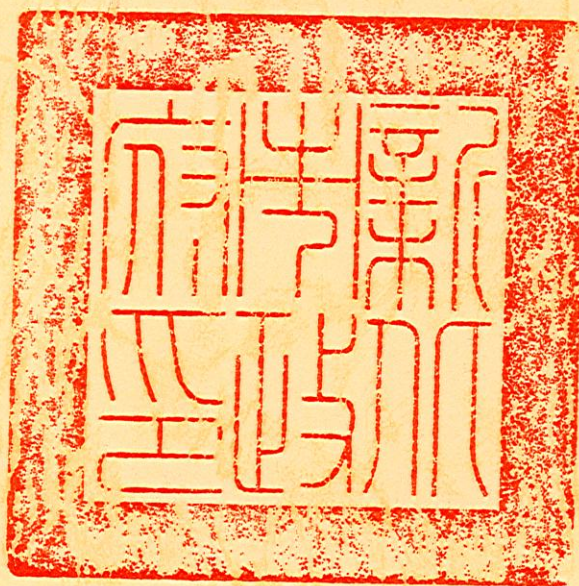


公開展覽

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）書



擬定機關：新北市政府

中華民國 109 年 12 月

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）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	
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	5
伍、變更內容及理由	8
陸、檢討後計畫	20

圖目錄

圖 1 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 中和都市計畫區已另行擬定細部計畫地區一覽表	5
表 2 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)案整併之都市計畫案發布歷程一覽表	7
表 3 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)案土地使用分區管制要點變更內容明細表	9

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，中和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24日發布實施「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」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，且中和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，故中和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如下：

一、配合施行細則規定刪除容積獎勵項目(公益性設施獎勵)。

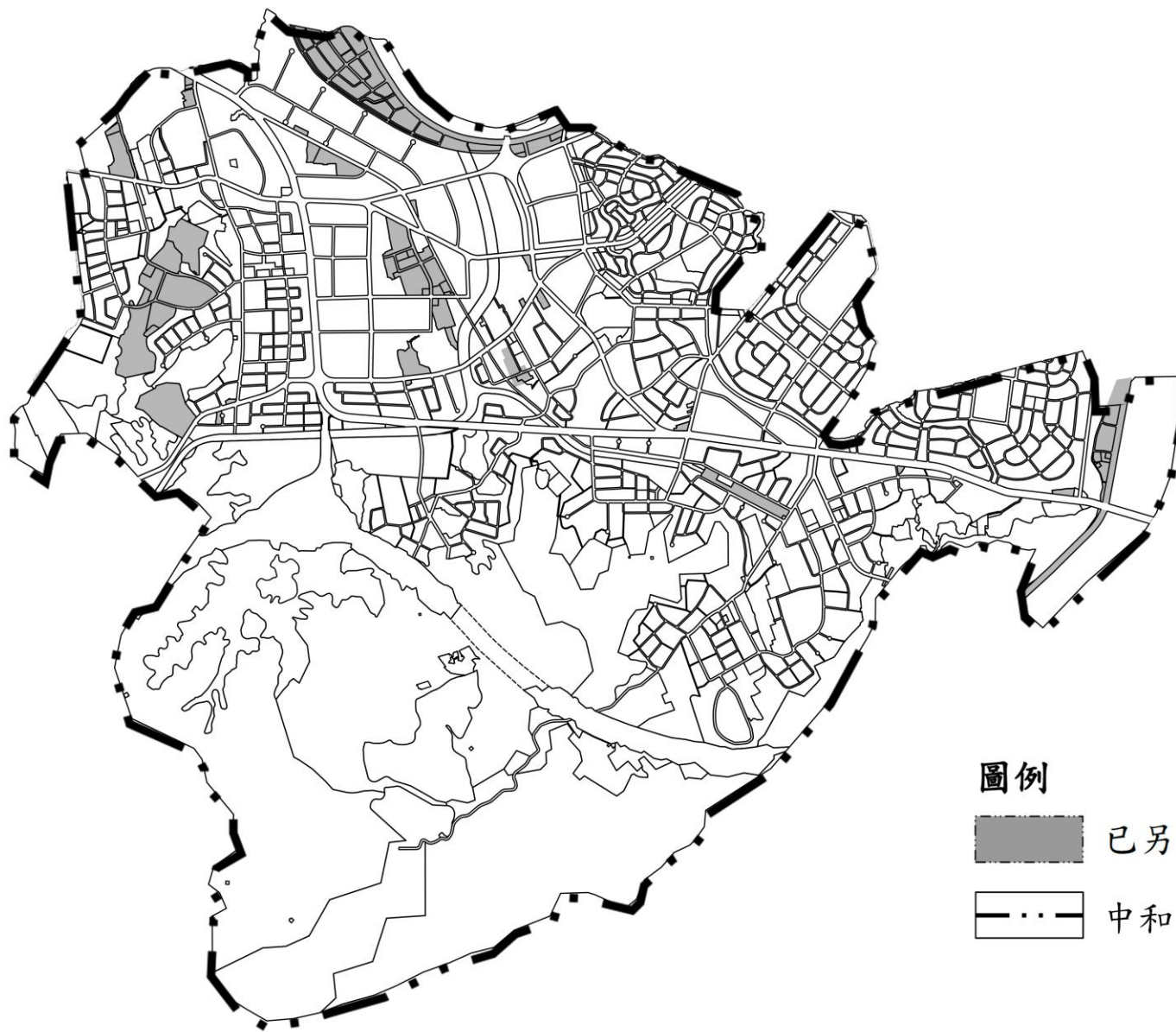
二、依照全市土地使用管制一致性之原則及配合市府政策，規定捐贈公益性設施折繳代金計算方式規定。

貳、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

參、計畫範圍

本案計畫範圍北面有新店溪環繞為臺北市之分界，跨華中橋與臺北市相通，東北面緊接永和區，西北面以莒光路與板橋都市計畫區接壤，西南面與土城區為界，東南面與新店區相接，全部計畫面積為 1,816.0956 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。



