

新北市都市計畫委員會第 9 次會議紀錄

一、時間：100 年 9 月 15 日下午 2 時

二、地點：本府 28 樓都委會會議室

三、主席：許副主任委員志堅

紀錄：邱信智

四、出席委員：詳如簽到簿。

五、出席單位：詳如簽到簿。

六、主席致詞：略。

七、報告事項：

(一) 確認市都委會第 8 次會議紀錄：

決議：1、變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討案決議：「編號項次 9、10…16」修正為「編號項次 1、2…8」。

2、其餘確認。

(二) 主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

審議案件一覽表：

(一) 變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)(部分乙種工業區為公園兼兒童遊樂場用地)細部計畫(配合擬定新北市三重區二重埔段頂崁小段 568-9 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫)案。

(二) 擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(水仙段 741 地號等 7 筆土地)細部計畫案(容積移轉部分再提會討論)。

(三) 擬定淡水都市計畫(第三次通盤檢討原綠一、二、三用地附帶條件市地重劃地區)細部計畫。

(四) 變更新店都市計畫(部分機關用地為行政園區特定專用區)案。

(五) 擬定新店都市計畫(行政園區特定專用區)細部計畫案。

- (六) 變更臺北水源特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案。
- (七) 變更新店水源特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案。
- (八) 變更烏來水源特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案。
- (九) 變更坪林水源特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案。

案名	「變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）（部分乙種工業區為公園兼兒童遊樂場用地）細部計畫（配合擬定新北市三重區二重埔段頂崁小段 568-9 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫）」案	辦理 機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第 一 案
說明	<p>壹、變更機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：群光電子股份有限公司</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款</p> <p>肆、計畫緣起</p> <p>一、本案為群光電子股份有限公司提出之三重區乙種工業區（再發展區）之都市更新案，其為因應二重疏洪道兩側附近地區朝向水岸都市核心轉型發展，並配合頂崁工業區發展知識經濟、知識創造升級產業園區之目標，為塑造良好都市景觀，促進土地更有效的利用，進而改善基地及周邊地區產業環境品質，因而提出該都市更新案。</p> <p>二、依「變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫（都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討）（第一階段）」案中「擬定三重（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫再發展（地區）管制要點」第 6 條規定：「再發展（地）區土地開發可採行整體開發或個別建築開發方式辦理，採行整體開發者得依本要點獎勵規定獎勵之。」；同要點第 7 條規定（略以）：「再發展（地）區土地申請整體開發者，應符合下列規定：（一）最小開發規模...屬乙種工業區部分不得低於 0.2 公頃申請整體開發經都市更新審議委員會審查同意，得予容積獎勵。...（二）申請者須擬具整體開發計畫提交都市更新審議委員會，都市更新審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應另行依法定程序辦理。」，爰本案依上開規定申請都市更新方式開發並配合變更細部計畫。</p> <p>伍、變更位置及範圍</p> <p>一、變更位置</p> <p>三重區二重疏洪道西側，東側隔 300 公尺為八里新店線，北側 500</p>		

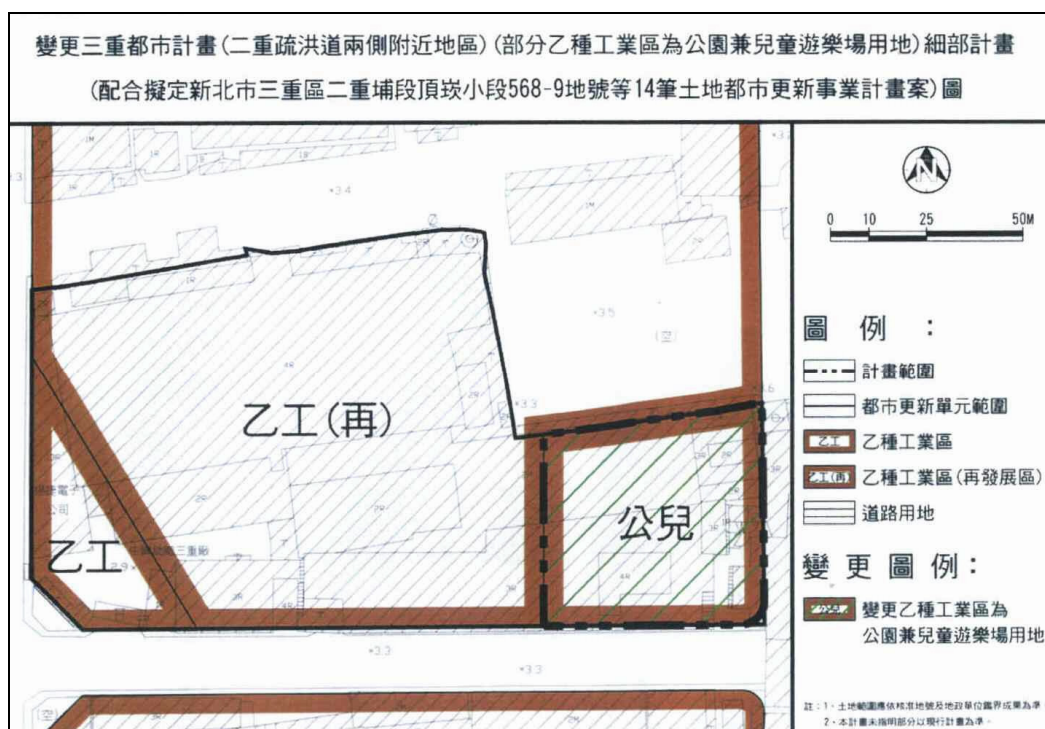
公尺為中山路，南側距捷運新莊線先嗇宮站約 1 公里。

二、變更範圍

本案變更範圍為部分本市三重區二重埔段頂坎小段 577、597-15、597-16、614 地號等 4 筆土地，擬由「乙種工業區（再發展區）」變更為「公園兼兒童遊樂場用地」，變更面積為 3074.72 平方公尺。

陸、變更內容

本計畫原為「變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫」之乙種工業區（再發展區），本次擬變更部分乙種工業區（再發展區）土地為公園兼兒童遊樂場用地，面積共計約 3074.72 平方公尺，計畫變更內容示意圖如圖一所示。



圖一 計畫變更內容示意圖

柒、事業及財務計畫

一、開發方式

本計畫區將於細部計畫發布實施後捐贈予新北市政府或三重區公所，並透過都市更新機制由開發者開發完成並管理維護，其他相關之樁位測定費悉由開發者自行負擔。

二、財務計畫

本計畫由開發者自行籌措開發費用並負責興闢，其相關經費來源如下：

- (一) 銀行貸款：包括土地設定抵押貸款及營建融資貸款。
- (二) 自有資金：其他資金來源不足時，以自有資金補充。

三、回饋計畫

本計畫依「擬定三重（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫再發展（地）區管制要點」規定，由開發者負責興闢，開發完成後捐贈予新北市政府或三重區公所。

捌、土地使用分區管制要點

本計畫依「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討)(第一階段)」案土地使用分區管制要點之規定辦理。

玖、辦理經過

一、都市更新歷程

本案都市更新計畫業經 100 年 6 月 15 日新北市都市更新審議委員會第 5 次會議審議通過，其中屬再發展區部分因實施者捐贈 22% 乙種工業區土地作為「公園兼兒童遊樂場用地」，其涉都市計畫細部計畫變更，群光電子股份有限公司業以 100 年 7 月 29 日 (100) 群發管字第 10009 號函檢送細部計畫書到府。旨案計畫書圖尚符都市計畫書圖製作要點規定，爰依都市計畫法第 19 條、28 條暨同法台灣省施行細則第 5 條及第 6 條規定辦理公開展覽及說明會事宜。

二、公開展覽及說明會

自 100 年 8 月 10 日起公開展覽 30 天，並於 100 年 8 月 30 日下午 2 時整假本市三重區公所舉辦說明會，公開展覽期間並無人民陳情意見。

拾、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

作業 單位 建議	<p>1. 建議於細部計畫核定實施前完成公園兼兒童遊樂場用地之捐贈，倘無法於核定實施完成前捐贈者，則請申請人辦理該更新單元範圍內土地預告登記事宜。</p> <p>2. 至本案開闢後維護管理事宜乙節，依 100 年 8 月 19 日召開「新北市三重區二重埔段頂崁小段 568-9 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫」公園開闢內容及後續維管事宜會議結論，本案公園開闢完成後，請區公所與群光電子股份有限公司辦理後續公園認養計畫事宜。</p>
決議	依作業單位建議通過。

案由	擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(水仙段 741 地號等 7 筆土地)細部計畫案(容積移轉部分再提會討論)	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：國裕開發股份有限公司</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 24 條</p> <p>肆、提案說明：</p> <p>一、 所涉都市計畫案係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」申請變更主要計畫乙種工業區為住宅區（四之一）及公園用地，並擬定細部計畫。案經臺北縣都市計畫委員會 98 年 12 月 24 日第 394 次會議審議通過，決議「有關容積移轉之適用及獎勵標準，悉遵照內政部都市計畫委員會第 662、675 次會議決議辦理。」，查前揭 2 次會議決議為針對容積移轉部分，係為「變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之 1.5 倍」，惟未就容積移轉單一上限特別規定。</p> <p>二、 嗣後本案主要計畫業於 100 年 7 月 25 日公告實施，細部計畫於主要計畫經內政部都委會第 745 次會議審竣後，配合內政部都委會決議修正事項，再提新北市都市計畫委員會 100 年 1 月 27 日第 1 次會議審議通過。該次會議決議配合本市 20 處土管通檢第 2 階段相關條文修正其土管要點內容，爰針對容積移轉規定需回歸內政部頒都市計畫容積移轉實施辦法規定（上限 30%，情況特殊始為 40%），無本案土管內容原本所載容積移轉上限可達 50%規定。</p> <p>三、 案經申請單位陳情本案細部計畫於 100 年 1 月 27 日新北市都市計畫委員會第 1 次會議審議時，並未針對容積移轉上限規定進行討論，「配合本市 20 處土管通檢第 2 階段相關條文修正其土管要點內容」之決議係指都市防災、綠建築獎勵、老舊建築物改建及山坡地高度放寬等土管第 2 階段條文等內容，並未涉及容積移轉規定。爰為確認當時大會決議意旨及本市後續經內政部審竣再提新北市都委會審議之乙種工業區變更案針對容積移轉上限處理原則，爰就本案容積移轉部分再提會討論。</p>		

伍、計畫緣起：

本案基地位置原為南亞陶瓷工業股份有限公司，主要生產建築用各種磁磚、日用餐具衛生瓷器及耐火材料製品之製造及買賣，基地西側緊鄰原為臺二號省道(今中正東路)，現已停止生產並完成註銷登記，現況主要為閒置空地。

為提供淡水地區逐漸成長之居住人口一全方位的休閒、遊憩居住環境，健全生活機能，並落實土地實質發展效益及土地發展合理性，故依內政部頒布之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，變更淡水(竹圍地區)都市計畫乙種工業區為第四之一種住宅區，並依該「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為住宅區(四之一)及公園用地)(第一階段)」書規定，以土地權利關係人自行擬定細部計畫之方式，研提本細部計畫。

陸、本細部計畫案與主要計畫之關係：

本計畫之主要計畫係依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款以「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為住宅區(四之一)及公園用地)(第一階段)」案辦理變更，該主要計畫書中規定有關變更為住宅區部分應另行擬定細部計畫，本細部計畫即承接主要計畫變更內容、實施進度及經費、回饋計畫等相關規定，並遵循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關法令，研擬實質發展計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之。

柒、計畫位置及範圍：

一、計畫位置

本計畫基地位於新北市淡水區水仙段，屬淡水(竹圍地區)都市計畫之乙種工業區，西側緊鄰計畫路寬 40 公尺之中正東路，往北可連接登輝大道(省道臺 2 線)，通往三芝、石門等北海岸地區；往南可連接大度路、承德路聯絡北投等地，串聯大臺北都會中心地帶(詳如附圖 1)。

二、計畫範圍

本計畫範圍東隔 4 公尺道路與第一種住宅區為鄰，南鄰乙種工業區，西側緊鄰 40 公尺計畫道路(中正東路)，北側則隔 4 公尺人行

步道與第一種住宅區(附三)為鄰(詳如附圖2)。基地範圍內包括741地號等7筆土地，面積為6,986平方公尺。

捌、辦理經過：

本案於96年11月16日召開研商認定會議決議：「本計畫案原則符合都市計畫第27條第1項第3款『為適應國防或經濟發展之需要』，同意依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』辦理個案變更。」

一、公開展覽及說明會

計畫草案自96年11月30日起辦理公開展覽30日，並於96年12月14日假淡水鎮公所舉辦公開展覽說明會，期間並未收到任何公民或團體陳情意見。

二、臺北縣都市計畫委員會

本案分別97年3月26日、97年5月5日及97年7月10日及98年6月10日召開4次專案小組研商會議後，並經臺北縣都市計畫委員會第394次大會審議通過。

三、內政部都市計畫委員會

(一) 本案主要計畫轉呈內政部審議期間，分別於99年7月21日、99年10月21日於內政部召開2次專案小組研商會議，並於99年12月14日經內政部都市計畫委員會第745次會議審議通過。

四、新北市都市計畫委員會

係針對細部計畫配合內政部審竣決議修正部分進行討論，並經新北市都市計畫委員會100年1月17日第1次大會審議通過。

玖、提會討論事項：

一、本案屬本市99年7月1日容積移轉政策回歸部頒規定之第1件主要計畫經內政部審竣細部計畫再提市都委會審議案件(乙種工業區變更案)，因此建請就本案(容積移轉部分)與中央、本市共通性土管修訂歷程關係說明(詳附表1)進行討論，並確認本案今年(100年)第1次大會審議決議本案配合共通性土管修正是否含括容積移轉規定。

二、本市境內其餘乙種工業區變更案容積移轉規定不一

	<p>查目前審議中之相關案件，其計畫內容所載容積移轉規定有內政部版、86 年共通性土管版，未有統一規定，多以申請單位所提方案進行審議，為利本市府容積移轉政策（已於 99 年 7 月 1 日正式宣告回歸內政部頒規定）之執行，建議本次會議確立未來個案一致性之容積移轉原則。</p> <p>拾肆、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
作業單位建議事項	<p>一、有關本市針對容積移轉政策部分：依本市容移法規修訂歷程所示，自內政部容積移轉實施辦法於 93 年修訂後，內政部並於 95 年 6 月 30 日內授營都字第 0950804043 號函請本府儘速循都市計畫法定程序檢討修正本要點規定，為求容積移轉執行之一致性與合理性並統一作業辦法，爰本市開始著手辦理修訂容積移轉規定，並至 98 年開始辦理本市 20 處共通性土管要點，並於 98 年 12 月 25 日發布實施第一階段部分，其中針對容移政策方向係回歸至內政部頒辦法（即容移上限為 30%，例外為 40%），並予半年施行之緩衝期，即公告原縣版容積移轉規定於 99 年 7 月 1 日正式停止適用。</p> <p>二、依本案土管（容移部分）修訂歷程所示：</p> <p>（一）於歷次都委會小組審議過程中，已就中央與本案法規二致情形，請申請單位研議，至改制前縣都委第 394 次會議審議通過「有關容積移轉之適用及獎勵標準，悉遵照內政部都市計畫委員會第 662、675 次會議決議辦理。」，惟其容積移轉上限並未特別規定，因此仍依申請單位所提方案（容移上限可達 50%）通過在案。</p> <p>（二）惟本案再提今年(100 年)第 1 次市大會，「配合本市 20 處土管通檢第 2 階段相關條文修正其土管要點內容」之決議是否僅限於都市防災、綠建築獎勵、老舊建築物改建及山坡地高度放寬等土管第 2 階段條文內容，亦或含括於 99 年 7 月 1 日停止適用之土管版容積移轉規定，提請討論。</p> <p>三、本案位於山坡地，若經本次會議討論容積移轉回歸內政部頒規定，則需依本市依據部頒辦法授權地方政府制訂之「臺北縣政府都市計畫容積移轉許可審查要點」規定，移入容積上限為 30%。</p> <p>四、本案為 99 年 7 月 1 日後第 1 個內政部審竣再提市都委會審議之乙種工業區變更案，為利後續相關乙種工業區變更案及其申請案件於容積移轉規定部分能有一致性規定，請就目前市容積移轉已回歸內政部頒規定政策，進行討論並確立後續處理原則，俾供依循。</p>

案由	擬定淡水都市計畫(第三次通盤檢討原綠一、二、三用地附帶條件市地重劃地區)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：德茂市地重劃股份有限公司</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 24 條</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>一、本計畫區原於 57 年 1 月發布實施規劃為住宅區及公共設施用地，後因中央廣播電臺發射天線任務需要，同年 3 月以都市計畫個案方式變更為綠地。嗣中央廣播電台於 85 年遷於八里，該發射天線亦已拆除，惟土地尚未辦理徵收。因此，新北市政府於辦理「變更淡水都市計畫（第三次通盤檢討）」時，將本地區變更為發展地區，劃設住宅區及所需公共設施用地，並規定應以市地重劃方式開發。</p> <p>二、本案係屬「變更淡水都市計畫（第三次通盤檢討）」書中變更內容明細表新編號第五案，經內部都市計畫委員會審竣通過，並於該計畫書中列入「已審議完竣尚未報核案件」。依據 95 年 12 月 12 日內政部都市計畫委員會第 648 次會議決議內容，本案應於新北市政府都委會審定細部計畫後，依平均地權條例 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部逕予核定後實施。</p> <p>三、另依 98 年 4 月 21 日內政部都市計畫委員會第 705 次會議決議內容，本案應於民國 101 年 4 月 30 日前檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。</p> <p>四、本案前由申請人依據前述內政部都市計畫委員會決議，並依都市計畫法第二十四條規定擬具細部計畫書、圖及土地使用分區管制要點送府，爰辦理本案。</p> <p>伍、本細部計畫案與主要計畫之關係：</p> <p>一、本案係依「變更淡水都市計畫（第三次通盤檢討）案」中，有</p>		

關已審議完竣尚未報核案件彙整表新編號第五案之規定辦理。

二、有關本案計畫範圍及土地使用計畫配置，係依據主要計畫「變更淡水都市計畫（第三次通盤檢討）」第四次公開展覽案（於95年2月8日公開展覽30天，並於95年3月3日假原淡水鎮公所舉辦說明會）之規劃內容辦理。

陸、計畫位置及範圍：

位於淡水都市計畫區之西北端，北側以主要計畫範圍線為界，東側毗鄰淡水高爾夫球場及滬尾砲臺(主要計畫劃設之綠地)，西側以天生國小為界，南側可接至中正路二段。面積共約25.99公頃。(請參閱附圖一)

柒、計畫內容：

一、計畫人口與居住密度

容納人口依容積率及平均每人居住樓地板面積50平方公尺計算總容納人口數，容納人口約5,800人，居住密度約每公頃398人。

二、土地使用計畫

土地使用分區計畫依循主要計畫指導，除公共設施用地外，其餘劃設住宅區面積14.59公頃。土地使用面積表詳附表一，土地使用計畫圖詳附圖二。

三、公共設施計畫

公共設施用地共劃設有文小用地、停車場用地、兒童遊樂場用地、自來水事業用地及道路用地等，面積共11.4公頃（詳附表一）。

四、道路系統計畫

依循主要計畫劃設，將區內道路系統劃分主要道路及收集道路，寬度自15公尺至8公尺，計9條，構築完整之道路系統。

五、都市防災計畫

本細部計畫區之防災系統重點，著重於防（救）災據點，包括避難場所和避難設施；以及防（救）災路線，包括消防救災路線和火災防止延燒地帶等兩方面。

六、土地使用分區管制要點

捌、事業及財務計畫：

本細部計畫區劃分為三個開發單元，由北而南分別編號為 A、B 及 C 區。各開發單元應以市地重劃方式全部同時開發（依主要計畫書規定公有土地劃設公共設施部分排除於重劃範圍外）。

玖、辦理經過：

一、公開展覽及說明會：

計畫草案自民國 100 年 3 月 10 日起至民國 100 年 4 月 10 日止，公開展覽 30 天；並刊登於 100 年 3 月 10、11、12 日工商時報。說明會於民國 100 年 3 月 24 日上午 10 時假淡水區公所舉辦。期間收到公民或團體意見表共計 2 件。

二、新北市都市計畫委員會專案小組研商會：

本案於民國 100 年 5 月 10 日召開第一次專案小組研商會議、100 年 6 月 29 日赴計畫案現場勘查並召開第二次專案小組研商會議。有關本案會議結論如下：

■ 民國 100 年 5 月 10 日第一次市都委會專案小組研商會議結論

- (一)請規劃單位配合地形圖套疊，將山坡地位置標示於計畫書圖內，避免重劃完成後，地主分回不可建築用地，或公共設施用地（如：停車場）劃設於不可建築用地上，影響後續開發建築。
- (二)區內兒三上方狹長型住宅區，若依土管規定退縮後是否還能開發建築，請規劃單位再行評估。
- (三)請規劃單位分析區內排水及水路流向，並補充自來水事業用地之坡度及坡向，以了解自來水事業用地區位是否適合。
- (四)請規劃單位將重劃可抵充之公有地補充說明於計畫書內容；另請補充本案周邊是否有重劃地區，並了解其公共設施負擔之比例。
- (五)本案都市計畫圖有部分線型與原計畫不符，請規劃單位再行確認並修正。
- (六)請規劃單位依「都市計畫細部計畫審議原則」、淡水都市計畫土地使用分區管制要點等內容修正計畫書內有關山坡地、停車場留設、退縮建築等相關規定。
- (七)本案主要計畫業經內政部審竣，倘有需要調整土地使用分

	<p>區，請規劃單位重新評估區內計畫道路與周邊道路系統之銜接，以確保道路系統之完整性；另停二兩側道路路口過近，未來停車場及道路開闢後是否會產生衝突或視線遮蔽問題，請規劃單位考量因應措施。</p> <p>(八)請作業單位安排現勘以了解現地狀況，並就近召開下次小組會議。</p> <p>■ <u>民國 100 年 6 月 29 日第二次市都委會專案小組研商會議結論</u></p> <p>(一)有關本案指定退縮供公益使用、建物未來如何與鄰近景觀(如滬尾砲台等)配合部分，須於都市設計準則或土管中加註載明。</p> <p>(二)請申請單位於土管要點中載明停二停車場用地之出入口，不得設置於沙崙路上，避免影響沙崙路主線車流；沿沙崙路退縮 5 米部分，應予植栽綠化，增加行車緩衝視距。</p> <p>(三)請申請單位於土管要點中加強文小五學校用地之建築退縮規定，以確保學校應留設上下學之家長接送停等空間。</p> <p>(四)本案市地重劃配地應確保地主配回土地不會因寬、深度不足造成畸零地無法建築，配地方式應向權利關係人進行說明並詳載於計畫書內容中。</p> <p>(五)本案公民或團體陳情案之專案小組意見，詳後附表『人民或機關、團體陳情意見綜理表』。</p> <p>(六)以上各單位意見請申請單位補充修正後，提請新北市都市計畫委員會大會審議。</p> <p>拾、人民或機關、團體陳情意見合計 2 案：詳附表二。</p> <p>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
作業 單位 建議 事項	<p>本案土管條文係參採本市 20 處共通性土管條文擬定，惟本市 20 處土管條文實施至今已多所討論，復加本案屬新興整體開發地區，土管條文應有其因地制宜性，建議本案再提專案小組討論後，續提大會審議。</p>
決議	<p>依作業單位建議本案再提市都委會專案小組討論後，續提大會審議。</p>

案由	變更新店都市計畫（部分機關用地為行政園區特定專用區、部分機關用地為住宅區、部分住宅區為行政園區特定專用區）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第四案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府。</p> <p>貳、申請單位：新北市政府。</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>新店機一用地現況為新店區公所、地政事務所、消防隊、戶政事務所、稅捐稽徵處、警察局等新店一級行政單位，為新店區行政核心區域；但由於建物老舊、辦公空間狹小不敷使用，停車困難，本府為改善公共服務品質，促使土地多元混合使用，擬將機關用地變更為行政園區特定專用區，結合大眾運輸導向發展及人本規劃，打造一個以行政為主體之多元複合使用空間，藉此活絡市公所站周邊地區都市機能，帶動周邊地區發展，以作為周邊地區整體更新之示範，爰依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款逕行辦理都市計畫變更。</p> <p>伍、變更位置及範圍：</p> <p>本案變更位置位於捷運新店區公所站東側，變更範圍以原機關用地為主，同時考量相鄰畸零地未來發展需要，納入南側住宅區，變更範圍面積合計約 1.4146 公頃【請參見圖一、變更新店都市計畫（部分機關用地為行政園區特定專用區、部分機關用地為住宅區、部分住宅區為行政園區特定專用區）案變更位置及範圍示意圖】。</p> <p>本案變更範圍內之公有土地面積約為 0.8157 公頃，約佔總面積之 57.66%，私有土地面積約為 0.5989 公頃，約佔總面積之 42.34%【請參見表一、變更新店都市計畫（部分機關用地為行政園區特定專用區、部分機關用地為住宅區、部分住宅區為行政園區特定專用區）案土地權屬分析表；圖二、變更新店都市計畫（部分機關用地為行政園區特定專用區、部分機關用地為住宅區、部分住宅區為行政園區特定專用區）案土地權屬示意圖】。</p> <p>陸、變更理由：</p> <p>一、為改善新店區公所及周邊機關建物老舊之情形，並引入多元複合使用機能，提高土地使用效益，將機關用地調整變更為行政園區特定專用區。</p> <p>二、為保障私有土地及建築物之權益，將東側合法房屋所座落之機關用地變更為住宅區。</p>		

<p>說明</p>	<p>三、為避免造成建築畸零地，故將南側住宅區納入範圍，並變更為行政園區特定專用區。</p> <p>柒、變更內容：</p> <p>請參見表二、變更新店都市計畫（部分機關用地為行政園區特定專用區、部分機關用地為住宅區、部分住宅區為行政園區特定專用區）案變更內容綜理表及圖三、變更新店都市計畫（部分機關用地為行政園區特定專用區、部分機關用地為住宅區、部分住宅區為行政園區特定專用區）案變更內容示意圖。</p> <p>捌、變更回饋方式：</p> <p>一、機關用地變更為行政園區特定專用區</p> <p>行政園區特定專用區內土地維持原計畫之使用強度，及原公務機關或電信事業設施使用時，無須回饋；但如依本計畫申請開發或變更使用時應回饋規定如下：</p> <p>（一）變更基地應以下列公式計算回饋金額，並以等值樓地板面積捐贈予新北市政府。</p> $\text{應回饋金額} = \text{變更基地土地面積} \times 24\% \times (1 + 40\%) \times V$ <p>V：建築基地申請開發或變更使用當期之公告土地現值。</p> <p>（二）如申請基地無法提供適當之樓地板面積，經本市同意得改以代金方式繳納。</p> <p>（三）回饋時機：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 捐贈之樓地板面積應於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備及裝修後移交接管，並應於建築物興建完成後將產權登記為本市所有，其不足之差額應於產權登記前以現金方式繳納。 2. 以代金方式繳納者，應於申請開發或變更使用時一次全部回饋完竣。 <p>二、機關用地變更為住宅區</p> <p>現況合法建築物目前仍符合當初准予建築與使用之規定，基於信賴保護原則及考量民眾權益，免予回饋。</p> <p>三、住宅區變更為行政園區特定專用區</p> <p>變更後土地使用強度不變，免予回饋。</p> <p>玖、辦理情形：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、公開展覽：自 99 年 2 月 2 日起公開展覽 30 天。 二、公開說明會：於 99 年 2 月 23 日下午 2 時於新店區公所舉辦。 三、公民或機關團體陳情意見共計 9 案，詳請參見表三所示。
-----------	---

四、市都委會專案小組研商會議出席委員意見：

本案分別於99年5月6日、99年9月6日、100年4月29日、100年6月13日、100年8月11日召開五次專案小組研商會議討論，各項計畫內容已獲致專案小組委員具體意見，爰提請大會審議；有關歷次專案小組研商會議之重要意見如下（歷次專案小組研商會議結論請參見附件一所示）：

- （一）有關計畫範圍東側土地，係由於土地權利人申請建築時，地籍圖尚未依都市計畫樁位辦理分割，致使建管單位判定分區界線與地籍線相同而准予興建，由於現況合法建築物目前仍符合當初准予建築與使用之規定，基於信賴保護原則及考量民眾權益，同意變更為住宅區，並免予回饋。
- （二）有關計畫範圍南側住宅區土地，為避免造成建築畸零地，同意將其納入開發範圍，變更為行政園區特定專用區，且免予回饋。
- （三）有關行政園區特定專用區基準容積之設定，於考量未來開發彈性及符合機關樓地板面積需求下，經檢視土地使用分區管制內容規定（排除義務性規範獎勵）、容積獎勵申請項目（更新獎勵、土管獎勵、建築技術規則獎勵），並進行財務分析試算修正後，同意基準容積提高為300%，以符合後續更新開發之可行性。
- （四）本案回饋比例同意比照「變更新店都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」之精神，規定機關、電信及公益使用樓地板面積不得少於50%，但因容積率提高為300%，建議以「電信事業土地專案通檢案」容積率250%、回饋20%為基礎，依容積率提高之比例計算回饋比例，故建議回饋比例訂為24%，另以回饋樓地板面積為主，經同意得改以代金繳納。

拾、實施進度及經費：

本計畫擬依都市更新條例第9條由本市公開評選實施者進行更新事業開發，實施經費將由公開評選之實施者自行籌措。預計於民國101年辦理招商、民國102年開始辦理都市更新事業計畫擬定與審議，預計於104年完成更新事業審議，預定完成期限依實際辦理進度酌予調整。

檢附相關資料如後：

表一、變更新店都市計畫（部分機關用地為行政園區特定專用區、部分機關用地為住宅區、部分住宅區為行政園區特定專用區）案土地權屬分析表

表二、變更新店都市計畫（部分機關用地為行政園區特定專用區、部分機關用地為住宅區、部分住宅區為行政園區特定專用區）案變更內容綜理表

	<p>表三、公民或機關團體陳情意見綜理表</p> <p>圖一、變更新店都市計畫（部分機關用地為行政園區特定專用區、部分機關用地為住宅區、部分住宅區為行政園區特定專用區）案變更位置及範圍示意圖</p> <p>圖二、變更新店都市計畫（部分機關用地為行政園區特定專用區、部分機關用地為住宅區、部分住宅區為行政園區特定專用區）案土地權屬示意圖</p> <p>圖三、變更新店都市計畫（部分機關用地為行政園區特定專用區、部分機關用地為住宅區、部分住宅區為行政園區特定專用區）案變更內容示意圖</p> <p>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>除有關公民或團體陳情意見第1、4、5、7、9案決議酌予採納，第2、6、8案決議同意採納，第3案決議未便採納，理由內容修正如后附表外，餘依專案小組意見通過。</p>

表二、變更新店都市計畫（部分機關用地為行政園區特定專用區、部分機關用地為住宅區、部分住宅區為行政園區特定專用區）案變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	機一	機關用地 (1.37)	行政園區特定專用區 (1.37)	改善地區機關散布、建物老舊之情形，引入多元機能複合使用，提高土地效益。	修正通過。 理由：原公展內容行政段 566-1、567-1、641-1、643-1、646-1、647-1 地號調整變更為住宅區(新增1)。	依專小意見通過。
新增1	機一東側 (註1)	機關用地 (0.02)	住宅區 (0.02)	新店區行政段 566-1、567-1、641-1、643-1、646-1、647-1 地號等 6 筆土地，係由於土地權利人申請建築時，地籍圖尚未依都市計畫樁位辦理分割，致使建管單位判定分區界線與地籍線相同而准予興建。後於民國 86 年辦理新店區地籍重測區都市計畫樁清理、補建作業時，發現計畫樁位線與地籍線不符之事實，經研討決議維持原樁位坐標，故將建物坐落之土地依據都市計畫樁位逕為分割，並更正為機關用地，致使部分建物坐落於機關用地，由於現況合法建築物目前仍符合當初准予建築與使用之規定，基於信賴保護原則及考量民眾權益，將前述土地變更為住宅區。	照案通過。 理由：同意採納公民或機關團體陳情意見第 1、2 案建議事項而變更。	依專小意見通過。
新增2	機一南側 (註2)	住宅區 (0.02)	行政園區特定專用區 (0.02)	新店區行政段 648、649、650、652 地號等 4 筆土地，經查該等地號土地所有權人與機一用地之所有權人相同，為避免造成建築畸零地，故將其納入整體開發範圍，並變更為行政特定專用區。	照案通過。 理由：同意採納公民或機關團體陳情意見第 5 案建議事項而變更。	依專小意見通過。

註1：變更範圍為行政段 566-1、567-1、641-1、643-1、646-1 及 647-1 等 6 筆土地。

註2：變更範圍為行政段 648、649、650、652 等 4 筆土地。

註3：表內面積應以都市計畫核定圖實地釘樁測量後之地籍分割面積為準。

表三、變更新店都市計畫（部分機關用地為行政園區特定專用區、部分機關用地為住宅區、部分住宅區為行政園區特定專用區）案公民或機關團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
1	陳情人： 邱文毓 陳情位置： 新店區行政段 566-1、567-1 地號 門牌號碼： 新店區行政街 17 巷 3、5、7、9 號	行政街 17 巷 3.5.7.9 等單號側之房屋用地，原 90 年之前為住宅用地，惟約 90 年間逕行告知相關土地所有權人，本來一筆住宅用地，以分割成 2 筆（1 筆為住宅，另 1 筆為機一用地），故請併本次都更案檢討。	1. 將「機一用地」部分回復原狀為「住宅用地」，平返所有權人的權益。 2. 併入本次都市更新計畫案，一併更新。 3. 本項都更會議請都通知相關權益人參加。	<u>酌予採納。</u> 理由： 1. 新店區行政段 566-1、567-1、641-1、643-1、646-1、647-1 地號等 6 筆土地，係由於土地權利人申請建築時，地籍圖尚未依都市計畫樁位辦理分割，致使建管單位判定分區界線與地籍線相同而准予興建，基於信賴保護原則及維護土地及建築物所有權人權益，將前述土地變更為住宅區，且免予回饋。 2. 本案以行政園區特定專用區為更新開發範圍，故東側住宅區納入之建議，未便採納。	修正通過。 理由：同意依專案小組意見酌予採納，惟理由第 2 點修為：本案考慮基地完整性，係以行政園區特定專用區為更新地區範圍，東側住宅區部分於都市更新招商評估時，再一併考量是否納入。
2	陳情人： 財團法人友好公益基金會 陳情位置： 新店區行政段 641-1 地號	本機構地號 641-1 劃為機關用地，為 0.28m ² ，將本機構切割，實屬不妥。	請回歸為住宅區。	<u>同意採納。</u> 理由： 同陳情意見第 1 案第 1 點。	依專案小組意見通過。
3	陳情人： 林鴻鈞	本案回饋方式不應參酌「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」，要求降低回饋比例。	有關回饋方式，地主負擔 20% 捐贈比例應降低。	<u>未便採納。</u> 理由： 本案經整體規劃，考量土地使用性質及強度，經檢討回饋比例訂為 24%。	依專案小組意見通過。
4	陳情人： 林鴻鈞 陳情位置： 新店區行政段 566-1、566、569 地號 門牌號碼：	陳情人係行政街 15-1 號全棟建物及土地所有權人代表（建物坐落 566-1 及 566 號兩筆地號），提有下列事項建議： 1. 本案僅將新店區行政段 566-1 地號納入更新範圍，未將 566 地號納入	1. 基於信賴保護原則，縣府既將 566-1 地號納入「機一用地」更新範圍內，現更應尊重同棟建物民眾意見，將 566 地號併案納入辦理更新。 2. 宜一併考量將行政街 17 巷之既成道路納入	<u>未便採納。</u> 理由： 同陳情意見第 1 案第 2 點。	修正通過。 理由： 參採會上專案小組補充說明，修正為酌予採納，理由同陳情意見第 1

