

## 第七章 土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。
- 二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、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。
- 三、本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其容許使用除依施行細則外，並應依下列規定辦理：

項目	容許使用內容
公園用地(兼供污水處理廠使用)	除指定使用項目外，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用，惟污水處理廠於地面層除設置必要性設施外，原則應採地下化方式設置；另倘多目標作為停車場使用，僅限設置地下停車場，惟經本府同意者不在此限。
社會福利設施用地	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 社會住宅。</li> <li>2. 公共托育設施。</li> <li>3. 身心障礙者社區式日間照顧服務場所。</li> <li>4. 身心障礙者社區居住服務場所。</li> <li>5. 其他經本市社會福利主管機關認定之社會福利設施。</li> <li>6. 本用地地上層 1 至 3 樓，得比照施行細則第 14 條規定使用。</li> </ol>

- 四、各項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：

項目	建蔽率	容積率
住宅區	依施行細則規定辦理	240%
商業區	依施行細則規定辦理	320%
工業區(再發展區)	60%	<p>84%，申請建築改建時，無償提供建築基地總面積*(100%-區段徵收計畫核定之抵價地比例)之必要性服務設施(如道路、公園、廣場、綠地等)供公眾使用，或折算代金予新北市政府，則容積率得調高為 210%。</p> <p>捐獻代金之數額由新北市政府委託 3 家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰工業區公告土地現值之 1.4 倍。</p> <p>捐獻代金之數額=3 家以上專業估價者查估全部可建築土地之價格(取最高價計算)×應捐贈公共設施用地面積／全部可建築土地面積。</p>

五、各項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：

項目	建蔽率	容積率
社會福利設施用地	50%	400%
學校用地(文中小)	50%	150%
公園用地(兼供污水處理廠使用)	15%	30%
停車場用地(兼供轉運站及捷運設施使用)	70%	320%

六、本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)本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵，通過綠建築分級評估方式申請獎勵者，應取得建築能效標示 1 級以上。
- (二)建築物取得耐震標章者，給予基準容積 3%之容積獎勵。
- (三)住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵：
  - 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。
- (四)建築物取得 2 級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 3%之容積獎勵；取得 1 級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 6%之容積獎勵；取得 1<sup>+</sup>級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 8%之容積獎勵。
- (五)為鼓勵建築基地整體開發，建築基地含一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者，依下列規定給予不超過基準容積 10%之獎勵容積。

使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積
住宅區	含一個以上完整計畫街廓	基準容積之 5%
	3,000 平方公尺以上	基準容積之 5%，每增加 100 平方公尺，另給予基準容積 0.15%獎勵。

商業區	含一個以上完整計畫街廓	基準容積之 5%
	5,000 平方公尺以上	基準容積之 5%，每增加 100 平方公尺，另給予基準容積 0.15% 獎勵。

(六)申請前開第(一)、(二)、(三)、(四)之容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。

(七)除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 10%。

七、本計畫區得申請增額容積之適用範圍詳附圖 1，並應依「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）案」相關規定辦理。

八、依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉者，接受基地移入之容積量應有 50%以上以繳納容移代金方式辦理。

九、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：

折繳代金金額 = 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值 + 興建成本 + 管理維護經費

(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值 = [(捐建容積樓地板面積 / 新建建物總容積樓地板面積) \* 建築基地面積] \* 申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價 \* 1.4。

(二)興建成本 = 捐建建物容積樓地板面積 \* 營建費用單價。

(三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。

(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。

(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。

十、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模應依附圖 2 規定辦理。

十一、本計畫區之退縮建築及開放空間規定如下：

- (一)建築基地應依附圖 3 之規定退縮建築，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。
- (二)依附圖 3 留設街角廣場者，其面積得與無遮簷人行道併計。
- (三)留設無遮簷人行道退縮空間，至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則(詳附圖 4-1 至圖 4-4)。
- (四)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。
- (五)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。

