改變已經 開始

「都市計畫法新北市施行細則」

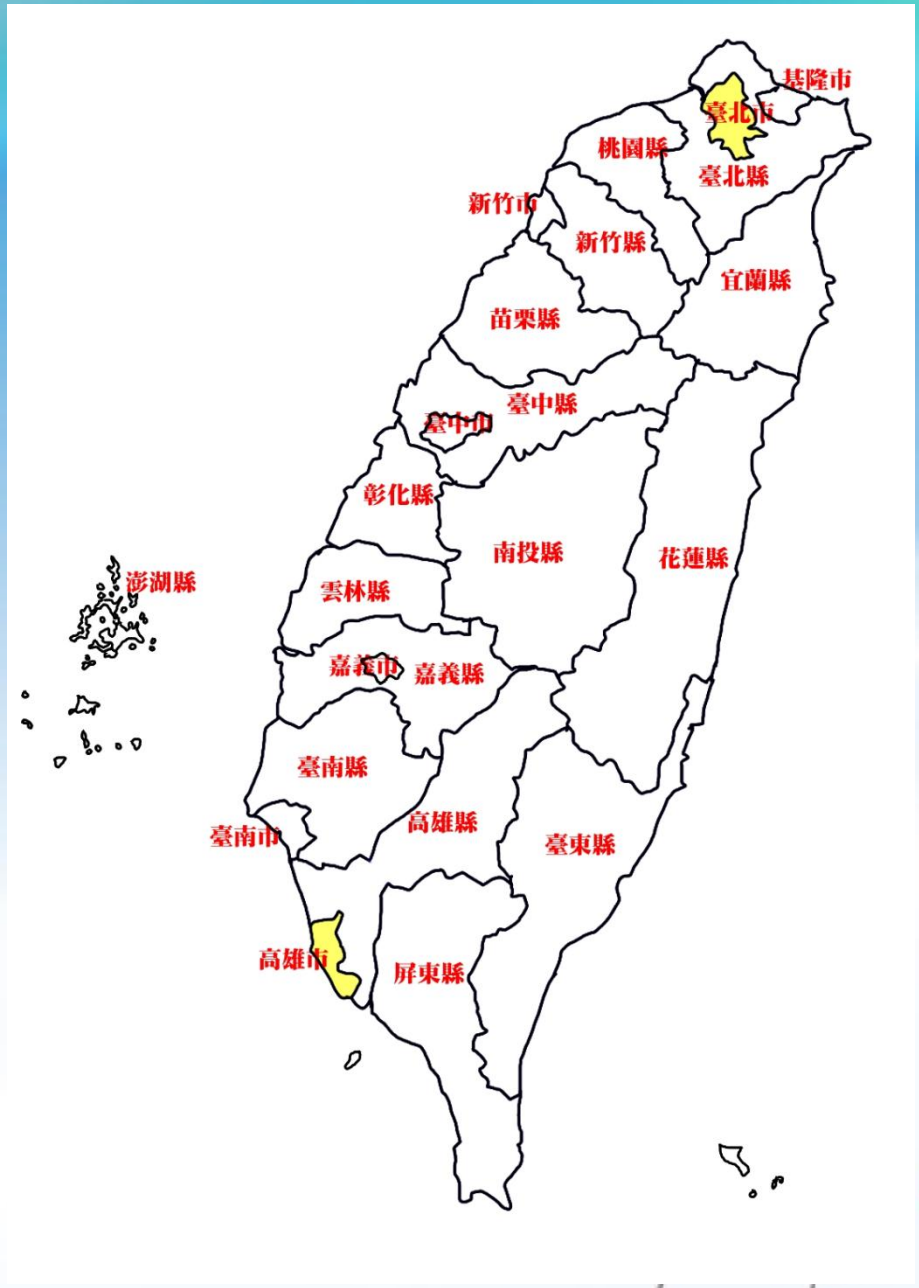
修法重點及內容摘要

新北市政府城鄉發展局

說明：本簡報以政策宣導為目的，所引用圖片乃輔助說明之用，版權係屬原創者所有。

辦理緣起

改制前，臺北縣都市計畫內
土地與建築物的使用，
依內政部訂定之
「都市計畫法臺灣省施行細則」
規定進行管制。
無法確實反映各縣都市發展特色
缺乏積極引導發展的措施，
更無法反應近年瞬息萬變的
都市發展等問題
和各行各業的實際需求。