圖例

已另擬細部計畫地區

中和細部計畫範圍

圖 2 已另擬細部計畫地區範圍示意圖

表 1 中和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	擬定中和都市計畫(捷運系統永安市場站聯合開發用地(捷一、捷二))細部計畫案	87.04.03北府工都字第063376號公告 自87.04.14起發布實施
二	擬定中和都市計畫(捷運系統景安站聯合開發用地(捷五))細部計畫案	87.04.03北府工都字第063376號公告 自87.04.14起發布實施
三	擬定中和都市計畫(捷運系統南勢角站聯合開發用地(捷六))細部計畫案	87.04.03北府工都字第063376號公告 自87.04.14起發布實施
四	擬定中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫案	88.07.05北府工都字第225448號公告 自88.07.09起發布實施
五	擬定中和都市計畫(外員山段一六二地號等三十筆土地)細部計畫案	88.07.05北府城規字第0910254915-1號公告 自91.05.31起發布實施
六	擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)案	91.10.08北府城規字第09105565732號公告 自91.10.18起發布實施
七	擬定中和都市計畫(商業區、公園用地、廣場用地、道路用地)細部計畫案	93.06.11北府城規字第09304183191號公告 自93.06.16起發布實施
八	擬定中和都市計畫(Y8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	97.03.13北府城規字第09701494081號公告 自97.03.28起發布實施
九	擬定中和都市計畫(Y9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	97.03.13北府城規字第09701494441號公告 自97.03.28起發布實施
十	擬定中和都市計畫(Y11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	97.03.13北府城規字第09701494751號公告 自97.03.28起發布實施
十一	擬定中和都市計畫(Y12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	97.03.13北府城規字第09701494981號公告 自97.03.28起發布實施
十二	擬定中和都市計畫(Y13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	97.03.13北府城規字第09701495161號公告 自97.03.28起發布實施
十三	擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地)細部計畫案	99.08.06北府城審字第09906997903號公告 自99.08.18起發布實施
十四	擬定中和都市計畫(健康路南側住宅區、公園用地及公園兼兒童遊樂場用地)(健康段314地號等2筆土地)細部計畫案	97.10.19北府城審字第09909679561號公告 自99.10.25起發布實施
十五	擬定中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)細部計畫案	100.06.27北府城審字第10006179223號公告 自100.06.30起發布實施

編號	計畫案名	公告發布實施文號
十六	擬定中和都市計畫(民富段27地號等8筆土地)細部計畫	101.11.29北府城審字第10129559571號公告自101.12.05起發布實施
十七	擬定中和都市計畫(健康段171地號等14筆土地)細部計畫	102.03.27北府城審字第10214583251號公告自102.03.28起發布實施
十八	擬定中和都市計畫(健康段115地號等46筆土地)細部計畫	103.06.30北府城審字第10311279711號公告自103.07.07起發布實施
十九	擬定中和都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第一期路線)細部計畫	105.08.17新北府城審字第10515301251號公告自105.08.19起發布實施
二十	擬定中和都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第一期路線)(LG06站北側用地)細部計畫案	107.01.29新北府城審字第10701262871號公告自107.02.01起發布實施

註：表內僅列出中和都市計畫區內已另行擬定之20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

經檢核中和都市計畫歷次變更，於 108 年 10 月 24 日發布實施「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案（以下簡稱中和二通）後，中和都市計畫尚無發布實施其他細部計畫，惟涉及土地使用分區管制要點變更而未納入中和二通土管之案件綜整如表 2，故將 86 年 4 月 28 日發布實施「變更中和都市計畫(部分工業區為住宅區、綠帶)」案及 87 年 9 月 15 日發布實施「訂定中和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)土地使用管制要點」案等之都市計畫土管要點一併整合。

表 2 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）案整併之都市計畫案發布歷程一覽表

編號	變更案名	內政部或臺灣省政府 核定日期文號	市政府發布實施 日期文號
一	變更中和都市計畫(部分工業區為住宅區、綠帶)案	86 年 4 月 8 日八六府建四字第 26651 號函	86 年 4 月 25 日八六北府工都字第 124946 號公告，自 86 年 4 月 28 日起發布實施
二	訂定中和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)土地使用管制要點案	86 年 12 月 10 日八六府建四字第 176011 號函 87 年 7 月 22 日八七府建四字第 157578 號函	87 年 9 月 8 日八七北府工都字第 231221 號公告，自 87 年 9 月 15 日起發布實施

伍、變更內容及理由

一、檢討原則

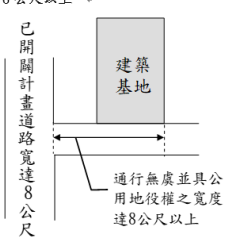
- (一)配合施行細則規定刪除容積獎勵項目(公益性設施獎勵)。
- (二)依照全市土地使用管制一致性之原則及配合市府政策，規定捐贈公益性設施折繳代金計算方式規定。

二、變更內容

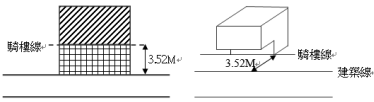
原條文配合施行細則及全市土地使用管制一致性規定修訂，修訂後土地使用分區管制要點共 17 點，有關本案修正內容詳表 3。

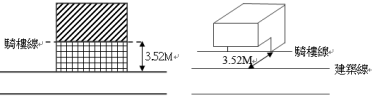
表 3 變更中和細部計畫土地使用分區管制要點（配合全市土地使用管制一致性原則）案土地使用分區管制要點變更內容明細表

