

核定實施

變更三重細部計畫（土地使用分區管
制要點第四點）書



擬定機關：新北市政府

中華民國 112 年 12 月

陸、檢討後計畫

有關「變更三重細部計畫（土地使用分區管制要點第四點）」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
電信專用區	應依施行細則第 34 條第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得為第 5 款商業及服務業之使用。
變電所用地(變二)	以供屋內式變電所及其附屬設施、服務所及有關辦公室使用。

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
住宅區	依施行細則 規定辦理	300%
住宅區(特)		250%
商業區		440%
乙種工業區		210%
保存區	50%	160%

依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。

前項住宅區依都市更新條例法令實施都市更新事業且臨路條件符合下列之一規定者，其容積率得調整為 240%：

- (一) 面臨計畫道路為 6 公尺以上未達 8 公尺者。
- (二) 面臨指定現有巷道 6 公尺以上未達 8 公尺者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 6 公尺以上。

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
學校用地	國中以下	依施行細則 規定辦理	150%
	高(中)職		200%
市場用地			240%

六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：

- (一) 前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。

土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
乙種工業區	6.00	2.00
瓦斯專用區	10.00	10.00
市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築	
批發市場用地	3.00	3.00
變電所用地	6.00	3.00

- (二) 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公

尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖二】

(三)變電所用地(變二)建築時應自基地境界線退縮五公尺以上建築(不含圍牆)，惟基地面臨三重市光明路之圍牆，應自道路境界線至少退縮五公尺以上；退縮部分得計入法定空地，並應予綠化美化。

七、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：

(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：

1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。
2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。
3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。

(二)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。

八、文職用地得供配合產學合作業種之「汽車修理業」、「汽車保養所」、「展售設施」及「其他經新北市政府教育局核准之相關產學合作設施」等使用。

九、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。

十、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。

依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。

十一、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。

十二、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。

十三、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：

(一)距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。

(二)都市更新條例之獎勵容積，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。

(三)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。

十四、除依施行細則第 45 條規定外，變電所用地(變二)應先經都設會審議通過。

十五、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；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

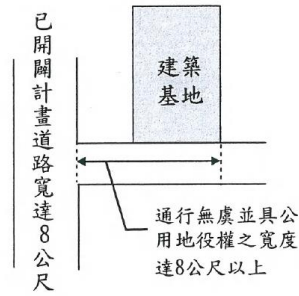
十六、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。

公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

十七、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。

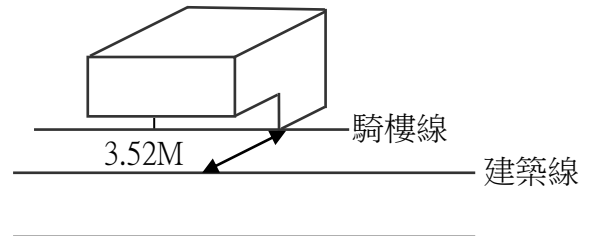
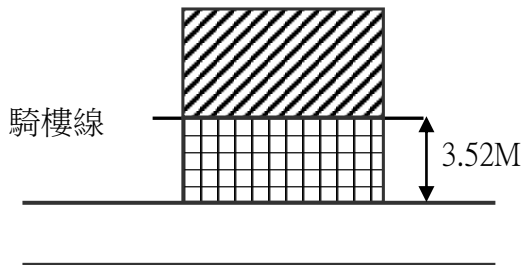
附圖一

依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上。



附圖二

住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區



柒、事業及財務計畫

本計畫未涉及事業及財務計畫之變更。

捌、其他

本計畫未指明變更部分，均應以原有都市計畫為準。