

四、土管審議原則概要

- 各計畫區土管審議原則—確保規範方向之落實
⇒ 性質面

住宅區

- 各計畫區得考量配合住宅區生活環境塑造，就住宅區予以細分，並另訂容許使用項目及條件。

商業區

- 各都市計畫得指定核心商業區、地區商業區及鄰里商業區；核心商業區為鄰近兩種以上軌道大眾運輸車站，鄰接15m以上道路之街廓；地區商業區為鄰近大眾運輸車站，鄰接15m以上道路之街廓；未指定為核心及地區之商業區則為鄰里商業區，惟各計畫區得配合其特性予以調整。
- 商業區使用性質比例限制如下：
 1. 核心商業區：總設計容積樓地板面積作為住宅使用不得超過百分之四十。*(即商業使用60%)*
 2. 地區商業區：總設計容積樓地板面積作為住宅使用不得超過百分之六十。*(即商業使用40%)*
 3. 鄰里商業區：總設計容積樓地板面積作為住宅使用不得超過百分之七十。*(即商業使用30%)*

四、土管審議原則概要

19

■各計畫區土管審議原則—確保規範方向之落實

⇒強度面

住宅 = 50% + 10% = 60% (原 70%)

商業 = 70% + 10% = 80% (原 90%)

開挖率

- 建築基地法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十，建築基地面積在四百一十平方公尺以下者得酌予放寬，惟仍不得超過建蔽率加基地面積百分之二十。

⇒品質面

建築退縮

- 各計畫區得配合捷運連通、道路景觀或人行空間之需求，指定特殊建築退縮標準及空間使用規定。
- 前項退縮空間應供公共人行使用之全段最小寬度規定如下，臨接寬度8公尺以下計畫道路應至少留設1公尺，臨接寬度超過8公尺及12公尺以下計畫道路應至少留設1.5公尺，臨接寬度超過12公尺計畫道路應至少留設2公尺。

停車空間

- 應依施行細則第四十二條規定設置，惟捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車停車位之設置標準，經都設會同意者，得以施行細則第四十二條規定停車位數量之百分之七十為下限酌予折減留設。
- 距離捷運車站或火車站三百公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數百分之十五計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計容積樓地板面積。

三重等 21 處土管要點二通修訂內容綜整表(102.03.04)

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等 20 處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文 (草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等 21 處土管要點第二次通盤 檢討內容(草案) |
|----|-----|------|---|---|---|-------------------------------|
| 總則 | 一 | 法令依據 | 本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。 | <p>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；並得就該地區環境之需要，訂定都市設計有關規定事項。</p> <p>本府為審核第一項相關規定，得邀請專家學者採合議制方式協助審查，並應對捷運車站與火車站周邊地區，以及重要景觀地區，訂定相關審查原則。</p> <p>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。</p> <p>第三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。</p> | <p>一、為利新北市各都市計畫區城市競爭力提升、和諧社會促成、節能減碳落實，結合各行政區特色思考，與都市計畫法新北市施行細則分工與銜接，擬訂本審議原則。</p> <p>【說明】闡明法令授權關係。</p> | 本要點依都市計畫法第二十二條之規定訂定之。 |

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等 20 處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文(草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等 21 處土管要點第二次通盤檢討內容(草案) |
|----|-----|------|---|---|--|--|
| | 二 | 適用範圍 | <p>建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。</p> <p>前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。</p> | | <p><u>二、本市各地區土地使用管制要點之擬定及審議除依各該地區主要計畫指導及本市施行細則規定外，應依本原則辦理。</u></p> <p>【說明】配合法令體制調整，明訂應符合都市計畫法新北市施行細則之規定。</p> | <p>本計畫範圍內建築基地除應符合都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)規定事項外，並應依本要點規定辦理。</p> <p>建築基地屬<u>整體開發地區</u>或依相關審議規範採<u>捐地(代金)開發方式</u>之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬前述地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。</p> <p>前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃等方式開發者。</p> |
| | 三 | 用語定義 | <p>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臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過 2:1 者，不限臨接較寬道路之境界線。</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>第二條 本細則用語，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下：</p> <p>一、基地線：指建築基地範圍之界線。</p> <p>二、道路：指符合下列規定之一者：</p> <p>(一)依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。</p> <p>(二)依法規指定建築線之現有巷道。</p> <p>三、基準容積率：指第三十九條、第四十九條所規定之容積率上限。</p> | | <p>刪除。</p> <p>理由： 回歸施行細則管制。</p> |

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等 20 處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文 (草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等 21 處土管要點第二次通盤檢討內容(草案) |
|----|-----|------|---|---|---------------------------|---------------------------|
| | | | <p>(五)角地：位於二條以上交叉道路路口之基地。</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【詳見附圖一】。法定陽台或露台突出 2 公尺範圍內得計入前院深度。</p> <p>(十)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。</p> <p>(十一)基準容積率：本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。</p> <p>(十二)基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。</p> | <p>四、基準容積：指第三十九條、第四十九條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。</p> <p>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。地上</p> <p>六、實際開挖率：指建築面積地土及地下各層外牆外皮最大投影面積之總和，除以基地面積之比值。 前項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。</p> <p>七、增額容積：</p> <p>附表二、土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表備註： 一、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。 二、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</p> | <p>→可予取消地下排樁?</p> | |

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等 20 處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文 (草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等 21 處土管要點第二次通盤檢討內容(草案) |
|----|-----|----------|------------------|---|--|--|
| | | | | <p>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。</p> <p>三、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>四、角地：位於二條以上交叉路口之基地。</p> <p>五、前院：沿前面基地線留設之庭院。</p> <p>六、後院：沿後面基地線留設之庭院。</p> <p>七、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>八、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最小距離。法定陽台或露台突出二公尺範圍內得計入前院深度。</p> <p>九、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最小距離。</p> | | |
| 性質 | - | 分區允許使用內容 | 未規定。 | <p>第十五條 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： 【以下略】</p> | <p>三、各計畫區得考量配合住宅區生活環境塑造，就住宅區予以細分，並另訂容許使用項目及條件。 【說明】住宅區負面列舉</p> | <p>【針對地區特性於各計畫區通盤檢討另訂之】</p> <p>即分區區內鄰近一併或不併捷運車站者，應予設置使用內容限制。</p> |

如中坜 秀朗橋頭捷運站(雙捷運)
 景安捷運站(雙捷運)

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等 20 處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文 (草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等 21 處土管要點第二次通盤檢討內容(草案) |
|----|-----|------|------------------|---|--|---|
| | 新增 | | 未規定。 | <p>第十七條 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： 【以下略】</p> | <p>方式執行已久，故細則維持既有執行機制，惟各計畫區考量地區特性及環境品質維護，得採正面列舉方式辦理，並由原則授權。</p> <p>四、依據都市階層、計畫性質及地方特性，各都市計畫得指定<u>核心商業區</u>、<u>地區商業區</u>及<u>鄰里商業區</u>；<u>核心商業區</u>為鄰近兩種以上軌道大眾運輸車站，鄰接 15m 以上道路之街廓；<u>地區商業區</u>為鄰近大眾運輸車站，鄰接 15m 以上道路之街廓；未指定為核心及地區之商業區則為<u>鄰里商業區</u>，惟各計畫區得配合其特性予以調整。</p> <p>商業區使用性質比例限制如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>核心商業區</u>：總設計容積樓地板面積作為住宅使用不得超過百分之四十。 2. <u>地區商業區</u>：總設計容積樓地板面積作為 | <p>【針對地區特性於各計畫區通盤檢討另訂之】</p> <p>1. 新北市非台北市，不宜比照台北市作法。 2. 新北市商業行為大都集中在 F，少數在 2F。 3. 商業使用面積比例大高時，須規劃至 3F 以上。 4. 如此不但干擾市場需求機制，將來也易滋生違規使用問題。</p> |

