

附錄四 變更坪林水源特定區計畫（第二次通盤檢討前後）土地使用分區管制要點對照表

條序	文號	第二次通盤檢討前條文	新條文號	第二次通盤檢討後條文	修（增）訂理由
第一條		本要點依都市計畫法第三十二條暨都市計畫法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	一	本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	配合 89 年修訂之都市計畫法台灣省施行細則修正。
第二條		住宅區內之土地，以興建低密度住宅為主，其建築物及土地之使用應依下列規定： 一、最大建蔽率：60%（自然坡度超過 30% 之土地不得建築使用，並不得計入法定空地）。 二、最大容積率：120%。 三、建築物簷高，不得超過 3 層樓。（或 10.5 公尺）。 四、使用限制：不得設置工廠。	二	住宅區內之土地，以興建低密度住宅為主，其建築物及土地之使用應依下列規定： （一）最大建蔽率：60%。 （二）最大容積率：120%。 （三）使用限制： 1. 以興建住宅使用之建築物為主，不得設置工廠。 2. 自然坡度超過 % 30 之土地不得建築使用，並不得計入法定空地。 3. 申請建照應符合山坡地開發建築管理辦法有關規定。 4. 原有建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於 8 公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用，且已完成污水下水道系統，並經台北水源特定區管理機關同意者，不在此限。	一、刪除「建築物簷高、樓高」規定。 二、修訂「使用限制」相關規定。

附錄四 變更坪林水源特定區計畫（第二次通盤檢討前後）土地使用分區管制要點對照表

條序	文號	第二次通盤檢討前條文	新條文序號	第二次通盤檢討後條文	修（增）訂理由
第三條		<p>商業區內之土地，以興建商店及供商業使用之建築物為主，其建築物及土地之使用應依下列規定：</p> <p>一、最大建蔽率：60%。</p> <p>二、最大容積率：180%。</p> <p>三、建築物簷高：不得超過3層樓（或10.5公尺）。</p> <p>四、使用限制：不得設置工廠。</p>	三	<p>商業區內之土地，提供當地居民及遊客商業活動使用，其建築物及土地之使用應依下列規定：</p> <p>（一）最大建蔽率：60%。</p> <p>（二）最大容積率：180%。</p> <p>（三）使用限制：以興建商店及供商業使用之建築物為主，不得設置工廠。</p>	<p>一、刪除「建築物簷高、樓高」規定。</p> <p>二、修訂「使用限制」相關規定。</p>
第四條		<p>風景區得為左列設施：</p> <p>一、國防、警衛、保安、保防，所需各種設施。</p> <p>二、公用事業所必須之設施。</p> <p>三、造林與水土保持措施。</p> <p>四、為保護區內地形、地物所為之工程設施。</p> <p>五、為維護水源、水質、水量，所必須之設施。</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、建蔽率不得大於15%。容積率不得大於30%。申請建照屬山坡地</p>	四	<p>風景區為保育及開發自然風景而劃定，除依其土地使用「都市計畫法台灣省施行細則」第二十五條之規定外，並得為左列規定：</p> <p>（一）國防所需各種設施。</p> <p>（二）警衛、保安、保防設施。</p> <p>（三）公用事業所必須之設施。</p> <p>（四）造林及水土保持措施。</p> <p>（五）為保護區內地形、地物所為之工程設施。</p> <p>（六）興建維護或增進自然風景之建築物屬紀念性之建築物。</p> <p>（七）興建構造、色彩、位置無礙於風景之住宅、招待所、旅館、俱樂部及遊樂設施。</p> <p>（八）為維護水源、水質、水量所須之設施。</p> <p>（九）為發展地方特色，本區得配合地方茶葉發展整體規劃設立茶藝博物館等相關設施。</p> <p>（十）建蔽率不得大於15%，</p>	<p>一、配合89年修訂之都市計畫法台灣省施行細則修正。</p> <p>二、依風景區現況發展調整使用限制；修訂「使用限制」相關規定。</p>

