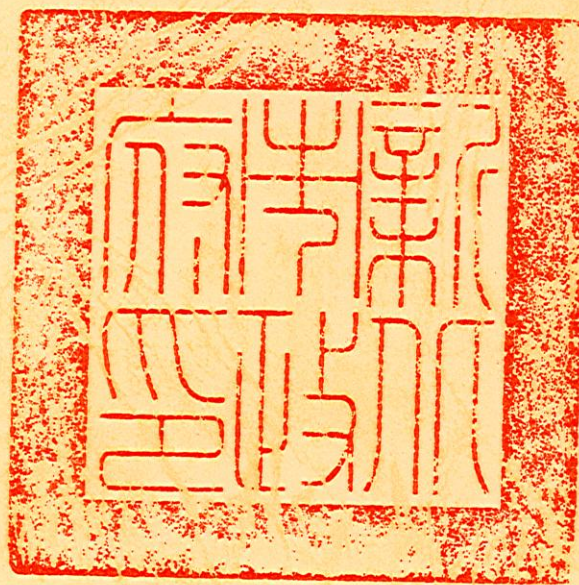


公開展覽

變更板橋細部計畫土地使用分區管
制要點（配合全市土地使用管制一致
性原則）書



擬定機關：新北市政府

中華民國 109 年 12 月

變更板橋細部計畫土地使用分區管
制要點（配合全市土地使用管制一致
性原則）書

擬定機關：新北市政府

中華民國 109 年 12 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	變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點（配合全市土地使用管制一致性原則）案	
變更都市計畫法令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款	
變更都市計畫機關	新北市政府	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	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	6
伍、變更內容及理由	6
陸、檢討後計畫	17

圖目錄

圖 1 變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點（配合全市土地使用 管制一致性原則）案計畫範圍示意圖	3
圖 2 已另擬細部計畫地區範圍示意圖	4

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 變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點（配合全市土地使用管 制一致性原則）案土地使用分區管制要點變更內容明細表 ...	7

附件

都市計畫個案變更認定函

壹、緣起與目的

經查「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，並於103年4月29日發布實施，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、108年7月3日修正部分條文。

本市新莊、龍壽迴龍、三重、蘆洲、五股、泰山、樹林、樹林(三多里地區)、樹林(山佳地區)、永和、土城(頂埔地區)、新店、新店安坑、鶯歌、八里(龍形地區)、臺北港特定區、淡水(竹圍地區)、淡水、三芝、石門、萬里、金山、北海岸、野柳、汐止、瑞芳、平溪、十分、雙溪、澳底、新店水源特定區、坪林水源特定區、深坑、石碇、臺北水源特定區、烏來水源特定區等36處都市計畫區土地使用分區管制要點專案通盤檢討(以下簡稱全市土管專通)前於109年11月10日、109年11月20日及109年11月30日發布實施。

考量於全市土管專通公開展覽時，板橋都市計畫通盤檢討案業經二級都市計畫委員會審定，故當時並無納入全市土管專通中辦理，並於108年10月30日發布實施「變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)」案。

考量施行細則係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，且板橋都市計畫土管規定並無敘明捐贈公益性設施得改繳代金之規定，故板橋之都更二箭申請案件尚無法採折繳代金方式辦理，以致恐讓申請人捐建無實益性之公益性設施，不利整體都市經濟發展需要，爰配合市府政策推動及業務執行需求，增修土地使用分區管制要點。

