

# 都市計畫法新北市施行細則（民國 111 年 3 月 16 日修正）

## 第一章 總則

- 第一條 本細則依都市計畫法（以下簡稱本法）第八十五條規定訂定之。
- 第二條 本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下：
- 一、基地線：指建築基地範圍之界線。
  - 二、道路：指符合下列規定之一者：
    - （一）依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。
    - （二）依法規指定建築線之現有巷道。
  - 三、基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。
  - 四、基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。
  - 五、法定開挖率：指地下室面積（不含騎樓之開挖部分）除以基地面積（不含騎樓面積）之比值。
  - 六、實際開挖率：指建築物地下各層外牆外皮最大投影面積，除以基地面積之比值。最大投影面積包括地下永久擋土牆設施（連續壁、地下排樁等類似設施）及地下車道等面積。
  - 七、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臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。
  - 八、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）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。
  - 九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。
  - 十、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。
  - 十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。
  - 十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。

十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。

十四、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。法定陽臺或露臺突出二公尺範圍內得計入前院深度。

十五、側院深度：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。

## 第二章 都市計畫之擬定、變更、發布及實施

第三條 新北市政府（以下簡稱本府）應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，並於公開展覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者，應於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。

第四條 本法第十九條規定之公開展覽，應在本府及新北市（以下簡稱本市）各區公所所在地為之。本府應將公開展覽日期、地點刊登在本市新開紙三日、本府公報及網際網路，並在有關里辦公處張貼公告。

第五條 依本法第十九條規定，在公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為提出日期；逾期提出者，應於新北市都市計畫委員會審議完成前送達。

第六條 依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。

前項申請書，應載明下列事項：

一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。

二、本法第二十二條規定事項。

三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。

但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書：

（一）以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面

積三分之二之同意。

(二)依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。

四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。

五、其他必要事項。

第七條 申請人依前條規定申請擬定或變更之細部計畫，本府認為該計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或退回；其應行具備之書圖及附件與本法或本細則之規定不合時，應限期補正，屆期不補正者，不予受理。

第八條 土地權利關係人申請擬定或變更細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線者或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。

前項街廓，係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。

第九條 土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同附件送達本府。本府應於收到副本之日起十五日內，提出拒絕理由及必要之關係文件，送請內政部審議。

前項審議於決議土地權利關係人為有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。

第十條 內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理者，應檢附當地區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。

前項計畫書規劃之公共設施用地兼具其他使用項目者，應於計畫書內載明其主要用途。

第十一條 依本法第二十九條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，或為遷移及除去其障礙物時，應依下列規定辦理：

- 一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。
- 二、攜帶證明身分文件。

三、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。

四、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。

第十二條 本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一，得依法提存：

一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。

二、應受補償人所在地不明者。

### 第三章 土地使用分區管制

第十三條 都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用：

一、住宅區。

二、商業區。

三、工業區：

（一）特種工業區。

（二）甲種工業區。

（三）乙種工業區。

（四）零星工業區。

四、行政區。

五、文教區。

六、體育運動區。

七、風景區。

八、保存區。

九、保護區。

十、農業區。

十一、其他使用區。

除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。

都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。

第十四條 住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

- 一、第十六條規定限制之建築及使用。
- 二、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。
- 三、經營下列事業：
  - (一) 使用乙炔從事焊切等金屬之工作。
  - (二) 噴漆作業。
  - (三) 使用動力從事金屬之乾磨。
  - (四) 使用動力從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。
  - (五) 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩。
  - (六) 彈棉作業。
  - (七) 醬、醬油或其他調味品之製造。
  - (八) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造。
  - (九) 鍛冶或翻砂。
  - (十) 汽車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。
  - (十一) 機車修理業。但設置地點面臨十公尺以上道路或營業樓地板面積小於一百五十平方公尺，且設置地點面臨六公尺以上道路者，不在此限。
  - (十二) 液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。
  - (十三) 塑膠類之製造。
  - (十四) 成人用品零售業。
- 四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之