附錄四 變更坪林水源特定區計畫（第二次通盤檢討前後）土地使用分區管制要點對照表

條序	文號	第二次通盤檢討前條文	新條文號	第二次通盤檢討後條文	修（增）訂理由
		<p>者，其土地利用應符合山坡地保育利用條例之規定辦理；惟自然坡度超過 30 % 之土地不得建築使用，並不得計入法定空地。</p> <p>九、計畫區北端（北勢溪西側）風景區僅得配合地方茶葉發展整體規劃設立茶葉博物館有關設施，建築物位置應選擇平坦地點興建。</p>		<p>容積率不得大於 30 %。申請建照屬山坡地者，其土地利用應符合山坡地保育利用條例之規定辦理；惟自然坡度超過 30 % 之土地不得建築使用，並不得計入法定空地。</p>	
第五條		<p>保安保護區內土地以供涵養水源、防止砂土崩塌等為主，其土地使用應依下列規定：</p> <p>一、本區內土地經台灣省政府核准得為左列使用：</p> <p>（一）國防所需各種設施。</p> <p>（二）醫衛、保安、保防設施。</p> <p>（三）公用事業所必須之設施，但該設施不得設置於本區之保安林內。</p> <p>（四）造林與水土保持措施。</p> <p>（五）為保護區內地形、地物所為之工程設施。</p>	五	<p>保安保護區內土地，以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，其土地使用應依下列規定：</p> <p>（一）本區內土地經台北縣政府核准為左列之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 國防所需各種設施。</li> <li>2. 警衛、保安、保防設施。</li> <li>3. 公用事業所必須之設施，但該設施使用保安林地時，應經林業主管機關之同意。</li> <li>4. 造林與水土保持措施。</li> <li>5. 為保護區內地形、地物所為之工程設施。</li> <li>6. 為維護水源、水質、水量所必須之設施。</li> <li>7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。</li> <li>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：</li> </ol> <p>（1）建築物之簷高不得超</p>	<p>依變更台北水源特定區計畫（含南、北勢溪部分）（第二次主要計畫通盤檢討）土地使用分區管制要點及 89 年修訂之都市計畫法台灣省施行細則，修訂「使用限制」相關規定。</p>

附錄四 變更坪林水源特定區計畫（第二次通盤檢討前後）土地使用分區管制要點對照表

條序	文號	第二次通盤檢討前條文	新條文 序號	第二次通盤檢討後條文	修（增）訂 理由
		<p>(六) 為維護水源、水質、水量所必須之設施。</p> <p>(七) 原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建、修建。除寺廟、教堂、宗祠外，其簷高不得超過 3 層樓（或 10.5 公尺），建築總面積不得超過 150 平方公尺。</p> <p>二、本區內之土地禁止左列行為，但前項各款所列各項設施所必須者不在此限：</p> <p>(一) 砍伐竹木，但撫育更新、造林，障礙木之採伐，經台灣省政府核准者不在此限。</p> <p>(二) 破壞地形或改變地貌。</p>		<p>過3層樓（或10.5公尺），建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。</p> <p>(2) 建蔽率不得超過40 %。</p> <p>(3) 原有建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於8公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用，且已完成污水下水道系統，並經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) 本區內之土地禁止左列行為，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，經臺灣省政府核准者不在此限。</p> <p>2. 破壞地形或改變地貌。</p> <p>(三) 保安保護區土地在都市計畫發布實施前已編定</p>	

