檔　　號：
保存年限：

全聯不動產收文 108年7月15日 第12188號

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：鄭雁安
電話：(02)29603456 分機7072
傳真：(02)22723427
電子信箱：an4351@ms.ntpc.gov.tw

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國108年7月12日
發文字號：新北府城規字第1081304970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(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/）下載檔案，共有3個附件，驗證碼：000YGSFXS）

主旨：檢送修正「都市計畫法新北市施行細則」部份條文（第三階段）發布令及條文修正總說明與對照表各1份，請查照。

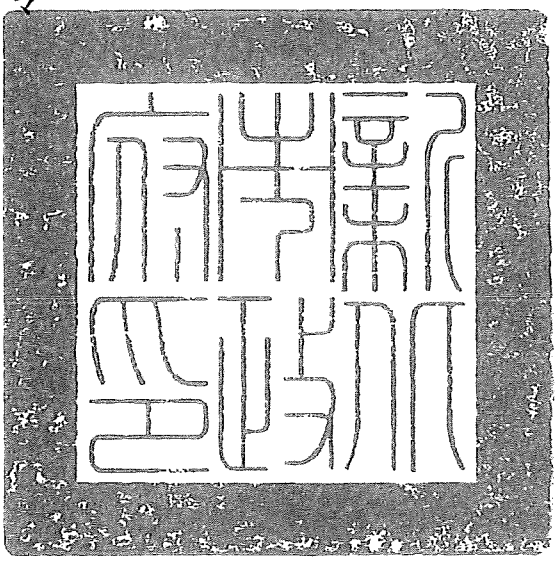
說明：依本府108年7月3日新北府法規字第1081220447號令辦理。

正本：新北市不動產開發商業同業公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、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、臺灣省都市計畫技師公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市建築師公會、中華民國全國建築師公會、臺北市建築師公會、臺灣建築學會、全國土地開發產業工會、中華民國專業者都市改革組織、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 電子公文交換章 2019/07/15 15:35:19

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108年7月3日
發文字號：新北府法規字第1081220447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

都市計畫法新北市施行細則部分條文修正條文

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。

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大型商場(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。

建築物符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下：

一、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，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，不受前項限制，得為原有合法之使用。

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、因建築基地面積在五百平方公尺以下且基地情形特殊者，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。

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及作業程序，由本府另定之。

第三十九條之二　依都市更新法令實施都市更新事業之地區、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，其建築基地符合下列規定者，得酌予加給基準容積率比例：

一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。

二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。

三、臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上。

前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下：

一、二十公尺以上未滿三十公尺：百分之十。

二、三十公尺以上未滿四十公尺：百分之十五。

三、四十公尺以上：百分之二十。

依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理：

一、捐贈加給比例之百分之五十容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)

或其他公益性設施使用，且繳納經本府核定之管理維護費用後，循都市計畫變更程序辦理。

二、建築基地位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上三層應作商業或公共服務使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。

三、申請期限至中華民國一百十年七月三日止。

第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五。

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，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。

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。

前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。

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、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。

五、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。

六、都市計畫書指定地區。

七、其他經本府依相關法規公告之建築、特定地區或公共設施。

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之開發建築，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二十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。

公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、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。

「都市計畫法新北市施行細則」部分條文修正條文對照表

修　正　條　文	現　行　條　文	說　　明
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	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<u>以</u>從事金屬之乾磨。 (四)使用動力<u>以</u>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	一、考量本市交通系統路幅條件，修正住宅區得有條件設置「機車修理業」，由第一項第三款第十目分列為同項同款第十一目，並配合遞移同項同款之目次修正。 二、為有效管理住宅區設置經營殯葬服務業相關事宜，爰修正第一項第八款規定，經殯葬主管機關同意者，得設置辦公室及聯絡處所。 三、為因應公司行號營業項目代碼表已將「三溫暖業」及「一般浴室業」分別定義並細分其內容，又配合都市計畫法臺灣省施行細則一百零七年六月二十六日修正，爰修正第一項第十一款。 四、查經濟部「公司行號營業項目代碼」-「F501050 飲酒店

