

「都市計畫法新北市施行細則」部分條文修正草案總說明

「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱本細則)為依據「都市計畫法」第八十五條規定訂定，於中華民國(以下同)一百零三年四月二十九日公告發布，全文共計五十八條，最近一次於一百零七年十一月七日修正發布、同年十一月九日生效實施。現考量全國一致性規範政策及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，共計修正五條、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，及交通系統路幅條件，修正住宅區得有條件設置「機車修理業」；另增訂「夜店業」、「自助儲物空間業」為禁止使用項目。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「浴室」業，酌作文字修正；另為有效管理住宅區設置經營殯葬服務業相關事宜，增訂設置辦公室、聯絡處所之條件(修正條文第十四條)。
- 二、為保障商業區高氣離子鋼筋混凝土建築物所有權人之權益，倘經本府建築主管機關核准拆除之高氣離子鋼筋混凝土建築物，重建後得就原使用執照登載使用項目從原有合法之使用，不受商業區作住宅使用比例限制。(修正條文第十七條)。
- 三、為因應捷運開發地區兼具捷運設施及土地開發需求，開挖率從其都市計畫說明書規定；另考量部分重建之建築基地特殊性，新增第三項開挖率不受本條第一項規定限制(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提高基準容積比例(新增條文第三十九條之二)。
- 五、為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針對公有建築物及公共設施之興建已作各項審查，爰刪除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；另為形塑都市景觀，增訂經本府公告之建築、特定地區、公共設施等地區應辦理都市設計審議(修正條文第四十五條)。

- 六、為保障整體開發地區地主權益，基於信賴保護原則，增訂於一百零三年五月一日前都市計畫指定整體開發之地區不受本條第一項規定限制；另考量本市其他工業用地亦有擴大投資、產業升級轉型需求，增定擴大都市計畫乙種工業區及產業專用區由市府產業主管機關參照一百零七年行政院核定之都市型工業區更新立體化發展方案範籌辦理（修正條文第四十七條）。

「都市計畫法新北市施行細則」部分條文修正草案條文對照表

修正條文(草案)	現行條文	說明
<p>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：</p> <p>一、第十六條規定限制之建築及使用。</p> <p>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。</p> <p>三、經營下列事業：</p> <p>（一）使用乙炔從事焊切等金屬之工作。</p> <p>（二）噴漆作業。</p> <p>（三）使用動力以從事金屬之乾磨。</p> <p>（四）使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。</p> <p>（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。</p> <p>（六）彈棉作業。</p> <p>（七）醬、醬油或其他調味品之製造。</p> <p>（八）沖壓金屬板加工或金屬網之製造。</p>	<p>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：</p> <p>一、第十六條規定限制之建築及使用。</p> <p>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。</p> <p>三、經營下列事業：</p> <p>（一）使用乙炔從事焊切等金屬之工作。</p> <p>（二）噴漆作業。</p> <p>（三）使用動力以從事金屬之乾磨。</p> <p>（四）使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。</p> <p>（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。</p> <p>（六）彈棉作業。</p> <p>（七）醬、醬油或其他調味品之製造。</p> <p>（八）沖壓金屬板加工或金屬網之製造。</p>	<p>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。</p> <p>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，其住宅區設有管理委員會者，應依公寓大廈管理條例規定經公寓大廈區分所有權人會議同意，或未設有管理委員會者，經該建築物全數土地及建築物所有權人同意，並且經殯葬主管機關同意者，得設置辦公室及聯絡處所。</p>

修正條文(草案)	現行條文	說明
<p>(九)鍛冶或翻砂。</p> <p>(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。</p> <p>(十一)機車修理業。但設置地點面臨十公尺以上道路者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。</p> <p>(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。</p> <p>(十三)塑膠類之製造。</p> <p>(十四)成人用品零售業。</p> <p>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</p>	<p>(九)鍛冶或翻砂。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十二)塑膠類之製造。</p> <p>(十三)成人用品零售業。</p> <p>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。</p> <p>五、加油(氣)站或客貨運業</p>	<p>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。</p> <p>四、查經濟部「公司行號營業項目代碼」-「F501050 飲酒店業」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。</p> <p>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</p>

修正條文(草案)	現行條文	說明
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>六、探礦、採礦。</p> <p>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。</p> <p>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，<u>經該處公寓大廈區分所有權人會議同意或該建築物全數土地及建築物所有權人同意，並經殯葬主管機關同意者</u>，不在此限。</p> <p>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</p>	<p>停車場附設自用加儲油加儲氣設施。</p> <p>六、探礦、採礦。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>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。</p> <p>六、因文字誤繕，修正第一項第十七款「合成纖」為「合成纖維」。</p> <p>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。</p>