十二、為塑造商業區與捷運場站之立體人行及活動空間聯繫，其建築規劃應依下列規定辦理：

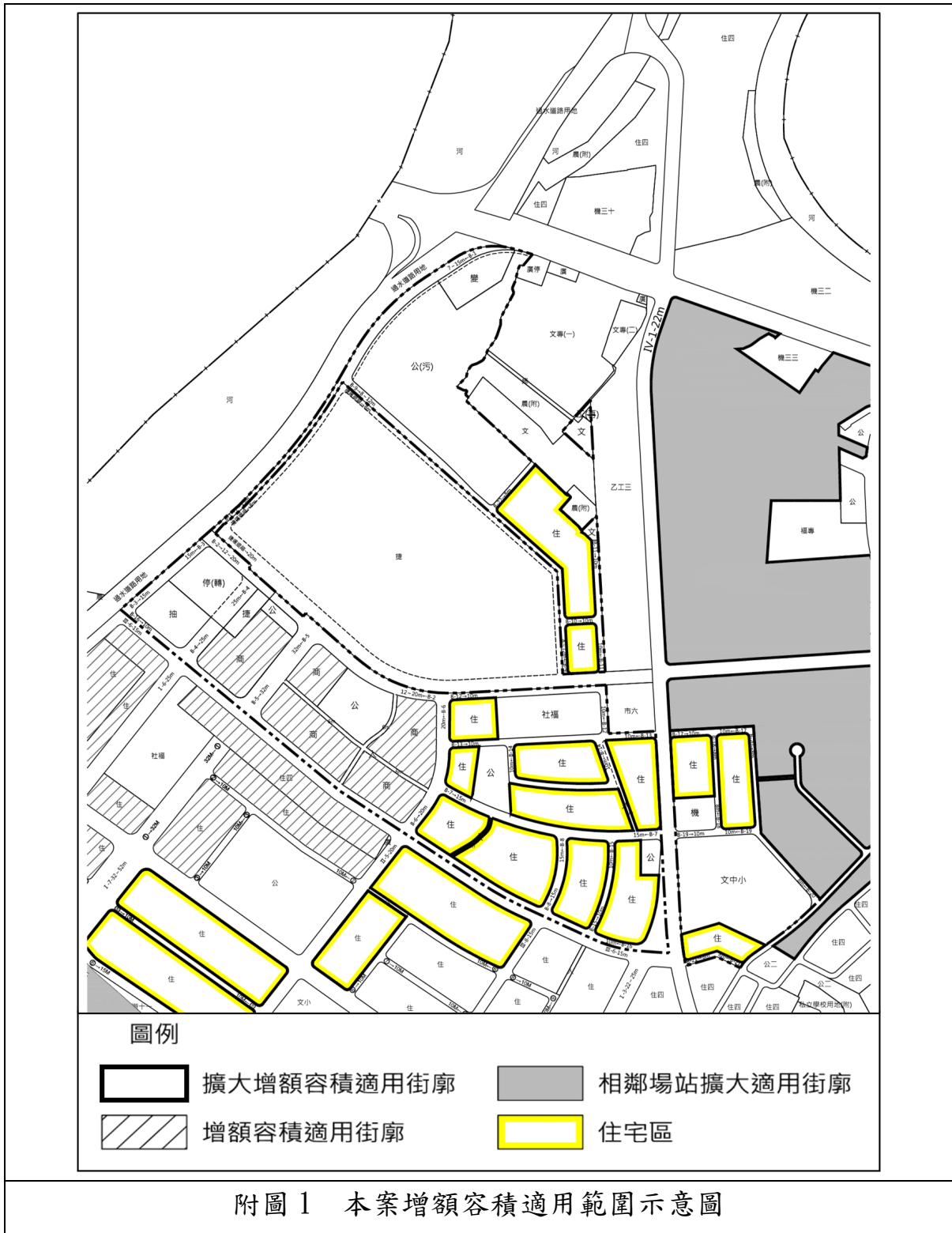
- (一)C1、C2 街廓建築物於距地面 7 公尺之樓層得留設露臺。
- (二)前款留設之露臺面積之 20%應予植栽綠化，其餘應妥予規劃人行鋪面，並應設置通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯；露臺、樓梯、電梯及電扶梯除提供足夠之夜間照明且納入基地之安全監控系統內，並應 24 小時開放供公眾使用。
- (三)建築基地內得設置空橋(參考附圖 5)，露臺或空橋之建蔽率及容積率得免予檢討計算，惟淨寬度以 3.5 公尺為原則。
- (四)建築基地內之人行通道、露臺及連通樓梯及電梯或電扶梯由該基地開發者自行管理維護；前述管理維護計畫須經都設會或新北市政府同意。另建築基地外之空橋及連通樓梯及電梯或電扶梯，由興闢者負責管理維護，並一次繳納 15 年之管理維護經費予新北市政府，其管理維護經費由新北市政府另訂之。
- (五)露台層空間得設置透光罩，其設置面積應不大於露台面積之 1/3 為原則。

