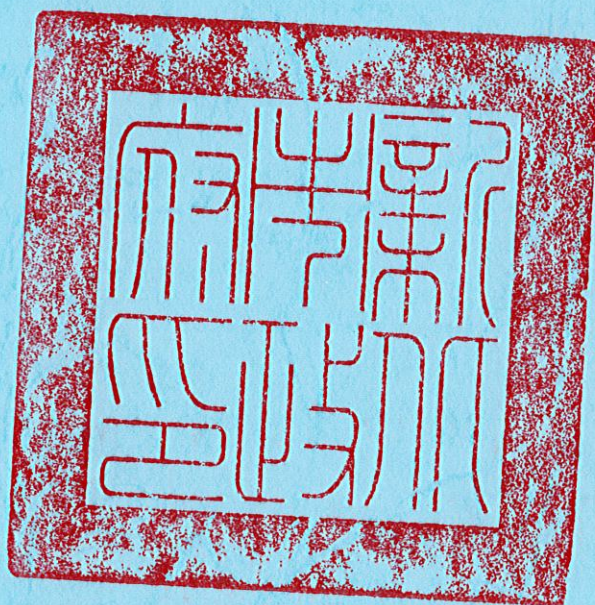


核定實施

變更坪林水源特定區計畫（土地使用
分區管制要點第二次通盤檢討）書



擬定機關：新北市政府

中華民國 109 年 10 月

變更坪林水源特定區計畫（土地使用 分區管制要點第二次通盤檢討）書

擬定機關：新北市政府

中華民國 109 年 10 月

變更坪林水源特定區計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）書

擬定機關：新北市政府

新北市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更坪林水源特定區計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條	
變 更 都 市 計 畫 機 關	新北市政府	
公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	107 年 12 月 13 日 起 辦 理 公 告 徵 求 意 見 30 日（107 年 12 月 13 日 刊 登 於 聯 合 報） 107 年 12 月 25 日 上 午 10 時 整 於 坪 林 區 公 所 4 樓 會 議 室 舉 辦 座 談 會
	公 開 展 覽	108 年 3 月 20 日 起 辦 理 公 開 展 覽 30 日（108 年 3 月 20 日、3 月 21 日、3 月 22 日 刊 登 於 聯 合 報）
	公 開 說 明 會	108 年 4 月 11 日 下 午 3 時 30 分 於 坪 林 區 公 所 4 樓 會 議 室 舉 辦 說 明 會
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	新 北 市 都 市 計 畫 委 員 會 109 年 9 月 18 日 第 121 次 會 議 審 議 通 過

目錄

壹、緣起與目的	1
貳、法令依據	2
參、計畫範圍	2
肆、土地使用分區管制要點變更歷程	3
伍、變更內容及理由	4
陸、檢討後計畫	25

圖目錄

圖 1 坪林水源特定區計畫範圍示意圖	2
--------------------------	---

表目錄

表 1 變更坪林水源特定區計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）案土地使用分區管制要點發布歷程一覽表	3
表 2 變更坪林水源特定區計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）案土地使用分區管制要點變更內容明細表	5

附件

新北市都市計畫委員會 109 年 9 月 18 日第 121 次會議紀錄

壹、緣起與目的

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

經查「都市計畫法新北市施行細則」（以下簡稱施行細則）已將適用於全市通案性土管內容規定納入，並於 103 年 4 月 29 日發布實施，其後配合本市相關政策及業務執行需求，於 105 年 12 月 7 日、107 年 11 月 7 日、108 年 7 月 3 日修正部分條文。考量施行細則係土地使用分區管制之上位法規，其部分條文規定與各都市計畫土地使用分區管制要點重複或競合之情形，恐造成法令執行上之疑義，且前開土地使用分區管制於 100 年辦理通盤檢討迄今已逾 8 年，伴隨時空背景變化，部分要點規定已不符時宜，須配合刪除或調整管制內容，爰配合市府政策推動及業務執行需求，增修土地使用分區管制要點。

本次土地使用分區管制要點通盤檢討重點如下：

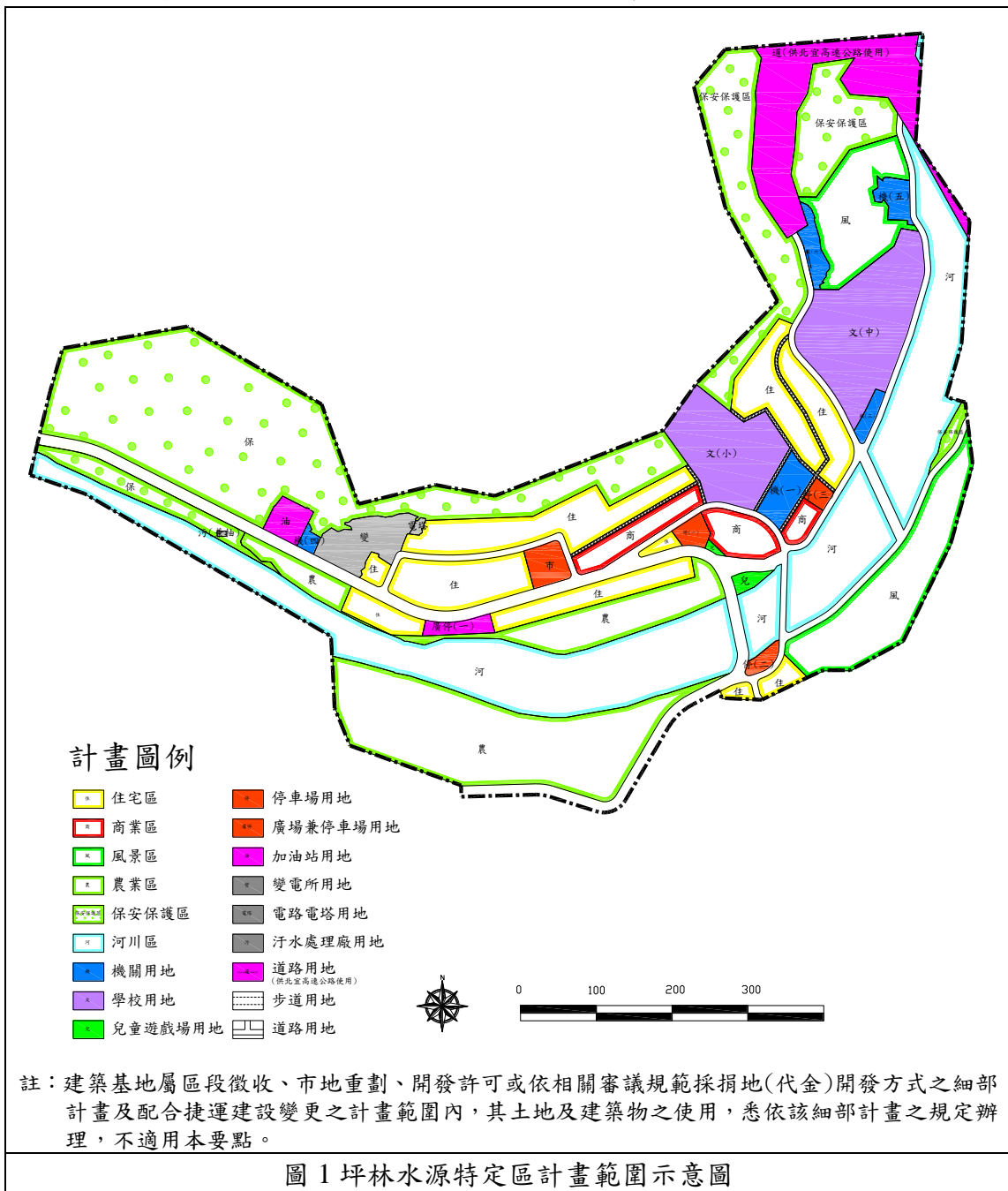
- 一、配合施行細則規定刪除土地使用分區管制要點內土地使用分區、公共設施用地之建蔽率、容積率、開挖率、院落及騎樓留設、應辦理都市設計審議地區等重複性規定，並保留地區特殊性規定。
- 二、配合施行細則規定刪除透保水規定，並修改容積獎勵上限。
- 三、整併歷次個案變更之土地使用分區管制要點內容。
- 四、依照全市土地使用管制一致性之原則及配合市府政策，規定僅商業區得申請開放空間獎勵、基地綠化刪除綠覆率規定、開挖率依施行細則規定、增列捐贈公益性設施折繳代金計算方式。

貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

參、計畫範圍

本計畫範圍以坪林市區為中心，北至烏窟仔山東稜坡腳，南迄北勢溪南岸東西兩側沿北勢溪谷狹長平地，計畫範圍詳圖 1。



肆、土地使用分區管制要點變更歷程

經檢核坪林水源特定區計畫歷次變更，涉及土地使用分區管制要點變更之案件綜整如表 1，於本次土管通盤檢討除整併前次通盤檢討後變更之土管要點，並將 92 年 5 月 12 日發布實施「變更坪林水源特定區計畫(部分住宅、保安保護區為電路鐵塔用地)案」、98 年 1 月 16 日發布實施「變更坪林水源特定區計畫(機關用地機四為機關用地機四兼供旅遊服務中心使用)案」及 100 年 6 月 23 日發布實施「變更坪林水源特定區計畫(部分保安保護區為污水處理廠用地(兼供抽水站使用))案」等原通案性土管未納入之土管要點一併整合。

表 1 變更坪林水源特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案土地使用分區管制要點發布歷程一覽表

編號	變更案名	內政部或臺灣省政府核定日期文號	市政府發布實施日期文號
一	變更坪林水源特定區計畫(部分住宅、保安保護區為電路鐵塔用地)案	92.04.23 台內營字第 0920086077 號函。	92.04.29 北府城規字第 09203038391 號公告自 92.05.12 起發布實施。
二	變更坪林水源特定區計畫(機關用地機四為機關用地機四兼供旅遊服務中心使用)案	97.12.25 台內營字第 0970810271 號函。	98.01.07 北府城規字第 09709824701 號公告自 98.01.16 起發布實施。
三	變更坪林水源特定區計畫(部分保安保護區為污水處理廠用地(兼供抽水站使用))案	100.05.25 台內營字第 1000804510 號函。	100.06.15 北府城都字第 10005487491 號公告自 100.06.23 起實施。
四	變更坪水源地特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案	-	100.11.25 北府城審字第 10016396837 號公告自 100.12.05 起實施。

伍、變更內容及理由

一、檢討原則

- (一)配合施行細則規定刪除土地使用分區管制要點內土地使用分區、公共設施用地之建蔽率、容積率、開挖率、院落及騎樓留設、應辦理都市設計審議地區等重複性規定，並保留地區特殊性規定。
- (二)配合施行細則規定刪除透保水規定，並修改容積獎勵上限。
- (三)整併歷次個案變更之土地使用分區管制要點內容。
- (四)依照全市土地使用管制一致性之原則及配合市府政策，規定僅商業區得申請開放空間獎勵、基地綠化刪除綠覆率規定、開挖率依施行細則規定、增列捐贈公益性設施折繳代金計算方式。

二、變更內容

原條文 19 點，配合施行細則及全市土地使用管制一致性規定，修訂後土地使用分區管制要點共 15 點，修正內容詳表 2。

表 2 變更坪林水源特定區計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）案土地使用分區管制要點變更內容明細表

現行條文	新條文	變更理由						
<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 33 條及第 35 條規定訂定之。</p>	<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。</p>	<p>依目前法令規定名稱修正內容。</p>						
<p>-</p>	<p>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。</p>	<p>1. 新增土管適用範圍。 2. 為避免執行疑義，明確定義本要點計畫範圍，屬區段徵收、市地重劃、開發許可、依相關審議規範採捐地(代金)開發方式及配合捷運建設變更之計畫範圍，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，非屬本案土管適用範圍。</p>						
<p>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： (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。 三、商業區內之土地，提供當地居民及遊客商業活動使用，區內建築物及土地之使用，應依下列規定： (三)使用限制：以興建商店及供商業使用之建築物為主，不得設置工廠。</p>	<p>三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。</p> <table border="1" data-bbox="584 1447 1086 1980"> <tr> <td data-bbox="584 1447 687 1832">土地 使用 分區 及公 共設 施用 地種 類</td> <td data-bbox="691 1447 1086 1832" style="text-align: center;">容許使用內容</td> </tr> <tr> <td data-bbox="584 1836 687 1924">住 宅 區</td> <td data-bbox="691 1836 1086 1924">不得設置工廠，其餘依施行細則第 14、15 條規定辦理。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="584 1928 687 1980">商 業</td> <td data-bbox="691 1928 1086 1980">不得設置工廠，其餘依施行</td> </tr> </table>	土地 使用 分區 及公 共設 施用 地種 類	容許使用內容	住 宅 區	不得設置工廠，其餘依施行細則第 14、15 條規定辦理。	商 業	不得設置工廠，其餘依施行	<p>1. 點次調整。 2. 本要點未規定之項目，依施行細則規定辦理。</p>
土地 使用 分區 及公 共設 施用 地種 類	容許使用內容							
住 宅 區	不得設置工廠，其餘依施行細則第 14、15 條規定辦理。							
商 業	不得設置工廠，其餘依施行							

