

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 108 年 3 月

變更北海岸風景特定區計畫（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

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） | |
| 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 日於石門區公所舉辦座談會；民國 107 年 12 月 27 日於三芝區公所舉辦座談會；民國 107 年 12 月 28 日於金山區公所舉辦座談會 |
| | 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 | 6 |
| 陸、檢討後計畫 | 29 |

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）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）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）變更內容及理由表..... | 6 |
| 表 3 變更北海岸風景特定區(金沙灣地區)細部計畫案土地使用管制要點變更內容及理由表..... | 18 |
| 表 4 北海岸風景特定區(白沙灣地區)細部計畫案土地使用管制要點變更內容及理由表..... | 20 |
| 表 5 變更北海岸風景特定區(老梅地區)細部計畫案土地使用管制要點變更內容及理由表..... | 23 |
| 表 6 變更北海岸風景特定區(草里地區)細部計畫案土地使用管制要點變更內容及理由表..... | 26 |

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 處都市計畫於 100 年 1 月 17 日發布實施土地使用分區管制要點專案通盤檢討（第二階段）案，其餘非屬前開 20 處通案性土管要點之都市計畫則係於辦理通盤檢討時業依通案性土管要點修訂土管內容。

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 19 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。

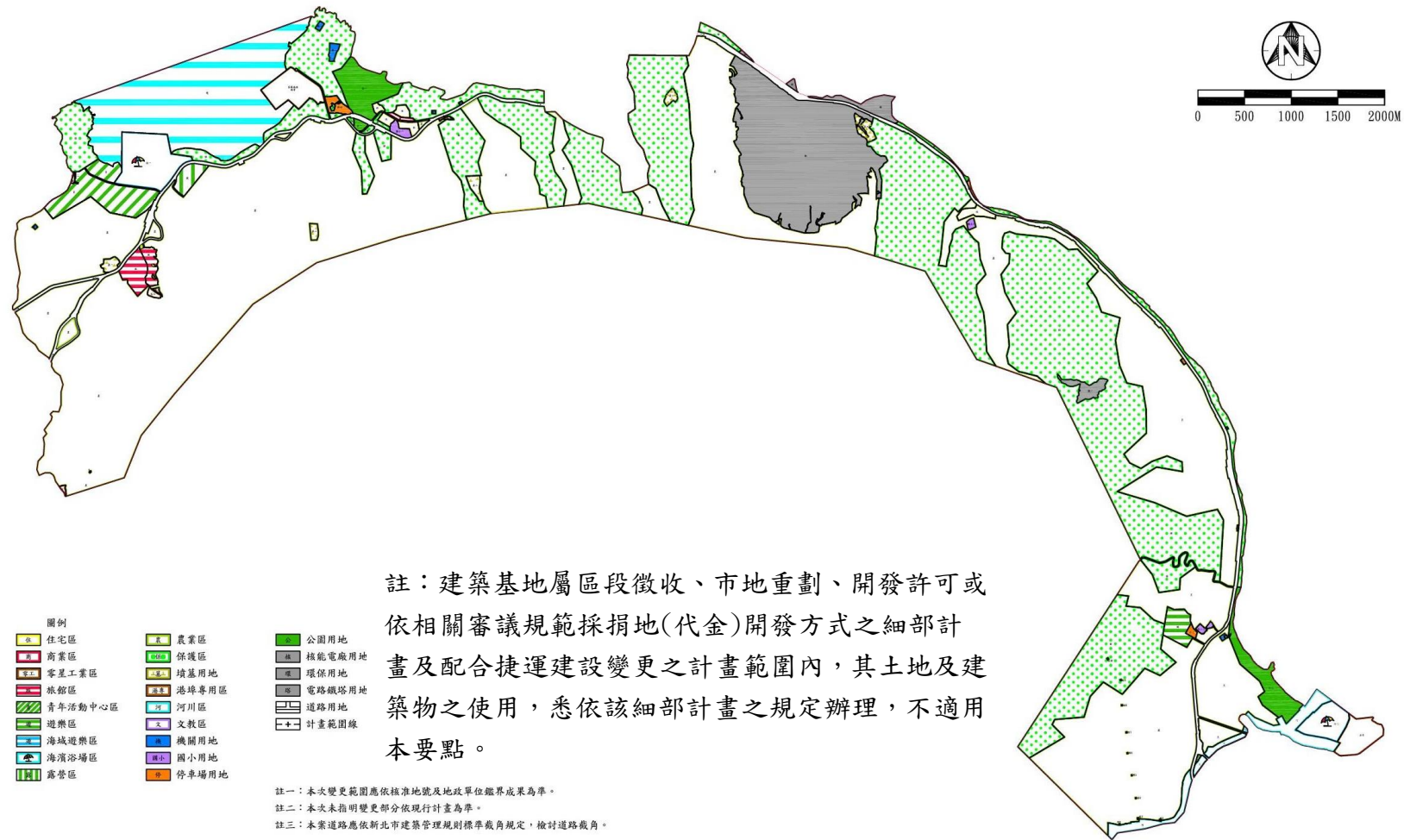


圖 1 變更北海岸風景特定區都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）計畫範圍示意圖

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，本府於 75 年 12 月 12 日發布實施「擬定北海岸風景特定區主要計畫」案後，於 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、於 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。

此外，89 年 8 月 11 日發布實施「變更北海岸風景特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案後，於 90 年 10 月 3 日發布實施「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 年 11 月 23 日發布實施「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、101 年 12 月 24 日發布實施「變更北海岸風景特定區計畫(部分保護區為環保用地)」案、107 年 9 月 21 日發布實施「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，共計修訂 4 次土地使用管制要點，本次亦一併整合。

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)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 | | 75.10.11 七五北府工都字第 392932 號自 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 | | |
| 三 | 擬定北海岸風景特定區(白沙灣地區)細部計畫案 | | 81.10.24 八一北府工都字第 3449461 號自 81.10.28 起發 |

| | | | |
|---|--|--|--|
| | | | 布實施 |
| 四 | 定北海岸風景特定區(草里地區)細部計畫案 | | 83.8.29 八三北府工都字第265579 號自 83.8.31 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 | | 83.8.29 八三北府工都字第265579 號自 83.8.31 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 | | 89.8.4 八九北府城規字第291216 號自 89.8.11 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 | | 90.10.28 九十北府城規字第344745 號自 90.10.3 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 | | 90.11.1+九十北府城規字第411578 號自 90.11.23 起發布實施 |
