

附錄一

變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫 (土地使用分區管制要點專案通盤檢討)土地使用分區管制要點

- 一、為提昇本計畫區整體生活品質，創造良好之居住環境，依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定，訂定本計畫土地使用分區管制要點。但未參加市地重劃之土地，除宗教專用區及捷運系統用地外，應依都市更新條例相關規定辦理。
- 二、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。
- 三、本計畫區內各土地或建築基地應附設之停車空間依附表一辦理，且停車空間不得移作他種用途或被佔用。
- 四、本計畫區內建築基地應依附表二退縮建築，但基於地形限制，致無法達到規定者，經本縣都市設計審議委員會（以下簡稱：都設會）審議通過者，不在此限。

前項退縮部分得計入法定空地。

- 五、本計畫區內各使用區，其開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。但經本縣都設會審議通過者，得不受此限。
- 六、本計畫僅得為**新莊**都市計畫容積移轉之接受基地。
- 七、第一種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%；第二種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 190%；第三種住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。
- 八、第一種商業區內之建築物之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 280%；第二種商業區內之建築物之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 330%。
- 九、乙種工業區內建築物之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%；第一種乙種工業區內建築物之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。
- 十、產業專用區土地及建築物之使用，依下列規定：

(一)建蔽率不得大於 50%，惟因整體規劃設計以提供公眾通行使用之人工地盤、空橋等連通設施，經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不計入建蔽率；容積率不得大於 250%，且申請開發規模不得小於一公頃。但因基地情況特殊且報經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，則其開發規模不在此限。

(二)本區建築基地除面臨二省道與四一一號道路交角處應依本要點第四點規定留設深度十公尺以上之廣場式開放空間 200 平方公尺外，其餘鄰

接計畫道路部分應自建築線至少退縮八公尺，未鄰接計畫道路部分應自基地範圍界線至少退縮四公尺，並於退縮部分植栽喬木予以綠化，供人行步道使用，退縮部分得計入法定空地。

(三)區內之土地使用以下列使用項目為限：

1. 發展媒體文化園區，以供視訊傳播、媒體電台及電影事業設施使用者。
2. 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或設施使用者。
3. 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。
4. 設置金融、保險、證券、旅館、餐飲、會議演藝廳及商品展覽(示)中心等行業使用者，惟其樓地板面積以申請基地法定容積之 50%為限。
5. 其他與產業發展有密切關聯且低污染，並經該目的事業主管機關核准設置之產業或相關設施。

十一、醫療專用區內之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 320%。醫療專用區以供醫療機構與醫療設施和教學研究等相關活動及設施使用為主。

十二、行政區內建築物之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。

十三、宗教專用區之建築物及土地使用，依左列規定：

(一)建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 160%。

(二)區內土地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。

(三)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。

十四、加油站專用區內建築物之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。

十五、電信專用區內建築物之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。

十六、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表之規定；另除下表規定使用外，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理：

項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
機關用地		50	250	
學校用地	文小用地	50	150	
	文中用地	50	200	
停車場用地		—	—	平面使用
		80	—	立體使用，建築物高度不得高於面臨道路寬度之1.5倍，且一樓以供大眾運輸使用為主，其淨高不得低於4.5公尺。
廣場兼停車場用地		—	—	地下得供停車場使用
公園用地		15	30	得作多目標使用
捷運系統用地		60	360	1. 捷運系統用地係供捷運車站出入口及通風口等相關設施使用，以徵收方式取得，不納入市地重劃範圍。 2. 捷運系統用地若依「大眾捷運法」及「大眾捷運系統土地開發辦法」併同毗鄰土地辦理開發時，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於360%（其中土地所有權人可取得容積率為200%，差額部分依「台北都會區大眾捷運系統土地聯合開發實施要點」規定，由地方主管機關—台北縣政府及土地所有權人各取得二分之一。）其使用項目比照第二種商業區，惟供捷運設施使用部分得免計入容積。
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，惟經地方交通主管單位審查同意者，得以分期分區方式開發。
變電所用地		50	250	
自來水事業用地		50	250	
環保兼垃圾處理場用地		50	—	
道路用地(高架部分)		—	—	得作多目標使用