現行條文	新條文		變更理由
<p>四、風景區為保育及開發自然風景而劃定，除依其土地使用「都市計畫法臺灣省施行細則」第 25 條之規定外，並得為下列規定：</p> <p>(一)國防所需各種設施。</p> <p>(二)警衛、保安、保防設施。</p> <p>(三)公用事業所必須之設施。</p> <p>(四)造林及水土保持措施。</p> <p>(五)為保護區內地形、地物所為之工程設施。</p> <p>(六)興建維護或增進自然風景之建築物屬紀念性之建築物。</p> <p>(七)興建構造、色彩、位置無礙於風景之住宅、招待所、旅館、俱樂部及遊樂設施。</p> <p>(八)為維護水源、水質、水量所須之設施。</p> <p>(九)為發展地方特色，本區得配合地方茶葉發展整體規劃設立茶藝博物館等相關設施。</p> <p>五、保安保護區內土地，以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，其土地使用應依下列規定：</p> <p>(一)本區內土地經臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者，得為下列之使用：</p> <p>1. 國防所需各種設施。</p> <p>2. 警衛、保安、保防設施。</p> <p>3. 公用事業所必須之設</p>	區	<p>細則第 16、17 條規定辦理。</p> <p>風景區</p> <p>為保育及開發自然風景而劃定，並得作為下列之使用：</p> <p>1. 國防所需各種設施。</p> <p>2. 警衛、保安及消防設施。</p> <p>3. 公用事業所必須之設施。</p> <p>4. 造林及水土保持設施。</p> <p>5. 為保護其區內地形、地物所為之工程設施。</p> <p>6. 興建維護或增進自然風景之紀念性建築物。</p> <p>7. 興建構造、色彩、位置無礙於風景之住宅、招待所、旅館、俱樂部及遊樂設施。</p> <p>8. 為維護水源、水質、水量所須之設施。</p> <p>9. 為發展地方特色，本區得配合地方產業發展整體規劃設立博物館相關設施。</p>	
	保安保護區	<p>本區內之土地以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，且區內土地經經濟部水利署臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者，得為下列之使用：</p> <p>1. 國防所需各種設施。</p> <p>2. 警衛、保安及消防設施。</p> <p>3. 公用事業所必需之設施，但該設施與使用保安林地時，應經中央林業主管機關之同意。</p>	

現行條文	新條文	變更理由
<p>施，但該設施、使用保安林地時，應經中央林業主管機關之同意。</p> <p>4. 造林與水土保持措施。</p> <p>5. 為保護區內地形、地物所為之工程設施。</p> <p>6. 為維護水源、水質、水量所必須之設施。</p> <p>7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。</p> <p>8. 原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建。</p> <p>(二)本區內之土地禁止下列行為，但前項各款所列各項設施所必須者不在此限：</p> <p>1. 砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者不在此限。</p> <p>2. 破壞地形或改變地貌。</p> <p>(三)保安保護區土地在都市計畫發布實施前已編定為建地目或已建築供居住使用之合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者，得比照前款規定申請建築。</p> <p>六、農業區內土地，以作為農業使用為主，禁止畜牧，其土地使用應依下列規定：</p> <p>(一)原有合法建築物之增、改</p>	<p>4. 造林與水土保持設施。</p> <p>5. 為保護其區內地形、地物所為之工程設施。</p> <p>6. 為維護水源、水質、水量所必需之設施。</p> <p>7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。</p> <p>8. 原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地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之增建、改建及拆除後之新建。</p> <p>本區內之土地禁止下列行為，但前項各款所列各項設施所必須者不在此限：</p> <p>1. 砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者不在此限。</p> <p>2. 破壞地形或改變地貌。</p> <p>農業區</p> <p>1. 以作為農業使用為主，禁止畜牧。</p> <p>2. 原有合法建築物得申請增建、改建及拆除後之新建。</p> <p>3. 都市計畫發布實施前取得或發布後繼承、贈與之農業區土地，於不影響農業生產，及經經濟部水利署臺北水源特定區管理</p>	

現行條文	新條文	變更理由												
<p>建及拆除後之新建。</p> <p>(二)都市計畫發布實施前取得或發布後繼承、贈與之農業區土地，於不影響農業生產，及經臺北水源特定區管理機關查核不妨礙水源、水質、水量之保護者，得申請新建農舍，並依下列規定辦理：</p> <p>4. 申請基地應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建築執照，及完成聯接後，始得核發使用執照。</p> <p>5. 除前述規定者外，應依「農業發展條例」有關規定辦理。</p> <p>七、河川區除依水利法之有關規定，計畫區內之河川區為保護水源禁止任何污染水體之水面活動。</p>	<table border="1" data-bbox="582 311 1088 1081"> <tr> <td data-bbox="582 311 689 891"></td> <td data-bbox="694 311 1088 891"> <p>局查核不妨礙水源、水質、水量之保護者，得申請新建農舍，並依下列規定辦理：</p> <p>(1)申請基地應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，及完成聯接後，始得核發使用執照。</p> <p>(2)除前述規定者外，應依農業發展條例及施行細則有關規定辦理。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="582 891 689 1081">河川區</td> <td data-bbox="694 891 1088 1081">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。</td> </tr> </table>		<p>局查核不妨礙水源、水質、水量之保護者，得申請新建農舍，並依下列規定辦理：</p> <p>(1)申請基地應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，及完成聯接後，始得核發使用執照。</p> <p>(2)除前述規定者外，應依農業發展條例及施行細則有關規定辦理。</p>	河川區	河川區除依水利法之有關規定，計畫區內之河川區為保護水源禁止任何污染水體之水面活動。									
	<p>局查核不妨礙水源、水質、水量之保護者，得申請新建農舍，並依下列規定辦理：</p> <p>(1)申請基地應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，及完成聯接後，始得核發使用執照。</p> <p>(2)除前述規定者外，應依農業發展條例及施行細則有關規定辦理。</p>													
河川區	河川區除依水利法之有關規定，計畫區內之河川區為保護水源禁止任何污染水體之水面活動。													
<p>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：</p> <p>(一)建蔽率：不得大於 60%。</p> <p>(二)容積率：不得大於 120%。</p> <p>三、商業區內之土地，提供當地居民及遊客商業活動使用，區內建築物及土地之使用，應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率：不得大於 60%。</p> <p>(二)容積率：不得大於 180%</p>	<p>四、各土地使用分區(除農業區及保安保護區外)建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="614 1574 1072 1832"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>風景區</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table> <p>農業區內土地依下列規定：</p> <p>(一)農業區內農舍之使用強度依下列規定：</p>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	120%	商業區	60%	180%	風景區	15%	30%	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 施行細則第 17 條業已規定商業區作住宅使用之比例，第 36 條明訂建蔽率，第 39 條明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。</p> <p>3. 農舍規定參考施行細則第 30 條文字用語酌修。</p>
土地使用分區種類	建蔽率	容積率												
住宅區	依施行細則規定辦理	120%												
商業區	60%	180%												
風景區	15%	30%												

現行條文	新條文	變更理由
<p>％。</p> <p>四、風景區為保育及開發自然風景而劃定，除依其土地使用「都市計畫法臺灣省施行細則」第 25 條之規定外，並得為下列規定：</p> <p>(十)建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。</p> <p>五、保安保護區內土地，以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，其土地使用應依下列規定：</p> <p>(一)本區內土地經臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者，得為下列之使用：</p> <p>8. 原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <p>(1)建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺，建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。</p> <p>(2)建蔽率不得超過 40%。</p> <p>(4)不得重複申請。</p> <p>六、農業區內土地，以作為農業使用為主，禁止畜牧，其土地使用應依下列規定：</p> <p>(一)原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <p>1. 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</p>	<p>1. 農舍不得超過 2 層樓且簷高不得超過 7.0 公尺，建築面積不得超過申請人所有耕地(或農場)及已有建築用地合計總面積 10%。建築總樓地板面積不得超過 330 平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於 15 公尺。</p> <p>2. 農業區土地已申請建築者(包括 10%農舍用地面積及 90%農業經營用地面積)，建築主管機關應於地籍套繪圖上著色標示之，其後不論該 90%農業經營用地面積是否分割，均不得再行申請興建農舍。</p> <p>(二)農業區內原有合法建築物之增建、改建及拆除後之新建應依以下規定辦理：</p> <p>1. 建蔽率不得超過 40%。</p> <p>2. 建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺。</p> <p>3. 建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。</p> <p>保安保護區內原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <p>1. 建蔽率不得超過 40%。</p> <p>2. 建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺。</p> <p>3. 建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。</p> <p>4. 不得重複申請。</p>	

現行條文	新條文	變更理由								
<p>得超過 495 平方公尺。</p> <p>2. 建蔽率不得超過 40%。</p> <p>(二) 都市計畫發布實施前取得或發布後繼承、贈與之農業區土地，於不影響農業生產，及經臺北水源特定區管理機關查核不妨礙水源、水質、水量之保護者，得申請新建農舍，並依下列規定辦理：</p> <p>1. 農舍不得超過 2 層樓且簷高不得超過 7.0 公尺，建築面積不得超過申請人所有耕地(或農場)及已有建築用地合計總面積 10%。建築總樓地板面積不得超過 330 平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於 15 公尺。</p> <p>2. 農業區內之農地，其已申請建築者(包括十分之一農舍面積及十分之九農地)，建築主管機關應於地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該十分之九農地是否分割，均不得再行申請建築。</p>										
<p>八、本計畫區內公共設施包括市場用地、學校用地、機關用地、兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地及變電所用地等，其土地使用應依下</p>	<p>五、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="580 1861 1102 1957"> <thead> <tr> <th data-bbox="580 1861 719 1957">公共設施種類</th> <th data-bbox="719 1861 839 1957">建蔽率</th> <th data-bbox="839 1861 954 1957">容積率</th> <th data-bbox="954 1861 1102 1957">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率	容積率	備註					<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 施行細則第 49 條明訂建蔽率、第 51 條明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。</p>
公共設施種類	建蔽率	容積率	備註							

現行條文	新條文				變更理由	
<p>列規定辦理：</p> <p>(一)市場用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。並應依「臺灣省零售市場建築規格」有關規定辦理。</p> <p>(二)學校用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</p> <p>(三)機關用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。</p> <p>(四)兒童遊樂場用地建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。</p> <p>(五)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。</p> <p>(六)停車場用地四周應予美化，且其相關之服務設施所需建築物，平面停車場建蔽率不得大於 10%；立體停車場建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。</p> <p>(七)變電所用地建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。變電所用地鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮 8.5 公尺(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，</p>	機關用地	40%	200%		<p>3. 整併(92/05/12)變更坪林水源特定區計畫(部分住宅、保安保護區為電路鐵塔用地)案之電路鐵塔用地規定；整併(98/01/16)變更坪林水源特定區計畫(機關用地機四為機關用地機四兼供旅遊服務中心使用)案之機關用地(機四)規定；整併(100/06/23)變更坪林水源特定區計畫(部分保安保護區為污水處理廠用地(兼供抽水站使用))案之污水處理廠用地(兼供抽水站使用)規定。</p> <p>4. 市場用地、停車場用地(平面)、兒童遊樂場用地、變電所用地其建蔽率與施行細則規定相同，爰依施行細則規定辦理；加油站用地之建蔽率原計畫未規定，且施行細則已有規定，爰依施行細則規定辦理。</p> <p>5. 停車場用地(平面)、加油站用地之容積率原計畫未規</p>	
	機關用地兼供旅遊服務中心使用	40%	200%			
	學校用地	40%	120%			
	市場用地	依施行細則規定辦理	150%			
	停車場用地	平面	依施行細則規定辦理	依施行細則規定辦理		
		立體	60%	300%		
	廣場兼停車場用地	10%	不予規定	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。		
	電路鐵塔用地	不予規定	不予規定			
	污水處理廠用地兼供抽水站使用	不予規定	不予規定			

現行條文	新條文	變更理由
<p>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。</p> <p>整併(92/05/12)變更坪林水源特定區計畫(部分住宅、保安保護區為電路鐵塔用地)案 電路鐵塔用地：未規定。</p> <p>整併(98/01/16)變更坪林水源特定區計畫(機關用地機四為機關用地機四兼供旅遊服務中心使用)案 機關用地(機四)：建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。</p> <p>整併(100/06/23)變更坪林水源特定區計畫(部分保安保護區為污水處理廠用地(兼供抽水站使用))案 污水處理廠用地(兼供抽水站使用)：未規定。</p>		<p>定，且施行細則已有規定，爰依施行細則規定辦理；兒童遊樂場用地、變電所用地其容積率與施行細則規定相同，爰依施行細則規定辦理。</p>
<p>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：</p> <p>(三)使用限制：</p> <p>2. 原有建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於 8 公尺，該範</p>	<p>六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第41條規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一)建築物外牆面、陽台、露台與建築線之最小距離不得小於2公尺並應植樹或綠美化。</p> <p>(二)住宅區面臨計畫道路寬度8公尺以上、商業區及依其他相關法令</p>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 施行細則第 41 條已有院落退縮通案性規定，且原計畫無前院及側院規定，故將施行細則已有規定者，回歸施行細則規定，僅保留特殊性規定。</p>

現行條文	新條文	變更理由
<p>圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用，且已完成污水下水道系統，並經臺北水源特定區管理機關同意者，不在此限。</p> <p>五、保安保護區內土地，以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，其土地使用應依下列規定：</p> <p>(一)本區內土地經臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者，得為下列之使用：</p> <p>8. 原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <p>(3)原有合法建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於 8 公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建</p>	<p>規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，道路境界線與建築物1樓牆面淨距離至少留設3.5公尺，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。</p> <p>(三)前開第(一)、(二)款因基地情況特殊，確實無法依前述規定退縮建築或留設騎樓者，經都設會同意，得酌予調整。</p> <p>(四)住宅區、保安保護區、農業區原有建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建、保安保護區建地目土地申請建築，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，惟因街廓深度不足有實質退縮困難，且其用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫或自行設置廢污水處理設備計畫經經濟部水利署臺北水源特定區管理局同意者，不在此限。</p> <p>(五)農業區申請新建農舍，距離河川水體不得小於50公尺，惟因街廓深度不足，有實質退縮困難者，得依其最大可退縮距離退縮，但其距離河川水體之水平距離仍不得小於8公尺。</p> <p>(六)變電所用地鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮8.5公尺(前方3.6公尺作為人行步道，後方5公尺植栽綠化)，鄰接住宅區部分，應自基地境界線退縮5公尺植栽綠化，其餘自基地境界線退縮2.5</p>	<p>3. 整併(098/01/16)變更坪林水源特定區計畫(機關用地機四為機關用地機四兼供旅遊服務中心使用)案之機四用地(兼供旅遊服務中心使用)退縮規定。</p> <p>4. 依109年2月7日修正施行之「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第3條第1項規定，經公告之水質水量保護區管制範圍內之區域不得為容積移轉接受基地，故將住宅區、保安保護區、農業區因配合自河川水體退縮建築得將原有建築容積減少部份移轉至毗鄰或鄰近地區建築基地之規定予以刪除。</p>


