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:

- (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	辨機		新北市	可政府
類別	審議案	案	號	第一	- 案

壹、變更機關:新北市政府

貳、申請單位:群光電子股份有限公司

說 参、法令依據:都市計畫法第27條第1項第3款

肆、計畫緣起

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。

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。

伍、變更位置及範圍

一、變更位置

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

2

明

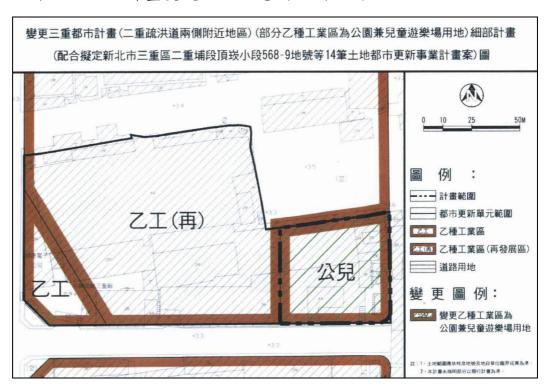
公尺為中山路,南側距捷運新莊線先嗇宮站約1公里。

二、變更範圍

本案變更範圍為部分本市三重區二重埔段頂崁小段 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	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
單位	預告登記事宜。
 4	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
建議	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
	公園用關內各及後續維官事且曾議結論,本系公園用關元成後,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。
決議	依作業單位建議通過。

de l	擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(水仙段741	TO 1/1/ DB بذابذ	** 11 -11		
案由	地號等7筆土地) 細部計畫案(容積移轉部 分再提會討論)	辨理機關	新北市政府 		
類別	審議案	案 號	第二案		
	壹、擬定機關:新北市政府				
	貳、申請單位:國裕開發股份有限公司				
	参、法令依據:都市計畫法第24條				
	肆、提案說明:				
說	一、所涉都市計畫案係依「都市計畫工業」 變更主要計畫乙種工業區為住宅區(定細部計畫。案經臺北縣都市計畫委員 次會議審議通過,決議「有關容積移 照內政部都市計畫委員會第 662、675 揭 2 次會議決議為針對容積移轉部分 容積包含容積移轉及提供公益性設施。 容積之1.5倍」,惟未就容積移轉單一	四之一)及名章 98年12轉之 698年12 98年12 9	公園用地,並擬 2月24日第394 獎勵標準,悉 選辦理。」,查 實務建築基地 更後建築基地之 東後建大於基準		
明	二、嗣後本案主要計畫業於100年7月25 要計畫經內政部都委會第745次會議 決議修正事項,再提新北市都市計畫多 次會議審議通過。該次會議決議配合本 相關條文修正其土管要點內容,爰針 部頒都市計畫容積移轉實施辦法規定 40%),無本案土管內容原本所載容積	審竣後,配 委員會 100 年 市 20 處土 對容積移轉 (上限 30%	合內政部都委會 F1月27日第1 管通檢第2階段 規定需回歸內政 ,情況特殊始為		
	三、 案經申請單位陳情本案細部計畫於 100 畫委員會第 1 次會議審議時,並未針 論,「配合本市 20 處土管通檢第 2 階 內容」之決議係指都市防災、綠建築 坡地高度放寬等土管第 2 階段條文等 定。爰為確認當時大會決議意旨及本 北市都委會審議之乙種工業區變更案 則,爰就本案容積移轉部分再提會討該	對容積移轉, 段間, 內間, 內容積 內容積 內容續 容積 容積 對容積 看	上限規定進行討 修正其土管要點 建築物改建及 进及容積移轉規 改部審竣再提新		

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

本案分别 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

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。

拾肆、以上符合法定程序內容,提請大會決議。

作單建事

- 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。
- 二、依本案土管(容移部分)修訂歷程所示:
 - (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。
 - (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。
- 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%。
- 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。

- 一、本案容積移轉規定比照縣版容積移轉條文(如下),容積移轉額度則 依內政部都市計畫委員會第662、675次會議決議不得超過50%。 為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質,凡基地面積 超過一千平方公尺自願無償捐贈公共設施用地者,得增加興 建之樓地板面積。
 - 1. 捐贈土地屬都市計畫公共設施用地且與申請建築基地銜接者,得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍。
 - 2. 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,得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二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之比。

決

- 二、本案山坡地建築高度放寬部分,依100年1月17日發布實施之「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案規定辦理。
- 三、為減緩本案容積移轉上限 50%對基地周邊環境之影響,本案後續開發時,申請人應盡下列義務,且下列義務不得適用容積獎勵,並納入本案細部計畫土地使用分區管制要點中載明:
 - (一) 提升都市保水性能,建築基地之實際開挖率須符合法定開挖率-實際開挖率≥10%。
 - (二) 要求綠建築設計,取得綠建築後選證書及通過綠建築分級評估銀級以上,並應與新北市政府簽訂協議書,保證於使用執照核發後二年內,取得至少銀級綠建築標章。
 - (三) 提升都市防災性能,建築物設計須符合下列規定:
 - 1. 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。
 - 2. 與建築線距離淨寬度最小不得低於6公尺。
 - 3. 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。
- 四、目前辦理中工業區個變案通案原則部分,除中和九泰案及其他經改制前縣都委會審議通過容積移轉上限達 50%之案件,比照本次會議決議辦理外;其餘辦理中及新申請案件容積移轉部分則統一回歸「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理。

議

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	辨理	機關	新北市政府		
類別	審議案	案	號	第三案		
	壹、擬定機關:新北市政府 貳、申請單位:德茂市地重劃股份有限公司					
	参、法令依據:都市計畫法第24條					
	肆、計畫緣起:					
説	一、本計畫區原於 57 年 1 月發布實施 地,後因中央廣播電臺發射天線任務 畫個案方式變更為綠地。嗣中央廣播 發射天線亦已拆除,惟土地尚未辨理 於辦理「變更淡水都市計畫(第三 區變更為發展地區,劃設住宅區及戶 應以市地重劃方式開發。 二、本案係屬「變更淡水都市計畫(第三 亦容明細表新編號第五案,經內部 並於該計畫書中列入「已審議完竣出	务旨里欠价 三都需電徵通需 次市要台收盤公 通計	,於。檢共 盤畫 同 85 因 討 設 檢 委	三3月以北,明本湖市,该府地定 曹通明 一十 一		
明	12月12日內政部都市計畫委員會第應於新北市政府都委會審定細部計畫規定,先行擬具市地重劃計畫書、通過後,再檢具變更主要計畫書、實施。 三、另依98年4月21日內政部都市計劃內容,本案應於民國101年4月30日報由本部逕予核定後實施。 四、本案前由申請人依據前述內政部都市計畫法第二十四條規定擬具細部管制要點送府,爰辦理本案。 伍、本細部計畫案與主要計畫之關係:	648号卷经, 委前 計畫	欠依地由 會具 委、會平重內 第變 員圖	決議內 56 k 核 例 56 k 核 優 閣 定 次 要 計 並 所 分 更 主 議 使 用 並 用 並 用 並 用 並 用 並 用 並 用 が 正 の の の の の の の の の の の の の の の の の の		
	一、本案係依「變更淡水都市計畫(第3	三次通	盤檢言	寸) 案」中,有		

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

區,請規劃單位重新評估區內計畫道路與周邊道路系統之衛接,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。

- (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。
- 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
 - (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。
 - (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。
 - (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。
 - (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。
 - (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。
 - (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。

拾、人民或機關、團體陳情意見合計2案:詳附表二。

拾壹、以上符合法定程序內容,提請大會決議。

作業 單位 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。

建議

事項

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。

決議

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		新北市政府
	宅區為行政園區特定專用區)案		
類別	審議案	案號.	第四案

壹、辦理機關:新北市政府。

貳、申請單位:新北市政府。

參、法令依據:都市計畫法第27條第1項第4款。

肆、計畫緣起:

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。

伍、變更位置及範圍:

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】。

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】。

明

說

陸、變更理由:

- 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。
- 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。

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。

柒、變更內容:

說

明

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。

捌、變更回饋方式:

一、機關用地變更為行政園區特定專用區

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:

(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。

應回饋金額=變更基地土地面積*24%*(1+40%)*V

V:建築基地申請開發或變更使用當期之公告土地現值。

(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。

(三)回饋時機:

- 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。
- 二、機關用地變更為住宅區

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。

三、住宅區變更為行政園區特定專用區

變更後土地使用強度不變,免予回饋。

玖、辦理情形:

- 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

表三、公民或機關團體陳情意見綜理表

- 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
- 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
- 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

拾壹、以上符合法定程序內容,提請大會審議。

決議

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。

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	變更	變更	之內容	變更理由	市都委會專案	市都
號	位置	原計畫	新計畫		小組意見	委會 決議
		(公頃)	(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。 理由:原公 容行1、567-1、 566-1、567-1、 641-1、643-1、 646-1、647-1 地號宅區(地號宅區(1)。	依案組見過專小意通。
新增1	機則 (註1)	機關用地(0.02)	住宅區 (0.02)	新641-1、567-1、647-1 643-1、646-1、647-1 647-	照案 田民陳之體 1、而變 1、而變 1、而變 1、而變 1、而	依案組見過專小意通。
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。 理由意採納 理民情意見 體建建 變更。	依案組見過

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

14	-	5九冰在衣			
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	陳邱陳新政56月新政3號情文情店 11號區17人航位區 地碼區17、 : 置行段、號:行巷9	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。	復原狀為「住宅用地」。 2. 併入本次都市更新。 3. 本項都權益人參加。 3. 本相關權益人參加。	酌理 1. 646-1、646-1、647-1 643-1、646-1、646-1、646-1、646-1、646-1、646-1、646-1、646-1、646-1、646-1、646-1、646-1、646-1、646-1、646-1、645-1、646-1、645-1 、645-1	依意納第為慮性政專新圍宅都商再是專見,2:基,園用地,區市評一否案酌惟點本地係區區區東部更估併納小予理修案完以特為範側分新時考入組採由 考整行定更 住於招,量。
2	陳財友基陳新政地情團好金情店段641-1	本機構地號 641-1 劃為機關用地,為 0.28m²,將 本機構切割,實屬不妥。		同意採納。 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。		未便採納。 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	陳林 情	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	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	理由: 同陳情意見第1案第2 點。	修理祭小,採納 事業 明 不

1.4	咕牌 17叶			士 如 壬 △	
編	陳情人及陳	陳情理由	建議事項	市都委會	市都委會決議
號	情位置	1 11 16 11 1 1 1 1 1 1 1 1		專案小組意見	
	新北市新	,如此將造成15-1號全			案第2點說明
	店區行政	棟建物須拆除三分之一	成道路無錢徵收問題		0
	街 15 之 1	以上,嚴重損及人民權			
	號	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	道等一併規劃)。		
		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。			
		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。			
		1. 陳情人持有行政段 652	1. 將 27 位私人的土地全	酌予採納。	修正通過。
		、652-1 地號等 2 筆土地	部併入此次更新計畫	理由:	理由:
		,僅有 652-1 地號被劃	內,以消除畸零地的產	1. 經查行政段 652 地	同意專案小組
	陳情人:	入此次更新計畫內,產	生。	號土地所有權人與	
	宏遠物業	生多筆畸零地,但因畸	2. 或者加入周遭更多的	652-1 地號相同,為	意見,修正為
	股份有限	零地面積過小很難自行	私人土地,以現有周圍	避免造成建築畸零	酌予採納,惟
	公司	更新重建,反易形成嚴	最近相鄰巷道為邊界	地與考量民眾權益	理由第3點修
	林裕勝	重的都市之瘤。	,適度的擴大計畫範圍	,故將其納入整體開	正為:3. 有關
5	陳情位置:	2. 另若將 652-1 地號排除	,配合現有道路狀況,	發範圍,並變更為行	擴大更新地
	新店區行	在外,亦可能發生面積	以形成更完整的街廓	政園區特定專用區。	區意見,同陳
	政段 652、	過小而無法進行更新重	,避免日後留下少數難	2. 另考量行政段 648、	-
	652-1 地號	建之情形,一樣會產生	以獨自更新的區塊,真	649、650 地號等 3	情意見第 1
	= ***	難以改善的都市之瘤。	正落實推行都市更新		案第 2 點說
		3. 為了新店區的永續發展	政策所想要達成的真	份有限公司所有)亦	明。
		與政府為民謀利的精神	諦,創造政府與在地居	屬前述情形,故一併	
		,在不影響計畫整體開	民雙贏的甜美成果。	變更為行政園區特	
	1	1	7 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 -	22001	ı

46	咕焙 1 7 咕			七如禾人	
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
		發計的顯都是章為的難計顯定的畫加著市將的井現以畫背處的重成與更老舊社有新理問而,使與。基堪規且廓都,且盡都響。之為此,一次與。基地規且廓都,且。此類,有與其數,有與其類,有與其類,有與其類,有與其類,有與其類,有與其類,有與其類,有與其類		定專用區,納入整體 開發。 3. 有關擴大更新,其 範圍未便採納,其 由同陳情意見 案第2點。	
6	陳情人: 灣國稅 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。	修理參小說公納評意採正由採組明廳入估修納過:會委,舍本考正。過上員有需案量為有需案量為問款整,同
7	陳情華份司:信限	1. 該 於 建 與 置 該 本 房 規 運 空 維 点 屬 設 重 建 。 整 圉 該 本 房 規 運 空 维 高 屬 設 重 建 。 整 圉 該 本 房 規 運 空 维 高 最 致 重 建 。 整 圉 該 本 房 規 運 空 维 高 最 数 重 建 。 整 圉 該 本 房 規 運 空 维 高 最 数 重 建 。 整 圉 該 本 房 規 運 空 维 。	1.建請依 相考 相考 是 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一	理由:	修理參小說信項度已體規正。通:會委,房、回入估,酌過 上員有之使饋本考同予過 半講關容用標案量意採家充電許強準整並修納
8	陳情 人: 成 時 我 稅 歲 歲 人 完 稅 卷 人 完 行 代 行 行 份 后 行 份 后 行 后 后 。 6 6 6 7 6 7 6 7 7 7 7 8 7 8 7 8 7 8 7 8	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	中股公華份司信限	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。	1. 经概謹)的规则 間樂合關 園發區務需旨維、標建後劃之,,約4%/規 間樂合關 園發區務需旨維、標建後劃之文。 人, 約4%/規 間樂合關 園發區務需旨維、標建後劃之之, 約4%/規 間樂合關 園發區務需旨維、標建後劃之之, 約4%/規 間樂合關 園發區務需旨維、標建後劃之人, 約4%/規 間樂合關 園發區務需旨維、標建後劃之人, 約4%/規 間樂合關 園發區務需旨維、標建後劃		修理同7 決議通:

案由	擬定新店都市計畫(行政園區特定專用區)細 部計畫案	辨理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第五案

壹、辦理機關:新北市政府。

貳、申請單位:新北市政府。

參、法令依據:都市計畫法第24條。

肆、計畫緣起:

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。

伍、計畫範圍與面積:

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】。

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】。

陸、與主要計畫之關係:

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。

柒、細部計畫內容:

- 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】。
- 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。

說

明

三、本細部計畫全區劃定為都市更新地區【請參見圖四、劃定新店區馬 公公園南側更新地區範圍示意圖】。

捌、辦理情形:

- 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):

明

說

- (一)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、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%,以利後續更新開發之可行性。
- (二)同意將「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」之必要條文納入本細部計畫土地使用分區管制要點,以茲完備。
- (三)有關行政園區特定專用區住宅設施比例,建議評估在不超過總樓 地板面積30%情況下之招商可行性,如屬可行,則建議將住宅比例 訂為30%。
- (四)本細部計畫法定開挖率為60%,但因基地情況特殊,經新北市都市設計委員會審議通過者,得酌予放寬,但以70%為限。
- (五)本細部計畫西側、北側臨計畫道路退縮4公尺建築並留設人行步道 或自行車道,南側退縮4公尺建築,另東側退縮8公尺建築,並留 設供公眾通行之通道,有關開放空間及退縮建築規定另附圖表明 於計畫書中。
- (六)為鼓勵大眾運輸導向發展,建議不要排除本細部計畫進行容積移轉。

玖、事業及財務計畫:

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、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
- 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
- 表三、公民及機關團體陳情意見綜理表
- 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
- 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
- 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
- 圖四、劃定新店區馬公公園南側更新地區範圍示意圖
- 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
- 拾、以上符合法定程序內容,提請大會審議。

除以下各點辦理修正外,餘依專案小組意見通過:

- 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%。」。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

決議

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	一、本要點依都市計畫法第二十	引用「新店二階	依專案小組意見通過。
法第 22 條及同法臺	二條及同法臺灣省施行細則	土管」條文增列	
灣省施行細則第 35	第三十三條及三十五條之規	法源依據。	
條之規定訂定之。	定訂定之。		
一、本計畫區內之土	二、行政園區特定專用區之建蔽	僅為條文合併與	依專案小組意見通過。
地使用分區劃定	率不得大於 50%,基準容積	調整。	
為「行政園區特	<u>率為 300%。</u>		
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%。			
三、行政園區特定專	三、本計畫區內土地及建築物之	1. 依第二次專案	依專案小組意見通過。
用區主要係以活	使用,其性質、用途分為下	小組委員建	W 1 12 23 22 22
化公有土地資	列各組:	議,考量行政	
源,強化捷運站	(一)第一組:公務機關	園區使用性	
點周邊地區複合	1. 各級政府機關。	質,訂定適宜	
機能發展為首要		之使用項目	
目標,容許下列	2. 各級民意機關	組別。	
各項使用:	(二)第二組:公共服務設施	2. 為符合「行政	
(一)供設置教育設	<u>1. 托兒所。</u>	園區特定專	
施、社區遊憩	2. 幼稚園。	用區」之發展	
設施、衛生及	3. 郵局。	定位,增列公	
福利設施、社		務機關、電信	
區 通 訊 設	(三)第三組:文教設施及展演	事業設施及	
施、公用事業 設施、公務機	<u>設施</u>	公益性設施 使用之樓地	
設施、公務機 關、文教設	1. 藝術館、博物館、社教館、	使 用 之 棲 地 板 面 積 不 得	
施。	圖書館、科學館及紀念性	少於 50%之規	
(二)符合「都市計	建築物。	定。	
畫法臺灣省	2. 國民運動中心。	3. 第五次專案小	
施行細則」第	3. 文康活動中心。	組建議住宅	
三十條之一 第一項第一	4. 研究機構。	使用上限為 30%,但仍需	
至第四款規	5. 展覽館。	評估招商可	
定,供中華電	(四)第四組:旅館	行性。	
信設置經營	1. 觀光旅館業。		
電信事業所 需設施、電信	2. 一般旅館業。		

