

變更十分風景特定區計畫（土地使用
分區管制要點專案通盤檢討）書

擬定機關：新北市政府

中華民國 108 年 3 月

變更十分風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)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	變更十分風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)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	
本案公開展覽 起訖日期	公告徵求 意見	民國 107 年 12 月 10 日至民國 108 年 1 月 9 日 (刊登於民國 107 年 12 月 13 日聯合報) 民國 107 年 12 月 21 日於平溪區公所舉辦座談會
	公開展覽	
	公 開 說 明 會	
人民團體對本案之 反映意見		
本案提交各級 都市計畫委員會 審核結果	市 級	

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	4
伍、變更內容及理由	5
陸、檢討後計畫	13

圖目錄

圖 1 變更十分風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案計畫範圍 示意圖.....	3
--	---

表目錄

表 1 變更十分風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案土地使用 分區管制要點發布歷程一覽表.....	4
表 2 變更十分風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案土地使用 分區管制要點變更內容及理由表.....	6

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 處都市計畫於 100 年 1 月 17 日發布實施土地使用分區管制要點專案通盤檢討（第二階段）案，其餘非屬前開 20 處通案性土管要點之都市計畫則係於辦理通盤檢討時業依通案性土管要點修訂土管內容。

另 103 年 4 月 29 日發布實施之「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，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 日修正該細則部分條文。

考量施行細則係本市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 99 年配合設置縣定瀑布公園個案變更併同辦理檢討迄今已逾 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，並彙整轄區內歷次檢討變更之土管要點內容，以利後續執行。

本次土地使用分區管制要點專案通盤檢討重點如下：

- 一、刪除條文內容與施行細則重複性規定。
- 二、將土地使用分區與公共設施用地相關規定及公共設施用地多目標使用限制拆分不同條文，並配合本市通案性土地使用分區管制要點增(修)訂，另補充施行細則及條文內容未規定之土地使用分區與公共設施用地相關規定。

貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

參、計畫範圍

本計畫範圍以基隆河上游平溪區十分瀑布所在位置為中心，東西長約 1,250 公尺，南北寬約 400 至 900 公尺不等，包括十分、新寮、南山等里部分地區。其東界為瀑布下游 420 公尺處，西至十分里境之市道 106 號瑞平公路及臺鐵平溪線鐵路平交道交叉處，南至南山坪山腰連線，北至市道 106 號瑞平公路月桃寮陡彎處，計畫面積為 56.89 公頃，計畫範圍如圖 1 所示。

