

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號
11樓

承辦人：丁子城

電話：(02)29603456 分機7121

傳真：(02)89650936

電子信箱：AK9368@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111年3月21日

發文字號：新北府城都字第1110505207號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

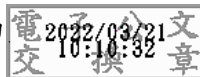
附件：如主旨（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有4個附件，驗證碼：0006QU6Z4）

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111年3月16日新北府法規字第1110419026號令辦
理。

正本：新北市不動產開發商業同業公會、台北市不動產開發商業同業公會、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、新北市政府各一級機關
（除新北市政府城鄉發展局外）、新北市政府都市更新處、新北市住宅及都市更
新中心

副本：新北市政府城鄉發展局



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

檔 號：
保存年限：

新北市政府 令

發文日期：中華民國111年3月16日
發文字號：新北府法規字第1110419026號



修正「都市計畫法新北市施行細則」部分條文。
附修正「都市計畫法新北市施行細則」部分條文

市長侯友宜

裝

訂

線

「都市計畫法新北市施行細則」部分條文修正草案

第 二 條 本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下：

- 一、基地線：指建築基地範圍之界線。
- 二、道路：指符合下列規定之一者：
 - (一)依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。
 - (二)依法規指定建築線之現有巷道。
- 三、基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。
- 四、基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。
- 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。
- 六、實際開挖率：指建築物地下各層外牆外皮最大投影面積，除以基地面積之比值。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。
- 七、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。
- 八、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)形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。
- 九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。
- 十、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。

- 十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。
- 十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。
- 十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
- 十四、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。法定陽臺或露臺突出二公尺範圍內得計入前院深度。
- 十五、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。

第十四條 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：

- 一、第十六條規定限制之建築及使用。
- 二、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。
- 三、經營下列事業：
 - (一)使用乙炔從事焊切等金屬之工作。
 - (二)噴漆作業。
 - (三)使用動力從事金屬之乾磨。
 - (四)使用動力從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。
 - (五)從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩。
 - (六)彈棉作業。
 - (七)醬、醬油或其他調味品之製造。
 - (八)沖壓金屬板加工或金屬網之製造。
 - (九)鍛冶或翻砂。
 - (十)汽車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、

調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。

(十一)機車修理業。但設置地點面臨十公尺以上道路或營業樓地板面積小於一百五十平方公尺，且設置地點面臨六公尺以上道路者，不在此限。

(十二)液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。

(十三)塑膠類之製造。

(十四)成人用品零售業。

四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。

五、加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。

六、探礦、採礦。

七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站不在此限。

八、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。但殯葬服務業者申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品，且經殯葬主管機關許可者，不在此限。

- 九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事業主管機關審核符合安全隔離者，不在此限。
- 十、戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦(魚)場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場、旅館或其他經本府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦(魚)場，經目的事業主管機關審核核准者，不在此限。
- 十一、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。
- 十二、飲酒店業、夜店業。
- 十三、樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。
- 十四、樓地板面積超過五百平方公尺之商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。
- 十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。
- 十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。
- 十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。
- 十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。

十九、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。

二十、肥料製造者。

二十一、紡織染整工業。

二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。

二十三、金屬表面處理業。

二十四、自助儲物空間業。

二十五、其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。

未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目至第十二目之但書、第四款但書、第九款但書及第十款但書規定之建築物，於符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下：

- 一、作為搓繩、製袋、碾米、製針、印刷及室內釣蝦(魚)場者，限於使用建築物之第一層。
- 二、作為工廠(銀樓金飾加工業除外)、商場(店)、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層。
- 三、作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層。
- 四、作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。

第十五條 商場(店)及飲食店符合下列條件者，不受前條第一項第

十四款使用面積及第二項使用樓層之限制：

- 一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。
- 二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。
- 三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。
- 四、樓地板面積超過五百平方公尺之商場(店)或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地(不包括地下室)，且不得設置圍牆、陽臺、雨遮等構造物。

第十八條 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，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限：

- 一、第十九條規定限制之建築及使用。
- 二、經營下列事業之工業：
 - (一)火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。
 - (二)火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。
 - (三)使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。
 - (四)使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。
 - (五)煤氣或炭製造者。
 - (六)壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。

- (七)高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氦、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
- (八)氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氰化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙醚、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。
- (九)油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。
- (十)屠宰場。
- (十一)硫化油膠或可塑劑之製造者。
- (十二)製紙漿及造紙者。
- (十三)製革、製膠、毛皮或骨之精製者。
- (十四)瀝青之精煉者。
- (十五)以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。
- (十六)電氣用炭素之製造者。

(十七)水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。

(十八)石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。

(十九)鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。

(二十)銅、鐵類之煉製者。

(二十一)放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。

(二十二)以原油為原料之煉製工業。

(二十三)石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。

(二十四)以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。

(二十五)以煤為原料之煉製焦炭之工業。

(二十六)經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。

三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。

四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。

前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施：

一、工廠必要附屬設施：

(一)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所）。

(二)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。

(三)員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。

- (四)其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。

二、工業發展有關設施：

- (一)有線、無線及衛星廣播電視事業。
- (二)環境檢驗測定業。
- (三)消毒服務業。
- (四)樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。
- (五)廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。
- (六)營造業之施工機具及材料儲放設施。
- (七)倉儲業相關設施（賣場除外）。
- (八)冷凍空調工程業。
- (九)機械設備租賃業。
- (十)工業產品展示服務業。
- (十一)剪接錄音工作室。
- (十二)電影、電視設置及發行業。
- (十三)公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。
- (十四)汽車運輸業停車場及其附屬設施。
- (十五)機車、汽車及機械修理業。
- (十六)經核定之企業營運總部及其相關設施。
- (十七)經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。

