

變更土城（頂埔地區）都市計畫（運輸兵學校鄰近地區）細部計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）書

擬定機關：新北市政府

中華民國 108 年 6 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                             | 變更土城（頂埔地區）都市計畫（運輸兵學校鄰近地區）細部計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討） |  |
| 變 更 都 市 計 畫<br>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   |  |
| 公 開 展 覽<br>起 訖 日 期                      | 公 告 徵 求<br>意 見                                | 民國 108 年 3 月 14 日至民國 108 年 4 月 12 日（刊登於民國 108 年 3 月 14 日聯合報）<br>民國 108 年 3 月 29 日於土城區公所舉辦座談會 |
|   | 公 開 展 覽                                       |  |
|   | 公 開<br>說 明 會                                  |  |
| 人 民 團 體 對 本 案 之<br>反 映 意 見              |   |  |
| 本 案 提 交 各 級<br>都 市 計 畫 委 員 會 審<br>核 結 果 | 市 級   |  |

## 目錄

|                        |   |
|------------------------|---|
| 壹、緣起與目的 .....          | 2 |
| 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 ..... | 3 |
| 伍、變更內容及理由 .....        | 4 |

## 圖目錄

|  |   |
|--|---|
| 圖 1 變更土城（頂埔地區）都市計畫（運輸兵學校鄰近地區）細部計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）案範圍示意圖..... | 3 |
|--|---|

## 表目錄

|  |   |
|--|---|
| 表 1 變更土城（頂埔地區）都市計畫（運輸兵學校鄰近地區）細部計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）案發布歷程一覽表.....           | 4 |
| 表 2 變更土城（頂埔地區）都市計畫（運輸兵學校鄰近地區）細部計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）案土地使用分區管制要點變更內容及理由表.... | 4 |

## 壹、緣起與目的

「擬定土城(頂埔地區)(運輸兵學校鄰近地區)細部計畫」前於 84 年 7 月 1 日發布實施，後本府就原細部計畫之內容進行第一次通盤檢討，因應產業專用區之開發調整計畫範圍，並針對事業及財務計畫進行檢討，該第一次通盤檢討業於 102 年 3 月 6 日核定實施。

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 102 年辦理通盤檢討迄今已逾 6 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，以利後續執行。

本次土地使用分區管制要點通盤檢討重點如下：

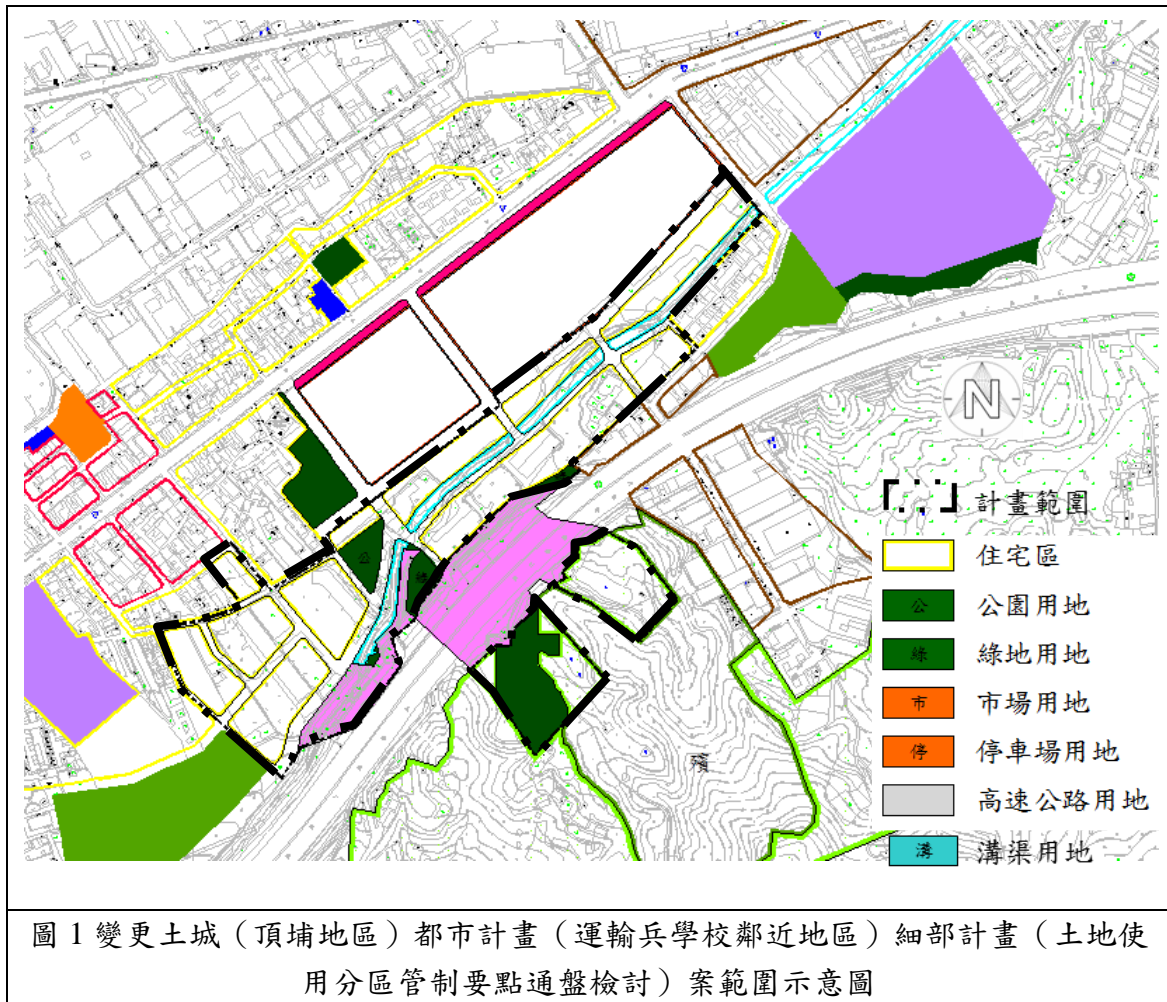
- (一)修訂容積獎勵項目、容積獎勵上限等規定。
- (二)配合施行細則及都市設計審議執行機制檢討都市設計審議範圍。
- (三)配合檢討市府相關法令與本案土管要點重複管制或競合之情形。
- (四)刪除土地使用分區、公共設施用地之建蔽率、容積率及應辦理都市設計審議地區等重複性規定。

