

變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)案內
政部都委會第 926、934 次會議審議通過補
辦公開展覽細部計畫書

擬定機關：新北市政府

中華民國 108 年 4 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	變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)案內政部都委會第926、934次會議審議通過補辦公開展覽案	
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	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	新北市政府	
本案公开展覽起訖日期	補辦公開展覽	
	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、辦理緣起：	1
貳、法令依據.....	2
參、細部計畫與主要計畫之關係.....	3
肆、變更內容.....	10
伍、變更檢討後計畫	20
陸、其它應表明事項	35

表目錄

表 1、板橋都市計畫區已另行擬定細部計畫地區一覽表	5
表 2、變更板橋都市計畫（第二次通盤檢討）變更前後土地使用面積增減表	8
表 3、變更內容明細表.....	10
表 4、土地使用分區管制要點變更前後對照表	11
表 5、土地使用分區管制要點表.....	27

圖目錄

圖 1、計畫範圍示意圖.....	4
圖 2、配合「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)」案內政部都委會第 926、 934 次會議決議修正後土地使用分區示意圖	7

附錄一 新北市既有宗教建築物之土地變更都市計畫審議原則

壹、辦理緣起：

「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)」案經 103 年 6 月 10 日內政部都市計畫委員會第 829 次會議審議通過，並依該會決議依專案小組意見：「本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論」。

依前開決議，本通盤檢討案於 104 年 2 月 9 日起辦理再行公開展覽 30 日，惟再行公開展覽期間公民或團體陳情意見眾多，爰經新北市都市計畫委員會 105 年 3 月 31 日第 63 次會議及 105 年 4 月 28 日第 64 次會議審議通過，內政部都市計畫委員會 107 年 7 月 17 日內政部都市計畫委員會第 926 次會議、107 年 11 月 13 日內政部都市計畫委員會第 934 次會議審議通過，依前開第 934 次會議決議：「本案除再公開展覽後逕向本部陳情意見綜理表編號再逾 4 請新北市政府依決議辦理外，其餘詳附表一、附表二本會決議欄，並退請該府併同本會 103 年 6 月 10 日第 829 次會議及 107 年 7 月 17 日第 926 次會議決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。」。

查「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)」案經前開會議審議通過，除再行公開展覽變更案件外，新增變更案計 4 案，依前開會議決議，該新增變更案應依內政部都市計畫委員會第 829 次會議紀錄，辦理公開展覽等法定程序。因前開新增變更案涉及變更細部計畫內容，爰配合前開會議決議修正細部計畫內容併同辦理補辦公開展覽等法定程序。

貳、法令依據

都市計畫法第 22 條及 26 條辦理。

一、都市計畫法第 22 條

「細部計畫應以細部計畫書及細部計畫圖就左列事項表明之：

- 一、計畫地區範圍。
- 二、居住密度及容納人口。
- 三、土地使用分區管制。
- 四、事業及財務計畫。
- 五、道路系統。
- 六、地區性之公共設施用地。
- 七、其他。

前項細部計畫圖比例尺不得小於一千二百分之一。」

二、都市計畫法第 26 條

「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。」

參、細部計畫與主要計畫之關係

本細部計畫位於板橋區、中和區、土城區等行政轄區，東北側以新店溪與臺北市萬華區相接，西側以滷仔溝與浮洲都市計畫區相接，南側與東側與土城區及中和區接壤，北側以大漢溪與新莊區相接；計畫範圍為主要計畫範圍包含已另行擬定細部計畫地區，計畫面積為 1,355.23 公頃（詳圖 1、表 1）。

本細部計畫承接主要計畫變更內容、實施進度及經費等相關規定，並配合修正細部計畫土地使用分區及變更土地使用分區管制要點內容。

又依「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)」案內政部都委會第 926、934 次會議決議，除再行公開展覽變更案件外，新增變更案計 4 案，其中補公展編號 3-4 案「變更車站專用區為商業區(附)」，涉及板橋都市計畫區另擬細部計畫範圍「擬定板橋都市計畫(原部分「機九」機關用地細部計畫)」案，另案辦理細部計畫變更；餘補公展編號 3-3 案「變更商業區為保存區」、3-5 案「變更乙種工業區為宗教專用區(附)」、4-15 案「變更機關用地為公園用地」案，於本細部計畫配合前開主要計畫變更案修正細部計畫土地使用分區及變更土地使用分區管制要點內容(詳圖 2、表 2)。



圖 1、計畫範圍示意圖

表 1、板橋都市計畫區已另行擬定細部計畫地區一覽表

編號	計畫案名	公告發布實施文號
1	擬定新板橋車站特定專用區細部計畫案	83.09.06 北府工都字第 311448 號公告 自 83.09.06 起發布實施
2	擬定板橋都市計畫(配合文小一變更案)細部計畫案	84.10.16 八四北府工都字第 359909 號公告 自 84.10.20 起發布實施
3	擬定板橋都市計畫(捷運系統新埔站聯合開發用地(捷三)細部計畫)案	87.03.07 北府工都字第 46838 號公告 自 87.03.16 起發布實施
4	擬定板橋都市計畫(捷運系統江子翠站聯合開發用地(捷一))	87.03.10 北府工都字第 49863 號公告 自 87.03.23 起發布實施
5	擬定板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫案	89.10.20 北府城規字第 394596 號公告 自 89.11.01 起發布實施
6	擬定板橋都市計畫(部分文小二十一用地變更為住宅區)細部計畫案	92.09.03 北府城規字第 09205414391 號公告 自 92.09.08 起發布實施
7	擬定板橋都市計畫(部分埔墘地區)(配合台北都會區環河快速道路新北市側建設計畫)細部計畫(市地重劃第一區、第二區及第三區範圍)案	95.12.21 北府城規字第 0950855158 號公告 自 95.12.29 起發布實施
8	擬定板橋都市計畫(部分乙種工業區、捷運系統用地為通訊數位專用區、醫療專用區、變電所用地、停車場用地、公園用地、道路用地)細部計畫案	96.02.08 北府城規字第 0960071519 號公告 自 96.02.14 起發布實施
9	擬定板橋都市計畫(部分乙種工業區為商業區、廣場用地、道路用地)(中山段部分 265 地號土地)細部計畫案	96.12.06 北府城規字第 09607755901 號公告 自 96.12.12 起發布實施
10	擬定板橋都市計畫(Y14 捷運系統用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫案	97.03.14 北府城規字第 09701497091 號公告 自 97.03.28 起發布實施

表 1、板橋都市計畫區已另行擬定細部計畫地區一覽表

編號	計畫案名	公告發布實施文號
11	擬定板橋都市計畫(Y16 捷運系統用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫案	97.03.14 北府城規字第 09701527201 號公告 自 97.03.28 起發布實施
12	擬定板橋都市計畫(原部分「機九」機關用地細部計畫)案	97.12.30 北府城規字第 09709636751 號公告 自 98.01.09 起發布實施
13	擬定板橋都市計畫(部分乙種工業區為商業區、廣場用地、道路用地)(中山段部分 247 地號土地)細部計畫案	99.03.03 北府城審字第 09900824301 號公告 自 100.08.01 起發布實施
14	擬定板橋都市計畫(板橋區信義段 329、330 地號電信專用區)細部計畫	101.08.28 北府城審字第 10123722081 號公告 自 101.09.03 起發布實施
15	擬定板橋都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第一期路線)細部計畫案	105.06.22 北府城審字第 10510914133 號公告 自 105.06.30 起發布實施
16	擬定板橋都市計畫(部分埔墘地區)(配合臺北都會區環河快速道路臺北縣側建設計畫)細部計畫(區段徵收第 4-7 區及工業區範圍)案	107.11.16 北府城審字第 10720456621 號公告 自 107.11.22 起發布實施