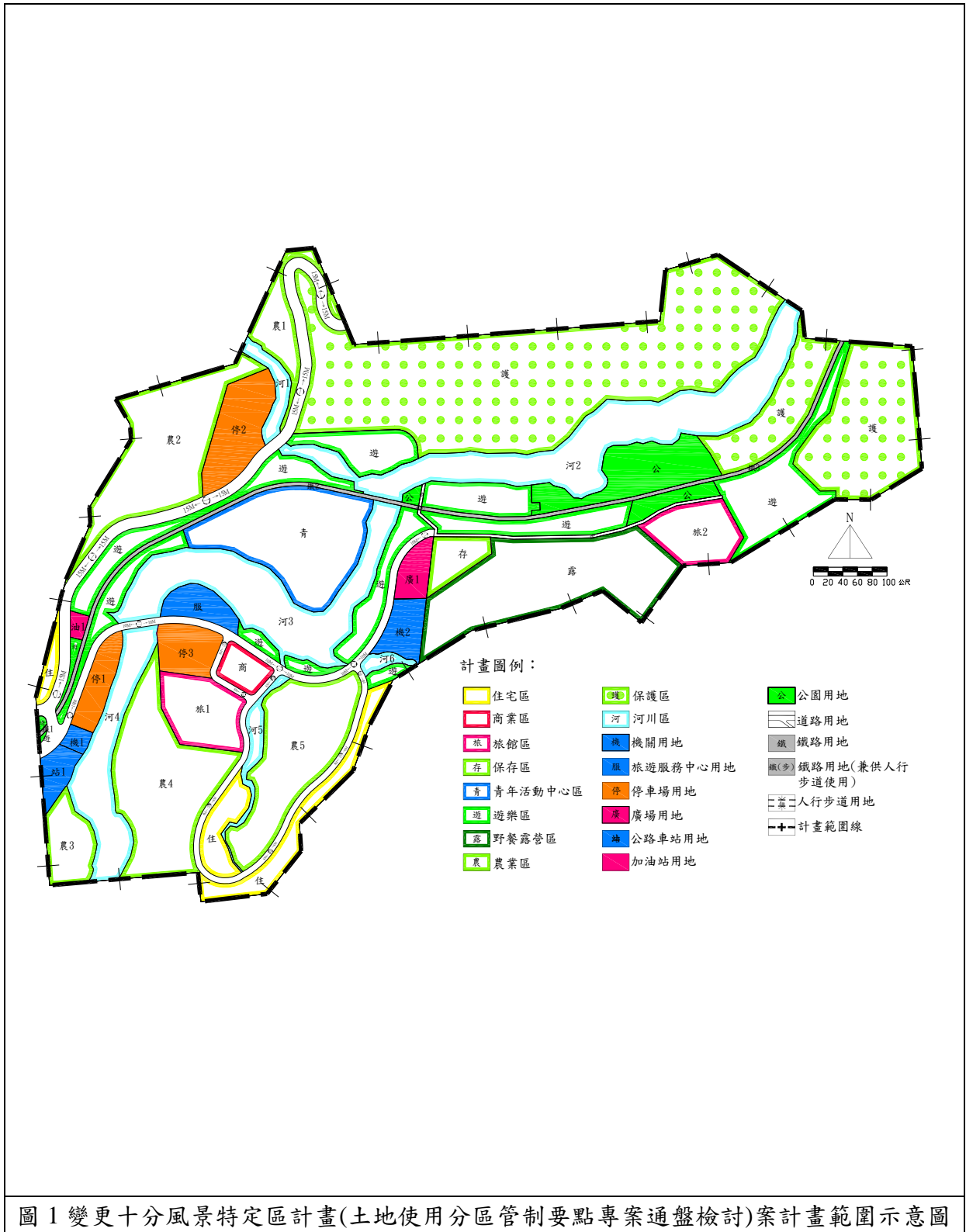


圖 1 變更十分風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案計畫範圍示意圖

肆、土地使用分區管制要點變更歷程

經檢核十分風景特定區計畫歷次變更，自 72 年 3 月 21 日發布實施「擬定十分風景特定區計畫」案訂定土地使用分區管制要點後，涉及土地使用分區管制要點變更之案件綜整如表 1，包括 81 年 2 月 24 日發布實施「變更十分風景特定區計畫(第一次通盤檢討)」案，及 99 年 6 月 14 日發布實施「變更十分風景特定區計畫(配合設置縣定瀑布公園)」案，迄今土地使用分區管制要點共計變更修訂 2 次。

表 1 變更十分風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案土地使用分區管制要點發布歷程一覽表

編號	變更案名	內政部或台灣省政府 核定日期文號	發布實施 日期文號
一	擬定十分風景特定區計畫案	72 年 3 月 7 日七二府建四 字第 15176 號函轉內政部 72 年 2 月 23 日台內營字第 140442 號函	72 年 3 月 19 日七二北府工三字第 52895 號公告，自 72 年 3 月 21 日 起發布實施
二	變更十分風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案	81 年 2 月 7 日八一府建四 字第 13493 號函	81 年 2 月 21 日八十一北府工都字 第 41898 號公告，自 81 年 2 月 24 日起發布實施
三	變更十分風景特定區計畫(配合設置縣定瀑布公園)案	99 年 5 月 21 日台內營字第 0990101019 號函	99 年 6 月 8 日北府城審字第 09905307461 號公告，自 99 年 6 月 14 日起發布實施

伍、變更內容及理由

一、檢討原則

- (一)配合施行細則刪除重複性規定。
- (二)將土地使用分區與公共設施用地相關規定及公共設施用地多目標使用限制拆分不同條文，並配合本市通案性土地使用分區管制要點增(修)訂，另補充施行細則及條文內容未規定之土地使用分區與公共設施用地相關規定。