辦理緣起

藉此次升格

依都市計畫法第85條規定

訂定了「都市計畫法新北市施行細則」

以符合實際發展需要

辦理經過

召開10次研商會議、1場專家學者論壇、並4次提送原臺北縣、新北市都市計畫委員會討論、內政部召開5次審查會議

民國99年	3月25日、5月10日、6月23日召開草案研商會議
	11月23日邀集都市計畫相關專家學者研商討論
	11月25日提報臺北縣都市計畫委員會406次會議報告
民國100年	2月24日、3月10日提報新北市政府第二、三次都市計畫委員會大會報告
	4月29日、5月12日、6月13日、8月2日、9月8日邀集府內相關單位與相關專業公會討論
	11月24日提報新北市政府十三次都市計畫委員會大會報告
	12月20日新北市法規委員會第42次會議審查通過
	12月27日市政會議審查通過
民國101年	1月2日送內政部審核，內政部5月29日、6月13日、7月9日召開3次審查會議
民國102年	7月26日、10月25日邀集府內相關單位與相關專業公會討論 內政部10月2日招開審查會議，12月4日審議通過
民國103年	2月7日行政院准予備案

於103年5月1日生效實施

訂定考量

●尊重既有執行模式，降低因法令體制轉換產成之執行陣痛。

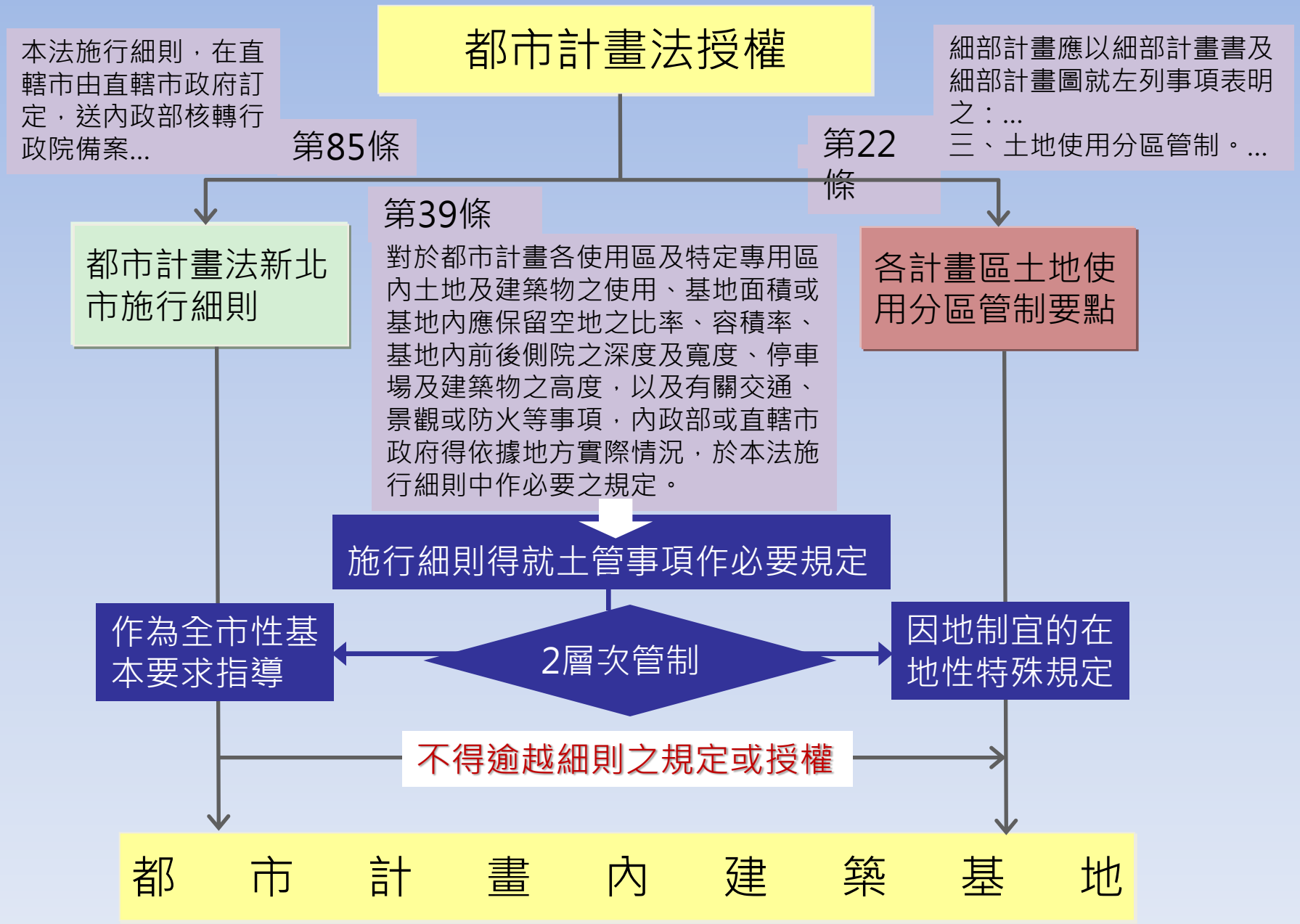
●針對新北市發展特性及執行疑義作必要修訂。

●將節能減碳、綠化保水等環境保育理念，及大眾運輸導向發展及環境美學等都市發展趨勢與規劃理念納入。

全案計5章58條規定

第一章：總則
第二章：都市計畫之擬定、變更、發布及實施
第三章：土地使用分區管制
第四章：公共設施用地
第五章：附則

法令架構


都市計畫法授權
本法施行細則，在直轄市由直轄市政府訂定，送內政部核轉行政院備案...
第85條
第22條
細部計畫應以細部計畫書及細部計畫圖就左列事項表明之：...
三、土地使用分區管制。...
都市計畫法新北市施行細則
第39條
對於都市計畫各使用區及特定專用區內土地及建築物之使用、基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度及寬度、停車場及建築物之高度，以及有關交通、景觀或防火等事項，內政部或直轄市政府得依據地方實際情況，於本法施行細則中作必要之規定。
各計畫區土地使用分區管制要點
施行細則得就土管事項作必要規定
作為全市性基本要求指導
2層次管制
因地制宜的在地性特殊規定
不得逾越細則之規定或授權
都　市　計　畫　內　建　築　基　地