- 十七、為顧及本計畫潛在地質課題，指定貴子坑溪延伸至公（兒）五用地接二省道以西地區之建築申請，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使得發照建築。
- 十八、指定街廓編號 A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A30、A31、A32、A33 等為第二種商業區（門戶中心商業區）之共同管制地區，並限定最小基地開發規模為 3000 平方公尺；若建築基地開發規模超過 4000 平方公尺且符合第二十二點規定者，得獎勵其容積。
- 十九、指定街廓編號 A15、A16、A17、A18、A19、A20、A21、A22、A23、A25、A26、A27、A28、A29 等為第二種商業區（多功能商業區）之共同管制地區，並限定最小基地開發規模為 2000 平方公尺；若建築基地開發規模超過 3000 平方公尺且符合第二十二點規定者，得獎勵其容積。
- 二十、指定街廓編號 A8、A9、A10、A11、A12、A13 等為第一種商業區（鄰里商業中心）之共同管制地區，並限定最小基地開發規模為 1000 平方公尺；若建築基地開發規模超過 2000 平方公尺且符合第二十二點規定者，得獎勵其容積。
- 二十一、指定街廓編號 B11、B14、B19、B22、B23、B24、B25、B27、B30、B33、B34、B36、B37、B38、B39、B42、B48、B49、B51、B52、54 等為都市親水空間之共同管制地區，及 B112、B114、B116、B121、B122、B123、B126 等毗鄰大型公園街廓地區，限定最小基地開發規模 500 平方公尺；若建築開發規模超過 1000 平方公尺且符合第二十二點規定者，得獎勵其容積。
- 二十二、有關建築基地開發規模超過前三點規定者，得依下列面前寬度分別獎勵之：
- (一) 面前道路寬度為 30 公尺以上（含 30 公尺者），其容積獎勵比例為 20%。
 - (二) 面前道路寬度為 20 公尺以上（未達 30 公尺者），其容積獎勵比例為 15%。
 - (三) 面前道路寬度未達 20 公尺者，其容積獎勵比例為 10%。
- 二十三、建築物總樓地板面積達 3000 平方公尺以上之建築基地，應設置集中式垃圾處理儲存空間。
- 二十四、建築基地指定留設 6 公尺之帶狀式開放空間，應沿相鄰道路境界線留設連續性之無遮簷人行道，其寬度至少 2.5 公尺；建築基地臨接未達 12 公尺寬之道路或道路未設人行道者，建築基地應自建築線退縮 1.5 公尺以上留設人行專用道，且不得設置圍牆等構造物妨礙行人之通行。

二十五、為鼓勵基地整體合併建築使用及捐贈公益性設施，訂定下列獎勵措施：

- (一)建築基地整體合併建築符合第十八點至第二十一點規定，得予以獎勵；建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」專章規定辦理。
- (二)建築物提供部分樓地板面積供下列公眾使用者，經都市設計委員會審議通過得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之百分之三十為限。
 1. 私人設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施、社教機構、交通轉運中心等供公眾使用並負責管理維護，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設立公益性基金管理營運者，得以依實際設置面積增加容積。
 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經都設會核准者，得以依實際設置面積增加雙倍容積。
 3. 私人捐贈作為派出所、消防隊、社教機構、交通轉運中心之樓地板面積，得以依實際設置面積增加三倍容積。

二十六、為鼓勵本計畫區內乙種工業區土地合理利用及加速開發，特訂定左列獎勵措施：

- (一)建築物作下列策略性產業使用達總樓地板面積五〇% 以上並經台北縣政府都市設計審議委員會審查通過者得增加興建樓地板面積：

1. 符合促進產業升級條例之新興重要策略性產業之要件者。
2. 行政院文化建設委員會訂定之文化創意產業。

獎勵標準為符合使用樓地板面積之百分之一〇，但以不超過法定容積之百分之一〇為限；惟使用之樓地板面積及其增加興建之樓地板面積皆應明確標示於建築使用執照內，於核發建築使用執照五年內不得辦理變更使用項目。

