

變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍
外)細部計畫(土地使用分區管制要
點第二次通盤檢討)書

擬定機關：新北市政府

中華民國 108 年 3 月

變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)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(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)	
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	1
參、計畫範圍	2
肆、土地使用分區管制要點變更歷程	4
伍、變更內容及理由	6
陸、檢討後計畫	22

圖目錄

圖 1 變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案計畫範圍示意圖.....	3
---	---

表目錄

表 1 變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案土地使用分區管制要點發布歷程一覽表.....	4
表 2 變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案土地使用分區管制要點變更內容及理由表.....	6

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

本計畫位於臺北都會區之西南隅，計畫範圍東以縱貫鐵路雙軌道中心線及鶯歌都市計畫範圍線為界，南以德昌街南方約 300.00 公尺處為界，西至新北市、桃園市界，北接桃園市都市計畫。鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)細部計畫內有「擬定鶯歌(鳳鳴地區)住宅區(原齊魯工廠)細部計畫」案、「擬定鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍以外地區)(宏達國際電子廠)細部計畫」案，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。



肆、土地使用分區管制要點變更歷程

經檢核鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)細部計畫歷次變更，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 80 年 4 月 25 日發布實施「擬定鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍外地區)細部計畫」案、96 年 6 月 6 日發布實施「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍外地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」案，96 年 7 月 13 日發布實施「變更鶯歌(鳳鳴地區)(原齊魯工廠)(事業及財務計畫)細部計畫案」案、99 年 2 月 1 日發布實施「訂正變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍外地區)細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點」案、102 年 10 月 25 日發布實施「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點(第一次通盤檢討)」案、104 年 3 月 6 日發布實施「變更鶯歌(鳳鳴地區)細部計畫(配合臺鐵捷運桃園段高架化建設計畫)案」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(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案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	擬定鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍外地區)細部計畫		80.4.23 八十北府工都字第 106807 號自 80.04.25 起發布實施
二	變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍外地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案		96.5.28 北府成規字第 096032222371 號自 96.6.6 起發布實施
三	訂正變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍外地區)細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點案		99.1.21 北府城審字第 09900376771 號自 99.2.1 起發布實施

四	變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點(第一次通盤檢討)		102.10.18 北府城都字第10228634541 號自 102.10.25 起發布實施
五	變更鶯歌(鳳鳴地區)細部計畫(配合臺鐵捷運桃園段高架化建設計畫案)		104.03.04 新北府城都字第10403298451 號自 104.03.06 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 19 點，配合施行細則刪除 8 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 14 點，有關本案修正內容詳表 2。

表 2 變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案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 22 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 條已明訂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、本計畫範圍內建築基地屬整體開發地區或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍內，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；非屬前述地區之細部計畫，依本要點管制之。 本細部計畫區內土地及	二、建築基地屬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。	鶯歌鳳鳴都市計畫內有臺鐵捷運化桃園段高架化建設、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。

建築物之使用應依本要點之規定者，本要點未規定者，適用其他法令規定。							
三、本細部計畫各種土地使用分區內之建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定：				三、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：	1. 施行細則第 17 條業已規定商業區作住宅使用之比例，爰於土管條文敘明。 2. 文字酌修。		
土地使用分區種類	建蔽率	容積率	備註	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	備註
住宅區	60%	120%		住宅區	依施行細則規定辦理	120%	
商業區	60%	300%		商業區	依施行細則規定辦理	300%	
工業區	70%	140%	一律編定為乙種工業區	工業區	依施行細則規定辦理	140%	一律編定為乙種工業區
四、商業區作住宅使用之基準容積率不得超過 120%；因容積獎勵或容積移轉增加之容積亦必照住、商基準容積使用限制等比例管制。商業區建築物使用類組得由住宅使用變更為商業區允許使用相關組別，不得由商業區允許使用相關組別變更為住宅使用。				刪除	「都市計畫法新北市施行細則」第 17 條業已規定商業區作住宅使用之比例，爰予以刪除。		
五、本細部計畫各種公共設				四、各公共設施用地建蔽率	1. 施行細則第 49 條明訂		

