

新北市

21處土管要點二通修訂方向

說明資料 專家學者座談會

- 一、計畫緣起與範圍
- 二、執行體制
- 三、修訂方向
- 四、內容概要
- 五、討論議題

101年8月13日

一、計畫緣起與範圍

2

· 計畫緣起：

- 新北市配合目前全球化及氣候變遷之大環境趨勢，加以三環三線的地區空間再結構契機，重新檢討共通性土管內容，從願景導向思考土地使用管制方向，並配合施行細則擬定的架構，進行計畫執行體制的修正，完整新北市空間管制的執行。

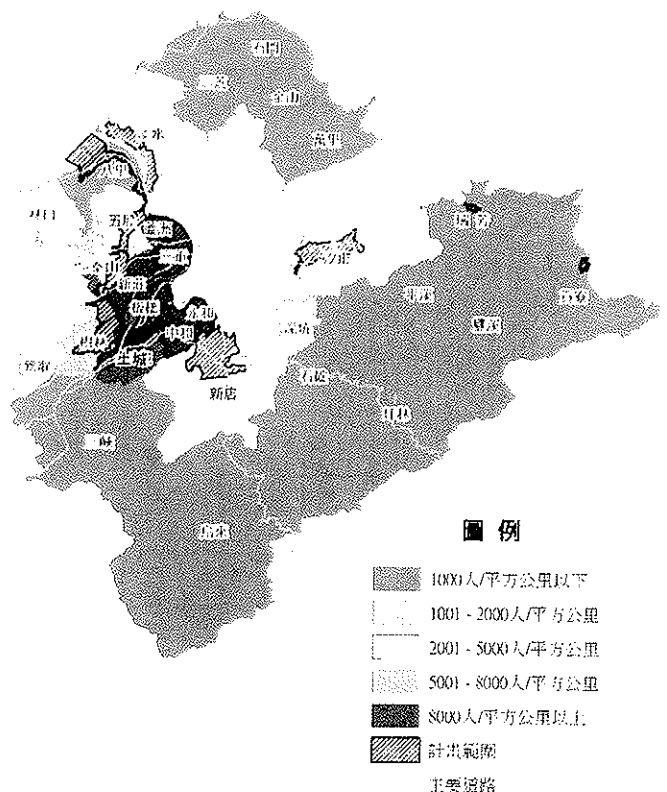
· 計畫範圍：

- 三重、板橋、新莊、永和、中和、新店、淡水、淡水（竹圍）、汐止、蘆洲、樹林、樹林（三多里地區）、樹林（山佳地區）、瑞芳、五股、泰山、土城、土城（頂埔地區）、澳底、臺北港特定區、八里（龍形地區）等21個都市計畫區之土地使用管制要點。

· 計畫範圍特性：

- 本次計畫範圍面積約158,71公頃，佔全市總面積之7.73%、全市都市計畫區之12.71%，而人口數卻達310萬人，佔全市人口之79.69%，是為新北市人口集中之所在。

(新北市總面積約為2,052平方公里，都市計畫區面積1,249平方公里；總人口389萬人)



一、計畫緣起與範圍

全計畫區性土管要點訂定過程	
計畫區別	訂定概要
82年首次訂定全計畫區一體適用之土管要點	土城
86年因應都計法省施行細則規定全面實施容積率管制在即，參照土城土管要點內容訂定	三重、板橋、新莊、永和、中和、新店、淡水、汐止、蘆洲、樹林、瑞芳、五股、泰山、土城頂埔、澳底、八里(後改為臺北港特定區)、八里龍形等17處
92年前後參照86年17處土管要點內容訂定	淡水竹圍、樹林三多里、樹林山佳等3處

20處計畫區辦理土管要點第一次專案通盤檢討(分98.12.25及100.01.17二階段發布實施)