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	新北市新店區行政街15之1號	<p>，如此將造成15-1號全棟建物須拆除三分之一以上，嚴重損及人民權益；另縣府規劃日後退縮機一用地東側留設8米通道供行人通行，倘15-1號全棟建物剔除於機一用地更新單元範圍外，待機一用地都市更新完成後，本棟建物西靠8米行人通道，東臨現6米行政街17巷之既成道路，建物怵然突出，無法配合其他建物及土地進行更新，後續俟建物破舊汙損，將嚴重影響新店區行政專區之環境景觀，亦有違都市更新條例—改善居住環境，增進公共利益之立法宗旨。</p> <p>2. 行政街17巷之既成道路（569地號），部分產權（1/4）屬陳情人父親所有，因長年供行政街連結北新路一段88巷（機一用地北端）使用，爰成為既成道路。縣府因財政因素，故迄今未能辦理徵收或價購作業，已造成所有權人財產損失甚久，建議納入更新案考量。</p>	更新範疇，除可解決既成道路無錢徵收問題，亦能更全面規劃日後機一用地東側通道問題（可含括人行道或車道等一併規劃）。		案第2點說明。
5	<p>陳情人：宏遠物業股份有限公司 林裕勝</p> <p>陳情位置：新店區行政段652、652-1地號</p>	<p>1. 陳情人持有行政段652、652-1地號等2筆土地，僅有652-1地號被劃入此次更新計畫內，產生多筆畸零地，但因畸零地面積過小很難自行更新重建，反易形成嚴重的都市之瘤。</p> <p>2. 另若將652-1地號排除在外，亦可能發生面積過小而無法進行更新重建之情形，一樣會產生難以改善的都市之瘤。</p> <p>3. 為了新店區的永續發展與政府為民謀利的精神，在不影響計畫整體開</p>	<p>1. 將27位私人的土地全部併入此次更新計畫內，以消除畸零地的產生。</p> <p>2. 或者加入周遭更多的私人土地，以現有周圍最近相鄰巷道為邊界，適度的擴大計畫範圍，配合現有道路狀況，以形成更完整的街廓，避免日後留下少數難</p> <p>2. 另考量行政段648、649、650地號等3筆土地（中華電信股份有限公司所有）亦屬前述情形，故一併變更為行政園區特</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查行政段652地號土地所有權人與652-1地號相同，為避免造成建築畸零地與考量民眾權益，故將其納入整體開發範圍，並變更為行政園區特定專用區。</p> <p>2. 另考量行政段648、649、650地號等3筆土地（中華電信股份有限公司所有）亦屬前述情形，故一併變更為行政園區特</p>	<p>修正通過。</p> <p>理由：</p> <p>同意專案小組意見，修正為酌予採納，惟理由第3點修正為：3. 有關擴大更新地區意見，同陳情意見第1案第2點說明。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		發的前提下，盡量擴大計畫面積，使都市更新的加成效與影響更加顯著與宏遠。 4. 都市更新的基本宗旨，是將老舊不堪、雜亂無章的舊社區規劃更新成為井然有序且煥然一新的現代新街廓，若留下難以處理的都市之瘤在計畫的周遭，似乎有明顯背道而行且百密一疏之處。		定專用區，納入整體開發。 3. 有關擴大更新地區範圍未便採納，其理由同陳情意見第 1 案第 2 點。	
6	陳情人： 財政部臺灣省北區國稅局	提供辦公廳舍需求面積。	請將需求面積納入規劃參考。	未便採納。 理由： 陳情內容與本計畫內容無關，另納入本府招商計畫參考。	修正通過。 理由： 參採會上專案小組委員補充說明，有關辦公廳舍需求已納入本案整體評估考量，同意修正為同意採納。
7	陳情人： 中華電信股份有限公司	1. 因本公司新店機房屬該地區重要電信設施，無法配合拆除重建，僅能以原地『整建維護』方式辦理都更。 2. 檢附本公司研擬之「整建維護」更新單元範圍示意圖乙份如附件，該範圍土地權屬均為本公司獨有，並符合機房法定建蔽率、容積率規定，以及後續日常維運與安全管理所需空間，亦即已屬該機房維運所需留設最小面積。	1. 建請依都市更新條例規定，並考量後續財務計畫獨立性及可行性，依「重建」及「整建」方式，分別劃設兩處更新單元。 2. 惠請貴府配合修正「整建維護」更新單元範圍，以符實際需求。	未便採納。 理由： 同陳情意見第 6 案。	修正通過。 理由： 參採會上專案小組委員補充說明，有關電信機房之容許項目、使用強度及回饋標準已納入本案整體評估考量並規劃，同意修正為酌予採納。
8	陳情人： 新北市政府稅捐稽徵處新店分處	提供辦公廳舍需求面積。	請將需求面積納入規劃參考。	未便採納。 理由： 同陳情意見第 6 案。	修正通過。 理由： 同陳情意見第 6 案市都委會決議說明。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會 專案小組意見	市都委會決議
9	中華電信股份有限公司	依本案第2次專案小組會議紀錄綜合意見(二)再行檢討「整建維護」單元範圍。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經再檢討現行劃設之機房整建維護單元，謹提出意見如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 機房現有建蔽率約41%及容積率約214%，未逾法定建蔽率50%及容積率250%之規定。 (2) 機房現有鄰棟間隔、前後側院及建築防火區劃等，均符合建築技術規則等相關規定(詳附件)。 2. 另為配合未來行政園區及周邊地區經濟發展，並因應新店地區人口成長衍生之話務增加及機房增建需求，建請貴府同意旨案變更後機房整建維護單元之使用項目、使用強度及回饋標準，均比照毗鄰重建單元之規定，俾利後續行政園區整體規劃所需。 	<p>未便採納。</p> <p>理由： 同陳情意見第6案。</p>	<p>修正通過。</p> <p>理由： 同陳情意見第7案市都委會決議說明。</p>

案由	擬定新店都市計畫（行政園區特定專用區）細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第五案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府。</p> <p>貳、申請單位：新北市政府。</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 24 條。</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>新店機一用地現況為新店區公所、地政事務所、消防隊、戶政事務所、稅捐稽徵處、警察局等新店一級行政單位，為新店區行政核心區域；但由於建物老舊、辦公空間狹小不敷使用，停車困難，本府為改善公共服務品質，促使土地多元混合使用，擬將機關用地變更為行政園區特定專用區，結合大眾運輸導向發展及人本規劃，打造一個以行政為主體之多元複合使用空間，藉此活絡市公所站周邊地區都市機能，帶動周邊地區發展，以作為周邊地區整體更新之示範，爰依據都市計畫法第27條第1項第4款迅行辦理都市計畫變更，並於辦理變更主要計畫同時辦理擬定細部計畫。</p> <p>伍、計畫範圍與面積：</p> <p>本細部計畫範圍位於捷運新店區公所站東側，計畫面積約1.3932公頃【請參見圖一、擬定新店都市計畫（行政園區特定專用區）細部計畫範圍示意圖】。</p> <p>本細部計畫範圍內之公有土地面積約為0.8166公頃，約佔總面積之58.60%，私有土地面積約為0.5766公頃，約佔總面積之41.40%【請參見表一、擬定新店都市計畫（行政園區特定專用區）細部計畫土地權屬分析表；圖二、擬定新店都市計畫（行政園區特定專用區）細部計畫土地權屬示意圖】。</p> <p>陸、與主要計畫之關係：</p> <p>本細部計畫係以主要計畫行政園區特定專用區為範圍，並依循主要計畫之方向及相關實質內容，依都市計畫法第22條規定研擬並表明相關事項、擬定土地使用分區管制要點，以作為計畫區後續開發之依據。</p> <p>柒、細部計畫內容：</p> <p>一、本細部計畫土地使用分區為行政園區特定專用區，面積1.3927公頃，其建蔽率為50%，容積率為300%，【請參見圖三、擬定新店都市計畫（行政園區特定專用區）細部計畫內容示意圖】。</p> <p>二、本細部計畫土地使用分區管制要點請參見表二、擬定新店都市計畫（行政園區特定專用區）細部計畫土地使用分區管制要點修正對照表。</p>		

	<p>更新事業審議，預定完成期限依實際辦理進度酌予調整。</p> <p>檢附相關資料如後：</p> <p>表一、擬定新店都市計畫（行政園區特定專用區）細部計畫土地權屬分析表</p> <p>表二、擬定新店都市計畫（行政園區特定專用區）細部計畫土地使用分區管制要點修正對照表</p> <p>表三、公民及機關團體陳情意見綜理表</p> <p>圖一、擬定新店都市計畫（行政園區特定專用區）細部計畫範圍示意圖</p> <p>圖二、擬定新店都市計畫（行政園區特定專用區）細部計畫土地權屬示意圖</p> <p>圖三、擬定新店都市計畫（行政園區特定專用區）細部計畫內容示意圖</p> <p>圖四、劃定新店區馬公公園南側更新地區範圍示意圖</p> <p>附圖一、擬定新店都市計畫（行政園區特定專用區）細部計畫土地使用分區管制要點開放空間及退縮建築示意圖</p> <p>拾、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>除以下各點辦理修正外，餘依專案小組意見通過：</p> <p>一、本案土管要點第4點有關使用組別修正內容為：「行政園區特定專用區得為本要點第三點所列之各種使用，但提供第一組、第二組、第三組或第六組使用之樓地板面積，不得小於行政園區特定專用區總樓地板面積之50%，且提供第七組使用之樓地板面積，原則不得大於行政園區特定專用區總樓地板面積之30%，但經新北市都市更新審議委員會同意者，得放寬至40%。」。</p> <p>二、本案土管要點第6點修正為：建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置，但不受建築技術規則第五十九條有關加倍附設停車空間之限制。</p> <p>三、基於公益考量，有關土管要點第18點法定開挖率大於實際開挖率15%以上者，始給予獎勵，第19點須取得綠建築黃金級以上者，始給予獎勵。另有關土管要點第20點設置國民運動中心之容積獎勵，於招商時應列為容積獎勵最優先適用之申請項目。</p> <p>四、有關本基地及周邊區域在自行車、人行空間與捷運站的延伸規劃，請本府工務局及交通局錄案辦理。</p> <p>五、有關公民或團體陳情意見第1、4、5、7、9案決議酌予採納，第2、6、8案決議同意採納，第3案決議未便採納，理由內容修正如后附表。</p>

表二、擬定新店都市計畫（行政園區特定專用區）細部計畫土地使用分區管制

要點修正對照表

公展條文	市都委會專案小組意見	說明	市都委會決議
本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	<u>一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。</u>	引用「新店二階土管」條文增列法源依據。	依專案小組意見通過。
一、本計畫區內之土地使用分區劃定為「行政園區特定專用區」。 二、發展強度 行政園區特定專用區之建蔽率與容積率不得大於下列規定： （一）建蔽率不得大於 50%。 （二）容積率不得大於 300%。	<u>二、行政園區特定專用區之建蔽率不得大於 50%，基準容積率為 300%。</u>	僅為條文合併與調整。	依專案小組意見通過。
三、行政園區特定專用區主要係以活化公有土地資源，強化捷運站點周邊地區複合機能發展為首要目標，容許下列各項使用： （一）供設置教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、社區通訊設施、公用事業設施、公務機關、文教設施。 （二）符合「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十條之一第一項第一至第四款規定，供中華電信設置經營電信事業所需設施、電信	<u>三、本計畫區內土地及建築物之使用，其性質、用途分為下列各組：</u> <u>（一）第一組：公務機關</u> <u>1. 各級政府機關。</u> <u>2. 各級民意機關</u> <u>（二）第二組：公共服務設施</u> <u>1. 托兒所。</u> <u>2. 幼稚園。</u> <u>3. 郵局。</u> <u>（三）第三組：文教設施及展演設施</u> <u>1. 藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。</u> <u>2. 國民運動中心。</u> <u>3. 文康活動中心。</u> <u>4. 研究機構。</u> <u>5. 展覽館。</u> <u>（四）第四組：旅館</u> <u>1. 觀光旅館業。</u> <u>2. 一般旅館業。</u>	1. 依第二次專案小組委員建議，考量行政園區使用性質，訂定適宜之使用項目組別。 2. 為符合「行政園區特定專用區」之發展定位，增列公務機關、電信事業設施及公益性設施使用之樓地板面積不得少於 50%之規定。 3. 第五次專案小組建議住宅使用上限為 30%，但仍需評估招商可行性。	依專案小組意見通過。

公展條文	市都委會專案小組意見	說明	市都委會決議
<p>必要附屬設施、與電信運用發展有關設施、與電信業務經營有關設施。</p> <p>(三) 日常用品零售業、市場、一般零售業、日常服務業、一般服務業、一般事務所、自由執業事務所、金融主要機構、金融分支機構、娛樂健身服務業、旅遊及運輸服務業、旅遊及運輸服務業、一般批發業、旅館及展覽交易設施使用。</p> <p>(四) 本計畫區內供住宅使用樓地板面積不得大於總樓地板面積之40%。</p> <p>(五) 其他經新北市政府審查核准得設置之相關設施。</p>	<p><u>(五) 第五組：一般商業設施</u></p> <p><u>1. 一般零售業。</u></p> <p><u>2. 綜合零售業。</u></p> <p><u>3. 一般服務業。</u></p> <p><u>4. 餐飲業。</u></p> <p><u>5. 一般事務所自由職業事務所。</u></p> <p><u>6. 運動休閒設施。</u></p> <p><u>7. 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構。</u></p> <p><u>(六) 第六組：電信事業設施</u></p> <p><u>1. 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。</u></p> <p><u>2. 電信必要附屬設施：</u></p> <p><u>(1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</u></p> <p><u>(2) 教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。</u></p> <p><u>(3) 員工托育中心、員工幼稚園、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）。</u></p> <p><u>(4) 其他經本府審查核准之必要設施。</u></p> <p><u>3. 與電信運用發展有關設施：</u></p> <p><u>(1) 網路加值服務業。</u></p> <p><u>(2) 有線、無線及電腦資訊業。</u></p> <p><u>(3) 資料處理服務業。</u></p> <p><u>4. 與電信業務經營有關設施：</u></p>		

公展條文	市都委會專案小組意見	說明	市都委會決議
	<p><u>(1) 電子資訊供應服務業。</u></p> <p><u>(2) 電信器材零售業。</u></p> <p><u>(3) 通信工程業。</u></p> <p><u>(4) 金融業派駐機構。</u></p> <p><u>(七) 第七組：住宅設施</u></p> <p><u>其他經目的事業主管機關認定，供以上第一至第七組使用之其他類似用途場所。</u></p> <p><u>四、行政園區特定專用區得為本要點第四點所列之各種使用，但提供第一組、第二組、第三組或第六組使用之樓地板面積，不得小於行政園區特定專用區總樓地板面積之 50%，且提供第七組使用之樓地板面積，不得大於行政園區特定專用區總樓地板面積之 30%。</u></p>		<p>修正通過。</p> <p>理由：</p> <p>1. 保留後續使用之彈性。</p> <p>2. 文字誤植部份配合修正。</p> <p>3. 修正內容如下：</p> <p>四、行政園區特定專用區得為本要點第三點所列之各種使用，但提供第一組、第二組、第三組或第六組使用之樓地板面積，不得小於行政園區特定專用區總樓地板面積之 50%，且提供第七組使用之樓地板面積，<u>原則不得大於行政園區特定專用區總樓地板面積之 30%，但經新北市都市更新審議委員會同意者，得放寬至 40%。</u>）</p>
<p>四、本案涉及土地開發強度及使用性質增加，計畫範圍內之所有土地所有權人，變更為行政園區特定專用區時，皆應依下列規定辦理回饋：</p> <p>(一) 參酌「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」之精神，行政園區特定專用區內之所有地主應負擔 20% 捐贈比</p>	(刪除)	有關本計畫變更回饋相關規定，已於主要計畫、細部計畫書中另以回饋計畫章節敘明，故不在土管要點中重覆訂定。	依專案小組意見通過。

公展條文	市都委會專案小組意見	說明	市都委會決議
<p>例。</p> <p>(二) 本計畫所定之回饋建議以變更後毗鄰土地平均公告土地現值之 20% 為準，並以更新後供公益性使用之樓地板面積折價抵付，或以換算捐贈同等價值之代金方式繳納。</p>			
未規定。	<p><u>五、建築基地地下室法定開挖率不得超過基地面積 60%，但因情況特殊經新北市都市設計委員會審議通過者得酌予放寬，但以開挖率不超過基地面積 70% 為限。</u></p>	<p>1. 引用「新店二階土管」之條文。</p> <p>2. 訂定開挖與放寬原則。</p> <p>3. 有關放寬上限經第三次及第四次專案小組討論後修正通過。</p>	依專案小組意見通過。
未規定。	<p><u>六、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，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」等規定辦理。</u></p> <p><u>(一) 建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。</u></p> <p><u>(二) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</u></p> <p><u>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</u></p>	<p>引用「新店二階土管」之條文。</p>	<p>修正通過。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本基地位處捷運站周邊，依循 TOD 之精神，鼓勵大眾運輸之使用，避免汽機車使用，同意本案不受建技規則加倍附設停車空間之規定。</p> <p>2. 修正內容如下：</p> <p>六、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，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」等規定辦理。</p> <p>(一) 建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規</p>

公展條文	市都委會專案小組意見	說明	市都委會決議
	<p><u>尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。</u></p> <p><u>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 平方公尺設置一機車位為原則。</u></p> <p><u>(三) 為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站內之建築物至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求設置於室內者，得免計樓地板面積。</u></p>		<p>則」規定設置，<u>但不受建築技術規則第五十九條有關加倍附設停車空間之限制。</u></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，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。</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 平方公尺設置一機車位為原則。</p> <p>(三) 為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站內之建築物至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求設置於室內者，得免計樓地板面積。))</p>
未規定。	<u>七、本計畫區西北側應集中留設公共開放空間或廣場，其面積不得小於 500 平方公尺，綠覆率不得小於 50%。</u>	為形塑街角廣場，明定其位置、最小面積與綠覆率。	依專案小組意見通過。
未規定。	<p><u>八、建築基地應參照本要點所附示意圖，依下列規定退縮建築：</u></p> <p><u>(一) 建築基地臨接北新路、北</u></p>	1. 為形塑人行空間、動線及因應現況行政街改道之需求，明定退縮建築、供公眾	依專案小組意見通過。

公展條文	市都委會專案小組意見	說明	市都委會決議
	<p><u>新路一段 88 巷之部分，應自基地線退縮淨寬 4 公尺以上建築（造型板、雨遮不在此限），並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道或自行車道，退縮空間應留設為供公眾通行之通道，並設置街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。</u></p> <p><u>（二）建築基地臨接東側計畫區界線之部分，應自基地線退縮淨寬 8 公尺以上建築退縮空間應留設為供公眾通行之通道。</u></p> <p><u>（三）建築基地臨接南側計畫區界線之部分，應自基地線退縮淨寬 4 公尺以上建築。</u></p>	<p>通行及留設人行道等相關規定。</p> <p>2. 第三次專案小組委員建議於北新路及 88 巷退縮 6 公尺，東側退縮 8 公尺供通行通道外，再退縮 4 公尺人行道，但考量保留部分招商獎勵彈性，於第四次專案小組修改為北新路及 88 巷退縮 4 公尺，東側退縮 8 公尺供通行，另新增南側退縮 4 公尺之規定。</p> <p>3. 第五次專案小組委員建議於土管要點附示意圖，以供參照。</p>	
未規定。	<u>九、本計畫區內建築物廢氣排出口、通風口應予美化，且不得面對廣場、人行步道及通道。</u>	為提高開放空間品質，增定本點。	依專案小組意見通過。
未規定。	<u>十、本計畫區內建築物動線應配合捷運站出口設計，除經都市設計審議委員會同意外，應避免將停車場出入口設置於北新路，以減少車輛進出對道路車流之影響。</u>	為引導各種運具間之動線設計，增定本點。	依專案小組意見通過。
未規定。	<u>十一、本計畫區內建築物應依內政部營建署綠建築評估指標標準規劃設計，並取得候選綠建築證書。</u>	經第四次專案小組委員建議，本計畫以公有土地為主，增訂應取得候選綠建築證書，以示範引導。	依專案小組意見通過。
未規定。	<u>十二、本計畫區內建築物屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新</u>	<p>1. 引用「新店二階土管」之條文。</p> <p>2. 因本計畫須經</p>	依專案小組意見通過。

公展條文	市都委會專案小組意見	說明	市都委會決議
	<p><u>北市都市設計審議委員同意者，不在此限。</u></p> <p><u>前項綠能設施或設備係指下列設施：</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(二) 太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免於請領雜項執造標準」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造之太陽光電發電設備。</u></p>	都市設計審議且區內以公有建築為主，符合新店二階土管應設置綠能設施之規定，故引用之。	
未規定。	<p><u>十三、配合永續發展及循環經濟，為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，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，有關實施範圍、送審書件及設置標準，依據「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」辦理。</u></p> <p><u>前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</u></p>	引用「新店二階土管」之條文，並修正相關申請規範名稱。	依專案小組意見通過。
未規定。	<u>十四、本計畫區內之開發，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，始得核發建造執照。</u>	本計畫將劃定更新地區，符合新店二階土管應經都市設計審議之規定。	依專案小組意見通過。
未規定。	<u>十五、本計畫不適用「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」。</u>	依循本市都市設計審議之精神，增訂不適用停車獎勵之規定。	依專案小組意見通過。
未規定。	<u>十六、為鼓勵建築物整體規劃與留設開放空間，本計畫行政園區特定專用區準用「建築技術規則」第十五章關於機</u>	建築技術規則第十五章僅住宅區、文教區、風景區、機關用	依專案小組意見通過。

公展條文	市都委會專案小組意見	說明	市都委會決議																						
	<u>關用地設置公共開放空間與容積獎勵之相關規定。</u>	地、商業區或市場用地得適用，故增訂可準用之規定。																							
未規定。	<u>十七、建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。</u>	引用「新店二階土管」之條文。	依專案小組意見通過。																						
五、容積獎勵 (一)本要點適用範圍內之可開發土地，於申請開發時得適用「新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準」等相關規定，以及依內政部訂定之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定，申請容積獎勵，其餘未明定者，均不得申請之。	<u>十八、為提升都市保水性，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：</u> <table><tr><th>法定開挖率—實開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≥10%</td><td>基準容積之 6%</td></tr><tr><td>≥15%</td><td>基準容積之 8%</td></tr><tr><td>≥20%</td><td>基準容積之 10%</td></tr><tr><td>≥25%</td><td>基準容積之 12%</td></tr><tr><td>≥30%</td><td>基準容積之 15%</td></tr></table>	法定開挖率—實開挖率	獎勵額度	≥10%	基準容積之 6%	≥15%	基準容積之 8%	≥20%	基準容積之 10%	≥25%	基準容積之 12%	≥30%	基準容積之 15%	引用「新店二階土管」之條文。	修正通過。 理由： 1. 基於公益及使用性考量。 2. 對於建築更優位的要求，刪除第一級之適用。 3. 修正內容下： (十八、為提升都市保水性，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積： <table><tr><th>法定開挖率—實開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≥15%</td><td>基準容積之 8%</td></tr><tr><td>≥20%</td><td>基準容積之 10%</td></tr><tr><td>≥25%</td><td>基準容積之 12%</td></tr><tr><td>≥30%</td><td>基準容積之 15%</td></tr></table>)	法定開挖率—實開挖率	獎勵額度	≥15%	基準容積之 8%	≥20%	基準容積之 10%	≥25%	基準容積之 12%	≥30%	基準容積之 15%
法定開挖率—實開挖率	獎勵額度																								
≥10%	基準容積之 6%																								
≥15%	基準容積之 8%																								
≥20%	基準容積之 10%																								
≥25%	基準容積之 12%																								
≥30%	基準容積之 15%																								
法定開挖率—實開挖率	獎勵額度																								
≥15%	基準容積之 8%																								
≥20%	基準容積之 10%																								
≥25%	基準容積之 12%																								
≥30%	基準容積之 15%																								
	<u>十九、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，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與新北市府簽訂協議書，保證於使用執</u>	引用「新店二階土管」之條文。	修正通過： 理由： 1. 基於公益及使用性考量。 2. 對於建築更優位的要求，刪除第一級之適用。 3. 修正內容下： (十九、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黃金級以上者，給予基準容積																						

公展條文	市都委會專案小組意見	說明	市都委會決議
	<p><u>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。</u></p> <p><u>前項保證金退還依下列規定：</u></p> <p><u>(一) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</u></p> <p><u>(二) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</u></p> <p><u>(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。</u></p>		<p>8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。申請者並應與新北市府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，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。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(一) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(二) 未依限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(三) 依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。)</p>
	<p><u>二十、建築物提供部分樓地板面積供本市國民運動中心使用，且符合下列規定者，得給予容積獎勵。但以不超過基準容積之 30%為限：</u></p> <p><u>(一) 申請人應一併完成建築物設計與施工，並依目的事業主管機關所提需求設置基本設施、設備或裝修，但得經本府同意折算為費用。</u></p> <p><u>(二) 申請人得視實際需要提供必要之管理維護經費，並與本府簽訂協議書或納入都市更新事業計畫中載明，且應</u></p>	<p>1. 為因應本市國民運動中心之需求，獎勵辦法，並參酌「新店二階土管」及「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」。</p> <p>2. 經第四次專案小組討論，建議本項獎勵與都市更新容積獎勵實施辦法第四條所規定之</p>	依專案小組意見通過。

公展條文	市都委會專案小組意見	說明	市都委會決議
	<p><u>於建造執照取得前一次繳納完畢。</u></p> <p><u>(三) 申請人應於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備及裝修後移交接管，並應於建築物興建完成後將產權無償登記為公有。</u></p> <p><u>(四) 受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。</u></p> <p><u>本項獎勵與都市更新容積獎勵實施辦法第四條所規定之獎勵合計不得超過基準容積 30%。樓地板面積除不計入容積外，得依下列公式計算獎勵容積</u></p> $A = \frac{(B1 + B2 + B3) \times 1.2}{(C1 - C2 - C3)}$ <p>A：捐贈國民運動中心之獎勵容積 B1：捐贈國民運動中心之土地成本 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</p>	獎勵合計不得超過基準容積 30%。	
	<p><u>二十一、為提升都市防災性能，建築物設計同時符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：</u></p> <p><u>(一) 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。</u></p> <p><u>(二) 與建築線距離淨寬最小不得低於 6 公尺。</u></p> <p><u>(三) 基地如設置二幢以上之建築物，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 8 公尺。</u></p> <p><u>(四) 依內政部「設置消防車輛</u></p>	引用「新店二階土管」之條文。	依專案小組意見通過。

公展條文	市都委會專案小組意見	說明	市都委會決議
	<u>救災活動空間指導原則</u> 」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。		
	<u>二十二、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升深具貢獻，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%。</u>	引用「新店二階土管」之條文。	依專案小組意見通過。
	<u>二十三、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積之總和，不得超過基準容積之 100%。</u>	引用「新店二階土管」之條文。因本計畫區全部位於捷運車站 300 公尺範圍內，故引用基準容積 100%為各項獎勵總和之上限。	依專案小組意見通過。
(二)都市更新容積獎勵規範之時程獎勵起算點，以本更新地區劃定公告日為原則。	(刪除)	有關更新地區劃定公告日及時程獎勵起算日，已於細部計畫劃定更新地區章節說明。	依專案小組意見通過。
未規定。	<u>二十四、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會，依計畫原意討論解釋後據以執行。</u>	增訂本要點執行疑義之處理方式。	依專案小組意見通過。
六、本要點適用範圍內之可開發土地，於申請開發時應同時符合擬定新北市新店區公所周邊地區更新計畫書中，關於都市設計及都市防災之規範。	(刪除)	有關都市設計及都市防災規範，已訂於本要點第九點至第十六點。	依專案小組意見通過。
七、本計畫區內土地及建物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，應比照新店都市計畫第三種商業區相關法	<u>二十五、本計畫區內土地及建築物之使用，應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</u>	有關土地使用組別已於本要點明定，無須再比照新店都市計畫第三種商業區，故修正相關文字。	依專案小組意見通過。

公展條文	市都委會專案小組意見	說明	市都委會決議
令規定辦理。			

表三、變更新店都市計畫（部分機關用地為行政園區特定專用區、部分機關用地為住宅區、部分住宅區為行政園區特定專用區）案公民或機關團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
1	陳情人： 邱文毓 陳情位置： 新店區行政段 566-1、567-1 地號 門牌號碼： 新店區行政街 17 巷 3、5、7、9 號	行政街 17 巷 3.5.7.9 等單號側之房屋用地，原 90 年之前為住宅用地，惟約 90 年間逕行告知相關土地所有權人，本來一筆住宅用地，以分割成 2 筆（1 筆為住宅，另 1 筆為機一用地），故請併本次都更案檢討。	1. 將「機一用地」部分回復原狀為「住宅用地」，平返所有權人的權益。 2. 併入本次都市更新計畫案，一併更新。 3. 本項都更會議請都通知相關權益人參加。	<u>酌予採納。</u> 理由： 1. 新店區行政段 566-1、567-1、641-1、643-1、646-1、647-1 地號等 6 筆土地，係由於土地權利人申請建築時，地籍圖尚未依都市計畫樁位辦理分割，致使建管單位判定分區界線與地籍線相同而准予興建，基於信賴保護原則及維護土地及建築物所有權人權益，將前述土地變更為住宅區，且免予回饋。 2. 本案以行政園區特定專用區為更新開發範圍，故東側住宅區納入之建議，未便採納。	修正通過。 理由：同意依專案小組意見酌予採納，惟理由第 2 點修為：本案考慮基地完整性，係以行政園區特定專用區為更新地區範圍，東側住宅區部分於都市更新招商評估時，再一併考量是否納入。
2	陳情人： 財團法人友好公益基金會 陳情位置： 新店區行政段 641-1 地號	本機構地號 641-1 劃為機關用地，為 0.28m ² ，將本機構切割，實屬不妥。	請回歸為住宅區。	<u>同意採納。</u> 理由： 同陳情意見第 1 案第 1 點。	依專案小組意見通過。
3	陳情人： 林鴻鈞	本案回饋方式不應參酌「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」，要求降低回饋比例。	有關回饋方式，地主負擔 20% 捐贈比例應降低。	<u>未便採納。</u> 理由： 本案經整體規劃，考量土地使用性質及強度，經檢討回饋比例訂為 24%。	依專案小組意見通過。
4	陳情人： 林鴻鈞 陳情位置： 新店區行政段 566-1、566、569 地號	陳情人係行政街 15-1 號全棟建物及土地所有權人代表（建物坐落 566-1 及 566 號兩筆地號），提有下列事項建議： 1. 本案僅將新店區行政段 566-1 地號納入更新範圍	1. 基於信賴保護原則，縣府既將 566-1 地號納入「機一用地」更新範圍內，現更應尊重同棟建物民眾意見，將 566 地號併案納入辦理更新。 2. 宜一併考量將行政街	<u>未便採納。</u> 理由： 同陳情意見第 1 案第 2 點。	修正通過。 理由： 參採會上專案小組補充說明，修正為酌予採納，理由同

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	門牌號碼：新 北 市 新 店 區 行 政 街 15 之 1 號	<p>園，未將 566 地號納入，如此將造成 15-1 號全棟建物須拆除三分之一以上，嚴重損及人民權益；另縣府規劃日後退縮機一用地東側留設 8 米通道供行人通行，倘 15-1 號全棟建物剔除於機一用地更新單元範圍外，待機一用地都市更新完成後，本棟建物西靠 8 米行人通道，東臨現 6 米行政街 17 巷之既成道路，建物恍然突出，無法配合其他建物及土地進行更新，後續俟建物破舊汙損，將嚴重影響新店區行政專區之環境景觀，亦有違都市更新條例一改善居住環境，增進公共利益之立法宗旨。</p> <p>2. 行政街 17 巷之既成道路（569 地號），部分產權（1/4）屬陳情人父親所有，因長年供行政街連結北新路一段 88 巷（機一用地北端）使用，爰成為既成道路。縣府因財政因素，故迄今未能辦理徵收或價購作業，已造成所有權人財產損失甚久，建議納入更新案考量。</p>	17 巷之既成道路納入更新範疇，除可解決既成道路無錢徵收問題，亦能更全面規劃日後機一用地東側通道問題（可含括人行道或車道等一併規劃）。		陳情意見第 1 案第 2 點說明。
5	<p>陳情人：宏遠物業股份有限公司 林裕勝</p> <p>陳情位置：新店區行政段 652、652-1 地號</p>	<p>1. 陳情人持有行政段 652、652-1 地號等 2 筆土地，僅有 652-1 地號被劃入此次更新計畫內，產生多筆畸零地，但因畸零地面積過小很難自行更新重建，反易形成嚴重的都市之瘤。</p> <p>2. 另若將 652-1 地號排除在外，亦可能發生面積過小而無法進行更新重建之情形，一樣會產生難以改善的都市之瘤。</p> <p>3. 為了新店區的永續發展與政府為民謀利的精神</p>	<p>1. 將 27 位私人的土地全部併入此次更新計畫內，以消除畸零地的產生。</p> <p>2. 或者加入周遭更多的私人土地，以現有周圍最近相鄰巷道為邊界，適度的擴大計畫範圍，配合現有道路狀況，以形成更完整的街廓，避免日後留下少數難</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查行政段 652 地號土地所有權人與 652-1 地號相同，為避免造成建築畸零地與考量民眾權益，故將其納入整體開發範圍，並變更為行政園區特定專用區。</p> <p>2. 另考量行政段 648、649、650 地號等 3 筆土地（中華電信股份有限公司所有）亦屬前述情形，故一併</p>	<p>修正通過。</p> <p>理由：</p> <p>同意專案小組意見，修正為酌予採納，惟理由第 3 點修正為：3. 有關擴大更新地區意見，同陳情意見第 1 案第 2 點說明。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		，在不影響計畫整體開發的前提下，盡量擴大計畫面積，使都市更新的加成果與影響更加顯著與宏遠。 4. 都市更新的基本宗旨，是將老舊不堪、雜亂無章的舊社區規劃更新成為井然有序且煥然一新的現代新街廓，若留下難以處理的都市之瘤在計畫的周遭，似乎有明顯背道而行且百密一疏之處。	民雙贏的甜美成果。	變更為行政園區特定專用區，納入整體開發。 3. 有關擴大更新地區範圍未便採納，其理由同陳情意見第 1 案第 2 點。	
6	陳情人： 財政部臺灣省北區國稅局	提供辦公廳舍需求面積。	請將需求面積納入規劃參考。	未便採納。 理由： 陳情內容與本計畫內容無關，另納入本府招商計畫參考。	修正通過。 理由： 參採會上專案小組委員補充說明，有關辦公廳舍需求已納入本案整體評估考量，同意修正為同意採納。
7	陳情人： 中華電信股份有限公司	1. 因本公司新店機房屬該地區重要電信設施，無法配合拆除重建，僅能以原地『整建維護』方式辦理都更。 2. 檢附本公司研擬之「整建維護」更新單元範圍示意圖乙份如附件，該範圍土地權屬均為本公司獨有，並符合機房法定建蔽率、容積率規定，以及後續日常維護與安全管理所需空間，亦即已屬該機房維護所需留設最小面積。	1. 建請依都市更新條例規定，並考量後續財務計畫獨立性及可行性，依「重建」及「整建」方式，分別劃設兩處更新單元。 2. 惠請貴府配合修正「整建維護」更新單元範圍，以符實際需求。	未便採納。 理由： 同陳情意見第 6 案。	修正通過。 理由： 參採會上專案小組委員補充說明，有關電信機房之容許項目、使用強度及回饋標準已納入本案整體評估考量並規劃，同意修正為酌予採納。
8	陳情人： 新北市政府稅捐稽徵處新店分處	提供辦公廳舍需求面積。	請將需求面積納入規劃參考。	未便採納。 理由： 同陳情意見第 6 案。	修正通過。 理由： 同陳情意見第 6 案市都委會決議說明。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會 專案小組意見	市都委會決議
9	中華電信股份有限公司	依本案第2次專案小組會議紀錄綜合意見(二)再行檢討「整建維護」單元範圍。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經再檢討現行劃設之機房整建維護單元，謹提出意見如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 機房現有建蔽率約41%及容積率約214%，未逾法定建蔽率50%及容積率250%之規定。 (2) 機房現有鄰棟間隔、前後側院及建築防火區劃等，均符合建築技術規則等相關規定(詳附件)。 2. 另為配合未來行政園區及周邊地區經濟發展，並因應新店地區人口成長衍生之話務增加及機房增建需求，建請貴府同意旨案變更後機房整建維護單元之使用項目、使用強度及回饋標準，均比照毗鄰重建單元之規定，俾利後續行政園區整體規劃所需。 	<p>未便採納。</p> <p>理由： 同陳情意見第6案。</p>	<p>修正通過。</p> <p>理由： 同陳情意見第7案市都委會決議說明。</p>

案由	變更臺北水源特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第 六 案
說明	<p>一、 辦理機關：新北市政府。</p> <p>二、 法令依據：都市計畫法第 26 條。</p> <p>三、 計畫緣起及目的</p> <p>臺北水源特定區劃設目的係以維護臺北水源特定區之水源、水質、水量，俾充分供應臺北地區自來水用水，並為防止水庫淤積，禁止水源特定區範圍內土地濫墾或開發行為，以延長水庫使用年限為主。臺北水源特定區範圍內包含臺北水源特定區計畫、烏來水源特定區計畫、坪林水源特定區計畫及新店水源特定區計畫等四處都市計畫，由於各自之土地使用管制規定略有差異，部份居民屢有反應不平之聲，造成計畫執行上之困擾。而四處都市計畫前次通盤檢討變更計畫分別於 90 年至 92 年間公告發布實施，迄今業已逾 8 年，理應彙集居民意見及相關單位執行疑義進行通盤檢討，以符實際發展與管制之需要。</p> <p>為確保翡翠水庫與直潭淨水廠之使用壽命，嚴防水源、水質遭受污染，水源特定區計畫之土地使用管制規則偏向較為嚴格的土地資源管制性思維，因而對使用土地方式多所限制，難免影響地主使用土地之權益。因此本案將考量相關規定之公平合理性，在維護環境生態及水源、水質之前提下，配套周全措施以兼顧當地居民生活及生產權益，並配合地方發展需要，重新審視現行土地使用管制要點，務求達到都市計畫之公平正義原則，及實踐公共利益之宗旨。</p> <p>四、 計畫位置與檢討範圍</p> <p>(一) 計畫位置</p> <p>臺北水源特定區範圍位於臺北盆地東南方，北至石碇鄉小格頭、風路嘴連線，東北至雙溪鄉泰平村，東鄰宜蘭縣，西迄三峽鎮及復興鄉，西南至大同鄉、員山鄉。包括新店市之廣興里、屈</p>		

尺里、粗坑里、龜山里、塗潭里，石碇鄉之永安村、格頭村、碧山村，坪林鄉之坪林村(不含坪林水源特定區計畫區)、上德村、水德村、粗窟村、大林村、石石曹村、漁光村、雙溪鄉之泰平村，烏來鄉全鄉(不含烏來水源特定區計畫區)，計畫面積共計 69,074.82 公頃(詳附圖一)。

(二) 檢討範圍

本次辦理土地使用分區管制要點通盤檢討，係修正不合時宜或不一致之規定，俾利落實計畫管制之目標，爰有關 90 年 5 月 21 日發布實施之變更臺北水源特定區計畫(含南、北勢溪部份)(第二次主要計畫通盤檢討)案內保安保護區暫予保留案及下列議題本次不予討論，並將納入下次都市計畫通盤檢討規劃參考：

1. 臺北水源特定區計畫內保安保護區之田、旱、雜、溜等地目是否開放興建農舍議題。
2. 原有合法建物之認定條件議題。
3. 水源區管制對地主權益損害之補償議題。

五、 變更內容

變更內容詳見附表一。

六、 辦理經過

(一) 本案自 98 年 11 月 18 日起辦理公告徵求意見，計畫草案自 100 年 4 月 1 日起辦理公開展覽 30 天，並於 100 年 4 月 14 日上午 10 時假烏來區公所、下午 2 時假坪林區公所、100 年 4 月 15 日上午 10 時假雙溪區公所、下午 2 時假新店區公所及 100 年 4 月 18 日上午 10 時假石碇區公所舉辦說明會，公展與審議期間公民或團體所提意見共計有 8 案。

(二) 本案於 100 年 6 月 2 日召開本案第 1 次專案小組研商會議，會議決議如下：

1. 本案人民陳情案件共計 18 件，若陳情內容不涉及本次變更內容，請作業單位發文予陳情人，告知不在本案範圍，建議納入後續辦理通盤檢討案。
2. 有關烏來水源特定區土地使用管制條文針對旅館獎勵部分，規定「開發者應負責興建完成申請開發土地面積至少 10% 之公共停車