二、變更內容

原條文 8 點，刪除 1 點重複性規定，增訂 7 點新條文，包括配合通案性土管要點增訂院落退縮規定(增訂)、汽機車停車位設置規定(增訂)、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率規定(增訂)、執行疑義之處理方式與解釋權責規定(增訂)，以及將原本訂在同 1 點之土地使用分區與公共設施用地相關規定拆分為土地使用分區容許使用相關規定、土地使用分區之土地使用強度(增訂)、公共設施用地之土地使用強度(增訂)、公共設施用地多目標使用限制(增訂)，以避免混淆。此外，並補充施行細則及條文內容未規定之土地使用分區與公共設施用地相關規定。另有關遊樂區建蔽率、容積率或建築物高度調配規定，則予整併入土地使用分區之土地使用強度規定。

修訂後土地使用分區管制要點共 13 點，有關本案修正內容詳表 2。

表 2 變更十分風景特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案土地使用分區管制要點變更內容及理由表

現行條文	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訂定之。</p>	<p>一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>1. 都市計畫法第 22 條已明訂細部計畫應擬定土地使用分區管制，爰刪除重複性規定。 2. 明訂本計畫範圍內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及其他有關法令規定辦理。</p>										
<p>二、本特定區本計畫內各分區與用地使用管制如下： (一)青年活動中心區：其建築物及土地之使用依下列規定： 1. 建蔽率不得超過 10%，容積率不得超過 20%。 2. 僅准設置青年活動中心、表演台、眺望台、涼亭、座椅、園道、步道及青年活動相關設施。 (二)野餐露營區：其建築物及土地使用，依下列規定： 1. 建蔽率不得超過 5%，建築物之高度不得超過 1 樓或 4 公尺。 2. 本區內僅准設置管理室、交誼廳、營火場、自助營舍野外活動用具租借服務處、攀爬運動設施及其他經核准之戶外休閒設施。除管理室外其餘建築物至少與計畫道路保持 20 公尺以上之距離。 (三)旅館區：以興建旅館及其附屬設施使用之建築為主，其建築物及土地使用，依下列規定： 1. 建蔽率不得超過 30%，容積率不得超過 80%。 2. 為建築整地需要者外，不得變更地形地貌，影響景</p>	<p>二、各土地使用分區除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="639 824 1070 2022"> <thead> <tr> <th data-bbox="639 824 818 913">土地使用分區種類</th> <th data-bbox="818 824 1070 913">容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="639 913 818 1106">青年活動中心區</td> <td data-bbox="818 913 1070 1106">僅准設置青年活動中心、表演台、眺望台、涼亭、座椅、園道、步道及青年活動相關設施。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="639 1106 818 1487">野餐露營區</td> <td data-bbox="818 1106 1070 1487">僅准設置管理室、交誼廳、營火場、自助營舍野外活動用具租借服務處、攀爬運動設施及其他經核准之戶外休閒設施。除管理室外其餘建築物至少與計畫道路保持 20 公尺以上之距離。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="639 1487 818 1910">旅館區</td> <td data-bbox="818 1487 1070 1910">1. 以興建旅館及其附屬設施使用之建築為主。 2. 為建築整地需要者外，不得變更地形地貌，影響景觀。 3. 須有垃圾處理及污水處理設施，禁止污染四周環境。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="639 1910 818 2022">遊樂區</td> <td data-bbox="818 1910 1070 2022">1. 得設置亭台、涼椅、游泳池及廁所。</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	容許使用內容	青年活動中心區	僅准設置青年活動中心、表演台、眺望台、涼亭、座椅、園道、步道及青年活動相關設施。	野餐露營區	僅准設置管理室、交誼廳、營火場、自助營舍野外活動用具租借服務處、攀爬運動設施及其他經核准之戶外休閒設施。除管理室外其餘建築物至少與計畫道路保持 20 公尺以上之距離。	旅館區	1. 以興建旅館及其附屬設施使用之建築為主。 2. 為建築整地需要者外，不得變更地形地貌，影響景觀。 3. 須有垃圾處理及污水處理設施，禁止污染四周環境。	遊樂區	1. 得設置亭台、涼椅、游泳池及廁所。	<p>1. 本要點之適用即為十分風景特定區計畫範圍，爰應無須再敘明「本特定區本計畫內」。 2. 拆分土地使用分區與公共設施用地相關規定及公共設施用地多目標使用限制，本條文僅保留土地使用分區容許使用相關規定並酌修文字，並將土地使用分區之土地使用強度、公共設施用地之土地使用強度及公共設施用地多目標使用相關規定各另列一點，以避免混淆，惟住宅區、商業區之容許使用非屬與施行細則不同之特殊性規定，爰應無須再敘明，故予刪除 3. 本要點第一點已敘明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，爰刪除條文內「...其建築物及土地使用...」之重複性規定。 4. 有關野餐露營區之容許使用之適用即為野餐露營區範圍，爰應無須再敘明「本區內」。</p>
土地使用分區種類	容許使用內容											
青年活動中心區	僅准設置青年活動中心、表演台、眺望台、涼亭、座椅、園道、步道及青年活動相關設施。											
野餐露營區	僅准設置管理室、交誼廳、營火場、自助營舍野外活動用具租借服務處、攀爬運動設施及其他經核准之戶外休閒設施。除管理室外其餘建築物至少與計畫道路保持 20 公尺以上之距離。											
旅館區	1. 以興建旅館及其附屬設施使用之建築為主。 2. 為建築整地需要者外，不得變更地形地貌，影響景觀。 3. 須有垃圾處理及污水處理設施，禁止污染四周環境。											
遊樂區	1. 得設置亭台、涼椅、游泳池及廁所。											