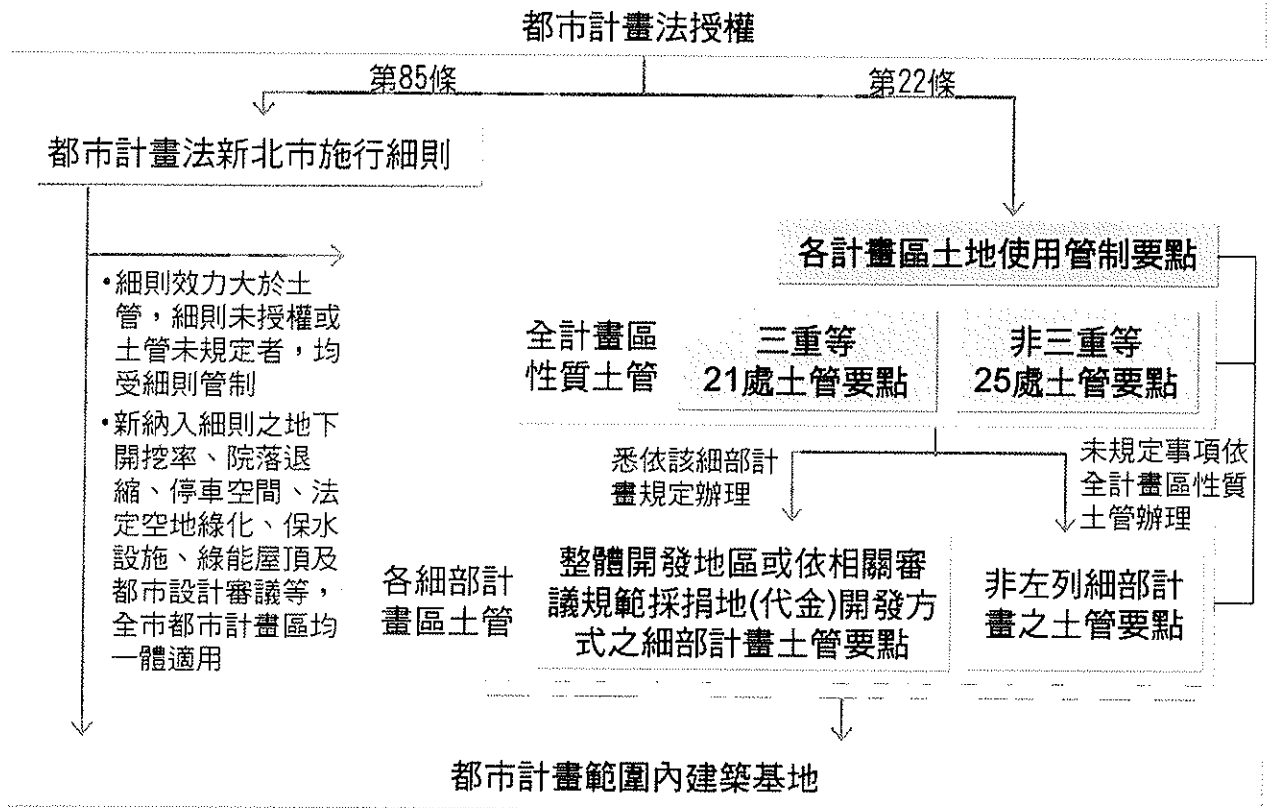
本次：
21處計畫區辦理土管要點第二次專案通盤檢討

一、計畫緣起與範圍

20處都市計畫區辦理土管要點第一次專案通盤檢討執行重點

項目	共通性土管	民國86年土管要點	民國98及100年土管要點	修訂重點
開發強度	建蔽率	○	住商工建蔽調降	◆修訂重點 除配合執行疑義修訂外，參照近年都市防災、美學及節能減碳趨勢增修訂條文
	容積率	○	除臨8M道路建地容積規定修正外，餘不變	
	院落與建築退縮	○	配合歷年執行疑義進行修訂	
容積獎勵	公共設施多目標使用	○	未調整	
	整體更新容積調整獎勵	○	刪除，回歸更新機制辦理	
	開放空間獎勵	○	保留	
	停車空間獎勵	○		
	提供公益性設施樓板	○		配合使用需求調整適用對象
	老舊窳陋地區改建	○	適用條件與獎勵規定進行調整	
	綠建築	無規定	配合都市規劃趨勢，參照都更獎勵基準新增條文	
	都市防災			
	危險建築			
	低開挖獎勵			
創意建築				
容積獎勵上限	○	部分地區上限酌予調降		
捐贈公共設施用地容積移轉	○	刪除，回歸中央規定		
古蹟及歷史建物容積移轉	○			
都市設計審議要求	○	實施地區修訂		
基地綠化及開挖率	○	增列植栽品質規定		
雨水貯留利用	無規定	新增條文		
汽機車位數量要求				
綠能設施(屋頂綠化、太陽光電)	無規定	新增條文		
建築高度管制			淡水、淡水(竹圍)及八里(龍形) 新增	

20處計畫區辦理土管要點第一次專案通盤檢討(分98.12.25及100.01.17二階段發布實施)



二、執行體制

「都市計畫法新北市施行細則」草案刻正於內政部審議，條文草案已將部分共通性土管規定納入施行細則中，作為全市性統一規定。本次土管要點配合法令制度調整，作以下處理：

原土管內容			細則草案內容		土管研議處理方式
性質	點次	規定事項	土管納入細則狀況	適用規定	
總則	3	用語定義	納入第2條及附表二備註	土管未規定者，適用細則管制	刪除，依細則管制
使用強度	4	分區建蔽容積	第36、39條	土管未規定者，適用細則管制	保留量化管制標準，餘回歸細則管制
	5	公設建蔽容積	第47、48條		
	19	地下開挖率	納入第37、48條		
容積獎勵	9至15	獎勵項目	<ul style="list-style-type: none"> • 公益性設施、綠建築、降低開挖率納入第45條 • 老舊建物改建、防災間隔、天然災損重建及創意建築未納入 	需於土管指定方得適用	細則納入者，於土管指定適用與否未納入者，保留土管規定
	16	獎勵上限	納入第45條	土管未規定者，適用細則管制	刪除，依細則管制
開發義務	6	院落退縮	納入第41條	土管未規定者，適用細則管制	保留量化管制標準，餘回歸細則管制
	7	停車空間	部分納入第42條(無捷運周邊自行車位)		
	17	都市設計審議	納入第45條(不含各計畫區特殊規定)		細則納入者刪除，依細則管制未納入者，保留土管規定
	18	法定空地綠化	部分納入第43條(無喬木植栽規定)		
	20	保水設施	納入第54條		
	21	綠能屋頂	納入第44條		

本次以施行細則與土管要點併修方式辦理，使法令體制一次到位

三、修訂方向：新北市面臨都市發展課題

發展
趨勢面



極端氣候日益嚴重，暴雨釀災頻傳

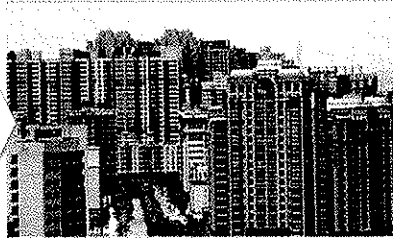


產業活動亟待轉型與引導

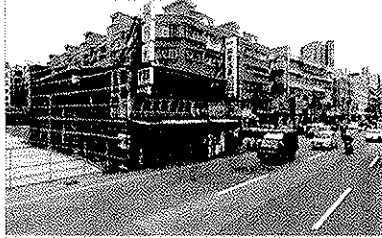


人口老化趨勢日益明顯

實質
環境面



容積獎勵失控，發展密度過高



捷運周邊人行動線不連續



法定空地透水機能未能有效發揮

執行
管理面



開放空間之開放性屢遭爭議



應作商業設施空間未從事商業使用



停獎空間多未確實供公眾使用

三、修訂方向：三環三線與都市計畫思維

未來的新北市

以「三環三線」為骨幹，兼具生活、效率、多元特色之嶄新城市

執行時程推估

- 依新北市交通局規劃，預計未來以每年1條之速度開通捷運路網，101年捷運新莊線分段通車，102年土城延伸頂埔線、機場線（三重至中壢段）通車，103年機場線（三重至臺北段）通車等，並持續爭取規劃中路線儘早核定進入施工階段。

