪林區公所4樓會議室、107年12月25日下午2時30分整假石門區公所2樓會議室、新店區文化劇場演藝廳。
- (七)107年12月26日上午10時整假三峽區公所4樓禮堂、107年12月26日下午2時30分假林口區公所4樓會議室、下午3時整假深坑區公所5樓禮堂。
- (八)107年12月27日上午10時整假三芝區公所5樓會議室、中和區公所6樓禮堂、107年12月27日下午2時30分假淡水區公所9樓大禮堂。
- (九)107年12月28日上午10時整假蘆洲區公所5樓會議室、永和區公所4樓禮堂、107年12月28日下午2時30分假新莊區公所10樓大禮堂。
- (十)108年1月4日上午10時整假泰山區公所6樓多功能會議室、

108年1月4日下午2時30分假樹林區公所3樓禮堂。

二、公開展覽及說明會

108年3月20日辦理都市計畫書公開展覽30日(108年3月20日、3月21日及3月22日刊登於聯合報)，各都市計畫區舉辦公展說明會時間、地點如下，公開展覽期間迄今總計收到4件公民或團體陳情意見，詳表2公民或團體陳情意見表。

- (一)108年3月27日下午2時整假泰山區公所6樓簡報室。
- (二)108年3月28日上午10時整及下午2時整整假三芝區公所4樓會議室。
- (三)108年4月1日上午10時整假林口區公所4樓會議室。
- (四)108年4月2日上午10時整及下午2時整假林區公所3樓禮堂、五股區公所9樓演藝廳。
- (五)108年4月3日上午10時整樹林區公所3樓禮堂、淡水區公所9樓大禮堂；108年4月3日下午2時整假淡水區公所9樓大禮堂。
- (六)108年4月8日上午10時整假新莊區公所10樓禮堂、鶯歌區公所5樓北鶯活動中心；108年4月8日下午2時整假新莊區公所10樓禮堂、鶯歌區公所5樓北鶯活動中心。
- (七)108年4月9日上午10時整假八里區公所2樓會議室、108年4月9日下午2時假八里區公所2樓會議室、蘆洲區公所5樓會議室、板橋區公所6樓禮堂。
- (八)108年4月10日上午10時整假石門區公所3樓會議室；108年4月10日下午2時整假新莊區公所5樓會議室、石門區公所3樓會議室。
- (九)108年4月11日上午10時整假萬里區公所5樓多功能會議室、上午11時整假金山區公所4樓會議室；108年4月11日下午2時整假金山區公所4樓會議室。
- (十)108年4月12日上午10時整假三重區公所過圳市民活動中心、汐止區公所1樓會議室；108年4月12日下午2時整假五

股區公所 9 樓演藝廳、萬里區公所 3 樓開標室。

三、新北市都市計畫委員會專案小組

本案由本會胥委員直強(召集人)、許委員阿雪、簡委員連貴、詹委員士樑、吳委員杰穎、蔡委員麗秋組成專案小組，後因部分委員任期屆滿，改由胥委員直強(召集人)、詹委員士樑、吳委員杰穎、孫委員振義、黃委員穗鵬、黃委員敏修組成專案小組，分別於 108 年 5 月 27 日、108 年 6 月 21 日、108 年 8 月 28 日、108 年 11 月 31 日、109 年 7 月 29 日、109 年 8 月 26 日共召開 6 次專案小組研商會議，已獲致具體意見，爰續提市都委會大會審議。

歷次專案小組研商會議結論如下：

(一)第 1 次專案小組研商會議結論：

- 1、原則同意本次土管專案通盤檢討原則。
- 2、通案性土管適用範圍及排除適用範圍規定部分，請業務單位下次提供參考案例，納入審議參考。
- 3、土地使用分區管制要點通案性規定修正對照表詳附件。

(二)第 2 次專案小組研商會議結論：

- 1、通案性土管適用範圍及排除適用範圍規定部分，請業務單位酌修規定文字及照順序編號，提供委員會審議參考。
- 2、土地使用分區管制要點通案性規定修正對照表詳附件，請提供各都市計畫區參考修正，另各通案性條文條次請順接並請於對照表中註明以下修正方式：

- (1) 依照通案性條文修訂。
- (2) 原條文有同類型條文，方須依通案性條文修訂。
- (3) 原條文有同類型條文，依通案性條文及各案特殊情形修訂。

(三)第 3 次專案小組研商會議結論：

- 1、通案性土管適用範圍規定部分，原則依本次會議討論修正後條文通過，倘有疑義，後續請業務單位補充本次專案小組通過方案及本次提會方案於後續執行上之困難，並提下次小組討論。
- 2、土地使用分區管制要點通案性規定部分小組意見詳後附表 1 市

都委會專案小組初步建議意見，並請提供各都市計畫區參考修正。

- 3、有關樹林、樹林(山佳地區)、淡水、淡水(竹圍地區)土地使用分區管制要點小組意見詳附表 2~5 市都委會專案小組初步建議意見。
- 4、請業務單位就通案性條文先行分類檢核再提會討論，以簡化後續審議時程。

(四)第 4 次專案小組研商會議結論：

- 1、通案性土管適用範圍規定部分，請作業單位將各都市計畫區內之細部計畫條文內容予以檢核，以確認後續執行是否可行，若有窒礙難行之處，請作業單位彙整後提下次會議討論。
- 2、土地使用分區管制要點通案性規定小組意見詳後附表 1 全市通案性土管條文修訂前後對照表市都委會專案小組初步建議意見，並請提供予各都市計畫區參考修正。
- 3、有關樹林、樹林(山佳地區)土地使用分區管制要點修訂前後對照表詳附表 2~3 土管條文修訂前後對照表市都委會專案小組初步建議意見，請作業單位依前開會議紀錄土管修訂原則修訂其餘 35 處都市計畫土管，倘若有特殊情形，提下次會議討論。

(五)第 5 次專案小組研商會議結論：

- 1、鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫分別於 108 年 11 月 30 日發布實施「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案」、109 年 3 月 27 日發布實施「變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)細部計畫(第二次通盤檢討)案」，其土地使用分區管制要點(以下簡稱土管要點)內容均已依本案檢討原則修正，爰請作業單位於本案提請新北市都市計畫委員會審議時，修正案名為 36 處。
- 2、本案係配合都市計畫法新北市施行細則及本市既有共通性土管要點原則，進行文字、格式、架構等檢討，原則不涉及實質內容調整。惟考量少數都市計畫區缺漏部分本市既有共通性土管

內容(如：汽機車及自行車停車位規定、僅商業區得申請開放空間獎勵規定、綠建築獎勵規定、基地綠化規定、開挖率規定等)，為利實務上執行順利及民眾權益之公平性，除汽機車及自行車停車位依地區特殊規定外，其餘皆比照通案土管規定修訂。另配合市府政策，全市統一新增容積加給及公益性設施折繳代金計算方式、適用工業區立體化等共通規定。

3、有關汽機車及自行車停車位之規定，考量地區特殊性，本次除統一文字外，暫不涉及實質內容調整，建議後續各都市計畫辦理通盤檢討時，另依各地特色及條件，修正及新增汽機車、自行車停車位規定。

4、有關屬全市通案性規定之土管內容，例如汽機車位規定、僅商業區得申請開放空間獎勵規定、容積加給及公益性設施折繳代金計算方式、適用工業區立體化規定、容積獎勵上限、基地綠化規定、開挖率規定等項目，建議後續修訂本市施行細則時納入。

5、本次作業單位所提檢討原則及大漢溪以北 21 處都市計畫檢討成果原則同意，請提供予各都市計畫區參考修正，並於備註欄位註明以下修正方式，如僅涉文字缺漏補正、數字表示方式、變更理由文字修改…等項目，不涉及條文實質內容之事項，授權作業單位整合修正，

(1)配合施行細則刪修重複性規定

(2)依本市共通性土管內容增修

(3)整併歷次個變土管內容

(4)保留地區特殊性規定

(5)配合市府政策新增

6、土地使用分區管制要點通案性規定小組意見詳後附表 1，各都市計畫修正時若有特殊情形提下次會議討論。

(六)第 6 次專案小組研商會議結論：

1、第 5 次市都委會專案小組初步建議意見原將綠建築獎勵規定界

	<p>定為本市既有共通性土管內容，無該規定之都市計畫區皆比照通案土管規定增訂。經檢核大漢溪以南現無綠建築獎勵規定之都市計畫區(如新店安坑、新店水源定區…等 10 處都市計畫區)，考量其地區特性，建議本次僅統一土管文字，俟後續各都市計畫辦理通盤檢討時，另依各地特色及條件，新增綠建築獎勵規定，並請作業單位併同修改大漢溪以北都市計畫區之規定。</p> <p>2、本次作業單位所提檢討原則及大漢溪以南 15 處都市計畫檢討成果原則同意，請提供予各都市計畫區參考修正，如僅涉文字缺漏補正、數字表示方式、變更理由文字修改…等項目，不涉及條文實質內容之事項，授權作業單位整合修正。</p> <p>3、土地使用分區管制要點通案性規定小組意見詳後附表 1，公民或團體陳情意見詳表 2 市都委會專案小組初步建議意見欄，本案專案小組已獲致具體意見，相關修正內容經作業單位確認後，續提市都委會審議。</p> <p>捌、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、有關土地使用分區管制要點及人民陳情回應部分，依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。</p> <p>二、計畫書內容由作業單位再行檢核，土地使用分區管制要點條文如僅涉文字缺漏補正、數字表示方式、變更理由文字修改…等事項，無涉條文實質內容，授權作業單位整合修正，若有誤植部分一併修正，並由各都市計畫區依程序辦理發佈實施程序。</p>

表 1-23 變更北海岸風景特定區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)
土地使用分區管制要點修訂前後對照表

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
<p>一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法施行細則第三十一條規定訂定之。</p>	<p>一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新都市施行細則(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。</p> <p>變更理由： 1. 都市計畫法第 22 條已明訂細部計畫應擬定土地使用分區管制，爰刪除重複性規定。 2. 明訂本計畫範圍內土地及建築物應依都市計畫法及其他有關法令辦理。</p>	<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新都市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。</p> <p>變更理由： 依目前法令規定名稱修正內容。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>-</p>	<p>二、建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點。前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。</p> <p>變更理由： 1. 配合法令體制調整，明訂本計畫土地使用分區管制要點應依施行細則規定辦理及</p>	<p>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、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。但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議				
	<p>外規定，避免本要點適用範圍產生疑義。</p> <p>2. 整體開發地區係指採區段徵收、市地重劃或相關法令(含開發許可、捷運場站開發等)、依相關審議規範規定等辦理開發之地區範圍，為維持土地使用與分區管制要點與原規劃構想之一致性及名稱確認，避免執行疑義，爰排除本要點之適用。</p>	<p>變更理由： 為避免執行疑義，明確定義本條文計畫範圍，屬區段徵收、市地重劃、開發許可、依相關審議規範採捐地(代金)開發方式及配合捷運建設變更之計畫範圍，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，非屬本案土管適用範圍。</p>					
-	-	<p>三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定：</p> <table border="1" data-bbox="805 1137 1085 1937"> <thead> <tr> <th data-bbox="805 1137 901 1400">土地使用分區及公共設施地類</th> <th data-bbox="901 1137 1085 1400">容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="805 1400 901 1937">遊樂區</td> <td data-bbox="901 1400 1085 1937"> <p>1. 設置之管設施核遊施並置及關。禁更但整必</p> <p>2. 本區變更，但整必</p> </td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區及公共設施地類	容許使用內容	遊樂區	<p>1. 設置之管設施核遊施並置及關。禁更但整必</p> <p>2. 本區變更，但整必</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
土地使用分區及公共設施地類	容許使用內容						
遊樂區	<p>1. 設置之管設施核遊施並置及關。禁更但整必</p> <p>2. 本區變更，但整必</p>						

