

新北市城鄉發展常用 法令彙編



新北市政府城鄉發展局 主編
新北市不動產開發公會 印贈

104 年 8 月

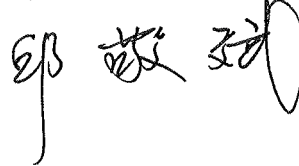
局長序

本市自 99 年 12 月 25 日升格為直轄市，隨即依相關中央法規之授權，依據本市政策及實際業務執行需求，訂定都市計畫法新北市施行細則等規定，配合相關法令訂定及修正，本局爰著手規劃彙整本市都市計畫、都市更新、都市設計及區域計畫相關之常用法令彙編。

考量本市幅員廣闊，且土地使用型態及相關法令繁複，在實務執行上，常參考解釋函或相關作業規範之規定，爰此本彙編將城鄉發展各類業務常用解釋函及作業規範納入，以使內容更為實用與全面。

感謝新北市建築師公會於編印行政工作的鼎力協助，使本彙編得以順利完成。此彙編不僅對同仁執行業務有所幫助，也期望能成為城鄉規劃相關技師及土地建築開發人員等執業之參考，讓新北市政及城鄉發展推展更為順利。

新北市政府城鄉發展局局長



理事長 序

新北市政府城鄉發展局為因應社會環境與經濟局勢快速變遷，致力於整體都市景觀風貌的型塑，於擬訂或修訂都市計畫及辦理都市更新時，與時俱進的發佈許多相關法令，以符合都市發展的需求。因此如何使相關專業團體及大眾迅速獲得資訊，以成為當務之急。

承蒙新北市政府城鄉發展局與新北市建築師公會合作，整理常用法令編印成彙編，以供相關專業團體及大眾使用，尤其本彙編內容尚包含諸多解釋函令，使得申請案件因法令更加透明得以縮短時程，提升行政效率。

值得更感謝的是，新北市政府城鄉發展局擬於每年辦理法令說明會，公布及說明新、修訂之法令及相關解釋函令，以利相關專業團體及大眾參考及遵守，在此謹代表公會對該局表達深深的謝意。

法令彙編的完成，首先感謝本會城鄉都市計畫委員會張啟明主委、黃文政副主委及各位委員通力合作，在此謹代表公會致上十二萬分之謝意。其次感謝所有理事、監事的支持，讓本彙編順利付梓，除有助於開業建築師之執業外，希冀對其他相關專業團體及大眾有所助益。

新北市建築師公會理事長



目錄

一、都市計畫法	7
二、都市計畫法新北市施行細則	19
三、都市計畫定期通盤檢討實施辦法	43
四、都市計畫容積移轉辦法	51
五、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法	55
六、都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法	59
七、都市計畫法新北市施行細則第 47 條第 2 項執行原則	61
八、新北市政府辦理舊市區小建築基地合併整體開發申請獎勵注意事項	63
九、新北市政府受理都市計畫個案變更案件審查作業規定	73
十、新北市政府辦理本市重大建設都市計畫個案變更書圖製作及處理要點	75
十一、新北市政府受理都市計畫公共設施保留地申請檢討變更作業要點	77
十二、新北市政府城鄉發展局規劃整體開發地區之建築基地最小開發規模劃設原則	79
十三、新北市配合重大建設計畫相關宗教歷史或其他類似建築物原地保存或異地遷移處理原則	81
十四、新北市政府城鄉發展局規劃區段徵收之農業專用區劃設原則	83
十五、新北市都市計畫規定設置雨水貯留及涵養水分再利用相關設施申請作業規範	85
十六、新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點	87
十七、新北市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點	89
十八、新北市政府處理違反都市計畫法事件統一裁罰基準	103
十九、新北市都市更新單元劃定基準	107
二十、新北市都市更新建築容積獎勵核算基準	133
二十一、新北市都市更新審議原則	151
二十二、新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則	161
二十三、新北市都市更新案件審查收費標準	163
二十四、新北市都市設計審議作業要點	165
二十五、新北市都市設計審議原則	173
二十六、新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點	185
二十七、非都市土地使用管制規則	211
二十八、非都市土地開發審議作業規範	231
<hr/>	
新北市城鄉發展常用解釋函	269

一、 都市計畫法

中華民國二十八年六月八日國民政府公布

中華民國五十三年九月一日總統令修正公布

中華民國六十二年九月六日總統令修正公布

中華民國七十七年七月十五日總統令修正公布

中華民國二十八年六月八日國民政府制定公布全文三十二條

中華民國五十三年九月一日總統令修正公布全文六十九條

中華民國六十二年九月六日總統令修正公布全文八十七條

中華民國七十七年七月十五日總統令修正公布第四十九條至第五十一條；並增訂第五十條之一

中華民國八十九年一月二十六日總統華總一義字第八九〇〇〇一七三九〇號令修正第七十九條及八十條

中華民國九十一年五月十五日總統華總一義字第〇九一〇〇〇九五六三〇號令增訂第二十七條之二；並修正第十九條、第二十三條及第二十六條

中華民國九十一年十二月十一日總統華總一義字第〇九一〇〇二三九〇六〇號令增訂第二十七條之一、第五十條之二及第八十三條之一條文；並修正第四條、第十條、第十一條、第十三條、第十四條、第十八條、第二十條、第二十一條、第二十五條、第二十七條、第二十九條、第三十條、第三十九條、第四十一條、第六十四條、第六十七條、第七十一條、第七十七條至第七十九條、第八十一條、第八十二條、第八十五條及第八十六條條文(中華民國九十一年十二月十一日修正公布之都市計畫法第五十條之二，定自中華民國九十三年三月一日施行。

中華民國九十八年一月七日總統華總一義字第〇九七〇〇二八八一六一號令修正公布第八十三條之一條文

中華民國九十九年五月十九日總統華總一義字第 09900123171 號令修正公布第 84 條條文

第一章 總則

第一條 為改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展，特制定本法。

第二條 都市計畫依本法之規定；本法未規定者，適用其他法律之規定。

第三條 本法所稱之都市計畫，係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而言。

第四條 本法之主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）（局）為縣（市）（局）政府。

第五條 都市計畫應依據現在及既往情況，並預計二十五年內之發展情形訂定之。

第六條 直轄市及縣（市）（局）政府對於都市計畫範圍內之土地，得限制其使用人為妨礙都市計畫之使用。

第七條 本法用語定義如左：

一、主要計畫：係指依第十五條所定之主要計畫書及主要計畫圖，作為擬定細部計畫之準則。

二、細部計畫：係指依第二十二條之規定所為之細部計畫書及細部計畫圖，作為實施都市計畫之依據。

三、都市計畫事業：係指依本法規定所舉辦之公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設之事業。

四、優先發展區：係指預計在十年內，必須優先規劃、建設發展之都市計畫地區。

五、新市區建設：係指建築物稀少，尚未依照都市計畫實施建設發展之地區。

六、舊市區更新：係指舊有建築物密集，畸零破舊，有礙觀瞻，影響公共安全，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區。

第八條 都市計畫之擬定、變更，依本法所定之程序為之。

第二章 都市計畫之擬定、變更、發布及實施

第九條 都市計畫分為左列三種：

- 一、市（鎮）計畫。
- 二、鄉街計畫。
- 三、特定區計畫。

第十條 左列各地方應擬定市（鎮）計畫：

- 一、首都、直轄市。
- 二、省會、市。
- 三、縣（局）政府所在地及縣轄市。
- 四、鎮。
- 五、其他經內政部或縣（市）（局）政府指定應依本法擬定市（鎮）計畫之地區。

第十一條 左列各地方應擬定鄉街計畫：

- 一、鄉公所所在地。
- 二、人口集居五年前已達三千，而在最近五年內已增加三分之一以上之地區。
- 三、人口集居達三千，而其中工商業人口占就業總人口百分之五十以上之地區。
- 四、其他經縣（局）政府指定應依本法擬定鄉街計畫之地區。

第十二條 為發展工業或為保持優美風景或因其他目的而劃定之特定地區，應擬定特定區計畫。

第十三條 都市計畫由各級地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列之規定擬定之：

- 一、市計畫由直轄市、市政府擬定，鎮、縣轄市計畫及鄉街計畫分別由鎮、縣轄市、鄉公所擬定，必要時得由縣（局）政府擬定之。
- 二、特定區計畫由直轄市、縣（市）（局）政府擬定之。
- 三、相鄰接之行政地區，得由有關行政單位之同意，會同擬定聯合都市計畫。但其範圍未逾越省境或縣（局）境者，得由縣（局）政府擬定之。

第十四條 特定區計畫，必要時得由內政部訂定之。

經內政部或縣（市）（局）政府指定應擬定之市（鎮）計畫或鄉街計畫，必要時得由縣（市）（局）政府擬定之。

第十五條 市鎮計畫應先擬定主要計畫書，並視其實際情形，就左列事項分別表明之：

- 一、當地自然、社會及經濟狀況之調查與分析。
- 二、行政區域及計畫地區範圍。
- 三、人口之成長、分布、組成、計畫年期內人口與經濟發展之推計。
- 四、住宅、商業、工業及其他土地使用之配置。
- 五、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存之建築。
- 六、主要道路及其他公眾運輸系統。
- 七、主要上下水道系統。

八、學校用地、大型公園、批發市場及供作全部計畫地區範圍使用之公共設施用地。

九、實施進度及經費。

十、其他應加表明之事項。

前項主要計畫書，除用文字、圖表說明外，應附主要計畫圖，其比例尺不得小於一萬分之一；其實施進度以五年為一期，最長不得超過二十五年。

第十六條 鄉街計畫及特定區計畫之主要計畫所應表明事項，得視實際需要，參照前條第一項規定事項全部或一部予以簡化，並得與細部計畫合併擬定之。

第十七條 第十五條第一項第九款所定之實施進度，應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序。第一期發展地區應於主要計畫發布實施後，最多二年完成細部計畫；並於細部計畫發布後，最多五年完成公共設施。其他地區應於第一期發展地區開始進行後，次第訂定細部計畫建設之。

未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形。但主要計畫發布已逾二年以上，而能確定建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成者，得依有關建築法令之規定，由主管建築機關指定建築線，核發建築執照。

第十八條 主要計畫擬定後，應先送由該管政府或鄉、鎮、縣轄市都市計畫委員會審議。其依第十三條、第十四條規定由內政部或縣（市）（局）政府訂定或擬定之計畫，應先分別徵求有關縣（市）（局）政府及鄉、鎮、縣轄市公所之意見，以供參考。

第十九條 主要計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）（局）政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽三十天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點登報周知；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報請內政部核定之。

前項之審議，各級都市計畫委員會應於六十天內完成。但情形特殊者，其審議期限得予延長，延長以六十天為限。

該管政府都市計畫委員會審議修正，或經內政部指示修正者，免再公開展覽及舉行說明會。

第二十條 主要計畫應依左列規定分別層報核定之：

一、首都之主要計畫由內政部核定，轉報行政院備案。

二、直轄市、省會、市之主要計畫由內政部核定。

三、縣政府所在地及縣轄市之主要計畫由內政部核定。

四、鎮及鄉街之主要計畫由內政部核定。

五、特定區計畫由縣（市）（局）政府擬定者，由內政部核定；直轄市政府擬定者，由內政部核定，轉報行政院備案；內政部訂定者，報行政院備案。

主要計畫在區域計畫地區範圍內者，內政部在訂定或核定前，應先徵詢各該區域計畫機構之意見。

第一項所定應報請備案之主要計畫，非經准予備案，不得發布實施。但備案機關於文到後三十日內不為准否之指示者，視為准予備案。

第二十一條 主要計畫經核定或備案後，當地直轄市、縣（市）（局）政府應於接到核定或備案公文之日起三十日內，將主要計畫書及主要計畫圖發布實施，並應將發布地點及日期登報周知。

內政部訂定之特定區計畫，層交當地直轄市、縣（市）（局）政府依前項之規定發布實施。

當地直轄市、縣（市）（局）政府未依第一項規定之期限發布者，內政部得代為發布之。

第二十二條 細部計畫應以細部計畫書及細部計畫圖就左列事項表明之：

- 一、計畫地區範圍。
- 二、居住密度及容納人口。
- 三、土地使用分區管制。
- 四、事業及財務計畫。
- 五、道路系統。
- 六、地區性之公共設施用地。
- 七、其他。

前項細部計畫圖比例尺不得小於一千二百分之一。

第二十三條 細部計畫擬定後，除依第十四條規定由內政部訂定，及依第十六條規定與主要計畫合併擬定者，由內政部核定實施外，其餘均由該管直轄市、縣（市）政府核定實施。

前項細部計畫核定之審議原則，由內政部定之。

細部計畫核定發布實施後，應於一年內豎立都市計畫樁、計算坐標及辦理地籍分割測量，並將道路及其他公共設施用地、土地使用分區之界線測繪於地籍圖上，以供公眾閱覽或申請謄本之用。

前項都市計畫樁之測定、管理及維護等事項之辦法，由內政部定之。

細部計畫之擬定、審議、公開展覽及發布實施，應分別依第十七條第一項、第十八條、第十九條及第二十一條規定辦理。

第二十四條 土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。

第二十五條 土地權利關係人自行擬定或申請變更細部計畫，遭受直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所拒絕時，得分別向內政部或縣（市）（局）政府請求處理；經內政部或縣（市）（局）政府依法處理後，土地權利關係人不得再提異議。

第二十六條 都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內

或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

第二十七條 都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。

二、為避免重大災害之發生時。

三、為適應國防或經濟發展之需要時。

四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）（局）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。

第二十七條 土地權利關係人依第二十四條規定自行擬定或變更細部計畫，或擬定計畫機關依第二十六條或第二十七條規定辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地，可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所。

前項土地權利關係人提供或捐贈之項目、比例、計算方式、作業方法、辦理程序及應備書件等事項，由內政部於審議規範或處理原則中定之。

第二十七條 重大投資開發案件，涉及都市計畫之擬定、變更，依法應辦理環境影響評估、實施水土保持之處理與維護者，得採平行作業方式辦理，必要時，並得聯合作業，由都市計畫主管機關召集聯席會議審決之。

前項重大投資開發案件之認定、聯席審議會之組成及作業程序之辦法，由內政部會商中央環境保護及水土保持主管機關定之。

第二十八條 主要計畫及細部計畫之變更，其有關審議、公開展覽、層報核定及發布實施等事項，應分別依照第十九條至第二十一條及第二十三條之規定辦理。

第二十九條 內政部、各級地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所為訂定、擬定或變更都市計畫，得派查勘人員進入公私土地內實施勘查或測量。但設有圍障之土地，應事先通知其所有權人或使用人。

為前項之勘查或測量，如必須遷移或除去該土地上之障礙物時，應事先通知其所有權人或使用人；其所有權人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成，由當地直轄市、縣（市）（局）政府函請內政部予以核定。

第三十條 都市計畫地區範圍內，公用事業及其他公共設施，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所認為有必要時，得獎勵私人或團體投資辦理，並准收取一定費用；其獎勵辦法由內政部或直轄市政府定之；收費基準由直轄市、縣（市）（局）政府定之。

公共設施用地得作多目標使用，其用地類別、使用項目、准許條件、作業

方法及辦理程序等事項之辦法，由內政部定之。

第三十一條 獲准投資辦理都市計畫事業之私人或團體在事業上有必要時，得適用第二十九條之規定。

第三章 土地使用分區管制

第三十二條 都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區或特定專用區。

前項各使用區，得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。

第三十三條 都市計畫地區，得視地理形勢，使用現況或軍事安全上之需要，保留農業地區或設置保護區，並限制其建築使用。

第三十四條 住宅區為保護居住環境而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生。

第三十五條 商業區為促進商業發展而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙商業之便利。

第三十六條 工業區為促進工業發展而劃定，其土地及建築物，以供工業使用為主；具有危險性及公害之工廠，應特別指定工業區建築之。

第三十七條 其他行政、文教、風景等使用區內土地及建築物，以供其規定目的之使用為主。

第三十八條 特定專用區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用。

第三十九條 對於都市計畫各使用區及特定專用區內土地及建築物之使用、基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度及寬度、停車場及建築物之高度，以及有關交通、景觀或防火等事項，內政部或直轄市政府得依據地方實際情況，於本法施行細則中作必要之規定。

第四十條 都市計畫經發布實施後，應依建築法之規定，實施建築管理。

第四十一條 都市計畫發布實施後，其土地上原有建築物不合土地使用分區規定者，除准修繕外，不得增建或改建。當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移；其因變更使用或遷移所受之損害，應予適當之補償，補償金額由雙方協議之；協議不成，由當地直轄市、縣（市）（局）政府函請內政部予以核定。

第四章 公共設施用地

第四十二條 都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：

一、道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場、河道及港埠用地。

二、學校、社教機構、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。

三、上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。

四、本章規定之其他公共設施用地。

前項各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。

第四十三條 公共設施用地，應就人口、土地使用、交通等現狀及未來發展趨勢，決定

其項目、位置與面積，以增進市民活動之便利，及確保良好之都市生活環境。

第四十四條 道路系統、停車場所及加油站，應按土地使用分區及交通情形與預期之發展配置之。鐵路、公路通過實施都市計畫之區域者，應避免穿越市區中心。

第四十五條 公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。

第四十六條 中小學校、社教場所、市場、郵政、電信、變電所、衛生、警所、消防、防空等公共設施，應按閭鄰單位或居民分布情形適當配置之。

第四十七條 屠宰場、垃圾處理場、殯儀館、火葬場、公墓、污水處理廠、煤氣廠等應在不妨礙都市發展及鄰近居民之安全、安寧與衛生之原則下，於邊緣適當地點設置之。

第四十八條 依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之：

- 一、徵收。
- 二、區段徵收。
- 三、市地重劃。

第四十九條 依本法徵收或區段徵收之公共設施保留地，其地價補償以徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值為準，必要時得加成補償之。但加成最高以不超過百分之四十為限；其地上建築改良物之補償以重建價格為準。

前項公共設施保留地之加成補償標準，由當地直轄市、縣（市）地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評議之。

第五十條 公共設施保留地在未取得前，得申請為臨時建築使用。

前項臨時建築之權利人，經地方政府通知開闢公共設施並限期拆除回復原狀時，應自行無條件拆除；其不自行拆除者，予以強制拆除。

都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法，由內政部定之。

第五十條之一 公共設施保留地因依本法第四十九條第一項徵收取得之加成補償，免徵所得稅；因繼承或因配偶、直系血親間之贈與而移轉者，免徵遺產稅或贈與稅。

第五十條之二 私有公共設施保留地得申請與公有非公用土地辦理交換，不受土地法、國有財產法及各級政府財產管理法令相關規定之限制；劃設逾二十五年未經政府取得者，得優先辦理交換。

前項土地交換之範圍、優先順序、換算方式、作業方法、辦理程序及應備書件等事項之辦法，由內政部會商財政部定之。

本條之施行日期，由行政院定之。

- 第五十一條 依本法指定之公共設施保留地，不得為妨礙其指定目的之使用。但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用。
- 第五十二條 都市計畫範圍內，各級政府徵收私有土地或撥用公有土地，不得妨礙當地都市計畫。公有土地必須配合當地都市計畫予以處理，其為公共設施用地者，由當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所於興修公共設施時，依法辦理撥用；該項用地如有改良物時，應參照原有房屋重建價格補償之。
- 第五十三條 獲准投資辦理都市計畫事業之私人或團體，其所需用之公共設施用地，屬於公有者，得申請該公地之管理機關租用；屬於私有而無法協議收購者，應備妥價款，申請該管直轄市、縣（市）（局）政府代為收買之。
- 第五十四條 依前條租用之公有土地，不得轉租。如該私人或團體無力經營或違背原核准之使用計畫，或不遵守有關法令之規定者，直轄市、縣（市）（局）政府得通知其公有土地管理機關即予終止租用，另行出租他人經營，必要時並得接管經營。但對其已有設施，應照資產重估價額予以補償之。
- 第五十五條 直轄市、縣（市）（局）政府代為收買之土地，如有移轉或違背原核准之使用計畫者，直轄市、縣（市）（局）政府有按原價額優先收買之權。私人或團體未經呈報直轄市、縣（市）（局）政府核准而擅自移轉者，其移轉行為不得對抗直轄市、縣（市）（局）政府之優先收買權。
- 第五十六條 私人或團體興修完成之公共設施，自願將該項公共設施及土地捐獻政府者，應登記為該市、鄉、鎮、縣轄市所有，並由各該市、鄉、鎮、縣轄市負責維護修理，並予獎勵。

第五章 新市區之建設

- 第五十七條 主要計畫經公布實施後，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所應依第十七條規定，就優先發展地區，擬具事業計畫，實施新市區之建設。

前項事業計畫，應包括左列各項：

- 一、劃定範圍之土地面積。
- 二、土地之取得及處理方法。
- 三、土地之整理及細分。
- 四、公共設施之興修。
- 五、財務計畫。
- 六、實施進度。
- 七、其他必要事項。

- 第五十八條 縣（市）（局）政府為實施新市區之建設，對於劃定範圍內之土地及地上物得實施區段徵收或土地重劃。

依前項規定辦理土地重劃時，該管地政機關應擬具土地重劃計畫書，呈經上級主管機關核定公告滿三十日後實施之。

在前項公告期間內，重劃地區內土地所有權人半數以上，而其所有土地面

積超過重劃地區土地總面積半數者表示反對時，該管地政機關應參酌反對理由，修訂土地重劃計畫書，重行報請核定，並依核定結果辦理，免再公告。

土地重劃之範圍選定後，直轄市、縣（市）（局）政府得公告禁止該地區之土地移轉、分割、設定負擔、新建、增建、改建及採取土石或變更地形。但禁止期間，不得超過一年六個月。

土地重劃地區之最低面積標準、計畫書格式及應訂事項，由內政部訂定之。

第五十九條 新市區建設範圍內，於辦理區段徵收時各級政府所管之公有土地，應交由當地直轄市、縣（市）（局）政府依照新市區建設計畫，予以併同處理。

第六十條 公有土地已有指定用途，且不抵觸新市區之建設計畫者，得事先以書面通知當地直轄市、縣（市）（局）政府調整其位置或地界後，免予出售。但仍應負擔其整理費用。

第六十一條 私人或團體申請當地直轄市、縣（市）（局）政府核准後，得舉辦新市區之建設事業。但其申請建設範圍之土地面積至少應在十公頃以上，並應附具左列計畫書件：

一、土地面積及其權利證明文件。

二、細部計畫及其圖說。

三、公共設施計畫。

四、建築物配置圖。

五、工程進度及竣工期限。

六、財務計畫。

七、建設完成後土地及建築物之處理計畫。

前項私人或團體舉辦之新市區建設範圍內之道路、兒童遊樂場、公園以及其他必要之公共設施等，應由舉辦事業人自行負擔經費。

第六十二條 私人或團體舉辦新市區建設事業，其計畫書件函經核准後，得請求直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，配合興修前條計畫範圍外之關連性公共設施及技術協助。

第六章 舊市區之更新

第六十三條 直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所對於窳陋或髒亂地區認為有必要時，得視細部計畫劃定地區範圍，訂定更新計畫實施之。

第六十四條 都市更新處理方式，分為左列三種：

一、重建：係為全地區之徵收、拆除原有建築、重新建築、住戶安置，並得變更其土地使用性質或使用密度。

二、整建：強制區內建築物為改建、修建、維護或設備之充實，必要時對部分指定之土地及建築物徵收、拆除及重建，改進區內公共設施。

三、維護：加強區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。

前項更新地區之劃定，由直轄市、縣（市）（局）政府依各該地方情況，及按各類使用地區訂定標準，送內政部核定。

第六十五條 更新計畫應以圖說表明左列事項：

- 一、劃定地區內重建、整建及維護地段之詳細設計圖說。
- 二、土地使用計畫。
- 三、區內公共設施興修或改善之設計圖說。
- 四、事業計畫。
- 五、財務計畫。
- 六、實施進度。

第六十六條 更新地區範圍之劃定及更新計畫之擬定、變更、報核與發布，應分別依照有關細部計畫之規定程序辦理。

第六十七條 更新計畫由當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所辦理。

第六十八條 辦理更新計畫，對於更新地區範圍內之土地及地上物，得依法實施徵收或區段徵收。

第六十九條 更新地區範圍劃定後，其需拆除重建地區，應禁止地形變更、建築物新建、增建或改建。

第七十條 辦理更新計畫之機關或機構得將重建或整建地區內拆除整理後之基地讓售或標售。其承受人應依照更新計畫期限實施重建；其不依規定期限實施重建者，應按原售價收回其土地自行辦理，或另行出售。

第七十一條 直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所為維護地區內土地使用及建築物之加強管理，得視實際需要，於當地分區使用規定之外，另行補充規定，報經內政部核定後實施。

第七十二條 執行更新計畫之機關或機構對於整建地區之建築物，得規定期限，令其改建、修建、維護或充實設備，並應給予技術上之輔導。

第七十三條 國民住宅興建計畫應與當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所實施之舊市區更新計畫力求配合；國民住宅年度興建計畫中，對於廉價住宅之興建，應規定適當之比率，並優先租售與舊市區更新地區範圍內應予徙置之居民。

第七章 組織及經費

第七十四條 內政部、各級地方政府及鄉、鎮、縣轄市公所為審議及研究都市計畫，應分別設置都市計畫委員會辦理之。

都市計畫委員會之組織，由行政院定之。

第七十五條 內政部、各級地方政府及鄉、鎮、縣轄市公所應設置經辦都市計畫之專業人員。

第七十六條 因實施都市計畫廢置之道路、公園、綠地、廣場、河道、港灣原所使用之公有土地及接連都市計畫地區之新生土地，由實施都市計畫之當地地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所管理使用，依法處分時所得價款得以補助方式撥

供當地實施都市計畫建設經費之用。

第七十七條 地方政府及鄉、鎮、縣轄市公所為實施都市計畫所需經費，應以左列各款籌措之：

- 一、編列年度預算。
- 二、工程受益費之收入。
- 三、土地增值稅部分收入之提撥。
- 四、私人團體之捐獻。
- 五、中央或縣政府之補助。
- 六、其他辦理都市計畫事業之盈餘。
- 七、都市建設捐之收入。

都市建設捐之徵收，另以法律定之。

第七十八條 中央、直轄市或縣（市）（局）政府為實施都市計畫或土地徵收，得發行公債。

前項公債之發行，另以法律定之。

第八章 罰則

第七十九條 都市計畫範圍內土地或建築物之使用，或從事建造、採取土石、變更地形，違反本法或內政部、直轄市、縣（市）（局）政府依本法所發布之命令者，當地地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所得處其土地或建築物所有權人、使用人或管理人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。不拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。

前項罰鍰，經限期繳納，屆期不繳納者，依法移送強制執行。

依第八十一條劃定地區範圍實施禁建地區，適用前二項之規定。

第八十條 不遵前條規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，除應依法予以行政強制執行外，並得處六個月以下有期徒刑或拘役。

第九章 附則

第八十一條 依本法新訂、擴大或變更都市計畫時，得先行劃定計畫地區範圍，經由該管都市計畫委員會通過後，得禁止該地區內一切建築物之新建、增建、改建，並禁止變更地形或大規模採取土石。但為軍事、緊急災害或公益等之需要，或施工中之建築物，得特許興建或繼續施工。

前項特許興建或繼續施工之准許條件、辦理程序、應備書件及違反准許條件之廢止等事項之辦法，由內政部定之。

第一項禁止期限，視計畫地區範圍之大小及舉辦事業之性質定之。但最長不得超過二年。

前項禁建範圍及期限，應報請行政院核定。

第一項特許興建或繼續施工之建築物，如牴觸都市計畫必須拆除時，不得請求補償。

- 第八十二條 直轄市及縣（市）（局）政府對於內政部核定之主要計畫、細部計畫，如有申請復議之必要時，應於接到核定公文之日起一個月內提出，並以一次為限；經內政部復議仍維持原核定計畫時，應依第二十一條之規定即予發布實施。
- 第八十三條 依本法規定徵收之土地，其使用期限，應依照其呈經核准之計畫期限辦理，不受土地法第二百十九條之限制。
不依照核准計畫期限使用者，原土地所有權人得照原徵收價額收回其土地。
- 第八十三條 公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理。
前項容積移轉之送出基地種類、可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式、折繳代金、作業方法、辦理程序及應備書件等事項之辦法，由內政部定之。
- 第八十四條 依本法規定所為區段徵收之土地，於開發整理後，依其核准之計畫再行出售時，得不受土地法第二十五條規定之限制。但原土地所有權人得依實施都市平均地權條例之規定，於標售前買回其規定比率之土地。
- 第八十五條 本法施行細則，在直轄市由直轄市政府訂定，送內政部核轉行政院備案；在省由內政部訂定，送請行政院備案。
- 第八十六條 都市計畫經發布實施後，其實施狀況，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所應於每年終了一個月內編列報告，分別層報內政部或縣（市）（局）政府備查。
- 第八十七條 本法自公布日施行。

二、都市計畫法新北市施行細則

中華民國一百零三年四月二十九日新北市政府北府法規字第 1030696569 號令訂定發布全文 58 條；並除第 47 條第 1 項規定自一百零四年七月一日施行外，自發布日施行

第一章 總則

第 1 條 本細則依都市計畫法（以下簡稱本法）第八十五條規定訂定之。

第 2 條 本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下：

一、基地線：指建築基地範圍之界線。

二、道路：指符合下列規定之一者：

（一）依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。

（二）依法規指定建築線之現有巷道。

三、基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。

四、基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。

五、法定開挖率：指地下室面積（不含騎樓之開挖部分）除以基地面積（不含騎樓面積）之比值。

六、實際開挖率：指建築面積地上及地下各層外牆外皮最大投影面積之總和，除以基地面積之比值。最大投影面積包括地下永久擋土牆設施（連續壁、地下排樁等類似設施）及地下車道等面積。

七、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臨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。

八、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）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。

九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。

十、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。

十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。

十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。

十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。

十四、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二公尺範圍內得計入前院深度。

十五、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。

第二章 都市計畫之擬定、變更、發布及實施

第 3 條 新北市政府（以下簡稱本府）應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，並於公開展覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者，應於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。

- 第 4 條 本法第十九條規定之公開展覽，應在本府及新北市（以下簡稱本市）各區公所所在地為之。本府應將公開展覽日期、地點刊登在本市新聞紙三日、本府公報及網際網路，並在有關里辦公處張貼公告。
- 第 5 條 依本法第十九條規定，在公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為提出日期；逾期提出者，應於新北市都市計畫委員會審議完成前送達。
- 第 6 條 依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。
- 前項申請書，應載明下列事項：
- 一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。
 - 二、本法第二十二條規定事項。
 - 三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書：
 - （一）以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。
 - （二）依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。
 - 四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。
 - 五、其他必要事項。
- 第 7 條 申請人依前條規定申請擬定或變更之細部計畫，本府認為該計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或退回；其應行具備之書圖及附件與本法或本細則之規定不合時，應限期補正，屆期不補正者，不予受理。
- 第 8 條 土地權利關係人申請擬定或變更細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線者或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。
- 前項街廓，係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。
- 第 9 條 土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同附件送達本府。本府應於收到副本之日起十五日內，提出拒絕理由及必要之關係文件，送請內政部審議。
- 前項審議於決議土地權利關係人為有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。
- 第 10 條 內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理者，應檢附當地區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。前項計畫書規劃之公共設施用地兼具其他使用項目者，應於計畫書內載明其主要用途。

第 11 條 依本法第二十九條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，或為遷移及除去其障礙物時，應依下列規定辦理：

- 一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。
- 二、攜帶證明身分文件。
- 三、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。
- 四、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。

第 12 條 本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一，得依法提存：

- 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。
- 二、應受補償人所在地不明者。

第三章 土地使用分區管制

第 13 條 都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用：

- 一、住宅區。
- 二、商業區。
- 三、工業區：
 - (一) 特種工業區。
 - (二) 甲種工業區。
 - (三) 乙種工業區。
 - (四) 零星工業區。
- 四、行政區。
- 五、文教區。
- 六、體育運動區。
- 七、風景區。
- 八、保存區。
- 九、保護區。
- 十、農業區。
- 十一、其他使用區。

除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。

都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。

第 14 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：

- 一、第十六條規定限制之建築及使用。
- 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。
- 三、經營下列事業：

- (一) 使用乙炔從事焊切等金屬之工作。
 - (二) 噴漆作業。
 - (三) 使用動力以從事金屬之乾磨。
 - (四) 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。
 - (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。
 - (六) 彈棉作業。
 - (七) 醬、醬油或其他調味品之製造。
 - (八) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造。
 - (九) 鍛冶或翻砂。
 - (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。
 - (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。
 - (十二) 塑膠類之製造。
 - (十三) 成人用品零售業。
- 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。
- 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。
- 六、探礦、採礦。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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查核准者，不在此限。
- 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、飲酒店業或其他類似之營業場所。

- 十二、飲酒店。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。
- 十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。
- 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。
- 二十、肥料製造者。
- 二十一、紡織染整工業。
- 二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。
- 二十三、金屬表面處理業。
- 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。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。

第 15 條 大型商場（店）及飲食店符合下列條件，並經本府建築主管機關審查無礙居住安寧、公共安全與衛生者，不受前條第一項第十四款使用面積及第二項使用樓層之限制：

- 一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。
- 二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。
- 三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。
- 四、大型商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室）。

第 16 條 商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

- 一、第十八條規定限制之建築及使用。
- 二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。
- 三、經營下列事業：
 - (一) 製造爆竹或煙火類物品。
 - (二) 使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。
 - (三) 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。
 - (四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造。
 - (五) 使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。
 - (六) 使用氣體亞硫酸漂白物。
 - (七) 骨炭或其他動物質炭之製造。
 - (八) 毛羽類之洗滌洗染或漂白。
 - (九) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白。
 - (十) 使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。
 - (十一) 削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。
 - (十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。
 - (十三) 使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩。
 - (十四) 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。
 - (十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造。
 - (十六) 使用熔爐鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。
 - (十七) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩。
 - (十八) 玻璃或機製毛玻璃製造。
 - (十九) 使用機器錘之鍛冶。
- 四、公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。
- 五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
- 六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油站附設之地下油（氣）槽，不在此限。
- 七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。
- 八、乳品工廠、堆肥舍。
- 九、土石方資源堆置處理場。
- 十、賽車場。
- 十一、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。
- 十二、其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法限

制之建築物或土地之使用。

第 17 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。

第 18 條 乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限：

一、第十九條規定限制之建築及使用。

二、經營下列事業之工業：

(一) 火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。

(二) 火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。

(三) 使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。

(四) 使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。

(五) 煤氣或炭製造者。

(六) 壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。

(七) 高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。

(八) 氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氟化合物、三氯甲甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。

(九) 油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。

(十) 屠宰場。

(十一) 硫化油膠或可塑劑之製造者。

(十二) 製紙漿及造紙者。

(十三) 製革、製膠、毛皮或骨之精製者。

(十四) 瀝青之精煉者。

(十五) 以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之

物品製造者。

- (十六) 電氣用炭素之製造者。
- (十七) 水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。
- (十八) 石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。
- (十九) 鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。
- (二十) 銅、鐵類之煉製者。
- (二十一) 放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。
- (二十二) 以原油為原料之煉製工業。
- (二十三) 石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。
- (二十四) 以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。
- (二十五) 以煤為原料之煉製焦炭之工業。
- (二十六) 經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。

三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。

四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施：

一、工廠必要附屬設施：

- (一) 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所）。
- (二) 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。
- (三) 員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。
- (四) 其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。

二、工業發展有關設施：

- (一) 有線、無線及衛星廣播電視事業。
- (二) 環境檢驗測定業。
- (三) 消毒服務業。
- (四) 樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。
- (五) 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。
- (六) 營造業之施工機具及材料儲放設施。
- (七) 倉儲業相關設施（賣場除外）。
- (八) 冷凍空調工程業。
- (九) 機械設備租賃業。
- (十) 工業產品展示服務業。
- (十一) 剪接錄音工作室。

- (十二) 電影、電視設置及發行業。
- (十三) 公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。
- (十四) 汽車運輸業停車場及其附屬設施。
- (十五) 機車、汽車及機械修理業。
- (十六) 經核定之企業營運總部及其相關設施。
- (十七) 經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。

三、公共服務設施及公用事業設施：

- (一) 警察及消防機構。
- (二) 變電所、輸電線路設施鐵塔（桿、連接站）及其管路。
- (三) 自來水或下水道抽水站。
- (四) 自來水處理場（廠）或配水設施。
- (五) 煤氣、天然氣加（整）壓站。
- (六) 加油站、液化石油氣汽車加氣站。
- (七) 電信設施。
- (八) 廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。
- (九) 土石方資源堆置處理。
- (十) 醫療保健設施：醫療機構及護理機構、衛生所（站）及醫事機構，且其使用土地總面積不超過該工業區總面積百分之五者。
- (十一) 社會福利設施：兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）、老人日間照顧中心與身心障礙福利機構。
- (十二) 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。
- (十三) 郵局。
- (十四) 汽車駕駛訓練場。
- (十五) 客貨運站及其附屬設施。
- (十六) 宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。
- (十七) 電業相關之維修及其服務處所。
- (十八) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。
- (十九) 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

四、一般商業設施：

- (一) 一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。
- (二) 一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。
- (三) 運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。

- (四) 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。
- (五) 大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。
- (六) 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。
- (七) 旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。

第 19 條 甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限：

- 一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。
- 二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。
- 三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。
- 四、液化石油氣製造分裝業。

甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項、第四項之規定。

第 20 條 特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限：

- 一、甲種工業區限制設置並經本府工業主管機關審查核准設置之工業。
- 二、其他經本府工業主管機關指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。
- 三、公共服務設施及公用事業設施：
 - (一) 變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。
 - (二) 電業相關之維修及其服務處所。
 - (三) 電信設施。
 - (四) 自來水設施。
 - (五) 煤氣、天然氣加（整）壓站。

(六) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施 (不含沼氣發電)。

(七) 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

前項與特種工業有關之各項設施，應經本府工業主管機關審查核准後，始得建築；增建時，亦同。

第 21 條 零星工業區係為配合原登記有案、無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳、其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業：

一、煤氣及易燃性液體製造業。

二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。

三、放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業。

四、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。

五、重化學品製造、調和、包裝業。

第 22 條 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區或產業園區內建築物及土地之使用，得依其有關法規規定辦理，不受第十八條至第二十條之限制。

第 23 條 行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。

第 24 條 文教區以供下列使用為限：

一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。

二、學校。

三、體育場所、集會所。

四、其他與文教有關，並經本府教育或文化主管機關審查核准之設施。

第 25 條 體育運動區以供下列使用為限：

一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。

二、運動訓練設施。

三、運動設施。

四、國民運動中心。

五、其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。

第 26 條 風景區為保育、維護或促進自然風景之使用而劃定，以供下列之使用為限：

- 一、住宅。
- 二、宗祠及宗教建築。
- 三、招待所。
- 四、旅館。
- 五、俱樂部。
- 六、遊樂設施。
- 七、農業及農業建築。
- 八、紀念性建築物。
- 九、戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面積不得超過零點三公頃。
- 十、文教設施。
- 十一、零售業、飲食業。
- 十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。

前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置及量體應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關機關審查。

第一項第十二款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經本府認定有必要於風景區設置者為限。

第 27 條 保存區為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃定，以供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限。

第 28 條 保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用：

- 一、國防所需之各種設施。
- 二、警衛、保安、消防設施。
- 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。
- 四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。
- 五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。
- 六、土石方資源堆置處理。
- 七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。
- 八、水質淨化處理設施及其附屬設施。
- 九、造林及水土保持設施。
- 十、為保護區內地形、地物所為之工程。
- 十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。
- 十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。
- 十三、休閒農業設施。
- 十四、農村再生相關公共設施。
- 十五、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層

或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。

十六、都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非為繼承取得者，不適用之。依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第十六款之未停止其使用。第一項第一款至第十三款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。

第 29 條 保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限：

一、砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。

二、破壞地形或改變地貌。

三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。

四、採取土石。

五、焚毀竹、木、花、草。

六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。

七、其他經本府認為應行禁止之事項。

第 30 條 農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施及農村再生相關公共設施。但第三十一條至第三十三條所規定者，不在此限。

申請興建農舍須符合下列規定：

一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。

二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。

三、農業區土地已申請建築者（包括百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地），建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十農業用地是否分割，均不得再行申請興建農舍。

四、農舍不得擅自變更使用。

第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施及農村再生相關公共設施之項目由農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施及休閒農業設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。前項農業產銷必要設施，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。

第 31 條 農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。前項所定經本府審查核准之社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施，其建蔽率不得超過百分之四十。本府得視農業區之發展需求，於都市計畫書中調整第一項所定之各項設施，並得依實際需求，於都市計畫書中增列經審查核准設置之其他必要設施。本府於辦理第一項及前項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。

第 32 條 毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。

第 33 條 農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：

一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。

二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。

三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。

第 34 條 電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：

一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立

式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。

二、電信必要附屬設施：

- (一) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。
- (二) 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。
- (三) 員工托嬰中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)。
- (四) 其他經本府審查核准之必要設施。

三、與電信運用發展有關設施：

- (一) 網路增值服務業。
- (二) 有線、無線及電腦資訊業。
- (三) 資料處理服務業。

四、與電信業務經營有關設施：

- (一) 電子資訊供應服務業。
- (二) 電信器材零售業。
- (三) 電信工程業。
- (四) 金融業派駐機構。

五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。

作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。

第 35 條 都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之：

- 一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。
- 二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。
- 三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。

第 36 條 各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。

第 37 條 各土地使用分區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。但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。前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。

第 38 條 為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：
一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地

板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。

- 二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。
- 三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。

第 39 條 各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。

第 40 條 擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。

本府為審核前項相關規定，得邀請專家學者採合議制方式協助審查。

第一項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。

前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。

第 41 條 各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置：

- 一、前院及側院留設深度不得小於附表二之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。
- 二、基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽台、露台）與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。
- 三、基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。但因留設前、側院，致基地內建築物深（寬）度不足新北市畸零地使用規則之規定深（寬）度時，得依該規則所訂最小深（寬）度為準。

建築物基地情況特殊，並經新北市都市設計審議會（以下簡稱都設會）審議通過者，不受前項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。

第 42 條 汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依建築技術規則有關規定設置。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。

第 43 條 各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之

一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。

前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。

第 44 條 建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議通過者，不在此限。

前項綠能設施或設備如下：

一、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。

二、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。

第 45 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：

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。

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。

三、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。

四、都市更新單元。

五、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。

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。

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。

八、都市計畫書指定地區。

第 46 條 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者，應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。

第 47 條 各土地使用分區除依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：

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法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。舊市區小建築基地合併整體開發建築，或舊市區小建築基地合法建築物經本府認定無法以都市更新或合併整理開發建築方式辦理重建者，得於法定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。放射性污染建築物及高氯離子鋼筋混凝土建築物拆除重建增加

之建築容積依放射性污染建築物事件防範及處理辦法與本細則第五十五條規定辦理。

第 48 條 都市計畫擬定或變更時，得於都市計畫書內依循下列原則訂定或指定適用之容積獎勵：

一、容積獎勵項目之訂定或指定適用，應依下列原則辦理：

- (一) 獎勵額度應依據各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。
- (二) 依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。
- (三) 獎勵對象應明確，確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。
- (四) 具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。
- (五) 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。

二、有關容積獎勵項目，應視都市發展特性及限制，律定獎勵之優先順序。

三、為促進公共開放空間的永續利用，應設置公共開放空間管理維護基金，專戶儲存負責管理運用。

都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：

- 一、依規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之三；取得鑽石級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之六，原獎勵規定應停止適用。
- 二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。
- 三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。
- 四、建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得予以容積獎勵。但以不超過基準容積之百分之二十為限：
 - (一) 私人捐建（含相對應容積樓地板應有土地持分）並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍獎勵，除性質特殊者外，應具獨立出入口：
 1. 作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在二百平方公尺以上者。
 2. 作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積

在六百平方公尺以上者。

- (二) 留設與天橋、空橋或地下道連接之供公眾使用空間，並經都設會審議通過，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵。
- (三) 設置供公眾使用之天橋、空橋或地下道、跨堤、跨河天橋設施，以景觀橋樑方式設置，經本府目的事業主管機關核准且經都設會審議通過者，所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。該設施應由申請人承諾負責管理維護或接管機關同意接管，且其下方不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。
- (四) 設置第一至三目設施者，應由申請人捐贈管理維護經費每月每容積平方公尺新臺幣五十元共十五年予接管單位，申請人承諾負責管理維護者，則免予捐贈。

第四章 公共設施用地

第 49 條 公共設施用地應依規定用途使用。

公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。

第 50 條 公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。

第 51 條 公共設施用地之容積率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。

第五章 附則

第 52 條 合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。

第 53 條 都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。

第 54 條 合法建築物因政府興辦公共設施拆除後騰餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。

第 55 條 高氣離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重

建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。

前項經專案核准拆除重建之建築物，因基地情況特殊，並經都設會審議通過者，得依原建蔽率重建。

第 56 條 考量都市永續發展，建築開發行為應保留法定空地百分之八十透水面積，並應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施；其實施範圍、送審書件及設置基準，於都市計畫書訂之，且其設置貯留體積不得低於一百年以上暴雨頻率之防洪規劃設計標準。前項設施所需樓地板面積，得不計入容積。

第 57 條 本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。

第 58 條 本細則除第四十七條第一項規定自一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。

附表

居住密度(人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地 比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地 比值超過百分之十五
未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十
	商業區	百分之一百八十	百分之二百
二百以上未 達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十
	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十
三百以上未 達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百
	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十
四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十
	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十

附表一

土地使用分區建蔽率及容積率規定表		
土地使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	百分之五十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
商業區	百分之七十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
工業區	百分之六十	百分之二百一十
行政區	百分之五十	百分之二百五十
文教區	百分之五十	百分之二百五十
體育運動區	百分之六十	百分之二百五十
風景區	百分之二十	百分之六十
保護區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理
農業區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理
保存區、古蹟保存區	百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限
車站專用區	百分之七十	百分之二百
加油站、瓦斯專用區	百分之四十	百分之一百二十
郵政、電信、變電所、電力專用區	百分之五十	百分之二百五十
港埠、漁港（專用）區	百分之七十	百分之二百一十
醫療（醫院）專用區	百分之六十	百分之二百
旅館區	百分之六十	山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十
漁業專用區、農會專用區	百分之五十	百分之二百五十
再生能源相關設施專用區	百分之七十	百分之二百五十
其他使用分區	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定

附表二

土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表		
土地使用分區或公共設施用地	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）
住宅區	三	不予規定
商業區	三	不予規定
工業區（甲、乙、特、零工）	三	二
行政區、文教區	三	三
體育運動區	三	三
風景區	十	三
保存區、古蹟保存區	三	不予規定
車站專用區	三	不予規定
加油站、瓦斯專用區	三	三
郵政、電信、變電所、電力專用區	三	三
港埠、漁港（專用）區	三	不予規定
醫療（醫院）專用區	三	三
旅館區	三	三
倉庫、倉儲區	六	二
漁業專用區、農會專用區	三	三
公園、兒童遊樂場用地	十	十
社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地	三	三
停車場用地	三	不予規定
車站用地	三	不予規定
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	三	三
港埠用地	三	三
學校用地	不予規定	不予規定
市場用地	三	三
加油站、瓦斯加壓站用地	三	三
火化場、殯儀館用地	六	三
鐵路用地（車站使用部分）	三	不予規定
屠宰場用地	六	三

附表三

公共設施用地建蔽率及容積率規定表		
公共設施用地	建蔽率	容積率
公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十
社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十
停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十
車站用地	百分之七十	百分之二百
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十
港埠用地	百分之七十	百分之二百一十
學校用地	百分之五十	國中以下：百分之一百五十 高中(職)：百分之二百 大專以上：百分之二百五十
市場用地	百分之五十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十
加油站、瓦斯加壓站用地	百分之四十	百分之一百二十
火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十
鐵路用地	百分之七十	不予規定
屠宰場用地	百分之六十	百分之三百
墳墓用地	百分之十(作為納骨塔使用)	百分之四十
其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定

三、 都市計畫定期通盤檢討實施辦法

內政部64. 5. 29台內營字第640675號令發布全文三十一條
內政部69. 8. 22台內營字第41447號令修正發布全文二十五條
內政部75. 12. 31台內營字第465062號令修正發布第六條條文
內政部79. 9. 7台內營字第812866號令修正發布全文二十八條
內政部80. 8. 30台內營字第8071258號令修正發布第十六條條文
內政部81. 4. 29台內營字第8179452號令修正發布第十六條條文
內政部85. 5. 1台內營字第8572545號令修正 發布第十五條條文
內政部86. 3. 28台內營字第8672467號令修正發布全文四十四條
內政部88. 6. 29台內營字第8873635號令修正發布第三十五條、第三十六條、第三十七條條文
內政部91. 11. 14台內營字第0910086674號令修正發布第一條條文
內政部98. 10. 23台內營字第0980810139號令修正第十八條條文
內政部100. 1. 6台內營字第0990810923號令修正全文四十九條

第一章 總 則

第一條 本辦法依都市計畫法（以下簡稱本法）第二十六條第二項規定訂定之。

第二條 都市計畫通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第十五條或第二十二條規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。

第三條 都市計畫通盤檢討時，相鄰接之都市計畫，得合併辦理之。

第四條 辦理主要計畫或細部計畫全面通盤檢討時，應分別依據本法第十五條或第二十二條規定之全部事項及考慮未來發展需要，並參考機關、團體或人民建議作必要之修正。

依前項規定辦理細部計畫通盤檢討時，其涉及主要計畫部分，得一併檢討之。

第五條 都市計畫通盤檢討前應先進行計畫地區之基本調查及分析推計，作為通盤檢討之基礎，其內容至少應包括下列各款：

- 一、自然生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源。
- 二、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形。
- 三、人口規模、成長及組成、人口密度分布。
- 四、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需。
- 五、公共設施容受力。
- 六、交通運輸。

都市計畫通盤檢討時，應依據前項基本調查及分析推計，研擬發展課題、對策及願景，作為檢討之依據。

第六條 都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。

第七條 辦理主要計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市發展策略：

- 一、自然及景觀資源之管理維護策略或計畫。
- 二、公共施設用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略或計畫。
- 三、都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築之風貌發展策略或計畫。
- 四、大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策

略或計畫。

五、都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展策略或計畫。

第八條 辦理細部計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市規劃原則：

一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。

二、雨水下滲、貯留之規劃設計原則。

三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。

四、地區風貌發展及管制原則。

五、地區人行步道及自行車道之建置原則。

第九條 都市計畫通盤檢討時，下列地區應辦理都市設計，納入細部計畫：

一、新市鎮。

二、新市區建設地區：都市中心、副都市中心、實施大規模整體開發之新市區。

三、舊市區更新地區。

四、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築物之周圍地區。

五、位於高速鐵路、高速公路及區域計畫指定景觀道路二側一公里範圍內之地區。

六、其他經主要計畫指定應辦理都市設計之地區。

都市設計之內容視實際需要，表明下列事項：

一、公共開放空間系統配置及其綠化、保水事項。

二、人行空間、步道或自行車道系統動線配置事項。

三、交通運輸系統、汽車、機車與自行車之停車空間及出入動線配置事項。

四、建築基地細分規模及地下室開挖之限制事項。

五、建築量體配置、高度、造型、色彩、風格、綠建材及水資源回收再利用之事項。

六、環境保護設施及資源再利用設施配置事項。

七、景觀計畫。

八、防災、救災空間及設施配置事項。

九、管理維護計畫。

第十條 非都市發展用地檢討變更為都市發展用地時，變更範圍內應劃設之公共設施用地面積比例，不得低於原都市計畫公共設施用地面積占都市發展用地面積之比。

前項變更範圍內應劃設之公共設施，除變更範圍內必要者外，應視整體都市發展需要，適當劃設供作全部或局部計畫地區範圍內使用之公共設施，並以原都市計畫劃設不足者或汽車、機車及自行車停車場、社區公園、綠地等項目為優先。

第十一條 都市街坊、街道傢俱設施、人行空間、自行車道系統、無障礙空間及各項公共設施，應配合地方文化特色及居民之社區活動需要，妥為規劃設計。

第十二條 都市計畫通盤檢討時，應針對舊有建築物密集、畸零破舊，有礙觀瞻、影響

公共安全，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區，進行全面調查分析，劃定都市更新地區範圍，研訂更新基本方針，納入計畫書規定。

第十三條 都市計畫經通盤檢討必須變更者，應即依照本法所定程序辦理變更；無須變更者，應將檢討結果連同民眾陳情意見於提經該管都市計畫委員會審議通過並層報核定機關備查後，公告週知。

第二章 條件及期限

第十四條 都市計畫發布實施後有下列情形之一者，應即辦理通盤檢討：

- 一、都市計畫依本法第二十七條之規定辦理變更致原計畫無法配合者。
- 二、區域計畫公告實施後，原已發布實施之都市計畫不能配合者。
- 三、都市計畫實施地區之行政界線重新調整，而原計畫無法配合者。
- 四、經內政部指示為配合都市計畫地區實際發展需要應即辦理通盤檢討者。
- 五、依第三條規定，合併辦理通盤檢討者。
- 六、依第四條規定，辦理細部計畫通盤檢討時，涉及主要計畫部分需一併檢討者。

第十五條 都市計畫發布實施未滿二年，除有前條規定之情事外，不得藉故通盤檢討，辦理變更。

第十六條 都市計畫發布實施後，人民申請變更都市計畫或建議，除有本法第二十四條規定之情事外，應彙集作為通盤檢討之參考，不得個案辦理，零星變更。

第三章 公共設施用地之檢討基準

第十七條 遊憩設施用地之檢討，依下列規定辦理：

- 一、兒童遊樂場：按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。
- 二、公園：包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。
- 三、體育場所：應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。

通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

第十八條 都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。

第十九條 學校用地之檢討依下列規定辦理：

- 一、國民中小學：

(一) 應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第

八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。

(二) 檢討原則：

- 1、有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。
- 2、已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。
- 3、已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。

(三) 國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。

二、高級中學及高級職校：由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。

第二十條 機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，規劃設置深度三公尺以上、適當長度之緩衝車道。

第二十一條 零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。

第二十二條 停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並應符合下列規定：

一、不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。

二、商業區：

(一) 一萬人口以下者，以不低於商業區面積之百分之八為準。

(二) 超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十為準。

(三) 超過十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十二為準。

市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地及其他停車需求較高之設施等用地，應依實際需要檢討留設停車空間。

前二項留設之停車場及停車空間，應配合汽車、機車及自行車之預估數，規劃留設所需之停車空間。

第二十三條 公共汽車及長途客運場站除依第三十八條規定劃設專用區外，應按其實際需求並考量轉運需要檢討規劃之。

遊覽車之停車用地應考量各地區之實際需求檢討劃設之，或選擇適當公共設施用地規劃供其停放。

第二十四條 道路用地按交通量、道路設計標準檢討之，並應考量人行及自行車動線之需要，留設人行步道及自行車道。

綠地按自然地形或其設置目的、其他公共設施用地按實際需要檢討之。

第二十五條 已劃設而未取得之公共設施用地，應全面清查檢討實際需要，有保留必要者，應策訂其取得策略，擬具可行之事業及財務計畫，納入計畫書規定，並考量與新市區建設地區併同辦理市地重劃或區段徵收，或舊市區地區併同辦理整體開發，以加速公共設施用地之取得開闢。

第二十六條 公共設施用地經通盤檢討應增加而確無適當土地可供劃設者，應考量在該地區其他公共設施用地多目標規劃設置。

第二十七條 污水處理廠用地或垃圾處理場（廠）用地應配合污水下水道系統、垃圾焚化廠或衛生掩埋場之興建計畫及期程，於適當地點檢討劃設之。

第二十八條 整體開發地區之計畫道路應配合街廓規劃，予以檢討。
計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。

第二十九條 已民營化之公用事業機構，其設施用地應配合實際需求，予以檢討變更。

第四章 土地使用分區之檢討基準

第三十條 住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。

原計畫住宅區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反第三十一條之規定。

第三十一條 商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之商業區，其面積標準應符合下列規定：

一、商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討之：

（一）三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出零點四五公頃為準。

（二）逾三萬至十萬人口者，超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五零公頃為準。

（三）逾十萬至二十萬人口者，超出十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五五公頃為準。

（四）逾二十萬至五十萬人口者，超出二十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六零公頃為準。

（五）逾五十萬至一百五十萬人口者，超出五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六五公頃為準。

（六）逾一百五十萬人口者，超出一百五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點七零公頃為準。

二、商業區總面積占都市發展用地總面積之比例，依下列規定：

（一）區域中心除直轄市不得超過百分之十五外，其餘地區不得超過百分之十二。

（二）次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過百分之十。

（三）都會區衛星集居地及農村集居中心，不得超過百分之八。

前項第二款之都市發展用地，指都市計畫總面積扣除農業區、保護區、風景區、遊樂區及行水區等非都市發展用地之面積。

原計畫商業區實際上已較適宜作其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。

第三十二條 工業區之檢討，應依據發展現況、鄰近土地使用及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之工業區，並應依下列規定檢討之：

一、工業區面積之增減，應參考區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準。

二、工業區之位置，因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他使用分區。

三、計畫工業區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後，對於鄰近土地使用無妨害者，得將該部分土地變更為其他使用分區。

但變更為商業區者，不得違反前條之規定。

第三十三條 大眾捷運及鐵路之場站、國道客運及公共汽車之轉運站周邊地區，應依大眾運輸導向之都市發展模式檢討土地使用強度，並研擬相關回饋措施，納入計畫書規定。

第三十四條 都市計畫經通盤檢討後仍無法依第二十二條規定留設足夠停車場空間者，應於計畫書訂定各種土地使用分區留設停車空間基準規定；必要時，並訂定增設供公眾停車空間之獎勵規定。

第三十五條 都市計畫通盤檢討時，應檢討都市計畫容積總量；都市計畫容積獎勵規定與其他法令容積獎勵規定應併同檢討。

第三十六條 農業區之檢討，應依據農業發展、生態服務功能及未來都市發展之需要檢討之。

前項農業區內舊有聚落，非屬違法建築基地面積達一公頃以上、人口達二百人以上，且能適當規劃必要之公共設施者，得變更為住宅區。

第三十七條 其他土地使用分區得視實際需要情形檢討之。

第三十八條 都市計畫通盤檢討時，應就施工機械車輛放置場、汽車修理服務業、廢棄物回收清除處理業、高壓氣體儲存分裝業務、物流中心業、倉儲批發業、軟體工業、汽車客貨運業、殯葬服務業及其他特殊行業之實際需求進行調查，如業者可提出具體可行之事業財務計畫及實質開發計畫者，則應納入通盤檢討內，妥予規劃各種專用區。

第三十九條 各土地使用分區之檢討，應以自然地形或人為地形為界線予以調整。

第四十條 都市計畫通盤檢討時，應就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。

前項整體開發地區經檢討後，維持原計畫尚未辦理開發之面積逾該整體開發地區面積百分之五十者，不得再新增整體開發地區。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

第五章 辦理機關

第四十一條 都市計畫之通盤檢討由原計畫擬定機關辦理。

主要計畫與細部計畫一併辦理通盤檢討者，其辦理機關由主要計畫及細部計畫擬定機關為之。聯合都市計畫之通盤檢討，由原會同擬定或訂定機關辦理。相鄰接之都市計畫，得由有關行政單位之同意，會同辦理都市計畫

合併通盤檢討。但其範圍未逾縣境者，得由縣政府辦理之。

第四十二條 都市計畫通盤檢討應由內政部辦理者，得委辦直轄市、縣（市）政府辦理之。應由鄉（鎮、市）公所辦理者，得由縣政府辦理之。

第四十三條 聯合都市計畫或經合併通盤檢討之相鄰都市計畫，非經原核定機關核准，不得個別辦理主要計畫通盤檢討。

第六章 作業方法

第四十四條 都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告三十天，並將公告之日期及地點登報週知，公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。

第四十五條 公共設施用地之檢討時，應由辦理檢討機關分別協調各使用機關或管理機關。

第四十六條 都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖：

- 一、都市計畫經發布實施屆滿二十五年。
- 二、原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。
- 三、辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。

第四十七條 都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。

第四十八條 都市計畫分區發展優先次序，應視計畫地區範圍之發展現況及趨勢，並依據地方政府財力，予以檢討之。

第七章 附則

第四十九條 本辦法自發布日施行。

四、都市計畫容積移轉實施辦法

內政部88.4.6台內營字第8872676號令訂定

內政部90.6.8台九十內營字第9083967號令訂定第六條第一項第二款、第三款自中華民國九十年七月一日施行

內政部91.12.31台內營字第0910085420號令修正第一條條文

內政部93.6.30台內營字第0930084827號令修正

內政部98.2.25台內營字第0980800788號令修正第九條、第十七條條文

內政部98.10.22台內營字第0980810129號令修正第四條、第五條、第九條、第九條之一、第十六條、第十七條條文

內政部99.11.5台內營字第0990808892號令修正第六條、第十六條、第十七條條文

內政部103.8.4台內營字第1030807541號修正第九條之一、第十六條、第十七條條文

第一條 本辦法依都市計畫法第八十三條之一第二項規定訂定之。

第二條 本辦法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第三條 本辦法之適用地區，以實施容積率管制之都市計畫地區為限。

第四條 直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。

前項審查許可條件於本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行後一年內未訂定實施者，直轄市、縣（市）主管機關對於容積移轉申請案件，應逐案就前項考量之因素，詳實擬具審查意見，專案提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後，依本辦法核辦。

第五條 本辦法用詞，定義如下：

一、容積：指土地可建築之總樓地板面積。

二、容積移轉：指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用。

三、送出基地：指得將全部或部分容積移轉至其他可建築土地建築使用之土地。

四、接受基地：指接受容積移入之土地。

五、基準容積：指以都市計畫及其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

第六條 條送出基地以下列各款土地為限：

一、都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之土地。

二、為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。

三、私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。

前項第一款之認定基準及程序，由當地直轄市、縣（市）主管機關定之。

第一項第二款之土地，其坵形應完整，面積不得小於五百平方公尺。但因法令變更致不能建築使用者，或經直轄市、縣（市）政府勘定無法合併建築之小建築基地，不在此限。

第七條 送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限；都市計畫原擬定機關得考量都市整體發展情況，指定移入地

區範圍，必要時，並得送請上級都市計畫委員會審定之。

前條第一項第一款送出基地申請移轉容積，其情形特殊者，提經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。

第八條 接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。

第九條 接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

接受基地移入之容積=送出基地之土地面積×(申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值／申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值)×接受基地之容積率

前項送出基地屬第六條第一項第一款之土地者，其接受基地移入之容積，應扣除送出基地現已建築容積及基準容積之比率。其計算公式如下：

第六條第一項第一款土地之接受基地移入容積=接受基地移入之容積×〔1－(送出基地現已建築之容積／送出基地之基準容積)〕

第一項送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者，其接受基地移入容積計算公式如下：

送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者之接受基地移入容積=接受基地移入之容積×〔1－(送出基地因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用時之補償費用／送出基地因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用時之公告土地現值)〕

第九條 之一 接受基地得以折繳代金方式移入容積，其折繳代金之金額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之；必要時，查估工作得由直轄市、縣（市）主管機關辦理。其所需費用，由接受基地所有權人或公有土地地上權人負擔。

前項代金之用途，應專款專用於取得與接受基地同一主要計畫區之第六條第一項第三款土地為限。

接受基地同一主要計畫區內無第六條第一項第三款土地可供取得者，不得依本條規定申請移入容積。

第十條 送出基地除第六條第一項第二款之土地外，得分次移轉容積。

接受基地在不超過第八條規定之可移入容積內，得分次移入不同送出基地之容積。

第十一條 接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。

第十二條 接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合其他都市計畫

土地使用分區管制及建築法規之規定。

第十三條 送出基地於許可其全部或部分容積移轉前，除第六條第一項第一款土地外，應視其類別及性質，將所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。

前項贈與登記為公有之土地中，屬第六條第一項第二款之土地，限作無建築行為之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場等公共空間使用。

第十四條 直轄市、縣（市）主管機關應就第六條第一項第三款之送出基地進行全面清查，並得會同有關機關（構）依都市計畫分區發展優先次序、未來地方建設時序及公共設施保留地劃設先後，訂定優先移轉次序後，繕造送出基地圖冊，於各該直轄市、縣（市）主管機關及鄉（鎮、市、區）公所公告周知及將公告之日期、地點登載當地報紙，並登載於直轄市、縣（市）政府網站。

前項送出基地圖冊，應表明下列事項：

- 一、公共設施保留地類別、性質及面積。
- 二、送出基地之坐落，包括地段、地號、都市計畫圖上之區位。
- 三、其他應表明事項。

第十五條 送出基地圖冊公告後，應置於各該直轄市、縣（市）主管機關、鄉（鎮、市、區）公所及各地政事務所，供公眾查閱。

送出基地及接受基地所有權人均得向直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市、區）公所表達移出或移入容積之意願及條件，由各該直轄市、縣（市）主管機關及鄉（鎮、市、區）公所提供各項必要之協調聯繫及諮詢服務。

第十六條 容積之移轉，應由接受基地所有權人或公有土地地上權人檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可：

- 一、申請書。
- 二、申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。
- 三、送出基地所有權人及權利關係人同意書或公有土地管理機關出具之同意文件。
- 四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本或其電子謄本。
- 五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本或公有土地管理機關出具之同意文件。
- 六、公有土地設定地上權契約，並載明移入容積應無條件贈與為公有，地上權人不得請求任何補償之規定。
- 七、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。

接受基地所有權人或公有土地地上權人依第九條之一規定繳納代金者，免附前項第三款至第五款規定之相關送出基地文件。

接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請，並得免附第一項第五款規定之接受基地土地所有權狀影本。

第十七條 直轄市、縣（市）主管機關受理容積移轉申請案件後，應即審查，經審查不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於十五日內補正，屆期未補

正或補正不完全者，駁回其申請；符合規定者，除第六條第一項第一款之土地及接受基地所有權人或公有土地地上權人依第九條之一規定繳納代金完成後逕予核定外，應於接受基地所有權人、公有土地地上權人或前條第三項實施者辦畢下列事項後，許可送出基地之容積移轉：

一、取得送出基地所有權。

二、清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。但送出基地屬第六條第一項第三款者，其因國家公益需要設定之地上權、徵收之地上權或註記供捷運系統穿越使用，不在此限。

三、將送出基地依第十三條規定贈與登記為公有。

前項審查期限扣除限期補正之期日外，不得超過三十日。

第十八條 第六條第一項第一款之土地，經直轄市、縣（市）主管機關許可容積移轉後，送出基地上之建築物應永久保存，基地上之建築價值喪失或減損，土地所有權人應按原貌修復。

第十九條 直轄市、縣（市）主管機關於許可容積移轉後，應即更新送出基地圖冊，將相關資料列冊送由主管建築機關實施建築管理及送該管土地登記機關建檔，並開放供民眾查詢。

第二十條 本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行前，已循都市計畫擬定、變更程序，訂定容積移轉相關規定者，得依其都市計畫規定辦理容積移轉。其計畫規定之執行如有困難者，得依都市計畫擬定、變更程序變更之。

第二十一條 本辦法自發布日施行。

五、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法

內政部92.6.27台內營字第0920087512號令訂定

(原院頒「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」業經內政部92.7.1台內營字第0920087552號函報奉行政院92.7.17院臺內字第0920038320號函准予停止適用)

內政部92.9.23台內營字第0920089056號令修正

內政部94.4.1台內營字第0940082261號令修正第三、五、八、九、十條條文及附表

內政部95.4.7台內營字第0950801328號令修正第三條附表

內政部98.11.23台內營字第0980810852號令修正

內政部100.4.15台內營字第1000802466號令修正第三條附表

內政部101.1.10台內營字第1000811230號令修正第二條之一、第三條、第四條條文

內政部101.9.27台內營字第1010808818號令修正第三條附表

第一條 本辦法依都市計畫法（以下簡稱本法）第三十條第二項規定訂定之。

第二條 公共設施用地作多目標使用時，不得影響原規劃設置公共設施之機能，並注意維護景觀、環境安寧、公共安全、衛生及交通順暢。

第二條 公共設施用地申請作多目標使用，如為新建案件者，其興建後之排水逕流量不得超出興建前之排水逕流量。

第三條 公共設施用地多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件，依 文件檔案： 附表之規定。但作下列各款使用者，不受附表之限制：

一、依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。

二、捷運系統及其轉乘設施、公共自行車租賃系統、節水系統、環境品質監測站及都市防災救災設施使用。

三、地下作自來水、下水道系統相關設施或滯洪設施使用。

四、面積在零點零五公頃以上，兼作機車停車場使用。

五、閒置或低度利用之公共設施，經直轄市、縣（市）政府都市計畫委員會審議通過者，得作臨時使用。

六、依公有財產法令規定辦理合作開發之公共設施用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。

第四條 申請公共設施用地作多目標使用者，應備具下列文件，向該管直轄市、縣（市）政府申請核准：

一、申請書：應載明下列事項：

（一）申請人姓名、住址；其為法人者，其法人名稱、代表人姓名及主事務所。

（二）公共設施名稱。

（三）公共設施用地坐落及面積。

（四）私人或團體申請者，應檢附獲准獎勵投資辦理之文件。

（五）其他經直轄市、縣（市）政府規定之事項。

二、公共設施用地多目標使用計畫：應表明下列事項：

（一）公共設施用地類別。

- (二) 申請多目標使用項目、面積及其平面或立體配置圖說。
- (三) 新建案件興建前之土地利用情形、興建後排水逕流處理情形。
- (四) 開闢使用情況及土地、建築物權屬。
- (五) 多目標使用項目之整體規劃及特色說明。
- (六) 對原規劃設置公共設施機能之影響分析。
- (七) 對該地區都市景觀、環境安寧與公共安全、衛生及交通之影響分析。
- (八) 依本辦法規定應徵得相關機關同意之證明文件。
- (九) 其他經直轄市、縣(市)政府規定之事項。

第五條 申請變更公共設施用地多目標使用者，應備具下列文件，向該管直轄市、縣(市)政府申請核准：

一、申請書：應載明下列事項：

- (一) 申請人姓名、住址；其為法人者，其法人名稱、代表人姓名及主事務所。
- (二) 公共設施名稱。
- (三) 其他經直轄市、縣(市)政府規定之事項。

二、變更公共設施用地多目標之使用項目：應表明下列事項：

- (一) 公共設施用地類別。
- (二) 變更使用項目之面積及其平面或立體配置圖說；私人或團體申請變更，如涉及公共設施之指定目的使用部分，應檢附原獲准獎勵投資辦理之相關文件。
- (三) 變更使用範圍之土地及建築物權屬。
- (四) 多目標使用項目之整體規劃及特色說明。
- (五) 對原規劃設置公共設施機能之影響分析。
- (六) 對該地區都市景觀、環境安寧與公共安全、衛生及交通之影響分析。
- (七) 依本辦法規定應徵得相關機關同意之證明文件。(八) 其他經直轄市、縣(市)政府規定之事項。

私人或團體依前項規定申請變更多目標使用，其非為原多目標使用之申請人者，免依前項第二款第四目規定辦理。

第六條 直轄市、縣(市)政府受理申請後，經審查合於規定者，發給多目標使用許可；不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於三十日內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請。

第七條 私人或團體投資興辦公共設施用地作多目標使用，其所需用地得依本法第五十三條及土地徵收條例第五十六條之規定辦理。

第八條 經直轄市、縣(市)政府核准公共設施用地作多目標使用者，該公共設

施用地之指定使用項目與核准之多目標使用項目，應同時整體闢建完成。
。必要時，得整體規劃分期分區闢建。

第九條 相鄰公共設施用地以多目標方式開發者，得合併規劃興建。

第十條 公共設施用地多目標作商場、百貨商場或商店街使用者，其樓地板面積不得超過一千平方公尺。但作車站、體育場、市場使用或政府整體規劃開闢者，或依促進民間參與公共建設法相關規定核准由民間參與公共建設案件，不在此限。

第十一條 都市計畫書載明公共設施用地得兼作其他公共設施使用者，其申請作多目標使用，應以該公共設施用地類別准許之多目標使用項目為限。但都市計畫書同時載明兼作其他公共設施使用之面積、比例或標有界線者，得以該公共設施用地類別及兼作類別，分別准許作多目標使用。

第十二條 公共設施用地得同時作立體及平面多目標使用。

第十三條 本辦法所定書、圖格式，由直轄市、縣（市）政府定之。

第十四條 本辦法自發布日施行。

六、都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法

內政部 63.12.5 台內營字第 61233 號令訂定

內政部 65.7.8 台內營字第 686392 號令修正

內政部 73.10.19 台內營字第 266054 號令修正

內政部 77.10.12 台內營字第 632864 號令修正公布

內政部 88.6.29 台內營字第 8873677 號令修正

內政部 92.8.14 台內營字第 0920088282 號令修正第 5 條條文

內政部 100.11.16 台內營字第 1000809398 號令修正第 4 條、第 5 條條文

第一條 本辦法依都市計畫法第五十條第三項規定訂定之。

第二條 都市計畫公共設施保留地(以下簡稱公共設施保留地)除中央、直轄市、縣(市)政府擬有開闢計畫及經費預算，並經核定發布實施者外，土地所有權人得依本辦法自行或提供他人申請作臨時建築之使用。

第三條 本辦法所稱臨時建築權利人係指土地所有權人、承租人或使用人依本辦法申請為臨時建築而有使用權利之人。

第四條 公共設施保留地臨時建築不得妨礙既成巷路之通行，鄰近之土地使用分區及其他法令規定之禁止或限制建築事項，並以下列建築使用為限：

- 一、臨時建築權利人之自用住宅。
- 二、菇寮、花棚、養魚池及其他供農業使用之建築物。
- 三、小型游泳池、運動設施及其他供社區遊憩使用之建築物。
- 四、幼稚園、托兒所、簡易汽車駕駛訓練場。
- 五、臨時攤販集中場。
- 六、停車場、無線電基地臺及其他交通服務設施使用之建築物。
- 七、其他依都市計畫法第五十一條規定得使用之建築物。

前項建築使用細目、建蔽率及最大建築面積限制，由直轄市、縣(市)政府依當地情形及公共設施興闢計畫訂定之。

第五條 公共設施保留地臨時建築之構造以木構造、磚造、鋼構造及冷軋型鋼構造等之地面上一層建築物為限，簷高不得超過三點五公尺。但前條第一項第二款、第三款及第六款之臨時建築以木構造、鋼構造及冷軋型鋼構造建造，且經直轄市、縣(市)政府依當地都市計畫發展情形及建築結構安全核可者，其簷高得為十公尺以下。

前條第一項第六款停車場之臨時建築以鋼構造或冷軋型鋼構造建造，經當地直轄市或縣(市)交通主管機關依其都市發展現況，鄰近地區停車需求、都市計畫、都市景觀、使用安全性及對環境影響等有關事項審核可者，其樓層數不受前項之限制。

第六條 臨時建築之公共設施保留地，應與二公尺以上既成巷道相連接。其連接部份之最小寬度應在二公尺以上，未連接既成巷道者，應自設通路，其自設通路之寬度不得小於左列標準：

- 一、長度在未滿十公尺者為二公尺。

二、長度在十公尺以上未滿二十公尺者為三公尺。

三、長度逾二十公尺者為五公尺。

前項自設通路，應以都市計畫道路邊界為起點計算，其土地不得計入建築基地面積。

第七條 在公共設施道路及綠地保留地上，申請臨時建築者，限於計畫寬度在十五公尺寬以上，並應於其兩側各保留四公尺寬之通路。

第八條 公共設施保留地申請為臨時建築使用，應具備申請書，土地登記簿謄本或土地使用同意書或土地租賃契約，工程圖樣及說明書向直轄市、縣(市)主管建築機關申領臨時建築許可證後始得為之。

第九條 公共設施保留地臨時建築之施工管理，應依建築法有關規定辦理。

第十條 公共設施保留地臨時建築工程完竣後，應由起造人會同承造人申請臨時建築物使用許可證，並得憑以申請接水接電。

第十一條 公共設施保留地臨時建築之權利人，應依都市計畫法第五十條第二項規定，於接獲地方政府開闢公共設施通知限期拆除時，負有自行無條件拆除之義務，逾期不拆者，由地方政府強制拆除之；其所需僱工拆除費用，由臨時建築權利人負擔。

第十二條 本辦法自發布日施行。

七、都市計畫法新北市施行細則第 47 條第 2 項執行原則(簡易都更)

中華民國103年5月12日新北市政府北府城更字第1033413998號令訂定發布 全文4點，並自即日生效

- 一、為執行都市計畫法新北市施行細則第 47 條第 2 項，促進舊市區小建築基地合併整體開發，特訂定本執行原則。
- 二、建築基地面積達 500 平方公尺，且符合下列各項規定者，其建築計畫經提送新北市都市設計審議委員會審議通過，得予以容積獎勵：
 - (一)建築基地屬都市計畫商業區或住宅區土地。
 - (二)申請重建之建築基地至少有一條所臨道路寬度應達 8 公尺，且臨 8 公尺以上道路寬度之總長度應達 20 公尺。
 - (三)30 年以上合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一。其中其他土地上之違章建築物係以民國八十一年一月十日前建造完成者為限。
- 三、建築配置及獎勵額度依附表規定辦理。
- 四、屬下列情形之一者，不適用本執行原則：
 - (一)基地涉及公辦更新範圍者。
 - (二)基地涉及經市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者。
 - (三)申請都市更新條例相關容積獎勵者。

附表 建築配置及獎勵額度表

	建築配置	獎勵額度
擇一適用	1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬(不含造型板、雨遮)4公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。 2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於3公尺。 3. 基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減10%。 4. 基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢建築物間之距離及同一幢內不相連之兩棟建築物間之距離應達8公尺。 5. 基地透水面積 \geq 法定空地面積 \times 80%。	20%
	1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬(不含造型板、雨遮)4公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。 2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於1.5公尺，且總平均達3公尺。	15%
註： 1. 本表所訂退縮面積不得重複申請建築技術規則所訂開放空間相關獎勵。 2. 如現有巷道經指定建築線者，應自建築線開始退縮留設計算。		

八、新北市政府辦理舊市區小建築基地合併整體開發申請獎勵注意事項規定

中華民國103年2月10日新北市政府北府城更字第 10334108481號令訂定發布全文6點，並自103年2月14日生效
中華民國103年8月18日新北市政府北府城更字第1033418279號令修正發布名稱及第1點、第3點，並自即日生效(原名稱:新北市政府辦理都市老舊 窳陋地區重建申請獎勵注意事項)