施用地內之建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定：				及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：				<p>建蔽率、第 51 條明訂容積率，爰除施行細則已規定之公共設施用地予以刪除外，其餘保留。</p> <p>2. 學校用地高中（職）以下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。</p> <p>3. 整併(104/03/06)變更鶯歌(鳳鳴地區)細部計畫(配合臺鐵捷運化桃園段高架化建設計畫)案車站用地建蔽率之相關規定。</p> <p>4. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。</p> <p>5. 增列本要點未規定建蔽率及容積率之公共設施用地。</p> <p>6. 點次調整。</p>
公共設施種類	建蔽率	容積率	備註	公共設施種類	建蔽率	容積率	備註	
機關用地	50%	200%		機關用地	依施行細則規定辦理	200%		
學校用地	50%	150%		學校用地	依施行細則規定辦理	150%	倘不敷實際需要者，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。	
市場用地	60%	240%		市場用地	依施行細則規定辦理	240%		
車站用地	50%	200%		車站用地	50%	依施行細則規定辦理		
公園用地	15%	30%		停車場用地(立體使用)	依施行細則規定辦理	240%		
兒童遊樂場用地	15%	30%		鐵路用地(車站站體)	50%	200%	並得依都市計畫公共設施多目標使用辦法之車站類別作立體多目標使用。	
停車場用地(立體使用)	80%	240%		停車場用地(立體使用)	依施行細則規定辦理	240%		

	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="598 248 667 779">鐵路用地(車站站體)</td> <td data-bbox="667 248 746 779">50%</td> <td data-bbox="746 248 818 779">200%</td> <td data-bbox="818 248 1007 779"> 1. 得依都市計畫公共設施多目標使用辦法之車站類別作立體多目標使用。 2. 建築物納入都設會審查。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="598 779 667 936">電路鐵塔用地</td> <td colspan="3" data-bbox="667 779 1007 936">不予規定</td> </tr> <tr> <td data-bbox="598 936 667 1032">墓地用地</td> <td colspan="3" data-bbox="667 936 1007 1032">不予規定</td> </tr> <tr> <td data-bbox="598 1032 667 1128">鐵路用地</td> <td colspan="3" data-bbox="667 1032 1007 1128">不予規定</td> </tr> </table>	鐵路用地(車站站體)	50%	200%	1. 得依都市計畫公共設施多目標使用辦法之車站類別作立體多目標使用。 2. 建築物納入都設會審查。	電路鐵塔用地	不予規定			墓地用地	不予規定			鐵路用地	不予規定			
鐵路用地(車站站體)	50%	200%	1. 得依都市計畫公共設施多目標使用辦法之車站類別作立體多目標使用。 2. 建築物納入都設會審查。															
電路鐵塔用地	不予規定																	
墓地用地	不予規定																	
鐵路用地	不予規定																	
<p>六、本細部計畫劃設之公共設施用地符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定者，得作多目標使用。</p>	<p>刪除</p>	<p>考量本計畫區無另行指述公共設施用地不得做多目標使用，又適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」無須特別規定，爰刪除相關規定。</p>																
<p>七、本細部計畫區之停車空間應依附件一第一條規定設置，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，得以附件一第一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</p>	<p>五、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一)建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。</p> <p>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <p>1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地</p>	<p>1. 施行細則第 42 條已明訂汽、機車位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，且授權經都設會審議通過得比照「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，爰配合細則刪除重複性規定。</p> <p>2. 另查建築技術規則並無</p>																

<p>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供公眾使用並設置於室內者，得免計容積樓地板面積。</p>			<p>板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。</p> <p>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺一機車位設置。</p> <p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p>			<p>機車位及自行車位之設置標準，爰保留規定。</p> <p>3. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。</p> <p>4. 點次調。</p>		
<p>八、本細部計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地，其退縮建築應依下表及附圖一規定辦理。</p>			<p>六、本細部計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地，其退縮建築應依下表及附圖一規定辦理。</p>			<p>1. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」。</p> <p>2. 點次調整。</p>		
基地條件	退縮建築規定	備註	基地條件	退縮建築規定	備註			
面臨一號道路(鶯桃路)建築基地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，再留設騎樓。	退縮建築之空地應植栽綠化或透水性鋪面供人行步道使用，不得	面臨一號道路(鶯桃路)建築基地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，再留設騎樓。	退縮建築之空地應植栽綠化或透水性鋪面供人行步道使用，不得			
面臨十號道路	自道路境界線至少退縮 5 公	設置圍籬，但得計入法定	面臨十號道路	自道路境界線至少退縮 5 公	設置圍籬，但得計入法定			