附錄四 變更坪林水源特定區計畫（第二次通盤檢討前後）土地使用分區管制要點對照表

條序	文號	第二次通盤檢討前條文	新條文號	第二次通盤檢討後條文	修（增）訂理由
				為建地目或已建築供居住使用之合法建築基地於都市計畫發布後變更為建地目者，得比照前款規定申請建築。	
第六條		<p>農業區內土地，以作農業使用為主，其土地使用應依下列規定：</p> <p>一、屬山坡地者其土地利用應符合山坡地保育利用條例之規定。</p> <p>二、本區農舍之高度不得超過 3 層樓（或 10.5 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十分之一。但最大基層建築面積不得超過 165 平方公尺（50 坪）與都市計畫道路道路境界線之距離不得小於 20 公尺。</p> <p>三、不得違反都市計畫法台灣省施行細則第二十七條之規定。</p>	六	<p>農業區內土地，以作農業使用為主，禁止畜牧，其土地使用應依下列規定：</p> <p>（一）屬山坡地者土地利用應符合山坡地保育利用條例、山坡地開發建築管理辦法等相關法令規定。</p> <p>（二）原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 建蔽率不得超過 40 %。</li> <li>3. 原有建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於 8 公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用，且已完成污水下水道系統，並經台北水源特定區管理機關同</li> </ol>	依變更台北水源特定區計畫（含南、北勢溪部分）（第二次主要計畫通盤檢討）土地使用分區管制要點，修訂「使用限制」相關規定。

附錄四 變更坪林水源特定區計畫（第二次通盤檢討前後）土地使用分區管制要點對照表

條 序	文 號	第二次通盤檢討前條文	新條 文 序 號	第二次通盤檢討後條文	修 理 （ 增 ） 訂 由
				<p>意者，不在此限。</p> <p>(三) 都市計畫發布實施前取得或發布後繼承、贈與之農業區土地，於不影響農業生產，及經台北水源特定區管理機關查核不妨礙水源、水質、水量之保護者，得申請新建農舍，並依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 農舍之簷高不得超過2層（或7.0公尺），建築面積不得超過申請人所有耕地（或農場）及已有建築用地合計總面積十分之一，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。</li> <li>2. 農業區內之土地，其已申請建築者（包括十分之一農舍面積及十分之九農地），建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該十分之九農地是否分割，均不得再行申請建築。</li> <li>3. 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。</li> <li>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，使得核發建築執照，及完成聯接</li> </ol>	

附錄四 變更坪林水源特定區計畫（第二次通盤檢討前後）土地使用分區管制要點對照表

條序	文號	第二次通盤檢討前條文	新條文序號	第二次通盤檢討後條文	修（增）訂理由
				後，使得核發使用執照。 5. 除前述規定者外，應依「農業發展條例」有關規定辦理。	
			七	河川區除依水利法之有關規定外，計畫區內之河川區為保護水源禁止任何污染水體之水面活動。	增訂。
第七條		市場用地建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 150 %。並應依「台灣省零售市場建築規格」有關規定辦理。	八	市場用地建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 150 %。並應依「台灣省零售市場建築規格」有關規定辦理。	配合調整條文序號。
第八條		學校用地建蔽率不得大於 40 %，容積率不得大於 120 %。	九	學校用地建蔽率不得大於 40 %，容積率不得大於 120 %。	配合調整條文序號。
第九條		機關用地建蔽率不得大於 40 %。容積率不得大於 120 %。	十	機關用地建蔽率不得大於 40 %，容積率不得大於 200 %。	一、配合調整條文序號。 二、調整容積率規定。
			十一	兒童遊樂場用地建蔽率不得大於 15 %，容積率不得大於 30 %。	增訂。
			十二	廣場兼停車場用地建蔽率不得大於 10 %。其相關之服務設施所需建築物之簷高不得超過 1 層樓或 4 公尺。	增訂。
			十三	停車場用地四周應予美化，且其相關之服務設施所需建築物，平面停車場建蔽率不得大於 10 %；立體停車場建蔽率不得大於 60 %，容積率不得大於 300 %。	增訂。
			十四	變電所用地建蔽率不得超過 50 %，容積率不得超過 250 %。變電所用地鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮 8.5 公尺（前	一、增訂。 二、依「變更坪林都市計

