

變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側  
附近地區)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

變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)	
變 更 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 20 日至民國 108 年 4 月 19 日(刊登於民國 108 年 3 月 20 日聯合報) 民國 108 年 3 月 27 日於三重區公所舉辦座談會
	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
公 民 團 體 陳 情 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 .....	23

## 圖目錄

圖 1 變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)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 變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)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發布歷程一覽表.....	4
表 2 變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案變更內容及理由表.....	5

## 壹、緣起與目的

「擬定三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫」案於 92 年 2 月 14 日發布實施。後為配合地形圖重製作業及調整公共設施負擔比例，後因市地重劃作業辦理地籍分割及農林作物、工廠、建物查估期間，部分民眾始針對自身土地及建物參與市地重劃之內容提出陳情，配合處理陳情意見調整重劃範圍，於 101 年 8 月 20 日核定實施「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案。

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：

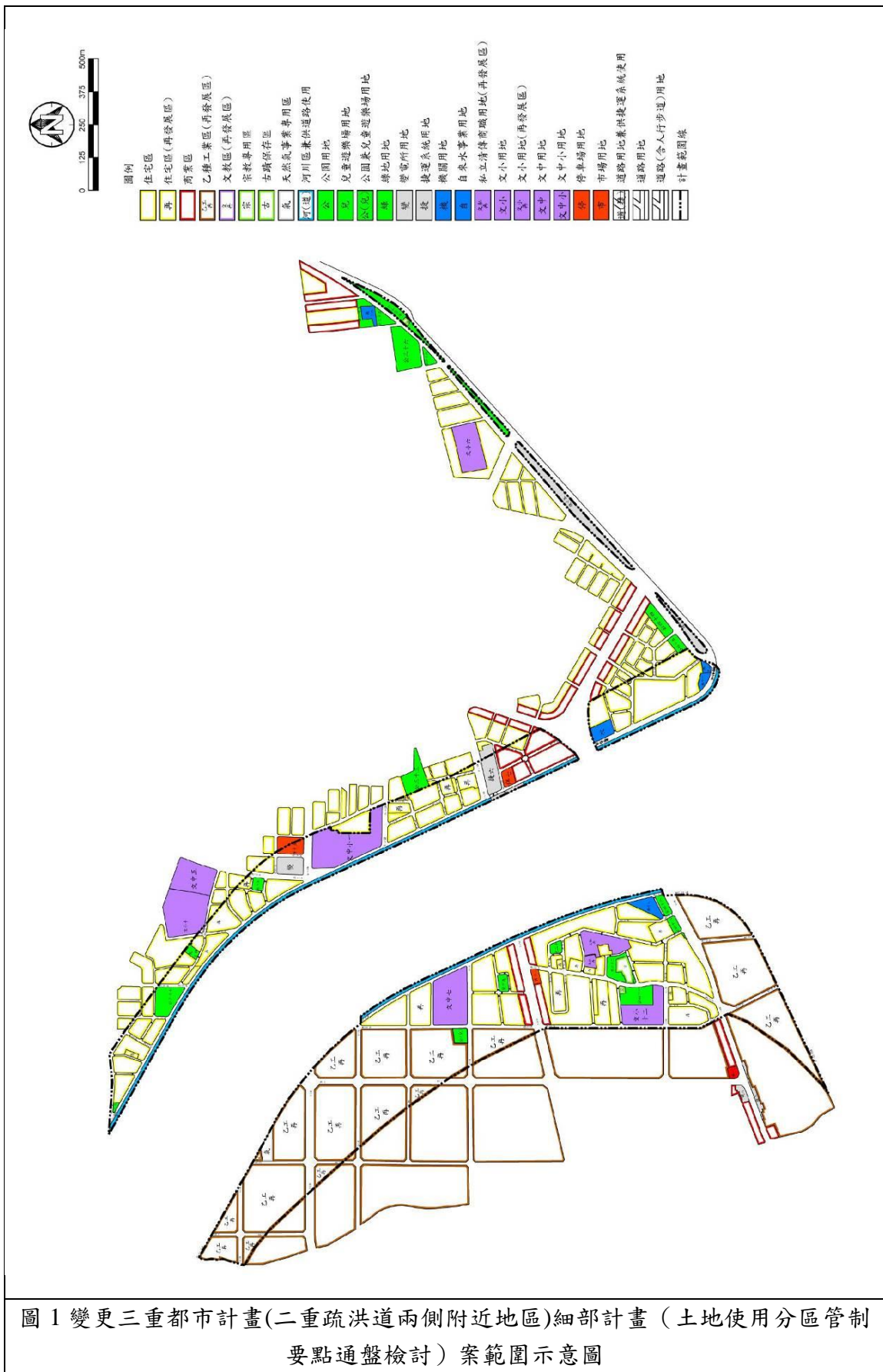
- (一)修訂容積獎勵項目、容積獎勵上限等規定。
- (二)配合施行細則及都市設計審議執行機制檢討都市設計審議範圍。
- (三)配合檢討市府相關法令與本案土管要點重複管制或競合之情形。
- (四)刪除用語定義、土地使用分區、公共設施用地之建蔽率、容積率、開挖率、前、後院、應辦理都市設計審議地區等重複性規定。

## 貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

## 參、計畫範圍

本計畫範圍涵東西側以原洪水平原管制線為界，南側以大漢溪為鄰，二重疏洪道將本計畫區分隔成東西兩處，計畫面積為 138.4077 公頃，詳圖 1 計畫範圍示意圖所示。



#### 肆、土地使用分區管制要點變更歷程

本府分別於 92 年 1 月 30 日及 2 月 14 日發布實施「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)」案及「擬定三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫」案後，經 99 年 10 月 28 日發布實施「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)(都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討)(第一階段)」案及「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討)(第一階段)」案、101 年 8 月 20 日核定實施「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案共計檢討修訂 2 次。

表 1 變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)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發布歷程一覽表

編號	變更案名	內政部核定日期文號	市政府發布實施日期文號
一	擬定三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫案	—	92. 2. 20 北府城規字第 09200535442 號自 92. 2. 14 起核定實施
二	變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討)(第一階段)案	—	99. 10. 20 北府城審字第 09909618823 號自 99. 10. 29 起核定實施
三	變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)案	—	101. 8. 15 北府城都字第 10122778791 號自 101. 8. 20 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 21 點，配合施行細則刪除修訂後土地使用分區管制要點共 10 點，有關本案修正內容詳表 2。

表 2 變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案變更內容及理由表

現行條文	新條文	變更理由
一、本要點依都市計畫法第 22、32 條及同法新北市施行細則第 40 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