本次土地使用分區管制要點個案變更重點為依照全市土地使用管制一致性之原則及配合市府政策，規定捐贈公益性設施折繳代

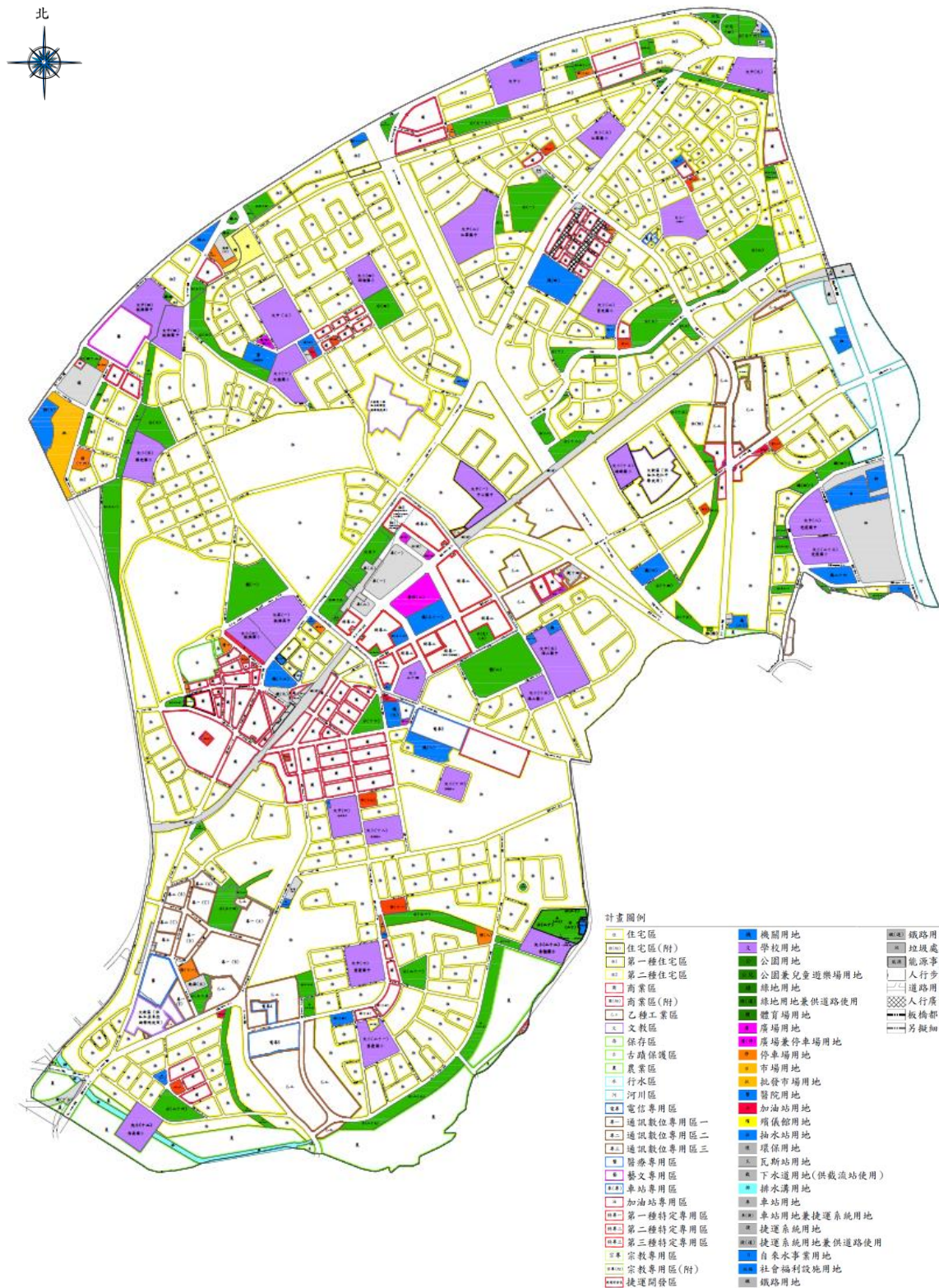
金計算方式規定。

貳、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

參、計畫範圍

本案計畫範圍位於板橋區、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，西側以湳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；計畫範圍北至江翠北側地區、西臨大漢溪及湳仔溝、東至埔墘地區、南至四汴頭地區，計畫面積共計 1,355.23 公頃，計畫範圍如圖 1 所示。建築基地屬區段徵收、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及配合捷運建設變更之計畫範圍，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。



註：建築基地屬區段徵收、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及配合捷運建設變更之計畫範圍內(詳表1等15處細部計畫)，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。

圖1 變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點(配合全市土地使用管制一致性原則)案計畫範圍示意圖

