

變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區) 細部計畫(配合市地重劃開發) (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	變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點通盤檢討)	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條	
變 更 都 市 計 畫 機 關	新北市政府	
公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 告 徵 求 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) 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 說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	

## 目錄

壹、緣起與目的 .....	1
貳、法令依據 .....	2
參、計畫範圍 .....	2
肆、土地使用分區管制要點變更歷程 .....	4
伍、變更內容及理由 .....	5
陸、檢討後計畫 .....	22

## 圖目錄

圖 1 變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫 (配合市地重劃開發) (土地使用分區管制要點專案通盤檢討) 案範圍示意圖.....	3
---	---

## 表目錄

表 1 變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫 (配合市地重劃開發) (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發布歷程一覽 表.....	4
表 2 變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫 (配合市地重劃開發) (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.....	5

## 壹、緣起與目的

本案前於 102 年 8 月 9 日核定實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案，並經 103 年 9 月 5 日及 106 年 12 月 29 日修正本案土地使用分區管制要點部分條文。

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，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)刪除用語定義、土地使用分區、公共設施用地之建蔽率、容積率、開挖率、前、後院、應辦理都市設計審議地區等重複性規定。

## 貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

## 參、計畫範圍

本計畫區位於新北市土城區中心地區並鄰近市鎮行政中心，北側為都市發展中心—土城都市計畫區，西南側則為高科技產業發展中心—土城(頂埔地區)都市計畫區，土城暫緩發展區都市計畫內有「(變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案(以下簡稱土暫市地重劃區)及「擬定土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)(柑林段 590 地號等 9 筆土地)細部計畫」案(以下簡稱土城醫院案)等 2 處細部計畫、「(變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合區段徵收開發)」案(草案)(以下簡稱土暫區段徵收區草案)1 處細部計畫草案。

其中土城醫院案及土暫區段徵收區草案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，計畫位置及範圍示意圖所示詳圖 1。

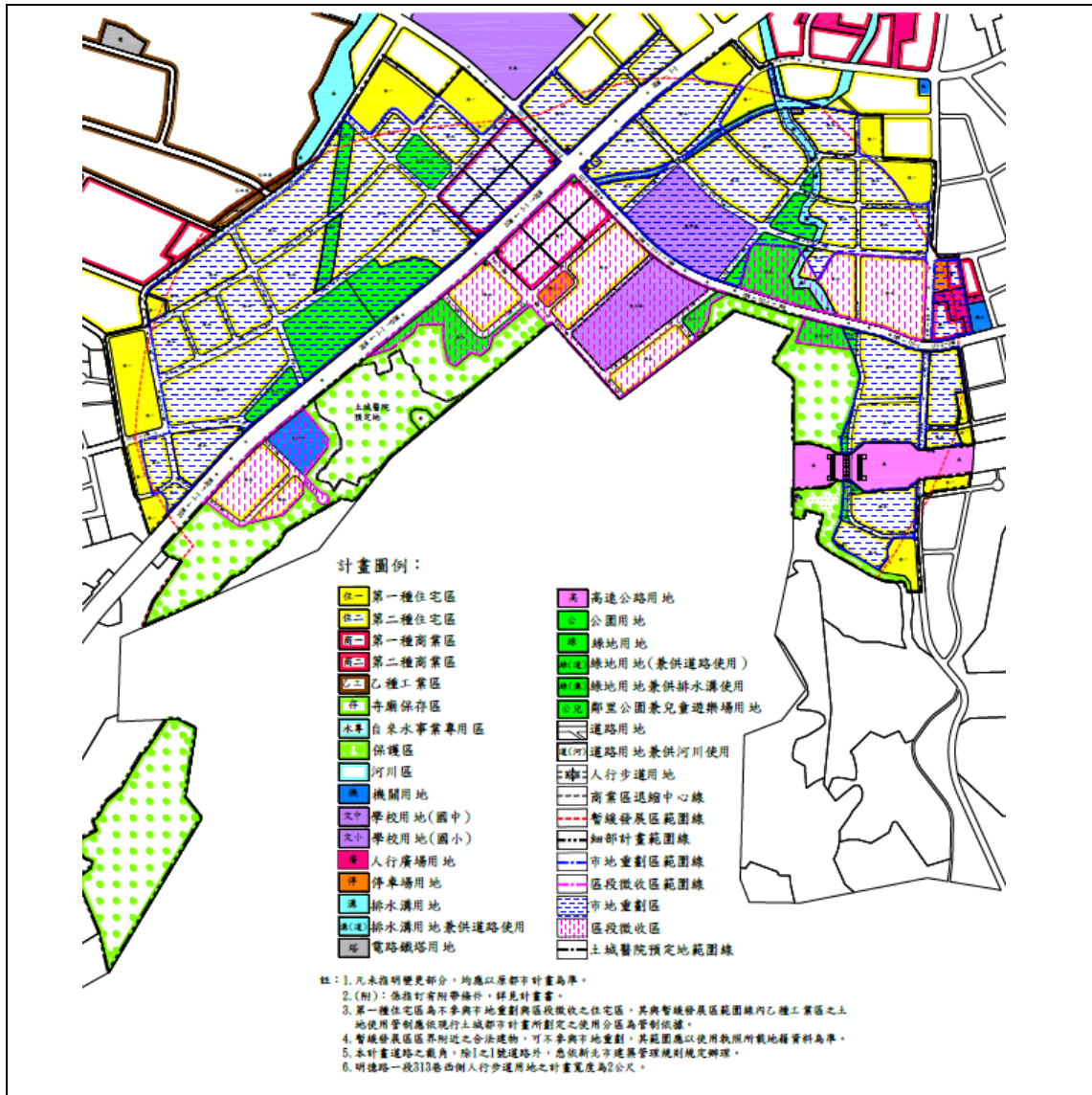


圖 1 變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫 (配合市地重劃開發)  
 (土地使用分區管制要點通盤檢討) 案範圍示意圖

## 肆、土地使用分區管制要點變更歷程

本府於 102 年 8 月 9 日核定實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)」案後，經 103 年 9 月 5 日核定實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案、106 年 12 月 29 日核定實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點第十一點停車位設置規定)」案，共計檢討修訂 3 次，並將 107 年 4 月 17 日核定實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(部分第二種住宅為排水溝用地)」案納入本案一併整合。

表 1 變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(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	市政府發布實施日期文號
一	變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(市地重劃區都市計畫檢討變更)案	—	102.8.7 北府城審字第 10223907843 號自 102.8.9 起核定實施
二	變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)案	—	103.8.27 北府城審字第 10315388381 號自 103.9.5 起核定實施
三	變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點第十一點停車位設置規定)案	—	106.12.25 新北府城規字第 10624970051 號自 106.12.29 起核定實施
四	變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(部分第二種住宅為排水溝用地)案	—	107.4.11 新北府城審字第 10706168143 號函自 107.4.17 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)刪除用語定義、土地使用分區、公共設施用地之建蔽率、容積率、開挖率、前、後院、應辦理都市設計審議地區等重複性規定。

### 二、變更內容

原條文 18 點，配合施行細則刪除 8 點及增訂 3 點，修訂後土地使用分區管制要點共 13 點，有關本案修正內容詳表 2。

表 2 變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(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、本要點依都市計畫法第 22 條之規定訂定之。	一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。	1. 都市計畫法第 22 條已明文規定細部計畫應擬定土地使用分區管制，爰依循都市計畫相關法令規定辦理，刪除重複性規定。 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。
二、本計畫範圍內之第一種住宅區除應沿第二種住宅區之區界線及臨新設 4 公尺計畫道路，退縮 2 公尺供公眾通行之開放空間外，第一種住宅區及乙種工業區之土地及建築物使用管制依土城都市計畫之規定辦	二、本計畫範圍內之第一種住宅區除應沿第二種住宅區之區界線及臨新設 4 公尺計畫道路，退縮 2 公尺供公眾通行之開放空間外，第一種住宅區及乙種工業區之土地及建築物使用管制依土城都市計	有關本計畫區內市地重劃地區以外之土地使用分區管制規定屬本計畫區特殊規定，爰保留本條文。



現行條文				新條文				變更理由	
理，其餘係依本要點規定辦理。				畫之規定辦理，其餘土地使用分區及用地係依本要點規定辦理。					
三、本要點有關用語定義參見「新北市 20 處都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）」案第三點之規定。				刪除。				用語定義回歸施行細則第 2 條規定，爰刪除本條文。	
四、本計畫區之住宅區、商業區及其他使用分區，其建蔽率及基準容積率不得大於下列規定；其他管制事項詳備註：				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，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：				施行細則第 17 條業已規定商業區作住宅使用之比例，第 36 條明訂建蔽率，第 39 條明訂容積率，爰除施行細則未規定及計畫書有較嚴格之規定者予以保留，其餘依施行細則規定辦理。	
使用分區	建蔽率	容積率	備註	使用分區	建蔽率	容積率	備註		
第二種住宅區	50%	240%		住宅區	第二種住宅區	依施行細則規定辦理	240%		—
第一種商業區	70%	320%			商業區				
第二種商業區	60%	320%		第二種商業區		60%	320%		—
寺廟保存區	40%	160%		寺廟保存區	40%	160%	—		
自來水事業專用區	不予規定	不予規定	容許使用內容係以目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限。	自來水事業專用區	不予規定	不予規定	容許使用內容係以目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限。		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%							
公園用地	15%	30%	公七及公八用地為確保遺址之完整保存，以維持原地形地貌為原則，若有需要可進行土石填方，但不可以進行土石挖方，於公告遺址範圍內宜符合下列原則： 1. 文化層遭破壞之區域：可設置陳列館展示斬龍山遺址						