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為辦理都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項規定之舊市區小建築基地合併整體開發申請獎勵作業，訂定本注意事項。
- 二、申請簡易都更獎勵案件之建築基地，非屬都市計畫容積移轉實施辦法第八條第二項所稱實施都市更新地區。
- 三、申請簡易都更獎勵者（以下簡稱申請人），應檢附下列文件，向本府都市更新處（以下簡稱本處）提出：
 - （一）申請書及申請人身分證明文件，如附件一。
 - （二）切結書，如附件二。
 - （三）相關檢核表（如附件三、四）。
 - （四）基地建物配置圖及相關檢討計算式。前項申請人以該建築基地預定起造人或經其授權之設計人（建築師）為限。
- 四、經認定屬簡易都更獎勵案件者，其申請人應於認定函送達六個月內，向本府工務局（以下簡稱工務局）提出建造執照之申請，並由工務局協助加速審核作業。
- 五、簡易都更獎勵案件之認定有疑義時，得由本處視個案需要邀集相關機關會商研議，並由申請人配合準備文件資料及列席說明。
- 六、屬簡易都更獎勵案件之建築基地，併同申請容積移轉案件者，得視實際需要於申請建造執照前，向本府城鄉發展局申請先行輔導。

附件一-申請獎勵申請書

新北市政府辦理舊市區小建築基地合併整體開發申請獎勵申請書

一、依據「都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項執行原則」規定，申請簡易都更獎勵適用之認定。

二、申請內容概要：

1. 建築基地基本資料： (1) 土地座落： 區 段 小段○○、○○、○○(詳列)地號等 筆 土地，詳如後附基地範圍圖。 (2) 基地面積合計： m ² (3) 土地使用分區： ，法定容積率： %。
2. 建造執照預定起造人： 統一編號： 電話： 聯絡地址：
3. 建造執照預定設計人(建築師)： 開業證書字號： 電話： 聯絡地址：
4. 適用規定檢討(詳後附檢核表及相關資料) <input type="checkbox"/> 依執行原則，申請 20%容積獎勵。 <input type="checkbox"/> 依執行原則，申請 15%容積獎勵。

此致 新北市政府都市更新處

申請人

{ 蓋章 }

年 月 日

附件二-切結書

切結書

本公司（事務所）_____為先行辦理簡易都更獎勵適用認定申請作業，提出之建築基地規劃設計等內容，若該基地於後續辦理之都市設計審議、建造執照審查等相關作業時，涉及任何修正或變更原規劃設計，致影響申請案不符「都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項執行原則」規定條件者，則原核准適用簡易都更之認定自始無效，並同意無條件放棄本項容積獎勵及配合修正建築設計量體，或自行循其他開發方式辦理，恐口說無憑，特立此書。

此致

新北市政府都市更新處

立切結書人：

申請人： [簽章]

統一編號：

代表人：

聯絡地址： □□□□

連絡電話： ()

中華民國 年 月 日

附件三-檢核表

【簡易都更】檢核表

項次	項 目	應備審查文件/相關注意事項	是否合格		申請人自評	審查單位
			是	否		
1	商業區及住宅區，且建築基地面積達 500 平方公尺以上。	1. 經核准之建築線指示圖 2. 現況地形圖（請清楚標示基地範圍） 3. 地籍圖謄本及土地登記謄本 4. 都市計畫圖（請清楚標示基地範圍）				城鄉發展局都市計畫科、計畫審議科
2	申請重建之建築基地至少有一條所臨道路寬度應達 8 公尺，且臨 8 公尺以上道路寬度之總長度應達 20 公尺。（註 2）	1. 經核准之建築線指示圖 2. 地形圖（請清楚標示臨路寬度及長度）				

3	<p>30 年以上合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 簡易都更合法建物面積檢核表(詳附件四) 2. 基地面積檢討:地形圖，並請清楚標示基地地號與建物門牌號碼 3. 30 年合法房屋認定檢附下列任一證明文件： <ol style="list-style-type: none"> (1) 建物登記謄本 (2) 建物使用執照 (3) 合法房屋證明 4. 81 年 1 月 10 日前之違章建築物認定檢附下列任一證明文件： <ol style="list-style-type: none"> (1) 建物謄本 (2) 戶口遷入證明 (3) 稅籍證明 (4) 自來水接 			
---	--	---	--	--	--

				水或電力接電證明 (5) 區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件 (6) 航照圖 (7) 門牌編定證明		
4	建築配置	20%	(1) 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬(不含造型板、雨遮)4公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。(註3)	1. 經核准建築線指示圖。 2. 經建築師簽證之基地建物配置圖，並請清楚標示建築線、4公尺退縮線、綠化植栽面積及位置、車道位置。		城鄉發展局都市設計科
			(2) 與鄰地境界線距離淨寬(不含造型板、雨遮)最小不得低於3公尺。	1. 經核准建築線指示圖。 2. 經建築師簽證之基地建物配置圖，並請		

				清楚標示建築線、3公尺退縮線。			
			(3) 基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減10%。	1. 經建築師簽證之基地建物配置圖。 2. 建蔽率檢討計算式。			
			(4) 基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢建築物間之距離及同一幢內不相連之兩棟建築物間之距離應達8公尺。	經建築師簽證之基地建物配置圖，並請清楚標示建築物間距。			城鄉發展局都市設計科
			(5) 基地透水面積 ≥ 法定空地面積 × 80%。	1. 經建築師簽證之基地建物配置圖，並請清楚標示透水部份(軟鋪面)位置。 2. 基地透水面積檢討計算式。			
4	建築配置	15%	(1) 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬(不含造型板、雨遮)4公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系	1. 經核准建築線指示圖 2. 經建築師簽證之基地建物配置圖，並請			城鄉發展局都市設計科

北市土地使用分區管制要點』規定時，同意新北市政府退件或由申請人另改依其它法定開發方式申請建築。」之申請書認定之。

註2：第2項中道路含計畫道路及已指定建築線之現有巷道。

註3：現有巷道經指定建築線者，應自建築線開始退縮留設計算。

附件四-合法建物面積檢核表

【簡易都更】合法建物面積檢核表

面積合計			
建物面積檢核			
81 年以前違章建築物			
項次	門牌號碼	建物投影面積	備註(佐證資料)
ex	新北市○○區○○路○○號	75.20	航照圖、建築師簽證基地地形圖
面積合計			
面積檢核	合法建物基地面積合計+81 年以前違章建物投影面積合計 \geq 基地總面積 \rightarrow ok 合法建物基地面積合計 \geq (合法建物基地面積+81 年以前違章建物投影面積)*1/2 \rightarrow ok		

九、新北市政府受理都市計畫個案變更案件審查作業規定

中華民國一百零一年三月十五日新北市政府北府城審字第 1011336449 號令訂定發布全文 6 點；並自即日起生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為加快都市計畫個案變更案件之辦理時程，有效控管審查進度，訂定本作業規定。
- 二、本作業規定所稱之都市計畫個案變更案件（以下簡稱個變案件），指依都市計畫法第二十七條第一項各款規定辦理之迅行變更案件。
- 三、本府受理個變案件之審查作業，其各階段之補正期限依下列情形辦理，並以通知發文日之次日為始日：
 - （一）第一階段：
 1. 由所屬之主政機關（即城鄉發展局）形式審查，書圖文件不完備者，通知申請人限期補正，期限為三十日。
 2. 若經提本府變更認定會議者，依研商結論，通知申請人限期補正，期限為六十日。
 - （二）第二階段：

個變案件經提新北市都市計畫委員會（以下簡稱本委員會）專案小組審查過後，須依小組委員意見補充資料者，通知申請人限期補正，期限為六十日。
 - （三）第三階段：

個變案件經提本委員會大會審查後，須依決議修正計畫書圖者，通知申請人限期補正，期限為六十日。
 - （四）第四階段：

個變案件經提報內政部都市計畫委員會專案小組及大會審查須補正者，比照第二階段及第三階段辦理。

前項各款之補正期限，遇特殊不可抗力或不可歸責於申請人之原因，經申請並簽報核准者，得酌予展延，原則並以一次為限。

個變案件屬第一階段者，因涉及其他地主土地協調事項或相關規劃整合性問題時，經申請並簽報核准者，其補正期限得展延六十日，原則並以一次為限。

個變案件屬第二階段或第三階段或第四階段者，因併行審查環境影響評估或交通衝擊影響分析未能終結之故，其補正期限得展延一百八十日。但屬其他機關審查要求，經取得該機關之證明文件，得依該機關需求期限延長之。
- 四、個變案件經各級都市計畫委員會同意給予較長或展延補正期限者，不受第三點限制。
- 五、個變案件經通知限期補正而不補正或補正後仍不完備者，本府得依下列情形辦理：

(一) 屬第一階段之個變案件，駁回申請。

(二) 屬第二階段至第四階段之個變案件，提報本委員會大會討論，倘經大會認屬已不符時效且不續審查者，駁回申請。

六、本作業規定生效施行前已申請但尚未發布實施之個變案件，亦適用之。

十、新北市政府辦理本市重大建設都市計畫個案變更書圖製作及處理要點

中華民國 100 年 3 月 8 日新北市政府北府城都字第1000216505號函訂定發布全文 8 點；並自即日生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為因應本府各級機關（以下簡稱本府需地機關）依都市計畫法第二十七條第一項第四款規定，辦理都市計畫個案變更，以取得重大建設工程所需用地，就相關都市計畫書、圖之製作及處理事項，特訂定本要點。
- 二、本要點之執行機關為本府城鄉發展局（以下簡稱本局）。
- 三、本要點所定配合本市興建重大設施而辦理之都市計畫變更，以都市計畫法第二十七條第一項第四款所規定並符合下列之情形為限：
 - （一）已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者。
 - （二）已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之重大建設者。
 - （三）報經中央各目的事業主管機關專案核准補助二分之一以上經費興建之重大設施者。
 - （四）其他符合都市計畫相關法令或審議規範規定，得依都市計畫法第二十七條第一項第四款規定辦理都市計畫變更者。
- 四、本府需地機關依前點規定，興建本市重大建設而辦理都市計畫個案變更時，應先簽奉市長核可後，再移本局協助製作變更書圖。
- 五、本局協助本府需地機關辦理都市計畫變更事項規定如下：
 - （一）都市計畫變更行政程序簽辦（含公開展覽、召開公開說明會）。
 - （二）提報各級都市計畫委員會審議及發布實施等都市計畫法定程序事項。
- 六、為使都市計畫變更案順利進行，本府需地機關應配合提供下列資料，移由本局辦理變更都市計畫法定程序：
 - （一）簽奉核可相關資料：

本府需地機關於檢核個案符合第三點各款情形之一，並簽奉市長核可同意辦理都市計畫變更之核可文件。
 - （二）用地基本資料：
 1. 圖說資料：係指現況圖、工程樁位圖、用地位置圖、套繪都市計畫圖之地籍圖及工程設計圖或規劃設計圖（涉及工程或規劃設計時檢附）。
 2. 文件資料：係指變更理由、用地面積、變更後用途、工程設計書或規劃設計書（涉及工程或規劃設計時檢附）及工程設計或規劃過程之相關文件（公文或內部之簽呈，視個案需要請需地機關提供）。
 3. 撰寫事業及財務計畫所需資料：指用地取得方式（價購、徵收或撥用）、用地取得經費及來源、用地取得時程及主辦機關。

4. 其他：視個案需要請本府需地機關提供。

七、為辦理都市計畫個案變更作業需要，本府需地機關應配合協助下列事項：

- (一) 進行工程設計或規劃前，如該計畫用地涉及都市計畫變更，需地機關應通知本局列席相關會議，以利案情推行。
- (二) 提供前點之相關資料及必要之說明。
- (三) 協助本局套繪設計圖、地籍圖及都市計畫圖。
- (四) 是否需擬定相關土地使用分區管制規定之說明。
- (五) 公開說明會及各級都市計畫委員會派員配合說明。
- (六) 辦理個案變更如需辦理用地面積、範圍和地形圖之測定，亦請配合協助辦理。

八、有關協助本府需地機關辦理都市計畫個案變更，所需支出之相關業務費用，由本府需地機關支付並逕依政府採購法規定辦理。

十一、新北市政府受理都市計畫公共設施保留地申請檢討變更作業要點

新北市政府104年6月8日令頒修正「新北市政府受理都市計畫公共設施保留地申請檢討變更作業要點」第三點、第五點、第六點規定，並自即日起生效。

一、新北市政府（以下簡稱本府）為使新北市（以下簡稱本市）公共設施保留地之申請檢討變更程序有所依循，特訂定本要點。

二、本要點之執行機關為新北市政府城鄉發展局（以下簡稱本局）。

三、本市板橋、三重、永和、中和、新莊、新店、新店安坑地區、土城、土城頂埔地區、蘆洲、汐止、樹林、樹林山佳地區、樹林三多里地區、淡水、淡水竹圍地區、泰山、三峽、鶯歌、鶯歌鳳鳴地區、五股都市計畫區內之下列公共設施保留地，得申請檢討變更。但不含屬整體開發地區範圍之未開闢公共設施或依規定採自願捐地開發之非公共設施保留地在內：

- （一）學校。
- （二）市場。
- （三）停車場。
- （四）機關。
- （五）公園。
- （六）兒童遊樂場。
- （七）公園兼兒童遊樂場。

前項第一款至第四款公共設施保留地以經該公共設施保留地之主管機關提出無使用需求者為限；第五款至第七款以位於永久性開放空間（如已開闢開放性公共設施、河濱公園等）五百公尺範圍內者為限。第一項公共設施保留地須臨接得供進出使用之已開闢計畫道路；臨接未開闢都市計畫道路用地，且該未開闢都市計畫道路用地為必要進出通路者，其周界相臨接部分得一併納入檢討變更。

四、本局應辦理之第三點第一項公告，應記載事項如下：

- （一）申請資格及受理期間。
- （二）審查程序。
- （三）應檢附之文件資料。
- （四）審查機關或單位（並註明聯絡地址及電話）。
- （五）其他必要事項。

五、申請檢討變更第三點第一項之公共設施保留地者（以下簡稱申請人），得檢附占該範圍內百分之五十以上之私有土地所有權人同意書，向本局提出申請初審後，由本局協助召開跨局處會議評估該公共設施使用需求和變更適宜性。

前項初審通過後，申請人應檢附該範圍內之全部私有土地所有權人同意書、初審通過核可函文及包含下列內容之整體開發計畫、財務計畫，向本局提出

申請檢討變更公共設施保留地：

(一) 環境現況說明：應針對下列各目環境現況內容提出說明：

1. 是否屬環境敏感地(坡度陡峭、地質、生態、文化敏感等)。
2. 周邊都市紋理(無墓地、鄰避性設施等)，是否適宜發展為可建築土地。
3. 周邊環境和公共建設，是否能維持原定公共設施機能。
4. 地上物密集程度。
5. 是否臨接八公尺以上都市計畫道路。
6. 是否無形狀狹長等問題，適宜規劃為可建築之土地。
7. 公園、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場等公共設施保留地是否位處永久性開放空間(如已開闢開放性公共設施、河濱公園等)五百公尺範圍內。

(二) 整體開發構想：土地使用分區構想、開放空間及交通系統構想。

(三) 回饋計畫：該範圍內私有土地所有權人應捐贈百分之五十以上土地，作為公共設施或其他配合本府政策適當分區之用地，其餘取回為可建築土地；其取回之可建築用地內之必要出入道路，得由私有土地所有權人自行開闢後捐贈本府，並得計入應捐贈之百分之五十以上土地之內。數處公共設施保留地併計同一開發單元時，應注意其地價及區位等條件差異性，以核算捐贈部分與取回可建築之土地比例。

(四) 事業計畫：敘明具體開發方式及財務計畫。

六、第三點第一項之公共設施保留地，其環境現況經本局認定具規劃合理性者，得列為示範區域並公告之，免再經前點第一項之初審程序。得檢具該範圍內之全部私有土地所有權人同意書，及相關整體開發計畫、財務計畫等書圖向本局提出申請。

七、申請檢討變更之公共設施保留地，應依都市計畫程序辦理個案變更為其他適當之使用分區；變更後之開發強度，應依相關規定辦理，且不得高於鄰近性質相同之可建築土地。

八、申請人於公共設施保留地核准個案變更後六個月內，應同意變更內容並與本府簽訂協議書，始得依都市計畫程序發布實施。

十二、新北市政府城鄉發展局規劃整體開發地區之建築基地最小開發規模劃設原則

中華民國103年2月25日新北市政府北城都字第 10302831721號令訂定發布 全文5點，並自即日生效

- 一、為配合環境品質塑造並兼顧及土地所有權人領(配)地權利，整體開發地區對各土地使用分區應訂有最小建築基地規模限制。
- 二、整體開發地區建築基地最小開發規模住宅區以 600 平方公尺為原則，建築形態仍有以發展雙拼住宅之可行性，商業區以 1000 平方公尺為原則，可增設開放空間及創造整體街道與都市景觀，改善環境品質。
- 三、為避免規模限制造成範圍內小地主因權屬不足，加遽不得配地情形，整體開發應就不同地區進行歸戶分析，經都市計畫委員會討論得於全區60%土地皆可配地水準下調整最小開發規模。
- 四、考量整體開發地區狹小合法房屋之居住生存權利，安置街廓以最小配地規模 100 平方公尺為原則，最小臨路面寬為 5 公尺，且在不影響計畫區之機能定位及財務可行性之前提下，集中配置於周邊街廓，並比照農業區以計畫區2%為原則。
- 五、整體開發地區建築基地申請建造執照行為應經都市設計委員會審議通過後，始得申請建築執照。

十三、新北市配合重大建設計畫相關宗教歷史或其他類似建築物原地保存或異地遷移處理原則

中華民國102年12月24日新北市政府北府城都字第 1023193293號令訂定發布全文7點；並自即日生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為配合重大建設計畫所需原地保存或異地遷移之宗教、歷史或其他類似建築物，從其相關法令規定，如相關法令未規定者，依本原則辦理。
- 二、本原則所稱重大建設計畫為下列情形之一者：
 - （一）已列入各級政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者。
 - （二）已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大建設者。
 - （三）報經中央各目的事業主管機關專案核准補助二分之一以上經費興建之重大設施者。
 - （四）其他經本府認定符合重大計畫者。
- 三、宗教、歷史或其他類似建築物應先經本府該目的事業主管機關同意保存後，始得依本原則辦理。
- 四、建築物之所有權人採原地保存或異地遷移，均應取得設置土地全部土地所有權人之同意；未符合相關使用分區管制者，得經重大建設主管機關依權責申辦都市計畫法定程序，變更為容許使用分區。
- 五、位於區段徵收範圍內經本府民政主管機關登記有案之宗教建築物，經其負責人或所有權人承諾於區段徵收公告前取得區內開發前土地，並就未來實際領回抵價地面積超過其應領之部分，按評定區段徵收後地價繳納差額地價者，得經都市計畫程序附帶條件劃設或變更為宗教專用區供其配回使用。前項應取得區內開發前土地之面積，不得少於其申請劃設或變更之面積。如有欠缺，得以範圍內其他土地所有權人同意以其領回抵價地之權利價值供該建築物原地保存或異地安置之同意書加總面積補足之。附帶條件屆時並未成就者，該土地維持原使用分區或公共設施用地使用，而其建築物部分，應即予拆除。
- 六、都市計畫書規定採市地重劃或區段徵收開發，惟牽涉土地所有權人及建築物所有權人紛爭，得循都市計畫變更方式排除區段徵收或市地重劃範圍，未來改變原有使用，應參採本府地政主管機關原整體開發共同負擔比例，計算其應繳納之代金數額，並提各級都市計畫委員會審議訂之。
- 七、基於推動重大建設計畫之急迫性，確定無法依第四點規定辦理者，得經都市計畫程序擬定或變更土地使用管制要點，將配合重大建設拆遷之歷史或其他經本府文化主管機關認定具保存價值之建築物安置於公園或其他開放性公共設施用地內。前項安置，應符合下列規定：
 - （一）前項安置建築物面積不得大於原拆除面積為限，建築基地及樓地板

面積應依公共設施用地之建蔽率及容積率檢討計算。

- (二) 該建築物應為無主物或經無償捐贈為公有，並無償開放供公眾使用。
- (三) 建築形式及外觀應配合公共設施用地景觀作整體規劃設計，並經都市設計審議通過。
- (四) 建築物所有權人或其代表人應與本府土地管理機關及本府目的事業主管機關簽訂協議書及訂定管理維護計畫書，並送該主管機關審核，倘為無主物者免予辦理。
- (五) 安置建築物使用市有土地涉及提供他人建築使用行為時，應依土地法第二十五條及相關法令規定程序辦理。

十四、新北市政府城鄉發展局規劃區段徵收之農業專用區劃設原則

中華民國103年2月25日新北市政府北城都字第1030283172號令訂定發布全文9點，並自即日生效

- 一、區段徵收係以促進都市計畫整體開發為主要目的，劃設農業專用區之區位、範圍與面積應以不妨礙都市計畫及區段徵收實施為原則。
- 二、區段徵收計畫範圍內屬優良農田或特定農業區土地，考量原從事農業之土地所有權人有繼續耕作之意願優先劃設農業專用區；若區段徵收範圍內之土地已違規供作非農業使用者，因之前已未作農業使用，將不再考慮劃設農業專用區。
- 三、農業專用區區位以集中劃設為原則，並應考量劃於原已有耕作行為之土地以及自然特性適合農作生產之地區。除該區位有妨礙區段徵收計畫之情形外，原則不劃設於計畫區核心發展地區。
- 四、劃設農業專用區總面積以不超過區段徵收計畫總面積百分之 2 為限。每一耕作單元以最小面積不得小於 0.1 公頃，最大面積應小於 0.25 公頃為劃設原則。
- 五、配合區段徵收實施辦法第 32 條之 2 規定，申請劃設農業專用區之土地所有權人以申請劃設配售一個耕作單元為原則；其應領取之現金地價補償費數額應大於其申請劃設耕作單元之總配售地價。
- 六、農業專用區係為供農民永續經營農業為主，除保持農業生產外，僅得興建農業產銷必要設施，不得適用都市計畫法臺灣省施行細則第 29-1 條之相關申請容許使用。
- 七、農業專用區之農水路規劃及建設由區段徵收工程統籌辦理，其所需費用納入地政主管機關所定之配售價格計算。
- 八、農業專用區土地，將於計畫書載明除變更作公共設施用地外，未來不得變更為其他土地使用分區，以敦促土地所有權人應盡量參與區段徵收。
- 九、農業專用區土地任何須申請建造執照行為應經都市設計委員會審議通過後，始得申請建築執照。

十五、新北市都市計畫規定設置雨水貯留及涵養水分再利用相關設施申請作業規範

中華民國100年3月16日新北市政府北府城開字第1000201796號令訂定發布 全文4點；並自即日起生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為執行都市計畫規定設置雨水貯留及涵養水分再利用相關設施之申請及審查事宜，特訂定本作業規範。
- 二、都市計畫規定應設置雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施地區時，依下列各款規定辦理：
 - （一）已完成水土保持計畫書審查核定之山坡地建築開發案件，已依規定檢討集水區面積，並規劃設計滯洪沉沙池等滯洪設施者，得免再重複設置前開設施。
 - （二）依建築法第九條規定所稱之改建、修建及建築物增建行為，且不增加原建築基地地表逕流量，得免設置前開設施。
 - （三）基地內已領有使用執照之既有建築物除前款情形外之增建及新建行為，以實際增建及新建建築面積除以建蔽率為建築申請基地面積，計算雨水滯留量。
 - （四）其他新建行為應全部設置前開設施。
- 三、申請人應以書面並檢具雨水滯留設施檢核計算、簽證表、平面配置圖、昇位圖（示意）、管線配置圖及其他必要文件向本府水利局提出申請。
- 四、雨水貯留及涵養水分再利用相關設施之設置標準依下列各款規定辦理：
 - （一）最小貯留量以建築申請基地面積乘以係數零點零五計算貯留體積。
 - （二）允許放流量以建築申請基地面積乘以係數零點零零零零一九計算之。
 - （三）設計放流量範圍應介於零點八五倍允許放流量及允許放流量之間。

十六、新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點

中華民國一百年三月十六日新北市政府北府城開字第 1000201796 號令訂定發布全文8點；並自即日起生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為執行都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條第一項規定，使都市計畫容積移轉許可審查有所依循，特訂定本要點。
- 二、依古蹟土地容積移轉辦法或都市計畫規定申請容積移轉、調配之地區得從其規定。已依前項規定申請之接受基地，得同時適用本辦法。但接受基地可移入容積依本辦法第八條之規定。
- 三、下列各款土地不得為接受基地：
 - （一）位於農業區、保護區、行水區、河川區及其他非屬都市計畫發展區之土地。
 - （二）面臨道路寬度未達八公尺，或連接道路面寬未達八公尺之土地。
 - （三）毗鄰古蹟之土地。但經新北市（以下簡稱本市）都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。
 - （四）位於山坡地之土地。但移入容積未超過其基準容積百分之三十者，不在此限。
 - （五）實施容積率管制前已取得建造執照之土地。
 - （六）位於未實施容積率管制地區之土地。
 - （七）依本市都市計畫規定禁止容積移轉、獎勵地區之土地。
- 四、依本辦法、都市更新條例、都市計畫或其他法規規定給予之總獎勵容積，超過其基準容積百分之八十之土地應經本市都市設計審議委員會審查通過。
- 五、接受基地之面積，應超過三百平方公尺。但都市計畫訂有最小建築面積限制者，從其規定。接受基地與實施容積率管制前已取得建造執照之他筆土地合併為一宗建築基地，申請容積移轉者，其面積不受前項限制。
- 六、本辦法第八條第二項規定之其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，指下列各款土地：
 - （一）距捷運車站用地、特等火車站、一等火車站或二等火車站五百公尺內之建築基地。
 - （二）距三等火車站或簡易火車站三百公尺內之建築基地。
- 七、接受基地、送出基地二筆以上者，應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地公告土地現值，以面積加權平均計算之。接受基地二筆以上，且位於不同土地使用分區者，其容積率以面積加權平均計算之。
- 八、送出基地為本辦法第六條第一項第二款、第三款之土地者，其容積移轉與接受基地建造執照應同時提出申請。

十七、新北市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點

中華民國一百年七月五日新北市政府北府城開字第 1000686027 號令訂定發布全文 10 點；並自即日起生效
中華民國一百零三年六月二十六日新北市政府北府城開字第 1030954327 號令修正發布第 2、10 點條文；並溯自一百零三年五月一日生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為審查新北市（以下簡稱本市）都市計畫保護區、農業區內設置各項設施之土地使用案件，特訂定本要點。
- 二、依都市計畫法新北市施行細則第二十八條及第三十一條規定，於都市計畫保護區、農業區設置各項設施，除都市計畫或其他法令另有規定者外，應依本要點規定申請土地核准使用。
- 三、申請基地面臨之道路，應為政府或私人開闢完竣可通行車輛之都市計畫道路、現有巷道或符合建築技術規則之私設通路，並以連接計畫道路者為限。前項申請基地未直接面臨可通行之道路者，應取得下列權利證明文件，並自行開闢可通行之通路完竣，始得申請使用：
 - （一）面臨未全部開闢之計畫道路者，應取得該未開闢部分道路用地之土地使用權利證明文件。
 - （二）受現有溝渠區隔者，應取得該溝渠之目的事業主管機關同意使用或架設橋涵之權利證明文件。
- 四、依本要點申請之各項設施不得在下列地區設置：
 - （一）農地重劃區。但經本府農業主管機關同意者，不在此限。
 - （二）保安林地。但經林業主管機關同意者，不在此限。
 - （三）軍事禁建區、都市計畫禁建區及其他依法令公告之禁建區。
 - （四）抵觸都市計畫內容，或指定應施行市地重劃或區段徵收，尚未整體開發完成之地區。但經本府地政主管機關認定無礙整體開發者，不在此限。
 - （五）生態保育區、自然保育區、野生動物保護區、景觀保護區、資源保護區、保安保護區、地質保護區或野生動物重要棲息環境地區。
 - （六）水源水質保護區、飲用水水源水質保護區或飲用水之取水口一定距離內之地區。但經轄區自來水主管機關或環保主管機關同意者，不在此限。
 - （七）其他法令規定禁止或經本府認定不適宜使用之地區。申請基地範圍屬山坡地者，應符合建築技術規則建築設計施工編第十三章第一節山坡地基地不得開發建築認定基準之規定。

五、申請基地面積不得超過三千平方公尺。

同一申請者於同一地號或毗鄰土地申請設置數相關設施，經確認不影響附近農業生產及交通，且不違反設施設置相關規定者，不受前項申請基地面積之限制。但合計之總面積仍不得逾一公頃。

前二項申請基地面積之限制，於經各目的事業主管機關依其相關法規核准之申請案，不適用之。

六、農業區、保護區之建築物，應依下列規定留設前院、側院：

(一)前院留設最小深度不得小於五公尺。

(二)側院留設最小深度不得小於四公尺；如建築基地規模達一千平方公尺者，其留設置最小深度不得小於八公尺；建築基地規模達二千平方公尺者，其留設置最小深度不得小於十公尺。

(三)依前項第二款留設側院而退縮部分，得計入法定空地或供作農、水路之用。

七、依本要點申請之各項設施，不得妨礙鄰近農、水路之原有功能。

八、農業用地經核准變更為非農業使用者，應依農業發展條例第十二條及相關法令規定，繳交農業用地變更回饋金。

九、依本要點申請設置各項設施，除各目的事業主管法規另有訂定外，應依各使用項目所需核准條件及其規定事項檢具下列文件：

(一)申請書：載明申請人之姓名、機關名稱、負責人、住址、電話、申請地號、基地面積及申請事由，並由申請人簽名及蓋章。

(二)基地周圍地形套繪都市計畫圖或基地周圍現況實測圖：

1. 基地周圍地形套繪都市計畫圖應正確標示基地境界線，鄰近範圍內現有相關地物或設施之地形套繪都市計畫圖，其比例尺以該都市計畫圖為準。

2. 基地周圍現況實測圖應標示基地境界鄰近一百二十公尺內之地形、地物、各項設施及測繪日期，其比例尺不得小於一千二百分之一，並應為最近六個月內所測繪者。

(三)最近一個月內核發之地籍圖謄本、土地登記簿謄本、土地使用分區證明及土地同意使用之證明文件。但申請人為土地所有權人時免附前開土地同意使用之證明文件。

(四)地形圖：申請基地位於山坡地者，應標示間隔五十公分之地形、地物

等高線，其比例尺不得小於六百分之一。申請基地非屬位於山坡地者得免附。

(五)載明計畫內容概要之計畫書及平面配置圖，其比例尺不得小於六百分之一。

(六)申請基地屬山坡地者，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定；如屬依法應進行環境影響評估者，其審查結果應一併送核。於水土保持計畫未經主管機關核可前，各目的事業主管機關不得核發開發或利用之許可。其水土保持計畫內容、審核程序、及實施之檢查依水土保持計畫審核監督辦法規定辦理。

(七)其他依法應檢具之相關文件。

十、各項設施申請核准使用時，除依本要點規定辦理外，並應符合附表之規定。

附表

使用分區	使用項目	核准條件及規定事項
保護區	一、國防所需及警衛、保安之各項設施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請基地應面臨六公尺以上之道路。 2. 應具備完善之供用及排水系統。 3. 不得影響生態資源及水土保持。
	二、臨時性遊憩設施（公園、涼亭、兒童遊樂場、籃球場、網球場、游泳池、溜冰場及其他運動、高爾夫球練習場、棒球練習場）及露營設施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請基地應面臨六公尺以上之道路，基地內並應設置適當停車空間。 2. 申請範圍內應保持百分之八十以上原來地貌，且非經農業主管機關核准，不得砍伐原有胸徑十公分以上之林木；如需挖填土，其採自然邊坡者，應植生綠化，且高度不得超過二公尺，其邊坡垂直與水平之比不得小於一：二；其採擋土牆等水土保持設施者，高度不得超過三公尺。上述應保持原來地貌之土地，不得重複提出申請。 3. 供臨時性遊憩及露營設施使用之面積（以下簡稱使用總面積）合計不得超過申請基地總面積之百分之二十。建築物構造以木竹造、磚石造、玻璃纖維補強塑膠構造及金屬架構式構造為限，建築基地面積不得超過使用總面積之百分之五，且地面不透水性鋪面面積（含建築面積）不得超過使用總面積之百分之三十，臨時性之建築物面積不得超過一百平方公尺，建築物高度不得超過七公尺。 4. 申請基地內應設置充足之廢棄物儲存及處理設施；其設施並須經環保主管機關核准。 5. 申請基地內供飲用之水應符合飲用水水質標準並設置污水處理設施，其排放系統應接通至經主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域，如經排放於飲用水取水口一定距離者，應

保護區		<p>經環保主管機關同意。但環保主管機關認為其使用性質及規模無須設置前項設施者，不在此限。</p> <p>6. 如位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離以內者，應依飲用水管理條例規定辦理。</p> <p>7. 依本要點申請使用之臨時性遊憩及露營設施不得設置機械遊樂設施設置及檢查管理辦法中所訂之機械遊樂設施。</p> <p>8. 申請基地面積得不受本要點第五點第一項規定之限制（三千平方公尺）。但仍不得超過一公頃。</p> <p>9. 申請人應具結將來如因妨礙都市計畫、公共安全或因公益上之需要，需拆除或停止、限制使用時，不得提出異議，其設施物並不得要求補償。嗣後該等臨時性設施物如擬移轉他人經營時，需報經本府核准。</p> <p>10. 本項設施限供社區活動使用並不得營業。</p>
	<p>三、 公用事業設施</p> <p>（一） 加油站、加氣站</p>	<p>1. 申請基地應面臨十二公尺以上之道路。</p> <p>2. 申請基地臨接道路之連續長度(或最小基地寬度)應為二十公尺以上。</p> <p>3. 提送基地開發交通影響評估審查核可。</p> <p>4. 申請基地如以現有巷道連通已開闢寬十二公尺以上之道路者，該現有巷道實際可通行寬度應在二十公尺以上，且其長度並不得大於十公尺。</p> <p>5. 申請基地內加油(氣)站及其附屬設施之建築物高度不得超過二層樓及七公尺，其營業室、油品倉庫、機電室、值夜室、盥洗室等營業站屋，樓地板面積合計不得超過一百五十平方公</p>

保護區		<p>尺。但申請基地內合併申請加油站及加氣站者，其營業站屋之樓地板面積合計不得超過三百平方公尺。</p> <p>6. 不得影響附近地區農業生產環境。</p> <p>7. 其他核准條件，應依加油站設置管理規則及加氣站設置管理規則相關規定辦理。</p>
	(二) 變電所、鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施	1. 申請基地應面臨六公尺以上之道路。但電路(線)、鐵塔(桿)、連接站及管路設施不在此限。
	(三) 抽水站	2. 不得影響生態資源及水土保持。
	(四) 電信相關設施	3. 不得影響附近地區原有微波台、歸航台、雷達、通訊設備及其他軍事設施之使用。
	(五) 自來水供應相關必要措施	4. 煤氣、天然氣加整壓站應經由本府會同有關機關、單位會勘，符合相關法令規定，始得准予設置。
(六) 煤氣、天然氣加整壓站		
(七) 廢(污)水處理設施		
(八) 環境檢測定相關設施		
(九) 有、無線電視及廣播相關設施		
(十) 以既有建築物頂樓供設置行動通訊業務電台、電信天線等設施	<p>1. 免申請雜項建照執照設施，依電信主管機關(國家通訊傳播委員會)審查核准函辦理。</p> <p>2. 需申請雜項建照執照設施，依(四)電信相關設施辦理。</p>	
(十一) 其他	由本府會同相關目的事業主管機關，依相關規定訂定之條件及規定事項認定之。	

保護區	四、 幼兒園、社會福利事業設施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請基地應面臨八公尺以上之道路；但總樓地板面積未達八百平方公尺者，或由政府機關興辦且經本府會同有關機關、單位會勘未造成交通阻塞，足敷地方交通使用者，其道路寬度得為六公尺以上。 2. 基地臨接道路之連續長度（或最小基地寬度）不得小於八公尺。 3. 申請基地邊緣與危險物品儲藏地區或特種工業區，應有一百公尺以上之距離。 4. 建築物高度不得超過三層樓或十點五公尺。 5. 建築物兩側側院各應留設之最小深度，得改以單側集中留設，其留設之深度應大於兩側側院各應留設之最小深度之和，不適用本要點第六點第一項第二款之規定。 6. 不得影響生態資源及水土保持。
	五、 採礦之必要附屬設施(電力設備、輸送設備及交通運輸設施)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請基地應面臨六公尺以上之道路。 2. 不得影響生態資源及水土保持。 3. 採礦之必要附屬設施應由本府會同有關機關、單位會勘、符合相關法令規定，始得准予設置。
	六、 土石方資源堆置場及其附屬設施	依新北市營建工程剩餘土石方處理及營建混合物資源處理場設置管理要點規定辦理。其基地面積不受本要點第五點第一項及第二項規定之限制。
	七、 廢棄物資源回收貯存場及其附屬設施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請基地應面臨十二公尺以上之道路。但不影響交通者，得面臨六公尺以上之道路。 2. 申請基地外緣與都市計畫住宅區、公務機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼稚園及社會福利事業設施之距離應為三百公尺以上。但不影響生活品質、環境衛生者，距離得為一百公尺以上。

保護區		<ol style="list-style-type: none"> 3. 基地面積依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理，不受本要點第五點第一項及第二項規定之限制。 4. 不得影響生態資源及水土保持。 5. 不得設置於風景特定區計畫範圍內。 6. 應經本府環保主管機關依相關法規審查同意。 7. 相關設施或使用範圍應自基地四週界線退縮五公尺以上，並予植栽綠化；或於基地周圍設置實體圍牆。
	八、水質淨化處理設施及其附屬設施	依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。
	九、造林與水土保持設施	依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。
	十、為保護區內地形、地物所為之工程	依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。
	十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 汽車運輸業停車場(站)及其附屬設施基地除面臨之道路寬度應符合下列分類規定外，並應自面臨道路境界線退縮十二公尺以上(含面臨道路寬度)： <ol style="list-style-type: none"> (1) 提供小客(貨)車使用者，應面臨六公尺以上之道路。 (2) 提供大客(貨)車使用者，應面臨八公尺以上之道路。 2. 提供連結車使用者，應面臨十公尺以上之道路。 3. 客、貨運站及其附屬設施之基地，應面臨十二公尺以上之道路。 4. 申請設施之出入口邊緣與主要道路交叉口、圓環、鐵路平交道、隧道、橋樑引道口、消防栓

保護區		<p>及消防隊應有十公尺以上之距離。</p> <p>5. 建築物高度不得超過三層樓及十點五公尺，基地周圍未臨接道路部分應考量鄰近地區之居住狀況，視實際需要設置高度一公尺以上之實體隔音牆或綠籬。</p> <p>6. 不得影響生態資源及水土保持。</p>
	十二、危險物品及高壓氣體儲藏分裝	<p>1. 申請基地應面臨六公尺以上之道路。</p> <p>2. 與公務機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼稚園、社會福利事業設施等及都市計畫住宅區至少應有三百公尺以上之距離。</p> <p>3. 基地周圍（通路除外）須設置高度二公尺以上實體防火隔離，並須設置適當之消音、防震及安全設施。</p> <p>4. 須設置氣體洩漏之防止及警報設施。</p> <p>5. 不得影響生態資源及水土保持。</p> <p>6. 有關設施及其安全距離應符合中國國家標準—液化石油氣罐裝場設施安全標準之規定，其設計、施工並應依營建、勞工安全衛生、消防及其他法規之相關規定辦理。</p>
	十三、休閒農場相關設施	<p>依該目的事業主管機關核准事業計畫辦理，其基地面積不受本要點第五點第一項及第二項規定之限制。</p>

使用分區	使用項目	核准條件及規定事項
農業區	一、公用事業設施 (一) 加油站、加氣站	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請基地應面臨十二公尺以上之道路。 2. 申請基地臨接道路之連續長度(或最小基地寬度)應為二十公尺以上。 3. 提送基地開發交通影響評估審查核可。 4. 申請基地如以現有巷道連通已開闢寬十二公尺以上之道路者,該現有巷道實際可通行寬度應在二十公尺以上,且其長度並不得大於十公尺。 5. 申請基地內加油(氣)站及其附屬設施之建築物,建蔽率不得超過百分之四十,高度不得超過二層樓及七公尺,其營業室、油品倉庫、機電室、值夜室、盥洗室等營業站屋,樓地板面積合計不得超過一百五十平方公尺。但申請基地內合併申請加油站及加氣站者,其營業站屋之樓地板面積合計不得超過三百平方公尺。 6. 不得影響附近地區農業生產環境。 7. 其他核准條件,應依加油站設置管理規則及加氣站設置管理規則相關規定辦理。
	(二) 變電所、鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施 (三) 抽水站 (四) 電信相關設施 (五) 自來水供應相關必要措施 (六) 煤氣、天然氣加整壓站 (七) 廢(污)水處	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請基地應面臨六公尺以上之道路。但電路(線)、鐵塔(桿)、連接站及管路設施不在此限。 2. 不得影響生態資源及水土保持。 3. 不得影響附近地區原有微波台、歸航台、雷達、通訊設備及其他軍事設施之使用。 4. 煤氣、天然氣加整壓站應經由本府會同有關機關、單位會勘,符合相關法令規定,始得准予設置。

農業區	理設施 (八) 環境檢測定相關設施 (九) 有、無線電視及廣播相關設施	
	(十) 以既有建築物頂樓供設置行動通訊業務電台、電信天線等設施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 免申請雜項建照執照設施，依電信主管機關(國家通訊傳播委員會) 審查核准函辦理。 2. 需申請雜項建照執照設施，依(四) 電信相關設施辦理。
	(十一) 其他	由本府會同相關目的事業主管機關，依相關規定訂定之條件及規定事項認定之。
	二、廢棄物資源回收貯存場及其附屬設施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請基地應面臨六公尺以上之道路。 2. 申請基地外緣與都市計畫住宅區、公務機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼稚園及社會福利事業設施之距離應為三百公尺以上。但貯存場符合行政院環保署公告之環保設施規範，並提出計畫書審查許可者，距離得在一百公尺以上。 3. 基地面積依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理，不受本要點第五點第一項及第二項規定之限制。 4. 不得影響附近農業生產環境。 5. 不得設置於風景特定區計畫範圍內。 6. 應經本府環保主管機關依相關法規審查同意。 7. 相關設施或使用範圍應自基地四週界線退縮五公尺以上，並予植栽綠化；或於基地周圍設置實體圍牆。
	三、汽車運輸業所需之停車場、客、	<ol style="list-style-type: none"> 1. 汽車運輸業停車場(站)及其附屬設施基地除面臨之道路寬度應符合下列分類規定

農業區	貨運站及其必需之附屬設施	<p>外，並應自面臨道路境界線退縮十二公尺以上（含面臨道路寬度）：</p> <p>(1) 提供小客（貨）車使用者，應面臨六公尺以上之道路。</p> <p>(2) 提供大客（貨）車使用者，應面臨八公尺以上之道路。</p> <p>(3) 提供連結車使用者，應面臨十公尺以上之道路。</p> <p>2. 客、貨運站及其附屬設施之基地，應面臨十二公尺以上之道路。</p> <p>3. 申請設施之出入口邊緣與主要道路交叉口、圓環、鐵路平交道、隧道、橋樑引道口、消防栓及消防隊應有十公尺以上之距離。</p> <p>4. 建築物高度不得超過三層樓及十點五公尺，基地周圍未臨接道路部分應考量鄰近地區之居住狀況，視實際需要設置高度一公尺以上之實體隔音牆或綠籬。</p> <p>5. 不得影響生態資源及水土保持。</p>
	四、汽車駕駛訓練場	依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。
	五、幼兒園、社會福利事業設施	<p>1. 申請基地應面臨八公尺以上之道路；但總樓地板面積未達八百平方公尺者，或由政府機關興辦且經本府會同有關機關、單位會勘未造成交通阻塞，足敷地方交通使用者，其道路寬度得為六公尺以上。</p> <p>2. 基地臨接道路之連續長度（或最小基地寬度）不得小於八公尺。</p> <p>3. 申請基地邊緣與危險物品儲藏地區或特種工業區，應有一百公尺以上之距離。</p> <p>4. 建蔽率不得超過百分之四十，建築物高度不得</p>

農業區		<p>超過三層樓或十點五公尺。</p> <p>5. 建築物兩側側院各應留設之最小深度，得改以單側集中留設，其留設之深度應大於兩側側院各應留設之最小深度之和，不適用本要點第六點第一項第二款之規定。</p>
	六、運動場館設施	依該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。
	七、政府重大建設計畫所需之臨時性設施	依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。

十八、新北市政府處理違反都市計畫法事件統一裁罰基準

中華民國一百年三月十六日新北市政府北府城開字第1000201796號令訂定發布全文1點；並自即日起生效

中華民國一百年八月十八日新北市政府北府城開字第1001039349號令修正發布名稱及全文1點；並自即日起生效（原名稱：新北市政府處理違反都市計畫法案件裁罰基準表）

中華民國一百零一年五月二十二日新北市政府北府城開字第1011647134號令修正發布第2點條文之附表；並自即日起生效

中華民國一百零四年四月八日新北市政府新北府城開字第1040527071號令修正發布全文4點；並自一百零四年五月一日起生效

一、新北市政府（以下簡稱本府）為處理違反都市計畫法（以下簡稱本法）事件，建立執法之公平性並減少爭議，以提昇行政效率與公信力，特訂定本裁罰基準。

二、本府處理違反本法事件行為人（以下簡稱違規人）之統一裁罰基準如附表。

本府處理違反本法事件時，應對違反本法事件地點之土地或建築物所有權人或管理人，副知或勸導之。但於最近一年內副知或勸導超過三次後，應依本法第七十九條第一項併裁處最低法定額度罰鍰並命為一定行為。

第一項附表次數之累計，以同一違規人最近三年內於同一違反本法事件地點之查獲數論計。

第一項附表項次六至項次九之違反本法事件，於同一地點最近一年內曾經勸導或處分在案者，對不同違規人得不再勸導而逕予裁罰之。

三、有下列情形之一者，得提報本府公共安全聯合稽查會議決議後，執行本法第七十九條第一項規定之停止供水、供電、封閉、強制拆除或其他恢復原狀等強制措施：

（一）有礙居住安寧、公共安全或衛生等情形且有必要。

（二）最近一年內累計裁處次數超過二次。

前項第二款情形，於違反本法事件情節非重大時，得經相關跨機關會議決議後執行之。

四、曾執行停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施等手段之違反本法事件地點，於尚未申請恢復前或已申請恢復後最近一年內，再查獲有違反本法事件者，應對其違規人及土地或建築物所有人、管理人，分別依本法第七十九條第一項規定，裁處最高及最低法定額度罰鍰，命為一定行為，並依前點規定辦理。

附表(單位：新臺幣)						
項次	事件種類	本府主政機關及認定方式	第一次查獲	第二次查獲	第三次以後查獲	備註
一	砂石場、土石方資源堆置場、廢棄物資源回收場及其他類似營業場所之違規使用事件	由本府成立之專案小組或城鄉發展局認定。	依本法第七十九條第一項規定處違規人六萬元及命為一定行為。	依本法第七十九條第一項規定處違規人十五萬元及命為一定行為。	依本法第七十九條第一項規定處違規人三十萬元及命為一定行為。	本項命為一定行為期間原則為七日內。
二	地下加油(氣)站之違規使用事件	由經濟發展局或城鄉發展局認定。	依本法第七十九條第一項規定處違規人六萬元及命為一定行為。	依本法第七十九條第一項規定處違規人十五萬元及命為一定行為。	依本法第七十九條第一項規定處違規人三十萬元及命為一定行為。	本項命為一定行為期間原則為七日內。
三	舞廳(場)、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室或其他類似之營業場所及飲酒店之違規使用事件	由警察局及經濟發展局或城鄉發展局認定。	依本法第七十九條第一項規定處違規人六萬元及命為一定行為。	依本法第七十九條第一項規定處違規人十二萬元及命為一定行為。	依本法第七十九條第一項規定處違規人十八萬元,按次累計加處六萬元,最高上限三十萬元及命為一定行為。	本項命為一定行為期間原則為十四日內。
四	性交易服務場所之違規使用事件	由警察局或城鄉發展局認定。	依本法第七十九條第一項規定處違規人六萬元及命為一定行為。	依本法第七十九條第一項規定處違規人十二萬元及命為一定行為。	依本法第七十九條第一項規定處違規人十八萬元,按次累計加處六萬元,最高上限三十萬元及命為一定行為。	本項命為一定行為期間原則為七日內。
五	有礙商業區商	由警察局及城	勸導改善。	依本法第七十九條第一項	依本法第七十九條第一項	本項命為一定行為

業之便利之違規使用事件	鄉發展局認定。		規定處違規人六萬元及命為一定行為。	規定處違規人十二萬元,按次累計加處六萬元,最高上限三十萬元及命為一定行為。	為期間原則為七日內。
六 視聽歌唱場之違規使用事件	由警察局、經濟發展局或城鄉發展局認定。	勸導改善。	依本法第七十九條第一項規定處違規人六萬元及命為一定行為。	依本法第七十九條第一項規定處違規人九萬元,按次累計加處三萬元,最高上限三十萬元及命為一定行為。	本項勸導及命為一定行為期間原則為二個月內。
七 電子遊戲場之違規使用事件	由警察局、經濟發展局或城鄉發展局認定。	勸導改善。	依本法第七十九條第一項規定處違規人六萬元及命為一定行為。	依本法第七十九條第一項規定處違規人九萬元,按次累計加處三萬元,最高上限三十萬元及命為一定行為。	本項勸導及命為一定行為期間原則為二個月內。
八 液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者之違規使用事件	由消防局或城鄉發展局認定。	勸導改善。	依本法第七十九條第一項規定處違規人六萬元及命為一定行為。	依本法第七十九條第一項規定處違規人十二萬元,按次累計加處六萬元,最高上限三十萬元及命為一定行為。	本項勸導及命為一定行為之期限原則為十四日內。
九 其他之違規使用事件	由目的事業主管機關或城鄉發展局認定。	勸導改善。	依本法第七十九條第一項規定處違規人六萬元及命為一定行為。	依本法第七十九條第一項規定處違規人九萬元,按次累計加處三萬元,最高上限三十萬元及命為一定行為。	本項勸導及命為一定行為之期限原則為二個月內。

十九、新北市都市更新單元劃定基準

中華民國90年8月21日台北縣政府(90)北府城更字第307761號函訂定發布全文2點：並自發布日起施行

中華民國91年5月29日台北縣政府(91)北府城更字第0910231093號函訂定發布全文2點

中華民國97年4月14日台北縣政府北府城更字第0970220995號令修正發布全文11點：並自97年7月1日起生效

中華民國98年10月19日台北縣政府北府城更字第0980810382號令修正發布第7、8點條文：並自即日生效

中華民國99年7月20日台北縣政府北府城更字第0990596036號令修正發布第8、9、10、11、12點：並自即日生效

中華民國99年12月25日新北市政府北府法規字第0991209390號公告繼續適用

中華民國100年3月10日新北市政府北府城更字第1000203131號令修正發布

中華民國102年11月22日新北市政府北府城更字第10200089461號令修正發布：並自103年5月1日生效

- 一、新北市政府(以下簡稱本府)為辦理都市更新需要及執行都市更新條例(以下簡稱本條例)第十條及第十一條之規定，特訂定本基準。
- 二、都市更新單元(以下簡稱更新單元)劃定相關事項，都市計畫或都市更新計畫中另有規定者，依其規定。
- 三、本基準所稱街廓，指四周為計畫道路圍成之基地，基地鄰接河川、永久性空地、非都市發展用地、公共設施用地等，該鄰接河川、空地、用地邊界得視同街廓邊界。
- 四、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。
前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。
- 五、於同一街廓自行劃定之更新單元，應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達八公尺或與基地退縮留設深度合計達八公尺，且臨路總長度應達二十公尺，並應符合下列規定之一：
 - (一)為完整之計畫街廓者。
 - (二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺者。
 - (三)臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺者。
 - (四)相鄰土地已開發完成，無法合併更新，其面積達一千平方公尺且一次完成更新者，或其面積達五百平方公尺且更新單元內之土地有下列情形之一者：
 1. 經政府代管。
 2. 依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理。
 3. 祭祀公業土地。
 4. 以日據時期會社或組合名義登記。
 5. 以神明會名義登記。
 6. 土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。
 - (五)面積達五百平方公尺，有下列情形之一，並經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者：
 1. 更新單元內四樓以上合法建築物座落之基地面積達更新單元面積

二分之一。

2. 合法建築物座落之基地面積與其他土地上之違章建築物投影面積達更新單元面積三分之一，其中合法建築物座落之基地面積應達前述面積總和之二分之一，且實施方式採百分之百協議合建者。

3. 更新單元內，合法建築物原建築容積合計高於更新單元法定容積者。

4. 更新單元內夾雜公有土地者。

前項第四款所稱已開發完成，係指鄰地合法建築物樓層數在六樓以上或五樓以下屋齡未達三十年之防火構造物。

於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，應同時符合下列規定：

(一) 其中一街廓之更新單元基地，應符合第一項第一款至第三款規定之一。

(二) 應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。

經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。

六、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。但該相鄰土地地主確實不願參與更新，且經本市都市更新審議委員會同意者，不在此限。

七、經劃定應實施更新之地區，尚未擬定都市更新計畫而自行劃定更新單元，其非屬完整計畫街廓者，土地或合法建築物所有權人或實施者得併同擬具更新單元所在完整街廓或適當範圍之都市更新計畫草案，建議本府作為擬定都市更新計畫之參考。

八、於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，其更新單元內建築物屋齡達三十年之投影面積比例應達建築物總投影面積二分之一，並符合第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上。

前項更新單元內建築物總投影面積應符合下列公式：

(一) $A_0/A_1 \geq 1/3$ 。

(二) 位於法定山坡地： $A_0/A_1 \geq 1/2$ 。

(三) 如更新單元為完整街廓或範圍內有本基準第五點第一項第四款第一目至第六目之情形者： $A_0/A_1 \geq 1/4$ 。

A₁: 更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。

A₀: 合法建築物座落之基地面積或投影面積及中華民國八十一年一月十日前建造完成之違章建築總投影面積。

九、符合前點規定自行劃定更新單元者，土地或合法建築物所有權人或實施者得依下列各款規定之一，併同擬具事業概要，建議本府作為劃定更新地區之參考：

(一)就事業概要之更新單元所在完整街廓或適當範圍擬定都市更新計畫草案。

(二)更新單元同時符合下列規定，並檢附劃定更新地區說明書：

1. 為完整之計畫街廓或面積達五千平方公尺以上且基地形狀方整。
2. 臨接八公尺以上計畫道路，且基地臨路總長度達五十公尺以上。
3. 屋齡達三十年以上之合法建築物座落之基地面積或投影面積達更新單元面積得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積二分之一以上。
4. 申請容積獎勵項目應包含新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第五點至第七點，且該三項獎勵額度合計應達法定容積百分之二十五以上。
5. 事業概要同意比例應達更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之三之同意。

前項建議劃定之更新地區，由本府依本條例第八條規定辦理；其更新地區或更新單元之範圍、土地使用及建築物用途或型態、公益(公共)設施之設置或捐贈等事項，得由本市都市計畫委員會審議調整。

十、申請自行劃定更新單元或依都市更新團體設立管理及解散辦法第三條第四款規定，已達本條例第十條第二項前段規定之同意比例，申請核准籌組都市更新團體時，應檢附下列文件：

- (一)都市計畫套繪圖：比例尺應為三千分之一以上。
- (二)地形圖或現況測繪圖：比例尺應為一千分之一以上。
- (三)符合第六點規定未造成相鄰土地無法單獨建築之建築師簽證文件。
- (四)符合第八點第一項指標、第二項公式規定之分析說明及必要之建築師、相關專業技師簽證文件。
- (五)除位於本府公告免指定建築線之地區外，應檢附建築線指定(示)圖。
- (六)涉及連棟建築物部分納入更新單元者，應檢附未納入部分之建築物於施工中及施工後結構安全、結構補強及相關維護計畫，並經建築師、相關專業師簽證。

十一、自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第八點規定之限制：

- (一)為避免重大災害之發生。
- (二)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。
- (三)高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。

前項第二款、第三款建築基地周邊土地之建築物屋齡達三十年之投影面積比例達建築物總投影面積二分之一以上，符合第八點第二項之規定，且擴大之面積在前項第二款、第三款建築基地面積以下者，得一併辦理更新。

十二、本基準所列事項，應於事業概要中載明；其依本條例第十條第二項逕行擬具都市更新事業計畫辦理者，應於都市更新事業計畫中載明。

項次	未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標
一	擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及三十年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達二分之一以上。
二	擬申請之更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比例達二分之一以上。
三	擬申請之更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達二分之一以上。
四	擬申請之更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達法定容積。
五	擬申請之更新單元符合下列規定之一者： (一)非工業區擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達四公尺。 (二)工業區內擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達八公尺。
六	擬協助開闢取得更新單元內、毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元三百公尺範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地，其開闢規模比例符合以下規定之一者： (一)計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達二百平方公尺，且開闢後整體通行淨寬達四公尺；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達六公尺。 (二)計畫道路以外者：面積達二百平方公尺或該公共設施用地之百分之五十。
七	擬申請之更新單元位於下列地區之一者： (一)位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)三百公尺範圍內。 (二)位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達零點五公頃以上之公園綠地二百公尺範圍內。 (三)位於面積達一千平方公尺以上之廣場一百公尺範圍內。
八	擬申請未位於山坡地之更新單元面積在三千平方公尺以上且建築物總投影面積占更新單元面積達二分之一以上者。
九	擬申請之更新單元屬下列有受重大災害情形之虞情形之一者： (一)更新單元內現有建築物經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證有下列情形之一者： 1. 於七十八年五月五日內政部台內營字第六九一七〇一號令修正建築技術規則前領得建造執照之建築物，依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案相關規定辦理初步評估為有疑慮或確有疑慮者，其棟數比例達二分之一以上。 2. 建築物耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準之棟數比例達二分之一以上。 (二)更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於3公尺之幢數比例達三分之二以上。

附件

新北市自行劃定都市更新單元檢核表

劃定○○都市更新單元申請表(表1-1)

壹、基本資料：			
申請日期	年 月 日	申請人	(請簽章)
更新單元面積	(m ²)		
行政區及地號	○○區○○段○小段○○地號等○筆土地		

貳、劃定基準： (應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核)	自行檢核	審查結果	備註
<p>一、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。</p> <p>前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。</p>	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第四點
<p>二、自行劃定更新單元範圍：(下列情形二擇一，請自行檢討勾選)</p> <p><input type="checkbox"/>於同一街廓自行劃定之更新單元，應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達8m或與基地退縮留設深度合計達8m，且臨路總長度應達20m，並應符合下列規定之一：</p> <p>(一)為完整之計畫街廓者。</p> <p>(二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達1500m²者。</p> <p>(三)臨接二條以上計畫道路，且面積達1000m²者。</p> <p>(四)相鄰土地已開發完成，無法合併更新，其面積達1000m²且一次完成更新者，或其面積達500m²且更新單元內之土地有下列情形之一者：</p> <p>1. 經政府代管。</p> <p>2. 依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理。</p> <p>3. 祭祀公業土地。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	劃定基準第五點

<p>4. 以日據時期會社或組合名義登記。</p> <p>5. 以神明會名義登記。</p> <p>6. 土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。</p> <p>(五)面積達500m²，有下列情形之一，並經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者：</p> <p>1. 更新單元內四樓以上合法建築物座落之基地面積達更新單元面積二分之一。</p> <p>2. 合法建築物座落之基地面積與其他土地上之違章建築物投影面積達更新單元面積三分之一，其中合法建築物座落之基地面積應達前述面積總和之二分之一，且實施方式採100%協議合建者。</p> <p>3. 更新單元內，合法建築物原建築容積合計高於更新單元法定容積者。</p> <p>4. 更新單元內夾雜公有土地者。</p> <p>前項第四款所稱已開發完成，係指鄰地合法建築物樓層數在六樓以上或五樓以下屋齡未達30年之防火構造物。</p> <p><input type="checkbox"/>於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，應同時符合下列規定：</p> <p>(一)其中一街廓之更新單元基地，應符合第一項第一款至第三款規定之一。</p> <p>(二)應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。</p>	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
<p>經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。</p>	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
<p>三、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。(應檢附建築師簽證文件)但該相鄰土地之地主確實不願參與更新，且經本市都市更新審議委員會同意者，不在此限。</p>	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	<p>劃定基準第六點</p>
<p>四、於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，其更新單元內建築物屋齡達30年之投影面積比例應達建築物總投影面積二分之一，並符合本基準第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 面積檢討 詳第參項 <input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合 面積檢討 詳第參項 <input type="checkbox"/> 符合	<p>劃定基準第八點</p>

<p>前項更新單元內建築物總投影面積應符合下列公式：</p> <p>(一)一般平地之空地比：$A0/A1 \geq 1/3$。</p> <p>(二)法定山坡地之空地比：$A0/A1 \geq 1/2$。</p> <p>(三)更新單元為完整街廓或範圍內有本基準第五點第一項第四款情形者：$A0/A1 \geq 1/4$。</p> <p>A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。</p> <p>A0：合法建築物座落之基地面積或投影面積及中華民國81年1月10日前建造完成之違章建築總投影面積。</p>	第__款	第__款	
<p>五、自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受本基準第五點至第八點規定之限制：</p> <p>(一)為避免重大災害之發生。</p> <p>(二)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。</p> <p>(三)高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。</p> <p>前項第二款、第三款建築基地周邊土地之建築物屋齡達30年之投影面積比例達建築物總投影面積二分之一以上，符合本基準第八點第二項之規定，且擴大之面積在前項第二款、第三款建築基地面積以下者，得一併辦理更新。</p>	<input type="checkbox"/> 符合第__款 <input type="checkbox"/> 符合 (面積檢討詳表參)	<input type="checkbox"/> 符合第__款 <input type="checkbox"/> 符合 (面積檢討詳表參)	劃定基準第十一點

參、更新單元內建築物屋齡調查表：					
(一)本基準第八點第一項之更新單元內屋齡之建築投影面積檢討：					
棟別	建物門牌	使用年份	屋齡逾30年以上之建築投影面積(m ²)		
			是(A)	否(B)	
1					
2					
3					
合計					
計算結果	$A/(A+B) \geq 1/2$ A：更新單元內屋齡達30年之建築投影面積(合法建築物之投影面積及民國81年1月10日前建造完成之違章建築總投影面積) B：更新單元內屋齡未達30年之建築投影面積				
(二)本基準第八點第二項之更新單元內建築物總投影面積檢討：					
棟別	建築物門牌	使用年份	各建物投影面積	基地面積(m ²)	得計入檢討之建物投影面積(m ²)
1					
2					
3					
建築物總投影面積(A0)					
更新單元面積(A1) (應詳列計算式)					
計算結果	更新單元內建築物總投影面積應符合下列要件： 1. 一般平地之空地比： $A0/A1 \geq 1/3$ 2. 法定山坡地之空地比： $A0/A1 \geq 1/2$ 3. 更新單元為完整街廓或範圍內符合本基準第五點第一項第四款情形者： $A0/A1 \geq 1/4$ A0：建築物總投影面積(合法建築物座落之基地面積或投影面積及民國81年1月10日前建造完成之違章建築總投影面積) A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。				

※檢附文件及認定方式：

認 定 方 式	相 關 證 明 文 件
<p>(一)各種構造建築物使用年期，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。</p> <p>(二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明使用年期及其面積：</p> <p>1、完納稅捐證明</p> <p>2、繳納自來水費或電費證明</p> <p>3、戶口遷入證明</p> <p>4、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明30年期圖說</p> <p>(三)應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。</p>	<p><input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本</p> <p><input type="checkbox"/> 實測地形圖或航測圖、地籍圖(比例尺不得小於1/1000)</p> <p><input type="checkbox"/> 其他相關證明文件</p>

肆、未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標： (申請人請先自行檢核，經劃定更新地區免檢核本項指標)		
評 估 指 標	自 行 檢 核	審 查 結 果
(一)擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及30年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達1/2以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
(二)擬申請之更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比例達1/2以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
(三)擬申請之更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達1/2以上。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 符合
(四)擬申請之更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達法定容積。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
(五)擬申請之更新單元符合下列規定之一者：	第__款	
1、非工業區擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4m。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
2、工業區內擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達8m。	第__款	
(六)擬協助開闢取得更新單元內、毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元300m範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地，其開闢規模比例符合以下規定之一者：		
1、計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達200m ² ，且開闢後整體通行淨寬達4m；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達6m。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
2、計畫道路以外者：面積達200m ² 或該公共設施用地之50%	第__款	

<p>。</p> <p>(七)擬申請之更新單元位於下列地區之一者：</p> <p>1、位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300m範圍內。</p> <p>2、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達0.5公頃以上之公園綠地200m範圍內。</p> <p>3、位於面積達1000m²以上之廣場100m範圍內。</p> <p>(八)擬申請未位於山坡地之更新單元面積在3000m²以上且建築物總投影面積占更新單元面積達1/2以上者。</p> <p>(九)擬申請之更新單元屬下列有受重大災害情形之虞情形之一者：</p> <p>1、更新單元內現有建築物經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證有下列情形之一者：</p> <p>(1)於內政部78年5月5日台內營字第691701號令修正建築技術規則前領得建造執照之建築物，依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案相關規定辦理初步評估為有疑慮或確有疑慮者，其棟數比例達1/2以上。</p> <p>(2)建築物耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準之棟數比例達1/2以上。</p> <p>2、更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於3公尺之幢數比例達2/3以上。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 符合 第__款	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 符合
<p>評 估 結 果</p>	<p>自行檢核</p>	<p>審查結果</p>
<p>於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，其更新單元內建築物屋齡達30年之投影面積比例應達建築物總投影面積1/2，並符合第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上(詳表1-2)。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	<input type="checkbox"/> 符合
<p>申請人及建築師、專業技師或機構(第____、____款檢附簽證無誤)</p>		
<p>(請加蓋公司大小章)</p>		
<p>審查結果：</p> <p><input type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>不符合(說明：_____)</p>		

(表1-2)指標檢核表

一、更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及30年以上加強磚造建築物之樓地板面積檢核表：

棟別	建物門牌	使用年份	構造別	土、木、磚、石造及30年以上加強磚造建築物樓地板面積(m ²)	
				是(A)	否(B)
1					
2					
3					
4					
5					
合計					
更新單元內全部建築物樓地板面積(A+B)					
計算結果	$A/(A+B) \geq 1/2$ A：土造、木造、磚造、石造及30年以上加強磚造建築物之樓地板面積 B：除A類以外構造物之樓地板面積				
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次一「擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及30年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達1/2以上」。				

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境 評估指標	認 定 方 式	相關證明文件
<p>一、更新單元內屬土 造、木造、磚造 、石造及30年以 上加強磚造建築 物之樓地板面積 比例達1/2以上。</p>	<p>(一)應依使用執照或建物登記簿謄本所載 構造別、日期及樓地板面積為準。 (二)輔以實測地形圖或航測圖檢核。 (三)若無使用執照或建物登記簿謄本，應 檢具下列證明文件之一，以證明使 用年期及其面積： 1、完納稅捐證明 2、繳納自來水費或電費證明 3、戶口遷入證明 4、都市計畫圖或政府機關測繪地圖 等足資證明30年期圖說 (四)應檢具建築師、相關專業技師簽證文 件。</p>	<p><input type="checkbox"/>建築物使用執照影 本或建物登記簿謄 本(影本請加蓋與正 本相符) <input type="checkbox"/>實測地形圖或航測 圖(比例尺不得小於 1/1000) <input type="checkbox"/>其他相關證明文件</p>

二、更新單元內無電梯設備之合法建築物檢核表：

棟別	建物門牌	樓層數	四層樓以上無電梯設備之合法建築物投影面積(m ²)	
			是(A)	否(B)
1				
2				
3				
合計				
合法建築物總投影面積(A+B)				
計算結果	$A/(A+B) \geq 1/2$ A：無電梯設備之四層樓以上合法建築物投影面積 B：合法建築物總投影面積			
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次二「擬申請之更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占合法建築物總投影面積比例達1/2以上」。			

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境評估指標	認定方式	相關證明文件
二、更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比例達1/2以上。	應檢具下列證明文件，以證明其面積： (一)依使用執照或建物登記簿謄本或合法房屋證明所載樓層數及樓地板面積為準。 (二)應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。	<input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本或合法房屋證明文件 (影本請加蓋與正本相符) <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件

二、 更新單元內現有停車位數量之建築物棟數檢核表：

棟別	現有停車位數量未達 法定停車位之棟數(A)	現有停車位數量已達 法定停車位之棟數(B)
1		
2		
3		
4		
5		
合計		
計算結果	$A/(A+B) \geq 1/2$	
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次三「擬申請之更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達1/2以上」。	

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境 評估指標	認 定 方 式	相關證明文件
三、更新單元內現有 停車位數量未達 法定停車位之棟 數比例達1/2以 上。	本項次指標係以汽車停車位數量檢討，並 應檢具下列證明文件： (一)現有停車位數量係以使用執照(含竣 工圖說)記載為準。 (二)法定停車位係以原有建築物依現行建 築技術規則檢討後所需之法定停車 位數量。 (三)輔以實測地形圖或航測圖檢核。 (四)應檢具建築師、相關專業技師簽證文 件。	<input type="checkbox"/> 建築物使用執照影 本 (請加蓋與正本相符) <input type="checkbox"/> 實測地形圖或航測 圖(比例尺不得小於 1/1000) <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件

四、更新單元範圍現有建蔽率及容積率檢核表：

序號	建築物門牌	建築物總投影面積 m^2 (A0)	樓地板面積 m^2 (F)
1			
2			
3			
4			
5			
合 計			
計算結果	法定建蔽率B：_____； 法定容積率C：_____ A0：建築物總投影面積(合法建築物之投影面積及民國81年1月10日前建造完成之違章建築總投影面積) A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積 F：合法建築物及民國81年1月10日前建造完成違章建築之樓地板面積 現有建蔽率=A0/ A1：_____x% \geq B； 現有容積率F/ (A1)：_____ \leq C		
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次四「擬申請之更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達法定容積」。		

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境 評估指標	認 定 方 式	相關證明文件
四、更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達法定容積。	(一)建築物使用執照影本。 (二)土地登記謄本及建物登記簿謄本。 (三)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明使用年期及其面積： 1、完納稅捐證明 2、繳納自來水費或電費證明 3、戶口遷入證明 4、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明30年期圖說 (四)應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。	<input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本 (請加蓋與正本相符) <input type="checkbox"/> 都市計畫圖、地籍圖、實測地形圖或航測圖(比例尺不得小於1/1000) <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件

五、更新單元內或毗鄰巷道寬度不足者檢核表：

(一)非工業區擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4m，有礙救災作業進行，經都市更新後予以改善之說明。	備註
	(本項指標請以文字及圖說說明)
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次五第一款「非工業區擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4m」。

(二)工業區內擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達8m，有礙救災作業進行，經都市更新後予以改善之說明。	備註
	(本項指標請以文字及圖說說明)
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次五第二款「工業區內擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達8m」。

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境評估指標	認定方式	應檢附證明文件
五、更新單元內或毗鄰巷道寬度不足者，有礙救災作業進行者。 (請勾選土地使用分區) <input type="checkbox"/> 非工業區 <input type="checkbox"/> 工業區	(一)建築線指定或已指定建築線之現有巷道圖說。 (二)輔以實測地形圖、航測圖檢核。 (三)應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。 (四)現有巷道除經本府指定或認定者外，並含基地內供公眾通行之現有通路、類似道路及毗鄰之巷道且基地退縮建築以改善該巷道通行狀況者。	<input type="checkbox"/> 建築線指(定)示圖(比例尺不得小於1/500) <input type="checkbox"/> 實測地形圖或航測圖(比例尺不得小於1/1000) <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件。

六、協助開闢更新單元內或毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元300m範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地之檢核表：

都市計畫名稱	未開闢完成計畫道路	未開闢完成公園	未開闢完成綠地	未開闢完成廣場	未開闢完成兒童遊戲場
其開闢規模比例符合以下規定之一：					
<input type="checkbox"/> 計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達200m ² 以上，且開闢後整體通行淨寬達4m以上；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達6m以上。					
<input type="checkbox"/> 計畫道路以外者：面積達200m ² 以上或該公共設施用地之50%。					
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次六「擬協助開闢取得更新單元內、毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元300m範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地…」。				

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境評估指標	認定方式	應檢附證明文件
六、協助開闢更新單元內或毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元300m範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項公共設施用地。	「計畫道路及公園、綠地、廣場、兒童遊戲場未開闢」：係指未經本市道路及公園、綠地、廣場及兒童遊戲場之主管(辦)單位辦理徵收闢建者，未開闢之計畫道路及公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地者，應取得尚未開闢道路及公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地之土地權利證明文件。	<input type="checkbox"/> 都市計畫圖、實測地形圖或航測圖(比例尺不得小於1/1000) <input type="checkbox"/> 土地權利證明文件 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件

五、 更新單元位於下列地區之一檢核表：

計畫名稱	位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300m範圍內。	位於已開闢或已編列主管(辦)單位年度預算開闢、面積達0.5公頃以上之公園綠地200m範圍內。	位於面積達1000m ² 以上之廣場100m範圍內。
基準項次	<p>符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次七更新單元位於下列地區之一者：</p> <p>(一)位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300m範圍內。</p> <p>(二)位於已開闢或已編列主管(辦)單位年度預算開闢、面積達0.5公頃以上之公園綠地200m範圍內。</p> <p>(三)位於面積達1000m²以上之廣場100m範圍內。</p>		

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境 評估指標	認 定 方 式	應檢附證明文件
<p>七、更新單元位於下列地區之一者：</p> <p>(一)位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300m範圍內。</p> <p>(二)位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達0.5公頃以上之公園綠地200m範圍內。</p> <p>(三)位於面積達1000m²以上之廣場100m範圍內。</p>	<p>(一)大眾運輸系統車站之車站本體及出入口係以車站之出入口為限[不包括通風口、逃生口及其他連結性(如:地下街)出入口]，並以地面層車站結構體之出入口為起算點至更新單元建築基地任一境界線之淨距離，並以實測地形圖或航測圖檢核。</p> <p>(二)公園綠地及廣場用地之淨距離係以都市計畫圖上該用地之區界線至更新單元建築基地任一境界線之淨距離，並以都市計畫檢核，並輔以實測地形圖或航測圖量測。</p> <p>(三)應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。</p>	<p><input type="checkbox"/>都市計畫圖、實測地形圖或航測圖(比例尺不得小於1/1000)</p> <p><input type="checkbox"/>其他相關證明文件</p>

八、未位於山坡地之更新單元面積達3000m²以上及建物總投影面積檢核表：

(一)更新單元面積			
項次	行政區及地段名稱	是否位於山坡地之面積m ²	
		是	否(A1)
1			
2			
合計			
計算結果		A1 ≥ 3000m ²	
(二)建築物總投影面積檢討			
棟別	非屬山坡地之基地面積(m ²)	建築物總投影面積(m ²)	
1			
2			
3			
合計			
計算結果	<p>A1 ≥ 3000m²，A0/A1 ≥ 1/2</p> <p>A0：非位於山坡地之建築物總投影面積(合法建築物之投影面積及民國81年1月10日前建造完成之違章建築總投影面積)</p> <p>A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。</p>		
基準項次	<p>符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次八「擬申請未位於山坡地之更新單元面積在3000m²以上且建築物總投影面積占更新單元面積達1/2以上者」。</p>		

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區 環境評估指標	認 定 方 式	相 關 證 明 文 件
八、未位於山坡地之更新單元面積在3000m ² 以上且建築物總投影面積占更新單元面積達1/2以上者。	<p>(一)依使用執照或建物登記簿謄本所載為準。</p> <p>(二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明其面積：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 完納稅捐證明。 2. 繳納自來水費或電費證明。 3. 戶口遷入證明。 4. 都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明30年期圖說。 <p>(三)依下列事項繪製相關圖說，比例尺不得小於1/500：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 標示範圍(含地段名稱)及坡度分析。 2. 山坡地範圍之面積檢討範圍圖。 <p>(四)行政院農業委員會出版之山坡地範圍界址圖(以彩色圖像檢附)。</p> <p>(五)應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。</p>	<p><input type="checkbox"/>建築物使用執照影本或建物登記簿謄本(影本請加蓋與正本相符)</p> <p><input type="checkbox"/>都市計畫圖、實測地形圖或航測圖(比例尺不得小於1/1000)</p> <p><input type="checkbox"/>其他相關證明文件</p>

九、更新單元屬遭受重大災害情形之虞者：

(一)更新單元內現有建築物經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證有下列情形之一，且棟數比例達1/2以上者：(請就下列選項勾選)

- 於78年5月5日修正建築技術規則前領得建造執照之建築物，且依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案初步評估有疑慮或確有疑慮者，其棟數比例達1/2以上。
- 建築物耐震係數不符合現行建物耐震設計規範「耐震五級」標準之棟數比例達1/2以上。

檢 核 表

建物棟別	建築物門牌	建物是否遭受重大災害之虞者(棟數)	
		是(A)	否(B)
1			
2			
3			
合計	--		
計算結果	$A/(A+B) \geq 1/2$		
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次九「更新單元屬下列有受重大災害情形之虞者…」。		

(二)更新單元內有兩幢以上建築物，且非防火構造建築物鄰棟間隔低於3公尺(幢數)

檢 核 表

建物幢別	建築物門牌	建物有無遭受重大災害情形之虞(幢數)	
		是(A)	否(B)
1			
2			
3			
合計			
計算結果	$A/(A+B) \geq 2/3$		
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次九「更新單元屬下列有受重大災害情形之虞者…」。		

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境 評估指標	認 定 方 式	相關證明文件
九、更新單元屬遭受 重大災害情形之 虞者。	(一)使用執照或建物登記簿謄本或經本府 核發之合法房屋證明文件。 (二)相關技師公會或學術團體出具之鑑定 證明。 (三)建築線指示(定)圖、建物測量成果圖 。 (四)應檢具建築師、相關專業技師簽證文 件。	<input type="checkbox"/> 建築物使用執照影 本或建物登記簿謄 本 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件