三、公共服務設施及公用事業設施：

- (一)警察及消防機構。
- (二)變電所、輸電線路設施鐵塔（桿、連接站）及其管路。

- (三)自來水或下水道抽水站。
- (四)自來水處理場(廠)或配水設施。
- (五)煤氣、天然氣加(整)壓站。
- (六)加油站、液化石油氣汽車加氣站。
- (七)電信設施。
- (八)廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。
- (九)土石方資源堆置處理。
- (十)醫療保健及長期照顧服務設施：醫療機構及護理機構、衛生所(站)、醫事機構及長期照顧服務機構。
- (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)與身心障礙社會福利設施。
- (十二)幼兒園或兒童課後照顧服務中心。
- (十三)郵局。
- (十四)汽車駕駛訓練場。
- (十五)貨運站及其附屬設施。
- (十六)宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。
- (十七)電業相關之維修及其服務處所。
- (十八)再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。
- (十九)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

四、一般商業設施：

- (一)一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十

- 。
- (二)一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。
 - (三)運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。
 - (四)銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。
 - (五)大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。
 - (六)倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下，並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。
 - (七)旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。

前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。

。

第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。

第二十七條 保存區為維護名勝、古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建

築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、自然地景及具有紀念性或藝術價值應保存之建築，保全其環境景觀而劃定，並供其使用為限。

第三十條 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、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。但依第三十一條至第三十三條之規定核准或辦理者，不在此限。

申請興建農舍須符合下列規定：

- 一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。
- 二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。
- 三、農業區土地已申請建築者（包括百分之十農舍用地面積及百分之九十農業經營用地面積），本府建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十之農業經營用地面積是否分割，均不得再行申請興建農舍。

第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目，由本府農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；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。農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施及綠能設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。

前項農業產銷必要設施，不得供作居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。

第三十七條 各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。

前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。

有下列情形之一者，不受前二項規定之限制：

- 一、因建築基地情形特殊者，並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）審議通過者，其法定開挖率得酌予提高為建蔽率加基地面積百分之二十。
- 二、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，得依原開挖率或原開挖面積重建。

前項第一款都設會之組織、審議及相關作業程序，由本府另定之。

第三十九條之一 公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、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。但經都市計畫變更程序者，得於基準容積之二倍範圍內酌予提高。

公有土地依其他法規申請容積獎勵或容積移轉，與前項提高容積不得重複申請。

行政法人以非公有土地興辦第一項規定之設施者，準用前二項規定辦理。

第四十一條 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（含陽臺、露臺）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。
- 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。

建築基地應自後面基地線退縮一公尺建築，其退縮部分得設置綠籬、植栽綠美化。但不得設置構造物（包含地上及地下）及種植喬木。

建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前二項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。

第四十三條 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；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。

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。

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。

第四十四條 建築基地屬應都市設計審議者，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。

前項綠能設施或設備如下：

- 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。
- 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光電發電設備。

第四十五條 下列建築事項或地區應經都設會審議通過：

- 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者。
- 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。
- 三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。
- 四、採地上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以上者。
- 五、都市計畫書指定地區。

第四十七條 各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依

本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定：

一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。

二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。

下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制：

一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。

二、都市計畫乙種工業區或產業專用區，其擴大投資或產業升級轉型之投資計畫，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。

三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、第五十五條規定辦理者。

第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。

第二項第二款獎勵項目如下：

一、新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經

合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下：

- (一) 新增投資：基準容積之百分之十五。
- (二) 能源管理：基準容積之百分之五。
- (三) 設置營運總部：基準容積之百分之五。

二、捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅(含中繼住宅)等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。

舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之三十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。

公有土地或行政法人以非公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。

第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技部辦理者外，由本府產業主管機關辦理。

第四十八條 都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理：

- 一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。
- 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。
- 三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。
- 四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。
- 五、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。

六、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，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。

都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：

- 一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。
- 二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。
- 三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。

建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵：

- 一、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之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵：

- (一) 作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、產業育成空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施。

(二) 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六百平方公尺以上。

二、留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。

三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下道、跨堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。

申請前項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。

第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。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。

公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會，向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。

第五十五條 高氣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。

「都市計畫法新北市施行細則」部分條文修正草案總說明

新北市政府(以下簡稱本府)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及一百零八年七月三日修正發布部分條文。

現為配合中央社會住宅政策、本府財務收支及公有建築物聯審原則及新北市(以下簡稱本市)都市發展相關實務執行需求,爰擬具本細則部分條文修正草案,共計修正十五條,其修正要點如下:

- 一、配合實務執行修正文字(修正條文第二條、第二十七條、第四十四條、第五十五條)。
- 二、修正放寬面積超過五百平方公尺之商場(店)之相關條件,以促進商業機能,並配合修正住宅區各項建築物使用限制樓層使用規定之情形,以資明確(修正條文第十四條、第十五條)。
- 三、修正醫療保健設施及社會福利設施之範圍,以含括社區式照顧服務單位及長期照顧服務設施(修正條文第十八條)。
- 四、修正文字,以符合農舍變更使用應依相關規定辦理變更,自不得擅自變更之精神(修正條文第三十條)。
- 五、考量一百零五年、一百零六年分別公、發布施行之「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」,業已對各開發基地之透水保水之總量有一定規範,考量特殊基地情況,爰增訂經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會得提高法定開挖率之規定(修正條文第三十七條)。
- 六、配合「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十四條之二規定,增訂行政法人使用非公有地興辦公益設施得提高基準容積之規定(修正條文第三十九條之一)。
- 七、增訂建築物後面基地線退縮建築之規定,以促進市區廢污水排水系統建置(修正條文第四十一條)。