- (二)符合第(一)項規定之建築物，且開發規模超過三、〇〇〇平方公尺以上者，得增加興建樓地板面積，獎勵標準為法定容積之五%。

二十七、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，若土地所有權人若未善盡下列管理維護之責任，經台北縣政府通知限期改善二次仍未改善者，經提臺北縣都市設計審議委員會審議通過及台北縣政府核定後，扣減該建築基地法定容積百分

之一，且經核定扣減基準容積者，得連續扣減之，但最高不得扣減超過基準容積百分之五：

- (一)不得任其生長雜草、堆置廢土、廢棄物或其他有礙觀瞻、衛生或妨礙公共安全之物品。
- (二)維持原地形、地貌，非經申請同意不得擅自變更、設置圍牆或其他阻隔性設施物。

前項建築基地植栽綠化或美化如提供公眾使用，且其使用管理計畫經台北縣都市設計審議委員會審議通過並與台北縣政府簽訂協議者，自核准使用起每屆滿一年給予增加百分之一之法定容積，惟最高不得超過百分之五。

二十八、建築基地內法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木，惟於地下開挖上方植栽綠化之面積不得計入計算。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路，致實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。建築基地內法定空地應種植花草樹木部分，其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木一棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木一棵，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。

住宅區建築基地地下開挖率不得超過基地面積百分之七十，其他建築基地地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。

二十九、本計畫區內各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，不得超過基準容積之百分之五十。

- (一)惟距捷運車站或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，其獎勵面積總和，放寬為不得超過基準容積率之一倍。
- (二)惟距捷運車站或火車站週邊 300 至 500 公尺內之建築基地，含都市更新規定之獎勵面積總和，放寬為不得超過基準容積率百分之八十。
- (三)為辦理都市更新地區，各獎勵面積總和放寬為不得超過基準容積率百分之八十。

三十、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相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由縣政府訂定之。

前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

- 三十一、本計畫區之建築基地申請建築執照時應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照；為落實本計畫區土地使用分區管制及都市設計，訂定都市設計準則，詳見附錄二。
- 三十二、為配合計畫區市地重劃地區採分區方式開發，訂定分區辦理要點，詳見附錄三。
- 三十三、本要點若執行上有疑義時，得經臺北縣都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。
- 三十四、本要點自發布日施行。

附表一 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 ² 以上部分, 每滿 120 m ² 應設置一個停車位且不得少於每戶附設一停車位之車位數。	
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	每滿 100 m ² 設置乙位	
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	每滿 100 m ² 設置乙位	
四、辦公、事務所、金融、各級政府機關等類似用途建築物	每滿 80 m ² 設置乙位	
五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物	每滿 100 m ² 或每四個房間設置乙位	
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	每滿 100 m ² 設置乙位	
七、醫院診所等類似用途建築物	每滿五個床位或每 100 m ² 設置乙位	
八、戶外遊憩設施等類似用途建築物	每滿 150 m ² 基地面積設置乙位	
九、學校	每班級設置 1.5 位	
十、運輸服務業	以營業車輛數為停車位數	
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	每滿 100 m ² 設置乙位	
十二、供媒體文化園區、視訊傳播、媒體電台設施使用者	每滿 100 m ² 設置乙位	
十三、其他建築	每滿 150 m ² 設置乙位	
備註：		
<p>(一) 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。</p> <p>(二) 同一幢建築物供二類以上用途使用者, 其設置標準分別依表列規定計算附設之。</p> <p>(三) 停車空間之汽車出入口車道, 應儘量設於交叉路口三十公尺以上地方, 並留設深度二公尺以上之緩衝車道, 其出入口鄰接騎樓 (或人行道), 應留設之緩衝車道自該騎樓 (或人行道) 內側境界線起計之。</p> <p>(四) 國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數, 每滿四十間設置大型客車停車位乙位, 每設置乙位大型停車位得減少表列三輛停車位。</p> <p>(五) 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。</p> <p>(六) 依本表計算設置停車空間數量未達整數時, 其零數應設置一輛。</p> <p>(七) 其他法令規定從嚴者, 依其規定。</p>		

