

變更烏來水源特定區細部計畫  
(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)書

新北市政府

中華民國 106 年 11 月

# 新 北 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)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	
自擬細部計畫或申請變更 都市計畫之機關名稱或土 地權利關係人姓名	無	
本案公告徵求意見及公開 展覽起訖日期	公告徵求意見	一、自 102 年 4 月 1 日起至 102 年 4 月 30 日止，共計 30 日。 二、公告刊登於 102 年 4 月 1 日中國時報。
	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體反映意見		
本案提交各級都市計畫委員 會審核結果	市級	

# 目 錄

<b>第一章 緒論</b> .....	1-1
第一節 計畫緣起.....	1-1
第二節 法令依據.....	1-2
第三節 計畫範圍.....	1-2
第四節 細部計畫與主要計畫之關係.....	1-2
<b>第二章 現行計畫概述</b> .....	2-1
第一節 現行主要計畫概要.....	2-1
第二節 現行細部計畫概要.....	2-4
<b>第三章 都市發展現況與檢討預測分析</b> .....	3-1
第一節 土地使用.....	3-1
第二節 公共設施.....	3-8
第三節 交通系統.....	3-12
第四節 都市防災.....	3-15
<b>第四章 計畫目標、課題及規劃構想</b> .....	4-1
第一節 計畫目標.....	4-1
第二節 課題與對策.....	4-2
第三節 規劃原則.....	4-4
<b>第五章 變更計畫</b> .....	5-1
第一節 檢討變更原則.....	5-1
第二節 變更內容.....	5-10
<b>第六章 實質計畫</b> .....	6-1
第一節 計畫範圍.....	6-1
第二節 計畫年期及計畫人口.....	6-1
第三節 土地使用計畫.....	6-1
第四節 公共設施用地計畫.....	6-5
第五節 交通系統計畫.....	6-7
第六節 都市防災策略擬定.....	6-10
第七節 生態都市規劃原則.....	6-14
第八節 都市設計原則.....	6-19
第九節 土地使用分區管制.....	6-19
第十節 事業及財務計畫.....	6-26
第十一節 後續應辦及其他表明事項.....	6-27
<b>附件一、烏來水源特定區土地使用分區管制要點修正前後對照表</b> .....	附 1-1
<b>附件二、原住民保留地興建自住住宅審查作業規定(草案)</b> .....	附 2-1
<b>附件三、申請變更為溫泉產業專用區審議原則(草案)</b> .....	附 3-1

# 圖目錄

圖 1-1 烏來水源特定區計畫範圍示意圖.....	1-3
圖 2-1 變更烏來水源特定區主要計畫（第三次通盤檢討）示意圖.....	2-3
圖 2-2 變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)現行計畫 土地使用計畫示意圖.....	2-6
圖 3-1 烏來水源特定區內土地使用現況示意圖.....	3-4
圖 3-2 烏來水源特定區內建物構造示意圖.....	3-5
圖 3-3 烏來水源特定區內建物樓層數示意圖.....	3-6
圖 3-4 烏來水源特定區內建物樓層數示意圖.....	3-7
圖 3-5 變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)公共設施 用地開闢情形.....	3-11
圖 3-6 變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)現況道路 系統示意圖.....	3-13
圖 3-7 烏來水源特定區蘇迪勒風災災害分布圖.....	3-17
圖 3-8 烏來水源特定區第 1 級環境敏感地區分布示意圖.....	3-19
圖 3-9 烏來水源特定區山崩與地滑地質敏感區分布圖.....	3-20
圖 3-10 烏來水源特定區周圍土石流潛勢溪流與土石流影響範圍示意圖.....	3-21
圖 3-11 烏來水源特定區坡度分析圖.....	3-22
圖 3-12 烏來水源特定區限制發展地區分佈圖.....	3-23
圖 5-1 變更烏來水源特定區細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細拆離)變更位 置示意圖.....	5-13
圖 5-2 變更烏來水源特定區細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細拆離)案變更 編號(9)示意圖.....	5-14
圖 5-3 變更烏來水源特定區細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細拆離)案變更 編號(10)示意圖.....	5-14
圖 5-4 變更烏來水源特定區細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細拆離)案變更 編號(11)、(12)示意圖.....	5-15
圖 6-1 變更烏來水源特定區細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細拆離)土地使 用計畫示意圖.....	6-4
圖 6-2 變更烏來水源特定區細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細拆離)道路系 統計畫示意圖.....	6-9
圖 6-3 變更烏來水源特定區細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細拆離)防(救) 災避難場所及設施示意圖.....	6-12
圖 6-4 變更烏來水源特定區細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細拆離)防(救) 災路線示意圖.....	6-13
圖 6-5 變更烏來水源特定區細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細拆離)綠色交 通分布示意圖.....	6-18

# 表 目 錄

表 2-1 變更烏來水源特定區主要計畫（第三次通盤檢討）土地使用面積分配表 .....	2-2
表 2-2 變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)現行計畫 土地使用面積明細表 .....	2-7
表 2-3 變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)現行計畫 公共設施明細表 .....	2-8
表 3-1 烏來水源特定區內土地使用現況彙整表 .....	3-2
表 3-2 烏來水源特定區內建物調查結果統計表 .....	3-2
表 3-3 烏來水源特定區內土地權屬面積表 .....	3-3
表 3-4 烏來水源特定區內公共設施用地現況明細表 .....	3-9
表 3-5 水災、坡地災害以及複合性災害之氣候與環境變遷因子以及衝擊面向表 .....	3-15
表 5-1 土地使用變更回饋原則表 .....	5-4
表 5-2 變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(主細拆離)變更內容明細 表 .....	5-10
表 5-3 變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(主細拆離)變更內容面積 表 .....	5-12
表 6-1 變更烏來水源特定區細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細拆離)土地使 用計畫面積分配表 .....	6-3
表 6-2 變更烏來水源特定區細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細拆離)公共設 施用地明細表 .....	6-6
表 6-3 變更烏來水源特定區細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細拆離)道路編 號明細表 .....	6-8
表 6-4 變更烏來水源特定區細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細拆離)事業及 財務計畫概算表 .....	6-26