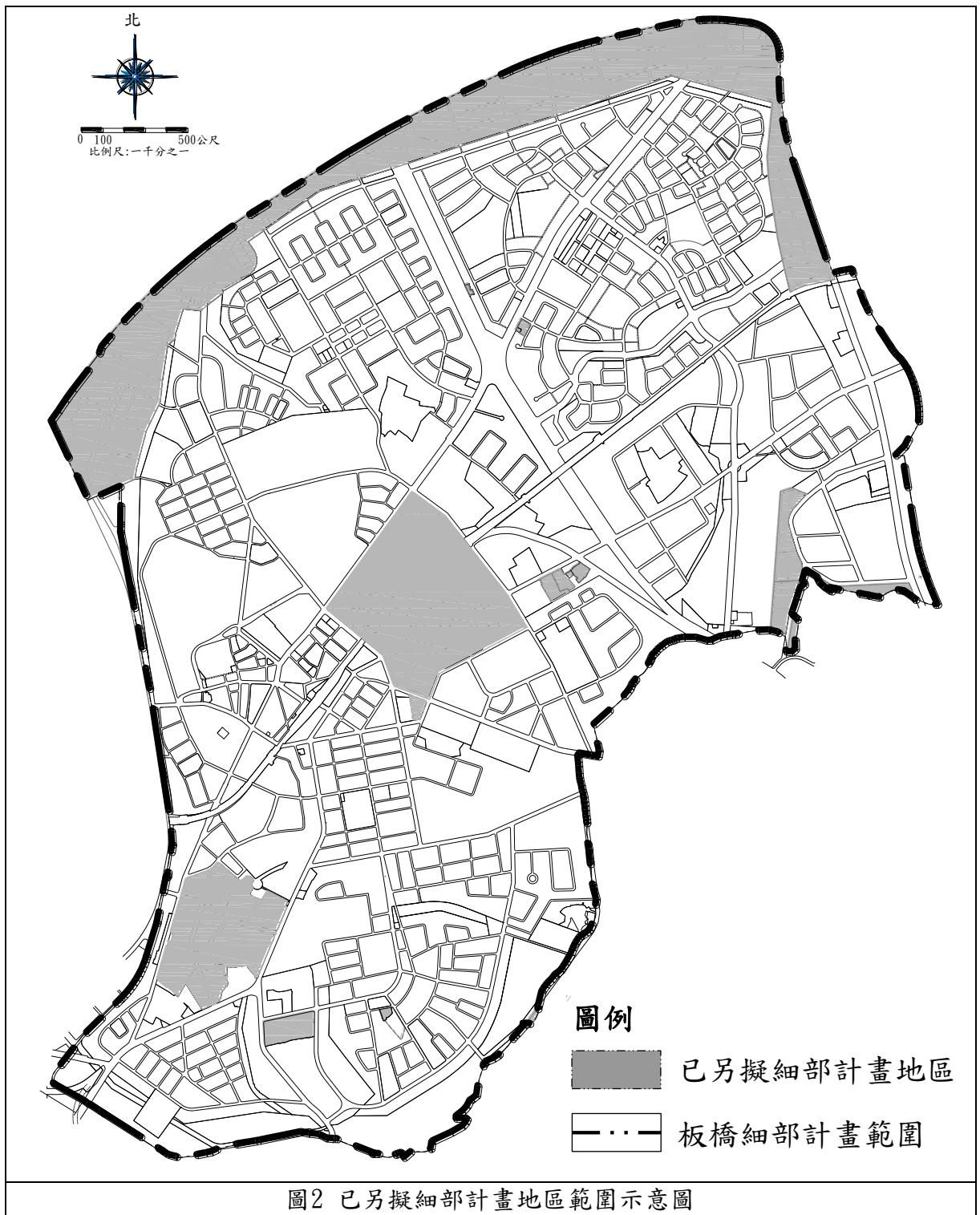


表 1 板橋都市計畫區已另行擬定細部計畫地區一覽表

編號	計畫案名	公告發布實施文號
一	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
二	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
三	擬定板橋都市計畫(捷運系統江子翠站聯合開發用地(捷一))案	87.03.10北府工都字第49863號公告 自87.03.23起發布實施
四	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
五	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
六	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
七	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
八	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
九	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
十	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
十一	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
十二	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
十三	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
十四	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新北府城審字第10510914133號公告 自105.06.30起發布實施
十五	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新北府城審字第10721456621號公告 自107.11.22起發布實施

註：表內僅列出板橋都市計畫區內已另行擬定之15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。

肆、土地使用分區管制要點變更歷程

經檢核板橋都市計畫歷次變更，108 年 10 月 30 日發布實施「變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)」案後，板橋都市計畫尚無發布實施其他細部計畫。

伍、變更內容及理由

一、檢討原則

依照全市土地使用管制一致性之原則及配合市府政策，規定捐贈公益性設施折繳代金計算方式規定。

二、變更內容

原條文配合施行細則及全市土地使用管制一致性規定修訂，修訂後土地使用分區管制要點共 17 點，有關本案修正內容詳表 1。

表 2 變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點（配合全市土地使用管制一致性原則）案土地使用分區管制要點變更內容明細表

現行條文	新條文	變更理由																																																
一、本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。	依目前法令規定名稱修正內容。																																																
二、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、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。	1. 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。 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範圍規定明確說明，避免後續執行疑義。																																																
三、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。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。	前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。	3. 配合全市土地使用管制一致性原則調整格式。 4. 員條文第 3 點配合全市土地使用管制一致性原則調整格式並整併至第 2 點。																																																
四、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：	五、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：	1. 點次調整。 2. 配合全市土地使用管制一致性原則調整格式。 3. 宗教專用區(附)建蔽率誤植為 50%，修正為 60%。																																																
<table border="1"> <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>50%</td><td>210%</td></tr> <tr> <td>文教區(供私立光仁中學使用)</td><td>50%</td><td>200%</td></tr> </tbody> </table> 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	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)	50%	210%	文教區(供私立光仁中學使用)	50%	200%	<table border="1"> <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> <tr> <td>文教區(供私立光仁中學使用)</td><td>50%</td><td>200%</td></tr> </tbody> </table> 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已	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%	文教區(供私立光仁中學使用)	50%	200%	
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)	50%	210%																																																
文教區(供私立光仁中學使用)	50%	200%																																																
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%																																																
文教區(供私立光仁中學使用)	50%	200%																																																