現行條文	新條文	變更理由																																																															
		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>二、本要點用語定義如下：</p> <p>(一)基地線：建築基地範圍之界線。</p> <p>(二)前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成或基地長寬比超過 2：1 者，不在此限。</p> <p>(三)後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。</p> <p>(四)側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(五)角地：位於 2 條以上交叉道路口之基地。</p> <p>(六)前院：沿前面基地線留設之庭院。</p> <p>(七)後院：沿後面基地線留設之庭院。</p> <p>(八)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>(九)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出 1 公尺範圍內得計入前院深度。</p> <p>(十)側院寬度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p>	刪除。	用語定義回歸施行細則第 2 條規定，爰刪除本條文。																																																															
<p>三、計畫區內各分區之建築物及土地使用依下列規定辦理：</p> <p>(一)建蔽率及容積率不得大於下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="194 1361 713 1753"> <thead> <tr> <th>分區用地種類</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區(重劃)</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>住宅區(再發展)</td> <td>60</td> <td>140</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>60</td> <td>320</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>60</td> <td>140</td> </tr> <tr> <td>古蹟保存區</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>文教區</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>天然氣事業專用區</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>私立清傳商職用地</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)工業區為乙種工業區，並列入再發展(地)區，免參與重劃，其土地及建築物之使用應依都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條及有關規定辦理。</p> <p>(三)古蹟保存區以供保存、維護古物、古蹟、民族藝術、民俗及有關文物與自然文化景觀使用為主，並應依文化資產保存法及相關</p>	分區用地種類	建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區(重劃)	60	240	住宅區(再發展)	60	140	商業區	60	320	乙種工業區	60	140	古蹟保存區	50	160	宗教專用區	50	160	文教區	50	200	天然氣事業專用區	50	150	私立清傳商職用地	50	200	<p>二、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，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="735 1397 1246 1973"> <thead> <tr> <th>分區用地種類</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區(重劃)</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>住宅區(再發展)</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>140</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>60</td> <td>320</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>140</td> </tr> <tr> <td>古蹟保存區</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>文教區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>天然氣事業專用區</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>私立清傳商職用地</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>河川區(兼供道路)</td> <td colspan="2">不予規定</td> </tr> </tbody> </table>	分區用地種類	建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區(重劃)	依施行細則規定辦理	240	住宅區(再發展)	依施行細則規定辦理	140	商業區	60	320	乙種工業區	依施行細則規定辦理	140	古蹟保存區	50	160	宗教專用區	50	160	文教區	依施行細則規定辦理	200	天然氣事業專用區	50	150	私立清傳商職用地	50	200	河川區(兼供道路)	不予規定		<p>1. 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。</p> <p>2. 點次調整</p>
分區用地種類	建蔽率(%)	容積率(%)																																																															
住宅區(重劃)	60	240																																																															
住宅區(再發展)	60	140																																																															
商業區	60	320																																																															
乙種工業區	60	140																																																															
古蹟保存區	50	160																																																															
宗教專用區	50	160																																																															
文教區	50	200																																																															
天然氣事業專用區	50	150																																																															
私立清傳商職用地	50	200																																																															
分區用地種類	建蔽率(%)	容積率(%)																																																															
住宅區(重劃)	依施行細則規定辦理	240																																																															
住宅區(再發展)	依施行細則規定辦理	140																																																															
商業區	60	320																																																															
乙種工業區	依施行細則規定辦理	140																																																															
古蹟保存區	50	160																																																															
宗教專用區	50	160																																																															
文教區	依施行細則規定辦理	200																																																															
天然氣事業專用區	50	150																																																															
私立清傳商職用地	50	200																																																															
河川區(兼供道路)	不予規定																																																																

現行條文	新條文		變更理由																																																									
<p>規定辦理。</p> <p>(四)宗教專用區以供宗教相關活動、研究所需設施使用為主，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務等相關附屬設施。</p> <p>(五)天然氣事業專用區以供天然氣整壓配氣相關設施使用為主。</p>	<p>使用)</p> <p>工業區為乙種工業區，並列入再發展(地)區，免參與重劃，其土地及建築物之使用應依都市計畫法新北市施行細則第 18 條及有關規定辦理。</p> <p>古蹟保存區以供保存、維護古物、古蹟、民族藝術、民俗及有關文物與自然文化景觀使用為主，並應依文化資產保存法及相關規定辦理。</p> <p>宗教專用區以供宗教相關活動、研究所需設施使用為主，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務等相關附屬設施。</p> <p>天然氣事業專用區以供天然氣整壓配氣相關設施使用為主。</p>																																																											
<p>四、本計畫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方案規定做多目標使用。其建築物及土地使用依下列規定辦理：</p> <p>(一)建蔽率及容積率不得大於下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="193 846 715 1137"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>文中、文小用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>50</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>作立體使用時 80</td> <td>依相關規定辦理</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)變電所用地以供屋內式變電所及其附屬設施使用為主，變電所設置應以屋內式或地下形式為原則。變電所及其附屬設施，其突出地面部分，不得超出堤防高度。</p> <p>(三)因停七用地緊臨捷運系統用地，為實踐綠色運輸理念及增加捷六用地之臨停設施，停七用地未來開發時，應予規劃留設機踏車、腳踏車之停車位。</p> <p>(四)捷運系統用地其建蔽率及容積率不予規定。</p> <p>(五)中正國際機場聯外捷運系統建設計畫高架段墩柱使用未徵收之已開闢計畫道路、堤防用地、行水區部分，另案依據「大眾捷運系統工程使用土地上空地或地下處理及審核辦法」公告範圍，依照都市計畫樁測定及管理辦法有關規定辦理(公告樁位、地籍分割，登記)，並以徵收方式取得墩柱用地，其地面仍維持道路使用；另有關潛盾隧道地下穿越段部分，依據「大眾捷運系統工程使用土地上空地或地下處理及審核辦法」規定辦理。</p>	公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	機關用地	50	250	公園、兒童遊樂場用地	15	30	文中、文小用地	50	150	市場用地	50	240	停車場用地	作立體使用時 80	依相關規定辦理	變電所用地	50	250	<p>三、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 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="734 813 1248 1731"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率(%)</th> <th colspan="2">容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>文中、文小用地</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>150%</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>50</td> <td colspan="2">240</td> </tr> <tr> <td>捷運系統用地</td> <td colspan="3">不予規定</td> </tr> <tr> <td>綠地用地</td> <td colspan="3">不予規定</td> </tr> <tr> <td>道路(含人行步道用地)</td> <td colspan="3">不予規定</td> </tr> <tr> <td>道路用地兼供捷運系統使用</td> <td colspan="3">不予規定</td> </tr> <tr> <td>廣場用地兼供捷運系統使用</td> <td colspan="3">不予規定</td> </tr> <tr> <td>排水溝用地</td> <td colspan="3">不予規定</td> </tr> </tbody> </table> <p>變電所用地以供屋內式變電所及其附屬設施使用為主，變電所設置應以屋內式或地下形式為原則。變電所及其附屬設施，其突出地面部分，不得超出堤防高度。</p> <p>因停七用地緊臨捷運系統用地，為實踐綠色運輸理念及增加捷六用地之臨停設施，停七用地未來開發時，應予規劃留設機踏車、腳踏車之停車位。</p>		公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)		文中、文小用地	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。	市場用地	50	240		捷運系統用地	不予規定			綠地用地	不予規定			道路(含人行步道用地)	不予規定			道路用地兼供捷運系統使用	不予規定			廣場用地兼供捷運系統使用	不予規定			排水溝用地	不予規定			<p>1. 原土地使用分區管制有關機關用地、停車場用地、公園、兒童遊樂場用地之建蔽率與「都市計畫法新北市施行細則」第 49 條建蔽率規定相同，爰不須重複訂定，僅保留容積率規定，其餘依細則辦理，以利執行。</p> <p>2. 文中、文小用地(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。考量保留未來轉型長照之需求維持原容積外，倘不敷未來實際需要者，得由各該主管機關會同都市</p>
公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)																																																										
機關用地	50	250																																																										
公園、兒童遊樂場用地	15	30																																																										
文中、文小用地	50	150																																																										
市場用地	50	240																																																										
停車場用地	作立體使用時 80	依相關規定辦理																																																										
變電所用地	50	250																																																										
公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)																																																										
文中、文小用地	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。																																																									
市場用地	50	240																																																										
捷運系統用地	不予規定																																																											
綠地用地	不予規定																																																											
道路(含人行步道用地)	不予規定																																																											
道路用地兼供捷運系統使用	不予規定																																																											
廣場用地兼供捷運系統使用	不予規定																																																											
排水溝用地	不予規定																																																											

