

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161
號11樓

承辦人：杜美君

電話：(02)29603456 分機7123

傳真：(02)89550936

電子信箱：AR0937@ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國114年11月7日

發文字號：新北府城都字第1142255924號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區 https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/ 下載檔案，驗證碼：000572AYE）

主旨：檢送修正「都市計畫法新北市施行細則」部分條文發布
令、條文修正總說明與對照表各1份，請查照。

說明：依本府114年11月5日新北府法規字第1142158078號令辦理。

正本：新北市不動產建築開發商業同業公會、台北市不動產建築開發商業同業公會、社團法人新北市建築師公會、臺北市建築師公會、社團法人新北市都市更新學會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國都市計劃學會、新北市政府市場處、新北市政府動物保護防疫處、新北市政府都市更新處、新北市住宅及都市更新中心、新北市政府各一級機關(除 新北市政府城鄉發展局 外)

副本：新北市政府城鄉發展局



本案依分層負責規定授權業務主管決行

檔 號：

保存年限：

新北市政府 令

發文日期：中華民國114年11月5日

發文字號：新北府法規字第1142158078號



修正「都市計畫法新北市施行細則」部分條文及第四十九條附表三。

附修正「都市計畫法新北市施行細則」部分條文及第四十九條附表三

市長 侯友宜

都市計畫法新北市施行細則部分條文及第四十九條 附表三修正草案總說明

新北市政府(以下簡稱本府)為執行都市計畫法(以下簡稱本法)相關事項，依本法第八十五條規定，於中華民國(以下同)一百零三年四月二十九日發布訂定「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱本細則)，全文共計五十八條，嗣為配合實務需求，分別於一百零五年十二月七日、一百零七年十一月七日、一百零八年七月三日及一百一十一年三月十六日修正發布部分條文。

考量新北市(以下簡稱本市)都市更新、動物保護政策、市場用地需求及都市發展特性等相關實務執行需求，爰擬具本細則部分條文及第四十九條附表三修正草案，共計修正五條，其修正要點如下：

- 一、增訂一般都更及簡易都更亦得適用本細則第十七條第二項規定，放寬其商業區作住宅使用之基準容積限制(修正條文第十七條)。
- 二、為保障既有合法建築物所有權人權益，修正放寬保護區內依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」核准拆除重建之建築物，得依原高度重建；另配合本府動物保護政策需求，增訂保護區內容許使用作動物收容處所(修正條文第二十八條)。
- 三、為保障既有合法建築物所有權人權益，修正放寬農業區內依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」核准拆除重建之建築物，得依原高度重建(修正條文第三十三條)。
- 四、為推動本市無障礙高齡友善居住環境，修正老舊集合住宅增設升降機，得免予檢討法定汽、機車位(修正條文第四十二條)。
- 五、配合市場使用需求及特性，修正提高市場用地之建蔽率比照商業區之建蔽率規定(修正條文第四十九條附表三)。

都市計畫法新北市施行細則部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
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。 <u>下列情形不受前項規定之限制，得為原有合法之使用：</u> <u>一、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。</u> <u>二、循舊市區小建築基地合併整體開發之建築物。</u> <u>三、依都市更新法令實施都市更新事業，並經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱都更審議會）審議通過者。</u>	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，<u>不受前項限制，得為原有合法之使用。</u>	一、為保障本市原有合法住宅使用之建築物所有權人權益，依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」、「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」等規定提供多元重建管道，為利本市重建模式之一致性處理原則，故修訂一般都更及簡易都更亦得適用本細則第十七條第二項，放寬其商業區作住宅使用之基準容積限制；另一般都更案至少應維持之商業機能，則依新北市都市更新及爭議處理審議會審議決議辦理，故修正第十七條第二項。 二、另為維持商業區機能，針對第十七條第二項第二款、第三款，本市亦訂定相關執行管理機制： (一)依本市都市更新審議原則第十五點規定，商業區除須符合都市計畫土地使用管制規定外，應符合下列規定： 1. 商業使用之樓層應自地面層起連續設置。 2. 商業使用之樓層不得做管委