- 八、修正綠覆標準之相關規定，以符合本府有關本市綠化標準以都市計畫法新北市施行細則為全市統一執行標準之政策(修正條文第四十三條)。
- 九、修正應辦理都市設計審議之範疇，以配合本府簡政便民、公共設施加速建設政策(修正條文第四十五條)。
- 十、配合「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十三條規定，放寬簡易都更容積規定；並配合第三十九條之一修正內容調整文字(修正條文第四十七條)。
- 十一、修正公益設施及公用事業設施之容積獎勵項目，以利本府受贈之公益設施多元利用(修正條文第四十八條)。

「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
<p>第二條 本細則用詞，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、第五十一條所規定之容積率上限。</p> <p>四、基準容積：指第三十九條、第五十一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。</p> <p>六、實際開挖率：指建築物地下各層外牆外皮最大投影面積，除以基地面積之比值。最大投影面積包括地下永久擋土牆設施（連</p>	<p>第二條 本細則用詞，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、第五十一條所規定之容積率上限。</p> <p>四、基準容積：指第三十九條、第五十一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。</p> <p>六、實際開挖率：指建築面積<u>地上及</u>地下各層外牆外皮最大投影面積之<u>總和</u>，除以基地面積之比值。最大投影面積包括地下永</p>	<p>第六款：實際開挖率依實務執行文字修訂。</p>

<p>續壁、地下排樁等類似設施)及地下車道等面積。</p> <p>七、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。</p> <p>八、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>九、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>十、角地：位於二條以上交叉道路路口之基地。</p> <p>十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。</p> <p>十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。</p> <p>十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>十四、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基</p>	<p>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、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。</p> <p>八、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>九、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>十、角地：位於二條以上交叉道路路口之基地。</p> <p>十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。</p> <p>十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。</p> <p>十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>十四、前院深度：建築物前牆</p>	
---	---	--

<p>地線間之前院平均水平距離。法定陽臺或露臺突出二公尺範圍內得計入前院深度。</p> <p>十五、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>或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出二公尺範圍內得計入前院深度。</p> <p>十五、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>第十四條 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：</p> <p>一、第十六條規定限制之建築及使用。</p> <p>二、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。</p> <p>三、經營下列事業：</p> <p>（一）使用乙炔從事焊切等金屬之工作。</p> <p>（二）噴漆作業。</p> <p>（三）使用動力從事金屬之乾磨。</p> <p>（四）使用動力從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。</p> <p>（五）從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使</p>	<p>第十四條 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：</p> <p>一、第十六條規定限制之建築及使用。</p> <p>二、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。</p> <p>三、經營下列事業：</p> <p>（一）使用乙炔從事焊切等金屬之工作。</p> <p>（二）噴漆作業。</p> <p>（三）使用動力從事金屬之乾磨。</p> <p>（四）使用動力從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。</p> <p>（五）從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使</p>	<p>一、第一項第十四款配合第十五條修正內容刪除大型二字。</p> <p>二、第二項第一款所列各項建築物使用情形應於第二項先予敘明，以符合實際，爰配合調整。</p>

<p>用動力超過零點七五瓩。</p> <p>(六)彈棉作業。</p> <p>(七)醬、醬油或其他調味品之製造。</p> <p>(八)沖壓金屬板加工或金屬網之製造。</p> <p>(九)鍛冶或翻砂。</p> <p>(十)汽車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>(十一)機車修理業。但設置地點面臨十公尺以上道路或營業樓地板面積小於一百五十平方公尺，且設置地點面臨六公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>(十二)液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交</p>	<p>用動力超過零點七五瓩。</p> <p>(六)彈棉作業。</p> <p>(七)醬、醬油或其他調味品之製造。</p> <p>(八)沖壓金屬板加工或金屬網之製造。</p> <p>(九)鍛冶或翻砂。</p> <p>(十)汽車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>(十一)機車修理業。但設置地點面臨十公尺以上道路或營業樓地板面積小於一百五十平方公尺，且設置地點面臨六公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>(十二)液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交</p>	
--	--	--

<p>易、儲存或展示貨品者，不在此限。</p> <p>(十三)塑膠類之製造。</p> <p>(十四)成人用品零售業。</p> <p>四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>五、加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。</p> <p>六、探礦、採礦。</p> <p>七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站不在此限。</p> <p>八、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。但殯葬服務業者申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品，且經殯葬主管機關</p>	<p>易、儲存或展示貨品者，不在此限。</p> <p>(十三)塑膠類之製造。</p> <p>(十四)成人用品零售業。</p> <p>四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>五、加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。</p> <p>六、探礦、採礦。</p> <p>七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站不在此限。</p> <p>八、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。但殯葬服務業者申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品，且經殯葬主管機關</p>	
---	---	--

<p>許可者，不在此限。</p> <p>九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事業主管機關審核符合安全隔離者，不在此限。</p> <p>十、戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦(魚)場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場、旅館或其他經本府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦(魚)場，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>十一、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。</p> <p>十二、飲酒店業、夜店業。</p> <p>十三、樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業。但其面積小於五百平方公</p>	<p>許可者，不在此限。</p> <p>九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事業主管機關審核符合安全隔離者，不在此限。</p> <p>十、戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦(魚)場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場、旅館或其他經縣(市)政府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦(魚)場，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>十一、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。</p> <p>十二、飲酒店業、夜店業。</p> <p>十三、樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業。但其面積小於五百平方公</p>	
---	---	--

<p>尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>十四、樓地板面積超過五百平方公尺之商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。</p> <p>十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。</p> <p>十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。</p> <p>十九、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。</p> <p>二十、肥料製造者。</p> <p>二十一、紡織染整工業。</p> <p>二十二、拉線、拉管或用滾筒</p>	<p>尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>十四、樓地板面積超過五百平方公尺之<u>大型</u>商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。</p> <p>十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。</p> <p>十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。</p> <p>十九、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。</p> <p>二十、肥料製造者。</p> <p>二十一、紡織染整工業。</p> <p>二十二、拉線、拉管或用滾筒</p>	
--	---	--

