

變更鶯歌都市計畫（土地使用分區管
制要點專案通盤檢討）書

擬定機關：新北市政府

中華民國 108 年 3 月

變更鶯歌都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）書

擬定機關：新北市政府

新北市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更鶯歌都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	新北市政府	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	民國 107 年 12 月 10 日至民國 108 年 1 月 9 日（刊登於民國 107 年 12 月 13 日聯合報） 民國 107 年 12 月 20 日於鶯歌區公所舉辦座談會
	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	

目錄

壹、緣起與目的	錯誤! 尚未定義書籤。
貳、法令依據	錯誤! 尚未定義書籤。
參、計畫範圍	錯誤! 尚未定義書籤。
肆、土地使用分區管制要點變更歷程	4
伍、變更內容及理由	錯誤! 尚未定義書籤。
陸、檢討後計畫	錯誤! 尚未定義書籤。

圖目錄

圖 1 變更鶯歌都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)計畫範圍示意圖	錯誤! 尚未定義書籤。
---	-------------

表目錄

表 1 變更鶯歌都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)土地使用分區管制要點發布歷程一覽表	錯誤! 尚未定義書籤。
表 2 變更鶯歌都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)土地使用分區管制要點變更內容及理由表	錯誤! 尚未定義書籤。

壹、緣起與目的

本市三重、板橋、中和、新莊、永和、新店、蘆洲、土城（頂埔地區）、汐止、樹林、樹林（三多里地區）、樹林（山佳地區）、淡水、淡水（竹圍地區）、泰山、五股、台北港、八里（龍形）、瑞芳、澳底等 20 處都市計畫於 100 年 1 月 17 日發布實施土地使用分區管制要點專案通盤檢討（第二階段）案，其餘非屬前開 20 處通案性土管要點之都市計畫則係於辦理通盤檢討時業依通案性土管要點修訂土管內容。

另 103 年 4 月 29 日發布實施之「都市計畫法新北市施行細則」（以下簡稱施行細則）已將適用於全市通案性土管內容規定納入，其後配合本市相關政策及業務執行需求，於 105 年 12 月 7 日、107 年 11 月 7 日修正該細則部分條文。

考量施行細則係本市土地使用分區管制之上位法規，其部分條文規定與各都市計畫土地使用分區管制要點重複或競合之情形，恐造成法令執行上之疑義，且前開土地使用分區管制於 100 年辦理專案通盤檢討迄今已逾 7 年，伴隨時空背景變化，部分要點規定已不符時宜，須配合刪除或調整管制內容，並彙整轄區內歷次個案變更之土管要點內容，以利後續執行。

本次土地使用分區管制要點專案通盤檢討重點如下：

- (一)配合施行細則修訂容積獎勵項目、容積獎勵上限等規定。
- (二)刪除用語定義、土地使用分區、公共設施用地之建蔽率、容積率、開挖率、前、後院、應辦理都市設計審議地區等重複性規定。
- (三)配合市府公告綠建築協議書範本與執行方式，修訂綠建築獎勵執行方式。

貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

參、計畫範圍

本計畫範圍位於新北市西南隅，為新北市與桃園區之「中介區域」，其東接新北市樹林區，南與新北市三峽區及桃園市大溪區毗鄰，西界桃園市桃園區及桃園市八德區，北與桃園市龜山區接壤。鶯歌都市計畫內有捷運三鶯線主計畫變更所擬定之細部計畫，前開變更案及配合捷運建設變更案悉依其細部計畫管制不適用本土管要點，其餘依本要點規定辦理。