現行條文	新條文		變更理由																												
<p>觀。</p> <p>3. 須有垃圾處理及污水處理設施，禁止污染四周環境。</p> <p>(四) 遊樂區：其建築物及土地使用，依下列規定：</p> <p>1. 建蔽率不得超過 5%，容積率不得超過 5%，建築物高度不得超過 1 樓或 4 公尺。</p> <p>2. 得設置亭台、涼椅、游泳池及廁所。</p> <p>3. 得供小型商店、飲食店或其他經目的事業主管機關同意之使用。</p> <p>4. 應自河川區域線至少退縮 4 公尺建築，退縮建築之空地應開放供公眾使用，並得計入法定空地。</p> <p>(五) 機關用地：其建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 150%。</p> <p>(六) 商業區：以建築商店及商業使用為主，其建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 100%。</p> <p>(七) 住宅區：以建築住宅為主，其建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 80%。</p> <p>(八) 鐵路用地(兼供人行步道使用)：人行步道以立體化設置為原則。</p> <p>(九) 公園用地：不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定。</p> <p>二之一、本風景特定區內之遊樂區建蔽率、容積率或建築物高度得向臺北縣政府觀光旅遊局申請調配，並經臺北縣都市設計審議委</p>	<p>2. 得供小型商店、飲食店或其他經目的事業主管機關同意之使用。</p>																														
	<p>三、各土地使用分區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>		<p>1. 增訂新條文，將土地使用分區之土地使用強度另列一點並酌修文字。</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，爰於土管條文敘明。</p> <p>3. 施行細則第 36 條已明訂各土地使用分區之建蔽率，爰除施行細則未規定及計畫書有較嚴格之規定者予以保留，其餘依施行細則規定辦理。</p> <p>4. 施行細則第 39 條已明訂各土地使用分區之容積率，爰除施行細則已規定之使用分區予以刪除外，其餘保留。</p> <p>5. 野餐露營區原規定係採建築高度管制，未訂定容積率，為避免疑義，於容積率敘明「不予規定」。</p> <p>6. 本要點第二之一點有關遊樂區建蔽率、容積率或建築物高度調配規定，應併入土地使用分區之土地使用強度規定。</p> <p>7. 配合臺北縣改制新北市及施行細則，將「臺北縣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」。</p>																												
	<table border="1" data-bbox="627 723 1085 1693"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>40%</td> <td>80%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>50%</td> <td>100%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>旅館區</td> <td>30%</td> <td>80%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>青年活動中心區</td> <td>10%</td> <td>20%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>野餐露營區</td> <td>5%</td> <td>不予規定</td> <td>高度限制：建築物高度不得超過 1 樓或 4 公尺。</td> </tr> <tr> <td>遊樂區</td> <td>5%</td> <td>5%</td> <td>高度限制：建築物高度不得超過 1 樓或 4 公尺。</td> </tr> </tbody> </table> <p>本風景特定區內之遊樂區建蔽率、容積率或建築物高度得向新北市政府觀光旅遊局申請調配，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意，但以不超過下列規定為原則：</p>		土地使用分區種類	建蔽率	容積率	備註	住宅區	40%	80%		商業區	50%	100%		旅館區	30%	80%		青年活動中心區	10%	20%		野餐露營區	5%	不予規定	高度限制：建築物高度不得超過 1 樓或 4 公尺。	遊樂區	5%	5%	高度限制：建築物高度不得超過 1 樓或 4 公尺。	
土地使用分區種類	建蔽率	容積率	備註																												
住宅區	40%	80%																													
商業區	50%	100%																													
旅館區	30%	80%																													
青年活動中心區	10%	20%																													
野餐露營區	5%	不予規定	高度限制：建築物高度不得超過 1 樓或 4 公尺。																												
遊樂區	5%	5%	高度限制：建築物高度不得超過 1 樓或 4 公尺。																												

