

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)書

擬定機關：新北市政府

中華民國 100 年 12 月

變更都市計畫審核摘要表

變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說明	
都市計畫名稱	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)	
變更法令依據	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	新北市政府 98 年 11 月 18 日北府城審字第 0980940245 號函公告徵求意見 30 天，刊登於臺灣新生報
	公開展覽	新北市政府 100 年 3 月 24 日北府城審字第 10001970851 號公告，公告期間 100/4/1~10/4/30
	公開 說明會	100/4/15 假新店區公所舉行
公民團體 陳情意見	詳公民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級 都市計畫委員會審 核結果	市 級	新北市政府都市計畫委員會 100 年 9 月 15 日第 9 次會議審議通過

目錄

壹、緣起與目的	1
貳、法令依據.....	2
參、現行計畫說明	2
肆、計畫範圍.....	4
伍、計畫年期與人口	4
陸、變更內容及理由	5
柒、檢討後計畫	24

圖目錄

圖 1 現行新店水源特定區計畫圖.....	4
-----------------------	---

表目錄

表 1 新店水源特定區計畫土地使用分區管制要點發布歷程一覽表.....	3
表 2 土地使用分區管制要點變更內容及綜理表.....	5
表 3 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.....	34

壹、緣起與目的

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。

考量通盤檢討的時效性，乃僅針對四處都市計畫之土地使用管制要點進行檢討，修正不合時宜或不一致之規定，俾利落實計畫管制之目標。因此，本次通盤檢討作業若有關於四處都市計畫之土地使用分區內容之建議，將予以彙整留待下次通盤檢討另行研議。

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。

貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

參、現行計畫說明

本計畫區原屬新店都市計畫範圍內直潭、屈尺地區，位於臺北水源特定區集水區轄區內，但不隸屬臺北水源特定區計畫範圍內，計畫區內居民無法依自來水法第十二條之一規定享有賦稅減免之優待及利用自來水回饋基金進行地方建設之權益。是以依據都市計畫法第二十七條第項第三款暨行政院八十四年九月六日召開「水源政策與臺北水源特定區居民權益問題」第七次協調會決議辦理，於民國 90 年 6 月 25 日發布實施「變更新店都市計畫(直潭、屈尺地區)為新店水源特定區計畫」(以下簡稱本計畫)。

後於民國 91 年 10 月 21 日發布實施「變更新店水源特定區計畫(部分風景區、公園用地、農業區、保護區為自來水事業用地)」案，民國 95 年 10 月 31 日發布實施「變更新店水源特定區都市計畫(配合灣潭地區細部計畫變更)」案，民國 95 年 12 月 29 日發布實施「變更新店水源特定區計畫(灣潭地區)細部計畫」案，民國 97 年 12 月 12 日發布實施「變更新店水源特定區計畫(配合碧潭風景區細部計畫第一次通盤檢討)」案，民國 97 年 12 月 18 日發布實施「變更新店水源特定區計畫(碧潭風景區細部計畫)(第一次通盤檢討)」案，民國 98 年 10 月 12 日發布實施「變更新店水源特定區計畫(電信事業土地專案通盤檢討)」案，至今共計檢討修訂 6 次計畫內容。

表 1 新店水源特定區計畫土地使用分區管制要點發布歷程一覽表

編號	變更案名	內政部或省政府 核定日期文號	縣政府發布實施 日期文號
一	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	內政部 90 年 5 月 29 日 台 90 內營字第 9083827 號函	90 年 6 月 6 日 90 北府 城規字第 198863 號自 90 年 6 月 25 日起發佈實 施
二	變更新店水源特定 區計畫(部分風景 區、公園用地、農 業區、保護區為自 來水事業用地)案	內政部 91 年 10 月 3 日 台內營字第 0910086793 號函	91 年 10 月 16 日北府城 規字第 09105920632 號 自 91 年 10 月 21 日起發 布實施
三	變更新店水源特定 區都市計畫(配合 灣潭地區細部計畫 變更)案	內政部 95 年 10 月 14 日 台內中營字第 09508062580 號函	95 年 10 月 25 日北府城 規字第 09507381781 號 自 95 年 10 月 31 日起發 布實施
四	變更新店水源特定 區計畫(灣潭地區) 細部計畫案		95 年 12 月 22 日北府城 規字第 09508753641 號 自 95 年 12 月 29 日起發 布實施
五	變更新店水源特定 區計畫(配合碧潭 風景區細部計畫第 一次通盤檢討)案	內政部 97 年 11 月 28 日 台內營字第 0970191675 號函	97 年 12 月 9 日北府城規 字第 09709050321 號自 97 年 12 月 12 日起發布 實施
六	變更新店水源特定 區計畫(碧潭風景 區細部計畫)(第一 次通盤檢討)案		97 年 12 月 16 日北府城 規字第 09709306071 號 自 97 年 12 月 18 日起發 布實施
七	變更新店水源特定 區計畫(電信事業 土地專案通盤檢 討)案	內政部 98 年 9 月 22 日 台內營字第 0980175322 號函	98 年 10 月 5 日北府城審 字第 09808172261 號自 98 年 10 月 12 日起發布 實施