註：1.表內僅列出板橋都市計畫區內已另行擬定之 16 處細部計畫區的發布實施日期與文號，其他屬上述細部計畫之相關個案變更案則不予列出。

2.資料來源：新北市政府。

3.製表日期：108 年 3 月。

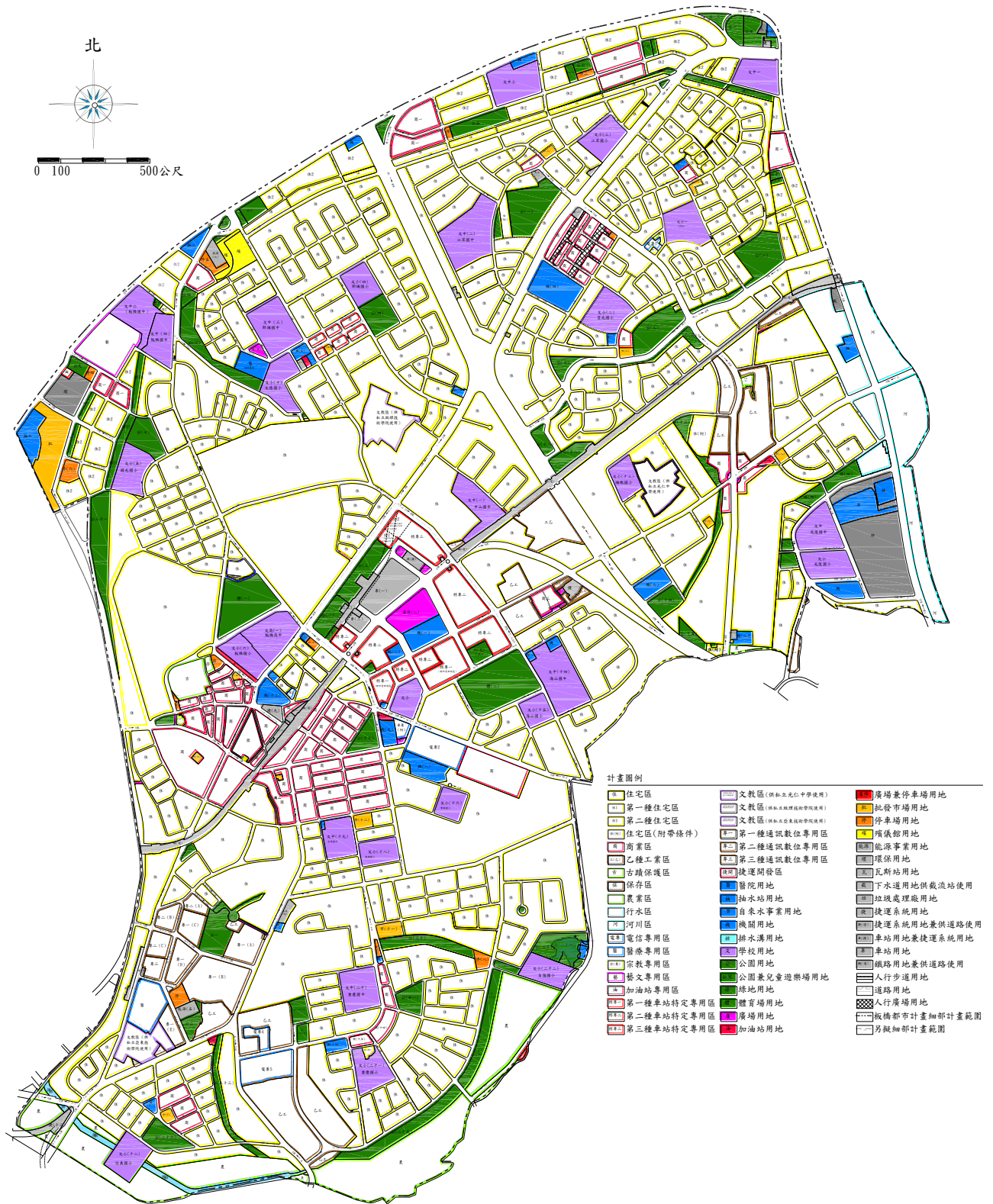


圖 2、配合「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)」案內政部都委會第 926、934 次會議決議修正後土地使用分區示意圖

表 2、變更板橋都市計畫（第二次通盤檢討）變更前後土地使用面積增減表

項目	第一階段面積(公頃)	配合主要計畫補辦公展修正面積(公頃)	配合主要計畫補辦公展內容後面積			
			計畫面積	占總面積百分比(%)	占都市發展用地面積百分比(%)	
住宅區	608.74		608.74	44.92	47.13	
第一種住宅區	4.27		4.27	0.32	0.33	
第二種住宅區	40.01		40.01	2.95	3.10	
商業區	63.32	-0.02	63.30	4.67	4.90	
乙種工業區	35.83	-0.03	35.80	2.64	2.77	
古蹟保護區	2.76		2.76	0.20	0.21	
保存區	0.00	0.02	0.02	0.00	0.00	
農業區	39.31		39.31	2.90	3.04	
行水區	8.65		8.65	0.64	0.67	
河川區	15.57		15.57	1.15	1.21	
電信專用區	6.95		6.95	0.51	0.54	
文教區(供私立光仁中學使用)	3.46		3.46	0.26	0.27	
文教區(供私立致理技術學院使用)	4.14		4.14	0.31	0.32	
文教區(供私立亞東技術學院使用)	3.02		3.02	0.22	0.23	
醫療專用區	2.91		2.91	0.21	0.23	
車站專用區	0.49		0.49	0.04	0.04	
藝文專用區	4.66		4.66	0.34	0.36	
宗教專用區	0.29		0.29	0.02	0.02	
宗教專用區(附)	0.00	0.30	0.30	0.02	0.02	
加油站專用區	0.16		0.16	0.01	0.01	
數位通訊專用區一	11.27		11.27	0.83	0.87	
數位通訊專用區二	2.77		2.77	0.20	0.21	
數位通訊專用區三	0.88		0.88	0.06	0.07	
車站特定專用區一	3.72		3.72	0.27	0.29	
車站特定專用區二	10.40		10.40	0.77	0.81	
車站特定專用區三	3.30		3.30	0.24	0.26	
捷運開發區	0.14		0.14	0.01	0.01	
小計	877.02		877.02	64.71	67.90	
公共設施用地	機關用地	13.87	-1.08	12.79	0.94	0.99
	學校用地(文中小)	3.50		3.50	0.26	0.27
	學校用地(文小)	34.40		34.40	2.54	2.66
	學校用地(文中)	32.85		32.85	2.42	2.54
	學校用地(文高)	3.48		3.48	0.26	0.27
公園用地	54.02	1.08	55.10	4.07	4.27	

表 2、變更板橋都市計畫（第二次通盤檢討）變更前後土地使用面積增減表

項目	第一階段面積(公頃)	配合主要計畫補辦公展修正面積(公頃)	配合主要計畫補辦公展內容後面積		
			計畫面積	占總面積百分比(%)	占都市發展用地面積百分比(%)
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地	2.41	2.41	0.18	0.19
	綠地用地	7.47	7.47	0.55	0.58
	綠地用地兼供道路使用	0.09	0.09	0.01	0.01
	體育場用地	10.81	10.81	0.80	0.84
	廣場用地	0.30	0.30	0.02	0.02
	廣場兼停車場用地	2.96	2.96	0.22	0.23
	停車場用地	2.99	2.99	0.22	0.23
	市場用地	3.11	3.11	0.23	0.24
	批發市場用地	4.17	4.17	0.31	0.32
	醫院用地	1.18	1.18	0.09	0.09
	加油站用地	0.56	0.56	0.04	0.04
	能源事業用地	1.99	1.99	0.15	0.15
	殯儀館用地	2.21	2.21	0.16	0.17
	抽水站用地	4.64	4.64	0.34	0.36
	環用地	2.32	2.32	0.17	0.18
	瓦斯站用地	0.17	0.17	0.01	0.01
	垃圾處理廠用地	9.82	9.82	0.72	0.76
	自來水事業用地	2.36	2.36	0.17	0.18
	下水道用地	0.38	0.38	0.03	0.03
	排水溝用地	2.65	2.65	0.20	0.21
	車站用地	5.15	5.15	0.38	0.40
	車站用地兼捷運系統用地	0.40	0.40	0.03	0.03
	捷運系統用地	3.15	3.15	0.23	0.24
	捷運系統用地兼供道路使用	0.10	0.10	0.01	0.01
	道路用地	250.53	250.53	18.49	19.40
	人行步道用地	2.05	2.05	0.15	0.16
	人行廣場用地	1.40	1.40	0.10	0.11
	鐵路用地兼供道路使用	10.75	10.75	0.79	0.83
小計	478.24	478.24	35.29	37.02	
總面積	1355.26	0.00	1355.26	100.00	-
都市發展用地	1291.70	0.00	1291.70	-	100