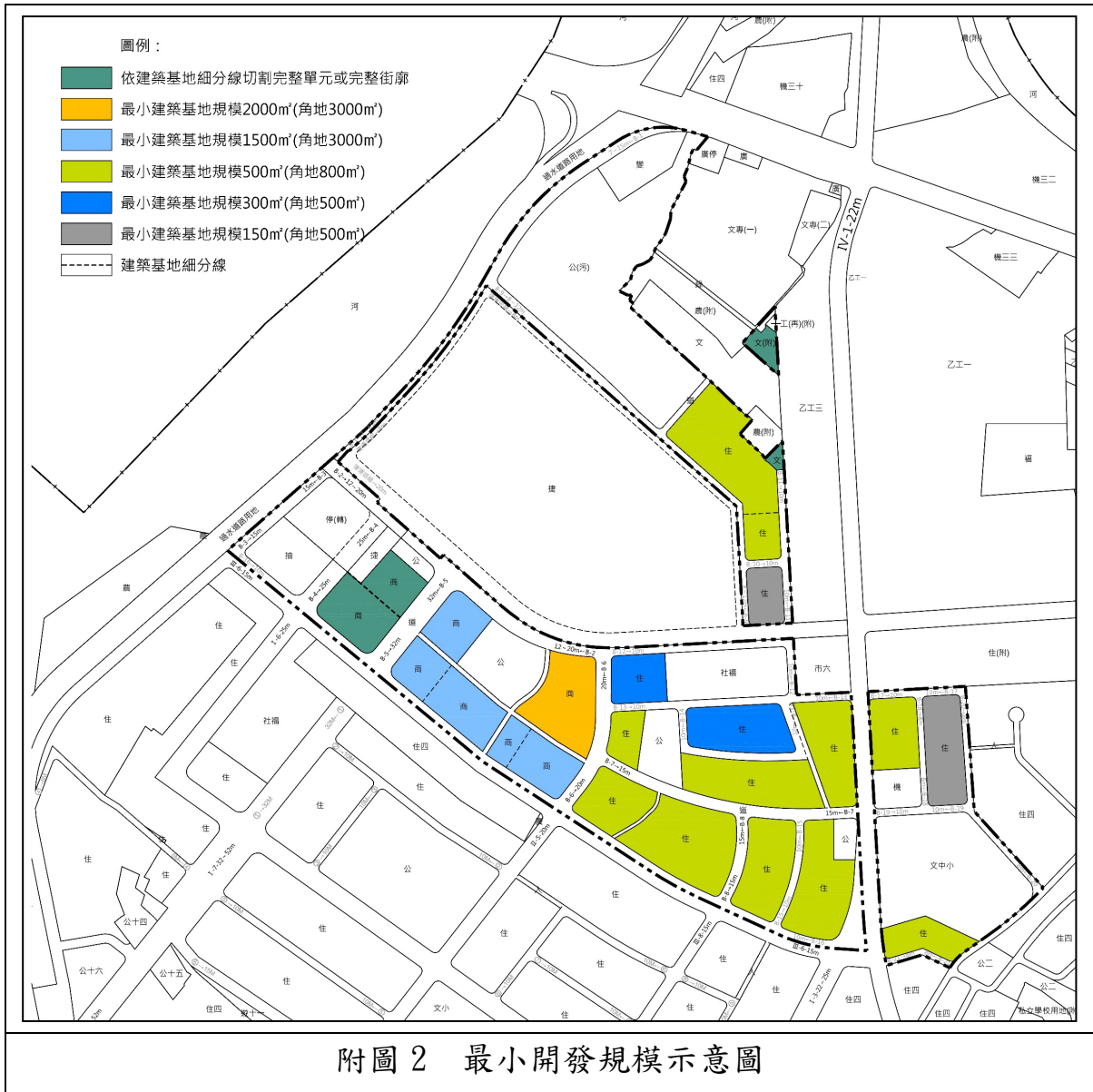
十三、停車場用地(兼供轉運站及捷運設施使用)之使用規定如下：

附圖 3 標註供道路使用部分，其地面層應配合 I-6-25m 道路之規劃設計留設供車道及人行道使用，與 B-2-12~20M 交口應依計畫道路規定留設截角。