## 貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

## 參、計畫範圍

本計畫區位於土城(頂埔地區)都市計畫區中央偏西側，包含陸軍運輸兵學校舊址及鄰近地區，其範圍北以土城頂埔高科技產業園區為界，南迄保護區，東鄰工業區，西至保存區、住宅區及商業區，計畫面積13.8810 公頃。



#### 肆、土地使用分區管制要點變更歷程

本府於 84 年 7 月 1 日核定實施「擬定土城頂埔地區(運輸兵學校鄰近地區)細部計畫」案後，經 102 年 3 月 6 日核定實施「變更土城(頂埔地區)都市計畫(運輸兵學校鄰近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」案共計檢討修訂 1 次，綜整如表 1。

表 1 變更土城（頂埔地區）都市計畫（運輸兵學校鄰近地區）細部計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）案發布歷程一覽表

| 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  | 擬定土城頂埔地區(運輸兵學校鄰近地區)細部計畫案               |                 | 84.6.29 八四北府工都字第二二九五九三號自 84.7.1 起核定實施       |
| 二  | 變更土城(頂埔地區)都市計畫(運輸兵學校鄰近地區)細部計畫(第一次通盤檢討) |                 | 102.3.1 北府城審字第 10213136453 號自 102.3.6 起核定實施 |

## 伍、變更內容及理由

### 一、檢討原則

- (一)修訂容積獎勵項目、容積獎勵上限等規定。
- (二)配合施行細則及都市設計審議執行機制檢討都市設計審議範圍。
- (三)配合檢討市府相關法令與本案土管要點重複管制或競合之情形。
- (四)刪除土地使用分區、公共設施用地之建蔽率、容積率及應辦理都市設計審議地區等重複性規定。

### 二、變更內容

原條文 13 點，配合施行細則刪除 5 點及增訂 3 點，修訂後土地使用分區管制要點共 11 點，有關本案修正內容詳表 2。

表 2 變更土城（頂埔地區）都市計畫（運輸兵學校鄰近地區）細部計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）案土地使用分區管制要點變更內容及理由表

| 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三十五條規定訂定之。 | 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 | 1. 都市計畫法第 22 條已明訂文規定細部計畫應擬定土地使用分區管制，爰依循都市計畫 |

| 現行條文  | 新條文  | 變更理由  |
|---|--|---|
|   | 法令規定。  | <p>相關法令規定辦理，刪除重複性規定。</p> <p>2. 明訂本計畫範圍建築應依都市計畫法(以下簡稱本法)及都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)規定及其他有關規定辦理，避免本要點適用範圍法令產生疑義。</p>  |
| <p>二、本計畫區內之住宅區及公園用地等用地，其建蔽率及容積率不得大於左列之規定：</p> <p>(一)住宅區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>(二)公園用地之建蔽率不得大於百分之十五、容積率不得大於百分之三十。</p>  | <p>二、住宅區建蔽率依施行細則第 36 條規定辦理，容積率不得大於 200%。河川區之建蔽率及容積率不予規定。</p>   | <p>1. 施行細則第 36 條明訂住宅區建蔽率，爰於土管條文敘明，並保留容積率規定。</p> <p>2. 增列本要點未規定建蔽率及容積率之使用分區。</p>   |
| <p>三、指定留設開放空間依下列規定辦理，相關位置詳見附圖：</p> <p>(一)建築基地臨 34 號、細-3-12M、細-9-8M、細-10-10M 道路，應退縮至少 5 公尺建築，留設連續性之人行步道暨自行車道，並予植栽綠化。</p> <p>(二)建築基地臨道路編號 35 號、細-1-10M、細-2-8M、細-4-15M、細-5-8M、細-6-8M、細-7-12M、細-8-8M、細-11-10M、細 12-6M 側及街廓 9 四周，沿河川區之住宅區周圍應退縮至少 3 公尺建築，留設連續性之人行步道，並予植栽綠化。</p> | <p>三、各公共設施用地建蔽率及容積率依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理。綠地用地、道路用地之建蔽率及容積率不予規定。</p> <p>四、各種使用分區及公共設施用地，應依附圖 1 及下列規定指定退縮留設開放空間，前述開放空間得計入法定空地，不得設置圍牆並應開放公眾使用。倘未能依下列規定辦理者，敘明理由及檢送相關圖說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)審議通過者從其規定：</p> <p>(一)建築基地臨 34 號、細-3-12M、細-9-8M、細-10-10M 道路，應退縮</p> | <p>1. 施行細則第 49 條、51 條已有公共設施用地建蔽率及容積率通案性規定，爰刪除公園用地之重複性規定。</p> <p>2. 增列本要點未規定建蔽率及容積率之公共設施用地。</p> <p>3. 點次調整，刪除贅字。</p> <p>1. 本案退縮建築規定為本案特殊性規定，爰保留本條文。</p> <p>2. 配合通案性退縮開放公眾使用條文用語修改，並調整附圖項次。</p> <p>3. 點次調整。</p> |