| 九 | 變更北海岸風景特定區計畫(部分保護區為環保用地)案 | | 101.12.19 北府城都字第10130562971 號自 101.12.24 起發布實施 |
| 十 | 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 | | 107.9.12 新北府城都字第10717065741 號自 107.9.21 起發布實施 |

伍、變更內容及理由

一、檢討原則

- (一)配合施行細刪除重複性規定。
- (二)配合施行細則修訂容積獎勵項目。
- (三)整併歷次個案變更之土管要點內容。

二、變更內容

原條文 20 點，修訂後土地使用分區管制要點共 28 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、於 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配合修正，有關本案修正內容詳表 2 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）
變更內容及理由表

| 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。 |
| 未規定。 | 二、建築基地屬整體開發地區之計畫範圍內，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 | 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除外規定，避免本要點適 |

| 現行條文 | 新條文 | 變更理由 | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|-------|-------------|---|----------|---|----|-------------|--|-----------|-------|------|--|
| | 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>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>二、住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地應依左列規定：</p> <table border="1" data-bbox="199 952 582 1167"> <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>三、住宅區除應符合施行細則第 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="649 992 1032 1167"> <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> | 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>1. 明確說明住宅區應依施行細則第 14、15 條規定辦理。</p> <p>2. 建蔽率回規施行細則規定辦理，容積率規定予以保留。</p> <p>3. 點次調整。</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% | | | | | | | | | | | | | |
| <p>三、商業區以建築商店及商業使用之建築為主，其建築物及土地使用依下列的規定：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。</p> | <p>四、商業區除應符合施行細則第 16、17 條規定，依下列的規定：建蔽率依施行細則規定辦理，容積率不得大於 240%。</p> | <p>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。</p> <p>2. 建蔽率回規施行細則規定辦理，容積率規定予以保留。</p> <p>3. 點次調整。</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="231 1749 547 1960"> <thead> <tr> <th>項目 分類</th> <th>遊樂區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>性質</td> <td>得設置住宿及其相關設施</td> </tr> </tbody> </table> | 項目 分類 | 遊樂區 | 性質 | 得設置住宿及其相關設施 | <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="681 1749 997 1960"> <thead> <tr> <th>項目 分類</th> <th>遊樂區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>性質</td> <td>得設置住宿及其相關設施</td> </tr> </tbody> </table> | 項目 分類 | 遊樂區 | 性質 | 得設置住宿及其相關設施 | <p>1. 遊樂區之管制內容為原土管特殊性規定，爰予以保留。</p> <p>2. 點次調整。</p> | | | | |
| 項目 分類 | 遊樂區 | | | | | | | | | | | | | |
| 性質 | 得設置住宿及其相關設施 | | | | | | | | | | | | | |
| 項目 分類 | 遊樂區 | | | | | | | | | | | | | |
| 性質 | 得設置住宿及其相關設施 | | | | | | | | | | | | | |