		會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），其出入動線、垂直動線及住商門廳以獨立區分且空間大小合理為原則。 3. 商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，並依建造執照核准內容為準。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。倘因消防公共安全有設置垂直消防管道間之需求者，考量社區後續管理維護，得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。 (二)簡易都更部分於建造執照階段進行審查。
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：	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、動物收容處所肩負本市流浪動物收容管制業務及捕蜂捉蛇等動物救援派遣據點，且因都市開發致原本棲息流浪動物無處棲息，導致人狗衝突發生，考量本市轄內之流

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。	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。	浪犬約有近一萬隻，為提升動物收容品質、收容量能及提供充足空間，及考量動物收容處所具有一定之鄰避性、動物生活空間亦不宜繁華喧鬧，以貼近自然環境為優先、相關收容均為純公益性質不具有營利性等因素，爰增訂第二十八條第一項第十七款。 二、有關第二十八條第一項第十七款增訂動物收容處所之必要性、相關量能及管制機制說明如下： (一) 公立收容處所目前量能僅能收容一千五百隻，對比民間收容處所四千二百隻及流浪犬近一萬隻之數量，均有待擴大收容量能及動物照護品質，並期待透過公立動物收容處所之量能提升，逐步將動物保護收容等責任回歸由政府照顧，以減輕民間動物保護處所之壓力，並逐步減少民間動物收容處所之需求，以期達成動物妥善保護之目標。 (二) 私立動物收容處所係民間愛心人事純靠民眾捐款維
--	--	--

十五、自然保育設施。 十六、綠能設施。 十七、<u>動物收容處所</u>。 十八、<u>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。但有下列情形之一，不受三層或十點五公尺之限制：</u> (一)<u>原有寺廟、教堂或宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建或增建，仍作寺廟、教堂或宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過。</u> (二)<u>依都市危險及老舊建築物加速重建條例實施重建者，其建築物高度得依原高度重建。</u>	十五、自然保育設施。 十六、綠能設施。 十七、<u>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。</u> 十八、<u>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：</u>	持之私立動物保護設施，至今依靠民眾捐輸運行超過二十年以上，並提供公立收容處所近三倍之收容照護量能，對動物保護具有重大社會意義，因私立動物收容處所並無營收能力，且有鄰避性及動物多棲息於相對安靜區域之特性，相關私立動物收容保護設施多為於農業區或保護區之範圍內，因現有收容保護量能仍有嚴重不足情形，而有修訂法規以維持現有收容量能之必要。 (三)私立動物收容處所之管制及退場機制部分，目前業有擬定「新北市政府辦理都市計畫土地保護區及農業區申請作動物收容處所相關設施容許使用審查作業要點」(草案)，其中要求動物收容處所需有道路連接、設施配置圖、建物之建蔽率不得超過百分之十，所有相關設施總面積，不得超過用地面積百分之四十、設施高度不得超過十公尺，及於保護區不得影響生態資源及水土
---	--	--

<u>十九、都市計畫發布實施後，</u> 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，不包括之。 (二)農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施<u>或</u>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<u>或</u>畜牧等使用者，視為前項第<u>十九</u>款之未停止其使用。 本府審查第一項第一款至第<u>十七</u>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。	(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、<u>畜牧</u>等使用者，視為前項第<u>十八</u>款之未停止其使用。 本府審查第一項第一款至第<u>十六</u>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。	保持等相關限制，並要求申請人需擬具設施經營計畫書，並切實執行。計畫書中亦有要求「最小收容數量」，如未達最小收容數量時，應配合主管機關要求改善增加收容量能或配合主管機關需求提供收容量能。另業者如未依照經營計畫書之規劃經營，主管機關將視情節嚴重程度得廢止該容許使用同意，並依規定辦理後續回復保護區之處置。 三、另保護區劃設目的在於保護都市計畫範圍內特定環境資源，惟於保護環境同時亦應兼顧區內既有合法建築物所有權人的基本財產權與居住安全，故針對保護區內原有合法建築物符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第三條情形，表示原建築物已有危險、老舊或其他亟需重建之正當性，且實務上已有原合法建築物高度逾三層樓或十點五公尺高度規定情形，為協助原有合法建築物之重建整合，爰依「都市危險及老舊建築物加速重
--	---	--