場，提供使用」，請規劃單位釐清其公共停車空間留設於基地內或基地外。

3. 有關臺北水源特定區土地使用分區管制要點第13點刪除「河川水體水平距離8公尺範圍內」之文字，其與烏來水源特定區土地使用管制要點第11點文字內容不一致。另同條文字內容規定「申請建築時，除應避免座落上開地區外，如在其他地區另有適當土地，可依個案申請…，必要時得另覓適當土地予以變更…」，請規劃單位釐清其他地區適當土地是指計畫範圍內或範圍外其他土地，並評估本條例執行上是否合理及妥適。
4. 有關建築物規定部分，若涉及建築相關法令已規範部分，回歸建築相關規定辦理。
5. 有關新店水源特定區污水處理量推估計畫人口部分，請規劃單位詳述計算方式，比較每人樓地板面積以30平方公尺與50平方公尺計算之差異，並於下次會議中說明。
6. 請規劃單位檢視四個水源特定區內土地使用管制要點共通性條文及特殊性條文，並詳加補充說明特殊性條文增列之原因；另原條文於本案保留延用部分，應詳述延用之理由。例如公共設施取得之容積獎勵及前後院深度比皆未有一致性規定，請規劃單位釐清。
7. 有關為加速公共設施取得之容積獎勵部分，原僅有烏來水源特定區及坪林水源特定區有相關規定，為一致性原則，請規劃單位評估增列其他水源特定區之可行性。
8. 本案新增規定部分，請規劃單位補充說明立法原意及與原條文之差異性。
9. 有關本條文涉及範圍確定、文字內容複雜部分，例如坪林水源特定區台九線兩側需經都市設計委員會審議，但未詳述範圍部分，請規劃單位於條文內補充示意圖或計算方式，以利後續執行。

(三) 本案於100年8月3日召開本案第2次專案小組研商會議，會議決議如下：

1. 本案新條文草案有關「區內之住宅區及合法房屋基地，如座落在活動斷層兩側50公尺範圍內…另覓適當土地予以變更以資交換，並得依都市計畫容積移轉實施辦法有關規定辦理」，請規劃單位確認容積移轉實施辦法之適用性及考量執行之可行性後予以修正。
2. 有關涉及建築物規定事宜，請確認條文內容與參考共通性條文用語之一致性，並請補充說明變更理由。

	<p>3. 有關新店水源特定區計畫屈尺地區住宅區高度放寬乙案，請規劃單位針對本計畫區做全面之評估及模擬分析後，提大會討論。</p> <p>4. 有關新店水源特定區計畫人民陳情案編號第3案，請修正陳情位置地段號，並函覆陳情人本案歷次小組會議紀錄。</p> <p>5. 有關不涉及本案檢討範圍之建議意見，修正為不予討論，不採納建議意見者修正為不予採納，部分採納建議意見者修正為酌予採納。</p> <p>6. 請規劃單位重新檢視並補充說明新店水源特定區計畫人民陳情案編號第9案及第11案，臺北水源特定區計畫人民陳情案編號第2案及第4案之建議意見；另請本市新店區公所協助有關臺北水源特定區計畫人民陳情案編號第7案陳情內容，俾利本案之檢討研商。</p> <p>7. 本案依上述意見修正後提送大會審議，並請規劃單位於收到本會議紀錄後7日內提送修正資料，俾利辦理後續相關事宜。</p> <p>八、公民或團體陳情意見：詳表二「公民或團體陳情意見綜理表」</p> <p>九、以上合法定程序，提請大會審議。</p>
作業單位建議意見	<p>一、有關本案公展條文第 12 條，「區內之住宅區及合法房屋基地，如座落在活動斷層兩側 50 公尺範圍內…另覓適當土地予以變更以資交換，並得依都市計畫容積移轉實施辦法有關規定辦理」，請規劃單位說明本案適用容積移轉實施辦法之適法性，並明確規範執行機制，提請大會討論。</p> <p>二、本案新增條文第 13 條為加速公共設施取得之容積獎勵乙案，係考量與烏來及坪林水源特定區計畫之一致性並參考新北市都市計畫土地使用管制要點共通性條文增列，查本市 100 年 1 月 17 日發布實施之 20 處土地使用分區管制要點專案通盤檢討第二階段業刪除相關條文，並依內政部新修定之都市計畫容積移轉實施辦法辦理，爰本條文是否仍有增列之需求性及特殊性，提請大會討論。</p> <p>三、餘請依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>一、有關本案公展條文第 12 條，查本計畫範圍內未有活動斷層，惟其仍涉及地質災害範圍地區，考量區內住宅區及合法房屋建築之安全性及民眾之權益，本案刪除條文內「坐落在活動斷層兩側 50 公尺範圍內」文字，並同意修正條文「並得依都市計畫容積移轉實施辦法相關規定辦理」。另請確認地質災害地區之範圍，並於後續辦理都市計畫通盤檢討時檢討變更為適當分區。</p> <p>二、有關本案新增條文第 13 條為加速公共設施取得之容積獎勵乙案，考量本市已發布實施之 20 處土地使用分區管制要點業依內政部新修定之都市計畫容積移轉實施辦法辦理，爰刪除本條文規定。</p> <p>三、有關臺北水源特定區內地主回饋補償問題，請各公所另行研議辦理。</p>

	<p>另若有區政發展需要，請各公所循程序提送辦理都市計畫個案變更。</p> <p>四、餘依專案小組意見辦理，並授權作業單位審核修正條文後通過。</p>
--	---

附表一 變更臺北水源特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案變更內容及綜理表

現行條文			本次公開展覽條文			作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
一、本管制要點依都市計畫法第 32 條及同法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。			一、本管制要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 33 條及第 35 條規定訂定之。 理由：配合內政部民國 99 年 2 月 1 日臺內中營字第 0990800426 號令修正發布之「都市計畫法臺灣省施行細則」修正法令依據。			維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。
二、住宅區分為第一種住宅區、第二種住宅區，其建築物及土地之使用應依左列規定：			二、住宅區分為第一種住宅區、第二種住宅區，其建築物及土地之使用應依下列規定：			維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。
類別 限制 項目	第一種住宅區	第二種住宅區	類別 限制 項目	第一種住宅區	第二種住宅區			
最大 建蔽率	30%(自然坡度超過 30%之土地不得建築使用，並不得計入法定空地)	60%(自然坡度超過 30%之土地不得建築使用，並不得計入法定空地)	建蔽率	不得大於 30%	不得大於 60%			
容積率	不得大於 60%	不得大於 120%	容積率	不得大於 60%	不得大於 120%			
使用 限制	1. 以興建住宅使用之建築物為主，不得設置工廠。 2. 申請建照應符合山坡地開發建築管理辦法有關規定。 3. 原有建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川	1. 以興建住宅使用之建築物為主，不得設置工廠。 2. 申請建照應符合山坡地開發建築管理辦法有關規定。 3. 原有建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川	使用 限制	1. 以興建住宅使用之建築物為主，不得設置工廠。 2. 原有建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於 8 公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，	1. 以興建住宅使用之建築物為主，不得設置工廠。 2. 原有建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於 8 公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，原有建築容積			

現行條文			本次公開展覽條文			作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	水體水平距離不得小於8公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用，且已完成污水下水道系統，並經本特定區管理機關同意者，不在此限。	水體水平距離不得小於8公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用，且已完成污水下水道系統，並經本特定區管理機關同意者，不在此限。		<u>其原有建築容積因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用，且已完成污水下水道系統，並經本特定區管理機關同意者，不在此限。</u>	<u>因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用，且已完成污水下水道系統，並經本特定區管理機關同意者，不在此限。</u>			
開發	1. 由開發團體採整體規劃		開發方式	1. 由開發團體採整體規劃分期分區開發方式，依都市計畫法第24條之規定，先自行擬定細部計畫，並完成法定程序後，使得發照建築。 2. 其所需之公共設施，應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定劃設，且由開發				

現行條文			本次公開展覽條文			作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
方式	<p>分期分區開發方式，依都市計畫法第24條之規定，先自行擬定細部計畫，並完成法定程序後，使得發照建築。</p> <p>2. 其所需之公共設施，應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定劃設，且由開發者自行負擔取得及興修，供居民使用。</p> <p>3. 開發團體應設置專用污水下水道系統，並在公共污水下水道系統尚未完成前，須負責設置廢污水處理設備，其規劃設計及排放標準須符合放流水標準或省</p>			<p>者自行負擔取得及興修，供居民使用。</p> <p>3. 開發團體應設置專用污水下水道系統，並在公共污水下水道系統尚未完成前，須負責設置廢污水處理設備，其規劃設計及排放標準須符合放流水標準或主管機關擬訂較嚴格之放流水標準，並分擔其公共污水下水道系統工程費。</p>				
			<p>理由：</p> <p>一、建蔽率及容積率規定方式統一為「不得大於」上限值。</p> <p>二、原條文「自然坡度超過30%之土地不得建築使用，並不得計入法定空地。」及使用限制中「申請建照應符合山坡地建築管理辦法有關規定。」，為各類土地使用分區之共通性規定，故刪除本處規定，並另增訂第十一條條文列述。</p> <p>三、本特定區污水放流標準原本即應遵守主管機關之規定，無需限定省（市）政府層級，故原經「省（市）主管機關擬定」之規定，修訂為經「主管機關擬定」。</p> <p>四、原條文「俟公共污水下水道系統興建完成後</p>					

現行條文			本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議	
	(市)主管機關擬訂較嚴格之放流水標準，並分擔其公共污水下水道系統工程費；俟公共污水下水道系統興建成後六個月內，應無條件自行納入前開系統，並依下水道法及有關規定分擔公共污水下水道系統操作維護。		六個月內，應無條件自行納入前開系統，並依下水道法及有關規定分擔公共污水下水道系統操作維護。」因下水道無明文規定專用下水道應接入公共下水道，且接管後原專用下水道使用者將重覆繳納污水處理費，易致居民反彈，故予以刪除。				
三、商業區內其建築物及土地之使用應依左列規定：			三、商業區內其建築物及土地之使用應依下列規定：	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。	
限制項目	位置性質	商業區	限制項目	位置性質			
		提供當地居民及遊客商業活動使用					
最大建蔽率	60%		建蔽率	<u>不得大於</u> 60%			
最大容積率	180%		容積率	<u>不得大於</u> 180%			
使用限制	以興建商店及供商業使用之建築物為主，不得		使用限制	以興建商店及供商業使用之建築物為主，不			

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	理由：建蔽率及容積率規定方式統一為「不得大於」上限值。			
四、社區中心為供居民集會、育樂、購物，及各項社區服務之用，不得設置工廠及有危害公共安全與善良風俗之其他使用。最大建蔽率 30%，最大樓地板面積指數(容積率)60%，建築物簷高不得超過3層樓(10.5公尺)。	<p>四、社區中心為供居民集會、育樂、購物，及各項社區服務之用，不得設置工廠及有危害公共安全與善良風俗之其他使用。<u>建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 60%，建築物不得超過 3 層樓，且簷高不得超過 10.5 公尺。</u></p> <p>理由：考量相關法令用語之一致性與嚴謹度，故修正建蔽率、容積率及建築物高度規定之文字用語，原條文「最大建蔽率 30%，最大樓地板面積指數(容積率)60%，建築物簷高不得超過 3 層樓(10.5 公尺)。」修訂為「建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 60%，建築物不得超過 3 層樓，且簷高不得超過 10.5 公尺。」。</p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。
<p>五、植物園區(兼供試驗使用)主要供林業經營、苗圃栽培、林業試驗、樹種花卉學術研究及植物生態觀賞之用，其建物及土地之使用應依左列之規定：</p> <p>(一)本區內得興建與植物園有關之行政、教育與研究設施。</p> <p>(二)本區內之建築基地總面積不得超過全區面積之 3%。</p> <p>(三)建築物之簷高，不得超過 2 層樓(或 7 公尺)，烏來事業區第 72 林班附近之植物</p>	<p>五、植物園區(兼供試驗使用)主要供林業經營、苗圃栽培、林業試驗、樹種花卉學術研究及植物生態觀賞之用，其建物及土地之使用應依<u>下列</u>之規定：</p> <p>(一)本區內得興建與植物園有關之行政、教育、研究設施及<u>維護水源、水質、水量所必要之設施</u>。</p> <p>(二)本區內之建築基地總面積不得超過全區面積之 3%。</p> <p>(三)<u>建築物不得超過 2 層樓且簷高不得超過 7.0</u></p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
<p>園區，建築總樓地板面積不得超過 3,000 平方公尺，信賢附近之植物園區建築總樓地板面積則不得超過 800 平方公尺。</p> <p>(四)每一植物園區須整體規劃使用。</p>	<p><u>公尺</u>，烏來事業區第 72 林班附近之植物園區，建築總樓地板面積不得超過 3,000 平方公尺，信賢附近之植物園區建築總樓地板面積則不得超過 800 平方公尺。</p> <p>(四)每一植物園區須整體規劃使用，<u>並經目的事業主管機關同意</u>。</p> <p>理由：</p> <p>一、第一項一款增訂「維護水源、水質、水量所必要設施。」之規定，以利污水設施、水保設施等有利維護水源、水質及水量之設施施作。</p> <p>二、考量相關法令用語之一致性與嚴謹度，原條文第一項三款「建築物之簷高，不得超過 2 層樓(或 7 公尺)」修訂為「建築物不得超過 2 層樓且簷高不得超過 7.0 公尺」。</p> <p>三、避免執行疑義，明定須經「目的事業主管機關同意」之規定。</p>			
<p>六、遊樂區主要供公眾遊憩之用，其建築物及土地之使用，應依下列規定：</p> <p>(一)本區得設置左列設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 景觀美化設施。 2. 遊樂設施。 3. 教育解說設施。 4. 必要之附屬設施。 	<p>六、遊樂區主要供公眾遊憩之用，其建築物及土地之使用，應依下列規定：</p> <p>(一)本區得設置<u>下列</u>設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 景觀美化設施。 2. 遊樂設施。 3. 教育解說設施。 4. 必要之附屬設施。 	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
<p>(二)建築基地總面積不得超過全區面積之 10%，<u>簷高不得超過 3 層樓(或 10.5 公尺)</u>。</p> <p>(三)建築物之建蔽率不得超過 30%。</p> <p>(四)建築物總樓地板面積不得超過 5,000 平方公尺。</p> <p>(五)本區應整體規劃使用。</p>	<p>(二)建築基地總面積不得超過全區面積之 10%，<u>建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺</u>。</p> <p>(三)建築物之建蔽率不得超過 30%，<u>容積率不得超過 90%</u>。</p> <p>(四)建築物總樓地板面積不得超過 5,000 平方公尺。</p> <p>(五)本區應整體規劃使用，<u>並經目的事業主管機關同意</u>。</p> <p>理由： 一、考量相關法令用語之一致性與嚴謹度，原條文第一項二款之「簷高不得超過 3 層樓(或 10.5 公尺)」，修訂為「建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺。」 二、為控管遊樂區發展強度，避免基地細分造成環境衝擊，原條文第一項三款增訂容積率上限規定，以達雙重管制之成效。 三、避免執行疑義，明訂整體計畫須經「目的事業主管機關同意」之規定。</p>			
<p>七、保護區：分為左列三種：</p> <p>(一)水庫保護區</p> <p>水庫保護區內土地，以涵養水源、維護水質為主，其土地使用應依下列規定：</p>	<p>七、保護區：分為<u>下列三種</u>：</p> <p>(一)水庫保護區</p> <p>水庫保護區內土地，以涵養水源、維護水質為主，其土地使用應依下列規定：</p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
<p>1. 本區內土地經臺灣省政府核准得為左列使用。</p> <p>(1)造林與水土保持措施。</p> <p>(2)維護區內地形、地物所為之工程設施。</p> <p>(3)原有合法建築得予修建、改建。</p> <p>(4)維護水源、水質、水量所必需之設施。</p> <p>(5)闢建碼頭及其必要附屬設施。</p> <p>2. 本區內土地禁止左列行為，但前項各款所列各項設施所必需者不在此限：</p> <p>(1)砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經臺灣省政府核准者不在此限。</p> <p>(2)破壞地形或改變地貌。</p> <p>(二)生態保護區</p> <p>生態保護區內土地，以維護珍貴稀有植物之生態體系為主，其土地使用應依左列規定：</p> <p>1. 本區內土地經臺灣省政府核准得為左列之使用：</p> <p>(1)造林及水土保持及生態維護措施。</p> <p>(2)為保護區內地形、地物所為之工程設施。</p> <p>(3)原有合法建築物得修建、改建。</p> <p>2. 本區內土地禁止左列行為，但前項各款所列各項設施所必需者不在此限：</p> <p>(1)砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經臺灣省政府核准者不在此限。</p> <p>(2)破壞地形或改變地貌。</p> <p>(三)保安保護區</p> <p>保安保護區內土地，以供涵養水源，防止</p>	<p>1. 本區內土地經<u>臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者</u>，得為<u>下列</u>使用。</p> <p>(1)造林與水土保持措施。</p> <p>(2)維護區內地形、地物所為之工程設施。</p> <p>(3)原有合法建築得予修建、改建。</p> <p>(4)維護水源、水質、水量所必需之設施。</p> <p>(5)闢建碼頭及其必要附屬設施。</p> <p>2. 本區內土地禁止<u>下列</u>行為，但前項各款所列各項設施所必需者不在此限：</p> <p>(1)砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經<u>臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者</u>，不在此限。</p> <p>(2)破壞地形或改變地貌。</p> <p>(二)生態保護區</p> <p>生態保護區內土地，以維護珍貴稀有植物之生態體系為主，其土地使用應依<u>下列</u>規定：</p> <p>1. 本區內土地經<u>臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者</u>，得為<u>下列</u>之使用：</p> <p>(1)造林及水土保持及生態維護措施。</p> <p>(2)為保護區內地形、地物所為之工程設施。</p> <p>(3)原有合法建築物得修建、改建。</p> <p>2. 本區內土地禁止<u>下列</u>行為，但前項各款所列各項設施所必需者不在此限：</p> <p>(1)砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經<u>臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者</u>，不在此限。</p> <p>(2)破壞地形或改變地貌。</p> <p>(三)保安保護區</p>			

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
<p>砂土崩塌等為主，其土地使用應依下列規定：</p> <p>1. 本區內土地經臺灣省政府核准得為左列之使用：</p> <p>(1)國防所需各種設施。</p> <p>(2)警衛、保安、保防設施。</p> <p>(3)公用事業所必需之設施，但該設施使用保安林地時，應經林業主管機關之同意。</p> <p>(4)造林與水土保持措施。</p> <p>(5)為保護區內地形、地物所為之工程設施。</p> <p>(6)為維護水源、水質、水量所必需之設施。</p> <p>(7)為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。</p> <p>(8)原有合法建築物之增、改建及拆除後新建應依下列規定辦理：</p> <p>甲、建築物之簷高不得超過 3 層樓(或 10.5 公尺)，建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。</p> <p>乙、建蔽率不得超過 40%。</p> <p>丙、原有合法建築物拆除後之新建，距離河川水體水平距離不得小於 8 公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用且已完成污水下水道系統，並經本特定區管理機關同意者，不在此限。</p> <p>丁、不得重複申請。</p>	<p>保安保護區內土地，以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，其土地使用應依下列規定：</p> <p>1. 本區內土地經<u>臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者</u>，得為下列之使用：</p> <p>(1)國防所需各種設施。</p> <p>(2)警衛、保安、保防設施。</p> <p>(3)公用事業所必需之設施，但該設施使用保安林地時，應經林業主管機關之同意。</p> <p>(4)造林與水土保持措施。</p> <p>(5)為保護區內地形、地物所為之工程設施。</p> <p>(6)為維護水源、水質、水量所必需之設施。</p> <p>(7)為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。</p> <p>(8)原有合法建築物之增、改建及拆除後新建應依下列規定辦理：</p> <p>甲、<u>建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺</u>，建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。</p> <p>乙、建蔽率不得超過 40%。</p> <p>丙、原有合法建築物拆除後之新建，距離河川水體水平距離不得小於 8 公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用且已完成污水下水道系統，<u>並經臺北水源特定區管理局</u>同意者，不在此限。</p>			

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
<p>2.本區內土地禁止左列行為，但前項各款所列各項設施所必需者不在此限：</p> <p>(1)砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經臺灣省政府核准者不在此限。</p> <p>(2)破壞地形或改變地貌。</p> <p>(四)保安保護區土地在都市計畫發布實施前已編定為建地目或已建築供居住使用之合法建築基地於都市計畫發布後變更為建地目者，得比照前款規定申請建築。</p>	<p>丁、不得重複申請。</p> <p>2.本區內土地禁止下列行為，但前項各款所列各項設施所必需者不在此限：</p> <p>(1)砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經<u>臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者</u>，不在此限。</p> <p>(2)破壞地形或改變地貌。</p> <p>(四)保安保護區土地在都市計畫發布實施前已編定為建地目或已建築供居住使用之合法建築基地於都市計畫發布後變更為建地目者，得比照前款規定申請建築。</p> <p>理由：</p> <p>一、因應新北市政府改制直轄市，以及符合水源區土地利用之管理組織架構，爰修訂原條文中「經臺灣省政府核准」之規定為「經臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者」。</p> <p>二、考量相關法令用語之一致性與嚴謹度，原條文第一項一款二目之(1)及第三款一目之(8)之甲，「建築物之簷高不得超過3層樓(或10.5公尺)」修訂為「建築物不得超過3層樓且簷高不得超過10.5公尺」。</p>			
<p>八、農業區內土地，以作為農業使用為主，禁止畜牧，其土地使用應依左列規定：</p> <p>(一)屬山坡地者土地利用應符合山坡地保育利用條例、山坡地開發建築管理辦法等相關法令規定。</p>	<p>八、農業區內土地，以作為農業使用為主，禁止畜牧，其土地使用應依下列規定：</p> <p>(一)原有合法建築物之增建、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <p>1. <u>建築物不得超過3層樓且簷高不得超過10.5公尺</u>，<u>建築總樓地板面積不得超過495</u></p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
<p>(二)原有合法建築物之增建、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物之簷高不得超過 3 層樓(10.5 公尺)，建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。 2. 建蔽率不得超過 40%。 3. 原有合法建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於 8 公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部份，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用，且已完成污水下水道系統，並經本特定區管理機關同意者，不在此限。 <p>(三)都市計畫發布實施前取得或發布後繼承、贈與之農業區土地，於不影響農業生產，及經特定區管理機關查核不妨礙水源、水質、水量之保護者，得申請新建農舍，並依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 農舍之簷高不得超過 2 層(或 7.0 公尺)，建築面積不得超過申請人所有耕地(或農場)及已有建築用地合計總面積 10%。建築總樓地板面積不得超過 330 平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於 	<p>平方公尺。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 建蔽率不得超過 40%。 3. 原有合法建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於 8 公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部份，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用，且已完成污水下水道系統，並經<u>臺北水源</u>特定區管理機關同意者，不在此限。 <p>(二)都市計畫發布實施前取得或發布後繼承、贈與之農業區土地，於不影響農業生產，及經特定區管理機關查核不妨礙水源、水質、水量之保護者，得申請新建農舍，並依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>農舍不得超過 2 層樓且簷高不得超過 7.0 公尺</u>，建築面積不得超過申請人所有耕地(或農場)及已有建築用地合計總面積 10%。建築總樓地板面積不得超過 330 平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於 15 公尺。 2. 農業區內之農地，其已申請建築者(包括 10%農舍面積及 90%農地)，建築主管機關應於地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該 90%農地是否分割，均不得再行申請建築。 3. 距離水源取水體不得小於 50 公尺。 4. 申請基地應檢付用戶廢污水自行聯接公共 			

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
<p>15 公尺。</p> <p>2. 農業區內之農地，其已申請建築者(包括 10%農舍面積及 90%農地)，建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該 90%農地是否分割，均不得再行申請建築。</p> <p>3. 距離河川取水體不得小於 50 公尺。</p> <p>4. 申請基地應檢付用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建築執照，及完成聯接後，始得核發使用執照。</p> <p>5. 除前述規定者外，應依「農業發展條例」有關規定辦理。</p>	<p>污水下水道計畫，始得核發建築執照，及完成聯接後，始得核發使用執照。</p> <p>5. 除前述規定者外，應依「農業發展條例」有關規定辦理。</p> <p>理由：</p> <p>一、原條文第一項第一款「屬山坡地者土地利用應符合山坡地保育利用條例、山坡地開發建築管理辦法等相關法令規定。」因屬山坡地各類土地使用分區之共通性原則，故本處規定刪除，並另增訂第十一條條文列述。</p> <p>二、考量相關法令用語之一致性與嚴謹度，原條文第一項第二款第一目「建築物之簷高不得超過 3 層樓(10.5 公尺)」修訂為「建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺」</p> <p>三、原條文第一項第二款第三目，明定權責機關為臺北水源特定區管理機關，避免執行疑義。</p> <p>四、考量相關法令用語之一致性與嚴謹度，原條文第一項第三款第一目「農舍之簷高不得超過 2 層(或 7.0 公尺)」修訂為「農舍不得超過 2 層樓且簷高不得超過 7.0 公尺」。</p> <p>五、考量相關法令用語之一致性，原條文第一項第三款第三目之「河川取水體」用語，修正為「水源取水體」。</p>			
<p>九、河川區除依水利法之有關規定，計畫區內之河川區為保護水源禁止任何污染水體之水面活動。</p>	<p>九、河川區除依水利法之有關規定，計畫區內之河川區為保護水源禁止任何污染水體之水面活動。</p> <p>理由：為維護水源特定區內之河川區之水源、水質、水量，避免不當活動行為影響，故維持原規定。</p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
<p>十、本特定區內公共設施包含公園、機關、停車場、學校(國民小學及完全中學)、水庫用地、公墓用地等，其土地使用應經本特定區管理機關同意並依左列規定辦理：</p> <p>(一)公園之闢建應檢送整體發展計畫送經核准。其建築物之建蔽率不得大於 3%，<u>簷高除紀念性建築物外，不得超過 2 層樓或 7 公尺。</u></p> <p>(二)機關用地闢建時其建築物之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。</p> <p>(三)停車場四周應予美化，且其相關之服務設施所需建築物之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。</p> <p>(四)學校(國民小學及完全中學)建築物之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</p> <p>(五)水庫用地，僅得設置水庫運作管理必要之設施。水域部分除水庫管理機構為水庫運作及居民之交通外，禁止其他浮具之設置及船隻之航行。</p> <p>(六)運動場用地於開闢時，其建築物建蔽率不得大於 10%，建築物簷高依機能需要經專</p>	<p>十、本特定區內公共設施包含公園、機關、停車場、學校(國民小學及完全中學)、水庫用地、公墓用地等，其土地使用應經臺北水源特定區管理機關同意並依下列規定辦理：</p> <p>(一)公園之闢建應檢送整體發展計畫送經核准。其建築物之建蔽率不得大於 3%，<u>除紀念性建築物外，建築物高度不得超過 2 層樓且簷高不得超過 7.0 公尺。</u></p> <p>(二)機關用地闢建時其建築物之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。</p> <p>(三)停車場四周應予美化，且其相關之服務設施所需建築物之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。</p> <p>(四)學校(國民小學及完全中學)建築物之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</p> <p>(五)水庫用地，僅得設置水庫運作管理必要之設施。水域部分除水庫管理機構為水庫運作及居民之交通外，禁止其他浮具之設置及船隻之航行。</p> <p>(六)運動場用地於開闢時，其建築物建蔽率不得大於 10%，建築物簷高依機能需要經專案申請核准之。</p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
<p>案申請核准之。</p> <p>(七)公墓用地應配合附近景觀予以美化，除納骨塔、公墓設施及管理設施外不得有任何建築物。墓八納骨塔最大基層面積 800 平方公尺，總樓地板面積 2,400 平方公尺。其他墓地納骨塔最大基層面積 200 平方公尺，總樓地板面積為 600 平方公尺。納骨塔以外之建築物建築總面積不得超過 150 平方公尺。但自然坡度在 30% 以上土地，不得變更地形，或作埋葬使用。其中墓八只准作為埋放骨灰(或靈骨塔)使用，不得土葬及作殯儀場或火葬場之用。本次通盤檢討新增劃設之公墓使用規定詳如變更內容明細表備註欄所載。</p>	<p>(七)公墓用地應配合附近景觀予以美化，除納骨塔、公墓設施及管理設施外不得有任何建築物。墓八納骨塔最大基層面積 800 平方公尺，總樓地板面積 2,400 平方公尺。其他墓地納骨塔最大基層面積 200 平方公尺，總樓地板面積為 600 平方公尺。納骨塔以外之建築物建築總面積不得超過 150 平方公尺。<u>但原始地形平均坡度在 30% 以上土地</u>，不得變更地形，或作埋葬使用。其中墓八只准作為埋放骨灰(或靈骨塔)使用，不得土葬及作殯儀場或火葬場之用。第二次通盤檢討新增劃設之公墓使用規定詳如通盤檢討書變更內容明細表備註欄所載。</p> <p>理由：</p> <p>一、原條文第一項，明定權責機關為臺北水源特定區管理機關，避免執行疑義。</p> <p>二、考量相關法令用語之一致性與嚴謹度，原條文第一項第一款對建築高度限制，修訂為「除紀念性建築物外，建築物高度不得超過 2 層樓且簷高不得超過 7.0 公尺」。</p> <p>三、原條文第一項七款規定之「自然坡度」用語不明確，為統一文字用語，並依建築技術規則第 261 條規定計算「平均坡度」，故修</p>			

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	訂為「原始地形平均坡度」。 四、原條文第一項七款所述第二次通盤檢討新增劃設之公墓使用規定，依原條文內容轉述。			
<p>十一、本特定區內各類土地使用，除前開有關規定外，應依左列規定辦理：</p> <p>(一)本特定區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，或省(市)主管機關擬定較嚴格之放流水標準，其經特定區管理機構指定應興建公共污水下水道系統之地區，應依法取得排放許可，且位於翡翠水庫大壩以下包括南勢溪流域，其污水排放管線應接到自來水取水口下排放；其餘未指定應興建公共污水下水道系統之地區，應自行設置廢污水處理設備。</p> <p>(二)指定興建公共污水下水道系統之地區，公共污水下水道系統未完成前，建築物之新建、增建時，應檢附水土保持及廢污水處理設施計畫，經審查核可後，始准予先行發照建築。唯須切結於公共污水下水道完成後六個月內，自行納入系統內。</p> <p>(三)已興建完成公共污水下水道系統之地</p>	<p>十一、本特定區內各類土地使用，除前開有關規定外，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)本特定區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，或主管機關擬定較嚴格之放流水標準，其經特定區<u>下水道管理機關指定</u>興建公共污水下水道系統之地區，應依法取得排放許可，且位於翡翠水庫大壩以下包括南勢溪流域，其污水排放管線應接到自來水取水口下排放；其餘未指定應興建公共污水下水道系統之地區，應自行設置廢污水處理設備。</p> <p>(二)<u>已</u>興建完成公共污水下水道系統之地區，其建築物之新建、增建時，均應檢付用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，並完成聯接後，始得核發使用執照。</p> <p>(三)公共污水下水道系統以外地區，建築物之新建、修建、改建、增建均應先檢附水土保持及廢污水處理計畫書，經審查核可</p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
<p>區，其建築物之新建、增建時，均應檢付用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，並完成聯接後，始得核發使用執照。</p> <p>(四)公共污水下水道系統以外地區，建築物之新建、修建、改建、增建均應先檢附水土保持及廢污水處理計畫書，經審查核可後，始得發照建築。</p> <p>(五)下列各項得由特定區機構做必要之規定。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之宣排、棄置不得直接排放於水庫用地內。 2. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。 3. 農藥之使用及排放。 <p>(六)本地區自然坡度超過 30%之土地，不得建築使用，並不計入法定空地。</p> <p>(七)地方機關闢建道路(含產業道路)或已發布細部計畫規定私人整體開發之住宅區權利關係人自行闢建必要聯外道路，需穿越保護區、農業區土地，並已取得土地產權或使用同意書時，應先經特定區管理機構審查核可，層報省府核准後實</p>	<p>後，始得發照建築。</p> <p>(四)下列各項得由特定區機關作必要之規定。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之宣排、棄置不得直接排放於水庫用地內。 2. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。 3. 農藥之使用及排放。 <p>(五)本地區<u>原始地形平均坡度</u>超過 30%之土地，不得建築使用，並不計入法定空地。</p> <p>(六)<u>各機關</u>闢建道路(含產業道路)或已發布細部計畫規定私人整體開發之住宅區權利關係人自行闢建必要聯外道路，需穿越保護區、農業區土地，並已取得土地產權或使用同意書時，應先經<u>臺北水源特定區管理局</u>轉送新北市政府核准者後實施。</p> <p>(七)農、林業使用農藥及肥料時，應依本特定區管理機關及主管機關之規定辦理。</p> <p>(八)<u>屬山坡地者土地利用應符合山坡地保育利用條例、山坡地開發建築管理辦法等相關法令規定。</u></p> <p>(九)本計畫區內建築基地總容積上限(含基準容積、容積移轉及容積獎勵)不得超過基準</p>			

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
<p>施。</p> <p>(八)農、林業使用農藥及肥料時，應依本特定區管理機關及主管機關之規定辦理。</p>	<p><u>容積 1.5 倍。</u></p> <p>理由：</p> <p>一、本特定區污水放流標準原本即應遵守主管機關之規定，無需限定省（市）政府層級，故原第一項第一款規定「經省(市)主管機關擬定」之規定，修訂為「經主管機關擬定」。</p> <p>二、為符合現行政府組織架構與權責，本特定區下水道相關業主管單位應包括台北水源特定區管理局及新北市政府，故將原第一項第一款規定「經特定區管理機關指定應興建公共污水下水道系統之地區」，明訂為「經特定區下水道管理機關指定應興建公共污水下水道系統之地區」。</p> <p>三、因公共汙水下水道已興建完成，已無規範先行發照之必要，故刪除原條文第一項第二款規定。</p> <p>四、本特定區土地允許使用項目已無圈養牲畜之規定，故刪除原條文第一項第五款第二目之「圈養牲畜」規定。</p> <p>五、各分區土地坡度及坡地適用法令之共通性規定。故增訂條文「屬山坡地者土地利用應符合山坡地保育利用條例、山坡地開發建築管理辦法等相關法令規定。」</p> <p>六、原條文第一項六款規定之「自然坡度」用語不明確，為統一文字用語，並依建築技術規則第 261 條規定計算「平均坡度」，故修訂為「原始地形平均坡度」。</p> <p>七、配合新北市政府改制直轄市，以及符合水源區土地利用之管理組織架構，爰修訂原條文第一項第七款中「地方機關」修訂為「各機關」，以及「經臺灣省政府核准」之規定為「經臺北水源特定區管理局轉送新北市政</p>			

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	<p>府核准者」。</p> <p>八、增訂山坡地遵循之共通性法令規定。</p> <p>九、為管控計畫區土地發展總量，及避免開發強度過度集中，增訂建築基地總容積上限規定。</p>			
<p>十三、本特定區內之住宅區及合法房屋基地，如座落在距離河川水體水平距離 8 公尺範圍內或活動斷層兩側 50 公尺範圍內及環境地質災害區、高山崩潛感地區，申請建築時，除應避免座落上開地區外，如在其他地區另有適當土地，可依個案申請在不超過原核准面積下准予建築，必要時得另覓適當土地予以變更以資交換。但已完成污水下水道系統者，不在此限。</p>	<p>十二、本特定區內之住宅區及合法房屋基地，如座落在活動斷層兩側 50 公尺範圍內及環境地質災害區、高山崩潛感地區，申請建築時，除應避免座落上開地區外，如在其他地區另有適當土地，可依個案申請在不超過原核准面積下准予建築，必要時得另覓適當土地予以變更以資交換，<u>並得依都市計畫容積移轉實施辦法相關規定辦理。</u></p> <p>理由：</p> <p>一、原條文第十三條因條次誤繕應予更正為第十二條。</p> <p>二、有關活動斷層兩側 50 公尺範圍內及環境地質災害區、高山崩潛感地區之建築申請案，因需考量其建築物安全且涉及相關建管法令規定，將是否完成污水下水道系統列為核准建築之必要條件實屬不妥，故予以修正。</p> <p>三、為明確限制發展地區合法建築權利之移轉方式，增訂「並得依都市計畫容積移轉實施辦法相關規定辦理。」</p> <p>四、另覓適當土地依容積移轉精神，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。</p>	<p>請規劃單位說明本案適用容積移轉實施辦法之適法性，並明確規範執行機制，提請大會討論。</p>	<p>有關「區內之住宅區及合法房屋基地，如座落在活動斷層兩側 50 公尺範圍內…另覓適當土地予以變更以資交換，並得依都市計畫容積移轉實施辦法有關規定辦理」，請規劃單位確認容積移轉實施辦法之適用性及考量執行之可行性後予以修正。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>理由：</p> <p>查本計畫範圍內未有活動斷層，惟其仍涉及地質災害範圍地區，考量區內住宅區及合法房屋建築之安全性及民眾之權益，本案刪除條文內「坐落在活動斷層兩側 50 公尺範圍內」文字，並同意修正條文「並得依都市計畫容積移轉實施辦法相關規定辦理」。另請確認地質災害地區之範圍，並於後續辦理都</p>

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
				<p>市計畫通盤檢討時檢討變更為適當分區。</p> <p>修正後條文： 本特定區內之住宅區及合法房屋基地，如座落在環境地質災害區、高山崩潛感地區，申請建築時，除應避免座落上開地區外，如在其他地區另有適當土地，可依個案申請在不超過原核准面積下准予建築，必要時得另覓適當土地予以變更以資交換，並得依都市計畫容積移轉實施辦法相關規定辦理。</p>
未規定。	未規定。	1. 有關為加速公共設施取得之容積獎勵	依作業單位建議通過。	維持原計畫。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
		<p>部分，原僅有烏來水源特定區及坪林水源特定區有相關規定，為一致性原則，建議比照相關規定增列。</p> <p>2. 參考新北市都市計畫土地使用管制要點共通性條文，增訂加速公共設施用地取得之獎勵規定。</p>	<p>新增條文：</p> <p>十三、為加速公共設施用地取得，符合下列規定之申請建築基地得增加興建之樓地板面積。</p> <p>(一)捐贈土地屬都市計畫公共設施用地，並與申請建築基地鄰接，且該申請建築基地之總面積超過 300 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積 2 倍之樓地板面積。</p> <p>(二)捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地鄰接者，且該申請建築基地之總面積超過 500 平方公尺</p>	<p>理由：</p> <p>考量已發布實施之本市 20 處土地使用分區管制要點業依內政部新修定之都市計畫容積移轉實施辦法辦理，爰刪除新增條文，維持原計畫。</p>

