

附件 變更烏來水源特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註
第一點：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三十一條規定訂定之。	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。	
<p>第二點：住宅區</p> <p>住宅區之建築物及土地使用應依下列規定：</p> <p>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）。</p> <p>二、最大容積率：120%。</p> <p>三、建築物簷高：不得超過 3 層（或 10.5 公尺）。</p> <p>四、使用限制：</p> <p>1. 不得設置工廠。</p> <p>2. 申請建照應符合山坡地開發建築管理辦法有關規定。</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> <p>1. 以興建住宅使用之建築物為主，不得設置工廠。</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>第三點：商業區</p> <p>商業區之建築物及土地使用，應依下列規定：</p> <p>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）。</p> <p>二、最大容積率：180%。</p> <p>三、建築物簷高：不得超過 3 層（或 10.5 公尺）。</p> <p>四、使用限制：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>	

附件 變更烏來水源特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註
<p>第四點：旅館區</p> <p>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：不得超過 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）。</p> <p>二、容積率：不得超過 180%。</p> <p>三、建築物簷高：不得超過 3 層（或 10.5 公尺）。</p> <p>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>(三)申請建照應符合山坡地建築管理辦法有關之規定。</p>	
	<p>五、為促進旅館區之發展，凡基地符合下列規定，且其開發計畫送經台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 2000 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土地面積至少 10% 之公共停車場，提供公眾使用。</p>	
<p>第五點：保安保護區</p> <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、本區內土地經臺灣省政府核准得為左列之使用：</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)公用事業所必需之設施，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> <p>(六)為維護水源、水質、水量所必需之設施。</p> <p>(七)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>(八)原有合法建築物之拆除後改建、新建、增建、修建，其簷高</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"> <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，應經中央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>	

附件 變更烏來水源特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註
<p>不得超過 3 層樓(或 10.5 公尺)，建築總面積不得超過 300 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需者不在此限：</p> <p>(一)砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經臺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>(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>第六點：河川區 河川區內除依水利法之有關規定外，為保護水源禁止任何水面活動。</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>	

附件 變更烏來水源特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註
<p>第七點：寺廟保存區</p> <p>寺廟保存區內之土地以興建寺廟及其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、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）。</p> <p>二、最大容積率：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>第八點：本計畫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，其土地使用應依左列規定：</p> <p>一、公園</p> <p>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</p> <p>機關用地闢建時。其建築物之建蔽率不得大於 40%，建築物簷高除依機能需要核准外，不得超過 3 層或 10.5 公尺。</p> <p>三、發電廠用地</p> <p>發電廠用地闢建時。其建築物之建蔽率不得大於 50%，建築物簷高除依機能需要核准外，不得超過 2 層或 7 公尺。</p> <p>四、學校</p> <p>其建築物之建蔽率不得大於 50%，簷高不得超過 3 層或 10.5 公尺。</p> <p>五、停車場</p> <p>停車場四周應予以美化，且其相關服務設施所需建築物簷高不得超過 1 層或 4 公尺。</p> <p>六、公墓</p> <p>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，包括殯儀管或火葬場，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</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)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</p>	

附件 變更烏來水源特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註
尺，納骨塔以外之建築物之總面積不得超過150平方公尺，但自然坡度在30%以上土地，不得變更地形，或作埋葬使用。	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，不得變更地形，或作埋葬使用。	
<p>第九點：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)本計畫區內經台北水源特定區管理機構會同縣政府指定應興建公共污水下水道系統之地區，其廢污水之處理，應確實達到「台灣省都市污水下水道系統放流水標準」水源、水質、水量保護區內之規定標準，以污水排放管線，接到自來水取水口下排放。其餘地區，應自行設置廢污水處理設備。</p> <p>(二)本計畫區應興建公共污水下水道系統之地區，其建築物應分擔下水道系統工程及管理操作經費。</p> <p>(三)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、增建時均應做好水土保持及廢污水處理設施，經審查核可後，准予先行發照建築。惟須切結於公共污水下水道完成後6個月內，自行納入系統內，並負擔其費。</p> <p>(四)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>(五)本計畫區內，公共污水下水道系統以外地區，建築物之新建、修建、改建、增建均應先做好水土保持及廢污水處理計畫，經審查核可後，始得發照建築。</p> <p>(六)下列各項得由縣政府主管機關做必要之規定。</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)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>(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>	

附件 變更烏來水源特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註
<p>1. 水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之宣排、棄置。</p> <p>2. 放牧及圈養牲畜。</p> <p>3. 各類水上活動使用動力大小與船隻數量。</p> <p>4. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。</p> <p>(七)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>(八)新闢 8 公尺以下非計畫道路之道路時，應經台北水源特定區管理機構審查核可，層報省府核准後實施。</p>	<p>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。</p> <p>2. 圈養牲畜。</p> <p>3. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。</p> <p>4. 農藥之使用及排放。</p> <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>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</p>	

附件 變更烏來水源特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註
	<p>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，登記為台北縣所有，始得核發使用執照。</p>	
第十點：本計畫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。	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>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>	
	十五、本特定區內之建築應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建照。惟為審議之需要，必要時得由台北縣政府另行訂定都市設計準則作為審議之依據。	
第十一點：本要點未規定者，適用都市計畫法台灣省施行細則、新店溪、青潭水源、水質、水質保護區域管制事項、下水道法及其它有關法令之規定。	十六、本要點未規定者，適用其它相關法令之規定。	