表1-3

新北市自行劃定都市更新單元
建築師、專業技師或機構簽署卡

編號：

建築師、專業技師或機構名稱：

地址：

聯絡電話：

建築師、專業技師本人簽署：

執業圖記：

製卡日期：

製卡人員：

附件：建築師：開業證書、當年度建築師公會會員證及身分證專業技師：技師證書、職業執照、當年度技師公會會員證及身分證。（以上影本加蓋建築師或專業技師私章）

表1-4

新北市自行劃定都市更新單元
建築師、專業技師鑑定切結書

有關擬劃定「新北市○○區○○段○○地號等○○筆土地為都市更新(單元)」之相關指標，經切結人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由切結人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

此致

新北市政府都市更新處

立切結書人(建築師或專業技師簽章)：

身分證字號：

地址：

連絡電話：

日期：

二十、新北市都市更新建築容積獎勵核算基準

中華民國90年8月21日臺北縣政府(90)北府城更字第307761號函訂定發布全文4點；並自發布日起施行

中華民國90年9月10日臺北縣政府(90)北府城更字第335504號函修正發布全文4點

中華民國93年11月24日臺北縣政府北府城更字第0930775111號函修正發布全文5點；並自即日起發布實施

中華民國98年3月10日臺北縣政府北府城更字第0980136474號令修正發布名稱及全文17點(原名稱：臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準)

中華民國98年12月30日臺北縣政府北府城更字第0981098866號令修正發布第12點；並自即日生效

中華民國99年12月25日新北市政府北府法規字第0991209390號公告繼續適用

中華民國100年8月18日新北市政府北府法規字第100000801號令訂定發布全文16點；並自即日生效

一、新北市政府(以下簡稱本府)為辦理都市更新條例(以下簡稱本條例)第四十四條及都市更新建築容積獎勵辦法(以下簡稱本辦法)有關都市更新建築容積獎勵之核算，特訂定本基準。

二、依本辦法第四條規定，申請公益設施之容積獎勵者，應符合下列規定：

(一)更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積不予計算容積：

1. 係指公寓大廈共用部分留設供社區作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間，並應於都市更新事業計畫中訂定管理維護計畫，納入規約草約據以執行。
2. 產權應登記為全體區分所有權人共有。
3. 屬建築技術規則建築設計施工篇第一百六十二條所定不計樓地板面積部份，不得列計本款。

(二)經政府指定額外提供之公益設施：

1. 係指供機關(構)、社區住戶或社區住戶以外之不特定公共使用。
2. 室內主建物面積至少須達三百平方公尺，並應具備獨立之出入動線，且符合無障礙環境需求。產權並應另編建號，單獨登記。
3. 實施者應一併就所提供之公益設施設計施工完成，依使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，並得經受贈單位之同意，將其折算為費用。且為協助受贈單位對公益設施之管理維護，實施者應視實際需要提供必要之管理維護費用，並納入事業計畫書載明。
4. 實施者應於更新事業完成後將公益設施產權無償登記為公有，並於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管。
5. 受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。
6. 樓地板面積除不計入容積外，得依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積之百分之十五為上限：

$$(B_1 + B_2 + B_3) \times 1.2$$

$$A = \frac{\quad}{(C_1 - C_2 - C_3)}$$

A：捐贈公益設施之獎勵容積(≤法定容積之百分之十五)

B₁：捐贈公益設施土地成本

B₂：興建成本及設備設施裝修費用

B₃：提供管理維護基金

C₁：二樓以上更新後平均單價

C₂：單位興建成本

C₃：單位管銷費用

三、依本辦法第五條規定，申請協助開闢或管理維護更新單元週邊公共設施，或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

(一)協助開闢更新單元週邊公共設施者，應同時符合下列規定：

1. 土地產權私有者應登記為公有。
2. 開闢程度應經該公共設施管理機關認可。
3. 依下列公式計算獎勵容積：

$$A_1 = \frac{(B_1 + B_2 + B_3) \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)}$$

A₁：協助開闢更新單元週邊公共設施之獎勵容積

B₁：協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需工程費

B₂：土地取得費用(以事業計畫報核日當期之公告現值計算)

B₃：拆遷安置經費

C₁：二樓以上更新後平均單價

C₂：單位興建成本

C₃：單位管銷費用

(二)提供更新單元週邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金者，應同時符合下列規定：

1. 提供管理維護費用者，應經公共設施管理機關認定有必要性，其費用納入都市更新基金。
2. 本款金額應於取得建造執照前全數一次繳納。
3. 依下列公式計算獎勵容積：

$$A_2 = \frac{B_1 \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)}$$

A₂：提供更新單元週邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金之獎勵容積

B₁：維護管理費用或捐贈都市更新基金之金額

C₁：二樓以上更新後平均單價

C₂：單位興建成本

C₃：單位管銷費用

(三)獎勵容積上限：A=A₁+A₂≤法定容積百分之十五。

四、依本辦法第六條規定，申請保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之容積獎勵者，依下列公式計算獎勵容積，獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

$$A = \frac{B_1 \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)}$$

A：保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積(≤法定容積百分之十五)

- B1：保存維護所需經費
 C1：二樓以上更新後平均單價
 C2：單位興建成本
 C3：單位管銷費用

五、依本辦法第七條規定，申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者，應符合下列規定：

(一)A1：設計建蔽率：建蔽率符合下列規定，且綠覆率達百分之六十以上。

$$\text{綠覆率} = \frac{\text{綠覆面積}}{(\text{實設空地面積} - \text{騎樓} - \text{迴廊} - \text{私設通路} - \text{基地內通路} - \text{無遮簷人行道})} \times 100\% \geq 60\%$$

B=法定建蔽率－設計建蔽率 〔本款設計建蔽率之計算：建築面積／(基地面積－現有巷道面積)〕	獎勵額度
B≥10%	獎勵法定容積3%
B≥15%	獎勵法定容積5%
B≥20%	獎勵法定容積7%
B≥25%	獎勵法定容積9%

(二)A2：立體綠化：建築物之牆面、露台或屋頂層綠覆率達百分之五十以上者，依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積百分之五為上限。

$$\text{牆面綠覆率} = \frac{\text{綠覆(綠牆/綠籬)面積}}{(\text{建築物立面總表面積} - \text{開口面積})} \times 100\%$$

$$\text{露台或屋頂層綠化率} = \frac{\text{綠覆面積}}{(\text{露台或屋頂層總表面積} - \text{屋突面積} - \text{機電設備設施面積})} \times 100\%$$

$$A_2 = \frac{B_1 \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)}$$

A2：立體綠化之獎勵容積(≤法定容積百分之五)

- B1：立體綠化所需經費
 C1：二樓以上更新後平均單價
 C2：單位興建成本
 C3：單位管銷費用

(三)A3：為改善公共停車、因應轉運需求，機車停車位於滿足一戶一機車位後，另行增設平面式機車位數達一百輛以上，具有獨立樓(電)梯間出入口，可供社區外不特定公眾停車，並於事業計畫提出管理營運計畫者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之五為上限。

機車停車空間應符合新北市建築物機車停車空間設置要點之規定。

$$A_3 = B \times 4 \text{ 平方公尺}$$

A3：獎勵容積(≤法定容積百分之五)

B：增設機車位之數量

前述機車停車位，依實際需要可替換為自行車停車位，每一輛機車停車位

替換為二輛自行車停車位。

- (四)A4：對於周邊公共使用空間夜間照明有貢獻且採省電節能設備之公共集會類、商業類、辦公服務類或其他具有地標性經委員會同意之建築物，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之三為上限。

$$A_4 = \frac{B_1 \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)}$$

A4：夜間照明之獎勵容積(≤法定容積百分之三)

B1：夜間照明所需經費

C1：二樓以上更新後平均單價

C2：單位興建成本

C3：單位管銷費用

- (五)A5：同時符合下列規定者，獎勵法定容積百分之五：

1. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於四公尺，且平均達六公尺。
2. 與建築線距離淨寬最小不得低於六公尺。
3. 基地如設置兩幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達八公尺。
4. 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。

- (六)A6：開挖率：

B=法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度
B≥10%	獎勵法定容積6%
B≥15%	獎勵法定容積8%
B≥20%	獎勵法定容積10%
B≥25%	獎勵法定容積12%
B≥30%	獎勵法定容積15%

註：都市計畫或相關法規未規定開挖率者，法定開挖率以70%核計。

- (七)A7：經本市都市更新審議委員會審議同意，配合周邊道路系統提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行者，依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以百分之三為上限。

- (八)獎勵容積上限： $A_1 + A_2 + A_3 + A_4 + A_5 + A_6 + A_7 \leq$ 法定容積百分之二十。

六、依本辦法第七條但書規定，配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限：

- (一)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)四公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者，依下列規定核算獎勵容積：

1. 屬計畫道路所圍之完整街廓、或由現有巷道等所圍之街廓且其基地面積達三千平方公尺以上，四周均退縮者，以實際退縮面積x a倍核計獎勵容積(商業區a=2.6，住宅區或其他分區a=2.0)。

2. 面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積 $\times a$ 倍核計獎勵容積(商業區 $a=2.3$ ，住宅區或其他分區 $a=1.8$)。
 3. 面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積 $\times a$ 倍核計獎勵容積(商業區 $a=2.0$ ，住宅區或其他分區 $a=1.5$)。
 4. 其他臨道路側部分退縮者，以實際退縮面積 $\times a$ 倍核計獎勵容積(商業區 $a=1.2$ ，住宅區或其他分區 $a=1.0$)
 5. 依新北市都市更新單元劃定基準第五點第三項退縮部分不得計入本款實際退縮面積。
 6. 街角廣場應設置於道路轉角處，其最小設置面積不得小於三十六平方公尺，最短邊長度不得小於六公尺。街角廣場得設頂蓋，且淨高不得低於六公尺，並以其頂蓋投影面積 $\times 0.8$ 倍核計獎勵容積。
- (二)空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達五百平方公尺以上，以實際留設面積核計獎勵容積。(本款面積與前款退縮面積及實施都市計畫地區建築基地綜合設計不得重複計列)
- 七、依本辦法第八條規定，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，給予法定容積百分之六之獎勵，取得黃金級以上者，給予法定容積百分之八之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積百分之十之獎勵。實施者並應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，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。
- 八、依本辦法第九條規定，申請更新地區時程之容積獎勵者，依下列規定核給：

於都市更新地區公告日起	獎勵額度(擇一適用)	
	申請核准事業概要者	申請事業計畫報核者
一年內	獎勵法定容積百分之八	獎勵法定容積百分之十
二年內	獎勵法定容積百分之七	獎勵法定容積百分之九
三年內	獎勵法定容積百分之六	獎勵法定容積百分之八
四年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五
五年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五
六年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五
經本府同意延長者，於延長期間內	-	獎勵法定容積百分之三

前項時程獎勵起算日，都市計畫或都市更新計畫另有規定者，從其規定。

- 九、依本辦法第十條規定，申請更新單元規模之容積獎勵者，依下列規定核給，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：
- (一)A1：更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積百分之五。
 - (二)A2：於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達三千平方公尺以上；或於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面

積三分之一且更新單元規模達三千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五：

$$A_2 = 5\% + \left[2\% \times \frac{(B_1 - 3000\text{m}^2)}{500\text{m}^2} \right]$$

A₂：更新單元規模達三千平方公尺以上之獎勵容積

B₁：更新單元土地面積

(三) A₃：於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達五千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五：

$$A_3 = 5\% + \left[2\% \times \frac{(B_1 - 5000\text{m}^2)}{500\text{m}^2} \right]$$

A₃：於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達五千平方公尺以上之獎勵容積

B₁：更新單元土地面積

(四) 經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地之面積，不得計入更新單元規模。

十、依本辦法第十一條規定，申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限：

(一) 應於申請本基準第四點至第九點獎勵後仍未達第十三點獎勵上限者，始予申請核計。

(二) 獎勵容積以實測違建戶所占樓地板面積計算，且每戶並不得超過本市樓地板面積平均水準(平均水準係以最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告中本市平均每戶居住樓地板面積)。

(三) 實施者應於事業計畫核定前，檢具與違建戶之協議書，依簽定協議之戶數確認前款獎勵容積。

(四) 舊違章建築戶之認定，以中華民國八十一年一月十日前建造完成者為限，且應檢附下列任一證明文件：

1. 建物謄本。
2. 戶口遷入證明。
3. 稅籍證明。
4. 自來水接水或電力接電證明。
5. 區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。
6. 航照圖。
7. 門牌編訂證明

十一、依本辦法第十二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：

(一) 應同時符合下列情形後，始得申請：

1. 都市更新事業共同負擔由土地及建築物所有權人自行繳納。
2. 更新後超過二分之一原土地及建築物所有權人之分配未達最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告本市平均每戶居住樓地板面積。
3. 更新後不增加更新前住宅單元百分之十。

(二)依下列公式計算獎勵容積：

$$A=(B_1 \times B_2) - B_3 - B_4$$

A：獎勵容積

B₁：本市平均每戶居住樓地板面積

B₂：更新後住宅單元數

B₃：本基準第二點至第十點獎勵容積

B₄：法定容積

十二、依本條例第四十四條第一項第四款規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：

(一)非因基地條件限制，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，經本市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵容積以法定容積百分之十為上限。

(二)屬地震、火災、水災、風災、高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物或其他重大事變遭受損壞，經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。但高氣離子混凝土建築物已依都市計畫法臺灣省施行細則第四十條提高容積或輻射污染建築物已依放射性污染建築物事件防範及處理辦法第十四條提高容積者，不適用本點。

$$A=B \times 10\%$$

A：獎勵容積

B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之法定容積

(三)屬合法四層樓以上之建築物，依下列公式計算獎勵容積：

$$A=B \times 10\%$$

A：獎勵容積

B：合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積

(四)配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋(空橋)、人工平臺、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用者，依下列公式計算，並以法定容積百分之五為上限。

$$B_1 \times 1.2$$

$$A = \frac{B_1 \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)}$$

A：獎勵容積

B：各項設施所需費用

C₁：二樓以上更新後平均單價

C₂：單位興建成本

C₃：單位管銷費用

十三、依本基準第四點至第十二點規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。但經各級主管機關依本條例第八條所定程序指定為策略性再開發地區，實施者依本基準第五(或六)點、第七點、第九點申請獲准獎勵且更新後集中留設公共開放空間達基地面積百分之五十以上者，其獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地二倍之法定容積或各該建築基地零點五倍之法定容積再加其原建築容積。

更新單元未鄰接八公尺以上計畫道路者，前項獎勵後之建築容積，不得超

過各該建築基地一點三倍之法定容積或各該建築基地零點二倍之法定容積再加其原建築容積，且不適用策略性再開發地區之相關規定。但更新單元與八公尺以上計畫道路連接之路段，可整段退縮並與所鄰道路寬度合計達八公尺者，不在此限。

- 十四、依本辦法第十四條第二項規定申請指定為策略性再開發地區者，實施者應於申請時併同提出事業計畫構想，其內容應能提供豐富多元之公益及公共服務設施，補充當地不足之公共設施，改善都市環境品質；或引進產業活動，吸引國際投資及增加就業人口，為都市競爭注入創意，提升都市機能及經濟活力。

前項策略性再開發地區應於指定後二年內擬具都市更新事業計畫核，逾期未報核者，策略性再開發地區失效。

- 十五、依本辦法第十五條規定捐贈本府都市更新基金時，應於取得建造執照前全數一次捐贈繳納。其計算公式如下：

捐贈本府都市更新基金金額＝(實施者依本基準第十三條第一項但書規定增加之建築容積價值－更新成本) \times a

基準容積率 \leq 240%：a=0

240% $<$ 基準容積率 \leq 300%：a=20%

300% $<$ 基準容積率：a=40%

前項更新成本係指新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表所定之內容。

- 十六、更新單元之土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者，其申請獎勵項目屬都市計畫義務性規定者，不適用本基準相關之獎勵。

新北市都市更新建築容積獎勵核算基準(104年12月30日生效)

中華民國90年8月21日臺北縣政府(90)北府城更字第307761號函訂定發布全文4點；並自發布日起施行

中華民國90年9月10日臺北縣政府(90)北府城更字第335504號函修正發布全文4點

中華民國93年11月24日臺北縣政府北府城更字第0930775111號函修正發布全文5點；並自即日起發布實施

中華民國98年3月10日臺北縣政府北府城更字第0980136474號令修正發布名稱及全文17點(原名稱：臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準)

中華民國98年12月30日臺北縣政府北府城更字第0981098866號令修正發布第12點；並自即日生效

中華民國99年12月25日新北市政府北府法規字第0991209390號公告繼續適用

中華民國100年8月18日新北市政府北府法規字第1000000801號令訂定發布全文16點；並自即日生效

中華民國104年6月24日新北市政府新北府城更字第10434354971號令修正發布；並自104年12月30日生效

一、新北市政府(以下簡稱本府)為辦理都市更新條例(以下簡稱本條例)第四十四條及都市更新建築容積獎勵辦法(以下簡稱本辦法)有關都市更新建築容積獎勵之核算，特訂定本基準。

都市更新計畫訂有獎勵規定者，得從其規定。

二、依本辦法第四條規定，申請經政府指定額外提供公益設施之容積獎勵者，應符合下列規定：

(一) 係指供機關(構)、社區住戶或社區住戶以外之不特定公共使用，以圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、產業育成設施、大型會議室、展演廳、社會住宅及機關辦公相關設施，並經主管機關與管理機關認定。

(二) 第一款之社會住宅每案規模不得低於都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)之規定；除社會住宅外，其他公益設施之室內主建物面積至少須達三百平方公尺，並應具備獨立之出入動線，符合無障礙環境需求，產權並應另編建號，單獨登記。

(三) 實施者應一併就所提供之公益設施設計施工完成，依使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，並得經受贈單位同意，將其折算為費用。且為協助受贈單位對公益設施之管理維護，實施者應視實際需要提供必要之管理維護費用，並納入事業計畫書載明。

(四) 實施者應於更新事業完成後將公益設施產權無償登記為公有，並於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管。

(五) 受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。

(六) 樓地板面積除不計入容積外，得依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積之百分之十五為上限：

$$A2 = (B2-1 + B2-2 + B2-3) \times 1.2 \div (C1 - C2 - C3)$$

A2：捐贈公益設施之獎勵容積(≤法定容積之百分之十五)

B2-1：捐贈公益設施土地成本

B2-2：興建成本及設備設施裝修費用

B2-3：提供管理維護基金

C1：二樓以上更新後平均單價

C2：單位興建成本

C3：單位管銷費用(以C1×11%核計)

三、依本辦法第五條規定，申請協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施，或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

(一) 協助開闢更新單元周邊公共設施者，應同時符合下列規定：

1. 土地產權私有者應登記為公有。
2. 開闢程度應經該公共設施管理機關認可。
3. 依下列公式計算獎勵容積：

$$A3-1 = (B3-1 + B3-2 + B3-3) \times 1.2 \div (C1 - C2 - C3)$$

A3-1：協助開闢更新單元周邊公共設施之獎勵容積

B3-1：協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需工程費

B3-2：土地取得費用(以事業計畫報核日當期之公告現值計算)

B3-3：拆遷安置經費

C1：二樓以上更新後平均單價

C2：單位興建成本

C3：單位管銷費用(以C1×11%核計)

(二) 提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金者，應同時符合下列規定：

1. 提供管理維護費用者，應經公共設施管理機關認定有必要性，其費用納入都市更新基金。
2. 本款金額應於取得建造執照前全數一次繳納。
3. 依下列公式計算獎勵容積：

$$A3-2 = \left[\frac{B3-4 \times 1.2}{(C1 - C2 - C3)} \right] \div 1.5$$

A3-2：提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金之獎勵容積

B3-4：維護管理費用或捐贈都市更新基金之金額

C1：二樓以上更新後平均單價

C2：單位興建成本

C3：單位管銷費用(以C1×11%核計)

四、依本辦法第六條規定，申請保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝

術價值之建築物之容積獎勵者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

$$A4 = (B4 \times 1.2) \div (C1 - C2 - C3)$$

A4：保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積（ \leq 法定容積百分之十五）

B4：保存維護所需經費

C1：二樓以上更新後平均單價

C2：單位興建成本

C3：單位管銷費用（以C1 \times 11%核計）

五、依本辦法第七條規定，申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者，依下列規定核給，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限：

（一）設計建蔽率：建蔽率符合下列規定，得予獎勵法定容積：

$A_{5-1} = \text{法定建蔽率} - \text{設計建蔽率}$ 本款設計建蔽率計算： $\text{建築面積} \div (\text{基地面積} - \text{更新後現有巷道面積})$	獎勵法定容積額度
$A_{5-1} \geq 10\%$	3%
$A_{5-1} \geq 15\%$	5%
$A_{5-1} \geq 20\%$	7%
$A_{5-1} \geq 25\%$	9%

（二）增設機車或自行車停車位：基地位於大眾運輸系統之車站本體及車站出入口（含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等）、圖書館、博物館、文化藝術中心、市民活動中心、國民運動中心等具公共停車需求之特定公共設施周邊三百公尺範圍內，經提出交通量需求分析，且機車停車位於滿足一戶一機車位後，另行增設平面式機車位數達一百輛以上，具有獨立樓（電）梯間出入口，應供社區外不特定公眾停車，並於事業計畫提出管理營運計畫者，得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之五為上限。

$$A_{5-2} = \text{增設機車位之車位數} \times 4 \text{ 平方公尺}$$

A₅₋₂：增設機車位之獎勵容積（ \leq 法定容積百分之五）

本款機車停車位，依實際需要可替換為自行車停車位，每一輛機車停車位替換為二輛自行車停車位。設置機械汽車停車位者，不適用本獎勵。

（三）供不特定公眾通行之基地內通道：經本市都市更新審議委員會審議

同意，提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行者，依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以百分之三為上限。

若留設通道為更新前既成巷道，則應扣除現有既成巷道之範圍始得計入獎勵。

- (四) 無障礙空間規劃：更新後建築物規劃為住宅使用，並符合新建住宅性能評估之無障礙環境性能評估基準達三級分且取得相關證明者，得予獎勵法定容積百分之一，達該指標四級分且取得相關證明者，得予獎勵法定容積百分之三。申請本項獎勵者，實施者應與本府簽訂協議書並納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得申請性能評估基準以上認證，且應於核准使用執照前繳納完成，始得核發使用執照。應提供因本款獎勵增加容積樓地板面積乘以銷售淨利之保證金，如下列公式計算：

$$B5-4 = A5-4 \times \text{銷售淨利} \times 1.2$$

B5-4：申請新建住宅無障礙環境性能評估基準應提供之保證金

A5-4：因申請新建住宅無障礙環境性能評估基準增加之容積樓地板面積

銷售淨利：二樓以上更新後平均單價－單位興建成本－單位銷售費用－單位管理費用（單位銷售費用：平均銷售單價×6%；單位管理費用：平均銷售單價×5%）

1. 未依限取得申請性能評估基準以上認證者，保證金不予退還。
2. 申請性能評估基準以上認證者，實施者應提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫須載明至事業計畫書及公寓大廈規約草約內。

- (五) 智慧建築設計：申請智慧建築設計取得智慧建築標章之候選證書者，其符合等級為銀級者，得予獎勵法定容積百分之一，符合等級為黃金級以上者，得予獎勵法定容積百分之三。實施者應與本府簽訂協議書並納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得申請性能評估基準以上認證，且應於核准使用執照前繳納完成，始得核發使用執照。應提供因本款獎勵增加容積樓地板面積乘以銷售淨利之保證金，如下列公式計算：

$$B5-5 = A5-5 \times \text{銷售淨利} \times 1.2$$

B5-5：申請智慧建築標章獎勵應提供之保證金

A5-5：因申請智慧建築標章獎勵增加之容積樓地板面積

銷售淨利：與本點第(四)款相同

1. 未依限取得智慧建築標章者，保證金不予退還。
2. 申請智慧建築標章者，實施者應提列管理維護必要費用，其後續之管

理維護計畫須載明至事業計畫書及公寓大廈規約草約內。

六、依本辦法第七條但書規定，配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限：

(一) 基地配置自建築線（含計畫道路、現有巷道及永久性空地）起退縮（不含造型板、雨遮）淨寬四公尺建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者，依下列規定核算獎勵容積：

1. 屬計畫道路所圍之完整街廓、或由現有巷道等所圍之街廓且其基地面積達三千平方公尺以上，四周均退縮者，以實際退縮面積乘以一點八倍核計獎勵容積。
2. 面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積乘以一點五倍核計獎勵容積。
3. 面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積乘以一點二倍核計獎勵容積。
4. 面臨一條或臨二條以上但未全部退縮者，以實際退縮面積核計獎勵容積。
5. 退縮淨寬超過四公尺部分，得於六公尺深度內，以實際退縮面積核計獎勵容積。
6. 依新北市都市更新單元劃定基準第五點第一項基地退縮部分不得計入本款實際退縮面積。

(二) 街角廣場規劃應設置於道路轉角處，並配合周邊無遮簷人行道或騎樓整體規劃，其最小設置面積不得小於三十六平方公尺，最短邊長度不得小於六公尺。

廣場兩側與騎樓連接，得於上方加設頂蓋，且淨高不得低於六公尺，並以其頂蓋投影面積乘以零點八倍核計獎勵容積。本款面積與前款退縮面積及實施都市計畫地區建築基地綜合設計不得重複計列（街角廣場面積計算詳附圖所示）。

七、依本辦法第八條規定，申請綠建築設計取得相關標章之候選證書及通過綠建築分級評估黃金級以上者，給予法定容積百分之三之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積百分之六之獎勵應符合下列規範。實施者並應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得申請性能評估基準以上認證，且應於核准使用執照前繳納完成，始得核發使用執照。應提供因本款獎勵增加容積樓地板面積乘以銷售淨利之保證金，如下列公式計算：

$$B7 = A7 \times \text{銷售淨利} \times 1.2$$

B7：申請綠建築標章獎勵應提供之保證金

A7：因綠建築標章獎勵增加之容積樓地板面積

銷售淨利：與第五點第(四)款相同

前項保證金退還方式依下列規定：

- (一) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- (二) 未依限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- (三) 依限取得申請標章等級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標章等級之獎勵容積差額換算保證金額度後無息退還。
- (四) 申請綠建築標章者，實施者應提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫須載明至事業計畫書及公寓大廈規約草約內。

八、依本辦法第九條規定，申請更新地區時程之容積獎勵者，依下列規定核給：

於都市更新地區公告日起	申請事業計畫報核者之獎勵法定容積額度
一年內	10%
二年內	9%
三年內	8%
四年內	5%
五年內	5%
六年內	5%
經本府同意延長者，於延長期間內	5%

前項時程獎勵起算日，都市計畫或都市更新計畫另有規定者，從其規定。

九、依本辦法第十條規定，申請更新單元規模獎勵者，依下列規定核給，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

- (一) 更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積百分之五。
- (二) 於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達三千平方公尺以上；或於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達三千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五：

$$A9-3 = 5\% + [2\% \times (\text{更新單元土地面積} - 5000\text{m}^2) / 500\text{m}^2]$$

A9-3：於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達五千平方公尺以上之獎勵容積

經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路、其他公共設施用地或屬法

定山坡地者，不得計入更新單元規模。

十、依本辦法第十一條規定，申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限：

- (一) 應於申請本基準第四點至第九點獎勵後仍未達第十三點獎勵上限者，始予申請核計。
- (二) 獎勵容積以實測違建戶所占樓地板面積計算，且每戶並不得超過本市樓地板面積平均水準（平均水準係以最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告中本市平均每戶居住樓地板面積）。
- (三) 實施者應於事業計畫核定前，檢具與違建戶之協議書，依簽定協議之戶數確認前款獎勵容積。
- (四) 舊違章建築戶之認定，以中華民國八十一年一月十日前建造完成者為限，且應檢附下列任一證明文件：
 1. 建物謄本。
 2. 戶口遷入證明。
 3. 稅籍證明。
 4. 自來水接水或電力接電證明。
 5. 區公所或原鄉（鎮、市）公所證明文件。
 6. 航照圖。
 7. 門牌編訂證明。

十一、依本辦法第十二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：

- (一) 應同時符合下列情形後，始得申請：
 1. 都市更新事業共同負擔由土地及建築物所有權人自行繳納。
 2. 更新後超過二分之一原土地及建築物所有權人之分配未達最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告本市平均每戶居住樓地板面積。
 3. 更新後不增加更新前住宅單元百分之十。
- (二) 依下列公式計算獎勵容積：
$$A11 = (F11 \times \text{更新後住宅單元數}) - A11-1 - \text{法定容積}$$

A11：獎勵容積
F11：本市平均每戶居住樓地板面積
A11-1：本基準第二點至第十點獎勵容積

十二、依本條例第四十四條第一項第四款規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：

- (一) 更新單元內原有合法建築物，屬風災、火災、水災、震災或土石流災等天然災害或其他重大事變遭受損害，經本府判定為危險建築物且有拆除之必要者，得依下列公式核計獎勵容積，但申請本獎勵者

，不得適用施行細則第五十二條規定：

$$A12-1=FA1 \times 10\%$$

A12-1：判定為危險建築物且有拆除必要者之獎勵容積

FA1：判定為危險建築物所座落基地之法定容積；惟同一宗建築基地內，未經判定為危險建築物者，其座落基地應予扣除計算。

- (二) 合法四層樓以上且屋齡達三十年之建築物，依下列公式計算獎勵容積，但已依本條例第四十四條第一項第一款申請原建築容積之獎勵者，不適用本款之規定：

$$A12-3 = (\text{各項設施所需費用} \times 1.2) \div (C1 - C2 - C3)$$

A12-3：提供天橋（空橋）、人工平臺、跨提設施、景觀平臺供公眾使用獎勵容積

C1：二樓以上更新後平均單價

C2：單位興建成本

C3：單位管銷費用（以C1×11%核計）

- (四) 更新單元內之私有土地及私有合法建築物所有權人之同意比例於公開展覽期滿時達百分之九十五者，得依其產權級別給予獎勵，其私有土地及私有合法建築物所有權人數低於三十人者，不適用本項獎勵：

產權級別計算方式：事業計畫申請報核日之（門牌戶數+土地所有權人數+建號所有權人數）÷3	獎勵法定容積額度	
	同意比例達百分之九十五	同意比例達百分之百
五十以上且未達一百	2%	4%
達一百以上者且未達一百五十者	4%	6%
達一百五十以上者	6%	8%

本款範圍內之門牌戶數、土地及建物所有權人數於事業計畫報核日前三年內異動部分，應以異動前謄本登載內容計算之。若本款異動未增加所有權人數或繼承者，得予計算。

同意比例如有下列異動情形者，應從各目計算之：

1. 都市更新事業計畫於公開展覽期滿時，經土地或合法建築物所有權人撤銷同意書，本項獎勵應依撤銷後之同意比例重新計算。
2. 都市更新事業計畫於核定前，其同意比例如經整合提高，其獎勵容積額度得依前述比例增加計算。
3. 於都市更新事業計畫公開展覽期滿時之同意比例已達上表獎勵標準，經本市都市更新審議委員會審議應調整更新單元範圍者，仍維持原申請之獎勵額度。

- (五) 更新單元位屬本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區，並協

助道路開闢或配合退縮設計者，得依下列規定核算獎勵容積：

1. 協助開闢基地內或鄰接之計畫道路，有助於替代該狹小巷道之通行功能者：

(1) 計畫道路按計畫寬度開闢，且其開闢長度達十公尺以上者，得依第三點第一款核算之獎勵容積額度，再乘以一點二倍予以核計。

(2) 計畫道路按計畫寬度開闢，且其開闢全段或長度達三十公尺以上者，得依第三點第一款核算之獎勵容積額度，再乘以一點三倍予以核計。

2. 鄰接該狹小巷道並依第六點第一款配合退縮者，得依該款核計之獎勵容積，再加計實際退縮面積乘以零點二倍，且不受該點獎勵額度上限之限制。

十三、依本基準第四點至第十二點規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

本辦法中華民國一百零四年七月一日修正施行前，業經指定為策略性再開發地區，實施者依本基準第五點至第七點、第九點申請獲准獎勵且更新後集中留設公共開放空間達基地面積百分之五十以上者，其獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地二倍之法定容積或各該建築基地零點五倍之法定容積再加其原建築容積。

更新單元具下列情形之一者，前項獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點三倍之法定容積或各該建築基地零點二倍之法定容積再加其原建築容積，且不適用策略性再開發地區之相關規定。

(一) 未鄰接八公尺以上計畫道路。但更新單元與八公尺以上計畫道路連接之路段，可整段退縮並與所鄰道路寬度合計達八公尺者，不在此限。

(二) 位於法定山坡地。

(三) 更新後每戶總價達六千萬以上或其室內主建物面積總計一百八十五平方公尺以上之住宅單元戶數，達總住宅戶數百分之五十以上者。

十四、依本基準核算之各項獎勵容積總和，逾法定容積之百分之三十以上者，其超出部分，應配合申請本基準第二點經政府指定額外提供公益設施之容積獎勵，其公益設施項目以設置老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施或社會住宅為原則，但更新單元附近地區如無前述四項設施之需求，或經本府認定有更高需求者，得設置該四項以外之項目。

具有下列情形之一者，不受前項百分之三十之限制：

(一) 法定容積未達百分之三百者。

(二) 實施者為自組都市更新會者。

第一項申請獎勵額度達到上限者，得再依本基準其他獎勵項目規定申請，其獎勵容積總和仍應符合第十三點規定。

十五、依本辦法第十五條規定捐贈本府都市更新基金時，應於取得建造執照前全數一次捐贈繳納。其計算公式如下：

捐贈本府都市更新基金金額＝（實施者依本基準第十三條第一項但書規定增加之建築容積價值－更新成本） \times a

基準容積率 \leq 240%：a=0

240% $<$ 基準容積率 \leq 300%：a=20%

300% $<$ 基準容積率：a=40%

前項更新成本係指新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表所定之內容。

十六、更新單元之土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者，其申請獎勵項目屬都市計畫義務性規定者，不適用本基準。

二十一、新北市都市更新審議原則

中華民國96年1月1日臺北縣政府訂定全文4點

中華民國99年12月25日新北市政府北府法規字第0991209390號公告繼續適用

中華民國100年3月10日新北市政府北府城更字第1000203131號令修正發布

中華民國102年3月14日新北市政府北府城更字第1020001283號令修正發布

一、新北市政府為健全及加速都市更新審議作業，並依都市更新條例之授權及執行新北市都市更新建築容積獎勵核算基準(以下簡稱本基準)，特訂定本原則。

二、本原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。

三、都市更新事業計畫之審議原則如附表一之規定。

四、都市更新權利變換計畫之審議原則如附表二之規定。

附表一

項 目	審 議 原 則
一、申請容積獎勵 經費核算	(一)有關本基準容積獎勵公式中涉及之C1、C2及C3計算方式如下： <ol style="list-style-type: none"> 1. C1之估定，應以至少一家專業估價者簽證評定結果為據(採用中華民國不動產估價師公會全國聯合會第二號公報公布之敘述式不動產估價報告書範本所定內容)；其評價基準日，限於都市更新事業計畫報核前三個月內。 2. C2係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中所稱之營建費用核算方式為準。 3. C3以單位興建成本$\times(5\%+6\%)$核算。 4. 涉及容積獎勵計算所需估價部分，以評價基準日之新成屋價格為原則。 (二)申請獎勵項目提列之相關費用，需檢附相關技師、估價師、建築師簽認之估價證明文件。
二、申請公益設施 之容積獎勵者	申請本項獎勵，其樓層高度應符合新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點與本府工務局相關規定，並應符合本基準第二點規定及下列規定： <ol style="list-style-type: none"> (一)更新後提供社區使用之公益設施：申請本款獎勵者，其動線規劃應獨立，且應供周邊居民使用，後續之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約(以下簡稱規約草約)中，且非經主管機關同意者不得修改，其開放供公眾使用辦法由主管機關另訂之。 (二)經政府指定額外提供之公益設施： <ol style="list-style-type: none"> 1. 捐贈公益設施土地成本(B1)

	<p style="text-align: center;">實際捐贈建物樓地板面積×一·二五</p> $= \left\{ \frac{\text{更新後建物總樓地板面積}}{\text{更新前建物總樓地板面積}} \times \text{建築基地面積} \right\} \times \text{土地單價。}$ <p style="text-align: center;">更新後建物總樓地板面積</p> <p style="text-align: center;">×土地單價。</p> <p>其中土地單價以更新後土地素地價格(係指在未捐贈公益設施之情形下，以申請允建總樓地板面積所得之效用，估定之土地價格)為準；其評價基準日，以都市更新事業計畫報核前三個月內為準。</p> <p>2. 興建成本及設備設施裝修費用(B2)=(實際捐贈建物樓地板面積×一·二五)×C2。</p> <p>3. 管理維護基金(B3)提供方式及內容除另有規定外，由實施者與目的事業主管機關協議之。</p>
<p>三、申請協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵者</p>	<p>申請本項獎勵，應符合本基準第三點規定及下列規定：</p> <p>(一)協助開闢更新單元內或其周邊公共設施：其開闢施作方式及施作費用應符合目的事業主管機關相關規定並經審查通過為準，並由各目的事業主管機關接管。</p> <p>(二)提供更新單元內或其周邊公共設施管理維護費用：相關認養計畫需經目的事業主管機關同意，且提出具體管理維護計畫納入事業計畫書。</p>
<p>四、申請保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術性價值之建築物者</p>	<p>申請本項獎勵，應符合本基準第四點規定及下列規定：</p> <p>(一)計畫書應載明相關維護保固工法、細部施工圖說及相關經費。</p> <p>(二)具歷史性、紀念性、藝術性價值之建築物以經本府文化局或中央主管機關認定者為限。</p>
<p>五、申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市</p>	<p>申請本項獎勵應符合本基準第五點規定及下列規定：</p> <p>(一)A1指設計建蔽率，其綠化面積應參考建築基地綠化設計技術規範立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>(二)A2指立體綠化：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 以實際被覆面積計算。 2. 綠牆、綠籬應以牆面種植密集綠色植物或牆面設置支架或其他方式使植物攀爬，其綠化面積以實際被覆面積計算。 3. 獎勵項目涉及立體綠化所需經費，應以實際綠化費用核計，應依公共工程常用植栽手冊之價格提列，與補充相關設計剖面及示意圖(如附圖一)，且其後續管理維護計畫應載明於公寓大廈規約草

<p>計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者</p>	<p>約中。</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. 應配合提列管理維護必要費用，且由未來社區管理委員會負責管理維護，並於公寓大廈規約草約提出相關管理維護機制。 5. 申請立體綠化容積獎勵書圖內容時，應檢附預算書、管理維護計畫、設計說明、材料內容說明(尺寸、材質)、平面設計圖、剖立面圖、細部大樣圖及單價分析表等項目。 6. 於都市更新事業審議時，請實施者應將立體綠化相關書圖載明於事業計畫書，並於事業計畫發布函中加註於建築執照規定，以利建築管理機關於後續竣工查驗時查核。 7. 有關實施者於申請都市更新事業計畫時，於都市更新建築容積獎勵中同時申請立體綠化及綠建築容積獎勵者不得有重複獎勵，並應於事業計畫書中載明立體綠化容積獎勵與綠建築容積獎勵相關內容無重複計算。 <p>(三)A3指增設機車或自行車停車位：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應研提符合為改善公共停車、因應轉運需求之獎勵要件分析。 2. 依新北市建築物增設停車空間鼓勵要點申請增設停車空間容積獎勵應附帶增設之機車停車位，不得計入獎勵。 3. 增設獎勵機車停車位以集中設置於接近地面之地下層為原則，其管理營運計畫應於公寓大廈規約草約載明，並約定供公眾使用。 4. 以不得設置機械停車位為原則，其剩餘停車空間使得申請機車停車位之獎勵。 <p>(四)A4指夜間照明：應於計畫書內以專章載明夜間照明設備之品名、規格、設置位置及夜間照明時間，並於公寓大廈規約草約提出相關管理維護計畫，且實施者所提供本項必要之管理維護基金應專款專用。</p> <p>(五)A5指都市防災：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地如設置兩幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達八公尺。其所稱之二幢(棟)間之距離係各該幢(棟)建築物之最小淨寬，但不含造型板、雨遮。 2. 本項獎勵所稱依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，係指經本府消防局審查通過之「劃設消防車輛救災活動空間審查」證明文件及圖說，且各戶配置均在消防救災半徑範圍內。 3. 建築物與鄰地境界線距離淨寬之平均檢討不得將已申請相關開放空間獎勵計入，且其淨寬(不含造型板、雨遮)應檢討至柱牆外緣。 4. 本項獎勵其標準應高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規
------------------------------	--

	<p>定。</p> <p>(六)A6指開挖率：以實際開挖率之計算＝開挖面積/(基地面積-現有巷道面積(巷道廢止者除外))，且其附屬停車位以設置平面停車位為限。</p> <p>(七)A7指提供基地內通道：應於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積，及永久供不特定公眾通行使用，且不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，並設置明確告示牌。</p>
<p>六、配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者</p>	<p>申請本項獎勵，應符合本基準第六點規定及下列規定：</p> <p>(一)申請本項獎勵並同時申請A5都市防災獎勵者，A5獎勵上限由百分之五調降為百分之三。</p> <p>(二)基地配置自建建築線起退縮淨寬四公尺以上建築者</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本退縮空間，應配合道路線型或以直線順平並延續為原則，且與周邊紅磚人行道順平處理及延續其鋪面形式，並設置適當告示牌，標示開放面積、位置及無條件供公眾通行使用等內容，並於公寓大廈規約草約載明。 2. 實際退縮面積之計算得不予扣除出入口面積，若二樓以上有設置陽台者，其垂直投影面積不得落於退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。 3. 依建管法令規定應設置之緩衝空間應於核算退縮獎勵面積時予以扣除，且不得設置於淨寬四公尺以內之範圍。 4. 都市計畫、消防、建築及其他相關法令已規定相關退縮寬度者，本項實際退縮寬度應大於該等退縮寬度達淨寬一公尺以上，始予認列本項獎勵。但依都市計畫土地使用分區管制規要點規定，住宅區面臨計畫道路寬度十公尺以上、商業區七公尺以上應留設三·五二公尺之無遮簷人行道者不在此限。 5. 於本項退縮範圍內設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽並應以不凸出地面阻礙通行為原則。 6. 臨路認定係以基地與道路之臨街面，每面不得小於十公尺為原則。
<p>七、申請綠建築設計容積獎勵</p>	<p>申請本項獎勵，應符合本基準第七點規定及下列規定。</p> <p>(一)實施者應依綠建築解說與評估手冊訂定之分級評估方法所評定之綠建築標章等級(如鑽石級、黃金級、銀級等)進行規劃設計，並依候選綠建築證書審查報告書製作綠建築評估資料總表、基本圖說(含面積計算表、配置圖、各層平面圖、各項立面圖、各項剖面圖)、</p>

	<p>各項指標評估表(依需要檢附圖面及說明),檢附於都市更新事業計畫內。</p> <p>(二)採附帶條件核定通過之程序辦理(實施者應於申報開工前取得獲准容積獎勵之綠建築候選證書,並於建造執照加註列管)。</p> <p>(三)綠建築獎勵之分級評估計分表計算應扣除申請立體綠化獎勵面積詳實核算並載明於計畫書。</p> <p>(四)未依限取得該等級候選綠建築證書者,應循法定程序辦理事業計畫變更。</p> <p>(五)申請本案之綠建築獎勵,應配合提列管理維護必要費用,其後續之管理維護計畫應載明於公寓大廈規約草約及事業計畫書內,未來並應納入銷售契約。</p>
<p>八、申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者</p>	<p>申請本項獎勵,應符合本基準第十點規定,其中違建戶戶數以門牌為準,同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計,且應檢附各違建戶門牌編定證明、現場照片、安置戶實測面積及比例尺一/二〇〇詳細實測圖,建築師及相關技師簽證等內容。</p>
<p>九、停車位</p>	<p>(一)機車停車位：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 機車停車位每戶應附設一機車位,商業區機車停車位得另行考量。 2. 經實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討,或研提接駁運輸計畫,情況特殊並經都市更新審議委員會(以下簡稱本會)同意者,得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。 3. 機車停車位以設置於地下一層為原則,但因地下層已開挖三層且已配置必要之設備、法定汽車位、迴轉空間、樓電梯空間後,所餘空間確實無法滿足機車停車位數量要求,且再增加開挖深度或採機械式停車,經實施者提出具體評估,說明確實有安全性疑慮或顯不合經濟效益並經本會同意者,始得設置於地面層。 4. 機車停車位設置於地面層建築物內者,應符合下列規定： <ol style="list-style-type: none"> (1)為避免機車停車空間移作他用及消防安全考量,機車停車空間不得以牆面封閉。 (2)公寓大廈規約草約應載明機車停車空間不得約定專用,並註記不得擅自變更做為其他用途使用。 <p>(二)汽車停車位：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 距離捷運車站站體及出入口三百公尺範圍內之基地,不得依新北市建築物增設停車空間鼓勵要點申請獎勵增設停車位為原則。前開規定倘因基地情況特殊經本會同意者不在此限。 2. 有關申請增設停車空間獎勵應依本府相關規定辦理。

	<p>(三)其他：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合政府指定公益設施需設置之汽、機車停車位部分，應檢討其設置數量及位置，以足敷各受贈機關未來之使用，並配置於地下一層及說明其屬性及其產權歸屬。 2. 汽機車出入口，應加設警示及管制號誌；其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。 3. 機汽車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝空間(平台)留設應符合本府相關規定。 4. 地下各層部分，應檢討留設消防機電、污水等設備空間未來維護所需動線之通道，並避免樓梯間出入口影響停車位停放之進出空間。 5. 垃圾儲存空間為共用部分及不得為專有部分銷售使用，應以人行使用不穿越車道且接近垂直動線為原則作設置，並應考量裝卸車位之設置且該車位不計入法定停車位數量。
<p>十、機電設備空間、陽台及雨遮</p>	<p>(一)機電設備空間面積部分，應依建築管理相關規定配合檢討，且非有必要不得配置於居室空間。</p> <p>(二)陽台部分，一樓不得標示陽台，其有標示陽台者，應計入建築面積檢討。</p> <p>(三)公益設施、公共服務空間、防災中心及中繼層等空間不得設置陽台，但經本會審議通過者不在此限。</p>
<p>十一、綠化植栽</p>	<p>更新事業計畫書內基地綠化植栽應依本府相關審議規定辦理。</p>
<p>十二、容積移轉</p>	<p>(一)辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。</p> <p>(二)若實施者所提列費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供本會審議時參考。</p> <p>(三)核算容積移轉及其他容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。</p>
<p>十三、巷道廢止或改道及廢水改道</p>	<p>(一)巷道指都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道。</p> <p>(二)巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一者，得併都市更新事業計畫送本會審議通過後，予以廢止或改道(附圖二)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內。 2. 同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。 3. 大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。 4. 改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響通行者。 5. 其他廢改道後對於周邊通行影響輕微經本會同意廢改道者。

	<p>(三)廢水改道事宜，涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意。</p>
十四、公共設施保留地配合辦理事宜	<p>(一)更新單元內公有公共設施保留地，配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以容積移轉方式取得。</p> <p>(二)公有土地部分應洽詢各公有土地主管機關同意，且應依都市更新事業範圍內國有土地處理原則辦理，其屬得讓售實施者，實施者於依規定辦理承購前，仍應依都市更新條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。</p>
十五、管理維護	<p>公寓大廈規約草約內容除一般性之規定外，有關下列事項，亦應一併載明之：</p> <p>(一)依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間者，為公寓大廈之法定共用部分(如開放空間、人行步道、垃圾儲存及處理空間或管委會空間等)，應提供公共使用，不得為約定專用部分；其後區分所有權人會議，亦不得變更；其中沿街步道式開放空間、基地內通道及現有巷道等屬道路系統範疇，應於規約草約載明適用道路交通管理處罰條例之規定。</p> <p>(二)實施者捐贈之公益設施，如依主管機關核定之都市更新事業計畫載明協助受贈單位對公益設施之管理維護，且提供必要之管理維護費用者，應將該設施、設備或裝修費用及管理維護費用等明細詳載於銷售契約及規約草約。</p> <p>(三)本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應依法令規定外，非經規約草約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。前開規約草約或區分所有權人會議之決議，應就得就懸掛或設置廣告物之範圍、懸掛或設置廣告物之規格等加以規定。</p> <p>(四)鐵窗原則禁止設置，並應明定於規約草約中明定。但低樓層部分基於安全考量須設置時，應於公寓大廈規約草約範本內予以規範，且應依規約草約所訂之統一規格、型式，始得設置。</p> <p>(五)實施者應將專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分，應依公寓大廈管理條例第五十六條第一項規定，分別以附圖著色載明位置，並於規約草約中訂定相關規範。</p> <p>(六)留供公眾使用之人行道、通路及開放空間等應納入公寓大廈規約草約作明確適當之規範，並載明留設位置及面積，且供不特定公眾通行使用等相關內容；另不得增建及設置鐵窗規定、相關選項之勾選亦</p>

	<p>應明確載明。</p> <p>(七)綠建築後續管理維護事項，應於公寓大廈規約草約內列專章做規範。</p> <p>(八)供社區使用之公益設施後續管理維護事項，應於公寓大廈規約草約內列專章做規範。</p> <p>(九)立體綠化後續管理維護事項，應於公寓大廈規約草約內列專章做規範。</p> <p>(十)其他依本會決議應載明者。</p> <p>(十一)實施者應將規約草約約定事項向地主及買受人充分說明，並依公寓大廈管理條例第五十六條第二項規定，由地主及買受人簽署同意，以茲遵守，且應加註有移轉行為時，應納入產權移轉之交代事項。</p>
--	--

附表二

項 目	審 議 原 則
一、最小分配面積單元及不願或不能分配	<p>(一)都市更新條例(以下簡稱本條例)第三十條第一項之最小分配面積單元基準，以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值達到以室內樓地板面積四十六平方公尺(另加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價者，不得列為不能參與分配。</p> <p>(二)若有合併申請分配情事，應檢附當事人書面意見並提出合併申請書。</p> <p>(三)不能參與分配且未表明分配意願者，得以現金補償之，且應敘明原因並詳載於計畫書中。</p> <p>(四)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，仍應依本條例第三十一條規定分配之。</p>
二、估價內容及條件	<p>(一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。</p> <p>(二)屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。</p> <p>(三)依本條例第二十條及其施行細則第十二條辦理者，土地估價以更新前(即都市計畫變更前)之土地使用分區為準。</p> <p>(四)有關估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準，倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。</p>
三、選配事項	<p>(一)有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式處理。</p> <p>(二)辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營</p>

	<p>字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。</p>
四、計畫實施之確保	<p>(一)應說明補償金與更新資金之來源說明。</p> <p>(二)擬定完善財務控管機制(如配合信託機制或建築經理公司之控管及續建等)。</p>
五、信託契約	<p>信託契約(草案)納入計畫書附錄。</p>
六、共同負擔	<p>(一)各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。</p> <p>(二)外接水、電、瓦斯管線工程費用、鑽探費用及地籍整理費用等費用提列部分，外接水、電、瓦斯管線工程費用合計以每戶七萬五千元提列；鑽探費用以每孔七萬五千元提列；地籍整理費用以每戶二萬元提列(不含信託登記及信託塗銷費用)；鄰房鑑定費用依新北市建築師公會、新北市土木技師公會、新北市結構工程技師公會之鑑定收費標準提列。</p> <p>(三)工程管理費用提列以都市更新會為實施者申請者為限。</p> <p>(四)以權利變換方式實施應辦理資金信託，並得提列共同負擔。</p> <p>(五)共同負擔營建單價提列第三級費用，應檢討建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。</p> <p>(六)貸款利息應依資金來源分為自有資金及貸款資金且分別計息，並扣除公寓大廈公共基金。</p> <p>(七)若實施方式係採協議合建方式者，財務計畫免提列共同負擔項目。</p> <p>(八)實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供都市更新審議委員會審議時參考。</p>
七、停車位分配	<p>實施者因折價抵付獲配之停車位，仍應於各分配單元載明其預先分配之車位編號。</p>

圖一：立體綠化設計示意圖

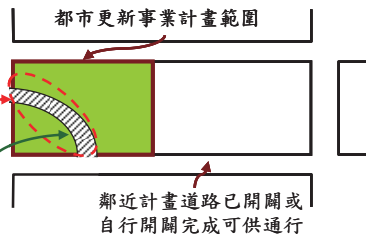


圖二：廢改道示意圖

情形一：
巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

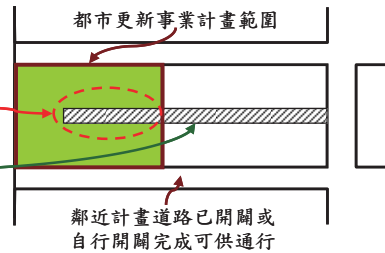
全部位於同一都市更新事業計畫範圍內之巷道



情形二：
同一街廓內單向出口之巷道，並自底端逐步廢止者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

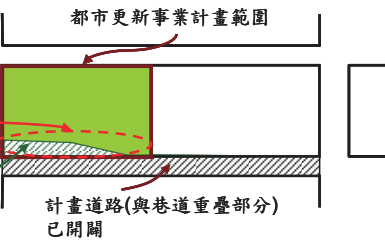
同一街廓內單向出口之巷道，並自底端逐步廢止者



情形三：
大於計畫道路之巷道，且該計畫道路已開闢者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

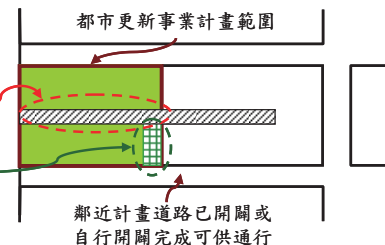
大於計畫道路之巷道



情形四：
改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者



二十二、新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則

中華民國100年4月26日新北市政府北府城更字第1000349321號令訂定發布全文6點；並自100年5月10日生效

- 一、為處理土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者，再申請辦理都市更新（以下簡稱申請案）案件，訂定本處理原則，符合本處理原則之案件，得依都市更新條例有關規定程序辦理。
- 二、申請案應符合新北市都市更新單元劃定基準之規定，並以有擴大範圍併同更新或提出有助於都市環境改善之承諾事項者為限。
- 三、第二點所稱有擴大範圍併同更新者，係指原變更基地（以下稱本基地）外，再整合擴大基地面積而成完整街廓，擴大未達完整街廓者，擴大面積應達本基地面積之百分之十或一千平方公尺。
- 四、未擴大範圍或二處以上已依都市計畫檢討變更審議規範程序完成都市計畫變更之基地合併為一更新單元之申請案，申請人應提出下列有關之承諾事項，納入事業計畫載明：

- （一）提出基地附近公共設施認養計畫，並明列項目及其範圍或數量。
- （二）捐贈公益性樓地板供政府機關或當地不特定公眾使用，室內主建物面積應達三百平方公尺以上，並依受贈單位使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，及必要之管理維護費用。
- （三）捐贈都市更新基金。

前項第一至三款規定認養新闢費用、捐贈房地總價值及捐贈都市更新基金總額不得低於下式計算，並經都市更新審議委員會審決：

$$C0 = A \times B \times D \times (C1 - C2 - C3) \times E$$

A：基地面積。

B：基地法定容積率。

D：新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準（以下稱本基準）第四點至第七點及第九點至第十四點規定之容積獎勵。

C0：應繳納費用。

C1：二樓以上更新後平均單價（應出具估價師簽證報告）。

C2：單位興建成本。

C3：單位管銷費用。

E：未擴大範圍之申請案，E=0.3，二處以上完成都市計畫變更之基地合併為一更新單元之申請案，E=0.15。但申請案位於中央指定之重點更新地區或依都市計畫書內規定之應開發時程，縮短二分之一以上者，未擴大範圍之申請案，E=0.2，二處以上完成都市計畫變更之基地合併為一更新單元之申請案，E=0.1。

前項但書申請案開發期程之起算日若早於本處理原則之發布實施日者，以

本原則發布日起算，至其應開發時程截止日，其時程縮短二分之一者。

第一項之承諾事項不得再計入容積獎勵，相關費用應於領取建造執照前繳納50%，其餘部分於領取使用執照前繳納完成。捐贈公益性樓地板者，應將產權登記為新北市所有，並於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管。

五、未擴大範圍之申請案不適用更新單元規模獎勵。有擴大範圍併同更新者，擴大範圍符合本基準第九點規定者，得就擴大範圍部分單獨核算規模獎勵；二處以上完成都市計畫變更之基地合併為一更新單元之申請案，以基地面積最大者視為本基地，其餘視為擴大範圍單獨核算規模獎勵。

六、申請案均不適用更新地區時程獎勵。

二十三、新北市都市更新案件審查收費標準

中華民國103年03月12日發布

第1條 本標準依規費法第十條第一項規定訂定之。

第2條 新北市政府（以下簡稱本府）之都市更新案件審查費，包括基本項目審查費及加計項目審查費如附表。

基本項目審查費，於向本府申請核准都市更新事業概要時，或報核都市更新事業計畫（以下簡稱事業計畫）、權利變換計畫（以下簡稱權變計畫）時，繳納之。

加計項目審查費，於事業計畫或權變計畫核定發布實施前，由本府通知繳納。

第3條 有下列情形之一者，得免收審查費：

一、更新單元位於依都市更新條例（以下簡稱本條例）第七條第一項劃定之更新地區。

二、都市更新實施者為依本條例第十五條第一項設立之都市更新會。

三、更新單元屬自行劃定更新單元，且有下列情形之一者：

（一）全部以整建維護方式實施。

（二）因避免重大災害之發生。

（三）因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力事由致遭受損害，有重建必要之合法建築物。

（四）有危險之虞之高氣離子混凝土或輻射污染而有立即拆除或修繕補強之建築物。

第4條 本標準自發布日施行。

二十四、新北市都市設計審議作業要點

中華民國101年2月16日新北市政府北府城設字第1011197327號令訂定發布全文11點，並自中華民國101年3月1日生效
中華民國104年8月5日新北市政府新北府城設字第1041351577號令修訂發布第九點，並自中華民國104年8月10日生效

一、新北市政府（以下簡稱本府）為辦理新北市（以下簡稱本市）都市設計審議作業，制定標準行政流程及審查書圖格式，以提升審議效率，特訂定本要點。

二、本要點適用範圍係依據本市三重等二十處都市計畫土地使用管制要點規定申請都市設計審議地區及本市其他需經都市設計審議地區。

三、本要點用語，定義如下：

- （一）大會：依「新北市都市設計審議委員會設置要點」辦理，由本市都市設計審議委員會主任委員召集本市都市設計審議委員會委員召開之審查會議。
- （二）專案小組：依「新北市都市設計審議委員會設置要點」辦理，由本市都市設計委員編組進行專案小組審查後，再提大會進行討論或報告。
- （三）作業單位：辦理都市設計審議業務之行政單位。
- （四）開發單位：辦理建築開發之單位，即為業主或建設公司，代表人為建築物之起造人。
- （五）設計單位：指由開發單位委託辦理設計業務之單位，即為都市設計審議之申請單位，代表人為建築師事務所之建築師或設計公司之負責人。
- （六）駁回：辦理都市設計審議程序中，未能在各階段所規定之期限內辦理完成者得駁回其申請案，經駁回後再送審議案件，以新案處理。
- （七）撤案：已錄案辦理審議之案件，未能完成審議程序或不符合相關規定者得以撤案處理。經撤案處理之案件，應依規定重新辦理申請排會程序。
- （八）變更設計：得由專案小組審議通過後先行同意核備，逕提大會報告，如原屬經都市設計審議大會審決案件，變更差異過大經專案小組委員認有必要者，仍應提都市設計審議大會討論。
- （九）簡易變更：於不影響原都市設計審議專案小組或大會決議原則下，符合下列項目之變更設計內容，得授權作業單位確認後逕為核備。
 - 1. 建築面積減少、容積減少或建築物高度降低。
 - 2. 建築樓地板面積調整，變更面積小於總樓地板十分之一以下，且於五百平方公尺以內。

3. 建築樓層數未增加，高度調整於總樓高十分之一以下。
4. 不涉及整體造型之建築立面調整（如開窗位置、尺寸等）。
5. 停車位置及數量調整小於總車位數十分之一以下或三十部以下。
6. 未涉及外部景觀整體設計之調整（如同類植栽之變更、鋪面、設施設計調整等）。
7. 未涉及申請獎勵容積內容之調整（如開放空間、停車獎勵或依都市計畫規定之各項獎勵）。
8. 配合法令檢討之要求。

四、辦理都市設計審議流程如下：

- (一) 討論案：基地面積大於六千平方公尺者且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，經專案小組審議後，應提大會討論。
- (二) 報告案：基地面積小於六千平方公尺者或總樓地板面積小於三萬平方公尺者，得由專案小組審議通過後先行同意核備，逕提大會報告。
- (三) 都市設計審議申請案，符合下列條件之一者，得依都市設計審議「簡化程序」辦理，授權作業單位確認後逕為核備。
 1. 經本府教育局校園審查通過之案件（含變更設計）。
 2. 本市公立中小學校園屋頂防水隔熱、風雨操場工程（含變更設計）。
 3. 公共設施、公有建築及供公眾使用建築物增設無障礙設施案件（含變更設計）。
 4. 依據細部計畫土地使用分區管制要點應辦理都市設計審議地區，符合本府公告「一定規模以下授權作業單位辦理都審簡化原則」適用範圍及內容者，授權作業單位依原則審查通過後同意備查，除有必要得免經一般程序之專案小組及大會審查。
 - (1) 應申請建照案件，符合下列所有條件者：
 - a. 申請容積在基準容積以下。
 - b. 七層樓以下建築。
 - c. 基地面積兩千平方公尺以下。
 - (2) 免申請建築執照案件（如廣告招牌、太陽能光電設備及景觀設施等）。
- (四) 前兩款如因基地條件特殊、內容複雜且具爭議性、涉及獎勵容積都市設計審議及都市設計審議原則放寬等事項，或經作業單位或專案小組委員認有必要者，仍應提專案小組或大會討論。

五、辦理「申請排會」之作業規定：

(一) 辦理新申請案件時，應依下列規定辦理：

1. 應依規定檢具完整報告書十份及報告書電子檔案光碟六份（pdf 與 ppt檔等兩種）送本府城鄉發展局。
2. 新申請案件應填具新建工程書件查核表及分會表，經作業單位確認後始得錄案辦理。
3. 前項送審圖說及報告書書圖文件不符規定者，經通知翌日起十四日內補正，逾期不補正者，駁回之。

(二) 辦理續審案件時，應依下列規定辦理：

1. 提送專案小組續審案件，應依規定檢具完整報告書十份及報告書電子檔案光碟六份（pdf與 ppt檔等兩種）送本府城鄉發展局。
2. 提送都市設計審議大會審議案件，應依規定檢具完整報告書三十份及報告書電子檔案光碟二十份（pdf與 ppt檔等兩種）送本府城鄉發展局。
3. 續審案件應依上次審議會會議紀錄製作修正處理對照表，經作業單位確認後始得錄案辦理。
4. 續審案件應於上次審議會會議紀錄文到三十日內完成續審程序，情況特殊者得敘明理由申請展期六十日，展期以一次為限，逾期未辦理者，駁回之。

六、辦理「審查會議」之作業規定：

- (一) 審查會議議程原則以依各案錄案時間順序排定，設計單位及開發單位應提前至會議場地等候，依序進場審查。
- (二) 倘依表定議程輪到該案審查時，設計單位尚未到場，得延至最後一案審議，若會議已結束仍未到場者，應重新錄案另行排定會議時間。
- (三) 會議審查時主要簡報單位為設計單位，開發單位應會同一併到場與會，審查會議應請設計建築師親自簡報，簡報以十分鐘為限，建築師因故不克出席者，應出具委託書並委託代理人出席。
- (四) 設計單位於會議當日如有補充資料、圖說或檔案，應於審查會議開始前提供予委員及審查單位，若於都市設計審議大會審議時，應於會議前一日繳交於作業單位。
- (五) 申請案件為討論案時，應製作實體模型於會議中供委員及審查單位檢視。
- (六) 審議案件如涉及建築管理、交通影響、都市計畫、容積移轉、建築線指定、地政重劃、環境保護等議題或其他個案需要，得會同相關主管單位協助審查並於會中表示意見。

- (七) 審議案件如涉及都市更新、山坡地開發或其他經作業單位認為有需要者，得會同相關委員會之委員採聯席審議。
- (八) 表定議程外之臨時提案，分組召集委員得依會議進行時間及委員出席狀況，視情況予以審查。
- (九) 表定議程之案件，如有違反法令、書圖資料補件不齊全或違反本作業單要點等情事而影響審查會議進行者，作業單位得以撤案處理。
- (十) 對於審議結果不服者，申請單位應於會議紀錄文到起30日內以書面申請復議。

七、辦理「都市設計審議核備」之作業規定：

- (一) 辦理都市設計審議核備，應依規定檢具完整報告書六份及報告書電子檔案光碟六份（pdf與ppt檔等兩種）送本府城鄉發展局。
- (二) 如有委員會授權作業單位確認修正項目，應依上次審議會議紀錄製作修正處理對照表及修正前後對照圖，經作業單位確認後始得辦理。
- (三) 倘有作業單位無法依會議決議辦理或作業單位對於修正項目無法確認時，應提請專案小組審議。
- (四) 都市設計審議核備應於審議會議紀錄文到十四日內送件辦理，情況特殊者得敘明理由申請展期九十日，展期以一次為限，逾期未辦理者，駁回之。
- (五) 都市設計審議核備案件因同時進行其他審查（如交通影響評估、環境影響評估..等）以致影響該案不確定性，經作業單位同意者，其每次展期時間不得超過九十日、展期次數不限，惟展期總天數超過六個月者仍應再提請專案小組確認。

八、辦理授權作業單位逕為核備之都市設計審議「簡化程序」之作業規定：

- (一) 應依規定檢具完整報告書六份及報告書電子檔案光碟六份（pdf與ppt檔等兩種）送本府城鄉發展局。
- (二) 申請都市設計審議簡化程序案件，應下列規定辦理：
 1. 經校園審查通過申請都市設計審議案件，應檢附本府教育局校園審查核准文件，送作業單位確認後始得錄案辦理。
 2. 本市公立中小學校園申請屋頂防水隔熱工程申請都市設計審議案件，應填具簡化流程書件查核表及屋頂防水隔熱審查表，經作業單位確認後始得錄案辦理。
 3. 本市供公眾使用建築物增設無障礙設施申請都市設計審議案件，應填具簡化流程書件查核表及增設無障礙設施審查表，經作

業單位確認後始得錄案辦理。

4. 其他申請都市設計審議符合本府公告簡化流程之案件，應填具簡化流程書件查核表及分會表，經作業單位確認後始得錄案辦理。

(三) 核備內容或報告書不符規定者，經通知後限期十四日內補正，逾期不補正者，駁回之。

九、辦理都市設計審議核備後「變更設計」之作業規定：

(一) 辦理變更設計申請案件時，應依下列規定辦理：

1. 應依規定檢具完整報告書十份及報告書電子檔案光碟六份（pdf 與 ppt檔等兩種）送本府城鄉發展局。
2. 申請變更設計案應填具變更設計書件查核表及變更差異表，經作業單位確認後始得錄案辦理。
3. 前項送審圖說文件及報告書不符規定者，經通知後翌日起十四日內補正，逾期不補正者，駁回之。

(二) 辦理授權作業單位逕為核定「簡易變更」，應依下列規定辦理：

1. 應依規定檢具完整報告書六份及報告書電子檔案光碟六份（pdf 與 ppt檔等 2種）送本府城鄉發展局。
2. 應填具變更設計書件查核表及變更差異表，經作業單位確認後始得錄案辦理。
3. 作業單位針對「簡易變更」授權項目確認變更內容後逕為核定，無法確認時得由作業單位邀集府內相關單位召開會議確認處理原則；倘經會議仍無法確認時，得提請專案小組審議。
4. 變更內容或報告書不符規定者，經通知後限期十四日內補正，逾期不補正者，駁回之。

(三) 免送都市設計審議程序之變更設計：經本市都市設計審議專案小組或大會審查通過之案件，於符合建築管理相關法令檢討，且不影響原都市設計審議決議內容（包含建築物配置、開放空間景觀配置、主要出入口動線、基地內停車出入動線，及特殊個案回饋及都市設計審議承諾事項等）前提下，若有符合授權內容者，得免經都市設計審議變更設計程序，逕由本府工務局同意後併竣工圖辦理變更設計，授權內容項目如下：

1. 綠化設施植栽種類微調變更者：

- (1) 開放空間配置面積不變，應予綠化之開放空間透水層及植栽面積微調，增減值不超過原核准百分之一，且透水層增減值不超過十平方公尺，透水層面積維持在開放空間面積百分之五十以上。
- (2) 綠化面積增減值小於百分之十且五十平方公尺範圍內，且無涉及喬木數量之植栽變更者；惟以灌木區隔開放空間而影響空間整體開放

性者，仍須送本府城鄉發展局辦理都市設計審議。

- (3) 喬木數量不減且同米高徑以上或以喬木替代灌木。惟樹種變更，經檢視符合下列項目者：
 - A. 位屬整體開發區不涉主要沿街面之樹種。
 - B. 綠化樹種應以基地周圍既有之樹種為優先，其餘部分為原生樹種。
 - C. 二氧化碳固定量 G_i 較變更前相同或較高。
 - D. 不涉都市設計審議原則及決議，並經建築師簽證說明。
2. 停車位置、數量變更：車道系統動線不變，停車位置、數量調整小於總停車位數百分之五或十五部（含）以下，並無涉及停車獎勵內容變更者；如需檢送交通影響評估變更報告書者，由本府工務局逕送本府交通局辦理。
3. 分戶牆、分間牆變更：
 - (1) 內部隔間變更無涉及戶數變更、空間用途合理性者；惟機房尺寸位置變更，以及乙種工業區總量管制下一般商業設施、一般事務用途廁所由集中變更為分散設置者，仍須送都市設計審議辦理。
 - (2) 各層樓地板面積增減值不超過原核准百分之十，且合計不超過一百平方公尺者。
4. 建築立面變更：
 - (1) 非主要構造之小樑增減或位置變更、屋頂層之樑改為反樑，且外周區柱樑尺寸調整小於二十公分範圍以內者。
 - (2) 屋頂層通氣口、水箱、冷卻水塔位置變更，無涉及樓地板面積增減，且屋頂綠化面積調整小於百分之二範圍以內者。
 - (3) 不涉及整體造型之建築立面微調（如造型飾板、裝飾物等），每單元面積調整增減值在百分之二範圍以內者。
 - (4) 不涉及整體造型之各立面開口單元微調，單向尺寸長、寬調整各增減值在百分之十且小於五十公分；開口位置上下、左右位移各小於五十公分範圍以內者。
 - (5) 各樓層之花台長度調整小於該樓層長度百分之十且小於一公尺；各樓層之雨遮深度一公尺範圍內，其長度調整小於該樓層長度百分之十且小於一公尺者。
 - (6) 樓層數未增加，高度增減於總樓高百分之五以下者。
 - (7) 陽台、露臺之欄杆、格柵、窗戶分割型式微調變更。
 - (8) 整體造型及高度不變，不涉及審議之裝飾柱、屋脊裝飾物變更微調者。
 - (9) 景觀設施類微調變更者：燈具、街道傢俱、鋪面變更比例在百分之

十以下，不涉都市設計審議決議及相關法規，並經建築師簽證說明

。

十、本市都市設計審議報告書製作格式與規定：

- (一) 報告書應以A3尺寸製作，橫向橫書雙面列印，並於左側以膠裝方式裝訂成冊。
- (二) 報告書封面格式應使用最新版本，並依規定確實填寫各項資訊及送件日期。
- (三) 報告書製作應依建議目錄章節順序編排，並統一於右下角加註頁碼；文字圖說內容應詳實清楚，視情況需要部分應以彩色印刷，並應統一圖說之閱讀方向。
- (四) 報告書之簽章用印：
 1. 開發單位代表應於申請書、委託書中簽章欄位簽章用印。
 2. 設計單位建築師應確實檢視報告書內容之正確性，並於申請書、委託書、建築師簽證表、土地使用管制要點檢討表、都市設計審議原則檢討表、變更差異表、修正處理對照表、屋頂防水隔熱審查表及增設無障礙設施審查表等表格中確實檢討，並簽章用印負責。
 3. 錄案排會審查之報告書應至少一份以正稿簽章用印，其餘得使用影本，但辦理核備之報告書應全數以正稿簽章用印。

十一、本要點相關表單、建議目錄及封面格式，應至本府城鄉發展局網站都市設計子目錄下載。

二十五、新北市都市設計審議原則

中華民國95年9月1日臺北縣政府北府城設字第 09505957301號公告訂定發布全文1點；並自96年1月1日起實施(中華民國99年12月25日新北市政府北府法規字第0991209390號公告繼續適用)

中華民國100年1月27日新北市政府北府城設字第 10000920341號公告訂定全文 3點；並自100年2月1日起實施

中華民國101年1月6日新北市政府北府城設字第 10019299281 號公告修正全文 9點；並自101年2月1日生效

中華民國102年10月15日新北市政府北府城設字第 1022830908號令修正發布第 6點條文；並自 102年 11 月 1 日起生效

中華民國102年12月5日新北市政府北府城設字第 1023180483號令修正發布第 4、5 點條文；並自103年1月1日生效

中華民國104年7月29日都市設計審議委員會第57次大會通過(簽辦公告作業中)

一、公共開放空間系統配置事項

(一)開放空間獎勵申請

開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用為原則，不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽（灌木）帶、通排氣墩等阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。

申請開放空間獎勵之案件，依建築技術規則設計施工編第十五章、土地使用管制要點相關法令、本府建管規定及下列原則檢討：

1. 沿街步道式開放空間：

- (1) 沿街式開放空間申請獎勵寬度應達 4 公尺以上，寬度 6 公尺以下部分有效值為 1.5，寬度超過 6 公尺部分有效值為 1.0，並需沿建築線等寬留設。
- (2) 沿街步道式開放空間應具有專用步道之功能，並不得設置圍牆、花台等阻礙性設施。

2. 廣場式開放空間：

- (1) 任一邊淨寬應在 6 公尺以上，且其面積在住宅區應為 200 平方公尺以上，在商業區應為 100 平方公尺以上，但各都市計畫書另有規定者，從其規定。
- (2) 有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分原則不予獎勵，但超過部分具有連通性或提供商業活動使用，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。

3. 前二目開放空間如有地下開挖範圍，獎勵值以 0.8 倍計算。

4. 開放空間設有頂蓋時，有效係數為零。非住宅使用且確有連通供公眾通行之必要性，經本市都市設計審議委員會同意者，得酌予獎勵。

5. 車道及住宅主要出入口位置應扣除有效獎勵面積（車道出入口扣除車道實際寬度，住宅主要出入口扣除 1.5 公尺寬度）。

6. 建築物一樓為住宅用途使用（住戶單元、公共服務空間…等），須於範圍內全長留設 2 公尺寬之緩衝空間，該緩衝空間不得計入開放空間有效面積。

7. 基地內通路、高層建築緩衝空間面積不得計入開放空間有效獎勵面積。

8. 開放空間應設置開放空間標示牌及相關指示標誌，日後管理維護計畫應

納入公寓大廈管理規約中規範。

(二)都市防災

1. 鄰棟間隔：

(1)除都市計畫、建築技術規則及相關法令另有規定者外，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築。

(2)基地面寬 14 公尺以下鄰棟間隔：

基地面寬 10 公尺以上未滿 14 公尺，雙側至少留設淨寬 1 公尺；基地面寬 7 公尺以上未滿 10 公尺，單側至少留設淨寬 1.5 公尺；基地面寬未滿 7 公尺，單側至少留設淨寬 1 公尺。

2. 法定退縮：

依據該計畫區土地使用分區管制要點規定退縮部份，應考量整體街廓之延續性，配置植栽槽及人行鋪面設計。

3. 防災通道：

依據該計畫區土地使用分區管制要點規定或以整體街廓規劃防災通道應考量鋪面、植栽設計，其兩側並配合留設開放空間；且其淨寬、淨高應符合防災需求。

4. 前 3 目退縮範圍內，應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物。

(三)公共服務空間部分：

1. 應為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間。

2. 應由公共空間或公共出入口進出且獨立區隔，並應詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說。

3. 公共服務空間申請部分應於審議報告書中專章檢討並以色塊標示清楚並檢附面積計算式。

4. 公共服務空間請依規定設置於地面層（不得設於 1 樓夾層），且不得兼作入口門廳使用。

5. 公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。

二、人行空間或步道系統動線配置事項

(一)人行空間配置原則

1. 除該地區都市計畫另有規定外，基地臨接 10 公尺以上計畫道路者，若未留設騎樓時，其臨該計畫道路側應至少退縮寬 3.52 公尺以上無遮簷人行道綠帶。基地臨接未達 10 公尺計畫道路者，應至少留設 1.5 公尺以上之人行步道。

2. 開發基地面臨兩條道路，應依都市計畫相關規定退縮，並應整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置等，該空間與街道相銜接之處須順平無高

差。

3. 建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及坡度合理設置。
4. 為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。
5. 認養公有人行道之案件應說明公有人行道與私人基地間之界面關係，如鋪面、植栽槽及設施位置需公私分明，整體開發區外之公有人行道應參考經本府養工處之標準鋪面規格等。

(二) 整體開發區人行空間配置原則

1. 基地臨接都市計畫未開闢之公有人行步道時，應於請領建造執照前承諾一併開闢，若為已開闢之人行步道，應與基地退縮鋪面整體規劃或於完工前基地周邊範圍公有人行步道全部復原，且與開發案同時施作。
2. 各該街廓最先提出申請之案件，應提出全區街廓法定退縮部分(如自行車道系統、退縮帶人行空間之植栽種類、位置及鋪面形式與色系)之整體設計原則。
3. 人行空間留設應以整街廓統整考量，視需要應留設自行車道及自行車停車空間。

(三) 人行空間設施物

1. 人行空間內綠帶與設施帶可合併施作，並考量整合設置自行車停車位或街道家具、指示標誌、指標系統(如開放空間標示牌、車輛出入口警示燈、地圖、公車站牌等)整體規劃設置。
2. 人行空間內若原已有硬體設施物(如候車亭、依法申請設置之廣告物)，則須考量開發案之統整性，共同規劃設計。
3. 人行空間內應具備有完整之燈光明計畫，為減少刺眼及炫光，於人行空間處植栽投射燈設置位置應以鄰近建築側為主，或以高燈取代投射燈設置，並應考量地區與環境之狀況統一設置。
4. 人行空間內(含植栽帶)原則不得申請設置私人廣告物及招牌。