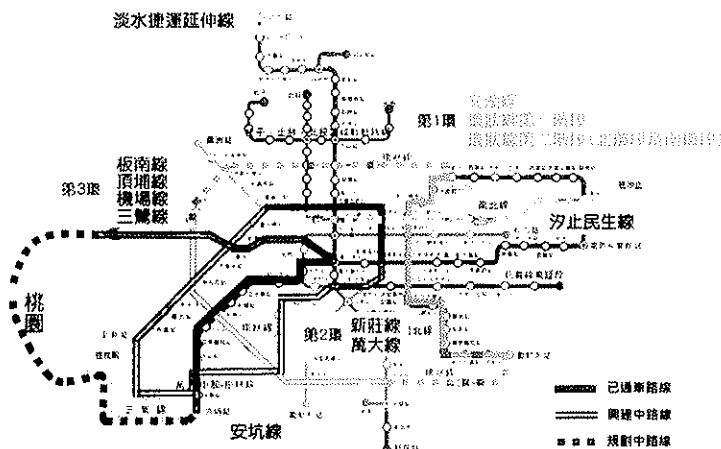
空間規劃銜接

- 三環三線之空間結構即將成形，且範圍涵蓋新北市主要發展地區，相關都市計畫思維應透過土管即時就位，順應空間再結構，將新北市導向具競爭力且宜居的幸福城市。

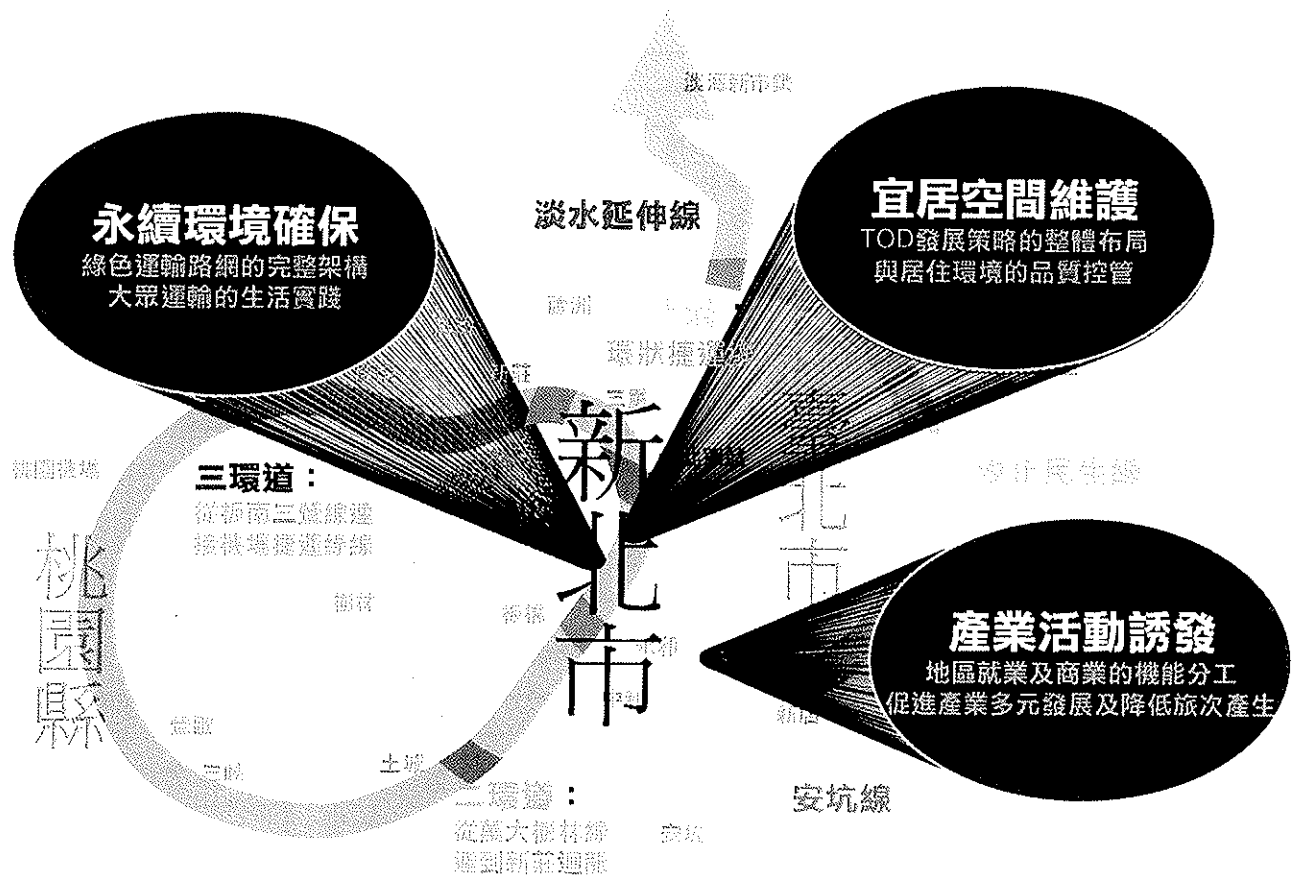
三環三線推動情形綜理表(紅色字表示為本次之21處都市計畫區)

三環三線	捷運路線	推動進度	通過之都市計畫範圍
第1環	五楊段	已通車	臺北市
	新莊線第一階段	興建中	新莊、板橋、中和、新店
	新莊線第二階段 (北新段及南新段)	規劃中	北環段：臺北市、三 重、蘆洲、新莊 南環段：新店、臺 北市
第2環	板南線	興建中	臺北市、三重、新莊
	土城一中 程二樹林 段	興建中	臺北市、永和、中 和、土城、樹林、樹 林(三多里地區)、新 莊
第3環	安南段	已通車	臺北市、板橋、土 城、土城(頂埔地區)
	土城延伸 頂埔	興建中	土城(頂埔地區)
	板南線 延伸	興建中	桃園縣、林口特定 區、泰山、新莊、三 重、臺北市
三線	三鶯段	規劃中	土城(頂埔地區)、 臺北大學社區特定區、 三峽、鶯歌、鶯歌(鳳 鳴地區)、桃園縣
	淡水信義段	規劃中	淡水、淡水(竹圍)、 淡海新市鎮特定區
	汐止民生段	規劃中	臺北市、汐止
	安坑段	規劃中	新店、新店(安坑地區)