公展條文	市都委會專案小組意見	說明	市都委會決議
必要附屬設	(五)第五組:一般商業設施		
施、與電信運	1. 一般零售業。		
用發展有關	2. 綜合零售業。		
設施、與電信 業務經營有	3. 一般服務業。		
關設施。	4. 餐飲業。		
(三)日常用品零售	5. 一般事務所自由職業事務		
業、市場、一	所。		
般零售業、日 常服務業、一			
般服務業、一	0. 全動 水桶 政元 7. 銀行、信用合作社、農、漁		
般事務所、自			
由執業事務	會信用部及保險公司等分		
所、金融主要	支機構。		
機構、金融分 支機構、娛樂	(六)第六組:電信事業設施		
健身服務	1. 經營電信事業所需設施:包		
業、旅遊及運	括機房、營業廳、辦公室、		
輸服務業、旅	料場、倉庫、天線場、展		
遊及運輸服	<u>示中心、線路中心、動力</u>		
務業、一般批 發業、旅館及	室(電力室)、衛星電臺、		
展覽交易設	自立式天線基地、海纜登		
施使用。	陸區、基地臺、電信轉播		
(四)本計畫區內供	站、移動式拖車機房及其		
住宅使用樓	他必要設施。		
地板面積不 得大於總樓	2. 電信必要附屬設施:		
地板面積之	(1) 研發、實驗、推廣、檢		
40% 。	驗及營運辦公室。		
(五)其他經新北市	(2)教學、訓練、實習房舍		
政府審查核 准得設置之	(場所)及學員宿舍。		
相關設施。	(3)員工托育中心、員工幼		
14 66 5200	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)。		
	(4)其他經本府審查核准之		
	必要設施。		
	3. 與電信運用發展有關設施:		
	(1)網路加值服務業。		
	(2)有線、無線及電腦資訊		
	業。		
	(3)資料處理服務業。		
	4. 與電信業務經營有關設施:		

公展條文	市都委會專案小組意見	說明	市都委會決議
	(1)電子資訊供應服務業。		
	(3) 通信工程業。 (4) 金融業派駐機構。		
	(七)第七組:住宅設施		
	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。		
	四、行政園區特定專用區得為本 要點第四點所列之各種使		修正通過。 理由:
	用,但提供第一組、第二組、		1. 保留後續使用之彈性。
	第三組或第六組使用之樓地 板面積,不得小於行政園區		2. 文字誤植部份配合修正。 3. 修正內容如下:
	特定專用區總樓地板面積之		四、行政園區特定專用區得
	50%,且提供第七組使用之樓 地板面積,不得大於行政園		為本要點第 <u>三</u> 點所列之 各種使用,但提供第一
	<u>區特定專用區總樓地板面積</u> 之 30%。		組、第二組、第三組或第 六 組 使 用 之 樓 地 板 面
	<u>∠ 30% °</u>		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
			<u>新審議委員會同意者,得</u> 放寬至 40%。)
四、本案涉及土地開	(刪除)	有關本計畫變更	依專案小組意見通過。
發強度及使用性 質增加,計畫範		回饋相關規定, 已於主要計畫、	
圍內之所有土地		細部計畫書中另	
所有權人,變更		以回饋計畫章節	
為行政園區特定 專用區時,皆應		敘明,故不在土 管要點中重覆訂	
等用		定	
回饋:			
(一)參酌「都市計			
畫國營事業 土地檢討變			
王 地 檢 討 變			
之精神,行政			
園區特定專			
用區內之所有地主應負			
有 地 王 應 貝 擔 20%捐贈比			

公展條文	市都委會專案小組意見	說明	市都委會決議
例。			
(二)本計畫所定之			
回饋建議以			
變 更後 毗 鄰 土 地 平 均 公			
上地下均公 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。			
未規定。	五、建築基地地下室法定開挖率	1. 引用「新店二	依專案小組意見通過。
	不得超過基地面積 60%,但	階土管」之條	
	因情況特殊經新北市都市設 計委員會審議通過者得酌予	文。 2. 訂定開挖與放	
	放寬,但以開挖率不超過基	[2. 可及用纪典版 寬原則。	
	地面積 70%為限。	3. 有關放寬上限	
		经第三次及	
		第四次專案	
		小組討論後	
未規定。		修正通過。 引用「新店二階	修正通過。
不死及。 	六、本計畫區內汽機車停車位設	九	理由:
	置規定如下,如基地情況特	二百二之际人	
	殊者,經新北市都市設計審		1. 本基地位處捷運站周邊,
	議委員會同意,得比照「新		依循 TOD 之精神,鼓勵大
	<u>北市建築物附設停車空間繳</u>		眾運輸之使用,避免汽機 ,
	納代金及管理使用辦法」等		車使用,同意本案不受建
	規定辦理。		技規則加倍附設停車空間
	(一)建築物附屬小汽車停車空		之規定。
	間應依「建築技術規則」規		2. 修正內容如下:
	定設置。		六、本計畫區內汽機車停車
	(二)建築物設置機車停車位應		位設置規定如下,如基
	依以下規定設置:		地情況特殊者,經新北
	1. 建築物用途為建築技術規		市都市設計審議委員會
	到建築設計施工篇第五十九		同意,得比照「新北市
	條之第二類用途建築物,各		建築物附設停車空間繳
			納代金及管理使用辦
	分戶總樓地板面積小於 66 亚士八日本, 每 100 亚士八		法」等規定辦理。
	平方公尺者,每100平方公		(一)建築物附屬汽車停車
	尺設置一機車位,各分戶總		空間應依「建築技術規
	樓地板面積超過66平方公		工间應低 廷梁投網規

公展條文	市都委會專案小組意見	說明	市都委會決議
	尺者,機車位設置數量以一		則」規定設置,但不受
	戶一機車停車位為原則。		建築技術規則第五十九
	2. 建築物用途為建築技術規		條有關加倍附設停車空
	則建築設計施工篇第五十		間之限制。
	九條所述第一類者,以100		(二)建築物設置機車停車
	平方公尺設置一機車位為		位應依以下規定設置:
	原則。		1. 建築物用途為建築技術
	(三)為引導大眾運輸導向發		規則建築設計施工篇第
	展,距離捷運車站內之建築		五十九條之第二類用途
	物至少應依法定機車停車位		建築物,各分戶總樓地
	數 15%計算設置自行車停車		板面積小於66平方公尺
	位,其經新北市都市設計審		者,每100平方公尺設
	議委員會要求設置於室內		置一機車位,各分戶總
	者,得免計樓地板面積。		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。
			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。
			(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。)
未規定。	七、本計畫區西北側應集中留設	為形塑街角廣	依專案小組意見通過。
	公共開放空間或廣場,其面	場,明定其位	
	<u>積不得小於 500 平方公尺,</u> 綠覆率不得小於 50%。	置、最小面積與 綠覆率。	
未規定。	八、建築基地應參照本要點所附	1. 為形塑人行空	依專案小組意見通過。
		間、動線及因	
	築:	應現況行政	
	(一)建築基地臨接北新路、北	街 改 道 之 需 求,明定退縮	
	7	建築、供公眾	

公展條文	市都委會專案小組意見	說明	市都委會決議
	新路一段88巷之部分,應自	通行及留設	
	基地線退縮淨寬 4 公尺以上	人行道等相	
	建築(造型板、雨遮不在此	關規定。	
	限),並於退縮空間內配合周	2. 第三次專案小組委員建議	
		M 安 貝 廷 硪 於 北 新 路 及	
	邊道路系統,設置人行步道	88巷退縮6公	
	或自行車道,退縮空間應留	尺,東側退縮	
	<u>設為供公眾通行之通道,並</u>	8 公尺供通行	
	設置街道家具、無障礙空	通道外,再退	
	間、綠化植栽或增加必要之	縮4公尺人行	
	路寬。	道,但考量保留部分招商	
	(二)建築基地臨接東側計畫區	留部分招問 獎勵彈性,於	
	界線之部分,應自基地線退	第四次專案	
	縮淨寬8公尺以上建築退縮	小組修改為	
	空間應留設為供公眾通行之	北新路及 88	
		巷退縮 4 公	
	通道。	尺,東側退縮	
	(三)建築基地臨接南側計畫區	8 公尺供通	
	界線之部分,應自基地線退	行,另新增南 側退縮4公尺	
	縮淨寬4公尺以上建築。	之規定。	
		3. 第五次專案小	
		組委員建議	
		於土管要點	
		附示意圖,以	
1. 10 4-		供參照。	, t h , , t n , , , n
未規定。	九、本計畫區內建築物廢氣排出 口、通風口應予美化,且不	為提高開放空間 品質,增定本	依專案小組意見通過。
	得面對廣場、人行步道及通	四月 / 省及本	
	道。	W.	
未規定。	十、本計畫區內建築物動線應配	為引導各種運具	依專案小組意見通過。
	合捷運站出口設計,除經都	間之動線設計,	
	市設計審議委員會同意外,	增定本點。	
	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>對坦路平流之影響。</u> 十一、本計畫區內建築物應依內	經第四次專案小	依專案小組意見通過。
757707	政部營建署綠建築評估指標	組委員建議,本	
	標準規劃設計,並取得候選	計畫以公有土地	
	綠建築證書。	為主,增訂應取	
		得侯選綠建築證	
		書,以示範引	
土担 ウ -	1 . 1 . 1	道。	仕事安上加辛日泽河
未規定。 	十二、本計畫區內建築物屋頂應	1. 引用「新店二階土管」之條	依專案小組意見通過。
	設置 1/3 面積以上之綠能設	文。	
	施或設備,但情況特殊經新	2. 因本計畫須經	

公展條文	市都委會專案小組意見	說明	市都委會決議
	北市都市設計審議委員同意	都市設計審	
	者,不在此限。	議且區內以	
	前項綠能設施或設備係指下列設	公有建築為	
	施:	主,符合新店 二階土管應	
	(一)屋頂綠化:在屋頂結構鋪	設置綠能設	
		施之規定,故	
	物,創造綠空間。	引用之。	
	(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。		
未規定。	十三、配合永續發展及循環經	引用「新店二階	依專案小組意見通過。
	濟,為增加雨水貯留及涵養	土管」之條文,	
	水分避免開發行為造成地表	並修正相關申請 規範名稱。	
	逕流擴大,建築開發行為應	>>040>D 441	
	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。		
	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		
	<u>積。</u>		
未規定。	十四、本計畫區內之開發,應先	本計畫將劃定更	依專案小組意見通過。
	經新北市都市設計審議委員	新地區,符合新	
	會依「新北市都市設計審議 原則」審議通過後,始得核	店二階土管應經 都市設計審議之	
	原則」奮戰通過後,始行後 發建造執照。	都中政司番職之 規定。	
未規定。	十五、本計畫不適用「新北市建	依循本市都市設	依專案小組意見通過。
	築物增設停車空間鼓勵要	計審議之精神,	
	<u> </u>	增訂不適用停車	
未規定。	十六、為鼓勵建築物整體規劃與	獎勵之規定。 建築技術規則第	依專案小組意見通過。
イングしん	<u>1八、為政勵廷系初至題, 新國</u> 留設開放空間, 本計畫行政		以可求()、祖心儿理理。
	園區特定專用區準用「建築		
	技術規則」第十五章關於機	景區、機關用	

公展條文	市都委會專案小組意見		説明	市都委會決議	
	, , -	也設置公共開放空間與	地、商業區或市	<u>'</u>	
	-	魯勵之相關規定。	場用地得適用,		
		<u> </u>	故增訂可準用之		
			規定。		
未規定。	十七、建築基地為配合與周邊公		引用「新店二階	依專案小組意見通過。	
	共開方	枚空間之聯繫 ,設置空	土管」之條文。		
	橋、立	平台等設施而增加建築			
	面積	、樓地板面積、經提新			
	<u>北市</u> 者	邓市設計審議委員會審			
	議核기	隹 ,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				
		見劃設計內容,並經新			
		都市設計審議委員會審			
五、容積獎勵	議通道	<u>^{②。}</u> 是升都市保水性 能,建	引用「新店二階	修正通過	•
立、谷禎癸劇 (一)本要點適用範		也之實際開挖率符合下	引用 利店一階 土管 之條文。	理由:	o .
圍內之可開	-	也 <u>人員保備亿千行台下</u> 定,得依下表規定獎勵	工作」之际又。		·益及使用性考量。
發土地,於申	容積			_	建築更優位的要
請開發時得	法定開挖	 獎勵額度		· -	· 宋 久 俊 虚 的 女
適用「新北市		兴 例		3. 修正内	
都市更新地	率一實			_	為提升都市保水性
區建築容積	開挖率				建築基地之實際開
獎勵核算基	≥10%	基準容積之 6%		挖率	符合下列規定,得
準」等相關規	≥15%	基準容積之 8%		依下?	表規定獎勵容積:
定,以及依內	≥20%			法定開挖	獎勵額度
政部訂定之	≥25%	基準容積之 12%		率一實	
「實施都市計畫地區建	≥30%			開挖率	
築基地綜合	= 3070	基準容積之 15%		≥15%	基準容積之 8%
設計鼓勵辨				≥20%	基準容積之10%
法」規定,申				≥ 25%	基準容積之 12%
請容積獎勵,其餘未明				≥30%	基準容積之15%
定者,均不得)	<u> </u>
申請之。	十九、申言	青綠建築設計取得綠建	引用「新店二階	修正通過	:
		 	土管」之條文。	理由:	
	級評估銀級以上者,給予基			1. 基於公益及使用性考量。2. 對於建築更優位的要	
	準容積 6%之獎勵,取得黃金			· -	连 杂 史 馊 位 的 安 引除第一級之適用。
	級以上者,給予基準容積 8%			水,删除弟一級之週用。 3. 修正內容下:	
				(十九、申請綠建築設計取得	
	者,給予基準容積10%之獎			綠建築	藻候選證書及通過
	勵。申請者並應與新北市府			綠建築	桑分級評估黃金級
	簽訂協議書,保證於使用執			以上和	省,給予基準容積
			<u> </u>	l	

公展條文	市都委會專案小組意見	說明	市都委會決議
	照核發後二年內,取得綠建		8%之獎勵,取得鑽石級以
	築標章,且申請使用執照		上者,給予基準容積 10%
	時,應提供因綠建築所獎勵		之獎勵。申請者並應與新
	增加樓地板面積法定工程造		北市府簽訂協議書,保證
	價之五倍保證金。		於使用執照核發後二年
	前項保證金退還依下列規定:		內,取得綠建築標章,且
	(一) 依限取得該等級綠建築標		申請使用執照時,應提供
	章者,保證金無息退還。		因綠建築所獎勵增加樓
	(二)未依限取得銀級以上綠建		地板面積法定工程造價
	築標章者,保證金不予退還。		之五倍保證金。
	(三)依限取得銀級以上但未達		前項保證金退還依下列規
	原申請等級者,保證金於扣		定:
	除原申請等級與實際取得等		(一) 依限取得該等級綠建
	級之獎勵容積差額之樓地板		築標章者,保證金無息退
	面積法定工程造價五倍之金		還。
	額後無息退還。		(二)未依限取得 <u>黄金</u> 級以
			上綠建築標章者,保證金
			不予退還。
			(三)依限取得 <u>黃金</u> 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。)
	二十、建築物提供部分樓地板面	1. 為因應本市國	依專案小組意見通過。
	<u>積供本市國民運動中心使</u>	民運動中心 之需求,獎勵	
	用,且符合下列規定者,得	一	
	<u>給予容積獎勵。但以不超過</u>	「新店二階	
	基準容積之 30%為限:	土管」及「新	
	(一)申請人應一併完成建築物	北市都市更 新建築容積	
	設計與施工,並依目的事業	新 廷 亲 谷 慎 獎 勵 核 算 基	
	主管機關所提需求設置基本	準」。	
	設施、設備或裝修,但得經	2. 經第四次專案	
	本府同意折算為費用。	小組討論,建 議本項獎勵	
	(二)申請人得視實際需要提供	與都市更新	
	必要之管理維護經費,並與	容積獎勵實	
	本府簽訂協議書或納入都市	施辦法第四	
	更新事業計畫中載明,且應	條所規定之	

公展條文	市都委會專案小組意見	說明	市都委會決議
	於建造執照取得前一次繳納	獎勵合計不	
	完畢。	得超過基準	
	(三)申請人應於領得使用執照	容積 30%。	
	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。		
	(四)受贈單位或管理機關必要		
	時得另行依法處分利用。		
	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		
	<u>面積除不計入容積外,得依下列</u>		
	公式計算獎勵容積		
	$(B1+B2+B3) \times 1.2$		
	A=		
	(C1—C2—C3)		
	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		
	- 1	31田「新庄一郎	依專案小組意見通過。
	二十一、為提升都市防災性能,	九川 州/石 一個	似于未介短忘光远边 。
	建築物設計同時符合下列規		
	定者,獎勵基準容積 5%:		
	(一)與鄰地境界線距離淨寬最		
	<u>小不得低於 4 公尺,且平均</u> 達 6 公尺。		
	(二)與建築線距離淨寬最小不		
	得低於6公尺。		
	(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		
	R.		
	<u> </u>		
	(一) [[[] [] [] [] [] [] [] [] []		

公展條文	市都委會專案小組意見	說明	市都委會決議
	救災活動空間指導原則」,各		
	户配置均在消防救災半徑範		
	置內,以達消防救災可及化。		
	二十二、建築基地非因基地條件	引用「新店二階	依專案小組意見通過。
	限制,建築物主體造型創	土管」之條文。	
	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%。		
	二十三、建築基地符合前述各項		
	獎勵條件,得同時適用之,	土管」之條文。	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
	各項獎勵面積之總和,不得	因本計畫區全部	
	超過基準容積之100%。	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。	
(二)都市更新容積	(刪除)	有關更新地區劃	依專案小組意見通過。
獎勵規範之時程	(matter)	定公告日及時程	127 为 1 全 心 心 也 也
獎勵起算點,以		獎勵起算日,已	
本更新地區劃定		於細部計畫劃定	
公告日為原則。		更新地區章節說	
		明。	
未規定。	二十四、本要點若執行上有疑義	增訂本要點執行	依專案小組意見通過。
	時,得經新北市都市計畫委	疑義之處理方	
	員會,依計畫原意討論解釋	式。	
	後據以執行。		
六、本要點適用範圍	(刪除)	有關都市設計及	依專案小組意見通過。
內之可開發土		都市防災規範,	
地,於申請開發		已訂於本要點第	
時應同時符合擬		九點至第十六	
定新北市新店區		點。	
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。			
七、本計畫區內土地	二十五、本計畫區內土地及建築	有關土地使用組	依專案小組意見通過。
及建物之使用應	物之使用,應依本要點之規	別已於本要點明	127 为 1 全 心 心 心 心 心 。
依本要點規定辨	定辦理,本要點未規定者,	定,無須再比照	
理,本要點未規	適用其他有關法令規定。	新店都市計畫第	
定者,應比照新		三種商業區,故	
店都市計畫第三		修正相關文字。	
種商業區相關法			

