

表三十九 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)土地使用管制要點對照表

新編號	原編號	原條文內容	縣都委會決議條文																						
一	一	第一條 本要點依都市計畫法第二十三條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第二十二條暨同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。																						
二	二	<p>第二條 住宅區 住宅區內之建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定：</p> <table border="1" data-bbox="362 766 1435 915"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>六〇%</td> <td>一二〇%</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	六〇%	一二〇%	<p>二、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：</p> <table border="1" data-bbox="1558 705 2628 1134"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>60%</td> <td>120%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>60%</td> <td>300%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>70%</td> <td>140%</td> <td>一律編定為乙種工業區</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	備註	住宅區	60%	120%		商業區	60%	300%		工業區	70%	140%	一律編定為乙種工業區
使用分區	建蔽率	容積率																							
住宅區	六〇%	一二〇%																							
土地使用分區	建蔽率	容積率	備註																						
住宅區	60%	120%																							
商業區	60%	300%																							
工業區	70%	140%	一律編定為乙種工業區																						
三	三	<p>第三條 商業區 商業區內之建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定：</p> <table border="1" data-bbox="329 1304 1418 1461"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業區</td> <td>六〇%</td> <td>三〇〇%</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率	容積率	商業區	六〇%	三〇〇%																	
使用分區	建蔽率	容積率																							
商業區	六〇%	三〇〇%																							
四	四	<p>第四條 工業區</p> <table border="1" data-bbox="329 1563 1418 1727"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工業區</td> <td>七〇%</td> <td>一四〇%</td> </tr> </tbody> </table> <p>工業區一律編定為乙種工業區</p>	使用分區	建蔽率	容積率	工業區	七〇%	一四〇%																	
使用分區	建蔽率	容積率																							
工業區	七〇%	一四〇%																							

表三十九 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)土地使用管制要點對照表(續一)

新編號	原編號	原條文內容	縣都委會決議條文	備註																								
五	六	第五條 機關用地之建蔽率不得超過五〇%，容積率不得超過二〇〇%。	三、本細部計畫各種公共設施用地內之建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定： <table border="1" data-bbox="1586 506 2656 1066"> <thead> <tr> <th>公共設施項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>60%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>車站用地</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>兒童遊樂場用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>停車場用地(立體使用)</td> <td>80%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	公共設施項目	建蔽率	容積率	機關用地	50%	200%	學校用地	50%	150%	市場用地	60%	240%	車站用地	50%	200%	公園用地	15%	30%	兒童遊樂場用地	15%	30%	停車場用地(立體使用)	80%		
				公共設施項目	建蔽率	容積率																						
				機關用地	50%	200%																						
				學校用地	50%	150%																						
				市場用地	60%	240%																						
				車站用地	50%	200%																						
				公園用地	15%	30%																						
				兒童遊樂場用地	15%	30%																						
停車場用地(立體使用)	80%																											
六	七	第六條 學校用地之建蔽率不得超過五〇%，容積率不得超過一五〇%。																										
七	八	第七條 市場用地之建蔽率不得超過六〇%，容積率不得超過二四〇%。																										
八		第八條 車站用地之建蔽率不得超過五〇%，容積率不得超過二〇〇%。																										
九	九		四、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。																									

表三十九 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)土地使用管制要點對照表(續二)