建築基地	尺建築，其中1公尺須供道路使用，以銜接市地重劃範圍之十九號道路。	空地。	建築基地	尺建築，其中1公尺須供道路使用，以銜接市地重劃範圍之十九號道路。	空地。
面臨福德一路之工業區(原華隆工廠)建築基地	自道路境界線至少退縮10公尺建築。		面臨福德一路之工業區(原華隆工廠)建築基地	自道路境界線至少退縮10公尺建築。	
面臨其餘都市計畫道路(不含人行步道)建築基地	1. 自道路境界線至少退縮4公尺建築。 2. 部分退縮土地，臨路面應設置2公尺無遮簷人行道或自行車道，臨建築物面應設置2公尺有遮簷人行道。	退縮建築之空地應植栽綠化或透水性鋪面，不得設置圍籬，但得計入法定空地。	面臨其餘都市計畫道路(不含人行步道)建築基地	1. 自道路境界線至少退縮4公尺建築。 2. 部分退縮土地，臨路面應設置2公尺無遮簷人行道或自行車道，臨建築物面應設置2公尺有遮簷人行道。	退縮建築之空地應植栽綠化或透水性鋪面，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

面臨現有道路建築基地	依「新北市建築管理規則」辦理，惟不足6公尺者，應退縮達6公尺。		面臨現有道路建築基地	依「新北市建築管理規則」辦理，惟不足6公尺者，應退縮達6公尺。		
<p>本細部計畫區退縮建築依上表規定辦理，但基地情況特殊，經新北市都市設計審議委員會審議通過者，從其規定。</p> <p>前項指定有遮簷人行道之設置規定如下：</p> <p>1. 依第8點指定有遮簷人行道，其淨高不得小於3.5公尺，透光面積不得小於70%。</p>			<p>本細部計畫區退縮建築依上表規定辦理，惟如情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）同意者得依其決議辦理：</p> <p>第一項指定有遮簷人行道，其淨高不得小於3.5公尺，透光面積不得小於70%。</p>			
<p>九、本細部計畫區內之建築及公共設施設計，應依下列規定辦理。但經新北市都市設計審議委員會另有決議者不在此限。</p> <p>1. 本細部計畫區內之建築物高度規定如下(詳見附圖二)：</p> <p>(1)面臨一號道路(鶯桃路)距道路境界線30公尺範圍建築者，其建築物高度不得超過36公尺，部分配合土地使用種類或街廓深度酌予調整。</p> <p>(2)福德一路南側工業區(華隆工廠)，建築物高度不得超</p>			<p>七、本細部計畫區內之建築及公共設施設計，應依下列規定辦理。但經新北市都市設計審議委員會另有決議者不在此限。</p> <p>1. 本細部計畫區內之建築物高度規定如下(詳見附圖二)：</p> <p>(1)面臨一號道路(鶯桃路)距道路境界線30公尺範圍建築者，其建築物高度不得超過36公尺，部分配合土地使用種類或街廓深度酌予調整。</p> <p>(2)福德一路南側工業區(華隆工廠)，建築物高度不得超</p>			<p>1. 基地綠化規定另增列點次敘明。</p> <p>2. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。</p> <p>3. 點次調整。</p>