現行條文				新條文				變更理由
			出土文物、簡易遊憩設施…等。 2. 文化層保留良好之區域：採原地形地貌維護，以植栽、綠美化為主，設置步道及告示解說牌，供民眾作為日常散步遊憩之使用，並兼具文化教育價值。	五、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 條規定辦理，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定： (一)				1. 施行細則第 49 條明訂建蔽率、第 51 條明訂容積率，爰除施行細則已規定之公共設施用地予以刪除外，其餘保留。 2. 學校用地（國中以下）其建蔽率與施行細則規定相同，爰依施行細則規定辦理。 3. 增列本要點未規定建蔽率及容積率之公共設施用地。
機關用地	50%	250%		公共設施用地	建蔽率	容積率		
學校用地(國中以下)	50%	150%		鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%		
				機關用地	50%	250%		
				學校用地(國中以下)	依施行細則規定辦理	150%	倘不敷實際需要者，得由教育主管機關會同本府都市計畫主管機關另訂公告之。	
停車場用地	平面使用：10%	平面使用：其附屬設施 20%		綠地用地	不予規定			
	立體使用：80%	立體使用：960%		排水溝用地	不予規定			
				人行廣場用地	不予規定			
				道路用地兼供河川使用	不予規定			
				綠地用地(兼供道路使用)	不予規定			
				綠地用地兼供排水溝使用	不予規定			
				(二)公七及公八用地為確保遺址之完整保存，以維持原地形地貌為原則，若有需要可進行土石填方，但不可以進行土石挖方，於公告遺址範圍內宜符合下列原則： 1. 遭破壞之區域：可設置陳列館展示斬龍山遺址出土文物、簡易遊憩設施…等。 2. 文化層保留良好之區域：採原地形地貌維護，以植栽、綠美化為主，設置步道及告示解說牌，供民眾作為日常散步遊憩之使用，並兼具文化教育價值。				

現行條文	新條文	變更理由
<p>五、第一種商業區（鄰里商業區）至少地面一層作商業設施使用；第二種商業區（地區商業區）作商業設施使用樓地板面積不得小於總樓地板面積之 50%，且至少地面一至二層作有設施使用。</p> <p>商業設施係指符合都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定之使用，且不含住宅及管委會空間使用。</p>	<p>三、各土地使用分區及公共設施用地之使用項目及內容除依施行細則第 14 至 16 條、第 18 條、第 27 條及第 29 條規定辦理，另依下列規定辦理：</p> <p>第一種商業區（鄰里商業區）至少地面一層作商業設施使用；第二種商業區（地區商業區）作商業設施使用樓地板面積不得小於總樓地板面積之 50%，且至少地面一至二層作商業設施使用。</p> <p>商業設施係指符合都市計畫法新北市施行細則第 16 條規定之使用，且不含住宅及管委會空間使用。</p>	<p>1. 配合修正施行細則名稱。</p> <p>2. 點次調整。</p>
<p>六、本計畫區內住宅區及商業區之建築基地最小面積應依附圖 1 及下列之規定：</p> <p>住宅區：一側以上面臨 15 公尺以上計畫道路或一側以上面臨高速公路用地之街廓：500 公尺</p> <p>V 之 18 道路、V 之 19 道路、柑林埤溝及大安圳所圍之街廓：1000 平方公尺</p> <p>商業區：第二種商業區：街廓之六分之一（以街廓內退縮中心線為界），其面臨 IV 之 9 道路側之基地，經新北市都市設計審議委員會審議通過後得整體規劃分期開發建築，惟建築基地最小面積仍不得小於街廓之十二分之一（以街廓內退縮中心線為界）。</p> <p>第一種商業區：500 平方公尺</p>	<p>六、建築基地最小面積應依附圖 1 及下列規定辦理：</p> <p>（一）住宅區：</p> <p>1. 一側以上面臨 15 公尺以上計畫道路或一側以上面臨高速公路用地之街廓：500 公尺。</p> <p>2. V 之 18 道路、V 之 19 道路、柑林埤溝及大安圳所圍之街廓：1000 平方公尺。</p> <p>（二）商業區：</p> <p>1. 第二種商業區：街廓之六分之一（以街廓內退縮中心線為界），其面臨 IV 之 9 道路側之基地，經新北市都市設計審議委員會審議通過後得整體規劃分期開發建築，惟建築基地最小面積仍不得小於街廓之十二分之一（以街廓內退縮中心線為界）。</p> <p>2. 第一種商業區：500 平方公尺。</p>	<p>1. 有關本計畫區之建築基地最小開發規模限制屬本計畫區特殊規定，爰保留本條文。</p> <p>2. 刪除贅字。</p>
<p>七、獎勵規定：</p> <p>（一）私人捐建並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定或其他經市府相關主管機關認定之設施，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者，除免計容積外，並得依</p>	<p>九、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：</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</p>	<p>1. 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</p>

現行條文	新條文	變更理由
<p>其實際設置容積樓地板面積之 1.2 倍獎勵之：</p> <p>1. 作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 200 平方公尺以上者。</p> <p>2. 作公營住宅、社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之面積在 600 平方公尺以上者。</p> <p>(二) 第二種商業區之開發者自願或經指定協助興闢建築基地外部之空橋及其連通地面層之樓梯或電扶梯，其興闢計畫經新北市都市設計審議委員會核准，得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之 15% 為上限。</p> <p>(三) 建築基地非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法、創新能源、環保建材，對於都市美學、建築技術提昇或節能減碳深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，最高得予以獎勵基準容積之 10%。</p> <p>(四) 本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，並優先移入土城都市計畫之公園、兒童遊樂場(含鄰里公園兼兒童遊樂場)、綠地、體育場、廣場等五項開放性公共設施保留地，惟若未能取得前述五項公共設施保留地者，其他私有公共設施保留地之容積移轉總量不得大於接受基地基準容積之 20%。且送出基地應以取得申請地號全部私有之所有權為限。另不得適用增設公眾使用停車空間、公共開放空間及都市更新之建築容積獎勵。</p> <p>(五) 建築基地符合前述各項獎勵條件，得同</p>	<p>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>前款各目容積獎勵項目不得重複申請。</p>	<p>項規定辦理。</p> <p>2. 因創新性建築係建築物透過設計之概念，並可回歸市場機制提升其價值，無須再特別獎勵，且創新建築、技術或工法並無具體指標或衡量標準，認定困難，爰予刪除。</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. 市府業於 107 年 4 月 20 日新北府城審字第 1070713848 號公告新北市政府執行綠建築協議書範本與執行方式，爰刪除相關執行規定文字。</p> <p>5. 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>6. 考量建築物結構安全，強化建築物耐震設計及住宅友善環境，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」及都市計畫法新北市施行細則規定，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。</p> <p>7. 點次調整。</p>

現行條文	新條文	變更理由
<p>時適用之，除依「都市計畫法」第 83 條之 1 規定可移入容積外，各項獎勵面積之累計上限，不得超過基準容積之 20%，惟涉高氣離子鋼筋混凝土建築物及放射性污染建築物之拆除重建，應依其他相關規定辦理。</p> <p>(六) 依規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積 3%；取得鑽石級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積 6%。</p>	<p>十、依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉者，應優先移入土城都市計畫之公園、兒童遊樂場（含鄰里公園兼兒童遊樂場）、綠地、體育場、廣場等五項開放性公共設施保留地，惟若未能取得前述五項公共設施保留地者，其他私有公共設施保留地之容積移轉總量不得大於接受基地基準容積之 20%。且送出基地應以取得申請地號全部私有之所有權為限。</p> <p>十一、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之。另不得適用公共開放空間及都市更新之建築容積獎勵。除依「都市計畫法」第 83 條之 1 規定可移入容積及施行細則第 47 條第 2 項容積獎勵上限之除外規定外，各項獎勵面積之累計上限，不得超過基準容積之 20%。</p>	<p>1. 容積移轉規定另列一點。</p> <p>2. 點次調整。</p> <p>1. 本計畫區不得適用之容積獎勵項目之規定納入本條文。</p> <p>2. 為免施行細則與土管規定產生競合，爰於土管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。</p> <p>3. 點次調整。</p>
<p>八、本計畫區內各種使用分區及公共設施用地，應依附圖 2 及下列規定指定設置供公眾通行之開放空間：</p> <p>(一) 建築基地依前述指定設置帶狀式公共開放空間供設置無遮簷人行道使用，得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用為原則。</p> <p>(二) 面臨計畫道路者供設置人行及自行車行空間及街道景觀綠化空間使用為原則。</p> <p>(三) 面臨高速公路用地者供植栽綠化保護緩衝帶使用為原則。</p> <p>(四) 臨面高速公路以外其他公共設施用地及保護區者供公共人行步道及緊急救護防災通道使用為原則。</p>	<p>七、各種使用分區及公共設施用地，應依附圖 2、附圖 2-1 至附圖 2-8 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) 建築基地依前述指定設置帶狀式公共開放空間供設置無遮簷人行道使用，得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用為原則。</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. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。</p> <p>3. 點次調整，刪除贅字。</p>

