

# 核定實施

變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)

細部計畫(第一次通盤檢討)書



擬定機關：新北市政府

中華民國 109 年 7 月

## 第八節 土地使用分區管制要點

一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。未參加市地重劃之第一種住宅區、第二種住宅區、商業區(附)、第一種乙種工業區，得依都市更新條例相關規定辦理。

二、各土地使用分區建蔽率及容積率不得大於下表規定，其餘依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理：

使用分區	建蔽率	容積率	備註
第一種住宅區	依施行細則規定辦理。	115%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 115%。
		140%	申請建築時，繳交申請基地面積 17.5% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 140%。
			依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 m <sup>2</sup> 以上者。
		210%	申請建築時，繳交申請基地面積 45% 土地以代金方式折繳，其容積率調整 210%。
第二種住宅區	依施行細則規定辦理。	132%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 132%。
		190%	申請建築時，繳交申請基地面積 30.4% 土地以代金方折繳，其容積率調整為 190%。
			依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 m <sup>2</sup> 以上者。
		210%	申請建築時，繳交申請基地面積 37% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 210%。
第三種住宅區	依施行細則規定辦理。	210%	

使用分區	建蔽率	容積率	備註
商業區(附)	50%	115%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為115%。
		140%	申請建築時，繳交申請基地面積 17.5%土地以代金方式折繳，容積率調整為140%。
			依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 m <sup>2</sup> 以上者。
		210%	申請建築時，繳交申請基地面積 45%土地以代金方式折繳，其容積率調整為 210%。
第一種商業區	依施行細則規定辦理。	280%	
第二種商業區	依施行細則規定辦理。	330%	
第一種乙種工業區	依施行細則規定辦理。	210%	
第二種乙種工業區	依施行細則規定辦理。	115%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為115%。
		140%	申請建築時，繳交申請基地面積 17.5%土地以代金方式折繳，容積率調整為140%。
			依「都市更新條例」相關規定申請建築者。 依「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達 500 m <sup>2</sup> 以上者。
		210%	申請建築時，繳交申請基地面積 45%土地以代金方式折繳，其容積率調整為 210%。
乙種工業區(附)	依施行細則規定辦理。	210%	
醫療專用區	55%	400%	
宗教專用區	60%	160%	
產業專用區	60%	240%	

代金計算由市府委託三家以上專業估價者查估申請建造執照當期全部土

地之價格(取高價計算)\*應負擔土地面積比率，且其代金數額不得低於鄰近重劃區內使用性質相同分區之公告現值 1.4 倍，估價所需費用亦由申請人負擔。但經地政主管機關公告土地分配之地區，於公告日起至完成土地點交日止，得依其公告之地價計算，其代金計算為公告市地重劃後地價(鄰近區段地價)\*基地總面積\*應負擔土地面積比率。

前項代金應於建造執照核准前繳交予市府。

三、本計畫區內土地使用分區除施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定事項辦理。

土地使用分區	容許使用項目
醫療專用區	依 101 年 3 月 30 日發布實施之「擬定泰山都市計畫(輔大醫療專用區)細部計畫」規定事項辦理。
宗教專用區	1. 以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務和教友膳宿等相關附屬設施。 2. 宗教專用區需配合都市設計整體規劃，並經宗教主管機關審查核准後，始得進行開發。
加油站專用區	以目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限。
產業專用區	以提供智慧製造、雲端產業或公害輕微之工業，其容許使用項目包括： 1. 電子及資通訊、機械產業及設備、金屬製品製造業(不含表面處理之電鍍、熱處理)、生技醫療、綠色能源產業及經新北市產業主管機關同意之公害較輕微產業與其必要附屬設施。 2. 施行細則第 18 條規定之工業發展有關設施。 3. 一般事務所、自由職業事務所。惟其使用土地面積總面積不得超過單一建築基地面積 20%。 4. 一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構。惟其使用土地面積總面積不得超過單一建築基地面積 20%，且僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層。 5. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。惟其使用土地面積總量不得超過本計畫產業專用區土地總面積 20%。 6. 其他經新北市政府核准之相關產業或設施。

四、各公共設施用地建蔽率及容積率不得大於下表規定，其餘依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理：

項目	建蔽率	容積率	備註
學校 用地	文小	依施行細則規定辦理。	150%
	文中	依施行細則規定辦理。	200%

項目	建蔽率	容積率	備註
醫療服務用地	55%	400%	容許使用項目以下為限： 1. 醫療保健設施。 2. 居住照顧服務設施。 上開 2 款設施，得併供下列附屬設施使用： (1)辦公室。 (2)倉庫。 (3)訓練設施。 (4)環境保護設施。 (5)員工宿舍。 (6)員工餐廳。 (7)其他經衛生主管機關同意之附屬設施。
社會福利設施用地	50%	360%	容許使用項目以下為限： 1. 社會住宅。 2. 公共托育設施。 3. 身心障礙者社區式日間照顧服務場所。 3. 身心障礙者社區居住服務場所。 4. 其他經本市社會福利主管機關認定之社會福利設施。 5. 地下 1 層及地上層 1 至 3 樓，得依施行細則第 14 條規定使用項目管制。
鄰里公園兼兒童遊樂場用地、公園兼溝渠用地	15%	30%	
廣場兼停車場用地	不予規定	不予規定	地下得作停車場使用
廣場兼捷運系統用地	不予規定	不予規定	得供捷運場站及相關設施使用。
溝渠用地	不予規定	不予規定	
抽水站用地	50%	250%	
捷運系統用地	不予規定	不予規定	
交通用地	50%	300%	1. 地上一樓以供中、長程客運轉運站使用為主，惟可供作捷運車站之出入口、機電設施及與捷運系統或轉運站相關之辦公處所使用，且得不計入容

