

變更新店安坑地區細部計畫（區段徵  
收範圍及醫療專用區以外地區）（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 108 年 3 月

變更新店安坑地區細部計畫（區段徵收範圍及醫療專用區以外地區）（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

新北市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更新店安坑地區細部計畫(區段徵收範圍及醫療專用區以外地區)(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)	
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	民國 107 年 12 月 10 日至民國 108 年 1 月 9 日 (刊登於民國 107 年 12 月 13 日聯合報) 民國 107 年 12 月 25 日於新店區文化劇場演藝廳舉辦座談會
	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	

## 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 .....	5
陸、檢討後計畫 .....	16

## 圖目錄

圖 1 變更新店安坑地區細部計畫(區段徵收範圍及醫療專用區以外地區)(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 變更新店安坑地區細部計畫(區段徵收範圍及醫療專用區以外地區)(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 變更新店安坑地區細部計畫(區段徵收範圍及醫療專用區以外地區)(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變更內容及理由表 .....	5

## 壹、緣起與目的

本市新店安坑地區都市計畫係於 96 年 12 月 20 日核定實施「擬定新店安坑地區細部計畫(區段徵收範圍及醫療專用區以外地區)」案訂定土地使用分區管制要點。

另 103 年 4 月 29 日發布實施之「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，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 日修正該細則部分條文。

考量施行細則係本市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 96 年 12 月 20 日擬定迄今已逾 11 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，並彙整轄區內歷次個案變更之土管要點內容，以利後續執行。

本次土地使用分區管制要點專案通盤檢討重點如下：

- (一)配合施行細則修訂容積獎勵項目、容積獎勵上限等規定。
- (二)刪除用語定義、土地使用分區、公共設施用地之建蔽率、容積率、開挖率、前、後院、應辦理都市設計審議地區等重複性規定。

## 貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

## 參、計畫範圍

本計畫位於新店區西側，範圍東至安坑橋，西至五城以西約 1、200 公尺處，沿 110 號縣道(安康路三段)兩旁延伸至山脊線以內地區，東西長約 3.7 公里，南北寬約 2.1 公里，面積 509.2881 公頃。除前述計畫範圍內區段徵收地區、另擬細部計畫之醫療專用區以及配合捷運建設變更案悉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	例
	已開發建築密集地區、依已核准之山坡地開發計畫或建築執照執行
	保護區
	學校用地
	機關用地
	自來水用地
	垃圾處理場用地
	變電所用地
	電路鐵塔用地
	道路用地
不適用本要點之範圍	
1. 區段徵收區	
2. 醫療專用區	
3. 變更新店安坑地區都市計畫(配合捷運安坑線建設計畫)案	