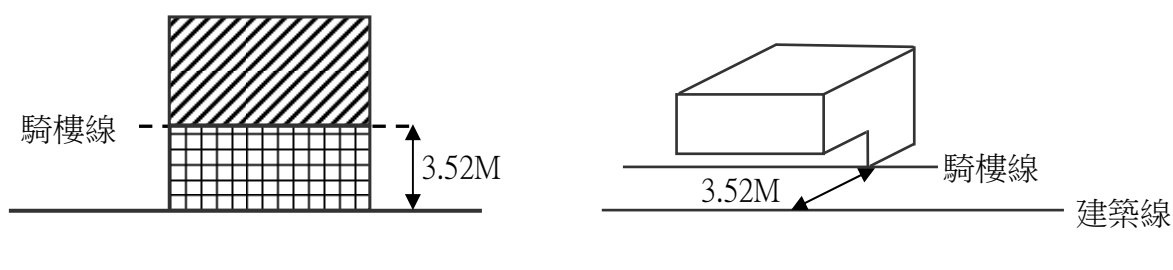
現行條文	新條文	變更理由																												
<p>員會同意，但以不超過下列規定為原則：</p> <p>(一)建蔽率不得超過10%。 (二)容積率不得超過15%。 (三)建築物高度不得超過3樓或10.5公尺。</p> <p>依前項規定申請調配經許可者，其應捐贈土地面積之計算公式如后：捐地面積 = (擬興建樓地板面積 - 依原容積率所允建樓地板面積) ÷ 原遊樂區容積率(5%)，其捐贈土地限於本風景特定區公園用地內之土地。無法以土地捐贈者，得改以代金繳納，其金額按本次變更之公園用地當期平均公告現值加四成計算。</p>	<p>(一)建蔽率不得超過10%。 (二)容積率不得超過15%。 (三)建築物高度不得超過3樓或10.5公尺。</p> <p>依前項規定申請調配經許可者，其應捐贈土地面積之計算公式如后：捐地面積 = (擬興建樓地板面積 - 依原容積率所允建樓地板面積) ÷ 原遊樂區容積率(5%)，其捐贈土地限於本風景特定區公園用地內之土地。無法以土地捐贈者，得改以代金繳納，其金額按本次變更之公園用地當期平均公告現值加四成計算。</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="627 1189 1086 2022"> <thead> <tr> <th data-bbox="627 1189 759 1317">公共設施用地種類</th> <th data-bbox="759 1189 866 1317">建蔽率</th> <th data-bbox="866 1189 957 1317">容積率</th> <th data-bbox="957 1189 1086 1317">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="627 1317 759 1444">機關用地</td> <td data-bbox="759 1317 866 1444">依施行細則規定辦理</td> <td data-bbox="866 1317 957 1444">150%</td> <td data-bbox="957 1317 1086 1444"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="627 1444 759 1572">旅遊服務中心用地</td> <td data-bbox="759 1444 866 1572">不予規定</td> <td data-bbox="866 1444 957 1572">不予規定</td> <td data-bbox="957 1444 1086 1572"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="627 1572 759 1653">廣場用地</td> <td data-bbox="759 1572 866 1653">不予規定</td> <td data-bbox="866 1572 957 1653">不予規定</td> <td data-bbox="957 1572 1086 1653"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="627 1653 759 1733">公路車站用地</td> <td data-bbox="759 1653 866 1733">不予規定</td> <td data-bbox="866 1653 957 1733">不予規定</td> <td data-bbox="957 1653 1086 1733"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="627 1733 759 1861">鐵路用地</td> <td data-bbox="759 1733 866 1861">依施行細則規定辦理</td> <td data-bbox="866 1733 957 1861">不予規定</td> <td data-bbox="957 1733 1086 1861"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="627 1861 759 2022">鐵路用地(兼供人行步道使用)</td> <td data-bbox="759 1861 866 2022">不予規定</td> <td data-bbox="866 1861 957 2022">不予規定</td> <td data-bbox="957 1861 1086 2022">人行步道以立體化設</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地種類	建蔽率	容積率	備註	機關用地	依施行細則規定辦理	150%		旅遊服務中心用地	不予規定	不予規定		廣場用地	不予規定	不予規定		公路車站用地	不予規定	不予規定		鐵路用地	依施行細則規定辦理	不予規定		鐵路用地(兼供人行步道使用)	不予規定	不予規定	人行步道以立體化設	<p>1. 增訂新條文，將公共設施用地之土地使用強度另列一點並酌修文字。</p> <p>2. 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且本要點重複規定之公共設施用地(公園用地)予以刪除，以及施行細則已規定而本要點未規定之公共設施用地(加油站用地、停車場用地)無需增訂外，其餘保留。</p> <p>3. 增列本要點及施行細則未規定建蔽率及容積率之公共設施用地(旅遊服務中心用地、廣場用地、公路車站用地、鐵路用地(兼供人行步道使用)、人行步道用地、道路用地)。</p> <p>4. 鐵路用地於本要點未規定建蔽率及容積率，惟施行細則僅規定建蔽率，容積率則須依實際</p>
公共設施用地種類	建蔽率	容積率	備註																											
機關用地	依施行細則規定辦理	150%																												
旅遊服務中心用地	不予規定	不予規定																												
廣場用地	不予規定	不予規定																												
公路車站用地	不予規定	不予規定																												
鐵路用地	依施行細則規定辦理	不予規定																												
鐵路用地(兼供人行步道使用)	不予規定	不予規定	人行步道以立體化設																											