三、交通運輸系統配置事項

(一) 停車數量與配置(汽車、機車停車空間之設置)：

1. 新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則。
2. 倘單戶專有部分樓地板面積在 66 平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，以 0.8 倍計算車位需求量；倘單戶專有部分樓地板面積在 50 平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，以 0.7 倍計算車位需求量，機車停車位以每一單元附設一車位為原則，汽車折減後數量仍應符合建築技術規則規定。汽車折減數量以增設自行車數量補足之。

3. 申請案件容積未超過基準容積者，因基地條件限制，致無法達到前二項規定，經本市都市設計審議委員會同意，得酌予調整。

(二) 停車動線設計原則：

1. 除土地使用分區管制要點及相關法規另有規定外，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。
2. 汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下。倘申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置。
3. 汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地，但停車總數量 50 部以下者，得以設置 4 公尺為原則。
4. 機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，其停車位應於地下一層集中設置為原則。
5. 地面層原則不得設置迎賓車道，除公共建築、國際觀光旅館等經本市都市設計審議委員會認為確有供公眾使用必要性者，不在此限。
6. 觀光旅館、大型商場、大型廠辦園區、大型集合住宅社區、公共建築、捷運設施等，有關下列設施視個案需要應考量大眾運具之動線規劃，以內化之方式減少對外部交通之衝擊：

- (1) 公車招呼站停等區。
- (2) 捷運接駁、社區巴士停等區。
- (3) 計乘車招呼站、排班停等區。
- (4) 大客車、遊覽車停等區。

(三) 自行車道及自行車停車數量規劃

1. 基地內開放空間考量自行車道及臨時停放之自行車停放空間，應配合主管機關規劃之自行車道系統，並結合景觀植栽整體規劃。
2. 供住戶內部使用之自行車停放空間，以設置於地面層室內或地下一層為原則，並應規劃合理之出入動線，如設置於地下一層，以垂直升降機進出者，需合理配置升降機規格，或以坡道連接道(通)路，其坡度不得超過一比十，並應設置安全防護措施及樹立警告標誌。
3. 自行車數量以法定機車數量四分之一單層停放設置。其車位大小宜以 0.6 公尺乘 1.85 公尺設計。

(四) 裝卸車位

新建工程除依土地使用分區管制要點與建築技術規則規定外，應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用。該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量且於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

(五) 交通影響評估

依新北市政府規定或基地特殊經都市設計審議委員會要求，應提交交通影響評估報告送交通主管機關審查。

四、建築基地細分規模限制事項：

(一) 考量申請容積移入基地、容積獎勵及開發強度該建築量體對周邊環境之影響，該基地應提出下列項目檢討，以利評估可移入之合理容積額度：

1. 申請（移入）基地大小及其完整性。
2. 周邊道路寬度及車道進出動線。
3. 周邊鄰地建築物現況與公共設施（如公園綠地、機關、學校等）之分布情形。
4. 提出對週遭環境友善方案，如增加地面層開放空間、基地綠化及保水設計、「綠建築指標」、TOD 規劃設計等。
5. 優先以附近公共設施用地為移出基地。
6. 申請容積移轉者，不得適用本原則條文放寬之情形。

(二) 機房設置：

1. 住宅使用建築原則不得設置機房。確有設置必要者，應以每棟建築集中留設於一處（如設備層），且不得於住宅單元內。
2. 機房規劃需考量通風及維修，每層應集中留設一處並由公共服務核進出。
3. 機房空間大小應檢附其設備配置平面，依實際需求合理規劃。

(三) 商業區

1. 除土地使用分區管制要點另有規定外，商業使用之樓層應自地面層起連續設置；倘為住商分棟設置，作為商業棟應設置於主要道路側或延續鄰地商業空間設置。
2. 供作商業使用之樓層不得做公共服務空間及管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理。
3. 商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，且不隔間為原則，其機房、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內。
4. 商業區作為住宅使用，其供住宅使用之容積樓地板面積大於總容積樓地板面積二分之一以上者，應比照建築技術規則住宅區標準檢討日照、冬至日造成之日照陰影等。
5. 倘部份基地位於住宅區：
 - (1) 基地僅規劃單幢建築物，從地面層起作為商業使用為原則，並仍應符合住宅區土地使用管制相關規範。
 - (2) 基地規劃多幢建物設計，座落於商業區土地上之該棟建物應符合商業區之相關規定。

(四) 工業區

甲、乙種工業區申請設置一般商業設施應依據「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」辦理。

(五) 公益性設施

1. 捐贈公益性設施應設置獨立出入口，其用途及規模需先經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意。
2. 捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，該停車空間不另計獎勵，其數量依建築技術規則或該都市計畫規定檢討，取其大值，未達整數部分應設置一輛。
3. 公益性設施樓層高度應不低於3.6公尺為原則，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。

五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

(一) 建築物立面設計原則：

1. 建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性等因素，於都市設計審議報告書內詳載說明。
2. 對影響都市景觀之立面，皆應以正立面處理。
3. 立面設計應考量使用分區及使用用途合理規劃。
4. 空調主機、設備管線及工作陽台勿配置於對公共景觀衝擊較大之立面並應加以遮蔽美化，並應合理規劃設置空調室外機空間並加以遮蔽美化，圖說應標示冷媒管進出外牆開孔之位置。
5. 廣告招牌依實際使用需求，提出廣告招牌、指示牌或大型廣告物等之設置計畫，並檢附相關細部設計詳圖。

(二) 建築物高度設計原則：

建築物各樓層高度應符合都市計畫土地使用分區管制要點、建築技術規則、新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點之規定。

(三) 建築物屋頂形式設計原則：

1. 依各地區鄰近特色與風格規劃。
2. 屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過6公尺為原則並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並由都市設計審議委員會審議後依決議內容進行調整。
3. 屋頂設置水塔及外部設施設備等機電設備應與屋頂突出物整體設計遮蔽美化。

(四) 建築物照明計畫

1. 建築物夜間照明設計，應以不同時點表達建築物特色及夜間視覺景觀，並應說明地面層公共開放空間及人行空間之燈光設置。

2. 照明設計以能節省電力、減少眩光為原則，燈泡宜採用LED或省電燈泡，並建議以再生能源設計。
3. 考量都市整體環境景觀，位於本市都市主要幹道、水岸及地標區位者，應特別考量該建物外觀照明設計。

(五) 水岸建築設計原則：

1. 建築基地面臨河道、水圳及港區之第一街廓申請案件，應依本款規定檢討。
2. 臨水岸之建物應以大環境考量，納入周邊綠地配置及道路方向等進行規劃為優先考量，以創造易達無縫的水岸環境為目標。
3. 考量都市整體景觀及降低都市熱島，除依規定檢討屋頂及露臺綠化外，其設置位置應臨近水岸側並應加強臨水岸側建築立面之立體綠化設計並設置景觀陽臺，其應符合下列規定：
 - (1) 景觀陽臺外牆構造應以玻璃或欄杆為之或兩者結合施作之。
 - (2) 景觀陽臺應以植栽及覆土方式設置綠化設施，且面積應達三分之一以上；其植栽栽種面積基準及覆土深度等設計並應符合建築基地綠化設計技術規範規定。
4. 風環境管制：
 - (1) 為維護水岸周邊視覺景觀通透性及微氣候通風機能，建築物之量體座落面向應以垂直河岸為原則，且應維持適當鄰棟及鄰幢間距，並考量現地高程形塑前後排建築高低層次，以維護後排建築物之視覺景觀。
 - (2) 依據該地區常年季風數據，依主導風向預留通風廊道，並配合樹木和植物需高矮搭配設計，除增加對流，也減緩過強的陣風與避免遮擋冬季日照。
 - (3) 為維護水岸整體景觀，基地平均寬度大於 15 公尺以上者，建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於 70%。
5. 臨水岸建築物之地面層商業空間，應考量強化與水岸開放性的連接，塑造水岸街道之趣味及活動延續性，增加地面層一樓穿透性的設計，配合開放空間及街道傢俱留設，增加本區域水岸的豐富性。
6. 水岸周邊地區其建築色彩應採融合山水景致及相鄰建築物之色調，並應採用散熱性能較佳的材料，且建築構造須注意每年頻繁的颱風侵襲等氣候影響。

六、環境保護設施配置事項：

(一) 垃圾、資源回收空間及卸貨空間設置說明：

1. 請以個案人口數配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量，並設置符合推估量之設備、空間及清運方法。
2. 垃圾、資源回收空間建議於地下一層靠近垂直動線核設置為原則，並以不跨越車道為原則。建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置。

3. 垃圾、資源回收空間應具有除臭、沖刷及通風等功能，供維護環境整潔。

4. 垃圾、資源回收空間應於臨近處設垃圾車暫停車位為原則，該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量且於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

(二) 基地保水及透水：

1. 基地透水面積應大於法定空地80%檢討，地下室開挖範圍之覆土深度應達60公分以上。

2. 建築基地地面排水設施請沿地界線屋基設置並儘量將地面水匯集入筏基中，過多之逕流始可排入外部公共排水溝，並請儘量設滲透井或其他保水設計，以減少公共排水溝負擔，並請明標示排水方向及保水設施位置及剖面。

3. 基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。

(三) 屋頂綠化：屋頂或露台之平台應以綠屋頂(薄層綠化)設計或設置綠能設施，以有效達到該平台隔熱降溫之目的，並可截留雨水減緩雨水逕流量。新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應分別達其面積之二分之一以上並建議將可食地景納入屋頂綠化規劃。

(四) 臨時性建物、工業廠房及斜屋頂等屋頂綠化：

1. 3樓以下且屋頂投影面積300平方公尺以下之工業廠房，或供臨時使用5年以下之建築物(須切結說明)，得免設置屋頂綠化及綠能設備，以增加地面層綠覆率做為替代方案。

2. 斜屋頂建築：

(1) 以扣除斜屋頂無法綠化及必要維修通路部分之屋頂範圍全部綠化；倘斜屋頂投影面積超過總屋頂投影面積四分之三，以上述喬木加倍設置替代。

(2) 以設置綠能設備替代。

(五) 地下室通風系統，應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。

七、景觀計畫

(一) 景觀植栽設計原則：

1. 植栽設計應依當地生態氣候等條件，宜選擇適當之本土原生樹種，需考量植栽種植之間距與位置，並以複層植栽規劃。

2. 喬、灌木應清楚說明平面及剖面標明樹穴、花台細部尺寸、覆土層與地下室結構。

3. 喬木配置之規格請參考附件一。

4. 植栽設計部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6

公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴覆土處淨寬不得小於 1.5 公尺。

5. 人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。
6. 加強開放空間的串聯，人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木。
7. 林蔭步道及園道之樹木應選擇樹幹挺直高大、枝葉濃密、深根性、耐風、抗污染之高層開展形樹冠喬木等。
8. 依喬木樹冠大小適宜錯落配置，種植方式應避開住戶門面及共同進出口，以不阻擋住家、商家出入為原則。
9. 沿街步道式開放空間或開放式綠帶(廊)須延續鄰地之綠帶設計，不應中斷；且植栽選用相互搭配，其樹種建議應有 60%以上相同。

(二)植栽移植計畫：

1. 考量當地生態氣候等環境因素，基地內植栽須移植保留者，應製作移植計畫書，記載基地內樹種及移植方式及位置。
2. 基地內有公告列管之珍貴樹木及植栽群樹徑 30 公分以上之喬木，應依「新北市樹木保護自治條例」之規定辦理。
 - (1)受保護樹木原地保留時，應提送保護計畫。
 - (2)無法原地保留時，應提送移植與復育計畫。
 - (3)部分原地保留而部分移植時，應提送保護計畫暨移植與復育計畫。
3. 基地內依前述規定須保留之樹木者，應提送樹木保護計畫暨移植與復育計畫，供其主管機關審議，經審查同意後始得施工。

(三)「綠覆面積」指植物枝葉覆蓋於建築物及基地內外地面之面積，所稱「綠覆率」指綠覆面積與法定空地之百分比，綠覆面積之計算面積如下：

1. 採用喬木栽植時綠覆面之計算方法如附表一。
2. 灌木以實際面積加 50%計算。
3. 地被植物以被覆面計算。
4. 以植草磚築造者，綠覆面以鋪設植草磚面積二分之一計算。但植草磚內之草皮應生長良好。
5. 景觀生態池之綠覆面積以其面積三分之一計算。

(四)圍牆、綠籬設置：

1. 供公眾使用建築原則上不得設置圍牆。
2. 住宅或在管理上有明訂範圍需求之建築，應盡量以綠籬規劃。
3. 確有特殊安全考量，並應經都市設計審議委員會審議同意後，始得設置圍牆。其應為透空式設計，高度不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達 70%以上，牆基高度不得高於 20 公分。

八、管理維護計畫

為有效確保建築物及設施後續管理推動，應就建築形式及需求，擬定相關管理計畫，特制訂定本原則事項。

(一)公寓大廈管理規約：

公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：

1. 基地內之鄰棟間隔、法定退縮、防災通道。
 2. 開放空間（包含管理維護、夜間照明）。
 3. 建築物夜間照明。
 4. 圍牆、綠籬。
 5. 景觀植栽。
 6. 垃圾及資源回收空間。
 7. 垃圾車暫停車位及裝卸車位。
- (二)開放空間管理維護執行計畫：
有關開放空間之管理應依下列規定辦理：
1. 應說明建築物安全管制之方式並標示警衛室位置、開放空間內外分區界線以及各樓層垂直動線管制方法等。
 2. 開放空間之範圍應明確標示，並於顯眼處設立開放空間告示牌。
 3. 應說明開放空間之管理維護經費之財務計畫，並納入公寓大廈管理規約中。
- (三)歷史古蹟保存維護計畫：
基地內涉及歷史古蹟建築者，應提出歷史古蹟保存維護計畫。
- (四)老樹保存維護管理計畫：
基地涉及老樹保存者，應提出老樹保存維護管理計畫。
- (五)公益空間維護管理計畫：
申請公益空間者獎勵或捐贈公益空間者，應提出公益空間維護管理計畫。
- (六)消防救災計畫：
1. 應依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討，並依規定檢附消防局相關核准文件。
 2. 應提出防災避難逃生及疏散動線，高層建築應考量避難平台規劃。

九、其他相關規定

- (一)公有建築物及公共工程，應符合下列原則：
1. 為加速審議時程，凡大型建築或重要公共工程申請案，建議於競圖、招商或建築計畫階段前，先送委員會諮詢或審查。
 2. 公共建築辦理公開競圖或招商前，宜將本原則相關規定納入競圖須知或招商文件。評選、招商結果確定後，請獲選單位應儘早辦理都市設計審議。日後不得以申請單位內部需求(如方便營管、預算期程、統包合約、時程等)限制而降低審查標準。
 3. 加強公共性、公益性、服務性等相關設計。
- (二)為使本市成為國際綠色觀光城市，申設旅館需申請綠建築標章並取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上。並經觀光主管機關同意及納入旅館目的事業申請要求。
- (三)申請都市設計審議案件，除該計畫區土地使用分區管制要點或其他相關法令規定可申請獎勵項目外，不得申請其他之獎勵項目。
- (四)本原則若執行上有疑義時，得經本市都市設計審議委員會依審議原意討論解釋後據以執行。
- (五)本市都市設計審議報告書及相關表單應以標準格式製作，可至新北市政

府城鄉發展局網站下載。

(六)本原則未規定者，適用其他有關法令規定。

◎附表一：

米高徑 (公分)	樹冠直徑 (公尺)	綠覆面(平方 公尺)
5-7	1.5	10
8-10	1.5	15
大於 10	2	20

(一)米高徑：距地面 1 公尺高之樹幹直徑。

二十六、新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點

中華民國91年2月22日臺北縣政府北府城開字第09100424622號函發布

中華民國94年10月16日臺北縣政府北府城開字第09406702031號函新訂發布

中華民國97年7月17日臺北縣政府北府城開字第0970478688號函修正發布全文14點；並自發布日施行

中華民國98年12月30日臺北縣政府北府城開字第0981074605號令修正發布第5、6、7、8、9、10、11點及附表一，並自99年1月13日發布日施行

中華民國100年3月16日新北市政府北府城開字第 1000201796 號令訂定發布全文 11 點；並自即日起生效

中華民國100年8月31日新北市政府北府城開字第 1001150635 號令修正發布第 3 點條文之附表一

中華民國102年10月11日新北市政府北府城設字第 1022798684 號令修正發布第 6 點條文；並自 102 年 10 月 11 日起生效

中華民國103年6月17日新北市政府北府城設字第 1031013053號令修正發布名稱及全文 11 點；並溯自 103 年 5 月 1 日起生效（原名稱：新北市各都市計畫甲乙種工業區設置公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點）

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為執行都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱本細則）第十八條及第十九條規定，辦理新北市（以下簡稱本市）各都市計畫甲、乙種工業區（以下簡稱工業區）設置工業發展有關設施、公共服務設施、公用事業設施及一般商業設施（以下簡稱各設施）之土地使用審查事宜，特訂定本要點。
- 二、本市各工業區內各設施之設置、土地使用之審查，除法規另有規定外，應依本要點之規定。
- 三、本市各工業區內申請設置設施，其使用面積、細目與條件及管理維護事項應符合附表一之規定。

附表一

使用設施種類及項目		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項	建築物使用用途
(第三款) 公共服務設施及公用事業設施	(第一目) 警察及消防機構	暫不予規定。	警察局、消防機構。	暫不予規定。	暫不予規定。	G 2 政府機關(警察局、消防機構)。
	(第二目) 變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路	暫不予規定。	電力相關設施。	暫不予規定。	暫不予規定。	變電所其建築物使用用途為 C 1 (變電所); 餘輸電線路鐵塔(連接站)及其管路依建築法令規定辦理。
	(第三目) 自來水或下水道抽水站	暫不予規定。	自來水: 自來水處理廠、加壓站、配水池、淨水廠、配水設施。	暫不予規定。	暫不予規定。	抽水站依水利法規定, 免依建築法規定申請建築許可。
	(第四目) 自來水處理場(廠)或配水設施	暫不予規定。	自來水處理場(廠)或配水設施。	暫不予規定。	暫不予規定。	C 1 (自來水處理場(廠)、自來水配水設施)。 G 2 (自來水公司之辦公室)。
	(第五目) 煤氣、天然氣加(整)壓站	暫不予規定。	煤氣、天然氣加(整)壓站。	暫不予規定。	暫不予規定。	I 類(煤氣、天然氣加(整)壓站)。
	(第六目) 加油站、液化石油氣汽車加氣站	暫不予規定。	加油站: 設置汽機車簡易保養設施、停車場、車用液化石油氣、代辦汽車定期檢查。 液化石油氣汽車加氣站: 簡易保養、洗車。	暫不予規定。	暫不予規定。	I 類(加油(氣)站); 加油站主體設備空間屬 I 類。
	(第七目) 電信機房	暫不予規定。	交換機、電池、配線架、傳輸設備。	暫不予規定。	暫不予規定。	C 2 (電信機房)。

	(第八目) 廢棄物及廢 (污)水處理 設施或焚化 爐	暫不予規 定。	廢棄物及廢(污) 水處理設施或焚化 爐。	暫不予規 定。	暫不予規定。	C 1 (廢棄物及 廢(污)水處理 設施、焚化爐) ；如建築物屬中 央特許之特種建 築物，則不適用 建築法之一部或 全部。
	(第九目) 醫療保健設 施	使用土 地總面 積不得 超過該 工業區 土地總 面積百 分之五 。	醫療院所(不包括 傳染病院及精神病 院)、衛生所(站) 。	暫不予規 定。	暫不予規定。	F 1 (醫院、療 養院)。

(第十目) 社會福利設施	暫不予規定。	托育機構(托兒所)、安養機構或養護機構、身心殘障福利機構、老人長期照護機構。	暫不予規定。	暫不予規定。	暫不予規定。 一、托兒所其建築物使用用途為F3(托兒所)。 二、老人長期照顧機構(長期照顧型)、(失智照顧型)樓地板面積五百平方公尺以上建築物使用用途為F1,五百平方公尺以下則為H1。 三、老人長期照顧機構(養護型)、安養機構其建築物使用用途為H1(養老院、安養中心)。 四、身心障礙福利機構建築物使用用途為F2(殘障服務機構)。
(第十一目) 幼稚園	暫不予規定。	幼稚園。	暫不予規定。	暫不予規定。	F3(幼稚園)。
(第十二目) 郵局	暫不予規定。	郵局。	暫不予規定。	暫不予規定。	G2(郵局)。
(第十三目) 汽車駕駛訓練場	暫不予規定。	J201021 汽車駕訓業(含為授與學員相關交通法規以參與筆試所需用之教室)。	暫不予規定。	暫不予規定。	D5訓練班。

	(第十四目) 客貨運站及其 附屬設施	暫不予規 定。	G101011 公車汽車 客運業、G101021 市區汽車客運業、 G101051 遊覽車客 運業、G102011 大 眾捷運系統營運業 、G103011 公路經 營業、G101031 計 程車客運業、 G201011 計程車客 運服務業、G101041 小客車租賃業、 G202010 停車場經 營業。	暫不予規 定。	暫不予規定。	一、G101011 公車 汽車客運業、 G101021 市區 汽車客運業、 G101051 遊覽 車客運業、 G102011 大眾 捷運系統營運 業、G103011 公路經營業其 建築物使用用 途為A 2 (車站);如屬附屬 辦公室使用屬 G 2 (辦公室) 。 二、 G101031 計 程車客運業、 G201011 計程 車客運服務業 、G101041 小客 車租賃業、 G202010 停車 場經營業其建 築物使用用途 為G 2 (一般 辦公室)。
	(第十五目) 土石方資源 堆置場及其 附屬設施	暫不予規 定。	土石方資源堆置場 及其附屬設施。	暫不予規 定。	暫不予規定。	G 2 (辦公室) ;此類須先經由 本府工務局許置 核准。
	(第十六目) 宗教設施	其建築物 總樓地板 面積不得 超過三百 平方公尺 。	宗教設施。	暫不予規 定。	暫不予規定。	E (宗教設施)。

	<p>(第十七目) 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業</p>	<p>暫不予規定。</p>	<p>課後托育中心(安親班)。 活動中心。 機關、學校之戶外運動設施。 兒童及少年福利機構(托育機構、早期療育機構、安置及教養機構)。 老人安養機構及身心障礙福利機構。 本府成立之運動培訓所及其宿舍。</p>	<p>暫不予規定。</p>	<p>暫不予規定。</p>	<p>一、D5(安親班)。 二、活動中心建築物使用用途為(社區(村里)活動中心,觀眾席樓地板面積達二百平方公尺以上者,其建築物使用用途為A1;未達二百平方公尺者,其建築物使用用途為D2。 三、兒童及少年福利機構(托育機構、早期療育機構)建築物使用用途為F3。</p>
--	---------------------------------------	---------------	--	---------------	---------------	---

						<p>四、兒童及少年福利機構（安置及教養機構）、老人長期照顧機構（長期照顧型）、（失智照顧型）樓地板面積五百平方公尺以上建築物使用用途為F1，五百平方公尺以下則為H1。</p> <p>五、老人長期照顧機構（養護型）、安養機構其建築物使用用途為H1（養老院、安養中心）。</p> <p>六、身心障礙福利機構建築物使用用途為F2（殘障服務機構）。</p>
--	--	--	--	--	--	---

<p>(第四款) 一般商業設施</p>	<p>(第一目) 一般零售業</p>	<p>營業樓地板面積不得超過五百平方公尺。</p>	<p>F201010 農產品零售業、F201020 畜產品零售業、F201030 水產品零售業、F201070 花卉零售業、F201990 其他農畜水產品零售業、F203010 食品什貨、飲料零售業、F203020 菸酒零售業、F206010 五金零售業、F206020 日常用品零售業、F206030 模具零售業、F206040 水器材零售業、F206060 祭祀用品零售業。F207010 漆料、塗料零售業、F207020 染料、顏料零售業、F207030 清潔用品零售業、F207170 工業助劑零售業、F207190 塑膠膜、袋零售業、F208011 中藥零售業、F208021 西藥零售業、F208031 醫療器材零售業、F208050 乙類成藥零售業、F210010 鐘錶零售業、F210020 眼鏡零售業、F213010 電器零售業、F213030 電腦及事務性機器設備零售業、F213040 精密儀器零售業、F213051 度量衡器零售業、F213060 電信器材零售業、F213080 機械器具零售業、F213100 污染防治設備零售業、</p>	<p>一、限於使用建築物之第一層及地下一層。 二、設置地點應鄰接寬度八公尺以上之道路。</p>	<p>暫不予規定。</p>	<p>G 3 (店舖)。</p>
-------------------------	------------------------	---------------------------	--	---	---------------	------------------

		<p>F213110 電池零售業、F216010 照相器材零售業、F217010 消防安全設備零售業、F220010 耐火材料零售業、F218010 資訊軟體零售業、F219010 電子材料零售業、F204110 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業、F205040 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業、F209060 文教、樂器、育樂用品零售業、F399010 便利商店業、F211010 建材零售業、F213090 交通標誌器材零售業、F399990 其他綜合零售業（限雜貨店使用）、F207200 化學原料零售業（限合成樹脂、塑膠原料、合成橡膠零售使用）。</p>	三、	
--	--	---	----	--

	<p>一般服務業</p>	<p>除 JZ99080 美容美髮 服務業營 業樓地板 面積不得 超過五百 平方公尺 及 JA03010 洗衣業樓 地板總面 積不得超 過三百平 方公尺外 ，其餘不 予限定。</p>	<p>JZ99030 攝影業、 JZ99060 驗光配鏡服務 業、JZ99170、鎖匙業 、JZ99160 刻印業、 JZ99080 美容美髮服務 業、IZ14020 公益彩券 經銷業、IZ16010 餐具 清洗業、JA03010 洗衣 業 I101070 農、林、漁 、畜牧顧問業、I101080 工、礦顧問業、I101090 食品顧問業、I101100 航空顧問業、I101110 紡織顧問業、I101120 造船顧問業、I102010 投資顧問業、I105010 藝術品諮詢顧問業、 I199990 其他顧問服務 業、I301010 資訊軟體 服務業、I301020 資料 處理服務業、I301030 電子資訊供應服務業 、I401010 一般廣告服 務業、I401020 廣告傳 單分送業、I501010 產 品設計業、I502010 服 飾設計業、I503010 景 觀、室內設計業、 I504010 花藝設計業、 I599990 其他設計業、 I701011 就業服務業、 I801011 公寓大廈管理 服務業、I901011 保全 業、IB01010 建築物公 共安全檢查業、 IC01010 藥品檢驗業、 ID01011 度量衡器證明 業、IE01010 電信業務 門號代辦業、IF01010 消防安全設備檢修業 、IF02010 用電設備檢 測維護業、IZ01010 影印業、IZ02010 打字業、IZ03010 剪報業、</p>	<p>除 IZ14020 公益彩 券經銷 業限於 使用建 築物之 第一層 外，其餘 暫不予 規定。</p>	<p>暫不予規定。</p>	<p>一、JZ99080 美 容美髮服務 業其建築物 使用用途為 G 3（理髮 場所、美容 院）。</p> <p>二、JZ99030 攝 影業、 JZ99060 驗 光配鏡服務 業、JZ99170 鎖匙業、 JZ99160 刻 印業、 IZ16010 餐 具清洗業、 JA03010 洗 衣業、 IZ14020 公 益彩券經銷 業其建築物 使用用途為 G 3（店鋪 ）。</p> <p>三、其餘使用細 目其建築物 使用用途為 G 2（辦公 室）。</p>
--	--------------	---	---	---	---------------	---

		<p> IZ06010 理貨包裝業、IZ04010 翻譯業、IZ07010 公證業、IZ09010 管理系統驗證業、IZ10010 排版業、IZ11010 逾期應收帳款管理服務業、IZ12010 人力派遣業、IZ13010 網路認證服務業、IZ14011 公益彩券代理業、IZ99990 其他工商服務業、IZ15010 市場研究及民意調查業、J301010 報紙業、J302010 通訊稿業、J303010 雜誌(期刊)出版業、J304010 圖書出版業、J305010 有聲出版業、J399010 軟體出版業、J399990 其他出版業、J902011 旅行業、J903020 登山嚮導業、J904011 觀光遊樂業、JD01010 工商徵信服務業、JE01010 租賃業、103060 管理顧問業、I101061 工程技術顧問業及本府核准一般服務業之必要附屬設施。 。 </p>		
--	--	---	--	--

	<p>餐飲業</p>	<p>營業樓地板面積不得超過一千平方公尺。</p>	<p>F501030 飲料店業、F501060 餐館業。</p>	<p>一、限於使用建築物第一、二、頂層及地下一層。但建築物為五層樓以下者，或使用土地面積在一公頃以上其建築物第一至五層樓大型展示中心、商務中心、倉儲批發業之商業使用者，得兼置餐飲業於第五層以下。</p>	<p>暫不予規定。</p>	<p>一、營業樓地板面積未達三百平方公尺者，其建築物使用用途為G3（未達三百公尺之餐廳、飲食店）。</p> <p>二、營業樓地板面積超過三百平方公尺以上者，其建築物使用用途為B3（飲食、餐廳）。</p>
--	------------	---------------------------	----------------------------------	---	---------------	---

				<p>二、營業樓地板面積未超過三百平方公尺以上者，設置地點應鄰接寬度八公尺以上之道路。</p> <p>三、營業樓地板面積超過三百平方公尺以上者，設置地點應鄰接寬度十五公尺以上之道路。</p>		
	(第二目) 一般事務所	暫不予規定。	公司行號營業限作辦公室使用者。	暫不予規定。	暫不予規定。	G 2 (一般事務所)。
	自由職業事務所	暫不予規定。	依法免辦營利事業登記之專門職業人員。	暫不予規定。	暫不予規定。	G 2 (自由職業事務所)。

	(第三目) 運動休閒設施	暫不予規定。	J801030 競技及休閒體育場館業(其使用內容依經濟部商業司公司行號營業項目代碼表所定之細類為準)。	暫不予規定。	暫不予規定。	D 1 (供低密度使用人口運動休閒之場所)。
	(第四目) 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構	暫不予規定。	H101 銀行業(含銀行、信用合作社、農、漁會信用部等分支機構)、H5 保險業、H6 保險輔助人業。	一、限於使用第一、二、三層及下層。 二、設置地點應接度公以之路。 三、若營業櫃而為公使者,受二條規定之限制。	暫不予規定。	一、銀行業建築物使用用途為G 1 (銀行、合作社、金融機構)。 二、保險業及保險輔助人業有營業櫃檯建築物使用用途為G 1 (金融保險機構);若無營業櫃檯建築物使用用途為G 2 (辦公室)。

	(第五目) 大型展示中心或商務中心 使用土地面積超過一公頃以上,且其區位、面積、設置內容及公共設施,經本市都市計畫委員會審查通過者	依上開規定辦理。	大型展示中心或商務中心。	依上開規定辦理。	依上開規定辦理。	B 2 (大型商場中心或商務中心)。
	(第六目) 倉儲批發業 使用土地面積在一公頃以上五公頃以下,並面臨十二公尺以上道路,且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫,經本市都市計畫委員會審查通過者	依上開規定辦理。	F1 批發業。	依上開規定辦理。	依上開規定辦理。	B 2 (量販店)。
	(第七目) 旅館	暫不予規定。	J901020 一般旅館業。	整棟單戶使用,且不得分戶,並加註於建照執照及使用執照上。	暫不予規定。	B 4(旅社、旅館、賓館)。

四、考量本市各工業區申請建築執照案件，其設計應符合工業區使用用途，各棟建築物各層之機電空間、茶水間、管道間及衛生設備等空間應集中一處於垂直服務核規劃，且為公共使用不得約定專用。

申請本細則第十八條第二項第三款第十目醫療保健設施、第十一目社會福利設施，及第四款第七目旅館使用者，得不受前項規定限制。

五、建築基地申請設置本細則第十八條第二項第四款一般商業設施者，除依本要點第三、四點規定外，並應符合下列規定：

- (一) 申請本細則第十八條第二項第四款第一至三目規定之一般服務業、一般事務所、自由職業事務所及運動設施使用者，其建築基地須面臨十公尺以上之道路，且各設施單元於每層計入容積之樓地板面積（不含共同使用部分）不得小於三百平方公尺，並不得隔間。
- (二) 申請本細則第十八條第二項第四款第七目規定之旅館使用者，其建築基地須面臨十公尺以上之道路，且空間設置須符合旅館業管理規則第六條之規定，並以整棟單戶申請，不得分戶使用。
- (三) 申請本細則第十八條第二項第四款第一目及第四目規定之餐飲業及銀行、信用合作社、農、漁會信用部與保險公司等分支機構使用者，其建築基地之各設施單元於每層計入容積之樓地板面積面積（不含共同使用部分）不得小於三百平方公尺。
- (四) 建築基地申請本細則第十八條第二項第四款第一日至第四目及第七目設施之基地面積合計達五百平方公尺以上者，應經本市都市設計審議委員會審議通過，方得核發建造執照。

九十七年七月十七日前已取得使用執照或已興建完成之建築物，得不受前項規定之限制，但仍應依附表一規定辦理。

六、建築基地申請設置本細則第十八條第二項第二款第十目工業產品展示服務業及第十六目企業營運總部及其相關設施者，應依下列規定辦理：

- (一) 繳納保證金之計算依建築基地當期公告現值乘零點四五乘每戶樓地板面積（單位：平方公尺）之金額。
- (二) 繳納之保證金按戶收取，並於該建築案領得建造執照前繳納，繳納後由本府工務局協助存入代收代付專戶保管。
- (三) 使用執照核發或變更使用竣工勘驗六個月內，應辦理公司登記，若未於六個月內辦理公司登記者，依相關規定裁處、勒令停止使用並沒收保證金。
- (四) 本府城鄉發展局及工務局（使用科）依經濟發展局公告之設立清冊統計該案公司設立情形，作為六年內加強偕同稽查之依據；經

查未依原核准用途使用案件，將依法查處外，並沒收保證金。

(五) 使用執照核發或變更使用竣工勘驗六年內均未作為住宅或其他違反都市計畫之使用，保證金無息退還。

(六) 申請第十目工業產品展示服務業及第十六目企業營運總部及其相關設施之新建建築，應經本市都市設計審議委員會審議通過後，方得核發建造執照。

七、申請設置本細則第十八條第二項第四款第七目旅館者，其代金之計算為申請基地土地面積之百分之十三點六乘以當時土地公告現值加四成。

申請建造執照案件應於取得建造執照前繳納百分之五十代金，其餘代金於取得使用執照前繳納，變更使用執照案件則於變更使用執照取得前繳納。未來該基地若變更為其他使用分區須回饋者，該已繳納之代金得予抵扣。

倘一宗基地內為多幢或多棟建築設計，僅單棟申請變更為旅館使用，本點第一項繳納代金再乘以申請變更樓地板面積占原申請建照整宗基地之總樓地板面積比計之。

前項申請變更樓地板面積以該棟申請作旅館使用之總樓地板面積加地下層共用之樓地板面積乘以申請作旅館使用之容積樓地板面積占總容積樓地板面積之比，其計算方式如附表二。

附表二

工業區名稱	可申請上限百分比 (%)					備註
	第一目	第二目	第三目	第四目	第七目	
重工一區〔乙〕	0.83	0	10	10	10	
重工二區〔乙〕	8.62	2.63	10	10	10	
重工三區〔乙〕	9.17	0.22	10	9.89	10	
重工四區〔乙〕	2.82	0	10	9.94	9.62	
板工二區〔乙〕	9.36	1.03	10	10	10	
板工三區〔乙〕	0	0.02	4.25	10	10	
板工四區〔乙〕	0	0	10	10	10	
板工五區〔乙〕	9.1	2.22	10	10	10	
板工六區〔乙〕	10	9.4	10	10	10	
板工七區〔乙〕	2.59	5.71	10	9.16	10	
板工九區〔乙〕	7.51	4.17	10	10	10	
板工十區〔乙〕	5.95	2.73	10	10	0.02	
板工十一區〔乙〕	0.05	0.01	10	10	10	

板工十二區〔乙〕	0.7	9.05	10	10	10	
板工十三區〔乙〕	9.88	9.67	9.9	10	10	
板工十四區〔乙〕	9.2	7.65	10	10	10	
樹工二區〔乙〕	1.38	3.55	10	10	10	
樹工三區〔乙〕	5.96	5.64	10	10	10	
樹工四區〔乙〕	9.26	9.3	10	10	10	
樹工五區〔乙〕	7.89	4.71	10	10	10	
樹工六~八區〔乙〕	9.76	7.08	10	10	10	
樹工九區〔乙〕	10	10	10	10	0	
樹工十區〔乙〕	0.02	0.02	0.02	0.02	10	
樹工十一區〔乙〕	7.95	1.29	10	10	10	
樹工十二區〔乙〕	10	9.56	10	10	10	
樹工十三區〔乙〕	8.31	8.84	10	10	10	
樹工十四區〔乙〕	10	6.77	10	9.27	10	
樹工十五區〔乙〕	9.91	7.51	10	10	5.02	
樹工十六區〔乙〕	10	9.99	10	10	10	
樹〔多〕工一區〔乙〕	9	3.68	10	9.99	10	
樹〔多〕工二區〔乙〕	9.03	5.63	10	10	1.56	
樹〔多〕工三區〔乙〕	10	10	10	10	10	
樹〔多〕工四區〔乙〕	8.53	0.51	10	9.95	10	
樹〔多〕工五區〔乙〕	10	4.08	10	10	10	
樹〔多〕工六區〔乙〕	8.71	1.38	10	10	10	
樹〔多〕工七區〔乙〕	10	9.5	10	10	10	
樹〔佳〕工一區〔乙〕	10	5.43	10	10	10	
樹〔佳〕工二區〔乙〕	10	10	10	10	10	
樹〔佳〕工三區〔乙〕	9.83	4.34	10	10	10	
樹〔佳〕工四區〔乙〕	9.15	10	10	10	10	
樹〔佳〕工五區〔乙〕	9.79	8.03	10	10	9.96	
鶯工一區〔乙〕	10	9.18	10	10	10	
鶯工二區〔乙〕	9.82	8.13	10	10	10	
鶯工三區〔乙〕	8.86	8.2	10	10	0.15	
鶯工四區〔乙〕	9.47	7.45	10	10	10	
峽工二區〔乙〕	9.06	3.52	10	10	10	
峽工三區〔乙〕	9.23	0.3	10	10	10	
莊工一區〔乙〕	7.84	3.39	9.61	9.95	9.72	

莊工二區〔乙〕	8.38	1.26	10	9.73	9.23	
莊工三區〔乙〕	0	0	7.52	10	10	
莊工四區〔乙〕	9.95	9.15	10	10	10	
店工一區〔乙〕	7.79	3.02	10	9.67	10	
店工二區〔乙〕	0	0	0.97	10	10	
店工三區〔乙〕	2.07	0	10	9.56	10	
店工四區〔乙〕	9.04	0	10	10	10	
店工五區〔乙〕	10	7.15	10	10	10	
店工六區〔乙〕	6.11	0	10	9.96	7.36	
店工七區〔乙〕	8.74	8.73	10	10	10	
店工八區〔乙〕	0	0	5.79	10	5.57	
店工九區〔乙〕	7.91	1.29	10	10	10	
店工十區〔乙〕	6.04	0.7	10	8.29	10	
店工十一區〔乙〕	10	1.22	10	10	10	
店工十二區〔乙〕	0	0.42	10	10	10	
店工十三區〔乙〕	9.54	10	10	10	10	
店工十四區〔乙〕	10	10	10	10	10	
店工十五區〔乙〕	9.2	8.13	10	10	10	
店工十六區〔乙〕	9.69	10	10	10	10	
店工十七區〔乙〕	10	10	10	10	10	
店工十八區〔乙〕	3.97	0	10	10	10	
店工十九區〔乙〕	0	0	0	0	10	
店工二十區〔乙〕	10	2.77	10	10	10	
店工二十一區〔乙〕	10	10	10	10	10	
店工二十二區〔乙〕	10	10	10	10	10	
淡工一區〔乙〕	9.96	2.95	10	10	6.19	
淡〔竹〕工一區〔乙〕	7.9	4.94	10	10	10	
淡〔竹〕工二區〔乙〕	0.01	0	9.54	9.33	10	
淡〔竹〕工三區〔乙〕	0.1	0	8.49	10	0	
淡〔竹〕工四區〔乙〕	9.34	9.64	10	10	10	
淡〔竹〕工五區〔乙〕	6.49	6.38	10	10	10	
淡〔竹〕工六區〔乙〕	10	9.83	10	10	10	
汐工市中心地區〔乙〕	4.4	0	3.44	9.56	10	
汐工樟樹灣地區〔乙〕	8.95	1.8	9.96	9.94	9.09	
汐工金龍湖地區〔乙〕	7.31	7.01	10	10	10	

汐工五堵、保長坑地區〔乙〕	9.78	9.39	10	9.99	9.96	
瑞工一區〔乙〕	9.06	10	10	10	10	
中工一區〔乙〕	2.12	0	9.78	9.75	8.5	
中工二區〔乙〕	10	6.86	10	10	10	
土工一區〔乙〕	4.54	5.33	10	8.71	10	
土工三區〔乙〕	8.8	1.85	10	10	6.94	
土工四區〔乙〕	10	9.1	10	10	10	
土工五區〔乙〕	9.85	1.62	10	10	10	
土工六區〔乙〕	7.51	7	10	10	10	
土工七區〔乙〕	7.78	4.84	10	10	1.94	
土工八區〔乙〕	9.27	7.64	10	10	3.67	
土工九區〔乙〕	9.6	4.24	10	9.9	8.57	
土工十區〔乙〕	10	10	10	10	10	
土工十一區〔乙〕	10	10	10	10	10	
土〔頂〕工一區〔綜〕	5.17	0	10	9.94	5.56	
土〔頂〕工二區〔乙〕	9.28	10	10	10	10	
土〔頂〕工三區〔乙〕	10	0.53	10	10	10	
土〔頂〕工四區〔綜〕	10	9.92	10	10	10	
蘆工一區〔乙〕	9.02	0.04	10	10	10	
蘆工二區〔乙〕	10	5.17	10	10	10	
蘆工三區〔乙〕	9.76	0.46	10	10	10	
股工一區〔乙〕	8.96	0.53	10	9.95	10	
股工三區〔乙〕	10	6.53	10	10	7.46	
泰工一區〔乙〕	9.69	4.57	10	10	10	
泰工二區〔乙〕	10	5.38	10	10	10	
泰工三區〔乙〕	10	9.95	10	10	10	
泰工四區〔乙〕	9.28	0.33	10	10	10	
泰工五區〔乙〕	8.81	4.3	9.98	10	9.86	
林工一區〔乙〕	10	9.98	10	10	10	
林工二區〔乙〕	10	9.29	10	10	10	
林工六區〔甲〕	10	10	10	10	10	
林工七區〔甲〕	9.99	10	10	10	10	
林工十一區〔甲〕	10	10	10	10	10	
林工十二區〔乙〕	10	10	10	10	10	

坑工二區〔乙〕	9.09	7.1	10	10	10	
坑工三區〔乙〕	8.75	0.02	10	10	6.16	
碇工一區〔乙〕	10	7.81	10	10	10	
芝工一區〔乙〕	10	10	10	10	10	
八工一區〔乙〕	6.89	4.25	9.9	10	9.23	
八〔龍〕工一區〔乙〕	6.82	0	10	9.12	10	
八〔龍〕工二區〔乙〕	8.98	8.32	10	10	10	
八〔龍〕工三區〔乙〕	9.67	1.73	10	10	1.26	
八〔龍〕工四區〔乙〕	0.25	0.02	0.02	0.27	10	
八〔龍〕工五區〔乙〕	10	9.88	10	10	10	
平工二區〔乙〕	10	10	10	10	10	
平工三區〔乙〕	10	10	10	10	10	
平工四區〔乙〕	10	10	10	10	10	
平工五區〔乙〕	10	9.09	10	10	10	
平工六區〔乙〕	10	10	10	10	10	
金工一區〔乙〕	10	8.34	10	10	10	
貢工一區〔乙〕	10	10	10	10	10	
萬工區〔乙〕	10	10	10	10	10	
鶯〔鳳〕工一區〔乙〕	10	10	10	10	10	
鶯〔鳳〕工二區〔乙〕	10	9.16	10	10	10	
鶯〔鳳〕工四區〔乙〕	10	10	10	10	10	
鶯〔鳳〕工五區〔乙〕	9.31	10	10	10	10	
鶯〔鳳〕工六區〔乙〕	9.51	10	10	10	10	
鶯〔鳳〕工七區〔乙〕	10	10	10	10	10	
鶯〔鳳〕工八區〔乙〕	10	10	10	10	10	
鶯〔鳳〕工九區〔乙〕	9.47	9.46	10	10	10	
鶯〔鳳〕工十區〔乙〕	9.4	9.12	10	10	10	
鶯〔鳳〕工十一區〔乙〕	10	10	10	10	10	
淡海工一區〔乙〕	10	10	10	10	10	
淡海工二區〔乙〕	10	10	10	10	10	
淡海工三區〔乙〕	10	10	10	10	10	
新〔安〕工一區〔乙〕	10	5.04	10	10	10	

附表三

繳納代金金額=

$$\text{基地面積} \times \frac{\text{申請變更樓地板面積} + \text{含地下層持分樓地板面積}}{\text{總樓地板面積}} \times 13.6\% \\ \times \text{當時公告現值加四成}$$

八、依本要點規定於各工業區申請設置各設施者（以下簡稱申請人），應檢附下列文件：

- (一) 申請書（如附件）。
- (二) 申請人之身分證明文件。
- (三) 土地及合法建築物所有權人同意書。
- (四) 使用計畫說明書：應含建築師簽證之建築平面配置計畫圖、說明及各設施單元使用土地面積、現有執照用途說明。
- (五) 最近八個月內核發土地使用分區證明書一份。
- (六) 最近三個月內核發土地登記及地籍圖謄本各一份；如有建物者並應檢附建物登記謄本一份。
- (七) 申請建造執照案件應檢附本府核發之建築線指示（定）申請書圖副本；變更使用執照案件應檢附建築物使用執照存根。
- (八) 其他必要文件。

附件-新北市都市計畫甲乙種工業區設置公共服務設施公用事業設施及一般商業設施申請書

新北市都市計畫甲乙種工業區設置公共服務設施公用事業設施及一般商業設施申請書						
申請人資料	申請人	姓名 (請簽章)		建築師	姓名 (請簽章)	
		身分證字號			統一編號	
		聯絡住址			聯絡地址	
		電話			電話	
所有權人資料	土地所有權人	姓名 (請簽章)		建物所有權人	姓名 (請簽章)	
		身分證字號			統一編號	
		聯絡住址			聯絡地址	
		電話			電話	
土地建物資料	新北市 區 段 小段					
	地號					
	商業登記所在地					
商業實際營業地/ 變更使用地址						
申請使用項目	第三款公共服務設施及公用事業設施	<input type="checkbox"/> 第一目	警察及消防機構	第三款	<input type="checkbox"/> 第十四目	客貨運站及其附屬設施
		<input type="checkbox"/> 第二目	變電所、輸電線路 鐵塔(連接站)及其管路		<input type="checkbox"/> 第十五目	土石方資源堆置場及其附屬設施
		<input type="checkbox"/> 第三目	自來水或下水道抽水站		<input type="checkbox"/> 第十六目	宗教設施
				<input type="checkbox"/> 第十七目		其他經縣(市)政府審核核准之必要公共服務設施及公用事業

	<input type="checkbox"/> 第四目 自來水處理場（廠）或配水設施 <input type="checkbox"/> 第五目 煤氣、天然氣加（整）壓站 <input type="checkbox"/> 第六目 加油站、液化石油氣汽車加氣站 <input type="checkbox"/> 第七目 電信機房 <input type="checkbox"/> 第八目 廢棄物及廢（污）水處理場設施或焚化爐 <input type="checkbox"/> 第九目 醫療保健設施 <input type="checkbox"/> 第十目 社會福利設施：托育機構（托兒所）、安養機構或養護機構、身心障礙福利機構、老人長期照護機構 <input type="checkbox"/> 第十一目 幼稚園 <input type="checkbox"/> 第十二目 郵局 <input type="checkbox"/> 第十三目 汽車駕駛訓練場	第四款 一般商業設施	<input type="checkbox"/> 第一目 一般零售業 <input type="checkbox"/> 一般服務業 <input type="checkbox"/> 餐飲業 <input type="checkbox"/> 第二目 一般事務所 <input type="checkbox"/> 自由職業事務所 <input type="checkbox"/> 第三目 運動休閒設施 <input type="checkbox"/> 第四目 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構 <input type="checkbox"/> 第五目 大型展示中心或商務中心 <input type="checkbox"/> 第六目 倉儲批發業 <input type="checkbox"/> 第七目 旅館
第三款設施 申請使用土地面積 (註1)	第 目；面積 m^2 第 目；面積 m^2 第 目；面積 m^2 第 目；面積 m^2	第四款設施 申請使用土地面積 (註1)	第 目；面積 m^2 第 目；面積 m^2 第 目；面積 m^2 第 目；面積 m^2
檢附	必要文件	其他文件	

文件	1. 地籍圖謄本 2. 土地登記謄本 3. 土地使用分區證明書 4. 申請人之身分證明文件	<input type="checkbox"/> 使用計畫說明書 <input type="checkbox"/> 建築線指示圖 <input type="checkbox"/> 其 _____	他
核准後用途 (必填)	<input type="checkbox"/> 申請建築執照 <input type="checkbox"/> 申請變更使用執照 <input type="checkbox"/> 申請免辦理變更使用執照	<input type="checkbox"/> 申請公司或行號登記 <input type="checkbox"/> 向目的事業主管單位申請設立許可	
取得本府建築主管機關核准建築執照情形	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 (已取得建造執照) 所載用途 _____ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 (已取得使用執照)		
備註	1. 第三款、第四款申請使用土地面積之計算公式，請參照新北市工業區總量管制查詢管理系統。 (網址： http://inpark.planning.tpc.gov.tw/TPCM/user/Default.aspx)		

九、依本要點申請之案件，申請人應向本府城鄉發展局申請核准總量，自總量暫時登錄之日起三個月內申請建築執照或設立許可。由本府工務局及相關單位依本要點規定審查並檢附證明文件函知本府城鄉發展局。

因辦理其他審查（如都市設計審議、都市更新審查、環境影響評估、水土保持審查等）未能於期限內完成，得檢具相關證明文件經本府城鄉發展局同意展延，每次展延以三個月為限。

核准總量暫時登錄案件逾期未依規定辦理者，依本要點原核准之總量失其效力；其建築執照、設立許可之申請經駁回，或都市更新事業因故終止或遭撤銷者，亦同。

十、為確保後續維護管理並避免違規使用，應於建造執照、使用執照加註下列事項：

(一) 本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，且買賣時應列入產權移轉交代。

(二) 申請作旅館使用者，須檢附目的主管機關核准文件，且不得分戶出售。

(三) 本案申請拆除執照(且完成拆除)、變更使用執照或辦理都市計畫變更程序完成後，申請人應依規定申請撤銷本要點原核准之總量。

十一、有下列各款情形之一者，本府工務局或相關目的事業主管機關應會知本府城鄉發展局：

(一) 依本要點申請核准總量案件，其原核准總量依本要點第九點規定失其效力者。

(二) 依本要點申請核准總量使用，已申請變更為本細則第十八條第一項或第二項第一款設施使用者。

二十七、非都市土地使用管制規則

中華民國六十五年三月三十日內政部(65)台內地字第 678450 號令訂定發布全文8條
中華民國六十五年十一月二十六日內政部(65)台內地字第 712318 號令修正發布全文10條
中華民國六十八年二月五日內政部(68)台內地字第820944 號令修正發布第8、9條條文
中華民國七十年四月二十二日內政部(70)台內地字第17367號修正發布第4條條文
中華民國七十三年十一月五日內政部(73)台內地字第266726令修正發布第5條條文
中華民國七十七年六月二十九日內政部(77)台內地字第608840號令修正發布第4、7、10、11條條文及附表一之各種使用地容許使用項目表
中華民國七十八年七月七日內政部(78)台內地字第 709692 號令修正發布第2、4、7、9條條文
中華民國八十年三月六日內政部(80)台內地字第907023號令修正發布全文32條
中華民國八十二年十一月五日內政部(82)台內地字第 8286866號令修正發布第9、12、13、18、20、21條條文；增訂發布第18-1、21-1、21-2 條條文；並刪除第14條條文
中華民國八十三年六月一日內政部(83)台內地字第8375622號令修正發布第9條條文；並增訂第31-1條條文
中華民國八十五年五月二十三日內政部(85)台內地字第8574962號令修正發布全文36條
中華民國八十七年一月七日內政部(87)台內地字第8776145號令修正發布第9條條文
中華民國八十八年六月二十九日內政部(88)台內地字第8886119號令修正發布第6、10、18、23、29、30、34條條文
中華民國九十年三月二十六日內政部(90)台內地字第9081105號令修正發布全文59條；並自發布日起實施
中華民國九十一年五月三十一日內政部台內地字第0910084243號令修正發布第6、19、25、28、35、45、48、49條條文；並增訂第35-1條條文
中華民國九十二年三月二十六日內政部內授中辦地字第0920082365號令修正發布第6、23、26、28、30、31、33、53條條文；增訂第6-1、38-1、44-1、49-1、52-1條條文；並刪除第49、52 條條文
中華民國九十三年三月五日內政部內授中辦地字第0930723833號令修正發布第6、9、22、28、49-1條條文
中華民國九十三年六月十五日內政部內授中辦地字第0930724421號令修正發布第 44、45、52-1 條條文
中華民國九十四年十二月十六日內政部內授中辦地字第09407297271號令修正發布第35-1條條文
中華民國九十七年九月五日內政部內授中辦地字第0970724018號令修正發布第9 條條文及第 6 條條文之附表一
中華民國九十八年三月十八日內政部內授中辦地字第0980723903號令修正發布第35、35-1條條文
中華民國九十八年八月二十日內政部內授中辦地字第0980725264號令修正發布第52-1條條文；並增訂第42-1條條文
中華民國九十九年四月二十八日內政部內授中辦地字第0990724133號令修正發布第1、6、11、13、14、15、16、20、21、22、23、48、49-1、52-1條條文、第17條條文之附表二、附表二一一；增訂第14-1、22-1條條文；並刪除第24、25條條文
中華民國一百年五月二日內政部內授中辦地字第1000724370號令修正發布第35、35-1條條文及第 6條之附表一中華民國一百零一年五月十五日行政院院臺規字第1010131134 號公告第9條第4項第4款所屬「行政院文化建設委員會」之權責事項，自一百零一年五月二十日起改由「文化部」管轄
中華民國一百零二年九月十九日內政部內授中辦地字第 1026651596號令修正發布第9~11、13、14、17、21、22、23、28、31、35、35-1、40、42-1、44、45、46、48、52-1條條文及第 6條附表一、第17條附表二、附表二之一、第27條附表三、第28條附表四；增訂第22-2、23-1、30-1~30-3、44-2條條文；並刪除第38~39、44-1條條文
中華民國一百零三年十二月三十一日內政部內授中辦地字第 1031303711 號令修正發布第 2、3、9、17、30-1~30-3、43、49-1、52-1、56 條條文及第 6 條條文之附表一、第 27 條條文之附表三；增訂第 30-4、31-1、31-2 條條文；並刪除第 44-2 條條文

第一章 總則

- 第 1 條 本規則依區域計畫法(以下簡稱本法)第十五條第一項規定訂定之。
- 第 2 條 非都市土地得劃定為特定農業、一般農業、工業、鄉村、森林、山坡地保育、風景、國家公園、河川、海域、特定專用等使用分區。
- 第 3 條 非都市土地依其使用分區之性質，編定為甲種建築、乙種建築、丙種建築、丁種建築、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、窯業、交通、水利、遊憩、古蹟保存、生態保護、國土保安、殯葬、海域、特定目的事業等使用地。
- 第 4 條 非都市土地之使用，除國家公園區內土地，由國家公園主管機關依法管制外，按其編定使用地之類別，依本規則規定管制之。
- 第 5 條 非都市土地使用分區劃定及使用地編定後，由直轄市或縣(市)政府

管制其使用，並由當地鄉（鎮、市、區）公所隨時檢查，其有違反土地使用管制者，應即報請直轄市或縣（市）政府處理。鄉（鎮、市、區）公所辦理前項檢查，應指定人員負責辦理。直轄市或縣（市）政府為處理第一項違反土地使用管制之案件，應成立聯合取締小組定期查處。前項直轄市或縣（市）聯合取締小組得請目的事業主管機關定期檢查是否依原核定計畫使用。

第二章 容許使用、建蔽率及容積率

第 6 條 附件檔案

非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。但中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。中央目的事業主管機關於核准時，應函請直轄市或縣（市）政府通知土地登記機關於土地登記簿標示部加註臨時使用用途及期限。中央目的事業主管機關及直轄市、縣（市）政府應負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀。

前項容許使用及臨時性設施，其他法律或依本法公告實施之區域計畫有禁止或限制使用之規定者，依其規定。各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如附表一。非都市土地容許使用執行要點，由內政部定之。目的事業主管機關為辦理容許使用案件，得視實際需要，訂定審查作業要點。

第 6-1 條 附件檔案

依前條第三項附表一規定應申請許可使用者，應檢附下列文件，向目的事業主管機關申請核准：

- 一、非都市土地許可使用申請書如附表五。
- 二、使用計畫書。
- 三、土地登記（簿）謄本及地籍圖謄本。
- 四、申請許可使用同意書。
- 五、土地使用配置圖及位置示意圖。
- 六、其他有關文件。

前項第三款之文件能以電腦處理者，免予檢附。申請人為土地所有權人者，免附第一項第四款規定之文件。第一項第一款申請書格式，目的事業主管機關另有規定者，得依其規定辦理。

第 7 條 山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區之土地，在未編定使用地之類別前，適用林業用地之管制。

第 8 條 土地使用編定後，其原有使用或原有建築物不合土地使用分區規定者，在政府令其變更使用或拆除建築物前，得為從來之使用。原有建築

物除准修繕外，不得增建或改建。

前項土地或建築物，對公眾安全、衛生及福利有重大妨礙者，該管直轄市或縣（市）政府應限期令其變更或停止使用、遷移、拆除或改建，所受損害應予適當補償。

第 9 條 下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣（市）主管機關得視實際需要酌予調降，並報請中央主管機關備查：

- 一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。
- 二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。
- 三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。
- 五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。
- 六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 八、殯葬用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百十。

經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區或行政院同意設立之自由經濟示範區土地使用計畫而規劃之特定專用區或工業區，區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制。經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。

第一項以外使用地之建蔽率及容積率，由下列使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定：

- 一、農牧、林業、生態保護、國土保安用地之中央主管機關：行政院農業委員會。
- 二、養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會漁業署。
- 三、鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。
- 四、古蹟保存用地之中央主管機關：文化部。

第三章 土地使用分區變更

第 10 條 非都市土地經劃定使用分區後，因申請開發，依區域計畫之規定需辦理土地使用分區變更者，應依本規則之規定辦理。

第 11 條 非都市土地申請開發達下列規模者，應辦理土地使用分區變更：

- 一、申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上，應變更為鄉村區。
- 二、申請開發為工業使用之土地面積達十公頃以上或依產業創新條

例申請開發為工業使用之土地面積達五公頃以上，應變更為工業區。

三、申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上，應變更為特定專用區。

四、申請設立學校之土地面積達十公頃以上，應變更為特定專用區。

五、申請開發高爾夫球場之土地面積達十公頃以上，應變更為特定專用區。

六、申請開發公墓之土地面積達五公頃以上或其他殯葬設施之土地面積達二公頃以上，應變更為特定專用區。

七、前六款以外開發之土地面積達二公頃以上，應變更為特定專用區。

前項辦理土地使用分區變更案件，申請開發涉及其他法令規定開發所需最小規模者，並應符合各該法令之規定。

第 12 條 為執行區域計畫，各級政府得就各區域計畫所列重要風景及名勝地區研擬風景區計畫，並依本規則規定程序申請變更為風景區，其面積以二十五公頃以上為原則。但離島地區，不在此限。

第 13 條 非都市土地開發需辦理土地使用分區變更者，其申請人應依相關審議作業規範之規定製作開發計畫書圖及檢具有關文件，並依下列程序，向直轄市或縣（市）政府申請辦理：

一、申請開發許可。

二、山坡地範圍屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，取得水土保持完工證明書；非山坡地範圍，應取得整地排水計畫完工證明書。

三、申請土地使用分區及使用地之異動登記。

海埔地開發及非山坡地範圍農村社區土地重劃案件，免依前項第二款申請整地排水計畫完工證明書。

直轄市或縣（市）政府認定水土保持計畫或整地排水計畫之工程需與建築物一併施工或經水土保持主管機關認定無法於申請土地使用分區及使用地之異動登記前核發水土保持完工證明書者，得由申請人先行申請辦理使用分區及使用地變更編定之異動登記。

第 14 條 直轄市或縣（市）政府依前條規定受理申請後，應查核開發計畫書圖及基本資料，並視開發計畫之使用性質，徵詢相關單位意見後，提出具體初審意見，併同申請案之相關書圖，送請各該區域計畫擬定機關，提報其區域計畫委員會，依各該區域計畫內容與相關審議作業規範及建築法令之規定審議。

前項申請案經區域計畫委員會審議同意後，由區域計畫擬定機關核發開發許可予申請人，並通知土地所在地直轄市或縣（市）政府。依前條規定申請使用分區變更之土地，其使用管制及開發建築，應依區域計畫擬定機關核發開發許可或開發同意之開發計畫書圖及其許可條件辦理，申請人不得逕依第六條附表一作為開發計畫以外之其他容許使用項目或許可使用細目使用。

第 14-1 條 非都市土地申請開發許可案件，申請人得於區域計畫擬定機關許可前向該機關申請撤回；區域計畫擬定機關於同意撤回後，應通知申請人及土地所在地直轄市或縣（市）政府。

第 15 條 非都市土地開發需辦理土地使用分區變更者，申請人於申請開發許可時，得依相關審議作業規範規定，檢具開發計畫申請許可，或僅先就開發計畫之土地使用分區變更計畫申請同意，並於區域計畫擬定機關核准期限內，再檢具使用地變更編定計畫申請許可。申請開發殯葬、廢棄物衛生掩埋場、廢棄物封閉掩埋場、廢棄物焚化處理廠、營建剩餘土石方資源處理場及土石採取場等設施，應先就開發計畫之土地使用分區變更計畫申請同意，並於區域計畫擬定機關核准期限內，檢具使用地變更編定計畫申請許可。

第 16 條 申請人依前條規定，僅先檢具開發計畫之土地使用分區變更計畫申請時，應於區域計畫擬定機關核准期限內，檢具開發計畫之使用地變更編定計畫向直轄市或縣（市）政府申請許可，逾期未申請者，其原經區域計畫擬定機關同意之土地使用分區變更計畫失其效力。但在期限屆滿前申請，並經區域計畫擬定機關同意延長期限者，不在此限。

前項使用地變更計畫，經直轄市或縣（市）政府查核資料，並報經區域計畫委員會審議同意後，由區域計畫擬定機關核發開發許可予申請人，並通知土地所在地直轄市或縣（市）政府。

第 17 條 申請土地開發者於目的事業法規另有規定，或依法需辦理環境影響評估、實施水土保持之處理及維護或涉及農業用地變更者，應依各目的事業、環境影響評估、水土保持或農業發展條例有關法規規定辦理。

前項環境影響評估、水土保持或區域計畫擬定等主管機關之審查作業，得採併行方式辦理，其審議程序如附表二及附表二之一。

第 18 條 非都市土地申請開發屬綜合性土地利用型態者，應由區域計畫擬定機關依其土地使用性質，協調判定其目的事業主管機關。

前項綜合性土地利用型態，係指多類別使用分區變更案或多種類土地使用（開發）案。

第 19 條 申請人依第十三條第一項第一款規定申請開發許可，依區域計畫委員會審議同意之計畫內容或各目的事業相關法規之規定，需與當地直轄市或縣（市）政府簽訂協議書者，應依審議同意之計畫內容及各目的事業相關法規之規定，與當地直轄市或縣（市）政府簽訂協議書。

前項協議書應於區域計畫擬定機關核發開發許可前，經法院公證。

第 20 條 區域計畫擬定機關核發開發許可、廢止開發許可或開發同意後，直轄市或縣（市）政府應將許可或廢止內容於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所公告三十日。

第 21 條 申請人有下列情形之一者，直轄市或縣（市）政府應報經區域計畫擬定機關廢止原開發許可或開發同意：

一、違反核定之土地使用計畫、目的事業或環境影響評估等相關法規，經該管主管機關提出要求處分並經限期改善而未改善。

二、興辦事業計畫經目的事業主管機關廢止、整地排水計畫之核准經直轄市或縣（市）政府廢止或水土保持計畫之核准經水土保持主管機關廢止。

三、申請人自行申請廢止。

屬區域計畫擬定機關委辦直轄市或縣（市）政府審議許可案件，由直轄市或縣（市）政府廢止原開發許可，並副知區域計畫擬定機關。開發許可或開發同意依前二項廢止，其土地使用分區及使用地已完成變更異動之登記者，直轄市或縣（市）政府應依第三十七條第二項規定辦理。

第 22 條 區域計畫擬定機關核發開發許可或開發同意後，申請人有變更下列各款情形之一者，應依第十三條至第二十條規定之程序申請變更開發計畫：

一、增、減原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍。

二、增加全區土地使用強度。

三、變更原開發計畫核准之主要公共設施、公用設備或必要性服務設施。

四、原核准開發計畫土地使用配置變更之面積已達原核准開發面積二分之一或大於二公頃。

前項以外之變更事項，經目的事業主管機關認定未變更原核准興辦事業計畫之性質，申請人應製作變更內容對照表送請直轄市或縣（市）政府備查，並由直轄市或縣（市）政府通知申請人，並副知目的事業主管機關及區域計畫擬定機關。

因政府依法徵收、撥用或協議價購土地，致減少原經核准之開發計

畫土地涵蓋範圍，而有第一項第三款所列情形，如不影響基地開發之保育、保安、防災並經專業技師簽證及不妨礙原核准開發許可或開發同意之主要公共設施、公用設備或必要性服務設施之正常功能行使，得準用前項規定辦理。依原獎勵投資條例編定之工業區，申請人變更原核准計畫，未涉及原工業區興辦目的性質之變更者，由工業主管機關辦理審查，免徵得區域計畫擬定機關同意。區域計畫擬定機關核發開發許可或開發同意後，原開發計畫範圍依行政院同意設立為自由經濟示範區，經目的事業主管機關認定性質相同或具有高度相容性，且未變更主要公共設施、公用設備或必要性服務設施及未增加全區土地使用強度者，申請人應製作變更內容對照表送請中央主管機關備查，不受第一項及第二項規定之限制。

第 22-1 條 申請人依前條規定申請變更開發計畫，符合下列情形之一者，區域計畫擬定機關得委辦直轄市、縣（市）政府審議許可：

一、中華民國七十七年七月一日本規則修正生效前免經區域計畫擬定機關審議之山坡地開發許可案件。

二、依本法施行細則第十六條之四第一項規定，區域計畫擬定機關委辦直轄市、縣（市）政府審議核定案件。

三、原經區域計畫擬定機關核發開發許可或開發同意之案件，其面積規模屬區域計畫擬定機關委辦直轄市、縣（市）政府審議核定範圍。

第 22-2 條 經區域計畫擬定機關核發開發許可、開發同意或依原獎勵投資條例編定之案件，變更原經目的事業主管機關核准之興辦事業計畫性質且面積達第十一條規模者，申請人應依本章規定程序重新申請使用分區變更。

前項面積未達第十一條規模者，申請人應依第四章規定申請使用地變更編定。

前二項除依原獎勵投資條例編定之案件外，其原許可或同意之開發計畫未涉及興辦事業計畫性質變更部分，應依第二十二條規定辦理變更；興辦事業計畫性質變更涉及全部基地範圍，原許可或同意之開發計畫，應依第二十一條規定辦理廢止。第一項或第二項之變更與前項變更開發計畫或廢止原許可或同意之程序，得併同辦理。第一項及第二項之變更，涉及其他法令規定開發所需最小規模者，並應符合各該法令之規定。

第 23 條 申請人於獲准開發許可後，應於收受通知之日起一年內擬具水土保持計畫或整地排水計畫送請水土保持主管機關或直轄市、縣（市）政府審核，以從事區內整地排水及公共設施用地整地等工程，並於

工程完成，經直轄市或縣（市）政府查驗合格後，除其他法律另有規定外，申請人應辦理相關公共設施用地移轉予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所，始得申請辦理變更編定為允許之使用分區及使用地。但開發案件因故未能於期限內申請水土保持計畫或整地排水計畫審核者，得敘明理由於期限屆滿前申請展期；展期之期間每次不得超過一年，並以二次為限；逾期未申請者，區域計畫擬定機關原許可失其效力。

前項屬非山坡地範圍案件整地排水計畫之審查項目、變更、施工管理及相關申請書圖文件，由內政部定之。第一項相關公共設施用地移轉予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所時，應切結及提供公共設施興建保證金，並應依核定開發計畫之公共設施分期計畫，於申請建築物之使用執照前完成，經直轄市或縣（市）政府查驗合格，移轉予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所。但公共設施之捐贈及完成時間，其他法令另有規定者，從其規定。

前項應移轉登記為鄉（鎮、市）有之公共設施，鄉（鎮、市）公所應派員會同查驗。

第 23-1 條 申請人應於核定整地排水計畫之日起一年內，申領整地排水計畫施工許可證。整地排水計畫需分期施工者，應於計畫中敘明各期施工之內容，並按期申領整地排水計畫施工許可證。整地排水計畫施工許可證核發時，應同時核定施工期限或各期施工期限。整地排水施工，因故未能於核定期限內完工時，應於期限屆滿前敘明事實及理由，申請展延。展延以二次為限，每次不得超過六個月。未依第一項規定之期限申領整地排水計畫施工許可證或未於第三項所定施工期限或前項展延期限內完工者，直轄市或縣（市）政府應廢止原核定整地排水計畫，如已核發整地排水計畫施工許可證，應同時廢止。

第 24 條 （本條刪除）

第 25 條 （本條刪除）

第 26 條 申請人於非都市土地開發依相關規定應興闢公共設施、繳交開發影響費、捐贈土地或繳交土地代金或回饋金時，應先完成捐贈之土地及公共設施用地之分割、移轉登記，並繳交開發影響費、土地代金或回饋金後，由直轄市或縣（市）政府辦理土地使用分區及使用地變更編定異動登記，並函請土地登記機關於土地登記簿標示部加註核定事業計畫使用項目。

第 四 章 使用地變更編定

- 第 27 條 土地使用分區內各種使用地，除依第三章規定辦理使用分區及使用地變更者外，應在原使用分區範圍內申請變更編定。
前項使用分區內各種使用地之變更編定原則，除本規則另有規定外，應依使用分區內各種使用地變更編定原則表如附表三辦理。非都市土地變更編定執行要點，由內政部定之。
- 第 28 條 申請使用地變更編定，應檢附下列文件，向土地所在地直轄市或縣（市）政府申請核准，並依規定繳納規費：
一、非都市土地變更編定申請書如附表四。
二、興辦事業計畫核准文件。
三、申請變更編定同意書。
四、土地使用計畫配置圖及位置圖。
五、其他有關文件。
下列申請案件免附前項第二款及第四款規定文件：
一、符合第三十五條、第三十五條之一第一項第一款、第二款、第四款或第五款規定之零星或狹小土地。
二、依第四十條規定已檢附需地機關核發之拆除通知書。
三、鄉村區土地變更編定為乙種建築用地。
四、變更編定為農牧、林業、國土保安或生態保護用地。
申請案件符合第三十五條之一第一項第三款者，免附第一項第二款規定文件。申請人為土地所有權人者，免附第一項第三款規定之文件。興辦事業計畫有第三十條第二項及第三項規定情形者，應檢附區域計畫擬定機關核發許可文件。其屬山坡地範圍內土地申請興辦事業計畫面積未達十公頃者，應檢附興辦事業計畫面積免受限制文件。
- 第 29 條 申請人依法律規定應繳交回饋金者，直轄市或縣（市）政府應於核准變更編定時，通知申請人繳交；直轄市或縣（市）政府應於申請人繳交後，函請土地登記機關辦理變更編定異動登記。
- 第 30 條 辦理非都市土地變更編定時，申請人應擬具興辦事業計畫。前項興辦事業計畫如有第十一條或第十二條需辦理使用分區變更之情形者，應依第三章規定之程序及審議結果辦理。第一項興辦事業計畫於原使用分區內申請使用地變更編定，或因變更原經目的事業主管機關核准之興辦事業計畫性質，達第十一條規定規模，準用第三章有關土地使用分區變更規定程序辦理。第一項興辦事業計畫除有前二項規定情形外，應報經直轄市或縣（市）目的事業主管機關之核准。直轄市或縣（市）目的事業主管機關於核准前，應先徵得變更前直轄市或縣（市）目的事業主管機關及有關機關同意。但依規定

需向中央目的事業主管機關申請或徵得其同意者，應從其規定辦理。變更後目的事業主管機關為審查興辦事業計畫，得視實際需要，訂定審查作業要點。申請人以前項經目的事業主管機關核准興辦事業計畫辦理使用地變更編定者，直轄市或縣（市）政府於核准變更編定時，應函請土地登記機關辦理異動登記並於土地登記簿標示部加註核定事業計畫使用項目。依第四項規定申請變更編定之土地，其使用管制及開發建築，應依目的事業主管機關核准之興辦事業計畫辦理，申請人不得逕依第六條附表一作為興辦事業計畫以外之其他容許使用項目或許可使用細目使用。

第 30-1 條 依前條規定擬具之興辦事業計畫不得位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、屬內政部會商中央目的事業主管機關認定由政府興辦之公共設施或公用事業，且經各項第一級環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦。
- 二、為整體規劃需要，不可避免夾雜之零星土地符合第三十條之二規定者，得納入範圍，並應維持原地形地貌不得開發使用。
- 三、依各項第一級環境敏感地區之中央目的事業主管法令明定得許可或同意開發。依第二十八條第二項或第三項規定免檢附興辦事業計畫核准文件之變更編定案件，除申請變更編定為農牧、林業、國土保安或生態保護用地外，準用前項規定辦理。

第 30-2 條 第三十條擬具之興辦事業計畫範圍內有夾雜第一級環境敏感地區之零星土地者，應符合下列各款情形，始得納入申請範圍：

- 一、基於整體開發規劃之需要。
- 二、夾雜地仍維持原使用分區及原使用地類別，或同意變更編定為國土保安用地。
- 三、面積未超過基地開發面積之百分之十。
- 四、擬定夾雜地之管理維護措施。

第 30-3 條 依第三十條規定擬具之興辦事業計畫位於第二級環境敏感地區者，應說明下列事項，並徵詢各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關意見：

- 一、就所屬環境敏感地區特性提出具體防範及補救措施，並不得違反各項環境敏感地區劃設所依據之中央目的事業法令之禁止或限制規定。
- 二、就所屬環境敏感地區特性規範土地使用種類及強度。

第 30-4 條 依第三十條擬具之興辦事業計畫位屬原住民保留地者，在不妨礙國土保安、環境資源保育、原住民生計及原住民行政之原則下，得為

觀光遊憩、加油站、農產品集貨場倉儲設施、原住民文化保存、社會福利及其他經中央原住民族主管機關同意興辦之事業，不受第三十條之一規定之限制。

第 31 條 工業區以外之丁種建築用地或都市計畫工業區土地有下列情形之一而原使用地或都市計畫工業區內土地確已不敷使用，經依產業創新條例第六十五條規定，取得直轄市或縣（市）工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，得在其需用面積限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地：

一、設置污染防治設備。

二、直轄市或縣（市）工業主管機關認定之低污染事業有擴展工業需要。

前項第二款情形，興辦工業人應規劃變更土地總面積百分之十之土地作為綠地，辦理變更編定為國土保安用地，並依產業創新條例、農業發展條例相關規定繳交回饋金後，其餘土地始可變更編定為丁種建築用地。依原促進產業升級條例第五十三條規定，已取得工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，或依同條例第七十條之二第五項規定，取得經濟部核定發給之證明文件者，得在其需用面積限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地。

都市計畫工業區土地確已不敷使用，依第一項申請毗連非都市土地變更編定者，其建蔽率及容積率，不得高於該都市計畫工業區土地之建蔽率及容積率。直轄市或縣（市）工業主管機關應依第五十四條檢查是否依原核定計畫使用；如有違反使用，經直轄市或縣（市）工業主管機關廢止其擴展計畫之核定者，直轄市或縣（市）政府應函請土地登記機關恢復原編定，並通知土地所有權人。

第 31-1 條 位於依工廠管理輔導法第三十三條第三項公告未達五公頃之特定地區內已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，經取得中央工業主管機關核准之整體規劃興辦事業計畫文件者，得於特定農業區以外之土地申請變更編定為丁種建築用地及適當使用地。

興辦產業人依前項規定擬具之興辦事業計畫，應規劃百分之二十以上之土地作為公共設施，辦理變更編定為適當使用地，並由興辦產業人管理維護；其餘土地於公共設施興建完竣經勘驗合格後，依核定之土地使用計畫變更編定為丁種建築用地。

興辦產業人依前項規定，於區內規劃配置之公共設施無法與區外隔離者，得敘明理由，以區外之毗連土地，依農業發展條例相關規定，配置適當隔離綠帶，併同納入第一項之興辦事業計畫範圍，申請變更編定為國土保安用地。

第一項特定地區外已補辦臨時工廠登記或列管之低污染事業興辦產業人，經取得直轄市或縣（市）工業主管機關輔導進駐核准文件，得併同納入第一項興辦事業計畫範圍，申請使用地變更編定。直轄市或縣（市）主管機關受理變更編定案件，除位屬山坡地範圍者依第四十九條之一規定辦理外，應組專案小組審查下列事項後予以准駁：

- 一、符合第三十條之一至第三十條之三規定。
- 二、依非都市土地變更編定執行要點規定所定查詢項目之查詢結果。
- 三、依非都市土地變更編定執行要點規定辦理審查後，各單位意見有爭議部分。
- 四、農業用地經農業主管機關同意變更使用。
- 五、水污染防治措施經環境保護主管機關許可。
- 六、符合環境影響評估相關法令規定。
- 七、不妨礙周邊自然景觀。