項目	建蔽率	容積率	備註
			積。 2. 其餘地上樓層之使用項目得比照第二種商業區，除法定應設置之停車空間外，另應提供一層樓地板面積作為公共停車場供公眾停車使用。 3. 交通用地應以整體發展為原則，惟經交通主管機關同意者，得以分期分區方式開發。
人行步道用地	不予規定	不予規定	
高速公路兼供捷運系統使用	不予規定	不予規定	
綠地用地	不予規定	不予規定	
綠地兼道路用地	不予規定	不予規定	
園道用地	不予規定	不予規定	得比照道路用地作多目標使用。

配合大眾捷運路線與設站需求，本計畫區內公園用地得供捷運路線場站及其相關設施等通過使用，土地上空供軌道路線穿越使用依「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」規定辦理。

五、本計畫區限定最小基地開發規模如附圖 1 所示，其規定如下：

- (一)門戶中心商業區最小基地開發規模為 1500 平方公尺。
- (二)多功能商業區最小基地開發規模為 1500 平方公尺。
- (三)鄰里商業中心最小基地開發規模為 1000 平方公尺。
- (四)毗鄰都市親水空間、大型公園、區內主要道路等最小基地開發規模 600 平方公尺。
- (五)毗鄰 1 號道路(特二號)及 2 號道路(新北大道)最小基地開發規模 1000 平方公尺。
- (六)於 100 年 12 月 31 日前，經政府核准成立重劃會以自辦市地重劃方式辦理開發者，其申請開發單元之最小基地開發規模不得小於 94 年 12 月 26 日發布實施之「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置計畫)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案土地使用分區管制要點之規定。

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)建築基地位於下列地區者，應依附圖 2 及附圖 2-1~2-5 規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計：
  1. 臨 1 號道路(特二號)者，自道路境界線至少退縮 10 公尺。
  2. 臨 30 公尺以上計畫道路或重要聯外功能之計畫道路者，自道路境界線至少退縮 10 公尺。
  3. 臨 20 公尺以上計畫道路者，自道路境界線至少退縮 6 公尺。
  4. 其餘建築基地自道路境界線至少退縮 4 公尺。
- (二)學校用地除依前款規定退縮建築外，並應自基地境界線至少退縮 6 公尺。退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計。
- (三)醫療專用區除依第一款規定退縮建築外，南側臨接 7-9 號道路應自道路境界線至少退縮 6 公尺，並應自基地境界線至少退縮 4 公尺。退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計。
- (四)上開退縮建築範圍內，應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，並應供公眾通行使用。
- (五)毗鄰工業區之住宅區、商業區建築基地除依第一款規定退縮建築外，並應自毗鄰工業區之基地境界線至少退縮 5 公尺。退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計。

前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過者，從其規定，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。

本條自 110 年 7 月 1 日起實施。

七、建築基地應附設之停車空間依附表 1 規定辦理，且停車空間不得移作他種用途或被佔用。

前項停車空間依其他法令有較嚴格之規定者，從其規定。

八、本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：

(一)建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。

(二)住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵：

1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。

2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：

(1)第一級：給予基準容積 2%之容積獎勵。

(2)第二級：給予基準容積 1%之容積獎勵。

(三)僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。

若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%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。

本款自 110 年 7 月 1 日起實施。

(四)為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，申請建築之面積達以下規模者，得依下列規定予以獎勵：

開發規模	獎勵額度
位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，整合面積達該街廓最小基地開發規模面積 2 倍以上	基準容積 5%
位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 500 m <sup>2</sup> ，未達 1000 m <sup>2</sup>	
位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 4 倍以上	基準容積 10%
位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 1000 m <sup>2</sup> 以上，未達 3000 m <sup>2</sup>	
位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 6 倍以上	基準容積 15%
位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 3000 m <sup>2</sup> 以上	



(五)於 100 年 12 月 31 日前，經政府核准成立重劃會以自辦市地重劃方式辦理開發者，申辦之開發單元可完整提供任一處國民中學、國民小學、公二之一、公三、公五、公六、公七、公八、公九、公十一(4-2 號計畫道路以東部分)等公共設施用地者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積 20%。

申請前項(一)、(二)容積獎勵者，應與新北市政府簽訂協議書。

九、建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，但各項獎勵樓地板面積之總和上限，應依施行細則規定辦理。

十、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。

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。

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。

十一、建築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；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。