		建條例」第七條有關得由直轄市主管機關訂定酌予放寬重建後建築物高度標準之規定，修正第二十八條第一項第十八款，增訂第二目規定。 四、本市保護區原有合法建築物情形及放寬建築物高度影響說明如下： (一) 本市現存危險及老舊建築物眾多，全市屋齡三十年以上建物數量約為八十三萬棟，其中仍有部分合法興建既有建物位處保護區，且有待重建需求，惟在不增加既有數量情況下放寬重建後建築物高度，影響範圍有限。 (二) 經統計本市境內位於都市計畫農業區、保護區之領有使用執照且屋齡逾三十年、樓高三層以上建物共計二十一棟，惟仍有部分實施都市計畫前即興建完成之建物無法統計數量，併予補充。
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	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	一、農業區劃設目的在於保障都市計畫範圍內仍為農業使用土地，並預留為都市發展使用，惟於農業使用同時亦應

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。<u>但依都市危險及老舊建築物加速重建條例實施重建者，其建築物高度得依原高度重建。</u> 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。	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。	兼顧區內既有合法建築物所有權人的基本財產權與居住安全，故針對農業區內原有合法建築物符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第三條情形，表示原建築物已有危險、老舊或其他亟需重建之正當性，且實務上已有原合法建築物高度逾本條第一項第一款建築高度規定情形，為協助原有合法建築物之重建整合，爰依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第七條有關得由直轄市主管機關訂定酌予放寬重建後建築物高度標準之規定，修正本條第一項第一款增訂但書規定。 二、本市農業區原有合法建築物情形及放寬建築物高度影響說明如下： (一)本市現存危險及老舊建築物眾多，全市屋齡三十年以上建物數量約為八十三萬棟，其中仍有部分合法興建既有建物位處農業區，且有待重建需求，惟在不增加既有數量情況下放寬重建後建築物高度，影響範圍有限。
---	--	--

		(二)經統計本市境內位於都市計畫農業區、保護區之領有使用執照且屋齡逾三十年、樓高三層以上建物共計二十一棟，惟仍有部分實施都市計畫前即興建完成之建物無法統計數量，併予補充。
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。 <u>五層樓以下老舊集合住宅於其法定停車位增設升降機者，該停車位得取消設置，並免依前項但書規定辦理。</u>	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。	一、為推動本市無障礙高齡友善居住環境，且因應五層樓以下老舊集合住宅增設升降機受限建管法令、基地條件推動困難，考量增設升降機具公益性並有利於高齡少子化政策，又本次修正之增設升降機係為老舊建物為充實其設備並改善公共設施機能，爰增設升降機位置坐落於法定停車位時，尚不可歸咎於原執照檢討，故本次增訂得予以取消第一項所規範之法定停車位，且免予檢討第一項規定(含但書規定)，即無須繳納代金，爰增訂第四十二條第二項。 二、有關老舊集合住宅部分，其屋齡係參考本市「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」之屋齡十五年以上規定。

都市計畫法新北市施行細則第四十九條附表三修正草案對照 (修正草案)

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	百分之七十	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

修正說明：現行傳統零售市場經營模式與消費者使用特性多為低樓層(一至二層)暨單層大面積之情況，且考量消費習性轉變，未來新建或重改建之現代化市場除設計符合攤商使用需求空間外，應融入無障礙友善、環境友善、銀髮友善等設計理念，並規劃複合型商業模式，以擴大市場效能，爰修正第四十九條附表三之規定，將市場用地之建蔽率比照商業區之建蔽率酌予放寬為百分之七十。

(現行規定)

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

都市計畫法新北市施行細則部分條文及第四十九條 附表三修正草案

- 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。
下列情形不受前項規定之限制，得為原有合法之使用：
- 一、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。
 - 二、循舊市區小建築基地合併整體開發之建築物。
 - 三、依都市更新法令實施都市更新事業，並經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱都更審議會）審議通過者。
- 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、動物收容處所。

十八、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。但有下列情形之一，不受三層或十點五公尺之限制：

(一)原有寺廟、教堂或宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建或增建，仍作寺廟、教堂或宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過。

(二)依都市危險及老舊建築物加速重建條例實施重建者，其建築物高度得依原高度重建。

十九、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，不包括之。

(二)農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施或畜牧設施。

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、養殖或畜牧等使用者，視為前項第十九款之未停止其使用。

本府審查第一項第一款至第十七款設施之申請時，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。但依都市危險及老舊建築物加速重建條例實施重建者，其建築物高度得依原高度重建。

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。

五層樓以下老舊集合住宅於其法定停車位增設升降機者，該停車位得取消設置，並免依前項但書規定辦理。

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	百分之七十	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