

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)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

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	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）	
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 10001970853 號公告，公告期間 100/4/1~10/4/30
	公 開 說 明 會	100/4/14 假烏來區公所舉行
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	2
伍、計畫年期與人口	3
陸、變更內容及理由	4
柒、檢討後計畫	18
捌、其他	27

圖目錄

圖 1 現行烏來水源特定區計畫圖.....	3
-----------------------	---

表目錄

表 1 烏來水源特定區計畫土地使用分區管制要點發布歷程一覽表.....	2
表 2 土地使用分區管制要點變更內容及綜理表.....	4
表 3 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.....	25

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

依都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條之規定，「辦理變更烏來水源特定區計畫(第二次通盤檢討)」案，並於 92 年 9 月 29 日發佈實施，迄今共計檢討修訂 1 次計畫內容。

表 1 烏來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	變更烏來水源特定區計畫(部分停車場用地「停(五)」為機關用地供遊客服務中心使用)	內政部 98 年 11 月 3 日 台 內 中 營 字 第 0980810843 號函	98 年 11 月 12 日北府城 審 字 第 09809480881 號，自 98 年 11 月 23 日 起發布實施

肆、計畫範圍

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。

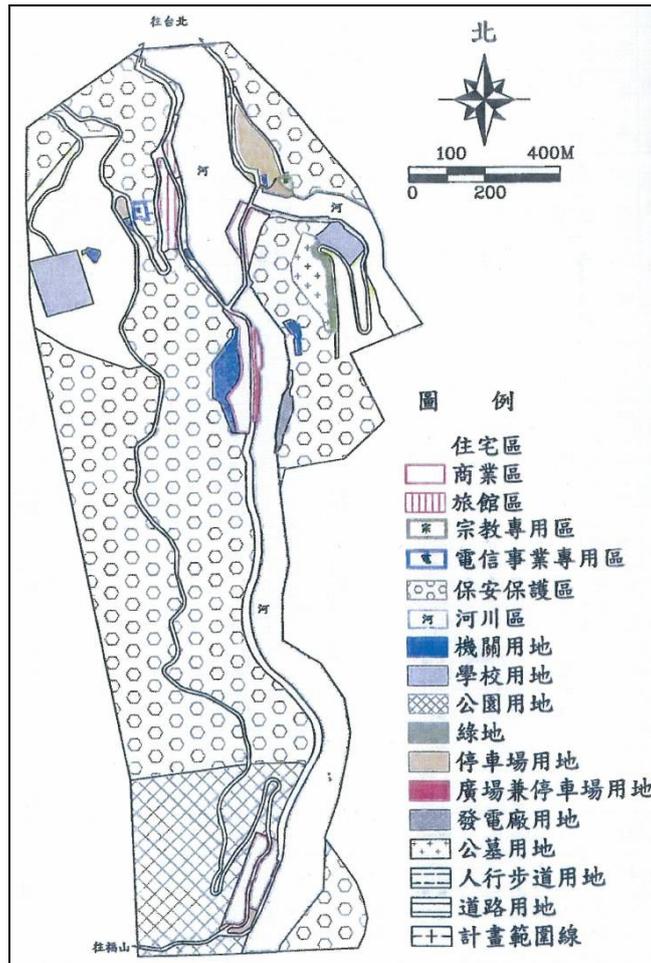


圖 1 現行烏來水源特定區計畫圖

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

本計畫區居住密度為每公頃 126 人，計畫人口 2,000 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
<p>一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。</p>	<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>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。</p>
<p>二、住宅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 120%。</p> <p>(三)使用限制：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>二、住宅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 120%。</p> <p>(三)使用限制：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>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。</p>