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。 整併(87/09/15)「訂定中和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)」案土地使用分區管制要點規定： 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十條之二規定訂定之。	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、建築基地除應符合都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)規定事項外，並應依本要點規定辦理。 建築基地屬區段徵收、市地重劃或依相關法令、審議規範辦理開發者，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；非屬前述地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。	二、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。	1. 配合全市土地使用管制一致性原則調整格式。 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。 3. 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。							
整併(87/09/15)「訂定中和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)土地使用管制要點」案土地使用分區管制要點規定： 三、用語定義：本要點用語定義如下： (一)建築容積轉移：係指原屬一宗土地之可建築容積，一部或全部轉移至另一宗可建築土地建築使用而言。 (二)送出基地：係指將可建築容積一部或全部轉移至其他地區建築使用之土地。 (三)接受基地：係指接受送出基地可移出建築容積之土地。 (四)法定基準容積：係指都市計畫或其相關法規規定之容積率乘以土地面積。	刪除。	1. 用語定義回歸施行細則第2條規定，爰刪除本條文。 2. 整併87年9月15日發布實施「訂定中和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)土地使用管制要點」案土地使用分區管制要點第3點用語定義，惟該條文與「都市計畫容積移轉實施辦法」第5條之用詞定義僅用字遣詞略有差別，惟內容尚無不同，為避免疑義，仍宜回歸「都市計畫容積移轉實施辦法」規定，併予刪除。							
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(附表一)規定辦理外，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table><tr><td>土地使用</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr></table>	土地使用	建蔽率	容積率	三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。 <table><tr><td>土地使用分區及公共設施用地種類</td><td>容許使用內容</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>與工業區間兩</td></tr></table>	土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	住宅區	與工業區間兩	1. 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。 2. 整併86年4月28日發布實施「變更中和都市計畫(部分工業區為住宅區、綠帶)」案之住宅
土地使用	建蔽率	容積率							
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容								
住宅區	與工業區間兩								

現行條文			新條文		變更理由
分區種類			(86/4/28/) 發布實施「變更中和都市計畫(部分工業區、綠帶)」案	側應留設 8 公尺寬綠帶，其中一側綠帶應兼供出入道路使用。另應整體規劃、分別開發，其公共開放空間比例不得小於 30% 並應集中留設。	3. 區開放空間留設規定。整併 87 年 9 月 15 日發布實施「訂定中和都市計畫(配合瓦磘溝東支流整治計畫)土地使用管制要點」案土地使用分區管制要點第 9 點之瓦磘溝綠地土地使用規定，並酌修文字。另第 10 點適用「都市計畫公用設施用地多目標使用辦法」無須特別規定，併予刪除。
住宅區	依施行細則規定辦理。	300%	社會福利專用區(附)	僅供社會福利設施使用，包含慈善服務設施、文化服務設施、社會救助服務設施、社會志工服務設施、環保教育推廣設施等。	
商業區	依施行細則規定辦理。	440%	綠地用地 (87/09/15) 發布實施「訂定中和都市計畫(配合瓦磘溝東支流整治計畫)土地使用管制要點」案	得作排水、親水等相關設施，並應妥為綠化、美化。	
工業區 (含乙種及特種工業區)	依施行細則規定辦理。	210%	四、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：		
保存區	50%	160%	土地使用分區種類	建蔽率	容積率
社會福利專用區(附)	60%	210%	住宅區	依施行細則規定辦理	300%
宗教專用區(附)	60%	160%	住宅區 (86/04/28) 發布實施「變更中和都市計畫(部分工業區為住宅區、綠帶)」案	40%	260%
文教區 (供南山高中使用)	50%	200%	商業區	依施行細則規定辦理	440%
(一) 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【詳見附圖一】。 (二) 社會福利專用區(附)僅供社會福利設施使用，包含慈善服務設施、文化服務設施、社會救助服務設施、社會志工服務設施、環保教育推廣設施等。 【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。 			工業區 (含乙種及特種工	依施行細則規定辦理	210%
			整併(86/04/28)「變更中和都市計畫(部分工業區為住宅區、綠帶)」案土地使用分區管制要點規定：		
一、建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百六十。					
二、住宅區與工業區間兩側應留					

現行條文	新條文	變更理由																																													
設 8 公尺寬綠帶，其中一側綠帶應兼供出入道路使用。 三、應整體規劃、分別開發，其公共開放空間提供比例不得小於 30%並應集中留設。 整併(87/09/15)「訂定中和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)土地使用管制要點」案土地使用分區管制要點規定： 九、本計畫範圍內綠地得作排水、親水等相關設施，並應妥為綠化、美化。 十、本計畫範圍內之公共設施用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定做多目標使用。	<table border="1"> <tr> <th>業區)</th><th></th><th></th></tr> <tr> <td>保存區</td><td>50%</td><td>160%</td></tr> <tr> <td>社會福利專用區(附)</td><td>60%</td><td>210%</td></tr> <tr> <td>宗教專用區(附)</td><td>60%</td><td>160%</td></tr> <tr> <td>文教區(供南山高中使用)</td><td>50%</td><td>200%</td></tr> </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】。 【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。	業區)			保存區	50%	160%	社會福利專用區(附)	60%	210%	宗教專用區(附)	60%	160%	文教區(供南山高中使用)	50%	200%																															
業區)																																															
保存區	50%	160%																																													
社會福利專用區(附)	60%	210%																																													
宗教專用區(附)	60%	160%																																													
文教區(供南山高中使用)	50%	200%																																													
四、各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(附表三)規定辦理外，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1"> <tr> <th>公共設施種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> <tr> <td>學校用地</td><td>國中以下高中職依施行細則規定辦理。</td><td>150% 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>體育場用地</td><td>50%</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>捷運系統用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>垃圾處理場用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>醫療用地</td><td>40%</td><td>400%</td></tr> <tr> <td>抽水站用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>軍事用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr> </table>	公共設施種類	建蔽率	容積率	學校用地	國中以下高中職依施行細則規定辦理。	150% 200%	市場用地	依施行細則規定辦理。	240%	體育場用地	50%	不予規定	捷運系統用地	不予規定	不予規定	垃圾處理場用地	不予規定	不予規定	醫療用地	40%	400%	抽水站用地	不予規定	不予規定	軍事用地	50%	250%	五、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： <table border="1"> <tr> <th>公共設施種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> <tr> <td>學校用地</td><td>國中以下高中職依施行細則規定辦理。</td><td>150% 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>體育場用地</td><td>50%</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>醫療用地</td><td>40%</td><td>400%</td></tr> <tr> <td>軍事用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr> </table> (一)墓地，如做為納骨塔，其法定空地應綠化美化且不得再做其它墳墓使用。 (二)景新街 399 巷之人行廣場得供指定建築線、行駛汽機車及作停車空間車道出入	公共設施種類	建蔽率	容積率	學校用地	國中以下高中職依施行細則規定辦理。	150% 200%	市場用地	依施行細則規定辦理。	240%	體育場用地	50%	不予規定	醫療用地	40%	400%	軍事用地	50%	250%	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。
公共設施種類	建蔽率	容積率																																													
學校用地	國中以下高中職依施行細則規定辦理。	150% 200%																																													
市場用地	依施行細則規定辦理。	240%																																													
體育場用地	50%	不予規定																																													
捷運系統用地	不予規定	不予規定																																													
垃圾處理場用地	不予規定	不予規定																																													
醫療用地	40%	400%																																													
抽水站用地	不予規定	不予規定																																													
軍事用地	50%	250%																																													
公共設施種類	建蔽率	容積率																																													
學校用地	國中以下高中職依施行細則規定辦理。	150% 200%																																													
市場用地	依施行細則規定辦理。	240%																																													
體育場用地	50%	不予規定																																													
醫療用地	40%	400%																																													
軍事用地	50%	250%																																													