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	陳情人及陳			市都委會	
號	情位置	陳情理由	建議事項	專案小組意見	市都委會決議
		行政街 17 巷 3.5.7.9 等 單號側之房屋用地,原 90	1. 將「機一用地」部分回 復原狀為「住宅用地」		修正通過。
		年之前為住宅用地,惟約		1. 新店區行政段 566-1	
		90 年間逕行告知相關土		\$ 567-1 \ 641-1 \	依專案小組
		地所有權人,本來一筆住 宅用地,以分割成2筆(1	2. 併入本次都市更新計畫案,一併更新。	643-1、646-1、647-1 地號等 6 筆土地,係	意見酌予採
	陳情人:		3. 本項都更會議請都通		納,惟理由
	邱文毓	用地),故請併本次都更	知相關權益人參加。	請建築時,地籍圖尚	
	陳情位置: 新店區行	案檢討。		未依都市計畫樁位 辦理分割,致使建管	~ 7· 木· 7
	政 段			單位判定分區界線	慮基地完整
1	566-1			與地籍線相同而准	
	567-1 地號			予興建,基於信賴保	
	門牌號碼:			護原則及維護土地	專用區為更
	新店區行政街17巷			及建築物所有權人 權益,將前述土地變	新地區範
	3 \ 5 \ 7 \ 9			更為住宅區,且免予	圍,東側住
	號			回饋。	宅區部分於
				2. 本案以行政園區特	都市更新招
				定專用區為更新開	-t- 1.5. // n-t
				發範圍,故東側住宅 區納入之建議,未便	
				一些納八之廷硪,不使 採納。	14 17 7 7
				13/24/1	是否納入。
	陳情人:	本機構地號641-1劃為機	請回歸為住宅區。	同意採納。	依專案小組意
	財團法人	關用地,為 0.28m²,將		理由:	見通過。
	友好公益 基金會	本機構切割,實屬不妥。		同陳情意見第1案第1 點。	
2	全亚盲 陳情位置:				
	新店區行				
	政段 641-1				
	地號	1 0 - 10 - 10 - 1 - 1 - 1	□ □□ N# N= N = 1 × *	L 15 15 15	
		本案回饋方式不應參酌「都市計畫國營事業土地檢	有關回饋方式,地主負擔 20%捐贈比例應降低。	' ' - ' ' '	依專案小組意
	陳情人:	都中計量國營事業工地做 討變更處理原則」,要求降	1/5 40/01月月日 1/171/18 年 14 *	生田· 本案經整體規劃,考量	見通過。
3	林鴻鈞	低回饋比例。		土地使用性質及強度	
				,經檢討回饋比例訂為	
	at It	at 1t 1 1/2 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		24% •	
	陳情人: 林鴻鈞	陳情人係行政街 15-1 號 全棟建物及土地所有權	1. 基於信賴保護原則,縣 府既將 566-1 地號納入		修正通過。
	林馮鈞 陳情位置:	全棵延物及土地所有権 人代表(建物坐落 566-1		理田・ 同陳情意見第1案第2	理由:
4	新店區行	及 566 號兩筆地號),提	內,現更應尊重同棟建		參採會上專案
	政段 566-1	有下列事項建議:	物民眾意見,將566地		小組補充說明
	566 569	1. 本案僅將新店區行政段			,修正為酌予
	地號	566-1 地號納入更新範	2. 宜一併考量將行政街		採納,理由同

編	陳情人及陳			市都委會	
號	情位置	陳情理由	建議事項	專案小組意見	市都委會決議
*// 5	門牌號碼:	圍,未將 566 地號納入	17 巷之既成道路納入	7 211 1 1 - 13 23	陳情意見第 1
	新北市新	,如此將造成 15-1 號全	-		案第2點說明
	店區行政	棟建物須拆除三分之一	成道路無錢徵收問題		* 31 7 20 00 31
	街 15 之 1	以上,嚴重損及人民權	, 亦能更全面規劃日後		0
	號	益;另縣府規劃日後退	機一用地東側通道問		
		縮機一用地東側留設 8	題(可含括人行道或車		
		米通道供行人通行,倘	道等一併規劃)。		
		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 1.1.2.4.4.5.5.4.6.6.4.6.6.4.6.6.4.6.6.4.6.6.4.6.6.4.6.6.4.6.6.4.6.4.6.4.6.4.6.4.6.4.6.4.6.4.6.4.6.4.6.4.6.4.6.4			
		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			
		影音利店四行政等四之 環境景觀,亦有違都市			
		■ 環境京航 / 亦有遅郁市 更新條例 – 改善居住環			
		境,增進公共利益之立			
		法宗旨。			
		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。	1 14 07 1 4 1 1 1 1 3	エム マ はん・	
		1. 陳情人持有行政段 652			修正通過。
		、652-1 地號等 2 筆土地 ,僅有 652-1 地號被劃			理由:
	陳情人:			1. 經查行政投 0.52 地號土地所有權人與	同意專案小組
	宏遠物業		2. 或者加入周遭更多的	652-1 地號相同,為	意見,修正為
	股份有限	零地面積過小很難自行		避免造成建築畸零	酌予採納,惟
	公司	更新重建,反易形成嚴		地與考量民眾權益	理由第3點修
5	林裕勝	重的都市之瘤。	,適度的擴大計畫範圍	,故將其納入整體開	
	陳情位置:	2. 另若將 652-1 地號排除		發範圍,並變更為行	
	新店區行	在外,亦可能發生面積	· ·	政園區特定專用區。	區意見,同陳
	政段 652、 652-1 地號	過小而無法進行更新重	,避免日後留下少數難	2. 另考量行政段 648、	情意見第 1
	1004-1 203院	建之情形,一樣會產生	以獨自更新的區塊,真	649、650 地號等 3	案第2點說
		難以改善的都市之瘤。	正落實推行都市更新	筆土地(中華電信股	
		3. 為了新店區的永續發展	政策所想要達成的真	份有限公司所有)亦	明。
		與政府為民謀利的精神	諦,創造政府與在地居	屬前述情形,故一併	

編	陳情人及陳	陳情理由	建議事項	市都委會	市都委會決議
號	情位置	, 整量 整量 整量 整量 整量 整量 整量 整量 整量 整量	民雙贏的甜美成果。	專案小組意見 變更為區,納 與更期。 多 東 東 明 明 明 明 明 明 明 明 明 明 明 明 明 明 明 明 表 所 明 表 所 表 所	
6	陳情人: 財政省 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。	修理參小說公納評意採通:會委,舍本考正。過上員有需案量為所。 專補關求整,同
7	陳情華份司:信限	1.	1.建請依 市考量後 東新 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大	理由:	修理參小說信項度已體規正。正由採組明機目及納評劃為過:會委,房、回入估,酌過 上員有之使饋本考同予。 專補關容用標案量意採
8	陳情人: 新府稅處 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	中股公華份司信限	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。	1. 经概謹)的规则 間樂合關 園發區務需旨維、標建後劃之,,約4%/規 間樂合關 園發區務需旨維、標建後劃之文。 人, 約4%/規 間樂合關 園發區務需旨維、標建後劃之之, 約4%/規 間樂合關 園發區務需旨維、標建後劃之之, 約4%/規 間樂合關 園發區務需旨維、標建後劃之人, 約4%/規 間樂合關 園發區務需旨維、標建後劃之人, 約4%/規 間樂合關 園發區務需旨維、標建後劃		修理同7 決議通:

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	辨理格	幾關	新北	市政	〔府		
類別	審議案	案	號	第	六	案		
	一、 辦理機關:新北市政府。 二、 法令依據:都市計畫法第 26 條。							
	三、計畫緣起及目的							
	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 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							
	止水源特定區範圍內土地濫墾或開發行為, 主。臺北水源特定區範圍內包含臺北水源特定	定區計	畫、原	烏來ス	K源\$	寺定		
說	區計畫、坪林水源特定區計畫及新店水源特 畫,由於各自之土地使用管制規定略有差異	,部份人	居民屋	屢有尽	反應フ	下平		
	之聲,造成計畫執行上之困擾。而四處都市言畫分別於90年至92年間公告發布實施,迄今	今業已主	逾83	车,玎	里應舅	東集		
	居民意見及相關單位執行疑義進行通盤檢討需要。	,以行了	賞 除名	贸 展 昇	具官市	引之		
	為確保翡翠水庫與直潭淨水廠之使用 遭受污染,水源特定區計畫之土地使用管	• '		, ,	·	•		

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。

四、 計畫位置與檢討範圍

(一)計畫位置

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

明

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。

- 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 紀錄後7日內提送修正資料,俾利辦理後續相關事宜。
- 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」

九、以上合法定程序,提請大會審議。

作單建議

意見

- 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。
- 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。
- 三、餘請依專案小組意見通過。

決議

- 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。
- 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。
- 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。 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。

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
十 悠 出 西 即 什 如 古 山 妻 斗 符 99	一、本管制要點依都市計畫法第 22 條及同法臺	44.1. 日节安内穴 -	等案小組 息兒 依作業單位建議通過。	大會決議 依專案小組
臺灣省施行細則第35條之規定訂定之。	灣省施行細則第 33 條及第 35 條規定訂定	維付公成早系內合°		依 等 系 小 組 意 見 通 過。
室房目他们細則第 00 除之	之。			总允进现"
	~			
	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。			
二、住宅區分為第一種住宅區、第二種住宅	二、住宅區分為第一種住宅區、第二種住宅區,	维技八届苔安内	佐佐	依專案小組
區,其建築物及土地之使用應依左列規		容。	松叶未平位廷 诚通過。	意見通過。
定:	類別	公 ·		念无通過。
類別	項目			
限制 第一種住宅區 第二種住宅區	建蔽率 不得大於 30% 不得大於 60%			
項目	容積率 不得大於 60% 不得大於 120%			
30%(自然坡度 60%(自然坡度	1. 以興建住宅使 1. 以興建住宅使			
最大 超過30%之土地 超過30%之土地	用之建築物為 用之建築物為			
不得建築使不得建築使	主,不得設置 主,不得設置工			
一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一	工廠。			
法定空地) 法定空地)	2. 原有建築物拆 2. 原有建築物拆			
	除後之新建及 除後之新建及			
1. 以興建住宅 1. 以興建住宅	合法建築空地 合法建築空地			
使用之建築 使用之建築	之新建,距離 之新建,距離河			
物為主,不得 物為主,不得				
設置工廠。 設置工廠。	使用			
2. 申請建照應 2. 申請建照應	限制 8 公尺,該範圍之			
符合山坡地 符合山坡地	置之土地應提 土地應提供開			
使用 開發建築管 開發建築管	供開放空間使 放空間使用,並			
限制 理辦法有關 理辦法有關	用,並得計入 得計入法定空			
規定。 規定。	法定空地,但 地,但依規定留			
3. 原有建築物 3. 原有建築物	依規定留供開 供開放空間使			
拆除後之新 拆除後之新	放空間使用 用後,可供建築			
建及合法建 建及合法建	後,可供建築 基地狹小者,其			
築空地之新 築空地之新	基地狹小者, 原有建築容積			
建,距離河川 建,距離河川				

現行條	文	本次公開月		条文	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	矩 水體水平距		其原有建築容	因而减少部			
離不得小力			積因而減少部	分,得移轉至毗			
8公尺,該			分,得移轉至	鄰或鄰近地區			
圍之土地)			毗鄰或鄰近地	之建築基地,並			
提供開放			區之建築基	應依都市計畫			
間使用,並須	寻 間使用,並得		地,並應依都	容積移轉辦法			
計入法定:			市計畫容積移	有關規定辦			
地,但依規	定 地,但依規定		轉辦法有關規	理;惟原建築物			
留供開放:	空留供開放空		定辦理;惟原	所有權人在住			
間使用後,	可 間使用後,可		建築物所有權	宅區內確無其			
供建築基	也 供建築基地		人在住宅區內	他土地可利			
狹小者,其	原 狹小者,其原		確無其他土地	用,且已完成污			
有建築容易	責 有建築容積		可利用,且已	水下水道系			
因而減少者	部 因而減少部		完成污水下水	統,並經本特定			
分,得移轉	至 分,得移轉至		道系統,並經	區管理機關同			
毗鄰或鄰	丘 毗鄰或鄰近		本特定區管理	意者,不在此			
地區之建筑	築 地區之建築		機關同意者,	限。			
基地,並應位	衣 基地,並應依		<u>不在此限。</u>				
都市計畫	容 都市計畫容		1. 由開發團體採				
積移轉辦?	去		整體規劃分期				
有關規定:			分區開發方				
理;惟原建			式,依都市計				
物所有權,	人 物所有權人		畫法第 24 條				
在住宅區1			之規定,先自				
確無其他.		27 26	行擬定細部計				
地可利用,		開發	畫,並完成法				
已完成污		方式	定程序後,使				
下水道			得發照建築。				
統,並經本			2. 其所需之公共				
定區管理相			設施,應依「都				
關同意者,			市計畫定期通				
在此限。	在此限。		盤檢討實施辦				
開發 1. 由開發團員			法」之規定劃				
採整體規	the state of the s		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 分期分區開	者自行負擔取			
發方式,依都	得及興修,供			
市計畫法第	居民使用。			
24 條之規	3. 開發團體應設			
定,先自行擬	置專用污水下			
定細部計	水道系統,並			
畫,並完成法	在公共污水下 在公共污水下			
定程序後,使	水道系統尚未			
得發照建	完成前,須負			
築。	責設置廢污水			
2. 其所需之公	處理設備,其			
共設施,應依	規劃設計及排			
「都市計畫	放標準須符合			
定期通盤檢	放流水標準或			
討實施辦法」	主管機關擬訂			
之規定劃	較嚴格之放流			
設,且由開發	水標準,並分			
者自行負擔	擔其公共污水			
取得及興	下水道系統工			
修,供居民使	程費。			
用。	理由:			
3. 開發團體應	一、建蔽率及容積率規定方式統一為「不得」	大		
設置專用污	於」上限值。			
水下水道系	一 二、原條文「自然坡度超過 30%之土地不得建	築		
統,並在公共	使用,並不得計入法定空地。」及使用	限		
污水下水道	制中「申請建照應符合山坡地建築管理			
系統尚未完	法有關規定。」,為各類土地使用分區之			
成前,須負責	通性規定,故刪除本處規定,並另增訂			
設置廢污水	十一條條文列述。			
處理設備,其	三、本特定區污水放流標準原本即應遵守主管	機		
規劃設計及	關之規定,無需限定省(市)政府層級,			
排放標準須	原經「省(市)主管機關擬定」之規定,修			
符合放流水	為經「主管機關擬定」。			
標準或省	四、原條文「俟公共污水下水道系統興建完成	後		

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
(關格標其下工共道完月件前依及分水統護市擬之準公水程污系成內自開下有擔下操。主訂放並共道費水統後應行系水關公水作管較流分污系俟下興六無納統道規共道作機嚴水擔水統公水建個條入並法定污系維機嚴水擔水統公水建個條入並法定污系維	依下水道法及有 道系統操作維護 用下水道應接入 用下水道使用者	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。		可未 小紅心儿	八百八吋
 三、商業區內其建築物及土地之使規定: 位置性質 商業區 提供當地居民業活動使用 最大建蔽率 60% 最大容積率 180% 使用限制 以興建商店及用之建築物。 	定: 位置 性質 限制項目 建蔽率 容積率 使用限制	首 商業區	維持公展草案內容。 化	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
	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)。	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。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。	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。
	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。」。			
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:	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</u> 列之規定:	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。
(一)本區內得興建與植物園有關之行政、教育 與研究設施。	(一)本區內得興建與植物園有關之行政、教 育、研究設施 <u>及維護水源、水質、水量所</u>			
(二)本區內之建築基地總面積不得超過全區 面積之 3%。	<u>必要之設施</u> 。 (二)本區內之建築基地總面積不得超過全區面			
(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	積之 3%。 (三)建築物不得超過2層樓且簷高不得超過7.0			

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
園區,建築總樓地板面積不得超過3,000	公尺,烏來事業區第72林班附近之植物園			
平方公尺,信賢附近之植物園區建築總	區,建築總樓地板面積不得超過 3,000 平			
樓地板面積則不得超過800平方公尺。	方公尺,信賢附近之植物園區建築總樓地			
(四)每一植物園區須整體規劃使用。	板面積則不得超過 800 平方公尺。			
	(四)每一植物園區須整體規劃使用,並經目的			
	事業主管機關同意。			
	理由: 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、水質及水水設施施作。 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」。 三、避免執行疑義,明定須經「目的事業主管機關同意」之規定。			
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:	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:	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。
(一)本區得設置左列設施:	(一)本區得設置 <u>下</u> 列設施:			
1. 景觀美化設施。	1. 景觀美化設施。			
2. 遊樂設施。	2. 遊樂設施。			
3. 教育解說設施。	3. 教育解說設施。			
4. 必要之附屬設施。	4. 必要之附屬設施。			

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)建築基地總面積不得超過全區面積之 10%,簷高不得超過 3 層樓(或 10.5 公 尺)。	(二)建築基地總面積不得超過全區面積之 10 %,建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超 過 10.5 公尺。			
(三)建築物之建蔽率不得超過 30%。 (四)建築物總樓地板面積不得超過 5,000 平	(三)建築物之建蔽率不得超過 30%, <u>容積率不得</u> 起過 90%。			
方公尺。 (五)本區應整體規劃使用。	(四)建築物總樓地板面積不得超過 5,000 平方公尺。(五)本區應整體規劃使用,並經目的事業主管			
	機關同意。			
	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			
七、保護區:分為左列三種:	事業主管機關同意」之規定。 七、保護區:分為 <u>下</u> 列三種:	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組
(一)水庫保護區	(一)水庫保護區			意見通過。
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:	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:			

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

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
砂土崩塌等為主,其土地使用應依下列規	保安保護區內土地,以供涵養水源,防止			
定:	砂土崩塌等為主,其土地使用應依下列規			
1.本區內主 (1)國防所需各種設施。 (2)警衛、保險設施。 (2)警衛、保險設施。 (2)警衛、保險設施。 (2)警衛、保險的設施。 (2)警衛、保險的設施。 (2)警衛、保險的設施。 (4)過於所以應經林施,便意 (4)過於,應經大之不 (4)過為保護, (5)為維護。 (5)為維護。 (6)為維護之之之。 (6)為非數學之之之。 (7)為非數學之之之。 (8)原有合於之之, (8)原有合法是與規定。 (8)原有合法是與規定。 (8)原有人 (7)過程之之, (8)原有人 (8)原有人 (8)。 (8)原有人 (8)。 (8)。 (8)。 (8)。 (8)。 (8)。 (8)。 (8)。	定: 1. 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: (1)國防所需各種設施。 (2)警衛、保防設施。 (3)公用事業所必需之設施,但該設施使用保安林與水上保持措地物所為之工程設施施。 (4)造从保護心心、不受,不可以,不可以,不可以,不可以,不可以,不可以,不可以,不可以,不可以,不可以			

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
 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: (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。 (2)破壞地形或改變地貌。 	丁、不得重複申請。 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: (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。			
(四)保安保護區土地在都市計畫發布實施前	(2)破壞地形或改變地貌。			
已編定為建地目或已建築供居住使用之	 (四)保安保護區土地在都市計畫發布實施前已			
合法建築基地於都市計畫發布後變更為	編定為建地目或已建築供居住使用之合法			
建地目者,得比照前款規定申請建築。	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。			
	理由: 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」。			
	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」。			
	八、農業區內土地,以作為農業使用為主,禁止	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組
止畜牧,其土地使用應依左列規定:	畜牧,其土地使用應依下列規定:			意見通過。
(一)屬山坡地者土地利用應符合山坡地保育	(一)原有合法建築物之增建、改建及拆除後之			
利用條例、山坡地開發建築管理辦法等	新建應依下列規定辦理:			
相關法令規定。	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			

