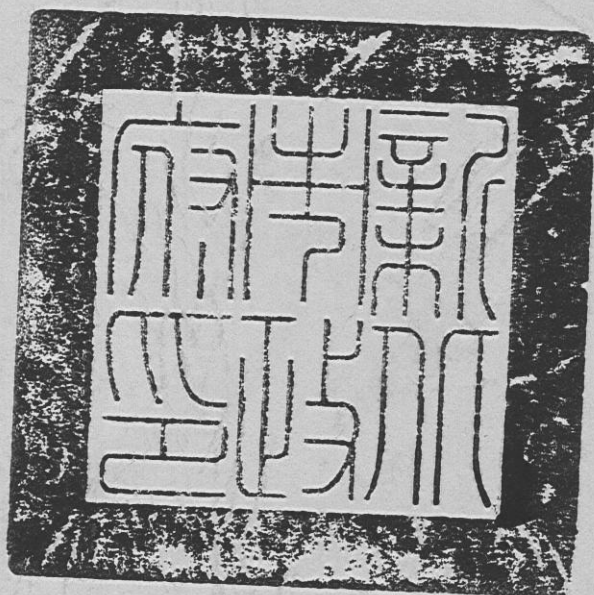


核定實施

變更深坑都市計畫(土地使用分區管 制要點專案通盤檢討)書



擬定機關：新北市政府

中華民國 109 年 10 月

變更深坑都市計畫(土地使用分區管
制要點專案通盤檢討)書

擬定機關：新北市政府

中華民國 109 年 10 月

陸、檢討後計畫

有關「變更深坑都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之土地使用分區管制要點條文列述如下：

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，另應分別依下列規定辦理：

(一)建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。

前項整體開發地區係指，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範圍。

(二)深坑老街區之歷史風貌特定專用區除應先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）審議通過外，老街區內各土地及建築物之使用，悉依「深坑老街歷史風貌特定專用區土地使用分區管制要點」之規定辦理。

三、各土地使用分區除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。

土地使用分區種類	容許使用內容
農會專用區	供農會辦公室及相關附屬設施使用
宗教專用區	供宗教性建築及相關附屬設施使用
古蹟保存區	供古蹟及相關附屬設施使用
古建築保存區	供歷史性建築及相關附屬設施使用
電信專用區	電信專用區應依施行細則第34條之第1項第1至第4款規定辦理，不得做第5款商業及服務業之使用。

四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：

土地使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	依施行細則規定辦理	200%
乙種工業區		210%
宗教專用區	50%	160%
古蹟保存區	50%	160%
古建築保存區	50%	160%
私立東南技術學院用地	50%	250%

五、各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：

公共設施種類	建蔽率	容積率
學校用地	依施行細則規定辦理	150%
市場用地		240%
公用事業用地	40%	120%

六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：

(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，詳附圖 1-(一)、(二)。

土地使用種類	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)
古建築保存區	3	不予規定
宗教專用區	3	不予規定
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築	
公用事業用地	10	10
私立東南技術學院用地	不予規定	不予規定

(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 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，詳附圖 1-(三)。

(三)前項建築基地沿建築線須連續種植寬 0.8 公尺，高 0.6 公尺之灌木，並留設一處寬 2.5 公尺以下(車道除外)通道供行人出入，詳附圖 1-(四)。

七、本計畫區內之住宅區，其建築樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分，每增加 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間；且亦應設置同等數量之機車停車位，且停車空間不得移作他種用途或被佔用；惟如基地情況特殊經都設會同意者，得比照「建築技術規則」規定設置之。

八、本計畫範圍內之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。

本條自 110 年 7 月 1 日開始實施。

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、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。

十一、本計畫區內公共設施已完竣地區之建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化，如提供公眾使用，且其使用管理計畫經都設會審議通過並與新北市政府簽訂協議者，自核准使用起每屆滿1年給予增加1%之基準容積，惟最高不得超過5%。

十二、為增進都市環境品質，符合下列規定之申請建築基地且其建築計畫送經都設會審議通過者，得增加興建之樓地板面積。

(一)申請建築基地面積超過1,000平方公尺。

(二)捐贈申請建築基地最近距離300公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，得依下列規定予以獎勵。