十二、為顧及本計畫潛在地質課題，指定貴子坑溪西側地區(詳見附圖 4)之建築申請，有關結構設計圖說部分，需經學術機關或專業單位審議通過後

始得核准建造執照。

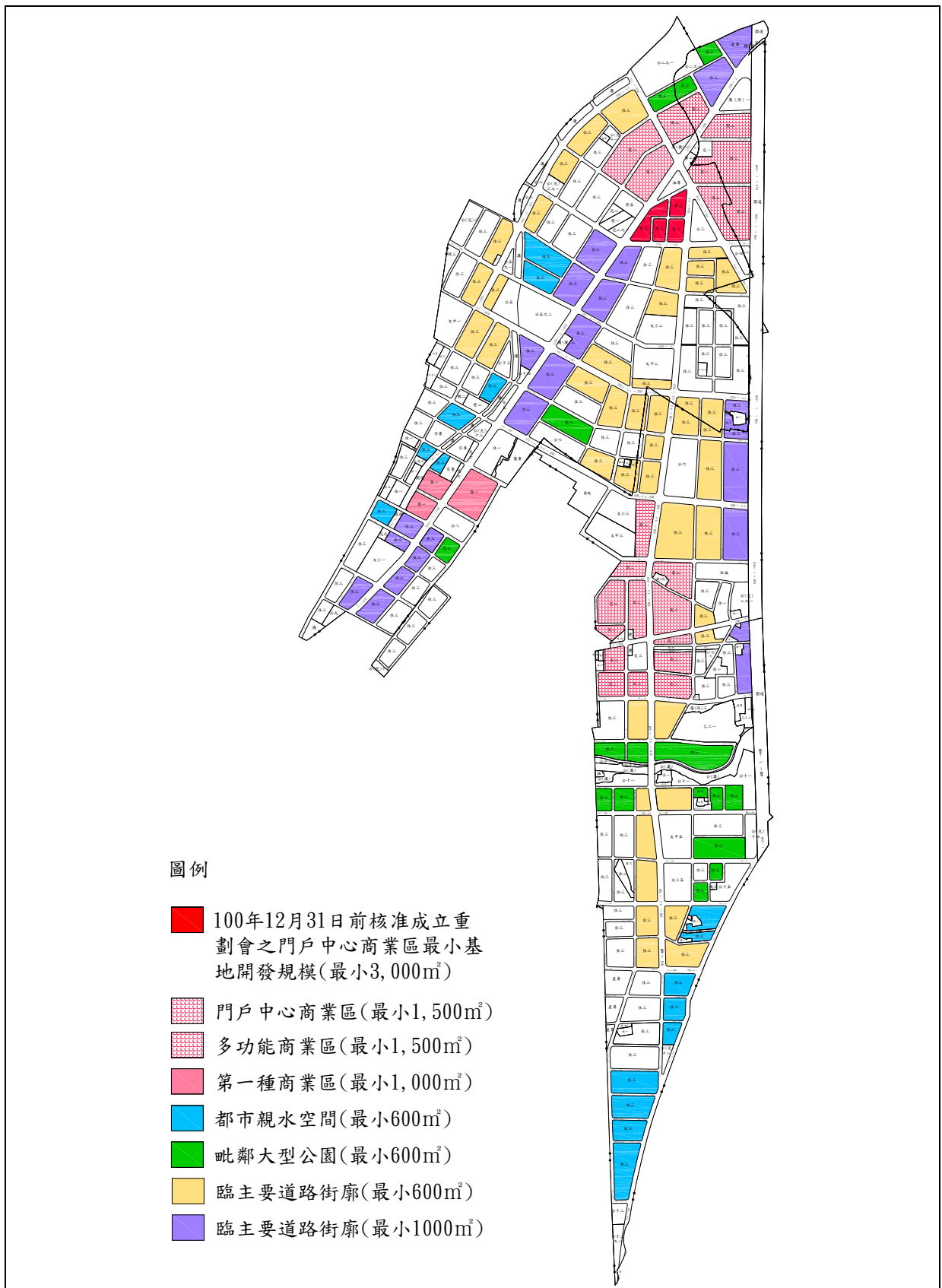
- 十三、貴子坑溪行經公共設施用地(不含道路用地)應採明渠設計，另公園用地(公二之一、公五、公五之二)內臨溪兩側需保留 10 公尺寬防汛道路使用。
- 十四、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。  
公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。
- 十五、建築基地規模符合施行細則第 46 條規定者，應與新北市政府簽訂協議書。
- 十六、為推動大眾運輸發展導向策略，建築基地位於指定街廓(如附圖 5)者，得適用 109 年 1 月 31 日發布實施「擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)」案之管制事項。
- 十七、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。