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。	屬網之製造。 (九)鍛冶或翻砂。 (十)汽車或機車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 (十一)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。 (十二)塑膠類之製造。 (十三)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	業」係從事酒精飲料之餐飲服務，但無提供陪酒員之行業。包括啤酒屋、飲酒店等，爰配合修訂第一項第十一、十二款。 五、另配合內政部於一百零五年四月二十五日台內營字第一〇五〇四一〇一三七五號函，增列第十二款營業項目代碼「J702090 夜店業」，以明確規範住宅區不得為之建築物及土地之使用。 六、因文字誤繕，修正第一項第十七款「合成纖」為「合成纖維」。 七、為維護住宅區居住安寧及公共安全，故依據本府於一百零五年十一月三日新北府消預字第一〇五二〇七六五七九號函送本府公共安全聯合稽查小組會議結論及經濟部公告之公司行號及有限合夥營業項目代

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	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。 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	碼，將「H703120 自助儲物空間業」納入住宅區負面列舉使用項目，增訂第一項第二十四款規定。 八、依第二項規定，使用建築物之限制，得分為「限於使用建築物之第一層」、「限於使用建築物之第一層及地下一層」、「限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層」及「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」四類，因此予以分款規定。

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。 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。	球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及旅館或其他經縣(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。 十一、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易服務場所、飲酒店業或其他類似之營業場所。 十二、飲酒店。 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大型商場(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	

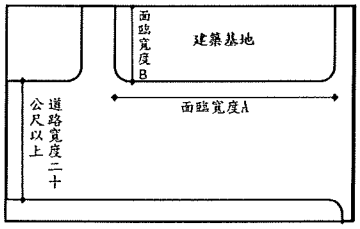
十四、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。 十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。 十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。 十九、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。 二十、肥料製造者。 二十一、紡織染整工業。 二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。 二十三、金屬表面處理業。 二十四、自助儲物空間業。	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、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	

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。 建築物符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下： 一、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，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。	款之限制規定，與符合前項第三款第十目但書、第四款但書、第九款但書及第十款但書規定許可作為室內釣蝦（魚）場，限於使用建築物之第一層；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；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；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。	

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氣離子鋼筋混凝土建築物，不受前項限制，得為原有合法之使用。	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。	為保障商業區危險及老舊瀕危建築物及高氣離子鋼筋混凝土建築物所有權人之權益，依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」及「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」規定，新增第二項經本府核准應拆除之危險及老舊瀕危建築物，或高氣離子鋼筋混凝土建築物經本府建築主管機關核准拆除重建者，得就原使用執照登載使用項目從原有合法之使用。
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	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	一、經查本施行細則一百零三年四月二十九日公布施行當時並無「捷運開發區」，該使用分區之屬性及需

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、因建築基地面積在五百平方公尺以下且基地情形特殊者，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。 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及作業程序，由本府另定之。	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淡海新市鎮特定區計畫之開挖率，依都市計畫書規定辦理。	求未納入法令檢討，為因應捷運開發地區兼具設置捷運設施及土地開發需求，其土地使用管制既經都市計畫委員會審議通過，爰修正第二項開挖率計算方式從其都市計畫書規定。 二、考量部分重建及建築基地特殊性，故依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」及「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」規定，新增第三項不受本條第一、第二項規定限制。 三、因涉及第四十條第二項之「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」事項，為使體系完整，故將原第四十條第二項移列為修正後本條第四項，並作相關文字修正。
第三十九條之二　依都市更新法令實施都市更新事業之地區、		一、本條新增。 二、為提升居住環境品

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，其建築基地符合下列規定者，得酌予加給基準容積率比例： 一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。 二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。 三、臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上。 前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下： 一、二十公尺以上未滿三十公尺：百分之十。 二、三十公尺以上未滿四十公尺：百分之十五。 三、四十公尺以上：百分之二十。 依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理： 一、捐贈加給比例之百分之五十容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)或其他公益性設施使用，且繳納經本府核定之管理維護費用		質、形塑都市景觀，以及鼓勵民間加速都市更新，依都市更新法令劃定都市更新單元、「都市危險及老舊建築物加速重建條例」及「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」規定，經本府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物與本府建築主管機關專案核准拆除重建之高氯離子鋼筋混凝土建築物之整合，推動沿主要幹道發展，並提高改建意願及效能，以建築基地面臨二十公尺以上計畫道路之一定規模建築基地，得酌予提高基準容積比例，並訂定申請落日期限。 三、考量本市對於公共托老托育、社會住宅等公益性設施空間之需求及都市更新地區、危險老舊建築重建未完成前，原住戶之居