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

為確保大臺北地區居民生活與經濟發展所需的水源，維持水質與水量之安全與潔淨，政府於民國 68 年公告新店溪青潭堰上游集水區範圍，並於 76 年完成翡翠水庫建設，匯集南、北勢溪的溪水成為大臺北地區重要的飲用水源。烏來區位於南勢溪上游，全區均劃屬新店溪青潭水源、水質、水量保護區範圍。

烏來地區在 56 年 7 月 20 日發布實施「烏來鄉都市計畫」，範圍包括烏來觀光大橋以南至信福路、計畫區北側為西羅岸路及東側為拉卡路。原計畫位於台北水源特定區集水區轄區內，但不隸屬台北水源特定區計畫範圍內，依據民國 84 年 6 月 29 日公布之自然水法第二十條之一條規定略以：「水質水量保護區依據都市計畫程序劃定為水源特定區者，其土地應視限制程度減免土地增值稅、贈與稅及遺產稅。前項土地減免賦稅區域及標準，由財政部會同內政部擬定，報請行政院核定。自來水事業應於水價外附徵一定比例之費用，協助第一項土地受限地區地方建設」，因此民國 89 年 9 月 4 日公告實施「變更烏來都市計畫為烏來水源特定區計畫」。

由於本計畫自發布實施迄今已達 8 年以上，因此依都市計畫法第 26 條規定：『都市計畫經發布實施，不得隨時任意變更，但擬訂計畫之機關每三年或五年至少應通盤檢一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用……』，爰此，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法精神檢視現行都市計畫。

配合變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案擬定本細部計畫，計畫目的如下：

- 一、遵循主要計畫之指導，強化本區保水、防洪之功能，除對「新店溪青潭自來水水源、水質、水量保護區」內之相關開發與土地利用行為予以管制外，亦需兼顧水源區的保育與使用，尊重維護在地文化發展與當地居民生活需求與權益，並達到防災與永續發展之目標。
- 二、規劃與檢討鄰里性公共設施用地、訂定土地使用分區管制要點、都市設計原則，以提升土地使用機能及居民生活環境品質。
- 三、參考團體或公民建議，並依據實際發展現況，適度調整都市計畫內容，以符實際需求。

## 第二節 法令依據

本細部計畫之擬定係依據都市計畫法第 26 條之規定辦理，其規定如下：

### 一、都市計畫法第 26 條

第二十六條：都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬訂計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

## 第三節 計畫範圍

本特定區位於烏來區北端烏來里。計畫範圍北起南勢溪與桶後溪交會處北側約 200 公尺處，南迄烏來瀑布公園約 200 公尺處，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接線為界(詳圖 1-1)；計畫面積為 152.50 公頃，本次重製後計畫面積為 154.9063 公頃。

## 第四節 細部計畫與主要計畫之關係

本計畫係配合變更烏來水源特定區(第三次通盤檢討)將主要計畫與細部計畫內容拆離後所訂定之細部計畫，其細部計畫書、圖依都市計畫法第 22 條、都市計畫書圖製作要點、都市計畫定期通盤檢討實施辦法相關規定辦理。