重要增修訂事項說明

- 全球化與在地化的課題挑戰
  - 因應全球競爭
    - 產業變遷
    - 品質競爭
    - 在地特色
  - 面對風險社會
    - 全球暖化
    - 高齡少子
  - 整合法制作業
    - 改制升格
    - 監院糾正
    - 條文疑義

商業區未發揮應有機能

開放性公設普遍不足

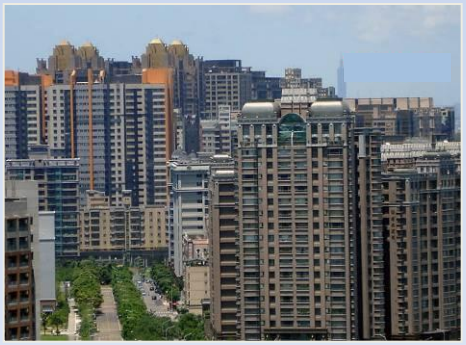
在地環境的差異

極端氣候日益嚴重

暴雨釀災頻傳

人口老化趨勢日益明顯

升格新北市 施行細則與土管銜接



容積獎勵誘發總量失控

重要增修訂事項說明

整體架構	◆ 土管與都市計畫法新北市施行細則之法令位階關係
性質管制	◆ 商業區做住宅使用比例之規定 ◆ 工業區做商業使用比例調整
品質管制	◆ 建蔽率限縮增加透水率 ◆開挖率為建蔽率加10% ◆雨水貯留設施、法定空地透水率80%、綠能屋頂、銀級綠建築、綠覆率
獎勵措施	◆ 配合監察院調查容積獎勵額度調降 ◆ 容積獎勵應從獎勵不得重複計列、獎勵對象具公共性或公益性；配套妥適性；獎勵額度之對原則重新審視 ● 因應高齡少子化及促進產業發展新增公益性設施獎勵 ● 刪除銀級綠建築、開挖率降低、提升都市防災性能獎勵 ● 調降公益性設施、綠建築獎勵額度 ◆ 開放空間之後續管理維護及配套機制 ◆ 容積獎勵應考量新北市城鄉差異大，又本市升格後將以共通性條文放於新北市施行細則，原應有應地制宜之地區性規定
設計管制	◆ 捷運車站、鐵路車站、重要景觀等地區訂定都市設計有關規定事項 ◆ 建築物基地情況特殊，前、側院留設、綠覆率、綠能屋頂規定 ◆ 汽、機車停車位之設置得繳納代金 ◆ 納入20處土管應都市設計審議之地區 ◆ 高氯離子建築物得依原建蔽率重建

重要增修訂事項說明

整體架構

第40條：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57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。

土地使用分區建築強度

土地使用分區	最大建蔽率	基準容積率
住宅區	60% → 50%	未調整
商業區	80% → 70%	未調整
工業區	70% → 60%	未調整
行政區	60% → 50%	未調整
文教區	60% → 50%	未調整
郵政、電信、變電所、電力專用區	60% → 50%	400% →250%
漁業專用區、農會專用區	60% → 50%	未規定→250%