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
		<p>其風定管理核不。物頂斜。或經特管機構者。限。建築屋採斜。須他景區機准在此。屋頂式。</p> <p>3. 建之應屋頂式。</p>	
		<p>海遊區</p> <p>以供划船、帆等樂；管，水之殖不景光。以滑水、潛水遊樂為主；管，水之殖不景光。海船、域遊為主；管，水之殖不景光。海活動為主；管，水之殖不景光。另經主核准，水之殖不景光。機關核事下養惟影響觀遊。得從以產業，影響及觀。面水事得觀遊。</p>	
		<p>海濱區</p> <p>1. 以供海場附施。內建中社動兒停行、住生急海樂關。水浴其設主。區興動(含活、場、管理、衛生急海樂關。及屬為。本得活心區托所車政餐飲衛、洗、及遊有施。護之良。2. 得活心區托所車政餐飲宿盥救灘等設。為遊客安全視域，3. 為遊客安全視域，設。</p>	

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
		<p data-bbox="815 315 895 1942" style="text-align: center;">旅館區</p> <p data-bbox="948 315 1075 1942"> 申先景區機同 之應，風定理會 施請送特管構核 核准。 </p> <p data-bbox="916 546 1075 1942"> 1. 以供旅旅 館及屬其 附施使設 為主。用 為主。區 旅館區 應部擬細 以計畫， 開原發則， 發提開畫(包 區築配土、公 水持水施)共 設建態斜及料 建應風定理之 之須圾水設場 水應溝並污 四 </p>	

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
		<p>環境。建築設計及須有令定。周</p> <p>4. 建築設計及須有令定。環境。建築設計及須有令定。周</p> <p>5. 建築設計及須有令定。環境。建築設計及須有令定。周</p>	
		<p>青年活動中心</p> <p>1. 以供青少年活動為主。區內興建服務中心、停車場、步行道、管理、衛生、急休、海灘等設施。</p> <p>2. 本區得興辦服務中心、停車場、步行道、管理、衛生、急休、海灘等設施。</p>	
		<p>露營區</p> <p>1. 以供及營附屬設施為主。區內興建服務中心、停車場、步行道、管理、衛生、急休、海灘等設施。</p> <p>2. 本區得興辦服務中心、停車場、步行道、管理、衛生、急休、海灘等設施。</p>	

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議								
		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="804 311 906 414"></td> <td data-bbox="906 311 1083 414">遊樂、爐灶等有關設施。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="804 414 906 607">港埠用地</td> <td data-bbox="906 414 1083 607">供漁船、遊艇停泊及設施使用。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="804 607 906 1760">港埠用地(二)</td> <td data-bbox="906 607 1083 1760"> <p>以及供漁港及遊艇為主，並下列土地物</p> <p>及用為各項建築使用：1. 管理</p> <p>得各及之使用：2. 相關所</p> <p>之港區。3. 魚市</p> <p>站機。4. 農魚及</p> <p>在場貨多示中心。5. 展</p> <p>製保養工廠。6.</p> <p>庫。8. 船舶。倉</p> <p>整備設施。船</p> <p>9. 儲油。用</p> <p>地。10. 曳</p> <p>船道。11.</p> <p>置船廠。</p> <p>12. 停車</p> <p>場。13. 綠</p> <p>地。14. 護</p> <p>濱。15. 海</p> <p>16. 遊客。服</p> <p>務中心。經</p> <p>新北其他市政</p> <p>新府核准之</p> <p>港埠相關</p> <p>設施。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="804 1760 906 1955">核能廠地</td> <td data-bbox="906 1760 1083 1955">以核能設施為主，興建發電及其設施</td> </tr> </table>		遊樂、爐灶等有關設施。	港埠用地	供漁船、遊艇停泊及設施使用。	港埠用地(二)	<p>以及供漁港及遊艇為主，並下列土地物</p> <p>及用為各項建築使用：1. 管理</p> <p>得各及之使用：2. 相關所</p> <p>之港區。3. 魚市</p> <p>站機。4. 農魚及</p> <p>在場貨多示中心。5. 展</p> <p>製保養工廠。6.</p> <p>庫。8. 船舶。倉</p> <p>整備設施。船</p> <p>9. 儲油。用</p> <p>地。10. 曳</p> <p>船道。11.</p> <p>置船廠。</p> <p>12. 停車</p> <p>場。13. 綠</p> <p>地。14. 護</p> <p>濱。15. 海</p> <p>16. 遊客。服</p> <p>務中心。經</p> <p>新北其他市政</p> <p>新府核准之</p> <p>港埠相關</p> <p>設施。</p>	核能廠地	以核能設施為主，興建發電及其設施	
	遊樂、爐灶等有關設施。										
港埠用地	供漁船、遊艇停泊及設施使用。										
港埠用地(二)	<p>以及供漁港及遊艇為主，並下列土地物</p> <p>及用為各項建築使用：1. 管理</p> <p>得各及之使用：2. 相關所</p> <p>之港區。3. 魚市</p> <p>站機。4. 農魚及</p> <p>在場貨多示中心。5. 展</p> <p>製保養工廠。6.</p> <p>庫。8. 船舶。倉</p> <p>整備設施。船</p> <p>9. 儲油。用</p> <p>地。10. 曳</p> <p>船道。11.</p> <p>置船廠。</p> <p>12. 停車</p> <p>場。13. 綠</p> <p>地。14. 護</p> <p>濱。15. 海</p> <p>16. 遊客。服</p> <p>務中心。經</p> <p>新北其他市政</p> <p>新府核准之</p> <p>港埠相關</p> <p>設施。</p>										
核能廠地	以核能設施為主，興建發電及其設施										

現行條文	公展條文	依市都委會專案小 組初步建議後修正 修正後條文	市都委會決議
		<p>依法行有規界區地儘四予 應能施暨令廠建土應合境 用子其則法，惟禁之用配環 使原及細關定與間利量周以 美化。</p> <p>墳墓 地 墳用</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 以興建塔葬設，土 納及骨喪關為限，土 相施不葬。來開應適停，道 將發留當車且路線持公上帶喬加化。本 討設墓土利人一內整發辦請依變復計 2. 將發留當車且路線持公上帶喬加化。本 討設墓土利人一內整發辦請依變復計 3. 本 討設墓土利人一內整發辦請依變復計 	

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議後修正條文	市都委會決議
		<p>區。來申築經部局岸音家區處同始照 4. 將請時交觀北及山風管審意准發 來建應通光海觀國景理查後發 築。築。</p> <p>輸路及關使得他使 1. 僅供電線塔相施，不其築。倘遷廢須定原使區。 來塔或則規復地分 地。 2. 未鐵移止依恢土用或</p> <p>1. 以圾廠運源站教施關使溫房且基界縮尺建 供處、轉資收環境設相施如花，自境退公上並 場、回環、育及設(室等)應地線20以築，</p>	
		<p>路塔地 電鐵用</p>	
		<p>保地 環用</p>	

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議				
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td data-bbox="804 311 906 891"></td> <td data-bbox="906 311 1086 891"> <p>於地或景觀。 2. 經核准妨近之安衛原則得動容使用。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="804 891 906 1375"> <p>旅遊服務中心地 旅服中用</p> </td> <td data-bbox="906 891 1086 1375"> <p>1. 以特景區機遊之為主。 2. 得遊停車場、行政、餐飲等設施。</p> </td> </tr> </table> <p>變更理由： 1. 本點新增。 2. 整併現行條文第4點(遊樂區)、第5點(海域遊樂區)、第6點(海濱浴場區)、第7點(旅館區)、第8點(青年活動中心區)、第9點(露營區)、第10點(港埠用地)、第11點(核能電廠用地)及第13點(墳墓用地)規定。 3. 整併90年10月3日「變更北海岸風景特</p>		<p>於地或景觀。 2. 經核准妨近之安衛原則得動容使用。</p>	<p>旅遊服務中心地 旅服中用</p>	<p>1. 以特景區機遊之為主。 2. 得遊停車場、行政、餐飲等設施。</p>	
	<p>於地或景觀。 2. 經核准妨近之安衛原則得動容使用。</p>						
<p>旅遊服務中心地 旅服中用</p>	<p>1. 以特景區機遊之為主。 2. 得遊停車場、行政、餐飲等設施。</p>						

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
		<p>畫[部分保護區、海域遊樂區為港埠用地(二)]」案及90年11月23日發布實施之「變更北海岸風景特定區主要計畫[部分港埠用地為港埠用地(二)]」案內有關該計畫區內針對港埠用地(二)另擬之容許使用予以保留。</p> <p>4. 本案係配合施行細則及本市既有共通性土管原則，進行文字、格式、架構等檢討，不涉及實質內容調整。有關墳墓用地期程仍應依89年一通規定辦理。</p> <p>5. 整併91年7月22日「變更北海岸風景特定區計畫(部分農業區及部分保護區為電路鐵塔用地)案」電路鐵塔用地並之相關規定。</p> <p>6. 整併101年12月24日「變更北海岸風景特定區計畫(部分保護區為環保用地)案」有關環保用地之容許使用相關規定。</p> <p>7. 整併107年9月21日「變更北海岸風景特定區計畫(部分保護區為海浴場區、公園用地及部分保護區、機關用地為旅遊服務中心用地)」案內有關該計畫區內針對旅遊服務中心用地另擬之使用規定。</p>	
二、住宅區以建築住	三、住宅區除應符合	四、各土地使用分區	依市都委會專案小

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議																																								
<p>宅為主，其建築物及土地使用應依左列規定：</p> <table border="1" data-bbox="220 409 489 607"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>住宅區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最大建蔽率</td> <td>百分之六十</td> </tr> <tr> <td>最大容積率</td> <td>百分之一百八十</td> </tr> </tbody> </table>	項目	住宅區	最大建蔽率	百分之六十	最大容積率	百分之一百八十	<p>施行細則第14、15條規定外，其建蔽率及容積率應依下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="512 472 785 669"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>住宅區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最大建蔽率</td> <td>依施行細則規定辦理</td> </tr> <tr> <td>最大容積率</td> <td>180%</td> </tr> </tbody> </table> <p>變更理由： 1. 明確說明住宅區應依施行細則第14、15條規定辦理。 2. 建蔽率回歸施行細則規定辦理，容積率規定予以保留。 3. 點次調整。</p>	項目	住宅區	最大建蔽率	依施行細則規定辦理	最大容積率	180%	<p>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，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="810 539 1082 1942"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>180%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>遊樂區</td> <td>10%</td> <td>20%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>海濱浴場區</td> <td colspan="2">建蔽率不得大於10%，或觀光機關海濱服務區面積大於2,500方公尺</td> <td>建築物高度不得超過2樓，屋構物高度不在此限。</td> </tr> <tr> <td>旅館區</td> <td>30%</td> <td>75%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>青年活動中</td> <td colspan="2">建蔽率不得大於20%，或觀光機關</td> <td>建築物高度不得超過</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	備註	住宅區	依施行細則規定辦理	180%		商業區	依施行細則規定辦理	240%		遊樂區	10%	20%		海濱浴場區	建蔽率不得大於10%，或觀光機關海濱服務區面積大於2,500方公尺		建築物高度不得超過2樓，屋構物高度不在此限。	旅館區	30%	75%		青年活動中	建蔽率不得大於20%，或觀光機關		建築物高度不得超過	<p>組初步建議意見通過。</p>
項目	住宅區																																										
最大建蔽率	百分之六十																																										
最大容積率	百分之一百八十																																										
項目	住宅區																																										
最大建蔽率	依施行細則規定辦理																																										
最大容積率	180%																																										
土地使用分區	建蔽率	容積率	備註																																								
住宅區	依施行細則規定辦理	180%																																									
商業區	依施行細則規定辦理	240%																																									
遊樂區	10%	20%																																									
海濱浴場區	建蔽率不得大於10%，或觀光機關海濱服務區面積大於2,500方公尺		建築物高度不得超過2樓，屋構物高度不在此限。																																								
旅館區	30%	75%																																									
青年活動中	建蔽率不得大於20%，或觀光機關		建築物高度不得超過																																								