現行條文	新條文	變更理由
<p>築容積因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用，且已完成污水下水道系統，並經臺北水源特定區管理機關同意者，不在此限。</p> <p>(三)保安保護區土地在都市計畫發布實施前已編定為建地目或已建築供居住使用之合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者，得比照前款規定申請建築。</p> <p>六、農業區內土地，以作為農業使用為主，禁止畜牧，其土地使用應依下列規定：</p> <p>(一)原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <p>3. 原有合法建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於 8 公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部份，得移轉至毗鄰或鄰近地區</p>	<p>公尺植栽綠化，退縮部分均得計入法定空地。</p> <p>(七)機四用地(兼供旅遊服務中心使用)應自道路境界線退縮4公尺建築，退縮部分得計入法定空地。</p>	

現行條文	新條文	變更理由
<p>之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用且已完成污水下水道系統，並經臺北水源特定區管理機關同意者，不在此限。</p> <p>(二)都市計畫發布實施前取得或發布後繼承、贈與之農業區土地，於不影響農業生產，及經臺北水源特定區管理機關查核不妨礙水源、水質、水量之保護者，得申請新建農舍，並依下列規定辦理：</p> <p>3. 距離水源取水體不得小於 50 公尺，惟因街廓深度不足，有實質退縮困難者，得依其最大可退縮距離退縮，但其距離河川水體之水平距離仍不得小於 8 公尺。</p> <p>十四、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，規定如下：</p> <p>(一)建築物外牆面、陽台、露台與建築線之最小距離不得小於 2 公尺並應植樹或綠美化。</p> <p>(二)住宅區面臨計畫道路寬度 8 公尺以上、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，道路境界線與</p>		

現行條文	新條文	變更理由
<p>建築物 1 樓牆面淨距離至少留設 3.5 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。</p> <p>(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。</p> <p>整併(098/01/16)變更坪林水源特定區計畫(機關用地機四為機關用地機四兼供旅遊服務中心使用)案</p> <p>機關用地應自道路境界線退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。</p>		
-	<p>七、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造价 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。本條自 110 年 7 月 1 日起實施。</p>	<p>1. 本點新增。</p> <p>2. 依本市既有共通性土管原則，僅有商業區得申請開放空間獎勵，爰載明除商業區外之土地使用分區及公共設施用地均無開放空間獎勵之適用，並規定獎勵上限及應設置公共藝術，惟考量涉及民眾權益，故訂定開放空間獎勵緩衝期限，以資妥適。</p>

現行條文	新條文	變更理由
		<p>3. 依據 107 年 11 月 9 日修正生效之「都市計畫法新北市施行細則」，考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為全新北市皆適用，爰有關公益性設施獎勵回歸施行細則第 48 條第 3 項規定辦理。</p>
-	<p>八、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</p> <p>折繳代金金額 = 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值 + 興建成本 + 管理維護經費</p> <p>(一) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值 = [(捐建容積樓地板面積 / 新建建物總容積樓地板面積) * 建築基地面積] * 申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價 * 1.4。</p> <p>(二) 興建成本 = 捐建建物容積樓地板面積 * 營建費用單價。</p> <p>(三) 營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(四) 管理維護經費則依「新北市政府</p>	<p>1. 本點新增。</p> <p>2. 為提升居住環境品質、形塑都市景觀，以及鼓勵民間加速都市更新，配合施行細則修訂增列適用第 39 條之 2 容積加給規定，並敘明其捐贈之公益性設施經市府檢討無設置必要得改繳代金及其計算方式。</p> <p>3. 另施行細則第 48 條規定係為促進私人捐建公益性設施，以提升公共服務效能及都市生活品質，倘若申請捐建地區經市府財務收支及公有建物聯審小組評估暫無相關公共服務之需求，亦可改繳</p>

現行條文	新條文	變更理由
	<p>辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p>	<p>納代金方式，其代金由市府統籌運用，以提供公共服務使用。</p>
<p>十五、下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：</p> <p>(一)申請基地面積大於1,000平方公尺且總樓地板面積大於2,000平方公尺。</p> <p>(二)工程預算3,000萬元以上之公有建築物及工程預算5,000萬元以上之公共設施。</p> <p>(三)都市更新單元。</p> <p>(四)風景區。</p> <p>(五)鄰接台九線兩側及坪林老街兩側之建築基地(附圖)。</p> <p>(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。</p>	<p>九、除依施行細則第45條規定，下列地區或建築應先經都設會審議通過：</p> <p>(一)申請基地面積大於1,000平方公尺且總樓地板面積大於2,000平方公尺。</p> <p>(二)風景區。</p> <p>(三)鄰接台九線兩側及坪林老街兩側之建築基地(附圖)。</p> <div data-bbox="584 1014 1043 1442" data-label="Image"> </div> <p>註：本圖係供土地使用分區管制要點第十五點參考用。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 施行細則第45條已有都市設計審議通案性規定，爰刪除重複性規定，僅保留特殊性規定。 3. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 4. 有關建造執照之申請與核准，因建築法已有相關規定，且考量實務執行程序，都市設計審議與建造執照申請得予同時併行，故依建造執照實際申辦程序修正文字。

現行條文	新條文	變更理由
<p style="text-align: center;">附圖 坪林老街位置示意圖</p>  <p>註：本圖係供土地使用分區管制要點第十五點參考用。</p>		
<p>九、綠地等公共設施用地應留設用地總面積 50%以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 50%以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>前項種植花草樹木部分之覆土深度喬木應大於 1.5 公尺、灌木應大於 0.8 公尺、地被應大於 0.3 公尺，且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應</p>	<p>十、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度喬木應大於 1.5 公尺、灌木應大於 0.6 公尺、地被應大於 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；但經都設會另有決議者，得依其決議辦理。</p> <p>公共設施用地提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 考量第 1 項與施行細則第 43 條綠覆率規定相同，爰予刪除，其餘配合通案原則修正。 3. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。

現行條文	新條文	變更理由
<p>再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。</p> <p>公共設施用地提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前二項規定之限制。</p>		
<p>十、建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。</p> <p>公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p>	<p>十一、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 各土地使用分區之法定開挖率回歸施行細則第 37 條規定。 3. 公共設施用地法定開挖率依施行細則第 50 條規定從都市計畫書規定，且原計畫已規定公共設施開挖率得提經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議得不受施行細則之規定，考量公共設施用地係提供公共服務使用，爰保留本規定。 4. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許

現行條文	新條文	變更理由
		可審議會」，並以簡稱替代。
<p>十二、本特定區內之住宅區及合法房屋基地，如座落在環境地質災害區、高山崩潛感地區，申請建築時，除應避免座落上開地區外，如在其他地區另有適當土地，可依個案申請在不超過原核准面積下准予建築，必要時得另覓適當土地予以變更以資交換，並得依都市計畫容積移轉實施辦法相關規定辦理。</p>	<p>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，應避免座落上開地區。</p>	<p>1. 點次調整。 2. 依 109 年 2 月 7 日修正施行之「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第 3 條第 1 項規定，經公告之水質水量保護區管制範圍內之區域不得為容積移轉接受基地，故將相關內容予以刪除，其餘應依地質法或其他相關法令規定辦理。</p>
<p>十一、本計畫區內各類土地使用，除不得違反前開有關規定外，並應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 本特定區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，其經臺北水源特定區下水道管理機關指定應興建公共污水下水道系統之地區，應依法取得排放許可，且位於翡翠水庫大壩以下包括南勢溪流域，其污水排放管線應接到自來水取水口下排放；其餘未指定應興建公共污水下水道系統之地區，應自行設置廢污水處理設備。</p> <p>(二) 已興建完成公共污水下</p>	<p>十三、本計畫區內各類土地使用，除前開有關規定外，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 本計畫區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，其經經濟部水利署臺北水源特定區管理局指定興建公共污水下水道系統之地區，應依法取得排放許可，且位於翡翠水庫大壩以下包括南勢溪流域，其污水排放管線應接到自來水取水口下排放；其餘未指定應興建公共污水下水道系統之地區，應自行設置廢污水處理設備。</p> <p>(二) 已興建完成公共污水下水道系統之地區，其建築物之新建、增建時，均應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，並完成聯接後，始得核發使用執照。</p>	<p>1. 點次調整。 2. 考量本計畫屬依自來水法公告之水質水量保護區範圍，爰保留與水源保護相關之特殊規定，其餘文字用語酌修。 3. 現行土管第 11 點第 1 項第 9 款容積上限回歸施行細則第 47 條，故予刪除。</p>

現行條文	新條文	變更理由
<p>水道系統之地區，其建築物之新建、增建時，均應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，並完成聯接後，始得核發使用執照。</p> <p>(三)公共污水下水道系統以外地區，建築物之新建、修建、改建、增建均應先檢附水土保持及廢污水處理計畫書，經審查核可後，始得發照建築。</p> <p>(四)下列各項得由臺北水源特定區管理機關做必要之規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之宣排、棄置不得直接排放於水庫用地內。 2. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。 3. 農藥之使用及排放。 <p>(五)本地區原始地形平均坡度超過 30%之土地，不得建築使用，並不計入法定空地。</p> <p>(六)闢建道路(含產業道路)需穿越保護區、農業區土地，並已取得土地產權或使用同意書時，應先經臺北水源特定區管理機關審查核可，轉報新北市政府核准後實施。</p> <p>(七)農、林業使用農藥及肥料</p>	<p>(三)公共污水下水道系統以外地區，建築物之新建、修建、改建、增建均應先檢附水土保持及廢污水處理計畫書，經審查核可後，始得核發建造執照。</p> <p>(四)下列各項得由經濟部水利署臺北水源特定區管理局做必要之規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之宣排、棄置不得直接排放於水庫用地內。 2. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。 3. 農藥之使用及排放。 <p>(五)本地區原始地形平均坡度超過 30%之土地，不得建築使用，並不計入法定空地。</p> <p>(六)屬山坡地者土地利用應符合山坡地保育利用條例規定，申請建照應符合山坡地建築管理辦法有關規定。</p> <p>(七)各機關闢建道路(含產業道路)需穿越保護區、農業區土地，並已取得土地產權或使用同意書時，應先經臺北水源特定區管理機關審查核可，轉報新北市政府核准後實施。</p> <p>(八)農、林業使用農藥及肥料時，應依水源特定區管理局及主管機關之規定辦理。</p>	

現行條文	新條文	變更理由
<p>時，應依本特定區管理機關及主管機關之規定辦理。</p> <p>(八)屬山坡地土地利用應符合山坡地保育條例，申請建照應符合山坡地開發建築管理辦法有關規定。</p> <p>(九)本計畫區內建築基地總容積上限(含基準容積、容積移轉及容積獎勵)不得超過基準容積 1.5 倍。</p>		
<p>十三、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。</p>	刪除。	查新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第 2 點及古蹟土地容積移轉辦法已有相關規定，故刪除本點回歸通案性一致規定。
<p>十六、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。</p>	刪除。	透保水相關規定回歸「透水保水自治條例」及「透水保水技術規則」之規定，爰刪除本點。
<p>十七、本特定區管理機關所為各項造林、水土保持措施、及維護水源水質水量所必要之設施，得由特定區管理機關自行核辦。</p>	十四、本特定區管理機關所為各項造林、水土保持措施、及維護水源水質水量所必要之設施，得由特定區管理機關自行核辦。	點次調整。
<p>十八、本要點若執行上有疑義</p>	十五、本要點若執行上有疑義時，得	1. 點次調整。

現行條文	新條文	變更理由
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。	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。	2. 依實際執行方式修正文字。
十九、本要點未規定者，適用其他相關法令之規定。	刪除。	本要點第1點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。

陸、檢討後計畫

有關「變更坪林水源特定區計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）」案之土地使用分區管制要點條文列述如下：

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。

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

前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。

三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。

土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容
住宅區	不得設置工廠，其餘依施行細則第 14、15 條規定辦理。
商業區	不得設置工廠，其餘依施行細則第 16、17 條規定辦理。
風景區	為保育及開發自然風景而劃定，並得作為下列之使用： 1. 國防所需各種設施。 2. 警衛、保安及消防設施。 3. 公用事業所必須之設施。 4. 造林及水土保持設施。 5. 為保護其區內地形、地物所為之工程設施。 6. 興建維護或增進自然風景之紀念性建築物。 7. 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。

土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容
	8. 為維護水源、水質、水量所須之設施。 9. 為發展地方特色，本區得配合地方產業發展整體規劃設立博物館相關設施。
保安保護區	<p>本區內之土地以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，且區內土地經經濟部水利署臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者，得為下列之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 國防所需各種設施。 2. 警衛、保安及消防設施。 3. 公用事業所必需之設施，但該設施與使用保安林地時，應經中央林業主管機關之同意。 4. 造林與水土保持設施。 5. 為保護其區內地形、地物所為之工程設施。 6. 為維護水源、水質、水量所必需之設施。 7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。 8. 原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地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之增建、改建及拆除後之新建。 <p>本區內之土地禁止下列行為，但前項各款所列各項設施所必須者不在此限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者不在此限。 2. 破壞地形或改變地貌。
農業區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以作為農業使用為主，禁止畜牧。 2. 原有合法建築物得申請增建、改建及拆除後之新建。 3. 都市計畫發布實施前取得或發布後繼承、贈與之農業區土地，於不影響農業生產，及經經濟部水利署臺北水源特定區管理局查核不妨礙水源、水質、水量之保護者，得申請新建農舍，並依下列規定辦理： <ol style="list-style-type: none"> (1) 申請基地應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，及完成聯

土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容
	接後，始得核發使用執照。 (2)除前述規定者外，應依農業發展條例及施行細則有關規定辦理。
河川區	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。

四、各土地使用分區(除農業區及保安保護區外)建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理，其餘不得大於下表規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
住宅區	依施行細則規定辦理	120%
商業區	60%	180%
風景區	15%	30%

農業區內土地依下列規定：

(一)農業區內農舍之使用強度依下列規定：

1. 農舍不得超過 2 層樓且簷高不得超過 7.0 公尺，建築面積不得超過申請人所有耕地(或農場)及已有建築用地合計總面積 10%。建築總樓地板面積不得超過 330 平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於 15 公尺。
2. 農業區土地已申請建築者(包括 10%農舍用地面積及 90%農業經營用地面積)，建築主管機關應於地籍套繪圖上著色標示之，其後不論該 90%農業經營用地面積是否分割，均不得再行申請興建農舍。