後，循都市計畫變更程序辦理。 二、建築基地位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上三層應作商業或公共服務使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。 三、申請期限至中華民國一百十年七月三日止。 第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五。		住安置，訂定申請基準容積加給者，應捐贈老人活動、公共托老、托育、社會住宅及「短暫中繼性質」居住需求之中繼住宅等公益性設施，並繳納該公益性設施之管理維護經費，並於核定後循都市計畫法第二十四條、第二十六條或第二十七條規定辦理都市計畫變更作業程序；其捐贈內容以容積樓地板面積（含相對應容積樓地板應有土地持分）為主，並參照第四十八條執行方式辦理。 四、臨接基地面前道路面  (一)臨接基地面前道路面寬寬度 A+B≧二十公尺。 (二)臨接基地面前道路面寬寬度 A≧B。
第四十條　擬定細部計畫時，應	第四十條　擬定細部計畫時，應	因原第三十七條新增第三

於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。 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。 前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。	於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。 本府為審核前項事項，得設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)，邀請專家學者採合議制協助審查。都設會之組織與作業程序，由本府另定之。 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。 前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。	項規定，涉及本條第二項之「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」事項，為使體系完整，故移列第二項為修正後第三十七條第四項，並作文字修正；原第一項配合修正相關文字。
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	第四十五條　下列地區或建築應先經都設會審議通過後方得申請建造執照： 一、申請基地面積大於六千平	一、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

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、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。 五、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。 六、都市計畫書指定地區。 七、其他經本府依相關法規公告之建築、特定地區或公共設施。	方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺。 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、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。 四、都市更新單元。 五、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。 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。 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以上者。 八、都市計畫書指定地區。	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。 二、考量市府各目的事業主管機關針對公有建築物及公共設施之興建已作各項審查，爰刪除原條文第三款、第四款有關工程預算金額上限及都市更新單元需送都設會審議之規定，餘項次向上遞移。 三、為形塑都市景觀，增列第一項第七款，經本府依相關法規公告之建築、特定地區、公共設施等應納入都市設計審議範圍，以確保公共安全、公共衛生、公共安寧、景觀、具保存價值之建築物及公共利益。
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	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	一、考量本市其他工業用地（即非依原獎勵投資條例、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

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之開發建築，經本府產業主管機關同意，	積增加建築容積後，不得超過下列規定： 一、依都市更新法規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。 前項所稱增額容積，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。 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，且法定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，得依都市型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，不受第一項之限制。 舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百	或設置者）亦有擴大投資、產業升級轉型需求，爰依行政院核定之「工業區立體化更新發展方案」規定容積獎勵與增加容積之原則增列第二項第二款，訂定本市乙種工業區及產業專用區適用工業區更新立體化發展方案之範疇，並增列第四項敘明容積獎勵項目、增加容積項目、額度與總上限等。 二、原第二項配合第一項但書規定，酌作項次及文字調整，以符體例。

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。	分之二十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。 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及第五十五條等相關規定辦理，不受第一項之限制。 公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、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。 第三項容積獎勵之審核，在中央為經濟部或科技部，在本市為本府產業主管機關。	

(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二十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。 公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、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。		

「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，嗣於一百零五年十二月七日及一百零七年十一月七日修正發布部分條文。

現為考量全國一致性規範政策及新北市(以下簡稱本市)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修正草案，共計修正六條、增訂一條，其修正要點如下：

一、為維護住宅區寧適性、公共安全及考量交通系統路幅等條件，修正住宅區禁止使用項目及例外事項(修正條文第十四條)。

二、為保障商業區高氯離子鋼筋混凝土建築物所有權人之權益，修正經本府建築主管機關核准拆除並重建之高氯離子鋼筋混凝土建築物，得為原有合法之使用(修正條文第十七條)。

三、為因應特定區計畫及捷運開發地區之需求，修正開挖率限制及例外事項(修正條文第三十七條)。

四、為提升居住環境品質、形塑都市景觀，以及鼓勵民間加速都市更新之整合，增訂沿主要幹道其道路寬度及建築基地達一定規模得加給基準容積比例(新增條文第三十九條之二)。

五、配合第三十七條有關新北市都市設計及土地使用開發許可審議會之規定，作相關文字修正(修正條文第四十條)。

六、配合本市都市設計審議案件減量政策，考量市府各目的事業主管機關對公共工程已作各項審查，及為形塑都市景觀，修正應辦理都市設計審議通過之事項(修正條文第四十五條)。

七、考量本市其他工業用地亦有擴大投資、產業升級轉型需求，修正基準容積增加建築容積後之限制及例外事項(修正條文第四十七條)。