肆、計畫範圍

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。

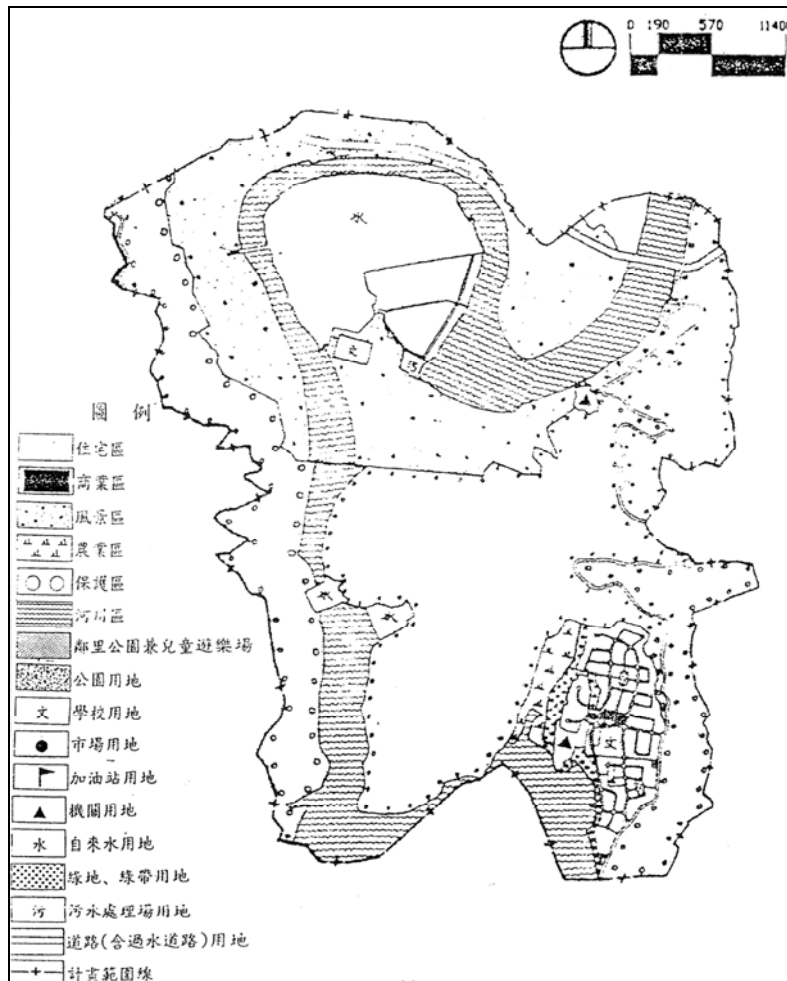


圖 1 現行新店水源特定區計畫圖

伍、計畫年期與人口

一、計畫年期

維持原計畫年期。

二、計畫人口

本計畫區居住密度每公頃 250 人，計畫人口 14,000 人。

陸、變更內容及理由

表 2 土地使用分區管制要點變更內容及綜理表

原條文	新條文	變更理由
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 30 條之 2 之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 33 條及第 35 條之規定訂定之。	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、 <u>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。</u>	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。
三、本要點用語，定義如下： (一)基地線：建築基地範圍之界線。 (二)前面基地線：基地臨接較寬道路之基地線，臨接道路同寬者，應配合相鄰基地指定之。 (三)後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 (四)側面基地線：基地線之不屬前面基	(刪除)	一、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，並採用現行相關法令之用語，故本處刪除。

原條文	新條文	變更理由
<p>地線或後面基地線者。</p> <p>(五)角地:位於二條以上交叉道路口之基地。</p> <p>(六)庭院:一宗建築基地上,非屬建築面積之空地。</p> <p>(七)前院:沿前面基地線留設之庭院。</p> <p>(八)後院:沿後面基地線留設之庭院。</p> <p>(九)側院:沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>(十)前院深度:建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出 1 公尺範圍內得計入前院深度。</p> <p>(十一)側院深度:建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p>		