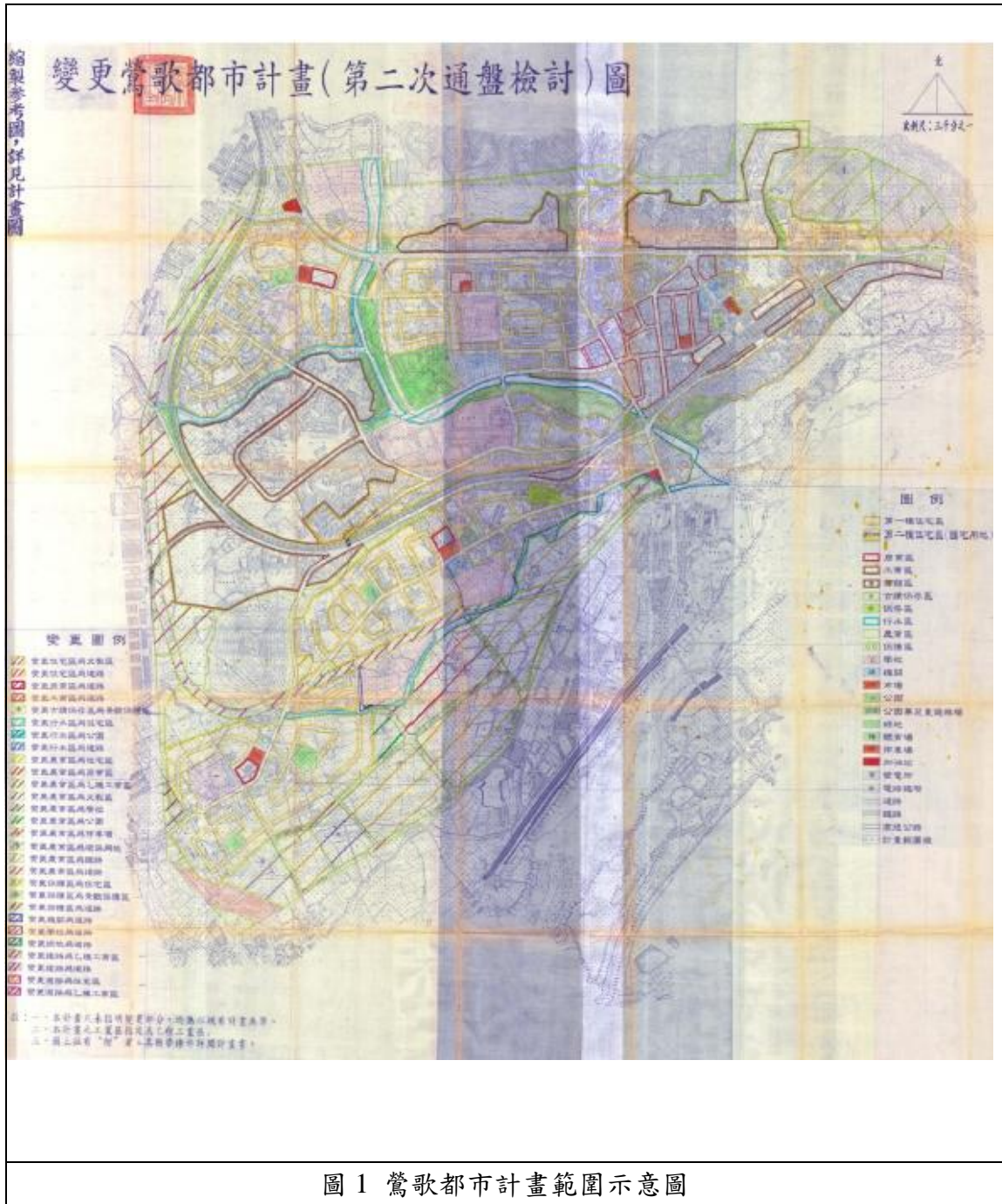


圖 1 鶯歌都市計畫範圍示意圖

肆、土地使用分區管制要點變更歷程

經檢核鶯歌都市計畫歷次變更，涉及土地使用分區管制要點變更之案件綜整如表 1，於本次土管專案通盤檢討除整併第一次通盤檢討後變更之細部計畫土管要點，並將 96 年 1 月 22 日發布實施「變更鶯歌都市計畫（鶯歌石南側中正路、文化路附近地區）建築物高度管制計畫」案、96 年 5 月 25 日發布實施「變更鶯歌都市計畫(部分綠地為機關用地)(配合鶯歌消防分隊遷建工程)案」、106 年 12 月 20 日發布實施「擬定鶯歌都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫」，等原通案性土管未納入之細部計畫土管要點一併整合。

表 1 變更鶯歌都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）土地使用分區管制要點發布歷程一覽表

編號	變更案名	內政部核定日期文號	市政府發布實施日期文號
一	變更鶯歌都市計畫(第二次通盤檢討)案		86.11.11 八六北府工都字第 170818 號自 86.11.17 起發布實施
二	變更鶯歌都市計畫（鶯歌石南側中正路、文化路附近地區）建築物高度管制計畫		96.01.16 北府城設字第 09600070291 號自 96.01.22 起發布實施
三	變更鶯歌都市計畫(部分綠地為機關用地)(配合鶯歌消防分隊遷建工程)案		96.5.18 北府城都字第 09603124761 號自 96.05.25 起發布實施
四	擬定鶯歌都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫		106.12.11 新北府城都字第 10324056881 號自 106.12.20 起發布實施