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)原有合法建築物之增建、改建及拆除後之	平方公尺。 2. 建蔽率不得超過 40%。			
新建應依下列規定辦理:	3. 原有合法建築物拆除後之新建及合法建築			
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	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			
方公尺。 2. 建蔽率不得超過 40%。	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			
3. 原有合法建築物拆除後之新建及合法建	者,其原有建築容積因而減少部份,得移			
築空地之新建,距離河川水體水平距離不	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			
得小於8公尺,該範圍之土地應提供開放	原建築物所有權人在住宅區內確無其他土			
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	地可利用,且已完成污水下水道系統,並			
者,其原有建築容積因而減少部份,得移	經 <u>臺北水源</u> 特定區管理機關同意者,不在			
轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地,並應依	此限。			
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	(二)都市計畫發布實施前取得或發布後繼承、			
土地可利用,且已完成污水下水道系統,	贈與之農業區土地,於不影響農業生產,			
並經本特定區管理機關同意者,不在此 限。	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			
(三)都市計畫發布實施前取得或發布後	依下列規定辦理:			
繼承、贈與之農業區土地,於不影	 1. 農舍不得超過 2 層樓且簷高不得超過 7.0			
響農業生產,及經特定區管理機關	公尺,建築面積不得超過申請人所有耕地			
查核不妨礙水源、水質、水量之保	(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			
護者,得申請新建農舍,並依下列	公尺,與都市計畫道路境界之距離不得小			
規定辦理:	於 15 公尺。 2. 農業區內之農地,其已申請建築者(包括 10			
1. 農舍之簷高不得超過 2 層(或 7. 0 公尺),	%農舍面積及90%農地),建築主管機關應			
建築面積不得超過申請人所有耕地(或農	於地籍套繪圖上著色標示之,嗣後不論該			
場)及已有建築用地合計總面積 10%。建	90%農地是否分割,均不得再行申請建築。			
築總樓地板面積不得超過 330 平方公	3. 距離水源取水體不得小於50公尺。			
尺,與都市計畫道路境界之距離不得小於	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
现付條文 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。 3. 距離河川取水體不得小於 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。	污水下水道計畫,始得核發建築執照。 5.除前述規定者外,應依「農業發展條例」 理由: 一、原條內面,與學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學	作業単位廷譲	專案小組意見	大會決議
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。	尺」。 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」。 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。 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
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:	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:	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。
(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 層樓	准。其建築物之建蔽率不得大於 3%, 除紀 念性建築物外,建築物高度不得超過 2 層			
或7公尺。 (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%。	樓且簷高不得超過 7.0 公尺。 (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%。			
(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%。	(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%。			
(四)學校(國民小學及完全中學)建築物之建	(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%。(五)水庫用地,僅得設置水庫運作管理必要之			
(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。			
設置及船隻之航行。 (六)運動場用地於開闢時,其建築物建蔽率不	(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			
得大於 10%, 建築物簷高依機能需要經專	案申請核准之。			

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
案申請核准之。	(七)公墓用地應配合附近景觀予以美化,除納			
(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			
骨塔、公墓設施及管理設施外不得有任	建築物。墓八納骨塔最大基層面積 800 平			
何建築物。墓八納骨塔最大基層面積 800	方公尺,總樓地板面積 2,400 平方公尺。			
平方公尺,總樓地板面積 2,400 平方公	其他墓地納骨塔最大基層面積 200 平方公			
尺。其他墓地納骨塔最大基層面積 200	尺,總樓地板面積為 600 平方公尺。納骨			
平芳公尺,總樓地板面積為 600 平方公	塔以外之建築物建築總面積不得超過 150			
尺。納骨塔以外之建築物建築總面積不	平方公尺。但原始地形平均坡度在 30%以			
 得超過 150 平方公尺。但自然坡度在 30%	<u>上土地</u> ,不得變更地形,或作埋葬使用。			
以上土地,不得變更地形,或作埋葬使	其中墓八只准作為埋放骨灰(或靈骨塔)使			
用。其中墓八只准作為埋放骨灰(或靈骨	用,不得土葬及作殯儀場或火葬場之用。			
塔)使用,不得土葬及作殯儀場或火葬場	第二次通盤檢討新增劃設之公墓使用規定			
之用。本次通盤檢討新增劃設之公墓使	詳如通盤檢討書變更內容明細表備註欄所			
用規定詳如變更內容明細表備註欄所	載。			
載。				
	理由:			
	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。			
	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 9 風煙日籍京不得却過700円。			
	2 層樓且簷高不得超過 7.0 公尺」。 三、原條文第一項七款規定之「自然坡度」用			
	三、原保义第一項七級放走之一目然坡及」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			

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。			
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:	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:	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。
(一)本特定區內之廢污水處理應確實達到放	(一)本特定區內之廢污水處理應確實達到放流			
流水標準,或省(市)主管機關擬定較嚴	水標準,或主管機關擬定較嚴格之放流水			
格之放流水標準,其經特定區管理機構	標準,其經特定區 <u>下水道</u> 管理機 <u>關指定</u> 興			
指定應興建公共污水下水道系統之地	建公共污水下水道系統之地區,應依法取			
區,應依法取得排放許可,且位於翡翠	得排放許可,且位於翡翠水庫大壩以下包			
水庫大壩以下包括南勢溪流域,其污水	括南勢溪流域,其污水排放管線應接到自			
排放管線應接到自來水取水口下排放;	來水取水口下排放;其餘未指定應興建公			
其餘未指定應興建公共污水下水道系統	共污水下水道系統之地區,應自行設置廢			
之地區,應自行設置廢污水處理設備。	污水處理設備。			
(二)指定興建公共污水下水道系統之地區,公	(二)已興建完成公共污水下水道系統之地區,			
共污水下水道系統未完成前,建築物之	其建築物之新建、增建時,均應檢付用戶			
新建、增建時,應檢附水土保持及廢污	廢污水自行聯接公共污水下水道計畫,始			
水處理設施計畫,經審查核可後,始准	得核發建造執照,並完成聯接後,始得核			
予先行發照建築。唯須切結於公共污水	發使用執照。			
下水道完成後六個月內,自行納入系統	(三)公共污水下水道系統以外地區,建築物之			
内。	新建、修建、改建、增建均應先檢附水土			
(三)已興建完成公共污水下水道系統之地	保持及廢污水處理計畫書,經審查核可			

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
區,其建築物之新建、增建時,均應檢	後,始得發照建築。			
付用户廢污水自行聯接公共污水下水道	(四)下列各項得由特定區機關作必要之規定。			
計畫,始得核發建造執照,並完成聯接	1. 水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之			
後,始得核發使用執照。	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			
(四)公共污水下水道系統以外地區,建築物之	維護。			
新建、修建、改建、增建均應先檢附水	3. 農藥之使用及排放。			
土保持及廢污水處理計畫書,經審查核	(<u>五</u>)本地區 <u>原始地形平均坡度</u> 超過 30%之土			
可後,始得發照建築。	地,不得建築使用,並不計入法定空地。			
(五)下列各項得由特定區機構做必要之規定。	(六)各機關關建道路(含產業道路)或已發布細			
1. 水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之	部計畫規定私人整體開發之住宅區權利關			
宣排、棄置不得直接排放於水庫用地內。 2. 圈養牲畜。	係人自行闢建必要聯外道路,需穿越保護			
3. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之 維護。	區、農業區土地,並已取得土地產權或使			
4. 農藥之使用及排放。	用同意書時,應先經 <u>臺北水源特定區管理</u>			
(六)本地區自然坡度超過30%之土地,不得建	<u>局轉送新北市政府核准者</u> 後實施。			
築使用,並不計入法定空地。	(七)農、林業使用農藥及肥料時,應依本特定			
(七)地方機關闢建道路(含產業道路)或已發	區管理機關及主管機關之規定辦理。			
(七)地力機關解廷道路(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	(八)屬山坡地者土地利用應符合山坡地保育利			
權利關係人自行闢建必要聯外道路,需	用條例、山坡地開發建築管理辦法等相關			
穿越保護區、農業區土地,並已取得土	<u>法令規定。</u>			
地產權或使用同意書時,應先經特定區	(九)本計畫區內建築基地總容積上限(含基準			
管理機構審查核可,層報省府核准後實	容積、容積移轉及容積獎勵)不得超過基準			

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
施。	<u>容積 1.5 倍。</u>			
(八)農、林業使用農藥及肥料時,應依本特定	理由:			
(八)晨、林葉使用晨樂及肥料時,應依本特定區管理機關及主管機關之規定辦理。	理由: 一、本特定區污水魚需限定省(市)政府會機關之規定與解釋之人,無應遵府會機關之規定與有所。 (市) 政府會機關, (市) 政府會機關, (市) 政府等層級關係第一數, (市) 政府, (市) 政			
	行告山坡地保身利用條例、山坡地開發建架 管理辦法等相關法令規定。」 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」。			
	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			

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
現行條文 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以變更以資交換。但已完成污水下水道系統者,不在此限。	府核准者」。 八、增訂山坡地遵循之共通性法令規定。 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。 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 公尺範圍內內環境地質災害區、高山崩潛感地區外申請建築時,除應避免座落上開地區另有適當土地,可依個案申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。 理由: 一、原條文第十三條因條次誤繕應予更正為第十二條。 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,	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	專案小組意見 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	修過 理查圍動仍災區住法之民益會 由本內斷涉害考宅房安眾本決 後 :計未層及範量區屋全之案決 董有惟地圍區及建性之刪議 通 範活其質地內合築及權除
	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。 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。」 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。			條在兩範字正依容施規另質之後文活側圍,條都積辦定請災範續內動50內同「市移法辦確害圍辦坐斷公」意並計轉相理認地並理學所以後得畫實關。地區於都

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
			马来17.20.20	市計畫通盤
				檢討時檢討
				變更為適當
				分區。
				,, _
				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
				换,並得依都
				市計畫容積
				移轉實施辦
				法相關規定
№ на <i>г</i> э	La 25	1 4 11 4 1 4 1 1 1 1 1	ル	辨理。
未規定。	未規定。	1. 有關為加速公共設依	作業単位建議週過。	維持原計
		施取得之容積獎勵		畫。

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會	市都委會
		如八 压性上点虫	專案小組意見	大會決議
		部分,原僅有烏來 水源特定區及坪林		理由:
		水源特定區 在 相 關		考量已發布
		水源特定區有相關 規定,為一致性原	新增條文:	實施之本市
			十三、為加速公共設施用地	20 處土地使
		規定增列。		用分區管制
		2. 參考新北市都市計	取得,符合下列規定	要點業依內
		畫土地使用管制要	之申請建築基地得	政部新修定
		點共通性條文,增		之都市計畫
		訂加速公共設施用	增加興建之樓地板	
		地取得之獎勵規 定。	面積。	施辦法辦理,爰刪除新
			(一)捐贈土地屬都市計畫	增條文,維持 原計畫。
			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。	
			(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	

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
			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。	
			(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	
			為新北市有,始得核	
			發使用執照。	
未規定。	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:	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。
	(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。			

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)公園面積達 10,000 平方公尺以上者。			
	(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。			
	(四)都市更新單元。			
	(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			
	<u>共設施或工程。</u>			
	理由:			
	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。 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。			
	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。			

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。	十四、總積 50%以上種植裝 50%以上種植裝 50%以上種植 裝 50%以上種植	維持公展草案內容。	調整點次。餘依作業單位建議通過。	依意見通過。
	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。			
	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%。 公共設施用地之地下室開挖率提經新北	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
	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。		V 31. V 1. 10.70	
	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。			
未規定。	十六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設	1. 涉及建築相關法令	調整點次。	依專案小組
	施用地之建築物規定如下:	已規範部分,回歸	修正後通過。	意見通過。
		建築相關規定辦		
	(一)建築物外牆面、陽台、露台與建築線之最	理。	修正後條文:	
	小距離不得小於 2 公尺並應植樹或綠美		十七、本計畫區內各種土地	
	<i>I</i> I	宜,請確認條文內 容與參考共通性條		
	<u>化。</u>	文用語之一致性。		
	(二)住宅區面臨計畫道路寬度 8 公尺以上、商	文州昭之 跃压		
	業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或		(一)建築物外牆面、陽台、	
	無遮簷人行道之地區,道路境界線與建築		露台與建築線之最小	
	物 1 樓牆面淨距離至少留設 3.5 公尺,並		距離不得小於 2 公尺	
	應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。		並應植樹或綠美化。	
	(三)應留設騎樓部分得設置遮陽(雨)設施,且		(二)商業區及依其他相關	
	經整體設計,併同建築執照提出申請者,		法令規定應留設騎樓	
	則不計入建蔽率。		或無遮簷人行道之地	
	(四)因基地情況特殊,確實無法依前述規定退		區,道路境界線與建	
	縮建築或留設騎樓者,經新北市都市設計		築物 1 樓牆面淨距離	
	審議委員會同意,得酌予調整。		<u>至少留設 3.5 公尺,</u>	
	# 3/ V V B 14 /2 11 24 1 24 T		並應依騎樓地相關規	

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: 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。 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。		定辦理且供公眾通 行。 (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。	
未規定。	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。	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。
	理由: 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」實施要領置、新北市府水利局已完成「建築基地設置置下級計審議及建照審查中要求開發審議及建照審查中要求,並基於都市設計審議及建照審查中要求。 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			

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會	市都委會
九17保文	本 大 公 州 欣 見 休 文	17 未平位廷硪	專案小組意見	大會決議
	分再利用相關設施規劃法源。			
未規定。	十八、本特定區管理機關所為各項造林、水土	維持公展草案內容。	調整點次。	依專案小組
	保持措施、及維護水源水質水量所必要		餘依作業單位建議通過。	意見通過。
	之設施,得由臺北水源特定區管理機關			
	自行核辨。			
	 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	維持公展草案內容。	調整點次。	依專案小組
	都市計畫委員會依計畫審議原意討論解		餘依作業單位建議通過。	意見通過。
	釋後據以執行。			
	理由:增訂疑義處理方式。			
十五、本要點未規定者,適用其他相關法令之	二十一、本要點未規定者,適用其他相關法令	維持公展草案內容。	調整點次。	依專案小組
規定。	之規定。		餘依作業單位建議通過。	意見通過。
	理由:點次調整。			

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		發布實施後變更為建	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,不予新布計畫發東為建地目」於都市計畫發東為建地目」交換,完發東為建地目」交換。 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	姜繼貿	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。	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沒方便,如天氣變化就沒現一時,早期有處理到現在。因好幾年也全不問題,是有垃圾的問題,要求有垃圾桶,要求有垃圾桶,沒水也,沒剩所沒來不清潔。	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			有關建議非本次檢討範	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	意以原樓層核定。否則將		
			建。	造成三分之二以上原住		
				户無屋可住之困境。同時		
				造社會民生問題。		
	謝金周	新店區花園段	第九點應比照都市計畫	本草案「七、保護區內土	不予採納。	依專案小組意見通過。
		86、86-1、86-2 地	法台灣省施行細則第二	地、以供涵養水源,防止	水源區內之保護區管制	
		號	十七條、第二十八條規定	砂崩塌…」。所規定之管	基於維護水源、水質、水	
5		300	研擬。	制項目與都市計畫法台	量之特定目的,應以環境	
J				灣省施行細則之第二十	容受力為基礎,考量環境	
				七條及二十八條使用項	保育為優先,故限縮允許	
				目不符,限縮土地權利關	土地使用項目。	
				係人之權利義務。		
	周明通	直潭段磺窟小段	1. 政府應立即埋設污水			依專案小組意見通過。
		45-1 \ 45-5 \ 45-6 \	排放管。	限水源特定區的管	涉及污水排放、補償回	
		62-1 等四筆地號	2. 請放寬舊有房舍的改	制,舊有房舍不能就地	饋、合法房舍之認定非本	
			建及限制。	合法改建及土地充分	次檢討範圍。建議納入通	
			3. 建請比照大台北華城		盤檢討辦理。	
6				2. 為何大台北華城可大		
•			4. 私有土地的受限,再未			
				腳下的舊有房舍卻不		
			補償回饋金。	能改建。		
				3. 土地應儘其利用為優		
				先,以免居民長期受		
			4 - 3-2-2-3-4-0-2-2-3-15	損。		
			1. 建議新店北105道路據			依專案小組意見通過。
7	惠	$13-5 \cdot 14 \cdot 15 \cdot 37$			涉及道路系統檢討與都	
1		38、38-1 等六筆地	時間,至今地方的成長		市基盤設施建設非本次	
		 號	已是面目全非。	Z. 響應政府號召農氏,以	通檢討範圍。建議納入通	

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。	強的,國家必須要有健 康的農民。 3. 應給農民有合乎現代		
8	游碧	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	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	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	

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	辨理核	幾關	新北	九市政	〔府
類別	審議案	案	號	第	セ	案
	七、 辦理機關:新北市政府。					
	八、 法令依據:都市計畫法第26條。					
	九、 計畫緣起及目的					
	臺北水源特定區劃設目的係以維護臺北	水源特	序定區	巨之水	く源、	·水
	質、水量,俾充分供應臺北地區自來水用水	,並為医	方止ス	K 庫汤	於積:	,禁
	止水源特定區範圍內土地濫墾或開發行為,	以延長	水庫	重使用	月年月	艮為
	主。臺北水源特定區範圍內包含臺北水源特定	定區計畫	畫、点	高來力	火源 华	寺定
	區計畫、坪林水源特定區計畫及新店水源特	定區計	書等	草四處	起都 市	方計

說

明

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。

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

書分別於 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

十、 計畫位置與檢討範圍

(一)計畫位置

需要。

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

(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、辨理經過

- (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。
- 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。
 - 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。
 - 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

紀錄後7日內提送修正資料,俾利辦理後續相關事宜。

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」

九、以上合法定程序,提請大會審議。

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。

作單建意業位議見

- 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。
- 三、餘請依專案小組意見通過。

決議

- 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。
- 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。
- 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。

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 <u>第33條及第35條</u> 之規定訂定之。	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。
	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。			
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「變更新店水源特定區計畫(灣潭社區)細部計畫」,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	三、本要點用語,定義如下:	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。		依專案小組意 見通過。
線,臨接道路同寬者,應配合相鄰基地 指定之。	(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)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)基準容積:基地面積與基準容積率之乗積。 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。			

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
或後面基地線者。				
(五)角地:位於二條以上交叉道路口之基				
地。				
(六)庭院:一宗建築基地上,非屬建築面積				
之空地。				
(七)前院:沿前面基地線留設之庭院。				
(八)後院:沿後面基地線留設之庭院。				
(九)側院:沿側面基地線留設而不屬前院或				
後院之庭院。				
(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。				
(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。				
四、本計畫區內之住宅區、商業區及其他土	四、住宅區內建築物及土地之使用應依下列規定:			依專案小組意
地使用分區,其建蔽率及容積率不得大	土地使用分區種類 建蔽率 容積率	區段徵收整體開發地 5 以 東 似 は 数 ひ		見通過。
於左列規定:	1 住宅區 住一 30% 60%	區,故應維持為住 一,世齡山區之任字	修正後條文: 三、住宅區內建築物及土地之使用	
土地使用分區種類 建蔽率 容積率 備註	住二 60% 120%	一, 具餘地區之任宅 區性質係屬自然發展		
住宅區 住一 30% 60% 水源水質 水量管制		聚落型態,較符合「台		

	現名	行條文			本次公開展覽條文	作業單位建議		市都委會案小組意		市都委會大會決議
				範 圍(不		北水源特定區計畫」	限制項目	未小組心		八百八哦
				含細部計	理由:	住二之規模,爰應調	建蔽率	30%	60%	
				畫)	一、住一為本計畫直潭社區為區段徵收整體開發	整為住二。	容積率	60%	120%	
商業區風景		20%	180%	水水範含畫)	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「台北水源特定區計變更及在二類型,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」未調整其建厳率及容積率,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。	宅區之一般共通性使 用限制。	使用限制	1. 2. 以築廠原新之水公提得規用小因至建計法建宅可下水與物。有建新平尺供計定後者而毗築畫有築區利水源與物。有建新華及建距前開入留戶,減鄰基容關物內用道特	■住主 築合距離範放法供供原少或地積規所確」系定,宅不 物法離不圍空定開建有部鄰並移定有無已統區不使得 拆建河得之間空放築建分近應轉辦權其完並管在用設 除築川小土使地空基築得地依實理人他成經理此之置 後空水於地用,但間地容移區都施惟在土污臺機限之置 之地體 8應並依使狹積轉之市辦原住地水北關。建工 之地體 8應並依使狹積轉之市辦原住地水北關。	
					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: (一)建蔽率:不得大於60%。 (二)容積率:不得大於180%。 (三)以興建商店及供商業使用之建築物為主,不得設置工廠。 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、加油時間地、市場用地、自來水用地、自來水用地、公用事業用地、污水處理廠用地及捷運施用地內建蔽率及容積率不得大於左列規定: 公共設施種類	(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。	之 之 之 之 之 之 之 之 之 之 之 之 之 之	修正後條文: 五、本計畫區內公共設施之話公 人 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一	依見通過。