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
		<p>心區 休閒服務設施，建築面積不得大於3,500平方公尺。</p> <p>露營區 建築面積不得大於2,000平方公尺。</p> <p>變更理由： 1. 點次調整。 2. 整併現行條文第4點(遊樂區)、第5點(海域遊樂區)、第6點(海濱浴場區)、第7點(旅館區)、第8點(青年活動中心區)、第9點(露營區)規定。 3. 施行細則第17條業已規定商業住宅使用</p>	<p>2層或10公尺，其屋頂構造及望救訓練設施不在此限。 物簷不超過2樓或10公尺，其屋頂構造及望救訓練設施不在此限。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議																								
		例，第36條明訂建蔽率，第39條明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。																									
<p>三、商業區以建築商店及商業使用之建築為主，其建築物及土地之使用依左列之規定：建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。</p>	<p>四、商業區除應符合施行細則第16、17條規定，依下列之規定：建蔽率依施行細則規定辦理，容積率不得大於240%。</p> <p>變更理由： 1. 明確說明第一種商業區應依施行細則第16、17條規定辦理。 2. 建蔽率回規施行細則規定辦理，容積率規定予以保留。 3. 點次調整。</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由：已整併至第4點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>																								
<p>四、遊樂區以設置必要之服務管理設施及經核准之遊憩設施為主，其建築物及土地之使用，依左列規定。</p> <p>(一)使用性質及管制程度，依左表規定：</p> <table border="1" data-bbox="215 1429 494 1758"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>遊樂區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>分類</td> <td></td> </tr> <tr> <td>性質</td> <td>得設置住宿及其相關設施</td> </tr> <tr> <td>最大建蔽率</td> <td>百分之十</td> </tr> <tr> <td>最大容積率</td> <td>百分之二十</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)本區禁止變更地形，但建築整地所必須或其他經風景特定區管理機構核准者不在此限。</p>	項目	遊樂區	分類		性質	得設置住宿及其相關設施	最大建蔽率	百分之十	最大容積率	百分之二十	其他		<p>五、遊樂區以設置必要之服務管理設施及經核准之遊憩設施為主，其建築物及土地之使用，依下列規定。</p> <p>(一)使用性質及管制程度，依下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="510 1429 790 1758"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>遊樂區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>分類</td> <td></td> </tr> <tr> <td>性質</td> <td>得設置住宿及其相關設施</td> </tr> <tr> <td>最大建蔽率</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>最大容積率</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)本區禁止變更地形，但建築整地所必須或其他經風景特定區管理機構核准者不在此限。</p>	項目	遊樂區	分類		性質	得設置住宿及其相關設施	最大建蔽率	10%	最大容積率	20%	其他		<p>刪除。</p> <p>刪除理由：已整併至第3點、第4點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
項目	遊樂區																										
分類																											
性質	得設置住宿及其相關設施																										
最大建蔽率	百分之十																										
最大容積率	百分之二十																										
其他																											
項目	遊樂區																										
分類																											
性質	得設置住宿及其相關設施																										
最大建蔽率	10%																										
最大容積率	20%																										
其他																											

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
<p>(三)建築物之屋頂應採斜屋頂式。</p> <p>(四)基地內建物、道路等人工設施外，應全面綠化，基地之植樹量以每五十平方公尺植樹一棵為原則。</p>	<p>(三)建築物之屋頂應採斜屋頂式。</p> <p>(四)基地內建物、道路等人工設施外，應全面綠化，基地之植樹量以每五十平方公尺植樹一棵為原則。</p> <p>變更理由： 1. 遊樂區之管制內容為原土管特殊性規定，爰予以保留。 2. 點次調整。</p>		
<p>五、海域遊樂區以供划船、滑水、帆船、潛水等海域遊樂活動為主；另經主管有關機關核准，得從事水面以下之水產養殖事業，惟不得影響景觀及觀光遊憩使用。</p>	<p>六、海域遊樂區以供划船、滑水、帆船、潛水等海域遊樂活動為主；另經主管機關核准，得從事水面以下之水產養殖事業，惟不得影響景觀及觀光遊憩使用。</p> <p>變更理由： 1. 文字酌修。 2. 點次調整。</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由：已整併至第3點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>六、海濱浴場區內之土地，以供海水浴場及其附屬設施為主，其建築物及土地使用依左列之規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之十，或由觀光主管機關興建海濱浴場服務設施，全區建築面積不得大於二千五百平方公尺。</p> <p>(二)建築物高度不得超過二層樓或十公尺，其屋頂構造物高度不在此限。</p>	<p>七、海濱浴場區內之土地，以供海水浴場及其附屬設施為主，其建築物及土地使用依下列之規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場服務設施，全區建築面積不得大於2,500平方公尺。</p> <p>(二)建築物高度不得超過2層樓或10公尺，其屋頂構造物高度不在此限。</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由：已整併至第3點、第4點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
<p>(三)本區內得興建活動中心(含社區活動托兒所)、停車場、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及海灘遊樂等有關設施。</p> <p>(四)為維護遊客之安全良好視域，各種設施之申請，應先送風景特區管理機構會同核准。</p>	<p>(三)本區內得興建活動中心(含社區活動托兒所)、停車場、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及海灘遊樂等有關設施。</p> <p>(四)為維護遊客之安全良好視域，各種設施之申請，應先送風景特區管理機構會同核准。</p> <p>變更理由： 1. 海濱浴場區之管制內容為原土管特殊性規定，爰予以保留。 2. 點次調整。</p>		
<p>七、旅館區以供旅館及其附屬設施使用為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之七十五。</p> <p>(二)旅館區應擬細部計畫，以整體開發為原則，開發時先提整體開發計畫(包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施)，建築型態應採斜屋頂及其材料、造型、色彩於申請建築時應先經風景特區管理機構之審核。</p> <p>(三)須有垃圾及污水處理設施與場所，排水系統應採暗溝方式，</p>	<p>八、旅館區以供旅館及其附屬設施使用為主，其建築物及土地之使用，依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於30%，容積率不得大於百分之75%。</p> <p>(二)旅館區應擬細部計畫，以整體開發為原則，開發時先提整體開發計畫(包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施)，建築型態應採斜屋頂及其材料、造型、色彩於申請建築時應先經風景特區管理機構之審核。</p> <p>(三)須有垃圾及污水處理設施與場所，排水系統應採暗溝方式，並不得污染四</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由：已整併至第3點、第4點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
<p>並不得污染四周環境。</p> <p>(四)建築設計構造及設備須符合有關法令之規定。</p> <p>(五)建築物及客房應面相良好景觀，並以自然通風及採光為主。</p>	<p>周環境。</p> <p>(四)建築設施構造及設備須符合有關法令之規定。</p> <p>(五)建築物及客房應面相良好景觀，並以自然通風及採光為主。</p> <p>變更理由： 1. 旅館區之管制內容為原土管特殊性規定，爰予以保留。 2. 點次調整。</p>		
<p>八、青年活動中心區內之土地，以供青少年活動及其設施之使用為主，其建物及土地的使用，應依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之二十，或由觀光主管機關興建休閒服務設施，全區建築面積不得大於三千五百平方公尺。</p> <p>(二)建築物之高度不得超過二層樓或十公尺，其屋頂構造物及眺望、救生訓練不在此限。</p> <p>(三)本區內得興建休閒服務中心、停車場、步道、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及休閒、海灘遊樂等有關設施。</p>	<p>九、青年活動中心區內之土地，以供青少年活動及其設施之使用為主，其建物及土地的使用，應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於20%，或由觀光主管機關興建之休閒服務設施，全區建築面積不得大於3,500平方公尺。</p> <p>(二)建築物高度不得超過二層樓或十公尺，其屋頂構造物及眺望、救生訓練不在此限。</p> <p>(三)本區內得興建休閒服務中心、停車場、步道、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及休閒、海灘遊樂等有關設施。</p> <p>變更理由： 1. 青年活動中心區之管制內容為原土管特殊性規定，爰予以保留。</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由：已整併至第3點、第4點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議								
<p>九、露營區內之土地以供露營及其附屬設施為主，其土地及建物之使用，應依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之五，或由觀光主管機關興建設施，全區建築面積不得大於二千平方公尺。</p> <p>(二)建物之簷高不得超過二層樓或十公尺，其屋頂構造物及眺望、救生訓練設施不在此限。</p> <p>(三)本區內得興建管理服務中心、停車場、步道、儲藏、衛生盥洗、急救及體能訓練遊樂、爐灶等有關設施。</p>	<p>2. 點次調整。</p> <p>十、露營區內之土地，以供露營及其設施之使用為主，其建物及土地的使用，應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於5%，或由觀光主管機關興建設施，全區建築面積不得大於2,000平方公尺。</p> <p>(二)建物之簷高不得超過2層樓或10公尺，其屋頂構造物及眺望、救生訓練設施不在此限。</p> <p>(三)本區內得興建管理服務中心、停車場、步道、儲藏、衛生盥洗、急救及體能訓練遊樂、爐灶等有關設施。</p> <p>變更理由： 1. 露營區之管制內容為原土管特殊性規定，爰予以保留。 2. 點次調整。</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由：已整併至第3點、第4點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>								
<p>十、港埠用地供漁船，遊艇停泊及附屬設施以及管理服務設施之使用，岸上設施碼頭除外，其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之八十。</p>	<p>十一、港埠用地供漁船，遊艇停泊及附屬設施以及管理服務設施之使用，岸上設施碼頭除外，其建蔽率不得大於70%，容積率不得大於280%。</p> <p>變更理由： 1. 港埠用地之管制內容為原土管特</p>	<p>五、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="805 1691 1082 1960"> <thead> <tr> <th data-bbox="805 1691 869 1892">公共設施用地</th> <th data-bbox="869 1691 941 1892">建蔽率</th> <th data-bbox="941 1691 1013 1892">容積率</th> <th data-bbox="1013 1691 1082 1892">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="805 1892 869 1960">港埠</td> <td data-bbox="869 1892 941 1960">依施行細則規定</td> <td data-bbox="941 1892 1013 1960">岸上</td> <td data-bbox="1013 1892 1082 1960"></td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率	容積率	備註	港埠	依施行細則規定	岸上		<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
公共設施用地	建蔽率	容積率	備註								
港埠	依施行細則規定	岸上									

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文			市都委會決議
	殊性規定，爰予以保留。 2. 點次調整。	用地	理		設施碼頭除外
		港埠用地 (二)	50%	150%	要遮設及橋統依實際設計增加蔽，最高不得過百分之七十，域分實需用之。
		墳墓用地	20%	40%	
		環保用地	20%	60%	建築物高度不得過10.5公尺，且築層不得過3樓。

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議			
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center; vertical-align: middle;">旅遊服務中心用地</td> <td style="width: 33%; text-align: center; vertical-align: middle;">30%</td> <td style="width: 33%; text-align: center; vertical-align: middle;">-</td> </tr> </table> <p>1. 建築物高度不得超過 2 樓或 7 公尺。 2. 未來旅遊服務中心將有物施能建管維再，維原址，維持始貌現使用，降低對環境衝擊。</p> <p>變更理由： 1. 點次調整。 2. 已整併至第 3 點。 3. 施行細則第 49 條明訂建蔽率、第 51 條明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。 4. 整併現行條文第 10 點(港埠用地)、第 13 點(墳墓用地)規定。 5. 整併 90 年 10 月 3</p>	旅遊服務中心用地	30%	-	
旅遊服務中心用地	30%	-				