<p>壓延金屬者。</p> <p>二十三、金屬表面處理業。</p> <p>二十四、自助儲物空間業。</p> <p>二十五、其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。</p> <p><u>未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目至第十二目之但書、第四款但書、第九款但書及第十款但書規定之建築物，於符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下：</u></p> <p>一、作為<u>搓繩、製袋、碾米、製針、印刷及室內釣蝦(魚)場者</u>，限於使用建築物之第一層。</p> <p>二、作為工廠(銀樓金飾加工業除外)、商場(店)、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、</p>	<p>壓延金屬者。</p> <p>二十三、金屬表面處理業。</p> <p>二十四、自助儲物空間業。</p> <p>二十五、其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。</p> <p>建築物符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下：</p> <p>一、<u>未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目至第十二目之但書、第四款但書、第九款但書規定及依第十款但書規定核准作為室內釣蝦(魚)場者</u>，限於使用建築物之第一層。</p> <p>二、作為工廠(銀樓金飾加工業除外)、商場(店)、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場</p>	
--	---	--

<p>撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層。</p> <p>三、作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層。</p> <p>四、作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。</p>	<p>者，限於使用建築物之第一層及地下一層。</p> <p>三、作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層。</p> <p>四、作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。</p>	
<p>第十五條 商場(店)及飲食店符合下列條件者，不受前條第一項第十四款使用面積及第二項使用樓層之限制：</p> <p>一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。</p> <p>二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。</p> <p>三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。</p> <p>四、<u>樓地板面積超過五百平方公尺之商場(店)或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店</u>，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地(不包括地下室)，<u>且不得設置</u></p>	<p>第十五條 <u>大型</u>商場(店)及飲食店符合下列條件，<u>並經本府建築主管機關審查無礙居住安寧、公共安全與衛生者</u>，不受前條第一項第十四款使用面積及第二項使用樓層之限制：</p> <p>一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。</p> <p>二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。</p> <p>三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。</p> <p>四、<u>大型</u>商場(店)或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公</p>	<p>一、為促進商業機能，商場(店)符合相關條件後，得於住宅區之地下一層、地面上第一層、第二層設置。</p> <p>二、另考量商場(店)設立申請程序本應符合相關消防安全、衛生環境之規定，並經本府審查通過，無須於本細則另行載明，故配合精簡文字內容。</p> <p>三、鄰棟基地間隔四公尺部分，明確說明不得設置圍牆、陽臺、雨遮等構造物，以杜絕爭議。</p>

<u>圍牆、陽臺、雨遮等構造物。</u>	尺以上之空地(不包括地下室)。	
<p>第十八條 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，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限：</p> <p>一、第十九條規定限制之建築及使用。</p> <p>二、經營下列事業之工業：</p> <p>(一)火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油</p>	<p>第十八條 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，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限：</p> <p>一、第十九條規定限制之建築及使用。</p> <p>二、經營下列事業之工業：</p> <p>(一)火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油</p>	<p>配合本府社會福利政策，修訂第二項第三款第十目、第十一目項目，以利政策推動。</p>

<p>之製造者。</p> <p>(二)火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。</p> <p>(三)使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。</p> <p>(四)使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。</p> <p>(五)煤氣或炭製造者。</p> <p>(六)壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。</p> <p>(七)高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>(八)氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅</p>	<p>之製造者。</p> <p>(二)火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。</p> <p>(三)使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。</p> <p>(四)使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。</p> <p>(五)煤氣或炭製造者。</p> <p>(六)壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。</p> <p>(七)高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>(八)氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化</p>	
--	---	--

<p>化合物、鋇化合物、 氟化合物、三氯甲 烷、四氯化碳、甲醛、 丙酮、縮水乙磺、魚 骸脂磺、酸銨、石碳 酸、安息香酸、鞣酸、 乙醯苯銨(胺)、合 成防腐劑、農藥之調 配加工分裝、農藥工 業級原體之合成殺 菌劑、滅鼠劑、環境 衛生用藥、醋硫酸 鉀、磷甲基酚、炭精 棒及其他毒性化學 物質之製造者。但生 物農業、生物製劑及 微生物製劑等以生 物為主體之發酵產 物之製造者，不在此 限。</p> <p>(九)油、脂或油脂之製造 者。但食用油或脂之 製造者及其他油、脂 或油脂以摻配、攪 拌、混合等製程之製 造者，不在此限。</p> <p>(十)屠宰場。</p> <p>(十一)硫化油膠或可塑 劑之製造者。</p> <p>(十二)製紙漿及造紙者。</p>	<p>化合物、鋇化合物、 氟化合物、三氯甲 烷、四氯化碳、甲醛、 丙酮、縮水乙磺、魚 骸脂磺、酸銨、石碳 酸、安息香酸、鞣酸、 乙醯苯銨(胺)、合 成防腐劑、農藥之調 配加工分裝、農藥工 業級原體之合成殺 菌劑、滅鼠劑、環境 衛生用藥、醋硫酸 鉀、磷甲基酚、炭精 棒及其他毒性化學 物質之製造者。但生物農 業、生物製劑及微生 物製劑等以生物為 主體之發酵產物之 製造者，不在此限。</p> <p>(九)油、脂或油脂之製造 者。但食用油或脂之 製造者及其他油、脂 或油脂以摻配、攪 拌、混合等製程之製 造者，不在此限。</p> <p>(十)屠宰場。</p> <p>(十一)硫化油膠或可塑 劑之製造者。</p> <p>(十二)製紙漿及造紙者。</p> <p>(十三)製革、製膠、毛皮</p>	
---	---	--