修正條文(草案)	現行條文	說明
<p>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。</p> <p>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核核准者，不在此限。</p> <p>十一、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、<u>三溫暖</u>、<u>一般浴室</u>、性交易服務場所或其他類似之營業場所。</p> <p>十二、<u>飲酒店業</u>、<u>夜店業</u>。</p> <p>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</p>	<p>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核核准者，不在此限。</p> <p>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、<u>飲酒店業</u>或其他類似之營業場所。</p> <p><u>十二、飲酒店。</u></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	

修正條文(草案)	現行條文	說明
<p>者，不在此限。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。</p> <p>十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。</p> <p>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。</p> <p>二十、肥料製造者。</p> <p>二十一、紡織染整工業。</p>	<p>點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>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。</p> <p>十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。</p> <p>十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。</p> <p>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。</p> <p>二十、肥料製造者。</p> <p>二十一、紡織染整工業。</p> <p>二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。</p> <p>二十三、金屬表面處理業。</p> <p>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。</p>	

修正條文(草案)	現行條文	說明
<p>二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。</p> <p>二十三、金屬表面處理業。</p> <p>二十四、自助儲物空間業。</p> <p>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。</p> <p>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、<u>第十一目及第十二目</u>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</p>	<p>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及<u>第十一目</u>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、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。</p>	

修正條文(草案)	現行條文	說明
<p>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。</p>		
<p>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。 <u>經本府專案核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，得為原有合法之使用，不受前項限制。</u></p>	<p>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。</p>	<p>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，新增第二項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，或經本府核准應拆除之危險及老舊瀕危建築物，得就原使用執照登載使用項目從原有合法之使用。</p>
<p>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</p>	<p>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</p>	<p>一、經查本法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求未納入法令檢討，為因應捷運開發地區兼具設置捷</p>

修正條文(草案)	現行條文	說明
<p>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之<u>特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理捷運開發地區</u>之開挖率，依都市計畫書規定辦理。</p> <p><u>除前項以外，建築物基地情形特殊，並經都設會審議通過者，不受第一、二項規定之限制。</u></p> <p><u>經報本府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率重建，不受第一、二項規定之限制。</u></p>	<p>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。</p>	<p>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說明書規定。</p> <p>二、考量部分重建及建築基地特殊性，故新增第三、第四項不受本條第一、第二項規定限制。</p>
<p>第三十九條之二（本條新增） <u>依都市更新法規實施都市更新事業之地區及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氣離子鋼筋混凝土建築物，面臨二十公尺寬以上計畫道路之建築基地，其基準容積率得酌予提高比例，但不得超過下表規定：</u></p>	<p>-</p>	<p>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及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氣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</p>

修正條文(草案)	現行條文	說明								
<table border="1" data-bbox="97 259 595 495"> <tr> <td>面臨路寬</td> <td>提高比例</td> </tr> <tr> <td>二十公尺(含)</td> <td>百分之二十</td> </tr> <tr> <td>三十公尺(含)</td> <td>百分之三十</td> </tr> <tr> <td>四十公尺以上(含)</td> <td>百分之四十</td> </tr> </table> <p><u>依前項申請之建築基地應符合下列條件：</u></p> <p><u>一、建築基地規模二千平方公尺以上或完整街廓。</u></p> <p><u>二、建築基地臨接道路面寬連續達十六公尺以上。</u></p> <p><u>三、位於商業區之建築基地不得設置圍牆，且自地面層起至地上三層應做商業或公共服務使用並不得做管委會空間。</u></p> <p><u>四、位於住宅區之建築基地之設計建蔽率上限應配合提高比例等比例調降。</u></p> <p><u>依前項規定申請增加基準容積率，應提供提高比例之百分之十樓地板面積供老人活動、公共托老、公共托育及社會住宅等公益性設施使用，並經本府目的事業主管機關同意。</u></p> <p><u>符合前項條件之建築基地，應於本條文發布日起二年內提</u></p>	面臨路寬	提高比例	二十公尺(含)	百分之二十	三十公尺(含)	百分之三十	四十公尺以上(含)	百分之四十		<p>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。</p>
面臨路寬	提高比例									
二十公尺(含)	百分之二十									
三十公尺(含)	百分之三十									
四十公尺以上(含)	百分之四十									