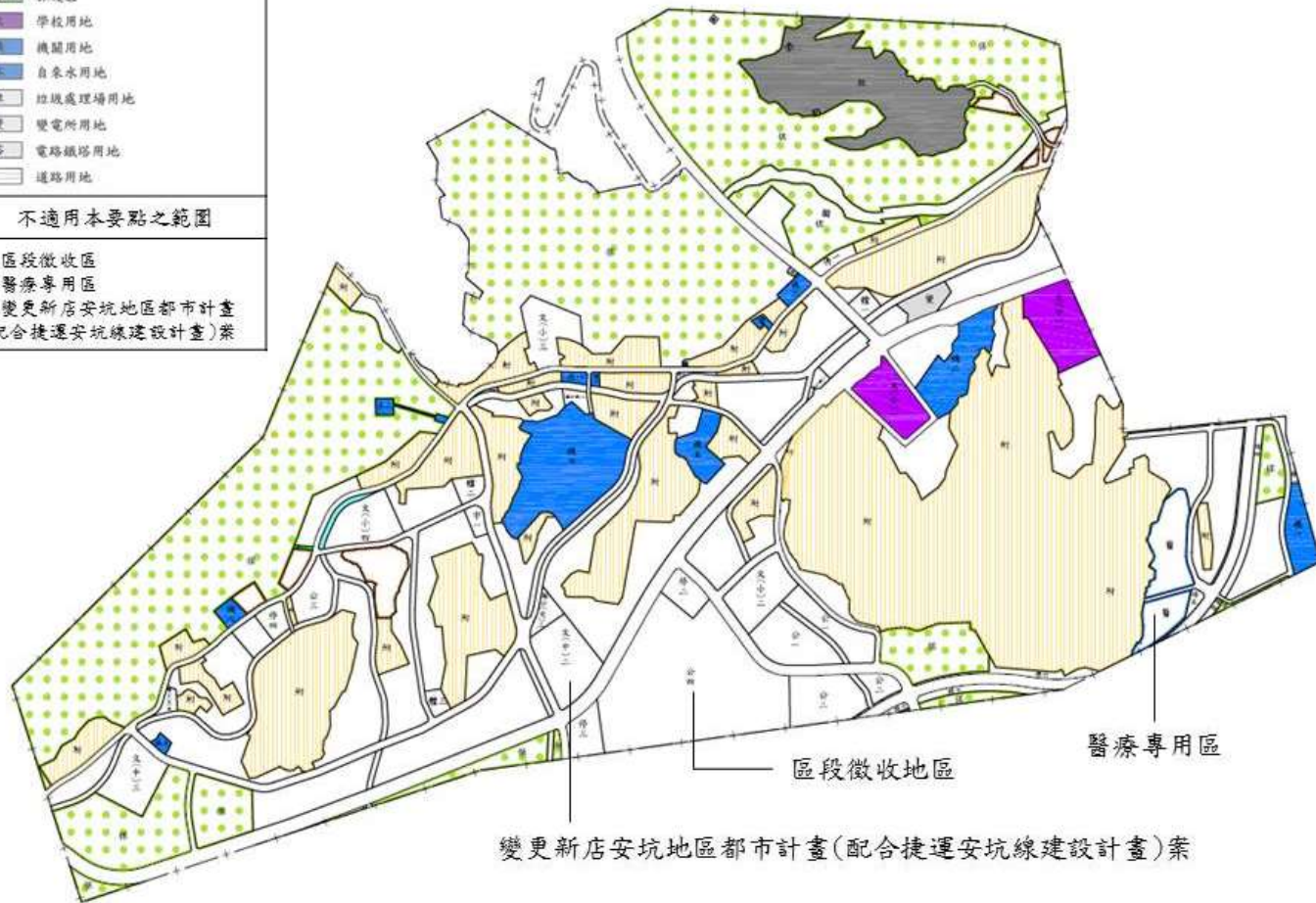


圖 1 變更新店安坑地區細部計畫(區段徵收範圍及醫療專用區以外地區)(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案計畫範圍示意圖

#### 肆、土地使用分區管制要點變更歷程

經檢核新店安坑地區都市計畫歷次變更，涉及土地使用分區管制要點變更及新增公共設施用地之案件綜整如表 1，於本次土管專案通盤檢討配合都市計畫法新北市施行細則修訂 96 年 12 月 20 日核定實施「擬定新店安坑地區細部計畫(區段徵收範圍及醫療專用區以外地區)」案之土管要點內容，並將 94 年 5 月 25 日發布實施「變更新店安坑地區主要計畫(部分保護區為電路鐵塔用地)」案及 96 年 7 月 11 日發布實施「變更新店安坑地區主要計畫(部分垃圾處理場用地、保護區為電路鐵塔用地)」案等新增公共設施用地之個案變更案一併整合。

表 1 變更新店安坑地區細部計畫(區段徵收範圍及醫療專用區以外地區)(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	內政部或台灣省政府核定日期文號	發布實施日期文號
一	變更新店安坑地區主要計畫(部分保護區為電路鐵塔用地)案	94.04.25 台內營字第 0940082944 號	94.05.17 北府城規字第 09403497511 號，自 94 年 5 月 25 日起發布實施
二	變更新店安坑地區主要計畫(部分垃圾處理場用地、保護區為電路鐵塔用地)案	96.06.15 台內營中字第 0960803744 號	96.06.29 北府城規字第 09604168571 號，自 96 年 7 月 11 日起發布實施
三	擬定新店安坑地區細部計畫(區段徵收範圍及醫療專用區以外地區)案	-	96.12.19 北府城規字第 09608388241 號，自 96 年 12 月 20 日起發布實施

## 伍、變更內容及理由

### 一、檢討原則

- (一)配合施行細則刪除重複性規定。
- (二)配合施行細則修訂容積獎勵項目及獎勵上限。

### 二、變更內容

原條文 19 點，配合施行細則刪除 8 點，修訂後土地使用分區管制要點共 10 點，有關本案修正內容詳表 2。

表 2 變更新店安坑地區細部計畫(區段徵收範圍及醫療專用區以外地區)(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案變更內容及理由表

現行條文	新條文	變更理由
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十三條及第三十五條之規定訂定之。	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。	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施行細則及其他有關法令規定辦理。
二、 (一)建築基地屬已發布細部計畫範圍內土地，已訂定容積管制地區，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；細部計畫未訂定容積管制地區，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。 (二)自行擬定細部計畫地區其土地及建築物之使用依主要計畫之規定辦理。容積管制依該細部計畫管制。	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。	1. 屬新店安坑地區實施區段徵收範圍、另擬細部計畫之醫療專用區及配合捷運建設變更案悉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。 2. 另配合捷運建設變更之計畫相關土地使用分區管制要點悉依該計畫規定，爰於本條文計畫範圍規定明確說明，避免後續執行疑義。
三、本要點用語，定義如下： (一)基地線：建築基地範圍之界	刪除。	用語定義回歸施行細則第 2 條規定，爰刪除本條文。

