

附件三、土地使用分區管制要點

※以下內容僅節錄抵價地分配街廓適用部分，新莊北側知識產業園區計畫完整土地使用分區管制要點，請詳參「擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫案土地使用分區管制要點」。

三、本計畫區內土地使用分區除都市計畫法台灣省施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：

土地使用分區種類	容許使用內容
產業專用區	以提供依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等從業人員之職場有關設施使用為主。其容許使用項目包括： 1. 一般事務所及自由職業事務所，不得小於申請總容積樓地板面積的二分之一。 2. 一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構(以上僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層)，並不得超過申請總容積樓地板面積的五分之一為原則。 3. 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。 4. 其他經新北市政府核准之相關設施。 各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於(含)150 m ² 者，衛浴設備及茶水間應集中設置。
第一種商業區	依都市計畫法臺灣省施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟建築物之地面三樓或15公尺以下限作一般零售業及餐飲業使用。
第二種商業區	依都市計畫法臺灣省施行細則有關商業區之用規定辦理，惟不得作住宅使用。
第一種住宅區	依都市計畫法臺灣省施行細則有關住宅區之使用規定辦理。
第二種住宅區	
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、社會福利和社會服務等相關附屬設施。 2. 其法定空地應開放供公眾使用。

四、本計畫區內之各項土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
產業專用區	45%	225%
第一種商業區	60%	280%
第二種商業區	60%	320%
第一種住宅區	50%	140%
第二種住宅區	50%	240%
宗教專用區	60%	160%

七、為鼓勵基地設置或捐贈公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用且經都市設計委員會審議通過者，得獎勵容積，惟以不超過基準容積之 30% 為限：

(一)私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育中心、綠色運具接駁空間、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准者，除不計容積樓地板外，得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。

(二)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積及樓地板面積，經提都市設計審議委員會審查核准，增加部分得免計建築面積及樓地板面積。

(三)第二種商業區於配合本要點第十八點設置之騎樓、廊道、立體人行通道或露臺整體規劃設計，提供樓地板面積 100 平方公尺以上之室內開放空間，並 24 小時供公眾使用，得不計容積樓地板，其設置面積以不超過 1000 平方公尺為原則，惟經都市設計審議委員會同意，不在此限。

八、開發者自願或經指定協助興闢建築基地外部之空橋及其連通地面層之樓梯或電扶梯，其興闢計畫經新北市都市設計審議委員會核准，得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之 15% 為上限。

九、為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，訂定下列獎勵規定：

街廓編號	開發規模	增加興建樓地板面積	
I1、I2、I3、 I4、I5、I6、	3000~5000 平方公尺	基地面積×基準容積率× 5%	屬全街廓開發者，額外

I7、R1、R2、 R3、C4、C5	5000 平方公尺以上	基地面積×基準容積率× 10%	獎勵基準容 積 5%
C2、C3	二個細分單元	基地面積×基準容積率×10%	
	三個細分單元	基地面積×基準容積率×15%	

十、本計畫區內建築基地得依「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理容積移轉，而其可移入容積上限需依下列規定辦理：

面前道路寬度	可移入容積上限
15 公尺(含)以上	基地基準容積之 40%
未達 15 公尺者	基地基準容積之 30%

十一、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6% 之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。

前項保證金退還依下列規定：

- (一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- (二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- (三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。

十二、為提升都市防災性能，第二種商業區以外建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：

- (一)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。
- (二)與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。
- (三)基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之淨距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之淨距離應達 8 公尺。
- (四)依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

十三、為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率及綠覆率符合下

列規定，得依下表規定獎勵容積：

法定開挖率－實際開挖率	法定綠覆率增加	獎勵額度
≥ 10%	10%	基準容積之 6%
≥ 15%	15%	基準容積之 8%
≥ 20%	20%	基準容積之 10%
≥ 25%	25%	基準容積之 12%
≥ 30%	30%	基準容積之 15%

十四、為形塑捷運場站周邊都市意象，創造地標性及自明性，第二種商業區之建築物高度不得低於 100 公尺。

為引導區域具地標性建築之形塑，第二種商業區建築物高度凡超過 240 公尺者，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經新北市都市設計審議委員會審議通過為創意建築者，獎勵基準容積 10%。