現行條文	新條文	變更理由																												
無虞並具公用地役關係之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。【詳見附圖一】	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【詳附圖一】。																													
五、宗教專用區之土地及建築物之使用，以下列宗教使用為限：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。	三、宗教專用區之土地及建築物之使用，以下列宗教使用為限：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。	點次調整。																												
六、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：	六、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：	配合全市土地使用管制一致性原則調整格式，另列容許使用規定。																												
	<table> <tr> <th>公共設施種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> <tr> <td>公園用地(公六註)</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>40%</td></tr> <tr> <td>體育場用地</td><td>50%</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td><td>文 中、文 小</td><td>依施行細則規定辦理。 150%</td></tr> <tr> <td>文高</td><td>依施行細則規定辦理。 200%</td></tr> <tr> <td>市場用地</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>240%</td></tr> <tr> <td>自來水事業用地</td><td>20%</td><td>30%</td></tr> <tr> <td>能源事業用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr> <tr> <td>醫院用地</td><td>40%</td><td>400%</td></tr> <tr> <td colspan="3">註：玫瑰公園(位於公正路、智樂路交會處)</td></tr> </table>		公共設施種類	建蔽率	容積率	公園用地(公六註)	依施行細則規定辦理。	40%	體育場用地	50%	不予規定	學校用地	文 中、文 小	依施行細則規定辦理。 150%	文高	依施行細則規定辦理。 200%	市場用地	依施行細則規定辦理。	240%	自來水事業用地	20%	30%	能源事業用地	50%	250%	醫院用地	40%	400%	註：玫瑰公園(位於公正路、智樂路交會處)	
公共設施種類	建蔽率	容積率																												
公園用地(公六註)	依施行細則規定辦理。	40%																												
體育場用地	50%	不予規定																												
學校用地	文 中、文 小	依施行細則規定辦理。 150%																												
	文高	依施行細則規定辦理。 200%																												
市場用地	依施行細則規定辦理。	240%																												
自來水事業用地	20%	30%																												
能源事業用地	50%	250%																												
醫院用地	40%	400%																												
註：玫瑰公園(位於公正路、智樂路交會處)																														
公共設施用地	建蔽率	容積率																												
公園用地(公六註)	依施行細則規定辦理。	40%																												
體育場用地	50%	不予規定																												
學校用地	文 中、文 小	依施行細則規定辦理。 150%																												
	文高	依施行細則規定辦理。 200%																												
市場用地	依施行細則規定辦理。	240%																												
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	不予規定	不予規定																												

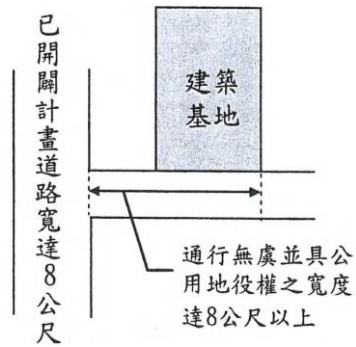
現行條文			新條文	變更理由	
地			四、能源事業用地係供變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路、煤氣、天然氣加(整)壓站、電業相關之維修及其服務處所、再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)，及其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業使用。	本點新增，配合全市土地使用管制一致性原則調整格式，另列容許使用規定。	
抽水站用地	不予規定	不予規定			
垃圾處理場用地	不予規定	不予規定			
下水道用地(供截流站使用)	不予規定	不予規定			
註：玫瑰公園(位於公正路、智樂路交會處)					
能源事業用地係供變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路、煤氣、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。					
七、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。			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下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。	配合全市土地使用管制一致性原則調整格式。	
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
垃圾處理場用地	3.00	不予規定	垃圾處理場用地	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】前項建築基地已依本要點第 15 點退縮建築供公眾使用			(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 15 點退縮建築供公眾使用		

現行條文	新條文	變更理由
者，則優先從其規定。	用者，則優先從其規定。	
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： (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編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，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編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (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。	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： (一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (二)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。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。	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，未規定者，依建築技術規則有關規定設置，且授權經都設會審議通過得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定辦理，爰配合細則刪除重複性規定。 2. 另查建築技術規則並無機車位及自行車位之設置標準，爰保留規定。 3. 以簡稱替代「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」。
九、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。	同原條文。	—
十、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	十、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都	依本市既有共通性土管原則，僅有商業區得申請開放空間獎勵，爰載明除商業區

現行條文	新條文	變更理由
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。	市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。	外之土地使用分區及公共設施用地均無開放空間獎勵之適用，並規定獎勵上限及應設置公共藝術。
十一、本計畫區得依施行細則第48條申請綠建築獎勵。 依施行細則第46條或第48條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	同原條文。	—
—	十二、建築基地依施行細則第39條之2申請基準容積率加給或依施行細則第48條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費 (一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期後各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 (四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 (五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。	1. 本點新增。 2. 為提升居住環境品質、形塑都市景觀，以及鼓勵民間加速都市更新，配合施行細則修訂增列適用第39條之2容積加給規定，並敘明其捐贈之公益性設施經市府檢討無設置必要得改繳代金及其計算方式。 3. 另施行細則第48條規定係為促進私人捐建公益性設施，以提升公共服務效能及都市生活品質，倘若申請捐建地區經市府財務收支及公有建物聯審小組評估暫無相關公共服務之需求，亦可改繳納代金方式，其代金由市府統籌運用，以提供公共服務使用。
十二、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	十三、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，	1. 點次調整。 2. 酌調第二項內容至第一項第一款規定。