調降10%

重要增修訂事項說明

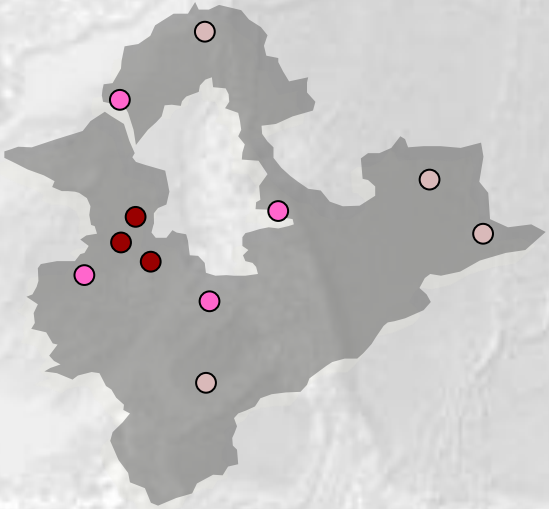
■產業活動之誘發

商業層級使用：依「都市計畫法」第35條，商業區為促進商業展而劃定。都市計畫因應商業使用賦予較高容積，該分區應具備消費及就業機能。

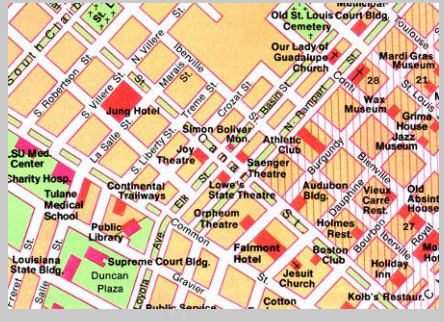
落實

依據地區特性，於土地使用管制要點中，透過使用比例限制，規範商業規模水準

第17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。



城市商業區應適度提供就業機能，而非全作為住宅使用



城市核心地區規劃為高強度商業區

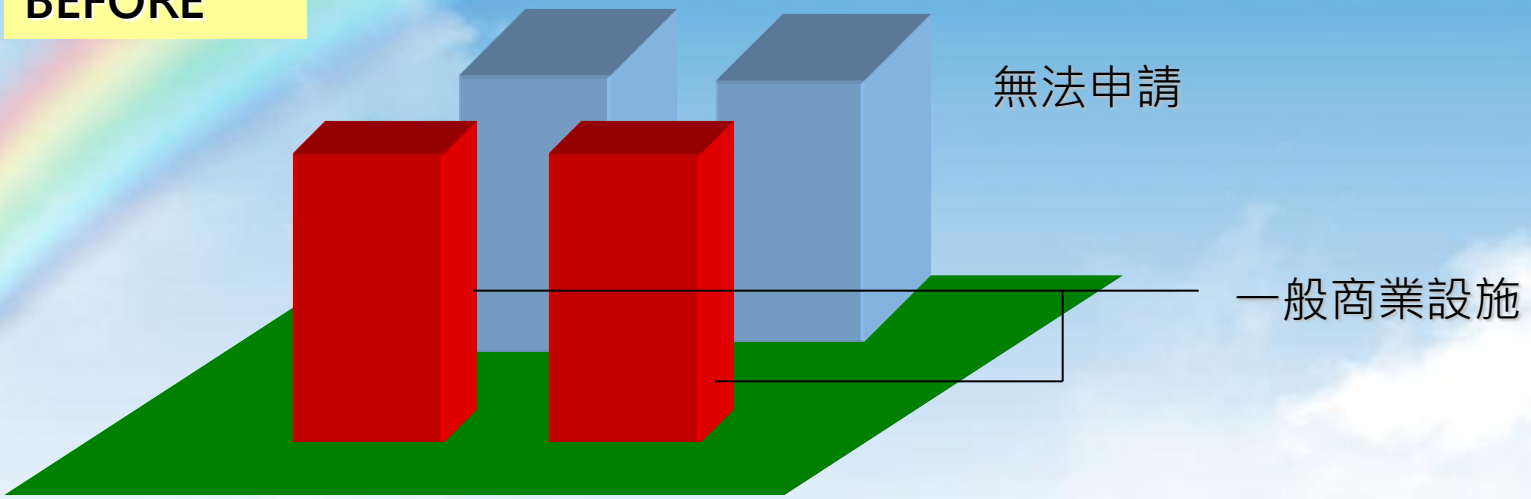
重要增修訂事項說明

解決目前坊間業者掛羊頭賣狗肉，推出「工業住宅」誤導消費者的情形 。

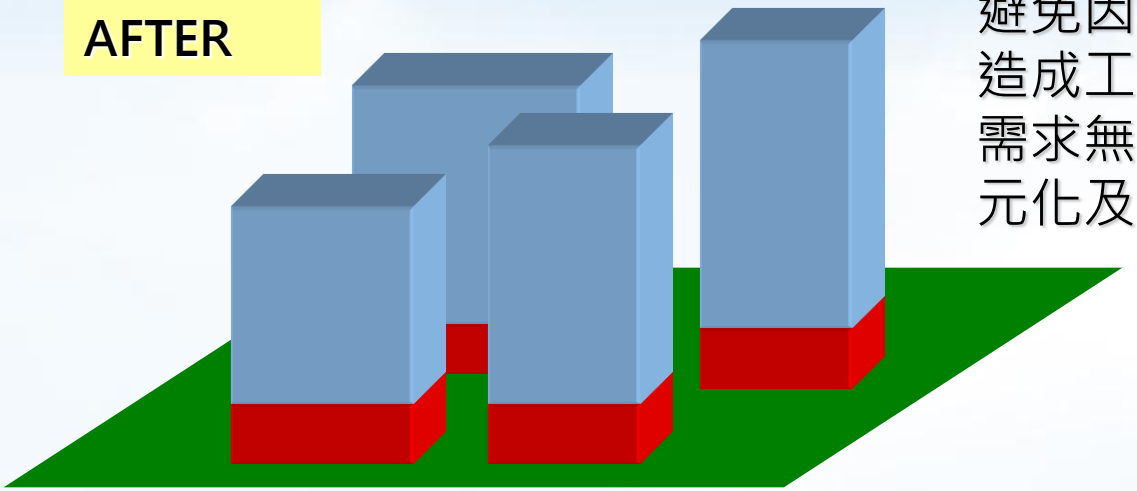
第18條

- 工業區申請商業設施的比例由原本50%降為30%
- 規範各項商業使用總面積不得超過單一建築基地總面積10%
- 刪除技術服務業相關設施規定
- 第二款工業發展相關設施納入審核

BEFORE



AFTER



避免因違規使用「先搶先贏」造成工業區真正消費、服務等需求無法申請，阻礙工業區多元化及產業升級發展。

重要增修訂事項說明

第28條：增加除繼承外保護區不得申請農舍及農業產銷必要設施規定

省施行細則概要	本次草案條文概要
都市計畫發布實施前，原有作農業使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。	都市計畫發布實施前，原有作農作、養殖、畜牧使用，並經本府農業主管機關審核仍實際及持續供農作、養殖、畜牧使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非為繼承取得者，不適用之。