原條文	新條文	變更理由																											
	<p><u>四、商業區係提供當地居民及遊客商業活動使用，區內建築物及土地之使用，應依下列規定：</u></p> <p><u>(一)建蔽率：不得大於 60%。</u></p> <p><u>(二)容積率：不得大於 180%。</u></p> <p><u>(三)以興建商店及供商業使用之建築物為主，不得設置工廠。</u></p>	<p>一、依原條文第四點之建蔽率及容積率規定列述。</p> <p>二、增列「以興建商店及供商業使用之建築物為主，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。</p>																											
<p>五、本計畫區內之公園及兒童遊樂場用地、學校用地、市場用地、停車場用地、加油站用地、機關用地、自來水用地、公用事業用地、污水處理廠用地及捷運系統用地等公共設施，其各項公共設施用地內建蔽率及容積率不得大於左列規定：</p> <table border="1" data-bbox="241 879 741 1190"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園及兒童遊樂場用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>國中以下</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td></td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>加油站用地</td> <td></td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td></td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>自來水事業用地</td> <td></td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>污水處理廠用地</td> <td></td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>捷運系統用地</td> <td></td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率	容積率	公園及兒童遊樂場用地	15%	30%	學校用地	國中以下	50%	市場用地		240%	加油站用地		40%	機關用地		50%	自來水事業用地		40%	污水處理廠用地		不予規定	捷運系統用地		不予規定	<p><u>五、本計畫區內公共設施包括公園及兒童遊樂場用地、學校用地、市場用地、加油站用地、機關用地、自來水用地、污水處理廠用地等，其土地使用應依下列規定辦理：</u></p> <p><u>(一)公園用地闢建時，其建蔽率不得大於 3%。</u></p> <p><u>(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%。</u></p> <p><u>(三)學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u></p> <p><u>(四)市場用地闢建時，建築物之建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 150%。</u></p> <p><u>(五)加油站用地闢建時，建築物之建蔽率不得大於 40%、容積率不得大於 120%。</u></p>	<p>一、依原條文第五點各項公共設施用地內之建蔽率及容積率列述。</p> <p>二、原條文第六點有關公共設施之前院及側院深度規定，依水源特定區各都市計畫之一致性原則，回歸建築法相關規定辦理。</p> <p>三、原條文第五條市場用地之容積率 240%，顯已超過商業區容積率 180%之強度，依水源特定區之一致性原則，比照坪林計畫之市場強度修訂為「容積率不得大於 150%」。</p> <p>四、因本計畫區無原條文第五點「捷運系統用地」，故予以刪除。</p> <p>五、機關用地之容積率，依水源特定區之一致性管制原則修訂。</p>
公共設施種類	建蔽率	容積率																											
公園及兒童遊樂場用地	15%	30%																											
學校用地	國中以下	50%																											
市場用地		240%																											
加油站用地		40%																											
機關用地		50%																											
自來水事業用地		40%																											
污水處理廠用地		不予規定																											
捷運系統用地		不予規定																											

原條文	新條文	變更理由												
	<p><u>(六)機關用地闢建時，建築物之建蔽率不得大於 40%、容積率不得大於 200%。</u></p> <p><u>(七)自來水用地闢建時，建築物之建蔽率不得大於 40%。</u></p> <p><u>(八)污水處理廠用地闢建時，建築基地應自面前道路境界線退縮至少 3 公尺建築。</u></p> <p><u>前開各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依相關法令規定辦理。</u></p>													
<p>六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，須分別設置前院及側院，規定如下：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於左表之規定，且建築物(含陽台、露台)與建築線之最小距離不得小於 1 公尺。</p> <table border="1" data-bbox="208 1114 779 1318"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>商業區 (含景觀商業區)</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>風景區</td> <td>10.00</td> <td>3.00</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	住宅區	3.00	不予規定	商業區 (含景觀商業區)	3.00	不予規定	風景區	10.00	3.00	<p>六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，規定如下：</p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10.0 公尺(含)以上、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，<u>道路境界線與建築物 1 樓牆面淨距離至少留設 3.5 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</u></u></p> <p><u>(三)因基地情況特殊，確實無法依前述規定退縮建築或留設騎樓者，經新北市都市設計審議委員會同意，得</u></p>	<p>一、涉及建築相關法令已規範部分，回歸建築相關規定辦理。</p> <p>二、涉及建築物規定事宜，係依「建築技術規則建築設計施工篇」第一條第一項第四十一款、第五十七條規定，參考共通性條文用語之一致性修正。</p> <p>三、考量計畫區內各基地環境條件的特殊性，增訂退縮建築或留設騎樓地之例外情形處理方式。</p>
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)												
住宅區	3.00	不予規定												
商業區 (含景觀商業區)	3.00	不予規定												
風景區	10.00	3.00												