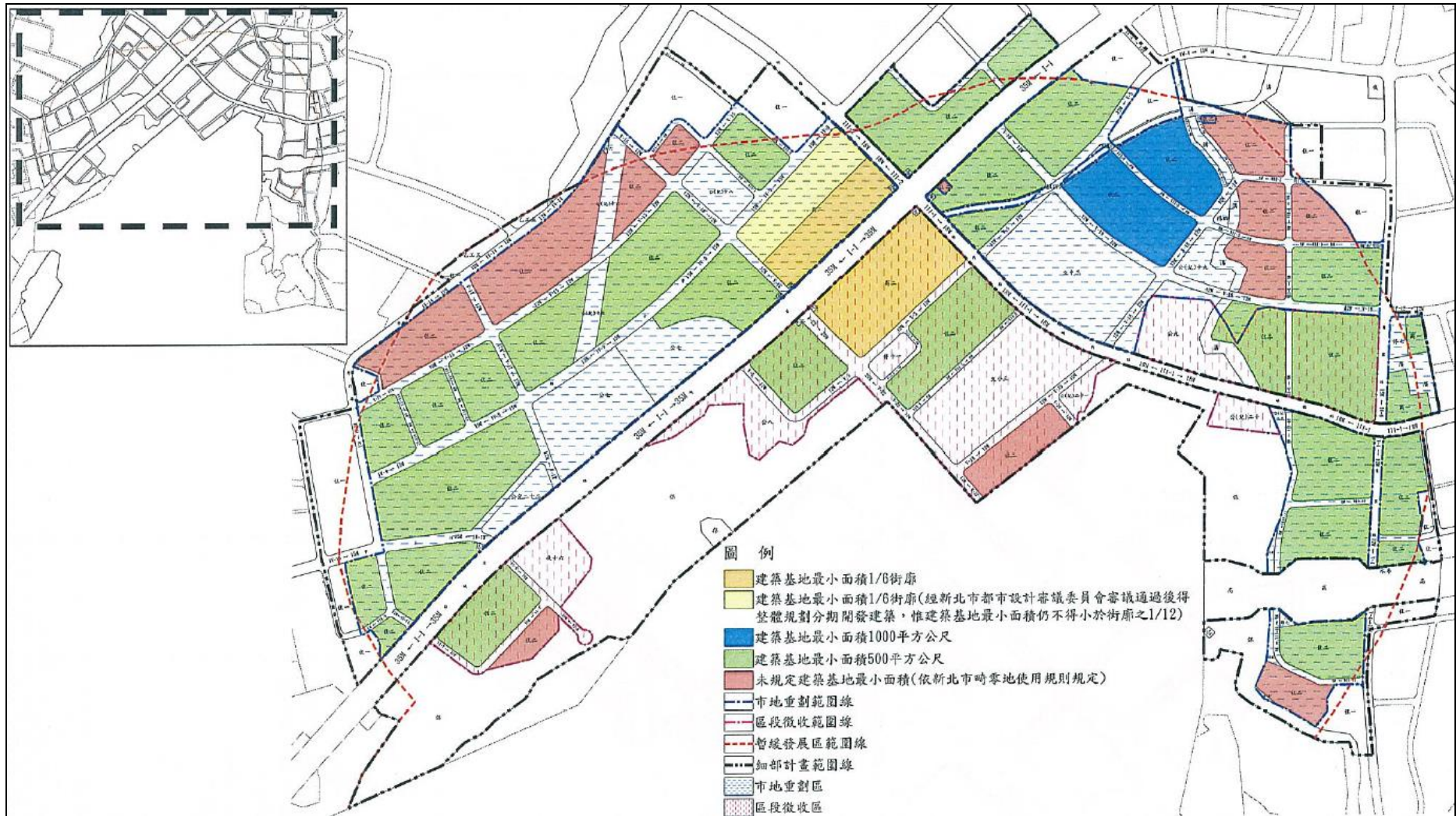
現行條文	新條文	變更理由
<p>(五) 面臨計畫道路之指定設置帶狀式公共開放空間規劃設計原則如下：沿街設置部分至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 3 公尺寬之人行及自行車行空間為原則。</p> <p>(六) 依本點規定設置供公眾通行之開放空間之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p> <p>(七) 建築基地如情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者得依其決議辦理。</p>	<p>(二) 面臨計畫道路者供設置人行及自行車行空間及街道景觀綠化空間使用為原則。</p> <p>(三) 面臨高速公路用地者供植栽綠化保護緩衝帶使用為原則。</p> <p>(四) 面臨高速公路以外其他公共設施用地及保護區者供公共人行步道及緊急救護防災通道使用為原則。</p> <p>(五) 面臨計畫道路之指定設置帶狀式公共開放空間規劃設計原則如下：沿街設置部分至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 3 公尺寬之人行及自行車行空間為原則。</p> <p>(六) 依本點規定設置供公眾通行之開放空間之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p>	
<p>九、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地應依新北市植栽綠化都市設計審議原則規定辦理。</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>	<p>1. 考量本條文第 1 項與施行細則第 43 條綠覆率規定相同，並統一覆土深度、綠化面積等植栽綠化規定。</p> <p>2. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。</p> <p>3. 點次調整。</p>
<p>十、本計畫區內各項土地使用分區及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審議委員會審議通過者，得不受限制。</p>	<p>刪除。</p>	<p>各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率回歸施行細則第 37 條及第 50 條規定。</p>
<p>十一、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下： (一) 建築物附屬小汽車停車空間應依「建築</p>	<p>八、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</p>	<p>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</p>

現行條文	新條文	變更理由
<p>技術規則」規定設置停車空間外，應符合一戶設置一汽車之原則；為引導大眾運疏導向發展，基地距離捷運車站 500 公尺範圍內者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審查會(簡稱都設會)同意者，得酌予折減或比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理辦法」等規定辦理；基地距離捷運車站超過 500 公尺範圍者，應提相關交通改善配套措施並經都設會同意者，得比照上開規定辦理。</p> <p>(二) 建築物設置機車停車位應依下列規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。</li> <li>3. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編 59 條第一類及第二類以外者則不得低於法定汽車停車位等輛數。</li> </ol> <p>(三) 為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 25%計算設置自行車停車位並供公眾使用，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p>	<p>移作他種用途使用：</p> <p>(一) 建築物附屬汽車停車位數量應依下列規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 應符合一戶設置一汽車之原則。</li> <li>2. 為引導大眾運疏導向發展，基地距離捷運車站 500 公尺範圍內者，經都設會同意者，得酌予折減或比照「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；基地距離捷運車站超過 500 公尺範圍者，應提相關交通改善配套措施，並經都設會同意者，得比照上開規定辦理。</li> </ol> <p>(二) 建築物設置機車停車位應依下列規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. 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，應設置一戶一機車停車位。</li> <li>4. 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 平方公尺一機車位設置。</li> <li>5. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編 59 條第一類及第二類以外者則不得低於法定汽車停車位等輛數。</li> </ol> <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 25%計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p> <p>(四) 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 3)，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都設會同意者得依其決議辦</p>	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>3. 修正「建築技術規則建築設計施工篇」文字誤植為「建築技術規則建築設計施工編」。</li> <li>4. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。</li> <li>5. 考量人行空間與車道進出口之安全性，故新增留設停等空間之條文。</li> <li>6. 點次調整，刪除贅字。</li> </ol>

現行條文	新條文	變更理由
	理。	
<p>十二、建築基地屬經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置1/2面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經新北市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。</p> <p>前項綠能設施或設備如下：</p> <p>(一)屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。</p> <p>(二)太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽能光電發電設備，且得免申請雜項執照、高度為2公尺以下之太陽光電發電設備。</p>	刪除。	推廣屋頂綠化及綠能設施或設備為全市性原則，爰刪除本條文回歸施行細則第44條規定辦理。
<p>十三、本里區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辦法」規定做多目標使用。</p>	刪除。	考量本計畫區無另行指述公共設施用地不得做多目標使用，又適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」無須特別規定，爰刪除相關規定。
<p>十四、本計畫區街角人行廣場、鄰里公園兼兒童遊樂場及街角綠地用地，得配合道路設計留設道路截角，並兼供車輛通行使用。</p>	刪除。	本計畫區已完成市地重劃，計畫道路業已開闢完成，爰配合刪除本條文。
<p>十五、本計畫區建築及各項公共設施之興建，除整體開發基礎工程應依「土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）生態都市設計準則」及「新北市都市設計審議原則」規定辦理，並報新北市都市設計審議主管機關備查外，應依「土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）生態都市設計準則」及「新北市都市設計審議原則」規定，經新北市都市設計審議委員會審議通過後，始得申請建造執照及施工。</p>	刪除。	回歸施行細則第45條都市設計審議條件規模。
<p>十六、考量都市永續發展，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用</p>	刪除。	透保水相關規定回歸「新北市透水保水自治條例」及



