

柒、土地使用分區管制要點

為促進本計畫區土地資源合理利用及維護生活環境品質，本次檢討增訂土地使用分區管制要點如下：

第一點：本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。

第二點：建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，已訂定容積管制地區，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；細部計畫未訂定容積管制地區，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。

第三點：本要點用語，定義如下：

一、基地線：建築基地範圍之界線。

二、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。

三、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。

四、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。

五、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。

六、前院：沿前面基地線留設之庭院。

七、後院：沿後面基地線留設之庭院。

八、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。

九、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出一公尺範圍內得計入前院深度。

十、側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。

第四點：本計畫區內之住宅區、商業區、工業區（含零星工業區）、保存區等土地使用分區，其建蔽率及容積率規定如下：

一、住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，規定如下：

（一）第一種住宅區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。

（二）第二種住宅區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 240%。

二、商業區：建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 320%。

三、工業區分為乙種工業區及零星工業區，其建蔽率皆不得超過 60%，容積率不得超過 210%。

四、風景區內之建築使用應以維護或增進自然風景之建築物或紀念性之建築或構造、色彩、位置無礙自然風景之使用為限。

(一) 其建蔽率不得超過 20% ，容積率不得超過 60% 。

(二) 風景區內之現有水域範圍不得計入基地面積計算。

(三) 風景區內非經主管機關核准，不得任意變更地形。

五、電信事業專用區：建蔽率不得超過 50% ，容積率不得超過 250% 。

依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺(不含)者，其住宅區容積率不得大於 200% ，商業區容積率不得大於 240% 。

第五點：本計畫區內之機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場、加油站用地、變電所用地、停車場用地及市場用地等公共設施其建蔽率及容積率規定如下：

一、機關用地之建蔽率不得大於 50% ，容積率不得大於 250% 。

二、學校用地之建蔽率及容積率規定如下：

(一) 文中以下用地之建蔽率不得大於 50% ，容積率不得大於 150% 。

(二) 文高(高中職)用地之建蔽率不得大於 50% ，容積率不得大於 200% 。

三、公園用地、兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15% ，容積率不得大於 30% 。

四、加油站用地之建蔽率不得大於 40% ，容積率不得大於 120% 。

五、變電所用地之建蔽率不得大於 50% ，容積率不得大於 250% 。

六、停車場用地作為立體停車場使用時之建蔽率不得大於 70% 。

七、市場用地之建蔽率不得大於 50% ，容積率不得大於 240% 。

八、運動場用地之建蔽率不得超過 15% 。

九、下水道設施用地(含供抽水站、截流站使用)、自來水事業用地之建蔽率不得超過 50% ，容積率不得超過 250% 。

十、園道用地之植栽綠化面積不得低於 60% 。

第六點：本計畫範圍內之公共設施用地，除公園用地外，其餘符合都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定者，得作多目標使用。

第七點：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(含陽台、露台、地下室)與建築線之最小距離不得小於一公尺，詳附圖項目(一)、(二)。

二、前院及側院留設深度不得小於附表之規定，詳附圖項目(一)、(二)。

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，詳附圖項目（三）。

- 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，詳附圖項目（四）。
- 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，則不計入建蔽率。
- 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。
- 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。

第八點：第一、二種住宅區及商業區之附屬停車空間應依下表規定設置，惟如基地情況特殊經台北縣都市設計委員會同意者得比照「建築技術規則」規定設置之。

建築物總樓地板面積	停車設置標準
250（含）平方公尺以下	設置一部
250 以上～400（含）平方公尺	設置二部
400 以上～550（含）平方公尺	設置三部
以下類推	

本計畫區內建築物除依規定設置停車空間外，亦應設置同等數量之機車停車位。

第九點：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。

- 一、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。
- 二、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。

第十點：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，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 1% 之總量容積率，惟最高不得超過 10%。

第十一點：為鼓勵都市老舊地區或窳陋地區之改建，凡基地符合下列各項規定，且其開發計畫送經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地容積率之 20%。

一、建築基地為一完整街廓或面積在商業區達 1,000 平方公尺，在住宅區、行政區、社教用地及機關用地面積達 1,500 平方公尺以上，或依都市計畫所劃定之市場用地且整體改建者。建築基地跨越兩種以上使用分區或用地時，各分區或用地所佔面積與前項規定最小面積之比率合計值應大於一。

二、基地面臨道路寬度及臨街最小長度規定：

道路寬度 W (公尺)	臨街長度 M (公尺)
$W = 8$	40
$8 < W \leq 12$	35
$12 < W \leq 20$	30
$W > 20$	20

三、基地內現有合法建築物其總樓地板面積與總基地面積之比達 120% 以上者。

前項依本條辦理之基地，不得同時適用「都市更新條例」之規定。

第十二點：為加速公共設施用地取得，符合下列規定之申請建築基地得增加興建之樓地板面積。

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 2 倍之樓地板面積。

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 2 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之樓地板面積。

三、前二款增加之樓地板面積不得超過該申請建築基地總面積乘以法定容積率之 30%。

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。

第十三點：為增進都市環境品質，符合下列規定之申請建築基地且其建築計畫送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。

一、申請建築基地面積超過 1,000 平方公尺。

二、捐贈申請建築基地最近距離 300 公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，得依下列規定予以獎勵。

(一) 所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由台北縣都市設計審議委員會審議通過者為準，並由該會決議得委由捐贈人或該社區管理委員會代為管理維護。

(二) 所捐贈之土地不得計入法定空地。

(三) 獎勵標準：

1. 鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地

(1) 捐贈最小規模：

A. 面積 800 平方公尺以上且有聯外道路。

B. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。

C. 應興闢完成。

(2) 獎勵樓地板面積：

捐贈土地面積 × 容積率 × 150%

2. 社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地

(1) 捐贈最小規模：

A. 面積 300 平方公尺以上。

B. 基地面臨 12 公尺以上道路，臨接深度 15 公尺以上。

C. 無需興闢。

D. 需經目的事業主管機關同意。

(2) 獎勵樓地板面積：

捐贈土地面積 × 容積率 × 150%

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；而公共設施部分，如為應興闢完成者，應於申請核發建築使用執照前，興建完竣經台北縣政府工務局勘驗合格並移交為台北縣所有始得核發建築使用執照。

第十四點：經台北縣政府認定具保存維護價值建築物，得依內政部訂頒「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理。

第十五點：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。

- 一、申請基地面積大於 5,000 平方公尺且總容積大於 15,000 平方公尺。
- 二、廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 平方公尺以上者。
- 三、風景區。
- 四、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。

第十六點：建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除依都市更新條例規定者從其規定外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之 50%。惟距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地，其獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之一倍。

第十七點：建築基地內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，則僅限實際空地須種植花草樹木。

建築基地地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。

公共設施用地作多目標使用且提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。

第十八點：建築基地臨基隆河建築時應退縮 10 公尺建築（供綠化設施或環河道路），退縮部分得計入法定空地。

第十九點：本要點若執行上有疑義時，得經台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。

第二十點：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。