伍、變更內容及理由

一、檢討原則

- (一)配合施行細刪除重複性規定。
- (二)配合施行細則修訂容積獎勵項目及獎勵上限。
- (三)整併歷次個案變更之土管要點內容。

二、變更內容

原條文 21 點，配合施行細則刪除 7 點，整併歷次個案變更土管要點內容共 5 點，修訂後土地使用分區管制要點共 8 點，有關本案修正內容詳表 2。

表 2 變更鶯歌都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)土地使用分區管制要點變更內容及理由表

現行條文	新條文	變更理由
一、本要點依都市計畫法第 32 條及同法臺灣省施行細則第 31 條規定訂定之。	一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。	1. 都市計畫法第 22 條已明定細部計畫應擬定土地使用分區管制，爰刪除重複性規定。 2. 明訂本計畫範圍內土地及建築物應依都市計畫法及施行細則及其他有關法令規定辦理。
	二、建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點。前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之	1. 新增土管適用範圍。 2. 鶯歌都市計畫內有捷運三鶯線主計畫變更所擬定之細部計畫，前開變更案及配合捷運建設變更案悉依其細部計畫管制不適用本土管要點，其餘依本要點規定辦理，爰於本條文計畫範圍規定明確說明，避免後續執行疑義。

	細部計畫。	
二、住宅區內之建蔽率及容積率不得大於左列規定： (一)第一種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 (二)第二種住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	三、第一種住宅區、第二種住宅區除應符合施行細則第 14、15 條規定，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 2000%。	1. 明確說明第一種住宅區應依施行細則第 14、15 條規定辦理。 2. 點次調整。
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。	四、商業區除應符合施行細則第 16、17 條規定，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%。	1. 明確說明第一種商業區應依施行細則第 16、17 條規定辦理。 2. 點次調整。
四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	五、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	1. 依施行細則第 39 條規定修正乙種工業區建蔽率為 60%。 2. 點次整調。
五、倉儲區以供倉儲業、批發業及其必要設施為限，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。	六、倉儲區之土地使用分區管制如下： (一)以供倉儲業、批發業及其必要設施為限，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。 (二)建築物總樓地板面積每超過 100 平方公尺應設有卡車停車位一處。 (三)申請建築面積不得小於臺灣省畸零地使用規則有關工業區之規定。	1. 整併原條文五、六、七點倉儲區之規定。 2. 點次調整。
六、倉儲區內建築物總樓地板面積每超過 100 平方公尺應設有卡車停車位一處。	刪除	整併至第六點
七、倉儲區內土地申請建築面積不得小於臺灣省畸零地使用規則有關工業區之規定。	刪除	整併至第六點
八、保存區供宗教性建築及	七、保存區供宗教性建築及	點次調整

其附屬設施之使用為限，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於160%。	其附屬設施之使用為限，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於160%。	
九、景觀保護區以設置維護及管理必要之設施為限，其建蔽率不得大於10%，容積率不得大於20%。但鶯歌石周圍半徑一百公尺範圍內不得有營建行為。	八、景觀保護區以設置維護及管理必要之設施為限，其建蔽率不得大於10%，容積率不得大於20%。但鶯歌石周圍半徑一百公尺範圍內不得有營建行為。	點次調整
十、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	刪除。	都市計畫法新北市施行細則第51條已有相關規定辦理，爰回歸施行細則規定，刪除重複性規定。
十一、學校用地之建蔽率及容積率不得大於左列規定： (一)國中以下之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於150%。 (二)高中之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於200%。	九、學校用地之建蔽率及容積率不得大於左列規定： (一)國中以下之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於150%。 (二)高中之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於200%。 (三)倘容積率不敷實際需要者，得由教育主管機關會同本府都市計畫主管機關另訂公告之。	1. 學校用地為保留未來轉型長照之需求維持原容積外，倘不敷未來實際需要者，得由各該主管機關會同都市計畫主管機關訂定公告之。 2. 點次調整。
十二、市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。	十、市場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。	1. 依施行細則第51條規定修正市場用地建蔽率為50%。 2. 點次整調。
十三、體育場用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於150%。	十一、體育場用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於150%。	點次整調。
十四、加油站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	刪除	都市計畫法新北市施行細則第51條已有相關規定辦理，爰回歸施行細則規定，刪除重複性規定。