現行條文	新條文	變更理由						
<p>線。</p> <p>(二)前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過2:1者，不限臨接較寬道路之境界線。</p> <p>(三)後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿45度者，內角在45度以上時，以45度線為準。</p> <p>(四)側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(五)角地：位於二條以上交叉路口之基地。</p> <p>(六)前院：沿前面基地線留設之庭院。</p> <p>(七)後院：沿後面基地線留設之庭院。</p> <p>(八)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>(九)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出1公尺範圍內得計入前院深度。</p> <p>(十)側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p>								
<p>四、本計畫區內之已開發建築密集地區、乙種工業區等土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <p>(一)已開發建築密集地區</p> <p>1. 已核准山坡地開發計畫地區或建築執照為住宅使用者及尚未申領建築執照等地區，比照住宅區之使用規定。</p> <p>2. 已核准建築使用執照為工業者，比照乙種工業區之使用規定。</p> <p>3. 已開發建築密集地區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百六十。</p>	<p>三、各土地使用分區除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="604 1592 1062 2016"> <thead> <tr> <th data-bbox="604 1592 767 1675">土地使用分區種類</th> <th data-bbox="767 1592 1062 1675">容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="604 1675 767 1928">已開發建築密集地區</td> <td data-bbox="767 1675 1062 1928">已核准山坡地開發計畫地區或建築執照為住宅使用者及尚未申領建築執照等地區，比照住宅區之使用規定。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="604 1928 767 2016">已開發建築密集地區</td> <td data-bbox="767 1928 1062 2016">已核准建築使用執照為工業者，比照乙</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	容許使用內容	已開發建築密集地區	已核准山坡地開發計畫地區或建築執照為住宅使用者及尚未申領建築執照等地區，比照住宅區之使用規定。	已開發建築密集地區	已核准建築使用執照為工業者，比照乙	<p>1. 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> <p>2. 已開發建築密集地區為特殊性分區，故予以保留。</p> <p>3. 點次調整。</p>
土地使用分區種類	容許使用內容							
已開發建築密集地區	已核准山坡地開發計畫地區或建築執照為住宅使用者及尚未申領建築執照等地區，比照住宅區之使用規定。							
已開發建築密集地區	已核准建築使用執照為工業者，比照乙							

現行條文	新條文		變更理由												
(二)乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。	區	種工業區之使用規定。													
	<p>四、各公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="635 524 1027 736"> <thead> <tr> <th data-bbox="635 524 767 607">公共設施種類</th> <th colspan="2" data-bbox="767 524 1027 607">容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="635 607 767 736">垃圾處理場用地</td> <td colspan="2" data-bbox="767 607 1027 736">使用依新北市目的事業主管機關核准為限。</td> </tr> </tbody> </table>		公共設施種類	容許使用內容		垃圾處理場用地	使用依新北市目的事業主管機關核准為限。								
公共設施種類	容許使用內容														
垃圾處理場用地	使用依新北市目的事業主管機關核准為限。														
	<p>五、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理，建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="603 920 1059 1216"> <thead> <tr> <th data-bbox="603 920 778 1003">土地使用分區種類</th> <th data-bbox="778 920 911 1003">建蔽率</th> <th data-bbox="911 920 1059 1003">容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="603 1003 778 1086">已開發建築密集地區</td> <td data-bbox="778 1003 911 1086">50%</td> <td data-bbox="911 1003 1059 1086">160%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1086 778 1169">已開發建築密集地區</td> <td data-bbox="778 1086 911 1169">60%</td> <td data-bbox="911 1086 1059 1169">210%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1169 778 1216">乙種工業區</td> <td data-bbox="778 1169 911 1216">60%</td> <td data-bbox="911 1169 1059 1216">210%</td> </tr> </tbody> </table>		土地使用分區種類	建蔽率	容積率	已開發建築密集地區	50%	160%	已開發建築密集地區	60%	210%	乙種工業區	60%	210%	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 施行細則第 36 條已明訂各土地使用分區之建蔽率，爰除施行細則未規定及計畫書有較嚴格之規定者予以保留，其餘依施行細則規定辦理。</li> <li>2. 施行細則第 39 條已明訂各土地使用分區之容積率，爰除施行細則已規定之使用分區予以刪除外，其餘保留。</li> </ol>
土地使用分區種類	建蔽率	容積率													
已開發建築密集地區	50%	160%													
已開發建築密集地區	60%	210%													
乙種工業區	60%	210%													
<p>五、本計畫區內之公共設施，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <p>(一)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二百五十。</p> <p>(二)學校用地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。</p> <p>(三)自來水事業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二百。</p> <p>(四)電信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二百五十。</p> <p>(五)變電所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二百五十。</p> <p>(六)垃圾處理場用地之使用依台</p>	<p>六、各公共設施用地之建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="635 1442 1027 2024"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="635 1442 767 1525">公共設施種類</th> <th data-bbox="767 1442 842 1525">建蔽率</th> <th colspan="2" data-bbox="842 1442 1027 1525">容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="635 1525 694 2024">學校用地</td> <td data-bbox="694 1525 767 2024">國中以下</td> <td data-bbox="767 1525 842 2024">依施行細則規定辦理</td> <td data-bbox="842 1525 911 2024">150%</td> <td data-bbox="911 1525 1027 2024">倘不敷實際需要者，得由教育主管機關會同本府都市計畫主管機關另訂公告之。</td> </tr> </tbody> </table>		公共設施種類		建蔽率	容積率		學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%	倘不敷實際需要者，得由教育主管機關會同本府都市計畫主管機關另訂公告之。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 施行細則第 49 條明訂建蔽率、第 51 條明訂容積率，爰除施行細則已規定之公共設施用地予以刪除外，其餘保留。</li> <li>2. 電信用地已於 107 年 12 月 26 日發布實施「變更新店(安坑地區)都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)」案變更為已開發建築密集地區，故刪除電信用地之規定。</li> <li>3. 除機關用地、變電所用地、市場用地、體育場用地施行細則已有規定回歸施行細則，其餘用地整併納入本次通檢內容。</li> <li>4. 學校用地高(中)職以下其建蔽率與施行細則規定</li> </ol>		
公共設施種類		建蔽率	容積率												
學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%	倘不敷實際需要者，得由教育主管機關會同本府都市計畫主管機關另訂公告之。											