新編號	原編號	原條文內容	縣都委會決議條文	備註
+	+		<p>五、建築退縮與停車空間設置</p> <p>(一)退縮建築</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 面臨一號道路(鶯桃路)建築者，應退縮至少五公尺，並留設騎樓。 2. 面臨十號道路建築者，應退縮至少五公尺，其中一公尺須供道路使用，以銜接市地重劃範圍之⊕號道路。 3. 面臨福德一街之工業區建築者，應退縮至少十公尺。 4. 面臨其餘都市計畫道路建築者，應退縮至少四公尺。 5. 面臨現有道路建築者，其退縮規定依「台北縣建築管理規則」辦理，惟不足六公尺者，應退縮達六公尺。 6. 退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物，並應綠化或透水性鋪面供人行步道使用。 7. 有關退縮規定詳見附圖一。 <p>(二)停車空間設置</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本細部計畫範圍內之建築基地申請建築時，除依建築技術規則相關規定設置停車空間外，應設置同等數量之機車停車位。 2. 巷道不足六公尺得禁止停車。 	
+	-		<p>六、建築基地管制</p> <p>(一)建築高度</p> <p>為有效管制本細部計畫區整體發展型式，全區建築物高度管制說明如下(詳見附圖二)，惟開發者認為對整體都市風貌有所改善並經都市設計審查通過者，得酌予放寬建築高度。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 面臨一號道路(鶯桃路)者，建築物高度不得超過 30 公尺。 2. 福德一街南側工業區(華隆工廠)，建築物高度不得超過 24 公尺。 3. 本細部計畫區東南側(七號道路以東、一號道路以北)街廓，建築物高度不得超過 21 公尺。 4. 其餘街廓建築物高度不得超過 18 公尺。 <p>(二)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，騎樓留設深度不得小於 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>	

表三十九 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)土地使用管制要點對照表(續三)

新編號	原編號	原條文內容	縣都委會決議條文	備註						
十二	十二		<p>七、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則—建築設計施工篇(第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計)」規定辦理。</p> <p>(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百分之三十為限。</p> <p>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>							
十三	十四		<p>八、為能改善現有居住環境，本細部計畫鼓勵住宅區土地所有權人整體開發，並提供可建築用地作為公共設施使用，其容積獎勵規定如下。</p> <p>(一)容積獎勵額度公式：</p> <p>1. $V = [V_0 / (1 - V_1)] \times (1 + V_1 + V_2)$ V 表獎勵後建築基地容積率 V₀ 表基準容積率 V₁ 表提供可建築用地作為公共設施之比例</p> <p>2. V₁ 原則不得少於申請開發基地總面積之 15%。但超過 30%時，V₁ 以 30%核計。所提供之公共設施項目以公園或兒童遊樂場用地為主，且應於開發完成後將權屬登記為台北縣(或鶯歌鎮)所有。</p> <p>3. V₂ 為整體開發規模係數，其開發規模所對應之係數如下所示：</p> <table border="1" data-bbox="1097 1461 2401 1635"> <thead> <tr> <th>面積(平方公尺)</th> <th>係數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1000(含)~5000(不含)</td> <td>0.1</td> </tr> <tr> <td>5000 以上</td> <td>0.2</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項所留設可建築用地公共設施之土地其位置及面積應由臺北縣都市設計審議委員審議通過者為準；申請者於可建築用地公共設施土地捐贈後始得申請建築執照，且該土地興闢完成並簽訂管理協議後始得核發建築使用執照。</p>	面積(平方公尺)	係數	1000(含)~5000(不含)	0.1	5000 以上	0.2	
面積(平方公尺)	係數									
1000(含)~5000(不含)	0.1									
5000 以上	0.2									

表三十九 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)土地使用管制要點對照表(續四)

新編號	原編號	原條文內容	縣都委會決議條文	備註
十四	十五		<p>九、本細部計畫範圍內部分建築物應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後始得申請建築執造，其條件如下：</p> <p>(一)申請基地面積大於五千平方公尺且總容積大於一萬五千平方公尺。</p> <p>(二)其他經台北縣都市設計審議委員會認定並由台北縣政府公告之建築、特定區域、公共設施及工程。</p>	
十五	十六	第九條 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、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或透水性鋪面；建築基地地下層開挖規模應以該基地之法定建蔽率加百分之十為其最大開挖範圍。	
十六			十一、本要點若執行上有疑義時，得經臺北縣都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	
十六	十七	第十條 本要點未規定者，適用其他法令規定。	十二、本細部計畫區內土地及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。	