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
			<p>者，得增加所捐贈土地面積 2 倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值比值之樓地板面積。</p> <p>(三)前二款增加之樓地板面積不得超過該申請建築基地總面積乘以法定容積率之 30%。</p> <p>前項土地之捐贈應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續，登記為新北市有，始得核發使用執照。</p>	
未規定。	<p>十三、下列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> <p><u>(一)申請基地面積大於 1,000 平方公尺且總樓地板面積大於 2,000 平方公尺。</u></p>	維持公展草案內容。	<p>調整點次。</p> <p>餘依作業單位建議通過。</p>	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	<p><u>(二)公園面積達 10,000 平方公尺以上者。</u></p> <p><u>(三)工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及 工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。</u></p> <p><u>(四)都市更新單元。</u></p> <p><u>(五)其他經新北市都市設計審議委員會認定並 經新北市政府公告之建築、特定區域、公 共設施或工程。</u></p> <p>理由：</p> <p>一、新北市政府已訂定都市設計審議原則，明訂於條文中使審議有明確依據。</p> <p>二、依據台北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款草案，新增都市設計審議門檻標準之規定。</p> <p>三、基於水源特定區為維持水源、水質與水量之目的，並考量水源區各都市計畫土地使用管制規定之一致性，訂定較嚴謹之都市設計審議門檻標準。</p>			

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
十四、本特定區建築基地內之法定空地應留設50%以上種植花草樹木。	<p>十四、公園、綠地等公共設施用地應留設用地總面積50%以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設50%以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「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。前項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0.8公尺、地被應大於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、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5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>公共設施用地提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前二項規定之限制。</p> <p>理由： 一、訂定公共設施用地之綠覆規定。 二、一般建築用地法定空地50%綠化可能衍生土地使用之限制過高，爰以實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設50%以上綠化管制規定之。</p>	維持公展草案內容。	調整點次。 餘依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。
	<p>十五、建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%。</p> <p>公共設施用地之地下室開挖率提經新北</p>	維持公展草案內容。	調整點次。 餘依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	<p>市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p> <p>理由： 一、為免過深開挖，故增訂地下開挖率規定。 二、考量公共設施特殊使用需求，排除須作多目標使用始得不受限制之規定。</p>			
未規定。	<p>十六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物規定如下：</p> <p><u>(一)建築物外牆面、陽台、露台與建築線之最小距離不得小於 2 公尺並應植樹或綠美化。</u></p> <p><u>(二)住宅區面臨計畫道路寬度 8 公尺以上、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，道路境界線與建築物 1 樓牆面淨距離至少留設 3.5 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</u></p> <p><u>(三)應留設騎樓部分得設置遮陽(雨)設施，且經整體設計，併同建築執照提出申請者，則不計入建蔽率。</u></p> <p><u>(四)因基地情況特殊，確實無法依前述規定退縮建築或留設騎樓者，經新北市都市設計審議委員會同意，得酌予調整。</u></p>	<p>1. 涉及建築相關法令已規範部分，回歸建築相關規定辦理。</p> <p>2. 涉及建築物規定事宜，請確認條文內容與參考共通性條文用語之一致性。</p>	<p>調整點次。 修正後通過。</p> <p>修正後條文： 十七、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物規定如下：</p> <p><u>(一)建築物外牆面、陽台、露台與建築線之最小距離不得小於 2 公尺並應植樹或綠美化。</u></p> <p><u>(二)商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，道路境界線與建築物 1 樓牆面淨距離至少留設 3.5 公尺，並應依騎樓地相關規</u></p>	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	<p>理由：</p> <p>一、為維護特定區居住環境品質與景觀美化，並符合水源特定區各都市計畫一致性原則之管制規定，特增訂本條有關退縮建築、留設騎樓台無遮簷人行道供公眾通行規定。</p> <p>二、考量計畫區內各基地環境條件的特殊性，增訂退縮建築或留設騎樓地之例外情形處理方式。</p>		<p><u>定辦理且供公眾通行。</u></p> <p><u>(三)因基地情況特殊，確實無法依前述規定退縮建築或留設騎樓者，經新北市都市設計審議委員會同意，得酌予調整。</u></p>	
未規定。	<p>十七、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，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，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。</p> <p>理由：</p> <p>一、落實行政院災害防救委員會政策所訂「災害管理政策與施政策略執行方案」中有關「都市型水災管理政策與施政策略之建議」之「新開發都會地區應將滯洪池或調洪水庫納入都會區規劃或由開發單位負擔開發後所增加逕流之排水改善經費」實施要領。</p> <p>二、新北市府水利局已完成「建築基地設置雨水貯留滯洪設施計畫」，配合計畫執行已於都市設計審議及建照審查中要求開發者設置雨水貯留滯洪設施，並基於都市防災審議事項管控並於建照審查中要求。</p> <p>三、為健全法治基礎避免爭議，故於土地使用分區管制要點明訂雨水貯留滯洪及涵養水</p>	維持公展草案內容。	<p>調整點次。</p> <p>餘依作業單位建議通過。</p>	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	分再利用相關設施規劃法源。			
未規定。	<p>十八、本特定區管理機關所為各項造林、水土保持措施、及維護水源水質水量所必要之設施，得由臺北水源特定區管理機關自行核辦。</p> <p>理由：基於保護本特定區水源、水質、水量之安全潔淨立場，所為之各項設施均有其必要性及重要性，爰建議予以增列條文。</p>	維持公展草案內容。	調整點次。 餘依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。
未規定	<p>十九、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>理由：增訂疑義處理方式。</p>	維持公展草案內容。	調整點次。 餘依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。
十五、本要點未規定者，適用其他相關法令之規定。	<p>二十一、本要點未規定者，適用其他相關法令之規定。</p> <p>理由：點次調整。</p>	維持公展草案內容。	調整點次。 餘依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。

附表二 變更臺北水源特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	陳情理由	市都委專案小組意見	市都委會大會決議
1	曹昌義		1. 建議刪除「於都市計畫發布實施後變更為建地目」文字 2. 建議農地涵養水分部分納入，只要農地蓄水比照廢耕地補助。	1. 說明會資料 17 頁保安保護區(三)。 2. 同上第 31 頁新增第 17 條。	不予採納。 1. 為維護合法房屋之增改建權益，不予刪除「於都市計畫發布實施後變更為建地目」文字。 2. 廢耕地補助非本次檢討範圍，不予討論。	依專案小組意見通過。
2	姜繼賢	烏山段烏山小段		1. 有關建物回饋金使用相關單位應與相關所有權人面對面溝通。 2. 交通乘車涼亭設置。 3. 居民權益受限，回饋金補助等相關單位說明書。	不予討論。 涉及回饋金補助非本次檢討範圍。	依專案小組意見通過。
3	陳國連	料角坑段		飲水問題給我們區鄉民方便，如天氣變化就沒水可用，早期有處理到現在已好幾年也全不能使用，還有垃圾的問題要弄了，要求有垃圾桶，有些公共地方沒廁所沒水造成汙染不清潔。	不予討論。 涉及都市基盤設施與地方環境清潔議題，建議納入通盤檢討辦理。	依專案小組意見通過。
4	黃人來	花園段	水源特定區裡既有建築房舍，未來若有改建必要時，得以原有樓層(或原	花園新城社區原有建物多數均已超過 30 年以上，未來若須重建，請同	不予採納。 有關建議非本次檢討範圍內。	依專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	陳情理由	市都委專案小組意見	市都委會大會決議
			建蔽率容積率)核定改建。	意以原樓層核定。否則將造成三分之二以上原住戶無屋可住之困境。同時造社會民生問題。		
5	謝金周	新店區花園段86、86-1、86-2地號	第九點應比照都市計畫法台灣省施行細則第二十七條、第二十八條規定研擬。	本草案「七、保護區內土地、以供涵養水源，防止砂崩塌…」。所規定之管制項目與都市計畫法台灣省施行細則之第二十七條及二十八條使用項目不符，限縮土地權利關係人之權利義務。	不予採納。 水源區內之保護區管制基於維護水源、水質、水量之特定目的，應以環境容受力為基礎，考量環境保育為優先，故限縮允許土地使用項目。	依專案小組意見通過。
6	周明通	直潭段礪窟小段45-1、45-5、45-6、62-1等四筆地號	1. 政府應立即埋設污水排放管。 2. 請放寬舊有房舍的改建及限制。 3. 建請比照大台北華城放寬限建。 4. 私有土地的受限，再未改變現況之。建請核發補償回饋金。	1. 本人所有私有土地受限水源特定區的管制，舊有房舍不能就地合法改建及土地充分的利用。 2. 為何大台北華城可大興土木的蓋別墅。在山腳下的舊有房舍卻不能改建。 3. 土地應儘其利用為優先，以免居民長期受損。	不予討論。 涉及污水排放、補償回饋、合法房舍之認定非本次檢討範圍。建議納入通盤檢討辦理。	依專案小組意見通過。
7	游高美惠	直潭段礪窟小段13-5、14、15、37、38、38-1等六筆地號	1. 建議新店北105道路據了解以規劃有40多年時間，至今地方的成長已是面目全非。	1. 自從祖父至今從事業務已三、四代均從事農務維生。 2. 響應政府號召農民，以	不予討論。 涉及道路系統檢討與都市基盤設施建設非本次通檢討範圍。建議納入通	依專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	陳情理由	市都委專案小組意見	市都委會大會決議
			2. 從速將本里惟一的交通要道拓寬為8公尺以上道路，以利公車行駛。 3. 擴寬後即將污水系統、電線、電話線、自來水管等全改地下化。	農立國的精神要有富強的，國家必須要有健康的農民。 3. 應給農民有合乎現代化的居民環境。	盤檢討辦理。	
8	游碧	直潭段磺窟小段13-2、13-4、13-6、13-8、15-1等五筆地號	1. 城鄉要發展，道路優先。 2. 北105道路是塗潭里唯一的交通要道請政府從速拓寬，發展獅仔頭山早日成為觀光集點。 3. 讓農民能蓋建自用房屋，配合城鄉發展，市容觀瞻。	1. 提昇農民生活、配合市政府發展城鄉。 2. 讓農民過著舒適快樂生活。 3. 讓農民能專心改造農業技術。 4. 爭取公車早日行駛	不予討論。 1. 涉及道路系統檢討與合法房屋認定非本次通檢討範圍。建議納入通盤檢討辦理。 2. 農民自用房屋請依現行相關規定辦理。	依專案小組意見通過。

案由	變更新店水源特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第 七 案
說明	<p>七、 辦理機關：新北市政府。</p> <p>八、 法令依據：都市計畫法第 26 條。</p> <p>九、 計畫緣起及目的</p> <p>臺北水源特定區劃設目的係以維護臺北水源特定區之水源、水質、水量，俾充分供應臺北地區自來水用水，並為防止水庫淤積，禁止水源特定區範圍內土地濫墾或開發行為，以延長水庫使用年限為主。臺北水源特定區範圍內包含臺北水源特定區計畫、烏來水源特定區計畫、坪林水源特定區計畫及新店水源特定區計畫等四處都市計畫，由於各自之土地使用管制規定略有差異，部份居民屢有反應不平之聲，造成計畫執行上之困擾。而四處都市計畫前次通盤檢討變更計畫分別於 90 年至 92 年間公告發布實施，迄今業已逾 8 年，理應彙集居民意見及相關單位執行疑義進行通盤檢討，以符實際發展與管制之需要。</p> <p>為確保翡翠水庫與直潭淨水廠之使用壽命，嚴防水源、水質遭受污染，水源特定區計畫之土地使用管制規則偏向較為嚴格的土地資源管制性思維，因而對使用土地方式多所限制，難免影響地主使用土地之權益。因此本案將考量相關規定之公平合理性，在維護環境生態及水源、水質之前提下，配套周全措施以兼顧當地居民生活及生產權益，並配合地方發展需要，重新審視現行土地使用管制規則內容，務求達到都市計畫之公平正義原則，及實踐公共利益之宗旨。</p> <p>十、 計畫位置與檢討範圍</p> <p>(一) 計畫位置</p> <p>新店水源特定區範圍北以水源水質水量保護區管制範圍為界，南迄新店都市計畫範圍之南界。包括直潭里全里及部分廣興里、粗坑里、塗潭里、屈尺里，面積合計 864.39 公頃（詳附圖</p>		

一)。

(二) 檢討範圍

本次辦理土地使用分區管制要點通盤檢討，係修正不合時宜或不一致之規定，俾利落實計畫管制之目標，爰下列議題本次不予討論，並將納入下次都市計畫通盤檢討規劃參考：

1. 原有合法建物之認定條件議題。
2. 水源區管制對地主權益損害之補償議題。

十一、變更內容

變更內容詳見附表一。

十二、辦理經過

(一) 本案自 98 年 11 月 18 日起辦理公告徵求意見，計畫草案自 100 年 4 月 1 日起辦理公開展覽 30 天，並於 100 年 4 月 15 日下午 3 時假新店區公所舉辦說明會，公展與審議期間公民或團體所提意見共計有 11 案。

(二) 本案於 100 年 6 月 2 日召開本案第 1 次專案小組研商會議，會議決議如下：

1. 本案人民陳情案件共計 18 件，若陳情內容不涉及本次變更內容，請作業單位發文予陳情人，告知不在本案範圍，建議納入後續辦理通盤檢討案。
2. 有關烏來水源特定區土地使用管制條文針對旅館獎勵部分，規定「開發者應負責興建完成申請開發土地面積至少 10% 之公共停車場，提供使用」，請規劃單位釐清其公共停車空間留設於基地內或基地外。
3. 有關臺北水源特定區土地使用分區管制要點第 13 點刪除「河川水體水平距離 8 公尺範圍內」之文字，其與烏來水源特定區土地使用管制要點第 11 點文字內容不一致。另同條文字內容規定「申請建築時，除應避免座落上開地區外，如在其他地區另有適當土地，可依個案申請…，必要時得另覓適當土地予以變更…」，請規劃單位釐清其他地區適當土地是指計畫範圍內或範圍外其他土地，並評估本條例執行上是否合理及妥適。
4. 有關建築物規定部分，若涉及建築相關法令已規範部分，回歸建築相關規定辦理。
5. 有關新店水源特定區污水處理量推估計畫人口部分，請規劃單位

詳述計算方式，比較每人樓地板面積以30平方公尺與50平方公尺計算之差異，並於下次會議中說明。

6. 請規劃單位檢視四個水源特定區內土地使用管制要點共通性條文及特殊性條文，並詳加補充說明特殊性條文增列之原因；另原條文於本案保留延用部分，應詳述延用之理由。例如公共設施取得之容積獎勵及前後院深度比皆未有一致性規定，請規劃單位釐清。
7. 有關為加速公共設施取得之容積獎勵部分，原僅有烏來水源特定區及坪林水源特定區有相關規定，為一致性原則，請規劃單位評估增列其他水源特定區之可行性。
8. 本案新增規定部分，請規劃單位補充說明立法原意及與原條文之差異性。
9. 有關本條文涉及範圍確定、文字內容複雜部分，例如坪林水源特定區台九線兩側需經都市設計委員會審議，但未詳述範圍部分，請規劃單位於條文內補充示意圖或計算方式，以利後續執行。

(三) 本案於100年8月3日召開本案第2次專案小組研商會議，會議決議如下：

1. 本案新條文草案有關「區內之住宅區及合法房屋基地，如座落在活動斷層兩側50公尺範圍內…另覓適當土地予以變更以資交換，並得依都市計畫容積移轉實施辦法有關規定辦理」，請規劃單位確認容積移轉實施辦法之適用性及考量執行之可行性後予以修正。
2. 有關涉及建築物規定事宜，請確認條文內容與參考共通性條文用語之一致性，並請補充說明變更理由。
3. 有關新店水源特定區計畫屈尺地區住宅區高度放寬乙案，請規劃單位針對本計畫區做全面之評估及模擬分析後，提大會討論。
4. 有關新店水源特定區計畫人民陳情案編號第3案，請修正陳情位置地段號，並函覆陳情人本案歷次小組會議紀錄。
5. 有關不涉及本案檢討範圍之建議意見，修正為不予討論，不採納建議意見者修正為不予採納，部分採納建議意見者修正為酌予採納。
6. 請規劃單位重新檢視並補充說明新店水源特定區計畫人民陳情案編號第9案及第11案，臺北水源特定區計畫人民陳情案編號第2案及第4案之建議意見；另請本市新店區公所協助有關臺北水源特定區計畫人民陳情案編號第7案陳情內容，俾利本案之檢討研商。
7. 本案依上述意見修正後提送大會審議，並請規劃單位於收到本會議

	<p>紀錄後7日內提送修正資料，俾利辦理後續相關事宜。</p> <p>八、公民或團體陳情意見：詳表二「公民或團體陳情意見綜理表」</p> <p>九、以上合法定程序，提請大會審議。</p>
作業單位建議意見	<p>一、公民或團體陳情意見綜理表編號第2案，有關山坡地範圍建築物高度放寬事宜，請規劃單位針對臺北水源特定區範圍做整體環境考量及高度模擬分析等適宜性及必要性評估，提請大會討論。</p> <p>二、本案新增條文第11條為加速公共設施取得之容積獎勵乙案，係考量與烏來及坪林水源特定區計畫之一致性並參考新北市都市計畫土地使用管制要點共通性條文增列，查本市100年1月17日發布實施之20處土地使用分區管制要點專案通盤檢討第二階段業刪除相關條文，並依內政部新修定之都市計畫容積移轉實施辦法辦理，爰本條文是否仍有增列之需求性及特殊性，提請大會討論。</p> <p>三、餘請依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>一、有關公民或團體陳情意見綜理表編號第2案，經規劃單位針對四處水源特定區計畫範圍做整體環境模擬分析後，考量本計畫區內屈尺地區之住宅區（變更後為住二）與商業區因地勢較平坦且較具有大面積開發之基地及放寬建築物高度所能對地方環境產生之效益，故新增條文對於建築基地大於1000m²，且參照已發布實施之本市20處土地使用分區管制要點有關法定山坡地之建築基地，經專業技師簽證安全無虞並確保放寬後建築物不破壞後方山脊所形成之自然天際線、提供足夠的開放供公眾使用、維護放寬後視覺景觀通透性、高度放寬後容積總量除不變等規定，經新北市都市設計審議委員會會同加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查通過，得不受建築技術規則第268條之高度限制得放寬其建築高度之相關規定辦理者，住宅區（變更後為住二）得放寬至21.6公尺，商業區得放寬至28.8公尺。另有特殊情形者，提經本市都市設計審議委員會審議通過者，高度最高得放寬至36公尺。新增條文如變更內容明細表。</p> <p>二、有關本案新增條文第11條為加速公共設施取得之容積獎勵乙案，考量本市已發布實施之20處土地使用分區管制要點業依內政部新修定之都市計畫容積移轉實施辦法辦理，爰刪除新增條文，維持原計畫。</p> <p>三、有關臺北水源特定區內地主回饋補償問題，請各公所另行研議辦理。另若有區政發展需要，請各公所循程序提送辦理都市計畫個案變更。</p> <p>四、餘依專案小組意見辦理，並授權作業單位審核修正條文後通過。</p>

附表一 變更新店水源特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案變更內容及綜理表

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 30 條之 2 之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 33 條及第 35 條之規定訂定之。 理由：配合內政部民國 99 年 2 月 1 日臺內中營字第 0990800426 號令修正發布之「都市計畫法臺灣省施行細則」修正法令依據。	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。
二、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，已訂定容積管制地區，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；細部計畫未訂定容積管制地區，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。	二、建築基地屬已擬定細部計畫地區，除「 <u>變更新店水源特定區計畫(灣潭社區)細部計畫</u> 」，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本管制要點外，其餘細部計畫地區仍應依本要點管制之。 理由：因「變更新店水源特定區計畫(灣潭社區)細部計畫」分屬新店水源特定區及新店都市計畫區，基於該細部計畫之整體一致性，故排除適用本管制要點。	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。
三、本要點用語，定義如下： (一)基地線：建築基地範圍之界線。 (二)前面基地線：基地臨接較寬道路之基地線，臨接道路同寬者，應配合相鄰基地指定之。 (三)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 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 (四)側面基地線：基地線之不屬前面基地線	三、本要點用語，定義如下： (一)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 (二)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。 (三) <u>基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。</u> 理由：為明確定義相關土地使用管制規定用語，刪除本條文中未規定之項目並增列項目基準容積之定義。	為維持台北水源特定區內土管條文一致性，涉及建築相關法令已規範部分，應回歸建築相關規定辦理。	依作業單位建議修正後通過。 修正後條文： (刪除)	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議																																
<p>或後面基地線者。</p> <p>(五)角地：位於二條以上交叉道路口之基地。</p> <p>(六)庭院：一宗建築基地上，非屬建築面積之空地。</p> <p>(七)前院：沿前面基地線留設之庭院。</p> <p>(八)後院：沿後面基地線留設之庭院。</p> <p>(九)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>(十)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1公尺範圍內得計入前院深度。</p> <p>(十一)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。</p>																																				
<p>四、本計畫區內之住宅區、商業區及其他土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於左列規定：</p> <table><tr><th colspan="2">土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>住一</td><td>30%</td><td>60%</td><td rowspan="3">水源水質 水量管制</td></tr><tr><td>住二</td><td>60%</td><td>120%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>商一</td><td>60%</td><td>180%</td></tr></table>	土地使用分區種類		建蔽率	容積率	備註	住宅區	住一	30%	60%	水源水質 水量管制	住二	60%	120%	商業區	商一	60%	180%	<p>四、住宅區內建築物及土地之使用應依下列規定：</p> <table><tr><th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>住一</td><td>30%</td></tr><tr><td></td><td>住二</td><td>60%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>商一</td><td>60%</td></tr></table> <p>以興建住宅使用之建築物為主，不得設置工廠。</p>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	住一	30%		住二	60%	商業區	商一	60%	<p>1. 本計畫除直潭地區為區段徵收整體開發地區，故應維持為住一，其餘地區之住宅區性質係屬自然發展聚落型態，較符合「台</p>	<p>依作業單位建議修正後通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p>三、住宅區內建築物及土地之使用應依下列規定：</p> <table><tr><th>土地使用分區種類</th><th>住一</th><th>住二</th></tr></table>	土地使用分區種類	住一	住二	<p>依專案小組意見通過。</p>
土地使用分區種類		建蔽率	容積率	備註																																
住宅區	住一	30%	60%	水源水質 水量管制																																
	住二	60%	120%																																	
商業區	商一	60%	180%																																	
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																		
住宅區	住一	30%																																		
	住二	60%																																		
商業區	商一	60%																																		
土地使用分區種類	住一	住二																																		

現行條文					本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見			市都委會 大會決議
				範圍（不含細部計畫）	理由： 一、住一為本計畫直潭社區為區段徵收整體開發地區，開發強度應比照原計畫之住一強度，故應維持細部計畫建蔽率 30%，容積率 60% 之強度管制。 二、本計畫屈尺地區之住宅區依性質應屬自然發展聚落型態，類似「台北水源特定區計畫」之住二類型，因民國 90 年 5 月 29 日「變更新店都市計畫(直潭、屈尺地區)為新店水源特定區計畫案」未調整其建蔽率及容積率，故於本次檢討依計畫一致性原則調整，除前項範圍之地區外屬住二範圍。 三、增列「以興建住宅使用之建築物為主，不得設置工廠。」為水源特定區對住宅區之一般共通性使用限制。	北水源特定區計畫」住二之規模，爰應調整為住二。 2. 增列水源特定區對住宅區之一般共通性使用限制。	限制項目			
商業區	商一	60%	180%	水源水質水量管制範圍（不含細部計畫）			建蔽率	30%	60%	
				容積率			60%	120%		
				使用限制			1. 以興建住宅使用之建築物為主，不得設置工廠。 2. 原有建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於 8 公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉實施辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用，且已完成污水下水道系統，並經臺北水源特定區管理機關同意者，不在此限。			
風景區		20%	60%							
					五、商業區係提供當地居民及遊客商業活動使用，區內建築物及土地之使用，應依下列規定： <u>(一)建蔽率：不得大於 60%。</u> <u>(二)容積率：不得大於 180%。</u> <u>(三)以興建商店及供商業使用之建築物為主，不得設置工廠。</u> 理由： 一、依原條文第四點之建蔽率及容積率規定列述。 二、增列「以興建商店及供商業使用之建築物為	維持公展草案內容。	調整點次。 餘依作業單位建議通過。			依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議																											
	主，不得設置工廠」為水源特定區對商業區之一般共通性使用限制。																														
五、本計畫區內之公園及兒童遊樂場用地、學校用地、市場用地、停車場用地、加油站用地、機關用地、自來水用地、公用事業用地、污水處理廠用地及捷運系統用地等公共設施，其各項公共設施用地內建蔽率及容積率不得大於左列規定： <table><tr><td>公共設施種類</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>公園及兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr><tr><td>學校用地</td><td>國中以下</td><td>50%</td></tr><tr><td>市場用地</td><td>50%</td><td>240%</td></tr><tr><td>加油站用地</td><td>40%</td><td>120%</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>自來水事業用地</td><td>40%</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>污水處理廠用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>捷運系統用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr></table>	公共設施種類	建蔽率	容積率	公園及兒童遊樂場用地	15%	30%	學校用地	國中以下	50%	市場用地	50%	240%	加油站用地	40%	120%	機關用地	50%	250%	自來水事業用地	40%	不予規定	污水處理廠用地	不予規定	不予規定	捷運系統用地	不予規定	不予規定	六、本計畫區內公共設施包括公園及兒童遊樂場用地、學校用地、市場用地、加油站用地、機關用地、自來水用地、污水處理廠用地等，其土地使用應依下列規定辦理： (一)公園用地闢建時，其建蔽率不得大於 3%； 建築基地應自面前道路境界線退縮至少 10 公尺建築，側院深度不得小於 10 公尺。 (二)鄰里公園兼兒童遊樂場用地闢建時，建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%；建築物外牆、陽台、露台與道路境界線之最小距離不得小於 2 公尺。 (三)學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%；建築物外牆、陽台、露台與道路境界線之最小距離不得小於 2 公尺。 (四)市場用地闢建時，建築物之建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 150%，其建築基地應自面前道路境界線退縮至少 3.5 公尺以上，且建築物外牆、陽台、露台與道路境界線之最小距離不得小於 2 公尺。 (五)加油站用地闢建時，建築物之建蔽率不得大	1. 依原條文第五點各項公共設施用地內之建蔽率及容積率列述。 2. 原條文第六點有關公共設施之前院及側院深度規定，依水源特定區各都市計畫之一致性原則，回歸建築法相關規定辦理。 3. 原條文第五條市場用地之容積率 240%，顯已超過商業區容積率 180%之強度，依水源特定區之一致性原則，比照坪林計畫之市場強度修訂為「容積率不得大於 150%」。 4. 因本計畫區無原條文第五點「捷運系統用地」，建議予以刪除。 5. 機關用地之容積率，依水源特定區之一致性管制原則修訂。	依作業單位建議修正後通過。 修正後條文： 五、本計畫區內公共設施包括公園及兒童遊樂場用地、學校用地、市場用地、加油站用地、機關用地、自來水用地、污水處理廠用地等，其土地使用應依下列規定辦理： (一)公園用地闢建時，其建蔽率不得大於 3%。 (二)鄰里公園兼兒童遊樂場用地闢建時，建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。 (三)學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 (四)市場用地闢建時，建築物之建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 150%。 (五)加油站用地闢建時，建築物之建蔽率不得大於 40%、容積率不得大於 120%。 (六)機關用地闢建時，建築物之建蔽率不得大於 40%、容積率不得大於 200%。 (七)自來水用地闢建時，建築物之建蔽率不得大於 40%。 (八)污水處理廠用地闢建時，建築基地應自面前道路境界線退縮至少 3 公尺建築。 前開各項公共設施用地之建	依專案小組意見通過。
公共設施種類	建蔽率	容積率																													
公園及兒童遊樂場用地	15%	30%																													
學校用地	國中以下	50%																													
市場用地	50%	240%																													
加油站用地	40%	120%																													
機關用地	50%	250%																													
自來水事業用地	40%	不予規定																													
污水處理廠用地	不予規定	不予規定																													
捷運系統用地	不予規定	不予規定																													

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	<p><u>於 40%、容積率不得大於 120%，其建築基地應自面前道路境界線退縮至少 3 公尺建築，側院深度不得小於 3 公尺，且建築物外牆、陽台、露台與道路境界線之最小距離不得小於 2 公尺。</u></p> <p><u>(六)機關用地闢建時，建築物之建蔽率不得大於 40%、容積率不得大於 200%，其建築基地應自面前道路境界線退縮至少 3 公尺建築，側院深度不得小於 3 公尺，且建築物外牆、陽台、露台與道路境界線之最小距離不得小於 2 公尺。</u></p> <p><u>(七)自來水用地闢建時，建築物之建蔽率不得大於 40%，其建築物面臨道路境界線部分退縮至少 3 公尺，且建築物外牆、陽台、露台與道路境界線之最小距離不得小於 2 公尺。</u></p> <p><u>(八)污水處理廠用地闢建時，建築基地應自面前道路境界線退縮至少 3 公尺建築，且建築物外牆、陽台、露台與道路境界線之最小距離不得小於 2 公尺。</u></p> <p><u>前開各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依相關法令規定辦理。</u></p>		<p>蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依相關法令規定辦理。</p>	

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議															
	<p>理由：</p> <p>一、點次調整。</p> <p>二、依原條文第五點各項公共設施用地內之建蔽率及容積率列述。</p> <p>三、原條文第六點有關公共設施之前院及側院深度規定，依水源特定區各都市計畫之一致性原則，前院改以自道路境界線退縮建築之方式列述。</p> <p>四、原條文第五條市場用地之容積率 240%，顯已超過商業區容積率 180%之強度，依水源特定區之一致性原則，比照坪林計畫之市場強度修訂為「容積率不得大於 150%」；原條文第六條建築退縮之規定，改依建築技術規則第五十七條修正為 3.5 公尺。</p> <p>五、因本計畫區無原條文第五點「捷運系統用地」，故予以刪除。</p> <p>六、機關用地之容積率，依水源特定區之一致性管制原則修訂。</p>																		
<p>六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，須分別設置前院及側院，規定如下：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於左表之規定，且建築物(含陽台、露台)與建築線之最小距離不得小於 1 公尺。</p> <table><tr><td>土地使用種類</td><td>前院深度 (公尺)</td><td>側院深度 (公尺)</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>商業區 (含景觀商業區)</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>風景區</td><td>10.00</td><td>3.00</td></tr><tr><td>公園 及兒童遊樂場</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr></table>	土地使用種類	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)	住宅區	3.00	不予規定	商業區 (含景觀商業區)	3.00	不予規定	風景區	10.00	3.00	公園 及兒童遊樂場	10.00	10.00	<p>七、本計畫區內住宅區及商業區之建築物，規定如下：</p> <p><u>(一)住宅區面臨 10.0 公尺（不含）以上計畫道路之建築物外牆、陽台、露台與道路境界線之最小距離不得小於 2 公尺。</u></p> <p><u>(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10.0 公尺（含）以上、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，道路境界線與建築物 1 樓牆面淨距離至少留設 3.5 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</u></p>	<p>1. 涉及建築相關法令已規範部分，回歸建築相關規定辦理。</p> <p>2. 涉及建築物規定事宜，請確認條文內容與參考共通性條文用語之一致性。</p> <p>3. 原條文有關退縮建築沿建築線之綠化規定，基於基地整體設計考量，改以綠化比例另行規定。</p> <p>4. 考量計畫區內各基地環境條件的特殊性，增訂退縮建築或留設</p>	<p>依作業單位建議修正後通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p>六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，規定如下：</p> <p>(一)建築物外牆、陽台、露台與道路境界線之最小距離不得小於 2 公尺。</p> <p>(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10.0 公尺（含）以上、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，道路境界線與建築物 1 樓牆面淨距離至少留設 3.5</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>
土地使用種類	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)																	
住宅區	3.00	不予規定																	
商業區 (含景觀商業區)	3.00	不予規定																	
風景區	10.00	3.00																	
公園 及兒童遊樂場	10.00	10.00																	

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	<p>八、風景區內土地，劃分為甲、乙種風景區，甲種風景區以維護自然景觀、涵養保育天然資源為主。乙種風景區以維護自然景觀，提供國民康樂遊憩環境為主。區內建築物及土地使用應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於 20%。</p> <p>(二)容積率不得大於 40%。</p> <p>(三)建築基地應自面前道路境界線退縮不得小於 10 公尺建築，側院深度不得小於 3 公尺。</p> <p>理由：</p> <p>一、依原條文第四點風景區之建蔽率及容積率規定列述。</p> <p>二、本計畫風景區已訂定細部計畫，故依細部計畫發展強度修訂原條文第四點容積率。</p> <p>三、原條文第六點之風景區前院深度規定，改以自道路境界線退縮方式列述。</p>	<p>1. 本計畫風景區已訂定細部計畫，建議依細部計畫發展強度修訂原條文第四點容積率。</p> <p>2. 原條文第六點之風景區前院深度規定，爰明確規範退縮方式，作為後續執行之依據。</p>	<p>調整項次。</p> <p>依作業單位建議修正後通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p>七、風景區內土地，劃分為甲、乙種風景區，甲種風景區以維護自然景觀、涵養保育天然資源為主。乙種風景區以維護自然景觀，提供國民康樂遊憩環境為主。區內建築物及土地使用應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於 20%。</p> <p>(二)容積率不得大於 40%。</p> <p>(三)建築基地應自面前道路境界線退縮不得小於 10 公尺建築。</p>	依專案小組意見通過。
	<p>九、保護區內土地，以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，其土地使用應依下列規定：</p> <p>(一)經臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准後，得做下列使用：</p> <p>1. 國防所需各種設施。</p> <p>2. 警衛、保安、保防設施。</p> <p>3. 公用事業所必需之設施，但該設施使用保安林地時，應經林業主管機關之同意。</p> <p>4. 造林及水土保持措施。</p> <p>5. 為保護區內地形、地物所為之工程設施。</p>	維持公展草案內容。	<p>調整項次。</p> <p>餘依作業單位建議通過。</p>	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	<p>6. 為維護水源、水質、水量所必需之設施。</p> <p>7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。</p> <p>(二)禁止下列行為：</p> <p>1. 砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經新北市政府核准者不在此限。</p> <p>2. 破壞地形或改變地貌。</p> <p>(三)使用限制</p> <p>原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <p>1. 建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺，建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。</p> <p>2. 建蔽率不得超過 40%。</p> <p>3. 原有合法建築物拆除後之新建，距離河川水體水平距離不得小於 8 公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部份，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用且已完成污水下水道系統，並經臺北水源特定區管理機關同意者，不在此限。</p> <p>4. 不得重複申請。</p> <p>(四)保護區土地在都市計畫發布實施前已編定為建地目或已建築供居住使用之合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者，得比照前款規定申請建築。</p> <p>理由：考量水土保持安全及保護水源，依水源特定區各都市計畫一致性原則增訂。</p>			

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	<p>十、農業區內土地，以作為農業使用為主，禁止畜牧，其土地使用應依下列規定：</p> <p>(一)原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺，建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。 2. 建蔽率不得超過 40%。 3. 原有合法建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於 8 公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部份，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用且已完成污水下水道系統，並經臺北水源特定區管理機關同意者，不在此限。 <p>(二)都市計畫發布實施前取得或發布後繼承、贈與之農業區土地，於不影響農業生產，及經特定區管理機關查核不妨礙水源、水質、水量之保護者，得申請新建農舍，並依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 農舍不得超過 2 層樓且簷高不得超過 7.0 公尺，建築面積不得超過申請人所有耕地(或農場)及已有建築用地合計總面積 10%。建築總樓地板面積不得超過 330 平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於 15 公尺。 2. 農業區內之農地，其已申請建築者(包括 10% 農舍面積及 90%農地)，建築主管機關應於地 	<p>考量本計畫區特殊性及執行之可行性，補充修正開發距離取水體之退縮距離。</p>	<p>調整項次。 依作業單位建議修正後通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p>九、農業區內土地，以作為農業使用為主，禁止畜牧，其土地使用應依下列規定：</p> <p>(一)原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺，建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。 2. 建蔽率不得超過 40%。 3. 原有合法建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於 8 公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部份，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉實施辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用且已完成污水下水道系統，並經臺北水源特定區管理機關同意者，不在此限。 <p>(二)都市計畫發布實施前取得或發布後繼承、贈與之農業區土地，於不影響農業生產，</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	<p>籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該 90%農地是否分割，均不得再行申請建築。</p> <p>3. 距離水源取水體不得小於 50 公尺。</p> <p>4. 申請基地應檢付用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建築執照，及完成聯接後，始得核發使用執照。</p> <p>5. 除前述規定者外，應依「農業發展條例」有關規定辦理。</p> <p>理由：依水源特定區其他計畫之農業區一致性原則增訂。</p>		<p>及經特定區管理機關查核不妨礙水源、水質、水量之保護者，得申請新建農舍，並依下列規定辦理：</p> <p>1. 農舍不得超過 2 層樓且簷高不得超過 7.0 公尺，建築面積不得超過申請人所有耕地(或農場)及已有建築用地合計總面積 10%。建築總樓地板面積不得超過 330 平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於 15 公尺。</p> <p>2. 農業區內之農地，其已申請建築者(包括 10%農舍面積及 90%農地)，建築主管機關應於地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該 90%農地是否分割，均不得再行申請建築。</p> <p>3. 距離水源取水體不得小於 50 公尺，惟因街廓深度不足，有實質退縮困難者，得依其最大可退縮距離退縮，但其距離河川水體之水平距離仍不得小於 8 公尺。</p> <p>4. 申請基地應檢付用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建築執照，及完成聯接後，始得核發使用執照。</p> <p>5. 除前述規定者外，應依「農業發展條例」有關規定辦理。</p>	
未規定。	<p>十一、本特定區內各類土地使用，除前開有關規定外，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)本特定區內之廢污水處理應確實達到放流</p>	維持公展草案內容。	調整項次。 餘依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	<p>水標準，或新北市政府擬定較嚴格之放流水標準，其經臺北水源特定區管理機關指定興建公共污水下水道系統之地區，應依法取得排放許可，且位於翡翠水庫大壩以下包括南勢溪流域，其污水排放管線應接到自來水取水口下排放；其餘未指定應興建公共污水下水道系統之地區，應自行設置廢污水處理設備。</p> <p>(二)已興建完成公共污水下水道系統之地區，其建築物之新建、增建時，均應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，並完成聯接後，始得核發使用執照。</p> <p>(三)公共污水下水道系統以外地區，建築物之新建、修建、改建、增建均應先檢附水土保持及廢污水處理計畫書，經審查核可後，始得發照建築。</p> <p>(四)下列各項得由臺北水源特定區管理機關作必要之規定。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之宣排、棄置不得直接排放於水庫用地內。 2. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。 3. 農藥之使用及排放。 <p>(五)本地區原始地形平均坡度超過 30%之土地，不得建築使用，並不計入法定空地。</p> <p>(六)屬山坡地土地利用應符合山坡地保育條例，申請建照應符合山坡地開發建築管理辦法有關規定。</p> <p>(七)各機關闢建道路(含產業道路)時，應先經臺北水源特定區管理機關審查核可，轉報新北市政府核准後實施。</p> <p>(八)農、林業使用農藥及肥料時，應依主管機關</p>			