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等 20 處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文 (草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等 21 處土管要點第二次通盤 檢討內容(草案) |
|----|-----|---------|------------------------------|------------------------|---|-------------------------------|
| | | | | | <p>住宅使用不得超過百分之六十。</p> <p>3. 鄰里商業區：總設計容積樓地板面積作為住宅使用不得超過百分之七十。</p> <p>【說明】考量商業區劃設區位與容積率訂定原意，避免商業區較佳區位與較高容積皆作住宅使用，爰訂定容積率使用規定，並連帶限制因容積獎勵或容積移轉增加之容積。</p> | |
| | 八 | 公設多目標限制 | 共通性條文未規定，部分計畫區因地制宜訂定相關現制性規定。 | | | 維持原計畫。 |

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等 20 處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文(草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等 21 處土管要點第二次通盤檢討內容(草案) | | | | | | | | | | | | |
|--------------|-----|------------|--|-----------------------------|---------------------------|-------------------------------|------|-----|------|--------------|-----|------|---|-----|--------|---|--|--------|
| 強度 | 四 | 土地使用分區建築強度 | <p>本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>50%</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>70%</td> <td>440%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>60%</td> <td>210%</td> </tr> </tbody> </table> <p>以下略</p> <p>依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖二】。</p> | 土地使用分區種類 | 建蔽率 | 容積率 | 住宅區 | 50% | 300% | 商業區 | 70% | 440% | 乙種工業區 | 60% | 210% | <p>第三十六條 各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。</p> <p>【附表一略】</p> <p>第三十九條 都市計畫地區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。</p> <p>【下表及附表一略】</p> | | 維持原計畫。 |
| 土地使用分區種類 | 建蔽率 | 容積率 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅區 | 50% | 300% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業區 | 70% | 440% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 乙種工業區 | 60% | 210% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 五 | 公共設施用地建築強度 | <p>本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <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>公園用地、兒童遊樂場用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table> <p>以下略</p> <p>各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。</p> | 公共設施種類 | 建蔽率 | 容積率 | 機關用地 | 50% | 250% | 公園用地、兒童遊樂場用地 | 15% | 30% | <p>第四十九條 公共設施用地應依規定用途使用。公共設施用地建蔽率不得超過附表四之規定。</p> <p>【附表四略】</p> <p>第五十一條 公共設施用地之容積率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表四之規定。</p> <p>【附表四略】</p> | | 維持原計畫。 | | | |
| 公共設施種類 | 建蔽率 | 容積率 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 機關用地 | 50% | 250% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公園用地、兒童遊樂場用地 | 15% | 30% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 十九 | 法定開挖率 | 住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室 | 第三十七條 各土地使用分區之法定開挖率不得超過建蔽率加 | 六、建築基地法定開挖率不得超過建蔽率加基地面 | 建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積之百分之十，建 | | | | | | | | | | | | |

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等 20 處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文 (草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等 21 處土管要點第二次通盤檢討內容(草案) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|-----------|-----------|--|--|---|--|-----|------|------|-----|------|------|----------------|------|------|---|---|---|--------|-----------|-----------|-----|------|------|-----|------|------|----------------|------|------|
| | | | 開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。 公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。 ③ 若有解決暴雨災害、最有效之方法是規劃海绵屋頂、海绵空地、海绵人行道，以及利用地下室建築規劃為雨水貯留水箱 (原污水處理設施已取消) → 成本較低。 | 基地面積百分之十。 但建築基地狹小，其都市計畫書另有規定者，從其規定。 第五十條 公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積之百分之十，但基地條件特殊且具有公益性者，經都設會審議通過者，不在此限。 【說明】考量三重等二十一處地區為高度都市化地區，開放性公共設施用地劃設面積亦較為不足，為減少極端氣候產生之暴雨災害，故酌減住、商、工等分區之地下室開挖率，以提升建築基地保水，故與其他分區或用地統一回歸建蔽率加基地面積之 10% 之一致性規定。 | 積百分之十，建築基地面積在四百一十平方公尺以下者得酌予放寬，惟仍不得超過建蔽率加基地面積百分之二十。 【說明】考量建築基地狹小，依「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」計算降低建蔽率導致應附停車空間確有困難之基地面積，得酌予放寬法定開挖率。 | 築基地面積在四百一十平方公尺以下，得不受前項限制，惟仍不得超過建蔽率加基地面積百分之二十。 理由：為避免進一步降低開挖率導致小基地難以規劃利用，故增列小基地開挖率規定。 ④ 地下室之功能，除供汽車停車以外，也須停機車、自行車，另加垃圾資源回收室及垃圾車停車空間，以及雨水貯留坑房。 ⑤ Phm 宿舍開挖率必須增加地下室開挖層數。 → 成本很高 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 品質 | 六 | 院落退縮及人行空間 | 本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下： (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。 <table border="1" data-bbox="443 1197 900 1356"> <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>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區 (含零星工業區)</td> <td>3.00</td> <td>2.00</td> </tr> </tbody> </table> | 土地使用種類 | 前院深度 (公尺) | 側院深度 (公尺) | 住宅區 | 3.00 | 不予規定 | 商業區 | 3.00 | 不予規定 | 乙種工業區 (含零星工業區) | 3.00 | 2.00 | 第四十一條 都市計畫地區內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 | 七、各計畫區得配合捷運連通、道路景觀或人行空間之需求，指定特殊建築退縮標準及空間使用規定。 前項退縮空間應供公共人行使用之全段最小寬度規定如下，臨接寬度 8 公尺以下計畫道路應至少留設 1 公尺，臨接寬度超過 8 | 本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應依施行細則第四十一條及下表規定設置前院及側院： <table border="1" data-bbox="1675 1129 2072 1356"> <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>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區 (含零星工業區)</td> <td>3.00</td> <td>2.00</td> </tr> </tbody> </table> | 土地使用種類 | 前院深度 (公尺) | 側院深度 (公尺) | 住宅區 | 3.00 | 不予規定 | 商業區 | 3.00 | 不予規定 | 乙種工業區 (含零星工業區) | 3.00 | 2.00 |
| 土地使用種類 | 前院深度 (公尺) | 側院深度 (公尺) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅區 | 3.00 | 不予規定 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業區 | 3.00 | 不予規定 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 乙種工業區 (含零星工業區) | 3.00 | 2.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地使用種類 | 前院深度 (公尺) | 側院深度 (公尺) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅區 | 3.00 | 不予規定 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業區 | 3.00 | 不予規定 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 乙種工業區 (含零星工業區) | 3.00 | 2.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等20處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文(草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等21處土管要點第二次通盤檢討內容(草案) |
|----|-----|------|--|--|---|---------------------------------------|
| | | | <p>星工業區)</p> <p>以下略</p> <p>(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1公尺。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，則地下室外牆不受此限。</p> <p>(三)住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，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。【詳見附圖三】</p> <p>(四)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p> <p>(五)基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</p> <p>前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於1公尺。</p> | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>建築物基地情況特殊，並經新北市都市設計審議委員會(以下簡稱都設會)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。</p> | <p>公尺及12公尺以下計畫道路應至少留設1.5公尺，臨接寬度超過12公尺計畫道路應至少留設2公尺。</p> <p>【說明】一般性院落退縮回歸施行細則做全市性統一標準規定。而考量宜居空間維護，建構友善步行環境，得於特色地區指定特殊建築退縮規定，並作最小純供人行空間指定。</p> | <p>以下略</p> <p>【特定地區則於各計畫區通盤檢討另訂之】</p> |
| 七 | | 停車空間 | 本計畫區內汽機車停車位設置規定如 | 第四十二條 都市計畫地區內 | 八、各計畫區之停車空間 | 【捷運車站或火車站出入口毗鄰 |