現行條文	新條文	變更理由															
<p>北縣目的事業主管機關核准者為限，其建蔽率及容積率依核准之開發計畫。</p> <p>(七)建蔽率及容積率未規定者，其建築管理依建築法及相關法令規定辦理。</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="635 259 775 465">自來水事業用地</td> <td data-bbox="775 259 847 465">依施行細則規定辦理</td> <td data-bbox="847 259 1027 465">200%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="635 465 775 555">垃圾處理場用地</td> <td colspan="2" data-bbox="775 465 1027 555">依核准之開發計畫辦理</td> </tr> <tr> <td data-bbox="635 555 775 645">電路鐵塔用地</td> <td colspan="2" data-bbox="775 555 1027 645">不予規定</td> </tr> <tr> <td data-bbox="635 645 775 689">道路用地</td> <td colspan="2" data-bbox="775 645 1027 689">不予規定</td> </tr> <tr> <td data-bbox="635 689 775 723">溝渠用地</td> <td colspan="2" data-bbox="775 689 1027 723">不予規定</td> </tr> </table>	自來水事業用地	依施行細則規定辦理	200%	垃圾處理場用地	依核准之開發計畫辦理		電路鐵塔用地	不予規定		道路用地	不予規定		溝渠用地	不予規定		<p>相同，爰依施行細則規定辦理。</p> <p>5. 學校用地高中(職)以下為保留未來轉型長照之需求維持原容積外，倘不敷未來實際需要者，得由各該主管機關會同都市計畫主管機關訂定公告之。</p> <p>6. 增列本要點未規定建蔽率及容積率之公共設施用地。</p> <p>7. 點次調整。</p>
自來水事業用地	依施行細則規定辦理	200%															
垃圾處理場用地	依核准之開發計畫辦理																
電路鐵塔用地	不予規定																
道路用地	不予規定																
溝渠用地	不予規定																
<p>六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：</p> <p>前院及側院留設深度不得小於附表一之規定，且建築物(含陽台、露台)與建築線之最小距離不得小於一公尺；但基地面臨都市計畫道路經鑑界確實與樁位及地籍成果相符，則建築物與建築線之最小距離不受前述規定限制。(詳附圖一、二)</p> <p>建築基地面臨計畫道路寬度十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三.五二公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行，免依前項規定留設前院及側院。(詳附圖三)</p> <p>建築基地前院深度、乙種工業區內基地側院寬度應符合本要點之規定，惟若因留設前院或乙種工業區因留設側院致基地內建築物深(寬)度不足「台灣省畸零地使用管制規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</p>	<p>七、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：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於附表一之規定，且建築物(含陽台、露台)與建築線之最小距離不得小於1公尺；但基地面臨都市計畫道路經鑑界確實與樁位及地籍成果相符，則建築物與建築線之最小距離不受前述規定限制。(詳附圖一、二)</p> <p>(二)建築基地面臨計畫道路寬度10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，免依前項規定留設前院及側院。(詳附圖三)</p> <p>(三)建築基地前院深度、乙種工業區內基地側院寬度應符合本要點之規定，惟若因留設前院或乙種工業區因留設側院致基地內建築物深(寬)度不足「<u>新北市畸零地使用規則</u>」之規定深(寬)度時，得依該</p>	<p>1. 施行細則第41條已有院落退縮通案性規定，本條文僅保留特殊性規定，並酌作文字修正，另將原條文第2項、及第3項內容遞移為修正條文第1項第1款及第2款。</p> <p>2. 原條文第4項內容配合施行細則第41條第1項第3款規定酌作文字調整並遞移為修正條文第一項第三款。</p> <p>3. 點次調整。</p>															