附表 1 停車空間設置基準表

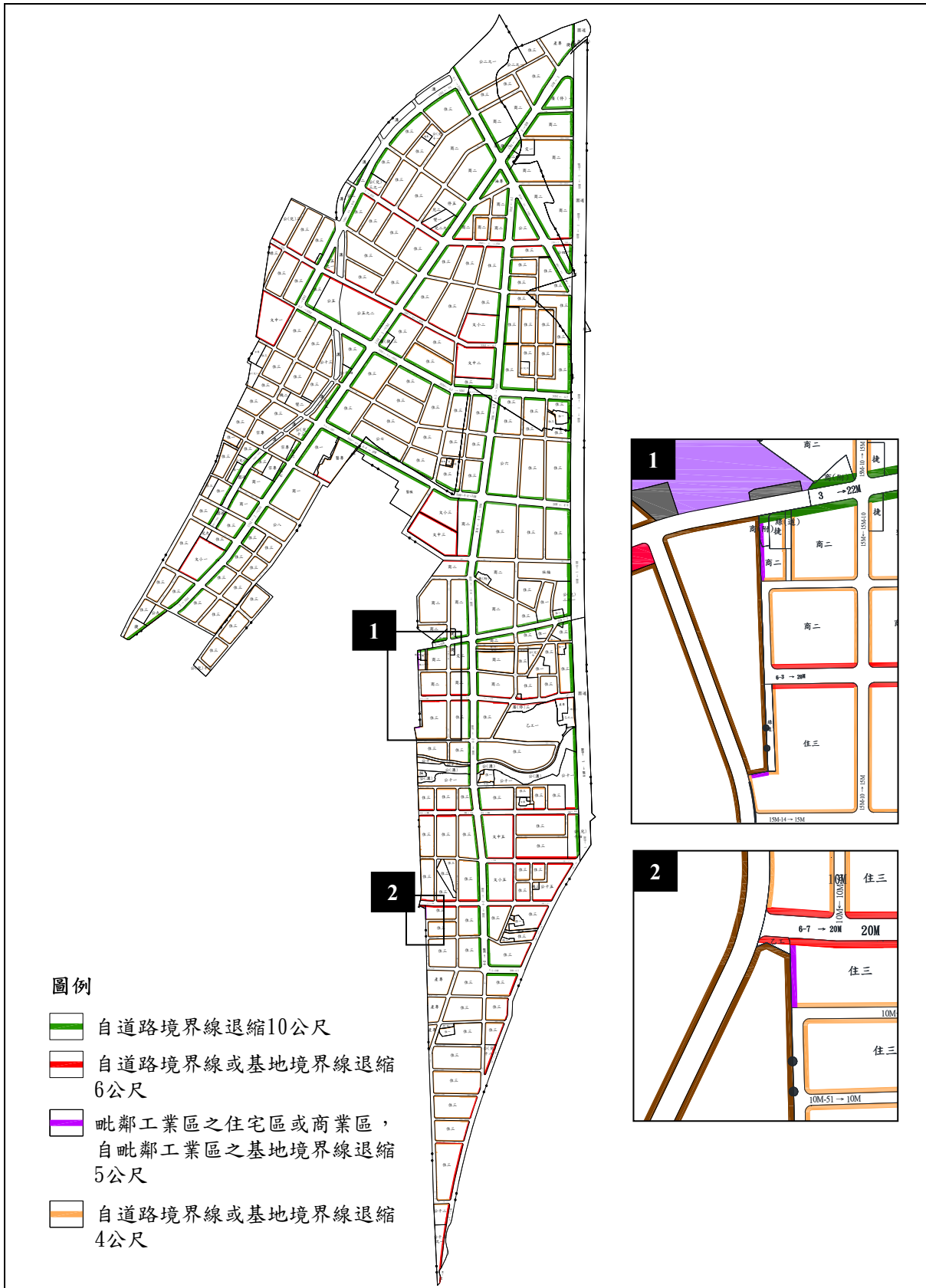
土地及建築物用途	基準停車位數	備註
一、住宅等類似用途建築物	超過 300 m <sup>2</sup> 以上部分，每 120 m <sup>2</sup> 應設置 1 個停車位且不得少於每戶附設 1 停車位之車位數。	
二、戲院、電影院、演藝場、歌廳、舞廳、咖啡廳、酒家、俱樂部、夜總會、保齡球館、室內遊藝場所等類似用途建築物	每 100 m <sup>2</sup> 設置 1 位。	
三、百貨商場、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場等類似用途建築物	每 100 m <sup>2</sup> 設置 1 位。	
四、辦公、事務所、金融、各級政府機關等類似用途建築物	每 80 m <sup>2</sup> 設置 1 位。	
五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物	每 100 m <sup>2</sup> 或每四個房間設置 1 位。	
六、集會堂、體育館、室內游泳池、展覽場、博物館、紀念館、文教設施等類似用途建築物	每 100 m <sup>2</sup> 設置 1 位。	
七、醫院診所等類似用途建築物	每五個床位或每 100 m <sup>2</sup> 設置 1 位	
八、戶外遊憩設施等類似用途建築物	每 150 m <sup>2</sup> 基地面積設置 1 位。	
九、學校	每班級設置 1.5 位。	
十、運輸服務業	以營業車輛為停車位數	
十一、供科技研發試驗、公害輕微之零件組合、裝配、保養或與商務關聯性較高之輕工業相關使用者及供倉儲、運輸物流業者從事商品之研發、加工、處理、倉儲和配送等使用者	每 100 m <sup>2</sup> 設置 1 位	
十二、供媒體文化園區、視訊傳播、媒體電台設施使用者	每 100 m <sup>2</sup> 設置 1 位	
十三、其他建築	每 150 m <sup>2</sup> 設置 1 位。	

備註：

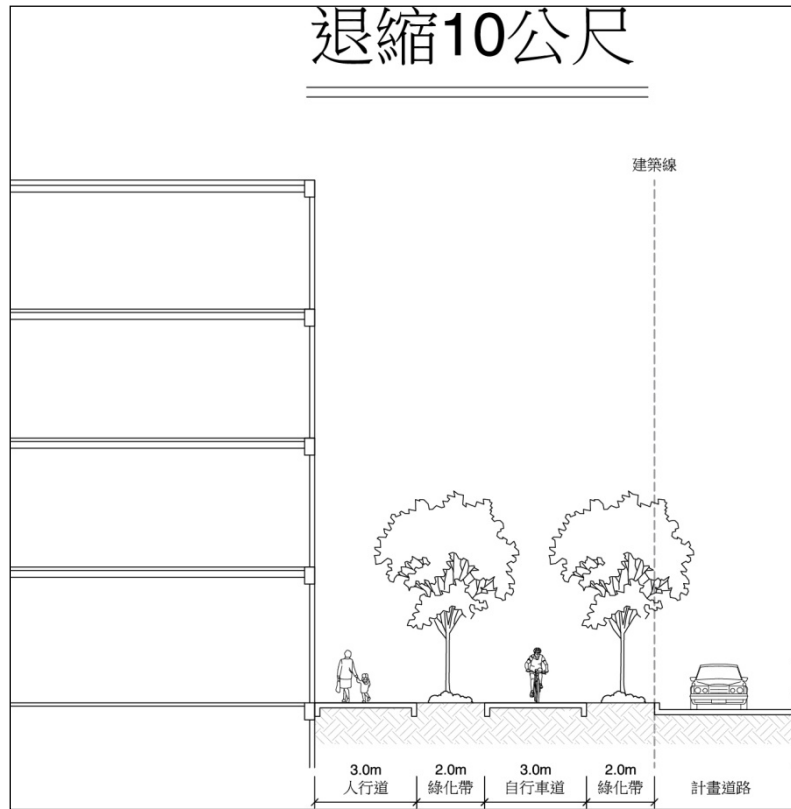
- (一)為引導大眾運輸導向發展，住宅區、商業區基地距離捷運車站 500 公尺範圍者，經都設會同意者，得酌予折減或比照「新北市築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理；基地距離捷運車站超過 500 公尺範圍者，應提相關交通改善配套措施，並經都設會同意者，得比照上開規定辦理。
- (二)總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部分。
- (三)同 1 幢建築物供 2 類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。
- (四)停車空間之汽車出入口車道，應儘量設於交叉路口 30 公尺以上地方，汽機車坡道應於地面層起始點至法定退縮範圍留至少 6 公尺平地緩衝空間(詳附圖 3)，但停車總數量 50 部以下者，得以設置 4 公尺。建築基地如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。
- (五)國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數，每滿 40 間設置大型客車停車位 1 位，每設置 1 位大型停車位得減少表列 3 輛停車位。
- (六)機車停車空間應於各建築基地內提供，並按汽車需求數等量設置。
- (七)依本表計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置 1 輛。