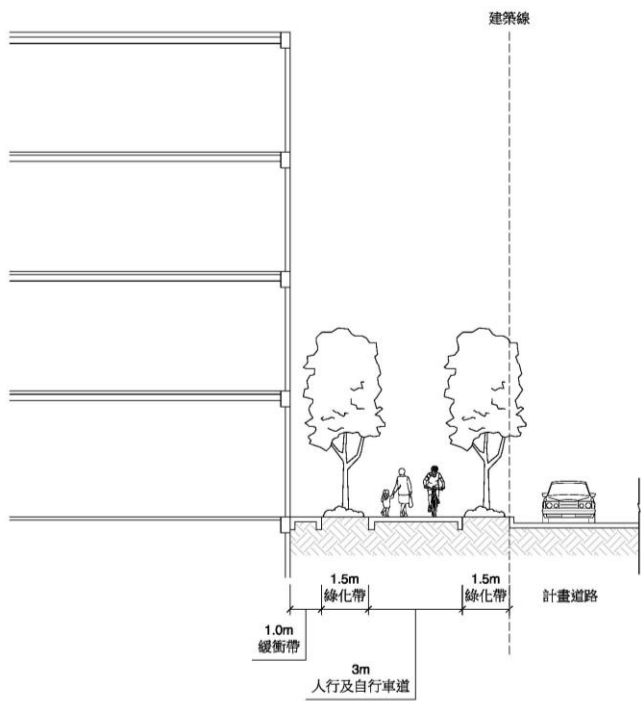
現行條文	新條文	變更理由
<p>相關設施；其實施範圍、送審書件及設置基準，由本府定之。</p>		<p>「新北市透水保水技術規則」之規定，爰刪除本條文。</p>
<p>十七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p>	<p>十三、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p>	<p>點次調整。</p>
<p>十八、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>刪除。</p>	<p>本要點第 1 點已有相關規定，原配合刪除重複性規定。</p>



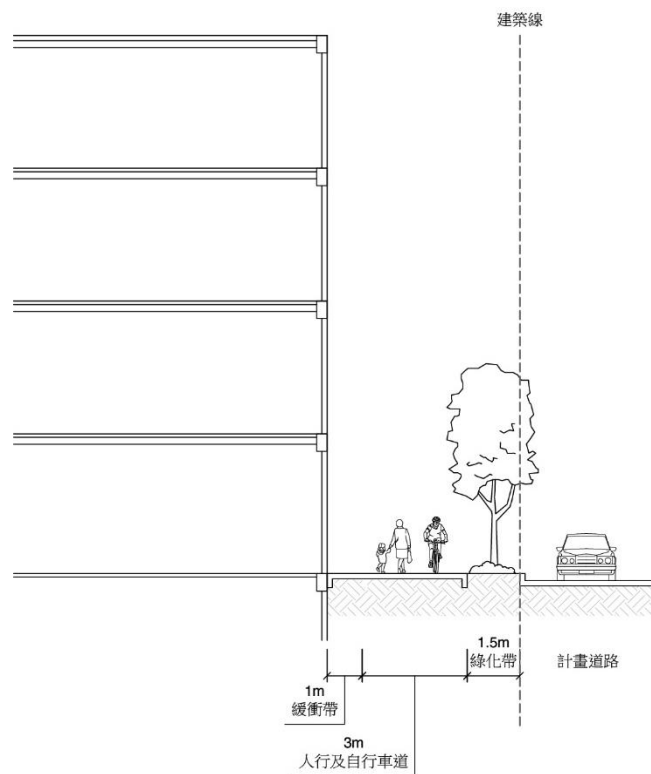
附圖1 住宅區及商業區最小開發規模示意圖



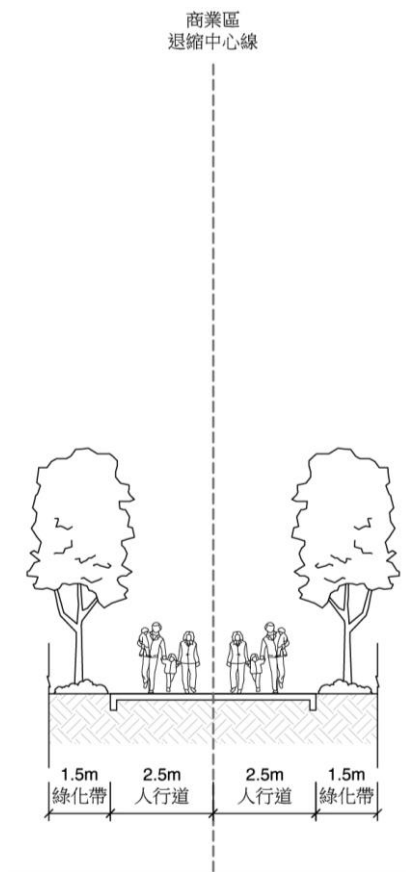
附圖2 開放空間指定留設位置示意圖



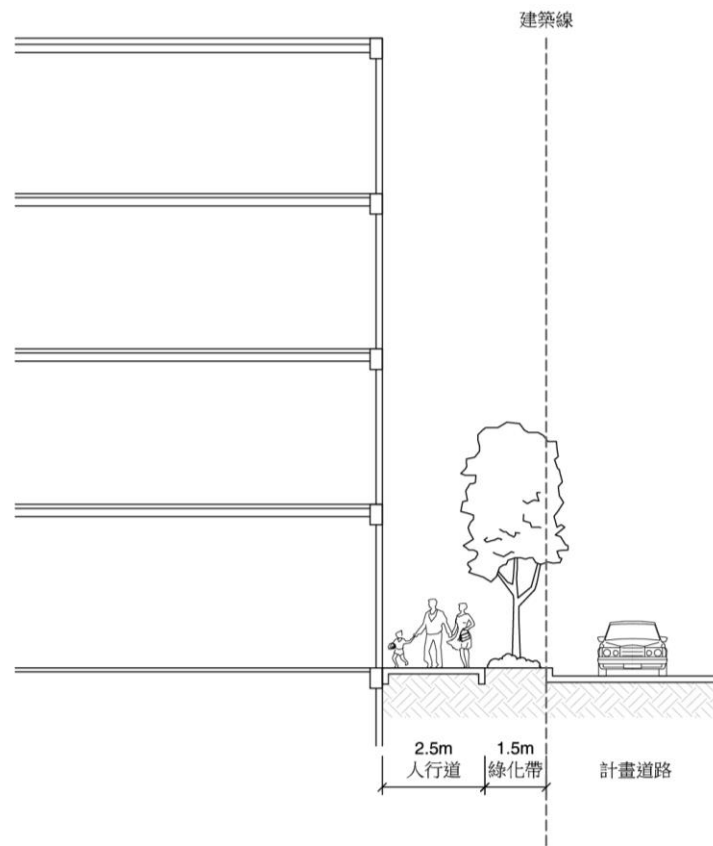
附圖2-1 退縮開放空間剖面圖(7公尺)



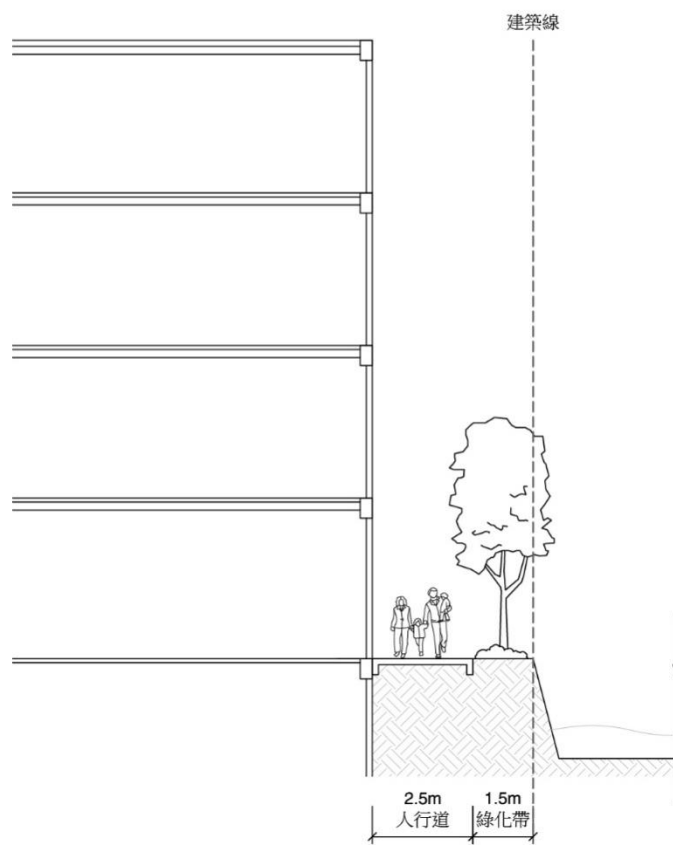
附圖2-2 退縮開放空間剖面圖(5公尺)