現行條文	新條文	變更理由																																																												
(一)墓地，如做為納骨塔，其法定空地應綠化美化且不得再做其它墳墓使用。 (二)景新街 399 巷之人行廣場得供指定建築線、行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用，且應於路側配置適當之人行功能。	口相關設施使用，且應於路側配置適當之人行功能。																																																													
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(附表二)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。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th><th>前院深度</th><th>側院深度</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>社會福利專用區(附)</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr> <tr> <td>宗教專用區(附)</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>市場用地</td><td colspan="2">臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td></tr> <tr> <td>體育場用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr> <tr> <td>捷運系統用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>垃圾處理場用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>變電所用地</td><td>6.00</td><td>6.00</td></tr> <tr> <td>抽水站用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>軍事用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr> </tbody> </table> (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】 (三)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。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。	土地使用種類	前院深度	側院深度	社會福利專用區(附)	3.00	3.00	宗教專用區(附)	3.00	不予規定	市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		體育場用地	10.00	10.00	捷運系統用地	3.00	不予規定	垃圾處理場用地	3.00	不予規定	變電所用地	6.00	6.00	抽水站用地	3.00	不予規定	軍事用地	3.00	3.00	六、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。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th><th>前院深度(公尺)</th><th>側院深度(公尺)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>社會福利專用區(附)</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr> <tr> <td>宗教專用區(附)</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>市場用地</td><td colspan="2">臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td></tr> <tr> <td>體育場用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr> <tr> <td>捷運系統用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>垃圾處理場用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>變電所用地</td><td>6.00</td><td>6.00</td></tr> <tr> <td>抽水站用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>軍事用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr> </tbody> </table> (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】 【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。 	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	社會福利專用區(附)	3.00	3.00	宗教專用區(附)	3.00	不予規定	市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		體育場用地	10.00	10.00	捷運系統用地	3.00	不予規定	垃圾處理場用地	3.00	不予規定	變電所用地	6.00	6.00	抽水站用地	3.00	不予規定	軍事用地	3.00	3.00	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. 為維持騎樓設置延續性，且考量原土管遮雨棚架未有相關高度、寬度、材質等規範、實務執行困難，爰刪除原條文第1項第3款規定。
土地使用種類	前院深度	側院深度																																																												
社會福利專用區(附)	3.00	3.00																																																												
宗教專用區(附)	3.00	不予規定																																																												
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築																																																													
體育場用地	10.00	10.00																																																												
捷運系統用地	3.00	不予規定																																																												
垃圾處理場用地	3.00	不予規定																																																												
變電所用地	6.00	6.00																																																												
抽水站用地	3.00	不予規定																																																												
軍事用地	3.00	3.00																																																												
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																																												
社會福利專用區(附)	3.00	3.00																																																												
宗教專用區(附)	3.00	不予規定																																																												
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築																																																													
體育場用地	10.00	10.00																																																												
捷運系統用地	3.00	不予規定																																																												
垃圾處理場用地	3.00	不予規定																																																												
變電所用地	6.00	6.00																																																												
抽水站用地	3.00	不予規定																																																												
軍事用地	3.00	3.00																																																												

現行條文	新條文	變更理由
【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。 		
六、汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意，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」等規定辦理。 (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，以100平方公尺設置一機車位為原則。 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公尺內之建築物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，其小汽車及機車停車位之設置標準，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者，得依前項規定停車位數量之70%	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公尺內之建築物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，其小汽車及機車停車位之設置標準，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意者，得依前項規定停車位數量之70%為下限酌予折減留設。	1. 點次調整。 2. 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。 3. 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。 4. 以簡稱替代「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」。

現行條文	新條文	變更理由
為下限酌予折減留設。		
七、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。	八、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。	點次調整。
八、建築基地設置公益性設施或供公眾使用空間者，得依施行細則第 48 條規定申請容積獎勵。	刪除。	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。
九、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、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	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。

現行條文	新條文	變更理由
	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、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%。 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。	十一、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。	1. 點次調整。 2. 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、下列地區或建築應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得核准建造執照： (一)都市計畫法新北市施行細則第45條規定之地區或建築。 (二)風景區。 (三)保護區建築面積200平方公尺以上之開發申請案。 (四)直接面臨華新街(興南路與忠孝街間南北向路段)之建築基地。【詳見附圖三-1】 (五)直接面臨瓦礫溝綠地或瓦礫溝綠地兩側計畫道路之建築基地。【詳見附圖三-2】 (六)其他經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。	十二、本計畫區內除依施行細則第45條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過： (一)風景區。 (二)保護區建築面積200平方公尺以上之開發申請案。 (三)直接面臨華新街(興南路與忠孝街間南北向路段)之建築基地。【詳見附圖三-1】 (四)直接面臨瓦礫溝綠地或瓦礫溝綠地兩側計畫道路之建築基地。【詳見附圖三-2】 (五)其他經都設會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。 【附圖三】本計畫區內除依施行細則第45條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過： 【附圖三-1】華新街都審路段範圍  【附圖三-2】華新街都審路段範圍 	1. 點次調整。 2. 施行細則第45條已有都市設計審議通案性規定，爰刪除重複性規定，僅保留特殊性規定。 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」。 4. 有關建造執照之申請與核准，因建築法已有相關規定，且考量實務執行程序，都市設計審議與建造執照申請得予同時併行，故依建造執照實際申辦程序修正文字。 5. 原附圖三-2圖名「華新街都審路段範圍」係屬誤植，故訂正為「瓦礫溝都審路段範圍」。