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等 20 處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文(草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等 21 處土管要點第二次通盤檢討內容(草案) |
|----|-----|------|---|--|---|---|
| | | | <p>下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。</p> <p>(一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。</p> <p>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 <p>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 15 % 計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p> | <p>汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依下列規定設置。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：</p> <p>一、建築物附設小汽車停車空間應依建築技術規則相關規定設置。</p> <p>二、建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <p>(一)建築技術規則建築設計施工編第五十九條之第二類用途建築物：其各分戶面積小於六十六平方公尺之總樓地板面積者，每一百平方公尺設置一機車停車位；各分戶面積超過六十六平方公尺者，以一戶一機車停車位為原則。</p> <p>(二)建築技術規則建築設計施工編第五十九條之第一類建築物用途：以一百平方公尺設置一機車位為原則。</p> <p>(三)其他使用：不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> | <p>應依施行細則第四十二條規定設置，惟捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車停車位之設置標準，經都設會同意者，得以施行細則第四十二條規定停車位數量之百分之七十為下限酌予折減留設。</p> <p>距離捷運車站或火車站三百公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數百分之十五計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計容積樓地板面積。供停車使用才不計容積。</p> <p>【說明】為提高綠色運具使用，減少私人運具進入市中心，授權訂定停車位折減及增設自行車位之規定。建築基地邊界距各車站出入口距離三百公尺內即屬距離捷運車站或火車站三百公尺內之建築物。</p> | <p>地區於各計畫區通盤檢討另訂之】</p> <p>距離捷運車站或火車站三百公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數百分之十五計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計容積樓地板面積。</p> <p>有開放提供轉乘臨停車位者不在此限。</p> |

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等20處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文(草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等21處土管要點第二次通盤檢討內容(草案) |
|----|-----|--------|---|---|---------------------------|---|
| | 十八 | 法定空地綠化 | <p>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1/2以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>前項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；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。</p> | <p>第四十三條 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；<u>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。</u></p> <p>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，得僅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。</p> <p>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。</p> | | <p>依施行細則第四十三條規定應種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於一點五公尺，灌木應大於零點六公尺，地被植物應大於零點三公尺；面積三十六平方公尺以上每滿三十六平方公尺應再種植喬木一棵，其樹冠底離地淨高應達二點五公尺以上、樹穴直徑不得小一點五公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。</p> <p>依前項規定應種植花草樹木部分，其下方之任何形式人工構造物不得大於百分之二十。</p> <p>理由： 除植栽標準即透水規定外，其餘規定回歸施行細則作全市性統一規定。</p> |
| | 二十 | 保水設施設置 | <p>配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。</p> <p>前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</p> | <p>第五十六條 考量都市永續發展，建築開發行為應設置充足之<u>雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施</u>；其實施範圍、送審書件及設置標準，由本府定之。<u>前項設施所需樓地板面積，得不計入容積。</u></p> | | <p>刪除。</p> <p>理由： 1. 回歸施行細則管制。 2. 考量水撲滿規範為全市性原則，故於施行細則中做原則性規定。</p> |
| | 二一 | 綠能屋頂設置 | <p>建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申</p> | <p>第四十四條 建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造</p> | | <p>刪除。</p> <p>理由：</p> |

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等 20 處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文(草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等 21 處土管要點第二次通盤檢討內容(草案) |
|----|-----|---------------|--|---|--|---|
| | | | <p>請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。</p> <p>前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言：</p> <p>(一)屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。</p> <p>(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」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 2 公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。</p> <p>為達示範效果，公共(有)建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。</p> | <p>執照者，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。</p> <p>前項綠能設施或設備如下：</p> <p>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。</p> <p>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能光電發電設備。</p> | | <p>1. 回歸施行細則管制。</p> <p>2. 推廣屋頂綠化及太陽能光電設備為全市性原則，故於施行細則中做原則性規定。</p> |
| 獎勵 | -- | 容積獎勵額度及項目訂定原則 | -- | <p>【內政部審議保留條文】</p> <p>第四十七條 都市計畫擬定或變更時，得於都市計畫書內依循下列原則及土地使用分區管制要點審議原則之指導，訂定或指定適用之容積獎勵：</p> <p>一、依都市實際發展及停車空間需求訂定提供公眾使用停車空間增加容積之規定，適用期限為本細則公告發布實施日起三年內；逾前開期</p> | <p>九、各計畫區訂定容積獎勵項目及額度，應依下列原則辦理：</p> <p>(一)各計畫區得配合地區環境限制、資源特性或發展需求，指定適當之獎勵項目，並應視其相對貢獻訂定對等之獎勵額度，相關獎勵額度原則如下：</p> <p>1. 貢獻內容所創造之公共性、公益性可永續確保，不因使用年限</p> | -- |

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等 20 處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文(草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等 21 處土管要點第二次通盤檢討內容(草案) |
|----|-----|------|------------------|---|---|---------------------------|
| | | | | <p>限，本計畫區即停止適用之。</p> <p>二、其餘容積獎勵項目之訂定或指定適用，應依下列原則辦理：</p> <p>(一)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進行訂定。</p> <p>(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。</p> <p>(三)獎勵對象應妥為釐清，確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。</p> <p>(四)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。</p> <p>(五)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內之廠商如辦理新增及擴大投資辦理產業升級轉型，且提出有關於環境改善方案，並符合前述原則</p> | <p>或產權移轉而改變者，得訂定不超過<u>百分之二十</u>之最優獎勵額度。(如提供公益性設施)</p> <p>2. 貢獻內容對於都市景觀、活動、安全有正面助益，符合地區發展之迫切需求者，得訂定不超過<u>百分之十五</u>之次優獎勵額度。(如開放空間、創意建築、舊市區小基地改建、天然災損重建)</p> <p>3. 貢獻內容符合節能減碳、減災避災之永續環境策略，應逐步轉化為開發義務，其獎勵僅為鼓勵性質，得訂定不超過<u>百分之十</u>之最低獎勵額度。(如綠建築、降低開挖率)</p> <p>(二)獎勵項目、獎勵對象及附帶條件原則如下，且相關獎勵項目不得與土地使用管制要點規定義務及其他獎勵(包含都市更新)重複計列：</p> <p>【說明】依循施行細則指導，訂定容積獎勵額度的</p> | |