依第一項規定申請使用地變更編定者，就第一項特定地區外之土地，不得再依前條規定申請變更編定。

第 31-2 條 位於依工廠管理輔導法第三十三條第三項公告未達五公頃之特定地區內已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，經中央工業主管機關審認無法依前條規定辦理整體規劃，並取得直轄市或縣（市）工業主管機關核准興辦事業計畫文件者，得於特定農業區以外之土地申請變更編定為丁種建築用地及適當使用地。

興辦產業人依前項規定申請變更編定者，應規劃百分之三十以上之土地作為隔離綠帶或設施，其中百分之十之土地作為綠地，變更編定為國土保安用地，並由興辦產業人管理維護；其餘土地依核定之土地使用計畫變更編定為丁種建築用地。

興辦產業人無法依前項規定，於區內規劃配置隔離綠帶或設施者，得敘明理由，以區外之毗連土地，依農業發展條例相關規定，配置適當隔離綠帶，併同納入第一項興辦事業計畫範圍，申請變更編定為國土保安用地。

第一項特定地區外經已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，經取得直轄市或縣（市）工業主管機關輔導進駐核准文件及直轄市或縣（市）工業主管機關核准之興辦事業計畫文件者，得申請使用地變更編定。

直轄市或縣（市）主管機關受理變更編定案件，準用前條第五項規定辦理審查。

依第一項規定申請使用地變更編定者，就第一項特定地區外之土地，不得再依第三十一條規定申請變更編定。

第 32 條 工業區以外位於依法核准設廠用地範圍內，為丁種建築用地所包圍或夾雜土地，經工業主管機關審查認定得合併供工業使用者，得申請變更編定為丁種建築用地。

第 33 條 工業區以外為原編定公告之丁種建築用地所包圍或夾雜土地，其面積未達二公頃，經工業主管機關審查認定適宜作低污染、附加產值高之投資事業者，得申請變更編定為丁種建築用地。

工業主管機關應依第五十四條檢查是否依原核定計畫使用；如有違反使用，經工業主管機關廢止其事業計畫之核定者，直轄市或縣（市）政府應函請土地登記機關恢復原編定，並通知土地所有權人。

第 34 條 一般農業區、山坡地保育區及特定專用區內取土部分以外之窯業用地，經領有工廠登記證者，經工業主管機關審查認定得供工業使用者，得申請變更編定為丁種建築用地。

第 35 條 毗鄰甲種、丙種建築用地或已作國民住宅、勞工住宅、政府專案計畫興建住宅特定目的事業用地之零星或狹小土地，合於下列各款規定之一者，得按其毗鄰土地申請變更編定為甲種、丙種建築用地：

一、為各種建築用地、建築使用之特定目的事業用地或都市計畫住宅區、商業區、工業區所包圍，且其面積未超過○·一二公頃。

二、道路、水溝所包圍或為道路、水溝及各種建築用地、建築使用之特定目的事業用地所包圍，且其面積未超過○·一二公頃。

三、凹入各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地，其面積未超過○·一二公頃，且缺口寬度未超過二十公尺。

四、對邊為各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區或道路、水溝等，所夾狹長之土地，其平均寬度未超過十公尺，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。

五、面積未超過○·○一二公頃，且鄰接無相同使用地類別。

前項第一款至第三款、第五款土地面積因地形坵塊完整需要，得為百分之十以內之增加。

第一項道路或水溝之平均寬度應為四公尺以上，道路、水溝相毗鄰者，得合併計算其寬度。道路、水溝之一與建築用地或建築使用之特定目的事業用地相毗鄰，或道路、水溝相毗鄰後，再毗鄰建築用地或建築使用之特定目的事業用地，經直轄市或縣（市）政府認定已達隔絕效果者，其寬度不受限制。

第一項及前項道路、水溝及各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地，指於中華民國七十八年四月三日臺灣省非都市零星地變更編定認定基準頒行前，經編定或變更編定為交通用地、水利用地及各該種建築用地、特定目的事業用地，或實際已作道路、水溝之未登記土地者。但政府規劃興建之道路、水溝或建築使用之特定目的事業用地不受前段時間之限制。符合第一項各款規定有數筆土地者，土地所有權人個別申請變更編定時，應檢附周圍相關土地地籍圖簿資料，直轄市或縣（市）政府應就整體加以認定後核准之。

第一項建築使用之特定目的事業用地，限於作非農業使用之特定目的事業用地，經直轄市或縣（市）政府認定可核發建照者。

第一項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

第 35-1 條 非都市土地鄉村區邊緣畸零不整且未依法禁、限建，並經直轄市或縣（市）政府認定非作為隔離必要之土地，合於下列各款規定之一者，得在原使用分區內申請變更編定為建築用地：

一、毗鄰鄉村區之土地，外圍有道路、水溝或各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區等隔絕，面積在○·一二公頃以下。

二、凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區，面積在○·一二公頃以下。

三、凹入鄉村區之土地，外圍有道路、水溝、機關、學校、軍事等用地隔絕，或其他經直轄市或縣（市）政府認定具明顯隔絕之自然界線，面積在○·五公頃以下。

四、毗鄰鄉村區之土地，對邊為各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區或道路、水溝等，所夾狹長之土地，其平均寬度未超過十公尺，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。

五、面積未超過○·○一二公頃，且鄰接無相同使用地類別。

前項第一款、第二款及第五款土地面積因地形坵塊完整需要，得為百分之十以內之增加。

第一項道路、水溝及其寬度、各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地之認定依前條第三項、第四項及第六項規定辦理。

符合第一項各款規定有數筆土地者，土地所有權人個別申請變更編定時，依前條第五項規定辦理。直轄市或縣（市）政府於審查第一項各款規定時，得提報該直轄市或縣（市）非都市土地使用編定審

議小組審議後予以准駁。第一項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

第 36 條 特定農業區內土地供道路使用者，得申請變更編定為交通用地。

第 37 條 已依目的事業主管機關核定計畫編定或變更編定之各種使用地，於該事業計畫廢止者，各該目的事業主管機關應通知當地直轄市或縣（市）政府。直轄市或縣（市）政府於接到前項通知後，應即依下列規定辦理，並通知土地所有權人：

一、已依核定計畫完成使用者，除依法提出申請變更編定外，應維持其使用地類別。

二、已依核定計畫開發尚未完成使用者，其已依法建築之土地，除依法提出申請變更編定外，應維持其使用地類別，其他土地依編定前土地使用性質或變更編定前原使用地類別辦理變更編定。

三、尚未依核定計畫開始開發者，依編定前土地使用性質或變更編定前原使用地類別辦理變更編定。

第 38 條 （刪除）

第 38-1 條 （刪除）

第 39 條 （刪除）

第 40 條 政府因興辦公共工程，其工程用地範圍內非都市土地之甲種、乙種或丙種建築用地因徵收或撥用被拆除地上合法住宅使用之建築物，致其剩餘建築用地畸零狹小，未達畸零地使用規則規定之最小建築單位面積，除有下列情形之一者外，被徵收土地所有權人或公地管理機關得申請將毗鄰土地變更編定，其面積以依畸零地使用規則規定之最小單位面積扣除剩餘建築用地面積為限：

一、已依本規則中華民國一百零二年九月二十一日修正生效前第三十八條規定申請自有土地變更編定。

二、需地機關有安遷計畫。

三、毗鄰土地屬交通用地、水利用地、古蹟保存用地、生態保護用地、國土保安用地或工業區、河川區、森林區內土地。

四、建築物與其基地非屬同一所有權人者。但因繼承、三親等內之贈與致建築物與其基地非屬同一所有權人者，或建築物與其基地之所有權人為直系血親者，不在此限。

前項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

- 第 41 條 農業主管機關專案輔導之農業計畫所需使用地，得申請變更編定為特定目的事業用地。
- 第 42 條 政府興建住宅計畫或徵收土地拆遷戶住宅安置計畫經各該目的事業上級主管機關核定者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地；其於農業區供住宅使用者，變更編定為甲種建築用地。
- 前項核定計畫附有條件者，應於條件成就後始得辦理變更編定。
- 第 42-1 條 政府或經政府認可之民間單位為辦理安置災區災民所需之土地，經直轄市或縣（市）政府建築管理、環境影響評估、水土保持、原住民、水利、農業、地政等單位及有關專業人員會勘認定安全無虞，且無其他法律禁止或限制事項者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地。於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。
- 第 43 條 特定農業區、森林區內公立公墓之更新計畫經主管機關核准者，得依其核定計畫申請變更編定為殯葬用地。
- 第 44 條 依本規則申請變更編定為遊憩用地者，依下列規定辦理：
- 一、申請人應依其事業計畫設置必要之保育綠地及公共設施；其設置之保育綠地不得少於變更編定面積百分之三十。但風景區內土地，於本規則中華民國九十三年六月十七日修正生效前，已依中央目的事業主管機關報奉行政院核定方案申請辦理輔導合法化，其保育綠地設置另有規定者，不在此限。
 - 二、申請變更編定之使用地，前款保育綠地變更編定為國土保安用地，由申請開發人或土地所有權人管理維護，不得再申請開發或列為其他開發案之基地；其餘土地於公共設施興建完竣經勘驗合格後，依核定之土地使用計畫，變更編定為適當使用地。
- 第 44-1 條 （刪除）
- 第 44-2 條 （刪除）
- 第 45 條 申請於離島、原住民保留地地區之農牧用地、養殖或林業用地住宅興建計畫，應以其自有土地，並符合下列條件，經直轄市或縣（市）政府依第三十條核准者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地，並以一次為限：
- 一、離島地區之申請人及其配偶、同一戶內未成年子女均無自用住宅或未曾依特殊地區非都市土地使用管制規定申請變更編定經核准，且申請人戶籍登記滿二年經提出證明文件。
 - 二、原住民保留地地區之申請人，除應符合前款條件外，並應具原

住民身分且未依第四十六條取得政府興建住宅。

三、住宅興建計畫建築基地面積不得超過三百三十平方公尺。

前項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

符合第一項規定之原住民保留地位屬森林區範圍內者，得申請變更編定為丙種建築用地。

第 46 條 原住民保留地地區住宅興建計畫，由鄉（鎮、市、區）公所整體規劃，經直轄市或縣（市）政府依第三十條核准者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地。於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

第 47 條 非都市土地經核准提供政府設置廢棄物清除處理設施或營建剩餘土石方資源堆置處理場，其興辦事業計畫應包括再利用計畫，並應經各該目的事業主管機關會同有關機關審查核定；於使用完成後，得依其再利用計畫按區域計畫法相關規定申請變更編定為適當使用地。再利用計畫經修正，依前項規定之程序辦理。

第 48 條 山坡地範圍內各使用分區土地申請變更編定，屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，應檢附水土保持機關核發之水土保持完工證明書，並依其開發計畫之土地使用性質，申請變更編定為允許之使用地。但有下列情形之一者，不在此限：

一、甲種、乙種、丙種、丁種建築用地依本規則申請變更編定為其他種建築用地。

二、徵收、撥用或依土地徵收條例第三條規定得徵收之事業，以協議價購或其他方式取得，一併辦理變更編定。

三、國營公用事業報經目的事業主管機關許可興辦之事業，以協議價購、專案讓售或其他方式取得。

四、經直轄市或縣（市）政府認定水土保持計畫工程需與建築物一併施工。

五、經水土保持主管機關認定無法於申請變更編定時核發。

依前項但書規定辦理變更編定者，應於開發建設時，依核定水土保持計畫內容完成必要之水土保持處理及維護。

第 49 條 （刪除）

第 49-1 條 直轄市或縣（市）主管機關受理變更編定案件時，除有下列情形之一者外，應組專案小組審查：

一、第二十八條第二項免擬具興辦事業計畫情形之一。

二、非屬山坡地變更編定案件。

三、經區域計畫委員會審議通過案件。

四、第四十八條第一項第二款、第三款情形之一。

專案小組審查山坡地變更編定案件時，其興辦事業計畫範圍內土地，經依建築相關法令認定有下列各款情形之一者，不得規劃作建築使用：

一、坡度陡峭。

二、地質結構不良、地層破碎、活動斷層或順向坡有滑動之虞。

三、現有礦場、廢土堆、坑道，及其周圍有危害安全之虞。

四、河岸侵蝕或向源侵蝕有危及基地安全之虞。

五、有崩塌或洪患之虞。

六、依其他法律規定不得建築。

第 50 條 直轄市或縣（市）政府審查申請變更編定案件認為有下列情形之一者，應通知申請人修正申請變更編定範圍：

一、變更使用後影響鄰近土地使用者。

二、造成土地之細碎分割者。

第 51 條 直轄市或縣（市）政府於核准變更編定案件並通知申請人時，應同時副知變更前、後目的事業主管機關。

第 五 章 附 則

第 52 條 （刪除）

第 52-1 條 申請人擬具之興辦事業計畫土地位屬山坡地範圍內者，其面積不得少於十公頃。但有下列情形之一者，不在此限：

一、依第六條規定容許使用。

二、依第三十一條至第三十五條之一、第四十條、第四十二條之一、第四十五條及第四十六條規定辦理。

三、興闢公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化事業或其他公共建設所必要之設施，經依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准。

四、屬地方需要並經中央農業主管機關專案輔導設置之政策性或公用性農業產銷設施。

五、申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上。

六、風景區內土地供遊憩設施使用，經中央目的事業主管機關基於觀光產業發展需要，會商有關機關研擬方案報奉行政院核定。

七、辦理農村社區土地重劃。

八、國防設施。

九、依其他法律規定得為建築使用。

- 第 53 條 非都市土地之建築管理，應依實施區域計畫地區建築管理辦法及相關法規之規定為之；其在山坡地範圍內者，並應依山坡地建築管理辦法之規定為之。
- 第 54 條 非都市土地依目的事業主管機關核定事業計畫編定或變更編定、或經目的事業主管機關同意使用者，由目的事業主管機關檢查是否依原核定計畫使用；其有違反使用者，應函請直轄市或縣（市）聯合取締小組依相關規定處理，並通知土地所有權人。
- 第 55 條 違反本規則規定同時違反其他特別法令規定者，由各該法令主管機關會同地政機關處理。
- 第 56 條 申請使用地變更編定應繳納規費；其費額由中央主管機關定之。但直轄市或縣（市）主管機關另定收費規定者，從其規定。
- 第 57 條 特定農業區或一般農業區內之丁種建築用地或取土部分以外之窯業用地，已依本規則中華民國八十二年十一月七日修正發布生效前第十四條規定，向工業主管機關或窯業主管機關申請同意變更作非工業或非窯業用地使用，或向直轄市或縣（市）政府申請變更編定為甲種建築用地而其處理程序尚未終結之案件，得從其規定繼續辦理。
- 前項經工業主管機關或窯業主管機關同意變更作非工業或非窯業用地使用者，應於中華民國八十三年十二月三十一日以前，向直轄市或縣（市）政府提出申請變更編定，逾期不再受理。直轄市或縣（市）政府受理前二項申請案件，經審查需補正者，應於本規則中華民國九十年三月二十六日修正發布生效後，通知申請人於收受送達之日起六個月內補正，逾期未補正者，應駁回原申請，並不得再受理。
- 第 58 條 申請人依第三十四條或前條辦理變更編定時，其擬具之興辦事業計畫範圍內，有為變更前之窯業用地或丁種建築用地所包圍或夾雜之土地，面積合計小於一公頃，且不超過興辦事業計畫範圍總面積十分之一者，得併同提出申請。
- 第 59 條 本規則自發布日施行。

二十八、非都市土地開發審議作業規範

內政部84.3.27台內營字第8472377號函修正
內政部84.7.13台內營字第8480083號函修正
內政部85.8.7台內營字第8504989號函修正
內政部86.5.9台八六內營字第8672765號函修正、(續)
內政部86.7.8台內營字第8673193號函修正、(續)
內政部87.2.16台內營字第8771255號函修正
內政部87.9.25台內營字第8772902號函修正
內政部88.9.28台內營字第8874729號函修正、(續)
內政部90.6.6台內營字第9083915號令修正「非都市土地開發審議規範」為「非都市土地開發審議作業規範」、(續)
內政部90.10.17台內營字第9085851號令修正發布休閒農場專編第五點條文
內政部91.10.15內政部台內營字第0910086758號令修正
內政部92.3.13台內營字第0920084904號令修正
內政部93.5.24台內營字第0930084011號令修正
內政部94.5.16台內營字第0940083353號令修正、附件附表
內政部95.7.26台內營字第0950802352號令修正、附件附表
內政部97.8.7台內營字第0970805739號令修正「非都市土地開發審議作業規範」總編第十六點、第十八點之一規定
內政部100.10.13台內營字第1000808063號令修正「非都市土地開發審議作業規範」部分規定及總編第五點附件一、總編第六點附件二、附件三
內政部101.8.30台內營字第1010807351號令修正總編第十七點、第十八點之一規定及第六點附件二、附件三
內政部102.9.6台內營字第1020808863號令修正部分規定及總編第五點附件一、總編第六點附件二及附件三、總編第八點附表二之一
內政部103.12.16台內營字第1030813246號令修正部分規定及總編第五點附件1、第六點附件2、附件3、第八點附表2之1、附表2之2

壹、總編

- 一、本規範依區域計畫法（以下簡稱本法）第十五條之二第二項規定訂定之。
- 二、非都市土地申請開發面積足以影響原使用分區劃定目的者，依非都市土地使用管制規則規定，其土地使用計畫應經區域計畫擬定機關審議者，除其他法令另有規定者外，應以本規範為審查基準。
- 三、非都市土地申請開發區應符合區域計畫保育水土及自然資源、景觀及環境等土地利用方針，並應符合區域計畫之部門發展計畫之指導。
- 四、本規範計分總編、專編及開發計畫書圖三部分，專編條文與總編條文有重複規定事項者，以專編條文規定為準。未列入專編之開發計畫，依總編條文之規定。
- 五、為提供非都市土地擬申請開發者之諮詢服務，申請人得檢具附件一之資料，函請區域計畫原擬定機關或直轄市、縣（市）政府就擬申請開發之基地，是否具有不得開發之限制因素，提供相關意見。
- 六、申請人申請開發許可，應檢具下列書圖文件：
 - （一）申請書。
 - （二）開發計畫書圖。
 - （三）涉水土保持法令規定應檢附水土保持規劃書者及涉環境影響評估法令規定應檢附書圖者，從其規定辦理。前項第一款及第二款書圖文件格式如附件二、附件三。
- 七、申請開發者依本法有關規定應向直轄市、縣（市）政府繳交開發影響費者，

其費用之計算除依規定辦理外，並應載明於開發計畫書中。

八、直轄市、縣（市）政府及區域計畫擬定機關受理申請開發案件時，應查核其開發計畫及有關文件（如附表一、附表二之一、附表二之二）；有須補正者，應通知申請人限期補正。

八之一、申請開發殯葬、廢棄物衛生掩埋場、廢棄物封閉掩埋場、廢棄物焚化處理廠、營建剩餘土石方資源堆置處理場及土石採取場等設施，於土地使用分區變更計畫申請同意階段，應依總編第三點、第八點、第九點、第十點、第十二點至第十六點、第十八點、第二十四點、第二十六點、第二十九點規定及下列各款規定審議：

- （一）應就基地服務範圍內說明現有設施分布與供給情形，並從供需面分析開發設置之必要性。
- （二）開發基地區位應考量區位適宜性並說明開發行為對鄰近地區之負面影響與防治措施。

開發基地如經區域計畫委員會依前項規定審查無設置必要性或區位不適宜者，得不予同意。

直轄市、縣（市）政府依第八點規定受理第一項申請開發案件後，直轄市、縣（市）政府應召開聽取陳情民眾或相關團體意見會議，申請人應就民眾或相關團體陳述意見做成紀錄並研擬回應意見，於提報區域計畫委員會審議時一併檢附。但已依土地徵收條例、環境影響評估法或其他目的事業法令規定辦理公聽會，且檢附相關資料佐證其公聽會之說明內涵，包括開發計畫之範圍、計畫內涵及土地取得方式者，不在此限。

九、申請開發之基地不得位於附表二之一所列第一級環境敏感地區。但有下列情形之一者，不在此限：

- （一）屬內政部會商中央目的事業主管機關認定由政府興辦之公共設施或公用事業，且經各項第一級環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦。
- （二）為整體規劃需要，不可避免夾雜之零星小面積土地符合第九之一點規定者，得納入範圍，並應維持原地形地貌不得開發使用。
- （三）依各項第一級環境敏感地區之中央目的事業主管法令明定得許可或同意。

前項第一級環境敏感地區中水庫集水區（供家用或公共給水），指現有、興建中、規劃完成且定案（核定中），作為供家用及公共給水者（詳附表三）；其範圍依各水庫管理機關（構）劃定並由經濟部查認，送由內政部公告之範圍為標準，或大壩上游全流域面積

九之一、申請開發基地內如有夾雜之零星屬於第一級環境敏感地區之土地，須符合下列情形，始得納入開發基地：

- (一) 納入之夾雜地須基於整體開發規劃之需要。
- (二) 夾雜地仍維持原使用分區及原使用地類別，或同意變更為國土保安用地。
- (三) 夾雜地不得計入保育區面積計算。
- (四) 面積不得超過基地開發面積之百分之十或二公頃，且扣除夾雜土地後之基地開發面積仍應大於得辦理土地使用分區變更規模。
- (五) 應擬定夾雜地之管理維護措施。

九之二、申請開發之基地位於第二級環境敏感地區者，應就基地內位於環境敏感地區之土地說明下列事項，並徵詢各項環境敏感地區主管機關意見：

- (一) 就所屬環境敏感地區特性提出具體防範及補救措施，並不得違反各項環境敏感地區劃設所依據之中央目的事業法令之禁止或限制規定。
- (二) 就所屬環境敏感地區特性規範土地使用種類及強度。

十、申請開發之基地，如位於自來水水質水量保護區之範圍者，其開發應依自來水法之規定管制。其基地污水排放之承受水體未能達到環境保護主管機關公告該水體分類之水質標準或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者或經水利主管機關認為對河防安全堪虞者，不得開發。但經區域計畫委員會同意興辦之各項供公眾使用之設施，不在此限。

開發基地所在之自來水水質水量保護區已依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區者，其開發應依前項規定及飲用水管理條例相關規定辦理，不受第三項規定之限制。但如開發基地未位於該自來水水質水量保護區已公告之飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區，並經飲用水主管機關說明該自來水水質水量保護區內不再另外劃設其他飲用水水源水質保護區者，其開發僅依第一項規定辦理，不受第三項規定之限制。

第一項基地所在之自來水水質水量保護區，於尚未依法公告飲用水水源水質保護區之範圍或飲用水取水口一定距離前，其開發除應依第一項規定辦理外，並應符合下列規定。但有特殊情形，基於國家社會經濟發展需要者且無污染或貽害水源、水質與水量行為之虞者，經提出廢水三級處理及其他工程技術改善措施，並經飲用水及自來水主管機關審查同意後，送經區域計畫委員會審查通過者，得不受本項第一款及第二款規定之限制。

- (一) 距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺之範圍，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。
- (二) 取水口上游半徑一公里內集水區及下游半徑四百公尺，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。

(三) 距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以外之水源保護區，其開發管制應依自來水法之規定管制。

(四) 各主管機關依本編第六點審查有關書圖文件，且各該主管機關同意者。

十一、申請開發之基地位於原住民保留地者，其申請開發之計畫經中央主管機關核准並經區域計畫委員會同意者，得為礦業、土石、觀光遊憩及工業資源之開發，不受本編第九點及第十點之限制。但不得違背其他法令之規定。

十二、申請開發之基地位於自來水淨水廠取水口上游半徑一公里集水區內，且基地尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，暫停核發開發許可。但提出上述系統之設置計畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者，不在此限，其設置計畫應列於第一期施工完成。

前項基地如位於自來水水質水量保護區之範圍者，則依第十點規定辦理，免依本點規定辦理。

十三、基地之原始地形或地物經明顯擅自變更者，除依法懲處外，並依水土保持法相關規定暫停兩年申辦，其不可開發區之面積，仍以原始地形為計算標準。

前項開發案件經本部區域計畫委員會審議且獲致結論不同意者，請各該管直轄市、縣（市）政府確實遵照本法第二十一條及第二十二條相關規定，嚴格究辦執行。

十四、基地土地形狀應完整連接，如位於山坡地該連接部分最小寬度不得少於五十公尺，位於平地不得小於三十公尺，以利整體規劃開發及水土保持計畫。但經區域計畫委員會認定情況特殊且符合整體規劃開發，並無影響安全之虞者，不在此限。

十五、基地內之公有土地或未登記土地，基於整體規劃開發及水土保持計畫需要，應先依規定取得同意合併開發或核准讓售之文件。

十六、基地內之原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，且為不可開發區，其餘土地得規劃作道路、公園、及綠地等設施使用。

坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施或必要性服務設施使用為限，不得作為建築基地（含法定空地）。

滯洪設施之設置地點位於平均坡度在百分之三十以上地區，且符合下列各款規定者，經區域計畫委員會審查同意後，得不受前二項規定限制：

(一) 設置地點之選定確係基於水土保持及滯洪排水之安全考量。

(二) 設置地點位於山坡地集水區之下游端且區位適宜。

(三) 該滯洪設施之環境影響評估及水土保持規劃業經各該主管機關審

查通過。

- (四)申請人另提供位於平均坡度在百分之三十以下地區，與滯洪設施面積相等之土地。但該土地除規劃為保育目的之綠地外，不得進行開發使用。

申請開發基地之面積在十公頃以下者，原始地形在丘塊圖上之平均坡度在百分之三十以下之土地面積應占全區總面積百分之三十或三公頃以上；申請開發基地之面積在十公頃以上者，其可開發面積如經區域計畫委員會審查認為不符經濟效益者，得不予審查或作適度調整。

十七、基地開發應保育與利用並重，並應依下列原則，於基地內劃設必要之保育區，以維持基地自然淨化空氣、涵養水源、平衡生態之功能：

- (一)基地應配合自然地形、地貌及地質不穩定地區，設置連貫並儘量集中之保育區，以求在功能上及視覺上均能發揮最大之保育效果。除必要之道路、公共設施或必要性服務設施、公用設備等用地無法避免之狀況外，保育區之完整性與連貫性不得為其它道路、公共設施、公用設備用地切割或阻絕。
- (二)保育區面積不得小於扣除不可開發區面積後之剩餘基地面積之百分之三十。保育區面積之百分七十以上應維持原始之地形地貌，不得開發。
- (三)劃為保育區內之土地，如屬曾先行違規整地、海埔新生地、河川新生地或土地使用現況為漁塭、裸露地、墾耕地者，應補充如何維持保育功能之內容或復育計畫。
- (四)保育區面積之計算不得包括道路、公共設施或必要性服務設施、公用設備，且不得於保育區內劃設建築基地。
- (五)滯洪設施如採生態工程方式設置，兼具滯洪、生物棲息與環境景觀等功能，經區域計畫委員會審查同意，其面積得納入保育區面積計算；前開設施面積納入保育區計算者，仍應符合第二款規定。但基地非屬山坡地範圍，基於公共安全及防災需要，所規劃生態滯洪設施之設置標準高於本規範規定者，經區域計畫委員會審議同意，其變更原始地形地貌之比例，得酌予調整。
- (六)非屬山坡地範圍之基地設置以輔助污水處理設施改善水質為目的之人工濕地，經區域計畫委員會審查同意，得納入保育區面積計算，且其變更原始地形地貌之比例，得酌予調整。

前項第五款及第六款得調整保育區變更原始地形地貌比例，不得大於保育區面積百分之五十。

十八、開發基地內經調查有下列情形之一，且尚未依相關法規劃定保護者，應優先列為保育區：

- (一) 珍貴稀有之動、植物保護地區。
- (二) 主要野生動物棲息地。
- (三) 林相良好之主要林帶。
- (四) 文化資產之保護地區。
- (五) 經濟部認定之重要礦區且地下有多條舊坑道通過之地區。
- (六) 特殊地質地地形資源：指基地內特殊之林木、特殊山頭、主要稜線、溪流、湖泊等自然地標及明顯而特殊之地形地貌。
- (七) 坡度陡峭地區：指坡度在百分之四十以上之地區。

十八之一、申請開發基地規劃內容如屬廢棄物衛生掩埋場、廢棄物處理廠(場)、土石方資源堆置處理場等掩埋性質、配合國家重大公共工程專土專用政策土石採取或大理石礦石開採之開發行為，符合環境影響評估、水土保持審查通過之要件，並加強考量景觀、生態及公共與國土安全之措施，經區域計畫委員會同意者，得不受第十六點第一項規定之限制。但於開發完成後，除滯洪池為防災需要應予維持外，應按開發前之原始地形，依第十六點第一項及第十七點規定計算不可開發區及保育區面積，供作國土復育使用，並編定為國土保安用地，該部分土地得配合土地開發合理性彈性規劃配置土地位置，其餘土地應依核定計畫整復，並加強環境景觀維護。

前項供作國土復育使用之土地面積，不得小於全區總面積百分之五十。第一項大理石礦石開採基地與周邊土地使用不相容之範圍邊界，應退縮留設寬度十五公尺以上之緩衝綠帶，其經區域計畫委員會同意者，得不受第十七點第二款及第十八點第七款規定之限制。

第三項開發完成後之土地使用及使用地編定，仍應依第一項及第二項規定辦理。

十九、列為不可開發區及保育區者，應編定為國土保安用地，嗣後不得再申請開發，亦不得列為其它開發申請案件之開發基地。

二十、整地應依審查結論維持原有之自然地形、地貌，以減少開發對環境之不利影響，並達到最大的保育功能。其挖填方應求最小及平衡，不得產生對區外棄土或取土。但有特別需求者依其規定。

非屬山坡地之整地排水應依以下原則辦理：

- (一) 挖填方計算應採用方格法，方格每一邊長為二十五公尺，並根據分期分區計畫分別計算挖填土方量。
- (二) 整地應維持原有水路之集、排水功能，有須變更原有水路者，應以對地形、地貌影響最小之方式做合理之規劃，整治計畫並須徵得各該主管機關同意。

二十一、基地開發不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能。基地內凡處

於洪氾區之任何設施皆應遵照水利法之規定。

二十二、基地開發後，包含基地之各級集水區，以二十五年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和，不得超出開發前之逕流量總和。並應以一百年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯洪設施，以阻絕因基地開發增加之逕流量，有關逕流係數之採用，得參考行政院農業委員會訂頒之水土保持技術規範，並取上限值計算。

基地之範圍及形狀，無法自力提供滯洪設施者，應取得同一集水區相關地主及居民之同意書，並協議共同提供相關基地之滯洪設施。

基地經過整地而改變集水區之範圍者，應以改變後之集水區為審議之基本單元，並須經主管水土保持、水利機關之同意。

第一項逕流量之計算，應經依法登記開業之相關專業技師簽證。但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當類科技師證書者為之者，不在此限。

第一項滯洪設施面積之計算標準，山坡地開發案件，如水土保持法相關規定另有規定者，從其規定。但經區域計畫委員會審議認為該設施容量無法負荷瞬間暴雨量之虞者，申請人應收集鄰近地區氣象局測得之雨量氣候值統計資料，提出相關分析及因應對策，於同意開發許可時，作成附帶條件，納入規劃水土保持計畫送請審核。

二十三、基地開發後，基地排水系統在平地之排水幹線（如箱涵、野溪）應依據二十五年發生一次暴雨強度設計，排水支線（如涵管）應依據十年發生一次暴雨強度設計，排水分線（如U型溝）應依據五年發生一次暴雨強度設計。

二十四、基地開發應分析環境地質及基地地質，潛在地質災害具有影響相鄰地區及基地安全之可能性者，其災害影響範圍內不得開發。但敘明可排除潛在地質災害者，並經依法登記開業之相關地質專業技師簽證，在能符合本規範其他規定之原則下，不在此限。

潛在地質災害之分析資料如係由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當類科技師證書者為之者，不受前項應經依法登記開業之相關地質專業技師簽證之限制。

開發基地位於地質法公告之地質敏感區且依法應進行基地地質調查及地質安全評估者，應納入地質敏感區基地地質調查及地質安全評估結果。

二十五、基地開發不得阻絕相鄰地區原有通行之功能，基地中有部分為非申請開發範圍之地區者，應維持該等地區原有通行之功能。

二十六、基地聯絡道路，應至少有獨立二條通往聯外道路，其中一條其路寬至少八公尺以上，另一條可為緊急通路且寬度須能容納消防車之通行。但經

區域計畫委員會認定情況特殊且足供需求，並無影響安全之虞者，不在此限。

二十七、基地開發應依下列原則確保基地通往中心都市之縣級（含）以上道路系統的順暢：

（一）基地開發完成後，其衍生之尖峰小時交通流量不得超過該道路系統D級服務水準之最小剩餘容量，且其對鄰近重要路口延滯不得低於D級服務水準，優先申請者得優先分配剩餘容量。

（二）前款道路系統無剩餘容量時，暫停核發開發許可。但有計畫道路或申請人提出交通改善計畫能配合基地開發時程，且徵得該道路主管機關之同意，並符合前款規定者，不在此限。

二十八、基地開發應視需要規劃或提供完善之大眾運輸服務或設施。

二十九、基地開發應檢附電力、電信、垃圾及自來水等相關事業主管機構之同意文件。但各該機構不能提供服務而由開發申請人自行處理，並經各該機構同意者不在此限。高壓輸電力線經過之土地，原則上規劃為公園、綠地或停車場使用，並應依電力主管機構有關規定辦理。

三十、基地內應依下水道法設置專用下水道系統及管理組織，下水道系統應採用雨水與污水分流方式處理。

三十一、為確保基地及周遭環境之品質與公共安全，區域計畫擬定機關得依基地本身及周遭之環境條件，降低開發區之建蔽率、容積率；並得就地質、排水、污水、交通、污染防治等項目，委託專業機構或學術團體代為審查，其所需費用由申請人負擔。

三十二、開發後基地內之透水面積，山坡地不得小於扣除不可開發區及保育區面積後剩餘基地面積的百分之五十，平地不得小於百分之三十。但經區域計畫委員會認定無影響安全之虞者，不在此限。

基地位於依地質法劃定公告之地下水補注地質敏感區，其開發後基地內之透水面積應依地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則規定辦理。

三十三、基地整地應配合自然景觀風貌，儘量自然化，其整地之綠化應與自然環境配合。

三十四、公共管線應以地下化為原則，管線如暴露於公共主要路線上時，應加以美化處理。

三十五、開發區內建築配置應儘量聚集，並將法定空地儘量靠近連貫既有之保育區，使得建築物基地之法定空地能與保育區相連貫，而發揮最大保育功能。瓌奠

三十六、基地內之道路應順沿自然地形地貌，並應依下列原則設置：

（一）避免道路整地造成長期之基地開發傷痕，以維護基地之自然景觀

- 。
- (二) 路網之設置應表達基地之自然地形結構，避免平行道路產生之階梯狀建築基地平台所形成之山坡地平地化建築現象，並避免產生違背基地自然特性之僵硬人工線條。

三十七、申請開發者，應依下列原則提供基地民眾享有接觸良好自然景觀的最大機會：

- (一) 優先提供良好之觀景點為公共空間，如公園、步道及社區中心等。
- 。
- (二) 以公共步道銜接視野優良之公共開放空間。
- (三) 建物的配置應提供良好的視覺景觀。

三十八、為維護整體景觀風貌及視野景觀品質，申請開發之基地與相鄰基地同時暴露於主要道路之公共視野中者，應配合相鄰基地優良之景觀特色，塑造和諧的整體意象。

三十九、申請開發者，其基地內建築物應尊重自然景觀之特色，並應注意下列事項：

- (一) 建築量體、線條、尺度均應順應自然地形地貌之結構，表達並強化各個地形景觀。
- (二) 建築物之容許高度應隨坡地高度之降低而調整，以確保大多數坡地建築的視野景觀。
- (三) 建築尺度、色彩、材質及陰影效果，均應與相鄰地形地貌配合，並應保持以自然景觀為主之特色。
- (四) 利用地形的高低差或建築物本體，提供停車空間以避免增加整地的面積及大片的停車景觀。
- (五) 依建築法令綠建築相關規定辦理之開發基地，應說明綠建築設計構想並承諾未來於建築許可階段配合辦理。

四十、申請開發案之土地使用與基地外周邊土地使用不相容者，應自基地邊界線退縮設置緩衝綠帶。寬度不得小於十公尺，且每單位平方公尺應至少植喬木一株，前述之單位應以所選擇喬木種類之成樹樹冠直徑平方為計算標準。但天然植被茂密經認定具緩衝綠帶功能者，不在此限。

前項緩衝綠帶與區外公園、綠地鄰接部分可縮減五公尺；基地範圍外鄰接依水利法公告之河川區域或海域區者，其鄰接部分得以退縮建築方式辦理，其退縮寬度不得小於十公尺並應植栽綠化，免依前項規定留設緩衝綠帶。

四十一、申請開發，需於基地季節風上風處設置防風林帶者，其寬度比照緩衝綠帶標準。

前項防風林帶得配合緩衝綠帶設置。

四十二、全區綠化計畫應先就現有植栽詳細調查，樹高十公尺以上及樹高五公尺以上且面積達五百平方公尺之樹林，應予原地保存。但在允許改變地貌地區得於區內移植。

前項樹林經中央林業主管機關核可得砍伐林木者，不在此限。運

四十三、全區綠化計畫應涵括機能植栽（緩衝、遮蔽、隔離、綠蔭、防音、防風、防火及地被等植栽）景觀植栽及人工地面植栽等項目，並以喬木、灌木及地被組合之複層林為主要配置型態。

前項綠化計畫範圍應包含基地私設之聯絡道路。

四十四、開發區位於下列高速鐵路、高速公路及區域計畫景觀道路行經範圍內，應做視覺景觀分析：

（一）以高速鐵路、高速公路兩側二公里範圍內或至最近稜線之範圍內，並擇取其中範圍較小者。

（二）以區域計畫景觀道路（如附表七）兩側一公里範圍內或至最近山稜線之範圍內，並擇取其中範圍較小者。

四十四之一、申請開發之基地位於河川新生地範圍者，應符合下列規定：

（一）開發計畫書應敘明土地使用性質及相關防洪計畫之相容性，開發計畫應符合河流流域之整體規劃，以維持原有河系流向、河岸之平衡及生態系之穩定，將環境影響減至最小為原則。開發區土地利用應採低密度之規劃使用，明確說明其土地需求之計量方式，並依計畫目的及區位環境特性，編定適當土地使用分區及用地，且應視開發區之土地利用方式及鄰近地區需要，適當配置相關排水設施及防汛通路，以供防汛搶險之公共安全使用。

（二）開發計畫中應包含築堤造地計畫以敘明土地利用強度及堤防設計關聯性，並檢附於河川新生地開發築堤造地計畫摘要簡表（如附表六）。有關堤防結構型式之規劃設計應先考慮新生地之土地使用分區，以安全、經濟與河岸景觀、生態保育並重為原則，宜採親水性及生態工法之設計。有關堤防之興建及排水工程設計，並應先報請水利主管機關審核同意，施工前須向水利主管機關申請核准。

（三）開發計畫中應研訂環境維護計畫及土地處理計畫，以分期分區方式辦理開發者，並應說明開發各期與分區之資金來源及資金運用估算方式。因開發致可能影響鄰近地區之安全或對既有設施造成之損害，所採取之河岸防護措施，其防護計畫成本應納入開發申請案財務計畫中。

前項所稱河川新生地開發，係指涉及築堤造地及堤後新生地之開發者。

四十四之二、為因應氣候變遷影響及不同天然災害（如水災、土石流、颱風及地

震等)發生時之緊急避難與防救災措施，開發案件應研擬防災計畫內容。

四十四之三、申請開發案件如屬單一興辦事業計畫使用者，於使用地變更規劃時，除緩衝綠帶與保育區土地應分割編定為國土保安用地、滯洪池應分割編定為水利用地及穿越性道路應分割編定為交通用地外，其餘區內土地均編定為該興辦目的事業使用地。

申請開發案件如非屬單一興辦事業計畫使用者，區內各種土地使用項目仍應按審定土地使用計畫內容與性質，分割編定為適當使用地類別。

申請開發案件屬第一項情形者，申請人應依第一項用地變更編定原則規劃用地類別，並依非都市土地使用管制規則規定應編定之用地類別，擬具各種用地之土地使用強度對照表，本部區域計畫委員會於審議時，得視個案之開發類型及規模等因素，賦予開發建築之建蔽率、容積率及有關土地使用管制事項。

四十四之四、申請開發案經本部區域計畫委員會審查會議審議通過，本部尚未核發開發許可函前，非經申請人發生新事實或發現新證據，並查明屬實者，應維持原決議。

四十四之五、申請開發之基地位於山坡地範圍者，其基地整地、排水、景觀等相關設施之規劃與配置，宜以尊重生態之理念進行設計。

四十四之六、申請開發基地位於經濟部公告之嚴重地層下陷地區者，開發行為所需水源應不得抽取地下水，並應以低耗水使用為原則。

前項申請開發計畫應依所在區域近五年內地面之年平均下陷量，評估該區域未來可能之下陷總量，並據此提出防洪、排水及禦潮等相關措施，以防止基地之地盤沈陷、海水入侵或洪水溢淹等情形。

基地位於彰化縣、雲林縣轄區之高速鐵路沿線兩側一公里範圍內者，應知會高速鐵路主管機關；基地位於高速鐵路兩側一百五十公尺範圍內者，應進行開發基地荷重對高速鐵路結構及下陷影響評估分析，並取得高速鐵路主管機關認定無影響高速鐵路結構文件。

四十四之七、申請開發基地為行政院同意設立之自由經濟示範區，得訂定土地使用分區管制計畫，說明各種用地之容許使用項目及強度。區內土地依使用性質編定為特定目的事業用地者，其容積率不得超過百分之二百四十。

自由經濟示範區屬綜合性土地利用型態者，應說明各分區使用項目之相容性及管理方式，必要時應說明各種不相容使用行為產生衝突之解決方案。

自由經濟示範區應留設不得少於全區面積百分之二十之公共設施用地。自由經濟示範區之開發，得免依總編第十七點規定留設保育區。

四十五、本規範實施後，尚未經區域計畫原擬定機關受理審查者，應依本規範審議之。

四十六、本規範為審查作業之指導原則，若有未盡事宜，仍以區域計畫委員會之決議為準。

四十七、本規範經內政部區域計畫委員會審議通過後實施之。

貳、專編

第一編 住宅社區

一、社區開發應遵循該區域計畫指定之特定地區人口及住宅用地之總量管制。

一之一、申請開發基地位於一般農業區者，面積須為十公頃以上。

二、申請開發之基地位於山坡地者，其保育區面積不得小於扣除不可開發區面積後之剩餘基地面積之百分之四十。保育區面積之百分之七十以上應維持原始之地形面貌，不得開發。

三、基地內之原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以下之土地面積應佔全區總面積百分之三十以上或三公頃以上。

四、為減少主要河川流域過度開發，減輕水患災害，如基地位於各該主要河川水源水質水量保護區範圍內者，於整治工程未完成前，得由直轄市、縣（市）政府建議區域計畫擬定機關暫緩核准開發。

五、基地開發之街廓，以獨立住宅或雙併住宅為主者，其長邊應以八十公尺至一百二十公尺為原則，短邊應以二十公尺至五十公尺為原則；以集合住宅為主者，其邊長不得超過二百五十公尺。其街廓內之停車場、綠地、廣場、通路、臨棟間隔等應做整體規劃。

基地位於山坡地者，其街廓得順應地形地勢規劃，經區域計畫委員會認定需要者得不受前項規定之限制。

六、基地開發應確實標明每宗建築基地位置。整地後每宗建築基地最大高差不得超過十二公尺，且必須臨接建築線，其臨接長度不得小於六公尺。

七、基地開發應於集合住宅或建築組群之外圍設置十公尺以上緩衝帶，且得以道路為緩衝帶。

八、居住人口數之核算，依每人三十平方公尺住宅樓地板面積之標準計，又依每四人為一戶核算戶數，並據以計算公共設施或必要性服務設施及公用設備之需求。

九、基地開發應依下列原則確保基地連接縣道（含）以上之聯絡道路系統交通之順暢：

（一）基地開發完成後所產生之平日尖峰小時交通流量，不得超過該道路系統C級服務水準之最小剩餘容量，且其對鄰近重要路口延滯不得低於C級服務水準，優先申請者優先分配剩餘容量。

（二）前款道路系統無剩餘容量時，暫停核發開發許可。但有計畫道路或申

請人提出交通改善計畫能配合基地開發時程，且徵得該道路主管機關之同意，並符合前款規定者，不在此限。

十、基地內之主要道路應採人車分離規劃之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於一·五公尺。

十一、基地內除每一住戶至少應設置一路外停車位外，並應設置公共停車場，停車場面積並不得小於社區中心用地面積之百分之十二且其停車位數不得低於停車需求預估值。

十二、基地開發應設置國民中學、小學學校用地，學校用地標準應依據教育部訂定之國民中小學設備基準或縣（市）政府另定並報經教育部備查之基準內之都市計畫區外之校地面積標準作為計算標準，校地應切結同意贈與直轄市、縣（市）。

學生數之核算，國民中學學生數以居住人口數之百分之八計，國民小學學生數以居住人口數之百分之十五計。依前項設備基準，國中、小生每生二十五平方公尺計。但縣（市）政府依其實際需要另定基準者，從其規定。如居住人口數未達設校經濟規模者，得依下列規定辦理：

（一）自願贈與最少每一國中、小生二十五平方公尺之完整建築基地提供給當地直轄市、縣（市），作為取得中、小學用地及建校之代用地。

（二）贈與建地給直轄市、縣（市）時，應簽訂贈與契約，並註明標售所得之費用，應作為該基地學區範圍內購買學校用地及建校之費用。前項第二款之贈與契約應於區域計畫擬定機關核發許可後，縣（市）政府公告開發許可內容前完成之。

學校用地應編定為特定目的事業用地，規劃為代用地者，應一併整地並應編定為建築用地。

申請人依規定繳交學校開發影響費者，免依第三項及第四項規定辦理。

十三、土地使用計畫中應敘明學校代用地所規劃之建蔽率、容積率及計畫容納人口數、戶數。

十四、公共設施及公用設備設置規模之面積大小，應將學校代用地之容納人口數與開發案之原計畫人口數合併計算其面積。

十五、基地應設置最少每人三平方公尺作為閭鄰公園（含兒童遊樂場、運動場）用地，每處面積不得小於〇·五公頃，短邊寬度不得小於二十五公尺。前項用地之設置應緊鄰住宅區，且不得設置於本規範訂定之優先保育地區。

十六、閭鄰公園、社區道路應同意贈與鄉（鎮、市），污水處理場應贈與直轄市、縣（市）。

前項贈與應含土地及設施，但操作管理維護仍由社區管理委員會負責。

十七、依規定設置中、小學（含代用地）、閭鄰公園（含兒童遊樂場、運動場）、社區道路、污水處理場之用地應於分割後依其使用性質變更編定為適當用地。

公共設施或必要性服務設施如因開發期程之延滯而會導致閒置毀損，得依附表四之認定時間，經直轄市或縣（市）政府同意並視實際情形由開發者切結及提供公共設施興建保證金後，先行辦理變更編定。

十七之一、（刪除）。

十八、基地應依下列規定設置規模適當的社區中心用地，作為社區商業、圖書、集會、交誼、康樂、醫療保健及其他公共設施或必要性服務設施之使用，以利社區意識之形成：

（一）基地應設置每人面積不得超過四·五平方公尺，作為社區中心用地，且不得超過住宅用地面積百分之八。

（二）社區中心應設置於基地內主要道路上且應於距離各住宅單元或鄰里單元八百公尺之步行半徑範圍。

（三）開發計畫應就社區中心可能使用之內容，提供規劃構想。

十九、開發計畫中應明列由開發者提供之各項社區服務設施內容、規模及工程品質，並於分期分區發展計畫中明確說明該等服務設施之完成時程。

二十、開發計畫書中應規定協助住戶成立「社區管理委員會」之事項及作法，以保障居民長期的安全及生活之便利。

二十一、開發之財務計畫及公共設施或必要性服務設施營運管理計畫，應依公共設施或必要性服務設施營運管理計畫（格式如附件三）辦理。

二十二、（刪除）。

二十三、以農村社區土地重劃方式辦理者，應依下列各款及本規範規定申請審議。但本規範總編第十四點、第十五點、第十七點、第二十八點、第三十點、第三十二點、第三十四點、第三十五點、第三十九點、第四十點、第四十三點、第四十四點及本編第一之一點、第二點、第三點、第五點至第八點、第十點至第十七點、第二十點及第二十一點，不在此限：

（一）申請規模以農村社區土地重劃規劃範圍辦理。

（二）農村社區得因區域整體發展或增加公共設施之需要，而適度擴大其規模，擴大面積之居住淨密度每公頃不得小於一百五十人為原則。但位於偏遠及山地鄉地區得視實際情況酌減之。

（三）計畫書應說明附近商業設施（市場）、衛生設施、教育設施（托兒所、幼稚園、國小、國中）、公共設施（自來水系統、下水道系統、電力、垃圾處理、郵政電信服務、警察派出所、消防站）之服務範圍。

（四）農村社區土地重劃主管機關勘選農村社區土地重劃範圍時，其中

請土地在山坡地範圍內者，開發面積不受不得少於十公頃之限制，涉及山坡地不可開發之坡度者，應予刪除。

(五) 集合住宅或建築組群之外圍應設置適當之緩衝帶，且得以道路、防風林、綠帶、河川、區域灌排水充當。

(六) 農村社區土地重劃區，其公共設施、公用設備用地比例不得低於開發總面積百分之二十五，其開發或建築案，人口達下水道法施行細則第四條規定之新開發社區規模時，依規定設置專用下水道。

(七) 可行性分析：應詳予分析並評估可行。

1. 土地所有權人意願分析。

2. 財務計畫：包括資金需求總額、貸款及償還計畫。

二十四、依原獎勵投資條例規定編定工業區，經工業主管機關解除工業區編定後，九十九年六月十五日以前區內既存聚集之住宅建築土地面積規模達一公頃以上者，應依下列各款及本規範規定申請審議。但本規範總編第十四點、第十七點、第二十八點、第三十點、第三十二點、第三十四點、第三十五點、第三十九點、第四十點、第四十四點及本編第二點、第三點、第五點至第七點、第十二點至第十四點，不在此限：

(一) 申請範圍以位於原解除工業區編定範圍為限；其申請面積不得大於區內既存聚集住宅建築土地面積之三倍。

(二) 基地申請範圍鄰接丁種建築用地者，應留設二十公尺以上之緩衝綠帶或隔離設施。周邊丁種建築用地屬特殊性工業使用者，其緩衝綠帶或隔離設施寬度不得少於六十公尺。

(三) 開發基地內公共設施用地比例不得低於扣除緩衝綠帶及隔離設施剩餘基地土地面積之百分之二十五；其開發或建築案，人口達下水道法施行細則第四條規定之新開發社區規模時，依規定設置專用下水道。

(四) 集合住宅或建築組群之外圍應設置適當之緩衝帶，並得以道路、防風林、綠帶、河川、區域灌排水充當。

(五) 開發計畫應說明附近商業設施、醫療設施、教育設施（托兒所、幼兒園、國小、國中）、公共設施（自來水系統、下水道系統、電力、垃圾處理、郵政電信服務、警察派出所、消防站）之服務範圍。

第二編 高爾夫球場

一、（刪除）。

二、保育區面積，不得小於扣除不可開發區面積後之剩餘基地面積的百分之二十五；且百分之七十的保育區應維持原始之地形面貌，不得變更地形。

三、基地開發應對下列項目作調查分析：

(一) 環境地質及基地地質之調查分析。

(二) 主要脊谷縱橫剖面及挖、填方高度超過二十公尺且可能影響相鄰地區安全者應做深層滑動分析。

經分析後，凡具有影響相鄰地區及基地安全之可能性者，其災害影響範圍內，不得開發。但經依法登記開業之相關地質專業技師簽證，可以排除潛在災害者，在能符合本規範其它規定之原則下，不在此限。

四、高爾夫球場會館建築基地面積不得大於一公頃。

五、基地經過整地的面積扣除球道及會館建築部分應考量原有生態系統予以綠化，其剩餘面積每單位平方公尺應至少植喬木一株。

前項之單位應以所選擇喬木種類之成樹樹冠直徑平方為計算標準。

六、基地內任一球道，其安全距離形成之範圍（詳附圖一），以不重疊於相鄰之球道區及境界線為原則。但若經區域計畫委員會同意，得視地形變化狀況適當調整之。

七、基地應提供小客車停車位數不得小於下列規定：

(一) 球場為九洞者應提供至少一百五十輛之停車位。

(二) 球場為十八洞者應提供至少二百輛之停車位。

(三) 超過十八洞者，每增加九洞提供至少一百五十輛之停車位。

八、高爾夫球場得設置附屬之住宿設施，並應符合下列規定：

(一) 住宿設施樓地板面積以不超過核准會館樓地板面積五分之一為則，且應位於會館建築基地範圍內。

(二) 有關住宿設施應參考觀光旅館業管理規則訂定住宿管理辦法，並納入球場管理規章。

(三) 新增住宿設施應依高爾夫球場管理規則第八條規定申請變更計畫，並於申請建造執照時註明其用途。

第三編 遊憩設施區

一、遊憩設施區開發應接受該區域計畫區域性觀光遊憩設施計畫之指導。遊憩活動內容須與自然資源條件相配合，如係人為創造者，應符合區域性觀光遊憩系統開發原則。

二、遊憩設施區自然遊憩資源應詳細調查，據以擬定遊憩資源經營管理計畫。針對主要遊憩資源詳擬具體可行的保育計畫，並採取立即有效的保育措施。

三、遊憩設施區應依據區域性旅遊人次空間分派、交通、資源及區內遊憩承載量，訂定合理的使用容量，並據以提供遊憩服務及設施。

四、遊憩設施區應以提供遊憩設施為主，且依計畫設置必要性服務設施，有關遊客餐飲住宿設施建築基地面積，依其遊憩設施區之主要用途之不同規定如下：

- (一) 以遊樂區性質為主者：有關遊客餐飲住宿設施建築基地面積應不得超過扣除不可開發區及保育區面積後剩餘基地面積之百分之三十。
 - (二) 以旅館性質為主者：有關遊客餐飲住宿設施建築基地面積應不得超過扣除不可開發區及保育區面積後剩餘基地面積之百分之五十五；其餘基地可開發之土地並應設置觀光遊憩管理服務設施，其設施構造應與週邊景觀相調和，依核定計畫管制之。
- 五、保育區應以生態綠化方式強化及確保保育功能，高度十公尺以上之樹木及高度五公尺以上、面積三百平方公尺以上之樹林應予保存。
- 六、基地內必要性服務設施之提供應能滿足一般尖峰日旅遊人次需求，並應符合下列規定：
- (一) 基地內應設置停車場，其停車位數計算標準如下：
 - 大客車停車位數：依實際需求推估。
 - 小客車停車位數：不得低於每日單程小客車旅次之二分之一。
 - 機車停車位數：不得低於每日單程機車旅次之二分之一。但經核准設置區外停車場者，不在此限。
 - (二) 以人為創造之遊樂區，基地內應設置開放式公園、綠地。必要時並宜設置遊憩性腳踏車道、接駁巡迴巴士。
- 七、基地之大客車出入口若臨接公共道路，則出入口應以多車道方式規劃，並留設大客車暫停空間，以確保公共交通之順暢。
- 八、為維護遊客之安全，應協調地方交通單位，設置必要之交通號誌。
- 九、開發單位須提供基地聯外道路之瓶頸路段在週休二日日間連續十六小時（八時到二十四時）的交通量調查資料，且至少調查假期開始前一日、假期中、以及假期結束日等三種時間之資料。

第四編 學校

- 一、學校之土地使用計畫應依不同之性質，如行政區、教學研究區、試驗區、住宿區、校園活動、運動場及其他等單一或複合之土地使用，說明各區建築配置之構想、校園意象之塑造、開放空間及道路動線系統之規劃與必要之服務設施之設置計畫。
- 二、校區內宜設置人車分道系統，並應有完整之人行步道系統。
- 三、住宿區應依設計容量預計其住宿人口數，並據以設置必要性服務設施及公用設備。
- 四、基地開發應考量教職員生需求，規劃校園活動系統，如運動場、綠帶、休憩綠地及草坪、活動廣場及中庭等；其開放空間之景觀塑造，應一併規劃。
- 五、學校之交通系統計畫，應含設校後人車集結對附近環境及道路系統之衝擊、校內道路之規劃、人車動線之佈設、大眾運輸系統之調查、停車位之需求及交通旅次之預測。

前項交通旅次之預測，應考量下列因素：

- (一) 住宿者：依宿舍設計容量預計其寄宿人數，並據以推估其往返校區之發生旅次。
- (二) 寄居者：指寄居於基地附近之教職員及學生，其人數應依當地實際環境作推估。寄居者之旅次得視同住宿者計算。
- (三) 通勤者：非屬住宿及寄居者。其每日旅次產生依運具選擇不同，得區分為大眾運輸工具、大、小客車及機車旅次，並應視基地交通條件推估之。
- (四) 其他蒞校者：如參觀、訪問等其他原因來校之人員，其旅次視狀況推估之。

六、停車位應依下列原則留設：

- (一) 大客車停車位數：依實際需求推估。
- (二) 小客車停車位數：不得低於每日單程小客車旅次之三分之二。
- (三) 機車停車位數：不得低於每日單程機車旅次之三分之二。

前項停車位之設置，得以基地內之路邊或路外之方式為之。

七、校地之利用除建築物、道路、廣場、及必要性服務設施外，應以公園化為原則。除必要之整地及水土保持設施外，應儘量維持原地形並加以綠化，以作為開放空間。基地內經常性之地面溪流，除必要性之公共設施或為水土保持所需利用者外，應儘量維持原狀，並改善水質，其兩岸並應植生美化。基地如位於山坡地，其留設之永久性沉砂池宜規劃為景觀湖泊，供師生休閒使用。

第五編 廢棄物衛生掩埋場

一、基地應於入口處、場區進出道路、管理辦公室、磅秤室、保養廠等附屬設施附近設置各種景觀美化設施，並利用場區內之空地設置庭園綠地等設施以改善場區觀瞻。

二、垃圾處理採衛生掩埋法者，應建立地下水監測系統，以觀測井監測地下水水質，並於基地內設置四口以上合於下列規定之地下水觀測井：

- (一) 至少有一口井位於場地水力坡線之上游，俾利取得足以代表埋堆下地下水質之水樣。
- (二) 至少有三口井位於場地水力坡線之下游並應各具不同深度，俾利探查埋堆下之地下水中是否有垃圾滲入水侵入。
- (三) 前款三口井中至少有一口應靠近掩埋場設置，其餘各井則位於基地境界線內，俾可觀測基地內地下水之水質。

三、垃圾處理採衛生掩埋法者，應於開發計畫中說明取棄土計畫。

四、垃圾處理採衛生掩埋法者，應於開發計畫中說明最終土地利用計畫，並應考慮掩埋地之沉陷及其結構特性與交通系統、周圍環境條件等。

第六編 殯葬設施

一、殯葬設施之設置、擴充、增建或改建，除依殯葬管理條例規定外，應接受區域計畫殯葬設施規劃原則之指導，並於土地使用分區變更計畫申請同意階段，根據其服務範圍進行供需分析，評估實際需求。

二、公墓開發應以公園化為原則。平地之墳墓造型應以平面草皮式為主。山坡地之墳墓造型應順應地形地勢設置，且墳頭後方須保持植栽坡面，不得興建護壁或任何型式之設施物。

三、保育區內除水土保持設施及以自然素材構成之步道、休憩亭台、座椅、垃圾筒、公廁、安全及解說設施外，不得設置其他人工設施。

四、基地內必要性服務設施之提供應依下列規定：

(一) 基地內應設置停車場，其計算標準如次：

1、公墓及骨灰(骸)存放設施：應依掃墓季節及平常日之尖峰時段估算實際停車需求，並以該時段之實際停車需求作為停車設置標準，並應研擬掃墓季節之交通運輸管理計畫(包括運輸需求減量、配合或提昇公共運輸服務或轉乘接駁措施等)，以紓緩停車空間之不足。

2、殯儀館及火化場：應依尖峰時段估算實際停車需求，並以該時段實際停車需求之百分之八十五作為停車設置標準。

(二) 設置公墓者，基地內應依殯葬管理條例第十七條規定設置綠化空地。並得計入前條保育區面積計算。但應符合總編第十七條第一項第二款規定。

五、基地應設置足夠之聯絡道路，其路寬應滿足基地開發完成後，其聯絡道路尖峰小時服務水準於D級以上，且不得低於六公尺，如未達到該服務水準，並應研擬地區交通運輸管理計畫，以減緩基地開發所產生之交通衝擊。其尖峰小時，在公墓及骨灰(骸)存放設施之開發型態係指掃墓季節及平常日之尖峰小時。

如未採前項設置者，其路寬應依下列規定：

(一) 計畫使用容量在二千以下者，其聯絡道路路寬不得小於六公尺。

(二) 計畫使用容量在二千以上，不滿五千者，其聯絡道路路寬不得小於八公尺。

(三) 計畫使用容量在五千以上者，其聯絡道路路寬不得小於十公尺。

第一項及第二項聯絡道路之拓寬，如位於山坡地範圍者，應避免造成對生態環境及地形地貌之破壞。

六、第四點、第五點計畫使用容量包括墓基數及骨灰罐數，其計算標準如下：

(一) 屬埋藏性質之墓基數及骨灰罐數計算標準依殯葬管理條例第二十三條之規定。

(二) 非屬埋藏性質之骨灰(骸)存放設施者，其骨灰罐數依每骨灰罐占零點一五平方公尺骨灰存放設施樓地板面積之標準計算；骨骸罐數依每骨骸罐占零點三平方公尺骨骸存放設施樓地板面積之標準計算。

前項第一款屬埋藏性質之墓區應留設一定比例土地作綠化空地、水土保持設施及墓區內步道等使用。基地位於山坡地者，其比例不得小於墓區面積百分之五十；位於平地者，其比例不得小於墓區面積百分之三十。

七、(刪除)。

八、(刪除)。

九、(刪除)。

十、(刪除)。

十一、殯葬設施之設置應做視覺景觀分析。

十二、殯葬設施之服務設施區如管理中心、員工宿舍、餐廳等，應集中設置，其面積不得大於基地面積百分之五。

第七編 貨櫃集散站

一、基地聯絡道路路寬不得小於二十公尺。

二、基地若緊鄰公共道路，則靠基地側應設置加減速轉彎車道，其長度不得小於六十公尺。

三、基地出入口大門應以多車道方式規劃並留設貨櫃車暫停空間，以確保公共交通之順暢。

四、基地內貨櫃集散附屬設施，應先取得相關主管機關之同意文件，並應符合相關法規之規定。

第八編 工業區開發計畫

一、非都市土地申請開發工業區面積不得少於十公頃。但依據產業創新條例等有關規定申請開發者面積不得少於五公頃。有關開發之審議，除其他法令另有規定者外，應以本規範為基準。

二、工業區劃編應採開發計畫暨細部計畫二階段辦理。申請開發工業區面積大於一百公頃者，應先擬具開發計畫，經各該區域計畫擬定機關審議同意劃編為工業區後，再依核定開發計畫擬具細部計畫，報請各該區域計畫擬定機關審議。但申請開發工業區面積小於一百公頃或經各該區域計畫擬定機關同意者，其開發計畫得併同細部計畫辦理。

申請工業區開發計畫書圖製作格式如附件二。

三、開發計畫應檢附開發地區所在縣市目前工業區之區位及工業土地利用或閒置資料，分析所在直轄市、縣(市)工業區土地之供需狀況與開發必要性、計畫引進工業區種類與區位，並說明能否與所在直轄市、縣(市)產業及地方發展策略相互配合。

四、申請開發之工業區位於依法劃定之海岸（域）管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之範圍者，其開發除應依主管機關公告之事項管制外，並應先向該管主管機關申請許可。

五、工業區內被劃為海岸（域）管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之土地，得列為基地內之國土保安、工業區綠地等用地，並依相關法規管制。

六、工業區形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於五十公尺。但經區域計畫委員會認定情況特殊且符合整體規劃開發，並無影響安全之虞者，不在此限。

基地中有部分為非申請開發範圍之地區者，應維持該等地區出入道路之功能。

七、工業區周邊應劃設二十公尺寬之緩衝綠帶或隔離設施，並應於區內視用地之種類與相容性，在適當位置劃設必要之緩衝綠帶或隔離設施。但在特定農業區設置工業區，其與緊鄰農地之農業生產使用性質不相容者，其緩衝綠帶或隔離設施之寬度不得少於三十公尺；設置特殊工業區，其緩衝綠帶或隔離設施之寬度以六十公尺為原則。

前項工業區周邊緩衝綠帶寬度不得低於十公尺。基地緊鄰森林區或特定農業區者，其緩衝綠帶寬度不得低於二十公尺。但公園、綠地及滯洪池等設施因規劃考量須設置於基地邊界者，經區域計畫委員會同意且寬度符合上開規定者，不在此限。

第一項基地範圍毗鄰工業用地或工業區，經工業主管機關認定二者引進產業之使用行為相容，且經區域計畫委員會同意者，其毗鄰部分之緩衝綠帶或隔離設施寬度得予縮減，並應於其他範圍邊界依前二項規定留設等面積之緩衝綠帶或隔離設施。

第一項所稱隔離設施應以具有隔離效果之道路、平面停車場、水道、公園、綠地、滯洪池、蓄水池等開放性設施為限。

申請開發面積在十公頃以下之工業區，經區域計畫委員會認定情況特殊且符合整體規劃開發，並無影響安全之虞者，得以空地作為隔離設施，不受前項規定限制。其以空地為隔離設施者，該部分土地面積不予核給容積。

工業區之開發得免依總編第十七點規定留設保育區。

八、工業區應依開發面積、工業密度、及出入交通量，設置二條以上獨立之聯絡道路，其主要聯絡道路路寬不得小於十五公尺。

前項聯絡道路其中一條作為緊急通路，其寬度不得小於七公尺。

區域計畫委員會得依據工業區之鄉鎮地區環境限制、區位條件、工業性質等酌減其聯絡道路寬度。

九、工業區開發，需計畫利用附近區域大眾運輸系統或其他相關交通建設計畫配

合者，應先徵求該管主管機關之同意。

十、工業區內應設置適當之廢污水處理設施，並採雨水、廢污水分流排放方式，接通至經環境保護主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域。廢污水並不得排放至農業專屬灌排水渠道系統。

十一、工業區開發應依其規模大小於區內設置郵政、金融、治安、消防、交通轉運站、文康運動醫療保健、餐飲服務、圖書閱覽及休閒運動等必要之服務設施。該服務設施規模除須滿足工業區內之需要外，且須與區外附近之服務設施相配合。

第九編 工業區細部計畫

一、工業區細部計畫應符合開發計畫構想，有變更開發計畫之必要者，應同時提出變更申請。

二、申請非都市土地工業區細部計畫許可應檢附下列書圖文件：

- (一) 申請書。
- (二) 開發建築計畫。
- (三) 土地使用分區管制計畫。
- (四) 公共設施營運管理計畫。

前項書圖文件製作格式如附件三。

三、工業區街廓型態應配合工業區類型、功能及標準廠房予以規劃，區內各種配置，應依土地開發使用性質及核定之細部計畫，依據非都市土地使用管制規則編定為適當使用地。其中廠房用地、住宅社區用地部分以編定為丁種建築用地為原則，公共設施用地、管理及商業服務用地以編定為特定目的事業用地為原則，滯洪池以編定為水利用地為原則，綠地則以編定為國土保安用地為原則。

單一興辦工業人開發工業區，其土地使用編定原則得依總編第四十四之三點規定辦理。

四、工業區規劃應訂定土地使用分區管制計畫，說明容許使用項目及強度。

工業區開發如採大街廓規劃原則或須對外招商者，其土地使用分區管制計畫應說明區內各種用地容許使用項目及強度、建築退縮規定、退縮地之使用管制、建築高度管制、停車空間設置標準、道路設計標準、栽植及景觀綠化、建築附屬設施等。

第二項使用項目如含括員工宿舍者，其管制計畫內容並應說明設置員工住所衍生之相關休憩設施、公共設施之需求及規劃設置方式。

第一項容許使用項目及強度不得違反非都市土地使用管制規則相關規定。

五、工業區應依其環境特性及工業型態，於法令限制之範圍規劃其開發強度。但區域計畫主管機關得視基地本身及周遭環境條件，降低建蔽率、容積率等以維持環境品質。

- 六、非工業主管機關申請開發之基地內夾雜零星或狹小之國有土地或未登錄土地，基於整體規劃開發及水土保持計畫需要，其位於山坡地者應先依規定取得同意合併開發證明文件；位於平地者應先徵得該管國有土地主管機關對該開發案使用國有土地之處理意見。
- 七、工業區應依開發後之全部實際需求擬定交通系統計畫。其實際交通量、停車場之計算應依其土地使用之不同予以加總計算。
- 八、工業區內應依就業人口或服務人口使用之車輛預估數之〇·二倍，規劃公共停車場。
- 九、工業區內之運輸倉儲場站之貨櫃車輛出入口臨接公共道路者，其出入口大門應以多車道方式規劃並留設暫停空間，並於基地設置加減速轉彎車道，以確保公共交通之順暢。
- 十、運輸倉儲場站之設計，應無礙於運貨車輛進出廠區、行進及裝卸之順暢。其作業廠房主要運貨道路之設計應依交通部訂頒公路路線設計規範規定辦理。前項主要運貨道路任一車道寬度，不得小於三·七五公尺。其最小轉彎半徑，應依未來營運時預估使用之最大大型車輛設計。
- 十一、工業區內之道路系統，應依下列原則留設：
- (一) 主要道路：指連接各分區之主要進出口，或環繞全區及各分區以構成完整之道路系統。道路寬度不得低於十二公尺，全線並須予以植栽綠化。
 - (二) 次要道路：指主要道路以外構成各街廓之道路系統。道路寬度不得低於十公尺，並應視情況予以植栽綠化。
 - (三) 服務道路：指街廓內或建築基地內留設之服務性道路。道路寬度不得低於八公尺。
- 前項各款道路之容量應妥為規劃留設，以確保區內行車之順暢。
- 十二、工業區內寬度超過十公尺之道路，應留設人行道，並應連接其他道路人行道或人行專用步道以構成完整步道系統。
- 前項人行道得於道路之二側或一側留設，其寬度合計不得小於一·五公尺，並應予以植栽綠化。
- 十三、工業區內人行步道系統與車道相接，其行車動線對人行安全造成重大之不利影響者，應以立體化交叉方式規劃。
- 十四、工業區開發應檢附自來水、工業用水、電力、電信、垃圾處理及廢棄土處理等相關主管機關明確同意文件。
- 十五、工業區開發後透水面積不得小於基地面積之百分之三十。
- 基地位於依地質法劃定公告之地下水補注地質敏感區，其開發後基地內之透水面積應依地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則規定辦理。

十六、工業區之整地應配合自然景觀風貌，並應依下列方式辦理：

- (一) 整地後之坡面應處理成和緩之曲面，凡暴露於公眾視野之坡面均應模擬自然地形。
- (二) 基地內除建築物、道路、水域及必要之作業、營運等人工設施外，應予綠化，其綠覆率應達百分之六十以上。
- (三) 研擬控制土壤沖蝕量之措施，並應防止土石流失成災害。
- (四) 整地計畫應說明表土之狀況並擬定表土貯存計畫。
- (五) 明確敘明棄土、取土地點、運送、其水土保持及安全措施。取、棄土計畫並應依法取得相關主管機關同意。

十七、工業區土地應依其土地使用性質劃定下列使用地：

(一) 第一種：廠房用地

廠房用地主要供工業區製造業設廠作廠房、製程中必要之相關附屬設施、標準廠房、專業辦公大樓、試驗研究設施、及運輸倉儲設施等設施。

(二) 第二種：公共設施用地或必要性服務設施用地

公共設施用地之面積應佔工業區全區面積百分之二十以上，其中綠地不得少於全區面積百分之十。

綠地包括防風林、綠帶、緩衝綠帶及公園，綠地內可供作無固定休閒設施之用外，不得移作其他使用。但其面積不包括建築基地內綠化面積及滯洪池面積。保育區經區域計畫委員會審議具有防風林、綠帶及緩衝綠帶等功能，其面積得併入綠地面積計算。

興辦工業人開發為自用之工業區，依工廠需求，劃設環保設施或必要設施用地。

(三) 第三種：管理及商業服務用地

工業區開發，得劃定指定區域作為服務及管理中心用地，其設置面積以不超過總面積之百分之十為原則。但經行政院同意設立之自由經濟示範區，不在此限。

(四) 第四種：住宅社區用地

工業區得設置住宅社區，設置規模應依居住人口計算。但面積不得超過工業區內扣除公共設施後總面積之十分之一。

住宅社區規劃原則及其公共設施（含土地）維護管理，應依本規範規定辦理。

(五) 第五種：不可開發區及保育區

基地內依總編第十六點及第十八點留設之不可開發區及保育區等土地，應劃設為國土保安用地。除必要之生態體系保護設施、水源保護及水土保持設施、公用事業設施（限點狀或線狀使用）外，不

得開發整地或建築使用，並應採取適當保護措施。

(六) 第六種：其他經主管機關核准之用地。

十八、廠房用地得作為下列各種使用：

(一) 廠房或作業場所

廠房或作業場所得配合工廠製程、生產需求，附設下列必須之附屬設施作該工廠使用為限。

1. 附屬辦公室。
2. 附屬倉庫。
3. 附屬生產實驗或訓練房舍。
4. 附屬露天設施或堆置場所。
5. 附屬停車場。
6. 防治公害設備。
7. 兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務。
8. 高壓氣體製造設備及其他附屬設備。
9. 單身員工宿舍。

(二) 標準廠房

工業區除供製造業設廠外，得按開發工業區之計畫目的及性質，集中規劃部分土地作為標準廠房。

(三) 專業辦公大樓

工業區依實際需要，得於廠房用地內指定區域，規劃與該工業區性質相關之專業辦公大樓，限作工業性質辦公大樓使用。

(四) 試驗研究設施

工業區依實際需要，得設試驗研究設施，作為與工業區計畫目的及性質有關之試驗研究設施使用。

(五) 運輸倉儲設施

工業區依實際需要，得劃定工業區內一定區域作運輸倉儲設施使用。

前項第三款至第五款之面積合計不得超過廠房用地面積百分之二十五。

十九、工業區住宅社區用地，建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百；其在山坡地範圍，建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之一百二十。

第十編 休閒農場

一、本專編所稱之休閒農場，係指依據休閒農業輔導管理辦法經農業主管機關輔導設置經營休閒農業之場地。

二、休閒農場應在確保農業生產環境之原則下，依據農場周邊交通條件及農場休閒資源之承載量，訂定合理的使用容量，並據以設置休閒農業設施。

三、休閒農場各分區之土地使用規定如下：

- (一) 休閒農場內應辦理土地使用變更之使用地應依總編第十六點規定留設不可開發區，免留設保育區。其土地使用計畫除本專編另有規定外，適用總編條文之規定；並應依據審查結果編定為適當之用地。
- (二) 休閒農場內之農業用地，得依休閒農業輔導管理辦法第十九條第八項規定之項目，辦理非都市土地容許使用。其開發計畫書圖格式另定之。

四、休閒農場內應辦理土地使用變更之使用地內休閒農業設施與休閒農場範圍外緊鄰土地使用性質不相容者，應設置適當之緩衝綠帶或隔離設施。

五、基地內必要性服務設施之提供應能滿足一般尖峰日休閒人次需求，並依下列規定：

- (一) 休閒農場應設置足夠之聯絡道路，其路寬不得小於六公尺。但經農業主管機關依法列入專案輔導之已開發休閒農場申請案，有具體交通改善計畫，且經區域計畫委員會同意者，不在此限。
- (二) 休閒農場內應設置停車場，其停車位數計算標準如下：
 1. 大客車停車位數：依實際需求推估。
 2. 小客車停車位數：不得低於每日單程小客車旅次之二分之一。
 3. 機車停車位數：不得低於每日單程機車旅次之二分之一。但經核准設置區外停車場者，不在此限。
- (三) 休閒農場內應辦理土地使用變更之使用地內除建築物、道路、廣場、及公共設施外，宜多留設開放式公園、綠地，其景觀設計並應充分融合當地自然風貌及農業生產環境。

第十一編 海埔地開發

一、申請開發海埔地應一併檢附開發計畫及造地施工計畫二部分書圖文件，但為便於申請人作業需要，得先擬具開發計畫送審，並於區域計畫委員會指定期限內檢具造地施工計畫申請許可。其書圖製作格式如附件四。

開發案之中央目的事業主管機關已有規定造地施工之書圖文件者，免製作附件四之造地施工計畫部分，逕由開發案之中央目的事業主管機關依主管法規進行審查。

二、同一區域內如有數件開發案件申請時，應一併審查，並以環境衝擊最小，且公益上及經濟價值最高者許可之。

前項情形無優劣差別者，以沿岸土地所有人之填築申請，且對其土地利用效益較大者為優先，次以申請書之受理時間在先者許可之。

在受理申請機關受理同區域內第一件申請案報送區域計畫擬定機關，並經區域計畫委員會專案小組初審通過後始受理之申請案，不適用前二項規定。

三、海埔地造地開發工程之規劃設計，應調查蒐集之基本資料如下：

- (一) 自然環境資料：氣象、海象（波浪、潮汐、潮位、海流、漂沙等）、水深與地形、飛沙、地質、土壤、水源（地表水、地下水、伏流水、水庫供水情形及各標的計畫需水量）、水質、動植物生態等及其他敏感地區。
- (二) 海岸性質及既有海岸設施現況。
- (三) 開發區及鄰近地區土地使用現況與社經狀況。
- (四) 工程材料來源資料。

前項第一款水深與地形圖，應為最近二年之實測圖。

地質鑽探應製作鑽孔柱狀圖及地質剖面（屏狀）圖。鑽孔深度，抽沙區內以預計抽沙完成後深度加抽沙厚度，填築區內以探測至確實具有充分支承力之承載層止為原則。於抽沙區內每二十五公頃至少應有一鑽孔，填築區內每十公頃至少應有一鑽孔。每一開發案，抽沙區至少需有三鑽孔，填築區至少需有五鑽孔。鑽孔原則應均勻分佈於填築及抽沙區內，且填築區外圍鑽孔應位於規劃之堤防線上。