現行條文	新條文	變更理由
		
十二、基地綠化應依施行細則第43條規定辦理。 前項規定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；但經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會另有決議者，得依決議辦理。 整併(87/09/15)「訂定中和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)」案土地使用分區管制要點規定： 五、接受基地：接受基地最小規模為500平方公尺。 (二)接受基地內之法定空地應綠化處理，其空地綠化覆蓋面積所占比例不得少於法定地面積之50%。	十三、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。 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」。 4. 整併87年9月15日發布實施「訂定中和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)土地使用管制要點」案土地使用分區管制要點第5點第1項第2款之基地綠化規定，因通案依施行細則第43條規定辦理，併予刪除。
十三、公共設施用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%，惟經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，不在此限。	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。 3. 各土地使用分區之法定開挖率回歸施行細則第37條規定。 4. 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

現行條文	新條文	變更理由
		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。 5. 以簡稱替代「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」。
十四、本計畫區內下列地區之建築基地退縮規定如下，其中第(一)~(三)項退縮範圍不得設置圍牆並應開放公眾通行使用，並得計入法定空地及前側院。惟下列各項因基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，不在此限： (一)為配合瓦礫溝綠色廊道規劃構想，建築基地面臨瓦礫溝綠地或瓦礫溝綠地兩側計畫道路者，應自該道路用地境界線或綠地用地區境界線退縮 3 公尺建築，並應設置植栽【詳見附圖四】 (二)乙種工業區臨橋和路、建一路、中山路二段(中正路與建一路間路段)、板南路(捷運環狀線中原站與立言街間路段)、連城路(中正路與景平路間路段)者，應自該道路境界線退縮 6 公尺建築。【詳見附圖五】 (三)中山路三段與中山路三段 63 巷口住宅區土地，應自 63 巷道路境界線退縮 1 公尺建築，不得設置植栽及障礙物，需供緊急防災救災通道使用，未來視情形辦理都市計畫變更作為道路使用。另前開住宅區東側乙種工業區土地應自道路境界線退縮 1 公尺建築，社會福利專用區、機關用地及南側住宅區土地則自該道路境界線退縮 2 公尺建築。【詳見附圖六】	十五、本計畫區內下列地區之建築基地退縮規定如下，其中第(一)~(三)項退縮範圍不得設置圍牆並應開放公眾通行使用，並得計入法定空地及前側院。惟下列各項因基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，不在此限： (一)為配合瓦礫溝綠色廊道規劃構想，建築基地面臨瓦礫溝綠地或瓦礫溝綠地兩側計畫道路者，應自該道路用地境界線或綠地用地區境界線退縮 3 公尺建築，並應設置植栽【詳見附圖四】 (二)乙種工業區臨橋和路、建一路、中山路二段(中正路與建一路間路段)、板南路(捷運環狀線中原站與立言街間路段)、連城路(中正路與景平路間路段)者，應自該道路境界線退縮 6 公尺建築。【詳見附圖五】 (三)中山路三段與中山路三段 63 巷口住宅區土地，應自 63 巷道路境界線退縮 1 公尺建築，不得設置植栽及障礙物，需供緊急防災救災通道使用，未來視情形辦理都市計畫變更作為道路使用。另前開住宅區東側乙種工業區土地應自道路境界線退縮 1 公尺建築，社會福利專用區、機關用地及南側住宅區土地則自該道路境界線退縮 2 公尺建築。【詳見附圖六】	點次調整。

現行條文	新條文	變更理由
【附圖四】麻豆溪溝側建築基地指定退縮地區。〃  【附圖五】乙種工業區道路側建築基地指定退縮。〃  【附圖六】中山路三段63巷指定退縮。〃 	【附圖四】麻豆溪溝側建築基地指定退縮地區。〃  【附圖五】乙種工業區道路側建築基地指定退縮。〃  【附圖六】中山路三段63巷指定退縮。〃 	
整併(87/09/15)「訂定中和都市計畫(配合瓦磘溝東支流整治計畫)」案土地使用分區管制要點規定： 二、為加速公共設施保留地之取得興闢，增進都市土地之更有效利用，本計畫範圍內土地適用建築容積轉移，但公地及已徵收之私地除外。 四、送出基地： (一)本要點所規定之送出基地為位於本計畫範圍內之私地，其可移出建築容積率為 200%。 (二)送出基地之可移出建築容積，以轉移至中、永和都市計畫地區範圍內之其他任何一宗可建築土地為限。 五、接受基地：接受基地最小規模為 500 平方公尺。 (一)接受基地之可移入建築容積，以不超過該接受基地法定基準容積之 50%為原則。	十六、為加速公共設施保留地之取得興闢，增進都市土地之更有效利用，瓦磘溝東支流整治計畫範圍(以下簡稱瓦磘溝範圍，並依87年9月15日發布實施「訂定中和都市計畫(配合瓦磘溝東支流整治計畫)土地使用管制要點」案之計畫範圍為準)內土地適用建築容積轉移，但公地及已徵收之私地除外。 (一)送出基地： 1. 本要點所規定之送出基地為位於瓦磘溝範圍內之私地，其可移出建築容積率為 200%。 2. 送出基地之可移出建築容積，以轉移至中、永和都市計畫地區範圍內之其他任何一宗可建築土地為限。 (二)接受基地：接受基地最小規模為 500 平方公尺。 1. 接受基地之可移入建築容	1. 點次調整。 2. 依都市計畫容積移轉實施辦法第20條規定：「本辦法中華民國93年6月30日修正施行前，已循都市計畫擬定、變更程序，訂定容積移轉相關規定者，得依其都市計畫規定辦理容積移轉。其計畫規定之執行如有困難者，得依都市計畫擬定、變更程序變更之。」爰整併87年9月15日發布實施「訂定中和都市計畫(配合瓦磘溝東支流整治計畫)土地使用管制要點」案土地使用分區管制要點第2點、第4點、第5點((二)已於第12點整併)至第8點規定，並酌修文字。 3. 因應臺北縣改制新北市調整名稱。