現行條文	新條文	變更理由
	<p>中正國際機場聯外捷運系統建設計畫高架段墩柱使用未徵收之已開闢計畫道路、堤防用地、行水區部分，另案依據「大眾捷運系統工程使用土地上空地或地下處理及審核辦法」公告範圍，依照都市計畫樁測定及管理辦法有關規定辦理(公告樁位、地籍分割，登記)，並以徵收方式取得墩柱用地，其地面仍維持道路使用；另有關潛盾隧道地下穿越段部分，依據「大眾捷運系統工程使用土地上空地或地下處理及審核辦法」規定辦理。</p>	<p>計畫主管機關訂定公告之。</p> <p>3. 增列本要點未規定建蔽率及容積率之公共設施用地。</p> <p>4. 點次調整</p>

現行條文			新條文			變更理由																																																									
<p>六、計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物(含陽台、露台)與建築線之最小距離不得小於 1 公尺；建築物並須分別設置前院及側院，規定如下：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定</p> <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>住宅區</td> <td>3 公尺</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>3 公尺</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>3 公尺</td> <td>2 公尺</td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>3 公尺</td> <td>3 公尺</td> </tr> <tr> <td>古蹟保存區、宗教專用區</td> <td>3 公尺</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>天然氣事業專用區</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>私立清傳商質用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>3 公尺</td> <td>3 公尺</td> </tr> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>10 公尺</td> <td>10 公尺</td> </tr> <tr> <td>文中用地、文小用地</td> <td>不予規定</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>變電所用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>3 公尺</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)工業區基地依再發展(地)區管制要點採整體開發及依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條規定申請作與工業發展有關之設施、大型展示中心、商務中心、倉儲批發業及軟體工業時，需依規定增設離街裝卸位；留設前後側院，前院深度至少 6 公尺，側院及後院至少 3 公尺以上。且需依規定加倍增設停車場空間並需有基準停車位 5 以上。</p> <p>(三)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上及依其他相關法令應留設騎樓或無遮簷人行道地區，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。</p> <p>(四)應留設騎樓部分得設置遮雨設施，不計入遮蔽率。</p> <p>(五)住宅區及商業區內基地前院深度、工業區內側院寬度應符合本要點之規定，惟若住宅區及商業區因留設前院或乙種工業區因留設側院致使基地內建物深(寬)度不足『畸零地使用規則』之規定時，得依該規則所定最小深(寬)度為準。</p>			土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	住宅區	3 公尺	不予規定	商業區	3 公尺	不予規定	工業區	3 公尺	2 公尺	文教區	3 公尺	3 公尺	古蹟保存區、宗教專用區	3 公尺	不予規定	天然氣事業專用區	不予規定	不予規定	私立清傳商質用地	不予規定	不予規定	機關用地	3 公尺	3 公尺	公園、兒童遊樂場用地	10 公尺	10 公尺	文中用地、文小用地	不予規定	不予規定	市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		變電所用地	不予規定	不予規定	停車場用地	3 公尺	不予規定	<p>四、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，建築物(含陽台、露台)與建築線之最小距離不得小於 1 公尺，其餘依下列規定設置：</p> <p>(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。</p> <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>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>宗教專用區</td> <td>3 公尺</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>天然氣事業專用區</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>私立清傳商質用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)工業區基地依再發展(地)區管制要點採整體開發及依施行細則第 18 條規定申請作與工業發展有關之設施、大型展示中心、商務中心、倉儲批發業及軟體工業時，需依規定增設離街裝卸位；留設前後側院，前院深度至少 6 公尺，側院及後院至少 3 公尺以上。且需依規定加倍增設停車場空間並需有基準停車位 5 以上。</p> <p>(三)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上及依其他相關法令應留設騎樓或無遮簷人行道地區，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。</p> <p>(四)住宅區及商業區內基地前院深度、工業區內側院寬度應符合本要點之規定，惟若住宅區及商業區因留設前院或乙種工業區因留設側院致使基地內建物深(寬)度不足『畸零地使用規則』之規定時，得依該規則所定最小深(寬)度為準。</p>			土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		宗教專用區	3 公尺	不予規定	天然氣事業專用區	不予規定	不予規定	私立清傳商質用地	不予規定	不予規定	<p>1. 「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條已有院落退縮通案性規定，爰僅保留特殊性規定。</p> <p>2. 文字酌修。</p> <p>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，爰建議刪除本條文第 1 項第 4 款規定。</p> <p>4. 點次調整。</p>
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																																													
住宅區	3 公尺	不予規定																																																													
商業區	3 公尺	不予規定																																																													
工業區	3 公尺	2 公尺																																																													
文教區	3 公尺	3 公尺																																																													
古蹟保存區、宗教專用區	3 公尺	不予規定																																																													
天然氣事業專用區	不予規定	不予規定																																																													
私立清傳商質用地	不予規定	不予規定																																																													
機關用地	3 公尺	3 公尺																																																													
公園、兒童遊樂場用地	10 公尺	10 公尺																																																													
文中用地、文小用地	不予規定	不予規定																																																													
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築																																																														
變電所用地	不予規定	不予規定																																																													
停車場用地	3 公尺	不予規定																																																													
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																																													
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築																																																														
宗教專用區	3 公尺	不予規定																																																													
天然氣事業專用區	不予規定	不予規定																																																													
私立清傳商質用地	不予規定	不予規定																																																													
<p>五、計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築規定如下表：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td rowspan="2">自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> </tr> </tbody> </table>			分區及用地別	退縮建築規定	住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，	商業區	<p>五、各種使用分區及公共設施用地，應依下表、附圖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(以下簡稱都會)審議通過者從其規定：</p>			<p>1. 有關本計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮規定</p>																																																				
分區及用地別	退縮建築規定																																																														
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，																																																														
商業區																																																															

現行條文		新條文		變更理由
	不得設置圍籬，但得計入法定空地。 經「新北市都市設計審議委員會」審議通過，得不受此限。	分區及用地別	退縮寬度規定	<p>屬本計畫區特殊規定，爰保留本條文。</p> <p>2. 計畫區內各分區用地基地因其況特殊者，授權經都設會審議得放寬之規定。</p> <p>3. 原中山路道路名稱修正為新北大道。</p> <p>4. 新增退縮規定之示意圖，俾利後續參閱。</p> <p>5. 停七用地重新用地編號故修正為停九用地，其退縮範圍配合鄰地商業區之退縮規定，故自道路境界線退縮依本土管商業區之規定至少退縮5公尺。</p> <p>6. 點次調整</p>
工業區	自道路境界線至少退縮 3 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。	住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺，詳附圖 1。	
天然氣事業專用區	自道路境界線至少退縮 8 公尺以上建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。	商業區	自道路境界線至少退縮 3 公尺，詳附圖 2。	
市場用地及變電所用地	臨中山路部分，建築時應自基地境界線退縮 14 公尺以上建築，以利中山路高架平面道路通行；其餘自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬。退縮建築部分得計入法令空地。	工業區	自道路境界線至少退縮 8 公尺，詳附圖 3。	
停七用地	自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。	天然氣事業專用區	自道路境界線至少退縮 14 公尺以上，以利中山路高架平面道路通行，詳附圖 4；其餘自道路境界線至少退縮 5 公尺，詳附圖 1。	
其他公共設施用地及公用事業設備	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。	市場用地及變電所用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺，詳附圖 1。	
		停九用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺，詳附圖 1。	
		其他公共設施用地及公用事業設備	自道路境界線至少退縮 5 公尺，詳附圖 1。	