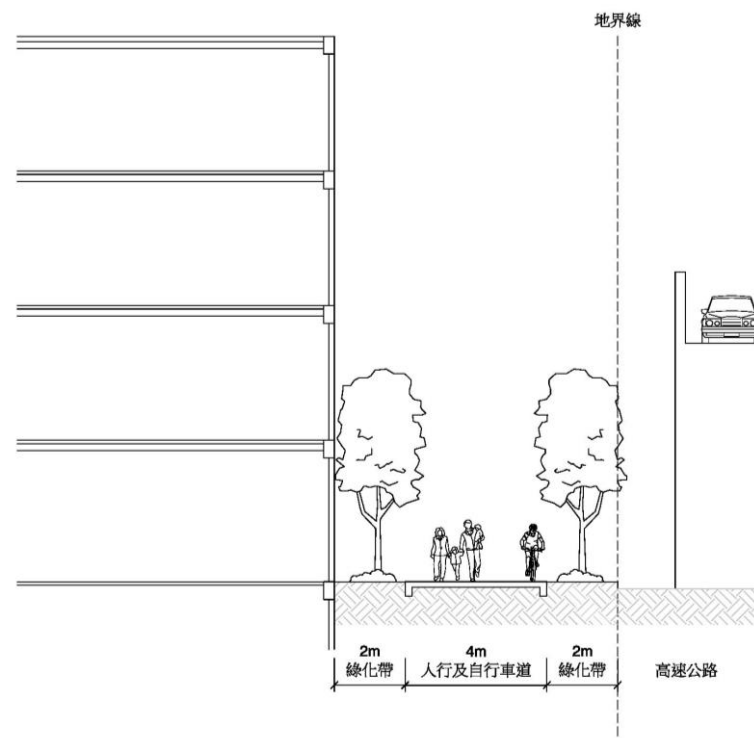
附圖2-3 退縮開放空間剖面圖(4公尺)



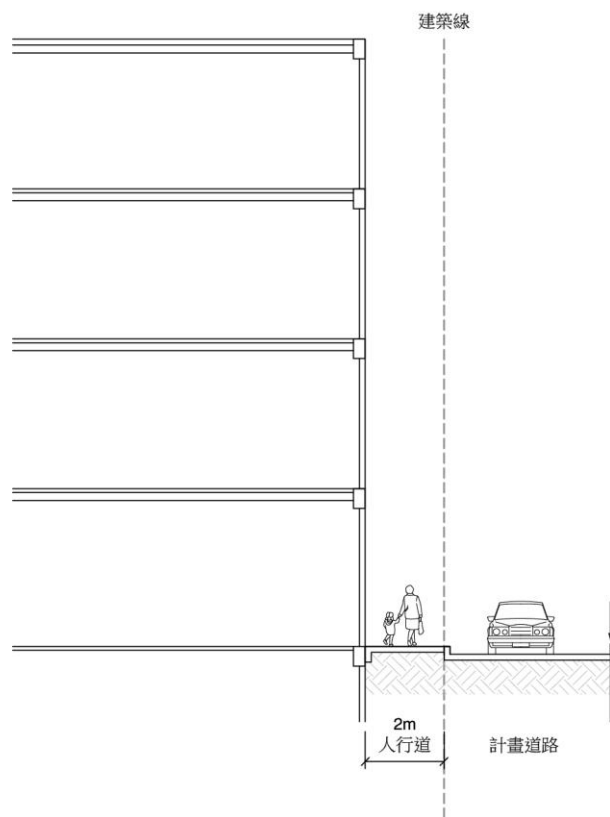
附圖2-4 退縮開放空間剖面圖(4公尺)



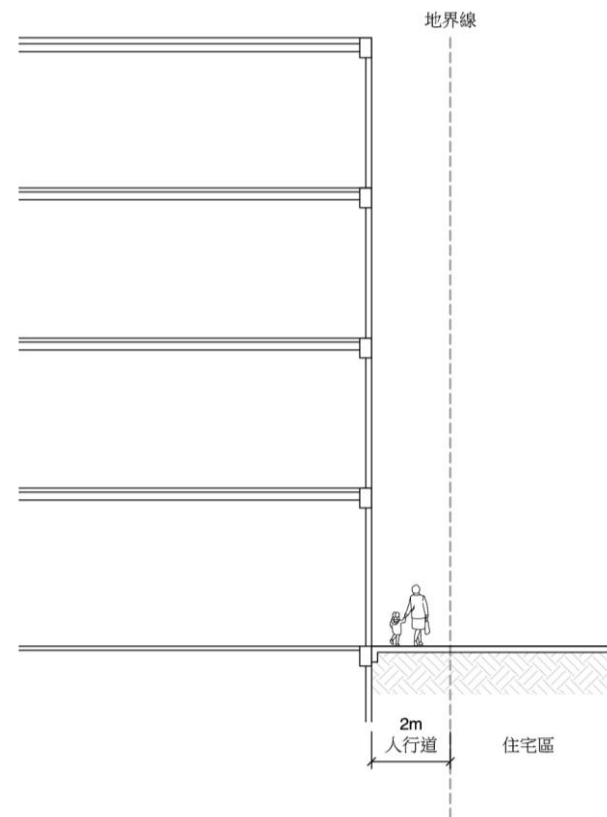
附圖2-5 退縮開放空間剖面圖(4公尺)



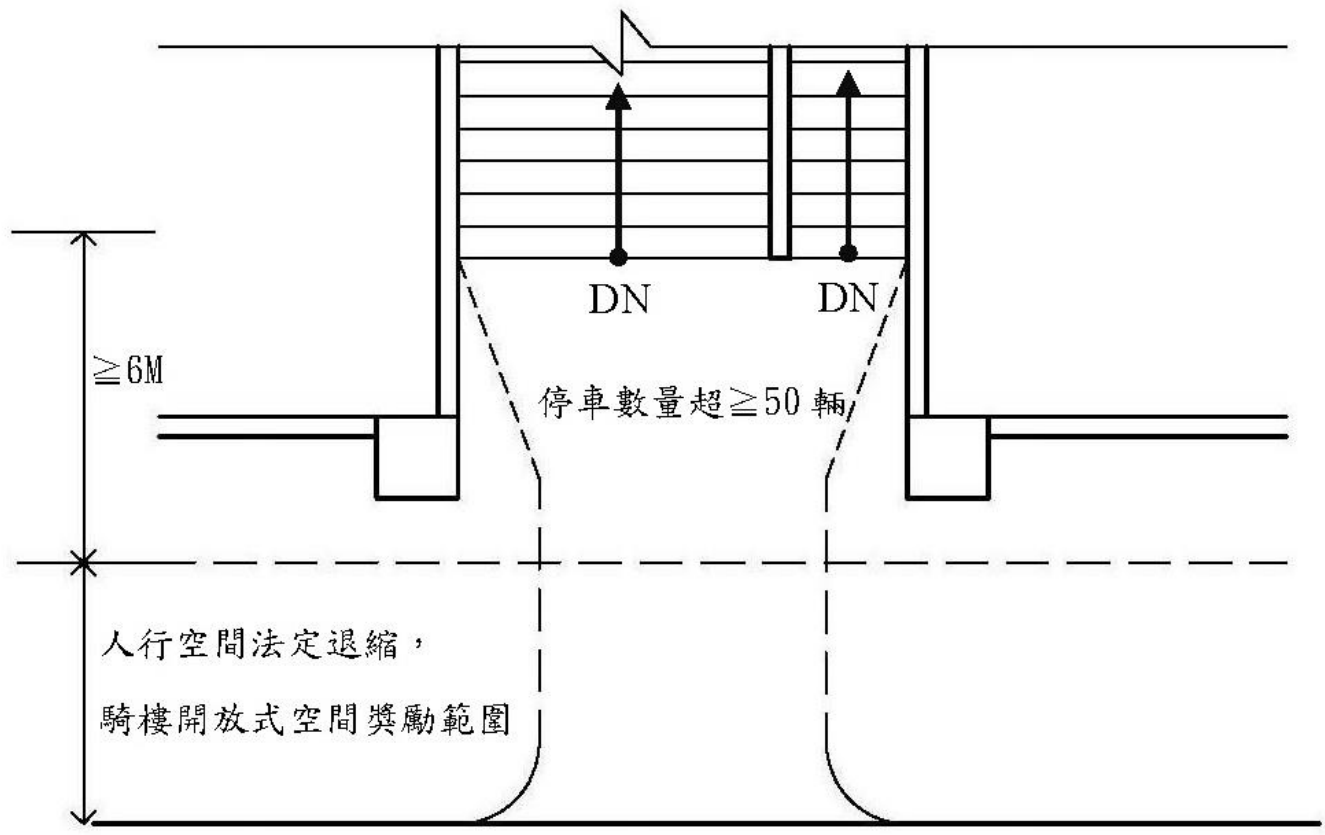
附圖2-6 退縮開放空間剖面圖(8公尺)