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等 20 處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文(草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等 21 處土管要點第二次通盤檢討內容(草案) |
|----|---------|--|------------------|--|---|---------------------------|
| | | | | <p>時，得予以容積獎勵。</p> <p>三、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。</p> <p>理由： 因市施行細則之位階大於土管要點，如市施行細則中容積獎勵規定，易為土地權利關係人要求全體一致適用，而喪失由各計畫區土管要點因地制宜之原意，故刪除原明訂之獎勵項目、條件及額度文字，僅訂定容積獎勵之訂定或指定適用原則，以作為各計畫區土管要點訂定之參考。</p> | <p>限，與創造之環境效益、永續性有對等之關係。明確敘明各項獎勵不得與義務及其他獎勵重複計列，而獎勵對象及其他產權歸屬、管理維護附帶條件，則訂定於各項獎勵項目中。</p> | |
| 九 | 公益性設施獎勵 | <p>為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>(二)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。但以不超過基準容積之 30% 為限。</p> <p>1. 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、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，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主</p> | | <p>(二)獎勵項目、獎勵對象及附帶條件原則如下，且相關獎勵項目不得與土地使用管制要點規定義務及其他獎勵(包含都市更新)重複計列：</p> <p>1. 公益性設施獎勵</p> <p>(1)獎勵對象</p> <p>a. 捐建圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在二百平方公尺以上</p> | <p>本計畫區得適用之容積獎勵項目如下：</p> <p>(一)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<u>百分之二十</u>為限：</p> <p>1. 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，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者，除免計容積外，並得依其實際設置容積樓地板面積之<u>一點二倍</u>獎勵之：</p> | |

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等20處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文(草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等21處土管要點第二次通盤檢討內容(草案) |
|----|-----|------|--|---|--|---|
| | | | <p>管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。</p> <p>(三)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p> <p>(四)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免于再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。</p> | <p>者。</p> <p>b. 捐建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者。</p> <p>c. 留設與天橋、空橋或地下道連接之供公眾使用空間，並經都設會審議通過。</p> <p>d. 設置供公眾使用之天橋、空橋或地下道、跨堤、跨河天橋設施，以景觀橋樑方式設置，並經都設會審議通過。</p> <p>e. 其他各計畫區配合都市發展需要之公益性設施使用。</p> <p>(2)獎勵額度 除該公益性設施得免計容積外，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵為原則，配合都市發展需要，針對特定設施得酌予提高獎勵額度，<u>惟不得超過實際設置容積樓地板面積之一點二倍，且總獎勵面積以不超過基準容積之百分之二十為限。</u></p> <p>(3)附帶條件 a. 公益性設施應符合土地使用分區管制，並取得各該目的事業主管機關核</p> | <p>者。</p> <p>b. 捐建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者。</p> <p>c. 留設與天橋、空橋或地下道連接之供公眾使用空間，並經都設會審議通過。</p> <p>d. 設置供公眾使用之天橋、空橋或地下道、跨堤、跨河天橋設施，以景觀橋樑方式設置，並經都設會審議通過。</p> <p>e. 其他各計畫區配合都市發展需要之公益性設施使用。</p> <p>(2)獎勵額度 除該公益性設施得免計容積外，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵為原則，配合都市發展需要，針對特定設施得酌予提高獎勵額度，<u>惟不得超過實際設置容積樓地板面積之一點二倍，且總獎勵面積以不超過基準容積之百分之二十為限。</u></p> <p>(3)附帶條件 a. 公益性設施應符合土地</p> | <p>三重等21處土管要點第二次通盤檢討內容(草案)</p> <p>(1)作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在<u>二百平方公尺以上者。</u></p> <p>(2)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<u>六百平方公尺以上者。</u></p> <p>2. 留設與天橋、空橋或地下道連接之供公眾使用空間，並經都設會審議通過，除免計容積外，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。</p> <p>3. 設置供公眾使用之天橋、空橋或地下道、跨堤、跨河天橋設施，以景觀橋樑方式設置，經本府目的事業主管機關核准且經都設會審議通過者，所增加之建築面積、樓地板面積，除免計容積外，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。該設施應由申請人承諾負責管理維護或接管機關同意接管，且其下方不得作其他使用。</p> |

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等 20 處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文 (草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等 21 處土管要點第二次通盤檢討內容(草案) |
|----|-----|------|---|------------------------|--|---|
| | | | | | <p>准，非申請人自行管理維護者以捐建為原則(含相對應容積樓地板應有土地持分)，並應取得接管機關同意。</p> <p>b. 屬接管機關同意者，應由申請人捐贈管理維護經費<u>每月每容積平方公尺一百五十元共十五年予接管單位。</u></p> <p>【說明】為達產業活動誘發、宜居空間維護之目的，訂定公益性設施獎勵，鼓勵民間提供產業育成設施、公共活動空間及社會住宅，並建立管理維護機制，確保該設施之永續使用。</p> | <p>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。</p> <p>4. 設置第一款第 1 至 3 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一百五十元共十五年予接管單位，倘申請人承諾負責管理維護者，則免予捐贈。</p> |
| | | | <p>為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</p> | | <p>2. 開放空間獎勵</p> <p>(1) 獎勵對象 <u>商業區建築基地提供開放空間且符合建築技術規則第十五章「實施都市計畫區建築基地綜合設計」者。</u></p> <p>(2) 獎勵額度 依建築技術規則第十五章「<u>實施都市計畫區建築基地綜合設計</u>」核計。開放空間面積之有效面積計算</p> | <p>(二) <u>商業區</u>之建築基地提供開放空間且符合下列各款規定者，得依「建築技術規則第十五章「實施都市計畫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百分之十五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開放空間不得與相關規定應開放供公眾使用面積重複計算。 2. 開放空間面積之有效面積計算如下： |

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等 20 處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文 (草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等 21 處土管要點第二次通盤檢討內容(草案) |
|----|-----|------|------------------|------------------------|--|---|
| | | | | | <p>如下： 若 $B+C+D=A$，則以 B 計算之有效面積乘以 $2/3$。 若 $B+C+D>A$，則超出 A 面積計算之有效面積(即 $B-(A-C-D)$)無須折減，不足 A 面積計算之有效面積(即 $A-C-D$)須乘以 $2/3$。 A: 基地面積最小應留設法定空地面積(基地面積 \times (1-法定建蔽率)) B: 開放空間使用面積 C: 相關規定應開放供公眾使用面積 D: 非屬開放空間之法定空地面積 其總獎勵面積以不超過基準容積之百分之十五為限。 (3)附帶條件 a. 申請人應按該建築申請案樓地板單位面積法定工程造價百分之二十五與受獎勵容積樓地板面積乘積所得之金額，捐贈予公共開放空間管理維護基金。 b. 若開放空間獎勵容積超過基準容積之百分之十，應提撥至少該法定工程造價之百分之一用於公共藝術設置。</p> | <p>若 $B+C+D=A$，則以 B 計算之有效面積乘以三分之二。 若 $B+C+D>A$，則超出 A 面積計算之有效面積(即 $B-(A-C-D)$)無須折減，不足 A 面積計算之有效面積(即 $A-C-D$)須乘以三分之二。 A: 基地面積最小應留設法定空地面積(基地面積 \times (1-法定建蔽率)) B: 開放空間使用面積 C: 相關規定應開放供公眾使用面積 D: 非屬開放空間之法定空地面積 3. 申請人應按該建築申請案樓地板單位面積法定工程造價百分之二十五與受獎勵容積樓地板面積乘積所得之金額，捐贈予公共開放空間管理維護基金。 4. 若開放空間獎勵容積或容積移轉超過基準容積之百分之十，應提撥法定工程造價百分之一用於公共藝術設置，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。</p> |