原條文	新條文	變更理由
<p>確無其他土地可利用，且已完成污水下水道系統，並經台北水源特定區管理機關同意者，不在此限。</p>	<p>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、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：</p> <p>(一)建蔽率：不得大於 60%。</p> <p>(二)容積率：不得大於 180%。</p> <p>(三)使用限制：以興建商店及供商業使用之建築物為主，不得設置工廠。</p>	<p>三、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：</p> <p>(一)建蔽率：不得大於 60%。</p> <p>(二)容積率：不得大於 180%。</p> <p>(三)使用限制：以興建商店及供商業使用之建築物為主，不得設置工廠。</p>	<p>為維護都市環境品質並追求都市永續發展，考量立法原意與評估現況發展情形，故維持商業區原規定。</p>
<p>四、旅館區內之土地，以興建旅館及其相關使用之建築物為限，其建築物及土地之使用應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率：不得大於 60%。</p> <p>(二)容積率：不得大於 180%。</p> <p>(三)申請建照應符合山坡地建築管理辦法有關之規定。</p>	<p>四、旅館區內之土地，以興建旅館及其相關使用之建築物為限，其建築物及土地之使用應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率：不得大於 60%。</p> <p>(二)容積率：不得大於 180%。</p>	<p>原條文第一項第(三)款：「申請建照應符合山坡地建築管理辦法有關之規定。」已規定於第十條第一項第(七)款，故本處刪除。</p>
<p>五、為促進旅館區之發展，凡基地符合下列規定，且其開發計畫送經臺北縣都市設計審議通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地容積率之 20%。</p> <p>(一)申請面積應超過 2,000 平方公尺，且為一完整基地。</p> <p>(二)開發者應負責興建完成申請開發</p>	<p>五、為促進旅館區之發展，凡基地符合下列規定，且其開發計畫送經<u>新北市</u>都市設計審議通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地容積率之 20%。</p> <p>(一)申請面積應超過 2,000 平方公尺，且為一完整基地。</p> <p>(二)開發者應於申請基地內，興建完成該</p>	<p>一、因應新北市政府改制直轄市，修正機關名稱。</p> <p>二、修正烏來水源特定區旅館獎勵之土地使用管制條文，開發者應於申請基地內提供公共停車空間。</p> <p>三、為避免法定停車空間納入獎勵，增定獎勵容積附帶條件提供之「前項停車空間不得計入法定停車空間」之規定。</p>

原條文	新條文	變更理由
<p>土地面積至少 10%之公共停車場，提供公眾使用。</p>	<p><u>基地</u>土地面積至少 10%之公共停車場，提供公眾使用。 <u>(三)前項停車場車位不得計入法定停車空間。</u></p>	
<p>六、保安保護區內土地，以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，其土地使用應依下列規定：</p> <p>(一)本區內土地經台北縣政府核准者，得為下列之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 國防所需各種設施。 2. 警衛、保安、保防設施。 3. 公用事業所必須之設施，但該設施、使用保安林地時，應經中央林業主管機關之同意。 4. 造林與水土保持措施。 5. 為保護區內地形、地物所為之工程設施。 6. 為維護水源、水質、水量所必須之設施。 7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。 8. 原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理： 	<p>六、保安保護區內土地，以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，其土地使用應依下列規定：</p> <p>(一)本區內土地經<u>臺北水源特定區管理局</u>轉送<u>新北市政府</u>核准者，得為下列之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 國防所需各種設施。 2. 警衛、保安、保防設施。 3. 公用事業所必須之設施，但該設施、使用保安林地時，應經中央林業主管機關之同意。 4. 造林與水土保持措施。 5. 為保護區內地形、地物所為之工程設施。 6. 為維護水源、水質、水量所必須之設施。 7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。 8. 原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理： 	<p>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」。</p> <p>二、考量土地使用分區管制要點用語之一致性與嚴謹度，原條文第一項第一款第 8 目之 1「建築物之簷高不得超過 3 層樓（或 10.5 公尺）」修訂文字用語為「建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺」。</p>

原條文	新條文	變更理由
<p>(1)建築物之簷高不得超過3層樓(或10.5公尺),建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。</p> <p>(2)建蔽率不得超過40%。</p> <p>(3)原有合法建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建,距離河川水體水平距離不得小於8公尺,該範圍之土地應提供開放空間使用,並得計入法定空地,但依規定留供開放空間使用後,可供建築基地狹小者,其原有建築容積因而減少部分,得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地,並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理;惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用,且已完成污水下水道系統,並經台北水源特定區管理機關同意者,不在此限。</p> <p>(4)不得重複申請。</p> <p>(二)本區內之土地禁止下列行為,但</p>	<p>(1)<u>建築物不得超過3層樓且簷高不得超過10.5公尺</u>,建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。</p> <p>(2)建蔽率不得超過40%。</p> <p>(3)原有合法建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建,距離河川水體水平距離不得小於8公尺,該範圍之土地應提供開放空間使用,並得計入法定空地,但依規定留供開放空間使用後,可供建築基地狹小者,其原有建築容積因而減少部分,得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地,並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理;惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用,且已完成污水下水道系統,並經台北水源特定區管理機關同意者,不在此限。</p> <p>(4)不得重複申請。</p> <p>(二)本區內之土地禁止下列行為,但前項各款所列各項設施所必須者不在此</p>	