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
	於 40%、容積率不得大於 120%,其建築基		蔽率及容積率未予規定者,其 建築管理悉依相關法令規定	
	地應自面前道路境界線退縮至少 3 公尺建		辨理。	
	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。			
	(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。			
	(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。			
	(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。			
	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。			

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: 一、點次調整。 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。 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建築之一致性原則,述。 四、原條文第五條市場出述之容積率 240%,顯特定區之等之強度,依水源特產區之一致性原則,比照坪林計畫之市場條至第五十七條修正為 3.5公尺。 五、由本計畫區無原條文第五點「捷運系統用地」,被關用地之容積率,依水源特定區之一致性原則。 《後期等方、條建築技術規則第五十七條修正為 3.5公尺。 五、由本計畫區無原條文第五點「捷運系統用地」,被予以刪除。 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。			
 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: (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。 		規範部分,回歸建築 相關規定辦理。	修正後條文: 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	依專案小組意 見通過。
土地使用種類 前院深度 側院深度 (公尺) (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	之最小距離不得小於2公尺。 (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	語之一致性。 3. 原條文有關退縮建築 沿建築線之綠化規	(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。 (二)住宅區面臨計畫道路寬度	
風景區 10.00 3.00 公園 10.00 10.00		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	留設騎樓或無遮簷人行道之 地區,道路境界線與建築物 1	

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
學校 不予規定 不予規定 市場 面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築 加油站 3.00 3.00 機關 3.00 不予規定 污水處理廠用地 3.00 不予規定 污水處理廠用地 3.00 不予規定 (二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區7公尺以上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。	(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。 (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。 理由: 一、點次調查。 二、依水源特定區各都市計畫管制一致性原則,	騎樓地之例外情形處 理方式。	專案小組意見	
尺,高 0.6 公尺之連續性灌木,並留設 一處寬 2.5 公尺以下(車道除外)通道 供行人出入。 (四)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架,不計 入建蔽率及容積。	式訂定,原最小距離1公尺規定統一修訂為 2公尺,並分列於各土地使用區與建築強度			

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、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: (一)建蔽率不得大於 20%。 (二)容積率不得大於 40%。 (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。 理由: 一、依原條文第四點風景區之建蔽率及容積率規定列述。 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。 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。	1. 本計畫風景區已訂定	調整項次。 依作業單位建議修正後通過。 修正後條文: 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	大會決議 意
	 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: (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: 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。 4. 造林及水土保持措施。 5. 為保護區內地形、地物所為之工程設施。 	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
	6. 為維護水源、水質、水量所必需之設施。 7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊 必要之設施。 (二)禁止下列行為: 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。 2. 破壞地形或改變地貌。 (三)使用限制 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:		· 不小。他心儿	八百八吋
	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,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。			
	4. 不得重複申請。 (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。 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。			

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會	市都委會
9011 M.X			專案小組意見	大會決議
	十、農業區內土地,以作為農業使用為主,禁止	考量本計畫區特殊性及	調整項次。	依專案小組意
	畜牧,其土地使用應依下列規定:	執行之可行性,補充修	依作業單位建議修正後通過。	見通過。
	(一)原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建	正開發距離取水體之退		
	應依下列規定辦理:	縮距離。	修正後條文:	
	1. 建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超過		九、農業區內土地,以作為農業使	
	10.5公尺,建築總樓地板面積不得超過495		用為主,禁止畜牧,其土地使	
	平方公尺。		用應依下列規定:	
	2. 建蔽率不得超過 40%。		(一)原有合法建築物之增、改建及	
	3. 原有合法建築物拆除後之新建及合法建築		拆除後之新建應依下列規定	
	空地之新建,距離河川水體水平距離不得小		辦理:	
	於8公尺,該範圍之土地應提供開放空間使		1. 建築物不得超過 3 層樓且簷	
	用,並得計入法定空地,但依規定留供開放		高不得超過10.5公尺,建築	
	空間使用後,可供建築基地狹小者,其原有		總樓地板面積不得超過 495	
	建築容積因而減少部份,得移轉至毗鄰或鄰		平方公尺。	
	近地區之建築基地,並應依都市計畫容積移		2. 建蔽率不得超過 40%。	
	轉辦法有關規定辦理;惟原建築物所有權人		3. 原有合法建築物拆除後之新	
	在住宅區內確無其他土地可利用且已完成		建及合法建築空地之新建,距	
	污水下水道系統,並經臺北水源特定區管理		離河川水體水平距離不得小	
	機關同意者,不在此限。		於8公尺,該範圍之土地應提	
			供開放空間使用,並得計入法	
	(二)都市計畫發布實施前取得或發布後繼承、贈		定空地,但依規定留供開放空	
	與之農業區土地,於不影響農業生產,及經		間使用後,可供建築基地狹小	
	六、人族东巴工心 水小砂香灰东工庄 次位		者,其原有建築容積因而減少	
	特定區管理機關查核不妨礙水源、水質、水		部份,得移轉至毗鄰或鄰近地	
	量之保護者,得申請新建農舍,並依下列規		區之建築基地,並應依都市計	
	里之际设有,行下明州廷辰古,业低下列况		畫容積移轉實施 辦法有關規	
	定辦理:		定辦理;惟原建築物所有權人	
	1. 農舍不得超過2層樓且簷高不得超過7.0公		在住宅區內確無其他土地可	
	尺,建築面積不得超過申請人所有耕地(或		利用且已完成污水下水道系	
	農場)及已有建築用地合計總面積 10% 建築		統,並經臺北水源特定區管理	
	總樓地板面積不得超過330平方公尺,與都		機關同意者,不在此限。	
	市計畫道路境界之距離不得小於15公尺。		(二)都市計畫發布實施前取得或	
	2. 農業區內之農地,其已申請建築者(包括10%		發布後繼承、贈與之農業區	
I	農舍面積及90%農地),建築主管機關應於地		土地,於不影響農業生產,	
	人方面俱及 30/0 辰地/		一 一	<u> </u>

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會	市都委會
507		17 水 7 压 2 吸	專案小組意見	大會決議
	籍套繪圖上著色標示之,嗣後不論該 90%農		及經特定區管理機關查核不	
	地是否分割,均不得再行申請建築。		妨礙水源、水質、水量之保	
	3. 距離水源取水體不得小於 50 公尺。		護者,得申請新建農舍,並	
	4. 申請基地應檢付用戶廢污水自行聯接公共		依下列規定辦理:	
	污水下水道計畫,始得核發建築執照,及完		1. 農舍不得超過 2 層樓且簷高	
	成聯接後,始得核發使用執照。		不得超過7.0公尺,建築面積	
	5. 除前述規定者外,應依「農業發展條例」有		不得超過申請人所有耕地(或	
	關規定辦理。		農場)及已有建築用地合計總	
			面積 10%。建築總樓地板面積	
	理由:依水源特定區其他計畫之農業區一致性原		不得超過330平方公尺,與都	
	則增訂。		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,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。	
			5. 除前述規定者外,應依「農業	
			發展條例」有關規定辦理。	
未規定。	十一、本特定區內各類土地使用,除前開有關規	維持公展草案內容。	調整項次。	依專案小組意
- 1-70.C	定外,應依下列規定辦理:		餘依作業單位建議通過。	見通過。
	(一)本特定區內之廢污水處理應確實達到放流			

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。			
	(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。			
	(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。			
	(四)下列各項得由臺北水源特定區管理機關作			
	必要之規定。			
	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。			
	(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。			
	(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。			
	(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。			
	(八)農、林業使用農藥及肥料時,應依主管機關			

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
	之規定辦理。 (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。 理由:比照水源區其他都市計畫,明定有關廢污			
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。	水下水道排放、納管及處理方式。 (刪除) 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。	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	1. 有取分特定一照參土通公獎 為之僅及相關則定市管,用。 公獎來水定建列市要訂取 公獎來水定建列市要訂取 公數水源,議。計點加得 設勵水源,議。計點加得	新增條文: 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。 (一)捐贈土地屬都市計畫公共 設施用地,並與申請建築基	土地管制 群縣 化二二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二

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
			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,登記為新 北市有,始得核發使用執 照。	
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。 (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平方公尺以上,公園面積達10,000平方公尺以上者。 (三)風景區。 (四)其他經縣府認定之建築、特定區域、公共設施及工程。	十二、下列地區或建築應先經新北市都議原則 審議通過後方得申請建造執照: (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平方公尺以上者。 (二)公園面積第3,000萬元以上之公共設施。 (二)工程預算3,000萬元以上之公共設施。 (三)工程預算5,000萬元以上之公共設施。 (四)都景區。 (六)其他府公告之建築、公共設施。 (四)都景區。 (六)其他府公告之建築、公共設施。 (六)其他府公告之建築、公共設施。 (六)其他府公告之建築、公共設施。 (二)其他府公告之建築、公共設施。 (二)其他府公告之建築、公共設施。 (二)其他府公告之建築、公共設施。 (二)其他府公告之建築、公共設施。 (二)其他府公告之。 (二)其他府公告之。 (二)其他府公告之。 (二)其他府公告之。 (二)其他府公告之。 (二)其他府公共設施。 (二)其他府公共設施。 (二)其他府公共設施。 (二)其他府公共設施。 (二)其他府公共設施。 (二)其他府公共設施。 (二)其他府公共設施或, (四)都市設計審議人共設施或, (四)都市設計審議關名稱。 (二)其他府公共設施。 (四)都市設計審計畫土地使開發展,修訂都市政府改計審議門監禁工地使用管制要點共通。 (本)其他於水源方公共之一、大學的,並考量水源的,以上之公共改施。 (四)都市政府改制直轄市,修正機關名稱。 (四)本方公尺。 (四)本方公尺,於正機關名稱。 (四)本方公尺,於正機關名稱。 (四)本方公尺,於正機關名稱。 (四)本方公尺,於正機關名稱。 (四)本方公尺,於正機關名稱。 (四)本方公尺,於正機關名稱。 (四)本方公尺,於正機關名稱。 (四)本方公尺,於正機關名稱。 (四)本方公尺,於正機關名稱。 (四)本方公尺,於正機關名稱。 (四)本方公尺,於正機關名稱。 (四)本方公尺,於正機關名稱。 (四)本方公尺,於於於本方。 (四)本方公尺, (四)本方公尺, (四)本方公元, (四)本方公元, (四)本方公元, (四)本方公元, (四)本方公元, (四)本方公元, (四)本方公元, (四)本方公元, (四)本, (維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專選。

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	十三、公園、綠地等公共設施用地應留設用地總	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意
上種植花草樹木,地下開挖率不得超過	面積 50%以上種植花草樹木,其他建築基			見通過。
建蔽率加基地面積百分之十。	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。			
	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。			
	理由:			
	一、點次調整。			
	二、訂定公共設施用地之綠覆規定。			
	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。			
	十四、建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意
	基地面積 10%。			見通過。
	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			

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
	前項規定之限制。			
	理由:			
	一、為免過深開挖,故增訂地下開挖率規定。 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。			
 未規定。	十五、配合永續發展及循環經濟,並為增加雨水	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意
不	貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕	THE TAX THE TAX TO THE		見通過。
	流擴大,建築開發行為應設置充足之雨水			75.00
	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。			
	理由:			
	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。			
	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。			
	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。	十六、本特定區管理機關所為各項造林、水土保	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組意
	持措施、及維護水源水質水量所必要之設			見通過。
	施,得由特定區管理機關自行核辦。			
	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			

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,安建議予以增列條文。		7 / 1 / 1 / 1	クと 自 かく時気
未規定。	未規定。	_	有關山坡地範圍建築物高度放寬事	修正後通過。
,			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	理由:
			分析等適宜性及必要性評估,提請	依據公民或團
			大會討論。	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,故新增係
				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
			7 东 7 远 心 儿	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。

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
				15 工从 15 •
				修正後條文:
				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:
				(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:
				1. 應選擇建築
				基地與新店溪

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	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。
				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。
				(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:
				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。
				2. 留設於前面
				基地線之淨深
				不得小於 8 公
				尺,以河岸前道
				路及新鳥路為
				前面基地線者,其淨深不得
				有, 共净冰不得 小於 10 公尺。
				3. 其餘非屬公

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
			4 水 1 温 心 心	
				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。
				(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。
				(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

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
				獎符者可其在高尺應且公另者市員者在下勵合,酌樓六度以在高尺有提計審度。前建放住以1.6票以特經計審度規高。二下6業以2。情市議通高尺規高。二下6業以2。情市議通高尺定度惟應且公區下8 形都委過應以定度惟應且公區下
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

	化一 发义			5 的女和远盆做的 / 未	47%国版作用心况的	T
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。		納入新店水源區變更案 第3案辦理,於變更理由	依專案小組意見通過。
2	許鐵鵬	屈尺地區	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	由坡份域外公緣形出 化	析後,提大會討論。	經源體本住與且基所效築參20要建證後脊線眾景容定規特環計宅商較地能益基照處有基全築所提用通總新單區模區(區有放地新大發地開地無物成足維性單位計擬內變因大寬方增1000施分山業確壞的放高不對範後地為較開物產對2000施分山業確壞的放高不都對範後地往輕弱,本管地師放方天供視寬等計水整量之)坦之度之建且市制之簽寬山際公覺後規審

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
						議地員建之築者二尺8.8 書書,公司會照通期得關變至得有公提員度。本會高門,得68 其辦為6 寬區。本會高別,得68 其辦為6 寬區。本會高灣人人。28.8 其辦為6 寬縣改規更21. 放特市議放文地數委受條建理住公至情計過至變數。
3	余明勳	直潭段屈尺小段	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	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	 依程序辦理。 本計畫未有暫緩建屋 規定。 將回應內容寄予陳情 	更內容明細表。 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	水源保護區用地為地方 發展,地盡其用。		

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)			
	張文奇			本里新烏公路上方均劃		依專案小組意見通過。
				為保護區,其中有坡度未		
5		兩筆地號	1	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	理。	
	ور طامل طالب طالب	上本加以本)加		迴然不同,非常不合理。		, + h , , + n , , , ,
				規劃為風景區用地超過		依專案小組意見通過。
	, , , , , , ,			10 年未執行者,應視計	· · · · ·	
					分區變更,非本次檢討範	
			2. 縮小碧潭風景區土地		圍。建議納入通盤檢討辦	
			面積從新店區新潭路一		理。	
			段至同路二段之2旁			
			處,恢復為原農業用地,			
0			以免市民長期權益受損。			
6	•	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 \				
	(1) 土井傳	99-1、99-2 等 43				
	劉豐榮	筆地號	建胶蛋白的一肌石层口	1	丁子計公。	依專案小組意見通過。
		且 厚 段 出 尺 小 段 459-16 地號	1 1 2	本里土地泰半劃為水源保護區,事實上有些土地		
		4J3 ⁻ 1U 地流 	1 '	麻護區, 尹真上月些土地 離水源甚遠, 並無多大影		
7				響,為地方發展,地盡其		
'				晉,為地乃發展,地靈共 利及保障個人財產,有檢		
				討縮小保護區範圍之必	生。	
			下之較十坦工地萌了以 檢討變更之)。	可縮小休暖 型 軋 虽 之 少 要。		
	1		似 可 変 丈 ◆丿。	女 [*]		

46						
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
	趙和賢		1. 集水區與行水區保安 林及各類區段,應堅守原	率應嚴守分寸,避免漫	1. 考量環境保育為優	依專案小組意見通過。
8			2. 本計畫區內違章工廠		2. 違規稽核非本次檢討	
			及違建,林地濫墾濫建,請主管機關新北市政府		範圍,不予討論。	
			應聯合稽查,避免狀態擴大。			
	王柏勝、馮	直潭段屈尺小段	1. 新建農舍應比照合法	此地段於民國 62 年間即	 酌予採納。	
			農舍建築物之增改建及			W 1 / W 1 - 12 / 3 C C
			拆除後之新建規定辦			
	王世昌、王	119 等八筆地號	理,其建物不得超過3層	庫完成將此區含納於水	北水源特定區之規	
	世仁等		樓,且簷高不得超過10.5	源特定區內給予嚴勵管	定,基於對現住戶之	
			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?			
9			若按現計畫規定不得小		依一致性原則增列。	
			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		同。	
			定不得小於 8 公尺為限,否則權益不保抗爭再			
				工作、財產權更應給予適		
			_	度之比照放寬政策。		
	連瑞財、連	<u> </u>	1. 將青潭堰取水口上移	,		
		217 \ 217-5 \		已陳情將青潭堰取水口		
1.0			2. 取消本區段限建等措		, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
10		206-1 \ 107-2 \	1 1	重要功能,部分北市民均		
			3. 於本區段尾六巷口對			
	清雲、蔡定	103-18、73、263、	面公布地段設污水處理	上移對用戶亦有乾淨水		

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
	榮發雄一文花雄興郎美枝美連黃游張蔡陳張張張陳思張陳呂張	168、106-2、81、 32、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		質可用。 2. 本的是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是		
11	曾李財明發美舞雲惠莉長林木珠一粱彩慶、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、	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、	 請放寬舊有房舍的改建及限制 建請比照大台北華城放寬限建 私有土地的受限,再未改變現況,建請核發補償回饋金。 	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	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	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
	忠華張奕福秀 王明福、、立三、、 舜善、邱蔡秀 、邱 美、鄭華、邱蔡秀 、邱	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 華 城 一 段 111~111-7、88、 11-1 地號 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	辨理格	幾關	新北	市政	〔府
類別	審議案	案	號	第	八	案
	十三、辦理機關:新北市政府。					
	十四、法令依據:都市計畫法第26條。					
	十五、計畫緣起及目的					
	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					

說

明

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 書分別於 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。

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。

十六、計畫位置與檢討範圍

(一)計畫位置

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 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。

- 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。
- 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」
- 九、以上合法定程序,提請大會審議。

作單建意

- 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。
- 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。
- 三、餘請依專案小組意見通過。
- 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。

決議

- 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。
- 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%。
- 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。
- 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。