一百公頃以上之海埔地開發計畫，應有累積鄰近測站之實測氣象、海象資料，並以每季之平均分佈資料為準。其觀測規定如下：

- (一) 氣象資料主要為雨量與風力，風速站必需設置於海邊，不受建築物與林木遮蔽處，觀測作業按中央氣象局規定辦理，累積資料五年以上。
- (二) 波浪與潮汐觀測與資料統計參照中央氣象局觀測作業規定辦理，累積資料五年以上。
- (三) 海流觀測每季辦理一次，每次觀測應測得大潮與小潮（約為十五天）資料，累積資料一年以上。
- (四) 漂沙及飛沙調查在冬季季節風及夏季颱風過後各辦理一次，累積資料一年以上。

海象觀測資料必須能滿足水工模型試驗及數值模擬計算所需驗證資料。

利用鄰近測站海象資料推算設計水位者，須符合二地潮汐性質與地理位置相近之條件。

四、海埔地之開發，應優先保育自然資源，保護歷史古蹟與重要文化資產，維護國防與公共安全及鄰近海岸地區之保護。其開發計畫並應配合區域計畫、都市計畫、行水計畫、港灣與航運計畫，以及其他各目的事業主管機關依法公告之計畫。申請開發之海埔地，其地點非經各該目的事業主管機關之同意，不得位於下列地區內：

- (一) 國家公園區外五公里之範圍。
- (二) 依法劃（指）定公告之保育區、保護區或保留區外五公里之範圍。
- (三) 臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區外五公里之

範圍或一般保護區內。

- (四) 要塞地帶區範圍及依國家安全法公告之海岸管制區、重要軍事設施管制區與依其他法令禁建、限建範圍。
- (五) 依法設立之海水浴場外三公里之範圍。
- (六) 縣(市)級以上風景特定區之範圍。
- (七) 國定古蹟及重要考古遺址三公里之範圍。
- (八) 瀉湖或濕地三公里之範圍。
- (九) 經有關單位劃定為地層持續嚴重下陷地區外三公里之範圍。
- (十) 海洋放流管三公里之範圍或海底通信纜、海底電力纜、海底輸油管、海底隧道及輸水管一公里之範圍。
- (十一) 人工魚礁區外三公里之範圍。
- (十二) 中央管及縣(市)管河川河口區範圍。
- (十三) 活動斷層五百公尺之範圍。
- (十四) 已依法令設定之礦區或土石區。
- (十五) 經劃編公告為保安林者。

五、開發海埔地應調查並分析基地及環境之地形與地質，對於海底平均坡度大於百分之十，土壤曾有液化情形或液化潛能及附近有海岸侵蝕或地層下陷之基地，於潛在災害影響範圍內，不得開發。但經依法登記開業之地質、結構、土木、大地工程、水利工程等相關專業技師簽證，得克服潛在災害，並經主管機關委由專業機構或學術團體審查結果相符者，不在此限。

開發區位在低潮線以外海域者，其工程應經前項相關技師之簽證，必要時得由主管機關委由專業機構或學術團體代為審查。

六、海埔地開發應以維持原有海岸沙源之平衡與生態系之穩定，並將環境影響減至最小為原則。開發面積以適用為原則，面積在二百五十公頃以上者，應視開發區之土地利用方式及內陸排水需要設置隔離水道，其寬度應依水工模型試驗及數值模式推算結果決定。開發基地之形狀，以接近方形或半圓形為原則。

七、海埔地之圍築，有關堤防之興建，應先徵得水利主管機關同意，施工前並須向水利主管機關申請核准。其佈置應以安全及經濟並重，並應依下列原則辦理：

- (一) 臨海堤線之走向宜與海底等深線走向儘量一致，以配合當地自然條件，避免過度影響海岸地形。
- (二) 堤線應力求平直圓順，不宜曲折佈置，以避免波浪集中。
- (三) 堤址位置應選擇海底地形變化小、坡度平坦與灘面穩定處，以確保安全。
- (四) 堤址位置應選擇地質良好之處，情況特殊須於地質不佳處興築海堤

者，應以挖除或其他方式進行地盤改良。

(五) 堤址水深之選擇，應能避免盛行風浪在堤址前破碎。

八、堤防堤身須耐浪壓、土壓、上揚壓力及地震等外力作用，為確保安全應進行堤身安定性計算及基礎承载力分析。堤防結構型式之選擇，應考慮各種結構型式之特性，宜採用緩坡式或消波式海堤，並依下列事項決定之：

(一) 當地自然條件：如海岸地形、水深、海灘底質及堤前波浪狀況等。

(二) 堤線佈置。

(三) 消波設施。

(四) 築堤目的或重要性。

(五) 施工條件。

(六) 材料條件。

(七) 維護難易。

(八) 工期。

(九) 工程費。

九、堤防結構設計時，應以第三點規定之實測資料及模擬颱風資料為依據，相關暴潮位及波浪之復現週期或迴歸期至少以五十年為標準，或以模擬颱風配合各種可能颱風路徑推算設計波浪。堤防之設計條件依下列各項決定：

(一) 波浪：包括季節風浪與颱風波浪。

(二) 潮位：包括天文潮與暴潮位。

(三) 水流：包括流向與流速。

(四) 地形：包括海底與海灘地形。

(五) 地質：地盤及堤身土壤之土質條件。

(六) 地震震度與係數。

(七) 材料。

(八) 載重：分自重與外載重。

(九) 堤內設施重要性。

(十) 工程之環境影響。

十、堤頂高度得由設計潮位加波浪溯升高或容許越波量決定之，並應預留可能之地層下陷高度。

堤頂寬度應依波力、材料特性、堤岸構造高度、堤後設施或使用之重要性、堤頂通車要求、地層下陷後之加高方法及施工維護方法等因素考慮。

十一、海埔地開發規模在三十公頃以上，或開發區位於侵蝕海岸者，所興建之堤防應辦理水工模型斷面試驗，並依試驗結果，修正堤防斷面及堤線。

前項水工模型試驗至少應包括：安定試驗、溯升或越波試驗，及堤基沖刷試驗。

海埔地開發規模在一百公頃以上，且開發區為沙質海岸，應辦理漂沙水工

模型試驗或採用數值模式，且經由實測資料校驗，以推算開發區及鄰近海岸之地形變化。海埔地開發規模在二百五十公頃以上時，水工模型試驗及數值模式推算均應辦理，以相互驗證。

十二、潮口應依地形、地質、風、波浪、潮差等因素，預先規劃其位置。

潮口長度、封堵方法、預定封堵時間與日期、所需材料及機具數量等，應納入造地施工計畫之申請書圖。

十三、於海埔地填築新生地，應做造地土源分配規劃。海埔地開發計畫並應配合環境條件及施工時序，採取分期分區方式開發為原則。

十四、借土區應考慮公共安全因素，避免破壞生態系或造成重大環境影響。使用海沙造地，除潮汐灘地應予保留外，以優先使用淤沙區、浚渫港灣、航道或預定水道之土沙為原則，其浚渫深度不得影響堤防安全及邊坡穩定，且於下列地區範圍內禁止抽取海沙：

- (一) 平均低潮線及低潮高地之低潮線向海延伸二公里或水深十五公尺以內所涵蓋之範圍。
- (二) 重要水產生物繁殖區。
- (三) 第四點之各項資源保護區內。
- (四) 現有或計畫堤線向海延伸一點五公里範圍內。

十五、借土區內應進行地質調查及海底等深測量，以確定沙層性質、分布、走向、與厚度之變化情形。海沙抽取之品質與地點，應考慮下列因素：

- (一) 海象條件。
- (二) 開發用途。
- (三) 水深與地質調查結果。
- (四) 填方材料性質與填方數量。
- (五) 施工期限。
- (六) 排泥距離與浚挖船作業能力。
- (七) 堤防安全。
- (八) 海岸邊坡與海底地形穩定。
- (九) 交通阻塞與海難預防。
- (十) 生態繁殖及其他環境影響。

十六、抽沙應儘可能維持海岸地形與生態系之穩定，抽沙期間並應持續監測挖泥作業對抽沙區與填築區之環境影響。土沙採取、輸送及填埋施工時，其作業場應採減低污染措施，並符合環境保護主管機關之空氣及水質標準。

十七、填海之廢棄物，應符合環境保護主管機關之檢出及相關規定，以無害且安定性者為原則。

廢棄物填海工程應有具體處理、管理與填埋完成後再生利用計畫，並採取嚴格排水、阻水與掩埋設施標準。其施工與完工後，必須持續監測環境，

該一監測計畫並應納入開發申請案財務計畫中。

十八、造地高程應依填築區之潮位與海象情況、堤防構造、區內土地使用、填土層及原地層之沈陷量與區內外排水需要等因素審慎決定。

前項高程依潮位計算時，除採機器排水或適當補救措施者外，應在大潮平均高潮位二公尺以上，或依暴潮位酌加餘裕高。考慮區內排水因素者，造地高程應為大潮平均高潮位加上最大水頭損失。造地完成至建築使用前再依使用目的及地質條件酌予加高。

十九、堤防應設排水設施。堤後之排水設計應同時考慮堤頂越波量及至少十年之區域降雨頻率，並取其和為計算依據。

設排水抽水站者，其抽水量設計須考慮區內排水水位及潮位高度。

二十、填築之新生地須有定沙工作或鋪設覆蓋土，以防止細沙飛揚飄失。

前項覆蓋土以粘性土，塑性指數九至二十，厚度十五公分至二十公分為原則。

採用化學製劑定沙，其品質須不造成二次公害。

二十一、為降低強風吹襲、減少鹽害、遮阻飛沙、穩定水土保持、維護交通安全及美化環境，填築之新生地除非有其他替代措施，應配合土地使用，設置防風、飛砂防止、潮害防備等保安林及種植定沙植物。

前項保安林與定沙植物，應選擇數種耐風、耐鹽、耐旱、耐溫度突變，而易於海濱迅速成長之樹種或植物，且以當地原生種植物優先考慮。

第一項保安林應配合風向、道路及堤防系統栽植，其最小林帶寬度（縱深）在主要受風面，主林帶以不小於五十公尺，總寬度以不小於一百公尺為原則，供農、林、漁、牧使用者，寬度得減為二分之一。在次要受風面，應視情況需要規劃設置防風林。

開發之海埔地位於離島地區者，得視實際情況需要設置防風林，其寬度不受前項限制。

二十二、開發之海埔地，應依區域整體發展觀點，區分道路功能，建立區內與區外完整之道路系統。基地應依開發之面積、人口規模、產業密度及出入交通量需求預測，設置足夠之聯絡道路。

主要聯絡道路容量設計，以尖峰時間不低於C級之道路服務水準為考量，且道路等級不得小於標準雙車道公路。

開發區應開闢通路，以維護民眾之親水及公共通行權益；並於緊急情況時，供維護國防或公共安全使用。

二十三、開發區內應依使用性質適用本規範其他專編及相關法規規定，劃設足數計畫發展所需之公共停車場。

二十四、水源供應應說明消防及各類用水需水量預估、給水方式、路徑、加壓站、配水池位置與容量、水質處理方式與標準。開發地區不能供應自來水

，而須自行設法取用地面或地下水源時，須依水利法、飲用水管理條例及相關法令規定向水利及飲用水主管機關申請核准。

二十五、海埔地開發之面積，以適用為原則，不宜擴大需求，開發計畫應明確說明其土地需求之計量方式。土地使用目的與造地填築材料性質亦應併同考量，以符合承载力要求。

開發之海埔地，應依核定之計畫目的及區位環境特性，編定適當土地使用分區及使用地。其使用類別與使用強度及結構工程之設計建造，依本法、建築技術規則、本規範其他專編及其他相關法規之規定。

供住宅、工業、商業及遊憩使用之海埔地開發區內，綠地總面積不得少於全區面積百分之十。綠地、公共設施與必要性服務設施合計者，其合計面積不得小於全區面積百分之三十。供農、林、漁、牧者，不在此限。

二十六、開發區內工業區與區內或區外之集合住宅或聚落，應有五十公尺以上寬度之綠帶，作為緩衝區。

前項緩衝區之寬度，得將道路或隔離水道併入計算。但其中綠帶寬度應至少有二十公尺。

建築線與堤防胸牆外緣線間距離應在五十公尺以上。

二十七、開發區內以重力排水為原則。採離岸式佈置之海埔地，其隔離水道規劃依下列規定：

(一) 不變更陸域現有水系及現有排水功能為原則，且陸域相關河川及排水之計畫洪峰流量均能納入隔離水道中宣洩。

(二) 開發區內之排水，得視需要納入隔離水道中排放。

(三) 隔離水道內所容納之實際總排水量，其抬高後之最高水位，應在堤頂高度一公尺以下，且其迴水不能影響現有堤防之安全及陸域洪泛排洩。

基地儘可能於規劃排水時，選擇適宜地點設置淡水調節池，以回收利用水資源。

有關排水工程之興建，應先徵得水利及下水道主管機關同意；施工前並須依水利法及下水道法向水利及下水道主管機關申請核准。

二十八、開發區內之公園、綠地與其他開放空間，須兼顧環境保護及災害防止之目的，其規劃應力求景觀品質之維護，並與相鄰基地之景觀特色配合，塑造和諧的整體意象。供住宅、商業、工業、文教及遊憩使用者，應有造園或綠化計畫。公用設備管線應利用綠地或道路埋設，以地下化為原則。

二十九、開發海埔地附近有侵蝕情形或可能侵蝕之區段，開發者應採取海岸防護措施，侵蝕防護計畫並應納入開發申請案財務計畫中。

前項防護措施，包括興築突堤、離岸堤、人工岬頭、及養灘工程等。侵蝕嚴重之海岸，宜併用數種工程方法，以提高海岸防護成效。

三十、開發計畫對於海岸地區既有設施或有關權利所有人所造成之損害，應分別依法賠償或興建替代設施。

三十一、開發申請人之財務計畫應包括下列內容：

- (一) 詳列開發計畫各項費用金額，各項費用之估算應依開發工程直接費用、工程間接費用及財務成本費用情形訂定估算標準。
- (二) 說明開發計畫總經費所需之資金籌措方式並予必要之評析。
- (三) 檢具土地分區圖並編製土地處分計畫書，計畫書內應說明或記載土地分區編號、面積單位、處分方式（讓售或租賃）、處分之預定對象、處分之預定時日、以及處分之預定等價金額，處分計畫中若無特定之預定對象，則須記載候選對象之資格條件。
- (四) 就開發計畫之施工時序及土地處分計畫，編製現金流量分析表，並說明開發各期及分區之資金來源及資金運用估算方式。
- (五) 就整體財務計畫之損益平衡性給予必要之分析。

三十二、開發申請人之財務計畫書其編製應注意或記載下列各事項：

- (一) 開發工程直接費用應按各項硬體建設工程之施工成本估列，間接費用除須包括因硬體建設產生之各項間接費用外，亦須包括廢棄物填海工程在施工期間及完工後之監測設施費用，以及整個開發計畫期間之物價上漲因素。
- (二) 財務成本費用應依開發計畫之資金籌措方式所載融資條件分列其利息費用。
- (三) 土地處分計畫書所載之土地分區編號應與所檢具之土地分區圖編號相符，所列處分之特定預定對象，應記載其姓名或名稱、住址及其被選定之理由。
- (四) 土地處分之預定等價金額應以單位面積估算之，並應附有估算方式或推算基礎之資料。

第十二編 工商綜合區

一、本規範所稱工商綜合區，係指中心都市近郊交通便利之非都市土地，依其區位及當地發展需要，以平面或立體方式規劃設置綜合工業、倉儲物流、工商服務及展覽、修理服務、批發量販或購物中心等一種或數種使用。

二、（刪除）。

三、工商綜合區依其使用用途劃分為一種或數種使用：

- (一) 綜合工業：指提供試驗研究、公害輕微之零件組合裝配或與商業、服務業關聯性較高之輕工業使用者。
- (二) 倉儲物流：指提供從事商品之研發、倉儲、理貨、包裝或配送等使

用者。

(三) 工商服務及展覽：指提供設置金融、工商服務、旅館、會議廳及商品展覽場等設施使用者。

(四) 修理服務：指提供汽機車修理服務、電器修理服務及中古貨品買賣等行為使用者。

(五) 批發量販：指提供以棧板貨架方式陳列商品之賣場，並得結合部份小商店之使用者。

(六) 購物中心：指提供設置結合購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示、資訊等設施之使用者。

開發計畫應分別明列開發後各使用之各項硬體設施及預定使用事業。其使用事業並需符合前項規定及經濟部核定之興辦事業計畫。

四、工商綜合區如有多類使用內容者，應說明各類使用之相容性。如同時包含工、商業或其他之使用致互相干擾時，應以獨立進出口、專用聯絡道路、綠帶，或其他之規劃方式減低其不利影響。

五、基地聯絡道路，應至少有二條獨立通往外接道路。其中一條路寬至少十五·五公尺以上，另一條可為緊急通路，寬度不得小於七·五公尺。

前項路寬經區域計畫委員會認定情況特殊，有具體交通改善計畫，且經區域計畫委員會同意者，不在此限。

六、基地供購物中心、工商服務及展覽或批發量販使用者，其進出口之一之半徑五百公尺內，如設有大眾捷運系統或鐵路之客運車站時，則區域計畫委員會得視情況折減其聯絡道路之寬度限制。

七、基地附近區域若有大眾捷運系統、鐵路系統或其他交通建設計畫能配合基地開發時程及需求者，應徵得該交通建設計畫主管機關之同意證明文件。

八、應依開發後衍生之交通需求（含交通量及停車需求等）進行交通影響評估。其實際交通量及停車量之計算依其土地使用之不同應予以加總計算。

九、基地內應依事業計畫之性質設置足夠之私設停車空間或公共停車場，使開發後各型車輛停車位之需求供給比低於一。其停車位之設置量，不得低於本專編之規定。

十、各使用應依計畫推估下列停車位之留設量：

(一) 大客車停車位數：依實際之需求量留設。但區內如設有大眾運輸場站設施，其停車位數應加計預估停放之大眾運輸車輛；設有旅館者，應按其客房數每滿五十間設置一輛大客車停車位。

(二) 小客車停車位數：不得低於預估之營業時段小客車停車數除以營業時段停車位平均轉換頻次之商，並受以下之限制：

(1) 供綜合工業使用者，不得低於每滿一百平方公尺樓地板面積計算一輛停車位之結果。

(2) 供工商服務及展覽、修理服務使用者，不得低於每滿七十五平方公尺樓地板面積計算一輛停車位之結果，且不得低於三百輛。

(3) 供批發量販、購物中心使用者，不得低於每滿四十五平方公尺樓地板面積計算一輛停車位之結果，且不得低於五百輛。

前三目所規定應留設之最低停車位數，如有下列情形得酌減或按比例計算之：

(1) 離島地區單獨規範可酌減之。

(2) 申請人如提出具體評估數據並經區域計畫委員會討論同意者，得酌減之。

(3) 得配合申請案件之開發期程需求，按各期比例計算之。但各期合計留設停車位總數仍應符合最低停車位數之規定。

(4) 申請案件如有數種使用，可按各種使用比例計算之。

(三) 機車停車位數：不得低於預估之營業時段機車停車數除以營業時段停車位平均轉換頻次之商。

(四) 貨車、平板車、貨櫃車：依實際需求量留設之。但供倉儲物流使用者應依平日尖峰作業時之最適需求留設之。

十一、生態綠地及供區域性使用之公共設施應提供公眾共享，不得以配置與其他方式降低其可及性及公共利益。

十二、基地內可建築基地面積（指申請開發之土地總面積扣除生態綠地及相關必要性服務設施後之面積）之總建築物容積率，應依附表五規定辦理。

前項可建築基地，得以總建築物容積率作為計算各宗建築基地容積率之依據，並應依核定之計畫管制之。

十三、基地應依下列原則配合環境特性劃設必要之生態綠地，以維持自然景觀、淨化空氣、涵養水源、及保護生態，得免依總編留設不可開發區及保育區：

(一) 生態綠地土地形狀應完整，其最小寬度不得低於二十公尺，且總面積佔申請開發土地總面積之比例應依附表五規定辦理，除天然植被良好或有其他保持原有生態環境及地貌之需要者外，綠地皆應植樹成林。其面積每單位平方公尺應至少植喬木一株，其單位應以所選擇喬木種類之成樹樹冠直徑平方為計算標準。

(二) 基地應配合自然地形、地貌及不穩定地區，設置連貫並儘量集中之生態綠地，以求在功能上及視覺上均能發揮最大之保育效果。除必要之道路、公共設施、公用設備等用地無法避免之狀況外，生態綠地之完整性與連貫性不得為其它道路、公共設施、公用設備用地切割或阻絕。

- (三) 生態綠地應完全維持生態保護功能，除可供作無固定休閒設施用途外，不得移作他用。
 - (四) 不具生態保育功能之道路植栽、休憩景觀植栽及人工地盤植栽等或面積畸零狹小不能形成綠蔭之綠地或景點，不得當作生態綠地。
 - (五) 列為生態綠地者，應編定為國土保安用地，嗣後不得再申請開發，亦不得列為其他開發申請案件之開發基地。
- 十四、基地內之原始地形在坵塊圖之平均坡度超過百分之三十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，不可開發並作為生態綠地，其餘部份得就整體規劃需要開發建築。平均坡度超過百分之十五以上之地區，以作生態綠地使用為原則。
- 十五、下列地區優先劃設為生態綠地：
- (一) 主要野生動物棲息地。
 - (二) 林相良好之主要林帶。
 - (三) 經濟部認定之重要礦區且地下有多條舊坑道通過之地區。
 - (四) 特殊地質地形資源：岩石、特殊之林木、特殊山頭、主要稜線、溪流湖泊濕地、潮間帶等區址內自然地標及明顯而特殊之地形地貌。
- 基地內被劃定為海岸（域）管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之土地，得列入生態綠地計算，並應依相關法規管制。
- 十六、生態綠地面積之計算，不包括道路（維護步道除外）、公共設施、公用設備，且不得於內劃設建築用地。
- 十七、基地應依事業需求及環境特性，設置足供區內因開發衍生行為所需之必要性服務設施，其面積佔申請開發土地總面積之比例應依附表五規定辦理。其用地並應於分割後依其使用性質變更編定為適當用地。
- 前項必要性服務設施，須與區外附近之公共設施相配合。屬通過性之道路者，應捐贈並分割移轉登記為該管地方政府所有。
- 十八、必要性服務設施用地得作為下列各種使用：
- (一) 道路。
 - (二) 停車場：限作供公眾使用之停車場。
 - (三) 污水處理排放、廢棄物處理及其他必要之環保設施。
 - (四) 雨水處理排放設施。
 - (五) 水電供給及其他必要之公用事業設施。
 - (六) 景觀維護設施。
 - (七) 服務及管理中心。
 - (八) 休憩公園、廣場。
 - (九) 海堤、護岸及其相關水岸設施：限濱海及臨河川之基地。
 - (十) 其他必要之服務設施。

前項服務設施由開發者或管理委員會負責經營管理。

十九、基地內得劃定一處指定之區域設置服務及管理中心（以下簡稱本中心），其功能以服務區內員工為原則，並得作為下列使用：

- (一) 公用事業設施。
- (二) 公用事業營業處所及辦事處。
- (三) 安全設施。
- (四) 行政機構。
- (五) 日用品零售及日常服務業；其總樓地板面積不得大於一千平方公尺。
- (六) 餐飲業。
- (七) 金融、保險分支機構。
- (八) 衛生及福利設施。
- (九) 集會堂及會議設施。
- (十) 相關職業訓練教育設施。
- (十一) 轉運設施。
- (十二) 加油站及汽車加氣站。
- (十三) 招待所。
- (十四) 其他經計畫核准之使用。

因本中心之設置所衍生之停車需求，應以設置停車場之方式容納之。

二十、基地內得依興辦事業實際需求設置單身員工宿舍社區一處，並應悉以員工自住為原則。其用地面積最大不得超過申請開發土地總面積之百分之三；其樓地板總面積最大不得超過依每位計畫住宿員工三十平方公尺標準之合計。

前項員工宿舍社區之用地範圍應完整、連接，以利整體規劃使用，並配置必要之公共設施。

二十一、開發後基地內之透水面積不得小於扣除生態綠地面積後剩餘基地面積的百分之三十。但經區域計畫委員會認定無影響安全之虞者，不在此限。

二十二、申請開發案件應依附件五「工商綜合區都市設計管制計畫製作要點」之規定，製作都市設計管制計畫，經核定後作為該區開發建築之管制依據。

二十三、各種使用之可建築用地面積之建蔽率不得超過下列規定：

- (一) 綜合工業使用：百分之六十。
- (二) 倉儲物流使用：百分之八十。
- (三) 工商服務及展覽使用：百分之六十。
- (四) 修理服務業使用：百分之七十。
- (五) 批發量販使用：百分之八十。

(六) 購物中心使用：百分之六十。

前項各款使用以垂直混合使用規劃者，其建蔽率以較低者為限。

- 二十四、供倉儲物流使用者應提出其物流處理方式，包括服務半徑、作業模式、預估進出貨量、運輸能量、運輸車輛之型式及排程、裝卸貨平均作業時間、每日每季尖峰作業之需求、進出貨口與倉儲等空間之規劃及最適停車台型式之選擇。
- 二十五、倉儲物流使用之基地緊臨聯絡道路者，其靠基地物流專業使用之側應設置轉彎車道，長度不得小於六十公尺。
- 二十六、倉儲物流使用之基地內如設有貨櫃集散站者，其貨櫃車輛出入口若臨接公共道路，則出入口大門應以多車道方式規劃並留設暫停空間，並於基地設置加減速轉彎車道，以確保公共交通之順暢。
- 二十七、工商服務及展覽使用之商業空間，其任一販售展場面積不得小於三百平方公尺。但會議廳、旅館、國際觀光旅館、文康中心內附設之商店及商場，不在此限。
- 二十八、購物中心及批發量販供百貨商場使用、量販商場、便利商店、超級市場等大型販售性質之空間，其樓層之使用配置宜以不超過七樓為原則。
- 二十九、供購物中心使用者應對人車集結之現象妥為處理，並應規劃人車分道系統，行人專用步道除服務性質之車輛外，禁止一切機動車輛進入。但行車道路一側設置有寬二公尺以上之人行道，且經區域計畫委員會認定無影響人車安全之虞，得視為兼具人行功能者，不在此限。

新北市城鄉發展常用解釋函

都市計畫

都市計畫法第 51 條(有無妨礙都市計畫)

財政部國有財產局臺灣北區辦事處 98 年 10 月 2 日台財產北處字第 0984003314 號函

主旨：檢送本處 98 年 9 月 29 日邀集召開「行政院核准辦理地方政府已闢建 8 種公共設施用地管理機關變更登記執行方式之說明及研商會議」

說明：...研商結論：... (三) 依臺北縣政府城鄉發展局代表說明，道路用地，現況闢建為人行步道、水溝使用；或綠地、廣場用地，現況為道路、公園使用；或人行步道現況為道路(巷道)、水溝使用，基於政府機關為管用合一，及後續仍作原來之使用，且無變更使用之情事者，即無妨礙都市計畫。...

都市計畫法新北市施行細則第 28 條(保護區容許使用項目)

內政部營建署 103 年 1 月 17 日營授辦城字第 1033500658 號函

主旨：保護區內得經市府審查核准得為之容許使用項目尚無明列私設通路疑義

說明：都市計畫保護區內申請作道路使用，仍需符合都市計畫法臺灣省施行細則第 25 條(現行第 27 條)第 1 項各款規定並經前臺灣省政府審查核准使得興闢。經查現行都市計畫法臺灣省施行細則第 27 條規定之經縣(市)政府審查核准得為之容許項目尚無明列私設通路。另新北市政府制定都市計畫法新北市施行細則，宜請參酌該施行細則相關規定審慎處理。

都市計畫法第 27 條(都市計畫個案變更之規定)

內政部營建署 63 年 3 月 18 日台內營字第 675149 函

主旨：都市計畫法第十七條未發布細部計畫地區應限制變更地形，係禁止在計畫地區內大規模挖掘或填堆土石

說明：依都市計畫法第 17 條第 2 項規定，主要計畫發布實施後尚未發布細部計畫地區具有同項但書之規定，得由主管建築機關指定建築線核發建築執照外，應限制其建築使用及變更地形。所謂限制變更地形，係禁止在計畫地區內大規模挖掘或填堆土石，以免影響將來細部計畫之實施。但在計畫地區內之河川、山林採取土石，如不妨礙主要計畫，公共安全，水土保持及原有防洪設施，其挖掘深度在二公尺以內並不違反其他有關法令之規定者可不予限制。

農業發展條例第 38 條之 1 (農業用地變更)

行政院農業委員會 102 年 5 月 27 日農企字第 1020214592 號

主旨：有關農業發展條例第 38 條之 1 土地審查疑義

說明：農業發展條例第 38 條之 1 規定「農業用地經依法律變更為非農業用地」，係指都市計畫發布實施前，依當時法令規定為農業用地者，始有本條文之適用。倘該土地於劃入都市計畫之非農業用地前，已非屬農業用地，自無本條文之適用。

非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點

行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號

主旨：所報為利爾後有關都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地之特殊案例處理，建議准予修正放寬行政院八十八年二月八日台八十八內○五八八三號函示特殊案例處理原則一案

說明：

- 一、按因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收，前經本部列入「當前重要土地問題加強公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等三專題研議結論分辦計畫」，報奉行政院八十一年七月二十八日台八十一內字第二六二七四號函修正核定。
- 二、案經本部八十七年十二月一日台八七內營字第七七七三三九九號函建議行政院准予授權由原都市計畫核定或備案機關都市計畫委員會以七項原則，依法定程序審定其適當之開發方式，免再個案層層請示，並經行政院八十八年二月八日台八十八內○五八八三號函示「原則同意」有案。
- 三、本部為配合逐步建立開發許可制度、減輕政府財政負擔及提供有效率的政府服務，有關前開行政院八十八年二月八日台八十八內○五八八三號函核示七項原則，經本部九十一年九月二十五日邀集行政院經濟建設委員會、農業委員會、各直轄市、縣(市)政府充分討論後，咸認為有修正之必要，爰再予適當修正放寬特殊案例處理原則，以及明確敘明不合特殊案例處理原則，且計畫不以區段徵收開發之處理方式，經本部九十一年十月二十八日台內營字○九一〇〇八七四〇六號函報請行政院核示，並經行政院九十一年十二月六日院臺內字○九一〇〇六一六二五號函同意准予授權由都市計畫核定機關都市計畫委員會以本部前開號函報處理原則，依法定程序審定其適當之開發方式，免再個案層層請示，惟如經審定免辦區段徵收者，仍應有適當之自願捐獻回饋措施，納入計畫書規定，以期縮短行政程序，提高國家之競爭力，並符開發許可精神及社會公平正義原則。

都市計畫法第 27 條(都市計畫個案變更之規定)

內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函

主旨：本部九十二年十二月二十二日研商修正都市計畫法第二十七條第一項三、四款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議紀錄

說明：

五、結論：

- (一) 有關都市計畫法第二十七條第一項第三、四款之申請變更程序及認定核准機關，基於地方制度法第十八條、第十九條「都市計畫之擬定、審議及執行」為直轄市、縣(市)自治事項，都市計畫法第二十三條規定細部計畫由直轄市、縣(市)政府核定實施，暨簡化行政作業程序，提高行政效率，爰重新檢討營建協調會報決議之本部七十四年九月十九日台內營字第三二八四七七號函示規定，及配合臺灣省政府功能業務與組織調整本部八十八年八月二十五日台八八內營字第八八七四二七九號函送八十八年八月十二日研商會議結論，修正如次：
 - 1、都市計畫法第二十七條第一項第三款所稱「為適應國防或經濟發展之需要」係指為配合國防或經濟發展所必需之緊急重大設施，非逕行變更無法適應國防或經濟發展之需要者；其認定程序如下：
 - (1) 部訂計畫及中央暨所屬有關機關提出者：由申請機關或中央暨所屬有關機關函內政部予以認定。
 - (2) 前目以外之情形者：由直轄市、縣(市)政府逕予認定。但情形特殊者，得報由內政部依都市計畫法第二十七條第二項規定協調之。

- 2、都市計畫法第二十七條第一項第四款「為配合中央……興建之重大設施」係指配合中央興建之重大設施，且有迅行變更之必要者；其認定程序由內政部會同有關機關認定之。
- 3、都市計畫法第二十七條第一項第四款「為配合……直轄市或縣（市）興建之重大設施」係指配合直轄市或縣（市）興建之重大設施，有迅行變更之必要，經直轄市、縣（市）政府參酌下列四項原則逕予認定者。
 - (1) 已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者。
 - (2) 已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大建設者。
 - (3) 報經中央各目的事業主管機關專案核准補助二分之一以上經費興建之重大設施者。
 - (4) 其他符合都市計畫相關法令或審議規範規定，得依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更者。
- (二) 有關本部以往辦理個案變更都市計畫之通案性處理方式「請直轄市、縣（市）政府詳實查明，如不影響該地區都市計畫整體發展，且不妨礙鄰近土地使用分區者，准依都市計畫法第二十七條第一項第三、四款規定，辦理個案變更都市計畫」乙節，就是否影響該地區都市計畫整體發展，及有無妨礙鄰近土地使用分區等事項，得於該管都市計畫委員會審議時，再予考量審查。
- (三) 本部七十四年九月十九日台內營字第三二八四七七號函及本部八十八年八月二十五日台八八內營字第八七四二七九號函送八十八年八月十二日研商會議結論，由本部循法制程序辦理停止適用。

**都市計畫法臺灣省施行細則第 34 條之 1、都市計畫法新北市施行細則第 47 條(容積獎勵上限規定)
內政部營建署 102 年 8 月 7 日營署中城字第 1023580612 號**

主旨：貴府請釋「都市計畫法臺灣省施行細則」第 34 條之 1 修正草案增訂都市計畫容積獎勵上限規定，是否包括大眾捷運法給予容積獎勵，以及內政部訂定「以增額容積籌措重大公共建設財源之運作要點」之「增額容積」疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府 102 年 7 月 8 日北府城都字第 1022173806 號函。
- 二、按目前都市計畫取得容積獎勵之途徑可以概分為二類，其一為循都市計畫法定程序，將申請獎勵額度與獎勵項目納入計畫書規定，提供作為獎勵容積之依據；其二為依相關法律(如都市更新條例、大眾捷運法等)所定之程序，由各該目的事業主管機關容核給予獎勵容積。有關各該變更都市計畫之主要計畫中，如有訂定基準容積及各項獎勵容積加總後之總容積上限規定，係主要計畫對細部計畫使用強度之指導規定，屬行政命令之性質，其對於前述第一種取得容積獎勵途徑而言，固有其拘束力；惟對於前述第二種取得容積獎勵途徑而言，則尚無法以主要計畫書中屬行政命令性質之指導規定，逕予限縮各目的事業主管機關得基於相關法律授權審核給予獎勵容積之權力，亦無法逕予剝奪土地所有權人依相關法律規定申請容積獎勵之權利。
- 三、查「都市計畫法臺灣省施行細則」第 34 條之 1 修正條文案草案，所訂定之都市計畫法定容積增加建築容積額度累計上限規定，係為建立都市計畫容積總量管制機制，並無限縮各該目的事業主管機關基於相關法律授權審核給予之獎勵容積。至於上開條文(草案)預告修正說明內容與本部 99 年 9 月 30 日台內營字第 0990807669 號令有不一致部分，將於日後條文修正說明中再予加強說明。另本部前召開都市計畫容積管制法令檢討會議獲致共識，除修正都市計畫法各省(市)施行細則或自治條例外，已有同時建議都市更新條例及大眾捷運法之相關容積獎勵予以檢討調降有案，俾進一步落實都市計畫容積總量管部機制。
- 四、至於「都市計畫法臺灣省施行細則」第 34 條之 1 草案增訂都市計畫容積獎勵上限規定，是否包含行政院核定「跨域加值公共建設財務規劃方案」中「以增額容積籌措重大公共建設財源之運作要點」之「增額容積」乙節，查上開運作要點作流程(一)「...分析公共建設涉及之都市計畫地區，其源基準容積、獎勵容積、發展容受力及容積價值，綜合評估依都市計畫法第 27 條之有關都市計畫變更精神，以變更都市計畫提高建築容積方式籌措財源，提高公共建設自償性之可行性。」是以「增額容積」係經綜合評估原基準容積、獎勵容積、發展容受力等，提高之建築容積，並應由申請建築者依都市計畫法第 27 條之 1 規定，提供或捐贈該增額容積價金，應不包含於「都市計畫法臺灣省施行細則」第 34 條之 1 草案增訂之都市計畫容積獎勵上限規定。

**都市計畫法第 26 條(都市計畫辦理通盤檢討之規定)
內政部 103 年 7 月 22 日內授營都字第 1030808153 號函**

主旨：103 年 7 月 1 日研商依都市計畫法第 26 條規定辦理都市計畫通盤檢討時，擬定機關於計畫草案階段通知涉及變更使用分區或用地之土地所有權人執行疑義會議紀錄

說明：

- 一、本部 102 年 7 月 29 日內授營都字第 1020807705 號函示有關辦理都市計畫通盤檢討時應通知涉及「變更土地使用分區」及「變更為公共設施用地」之土地所有權人規定之意旨，係為加強保障因都市計畫變更致影響一定範圍內土地所有權人之原有權益，使其能於都市計畫草案公開展覽時能有參與表達意見之機會。是以，有關非屬「變更使用分區及公共設施用地」性質者(例如：計畫案名變更、修正土地使用分區管制要點、都市設計原則、防災計畫等)，尚非屬上開函示應通知之範疇。至有關變更內容實質上並無變動土地所有權人原有權益之情形時是否應予通知，應由各地方政府就個案實際情況予以審認核處。
- 二、為落實依上開函示於辦理都市計畫通盤檢討時通知涉及變更土地使用分區或變更為公共設施用地土地所有權人事宜，仍請各地方政府寬籌年度預算，以利執行。另有關 3 個月內土地登記簿所載住所資料之查詢作業，請各地方政府都市計畫主管機關會同地政主管機關辦理，使用地政資訊系統查詢時並請注意個人資料保護法之相關規定。
- 三、都市計畫之檢討變更，應依都市計畫法所定之程序辦理公開展覽、提經各級都市計畫委員會審議通過，並經地方政府依法發布實施，發生效力。有關辦理都市計畫公開展覽相關事宜，應依都市計畫法及都市計畫法臺灣省施行細則、各直轄市施行細則規定辦理。至於本部上開函示係為加強公開展覽之功能，讓相關土地所有權人於計畫草案公開展覽時能有表達意見之機會，應屬觀念通知性質。
- 四、有關土地登記簿登載之住所與土地所有權人實際居住地址未符，導致通知書無法送達之情形，可否利用戶籍系統資料或以公示送達等方式通知，得由地方政府衡酌個案需要協調辦理。
- 五、有關鄉鎮市公所擬定之市鎮計畫或鄉街計畫，於通知時應由擬定機關或縣政府辦理通知，涉及地方政府自治權責及行政協調與分工事宜，請各該縣政府妥與轄內各鄉鎮市公所協調辦理。

**都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條、都市計畫法新北市施行細則第 14 條(住宅區容許使用項目)
內政部 100 年 4 月 27 日內授營中字第 1000803454 號函**

主旨：有關都市計畫法臺灣省施行細則（以下簡稱施行細則）住宅區內設置「飲酒店業」之執行疑義說明：

- 一、依經濟部商業司公司行號營業項目代碼表所列飲食業(F501)包括：飲料店業(F501030)、飲酒店業(F501050)、餐館業(F501060)及其他餐飲業(F501990)，其中飲酒店業除無提供陪酒員外，其營業性質與酒吧業相當類似，不宜認定與施行細則第 15 條第 1 項第 12 款之飲食店相當，其餘應得視屬該條款規定之飲食店範疇。
- 二、按都市計畫法第 34 條規定：「住宅區為保護居住環境而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之安寧、安全及衛生。」，施行細則第 15 條第 1 項規定略以：「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：……十一、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所。……」，飲酒店業其營業態樣繁多，除從事經營酒精飲料之餐飲服務外，尚有歌唱、演奏、表演、跳舞等營業行為，且其營業時間也都逾正常晚間休息時段，勢將影響居住之安寧及公共安全，應屬施行細則第 15 條第 1 項第 11 款後段「其他類似之營業場所」，故不得於住宅區設置。

**都市計畫法臺灣省施行細則第 27 條第 1 項第 15 款、都市計畫法新北市施行細則第 28 條(保護區興建農舍)
內政部 101 年 7 月 23 日內授營中字第 1010807119 號**

主旨：研商都市計畫法臺灣省施行細則第 27 條第 1 項第 15 款規定申請興建農舍之認定疑義會議紀錄說明：

- (一) 依都市計畫法臺灣省施行細則第 27 條第 1 項第 15 款規定條文之訂定意旨，係為保障都市計畫保護區內土地於都市計畫發布實施前農民實際為直接從事農業生產所作農業使用，於都市計畫發布實施後，仍實際直接從事農業生產，基於便於就近從事農作生產提供工作及居住場所，始得比照農業區之有關規定及條件申請建築農舍及農業產銷必要設施。
- (二) 「原有做農業使用」之認定時間點，係指在都市計畫欲辦理發布實施當時，仍實際直接從事農業生產使用而言，並就臺灣省政府建設廳 88 年 6 月 21 日 88 建四字第 041112 號函會議結論所需檢附之文件，提供足堪證明發布實施當時係實際直接從事農業生產使用，由縣(市)政府按實際情況及申請人所檢附之相關證明文件核實予以認定。
- (三) 都市計畫保護區係為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，都市計畫保護區於都市計畫發布實施前，如經認定符合前開條文規定之「原有作農業使用」，經與會單位表達意見達成共識，於都市計畫發布實施後，仍應持續實際直接從事農業生產，始得依都市計畫法臺灣省施行細則第 27 條第 1 項第 15 款規定辦理。
- (四) 因都市計畫保護區大多位屬於山坡地地區，其申請興建農舍除需符合都市計畫法臺灣省施行細則之規定外，相關之建築行為應符合建築法、建築技術規則及山坡地建築管理辦法相關規定辦理。
- (五) 本案臺北縣政府函文請釋舉例高爾夫球場開發之個案，其經行政院體育委員會廢止籌設許可後，後續涉及環境影響評估、水土保持及建築法等相關規定應處理部分，請臺北縣政府逕予查明釐清並依法妥處。

**平均地權條例第 60 條第 1 項(整體開發地區共同負擔項目)
內政部 104 年 5 月 1 日內授中辦地字第 1041303593 號**

主旨：貴府為推動公共托老、托育之社會照護政策及配合社會發展趨勢並落實居住正義，建請將所需公益性設施用地納入整體開發共同負擔項目或辦理無償撥用 1 案，請查照。

說明：

- 一、依本部營建署 104 年 4 月 20 日營署都字第 1042905750 號書函檢附貴府 104 年 3 月 26 日新北府城審字第 1040483963 號函辦理。
- 二、依平均地權條例第 60 條第 1 項規定，依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地……由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。係基於使用者付費之精神，規範重劃區內供土地所有權人使用受益之公共設施應由土地所有權人負擔。而基於社會福利政策所需公共托老、托育及社會住宅等公益性設施用地，似非屬公共設施用地範疇，與上開列入重劃共同負擔公共設施用地性質有別，爰不宜納入市地重劃共同負擔。
- 三、另依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 3 款規定，第 2 款九項以外之公共設施用地得由主管機關依財務計畫需要，於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關使用。另平均地權條例第 60 條第 2 項規定，重劃區內未列為第 1 項共同負擔之其他公共設施用地，於土地交換分配時，應以該重劃地區之公有土地優先指配。經指配之公有土地得另依各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則第 8 點規定，辦理無償撥供社會住宅使用。爰旨揭公益性設施用地如經循都市計畫程序列為公共設施用地者，自得依現行上開規定辦理，尚無修正地政法令需要。
- 四、副本分行本部營建署，旨揭公益性設施用地得否循都市計畫程序列為公共設施用地 1 節，事涉都市計畫法修正，請卓處。

**無法條
內政部營建署 101 年 10 月 4 日營署建管字第 1010058690 號函**

主旨：河川區內或河川區域線內之水防道路應由建管單位於指定建築線時說明：

- 一、有關河川區內或河川區域線內之水防道路可否指定建築線一節，本署前以 94 年 5 月 13 日營署建管字第 0940021969 號函檢送 94 年 4 月 20 日研商都市計畫區河川區內或河川區域線內之防汛道路可否指定建築線案會議紀錄，引用經濟部水利署 94 年 4 月 20 日經水政字第 09453033350 號函送之書面意見，略以：「水防道路在道路(含市區及村里道路)主管機關未將其公告為道路系統並由道路管理機關接管前，不得將水防道路視同一般道路並據以指定建築線。」及「河川區域內之現存便道、運輸路及水防道路皆不宜認定為既成道路，亦不得據以指定建築線」在案。
- 二、茲據經濟部水利署 101 年 9 月 6 日經水政字第 10106106540 號函修正前開意見為：「水防道路及河川區域內之

現存便道、運輸路是否得指定為建築線，應由建築法之主管機關本其主管權責，依其主管法規及其所在個別情況之適當與否認定之。惟考量水防道路之性質，建管單位於指定建築線時，宜以業經道路主管機關接管，並公告為一般道路者始予指定為原則。」，請參辦。

都市計畫書圖製作要點第 7 點(地形圖展繪套合規定)
內政部 102 年 7 月 17 日台內營字第 1020807660 號

主旨：核定「變更高速公路苗栗交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(訂正書固不符部分)案」一案，檢附加蓋部印之計畫書、圖及審核會議紀錄各 10 份，請依法發布實施，並將發布日期、文號送部備查，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 102 年 7 月 9 日府商都字第 1020134307 號函。
- 二、案經本部都市計畫委員會 102 年 5 月 28 日第 804 次會議審決修正通過(詳會議紀錄核定案件第 10 案)。
- 三、副本抄送 5 直轄市政府、臺灣省 15 縣(市)政府(不合苗栗縣政府)、金門縣政府、福建省連江縣政府，檢送本部都市計畫委員會審議旨揭計畫案會議紀錄乙份，請確實依據本部 68 年 3 月 13 日台內營字第 942 號函示：「都市計畫書圖不符時，應查明其錯誤原因予以訂正，並依都市計畫變更程序辦理，但不受定期通盤檢討之限制」規定，嗣後各直轄市、縣(市)政府辦理訂正都市計畫書圖不符時，計畫書內變更理由欄位，應敘明訂正計畫書、圖不符之原因；至於計畫圖部分應請依「都市計畫書圖製作要點」第 7、15 點規定之變更計畫圖例以斜斑線標示，計畫案名部分為「變更○○○○都市計畫(訂正書圖不符部分)案」。

都市計畫法臺灣省施行細則第 25 條第 1 項(風景區容許使用項目)
內政部 96 年 7 月 2 日內授營中字第 0960804002 號函

主旨：有關都市計畫法臺灣省施行細則第 25 條第 1 項第 3 款暨第 5 款規定風景區內設置招待所及俱樂部容許使用疑義

說明：查都市計畫法臺灣省施行細則第 25 條第一項規定略以：「風景區為保育及開發自然風景而劃定，以供下列之使用為限：．．．三、招待所．．．五、俱樂部．．．。」，又同條第二項規定：「前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置應無礙於景觀；縣(市)政府核准其使用前，應會同有關單位審查。」，其中上開條文規定有關俱樂部之使用，案據經濟部 79 年 6 月 23 日經(79)商 209942 號函釋略以：「『俱樂部』不具營利性質，且對特定人為之。是以商號名稱不宜使用『俱樂部』字樣。至採會員制經營業務之方式乙節，於本業經營範圍內以招收會員方式經營，允屬企業經營型態或方式，非屬所營業務登記範圍。」。至有關招待所之使用，依本部訂定之「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區與都市設計管制要點」第 2 點第 1 項第 8 款規定略以：「招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。」。本案於風景區申請設置俱樂部及招待所，請縣市政府參酌上開規定，並在其使用內容不違反該風景區劃設目的原則下，依上開施行細則第 25 條第 2 項規定，會同相關單位審查後據以辦理。

產後護理機構依護理人員法第 16 條規定、都市計畫法新北市施行細則第 14 條(住宅區容許使用項目)
改制前臺北縣政府衛生局 99 年 4 月 6 日北衛心字第 0990041402 號函

主旨：有關貴局所詢位於林口鄉文化一路 1 段 83 巷 14 弄 25 號及 25 之 1 號 2 樓、3 樓、4 樓(國宅段 25-5 地號)申請作為產後護理機構是否符合土地使用分區管制要點規定

說明：

- 復貴局 99 年 3 月 26 日北工建字第 0990252241、0990252251 號函。
- 一、經查旨揭建物係坐落於變更林口特定區計畫內之第二類住宅區，次依該計畫土地使用分區管制要點規定，第二類住宅區內得為第五組衛生設施使用，又衛生設施係現定：「1. 衛生所(站)。2. 醫院、診所、助產室、療養院，但不包括傳染病院、精神病院及家畜醫院。3. 病理檢驗院。4. 藥局」等。
 - 二、查產後護理機構係依護理人員法第 16 條規定申請設置，並屬護理機構分類設置標準第 2 條所定三種護理機構類型之一，其服務對象以產後未滿 2 個月需護理之產婦及出生未滿 2 個月之嬰幼兒為限，又部分醫院或診所為其發展亦有附設產後護理之家之情況，爰上本局認為其應屬醫療連續性照護之一環。

野生動物保育法及動物保護法、都市計畫法臺灣省施行細則第 16 條第 7 項(商業區容許使用項目)
新北市政府農業局 101 年 1 月 20 日北農防字第 1013221032 號函

主旨：有關民眾陳情本市轄內明耀鳥園(店址：三重區自強路 5 段 23 號)之營業行為造成環境汙染乙案，詳如說明，請查照。

說明：依據 鈞府 100 年 12 月 26 日北府城開字第 1001881189 號函辦理。本局動物保護防疫處已於 100 年 12 月 9 日派員前往旨揭店址進行查核會勘，經查店內動物健康狀況良好，且繁殖與買賣部分並無違反野生動物保育法及動物保護法之情事，相關內容已於 100 年 12 月 14 日回覆。經查旨揭店家之營業行為非屬都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條第 7 項之馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。

都市計畫法新北市施行細則第 48 條(容積獎勵上限)
新北市政府 103 年 4 月 11 日北府城都字第 1030582714 號

主旨：有關「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條規定獎勵與義務執行方式一案

說明：

- 一、依據本府城鄉發展局 104 年 3 月 20 日新北城都字第 1040441304 號函暨 104 年 4 月 21 日新北城都字第 1040640783 號函辦理。
- 二、有關「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條第 1 項第 1 款第 2 目：「都市計畫擬定或變更時，得於都市計畫書內依循下列原則或指定適用之容積獎勵：一、容積獎勵項目之訂定或指定適用，應依下列原則辦理：... (二) 應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計算。..」之規定，凡法令及都市計畫中所規範之要求皆屬開發者應盡之義務，包含指定退縮、騎樓、無遮簷人行道、開放空間、人行步道...等具有供公眾使用性質，皆不得重複計列開放空間獎勵，除已明確規定得核發獎勵外，依細則之規定均非屬獎勵之範疇；倘超出法令及都市計畫規範之義務者，如前、側院...等未規定須供公眾使用，如提供公眾使用，得依法申請開放空間獎勵。
- 三、至「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」要求沿線建築包含主管規定留設 3.52 公尺寬之騎樓或人行步道合併留設 4 公尺以上之開放空間並核給容積獎勵部分，具有促進都市更新事業推動之政策性目的且含有配合公益而犧牲設置騎樓之權益，並已明確規範得核發獎勵範圍，故於該基準修訂前仍依該規定辦理。
- 四、此外，旨揭細則第 48 條第 1 項：「都市計畫擬定或變更時，得於都市計畫書內依循下列原則或指定適用之容積

獎勵...」一節，因本市已發布實施都市計畫案件眾多，且辦理中變更案件亦未包括全市都市計畫案，目前已依上開細則規定於計畫書敘明「義務應與獎勵區分，且獎勵不得重複計列」之計畫案有限，致衍生執行疑義，考量若待全市都市計畫案變更完成則恐時間冗長，且為免掛一漏萬，爰以本函示周知，至函示前尚於程序中之案件，考量法令規定之穩定性，仍得核給相關獎勵，函示後之申請案件，則依本函示內容辦理。

無法條

新北市政府 102 年 2 月 18 日北府城都字第 1021223191 號

主旨：檢送本市尚未辦理整體開發完竣地區之申請建築行為或事業計畫時需簽立切結書之簽奉核可影本及相關附件供參說明：

- 一、依 102 年 1 月 22 日簽奉核可事項辦理。
- 二、針對本市都市計畫附帶條件規定應辦理整體開發並且尚未開發之地區，考量相關建築行為或事業計畫未符合未來都市計畫土地使用分區管制以及開發之整體性，並因進行都市計畫公開展覽程序後應符合信賴保護原則，為避免增加爾後整體開發地區之財務負擔，應要求申請者與市府簽立切結書。本案經研議本市整體開發地區簽立切結書之通案性原則事宜，並就法令依據、適用對象、執行方式及切結書格式說明如下：
 - (一) 法令依據：依行政程序法第 93 條第 1 項：「行政機關作成行政處分有裁量權時，得為附款。無裁量權者，以法律有明文規定或為確保行政處分法定要件之履行而以該要件為附款內容者為限，始得為之。」。
 - (二) 後續簽立切結書適用對象
 1. 就本市後續有關未完成整體開發地區之建築行為或事業計畫之申請，在考量其使用行為未符合土地使用分區管制以及開發之整體性下，為避免增加整體開發地區財務負擔，應由相關目的事業主管機關依行政程序法第 93 條，作成行政處分有裁量權時，以附款條件簽立切結書為之。
 2. 若行政處分係於整體開發地區都市計畫公開展覽日後所作成(如蘆洲北側農業區區段徵收案已自 101 年 7 月 2 日公開展覽)，雖都市計畫尚未完成法定程序，惟考量其使用行為未符合未來都市計畫土地使用分區管制以及開發之整體性下，並因進行都市計畫公開展覽程序後應符合信賴保護原則，為避免增加爾後整體開發地區之財務負擔，亦應要求申請者與市府簽立切結書。
 - (三) 執行方式
 1. 由本府相關目的事業主管機關依行政程序法第 93 條，作成行政處分有裁量權時，以附款條件請申請者簽立切結書為之。
 2. 本府相關單位具有審查權時，得就其申請內容涉及都市計畫整體開發規定時，要求申請單位與本府簽立切結書，並一併副知受理申請機關，並要求受理機關於作成行政處分時將該切結書與本府規定事項納入許核可知附帶條件。例如汽車駕訓班之核准設立為公路監理機關，該機關依「民營汽車駕駛人訓練機構管理辦法」函請本府審核，若所申請案件位屬尚未辦理開發之都市計畫整體開發地區，應與市府簽立切結書。
 - (四) 切結書格式：已制定統一格式，詳附件。
- 三、另為加速後相關案件申請之公務時效，後續簽立切結書時，授權由本府各目的事業主管機關以府之名義與申請者簽立，並為利後續執行及控管案件辦理情形，若相關單位與申請單位簽立切結書時，一併抄送切結書副本予本府地政局及城鄉發展局。

無法條

新北市政府 103 年 4 月 11 日北府城都字第 1030582714 號

主旨：本市公園、綠地及學校等公共設施用地設置變電箱等配電設施處理原則

說明：

- 一、依據 102 年 9 月 5 日及 103 年 3 月 24 日奉准府簽續辦。
- 二、經查旨揭原則業以 102 年 9 月 18 日北府城都字第 1022685144 號函頒在案(諒悉)；然考量實務執行，經與相關單位研商後，重行修正本原則如下：(詳附件 1 流程圖)：
 - (一) 申請人提出新設、遷移變電箱等配電設施之需求，並擇定適宜之公共設施用地。
 - (二) 由欲設置配電設施之公共設施用地管理機關，依市有財產管理規則之精神，初步審核是否違背該公共設施事業目的或原定用途。
 - (三) 初審通過後，用地管理機關邀集相關單位辦理會勘，確認該等設施之設置費用、後續安全維護及是否無礙周邊環境。
 - (四) 確認得設置該等設施後，續依「新北市公園、綠地及學校等公共設施用地設置配電設施收費表」(附件 2) 等相關規定，由土地管理機關向申請人收取使用費。

臺灣省施行細則第 27 條 15 款(保護區容許使用項目)

臺灣省政府建設廳 88 年 6 月 21 日 八八建四字第 041112 號

主旨：都市計畫發布前做農業使用如何認定疑義案會議紀錄(涉及臺灣省施行細則第 27 條 15 款)(於 88 年認定要求檢附文件)

說明：

- 一、請各縣市政府依照都市計畫發布實施前之地形圖或航照圖、地籍登記資料(包括地目、等則等)及申請人所提供足堪證明原有作農業使用之文件(如睡及資料、農業用水用電證明...等)資料認定之。
- 二、如在審查過程中，審查單位認有必要請申請人舉證時，申請人負有提供相關證明之義務。

無法條

內政部 102 年 6 月 17 日內授營都字第 1020806449 號

主旨：檢送 102 年 6 月 5 日召開研商「監察院調查有關政府協議價購之都市計畫公共設施用地，僅具有買賣之法律關係，尚未給付價金者，涉及公共設施保留地認定疑義事宜」第 2 次會議紀錄，請查照。

說明：依據本部 102 年 5 月 30 日內授營都字第 1020200531 號開會通知單續辦。

- (一) 本案業經法務部 102 年 5 月 13 日法律字第 10203503910 號函復本部略以，參照民法第 144 條第 1 項規定及法院判決意旨，縱因時隔多年，致請求土地所有權人辦理所有權移轉登記之消滅時效完成，亦僅出賣人得執以拒絕給付而已，其原有之法律關係並不因而消滅；且即使需用土地人未依約給付價金，亦不影響買賣契約之成

立，僅生出賣人另行請求給付價金之問題。是以，有關需用土地人雖遲未給付價金，如其買賣關係仍存在，政府有合法土地使用權之公共設施用地，已非保留供政府或公用事業機構取得開闢，並已不具保留性質，尚難認定為公共設施保留地。為利執行，有關「買賣法律關係仍存在，政府有合法土地使用權」之認定，應同時具備下列二要件：

1. 成立合法之買賣契約或達成經政府協議價購之證明文件
 2. 出賣人本於買賣之法律關係交付土地予買受人。
- (二)次按民法第305條規定：「稱買賣者，謂當事人約定一方，移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。」有關個案協議價購之土地，買賣契約有否成立，涉及有否簽訂契約、達成合意等執行問題，應由需用土地人依個案事實予以審認。

都市計畫法第48條至第51條(公共設施保留地之認定疑義)

內政部87年6月30日台(87)內營字第8772176號函

主旨：關於都市計畫法所稱「公共設施保留地」之認定疑義乙案。

說明：

- 一、查都市計畫法所稱「公共設施保留地」，依都市計畫法第48條至第51條之立法意旨，係指依同法所定都市計畫擬定、變更程序及同法第42條規定劃設之公共設施用地中，留待將來各公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者而言。已取得或非留供各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者，仍非屬公共設施保留地。
- 二、左列經都市計畫主管機關列冊或都市計畫書規定有案之土地，為非留供各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得之公共設施用地，應非屬都市計畫法所稱「公共設施保留地」。(一)經依都市計畫法第30條規定所訂辦法核准由私人或團體投資興辦之公共設施用地。(二)依都市計畫法第61條第2項規定，已由私人或團體於舉辦新市區建設範圍內，自行負擔經費興建之公共設施用地。(三)配合私人或團體舉辦公設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設事業劃設，並指明由私人或團體取得興闢之公共設施用地。
- 三、經各公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所開闢使用，但尚未依法取得之公共設施用地，依前述都市計畫法之立法意旨，仍屬公共設施保留地。

都市計畫法第48條至第51條(公共設施保留地之認定疑義)

內政部93年5月17日台內營字第09300841572號函釋

主旨：「監察院為調查都市計畫公共設施用地業經政府協議價購，但土地仍登記為私有土地，是否仍屬公共設施保留地」會議記錄

說明：

- (一) 本部八十七年六月三十日(八十七)台內營字第八七七二一七六號函釋「…經各公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所開闢使用，但尚未依法取得之公共設施用地，…仍屬公共設施保留地。」之意旨：
1. 查都市計畫公共設施保留地依民國八十六年五月二十一日修正公布之土地稅法第三十九條第二項規定，於徵收前移轉可免徵土地增值稅；其於依法徵收時，依都市計畫法第四十九條規定，應按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值給予地價補償，必要時得加成補償；其因繼承或因配偶、直系血親間之贈與而移轉者，得依都市計畫法第五十條之一規定，免徵遺產稅或贈與稅，因此，公共設施保留地之規定，關係人民權益至鉅。
 2. 查本部八十七年六月三十日(八十七)台內營字第八七七二一七六號函釋前，有關公共設施保留地之規定，係以已取得或已開闢使用為基準，基於左列各點考量，爰以該函變更解釋為以已取得確認定基準。
 - (1) 公共設施保留地如以已開闢使用為認定基準，將造成願意先行提供土地作公共設施使用之土地所有權人，無法享有前述徵收地價補償及減免土地增值稅、遺產稅與贈與稅之優惠，致土地所有權人權益嚴重受損。
 - (2) 揆諸立法院公報第六十二卷第五十九期所刊載之立法院內政、經濟、交通三委員會聯席審查都市計畫法修正草案會議紀錄有關公共設施保留地一詞之詢答內容，僅參採土地法第二百十三條保留徵收規定之精神，是以，公共設施保留地如以已開闢使用為認定基準，即與上開都市計畫法之立法精神不合。
 - (3) 查行政院有關既成道路因具有公用地役關係，非屬公共設施保留地，依規定不得辦理徵收補償之相關函令解釋(行政院六十七年七月十四日台六十七內字第六三〇一號函、六十九年二月二十三日台六十九內字第二〇七二號函)，與憲法保障人民財產權之意旨不符部分，彙分經司法院大法官會議議決釋字第四〇〇號解釋應不再援用，至於行政院七十一年十一月二十三日台七十一內字第一九八九一號函業經本部報奉行政院八十七年五月十一日台八十七內字第二二三八七號函示同意停止適用。
 - (二) 公共設施保留地如經需地機關協議價購並已開闢使用供通行三十餘年，惟迄未辦理所有權移轉登記，依八十七年六月三十日(八十七)台內營字第八七七二一七六號函說明解釋，是否仍屬公共設施保留地：按民法第三百四十五條規定：「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立」，復按最高法院八十五年台上字第三八九號判例略以：「按消滅時效完成，僅債務人取得拒絕履行之抗辯權，得執以拒絕給付而已，其原有之法律關係並不因而消滅。在土地買賣之情形，倘出賣人已交付土地與買受人，雖買受人之所有權移轉登記請求權之消滅時效已完成，惟其占有土地既係出賣人本於買賣之法律關係所交付，即具有正當權源，原出賣人自不得認係無權占有而請求返還」，是以，經政府協議價購之土地，雖尚未辦理產權移轉登記，其買賣法律關係仍存在，政府仍有合法土地使用權，依前開八十七年六月三十日函釋，已非保留供政府或公用事業機構取得開闢，並已不具保留性質，尚難認定為公共設施保留地。
 - (三) 土地徵收法令補充規定第十七點規定：「政府機關協議價購之土地，如補辦徵收，仍應依法補償其地價。」之意旨即適用時點：查土地徵收法令補充規定第十七點規定：「土地徵收法令補充規定第十七點規定：「政府機關協議價購之土地，如補辦徵收，仍應依法補償其地價。」係源於本部七十五年三月三日台七五內地字第三八七一一一號函復陸軍第一營產管理所七十五年二月二十日七五敏氣字〇五八五號函所報案例，嗣將該部函納入土地徵收法令補充規定。該部函之意旨旨在闡明土地徵收屬公法行為，須於完成法定之公告程序並依法發給土地所有權人補償費後，始發生公法上之徵收效力，是故補辦徵收，仍應依法補償其地價，而不能以原協議價購之地價代之。

(四) 上開第(二)項土地,如經解釋非屬公共設施保留地,可否補辦徵收?又徵收之法令依據為何?國家因公益需要,興辦土地徵收條例第三條所定事業,得徵收私有土地;徵收之範圍,應以其事業所必須者為限。另都市計畫範圍內得予徵收之土地,本部八十九年一月二十七日台八九內營字第八九八二二四九號函並有明釋。又按都市計畫法第五十二條規定,都市計畫範圍內,各級政府徵收私有土地,不得妨礙當地都市計畫,是以,上開第(二)項土地,如有補辦徵收之必要,自得依上開法律規定辦理。

都市計畫法第48條至第51條(公共設施保留地之認定疑義)
內政部96年3月27日內授營字第0960802036號函

主旨:關於新店市公所於60年至92年間為開闢道路與地主協議價購之土地,因故為辦理產權移轉登記,擬與原土地所有權人補訂買賣契約,該等土地是否屬公共設施保留地乙案,復請查照。

說明:

- 一、復貴府96年2月6日北府城開字第0950859091號函。
- 二、查都市計畫公共設施用地業經政府協議價購,雖尚未辦理產權移轉登記,其買賣法律關係仍存在,政府仍有合法土地使用權,已非保留供政府或公用事業機構取得開闢,並已不具保留性質,尚難認定為公設施保留地,前經本部93年5月17日台內營字第09300841572號函釋在案(詳附件一),本案仍請依上開函釋規定辦理。
- 三、次查依平均地權條例第42條規定略以:「被徵收之土地,免徵其土地增值稅。依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉,準用前項規定,免徵土地增值稅。…」是以本案土地如係公共設施保留地,其未被徵收前之移轉,當得以適用上開規定免徵土地增值稅(詳附件二),並予敘明。

都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條附表(多目標使用之類別、項目及准許條件)
內政部101年7月26日內授營都字第1010807089號

主旨:有關「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第3條附表之容許使用項目列舉之社會福利設施、兒童及青少年之托育機構部分,包括托嬰中心;至於托兒所使用項目部分,應不包括托嬰中心。

說明:

- 一、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法於92年6月27日訂定發布施行,其中附表立體及平面多目標使用項目得為托兒所使用,惟按93年12月23日兒童及少年福利機構設置標準及100年6月29日育兒教育照顧法發布實施後,已調整為現行之托嬰中心及幼兒園,故就托兒園之適用產生疑義。
- 二、依101年1月6日修正發布之兒童及少年福利機構設置標準第6條第1項托育機構依收托兒童年齡分為下列三類:「一、托嬰中心:收托未滿二歲之兒童。二、托兒所:收托二歲以上學年齡前之兒童。…」是以,依上開有關托育機構分類,托兒所不包括托嬰中心。又依100年11月30日修訂之兒童及少年福利與權益保障法第75條第1項規定,托嬰中心係屬兒童及少年福利機構之一。
- 三、綜上,有關旨揭辦法附表規定立體及平面多目標使用項目所列舉之社會福利設施、兒童及青少年之托育機構部分,包括托嬰中心,至於托兒所使用項目部分,應不包括托嬰中心。

都市計畫法臺灣省施行細則第16條第11款(零售市場用地多目標作商業使用之規定)
內政部100年12月8日營署都字第1000076999號

主旨:零售市場用地多目標作商業使用得作為視聽歌唱業使用,不得作為舞場業、酒吧業、飲酒店業使用。

說明:

- 一、有關都市計畫市場用地作商業使用,可否作為視聽歌唱業使用,內政部89年4月26日台內營字第8905230號函已有釋明:「查都市計畫公共設施用地多目標使用方案...市場用地三樓以上作商業使用,在省轄屬地區,按商業區之使用管制規定使用。但不得作為旅館、酒家(館)、茶室、咖啡廳、舞廳、夜總會、歌廳或其他類似營業場所使用。上開『其他類似營業場』係參照都市計畫法臺灣省施行細則第16條第1項第11款之規定所定,其認定依上開條款有關認定標準辦理...又查遊藝場...都市計畫法臺灣省施行細則第16條第1項第10款業已明文列舉。準此...視聽歌唱業,不屬...『其他類似營業場』之範疇」。是以,都市計畫市場用地作商業使用,得作為視聽歌唱業使用。(上開細則第16條已修正條次為第15條,款次不變)
- 二、另有關都市計畫市場用地作商業使用,可否作為舞場業、酒吧業、飲酒店業使用,依內政部100年4月27日內480383541授營中字第1000803454號函說明二略以:「...飲酒店業其營業態樣繁多,除從事經營酒精飲料之餐飲服務外,尚有歌唱、演奏、表演、跳舞等營業行為,且其營業時間也都逾正常晚間休息時段,勢將影響居住之安寧及公共安全,應屬施行細則第15條第1項第11款後段『其他類似之營業場所』。是以,都市計畫市場用地作商業使用,不得作為舞場業、酒吧業、飲酒店業使用。」

都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條第1項(多目標使用之類別、項目及准許條件)
內政部100年12月8日營署都字第1000076266號函

主旨:有關依促進民間參與公共建設相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地,其容許使用項目及准許條件得否依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第3條第1項規定,不受附表之限制乙案,復請查照。

說明:查促進民間參與公共建設法第27條規定:「主辦機關為有效利用公共建設所需用地,得協調內政部、直轄市或縣(市)政府調整都市計畫土地使用分區管制,開發、興建供該公共建設之附屬事業使用」,本部並配合於旨開辦法第3條規定:「公共設施用地多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件,依附表之規定。但作下列各款使用者,不受附表之限制:一、依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地,其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。…」准此,符合促進民間參與公共建設法之公共建設附屬事業用地,為因應個案不同公共建設開發興建需要,其作多目標使用得不受上開辦法第3條附表用地類別、使用項目及准許條件限制,惟其有關之土地使用分區管制規定,仍應依都市計畫擬定、變更程序調整之,以利執行。

都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條附表(多目標使用之類別、項目及准許條件)
內政部99年8月6日內授營都字第0990806121號函

主旨:99年7月21日召開研商都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條附表之「立體多目標使用」及「平面多目標使用」之定義及區別疑義會議紀錄

說明:

- (一)都市計畫公共設施用地多目標使用辦法(以下稱本辦法)第3條附表之「立體多目標使用」,係指應以立體(地上或地下)分層方式,規劃配置不同用途之使用;「平面多目標使用」係指應以該土地平面規劃不同用途之使用。

是以，平面多目標使用如依其容積率規定興建2樓以上樓層時，仍僅得作單一用途使用，以符平面使用之規定。
(二)至本辦法第12條規定，公共設施用地得同時作立體及平面多目標使用，係指公共設施用地如同時符合附表甲立體多目標使用及附表乙平面多目標使用之規定，得同時分別規劃作立體及平面多目標使用，尚非前開立體及平面之規劃配置方式得併同使用，併予釐清。

都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條附表(多目標使用之類別、項目及准許條件)
內政部89年4月26日台內營字第8905230號函

主旨：都市計畫市場用地三樓以上作商業使用，可否作為電子遊藝場及視聽歌唱場(KTV)等用途使用
說明：查都市計畫公共設施用地多目標使用方案第十一點(甲)立體多目標使用規定，市場用地三樓以上作商業使用，在省轄屬地區，按商業區之使用管制規定使用。但不得作為旅館、酒家(館)、茶室、咖啡廳、舞廳、夜總會、歌廳或其他類似營業場所使用。上開「其他類似營業場」係參照都市計畫法臺灣省施行細則第十六條第一項第十一款之規定所定，其認定依上開條款有關認定標準辦理，前經本部八十七年四月二十八日台(八七)內營字第八七七一七三八號函規定在案；又查遊藝場及視聽歌唱場(KTV)，都市計畫法臺灣省施行細則第十六條第一項第十款業已明文列舉。準此，本案市場用地三樓以上作電子遊藝場及視聽歌唱場(KTV)，不屬前開同條項第十一款「其他類似營業場」之範疇，自得依上開方案之規定申請經營。

都市計畫法臺灣省施行細則第15條及都市計畫法新北市施行細則第14條(住宅區容許使用項目)
內政部100年4月27日內授營中字第1000803454號函

主旨：有關都市計畫法臺灣省施行細則(以下簡稱施行細則)住宅區內設置「飲酒店業」之執行疑義乙案
說明：
一、依經濟部商業司公司行號營業項目代碼表所列飲食業(F501)包括：飲料店業(F501030)、飲酒店業(F501050)、餐館業(F501060)及其他餐飲業(F501990)，其中飲酒店業除無提供陪酒員外，其營業性質與酒吧業相當類似，不宜認定與施行細則第15條第1項第12款之飲食店相當，其餘應得視屬該條款規定之飲食店範疇。
二、按都市計畫法第34條規定：「住宅區為保護居住環境而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之安寧、安全及衛生。」，施行細則第15條第1項規定略以：「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：...十一、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所。...」，飲酒店業其營業態樣繁多，除從事經營酒精飲料之餐飲服務外，尚有歌唱、演奏、表演、跳舞等營業行為，且其營業時間也都逾正常晚間休息時段，勢將影響居住之安寧及公共安全，應屬施行細則第15條第1項第11款後段「其他類似之營業場所」，故不得於住宅區設置。

都市計畫法第79條(違規使用裁罰)
內政部104年2月24日台內營字第1030608691號函

主旨：有關函為都市計畫工業區違規作住宅使用，未能進入稽查，致現場實際使用認定困難1案，復請查照。
說明：本部103年12月4日台內營字第1030610902號函以「經依行政程序法第42條函請當事人會同勘驗，經當事人拒絕配合時，得依適用房屋稅『住家用房屋』稅率作為實際居住使用證據之一」請財政部提供卓見，俾供地方政府執行稽查與作成行政處分之參據，案經該部104年1月5日台財稅字第10300714520號函復以房屋稅「住家用房屋」稅率作為實際居住使用證據之一，該部無意見。房屋稅條例第5條條文於103年6月4日修正公布，增訂第2項授權財政部訂定自住及公益出租人出租使用房屋之認定標準，於同年6月29日訂定發布「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」，依該標準第2條規定，個人所有之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用：1.房屋無出租使用。2.供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。3.本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內。綜上，工業區建築物如經查核有住家用房屋稅率之適用時，得依論理、經驗法則及上開認定標準判斷有實際居住使用情形，依據都市計畫法第79條相關規定予以裁罰。

都市計畫法第79條(違規使用裁罰)
內政部103年11月24日台內營字第1030608691號函

主旨：乙種工業區違規住宅查察流程疑義
說明：
一、都市計畫工業區疑似違規作住宅使用，有關稽查程序事宜，涉及行政程序法第36條至第43條之規定，本部101年4月10日台內營字第1010802709號函釋有案，合先敘明。
二、按行政程序法(以下稱本法)第42條規定，行政機關為瞭解事實真相，得實施勘驗。(第1項)勘驗時應通知當事人到場。但不能通知者，不在此限。(第2項)上開規定係行政機關為瞭解事實真相，得對與事實有關人、地、物實施勘驗，並未課予當事人配合調查之協力義務，故當事人未配合調查時，行政機關不得依上開規定實施強制檢查，而須有其他法律依據，始得為之。(本法第42條立法理由、法務部98年11月16日法律字第0980044879號函及99年1月12日法律字第0980046943號函參照)。準此，倘對拒絕主管機關檢查者，僅規定得處以罰鍰或其他種類行政罰，並未有「強制檢查」明文規定，則主管機關對於拒絕檢查者，尚不得逕予強制執行檢查。
三、貴府函以實際稽查時，所有權人等均不願配合領勘，因憲法保障人民自由而使貴府人員無法入內勘查確認違規事宜，致無法依違規裁處程序予以裁罰一事，按行政罰法第42條規定：「行政機關於裁處前，應給予受處罰者陳述意見之機會。但有下列情形之一者，不在此限：一、已依行政程序法第39條規定，通知受處罰者陳述意見。...六、裁處所根據之事實，客觀上明白足以確認。...」又依本法第36條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」對於行政機關作成決定前之調查證據、認定事實，係採職權調查主義，故行政機關對於應依職權調查之事實，負有調查義務，且應依各種合法取得之證據資料認定事實，作成行政決定(本法第43條規定參照)。是以，縱因建築物使用人、管理人或所有權人以維護私領域為理由，拒絕稽查而未能進入該私人領域調查，倘依其他所查事實及證據，已足證明違反法令之事實存在，仍得據以裁處行政罰，法務部102年9月3日法律字第10203508980號函請參照。
四、關於貴府依都市計畫相關法規進行查察及對違反者之處罰，屬實務執行之事實認定與裁量權行使，請貴府本於權責卓處。如認執行面有強制進入檢查之必要，因涉及人民權利義務事項，貴府得於自治條例中明定強制檢查之法源依據，以符法治。

五、有關上開法務部函釋之詳細內容，請逕至該部主管法規查詢系統查閱。

都市計畫法臺灣省施行細則第30條及都市計畫法新北市施行細則第33條(農業區於都市計畫發布前之已為建地目之規定)
內政部 103 年 6 月 12 日內授營中字第 1030174712 號函

主旨：有關都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條規定興建之建築物出租作為學生宿舍，是否符合「居住使用」之規定疑義
乙案

說明：

- 一、有關「居住使用」係指建築物具有起居室、臥室、廚房及衛浴等室內空間(含僅具部分空間)及居住機能以供居住、起居、烹飪、用餐等使用。予先敘明。
- 二、查都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條規定意旨，係為保障農業區土地在都市計畫發布前已為建地目，編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地於都市計畫發布後土地所有權人既有合法申請建築使用及原有建築物之修建、改建、增建或拆除後新建之權益，其土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定；復按同細則第 29 條有關農業區土地使用分區管制規定，農業區除經縣(市)政府審查核准之農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、農村再生相關公共設施及第 29 條之 1、第 29 條之 2 容許使用項目外，亦無得申請作為其他營利事業辦公室使用之規定。是以，農業區建地目土地，除依上開規定之使用項目外，不得作其他營利事業或其辦公室之使用。
- 三、本案都市計畫農業區建築物作為學生宿舍使用，是否符合居住使用，請依前開說明二、三之規定，諸權責逕予核處。

都市計畫法第 79 條(違規使用裁罰)