原條文	新條文	變更理由
<p>前項各款所列各項設施所必須者不在此限：</p> <p>1. 砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經臺北縣政府核准者不在此限。</p> <p>2. 破壞地形或改變地貌。</p> <p>(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>限：</p> <p>1. 砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經<u>臺北水源特定區管理局轉送新北市政府</u>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>七、河川區除依水利法之有關規定外，特定區內之河川區為保護水源禁止任何污染水體之水面活動。</p>	<p>七、河川區除依水利法之有關規定，<u>計畫區</u>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>一、考量土地使用分區管制要點用語之一致性，修正特定區為「計畫區」。</p> <p>二、為維護水源特定區內之河川區之水源、水質、水量，避免不當活動行為影響，故維持原規定。</p>
<p>八、宗教專用區內之土地以興建與宗教有關使用之建築物為主，其建築物及土地之使用應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率：不得大於 60%。</p> <p>(二)容積率：不得大於 120%。</p>	<p>八、宗教專用區內之土地以興建與宗教有關使用之建築物為主，其建築物及土地之使用應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率：不得大於 60%。</p> <p>(二)容積率：不得大於 120%。</p>	<p>考量立法原意與評估計畫區現況發展情形，故維持宗教專用區內之土地原規定。</p>
<p>九、本特定區內公共設施包括公園、機關、發電廠用地、學校、停車場、墓地等，其土地使用應依下列規定辦理</p>	<p>九、本特定區內公共設施包括公園、機關、發電廠用地、學校、停車場、墓地等，其土地使用應依下列規定辦理：</p>	<p>一、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「<u>簷高除紀念性建築物外，不得超過 2 層或 7 公尺</u>」修訂為「除紀念性建</p>

原條文	新條文	變更理由
<p>(一)公園之闢建應檢送整體發展計畫送經核准。其建築物之建蔽率不得大於 3%，簷高除紀念性建築物外，不得超過 2 層或 7 公尺。</p> <p>(二)機關用地闢建時，其建築物之建蔽率不得大於 40%、容積率不得大於 200%。</p> <p>(三)發電廠用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p> <p>(四)學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p> <p>(五)停車場四周應予以美化，且其相關服務設施所需建築物之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。</p> <p>(六)公墓應配合附近景觀予以美化，公墓內除納骨塔、公墓設施及管理必需者外，不得有任何建築物，包括殯儀館或火葬場，其中納骨塔最大基層面積 200 平方公尺，總樓地板面積為 600 平方公尺，納骨塔以外之建築物之總面積不得超過 150 平方公尺，但原始地形丘塊圖上，其平均坡度在 30% 以上土地，不</p>	<p>(一)公園之闢建應檢送整體發展計畫送經核准。其建築物之建蔽率不得大於 3%，除紀念性建築物外，不得超過 2 層樓且簷高不得超過 7.0 公尺。</p> <p>(二)機關用地闢建時，其建築物之建蔽率不得大於 40%、容積率不得大於 200%。</p> <p>(三)發電廠用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p> <p>(四)學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%，惟經都市設計審議通過者，容積率最高不得大於 200%。</p> <p>(五)停車場四周應予以美化，且其相關服務設施所需建築物之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。</p> <p>(六)公墓應配合附近景觀予以美化，公墓內除納骨塔、公墓設施及管理必需者外，不得有任何建築物，包括殯儀館或火葬場，其中納骨塔最大基層面積 200 平方公尺，總樓地板面積為 600 平方公尺，納骨塔以外之建築物之總面積不得超過 150 平</p>	<p>築物外，不得超過 2 層樓且簷高不得超過 7.0 公尺。</p> <p>二、依建築技術規則第 261 條之用語定義，即已明定「平均坡度」之計算方式，故原條文「但原始地形丘塊圖上，其平均坡度在 30% 以上土地」之文字用語，修訂為「但原始地形平均坡度在 30% 以上土地」，以免對丘塊圖另生疑義。</p> <p>三、為考量烏來區遷校及國中、小併校需求，學校用地經都市設計審議通過者，容積率最高得比照機關用地不得大於 200%。</p>