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	<p>之規定辦理。</p> <p>(九)本計畫區內建築基地總容積上限（含基準容積、容積移轉及容積獎勵）不得超過基準容積 1.5 倍。</p> <p>理由：比照水源區其他都市計畫，明定有關廢污水下水道排放、納管及處理方式。</p>			
七、本計畫區內之公共設施用地，得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定作多目標使用。	<p>（刪除）</p> <p>理由：刪除原條文，回歸「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理。</p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。
未規定。	未規定	<p>1. 有關為加速公共設施取得之容積獎勵部分，原僅有烏來水源特定區及坪林水源特定區有相關規定，為一致性原則，建議比照相關規定增列。</p> <p>2. 參考新北市都市計畫土地使用管制要點共通性條文，增訂加速公共設施用地取得之獎勵規定。</p>	<p>依作業單位建議通過。</p> <p>新增條文：</p> <p>十一、為加速公共設施用地取得，符合下列規定之申請建築基地得增加興建之樓地板面積。</p> <p>（一）捐贈土地屬都市計畫公共設施用地，並與申請建築基地鄰接，且該申請建築基地之總面積超過 300 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積 2 倍之樓地板面積。</p> <p>（二）捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地鄰接者，且該申請建築基地之總面積超過 500 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積 2 倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值比值之樓地板面積。</p> <p>（三）前二款增加之樓地板面積不得超過該申請建築基地</p>	<p>維持原計畫。</p> <p>理由：</p> <p>考量本市已發布實施之 20 處土地使用分區管制要點業依內政部新修定之都市計畫容積移轉實施辦法辦理，爰刪除新增條文，維持原計畫。</p>

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
			<p>總面積乘以法定容積率之30%。</p> <p>前項土地之捐贈應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續，登記為新北市有，始得核發使用執照。</p>	
<p>八、左列地區或建築應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建照。</p> <p>(一)申請基地面積大於6,000平方公尺或總樓地板面積大於30,000平方公尺。</p> <p>(二)廣場面積達6,000平方公尺以上，公園面積達10,000平方公尺以上者。</p> <p>(三)風景區。</p> <p>(四)其他經縣府認定之建築、特定區域、公共設施及工程。</p>	<p>十二、下列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> <p>(一)申請基地面積大於1,000平方公尺且總樓地板面積大於2,000平方公尺。</p> <p>(二)公園面積達10,000平方公尺以上者。</p> <p>(三)工程預算3,000萬元以上之公有建築物及工程預算5,000萬元以上之公共設施。</p> <p>(四)都市更新單元</p> <p>(五)風景區。</p> <p>(六)其他經新北市都市設計審議委員會或新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。</p> <p>理由：</p> <p>一、點次調整。</p> <p>二、因應新北市政府改制直轄市，修正機關名稱。</p> <p>三、新北市政府已訂定都市設計審議原則，明訂於條文中使審議有明確依據。</p> <p>四、基於水源特定區為維持水源、水質與水量之目的，並考量水源區各都市計畫土地使用管制規定之一致性，訂定較嚴謹之都市設計審議門檻標準。</p> <p>五、依據台北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款草案，修訂都市設計審議門檻標準。</p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
九、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。	<p>十三、公園、綠地等公共設施用地應留設用地總面積 50%以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 50%以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「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>前項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 0.8 公尺、地被應大於 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、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 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>公共設施用地提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前二項規定之限制。</p> <p>理由：</p> <p>一、點次調整。</p> <p>二、訂定公共設施用地之綠覆規定。</p> <p>三、一般建築用地法定空地 50%綠化可能衍生土地使用之限制過高，爰以實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 50%以上綠化管制規定之。</p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。
	<p>十四、建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。</p> <p>公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受</p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	<p>前項規定之限制。</p> <p>理由：</p> <p>一、為免過深開挖，故增訂地下開挖率規定。</p> <p>二、考量公共設施特殊使用需求，排除須作多目標使用始得不受限制之規定。</p>			
未規定。	<p>十五、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，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，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。</p> <p>理由：</p> <p>一、落實行政院災害防救委員會政策所訂「災害管理政策與施政策略執行方案」中有關「都市型水災管理政策與施政策略之建議」之「新開發都會地區應將滯洪池或調洪水庫納入都會區規劃或由開發單位負擔開發後所增加逕流之排水改善經費」實施要領。</p> <p>二、新北市府水利局已完成「建築基地設置雨水貯留滯洪設施計畫」，配合計畫執行已於都市設計審議及建照審查中要求開發者設置雨水貯留滯洪設施，並基於都市防災審議事項管控並於建照審查中要求。</p> <p>三、為健全法治基礎避免爭議，故於土地使用分區管制要點明訂雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施規劃法源。</p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。
未規定。	<p>十六、本特定區管理機關所為各項造林、水土保持措施、及維護水源水質水量所必要之設施，得由特定區管理機關自行核辦。</p> <p>理由：基於保護本特定區水源、水質、水量之安全潔淨立場，所為之各項設施均有其必要</p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	性及重要性，妥建議予以增列條文。			
未規定。	未規定。	—	有關山坡地範圍建築物高度放寬事宜，請規劃單位針對臺北水源特定區範圍做整體環境考量及高度模擬分析等適宜性及必要性評估，提請大會討論。	修正後通過。 理由： 依據公民或團體陳情意見綜理表編號第 2 案，經規劃單位針對四處水源特定區計畫範圍做整體環境模擬分析後，考量本計畫區內屈尺地區之住宅區(變更後為住二)與商業區因地勢較平坦且較具有大面積開發之基地及放寬建築物高度所能對地方環境產生之效益，故新增條文對於建築基地大於 1000m ² ，且參照已發布實施之本市 20 處土地使用分區管制要點有關法定山坡地之建築基地，經專業技師簽證安全無虞並確保放寬

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
				後建築物不破壞後方山脊所形成之自然天際線、提供足夠的開放供公眾使用、維護放寬後視覺景觀通透性、高度放寬後容積總量除不變等規定，經新北市都市設計審議委員會同加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查通過，得不受建築技術規則第 268 條之高度限制得放寬其建築高度之相關規定辦理者，住宅區（變更後為住二）得放寬至 21.6 公尺，商業區得放寬至 28.8 公尺。另有特殊情形者，提經本市都市設計審議委員會審議通過者，高度最高得放寬至 36 公尺。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
				<p>修正後條文：</p> <p>十六、位於屈尺地區法定山坡地之住二及商業區建築基地，因其地勢較平坦且較具有大面積開發之基地，並為配合整體環境品質之塑造，經專業技師簽證安全無虞並符合下列規定，經新北市都市設計審議委員會會同加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查通過，得不受建築技術規則第二六八條之高度限制：</p> <p>(一)應提出放寬前後視覺模擬分析，以確保放寬後建築物不破壞後方山脊所形成之自然天際線，其分析原則如下：</p> <p>1. 應選擇建築基地與新店溪</p>

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
				<p>河岸之最近距離之可視點，進行建築物高度放寬前後視覺景觀模擬分析。</p> <p>2. 應至少保留自新店溪河岸視點觀看建築基地後側之自然天際線 20% 高度不受該建築物遮蔽為原則。</p> <p>(二) 至少應提供法定空地 50% 開放供公眾使用，其留設規定如下：</p> <p>1. 與周邊公共設施區位配合留設，並妥予植栽綠化及設置適當人行空間。</p> <p>2. 留設於前面基地線之淨深不得小於 8 公尺，以河岸前道路及新烏路為前面基地線者，其淨深不得小於 10 公尺。</p> <p>3. 其餘非屬公</p>

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
				<p>眾使用之法定空地，需與公眾使用之開放空間適當串連且維持視覺通透性。</p> <p>(三)為維護放寬後視覺景觀通透性，建築物之量體座落面向應垂直河岸為原則，且應維持適當鄰棟、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權利。</p> <p>(四)高度放寬後容積總量除不得超過高未放寬前可容納之容積總量(申請者應提出高度未放寬時之建築計畫模擬，並經相關審議委員會確認)，且不得適用增設開放空間及設計建蔽率降低之容積</p>

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
				獎勵。 符合前項規定者，其建築高度可酌予放寬，惟其樓層住二應在六層以下且高度在 21.6 公尺以下，商業區應在八層以下且高度在 28.8 公尺以下。 另有特殊情形者，提經本市都市設計審議委員會審議通過者，高度最高應在 36 公尺以下。
未規定	十七、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。 理由：增訂疑義處理方式。	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。
十、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	十八、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。 理由：點次調整。	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。
註：水源管制區內之建築基地，不適用本要點之獎勵規定。	（刪除） 理由：本計畫區屬於水源管制區範圍內，無特定獎勵規定，故刪除本條規定。	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。

附表二 變更新店水源特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	陳情理由	市都委專案小組意見	市都委會大會決議
1	新店區公所 (100.4.21)	新店水源特定區	建請於條文中加述直潭社區為住一，其餘部分為住二。	於變更新店水源特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)，條文中未針對何種區域或符合何種規定得適用住一或住二之條件作相關規定。	予以採納。 納入新店水源區變更案第3案辦理，於變更理由中加註相關文字說明。	依專案小組意見通過。
2	許鐵鵬	屈尺地區	建議本區能比照 99 年底發佈實施之淡水、淡水(竹圍地區)、八里(龍形地區)等都市計畫區，於土地使用分區管制要點中訂定放寬建築技術規則第 268 條之建築物高度限制之規定。	由於屈尺地區屬法定山坡地範圍，其建築物高度仍受建築技術規則之山坡地建築專章之限制，由於屈尺地區標高均在 100 公尺以下，且地形亦甚平緩，與一般所謂山坡地地形狀況有異，且考量配合當地自然條件以塑造起伏有秩之都市景觀。	整體考量評估及模擬分析後，提大會討論。	經規劃單位針對四處水源特定區計畫範圍做整體環境模擬分析後，考量本計畫區內屈尺地區之住宅區(變更後為住二)與商業區因地勢較平坦且較具有大面積開發之基地及放寬建築物高度所能對地方環境產生之效益，故新增條文對於建築基地大於 1000m ² ，且參照已發布實施之本市 20 處土地使用分區管制要點有關法定山坡地之建築基地，經專業技師簽證安全無虞並確保放寬後建築物不破壞後方山脊所形成之自然天際線、提供足夠的開放供公眾使用、維護放寬後視覺景觀通透性、高度放寬後容積總量除不變等規定，經新北市都市設計審

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	陳情理由	市都委專案小組意見	市都委會大會決議
						議委員會會同加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查通過，得不受建築技術規則第 268 條之高度限制得放寬其建築高度之相關規定辦理者，住宅區（變更後為住二）得放寬至 21.6 公尺，商業區得放寬至 28.8 公尺。另有特殊情形者，提經本市都市設計審議委員會審議通過者，高度最高得放寬至 36 公尺。新增條文如變更內容明細表。
3	余明勳	直潭段屈尺小段	1. 請都市審議委員會加快決策時間。 2. 請告知暫緩建屋的時程需要等待多久才能啟動適用新法。 3. 請將今天會議的討論事項或決議整理案給在地所有人。 4. 請協助給予回應，以利民之行事。	1. 本土地擬定蓋屋，但是不知草案何時正式通過實施？引起過程的耽延，請明確告之。 2. 早期興建之建物並未保留退縮騎樓地。新建物是否需要保留？	酌予採納。 1. 依程序辦理。 2. 本計畫未有暫緩建屋規定。 3. 將回應內容寄予陳情人參閱。	依專案小組意見通過。
4	陳卿	直潭段屈尺小段 459 地號	請將新烏路一段自屈尺車站向南至屈尺加油站之路頂保護區變更為商業區或住宅區以利地方繁榮。（自路邊深入 50 公尺或 80 公尺坡度 30%以	本里土地大部分均劃為水源保護區用地為地方發展，地盡其用。	不予討論。 涉及都市計畫土地使用分區變更，非本次檢討範圍。建議納入通盤檢討辦理。	依專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	陳情理由	市都委專案小組意見	市都委會大會決議
			下之較平土地)			
5	張文奇	直潭段屈尺小段485-9、485-12等兩筆地號	1. 凡坡度30%以下由路邊沿伸 80 公尺之土地變更為住宅或商業區。 2. 屈尺車站至中油加油站地段均屬坡度30%以下之大片私有地。	本里新烏公路上方均劃為保護區，其中有坡度未超 30%非常多，公路下方為住宅區或商業區，僅一路上下之隔，地主之權益迥然不同，非常不合理。	不予討論。 涉及都市計畫土地使用分區變更，非本次檢討範圍。建議納入通盤檢討辦理。	依專案小組意見通過。
6	連清榮、許永來、黃美玲、張土城、黃再興、林傳、蔡定雄、連慶宗、黃勝雄、張銘家、張銀塗、呂印倉、蔡良國、蔡萬得、呂陽、呂根條、連瑞財、連漢檳、王再傳	直潭段塗潭小段81、82、117、119、195-14、111-2、111、84、247、122、107、120、116-1、112、51-30、28、25、1-27、24、25-2、173-2、73-1、75、53-1、42、149-1、11-5、11-6、11-7、1-7、217-4、112、81、83、87、87-7、88、89、97、98、99、99-1、99-2等43筆地號	1. 新店北 105 線道路外，左右各 50 公尺內應給地主興建自用住宅。 2. 縮小碧潭風景區土地面積從新店區新潭路一段至同路二段之 2 旁處，恢復為原農業用地，以免市民長期權益受損。	規劃為風景區用地超過 10 年未執行者，應視計畫無效。	不予討論。 涉及都市計畫土地使用分區變更，非本次檢討範圍。建議納入通盤檢討辦理。	依專案小組意見通過。
7	劉豐榮	直潭段屈尺小段459-16地號	請將新烏路二段自屈尺車站向南至屈尺加油站之路頂保護區變更為商業區或住宅區，以利地方繁榮。(路邊坡度 30%以下之較平坦土地請予以檢討變更之)。	本里土地泰半劃為水源保護區，事實上有些土地離水源甚遠，並無多大影響，為地方發展，地盡其利及保障個人財產，有檢討縮小保護區範圍之必要。	不予討論。 涉及都市計畫土地使用分區變更，非本次檢討範圍。建議納入通盤檢討辦理。	依專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	陳情理由	市都委專案小組意見	市都委會大會決議
8	趙和賢		1. 集水區與行水區保安林及各類區段，應堅守原則。 2. 本計畫區內違章工廠及違建，林地濫墾濫建，請主管機關新北市政府應聯合稽查，避免狀態擴大。	屈尺地區建蔽率及容積率應嚴守分寸，避免漫沿，減少主管機關更動之時政治力介入。	酌予採納。 1. 考量環境保育為優先，已納入變更原則。 2. 違規稽核非本次檢討範圍，不予討論。	依專案小組意見通過。
9	王柏勝、馮義傑、王金葉、陳卿、王世昌、王世仁等	直潭段屈尺小段92-1、96、102、90、95、105、135、119等八筆地號	1. 新建農舍應比照合法農舍建築物之增改建及拆除後之新建規定辦理，其建物不得超過3層樓，且簷高不得超過10.5公尺，建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。 2. 水源取水體定義為何？若按現計畫規定不得小於50公尺，則本農業區沒有一處可符合申建農舍之條件，故應比照坪林、烏來水源特定區之規定不得小於8公尺為限，否則權益不保抗爭再起。	此地段於民國62年間即劃定為新店都市計畫內之農業區，76年翡翠水庫完成將此區含納於水源特定區內給予嚴勵管制82年經全區居民抗爭，為符合自來水法12條之精神，不得已才將此區變更為新店水源特定區內之農業區，83~4年間水源局著手改善污水下水管線全面埋設管線早已全面完工其根本無污染水源之慮，故為維護此區居民憲法所保障之工作、財產權更應給予適度之比照放寬政策。	酌予採納。 1. 納入新店水源區變更案第9案辦理，依台北水源特定區之規定，基於對現住戶之權益保障，新建農舍與既有農業之發展強度原則不同，本計畫依一致性原則增列。 2. 納入新店水源區變更案第9案辦理，已調整與坪林水源特定區相同。	依專案小組意見通過。
10	連瑞財、連慶文、許永來、張土城、林傳、黃清富、呂清雲、蔡定	直潭段塗潭小段217、217-5、195-14、206、206-1、107-2、108-3、301、103-18、73、263、	1. 將青潭堰取水口上移至屈尺霸附近。 2. 取消本區段限建等措施。 3. 於本區段尾六巷口對面公布地段設污水處理	1. 本區段於民國84年許已陳情將青潭堰取水口往上移，因設施已無使用重要功能，部分北市民均在飲用廢水，致該取水口上移對用戶亦有乾淨水	不予討論。 涉及公共設施位置變更及都市基盤設施設置，非本次檢討範圍內。建議納入通盤檢討辦理。	依專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	陳情理由	市都委專案小組意見	市都委會大會決議
	雄、連清榮、連春發、黃勝雄、游正一、張啟文、蔡秀花、陳進雄、張文興、張太郎、張寶美、陳碧枝、呂貴美、張月英、呂丁財、梁素卿	168、106-2、81、82、117、119、60、103-24、103-23、103-8、226、52、25、1-7、2、51-10、138、138-10、138-2、114、138-4、300、138-9、51-14、31、31-1、44、45、46、9-3、35、36、9、9-8、9-7、9-2、58-1、58、58-3、59-4等51筆地號	廠，淨化原住居民日常排放水。	質可用。 2. 本區段上游有台北華城約九百多公頃土地興建別墅，對岸淨水廠邊亦有直潭社區別墅群，唯獨本區段被禁建實有欠公民及民等生命財產的公平性。		
11	曾梁藤、曾李彩霞、王財慶、張昭明、張昭發、王秀美、曾義舞、王廖雲、王玉惠、王秀菊、李春長、曾義林、周榮木、賴張美珠、王德一、王重文、李寶	新店區直潭段礮窟小段 45-12、45-2、45-11、110-30、42、42-2、42-3、43、43-4、43-5、103-2、162、149、39、40、105、103-8、103-7、103-6、103-5、103-9、104、103-4、145-18、145-1、11-2、7、7-7、7-8、7-17、7-18、9、5-4、5-13、4-9、5-11、	1. 政府應立即埋設污水排放管 2. 請放寬舊有房舍的改建及限制 3. 建請比照大台北華城放寬限建 4. 私有土地的受限，再未改變現況，建請核發補償回饋金。	1. 本人所有私有土地受限水源特定區的管制，舊有房舍不能就地合法改建及土地充分利用。 2. 為何大台北華城可大興土地的蓋別墅。在山腳下的舊有房舍卻不能改建。 3. 土地應儘其利用為優先，以免居民長期受損。	不予討論。 涉及污水排放、合法房舍之認定、補償回饋非本次檢討範圍。建議納入通盤檢討辦理。	依專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	陳情理由	市都委專案小組意見	市都委會大會決議
	秀、張貴忠、鄭秀華、陳華、張立志、邱奕三、邱益福、蔡月秀、邱秀雄	5-12、43、71、6-7、6-9、6-10、6-11、6-12、6-13、6-14、6-15、5-7、5-1、69-1、69-6、69-11、69-12、69-13等地號				
	王秀美、賴明通、邱益福	華城一段111~111-7、88、11-1地號				
	賴張美珠	秀岡段2地號				

案由	變更烏來水源特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第 八 案
說明	<p>十三、辦理機關：新北市政府。</p> <p>十四、法令依據：都市計畫法第 26 條。</p> <p>十五、計畫緣起及目的</p> <p>臺北水源特定區劃設目的係以維護臺北水源特定區之水源、水質、水量，俾充分供應臺北地區自來水用水，並為防止水庫淤積，禁止水源特定區範圍內土地濫墾或開發行為，以延長水庫使用年限為主。臺北水源特定區範圍內包含臺北水源特定區計畫、烏來水源特定區計畫、坪林水源特定區計畫及新店水源特定區計畫等四處都市計畫，由於各自之土地使用管制規定略有差異，部份居民屢有反應不平之聲，造成計畫執行上之困擾。而四處都市計畫前次通盤檢討變更計畫分別於 90 年至 92 年間公告發布實施，迄今業已逾 8 年，理應彙集居民意見及相關單位執行疑義進行通盤檢討，以符實際發展與管制之需要。</p> <p>為確保翡翠水庫與直潭淨水廠之使用壽命，嚴防水源、水質遭受污染，水源特定區計畫之土地使用管制規則偏向較為嚴格的土地資源管制性思維，因而對使用土地方式多所限制，難免影響地主使用土地之權益。因此本案將考量相關規定之公平合理性，在維護環境生態及水源、水質之前提下，配套周全措施以兼顧當地居民生活及生產權益，並配合地方發展需要，重新審視現行土地使用管制規則內容，務求達到都市計畫之公平正義原則，及實踐公共利益之宗旨。</p> <p>十六、計畫位置與檢討範圍</p> <p>(一) 計畫位置</p> <p>烏來水源特定區範圍北起南勢溪與桶後溪交會處北側約 200 公尺處，南迄入山檢查哨南側，東以南勢溪、桶後溪外緣山坡地連接線為界，西以原住民聚落地區西側外緣山坡地連線為界；計</p>		

畫面積為 152.50 公頃（詳附圖一）。

（二）檢討範圍

本次辦理土地使用分區管制要點通盤檢討，係修正不合時宜或不一致之規定，俾利落實計畫管制之目標，爰下列議題本次不予討論，並將納入下次都市計畫通盤檢討規劃參考：

1. 烏來保安保護區為旅館區或溫泉區議題
2. 原有合法建物之認定條件議題。
3. 水源區管制對地主權益損害之補償議題。

十七、變更內容

變更內容詳見附表一。

十八、辦理經過

（一）本案自 98 年 11 月 18 日起辦理公告徵求意見，計畫草案自 100 年 4 月 1 日起辦理公開展覽 30 天，並於 100 年 4 月 14 日上午 11 時假烏來區公所舉辦說明會，公展與審議期間公民或團體所提意見共計有 2 案。

（二）本案於 100 年 6 月 2 日召開本案第 1 次專案小組研商會議，會議決議如下：

1. 本案人民陳情案件共計 18 件，若陳情內容不涉及本次變更內容，請作業單位發文予陳情人，告知不在本案範圍，建議納入後續辦理通盤檢討案。
2. 有關烏來水源特定區土地使用管制條文針對旅館獎勵部分，規定「開發者應負責興建完成申請開發土地面積至少 10% 之公共停車場，提供使用」，請規劃單位釐清其公共停車空間留設於基地內或基地外。
3. 有關臺北水源特定區土地使用分區管制要點第 13 點刪除「河川水體水平距離 8 公尺範圍內」之文字，其與烏來水源特定區土地使用管制要點第 11 點文字內容不一致。另同條文字內容規定「申請建築時，除應避免座落上開地區外，如在其他地區另有適當土地，可依個案申請…，必要時得另覓適當土地予以變更…」，請規劃單位釐清其他地區適當土地是指計畫範圍內或範圍外其他土地，並評估本條例執行上是否合理及妥適。
4. 有關建築物規定部分，若涉及建築相關法令已規範部分，回歸建築相關規定辦理。

5. 有關新店水源特定區污水處理量推估計畫人口部分，請規劃單位詳述計算方式，比較每人樓地板面積以30平方公尺與50平方公尺計算之差異，並於下次會議中說明。
6. 請規劃單位檢視四個水源特定區內土地使用管制要點共通性條文及特殊性條文，並詳加補充說明特殊性條文增列之原因；另原條文於本案保留延用部分，應詳述延用之理由。例如公共設施取得之容積獎勵及前後院深度比皆未有一致性規定，請規劃單位釐清。
7. 有關為加速公共設施取得之容積獎勵部分，原僅有烏來水源特定區及坪林水源特定區有相關規定，為一致性原則，請規劃單位評估增列其他水源特定區之可行性。
8. 本案新增規定部分，請規劃單位補充說明立法原意及與原條文之差異性。
9. 有關本條文涉及範圍確定、文字內容複雜部分，例如坪林水源特定區台九線兩側需經都市設計委員會審議，但未詳述範圍部分，請規劃單位於條文內補充示意圖或計算方式，以利後續執行。

(三) 本案於100年8月3日召開本案第2次專案小組研商會議，會議決議如下：

1. 本案新條文草案有關「區內之住宅區及合法房屋基地，如座落在活動斷層兩側50公尺範圍內…另覓適當土地予以變更以資交換，並得依都市計畫容積移轉實施辦法有關規定辦理」，請規劃單位確認容積移轉實施辦法之適用性及考量執行之可行性後予以修正。
2. 有關涉及建築物規定事宜，請確認條文內容與參考共通性條文用語之一致性，並請補充說明變更理由。
3. 有關新店水源特定區計畫屈尺地區住宅區高度放寬乙案，請規劃單位針對本計畫區做全面之評估及模擬分析後，提大會討論。
4. 有關新店水源特定區計畫人民陳情案編號第3案，請修正陳情位置地段號，並函覆陳情人本案歷次小組會議紀錄。
5. 有關不涉及本案檢討範圍之建議意見，修正為不予討論，不採納建議意見者修正為不予採納，部分採納建議意見者修正為酌予採納。
6. 請規劃單位重新檢視並補充說明新店水源特定區計畫人民陳情案編號第9案及第11案，臺北水源特定區計畫人民陳情案編號第2案及第4案之建議意見；另請本市新店區公所協助有關臺北水源特定區計畫人民陳情案編號第7案陳情內容，俾利本案之檢討研商。

	<p>7. 本案依上述意見修正後提送大會審議，並請規劃單位於收到本會議紀錄後7日內提送修正資料，俾利辦理後續相關事宜。</p> <p>八、公民或團體陳情意見：詳表二「公民或團體陳情意見綜理表」</p> <p>九、以上合法定程序，提請大會審議。</p>
作業單位建議意見	<p>一、有關本案公展條文第 11 條，「區內之住宅區及合法房屋基地，如座落在活動斷層兩側 50 公尺範圍內…另覓適當土地予以變更以資交換，並得依都市計畫容積移轉實施辦法有關規定辦理」，請規劃單位說明本案適用容積移轉實施辦法之適法性，並明確規範執行機制，提請大會討論。</p> <p>二、本案公展條文第 12 條為加速公共設施取得之容積獎勵乙案，係考量與烏來及坪林水源特定區計畫之一致性並參考新北市都市計畫土地使用管制要點共通性條文修正，查本市 100 年 1 月 17 日發布實施之 20 處土地使用分區管制要點專案通盤檢討第二階段業刪除相關條文，並依內政部新修定之都市計畫容積移轉實施辦法辦理，爰本條文是否仍有增列之需求性及特殊性，提請大會討論。</p> <p>三、餘請依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>一、有關本案公展條文第 11 條，查本計畫範圍內未有活動斷層，惟其仍涉及地質災害範圍地區，考量區內住宅區及合法房屋建築之安全性及民眾之權益，本案刪除條文內「坐落在活動斷層兩側 50 公尺範圍內」文字，並同意修正條文「並得依都市計畫容積移轉實施辦法有關規定辦理。」。另請確認地質災害地區之範圍，並於後續辦理都市計畫通盤檢討時檢討變更為適當分區。</p> <p>二、有關本案新增條文第 12 條為加速公共設施取得之容積獎勵乙案，考量本市已發布實施之 20 處土地使用分區管制要點業依內政部新修定之都市計畫容積移轉實施辦法辦理，爰刪除本條文規定。</p> <p>三、為考量烏來區遷校及國中、小併校需求，學校用地經都市設計審議通過者，容積率最高得比照機關用地不得大於 200%。</p> <p>四、有關臺北水源特定區內地主回饋補償問題，請各公所另行研議辦理。另若有區政發展需要，請各公所循程序提送辦理都市計畫個案變更。</p> <p>五、餘依專案小組意見辦理，並授權作業單位審核修正條文後通過。</p>

附表一 變更烏來水源特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案變更內容及綜理表

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 33 條及第 35 條規定訂定之。 理由：配合內政部民國 99 年 2 月 1 日臺內中營字第 0990800426 號令修正發布之「都市計畫法臺灣省施行細則」修正法令依據。	維持公展草案內容。	依作業單位建議辦理。	依專案小組意見通過。
二、住宅區內建築物及土地之使用應依下列規定： (一)建蔽率：不得大於 60%。 (二)容積率：不得大於 120%。 (三)使用限制： 1. 以興建住宅使用之建築物為主，不得設置工廠。 2. 原有建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於 8 公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用，且已完成污水下水道系統，並經台北水源特定區管理機關同意者，不在此限。	二、住宅區內建築物及土地之使用應依下列規定： (一)建蔽率：不得大於 60%。 (二)容積率：不得大於 120%。 (三)使用限制： 1. 以興建住宅使用之建築物為主，不得設置工廠。 2. 原有建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於 8 公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用，且已完成污水下水道系統，並經臺北水源特定區管理機關同意者，不在此限。 理由：為維護都市環境品質並追求都市永續發展，考量立法原意與評估現況發展情形，故維持住宅區內建築物及土地之使用原規定。	維持公展草案內容。	依作業單位建議辦理。	依專案小組意見通過。
三、商業區係提供當地居民及遊客商業活動使	三、商業區係提供當地居民及遊客商業活動使	維持公展草案內容。	依作業單位建議辦理。	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
<p>用，區內建築物及土地之使用，應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率：不得大於 60%。</p> <p>(二)容積率：不得大於 180%。</p> <p>(三)使用限制：以興建商店及供商業使用之建築物為主，不得設置工廠。</p>	<p>用，區內建築物及土地之使用，應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率：不得大於 60%。</p> <p>(二)容積率：不得大於 180%。</p> <p>(三)使用限制：以興建商店及供商業使用之建築物為主，不得設置工廠。</p> <p>理由：為維護都市環境品質並追求都市永續發展，考量立法原意與評估現況發展情形，故維持商業區原規定。</p>			
<p>四、旅館區內之土地，以興建旅館及其相關使用之建築物為限，其建築物及土地之使用應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率：不得大於 60%。</p> <p>(二)容積率：不得大於 180%。</p> <p>(三)申請建照應符合山坡地建築管理辦法有關之規定。</p>	<p>四、旅館區內之土地，以興建旅館及其相關使用之建築物為限，其建築物及土地之使用應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率：不得大於 60%。</p> <p>(二)容積率：不得大於 180%。</p> <p>理由：原條文第一項第(三)款：「申請建照應符合山坡地建築管理辦法有關之規定。」已規定於第十條第一項第(七)款，故本處刪除。</p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議辦理。	依專案小組意見通過。
<p>五、為促進旅館區之發展，凡基地符合下列規定，且其開發計畫送經臺北縣都市設計審議通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地容積率之 20%。</p> <p>(一)申請面積應超過 2,000 平方公尺，且為一完整基地。</p> <p>(二)開發者應負責興建完成申請開發土地面</p>	<p>五、為促進旅館區之發展，凡基地符合下列規定，且其開發計畫送經新北市都市設計審議通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地容積率之 20%。</p> <p>(一)申請面積應超過 2,000 平方公尺，且為一完整基地。</p>	<p>1. 修正烏來水源特定區旅館獎勵之土地使用管制條文，開發者應於申請基地內提供公共停車空間。</p> <p>2. 為避免法定停車空間納入獎勵，增定獎勵容積附帶條件提供之「前項停車空間不得計入法定停車空間」之規定。</p>	<p>依作業單位建議修正後通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p>五、為促進旅館區之發展，凡基地符合下列規定，且其開發計畫送經新北市都市設計審議通</p>	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
積至少 10%之公共停車場，提供公眾使用。	<p>(二)開發者應負責興建完成申請開發土地面積至少 10%之公共停車場，提供公眾使用。</p> <p>(三)前項停車場車位不得計入法定停車空間。</p> <p>理由：</p> <p>一、因應新北市政府改制直轄市，修正機關名稱。</p> <p>二、為避免法定停車空間納入獎勵，增定獎勵容積附帶條件提供之「前項停車空間不得計入法定停車空間」之規定。</p>		<p>過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地容積率之 20%。</p> <p>(一)申請面積應超過 2,000 平方公尺，且為一完整基地。</p> <p>(二)開發者應於申請基地內，興建完成該基地土地面積至少 10%之公共停車場，提供公眾使用。</p> <p>(三)前項停車場車位不得計入法定停車空間。</p>	
<p>六、保安保護區內土地，以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，其土地使用應依下列規定：</p> <p>(一)本區內土地經台北縣政府核准者，得為下列之使用：</p> <p>1. 國防所需各種設施。</p> <p>2. 警衛、保安、保防設施。</p>	<p>六、保安保護區內土地，以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，其土地使用應依下列規定：</p> <p>(一)本區內土地經臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者，得為下列之使用：</p> <p>1. 國防所需各種設施。</p> <p>2. 警衛、保安、保防設施。</p> <p>3. 公用事業所必須之設施，但該設施、使用保</p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議辦理。	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
<p>3. 公用事業所必須之設施，但該設施、使用保安林地時，應經中央林業主管機關之同意。</p> <p>4. 造林與水土保持措施。</p> <p>5. 為保護區內地形、地物所為之工程設施。</p> <p>6. 為維護水源、水質、水量所必須之設施。</p> <p>7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。</p> <p>8. 原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <p>(1)建築物之簷高不得超過3層樓（或10.5公尺），建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。</p> <p>(2)建蔽率不得超過40%。</p> <p>(3)原有合法建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於8公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用，且已完成污水下水道系統，並經台北水源特定區管理機關同意者，不在此限。</p> <p>(4)不得重複申請。</p> <p>(二)本區內之土地禁止下列行為，但前項各款所列各項設施所必須者不在此限：</p> <p>1. 砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經臺北縣政府核准者不在此限。</p> <p>2. 破壞地形或改變地貌。</p>	<p>安林地時，應經中央林業主管機關之同意。</p> <p>4. 造林與水土保持措施。</p> <p>5. 為保護區內地形、地物所為之工程設施。</p> <p>6. 為維護水源、水質、水量所必須之設施。</p> <p>7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。</p> <p>8. 原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <p>(1)建築物不得超過3層樓且簷高不得超過10.5公尺，建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。</p> <p>(2)建蔽率不得超過40%。</p> <p>(3)原有合法建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於8公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用，且已完成污水下水道系統，並經臺北水源特定區管理機關同意者，不在此限。</p> <p>(4)不得重複申請。</p> <p>(二)本區內之土地禁止下列行為，但前項各款所列各項設施所必須者不在此限：</p> <p>1. 砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者不在此限。</p> <p>2. 破壞地形或改變地貌。</p> <p>(三)保安保護區土地在都市計畫發布實施前已</p>			

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
(三)保安保護區土地在都市計畫發布實施前已編定為建地目或已建築供居住使用之合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者，得比照前款規定申請建築。	<p>編定為建地目或已建築供居住使用之合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者，得比照前款規定申請建築。</p> <p>理由： 一、為因應新北市政府改制直轄市，以及符合水源區土地利用之管理組織架構，將原「經台北縣政府核准者」之規定，修訂為「經臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者」。 二、考量土地使用分區管制要點用語之一致性與嚴謹度，原條文第一項第一款第 8 目之 1「建築物之簷高不得超過 3 層樓（或 10.5 公尺）」修訂文字用語為「建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺」。</p>			
七、河川區除依水利法之有關規定外，特定區內之河川區為保護水源禁止任何污染水體之水面活動。	<p>七、河川區除依水利法之有關規定，特定區內之河川區為保護水源禁止任何污染水體之水面活動。</p> <p>理由：維持原規定。</p>	<p>1. 為維護水源特定區內之河川區之水源、水質、水量，避免不當活動行為影響，故維持原規定。</p> <p>2. 六考量土地使用分區管制要點用語之一致性，修正特定區為「計畫區」。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正後條文： 七、河川區除依水利法之有關規定，計畫區內之河川區為保護水源禁止任何污染水體之水面活動。</p>	依專案小組意見通過。
<p>八、宗教專用區內之土地以興建與宗教有關使用之建築物為主，其建築物及土地之使用應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率：不得大於 60%。</p> <p>(二)容積率：不得大於 120%。</p>	<p>八、宗教專用區內之土地以興建與宗教有關使用之建築物為主，其建築物及土地之使用應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率：不得大於 60%。</p> <p>(二)容積率：不得大於 120%。</p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議辦理。	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	理由：考量立法原意與評估計畫區現況發展情形，故維持宗教專用區內之土地原規定。			
<p>九、本特定區內公共設施包括公園、機關、發電廠用地、學校、停車場、墓地等，其土地使用應依下列規定辦理</p> <p>(一)公園之闢建應檢送整體發展計畫送經核准。其建築物之建蔽率不得大於 3%，簷高除紀念性建築物外，不得超過 2 層或 7 公尺。</p> <p>(二)機關用地闢建時，其建築物之建蔽率不得大於 40%、容積率不得大於 200%。</p> <p>(三)發電廠用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p> <p>(四)學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p> <p>(五)停車場四周應予以美化，且其相關服務設施所需建築物之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。</p> <p>(六)公墓應配合附近景觀予以美化，公墓內除納骨塔、公墓設施及管理必需者外，不得有任何建築物，包括殯儀館或火葬場，其中納骨塔最大基層面積 200 平方公尺，總樓地板面積為 600 平方公尺，納骨塔以外之</p>	<p>九、本特定區內公共設施包括公園、機關、發電廠用地、學校、停車場、墓地等，其土地使用應依下列規定辦理</p> <p>(一)公園之闢建應檢送整體發展計畫送經核准。其建築物之建蔽率不得大於 3%，除紀念性建築物外，不得超過 2 層樓且簷高不得超過 7.0 公尺。</p> <p>(二)機關用地闢建時，其建築物之建蔽率不得大於 40%、容積率不得大於 200%。</p> <p>(三)發電廠用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p> <p>(四)學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p> <p>(五)停車場四周應予以美化，且其相關服務設施所需建築物之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。</p> <p>(六)公墓應配合附近景觀予以美化，公墓內除納骨塔、公墓設施及管理必需者外，不得有任何建築物，包括殯儀館或火葬場，其中納骨塔最大基層面積 200 平方公尺，總樓地板面積為 600 平方公尺，納骨塔以外之</p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議辦理。	<p>修正後通過。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為考量烏來區遷校及國中、小併校需求，學校用地經都市設計審議通過者，容積率最高得比照機關用地不得大於 200%。 2. 餘依專案小組意見通過。 <p>修正後條文：</p> <p>九、本特定區內公共設施包括公園、機關、發電廠用地、學校、停車場、墓地等，其土地使用應依下列規定辦理</p> <p>(一)公園之闢建應檢送整體發展計畫送經核准。其建築物之建蔽率不得大於 3%，除紀念性建築物外，不得超過 2</p>