| 現行條文  | 新條文  | 變更理由  |
|---|--|---|
| <p>(三)於街廓 5 內指定留設至少 5 公尺連續性之帶狀式開放空間，惟帶狀線型得依重劃後建築基地實際狀況留設，且綠覆率不得小於 50%。</p> <p>(四)分別於街廓 6、7、10 指定留設廣場式開放空間共五處，每處面積應不小於 200 m<sup>2</sup>(含人行步道)，綠覆率不得小於 50%。</p> <p>(五)本計畫區內指定留設之開放空間，得計入法定空地，但不得設置圍籬。</p> | <p>至少 5 公尺建築(如附圖 1-1)，留設連續性之人行步道暨自行車道，並予植栽綠化。</p> <p>(二)建築基地臨道路編號 35 號、細-1-10M、細-2-8M、細-4-15M、細-5-8M、細-6-8M、細-7-12M、細-8-8M、細-11-10M、細 12-6M 側及街廓 9 四周，沿河川區之住宅區周圍應退縮至少 3 公尺建築(如附圖 1-2 及附圖 1-3)，留設連續性之人行步道，並予植栽綠化。</p> <p>(三)於街廓 5 內指定留設至少 5 公尺連續性之帶狀式開放空間，惟帶狀線型得依重劃後建築基地實際狀況留設，且綠覆率不得小於 50%。</p> <p>(四)分別於街廓 6、7、10 指定留設廣場式開放空間共五處，每處面積應不小於 200 m<sup>2</sup>(含人行步道)，綠覆率不得小於 50%。</p> |   |
| <p>四、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應依下列規定附設停車空間，且停車空間不得移作他種用途或被佔用。</p> <p>(一)住宅區及公共設施用地應依「建築技術規則」停車空間設置標準所規定停車位數量之 1.2 倍設置。</p> <p>(二)住宅區及公共設施用地應依前項標準設置同等數量之機車停車位。</p>  | <p>五、汽機車停車位設置數量應依施行細則第 42 條、「建築技術規則」規定辦理外，另應依下列規定辦理，且停車空間不得移作他種用途使用：</p> <p>(一)住宅區及公共設施用地應依「建築技術規則」停車空間設置標準所規定停車位數量之 1.2 倍設置。</p> <p>(二)住宅區及公共設施用地應依前項標準設置同等數量之機車停車位。</p> <p>(三)汽機車坡道應於地面層起始點至法定退縮範圍留至少 6 公尺平地緩衝空間(詳附圖 2)，但停車總數量 50 部以下者，得以設置 4 公尺。建築基地如情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者得依其決議辦理。</p>  | <p>1. 本案停車空間規定為「建築技術規則」規定之 1.2 倍，較施行細則規定嚴格，爰保留本條文。</p> <p>2. 考量人行車行安全，增加緩衝空間平台規定。「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」以簡稱替代。</p> <p>3. 點次調整，刪除贅字。</p> |
| <p>五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置</p>  | <p>六、都市計畫容積獎勵項目除依施行細則</p>  | <p>1. 考量公益性設施獎勵</p>   |