| 現行條文 | | 新條文 | | 變更理由 | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|-------|-------|----|--|---|-------|-----|-------|-----|----|--|--|--|
| <table border="1"> <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> </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> | 最大建蔽率 | 百分之十 | 最大容積率 | 百分之二十 | 其他 | | <table border="1"> <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> </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> | 最大建蔽率 | 10% | 最大容積率 | 20% | 其他 | | | |
| 最大建蔽率 | 百分之十 | | | | | | | | | | | | | | |
| 最大容積率 | 百分之二十 | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 最大建蔽率 | 10% | | | | | | | | | | | | | | |
| 最大容積率 | 20% | | | | | | | | | | | | | | |
| 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> | <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>1. 文字酌修。</p> <p>2. 點次調整。</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下列之規定：</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(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</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>(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</p> | <p>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。</p> <p>2. 點次調整。</p> | | | | | | | | | | | | | |

| 現行條文 | 新條文 | 變更理由 |
|--|--|---|
| <p>灘遊樂等有關設施。 (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>灘遊樂等有關設施。 (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,依下列規定: (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。 (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。 (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。 (四)建築設施構造及設備須符合有關法令之規定。 (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>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: (一)建蔽率不得大於30%,容積率不得大於百分之75%。 (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。 (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。 (四)建築設施構造及設備須符合有關法令之規定。 (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>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,應依下列規定: (一)建蔽率不得大於百分之二十,或由觀光</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: (一)建蔽率不得大於20%,或由觀光主管</p> | <p>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。 2. 點次調整。</p> |

| 現行條文 | 新條文 | 變更理由 |
|--|---|---|
| <p>主管機關興建之休閒服務設施，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>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>九、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)建蔽率不得大於百分之五，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>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之休閒服務設施，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>1. 露營區之管制內容為原土管特殊性規定，爰予以保留。</p> <p>2. 點次調整。</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二百八十。</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>1. 港埠用地之管制內容為原土管特殊性規定，爰予以保留。</p> <p>2. 點次調整。</p> |

| 現行條文 | 新條文 | 變更理由 |
|--|--|---|
| <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</p> | <p>十二、港埠用地(二)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>十三、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. 其他經縣府核准之港埠相關設施。</p> | <p>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，有關該計畫區內針對港埠用地(二)另擬之建蔽率及容積率予以保留。</p> <p>2. 點次調整。</p> <p>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)]」案有關該計畫區內針對港埠用地(二)另擬之容許使用予以保留。</p> <p>2. 點次調整。</p> |

| 現行條文 | 新條文 | 變更理由 |
|--|--|--|
| <p>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> | <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，並經都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。</p> | <ol style="list-style-type: none"> 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。 3. 點次調整。 |
| <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。</p> | <p>十五、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盡量配合四周環境予以美化。</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 核能電廠用地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>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。</p> | <p>刪除。</p> | <p>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>十三、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，不得土葬，其建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於</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，不得土葬，其建蔽率不得大於20%，容積率不得大於40%。</p> | <p>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> |

| 現行條文 | 新條文 | 變更理由 |
|---|--|---|
| <p>百分之四十。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(四)將來申請建築時應經北海岸風景管理所及臺北縣都市設計委員會審查同意後始准發照建築。</p> | <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(四)將來申請建築時應經北海岸風景管理所及新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審查同意後始准發照建築。</p> | |
| 未規定 | 十七、道路用地之建蔽率與容積率不予規定。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 增訂條文。 2. 道路用地之建蔽率與容積率不予規定。 |
| 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。 | 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 11 點辦理。 |
| 十六、本計畫區內開發申請執照時應會風景區管理機關。 | 十九、本計畫區內開發申請建造執照時應會風景特定區管理機關。 | <ol style="list-style-type: none"> 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 |

| 現行條文 | 新條文 | 變更理由 |
|--|--|---|
| <p>十七、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設施公益性設施，訂定下列獎勵措施：</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下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但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、兒童中心、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>二十、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%。</p> <p>若開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造价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>予以保留。</p> <p>3. 點次調整。</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，並規定獎勵上限及應設置公共藝術。 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，刪除本條文。 3. 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。 4. 點次調整。 |