<p>(十三)製革、製膠、毛皮或骨之精製者。</p> <p>(十四)瀝青之精煉者。</p> <p>(十五)以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。</p> <p>(十六)電氣用炭素之製造者。</p> <p>(十七)水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。</p> <p>(十八)石棉工業(僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業)。</p> <p>(十九)鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。</p> <p>(二十)銅、鐵類之煉製者。</p> <p>(二十一)放射性工業(放射性元素分裝、製造、處理)、原子能工業。</p> <p>(二十二)以原油為原料之煉製工業。</p> <p>(二十三)石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基</p>	<p>或骨之精製者。</p> <p>(十四)瀝青之精煉者。</p> <p>(十五)以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。</p> <p>(十六)電氣用炭素之製造者。</p> <p>(十七)水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。</p> <p>(十八)石棉工業(僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業)。</p> <p>(十九)鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。</p> <p>(二十)銅、鐵類之煉製者。</p> <p>(二十一)放射性工業(放射性元素分裝、製造、處理)、原子能工業。</p> <p>(二十二)以原油為原料之煉製工業。</p> <p>(二十三)石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基</p>	
--	--	--

<p>本原料之製造工業。</p> <p>(二十四)以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。</p> <p>(二十五)以煤為原料之煉製焦炭之工業。</p> <p>(二十六)經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。</p> <p>三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。</p> <p>四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。</p> <p>前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施：</p> <p>一、工廠必要附屬設施：</p> <p>(一)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。</p> <p>(二)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。</p> <p>(三)員工單身宿舍、備勤</p>	<p>(二十四)以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。</p> <p>(二十五)以煤為原料之煉製焦炭之工業。</p> <p>(二十六)經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。</p> <p>三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。</p> <p>四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。</p> <p>前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施：</p> <p>一、工廠必要附屬設施：</p> <p>(一)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。</p> <p>(二)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。</p> <p>(三)員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。</p>	
--	---	--

<p>宿舍及員工餐廳。</p> <p>(四)其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。</p> <p>二、工業發展有關設施：</p> <p>(一)有線、無線及衛星廣播電視事業。</p> <p>(二)環境檢驗測定業。</p> <p>(三)消毒服務業。</p> <p>(四)樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。</p> <p>(五)廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。</p> <p>(六)營造業之施工機具及材料儲放設施。</p> <p>(七)倉儲業相關設施(賣場除外)。</p> <p>(八)冷凍空調工程業。</p> <p>(九)機械設備租賃業。</p> <p>(十)工業產品展示服務業。</p> <p>(十一)剪接錄音工作室。</p> <p>(十二)電影、電視設置及發行業。</p>	<p>(四)其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。</p> <p>二、工業發展有關設施：</p> <p>(一)有線、無線及衛星廣播電視事業。</p> <p>(二)環境檢驗測定業。</p> <p>(三)消毒服務業。</p> <p>(四)樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。</p> <p>(五)廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。</p> <p>(六)營造業之施工機具及材料儲放設施。</p> <p>(七)倉儲業相關設施(賣場除外)。</p> <p>(八)冷凍空調工程業。</p> <p>(九)機械設備租賃業。</p> <p>(十)工業產品展示服務業。</p> <p>(十一)剪接錄音工作室。</p> <p>(十二)電影、電視設置及發行業。</p> <p>(十三)公共危險物品、液</p>	
---	---	--

<p>(十三)公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。</p> <p>(十四)汽車運輸業停車場及其附屬設施。</p> <p>(十五)機車、汽車及機械修理業。</p> <p>(十六)經核定之企業營運總部及其相關設施。</p> <p>(十七)經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。</p> <p>三、公共服務設施及公用事業設施：</p> <p>(一)警察及消防機構。</p> <p>(二)變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路。</p> <p>(三)自來水或下水道抽水站。</p> <p>(四)自來水處理場(廠)或配水設施。</p> <p>(五)煤氣、天然氣加(整)壓站。</p> <p>(六)加油站、液化石油氣汽車加氣站。</p>	<p>化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。</p> <p>(十四)汽車運輸業停車場及其附屬設施。</p> <p>(十五)機車、汽車及機械修理業。</p> <p>(十六)經核定之企業營運總部及其相關設施。</p> <p>(十七)經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。</p> <p>三、公共服務設施及公用事業設施：</p> <p>(一)警察及消防機構。</p> <p>(二)變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路。</p> <p>(三)自來水或下水道抽水站。</p> <p>(四)自來水處理場(廠)或配水設施。</p> <p>(五)煤氣、天然氣加(整)壓站。</p> <p>(六)加油站、液化石油氣汽車加氣站。</p> <p>(七)電信設施。</p>	
---	---	--

<p>(七)電信設施。</p> <p>(八)廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。</p> <p>(九)土石方資源堆置處理。</p> <p>(十)醫療保健及長期照顧服務設施:醫療機構及護理機構、衛生所(站)、醫事機構及長期照顧服務機構。</p> <p>(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)與身心障礙社會福利設施。</p> <p>(十二)幼兒園或兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(十三)郵局。</p> <p>(十四)汽車駕駛訓練場。</p> <p>(十五)貨運站及其附屬設施。</p> <p>(十六)宗教設施:其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。</p>	<p>(八)廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。</p> <p>(九)土石方資源堆置處理。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十二)幼兒園或兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(十三)郵局。</p> <p>(十四)汽車駕駛訓練場。</p> <p>(十五)貨運站及其附屬設施。</p> <p>(十六)宗教設施:其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。</p> <p>(十七)電業相關之維修及其服務處所。</p> <p>(十八)再生能源發電設</p>	
--	--	--

<p>(十七)電業相關之維修及其服務處所。</p> <p>(十八)再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。</p> <p>(十九)其他經本府審核准之必要公共服務設施及公用事業。</p> <p>四、一般商業設施：</p> <p>(一)一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。</p> <p>(二)一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</p> <p>(三)運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</p> <p>(四)銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</p>	<p>備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。</p> <p>(十九)其他經本府審核准之必要公共服務設施及公用事業。</p> <p>四、一般商業設施：</p> <p>(一)一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。</p> <p>(二)一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</p> <p>(三)運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</p> <p>(四)銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</p> <p>(五)大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，</p>	
--	--	--