(二)農業區內原有合法建築物之增建、改建及拆除後之新建應依以下規定辦理：

1. 建蔽率不得超過 40%。
2. 建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺。
3. 建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。

保安保護區內原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者之增、改建及拆除後之新建應依下列規

定辦理：

1. 建蔽率不得超過 40%。
2. 建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺。
3. 建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。
4. 不得重複申請。

保安保護區內原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：

1. 建蔽率不得超過 40%。
2. 建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺。
3. 建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。
4. 不得重複申請。

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

公共設施種類		建蔽率	容積率	備註
機關用地		40%	200%	
機關用地兼供旅遊服務中心使用		40%	200%	
學校用地		40%	120%	
市場用地		依施行細則規定辦理	150%	
停車場用地	平面	依施行細則規定辦理	依施行細則規定辦理	
	立體	60%	300%	
廣場兼停車場用地		10%	不予規定	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。
電路鐵塔用地		不予規定	不予規定	
污水處理廠用地兼供抽水站使用		不予規定	不予規定	

- 六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：
- (一)建築物外牆面、陽台、露台與建築線之最小距離不得小於 2 公尺並應植樹或綠美化。
 - (二)住宅區面臨計畫道路寬度 8 公尺以上、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，道路境界線與建築物 1 樓牆面淨距離至少留設 3.5 公尺，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)前開第(一)、(二)款因基地情況特殊，確實無法依前述規定退縮建築或留設騎樓者，經都設會同意，得酌予調整。
 - (四)住宅區、保安保護區、農業區原有合法建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建、保安保護區建地目土地申請建築，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，惟因街廓深度不足有實質退縮困難，且其用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫或自行設置廢污水處理設備計畫經經濟部水利署臺北水源特定區管理局同意者，不在此限。
 - (五)農業區申請新建農舍，距離河川水體不得小於 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。
 - (六)變電所用地鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮 8.5 公尺（前方 3.6 公尺作為人行步道，後方 5 公尺植栽綠化），鄰接住宅區部分，應自基地境界線退縮 5 公尺植栽綠化，其餘自基地境界線退縮 2.5 公尺植栽綠化，退縮部分均得計入法定空地。
 - (七)機四用地(兼供旅遊服務中心使用)應自道路境界線退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。

七、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。

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

本條自 110 年 7 月 1 日起實施。

八、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：

折繳代金金額 = 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值 + 興建成本 + 管理維護經費

(一) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值 = [(捐建容積樓地板面積 / 新建建物總容積樓地板面積) * 建築基地面積] * 申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價 * 1.4。

(二) 興建成本 = 捐建建物容積樓地板面積 * 營建費用單價。

(三) 營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。

(四) 管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。

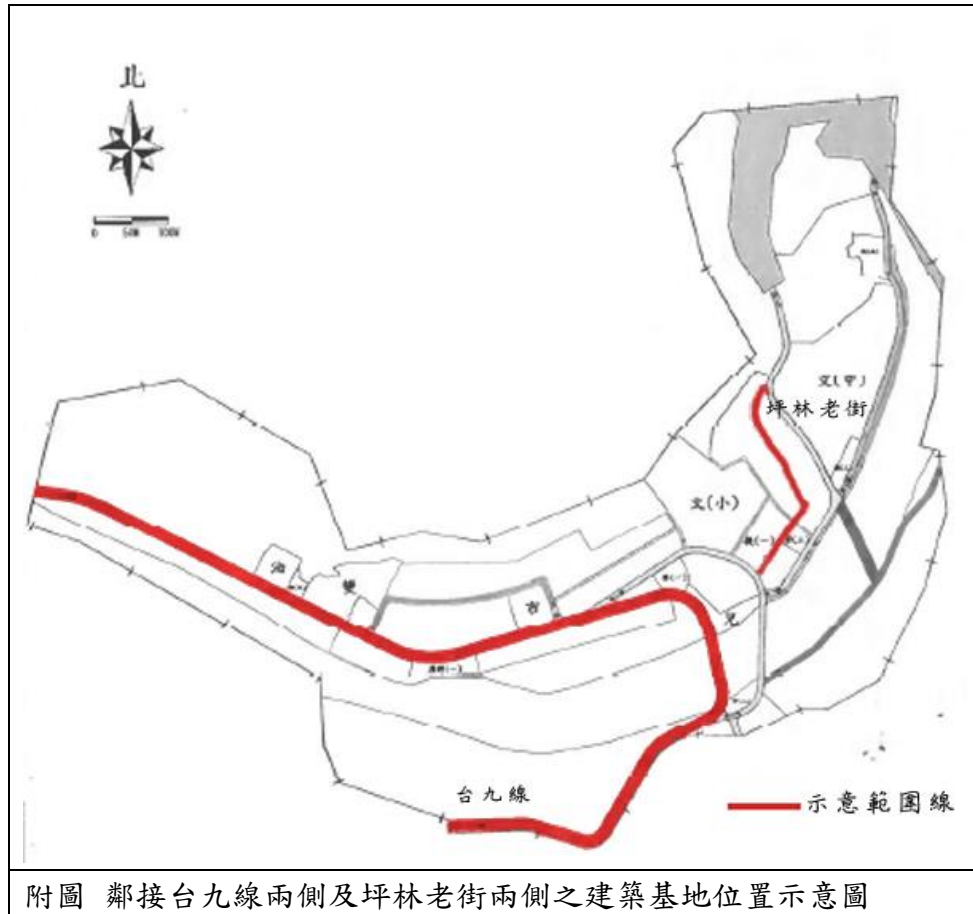
(五) 捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。

九、除依施行細則第 45 條規定，下列地區或建築應先經都設會審議通過：

(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。

(二) 風景區。

(三) 鄰接台九線兩側及坪林老街兩側之建築基地(附圖)。



十、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度喬木應大於 1.5 公尺、灌木應大於 0.6 公尺、地被應大於 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；但經都設會另有決議者，得依其決議辦理。

公共設施用地提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。

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

公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

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，應避免座落上開地區。

十三、本計畫區內各類土地使用，除前開有關規定外，應依下列規定辦理：

(一)本計畫區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，其經經濟部水利署臺北水源特定區管理局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，始得核發建造執照。

(四)下列各項得由經濟部水利署臺北水源特定區管理局做必要之規定：

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. 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)屬山坡地者土地利用應符合山坡地保育利用條例規定，申請建照應符合山坡地建築管理辦法有關規定。

(七)各機關闢建道路(含產業道路)需穿越保護區、農業區土地，並已取得土地產權或使用同意書時，應先經臺北水源特定區管理機關審查核可，轉報新北市政府核准後實施。

(八)農、林業使用農藥及肥料時，應依水源特定區管理局及主

管機關之規定辦理。

十四、本特定區管理機關所為各項造林、水土保持措施、及維護水源水質水量所必要之設施，得由特定區管理機關自行核辦。

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

附件

新北市都市計畫委員會 109 年 9 月 18 日第 121 次會議紀錄

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號
11樓

承辦人：吳欣怡

電話：(02)29603456 分機7151

傳真：(02)89650936

電子信箱：aa7123@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市都市計畫委員會

發文日期：中華民國109年10月5日

發文字號：新北府城審字第1091857005號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：0007NVND9）

主旨：檢送109年9月18日新北市都市計畫委員會第121次會議紀錄1份，請查照。

說明：依本府109年9月11日新北府城審字第1091726969號開會通知單辦理。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、劉委員玉山、許委員阿雪、胥委員直強、林委員政逸、吳委員杰穎、詹委員士樑、洪委員迪光、王委員榮進、姚委員克勛、宋委員立堦、黃委員穗鵬、孫委員振義、賀委員士庶、黃委員敏修(不含附件)、王委員思樺、陳委員姿伶、康委員秋桂、詹委員榮鋒、鍾委員鳴時、財政部國有財產署(審議案第1~2、6~7案)、財政部國有財產署北區分署(審議案第1~2案)、新北市政府教育局(審議案第1~2案)、新北市政府交通局(審議案第1~3、5~9案)、新北市政府衛生局(審議案第1~2案)、新北市政府工務局(審議案第1~4案、10~13案)、新北市政府地政局(審議案第1~4、6~8案)、新北市政府經濟發展局(審議案第3、5案)、新北市政府財政局(審議案第2、5、9案)、新北市政府文化局(審議案第3案)、新北市政府民政局(審議案第5案)、新北市政府水利局(審議案第6~7案)、新北市政府捷運工程局(審議案第8案)、新北市立碧華國民中學(審議案第1~2案)、彰化縣員林市公所(審議案第9案)、新北市政府都市更新處(審議案第1~3、5、9~13)、新北市政府市場處(審議案第5案)、新北市政府新建工程處(審議案第6~7案)、新北市三重區公所(審議案第1~2案)、新北市五股區公所(審議案第4案)、新北市板橋區公所(審議案第5案)、新北市新店區公所(審議案第8案)、新北市蘆洲區公所(審議案第10案)、新北市淡水區公所(審議案第11~12案)、新北市永和區公所(審議案第13案)、睿誼工程顧問股份有限公司(審議案第4案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第8案)、育辰工程顧問股份有限公司(審議案第9案)

副本：新北市各議員(部份含附件)、新北市不動產開發商業同業公會(含附件)、社團法人新北市建築師公會(含附件)、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會(含附

件)、社團法人新北市地政士公會(含附件)、林秘書長祐賢(含附件)、邱副秘書長敬斌(含附件)、呂參議春萍(含附件)、新北市政府城鄉發展局(含附件)、新北市都市計畫委員會(含附件)



裝



訂

線

新北市都市計畫委員會第 121 次會議紀錄

時間：中華民國 109 年 9 月 18 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：本府 28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如簽到簿。

出席單位：詳如簽到簿。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、 變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(文中用地「文中三」為衛生福利特定專用區、廣場用地、公園用地及道路用地)案。
- 二、 擬定三重都市計畫細部計畫(文中用地「文中三」為衛生福利特定區、廣場用地、公園用地及道路用地)暨劃定更新地區及擬定都市更新計畫(仁義段 717 地號等 10 筆土地)案。
- 三、 本市新莊、龍壽迴龍、三重、蘆洲、五股、泰山、樹林、樹林(三多里地區)、樹林(山佳地區)、永和、土城(頂埔地區)、新店、新店安坑、鶯歌、八里(龍形地區)、臺北港特定區、淡水(竹圍地區)、淡水、三芝、石門、萬里、金山、北海岸、野柳、汐止、瑞芳、平溪、十分、雙溪、澳底、新店水源特定區、坪林水源特定區、深坑、石碇、臺北水源特定區、烏來水源特定區等 36 處都市計畫區土地使用分區管制要點專案通盤檢討案。
- 四、 變更五股都市計畫(洲子洋地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案。
- 五、 變更板橋細部計畫市場用地(市五)土地使用分區管制要點案。

- 六、變更土城都市計畫（部分河川區為道路用地兼供河川使用）案。
- 七、變更土城細部計畫（部分河川區為道路用地兼供河川使用）案。
- 八、擬定新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第三階段）（同達興單元）細部計畫案。
- 九、劃定新北市新店區民安段 1016 地號等 37 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案。
- 十、擬定蘆洲都市計畫(配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例)(中原段 297 地號等 5 筆土地)細部計畫案。
- 十一、擬定淡水都市計畫(配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例)(海鷗段 147 地號等 1 筆土地)細部計畫案。
- 十二、擬定淡水都市計畫(配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例)(海鷗段 150 地號等 1 筆土地)細部計畫案。
- 十三、變更永和都市計畫細部計畫(配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例)(部分住宅區為住宅區(特 1))(雙和段 353 地號等 2 筆土地)案。

參、散會：中午 12 時 30 分。

案由	「本市新莊、龍壽迴龍、三重、蘆洲、五股、泰山、樹林、樹林（三多里地區）、樹林（山佳地區）、永和、土城（頂埔地區）、新店、新店安坑、鶯歌、八里（龍形地區）、臺北港特定區、淡水（竹圍地區）、淡水、三芝、石門、萬里、金山、北海岸、野柳、汐止、瑞芳、平溪、十分、雙溪、澳底、新店水源特定區、坪林水源特定區、深坑、石碇、臺北水源特定區、烏來水源特定區等 36 處都市計畫區土地使用分區管制要點專案通盤檢討」案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、提案單位：新北市政府城鄉發展局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 26 條</p> <p>肆、背景說明：</p> <p>本市三重、板橋、中和、新莊、永和、新店、蘆洲、土城（頂埔地區）、汐止、樹林、樹林（三多里地區）、樹林（山佳地區）、淡水、淡水（竹圍地區）、泰山、五股、台北港、八里（龍形）、瑞芳、澳底等 20 處都市計畫前於 100 年 1 月 17 日發布實施，其餘非屬前開 20 處通案性土地使用分區管制要點之都市計畫則於辦理各都市計畫區通盤檢討時依通案性土地使用分區管制要點修訂土管內容。</p> <p>經查「都市計畫法新北市施行細則」（以下簡稱施行細則）已將適用於全市通案性土管內容規定納入，並於 103 年 4 月 29 日發布實施，其後配合本市相關政策及業務執行需求，於 105 年 12 月 7 日、107 年 11 月 7 日、108 年 7 月 3 日修正部分條文。考量施行細則係土地使用分區管制之上位法規，其部分條文規定與各都市計畫土地使用分區管制要點重複或競合之情形，恐造成法令執行上之疑義，且前開土地使用分區管制於 100 年辦理專案通盤檢討迄今已逾 5 年，伴隨時空背景變化，部分要點規定已不符時宜，須配合刪除</p>		