現行條文	新條文	變更理由
<p>七、為鼓勵基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。</p> <p>(一)私人捐獻或設置社會住宅、公共托育中心、圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施等，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，且具獨立產權及獨立出入口，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾通行，經交通主管機關核准者。</p> <p>(三)倘本計畫區有設置跨提天橋之需求，除應依本要點第十點規定設置外，若由住宅區土地所有權人於開發住宅區時併同申請興闢，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得依下列規定予以獎勵，惟獎勵以法定容積之 5% 為上限：</p> <p>A：捐贈跨提天橋設施之獎勵容積（<math>\leq</math>法定容積百分之五）</p> <p>B1：捐贈跨提天橋設施興闢成本及設備設施裝修費用</p> <p>B2：提供管理維護基金</p> <p>C1：住宅區二樓以上平均單價</p> <p>C2：住宅區單位興建成本</p> <p>C3：住宅區單位管銷費用（以單位興建成本之 11% 為上限）</p> <p>由土地所有權人申請開發者，應於領取建築基地之使用執照前，完成天橋之點交作業。</p>	<p>刪除</p>	<p>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 項規定辦理。</p>

現行條文	新條文	變更理由										
未規定	<p>六、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、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間(如下表)。</p> <p>(二)應設置同等數量之機車停車位，且不得移作他種用途或被佔用。</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 5)，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理。</p> <table border="1" data-bbox="730 808 1248 1097"> <thead> <tr> <th data-bbox="730 808 879 875">建築總樓地板面積</th> <th data-bbox="879 808 1248 875">停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="730 875 879 938">1-250 平方公尺</td> <td data-bbox="879 875 1248 938">設置一部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="730 938 879 1001">251-400 平方公尺</td> <td data-bbox="879 938 1248 1001">設置二部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="730 1001 879 1064">401-550 平方公尺</td> <td data-bbox="879 1001 1248 1064">設置三部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="730 1064 879 1097">以下類推</td> <td data-bbox="879 1064 1248 1097"></td> </tr> </tbody> </table>	建築總樓地板面積	停車設置標準	1-250 平方公尺	設置一部	251-400 平方公尺	設置二部	401-550 平方公尺	設置三部	以下類推		<ol style="list-style-type: none"> <li>有關原土管條文第 18 點機車停車空間規定及第 20 點汽車停車空間規定整併成一項。</li> <li>考量人行空間與車道進出口之安全性，故留設停車空間。</li> <li>新增示意圖，俾利後續參閱。</li> <li>點次調整</li> </ol>
建築總樓地板面積	停車設置標準											
1-250 平方公尺	設置一部											
251-400 平方公尺	設置二部											
401-550 平方公尺	設置三部											
以下類推												
未規定	<p>七、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：</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 條規定辦理者，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)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> <ol style="list-style-type: none"> <li>取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3% 之容積獎勵。</li> <li>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： <ol style="list-style-type: none"> <li>第一級：給予基準容積 2% 之容積獎勵。</li> <li>第二級：給予基準容積 1% 之容積獎勵。</li> </ol> </li> </ol> <p>前項各次容積獎勵項目不得重複申請。</p> <p>(四)商業發展：僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。</p> <p>若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造价 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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 項規定辦理。</li> <li>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。</li> <li>市府業於 107</li> </ol>										

現行條文	新條文	變更理由						
	<p>文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> <p>(五)規模獎勵：為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，訂定下列獎勵規定：</p> <table border="1" data-bbox="746 392 1233 555"> <thead> <tr> <th data-bbox="746 392 906 425">開發規模</th> <th data-bbox="906 392 1233 425">增加興建樓地板面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="746 425 906 488">3000-5000 平方公尺</td> <td data-bbox="906 425 1233 488">基地面積×基準容積率×10%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="746 488 906 555">5000 平方公 尺以上</td> <td data-bbox="906 488 1233 555">基地面積×基準容積率×15%</td> </tr> </tbody> </table>	開發規模	增加興建樓地板面積	3000-5000 平方公尺	基地面積×基準容積率×10%	5000 平方公 尺以上	基地面積×基準容積率×15%	<p>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>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</p>
開發規模	增加興建樓地板面積							
3000-5000 平方公尺	基地面積×基準容積率×10%							
5000 平方公 尺以上	基地面積×基準容積率×15%							



現行條文	新條文	變更理由																	
		境之容積獎勵項目，並應與本府簽訂協議書。 6. 規模獎勵規定為本案特殊性規定，爰保留該條文。																	
八、為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，訂定下列獎勵規定： <table border="1" data-bbox="209 1010 700 1167"> <thead> <tr> <th>開發規模</th> <th>增加興建樓地板面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3000-5000 平方公尺</td> <td>基地面積×基準容積率×10%</td> </tr> <tr> <td>5000 平方公尺以上</td> <td>基地面積×基準容積率×15%</td> </tr> </tbody> </table>	開發規模	增加興建樓地板面積	3000-5000 平方公尺	基地面積×基準容積率×10%	5000 平方公尺以上	基地面積×基準容積率×15%	刪除	規模獎勵規定為本案特殊性規定，已整併至第 7 點，爰予以刪除。											
開發規模	增加興建樓地板面積																		
3000-5000 平方公尺	基地面積×基準容積率×10%																		
5000 平方公尺以上	基地面積×基準容積率×15%																		
九、有關依相關法令規定或審議要求取得綠建築標章者，該部分應不得再給予獎勵；惟申請者原無須取得綠建築標章，或依規定取得更高等級綠建築標章者，得給予不同等級之基準容積獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价之五倍保證金。前款保證金退還依下列規定： <p>(一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(二)未依限取得該等級綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(三)依限取得該等級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造价五倍之金額後無息退還。</p> <table border="1" data-bbox="193 1715 716 1973"> <thead> <tr> <th rowspan="3">項目</th> <th colspan="4">獎勵額度</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">無要求</th> <th colspan="3">依相關法令規定或審議要求綠建築等級</th> </tr> <tr> <th>銀級</th> <th>黃金級</th> <th>鑽石級</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得綠建築分級評估銀級</td> <td>基準容積之 6%</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	項目	獎勵額度				無要求	依相關法令規定或審議要求綠建築等級			銀級	黃金級	鑽石級	取得綠建築分級評估銀級	基準容積之 6%	-	-	-	刪除	綠建築獎勵規定已整併至第 7 點，爰予以刪除。
項目		獎勵額度																	
		無要求	依相關法令規定或審議要求綠建築等級																
	銀級		黃金級	鑽石級															
取得綠建築分級評估銀級	基準容積之 6%	-	-	-															