附圖2-7 退縮開放空間剖面圖(2公尺)



附圖2-8 退縮開放空間剖面圖(2公尺)



附圖3 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、本計畫範圍內之第一種住宅區除應沿第二種住宅區之區界線及臨新設 4 公尺計畫道路，退縮 2 公尺供公眾通行之開放空間外，第一種住宅區及乙種工業區之土地及建築物使用管制依土城都市計畫之規定辦理，其餘土地使用分區及用地係依本要點規定辦理。
- 三、各土地使用分區及公共設施用地之使用項目及內容除依施行細則第 14 至 16 條、第 18 條、第 27 條及第 29 條規定辦理，另依下列規定辦理：  

第一種商業區（鄰里商業區）至少地面一層作商業設施使用；第二種商業區（地區商業區）作商業設施使用樓地板面積不得小於總樓地板面積之 50%，至少地面一至二層作商業設施使用。

商業設施係指符合都市計畫法新北市施行細則第 16 條規定之使用，且不含住宅及管委會空間使用。
- 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，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：

使用分區		建蔽率	容積率	備註
住宅區	第二種住宅區	依施行細則規定辦理	240%	-
商業區	第一種商業區	依施行細則規定辦理	320%	-
	第二種商業區	60%	320%	-
寺廟保存區		40%	160%	-

自來水事業專用區	不予規定	不予規定	內的機法許 使用目的相 使以主相關 許係業及規 容事關及令 容事關及令 者
----------	------	------	---

五、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 條規定辦理，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：

(一)

公共設施用地	建蔽率	容積率
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%
機關用地	50%	250%
學校用地（國中以下）	依施行細則規定辦理	150% 倘不敷實際需要者，得由教育主管機關會同本府都計訂公告之。
綠地用地	不予規定	
排水溝用地	不予規定	
人行廣場用地	不予規定	
道路用地兼供河川使用	不予規定	
綠地用地(兼供道路使用)	不予規定	
綠地用地兼供排水溝使用	不予規定	

(二) 公七及公八用地為確保遺址之完整保存，以維持原地形地貌為原則，若有需要可進行土石填方，但不可以進行土石挖方，於公告遺址範圍內宜符合下列原則：

1. 遭破壞之區域：可設置陳列館展示斬龍山遺址出土文物、簡易遊憩設施…等。
2. 文化層保留良好之區域：採原地形地貌維護，以植栽、綠美化為主，設置步道及告示解說牌，供民眾作為日常散步遊憩之使用，並兼具文化教育價值。

六、本計畫區之建築基地最小面積應依附圖 1 及下列規定辦理：

(一) 住宅區：

1. 一側以上面臨 15 公尺以上計畫道路或一側以上面臨高速公路用地之街廓：500 公尺。

2. V之18道路、V之19道路、柑林埤溝及大安圳所圍之街廓：1000平方公尺。

(二) 商業區：

1. 第二種商業區：街廓之六分之一（以街廓內退縮中心線為界），其面臨IV之9道路側之基地，經新北市都市設計審議委員會審議通過後得整體規劃分期開發建築，惟建築基地最小面積仍不得小於街廓之十二分之一（以街廓內退縮中心線為界）。

2. 第一種商業區：500平方公尺。

七、各種使用分區及公共設施用地，應依附圖2、附圖2-1至附圖2-8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) 建築基地依前述指定設置帶狀式公共開放空間供設置無遮簷人行道使用，得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用為原則。

(二) 面臨計畫道路者供設置人行及自行車行空間及街道景觀綠化空間使用為原則。

(三) 面臨高速公路用地者供植栽綠化保護緩衝帶使用為原則。

(四) 臨面高速公路以外其他公共設施用地及保護區者供公共人行步道及緊急救護防災通道使用為原則。

(五) 面臨計畫道路之指定設置帶狀式公共開放空間規劃設計原則如下：沿街設置部分至少1.5公尺應植栽綠化，並留設至少3公尺寬之人行及自行車行空間為原則。

(六) 依本點規定設置供公眾通行之開放空間之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。

(七) 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(以下簡稱都設會)同意者得依其決議辦理。

八、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) 建築物附屬小汽車停車位數量應依下列規定設置：

1. 應符合一戶設置一汽車之原則。
2. 為引導大眾運疏導向發展，基地距離捷運車站 500 公尺範圍內者，經都設會同意者，得酌予折減或比照「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；基地距離捷運車站超過 500 公尺範圍者，應提相關交通改善配套措施，並經都設會同意者，得比照上開規定辦理。

(二) 建築物設置機車停車位應依下列規定設置：

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，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，以 100 平方公尺一機車位設置。
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 25% 計算設置自行車停車位其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。

(四) 汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍應留至少 6 公尺平地緩衝空間(詳附圖 3)，但停車總數量 50 部以下者，得以設置 4 公尺設置，建築基地如情況特殊經都設會同意者，不在此限。

九、本計畫區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。

前款各目容積獎勵項目不得重複申請。

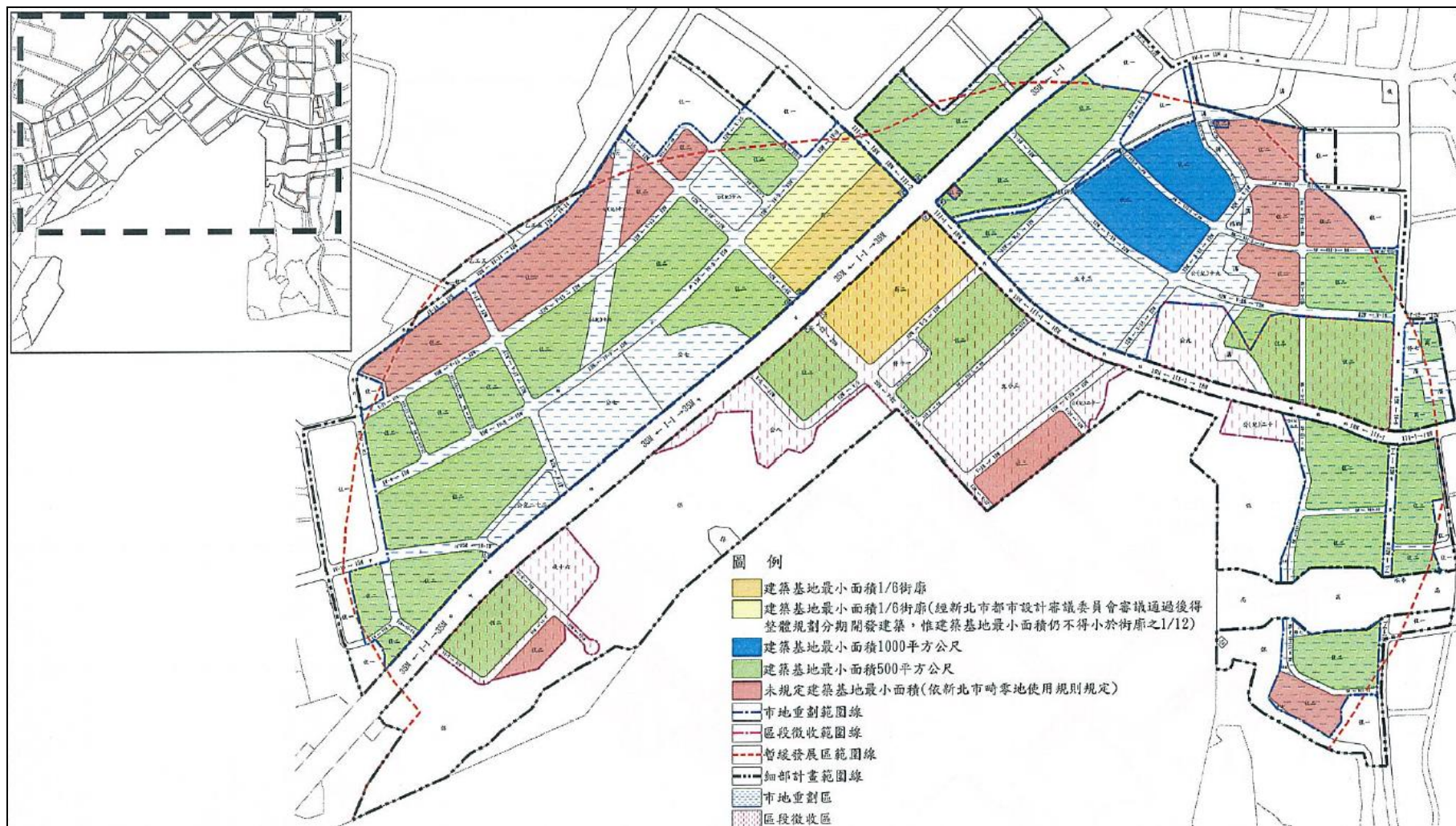
十、本計畫區依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉者，應優先移入土城都市計畫之公園、兒童遊樂場(含鄰