現行條文	新條文	變更理由																																				
	規則所訂最小深(寬)度為準。																																					
<p>七、本計畫區內之建築基地於申請建築時，除依下表規定設置停車空間外，亦應設置同等數量之機車停車位，惟如基地情況特殊經台北縣都市設計審議委員會同意者得比照「建築技術規則」規定設置之。</p> <p>(一) 已開發建築密集地區</p> <table border="1" data-bbox="140 723 576 1267"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250(含)平方公尺以下</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>250以上~400(含)平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>400以上~550(含)平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>550以上~700(含)平方公尺</td> <td>設置四部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 乙種工業區</p> <table border="1" data-bbox="140 1312 576 1585"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>500(含)平方公尺以下</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>500以上每250平方公尺含零數</td> <td>設置一部</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	250(含)平方公尺以下	設置一部	250以上~400(含)平方公尺	設置二部	400以上~550(含)平方公尺	設置三部	550以上~700(含)平方公尺	設置四部	以下類推		總樓地板面積	停車設置標準	500(含)平方公尺以下	設置一部	500以上每250平方公尺含零數	設置一部	<p>八、汽機車停車位設置應依施行細則第42條及下列規定辦理，惟如基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意者得比照「建築技術規則」規定設置之。</p> <p>(一) 已開發建築密集地區</p> <table border="1" data-bbox="611 680 1046 1225"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250(含)平方公尺以下</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>250以上~400(含)平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>400以上~550(含)平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>550以上~700(含)平方公尺</td> <td>設置四部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 乙種工業區</p> <table border="1" data-bbox="611 1270 1046 1543"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>500(含)平方公尺以下</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>500以上每250平方公尺含零數</td> <td>設置一部</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	250(含)平方公尺以下	設置一部	250以上~400(含)平方公尺	設置二部	400以上~550(含)平方公尺	設置三部	550以上~700(含)平方公尺	設置四部	以下類推		總樓地板面積	停車設置標準	500(含)平方公尺以下	設置一部	500以上每250平方公尺含零數	設置一部	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 施行細則第42條已明訂汽、機車位設置依都市計畫書中所載規定，本案設置停車空間規定為本案特殊性規定，爰保留本條文。</li> <li>2. 配合施行細則，將「台北縣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」。</li> <li>3. 點次調整。</li> </ol>
總樓地板面積	停車設置標準																																					
250(含)平方公尺以下	設置一部																																					
250以上~400(含)平方公尺	設置二部																																					
400以上~550(含)平方公尺	設置三部																																					
550以上~700(含)平方公尺	設置四部																																					
以下類推																																						
總樓地板面積	停車設置標準																																					
500(含)平方公尺以下	設置一部																																					
500以上每250平方公尺含零數	設置一部																																					
總樓地板面積	停車設置標準																																					
250(含)平方公尺以下	設置一部																																					
250以上~400(含)平方公尺	設置二部																																					
400以上~550(含)平方公尺	設置三部																																					
550以上~700(含)平方公尺	設置四部																																					
以下類推																																						
總樓地板面積	停車設置標準																																					
500(含)平方公尺以下	設置一部																																					
500以上每250平方公尺含零數	設置一部																																					
<p>八、本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定作多目標使用。</p>	刪除	考量本計畫區無另行指述公共設施用地不得做多目標使用，又適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」無須特別規定，爰刪除本條文。																																				
<p>九、為鼓勵基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用並經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得增加所提供之樓地</p>	刪除。	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，爰刪除本條文中有關公益性設施獎勵內容回歸施行																																				

現行條文	新條文	變更理由
<p>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> <p>(一) 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。</p> <p>(二) 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>細則第48條第3項規定辦理。</p>
<p>十、本計畫區內公共設施已完竣地區之建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化，如提供公眾使用，且其使用管理計畫經台北縣都市設計審議委員會審議通過並與台北縣政府簽訂協議者，自核准使用起每屆滿一年給予增加百分之一之總量容積率，惟最高不得超過百分之十。</p>	<p>九、本計畫區內公共設施已完竣地區之建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化，如提供公眾使用，且其使用管理計畫經都設會審議通過並與新北市政府簽訂協議者，自核准使用起每屆滿1年給予增加1%之總量容積率，惟最高不得超過10%。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本條文之容積獎勵規定為本案特殊性規定，爰保留本條文。</li> <li>2. 配合施行細則，將「台北縣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。</li> <li>3. 點次調整。</li> </ol>
<p>十一、為鼓勵都市老舊地區或窳陋地區之改建，凡基地符合下列各項規定，且其開發計畫送經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地容積率之百分之二十。</p> <p>(一) 建築基地為一完整街廓或機關用地面積達一千五百平方公尺以上且整體改建者。</p> <p>(二) 建築基地跨越兩種以上使用分區或用地時，各分區或用地所佔面積與前項規定最小面積之比率合計值應大於一。</p>	<p>刪除。</p>	<p>考量施行細則第47條第2項已有相關規定，並為簡易都更執行原則，爰刪除本條文。</p>