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
<p>之建築物之總面積不得超過 150 平方公尺，但原始地形丘塊圖上，其平均坡度在 30%以上土地，不得變更地形，或作埋葬使用。</p>	<p>建築物之總面積不得超過 150 平方公尺，但<u>原始地形平均坡度</u>在 30%以上土地，不得變更地形，或作埋葬使用。</p> <p>理由： 一、考量土地使用分區管制要點用語之一致性與嚴謹度，原條文第一項第一款「簷高除紀念性建築物外，不得超過 2 層或 7 公尺」修訂為「除紀念性建築物外，不得超過 2 層樓且簷高不得超過 7.0 公尺」。 二、依建築技術規則第 261 條之用語定義，即已明定「平均坡度」之計算方式，故原條文「但原始地形丘塊圖上，其平均坡度在 30%以上土地」之文字用語，修訂為「但原始地形平均坡度在 30%以上土地」，以免對丘塊圖另生疑義。</p>			<p>層樓且簷高不得超過 7.0 公尺。</p> <p>(二)機關用地闢建時，其建築物之建蔽率不得大於 40%、容積率不得大於 200%。</p> <p>(三)發電廠用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p> <p>(四)學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%，惟經都市設計審議通過者，容積率最高不得大於 200%。</p> <p>(五)停車場四周應予以美化，且其相</p>

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
				<p>關服務設施所需建築物之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。</p> <p>(六)公墓應配合附近景觀予以美化，公墓內除納骨塔、公墓設施及管理必需者外，不得有任何建築物，包括殯儀館或火葬場，其中納骨塔最大基層面積 200 平方公尺，總樓地板面積為 600 平方公尺，納骨塔以外之建築物之總面積不得超過 150 平方公尺，但原始地形平均坡度</p>

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
				在 30% 以上土地，不得變更地形，或作埋葬使用。
<p>十、本特定區內各類土地使用，除前開有關規定外，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)本特定區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，或省（市）主管機關擬訂較嚴格之放流水標準。其經台北水源特定區管理機關指定應興建公共污水下水道系統之地區，應依法取得排放許可，且位於翡翠水庫大壩以下包括南勢溪流域，其污水排放管線應接到自來水取水口下排放；其餘未指定應興建公共污水下水道系統之地區，應自行設置廢污水處理設備。</p> <p>(二)指定興建公共污水下水道系統之地區，公共污水下水道系統未完成前，建築物之新建、增建時，應檢附水土保持及廢污水處理設施計畫，經審查核可後，始准予先行發照建築。唯須切結於公共污水下水道完成後 6 個月內，自行納入系統內。</p> <p>(三)已興建完成公共污水下水道系統之地</p>	<p>十、本特定區內各類土地使用，除前開有關規定外，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)本特定區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，或主管機關擬定較嚴格之放流水標準，其經臺北水源特定區下水道管理機關指定應興建公共污水下水道系統之地區，應依法取得排放許可，且位於翡翠水庫大壩以下包括南勢溪流域，其污水排放管線應接到自來水取水口下排放；其餘未指定應興建公共污水下水道系統之地區，應自行設置廢污水處理設備。</p> <p>(二)已興建完成公共污水下水道系統之地區，其建築物之新建、增建時，均應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，並完成聯接後，始得核發使用執照。</p> <p>(三)公共污水下水道系統以外地區，建築物之新建、修建、改建、增建均應先檢附水土保</p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議辦理。	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
<p>區，其建築物之新建、增建時，均應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，並完成聯接後，始得核發使用執照。</p> <p>(四)公共污水下水道系統以外地區，建築物之新建、修建、改建、增建均應先檢附水土保持及廢污水處理計畫書，經審查核可後，始得發照建築。</p> <p>(五)下列各項得由台北水源特定區管理機關做必要之規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之宣排、棄置不得直接排放於水庫用地內。 2. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。 3. 農藥之使用及排放。 <p>(六)本地區原始地形坵塊圖上，其平均坡度超過 30%之土地，不得建築使用，並不計入法定空地。</p> <p>(七)申請建照應符合山坡地開發建築管理辦法有關規定。</p> <p>(八)地方機關闢建道路(含產業道路)或已發布細部計畫規定私人整體開發之住宅區</p>	<p>持及廢污水處理計畫書，經審查核可後，始得發照建築。</p> <p>(四)下列各項得由臺北水源特定區管理機關做必要之規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之宣排、棄置不得直接排放於水庫用地內。 2. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。 3. 農藥之使用及排放。 <p>(五)本地區原始地形平均坡度超過 30%之土地，不得建築使用，並不計入法定空地。</p> <p>(六)屬山坡地者土地利用應符合山坡地保育利用條例規定，申請建照應符合山坡地開發建築管理辦法有關規定。</p> <p>(七)闢建道路(含產業道路)需穿越保護區、農業區土地，並已取得土地產權或使用同意書時，應先經臺北水源特定區管理機關審查核可，轉報新北市政府核准後實施。</p> <p>(八)農、林業使用農藥及肥料時，應依特定區管理機關及主管機關之規定辦理。</p> <p>(九)本計畫區內建築基地總容積上限(含基準容積、容積移轉及容積獎勵)不得超過基準</p>			

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
<p>權利關係人自行闢建必要聯外道路，需穿越保護區、農業區土地，並已取得土地產權或使用同意書時，應先經台北水源特定區管理機關審查核可，轉報台北縣政府核准後實施。</p> <p>(九)農、林業使用農藥及肥料時，應依特定區管理機關及主管機關之規定辦理。</p>	<p>容積 1.5 倍。</p> <p>理由：</p> <p>一、本特定區污水放流標準原本即應遵守主管機關之規定，無需限定省（市）政府層級，故原第一項第一款規定「經省(市)主管機關擬定」之規定，修訂為經「主管機關擬定」。</p> <p>二、為符合現行政府組織架構與權責，本特定區下水道相關業主管單位應包括台北水源特定區管理局及新北市政府，將原第一項第一款規定「經台北水源特定區管理機關指定應興建公共污水下水道系統之地區」，修訂為「經台北水源特定區下水道管理機關指定應興建公共污水下水道系統之地區」。</p> <p>三、因公共汙水下水道已興建完成，已無規範先行發照之必要，故刪除原第一項第二款之規定。</p> <p>四、本特定區土地允許使用項目已無圈養牲畜之規定，故刪除原條文第一項第五款第二目之「圈養牲畜」規定。</p> <p>五、為統一文字用語，並依建築技術規則第 261 條規定計算「平均坡度」，故原條文第一項第六款「本地區原始地形坵塊圖上，其平均坡度在 30%以上土地」之文字用語，修訂為「本地區原始地形平均坡度在 30%以上土地」。</p> <p>六、原條文第一項第七款增訂山坡地土地利用遵循之共通性法令規定。</p> <p>七、原條文第一項第八款係規範穿越保護區、農業區之闢建道路（含產業道路）行為，應一律經過主管單位核准後始能實施，故無需區分行為人為機關或私人。</p>			

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	八、為管控計畫區土地發展總量，及避免開發強度過度集中，增訂建築基地總容積上限規定。			
十一、本特定區內之住宅區及合法房屋基地，如座落在距離河川水體水平距離 8 公尺範圍內或活動斷層兩側 50 公尺範圍內及環境地質災害區、高山崩潛感地區，申請建築時，除應避免座落上開地區外，如在其他地區另有適當土地，可依個案申請在不超過原核准面積下准予建築，必要時得另覓適當土地予以變更以資交換。但已完成污水下水道系統者，不在此限。	<p>十一、本特定區內之住宅區及合法房屋基地，如座落在距離河川水體水平距離 8 公尺範圍內或活動斷層兩側 50 公尺範圍內及環境地質災害區、高山崩潛感地區，申請建築時，除應避免座落上開地區外，如在其他地區另有適當土地，可依個案申請在不超過原核准面積下准予建築，必要時得另覓適當土地予以變更以資交換，<u>並得依都市計畫容積移轉實施辦法有關規定辦理。</u></p> <p>理由：</p> <p>一、有關活動斷層兩側 50 公尺範圍內及環境地質災害區、高山崩潛感地區之建築申請案，因需考量其建築物安全且涉及相關建管法令規定，將是否完成污水下水道系統列為核准建築之必要條件實屬不妥，故予以修正。</p> <p>二、為明確限制發展地區合法建築權利之移轉方式，增訂「並得依都市計畫容積移轉實施辦法相關規定辦理。」</p>	<p>1. 考量臺北水源特定區土地使用分區管制要點之一致性原則，修正烏來水源特定區第 11 點文字內容，建議刪除「河川水體水平距離 8 公尺範圍內之文字。」</p> <p>2. 請規劃單位說明本案適用容積移轉實施辦法之適法性，並明確規範執行機制，提請大會討論。</p>	<p>1. 有關修正「河川水體水平距離 8 公尺範圍內之文字，依作業單位建議修正。」</p> <p>2. 有關「區內之住宅區及合法房屋基地，如距離河川水體水平距離 8 公尺範圍內或活動斷層兩側 50 公尺範圍內…另覓適當土地予以變更以資交換，並得依都市計畫容積移轉實施辦法有關規定辦理」，請規劃單位確認容積移轉實施辦法之適用性及考量執行之可行性後予以修正。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>理由：</p> <p>查本計畫範圍內未有活動斷層，惟其仍涉及地質災害範圍地區，考量區內住宅區及合法房屋建築之安全性及民眾之權益，本案刪除條文內「坐落在活動斷層兩側 50 公尺範圍內」文字，並同意修正條文「並得依都市計畫容積移轉實施辦法相關規定辦理」。另請確認地質災害地區之範圍，並於後續辦理都市計畫通盤檢討時檢討變更為適當分區。</p> <p>修正後條文：</p> <p>十一、本特定區內之住宅區及合法房屋基地，如座落在環境地質災害區、高山崩潛感地區，申請建築時，除應避免座落上開地區外，如在其他地區另有適當土</p>

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
				地，可依個案申請在不超過原核准面積下准予建築，必要時得另覓適當土地予以變更以資交換，並得依都市計畫容積移轉實施辦法相關規定辦理。
<p>十二、為加速公共設施用地取得，符合下列規定之申請建築基地得增加興建之樓地板面積：</p> <p>(一)捐贈土地屬都市計畫公共設施用地，並與申請建築基地銜接，且該申請建築基地之總面積超過 300 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積 2 倍之樓地板面積。</p> <p>(二)捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，且該申請建築基地之總面積超過 500 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積 2 倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值比值之樓地板面積。</p> <p>(三)前二項增加之樓地板面積不得超過該申請建築基地總面積乘以法定容積率之 30 %。</p> <p>前項土地之捐贈應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續，登記為臺北縣所有，始得核發使用執照。</p>	<p>十二、為加速公共設施用地取得，符合下列規定之申請建築基地得增加興建之樓地板面積。</p> <p>(一)捐贈土地屬都市計畫公共設施用地，並與申請建築基地鄰接，且該申請建築基地之總面積超過 300 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積 2 倍之樓地板面積。</p> <p>(二)捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地鄰接者，且該申請建築基地之總面積超過 500 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積 2 倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值比值之樓地板面積。</p> <p>(三)前二款增加之樓地板面積不得超過該申請建築基地總面積乘以法定容積率之 30% 。</p> <p>前項土地之捐贈應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續，登記為新北市所有，始得核發使用執照。</p> <p>理由： 一、依建築技術規則第一一〇條，爰修正原條文第一項、第二項建築基地規定之文字「銜</p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議辦理。	<p>刪除本條文。</p> <p>理由： 考量已發布實施之本市 20 處土地使用分區管制要點業依內政部新修定之都市計畫容積移轉實施辦法辦理，爰刪除本條文。</p>

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	<p>接」為「鄰接」。</p> <p>二、原有容積獎勵，符合環境保護之目的下進行管制要點合理的調處，故維持原規定。</p> <p>三、因應新北市政府改制直轄市，修訂「台北縣」為「新北市」。</p>			
十三、本特定區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>十三、公園、綠地等公共設施用地應留設用地總面積 50%以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 50%以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「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>前項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 0.8 公尺、地被應大於 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、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 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>公共設施用地提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前二項規定之限制。</p> <p>理由：</p> <p>一、訂定公共設施用地之綠覆規定。</p> <p>二、考量一般建築用地法定空地 50%綠化可能衍生土地使用之限制過高，爰以實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 50%以上綠化管制規定之。</p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議辦理。	調整點次。 餘依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	<p>十四、建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。</p> <p>公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p> <p>理由：</p> <p>一、為免過深開挖，故增訂地下開挖率規定。</p> <p>二、考量公共設施特殊使用需求，排除須作多目標使用始得不受限制之規定。</p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議辦理。	調整點次。 餘依專案小組意見通過。
<p>十四、本特定區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物規定如下：</p> <p>(一)建築物之形態應採斜頂。</p> <p>(二)建築物(含陽台、露台)與建築線之最小距離不得小於 2 公尺並應植樹或綠美化。</p> <p>(三)住宅區、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物 1 樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p> <p>(四)應留設騎樓部分得設置遮陽(雨)設施，且經整體設計，併同建築執照提出申請者，則不計入建蔽率。</p> <p>(五)因基地情況特殊，確實無法依前述規定退縮建築或留設騎樓者，經台北縣都市設計審議委員會同意，得酌予調整。</p>	<p>十五、本特定區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物規定如下：</p> <p>(一)建築物之形態應採斜頂。</p> <p>(二)建築物外牆面、陽台、露台等與建築線之最小距離不得小於 2 公尺並應植樹或綠美化。</p> <p>(三)住宅區面臨計畫道路 8 公尺以上、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，道路境界線與建築物 1 樓牆面淨距離至少留設 3.5 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p> <p>(四)應留設騎樓部分得設置遮陽(雨)設施，且經整體設計，併同建築執照提出申請者，則不計入建蔽率。</p> <p>(五)因基地情況特殊，確實無法依前述規定退縮建築或留設騎樓者，經新北市都市設計審議委員會同意，得酌予調整。</p> <p>理由：</p> <p>一、點次調整。</p> <p>二、原第一項第二款係規範退縮建築之深度以植栽綠美化，依「建築技術規則建築設計施工篇」第一條第一項第四十一款「退縮建</p>	<p>1. 涉及建築物規定事宜，請確認條文內容與參考共通性條文用語之一致性。</p> <p>2. 考量本次變更係為檢討台北水源特定區四個特定計畫區之土管共通性，爰請補充說明增列特殊性條文及維持部分原條文之理由。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p>十五、本特定區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物規定如下：</p> <p>(一)建築物之形態應採斜頂。</p> <p>(二)建築物外牆面、陽台、露台等與建築線之最小距離不得小於 2 公尺並應植樹或綠美化。</p> <p>(三)住宅區面臨計畫道路 8 公尺以上、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，道路境界線與建築物 1 樓</p>	調整點次。 餘依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	<p>築深度」之定義係指：「建築物外牆面自建築線退縮之深度」，且不含免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板等。惟本條規定退縮之建築物應包含陽台及露台部份。故為明確化文字用語，以免造成執行之疑義，原條文「建築物(含陽台、露台)」修正為「建築物外牆面、陽台、露台等」。</p> <p>三、考量水源區各都市計畫土地使用管制規定之一致性，部份自然發展之聚落住宅區無留設騎樓或無遮簷人行道之必要及條件，故本條第一項第三款修訂住宅區面臨 8 公尺以上計畫道路始需留設騎樓或無遮簷人行道。另依「建築技術規則建築設計施工篇」第五十七條規定，騎樓或無遮簷人行道寬度為「自道路境界線至建築物地面層外牆面，不得小於三・五公尺」，為免執行疑義，本處依其規定，原條文「建築線與建築物 1 樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺」修訂為「道路境界線與建築物 1 樓牆面淨距離至少留設 3.5 公尺」。</p> <p>五、第一項第五款配合新北市政府改制直轄市，修正機關名稱。</p>		<p>牆面淨距離至少留設 3.5 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p> <p>(四)因基地情況特殊，確實無法依前述規定退縮建築或留設騎樓者，經新北市都市設計審議委員會同意，得酌予調整。</p>	
十五、本特定區內之建築應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建照。惟為審議之需要，必要時得由台北縣政府另行訂定都市設計準則作為審議之依據。	<p>十六、下列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> <p>(一)申請基地面積大於 1,000 平方公尺且總樓地板面積大於 2,000 平方公尺。</p> <p>(二)工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。</p> <p>(三)都市更新單元。</p> <p>(四)公園面積達 10,000 平方公尺以上者。</p> <p>(五)其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公</p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議辦理。	調整點次。 餘依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	<p>共設施或工程。</p> <p>理由：</p> <p>一、新北市政府已訂定都市設計審議原則，明訂於條文中使審議有明確依據。</p> <p>二、基於水源特定區為維持水源、水質與水量之目的，並考量水源區各都市計畫土地使用管制規定之一致性，訂定較嚴謹之都市設計審議門檻標準。</p>			
未規定。	<p>十七、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，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，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。</p> <p>理由：</p> <p>一、落實行政院災害防救委員會政策所訂「災害管理政策與施政策略執行方案」中有關「都市型水災管理政策與施政策略之建議」之「新開發都會地區應將滯洪池或調洪水庫納入都會區規劃或由開發單位負擔開發後所增加逕流之排水改善經費」實施要領。</p> <p>二、新北市府水利局已完成「建築基地設置雨水貯留滯洪設施計畫」，配合計畫執行已於都市設計審議及建照審查中要求開發者設置雨水貯留滯洪設施，並基於都市防災審議事項管控並於建照審查中要求。</p> <p>三、為健全法治基礎避免爭議，故於土地使用分區管制要點明訂雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施規劃法源。</p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議辦理。	調整點次。 餘依專案小組意見通過。
未規定。	<p>十八、本特定區管理機關所為各項造林、水土保持措施、及維護水源水質水量所必要之設施，得由特定區管理機關自行核辦。</p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議辦理。	調整點次。 餘依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	理由：基於保護本特定區水源、水質、水量之安全潔淨立場，所為之各項設施均有其必要性及重要性，妥建議予以增列條文。			
未規定	十九、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。 理由：增訂疑義處理方式。	維持公展草案內容。	依作業單位建議辦理。	調整點次。 餘依專案小組意見通過。
十六、本要點未規定者，適用其它相關法令之規定。	二十、本要點未規定者，適用其他相關法令之規定。 理由：點次調整。	維持公展草案內容。	依作業單位建議辦理。	調整點次。 餘依專案小組意見通過。

附表二 變更烏來水源特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	陳情理由	市都委專案小組意見	市都委會大會決議
1	周克雄	西羅岸段 318、317、934-3 部分等三筆地號	新北市烏來區(里)溫泉街 99、101、103、105、107 號之既有房舍、土地自 37 年起，本人家族即有居住及使用事實。民國 43 年起，並有相關土地納稅證明文件，民國 44 年起登記「蝴蝶蘭民族舞蹈研究社」等相關公司、行號有案，今聞 貴局辦理烏來、坪林、新店、台北水源特定區土地使用管制要點通盤檢討，本人原合法使用之房舍、土地(行政院民國 87 年 12 月 18 日原人字第 28047 號函核定辦理原住民保留地增劃編在案)，原民會目前正辦理相關土地移撥作業中。	若本次通盤檢討，對於本人房舍、土地之使用管制有所變更調整，恐將嚴重影響本人之權益。敬請貴局惠予詳查，並說明保障本人合法使用之房舍、土地。	不予討論。 涉及行水區合法房屋認定及分區變更議題，非本次檢討範圍。建議納入通盤檢討辦理。	依專案小組意見通過。
2	亞必·達利	南勢段 158 地號	家母是烏來原住民土地在民國六十六年鄰居佔用經由調解法院確認了我們的使用權。但時代變遷土地觀念不足的老人家不懂承租手續，今縣府於九十九年在烏來街河	懇請准予承租該地段土地增加國庫收入並賜予小民安心使用土地的長久心願，感激不盡。	不予討論。 涉及承租土地議題，非本案之檢討範圍。	依專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	陳情理由	市都委專案小組意見	市都委會大會決議
			邊築起高大的親水河堤，雖圍住了我們的出路但也確保此地以無行水安全之疑慮，希望延續政府德政，顧及小民全家二十三人人生計及原有權益。			

案由	變更坪林水源特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第 九 案
說明	<p>十九、辦理機關：新北市政府。</p> <p>二十、法令依據：都市計畫法第 26 條。</p> <p>二十一、計畫緣起及目的</p> <p>臺北水源特定區劃設目的係以維護臺北水源特定區之水源、水質、水量，俾充分供應臺北地區自來水用水，並為防止水庫淤積，禁止水源特定區範圍內土地濫墾或開發行為，以延長水庫使用年限為主。臺北水源特定區範圍內包含臺北水源特定區計畫、烏來水源特定區計畫、坪林水源特定區計畫及新店水源特定區計畫等四處都市計畫，由於各自之土地使用管制規定略有差異，部份居民屢有反應不平之聲，造成計畫執行上之困擾。而四處都市計畫前次通盤檢討變更計畫分別於 90 年至 92 年間公告發布實施，迄今業已逾 8 年，理應彙集居民意見及相關單位執行疑義進行通盤檢討，以符實際發展與管制之需要。</p> <p>為確保翡翠水庫與直潭淨水廠之使用壽命，嚴防水源、水質遭受污染，水源特定區計畫之土地使用管制規則偏向較為嚴格的土地資源管制性思維，因而對使用土地方式多所限制，難免影響地主使用土地之權益。因此本案將考量相關規定之公平合理性，在維護環境生態及水源、水質之前提下，配套周全措施以兼顧當地居民生活及生產權益，並配合地方發展需要，重新審視現行土地使用管制規則內容，務求達到都市計畫之公平正義原則，及實踐公共利益之宗旨。</p> <p>二十二、計畫位置與檢討範圍</p> <p>(一)計畫位置</p> <p>坪林水源特定區範圍以坪林鄉街地為中心，北至坡腳，南迄南勢溪南岸，東西兩側沿北勢溪谷狹長平地，計畫面積 55.06 公頃（詳附圖一）。</p> <p>(二)檢討範圍</p>		

本次辦理土地使用分區管制要點通盤檢討，係修正不合時宜或不一致之規定，俾利落實計畫管制之目標，爰下列議題本次不予討論，並將納入下次都市計畫通盤檢討規劃參考：

1. 原有合法建物之認定條件議題。
2. 水源區管制對地主權益損害之補償議題。

二十三、 變更內容

變更內容詳見附表一。

二十四、 辦理經過

(一)本案自 98 年 11 月 18 日起辦理公告徵求意見，計畫草案自 100 年 4 月 1 日起辦理公開展覽 30 天，並於 100 年 4 月 14 日下午 3 時假坪林區公所舉辦說明會，公展與審議期間無公民或團體陳情案件。

(二)本案於 100 年 6 月 2 日召開本案第 1 次專案小組研商會議，會議決議如下：

1. 本案人民陳情案件共計18件，若陳情內容不涉及本次變更內容，請作業單位發文予陳情人，告知不在本案範圍，建議納入後續辦理通盤檢討案。
2. 有關烏來水源特定區土地使用管制條文針對旅館獎勵部分，規定「開發者應負責興建完成申請開發土地面積至少10%之公共停車場，提供使用」，請規劃單位釐清其公共停車空間留設於基地內或基地外。
3. 有關臺北水源特定區土地使用分區管制要點第13點刪除「河川水體水平距離8公尺範圍內」之文字，其與烏來水源特定區土地使用管制要點第11點文字內容不一致。另同條文字內容規定「申請建築時，除應避免座落上開地區外，如在其他地區另有適當土地，可依個案申請…，必要時得另覓適當土地予以變更…」，請規劃單位釐清其他地區適當土地是指計畫範圍內或範圍外其他土地，並評估本條例執行上是否合理及妥適。
4. 有關建築物規定部分，若涉及建築相關法令已規範部分，回歸建築相關規定辦理。
5. 有關新店水源特定區污水處理量推估計畫人口部分，請規劃單位詳述計算方式，比較每人樓地板面積以30平方公尺與50平方公尺計算之差異，並於下次會議中說明。
6. 請規劃單位檢視四個水源特定區內土地使用管制要點共通性條文及特殊性條文，並詳加補充說明特殊性條文增列之原因；另原條文於本案保留延用部分，應詳述延用之理由。例如公共設施取得

	<p>之容積獎勵及前後院深度比皆未有一致性規定，請規劃單位釐清。</p> <p>7. 有關為加速公共設施取得之容積獎勵部分，原僅有烏來水源特定區及坪林水源特定區有相關規定，為一致性原則，請規劃單位評估增列其他水源特定區之可行性。</p> <p>8. 本案新增規定部分，請規劃單位補充說明立法原意及與原條文之差異性。</p> <p>9. 有關本條文涉及範圍確定、文字內容複雜部分，例如坪林水源特定區台九線兩側需經都市設計委員會審議，但未詳述範圍部分，請規劃單位於條文內補充示意圖或計算方式，以利後續執行。</p> <p>(三) 本案於100年8月3日召開本案第2次專案小組研商會議，會議決議如下：</p> <p>1. 本案新條文草案有關「區內之住宅區及合法房屋基地，如座落在活動斷層兩側50公尺範圍內…另覓適當土地予以變更以資交換，並得依都市計畫容積移轉實施辦法有關規定辦理」，請規劃單位確認容積移轉實施辦法之適用性及考量執行之可行性後予以修正。</p> <p>2. 有關涉及建築物規定事宜，請確認條文內容與參考共通性條文用語之一致性，並請補充說明變更理由。</p> <p>3. 有關新店水源特定區計畫屈尺地區住宅區高度放寬乙案，請規劃單位針對本計畫區做全面之評估及模擬分析後，提大會討論。</p> <p>4. 有關新店水源特定區計畫人民陳情案編號第3案，請修正陳情位置地段號，並函覆陳情人本案歷次小組會議紀錄。</p> <p>5. 有關不涉及本案檢討範圍之建議意見，修正為不予討論，不採納建議意見者修正為不予採納，部分採納建議意見者修正為酌予採納。</p> <p>6. 請規劃單位重新檢視並補充說明新店水源特定區計畫人民陳情案編號第9案及第11案，臺北水源特定區計畫人民陳情案編號第2案及第4案之建議意見；另請本市新店區公所協助有關臺北水源特定區計畫人民陳情案編號第7案陳情內容，俾利本案之檢討研商。</p> <p>7. 本案依上述意見修正後提送大會審議，並請規劃單位於收到本會議紀錄後7日內提送修正資料，俾利辦理後續相關事宜。</p> <p>八、公民或團體陳情意見：無</p> <p>九、以上合法定程序，提請大會審議。</p>
作業單位建議	<p>一、有關本案公展條文第18條，「區內之住宅區及合法房屋基地，如距離河川水體水平距離8公尺範圍內或在活動斷層兩側50公尺範圍內…」，考量臺北水源特定區土地使用分區管制要點之一致性，建議比照烏來水源特定區計畫刪除「河川水體水平距離8公尺範圍內…」</p>

意見	<p>之文字；另有關「…另覓適當土地予以變更以資交換，並得依都市計畫容積移轉實施辦法有關規定辦理。」請規劃單位說明本案適用容積移轉實施辦法之適法性，並明確規範執行機制，提請大會討論。</p> <p>二、本案公展條文第 19 條為加速公共設施取得之容積獎勵乙案，係考量台北水源特定區內土地使用分區管制要點一致性並參考新北市都市計畫土地使用管制要點共通性條文增列，查本市 100 年 1 月 17 日發布實施之 20 處土地使用分區管制要點專案通盤檢討第二階段業刪除相關條文，並依內政部新修定之都市計畫容積移轉實施辦法辦理，爰本條文是否仍有增列之需求性及特殊性，提請大會討論。</p> <p>三、餘請依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>一、有關本案公展條文第 18 條，查本計畫範圍內未有活動斷層，惟其仍涉及地質災害範圍地區，考量區內住宅區及合法房屋建築之安全性及民眾之權益，本案刪除條文內「坐落在活動斷層兩側 50 公尺範圍內」文字，並同意修正條文「並得依都市計畫容積移轉實施辦法相關規定辦理。」。另請確認地質災害地區之範圍，並於後續辦理都市計畫通盤檢討時檢討變更為適當分區。</p> <p>二、有關本案新增條文第 19 條為加速公共設施取得之容積獎勵乙案，考量本市已發布實施之 20 處土地使用分區管制要點業依內政部新修定之都市計畫容積移轉實施辦法辦理，爰刪除本條文規定。</p> <p>三、有關臺北水源特定區內地主回饋補償問題，請各公所另行研議辦理。另若有區政發展需要，請各公所循程序提送辦理都市計畫個案變更。</p> <p>四、餘依專案小組意見辦理，並授權作業單位審核修正條文後通過。</p>

附表一 變更坪林水源特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案變更內容及綜理表

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 33 條及第 35 條規定訂定之。 理由：配合內政部民國 99 年 2 月 1 日臺內中營字第 0990800426 號令修正發布之「都市計畫法臺灣省施行細則」修正法令依據。	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。
二、住宅區內之土地，以興建低密度住宅為主，其建築物及土地之使用應依下列規定： (一)最大建蔽率：60%。 (二)最大容積率：120%。 (三)使用限制： 1. 以興建住宅使用之建築物為主，不得設置工廠。 2. 自然坡度超過 30%之土地不得建築使用，並不得計入法定空地。 3. 申請建照應符合山坡地開發建築管理辦法有關規定。 4. 原有建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於 8 公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用，且已完成污水下水道系統，並經台北水源特定區管理機關同意者，不在此限。	二、住宅區內之土地，以興建低密度住宅為主，其建築物及土地之使用應依下列規定： (一)建蔽率： <u>不得大於</u> 60%。 (二)容積率： <u>不得大於</u> 120%。 (三)使用限制： 1. 以興建住宅使用之建築物為主，不得設置工廠。 2. 原有建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於 8 公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用，且已完成污水下水道系統，並經臺北水源特定區管理機關同意者，不在此限。 理由： 一、建蔽率及容積率規定方式統一為「不得大於」上限值。 二、第一項第三款第二目有關自然坡度限制及第三目對山坡地建築行為之法令管制規定，為本計畫各類土地使用分區之共通性規定，故刪除本處條文，另行統一訂定於第十七條。	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。
三、商業區內之土地，提供當地居民及遊客商業活動使用，區內建築物及土地之使用，應依	三、商業區內之土地，提供當地居民及遊客商業活動使用，區內建築物及土地之使用，應依下列	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
<p>下列規定：</p> <p>(一)最大建蔽率：60%。</p> <p>(二)最大容積率：180%。</p> <p>(三)使用限制：以興建商店及供商業使用之建築物為主，不得設置工廠。</p>	<p>規定：</p> <p>(一)建蔽率：<u>不得大於 60%</u>。</p> <p>(二)容積率：<u>不得大於 180%</u>。</p> <p>(三)使用限制：以興建商店及供商業使用之建築物為主，不得設置工廠。</p> <p>理由：建蔽率及容積率規定方式統一為「不得大於」上限值。</p>			
<p>四、風景區為保育及開發自然風景而劃定，除依其土地使用「都市計畫法台灣省施行細則」第 25 條之規定外，並得為左列規定：</p> <p>(一)國防所需各種設施。</p> <p>(二)警衛、保安、保防設施。</p> <p>(三)公用事業所必須之設施。</p> <p>(四)造林及水土保持措施。</p> <p>(五)為保護區內地形、地物所為之工程設施。</p> <p>(六)興建維護或增進自然風景之建築物屬紀念性之建築物。</p> <p>(七)興建構造、色彩、位置無礙於風景之住宅、招待所、旅館、俱樂部及遊樂設施。</p> <p>(八)為維護水源、水質、水量所須之設施。</p> <p>(九)為發展地方特色，本區得配合地方茶葉發展整體規劃設立茶藝博物館等相關設施。</p> <p>(十)建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。申請建照屬山坡地者，其土地利用應符合山坡地保育利用條例之規定辦理；惟自然坡度超過 30% 之土地不得建築使用，並不得計入法定空地。</p>	<p>四、風景區為保育及開發自然風景而劃定，除依其土地使用「都市計畫法臺灣省施行細則」第 25 條之規定外，並得為<u>下列</u>規定：</p> <p>(一)國防所需各種設施。</p> <p>(二)警衛、保安、保防設施。</p> <p>(三)公用事業所必須之設施。</p> <p>(四)造林及水土保持措施。</p> <p>(五)為保護區內地形、地物所為之工程設施。</p> <p>(六)興建維護或增進自然風景之建築物屬紀念性之建築物。</p> <p>(七)興建構造、色彩、位置無礙於風景之住宅、招待所、旅館、俱樂部及遊樂設施。</p> <p>(八)為維護水源、水質、水量所須之設施。</p> <p>(九)為發展地方特色，本區得配合地方茶葉發展整體規劃設立茶藝博物館等相關設施。</p> <p>(十)建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。</p> <p>理由：原條文第一項第十款「申請建照屬山坡地者，其土地利用應符合山坡地保育利用條例之規定辦理；惟自然坡度超過 30% 之土地不得建築使用，並不得計入法定空地。」因屬山坡地各類土地使用分區之共通性規定，故刪除本處條文，另行增訂第十七條條文列述。</p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
<p>五、保安保護區內土地，以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，其土地使用應依下列規定：</p> <p>(一)本區內土地經台北縣政府核准為下列之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 國防所需各種設施。 2. 警衛、保安、保防設施。 3. 公用事業所必須之設施，但該設施使用保安林地時，應經林業主管機關之同意。 4. 造林與水土保持措施。 5. 為保護區內地形、地物所為之工程設施。 6. 為維護水源、水質、水量所必須之設施。 7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。 8. 原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建應依左列規定辦理： <p>(1)建築物之簷高不得超過3層樓(或10.5公尺)，建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。</p> <p>(2)建蔽率不得超過40%。</p> <p>(3)原有建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於8公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用，且已完成污水下水道系統，並經臺北水源特定區管理機關同意者，不在此限。</p> <p>(4)不得重複申請。</p> <p>(二)本區內之土地禁止下列行為，但前項各款所列各項設施所必須者不在此限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經臺灣省政府核准者不在此限。 	<p>五、保安保護區內土地，以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，其土地使用應依下列規定：</p> <p>(一)本區內土地經<u>臺北水源特定區管理局轉送新北市政府</u>核准者，得為下列之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 國防所需各種設施。 2. 警衛、保安、保防設施。 3. 公用事業所必須之設施，但該設施、使用保安林地時，應經中央林業主管機關之同意。 4. 造林與水土保持措施。 5. 為保護區內地形、地物所為之工程設施。 6. 為維護水源、水質、水量所必須之設施。 7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。 8. 原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理： <p>(1)<u>建築物不得超過3層樓且簷高不得超過10.5公尺</u>，建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。</p> <p>(2)建蔽率不得超過40%。</p> <p>(3)原有合法建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於8公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用，且已完成污水下水道系統，並經臺北水源特定區管理機關同意者，不在此限。</p> <p>(4)不得重複申請。</p> <p>(二)本區內之土地禁止下列行為，但前項各款所列各項設施所必須者不在此限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經<u>臺北水源特定區管理局轉送新北市政府</u>核准者不在此限。 	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
<p>2. 破壞地形或改變地貌。</p> <p>(三)保安保護區土地在都市計畫發布實施前已編定為建地目或已建築供居住使用之合法建築基地於都市計畫發布後變更為建地目者，得比照前款規定申請建築。</p>	<p>2. 破壞地形或改變地貌。</p> <p>(三)保安保護區土地在都市計畫發布實施前已編定為建地目或已建築供居住使用之合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者，得比照前款規定申請建築。</p> <p>理由：</p> <p>一、因應新北市政府改制直轄市，以及符合水源區土地利用之管理組織架構，將原第一項一款「經台北縣政府核准者」之規定，修訂為「經臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者」。</p> <p>二、考量土地使用分區管制要點用語之一致性與嚴謹度，原條文第一項一款八目之(1)規定「建築物之簷高不得超過3層樓(或10.5公尺)」修訂文字用語為「建築物不得超過3層樓且簷高不得超過10.5公尺」。</p> <p>三、因應新北市政府改制直轄市，以及符合水源區土地利用之管理組織架構，將原第一項二款一目「經臺灣省政府核准者」之規定，修訂為「經臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者」。</p>			
<p>六、農業區內土地，以作農業使用為主，其土地使用應依下列規定：</p> <p>(一)屬山坡地者土地利用應符合山坡地保育利用條例、山坡地開發建築管理辦法等相關法令規定。</p> <p>(二)原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <p>1. 建築物之簷高不得超過3層樓(或10.5公尺)，建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。</p> <p>2. 建蔽率不得超過40%。</p> <p>3. 原有合法建築物拆除後之新建及合法建築</p>	<p>六、農業區內土地，以作為農業使用為主，禁止畜牧，其土地使用應依下列規定：</p> <p>(一)原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <p>1. <u>建築物不得超過3層樓且簷高不得超過10.5公尺</u>，建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。</p> <p>2. 建蔽率不得超過40%。</p> <p>3. 原有合法建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於8公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築</p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
<p>空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於 8 公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部份，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用且已完成污水下水道系統，並經台北水源特定區管理機關同意者，不在此限。</p> <p>(三)都市計畫發布實施前取得或發布後繼承、贈與之農業區土地，於不影響農業生產，及經台北水源特定區管理機關查核不妨礙水源、水質、水量之保護者，得申請新建農舍，並依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 農舍之簷高不得超過 2 層(或 7.0 公尺)，建築面積不得超過申請人所有耕地(或農場)及已有建築用地合計總面積 10%。建築總樓地板面積不得超過 330 平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於 15 公尺。 2. 農業區內之農地，其已申請建築者(包括十分之一農舍面積及十分之九農地)，建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該十分之九農地是否分割，均不得再行申請建築。 3. 距離河川取水體不得小於 50 公尺，惟因街廓深度不足，有實質退縮困難者，得依其最大可退縮距離退縮，但其距離河川水體之水平距離仍不得小於 8 公尺。 4. 申請基地應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建築執照，及完成聯接後，始得核發使用執照。 5. 除前述規定者外，應依「農業發展條例」有關規定辦理。 	<p>容積因而減少部份，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用且已完成污水下水道系統，並經台北水源特定區管理機關同意者，不在此限。</p> <p>(二)都市計畫發布實施前取得或發布後繼承、贈與之農業區土地，於不影響農業生產，及經台北水源特定區管理機關查核不妨礙水源、水質、水量之保護者，得申請新建農舍，並依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>農舍不得超過 2 層樓且簷高不得超過 7.0 公尺</u>，建築面積不得超過申請人所有耕地(或農場)及已有建築用地合計總面積 10%。建築總樓地板面積不得超過 330 平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於 15 公尺。 2. 農業區內之農地，其已申請建築者(包括十分之一農舍面積及十分之九農地)，建築主管機關應於地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該十分之九農地是否分割，均不得再行申請建築。 3. 距離水源取水體不得小於 50 公尺，惟因街廓深度不足，有實質退縮困難者，得依其最大可退縮距離退縮，但其距離河川水體之水平距離仍不得小於 8 公尺。 4. 申請基地應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建築執照，及完成聯接後，始得核發使用執照。 5. 除前述規定者外，應依「農業發展條例」有關規定辦理。 <p>理由：</p> <p>一、為符合水源特定區計畫以維護區內水源、水質及水量之目的，並參考臺北水源特定區計畫規定，明定本計畫農業區內土地禁止畜牧使用。</p>			