里公園兼兒童遊樂場)、綠地、體育場、廣場等五項開放性公共設施保留地，惟若未能取得前述五項公共設施保留地者，其他私有公共設施保留地之容積移轉總量不得大於接受基地基準容積之 20%。且送出基地應以取得申請地號全部私有之所有權為限。

十一、本計畫區建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之。另不得適用增設公眾使用停車空間、公共開放空間及都市更新之建築容積獎勵。除依「都市計畫法」第 83 條之 1 規定可移入容積及施行細則第 47 條第 2 項容積獎勵上限之除外規定外，各項獎勵面積之累計上限，不得超過基準容積之 20%。

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。

十三、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。

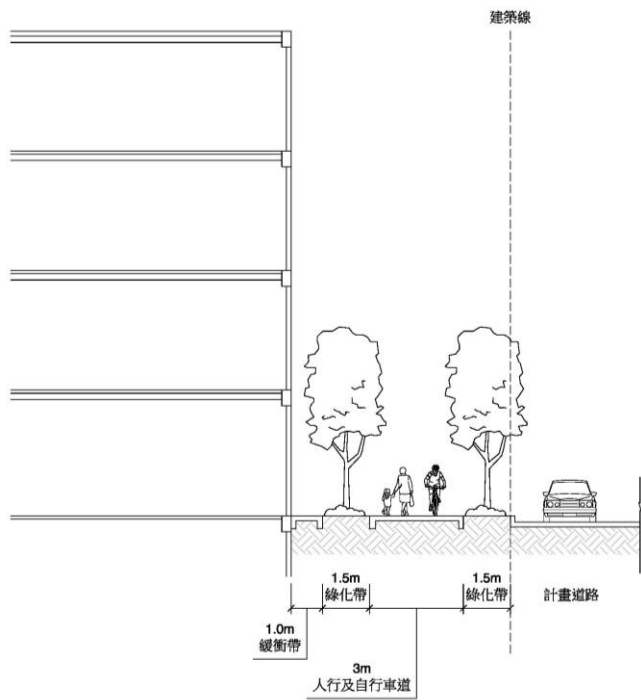


附圖1 住宅區及商業區最小開發規模示意圖

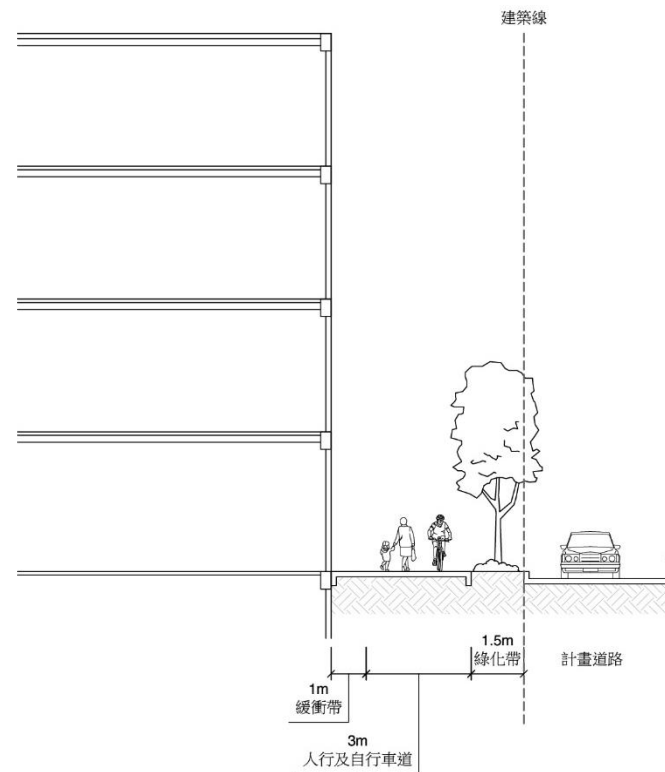


附圖2 開放空間指定留設位置示意圖

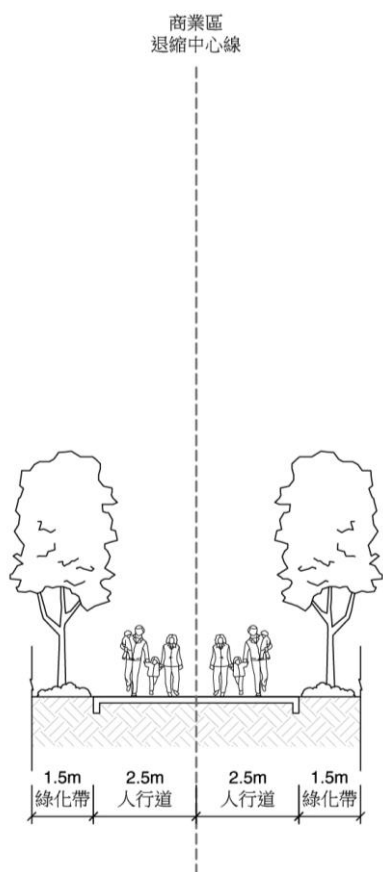




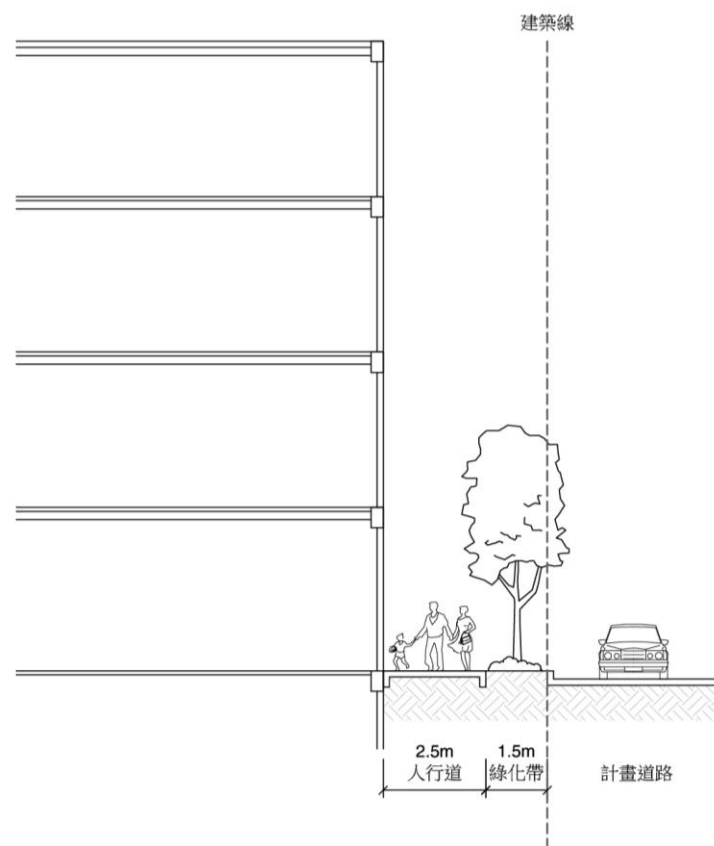
附圖2-1 退縮開放空間剖面圖(7公尺)



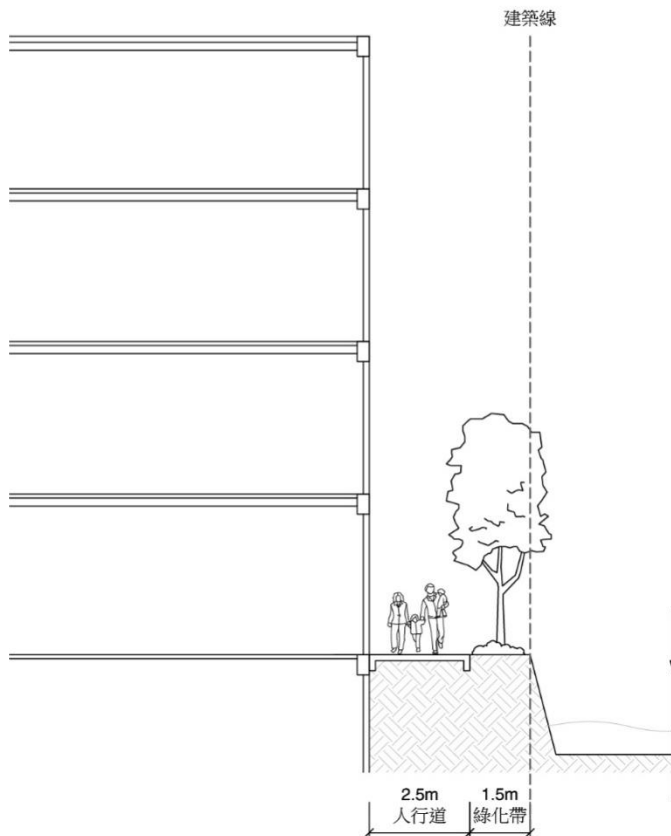
附圖2-2 退縮開放空間剖面圖(5公尺)