現行條文	新條文	變更理由
接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合其他都市計畫土地使用管制及建築法規之規定。 (三)接受基地移入之建築容積為送出基地移出之建築容積乘以申請建築容積轉移當年各該送出基地及接受基地平均公告土地現值之比值計算，其計算公式如下： $\text{接受基地移入之建築容積} = \text{送出基地移出之建築容積} \times (\text{申請建築容積轉移當年送出基地之平均公告土地現值} \div \text{申請建築容積轉移當年接受基地之平均公告土地現值})$ 六、送出基地之可移出建築容積，得分次移出，並經核准全部或一部移出後，應將其所有權之全部或一部移轉登記為公有。 七、本計畫範圍內土地所有權人於容積移轉前，政府進行整治計畫需使用其土地時，即應同意政府先行使用，並由臺北縣政府發給相關證明。 八、本計畫範圍內土地除依前述規定辦理外，亦得由政府依法採一般徵收或其他方式取得。	積，以不超過該接受基地法定基準容積之50%為原則。接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合其他都市計畫土地使用管制及建築法規之規定。 2. 接受基地移入之建築容積為送出基地移出之建築容積乘以申請建築容積轉移當年各該送出基地及接受基地平均公告土地現值之比值計算，其計算公式如下： $\text{接受基地移入之建築容積} = \text{送出基地移出之建築容積} \times (\text{申請建築容積轉移當年送出基地之平均公告土地現值} \div \text{申請建築容積轉移當年接受基地之平均公告土地現值})$ (三)送出基地之可移出建築容積，得分次移出，並經核准全部或一部移出後，應將其所有權之全部或一部移轉登記為公有。 (四)瓦礫溝範圍內土地所有權人於容積移轉前，政府進行整治計畫需使用其土地時，即應同意政府先行使用，並由新北市政府發給相關證明。 (五)瓦礫溝範圍內土地除依前述規定辦理外，亦得由政府依法採一般徵收或其他方式取得。	
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。	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。
十六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，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

有關「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、土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。

土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容
住宅區 (86/4/28/)發布實施「變更中和都市計畫（部分工業區為住宅區、綠帶）」案	與工業區間兩側應留設 8 公尺寬綠帶，其中一側綠帶應兼供出入道路使用。另應整體規劃、分別開發，其公共開放空間提供比例不得小於 30%並應集中留設。
社會福利專用區(附)	僅供社會福利設施使用，包含慈善服務設施、文化服務設施、社會救助服務設施、社會志工服務設施、環保教育推廣設施等。
綠地用地 (87/09/15)發布實施「訂定中和都	得作排水、親水等相關設施，並應妥為綠化、美化。

市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)土地使用管制要點」案	
-----------------------------	--

四、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%
住宅區 (86/04/28)發布實施「變更中和都市計畫(部分工業區為住宅區、綠帶)」案	40%	260%
商業區	依施行細則規定辦理	440%
工業區(含乙種及特種工業區)	依施行細則規定辦理	210%
保存區	50%	160%
社會福利專用區(附)	60%	210%
宗教專用區(附)	60%	160%
文教區(供南山高中使用)	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】。

五、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
學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理。	150%
	高中職		200%
市場用地		依施行細則規定辦理。	240%
體育場用地		50%	不予規定

醫療用地	40%	400%
軍事用地	50%	250%

(一)墓地，如做為納骨塔，其法定空地應綠化美化且不得再做其它墳墓使用。

(二)景新街 399 巷之人行廣場得供指定建築線、行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用，且應於路側配置適當之人行功能。

六、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）
社會福利專用區(附)	3.00	3.00
宗教專用區(附)	3.00	不予規定
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築	
體育場用地	10.00	10.00
捷運系統用地	3.00	不予規定
垃圾處理場用地	3.00	不予規定
變電所用地	6.00	6.00
抽水站用地	3.00	不予規定
軍事用地	3.00	3.00

(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】

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 公尺內之建築物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，其小汽車及機車停車位之設置標準，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）同意者，得依前項規定停車位數量之 70%為下限酌予折減留設。

八、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。

九、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、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。

十一、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。

十二、本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過：

(一)風景區。

(二)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。

(三)直接面臨華新街(興南路與忠孝街間南北向路段)之建築基地。【詳見附圖三-1】

(四)直接面臨瓦礫溝綠地或瓦礫溝綠地兩側計畫道路之建築基地。【詳見附圖三-2】

(五)其他經都設會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。

十三、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經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

十五、本計畫區內下列地區之建築基地退縮規定如下，其中第(一)~(三)項退縮範圍不得設置圍牆並應開放公眾通行使用，並得計入法定空地及前側院。惟下列各項因基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，不在此限：

(一)為配合瓦礫溝綠色廊道規劃構想，建築基地面臨瓦礫溝綠地或瓦礫溝綠地兩側計畫道路者，應自該道路用地境界線或綠地用地區界線退縮 3 公尺建築，並應設置植栽【詳見附圖四】

(二)乙種工業區臨橋和路、建一路、中山路二段(中正路與建一路間路段)、板南路(捷運環狀線中原站與立言街間路段)、連城路(中正路與景平路間路段)者，應自該道路境界線退縮 6 公尺建築。【詳見附圖五】

(三)中山路三段與中山路三段 63 巷口住宅區土地，應自 63 巷道路境界線退縮 1 公尺建築，不得設置植栽及障礙物，需供緊急防災救災通道使用，未來視情形辦理都市計畫變更作為道路使用。另前開住宅區東側乙種工業區土地應自道路境界線退縮 1 公尺建築，社會福利專用區、機關用地及南側住宅區土地則自該道路境界線退縮 2 公尺建築。【詳見

附圖六】

十六、為加速公共設施保留地之取得興闢，增進都市土地之更有效利用，瓦礫溝東支流整治計畫範圍（以下簡稱瓦礫溝範圍，並依 87 年 9 月 15 日發布實施「訂定中和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)土地使用管制要點」案之計畫範圍為準）內土地適用建築容積轉移，但公地及已徵收之私地除外。