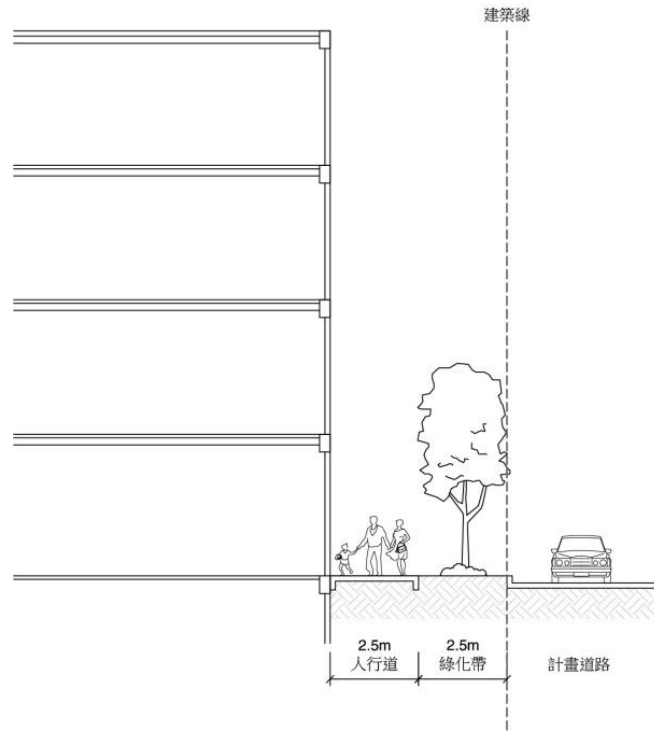
現行條文					新條文	變更理由												
取得綠建築分級評估黃金級	基準容積之8%	基準容積之8%	-	-														
取得綠建築分級評估鑽石級	基準容積之10%	基準容積之10%	基準容積之10%	-														
<p>十、為提升都市防災性能，建築物設計同時符合下列規定者，獎勵基準容積5%：</p> <p>(一)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於6公尺，且平均達8公尺。</p> <p>(二)與建築線距離淨寬度最小不得低於6公尺。</p> <p>(三)基地如設置2幢以上之建築物，其2幢建築物間之距離及同一棟內不相連之2棟建築物間之距離應達8公尺。</p> <p>(四)依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。</p>					刪除	依據施行細則第48條規定，防災獎勵已停止適用，爰予以刪除。												
<p>十一、為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：</p> <table border="1" data-bbox="193 958 715 1196"> <thead> <tr> <th>法定開挖率－實際開挖率</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>≥ 10%</td> <td>基準容積之6%</td> </tr> <tr> <td>≥ 15%</td> <td>基準容積之8%</td> </tr> <tr> <td>≥ 20%</td> <td>基準容積之10%</td> </tr> <tr> <td>≥ 25%</td> <td>基準容積之12%</td> </tr> <tr> <td>≥ 30%</td> <td>基準容積之15%</td> </tr> </tbody> </table> <p>前款減少之開挖率部分，除應妥為綠美化外，其植栽上、下方之任何形式人工構造物不得大於1/3。</p>					法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度	≥ 10%	基準容積之6%	≥ 15%	基準容積之8%	≥ 20%	基準容積之10%	≥ 25%	基準容積之12%	≥ 30%	基準容積之15%	刪除	依據施行細則第48條規定，保水獎勵已停止適用，爰予以刪除。
法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度																	
≥ 10%	基準容積之6%																	
≥ 15%	基準容積之8%																	
≥ 20%	基準容積之10%																	
≥ 25%	基準容積之12%																	
≥ 30%	基準容積之15%																	
<p>十二、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，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，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，獎勵基準容積10%。</p>					刪除	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，爰予以刪除。												
<p>十三、除本要點第十點有關都市防災容積獎勵留設空間，及本要點第六點規定留設空間不得計入開放空間面積計算者外，其餘建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建</p>					刪除	1. 考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅												

現行條文	新條文	變更理由
<p>築技術規則」規定辦理，另義務性之規定不得與相關獎勵重複計列；另本計畫區不得適用增設停車空間獎勵之規定。</p>		<p>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. 依據施行細則第 48 條規定，防災獎勵已停止適用，爰予以刪除。</p> <p>3. 為鼓勵商業區之建築基地提供開放空間，供公眾使用，形塑都市空間，僅保留商業區適用公共開放空間獎勵規定，並規定獎勵上限及應設置公共藝術，獎勵條文併入第 7 點。</p> <p>3. 義務獎勵不得重複規定以規定於施行細則第 48 條，為避免重複規定，爰予以刪除。</p>
<p>十四、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，除依本細部計畫「再發展(地)區管制要點」及都市更新條例辦理者外，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 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。</p> <p>(二)距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500</p>	<p>八、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)「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>1. 為避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</p>

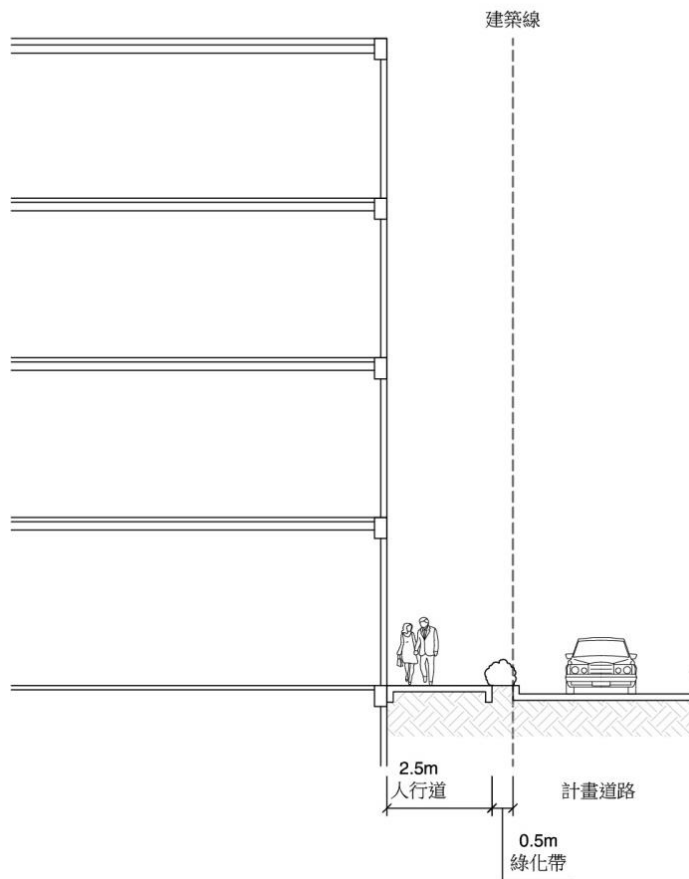
現行條文	新條文	變更理由
<p>公尺內之建築基地，不得超過基準容積之80%。</p> <p>(三)建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</p> <p>都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。</p>	<p>(三)施行細則第47條第2項容積獎勵上限之除外規定。</p> <p>(四)建築基地跨前三款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</p>	<p>行細則第47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>2. 點次調整。</p>
<p>十五、本計畫地區為需經都市設計審議地區。</p>	<p>刪除</p>	<p>考量該區地籍分隔面積較小，且多為小面積基地開發，建議回歸都市計畫法新北市施行細則第45條都審條件規模。</p>
<p>十六、建築基地內之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、車道及私設通路等必要性設施，致實際空地未達法定空地二分之一者，不在此限。惟所留設空地仍應全部種植花草樹木。</p>	<p>九、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. 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。</p> <p>2. 另種通案植花草樹木部分之覆土深度規定，故補充規定。</p> <p>3. 點次調整。</p>
<p>十七、地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%，但公共設施用地作多目標使用且經新北市都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。</p>	<p>十、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>1. 各土地使用分區之法定開挖率回歸施行細則第37條規定。</p> <p>2. 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</p>