註：1 表內面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地不包含農業區、行水區及河川區。

肆、變更內容

本案配合「變更板橋都市計畫第二次通盤檢討案」於 104 年 2 月 9 日再行公開展覽後，經 107 年 7 月 17 日內政部都市計畫委員會第 926 次會議、107 年 11 月 13 日內政部都市計畫委員會第 934 次會議審決新增案件之變更內容提列變更案如表所示。

表 3、變更內容明細表

審議 編號	補公 展編 號	位置	變更內容		變更理由
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
7-1	7-1	板橋都市計畫區	詳表 4 土地使用分區管制要點變更前後對照表第一階段欄。	詳表 4 土地使用分區管制要點變更前後對照表新計畫欄。	1. 配合變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)案內政部都委會第 926、934 次會議審決新增變更案(補公展編號 3-3 案「變更商業區為保存區」、3-5 案「變更乙種工業區」、4-15 案「變更機關用地為公園用地」)案變更土地使用分區管制要點內容。 2. 配合新北市政府 107 年 11 月 7 日新北府法規字第 107206144 號令修正發布都市計畫法新北市施行細則變更土地使用分區管制要點內容。

表 4、土地使用分區管制要點變更前後對照表

第一階段	新計畫	變更理由																																							
<p>一、</p> <p>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>維持原計畫。</p>	<p>—</p>																																							
<p>二、</p> <p>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。</p> <p>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>維持原計畫。</p>	<p>—</p>																																							
<p>三、</p> <p>各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="186 1227 667 1720"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>460%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>保存區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> </tbody> </table> <p>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</p>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理。	300%	商業區	依施行細則規定辦理。	460%	乙種工業區	依施行細則規定辦理。	210%	保存區	50%	160%	宗教專用區	50%	160%	<p>三、</p> <p>各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="667 1227 1145 1809"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>460%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>保存區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區(附)</td> <td>60%</td> <td>210%</td> </tr> </tbody> </table> <p>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</p>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理。	300%	商業區	依施行細則規定辦理。	460%	乙種工業區	依施行細則規定辦理。	210%	保存區	50%	160%	宗教專用區	50%	160%	宗教專用區(附)	60%	210%	<p>配合變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)案內政部都委會第 926、934 次會議審決新增變更案：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 補公展編號 3-3 案「變更商業區為保存區」，變更後之保存區依第一階段之原土地使用分區管制要點規定辦理。 2. 補公展編號 3-5 案「變更乙種工業區為宗教專用區(附)」，附帶條件：「應請陳情人依新北市政府訂定之「新北市政府輔導既有宗教建築物及土地變更都市計畫處理原則」與市政府達成回饋內容，並簽訂協議書，納入計畫書後，再行報核，否則維持原
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																							
住宅區	依施行細則規定辦理。	300%																																							
商業區	依施行細則規定辦理。	460%																																							
乙種工業區	依施行細則規定辦理。	210%																																							
保存區	50%	160%																																							
宗教專用區	50%	160%																																							
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																							
住宅區	依施行細則規定辦理。	300%																																							
商業區	依施行細則規定辦理。	460%																																							
乙種工業區	依施行細則規定辦理。	210%																																							
保存區	50%	160%																																							
宗教專用區	50%	160%																																							
宗教專用區(附)	60%	210%																																							

表 4、土地使用分區管制要點變更前後對照表

第一階段	新計畫	變更理由
不受此限。【詳見附圖一】	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】	計畫。」，故依前開附帶條件參照「新北市既有宗教建築物之土地變更都市計畫審議原則」第 4 條(略以)：「...由工業區變更為宗教專用區之建蔽率不得超過 60%，基準容積率不得超過 210%。」，新增宗教專用區(附)使用強度之規定。
-	<p>四、 <u>宗教專用區之土地及建築物之使用，以原有之使用並以宗教使用神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、公所、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪(靈)修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室及停車場等直接與宗教有關之建築物為限。</u></p>	配合變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)案內政部都委會第 926、934 次會議審決新增變更案，補公展編號 3-5 案「變更乙種工業區為宗教專用區(附)」，附帶條件：「應請陳情人依新北市政府訂定之「新北市政府輔導既有宗教建築物及土地變更都市計畫處理原則」與市政府達成回饋內容，並簽訂協議書，納入計畫書後，再行報核，否則維持原計畫。」，故依前開附帶條件參照「新北市既有宗教建築物之土地變更都市計畫審議原則」第 3 條規定，新增宗教專用區容許使用內容。
四、 本計畫區內之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 條規定辦理外，其餘	<p>五、 本計畫區內之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 條規定辦理外，其餘</p>	<p>1、點次調整。 2.配合變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)案內政部都</p>

表 4、土地使用分區管制要點變更前後對照表

第一階段			新計畫			變更理由		
用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：			用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：			委會第 926、934 次會議審決新增變更案補公展編號 4-15 案「變更機關用地為公園用地」，變更後公園用地未有特殊規定，又施行細則已有規定公園用地之容積率及建蔽率，仍依施行細則之使用強度辦理。		
公共設施用地	建蔽率	容積率	公共設施用地	建蔽率	容積率			
公園用地(公六註)	15%	40%	公園用地(公六註)	15%	40%			
體育場用地	50%	不予規定	體育場用地	50%	不予規定			
學校用地	文中、文小	50%	150%	學校用地	文中、文小		50%	150%
	文高	50%	200%		文高		50%	200%
自來水事業用地	20%	30%	自來水事業用地	20%	30%			
能源事業用地	50%	250%	能源事業用地	50%	250%			
醫院用地	40%	400%	醫院用地	40%	400%			
捷運系統用地	不予規定	不予規定	捷運系統用地	不予規定	不予規定			
抽水站用地	不予規定	不予規定	抽水站用地	不予規定	不予規定			
垃圾處理廠用地	不予規定	不予規定	垃圾處理廠用地	不予規定	不予規定			
下水道用地(供截流站使用)	不予規定	不予規定	下水道用地(供截流站使用)	不予規定	不予規定			
註：玫瑰公園(位於公正路、智樂路交會處)			註：玫瑰公園(位於公正路、智樂路交會處)					
能源事業用地係供變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路、煤氣、天然氣加(整)壓站、電業相關之維修及其服務處所、再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)，及其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業使用。			能源事業用地係供變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路、煤氣、天然氣加(整)壓站、電業相關之維修及其服務處所、再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)，及其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業使用。					
五、 各種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，			六、 各種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，			點次調整。		

表 4、土地使用分區管制要點變更前後對照表

第一階段			新計畫			變更理由
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。			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)	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	
宗教專用區	3.00	不予規定	宗教專用區	3.00	不予規定	
能源事業用地	6.00	3.00	能源事業用地	6.00	3.00	
醫院用地	3.00	3.00	醫院用地	3.00	3.00	
捷運系統用地	3.00	不予規定	捷運系統用地	3.00	不予規定	
抽水站用地	3.00	不予規定	抽水站用地	3.00	不予規定	
垃圾處理廠用地	3.00	不予規定	垃圾處理廠用地	3.00	不予規定	
下水道用地(供截流站使用)	3.00	不予規定	下水道用地(供截流站使用)	3.00	不予規定	
(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】			(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】			
前項建築基地已依本要點第 13 點退縮建築供公眾使用者，則優先從其規定。			前項建築基地已依本要點第 13 點退縮建築供公眾使用者，則優先從其規定。			
六、 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)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。 (二)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篇第			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)建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。 (二)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篇第			1.點次調整。 2.文字調整。

表 4、土地使用分區管制要點變更前後對照表

第一階段	新計畫	變更理由
<p>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位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。</p> <p>2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。</p> <p>3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(三)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。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車位之設置標準，經都設會同意者，得依前項規定停車位數量之 70% 為下限酌予折減留設。</p>	<p>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位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。</p> <p><u>2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位設置。</u></p> <p>3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(三)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。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車位之設置標準，經都設會同意者，得依前項規定停車位數量之 70% 為下限酌予折減留設。</p>	
<p>七、</p> <p>本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、體育場及廣場等五項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。</p>	<p>八、</p> <p>本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、體育場及廣場等五項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。</p>	<p>點次調整。</p>
<p>八、</p> <p>僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫區建築基地綜</p>	<p>九、</p> <p>僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫區建築基地綜</p>	<p>點次調整。</p>