重要增修訂事項說明

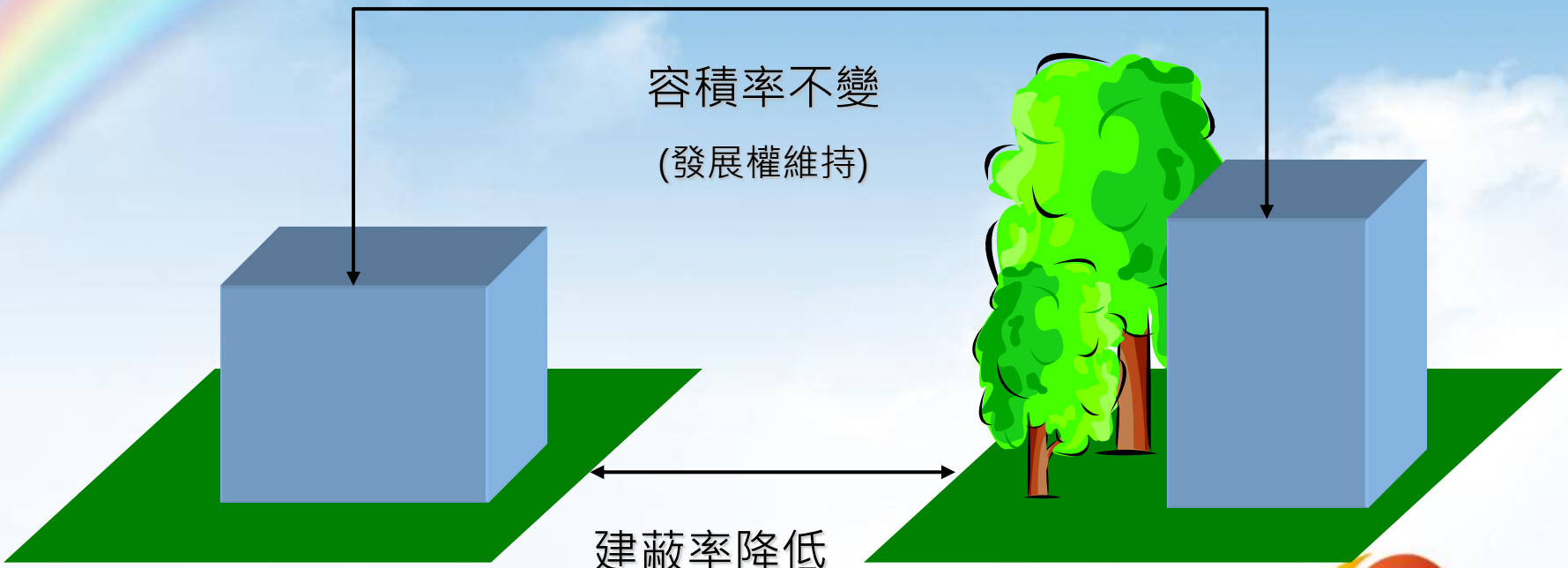
第30條：農業產銷必要設施之建蔽率，由60%修訂為40%，以維護農業生產環境。

省施行細則概要	本次草案條文概要
農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之六十，休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十 。	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。農業用地內包含農舍、農業產銷必要設施及休閒農業設施產銷必要設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。

重要增修訂事項說明

第37條：各分區法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%，建築基地面積在500平方公尺以下，得不受限制，惟仍不得超過建蔽率加基地面積20%。

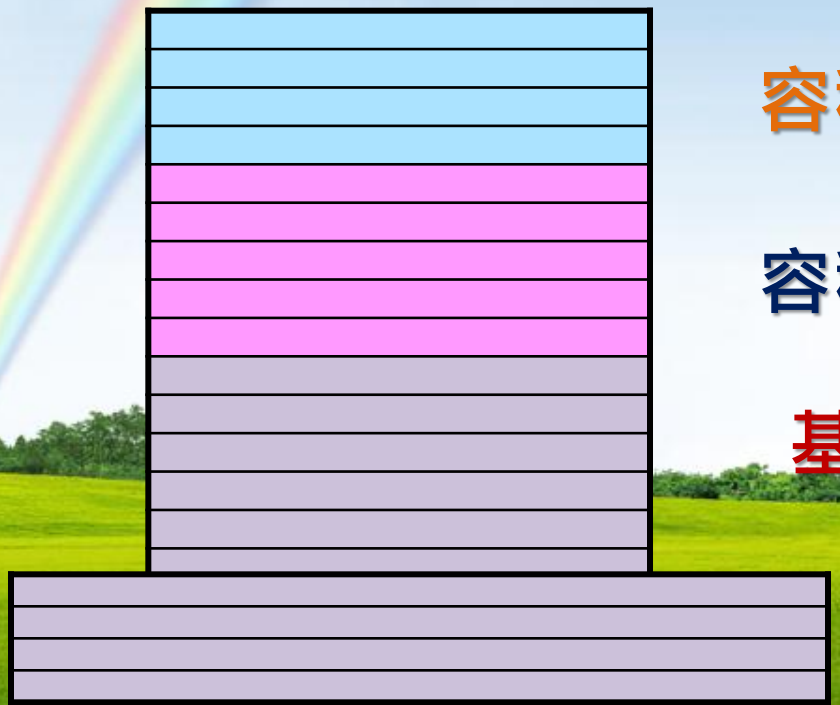
第50條：土管已規定者，從其規定，未規定者，公共設施用地法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%。



提高建築基地透水率，以增進都市環境品質

重要增修訂事項說明 容積獎勵上限修正(47條)

新北市施行細則概要	本次草案條文概要
依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。 前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。	為建立都市計畫容積總量管控機制，回歸都市計畫體系管理，訂定都市計畫增加之建築容積額度之總量累計上限。 