修正條文(草案)	現行條文	說明
<p><u>出申請，逾期則不再受理申請。</u></p>		
<p>第四十五條 下列地區或建築應先經都設會審議通過：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>六、都市計畫書指定地區。</p> <p>七、<u>經本府公告之建築、特定地區、公共設施等。</u></p>	<p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、<u>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。</u></p> <p>四、<u>都市更新單元。</u></p> <p>五、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>八、都市計畫書指定地區。</p>	<p>一、為考量實務執行程序，都市設計審議與建造執照申請得予同時併行，酌予修正第一項文字。</p> <p>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。</p> <p>三、為形塑都市景觀，增列第一項第七款，經本府公告之建築、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</p>

修正條文(草案)	現行條文	說明
		<p>觀、具保存價值之建築物及公共利益。</p>
<p>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：</p> <p>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。</p> <p>二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。</p> <p><u>下列地區得不受前項之限制：</u></p> <p>一、<u>都市計畫指定以市地重劃或區段徵收開發之整體開發地區，並於中華民國一百零三年五月一日前已公告市地重劃計畫書或召開區段徵收公聽會且未完成土地點交者。</u></p>	<p>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：</p> <p>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。</p> <p>二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。</p> <p><u>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。</u></p> <p>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</p>	<p>一、有鑒於市地重劃及區段徵收等整體開發地區於公告市地重劃計畫書及召開區段徵收公聽會時，皆依當時之都市計畫土地使用分區管制要點向土地所有權人說明容積獎勵上限，民眾基於對都市計畫規定之信賴進行相關評估（如以區段徵收方式辦理開發者，地主常以獎勵內容作為是否申領抵價地及合併配地之參考），且於進行開發前後地價查估時，亦將都市計畫建蔽率及容積率等相關規定納入考量，以利續辦配地相關作業，倘依現</p>

修正條文(草案)	現行條文	說明
<p>二、<u>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。</u></p> <p>三、<u>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，依本府公告之新北市都市計畫工業區（產專區）更新立體化發展方案之獎勵項目及程序申請者。</u></p> <p>四、<u>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氣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</u></p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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氣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。</p> <p>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。</p>	<p>行規定核算容積獎勵之上限，將造成土地價值縮減，影響土地所有權人基地建築權益，確有違反信賴保護原則之疑義。</p> <p>二、考量本條文訂定係針對本市都市計畫進行一致性規範，並未衡酌個案執行差異，以整體開發地區而言，其作業期程較長，且完成點交後尚須經都市設計審議通過後，方能申辦建築開發作業。惟以符合本案建議修正但書要件之整體開發區個案而言，因於細則發布時土地尚未點交予地主，地主實無從就新條文有所因應。另整體開發地區之土地所有權人，</p>

修正條文(草案)	現行條文	說明
<p><u>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者。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>第二項第二、三款容積獎勵之審核，在中央為經濟部或科技部，在本市為本府產業主管機關。</u></p>	<p>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。</p>	<p>於開發完成後平均領回約百分之四十至百分之五十五之土地，相較於整體開發區外之土地所有權人無須負擔任何公共設施，卻享有開發後公共設施興闢效益，兩者權益已有殊異，故為衡平整體開發地區土地所有權人之權益，建議仍視個案差異予以放寬。</p> <p>三、另有關一百零五年三月二十九日研商新北市政府修正「都市計畫法新北市施行細則部分條文案」會議紀錄所提：「類似情形於林口特定區計畫案內 A7 捷運站周邊合宜住宅基地土地並無放寬申請容積獎勵之時</p>

修正條文(草案)	現行條文	說明
		<p>點」部分，查其所屬都市計畫案，合宜住宅基地（屬第五種住宅區）基準容積率為百分之三百，另商業區為百分之五百、產業專用區為百分之四百二十，而本市整體開發區之住宅區容積率為百分之二百四十、商業區為百分之二百八十至百分之三百二十、產業專用區為百分之二百二十五，二者基準容積存有差異，故不應等同視之。</p> <p>四、為保障整體開發地區地主權益，於本條第二項第一款增列但書規定，於本細則發布實施時，都市計畫指定整體開發之地區，得排</p>

修正條文(草案)	現行條文	說明
		<p>除規定，另一百零三年五月一日以後召開市地重劃計畫書公告說明會或區段徵收計畫公聽會，因施行細則已發布實施，明列容積獎勵上限規定，都市計畫土地使用分區管制要點若有更嚴格之規定，從其規定辦理。</p> <p>五、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工業園區設置管理條例所編定開發或設置者）亦有擴大投資、產業升級轉型需求，爰增列第二項第三款，擴大都市計畫乙種工業區及產業專用區適用都市型工</p>

修正條文(草案)	現行條文	說明
		<p>業區更新立體化發展方案之範疇。</p> <p>六、同條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。</p>