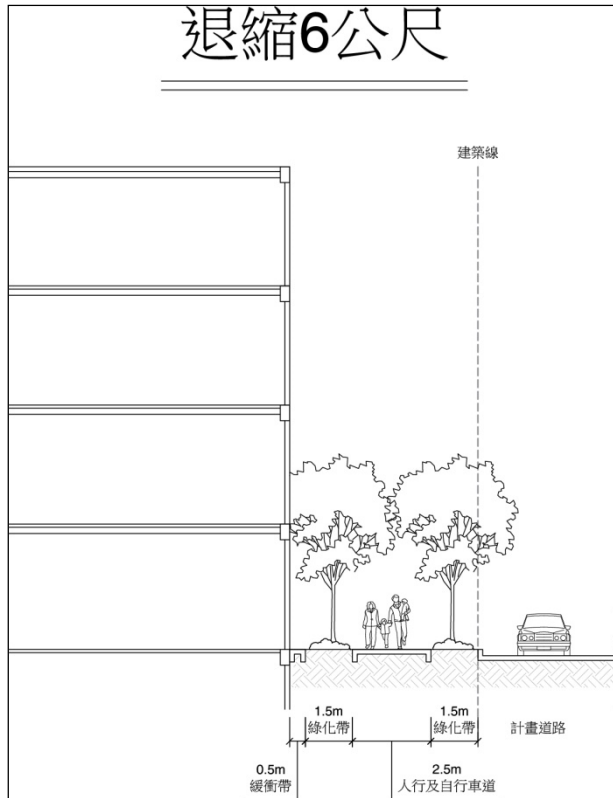
附圖 1 新莊、泰山塭仔圳地區細部計畫最小基地開發規模分布示意圖



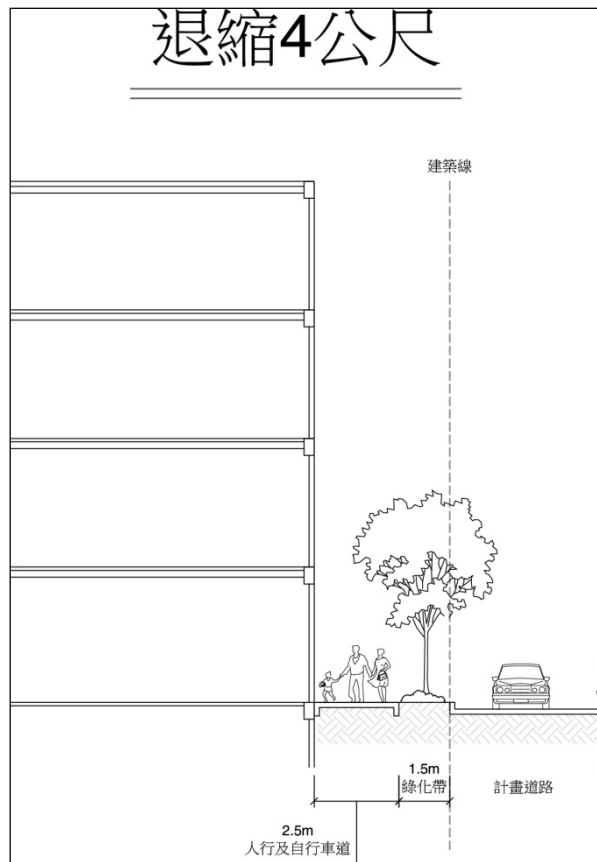
附圖 2 新莊、泰山塭仔圳地區細部計畫指定退縮建築示意圖