表 4、土地使用分區管制要點變更前後對照表

第一階段	新計畫	變更理由
<p>合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容基之 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公共藝術專戶，統籌辦理。</p>	<p>合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容基之 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公共藝術專戶，統籌辦理。</p>	
<p>九、</p> <p>本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。</p> <p>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。</p>	<p>十、</p> <p>本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。</p> <p>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。</p>	<p>點次調整。</p>
<p>十、</p> <p>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%：</p> <p>(一)距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。</p> <p>(二)「都市更新條例」之建築容積獎勵、施行細則第 47 條規定高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性汙染建築物拆除重建之增加建築容積或「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。</p> <p>(三)建築基地跨前二款規定範圍線者，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。</p>	<p>十一、</p> <p>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%：</p> <p>(一)距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。</p> <p>(二)「都市更新條例」之建築容積獎勵、施行細則第 47 條規定高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性汙染建築物拆除重建之增加建築容積或「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。</p> <p>(三)建築基地跨前二款規定範圍線者，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。</p>	<p>點次調整。</p>

表 4、土地使用分區管制要點變更前後對照表

第一階段	新計畫	變更理由
<p>十一、</p> <p>基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，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 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>十一、</p> <p>基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，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 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>點次調整。</p>
<p>十二、</p> <p>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>	<p>十三、</p> <p>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>	<p>點次調整。</p>
<p>十三、</p> <p>下列建築基地於未來新建或改建時，應退縮供公眾通行使用，該退縮部分應作為道路供公眾通行使用不得設置地上設施物，並得計入法定空地及前院深度。【詳見附圖三】</p> <p>(一)仁化街與民治街之間 8 公尺計畫道路兩側沿道路境界線退縮 1 公尺建築。</p> <p>(二)懷德街 139 巷 20 弄 4 公尺計畫道路北側沿道路境界線退縮 6 公尺建築。</p> <p>(三)懷德街 201 巷 6 公尺計畫道路南側沿道路境界線退縮 1 公尺建築，計畫道路北側沿道路境界線退縮 3 公尺建築。</p> <p>(四)西門街沿道路境界線退縮 2 公尺建築。為確保人</p>	<p>十四、</p> <p>下列建築基地於未來新建或改建時，應退縮供公眾通行使用，該退縮部分應作為道路供公眾通行使用不得設置地上設施物，並得計入法定空地及前院深度。【詳見附圖三】</p> <p>(一)仁化街與民治街之間 8 公尺計畫道路兩側沿道路境界線退縮 1 公尺建築。</p> <p>(二)懷德街 139 巷 20 弄 4 公尺計畫道路北側沿道路境界線退縮 6 公尺建築。</p> <p>(三)懷德街 201 巷 6 公尺計畫道路南側沿道路境界線退縮 1 公尺建築，計畫道路北側沿道路境界線退縮 3 公尺建築。</p> <p>(四)西門街沿道路境界線退縮 2 公尺建築。為確保人</p>	<p>點次調整。</p>

表 4、土地使用分區管制要點變更前後對照表

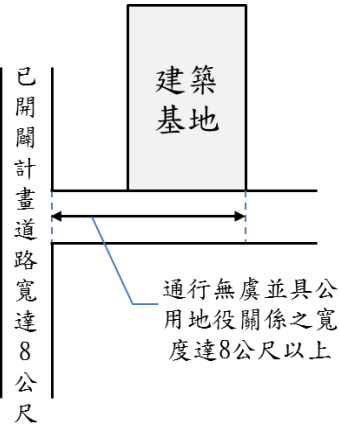
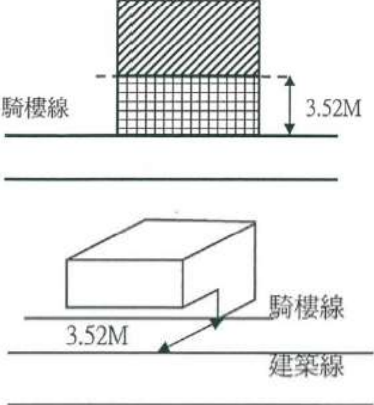
第一階段	新計畫	變更理由
<p>行步道之完整及道路綠化空間，特別規定退縮部分應留設作為人行空間使用，同時未來道路規劃設計應考量道路綠化設計。</p> <p>(五)忠孝路以南、國光街 184 巷北側之 6 公尺計畫道路兩側應沿道路境界線各退縮 1 公尺建築。</p> <p>(六)為確保周邊原有通行權利，機關用地(機五)指定 8 公尺寬開放空間供公眾通行。</p>	<p>行步道之完整及道路綠化空間，特別規定退縮部分應留設作為人行空間使用，同時未來道路規劃設計應考量道路綠化設計。</p> <p>(五)忠孝路以南、國光街 184 巷北側之 6 公尺計畫道路兩側應沿道路境界線各退縮 1 公尺建築。</p> <p>(六)為確保周邊原有通行權利，機關用地(機五)指定 8 公尺寬開放空間供公眾通行。</p>	
<p>十四、</p> <p>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>十五、</p> <p>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>點次調整。</p>
 <p>附圖一</p>	<p>維持原計畫。</p>	-
 <p>附圖二</p>	<p>維持原計畫。</p>	-

表 4、土地使用分區管制要點變更前後對照表

第一階段	新計畫	變更理由
<p>1. 紅色線與灰色線之間8公尺計畫道路沿道路境界線退縮1公尺建築。</p> <p>2. 道路附130至200公尺計畫道路沿道路境界線退縮6公尺建築。</p> <p>3. 道路附201至4公尺計畫道路兩側沿道路境界線退縮1公尺建築，計畫道路沿道路境界線退縮3公尺建築。</p> <p>附圖三-1</p> <p>4. 沿門側沿道路境界線退縮2公尺建築，其餘供人行車進出之空及道路綠化空間，退縮部分應留設作為人行空間使用，同時未來道路規劃設計應考量道路綠化設計。</p> <p>附圖三-2</p> <p>5. 沿道路沿線，離道路15公尺至30公尺計畫道路兩側沿道路境界線退縮1公尺建築。</p> <p>附圖三-3</p> <p>機(五) 留設8公尺開放空間供公眾通行使用</p> <p>附圖三-4</p>	<p>維持原計畫。</p>	<p>-</p>

伍、變更檢討後計畫

一、土地使用計畫

計畫區內土地使用分區面積為 653.01 公頃，占計畫總面積之 64.71%。

(一)住宅區：

檢討後住宅區面積 608.74 公頃，占計畫總面積 44.92%，主要分布於商業區及工業區之外圍地區。

(二)第一種住宅區：

檢討後住宅區面積 4.27 公頃，占計畫總面積 0.32%，位於江翠北側地區。

(三)第二種住宅區：

檢討後住宅區面積 40.01 公頃，占計畫總面積 2.95%，位於江翠北側地區。

(四)商業區：

商業區面積 63.32 公頃，占計畫總面積 4.67%。主要商業中心劃設於板橋舊市區縣民大道兩側；社區商業區設於民族路南側之福祿里、十二埭地區之宏翠里、中山路及三民路交口處、重慶國中之東南側、及計畫區南隅；其餘為鄰里商業區。

(五)乙種工業區：

乙種工業區面積 35.83 公頃，占計畫總面積 2.64%，分布於埔墘地區三民路兩側、板新路兩側、四川路二段西側，及計畫區南隅信義路東側。

(六)古蹟保護區：

古蹟保護區 1 處，面積 2.76 公頃，占計畫總面積 0.20%，

位於板橋國小西側之林本源邸及文昌祠。

(七) 農業區：

農業區面積 39.31 公頃，占計畫總面積 2.90%，分布於都市發展地區之外圍，位於計畫區南側之四汴頭地區。

(八) 行水區：

行水區面積 8.65 公頃，位於計畫區東側之光復橋南北兩側地區。

(九) 河川區：

檢討後河川區面積 15.57 公頃，占計畫總面積 1.15%，分布於華翠橋南側、新北市側環河快速道路東側之堤防外。

(十) 電信專用區：

檢討後電信專用區 5 處，面積共計 6.95 公頃，占計畫總面積 0.51%。

(十一) 文教區

本計畫區計有 3 處文教區，分別為文教區（供私立光仁中學使用）面積 3.46 公頃、文教區（供私立致理技術學院使用）面積 4.14 公頃，文教區（供私立亞東技術學院使用），面積 3.02 公頃，共計 10.62 公頃，占計畫總面積 0.79%。