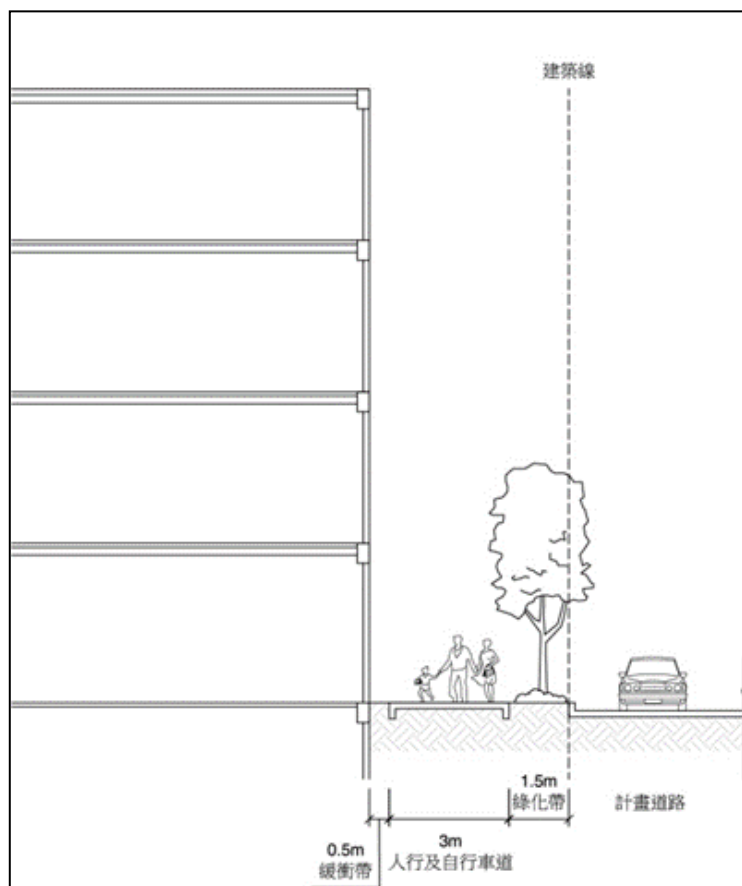
| 現行條文   | 新條文  | 變更理由  |
|--|--|---|
| <p>公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第六點規定增加興建樓地板面積。</p> <p>1. 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</p> <p>2. 基地面積在住宅區為一千五百平方公尺以上者。</p> <p>(二)建築物提供部份樓地板面積供下列公眾使用者，經新北市都市設計審議委員會審議通過得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之百分之三十為限。</p> <p>1. 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、社教機構、人工地盤等供公眾使用，並負責管理維護；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，得以實際設置面積增加容積，並免計建蔽率與開挖率。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，與私人捐贈作為派出所、消防隊、社教機構之樓地板面積，其獎勵標準比照新北市都市更新捐贈公益設施計算基準計算。</p> | <p>第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：</p> <p>(一)綠建築:依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵，且依施行細則第 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>(二)智慧建築:依施行細則第 48 條申請智慧建築獎勵，且依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p> <p>(三)耐震建築:建築物取得耐震標章者，給予基準容積 3%之容積獎勵，應與新北市政府簽訂協議書。</p> <p>(四)住宅友善:住宅區內之建築物得依下列規定申請無障礙環境設計之容積獎勵，且應與新北市政府簽訂協議書，其獎勵額度如下：</p> <p>1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。</p> <p>2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：</p> <p>(1) 第一級：給予基準容積 2%之容積獎勵。</p> <p>(2) 第二級：給予基準容積 1%之容積獎勵。</p> <p>前項各次容積獎勵項目不得重複申請。</p> | <p>應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為新北市皆適用，爰刪除本條文中有關公益性設施獎勵內容回歸施行細則第 48 條第 3 項規定辦理。</p> <p>2. 考量本市整體開發地區土管通案規定僅鼓勵商業區之建築基地依建築技術規則針對開放空間予以獎勵，惟本案細部計畫範圍無劃設商業區，爰不予適用，並刪除原條文第五、六、七點相關規定。另考量後續認定及執行困難，刪除第八點規定。另不予適用增設公眾使用停車空間及都市更新之建築容積獎勵。</p> <p>3. 依據施行細則第 48 條規定，明訂本計畫區得申請綠建築及智慧建築容積獎勵。</p> <p>4. 另依據施行細則第 46 條規定應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。</p> <p>5. 考量建築物結構安全，強化建築物耐震設</p> |
| <p>六、依第五點第一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以該基地容積率之百分之二十：</p> $FA=S \cdot I$ <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，依下列規定計算：</p> $I = 2.04 \sqrt{\frac{S}{A}} - 1.0$ <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算</p>  | <p>刪除。</p>   |   |

| 現行條文   | 新條文 | 變更理由  |
|--|-----|---|
| 標準依內政部頒「建築技術規則」規定辦理。   |     |   |
| 七、依第五點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為十五公尺以上，且基地面積為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地面積（ $\Delta FA$ ）得依第六點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。   | 刪除。 | 計及住宅友善環境，爰參考內政部頒訂「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」及施行細則規定，增加住宅區建築物耐震設計及住宅友善環境之容積獎勵項目，並應與本府簽訂協議書。 |
| 八、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，若土地所有權人未善盡下列管理維護之責任，經新北市政府通知限期改善二次仍未改善者，經提新北市都市設計審議委員會審議通過及新北市政府核定後，扣減該建築基地申請獎勵容積百分之一，且經核定扣減申請獎勵容積者，得連續扣減之：<br>（一）不得任其生長雜草、堆置廢土、廢棄物或其他有礙觀瞻、衛生或妨礙公共安全之物品。<br>（二）維持原地形、地貌，非經申請同意不得擅自變更、設置圍牆及違章建築或其他阻隔性設施物。<br>前項建築基地植栽綠化或美化如提供公眾使用，且其使用管理計畫經新北市都市設計審議委員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一年給予增加百分之一之法定容積，惟最高不得超過百分之五。 | 刪除。 | 6. 點次調整。  |