現行條文	新條文	變更理由										
		<p>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。</p> <p>3. 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>4. 點次調整。</p>										
<p>十八、本計畫區內各種使用分區及公共設施用地之建築物除依建築技術規則相關設置停車空間外，應設置同等數量之機車停車位，且不得移作他種用途或被佔用。</p>	刪除	併第6點										
<p>十九、本計畫區經劃設或列入再發展(地)區，其土地及建築物之使用除應符合本要點之規定外，另依再發展(地)管制要點辦理。</p>	<p>十一、本計畫區經劃設或列入再發展(地)區，其土地及建築物之使用除應符合本要點之規定外，另依再發展(地)管制要點辦理。</p>	點次調整。										
<p>二十、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間(如下表)。但基地情形特殊經提新北市都市設計委員會(或小組)審議同意者，或新北市政府已訂定相關規定者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="193 1675 715 1966"> <thead> <tr> <th data-bbox="193 1675 343 1742">建築總樓地板面積</th> <th data-bbox="343 1675 715 1742">停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="193 1742 343 1809">1~250 平方公尺</td> <td data-bbox="343 1742 715 1809">設置一部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="193 1809 343 1877">251~400 平方公尺</td> <td data-bbox="343 1809 715 1877">設置二部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="193 1877 343 1944">401~550 平方公尺</td> <td data-bbox="343 1877 715 1944">設置三部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="193 1944 343 1966">以下類推</td> <td data-bbox="343 1944 715 1966"></td> </tr> </tbody> </table>	建築總樓地板面積	停車設置標準	1~250 平方公尺	設置一部	251~400 平方公尺	設置二部	401~550 平方公尺	設置三部	以下類推		刪除	併第6點
建築總樓地板面積	停車設置標準											
1~250 平方公尺	設置一部											
251~400 平方公尺	設置二部											
401~550 平方公尺	設置三部											
以下類推												

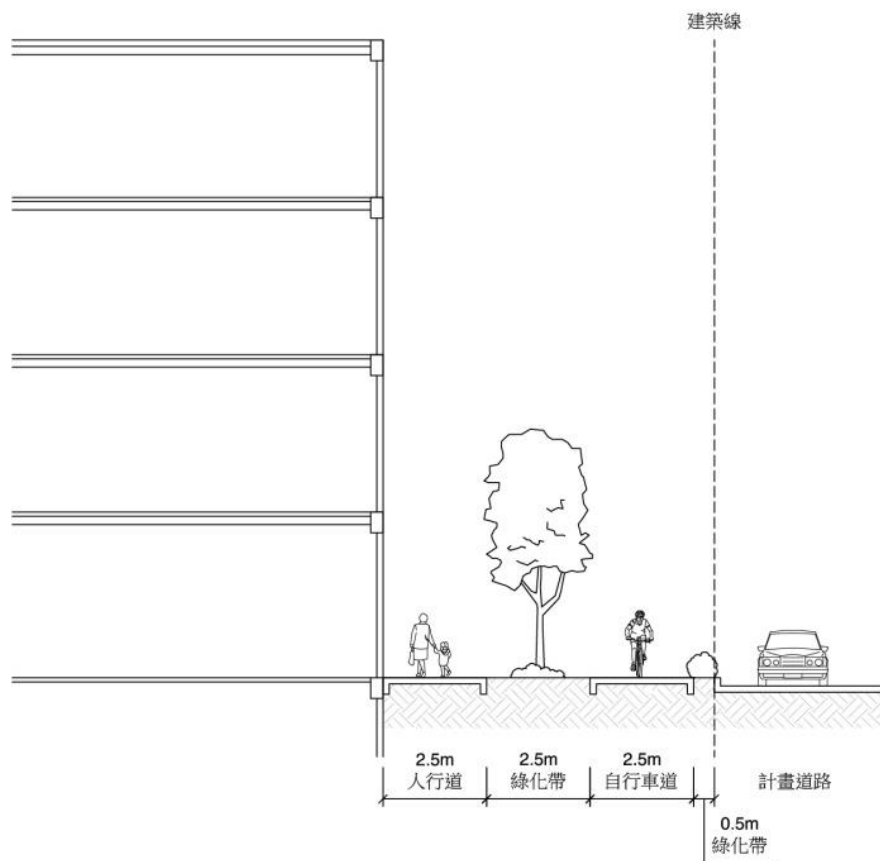
現行條文	新條文	變更理由
二一、本要點未規定者，適用其他相關法令規定。	刪除。	本要點第1點已有相關規定，原配合刪除重複性規定。



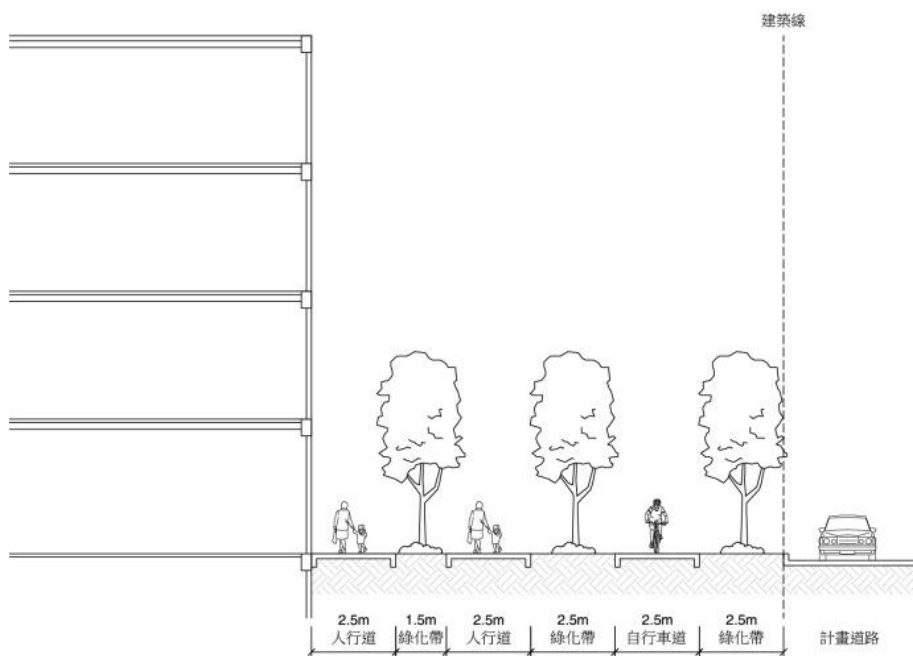
附圖 1、退縮開放空間剖面圖(5 公尺)



附圖 2、退縮開放空間剖面圖(3 公尺)

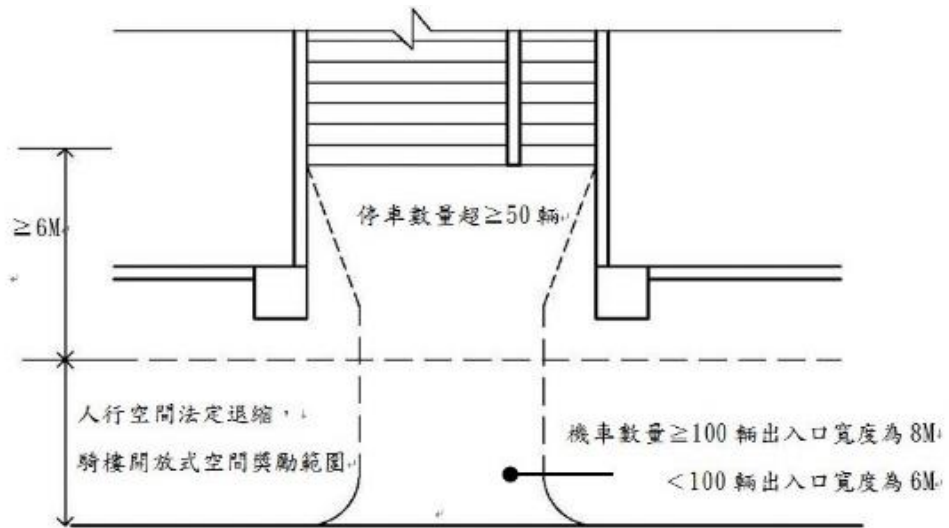


附圖 3、退縮開放空間剖面圖(8 公尺)