| 現行條文 | 新條文 | 變更理由 |
|---|--|---|
| <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>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> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 為原土管特殊性規定，爰予以保留。 2. 點次調整。 |
| <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>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> | <ol style="list-style-type: none"> 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>未規定。</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提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p> | <ol style="list-style-type: none"> 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。 |

| 現行條文 | 新條文 | 變更理由 |
|---|--|---|
| <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>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> | <p>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」電路鐵塔用地並之相關規定。</p> |
| <p>整併(101/12/24)變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>二十五、環保用地之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>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>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>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>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</p> |

| 現行條文 | 新條文 | 變更理由 |
|---|---|---|
| <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，並維持原始地貌，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>(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>使用規定。</p> <p>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，並維持原始地貌，現況使用，降低對環境衝擊。</p> | <p>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)」案有關該計畫區內針對旅遊服務中心使用規劃規定。</p> <p>2. 點次調整。</p> |
| | 刪除 | <p>本要點第 1 點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。</p> |
| <p>未規定。</p> | <p>二十八、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。</p> | <p>3. 增訂條文。</p> <p>4. 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>二十、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。</p> | 刪除 | <p>本要點第 1 點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。</p> |

表 3 變更北海岸風景特定區(金沙灣地區)細部計畫案土地使用管制要點變更
內容及理由表

| 現行條文 | 新條文 | 變更理由 |
|---|---|---|
| <p>一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 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>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。</p> |
| <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： （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。 （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。 （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>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服務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 層樓或 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。</p> | <p>海濱浴場區之管制內容為原土管特殊性規定，爰予以保留。</p> |
| <p>三、公園以供植物栽植、為護景觀及靜態之觀賞、教育、解說等休閒活動為主，其建築物及土地使用依左列之規定： （一）建蔽率不得大於 12%，或由觀光主管機關興建旅遊服務設施全區面積不得大於 3000 平方公尺。</p> | <p>三、公園以供植物栽植、為護景觀及靜態之觀賞、教育、解說等休閒活動為主，其建築物及土地使用依左列之規定： （一）建蔽率不得大於 12%，或由觀光主管機關興建旅遊服務設施全區面積不得大於 3000 平方公尺。 （二）同第 2 條 2。</p> | <p>原土管特殊性規定，爰予以保留。</p> |

| 現行條文 | 新條文 | 變更理由 |
|--|--|---|
| <p>(二)同第 2 條 2。 (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>(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>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>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>原土管特殊性規定，爰予以保留。</p> |
| <p>未規定。</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提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p> | <ol style="list-style-type: none"> 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>未規定。</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審議原意討論解釋後據以執行。</p> | <ol style="list-style-type: none"> 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>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 1 點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。</p> |

表 4 北海岸風景特定區(白沙灣地區)細部計畫案土地使用管制要點變更內容
及理由表

| 現行條文 | 新條文 | 變更理由 |
|---|---|---|
| <p>一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 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>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。</p> |
| <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： （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。 （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。 （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>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服務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 層樓或 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。</p> | <p>海濱浴場區之管制內容為原土管特殊性規定，爰予以保留。</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： （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。 （二）建築物高度不得超過 2</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： （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。 （二）建築物高度不得超過 2</p> | <p>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>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>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>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>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>露營區之管制內容為原土管特殊性規定，爰予以保留。</p> |
| <p>未規定。</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。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p> | <ol style="list-style-type: none"> 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。 |
| 未規定。 | 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審議原意討論解釋後據以執行。 | 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。 |
| 五、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。 | 刪除 | 本要點第 1 點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。 |

表 5 變更北海岸風景特定區(老梅地區)細部計畫案土地使用管制要點變更內容及理由表

| 現行條文 | 新條文 | 變更理由 |
|--|---|--|
| <p>一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 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> | <ol style="list-style-type: none"> 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。 |
| <p>二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p> | <p>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%。</p> | <ol style="list-style-type: none"> 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。 |
| <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> | <ol style="list-style-type: none"> 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>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</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> | <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，並規定獎勵上限及應設置公共藝術。 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，非僅限於都市計畫書載明者，修正為 |

| 現行條文 | 新條文 | 變更理由 |
|---|-----|--|
| <p>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> <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>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，刪除本條文。</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. 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。 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>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> $\Delta FA = S \cdot I$ <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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 商業區：$I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$ 2. 住宅區：$I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$ <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</p> | 刪除 | |

| 現行條文 | 新條文 | 變更理由 |
|-----------------------------|---|---|
| 鼓勵辦法」之規定。 | | |
| 六、建築基地內之法定空地應留設1/2以上種植花草樹木。 | 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。 | <ol style="list-style-type: none"> 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 |
| 未規定 | <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。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p> | <ol style="list-style-type: none"> 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。 |
| 未規定。 | 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據以執行。 | <ol style="list-style-type: none"> 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。 |
| 七、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。 | 刪除 | 本要點第1點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。 |