<p>過 36 公尺。</p> <p>(3)其餘街廓建築物高度不得超過 27 公尺。</p> <p>2. 騎樓設置</p> <p>本細部計畫鶯桃路兩側之建築物正面向鶯桃路者應留設騎樓，騎樓深度不得小於 3.52 公尺；淨寬不得小於 2.5 公尺，以塑造當地獨特的都市意象。</p>	<p>過 36 公尺。</p> <p>(3)其餘街廓建築物高度不得超過 27 公尺。</p> <p>2. 騎樓設置</p> <p>本細部計畫鶯桃路兩側之建築物正面向鶯桃路者應留設騎樓，騎樓深度不得小於 3.52 公尺；淨寬不得小於 2.5 公尺，以塑造當地獨特的都市意象。</p>	
<p>3. 綠化標準</p> <p>(1)依附件一第二條規定進行綠化，綠化範圍應種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於一點五公尺，灌木應大於零點六公尺，地被植物應大於零點三公尺；面積三十六平方公尺以上每滿三十六平方公尺應再種植喬木一棵，其樹冠底離地淨高應達二點五公尺以上、樹穴直徑不得小於一點五公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。</p> <p>(2)依前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。</p>	<p>八、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，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；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、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。</p>	<p>1. 考量本條文第一項與施行細則第 43 條綠覆率規定相同，爰予刪除。</p> <p>2. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。</p> <p>3. 點次調整。</p>
<p>十、建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積之百分之十，建築基地面積在四百一十平方公尺以下，得不受前項限制，惟仍不得超過建蔽率加基地面積百分之二十。</p>	<p>九、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p>	<p>1. 各土地使用分區之法定開挖率回歸「都市計畫法新北市施行細則」第 37 條規定。</p> <p>2. 公共設施用地法定開挖率依「都市計畫法新北市施行細則」第 50 條規定從都市計畫書規定，且原</p>

		<p>計畫已規定公共設施開挖率得提經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議得不受施行細則之規定，考量公共設施用地係提供公共服務使用，爰保留本規定。</p> <p>3. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。</p> <p>4. 點次調整。</p>
<p>十一、依附件一第四條規定之地區或建築，應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。</p>	刪除。	<p>「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條業已規定應配合辦理都市設計審議事項，爰予以刪除。</p>
<p>十二、為鼓勵設置公共開放空間、公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>1. 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： (1)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，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： A. 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</p>	<p>十、基地設置公益性設施或公眾使用空間，應依施行細則第 48 條第 2 項第 4 款之容積獎勵規定辦理。</p> <p>依前開設置設施者，應由申請人捐贈管理維護經費每月每容積平方公尺 150 元共 15 年予接管單位。</p>	<p>1. 為全市性土地使用分區管制要點統一，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正文字。</p> <p>2. 依據「都市計畫法新北市施行細則」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訂定或指定適用之容積獎勵…」，故配合納入相關容積獎勵項目，並回歸「都市計畫法新北市施行細則」通案性規定辦理，惟考量公益性設施或公眾使用空間實際所需管理維護經費，爰維持每月每容積平方公尺 150 元。</p> <p>3. 修正數字表示方式。</p> <p>4. 為避免執行爭議及目前依土管捐贈之公益設施均由接管單位負責維護</p>

<p>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。</p>		<p>管理，爰刪除第11條「倘申請人承諾負責管理維護者，則免捐贈」之文字，以符實際。</p> <p>5. 調整點次。</p>
<p>B. 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。</p> <p>(2) 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，除免計容積外，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。</p> <p>(3) 設置供公眾使用之天橋、空橋或地下道、跨堤、跨河天橋設施，以景觀橋梁方式設置，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，除免計容積外，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。</p> <p>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。</p> <p>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> <p>(4) 設置第一款1至3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</p>	<p>十一、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%。</p> <p>若開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共「共藝術專戶，統籌辦理。</p>	<p>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。</p> <p>2. 依據107年11月9日修正生效之「都市計畫法新北市施行細則」，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48條第3項規定辦理，刪除本條文。</p> <p>3. 考量目前建築技術規則針對開放空間獎勵核算已有相關計算方式且執行上亦無疑義，爰回歸建築技術規則相關規定辦理。（若有商業區開放空間獎勵有效面積計算公式規定則需增加此說明）</p> <p>4. 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</p>

<p>一百五十元共十五年予接管單位，倘申請人承諾負責管理維護者，則免予捐贈。</p> <p>2. 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十五：</p> <p>(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。</p> <p>(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三分之二。 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 $A-C-D$)須乘以三分之二。 A: 基地面積最小應留設法定空地面積(基地面積\times(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</p> <p>(3) 申請人應按該建築申請案樓地板單位面積法定工程造价百分之二十五與受獎勵容積樓地板面積乘積所得之金額，捐贈予公共開放空間管理維護基金。</p>		<p>自民國102年1月1日生效，爰配合刪除。</p> <p>5. 點次調整。</p>
---	--	---