- 停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。
- 五、加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。
- 六、探礦、採礦。
- 七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站不在此限。
- 八、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。但殯葬服務業者申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品，且經殯葬主管機關許可者，不在此限。
- 九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事業主管機關審核符合安全隔離者，不在此限。
- 十、戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦(魚)場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場、旅館或其他經縣(市)政府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦(魚)場，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
- 十一、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。
- 十二、飲酒店業、夜店業。
- 十三、樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。
- 十四、樓地板面積超過五百平方公尺之商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。
- 十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。但其面積

小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。

十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。

十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。

十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。

十九、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。

二十、肥料製造者。

二十一、紡織染整工業。

二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。

二十三、金屬表面處理業。

二十四、自助儲物空間業。

二十五、其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。

未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目至第十二目之但書、第四款但書、第九款但書及第十款但書規定之建築物，於符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下：

一、作為搓繩、製袋、碾米、製針、印刷及室內釣蝦(魚)場者，限於使用建築物之第一層。

二、作為工廠(銀樓金飾加工業除外)、商場(店)、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層。

三、作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，

限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層。

四、作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。

第十五條 商場(店)及飲食店符合下列條件者，不受前條第一項第十四款使用面積及第二項使用樓層之限制：

一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。

二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。

三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。

四、樓地板面積超過五百平方公尺之商場(店)或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地(不包括地下室)，且不得設置圍牆、陽臺、雨遮等構造物。

第十六條 商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

一、第十八條規定限制之建築及使用。

二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。

三、經營下列事業：

(一) 製造爆竹或煙火類物品。

(二) 使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。

(三) 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。

(四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造。

(五) 使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。

(六) 使用氣體亞硫酸漂白物。

(七) 骨炭或其他動物質炭之製造。

(八) 毛羽類之洗滌洗染或漂白。



- (九) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白。
- (十) 使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。
- (十一) 削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。
- (十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。
- (十三) 使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩。
- (十四) 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。
- (十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造。
- (十六) 使用熔爐鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。
- (十七) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩。
- (十八) 玻璃或機製毛玻璃製造。
- (十九) 使用機器錘之鍛冶。

- 四、公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。
- 五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
- 六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。
- 七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。
- 八、乳品工廠、堆肥舍。
- 九、土石方資源堆置處理場。
- 十、賽車場。
- 十一、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。
- 十二、其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，

並依法限制之建築物或土地之使用。

第十七條 商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。

經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，不受前項限制，得為原有合法之使用。

第十八條 乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限：

一、第十九條規定限制之建築及使用。

二、經營下列事業之工業：

(一) 火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。

(二) 火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。

(三) 使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。

(四) 使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。

(五) 煤氣或炭製造者。

(六) 壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。

(七) 高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。

(八) 氟、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、

硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氰化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙藥、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨（胺）、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。

（九）油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。

（十）屠宰場。

（十一）硫化油膠或可塑劑之製造者。

（十二）製紙漿及造紙者。

（十三）製革、製膠、毛皮或骨之精製者。

（十四）瀝青之精煉者。

（十五）以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。

（十六）電氣用炭素之製造者。

（十七）水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。

（十八）石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。

（十九）鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。

（二十）銅、鐵類之煉製者。

（二十一）放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、

原子能工業。

(二十二) 以原油為原料之煉製工業。

(二十三) 石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、  
丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。

(二十四) 以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。

(二十五) 以煤為原料之煉製焦炭之工業。

(二十六) 經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。  
但無聚合反應者，不在此限。

三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。

四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。

前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施：

一、工廠必要附屬設施：

(一) 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。

(二) 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。

(三) 員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。

(四) 其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。

二、工業發展有關設施：

(一) 有線、無線及衛星廣播電視事業。

(二) 環境檢驗測定業。

(三) 消毒服務業。

(四) 樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。

(五) 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。

(六) 營造業之施工機具及材料儲放設施。

- (七) 倉儲業相關設施（賣場除外）。
- (八) 冷凍空調工程業。
- (九) 機械設備租賃業。
- (十) 工業產品展示服務業。
- (十一) 剪接錄音工作室。
- (十二) 電影、電視設置及發行業。
- (十三) 公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。
- (十四) 汽車運輸業停車場及其附屬設施。
- (十五) 機車、汽車及機械修理業。
- (十六) 經核定之企業營運總部及其相關設施。
- (十七) 經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。