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
		<p>日「變更北海岸風景特定區主要計畫[部分保護區、海域遊樂區為港埠用地(二)]」案及90年11月23日發布實施之「變更北海岸風景特定區主要計畫[部分港埠用地為港埠用地(二)]」案，有關該計畫區內針對港埠用地(二)另擬之建蔽率及容積率予以保留。</p> <p>6. 整併101年12月24日「變更北海岸風景特定區計畫(部分保護區為環保用地)案」有關環保用地之建蔽率、容積率規定。</p> <p>7. 整併107年9月21日「變更北海岸風景特定區計畫(部分保護區為海浴場區、公園用地及部分保護區、機關用地為旅遊服務中心用地)」案內有關該計畫區內中心用地另擬之建蔽率、容積率。</p>	
<p>整併(090/10/03)變更北海岸風景特定區主要計畫[部分保護區、海域遊樂區為港埠用地(二)]案及(090/11/23)變更北海岸風景特定區主要計畫[部分港埠用地為港埠用地(二)]案土地管制管土管條文</p>	<p>十二、港埠用地(二)陸域部分建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十，必要設施及得統設蔽不得分之</p>	<p>刪除。 刪除理由：已整併至第3點、第5點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
<p>同)</p> <p>一、本港埠用地內陸域部分建築物之建築率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之十，必要設施及遮橋系統設計，惟最高不得超過七十視實之。</p> <p>二、本港埠用地以供漁港及遊艇為主，並得下列各項建築物之管理：1. 港區管理站。2. 相關機關駐在。3. 魚貨直銷及多功。4. 製冰工廠。5. 保養工廠。6. 魚具倉庫。7. 船舶整備設施。8. 船舶整備設施。9. 儲油地。10. 曳船道。11. 置船廠。12. 停車場。13. 綠地。14. 護坡。15. 海濱公園。16. 遊客服務中心。17. 其他經縣府核准之埠相關設施。</p> <p>三、本港埠用地內建築物之造型、色彩應尊重自然特色，並審議通過後始得建築。</p>	<p>域部分視實際需要使之。</p> <p>變更理由： 1. 整併90年10月3日「變更北海岸風景特定區主要計畫[部分保護區、海域遊樂區為港埠用地(二)]」案及90年11月23日發布實施之「變更北海岸風景特定區主要計畫[部分港埠用地為港埠用地(二)]」案，有關該計畫區內(二)另擬之建築率及容積率予以保留。 2. 點次調整。</p>		
	<p>十三、港埠用地(二)以供漁港及遊艇使用為主，並得下列各項土地之使用：1. 港區管理站。2. 相關機關駐在。3. 魚貨直銷及多功。4. 製冰工廠。5. 保養工廠。6. 魚具倉庫。7. 船舶整備設施。8. 船舶整備設施。9. 儲油地。10. 曳船道。11. 置船廠。12. 停車場。13. 綠地。14. 護坡。15. 海濱公園。16. 遊客服務中心。17. 其他經縣府核准之</p>	<p>刪除。 刪除理由：已整併至第3點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
	<p>關設施。</p> <p>變更理由： 1. 整併90年10月3日「變更北海岸風景特定區主要計畫[部分保護區、海域遊樂區為港埠用地(二)]」案及90年11月23日發布實施之「變更北海岸風景特定區主要計畫[部分港埠用地為港埠用地(二)]」案內有關該計畫區內針對港埠用地(二)另擬之容許使用予以保留。 2. 點次調整。</p>		
	<p>十四、港埠用地(二)建築物之造型、質材、色彩應盡可能尊重自然景觀之特色，並經都市設計委員會審議通過後始得發照建築。</p> <p>變更理由： 1. 整併90年10月3日「變更北海岸風景特定區主要計畫[部分保護區、海域遊樂區為港埠用地(二)]」案及90年11月23日發布實施之「變更北海岸風景特定區主要計畫[部分港埠用地為港埠用地(二)]」案內有關該計畫區內針對港埠用地另擬之使用規定，予以保留。 2. 配合施行細則，將「新北市都市設</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由：已整併至第11點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
	<p>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> <p>3. 點次調整。</p>		
<p>十一、核能電廠用地以供興建核能發電設施及其為主，其建築物應依法細則規定，惟建地量環境。</p>	<p>十五、核能電廠用地以供興建核能發電設施及其為主，其建築物應依法細則規定，惟建地量環境。</p> <p>變更理由： 1. 核能電廠用地之管制內容為原土爰管特殊性規定，予以保留。 2. 點次調整。</p>	<p>刪除。 刪除理由：已整併至第3點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十二、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二十。</p>	<p>刪除。 刪除理由： 配合市施行細則第49條、51條(附表三)條加機關用地建蔽率及容積率規定，爰刪除重複性規定。</p>	<p>依公展條文內容通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十三、墳墓用地之建築物及土地使用依左列規定： (一)以興建納骨塔及喪葬相關設施為限，不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十。 (二)將來開發時應</p>	<p>十六、墳墓用地之建築物及土地使用依下列規定： (一)以興建納骨塔及喪葬相關設施為限，不得大於20%，容積率不得大於40%。 (二)將來開發時應留設適當之</p>	<p>刪除。 刪除理由：已整併至第3點、第5點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
<p>留設適當之停車空間，且與道路境界線應保持二公尺以上之距離，並加以喬木化。</p> <p>(三) 本次檢討新劃設之墳墓利關係人應於一年內提出計畫，否則依原計畫分區。</p> <p>(四) 將來申請建築時應經新北縣委員會同意後始</p>	<p>車空間，且與道路境界線應保持二公尺以上之距離，並加以喬木化。</p> <p>(三) 本次檢討新劃設之墳墓利關係人應於一年內提出計畫，否則依原計畫分區。</p> <p>(四) 將來申請建築時應經新北縣委員會同意後始</p> <p>變更理由： 配合施行細則，將「新北市政府審議委員會」及「新北市政府土地開發審議會」，並稱替代。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議修正後條文</p>	<p>市都委會決議</p>
<p>未規定</p>	<p>十七、道路用地之建蔽率與容積率不予規定。</p> <p>變更理由： 1. 增訂條文。 2. 道路用地之建蔽率與容積率不予規定。</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由： 未規定建蔽率、容積率之使用分區載明不予規定之方式，恐造成後續執行誤解，爰予以刪除。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十四、在海岸管制地區，測繪探採礦石、砂土、伐林、建築、改建、闢建港口或變更重要地形等，應由主管機關核准。</p>	<p>十八、在海岸管制地區，測繪探採礦石、砂土、伐林、建築、改建、闢建港口或變更重要地形等，應由主管機關核准。</p>	<p>六、在海岸管制地區，測繪探採礦石、砂土、伐林、建築、改建、闢建港口或變更重要地形等，應由主管機關核准。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
	<p>機關核准。</p> <p>變更理由： 配合實際執行情形修正文字。</p>	<p>變更理由： 配合實際執行情形修正文字。</p>	
<p>十五、核能電廠用低密度人口區內之土地使用，應依原辦法及其施行細則等規定管制之。</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由： 併入本要點第 11 點辦理。</p>	<p>依公展條文內容通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十六、本計畫區內開發申請執照時應會風景區管理機關。</p>	<p>十九、本計畫區內開發申請建造執照時應會風景區管理機關。</p> <p>變更理由： 1. 為落實北海岸風景特定區建築特色計畫，凡區內公、私有建築物，於申請建造執照時，均須由建築主管機關轉送風景區管理機關審查。 2. 為特殊性規定，爰予以保留。 3. 點次調整。</p>	<p>七、本計畫區內開發申請建造執照時應會風景區管理機關。</p> <p>變更理由： 1. 點次調整。 2. 為落實北海岸風景特定區建築特色計畫，凡區內公、私有建築物，於申請建造執照時，均須由建築主管機關轉送風景區管理機關審查。 3. 為特殊性規定，爰予以保留。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十七、為鼓勵基地之整體合併及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施： (一) 建築基地設置公共開放空間內，依政都訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 (二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提之樓地板面積。</p>	<p>二十、僅商業區建築基地得依建築技術實施計畫設計予以容積獎勵，惟不得超過容積之 15%。若開放空間超過容積之 10%，應撥造公共藝術置費，亦可將該經費提撥至</p>	<p>八、除商業區外，其餘土地及公共設施均不得依建築技術實施計畫地區建築基地綜合設計予以容積獎勵，且不得超過容積之 15%。若提供開放空間超過容積之 10%，應撥造工程費用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
<p>但地面積容積率之百分比限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、青少年活動中心等公共設施之面積在平方公尺以上，經核准者。</p> <p>2. 建築物留設空間與連接交通者。</p>	<p>新北市政府文化局藝術專戶，統籌辦理。</p> <p>變更理由： 1. 為鼓勵商業區之開發，提供公共空間，僅保留商業區適用獎勵規定，並設置公共藝術。 2. 依據107年11月9日修正之「都市計畫法」施行細則，北考量獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫明者，修正為全市皆適用，爰回歸第48條第3項規定辦理，刪除本條文。 3. 臺北縣改制後，「臺北市建築獎勵要點」已廢止，新北市政府制定「新臺北市建築獎勵要點」業於民國101年12月28日依新北市政府工建字第1013176272號令廢止，並自民國102年1月1日生效，爰配合刪除。 4. 點次調整。</p>	<p>北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。本條自110年7月1日起實施。</p> <p>變更理由： 1. 點次調整。 2. 依本市既有商業區得申請除商業區外之公共設施無適用之獎勵，惟涉及民眾權益，訂定開放空間妥適。 3. 依據107年11月9日修正之「都市計畫法」施行細則，北考量獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫明者，修正為全市皆適用，爰回歸第48條第3項規定辦理，刪除本條文。 4. 臺北縣改制後，「臺北市建築獎勵要點」已廢止，新北市政府制定「新臺北市建築獎勵要點」業於民國101年12月28日依新北市政府</p>	<p>市都委會決議</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
		府工建字第1013176272號令廢止，並自民國102年1月1日生效，爰配合刪除。	
<p>十八、本計畫區內各項開發行為，如符合「環境影響評估法」及「開發行為環境影響評估細則」相關規定者，應按其規定辦理。</p>	<p>二十一、本計畫區內各項開發行為，如符合「環境影響評估法」及「開發行為環境影響評估細則」相關規定者，應按其規定辦理。</p> <p>變更理由： 點次調整。</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由： 「環境影響評估法」及「開發行為環境影響評估細則」辦理之開發行為，應依前開規定辦理，爰刪除重複性規定。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
-	-	<p>九、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核無設置必要性，得折繳代金計算方式如下： 折繳代金金額 = 容積樓地板相對應土地持分價值 + 興建管理費 (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 / 總容積樓地板面積) × 土地持分價值]</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見修正後通過。</p> <p>修正理由： 修正誤植文字及項次符號。</p> <p>修正後條文： 九、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核無設置必要性，得折繳代金計算方式如下： 折繳代金金額 = 容積樓地板相對應土地持分價值 + 興建管理費</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
		<p>面積)*建築 基地面積]* 申請當地各 筆土地面積 加權平均後 之公告現值 單價*1.4。 (2)興建成本= 捐建建築物容 積*營建費用 單價。 (3)營建費用單 價參照新北 市都更計畫 權利變換共 同負擔項目 金額基準核 算。 (4)管理維護經 費則依「新北 市公益性及 公共設施或 空間管理費 率」辦理。 (5)捐建之公 益設施樓地 面積應依法 定之汽機車 停車位面積。</p> <p>變更理由： 1. 本點新增。 2. 為提升居住環境品質、形塑都市景觀，以及鼓勵民間配速都市更新，配訂施行細則第39條增加之容積，並敘明其公益性，經市府</p>	<p>費 (一)公益性設施容 積樓地相對價 應土地持分積 值=[(捐建物 樓地總容積 建地容積)* 樓地容積]* 建築基地面 積]*申請當 積]*申請當 各筆土地面 加權平均後 公告現值單 價*1.4。 (二)興建成本=捐 建物容積*營 建費用單價。 (三)營建費用單 價參照新北 市都更計畫 權利變換共 同負擔項目 金額基準核 算。 (四)管理維護經 費則依「新北 市公益性及 公共設施或 空間管理費 率」辦理。 (五)捐建之公 益設施樓地 面積應依法 定之汽機車 停車位面積。</p> <p>修正後變更理由： 1. 本點新增。 2. 為提升居住環境品質、形塑都市景觀，以及鼓勵民間配速都市更新，配訂施行細則第39條增加之容積，並敘明其公益性，經市府</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
		<p>必要得改繳代金及其計算方式。</p> <p>3. 另施行細則第 48 條規定係為促進私人捐建公益設施，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財務收支及公建物聯審小組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>	<p>市府檢討無設置必要得改繳代金及其計算方式。</p> <p>3. 另施行細則第 48 條規定係為促進私人捐建公益設施，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財務收支及公建物聯審小組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>
-	-	<p>十、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。</p> <p>變更理由： 1. 本點新增。 2. 配合都市計畫法新北市施行細則修法及市府政策，為積極推動提供產業所需空間，本府推動企業投資容積獎勵。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
-	-	<p>十一、本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過： (一) 港埠用地 (二) 墳墓用地。</p> <p>變更理由： 1. 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</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
		<p>設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。</p> <p>2. 有關建造執照之申請與核准，因建築法已有相關規定，且考量實際程序，都市設計審議與建造執照申請得予同時進行，故依實際申辦程序修正文字。</p> <p>3. 整併90年10月3日「變更北海岸風景特定區主要計畫[部分保護區、海域遊樂區為港埠用地(二)]」案及90年11月23日發布實施之「變更北海岸風景特定區主要計畫[部分港埠用地為港埠用地(二)]」案內有關該計畫區內港埠用地之使用規定，予以保留。</p>	
<p>十九、建築基地內之法定空地應留設二分一以上種植花草樹木。</p>	<p>二十二、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</p>	<p>十二、基地綠化除依第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，其樹冠底應離地淨高應達2.5公尺以上，樹穴直徑不得小</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
	<p>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；但經都設會有決議者，得依決議辦理。</p> <p>變更理由： 1. 有關綠化規定回歸施行細則第43條規定辦理，並增訂花草樹木之覆土深度規定，以利執行。 2. 點次調整。</p>	<p>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。</p> <p>變更理由： 1. 點次調整。 2. 有關綠化規定回歸施行細則第43條規定辦理，爰依共通性土管規定增訂花草樹木之覆土深度規定，以利執行。 3. 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。 4. 統一授權都審除外文字。</p>	
-	<p>二十三、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。公共設施用地之法定開挖率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： 1. 增訂條文。 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條規定從都市計畫規</p>	<p>十三、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。公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p> <p>變更理由： 1. 本點新增。 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</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
	<p>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>	<p>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> <p>4. 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> <p>5. 統一授權都審除外文字。</p>	
<p>整併(91/7/22)變更北海岸風景特定區計畫(部分農業區及部分保護區)案</p> <p>鐵路鐵塔用地僅供輸電線路鐵塔及其相關設施使用，不得做其他建築使用，其遮蔽率及容積率予遷移或恢復原區或用地。</p>	<p>二十四、電路鐵塔用地僅供輸電線路鐵塔及其相關設施使用，不得做其他建築使用，其遮蔽率及容積率未遷移或恢復原區或用地。</p> <p>變更理由： 整併 91.7.22 發布之「變更北海岸風景特定區計畫(部分農業區及部分保護區)為電路鐵塔用地」案」電路鐵塔用地之相關規定。</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由：已整併至第 3 點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>整併(101/12/24)變</p>	<p>二十五、環保用地之</p>	<p>刪除。</p>	<p>依市都委會專案小</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
<p>更北海岸風景特定區計畫(部分保護區為環保用地)案土地使用管制要點</p> <p>1. 本環保用地以供垃圾處理廠場、轉運站、資源回收站、環境教育設施及相關設施使用(如溫室花房等),且應自基地境界線退縮20公尺以上建築,並於退縮地綠化或設置景觀設施。其建蔽率不得大於20%,容積率不得大於60%,建築物高度不得超過10.5公尺,且建築樓層不得超過3樓。</p> <p>2. 經主管機關核准在不妨礙鄰近居民之安全、安寧及衛生之原則下,得作為動物收容處所使用。</p>	<p>建築物及土地使用依下列規定:</p> <p>(一)建蔽率不得大於20%,容積率不得大於60%,建築物高度不得超過10.5公尺,且建築樓層不得超過3樓。</p> <p>(二)以供垃圾處理廠場、轉運站、資源回收站、環境教育設施及相關設施使用(如溫室花房等),且應自基地境界線退縮20公尺以上建築,並於退縮地綠化或設置景觀設施。</p> <p>(三)經主管機關核准在不妨礙鄰近居民之安全、安寧及衛生之原則下,得作為動物收容處所使用。</p> <p>變更理由:</p> <p>1. 整併101.12.24發布之「變更北海岸風景特定區計畫(部分保護區為環保用地)案」有關環保用地之建蔽率、容積率及容許使用相關規定。</p> <p>2. 點次調整。</p>	<p>刪除理由:已整併至第3點、第5點。</p>	<p>組初步建議意見通過。</p>
<p>整併(107/09/21)變更北海岸風景特定區計畫(部分保護區為海浴場區、公園用地及部分保護區、機關用地為旅遊服務中心用地)案土地使用管制要點</p> <p>一、旅遊服務中心用地,以供風景特定區管理機</p>	<p>二十六、旅遊服務中心用地,以供風景特定區管理機構旅遊服務之使用為主,其建築物及土地的使用,應依下列規定:</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由:已整併至第3點、第5點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
<p>旅遊服務之使用為主，其建物及土地的使用，應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於30%。</p> <p>(二)建築物之高度不得超過2層樓或7公尺。</p> <p>(三)得供旅遊服務、停車場、行政管理、餐飲等相關設施使用。</p> <p>二、未來旅遊服務中心將原有建物設施功能整建管理維護再利用地貌，現況使用，降低對環境衝擊。</p> <p>三、除依本案「土地使用分區管制要點」規定辦理，未來涉及都市設計，遵循「北海岸風景特定區計畫」依「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定辦理。</p>	<p>(一)建蔽率不得大於30%。</p> <p>(二)建築物之高度不得超過2層樓或7公尺。</p> <p>(三)得供旅遊服務、停車場、行政管理、餐飲等相關設施使用。</p> <p>變更理由： 1. 整併107.9.21發布之「變更北海岸風景特定區計畫(部分保護區為海浴場區、公園用地及部分保護區、機關用地為旅遊服務中心用地)」案內有關該計畫區內針對旅遊服務中心用地另擬之建蔽率、容積率及使用規定。 2. 點次調整。</p> <p>二十七、未來旅遊服務中心將原有建物設施功能整建管理維護再利用地貌，現況使用，降低對環境衝擊。</p> <p>刪除。</p> <p>刪除理由： 本要點第1點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文</p> <p>刪除。</p> <p>刪除理由：已整併至第5點。</p> <p>依公展條文內容通過。</p>	<p>市都委會決議</p> <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> <p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
-	<p>二十八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都</p>	<p>十四、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
	<p>市計畫委員會審議後，依計畫原釋以執行。</p> <p>變更理由： 1. 增訂條文。 2. 基於全市土地使用管制一致性，訂定本要點執行疑義之規定。</p>	<p>員會討論後，以執行。</p> <p>變更理由： 1. 本點新增。 2. 依實際執行方式修正文字。</p>	
<p>二十、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由： 本要點第 1 點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由： 本要點第 2 點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