<p>(五)大型展示中心或商務中心:使用土地面積超過一公頃以上,且其區位、面積、設置內容及公共設施,經本府審查通過者。</p> <p>(六)倉儲批發業:使用土地面積在一公頃以上五公頃以下,並面臨十二公尺以上道路,且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫,經本府審查通過者。</p> <p>(七)旅館業及觀光旅館業:其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十,以使用整棟建築物為限,並應繳納代金予本府。</p> <p>前項各款設施,應經本府審查核准後,始得建築;增建及變更使用時,亦同。第二款至第四款設施之申請,本府於辦理審查時,應依據實際情況,對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。</p>	<p>且其區位、面積、設置內容及公共設施,經本府審查通過者。</p> <p>(六)倉儲批發業:使用土地面積在一公頃以上五公頃以下,並面臨十二公尺以上道路,且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫,經本府審查通過者。</p> <p>(七)旅館業及觀光旅館業:其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十,以使用整棟建築物為限,並應繳納代金予本府。</p> <p>前項各款設施,應經本府審查核准後,始得建築;增建及變更使用時,亦同。第二款至第四款設施之申請,本府於辦理審查時,應依據實際情況,對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。</p> <p>第二項第三款設施,除第一目至第四目及第七目設施外,其使用土地總面積,不得</p>	
--	---	--

<p>第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。</p>	<p>超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。</p>	
<p>第二十七條 保存區為維護名勝、古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、自然地景及具有紀念性或藝術價值應保存之建築，保全其環境景觀而劃定，並供其使用為限。</p>	<p>第二十七條 保存區為維護名勝、古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、<u>古物</u>、自然地景及具有紀念性或藝術價值應保存之建築，保全其環境景觀而劃定，並供其使用為限。</p>	<p>考量古物係指各時代、各族群經人為加工具有文化意義之藝術作品、生活及儀禮器物、圖書文獻及影音資料等動產性質，而非不動產或定著物，爰予以刪除。</p>
<p>第三十條 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、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。但依第三十一條至第三十三條之規定核准或辦理者，不在此限。</p> <p>申請興建農舍須符合下列規定：</p> <p>一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。</p> <p>二、農舍之高度不得超過四</p>	<p>第三十條 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、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。但依第三十一條至第三十三條之規定核准或辦理者，不在此限。</p> <p>申請興建農舍須符合下列規定：</p> <p>一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。</p>	<p>農舍變更使用應依相關規定辦理變更，自不得擅自變更，爰刪除農舍不得擅自變更使用之文字。</p>

<p>層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。</p> <p>三、農業區土地已申請建築者(包括百分之十農舍用地面積及百分之九十農業經營用地面積)，本府建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十之農業經營用地面積是否分割，均不得再行申請興建農舍。</p> <p>第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目，由本府農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；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。農舍、農</p>	<p>二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。</p> <p>三、農業區土地已申請建築者(包括百分之十農舍用地面積及百分之九十之農業經營用地面積)，本府建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十農業經營用地面積是否分割，均不得再行申請興建農舍。</p> <p><u>四、農舍不得擅自變更使用。</u></p> <p>第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目，由本府農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四</p>	
---	---	--

<p>業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施及綠能設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。</p> <p>前項農業產銷必要設施，不得供作居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。</p>	<p>十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施及綠能設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。</p> <p>前項農業產銷必要設施，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。</p>	
<p>第三十七條 各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。</p> <p>前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。</p> <p>有下列情形之一者，不受前二項規定之限制：</p> <p>一、因建築基地情形特殊者，並經新北市都市設計及</p>	<p>第三十七條 各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。</p> <p>前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。</p> <p>有下列情形之一者，不受前二項規定之限制：</p> <p>一、因建築基地面積在五百平方公尺以下且基地情</p>	<p>一、考量一百零五年、一百零六年分別公、發布施行「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」，業已對各開發基地之透水保水之總量有一定規範，且機制趨成熟，考量特殊基地情況，為避免影響工地安全及促進都市環境感善，爰增訂經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會得提高法定開挖率為建蔽率加基地面積百分之二十之規定。</p> <p>二、第四項有關授權另定新北市都市設計及土地使用開發許可審議會之相關事項，基於實務執行，修正授權範圍</p>

<p>土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過者,其法定開挖率得酌予提高為建蔽率加基地面積百分之二十。</p> <p>二、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,得依原開挖率或原開挖面積重建。</p> <p>前項第一款都設會之組織、審議及相關作業程序,由本府另定之。</p>	<p>形特殊者,並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)審議通過。</p> <p>二、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,得依原開挖率或原開挖面積重建。</p> <p>前項第一款都設會之組織及作業程序,由本府另定之。</p>	<p>為「組織、審議及相關作業程序」。</p>
<p>第三十九條之一 公有土地供作老人活動設施、<u>長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅</u>使用者,其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍。但經都市計畫變更程序者,得於基準容積之二倍範圍內酌予提高。</p> <p>公有土地依其他法規申請容積獎勵或容積移轉,與前項提高容積不得重複申請。</p> <p><u>行政法人以非公有土地興辦第一項規定之設施者,準用前二項規定辦理。</u></p>	<p>第三十九條之一 公有土地供作老人活動設施、<u>老人安養設施、公共托育設施及社會住宅</u>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。</p> <p><u>前項公有土地不適用相關容積獎勵及容積移轉之規定。</u></p>	<p>一、考量中央及地方政府委託或監督機關指示行政法人興辦社會住宅,屬主管機關興辦社會住宅方式之一,且社會住宅係為協助弱勢民眾居住需求,屬於具公益性之給付行政措施,爰將行政法人所有土地納入本條適用範圍,新增第三項規定。</p> <p>二、因公有土地資源有限,考量未來住宅行政法人將依「國家住宅及都市更新中心設置條例」第三條第一項第七款規定,經內政部指示興辦大量社會住宅,其土地來源具有多樣性,為因應各種可</p>