本計畫除承接主要計畫變更原則、構想及相關實質內容，並配合主要計畫相關規定訂定土地使用分區管制要點，以落實計畫之目標。

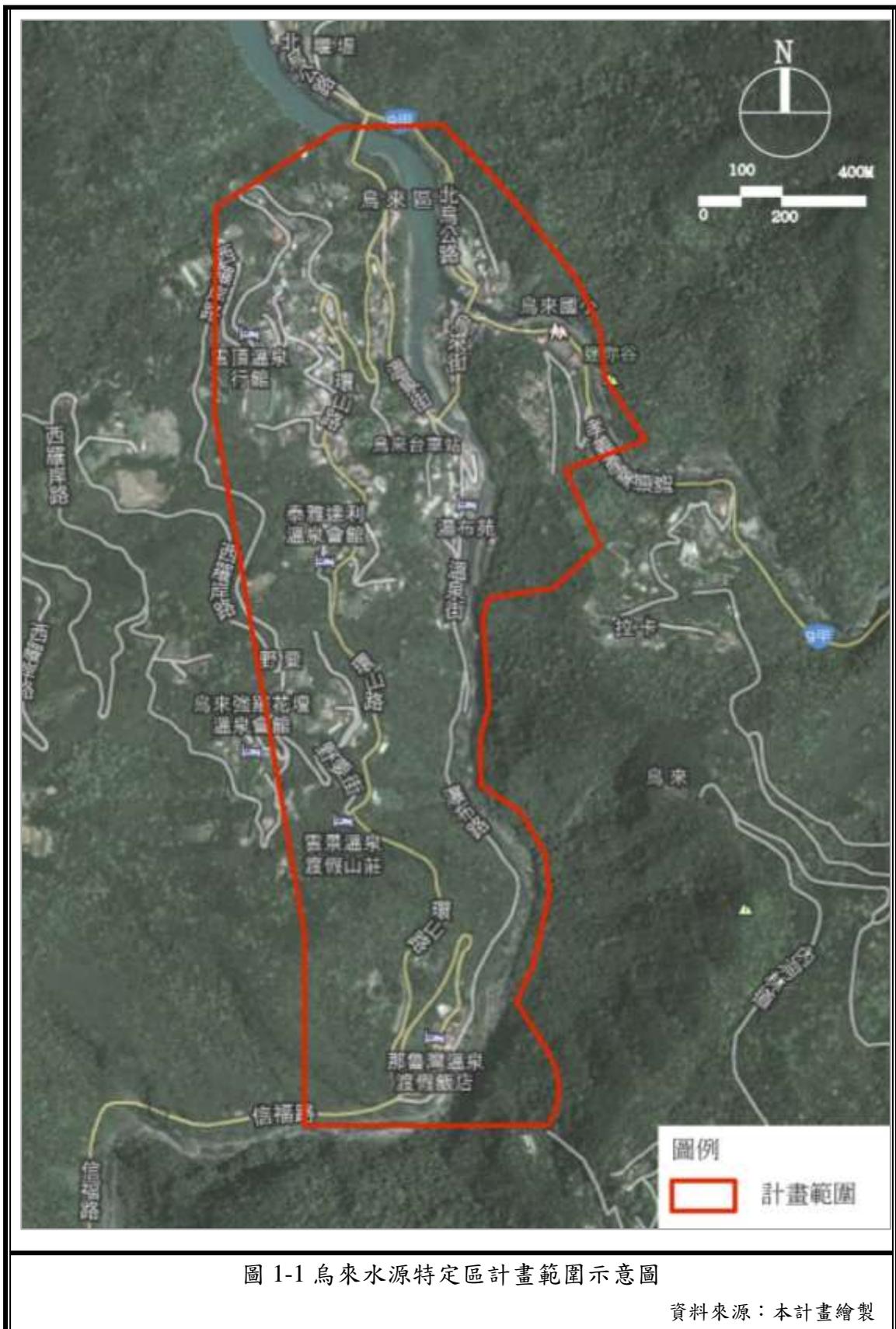


圖 1-1 烏來水源特定區計畫範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製

## 第二章 現行計畫概述

民國 56 年 7 月 20 日發布實施烏來鄉都市計畫，並於民國 81 年 1 月 23 日發布實施變更烏來都市計畫（第一次通盤檢討），然因本計畫區原計畫位於台北水源特定區集水區轄區內，但不隸屬台北水源特定區計畫範圍內。依據民國 84 年 6 月 29 日公布之自然水法第二十條之一條規定，於民國 89 年 9 月 4 日變更烏來都市計畫為烏來水源特定區計畫，民國 92 年 9 月 29 日發布實施變更烏來水源特定區計畫（第二次通盤檢討）之後，迄今曾辦理過 1 次個案變更及 1 次土地使用分區管制要點通盤檢討案。

### 第一節 現行主要計畫概要

#### 一、計畫範圍及面積

計畫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，東以南勢溪與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 154.9063 公頃。

#### 二、計畫年期與計畫人口

依循上位計畫如全國區域計畫與新北市區域計畫(草案)指導，訂定 115 年為本計畫之計畫目標年。至計畫目標年之計畫人口為 2,800 人。

#### 三、土地使用計畫

劃設住宅區 12.4781 公頃、商業區 4.5257 公頃、劃設旅館區 2 處，計畫面積 1.2266 公頃、宗教專用區 0.1179 公頃、電信事業專用區 0.1877 公頃、保安保護區 80.5974 公頃、河川區 25.9124 公頃及河川區(兼供道路使用)0.0813 公頃，面積總計為 125.1271 公頃。

#### 四、公共設施計畫

公共設施含有機關用地 5 處，計畫面積 1.3190 公頃、學校用地 2 處，計畫面積 2.7294 公頃、公園用地計畫面積 14.7866 公頃、綠地計畫面積 0.4954 公頃、停車場用地 3 處，計畫面積 1.7387 公頃、發電廠用地計畫面積 0.4349 公頃、公墓用地計畫面積 1.7494 公頃、人行步道用地面積合計為 1.4245 公頃及道路用地計畫面積合計為 5.1013 公頃，面積總計為 29.7792 公頃，佔總計畫面積之 19.22%。

#### 五、交通系統計畫

本計畫道路系統分為聯外道路及區內道路等二種，總面積為 6.5852 公頃。

- (一)聯外道路：計畫劃設兩條聯外道路，計畫寬度為 12 公尺及 8 公尺。  
1 號道路為通往新店、臺北之聯外道路。2 號道路為本計畫寬度主要聯外道路，北通臺北，南通往烏來信賢、福山地區，計畫寬度為 8 公尺；惟部份路段依據現況道路路寬劃設為 12 公尺。
- (二)劃設 8 公尺之區內聯絡道路共 6 條，另外為提供行人通行，於 3 號道路兩側酌設寬 5 公尺之人行步道與機四南側至宗教專用區路段劃設 4 公尺人行步道。