附錄四 變更坪林水源特定區計畫（第二次通盤檢討前後）土地使用分區管制要點對照表

條序	文號	第二次通盤檢討前條文	新條文號	第二次通盤檢討後條文	修（增）訂理由
				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。	畫（部分住宅區、保安保護區為變電所用地）書」之土地使用管制要點
第十條		建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	十五	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。	配合調整條文序號。
第十一條		本區土地使用如涉及水土保持，廢污水處理及變更地形等行為時，應先徵詢特定區管理機關意見。			刪除。
第十二條		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： 一、建築物興建時，應檢附水土保持及廢污水處理計畫，經審查核可後始得建築，其工程施工時，應妥善處理其廢棄物，避免污染水源及水質。 二、下列各項應由專責機構做必要之規定： （一）水肥、化糞池等淤積及排放物之宣排、棄置。 （二）放牧及豢養牲畜。	十六	本計畫區內各類土地使用，除不得違反前開有關規定外，並應依下列規定辦理： （一）本特定區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，其經台北水源特定區管理機關指定應興建公共污水下水道系統之地區，應依法取得排放許可，且位於翡翠水庫大壩以下包括南勢溪流域，其污水排放管線應接到自來水取水口下排放；其餘位於公共污水下水道系統服務範圍外之地區，應自行設置廢污水處理設備。 （二）指定興建公共污水下水道系統之地區，公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	一、配合調整條文序號。 二、依變更台北水源特定區計畫（含南、北勢溪部分）（第二次主要計畫通盤檢討）土地使用分區管制要點，修訂「使用限制」相關規



附錄四 變更坪林水源特定區計畫（第二次通盤檢討前後）土地使用分區管制要點對照表

條序	文號	第二次通盤檢討前條文	新條文序號	第二次通盤檢討後條文	修（增）訂理由
		<p>(三) 各類水上活動使用動力之馬力大小與船隻數量。</p> <p>(四) 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。</p> <p>三、本計畫區內之農林業使用農藥、肥料時，應依主管機關之規定辦理。</p> <p>四、申請建照屬山坡地者其土地利用應符合山坡地保育利用條例及山坡地建築管理有關規定，惟自然坡度超過 30% 之土地不得建築使用，並不得計入法定空地。</p> <p>五、各項管制要點未規定者，適用「都市計畫法台灣省施行細則」及其他有關法令之規定。</p>		<p>廢污水處理設施計畫，經審查核可後，始准予先行發照建築。唯須切結於公共污水下水道完成後 6 個月內，自行納入系統內。</p> <p>(三) 已興建完成公共污水下水道系統之地區，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"> <li>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。</li> <li>2. 豢養牲畜。</li> <li>3. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。</li> <li>4. 農藥之使用及排放。</li> </ol> <p>(六) 本地區自然坡度超過 30% 之土地，不得建築使用，並不計入法定空地</p> <p>(七) 地方機關開闢建道路（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</p>	定。

附錄四 變更坪林水源特定區計畫（第二次通盤檢討前後）土地使用分區管制要點對照表

條序	文號	第二次通盤檢討前條文	新條文序號	第二次通盤檢討後條文	修（增）訂理由
				<p>人自行闢建必要聯外道路，需穿越保護區、農業區土地，並已取得土地產權獲使用同意書時，應先經特定區管理機構審查核可，轉報台北縣政府核准後實施。</p> <p>（八）農、林業使用農藥及肥料時，應依本特定區管理機關及主管機關之規定辦理</p>	
			十七	<p>本計畫區內之住宅區及合法房屋基地，如距離河川水體水平距離 8 公尺範圍內或活動斷層兩側 50 公尺範圍內及環境地質災害區、高山崩潛感地區，申請建築時，除應避免座落上開地區外，如在其他地區另有適當土地，可依個案申請在不超過原核准面積下准予建築，必要時得另覓適當土地予以變更以資交換。但已完成污水下水道系統者，不在此限。</p>	增訂。
			十八	<p>本特定區內新佈設之各類電力、電信、自來水及資訊管線應採地下化方式施作，惟有實質採地下化之困難，經提報台北縣都市設計委會同意者不在此限。</p>	依據台北縣綜合發展計畫（商業服務部門），增訂本條文。
			十九	<p>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</p>	依據「台北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款草案」，增訂本條文。