原條文			新條文	變更理由
公園及兒童遊樂場	10.00	10.00	<u>酌予調整。</u>	
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	3.00		
自來水用地	3.00	不予規定		
污水處理廠用地	3.00	不予規定		
<p>(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。</p> <p>(三)前項建築基地沿建築線須種植寬 0.8 公尺，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。</p> <p>(四)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p>			<p>七、風景區內土地，劃分為甲、乙種風景區，<u>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：</u></p> <p><u>(一)建蔽率不得大於 20%。</u></p> <p><u>(二)容積率不得大於 40%。</u></p> <p><u>(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。</u></p>	<p>一、依原條文第四點風景區之建蔽率及容積率規定列述。</p> <p>二、本計畫風景區已訂定細部計畫，故依細部計畫發展強度修訂原條文第四點容積率。</p> <p>三、原條文第六點之風景區前院深度規定，改以自道路境界線退縮方式列述。</p>
未規定。			<p>八、<u>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：</u></p> <p><u>(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：</u></p>	<p>一、考量水土保持安全及保護水源，依水源特定區各都市計畫一致性原則增訂。</p>

原條文	新條文	變更理由
	<p><u>1. 國防所需各種設施。</u></p> <p><u>2. 警衛、保安、保防設施。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>4. 造林及水土保持措施。</u></p> <p><u>5. 為保護區內地形、地物所為之工程設施。</u></p> <p><u>6. 為維護水源、水質、水量所必需之設施。</u></p> <p><u>7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。</u></p> <p><u>(二)禁止下列行為：</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>2. 破壞地形或改變地貌。</u></p> <p><u>(三)使用限制</u></p> <p>原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <p><u>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</u></p>	

原條文	新條文	變更理由
	<p><u>地板面積不得超過 495 平方公尺。</u></p> <p><u>2. 建蔽率不得超過 40%。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>4. 不得重複申請。</u></p> <p><u>(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</u></p>	

原條文	新條文	變更理由
	<p><u>畫發布實施後變更為建地目者，得比照前款規定申請建築。</u></p>	
<p>未規定。</p>	<p><u>九、農業區內土地，以作為農業使用為主，禁止畜牧，其土地使用應依下列規定：</u> <u>(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：</u> <u>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。</u> <u>2. 建蔽率不得超過40%。</u> <u>3. 原有合法建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於8公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部份，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利</u></p>	<p>一、依水源特定區其他計畫之農業區一致性原則增訂。</p>

原條文	新條文	變更理由
	<p><u>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。</u></p> <p><u>(二)都市計畫發布實施前取得或發布後繼承、贈與之農業區土地，於不影響農業生產，及經特定區管理機關查核不妨礙水源、水質、水量之保護者，得申請新建農舍，並依下列規定辦理：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>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。</u> <u>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。</u> 	

原條文	新條文	變更理由
	<p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>5. 除前述規定者外，應依「農業發展條例」有關規定辦理。</u></p>	
未規定。	<p><u>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：</u></p> <p><u>(一)本特定區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，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河流域，其污水排放管線應接到自來水取水口下排放；其餘未</u></p>	一、比照水源區其他都市計畫，明定有關廢污水下水道排放、納管及處理方式。

原條文	新條文	變更理由
	<p><u>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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(四)下列各項得由臺北水源特定區管理機關作必要之規定。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>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。</u> <u>2. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。</u> <u>3. 農藥之使用及排放。</u> 	

原條文	新條文	變更理由
	<p><u>(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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(八)農、林業使用農藥及肥料時，應依主管機關之規定辦理。</u></p> <p><u>(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。</u></p>	
<p>七、本計畫區內之公共設施用地，得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定作多目標使用。</p>	<p>(刪除)</p>	<p>刪除原條文，回歸「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理。</p>
<p>八、左列地區或建築應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建照。 (一)申請基地面積大於6,000平方公尺</p>	<p><u>十一、下列地區或建築應先經新<u>北市</u>都市設計審議委員會依「<u>新</u>北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執</u></p>	<p>一、調整點次。 二、因應新北市政府改制直轄市，修正機關名稱。</p>