<p>十五、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p>	<p>刪除</p>	<p>都市計畫法新北市施行細則第 51 條已有相關規定辦理，爰回歸施行細則規定，刪除重複性規定。</p>
<p>十六、面臨三十公尺寬外環道路應退縮五公尺以上建築，退縮部分應作人行步道及綠化使用。</p> <p>整併(96/5/25)變更鶯歌都市計畫(部分綠地為機關用地)(配合鶯歌消防分隊遷建工程)案</p> <p>二、基地東側臨鶯歌溪部分應退縮 2 公尺；北側臨鶯歌溪支留部分應退縮 1.5 公尺</p> <p>三、基地臨計畫道路處應退縮 3.52 公尺並設置無遮簷人行道。</p>	<p>十二、本計畫區退縮規定如下：</p> <p>(一)面臨三十公尺寬外環道路應退縮五公尺以上建築，退縮部分應作人行步道及綠化使用。</p> <p>(二)供鶯歌消防分隊使用之機關用地，其東側臨鶯歌溪部分應退縮 2 公尺；北側臨鶯歌溪支留部分應退縮 1.5 公尺；臨計畫道路處應退縮 3.52 公尺並設置無遮簷人行道。</p>	<p>1. 整併(96/5/25)變更鶯歌都市計畫(部分綠地為機關用地)(配合鶯歌消防分隊遷建工程)案供鶯歌消防分隊使用之機關用地退縮規定。</p> <p>2. 點次調整。</p>
<p>十七、環保用地以供垃圾分類廠，轉運站、資源回收站及事業廢棄物處理設施及相關研究利用設施使用(如溫室花房、溫水泳池……等)，且應自基地境界線退縮 20 公尺以上建築，並於退縮地綠化或設置景觀設施，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。</p>	<p>十三、環保用地土地使用分區管制如下：</p> <p>(一)建蔽率不得大於40%，容積率不得大於200%。</p> <p>(二)以供垃圾分類廠，轉運站、資源回收站及事業廢棄物處理設施及相關研究利用設施使用(如溫室花房、溫水泳池……等)，且應自基地境界線退縮20公尺以上建築，並於退縮地綠化或設置景觀設施。</p> <p>(三)應設有排放水及空氣偵測站各一處，其排放物應符合法定標準，為確實防止並管制二次污染，應俟上述二處完成後始可營運，且應依據每日垃圾處理量每百公</p>	<p>1. 整併原條文十七、十八點環保用地之規定。</p> <p>2. 點次調整。</p>

	噸設置二十個以上停車位，以免占用計畫道路空間。	
十八、環保用地應設有排放水及空氣偵測站各一處，其排放物應符合法定標準，為確實防止並管制二次污染，應俟上述二處完成後始可營運，且應依據每日垃圾處理量每百公噸設置二十個以上停車位，以免占用計畫道路空間。	刪除	整併至第十三點
	十四、以下土地使用分區及公共設施用地之建蔽率與容積率不予規定： （一）河川區兼道路用地 （二）鐵路用地兼道路用地 （三）綠地用地兼鐵路用地	新增未規定土地使用分區及公共設施用地之建蔽率與容積率，其建蔽率與容積率不予規定。
十九 （一）有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 （二）建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積	十五、僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫地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 15%。 若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造价 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。	1. 為鼓勵商業區之建築基地提供開放空間，供公眾使用，形塑都市空間，僅保留商業區適用公共開放空間獎勵規定，並規定獎勵上限及應設置公共藝術。 2. 依據 107 年 8 月 31 日修訂發布「都市計畫法新北市施行細則」部分條文修正草案內容，考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為全新北市皆適用，爰有關公益性設施獎勵回歸施行細則第