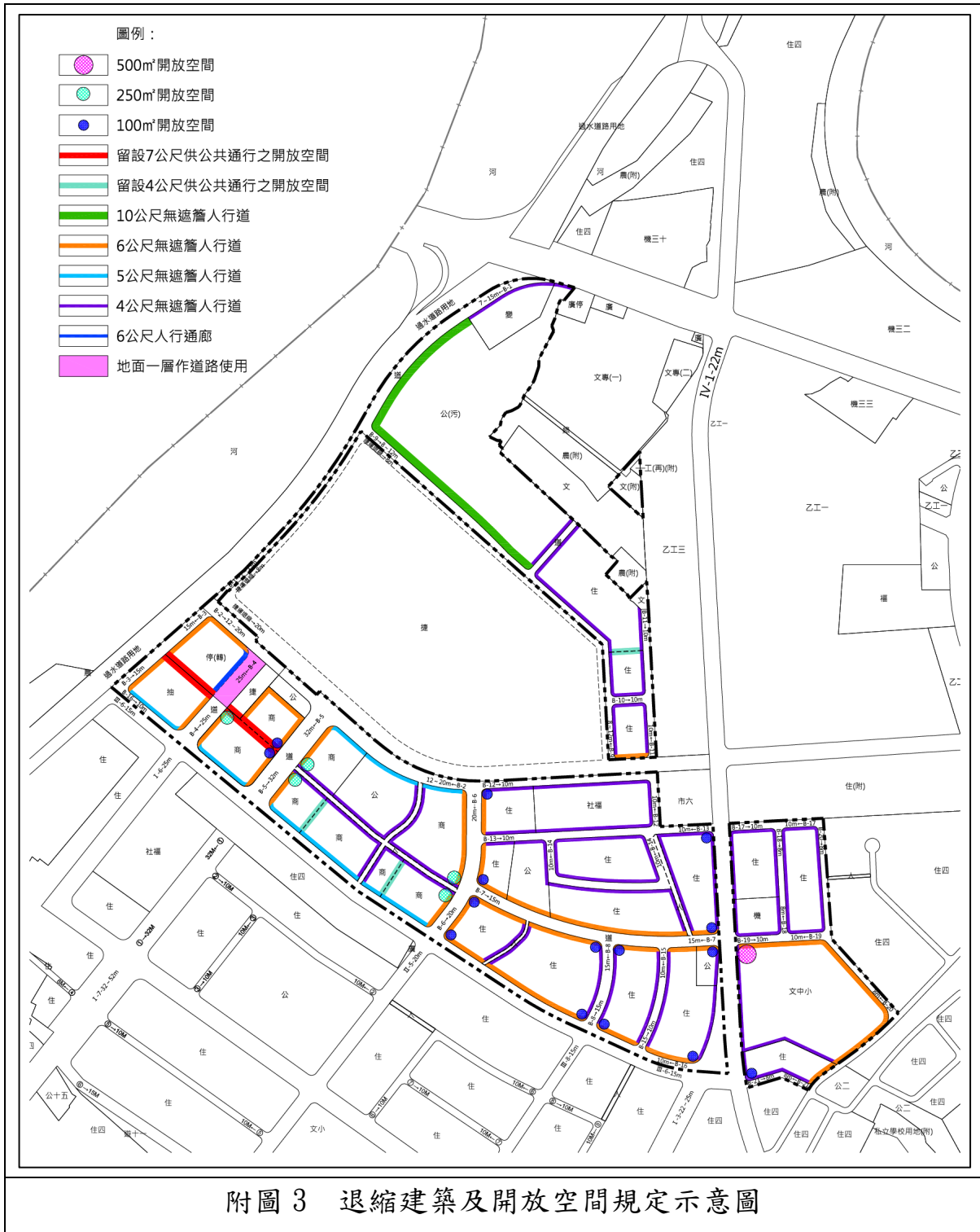
十四、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條、「建築技術規則」規定辦理外，並應依下列規定辦理，且停車空間不得移作他種用途使用：