原條文	新條文	變更理由
<p>或總樓地板面積大於 30,000 平方公尺。</p> <p>(二)廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 平方公尺以上者。</p> <p>(三)風景區。</p> <p>(四)其他經縣府認定之建築、特定區域、公共設施及工程。</p>	<p><u>照：</u></p> <p>(一)申請基地面積大於 <u>1,000 平方公尺</u> 且總樓地板面積大於 <u>2,000 平方公尺</u>。</p> <p>(二)公園面積達 <u>10,000 平方公尺以上者</u>。</p> <p>(三)工程預算 <u>3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施</u>。</p> <p>(四)都市更新單元</p> <p>(五)風景區。</p> <p>(六)其他經 <u>新北市都市設計審議委員會</u> 或 <u>新北市政府公告</u> 之建築、特定區域、公共設施或工程。</p>	<p>三、新北市政府已訂定都市設計審議原則，明訂於條文中使審議有明確依據。</p> <p>四、基於水源特定區為維持水源、水質與水量之目的，並考量水源區各都市計畫土地使用管制規定之一致性，訂定較嚴謹之都市設計審議門檻標準。</p> <p>五、依據新北市 20 處土地使用管制要點，修訂都市設計審議門檻標準。</p>
<p>九、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。</p>	<p><u>十二、公園、綠地等公共設施用地應留設用地總面積 50% 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 50% 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、</u></p>	<p>一、調整點次。</p> <p>二、訂定公共設施用地之綠覆規定。</p> <p>三、一般建築用地法定空地 50% 綠化可能衍生土地使用之限制過高，爰以實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 50% 以上綠化管制規定之。</p>

原條文	新條文	變更理由
	<p><u>陽台等水平人工地盤予以綠化。</u></p> <p><u>前項種植花草樹木部分之覆土深度喬木應大於 1.5 公尺、灌木應大於 0.8 公尺、地被應大於 0.3 公尺，且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。</u></p> <p><u>公共設施用地提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前二項規定之限制。</u></p>	
未規定。	<p><u>十三、建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>一、為免過深開挖，故增訂地下開挖率規定。</p> <p>二、考量公共設施特殊使用需求，排除須作多目標使用始得不受限制之規定。</p>
	<p><u>十四、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、</u></p>	<p>一、落實行政院災害防救委員會政策所訂「災害管理政策與施政策略執行方案」中有關「都市型水災管理政策與施政策略之建議」之「新開發都會地區應將滯洪池或調洪水庫納入都會區規劃或由</p>

原條文	新條文	變更理由
	<u>送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。</u>	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。	<u>十五、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。</u>	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。	<u>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)建築基地大於 1000 m²以上。</u>	依據公民或團體陳情意見綜理表編號第 2 案，經規劃單位針對四處水源特定區計畫範圍做整體環境模擬分析後，考量本計畫區內屈尺地區之住宅區(變更後為住二)與商業區因地勢較平坦且較具有大面積開發之基地及放寬建築物高度所能對地方環境產生之效益，故新增條文對於建築基地大於 1000 m ² ，且參照已發布實施之本市 20 處土地使用分區管制要點有關法定山坡地之建築基地，經專業技師簽證安全無虞並確保放寬後

原條文	新條文	變更理由
	<p><u>(二)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：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. 應選擇建築基地與新店溪河岸之最近距離之可視點，進行建築物高度放前後視覺景觀模擬分析。</u> <u>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%高度不受建築物遮蔽為原則。</u> <p><u>(三)至少應提供法定空地 50%開放供公眾使用，其留設規定如下：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>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。</u> <u>2. 留設於前面基地線之淨深不得小於 8 公尺，以河岸前道路及新烏路為前面基地線者，其淨深不得小於 10 公尺。</u> <u>3. 其餘非屬公眾使用之法定空地，需與公眾使用之開放空間適當串聯且維持視覺通透性。</u> 	<p>建築物不破壞後方山脊所形成之自然天際線、提供足夠的開放空間供公眾使用、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。</p>

原條文	新條文	變更理由
	<p><u>(四)為維護放寬後視覺景觀通透性，建築物之量體座落面相應垂直河岸為原則，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。</u></p> <p><u>(五)高度放寬後容積總量除不得超過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獎勵。</u></p> <p><u>符合前項規定者，其建築高度可酌予放寬，惟其樓層住二應在六層以下且高度在 21.6 公尺以下，商業區應在八層以下且高度在 28.8 公尺以下。</u></p> <p><u>另有特殊情形者，提經本市都市設計審議委員會審議通過者，高度最高應在 36 公尺以下。</u></p>	
未規定。	<p><u>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。</u></p>	增訂疑義處理方式。