表 1-23-1 變更北海岸風景特定區(金沙灣地區)細部計畫土地使用分區管制要點
修訂前後對照表

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
<p>一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法施行細則第三十一條訂定之。</p>	<p>一、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。</p> <p>變更理由： 1. 都市計畫法第 22 條已明訂細部計畫應擬定土地使用分區管制，爰刪除重複性規定。 2. 明訂本計畫範圍內土地及建築物應依都市計畫法及其他有關法令辦理。</p>	<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。</p> <p>變更理由： 依目前法令規定名稱修正內容。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>-</p>	<p>-</p>	<p>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、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。但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議(代採捐地)開發方式細部計畫範圍。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議				
		變更理由： 1. 本點新增。 2. 為避免執行疑義，明確定義本條文計畫範圍，屬區段徵收、市地重劃、開發許可、依相關審議規範採捐地（代金）開發方式及配合捷運建設變更之計畫範圍，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，非屬本案土管適用範圍。					
-	-	三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定： <table border="1" data-bbox="802 1106 1082 1939"> <thead> <tr> <th data-bbox="802 1106 919 1364">土地使用分區及公共設施地類</th> <th data-bbox="919 1106 1082 1364">容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="802 1364 919 1939">海濱浴場 海浴區</td> <td data-bbox="919 1364 1082 1939"> 1. 以供海水浴及其附屬設施為主。 2. 本區內得興建中區活動中心（區活托兒所）、車行管餐住 </td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區及公共設施地類	容許使用內容	海濱浴場 海浴區	1. 以供海水浴及其附屬設施為主。 2. 本區內得興建中區活動中心（區活托兒所）、車行管餐住	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
土地使用分區及公共設施地類	容許使用內容						
海濱浴場 海浴區	1. 以供海水浴及其附屬設施為主。 2. 本區內得興建中區活動中心（區活托兒所）、車行管餐住						

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議						
		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="804 311 922 539"></td> <td data-bbox="922 311 1085 539">宿、衛生洗救灘等設施。衛盥急海遊樂有關。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="804 539 922 1473">公園</td> <td data-bbox="922 539 1085 1473">1. 以供栽植維景觀態觀教解休動。內建服中停、座衛盥急休樂解美有設施。及靜觀之賞育說憩為主區興得遊客心車步亭椅生洗救閒及說化關。2. 本區得遊務心車步亭椅生洗救閒及說化關。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="804 1473 922 1637">港埠用地</td> <td data-bbox="922 1473 1085 1637">以供漁船、遊艇泊及其屬設施之使用。</td> </tr> </table> <p>變更理由： 1. 本點新增。 2. 整併現行條文第2點(海濱浴場區)、第3點(公園)、第4點(港埠用地)規定。</p>		宿、衛生洗救灘等設施。衛盥急海遊樂有關。	公園	1. 以供栽植維景觀態觀教解休動。內建服中停、座衛盥急休樂解美有設施。及靜觀之賞育說憩為主區興得遊客心車步亭椅生洗救閒及說化關。2. 本區得遊務心車步亭椅生洗救閒及說化關。	港埠用地	以供漁船、遊艇泊及其屬設施之使用。	
	宿、衛生洗救灘等設施。衛盥急海遊樂有關。								
公園	1. 以供栽植維景觀態觀教解休動。內建服中停、座衛盥急休樂解美有設施。及靜觀之賞育說憩為主區興得遊客心車步亭椅生洗救閒及說化關。2. 本區得遊務心車步亭椅生洗救閒及說化關。								
港埠用地	以供漁船、遊艇泊及其屬設施之使用。								
二、海濱浴場區內之土地，以供設海	二、海濱浴場區內之土地，以供設海	四、各土地使用分區建蔽率及容積	依市都委會專案小組初步建議意見通						

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議								
<p>水浴場及其附屬設施為主，其建築物及土地之使用依左列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得大於10%，或由觀光主管機關核准，其建築物面積不得大於2500平方公尺。</p> <p>(二) 建築物高度不得超過2層或10公尺，其屋頂構造物高度不在此限。</p> <p>(三) 本區內得興建活動中心(含社區活動、托兒所)、停車場、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及海灘遊樂等有關設施。</p>	<p>水浴場及其附屬設施為主，其建築物及土地之使用依左列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得大於10%，或由觀光主管機關核准，其建築物面積不得大於2500平方公尺。</p> <p>(二) 建築物高度不得超過2層或10公尺，其屋頂構造物高度不在此限。</p> <p>(三) 本區內得興建活動中心(含社區活動、托兒所)、停車場、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及海灘遊樂等有關設施。</p> <p>變更理由： 海濱浴場區之管制內容為原土管特殊性規定，爰予保留。</p>	<p>率規定除依施行細則第36條、第39條規定外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="805 504 1083 1249"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>海濱浴場區</td> <td>建蔽率不得大於10%，或由觀光主管機關核准，其建築物面積不得大於2,500平方公尺</td> <td>容積率不超過100%</td> <td>建築物高度不得超過2層或10公尺，其屋頂構造物高度不在此限。</td> </tr> </tbody> </table> <p>變更理由： 1. 點次調整。 2. 已整併至第3點。 3. 整併現行條文第2點(海濱浴場區)。</p>	土地使用分區	建蔽率	容積率	備註	海濱浴場區	建蔽率不得大於10%，或由觀光主管機關核准，其建築物面積不得大於2,500平方公尺	容積率不超過100%	建築物高度不得超過2層或10公尺，其屋頂構造物高度不在此限。	<p>過。</p>
土地使用分區	建蔽率	容積率	備註								
海濱浴場區	建蔽率不得大於10%，或由觀光主管機關核准，其建築物面積不得大於2,500平方公尺	容積率不超過100%	建築物高度不得超過2層或10公尺，其屋頂構造物高度不在此限。								
<p>三、公園以供栽植、維護景觀及靜態之觀賞、教育、解說等休憩活動為主，其建築物及土地之使用依左列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得大於12%，或由觀光主管機關核准，其建築物面積不得大於3000平方公尺。</p> <p>(二) 同第2點2。</p>	<p>三、公園以供栽植、維護景觀及靜態之觀賞、教育、解說等休憩活動為主，其建築物及土地之使用依左列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得大於12%，或由觀光主管機關核准，其建築物面積不得大於3000平方公尺。</p> <p>(二) 同第2條2。</p>	<p>五、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第49條、第51條規定外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="805 1691 1083 1960"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園</td> <td>建蔽率不得大於12%</td> <td>-</td> <td>建築物高度不得超過2</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率	容積率	備註	公園	建蔽率不得大於12%	-	建築物高度不得超過2	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
公共設施用地	建蔽率	容積率	備註								
公園	建蔽率不得大於12%	-	建築物高度不得超過2								