現行條文	新條文				變更理由
				置為原則	需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定，爰予增列。
	人行步道用地	不予規定	不予規定		
	道路用地	不予規定	不予規定		
	五、公園用地不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定。				增訂新條文，將公共設施用地多目標使用限制另列一點並酌修文字。
院落退縮未規定。	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：				1. 增訂新條文。 2. 配合通案性土管要點增訂院落退縮規定，並增列施行細則未規定院落退縮之使用分區及用地。 3. 配合通案性土管要點增列前院留設深度與騎樓或無遮簷人行道競合之處理原則。 4. 保留遊樂區面臨河川區域線退縮建築之特殊規定，並配合通案性土管要點增訂遊樂區退縮建築規定與院落退縮規定競合之處理原則。 5. 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。
二、本特定區本計畫內各分區與土地使用管制如下：	(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。				
(一)青年活動中心區：其建築物及土地之使用依下列規定：	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)		
1. 建蔽率不得超過10%，容積率不得超過20%。	遊樂區	不予規定	不予規定		
2. 僅准設置青年活動中心、表演台、眺望台、涼亭、座椅、園道、步道及青年活動相關設施。	野餐露營區	不予規定	不予規定		
(二)野餐露營區：其建築物及土地使用，依下列規定：	青年活動中心區	不予規定	不予規定		
1. 建蔽率不得超過5%，建築物之高度不得超過1樓或4公尺。	旅遊服務中心用地	不予規定	不予規定		
2. 本區內僅准設置管理室、交誼廳、營火場、自助營舍野外活動用具租借服務處、攀爬運動設施及其他經核准之戶外休閒設施。除管理室外其餘建築物至少與計畫道路保持20公尺以上之距離。	廣場用地	不予規定	不予規定		
(三)旅館區：以興建旅館及其附屬設施使用之建築為主，其建築物及土地使用，依下列規定：	公路車站用地	不予規定	不予規定		
1. 建蔽率不得超過30%，容	鐵路用地	不予規定	不予規定		
	鐵路用地(兼供人行步道使用)	不予規定	不予規定		