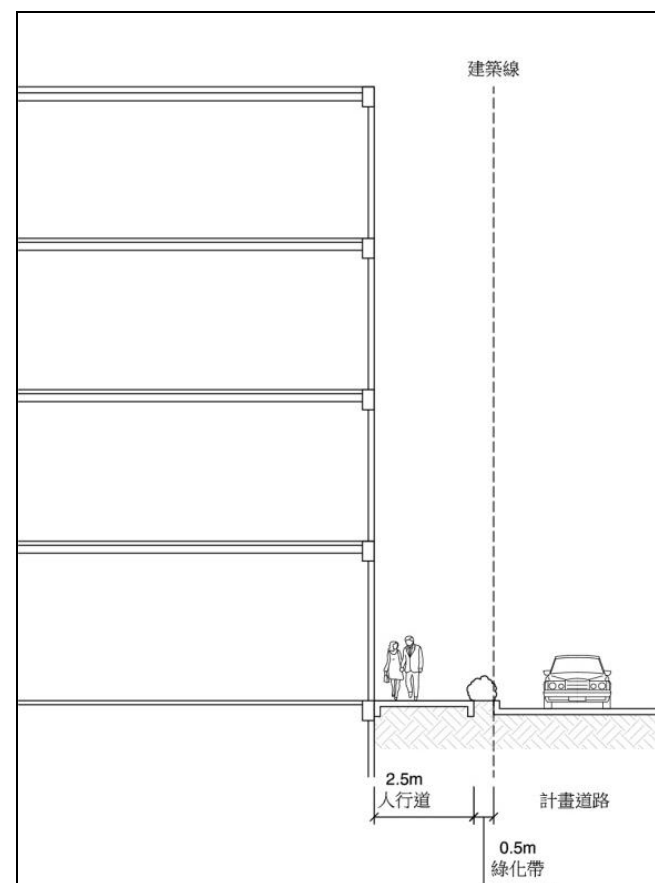
| 現行條文   | 新條文   | 變更理由   |
|--|---|--|
| <p>九、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積之總和不得超過基準容積率之百分之五十。</p> <p>(一)惟距捷運車站周邊 300 公尺範圍內之建築基地，其獎勵面積總和，放寬為不得超過基準容積率之一倍。</p> <p>(二)惟距捷運車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，含都市更新規定之獎勵面積總和，放寬為不得超過基準容積率之百分之八十。</p> | <p>七、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：</p> <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)施行細則之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> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為避免施行細則與土管規定產生競合，爰於土管要點敘明獎勵上限應排除施行細則第 47 條第 2 項容積獎勵上限之除外規定，並刪除容積獎勵上限除外之重複性規定。</li> <li>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。</li> <li>3. 點次調整。</li> </ol> |
| <p>十、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百分之六十。</p>  | <p>八、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"> <li>1. 本案綠覆率規定回歸都市計畫法新北市施行細則 43 條規定，故予以刪除。</li> <li>2. 另通案種植花草樹木部分之覆土深度規定，故補充規定。</li> <li>3. 點次調整。</li> </ol>   |
|  | <p>九、建築基地地下開挖率不得超過百分之六十。</p>  | <p>保留建築基地地下開挖率規定，依通案另立一點。</p>  |
| <p>十一、本計畫區為需經都市設計審議地區，有關本計畫區內建築物之造型、外表材料、顏色等應與鄰近地區建築物或重要地景配合事項；建築物設計、景觀設施及廣告招牌之設置；電信、電力、郵政、瓦斯、自來水等公用事業突出地面之設施，與公共汽車候車亭、花台、座椅、消防栓、垃圾桶及其他類似街道家具之設計與設置地點等有關事項，應依新北市都市設計審議委員會之規定或經其審</p>         | <p>刪除。</p>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 刪除需經都市設計審議地區規定並回歸施行細則第 45 條規定。</li> <li>2. 有關廣告招牌之設置回歸招牌廣告及樹立廣告管理辦法檢討。</li> <li>3. 公共汽車候車亭、花台、座椅、消防栓、垃圾桶及其他類似街道家具之設計與設置地</li> </ol>              |

| 現行條文  | 新條文  | 變更理由  |
|---|--|---|
| 查同意後，始准依法申請發照或施工。   |  | 點等相關事項回歸建管相關規定辦理。   |
| 十二、本計畫區內之公共設施用地，除高速公路以南公園用地外，其餘得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定做多目標使用。 | 十、本計畫區內高速公路以南公園用地不得適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定。    | 1. 僅保留本計畫區另指述高速公路以南公園用地不得做多目標使用之規定，餘可依相關規定辦理，爰調整文字。<br>2. 點次調整。 |
| 十三、本要點未規定事項適用其他相關法令之規定。                                     | 刪除。  | 本要點第 1 點已有相關規定，原配合刪除重複性規定。                                      |
| -   | 十一、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。 | 配合本市通案性土管條文新增執行上有疑義時之處理方式。                                      |