表 2-1 變更烏來水源特定區主要計畫（第三次通盤檢討）土地使用面積分配表

項目	本次通檢變更前(公頃)	本次變更面積(公頃)	本次通盤檢討後			
			計畫面積(公頃)	佔都市發展用地比例(%)	佔計畫總面積比例(%)	
土地使用分區	住宅區	11.9127	0.6549	12.5676	26.07	8.11
	商業區	3.9674	0.5593	4.5267	9.39	2.92
	旅館區	1.2266	0	1.2266	2.54	0.79
	宗教專用區	0.1179	0	0.1179	0.24	0.08
	電信事業專用區	0.1877	0	0.1877	0.39	0.12
	保安保護區	78.8519	1.8712	80.7231		52.11
	河川區	26.7362	-0.8331	25.9031		16.72
	河川區(兼供道路使用)		0.0813	0.0813		0.05
	小計	120.0300	2.3336	125.334	38.65	80.91
公共設施用地	機關用地	1.4090	-0.0895	1.3195	2.74	0.85
	學校用地	2.7294	0	2.7294	5.66	1.76
	公園用地	14.0821	0.7099	14.792	30.69	9.55
	綠地	0.4954	0	0.4954	1.03	0.32
	停車場用地	1.9184	-0.1699	1.7485	3.63	1.13
	廣場兼停車場用地	0.1169	-0.1169	0	0.00	0.00
	發電廠用地	0.4349	0	0.4349	0.90	0.28
	公墓用地	1.7494	0	1.7494	3.63	1.13
	人行步道用地	1.4552	-0.0309	1.4243	2.96	0.92
	道路用地	7.5152	-2.6363	4.8789	10.12	3.15
小計	31.9059	-2.3336	29.5723	61.35	19.09	
都市發展用地面積	49.7800		47.2879	100		
都市計畫總面積	152.5000		154.9063		100	

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2.都市發展用地面積不包括保安保護區、河川區及河川區(兼供道路使用)。

資料來源：變更烏來水源特定區主要計畫（第三次通盤檢討）

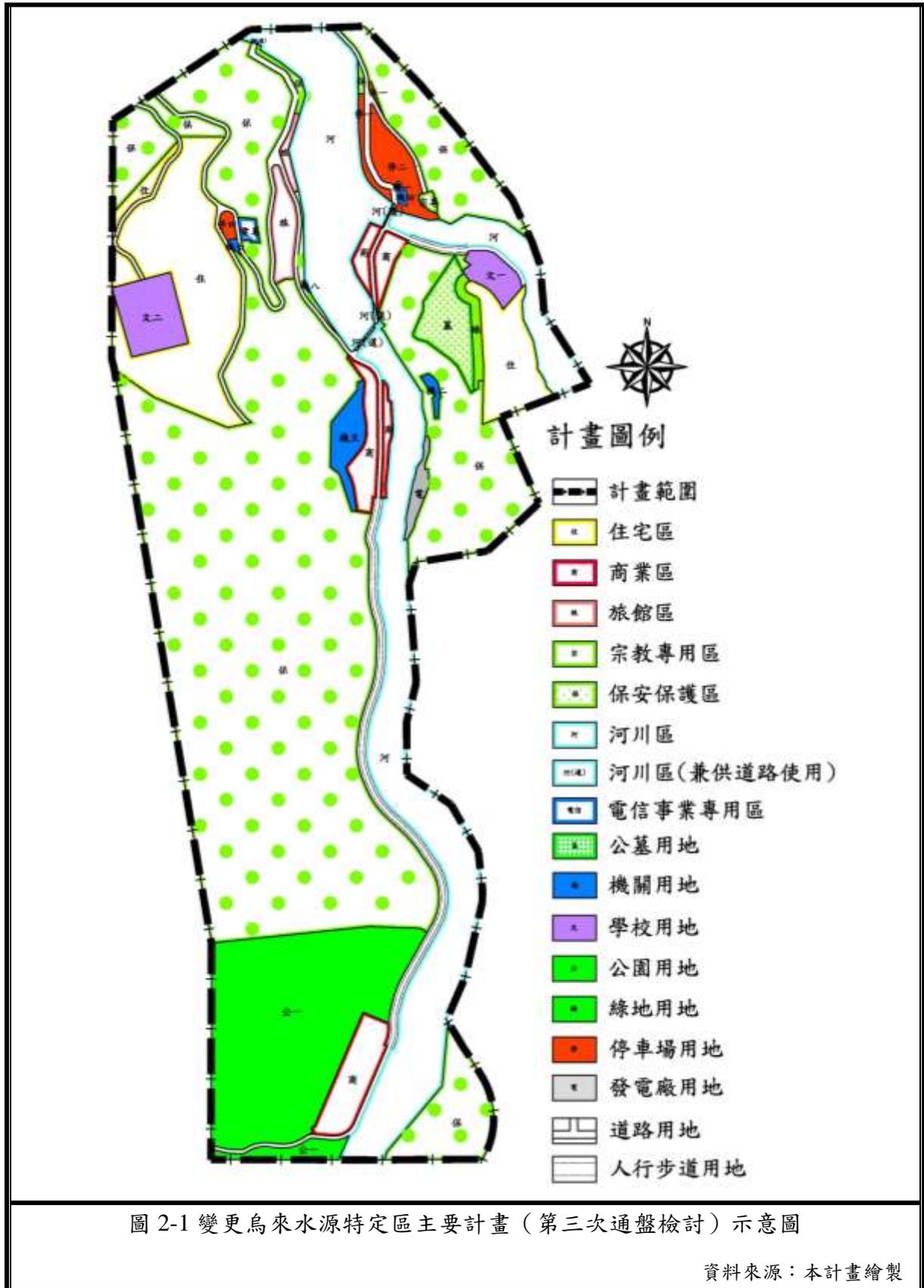


圖 2-1 變更烏來水源特定區主要計畫（第三次通盤檢討）示意圖

資料來源：本計畫繪製

## 第二節 現行細部計畫概要

配合本次通盤檢討及都市計畫圖重製，並經主要計畫與細部計畫拆離後所產生之細部計畫。

### 一、計畫範圍及面積

本細部計畫範圍與主要計畫範圍相同，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，東以南勢溪與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接線為界，計畫面積為 154.9063 公頃。