(十二) 醫療專用區

醫療專用區面積 2.91 公頃，占計畫總面積 0.21%，主要分部於計畫區西南側。

(十三) 車站專用區：

車站專用區面積 0.49 公頃，占計畫總面積 0.04%，位於機關用地(機九)東側。

(十四) 藝文專用區：

藝文專用區面積 4.66 公頃，占計畫總面積 0.34%，位於江翠北側地區。

(十五) 宗教專用區：

宗教專用區 1 處，面積 0.29 公頃，占計畫總面積 0.02%。

(十六) 宗教專用區(附)：

檢討後劃設宗教專用區(附)1 處，面積 0.30 公頃，占計畫總面積 0.02%。

(十七) 加油站專用區：

加油站專用區面積共計 0.16 公頃，占計畫總面積 0.01%。

(十八) 數位通訊專用區一：

數位通訊專用區一面積共計 11.27 公頃，占計畫總面積 0.83%。

(十九) 數位通訊專用區二：

數位通訊專用區二面積共計 2.77 公頃，占計畫總面積 0.20%。

(二十) 數位通訊專用區三：

數位通訊專用區三面積共計 0.88 公頃，占計畫總面積 0.06%。

(二十一) 第一種特定專用區：

第一種特定專用區面積共計 3.72 公頃，占計畫總面積 0.27%。

(二十二) 第二種特定專用區：

第二種特定專用區面積共計 10.40 公頃，占計畫總面積 0.77%。

(二十三) 第三種特定專用區：

第三種特定專用區面積共計 3.30 公頃，占計畫總面積 0.24%。

(二十四) 捷運開發區：

檢討後捷運開發區面積 0.14 公頃，占計畫總面積 0.01%。

二、公共設施計畫

本次檢討後，公共設施用地重新予以編號詳如表 23。

(一) 機關用地：

檢討後劃設機關用地面積共計 13.87 公頃，占計畫總面積 1.02%。

(二) 學校用地

1. 學校用地(文中小)

學校用地(文中小)面積共計 3.50 公頃，占計畫總面積 0.26%。

2. 學校用地(文小)

學校用地(文小)面積共計 34.40 公頃，占計畫總面積 2.54%。

3. 學校用地(文中)

學校用地(文中)面積共計 32.85 公頃，占計畫總面積 2.42%。

4. 學校用地(文高)

學校用地(文高)面積共計 3.48 公頃，占計畫總面積 0.26%。

(三) 公園用地：

檢討後公園用地面積共計 54.02 公頃，占計畫總面積 3.99%。

(四) 公園兼兒童遊樂場用地：

公園兼兒童遊樂場用地面積共計 2.41 公頃，占計畫總面積 0.18%。

(五) 綠地用地：

綠地用地面積共計 7.47 公頃，占計畫總面積 0.55%。

(六) 綠地用地兼供道路使用：

綠地用地兼供道路使用面積共計 0.09 公頃，占計畫總面積 0.01%。

(七) 體育場用地：

體育場用地面積共計 10.81 公頃，占計畫總面積 0.80%。

(八) 廣場用地：

廣場用地面積 0.30 公頃，占計畫總面積 0.02%。

(九) 廣場兼停車場用地：

廣場兼停車場用地面積 2.72 公頃，占計畫總面積 0.20%。

(十) 停車場用地：

停車場用地面積共計 3.21 公頃，占計畫總面積 0.24%。

(十一) 市場用地：

市場用地面積共計 3.11 公頃，占計畫總面積 0.23%。

(十二) 批發市場用地：

批發市場用地面積共計 4.17 公頃，占計畫總面積 0.31%。

(十三) 醫院用地：

醫院用地位於文德國小西側，供板橋醫院使用，面積 1.18 公頃，占計畫總面積 0.09%。

(十四) 加油站用地：

加油站用地面積共計 0.56 公頃，占計畫總面積 0.04%。

(十五) 能源事業用地：

能源事業用地面積共計 1.99 公頃，占計畫總面積 0.15%。

(十六) 殯儀館用地：

殯儀館用地位於新埔國中西北側，面積 2.21 公頃，占計畫總面積 0.16%。

(十七) 抽水站用地：

抽水站用地面積共計 4.64 公頃，占計畫總面積 0.34%。

(十八) 環保用地：

環保用地面積共計 2.32 公頃，占計畫總面積 0.17%。

(十九) 瓦斯站用地：

瓦斯站用地面積共計 0.17 公頃，占計畫總面積 0.01%。

(二十) 垃圾處理場用地：

垃圾處理場用地面積 9.82 公頃，占計畫總面積 0.72%。

(二十一) 自來水事業用地：

自來水事業用地面積共計 2.36 公頃，占計畫總面積 0.17%。

(二十二) 下水道用地：

下水道用地位於埔墘地區，供污水截流站使用，面積 0.38 公頃，占計畫總面積 0.03%。

(二十三) 排水溝用地：

排水溝用地位於計畫區南側，面積 2.65 公頃，占計畫總面積 0.20%。

(二十四) 車站用地：

車站用地面積共計 5.15 公頃，占計畫總面積 0.38%。

(二十五) 車站用地兼捷運系統用地：

車站用地兼捷運系統用地面積共計 0.40 公頃，占計畫總面積 0.03%。

(二十六) 捷運系統用地：

捷運系統用地面積共計 3.15 公頃，占計畫總面積 0.23%。

(二十七) 捷運系統用地兼供道路使用：

捷運系統用地兼供道路使用，面積 0.10 公頃，占計畫總面積 0.01%。

(二十八) 道路用地：

道路用地面積 250.53 公頃，占計畫總面積 18.49%。

(二十九) 人行步道用地：

人行步道用地面積 2.05 公頃，占計畫總面積 0.15%。

(三十) 人行廣場用地：

人行廣場用地於文化路東側商業區內，面積 1.40 公頃，占計畫總面積 0.10%。

(三十一) 鐵路用地兼供道路使用：

鐵路用地兼供道路使用之面積共計 10.75 公頃，占計畫總面積 0.79%。

三、土地使用分區管制要點

檢討後土地使用分區管制要點詳表 5

表 5、土地使用分區管制要點表

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、 各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘分區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
住宅區	依施行細則規定辦理。	300%
商業區	依施行細則規定辦理。	460%
乙種工業區	依施行細則規定辦理。	210%
保存區	50%	160%
宗教專用區	50%	160%
宗教專用區(附)	60%	210%

表 5、土地使用分區管制要點表

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】

四、

宗教專用區之土地及建築物之使用，以原有之使用並以宗教使用神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、公所、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪(靈)修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室及停車場等直接與宗教有關之建築物為限。

五、

本計畫區內之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 條規定辦理外，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施用地		建蔽率	容積率
公園用地(公六 ^註)		15%	40%
體育場用地		50%	不予規定
學校用地	文中、文小	50%	150%
	文高	50%	200%
自來水事業用地		20%	30%
能源事業用地		50%	250%
醫院用地		40%	400%
捷運系統用地		不予規定	不予規定
抽水站用地		不予規定	不予規定
垃圾處理廠用地		不予規定	不予規定
下水道用地(供截流站使用)		不予規定	不予規定

註：玫瑰公園(位於公正路、智樂路交會處)

能源事業用地係供變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路、煤氣、天然氣加(整)壓站、電業相關之維修及其服務處所、再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)，及其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業使用。

表 5、土地使用分區管制要點表

六、

各種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)
宗教專用區	3.00	不予規定
能源事業用地	6.00	3.00
醫院用地	3.00	3.00
捷運系統用地	3.00	不予規定
抽水站用地	3.00	不予規定
垃圾處理廠用地	3.00	不予規定
下水道用地(供截流站使用)	3.00	不予規定

(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】

前項建築基地已依本要點第 13 點退縮建築供公眾使用者，則優先從其規定。

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)建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。

(二)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篇第 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位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。

2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位設置。

表 5、土地使用分區管制要點表

<p>3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(三)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。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車位之設置標準，經都設會同意者，得依前項規定停車位數量之 70%為下限酌予折減留設。</p>
<p>八、</p> <p>本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、體育場及廣場等五項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。</p>
<p>九、</p> <p>僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容基之 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公共藝術專戶，統籌辦理。</p>
<p>十、</p> <p>本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。</p> <p>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。</p>
<p>十一、</p> <p>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%：</p> <p>(一)距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。</p> <p>(二)「都市更新條例」之建築容積獎勵、施行細則第 47 條規定高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物拆除重建之增加建築容積或「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。</p> <p>(三)建築基地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分</p>