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
<p>(三)本區內得興建遊客服務中心、停車場、步道、亭台座椅、衛生盥洗、急救、休閒遊樂及解說、美化等有關設施。</p>	<p>(三)本區內得興建遊客服務中心、停車場、不到、庭台座椅、衛生盥洗、急救、休閒遊樂及解說、美化等有關設施。</p> <p>變更理由： 原土管特殊性規定，爰予以保留。</p>	<p>，或由觀光主管機關興建旅遊服務設施，其建築面積不得大於3,000平方公尺。</p> <p>層樓或10公尺，其屋頂構造高度不在此限。</p> <p>變更理由： 1. 點次調整。 2. 已整併至第3點。 3. 施行細則第49條明訂建蔽率、第51條明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。 4. 整併現行條文第3點(公園)、第4點(港埠用地)規定。</p>	
<p>四、港埠用地以供漁船、遊艇停泊及其附屬設施之使用，其建蔽率不得大於70%，容積率不得大於280%。</p>	<p>四、港埠用地以供漁船、由艇停泊及其附屬設施之使用，其建蔽率不得大於70%，容積率不得大於280%。</p> <p>變更理由： 原土管特殊性規定，爰予以保留。</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由：已整併至第3點、第5點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>-</p>	<p>-</p>	<p>六、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</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見修正後通過。</p> <p>修正理由： 修正誤植文字及項次符號。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
		<p>設施經本府檢 討無設置必 性，得折代繳 金，代金計 式如下：金 折繳代金額 =容公益性設 對積樓地施 應土土地板 價值+興分 本+管理維成 費經</p> <p>(1)公益設 容積樓地 相對應土 持分價地 =[(捐建容 樓地建積 新容積樓 面面積)* 基面地積 地積期 申請土各 筆地均積 加權平後 之公告現 單價*1.4。</p> <p>(2)興建 捐建建本 積樓地容 *營建面 費用 單價。</p> <p>(3)營建 費參照 價市都 權利更 畫提列 負金額 金中營 基式為 準核 算方</p> <p>(4)管 費則依 市政政 公益公 設共施 設理要 費理要。</p>	<p>修正後條文： 六、建築基地依施行 細則第39條之2 申請基準或依第48條 率加給或第48條 行細則申請公積獎勵， 施容積之公益獎勵， 捐建之公益獎勵， 設施之經本府檢 討無設置必 性，得折代繳 金，代金計 式如下：金 折繳代金額 =容公益性設 對積樓地施 應土土地板 價值+興分 本+管理維成 費經</p> <p>(一)公益設 容積樓地 相對應土 持分價地 =[(捐建容 樓地建積 新容積樓 面面積)* 基面地積 地積期 申請土各 筆地均積 加權平後 之公告現 單價*1.4。</p> <p>(二)興建 捐建建本 積樓地容 *營建面 費用 單價。</p> <p>(三)營建 費參照 價市都 權利更 畫提列 負金額 金中營 基式為 準核 算方</p> <p>(四)管 費則依 市政政 公益公 設共施 設理要 費理要。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
		<p>(5) 捐建之公益設施樓地面積應依法規定之汽機車及自行車停車位面積。</p> <p>變更理由： 1. 本點新增。 2. 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。 3. 另施行細則第48條規定係為促進私人捐建公益設施，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財務收支及公組有建物聯審小組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，以供公共服務使用。</p>	<p>「維護經費要點」辦理。 (五) 捐建之公益設施代金應依法規定之汽機車及自行車停車位。</p> <p>修正後變更理由： 1. 本點新增。 2. 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。 3. 另施行細則第48條規定係為促進私人捐建公益設施，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財務收支及公組有建物聯審小組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，以供公共服務使用。</p>
-	-	<p>七、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</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
		<p>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。</p> <p>變更理由： 1. 本點新增。 2. 有關綠化規定回歸施行細則第43條規定，爰依共通性土管規定增訂花草樹木之覆土深度規定，以利執行。 3. 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。 4. 統一授權都審除外文字。</p>	
-	<p>五、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。公共設施用地之法定開挖率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： 1. 增訂條文。 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</p>	<p>八、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。公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p> <p>變更理由： 1. 本點新增。 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</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
	<p>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>	<p>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> <p>4. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議會」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> <p>5. 統一授權都審除外文字。</p>	
-	<p>六、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書審議原意討論解釋後執行。</p> <p>變更理由： 5. 增訂條文。 6. 基於全市土地使用管制一致性，訂定本要點執行疑義之規定。</p>	<p>九、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論後解釋決議以執行。</p> <p>變更理由： 1. 本點新增。 2. 依實際執行方式修正文字。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	<p>刪除。</p> <p>刪除理由： 本要點 1 點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由： 本要點 2 點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 1-23-2 變更北海岸風景特定區(白沙灣地區)細部計畫土地使用分區管制要點
修訂前後對照表

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
<p>一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法施行細則第三十一條訂定之。</p>	<p>一、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。</p> <p>變更理由： 1. 都市計畫法第 22 條已明訂細部計畫應擬定土地使用分區管制，爰刪除重複性規定。 2. 明訂本計畫範圍內土地及建築物應依都市計畫法及其他有關法令辦理。</p>	<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。</p> <p>變更理由： 依目前法令規定名稱修正內容。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>-</p>	<p>-</p>	<p>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、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。但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議(代採捐地)開發方式細部計畫範圍。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議				
		變更理由： 1. 本點新增。 2. 為避免執行疑義，明確定義本條文計畫範圍，屬區段徵收、市地重劃、開發許可、依相關審議規範採捐地（代金）開發方式及配合捷運建設變更之計畫範圍，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，非屬本案土管適用範圍。					
-	-	三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定： <table border="1" data-bbox="804 1106 1083 1944"> <thead> <tr> <th data-bbox="804 1106 919 1368">土地使用分區及公共設施地類</th> <th data-bbox="919 1106 1083 1368">容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="804 1368 919 1944">海濱場 海浴區</td> <td data-bbox="919 1368 1083 1944"> 1. 以供海濱場及其附屬設施為主。內建活動中心（區活托兒所）、車行管餐住衛 2. 本區興建中 </td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區及公共設施地類	容許使用內容	海濱場 海浴區	1. 以供海濱場及其附屬設施為主。內建活動中心（區活托兒所）、車行管餐住衛 2. 本區興建中	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
土地使用分區及公共設施地類	容許使用內容						
海濱場 海浴區	1. 以供海濱場及其附屬設施為主。內建活動中心（區活托兒所）、車行管餐住衛 2. 本區興建中						

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議						
		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="804 311 922 510"></td> <td data-bbox="922 311 1085 510">盥急海樂關、及遊有施生洗救灘等設施。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="804 510 922 1279">青活中區 年動心</td> <td data-bbox="922 510 1085 1279"> 1. 以青少年及其之為 2. 本區內建服中停、場道、管餐住衛盥急休海樂關。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="804 1279 922 1955">露營區</td> <td data-bbox="922 1279 1085 1955"> 1. 以供及其設為 2. 本區內建服中停、場道、管餐住衛盥急休海樂關。 </td> </tr> </table>		盥急海樂關、及遊有施生洗救灘等設施。	青活中區 年動心	1. 以青少年及其之為 2. 本區內建服中停、場道、管餐住衛盥急休海樂關。	露營區	1. 以供及其設為 2. 本區內建服中停、場道、管餐住衛盥急休海樂關。	
	盥急海樂關、及遊有施生洗救灘等設施。								
青活中區 年動心	1. 以青少年及其之為 2. 本區內建服中停、場道、管餐住衛盥急休海樂關。								
露營區	1. 以供及其設為 2. 本區內建服中停、場道、管餐住衛盥急休海樂關。								

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議												
		變更理由： 1. 本點新增。 2. 整併現行條文第2點(海濱浴場區)、第3點(青年活動中心區)、第4點(露營區)規定。 3. 本案係配合施行有細則及本市既有共通性土管原則，進行文字、格式、架構等檢討，不涉及實質內容調整。													
二、海濱浴場區內之土地，以供設海水浴場及其附屬設施為主，其建築物及土地使用依左列之規定： (一) 建蔽率不得大於10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場設施全區建築面積不得大於2500平方公尺。 (二) 建築物高度不得超過2層或10公尺，其屋頂構造物高度不在此限。 (三) 本區內得興建活動中心(含社區活動、托兒所)、停車場、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及海灘遊樂等有關設施。	二、海濱浴場區內之土地，以供設海水浴場及其附屬設施為主，其建築物及土地使用依左列之規定： (一) 建蔽率不得大於10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場設施全區建築面積不得大於2500平方公尺。 (二) 建築物高度不得超過2層或10公尺，其屋頂構造物高度不在此限。 (三) 本區內得興建活動中心(含社區活動、托兒所)、停車場、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及海灘遊樂等有關設施。 變更理由： 海濱浴場區之管制內容為原土管規定，爰予保留。	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，其餘不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="801 1032 1086 1939"> <thead> <tr> <th data-bbox="801 1032 874 1227">土地使用分區</th> <th data-bbox="874 1032 948 1227">建蔽率</th> <th data-bbox="948 1032 1019 1227">容積率</th> <th data-bbox="1019 1032 1086 1227">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="801 1227 874 1771">海濱浴場區</td> <td data-bbox="874 1227 948 1771">建蔽率不得大於10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場設施全區面積不得大於2,500平方公尺</td> <td data-bbox="948 1227 1019 1771"></td> <td data-bbox="1019 1227 1086 1771">建築物高度不得超過2層或10公尺，其屋頂構造物高度不在此限。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="801 1771 874 1939">青年活動中</td> <td data-bbox="874 1771 948 1939">建蔽率不得大於20%，或由觀光機關</td> <td data-bbox="948 1771 1019 1939">不於由管建</td> <td data-bbox="1019 1771 1086 1939">建築物高度不得超過2</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	備註	海濱浴場區	建蔽率不得大於10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場設施全區面積不得大於2,500平方公尺		建築物高度不得超過2層或10公尺，其屋頂構造物高度不在此限。	青年活動中	建蔽率不得大於20%，或由觀光機關	不於由管建	建築物高度不得超過2	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
土地使用分區	建蔽率	容積率	備註												
海濱浴場區	建蔽率不得大於10%，或由觀光主管機關興建海濱浴場設施全區面積不得大於2,500平方公尺		建築物高度不得超過2層或10公尺，其屋頂構造物高度不在此限。												
青年活動中	建蔽率不得大於20%，或由觀光機關	不於由管建	建築物高度不得超過2												