或調整管制內容，爰配合市府政策推動及業務執行需求，增修土地使用分區管制要點。

伍、變更位置及範圍：

本計畫區範圍包含新莊、龍壽迴龍、三重、蘆洲、五股、泰山、樹林、樹林（三多里地區）、樹林（山佳地區）、永和、土城（頂埔地區）、新店、新店安坑、鶯歌、八里（龍形地區）、臺北港特定區、淡水（竹圍地區）、淡水、三芝、石門、萬里、金山、北海岸、野柳、汐止、瑞芳、平溪、十分、雙溪、澳底、新店水源特定區、坪林水源特定區、深坑、石碇、臺北水源特定區、烏來水源特定區等 36 處都市計畫區。

陸、變更理由及內容

一、變更理由：

- (一)配合施行細則規定刪除土地使用分區管制要點內土地使用分區、公共設施用地之建蔽率、容積率、開挖率、院落及騎樓留設、應辦理都市設計審議地區等重複性規定，並保留地區特殊性規定。
- (二)配合施行細則規定刪除用語定義、舊市區小建築基地整體開發規定、透保水規定、綠能屋頂規定、容積獎勵項目(防災性能獎勵、天然災損獎勵、基地保水獎勵、創意建築獎勵、公益性設施獎勵)並修改容積獎勵上限。
- (三)整併歷次個案變更之土地使用分區管制要點內容。
- (四)依照全市土地使用管制一致性之原則及配合市府政策，規定僅商業區得申請開放空間獎勵、申請綠建築獎勵應與市府簽訂協議書、基地綠化增加花草樹木覆土深度規定、公共設施用地開挖率得依都審決議辦理、捐贈公益性設施折繳代金計算方式、工業區立體化規定。

二、變更內容：詳如表 1-1 至表 1-36「變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討案)」等 36 處都市計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表。

柒、辦理經過：

一、公告徵求意見

107年12月13日公告徵求意見30日(107年12月13日刊登於聯合報)，各都市計畫區舉辦座談會時間、地點如下：

- (一)107年12月19日上午10時整假三重區公所1樓活動中心、板橋區公所6樓禮堂、107年12月19日下午2時30分假土城區公所7樓禮堂、五股區公所9樓演藝廳。
- (二)107年12月20日上午10時整假鶯歌區公所5樓活動中心、石碇區公所5樓禮堂、107年12月20日下午2時30分假八里區公所2樓會議室。
- (三)107年12月21日上午10時整假瑞芳區公所3樓禮堂、107年12月21日下午2時30分假金山區公所4樓會議室、下午3時整假平溪區公所2樓大會議室。
- (四)107年12月22日上午10時整假烏來區公所3樓會議室。
- (五)107年12月24日上午10時整假萬里區公所5樓多功能會議室、雙溪區公所3樓會議室、107年12月24日下午3時整假貢寮市民活動中心。
- (六)107年12月25日上午10時整假汐止區公所1樓會議室、坪林區公所4樓會議室、107年12月25日下午2時30分整假石門區公所2樓會議室、新店區文化劇場演藝廳。
- (七)107年12月26日上午10時整假三峽區公所4樓禮堂、107年12月26日下午2時30分假林口區公所4樓會議室、下午3時整假深坑區公所5樓禮堂。
- (八)107年12月27日上午10時整假三芝區公所5樓會議室、中和區公所6樓禮堂、107年12月27日下午2時30分假淡水區公所9樓大禮堂。
- (九)107年12月28日上午10時整假蘆洲區公所5樓會議室、永和區公所4樓禮堂、107年12月28日下午2時30分假新莊區公所10樓大禮堂。
- (十)108年1月4日上午10時整假泰山區公所6樓多功能會議室、

108年1月4日下午2時30分假樹林區公所3樓禮堂。

二、公開展覽及說明會

108年3月20日辦理都市計畫書公開展覽30日(108年3月20日、3月21日及3月22日刊登於聯合報)，各都市計畫區舉辦公展說明會時間、地點如下，公開展覽期間迄今總計收到4件公民或團體陳情意見，詳表2公民或團體陳情意見表。

- (一)108年3月27日下午2時整假泰山區公所6樓簡報室。
- (二)108年3月28日上午10時整及下午2時整整假三芝區公所4樓會議室。
- (三)108年4月1日上午10時整假林口區公所4樓會議室。
- (四)108年4月2日上午10時整及下午2時整假林區公所3樓禮堂、五股區公所9樓演藝廳。
- (五)108年4月3日上午10時整樹林區公所3樓禮堂、淡水區公所9樓大禮堂；108年4月3日下午2時整假淡水區公所9樓大禮堂。
- (六)108年4月8日上午10時整假新莊區公所10樓禮堂、鶯歌區公所5樓北鶯活動中心；108年4月8日下午2時整假新莊區公所10樓禮堂、鶯歌區公所5樓北鶯活動中心。
- (七)108年4月9日上午10時整假八里區公所2樓會議室、108年4月9日下午2時假八里區公所2樓會議室、蘆洲區公所5樓會議室、板橋區公所6樓禮堂。
- (八)108年4月10日上午10時整假石門區公所3樓會議室；108年4月10日下午2時整假新莊區公所5樓會議室、石門區公所3樓會議室。
- (九)108年4月11日上午10時整假萬里區公所5樓多功能會議室、上午11時整假金山區公所4樓會議室；108年4月11日下午2時整假金山區公所4樓會議室。
- (十)108年4月12日上午10時整假三重區公所過圳市民活動中心、汐止區公所1樓會議室；108年4月12日下午2時整假五

股區公所 9 樓演藝廳、萬里區公所 3 樓開標室。

三、新北市都市計畫委員會專案小組

本案由本會胥委員直強(召集人)、許委員阿雪、簡委員連貴、詹委員士樑、吳委員杰穎、蔡委員麗秋組成專案小組，後因部分委員任期屆滿，改由胥委員直強(召集人)、詹委員士樑、吳委員杰穎、孫委員振義、黃委員穗鵬、黃委員敏修組成專案小組，分別於 108 年 5 月 27 日、108 年 6 月 21 日、108 年 8 月 28 日、108 年 11 月 31 日、109 年 7 月 29 日、109 年 8 月 26 日共召開 6 次專案小組研商會議，已獲致具體意見，爰續提市都委會大會審議。

歷次專案小組研商會議結論如下：

(一)第 1 次專案小組研商會議結論：

- 1、原則同意本次土管專案通盤檢討原則。
- 2、通案性土管適用範圍及排除適用範圍規定部分，請業務單位下次提供參考案例，納入審議參考。
- 3、土地使用分區管制要點通案性規定修正對照表詳附件。

(二)第 2 次專案小組研商會議結論：

- 1、通案性土管適用範圍及排除適用範圍規定部分，請業務單位酌修規定文字及照順序編號，提供委員會審議參考。
- 2、土地使用分區管制要點通案性規定修正對照表詳附件，請提供各都市計畫區參考修正，另各通案性條文條次請順接並請於對照表中註明以下修正方式：

- (1) 依照通案性條文修訂。
- (2) 原條文有同類型條文，方須依通案性條文修訂。
- (3) 原條文有同類型條文，依通案性條文及各案特殊情形修訂。

(三)第 3 次專案小組研商會議結論：

- 1、通案性土管適用範圍規定部分，原則依本次會議討論修正後條文通過，倘有疑義，後續請業務單位補充本次專案小組通過方案及本次提會方案於後續執行上之困難，並提下次小組討論。
- 2、土地使用分區管制要點通案性規定部分小組意見詳後附表 1 市

都委會專案小組初步建議意見，並請提供各都市計畫區參考修正。

- 3、有關樹林、樹林(山佳地區)、淡水、淡水(竹圍地區)土地使用分區管制要點小組意見詳附表 2~5 市都委會專案小組初步建議意見。
- 4、請業務單位就通案性條文先行分類檢核再提會討論，以簡化後續審議時程。

(四)第 4 次專案小組研商會議結論：

- 1、通案性土管適用範圍規定部分，請作業單位將各都市計畫區內之細部計畫條文內容予以檢核，以確認後續執行是否可行，若有窒礙難行之處，請作業單位彙整後提下次會議討論。
- 2、土地使用分區管制要點通案性規定小組意見詳後附表 1 全市通案性土管條文修訂前後對照表市都委會專案小組初步建議意見，並請提供予各都市計畫區參考修正。
- 3、有關樹林、樹林(山佳地區)土地使用分區管制要點修訂前後對照表詳附表 2~3 土管條文修訂前後對照表市都委會專案小組初步建議意見，請作業單位依前開會議紀錄土管修訂原則修訂其餘 35 處都市計畫土管，倘若有特殊情形，提下次會議討論。

(五)第 5 次專案小組研商會議結論：

- 1、鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫分別於 108 年 11 月 30 日發布實施「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案」、109 年 3 月 27 日發布實施「變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)細部計畫(第二次通盤檢討)案」，其土地使用分區管制要點(以下簡稱土管要點)內容均已依本案檢討原則修正，爰請作業單位於本案提請新北市都市計畫委員會審議時，修正案名為 36 處。
- 2、本案係配合都市計畫法新北市施行細則及本市既有共通性土管要點原則，進行文字、格式、架構等檢討，原則不涉及實質內容調整。惟考量少數都市計畫區缺漏部分本市既有共通性土管

內容(如：汽機車及自行車停車位規定、僅商業區得申請開放空間獎勵規定、綠建築獎勵規定、基地綠化規定、開挖率規定等)，為利實務上執行順利及民眾權益之公平性，除汽機車及自行車停車位依地區特殊規定外，其餘皆比照通案土管規定修訂。另配合市府政策，全市統一新增容積加給及公益性設施折繳代金計算方式、適用工業區立體化等共通規定。

3、有關汽機車及自行車停車位之規定，考量地區特殊性，本次除統一文字外，暫不涉及實質內容調整，建議後續各都市計畫辦理通盤檢討時，另依各地特色及條件，修正及新增汽機車、自行車停車位規定。

4、有關屬全市通案性規定之土管內容，例如汽機車位規定、僅商業區得申請開放空間獎勵規定、容積加給及公益性設施折繳代金計算方式、適用工業區立體化規定、容積獎勵上限、基地綠化規定、開挖率規定等項目，建議後續修訂本市施行細則時納入。

5、本次作業單位所提檢討原則及大漢溪以北 21 處都市計畫檢討成果原則同意，請提供予各都市計畫區參考修正，並於備註欄位註明以下修正方式，如僅涉文字缺漏補正、數字表示方式、變更理由文字修改…等項目，不涉及條文實質內容之事項，授權作業單位整合修正，

(1)配合施行細則刪修重複性規定

(2)依本市共通性土管內容增修

(3)整併歷次個變土管內容

(4)保留地區特殊性規定

(5)配合市府政策新增

6、土地使用分區管制要點通案性規定小組意見詳後附表 1，各都市計畫修正時若有特殊情形提下次會議討論。

(六)第 6 次專案小組研商會議結論：

1、第 5 次市都委會專案小組初步建議意見原將綠建築獎勵規定界

	<p>定為本市既有共通性土管內容，無該規定之都市計畫區皆比照通案土管規定增訂。經檢核大漢溪以南現無綠建築獎勵規定之都市計畫區(如新店安坑、新店水源定區…等 10 處都市計畫區)，考量其地區特性，建議本次僅統一土管文字，俟後續各都市計畫辦理通盤檢討時，另依各地特色及條件，新增綠建築獎勵規定，並請作業單位併同修改大漢溪以北都市計畫區之規定。</p> <p>2、本次作業單位所提檢討原則及大漢溪以南 15 處都市計畫檢討成果原則同意，請提供予各都市計畫區參考修正，如僅涉文字缺漏補正、數字表示方式、變更理由文字修改…等項目，不涉及條文實質內容之事項，授權作業單位整合修正。</p> <p>3、土地使用分區管制要點通案性規定小組意見詳後附表 1，公民或團體陳情意見詳表 2 市都委會專案小組初步建議意見欄，本案專案小組已獲致具體意見，相關修正內容經作業單位確認後，續提市都委會審議。</p> <p>捌、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、有關土地使用分區管制要點及人民陳情回應部分，依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。</p> <p>二、計畫書內容由作業單位再行檢核，土地使用分區管制要點條文如僅涉文字缺漏補正、數字表示方式、變更理由文字修改…等事項，無涉條文實質內容，授權作業單位整合修正，若有誤植部分一併修正，並由各都市計畫區依程序辦理發佈實施程序。</p>

表 1-32 變更坪林水源特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案土地
使用分區管制要點修訂前後對照表