十五、建築基地獎勵容積之限制如下：

- (一)不適用「建築技術規則建築設計施工編」第十五章有關建築基地綜合設計及「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」之容積獎勵。
- (二)建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和不得超過基準容積率之 0.5 倍(不含免計樓地板面積部分)，惟取得綠建築銀級以上之獎勵者，各項獎勵面積及容積移轉之總和放寬至基準容積率之 1 倍(不含免計樓地板面積部分)。
- (三)都市更新條例適用之建築容積獎勵，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。

十六、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下(詳附圖一)：

街廓編號	最小建築基地規模
R1、R1-2	100 m ² ，最小臨路面寬為 5 公尺
R2、R3	500 m ²
I1、I2、I3	600 m ² (角地 800 m ²)
I4、I5、I6、I7、C4、C5、R1	800 m ² (角地 1000 m ²)
C1	全街廓

C2	1/2 街廓
C3	1/3 街廓

C2、C3 街廓之細分方式應依附圖一規定辦理，其餘街廓不予規定，於辦理區段徵收時訂定之。

十七、本計畫區內停車位設置規定如下，建築基地如情況特殊，經新北市都市設計委員會同意者得依其決議辦理。

(一)計畫區內各土地使用分區附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。

(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：

1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類用途建築物，每滿 100 平方公尺設置一機車位。
2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物，以一戶一機車位為原則。
3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。

(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站 150 公尺內之建築物至少應設置法定機車停車位 25%之自行車停車位，如經都市設計委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。

十八、本計畫區之建築退縮規定如下：

(一)建築基地應依附圖二之規定退縮建築及於街角留設廣場式開放空間，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。其規劃設計原則如下：

1. 沿街退縮建築至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為規劃原則。
2. 留設廣場式開放空間者，其鋪面除應整體規劃設計以維持人行道及自行車道之連貫暢通外，綠覆率不得小於 50 %。
3. 前述沿街退縮建築及廣場式開放空間不得設置廣告牌塔，並應於廣場式開放空間設置供公眾使用之告示牌。

(二)建築基地應留設後院及側院，後院深度不得小於 3 公尺，側院深度不得小於 1.5 公尺，並得計入法定空地。

(三)G1 街廓應集中留設建築基地 30%之法定空地於捷運系統用地側，且其進深不得小於 30 公尺；該留設部分不得設置圍牆並應開放公眾使用，且應整體植栽綠化，其綠覆率不得小於 50%。

- (四)為防止火災延燒，建築基地位於計畫區邊界且無開放性公共設施或道路用地分隔者，應自該處基地境界線退縮 5 公尺建築，並不得設置固定設施物。
- (五)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。
- (六)建築基地如情況特殊經新北市都市設計委員會同意者得依其決議辦理。

十九、為引導捷運場站及毗鄰建築基地整體規劃利用以強化與捷運車站之聯繫，其建築規劃應依下列規定辦理：

- (一)C1、C2、C3 街廓之建築物於距地面 18 公尺以下之樓層應沿附圖三指定牆面線留設地面或立體人行通道，且該地面或立體人行通道非經都市設計審議委員會同意不得設置於建築物內部，其寬度不得小於 3.5 公尺。
- (二)C1、C2、C3 街廓建築物於距地面 18 公尺處應留設露臺，該露臺之外緣線至少應 70% 落於附圖三指定牆面線上，且露臺最小進深不得小於 10 公尺。
- (三)依前二款留設之人行通道或露臺應設置通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯，除提供足夠之夜間照明且納入基地之安全監控系統內，並應 24 小時開放供公眾使用。前述連通空間均不計樓地板面積。
- (四)建築基地與公共設施用地串接之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯之設置地點如附圖三所示，其實際位置及高度由新北市都市設計審議委員會指定之；該空橋寬度不得小於 3.5 公尺，並應串接至建築基地留設之立體人行通道或露臺。
- (五)建築基地外之空橋及其連通地面層之樓梯及電梯或電扶梯之規劃設計及興闢，除附圖三指定辦理之建築基地外，餘得由申請者自願或新北市都市設計審議委員會協調指定辦理；指定或自願辦理者之興闢均得依第八點規定獎勵容積。
- (六)建築基地內之人行通道、露臺及連通樓梯及電梯或電扶梯由該基地開發者自行管理維護；建築基地外之空橋及連通樓梯及電梯或電扶梯，由興闢者負責維護管理；前述管理維護計畫須經新北市都市設計審議委員會或新北市政府同意。
- (七)C2、C3 街廓應自基地細分線各退縮 6 公尺建築以作為基地內共同車行道路，C1、C2、C3 街廓停車場出入口應依附圖