		<p>能之情形，強化土地使用效率，提高社會住宅興建能量，故增訂行政法人興辦第一項相關公益性設施使用之土地，得比照公有土地提高法定容積，以利主管機關續推動社會住宅興辦計畫。</p> <p>三、目前中央層級行政法人已成立國家表演藝術中心、國家災害防救科技中心、國家中山科學研究院、國家運動訓練中心、國家住宅及都市更新中心、文化內容策進院等，按其設置條例均已明定其業務範圍，如相關行政法人於業務範圍內符合辦理第一項所列業務，包括設置老人活動設施、長期照顧服務機構、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施等使用者，亦準用第一項規定。</p> <p>四、考量上開土地提高法定容積後，為避免容積過高不宜再給予其他容積獎勵及申請容積移轉，爰準用第二項規定。</p> <p>五、配合內政部一百零九年三月三十一日台內營字第一〇九〇八〇五七一九號令</p>
--	--	--

		修正發布之「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十二條之二修正。
<p>第四十一條 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：</p> <p>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。</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(含陽臺、露臺)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</p>	<p>第四十一條 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：</p> <p>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。</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</p>	<p>一、為促進市區廢污水排水系統建置，並加強建築基地通風採光，爰增訂各種土地使用分區及公共設施用地應於後面基地線退縮建築之規定。</p> <p>二、第三項一定條件下得放寬限制之規定，其範圍應含第一項及第二項之限制事項，故予修正。</p>

<p>(寬)度時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</p> <p><u>建築基地應自後面基地線退縮一公尺建築，其退縮部分得設置綠籬、植栽綠美化。</u></p> <p><u>但不得設置構造物(包含地上及地下)及種植喬木。</u></p> <p>建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前二項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。</p>	<p>(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>第四十三條 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；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。</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</p>	<p>第四十三條 <u>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；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</p>	<p>本府業於一百零八年七月二十四日以新北府城都字第一〇八一三四二九〇〇號函示本市綠化標準以都市計畫法新北市施行細則為全市統一之執行標準，爰配合調整文字。</p>

<p>都設會審議通過者，不受前項規定之限制。</p>	<p>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>第四十四條 建築基地屬應都市設計審議者，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光電發電設備。</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光電發電設備。</p>	<p>有關建造執照之申請與核准，因建築法已有相關規定，且考量實務執行程序，都市設計審議與建造執照申請得予同時併行，故酌予修正第一項文字。</p>
<p>第四十五條 下列建築事項或地區應經都設會審議通過：</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者。</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>第四十五條 下列建築事項或地區應經都設會審議通過：</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者。</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>配合本府簡政便民、公共設施加速建設之政策，刪除原條文第四款及第 7 款規定，並修訂原第五款規定。</p>

<p>三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。</p> <p>四、<u>採地上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以上者。</u></p> <p>五、<u>都市計畫書指定地區。</u></p>	<p>三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。</p> <p>四、<u>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。</u></p> <p>五、<u>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以上者。</u></p> <p>六、<u>都市計畫書指定地區。</u></p> <p>七、<u>其他經本府依相關法規公告之建築、特定地區或公共設施。</u></p>	
<p>第四十七條 各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定：</p> <p>一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其</p>	<p>第四十七條 各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定：</p> <p>一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其</p>	<p>一、第五項簡易都更放寬建築容積規定，比照都市計畫法臺灣省施行細則，由現行百分之二十提升至百分之三十。</p> <p>二、配合第三十九條之一第一項規定文字，故配合修正第六項規定文字。</p>

<p>原建築容積。</p> <p>二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。</p> <p>下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制：</p> <p>一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。</p> <p>二、都市計畫乙種工業區或產業專用區，<u>其擴大投資或產業升級轉型之投資計畫</u>，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。</p> <p>三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊</p>	<p>原建築容積。</p> <p>二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。</p> <p>下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制：</p> <p>一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。</p> <p>二、都市計畫乙種工業區或產業專用區<u>之開發建築</u>，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。</p> <p>三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高氯離子鋼筋</p>	
---	--	--

<p>建築物與高氣離子鋼筋 混凝土建築物，經本府核 准拆除重建時增加之建 築容積，依放射性污染建 築物事件防範及處理辦 法、都市危險及老舊建築 物加速重建條例、第五 十五條規定辦理者。</p> <p>第一項所稱增額容積，指 都市計畫擬定機關配合公共 建設計畫之財務需要，於變更 都市計畫之指定範圍內增加 之容積。</p> <p>第二項第二款獎勵項目 如下：</p> <p>一、新增投資、能源管理或設 置營運總部之各項目，經 合併計算之獎勵額度，以 各該工業區基準容積之 百分之二十為上限；其各 項目之獎勵額度上限如 下：</p> <p>（一）新增投資：基準容積 之百分之十五。</p> <p>（二）能源管理：基準容積 之百分之五。</p> <p>（三）設置營運總部：基準 容積之百分之五。</p> <p>二、捐贈產業空間、產業育成 設施、公共托老設施、公</p>	<p>混凝土建築物，經本府核 准拆除重建時增加之建 築容積，依放射性污染建 築物事件防範及處理辦 法、都市危險及老舊建築 物加速重建條例、第五 十五條規定辦理者。</p> <p>第一項所稱增額容積，指 都市計畫擬定機關配合公共 建設計畫之財務需要，於變更 都市計畫之指定範圍內增加 之容積。</p> <p>第二項第二款獎勵項目 如下：</p> <p>一、新增投資、能源管理或設 置營運總部之各項目，經 合併計算之獎勵額度，以 各該工業區基準容積之 百分之二十為上限；其各 項目之獎勵額度上限如 下：</p> <p>（一）新增投資：基準容積 之百分之十五。</p> <p>（二）能源管理：基準容積 之百分之五。</p> <p>（三）設置營運總部：基準 容積之百分之五。</p> <p>二、捐贈產業空間、產業育成 設施、公共托老設施、公</p>	
---	---	--