原條文	新條文	變更理由
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。	<u>十八</u> 、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。	調整點次。
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)	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。

柒、檢討後計畫

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 33 條及第 35 條之規定訂定之。
- 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。
- 三、住宅區內建築物及土地之使用應依下規定：

土地使用分區 種類	住一	住二
限制項目		
建蔽率	30%	60%
容積率	60%	120%
使用限制	1. 以興建住宅使用之建築物為主，不得設置工廠。 2. 原有建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於 8 公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；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。 3. 直潭地區為住一，其餘地區為住二。	

四、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。

五、本計畫區內公共設施包括公園及兒童遊樂場用地、學校用地、市場用地、加油站用地、機關用地、自來水用地、污水處理廠用地等，其土地使用應依下列規定辦理：

(一)公園用地闢建時，其建蔽率不得大於 3%。

(二)鄰里公園兼兒童遊樂場用地闢建時，建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。

(三)學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

(四)市場用地闢建時，建築物之建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 150%。

(五)加油站用地闢建時，建築物之建蔽率不得大於 40%、容積率不得大於 120%。

(六)機關用地闢建時，建築物之建蔽率不得大於 40%、容積率不得大於 200%。

(七)自來水用地闢建時，建築物之建蔽率不得大於 40%。

(八)污水處理廠用地闢建時，建築基地應自面前道路境界線退縮至少 3 公尺建築。

前開各項公共設施用地之建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。

六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，規定如下：

- (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 10.0 公尺（含）以上、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，道路境界線與建築物 1 樓牆面淨距離至少留設 3.5 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。
- (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。

七、風景區內土地，劃分為甲、乙種風景區，甲種風景區以維護自然景觀、涵養保育天然資源為主。乙種風景區以維護自然景觀，提供國民康樂遊憩環境為主。區內建築物及土地使用應依下列規定：

- (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。

八、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。
- 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：

- 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。

九、農業區內土地，以作為農業使用為主，禁止畜牧，其土地使用應依下列規定：

(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。
- 2.建蔽率不得超過40%。
- 3.原有合法建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於8公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部份，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用且已完成污水下水道系統，並經臺北水源特定區管理機關同意者，不在此限。

(二)都市計畫發布實施前取得或發布後繼承、贈與之農業區土地，於不影響農業生產，及經特定區管理機關查核不妨礙水源、水質、水量之保護者，得申請新建農舍，並依下列規定辦理：

- 1.農舍不得超過2層樓且簷高不得超過7.0公尺，建築面積不得超過申請人所有耕地(或農場)及已有建築用地合計總面積10%。建築總樓地板面積不得超過

330 平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於 15 公尺。

2. 農業區內之農地，其已申請建築者(包括 10% 農舍面積及 90% 農地)，建築主管機關應於地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. 申請基地應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建築執照，及完成聯接後，始得核發使用執照。
5. 除前述規定者外，應依「農業發展條例」有關規定辦理。

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：

- (一) 本特定區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，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。

十一、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)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)風景區。

(六)其他經新北市都市設計審議委員會或新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。

十二、公園、綠地等公共設施用地應留設用地總面積 50% 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 50% 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。

前項種植花草樹木部分之覆土深度喬木應大於 1.5 公尺、灌木應大於 0.8 公尺、地被應大於 0.3 公尺，且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。

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。

十三、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。

十四、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。

十五、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慮並符合下列規定，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)建築基地大於 1000 m²以上。

(二)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河岸之最近距離之可視點，進行建築物高度放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% 高度不受建築物遮蔽為原則。

(三)至少應提供法定空地 50% 開放供眾使用，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，以河岸前道路及新烏路為前面基地線者，其淨深不得小於 10 公尺。

3.其餘非屬公眾使用之法定空地，需與公眾使用之開放空間適當串聯且維持視覺通透性。

(四)為維護放寬後視覺景觀通透性，建築物之量體座落面相應垂直河岸為原則，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。

(五)高度放寬後容積總量除不得超過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獎勵。

符合前項規定者，其建築高度可酌予放寬，惟其樓層住二應在六層以下且高度在 21.6 公尺以下，商業區應在八層以下且高度在 28.8 公尺以下。

另有特殊情形者，提經本市都市設計審議委員會審議通過者，高度最高應在 36 公尺以下。

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。

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。

表 3 變更新店水源特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案公民或團體陳情意見綜理表

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

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
						<p>20 處土地使用分區管制要點有關法定山坡地之建築基地，經專業技師簽證安全無虞並確保放寬後建築物不破壞後方山脊所形成之自然天際線、提供足夠的開放空間供公眾使用、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</p>