<p>在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>		<p>48 條第 3 項規定辦理，刪除本條文。</p> <p>3. 臺北縣改制新北市後「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」已廢止，新北市政府另制定「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」取代，惟「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」業於民國 101 年 12 月 28 日依新北市政府北府工建字第 1013176272 號令廢止，並自民國 102 年 1 月 1 日生效，爰配合刪除。</p> <p>4. 點次調整。</p>
<p>二十、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>十六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>點次調整。</p>
<p>整併(096/01/22)發布實施變更鶯歌都市計畫(鶯歌石南側中正路、文化路附近地區)建築物高度管制計畫案規定辦理</p> <p>為維護鶯歌石景觀特訂定相關規定如下：</p> <p>(一)建築物高度管制</p> <p>本計畫區以鶯歌石為起點，往南成階梯狀延伸至中正路兩側住宅區及鶯歌火車站後站之倉儲區、南以臺鐵縱貫鐵路路線為界，東以中正路鄰里公園東側端點至鶯歌石連線為止所圍區域，區域內新建、增建、改建之建築物皆應受高度管制，並分為三區做原則性管制，其範圍及高度管制如附圖一，限建管制分區圖及下列規定：</p>	<p>十七、為維護鶯歌石景觀特訂定相關規定如下：</p> <p>(一)建築物高度管制</p> <p>本計畫區以鶯歌石為起點，往南成階梯狀延伸至中正路兩側住宅區及鶯歌火車站後站之倉儲區、南以臺鐵縱貫鐵路路線為界，東以中正路鄰里公園東側端點至鶯歌石連線為止所圍區域，區域內新建、增建、改建之建築物皆應受高度管制，並分為三區做原則性管制，其範圍及高度管制如附圖一，限建管制分區圖及下列規定：</p>	<p>整併(096/01/22)發布實施變更鶯歌都市計畫(鶯歌石南側中正路、文化路附近地區)建築物高度管制定。</p>
	<p>1. 第一管制分區：中正路以</p>	

<p>新建、增建、改建之建築物皆應受高度管制，並分為三區做原則性管制，其範圍及高度管制如附圖一，限建管制分區圖及下列規定：</p> <p>1. 第一管制分區：中正路以南至臺鐵鐵路之編號 1(倉儲區)、2(住宅區)、3(公園用地)分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過 10.5 公尺。</p> <p>2. 第二管制分區：中正路以北至景觀保護區之編號 4(住宅區)、5(住宅區)分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過 21 公尺。</p> <p>3. 第三管制分區：即鶯歌石以南至住宅區間之景觀保護區(編號 6)，不得有營建行為。</p> <p>前述範圍內原有土地使用分區，使用項目暨建蔽率、容積率均依原計畫使用維持不變。</p> <p>(二)為保有鶯歌火車站至鶯歌石間良好景觀視野及入口意向，凡上述區域內新建、增建、改建之建築物，均須經本縣都市設計審議委員會審查通過方得申請建築。</p> <p>(三)如依原有容積率、建蔽率規定設計致容積無法用完</p>	<p>南至臺鐵鐵路之編號 1(倉儲區)、2(住宅區)、3(公園用地)分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過 10.5 公尺。</p> <p>2. 第二管制分區：中正路以北至景觀保護區之編號 4(住宅區)、5(住宅區)分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過 21 公尺。</p> <p>3. 第三管制分區：即鶯歌石以南至住宅區間之景觀保護區(編號 6)，不得有營建行為。</p> <p>前述範圍內原有土地使用分區，使用項目暨建蔽率、容積率均依原計畫使用維持不變。</p> <p>(二)為保有鶯歌火車站至鶯歌石間良好景觀視野及入口意向，凡上述區域內新建、增建、改建之建築物，均須經本縣都市設計審議委員會審查通過方得申請建築。</p> <p>(三)如依原有容積率、建蔽率規定設計致容積無法用者，得提經臺北縣都市設計審議委員會審議，並依審決之意見將剩餘之樓地板面積以容積移轉方式辦理，容積轉移以鶯歌都市計畫範圍為限。</p> <p>移入容積=移出容積*(移出</p>	
---	---	--

<p>者，得提經臺北縣都市設計審議委員會審議，並依審決之意見將剩餘之樓地板面積以容積移轉方式辦理，容積轉移以鶯歌都市計畫範圍為限。</p> <p>移入容積=移出容積*(移出容積土地公告現值/移入容積土地公告現值)*補償(獎勵)係數(1.2)</p>	<p>容積土地公告現值/移入容積土地公告現值)*補償(獎勵)係數(1.2)</p>	
	<p>十八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p>	<p>新增本要點疑義處理情形。</p>
<p>二十一、本要點未規定事項，適用其它法令規定。</p>	<p>刪除。</p>	<p>本要點第 1 點已有相關規定，原配合刪除重複性規定。</p>