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等 20 處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文(草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等 21 處土管要點第二次通盤檢討內容(草案) |
|----|-----|--------|--|--------------------|---|---|
| | | | | | <p>【說明】</p> <p>1. 為避免住宅區設置開放空間與住戶之衝突，並積極促成商業空間與開放空間互動，限制商業區方得獎勵之。</p> <p>2. 為合理開放空間之獎勵計算，配合建築技術規則獎勵上限之刪除，明確訂定相關計算方式。</p> <p>3. 為增進開放空間活動品質，建議獎勵應提撥部分經費作為公共藝術使用，並提供管理維護費用。</p> | |
| | 十五 | 創意建築獎勵 | 應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，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>3. 創意建築獎勵</p> <p>(1) 獎勵對象 應經都市設計審議之建築基地，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、創新能源、環保建材，對於都市美學、建築技術提昇或節能減碳深具貢獻者。</p> <p>(2) 獎勵額度 總獎勵面積以不超過基準容積之百分之十為限。</p> <p>(3) 附帶條件 應經相關公會推薦，並經</p> | (三) 應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，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、創新能源、環保建材，對於都市美學、建築技術提昇或節能減碳深具貢獻，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，得予以獎勵基準容積之百分之十。 |

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等 20 處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文(草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等 21 處土管要點第二次通盤檢討內容(草案) |
|----|-----|------------|--|--------------------|---|--|
| | | | | | <p>都設會推薦為創意建築。</p> <p>【說明】 因應全球暖化趨勢，創意建築由鼓勵<u>美學貢獻</u>導向轉而與<u>節能減碳貢獻</u>導向並列。</p> | |
| | 十 | 舊市區小基地改建獎勵 | <p>為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加樓地板面積，其比例不得超過基準容積率之 15%。但經新北市政府認定應整體實施更新者，不得適用之。</p> <p>(一)屬商業區、住宅區建築基地面積為 1,000 平方公尺以上。</p> <p>(二)建築基地前面基地線所臨道路寬度應達 8 公尺，且基地臨路總長度應達 20 公尺。</p> <p>(三)建築基地內現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積 50% 以上。</p> <p>(四)基地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減 10%。</p> <p>(五)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(造型板、雨遮不在此限) 4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障</p> | | <p>4. 舊市區小建築基地合併整體開發建築</p> <p>(1)獎勵對象 住宅區、商業區建築基地為五百平方公尺以上，未滿一千五百平方公尺，現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積百分之五十以上，且臨路條件達一定規模，並經都設委員會審議通過者；但經新北市政府認定應整體實施更新者，不得適用之。</p> <p>(2)獎勵額度 總獎勵面積以不超過基準容積之百分之十為限。</p> <p>(3)附帶條件 a. 設計建蔽率應小於法定建蔽率減百分之十。 b. 應自建築線至少退縮淨寬四公尺以上建築，該退縮空間供公眾使用，並配合基地及毗鄰地區需求整</p> | <p>(四)為鼓勵舊市區小建築基地合併整體開發建築之改建，建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加樓地板面積，其比例不得超過基準容積率之<u>百分之十</u>。但經新北市政府認定應整體實施更新者，不得適用之。</p> <p>1. 屬商業區、住宅區建築基地面積為五百平方公尺以上、未超過一千五百平方公尺。</p> <p>2. 建築基地前面基地線所臨道路寬度應達八公尺，且基地臨路總長度應達二十公尺。</p> <p>3. 建築基地內現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積百分之五十以上。</p> <p>4. 基地之設計建蔽率應小於本要點第四點規定之建蔽率減百分之十。</p> <p>5. 基地配置自建築線(含計畫</p> |

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等 20 處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文 (草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等 21 處土管要點第二次通盤檢討內容(草案) |
|----|-----|----------|--|------------------------|---|---|
| | | | 礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。 依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地，不得同時適用本要點獎勵。 | | 體規劃設計。前述供公眾使用空間比照開放空間獎勵附帶條件，繳交管理維護基金。 【說明】有鑒於原訂基地面積過大，整合難度過高，導致民間申請意願低落，本次調降申請面積門檻，獎勵額度亦配合門檻之降低酌予調降之。 | 道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(造型板、雨遮不在此限)四公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。前述供公眾使用空間比照開放空間獎勵附帶條件，繳交管理維護基金。 6. 依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地，不得同時適用本款獎勵。 |
| | 十三 | 天然災損重建獎勵 | 屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。 A=B×10% A：獎勵容積 B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積 | 火災鄰裡 | 5. 天然災損建築獎勵 (1) 獎勵對象 合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變遭受損害，並經本府建築主管機關同意者。 (2) 獎勵額度 總獎勵面積以不超過基準容積之百分之十為限。 【說明】考量新北市府面對民間重大天然災損補助需要，並考量水災、風災之受災戶可能非為立即拆除重建必要，爰保留此救 | (五) 合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變遭受損害，除依施行細則第五十二條規定辦理外，經本府建築主管機關同意，得依下列公式核計獎勵容積。 A=B×百分之十 A：獎勵容積 B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積 |

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等 20 處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文 (草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等 21 處土管要點第二次通盤 檢討內容(草案) |
|----|-----|-------|--|------------------------|---|---|
| | | | | | 濟性獎勵機制並做文字修正。 | |
| | 十一 | 綠建築獎勵 | <p>申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6% 之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。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二年內，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價之五倍保證金。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <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)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(三)依限取得銀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價五倍之金額後無息退還。</p> | | <p>6. 綠建築獎勵</p> <p>(1)獎勵對象 建築物規劃設計並承諾取得綠建築黃金級標章以上，並經都設會同意者。</p> <p>(2)獎勵額度 於申報放樣勘驗審查前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級或鑽石級，給予不同額度之容積獎勵，惟其總獎勵面積以不超過基準容積之百分之四為限。</p> <p>(3)附帶條件</p> <p>a. 應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，並應於申請使用執照時，提供本項獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金，未依期限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>b. 保證金退還方式，依下列規定：</p> <p>(a)依期限取得該等級</p> | <p>(六)依規定取得之綠建築標章並經都設會同意者，依下列規定辦理：</p> <p>1. 於申報放樣勘驗審查前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級者，給予基準容積百分之二之獎勵；取得鑽石級者，給予基準容積百分之四之獎勵。</p> <p>2. 申請者應於都市設計審議委員會或都市更新審議委員會同意核備後與本府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，並應於申請使用執照時，提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p> <p>3. 評估指標包含綠化指標者，其評分應先扣除土管規定之義務及申請降低建蔽率、立體綠化等相關獎勵應提供之綠化量後再行計算。</p> <p>4. 本款第 2 目保證金退還方式，依下列規定：</p> <p>(1)依期限取得該等級綠建築標章六年者，保證金無息退還。</p> |

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等 20 處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文(草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等 21 處土管要點第二次通盤檢討內容(草案) |
|----|-----|------|------------------|--------------------|--|---|
| | | | | | <p><u>綠建築標章六年者，保證金無息退還。</u></p> <p><u>(b)依限取得黃金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價五倍之金額後，無息退還。</u></p> <p><u>c. 評估指標包含綠化指標者，其評分應先扣除土管規定之義務及申請降低建蔽率、立體綠化等相關獎勵應提供之綠化量後再行計算。</u></p> <p>【說明】考量永續環境策略，綠色建築設計應逐步轉化為開發義務，其獎勵限縮為鼓勵性質，並修定保證金機制確保其執行。</p> | <p>(2)依限取得黃金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價五倍之金額後，無息退還。</p> <p>(3)未依期限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> |