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
		<p>心區</p> <p>之休閒服務設施建築面積不得大於3,500平方公尺。</p> <hr/> <p>露營區</p> <p>建築高度不得超過2層或10公尺，屋構物眺、生練施在此限。</p> <p>不於由管服務全面大000公</p> <p>蔽大或主興服務，築得2,000方</p> <p>建得5%觀機管設區積於平方</p>	
<p>三、青年活動中心區內之土地，以供青少年活動及其設施之使用為主，其建築物</p>	<p>三、青年活動中心區內之土地，以供青少年活動及其設施之使用為主，其建築物及土地之使用，應</p>	<p>變更理由： 1. 點次調整。 2. 已整併至第3點。 3. 整併現行條文第2點(海濱浴場區)、第3點(青年活動中心區)、第4點(露營區)規定。</p> <p>刪除。 刪除理由：已整併至第3點、第4點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
<p>及土地之使用，應依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於20%，或由觀光主管機關興建施全區建築面積不得大於3500平方公尺。</p> <p>(二)建築物高度不得超過2層樓或10公尺，其屋頂構造物及眺望、救生訓練設施不在此限。</p> <p>(三)本區內得興建休閒服務中心、停車場、步道、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及休閒、海灘遊樂等有關措施。</p>	<p>左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於20%，或由觀光主管機關興建施全區建築面積不得大於3500平方公尺。</p> <p>(二)建築物高度不得超過2層樓或10公尺，其屋頂構造物及眺望、救生訓練設施不在此限。</p> <p>(三)本區內得興建休閒服務中心、停車場、步道、行政管理、餐飲住宿、衛生盥洗、急救及休閒、海灘遊樂等有關措施。</p> <p>變更理由： 青年活動中心區之管制內容為原土管特殊性規定，爰予以保留。</p>		
<p>四、露營區內之土地以供露營及其附屬設施為限，其土地及建築物之使用，應依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於5%，或由觀光主管機關興建管理服務設施全區建築面積不得大於2000平方公尺。</p> <p>(二)建築物高度不得超過2層樓或10公尺，其屋頂構造物及眺望、救生訓練設施不在此限。</p> <p>(三)本區內得興建管理服務中心、停車場、步道、儲藏、衛生盥洗、急救及體能</p>	<p>四、露營區內之土地以供露營及其附屬設施為限，其土地及建築物之使用，應依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於5%，或由觀光主管機關興建管理服務設施全區建築面積不得大於2000平方公尺。</p> <p>(二)建築物高度不得超過2層樓或10公尺，其屋頂構造物及眺望、救生訓練設施不在此限。</p> <p>(三)本區內得興建管理服務中心、停車場、步道、儲藏、衛生盥洗、急救及體能訓練遊樂、爐灶</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由：已整併至第3點、第4點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
訓練遊樂、爐灶等有關設施。	等有關設施。 變更理由： 露營區之管制內容 為原土管特殊性 規定，爰予以保留。		
-	-	<p>五、建築基地依施行細則第39條之2申請率加給或依施行細則第48條申請公益設施容積獎勵，其捐建之公益設施經本府設置無設置折金，代金計算式如下： 折繳代金 = 容積樓地持分價值 + 管理維護費</p> <p>(1) 公益性設施容積樓地持分價值 = [(捐建容積樓地板面積 / 總建建物容積) * 建築基地面積] * 申請當期各筆土地面積後之公告現值單價 * 1.4。</p> <p>(2) 興建成本 = 捐建建物容積 * 營建費用單價。</p> <p>(3) 營建費用單價參照市都委會專案小組初步建議修正後通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議修正後通過。</p> <p>修正理由： 修正誤植文字及項次符號。</p> <p>修正後條文： 五、建築基地依施行細則第39條之2申請率加給或依施行細則第48條申請公益設施容積獎勵，其捐建之公益設施經本府設置無設置折金，代金計算式如下： 折繳代金 = 容積樓地持分價值 + 管理維護費</p> <p>(一) 公益性設施容積樓地持分價值 = [(捐建容積樓地板面積 / 總建建物容積) * 建築基地面積] * 申請當期各筆土地面積後之公告現值單價 * 1.4。</p> <p>(二) 興建成本 = 捐建建物容積 * 營建費用單價。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
		<p>金額基準式為(4)管理費則依市政府公益設施管理費要(5)捐設面積依法設及車</p> <p>表單核算。經新北市政府及「新北市政府及設施管理費要」之規定，應包含留車位面積。</p> <p>變更理由： 1. 本點新增。 2. 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，配合施行細則第39條增加之2容積增加之規定，並敘明其公益性設施之市府檢討無異，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設施，以提昇公共服務品質，倘若申請財建物聯審暫無需求，可改式統籌公用。</p>	<p>(三)營建費用單價及中準。費政性使用費要(四)管理費則依「新北市政府及設施管理費要」之規定，應包含留車位(五)捐設面積依法設及車</p> <p>修正後變更理由： 1. 本點新增。 2. 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，配合施行細則第39條增加之2容積增加之規定，並敘明其公益性設施之市府檢討無異，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設施，以提昇公共服務品質，倘若申請財建物聯審暫無需求，可改式統籌公用。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
-	-	<p>六、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，花草樹木之覆土深度，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；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p> <p>變更理由： 1. 本點新增。 2. 有關綠化規定回歸施行細則第 43 條規定，爰依共通性土管規定增訂花草樹木之覆土深度規定，以利執行。 3. 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。 4. 統一授權都審除外文字。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
-	五、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。公共設施用地之法定開挖率	七、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。公共設施用地之法定開挖率	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
	<p>提經都設會審議通過者，得受前項規定之限制。</p> <p>變更理由： 1. 增訂條文。 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，且原計畫已規定，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>	<p>經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p> <p>變更理由： 1. 本點新增。 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，且原計畫已規定，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。 4. 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。 5. 統一授權都審除外文字。</p>	依市都委會決議
-	<p>六、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原意討論解釋後執行。</p> <p>變更理由： 1. 增訂條文。 2. 基於全市土地使用管制一致性，訂定本要點執行疑義之規定。</p>	<p>八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論後解釋決議以執行。</p> <p>變更理由： 1. 本點新增。 2. 依實際執行方式修正文字。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
五、本要點未規定事	刪除。	刪除。	依市都委會專案小

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
項，適用其他法令規定。	刪除理由： 本要點 1 點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。	刪除理由： 本要點 2 點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。	組初步建議意見通過。

表 1-23-3 變更北海岸風景特定區(老梅地區)細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
<p>一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法施行細則第三十一條規定訂定之。</p>	<p>一、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。</p> <p>變更理由： 1. 都市計畫法第 22 條已明訂細部計畫應擬定土地使用分區管制，爰刪除重複性規定。 2. 明訂本計畫範圍內土地及建築物應依都市計畫法及其他有關法令辦理。</p>	<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。</p> <p>變更理由： 依目前法令規定名稱修正內容。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>-</p>	<p>-</p>	<p>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、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。但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議(代採捐地)開發方式細部計畫範圍。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議												
		變更理由： 1. 本點新增。 2. 為避免執行疑義，明確定義本條文計畫範圍，屬區段徵收、市地重劃、開發許可、依相關審議規範採捐地(代金)開發方式及配合捷運建設變更之計畫範圍，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，非屬本案土管適用範圍。													
二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	二、住宅區除應符合施行細則第14、15條規定外，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。 變更理由： 1. 明確說明住宅區應依施行細則第14、15條規定辦理。 2. 原土管建蔽率及容積率規定予以保留。	三、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，其餘不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="802 1126 1080 1615"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定</td> <td>200%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定</td> <td>280%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> 變更理由： 1. 點次調整。 2. 整併現行條文第2點(住宅區)、第3點(商業區)規定。 3. 施行細則第17條業已規定商業區住宅使用之比例，第36條明訂建蔽率，第39條	土地使用分區	建蔽率	容積率	備註	住宅區	依施行細則規定	200%		商業區	依施行細則規定	280%		依市都委會專案小組初步建議意見通過。
土地使用分區	建蔽率	容積率	備註												
住宅區	依施行細則規定	200%													
商業區	依施行細則規定	280%													