<p>(4)若開放空間獎勵容積超過基準容積之百分之十，應提撥法定工程造價百分之一用於公共藝術設置，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。</p>		
<p>十三、為鼓勵舊市區小建築基地合併整體開發建築之改建，建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加樓地板面積，其比例不得超過基準容積率之百分之十。但經新北市政府認定應整體實施更新者，不得適用之。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 屬商業區、住宅區建築基地面積為五百平方公尺以上、未超過一千五百平方公尺。 2. 建築基地前面基地線所臨道路寬度應達八公尺，且基地臨路總長度應達二十公尺。 3. 建築基地內現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積百分之五十以上。 4. 基地之設計建蔽率應小於本要點第三點規定之建蔽率減百分之十。 5. 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(造型板、雨遮不在此限)四公尺以上建築，並於退縮空間內配合 	<p>刪除。</p>	<p>考量「都市計畫法新北市施行細則」第47條第2項已有相關規定，並為簡易都更執行原則，為全市性統一執行規定，後續執行亦可依該執行原則辦理，且為避免該執行原則修訂，本土地使用分區管制要點須配合辦理都市計畫變更，爰刪除本條文。</p>

<p>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。前述供公眾使用空間比照開放空間獎勵附帶條件。</p> <p>6. 依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地，不得同時適用本款獎勵。</p>		
<p>十四、合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變遭受損害，除依附件一第三條規定辦理外，經新北市政府建築主管機關同意，得依下列公式核計獎勵容積。</p> $A=B \times 10\%$ <p>A：獎勵容積 B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積</p>	刪除。	因應重大天然事變災損辦理重建，回歸施行細則第 52 條通案性規定，爰刪除本條文。
<p>十五、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，得予以獎勵基準容積之百分之十。</p>	刪除。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因創新性建築係建築物透過設計之概念，並可回歸市場機制提升其價值，無須再特別獎勵。 2. 創新建築、技術或工法並無具體指標或衡量標準，認定困難，爰予刪除。
<p>十六、依規定取得之綠建築標章並經都設會同意者，依</p>	<p>十二、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據施行細則第 48 條規定，明訂本計畫區得申

<p>下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 於申報放樣勘驗審查前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。 2. 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新北市政府簽訂協議書，保正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。 3. 評估指標包含綠化指標者，其評分應先扣除土管規定之義務及申請降低建蔽率、立體綠化等相關獎勵應提供之綠化量後再行計算。 4. 第 2 款保證金退還方式，依下列規定： <ol style="list-style-type: none"> (1) 依期限取得該等級綠建築標章六年者，保證金無息退還。 (2) 依期限取得黃金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。 (3) 未依期限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 	<p>獎勵。</p> <p>依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p>	<p>請綠建築容積獎勵。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 市府業於107年4月20日新北府城審字第1070713848號公告新北市政府執行綠建築協議書範本與執行方式，爰刪除相關執行規定文字。 3. 另依據施行細則第46條規定應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。 4. 點次調整。
---	--	--

<p>十七、建築開發行為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、送審書件及設置標準，由本府訂之。</p> <p>前項設施所須樓地板面積得不計入容積。</p>	<p>刪除。</p>	<p>透保水相關規定回歸「透水保水自治條例」及「透水保水技術規則」之規定，爰刪除本條文。</p>
<p>十八、建築基地屬本要點第十一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，屋頂應設置二分之一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。</p> <p>前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言：</p> <p>1. 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。</p> <p>2. 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。</p>	<p>刪除。</p>	<p>推廣屋頂綠化及綠能設施或設備為全市性原則，爰刪除本條文回歸施行細則第44條規定辦理。</p>
<p>十九、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%：</p> <p>1. 距捷運車站用地或火車站周邊300公尺內之建築基地，不得超</p>	<p>十三、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%：</p> <p>(一)距捷運車站用地或火車</p>	<p>1. 施行細則第47條已訂定容積獎勵上限通案性規定，故距離捷運車站或火車站周邊500公尺以內之建築基地土管容積獎勵及容積移轉之總和上限為基準容基之</p>