原條文	新條文	變更理由
<p>得變更地形，或作埋葬使用。</p>	<p>方公尺，但<u>原始地形平均坡度</u>在 30%以上土地，不得變更地形，或作埋葬使用。</p>	
<p>十、本特定區內各類土地使用，除前開有關規定外，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)本特定區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，或省(市)主管機關擬訂較嚴格之放流水標準。其經台北水源特定區管理機關指定應興建公共污水下水道系統之地區，應依法取得排放許可，且位於翡翠水庫大壩以下包括南勢河流域，其污水排放管線應接到自來水取水口下排放；其餘未指定應興建公共污水下水道系統之地區，應自行設置廢污水處理設備。</p> <p>(二)指定興建公共污水下水道系統之地區，公共污水下水道系統未完成前，建築物之新建、增建時，應檢附水土保持及廢污水處理設施計畫，經審查核可後，始准予先行發照建築。唯須切結於公共污水下水道完成後 6 個月內，自行納入系統內。</p>	<p>十、本特定區內各類土地使用，除前開有關規定外，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)本特定區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，或主管機關擬定較嚴格之放流水標準，其經臺北水源特定區<u>下水道</u>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；其餘未指定應興建公共污水下水道系統之地區，應自行設置廢污水處理設備。</p> <p>(二)已興建完成公共污水下水道系統之地區，其建築物之新建、增建時，均應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，並完成聯接後，始得核發使用執照。</p> <p>(三)公共污水下水道系統以外地區，建築物之新建、修建、改建、增建均</p>	<p>一、本特定區污水放流標準原本即應遵守主管機關之規定，無需限定省(市)政府層級，故原第一項第一款規定「經省(市)主管機關擬定」之規定，修訂為經「主管機關擬定」。</p> <p>二、為符合現行政府組織架構與權責，本特定區下水道相關行業主管單位應包括臺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」。</p> <p>三、因公共污水下水道已興建完成，已無規範先行發照之必要，故刪除原第一項第二款之規定。</p> <p>四、本特定區土地允許使用項目已無圈養牲畜之規定，故刪除原條文第一項第五款第二目之「圈養牲畜」規定。</p> <p>五、為統一文字用語，並依建築技術規則第 261 條規定計算「平均坡度」，故原條文第一項第六款「本地區原始地形坵塊圖上，其平均坡度在 30%以上土</p>

原條文	新條文	變更理由
<p>(三)已興建完成公共污水下水道系統之地區，其建築物之新建、增建時，均應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，並完成聯接後，始得核發使用執照。</p> <p>(四)公共污水下水道系統以外地區，建築物之新建、修建、改建、增建均應先檢附水土保持及廢污水處理計畫書，經審查核可後，始得發照建築。</p> <p>(五)下列各項得由台北水源特定區管理機關做必要之規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之宣排、棄置不得直接排放於水庫用地內。 2. 圈養牲畜。 3. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。 4. 農藥之使用及排放。 <p>(六)本地區原始地形坵塊圖上，其平均坡度超過 30%之土地，不得建築使用，並不計入法定空地。</p> <p>(七)申請建照應符合山坡地開發建築</p>	<p>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)屬山坡地者土地利用應符合山坡地保育利用條例規定，申請建照應符合山坡地開發建築管理辦法有關規定。</p> <p>(七)闢建道路(含產業道路)需穿越保護區、農業區土地，並已取得土地產權或使用同意書時，應先經臺北水源特定區管理機關審查核可，轉報新北市政府核准後實施。</p> <p>(八)農、林業使用農藥及肥料時，應依</p>	<p>地」之文字用語，修訂為「本地區原始地形平均坡度在 30%以上土地」。</p> <p>六、原條文第一項第七款增訂山坡地土地利用遵循之共通性法令規定。</p> <p>七、原條文第一項第八款係規範穿越保護區、農業區之闢建道路(含產業道路)行為，應一律經過主管單位核准後始能實施，故無需區分行為人為機關或私人。</p> <p>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。</p>