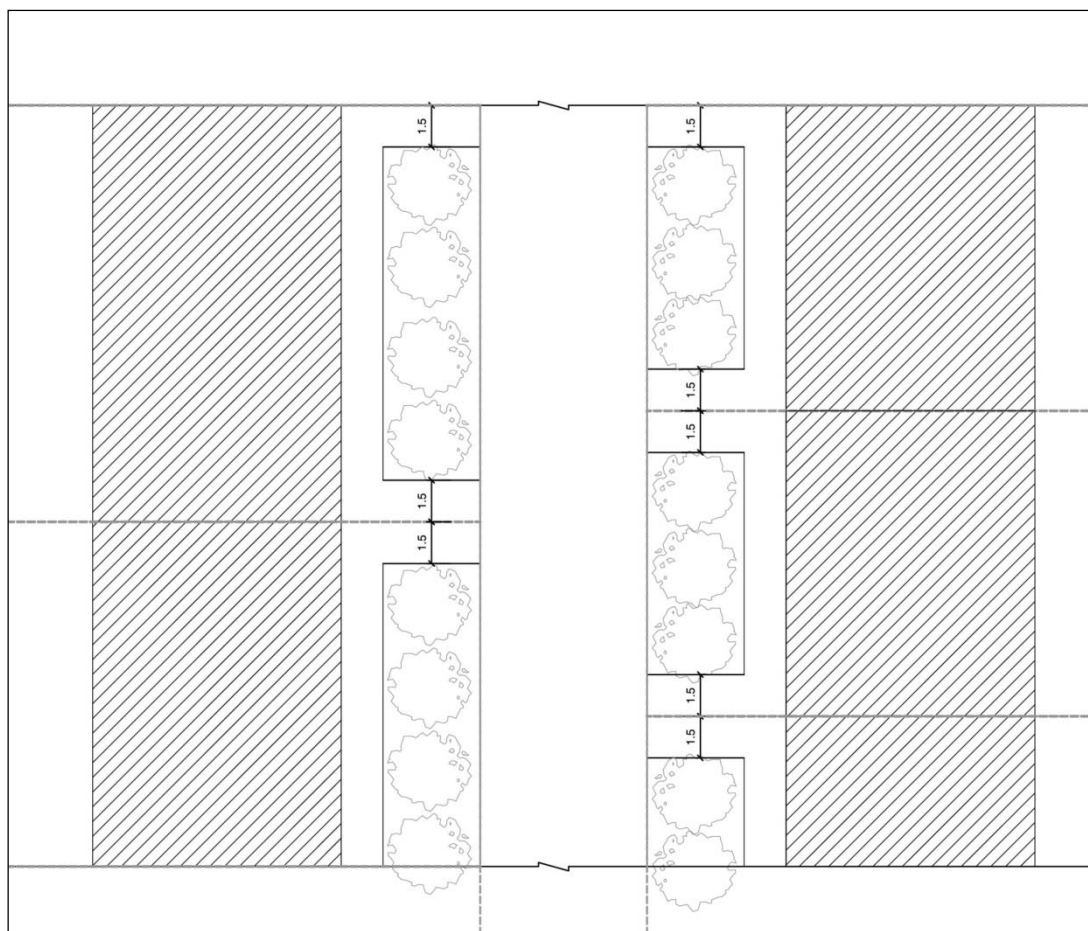
附圖 2-1 自道路境界線退縮 10 公尺之退縮空間斷面示意圖



附圖 2-2 自道路境界線退縮 6 公尺之退縮空間斷面示意圖

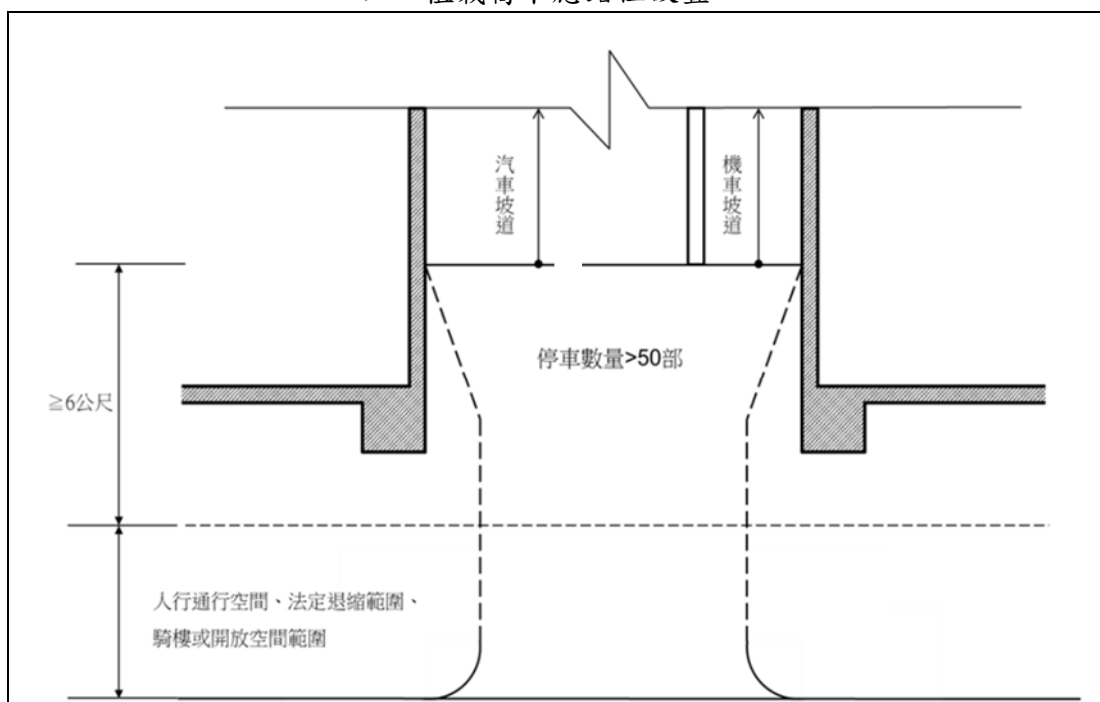