21處
都市
計畫
區為
三環
三線
主要
行經
地區



三、修訂方向：三環三線與都市計畫思維



三、修訂方向：修訂目標

目標	標的	都市計畫思維	策略	修訂點次/條次	適性適量的義務規範與獎勵措施
全球化趨勢下的土地使用管制	生產： 城市競爭力提升	產業活動誘發	振興傳統產業與提升創意產業	新增於細則#47	
			強化產業地基礎設施及支援性產業設施	新增於細則#47	
			業使用的提供與確保	新增於土管#3	
	生活： 促進社會和諧	宜居空間維護	TOD發展策略的整體布局	新增於細則#41 新增於細則#46	
			居住環境品質的管控	修正細則#15	
			口老年化趨勢的因應	新增於細則#47	
	生態： 節能減碳落實	永續環境確保	放空間、公共藝術空間之提供	新增於土管#8	
			化保水保樹措施	修正土管#7 新增於細則#37、43	
			綠色運輸的考量	新增於土管#11、 新增於細則#47	
			環保科技與生態綠能的創意建築	修正土管#8	
			撲滿及綠能屋頂的要求	新增於細則#44、56	

三環三線的都市計畫思維呼應

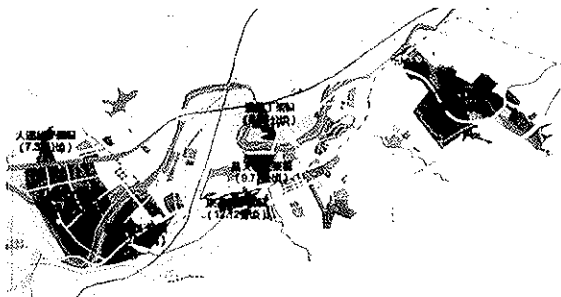
四、內容概要 修定後土管架構

新點次	原點次	規定事項	處理方式	適用性質
1	1	法令依據	保留於土管	21處共同適用
2	2	適用範圍	保留於土管	21處共同適用
--	3	用語定義	刪除，依細則管制	全市適用
3	--	商業區應作商業設施使用之規模	新增於土管	21處共同適用
4	8	公共設施多目標使用限制	保留於土管	依地區特性規定
5	4	土地使用分區建蔽率及容積率	保留於土管	依地區特性規定
6	5	公共設施用地建蔽率及容積率	保留於土管	21處共同適用
7	19	地下開挖率	保留於土管	21處共同適用
8	9-15	開放空間獎勵、老舊建物改建獎勵、天然災損重建獎勵、創意建築獎勵	保留於土管	21處共同適用
		公益性設施獎勵、停車空間獎勵、綠建築獎勵、降低開挖率獎勵	於土管指定適用與否，餘依細則管制	21處共同適用
		防災間隔獎勵	刪除	--
--	16	容積獎勵上限	刪除，依細則管制	全市適用
--	17	都市設計審議標準	刪除，依細則管制	全市適用(得依地區特性規定)
9	6	院落退縮	保留量化管制標準，餘依細則管制	21處共同適用
10	18	法定空地綠化	保留植栽標準，餘依細則管制	21處共同適用
11	7	停車空間	新增捷運周邊車位酌減標準，餘依細則管制	21處共同適用
--	20	保水設施	刪除，依細則管制	全市適用
--	21	綠能屋頂	刪除，依細則管制	全市適用
12	22	山坡地高度管制	保留於土管	依地區特性指定
13	23	執行疑義處理	保留於土管	21處共同適用
14	24	未竟事項處理	保留於土管	21處共同適用

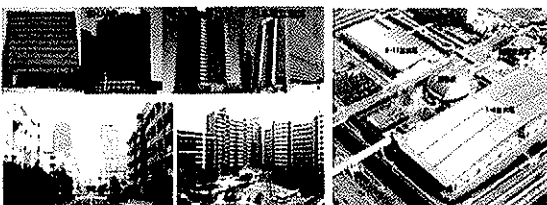
四、內容概要 產業活動誘發：策略性產業引導

於新北市適合產業升級轉型發展地區，增訂鼓勵策略性產業發展條文。

理由：配合「產業有家、家有產業」之策略性產業發展需求，於新北市產業重點發展地區，增訂獎勵機制。



重點產業發展地區增訂容積獎勵條文，鼓勵相關產業引入



扶植及改善產業環境

原計畫	未規定。
新計畫	<p>新增條文： 綠色能源、智慧電動車、生物科技、文化創意、雲端運算、觀光旅遊、國際美食等策略性產業經本府各產業目的事業主管機關報府同意，得循都市計畫程序於土地使用分區管制要點內劃定適宜發展地區，指定其策略性產業類別，並訂定容積獎勵規定。 前項策略性產業及其所需之支援性服務產業仍應符合本細則相關土地使用分區之容許使用規定。 策略性產業發展地區得考量各地區之發展率與容受力，訂定下列容積獎勵規定：</p> <p>一、建築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並提供一定比例之樓地板面積供策略性產使用，經都市設計審議委員會同意，得予以容積獎勵，其獎勵上限以基準容積之百分之十五為原則，惟獎勵容積應以供該策略性產業使用為限，並就節能減碳及都市防災等事項作必要規範。</p> <p>二、建築基地經目的事業主管機關同意，捐獻樓地板面積予本府供策略性產業育成使用，得予以容積獎勵，其獎勵上限以基準容積之百分之三十為原則。</p>

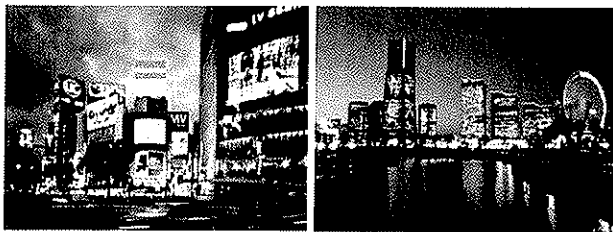
四、內容概要 產業活動誘發：商業區使用內容規範

21處土管範圍商業區1~5F限作商業使用，且車站毗鄰商業區再滿足至少總樓地板面積之50%作商業使用條件。

理由：配合原商業區劃設原意、提升新北市商業服務機能，規範商業區供商業使用比例，另配合TOD(大眾運輸發展導向)使用形態之建立，對大眾運輸場站毗鄰地區酌予提高商業使用比例。