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
						形者，提經本市都市設計審議委員會審議通過者，高度最高得放寬至36公尺。新增條文如變更內容明細表。
3	余明勳	直潭段屈尺小段	<ol style="list-style-type: none"> 1. 請都市審議委員會加快決策時間。 2. 請告知暫緩建屋的時程需要等待多久才能啟動適用新法。 3. 請將今天會議的討論事項或決議整理案給在地所有人。 4. 請協助給予回應，以利民之行事。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本土地擬定蓋屋，但是不知草案何時正式通過實施？引起過程的耽延，請明確告之。 2. 早期興建之建物並未保留退縮騎樓地。新建物是否需要保留？ 	<p>酌予採納。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依程序辦理。 2. 本計畫未有暫緩建屋規定。 3. 將回應內容寄予陳情人參閱。 	依專案小組意見通過。
4	陳卿	直潭段屈尺小段 459地號	請將新烏路一段自屈尺車站向南至屈尺加油站之路頂保護區變更為商業區或住宅區以利地方繁榮。(自路邊深入50公	本里土地大部分均劃為水源保護區用地為地方發展，地盡其用。	<p>不予討論。</p> <p>涉及都市計畫土地使用分區變更，非本次檢討範圍。建議納入通盤檢討辦理。</p>	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
			尺或 80 公尺坡度 30%以下之較平土地)			
5	張文奇	直潭段屈尺小段 485-9、485-12 等 兩筆地號	1. 凡坡度30%以下由路邊沿伸 80 公尺之土地變更為住宅或商業區。 2. 屈尺車站至中油加油站地段均屬坡度30%以下之大片私有地。	本里新烏公路上方均劃為保護區，其中有坡度未超 30%非常多，公路下方為住宅區或商業區，僅一路上下之隔，地主之權益迥然不同，非常不合理。	不予討論。 涉及都市計畫土地使用分區變更，非本次檢討範圍。建議納入通盤檢討辦理。	依專案小組意見通過。
6	連清榮、許永來、黃美玲、張土城、黃再興、林傳、蔡定雄、連慶宗、黃勝雄、張銘家、張銀塗、呂印倉、蔡良國、蔡萬	直潭段塗潭小段 81、82、117、119、195-14、111-2、111、84、247、122、107、120、116-1、112、51-30、28、25、1-27、24、25-2、173-2、73-1、75、53-1、42、149-1、11-5、11-6、11-7、1-7、	1. 新店北 105 線道路外，左右各 50 公尺內應給地主興建自用住宅。 2. 縮小碧潭風景區土地面積從新店區新潭路一段至同路二段之 2 旁處，恢復為原農業用地，以免市民長期權益受損。	規劃為風景區用地超過 10 年未執行者，應視計畫無效。	不予討論。 涉及都市計畫土地使用分區變更，非本次檢討範圍。建議納入通盤檢討辦理。	依專案小組意見通過。

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
	得、呂陽、呂根條、連瑞財、連漢檳、王再傳	217-4、112、81、83、87、87-7、88、89、97、98、99、99-1、99-2 等 43 筆地號				
7	劉豐榮	直潭段屈尺小段 459-16 地號	請將新烏路二段自屈尺車站向南至屈尺加油站之路頂保護區變更為商業區或住宅區，以利地方繁榮。(路邊坡度 30%以下之較平坦土地請予以檢討變更之)。	本里土地泰半劃為水源保護區，事實上有些土地離水源甚遠，並無多大影響，為地方發展，地盡其利及保障個人財產，有檢討縮小保護區範圍之必要。	不予討論。 涉及都市計畫土地使用分區變更，非本次檢討範圍。建議納入通盤檢討辦理。	依專案小組意見通過。
8	趙和賢		1. 集水區與行水區保安林及各類區段，應堅守原則。 2. 本計畫區內違章工廠及違建，林地濫墾濫建，請主管機關新北市政府應聯合稽查，避免狀態擴大。	屈尺地區建蔽率及容積率應嚴守分寸，避免漫沿，減少主管機關更動之時政治力介入。	酌予採納。 1. 考量環境保育為優先，已納入變更原則。 2. 違規稽核非本次檢討範圍，不予討論。	依專案小組意見通過。