原條文	新條文	變更理由
<p>管理辦法有關規定。</p> <p>(八)地方機關闢建道路(含產業道路)或已發布細部計畫規定私人整體開發之住宅區權利關係人自行闢建必要聯外道路，需穿越保護區、農業區土地，並已取得土地產權或使用同意書時，應先經台北水源特定區管理機關審查核可，轉報台北縣政府核准後實施。</p> <p>(九)農、林業使用農藥及肥料時，應依特定區管理機關及主管機關之規定辦理。</p>	<p>特定區管理機關及主管機關之規定辦理。</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>十一、本特定區內之住宅區及合法房屋基地，如座落在距離河川水體水平距離 8 公尺範圍內或活動斷層兩側 50 公尺範圍內及環境地質災害區、高山崩潛感地區，申請建築時，除應避免座落上開地區外，如在其他地區另有適當土地，可依個案申請在不超過原核准面積下准予建築，必要時得另覓適當土地予以變更以資交換。但已完成污水下水道系統者，不在此限。</p>	<p>十一、本特定區內之住宅區及合法房屋基地，如座落在環境地質災害區、高山崩潛感地區，申請建築時，除應避免座落上開地區外，如在其他地區另有適當土地，可依個案申請在不超過原核准面積下准予建築，必要時得另覓適當土地予以變更以資交換，<u>並得依都市計畫容積移轉實施辦法相關規定辦理。</u></p>	<p>一、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，並修正條文「並得依都市計畫容積移轉實施辦法相關規定辦理」。另請確認地質災害地區之範圍，並於後續辦理都市計畫通盤檢討時檢討變更為適當分區。</p> <p>二、是否完成污水下水道系統列為核准建築之必要條件實屬不妥，故予以修正</p>

原條文	新條文	變更理由
		「但已完成污水下水道系統者，不在此限。」
<p>十二、為加速公共設施用地取得，符合下列規定之申請建築基地得增加興建之樓地板面積：</p> <p>(一)捐贈土地屬都市計畫公共設施用地，並與申請建築基地銜接，且該申請建築基地之總面積超過 300 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積 2 倍之樓地板面積。</p> <p>(二)捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，且該申請建築基地之總面積超過 500 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積 2 倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值比值之樓地板面積。</p> <p>(三)前二項增加之樓地板面積不得超過該申請建築基地總面積乘以法定容積率之 30%。</p> <p>前項土地之捐贈應於申請建造執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續，登記為臺北縣所有，始得核發使用執照。</p>	刪除原條文。	一、考量已發布實施之新北市 20 處土地使用分區管制要點業依內政部新修訂之都市計畫容積移轉實施辦法辦理，爰刪除原條文。

原條文	新條文	變更理由
<p>十三、本特定區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>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。 <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> <u>公共設施用地提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前二項規定之限制。</u></p> <p>十三、<u>建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。</u> <u>公共設施用地之地下室開挖率提經新</u></p>	<p>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。</p> <p>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</p>

原條文	新條文	變更理由
	<u>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>	作多目標使用始得不受限制之規定。
<p>十四、本特定區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物規定如下：</p> <p>(一)建築物之形態應採斜頂。</p> <p>(二)建築物(含陽台、露台)與建築線之最小距離不得小於2公尺並應植樹或綠美化。</p> <p>(三)住宅區、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物1樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p> <p>(四)應留設騎樓部分得設置遮陽(雨)設施，且經整體設計，併同建築執照提出申請者，則不計入建蔽率。</p> <p>(五)因基地情況特殊，確實無法依前述規定退縮建築或留設騎樓者，經台北縣都市設計審議委員會同意，得酌予調整。</p>	<p>十四、本特定區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物規定如下：</p> <p>(一)建築物之形態應採斜頂。</p> <p>(二)建築物外牆面、陽台、露台等與建築線之最小距離不得小於2公尺並應植樹或綠美化。</p> <p>(三)住宅區<u>面臨計畫道路8公尺以上</u>、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，<u>道路境界線</u>與建築物1樓牆面淨距離至少留設<u>3.5公尺</u>，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p> <p>(四)因基地情況特殊，確實無法依前述規定退縮建築或留設騎樓者，經<u>新北市都市設計審議委員會</u>同意，得酌予調整。</p>	<p>一、調整點次。</p> <p>二、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>三、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>四、配合新北市政府改制直轄市，修正機關名稱。</p>
<p>十五、本特定區內之建築應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建照。惟為審議之需要，必要時得</p>	<p>十五、<u>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：</u></p>	<p>一、新北市政府已訂定都市設計審議原則，明訂於條文中使審議有明確依據。</p> <p>二、基於水源特定區為維持水源、水質與</p>

原條文	新條文	變更理由
<p>由台北縣政府另行訂定都市設計準則作為審議之依據。</p>	<p>(一)<u>申請基地面積大於 1,000 平方公尺且總樓地板面積大於 2,000 平方公尺。</u></p> <p>(二)<u>工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。</u></p> <p>(三)<u>都市更新單元。</u></p> <p>(四)<u>公園面積達 10,000 平方公尺以上者。</u></p> <p>(五)<u>其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。</u></p>	<p>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>未規定。</p>	<p><u>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。</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開發單位負擔開發後所增加逕流之排水改善經費」實施要領。</p> <p>二、新北市政府水利局已完成「建築基地設置雨水貯留滯洪設施計畫」，配合計畫執行已於都市設計審議及建照審查中要求開發者設置雨水貯留滯洪設施，並基於都市防災審議事項管控並於建照審查中要求。</p> <p>三、為健全法治基礎避免爭議，故於土地</p>