城市核心地區規劃為商業區



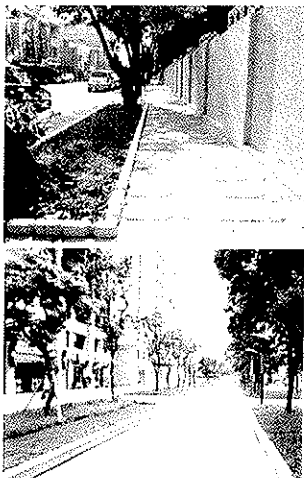
城市商業區應適度提供就業機能，而非全作為住宅使用

21處土管要點	原計畫	未規定。
	新計畫	<p>新增條文： 捷運車站或火車站出入口毗鄰地區（其範圍依附圖為準）之商業區，至少地面一至五層應作商業設施使用，且不得小於總樓地板面積之50%，且其使用樓層應與捷運車站或火車站出入口整體規劃設計，預留連通之可行性。</p> <p>計畫區內非屬前項指定範圍之商業區，至少地面一至五層應作商業設施使用，惟經新北市都市設計審議委員會審議通過者，仍至少地面一至三層應作商業設施使用。</p> <p>商業設施係指一般零售業、一般服務業、餐飲業、一般事務所、自由職業事務所、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業；且不得做管委會空間使用。</p>

四、內容概要 宜居空間維護：友善步行環境建立

捷運周邊建築基地退縮供人行使用

加強提供捷運周邊友善步行空間系統之營造，以符合TOD發展理念。



捷運周邊公私有建築基地均應提供充足舒適之步行空間

新北市施行細則	
原計畫	新計畫
略	<p>第四十一條 都市計畫地區內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：</p> <p>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、無遮蓋人行道或都市計畫書指定沿街退縮者，免留設前院。</p> <p>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。</p> <p>三、應留設騎樓部分，得設置遮雨棚架，且不計入建蔽率及容積。</p> <p>四、捷運車站或火車站出入口周邊五百公尺內之建築基地，除依規定應留設騎樓或無遮蓋人行道者外，應自道路境界線退縮三公呎建築，退縮部分得計入法定空地，且應開放供公眾使用並妥為規劃人行步道。</p> <p>五、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)度不足新北市騎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。</p> <p>建築物基地情況特殊，並經新北市都市設計審議委員會(以下簡稱都設會)審議通過者，或都市計畫書已載明適用特殊建築退縮規定之建築基地，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。</p>
新增	→

四、內容概要

宜居空間維護：公益性設施提供

鼓勵建物提供綠色接駁運具所需空間

配合TOD規劃理念，加強綠色運具接駁機能，提高使用誘因。



大眾運輸轉乘接駁空間



自行車接駁服務空間

新北市施行細則	
原計畫	新計畫
<p>第四十五條 都市計畫擬定或變更時得於都市計畫說明書內訂定或指定適用之容積獎勵：</p> <p>… 二、建築物依下列規定提供部分樓地板面積使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之百分之三十為限： (一)私人捐贈並設置為圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經本府目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運。</p> <p>…</p>	<p>第四十五條 都市計畫擬定或變更時得於都市計畫說明書內訂定或指定適用之容積獎勵：</p> <p>… 二、建築物提供部分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三十為限： (一)私人捐獻並設置圖書館、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，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者，除免計容積外，並得依其實際設置容積樓地板面積之一點二倍獎勵之。</p> <p>…</p>

鼓勵建物提供老人及幼兒所需活動設施

因應人口老年化趨勢及公共托育需求，滿足民眾活動所需。



老人活動需求之滿足



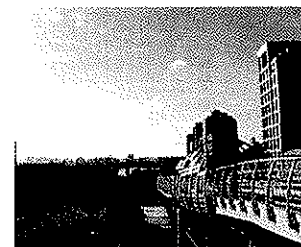
公共托育中心之普及

四、內容概要

宜居空間維護：親水機能強化

鼓勵開發者設置跨提跨河之公益設施

提高基地與水岸等公共開放空間資源之聯繫，打造宜居環境。



臺北客家文化主題公園景觀橋

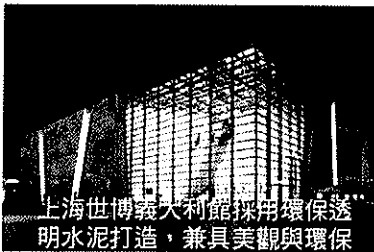


高雄愛河景觀橋

新北市施行細則	
原計畫	新計畫
<p>第四十五條 都市計畫擬定或變更時得於都市計畫說明書內訂定或指定適用之容積獎勵：…</p> <p>… 二、建築物依下列規定提供部分樓地板面積使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之百分之三十為限：</p> <p>… 三、建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施所增加之建築面積、樓地板面積，經都設會審議通過，得免予再檢討計算；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，重新檢討綠化率及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。</p>	<p>第四十五條 都市計畫擬定或變更時得於都市計畫說明書內訂定或指定適用之容積獎勵：</p> <p>… 二、建築物提供部分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三十為限：</p> <p>… (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，其建蔽率得酌予增加，不受法定建蔽率限制，但增加最多不得超過百分之五，所增加之樓地板面積，除免計容積外，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。</p>

鼓勵創新能源及環保建材

因應全球暖化趨勢，創意建築由鼓勵美學貢獻導向轉而與節能減碳貢獻導向並列。



21處土管要點

原計畫

第十三點
應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，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，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積10%。

新計畫

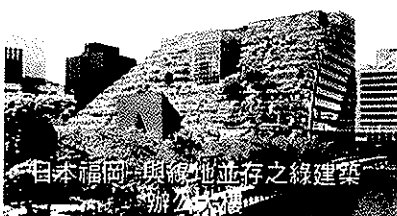
第十三點
應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法、創新能源、環保建材，對於都市美學、建築技術提昇或節能減碳深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，得予以獎勵容積，惟上限不得超過基準容積之百分之十，其額度由新北市都市設計審議委員會確認。