現行條文	新條文	變更理由
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)「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)施行細則第 47 條第 2 項容積獎勵上限之除外規定。建築基地跨第一款規定範圍線者，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。	不得超過基準容積之 50%： (一)距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 (二)「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)施行細則第 47 條第 2 項容積獎勵上限之除外規定。	
十三、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。	十四、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；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	1. 點次調整。 2. 配合全市土地使用管制一致性原則調整格式。
十四、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。	十五、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。	點次調整。
十五、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】 (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	十六、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】 (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	點次調整。

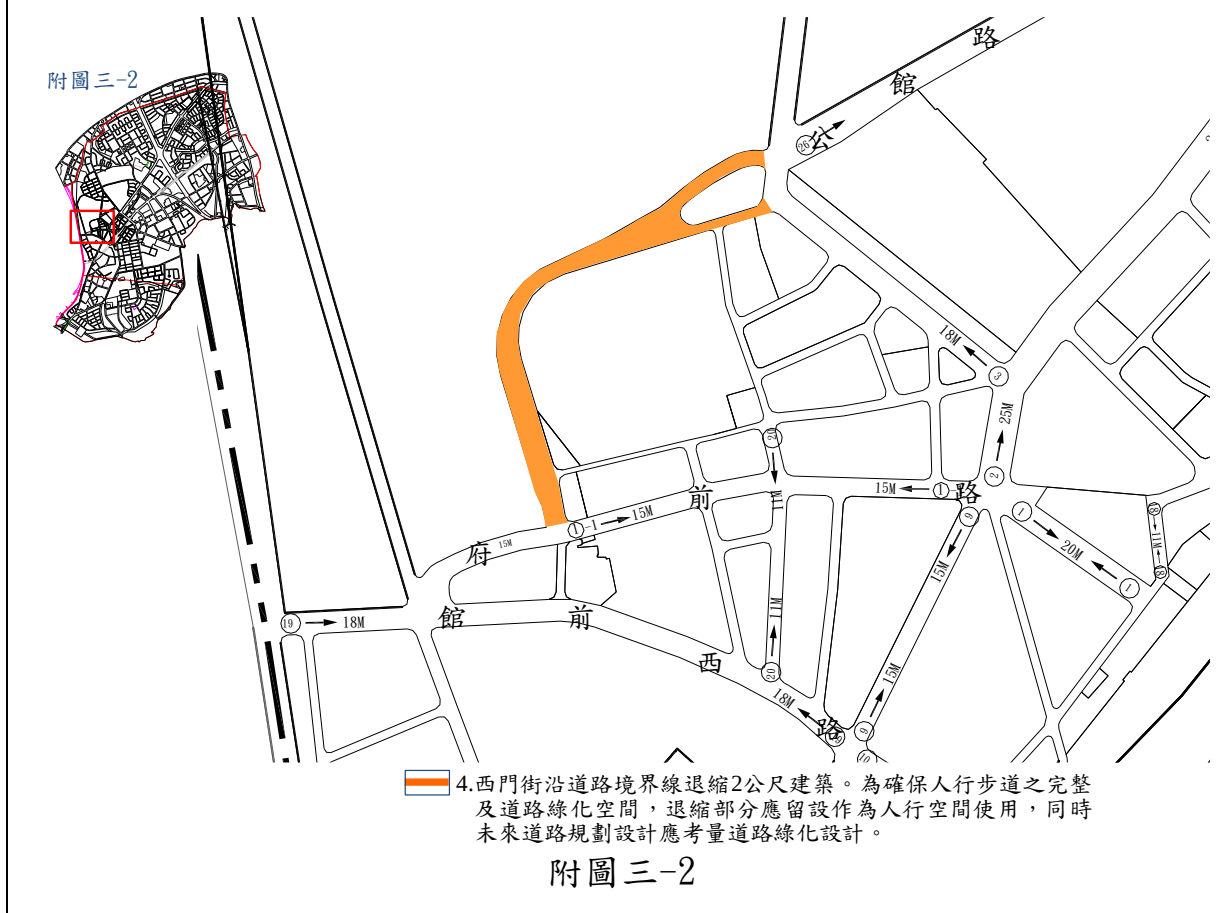
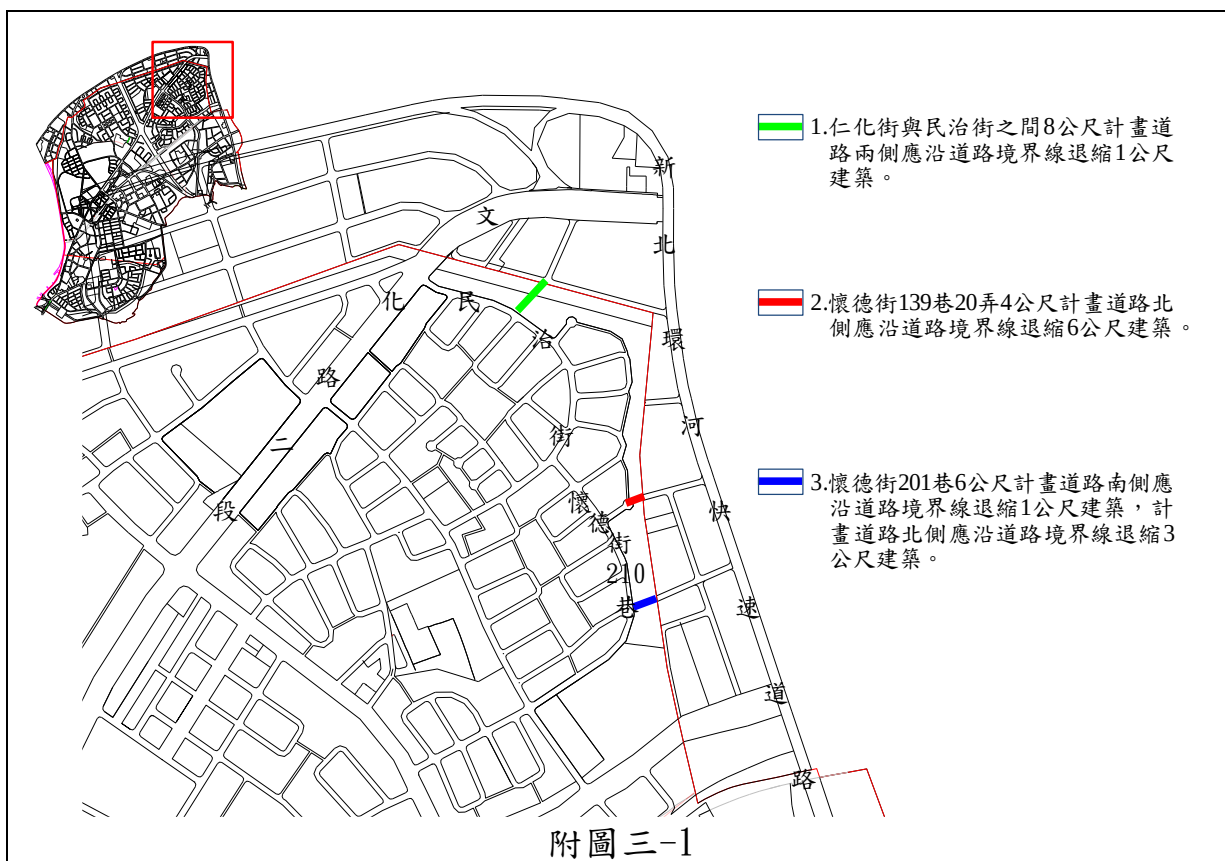
現行條文	新條文	變更理由
道路境界線退縮 3 公尺建築。 (四)西門街沿道路境界線退縮 2 公尺建築。為確保人行步道之完整及道路綠化空間，特別規定退縮部分應留設作為人行空間使用，同時未來道路規劃設計應考量道路綠化設計。 (五)忠孝路以南、國光街 184 巷北側之 6 公尺計畫道路兩側應沿道路境界線各退縮 1 公尺建築。 (六)為確保周邊原有通行權利，機關用地(機五)指定 8 公尺寬開放空間供公眾通行。	沿道路境界線退縮 3 公尺建築。 (四)西門街沿道路境界線退縮 2 公尺建築。為確保人行步道之完整及道路綠化空間，特別規定退縮部分應留設作為人行空間使用，同時未來道路規劃設計應考量道路綠化設計。 (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。	
十六、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。	十七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	1. 點次調整。 2. 依實際執行方式修正文字。