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等 20 處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文 (草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等 21 處土管要點第二次通盤檢討內容(草案) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|-----------|---------|--|------------------------|---------------------------|---------------------------|----------|-------|----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|--|--|--|-------------|------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|
| | 十四 | 降低開挖率獎勵 | <p>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"> <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> | 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>7. 降低開挖率獎勵</p> <p>(1) 獎勵對象 非位於法定山坡地之建築基地者降低其<u>實際開挖率</u>，並經本府建築主管機關審查通過者。</p> <p>(2) 獎勵額度 依法定開挖率與實際開挖率之差值，給予不同額度之獎勵，惟其總獎勵面積以不超過基準容積之百分之七為限。</p> <p>(3) 附帶條件 申請本項獎勵者，其應依法定開挖率與實際開挖率之差值增加法定空地綠化及透水面積。</p> <p>【說明】考量永續環境策略，綠色建築設計應逐步轉化為開發義務，其獎勵限縮為鼓勵性質，並限制應依其法定開挖率與實際開挖率之差值增加透水面積。</p> <p>第(一)款及第(二)款內容說明，詳附表 1、2。</p> | <p>(七) 建築基地非位於法定山坡地者，其<u>法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值</u>，經本府建築主管機關審查符合下列規定者，得給予獎勵，惟該建築基地依施行細則第四十三條應設置之綠化面積，依下列公式核算：</p> $D = (A \times B) + C$ <p>A=基地面積 B=法定開挖率與實際開挖率之差值 C=原依四十三條核算應綠化面積 D=依本款獎勵後應綠化面積</p> <table border="1"> <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 3%</td> </tr> <tr> <td>≥ 15%</td> <td>基準容積之 4%</td> </tr> <tr> <td>≥ 20%</td> <td>基準容積之 5%</td> </tr> <tr> <td>≥ 25%</td> <td>基準容積之 6%</td> </tr> <tr> <td>≥ 30%</td> <td>基準容積之 7%</td> </tr> </tbody> </table> | 法定開挖率-實際開挖率 | 獎勵額度 | ≥ 10% | 基準容積之 3% | ≥ 15% | 基準容積之 4% | ≥ 20% | 基準容積之 5% | ≥ 25% | 基準容積之 6% | ≥ 30% | 基準容積之 7% |
| 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% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 法定開挖率-實際開挖率 | 獎勵額度 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ≥ 10% | 基準容積之 3% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ≥ 15% | 基準容積之 4% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ≥ 20% | 基準容積之 5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ≥ 25% | 基準容積之 6% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ≥ 30% | 基準容積之 7% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 十二 | 防災間隔 | 為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%： | | | 刪除。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等 20 處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文(草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等 21 處土管要點第二次通盤檢討內容(草案) |
|----|-----|--------|---|--|---|---|
| | | 獎勵 | <p>(一)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 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)基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二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> | | | 理由： 考量建物防災為設計規劃之基本考量，且本點獎勵標的與院落、建築退縮等義務與開放空間獎勵之標的無法明確區分，故予以刪除。 |
| | 十六 | 容積獎勵上限 | <p>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 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 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>【內政部審議保留條文】</p> <p>第四十八條 本細則、各該都市計畫規定之獎勵面積及容積移轉之總和，各該都市計畫區另訂有上限者，依其規定辦理；未規定者，除符合下列規定外，不得超過基準容積之百分之五十：</p> <p>一、距捷運車站或火車站出入口周邊三百公尺內之建築基地，不得超過基準容積之百分之一百。</p> <p>二、距捷運車站或火車站出入口周邊三百至五百公尺內之建築基地，不得超過基準容積之百分之八十。</p> <p>三、建築基地跨越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</p> | <p>十、<u>整體開發地區及依相關審議規範採捐地(代金)方式開發者，除於都市計畫書另有指定外，不適用都市更新容積獎勵。</u></p> <p>【說明】前項<u>整體開發地區之細部計畫係指以區段徵收、市地重劃等方式開發者。</u></p> | <p>刪除。</p> <p>理由：</p> <p>1. 回歸施行細則管制。</p> <p>2. 考量增額容積需配合重大建設核定財務計畫執行，故於施行細則中做原則性規定，後續配合實質計畫再行變更土管要點規定。</p> |

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等20處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文(草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等21處土管要點第二次通盤檢討內容(草案) |
|------|-----|----------|---|---|--|---|
| | | | | 積及容積移轉之總和上限。依都市更新條例獎勵之容積，及依相關法規規定提高或放寬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之容積，不受本條之限制。 | | |
| 設計管制 | 十七 | 都市設計審議標準 | <p>下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：</p> <p>(一)申請基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺。</p> <p>(二)廣場面積達6,000平方公尺以上，公園面積達10,000平方公尺以上者。</p> <p>(三)工程預算3,000萬元以上之公有建築物及工程預算5,000萬元以上之公共設施。</p> <p>(四)都市更新單元。</p> <p>(五)申請容積達基準容積之1.5倍以上之建築基地。</p> <p>(六)樓地板面積6,000平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。</p> <p>(七)採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在6,000平方公尺以上者。</p> <p>(八)其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、</p> | <p>第四十五條 下列地區或建築應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」及各地區都市設計審議準則審議通過後方得申請建造執照：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、工程預算三千萬元以上之公有建築物及工程預算五千萬元以上之公共設施。</p> <p>四、都市更新單元。</p> <p>五、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。</p> <p>六、樓地板面積六千平方公尺以上之立體停車場。但建築物附設停車空間不在此限。</p> <p>七、採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</p> | <p>十一、除新北市施行細則指定地區外，配合各都市計畫區整體規劃構想，得指定特定都市設計審議地區及訂定其都市設計審議原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 位居重要交通節點或大眾運輸車站毗鄰地區。 2. 位居該都市計畫區之核心商業區。 3. 面臨該都市計畫區主要藍、綠帶等景觀軸帶之地區。 4. 面臨該都市計畫區主要開放性公共設施或學校用地之地區。 5. 面臨該都市計畫區古蹟、歷史建築等重要文化資產之地區。 6. 其他配合都市整體規劃或景觀發展而有指定之必要者。 | <p>依施行細則第四十五條規定之地區或建築，應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。</p> <p>【特定都市設計審議地區於各計畫區通盤檢討另訂之】</p> |

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等 20 處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文(草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等 21 處土管要點第二次通盤檢討內容(草案) |
|----|-----|-----------------------------|--|--|--|--|
| | | | 特定區域、公共設施或工程。 | 以上者。 八、其他經都市計畫書指定或都設會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。 | 【說明】考量各都市計畫區特色，積極維護都市景觀及環境品質，針對交通節點、核心發展、景觀綠地軸帶、教育文化重點地區指定應經都市設計審議及訂定審議原則。 | |
| | 二二 | 山坡地高度管制 (淡水、淡水竹圍、八里龍形適用) | 位於法定山坡地之建築基地，其為配合整體環境品質之塑造，經專業技師簽證安全無虞並符合下列規定，經新北市都市設計審議委員會會同政府加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查通過，得不受建築技術規則第二六八條之高度限制： (一)應提出放寬前後視覺景觀模擬分析，以確保放寬後建築物不破壞後方大屯山(或觀音山)之山脊所形成之自然天際線，其分析原則如下： 1. 應選擇建築基地與淡水河對岸龍米路(或中正東路)之最近距離之可視點，進行建築物高度放寬前後視覺景觀模擬分析。 2. 應至少保留自淡水河對岸視點觀看建築基地後側大屯山(或觀音山)之自然天際線 20% 高度不受該建築物遮蔽為原則，但放寬前建築物允建高度已高於大屯山自然天際線者，除經認定不妨 | | | 位於法定山坡地之建築基地，其為配合整體環境品質之塑造，經專業工業技師簽證安全無虞並符合下列規定，經新北市都市設計審議委員會會同新北市加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查通過，得不受建築技術規則第二六八條之高度限制： (一)應提出放寬前後視覺景觀模擬分析，以確保放寬後建築物不破壞後方山系之最鄰近山脊所形成之自然天際線，其分析原則如下： 1. 應選擇建築基地與淡水河對岸龍米路(或中正東路)邊界之最近距離之可視點，依現行法令進行建築物高度放寬前後視覺景觀模擬分析。 2. 應至少保留自淡水河對岸視點觀看建築基地後方山系之最鄰近山脊之自然天 |

