

表十二 變更金山都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註
第一點：本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	修改本要點訂定依據。
第二點：住宅區以建築住宅為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	二、住宅區以建築住宅為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	
	三、第一種商業區以建築商店及商業使用之建築為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	增訂條文
第三點：商業區以建築商店及商業使用之建築為主，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	四、第二種商業區以建築商店及商業使用之建築為主，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	配合分區名稱調整
第四點：工業區為乙種工業區，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	五、乙種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	本計畫區僅有乙種工業區。
第十五點：漁業專用區，以供建築漁民住宅及其相關漁業設施為主，其經核准得為左列之使用： （一）漁業社區安全及教育設施。 （二）公共事業有關設施。 （三）漁產加工及販賣業。 （四）漁具修護及販賣業。 （五）漁業服務設施。 （六）宗祠及宗教建築。	六、漁業專用區，以供建築漁民住宅及其相關漁業設施為主。 （一）使用項目 1. 漁業社區安全及教育設施。 2. 公共事業有關設施。 3. 漁產加工及販賣業。 4. 漁具修護及販賣業。 5. 漁業服務設施。 6. 宗祠及宗教建築。 7. 經目的事業主管機關審查核准者，得申請設置旅館使用。 （二）漁業專用區內建築物之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 （三）原漁業專用區高山崩潛感地區，除原有合法房屋得修建、增建、改建外，禁止其他建築使用。	參酌「都市計畫法台灣省施行細則」第十五條，住宅區土地使用規定漁業專用區得申請設置旅館。 整併條次。
第十六點：漁業專用區內建築物之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。		
第十七點：原漁業專用區高崩潛感地區，除原有合法房屋得修建、增建、改建外，禁止其他建築使用。		
第五點：青年活動中心區內之土地，以供青少年活動及其設施之使用為主，其建築物及土地之使用，依左列規定： 一、建蔽率不得大於 20%。 二、本區內得興建活動中心、交誼廳、運動場、露營地、野餐地、住宿、游泳池及其他有關設施。	七、青年活動中心區內之土地，以供青少年活動及其設施之使用為主，其建築物及土地之使用，依下列規定： （一）建蔽率不得大於 20%。 （二）本區內得興建活動中心、交誼廳、運動場、露營地、野餐地、住宿、游泳池及其他有關設施。	

表十二 變更金山都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註
第六點：國民旅社區以供興建國民旅社及溫泉育樂設施，其建築物及土地使用如左列規定： 建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。	八、國民旅社區以供興建國民旅社及溫泉育樂設施為主，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	文字調整。
	九、農業區使用管制依都市計畫法台灣省施行細則辦理，並得依農委會訂頒「休閒農業輔導管理辦法」規定申設休閒農場使用。	增訂得依「休閒農業輔導管理辦法」申設休閒農場使用之規定。
第七點：機關用地以供政府機關、自治團體及其他公益上需用之建築物使用為限，其建築物及土地使用依左列之規定： 一、建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%，惟機五用地位於高崩潛感區其建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 60%。 二、社教用地之建蔽率不得大於 50%容積率不得大於 200%。	十、機關用地以供政府機關、自治團體及其他公益上需用之建築物使用為限，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，惟機五用地位於高山崩潛感區，其建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 60%。	文字調整。
第八點：學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	十一、學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	
第十八點：公園用地應協調軍事單位作整體規劃，開發時對於地形陡峭及高崩潛感地區應禁止建築。	十二、公園用地應協調軍事單位作整體規劃，開發時對於地形陡峭及高山崩潛感地區應禁止建築。 公園用地內有頂蓋之建築物，用地面積在 5 公頃以下者其建蔽率不得大於 15%，用地面積超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得大於 12%。 用地面積在 5 公頃以下者容積率不得大於 45%；用地面積超過 5 公頃者容積率不得大於 35%。	保留原條文並納入施行細則之規定。
	十三、鄰里公園兼兒童遊樂場用地內有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。	增訂施行細則之規定。
第九點：市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%，其土地及建築物之使用依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。	十四、市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%，其土地及建築物之使用依「台灣省零售市場建築規格」有關規定辦理。	