### 三、公共服務設施及公用事業設施：

- (一) 警察及消防機構。
- (二) 變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路。
- (三) 自來水或下水道抽水站。
- (四) 自來水處理場(廠)或配水設施。
- (五) 煤氣、天然氣加(整)壓站。
- (六) 加油站、液化石油氣汽車加氣站。
- (七) 電信設施。
- (八) 廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。
- (九) 土石方資源堆置處理。
- (十) 醫療保健及長期照顧服務設施：醫療機構及護理機構、衛生所(站)、醫事機構及長期照顧服務機構。
- (十一) 社會福利設施：兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)與身心障礙社會福利設施。
- (十二) 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。

- (十三) 郵局。
- (十四) 汽車駕駛訓練場。
- (十五) 貨運站及其附屬設施。
- (十六) 宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。
- (十七) 電業相關之維修及其服務處所。
- (十八) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。
- (十九) 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

#### 四、一般商業設施：

- (一) 一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。
- (二) 一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。
- (三) 運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。
- (四) 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。
- (五) 大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。
- (六) 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。
- (七) 旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並

應繳納代金予本府。

前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。

第二項第三款設施，除第一日至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。

第十九條 甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限：

- 一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。
- 二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。
- 三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。
- 四、液化石油氣製造分裝業。

甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項、第四項之規定。

第二十條 特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限：

- 一、甲種工業區限制設置並經本府工業主管機關審查核准設置之工業。
- 二、其他經本府工業主管機關指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。
- 三、公共服務設施及公用事業設施：
  - (一) 變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。
  - (二) 電業相關之維修及其服務處所。

(三) 電信設施。

(四) 自來水設施。

(五) 煤氣、天然氣加(整)壓站。

(六) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。

(七) 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

前項與特種工業有關之各項設施，應經本府工業主管機關審查核准後，始得建築；增建時，亦同。

第二十一條 零星工業區係為配合原登記有案、無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳、其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。

前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業：

一、煤氣及易燃性液體製造業。

二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。

三、放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業。

四、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。

五、重化學品製造、調和、包裝業。

第二十二條 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區或產業園區內建築物及土地之使用，得依其有關法規規定辦理，不受第十八條至第二十條之限制。

第二十三條 行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要



之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。

第二十四條 文教區以供下列使用為限：

- 一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。
- 二、學校。
- 三、體育場所、集會所。
- 四、其他與文教有關，並經本府教育或文化主管機關審查核准之設施。

第二十五條 體育運動區以供下列使用為限：

- 一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。
- 二、運動訓練設施。
- 三、運動設施。
- 四、國民運動中心。
- 五、其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。

第二十六條 風景區為保育、維護或促進自然風景之使用而劃定，以供下列之使用為限：

- 一、住宅。
- 二、宗祠及宗教建築。
- 三、招待所。
- 四、旅館。
- 五、俱樂部。
- 六、遊樂設施。
- 七、農業及農業建築。
- 八、紀念性建築物。
- 九、戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面積不得超過零點三公頃。
- 十、文教設施。

十一、零售業、飲食業。

十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。

前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置及量體應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關機關審查。

第一項第十二款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經本府認定有必要於風景區設置者為限。

第二十七條 保存區為維護名勝、古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、自然地景及具有紀念性或藝術價值應保存之建築，保全其環境景觀而劃定，並供其使用為限。

第二十八條 保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用：

一、國防所需之各種設施。

二、警衛、保安、消防設施。

三、臨時性遊憩及露營所需之設施。

四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。

五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。

六、土石方資源堆置處理。

七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。

八、水質淨化處理設施及其附屬設施。

九、造林及水土保持設施。

十、為保護區內地形、地物所為之工程。

十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。

十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。

十三、休閒農業設施。

十四、農村再生相關公共設施。

十五、自然保育設施。

十六、綠能設施。

十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。

十八、都市計畫發布實施後，原有於都市計畫發布實施前依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築下列設施：

(一) 農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非繼承取得者，不包括之。

(二) 農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施。依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第十八款之未停止其使用。本府審查第一項第一款至第十六款設施之申請時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。

第二十九條 保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限：

一、砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。

二、破壞地形或改變地貌。

三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。

- 四、採取土石。
- 五、焚毀竹、木、花、草。
- 六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。
- 七、其他經本府認為應行禁止之事項。