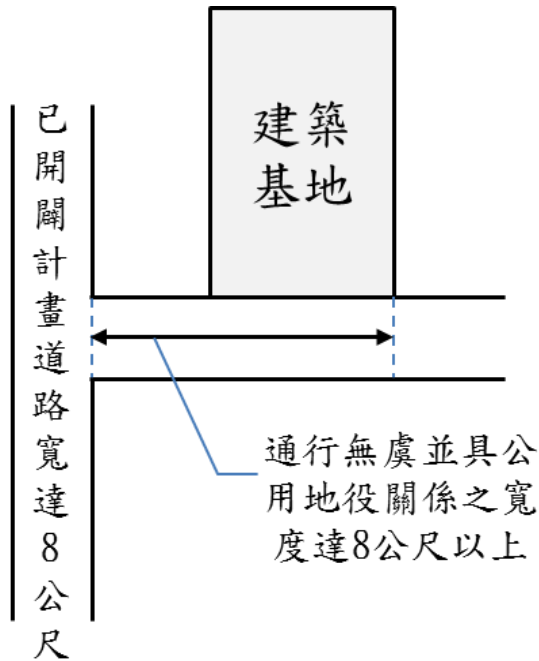
表 5、土地使用分區管制要點表

<p>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。</p>
<p>十二、 基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，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 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>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>
<p>十四、 下列建築基地於未來新建或改建時，應退縮供公眾通行使用，該退縮部分應作為道路供公眾通行使用不得設置地上設施物，並得計入法定空地及前院深度。【詳見附圖三】</p> <ul style="list-style-type: none">(一)仁化街與民治街之間 8 公尺計畫道路兩側沿道路境界線退縮 1 公尺建築。(二)懷德街 139 巷 20 弄 4 公尺計畫道路北側沿道路境界線退縮 6 公尺建築。(三)懷德街 201 巷 6 公尺計畫道路南側沿道路境界線退縮 1 公尺建築，計畫道路北側沿道路境界線退縮 3 公尺建築。(四)西門街沿道路境界線退縮 2 公尺建築。為確保人行步道之完整及道路綠化空間，特別規定退縮部分應留設作為人行空間使用，同時未來道路規劃設計應考量道路綠化設計。(五)忠孝路以南、國光街 184 巷北側之 6 公尺計畫道路兩側應沿道路境界線各退縮 1 公尺建築。(六)為確保周邊原有通行權利，機關用地(機五)指定 8 公尺寬開放空間供公眾通行。