三指定位置留設，該退縮部分得計入法定空地；如開發規模達二個細分單元(含)以上，經新北市都市設計委員會同意者得免留設。

二十一、本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其開挖率不得大於下列規定：

項目	開挖率
產業專用區	65%
第一種商業區	80%
第二種商業區	80%
第一種住宅區	70%
第二種住宅區	70%
宗教專用區	70%
公共設施用地	建蔽率加基地面積 10%

本要點或相關法令所規定公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加 10% 為原則。

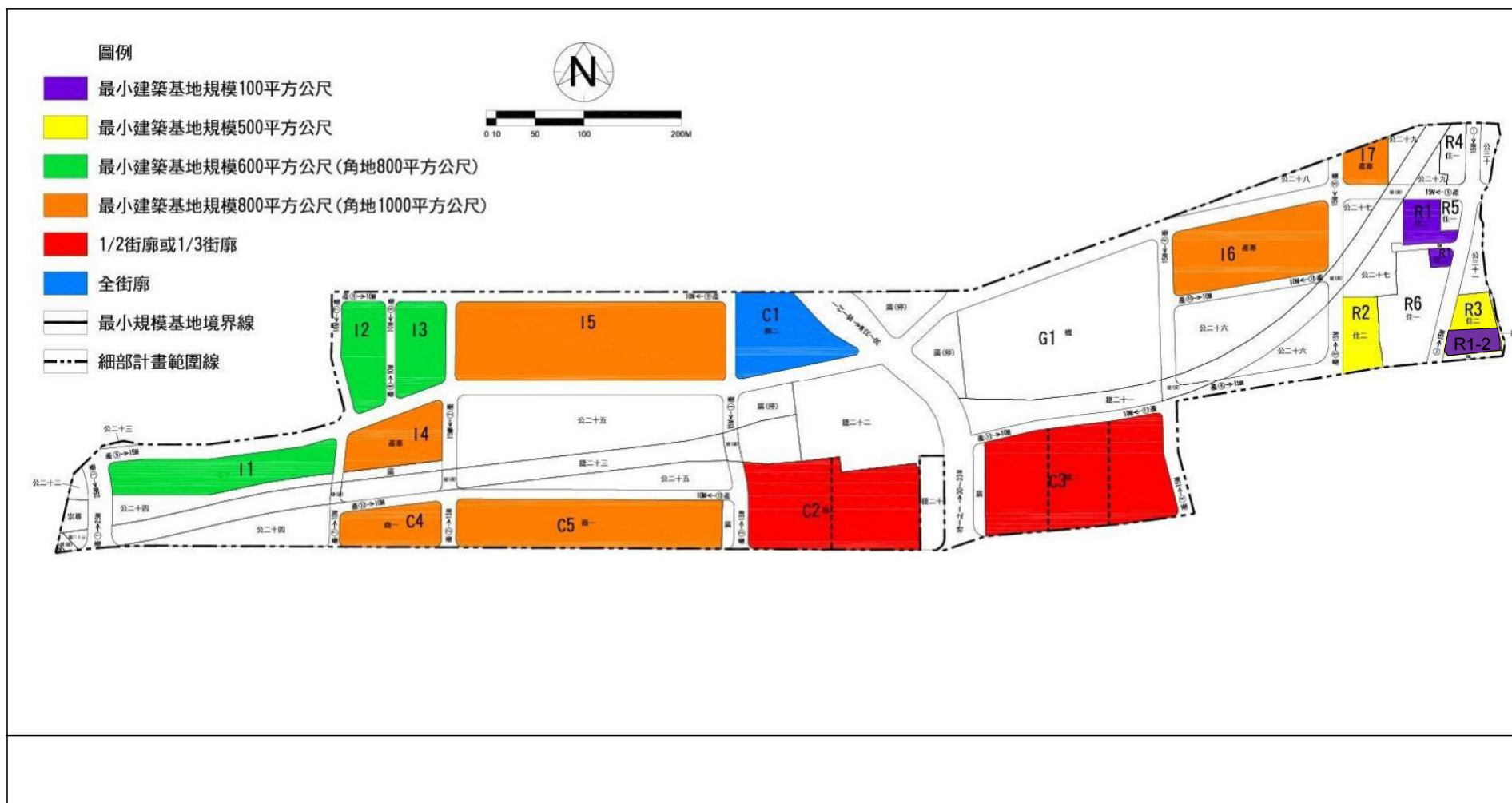
二十二、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。