表 6 變更北海岸風景特定區(草里地區)細部計畫案土地使用管制要點變更內容及理由表

| 現行條文 | 新條文 | 變更理由 |
|---|---|---|
| <p>一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 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> | <ol style="list-style-type: none"> 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。 |
| <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>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，應於道路兩旁各退縮 2 公尺指定牆面線。</p> | <ol style="list-style-type: none"> 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。 |
| <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之 30% 為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 私人捐線或設置 | <p>三、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> | <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，並規定獎勵上限及應設置公共藝術。 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，刪除本條文。 3. 考量目前建築技術 |

| 現行條文 | 新條文 | 變更理由 |
|--|-----|--|
| <p>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>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>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 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：</p> <p>$I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$</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> | 刪除 | |
| <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(ΔFA)得依第 4 點規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。</p> | 刪除 | |

| 現行條文 | 新條文 | 變更理由 |
|-----------------------------|---|---|
| 六、建築基地內之法定空地應留設1/2以上種植花草樹木。 | 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。 | 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。 |
| 未規定 | 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提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。 | 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。 |
| 未規定。 | 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審議原意討論解釋後據以執行。 | 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。 |
| 七、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。 | 刪除 | 本要點第1點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。 |

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、住宅區除應符合施行細則第 14、15 條規定外，其建蔽率及容積率應依下表規定：

| 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% |

四、商業區除應符合施行細則第 16、17 條規定，依下列的規定：建蔽率依施行細則規定辦理，容積率不得大於 240%。

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。

(一)使用性質及管制程度，依下表規定：

| 分類 \ 項目 | 遊樂區 |
|---------|-------------|
| 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 | |

(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。

(三)建築物之屋頂應採斜屋頂式。

(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。

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。

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：

(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。

(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。

(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。

(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。

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：

(一)建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於百分之 75%。

(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。

(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。

(四)建築設施構造及設備須符合有關法令之規定。

(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。

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：

- (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。
- (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。
- (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。

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：

- (一)建蔽率不得大於 5%，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 2,000 平方公尺。
- (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。
- (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。

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%。

十二、港埠用地(二)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。

十三、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. 其他經縣府核准之港埠相關設施。

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，並經都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。

十五、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盡量配合四周環境予以美化。

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，不得土葬，其建蔽率不得大於 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新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審查同意後始准發照建築。

十七、道路用地之建蔽率與容積率不予規定。

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，應由主管機關會海岸巡防機關核准。

十九、本計畫區內開發申請建造執照時應會風景特定區管理機關。

二十一、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

定工程造价 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。

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。

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。

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提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。

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。

二十五、環保用地之建築物及土地使用依下列規定：

(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。

(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。

(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。

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，其建物及土地的使用，應依下列規定：

- (一)建蔽率不得大於 30%。
- (二)建築物之高度不得超過 2 層樓或 7 公尺。
- (三)得供旅遊服務、停車場、行政管理、餐飲等相關設施使用。

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，並維持原始地貌，現況使用，降低對環境衝擊。

二十八、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。

(081/10/19)擬定北海岸風景特定區(金沙灣地區)細部計畫案土地使用管制要點

- 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、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服務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層樓或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。
- 三、公園以供植物栽植、為護景觀及靜態之觀賞、教育、解說等休閒活動為主，其建築物及土地使用依左列之規定：
 - (一)建蔽率不得大於12%，或由觀光主管機關興建旅遊服務設施全區面積不得大於3000平方公尺。
 - (二)同第2條2。
 - (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。
- 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%。
- 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提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。

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審議原意討論解釋後據以執行。

(081/10/28)擬定北海岸風景特定區(白沙灣地區)細部計畫案

- 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、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服務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層樓或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。
- 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：
 - (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。
 - (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。
 - (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。
- 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：
 - (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。
 - (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。
 - (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。

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提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。

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審議原意討論解釋後據以執行。

(083/08/31)擬定北海岸風景特定區(老梅地區) 細部計畫案

- 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、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%。
- 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%。
- 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。

- 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。
- 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提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。
- 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據以執行。

(083/08/31)擬定北海岸風景特定區(草里地區) 細部計畫案

- 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、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，應於道路兩旁各退縮 2 公尺指定牆面線。
- 三、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。
- 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。
- 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提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。
- 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審議原意討論解釋後據以執行。