第三十條 農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。但依第三十一條至第三十三條之規定核准或辦理者，不在此限。

申請興建農舍須符合下列規定：

- 一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。
  - 二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。
  - 三、農業區土地已申請建築者(包括百分之十農舍用地面積及百分之九十之農業經營用地面積)，本府建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十農業經營用地面積是否分割，均不得再行申請興建農舍。
- 第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目，由本府農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施及綠能設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。
- 前項農業產銷必要設施，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。

第三十一條 農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆

置處理、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。

前項社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施之建蔽率，不得超過百分之四十。

本府於辦理第一項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。

第三十二條 毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。

前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。

申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。

第三十三條 農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：

- 一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。
- 二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。
- 三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。

第三十四條 電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：

一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。

二、電信必要附屬設施：

（一）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。

（二）教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。

（三）員工托嬰中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所（室）。

（四）其他經本府審查核准之必要設施。

三、與電信運用發展有關設施：

（一）網路增值服務業。

（二）有線、無線及電腦資訊業。

（三）資料處理服務業。

四、與電信業務經營有關設施：

（一）電子資訊供應服務業。

（二）電信器材零售業。

（三）電信工程業。

（四）金融業派駐機構。

五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。

作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。

第三十五條 都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之：

一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。

二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。

三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。

第三十六條 各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。

前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。

第三十七條 各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。

前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。

有下列情形之一者，不受前二項規定之限制：

一、因建築基地情形特殊者，並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，其法定開挖率得酌予提高為建蔽率加基地面積百分之二十。

二、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。

前項第一款都設會之組織、審議及相關作業程序，由本府另定之。

第三十八條 為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：

一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置

情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。

二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。

三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。

第三十九條 各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。

第三十九條之一 公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍。但經都市計畫變更程序者，得於基準容積之二倍範圍內酌予提高。

公有土地依其他法規申請容積獎勵或容積移轉，與前項提高容積不得重複申請。

行政法人以非公有土地興辦第一項規定之設施者，準用前二項規定辦理。

第三十九條之二 依都市更新法令實施都市更新事業之地區、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，其建築基地符合下列規定者，得酌予加給基準容積率比例：

一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。

二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。

三、臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上。

前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下：

一、二十公尺以上未滿三十公尺：百分之十。

二、三十公尺以上未滿四十公尺：百分之十五。

三、四十公尺以上：百分之二十。



依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理：

- 一、捐增加給比例之百分之五十容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)或其他公益性設施使用，且繳納經本府核定之管理維護費用後，循都市計畫變更程序辦理。
- 二、建築基地位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上三層應作商業或公共服務使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。
- 三、申請期限至中華民國一百十年七月三日止。

第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五。

第四十條 擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。

第一項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。

前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。

第四十一條 各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置：

- 一、前院及側院留設深度不得小於附表二之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。
- 二、基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折

者，其地下室外牆不受此限。

三、基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。

但因留設前、側院，致基地內建築物深（寬）度不足新北市畸零地使用規則之規定深（寬）度時，得依該規則所訂最小深（寬）度為準。

建築基地應自後面基地線退縮一公尺建築，其退縮部分得設置綠籬、植栽綠美化。但不得設置構造物（包含地上及地下）及種植喬木。

建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前二項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。

第四十二條 汽、機車停車位之設置，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。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過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。

第四十三條 公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。

前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。

建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。

第四十四條 建築基地屬應都市設計審議者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊，並經都設會審議通過者，不在此限。

前項綠能設施或設備如下：

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。

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光電發電設備。

第四十五條 下列建築事項或地區應經都設會審議通過：

- 一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。
- 二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。
- 三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。
- 四、採地上立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。
- 五、都市計畫書指定地區。

第四十六條 申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，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。

第四十七條 各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定：

- 一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。
- 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。

下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制：

- 一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。

二、都市計畫乙種工業區或產業專用區，其擴大投資或產業升級轉型之投資計畫，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。

三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高氣離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、第五十五條規定辦理者。

第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。

第二項第二款獎勵項目如下：

一、新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下：

(一)新增投資：基準容積之百分之十五。

(二)能源管理：基準容積之百分之五。

(三)設置營運總部：基準容積之百分之五。

二、捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅(含中繼住宅)等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。

舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之三十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。

公有土地或行政法人以非公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。

第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技部辦理者外，由本府產業主管機關辦理。

第四十八條 都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理：

- 一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。
- 二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。
- 三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。
- 四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。
- 五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。
- 六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。

都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：

- 一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。
- 二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。
- 三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。

建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵：

- 一、私人捐建（含相對應容積樓地板應有土地持分）並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並

得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵：

(一) 作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、產業育成空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施。

(二) 作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。

二、留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。

三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下道、跨堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。

申請前項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。

第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。

公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會，向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。

#### 第四章 公共設施用地

第四十九條 公共設施用地應依規定用途使用。

公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未

規定者，不得超過附表三之規定。

第五十條 公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。

第五十一條 公共設施用地之容積率，不得超過附表三之規定。但都市計畫書另有規定者，從其規定。

## 第五章 附則

第五十二條 合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。

前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。

第五十三條 都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。

第五十四條 合法建築物因政府興辦公共設施拆除後贖餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。

第五十五條 高氣離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。

第五十五條之一 依前條及本府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，得經本府核准依原建蔽率重建及放寬建築高度，其建築高度依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定計算；其陰影面積得以不超過基地臨接面前道路之長度與該道路

寬度乘積檢討。

第五十六條 (刪除)

第五十七條 本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。

第五十八條 本細則除第四十七條第一項規定自中華民國一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。

本細則修正條文自發布日施行。

附表

居住密度(人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地 比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地 比值超過百分之十五
未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十
	商業區	百分之一百八十	百分之二百
二百以上未 達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十
	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十
三百以上未 達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百
	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十
四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十
	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十



附表一

土地使用分區建蔽率及容積率規定表		
土地使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	百分之五十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
商業區	百分之七十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
工業區	百分之六十	百分之二百一十
行政區	百分之五十	百分之二百五十
文教區	百分之五十	百分之二百五十
體育運動區	百分之六十	百分之二百五十
風景區	百分之二十	百分之六十
保護區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理
農業區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理
保存區、古蹟保存區	百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限
車站專用區	百分之七十	百分之二百
加油站、瓦斯專用區	百分之四十	百分之一百二十
郵政、電信、變電所、電力專用區	百分之五十	百分之二百五十
港埠、漁港（專用）區	百分之七十	百分之二百一十
醫療（醫院）專用區	百分之六十	百分之二百
旅館區	百分之六十	山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十
漁業專用區、農會專用區	百分之五十	百分之二百五十
再生能源相關設施專用區	百分之七十	百分之二百五十
其他使用分區	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定

附表二

土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表		
土地使用分區或公共設施用地	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）
住宅區	三	不予規定
商業區	三	不予規定
工業區（甲、乙、特、零工）	三	二
行政區、文教區	三	三
體育運動區	三	三
風景區	十	三
保存區、古蹟保存區	三	不予規定
車站專用區	三	不予規定
加油站、瓦斯專用區	三	三
郵政、電信、變電所、電力專用區	三	三
港埠、漁港（專用）區	三	不予規定
醫療（醫院）專用區	三	三
旅館區	三	三
倉庫、倉儲區	六	二
漁業專用區、農會專用區	三	三
公園、兒童遊樂場用地	十	十
社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地	三	三
停車場用地	三	不予規定
車站用地	三	不予規定
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	三	三
港埠用地	三	三
學校用地	不予規定	不予規定
市場用地	三	三
加油站、瓦斯加壓站用地	三	三
火化場、殯儀館用地	六	三
鐵路用地（車站使用部分）	三	不予規定
屠宰場用地	六	三

附表三

公共設施用地建蔽率及容積率規定表		
公共設施用地	建蔽率	容積率
公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十
社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十
停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十
車站用地	百分之七十	百分之二百
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十
港埠用地	百分之七十	百分之二百一十
學校用地	百分之五十	高中(職)以下：依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定 大專以上：百分之二百五十
市場用地	百分之五十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十
加油站、瓦斯加壓站用地	百分之四十	百分之一百二十
火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十
鐵路用地	百分之七十	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
屠宰場用地	百分之六十	百分之三百
墳墓用地	百分之十(作為納骨塔使用)	百分之四十
其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定