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
9	王柏勝、馮義傑、王金葉、陳卿、王世昌、王世仁等	直潭段屈尺小段 92-1、96、102、90、95、105、135、119 等八筆地號	1. 新建農舍應比照合法農舍建築物之增改建及拆除後之新建規定辦理，其建物不得超過 3 層樓，且簷高不得超過 10.5 公尺，建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。 2. 水源取水體定義為何？若按現計畫規定不得小於 50 公尺，則本農業區沒有一處可符合申建農舍之條件，故應比照坪林、烏來水源特定區之規定不得小於 8 公尺為限，否則權益不保抗爭再起。	此地段於民國 62 年間即劃定為新店都市計畫內之農業區，76 年翡翠水庫完成將此區含納於水源特定區內給予嚴勵管制 82 年經全區居民抗爭，為符合自來水法 12 條之精神，不得已才將此區變更為新店水源特定區內之農業區，83~4 年間水源局著手改善污水下水管線全面埋設管線早已全面完工其根本無污染水源之慮，故為維護此區居民憲法所保障之工作、財產權更應給予適度之比照放寬政策。	酌予採納。 1. 納入新店水源區變更案第 9 案辦理，依台北水源特定區之規定，基於對現住戶之權益保障，新建農舍與既有農業之發展強度原則不同，本計畫依一致性原則增列。 2. 納入新店水源區變更案第 9 案辦理，已調整與坪林水源特定區相同。	依專案小組意見通過。
10	連瑞財、連慶文、許永來、張土	直潭段塗潭小段 217、217-5、195-14、206、	1. 將青潭堰取水口上移至屈尺霸附近。 2. 取消本區段限建等措	1. 本區段於民國 84 年許已陳情將青潭堰取水口往上移，因設施已無使用	不予討論。 涉及公共設施位置變更及都市基盤設施設置，非	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
	城、林傳、黃清富、呂清雲、蔡定雄、連清榮、連春發、黃勝雄、游正一、張啟文、蔡秀花、陳進雄、張文興、張太郎、張寶美、陳碧枝、呂貴美、張月英、呂丁財、梁素卿	206-1、107-2、108-3、301、103-18、73、263、168、106-2、81、82、117、119、60、103-24、103-23、103-8、226、52、25、1-7、2、51-10、138、138-10、138-2、114、138-4、300、138-9、51-14、31、31-1、44、45、46、9-3、35、36、9、9-8、9-7、9-2、58-1、58、58-3、59-4等51筆地號	施。 3. 於本區段尾六巷口對面公布地段設污水處理廠，淨化原住居民日常排放水。	重要功能，部分北市民均在飲用廢水，致該取水口上移對用戶亦有乾淨水質可用。 2. 本區段上游有台北華城約九百多公頃土地興建別墅，對岸淨水廠邊亦有直潭社區別墅群，唯獨本區段被禁建實有欠公民及民等生命財產的公平性。	本次檢討範圍內。建議納入通盤檢討辦理。	
11	曾梁藤、曾李彩霞、王	新店區直潭段磺窟小段 45-12、	1. 政府應立即埋設污水排放管	1. 本人所有私有土地受限水源特定區的管制，舊	不予討論。 涉及污水排放、合法房舍	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
	財慶、張昭明、張昭發、王秀美、曾義舞、王廖雲、王玉惠、王秀菊、李春長、曾義林、周榮木、賴張美珠、王德一、王重文、李寶秀、張貴忠、鄭秀華、陳華、張立志、邱奕三、邱益福、蔡月秀、邱秀雄	45-2、45-11、110-30、42、42-2、42-3、43、43-4、43-5、103-2、162、149、39、40、105、103-8、103-7、103-6、103-5、103-9、104、103-4、145-18、145-1、11-2、7、7-7、7-8、7-17、7-18、9、5-4、5-13、4-9、5-11、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、	2. 請放寬舊有房舍的改建及限制 3. 建請比照大台北華城放寬限建 4. 私有土地的受限，再未改變現況，建請核發補償回饋金。	有房舍不能就地合法改建及土地充分利用。 2. 為何大台北華城可大興土地的蓋別墅。在山腳下的舊有房舍卻不能改建。 3. 土地應儘其利用為優先，以免居民長期受損。	之認定、補償回饋非本次檢討範圍。建議納入通盤檢討辦理。	

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
		69-13 等地號				
	王秀美、賴明通、邱益福	華 城 一 段 111~111-7、88、 11-1 地號				
	賴張美珠	秀岡段 2 地號				