附圖 2-3 自道路境界線退縮 4 公尺之退縮空間斷面示意圖



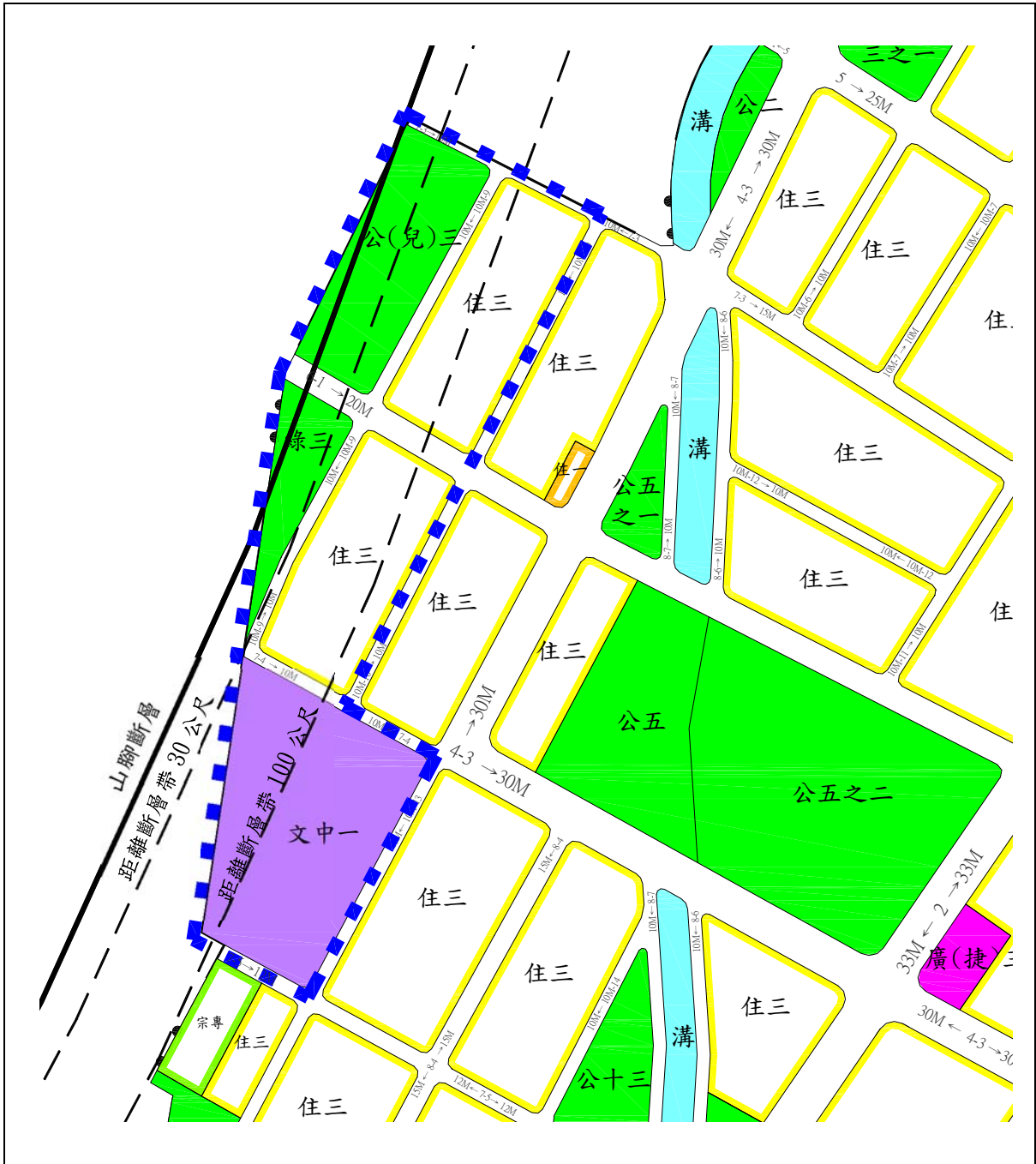
附圖 2-4 建築退縮空間植栽帶配置示意圖

註：植栽喬木應錯位設置



附圖 3 停車空間車道設計示意圖





附圖 4 指定結構設計圖說需經學術機關或專業單位審議之建築基地範圍圖