### 二、計畫年期與計畫人口

配合「變更烏來水源特定區計畫(第三次通盤檢討)」案，以民國 115 年為計畫目標年。至計畫目標年之計畫人口為 2,800 人。

### 三、土地使用計畫

現行計畫劃設住宅區 11.9127 公頃、商業區 3.9674 公頃、劃設旅館區 2 處，計畫面積 1.2266 公頃、宗教專用區 0.1179 公頃、電信事業專用區 0.1877 公頃、保安保護區 78.0188 公頃、河川區 27.5801 公頃及河川區(兼供道路使用)0.0813 公頃，面積總計為 123.0925 公頃。

### 四、公共設施計畫

公共設施含有機關用地 7 處，計畫面積 1.4090 公頃、學校用地 2 處，計畫面積 2.7294 公頃、公園用地計畫面積 14.0821 公頃、綠地計畫面積 0.4954 公頃、停車場用地 4 處，計畫面積 1.9076 公頃、廣場兼停車場用地，計畫面積 0.1169 公頃、發電廠用地計畫面積 0.4349 公頃、公墓用地計畫面積 1.7494 公頃、人行步道用地面積合計為 1.4552 公頃及道路用地計畫面積合計為 7.4339 公頃，面積總計為 31.8138 公頃，佔總計畫面積之 20.54%。

### 五、交通系統計畫

本計畫道路系統分為聯外道路及區內道路等二種，總面積為 7.4339 公頃。

(一)聯外道路：計畫劃設兩條聯外道路，計畫寬度為 12 公尺及 8 公尺。

1 號道路為通往新店、臺北之聯外道路。2 號道路為本計畫寬度主要聯外道路，北通臺北，南通往烏來信賢、福山地區，計畫寬度為 8 公尺；惟部份路段依據現況道路路寬劃設為 12 公尺。

(二) 劃設 8 公尺之區內聯絡道路共 7 條，另外為提供行人通行，於 3 號道路兩側酌設寬 5 公尺之人行步道、機四南側至宗教專用區路段劃設 4 公尺人行步道及 7 號道路尾端規劃為 10 公尺寬人行步道。