現行條文	新條文			變更理由
<p>積率不得超過 80%。</p> <p>2. 為建築整地需要者外，不得變更地形地貌，影響景觀。</p> <p>3. 須有垃圾處理及污水處理設施，禁止污染四周環境。</p> <p>(四)遊樂區：其建築物及土地使用，依下列規定：</p> <p>1. 建蔽率不得超過 5%，容積率不得超過 5%，建築物高度不得超過 1 樓或 4 公尺。</p> <p>2. 得設置亭台、涼椅、游泳池及廁所。</p> <p>3. 得供小型商店、飲食店或其他經目的事業主管機關同意之使用。</p> <p>4. 應自河川區域線至少退縮 4 公尺建築，退縮建築之空地應開放供公眾使用，並得計入法定空地。</p> <p>(五)機關用地：其建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 150%。</p> <p>(六)商業區：以建築商店及商業使用為主，其建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 100%。</p> <p>(七)住宅區：以建築住宅為主，其建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 80%。</p> <p>(八)鐵路用地(兼供人行步道使用)：人行步道以立體化設置為原則。</p> <p>(九)公園用地：不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定。</p>	人行 步道 用地	不予 規定	不予 規定	
	道 路 用 地	不予 規定	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，建築線與建築物一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。(詳見附圖一)</p> <p>(三)建築基地位於遊樂區者，應依規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計(不得包含陽台、露台及地下室)；惟如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理：應自河川區域線至少退縮 4 公尺建築，退縮建築之空地應開放供公眾使用。</p>
未規定。	七、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：			<p>1. 增訂新條文。</p> <p>2. 施行細則第 42 條已明訂汽、機車位設置依都</p>

現行條文	新條文	變更理由
	<p>(一)建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。</p> <p>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第五十九條所述第一類者，以100平方公尺一機車位設置。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 	<p>市計畫書中所載規定，未規定者，依建築技術規則有關規定設置，且授權經都設會審議通過得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定辦理，爰配合通案性土管要點增訂。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 另查建築技術規則並無機車位之設置標準，爰配合通案性土管要點增訂。
<p>六、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>八、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，地被植物應大於0.3公尺；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>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量本條文與施行細則第43條綠覆率規定相同，爰予刪除。 2. 另配合通案性土管要點增訂有關覆土深度、綠化面積等植栽綠化規定。 3. 點次調整。
<p>三、本風景特定區內所有地形、地貌、建築物及設施物，非經風景特定區主管機關之核准，不得任意變更。</p>	<p>九、本風景特定區內所有地形、地貌、建築物及設施物，非經風景特定區主管機關之核准，不得任意變更。</p>	<p>點次調整。</p>
<p>四、本風景特定區內，除因教學、研究之目的，經風景特定區主管機關之許可外，不得在區內採取任何</p>	<p>十、本風景特定區內，除因教學、研究之目的，經風景特定區主管機關之許可外，不得在區內採取任何標本及狩獵等</p>	<p>點次調整。</p>

現行條文	新條文	變更理由
標本及狩獵等破壞自然的行為。	破壞自然的行為。	
五、本風景特定區計畫內除住宅區外，其餘建築物之式樣、構造及色彩應與四週環境景觀相配合，並應經風景特定區主管機關之同意。	十一、本風景特定區計畫內除住宅區外，其餘建築物之式樣、構造及色彩應與四週環境景觀相配合，並應經風景特定區主管機關之同意。	點次調整。
未規定。	十二、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提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。	1. 增訂新條文。 2. 配合通案性土管要點增訂各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率規定。
未規定。	十三、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。	1. 增訂新條文。 2. 配合通案性土管要點增訂執行疑義之處理方式與解釋權責規定。
七、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	刪除。	本要點第一點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。



附圖一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

陸、檢討後計畫

- 一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。
- 二、各土地使用分區除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定辦理。

土地使用分區種類	容許使用內容
青年活動中心區	僅准設置青年活動中心、表演台、眺望台、涼亭、座椅、園道、步道及青年活動相關設施。
野餐露營區	僅准設置管理室、交誼廳、營火場、自助營舍野外活動用具租借服務處、攀爬運動設施及其他經核准之戶外休閒設施。除管理室外其餘建築物至少與計畫道路保持 20 公尺以上之距離。
旅館區	1. 以興建旅館及其附屬設施使用之建築為主。 2. 為建築整地需要者外，不得變更地形地貌，影響景觀。 3. 須有垃圾處理及污水處理設施，禁止污染四周環境。
遊樂區	1. 得設置亭台、涼椅、游泳池及廁所。 2. 得供小型商店、飲食店或其他經目的事業主管機關同意之使用。