附表二 都市設計指定留設公共開放空間表

留設面積或退縮深度	街廓編號	留設或管制位置	備註
留設廣場式開放空間 500 平方公尺、深度 15 公尺以上	公一	臨二省道側	臨街道路側另依本表指定退縮沿街之線狀開放空間者，廣場式開放空間面積及深度均不包含線狀開放空間面積及深度。
	公二	臨 4-1 號道側	
	公三	臨 4-1 號道與 4-2 號道交角	
	公四	臨 4-1 號道與特二號道交角	
	公五、公園兼體育場用地	臨貴子坑溪側	
	公六	臨 4-2 號道與 7-6 號道交角及臨 4-2 號道與 4-4 號道交角各設一處	
	公七	臨 4-4 號道與 6-2 號道交角	
留設廣場式開放空間 200 平方公尺、深度 10 公尺以上	公十一	臨特二號道與塔寮坑溪交角	
	C3	臨二省道與 4-1 號道交角	
	A12	臨二省道與 8-10 號道交角	
自建築線退縮 6 公尺	A18、A21、A23	臨一省道與 4-2 號道交角	
	廣兼停，電信專一、A6、A7、公四、B82、B95、B100、B119、B123、B128、B130、B131、B133、B134、B135、B138、公十一、B164、B166	平行特二道	
	公一、B1、B4、C3、廣兼停、行政區、交一、A4、A5、停一、機一、加油站、A30、B13、B18、B29、B30、B75、B83、公兼體、B88、B39、B101、B103、B52、B125、A8、A9、A10、A12、交二、B61、B63、B64、B66、文中四、文小四、公八、B68、公九	平行二省道	B49、B54 例外。
	A1、A2、A4、公二、市鎮公園、C3、A6、A7、加油站、A31、公三、B79、B82、公四	平行 4-1 號道	
	A31、A33、公三、B76、B79、B80、B81、文小二、文中二、B92、B93、B97、B111、B113、B115、B116、公六、文小三、B126、A20、A17、A18、A19、A21、停二、交三、A23、A26、A27、A29、B136、公十二、B140、B141、B143、B146、B147、B152、文小五、文中五、B167、B170、B159、B161、B172、B174、B176	平行 4-2 號道	

附表二 都市設計指定留設公共開放空間表(續)

留設面積或退縮深度	街 廓 編 號	留 設 或 管 制 位 置	備 註
自建築線退縮 6 公尺	B37、B38、公五、B39、公兼體、B88、B91、B101、B106、文中二、B110、B111、B97、B100、B116、B117、B118、B119	平行 4-3 號道	
	B103、B105、B125、醫專、公七、B114、B115、文中三、文小三、公六、B122、B123、B126、B128	平行 4-4 號道	
	B6、B9、變一、機一、電信專二、B11、B12、B13、A30、A32、A33、B75、B76、公三、B79、A7、公四	平行 5 號道	
	B160、B161、B176、變三、C4、C5、C6	平行 4-5 號道	
	B166、B169、B171、B173、B175、鄰里公園	平行 6-6 號道	
	B43、機二、變二、B50、鄰里公、B51、B52	平行 7-7 號道	
自建築線退縮 4 公尺	A15、A18、A21、A22、停二、A23、B131、B132、B133、捷運系統用地三處	平行一省道	
	A1、文小一、文中一、B6、電信專一、B14、B23、B24、B25、公五、公兼體、B38、B39、B42、B48、變二、B51、B52、宗教一、宗教二	貴子坑溪(中港大排)兩旁平行河岸	
自建築線退縮 2 公尺	B49、B54	平行二省道	因街廓太淺，為免產生畸零地，只退 2 公尺。
退縮 6 公尺	文小一、文中一、文小二、文中二、文小三、文中三、文小四、文中四、文小五、文中五	鄰接 20 公尺以下道路之建築線及臨地境界線之部份，自建築線或境界線退縮 6 公尺。	