表十二 變更金山都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註
	十五、加油站用地建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	
	十六、停車場用地為平面使用其建蔽率不得大於10%，其附屬設施容積率不得大於20%。為立體使用其建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。	增訂停車場使用強度之規定。
第十點：變電所用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	十七、變電所用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	
第十九點：社教用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	十八、社教用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	
	十九、墓地以供設置納骨塔、公墓設施及管理等相關設施使用，並應配合附近景觀予以美化。其建蔽率不得大於5%，容積率不得大於10%。原始地形丘塊圖上其平均坡度在30%以上土地不得變更地形或作埋葬使用。	增訂墓地使用規定。
	二十、港埠用地建蔽率不得大於70%。	增訂港埠用地使用規定。
	二一、抽水站用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	增訂抽水站用地使用規定。
	二二、本計畫範圍內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定做多目標使用。	配合「台北縣都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款」增訂條文。
	二三、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下： (一)建築物與建築線之最小距離不得小於1公尺，惟地下層與地上層之主柱子之設計結構連貫且不因地地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。	配合「台北縣都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款」增訂條文。

表十二 變更金山都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註																																																			
	<p>(二)前院及側院留設深度不得小於下表之規定： 土地使用分區</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項 目</th> <th>前院深度 (公尺)</th> <th>側院深度 (公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住 宅 區</td> <td>3</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>第一、二種商業區</td> <td>3</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>乙 種 工 業 區</td> <td>3</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>青年活動中心區</td> <td>10</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>漁業專用區</td> <td>3</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>國民旅社區</td> <td>10</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table> <p>公共設施用地</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項 目</th> <th>前院深度 (公尺)</th> <th>側院深度 (公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機 關 用 地</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>市 場 用 地</td> <td colspan="2">臨接道路部分退縮 3.52公尺以上建築</td> </tr> <tr> <td>變 電 所 用 地</td> <td>6</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>加 油 站 用 地</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>公 園 用 地</td> <td>10</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>鄰里公園兼兒童 遊樂場用地</td> <td>10</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>停 車 場 用 地</td> <td>3</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>社 教 用 地</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>抽 水 站 用 地</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table> <p>(三)住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區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。</p> <p>(四)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。</p> <p>(五)應留設騎樓部分得設置遮陽(雨)設施，且經整體設計，併同建築執照提出申請者，則不計入遮蔽率。</p> <p>(六)住宅區及商業區內基地前院深度、工業區內基地側院寬度應符合本要點之規定，惟若住宅區及商業區因留設前院或工業區因留設</p>	項 目	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)	住 宅 區	3	--	第一、二種商業區	3	--	乙 種 工 業 區	3	2	青年活動中心區	10	3	漁業專用區	3	--	國民旅社區	10	3	項 目	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)	機 關 用 地	3	3	市 場 用 地	臨接道路部分退縮 3.52公尺以上建築		變 電 所 用 地	6	3	加 油 站 用 地	3	3	公 園 用 地	10	10	鄰里公園兼兒童 遊樂場用地	10	10	停 車 場 用 地	3	--	社 教 用 地	3	3	抽 水 站 用 地	3	3	
項 目	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)																																																			
住 宅 區	3	--																																																			
第一、二種商業區	3	--																																																			
乙 種 工 業 區	3	2																																																			
青年活動中心區	10	3																																																			
漁業專用區	3	--																																																			
國民旅社區	10	3																																																			
項 目	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)																																																			
機 關 用 地	3	3																																																			
市 場 用 地	臨接道路部分退縮 3.52公尺以上建築																																																				
變 電 所 用 地	6	3																																																			
加 油 站 用 地	3	3																																																			
公 園 用 地	10	10																																																			
鄰里公園兼兒童 遊樂場用地	10	10																																																			
停 車 場 用 地	3	--																																																			
社 教 用 地	3	3																																																			
抽 水 站 用 地	3	3																																																			