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	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省	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。
灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	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。			
二、住宅區內建築物及土地之使用應依下列規 定:	二、住宅區內建築物及土地之使用應依下列規定:	維持公展草案內容。	依作業單位建議辦理。	依專案小組意見通過。
(一)建蔽率:不得大於60%。	(一)建蔽率:不得大於 60%。			
(二)容積率:不得大於120%。	(二)容積率:不得大於120%。			
(三)使用限制:	(三)使用限制:			
1. 以與建住宅使用之建築物為主,不得設置工廠。	1. 以興建住宅使用之建築物為主,不得設置工			
2. 原有建築物拆除後之新建及合法建築空	2. 原有建築物拆除後之新建及合法建築空地			
地之新建,距離河川水體水平距離不得小	之新建,距離河川水體水平距離不得小於8			
於8公尺,該範圍之土地應提供開放空間	公尺,該範圍之土地應提供開放空間使用,			
使用,並得計入法定空地,但依規定留供	並得計入法定空地,但依規定留供開放空間			
開放空間使用後,可供建築基地狹小者,	使用後,可供建築基地狹小者,其原有建築			
其原有建築容積因而減少部分,得移轉至	容積因而減少部分,得移轉至毗鄰或鄰近地			
毗鄰或鄰近地區之建築基地,並應依都市	區之建築基地,並應依都市計畫容積移轉辦			
計畫容積移轉辦法有關規定辦理;惟原建	法有關規定辦理;惟原建築物所有權人在住			
築物所有權人在住宅區內確無其他土地	宅區內確無其他土地可利用,且已完成污水			
可利用,且已完成污水下水道系統,並經	下水道系統,並經臺北水源特定區管理機關			
台北水源特定區管理機關同意者,不在此 限。	同意者,不在此限。			
17-	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。			
	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
用,區內建築物及土地之使用,應依下列 規定:	用,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%。	(一)建蔽率:不得大於60%。			
(二)容積率:不得大於 180%。	(二)容積率:不得大於 180%。			
(三)使用限制:以興建商店及供商業使用之建	(三)使用限制:以興建商店及供商業使用之建築			
築物為主,不得設置工廠。	物為主,不得設置工廠。			
	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。			
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:	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:	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。
(一)建蔽率:不得大於 60%。	(一)建蔽率:不得大於60%。			
(二)容積率:不得大於180%。	(二)容積率:不得大於 180%。			
(三)申請建照應符合山坡地建築管理辦法有 關之規定。	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。			
五、為促進旅館區之發展,凡基地符合下列規	五、為促進旅館區之發展,凡基地符合下列規	1. 修正烏來水源特定區旅		依專案小組意見通過。
定,且其開發計畫送經臺北縣都市設計審	定,且其開發計畫送經新北市都市設計審	館獎勵之土地使用管制		
議通過者,得增加之樓地板面積為基地面	議通過者,得增加之樓地板面積為基地面	條文,開發者應於申請基		
積乘以該基地容積率之 20%。	積乘以該基地容積率之 20%。	地內提供公共停車空間。		
 (一)申請面積應超過 2,000 平方公尺,且為一	 (一)申請面積應超過 2,000 平方公尺,且為一完	2. 為避免法定停車空間納 入獎勵,增定獎勵容積附		
		带條件提供之「前項停車		
完整基地。	整基地。	空間不得計入法定停車		
 (二)開發者應負責興建完成申請開發土地面		空間」之規定。	都市設計審議通	

現行條文	本次公開展覽條文	 作業單位建議	市都委會	市都委會
	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,		專案小組意見	大會決議
積至少 10%之公共停車場,提供公眾使	(二)開發者應負責興建完成申請開發土地面積		過者,得增加之樓	
	- 1. 100/		地板面積為基地	
用。	至少 10%之公共停車場,提供公眾使用。		面積乘以該基地	
	 (三)前項停車場車位不得計入法定停車空間。		容積率之 20%。	
			(一)申請面積應超過	
	理由:		2,000 平方公	
	一、因應新北市政府改制直轄市,修正機關名稱。		尺,且為一完整	
	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		基地。	
	入法定停車空間」之規定。		(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。	
			(三)前項停車場車位	
			不得計入法定停	
			車空間。	
、保安保護區內土地,以供涵養水源,防止	六、保安保護區內土地,以供涵養水源,防止砂	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
砂土崩塌等為主,其土地使用應依下列規	土崩塌等為主,其土地使用應依下列規定:			
定:				
	(一)本區內土地經臺北水源特定區管理局轉送			
一)本區內土地經台北縣政府核准者,得為下	新北市政府核准者,得為下列之使用:			
列之使用:	 1. 國防所需各種設施。			
1. 國防所需各種設施。	2. 警衛、保安、保防設施。			
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			

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

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	編定為建地目或已建築供居住使用之合法			
已編定為建地目或已建築供居住使用之	建築基地於都市計畫發布實施後變更為建			
合法建築基地於都市計畫發布實施後變	地目者,得比照前款規定申請建築。			
更為建地目者,得比照前款規定申請建	理由:			
筑 。	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」。			
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。	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。	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。	修正後條文:	依專案小組意見通過。
	理由:維持原規定。	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」。	之有關規定,計畫 區內之河川區為	
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:	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:	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。
(一)建蔽率:不得大於60%。	(一)建蔽率:不得大於60%。			
(二)容積率:不得大於 120%。	(二)容積率:不得大於 120%。			

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。			
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	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	維持公展草案內容。	依作業單位建議辦理。	修正後通過。 理由: 1. 為考量烏來區遷校
(一)公園之闢建應檢送整體發展計畫送經核	(一)公園之闢建應檢送整體發展計畫送經核			及國中、小併校需
准。其建築物之建蔽率不得大於 3%,簷	准。其建築物之建蔽率不得大於 3%,除紀			求,學校用地經都市 設計審議通過者,容
高除紀念性建築物外,不得超過2層或7	念性建築物外,不得超過2層樓且簷高不			積率最高得比照機
公尺。	得超過7.0公尺。			關用地不得大於200%。
(二)機關用地闢建時,其建築物之建蔽率不得	(二)機關用地闢建時,其建築物之建蔽率不得大			2. 餘依專案小組意見 通過。
大於 40%、容積率不得大於 200%。	於 40%、容積率不得大於 200%。			740 750
(三)發電廠用地建蔽率不得大於50%,容積率	(三)發電廠用地建蔽率不得大於 50%,容積率			修正後條文: 九、本特定區內公共設
不得大於 150%。	不得大於 150%。			施包括公園、機
(四)學校用地建蔽率不得大於50%,容積率不	(四)學校用地建蔽率不得大於 50%,容積率不			關、發電廠用地、 學校、停車場、墓
得大於 150%。	得大於 150%。			地等,其土地使用 應依下列規定辦
(五)停車場四周應予以美化,且其相關服務設	(五)停車場四周應予以美化,且其相關服務設施			理
施所需建築物之建蔽率不得大於 60%,	所需建築物之建蔽率不得大於 60%,容積			(一)公園之闢建應檢
容積率不得大於 300%。	率不得大於 300%。			送整體發展計畫
(六)公墓應配合附近景觀予以美化,公墓內除	(六)公墓應配合附近景觀予以美化,公墓內除納			送經核准。其建
納骨塔、公墓設施及管理必需者外,不得	骨塔、公墓設施及管理必需者外,不得有			築物之建蔽率不
有任何建築物,包括殯儀館或火葬場,其	任何建築物,包括殯儀館或火葬場,其中			得大於 3%,除
中納骨塔最大基層面積 200 平方公尺,總	納骨塔最大基層面積 200 平方公尺,總樓			紀念性建築物
樓地板面積為 600 平方公尺,納骨塔以外	地板面積為 600 平方公尺,納骨塔以外之			外,不得超過2

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
之建築物之總面積不得超過 150 平方公	建築物之總面積不得超過 150 平方公尺,			層樓且簷高不得
尺,但原始地形坵塊圖上,其平均坡度在	但原始地形平均坡度在 30%以上土地,不			超過7.0公尺。
30%以上土地,不得變更地形,或作埋葬	得變更地形,或作埋葬使用。			(二)機關用地闢建
使用。	理由:			時,其建築物之
	一、考量土地使用分區管制要點用語之一致性與			建蔽率不得大於
	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」			40%、容積率不
	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」。			得大於 200%。
	二、依建築技術規則第261條之用語定義,即已			(三)發電廠用地建蔽
	明定「平均坡度」之計算方式,故原條文 「但原始地形坵塊圖上,其平均坡度在 30%			率不得大於 50
	以上土地」之文字用語,修訂為「但原始			%,容積率不得
	地形平均坡度在 30%以上土地」,以免對坵 塊圖另生疑義。			大於 150%。
				(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% 。
				(五)停車場四周應予
				以美化,且其相

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
				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%。
				(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

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。
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:	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:	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。
(一)本特定區內之廢污水處理應確實達到放	(一)本特定區內之廢污水處理應確實達到放流			
流水標準,或省(市)主管機關擬訂較嚴	水標準,或主管機關擬定較嚴格之放流水			
格之放流水標準。其經台北水源特定區管	標準,其經臺北水源特定區下水道管理機			
理機關指定應興建公共污水下水道系統	關指定應興建公共污水下水道系統之地			
之地區,應依法取得排放許可,且位於翡	區,應依法取得排放許可,且位於翡翠水			
翠水庫大壩以下包括南勢溪流域,其污水	庫大壩以下包括南勢溪流域,其污水排放			
排放管線應接到自來水取水口下排放;其	管線應接到自來水取水口下排放;其餘未			
餘未指定應興建公共污水下水道系統之	指定應興建公共污水下水道系統之地區,			
地區,應自行設置廢污水處理設備。	應自行設置廢污水處理設備。			
(二)指定興建公共污水下水道系統之地區,公	(二)已興建完成公共污水下水道系統之地區,其			
共污水下水道系統未完成前,建築物之新	建築物之新建、增建時,均應檢附用戶廢			
建、增建時,應檢附水土保持及廢污水處	污水自行聯接公共污水下水道計畫,始得			
理設施計畫,經審查核可後,始准予先行	核發建造執照,並完成聯接後,始得核發			
發照建築。唯須切結於公共污水下水道完	使用執照。			
成後6個月內,自行納入系統內。	(三)公共污水下水道系統以外地區,建築物之新			
(三)已興建完成公共污水下水道系統之地	建、修建、改建、增建均應先檢附水土保			

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
區,其建築物之新建、增建時,均應檢附	持及廢污水處理計畫書,經審查核可後,			
用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計	始得發照建築。			
畫,始得核發建造執照,並完成聯接後,	(四)下列各項得由臺北水源特定區管理機關做			
始得核發使用執照。	必要之規定:			
(四)公共污水下水道系統以外地區,建築物之	1. 水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之宣			
新建、修建、改建、增建均應先檢附水土	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			
保持及廢污水處理計畫書,經審查核可	護。 3. 農藥之使用及排放。			
後,始得發照建築。				
(五)下列各項得由台北水源特定區管理機關	(五)本地區原始地形平均坡度超過 30%之土			
做必要之規定:	地,不得建築使用,並不計入法定空地。			
1. 水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之	(六)屬山坡地者土地利用應符合山坡地保育利			
宣排、棄置不得直接排放於水庫用地內。 2. 圈養牲畜。	用條例規定,申請建照應符合山坡地開發			
3. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之	建築管理辦法有關規定。			
維護。 4. 農藥之使用及排放。	(七)闢建道路(含產業道路)需穿越保護區、農業			
(六)本地區原始地形坵塊圖上,其平均坡度超	區土地,並已取得土地產權或使用同意書			
過 30%之土地,不得建築使用,並不計	時,應先經臺北水源特定區管理機關審查			
入法定空地。	核可,轉報新北市政府核准後實施。			
(七)申請建照應符合山坡地開發建築管理辦	(八)農、林業使用農藥及肥料時,應依特定區管			
法有關規定。	理機關及主管機關之規定辦理。			
(八)地方機關闢建道路(含產業道路)或已發	(九)本計畫區內建築基地總容積上限 (含基準			
布細部計畫規定私人整體開發之住宅區	容積、容積移轉及容積獎勵)不得超過基準			

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
權利關係人自行闢建必要聯外道路,需穿	容積 1.5 倍。			
越保護區、農業區土地,並已取得土地產	理由:			
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	關之規定,無需限定省(市)政府層級,			
准後實施。	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			
(九)農、林業使用農藥及肥料時,應依特定區	定」。 二、為符合現行政府組織架構與權責,本特定區			
管理機關及主管機關之規定辦理。	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」。			
	三、因公共汗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。			
	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。			
	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」。			
	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。			
	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。			
	而四万行 為八為俄關 以私人。			

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
	條文 、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、高山崩潛感地區區 申請建築時,除應避免座落上開, 外,如在其他地區另有適當土地,, 個案申請在不超過原核准面積下 建築,必要時得另覓適當土地予以 資交換。但已完成污水下水道系統 者,不在此限。	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 公尺段環境地質災害區、高山崩潛感地區,申請建築時,除應避免座落上開地區另有適當土地,可依個案申請得得過當土地予建築東,並得依都市計畫容積移轉實施辦法有關規定辦理。 理由: 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	作業單位建議 1. 考量型化水源特型型水源特制化型,	專案小組意見 1. 有限 1. 可公依。之基 1. 是 1. 有及 1. 在 1.	传 學 學 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是
		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	一个 機制,從前 八 智討論。	資票 資整 資本 資本 資本 資本 資本 資本 資本 有 開 規 調 調 調 調 調 調 調 調 調 調 調 調 調	內」文字,並同意修正 條文「並得依都市計畫
					全程環境高, 地山山 等高地區, 等 下 縣 下 門 門 門 門 門 門 門 門 門 門 門 門 門 門 門 門 門

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
	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「新北市」。			
十三、本特定區建築基地內之法定空地應留設	十三、公園、綠地等公共設施用地應留設用地總	維持公展草案內容。	依作業單位建議辦理。	調整點次。
二分之一以上種植花草樹木。	面積 50%以上種植花草樹木,其他建築基			餘依專案小組意見通
	地內實設空地扣除依相關法令規定無法			過。
	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。			
	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。			
	理由:			
	一、訂定公共設施用地之綠覆規定。			
	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。			

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
	基地面積 10%。 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。 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。	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: (一)建築物之形態應採斜頂。 (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。 (三)住宅區、商業區及依其他相關法令規定與與建築物1樓牆面淨近離至少留設上級與建築物1樓牆面淨近離至少解理且供公眾通行。 (四)應留設騎樓部分得設置遮陽(雨)設施,且與整體設計,併同建築執照提出申請者,則不計入建蔽率。 (五)因基地情況特殊,確實無法依前述規定設計審議委員會同意,得酌予調整。	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: (一)建築物之形態應採斜頂。 (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。 (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母設騎樓,並應依其他個別之之地區,道路內別之數,並應依斯樓地間,與單里且供公眾通行。 (四)應留設計中,併同建築執照提出申請者,,明內數學,所以建築,所以提出申請者,與則不計入建一,與對於一種,與一條第一種,與一樣,與一樣,與一樣,與一樣,與一樣,與一樣,與一樣,與一樣,與一樣,與一樣	1. 涉及建築外規內用。 建築條文用,等致,為四等,是主, 在通性。 文學學是之之, 是是是一次, 是是是一次, 是是是一次, 是是是一次, 是是是一次, 是是是一次, 是是是一次, 是是是一次, 是是是一次, 是是是一次, 是是是一次, 是是是一次, 是是一次, 是是一次, 是一次,	修正後條文: 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:	調整點次。 條次 外組意見通 。

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
	築深度 藥深と 藥深と 等、 等、 等、 等、 等、 等、 等、 等、 等、 等、		少,相供 問題應 問題 題應 題應 題 題 題 題 題 題 題 題 題 題 題 題 題	
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。	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: (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。 (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。 (三)都市更新單元。 (四)公園面積達 10,000 平方公尺以上者。 (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	維持公展草案內容。		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
	共設施或工程。			
	理由:			
	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。			
	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。			
未規定。	十七、配合永續發展及循環經濟,並為增加雨	水 維持公展草案內容。	依作業單位建議辦理	。調整點次。
	貯留及涵養水分避免開發行為造成地表	ŧ		餘依專案小組意見通
	逕流擴大,建築開發行為應設置充足之	雨		過。
	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	5		
	準,由新北市政府訂定之。			
	理由:			
	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。			
	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。			
	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。	十八、本特定區管理機關所為各項造林、水土		依作業單位建議辦理	。調整點次。
	持措施、及維護水源水質水量所必要之	設		餘依專案小組意見通
	施,得由特定區管理機關自行核辦。			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。	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。
	理由:增訂疑義處理方式。			
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。	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。
	理由:點次調整。			

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

113 -	八一 文入	一场 不凡 不	可重(工心区/// / 世)	的 安	4 八头回腹水阴 心儿》	<u> </u>
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
	周克雄	西羅岸段 318、	新北市鳥來區(里)溫泉	若本次通盤檢討,對於本	不予討論。	依專案小組意見通過。
	. –			人房舍、土地之使用管制		
		,	• •	有所變更調整,恐將嚴重		
		一半地加				
				影響本人之權益。敬請		
				貴局惠予詳查,並說明保	盤檢討辦理。	
			43 年起,並有相關土地	•		
			納稅證明文件,民國 44	舍、土地。		
			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 貴局辨			
1			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 19 日 年 1 京第 20047 時			
			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。			
	亞必・達利	南勢段 158 地號	家母是烏來原住民土地	懇請准予承租該地段土	不予討論。	依專案小組意見通過。
			在民國六十六年鄰居佔	地增加國庫收入並賜予	涉及承租土地議題,非本	
				小民安心使用土地的長		
2			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			

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	辨理機關 新北下		上市政	反府	
類別	審議案	案	號	第	九	案
	十九、辦理機關:新北市政府。					
	二十、法令依據:都市計畫法第26條。					
	二十一、 計畫緣起及目的					
	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	月年月	艮為

說

明

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。

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。

二十二、 計畫位置與檢討範圍

(一)計畫位置

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)。

(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。

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

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 紀錄後7日內提送修正資料,俾利辦理後續相關事宜。
- 八、公民或團體陳情意見:無

九、以上合法定程序,提請大會審議。

作單建議

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…」

意見

- 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。
- 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。

三、餘請依專案小組意見通過。

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。

決議

- 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。
- 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。
- 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。

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 <u>第 33 條</u> 及第 35 條規定訂定之。	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。
	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。			
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:	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:	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。
(一)最大建蔽率:60%。	(一)建蔽率: <u>不得大於</u> 60%。			
(二)最大容積率:120%。	(二)容積率: <u>不得大於</u> 120%。			
(三)使用限制:	(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	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			
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。	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			
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,	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			
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	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			
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	水道系統,並經臺北水源特定區管理機關同 意者,不在此限。			
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	理由:			
下水道系統,並經台北水源特定區管理機關	^{理田} · 一、建蔽率及容積率規定方式統一為「不得大於」			
同意者,不在此限。	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。			
 三、商業區內之土地,提供當地居民及遊客商業	三、商業區內之土地,提供當地居民及遊客商業活	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依專案小組
活動使用,區內建築物及土地之使用,應依	動使用,區內建築物及土地之使用,應依下列			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
下列規定:	規定:			
(一)最大建蔽率:60%。	(一)建蔽率: <u>不得大於</u> 60%。			
(二)最大容積率:180%。	(二)容積率: <u>不得大於</u> 180%。			
(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。	(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。			
	理由:建蔽率及容積率規定方式統一為「不得大 於」上限值。			
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:	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</u> 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。
(一)國防所需各種設施。	(一)國防所需各種設施。			
(二)警衛、保安、保防設施。	(二)警衛、保安、保防設施。			
(三)公用事業所必須之設施。	(三)公用事業所必須之設施。			
(四)造林及水土保持措施。	(四)造林及水土保持措施。			
(五)為保護區內地形、地物所為之工程設施。	(五)為保護區內地形、地物所為之工程設施。			
(六)興建維護或增進自然風景之建築物屬紀念 性之建築物。	(六)興建維護或增進自然風景之建築物屬紀念性 之建築物。			
(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。	(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。			
(八)為維護水源、水質、水量所須之設施。	(八)為維護水源、水質、水量所須之設施。			
(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。	(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。			
(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	(十)建蔽率不得大於15%,容積率不得大於30%。			
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。	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,故删除本處條文,另行增訂第十七條條 文列述。			