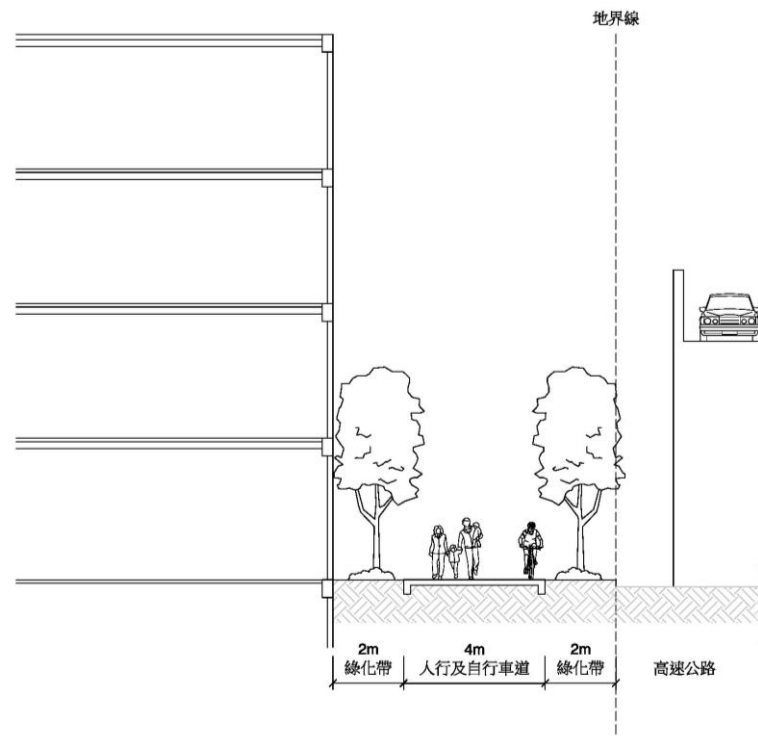
附圖2-3 退縮開放空間剖面圖(4公尺)



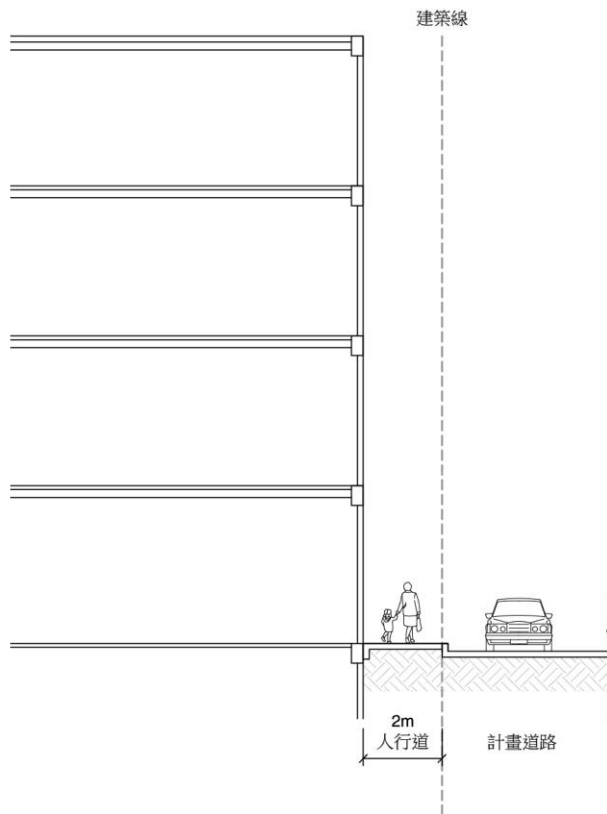
附圖2-4 退縮開放空間剖面圖(4公尺)



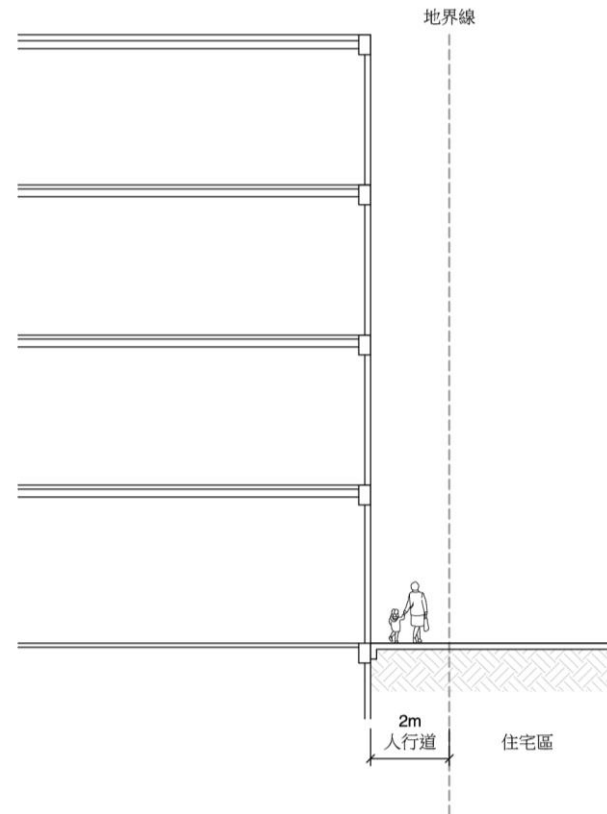
附圖2-5 退縮開放空間剖面圖(4公尺)



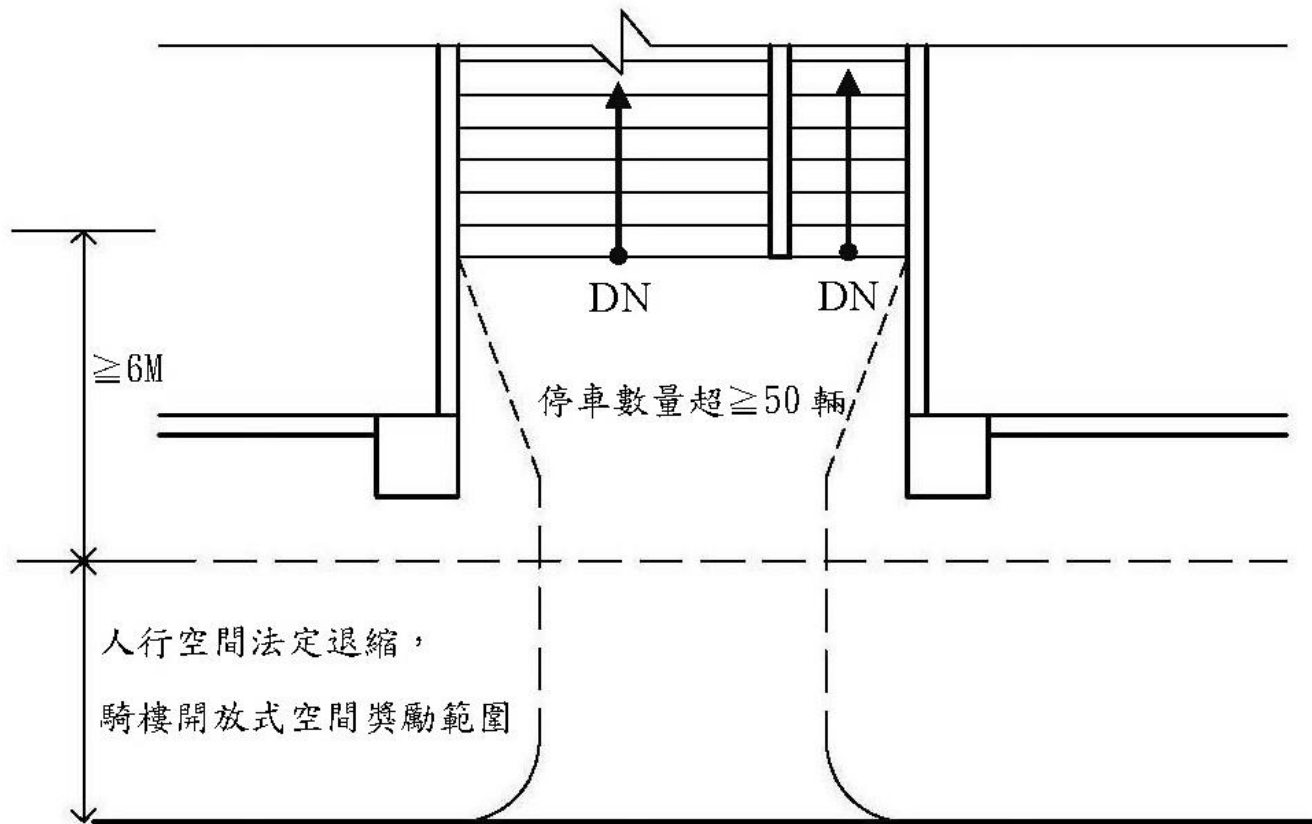
附圖2-6 退縮開放空間剖面圖(8公尺)



附圖2-7 退縮開放空間剖面圖(2公尺)



附圖2-8 退縮開放空間剖面圖(2公尺)



附圖3 汽機車坡道緩衝空間示意圖