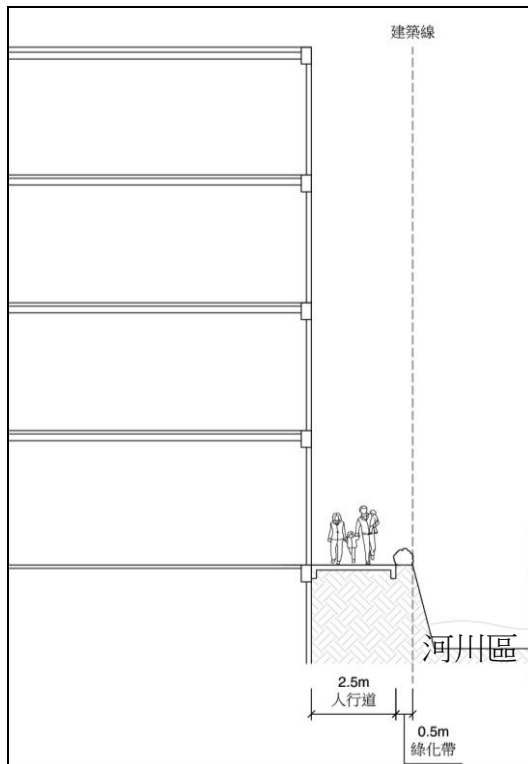




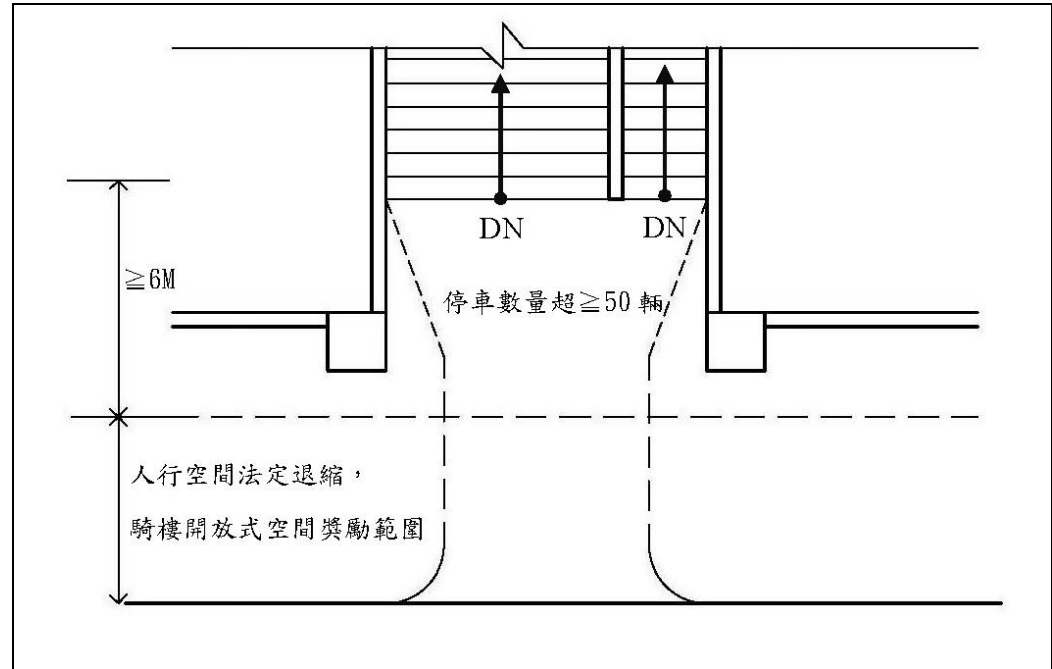
附圖 1-1 退縮開放空間剖面圖(5 公尺)



附圖 1-2 退縮開放空間剖面圖(3 公尺)



附圖 1-3 沿河川區退縮開放空間剖面圖(3 公尺)



附圖 2 汽機車坡道緩衝空間示意圖

## 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、住宅區建蔽率依施行細則第 36 條規定辦理，容積率不得大於 200%。河川區之建蔽率及容積率不予規定。
- 三、各公共設施用地建蔽率及容積率依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理。綠地用地、道路用地之建蔽率及容積率不予規定。
- 四、各種使用分區及公共設施用地，應依附圖 1 及下列規定指定退縮留設開放空間，前述開放空間得計入法定空地，不得設置圍牆並應開放公眾使用。倘未能依下列規定辦理者，敘明理由及檢送相關圖說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)審議通過者從其規定：
  - (一)建築基地臨 34 號、細-3-12M、細-9-8M、細-10-10M 道路，應退縮至少 5 公尺建築(如附圖 1-1)，留設連續性之人行步道暨自行車道，並予植栽綠化。
  - (二)建築基地臨道路編號 35 號、細-1-10M、細-2-8M、細-4-15M、細-5-8M、細-6-8M、細-7-12M、細-8-8M、細-11-10M、細 12-6M 側及街廓 9 四周，沿河川區之住宅區周圍應退縮至少 3 公尺建築(如附圖 1-2 及附圖 1-3)，留設連續性之人行步道，並予植栽綠化。
  - (三)於街廓 5 內指定留設至少 5 公尺連續性之帶狀式開放空間，惟帶狀線型得依重劃後建築基地實際狀況留設，且綠覆率不得小於 50%。
  - (四)分別於街廓 6、7、10 指定留設廣場式開放空間共五處，每處面積應不小於 200 m<sup>2</sup>(含人行步道)，綠覆率不得小於