法定容積增加建築容積額度規定之累計上限，指除依本法第83條之1規定依「都市計畫容積移轉辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」可移入容積以外就法規命令、自治條例與自治規則、都 市計畫書所規定獎勵或增加容積之累計上限。



容積移轉(30%~40%)

容積獎勵(20%)

基準容積

容積獎勵上限修正

- 容積獎勵訂定上限：
  - 一般地區：法定容積20%(不含容移)。
  - 更新地區：法定容積50%(不含容移)。
  - 放射性、高氯離子建物：法定容積30%(不含容移)。

更新獎勵不得外加

- 排除容積移轉，依「都市計畫容積移轉辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」可移入容積為法定容積30~40%。
- 第58條：明定施行日期為104年7月1日。

新北市之前作法
一般地區：法定容積50%(含容移)
捷運周邊地區：300公尺內法定容積100%(含容移)
300~500公尺範圍法定容積80%(含容移)

重要增修訂事項說明

容積獎勵項目修正(第48條)

獎勵額度與貢獻對等	■獎勵額度應依據各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。
區分義務與獎勵且獎勵不得重複計列	■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。
獎勵標的應具公共性、公益性	■獎勵對象應明確，確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。
獎勵項目與配套之妥適性	■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。 ■有關容積獎勵項目，應視都市發展特性及限制，律定獎勵之優先順序。

重要增修訂事項說明

容積獎勵項目修正(第48條)