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
		明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。	
<p>三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於280%。</p>	<p>三、商業區除應符合施行細則第16、17條規定外，其建蔽率不得大於80%，容積率不得大於280%。</p> <p>變更理由： 1. 明確說明第一種商業區應依施行細則第16、17條規定辦理。 2. 原土管建蔽率及容積率規定予以保留。</p>	<p>刪除。 刪除理由：已整併至第3點。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施： (一) 凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第4點規定增加興建樓地板面積。 1. 基地有一面臨接寬度在8公尺以上之道路，其臨接長度在25公尺以上或達周界總長度1/5以上者。 2. 基地面積在商業區為1000平方公尺以上，在住宅區為1500平方公尺以上者。 (二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供</p>	<p>四、僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之15%。若開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> <p>變更理由： 1. 為鼓勵商業區之建築基地提供開放空間，形塑都市空間，僅保留商業區適用公共開放空間獎勵規定，並應設置公共藝術。 2. 依據107年11月</p>	<p>四、除商業區外，其餘土地及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區綜合設計」以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。本條自110年7月1日起實施。</p> <p>變更理由： 1. 點次調整。 2. 依本市既有共通性土管原則，僅有商業區得申請開放空間獎勵，爰刪除商業區外</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
<p>之樓地板面積。但以不超過基地面積乘積之30%為限。</p> <p>1. 私人捐贈或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、老人、勞工、老人、勞動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經主管核准設基者。</p> <p>2. 建築物留設空或地供用管者。</p>	<p>9 日修正生效之新「都市計畫法」，北考量公益性設施應屬全市性，非僅限於都市計畫者，修正為全市皆適用，爰回歸第48條第3項規定辦理，刪除本條文。</p> <p>3. 考量目前建築技術規則針對開放式核對計算亦無疑義，爰回歸建築技術規則相關規定辦理。</p> <p>4. 臺北縣改制後「臺北市物增設停車鼓勵要點」業於民國101年12月28日依新北市政府工建字第1013176272號令廢止，並自民國102年1月1日生效，爰配合刪除。</p>	<p>土地無適用之獎勵，涉及民眾權益，訂定開放空間獎勵妥適。</p> <p>3. 依據107年11月9日修正生效之新「都市計畫法」，北考量公益性設施應屬全市性，非僅限於都市計畫者，修正為全市皆適用，爰回歸第48條第3項規定辦理，刪除本條文。</p> <p>4. 臺北縣改制後「臺北市物增設停車鼓勵要點」業於民國101年12月28日依新北市政府工建字第1013176272號令廢止，並自民國102年1月1日生效，爰配合刪除。</p>	<p>及均獎勵設置量，故獎資</p> <p>市都委會決議</p>
<p>五、依第4點第1款規定所得增加之樓地板面積(△FA)按下式核計，但不得超過基地面積乘積之20%：</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由：同上。</p>	<p>依公展條文內容通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
<p>$\Delta FA = S \cdot I$ A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，依左列規定計算： 1. 商業區：I=2.89 $\sqrt{S/A} - 1.0$ 2. 住宅區：I=2.04 $\sqrt{S/A} - 1.0$ 前項所列開放空間有效總面積之定義與計算法準，依內政部頒「未實施容積管制地區綜合設計辦法」之規定。</p>			
-	-	<p>五、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，其捐建之公益設施無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額 = 容積樓地板相對應土地持分價值 + 管理維護費 (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 / 總建物地板面積) * 建築基地面積] * 各期申請土地面積加</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議修正後通過。 修正理由： 修正誤植文字及項次符號。 修正後條文： 五、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，其捐建之公益設施無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額 = 容積樓地板相對應土地持分價值 + 管理維護費 (一) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值 = [(捐建容積</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
		<p>之公告現值 單價*1.4。 (2)興建成本=捐建建築物容積*營建費 (3)營建費用單價參照新北更利變換計畫提列負擔金額基準式為準。 (4)管理維護費則依「新北市政府公共設施管理費」辦理。 (5)捐建之公益設施樓板面積應依法設置之面積。</p> <p>變更理由： 1. 本點新增。 2. 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，配合施行細則第39條增列適用第2容積增加之規定，並敘明其公益性設施之市府必要得計算方式及其施行細則第48條規定係為促進私</p>	<p>樓地板面積/新(總容積)*面 地建物總面積)期 建地樓地板面積]申請當 建築基地面積*申請土地面積 積各筆地權平均後之價 加公告現值*1.4。 (二)興建成本=捐建樓地 建物容積*營建費 板面積*營建費 用單價。 (三)營建費用單價參照新北更利變換計畫提列負擔金額基準式為準。 (四)管理維護費則依「新北市政府公共設施管理費」辦理。 (五)捐建之公益設施樓板面積應依法設置之面積。</p> <p>修正後變更理由： 1. 本點新增。 2. 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，配合施行細則第39條增列適用第2容積增加之規定，並敘明其公益性設施之市府必要得計算方式及其施行細則第48條規定係為促進私</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
		<p>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 府財務收支及 公有建物聯審 小組評估暫無 相關公共服務 之需求，亦可 繳納代金方式 其代金由市府 統籌運用，以 供公共服務使 用。</p>	<p>人捐建公益性設 施，以提公共服 務效能及都市生 活品質，倘若申 請捐建地區經市 府財物聯審暫無 相關公共服務之 需求，亦可繳納 代金方式，其代 金由市府統籌運 用，以供公共服 務使用。</p>
<p>六、建築基地內之 法定空地應留 設1/2以上種 植花草樹木。</p>	<p>五、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： 1. 有關綠化規定回 歸施行細則第43 條規定辦理，並 增訂花草樹木之 覆土深度規定， 以利執行。 2. 點次調整。</p>	<p>六、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； 但經都設會審 議通過者，得依 其決議辦理。</p> <p>變更理由： 1. 點次調整。 2. 有關綠化規定回 歸施行細則第43 條規定，爰依共 通性土管規定增 訂花草樹木之覆 土深度規定，以 利執行。 3. 配合施行細則，將 「新北市都市設 計審議委員會」修</p>	<p>依市都委會專案 小組初步建議意 見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
		<p>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> <p>4. 統一授權都審除外文字。</p>	
-	<p>六、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。公共設施用地之法定開挖率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： 1. 增訂條文。 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，且原計畫已規定，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>	<p>七、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。公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p> <p>變更理由： 1. 本點新增。 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，且原計畫已規定，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。 4. 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。 5. 統一授權都審除外文字。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
-	<p>七、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執行。</p> <p>變更理由： 1. 增訂條文。 2. 基於全市土地使用管制一致性，訂定本要點執行疑義之規定。</p>	<p>八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論後據解釋決議以執行。</p> <p>變更理由： 1. 本點新增。 2. 依實際執行方式修正文字。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
七、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。	<p>刪除。</p> <p>刪除理由： 本要點 1 點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由： 本要點 2 點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 1-23-4 變更北海岸風景特定區(草里地區)細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
<p>一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法施行細則第三十一條規定訂定之。</p>	<p>一、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。</p> <p>變更理由： 1. 都市計畫法第 22 條已明訂細部計畫應擬定土地使用分區管制，爰刪除重複性規定。 2. 明訂本計畫範圍內土地及建築物應依都市計畫法及其他有關法令辦理。</p>	<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。</p> <p>變更理由： 依目前法令規定名稱修正內容。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>-</p>	<p>-</p>	<p>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、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。但建築基地屬整體開發地區運建畫及配合捷運畫變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議(代採捐地)開發方式細部計畫範圍。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議								
		變更理由： 1. 本點新增。 2. 為避免執行疑義，明確定義本條文計畫範圍，屬區段徵收、市地重劃、開發許可、依相關審議規範採捐地（代金）開發方式及配合捷運建設變更之計畫範圍，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，非屬本案土管適用範圍。									
二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。住宅區申請建築時，應於道路兩旁各指退縮2公尺指定牆面線。	二、住宅區除應符合施行細則第14、15條規定外，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。住宅區申請建築時，應於道路兩旁各指退縮2公尺指定牆面線。 變更理由： 1. 明確說明住宅區依施行細則第14、15條規定辦理。 2. 原土管建蔽率、容積率及退縮規定予以保留。	三、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，其餘不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="805 1131 1082 1780"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>200%</td> <td>住宅區申請建築時，應於道路兩旁各指退縮2公尺指定牆面線。</td> </tr> </tbody> </table> 變更理由： 1. 點次調整。 2. 施行細則第36條明訂建蔽率，第39條明訂容積率，爰	土地使用分區	建蔽率	容積率	備註	住宅區	依施行細則規定辦理	200%	住宅區申請建築時，應於道路兩旁各指退縮2公尺指定牆面線。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
土地使用分區	建蔽率	容積率	備註								
住宅區	依施行細則規定辦理	200%	住宅區申請建築時，應於道路兩旁各指退縮2公尺指定牆面線。								

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
		於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。	
<p>三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：</p> <p>(一) 凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第4點規定增加興建樓地板面積。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地有一面臨接寬度在8公尺以上之道路，其臨接長度在25公尺以上或達周界總長度1/5以上者。 2. 基地面積在住宅區為1500平方公尺以上者。 <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率30%為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 私人捐線或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管核准 	<p>三、僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之15%。</p> <p>若開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局共籌辦理。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為鼓勵商業區之建築基地提供開放空間，供公眾使用，形塑都市空間，僅保留商業區適用公共開放空間獎勵規定，並應設置公共藝術。 2. 依據107年11月9日修正生效之「都市計畫法新北市施行細則」，考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫明者，修正為全市皆適用，爰有關公益性設施獎勵回歸施行細則第48條第3項規定辦理，刪除本條文。 3. 考量目前建築技術規則針對開放 	<p>四、除商業區外，其餘土地均不得依「實施都市計畫基地綜合設計」以容積獎勵，不得超過基準容積之15%。</p> <p>若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> <p>本條自110年7月1日起實施。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 依本市既有管原則，僅有商業區得申請開放空間獎勵，爰除商業區外，其餘土地均無開放空間獎勵之適用，並規定公共藝術，惟考量民眾權益，故訂定開放空間獎勵緩衝期，以妥適。 3. 依據107年11月9日修正生效之「都市計畫法新北市施行細則」，考量公益性設施獎勵應屬全市性 	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
<p>公益性基金。設橋連使主核准者。</p> <p>2. 公管理營運者。留天交道眾通核核管建空或接用管者。</p>	<p>空間獎勵核算已空有且執行上亦無疑義，爰回歸建築技術規則相關規定辦理。</p> <p>4. 臺北縣改制新臺北市後「臺北市物增設停車鼓勵要點」已廢止，新北市政府制定「新臺北市物增設停車空間鼓勵要點」取代，惟「新臺北市物增設停車空間鼓勵要點」業於民國101年12月28日依新北市政府工建字第1013176272號令廢止，並自民國102年1月1日生效，爰配合刪除。</p>	<p>通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為全市皆適用，爰回歸第48條第3項規定辦理，刪除本條文。</p> <p>4. 臺北縣改制新臺北市後「臺北市物增設停車鼓勵要點」已廢止，新北市政府制定「新臺北市物增設停車空間鼓勵要點」取代，惟「新臺北市物增設停車空間鼓勵要點」業於民國101年12月28日依新北市政府工建字第1013176272號令廢止，並自民國102年1月1日生效，爰配合刪除。</p>	<p>市都委會決議</p>
<p>四、依第3點第1款規定所得增加之樓地板面積(△FA)按下式核計，但不得超過基地面積以該基地容積率之20%：</p> $\Delta FA = S \cdot I$ <p>A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，依左列規定計算： 住宅區：I=2.04 $\sqrt{S/A}-1.0$</p> <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算法準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計辦法」之規定。</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由：同上。</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由：考量目前建築技術規則針對開放空間獎勵核算已有相關規定，且執行上亦無疑義，爰回歸建築技術規則相關規定辦理。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
<p>五、依第3點第1款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為20公尺以上，且基地面積在住宅區為2000平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(△FA)得依第4點規定核算之增加樓地板面積乘以125%。</p>	<p>刪除。 刪除理由：同上。</p>	<p>刪除。 刪除理由：考量目前建築技術規則針對開放空間獎勵核算方式且執行上亦無疑義，爰回歸建築技術規定辦理。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>-</p>	<p>-</p>	<p>五、建築基地依施行細則第39條之2申請率加給或依施行細則第48條申請公益設施容積獎勵，其捐建之公益設施無設置必要性，得折繳代金計算方式如下： 折繳代金金額 = 容積樓地板相對應土地持分價值 + 興建管理維護費 (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 / 總建建物總容積面積) * 建築基地面積] * 各期申請土地面積之公告現值單價 * 1.4。 (2) 興建成本 =</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見修正後通過。 修正理由：修正誤植文字及項次符號。 修正後條文： 五、建築基地依施行細則第39條之2申請率加給或依施行細則第48條申請公益設施容積獎勵，其捐建之公益設施無設置必要性，得折繳代金計算方式如下： 折繳代金金額 = 容積樓地板相對應土地持分價值 + 興建管理維護費 (一) 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 / 總建建物總容積樓地板面積) * 建築基地面積] * 各期申請土地面積之公告現值單價 * 1.4。 (二) 興建成本 =</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
		<p>捐建建築物容積*營建費。費用單價參照市權畫負擔金額中基式。</p> <p>(3) 營建費用單價參照市權畫負擔金額中基式。</p> <p>(4) 管理費則依市公設管費。</p> <p>(5) 捐建之設施面積依法設及車位。</p> <p>變更理由： 1. 本點新增。 2. 為提升居住品質、形塑都市景觀，以及鼓勵市民間加速都市更新，配合施行細則第29條增加容積之規定，並敘明其公益性，市府必要得其計算方式。 3. 另施行細則第48條規定私人捐建益性設施，提升公共服務及</p>	<p>建築基地面積*申請土地平均現值。4. 興建物面積*營建費用單價。參照市權畫負擔金額核算方式。</p> <p>(二) 興建物面積*營建費用單價。參照市權畫負擔金額核算方式。</p> <p>(三) 營建費用單價參照市權畫負擔金額核算方式。</p> <p>(四) 管理費則依市公設管費。</p> <p>(五) 捐建之設施面積依法設及車位。</p> <p>修正後變更理由： 1. 本點新增。 2. 為提升居住品質、形塑都市景觀，以及鼓勵市民間加速都市更新，配合施行細則第29條增加容積之規定，並敘明其公益性，市府必要得其計算方式。 3. 另施行細則第48條規定私人捐建益性設施，提升公共服務及</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
		<p>品質，倘若申請市府財收支及審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>	<p>生活品質，倘若申請市府財收支及審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>
<p>六、建築基地內之法定空地應留設1/2以上種植花草樹木。</p>	<p>四、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： 有關綠化規定回歸施行細則第43條規定辦理，並增訂花草樹木之覆土深度規定，以利執行。</p>	<p>六、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；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p> <p>變更理由： 1. 點次調整。 2. 有關綠化規定回歸施行細則第43條規定，爰依共通性土管規定增訂花草樹木之覆土深度規定，以利執行。 3. 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許可審議</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議修正後條文	市都委會決議
		會」，並以簡稱替代。 4. 統一授權都審除外文字。	
-	<p>五、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。公共設施用地之法定開挖率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： 4. 增訂條文。 5. 各土地使用分區之法定開挖率回歸施行細則第 37 條規定。 6. 公共設施用地法定開挖率依施行細則第 50 條規定，且原計畫已規定，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>	<p>七、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。公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p> <p>變更理由： 1. 本點新增。 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，且原計畫已規定，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。 4. 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。 5. 統一授權都審除外文字。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
-	六、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計	八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
	<p>畫委員會依計畫審議原意討論解釋後執行。</p> <p>變更理由： 1. 增訂條文。 2. 基於全市土地使用管制一致性，訂定本要點執行疑義之規定。</p>	<p>畫委員會討論解釋決議後以執行。</p> <p>變更理由： 1. 本點新增。 2. 依實際執行方式修正文字。</p>	
<p>七、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由： 本要點 1 點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由： 本要點 2 點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>