內政部 103 年 1 月 17 日台內營字第 1030800242 號函

主旨：為執行都市計畫法第 79 條裁罰，土地或建築物所有權人為多數共有人，應如何處理乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 102 年 12 月 25 日基府都計貳字第 1020192815 號函。
- 二、依司法院釋字第 641 號解釋理由書：「對於人民違反行政法上義務之行為處以罰鍰，其違規情節有區分輕重程度之可能與必要者，應根據違反義務情節之輕重程度為之，使責罰相當。」有關處罰對象部分，都市計畫法第 79 條明定得處土地或建築物所有權人、使用人或管理人。參照最高法院 95 年 1 月份庭長聯席會議決議意旨：「應就其查獲建築物違規使用之實際情況，於符合建築法之立法目的為必要裁量，並非容許建築主管機關恣意選擇處罰之對象，擇一處罰或兩者皆予處罰。又行政罰係處罰行為人為原則，處罰行為人以外之人則屬例外。建築主管機關如對行為人處罰，已足達成行政目的時，即不得對建築物所有權人處罰。」是以，處分機關應依本部 98 年 4 月 21 日台內營字第 0980064342 號函說明二依據行政程序法第 36 條至第 42 條之規定調查事實與證據、第 43 條斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果，依論理及經驗法則判斷土地或建築物所有權人是否有故意或過失等責任條件。
- 三、至於裁罰時，土地或建築物所有權人為多數共有人，應如何處理乙節，處分機關以所有權人之人數為處罰基礎，固為促進都市計畫土地使用分區管制之有效手段，且該手段易收遏阻不法之效，尚屬維護公益之必要措施。然而處分機關於土地或建築物所有權人為多數人共有且未設管理人或代表人時，即分別處罰全體共有人，如此劃一之處罰方式，於特殊個案情形，難免無法兼顧其實質正義；尤其罰鍰金額有無限擴大之虞，可能造成個案顯然過苛之處罰，而有違比例原則。據此，都市計畫法第 79 條明定處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，為避免對於土地或建築物之所有權為多數人共有，分別處罰共有人，致產生全體共有人罰鍰總額高於行為人之情形，各直轄市、縣(市)政府或鄉鎮市公所得依事實調查結果衡酌是否認定全體共有人之違法係一行為，予以處罰。如是，則全體共有人間負擔連帶責任，個別共有人究應受處若干罰鍰方屬恰當，法無明文，可依事實調查結果之可歸責程度、獲益多寡、權利比例或表明其他主客觀因素等予以裁量。

都市計畫法第 79 條(違規使用裁罰)

內政部 98 年 4 月 21 日台內營字第 0980064342 號函

主旨：有關函詢都市計畫法第 79 條行政罰鍰及處分之執行疑義乙案

說明：

- 一、案查本部 89 年 8 月 8 日台 89 內營字第 8908549 號函釋內容與 94 年 2 月 5 日公布之行政罰法第 7 條、第 8 條並無不符之處，合先敘明。
- 二、行政罰責任之成立雖須具備故意或過失之主觀歸責要件，但鑑於行政罰之目標在維持行政秩序，樹立有效之行政管制，以維持公共利益。因此行政罰之「過失」內涵，並非如同刑事犯罪一般，單純建立在行為責任基礎下，而視個案情節及管制對象之不同，兼有民事法上監督義務之意涵(最高法院 97 年判字第 880 號參照)。有關違規地址土地所有權人無法負舉證責任時，是否推認其有故意或過失乙節，應依行政程序法第 36 條至第 42 條之規定調查事實及證據，第 43 條斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果，依論理及經驗法則判斷土地所有權人是否有故意或過失等責任條件。
- 三、行政法上所謂「一事」或「行為」，係以一項法律之一個管制目的為認定基礎。違規擅自變更地形、採取土石應以一違規事件一裁罰為原則，至於某土地所有權人持有多筆土地或持分時如何裁罰乙節，法無明文規定，應依違規事實、證據、參與行為之作用與可非難性之程度審酌個案實際情形辦理。
- 四、至於詢問依都市計畫法第 79 條裁罰時，「該案擬強制執行停止供水、供電、封閉、強制拆除或其他恢復原狀之措施時，是否可不需先處以罰鍰，僅勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀之處分」乙節，查 89 年 1 月 26 日修正公布都市計畫法第 79 條之修法意旨，配合除罪化之法制方向，對違反土地使用規定，朝向以加重行政罰之方式解決違規行為，以替代刑罰；提高罰鍰上限額度，並增訂對連續違規使用且不依限改善者，得施以連續性之罰鍰，及有關拒繳納罰鍰之處理規定以收嚇阻違規使用之效。次查，行政罰係指違反行政法上義務而受罰鍰、沒入或其他種類行政罰等之裁罰性不利處分。如其處分係命除去違法狀態或停止違法行為，或屬預防性不利處分、保全措施或行政執行方法者，與行政罰之裁罰性不同，非屬裁罰性之不利處分。查都市計畫法第 79 條規定之「勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀」非屬行政罰，故該案擬強制執行停止供水、供電、封閉、強制拆除或其他恢復原狀之措施時，採「不先處以罰鍰，僅勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀之處分」，

不符前開之規定。
都市計畫法台灣省施行細則第 27 條(保護區容許使用項目) 內政部營建署 103 年 2 月 20 日營授辦城字第 1030009698 號函
主旨：貴處請釋「殯葬設施」是否屬都市計畫法台灣省施行細則第 27 條規定之「社會福利事業所需之設施」。 說明： 一、依據衛生福利部 103 年 2 月 13 日部授家字第 1030851423 號函辦理，並復貴處 103 年 1 月 23 日新北殯政字第 1033450573 號函辦理。 二、查現行都市計畫法台灣省施行細則第 18 條第 2 項第 3 款第 11 目規定「社會福利設施：1. 兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)。2. 老人長期照顧機構(長期照顧型、養護型及失智照顧型)。3. 身心障礙福利機構。」。准此，上開施行細則第 27 條規定之「社會福利事業所需之設施」可適用上開第 18 條條文所列之「社會福利設施」項目；至「殯葬設施」非屬相關社會福利法規所定之社會福利社是項目，亦非屬前開施行細則第 27 條所規定之「社會福利事業所需之設施」範疇。
都市計畫法台灣省施行細則第 17 條(商業區容許使用項目) 內政部營建署 103 年 1 月 23 日營授辦城字第 1030004086 號函
主旨：貴府函詢有關都市計畫商業區是否得申請設置禮廳及靈堂事宜 說明： 一、復貴府 103 年 1 月 15 日北府城都字第 1030065404 號函。 二、查都市計畫法台灣省施行細則第 17 條規定：「商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：…四、公墓、火化場及骨灰(骸)存放設施、動物屍體焚化場。…。十二、其他經縣(市)政府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。」准此，民眾於商業區作為禮廳及靈堂使用非屬商業區明文禁止使用項目，惟貴府如認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生等，得依上開條文規定辦理。
都市計畫法第 79 條(違規使用裁罰) 內政部營建署 91 年 11 月 21 日台內營字第 0910081556 號函
主旨：關於都市計畫法第七十九條第一項規定之處罰對象執行疑義乙案 說明：為免旨揭規定執行產生疑義並減少類似爭訟，請貴府參酌本部八十八年七月十六日台八八內營字第八八七三六八九號函有關建築法第九十條規定之執行方式略以：「…未達直接處罰嚇阻行為效果，第一次違規處罰對象為其使用人並副知所有權人，其後經勒令停止使用不停止使用之連續處罰，得認定所有權人為共犯，併罰之。」辦理。
都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條(多目標使用之類別、項目及准許條件) 內政部營建署 102 年 11 月 22 日營署都字第 1020077099 號函
主旨：有關貴府函請釋示「飲酒店」是否非屬都市計畫零售市場用地使用項目商業使用之准許條件範圍 說明： 一、復貴府 103 年 11 月 15 日北府城開字第 1022984820 號函。 二、查本部 89 年 4 月 26 日台內營字第 8902230 號函釋「都市計畫公共設施用地多目標使用方案…市場用地三樓以上作商業使用，在省轄屬地區，按商業區之使用管制規定使用。但不得作為旅館、酒家(館)、茶室、咖啡廳、舞廳、夜總會、歌廳或其他類似營業場所使用。上開『其他類似營業場』係參照都市計畫法台灣省施行細則第 16 條第 1 項第 11 款(已修正條次為第 15 條第 1 項第 11 款)之規定所定，其認定依上開條款有關認定標準辦理」有按。次查，本部 100 年 4 月 27 日內授營中字第 1000803454 號函示略以：「…飲酒店業其營業樣態繁多…應屬施行細則第 15 條第 1 項第 11 款後段『其他類似營業場所』…」，以及 101 年 11 月 12 日台內營字第 1010337209 號令修正發布都市計畫法台灣省施行細則，其中修正條文對照表第 15 條說明欄略以：「五…『飲酒店業』應屬…『其他類似之營業場所』…為予明列，爰增訂第 1 條第 12 款…」是以，市場用地多目標商業使用自不得申請作「飲酒店」使用。
平均地權條例第 22 條(農業區徵收田賦) 行政院 62 年 5 月 4 日台(62)內字第 3934 號函
主旨：完成細部計畫道路兩側土地得依實際情形劃為公共設施已完竣地區 說明：內政部邀集財政部等有關機關對本案會商結論： 一、本案據台北市工務局、財政局暨臺灣省政府建設廳、地政局出席會議代表說明，主要計畫道路雖尚未開闢，但細部計畫道路業經完成，且有原既成道路，可資接通行駛貨車者，均經依照行政院臺(五三)內字第八二〇三號令釋，勘劃為公共設施完竣地區改課地價稅有年，如依照行政院台(六十一)內字第七一四六號令釋示辦理，則上開地區均應改劃為公共設施尚未完竣地區，並應將已課地價稅退還，改課田賦。茲以此諸地區既可通行貨車，如排水及裝設水電亦無問題，為期促進都市建設並使稅負公平，避免土地壟斷投機，擬請仍准列為公共設施已完竣地區。 二、與會各機關代表研商結果，咸認行政院暨臺(六十一)內字第七一四六號令第二項所稱「主要計畫道路尚未開闢，細部計畫道路僅局部完成之地區，雖有非計畫道路之原既成道路可資接通行駛貨車，依前開院令釋示，似尚難確定為該項公共設施業已完成。」一節，似係指該尚未開闢之主要計畫道路兩側土地公共設施尚未完成而言。至其業經完成之細部計畫道路兩側土地，仍得依實際情形劃為公共設施已完竣地區。
平均地權條例第 22 條(農業區徵收田賦) 內政部 83 年 1 月 14 日台(83)內地字第 8378176 號函
主旨：都市計畫地區公共設施(計畫道路)無論是否由政府開闢完成，均宜劃設為公共設施完竣地區 說明：按市區道路條例第 2 條規定，都市計畫區域內所有道路均為市區道路。其修築除由該道路主管機關辦理外，依台灣省市區道路管理規則第 11 條之規定，並得由人民或團體經申請核准後自行修築。本案都市計畫地區非由政府開闢完成之計畫道路，依上開規定應屬市區道路。又依平均地權條例施行細則第 36 條，對於公共設施完竣道路部分之認定標準僅規定「道路以計畫道路能通行貨車為準」，故本案道路如已符合前開平均地權條例施行細則第 36 條計畫道路能通行貨車為準之規定，無論該計畫道路是否由政府開闢完成，均宜劃設為公共設施完竣地區予以課徵地價稅。
平均地權條例施行細則第 36 條(既成道路之建設非公共設施完竣與否認定要件)

內政部 92 年 2 月 6 日台內地字第 0920002759 號函

主旨：既成道路之寬度、及其自來水、排水、電力設施，非公共設施完竣之認定條件

說明：

- 一、查平均地權條例施行細則第三十六條第一、二項規定：「本條例第二十二條第一項第二款所稱公共設施尚未完竣前，指道路、自來水、排水系統、電力等四項設施尚未建設完竣而言。前項道路以計畫道路能通行貨車為準；自來水及電力以可自計畫道路接通輸送者為準；排水系統以能排水為準。」，又本部八十八年十二月二十日台（八八）內地字第八八一五一八八號函釋：「查依平均地權條例施行細則第三十六條規定，有關公共設施是否建設完竣，其中『道路』一項之認定，係指『計畫道路能通行貨車為準』，如對象地與同街廓已通貨車之計畫道路因無既成道路或隔有他人土地無從通達，且其同街廓之計畫道路部分尚未開闢者，不得逕依同條文第三項規定劃為公共設施完竣地區。」，貴府於認定公共設施是否完竣時，應依上開規定辦理。）
- 二、本部上開函釋所稱「既成道路」，僅需認定是否可通達計畫道路，至於該既成道路之路寬、徵收與否及自來水、排水、電力設施是否建設完竣，均非公共設施完竣與否認定之要件。
- 三、平均地權條例施行細則第三十六條第二項規定「...；自來水及電力以可自計畫道路接通輸送者為準；...」係指「計畫道路」已完成自來水及電力管線設置，並可供申請接通輸送至對象地或既成道路者為準，其意旨在於政府應依法完成相關公共設施之配置，而非個別基地是否可申請接通該項設施。
- 四、貴府來文說明五所敘「街廓僅一邊面臨已開闢計畫道路，另一邊面臨都市計畫區邊界或縱貫鐵路」乙節，如該街廓全區之計畫道路均已開闢，且相關設施符合平均地權條例施行細則第三十六條之規定，得認定為公共設施完竣地區，惟上敘情形如符合上開細則第三十六條第三項但書規定「道路同側街廓之深度有顯著差異者或毗鄰地形特殊者」，得視實際情形由直轄市或縣（市）政府劃定之。

平均地權條例第 22 條(農業區徵收田賦)

內政部 92 年 12 月 16 日台內地字第 0920017251 號函

主旨：公共設施完竣範圍認定後以贈與土地方式創設隔有他人土地之情形者，無礙公共設施完竣範圍之認定。

說明：查本部 88 年 12 月 20 日台內地字第 8815188 號函規定「...對象地與同街廓已通貨車之計畫道路因無『既成道路』或隔有他人土地無從通達，且其同街廓之計畫道路部分尚未開闢者，不得逕依同條文第 3 項規定劃為公共設施完竣地區。」，本案○○段○○地號土地係為「道」地目土地，惠請貴府查明上開土地是否屬既成道路用地，如屬既成道路，則○○段○○地號土地非屬因無既成道路無從通達之土地，應屬公共設施完竣地區。上開地號土地若非既成道路，惟在已認定為公共設施完竣地區後，以土地贈與之方式，創設隔有他人土地無從通達之情形，似有規避課徵地價稅之嫌。且上開土地贈與之行為，亦未改變已認定為公共設施完竣地區之事實。

都市計畫容積移轉實施辦法第 6 條(得作為容積移轉基地之規定)

內政部 101 年 8 月 29 日營署都字第 1012919797 號

主旨：關於邇來本署屢接獲民眾及直轄市、縣(市)政府等詢問有關澎湖縣望安鄉公所標售之公共設施用地得否申請辦理容積移轉事宜乙案，請依說明二辦理，請查照。

說明：

- 一、依據內政部 101 年 8 月 17 日內授中辦地字第 1016651388 號函續辦，並檢附上開號函影本乙份。
- 二、查內政部分開號函復澎湖縣政府略以：「...本案旨揭鄉有公共設施用地，倘經貴府查明係屬上開都市計畫法及土地法規定不得移轉為私有土地，則該處分縱依上開自治條例由鄉民代表會審議同意，並經貴府核准亦為無效。請貴府本於該鄉有地之核准處分及上級機關權責即為適法之處置...。」在案，有關旨揭公共設施用地之標售事宜，已由內政部函請澎湖縣政府本於權責，迅即為適法之處置，爰旨揭公共設施用地自無法依都市計畫容積移轉實施辦法申請辦理容積移轉。

都市計畫容積移轉實施辦法第 6 條(得作為容積移轉基地之規定)

內政部 102 年 8 月 22 日台內營字第 1020281530 號函

主旨：關於貴公司函詢持有之都市計畫公共設施保留地，是否屬私有而得依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定作為送出基地疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、貴公司持有之土地產權屬公有或私有疑義乙節，查土地法第 4 條規定：「本法所稱公有土地，為國有土地、直轄市有土地、縣(市)有土地、或鄉(鎮、市)有土地。」貴公司既係依公司法成立之股份有限公司，其所有土地，自非屬上開土地法所稱之公有土地。另依國有財產法第 4 條第 2 項第 3 款規定，國營事業為公司組織者，僅其股份為國有財產，其所有土地，並非國有，先予述明。
- 二、都市計畫容積移轉實施辦法第 6 條第 1 項第 3 款規定，得作為容積移轉送出基地之都市計畫公共設施保留地，僅限於私有。貴公司持有之公共設施保留地依法非屬公有土地，自得依上開辦法第 6 條第 1 項第 3 款規定申辦容積移轉。

都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條(受理容積移轉申請案件之規定)

新北市政府 103 年 12 月 15 日北府城開字第 1032254035 號

主旨：檢送內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函影本 1 份，前開號函規範都市計畫容積移轉相關事宜，自 104 年 1 月 1 日起實施，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函辦理。
- 二、依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條規定(略)以：「...應於接受基地所有權人辦畢下列事項後...一、取得送出基地所有權...。」，現按內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函(略)以：「...二、本部旨揭號函示『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權，再將送出基地贈與登記為公有。』考量現行都市發展密集地區，土地細分之情形及多元之開發方式，補充規定為『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權或移入容積換算之送出基地所有權，再將送出基地贈與登記為公有。』...。」
- 三、承上，前開函釋規範容積移轉操作方式依內政部 103 年 8 月 25 日召開研商會議結論，係考量如由送出基地直

接贈與登記為公有或僅由部分接受基地所有權人取得送出基地贈與登記為公有，當接受基地與送出基地所有權人或接受基地所有權人間發生爭執時，因爭議標的已移轉登記予政府，以及許可移入之容積移轉已永久有效定著於接受基地，現行相關法律規定恐無法妥適處理，故為保障申請人權益，另考量申請人因應上開函釋之緩衝期間，本府受理都市計畫容積移轉申請案件自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理。

都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條及 17 條(容積獎勵接受基地之規定)
內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號

主旨：關於貴府函詢由實施者提出申請之都市計畫容積移轉申請案是否應依本部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函辦理，應由接受基地全部所有權人按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權或移入容積換算之送出基地所有權 1 案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 104 年 3 月 24 日新北府城開字第 1040484061 號函。
- 二、查 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 30 條規定，都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，納入都市更新權利變換實施重建之共同負擔項目，爰本部配合於 99 年 11 月 5 日修正都市計畫容積移轉實施辦法增定第 16 條第 3 項「接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請...」，以及第 17 條第 1 項後段「...『前條第 3 項實施者』辦畢下列事項後，許可送出基地之容積移轉：一、取得送出基地所有權...」之規定，以肆應都市更新辦理容積移轉之需要。是有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，自得依上開辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。

都市計畫容積移轉實施辦法
臺北縣政府 96 年 6 月 15 日北府城開 0960330529 號函

主旨：有關辦理都市計畫容積移轉「捷運周邊 500 公尺距離範圍認定疑義」，涉及「捷運土程延申線頂埔站」之通案處理原則

說明：

- 一、有關查詢基地據捷運車站用地周邊 500 公尺之距離認定，前經本府 91 年 10 月 29 日北府城更字第 091049892 號函示，依其規畫原意包含下列 3 種情形：
 1. 實際做捷運車站使用之捷運用地或捷運系統用地
 2. 實際做捷運出入口使用之捷運用地或捷運系統用地
 3. 實際做捷運車站或出入口使用之其他用地土地
- 二、上開號函之意旨係以確定「捷運用地」或「捷運系統用地」之坐落範圍亦或捷運出入口結構體之位置為準，為其所指之「用地」或「結構體」如何確定，處立原則依「捷運系統用地範圍土地使否須辦理都市計畫變更」分述如後：
 - (一)需辦理都市計畫變更：以該「捷運用地」或「捷運系統用地」之都市計畫案發布實施日期為確定日期。
 - (二)不需辦理都市計畫變更：以捷運站出入口結構體施築工程(即完成細部設計)上網公告招標日期為確定日期。
- 三、爰依本文說明段二，為辦理都市計畫容積移轉「捷運周邊 500 公尺距離範圍認定」，惠請檢附下列相關文件提出申請，俾利本府後續審查：
 - (一)現況地形圖
 - (二)捷運車站出入口之地籍圖
 - (三)捷運車站出入口之土地使用分區證明
 - (四)若捷運用地範圍之土地不需辦理都市計畫變更，則需另檢附捷運站出入口結構體施築工程(即完成細部設計)圖說及上網公告招標日期等證明文件

都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條(容積移轉申請之規定)
內政部 102 年 11 月 6 日台內授營都字第 1020331435 號

主旨：關於貴府所詢「已依都市計畫容積移轉實施辦法第 9 條規定申請辦理時，土地所有權人如將送出基地及接受基地信託登記予銀行，是否等同申請人變更」

說明：

- 一、依據都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條規定，容積之移轉，應由「接受基地所有權人」檢具下列文件，向該管縣主管機關申請許可。有關接受基地所有權人將接受基地及送出基地信託登記予銀行，其法律關係，查法務部 94 年 7 月 7 日法律字第 0940022525 號函：「委託人依信託契約，將信託物之所有權登記為受託人所有後，該信託物之法律上所有人即為信託人...土地所有權人如已將接受基地信託登記予銀行，則接受基地之法律上所有人即為銀行。」已有明示。
- 二、另貴府來函所敘本部 97 年 6 月 3 日內授營都字第 0970089650 號函與上開法務部 94 年函釋似有二致乙節，查上開本部 97 年函釋係有關臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件有關送出基地交付信託得否併計持有年限之事宜，案經准法務部意見：「...信託財產雖在『法律上已移轉為受託人所有』，但仍受信託目的之拘束，並為實現信託目的而獨立存在。易言之，信託關係成立後，信託財產名義雖屬受託人所有，實質上並不認屬受託人自有財產，受託人仍應依信託本旨，包括信託契約之內容及委託人意欲實現之信託目的，管理或處分信託財產。準此，『公共設施保留地雖已交付信託，有關前揭審查許可條件之持有年限，將受託人持有之年限與委託人持有之年限併計，尚符合信託契約之本旨。』」是以公共設施保留地信託後之法律關係與上開法務部 94 年函釋並無不合。

都市計畫容積移轉實施辦法第 13 條(容積移轉土地權屬之規定)
臺北縣政府 99 年 10 月 5 日北府城開字第 0990919464 號函

主旨：為簡化本縣容積移轉送出基地受贈作業之處理原則，自即日起由申請人逕洽目的事業主管單位申辦產權過戶等用印事宜，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、按「都市計畫容積移轉實施辦法」第 13 條規定(略以)：「送出基地於許可其全部或部分容積移轉前，除第 6 條第 1 項第 1 款土地外，應視其類別及性質，將所有權之全部或部分贈予登記為國有、直轄市有、縣(市)有或鄉

(鎮、市)有。…。」又同辦法第 17 條規定(略以)：「直轄市、縣(市)主管機關受理容積移轉申請案件後，應即審查，…經審查符合規定者，…應於接受基地所有權人辦畢下列事項後，許可送出基地之容積移轉：一、取得送出基地所有權。二、清理送出基地上土地改良物…。三、將送出基地依第 13 條規定贈與登記為公有。…。」；為考量本縣年底即將升格為直轄市，各鄉鎮市有之財產均將登記為新北市政府所有，為避免公所財產清冊於此體制變革前後常有異動致有所疏漏，且為落實本府各業務單位與各公所辦理接管時清冊之正確性並簡便作業，經簽奉縣長 99 年 7 月 22 日裁示容積移轉案件捐贈之送出基地屬公所應受贈與管理部分統一由本府受贈、並以 99 年 8 月 5 日北府城開字第 0990728483 號函請各目的事業主管機關管理並配合辦理產權過戶等用印事宜，及請各公所賡續就近養護；先予敘明。

- 二、惟本府自 99 年 09 月 01 日起實施以來迭有申請人反應贈與土地申請本府用印時，須先向本局申請，由本局簽稿並陳會本府各目的事業主管機關用印後，再由本局函還申請人用完印之「土地登記申請書」俾辦理贈與過戶事宜，在時效上過於冗長，為使日後容積移轉作業更臻順遂、合理，故簽准修正原贈與用印之作業程序，改由申請人領得本府核發容積移轉實質審查核准函及領取建照通知函後，檢附前開函文、土地登記申請書、贈與契約書、土地增值稅申報書、送出基地土地登記簿謄本及清冊，逕向送出基地之目的事業主管機關申辦產權過戶贈與登記為公有等用印事宜，並副知本局。待申請人辦畢產權贈與登記為公有經本局審查無誤後，再由本局核發容積移轉許可函，以達簡政便民之服務宗旨。

古蹟土地容積移轉辦法第 3 條(古蹟容積移轉至其他建築使用之規定)
內政部 102 年 1 月 10 日內授營都字第 1010403595 號函

主旨：關於貴府函詢經依法劃定、編定或變更為古蹟保存區前之保護區土地涉及「古蹟土地容積移轉辦法」適用疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、按旨揭辦法第 3 條規定，實施容積率管制地區內，經指定為古蹟，除以政府機關為管理機關者外，其所定著之土地、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，因古蹟之指定、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區之劃定、編定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，土地所有權人得依本辦法申請移轉至其他地區建築使用。
- 二、本案土地變更為古蹟保存區前係為保護區，查都市計畫保護區之使用，係於不妨礙其劃定目的下，經縣(市)政府審查核准始得為之，爰應查明保護區當時是否已有核准使用並依法建築之情形，始符合旨揭辦法規定所稱原依法可建築之基準容積受到限制部分得以移轉之意旨。至送出基地無毗鄰之同一主要計畫之可建築土地時，得否以鄰近之其他主要計畫之可建築土地據以作為評定之參考乙節，按旨揭辦法第 8 條規定係以 3 筆距離最近之可建築土地公告現值平均計算之，並無限制其最近可建築土地應限於同一主要計畫地區。本案請貴府依上開規定審認辦理。

都市計畫法新北市施行細則第 56 條(基地透水面積規定)
新北市政府 103 年 11 月 19 日北城都字第 1032151747 號函

主旨：有關貴事務所為建築執照之法定空地 80%透水面積計算方式事宜，復請查照。

說明：

- 一、依據新北市政府工務局 103 年 11 月 10 日北工建字第 1032130565 號函辦理，併復貴事務所 103 年 11 月 6 日 103(竹停)字第 049 號函。
- 二、查都市計畫法新北市施行細則第 56 條規定：「考量都市永續發展，建築開發行為應保留法定空地百分之八十透水面積，並應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水份再利用相關設施；其實施範圍、送審書件及設置基準，於都市計畫書訂之，且其設置貯留體積不得低於一百年以上暴雨頻率之防洪規劃設計標準。前項設施所需樓地板面積，得不計入容積。」，有關 貴事務所為建築執照之法定空地 80%透水面積計算方式執行事項，請以 102 年 10 月 25 日本市都市設計審議第 36 次大會專案報告討論「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 2 款第 1 目透水執行原則內容辦理。

都市計畫法新北市施行細則第 28 條第 1 項(保護區容許使用項目)
新北市政府城鄉發展局 103 年 6 月 9 日北城都字第 1030945402 號函

主旨：有關於本市都市計畫保護區申請興建農舍或設置農業設施。

說明：

依內政部 90 年 4 月 26 日台內營字第九 0 八三三六三號函(略以)：「…保安保護區為都市計畫保護區之一種，其土地使用分區管制係依都市計畫法第三十二條第二項及同法臺灣省施行細則第二十七條第二項規定，循擬定、變更都市計畫之程序於都市計畫書中再予細分並作較嚴格之規定；復按本部九十年三月十九日台九十內營字第九 0 八二八九五號函規定，臺灣省都市計畫保護區土地，無論為何種地目，均得准予作農業使用，惟其使用仍應符合上開施行細則第二十八條及各該都市計畫書之規定。準此，本案保安保護區土地，依上開施行細則第二十八條及其土地使用分區管制規定，在未經臺北縣政府核准前不得砍伐竹木，並不得破壞地形或改變地貌之前提下，得作農業使用，除原有合法建築物拆除後之改建、新建、增建、修建，及依都市計畫法第四十一條與同法上開施行細則第三十一條規定得繼續使用者外，並無得申請設置相關農業設施及興建農舍之規定。」有關保安保護區設置相關農業設施及興建農舍一節，應依上開函釋及都計法該管施行細則辦理。

無法條

新北市政府城鄉發展局 100 年 12 月 28 日北城開字第 1001880506 號函檢送會議紀錄

主旨：有關本市農業區、保護區土地申請建築開發時依都市計畫土地使用分區管制要點規定留設雨水貯留滯洪及涵養水份再利用相關設施實務執行研商會議會議紀錄。

結論：

- 一、於保護區、農業區若係申請非農業使用之其他事業別建築開發行為時，基於避免增加地表逕流量之考量，若未有水保計畫予以規範設計者，應依「新北市都市計畫規定設置雨水貯留及涵養水份再利用相關設施申請作業規範」規定設置雨水貯留滯洪及涵養水份再利用設施；農業區土地 1/10 申請作農舍使用且 9/10 仍為農業使用者，則無需留設前開設施。

新北市都市計畫保護區農業區審查設置許可權責分工建議表

新北市政府 101.8.29 北府研服字第 1012419211 號函

主旨：提案一「新北市都市計畫保護區農業區審查設置許可」案：有關權責分工建議表所載「一、公用事業設施（二）變電所、鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施」項目，新增中央權責機關為經濟部，即由本府窗口經發局收案後函轉經濟部；本府各機關其他案件若涉及中央權責，比照此原則辦理。

結論：有關幼兒園與社會福利措施維持一階段辦理，由教育局及社會局為單一窗口收案辦理，再會辦相關權責機關。有關權責分工建議表所載「十四、臨時性遊憩及露營設施（三）露營設施」項目，本府目的事業主管機關由觀光局擔任收案窗口，再視案件性質會辦相關機關配合辦理。請城鄉局依決議結果修正權責分工建議表，將增列、改列內容標示清楚並調整建議表格式，明確標示權責機關。本案請城鄉局自行列管。

新北市都市計畫保護區農業區審查設置許可各主管單位依權責分工建議表

（101年9月13日召開「新北市政府101年第6次人民申請案件流程品質精進會議」確認）

容許使用		項目	目的事業主管機關（單位）		
農業區	保護區		本府各局室	中央機關（單位）	備註
✓	✓	一、農業生產必要設施	農業局		
✓	✓	二、公共事業設施 (一)加油站、加氣站	經濟發展局		
✓	✓	(二)變電所、鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施	經濟發展局	經濟部	
✓	✓	(三)抽水站	水利局		
✓	✓	(四)電信相關設施	經濟發展局	交通部	
✓	✓	(五)自來水供應相關必要設施	水利局		
✓	✓	(六)天然氣加整壓站	經濟發展局	經濟部能源局	天然氣加整壓站(進氣壓力3公斤以上)應將其工程計畫事先報經直轄市、縣(市)主管機關轉請中央主管機關核准。(經濟部能源局101年8月20日能油字10100268960號函)
✓	✓	(七)廢(汙)水處理設施	水利局		
✓	✓	(八)環境檢驗設定相關設施	環保局		
✓	✓	(九)有線電視	新聞局	國家通訊傳播委員會	
✓	✓	(九-一)無線電視與廣播相關設施	新聞局	國家通訊傳播委員會	
✓	✓	(十)其他	各目的事業主管機關		
✓	✓	三、營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施	工務局		
✓	✓	三-一、廢棄物資源回收貯存場及其附屬設施	環保局		
✓	✓	四、汽車駕駛訓練場、汽車運輸停車場(站)、客(貨)運站及其附屬設施	交通局		
✓	✓	五、幼稚園	教育局(幼教科)		
✓	✓	五-一、社會福利事業設施	社會局		
✓	✓	六、農業相關設施	農業局	農委會	
	✓	七、國防所需及警衛、保安、消防之各項設施	警察局	國防部	
	✓	八、採礦業所必需之設施	經濟發展局	經濟部礦物局	
	✓	九、造林與水土保持設施	農業局		

✓	十、為保護區內地形、地物所為之工程	各目的事業主管機關		
✓	十一、危險物品及高壓氣體儲藏分裝	消防局		
✓	十二、原有合法建築物之新建、改建、增建	工務局		
✓	✓	十三、農舍	工務局	
	✓	十四、臨時性遊憩及露營設施	工務局	
		(一)公園		
	✓	(二)兒童遊樂場、籃球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場、高爾夫球練習場、棒球練習場	教育局(體健科)	
	✓	(三)露營設施	觀光旅遊局	

都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條(多目標使用之類別、項目及准許條件)

內政部營建署 102 年 11 月 22 日營署都字第 1020077099 號函

主旨：「飲酒店」是否非屬都市計畫零售市場用地使用項目商業使用之准許條件範圍。

說明：查本部 89 年 4 月 26 日台內營字第 8905230 號函釋「都市計畫公共設施用地多目標使用方案…市場用地三樓以上作商業使用，在省轄屬地區，按商業區之使用管制規定使用。但不得作為旅館、酒家(館)、茶室、咖啡廳、舞廳、夜總會、歌廳或其他類似營業場所使用。上開『其他類似營業場』係參照都市計畫法臺灣省施行細則第 16 條第 1 項第 11 款(已修正條次為第 15 條第 1 項第 11 款)之規定所定，其認定依上開條款有關認定標準辦理」有案。次查，本部 100 年 4 月 27 日內授營中字第 1000803454 號函示略以：「…飲酒店業其營業樣態繁多…應屬施行細則第 15 條第 1 項第 11 款後段『其他類似之營業場所』…」，以及 101 年 11 月 12 日台內營字第 1010337209 號令修正發布都市計畫法臺灣省施行細則，其中修正條文對照表第 15 條說明欄略以：「五…『飲酒店業』應屬…『其他類似之營業場所』…為予明列，爰增訂第 1 項第 12 款…」是以，市場用地多目標商業使用自不得申請作「飲酒店」使用。

都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條(多目標使用之類別、項目及准許條件)

內政部 102 年 1 月 18 日內授營都字第 1020069880 號函

主旨：有關貴府都市發展局函為高速公路用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，申請下層立體多目標作停車場使用疑義乙案。

說明：

- 一、查都市計畫公共設施用地多目標使用係為加速都市計畫公共設施保留地之開闢、強化已開闢公共設施用地之利用，並因應都市發展複合使用之需要，以提供都市生活所需之多樣公共設施，提高生活環境品質。是有關公共設施用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定申請興建之停車場，應以提供當地停車需求，供為不特定人使用為主。本部 82 年 2 月 16 日台內營字第 8272120 號函釋：「公園用地依『都市計畫公共設施用地多目標使用方案』興建之停車場，係以補充當地停車設施不足，供為不特定人使用為主」乙節，應不侷限於公園用地，其他公共設施用地以多目標方式興建停車場時，亦應供為不特定人使用為主。
- 二、至於有關函詢「汽車運輸業停車場」是否符合前開函釋規定，係屬「供為不特定人使用為主」之停車場乙節，案准交通部前開函說明三：「汽車運輸業停車場係汽車運輸業依『汽車運輸業審核細則』…設置，專供該業車輛停放之路外停車場」，應非屬「供為不特定人使用為主」之停車場。

都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第11條(都市計畫書載明多目標使用之規定)

內政部 101 年 9 月 28 日台內營字第 1010311295 號函

主旨：有關貴府都市發展局函請釋復都市計畫書中土地使用分區管制要點得否載明不適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」乙案。

說明：查都市計畫法第 6 條規定：「直轄市及縣(市)(局)政府對於都市計畫範圍內之土地，得限制其使用人為妨礙都市計畫之使用。」第 8 條規定：「都市計畫之擬定、變更，依本法所定之程序為之。」及第 22 條第 3 款規定，土地使用分區管制為細部計畫書圖應表明事項之一。是以，直轄市及縣(市)政府如對當地都市計畫範圍內之公共設施用地，有限制其作多目標使用之必要，予以納入細部計畫土地使用分區管制加以規範，並依都市計畫法定程序辦理公開展覽、提經都市計畫委員會審議通過、發布實施後，發生效力，應符上開都市計畫法規定。

建築技術規則建築設計施工編第1條第40款(有關永久性空地之規定)

內政部 101 年 1 月 5 日內授營建管字第 1010800165 號函

主旨：關於「廣場兼停車場」與「停車場」在都市計畫中用地類別與使用項目不同，其有關永久性空地之疑義。

說明：按建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 40 款規定「永久性空地：指下列依法不得建築或因實際天然地形不能建築之土地(不包括道路)：(一)都市計畫法或其他法律劃定並已開闢之公園、廣場……及其他類似之空地。……」停車場非屬上開規定列舉之永久性空地；又依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 11 條「都市計畫書載明公共設施用地得兼作其他公共設施使用者，其申請作多目標使用，應該該公共設施用地類別准許之多目標使用項目為限。但都市計畫書同時載明兼作其他公共設施使用之面積、比例或標有界線者，得以該公共設施用地類別及兼作類別，分別准許作多目標使用。」故有關「廣場兼停車場」用地如於都市計畫書同時載明兼作「停車場」使用之面積、比例或標有界線者，依上開辦法第 11 條但書規定得以兼作之「停車場」准許作多目標使用，該「廣場兼停車場」用地非屬永久性空地；如未依該辦法第 11 條但書規定於都市計畫書載明者，僅得以廣場用地准許作多目標地下使

用為限，爰得視為永久性空地。
都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條(多目標使用之類別、項目及准許條件) 內政部100年8月12日台內營字第1000157450號函
主旨：有關貴府函詢籌設射擊運動場地，是否適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」所稱休閒運動設施乙案。 說明：案經本部函詢行政院體育委員會以上開號函復意見略以：「本案基於安全性考量，倘經該府確實審慎評估並經貴部認可後，其籌設應依本會『射擊運動槍枝彈藥管理辦法』及『國際射擊競賽規則』規定基準設置，並於完成設置後報請會勘通過後始得啟用。」准此，有關射擊運動場本部會商該會認為旨開辦法第3條附表甲公園用地備註之休閒運動設施項目，及該場地之籌設及設置，應請確實依上開行政院體育委員會意見辦理。
都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條(多目標使用之類別、項目及准許條件) 內政部97年12月2日內授營都字第0970184520號函
主旨：有關「於『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』尚未頒訂前核准民間投資興建之零售市場擬申請作多目標使用，如何辦理建物用途變更執行疑義」乙案。 說明：查臺北市零售市場管理規則第26條規定「私有市場非經本府核准，不得移轉、變更新用途或停止全部或部分營業...」；高雄市零售市場管理自治條例第5條規定「...私人設立市場，應經本府核准後始得設立。市場非經本府核准，不得變更新用途。」；臺灣省零售市場管理規則第25條第6款規定「不得將攤鋪位改供其他用途或兼作住宅使用」、第33條規定「私有市場攤鋪位之承租人或經營人，應遵守第25條之規定；其私有市場所有人自行經營者亦同。」及經濟部97年11月6日經商字第09700647570號函送該部中部辦公室97年11月3日經中四字第09701222980號書函(如附件)略以：「攤鋪位用途是否容許變更新用途，除『臺灣省零售市場管理規則』外，另需視設施管理機關與攤商雙方契約內容辦理。」是以，本案擬變更新市場用途，申請作多目標使用辦理建築物用途變更，應依上開管理規則、自治條例及經濟部函示規定，向該管政府申請核准市場用途變更或申請攤鋪位用途容許變更，並依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定同時申請核准作多目標使用，再依建築法規定辦理建築物使用執照變更。
都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條(多目標使用之類別、項目及准許條件) 內政部營建署96年3月20日營署都字第0960011902號函
主旨：關於○○開發股份有限公司函為市場用地依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定已核准三樓以上作商業使用(辦公室)，可否部分樓層變更作補習班及其變更程序疑義乙案。 說明： 一、建築物如擬辦理變更使用執照，應符合都市計畫土地使用分區管制規定後，始得依建築法及辦法相關規定申請辦理。 二、次查都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條附表甲、立體多目標使用規定，市場用地在其他地區二樓以上作商業使用，其他地區依商業區之使用管制規定使用。本案市場用地3樓以上作商業使用(辦公室)，可否部分樓層變更作補習班使用，請貴府在不影響原規劃設置公共設施之機能、景觀、環境安寧、公共安全、衛生及交通順暢之原則下，本於權責逕行核處。 三、至都市計畫零售市場用地依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定申請作多目標使用，其申請設置之使用項目，應依上開辦法規定辦理，與臺灣省零售市場管理規則之規定無涉，併予敘明。
都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第8條(容積率合併檢討及配置適用疑義) 內政部營建署96年3月19日營署都字第0962904147號書函
主旨：關於貴公司興建之「楠旗一次配電所多目標使用新建工程」，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第8條規定辦理，其容積率合併檢討及配置適用疑義乙案。 說明： 一、查為因應現代化都市綜合性整體發展需要，本部於94年研修都市計畫公共設施用地多目標使用辦法時，將相鄰之公共設施用地以多目標方式興建停車場得合併規劃興建之規定，放寬為所有使用項目均得合併規劃，以促進公共設施用地更經濟有效利用，爰修正上開辦法第8條規定為「相鄰公共設施用地以多目標方式開發者，得合併規劃興建」，係指相鄰公共設施用地以多目標方式開發者，其使用項目相同者得合併規劃興建而言。 二、查都市計畫經發布實施後，應依建築法之規定，實施建築管理，為都市計畫法第40條所明定。又查建築基地跨越二種公共設施用地(機關用地及變電所用地)之建蔽率、容積率、法定空地及樓地板面積配置檢討，建築法令尚無相關規定，是以建築基地跨越二種公共設施用地，尚不得容積率合併檢討配置。本案建築基地跨越二種公共設施用地(機關用地及變電所用地)其容積率如擬合併檢討配置，仍請先行將機關用地變更為變電所用地後再行辦理，以資適法。
都市計畫容積移轉實施辦法第5條及古蹟土地容積移轉辦法第6條(得否作為容積移轉接受基地之規定) 內政部95年1月20日台內營字第0940088258號函
主旨：關於私有零售市場用地經獎勵私人投資興建辦理，並已申請作多目標使用，該零售市場用地得否作為容積移轉接受基地乙案。 說明：按都市計畫容積移轉實施辦法第5條及古蹟土地容積移轉辦法第6條規定，接受基地係指接受送出基地容積移入之可建築土地而言。本案經獎勵私人投資興建辦理之私有零售市場用地係屬可建築土地，且上開二辦法亦無相關限制規定，作為容積移轉接受基地，要無不可。
都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條(多目標使用之類別、項目及准許條件) 內政部93年9月6日台內營字第0930010155號函
主旨：關於鐵路車站特種建築物依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法申請作多目標使用疑義乙案。 說明：查「申請公共設施用地作多目標使用者，應具備申請書及公共設施用地多目標使用計畫等文件，向該管直轄市、縣(市)政府申請核准」、「直轄市、縣(市)政府受理申請後，經審查合於規定者，發給多目標使用許可；不合規定者，駁回其申請；...」，為都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第四條、第五條所明定。又查建築法第九十八條規定：「特種建築物得經行政院之許可，不適用本法全部或一部之規定」，是以行政院依建築法第九十八條規定核可之特種建築物，僅能排除建築法全部或一部之規定，並無排除都市計畫法之規定。准此，本案鐵路車站特種建築物，申請作多目標使用，仍應依旨揭辦法規定，向該管直轄市、縣(市)政府申請核准後，再依上開建築法之規定辦理。

<p>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條(多目標使用之類別、項目及准許條件) 內政部 93年7月23日台內營字第0930085330號函</p> <p>主旨：關於板橋市(市八)埔墘民有零售市場申請作多目標使用，其中超級市場部分由簡瑞楨及圓富建設企業股份有限公司分別共有，是否與獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法第十四條第三款及該市場預定地獎勵民間投資契約書第九條規定抵觸乙案。</p> <p>說明：查獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法第十四條第三款規定，契約書應載明開發完成之公共設施不得分割，移轉時應整體移轉之，係基於公共設施用地開發完成後，若准其分割，將來公共設施經營管理使用及設施更新即會受影響等因素考量而訂定。本案超級市場部分由簡瑞楨及圓富建設企業股份有限公司分別共有，並共同起造，尚非法所不許。惟其開發完成後仍應符合旨揭辦法第十四條第三款及與貴府所簽訂之契約書第九條規定，應不得分割出售，個別申辦建物所有權登記。</p>
<p>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法及都市更新條例 內政部營建署 91年9月12日台內營字第0910011248號函</p> <p>主旨：關於都市計畫內停車場用地原依都市計畫公共設施用地多目標使用方案興建之建築物，因九二一地震受損嚴重已予拆除，擬仍以多目標使用方案重建，是否適用都市更新條例規定辦理乙案。</p> <p>說明：查都市更新條例第七條第一項第一款規定，因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞，直轄市、縣(市)主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫；同條例第四條規定，都市更新重建，係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施而言。次查都市計畫公共設施用地多目標使用方案第五點規定，直轄市、縣(市)政府、鄉(鎮、市)公所或各該公用事業機構興闢或私人團體依都市計畫公共設施用地多目標使用方案投資興辦公共設施用地作多目標使用者，以同時整體闢建完成為原則，但必要時得整體規劃分期、分區闢建。準此，本案原依都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定興建，因九二一地震受損嚴重已予拆除之停車場，自得依多目標使用方案重建，並適用都市更新條例規定辦理。另依原臺灣省獎勵興辦公共設施辦法第十七條規定：「投資興辦公共設施者，應於獲准投資之日起三個月內與該管縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所簽訂契約。．．．」應請貴府就原申請獎勵興辦公共設施投資人與貴府或埔里鎮公所簽訂之原契約之權利義務關係先予釐清，以期計畫之可行。</p>
<p>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條(多目標使用之類別、項目及准許條件) 內政部 90年5月2日台內營字第9006311號函</p> <p>主旨：關於都市計畫停車場用地多目標作「運動康樂設施」使用類別疑義乙案。</p> <p>說明：查「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」第十一點對停車場用地作「運動康樂設施」之使用類別並無明文限制，同意由貴府在不影響原規劃設置公共設施之機能，並注意維護景觀、公共安全、衛生及交通順暢之原則下自行訂定之。</p>
<p>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條(多目標使用之類別、項目及准許條件) 內政部 89年7月26日台內營字第8908265號函</p> <p>主旨：三溫暖、電影院、遊藝場是否屬都市計畫公共設施用地多目標使用方案第十一點市場立體多目標使用，三樓以上得作「商業使用」中所訂之「其他類似營業場所」。</p> <p>說明：查旨揭方案第十一點市場用地作商業立體多目標使用說明欄所定「其他類似營業場所」，係參考都市計畫法臺灣省施行細則第十六條第一項第十一款及貴市施行細則第十二條第一項第五款訂定，是其認定在貴市允應依上開貴市施行細則規定辦理。本案電影院、遊藝場既於都市計畫法貴市施行細則第十二條第一項第四款另予明確列舉，自不屬同條項第五款「其他類似營業場所」之範疇；至三溫暖是否屬「其他類似營業場所」，准由貴府依上開原則自行認定。</p>
<p>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條(多目標使用之類別、項目及准許條件) 內政部 89年1月6日台內營字第8982009號函</p> <p>主旨：已開闢完成之立體停車場，可否部分變更作多目標商業大樓使用。</p> <p>說明：查「以市地重劃方式取得之公共設施用地，除都市計畫書另有禁止規定者外，得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案之規定作多目標使用」，前經本部八十四年五月六日台內營字第八四〇三一三六號函釋在案。本案已開闢完成之停車場以市地重劃方式取得，其擬部分變更作商業使用，如符合前開方案規定作商業使用之准許條件之規定，自無不可。</p>
<p>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條(多目標使用之類別、項目及准許條件) 內政部 89年1月4日台內營字第8982008號函</p> <p>主旨：都市計畫「公兒」用地得否依都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定申請設置天然瓦斯整壓站。</p> <p>說明：查都市計畫「公兒」用地，如其都市計畫書內確係敘明為公園兼兒童遊樂場使用，並有整體興闢計畫者，得准依照「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」中，公園立體多目標使用准許條件之規定辦理。</p>
<p>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條(多目標使用之類別、項目及准許條件) 內政部 88年11月22日台內營字第8877975號函</p> <p>主旨：公園用地興建圖書館是否符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」(現為「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」)規定。</p> <p>說明：查都市計畫公共設施用地多目標使用方案第十一點規定，公園作平面多目標使用得設置社會教育機構，又查圖書館為社會教育法第五條所定社會教育機構之設立項目。準此，本案公園用地依前揭方案規定興建圖書館，自無不可。</p>
<p>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條(多目標使用之類別、項目及准許條件) 內政部 88年9月23日台內營字第8874606號函</p> <p>主旨：餐廳是否屬於「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」(現為「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」)規定，市場用地三樓以上作商業使用之禁止使用項目。</p> <p>說明：查都市計畫公共設施用地多目標使用方案第十一點(甲)立體多目標使用規定，市場用地三樓以上作商業之使用，在省轄屬地區，按商業區之使用管制規定使用。但不得作為旅館、酒家(館)、茶室、咖啡廳、舞廳、夜總會、歌廳或其他類似營業場所使用。上開「其他類似營業場所」係參照都市計畫法臺灣省施行細則第十六條第一項第十一款之規定所訂，其認定依上開條款有關認定標準辦理，前經本部八十七年四月二十八日台(八七)內營字第八七七一七三八號函規定在案。準此，本案市場用地三樓以上作餐廳使用，依前揭都市計畫法臺灣省施行細則第十六條第</p>

<p>一項第十一款之立法意旨，非屬上開方案禁止使用項目。</p> <p>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條(多目標使用之類別、項目及准許條件) 內政部 88年8月10日台內營字第 8874133 號函</p> <p>主旨：都市計畫內廣二用地，可否依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」(現為「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」)興建地下停車場。</p> <p>說明：查人行廣場用地係屬都市計畫法第四十二條所定廣場用地之一種，依院頒「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定申請作立體多目標使用，自無不可。</p>
<p>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條(多目標使用之類別、項目及准許條件) 內政部 87年6月18日台內營字第 8705332 號函</p> <p>主旨：關於視廳歌唱業(KTV)是否屬「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」(現為「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」)市場立體多目標使用三樓以上得作商業使用中所謂之「其他類似營業場所」。</p> <p>說明：查旨揭方案之「其他類似營業場所」係參照都市計畫法貴省施行細則第十六條第一項第十一款之規定所訂，其認定准由貴府依上開條款有關認定標準辦理，前經本部 87.4.28 台內營字第 8771738 號函核復貴廳在案。本案視廳歌唱業(KTV)既於都市計畫法貴省施行細則第十六條第一項第十款另予明確列舉，認定不屬同條項第十一款及上開方案所訂之「其他類似營業場所」之範疇，尚無不妥。</p>
<p>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條(多目標使用之類別、項目及准許條件) 內政部 87年3月18日台內營字第 8703545 號函</p> <p>主旨：市地重劃區內土地公廟擬遷移至重劃區內公園用地，可否適用公園平面多目標使用。</p> <p>說明：查行政院函頒之「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」，對公共設施用地作多目標使用之類別、使用項目及其各應具備之條件已有明文規定，自應從其規定。本案土地公廟不在上開方案公園平面多目標使用所列舉之使用項目內，自不得於公園用地內設置。</p>
<p>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第11條(多目標申請使用應依都市計畫書規定辦理) 內政部 87年1月17日台內營字第 8771100 號函</p> <p>主旨：「公共設施用地多目標使用方案」(現為「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」)平面多目標使用之容許層數疑義。</p> <p>說明：案經本部於八十七年一月五日邀集有關單位研商獲致結論如下：「平面多目標使用之容許層數，應依該都市計畫書之規定辦理，都市計畫書無規定者，由地方在不影響原規劃設置公共設施之機能及維護景觀、公共安全、衛生之前提下本於職權逕行核處。」</p>
<p>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條(多目標使用之類別、項目及准許條件) 內政部 86年12月12日台內營字第 8609241 號函</p> <p>主旨：公車調度站用地是否適用多目標使用方案(現為「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」)。</p> <p>說明：經查「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」第十一點規定車站用地包括車站、捷運車站、轉運站、調度站用地等，「公車調度站」自得依上開方案之規定作多目標使用。</p>
<p>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第4條(申請多目標之受理機關) 內政部 86年9月10日台內營字第 8606673 號函</p> <p>主旨：高速公路路權範圍內依多目標使用方案申請建築，應由何機關辦理。</p> <p>說明：查公共設施作多目標使用時，在直轄市應經直轄市政府核定，在縣(市)應報省政府核定，在鄉(鎮、市)應報縣政府核定。地方政府與私人團體投資興辦公共設施用地作多目標使用者，其土地及地上改良物權利之取得與建築物之建造、使用應依都市計畫法、土地法、建築法及其他有關法令規定辦理。高架道路下層作各項之使用時，應先徵得該管道路主管機關同意，為都市計畫公共設施用地多目標使用方案第三點、第五點及第十一點所明定。本案高架道路下層作商場使用，自應依前開規定辦理。</p>
<p>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條(多目標使用之類別、項目及准許條件) 內政部 86年1月24日台內營字第 8601267 號函</p> <p>主旨：都市計畫「道路用地」(寬度五十公尺)興建地下停車場，其地面層中央卅公尺寬設置綠帶等，兩側各留設十公尺寬道路通行，是否符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」(現為「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」)規定疑義。</p> <p>說明：按依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」第十一點規定，道路用地地下得多目標作停車場使用，惟道路寬度應在廿公尺以上，並另設專用出入口、樓梯、通道。本案台中市政府擬於道路用地地下二層設置停車場乙節，尚符前揭方案規定；至於其地面層部分可否於中央卅公尺寬綠帶設置樓梯間、天井、殘障停車場位等，兩側各留設十公尺寬單行道路連接地下停車場出入口，方案中並無明文規定，仍請審酌本案該公共設施規劃設置之機能及對鄰近地區之交通衝擊影響情形，本於職權自行核處。</p>
<p>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條(多目標使用之類別、項目及准許條件) 內政部 85年6月10日台內營字第 8503562 號函</p> <p>主旨：都市計畫停車場用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」第九點(現為「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第10條)執行疑義。</p> <p>說明：查主旨所揭方案第九點規定公共設施用地多目標作商場、百貨商場或商店街使用時，其樓地板面積不得超過一、〇〇〇平方公尺，旨在避免公共設施用地作樓地板面積過大之商場、百貨商場及商店街等三項之多目標使用，對鄰近地區交通及土地使用造成嚴重衝擊；又按都市計畫公共設施用地多目標作較大規模之商業活動使用，如係由政府於指擬定或變更都市計畫時，整體規劃設置，當已對其必要性及交通衝擊有充分之考量，故方案第九點但書有關「依都市計畫整體規劃」乙詞，係指在都市計畫中整體考量該地區發展規劃設置而言，前經本部 84.5.11 台(84)內營字第八四〇二九二九號函、85.1.10 台(85)內營字第八五七三一四〇號函釋在案。本案停車場用地採聯合開發方式以多目標使用興建商場，如係貴府基於實際需要於擬定或變更都市計畫時已作整體規劃設置者，自得適用前揭方案第九點但書之規定。</p>
<p>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條(多目標使用之類別、項目及准許條件) 內政部 85年1月10日台內營字第 8573140 號函</p> <p>主旨：都市計畫停車場用地作多目標使用疑義案。</p>

<p>說明：查主旨所揭方案第九點規定公共設施用地多目標作商場、百貨商場或商店街使用時，其樓地板面積不得超過一、〇〇〇平方公尺，旨在避免公共設施用地作樓地板面積過大之商場、百貨商場及商店街等三項之多目標使用，易對鄰近地區交通及土地使用造成嚴重衝擊。準此，停車場用地依同方案十一點規定作為商場以外之多目標使用，其樓地板面積自不受上開第九點不得超過一、〇〇〇平方公尺規定之限制；惟仍應符合方案所定准許條件3之停車場用地作多目標使用，不得超過總樓地板面積之三分之一限制規定。</p>
<p>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第11條(多目標申請使用應依都市計畫書規定辦理) 內政部 84年11月15日台內營字第8406910號函</p>
<p>主旨：都市計畫廣場兼停車場用地，可否依多目標使用方案公共設施類別擇為停車場作立體多目標使用，又如擬作二種公共設施之立體多目標使用，其面積、比例等應如何計算疑義。</p> <p>說明：</p> <p>一、都市計畫廣場兼停車場用地如都市計畫書圖另有規定二種不同用途之面積、比例或標有界線者，自得分別依首揭方案作多目標使用；否則即應以廣場使用為主，在不影響廣場之機能下兼作停車場使用。</p> <p>二、依前開方案十一點有關廣場用地及停車場用地立體多目標使用之規定，前者作多目標使用時得以兼作後者使用，而後者作多目標使用時則難以兼作前者使用。準此，都市計畫廣場兼作停車場用地擬作多目標使用，如都市計畫書圖未規定二種不同用途之面積、比例或標有界線者，自應以廣場類別作多目標使用為限。</p>
<p>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條(多目標使用之類別、項目及准許條件) 內政部 84年7月14日台內營字第8404562號函</p>
<p>主旨：停車場作立體多目標使用，地下可否興建自來水配水池及其加壓站疑義案。</p> <p>說明：查「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」對公共設施用地多目標使用之類別、項目及其各應具備之條件列有明文規定，自應從其規定。本案停車場地下擬興建自來水配水池及其加壓站，不在上開方案列舉項目之內，應不得設置。</p>
<p>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第10條(依都市計畫整體規劃設置之規定) 內政部 84年5月11日台內營字第8402929號函</p>
<p>主旨：都市計畫公共設施用地多目標使用方案第九點但書有關「依都市計畫整體規劃設置」(現為「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第10條)之適用疑義。</p> <p>說明：按都市計畫公共設施用地多目標作較大規模之商業活動使用，如係由政府於擬定或變更都市計畫時，整體規劃設置，當已對其必要性及交通衝擊有充分之考量。故前揭方案第九點但書有關「依都市計畫整體規劃」乙詞，係指在都市計畫中整體考量該地區發展規劃設置而言；其辦理程序，應依都市計畫法所定都市計畫擬定、變更程序為之。至其適用範圍，應以政府基於實際需要設置者為限。</p>
<p>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條(多目標使用之類別、項目及准許條件) 內政部 84年5月6日台內營字第8403136號函</p>
<p>主旨：以市地重劃方式取得之公共設施用地，得依多目標使用方案之規定作多目標使用。</p> <p>說明：以市地重劃方式取得之公共設施用地，除都市計畫書另有禁止規定者外，得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案之規定作多目標之使用。</p>
<p>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條(多目標使用之類別、項目及准許條件) 內政部 83年10月12日台內營字第8305801號函</p>
<p>主旨：停車場用地立體多目標作商場使用時，可否作旅行社辦公室使用疑義。</p> <p>說明：查「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」對公共設施用地多目標使用之類別、項目及其各應具備之條件列有明文規定，自應從其規定，前經本部75.12.1台內營字第四六五一二三號函明示在案。停車場用地之多目標使用項目並未列舉「旅行社辦公室」；且參照方案內公園用地立體多目標作地下商場使用時，其准許條件欄及說明欄所敘商場使用之性質及行業類別，亦未包括旅行社辦公室在內，是以本案停車場用地立體多目標作商場使用時，自不得設置旅行社辦公室。</p>
<p>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條(多目標使用之類別、項目及准許條件) 內政部 82年2月16日台內營字第8272120號函</p>
<p>主旨：都市計畫公園用地可否依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」或「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」規定，作為汽車客運之停車場。</p> <p>說明：查都市計畫公園用地與得准作汽車客運使用之分區，兩者之規劃配置原則不同，使用管制各異，又據交通部路政司82.1.20路台(82)機字第〇〇五二號函稱，汽車運輸業應設置業務必要之停車場，自以設置永久性之停車場較能符合運輸業之特性與需求。復查公園用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」興建之停車場，係以補充當地停車設施不足，供為不特定人使用為主；其在未經政府取得前，依「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」興建停車場，亦係臨時性之設施，是以都市計畫公園用地依上開方案或辦法興建之停車場，不宜充作汽車客運業依法應附設之停車場。</p>
<p>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第11條(多目標申請使用應依都市計畫書規定辦理) 內政部 71年12月2日台內營字第127012號函</p>
<p>主旨：將來供作多目標使用公共設施用地，於檢討變更各該地區都市計畫案時，可於計畫書中載明將來將依法供作多目標使用。</p> <p>說明：建議都市計畫公共設施用地，如為將來供作多目標使用之需，於檢討變更各地區都市計畫案時，可於計畫書中載明該公共設施用地將依法供作多目標使用，或註明全部使用項目，於開闢時再全部或擇項闢設乙案，可准照辦。</p>
<p>都市計畫法臺灣省施行細則第15條第1項第10款(設置地點面臨12公尺以上道路之疑義) 內政部營建署 103年5月13日營授辦城字第1030029100號函</p>
<p>主旨：都市計畫法臺灣省施行細則第15條第1項第10款(都市計畫法新北市施行細則第14條第1項第10款)但書規定「設置地點面臨12公尺以上道路」之疑義。</p> <p>說明：查都市計畫法臺灣省施行細則第15條第1項第10款規定略以：「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：...十、戲院、電影片映演業、.....。但汽車駕駛訓練場及旅館經目的事業主管機關審查核准與室內釣蝦(魚)場其設置地點面臨12公尺以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，不在此限。」，其修法意旨說明室內設置釣蝦(魚)場，為維護住宅區之安全及安寧及衛生仍須予以管制，修正設置地點面臨12公尺</p>

以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，得於住宅區設置，並僅得設置於建築物第一層，上開條文「設置地點面臨 12 公尺以上道路」之規定，僅指「室內釣蝦（魚）場」不包括汽車駕駛訓練場及旅館。

都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條第 1 項第 7 款規定(資源回收站之定義)
內政部 101 年 5 月 8 日內授營中字第 1010182586 號函

主旨：有關「都市計畫法臺灣省施行細則」第 15 條第 1 項第 7 款規定「資源回收站」之定義一案。
說明：

- 一、依據行政院環境保護署 101 年 5 月 1 日環署廢字第 1010036192 號函辦理。
- 二、本屬曾於 95 年 8 月 30 日以環署廢字第 0950064583 號函，解釋「資源回收站」係指供社區從事資源回收工作時，暫時分類堆置(如設置分類回收桶)所需之場所。為健全資源回收管道，促進物質永續循環，並落實嚴謹登記管理，謹在就「資源回收站」定義補充說明，係指供社區從事資源回收工作時，暫時分類堆置所需之場所，或經向環保主管機關管理系統登記之資源回收業者，將回收之資源物暫時集中、分類，再運送至廢棄物資源回收貯存場或處理場所所需之場所。
- 三、本署將檢討修正一般廢棄物資源回收相關管理法規，建置登記管理系統，輔導回收業者符合一般廢棄物回收清除處理相關規定，避免環境汙染情事。

都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條(住宅區容許使用項目)
內政部 100 年 8 月 5 日內授營中字第 1000806413 號函

主旨：研商本部 100 年 4 月 27 日內授營中字第 1000803454 號函就住宅區內設置「飲酒店業」之執行疑義函釋後，前經縣(市)政府核准設置「飲酒店業」之適法性及後續處理疑義會議紀錄

結論：

- (一) 經經濟部商業司說明，確認營利事業統一發證制度廢止後，原核發之「營利事業登記證」，不再作為證明文件，商業登記並不因此而否認其於統一發證時期已取得之商業登記效力。故於廢止營利事業統一發證制度前經縣(市)政府都市計畫、建築、消防及其他會辦單位依相關法令規定予以審查符合相關法令規定者，如未依法撤銷或廢止處分前，仍有其效力，惟仍應依核准之使用內容予以管理。
- (二) 請本部營建署儘速研議修正都市計畫法臺灣省施行細則並就信賴保護之問題予以考量納入相關條文內容，俾利實務執行。
- (三) 請各與會縣(市)政府清查就廢止營利事業統一發證制度前核發之營利事業登記證之營業項目登記為飲酒店業，且位於都市計畫住宅區之數量，於 100 年 7 月 22 日前送作業單位，俾供後續研議及制定政策之參考。

都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條(住宅區容許使用項目)
內政部 100 年 6 月 27 日內授營中字第 1000805374 號函

主旨：100 年 6 月 20 日召開研商都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條第 1 項第 10 款(都市計畫法新北市施行細則第 14 條第 1 項第 10 款)規定之「機械式遊樂場」認定疑義會議紀錄

結論：

- (一) 都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條第 1 項第 10 款規定之「機械式遊樂場」，係指依建築法第 77 條之 3 規定訂定「機械遊樂設施設置及檢查管理辦法」第 2 條所稱之建築基地內固著於地面或建築物，藉由動力操作運轉，供遊樂使用之械遊樂設施暨於經濟部公司行號營業項目代碼表「J701020 遊樂園業」內設置以機械或其他類似方式操縱之遊樂機具場所。
- (二) 依電子遊戲場業管理條例規定：「電子遊戲場業者不得陳列、使用未經中央主管機關評鑑分類及公告之電子遊戲機及擅自修改已評鑑分類之電子遊戲機。」，故經評鑑非屬電子遊戲機，依經濟部相關函釋得設置於登記「J701020 遊樂園業」之場所營業。惟非屬電子遊戲機之部分遊樂機具之使用性質，似對住宅區之居住安寧產生影響，故遊樂園業得否於住宅區內設置，建議納入都市計畫法臺灣省施行細則住宅區之修法研議辦理。至都市計畫法各直轄市之施行細則部分，請各直轄市政府就其影響於修正或訂定各直轄市之施行細則內研議辦理。

都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條(乙種工業區容許使用項目)
內政部營建署 102 年 1 月 7 日營授辦城字第 1023580013 號函

主旨：都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條第 2 項第 3 款第 11 目(都市計畫法新北市施行細則第 14 條第 2 項第 3 款第 11 目)「兒童及少年福利機構」認定疑義

說明：

- 一、查本部於 101 年 11 月 12 日台內營字第 1010337209 號令修正發布「都市計畫法臺灣省施行細則」第 18 條第 2 項第 3 款第 11 目兒童及少年福利機構之托育機構配合「兒童及少年福利與權益保障法」之規定，修正為「托嬰中心」，第 12 目「幼稚園」配合「幼兒教育及照顧法」之用詞定義修正為「幼兒園」並於該目增列「兒童課後照顧服務中心」以符合上開目的事業主管法令。上開修正條文規定略以：「... (十一) 社會福利設施：1. 兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)。2. 老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)。3. 身心障礙福利機構。(十二) 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。」先予敘明。
- 二、有關課後托育中心是否屬旨揭條文所規定之兒童及少年福利機構乙節，案經本部兒童局 101 年 12 月 10 日童托字第 1010054694 號函復說明略以：「三、次查課後托育中心 1 詞，係指未依本法改制之辦理兒童課後照顧服務之兒童及少年福利機構，非屬托嬰中心。另自本(101)年 5 月 30 日起辦理兒童課後照顧服務之機構，依本法第 76 條規定稱為課後照顧服務班及中心，並應向教育主管機關申請設立。」
- 三、另所詢有關旨揭條文所稱托育機構是否為「兒童及少年福利機構設置標準」第 2 條第 1 項第 5 款所稱其他兒童及少年福利機構乙節，依本部兒童局前開號函說明略以：「二、配合幼托整合政策，100 年 11 月 30 日公布之兒童及少年福利與權益保障法(簡稱本法)第 75 條第 1 項規定，業將托育機構修正為托嬰中心；又本(101)年 5 月 30 日修正發布之兒童及少年福利機構設置標準第 2 條第 1 項第 1 款之規定，托嬰中心係指辦理未滿 2 歲兒童托育服務之機構。... 四、另 101 年 11 月 12 日修正之都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條第 2 項第 3 款第 11 目之社會福利事業設施，有關兒童及少年福利機構係指托嬰中心及早期療育機構，並無托育機構 1 詞。」
- 四、有關本部 91 年 2 月 22 日台內營字第 0910003064 號函釋是否仍適用乙節，因旨揭細則條文業歷次修正，相關目次及內容業已變更及修正，是以，相關使用應依修正後條文規定辦理，其函釋內容如與修正後條文抵觸，自不得再予適用。

<p>都市計畫法臺灣省施行細則第 25 條 (風景區容許使用項目) 內政部 103 年 7 月 21 日內授營中字第 1030807872 號函</p>
<p>主旨：都市計畫法臺灣省施行細則第 25 條第 1 項第 7 款(都市計畫法新北市施行細則第 26 條第 1 項第 7 款)規定風景區可供「農業及農業建築」之土地使用，有關「農業建築」之適用法令及其土地使用管制相關規定疑義</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、查本部前於 100 年 4 月 25 日召開「研商都市計畫法臺灣省施行細則之風景區土地申請作農業建築使用疑義會議」並以 100 年 5 月 4 日內授營中字第 1000803545 號函檢送上開會議紀錄在案，合先敘明。 二、另查「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」第 3 條於 102 年 10 月 9 日修正發布條文增列農業設施之種類增加「自然保育設施」及「綠能設施」。風景區係為保育及開發自然風景而劃定，於風景區申請農業建築使用，如係屬上開二項設施，需經縣(市)政府審認其所申請類別暨許可使用細目之使用係配合地方觀光發展需求，並依照本部前開會議結論辦理。
<p>都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條(農業區土地於發布都市計畫前已為建地目之規定) 內政部 102 年 4 月 2 日內授營中字第 1020131852 號函</p>
<p>主旨：都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條(都市計畫法新北市施行細則第 33 條)規定「已建築供居住使用之合法建築物」適用疑義</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、查都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條規定：「農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地、或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：．．．」，本案所坐落之土地如經貴府查明係於都市計畫發布實施前已建築供居住使用之合法建築物基地，自有上開條文之適用，合先敘明。 二、有關「已建築供居住使用之合法建築物」如何認定乙節，請依本部 90 年 8 月 31 日台 90 內營字第 9085194 號函送會議紀錄規定辦理；另依建築法第 11 條規定「建築基地」為供建築物本身所佔之地面及其所應留設法定空地。故本案已供居住使用之合法建築物基地之確認，應請依實際供居住使用部分，按上開號部函規定之證明文件及建築法相關規定確實查明依法認定之。 三、至本案農業區土地在都市計畫發布前已建築供居住使用之合法建築物基地申請建築，其建築面積如何核算乙節，應請貴府確實查明本案該基地實際供居住使用情形，本諸權責參酌前開認定原則依法核處。
<p>都市計畫法臺灣省施行細則 內政部 99 年 7 月 13 日內授營中字第 0990805522 號函</p>
<p>主旨：99 年 7 月 1 日召開研商有關都市計畫商業區、住宅區、甲、乙種工業區設置汽車運輸業停車場得否適用本部 65 年 10 月 22 日台內營字第 705077 號函規定疑義會議紀錄</p> <p>結論：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、本部 65 年 10 月 22 日台內營字第 705077 號函規定是否有配合檢討調整或停止適用之必要一節，與會代表共識認為汽車運輸業停車場之使用管制及條件，於現行都市計畫法臺灣省施行細則業已明文，基於法令優位原則，自應依其條文規定辦理；前開函釋因時空變遷與現行施行細則競合，本部將循程序辦理停止適用。 二、爾後解釋函釋內容與現行都市計畫法臺灣省施行細條文如有競合時，優先適用該細則條文之規定。
<p>建築技術規則建築設計施工編第 162 條 (免計容積檢討之規定) 內政部 96 年 3 月 29 日營署建管字第 0960013028 號函</p>
<p>主旨：有關貴市中山區吉林段 1 段 461 地號等 18 筆土地辦理大眾捷運系統路線場站開發，其獎勵容積是否適用建築技術規則建築設計施工編第 162 條免計容積檢討乙案，復請查照。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、復貴局 96 年 3 月 7 日北市都建字第 09662646300 號函。 二、有關建築技術規則建築設計施工編第 162 條規定「…不得超過都市計畫法規或非都市土地使用管制規則規定該基地容積之百分之十」中所稱之「都市計畫法規」，前經本不 93 年 8 月 27 日內授營建管字第 0930086049 號函(如附件)示在案。本案貴市都市計畫書中有關獎勵建築容積之規定，自屬都市計畫相關法規範疇。
<p>都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條 (容積移轉申請補正、駁回之規定) 內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函</p>
<p>主旨：補充本部 101 年 3 月 26 日台內營字第 1010802270 號函如說明，請查照。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、依據本部 103 年 8 月 25 日召開研商依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條規定依接受基地持有比例取得送出基地所有權執行疑義會議紀錄結論一辦理(諒悉)。 二、本部旨揭號函示「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權，再將送出基地贈與登記為公有。」考量現行都市發展密集地區，土地細分之情形及多元之開發方式，補充規定為「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權或移入容積換算之送出基地所有權，再將送出基地贈與登記為公有。」
<p>都市更新條例及都市更新建築容積獎勵辦法 內政部 99 年 9 月 30 日台內營字第 0990807669 號函</p>
<p>主旨：直轄市、縣(市)政府不得逕以主要計畫所載之容積獎勵上限，限制都市更新實施者依都市更新條例申請建築容積獎勵</p> <p>說明：都市計畫取得容積獎勵係依相關法律(如都市更新條例、大眾捷運法等)所定之程序，由各該目的事業主管機關審核給予獎勵容積，有關都市計畫主要計畫中有基準容積及各項獎勵容積加總後之總容積上限規定者，仍不得以該主要計畫規定內容，逕予限縮各該目的事業主管機關基於相關法律授權審核給予獎勵容積之權力，各直轄市、縣(市)政府仍應依照都市更新條例及都市更新建築容積獎勵辦法相關規定進行實質審核，自即日起生效。</p>
<p>都市計畫容積移轉實施辦法第 7 條 (容積接受基地限制) 改制前臺北縣政府 99 年 3 月 31 日北府城開字第 0990245143 號函</p>

<p>主旨：都市計畫容積移轉實施辦法第七條疑義 說明：</p> <p>一、查本案送出基地座落於桃園縣龜山鄉、接受基地座落於台北縣林口鄉，雖皆屬「林口特定區計畫」符合旨揭辦法第七條「同一主要計畫區」之規定，惟按旨揭辦法第二條「本辦法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。」及第四條（略以）「直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，訂定審查許可條件…。」本府按前揭辦法訂定「臺北縣都市計畫容積移轉許可審查要點」係規範本現容積移轉作業程序，權限僅限於本縣轄土地；另依該辦法第七條第二項：「前條第一項第一款送出基地申請移轉容積，其情形特殊者，提經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。」其精神亦僅限於同一縣市內。今本案送出基地座落於桃園縣龜山鄉，市以，應無前開要點之適用…。</p> <p>二、…為落實各縣市政府之健全且均衡發展，現階段桃園縣送出基地之容積量不宜加諸於本線建築基地，以免超出本縣都市土地容受力所能負荷。</p>
<p>都市計畫容積移轉實施辦法第9條之1(容積獎勵折繳代金之規定) 內政部101年12月7日內授營都字第1010811734號函</p> <p>主旨：貴府函詢「都市計畫容積移轉實施辦法」第9條之1執行疑義 說明：</p> <p>一、都關於旨揭第9條之1有關折繳代金由直轄市、縣(市)主管機關委託3家以上專業估價者評定之規定，其委託方式及查估結果差異甚大時如何辦理部分，案准本部地政司及行政院公共工程委員會亦見略以，委託專業估價者查估部分，可至本部不動產估價師資訊系統查詢，以供委託時選擇，或由當地或其他較近縣市之動產估價師公會推薦。至查估作業係由機關委託專業估價者辦理，屬行政採購法第2條所稱勞務採購，爰適用政府採購法之規定。</p> <p>二、另有關查估結果差異甚大時如何辦理乙節，查現行不動產估價師法第41條規定，不動產估價師間，對於同一標的物在同一期日價格之估計有百分之二十以上之差異時，土地所有權人或利害關係人得請求土地所在之直轄市或縣(市)不動產估價師公會協調相關之不動產估價師決定其定估價格；必要時得指定其他不動產估價師重新估價後再行協調。</p> <p>三、至貴府來函敘明未進行辦理取得公共設施時，無法得知其徵收費用，是以如何依總量管制概念執行本辦法第9條之1第3項規定乙節，查本辦法第14條規定，直轄市、縣(市)主管機關應就第6條第1項第3款之送出基地進行全面清查，並會同有關機關(購)依都市計畫分區發展優先次序、未來地方建設時序及公共設施保留地劃設先後，訂定優先移轉次序，是以主關機關藉由全面清查據以得知公共設施保留地之總量，有本辦法第9條之1有關折繳代金用途規定，係專款專用於取得接受基地同一主要計畫區之第6條第1項第3款土地為限，爰貴府得依上開規定據以執行。</p>
<p>都市計畫容積移轉實施辦法第6條(容積移轉基地之限制) 內政部102年10月3日內署都字第1022920325號函</p> <p>主旨：關於貴府函詢台灣中油股份有限公司所持有之都市計畫公共設施用地，是否得依法辦理都市計畫容積移轉疑義 說明：類似案例本署102年9月30日營署都字第1020059106號函已有明示。</p>
<p>都市計畫容積移轉實施辦法第6條(容積移轉基地之限制) 內政部102年9月30日內署都字第1020059106號函</p> <p>主旨：有關各級農田水利會名下所有之都市計畫公共設施保留地如再標售移為民間所私有，是否仍具公共設施保留地性質得依都市計畫法規作為送出基地，申請辦理容積移轉。 說明：</p> <p>一、有關都市計畫範圍內依法劃設供各該農田水利會取得興闢之溝渠、水利、河川…等公共設施用地，如已屬各該農田水利會所有，或已由各該農田水利會依法取得者，依本部87年6月30日台內營字第8772176號函釋意旨，應非屬都市計畫法所稱之公共設施保留地，尚無都市計畫容積移轉實施辦法之適用。</p> <p>二、至於各該農田水利會所有非供各該農田水利會取得興闢之公共設施用地，是否得作為容積移轉送出基地，案經本部地政司前開號函略以：「案公有土地，係指所有權歸屬於國家或地方自治團體之土地。依土地法第4條規定…並未包含農田水利會之土地」，是以，該土地如經地方政府認定為公共設施保留地，且非屬都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者，尚符合都市計畫容積移轉實施辦法第6條第1項第3款規定，得作為容積移轉送出基地。</p>
<p>都市計畫容積移轉實施辦法第11條(容積移轉得分次移轉之規定) 內政部98年7月20日台內營字第0980125650號函</p> <p>主旨：關於貴府所詢都市計畫容積移轉實施辦法第11條執行疑義乙案 說明：旨揭辦法第11條規定未能完全使用其獲准移入之容積如確因基地條件限制，擬移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用者，該另一接受基地移入之容積，仍應依旨揭辦法第9條之容積移轉計算公式，按原送出基地申請當時之公告土地現值核算，以資妥適。</p>
<p>都市計畫容積移轉實施辦法第17條(容積移轉申請補正、駁回之規定) 內政部101.5.7台內營字第1010172234號函</p> <p>主旨：有關貴府函為都市計畫容積移轉實施辦法第17條第1項第2款執行疑義 說明：查都市計畫容積移轉實施辦法第17條規定：「直轄市、縣（市）主管機關受理容積移轉申請案件後，應即審查…符合規定者，除第6條第1項第1款之土地及接受基地所有權人依第9條之1規定繳納代金完成後准予核定外，應於接受基地所有權人…辦畢下列事項後，許可送出基地之容積移轉：…二、清理送出基地上土地改良物…。但送出基地屬第6條第1項第3款者，其因國家公益需要設定之地上權、徵收之地上權或註記供捷運系統穿越使用，不在此限…」是以，接受基地所有權人申請容積移轉許可，除送出基地屬第6條第1項第1款之土地、接受基地所有權人依第9條之1規定繳納代金完成，及送出基地屬第6條第1項第3款者，其因國家公益需要設定之地上權、徵收之地上權或註記供捷運系統穿越使用外，應辦畢清理送出基地上土地改良物，尚無得改以申請繳納代金，交由政府機關代為清理地上改良物方式辦理之規定。</p>