- 三、各土地使用分區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：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率	備註
住宅區	40%	80%	
商業區	50%	100%	
旅館區	30%	80%	
青年活動中心區	10%	20%	
野餐露營區	5%	不予規定	高度限制： 建築物高度不得超過 1 樓或 4 公尺。
遊樂區	5%	5%	高度限制： 建築物高度不得超過 1 樓或 4 公尺。

本風景特定區內之遊樂區建蔽率、容積率或建築物高度得向新

北市政府觀光旅遊局申請調配，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意，但以不超過下列規定為原則：

- (一)建蔽率不得超過 10%。
- (二)容積率不得超過 15%。
- (三)建築物高度不得超過 3 樓或 10.5 公尺。

依前項規定申請調配經許可者，其應捐贈土地面積之計算公式如后：捐地面積=(擬興建樓地板面積－依原容積率所允建樓地板面積)÷原遊樂區容積率(5%)，其捐贈土地限於本風景特定區公園用地內之土地。無法以土地捐贈者，得改以代金繳納，其金額按本次變更之公園用地當期平均公告現值加四成計算。

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：

公共設施用地種類	建蔽率	容積率	備註
機關用地	依施行細則規定辦理	150%	
旅遊服務中心用地	不予規定	不予規定	
廣場用地	不予規定	不予規定	
公路車站用地	不予規定	不予規定	
鐵路用地	依施行細則規定辦理	不予規定	
鐵路用地(兼供人行步道使用)	不予規定	不予規定	人行步道以立體化設置為原則
人行步道用地	不予規定	不予規定	
道路用地	不予規定	不予規定	

五、公園用地不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定。

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)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。

土地使用種類	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)
遊樂區	不予規定	不予規定
野餐露營區	不予規定	不予規定
青年活動中心區	不予規定	不予規定
旅遊服務中心用地	不予規定	不予規定
廣場用地	不予規定	不予規定
公路車站用地	不予規定	不予規定
鐵路用地	不予規定	不予規定
鐵路用地(兼供人行步道使用)	不予規定	不予規定
人行步道用地	不予規定	不予規定
道路用地	不予規定	不予規定

(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，建築線與建築物一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。(詳見附圖一)

(三)建築基地位於遊樂區者，應依規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計(不得包含陽台、露台及地下室)；惟如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理：應自河川區域線至少退縮 4 公尺建築，退縮建築之空地應開放供公眾使用。

七、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：

(一)建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。

(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：

- 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。
- 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺一機車位設置。
- 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。

八、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

被植物應大於 0.3 公尺；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。

九、本風景特定區內所有地形、地貌、建築物及設施物，非經風景特定區主管機關之核准，不得任意變更。

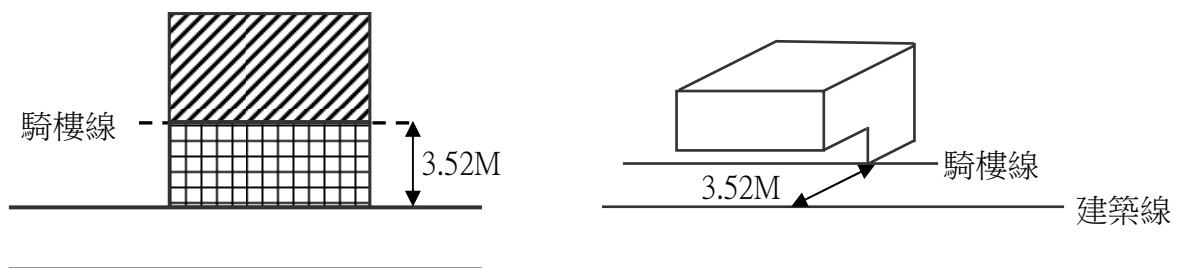
十、本風景特定區內，除因教學、研究之目的，經風景特定區主管機關之許可外，不得在區內採取任何標本及狩獵等破壞自然的行為。

十一、本風景特定區計畫內除住宅區外，其餘建築物之式樣、構造及色彩應與四週環境景觀相配合，並應經風景特定區主管機關之同意。

十二、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提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。

十三、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。



附圖一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