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組 初步建議意見修正後條 文	市都委會決議
<p>一、本要點依都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第33條及第35條規定之。</p>	<p>一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，適用其他法令規定。</p>	<p>一、本要點依都市計畫法第22條及同法新北簡稱施行細則第40條之規定訂定之。 變更理由： 依目前法令規定名稱修正內容。</p>	<p>依市都委會專案小組建議意見通過。</p>
<p>-</p>	<p>變更理由： 1. 都市計畫法第22條已定，應擬定，爰刪除重複性規定。土地及建築物應依都市計畫法及相關法令辦理。 2. 明訂本計畫範圍內都市及建築物應依都市計畫法及相關法令辦理。</p>	<p>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，適用其他法令規定。但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。 變更理由： 為避免執行疑義，明確定義本條文計畫範圍，屬區段徵收、市地重劃、開發許可、依相關審議規範採捐地(代金)開發方式及配合捷運建設變更之計畫範圍，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，非屬本案土管適用範圍。</p>	<p>依市都委會專案小組建議意見通過。</p>
<p>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： (三)使用限制：</p>	<p>二、各土地使用分區之容許使用如下： (一)住宅區不得設置工廠，其餘依施行細則第14、15條規定辦理。</p>	<p>三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。</p>	<p>依市都委會專案小組建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文		市都委會決議
<p>1. 以興建住宅使用之建築物為主，不得設置工廠。</p> <p>三、商業區內之土地，提供當地居民及遊客商業活動使用，區內建築物及土地之使用，應依下列規定：</p> <p>(三) 使用限制：以興建商店及供商業使用之建築物為主，不得設置工廠。</p> <p>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，並得為下列規定：</p> <p>(一) 國防所需各種設施。</p> <p>(二) 警衛、保安、保防設施。</p> <p>(三) 公用事業所必須之設施。</p> <p>(四) 造林及水土保持措施。</p> <p>(五) 為保護區內地形、地物所為之工程設施。</p> <p>(六) 興建維護或增進自然風景之建築物屬紀念性之建築物。</p> <p>(七) 興建構造、色彩、位置無礙於風景之住宅、招待所、旅館、俱樂部及遊樂設施。</p> <p>(八) 為維護水源、水質、水量所須之設施。</p> <p>(九) 為發展地方特色，本區得配合地方產業發展整體規劃設立茶藝博物館等相關設施。</p> <p>五、保安保護區內土地，以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，其土地使用應依下列規定：</p>	<p>(二) 商業區不得設置工廠，其餘依施行細則第16、17條規定辦理。</p> <p>(三) 風景區為保育及開發自然風景而劃定，並得作為下列之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 國防所需各種設施。 2. 警衛、保安及消防設施。 3. 公用事業所必須之設施。 4. 造林及水土保持設施。 5. 為保護其區內地形、地物所為之工程設施。 6. 興建維護或增進自然風景之紀念性建築物。 7. 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。 8. 為維護水源、水質、水量所須之設施。 9. 為發展地方特色，本區得配合地方產業發展整體規劃設立博物館相關設施。 <p>(四) 保安保護區本區內之土地以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，且區內土地經經濟部水利署臺北水源特種區管理局轉送新北市政府核准者，得為下列之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 國防所需各種設施。 2. 警衛、保安及消防設施。 3. 公用事業所必需之設施，但該設施與使用保安林地時，應經中央林業主管機關之同意。 	<p>土地使用區及公設用地種類</p> <p>住宅區</p> <p>商業區</p> <p>風景區</p>	<p>容許使用內容</p> <p>不得設置工廠，其餘依施行細則第14、15條規定辦理。</p> <p>不得設置工廠，其餘依施行細則第16、17條規定辦理。</p> <p>為保育及開發自然風景而劃定，並得作為下列之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 國防所需各種設施。 2. 警衛、保安及消防設施。 3. 公用事業所必須之設施。 4. 造林及水土保持設施。 5. 為保護其區內地形、地物所為之工程設施。 6. 興建維護或增進自然風景之紀念性建築物。 7. 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。 8. 為維護水源、水質、水量所須之設施。 9. 為發展地方特色，本區得配合地方產業發展整體規劃設立博物館相關設施。 	

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
<p>(一)本區內土地經臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者，得為下列之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 國防所需各種設施。 2. 警衛、保安、保防設施。 3. 公用事業所必須之設施，但該設施、使用保安林地時，應經中央林業主管機關之同意。 4. 造林與水土保持措施。 5. 為保護區內地形、地物所為之工程設施。 6. 為維護水源、水質、水量所必須之設施。 7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。 8. 原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建。 <p>(二)本區內之土地禁止下列行為，但前項各款所列各項設施所必須者不在此限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者不在此限。 2. 破壞地形或改變地貌。 <p>(三)保安保護區土地在都市計畫發布實施前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，得比照前項規定申請建築。</p> <p>六、農業區內土地，以作</p>	<ol style="list-style-type: none"> 4. 造林與水土保持設施。 5. 為保護其區內地形、地物所為之工程設施。 6. 為維護水源、水質、水量所必需之設施。 7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。 8. 原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地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之增、改建及拆除後之新建。 <p>本區內之土地禁止下列行為，但前項各款所列各項設施所必須者不在此限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者不在此限。 2. 破壞地形或改變地貌。 <p>(五)農業區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 以作為農業使用為主，禁止畜牧。 2. 原有合法建築物得申請增、改建及拆除後之新建。 3. 都市計畫發布實施前取得或發布後繼承、贈與之農業區土地，於不影響農業生產，及經經濟部水利署臺北水源特定區管理局查核不妨礙水源、水質、水量之保護者，得申請新建農舍，並依下列規定辦理： <p>(1)申請基地應檢附</p>	<p>保安保護區</p> <p>本區內之土地以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，且區內土地經經濟部水利署臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者，得為下列之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 國防所需各種設施。 2. 警衛、保安及消防設施。 3. 公用事業所必需之設施，但該設施與使用保安林地時，應經中央林業主管機關之同意。 4. 造林與水土保持設施。 5. 為保護其區內地形、地物所為之工程設施。 6. 為維護水源、水質、水量所必需之設施。 7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。 8. 原有合法建築發布實施前為建地目之土地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之增、改建及拆除後之新建。 <p>本區內之土地禁止下列行為，但前項各款所列各項設施所必須者不在此限：</p>	

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議						
<p>為農業使用為主，禁止畜牧，其土地應依下列規定：</p> <p>(一)原有合法建築物之後增、改建及拆除之新建。</p> <p>(二)都市計畫發布實施前取得或發布後繼承、贈與之農業區土地，於不影響農業生產及經濟部水關查核不妨礙水源、水質、水量之保護者，得申請農舍，並依下列規定辦理：</p> <p>4. 申請基地應檢附廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發執照，及完成聯接後，始得核發執照。</p> <p>5. 除前述規定者外，應依「農業發展條例」有關規定辦理。</p> <p>七、河川區內之河川區為保護水源禁止任何污染水體之水面活動。</p>	<p>接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，及完成聯接後，始得核發執照。</p> <p>(2)除前述規定者外，應依農業發展條例及施行細則有關規定辦理。</p> <p>(六)河川區河川區除依水利法之有關規定，計畫區內之河川區為保護水源禁止任何污染水體之水面活動。</p> <p>變更理由：</p> <p>1. 本要點未規定之項目，依施行細則規定辦理。</p> <p>2. 點次調整。</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="831 304 922 633"></td> <td data-bbox="922 304 1168 633"> <ol style="list-style-type: none"> 1. 砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者不在此限。 2. 破壞地形或改變地貌。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="831 633 922 1787">農業區</td> <td data-bbox="922 633 1168 1787"> <ol style="list-style-type: none"> 1. 以作為農業使用為主，禁止畜牧。 2. 原有合法建築物得申請增建、改建及拆除後之新建。 3. 都市計畫發布或實施前取得或發布後繼承、贈與之農業區土地，於不影響農業生產及經濟部水利署臺北水源特定區管理局查核不妨礙水源、水質、水量之保護者，得申請新建農舍，並依下列規定辦理： <ol style="list-style-type: none"> (1)申請基地應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，及完成聯接後，始得核發使用執照。 (2)除前述規定者外，應依農業發展條例及施行細則有關規定辦理。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="831 1787 922 1948">河川區</td> <td data-bbox="922 1787 1168 1948"> <p>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</p> </td> </tr> </table>		<ol style="list-style-type: none"> 1. 砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者不在此限。 2. 破壞地形或改變地貌。 	農業區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以作為農業使用為主，禁止畜牧。 2. 原有合法建築物得申請增建、改建及拆除後之新建。 3. 都市計畫發布或實施前取得或發布後繼承、贈與之農業區土地，於不影響農業生產及經濟部水利署臺北水源特定區管理局查核不妨礙水源、水質、水量之保護者，得申請新建農舍，並依下列規定辦理： <ol style="list-style-type: none"> (1)申請基地應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，及完成聯接後，始得核發使用執照。 (2)除前述規定者外，應依農業發展條例及施行細則有關規定辦理。 	河川區	<p>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</p>	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. 砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者不在此限。 2. 破壞地形或改變地貌。 								
農業區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以作為農業使用為主，禁止畜牧。 2. 原有合法建築物得申請增建、改建及拆除後之新建。 3. 都市計畫發布或實施前取得或發布後繼承、贈與之農業區土地，於不影響農業生產及經濟部水利署臺北水源特定區管理局查核不妨礙水源、水質、水量之保護者，得申請新建農舍，並依下列規定辦理： <ol style="list-style-type: none"> (1)申請基地應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，及完成聯接後，始得核發使用執照。 (2)除前述規定者外，應依農業發展條例及施行細則有關規定辦理。 								
河川區	<p>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</p>								

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議																											
		<table border="1" data-bbox="831 315 1173 349"> <tr> <td data-bbox="831 315 922 349"></td> <td data-bbox="922 315 1173 349">之水面活動。</td> </tr> </table> 變更理由： 1. 點次調整。 2. 本要點未規定之項目，依施行細則規定辦理。		之水面活動。																										
	之水面活動。																													
<p>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：</p> <p>(一) 建蔽率：不得大於60%。</p> <p>(二) 容積率：不得大於120%。</p> <p>三、商業區內之土地，提供當地居民及遊客商業活動使用，區內建築物及土地之使用，應依下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率：不得大於60%。</p> <p>(二) 容積率：不得大於180%。</p> <p>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，並得為下列規定：</p> <p>(十) 建蔽率不得大於15%，容積率不得大於30%。</p> <p>五、保安保護區內土地，以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，其土地使用應依下列規定：</p> <p>(一) 本區內土地經臺北水源特定區管理局核准者，得為下列使用：</p> <p>8. 原有合法建築物之後增、改建及拆除應依下列規定辦理：</p> <p>(1) 建築物不得超過3層樓且簷高不得超</p>	<p>三、各土地使用分區(除農業區及保安保護區外)建蔽率及容積率除依施行細則第17條、第36條、第39條規定辦理，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="480 808 821 1234"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>風景區</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>河川區</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table> <p>農業區內土地依下列規定：</p> <p>(一) 農業區內農舍之使用強度依下列規定：</p> <p>1. 農舍不得超過2層樓且簷高不得超過7.0公尺，建築面積不得超過申請人所占有耕地(或農場)及已有建築用地合計總面積10%。建築總樓地板面積不得超過330平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於15公尺。</p> <p>2. 農業區土地已申請建築者(包括10%農業經營用地面積及90%農業經營用地面積)，建築主管機關</p>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	120%	商業區	60%	180%	風景區	15%	30%	河川區	不予規定	不予規定	<p>四、各土地使用分區(除農業區及保安保護區外)建蔽率及容積率除依施行細則第17條、第36條、第39條規定辦理，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="831 779 1173 1048"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>風景區</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table> <p>農業區內土地依下列規定：</p> <p>(一) 農業區內農舍之使用強度依下列規定：</p> <p>1. 農舍不得超過2層樓且簷高不得超過7.0公尺，建築面積不得超過申請人所占有耕地(或農場)及已有建築用地合計總面積10%。建築總樓地板面積不得超過330平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於15公尺。</p> <p>2. 農業區土地已申請建築者(包括10%農業經營用地面積及90%農業經營用地面積)，建築主管機關應於地籍套繪圖上後經分著色標示之，其後不論該90%農業經營用地面積是否再行分割，均不得再申請興建農舍。</p> <p>(二) 農業區內原有合法</p>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	120%	商業區	60%	180%	風景區	15%	30%	<p>依市都委會專案小組建議意見通過。</p>
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																												
住宅區	依施行細則規定辦理	120%																												
商業區	60%	180%																												
風景區	15%	30%																												
河川區	不予規定	不予規定																												
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																												
住宅區	依施行細則規定辦理	120%																												
商業區	60%	180%																												
風景區	15%	30%																												

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
<p>過10.5公尺，建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。</p> <p>(2)建蔽率不得超過40%。</p> <p>(4)不得重複申請。</p> <p>六、農業區內土地，以作為農業使用為主，禁止畜牧，其土地使用應依下列規定：</p> <p>(一)原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物不得超過3層樓且簷高不得超過10.5公尺，建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。 2. 建蔽率不得超過40%。 <p>(二)都市計畫發布實施前取得或發布後繼承、贈與之農業區土地，於不影響農業生產、及經臺北水源特定區管理機關查核不妨礙水源、水質、水量之保護者，得申請新建農舍，並依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 農舍不得超過2層樓且簷高不得超過7.0公尺，建築面積不得超過申請人所有耕地(或農場)及已有建築用地合計總面積10%。建築總樓地板面積不得超過330平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於15公尺。 2. 農業區內之農地，其已申請建築者(包括十分之一農舍面積及十分之九農地)，建築主管機關應於地籍套繪圖 	<p>應於地籍套繪圖上著色標示之，其後不論該90%農業經營用地面積是否分割，均不得再行申請興建農舍。</p> <p>(二)農業區內原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建應依以下規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建蔽率不得超過40%。 2. 建築物不得超過3層樓且簷高不得超過10.5公尺。 3. 建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。 <p>保安保護區內原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築合法建築基地於都市計畫發布實施後或變更建地目者之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建蔽率不得超過40%。 2. 建築物不得超過3層樓且簷高不得超過10.5公尺。 3. 建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。 4. 不得重複申請。 <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 施行細則第17條業已規定商業區住宅使用之比例，爰於土管條文敘明。 2. 施行細則第36條已明訂各土地分區之建蔽率，爰除施行細則未規定者予以保留，其餘依施行細則規定辦理。 3. 施行細則第39條已明訂各土地分區之容積率，爰除施行細 	<p>建築物之增建、改建及拆除後之新建應依以下規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建蔽率不得超過40%。 2. 建築物不得超過3層樓且簷高不得超過10.5公尺。 3. 建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。 <p>保安保護區內原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築合法建築基地於都市計畫發布實施後或變更建地目者之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建蔽率不得超過40%。 2. 建築物不得超過3層樓且簷高不得超過10.5公尺。 3. 建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。 4. 不得重複申請。 <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 施行細則第17條業已規定商業區住宅使用之比例，第36條明訂建蔽率，第39條明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。 3. 農舍規定參考施行細則第30條文字用語酌修。 	