附圖一依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上示意圖



附圖二住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區示意圖



附圖三-3



附圖三-3



附圖三-4

陸、檢討後計畫

有關「變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點(配合全市土地使用管制一致性原則)」案之土地使用分區管制要點修文列述如下：

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。

二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。

但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。

前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。

三、宗教專用區之土地及建築物之使用，以下列宗教使用為限：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。

四、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、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：

土地使用分區種類	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%
文教區(供私立光仁中學使用)	50%	200%

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

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

公共設施種類		建蔽率	容積率
公園用地(公六 ^註)		依施行細則規定辦理。	40%
體育場用地		50%	不予規定
學校用地	文中、文小	依施行細則規定辦理。	150%
	文高	依施行細則規定辦理。	200%
市場用地		依施行細則規定辦理。	240%
自來水事業用地		20%	30%
能源事業用地		50%	250%
醫院用地		40%	400%
註：玫瑰公園(位於公正路、智樂路交會處)			

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
垃圾處理場用地	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。【詳附圖二】

前項建築基地已依本要點第 15 點退縮建築供公眾使用者，則優先從其規定。

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：

(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，每100平方公尺設置一機車停車位。

3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。

(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。

九、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。

十、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。

若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。

十一、本計畫區得依施行細則第48條申請綠建築獎勵。

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

十二、建築基地依施行細則第39條之2申請基準容積率加給或依施行細則第48條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：

折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值
＋興建成本＋管理維護經費

(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。

(二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。

(三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。

(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。

(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。

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

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

(二)「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)施行細則第 47 條第 2 項容積獎勵上限之除外規定。