公共開放空間基金法源	■ 為促進公共開放空間的永續利用，應設置公共開放空間管理維護基金，專戶儲存負責管理運用。
擴大投資或有助於產業環境升級	■ 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。

重要增修訂事項說明

容積獎勵項目修正(第48條)

因應人口老化	改善育兒環境	維護居住正義
透過鼓勵老人安養設施、老人活動空間之提供，滿足老人日常活動所需	**透過公共托育設施之普及，減輕養育負擔，間接改善少子化趨勢**	**鼓勵平價出租住宅之供應，減緩房價過高之壓力，滿足民眾安居需求**

透過容積獎勵機制，鼓勵私人捐獻老人安養、公共托育、出租住宅等相關設施

配套機制研訂

接管單位意願之確認	適當設置誘因之提供	接管後權屬之劃分

重要增修訂事項說明

容積獎勵項目修正(第48條)

- 綠建築獎勵：銀級：6%→0%
  黃金級：8%→3%
  鑽石級：10%→6%
  原獎勵規定應停止適用
- 開挖率降低、防災性能提升獎勵取消
- 公益性設施獎勵：30%→20%

- 明定實際設置容積樓地板面積之一倍獎勵
- 新增老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間(200平方公尺以上)
- 新增社會住宅或產業育成設施(600平方公尺以上)
- 新增天橋、空橋或地下道、跨堤、跨河天橋設施下方不得作其他使用
- 新增申請人捐贈管理維護經費每月每容積平方公尺新臺幣五十元共十五年予接管單位，申請人承諾負責管理維護者，則免予捐贈。

重要增修訂事項說明

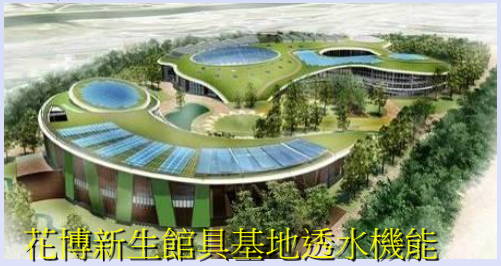
■永續環境確保

因應極端氣候	維持生態環境	推動節能減碳

朝向環境永續、生態維持之綠色建築基地規劃

開挖率標準檢討與訂定法定空地透水率、設置雨水貯留與再利用設施規範

規定建築基地均須設置與水貯留與再利用設施，並新增透水規定。



花博新生館具基地透水機能

一定規模之建物需達綠建築銀級標準

一定規模建物應達綠建築分級評估銀級以上。

北投圖書館為鑽石級綠建築

重要增修訂事項說明

永續環境確保

第43條：各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、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

第44條：建築基地屬應經都設會審議通過者，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

第46條：申請基地面積大於6千平方公尺且總樓地板面積大於3萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上

第56條：建築開發行為應保留法定空地80%透水面積，並應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施(100年防洪頻率)

第一階段修訂事項說明

醫療資源	■為強化本市醫療資源分布普及率與品質提升，保障市民就醫權利，刪除乙種工業區作醫療保健設施使用土地總面積之限制(修正條文第18條)。
社會住宅	■增訂公有土地作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，得提高基準容積率，並增列建築物供捐贈項目之優先序位(新增條文第39條之1、修正條文第47條及第48條)。
都設會組織	■強化都設會審議職權及審議事項，修正委員會名稱並得由本府就都設會組織作必要之規定（修正條文第40條、第41條）。
配合中央修正	■配合文化資產保存法規定，增訂保存區內文化資產項目(修正條文第27條)。 ■配合申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法，於保護區及農業區之使用項目增訂自然保育設施及綠能設施，並增訂保護區申請建築農舍之限制規定(修正條文第28條及第30條)。

【第18條】乙種工業區

✓（第1項第2款第8目）

乙種工業區以供公害輕微之工廠...，不得為下列建築物及土地之使用。

二、經營下列事業之工業：

(八)氯、.....氰化合物、三氯甲烷、.....

✓（第2項第3款第10目）

前項所稱...公共服務設施及公用事業設施...，指下列設施：

三、公共服務設施及公用事業設施：

(十)醫療保健設施：醫療機構及護理機構、衛生所（站）及醫事機構。

(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）、老人日間照顧中心與身心障礙福利機構。

(十二)幼兒園或兒童課後照顧服務中心。

修正說明：

1. 因文字誤繕，修正本條第1項第2款第8目化合物名稱為三氯甲烷。
2. 考量社會經濟環境及人口結構變遷，為強化本市醫療資源分布普及率與品質提升，保障市民就醫權利，爰刪除本條第2項第3款第10目作醫療保健設施使用土地總面積5%之限制，惟仍受本條第4項規定不得超過該工業區總面積20%。