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等20處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文(草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等21處土管要點第二次通盤檢討內容(草案) |
|----|-----|------|--|--------------------|---------------------------|--|
| | | | <p>害天際線之合諧性外，不得放寬高度。【詳見附圖三、附圖四】</p> <p>(二)至少應提供建築基地面積 10%之法定空地開放供公眾使用，且不得小於 500 平方公尺，其留設規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 與周邊公共設施區位配合留設，並妥予植栽綠化及設置適當人行空間。 2. 留設於前面基地線之進深不得小於 5 公尺，以中正東路(或龍米路)為前面基地線者，其進深不得小於 10 公尺 3. 其餘非屬公眾使用之法定空地，需與公眾使用之開放空間適當串連且維持視覺通透性。 <p>(三)為維護放寬後視覺景觀通透性，建築物之量體座落面向應以垂直河岸為原則，且應維持適當鄰棟、鄰幢間距，並考量現地高程形塑前後排建築高低層次，以維護後排建築物之視覺景觀權利。</p> <p>(四)高度放寬後容積總量除不得超過高度未放寬前可容納之容積總量(申請者應提出高度未放寬時之建築計畫模擬，並經相關審議委員會確認)，且不得適用增設開放空間及設計建蔽率降低之容積獎勵。</p> <p>符合前項規定者，其建築高度可酌予放</p> | | | <p>際線百分之二十高度不受該建築物(含屋頂突出物及屋脊裝飾)遮蔽，但放寬前建築物允建高度已高於大屯山自然天際線者，不得放寬高度。【詳見附圖四】</p> <p>(二)至少應提供建築基地面積百分之十集中留設之法定空地開放供公眾使用，且不得小於五百平方公尺，其留設規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 與周邊公共設施區位配合留設，並妥予植栽綠化及設置適當人行空間。 2. 留設面積應自前面基地線退縮五公尺供公眾使用之人行空間後再予以計算；以中正東路(或龍米路)為前面基地線者，應退縮十公尺供公眾使用之人行空間後再予以計算。 3. 另都市計畫說明書及相關法定已指定退縮規定部分，得併計前目規定應退縮部分，但不得併計應集中留設供公眾使用之法定空地部分。 4. 其餘非屬公眾使用之法定空地，需與公眾使用之開放 |

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等 20 處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文(草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等 21 處土管要點第二次通盤檢討內容(草案) |
|----|-----|------|---|--------------------|---------------------------|---|
| | | | 寬，惟其樓層應在三十層以下且高度在 100 公尺以下；另 99 年 7 月 1 日前依當時土地使用分區管制要點規定申請無償捐贈公共設施用地得增加樓地板面積者，得依前二項規定申請高度放寬。 | | | <p>空間適當串連且維持視覺通透性。</p> <p>(三)為維護放寬後視覺景觀通透性，建築物之量體座落面向應以垂直河岸為原則，且應維持適當鄰棟、鄰幢間距至少八公尺，並考量現地高程形塑前後排建築高低層次，以維護後排建築物之視覺景觀權利。</p> <p>(四)高度放寬後容積總量除不得超過高度未放寬前可容納之容積總量(申請者應提出高度未放寬時之建築計畫模擬，並經相關審議委員會確認)，且不得增加其他相關獎勵。</p> <p>符合前項規定者，其建築高度可酌予放寬，惟其樓層應在三十層以下且高度在一百公尺以下。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 明確條文原意，避免文字用語不清影響民眾權益。 2. 至少應提供建築基地面積 10% 集中留設之法定空地開放公眾使用，且不得小於 500 平方公尺為山坡地建築高度放寬之條件，不得與被指定退縮及相關獎勵重複計列。 3. 為維護山坡地建築高度放寬厚 |

| 類別 | 原點次 | 規定事項 | 現行三重等 20 處土管要點內容 | 都市計畫法新北市施行細則條文 (草案) | 新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案) | 三重等 21 處土管要點第二次通盤 檢討內容(草案) |
|----|-----|--------|--|------------------------|---------------------------|---|
| | | | | | | <p>之視覺景觀通透性，明確定義應維持適當鄰棟、鄰幢間距至少 8 公尺之規定。</p> <p>4. 考量高度未放寬前可容納之容積總量應依現行土管及建築法相關規定確實檢討高度放寬前模擬量，且高度放寬後不得增加相關獎勵。</p> <p>5. 99 年 7 月 1 日前依當時土地使用分區管制要點規定申請無償捐贈公共設施用地得增加樓地板面積者之權益，得依本要點規定申請山坡地建築物高度放寬。</p> <p>6. 依相關法令規定修正專業技師正式名稱。</p> |
| 其他 | 二三 | 執行疑義處理 | 本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。 | | | |
| | 二四 | 未竟事項處理 | 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。 | | | |

附件 建築物增設停車空間容積獎勵計算方式

- 一、本要點所稱增設停車空間，係指建築物依都市計畫書、建築技術規則規定所應附設之停車空間外，另行增設之停車空間，其適用範圍不包含法定山坡地建築。
- 二、增設停車空間之建築物，(增設停車空間免計入總樓地板面積核算，但每輛停車空間免計額最大不得超過四十平方公尺)其樓地板面積合計之最大值依下列公式計算：

$$\Sigma FA = FA + \Delta FA$$

FA：建築基地基準樓地板面積：依都市計畫法及其相關法令規定容積率合計之樓地板面積。

ΔFA ：增設之停車空間允許額外增加之樓地板面積，應計入核算法定停車空間。

$$\Delta FA = 25 \times N \times M \leq 0.2 FA$$

N：增設停車空間之停車數量(設機械停車設備者每一停車空間以○.六輛計算，每層增設停車位數量小於十輛者，N值以零計算。但採用符合國家標準之全自動升降機械停車設備者，不在此限)。

M：鼓勵係數，如下表：

| 使用分區 鼓勵係數 路寬 | 住宅區、行政區、機關用地、工業區 | 商業區、市場用地 |
|---------------------|------------------|----------|
| 六公尺 ≤ 面臨道路寬度 < 八公尺 | 1/3 | 1/2 |
| 八公尺 ≤ 面臨道路寬度 < 十五公尺 | 1/2 | 2/3 |
| 十五公尺 ≤ 面臨道路寬度 | 2/3 | 1 |