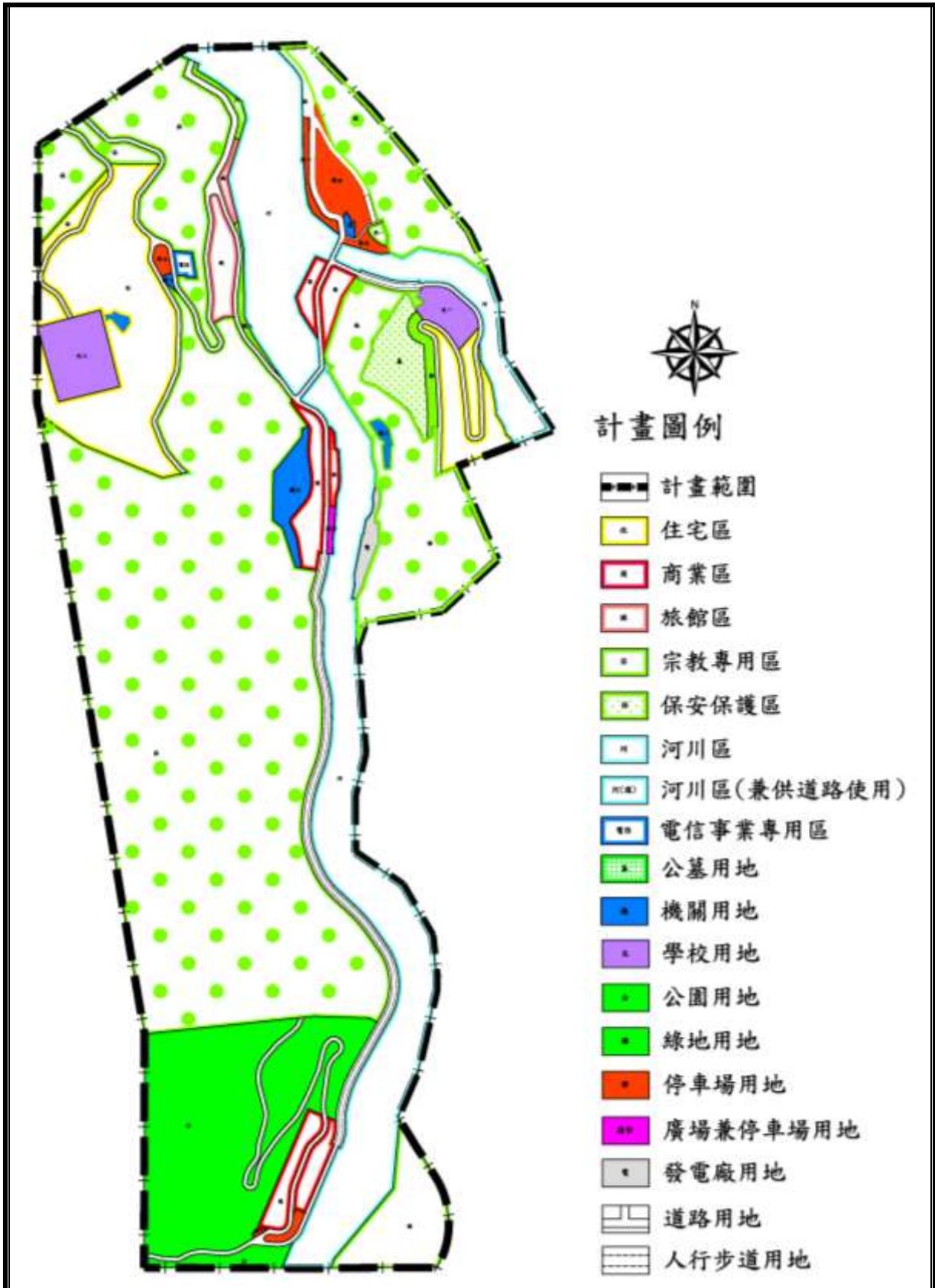


圖 2-2 變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)現行計畫土地使用計畫示意圖

表 2-2 變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)現行計畫  
土地使用面積明細表

項目		變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)計畫面積(公頃)	現行細部計畫(主細拆離)面積(公頃)	佔都市發展用地比例(%)	佔計畫總面積比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	12.5676	11.9127	24.20	7.69
	商業區	4.5267	3.9674	8.06	2.56
	旅館區	1.2266	1.2266	2.49	0.79
	宗教專用區	0.1179	0.1179	0.24	0.08
	電信事業專用區	0.1877	0.1877	0.38	0.12
	保安保護區	80.7231	78.0188		17.80
	河川區	25.9031	27.5801		50.37
	河川區(兼供道路使用)	0.0813	0.0813		0.05
	小計	125.334	123.0925	35.37	79.46
	公共 設施 用地	機關用地	1.3195	1.409	2.86
學校用地		2.7294	2.7294	5.54	1.76
公園用地		14.792	14.0821	28.61	9.09
綠地		0.4954	0.4954	1.01	0.32
停車場用地		1.7485	1.9076	3.88	1.23
廣場兼停車場用地		0	0.1169	0.24	0.08
發電廠用地		0.4349	0.4349	0.88	0.28
公墓用地		1.7494	1.7494	3.55	1.13
人行步道用地		1.4243	1.4552	2.96	0.94
道路用地		4.8789	7.4339	15.10	4.80
小計		29.572	31.8138	64.63	20.54
都市計畫總面積		154.906	154.9063		100.00
都市發展用地面積		48.199	49.2261	100.00	

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2.都市發展用地面積不包括保安保護區、河川區及河川區(兼供道路使用)。

表 2-3 變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)現行計畫  
公共設施明細表

項目	編號	本次通檢前計畫面積 (公頃)	備註
機關用地	機一	0.0224	遊客服務中心
	機二	0.1527	發電廠員工宿舍
	機四	0.0528	新北市烏來區戶政事務所、烏來分駐所
	機五	1.0337	林務局烏來工作站、烏來台車站
	機六	0.0895	後備軍人中心
	機七	0.0441	新北市政府消防局第四大隊烏來分隊
	機八	0.0138	社教館
	合計	1.4090	-
學校用地	文一	0.8335	新北市烏來國民中小學
	文二	1.8959	供國中使用
	合計	2.7294	
公園	公一	14.0821	
綠地		0.4954	
停車場用地	停一	0.3165	
	停二	1.2410	烏來立體停車場
	停三	0.1860	
	停四	0.1641	
	合計	1.9076	
廣場兼停車場用地		0.1169	
發電廠用地		0.4349	烏來發電廠
公墓用地		1.7494	
人行步道用地		1.4552	
道路用地		7.4339	
總計		31.8138	

## 第三章 都市發展現況與檢討預測分析

### 第一節 土地使用

以下將就本計畫區內各土地使用分區現況、使用率等情形進行分析，以瞭解計畫與現況發展之差異，俾作為後續檢討之依據。

#### 一、土地使用分區現況

烏來老街兩旁商店林立，是烏來水源特定區最為聚集且密度最高之商業行為；其次是位於風景管理所的瀑布商業區和烏來雲仙樂園周圍商業區。三者合計約有百餘家大小不一的店家。住宅使用則沿著環山路、西羅岸路兩側沿線密集發展。

##### （一）住宅區

現行計畫住宅區面積為 11.9127 公頃，已發展使用面積為 7.7599 公頃，使用率為 65.14%，使用項目多為住宅、商業使用，未開闢之住宅區為林地、草地使用。

##### （二）商業區

現行計畫商業區面積為 3.9674 公頃，已發展使用面積為 3.47 公頃，使用率為 87.44%，使用項目多為住宅、商業、旅館使用等，未開闢之商業區為林地、草地使用。

##### （三）旅館區

現行計畫旅館區面積為 1.2266 公頃，已發展使用面積為 0.61 公頃，使用率為 49.73%，現況為旅館、住宅使用。

##### （四）宗教專用區

現行計畫宗教專用區面積為 0.1179 公頃，現況為寶林山妙心寺，使用率為 100%。

##### （五）保安保護區

現行計畫保安保護區面積為 78.0188 公頃，以混生闊葉樹林地為主，惟目前於環山路沿線有部分為住宅、旅館使用，西羅岸路沿線亦有部分地區作農業使用。

(六) 電信事業專用區

現行計畫電信事業專用使用面積為 0.1877 公頃，使用率為 100%。

(七) 河川區

現行計畫河川區面積為 27.5801 公頃，現有少數臨時建築位於河川區範圍內。

表 3-1 烏來水源特定區內土地使用現況彙整表

土地使用	計畫面積 (公頃)	本次重製後 面積(公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)
住宅區	11.8900	11.9127	7.7599	65.14
商業區	3.9200	3.9674	3.4701	87.44
旅館區	1.1900	1.2266	0.6099	49.72
宗教專用區	0.1200	0.1179	0.1179	100.00
電信事業專用區	0.1900	0.1877	0.1877	100.00
保安保護區	76.2600	78.0188	-	-
河川區	26.4600	27.5801	-	-