前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，免計入容積樓地板面積。

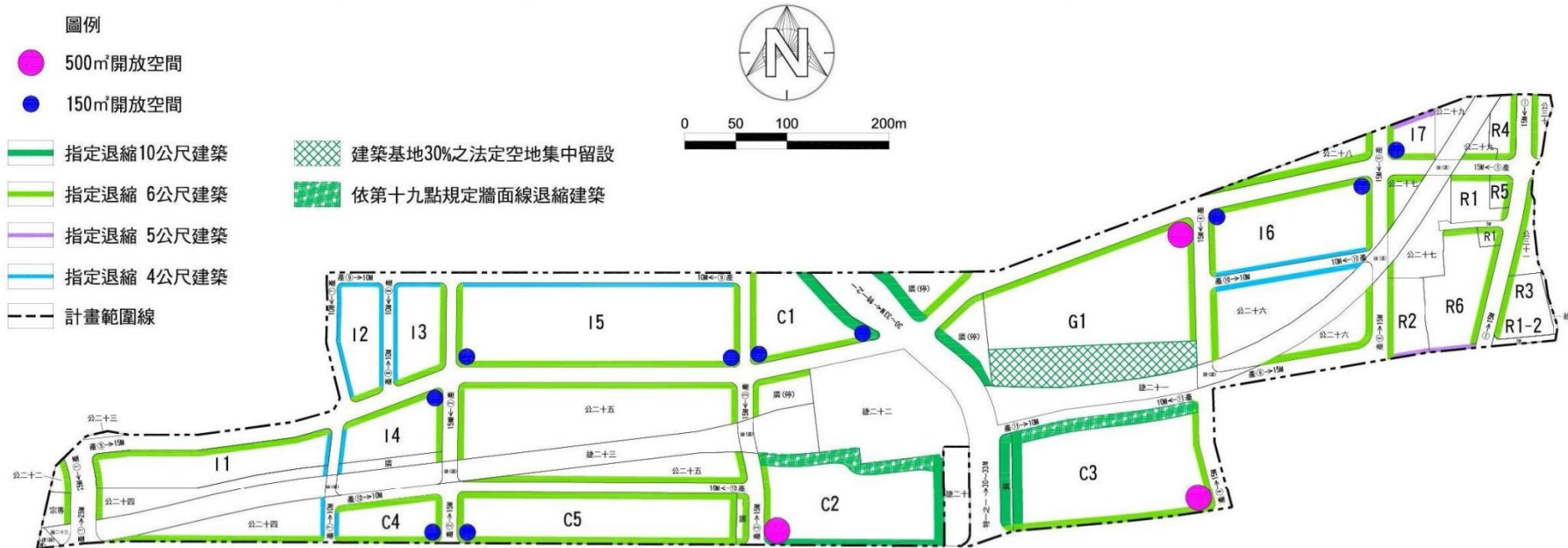
二十三、本計畫區建築皆應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照，變更建造執照時亦同。惟不影響原建造執照都市設計委員會審議決議內容，且符合都市設計委員會授權工務局逕為辦理變更之內容項目者，得免再經都市設計審議委員會審議。