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議																																																																
<p>上著色標示之，嗣後不論該十分之九農地是否分割，均不得再行申請建築。</p>	<p>則已規定之使用分區，除予以刪除外，其餘保留。4. 農舍規定參考施行細則第30條文字用語酌修。5. 增列本要點未規定建築率及容積率之使用分區。6. 點次調整。</p>																																																																		
<p>八、本計畫區內公用設施、機關用地、學校用地、兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、變電所用地及其土地應依下列規定辦理：</p> <p>(一)市場用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。並應依「臺灣省零」有關規定辦理。</p> <p>(二)學校用地建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。</p> <p>(三)機關用地建蔽率不得大於40%，容積率不得大於200%。</p> <p>(四)兒童遊樂場用地建蔽率不得大於15%，容積率不得大於30%。</p> <p>(五)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層樓且高度不得超過4公尺。</p> <p>(六)停車場用地四周應予美化，且其相關服務設施所需建築物，平面建蔽率不得大於10%；立體停車場建蔽率不得大於60%，容積率不得大於300%。</p> <p>(七)變電所用地建蔽率</p>	<p>四、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第49條、第51條規定辦理，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="483 869 818 1957"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>40%</td> <td>200%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>機關兼供旅服務中心使用</td> <td>40%</td> <td>200%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>40%</td> <td>120%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>150%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>立體</td> <td>60%</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>廣場兼停車場用地</td> <td>10%</td> <td>不予規定</td> <td>其相關之服務設施所需建築物不得超過1層樓且</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率	容積率	備註	機關用地	40%	200%		機關兼供旅服務中心使用	40%	200%		學校用地	40%	120%		市場用地	依施行細則規定辦理	150%		停車場用地	依施行細則規定辦理	依施行細則規定辦理			立體	60%	300%	廣場兼停車場用地	10%	不予規定	其相關之服務設施所需建築物不得超過1層樓且	<p>五、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第49條、第51條規定辦理，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="834 837 1169 1957"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>40%</td> <td>200%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>機關兼供旅服務中心使用</td> <td>40%</td> <td>200%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>40%</td> <td>120%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>150%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>立體</td> <td>60%</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>廣場兼停車場用地</td> <td>10%</td> <td>不予規定</td> <td>其相關之服務設施所需建築物不得超過1層樓且</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率	容積率	備註	機關用地	40%	200%		機關兼供旅服務中心使用	40%	200%		學校用地	40%	120%		市場用地	依施行細則規定辦理	150%		停車場用地	依施行細則規定辦理	依施行細則規定辦理			立體	60%	300%	廣場兼停車場用地	10%	不予規定	其相關之服務設施所需建築物不得超過1層樓且	<p>依市都委會專案小組建議意見通過。</p>
公共設施種類	建蔽率	容積率	備註																																																																
機關用地	40%	200%																																																																	
機關兼供旅服務中心使用	40%	200%																																																																	
學校用地	40%	120%																																																																	
市場用地	依施行細則規定辦理	150%																																																																	
停車場用地	依施行細則規定辦理	依施行細則規定辦理																																																																	
	立體	60%	300%																																																																
廣場兼停車場用地	10%	不予規定	其相關之服務設施所需建築物不得超過1層樓且																																																																
公共設施種類	建蔽率	容積率	備註																																																																
機關用地	40%	200%																																																																	
機關兼供旅服務中心使用	40%	200%																																																																	
學校用地	40%	120%																																																																	
市場用地	依施行細則規定辦理	150%																																																																	
停車場用地	依施行細則規定辦理	依施行細則規定辦理																																																																	
	立體	60%	300%																																																																
廣場兼停車場用地	10%	不予規定	其相關之服務設施所需建築物不得超過1層樓且																																																																

現行條文	公展條文				依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議	
<p>不得超過 50%，容積率不得超過 250%。變電所用地鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮 8.5 公尺(前方 3.6 公尺為人行步道，後方 5 公尺栽植綠化)，鄰接住宅區部分，應自基地境界線退縮 5 公尺栽植綠化，其餘自基地境界線退縮 2.5 公尺栽植綠化，退縮部分均得計入法定空地。</p> <p>整併(92/05/12)變更坪林水源特定區計畫(部分住宅、保安保護區為電路鐵塔用地)案 電路鐵塔用地：未規定。</p> <p>整併(98/01/16)變更坪林水源特定區計畫(機關用地機四兼供旅遊服務中心使用)案 機關用地(機四)：建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。</p> <p>整併(100/06/23)變更坪林水源特定區計畫(部分保安保護區為污水處理廠用地(兼供抽水站使用))案 污水處理廠用地(兼供抽水站使用)：未規定。</p>				簷高不得超過 4 公尺。	得超過 4 公尺。		
	兒童遊樂用地	依施行細則規定辦理	依施行細則規定辦理		電路鐵塔用地 不予規定 不予規定		
	加油站用地	依施行細則規定辦理	依施行細則規定辦理		污水處理廠用地兼抽水站使用 不予規定 不予規定		
	變電所用地	依施行細則規定辦理	依施行細則規定辦理		變更理由： 1. 點次調整。 2. 施行細則第 49 條明訂建蔽率、第 51 條明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。 3. 整併(92/05/12)變更坪林水源特定區計畫(部分住宅、保安保護區為電路鐵塔用地)案之電路鐵塔用地規定；整併(98/01/16)變更坪林水源特定區計畫(機關用地機四兼供旅遊服務中心使用)案之機關用地(機四)規定；整併(100/06/23)變更坪林水源特定區計畫(部分保安保護區為污水處理廠用地(兼供抽水站使用))案之污水處理廠用地(兼供抽水站使用)規定。 4. 市場用地、停車場用地(平面)、兒童遊樂場用地、變電所用地其建蔽率與施行細則規定相同，爰依施行細則規定辦理；加油站用地之建蔽率原計畫未規定，且施行細則已有規定，爰依施行細則規定辦理。 5. 停車場用地(平面)、加油站用地之容積率		
	電路鐵塔用地	不予規定	不予規定				
	污水處理廠用地兼抽水站使用	不予規定	不予規定				
	變更理由： 1. 施行細則第 49 條明訂建蔽率、第 51 條明訂容積率，爰除施行細則已規定之公共設施用地予以刪除外，其餘保留。 2. 整併(92/05/12)變更坪林水源特定區計畫(部分住宅、保安保護區為電路鐵塔用地)案之電路鐵塔用地規定；整併(98/01/16)變更坪林水源特定區計畫(機關用地機四兼供旅遊服務中心使用)案之機關用地(機四)規定；整併(100/06/23)變更坪林水源特定區計畫						

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
	<p>(部分保安保護區為污水處理廠用地(兼供抽水站使用))案之污水處理廠用地(兼供抽水站使用)規定。</p> <p>3. 市場用地、停車場用地(平面)、兒童遊樂場用地、變電所用地其建蔽率與施行細則規定相同，爰依施行細則規定辦理；加油站用地之建蔽率原計畫未規定，且施行細則已有規定，爰依施行細則規定辦理。</p> <p>4. 停車場用地(平面)、加油站用地之容積率原計畫未規定，且施行細則已有規定，爰依施行細則規定辦理；兒童遊樂場用地、變電所用地其容積率與施行細則規定相同，爰依施行細則規定辦理。</p> <p>5. 增列本要點未規定建蔽率及容積率之公共設施用地。</p> <p>6. 點次調整。</p>	<p>原計畫未規定，且施行細則已有規定，爰依施行細則規定辦理；兒童遊樂場用地、變電所用地其容積率與施行細則規定相同，爰依施行細則規定辦理。</p>	
<p>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：</p> <p>(三) 使用限制：除原有建築及新建之空地、河川水體、小於8公尺之範圍外，其餘空地應依規定留供使用，但空間建築原減少之應</p> <p>2. 後建築距離該地，並提供，可供，因移地並容積</p>	<p>五、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置及側院則第41條規定外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一) 建築物外牆面、陽台、露台與建築線之最小距離不得小於2公尺，並應植樹或綠美化。</p> <p>(二) 住宅區面臨計畫道路寬度8公尺以上、商業區及依其法令或騎樓或無遮簷之建築界線淨距離3.5公尺，惟兩側</p>	<p>六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置及側院則第41條規定外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一) 建築物外牆面、陽台、露台與建築線之最小距離不得小於2公尺，並應植樹或綠美化。</p> <p>(二) 住宅區面臨計畫道路寬度8公尺以上、商業區及依其法令或騎樓或無遮簷之建築界線淨距離3.5公尺，惟兩側</p>	<p>依市都委會專案小組建議意見通過。</p>




現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
<p>或已建築供居住使 用於合法計畫發布地 施後變更建地目 者，得比照前規 定申請建築。</p> <p>六、農業區內土地，以作 為農業使用為主，其土地 使用應依下列規 定：</p> <p>(一)原有合法建築物之後 增、改建應依下列規 定辦理：</p> <p>3. 原有合法建築物拆除 後之新建及新建，合法 距離河川水體水，平公 距離不得小於8公地 尺，該範圍之土地使 用，並得計入法定留 空地，但依規定留 供開放空間使用地 後，可供建築基地建 狹窄，容積得移至毗 鄰地，並應依都市 計畫容積移轉辦法 有原建築物內確無 他土地可利下水道 完成，並經臺北機 定區管在此限。 者，不在此限。 計畫發之及影響農 市前取得或與之及 承、贈與於，於不 土地生產，及影響 業水源，特定區管 水關查核，不妨礙 源、水質、水量之 護者，得申請並 定辦理：</p>	<p>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。</p> <p>(七)機四用地(兼供旅 遊服務中心使用) 應自道路境界線退 縮4公尺建築，退縮 部分得計入法定空 地。</p> <p>變更理由： 1. 施行細則第41條已有 院落退縮通案性規 定，且原計畫無前院 及側院規定，故將施 行細則已有規定者， 回歸施行細則規定， 僅保留特殊性規定。 2. 整併(098/01/16)變 更坪林水源特定區計 畫(機關用地機四為 機關用地機四兼供旅 遊服務中心使用)案 之機四用地(兼供旅 遊服務中心使用)退 縮規定。 3. 依105年6月1日修 正之「新北市都市 計畫容積移轉許可 審查要點」第3條第 1項規定，經公告之 水質保護區管制範 圍內之區域不得為 移轉接受基地，故 住宅區、保安保護 區、農業區、因配 合自河川水體退縮 建築容積減少部 份鄰近地之規定予 以刪除。 4. 點次調整。</p>	<p>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。</p> <p>(七)機四用地(兼供旅 遊服務中心使用) 應自道路境界線退 縮4公尺建築，退縮 部分得計入法定空 地。</p> <p>變更理由： 1. 點次調整。 2. 施行細則第41條已有 院落退縮通案性規 定，且原計畫無前院 及側院規定，故將施 行細則已有規定者， 回歸施行細則規定， 僅保留特殊性規定。 3. 整併(098/01/16)變 更坪林水源特定區計 畫(機關用地機四為 機關用地機四兼供旅 遊服務中心使用)案 之機四用地(兼供旅 遊服務中心使用)退 縮規定。 4. 依105年6月1日修 正之「新北市都市 計畫容積移轉許可 審查要點」第3條第 1項規定，經公告之 水質保護區管制範 圍內之區域不得為 移轉接受基地，故 住宅區、保安保護 區、農業區、因配 合自河川水體退縮 建築容積減少部 份鄰近地之規定予 以刪除。</p>	<p>市都委會決議</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
<p>3. 距離水源取水體不惟得小於50公尺，惟因街廓深度不足，有實質退縮困難者，得依其最大可退縮距離退縮，但其距離河川水體之水平距離仍不得小於8公尺。</p> <p>十四、本計畫區內各種土地使用分區及建築共設施用地之建築物，規定如下：</p> <p>(一) 建築物外牆面、陽台、露台與建築線之最小距離不得小於2公尺並應植樹或綠美化。</p> <p>(二) 住宅區面臨計畫道路寬度8公尺以上、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，道路境界線與建築物1樓牆面淨距離至少留設3.5公尺，惟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。</p> <p>(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，經新北委員會同意，得酌予調整。</p> <p>整併(098/01/16)變更坪林水源特定區計畫(機關用地機四為機關用地機四兼供旅遊服務中心使用)案 機關用地應自道路境界線退縮4公尺建築，退縮部分得計入法定空地。</p>			