附圖 4、退縮開放空間剖面圖(14 公尺)





附圖 5、汽機車坡道於地面層起始點留平地示意圖

## 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、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，其餘不得大於下表規定：

分區用地種類	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區(重劃區)	依施行細則規定	240
住宅區(再發展)	辦理	140
商業區	60	320
乙種工業區	依施行細則規定 辦理	140
古蹟保存區	50	160
宗教專用區	50	160
文教區	依施行細則規定 辦理	200
天然氣事業專用區	50	150
私立清傳商職用地	50	200
河川區(兼供道路使用)	不予規定	

工業區為乙種工業區，並列入再發展（地）區，免參與重劃，其土地及建築物之使用應依施行細則第 18 條及有關規定辦理。

古蹟保存區以供保存、維護古物、古蹟、民族藝術、民俗及有關文物與自然文化景觀使用為主，並應依文化資產保存法及相關規定辦理。

宗教專用區以供宗教相關活動、研究所需設施使用為主，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務等相關附屬設施。

天然氣事業專用區以供天然氣整壓配氣相關設施使用為主。

三、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 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)
文中、文小用地	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。
市場用地	50	240
停車場用地	作立體使用時 80	依相關規定辦理
捷運系統用地	不予規定	
綠地用地	不予規定	
道路(含人行步道用地)	不予規定	
道路用地兼供捷運系統使用	不予規定	
廣場用地兼供捷運系統使用	不予規定	
排水溝用地	不予規定	

變電所用地以供屋內式變電所及其附屬設施使用為主，變電所設置應以屋內式或地下形式為原則。變電所及其附屬設施，其突出地面部分，不得超出堤防高度。

因停七用地緊臨捷運系統用地，為實踐綠色運輸理念及增加捷六用地之臨停設施，停七用地未來開發時，應予規劃留設機踏車、腳踏車之停車位。

中正國際機場聯外捷運系統建設計畫高架段墩柱使用未徵收之已開闢計畫道路、堤防用地、行水區部分，另案依據「大眾捷運系統工程使用土地上空地或地下處理及審核辦法」公告範圍，依照都市計畫樁測定及管理辦法有關規定辦理(公告樁位、地籍分割，登記)，並以徵收

方式取得墩柱用地，其地面仍維持道路使用；另有關潛盾隧道地下穿越段部分，依據「大眾捷運系統工程使用土地上空地或地下處理及審核辦法」規定辦理。

四、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，建築物(含陽台、露台)與建築線之最小距離不得小於 1 公尺，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)
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築	
宗教專用區	3 公尺	不予規定
天然氣事業專用區	不予規定	
私立清傳商質用地	不予規定	

(二)工業區基地依再發展(地)區管制要點採整體開發及依施行細則第 18 條規定申請作與工業發展有關之設施、大型展示中心、商務中心、倉儲批發業及軟體工業時，需依規定增設離街裝卸位；留設前後側院，前院深度至少 6 公尺，側院及後院至少 3 公尺以上。且需依規定加倍增設停車場空間並需有基準停車位 5 以上。

(三)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上及依其他相關法令應留設騎樓或無遮簷人行道地區，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。

(四)住宅區及商業區內基地前院深度、工業區內側院寬度應符合本要點之規定，惟若住宅區及商業區因留設前院或乙種工業區因留設側院致使基地內建物深(寬)度不足『畸零地使用規則』之規定時，得依該規則所定最小深(寬)度為準。

五、各種使用分區及公共設施用地，應依下表、附圖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：

分區及用地別	退縮寬度規定
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺，詳附圖 1。
商業區	
工業區	自道路境界線至少退縮 3 公尺，詳附圖 2。
天然氣事業專用區	自道路境界線至少退縮 8 公尺，詳附圖 3。
市場用地及變電所用地	臨新北大道部分，建築時應自基地境界線退縮 14 公尺以上，以利中山路高架平面道路通行，詳附圖 4；其餘自道路境界線至少退縮 5 公尺，詳附圖 1。
停九用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺，詳附圖 1。
其他公共設施用地及公用事業設備	自道路境界線至少退縮 5 公尺，詳附圖 1。

六、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、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間(如下表)。
- (二)應設置同等數量之機車停車位，且不得移作他種用途或被佔用。
- (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 5)，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理。

建築總樓地板面積	停車設置標準
1~250 平方公尺	設置一部
251~400 平方公尺	設置二部
401~550 平方公尺	設置三部
以下類推	

七、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 條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。
- (二)智慧建築:依施行則第 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)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。

(四)商業發展：僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，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。

(五)規模獎勵：為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，訂定下列獎勵規定：

開發規模	增加興建樓地板面積
3000-5000 平方公尺	基地面積×基準容積率×10%
5000 平方公尺以上	基地面積×基準容積率×15%

八、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。

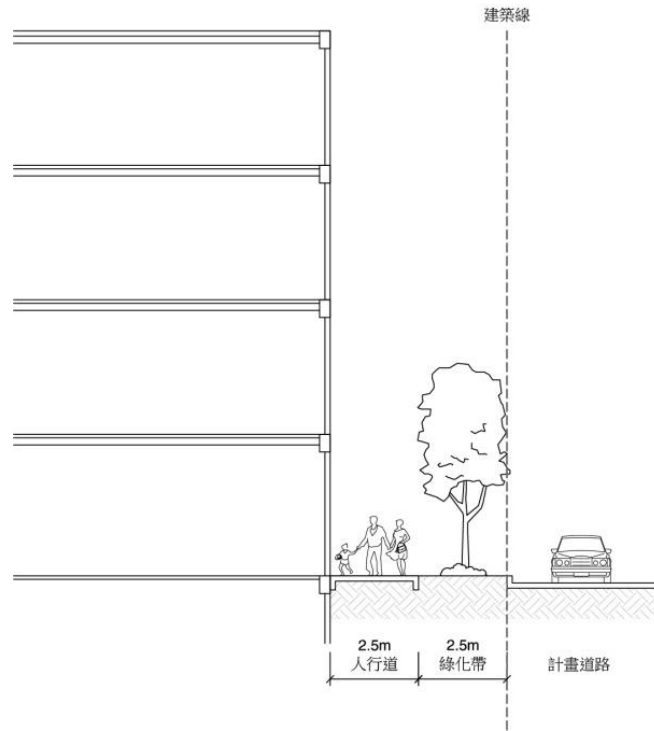
(二)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。

(三)施行細則第 47 條第 2 項容積獎勵上限之除外規定。

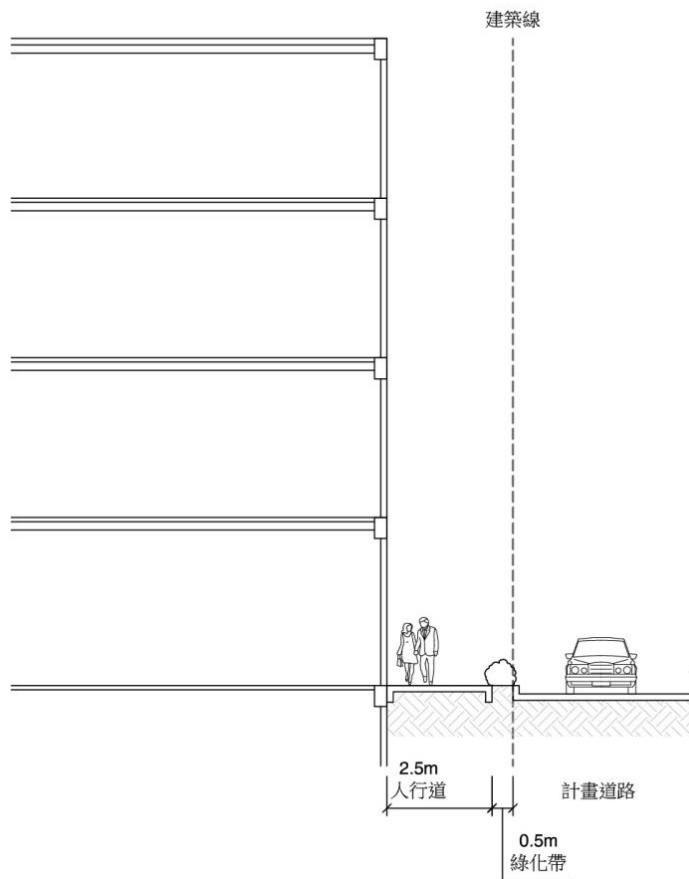
(四)建築基地跨前款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。