大規模基地以綠建築分級評估銀級為義務

大規模基地具環境示範義務，故要求綠建築分級評估至少銀級以上。



北投圖書館為鑽石級綠建築



日本福岡與綠地並存之綠建築

新北市施行細則

原計畫

未規定。

新計畫

新增條文：
申請基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，應取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級。

四、內容概要 永續環境確保：私人運具減量

捷運周邊調降停車位設置標準

引導大眾運輸導向發展，透過停車位減量以減少私人運具之使用



	新北市施行細則	21處土管要點
原計畫	第四十二條 都市計畫地區內汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依下列規定設置...略。	第七點 本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，...略。
新計畫	第四十二條 都市計畫地區內汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依下列規定設置...略。 為引導大眾運輸導向發展，捷運車站或火車站出入口毗鄰地區得於都市計畫書規定停車位折減、轉換或增設自行車空間之相關規定，不受前項規定限制。	第七點 本計畫區之停車空間應依施行細則第四十二條規定設置，惟捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車停車位之設置標準，經都設會同意者，得以施行細則第四十二條規定停車位數量之百分之七十為下限酌予折減留設。 距離捷運車站或火車站三百公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數百分之十五計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。

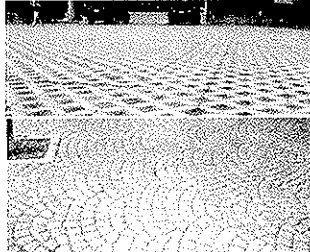
四、內容概要 永續環境確保：建地透水之規範

法定空地除要求綠化外，並增訂透水之規定

提高基地透水具有調節微氣候、緩和暖化現象、減少洪水發生率等具體功效。



花博新生館具基地透水機能



地面盡量規劃透水鋪面，減少人工設施

新北市施行細則	原計畫	第四十三條 各該都市計畫區已訂定建築基地綠化標準者，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，得僅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、陽台等水平人工地盤予以綠化。
	新計畫	第四十二條 各該都市計畫區已訂定建築基地綠化標準者，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，得僅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、陽台等水平人工地盤予以綠化。 依第一項規定應種植花草樹木部分，其下方之任何形式人工構造物不得大於百分之二十。 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。

容積獎勵條文修訂方向：

原因：因應監察院糾正現行容積獎勵制度造成發展容積失控，控管相關獎勵內容。

原則：以「總量不變，項目調整」之原則重新檢討獎勵項目及獎勵額度。

	項目	說明
新增	1. 新增公益性空間獎勵項目及額度	增加「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」項目，並增加獎勵係數由1倍為1.2倍
	2. 新增策略性產業獎勵	配合「產業有家、家有產業」之策略性產業發展需求，於產業重點發展地區增訂獎勵規定
	3. 新增創意建築獎勵項目	創意建築評估維度包含創新能源、環保建材等節能減碳深具貢獻者
	4. 新增增額容積獎勵	配合「以增額容積籌措重大公共建設財源運作要點」之執行，對增額容積與獎勵容積上限進行整合之原則性規定
酌減	5. 維持天然災損獎勵	保留獎勵機制並配合施行細則做文字修正
	6. 限縮開放空間獎勵	參考台北市規定，限縮適用對象及額度，除僅商業區得申請本獎勵外，並配合義務與獎勵不重複的原則修訂獎勵標的
	7. 降低綠建築獎勵額度	銀級：6%→0%；黃金級：8%→2% ；鑽石級：10%→4%
刪除	8. 降低開挖率獎勵額度	增加開挖率縮減之綠化透水規定，且獎勵折半
	9. 刪除防災退縮獎勵	考量建物防災為設計規劃之基本考量，且與指定退縮與開放空間獎勵標的無法明確區分，故予以刪除
	10. 刪除停獎規定	將「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」納為土管附件於細則規定適用期限為細則公告發布實施日起三年內

永續性建築設計為全球規劃趨勢，本案初步調降獎勵額度，長期應轉化為設計義務

- ◆ 僅限商業區適用
- ◆ 義務性應供公眾使用或應留設面積之檢討計算原則定訂
- ◆ 公共藝術設置之規範

	新北市施行細則	21處土管要點
原計畫	依都市實際發展及停車空間需求訂定公眾使用停車空間及設置開放空間增加容積之規定。 ...略。	...略 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 ...略。
新計畫	依都市實際發展及停車空間需求訂定商業區設置開放空間及提供公眾使用停車空間增加容積之規定，...略。	...略 (一)商業區之建築基地提供開放空間且符合下列各款規定者，得依「建築技術規則第十五章「實施都市計畫區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之百分之三十： 1. 開放空間不得與相關規定應開放供公眾使用面積重複計算。 2. 開放空間面積之有效面積計算如下： 若B+C+D=A，則以B計算之有效面積乘以2/3。 若B+C+D>A，則超出A面積計算之有效面積(即B-(A-C-D))無須折減，不足A面積計算之有效面積(即A-C-D)須乘以2/3。 A：基地面積最小應留設法定空地面積(基地面積×(1-法定建蔽率)) B：開放空間使用面積 C：相關規定應開放供公眾使用面積 D：非屬開放空間之法定空地面積 3. 若開放空間獎勵容積超過基準容積之百分之二十，應提撥至少該建築施工費預算之百分之一用於公共藝術設置，並依「新北市政府公共藝術設置及審議作業要點」辦理。 ...略。

- ◆ 訂定適用期限
- ◆ 將原停獎要點納入土管附件

	新北市施行細則	21處土管要點
原計畫	<p>第四十五條 ...略。 依都市實際發展及停車空間需求訂定公眾使用停車空間及設置開放空間增加容積之規定。 ...略。</p>	<p>第八點 ...略 凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。 ...略。</p>
新計畫	<p>第四十五條 ...略。 依都市實際發展及停車空間需求訂定商業區設置開放空間及提供公眾使用停車空間增加容積之規定，其中提供公眾使用停車空間增加容積之規定適用期限為本細則公告發布實施日起三年內，逾前開期限，本計畫區即停止適用之。</p>	<p>第八點 ...略 凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依附件規定增加興建樓地板面積，適用期限依施行細則規定辦理，逾前開期限，本計畫區即停止適用提供公眾使用停車空間增加容積之規定。 ...略。</p>