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
-	-	<p>七、除商業區外，其餘土地及公共設施用地均不得依「實地建築技術規則」及「都市計畫地區建築基地綜合設計」且容積不得超過基準容積之15%。若提供開放空間獎勵容積之10%，應提撥法定工程造价1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> <p>本條自110年7月1日起實施。</p> <p>變更理由： 1. 本點新增。 2. 依本市既有共通性土管原則，僅有商業區獎勵，爰載明除商業區外之土地使用分區及公共設施用地均無開放空間獎勵之適用，應並規定獎勵上限及設置公共藝術，惟考量涉及民眾權益，故緩訂定期限，以資妥適。 3. 依據107年11月9日修正生效之「都市計畫法新北市施行細則」，考量公益性設施獎勵，應屬全市性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為全新北市皆適用，爰有關公益性設施獎勵回歸施行細則第48條第3項規定辦理。</p>	<p>依市都委會專案小組建議意見通過。</p>
-	-	<p>八、建築基地依施行細則第39條之2申請或依施行細則第48條申請公益設施容積獎勵，其</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見修正後通過。</p> <p>修正理由： 修正誤植文字及</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
		<p>公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： $\text{折繳代金金額} = \text{公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值} + \text{興建成本} + \text{管理維護經費}$</p> <p>(一) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值 = $[(\text{捐建樓地板面積} / \text{新建建物總容積樓地板面積}) * \text{建築基地面積}] * \text{申請當期各筆土地面積加權後之公告現值} * 1.4$。</p> <p>(二) 興建成本 = $\text{捐建建物容積樓地板面積} * \text{營建費用單價}$。</p> <p>(三) 營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目基準表中營建基準核算方式為準。</p> <p>(四) 管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(五) 捐建之公益設施樓地板面積應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車面積。</p> <p>變更理由： 1. 本點新增。 2. 為提升居住環境品質、形塑都市景觀，及鼓勵民間加速更新，配合施行修訂增列適用之 2 容積加給並敘明其捐贈之公益性設施經市府檢討設置必要得及其計算方式。</p>	<p>項次符號。</p> <p>修正後條文： 八、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請容積率或依施行細則第 48 條申請容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： $\text{折繳代金金額} = \text{公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值} + \text{興建成本} + \text{管理維護經費}$</p> <p>(一) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值 = $[(\text{捐建容積樓地板面積} / \text{新建建物總容積樓地板面積}) * \text{建築基地面積}] * \text{申請當期各筆土地面積加權後之公告現值} * 1.4$。</p> <p>(二) 興建成本 = $\text{捐建建物容積樓地板面積} * \text{營建費用單價}$。</p> <p>(三) 營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目基準表中營建基準核算方式為準。</p> <p>(四) 管理維護經費</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
		<p>3. 另施行細則第 48 條規定係為促進私人捐建公益性設施，以及提升公共服務效能及都市生活品質，倘若申請捐建地區經市府財務收支及公建物聯審小組評估暫無相關需求，亦共繳納代金方式，其代金由市府統籌運用，以提供公共服務。</p>	<p>費則依「新北市政府辦理公眾空經使用設施維護費要點」辦理。 (五) 捐建之公益設施代金應依法規定之汽機車停車費。</p> <p>修正後變更理由： 1. 本點新增。 2. 為提升居住環境品質、形塑都市景觀，以及鼓勵民間加速都市更新，配合施行細則修訂適用第 39 條之 2 容積增加給其捐贈之公益設施經市府檢討無設置必要及其計算方式。 3. 另施行細則第 48 條規定係為促進私人捐建公益性設施，以提升公共服務效能及都市生活品質，倘若申請捐建地區經市府財務收支及公建物聯審小組評估暫無相關需求，亦共繳納代金方式，其代金由市府統籌運用，以提供公共服務。</p>
<p>十五、下列地區或建築應先經新北市政府審議委員會依設計「新</p>	<p>六、除依施行細則第 45 條規定，下列地區或建築應先經都設會審議通過後方得核准</p>	<p>九、除依施行細則第 45 條規定，下列地區或建築應先經都設會審議通過後方得核准</p>	<p>依市都委會專案小組建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
<p>審議原則」審議通過後方得申請建造執照：</p> <p>(一)申請基地面積大於1,000平方公尺且總樓地板面積大於2,000平方公尺。</p> <p>(二)工程預算3,000萬元以上之公有建築物及工程預算5,000萬元以上之公共設施。</p> <p>(三)都市更新單元。</p> <p>(四)風景區。</p> <p>(五)鄰接台九線兩側及建坪林老街兩側之建築基地(附圖)。</p> <p>(六)其他經新北市政府公告之設計審議公告區域、公共工程。</p>  <p>註：本圖係供土地使用分區管制要點第十五點參考用。</p>	<p>造執照：</p> <p>(一)申請基地面積大於1,000平方公尺且總樓地板面積大於2,000平方公尺。</p> <p>(二)風景區。</p> <p>(三)鄰接台九線兩側及建坪林老街兩側之建築基地(附圖)。</p> <p>(四)其他經都設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。</p>  <p>註：本圖係供土地使用分區管制要點第十五點參考用。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 施行細則第45條已有規定，爰刪除重複性規定，僅保留特殊性規定。 2. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 3. 依建造執照實際申辦程序修正文字。 4. 點次調整。 	<p>造執照：</p> <p>(一)申請基地面積大於1,000平方公尺且總樓地板面積大於2,000平方公尺。</p> <p>(二)風景區。</p> <p>(三)鄰接台九線兩側及建坪林老街兩側之建築基地(附圖)。</p>  <p>註：本圖係供土地使用分區管制要點第十五點參考用。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 施行細則第45條已有規定，爰刪除重複性規定，僅保留特殊性規定。 3. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 4. 有關建造執照之申請與核准，因建築法已有相關規定，且考量有實務執行程序，都市設計審議與建造執照申請得予同時併行，故依建造執照實際申辦程序修正文字。 	
<p>九、綠地等公共設施用地應留設50%以上種植草樹木，其他建築基地內實設空地除依相關法令規定無應留設50%以上種植草樹木；但因</p>	<p>七、綠地等公共設施用地應留設50%以上種植草樹木，其他建築基地內實設空地除依相關法令規定無應留設50%以上種植草樹木；但因</p>	<p>十、基地綠化除依施行細則第43條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度喬木應大於1.5公尺、灌木應大於0.6公尺、地被應大於0.3公尺，且其面積未滿36平方公尺應種植喬木1棵，面積</p>	<p>依市都委會專案小組建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
<p>道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種花草樹木面積者，僅限實設空地種植花草樹木，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、陽台等人工地盤予以綠化。</p> <p>前項種植花草樹木部分之覆土深度應大於 1.5 公尺、灌木應大於 0.8 公尺、地被應大於 0.3 公尺，且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。</p> <p>公共設施用地提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前二項規定之限制。</p>	<p>道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種花草樹木面積者，僅限實設空地種植花草樹木，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、陽台等人工地盤予以綠化。</p> <p>前項種植花草樹木部分之覆土深度應大於 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；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。</p> <p>公共設施用地提經都設會審議通過者，得不受前二項規定之限制。</p> <p>變更理由： 1. 考量本條文與施行細則第 43 條綠覆率規定不同，爰予保留特殊規定。 2. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 3. 點次調整。</p>	<p>36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會另有決議者，得依其決議辦理。</p> <p>公共設施用地提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p> <p>變更理由： 1. 點次調整。 2. 考量本條文第一項與施行細則第 43 條綠覆率規定相同，爰予刪除，其餘配合通案原則修正。 3. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。</p>	
<p>十、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</p>	<p>八、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。</p>	<p>十一、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定</p>	<p>依市都委會專案小組建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
<p>地下室開挖率提高經新 北市都會審議通過者， 得受前項規定之限制。</p>	<p>公共設施用地之法定 開挖率提高者，得不 受前項規定之限制。</p> <p>變更理由： 1. 本計畫區位屬自來水 水源水質水量保護區 內，應避免土地高強 度發展，不適用施行 細則第37條開挖率 規定，故維持原開挖 率規定，僅文字配合 施行細則，將「新北 市都會設計及土地使 用簡稱」修正為「新 北市都會設計及土地 使用並」，以簡稱替 代。</p> <p>2. 配合施行細則，將 「新北市都會設計及 土地使用並」修正為 「新北市都會設計及 土地使用」，並</p> <p>3. 點次調整。</p>	<p>辦理。 公共設施用地之 法定開挖率提高者， 得依其決議辦理。</p> <p>變更理由： 1. 點次調整。 2. 各土地使用分區之 法定開挖率回歸施行 細則第37條規定。 3. 公共設施用地法定 開挖率依施行細則第 50條規定，且原計畫 書已規定公共設施開 挖率得經「新北都會 設計及土地使用簡稱 審議會」審議得受 施行細則之規定，係 提供公共服務使用， 配合施行細則，將「 新北都會設計及土地 使用並」修正為「新 北市都會設計及土地 使用」，並</p> <p>4. 配合施行細則，將 「新北都會設計及土 地使用並」修正為「 新北都會設計及土地 使用」，並</p> <p>5. 統一授權都審除 外文字。</p>	
<p>十二、本區、住宅地 崩落、質潛感、震害 區、除其他地區外， 在積要地、容積率 超過原規定者，應 依本區、住宅地崩 落、質潛感、震害 區、除其他地區外 之規定辦理。</p>	<p>九、本區、住宅地 崩落、質潛感、震害 區、除其他地區外， 在積要地、容積率 超過原規定者，應 依本區、住宅地崩 落、質潛感、震害 區、除其他地區外 之規定辦理。</p> <p>變更理由： 1. 依105年6月1日 修正施行之「新北 市都會設計及土地 使用並」第3條第1 項規定，經公告之 區域內，應依該法 令辦理。</p> <p>2. 點次調整。</p>	<p>十二、本區、住宅地 崩落、質潛感、震害 區、除其他地區外， 在積要地、容積率 超過原規定者，應 依本區、住宅地崩 落、質潛感、震害 區、除其他地區外 之規定辦理。</p> <p>變更理由： 1. 點次調整。 2. 依105年6月1日 修正施行之「新北 市都會設計及土地 使用並」第3條第1 項規定，經公告之 區域內，應依該法 令辦理。</p>	<p>依市都委會專案 小組建議意見通 過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
<p>十一、本計畫區內各類不得開闢，除有關規定外，並應依下列規定辦理：</p> <p>(一)本計畫區內之廢污到經下區，許水南水自排應水應處，其標準、定關指水區，排放包括其接到下水區，其建築、增建時，均應先檢污經得，始得發照。</p> <p>(二)已興下水區，其建築、增建時，均應先檢污經得，始得發照。</p> <p>(三)公共污水下水區，建築、增建、均應先檢污經得，始得發照。</p> <p>(四)下列各項得由臺北機： 1. 水肥、化糞池、廢棄物等之直接排放於地內。 2. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等。</p>	<p>十、本計畫區內各類土地，除依下列規定辦理：</p> <p>(一)本計畫區內之廢污到經下區，許水南水自排應水應處，其標準、定關指水區，排放包括其接到下水區，其建築、增建時，均應先檢污經得，始得發照。</p> <p>(二)已興下水區，其建築、增建時，均應先檢污經得，始得發照。</p> <p>(三)公共污水下水區，建築、增建、均應先檢污經得，始得發照。</p> <p>(四)下列各項得由臺北機： 1. 水肥、化糞池、廢棄物等之直接排放於地內。 2. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等。</p>	<p>十三、本計畫區內各類土地，除依下列規定辦理：</p> <p>(一)本計畫區內之廢污到經下區，許水南水自排應水應處，其標準、定關指水區，排放包括其接到下水區，其建築、增建時，均應先檢污經得，始得發照。</p> <p>(二)已興下水區，其建築、增建時，均應先檢污經得，始得發照。</p> <p>(三)公共污水下水區，建築、增建、均應先檢污經得，始得發照。</p> <p>(四)下列各項得由臺北機： 1. 水肥、化糞池、廢棄物等之直接排放於地內。 2. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等。</p>	<p>依市都委會專案小組建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
<p>觀之維護。</p> <p>3. 農藥之使用及排放。</p> <p>(五) 本地區原始地形平均坡度超過 30% 之土地，不得建築使用，並不計入法定空地。</p> <p>(六) 闢建道路(含產業道路)需穿越保護區、農業區土地，並已取得土地產權或應先經臺北水源特定區管理機關審查核准後實施。</p> <p>(七) 農、林業使用農藥及肥料時，應依本區及特定區管理機關之規定辦理。</p> <p>(八) 屬山坡地土地利用應符合山坡地開發建築管理辦法有關規定。</p> <p>(九) 本計畫區內建築基地總容積、容積率及容積獎勵不得超過 1.5 倍。</p>	<p>觀之維護。</p> <p>3. 農藥之使用及排放。</p> <p>(五) 本地區原始地形平均坡度超過 30% 之土地，不得建築使用，並不計入法定空地。</p> <p>(六) 屬山坡地者土地利用應符合山坡地保育利用條例規定，申請建照應符合山坡地建築管理辦法有關規定。</p> <p>(七) 各機關闢建道路(含產業道路)需穿越保護區、農業區土地，並已取得土地產權或應先經臺北水源特定區管理機關審查核准後實施。</p> <p>(八) 農、林業使用農藥及肥料時，應依水及源特定區管理機關之規定辦理。</p> <p>變更理由： 1. 考量本計畫屬自來水供水範圍，爰依自來水法公告之水源保護區範圍，其餘文字用詞酌修。 2. 現行土管第 11 點第 1 項第 9 款容積上限回歸施行細則第 47 條，故予刪除。 3. 點次調整。</p>	<p>觀之維護。</p> <p>3. 農藥之使用及排放。</p> <p>(五) 本地區原始地形平均坡度超過 30% 之土地，不得建築使用，並不計入法定空地。</p> <p>(六) 屬山坡地者土地利用應符合山坡地保育利用條例規定，申請建照應符合山坡地建築管理辦法有關規定。</p> <p>(七) 各機關闢建道路(含產業道路)需穿越保護區、農業區土地，並已取得土地產權或應先經臺北水源特定區管理機關審查核准後實施。</p> <p>(八) 農、林業使用農藥及肥料時，應依水及源特定區管理機關之規定辦理。</p> <p>變更理由： 1. 點次調整。 2. 考量本計畫屬自來水供水範圍，爰依自來水法公告之水源保護區範圍，其餘文字用詞酌修。 3. 現行土管第 11 點第 1 項第 9 款容積上限回歸施行細則第 47 條，故予刪除。</p>	
<p>十三、經新北市政府認定具保存價值建築物，得依內政部訂頒「都市計畫容積移轉辦法」與「古蹟土地容積移轉辦法」等相關規定辦理。</p>	<p>刪除。</p> <p>變更理由： 查本市 105 年 6 月 1 日生效之新北市都市計畫容積移轉及古蹟土地容積移轉辦法已有相關規定，故刪除本案一致性規定。</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由： 查本市 105 年 6 月 1 日生效之新北市都市計畫容積移轉及古蹟土地容積移轉辦法已有相關規定，故刪除本案一致性規定。</p>	<p>依市都委會專案小組建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	依市都委會專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
<p>十六、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及避免地表逕流造成地大應設置貯留分送審準，由新訂</p>	<p>刪除。 變更理由： 透保水相關規定回歸「透水保水自治條例」及「透水保水技術規則」之規定，爰刪除本條文。</p>	<p>刪除。 刪除理由： 透保水相關規定回歸「透水保水自治條例」及「透水保水技術規則」之規定，爰刪除本條文。</p>	<p>依市都委會專案小組建議意見通過。</p>
<p>十七、本特定區管理機關所為各項造林、水土保持措施、水量維護所必要之設施，由特自核辦。</p>	<p>十一、本特定區管理機關所為各項造林、水土保持措施、水量維護所必要之設施，由特自核辦。 變更理由： 點次調整。</p>	<p>十四、本特定區管理機關所為各項造林、水土保持措施、水量維護所必要之設施，由特自核辦。 變更理由： 點次調整。</p>	<p>依市都委會專案小組建議意見通過。</p>
<p>十八、本要點若執行上北有疑市都計畫解釋。</p>	<p>十二、本要點若執行上北有疑市都計畫解釋。 變更理由： 點次調整。</p>	<p>十五、本要點若執行上北有疑市都計畫解釋。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 依實際執行方式修正文字</p>	<p>依市都委會專案小組建議意見通過。</p>
<p>十九、本要點未規定者，適用其他相關法令之規定。</p>	<p>刪除。 變更理由： 本要點第 1 點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。</p>	<p>維持公展條文。</p>	<p>依市都委會專案小組建議意見通過。</p>