基地臨接兩條以上寬度不同之道路時，其鼓勵係數按最寬道路之係數計算。

其他都市計畫土地使用分區、公共設施用地經本府工務局認有必要時得准予增設停車空間，其樓地板面積之鼓勵依第一項表列住宅區規定辦理。

- 三、增設停車空間建築物之允建高度、允建樓層數、深度比、高度及依建築技術規則建築設計施工編第二十七條規定核計建蔽率之樓層數，高度之計算得將基地地面（GL）提高鼓勵增加樓層高度值起算。鼓勵增加樓層高度值等於增設停車空間之樓層高度總和（地下層整層作停車使用其停車空間數量在十五輛以上，且增設停車空間在十輛以上者，該樓層高度得計算在內）。鼓勵增加樓層高度最大值如下表。但每層停車空間高度超過三公尺以上者以三公尺計算。依前項規定興建之建築物，其日照仍應依有關規定辦理。

| 使用分區 鼓勵係數 路寬 | 住宅區、行政區、機關用地、工業區 | 商業區、市場用地 |
|----------------------------|------------------|----------|
| 六公尺 \leq 面臨道路寬度 $<$ 八公尺 | 三公尺或一樓 | 六公尺或二樓 |
| 八公尺 \leq 面臨道路寬度 $<$ 十五公尺 | 六公尺或二樓 | 九公尺或三樓 |
| 十五公尺 \leq 面臨道路寬度 | 九公尺或三樓 | 十二公尺或四樓 |

地面層需設置法定騎樓時，其高度依有關規定核計。但最大不得超過四公尺。

其他都市計畫土地使用分區、公共設施用地，經本府工務局認有必要准予增設停車空間者，其鼓勵增加樓層高度值按表列住宅區規定辦理。

- 四、增設停車空間之樓層除與其他使用以無開口之防火牆區隔及建築法第十條之建築物設備外，應整層供停車使用，並得與法定停車空間設於同一樓層，每層增設停車空間不得少於十輛。
申請增設停車空間獎勵者，除經都市設計審議通過者外，法定空地不得設置 停車空間、機車停車空間。

- 五、於地面上增設停車空間者應自地面層向上(含地面層)連續樓層設置，其於地面下增設停車空間者，應自該層連續樓層設置為限。
- 六、地面層以上供停車空間使用之樓層，其面向道路之外牆，每一立面應透空二分之一以上(樓梯間電梯間及排煙室除外)，並不得設置窗戶。但設置符合國家標準全自動昇降之機械停車空間者不受此限。
- 七、申請增設停車空間獎勵者，其停車空間總數量在八十輛以下者，其汽車出入口應臨接六公尺以上道路。超過八十輛者，其汽車進出口應臨接八公尺以上道路。設置大型車者(四公尺乘十二公尺)，其汽車進出口應臨接十公尺以上道路。
- 八、每增設一輛停車空間，應於地面層、第二層或地下第一層設置一輛機車停車空間(寬一公尺，長二公尺)。
- 九、獎勵增設之停車空間，應保留百分之二比例供作身心障礙者使用，設置數量未達整數時，其零數應設置一輛。
- 十、獎勵增設之停車空間，應提供公眾使用，除應於建造執照、使用執照及平面圖上加註於X層增設公共停車空間X輛供公眾使用之字樣外，起造人或所有權人並應於建築物基地明顯位置設置標示牌，並負責管理維護，標示牌規格如附件。
- 十一、獎勵增設停車空間經核准時，應由本府工務局建卡檢查列管備查。
- 十二、申請增設停車空間獎勵者，除基地條件或申請建築規模達須辦理都市設計審議，應依本要點檢討並經本府都市設計審議委員會審查及都市計畫說明書圖另有規定者從其規定外，其餘均由本府工務局審核。停車總數超過一五〇部(含法定停車空間)應先檢送交通影響評估送本府交通局審核。
- 十三、建築物變更新用途涉及都市計畫法規，致須增減附設之停車空間時，得以依本要點增減之停車空間併入計算。前項增減後停車空間超過一五〇部應檢附相關權利證明及交通影響評估報告送本府工務局、本府交通局審查。
- 十四、地下室停車空間兼作汽車及機車使用時，車道坡度不得超過一比八，其表面應用粗面或其他不滑之材料。

附表1 目標體系與對應審議原則對照表

| 目標 | 標的 | 都市計畫面向 | 策略 | 對應審議原則 | |
|-------------------|---------------|--------|------------------|--|---|
| 因應全球競爭風險社會的土地使用管制 | 生產 城市競爭力提升 | 產業活動誘發 | 振興傳統產業與提升創意產業 | 原則#8-2-1(產業育成空間獎勵) | 適 性 適 量 之 獎 勵 措 施 |
| | | | 強化產業基礎設施及支援性產業設施 | 原則#8-2-1(產業育成空間獎勵) | |
| | | | 商業使用的提供與確保 | 原則#3(商業區類型及限制界定) 原則#4(商業區住用容積限制) | |
| | 生活 促進社會和諧 | 宜居空間維護 | TOD發展策略的整體布局 | 原則#6(指定退縮規定) 原則#7(車位折減規定) 原則#8-2-1(綠色運具空間獎勵) | |
| | | | 居住環境品質的管控 | 原則#2(得採正面列舉) 原則#8-2-1(公益性設施、社會住宅獎勵) 原則#8-2-3(創意建築獎勵) 原則#8-2-4(舊市區小基地獎勵) 原則#8-2-5(天然災損建築獎勵) 原則#9(都審原則要求) | |
| | | | 人口老年化趨勢的因應 | 原則#8-2-1(老人設施空間獎勵) | |
| | | | 開放空間、公共藝術空間之提供 | 原則#8-2-2(明訂商業區適用、公共藝術設置門檻) | |
| | | | 強化保水保樹措施 | 原則#5(開挖率限縮規定) 原則#7(車位折減規定) 原則#8-2-7(降低開挖率獎勵) | |
| | | | 綠色運輸的考量 | 原則#6(指定退縮規定) | |
| | 生態 節能減碳落實 | 永續環境確保 | 環保科技與生態綠能的綠色建築 | 原則#8-2-3(創意建築獎勵) 原則#8-2-6(綠建築獎勵) | |
| | | | 水撲滿及綠能屋頂的要求 | 已訂定於市施行細則#44、56 | |

附表2 獎勵項目之公共效益、配套措施及額度彙整表

| 獎勵項目 | 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 | 額度對等性 |
|---|---------------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| 原則#8-2-1 產業育成空間獎勵 綠色運具接駁空間獎勵 社會住宅獎勵 老人設施空間獎勵 公益性設施獎勵 | ○ 無重複計列疑慮 | ○ 產權捐出以確保公益性 | ○ 確認接管單位方得以申請 | ○ 以20%為上限 |
| 原則#8-2-2 開放空間獎勵 | △ 需避免與都更相關獎勵重複計列 | ○ 僅適用開放性高之商業區 | ○ 需繳納公共開放空間管維代金 | ○ 以15%為上限 |
| 原則#8-2-3 創意建築獎勵 | △ 需避免與都更相關獎勵重複計列 | ○ 有助提升都市景觀或節能減碳 | ○ 需經公會及都設會推薦 | ○ 以10%為上限 |
| 原則#8-2-4 舊市區小基地獎勵 | △ 需避免與開放空間獎勵重複計列 | ○ 有助改善舊市區防災及環境品質 | ○ 需降低建蔽率並退縮建築 | ○ 以10%為上限 |
| 原則#8-2-5 天然災損獎勵 | △ 需避免與都更相關獎勵重複計列 | ○ 災損建築具迫切重建需求 | ○ 需經建管單位同意 | ○ 以10%為上限 |
| 原則#8-2-6 綠建築獎勵 | △ 需避免與都更相關獎勵重複計列 | △ 永續性確保有疑慮 | ○ 需簽訂協議書並繳交保證金 | ○ 以4%為上限 (採鼓勵性質) |
| 原則#8-2-7 降低開挖率獎勵 | △ 需避免與都更相關獎勵重複計列 | ○ 增加基地透水以達洪患防治 | ○ 降低開挖部分應增加法空透水 | ○ 以7%為上限 (採鼓勵性質) |