【第28條】保護區

✓ （第1項第18款）

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。

✓ （第2項）

依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，...視為前項第十八款之未停止其使用。

✓ （第3項）

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。

修正說明：

3.考量保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，為避免保護區藉由建築農舍，變相作為豪宅，故於修正後第一項第十八款增列申請建築農舍之限制規定，即限制於都市計畫發布實施後，始以非繼承方式取得土地所有權者，不得提出建築農舍之申請，為求明確，爰將建築「農舍」與建築農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施予以分目規範，並酌作文字修正。

4.第三項本府審查核准保護區興建設施之申請時，應依據實際情況，對於使用面積、使用條件及有關管理事項作必要規定之範圍，故本項僅就第一項第一款至第十六款予以規定即足，爰修正相關文字。

【第39條之1】社會住宅（新增條文）

公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、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，經都市計畫變更程序者得再酌予提高，但不得超過基準容積之二倍。

前項公有土地不適用相關容積獎勵及容積移轉之規定。

修正說明：

為配合本市推動社會住宅政策，新增公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，得提高容積率，且不適用相關容積獎勵及容積移轉之規定。

【第40條】都設會組織

✓（第2項）

本府為審核前項事項，得設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），邀請專家學者採合議制協助審查。都設會之組織與作業程序，由本府另定之。

修正說明：
配合都市計畫書規定指定開發許可地區審議，強化都設會審議職權及審議事項，修正委員會名稱並得由本府就都設會組織作必要之規定。

【第41條】前、側院規定

✓（第2項）

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

修正說明：
配合第40條第2項關於「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」之簡稱，修正相關文字。

【第48條】容積獎勵原則與項目

（第3項第4款第4目）

都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：

四、建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得予以容積獎勵。但以不超過基準容積之百分之二十為限：

（四）設置前三目設施者，應由申請人捐贈管理維護經費每月每容積平方公尺新臺幣五十元共十五年予接管單位，申請人承諾負責管理維護者，則免予捐贈。

✓**（第4項）**

於住宅區申請捐建前項第四款第一目至第三目設施者，應以捐建社會住宅為優先，並提供樓地板面積應達基準容積之百分之五，始得申請其他同款設施之容積獎勵。但經本府同意者不在此限。

修正說明：

1.本條立法原意係為都市計畫容積獎勵指導性原則，且本條原第1項贅詞內容造成執行層面之爭議，故予修正調整，並依序調整該條條次。

2.為配合本市推動社會住宅政策，新增第4項，規定捐贈項目之優先序位。

87.7.2

1.中央法規標準法第18條所稱『處理程序終結』，為考量建築行為具有連續特性，於申請建築許可，係指申請建造執照之日起至發給使用執照或依法註銷其申請案件以前而言。
2.凡建築物於興工前或施工中申請變更設計時，**其申請變更設計部分，如不妨礙都市計畫或區域計畫有關公共設施用地之劃設，或新修正之建築法令未有廢除或禁止之規定者，**在程序未終結前，**仍得適用原建造執照申請時之法令規定。**

103.5.1前申請建照依申請時法令規定辦理

變更設計法令適用時點依上開內政部87.7.2函釋辦理。

103.5.1後

申請建照

合併鄰地變更設計

細則第48條3項獎勵停止適用

103.5.1前已領得建照	新增
綠建鑽石級10%	鑽石6%
開挖率獎勵	開挖率?
都市防災獎勵	防災獎勵?
公益性設施獎勵	公益獎勵?

104.12.16函釋合併後應符合原基地申請**獎勵項目、額度及條件**，若合併後無法達成則無獎勵。

法令適用：
除第47條獎勵上限規定外，應符合本施行細則及市府104年12月16日函釋規定辦理。

104.7.1後

細則第47條獎勵20%上限

法令適用：
應符合本施行細則

法令適用：
容積獎勵適用如上，惟新增基地容獎不得超過第47條上限規定。

改變已經 開始

保障第48條適用?

	原建照基地	合併鄰地變更設計	
TYPE 1			103.5.1前 申請建照 未辦理合併鄰地
TYPE 2		合併鄰地	103.5.1前 申請建照，但無法拿到建照
TYPE 3		合併鄰地	103.5.1前 **申請建照** + 辦理合併鄰地
TYPE 3		合併鄰地	103.5.1前 **領得建照** + 辦理合併鄰地

新北市政府城鄉發展局

改變已經 開始

第55條
高氯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，並酌予提高。但最高分別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。前項經專案核准拆除重建之建築物，因基地情況特殊，並經都設會審議通過者，得依原建蔽率重建。

新北市政府城鄉發展局

- 本細則第2階段修法作業刻正辦理中，歡迎提出相關實務執行疑義或修法建議事項。

簡報結束 敬請指教