(一)送出基地：

1. 本要點所規定之送出基地為位於瓦礫溝範圍內之私地，其可移出建築容積率為 200%。
2. 送出基地之可移出建築容積，以轉移至中、永和都市計畫地區範圍內之其他任何一宗可建築土地為限。

(二)接受基地：接受基地最小規模為 500 平方公尺。

1. 接受基地之可移入建築容積，以不超過該接受基地法定基準容積之 50% 為原則。接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合其他都市計畫土地使用管制及建築法規之規定。
2. 接受基地移入之建築容積為送出基地移出之建築容積乘以申請建築容積轉移當年各該送出基地及接受基地平均公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：接受基地移入之建築容積＝送出基地移出之建築容積×（申請建築容積轉移當年送出基地之平均公告土地現值÷申請建築容積轉移當年接受基地之平均公告土地現值）。

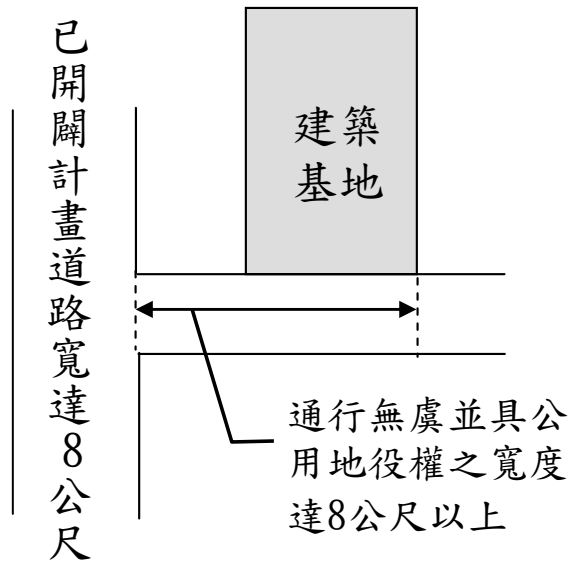
(三)送出基地之可移出建築容積，得分次移出，並經核准全部或一部移出後，應將其所有權之全部或一部移轉登記為公有。

(四)瓦礫溝範圍內土地所有權人於容積移轉前，政府進行整治計畫需使用其土地時，即應同意政府先行使用，並由新北市政府發給相關證明。

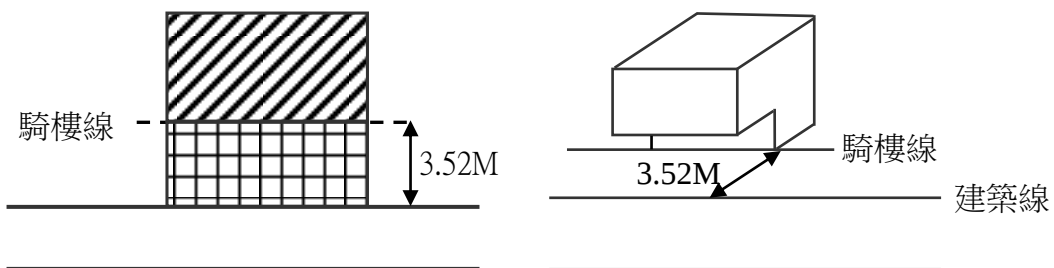
(五)瓦礫溝範圍內土地除依前述規定辦理外，亦得由政府依法採一般徵收或其他方式取得。

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。

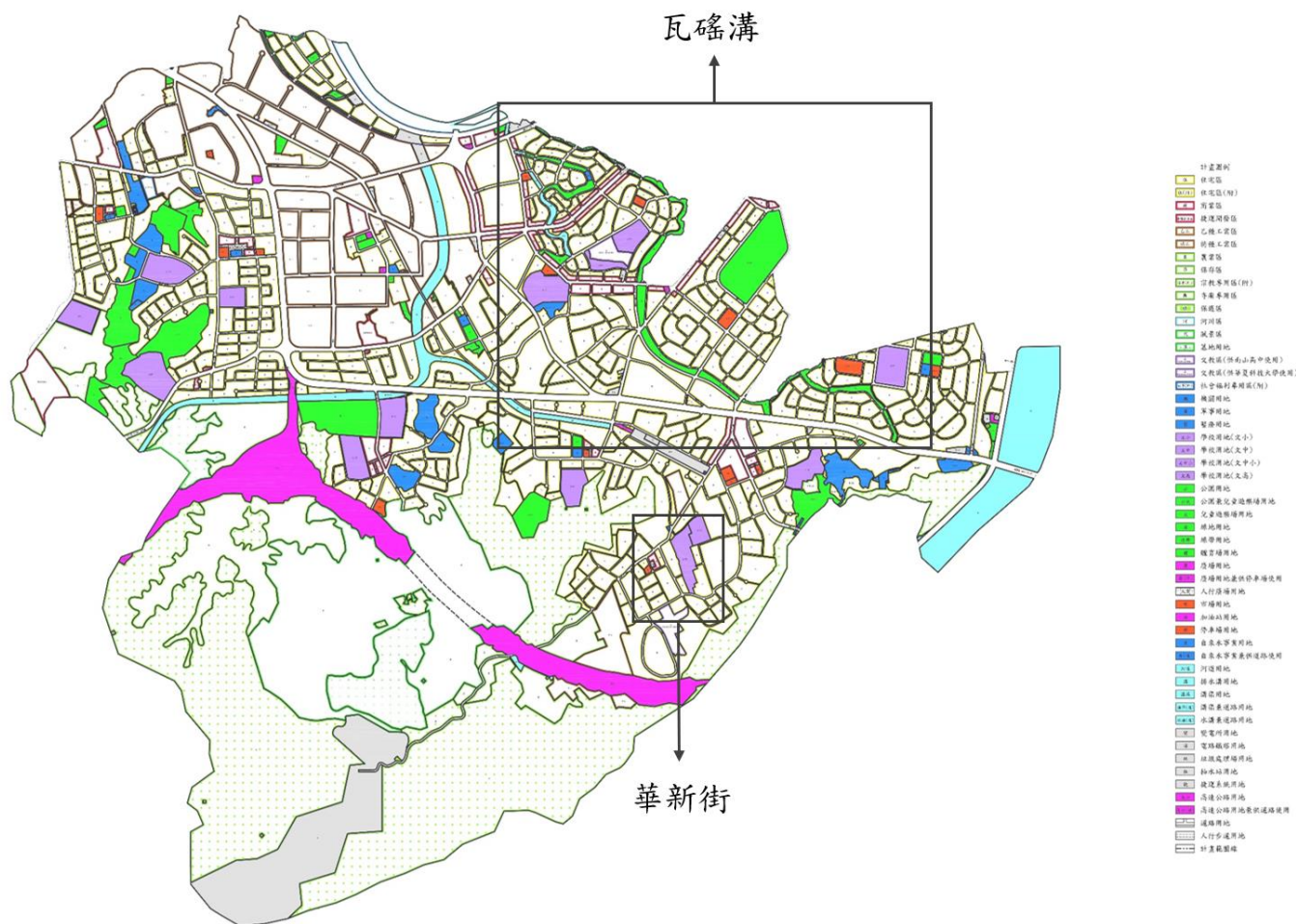
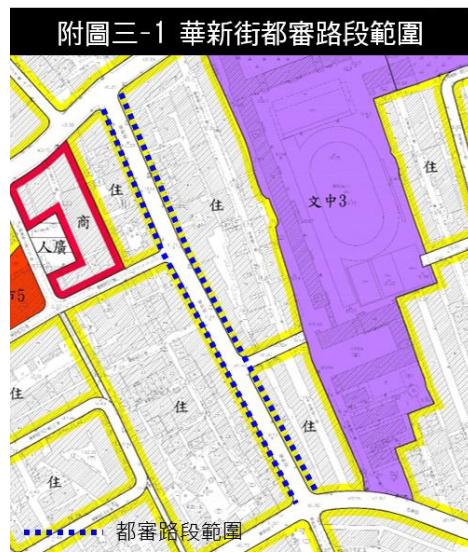
【附圖一】依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上。