資料來源：本計畫調查

二、建築使用現況

烏來水源特定區內建物構造以磚造與鋼筋混凝土為主，各佔 31.54%與 49.30%；建物型態以透天厝為主佔 73.69%；樓層高以 1~3 樓居多。

整體而言，烏來水源特定區內建物多分布於道路兩旁，建物多位於住宅區、商業區、旅館區及環山路保安保護區道路兩側。

表 3-2 烏來水源特定區內建物調查結果統計表

調查項目		調查結果		
		數量 (棟數)	面積 (公頃)	比例 (%)
建物構造	鐵皮屋	113	1.0179	13.2806
	磚造	251	2.4173	31.5396
	木造	15	0.1491	1.9451
	鋼筋混凝土	300	3.7786	49.3004
	鋼筋混凝土加強磚造	6	0.3015	3.9343
建物型態	透天厝	550	5.6477	73.6868
	公寓	23	0.6641	8.6646
	鐵皮屋	98	0.8881	11.5879

調查項目		調查結果		
		數量 (棟數)	面積 (公頃)	比例 (%)
	其他	14	0.4645	6.0607
樓層數	1樓	251	2.1187	27.6435
	2樓	207	2.3638	30.8410
	3樓	151	1.8978	24.7608
	4樓	46	0.8151	10.6347
	5樓	29	0.4471	5.8334
	6樓	1	0.0220	0.2866

資料來源：本計畫整理

### 三、土地權屬

本計畫區土地以公有土地所占的比例較高，約占計畫總面積 72.26%，所有權人為中華民國與新北市，管理機關分別為財政部國有財產署、原住民族委員會、行政院農業委員會林務局，其財政部國有財產署土地分布於計畫區內商業區、河川區、公墓與道路用地等使用分區，原住民族委員會之土地分布於計畫西側住宅區、保安保護區與公園用地，行政院農業委員會林務局之土地則分布於計畫區東側保安保護區、機關用地等使用分區；私有土地則分布於計畫區之東側住宅區與保安保護區內。

表 3-3 烏來水源特定區內土地權屬面積表

所有權人		面積 (公頃)	比例 (%)
公有土地	中華民國	109.6379	71.57
	新北市	1.0498	0.69
	小計	110.6877	72.26
公私共有土地		1.1664	0.7615
私有土地		43.0107	27.7657
未登錄地		0.0415	0.0271
總計		154.9063	100

