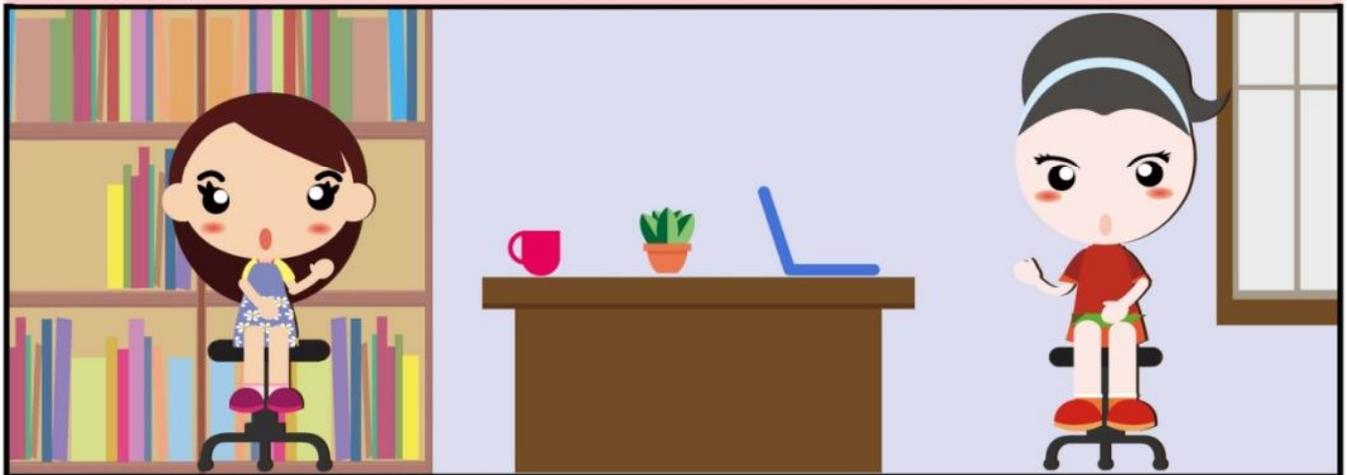


新北細則上手

新北市施行細則103年5月1日生效：針對新北市發展特性及執行疑義作必要修訂，將近年如節能減碳、綠化保水等環境保育理念及大眾運輸導向發展、都市防災及環境美學等都市發展趨勢與規劃理念納入，使施行細則更具積極引導之作用。

許多市民都想知道到底細則什麼？管什麼？建築時要注意什麼？香菊夫人會客室為您說清楚





細則中的使用分區有哪些？

住宅區



為保護居住環境而劃定，不得為某些建築物及土地之使用

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

特種工業區



限制設置並經本府工業主管機關審查核准設置之工業

甲種工業區



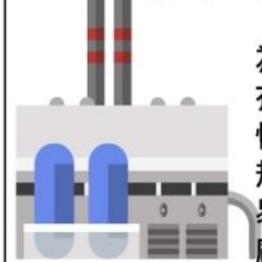
供輕工業及無公共危險之重工業為主

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

零星工業區



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

行政區



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

文教區



以供藝術館等文教有關，並經審查核准之設施使用為限

體育運動區



供體育運動相關，且經審查核准之設施為限

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

保存區



為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃定

保護區



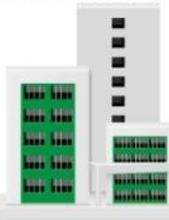
為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定

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、休閒農業設施及農村再生設施

電信專用區



為促進電信事業之發展而劃定

其他使用分區/特定專用區



必要時得劃定特定專用區



細則使用重點規定



原來細則規定了
哪些使用分區可以
做什麼使用。
那請問細則裡面
還規定了什麼？

除了各使用分區的使用外，細則中還規定**建蔽率**、**開挖率標準**、**容積率原則**、**建築基地之院落**、**停車空間**、**綠覆標準**、**綠建築義務基地**、**容積獎勵項目標準及上限**、**雨水儲留規定**及**公共設施**等，是都市發展的大寶典喔。



節能環保
綠色建築



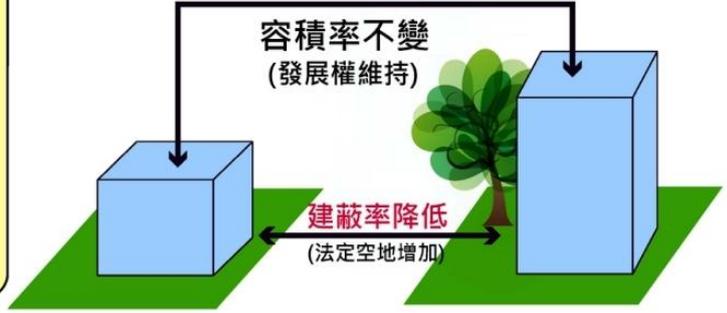
建築強度調降10%

土地使用分區	最大建蔽率
住宅區	60% → 50%
商業區	80% → 70%
工業區	70% → 60%
行政區	60% → 50%
文教區	60% → 50%
郵政、電信、變電、電力區	60% → 50%
漁業專用區、農會專用區	60% → 50%



舉個簡單的例子，建築基地開發會有規定在地面上**最大投影面積**，本次新訂細則**降低建築強度的10%**，就是為了留設新北市更多地面的土地，更多的生活空間。還有**開挖率也降10%**為了讓都市土地減少地下室的開挖呢。

開挖率調降10%





透過容積獎勵機制，增加鼓勵私人捐獻老人安養、公共托育、出租住宅等

因應人口老化	改善育兒環境	維護居住正義
<p>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</p> 	<p>透過公共托育設施之普及，減輕養育負擔，間接改善少子化</p> 	<p>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</p> 



其他容積獎勵規定



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

為了鼓勵開發者能夠建造環境友善、永續綠建築及具有公益性之設施，我們明確的訂定哪些是可以被獎勵的項目，並給予一定的容積獎勵，但還是不可以超出細則第47條的獎勵上限喔。



開挖率降低、防災性能提升獎勵取消



公益性設施獎勵：30%→20% 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50元共15年予接管單位，申請人承諾負責管理維護者，則免予捐贈。