50%。

五、汽機車停車位設置數量應依施行細則第 42 條、「建築技術規則」規定辦理外，另應依下列規定辦理，且停車空間不得移作他種用途使用：

(一)住宅區及公共設施用地應依「建築技術規則」停車空間設置標準所規定停車位數量之 1.2 倍設置。

(二)住宅區及公共設施用地應依前項標準設置同等數量之機車停車位。

(三)汽機車坡道應於地面層起始點至法定退縮範圍留至少 6 公尺平地緩衝空間(詳附圖 2)，但停車總數量 50 部以下者，得以設置 4 公尺。建築基地如情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者得依其決議辦理。

六、都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：

(一)綠建築:依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵，且依施行細則第 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。

(二)智慧建築:依施行細則第 48 條申請智慧建築獎勵，且依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。

(三)耐震建築:建築物取得耐震標章者，給予基準容積 3%之容積獎勵，應與新北市政府簽訂協議書。

(四)住宅友善:住宅區內之建築物得依下列規定申請無障礙環境設計之容積獎勵，且應與新北市政府簽訂協議書，其獎勵額度如下：

1.取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。

2.依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無

障礙環境者：

(1)第一級：給予基準容積 2%之容積獎勵。

(2)第二級：給予基準容積 1%之容積獎勵。

前目各次容積獎勵項目不得重複申請。

七、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。

(二)施行細則之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。

(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。

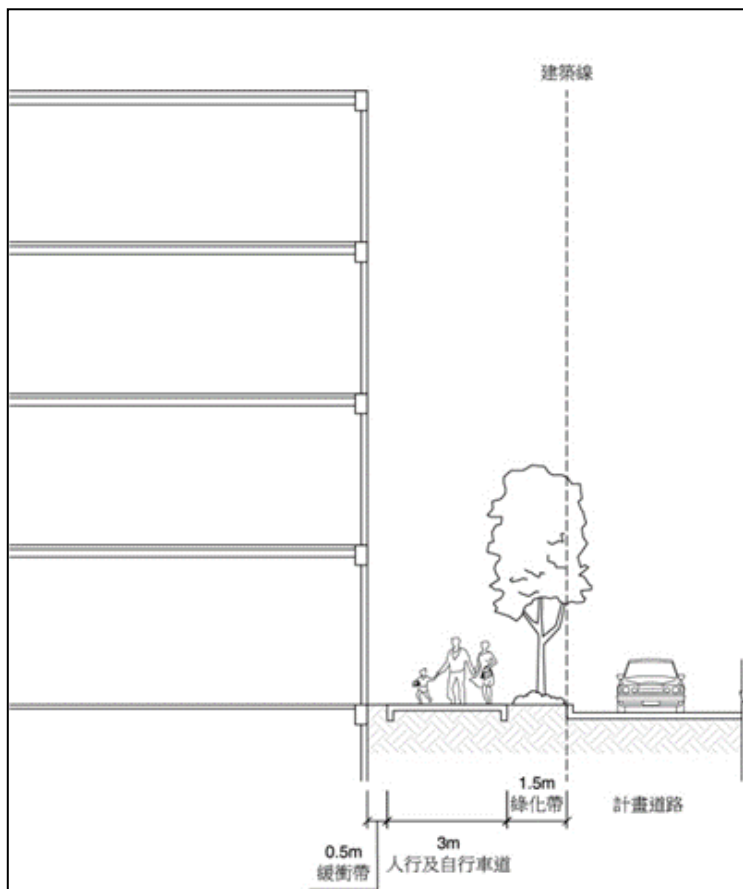
八、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。