<p>過基準容積之100%。</p> <p>2. 距捷運車站用地或火車站周邊300至500公尺內之建築基地，不得超過基準容積之80%。</p> <p>3. 建築基地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之和上限。</p> <p>都市更新條例之建築獎勵容積，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。</p>	<p>站周邊500公尺內之建築基地。</p> <p>(二)「都市更新條例」之建築容積獎勵、「施行細則」之高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物拆除重建之增加建築容積或「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。</p> <p>(三)建築基地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</p>	<p>60%，爰配合修正相關文字。</p> <p>2. 明確敘明不受本條文容積獎勵上限限制之相關法令規定。</p> <p>3. 點次調整。</p>
<p>無</p>	<p>十四、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>增訂疑義處理機制。</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。
- 三、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率	備註
住宅區	依施行細則規定辦理	120%	
商業區	依施行細則規定辦理	300%	
工業區	依施行細則規定辦理	140%	一律編定為乙種工業區

- 四、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率	容積率	備註
機關用地	依施行細則規定辦理	200%	
學校用地	依施行細則規定辦理	150%	倘不敷實際需要者，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。

市場用地	依施行細則規定 辦理	240%	
車站用地	50%	依施行細則規定 辦理	
停車場用地 (立體使用)	依施行細則規定 辦理	240%	
鐵路用地 (車站站體)	50%	200%	1. 得依都市計畫 公共設施多目 標使用辦法之 車站類別作立 體多目標使 用。 2. 建築物納入都 設會審查。
電路鐵塔用地	不予規定		
墓地用地	不予規定		
鐵路用地	不予規定		

五、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：

(一)建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。

(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：

1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。
2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺一機車位設置。
3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。

(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公

尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。

六、本細部計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地，其退縮建築應依下表及附圖一規定辦理。

基地條件	退縮建築規定	備註
面臨一號道路(鶯桃路)建築基地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，再留設騎樓。	退縮建築之空地應植栽綠化或透水性鋪面供人行步道使用，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
面臨十號道路建築基地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其中 1 公尺須供道路使用，以銜接市地重劃範圍之十九號道路。	
面臨福德一路之工業區(原華隆工廠)建築基地	自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。	
面臨其餘都市計畫道路(不含人行步道)建築基地	1. 自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。 2. 部分退縮土地，臨路面應設置 2 公尺無遮簷人行道或自行車道，臨建築物面應設置 2 公尺有遮簷人行道。	退縮建築之空地應植栽綠化或透水性鋪面，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
面臨現有道路建築基地	依「新北市建築管理規則」辦理，惟不足 6 公尺者，應退縮達 6 公尺。	

本細部計畫區退縮建築依上表規定辦理，惟如情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都

設會) 同意者得依其決議辦理：

第一項指定有遮簷人行道，其淨高不得小於 3.5 公尺，透光面積不得小於 70%。

七、本細部計畫區內之建築及公共設施設計，應依下列規定辦理。但經新北市都市設計審議委員會另有決議者不在此限。

(一)本細部計畫區內之建築物高度規定如下(詳見附圖二)：

1. 面臨一號道路(鶯桃路)距道路境界線 30 公尺範圍建築者，其建築物高度不得超過 36 公尺，部分配合土地使用種類或街廓深度酌予調整。
2. 福德一路南側工業區(華隆工廠)，建築物高度不得超過 36 公尺。
3. 其餘街廓建築物高度不得超過 27 公尺。

(二)騎樓設置

本細部計畫鶯桃路兩側之建築物正面向鶯桃路者應留設騎樓，騎樓深度不得小於 3.52 公尺；淨寬不得小於 2.5 公尺，以塑造當地獨特的都市意象。

八、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，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；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、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。

九、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。

公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。

十、基地設置公益性設施或公眾使用空間，應依施行細則第 48 條第 2 項第 4 款之容積獎勵規定辦理。

依前開設置設施者，應由申請人捐贈管理維護經費每月每容積平方公尺 150 元共 15 年予接管單位。

十一、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%，應提撥法定工程造價 1%用於公共‘共藝術專戶，統籌辦理。

十二、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。

依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。

十三、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：

(一)距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。

(二)「都市更新條例」之建築容積獎勵、「施行細則」之高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物拆除重建之增加建築容積或「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。

(三)建築基地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。

十四、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。