原條文	新條文	變更理由
		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。</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>十八、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>	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。	<u>十九、本要點未規定者，適用其他相關法令之規定。</u>	調整點次。

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 條規定訂定之。

二、住宅區內建築物及土地之使用應依下列規定：

(一)建蔽率：不得大於 60%。

(二)容積率：不得大於 120%。

(三)使用限制：

1.以興建住宅使用之建築物為主，不得設置工廠。

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

三、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)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。

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：

(一)建蔽率：不得大於 60%。

(二)容積率：不得大於 180%。

五、為促進旅館區之發展，凡基地符合下列規定，且其開發計畫送經新北市都市設計審議通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地容積率之 20%。

(一)申請面積應超過 2,000 平方公尺，且為一完整基地。

(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。

六、保安保護區內土地，以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，其土地使用應依下列規定：

(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：

1.國防所需各種設施。

2.警衛、保安、保防設施。

3.公用事業所必須之設施，但該設施、使用保安林地時，應經中央林業主管機關之同意。

4.造林與水土保持措施。

5.為保護區內地形、地物所為之工程設施。

6.為維護水源、水質、水量所必須之設施。

7.為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。

8.原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：

(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。

(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。

(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。

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。

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：

(一)建蔽率：不得大於60%。

(二)容積率：不得大於120%。

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：

(一)公園之闢建應檢送整體發展計畫送經核准。其建築物之建蔽率不得大於3%，除紀念性建築物外，不得超過2層樓且簷高不得超

過 7.0 公尺。

- (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)發電廠用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 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：

- (一)本特定區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，或主管機關擬定較嚴格之放流水標準，其經臺北水源特定區下水道管理機關指定應興建公共污水下水道系統之地區，應依法取得排放許可，且位於翡翠水庫大壩以下包括南勢溪流域，其污水排放管線應接到自來水取水口下排放；其餘未指定應興建公共污水下水道系統之地區，應自行設置廢污水處理設備。
- (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開發建築管理辦法有關規定。

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

(八)農、林業使用農藥及肥料時，應依特定區管理機關及主管機關之規定辦理。

(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、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、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。

(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。

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：

(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、公共設施或工程。

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。

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。

十八、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。

十九、本要點未規定者，適用其他相關法令之規定。

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

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	陳情理由	市都委專案小組意見	市都委會大會決議
1	周克雄	西羅岸段 318、317、934-3 部分等三筆地號	新北市烏來區(里)溫泉街 99、101、103、105、107 號之既有房舍、土地自 37 年起，本人家族即有居住及使用事實。民國 43 年起，並有相關土地納稅證明文件，民國 44 年起登記「蝴蝶蘭民族舞蹈研究社」等相關公司、行號有案，今聞 貴局辦理烏來、坪林、新店、台北水源特定區土地使用管制要點通盤檢討，本人原合法使用之房舍、土地(行政院民國 87 年 12 月 18 日原人字第 28047 號函核定辦理原住民保留地增劃編在案)，原民會目前正辦理相關土地移撥作業中。	若本次通盤檢討，對於本人房舍、土地之使用管制有所變更調整，恐將嚴重影響本人之權益。敬請 貴局惠予詳查，並說明保障本人合法使用之房舍、土地。	不予討論。 涉及行水區合法房屋認定及分區變更議題，非本次檢討範圍。建議納入通盤檢討辦理。	依專案小組意見通過。

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	亞必·達利	南勢段 158 地號	家母是烏來原住民土地在民國六十六年鄰居佔用經由調解法院確認了我們的使用權。但時代變遷土地觀念不足的老人家不懂承租手續，今縣府於九十九年在烏來街河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。	懇請准予承租該地段土地增加國庫收入並賜予小民安心使用土地的長久心願，感激不盡。	不予討論。 涉及承租土地議題，非本案之檢討範圍。	依專案小組意見通過。

捌、其他

有關本要點第十二條規定之座落在環境地質災害區、高山崩潛感地區者，應參考中央或相關主管機關建置之圖資，並依「地質法」、「建築技術規則」山坡地建築專章、「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」等規定，向主管機關申請辦理，並於後續辦理都市計畫通盤檢討時檢討變更為適當土地使用分區。