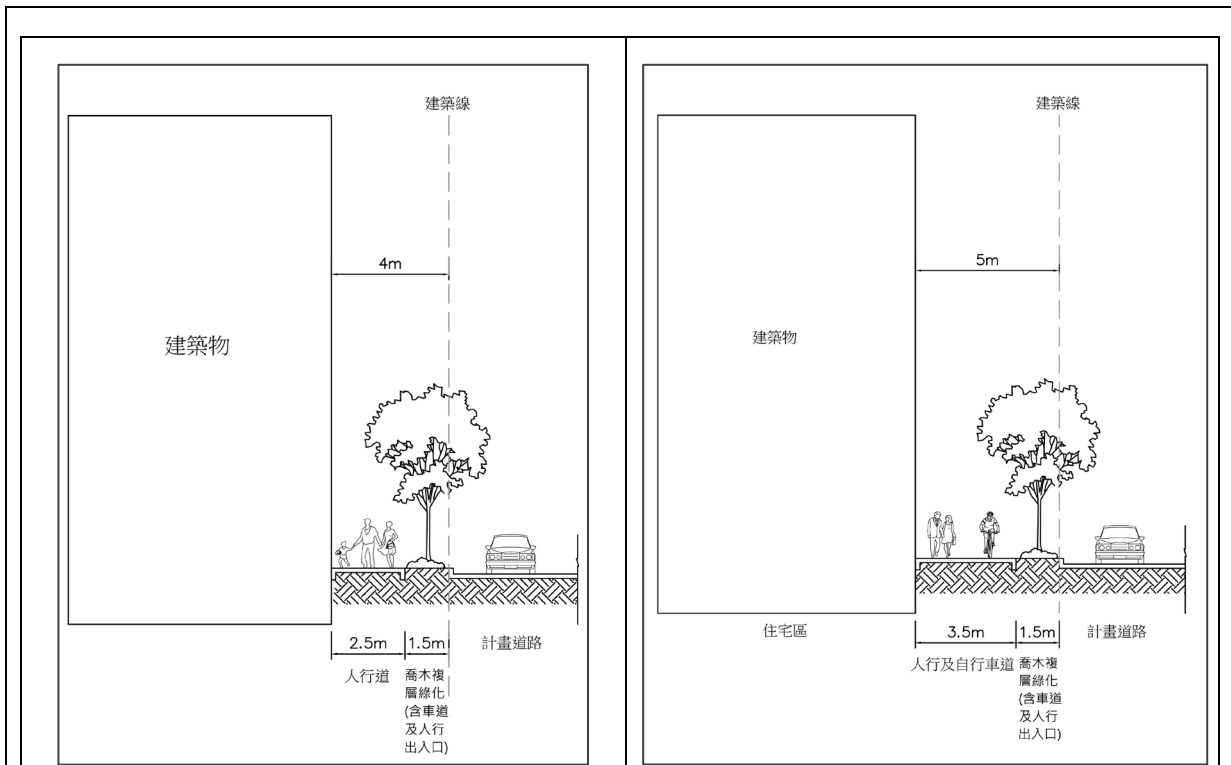
- (一) 附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置，尚應滿足開發案交通量衍生之實際停車需求。
- (二) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：
1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，應設置一戶一機車停車位。
  2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第一類者，每 100 平方公尺設置一機車位。
  3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。
- (三) 為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站 300 公尺內之建築物基地至少應依法定機車停車位數 25% 計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計容積樓地板面積。
- (四) 汽機車坡道應於地面層起始點至法定退縮範圍留設至少 6 公尺平地緩衝空間(詳附圖 6)，但汽車停車位總數量在 50 部以下者，其平地緩衝空間得減為 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。
- 十五、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；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。
- 十六、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，得依其決議辦理。
- 十七、本計畫範圍內之建築開發行為，應經都設會審議通過後始得核發建造執照。
- 十八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。