陸、檢討後計畫

- 一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。
- 二、建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點。

前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。
- 三、第一種住宅區、第二種住宅區除應符合施行細則第 14、15 條規定，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 2000%。
- 四、商業區除應符合施行細則第 16、17 條規定，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%。
- 五、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
- 六、倉儲區之土地使用分區管制如下：
 - (一)以供倉儲業、批發業及其必要設施為限，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。
 - (二)建築物總樓地板面積每超過 100 平方公尺應設有卡車停車位一處。
 - (三)申請建築面積不得小於臺灣省畸零地使用規則有關工業區之規定。
- 七、保存區供宗教性建築及其附屬設施之使用為限，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。

八、景觀保護區以設置維護及管理必要之設施為限，其建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。但鶯歌石周圍半徑一百公尺範圍內不得有營建行為。

九、學校用地之建蔽率及容積率不得大於左列規定：

(一)國中以下之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%。

(二)高中之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。

(三)倘容積率不敷實際需要者，得由教育主管機關會同本府都市計畫主管機關另訂公告之。

十、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。

十一、體育場用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%。

十二、本計畫區退縮規定如下：

(一)面臨三十公尺寬外環道路應退縮五公尺以上建築，退縮部分應作人行步道及綠化使用。

(二)供鶯歌消防分隊使用之機關用地，其東側臨鶯歌溪部分應退縮 2 公尺；北側臨鶯歌溪支留部分應退縮 1.5 公尺；臨計畫道路處應退縮 3.52 公尺並設置無遮簷人行道。

十三、環保用地土地使用分區管制如下：

(一)建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。

(二)以供垃圾分類廠，轉運站、資源回收站及事業廢棄物處理設施及相關研究利用設施使用(如溫室花房、溫水泳池……等)，且應自基地境界線退縮 20 公尺以上建築，並於退縮地綠化或設置景觀設施。

(三)應設有排放水及空氣偵測站各一處，其排放物應符合法定標準，為確實防止並管制二次污染，應俟上述二處完成後始可營運，且應依據每日垃圾處理量每百公噸設置二十個

以上停車位，以免占用計畫道路空間。

十四、以下土地使用分區及公共設施用地之建蔽率與容積率不予規定：

(一) 河川區兼道路用地

(二) 鐵路用地兼道路用地

(三) 綠地用地兼鐵路用地

十五、僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫地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 15%。

若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造价 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。

十六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

十七、為維護鶯歌石景觀特訂定相關規定如下：

(一) 建築物高度管制

本計畫區以鶯歌石為起點，往南成階梯狀延伸至中正路兩側住宅區及鶯歌火車站後站之倉儲區、南以臺鐵縱貫鐵路路線為界，東以中正路鄰里公園東側端點至鶯歌石連線為止所圍區域，區域內新建、增建、改建之建築物皆應受高度管制，並分為三區做原則性管制，其範圍及高度管制如附圖一，限建管制分區圖及下列規定：

1. 第一管制分區：中正路以南至臺鐵鐵路之編號 1(倉儲區)、2(住宅區)、3(公園用地)分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過 10.5 公尺。

2. 第二管制分區：中正路以北至景觀保護區之編號 4(住宅區)、

5(住宅區)分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過21公尺。

3.第三管制分區：即鶯歌石以南至住宅區間之景觀保護區(編號6)，不得有營建行為。

前述範圍內原有土地使用分區，使用項目暨建蔽率、容積率均依原計畫使用維持不變。

(二)為保有鶯歌火車站至鶯歌石間良好景觀視野及入口意向，凡上述區域內新建、增建、改建之建築物，均須經本縣都市設計審議委員會審查通過方得申請建築。

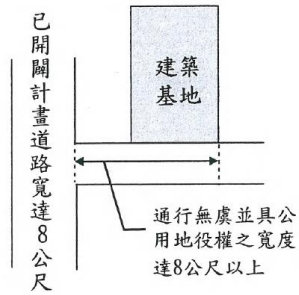
(三)如依原有容積率、建蔽率規定設計致容積無法用完者，得提經臺北縣都市設計審議委員會審議，並依審決之意見將剩餘之樓地板面積以容積移轉方式辦理，容積轉移以鶯歌都市計畫範圍為限。

移入容積=移出容積*(移出容積土地公告現值/移入容積土地公告現值)*補償(獎勵)係數(1.2)

十八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。

附圖一

依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上。



附圖二