77 to 16 \		11. 116 TP 12h. 14	市都委會	市都委會
現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	專案小組意見	大會決議
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:	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:	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。
(一)本區內土地經台北縣政府核准為下列之使 用:	(一)本區內土地經臺北水源特定區管理局轉送新 <u>北市</u> 政府核准者,得為下列之使用:			
 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,應經村港施。 4. 造林與護水,應經村港施。 5. 為保護水水文氣,與對於人類,與對	1. 國防所需各種設施。 2. 警衛、保療院設施。 3. 公用事業所必須之設施,但該設施、使用保安、保防設施,但該設施、使用等業所必須之設施,但該設施、自意設施、自己的人工程設施。 4. 造林與水土保持措施。 5. 為維護運中央林業主管機關之工程設施。 6. 為維護運水文氣象觀測站及通過對於人間,不可以對於人類,不可以對於一個人一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一			
臺北水源特定區管理機關同意者,不在此 限。	機關同意者,不在此限。 (4)不得重複申請。			
(4)不得重複申請。	(二)本區內之土地禁止下列行為,但前項各款所			
(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:			
列各項設施所必須者不在此限:	1. 砍伐竹木,但撫育更新、造林、障礙木之採			
1. 砍伐竹木,但撫育更新、造林、障礙木之	伐,經臺北水源特定區管理局轉送新北市政			
採伐,經臺灣省政府核准者不在此限。	府核准者不在此限。			

 破壞地形或改變地貌。 (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 			
定為建地目或已建築供居住使用之合法建築			
者,得比照前款規定申請建築。			
理由: 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,修市政府理組織架構之規定,將原第,修市政府核准者」之規定,北源特定區管理局轉送新北縣特定區管制要點用語之一致,於企業者」。 二、考量产生地使用分區管制要點用語之(1),5 公司,以及第一項過3層樓(視10.5 公尺)」修高不得超過10.5 公尺」。 程建築物之管明語為「建築物不得超過10.5 公尺」,以及符合水源,以及符合不得超過10.5 公尺」,以及符合可與性理人,以及符合可以,以及对,以及符合可以,以及符合可以,以及对,以及对,以及符合可以,以及对,以及对,以及对,以及对,以及对,以及对,以及对,以及对,以及对,以及			
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 <u>下</u> 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。
(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: 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。			
 建蔽率不得超過40%。 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 			
	一、 医新北利利尔 医克克斯 医克克斯 医克克斯 医克克斯 医克克斯 的 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是	 ○、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、「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,原條文第一項一款八目之(1)規定「建築物之簷高不得超過3層棲(或10.5公尺)」修高不得超過10.5公尺」以及符合水源區土應新北市政府改制直轄市,將原第一項,修訂為「經臺灣省政府核准者」。 三、因應新北市政府改組織務構者」之規新北市政府核准者」。 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: (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辨理: 1.建築物不得超過3層棲且簷高不得超過10.5公尺。 2.建築物不得超過3層棲且簷高不得超過10.5公尺。 2.建築物不得超過40%。 3.原有合法建築物拆除後之新建及合法建築空地之所建、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 	 ─、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「經查北縣政府核准者」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,原條文第一項一款八目之(1)規定「建築物之簷高不得超過30層樓(或10.5公尺)」 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」。 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: (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: 1.建築物,不釋超過3層樓且簷高不得超過10.5公尺。 2.建於來釋超過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、總據地板空間使用,並得計入法定空地,但依規定留使開,並得計入法定空地,但依規定留供開放空間

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
空地之新建,距離河川水體水平距離不得小	容積因而減少部份,得移轉至毗鄰或鄰近地			
於8公尺,該範圍之土地應提供開放空間使	區之建築基地,並應依都市計畫容積移轉辦			
用,並得計入法定空地,但依規定留供開放	法有關規定辦理;惟原建築物所有權人在住			
空間使用後,可供建築基地狹小者,其原有	宅區內確無其他土地可利用且已完成污水下			
建築容積因而減少部份,得移轉至毗鄰或鄰	水道系統,並經臺北水源特定區管理機關同			
近地區之建築基地,並應依都市計畫容積移	意者,不在此限。			
轉辦法有關規定辦理;惟原建築物所有權人	(二)都市計畫發布實施前取得或發布後繼承、贈			
在住宅區內確無其他土地可利用且已完成	與之農業區土地,於不影響農業生產,及經			
污水下水道系統,並經台北水源特定區管理	臺北水源特定區管理機關查核不妨礙水源、			
機關同意者,不在此限。	水質、水量之保護者,得申請新建農舍,並			
(三)都市計畫發布實施前取得或發布後繼承、贈	依下列規定辦理:			
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	1. 農舍不得超過2層樓且簷高不得超過7.0公			
源、水質、水量之保護者,得申請新建農	尺,建築面積不得超過申請人所有耕地(或農			
舍,並依下列規定辦理:	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			
1. 農舍之簷高不得超過2層(或7.0公尺),	計畫道路境界之距離不得小於15公尺。			
建築面積不得超過申請人所有耕地(或農	2. 農業區內之農地,其已申請建築者(包括十分			
場)及已有建築用地合計總面積 10%。建築	之一農舍面積及十分之九農地),建築主管機			
總樓地板面積不得超過330平方公尺,與都	關應於地籍套繪圖上著色標示之,嗣後不論			
市計畫道路境界之距離不得小於15公尺。	該十分之九農地是否分割,均不得再行申請			
2. 農業區內之農地,其已申請建築者(包括十	建築。			
分之一農舍面積及十分之九農地),建築主	3. 距離水源取水體不得小於 50 公尺,惟因街廓			
管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色	深度不足,有實質退縮困難者,得依其最大			
標示之,嗣後不論該十分之九農地是否分	可退縮距離退縮,但其距離河川水體之水平			
割,均不得再行申請建築。	距離仍不得小於 8 公尺。			
3. 距離河川取水體不得小於50公尺,惟因街	4. 申請基地應檢附用戶廢污水自行聯接公共污			
廓深度不足,有實質退縮困難者,得依其最	水下水道計畫,始得核發建築執照,及完成			
大可退縮距離退縮,但其距離河川水體之水	聯接後,始得核發使用執照。			
平距離仍不得小於 8 公尺。	5. 除前述規定者外,應依「農業發展條例」有			
4. 申請基地應檢附用戶廢污水自行聯接公共	關規定辦理。			
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。	理由:			
5. 除前述規定者外,應依「農業發展條例」	一、為符合水源特定區計畫以維護區內水源、水			
有關規定辦理。	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。			

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
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。	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、山坡區等置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。 一個 大學 一個	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	依 專 案 小 組
	理由:維持原條文。			
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。	八、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。	區現況發展情形,故維持 公共設施原規定,另考量	依作業單位意見修正後 通過。	依專案小組 意見通過。
	理由:維持原條文。	臺北水源特定區內四個 計畫區土管共通性,爰建		
九、學校用地建蔽率不得大於 40% ,容積率不得 大於 120% 。	九、學校用地建蔽率不得大於 40% ,容積率不得 大於 120% 。	2. 考量相關一致性,建議修		
	理由:維持原條文。	訂原條文「建築物之簷高 不得超過 1 層樓或 4 公	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	
十、機關用地建蔽率不得大於40%,容積率不得大於200%。	十、機關用地建蔽率不得大於 40% ,容積率不得 大於 200% 。	尺」為「建築物不得超過 1 層樓且簷高不得超過 4	地、廣場兼停車場	
	理由:維持原條文。	公尺。」。	及變電所用地等,	
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%。	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%。		其土地使用應依下 列規定辦理:	
	理由:維持原條文。			

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。」	作業單位建議		
			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	

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
			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。	
			(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% 。	
			(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	

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、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。	維持公展草案內容。	調整項次。餘依作業單位建議通。	依專羅過。

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
	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。			
	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。 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%。 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。	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。
十六、本計畫區內各類土地使用,除不得違反前	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。 十七、本計畫區內各類土地使用,除不得違反前開	维持公展草案內交。	調整項次。	依專案小組
開有關規定外,並應依下列規定辦理: (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;其餘未指定應與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。	有關規定外,並應依下列規定辦理: (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與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。	YEN A 仪 干 水 11 谷	餘依作業單位建議通過。	· ·
(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。	(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。(三)公共污水下水道系統以外地區,建築物之新			

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)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。	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。 (四)下列各項得由臺北水源特定區管理機關做必 要之規定:			
(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。	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。			
(五)下列各項得由台北水源特定區管理機關做必要之規定: 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. 豢養牲畜。	3. 農藥之使用及排放。 (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。 (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			
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。 (六)本地區自然坡度超過30%之土地,不得建築	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。 (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。			
使用,並不計入法定空地。 (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	(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。			
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。	(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。			
(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。	理由: 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
十七、本計畫區內之住宅區及合法房屋基地,如 一型聯門不體水平距離8公尺範圍內及環境地 一型與一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一	行發照之必要,故刪除原條文第一項二款之 規定。 四、本特定區土地允許使用項 日 已 無	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。	有合河尺側覓資富關位法之住,距離公兩另以計有單層公土,移轉更以依施辦規實過一次之土,移轉理情稅公土,移轉理情務與不過一個,一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個	修 理查圍動仍災區住 在 由本內斷涉害,宅

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
				檢討時檢討
				變更為適當
				分區。
				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。
 十八、本特定區內新佈設之各類電力、電信、自	刪除原條文。	維持公展草案內容。	依作業單位建議通過。	調整點次。
來水及資訊管線應採地下化方式施作,惟有				餘依專案小
實質佈設之困難,經提報台北縣都市設計委	理由:坪林地區受到自然地形之影響,管線地下			組意見通過。
會同意者不在此限。	化執行佈設有所困難,故考量配合現況環境			

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。		4 3/4 1 127/23/2	7 E H 77 194
十九、為一大學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學	十九、為加速公共設施用地取得,符合下列規積。 申請建築基地得增加與建之樓地地地類 申請建築基地得增加地地對 計建築基地鄉接達加斯捐 種類 300 平方公板 市計 畫 1 直 1 在 2 的 2 的 2 的 2 的 4 的 4 的 4 的 4 的 4 的 4 的		調整項次。 餘依作業單位建議通 。	删 理考實20用要政之容施理係 由量施處分點部都積辦,文本 已之土區業新市移 無 令 發本地管依修計轉法除文 亦市使制內定畫實辦本
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。	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「都市計畫容積移轉實施辦 法」與「古蹟土地容積移轉辦法」等相關規 定辦理。 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「新北市」。	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。			
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:	删除原條文。	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。
(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。	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。			
(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了公尺,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。				
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:	<u>二十一</u> 、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:	1. 涉及建築物規定事宜,請確認條文內容與參考共		依專案小組
(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。 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。 (二)住宅區面臨計畫道路寬度 8 公尺以上、商或 區及依其他相關法令規定應留設縣也 區及依其他相關法令規定應留設縣物 1 樓面淨距離至少留設 3.52 公尺,惟台九 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。 (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	(一)建築物外牆面、陽台、露台與建築線之最小 <u>距離不得小於2公尺並應植樹或綠美化。</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應 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 側道路境界線與建築物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。 (三)應留設騎樓部分得設置遮陽(兩)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。 (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	通性條文用語之一致性。 2. 考量本次變更係為檢討 台北水源特定區四之土管共 定計畫區之土管共明 性,爰請補充說明增分 殊性條文及維持部分原 條文之理由。	修正後條文: 十五、本計畫區內各種 土地使用分區及 公共設施用地定 建築物,規定 下: (一)建築物外牆面、陽 台、露台與建築線 之最小距離不得	
不計入建蔽率。	发 宗戏田改响倭有, <u>經 剂 几 中</u>		小於 2 公尺並應 植樹或綠美化。	
	理由: 一、點次調整。		(二)住宅區面臨計畫	

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
	二、原第一、原第(根類 U a a a a a a a a a a a a a a a a a a		道以其定無地與面設力,不樓少應規眾因外述或新籍留台境1至並關公人,在建設市 國際 過過 與 面 設	

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
二十三、下列地區為須辦理都市設計審議地區:	二十二、下列地區或建築應先經新北市都市設計審		意,得酌予調整。	依專案小組
(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。 (二)風景區。 (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。 (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。	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: (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。 (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。 (三)都市更新單元 (四)風景區。 (五)鄰接台九線兩側及坪林老街兩側之建築基地。	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	十六、下列地區或建築 應先經新議委 市設計審議委 會依「新審議 市設計審議 則」審議通過後	息兒理逈。
	(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。 理由: 一、點次調整。 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。 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。		方得申請建造執 (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。 (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。 (三)都市更新單元	

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
			等案小組意兒 (四)風景區。 (五)鄰接台九線兩側 及坪林老街兩側 之建築基地(附 圖)。 (六)其他經新北市都 市設計審議委員 會認定並經新北	大會决議
未規定。		維持公展草案內容。	市政府公告之建 築、特定區域、公 共設施或工程。 調整項次。	依專案小組
	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。		餘依作業單位建議通過。	意見通過。
	理由: 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。 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			

現行條文	本次公開展覽條文	作業單位建議	市都委會	市都委會
九11休又	本·大公州於見除文	17 未平位处战	專案小組意見	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。	二十四、本特定區管理機關所為各項造林、水土保	維持公展草案內容。	調整項次。	依專案小組
	持措施、及維護水源水質水量所必要之設		餘依作業單位建議通	意見通過。
	施,得由特定區管理機關自行核辦。		過。	
	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	二十五、本要點若執行上有疑義時,得經新北市都	維持公展草案內容。	調整項次。	依專案小組
	市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋		餘依作業單位建議通	意見通過。
	後據以執行。		過。	
	理由:增訂疑義處理方式。			
		44 4 7 8 节 安 中 京 -	調整項次。	依專案小組
二十四、本要點未規定者,適用其它相關法令之		維持公展早系內谷。 		
規定。	定。		74 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	意見通過。
	79 1. • 101 L 210 #h		過。	
	理由:點次調整。			

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	辨理	機關	新北市政府
類別	報告案	案	號	第一案

壹、緣由

說

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、依審計部臺北縣都市計畫委員會第371、376、377、381、392、401次等多次提會修改。

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。

明貳、法令依據

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

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。

參、本次提會修正內容

本次修正重點內容說明如下,詳修正條文表一:

一、文字用語修正

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。

二、增訂公共設施開闢完成工程保固條文

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。

三、公共設施管理維護代金

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。

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。

故參考臺北市(25 年,80 元/m) 及桃園縣(25 年,55 元/m) 案例,綜合考量建議維護管理年限延長為 25 年,核算以 65 元/m。

肆、以上內容,提請大會討論。

一、協議書通案版本條文修正:

- (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。
- (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。

二、修正後協議書版本適用範圍

- (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。
- (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

決議

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。

- (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。
- (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。

三、洽悉。

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

在 本中即中可鱼上未巴做的发入曲哦为	光艳励哦音迎示版本」沙山际入到黑衣		
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
	立協議書人 新北市政府(以下簡稱甲方)、	文字修正。	依作業單位意
「擬定(變更)○○都市計畫	○○○○○(以下簡稱乙方) ,茲經雙方		見通過。
(○○○○○○)」協議書	同意簽訂「擬定(變更)○○都市計畫		
	(○○○○○○)」協議書協議條款如下:		
第一條 協議書簽訂之依據及目的	第一條 協議書簽訂之依據及目的:	以下各條文	依作業單位意
本協議書依都市計畫工業區檢討變更審議規	本協議書依都市計畫工業區檢討變更審議規	中之標題與	見通過。
範之規定訂定,為都市計畫變更之附帶條	範之規定訂定,為都市計畫變更之附帶條	說明間,增	
件,達成協議之事項如與核定之都市計畫不	件,達成協議之事項如與核定之都市計畫不	記標點符號	
符者,應以所核定之都市計畫內容為準。	符者,應以所核定之都市計畫內容為準。	冒號。	
第二條 申請開發標的及用途	第二條 申請開發標的及用途:	改制升格文	依作業單位意
乙方申請將臺北縣○○都市計畫區內○○市	乙方申請將新北市○○都市計畫區內○○區	字修正。	見通過。
(鄉鎮)○○段○○地號等○筆土地(詳如附	○○段○○地號等○○筆土地(詳如附件一		
件一土地清冊及附件二開發標的地籍圖),面	土地清冊及附件二開發標的地籍圖),面積共		
積共計○○平方公尺,由工業區變更為○○	計○○平方公尺,由工業區變更為○○區、		
區、○○用地。	○○用地。		
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	第三條 捐贈可供建築用地內容及時機:	文字修正。	修正通過。
一、乙方應於核發住宅區(商業區)建造執	一、乙方應於核發住宅區(商業區)建造執		理由:依委員
照前,完成捐贈申請變更總面積○○%	照前,完成捐贈申請變更總面積○○%		建議私權定義
之可建築用地(面積為○○平方公尺、位	之可建築用地(面積為○○平方公尺、		過為廣泛,文
置詳如圖一)土地所有權登記予甲方,乙	位置詳如圖一)土地所有權登記予甲		字建議修正
方並應証明所捐贈之土地無私權糾紛、	方,乙方並應証明所捐贈之土地無 <u>產</u> 權		「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
並提供無欠稅及設定他項權利負擔之證	糾紛、地上地下無管線等占用情形,並		
明文件。	提供無欠稅及設定他項權利負擔之證明		
二、乙方應於都市計畫核定實施前先行會同	文件。		
甲方辦理預告登記,惟屬公有地部分得	二、乙方應於都市計畫核定實施前先行會同		
免辦理預告登記。	甲方辦理預告登記,惟屬公有地部分得		
三、乙方如將土地或建築物所有權移轉時,	免辦理預告登記。		
應使該受讓人另行與甲方簽訂本協議	三、乙方如將土地或建築物所有權移轉時,		
書。	應負有使該受讓人另行與甲方簽訂本協		
	議書。		
第三條之一 免依第三條第五項規定辦理預	第三條之一 免依第三條第一項第二款規定	1. 修正連續	修正通過。
告登記要件	辦理預告登記要件:	引用條文、	理由:依委員
一、乙方預繳代金(按繳交當期之土地公告	一、乙方應捐贈申請變更總面積○○%之可	項次或目次	建議私權定義
現值加百分之四十計算)與差額保證金	建築用地(面積為○○平方公尺、位置	之表示方	過為廣泛,文
(變更為住宅區者,按預繳代金之百分	詳如圖一)土地所有權登記予甲方,乙	式。	字建議修正
之三十計算;變更為商業區者,按預繳	方並應証明所捐贈之土地無產權糾紛、	2. 因應方案	「產」權。
代金之百分之四十計算)。且乙方應於變	<u>地上地下無管線等占用情形,並提供無</u>	內容修正原	
更後第一次公告現值公告(細部計畫發	欠稅及設定他項權利負擔之證明文件。	條文第三條	
布實施後次年調整之公告現值)一個月	二、乙方應捐贈之公共設施用地,由乙方依	之一。	
內,申請辦理保證金支付應繳代金與預	內政部核定之計畫圖申請辦理分割並經	3. 增訂公共	
繳代金差額之事宜,且保證金之找補不	甲方同意後完成移轉登記。倘未來發布	設施用地先	
計算利息。	實施後之逕為分割線與上開之分割線不	行移轉尚未	
二、乙方應捐贈之公共設施用地,由乙方依	符者,仍應以逕為分割線為準。此外,	開闢之相關	
內政部核定之計畫圖申請辦理分割並完	乙方於公共設施用地移轉後,仍應負責	規定。	
成移轉登記。倘未來發布實施後之逕為	其興闢 <u>及管理</u> 事宜。	4. 修改建造	