九、建築基地地下開挖率不得超過百分之六十。

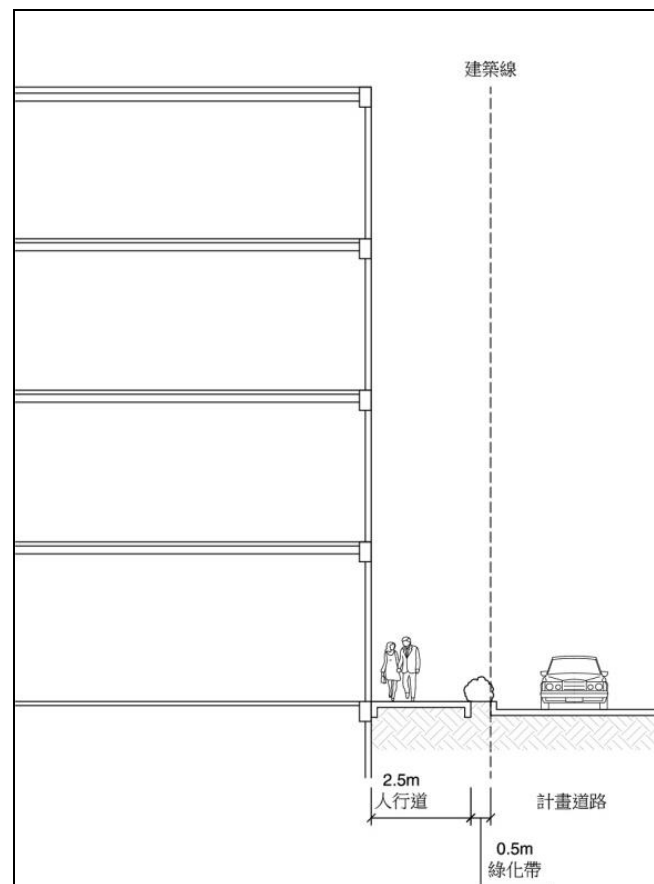
十、本計畫區內高速公路以南公園用地不得適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定。

十一、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。

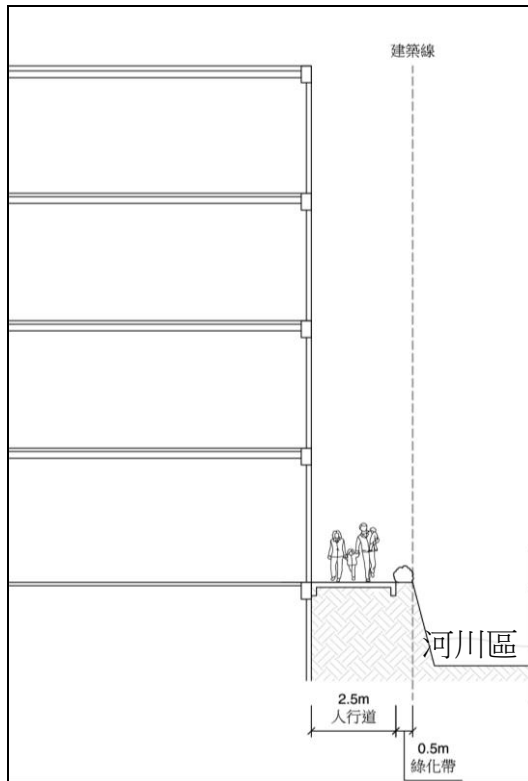




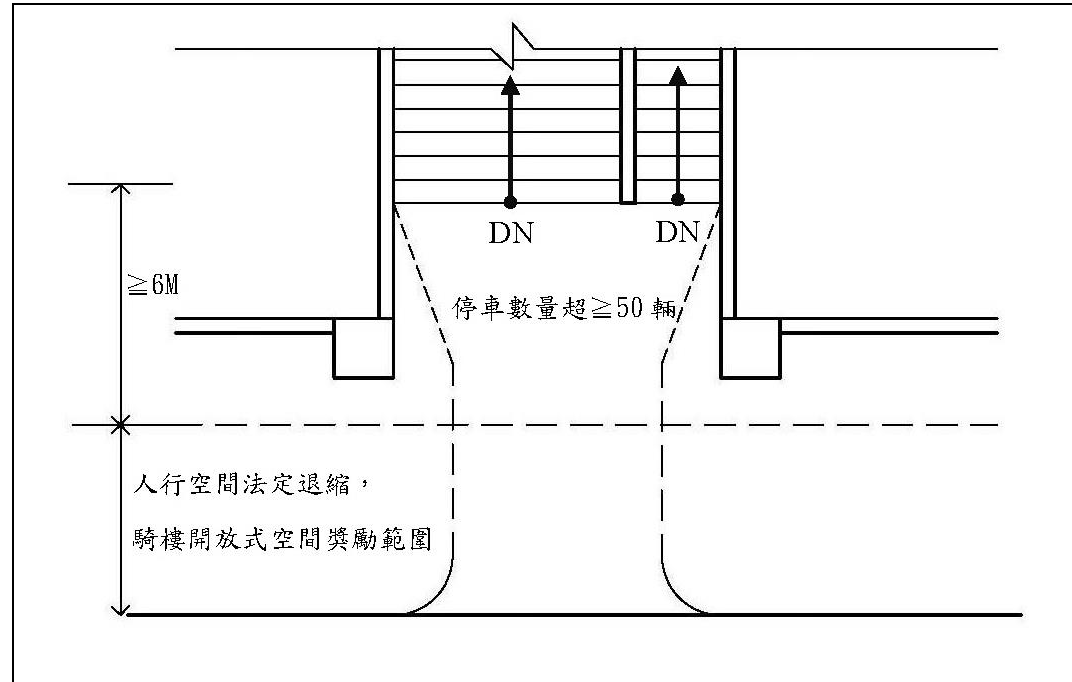
附圖 1-1 退縮開放空間剖面圖(5公尺)



附圖 1-2 退縮開放空間剖面圖(3公尺)



附圖 1-3 沿河川區退縮開放空間剖面圖(3 公尺)



附圖 2 汽機車坡道緩衝空間示意圖