現行條文	新條文	變更理由
<p>(三) 基地面臨道路寬度及臨街最小長度規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 路寬度 8 公尺，臨街長度 40 公尺。</li> <li>2. 路寬度 8 公尺（不含）以上 12 公尺以下，臨街長度 35 公尺。</li> <li>3. 路寬度 15 公尺（不含）以上 20 公尺以下，臨街長度 30 公尺。</li> <li>4. 路寬度 20 公尺（不含）以上，臨街長度 20 公尺。</li> </ol> <p>(四) 基地內現有合法建築物其總樓地板面積與總基地面積之比達百分之一百二十以上者。</p> <p>依前項規定增加樓地板面積部份，不得同時適用「都市更新條例」之相關規定。</p>		
<p>十二、為加速公共設施用地取得，符合下列規定之申請建築基地得增加興建之樓地板面積。</p> <p>(一) 捐贈土地屬都市計畫公共設施用地，並與申請建築基地銜接，且該申請建築基地之總面積超過三百平方公尺，得增加所捐贈土地面積二倍之樓地板面積。</p> <p>(二) 捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，且該申請建築基地之總面積超過 500 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積二倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值比值之樓地板面積。</p> <p>(三) 前二款增加之樓地板面積不得超過該申請建築基地總面積乘以法定容積率之百分之三十。</p>	刪除	<p>本條文係屬土管要點容積移轉規定，因改制前臺北縣政府為使容積移轉回歸都市計畫容積移轉實施辦法規定，故自 99 年 7 月 1 日起刪除土管要點容積移轉規定，爰配合刪除此條文。</p>

現行條文	新條文	變更理由
<p>前項土地之捐贈應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續，登記為台北縣所有，始得核發建築使用執照。</p>		
<p>十三、為增進都市環境品質，符合下列規定之申請建築基地並經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得增加興建之樓地板面積。</p> <p>(一) 申請建築基地面積超過一千平方公尺。</p> <p>(二) 捐贈申請建築基地最近距離 300 公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，得依下列規定予以獎勵。</p> <p>1. 所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由台北縣都市設計審議委員會審議通過者為準，並由該會決議得委由捐贈人或該社區管理委員會代為管理維護。</p> <p>2. 所捐贈之土地不得計入法定空地。</p> <p>3. 獎勵標準：</p> <p>(1) 鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地</p> <p>① 捐贈最小規模：</p> <p>A·面積 800 平方公尺以上且有聯外道路。</p> <p>B·形狀方整且非屬畸零地或裡地。</p> <p>C·應興闢完成。</p> <p>，② 獎勵樓地板面積</p> <p>捐贈土地面積×容積率(申請建築基地)×150%</p> <p>(2) 社區活動中心、派出所、消</p>	<p>刪除</p>	<p>本條文係屬土管要點容積移轉規定，因改制前臺北縣政府為使容積移轉回歸都市計畫容積移轉實施辦法規定，故自 99 年 7 月 1 日起刪除土管要點容積移轉規定，爰配合刪除此條文。</p>

現行條文	新條文	變更理由
<p>防隊、社教機構用地</p> <p>①捐贈最小規模</p> <p>A·面積 300 平方公尺以上。</p> <p>B·基地面臨 12 公尺以上道路，臨接深度 15 公尺以上。</p> <p>C·無需興闢。</p> <p>D·需經目的事業主管機關同意。</p> <p>，②獎勵樓地板面積</p> <p>捐贈土地面積×容積率(申請建築基地)×150%</p> <p>前項土地之捐贈應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續；而公共設施部分，如為應興闢完成者，應於申請核發建築使用執照前，興建完竣經台北縣政府工務局勘驗合格並移交為台北縣所有始得核發建築使用執照。</p>		
<p>十四、經台北縣政府認定具保存維護價值建築物，得依內政部訂頒「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理。</p>	<p>刪除</p>	<p>考量本計畫區無另行指述經新北市政府認定具保存維護價值建築物不得辦理容積移轉使用，又適用「都市計畫容積移轉實施辦法」無須特別規定，爰刪除本條文。</p>
<p>十五、下列地區或建築應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。</p> <p>(一) 申請基地面積大於五千平方公尺且總容積大於一萬五千平方公尺。</p> <p>(二) 其他經台北縣都市設計審議委員會認定並由台北縣政府公告之建築、特定區域、公共設施及工程。</p>	<p>十一、除依施行細則第 45 條規定，下列地區或建築應先經都設會審議通過後方得核准建造執照：</p> <p>(一) 申請基地面積大於 <u>5,000</u> 平方公尺且總容積大於 <u>15,000</u> 平方公尺。</p> <p>(二) 其他經<u>都設會</u>認定並由<u>新北市政府</u>公告之建築、特定區域、公共設施及工程。</p>	<p>1. 施行細則第 45 條已有都市設計審議通案性規定，爰刪除重複性規定，僅保留特殊性規定。</p> <p>2. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。</p> <p>3. 依建造執照實際申辦程序修正文字。</p> <p>4. 配合「台北縣」升格為「新</p>