<p>共托育設施、社會住宅(含中繼住宅)等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間:合併計算後之獎勵額度,以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。</p> <p>舊市區小建築基地合併整體開發建築,得於基準容積百分之<u>三十</u>之限度內,放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。</p> <p><u>公有土地或行政法人以非公有土地</u>供作老人活動設施、<u>長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園</u>、公共托育設施及社會住宅使用者,依第三十九條之一規定辦理。</p> <p>第二項第一款或第二款容積獎勵之審核,除屬應由經濟部或科技部辦理者外,由本府產業主管機關辦理。</p>	<p>(含中繼住宅)等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間:合併計算後之獎勵額度,以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。</p> <p>舊市區小建築基地合併整體開發建築,得於基準容積百分之<u>二十</u>之限度內,放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。</p> <p>公有土地供作老人活動設施、<u>老人安養設施</u>、公共托育設施及社會住宅使用者,依第三十九條之一規定辦理。</p> <p>第二項第一款或第二款容積獎勵之審核,除屬應由經濟部或科技部辦理者外,由本府產業主管機關辦理。</p>	
<p>第四十八條 都市計畫容積獎勵項目,應依下列原則辦理:</p> <p>一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。</p> <p>二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務</p>	<p>第四十八條 都市計畫容積獎勵項目,應依下列原則辦理:</p> <p>一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。</p> <p>二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務</p>	<p>一、為配合市府政策需求,修正受贈之公益性設施項目,除社會住宅外,新增其他配合市府政策需求之公益性設施項目。</p> <p>二、為利私人捐建公益性設施更能符合本府各目的事業</p>

<p>務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。</p> <p>三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。</p> <p>四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。</p> <p>五、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>六、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，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。</p> <p>都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：</p> <p>一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百</p>	<p>務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。</p> <p>三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。</p> <p>四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。</p> <p>五、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>六、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，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。</p> <p>都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：</p> <p>一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百</p>	<p>主管機關需求，且配合個案狀況彈性調整之需求，爰刪除原公益設施捐贈基地條件之規定，捐贈公益設施之基地、建築等需求，由受贈單位與申請人協議。</p>
--	--	---

<p>分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。</p> <p>二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。</p> <p>三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。</p> <p>建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵：</p> <p>一、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之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵：</p> <p>(一)作圖書館、博物館、藝術中心、活動中</p>	<p>分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。</p> <p>二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。</p> <p>三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。</p> <p>建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵：</p> <p>一、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之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵，<u>除性質特殊者外，應具獨立出入口，且應面臨基地最寬之面前</u></p>	
--	--	--

<p>心、老人活動設施、 <u>長期照顧服務機構</u>、 <u>身心障礙社會福利</u> <u>設施</u>、公共托育設 施、綠色運具接駁空 間、<u>產業育成空間</u>或 其他供公眾使用設 施及機關辦公相關 設施。</p> <p>(二)作社會住宅或產業 育成設施使用，其集 中留設之容積樓地 板面積在六百平方 公尺以上。</p> <p>二、留設與天橋、空橋、地下 道或其他類似設施連接 之全天供公眾使用空間， 並經接管機關同意接收 管理及都設會審議通過 者，得免計容積，並得依 其實際設置容積樓地板 面積計算獎勵。</p> <p>三、設置全天供公眾使用之 天橋、空橋、地下道、跨 堤、跨河天橋或其他類似 設施，經本府目的事業主 管機關核准，並經接管機 關同意接收管理及都設 會審議通過者，其所增加 之建築面積、樓地板面</p>	<p><u>道路</u>：</p> <p>(一)作圖書館、博物館、 藝術中心、活動中 心、老人活動設施、 <u>老人安養設施</u>、公共 托育設施、綠色運具 接駁空間或其他供 公眾使用設施及機 關辦公相關設施，其 <u>集中留設之容積樓</u> <u>地板面積在二百平</u> <u>方公尺以上</u>。</p> <p>(二)作社會住宅或產業 育成設施使用，其集 中留設之容積樓地 板面積在六百平方 公尺以上。</p> <p>二、留設與天橋、空橋、地下 道或其他類似設施連接 之全天供公眾使用空間， 並經接管機關同意接收 管理及都設會審議通過 者，得免計容積，並得依 其實際設置容積樓地板 面積計算獎勵。</p> <p>三、設置全天供公眾使用之 天橋、空橋、地下道、跨 堤、跨河天橋或其他類似 設施，經本府目的事業主 管機關核准，並經接管機</p>	
--	---	--

<p>積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。</p> <p>申請<u>前項</u>各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。</p> <p>第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。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>公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會，向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。</p>	<p>關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。</p> <p><u>於住宅區申請捐建前項各款設施者，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。但經本府核准者不在此限。</u></p> <p>申請第三項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。</p> <p>第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。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>公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權</p>	
---	---	--

	人或依法成立之管理委員會，向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。	
第五十五條 高氣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。	第五十五條 高氣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。	考量高氣離子鋼筋混凝土建築物，得依本細則及相關都市計畫書土管內容取得容積獎勵或容積移轉，並非依本條內容逕由本府建築主管機關酌予提高重建時之容積率。惟為避免誤會，刪除酌予提高等文字。