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	<p>二、原條文第一項一款規定「屬山坡地者土地利用應符合山坡地保育利用條例、山坡地開發建築管理辦法等相關法令規定。」因係計畫區內山坡地各類使用分區之共通性規定，故刪除本處條文，並另增訂第十七條列述。</p> <p>三、考量管制要點用語之一致性與嚴謹度，原條文第一項二款一目之「建築物之簷高不得超過3層樓(或10.5公尺)」修訂文字用語為「建築物不得超過3層樓且簷高不得超過10.5公尺」。</p> <p>四、考量管制要點用語之一致性與嚴謹度，原條文第一項三款一目之「農舍之簷高不得超過2層(或7.0公尺)」修訂文字用語為「農舍不得超過2層樓且簷高不得超過7.0公尺」。</p>			
七、河川區除依水利法之有關規定外，計畫區內之河川區為保護水源禁止任何污染水體之水面活動。	<p>七、河川區除依水利法之有關規定，計畫區內之河川區為保護水源禁止任何污染水體之水面活動。</p> <p>理由：維持原條文。</p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。
八、市場用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。並應依「台灣省零售市場建築規格」有關規定辦理。	<p>八、市場用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。並應依「台灣省零售市場建築規格」有關規定辦理。</p> <p>理由：維持原條文。</p>	<p>1. 考量規劃原意與評估計畫區現況發展情形，故維持公共設施原規定，另考量臺北水源特定區內四個計畫區土管共通性，爰建議合併相關條文。</p> <p>2. 考量相關一致性，建議修訂原條文「建築物之簷高不得超過1層樓或4公尺」為「建築物不得超過1層樓且簷高不得超過4公尺。」。</p>	調整項次。	依專案小組意見通過。
九、學校用地建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	<p>九、學校用地建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。</p> <p>理由：維持原條文。</p>		修正後條文：	
十、機關用地建蔽率不得大於40%，容積率不得大於200%。	<p>十、機關用地建蔽率不得大於40%，容積率不得大於200%。</p> <p>理由：維持原條文。</p>		八、本計畫區內公共設施包括市場用地、學校用地、機關用地、兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地及變電所用地等，其土地使用應依下列規定辦理：	
十一、兒童遊樂場用地建蔽率不得大於15%，容積率不得大於30%。	<p>十一、兒童遊樂場用地建蔽率不得大於15%，容積率不得大於30%。</p> <p>理由：維持原條文。</p>			

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
十二、廣場兼停車場用地建蔽率不得大於 10% 。 其相關之服務設施所需建築物之簷高不得超過 1 層樓或 4 公尺。	十二、廣場兼停車場用地建蔽率不得大於 10% 。 其相關之服務設施所需建築物不得超過 1 層樓且簷高不得超過 4 公尺。 理由：考量相關法令用語之一致性與嚴謹度，原條文「建築物之簷高不得超過 1 層樓或 4 公尺」修訂文字用語為「建築物不得超過 1 層樓且簷高不得超過 4 公尺。」		(一)市場用地建蔽率 不得大於 50% ， 容積率不得大於 150%。並應依「臺灣省零售市場建築規格」有關規定辦理。 (二)學校用地建蔽率 不得大於 40% ， 容積率不得大於 120% 。 (三)機關用地建蔽率 不得大於 40% ， 容積率不得大於 200% 。 (四)兒童遊樂場用地 建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。 (五)廣場兼停車場用地建蔽率不得大	
十三、停車場用地四周應予美化，且其相關之服務設施所需建築物，平面停車場建蔽率不得大於 10% ；立體停車場建蔽率不得大於 60% ，容積率不得大於 300% 。	十三、停車場用地四周應予美化，且其相關之服務設施所需建築物，平面停車場建蔽率不得大於 10% ；立體停車場建蔽率不得大於 60% ，容積率不得大於 300% 。 理由：維持原條文。			
十四、變電所用地建蔽率不得超過 50% ，容積率不得超過 250% 。變電所用地鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮 8.5 公尺(前方 3.6 公尺作為人行步道，後方 5 公尺植栽綠化)，鄰接住宅區部分，應自基地境界線退縮 5 公尺植栽綠化，其餘自基地境界線退縮 2.5 公尺植栽綠化，退縮部分均得計入法定空地。	十四、變電所用地建蔽率不得超過 50% ，容積率不得超過 250% 。變電所用地鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮 8.5 公尺(前方 3.6 公尺作為人行步道，後方 5 公尺植栽綠化)，鄰接住宅區部分，應自基地境界線退縮 5 公尺植栽綠化，其餘自基地境界線退縮 2.5 公尺植栽綠化，退縮部分均得計入法定空地。 理由：維持原規定。			

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
			<p>於 10% 。其相關之服務設施所需建築物不得超過 1 層樓且簷高不得超過 4 公尺。</p> <p>(六)停車場用地四周應予美化,且其相關之服務設施所需建築物,平面停車場建蔽率不得大於 10% ；立體停車場建蔽率不得大於 60% ，容積率不得大於 300% 。</p> <p>(七)變電所用地建蔽率不得超過 50 %，容積率不得超過 250%。變電所用地鄰接計畫道路部分,應自建築線退縮 8.5 公尺</p>	

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
			(前方 3.6 公尺作為人行步道,後方 5 公尺植栽綠化),鄰接住宅區部分,應自基地境界線退縮 5 公尺植栽綠化,其餘自基地境界線退縮 2.5 公尺植栽綠化,退縮部分均得計入法定空地。	
十五、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。	十五、 <u>綠地等公共設施用地應留設用地總面積 50% 以上種植花草樹木,其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 50%以上種植花草樹木;但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道,致實設空地未達應種植花草樹木面積者,則僅限實設空地須種植花草樹木,惟應參考「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。前項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 0.8 公尺、地被應大於 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、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 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。</u>	維持公展草案內容。	調整項次。 餘依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	<p><u>公共設施用地提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前二項規定之限制。</u></p> <p>理由： 一、訂定公共設施用地之綠覆規定。 二、一般建築用地法定空地 50%綠化可能衍生土地使用之限制過高，爰以實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 50%以上綠化管制規定之。</p>			
	<p><u>十六、建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。</u></p> <p>公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p> <p>理由： 一、為免過深開挖，故增訂地下開挖率規定。 二、考量公共設施特殊使用需求，排除須作多目標使用始得不受限制之規定。</p>	維持公展草案內容。	調整項次。 餘依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。
<p>十六、本計畫區內各類土地使用，除不得違反前開有關規定外，並應依下列規定辦理：</p> <p>(一)本特定區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，其經台北水源特定區管理機關指定應興建公共污水下水道系統之地區，應依法取得排放許可，且位於翡翠水庫大壩以下包括南勢溪流域，其污水排放管線應接到自來水取水口下排放；其餘未指定應興建公共污水下水道系統之地區，應自行設置廢污水處理設備。</p> <p>(二)指定興建公共污水下水道系統之地區，公共污水下水道系統未完成前，建築物之新建、增建時，應檢附水土保持及廢污水處理設施計畫，經審查核可後，始准予先行發照建築。惟須切結於公共污水下水道完成後 6 個月內，自行納入系統內。</p>	<p><u>十七、本計畫區內各類土地使用，除不得違反前開有關規定外，並應依下列規定辦理：</u></p> <p>(一)本特定區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，其經臺北水源特定區下水道管理機關興建公共污水下水道系統之地區，應依法取得排放許可，且位於翡翠水庫大壩以下包括南勢溪流域，其污水排放管線應接到自來水取水口下排放；其餘未指定應興建公共污水下水道系統之地區，應自行設置廢污水處理設備。</p> <p>(二)已興建完成公共污水下水道系統之地區，其建築物之新建、增建時，均應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，並完成聯接後，始得核發使用執照。</p> <p>(三)公共污水下水道系統以外地區，建築物之新</p>	維持公展草案內容。	調整項次。 餘依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
<p>(三)已興建完成公共污水下水道系統之地區,其建築物之新建、增建時,均應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫,始得核發建造執照,並完成聯接後,始得核發使用執照。</p> <p>(四)公共污水下水道系統以外地區,建築物之新建、修建、改建、增建均應先檢附水土保持及廢污水處理計畫書,經審查核可後,始得發照建築。</p> <p>(五)下列各項得由台北水源特定區管理機關做必要之規定:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之宣排、棄置不得直接排放於水庫用地內。 2. 農養牲畜。 3. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。 4. 農藥之使用及排放。 <p>(六)本地區自然坡度超過 30%之土地,不得建築使用,並不計入法定空地。</p> <p>(七)地方機關闢建道路(含產業道路)或已發布細部計畫規定私人整體開發之住宅區權利關係人自行闢建必要聯外道路,需穿越保護區、農業區土地,並已取得土地產權獲使用同意書時,應先經特定區管理機構審查核可,轉報台北縣政府核准後實施。</p> <p>(八)農、林業使用農藥及肥料時,應依本特定區管理機關及主管機關之規定辦理。</p>	<p>建、修建、改建、增建均應先檢附水土保持及廢污水處理計畫書,經審查核可後,始得發照建築。</p> <p>(四)下列各項得由臺北水源特定區管理機關做必要之規定:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之宣排、棄置不得直接排放於水庫用地內。 2. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。 3. 農藥之使用及排放。 <p>(五)本地區原始地形平均坡度超過 30%之土地,不得建築使用,並不計入法定空地。</p> <p>(六)闢建道路(含產業道路)需穿越保護區、農業區土地,並已取得土地產權或使用同意書時,應先經臺北水源特定區管理機關審查核可,轉報新北市政府核准後實施。</p> <p>(七)農、林業使用農藥及肥料時,應依本特定區管理機關及主管機關之規定辦理。</p> <p>(八)屬山坡地土地利用應符合山坡地保育條例,申請建照應符合山坡地開發建築管理辦法有關規定。</p> <p>(九)本計畫區內建築基地總容積上限(含基準容積、容積移轉及容積獎勵)不得超過基準容積 1.5 倍。</p> <p>理由:</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、點次調整。 二、為符合現行政府組織架構與權責,本特定區下水道相關業主管單位應包括台北水源特定區管理局及新北市政府,故原條文第一項一款之「經台北水源特定區管理機關指定應興建公共污水下水道系統之地區」,修訂為「經台北水源特定區下水道管理機關指定應興建公共污水下水道系統之地區」。 三、因公共汙水下水道已興建完成,已無規範先 			

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	<p>行發照之必要，故刪除原條文第一項二款之規定。</p> <p>四、本特定區土地允許使用項目已無圈養牲畜之規定，故刪除原條文第一項五款二目之「圈養牲畜」規定。</p>			
<p>十七、本計畫區內之住宅區及合法房屋基地，如距離河川水體水平距離8公尺範圍內或活動斷層兩側50公尺範圍內及環境地質災害區、高山崩潛感地區，申請建築時，除應避免座落上開地區外，如在其他地區另有適當土地，可依個案申請在不超過原核准面積下准予建築，必要時得另覓適當土地予以變更以資交換。但已完成污水下水道系統者，不在此限。</p>	<p>十八、本計畫區內之住宅區及合法房屋基地，如距離河川水體水平距離8公尺範圍內或活動斷層兩側50公尺範圍內及環境地質災害區、高山崩潛感地區，申請建築時，除應避免座落上開地區外，如在其他地區另有適當土地，可依個案申請在不超過原核准面積下准予建築，必要時得另覓適當土地予以變更以資交換，<u>並得依都市計畫容積移轉實施辦法有關規定辦理</u>。</p> <p>理由：</p> <p>一、點次調整。</p> <p>二、有關活動斷層兩側五十公尺範圍內及環境地質災害區、高山崩潛感地區之建築申請案，因需考量其建築物安全且涉及相關建管法令規定，將是否完成污水下水道系統列為核准建築之必要條件實屬不妥，故予以修正。</p> <p>三、為明確限制發展地區合法建築權利之移轉方式，增訂「<u>並得依都市計畫容積移轉實施辦法有關規定辦理</u>。」</p>	<p>請規劃單位說明本案適用容積移轉實施辦法之適法性，並明確規範執行機制，提請大會討論。</p>	<p>有關「區內之住宅區及合法房屋基地，如距離河川水體水平距離8公尺範圍內或活動斷層兩側50公尺範圍內…另覓適當土地予以變更以資交換，並得依都市計畫容積移轉實施辦法有關規定辦理」，請規劃單位確認容積移轉實施辦法之適用性及考量執行之可行性後予以修正。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>理由：</p> <p>查本計畫範圍內未有活動斷層，惟其仍涉及地質災害範圍地區，考量區內住宅區及合法房屋建築之安全性及民眾之權益，本案刪除條文內「坐落在活動斷層兩側50公尺範圍內」文字，並同意修正條文「並得依都市計畫容積移轉實施辦法有關規定辦理」。另請確認地質災害地區之範圍，並於後續辦理都市計畫通盤</p>

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
				<p>檢討時檢討變更為適當分區。</p> <p>修正後條文： 十二、本特定區內之住宅區及合法房屋基地，如座落在環境地質災害區、高山崩潛感地區，申請建築時，除應避免座落上開地區外，如在其他地區另有適當土地，可依個案申請在不超過原核准面積下准予建築，必要時得另覓適當土地予以變更以資交換，並得依都市計畫容積移轉實施辦法相關規定辦理。</p>
十八、本特定區內新佈設之各類電力、電信、自來水及資訊管線應採地下化方式施作，惟有實質佈設之困難，經提報台北縣都市設計委員會同意者不在此限。	<p>刪除原條文。</p> <p>理由：坪林地區受到自然地形之影響，管線地下化執行佈設有所困難，故考量配合現況環境</p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	調整點次。餘依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	條件及其可行性，刪除原條文之規定。			
<p>十九、為加速公共設施用地取得，符合下列規定之申請建築基地得增加興建之樓地板面積。</p> <p>(一)捐贈土地屬都市計畫公共設施用地，並與申請建築基地銜接，且該申請建築基地之總面積超過 300 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積 2 倍之樓地板面積。</p> <p>(二)捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，且該申請建築基地之總面積超過 500 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積 2 倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值比值之樓地板面積。</p> <p>(三)前二款增加之樓地板面積不得超過該申請建築基地總面積乘以法定容積率之 30%。 前項土地之捐贈應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續，登記為台北縣有，始得核發使用執照。</p>	<p>十九、為加速公共設施用地取得，符合下列規定之申請建築基地得增加興建之樓地板面積。</p> <p>(一)捐贈土地屬都市計畫公共設施用地，並與申請建築基地鄰接，且該申請建築基地之總面積超過 300 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積 2 倍之樓地板面積。</p> <p>(二)捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地鄰接者，且該申請建築基地之總面積超過 500 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積 2 倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值比值之樓地板面積。</p> <p>(三)前二款增加之樓地板面積不得超過該申請建築基地總面積乘以法定容積率之 30%。 前項土地之捐贈應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續，登記為<u>新北市</u>有，始得核發使用執照。</p> <p>理由： 一、依建築技術規則第一一〇條，爰修正建築基地規定之文字「銜接」為「鄰接」。 二、原有容積獎勵，符合環境保護之目的下進行管制要點合理的調處，故維持原規定。 三、因應新北市政府改制直轄市，修訂「台北縣」為「<u>新北市</u>」。</p>	維持公展草案內容。	調整項次。 餘依作業單位建議通過。	<p>刪除本條文。</p> <p>理由： 考量已發布實施之本市 20 處土地使用分區管制要點業依內政部新修定之都市計畫容積移轉實施辦法辦理，爰刪除本條文。</p>
<p>二十、經台北縣政府認定具保存維護價值建築物，得依內政部訂頒「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理。</p>	<p>二十、經新北市政府認定具保存維護價值建築物，得依內政部訂頒「<u>都市計畫容積移轉實施辦法</u>」與「<u>古蹟土地容積移轉辦法</u>」等相關規定辦理。</p> <p>理由： 一、配合新北市政府改制直轄市調整機關名稱，將「台北縣」修訂為「<u>新北市</u>」。</p>	維持公展草案內容。	調整項次。 餘依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	二、新增適用「古蹟土地容積移轉辦法」之相關保存價值建築物之容積移轉規定。			
<p>二十一、本計畫區內廣告招牌應力求變化、避免單調，其設置規定如下：</p> <p>(一)商業區及台九線兩側建築基地之廣告物、廣告旗幟及廣告招牌，不得超出於建築線且突出於牆面不得大於 1.2 公尺，設置高度不得超過自基地地面起 10 公尺，離地淨高不得低於 3 公尺，面積不得超過 4.5 平方公尺。</p> <p>(二)其他分區建築基地之廣告物、廣告旗幟及廣告招牌，設置高度不得大於自基地地面起 7 公尺，離地淨高不得低於 3 公尺，面積不得超過 3 平方公尺，且不得設置霓虹或閃光裝置。</p>	<p><u>刪除原條文。</u></p> <p>理由：配合地方發展現況需求，廣告招牌回歸「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」管制，故刪除本條文規定。</p>	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。
<p>二十二、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，規定如下：</p> <p>(一)鄰接省道台九線兩側建築物(含陽台、露台)與建築線之最小距離不得小於 2 公尺並應植樹或綠美化，其餘地區之建築物(含陽台、露台)與建築線之最小距離不得小於 1 公尺。</p> <p>(二)住宅區面臨計畫道路寬度 8 公尺以上、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物 1 樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，惟台九線兩側建築線與建築物 1 樓牆面淨距離至少留設 4 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p> <p>(三)應留設騎樓部分得設置遮陽(雨)設施，且經整體設計，併同建築執照提出申請者，則不計入建蔽率。</p>	<p><u>二十一、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，規定如下：</u></p> <p>(一)<u>建築物外牆面、陽台、露台與建築線之最小距離不得小於 2 公尺並應植樹或綠美化。</u></p> <p>(二)住宅區面臨計畫道路寬度 8 公尺以上、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，<u>道路境界線</u>與建築物 1 樓牆面淨距離至少留設 <u>3.5</u> 公尺，惟台九線兩側<u>道路境界線</u>與建築物 1 樓牆面淨距離至少留設 4 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p> <p>(三)應留設騎樓部分得設置遮陽(雨)設施，且經整體設計，併同建築執照提出申請者，則不計入建蔽率。</p> <p>(四)因基地情況特殊，確實無法依前述規定退縮建築或留設騎樓者，經<u>新北市</u>都市設計審議委員會同意，得酌予調整。</p> <p>理由： 一、點次調整。</p>	<p>1. 涉及建築物規定事宜，請確認條文內容與參考共通性條文用語之一致性。</p> <p>2. 考量本次變更係為檢討台北水源特定區四個特定計畫區之土管共通性，爰請補充說明增列特殊性條文及維持部分原條文之理由。</p>	<p>調整項次。</p> <p>依作業單位意見修正後通過。</p> <p>修正後條文： 十五、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，規定如下：</p> <p><u>(一)建築物外牆面、陽台、露台與建築線之最小距離不得小於 2 公尺並應植樹或綠美化。</u></p> <p><u>(二)住宅區面臨計畫</u></p>	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	<p>二、原第一項一款係規範退縮建築之深度以植栽綠美化，依「建築技術規則建築設計施工篇」第一條第一項第四十一款「退縮建築深度」之定義係指：「建築物外牆面自建築線退縮之深度」，且不含免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板等。惟本條規定退縮之建築物則應包含陽台及露台部份。故為明確化文字用語，以免造成執行之疑義，原條文「建築物(含陽台、露台)」修正為「建築物外牆面、陽台、露台等」。而為符合水源特定區內各都市計畫對退縮建築管制之一致性，爰修改退縮深度一律不得小於2公尺。</p> <p>三、依建築技術規則第五十七條之規定，騎樓或無遮簷人行道寬度為「自道路境界線至建築物地面層外牆面，不得小於三・五公尺」，為免執行疑義，本處依其規定，原條文第一項二款之「建築線與建築物1樓牆面淨距離至少留設3.52公尺」修訂為「道路境界線與建築物1樓牆面淨距離至少留設3.5公尺」。台九線兩側為本計畫區之主要商業區及重要道路，假日往來人車流量大，故維原規定留設4公尺依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p> <p>四、考量計畫區內各基地環境條件的特殊性，增訂退縮建築或留設騎樓地之例外情形處理方式。</p>		<p><u>道路寬度 8 公尺</u></p> <p><u>以上、商業區及依</u></p> <p><u>其他相關法令規</u></p> <p><u>定應留設騎樓或</u></p> <p><u>無遮簷人行道之</u></p> <p><u>地區，道路境界線</u></p> <p><u>與建築物 1 樓牆</u></p> <p><u>面淨距離至少留</u></p> <p><u>設 3.5 公尺，惟台</u></p> <p><u>九線兩側道路境</u></p> <p><u>界線與建築物 1</u></p> <p><u>樓牆面淨距離至</u></p> <p><u>少留設 4 公尺，並</u></p> <p><u>應依騎樓地相關</u></p> <p><u>規定辦理且供公</u></p> <p><u>眾通行。</u></p> <p><u>(三)因基地情況特</u></p> <p><u>殊，確實無法依前</u></p> <p><u>述規定退縮建築</u></p> <p><u>或留設騎樓者，經</u></p> <p><u>新北市都市設計</u></p> <p><u>審議委員會同</u></p>	

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
			<u>意，得酌予調整。</u>	
<p>二十三、下列地區為須辦理都市設計審議地區：</p> <p>(一)申請基地面積大於 1,000 平方公尺且建築總樓地板面積大於 2,000 平方公尺者。</p> <p>(二)風景區。</p> <p>(三)鄰接台九線兩側及坪林老街(附圖)兩側之建築基地、其他經縣府認定之建築、特定區域、公共設施及工程。</p> <p>(四)本特定區必要時得由台北縣政府另行訂定都市設計準則，作為審議之依據。</p>	<p>二十二、下列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> <p>(一)申請基地面積大於 1,000 平方公尺且總樓地板面積大於 2,000 平方公尺。</p> <p><u>(二)工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。</u></p> <p><u>(三)都市更新單元</u></p> <p><u>(四)風景區。</u></p> <p><u>(五)鄰接台九線兩側及坪林老街兩側之建築基地。</u></p> <p><u>(六)其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。</u></p> <p>理由：</p> <p>一、點次調整。</p> <p>二、新北市政府已訂定都市設計審議原則，明訂於條文中使審議有明確依據。</p> <p>三、基於水源特定區為維持水源、水質與水量之目的，並考量水源區各都市計畫土地使用管制規定之一致性，訂定較嚴謹之都市設計審議門檻標準。</p>	<p>為營造坪林地區景觀特色，規定台九線兩側建築基地之範圍係指本計畫地區坪林水源特定區之計畫範圍內台九線路段之兩側建築基地，坪林老街以附加示意圖方式，以供後續相關單位執行之參考。</p>	<p>調整項次。</p> <p>依作業單位意見修正後通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p>十六、下列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> <p><u>(一)申請基地面積大於 1,000 平方公尺且總樓地板面積大於 2,000 平方公尺。</u></p> <p><u>(二)工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。</u></p> <p><u>(三)都市更新單元</u></p>	<p>依專案小組意見通過。</p>

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
			<p><u>(四)風景區。</u></p> <p><u>(五)鄰接台九線兩側 及坪林老街兩側 之建築基地(附 圖)。</u></p> <p><u>(六)其他經新北市都 市設計審議委員 會認定並經新北 市政府公告之建 築、特定區域、公 共設施或工程。</u></p>	
未規定。	<p>二十三、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，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，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。</p> <p>理由：</p> <p>一、落實行政院災害防救委員會政策所訂「災害管理政策與施政策略執行方案」中有關「都市型水災管理政策與施政策略之建議」之「新開發都會地區應將滯洪池或調洪水庫納入都會區規劃或由開發單位負擔開發後所增加逕流之排水改善經費」實施要領。</p> <p>二、新北市府水利局已完成「建築基地設置雨水貯留滯洪設施計畫」，配合計畫執行已於都市設計審議及建照審查中要求開發者設置雨水貯留滯洪設施，並基於都市防災審議事項管</p>	維持公展草案內容。	調整項次。 餘依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會 專案小組意見	市都委會 大會決議
	控並於建照審查中要求。 三、為健全法治基礎避免爭議，故於土地使用分區管制要點明訂雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施規劃法源。			
未規定。	<p>二十四、本特定區管理機關所為各項造林、水土保持措施、及維護水源水質水量所必要之設施，得由特定區管理機關自行核辦。</p> <p>理由：基於保護本特定區水源、水質、水量之安全潔淨立場，所為之各項設施均有其必要性及重要性，爰建議予以增列條文。</p>	維持公展草案內容。	調整項次。 餘依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。
未規定	<p>二十五、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>理由：增訂疑義處理方式。</p>	維持公展草案內容。	調整項次。 餘依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。
二十四、本要點未規定者，適用其它相關法令之規定。	<p>二十六、本要點未規定者，適用其他相關法令之規定。</p> <p>理由：點次調整。</p>	維持公展草案內容。	調整項次。 餘依作業單位建議通過。	依專案小組意見通過。

九、報告案：

報告案件一覽表：

(一)「本市都市計畫工業區檢討變更審議規範協議書通案版本」修正內容提會報告

案由	「本市都市計畫工業區檢討變更審議規範協議書通案版本」修正內容提會報告	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案 號	第一案
說明	<p>壹、緣由</p> <p>由於本市工業區土地面臨閒置或轉型，解決閒置不用之工業區土地問題，依內政部於 93 年 9 月 23 日訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」(以下簡稱為審議規範)申請辦理都市計畫變更案件，有關審議規範中相關之回饋條件及相關變更要件、原則等，依該規範應與本府簽訂協議書，考量各案協議書草案會簽相關局室回復意見常因承辦人員不同，致個別工業區變更案協議書條文內容、用語皆未能統一，造成本府簽訂之協議書有不同版本之情形，爰此，即針對內政部依審議規範授權各縣市政府與申請人協商部份，於 95 年 6 月 22 日提經改制前臺北縣都市計畫委員會第 355 次研議通過後，據以執行本市協議書通案條文，惟後續執行涉及免辦理預告登記、名詞及用語統一、依審計部臺北縣審計室意見修改利息及滯納金核算標準、公有土地免辦預告登記等內容，迄今歷經改制前臺北縣都市計畫委員會第 371、376、377、381、392、401 次等多次提會修改。</p> <p>本次因應升格新北市、引述條文用語等文字修正，前於 100 年 8 月 3 日邀集本府工務局、農業局、財政局、法制局、地政局、交通局及本局相關科室單位與會，針對修訂條文研商討論，為利後續協議書通案版本條文內容更臻完善，爰再提會報告討論。</p> <p>貳、法令依據</p> <p>依據該審議規範第五點，申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區之附帶條件，略以：「申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區，申請人應於主要計畫核定前，與當地地方政府簽訂協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行。」依審議規範規定包括自願捐贈回饋</p>		

	<p>內容、公共設施開發負擔、公共設施管理維護義務等皆須納入協議書中載明。</p> <p>參、本次提會修正內容</p> <p> 本次修正重點內容說明如下，詳修正條文表一：</p> <p>一、文字用語修正</p> <p> 改制升格新北市，以及法制局意見於各條文中標題與說明間增記標點符號冒號、數字表示統一、連續引用條文、項次或目次之表示方式，等相關文字修正，並因應方案一（適用捐贈可供建築用地時），方案二（適用捐贈可供建築用地改以代金繳交時）及方案三（適用捐贈可供建築用地及代金時）不同，修改第三條之一部分文字。</p> <p>二、增訂公共設施開闢完成工程保固條文</p> <p> 歷次協議書簽訂會辦相關單位時，建議公共設施開闢完成應訂有工程保固內容，爰於第六條有關公共設施開發費用之負擔，增訂條文。</p> <p>三、公共設施管理維護代金</p> <p> 原通案版本係依審議規範規定，扣除自願捐贈可建築土地後，剩餘部分再提供 30% 土地作為區內必要公共設施用地，應自行興建、管理及維護，惟考量實際公共設施用地之管理，要求申請者應捐贈予本府，並繳交管理維護代金計算以總公共設施用地面積(平方公尺)乘 50 元再乘 15 年核計。</p> <p> 惟前經財政局查核本局都市更新基金執行情形，針對管理維護代金缺乏調整機制；另淡水都市計畫工業區變更案件簽訂協議書會辦相關單位時表示，管理維護代金似不足負擔水電費、清潔及維護費，建議予以提高至最低維護效益之費用。</p> <p> 故參考臺北市（25 年，80 元/m²）及桃園縣（25 年，55 元/m²）案例，綜合考量建議維護管理年限延長為 25 年，核算以 65 元/m²。</p> <p>肆、以上內容，提請大會討論。</p>
決議	<p>一、協議書通案版本條文修正：</p> <p> （一）第八條、第九條皆屬違反協議書規定之處置，建議第九條文字內容整合納入第八條第一項第三款增訂，另第十、十一條配合點次調整。</p> <p> （二）有關應證明所捐贈之土地無私權糾紛，依委員建議私權定義過為廣泛，文字修正為無「產」權糾紛。</p> <p>二、修正後協議書版本適用範圍</p> <p> （一）依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」申請辦理都市計畫變更案件，有關回饋條件及相關變更要件、原則等簽訂協議書者，其他類型都市計畫變更案得視個案情形參照。</p> <p> （二）除各級都市計畫委員會審決內容與協議書通案條文內容不同者依</p>

	<p>審決內容修正協議書條文外，餘依本通案條文循行政程序與申請人簽訂協議書。</p> <p>(三) 本次提會報告後，尚未簽訂協議書之案件皆以本次修正內容為準。</p> <p>(四) 如為原已簽訂協議書，因故（所有權移轉、變更開發期限…等情形）辦理變更協議書者，則視個案情形逐條檢討是否適用。</p> <p>三、洽悉。</p>
--	--

表一 「本市都市計畫工業區檢討變更審議規範協議書通案版本」修正條文對照表

條文內容(改制前縣都委會第 355、371、376、377、381、392、401 次會審定條文)	作業單位建議修正條文	修正理由	市都委會決議
「擬定(變更)○○都市計畫(○○○○○○○○)」協議書	立協議書人 新北市政府(以下簡稱甲方)、○○○○○○(以下簡稱乙方)，茲經雙方同意簽訂「擬定(變更)○○都市計畫(○○○○○○○○)」協議書協議條款如下：	文字修正。	依作業單位意見通過。
第一條 協議書簽訂之依據及目的 本協議書依都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定訂定，為都市計畫變更之附帶條件，達成協議之事項如與核定之都市計畫不符者，應以所核定之都市計畫內容為準。	第一條 協議書簽訂之依據及目的： 本協議書依都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定訂定，為都市計畫變更之附帶條件，達成協議之事項如與核定之都市計畫不符者，應以所核定之都市計畫內容為準。	以下各條文中之標題與說明間，增記標點符號冒號。	依作業單位意見通過。
第二條 申請開發標的及用途 乙方申請將臺北縣○○都市計畫區內○○市(鄉鎮)○○段○○地號等○筆土地(詳如附件一土地清冊及附件二開發標的地籍圖)，面積共計○○平方公尺，由工業區變更為○○區、○○用地。	第二條 申請開發標的及用途： 乙方申請將 <u>新北市</u> ○○都市計畫區內○○區○○段○○地號等○○筆土地(詳如附件一土地清冊及附件二開發標的地籍圖)，面積共計○○平方公尺，由工業區變更為○○區、○○用地。	改制升格文字修正。	依作業單位意見通過。
方式一(適用捐贈可供建築用地時)			
第三條 捐贈可供建築用地內容及時機 一、乙方應於核發住宅區(商業區)建造執照前，完成捐贈申請變更總面積○○%之可建築用地(面積為○○平方公尺、位置詳如圖一)土地所有權登記予甲方，乙方並應證明所捐贈之土地無私權糾紛、	第三條 捐贈可供建築用地內容及時機： 一、乙方應於核發住宅區(商業區)建造執照前，完成捐贈申請變更總面積○○%之可建築用地(面積為○○平方公尺、位置詳如圖一)土地所有權登記予甲方，乙方並應證明所捐贈之土地無 <u>產</u> 權	文字修正。	修正通過。 理由：依委員建議私權定義過為廣泛，文字建議修正「 <u>產</u> 」權。

條文內容(改制前縣都委會第 355、371、376、377、381、392、401 次會審定條文)	作業單位建議修正條文	修正理由	市都委會決議
<p>並提供無欠稅及設定他項權利負擔之證明文件。</p> <p>二、乙方應於都市計畫核定實施前先行會同甲方辦理預告登記，惟屬公有地部分得免辦理預告登記。</p> <p>三、乙方如將土地或建築物所有權移轉時，應使該受讓人另行與甲方簽訂本協議書。</p>	<p>糾紛、<u>地上地下無管線等占用情形</u>，並提供無欠稅及設定他項權利負擔之證明文件。</p> <p>二、乙方應於都市計畫核定實施前先行會同甲方辦理預告登記，惟屬公有地部分得免辦理預告登記。</p> <p>三、乙方如將土地或建築物所有權移轉時，應負有使該受讓人另行與甲方簽訂本協議書。</p>		
<p>第三條之一 免依第三條第五項規定辦理預告登記要件</p> <p>一、乙方預繳代金（按繳交當期之土地公告現值加百分之四十計算）與差額保證金（變更為住宅區者，按預繳代金之百分之三十計算；變更為商業區者，按預繳代金之百分之四十計算）。且乙方應於變更後第一次公告現值公告（細部計畫發布實施後次年調整之公告現值）一個月內，申請辦理保證金支付應繳代金與預繳代金差額之事宜，且保證金之找補不計算利息。</p> <p>二、乙方應捐贈之公共設施用地，由乙方依內政部核定之計畫圖申請辦理分割並完成移轉登記。倘未來發布實施後之逕為</p>	<p>第三條之一 免依第三條<u>第一項第二款</u>規定辦理預告登記要件：</p> <p>一、乙方應捐贈申請變更總面積○○%之可建築用地（面積為○○平方公尺、位置詳如圖一）土地所有權登記予甲方，乙方並應證明所捐贈之土地無產權糾紛、<u>地上地下無管線等占用情形</u>，並提供無欠稅及設定他項權利負擔之證明文件。</p> <p>二、乙方應捐贈之公共設施用地，由乙方依內政部核定之計畫圖申請辦理分割並經甲方同意後完成移轉登記。倘未來發布實施後之逕為分割線與上開之分割線不符者，仍應以逕為分割線為準。此外，乙方於公共設施用地移轉後，仍應負責其興闢及<u>管理</u>事宜。</p>	<p>1. 修正連續引用條文、項次或目次之表示方式。</p> <p>2. 因應方案內容修正原條文第三條之一。</p> <p>3. 增訂公共設施用地先行移轉尚未開闢之相關規定。</p> <p>4. 修改建造</p>	<p>修正通過。</p> <p>理由：依委員建議私權定義過為廣泛，文字建議修正「產」權。</p>

條文內容(改制前縣都委會第 355、371、376、377、381、392、401 次會審定條文)	作業單位建議修正條文	修正理由	市都委會決議
<p>分割線與上開之分割線不符者，仍應以逕為分割線為準。此外，乙方於公共設施用地移轉後，仍應負責其興闢事宜。</p> <p>三、乙方應繳交之 15 年公共設施管理維護代金一次繳清。</p> <p>上開事項應於細部計畫核定前完成，且第一項第一、二款之規定，應於建造執照加註。</p>	<p><u>三、乙方應捐贈之公共設施用地所有權移轉後，尚未完成興闢經甲方同意驗收前，應負擔該用地相關稅賦事宜。</u></p> <p><u>四、乙方應繳交之 25 年公共設施管理維護代金一次繳清。</u></p> <p><u>前開事項應於細部計畫核定前完成，且第一項第二款之規定，應於建造執照加註。</u></p>	<p>執照加註事項。</p> <p>5. 數字表示統一以阿拉伯數字方式。</p> <p>6. 依公設維管單位及財政主管單位建議調整維管費用標準，並參考台北市及桃園縣案例，建議維管年限延長為 25 年。</p>	
方式二（適用捐贈可供建築用地改以代金繳交時）			
<p>第三條 自願捐獻代金內容及時機</p> <p>一、乙方應以申請變更總面積○○%之可供建築用地按工業區變更後第一次土地公告現值（細部計畫發布實施後次年調整之公告現值）加百分之四十折算捐獻代金予甲方。</p>	<p>第三條 自願捐獻代金內容及時機：</p> <p>一、乙方應以申請變更總面積○○%之可供建築用地按工業區變更後第一次土地公告現值（細部計畫發布實施後次年調整之公告現值）加 40% 折算捐獻代金予甲方。</p>	<p>修正連續引用條文、項次或目次之表示方式。</p>	<p>依作業單位意見通過。</p>