附錄四 變更坪林水源特定區計畫（第二次通盤檢討前後）土地使用分區管制要點對照表

條序	文號	第二次通盤檢討前條文	新條文序號	第二次通盤檢討後條文	修（增）訂理由
				<p>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之樓地板面積。</p> <p>（三）前二款增加之樓地板面積不得超過該申請建築基地總面積乘以法定容積率之 30 %。</p> <p>前項土地之捐贈應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續，登記為台北縣有，始得核發使用執照。</p>	
			二十	<p>經台北縣政府認定具保存維護價值建築物，得依內政部訂頒「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理。</p>	<p>依據「台北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款草案」，增訂本條文；俾利坪林老街石頭屋保存之機會。</p>
			二十一	<p>本計畫區內廣告招牌應力求變化、避免單調，其設置規定如下：</p> <p>（一）商業區及台九線兩側建築基地之廣告物、廣告旗幟及廣告招牌，不得超出於建築線且突出於牆面不得大於 1.2 公尺，設置高度不得超過自基地地地面起 10 公尺，離地淨高不得低於 3</p>	<p>為維持商圈街道之整齊美觀，增訂本條文。</p>

附錄四 變更坪林水源特定區計畫（第二次通盤檢討前後）土地使用分區管制要點對照表

條序	文號	第二次通盤檢討前條文	新條文號	第二次通盤檢討後條文	修（增）訂理由
				公尺，面積不得超過 4.5 平方公尺。 (二) 其他分區建築基地之廣告物、廣告旗幟及廣告招牌，設置高度不得大於自基地地面起 7 公尺，離地淨高不得低於 3 公尺，面積不得超過 3 平方公尺，且不得設置霓虹或閃光裝置	
			二十二	本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，規定如下： (一) 鄰接省道台九線兩側建築物（含陽台、露台）與建築線之最小距離不得小於 2 公尺並應植樹或綠美化，其餘地區之建築物（含陽台、露台）與建築線之最小距離不得小於 1 公尺。 (二) 住宅區面臨計畫道路寬度 8 公尺以上、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物 1 樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，惟台九線兩側建築線與建築物 1 樓牆面淨距離至少留設 4 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。 (三) 應留設騎樓部分得設置遮陽（雨）設施，且經整體設計，併同建築執照提出申請者，則不計入建蔽率。	依「台北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款」增訂建築物退縮規定條文，另為建立坪林鄉之入口意象，增訂台九線兩側建築物應植樹或綠美化之規定。

附錄四 變更坪林水源特定區計畫（第二次通盤檢討前後）土地使用分區  
管制要點對照表

條 序	文 號	第二次通盤檢討前條文	新條 文 序 號	第 二 次 通 盤 檢 討 後 條 文	修（增）訂 理 由
			二十三	下列地區為須辦理都市設計審議地區： （一）申請基地面積大於1,000平方公尺且建築總樓地板面積大於2,000平方公尺者。 （二）風景區。 （三）鄰接台九線兩側及坪林老街（附圖）兩側之建築基地、其他經縣府認定之建築、特定區域、公共設施及工程。 （四）本特定區必要時得由台北縣政府另行訂定都市設計準則，作為審議之依據。	為創造坪林鄉之城鄉新風貌，並促進其觀光產業之發展，增訂都市設計條文。
			二十四	本要點未規定者，適用其它相關法令之規定。	增訂。
以下空白					