都市計畫容積移轉實施辦法第 6 條(容積移轉基地之規定)
內政部 103 年 5 月 30 日台內營字第 10308053821 號函

主旨：檢送 103 年 5 月 12 日召開公營事業所持有公共設施用地適用都市計畫容積移轉實施辦法疑義會議紀錄說明：

- 一、公營事業為公司組織者，因本質上具有其特殊性，致地方政府產生對本部上開 85 年及 102 年二函釋適用上之疑慮一節，經充分徵詢與會各單位意見後，釐清如下：
 - (一)按本部 85 年函釋意旨，為闡明國營事業機構就原指定供其變電所使用之機關用地，不應因轉變為公司組織而無法繼續從事公用事業，是以援引財政部 79 年及行政院人事行政局 79 年等相關函釋有關按其持股比例，就廣義而言應屬政府機關之內容，敘明繼續使用該機關用地自仍符合公共設施用地「使用管制」之規定，而本部 102 年函釋，則就台電公司持有之土地，依土地法第 4 條規定非屬公有土地，該土地倘非屬留供其取得興闢之公共設施用地，且經地方政府審認為公共設施保留地，得依都市計畫容積移轉實施辦法規定，申請作為容積移轉之送出基地。本部上開二函釋係分別就國營事業作本業使用土地之「使用管制」及持有土地之「權屬性質」依法予以敘明，為不同事項之闡明。
 - (二)依國有財產法第 4 條第 1 項第 5 款規定，國營事業為公司組織者，僅其股份為國有財產；其土地權屬性質，依土地法第 4 條規定非屬公有土地，為私有土地，因此依法公營事業確實具有「股份為公有而土地為私有」之特殊性。
- 二、公營事業為公司組織者，其持有之公共設施用地，應如何適用都市計畫容積移轉實施辦法：
 - (一)都市計畫容積移轉實施辦法第 6 條第 1 項第 3 款有關私有公共設施保留地得作為送出基地之規定，其公、私有土地之定義，查都市計畫法相關規定並無明文，係依據土地法第 4 條公有土地之規定辦理。
 - (二)有關公共設施保留地之認定，由各地方政府依據本部 87 年 6 月 30 日台內營字第 8772176 號函釋予以審認之。都市計畫範圍內依法劃設供各該公營事業機構取得興闢之公共設施用地，且原已屬各該公營事業所有或已由各該公營事業依法取得者，依上開函釋規定，已非屬都市計畫法所稱之公共設施保留地，應無都市計畫容積移轉實施辦法第 6 條第 1 項第 3 款規定之適用。
 - (三)直轄市、縣(市)主管機關為辦理容積移轉，依都市計畫容積移轉實施辦法第 4 條規定，得考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先順序，訂定審查許可條件，提經都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。是各地方政府為辦理公營事業機構之容積移轉，得依上開規定訂定審查許可條件，俾據以執行。

都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條第 2 項(增加容積移入上限)
內政部 100 年 9 月 15 日台內營字第 1000178816 號函

主旨：關於貴府函詢依都市計畫相關變更審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫，得否適用都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條第 2 項規定「整體開發地區」乙案，復請查照。

說明：查旨揭辦法第 8 條第 2 項規定「位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。」，係考量該等地區公共設施服務水準較其他一般地區為高，對增加容積的容受度較大，爰規定位於該等地區之接受基地得增加容積移入上限。其中上開條文所稱「整體開發地區」，係指以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發之地區。准此，依都市計畫相關變更審議規範採捐地(代金)開發方式辦理之地區，如確已將公共設施用地及土地使用分區作整體規劃配置，且其公共設施服務水準確已較其他一般地區為高者，應得依該條文規定增加容積移入上限。

文化資產保存法第 35 條(古蹟等值移轉之規定)

內政部 101 年 7 月 31 日內授營都字第 1010250355 號函

主旨：有關貴府函詢八里區小八里坵段楓櫃斗湖小段 260-1、260-3 地號土地涉古蹟容積移轉疑義事宜，復請查照。

說明：

- 一、依文化資產保存法第 35 條規定「古蹟除由政府機關為管理機關者外，其所定著之土地、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區之編定、劃定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，得等值移轉至其他地方建築使用或享有其他獎勵措施；其辦法，由內政部會商文建會定之。」。
- 二、為符合前揭文化資產保存法所稱「等值移轉」精神，參考都市計畫法第 49 條有關「依本法徵收或區段徵收之公共設施保留地，其地價補償以徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值為準」規定，本部業於 95 年 4 月 14 日修正發布實施「古蹟土地容積移轉辦法」第 8 條條文，有關古蹟土地容積移轉計算公式修正為「接受基地移入容積=送出基地移出之容積×(申請容積移轉當期送出基地之毗鄰可建築土地平均公告土地現值/申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值)」，俾古蹟土地所有權人原依法可建築之基準容積受到限制部分得予以合理補償，以維護其權益。是以，貴府所詢旨揭土地所毗鄰之機關用地、宗教專用區，自不符本辦法可建築土地之範疇。

古蹟土地容積移轉辦法第 10 條(古蹟土地容積移轉申請人之規定)

內政部 103 年 7 月 18 日內授營都字第 1030808007 號函

主旨：關於貴局函詢「依古蹟土地容積移轉辦法第 10 條規定檢附送出基地所有權人及權利關係人同意書，係指古蹟或遺址核定範圍之全部或一部所有權人及權利關係人之同意疑義」1 案，復請查照。

說明：查旨揭辦法第 10 條第 7 款規定，申辦容積移轉時，應由送出基地所有權人及接受基地所有權人會同檢具送出基地所有權人及權利關係人同意書或其他相關證明文件...等文件，向該管直轄市、縣(市)主管機關申請許可，以保障送出基地所有權人及各種權利關係人權益。准此，於申請容積移轉許可時，應出具所有送出基地所有權人及權利關係人之同意書。至於送出基地之可移出容積經許可後，依旨揭辦法第 9 條辦理分次移出時，究應以全部或該筆送出基地所有權人及權利關係人同意，因涉及容積移轉之執行，仍請本於權責自行核處。

都市更新

都市更新條例第8條(都市更新地區之劃定)

內政部營建署 101 年 9 月 27 日營署更字第 1010062044 號函

主旨：關於貴府函送「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫(中、永和都市計畫部分)案」新北市都市計畫委員會專案小組第四次研商會議紀錄，其中專案小組意見(六)略以，都市更新計畫若未涉及都市計畫變更，建議移由都市更新審議會進行審議較為妥適一節

說明：

- 一、復貴府 101 年 9 月 20 日北府城審字第 1012545524 號函。
- 二、有關都市更新條例第 8 條規定都市更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，是否仍屬該管都市計畫委員會審議全責之疑議。按上開條文之立法意旨，更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，關係人民權利義務至鉅，爰規定除涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理外，應送該管政府都市計畫委員會為一級審議通過後，公告實施之，俾使民眾有依都市計畫法規所定都市計畫委員會審議作業規定參與之機會，以資週延。惟於總統 97 年 1 月 16 日公布施行之修正條文，係因應中央行政機關組織基準法規定，不得以作用法規範機關組織事項所為之文字修正，惟實質審議主體並未變更，爰有關都市更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更等審議事項，仍應依修正前規定，由各級都市計畫委員會審議之。

都市更新條例第11條(自行劃定更新地區之規定)

內政部 103 年 12 月 30 日台內營字第 1030615281 號函

主旨：關於依都市計畫法規定變更細部計畫暨劃定更新地區範圍，其土地及合法建築物所有權人得否依都市更新條例第 11 條規定申請核准實施都市更新事業 1 案

說明：按「直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所對於窳陋或髒亂地區認為有必要時，得視細部計畫劃定地區範圍，訂定更新計畫實施之。」「更新地區範圍之劃定及更新計畫之擬定、變更、報核與發布，應分別依照有關細部計畫之規定程序辦理。」分係都市計畫法第 63 條及第 66 條明定；另按都市更新條例(下稱本條例)第 8 條第 1 項前段規定：「更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘(派)學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；.....」，本條例第 9 條第 1 項及第 10 條第 1 項所稱「經劃定應實施更新之地區」，尚非僅指依本條例第 8 條所定程序劃定之更新地區，依上開都市計畫法第 63 條及第 66 條所定程序劃定之地區範圍亦屬之。爰經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人擬依本條例規定申請核准實施都市更新事業，自應依本條例第 10 條第 1 項「經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，.....，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准，.....」或同條第 2 項後段「.....；其同意比例已達第 22 條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第 15 條及第 19 條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。」規定辦理，而非依本條例第 11 條「未經劃定應實施更新之地區，.....」規定辦理。

都市更新條例第19條(更新事業計畫召開公聽會之規定)

內政部 97 年 1 月 22 日台內營字第 0970800262 號函

主旨：關於都市更新事業召開公聽會後，因故變更範圍或召開公聽會時未通知他項權利人之處理

說明：

- 一、實施者擬定都市更新事業計畫報核後，主管機關審查其申請書件時，發現實施者於擬定都市更新事業計畫期間舉辦之公聽會，因產權變動，疏漏通知相關權利人參加，如經實施者檢具相關計畫書圖，補請其表達意見，對所提意見作適當之處理或說明，並通知其可於都市更新事業計畫於直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展覽及舉行公聽會期間表達意見後，可免重行辦理公聽會。
- 二、至直轄市、縣(市)主管機關受理土地及合法建築物所有權人依都市更新條例第 10 條、第 11 條規定申請核准實施更新事業之案件，於審查事業概要時，考量避免造成畸零地或維護更新土地完整性，指示修正更新單元範圍者，可參照同條例第 19 條第 3 項規定意旨，得免重行辦理公聽會，惟應通知修正範圍之土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人表達意見，並依修正後之範圍，重新核計法定同意比例。

都市更新條例第19條(更新事業計畫召開公聽會之規定)

內政部 100 年 12 月 22 日台內營字第 1000239291 號函

主旨：關於都市更新條例第 19 條及其施行細則第 6 條公聽會應通知對象執行疑義案

說明：

- 一、查 97 年 1 月 16 日修正公布之都市更新條例第 19 條第 4 項明定公聽會應通知之對象為更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人，其立法意旨係為維護並保障都市更新相關權利人之權益。同條例施行細則第 6 條第 1 項舉辦公聽會應通知土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人參加之規定，所稱「其他權利關係人」之範圍即為他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人，應無疑義，將納入未來修法定之，以資明確。
- 二、另查民法第 757 條規定，物權除依法律或習慣外，不得創設。復查民法第 758 條規定，不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。是以，他項權利應以依法律或習慣創設且經登記者為範圍，其通知對象則以土地或建物登記登載者為準。

都市更新條例第19條(更新事業計畫召開公聽會之規定)

內政部 103 年 5 月 20 日台內營字第 1030805075 號函

主旨：關於都市更新事業計畫審議期間改變實施者疑義案

說明：查都市更新條例(以下簡稱本條例)第 19 條及第 19 條之 1 規定所定都市更新事業計畫變更，係指都市更新事業計畫經各級主管機關審議通過核定發布實施後辦理之變更而言。按「實施者」為都市更新事業計畫應載明項目之一，有關於都市更新事業計畫「審議期間」擬改變實施者 1 節，尚非法所不許，除屬經該管都市更新審議會審議修正者，得依本條例第 19 條第 4 項後段簡化規定，免再公開展覽外，餘均應重行踐行同條第 2 項、第 3 項規定程序，舉辦公開展覽、公聽會。都市更新事業計畫核定前，並應依本條例施行細則第 11 條之 1 規定舉行聽證，斟酌聽證全部結果，說明採納及不採納之理由，作成核定。

都市更新條例第 19 條(更新事業計畫召開公聽會之規定)

內政部 103 年 7 月 9 日台內營字第 1030199338 號函

主旨：關於都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條第 3 項執行疑義乙案

說明：按都市更新條例(以下稱本條例)第 19 條第 1 項、第 21 條第 6 款、第 11 款及第 22 條第 1 項明定，都市更新事業計畫由實施者擬訂，並應表明處理方式及其區段劃分、實施方式及有關費用分擔，送由主管機關審議報核時並應取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人數及其面積一定比例之同意；次按都市計畫容積移轉實施辦法(以下稱該辦法)第 16 條第 3 項規定，接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請。實施者擬依該辦法第 16 條第 3 項規定申請容積移轉許可，自應先依本條例第 19 條第 1 項及第 22 條第 1 項規定擬訂都市更新事業計畫報核，表明以權利變換方式實施重建，並取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人數及其面積一定比例之同意後，始為該辦法第 16 條第 3 項所定適格之申請人。

都市更新條例第 19 條(更新事業計畫召開公聽會之規定)

內政部 104 年 2 月 16 日台內營字第 1040403039 號函

主旨：關於核准之事業概要，原申請人之產權於都市更新事業計畫報核前移轉，或所載之預定實施者擬變更者，後續都市更新事業計畫報核時，如何認定係依原核准之事業概要續行辦理疑義案

說明：

- 一、查本部 101 年 8 月 27 日台內營字第 1010279708 號函示，按行政法上權利義務或法律地位是否可由他人承繼，應視相關法規內容而定，法律未特別規定者，則應視該權利義務或法律地位是否具有高度屬人性(一身專屬性)而定；至有無一身專屬性，應就各個權利義務或法律地位予以認定，不能一概而論，先予敘明。本案貴府於實務執行上，要求原事業概要申請人出具同意書後續擬訂都市更新事業計畫報核之實施者，以為認定原事業概要之延續，現原事業概要申請人之產權已移轉予他人，得否由新的所有權人出具同意書 1 節，查上開同意書之出具，非屬都市更新法令所明定，屬實務審議執行事項，請參依上開函示，就個案情況自行審認。
- 二、至於事業概要已載明預定實施者，擬改由其他實施者續行擬訂都市更新事業計畫報核者，考量目前受司法院釋字第 709 號宣告違憲之影響，事業概要已暫緩受理及核准，無法透過事業概要程序變更，故為免影響民眾權益及都市更新事業之推動，宜允其將變更預定實施者之情形納入都市更新事業計畫載明，並參依都市更新條例第 19 條之 1 第 1 款第 1 目之規定，於依同條例第 22 條規定徵求同意，並經原預定實施者與新實施者辦理公證，由主管機關審議通過、核定發布後據以辦理。

都市更新條例第 19 條之 1(簡化更新事業計畫變更流程之規定)

內政部 97 年 4 月 14 日台內營字第 0970051321 號函

主旨：關於都市更新條例第 19 條之 1、第 22 條執行疑義

說明：

- 一、按 97 年 1 月 16 日修正公布之都市更新條例(以下簡稱本條例)第 22 條第 3 項規定略以，各級主管機關對第 1 項同意比例之審核，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準，...所有權人得於公開展覽期滿前，撤銷其同意...。是以，主管機關受理之都市更新案，於上開條文修正公布後尚未完成公開展覽程序者，原簽訂同意書之所有權人自得依規定撤銷其同意；至公開展覽期滿經重新核算所有權同意比例未達法定門檻者，主管機關得依本條例施行細則第 9 條之 1 第 2 項規定駁回實施者之申請，惟考量所有權人撤銷同意尚非可歸責於實施者之事項、都市更新事業整合不易且具有公共利益，爰主管機關宜審酌個案情形予以實施者於一定期間內增補所有權人同意比例之機會，以符法律衡平原則。
- 二、依本條例第 7 條規定劃定之都市更新地區，實施者已取得更新單元內全體所有權人之同意者，於擬定或變更都市更新事業計畫時，雖得依本條例第 19 條第 4 項規定免舉辦公開展覽及公聽會，惟於計畫審核期間，原簽訂同意書之所有權人如表達撤銷其同意之主張，致未符上開全體同意之規定時，仍應依同條第 1 項至第 3 項規定辦理。
- 三、都市更新事業計畫核定後，辦理實施者變更，本條例第 19 條之 1 第 1 款已明定依同條例第 22 條規定徵求同意，尚無限制其徵求同意之對象限於擬定計畫報核時簽訂同意書之所有權人。
- 四、有關建議明定本條例第 22 條「權利義務相同者」定義乙節，中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會於本部預告公告本條例施行細則部分條文修正草案期間，提出具體建議條文(如附件)，惠請以貴府推動經驗，提供具體意見供參。另有關同意書重複出具之效力，本部將儘速函請法務部表示意見後再行函復。

都市更新條例第 20 條(更新事業計畫之變更涉及都市計畫變更之規定)

本局法規小組 104 年 6 月 9 日第 61 次會議

主旨：都市更新條例第 20 條及施行細則第 12 條執行疑義

說明：

- 一、經研商討論有關目前「都市更新條例」第 20 條涉及主要計畫局部性修正者「都市更新條例施行細則」第 12 條有明確規定樣態，惟涉及細部計畫擬定或變更者並未規範，故為避免後續執行疑義，未來在執行「都市更新條例」第 20 條受理樣態及範疇，同意限縮為公共設施用地性質及位置調整，其餘涉及都市計畫變更部分，應於依法變更主要計畫後，再依「都市更新條例」第 19 條規定辦理。並請都更處會後再行檢視前述情形有無違反內政部 97 年 8 月 6 日台內營字第 0970806007 號及 99 年 5 月 21 日台內營字第 0990803681 號解釋函。
- 二、有關都市更新涉及都市計畫變更程序部分，日後應以個案變更方式為原則，通盤檢討為例外。至於受理程序之 SOP 部分，另行邀都更處、計畫科、審議科等相關單位再與張副局長討論。
- 三、至於新莊區頂坡角段頂坡角小段 232 地號等 42 筆土地都市更新事業計畫個案部分，經討論，實施者所提變更方案與都市計畫規劃原意不符(原綠地規劃係考量地形順向坡避免開發而劃設)，且又前經 104 年 6 月 3 日都市計畫、都市更新諮詢會議決議，倘實施者評估後仍需變更都市計畫請依都市計畫相關法令程序仍先行辦理都市計畫變更，再據以推動都市更新工作。

都市更新條例第 22 條(更新事業計畫報核同意比例計算之規定)

內政部 100 年 1 月 18 日內授營更字第 1000800634 號函

主旨：研商都市更新新案涉及公共共有所有權之同意權行使及同意比例計算疑義會議紀錄

說明：

- 一、按土地法第 34 條之 1 執行要點所稱之處分，係指法律上及事實上之處分。上開處分於實務執行上包括買賣、交換、共有土地上建築房屋、共有建物之拆除及抵繳稅款等項目，非所列舉之項目，如土地重劃同意權之行使不適用之。故有關都市更新範圍內登記為共同共有人數，尚無土地法第 34 條之 1 之適用；至其同意比例之計算，參採市地重劃之計算方式，並以其佔該共同共有全體人數比率，乘以該共同共有部分土地面積、合法建築物樓地板面積所得之面積為其同意面積計算。
- 二、有關未辦繼承登記者，實施者應否查證並通知繼承人參與都市更新程序乙節，基於以下幾點之考量，仍應照目前都市更新條例有關規定，不論其是否亡故，皆以登記名義人為徵詢及參與分配之對象，至於應否明文訂定，請作業單位納入未來修法參考。

都市更新條例第 22 條(更新事業計畫報核同意比例計算之規定)

內政部 100 年 5 月 16 日台內營字第 1000803907 號函

主旨：關於都市更新事業計畫於報核後公開展覽前，產權有變動者，應否納入都市更新條例第 22 條規定同意比例計算疑義案

說明：按都市更新條例第 22 條第 1 項規定，實施者擬定或變更都市更新事業計畫「報核」時，應取得私有土地及私有合法建築物所有權人及面積一定比例之同意。第 3 項規定，各級主管機關對於第 1 項同意比例之審核，除有民法第 88 條、第 89 條、第 92 條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。是以，有關都市更新事業計畫同意書徵詢之對象及計算基準，係以計畫報核當時之所有權狀態為準，嗣後如有產權變動者，不再重新徵詢，以維持都市更新事業推動之安定性。至於同意書之審核，由於第 3 項允許所有權人於公開展覽期滿前撤銷其同意，故對於同意書是否達到第 1 項同意比例門檻之審核，係以都市更新公開展覽期滿時為準。

都市更新條例第 22 條(更新事業計畫報核同意比例計算之規定)

內政部 97 年 10 月 16 日台內營字第 0970808223 號函

主旨：關於都市更新條例第 22 條第 3 項執行疑義案

說明：查都市更新條例第 22 條第 1 項規定實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，應檢附達同意比例門檻之同意書；同條第 3 項規定，各級主管機關對第 1 項同意比例之審核，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。個案實施者擬具都市事業計畫報核前，倘原簽訂同意書之所有權人撤銷其同意，致未達法定同意比例時，實施者自不得依上開條文第 1 項規定報核，縱有報核之情事，經主管機關查明後亦應依同條例施行細則第 9 條之 1 第 2 項敘明理由駁回其申請；如個案報核後、公開展覽前，原簽訂同意書之所有權人撤銷其同意，經主管機關重新核算未達法定同意門檻時，考量所有權人撤銷同意尚非可歸責於實施者之事項，且其同意比例性質上尚非不可補正，主管機關得依同條例施行細則第 9 條之 1 第 2 項規定詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正者，駁回其申請。

都市更新條例第 22 條(更新事業計畫報核同意比例計算之規定)

內政部 100 年 10 月 25 日台內營字第 1000207110 號函

主旨：關於都市更新條例第 22 條第 3 條執行疑義乙案

說明：按都市更新條例第 22 條第 3 項規定，所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。前開撤銷權之行使，本條例並無特別規定，依民法第 116 條第 1 項規定，應以意思表示為；又按有撤銷權人，欲撤銷其自己之意思表示或他人之法律行為，除法律規定必須訴經法院為之者外，以意思表示為之為己足(最高法院 52 年台上字第 836 號判例參照)；再按民法第 95 條第 1 項本文規定，非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。本條例第 22 條第 3 項規定有撤銷權人，其撤銷之意思表示，應於同條項規定除斥期間內，以通知達到相對人實施者時，發生效力。

都市更新條例第 22 條(更新事業計畫報核同意比例計算之規定)

內政部 101 年 12 月 14 日台內營字第 1010385193 號函

主旨：關於都市更新範圍包含政府劃定之更新地區及自行劃定之更新單元，其事業概要及都市更新事業計畫之同意比例計算疑義案

說明：

- 一、按都市更新條例(以下簡稱本條例)第 10 條、第 11 條及第 22 條規定，事業概要及都市更新事業計畫之申請與報核，不論是經政府劃定或未經劃定應實施更新之地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人數及其面積一定比例之同意；其中都市更新事業計畫同意比例門檻，按都市更新事業辦理之輕重緩急，分就政府優先劃定或逕行劃定地區及所有權人自行劃定更新單元，分別設定不同比例之門檻限制。揆諸上開立法意旨，係讓符合本條例第 6 條及第 7 條有更新急迫性情形之地區，可以即時取得更新門檻，據以推動更新，而未經政府劃定更新之地區，僅為所有權人為促進土地再開發利用或改善居住環境，較無更新迫切須要者，則要求所有權人要有較高的更新共識，才能辦理更新。是以，不同劃定地區者，不論是事業概要或都市更新事業計畫，仍應依其不同劃定原因之範圍，分區分別核計其同意比例，始符合上開立法意旨。
- 二、所提個案前經本部 100 年 3 月 4 日召開研商會議建議採擴大劃定更新地區方式處理，現經貴府函復無法依上開會議結論擴大更新地區範圍，其同意比例仍應依上開說明二分區分別檢討計算。惟後續事業概要是否核准，宜請貴府考量併同實施都市更新之必要性及合理性，與後續都市更新事業計畫容積獎勵之核給及更新地區投資抵減適用之執行等因素後決定之。

都市更新條例第 22 條(更新事業計畫報核同意比例計算之規定)

內政部 101 年 2 月 4 日台內營字第 1010800960 號函

主旨：關於事業概要或都市更新事業計畫範圍內涉有已建立標示之產權未登記土地者，其同意比例計算疑義案

說明：

- 一、查土地法第 10 條規定，中華民國領域內之土地，屬於中華民國人民全體，其經人民依法取得所有權者，為私有土地(第 1 項)。私有土地之所有權消滅者，為國有土地(第 2 項)。同法第 53 條規定，無保管或使用機關之公有土地及因地籍整理而發現之公有土地，由該管直轄市或縣(市)地政機關逕為登記，其所有權人欄註明為國有。復查國有財產法第 2 條第 2 項規定，凡不屬於私有或地方所有之財產，除法律另有規定外，均應視為國有

財產。又查民法第 758 條第 1 項規定，不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。另參照最高法院 48 年 9 月 17 日 48 年台上字第 1362 號民事判例(文件檔案：如附件 1)，基於國家機關之權力關係取得土地之所有權，並非依法律行為而取得，依民法第 758 條之反面解釋，既無須登記已能發生所有權之效力。準此，中華民國領域內之土地，除經人民依法取得所有權並登記者，均屬公有，不待登記即生效力。

二、本案都市更新個案範圍內，已建立標示之產權未登記土地，於事業概要或都市更新事業計畫報核當時既未經人民依法取得並登記所有權者，依民法第 758 條規定即不生效力，其權屬應視為公有，爰不納入都市更新條例第 10 條或第 22 條私有土地及建築物同意比例之計算。惟考量公產管理機關參與都市更新意見之徵詢，及更新後權利之分配與登記，仍應請實施者先行確定公產權屬後再予續審。

三、另有關貴轄已建立標示「產權未定」之未登記土地問題，檢附財政部國有財產局 101 年 1 月 11 日台財產局改字第 10000413921 號函及本部地政司 101 年 1 月 6 日地司(7)發字第 1006030100 號書函供參(文件檔案：如附件 2)。

都市更新條例第 22 條(更新事業計畫報核同意比例計算之規定)

內政部 103 年 7 月 24 日台內營字第 1030807986 號函

主旨：關於都市更新事業計畫之同意書得否由繼承原所有權之人撤銷 1 案

說明：

一、按都市更新條例(以下稱本條例)第 22 條第 1 項及本條例施行細則第 15 條第 1 項規定，實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，應取得私有土地及私有合法建築物所有權人出具之同意書，前開同意具私法上及公法上意思表示之雙重性質(最高行政法院 98 年度判字第 692 號判決參照)。有關該項意思表示於公法上之效力，性質上與民法規定之非對話意思表示相類似；且因行政法上欠缺有關規範，應類推適用民法有關非對話意思表示之規定(臺北高等行政法院 101 年度訴字第 1607 號判決參照)。次按本條例第 22 條第 3 項後段規定，所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意；查民法第 95 條第 2 項規定(略以)：「表意人於發出通知後死亡……，其意思表示，不因之失其效力。」

二、又依都市更新條例第 22 條第 1 項所定之同意，係表意人憑藉其土地及合法建築物所有權人之合法地位所為，按民法第 1148 條規定，繼承人自繼承開始時，承受被繼承人財產上之一切權利、義務；本條例第 22 條第 3 項既明定首揭同意得於法定期間內行使撤銷權，基於保障土地及合法建築物所有權人行使撤銷權之立法意旨(立法院公報，第 96 卷第 85 期，223-225 頁)，應得允許原表達同意之土地及合法建築物所有權人之繼承人，於符合本條例第 22 條第 3 項規定要件下，繼承原意思表示，行使撤銷權。

都市更新條例第 27 條(公有土地參與都市更新之規定)

內政部 103 年 9 月 30 日內授營更字第 1030811177 號函

主旨：關於都市更新條例第 27 條第 3 項第 1 款規定執行疑義 1 案

說明：

一、按都市更新條例(下稱本條例)第 9 條第 1 項規定，經劃定應實施更新地區，直轄市、縣(市)主管機關得依下列方式實施都市更新事業：(一)自行實施為實施者；(二)經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，前開委託作業並得依本條例施行細則第 5 條之 1 規定委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理；(三)同意其他機關(構)為實施者。另按本條例第 27 條第 3 項第 1 款規定，都市更新事業計畫範圍內公有財產得自行辦理、委託其他機關(構)辦理或信託予信託機構辦理更新；前開「自行辦理」，依本條例之整體關聯意義解釋，倘非屬直轄市、縣(市)主管機關以外之其他公有財產管理機關，應依本條例第 9 條第 1 項規定，經直轄市、縣(市)主管機關同意其為實施者；且要無併依本條例施行細則第 5 條之 1 規定之適用，本部 102 年 10 月 9 日內授營更字第 1020810169 號函(詳附件)業有明示。

二、另本條例並無限制國家及地方自治團體所有之土地及建築物不得依本條例第 10 條或第 11 條規定申請核准實施都市更新事業，並委託都市更新事業機構為實施者實施之；惟前開委託作業，亦無本條例第 9 條第 1 項「經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者」及本條例施行細則第 5 條之 1 規定之適用，應由該管公有財產管理機關，另循適法之方式辦理之。

都市更新條例第 29 條(權利變換執行之規定)

內政部 98 年 12 月 25 日台內營字第 1000239291 號函

主旨：關於都市更新條例第 29 條擬定權利變換計畫相關事宜執行疑義案

說明：都市更新條例第 29 條業明文規定，以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於「都市更新事業計畫核定發布實施後」擬具權利變換計畫，依第 19 條規定程序辦理審議…等事項；有關召開公聽會與辦理選配作業係擬具權利變換計畫作業之一環，其內容涉關評價基準日之擇定，與權利變換範圍內土地所有權人及權利變換關係人權利變換前、後權利價值攸關，仍應於都市更新事業計畫核定發布實施後辦理始為適法。

都市更新條例第 30 條(權利變換抵充原有公共設施用地之規定)

內政部 102 年 3 月 14 日內授營更字第 1020802234 號函

主旨：研商更新單元範圍內公有道路用地依都市更新條例第 30 條規定抵充執行疑義會議紀錄

說明：

一、依都市更新條例第 30 條規定，實施權利變換時，得予以抵充之原有公共設施用地，係只都市更新事業計畫核定發布日，權利變換地區內依都市計畫法所劃設之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等 7 項公共設施用地，並經各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者而言；至納入抵充之公有道路，經參酌建築技術規則用語定義，指依都市計畫法或其他法律公布之道路(得包含人行道及沿道路邊綠帶)或經指定建築線之現有巷道，實際作道路供公眾通行，並依行政院訂頒「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償或無償劃分原則」認定得無償撥用之公有土地者為限。

二、都市更新權利變換實施辦法第 13 條第 1 款有關原有公共設施用地定義，與 97 年 1 月 16 日總統修正公布施行都市更新條例第 30 條立法意旨未盡相符，請業務單位檢討修正；另本部 94 年 12 月 9 日內授營都字第 0940087746 號函釋有關實施權利變換時予以抵充之原有公共設施用地及公有道路之界定，亦請業務單位依本次會議紀錄辦理變更。

都市更新條例第 31 條(權利變換分配之規定)
內政部 102 年 9 月 9 日台內營字第 1020809091 號函

主旨：關於都市更新條例第 31 條規定不願或無法分配之原土地所有權人死亡執行疑義乙案
說明：

- 一、按都市更新權利變換後不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，依本條例第 31 條第 1 項規定，得以現金補償之；本條例第 31 條第 3 項並規定：「第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。」本條例第 1 條第 2 項規定：「本條例未規定者，適用其他法律之規定。」按權利變換計畫經主管機關核定發布實施，即對更新單元範圍內之權利變換關係人，產生私法上財產權利義務關係創設、變更或確定之法律效果，實施者依本條例第 31 條規定對於不願或不能參與分配之原土地所有權人，以現金補償之；原土地所有權人死亡致補償金未能發放，依同條第 3 項規定應予提存，惟原土地所有權人既已死亡即無權利能力，依非訟事件法第 1 條、第 11 條及民事訴訟法第 40 條規定即無當事人能力，故前開現金補償之受取人死亡者，應以其繼承人為提存之受取人；其繼承人有數人者為共同共有債權，通知其共同領取提存物；倘繼承有無不明者，應以經親屬會議選定或法院選任之遺產管理人為提存之受取人方稱適法，此觀民法第 1177 條、第 1178 條第 2 項、第 1179 條、民事訴訟法第 168 條、家事事件法第 136 條第 2 項規定甚明。
- 二、至有關前開現金補償提存後應否先辦理繼承登記始得由主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記乙節，依民法第 1147 條及第 1148 條第 1 項規定，繼承因被繼承人死亡而開始，繼承人自繼承開始時，承受被繼承人財產上之一切權利、義務；另查行政院秘書長 94 年 12 月 28 日院臺規字第 0940052345 號函檢送會議紀錄結論(二)略以：「依民法第 758 條規定『不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。』之反面解釋，不動產所有權之取得其原因如非依法律行為即無登記始生所有權移轉效力之問題。有關都市更新不願參與分配者，對於其土地之權利義務，於發給現金補償後應即終止。都市更新事業計畫實施完成後，實施者依主管機關核定之權利變換計畫實施權利變換，受配人取得土地及建築物，係基於國家機關之權力關係而取得，並非依法律行為而取得，依民法第 758 條規定，不以登記為所有權移轉之生效要件，……」。爰此，本條例第 31 條第 1 項但書所定現金補償，於依同條第 3 項規定以原土地所有權人之繼承人為提存之受取人後，原土地所有權人(及其繼承人)對於其土地之權利義務，於提存現金補償後應即終止，受配人取得土地及建築物，係基於國家機關之權力關係而取得，並非依法律行為而取得，故得免先辦理繼承登記，而由主管機關逕為囑託登記機關辦理所有權移轉登記。至於繼承人因繼承所生之遺產稅及相關稅捐，應由稅捐稽徵機關另案向其追繳之。

都市更新條例第 44 條(都市更新提高建築容積獎勵之規定)
內政部 103 年 5 月 6 日台內營字第 1030141067 號函

主旨：關於都市更新事業計畫範圍內之建築基地擬捐贈公營出租住宅或社會住宅，得否認定係都市更新條例第 44 條第 1 項第 2 款所定「公益設施」乙案

說明：

- 一、按「社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅。」「社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、財產基準以下之家庭或個人為限。」「本法第三條第一項第五款所稱社會福利設施，指下列各項設施：……。」分係住宅法第 3 條第 2 款、第 28 條第 1 項及促進民間參與公共建設法施行細則第 8 條所明定；社會住宅係提供予無自有住宅或一定所得、財產基準以下之家庭或個人承租，並保障特殊情形或身分者提供一定比例供其承租，是以其具有公益性質應無疑義。
- 二、另按行政院 103 年 1 月 6 日院臺建字第 1020079079 號函核定之「社會住宅中長期推動方案暨第一期實施計畫」(略以)：「……未來地方政府擬興辦之公營出租住宅，如有提供適當比例供經濟社會弱勢者居住，則亦屬於社會住宅。為避免產生標籤化的問題，凡符合住宅法中社會住宅定義之出租住宅，各地方政府得以不同之方式命名，不受限一定要冠上○○社會住宅之名稱。」爰都市更新事業計畫範圍內之建築基地，經政府指定額外提供之公營出租住宅或社會住宅，凡符合住宅法中社會住宅定義之出租住宅，得依都市更新條例第 44 條第 1 項第 2 款後段及都市更新建築容積獎勵辦法第 4 條後段規定認定為公益設施，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。

都市更新條例第 44 條(都市更新提高建築容積獎勵之規定)
內政部 103 年 4 月 25 日內授營更字第 1030804289 號函

主旨：關於都市更新條例第 44 條第 1 項第 3 款及都市更新建築容積獎勵辦法第 9 條第 1 項規定執行疑義乙案

說明：按「主管機關依第 6 條或第 7 條規定優先或逕行劃定之更新地區，在一定時程內申請實施更新者，給予適度之容積獎勵。」「主管機關依本條例第六條或第七條規定優先或逕行劃定之更新地區，自公告日起六年內，實施者申請實施都市更新事業者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。」分係都市更新條例(以下稱本條例)第 44 條第 1 項第 3 款及都市更新建築容積獎勵辦法第 9 條第 1 項所明定，都市更新事業計畫範圍倘非屬依本條例第 6 條及第 7 條規定優先或逕行劃定之更新地區，自無前開容積獎勵規定之適用。

都市更新條例第 57 條(更新事業計畫完成日之認定)
內政部 103 年 4 月 7 日台內營字第 1030802242 號令

主旨：訂定有關「都市更新條例」第 57 條所定都市更新事業計畫完成日之認定

說明：有關都市更新條例第 57 條所定都市更新事業計畫完成日之認定，依下列規定辦理，自即日生效：

- 一、以協議合建方式實施者，於建築物完工取得使用執照後，即可依實施者與所有權人協議內容分配，以「使用執照取得之日」認定之。
- 二、以權利變換方式實施者，於建築物取得使用執照後，實施者尚須辦理經費結算、繳納或領取差額價金、測量釐正、申報稅籍等作業，始得依都市更新條例第 43 條規定申請主管機關囑託登記機關辦理產權移轉登記，以「完成產權移轉登記之日」認定之。

都市更新條例第 61 條之 1(都市更新案實施者申請建造執造之法規適用)
內政部 100 年 6 月 2 日內授營更字第 1000804611 號函

<p>主旨：研商都市更新案處理程序中有關都市更新、都市計畫及建管法令適用疑義會議紀錄</p> <p>說明：</p> <p>一、按本部 98 年 5 月 19 日台內營字第 0980085075 號函釋，申請都市更新事業概要後，完成成果備查前，據以核准之都市更新法規有所變動，實施者擬變更都市更新事業計畫時，其新舊法規之適用，依中央法規標準法第 18 條規定辦理。所稱「據以核准之都市更新法規」，業明示其適用範圍係以都市更新法規為限。</p> <p>二、另按都市更新條例第 61 條之 1 規定，都市更新案實施者申請建造執造之法規適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，實施者未於規定期限內申請者，應依申請建築執造當時之法規為準。所稱「法規」，按其立法意旨，係指申請建築執造時之相關法規。至於相關法規之範圍，係指申請建築執造所涉建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法令。</p>
<p>都市更新條例第 61 條之 1(都市更新案實施者申請建造執造之法規適用) 內政部 102 年 4 月 22 日台內營字第 1020803149 號函</p> <p>主旨：關於都市更新條例第 61 條之 1 第 2 項規定執行疑義乙案</p> <p>說明：查都市更新條例第 61 條之 1 之立法目的，係考量都市更新事業申辦過程冗長，如因申請過程相關法規變動，致使都市更新事業計畫及權利變換計畫需重新變更，恐將影響都市更新案辦理時程；故由法體系解釋觀點審視本條第 2 項規定，應解釋為：都市更新案以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，其申請建造執照法規之適用，係以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定權利變換計畫經核定之日起 1 年內為之，逾期申請者，依同條第 3 項規定，以申請建造執照日為準。</p>
<p>都市更新條例第 61 條之 1(都市更新案實施者申請建造執造之法規適用) 內政部 103 年 9 月 1 日台內營字第 1030808852 號令</p> <p>主旨：都市更新案實施者以外之人申請建造執照，應依都市更新條例第 61 條之 1 第 1 項規定</p> <p>說明：都市更新案實施者以外之人申請建造執照，應依都市更新條例第 61 條之 1 第 1 項規定，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。</p>
<p>都市更新條例施行細則第 11 條之 1(以公開方式舉辦聽證之規定) 內政部 103 年 12 月 2 日台內營字第 1030611378 號函</p> <p>主旨：關於都市更新條例施行細則第 11 條之 1 規定適用疑義 1 案</p> <p>說明：</p> <p>一、按本部 103 年 4 月 25 日台內營字第 1030804047 號令修正發布都市更新條例(下稱本條例)施行細則第 11 條之 1 規定，明定主管機關於核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前應以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，並「斟酌」全部聽證結果，說明採納及不採納之理由作成核定，以踐行正當行政程序；次按本條例第 32 條第 1 項規定，權利變換計畫書核定發布實施後 2 個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後 3 個月內審議核復；當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟，是為權利價值異議之訴願先行程序。</p> <p>二、再按行政程序法第 108 條規定：「行政機關作成經聽證之行政處分時，除依第 43 條之規定外，並應斟酌全部聽證之結果。但法規明定應依聽證紀錄作成處分者，從其規定。(第 1 項)前項行政處分應以書面為之，並通知當事人。(第 2 項)」，第 109 條規定：「不服依前條作成之行政處分者，其行政救濟程序，免除訴願及其先行程序。」上開規定係鑑於聽證程序不論是在事實調查程序及政策思辯，及至最後作成決定之嚴謹程度，皆不下於訴願及其先行程序，故倘已經過聽證程序，對該決定仍有不服者，即不必重複再經過此種行政程序，以符程序經濟原則及提高行政效能。故當事人不服依本條例施行細則第 11 條之 1 規定經聽證作成之行政處分者，其行政救濟程序，揆諸上開行政程序法規定，係免除訴願及其先行程序。</p>
<p>都市更新建築容積獎勵辦法 內政部 104 年 1 月 29 日台內營字第 1040800331 號函</p> <p>主旨：關於都市更新事業計畫適用建築容積獎勵上限疑義 1 案</p> <p>說明：按都市計畫法臺灣省施行細則(下稱該細則)103 年 1 月 3 日修正之第 34 條之 3 第 1 項有關依都市更新法規實施都市更新事業地區之建築容積上限規定及都市更新建築容積獎勵辦法(下稱該辦法)103 年 1 月 10 日修正之第 13 條第 1 項有關都市更新建築容積獎勵上限規定，依該細則第 42 條及該辦法第 16 條第 2 項規定，均自 104 年 7 月 1 日施行；考量都市更新事業申辦過程冗長，於上開規定 104 年 7 月 1 日施行後擬定都市更新事業計畫報核者，始有上開修正後建築容積上限規定之適用。</p>
<p>都市更新建築容積獎勵辦法 內政部營建署 103 年 12 月 8 日營署中城字第 1033580869 號函</p> <p>主旨：有關高氣離子鋼筋混凝土建築物及放射性污染建築物依都市更新條例申請更新事業計畫，容積獎勵或放寬之法令適用疑義乙案</p> <p>說明：</p> <p>一、查都市計畫法臺灣省施行細則第 34 條之 3 規定：「各土地使用分區除依本法第 83 條之 1 規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積。二、前款以外之地區：建築基地 1.2 倍之法定容積。舊市區小建築基地合併整體開發建築、高氣離子鋼筋混凝土建築物及放射性污染建築物拆除重建時增加之建築容積，得依第 33 條、第 40 條及放射性污染建築物事件防範及處理辦法規定辦理。」依該條文修正說明意旨於法定容積增加建築容積額度規定之累計上限，指除容積移轉可移入容積以外所規定獎勵或增加容積之累計上限。</p> <p>二、為全面落實都市容積總量管控機制，回歸都市計畫體系管理，避免都市計畫法基準容積率制度名不符實未能發揮成效，並配合都市計畫法臺灣省施行細則修正第 34 條之 3 規定，都市更新建築容積獎勵辦法(下稱本辦法)業以 103 年 1 月 10 日台內營字第 1020813788 號令修正第 13 條第 1 項規定(略)以：「依本辦法規定給予獎勵後之建築容積，及其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准給予獎勵之建築容積，不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積，且不得超過依都市計畫法第 85 條訂定施行細則之規定。」前開修正條文並訂自 104 年 7 月 1 日起施行。</p>

三、另按本辦法第3條規定，都市更新事業計畫範圍內之建築基地，另依其他法令規定申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請；但獎勵重複者，應予扣除。有關高氣離子混凝土建築物及放射性污染建築物擬依都市更新條例規定申請實施都市更新事業，除應依本辦法第3條規定，先依都市計畫法第85條授權訂定之施行細則及放射性污染建築物事件防範及處理辦法或地方自治法規向各該主管機關提出申請外，其依本辦法規定給予獎勵後之建築容積，及其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准給予獎勵之建築容積，不得超過本辦法第13條第1項所定上限，且不得超過依都市計畫法第85條訂定施行細則之規定。

四、是以，若符合都市計畫法臺灣省施行細則第34條之3第2項之規定，除容積移轉可移入容積外依都市更新法規實施都市更新事業之地區之增加獎勵或建築容積額度之累計上限，依上開條文第1項第1款累計上限規定辦理。如屬一般地區其增加獎勵或建築容積額度之累計上限，則依前開條文第2項規定辦理。故旨揭高氣離子鋼筋混凝土建築物及放射性污染建築物依都市更新條例申請更新事業計畫，其拆除重建時增加之獎勵或建築容積不得超過各該建築基地1.5倍之法定容積或各該建築基地0.3倍之法定容積再加其原建築容積之累計上限。

都市更新權利變換實施辦法第11條(權利變換應分配土地及建築物之規定)

內政部100年10月19日台內營字第1000809224號函

主旨：關於都市更新權利變換選配方式執行疑義

說明：

- 一、按本部97年8月25日修正發布都市更新權利變換實施辦法部分條文，其中第11條第1項之修正，係明定權利變換後應分配之土地及建築物位置，已於都市更新事業計畫表明分配方式者，應依約定分配方式辦理；都市更新事業計畫未表明分配方式者，則維持原規定，由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇，以賦予權利變換協議分配之彈性，減少更新推動之阻礙。
- 二、至來函有關訂定選配之權利價值及面積限制等事項，涉土地所有權人及權利變換關係人之權益，仍應納入都市更新事業計畫表明，於取得大多數所有權人同意經主管機關審議其公平合理性並核定實施後，始能據以辦理。另土地所有權人或權利變換關係人於申請分配時，得否主張超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元乙節，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得房地，宜由實施者與所有權人合意為之。

都市更新權利變換實施辦法第11條(權利變換應分配土地及建築物之規定)

內政部100年10月19日台內營字第1000809224號函

主旨：關於都市更新權利變換選配方式執行疑義

說明：

- 一、按本部97年8月25日修正發布都市更新權利變換實施辦法部分條文，其中第11條第1項之修正，係明定權利變換後應分配之土地及建築物位置，已於都市更新事業計畫表明分配方式者，應依約定分配方式辦理；都市更新事業計畫未表明分配方式者，則維持原規定，由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇，以賦予權利變換協議分配之彈性，減少更新推動之阻礙。
- 二、至來函有關訂定選配之權利價值及面積限制等事項，涉土地所有權人及權利變換關係人之權益，仍應納入都市更新事業計畫表明，於取得大多數所有權人同意經主管機關審議其公平合理性並核定實施後，始能據以辦理。另土地所有權人或權利變換關係人於申請分配時，得否主張超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元乙節，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得房地，宜由實施者與所有權人合意為之。

都市更新權利變換實施辦法第11條(權利變換應分配土地及建築物之規定)

內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函

主旨：關於都市更新實施權利變換時，部分所有權人選配價值遠高於其應分配價值，並造成其他所有權人須參與抽籤疑義案

說明：

- 一、有關所有權人選配價值遠高於其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之，本部100年10月19日台內營字第1000809224號函已有明示。
- 二、至於土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，由於事涉個案審議執行事項，請依權責核處。

都市更新團體設立管理及解散辦法第3條

內政部103年6月23日台內營字第1030184996號函

主旨：關於都市更新團體設立管理及解散辦法第3條有關都市更新團體申請核准籌組應附文件涉及司法院釋字第709號宣告違憲之都市更新條例第10條第2項前段同意比例規定執行疑義案

說明：

- 一、按司法院釋字第709號認為核准事業概要影響更新單元內所有居民之法律權益，屬限制人民財產權與居住自由之行政處分，其同意比例過低，不符憲法要求之正當行政程序，故宣告都市更新條例(以下簡稱本條例)第10條第2項有關事業概要申請之同意比例過低違憲，惟並未同時宣告申請都市更新團體籌組之同意比例亦有違憲之情形。另按都市更新團體設立管理及解散辦法(以下簡稱本辦法)第3條至第5條及第10條等規定，都市更新團體之設立程序，由發起人申請籌組，並自核准籌組之日起6個月內召開成立大會，取得本條例第22條規定之同意比例議決章程後，始得申請核准立案，爰核准都市更新團體籌組之申請，僅係賦予發起人後續得依規定召開成立大會之權利，尚未影響更新單元範圍內居民之法律權益，其對於人民限制之強度，與上開宣告違憲之核准事業概要之行政處分尚屬有別，合先敘明。
- 二、查101年3月5日修正本辦法第3條第4款後段有關「已達本條例第10條第2項前段規定比例之同意籌組證明文件」之立法說明，係認為修正前同意籌組須取得本條例第22條之同意比例門檻過高，增加籌組之困難度，不利自主更新事業之推動，故參考當時事業概要申請應取得同意比例規定，於後段增列檢具「相同比例」之同

意籌組證明文件(如附件)。是以,本辦法第3條第4款所引用之本條例第10條第2項前段就事業概要申請同意門檻雖已失其效力,惟從其立法意旨說明可知其欲規範之申請同意籌組之門檻為更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人及其面積均超過10分之1,地方政府仍得依上開規定受理民眾申請籌組都市更新團體,以保障所有權人自主更新之權利。

**都市更新團體設立管理及解散辦法第10條
內政部103年10月21日台內營字第1030812108號函**

主旨:關於都市更新團體設立管理及解散辦法第10條規定執行疑義1案

說明:按都市更新條例(下稱本條例)第12條明定申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比例計算之例外,與都市更新團體設立管理及解散辦法(下稱本辦法)第10條所定都市更新團體會員大會決議之同意比例係分屬二事;本辦法既無明文適用或準用本條例第12條關於人數與所有權比例計算之例外規定,本辦法第10條所定同意比例自無本條例第12條規定之適用。另都市更新團體之會員大會決議事項,倘無涉本辦法第10條但書所定各款事項,自仍應依本辦法第10條本文規定辦理。

**都市更新團體設立管理及解散辦法第35條
內政部103年12月26日台內營字第1030614823號函**

主旨:關於都市更新團體依都市更新團體設立管理及解散辦法第35條規定辦理清算事宜執行疑義案

說明:

- 一、都市更新團體係依都市更新條例設立之法人,依都市更新團體設立管理及解散辦法(以下簡稱本辦法)第1條第2項規定:「本辦法未規定者,適用其他法令之規定」,又依民法第1編總則第2章人第2節法人第1款通則第41條規定:「清算之程序,除本通則有規定外,準用股份有限公司清算之規定。」是以,有關都市更新團體之清算,除本辦法有規定外,應依民法及準用公司法有關股份有限公司清算之規定,先予敘明。
- 二、參依法務部103年10月8日法律字第10303511610號函(如附件1)略以,按民法第40條第1項規定:「清算人之職務如左:一、了結現務。二、收取債權,清償債務。三、移交賸餘財產於應得者。(第1項)法人至清算終結止,在清算之必要範圍內,視為存續。(第2項)」所謂「清算終結」,係指清算人就清算程序中應為之清算事務,實質全部辦理完竣。清算程序於清算人完成上開職務而完結,清算人應於完結後向法院呈報,並聲請為清算終結之登記(非訟事件法第91條、第99條規定參照),完成登記後,法人人格始歸於消滅。是以,清算終結前,法人在清算之必要範圍內,視為存續(民法第40條第2項規定參照);又清算人必先移交賸餘財產於應得者,始有清算終結可言(法務部101年4月10日法律決字第10100033640號函參照)。有關函詢都市更新團體清算後,因私權糾紛訴訟中未定讞,致部分賸餘財產尚未分配,尚難謂已符合上開法務部函所稱清算終結,仍請俟判決確定並移交賸餘財產於應得者後,再依本辦法第35條第3項規定檢附相關文件報請備查。
- 三、又依司法院秘書長103年12月8日秘台廳民三字第1030029552號函(如附件2)略以,「……第一項清算期內之收支表及損益表,應於股東會承認後十五日內,向法院聲報。(第4項)……」次按法人之清算,屬於法院監督,民法第42條第1項定有明文;法院此項監督權之行使,除法令別有規定外,不因法人係屬公司、合作社或依其他法律設立之法人而有所不同(司法院秘書長90年3月15日(90)秘台廳民三字第01069號函參照)。是以,解散之都市更新團體於清算完結後,除應依本辦法第35條第3項規定辦理備查外,依公司法第331條第4項規定應向法院聲報,請轉知轄內都市更新團體知悉。

**無法條
內政部97年8月6日台內營字第0970806152號函**

主旨:有關都市計畫書載明總容積上限及不適用相關容積獎勵者,得否再依都市更新條例規定申請容積獎勵乙案

說明:

- 一、依本部97年6月24日內授營更字第0970804762號函送研商會議紀錄續辦並兼復本部營建署案陳貴府城鄉發展局97年5月27日北城更字第0970377760號函。
- 二、本案本部營建署業依上開會議結論函詢並彙整相關單位意見。旨揭疑義仍請依原結論(二)2:「考量都市更新條例係都市計畫法之特別法,如工業區依法完成都市計畫變更後仍有辦理都市更新之必要,經主管機關同意劃定為更新地區(單元)後,自得依都市更新條例所定程序辦理,其都市更新容積獎勵之項目及額度並應符合都市更新建築容積獎勵辦法相關規定。」辦理。

**無法條
內政部營建署103年7月7日營署都字第1030039773號**

主旨:有關貴府城鄉發展局函詢都市更新案件併同「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」暨「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」一併申請辦理時,其申請主體是否應一致案,請查照。

說明:

- 一、依據貴府城鄉發展局103年6月16日北城更事字第1033415832號函辦理。
- 二、查本署前101年7月9日營署都字第1010039241號函(諒達)已有釋明:「都市計畫市場用地…依本條例規定申請實施都市更新事業,要無不可。」另有關都市更新之實施者,都市更新條例第3條第4款已有明定。至於個案核准獎勵投資辦理公共設施、核定都市更新事業計畫等,涉及都市計畫執行事宜,依法係屬貴府權責,請本於權責自行核處。

都市設計

建築技術規則建築設計施工篇第一條第七款之一第二目 內政部 85 年 6 月 19 日台內營字第 8572857 號函

主旨：關於建築技術規則建築設計施工篇第一條第七款之一第(二)目之「屋脊裝飾物」之認定及建築物高度計算疑義案
說明：本案「框架式屋脊裝飾物」，在可增進市容觀瞻、無礙公共安全，且經地方主管之都市設計審議委員會或建造執照預審小組審議通過者，同意貴會意見，依建築技術規則建築設計施工編第一條第七款第三目規定不計入建築物高度惟應確依核准圖說實施管理。

無法條 內政部 97 年 6 月 6 日內授營都字第 0970084530 號函

主旨：關於貴府函詢都市設計審議相關法源及適用疑義案

說明：

- 一、查都市設計係都市計畫土地使用分區管制之一環，土地使用分區管制事項依都市計畫法第 22 條及 39 條之規定，得於細部計畫表明，並得於該法施行細則作必要之規定。另都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 8 條、都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條、都市計畫法臺北市施行細則第 8 條之 1 及都市計畫法高雄市施行細則第 32 條，並已依據上開都市計畫法，明訂都市設計之實施細節。故都市設計之實施，依法有據。
- 二、次查都市計畫法臺灣省施行細則並未授權各縣(市)政府訂定有關都市設計之自治法規，故臺灣省各縣(市)政府擬實施都市設計，應先依上開都市計畫法規，於擬定、變更細部計畫時表明或於循細部計畫擬定程序通案訂定土地使用分區管制要點時，納入都市設計有關規定，以符法律保留原則。

無法條 內政部 97 年 8 月 25 日台內營字第 0970806262 號令訂定發布

主旨：都市設計審議作業注意事項

說明：

- 一、為整合各級主管機關辦理都市設計審議事項，提昇審議效能，特訂定本注意事項。
- 二、各級主管機關辦理都市設計審議，應以都市計畫書圖及自治法規規定者為限。前項都市計畫書圖及自治法規之規定，應以都市計畫相關法規規定為限。
- 三、各級主管機關辦理都市設計審議，如有符合第二點第一項之都市計畫書圖及自治法規且不影響都市整體景觀者，得以書面審查為之，免再召開審議會。
- 四、都市設計審議之決議事項或書面審查之結果，應以第二點第一項之都市計畫書圖及自治法規規定為限；其他決議事項或書面審查之結果，得提供申請人作為修正都市設計案件內容之參考。
- 五、各級主管機關依申請人之申請，得辦理預審。各級主管機關辦理都市設計審議之預審，其決議得作為後續辦理都市設計及審議時之依據。
- 六、都市設計審議案件同時應依其他法令規定辦理審議者，得配合其他審議進行聯席審議，或以提供書面審查意見方式與其他審議一併進行審議。
- 七、各級主管機關辦理都市設計審議，必要時得洽請相關機關(構)、學校或民間專業團體提供審核意見。
- 八、各級主管機關得訂定申請都市設計審議所應具備之圖說、文件及書表格式。
- 九、各級主管機關辦理都市設計審議之期限，應自受理之日起十五日內召開會議審議之，或將書面審查結果通知申請人。提送審議會審議之案件，辦理期限以十五日內召開會議為原則，必要時得延長十五日。各級主管機關受理都市設計審議案件時，應先行查核所附之圖說、文件及書表，其有不合規定者，應詳細列明，一次通知限期申請人補正。申請案件經審議會決議辦理複審者，原則以前次審議缺失為範圍，複審圖說資料得以附冊方式併入原審圖冊辦理。第一項都市設計審議辦理期限之計算，不包含申請人補正相關文件資料或修正設計之時間。
- 十、各級主管機關審議通過之都市設計審議案件有辦理變更設計之必要時，其有關審議程序、審議方式、審議期限應分別依照本注意事項之規定辦理。前項審議，應以變更設計範圍為限。
- 十一、對於審議結果不服者，申請人應於收受會議紀錄或審議結果通知之日起一個月內以書面申請復議。各級主管機關依申請人之申請辦理復議，辦理復議之期限得依第九點第一項規定期限辦理。

區域計畫

非都市土地管制規則第9條(非都市土地建蔽率及建積率之規定)

臺北縣政府 86 年 10 月 17 日八六北府第 8606769 號函

主旨：為本府依「非都市土地管制規則」第九條規定調降本縣非都市土地中甲、乙、丙及丁四種建地容積率，並自八十六年十月二十日起公告實施乙案報請備查，詳請鑒核。

說明：

- 一、依旨開規定及本縣縣務會議(八十六年九月份)決議辦理。
- 二、本府以86.8.9北府工都字第二九〇八七六號函公告自同年8.15起對十七個都市計畫區實施容積管制以來，本縣之都市土地可謂大部分皆已納入都市計畫管制範圍下，都市土地之使用方式皆經各級都委會審議並依規劃後必要之公共設施，而容積率亦經詳細之估算，反覆討論始予決定，例如住宅區平均容積率為百分之二百、工業區容積率為百分之二百一十、風景區容積率為百分之六十。惟非都市土地依鈞部發布之旨開規則第九條規定，部分建地卻享有反較都市土地較高之容積率，而非都市土地之開發卻又為點狀考慮及審核，不需負擔公共設施，此一現象實不合理。
- 三、本府認為都市成長實際上是連續性、整體性的，若都市土地管制叫非都市土地嚴格，則開發行為自然便往非都市土地蔓延，而衍生之外部負面效應反由都市土地及民眾承受負擔，此難謂為公平合理，遂經由本府縣務會議討論後決議調降後開四種建地之容積率，並依規報鈞部備查。另原經山開辦法開發程序審定者免受本次調降限制。
- 四、調降決議如次：
 - (1)甲種及乙種建地容積率調降為百分之二百。
 - (2)丙種建地如位於山坡地則容積率調降為百分之一百；其餘調降為百分之一百二十。
 - (3)丁種建地容積調降為百分之二百一十。

非都市土地管制規則第9條(非都市土地建蔽率及建積率之規定)

臺北縣政府 99 年 12 月 24 日北府工建字第 0991249414 號函

主旨：為本府依「非都市土地管制規則」第9條規定，經本府認定屬高氣離子建築物須拆除重建者，不予調降本縣非都市土地甲、乙、丙種建築用地容積率，並公告自100年1月1日起實施乙案，請備查。

說明：

- 一、依據非都市土地使用管制規則第9條規定辦理。
- 二、本府前於86年10月17日北府工字第392200號函依前開規則公告調降容積率，將甲、乙、丙、丁種建築用地之容積率分別調降為：甲、乙種200%，丙種山坡地100%，丙種其餘為120%，丁種210%；其調降理由摘略如下：「...，二、...。惟非都市土地依鈞部發布之旨開規則第九條規定，部分建地卻享有反較都市土地較高之容積率，而非都市土地之開發卻又為點狀考慮及審核，不需負擔公共設施，此一現象實不合理。三、本府認為都市成長實際上是連續性、整體性的，若都市土地管制叫非都市土地嚴格，則開發行為自然便往非都市土地蔓延，而衍生之外部負面效應反由都市土地及民眾承受負擔，此難謂為公平合理，遂經由本府縣務會議討論後決議調降後開四種建地之容積率，並依規報鈞部備查。另原經山開辦法開發程序審定者免受本次調降限制。」
- 三、本府後於88年2月25日88北府地四字第70536號函為區分經政府依獎勵投資或促進產業升級條例而整體開發之工業區與其餘丁種建築用地之差別而將其餘丁種建築用地之容積率恢復300%。
- 四、依都市計畫法台灣省施行細則第40條規定：「高氣離子鋼筋混凝土建築物經報縣(市)政府專案核准拆除重建者，重建時得就原容積率(地下層不計)或原總樓地板面積酌予提高。但最高以百分之三十為限。」查高氣離子鋼筋混凝土建築物之拆除重建獎勵，允宜不分土地坐落是否屬都市土地範圍或非都市土地，且其獎勵之主要目的應係為「透過建築容積之重建所需經費，減輕其重建之負擔」，為現行法規僅於都市土地規範提供獎勵，而非都市土地範圍闕之弗如，有違行政平等原則；為解決非都市土地之高氣離子建築物受災人民籌措拆除重建所需經費，減輕其重建之負擔，擬依前開規則不予調降容積率(依現行容積率提高20%)；並依規定報鈞部備查：
 - (一)甲種及乙種建築用地容積率原為200%，但高氣離子鋼筋混凝土建築物經報本府專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，並酌予提高，依前開規則提高容積率，最高可提高至240%。
 - (二)位於法定山坡地知丙種建築用地容積率原為100%，但高氣離子鋼筋混凝土建築物經報縣(市)政府專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，並酌予提高，依前開規則提高容積率，最高可提高至120%。
 - (三)前二款容積提高之額度，由本府建造執照預審小組審定之。

非都市土地管制規則第9條(非都市土地建蔽率及建積率之規定)

臺北縣政府 99 年 12 月 24 日北府工建字第 0991169412 號函

主旨：本縣非都市土地甲、乙、丙種建築用地經本府認定屬高氣離子建築物須拆除重建者，得不予調降容積率，自民國100年1月1日起實施，請查照。

說明：

- 一、依據非都市土地使用管制規則第9條規定辦理。
- 二、不予調降容積規定如下：為解決非都市土地之高氣離子建築物受災人民籌措拆除重建所需費用，減輕其重建負擔，下列非都市建築用地申請建築容積率規定如下：
 - (一)甲種及乙種建築用地容積率得至240%。
 - (二)位於法定山坡地知丙種建築用地容積率得至120%。
 - (三)前二款容積提高之額度，由本府建造執照預審小組審定之。
- 三、隨函檢附公告乙份，請張貼於貴所公佈欄。

非都市土地管制規則

內政部 100 年 11 月 7 日內授營綜字第 1000809607 號函

主旨：檢送本部營建署100年10月7日召開「非都市土地開發案件經主管機關許可後續開發管理執行疑義」研商會議紀錄乙份，請查照。

案由一：有關非都市土地開發案經許可並完成土地變更編定後，變更編定為國土保安用地之土地所有權人拋棄所有權並登記為國有土地處理疑義

結論：

一、考量開發基地之部分土地變更為國土保安用地為成就開發許可申請門檻條件之一，且具有環境保育與水土保持之功能，同時具有管控合理居住密度及生活品質功能；另依據非都市土地開發審議作業規範總篇第 19 點規定列為不可開發區及保育區者，應編定為國土保安用地，嗣後不得再申請開發，亦不得列為其他開發申請案件之開發基地，國土保安用地與開發基地不得分割管理，申請人並負有維護管理之義務，故土地所有權人拋棄所有權，已違反民法第 148 條第 1 項「權利之行使，不得違反公共利益」之規定，牴觸權利濫用禁止原則，不應准予拋棄。其原已拋棄並登記為國有土地應屬無效並應回復登記為原土地所有權人所有。

二、請作業單位於個案提區域計畫委員會或直轄市、縣(市)政府專責審議小組審議通過後，於許可函中敘明請申請人應注意上開事項；並請作業單位考量未來於非都市土地使用管制規則增訂相關限制條文可行性，另案洽請本部地政司依規定辦理。

案由二：開發許可未經依法廢止或撤銷，其據以申領之雜項執照因逾期經主管機關依法廢止失其效力，申請人不得申領雜項執照，在開發許可仍屬有效下，如何辦理後續管制開發建築？

結論：

本案因涉及建築法有關雜項執照逾期失效是否再申請規定及本部 96 年 2 月 1 日台內營字第 0960800471 號函說明三後段有關「……，惟雜項執照逾得展期期限，即視同未依規定於法定申領期限內提出申請，不得再重新申請雜項執照」釋示與非都市土地使用管制規則有關開發許可制度之立法意旨競合疑義，請作業單位再予釐清另案辦理。

案由三：有關非都市土地住宅社區開發案經主管機關於依管制規則第 21 條規定廢止開發許可時，其已依規定先行辦理變更編定為丙種建築用地之第一期土地，如何進行管制開發建築？提請討論

結論：本案涉及案由 2 討論事項請併同該案辦理。

案由四：非都市土地開發許可案已依法完成變更編定，其申請變更開發計畫之申請人資格及應否檢附全部土地同義證明文件疑義

結論：

申請開發許可案件因基地內部分開發建築更新需求且實務上其土地或建物已出售多人所有，申請人得就其取得原申請開發基地內全部或局部之土地、建物所有權人同意使用權利證明文件，依非都市土地管制規則規定辦理變更部分開發計畫，但其擬變更使用之性質應以屬原核准開發計畫同一興辦事業計畫為限。申請人並應於辦理變更開發計畫時，就可能影響事項徵詢該社區管理委員會或鄰近社區住民意見並提出具體處理措施，併案提區域計畫委員會討論，相關徵詢、處理方式請作業單位於相關審議作業規範中訂之。

案由五：非都市土地開發案件，經直轄市、縣(市)政府與申請人訂定協議書，而捐贈之公共設施用地(如學校、電信、變電站、汙水處理廠…等)，因計畫歷時久矣，有關公共設施發展條件變異，經該管機關評估確無設置需求，視區域發展狀況，針對各該公共設施用地擬變更為其它使用類別或項目，是否須再辦理全區開發計畫變更或僅需辦理上開公共設施用地之變更，倘須辦理全區開發計畫變更時，因該開發計畫內可建築用地已併同建物銷售而變動土地權屬，於此情形下取得每一土地所有權人之同意書顯屬不易。是否得僅辦理開發計畫內屬公有公共設施用地變更。

結論：

一、因公共設施用地已捐贈與政府所有，屬依法令規定必須設置者仍應依規定設置不得任意變更作為他種公共設施。其餘設施因當地發展條件變異，經該管機關評估確無設置需求，得視區域發展狀況依非都市土地使用管制規則規定就該項公共設施辦理變更開發計畫提供作為他種公共設施使用，無須取得全區土地所有權人之同意證明文件。

二、直轄市、縣(市)政府應於辦理變更開發計畫時，就可能影響事項徵詢該社區管理委員會或鄰近社區住民意見並提出具體處理措施，併案提區域計畫委員會討論，相關徵詢、處理方式請作業單位於相關審議作業規範中訂之。

案由六：有關水土保持計畫送審及提送時機(水土保持完工證明書部分，應與雜項使用執照同時取得)

結論：

本案本部(營建署)於 99 年 4 月 28 日修正非都市土地使用管制規則時已多次召集有關機關研商獲致決議，本案仍依該次修正後非都市土地使用管制規則第 13 條規定辦理。

案由七：檢討切結及公共設施興建保證金合理性即可執行性

結論：

一、考量「切結及公共設施興建保證金」現行非都市土地使用管制規則及非都市土地開發審議作業規範已有相關規定，且實務上已有個案據以執行，為使實務執行有所依循應有訂定操作規範必要性。惟考量涉人民權利義務關係，現有管制規則及審議規範位階不足，且因涉及法律保留原則規定，未來應採修法方式處理，現階段採訂定行政契約規範保證金之收受、管理與運用等事項，有關行政契約規範原則內容由作業單位另案辦理。

二、有關非都市土地開發許可案依相關法規規定應規劃配置之主要公共設施，除特殊情形外應列為第 1 期開發。

三、公共設施為開發計畫重要內容且其用地依法須捐贈與政府，如無法興建完成對開發品質影響甚鉅，地方政府應以該設施建造成本收受公共設施興建保證金，以利必要時代為履行興建義務。

案由八、有關整地排水計畫申請作業須知專案技師簽證，參照原雜項執照規定，由建築師任設計人，並由建築師負責簽證及專業技師簽證表之專業技師簽證，僅留建築師簽證欄位案

結論：

本案同意增加建築師或設計建築師簽證。但依技師法規定應由相關專業技師簽證業務，仍應由相關專業技師簽證，並由建築師負連帶責任。詳如修正「非都市土地非屬山坡地範圍之開發案件申請整地排水計畫施工許可證書圖文件及審查項目須知」(部分條文修正草案)

案由九：有關整地排水計畫審查機關是否改由水利單位辦理

結論：

本案仍依本部營建署99年1月7日召開「『非都市土地使用管制規則』第6條附表一與第13條修正條文草案及相關事宜會議」決議：「因屬縣(市)政府內部之權責分工，建議縣(市)政府參照其審查內容，由縣市首長指派主管權責單位。」由各直轄市、縣(市)政府依權責指定審理機關為宜，不宜明定由水利主管機關主辦。

案由十：有關施工管理計畫係屬於整地排水計畫經主管機關依法核定後，由營造廠商依核定計畫及相關法規所辦理之施工管理作業計畫，建議應於施工前由營造廠商提送直轄市、縣(市)政府主管單位備查

結論：

有關作業須知中之施工管理計畫及其他相關修正內容原則同意，詳如附件「非都市土地非屬山坡地範圍之開發案件申請整地排水計畫施工許可證書圖文件及審查項目須知」(部分條文修正草案)。

非都市土地開發審議作業規範

內政部100年12月20日台內營字第1000809789號函

主旨：為本部100年10月13日台內營字第1000808063號令修正發布「非都市土地開發審議作業規範」部分規定及總編第五點附件一、總編第六點附件二、附件三，其新舊規範適用原則一案，請依說明事項辦理，請查照。

說明：

- 一、依據本部100年10月13日台內營字第1000808063號令續辦。
- 二、依據中央法規標準法第18條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」，有關受理時點之起算，查區域計畫法第15條之1第1項第2款規定所指非都市土地開發許可受理申請時點應自申請人擬具開發計畫，檢同有關文件，向所在地直轄市、縣(市)政府申請時起算；其開發許可之處理程序終結時點則以本部開發許可函送達日起算，先予敘明。
- 三、查旨揭「非都市土地開發審議作業規範」(以下簡稱規範)已於100年10月13日生效，爰就修正發布前已受理開發案件之新舊規範適用原則說明如下：
 - (一)參照中央法規標準法第18條規定意旨，規範修正前業經直轄市、縣(市)政府受理或已報請區域計畫擬定機關審查而處理程序尚未終結之案件，原則上應按修正後規範定較有利時，得依規範修正前之規定審議。
 - (二)考量修正後規範總編第九點屬中央法規標準法第18條「新法廢除或禁止聲請事項」，故規範修正前，業經直轄市、縣(市)政府受理或已報請區域計畫擬定機關審查者，仍應適用修正後規範總編第九點及附件一、附件二、附件三有關限制發展地區查詢之規定。

非都市土地管制規則

內政部營建署101年6月11日營署綜字第1012912187號函

主旨：檢送101年5月23日召開之「研商非都市土地開發許可案件於申請建造執照時其總樓地板面積變更應否辦理變更開發計畫審議相關事宜」會議紀錄乙份，請查照。

結論：

- 一、非都市土地開發許可案件申請建造執照，宜先確認基地範圍係位屬建築技術規則所指實施容積管制之地區，方得適用該規則建築設計施工編第9章相關規定。
- 二、有關陽台、梯廳、屋突及機電設備空間等依建築技術規則免計入容積之樓地板面積，經討論非屬增加原開發計畫所核公共設施需求及交通衝擊之實質可利用空間，故上開設施之樓地板面積依建築法令規定辦理，無涉開發計畫變更。
- 三、至有關地下停車空間雖依建築技術規則得免計入容積之樓地板面積，惟經討論如其可設置停車位數較原開發計畫所核數量增加者，因可能增加原開發計畫所分析之交通衝擊，有增加開發計畫實質可利用樓地板面積而致增加土地使用強度之虞，依非都市土地使用管制規則規定應辦理開發計畫變更審議。惟原山坡地開發建築管理辦法有關開發許可規定因於92年3月26日修正刪除納入非都市土地使用管制規則規定，故在此之前受理之開發許可案件，有關應否辦理變更開發計畫規定係依原山坡地開發建築管理辦法規定辦理，該時間點之後，應依非都市土地使用管制規則規定辦理。
- 四、另為落實開發許可管制精神及鼓勵搭乘大眾交通工具等，有關本署主管之建築技術規則(不計入容積之停車空間)、非都市土地使用管制規則(變更開發計畫增加全區土地使用強度定義)及非都市土地開發審議作業規範(住宅社區專編加強鼓勵使用大眾運輸、減少汽車使用之原則)，請本署相關單位納入後續修法考量。

非都市土地開發審議作業規範

內政部102年2月18日內授營綜字第1020089720號函

主旨：有關貴府就欣晨建設股份有限公司申請依非都市土地使用管制規則第22條規定辦理備查，涉及非都市土地相關法令執行疑義函請釋示一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府102年1月23日北府城規字第1021024716號函。
- 二、依上開函說明二，旨揭公司申請之基地位於貴府77年4月29日77北府工建字第125869號函核發開發許可之「北城山莊開發建築計畫」範圍內，依當時山坡地開發建築管理辦法免經區域計畫擬定機關同意之山坡地開發許可案件，又上開辦法於92年3月26日修正刪除開發許可相關規定，納入同日修正發布之非都市土地使用管制規則中，且依非都市土地使用管制規則第22-1條規定：「申請人依前條規定申請變更開發計畫，符合下列情形之一者，區域計畫擬定機關得委託直轄市、縣(市)政府審議許可：一、中華民國77年7月1日本規則修正生效前免經區域計畫擬定機關審議之山坡地開發許可案件。…」故本案係屬區域計畫擬定機關得委託直轄市、縣(市)政府審議許可案件，並無疑義。
- 三、至貴府所詢問上開基地部分土地因道路捐贈、電塔徵收及地籍整理等導致面積減少應否申請變更開發計畫，依上開規則第22條第1項第1款規定：「…增、減原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍。」應申請變更開發計畫，惟上開基地部分土地因道路捐贈減少面積部分，依卷附原臺北縣政府84年2月16日北府地四字第51544號函同意本案異動編定之說明二所示，是否係代表已就上開道路捐贈減少面積依相關法令完成必要之程序，如是，尚無需就該變更事項依現行法令規定程序辦理。
- 四、上開計畫B區因未涉及土地，該公司得否先行申請備查辦理建造執照單獨開發疑義部分，非屬上開規則明定之禁止事項，惟是否影響未來整體開發計畫，仍請貴府審慎考量。
- 五、另該公司申請建造執照僅將B區建物高度由12公尺調整為28.8公尺疑義部分，依卷附資料所示，參照上開規則第22條

第1項規定之立法說明：「第2款係指增加原核准開發計畫全案總樓地板面積、建築用地面積及其建蔽率與容積率、公共設施可容納之人口數。」，其建物高度調整雖未涉及申請變更開發計畫規定，惟仍請查明是否符合建築法令規定。

新北市城鄉發展常用法令彙編

發行人	新北市政府城鄉發展局 邱敬斌 局長 新北市建築師公會 鄭宜平 理事長
編輯群	新北市政府城鄉發展局 汪禮國、許仁成、劉顯宗、楊恩捷、凌家斌、方凱玲、姜芝妍、 蕭伊如、王學志、劉乃瑄、鄧涵瑛、謝宗育、王中逸 新北市建築師公會 蕭長城、朱午潮、李訓良、李魁相、何建隆、蔡仁捷、杜國源、 楊檔巖、李華松、劉麗玉、林志崧、王紀耕、林忠慶、汪俊男、 楊天柱、沈宗樺、傅紀宏、張啟明、李滄涵、董德來、曹書生、 陳澤修、洪迪光、黃漢雄、蔡奇雄、鍾年輝、江文宗、黃潘宗、 張明隆
出版機關	新北市政府城鄉發展局 地址:新北市板橋區中山路一段 161 號 11 樓 電話: (02)2960-3456 網址: http://www.planning.ntpc.gov.tw/ 新北市建築師公會 地址:新北市板橋區中山路一段 293-1 號 6 樓 電話:(02)8953-4420 網址: www.ntcaa.org.tw
收錄日期	104 年 7 月
出版日期	104 年 8 月