二十四、二十五、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。

二十六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

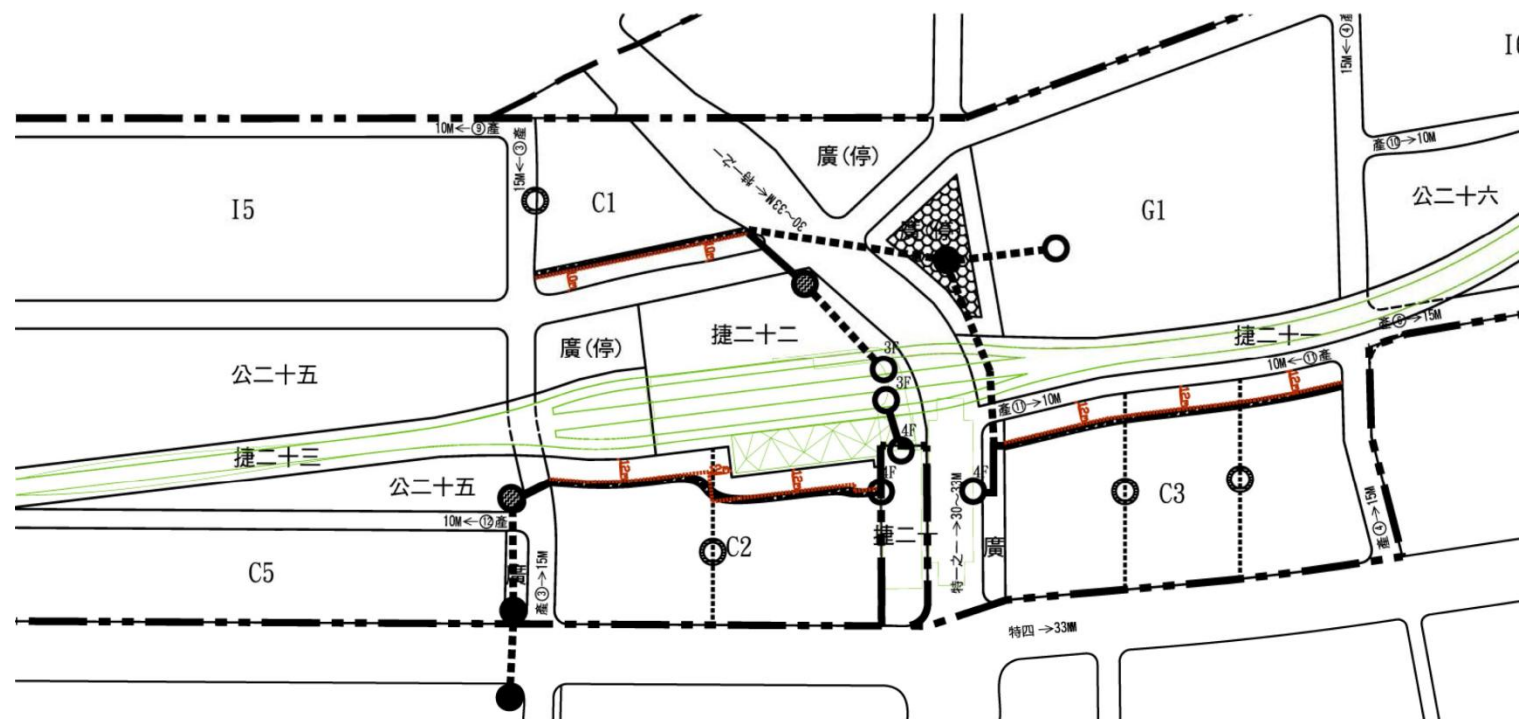


附圖一 最小建築基地規模示意圖



註：建築基地如情況特殊經新北市都市設計委員會同意者得依其決議辦理。

附圖二 建築退縮留設示例圖



附圖三 捷運場站及毗鄰建築基地整體規劃示意圖