十四、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；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

十五、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經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。

十六、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】

(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。

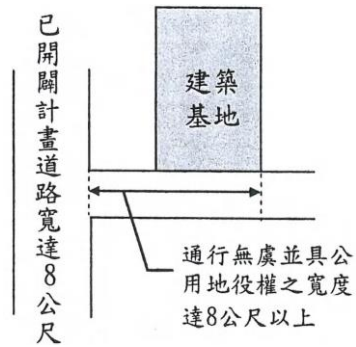
(三)懷德街 201 巷 6 公尺計畫道路南側沿道路境界線退縮 1 公尺建築，計畫道路北側沿道路境界線退縮 3 公尺建築。

(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。

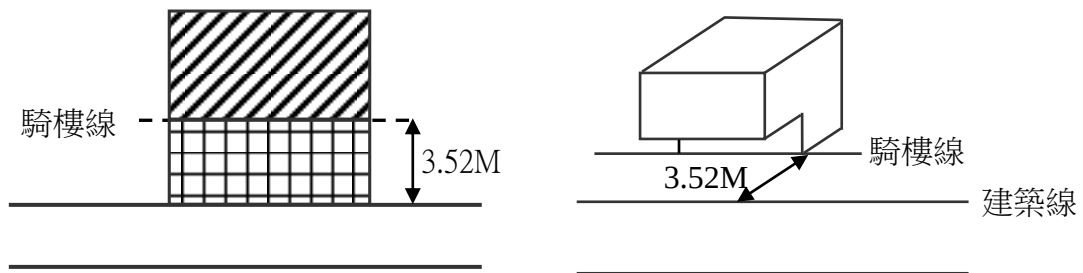
(五)忠孝路以南、國光街 184 巷北側之 6 公尺計畫道路兩側應沿道路境界線各退縮 1 公尺建築。