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
分割線與上開之分割線不符者,仍應以	三、乙方應捐贈之公共設施用地所有權移轉	執照加註事	
逕為分割線為準。此外,乙方於公共設	後,尚未完成興闢經甲方同意驗收前,	項。	
施用地移轉後,仍應負責其興闢事宜。	應負擔該用地相關稅賦事宜。	5. 數字表示	
三、乙方應繳交之15年公共設施管理維護代	四、乙方應繳交之25年公共設施管理維護代	統一以阿拉	
金一次繳清。		伯數字方	
上開事項應於細部計畫核定前完成,且第一	前開事項應於細部計畫核定前完成,且第一	式。	
項第一、二款之規定,應於建造執照加註。	一 前項第二款之規定,應於建造執照加註。	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。	
方式二(適用捐贈可供建築用地改以代金繳多	を時)		
第三條 自願捐獻代金內容及時機	第三條 自願捐獻代金內容及時機:	修正連續引	依作業單位意
一、乙方應以申請變更總面積○○%之可供	一、乙方應以申請變更總面積○○%之可供	用條文、項	見通過。
建築用地按工業區變更後第一次土地公	建築用地按工業區變更後第一次土地公	次或目次之	
告現值(細部計畫發布實施後次年調整	告現值(細部計畫發布實施後次年調整	表示方式。	
之公告現值)加百分之四十折算捐獻代	之公告現值)加40%折算捐獻代金予甲		
金予甲方。	方。		

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
二、前款代金至多分四期,並依下列規定分	二、前款代金至多分四期,並依下列規定分		
期:	期:		
(一)第一期款乙方應於核發建造執照前繳	(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。	納捐獻代金之25%予甲方。		
(二)第二期款乙方應於核發建造執照翌日	(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	起算,半年內繳納捐獻代金25%予甲		
方。	方。		
(三)第三期款乙方應於第二期款至遲應繳	(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	納日之翌日起算,半年內繳納捐獻代		
金 25%予甲方。	金 25% 予甲方。		
(四)第四期款(捐獻代金之 25%)應於核	(四)第四期款(捐獻代金之25%)應於核		
發使用執照前繳納。	發使用執照前繳納。		
三、前款第二至四期未繳納金額應以繳納當	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	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)	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。	為基準利率按期計算應繳納利息。		
四、倘延遲繳納者,應以當期至遲應繳納日	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	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	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	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	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	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)	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。	計算延滯期間應繳納之滯納金。		

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

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
	7 十	4.	
逕為分割線為準。此外,乙方於公共設	乙方於公共設施用地移轉後,仍應負責	式。	
施用地移轉後,仍應負責其興闢事宜。	其興闢及管理事宜。	5. 依公設維	
三、乙方應繳交之15年公共設施管理維護代	三、乙方應捐贈之公共設施用地所有權移轉	管單位及財	
金一次繳清。	後,尚未完成興闢經甲方同意驗收前,	政主管單位	
上開事項應於細部計畫核定前完成,且第一	應負擔該用地相關稅賦事宜。	建議調整維	
項第一、二款之規定,應於建造執照加註。	四、乙方應繳交之25年公共設施管理維護代	管費用標	
	金一次繳清。	準,並參考	
	前開事項應於細部計畫核定前完成,且第一	台北市及桃	
	— 前項第二款之規定,應於建造執照加註。	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	第三條 捐贈可供建築用地及自願捐獻代金	1. 文字修	修正通過。
內容及時機	內容及時機:	正。	理由:依委員
一、乙方應於核發住宅區(商業區)建造執	一、乙方應於核發住宅區(商業區)建造執	2. 修正連續	建議私權定義
照前,完成捐贈申請變更總面積○○%之可	照前,完成捐贈申請變更總面積○○%	引用條文、	過為廣泛,文
建築用地(面積為)(平方公尺、位置詳如	之可建築用地(面積為○○平方公尺、	項次或目次	
圖一)土地所有權登記予甲方,乙方並應証	位置詳如圖一)土地所有權登記予甲	之表示方	「產」權。
明所捐贈之土地無私權糾紛、並提供無欠稅	方,乙方並應証明所捐贈之土地無產權	式。	/ <u>_</u>
及設定他項權利負擔之證明文件。	<i>刘 公 立 </i>		
二、自願捐獻代金	提供無欠稅及設定他項權利負擔之證明		
(一)乙方應以申請變更總面積○○%之可	文件。		
供建築用地按工業區變更後第一次土	二、目願捐獻代金		

條文內容(改制前縣都委會第355、371、376、	作業單位建議修正條文	修正理由	市都委會決議
377、381、392、401 次會審定條文)		1) - 1	
地公告現值(細部計畫發布實施後次	(一)乙方應以申請變更總面積○○%之可		
年調整之公告現值)加百分之四十折	供建築用地按工業區變更後第一次土		
算捐獻代金予甲方。	地公告現值(細部計畫發布實施後次		
(二)前目代金至多分四期,並依下列規定	年調整之公告現值)加40%折算捐獻		
分期:	代金予甲方。		
1. 第一期款乙方應於核發建造執照前繳	(二)前目代金至多分四期,並依下列規定		
納捐獻代金之 25%予甲方。	分期:		
2. 第二期款乙方應於核發建造執照翌日	1. 第一期款乙方應於核發建造執照前繳		
起算,半年內繳納捐獻代金 25%予甲	納捐獻代金之 25%予甲方。		
方。	2. 第二期款乙方應於核發建造執照翌日		
3. 第三期款乙方應於第二期款至遲應繳	起算,半年內繳納捐獻代金 25%予甲		
納日之翌日起算,半年內繳納捐獻代金	方。		
25%予甲方。	3. 第三期款乙方應於第二期款至遲應繳		
4. 第四期款(捐贈代金之 25%)應於核發	納日之翌日起算,半年內繳納捐獻代金		
使用執照前繳納。	25%予甲方。		
(三)前目第二至四期未繳納金額應以繳納	4. 第四期款 (捐贈代金之 25%) 應於核發		
當日所屬年份1月1日之「台灣銀行	使用執照前繳納。		
一年期定期存款牌告機動利率(一般	(三)前目第二至四期未繳納金額應以繳納		
利率)」為基準利率按期計算應繳納利	當日所屬年份1月1日之「台灣銀行		
息。	一年期定期存款牌告機動利率(一般		
(四)倘延遲繳納者,應以當期至遲應繳納	利率)」為基準利率按期計算應繳納利		
日所屬年份1月1日之「台灣銀行一	息。		
年期定期存款牌告機動利率(一般利	(四)倘延遲繳納者,應以當期至遲應繳納		
率)」為基準利率,按期計算應繳納利	日所屬年份1月1日之「台灣銀行一		

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

16 x 1- 20 (a) 11 12 14 ha & A & OFF OFF OF			
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
內,申請辦理保證金支付應繳代金與預	現值加 40%計算) 與差額保證金(變更	設施用地先	
繳代金差額之事宜,且保證金之找補不	為住宅區者,按預繳代金之 <u>30%</u> 計算;	行移轉尚未	
計算利息。	變更為商業區者,按預繳代金之 40% 計	開闢之相關	
二、乙方應捐贈之公共設施用地,由乙方依	算)。且乙方應於變更後第一次公告現值	規定。	
內政部核定之計畫圖申請辦理分割並完	公告(細部計畫發布實施後次年調整之	4. 修改建造	
成移轉登記。倘未來發布實施後之逕為	公告現值)1個月內,申請辦理保證金	執照加註事	
分割線與上開之分割線不符者,仍應以	支付應繳代金與預繳代金差額之事宜,	項。	
逕為分割線為準。此外,乙方於公共設	且保證金之找補不計算利息。	5. 數字表示	
施用地移轉後,仍應負責其興闢事宜。	三、乙方應捐贈之公共設施用地,由乙方依	統一以阿拉	
三、乙方應繳交之15年公共設施管理維護代	內政部核定之計畫圖申請辦理分割並經	伯數字方	
金一次繳清。	甲方同意後完成移轉登記。倘未來發布	式。	
上開事項應於細部計畫核定前完成,且第一	實施後之逕為分割線與上開之分割線不	6 依公設	
項第一、二款之規定,應於建造執照加註。	符者,仍應以逕為分割線為準。此外,	維管單位及	
	乙方於公共設施用地移轉後,仍應負責	財政主管單	
	其興闢及管理事宜。	位建議調整	
	四、乙方應捐贈之公共設施用地所有權移轉	維管費用標	
	後,尚未完成興闢經甲方同意驗收前,	準,並參考	
	應負擔該用地相關稅賦事宜。	台北市及桃	
	五、乙方應繳交之25年公共設施管理維護代	園縣案例,	
	金一次繳清。	建議維管年	
	前開事項應於細部計畫核定前完成,且 第一	限延長為	
	前項第三款之規定,應於建造執照加註。	25 年。	
第三條之二 塗銷預告登記之要件	第三條之二 塗銷預告登記之要件:	文字修正。	依作業單位意
經依第三條規定辦理預告登記者,於完成第	經依第三條規定辦理預告登記者,於完成第		見通過。

條文內容(改制前縣都委會第355、371、376、	化米器从油送收工收入	タエ 珊 上	七切禾
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	三之一條規定之免辦預告登記要件且經甲方		
同意後,得向地政事務所申請辦理塗銷預告	同意後,得向地政事務所申請辦理塗銷預告		
登記。	登記。		
第四條 捐贈及興闢區域內之公共設施	第四條 捐贈及興闢區域內之公共設施及用	增訂依第三	依作業單位意
一、乙方同意於核發使用執照前,完成與關	地 <u>:</u>	條之一免辦	見通過。
並移轉「擬定(變更)○○都市計畫	一、乙方同意於核發使用執照前,完成興闢	預告登記	
(○○○○○○)」案劃設之○○用地	並經甲方同意後辦理移轉「擬定(變更)	時,公共設	
土地所有權登記予甲方,約○○平方公	○○都市計畫(○○○○○○)」」案	施用地興闢	
尺(佔申請變更面積百分之○○,如圖	劃設之○○用地土地所有權登記予甲	完成時間	
二)。	方,約○○平方公尺(佔申請變更面積	點。	
二、乙方並應証明所捐贈之土地無私權糾	○○%,如圖二)。		
紛、並提供無欠稅及設定他項權利負擔	二、乙方並應証明所捐贈之土地無 <u>產</u> 權糾		
之證明文件。	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。		
	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。		
第五條 承諾及提供公共停車位	第五條 承諾及提供公共停車位:	1. 數字表示	依作業單位意
一、乙方應依都市計畫工業區檢討變更審議	一、乙方應依都市計畫工業區檢討變更審議	統一以阿拉	見通過。
規範第八點配合措施(三)之規定,計	規範第八點配合措施(三)之規定,計	伯數字方	
算未來計畫區內居住人口或服務人口使	算未來計畫區內居住人口或服務人口使	式。	

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
用之車輛預估數之〇・二倍,於變更後	用之車輛預估數之 0.2 倍,於變更後之	2. 依交通局	
之住宅區(商業區)內設置公共停車場	住宅區(商業區)內設置公共停車場或	意見表示,	
或供公眾使用之公共停車空間(車輛預	供公眾使用之公共停車空間(車輛預估	都市計畫工	
估數以甲方核定之交通影響評估報告書	數以甲方核定之 <u>交通運輸分析內容</u> 為	業區檢討變	
為準),相關興建費用由乙方負擔。	準),相關興建費用由乙方負擔。	更審議規範	
二、前款提供之公共停車位乙方承諾依公寓	二、前款提供之公共停車位, 乙方承諾依公	中無規定須	
大廈管理條例規定於住戶規約中載明。	寓大廈管理條例規定於住戶規約中載	提送交通影	
	明。	響評估,依	
		目前執行於	
		變更階段實	
		際情形,修	
		正文字為交	
		通運輸分析	
		內容。	
第六條 公共設施開發費用之負擔	第六條 公共設施開發費用之負擔:	歷次協議書	依作業單位意
一、本計畫變更後,區內樁位之測設及公共	一、本計畫變更後,區內樁位之測設及公共	簽訂時會辦	見通過。
設施之興闢費用,均由乙方負擔。	設施之興闢費用,均由乙方負擔。	相關單位	
二、乙方同意區內公共設施之設計須經甲方	二、乙方同意區內公共設施之設計須經甲方	時,建議公	
審核同意,且其施工應符合相關法令規	審核同意,且其施工應符合相關法令規	共設施開闢	
定。	定。	完成應訂有	
	三、公共設施及用地完成驗收後,乙方應提	工程保固內	
	出保固切結書,保固期由驗收點交合格	容。	
	日之次日起算,保固期內,除損耗品外,		
	由乙方保固一年。		
		•	

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
第七條 捐贈公共設施之管理維護代金 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。 二、15 年之管理維護代金計算以總公共設施	第七條 捐贈公共設施之管理維護代金 <u>:</u> 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 25 年之管理維護代金予甲方,甲方依「新北市市有不動產管理權責劃分原則」委由權責機關負責管理維護。 二、25 年之管理維護代金計算以總公共設施	1.文2.管政建管準公的。維財位維 考20	依作業單位意見通過。
用地面積(平方公尺)乘50元再乘15核計。	用地面積(平方公尺)乘 <u>65</u> 元再乘 <u>25</u> <u>年</u> 核計。	台元/m°)及 市(80 元/m°)及 (55 /m°)及 業 業 経 長 第 (65 m°)。 m° (80 /m°) (80 /m (80 /m)	
第八條 違反都市計畫內容及協議書相關規定 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	第八條 違反都市計畫內容及協議書相關規定: 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	增記標點符號冒號。	修理,第一次 人名

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
權移轉登記之公共設施用地、建築用地	權移轉登記之公共設施用地、建築用地		字內容整合納
及代金均不予發還,乙方並不得以任何	及代金均不予發還,乙方並不得以任何		入第八條第一
理由提出異議。	理由提出異議。		項第三款增
二、乙方未能依核定之都市計畫內容,計畫	二、乙方未能依核定之都市計畫內容,計畫		訂,另第十、
書之遷廠期程、實施進度及協議書規定	書之遷廠期程、實施進度及協議書規定		十一條配合點
之期限辦理時,應於事故發生後45日內	之期限辦理時,應於事故發生後 45 日內		次調整。
以書面方式說明理由並檢具相關佐證資	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	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	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	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	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	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。	以任何理由提出異議。		
第九條 基地協議事項	刪除。	交通改善措	依作業單位意
一、交通改善措施之執行(依核定之交通影		施、都市設	見通過。
響評估報告規定事項詳載)。		計審議決議	
二、都市設計審議決議之執行(依都市設計		之執行本應	
審議核定圖說辦理)。		依其決議執	
		行,無須另	
		外述明。	
第十條 違反本協議書之處置	第九條 違反本協議書之處置:	點次調整。	修正通過。
乙方如有違反本協議書之內容,經甲方限期	乙方如有違反本協議書之內容,經甲方限期		理由:第八
未改正者,甲方得逕依相關法令規定處理。	未改正者,甲方得逕依相關法令規定處理。		條、第九條皆
第十一條 協議書之附件	第十條 協議書之附件:	點次調整。	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:土地清册。	一、附件一:土地清册。		規定之處置,
二、附件二:開發標的地籍圖。 第十二條 協議書自雙方簽訂日起生效,並	二、附件二:開發標的地籍圖。 第十一條 協議書自雙方簽訂日起生效,並	野少調敕。	建議第九條文 字內容整合納
作成正本貳份、副本肆份,由甲乙雙方各執			入第八條第一
正本乙份、甲方執副本肆份,以為憑證。	正本乙份、甲方執副本肆份,以為憑證。		項第三款增
			訂,另第十、 十一條配合點
			十一條配合點 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	辨理機關	新北市政府
類別	臨時動議	案 號	第一案

壹、 擬定機關:新北市政府。

貳、 法令依據:都市計畫法第27條第1項第3款。

參、 計畫緣起

原計畫係響應行政院經建會「挑戰2008國家發展重點計畫一觀光客倍增計畫」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坌大崁腳小段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。

明

說

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。

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

- 100年9月13日專案小組第一次研商會專案小組意見:
 - (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 節,建議於都市計畫委員會審議時請申請單位敘明理由。
 - (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。
 - (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。
 - (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。

捌、 其他

本計畫未規定者,悉依原計畫規定內容辦理。

玖、 以上內容提請大會審議。

除以下各點外,餘建議依專案小組意見通過:

- 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,
- 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。

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。

- 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。
- 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。

除以下各點外,餘依作業單位及專案小組意見通過:

- 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:
 - (一)自願捐贈代金: 申請變更面積(8240平方公尺)x8.82%x100年度公告現值x1.4

作 業 單 位 建 議

決 議 8240 m2×8.82%×26100/m2×1.4=26,556,103 元

(二)履約保證金:

自願捐贈代金×40%=10,622,441 元

- 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。
- 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。

附表一 變更內容明細表

的衣	发叉门合	ユノ1 公田 イ	N.		
編號	編號 變更項目		變更內容		變更理由
1	主二八畫區館區車溝業畫要十里(為特、場渠暨表計六都分親定廣用用財火 畫變計農城再兼及)計成縣 大東東東東東東東東東東東東東東東東東東東東東東東東東東東東東東東東東東東東	預完期定成限	原計畫 92 至 97 年 ^註	都市計畫發布實施 後五年內開發完成 並取得使用執照。	型 经 已

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
1	and the state of t		

壹、 擬定機關:

新北市政府。

貳、 法令依據:都市計畫法第24條。

參、 計畫緣起

原計畫係響應行政院經建會「挑戰2008國家發展重點計畫一觀光客倍增計畫」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坌大崁腳小段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。

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。

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

說

明

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

- 節,建議於都市計畫委員會審議時請申請單位敘明理由。
- (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。
- (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。
- (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。

捌、 其他

本計畫未規定者,悉依原計畫規定內容辦理。

玖、 以上內容提請大會審議。

除以下各點外,餘建議依專案小組意見通過:

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

除以下各點外,餘依作業單位及專案小組意見通過:

- 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:
 - (一) 自願捐贈代金:

申請變更面積(8240平方公尺)×8.82%×100年度公告現值×1.48240 m2×8.82%×26100/m2×1.4=26,556,103元

(二)履約保證金:

自願捐贈代金 \times 40%=10,622,441 元

- 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。
- 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。

作業單位建議

決議

附表一 變更內容明細表

編號	變更項目		絲 更 內	ris .		
SOUTH TIME.	女人们口	<u>L</u>	變更內容		變更理由	
***************************************	323271		原計畫	新計畫	发入江田	
1	細十里(為特區車溝部務部四都分觀定廣場渠計計計擬市農光 場開用畫表定計業旅專兼地)暨表表工畫區館用停及細財	預完成期限	97年註	都市計畫發布實 施後五年內開發 完成並取得使用 執照。	1. 本光時為實新客供有展因八案補足觀部,積真的光案館之 就 到 開 是 照 那 與 對 計 上 長 觀 那 課 種 正 。 遊 所 將 發 置 , 强 不 光 明 為 實 和 大 表 在 大 市 續 國 於 觀 現 開 有 附 之 近 成 際 觀 光 有 發 旅 將 館 工 未 光 带 為 實 新 客 做 之 就 是 既 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我	

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。