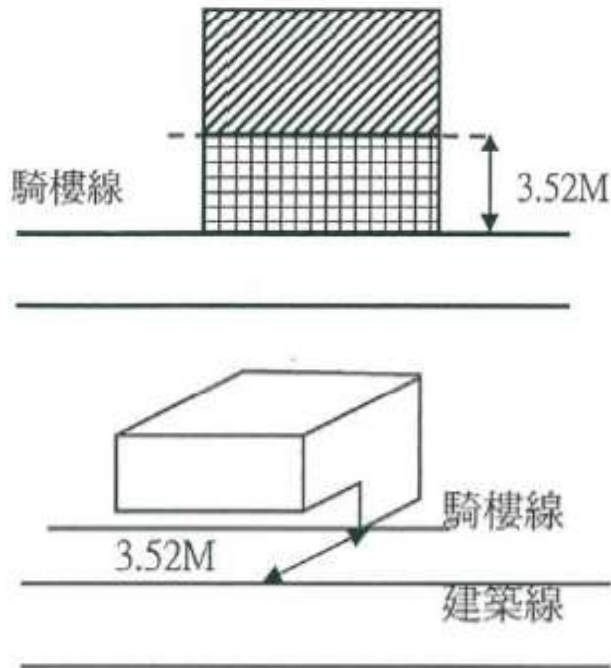
表 5、土地使用分區管制要點表

十五、

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。

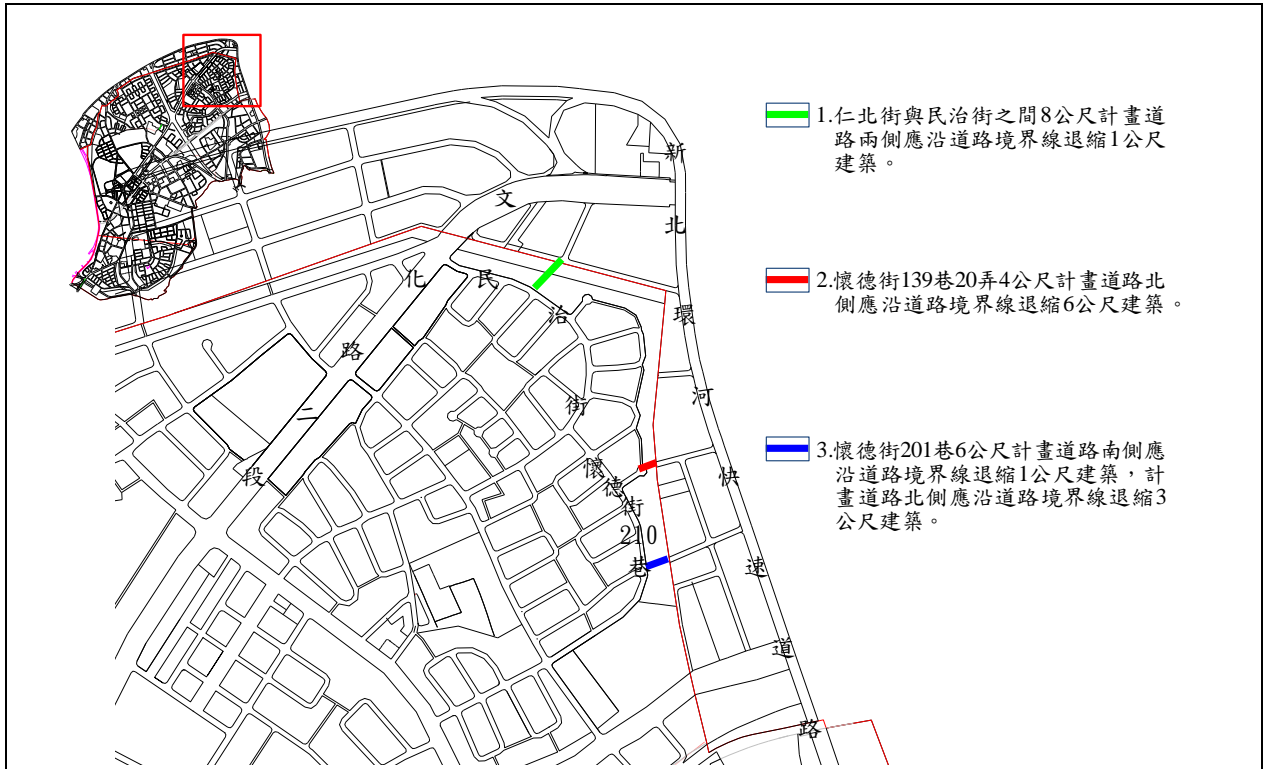


附圖一



附圖二

表 5、土地使用分區管制要點表

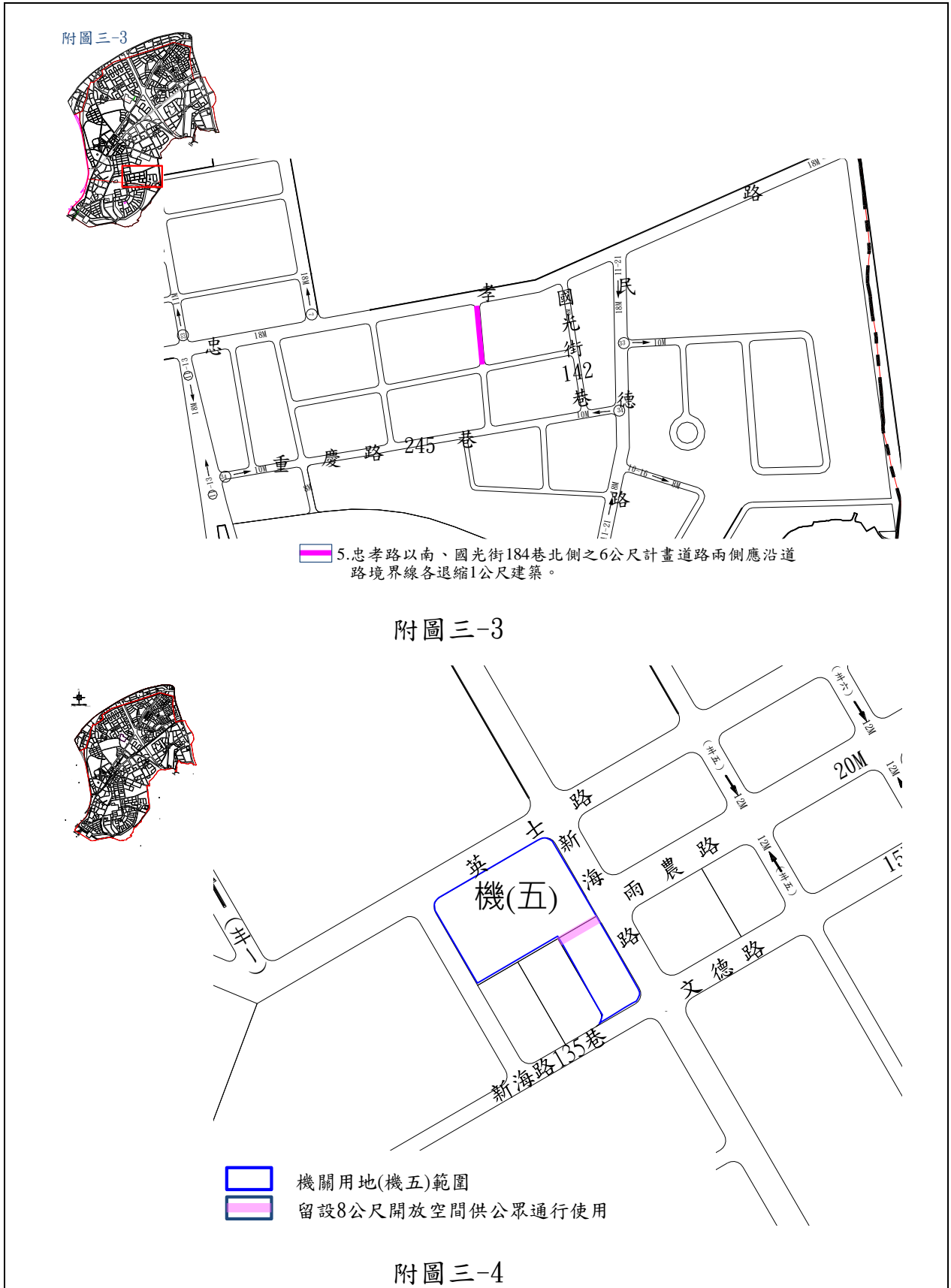


附圖三-1



附圖三-2

表 5、土地使用分區管制要點表



陸、其它應表明事項

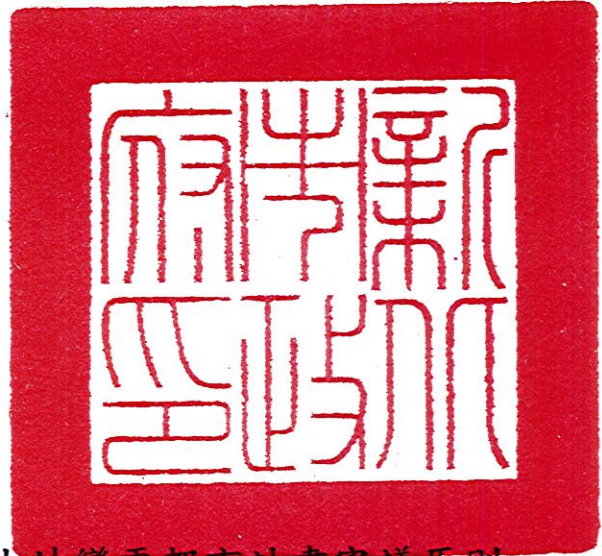
有關配合變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)案內政部都委會第 926、934 次會議審決新增變更案(補公展編號 3-4 案「變更車站專用區為商業區(附)」)，涉及板橋都市計畫區另擬細部計畫範圍「擬定板橋都市計畫(原部分「機九」機關用地細部計畫)」案，另案辦理細部計畫變更，爰該主要計畫變更案配合變更細部計畫內容應以其另擬細部計畫內容為準。

附錄一 新北市既有宗教建築物之土地變更都市計畫審議原則

檔 號：
保存年限：

新北市政府 令

發文日期：中華民國108年1月11日
發文字號：新北府城都字第10800126761號



訂定「新北市既有宗教建築物之土地變更都市計畫審議原則」，並自即日起生效。

附「新北市既有宗教建築物之土地變更都市計畫審議原則」

市長 侯友宜

「新北市既有宗教建築物土地變更都市計畫審議原則」總說明

新北市（以下簡稱本市）既有各都市計畫區內宗教專用區劃設及變更原則，原係依各都市計畫區之規定辦理，考量近期本市多處都市計畫區案件，包括「變更八里(龍形地區)主要計畫(第二次通盤檢討)」案及「變更八里(龍形地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)」案、「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)」案、「變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」案、「變更林口特定區(第四次通盤檢討)」案等，於提報內政部審議期間皆涉及宗教專用區之劃設事宜，惟相關劃設及回饋原則卻無一共同審議指導標準，爰依內政部都市計畫委員會建議，另行制訂針對全市性宗教專用區劃設檢討變更處理原則，以利新北市政府(以下簡稱本府)及內政部後續審查之參考。

因此，為辦理本市內都市計畫宗教專用區劃設及檢討變更之審議作業，統一規範申設條件及回饋原則等事項，特訂定「新北市既有宗教建築物及土地變更都市計畫審議原則」，作為本府審查都市計畫區範圍內土地變更為宗教專用區之審議依據，全文共計七點，其重點說明如下：

- 一、 本原則訂定之目的。(第一點)
- 二、 本原則申請對象與申請基地條件。(第二點)
- 三、 宗教專用區使用項目(第三點)
- 四、 宗教專用區使用強度及申請範圍。(第四點)
- 五、 辦理變更時應檢具之相關文件。(第五點)
- 六、 本原則回饋機制及回饋時點。(第六點)
- 七、 除外規定事項。(第七點)

「新北市既有宗教建築物之土地變更都市計畫審議原則」逐點說明

規定	說明
<p>名稱： 新北市既有宗教建築物之土地變更都市計畫審議原則</p>	<p>本「新北市既有宗教建築物之土地變更都市計畫審議原則」名稱。</p>
<p>一、新北市政府(以下簡稱本府)為辦理本市都市計畫內既有宗教建築物之土地，檢討變更為宗教專用區之審議作業，特訂定本原則。</p>	<p>既有之定義：本原則發布實施前，既有之宗教建築物，經提出地形圖、航照圖、地籍登記資料或提供足堪證明原有使用之文件(如稅籍資料、用水用電證明等)。</p>
<p>二、既有宗教建築物之土地限位於坡度百分之三十以下及非位屬「全國區域計畫」所指之第一級環境敏感區，且其分區為工業區、農業區、保護區(含保安保護區)，申請基地應面臨計畫道路(或現有巷道)，並符合下列情形之一者，得於都市計畫檢討變更時申請變更：</p> <p>(一)已補辦寺廟登記。</p> <p>(二)屬於宗教財團法人所有。</p> <p>(三)經本府民政局同意。</p>	<p>一、以非位屬全國區域計畫所指第一級環境敏感區做為申請條件，未來申請人得透過內政部營建署所定「環境敏感地區查詢作業單一窗口機制」，查詢確認其變更標的之環境敏感情形。</p> <p>二、申請基地應鄰計畫道路(或現有巷道)，確保變更後宗教專用區得指定建築線並可供通行。</p>
<p>三、依本原則劃設之宗教專用區，其土地及建築物之使用，以原有之使用並以宗教使用神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、公所、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪(靈)修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室及停車場等直接與宗教有關之建築物為限。</p>	<p>一、考量本原則係為輔導既有宗教建築物之土地辦理變更，為避免其擴張規模造成環境負擔，爰明訂以原有之使用及本規定項目為限，惟倘原有之使用非屬本規定項目者不得擴張。</p> <p>二、依一百零三年三月七日公告「新北市政府辦理非都市土地申請變更為宗教使用興辦事業計畫審查及管理要點」內針對宗教建築物之定義，明確界定宗教專用區之使用項目內容。</p>
<p>四、由農業區、保護區(含保安保護區)變更為宗教專用區之建蔽率不得超過百分之六十，基準容積率</p>	<p>為避免申請者於變更為宗教專用區後大規模新建增建，爰規定僅既有宗教建築物及其土地得</p>