現行條文	新條文	變更理由
		<p>北市」酌作文字修正。</p> <p>5. 點次調整。</p>
<p>十六、建築基地除實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法及台北縣建築物增設停車空間鼓勵要點等兩項獎勵條件外，其餘符合各種獎勵條件，得同時適用之，除依都市更新規定獎勵面積外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之百分之五十。惟距捷運車站用地或火車站周邊五百公尺內之建築基地，其獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之一倍。</p>	<p>十一、<u>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，除距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地外，不得超過基準容積之 50%。</u></p>	<p>1. 施行細則第 47 條已訂定容積獎勵上限通案性規定，故距離捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺以內之建築基地，其土管容積獎勵及容積移轉之總和上限為基準容積之 60%，爰配合修正相關文字。</p> <p>2. 明確敘明不受本條文容積獎勵上限限制之相關法令規定。</p> <p>3. 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，僅保留商業區適用實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法之公共開放空間獎勵規定，惟本計畫區內無商業區，爰刪除本條文。</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>5. 點次調整。</p>
<p>十七、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路，致</p>	<p>十二、<u>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。</u> 公共設施用地作多目標使</p>	<p>1. 考量本條文第一項內容與施行細則第 43 條綠覆率規定相同，爰予刪除。</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</p>

現行條文	新條文	變更理由
<p>實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。</p> <p>建築基地地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。</p> <p>公共設施用地作多目標使用且提經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前二項規定之限制。</p>	<p><u>用之法定開挖率提經都設</u> <u>會審議通過者，得不受前</u> <u>項規定之限制。</u></p>	<p>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，並酌作文字修正。</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. 點次調整。</p>
<p>十八、本要點若執行上有疑義時，得經台北縣都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p>	<p><u>十三</u>、本要點若執行上有疑義時，得經<u>新北市都市計畫</u>委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p>	<p>1. 保留後續執行疑義彈性。</p> <p>2. 配合「台北縣」升格為「新北市」酌作文字修正。</p> <p>3. 調整點次。</p>
<p>十九、本要點未依規定事項依其他法令規定辦理。</p>	<p>刪除。</p>	<p>本要點第1點已有相關規定，原配合刪除重複性規定。</p>

## 陸、檢討後計畫

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。

二、建築基地屬整體開發地區及醫療專用區之計畫範圍內，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。

三、各土地使用分區除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定辦理。

土地使用分區種類	容許使用內容
已開發建築密集地區	已核准山坡地開發計畫地區或建築執照為住宅使用者及尚未申領建築執照等地區，比照住宅區之使用規定。
已開發建築密集地區	已核准建築使用執照為工業者，比照乙種工業區之使用規定。

四、各公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定辦理。

公共設施種類	容許使用內容
垃圾處理場用地	使用依新北市目的事業主管機關核准為限。

五、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理，建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
已開發建築密集地區	50%	160%
已開發建築密集地區	60%	210%
乙種工業區	60%	210%

六、各公共設施用地之建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率	容積率
--------	-----	-----

學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%	倘不敷實際需要者，得由教育主管機關會同本府都市計畫主管機關另訂公告之。
自來水事業用地		依施行細則規定辦理	200%	
垃圾處理場用地		依核准之開發計畫辦理		
電路鐵塔用地		不予規定		
道路用地		不予規定		
溝渠用地		不予規定		

七、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附表一之規定，且建築物(含陽台、露台)與建築線之最小距離不得小於 1 公尺；但基地面臨都市計畫道路經鑑界確實與樁位及地籍成果相符，則建築物與建築線之最小距離不受前述規定限制。(詳附圖一、二)
- (二)建築基地面臨計畫道路寬度 10 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，免依前項規定留設前院及側院。(詳附圖三)
- (三)建築基地前院深度、乙種工業區內基地側院寬度應符合本要點之規定，惟若因留設前院或乙種工業區因留設側院致基地內建築物深(寬)度不足「新北市畸零地使用規則」之規定深(寬)度時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。

八、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理，惟如基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意者得比照「建築技術規則」規定設置之。