- 九、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、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，得不受前項規定之限制。
- 十一、本計畫區經劃設或列入再發展(地)區，其土地及建築物之使用除應符合本要點之規定外，另依再發展(地)管制要點辦理。

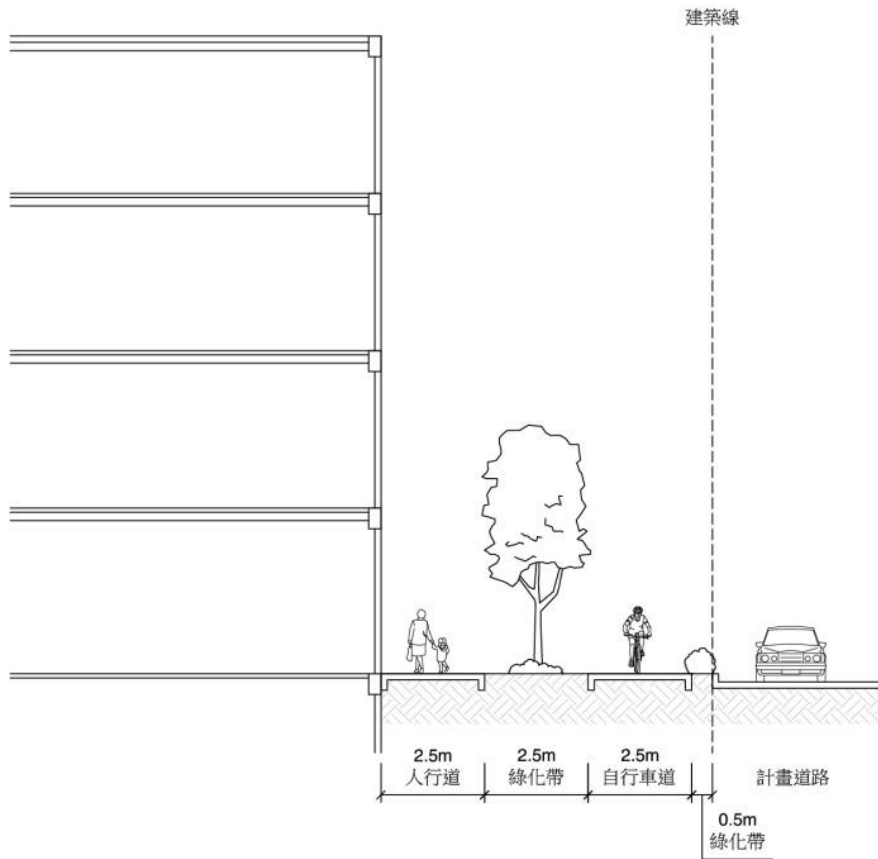




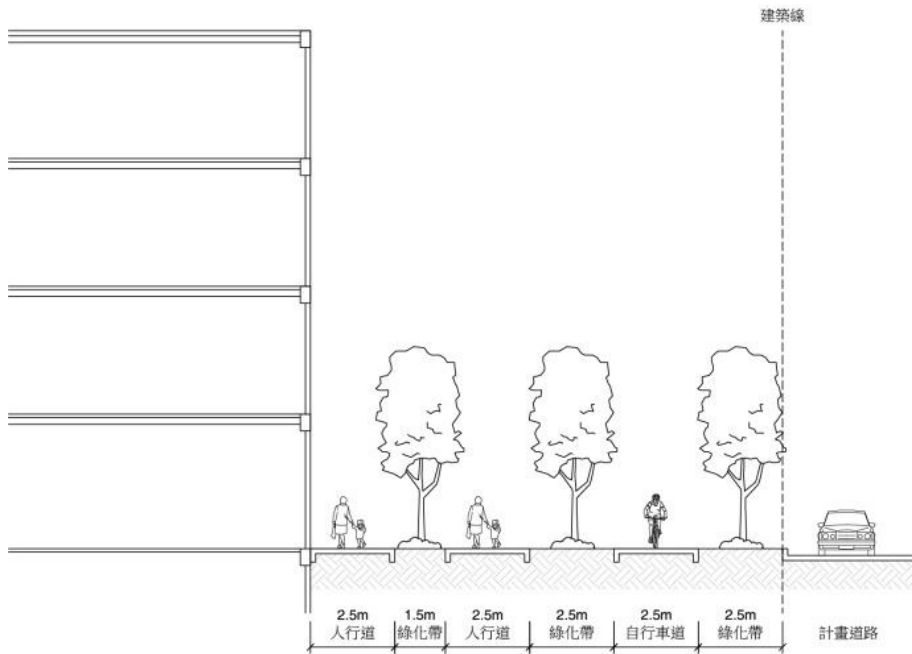
附圖 1、退縮開放空間剖面圖(5 公尺)



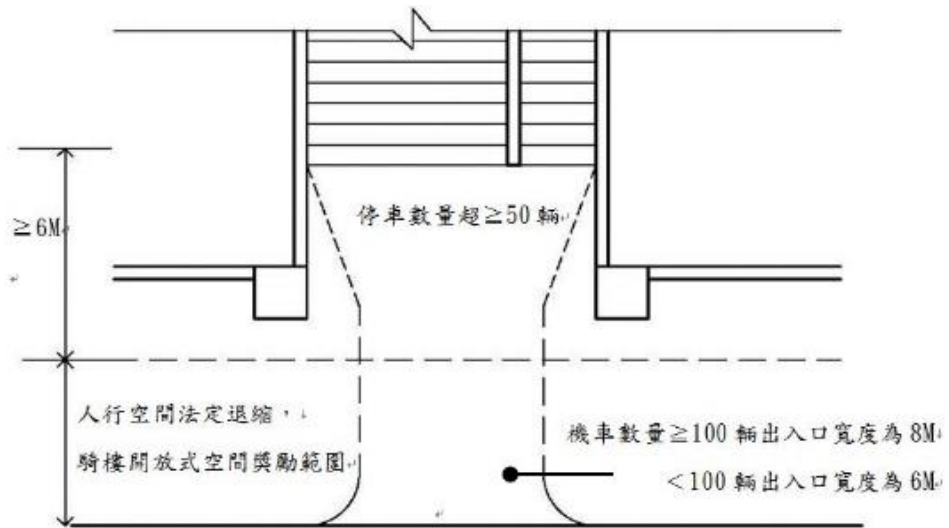
附圖 2、退縮開放空間剖面圖(3 公尺)



附圖 3、退縮開放空間剖面圖(8 公尺)



附圖 4、退縮開放空間剖面圖(14 公尺)



附圖 5、汽機車坡道於地面層起始點留平地示意圖