- ◆ 應經都市設計審議委員會同意
- ◆ 綠建築銀級不給予獎勵
- ◆ 綠建築黃金級與鑽石級獎勵降低

新北市施行細則	原計畫	新計畫
	<p>第四十五條 依相關規定或審議要求而取得綠建築標章者，該部分不再給予獎勵。但原無須取得綠建築標章，或取得更高一等級以上之綠建築標章者，依下列規定辦理： (一)取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級者，給予基準容積百分之六之獎勵；取得黃金級者，給予基準容積百分之八之獎勵；取得鑽石級者，給予基準容積百分之十之獎勵。 (二)申請者應與本府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，並應於申請使用執照時，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。 ...略。</p>	<p>第四十五條 依規定取得綠建築標章並經都設會同意者，依下列規定辦理： (一)取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級者，給予基準容積百分之二之獎勵；取得鑽石級者，給予基準容積百分之四之獎勵。 (二)申請者應於都市設計審議委員會或都市更新審議委員會同意核備後與本府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，並應於申請使用執照時，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。 ...略。</p>

- ◆ 法定山坡地不得適用
- ◆ 綠化及透水面積應配合增加
- ◆ 獎勵額度降低

原計畫	第四十五條 法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值，經本府建築主管機關審查符合附表三之規定者，得給予獎勵。	
	法定開挖率與實際開挖率之差值	獎勵額度
	≥百分之十	基準容積之百分之六
	≥百分之十五	基準容積之百分之八
	≥百分之二十	基準容積之百分之十
	≥百分之二十五	基準容積之百分之十二
	≥百分之三十	基準容積之百分之十五
新計畫	第四十五條 建築基地非位於法定山坡地者，其法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值，經本府建築主管機關審查符合附表三之規定者，得給予獎勵，惟該建築基地依第四十三條應設置之綠化面積，依下列公式核算： $D = (A \times B) + C$ A=基地面積 B=法定開挖率與實際開挖率之差值 C=原依43條核算應綠化面積 D=依本款獎勵後應綠化面積	
	法定開挖率與實際開挖率之差值	獎勵額度
	≥百分之十	基準容積之百分之三
	≥百分之十五	基準容積之百分之四
	≥百分之二十	基準容積之百分之五
	≥百分之二十五	基準容積之百分之六
	≥百分之三十	基準容積之百分之七

工務局提案建議(參考高雄市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法)

項目	原提案條文	工務局建議修正文字
內容	建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置1/3面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。 前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言： (一)屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。 (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」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為2公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。 為達示範效果，公共(有)建築物新建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂。	建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置1/3面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。 前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言： (一)屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。 (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」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，若同時符合下列各款情形者，得免計入屋頂突出物面積及建築物高度： 1. 太陽光電設施從屋頂面起算高度在2.5~3公尺者，水平投影面積之和在建築面積百分之五十以內。但其水平投影面積之和未逾三十平方公尺者，得不受水平投影面積之和在建築面積百分之五十以內之限制。 2. 太陽光電板水平投影面積占太陽光電設施水平投影面積百分之七十以上。 為達示範效果，公共(有)建築物新建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂。
說明	原訂於20處共通性土管，本次考量推廣屋頂綠化及太陽能光電設備為全市性原則，故納入施行細則中做原則性規定。	考量屋頂設置太陽光電設備，亦可考量人體尺度，增進休憩空間的營造，增訂2.5至3公尺之設施符合相關條件得免計入突出物面積及高度。

五、討論議題 綠能屋頂設置高度探討

太陽能光電系統設置效益

● 太陽能光電

依據「工業技術研究院 綠能與環境研究所」資料，1峰瓦*(kWp) 太陽光電系統所需使用設置面積約為10平方公尺。四峰瓦可供一戶住家所需之電力。併聯型系統1峰瓦(kWp)設置成本約新台幣25萬元，平均一天發3度電以上，系統耐用年限20年以上。

● 臺灣地區設置容量與年發電量關係(每1峰瓦*(kWp))

資料來源：太陽光電資訊網/經濟部能源局指導

地區	年發電量(度)	減少二氧化碳排放量(公斤)	減少氮化物、硫化物、微塵量的排放量(公斤)
新北市	897.90	549.51	9.4
桃園縣市	978.20	598.66	10.24
新竹縣市	1076.75	658.97	11.27
台中市	1197.20	732.69	12.53
台南市	1244.65	761.73	13.03
高雄市	1233.70	755.02	12.91

年發電量(度) = 設置容量kWp × 民國99年各縣市日平均發電度數 × 365天
 減少CO2排放量(公斤) = 年發電量 × 0.612 (能源局公告99年度電力排放係數)
 減少NOX SOX排放量(公斤) = 年發電量 × (0.02574+0.0091+0.0073) (NOX + SOX + PM10 排放係數)