(一) 已開發建築密集地區

總樓地板面積	停車設置標準
--------	--------

250 (含) 平方公尺以下	設置一部
250 以上~400 (含) 平方公尺	設置二部
400 以上~550 (含) 平方公尺	設置三部
550 以上~700 (含) 平方公尺	設置四部
以下類推	

(二) 乙種工業區

總樓地板面積	停車設置標準
500 (含) 平方公尺以下	設置一部
500 以上每 250 平方公尺含零數	設置一部

九、本計畫區內公共設施已完竣地區之建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化，如提供公眾使用，且其使用管理計畫經都設會審議通過並與新北市政府簽訂協議者，自核准使用起每屆滿 1 年給予增加 1% 之總量容積率，惟最高不得超過 10%。

十、除依施行細則第 45 條規定，下列地區或建築應先經都設會審議通過後方得核准建造執照：

(一) 申請基地面積大於 5,000 平方公尺且總容積大於 15,000 平方公尺。

(二) 其他經都設會認定並由新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施及工程。十一、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，除距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地外，不得超過基準容積之 50%。

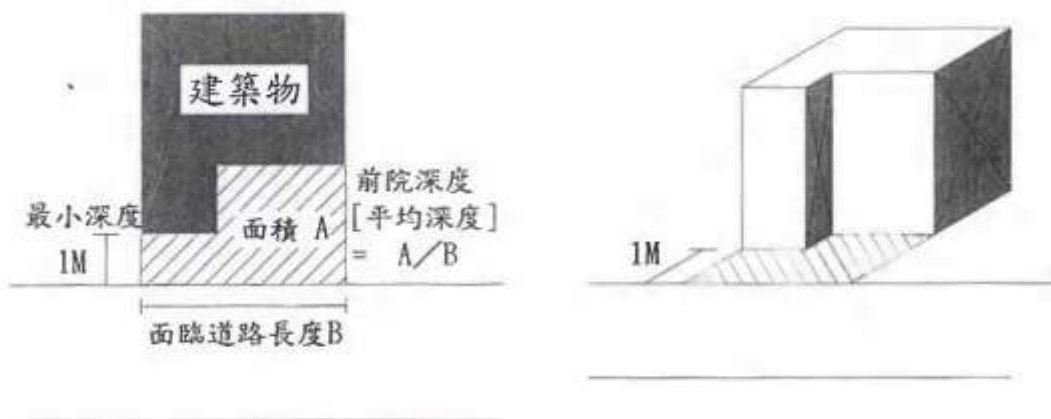
十二、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。

公共設施用地作多目標使用之法定開挖率提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。

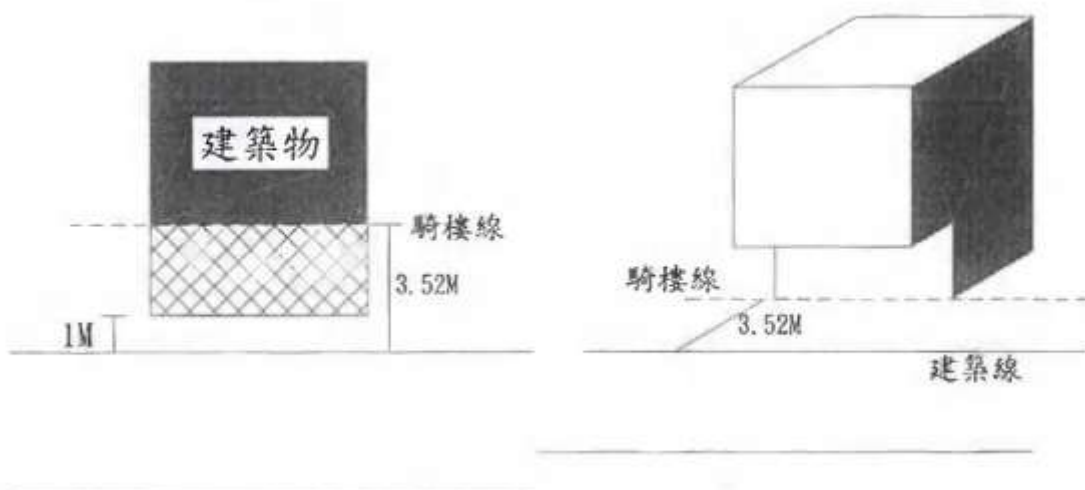
十三、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。

分區及公共設施種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
已開發建築密集地區	三	不予規定
乙種工業區	三	二
學校用地	三	三
機關用地	三	三
自來水用地	三	不予規定
電信用地	三	三
變電所用地	三	三
垃圾處理場用地	三	不予規定

附表一 前院及側院留設深度



附圖(一)、(二)前院、側院深度規定示意圖  
退縮一公尺以上建築與前院留設深度規定



附圖(三) 基地面臨計畫道路十公尺以上其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道地區