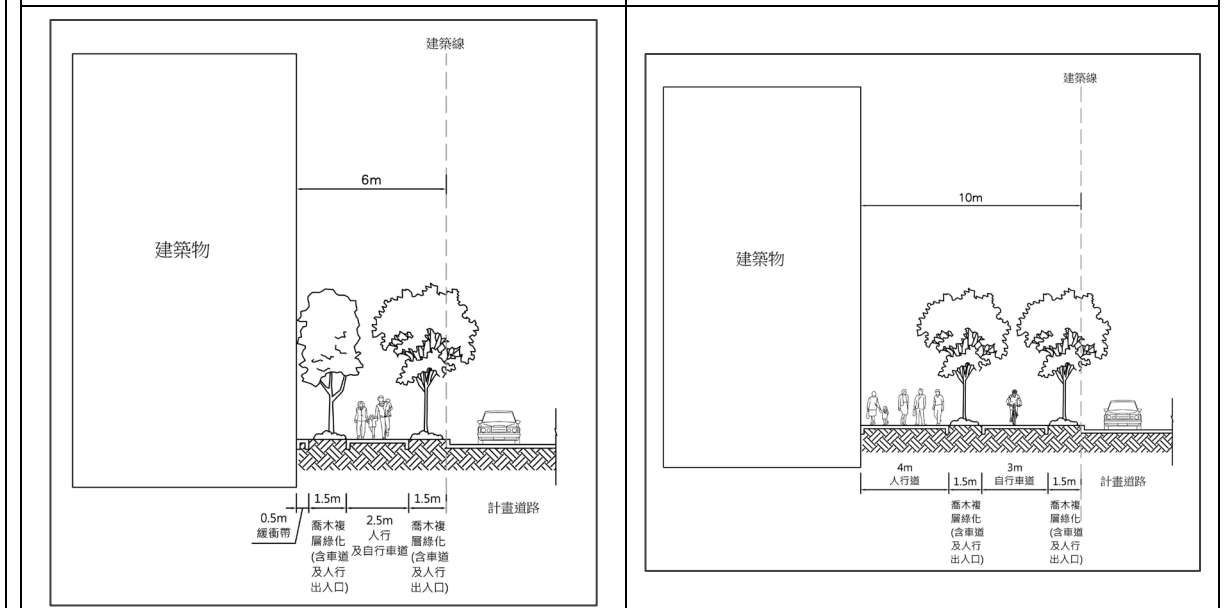
備註：圖內建築基地細分線係為使珍貴樹木保留於區段徵收配地後基地一側之示意圖，實際應以區段徵收配地結果為準。





附圖 4-1 退縮開放空間剖面圖(4 公尺)

附圖 4-2 退縮開放空間剖面圖(5 公尺)



附圖 4-3 退縮開放空間剖面圖(6 公尺)

附圖 4-4 退縮開放空間剖面圖(10 公尺)

附圖 4 退縮開放空間剖面圖