五、討論議題 綠能屋頂設置高度探討

北高日照時數比較

臺北地區日照時數約為高雄60%~65%

年(月)別 Year and Month	A														B		A/B
	淡水 Danzhu	基隆 Keelung	台北 Taipei	新竹 Hsinchu	苗栗 Miaoli	台中 Taichung	花蓮 Hualien	日月潭 Sun Moon Lake	澎湖 Penghu	阿里山 Alishan	臺東 Taitung	高雄 Kaohsiung	恆春 Hengchun	Unit: Hour			
91年 2002	1,743.7	1,573.2	1,623.8	1,827.5	1,514.7	2,254.7	1,585.7	1,598.3	2,345.6	1,518.8	1,829.4	2,488.6	2,350.0	65.25%			
92年 2003	1,800.4	1,548.5	1,657.2	2,109.7	1,519.2	2,345.8	1,676.7	1,796.5	2,259.6	1,577.1	1,821.7	2,515.0	2,394.5	65.90%			
93年 2004	1,785.7	1,552.8	1,614.3	2,015.8	1,483.4	2,250.3	1,802.5	1,799.3	2,257.1	1,638.1	1,947.2	2,574.1	2,391.6	62.71%			
94年 2005	1,483.2	1,348.7	1,396.7	1,681.9	1,430.9	1,804.9	1,544.3	1,546.3	2,006.6	1,491.4	1,758.6	3,329.3	2,174.3	69.96%			
95年 2006	1,514.0	1,312.3	1,381.9	1,821.8	1,441.1	1,892.1	1,483.2	1,539.7	1,905.4	1,338.2	1,712.9	2,261.1	2,293.7	61.12%			
96年 2007	1,548.6	1,244.4	1,413.0	1,878.6	1,486.4	1,963.4	1,576.2	1,599.1	1,957.5	1,449.4	1,724.7	2,365.0	2,281.6	59.75%			
97年 2008	1,717.4	1,364.2	1,605.0	1,949.3	1,548.2	1,952.8	1,630.9	1,624.5	2,004.9	1,342.6	1,784.6	2,282.5	2,165.2	70.34%			
98年 2009	1,751.4	1,473.4	1,631.2	1,972.0	1,616.5	2,094.0	1,773.2	1,747.8	2,162.1	1,678.0	1,957.6	2,523.1	2,218.0	64.67%			
99年 2010	1,583.1	1,302.6	1,506.0	1,801.3	1,614.6	1,886.1	1,677.2	1,586.3	1,957.8	1,508.4	1,626.6	2,378.4	2,036.2	63.35%			
100年 2011	1,430.9	1,173.0	1,252.7	1,671.4	1,412.4	1,842.1	1,473.2	1,366.1	1,826.8	1,309.1	1,520.0	2,136.7	1,834.9	58.60%			
1月 Jan.	22.9	1.5	17.1	49.1	19.9	129.1	44.3	87.9	29.1	93.1	51.9	130.2	109.5				
2月 Feb.	79.7	54.4	87.8	94.6	81.8	162.4	98.5	154.7	98.2	127.5	124.1	212.8	161.5				
3月 Mar.	58.4	43.9	55.0	52.4	47.7	109.6	34.3	90.5	90.8	107.0	15.5	140.2	138.9				
4月 Apr.	160.2	118.7	153.1	151.9	142.3	150.6	124.5	98.0	187.7	136.3	117.7	195.3	141.2				
5月 May	109.2	96.4	94.2	111.3	105.2	118.8	83.9	82.2	132.8	86.0	86.9	186.8	150.8				
6月 June	190.7	167.9	143.7	206.4	200.6	182.8	213.9	121.5	251.1	138.3	226.0	240.9	214.5				
7月 July	212.3	242.2	181.7	233.0	266.2	188.5	269.5	115.6	278.2	112.0	235.8	211.9	176.2				
8月 Aug.	231.7	223.2	195.7	224.0	256.7	169.6	255.5	136.4	293.8	130.9	248.1	235.6	191.8				
9月 Sept.	186.2	145.4	170.0	208.5	178.1	172.6	170.2	124.9	212.2	105.3	150.1	192.0	159.0				
10月 Oct.	77.9	24.4	53.3	156.6	33.5	188.6	70.6	123.3	137.5	90.3	122.2	167.4	154.2				
11月 Nov.	77.0	38.0	74.5	105.9	59.4	130.1	81.5	127.7	62.8	95.8	98.8	130.2	127.7				
12月 Dec.	34.7	17.2	24.1	77.7	21.0	139.4	28.5	105.4	52.6	86.6	44.7	93.4	106.6				
101年累計 2012	27.0	14.6	23.0	39.0	38.4	142.9	48.3	127.3	24.2	111.9	87.2	177.1	185.4				
1月 Jan.	27.0	14.6	23.0	39.0	38.4	142.9	48.3	127.3	24.2	111.9	87.2	177.1	185.4				
較上月% VS Last Month	-22.19	-15.12	-4.56	-49.81	82.86	2.51	69.47	23.11	-53.99	29.21	95.08	89.61	73.92				
較上年同月% VS Same Month Last Year	17.00	1,023.08	34.50	-20.57	92.96	10.69	9.03	44.82	-16.84	20.19	68.02	36.02	69.32				
本年累計% Accumulate Tot. to Date	17.90	1,023.08	34.50	-20.57	92.96	10.69	9.03	44.82	-16.84	20.19	68.02	36.02	69.32				

資料來源：中央氣象局。

五、討論議題 綠能屋頂設置高度探討

後續執行比較分析

一、分析比較：

	2M 以下	超過 2M
雜項執照	免請領	須請領
符合都市計畫	不得妨礙	不得妨礙
技師簽證	須出具	須出具
建築師規劃設計	免委託	需委託
建築物高度計算	免檢討	符合建技設計施工編第 1 條 9 款斜率規定者得免計入建築物高度(98 年訂頒)
區分所有權同意書	須出具	須出具
設置考量	<ol style="list-style-type: none"> 1. 促進再生能源利用 2. 增加屋頂遮陽,減少屋頂外殼日射量取得有助於屋頂層隔熱 3. 減少屋頂空間使用及休憩 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 人體尺度考量、增進休憩空間的營造,促進鄰里活動的交流 2. 活化屋頂空間創造多層次立體空間之使用 3. 調和既存城市天際線,創造熱濕環境之都市景觀

五、討論議題 綠能屋頂設置高度探討

後續執行比較分析

二、後續問題及維管：

1. 採疏導式管理代替圍堵式的防弊
2. 壁體無封閉,無擅自變更使用為居室空間之疑慮
3. 違反規定者視為新違建(A1 類)

三、高度 2.5~3.0 公尺：

1. 人體尺度考量、增進休憩空間的營造,促進鄰里活動的交流
2. 活化屋頂空間創造多層次立體空間之使用
3. 調和既存城市天際線,創造熱濕環境之都市景觀

四、建置面積考量：水平投影面積之和在建築面積百分之五十以內。但其水平投影面積之和未逾三十平方公尺者，得不受水平投影面積之和在建築面積百分之五十以內之限制。

說明：按綠建築設計資料，日射量比例：南向為 1、東西向各 1.24、水平向 2.78；太陽能板架設面積在 50%，可降低高日射云得之屋頂面 50% 的日射取得量,有助於建築物外殼節能及改善建築物環境。

說明：

- 增訂相關條文後，亦須請領雜照，委託建築師規劃設計及出具區分所有權同意書，相關建築物結構及土地所有權人權益皆能兼顧。
- 由於可能增加違規使用之風險，與其可創造之能源效益應如何取捨，提請與會專家學者討論。