規定	說明
<p>不得超過百分之一百六十；由工業區變更為宗教專用區之建蔽率不得超過百分之六十，基準容積率不得超過百分之二百一十。</p> <p>既有宗教建築物以建蔽率百分之六十反推其建築物所在水平投影面積之土地面積，作為申請變更基地範圍。</p> <p>變更後之宗教專用區，應維持現況之使用，不得新建及增建。惟既有建築物如有修建、改建之必要者，修建、改建後之總樓地板面積不得超過原總樓地板面積，倘未來重建時仍應符合重建當時法令。</p>	<p>以建蔽率百分之六十反算變更基地面積，並規定其不得新建、增建。</p>
<p>五、申請變更宗教專用區者(以下簡稱申請人)，應檢附下列文件：</p> <p>(一)建築線指示圖(包含申請變更土地之實測現況圖及地籍套繪圖)。</p> <p>(二)補辦寺廟登記證、宗教財團法人登記證或經宗教目的事業主管機關同意輔導合法化證明文件。</p> <p>(三)土地所有權證明或符合辦理寺廟登記須知第五點第一項第十款規定之相關證明文件。</p> <p>(四)一千分之一地籍圖謄本。</p> <p>(五)基地現況圖(一千分之一的現況地形測量圖)。</p> <p>(六)非第一級環境敏感地區證明文件。</p> <p>(七)專業技師簽證基地安全之環境地質調查報告文件及其他相關證明文件。</p>	<p>明訂申請變更應檢附文件。</p>
<p>六、申請人應與本府簽訂同意依下列事項辦理之協議書，並納入都市計畫書內規定之：</p> <p>(一)由農業區、保護區(含保安保護區)檢討變更者，應捐贈申請變更土地面積百分之十之公共</p>	<p>一、考量其回饋土地規模過小或區位偏遠，亦市府取得難以使用，爰規定由農業區、保護區(含保安保護區)檢討變更者，以繳納代金為原則；由工業區檢討變更者，應以</p>

規定	說明
<p>設施用地，或以變更後第一次公告現值加四成折繳代金。惟既有建築物現況容積率高於百分之一百六十者，則應以建築物容積樓地板面積及容積率百分之一百六十換算土地面積作為計算基準。前開捐贈土地面積或等值代金計算公式如下（詳附表1）：</p> <p>1、應捐贈之公共設施用地：以既有建築物容積樓地板面積除以百分之一百六十後或以申請變更土地面積，乘以百分之十。</p> <p>2、應繳納代金：以既有建築物容積樓地板面積除以百分之一百六十後或以申請變更土地面積，乘以百分之十，再乘以變更後第一次宗教專用區土地公告現值之一點四倍。</p> <p>(二)由工業區合法建築物檢討變更者，應以申請變更土地面積乘以變更後第一次宗教專用區公告現值及同年度毗鄰工業區公告現值之比值，乘以百分之五計算應回饋之公共設施用地土地面積，或以等值代金繳納。惟現況容積率高於百分之二百一十者，則應以建築物容積樓地板面積及容積率百分之二百一十換算土地面積作為計算基準。前開捐贈土地面積或等值代金計算公式如下（詳附表1）：</p> <p>1、應捐贈之公共設施用地：以既有建築物容積樓地板面積除以百分之二百一十後或以申請變更土地面積，乘以變更後第一次宗教專用區土地公告現值及同年度毗鄰工業區土地公告現值之比值後，乘以百分之五。</p>	<p>捐贈公共設施用地為原則，惟實際仍由都市計畫委員會視個案情形審決之，以避免市府取得無法利用之土地。</p> <p>二、農業區、保護區回饋機制係參考民國九十八年十二月七日發布實施「變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討-內政部都委會第六百七十八次及第七百次會議審議通過部分)」之宗教專用區檢討內容及附帶條件，以變更面積百分之十之公共設施用地作為回饋標準。</p> <p>三、因農業區、保護區(含保安保護區)變更為宗教專用區係屬低強度使用變更為較高強度之使用，應予以回饋；另工業區變更為宗教專用區係屬高強度使用變更為低強度使用，與農業區、保護區(含保安保護區)其他土地使用分區變更類型不相同，倘將其回饋比例比照前開其他土地使用分區變更為宗教專用區相同，恐有特別加重工業區變更為宗教專用區回饋之情形，爰依樣態類型設定不同之回饋條件。</p> <p>四、經查改制前本府訂定「台北縣都市土地變更為商業區審議原則」，其原則內針對住宅區變更為商業區，因變更前後使用性質差異，訂定負擔回饋比例為百分之五。建議本案工業區變更為宗教專用區回饋比例，參考上開原則內住宅區變更為商業區性質調整之百分之五回饋內容，另考量工業區變宗宗教專用區並無變更為商業區之營利行為，故再乘以宗教專用區與工業區土地公</p>

規定	說明
<p>2、應繳納代金：以既有建築物容積樓地板面積除以百分之二百一十後或以申請變更土地面積，乘以變更後第一次宗教專用區土地公告現值及同年度毗鄰工業區土地公告現值之比值後，乘以百分之五，再乘以變更後第一次宗教專用區土地公告現值後之一點四倍。</p> <p>由農業區、保護區（含保安保護區）檢討變更者，以繳納代金為原則；由工業區檢討變更者，應以捐贈公共設施用地為原則。</p> <p>申請人應於變更都市計畫審竣後、報請內政部核定前與本府簽訂協議書，都市計畫始得發布實施。</p>	<p>告現值之比值，作為其價值差異之換算係數，計算工業區變更為宗教專用區之回饋比例。</p> <p>五、另考量內政部都市計畫委員會第九二三次會議審議通過之回饋內容業說明繳納代金數額，其鑑價成果報告不得低於開發當期公告土地現值加百分之四十，且桃園市、臺中市、臺南市、高雄市已訂定之都市計畫宗教專用區檢討相關規定及執行情形，計算代金方式皆係以變更或繳交之當期公告土地現值加百分之四十計算，爰建議原則仍應維持條文內容以公告土地現值加百分之四十作為計算代金之基礎。</p> <p>六、應捐贈公共設施用地，原則係以捐贈申請變更土地面積百分之十為準，惟倘現況使用容積量業超過法定容積，則應捐贈面積須以得興建現況容積量之土地面積為基準再計算百分之十，爰於農業區、保護區申請變更者須以既有建築物容積樓地板面積除以百分之一百六為計算捐贈面積之基準，以工業區申請變更者須以既有建築物容積樓地板面積除以百分之二百一十為計算捐贈面積之基準。</p>
<p>七、倘有其他特殊情形者，其回饋方式及內容由都市計畫委員會視實際情形審決之。</p>	<p>有關本原則訂定之回饋方式及內容得由都市計畫委員會視實際情形審決之。</p>

附件 1

分區 回饋 方式	農業區、保護區（含保安保護區）	工業區
捐贈 土地	$\left(\frac{\text{既有建築物容積樓地板面積}}{160\%} \right) \times 10\%$	$\left(\frac{\text{既有建築物容積樓地板面積}}{210\%} \right) \times \left(\frac{\text{變更後第一次宗專區土地公告現值}}{\text{同年度毗鄰工業區土地公告現值}} \right) \times 5\%$
	申請變更土地面積×10%	申請變更土地面積× $\left(\frac{\text{變更後第一次宗專區土地公告現值}}{\text{同年度毗鄰工業區土地公告現值}} \right) \times 5\%$
折繳 代金	$\left(\frac{\text{既有建築物容積樓地板面積}}{160\%} \right) \times 10\% \times (\text{變更後第一次宗專區公告現值}) \times 1.4$	$\left(\frac{\text{既有建築物容積樓地板面積}}{210\%} \right) \times \left(\frac{\text{變更後第一次宗專區公告現值}}{\text{同年度毗鄰工業區土地公告現值}} \right) \times 5\% \times (\text{變更後第一次宗專區土地公告現值}) \times 1.4$
	申請變更土地面積×10%×(變更後第一次宗專區公告現值)×1.4	申請變更土地面積× $\left(\frac{\text{變更後第一次宗專區公告現值}}{\text{同年度毗鄰工業區土地公告現值}} \right) \times 5\% \times (\text{變更後第一次宗專區土地公告現值}) \times 1.4$