條文內容(改制前縣都委會第 355、371、376、377、381、392、401 次會審定條文)	作業單位建議修正條文	修正理由	市都委會決議
<p>二、前款代金至多分四期，並依下列規定分期：</p> <p>(一) 第一期款乙方應於核發建造執照前繳納捐獻代金之 25%予甲方。</p> <p>(二) 第二期款乙方應於核發建造執照翌日起算，半年內繳納捐獻代金 25%予甲方。</p> <p>(三) 第三期款乙方應於第二期款至遲應繳納日之翌日起算，半年內繳納捐獻代金 25%予甲方。</p> <p>(四) 第四期款(捐獻代金之 25%)應於核發使用執照前繳納。</p> <p>三、前款第二至四期未繳納金額應以繳納當日所屬年份 1 月 1 日之「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率(一般利率)」為基準利率按期計算應繳納利息。</p> <p>四、倘延遲繳納者，應以當期至遲應繳納日所屬年份 1 月 1 日之「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率(一般利率)」為基準利率，按期計算應繳納利息。另上開代金逾期繳納者，應以當期至遲應繳納日所屬年份 1 月 1 日「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率(一般利率)」計算延滯期間應繳納之滯納金。</p>	<p>二、前款代金至多分四期，並依下列規定分期：</p> <p>(一) 第一期款乙方應於核發建造執照前繳納捐獻代金之 25%予甲方。</p> <p>(二) 第二期款乙方應於核發建造執照翌日起算，半年內繳納捐獻代金 25%予甲方。</p> <p>(三) 第三期款乙方應於第二期款至遲應繳納日之翌日起算，半年內繳納捐獻代金 25%予甲方。</p> <p>(四) 第四期款(捐獻代金之 25%)應於核發使用執照前繳納。</p> <p>三、前款第二至四期未繳納金額應以繳納當日所屬年份 1 月 1 日之「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率(一般利率)」為基準利率按期計算應繳納利息。</p> <p>四、倘延遲繳納者，應以當期至遲應繳納日所屬年份 1 月 1 日之「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率(一般利率)」為基準利率，按期計算應繳納利息。另上開代金逾期繳納者，應以當期至遲應繳納日所屬年份 1 月 1 日「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率(一般利率)」計算延滯期間應繳納之滯納金。</p>		

條文內容(改制前縣都委會第 355、371、376、377、381、392、401 次會審定條文)	作業單位建議修正條文	修正理由	市都委會決議
<p>五、乙方應於都市計畫核定實施前先行會同甲方辦理預告登記，惟屬公有地部分得免辦理預告登記。</p> <p>六、乙方如將土地或建築物所有權移轉時，應使該受讓人另行與甲方簽訂本協議書。</p>	<p>五、乙方應於都市計畫核定實施前先行會同甲方辦理預告登記，惟屬公有地部分得免辦理預告登記。</p> <p>六、乙方如將土地或建築物所有權移轉時，應負有使該受讓人另行與甲方簽訂本協議書。</p> <p><u>前開事項第一、二款之規定，應於建造執照加註。</u></p>		
<p>第三條之一 免依第三條第五項規定辦理預告登記要件</p> <p>一、乙方預繳代金（按繳交當期之土地公告現值加百分之四十計算）與差額保證金（變更為住宅區者，按預繳代金之百分之三十計算；變更為商業區者，按預繳代金之百分之四十計算）。且乙方應於變更後第一次公告現值公告（細部計畫發布實施後次年調整之公告現值）一個月內，申請辦理保證金支付應繳代金與預繳代金差額之事宜，且保證金之找補不計算利息。</p> <p>二、乙方應捐贈之公共設施用地，由乙方依內政部核定之計畫圖申請辦理分割並完成移轉登記。倘未來發布實施後之逕為分割線與上開之分割線不符者，仍應以</p>	<p>第三條之一 免依第三條<u>第一項第五款</u>規定辦理預告登記要件：</p> <p>一、乙方預繳代金（按繳交當期之土地公告現值加 <u>40%</u> 計算）與差額保證金（變更為住宅區者，按預繳代金之 <u>30%</u> 計算；變更為商業區者，按預繳代金之 <u>40%</u> 計算）。且乙方應於變更後第一次公告現值公告（細部計畫發布實施後次年調整之公告現值）1 個月內，申請辦理保證金支付應繳代金與預繳代金差額之事宜，且保證金之找補不計算利息。</p> <p>二、乙方應捐贈之公共設施用地，由乙方依內政部核定之計畫圖申請辦理分割並經甲方同意後完成移轉登記。倘未來發布實施後之逕為分割線與上開之分割線不符者，仍應以逕為分割線為準。此外，</p>	<p>1. 修正連續引用條文、項次或目次之表示方式。</p> <p>2. 增訂公共設施用地先行移轉尚未開闢之相關規定。</p> <p>3. 修改建造執照加註事項。</p> <p>4. 數字表示統一以阿拉伯數字方</p>	<p>依作業單位意見通過。</p>

條文內容(改制前縣都委會第 355、371、376、377、381、392、401 次會審定條文)	作業單位建議修正條文	修正理由	市都委會決議
逕為分割線為準。此外，乙方於公共設施用地移轉後，仍應負責其興闢事宜。 三、乙方應繳交之 15 年公共設施管理維護代金一次繳清。 上開事項應於細部計畫核定前完成，且第一項第一、二款之規定，應於建造執照加註。	乙方於公共設施用地移轉後，仍應負責其興闢及 <u>管理</u> 事宜。 三、乙方應捐贈之公共設施用地所有權移轉後， <u>尚未完成興闢經甲方同意驗收前</u> ，應負擔該用地相關稅賦事宜。 四、乙方應繳交之 <u>25</u> 年公共設施管理維護代金一次繳清。 <u>前開事項應於細部計畫核定前完成，且第一項第二款之規定</u> ，應於建造執照加註。	式。 5. 依公設維管單位及財政主管單位建議調整維管費用標準，並參考台北市及桃園縣案例，建議維管年限延長為 25 年。	
方式三（適用捐贈可供建築用地及代金時）			
第三條 捐贈可供建築用地及自願捐獻代金內容及時機 一、乙方應於核發住宅區（商業區）建造執照前，完成捐贈申請變更總面積○○%之可供建築用地（面積為○○平方公尺、位置詳如圖一）土地所有權登記予甲方，乙方並應證明所捐贈之土地無私權糾紛、並提供無欠稅及設定他項權利負擔之證明文件。 二、自願捐獻代金 （一）乙方應以申請變更總面積○○%之可供建築用地按工業區變更後第一次土	第三條 捐贈可供建築用地及自願捐獻代金內容及時機： 一、乙方應於核發住宅區（商業區）建造執照前，完成捐贈申請變更總面積○○%之可供建築用地（面積為○○平方公尺、位置詳如圖一）土地所有權登記予甲方，乙方並應證明所捐贈之土地無 <u>產權</u> 糾紛、 <u>地上地下無管線等占用情形</u> ，並提供無欠稅及設定他項權利負擔之證明文件。 二、自願捐獻代金	1. 文字修正。 2. 修正連續引用條文、項次或目次之表示方式。	修正通過。 理由：依委員建議私權定義過為廣泛，文字建議修正「產」權。

條文內容(改制前縣都委會第 355、371、376、377、381、392、401 次會審定條文)	作業單位建議修正條文	修正理由	市都委會決議
<p>地公告現值（細部計畫發布實施後次年調整之公告現值）加百分之四十折算捐獻代金予甲方。</p> <p>（二）前目代金至多分四期，並依下列規定分期：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一期款乙方應於核發建造執照前繳納捐獻代金之 25%予甲方。 2. 第二期款乙方應於核發建造執照翌日起算，半年內繳納捐獻代金 25%予甲方。 3. 第三期款乙方應於第二期款至遲應繳納日之翌日起算，半年內繳納捐獻代金 25%予甲方。 4. 第四期款（捐贈代金之 25%）應於核發使用執照前繳納。 <p>（三）前目第二至四期未繳納金額應以繳納當日所屬年份 1 月 1 日之「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率（一般利率）」為基準利率按期計算應繳納利息。</p> <p>（四）倘延遲繳納者，應以當期至遲應繳納日所屬年份 1 月 1 日之「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率（一般利率）」為基準利率，按期計算應繳納利</p>	<p>（一）乙方應以申請變更總面積○○%之可供建築用地按工業區變更後第一次土地公告現值（細部計畫發布實施後次年調整之公告現值）加 40%折算捐獻代金予甲方。</p> <p>（二）前目代金至多分四期，並依下列規定分期：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一期款乙方應於核發建造執照前繳納捐獻代金之 25%予甲方。 2. 第二期款乙方應於核發建造執照翌日起算，半年內繳納捐獻代金 25%予甲方。 3. 第三期款乙方應於第二期款至遲應繳納日之翌日起算，半年內繳納捐獻代金 25%予甲方。 4. 第四期款（捐贈代金之 25%）應於核發使用執照前繳納。 <p>（三）前目第二至四期未繳納金額應以繳納當日所屬年份 1 月 1 日之「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率（一般利率）」為基準利率按期計算應繳納利息。</p> <p>（四）倘延遲繳納者，應以當期至遲應繳納日所屬年份 1 月 1 日之「台灣銀行一</p>		

條文內容(改制前縣都委會第 355、371、376、377、381、392、401 次會審定條文)	作業單位建議修正條文	修正理由	市都委會決議
<p>息。另上開代金逾期繳納者，應以當期至遲應繳納日所屬年份1月1日「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率（一般利率）」計算延滯期間應繳納之滯納金。</p> <p>三、乙方應於都市計畫核定實施前先行會同甲方辦理預告登記，惟屬公有地部分得免辦理預告登記。</p> <p>四、乙方如將土地或建築物所有權移轉時，應使該受讓人另行與甲方簽訂本協議書。</p>	<p>年期定期存款牌告機動利率（一般利率）」為基準利率，按期計算應繳納利息。另上開代金逾期繳納者，應以當期至遲應繳納日所屬年份1月1日「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率（一般利率）」計算延滯期間應繳納之滯納金。</p> <p>三、乙方應於都市計畫核定實施前先行會同甲方辦理預告登記，惟屬公有地部分得免辦理預告登記。</p> <p>四、乙方如將土地或建築物所有權移轉時，應負有使該受讓人另行與甲方簽訂本協議書。</p> <p><u>前開事項第一款、第二款（一）、（二）之規定，應於建造執照加註。</u></p>		
<p>第三條之一 免依第三條第五項規定辦理預告登記要件</p> <p>一、乙方預繳代金（按繳交當期之土地公告現值加百分之四十計算）與差額保證金（變更為住宅區者，按預繳代金之百分之三十計算；變更為商業區者，按預繳代金之百分之四十計算）。且乙方應於變更後第一次公告現值公告（細部計畫發布實施後次年調整之公告現值）一個月</p>	<p>第三條之一 免依第三條<u>第一項第三款</u>規定辦理預告登記要件：</p> <p>一、<u>乙方應捐贈申請變更總面積○○%之可建築用地（面積為○○平方公尺、位置詳如圖一）土地所有權登記予甲方，乙方並應證明所捐贈之土地無產權糾紛、地上地下無管線等占用情形，並提供無欠稅及設定他項權利負擔之證明文件。</u></p> <p>二、乙方預繳代金（按繳交當期之土地公告</p>	<p>1. 連續引用條文、項次或目次之表示方式。</p> <p>2. 因應方案內容修正原條文第三條之一。</p> <p>3. 增訂公共</p>	<p>修正通過。</p> <p>理由：依委員建議私權定義過為廣泛，文字建議修正「產」權。</p>

條文內容(改制前縣都委會第 355、371、376、377、381、392、401 次會審定條文)	作業單位建議修正條文	修正理由	市都委會決議
<p>內，申請辦理保證金支付應繳代金與預繳代金差額之事宜，且保證金之找補不計算利息。</p> <p>二、乙方應捐贈之公共設施用地，由乙方依內政部核定之計畫圖申請辦理分割並完成移轉登記。倘未來發布實施後之逕為分割線與上開之分割線不符者，仍應以逕為分割線為準。此外，乙方於公共設施用地移轉後，仍應負責其興闢事宜。</p> <p>三、乙方應繳交之 15 年公共設施管理維護代金一次繳清。</p> <p>上開事項應於細部計畫核定前完成，且第一項第一、二款之規定，應於建造執照加註。</p>	<p>現值加 <u>40%</u> 計算) 與差額保證金 (變更為住宅區者，按預繳代金之 <u>30%</u> 計算；變更為商業區者，按預繳代金之 <u>40%</u> 計算)。且乙方應於變更後第一次公告現值公告 (細部計畫發布實施後次年調整之公告現值) 1 個月內，申請辦理保證金支付應繳代金與預繳代金差額之事宜，且保證金之找補不計算利息。</p> <p>三、乙方應捐贈之公共設施用地，由乙方依內政部核定之計畫圖申請辦理分割並經甲方同意後完成移轉登記。倘未來發布實施後之逕為分割線與上開之分割線不符者，仍應以逕為分割線為準。此外，乙方於公共設施用地移轉後，仍應負責其興闢及<u>管理</u>事宜。</p> <p>四、<u>乙方應捐贈之公共設施用地所有權移轉後，尚未完成興闢經甲方同意驗收前，應負擔該用地相關稅賦事宜。</u></p> <p>五、<u>乙方應繳交之 25 年公共設施管理維護代金一次繳清。</u></p> <p>前開事項應於細部計畫核定前完成，且第一項第三款之規定，應於建造執照加註。</p>	<p>設施用地先行移轉尚未開闢之相關規定。</p> <p>4. 修改建造執照加註事項。</p> <p>5. 數字表示統一以阿拉伯數字方式。</p> <p>6. 依公設維管單位及財政主管單位建議調整維管費用標準，並參考台北市及桃園縣案例，建議維管年限延長為 25 年。</p>	
<p>第三條之二 塗銷預告登記之要件</p> <p>經依第三條規定辦理預告登記者，於完成第</p>	<p>第三條之二 塗銷預告登記之要件：</p> <p>經依第三條規定辦理預告登記者，於完成第</p>	<p>文字修正。</p>	<p>依作業單位意見通過。</p>

條文內容(改制前縣都委會第 355、371、376、377、381、392、401 次會審定條文)	作業單位建議修正條文	修正理由	市都委會決議
三之一條規定之免辦預告登記要件且經本府同意後，得向地政事務所申請辦理塗銷預告登記。	三之一條規定之免辦預告登記要件且經 <u>甲方</u> 同意後，得向地政事務所申請辦理塗銷預告登記。		
<p>第四條 捐贈及興闢區域內之公共設施</p> <p>一、乙方同意於核發使用執照前，完成興闢並移轉「擬定（變更）○○都市計畫（○○○○○○○○）」案劃設之○○用地土地所有權登記予甲方，約○○平方公尺（佔申請變更面積百分之○○，如圖二）。</p> <p>二、乙方並應證明所捐贈之土地無私權糾紛、並提供無欠稅及設定他項權利負擔之證明文件。</p>	<p>第四條 捐贈及興闢區域內之公共設施及用地：</p> <p>一、乙方同意於核發使用執照前，完成興闢並經甲方同意後辦理移轉「擬定（變更）○○都市計畫（○○○○○○○○）」案劃設之○○用地土地所有權登記予甲方，約○○平方公尺（佔申請變更面積○○%，如圖二）。</p> <p>二、乙方並應證明所捐贈之土地無<u>產權</u>糾紛、地上地下無管線等占用情形，並提供無欠稅及設定他項權利負擔之證明文件。</p> <p><u>三、如依第三條之一規定辦理，已完成應捐贈公共設施用地之土地所有權予甲方者，仍應於核發使用執照前，完成公共設施及用地之興闢並經甲方同意。</u></p>	增訂依第三條之一免辦預告登記時，公共設施用地興闢完成時間點。	依作業單位意見通過。
<p>第五條 承諾及提供公共停車位</p> <p>一、乙方應依都市計畫工業區檢討變更審議規範第八點配合措施（三）之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使</p>	<p>第五條 承諾及提供公共停車位：</p> <p>一、乙方應依都市計畫工業區檢討變更審議規範第八點配合措施（三）之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使</p>	1. 數字表示統一以阿拉伯數字方式。	依作業單位意見通過。

條文內容(改制前縣都委會第 355、371、376、377、381、392、401 次會審定條文)	作業單位建議修正條文	修正理由	市都委會決議
<p>用之車輛預估數之○．二倍，於變更後之住宅區（商業區）內設置公共停車場或供公眾使用之公共停車空間（車輛預估數以甲方核定之交通影響評估報告書為準），相關興建費用由乙方負擔。</p> <p>二、前款提供之公共停車位乙方承諾依公寓大廈管理條例規定於住戶規約中載明。</p>	<p>用之車輛預估數之 <u>0.2</u> 倍，於變更後之住宅區（商業區）內設置公共停車場或供公眾使用之公共停車空間（車輛預估數以甲方核定之<u>交通運輸分析內容</u>為準），相關興建費用由乙方負擔。</p> <p>二、前款提供之公共停車位，<u>乙方承諾依公寓大廈管理條例規定於住戶規約中載明。</u></p>	<p>2. 依交通局意見表示，都市計畫工業區檢討變更審議規範中無規定須提送交通影響評估，依目前執行於變更階段實際情形，修正文字為<u>交通運輸分析內容</u>。</p>	
<p>第六條 公共設施開發費用之負擔</p> <p>一、本計畫變更後，區內樁位之測設及公共設施之興闢費用，均由乙方負擔。</p> <p>二、乙方同意區內公共設施之設計須經甲方審核同意，且其施工應符合相關法令規定。</p>	<p>第六條 公共設施開發費用之負擔：</p> <p>一、本計畫變更後，區內樁位之測設及公共設施之興闢費用，均由乙方負擔。</p> <p>二、乙方同意區內公共設施之設計須經甲方審核同意，且其施工應符合相關法令規定。</p> <p><u>三、公共設施及用地完成驗收後，乙方應提出保固切結書，保固期由驗收點交合格日之次日起算，保固期內，除損耗品外，由乙方保固一年。</u></p>	<p>歷次協議書簽訂時會辦相關單位時，建議公共設施開闢完成應訂有工程保固內容。</p>	<p>依作業單位意見通過。</p>

條文內容(改制前縣都委會第 355、371、376、377、381、392、401 次會審定條文)	作業單位建議修正條文	修正理由	市都委會決議
<p>第七條 捐贈公共設施之管理維護代金</p> <p>一、乙方同意依核定都市計畫內容，對於區內各項公共設施之管理維護於核發使用執照前一次繳納 15 年之管理維護代金予甲方，甲方依「臺北縣縣有不動產管理權責劃分原則」委由權責機關負責管理維護。</p> <p>二、15 年之管理維護代金計算以總公共設施用地面積（平方公尺）乘 50 元再乘 15 核計。</p>	<p>第七條 捐贈公共設施之管理維護代金：</p> <p>一、乙方同意依核定都市計畫內容，對於區內各項公共設施之管理維護於核發使用執照前一次繳納 <u>25</u> 年之管理維護代金予甲方，甲方依「<u>新北市市</u>有不動產管理權責劃分原則」委由權責機關負責管理維護。</p> <p>二、<u>25</u> 年之管理維護代金計算以總公共設施用地面積（平方公尺）乘 <u>65</u> 元再乘 <u>25</u> 年核計。</p>	<p>1. 改制升格文字修正。</p> <p>2. 依公設維管單位及財政主管單位建議調整維管費用標準，並參考台北市（80 元/m²）及桃園縣（55 元/m²）案例，建議維管年限延長為 25 年，核算以 65 元/m²。</p>	<p>依作業單位意見通過。</p>
<p>第八條 違反都市計畫內容及協議書相關規定</p> <p>一、乙方未能依核定之都市計畫內容，計畫書之遷廠期程、實施進度及協議書規定辦理者，經甲方查明，依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有</p>	<p>第八條 違反都市計畫內容及協議書相關規定：</p> <p>一、乙方未能依核定之都市計畫內容，計畫書之遷廠期程、實施進度及協議書規定辦理者，經甲方查明，依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有</p>	<p>增記標點符號冒號。</p>	<p>修正通過。 理由：第八條、第九條皆屬違反協議書規定之處置，建議第九條文</p>

條文內容(改制前縣都委會第 355、371、376、377、381、392、401 次會審定條文)	作業單位建議修正條文	修正理由	市都委會決議
<p>權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還，乙方並不得以任何理由提出異議。</p> <p>二、乙方未能依核定之都市計畫內容，計畫書之遷廠期程、實施進度及協議書規定之期限辦理時，應於事故發生後 45 日內以書面方式說明理由並檢具相關佐證資料送甲方申請展延期限，未經甲方同意展延期限或逾期者，甲方得逕依上述逕為檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還，乙方並不得以任何理由提出異議。</p>	<p>權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還，乙方並不得以任何理由提出異議。</p> <p>二、乙方未能依核定之都市計畫內容，計畫書之遷廠期程、實施進度及協議書規定之期限辦理時，應於事故發生後 45 日內以書面方式說明理由並檢具相關佐證資料送甲方申請展延期限，未經甲方同意展延期限或逾期者，甲方得逕依上述逕為檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還，乙方並不得以任何理由提出異議。</p>		<p>字內容整合納入第八條第一項第三款增訂，另第十、十一條配合點次調整。</p>
<p>第九條 基地協議事項</p> <p>一、交通改善措施之執行（依核定之交通影響評估報告規定事項詳載）。</p> <p>二、都市設計審議決議之執行（依都市設計審議核定圖說辦理）。</p>	刪除。	<p>交通改善措施、都市設計審議決議之執行本應依其決議執行，無須另外述明。</p>	依作業單位意見通過。
<p>第十條 違反本協議書之處置</p> <p>乙方如有違反本協議書之內容，經甲方限期未改正者，甲方得逕依相關法令規定處理。</p>	<p><u>第九條</u> 違反本協議書之處置：</p> <p>乙方如有違反本協議書之內容，經甲方限期未改正者，甲方得逕依相關法令規定處理。</p>	點次調整。	修正通過。
<p>第十一條 協議書之附件</p>	<p><u>第十條</u> 協議書之附件：</p>	點次調整。	理由：第八條、第九條皆屬違反協議書

條文內容(改制前縣都委會第 355、371、376、377、381、392、401 次會審定條文)	作業單位建議修正條文	修正理由	市都委會決議
一、附件一：土地清冊。 二、附件二：開發標的地籍圖。	一、附件一：土地清冊。 二、附件二：開發標的地籍圖。		規定之處置，建議第九條文字內容整合納入第八條第一項第三款增訂，另第十、十一條配合點次調整。
第十二條 協議書自雙方簽訂日起生效，並作成正本貳份、副本肆份，由甲乙雙方各執正本乙份、甲方執副本肆份，以為憑證。	第十二條 協議書自雙方簽訂日起生效，並作成正本貳份、副本肆份，由甲乙雙方各執正本乙份、甲方執副本肆份，以為憑證。	點次調整。	

十、臨時動議案：

臨時動議案一覽表：

- (一) 變更臺北港特定區計畫(部分農業區為旅館專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)(實施進度)案。
- (二) 變更臺北港特定區計畫(部分農業區為旅館專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)細部計畫(實施進度)案。

案由	變更臺北港特定區計畫(部分農業區為旅館專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)(實施進度)案	辦理機關	新北市政府
類別	臨時動議	案 號	第一案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府。</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第27條第1項第3款。</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>原計畫係響應行政院經建會「挑戰2008國家發展重點計畫－觀光客倍增計畫」暨新北市發展左岸八里觀光遊憩據點計畫，藉由改善淡水八里地區無等級較高之觀光旅館現況，以提昇淡水、八里及林口台地觀光遊憩系統地區休閒住宿設施之品質，藉由依循都市計畫個案變更程序將八里區大八里坵大崁腳小段22地號等6筆土地（面積9,160平方公尺），由農業區變更為觀光旅館特定專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地，其主要及細部計畫亦已分別於95年11月10日及95年12月6日發布實施，依原核定之主要計畫與其協議書第七條，計畫之開發期程應於都市計畫發布實施後五年內(100年12月6日)開發完成並取得使用執照。</p> <p>然因外部環境因素導致開發延宕至今，直至本案申請人「左岸會館開發股份有限公司」自99年11月22日開始陸續取得及信託本案之相關土地、100年2月8日向觀光局取得觀光旅館籌設許可，且亦於100年3月20日重新與新北市政府簽定協議書，才使得本案之開發得以重見曙光，並得以期許計畫完成後能順利帶動當地之觀光遊憩產業發展。</p>		

惟自本案申請人簽定協議書日期推算至原開發期限，其開發期程將僅剩不到9個月，為確保計畫得以履行原都市計畫內容與相關捐贈計畫，故申請都市計畫開發期程之展延，變更原主要計畫開發期程並重新簽訂協議書。

肆、計畫位置與範圍

計畫範圍為臺北港特定區計畫內之旅館專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地；基地南側緊鄰省道臺15線(龍米路)，為基地對外之主要聯絡道路，往東可經由關渡大橋通往臺北市區，或經由五股交流道上高速公路，往西則可通往桃園縣；變更範圍包括八里區大八里坌大崁腳小段21地號等十五筆土地及渡船頭小段55-4地號等一筆土地，總計面積0.916公頃。

伍、變更理由

- 一、本案已取得交通部觀光旅館籌設許可，建照申請在即，將以積極作為完成開發，以真正落實本案之計畫目的。
- 二、新北市近十年觀光遊客持續成長，本案所提供之國際觀光旅館將有助於觀光產業之發展。
- 三、因應觀光發展需求及八里現有旅館缺乏，本案之開發將可適時彌補現有旅館房間數不足之問題，並促進當地觀光產業精緻發展。

陸、變更內容

綜合上述辦理變更本案開發期程，未涉及原計畫圖變更，變更內容明細表（詳附表一）

柒、實施進度及經費

一、開發方式

計畫區內之旅館專用區及廣場兼停車場用地，由開發者自行整體開發，溝渠用地係配合現況使用，已開闢完成。

二、開發主體

開發主體將由開發者自行辦理之各項開發事宜。

三、開發時程

都市計畫發布實施後五年內開發完成並取得使用執照。

四、開發費用

開發者自行籌措開發費用。

柒、辦理經過

一、公開展覽及說明會

100年7月27日起辦理公開展覽30日，並於100年8月10日假八里區公所舉辦公開展覽說明會，期間無收到陳情意見。

二、新北市都市計畫委員專案小組審議情形

	<p>■ 100 年 9 月 13 日專案小組第一次研商會專案小組意見：</p> <p>(一) 本案展延之合理性請規劃單位再予補充說明。</p> <p>(二) 因本案尚未完成法定程序，申請人仍應依現行協議書規定於 100 年 10 月 6 日前完成捐贈土地及第一期捐贈代金，以符法制。另專案小組同意本案申請人願於前開日期捐贈土地、全部應繳代金及公共設施管理維護代金，以表明開發意願。</p> <p>(三) 有關申請人無法依現行協議書規定期程取得使用執照乙節，建議於都市計畫委員會審議時請申請單位敘明理由。</p> <p>(四) 有關另提繳交履約保證金及縮短開發期程乙節，可表明申請人之開發意願；另申請人自願由 5 年縮短為 4 年，建議是否請申請單位評估可再縮短開發期程。</p> <p>(五) 本案如未獲內政部審議通過，經本專案小組同意得返還已捐贈土地、全部應繳代金及公共設施管理維護代金。</p> <p>(六) 至本案審竣通過後應於細部計畫核定實施前，與本府重新簽訂協議書並繳交履約保證金，如未依開發期程內完成開發，則保證金不予退還。</p> <p>捌、 其他</p> <p>本計畫未規定者，悉依原計畫規定內容辦理。</p> <p>玖、 以上內容提請大會審議。</p>
作業單位建議	<p>除以下各點外，餘建議依專案小組意見通過：</p> <p>一、 有關本案開發期程申請人自願由 5 年縮短為 4 年，以表開發意願，建議是否請申請單位評估可再縮短開發期程，提請大會討論。</p> <p>二、 有關專案小組要求依原協議書規定於 100 年 10 月 6 日前完成捐贈土地乙節，因本案後續仍須續提內政部都委會審議，如本案未獲內政部通過，未來如欲返還已捐贈之土地將致後續行政作業執行之困難，經與專案小組研議後，應捐贈之土地改採預告登記方式辦理，餘仍依專案小組意見。</p> <p>三、 本案如經內政部都委會審竣通過後，於細部計畫核定實施前再與申請人重新簽訂協議書完成土地捐贈事宜及並辦理預告登記塗銷。</p> <p>四、 另因應本府實施未開闢公有地簡易綠美化政策，建請本案配合上述政策，於未開闢之捐贈土地先行辦理簡易綠美化。</p>
決議	<p>除以下各點外，餘依作業單位及專案小組意見通過：</p> <p>一、 有關本案開發期程原則同意由 5 年縮短為 4 年；另原協議書規定自願捐贈代金按農業區變更後第一次土地公告現值加百分之 40 折算代金捐贈甲方乙節，經本案申請單位表示願以 100 年度土地公告現值計算代金金額並增列繳交履約保證金乙項，計算方式如下：</p> <p>(一) 自願捐贈代金：</p> <p>申請變更面積(8240 平方公尺)×8.82%×100 年度公告現值×1.4</p>

	$8240 \text{ m}^2 \times 8.82\% \times 26100 / \text{m}^2 \times 1.4 = 26,556,103 \text{ 元}$ <p>(二) 履約保證金：</p> <p>自願捐贈代金$\times 40\% = 10,622,441 \text{ 元}$</p> <p>二、應捐贈之土地如未能於 100 年 10 月 6 日前完成捐贈，應改採預告登記方式辦理。</p> <p>三、另未開闢之應捐贈土地先行辦理簡易綠美化乙節，請於細部計畫核定實施前完成。</p>
--	--

附表一 變更內容明細表

編號	變更項目		變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
1	主要計畫、表二十六 變更八里都市計畫(部分農業區為觀光旅館特定專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)事業暨財務計畫表	預定完成期限	92 至 97 年 ^註	<u>都市計畫發布實施後五年內開發完成並取得使用執照。</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案已取得交通部觀光旅館籌設許可，建照申請在即，將以積極作為完成開發，以真正落實本案之計畫目的。 2. 新北市近十年觀光遊客持續成長，本案所提供之國際觀光旅館將有助於觀光產業之發展。 3. 因應觀光發展需求及八里現有旅館缺乏，本案之開發將可適時彌補現有旅館房間數不足之問題，並促進當地觀光產業精緻發展。

註：本開發經費及預定完成期限得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。

案由	變更臺北港特定區計畫(部分農業區為旅館專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)細部計畫(實施進度) 案	辦理機關	新北市政府
類別	臨時動議	案 號	第二案
說明	<p>壹、 擬定機關：</p> <p>新北市政府。</p> <p>貳、 法令依據：都市計畫法第 24 條。</p> <p>參、 計畫緣起</p> <p>原計畫係響應行政院經建會「挑戰2008國家發展重點計畫－觀光客倍增計畫」暨新北市發展左岸八里觀光遊憩據點計畫，藉由改善淡水八里地區無等級較高之觀光旅館現況，以提昇淡水、八里及林口台地觀光遊憩系統地區休閒住宿設施之品質，藉由依循都市計畫個案變更程序將八里區大八里坵大崁腳小段22地號等6筆土地（面積9,160平方公尺），由農業區變更為觀光旅館特定專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地，其主要及細部計畫亦已分別於95年11月10日及95年12月6日發布實施，依原核定之主要計畫與其協議書第七條，計畫之開發期程應於都市計畫發布實施後五年內(民國100年12月6日)開發完成並取得使用執照。</p> <p>然因外部環境因素導致開發延宕至今，直至本案申請人「左岸會館開發股份有限公司」自99年11月22日開始陸續取得及信託本案之相關土地、100年2月8日向觀光局取得觀光旅館籌設許可，且亦於100年3月20日重新與新北市政府簽定協議書，才使得本案之開發得以重見曙光，並得以期許計畫完成後能順利帶動當地之觀光遊憩產業發展。</p> <p>惟自本案申請人簽定協議書日期推算至原開發期限，其開發期程將僅剩不到9個月，為確保計畫得以履行原都市計畫內容與相關捐贈計畫，故申請都市計畫開發期程之展延，變更原主要計畫開發期程並重新簽訂協議書。</p> <p>肆、 計畫位置與範圍</p> <p>計畫範圍為臺北港特定區計畫內之旅館專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地；基地南側緊鄰省道臺15線(龍米路)，為基地對外之主要聯絡道路，往東可經由關渡大橋通往臺北市區，或經由五股交流道上高速公路，往西則可通往桃園縣；變更範圍包括八里區大</p>		

八里坌大崁腳小段21地號等十五筆土地及渡船頭小段55-4地號等一筆土地，總計面積0.916公頃。

伍、變更理由

- 一、本案已取得交通部觀光旅館籌設許可，建照申請在即，將以積極作為完成開發，以真正落實本案之計畫目的。
- 二、新北市近十年觀光遊客持續成長，本案所提供之國際觀光旅館將有助於觀光產業之發展。
- 三、因應觀光發展需求及八里現有旅館缺乏，本案之開發將可適時彌補現有旅館房間數不足之問題，並促進當地觀光產業精緻發展。

陸、變更內容

本次變更細部計畫乃遵循原變更主要計畫案發布實施內容之指導，且不違反原擬定細部計畫案之規劃原意，僅對原擬定細部計畫案涉及開發期程之相關內容進行變更，未涉及原計畫圖變更。變更內容明細表（詳附表一）

陸、實施進度與經費

一、開發方式

計畫區內之旅館專用區及廣場兼停車場用地，由開發者自行整體開發，溝渠用地係配合現況使用，已開闢完成。

二、開發主體

開發主體將由開發者自行辦理之各項開發事宜。

三、開發時程

都市計畫發布實施後五年內開發完成並取得使用執照。

四、開發費用

開發者自行籌措開發費用。

柒、辦理經過

一、公開展覽及說明會

100年7月27日起辦理公開展覽30日，並於100年8月10日假八里區公所舉辦公開展覽說明會，期間無收到陳情意見。

二、新北市都市計畫委員專案小組審議情形

■ 100年9月13日專案小組第一次專案小組意見：

（一）本案展延之合理性請規劃單位再予補充說明。

（二）因本案尚未完成法定程序，申請人仍應依現行協議書規定於100年10月6日前完成捐贈土地及第一期捐贈代金，以符法制。另專案小組同意本案申請人願於前開日期捐贈土地、全部應繳代金及公共設施管理維護代金，以表明開發意願。

（三）有關申請人無法依現行協議書規定期程取得使用執照乙

	<p>節，建議於都市計畫委員會審議時請申請單位敘明理由。</p> <p>(四) 有關另提繳交履約保證金及縮短開發期程乙節，可表明申請人之開發意願；另申請人自願由 5 年縮短為 4 年，建議是否請申請單位評估可再縮短開發期程。</p> <p>(五) 本案如未獲內政部審議通過，經本專案小組同意得返還已捐贈土地、全部應繳代金及公共設施管理維護代金。</p> <p>(六) 至本案審竣通過後應於細部計畫核定實施前，與本府重新簽訂協議書並繳交履約保證金，如未依開發期程內完成開發，則保證金不予退還。</p> <p>捌、 其他</p> <p>本計畫未規定者，悉依原計畫規定內容辦理。</p> <p>玖、 以上內容提請大會審議。</p>
作業單位建議	<p>除以下各點外，餘建議依專案小組意見通過：</p> <p>一、 有關本案開發期程申請人自願由 5 年縮短為 4 年，以表開發意願，建議是否請申請單位評估可再縮短開發期程，提請大會討論。</p> <p>二、 有關專案小組要求依原協議書規定於 100 年 10 月 6 日前完成捐贈土地乙節，因本案後續仍須續提內政部都委會審議，如本案未獲內政部通過，未來如欲返還已捐贈之土地將致後續行政作業執行之困難，經與專案小組研議後，應捐贈之土地改採預告登記方式辦理，餘仍依專案小組意見。</p> <p>三、 本案如經內政部都委會審竣通過後，於細部計畫核定實施前再與申請人重新簽訂協議書完成土地捐贈事宜及並辦理預告登記塗銷。</p> <p>四、 因應本府實施未開闢公有地簡易綠美化政策，建請本案配合上述政策，於未開闢之捐贈土地先行辦理簡易綠美化。</p>
決議	<p>除以下各點外，餘依作業單位及專案小組意見通過：</p> <p>一、 有關本案開發期程原則同意由 5 年縮短為 4 年；另原協議書規定自願捐贈代金按農業區變更後第一次土地公告現值加百分之 40 折算代金捐贈甲方乙節，經本案申請單位表示願以 100 年度土地公告現值計算代金金額並增列繳交履約保證金乙項，相關計算方式如下：</p> <p>(一) 自願捐贈代金： $\text{申請變更面積}(8240 \text{ 平方公尺}) \times 8.82\% \times 100 \text{ 年度公告現值} \times 1.4$ $8240 \text{ m}^2 \times 8.82\% \times 26100/\text{m}^2 \times 1.4 = 26,556,103 \text{ 元}$ </p> <p>(二) 履約保證金： $\text{自願捐贈代金} \times 40\% = 10,622,441 \text{ 元}$ </p> <p>二、 應捐贈之土地如未能於 100 年 10 月 6 日前完成捐贈，應改採預告登記方式辦理。</p> <p>三、 另未開闢之應捐贈土地先行辦理簡易綠美化乙節，請於細部計畫核定實施前完成。</p>

附表一 變更內容明細表

編號	變更項目		變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
1	細部計畫、表十四擬定八里都市計畫(部分農業區為觀光旅館特定專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)細部計畫暨財務計畫表	預定完成期限	97 年 ^註	<u>都市計畫發布實施後五年內開發完成並取得使用執照。</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案已取得交通部觀光旅館籌設許可，建照申請在即，將以積極作為完成開發，以真正落實本案之計畫目的。 2. 新北市近十年觀光遊客持續成長，本案所提供之國際觀光旅館將有助於觀光產業之發展。 3. 因應觀光發展需求及八里現有旅館缺乏，本案之開發將可適時彌補現有旅館房間數不足之問題，並促進當地觀光產業精緻發展。

註：本開發經費及預定完成期限得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。

十一、散會：下午 18 時。