【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】本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過：



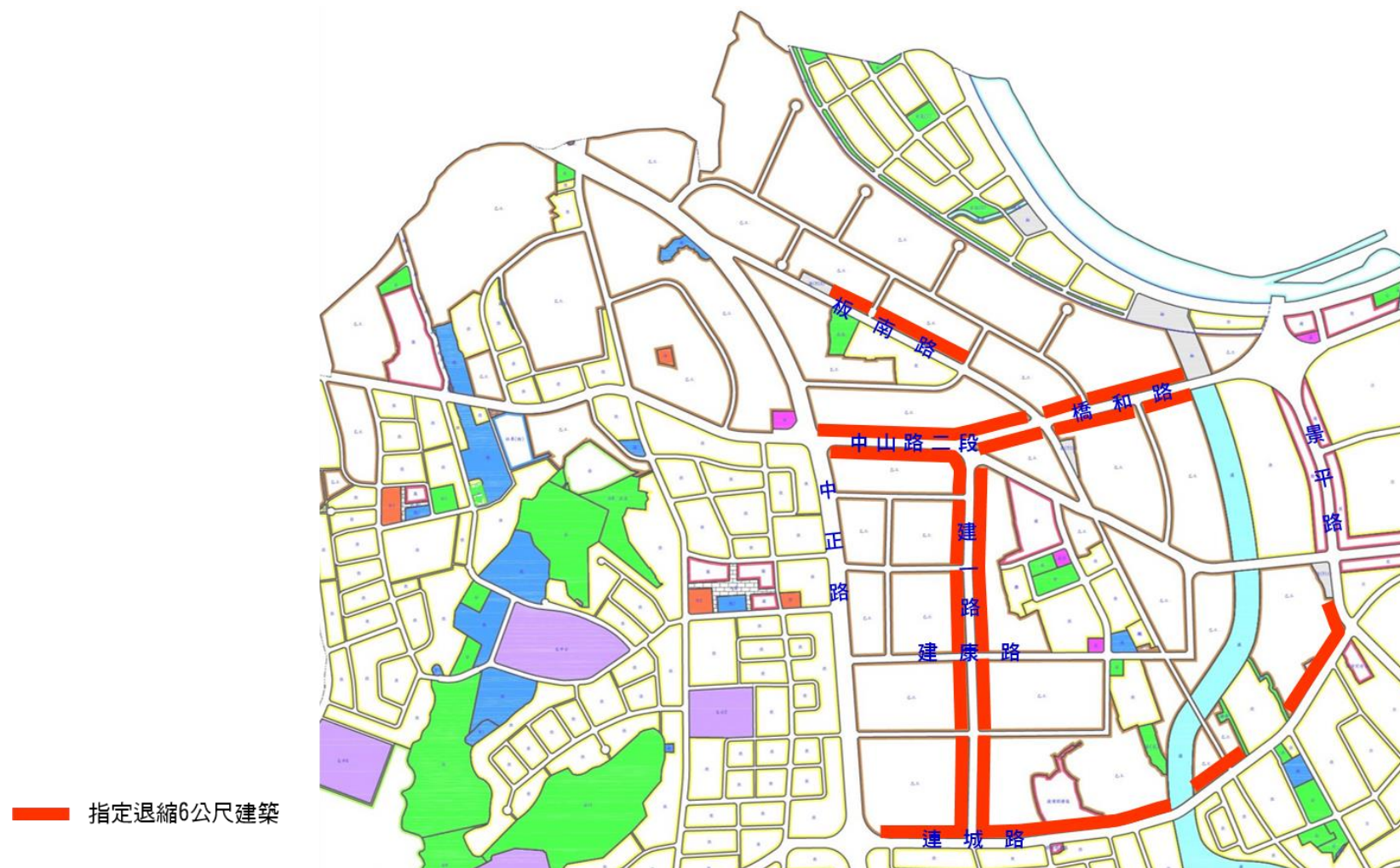
附圖三-2 瓦礫溝都審路段範圍



【附圖四】臨瓦礫溝側建築基地指定退縮地區。



【附圖五】乙種工業區臨道路側建築基地指定退縮。



【附圖六】中山路三段 63 巷指定退縮。



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

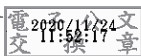
發文日期：中華民國109年11月24日
發文字號：新北府城審字第1092283082號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

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