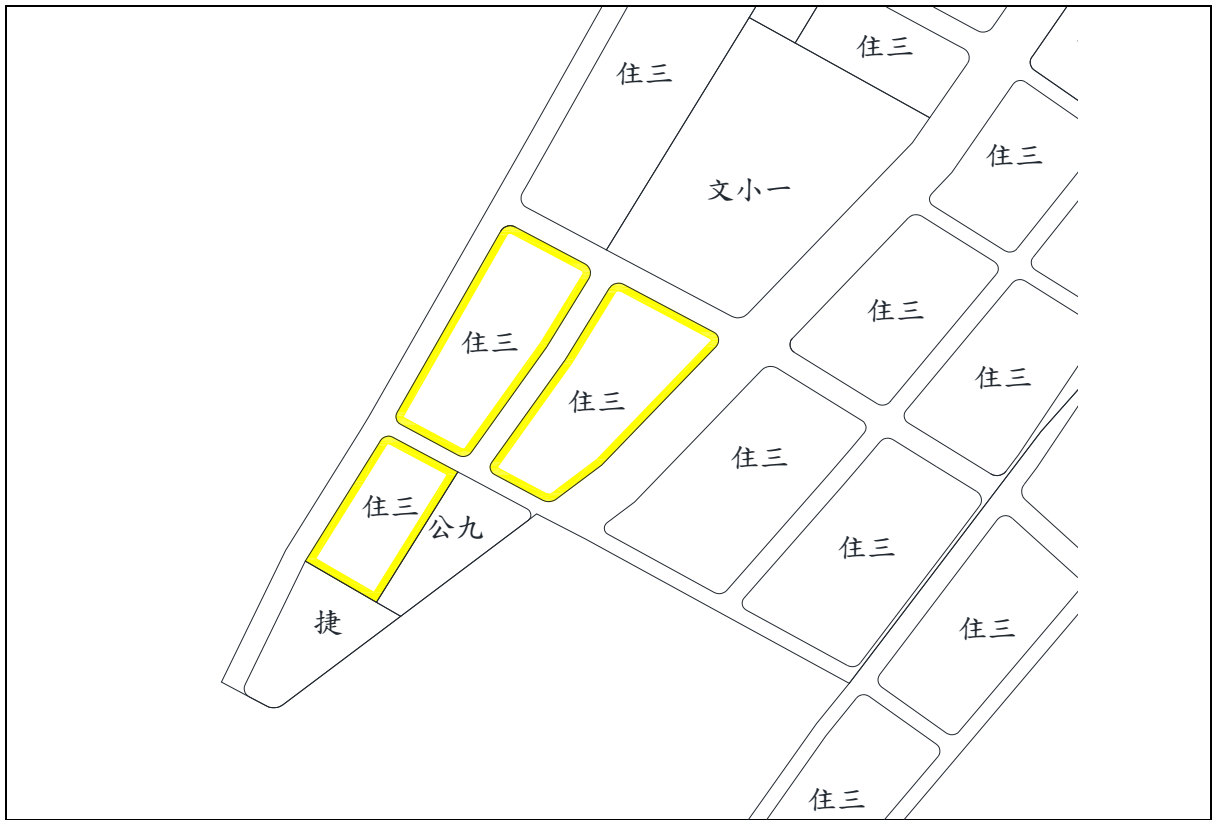


圖 5-1 捷運泰山貴和站適用範圍示意圖

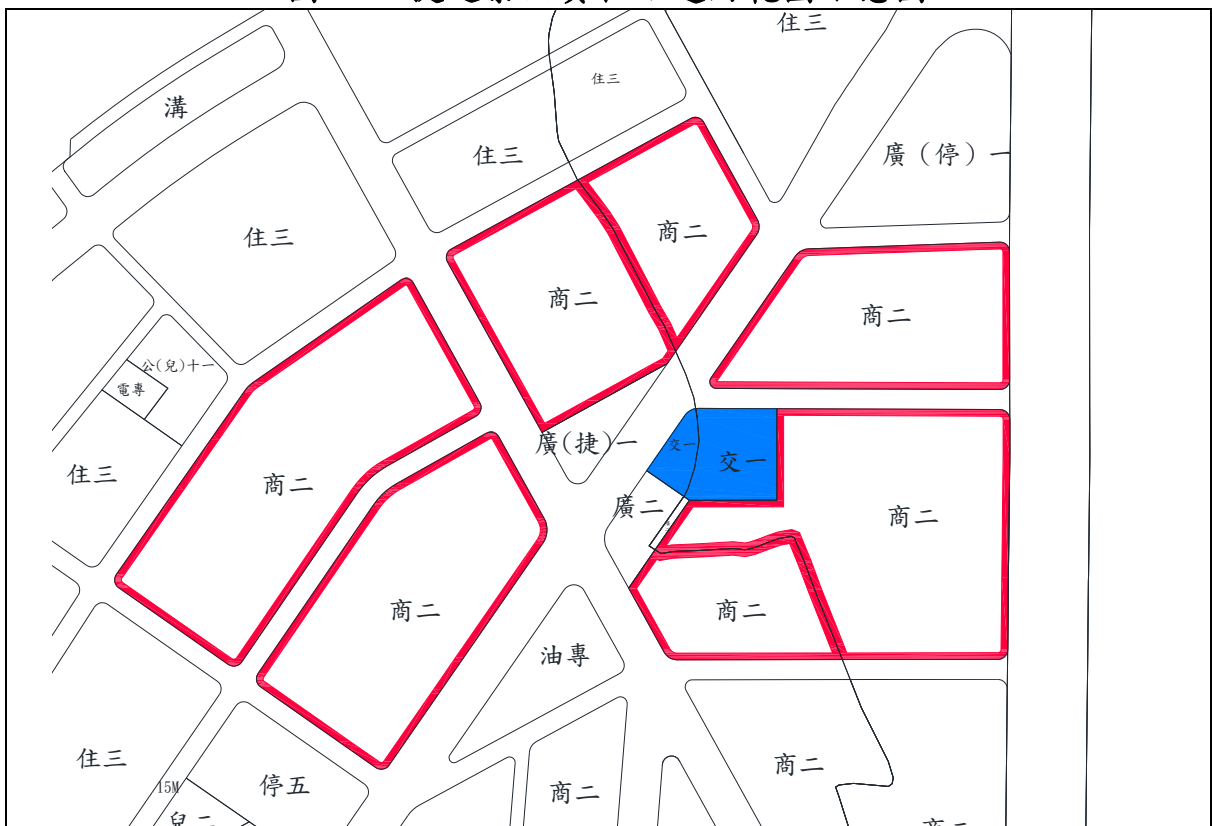


圖 5-2 捷運泰山站適用範圍示意圖



圖 5-3 捷運輔大站適用範圍示意圖