(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。

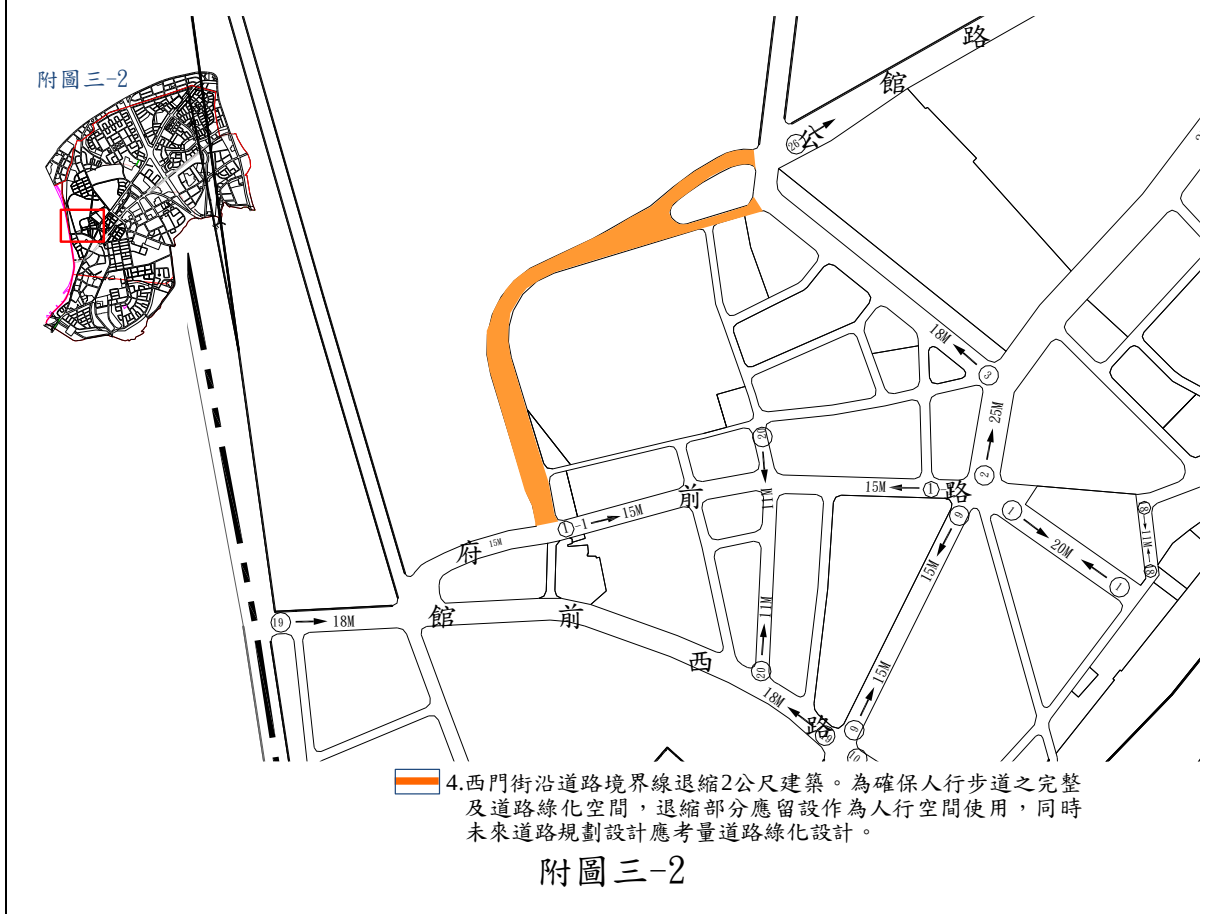
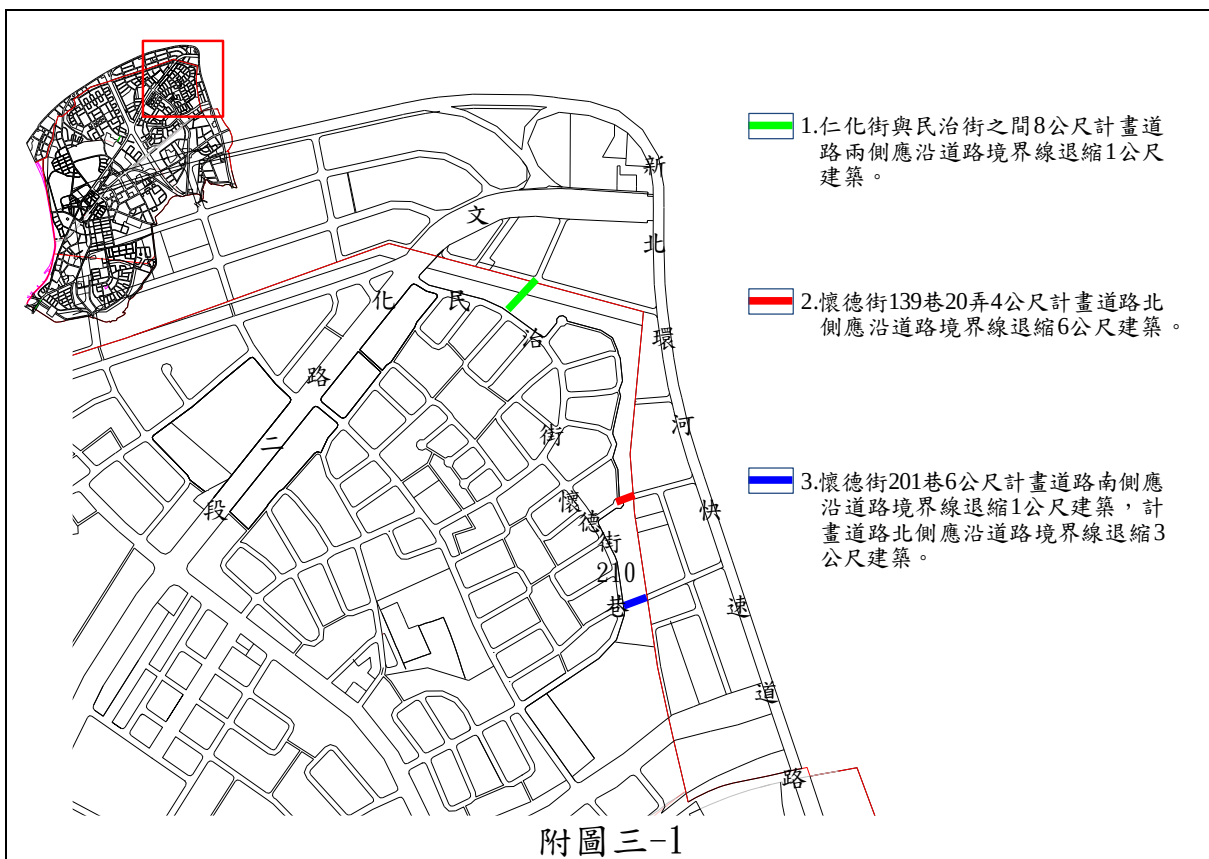
十七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。



附圖一依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上示意圖



附圖二住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區示意圖



附圖三-3



附圖三-3



附圖三-4

附件一 都市計畫個案變更認定函

附件一 都市計畫個案變更認定函

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號
11樓
承辦人：閻裕倫
電話：(02)29603456 分機7150
傳真：(02)89650936
電子信箱：AM6056@ms.ntpc.gov.tw

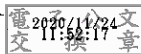
受文者：新北市政府城鄉發展局

發文日期：中華民國109年11月24日
發文字號：新北府城審字第1092283082號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局為因應本市整體都市經濟發展之需要辦理「變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點（配合全市土地使用管制一致性原則）」案及「變更中和細部計畫土地使用分區管制要點（配合全市土地使用管制一致性原則）」案，尚符合都市計畫法第27條第1項第3款規定，後續仍請依都市計畫法第19條、第23條及第28條規定程序辦理變更事宜，請查照。

說明：依據內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函檢送之92年12月22日研商修正都市計畫法第27條第1項第3、4款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議決議之規定辦理。

正本：新北市政府城鄉發展局
副本：新北市都市計畫委員會



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行