表十二 變更金山都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註
	<p>側院致基地內建築物深(寬)度不足(台灣省畸零地使用管制規則)第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</p> <p>(七)依都市計畫法台灣省施行細則第十八條規定申請作與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，需比照(工廠類建築物基本設施及設備標準)規定增設離街裝卸位；留設前後院(前院退縮5公尺(含)以上、側及後院退縮3公尺(含)以上)；依規定加倍增設停車空間並需有基準停車位5位以上。</p>	
<p>第十二點：凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十三點規定增加興建樓地板面積。</p> <p>1. 基地有一面臨接寬度在 8 公尺以上之道路，其鄰接長度在 25 公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</p> <p>2. 基地面積在商業區為 1000 平方公尺以上，在住宅區、機關用地為 1500 平方公尺以上者。</p> <p>第十三點：依第十二點規定所得增加之樓地板面積(△FA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%。</p> <p>$\Delta FA = S \times I$</p> <p>A：基地面積。</p> <p>S：開放空間有效總面積。</p> <p>I：鼓勵係數，依左列規定計算：</p> <p>1. 商業區：$I = 2.89\sqrt{(S/A)} - 1.0$</p> <p>2. 住宅區、機關用地：$I = 2.04\sqrt{(S/A)} - 1.0$</p> <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒(未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法)之規定。</p> <p>第十四點：依第十二點規定設置公</p>	<p>二四、有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依建築技術規則規定辦理。</p> <p>為鼓勵基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，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。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>配合(實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法)廢止予以修訂。</p>

表十二 變更金山都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註
<p>共開放空間之建築基地，其面臨道路為 20 公尺以上，且基地面積再住宅區、機關用地為 2000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(△FA)得依第十三點規定核算之增加樓地板面積成以 125%。</p>		
	<p>二五、為加速公共設施用地取得，符合下列規定之申請建築基地並經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得增加興建之樓地板面積。</p> <p>(一) 捐贈土地屬都市計畫公共設施用地，並與申請建築基地銜接，且該申請建築基地之總面積超過300平方公尺者，得增加所捐贈土地面積二倍之樓地板面積。</p> <p>(二) 捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，且該申請建築基地之總面積超過500平方公尺者，得增加所捐贈土地面積二倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值比值之樓地板面積。</p> <p>(三) 前二款增加之樓地板面積不得大於該申請建築基地總面積乘以法定容積率之30%，惟申請建築基地面臨永久性空地者，得酌予增加至40%為限。</p> <p>前項土地之捐贈應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續，登記為台北縣所有，始得核發建築使用執照。</p>	<p>配合 —台北縣都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款— 增訂條文。</p>
	<p>二六、本計畫區內建築物除依—建築技術規則—相關規定設置停車空間外，亦應設置同等數量之機車停車位。</p> <p>須以市地重劃方式開發但尚未配地之地區其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設1部停車空間，超過部分每150平方</p>	<p>配合 —台北縣都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款— 及—都市</p>

表十二 變更金山都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註
	公尺及其零數應增設1部停車空間。基地情形特殊經縣都市設計審議委員會審議同意者，不在此限。	計畫各種土地分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準—增訂條文。
	<p>二七、下列地區或建築應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。</p> <p>(一)申請基地面積大於5000平方公尺，且總容積大於15000平方公尺。</p> <p>(二)廣場面積達6000平方公尺以上，公園面積達10000平方公尺以上者。</p> <p>(三)其他經台北縣都市設計審議委員會認定並由台北縣政府公告之建築、特定區域、公共設施及工程。</p>	配合—台北縣都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款—增訂條文。
第十一點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	<p>二八、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。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，則僅限實際空地需種植花草樹木。</p> <p>建築基地地下開挖率不得大於遮蔽率加基地面積10%。</p> <p>公共設施用地作多目標使用且經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前二項規定之限制。</p>	配合—台北縣都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款—修訂條文。
第二十點：本要點未規定事項，適用其他法令規定辦理。	<p>二九、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。</p>	配合—台北縣都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款—修訂條文。