1.所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由都設會審議通過者為準，並由該會決議得委由捐贈人或該社區管理委員會代為管理維護。

2.所捐贈之土地不得計入法定空地。

3.獎勵標準：

(1)鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地：

A.捐贈最小規模：

a.面積800平方公尺以上且有聯外道路。

b.形狀方整且非屬畸零地或裡地。

c.應興闢完成。

B.獎勵樓地板面積：

捐贈土地面積×容積率×150%。

(2)社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地：

A. 捐贈最小規模：

- a. 面積 300 平方公尺以上。
- b. 基地面臨 12 公尺以上道路、臨接深度 15 公尺以上。
- c. 無須興闢。
- d. 需經目的事業主管機關同意。

B. 獎勵樓地板面積：

捐贈土地面積×容積率×150%。

前項土地之捐贈應於申請建造執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續；而公共設施部分，如為應興闢完成者，應於申請核准建築使用執照前，興建完竣經本府工務局勘驗合格並移交為管理機關所有始得核准建築使用執照。

十三、本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過：

- (一) 申請基地面積大於 5,000 平方公尺且總樓地板面積大於 15,000 平方公尺。
- (二) 申請基地臨景美溪之水道治理計畫用地範圍線者。
- (三) 其他經都設會認定之建築、特定區域、公共設施及工程。

十四、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，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。

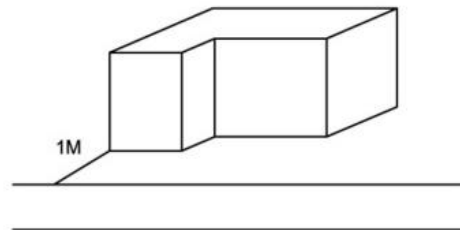
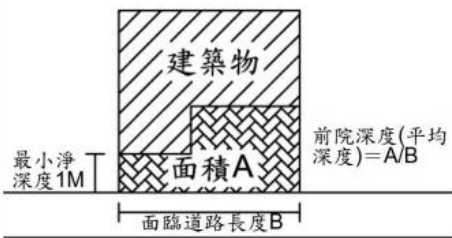
十五、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則

第 37 條及第 50 條規定辦理。

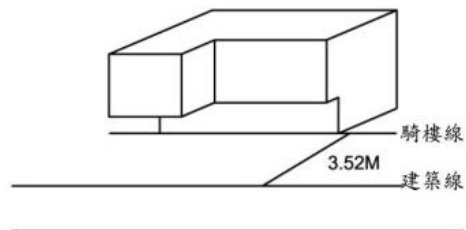
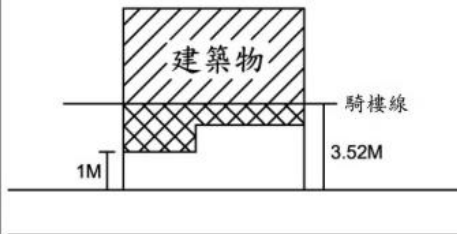
公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。

十六、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。

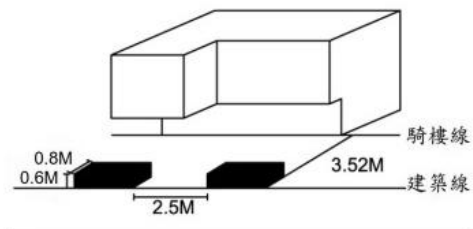
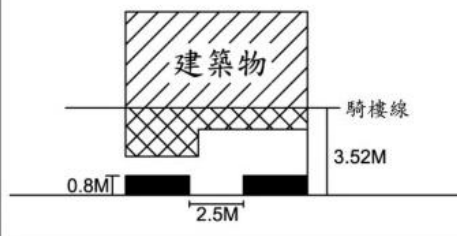
(一)(二)退縮1公尺以上建築與前院留設深度規定



(三)住宅區面臨計畫道路10公尺、商業區及其他相關法令規定應留設騎樓或無遮蔭人行道地區



(四)沿前面基地線種植灌木



附圖 1 前院、側院深度規定示意圖