資料來源：本計畫整理

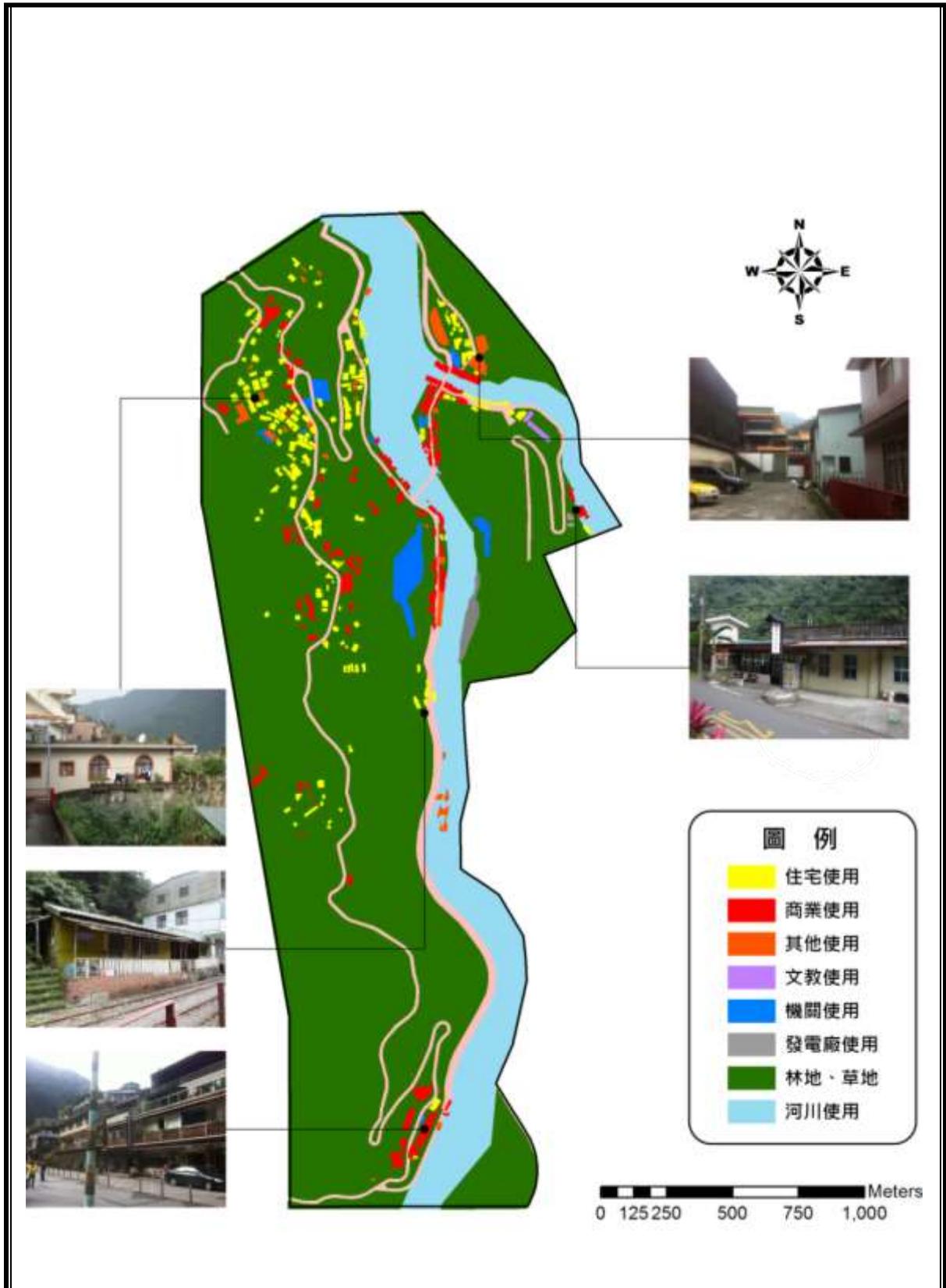


圖 3-1 烏來水源特定區內土地使用現況示意圖

資料來源：本計畫繪製

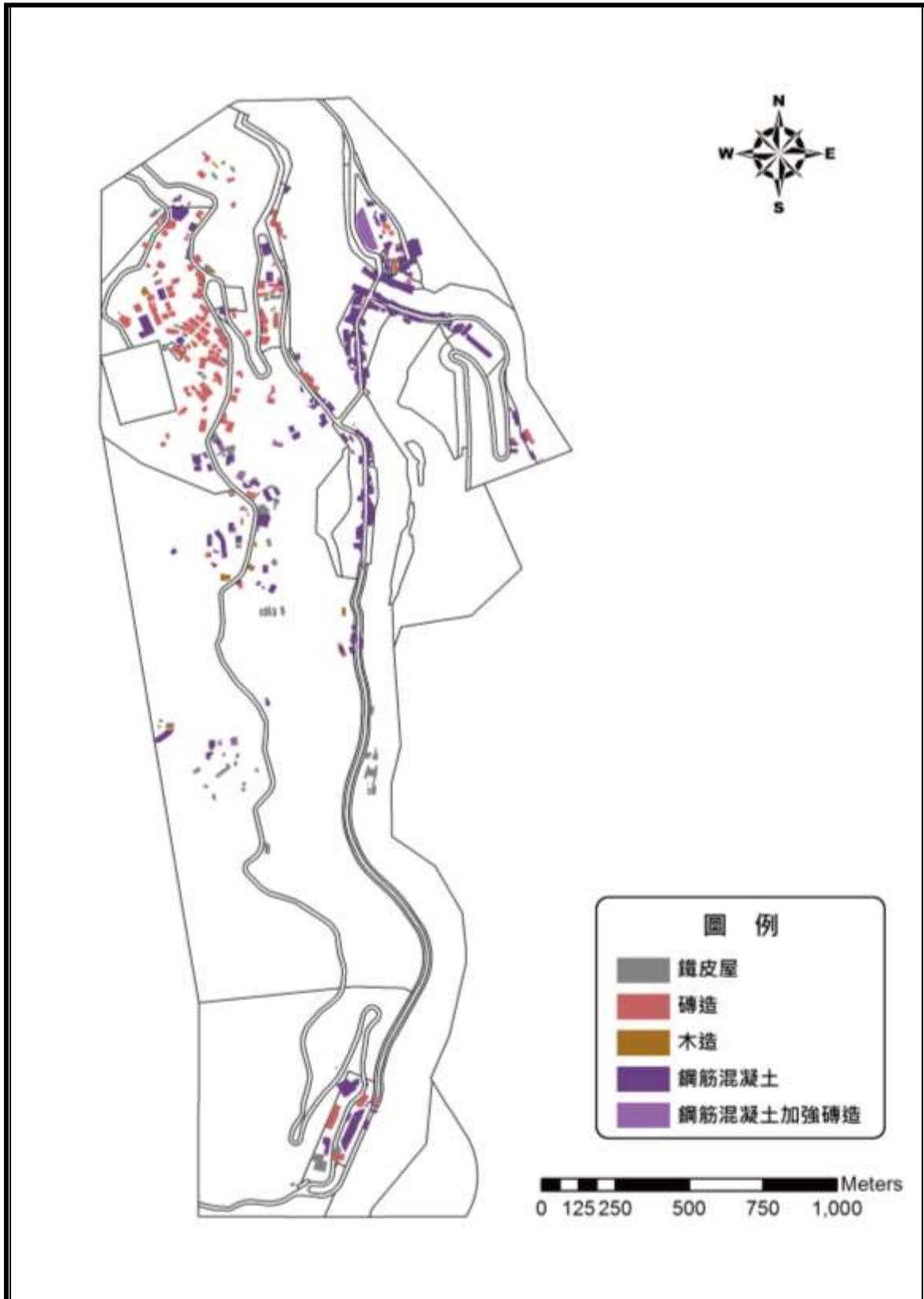


圖 3-2 烏來水源特定區內建物構造示意圖

資料來源：本計畫繪製

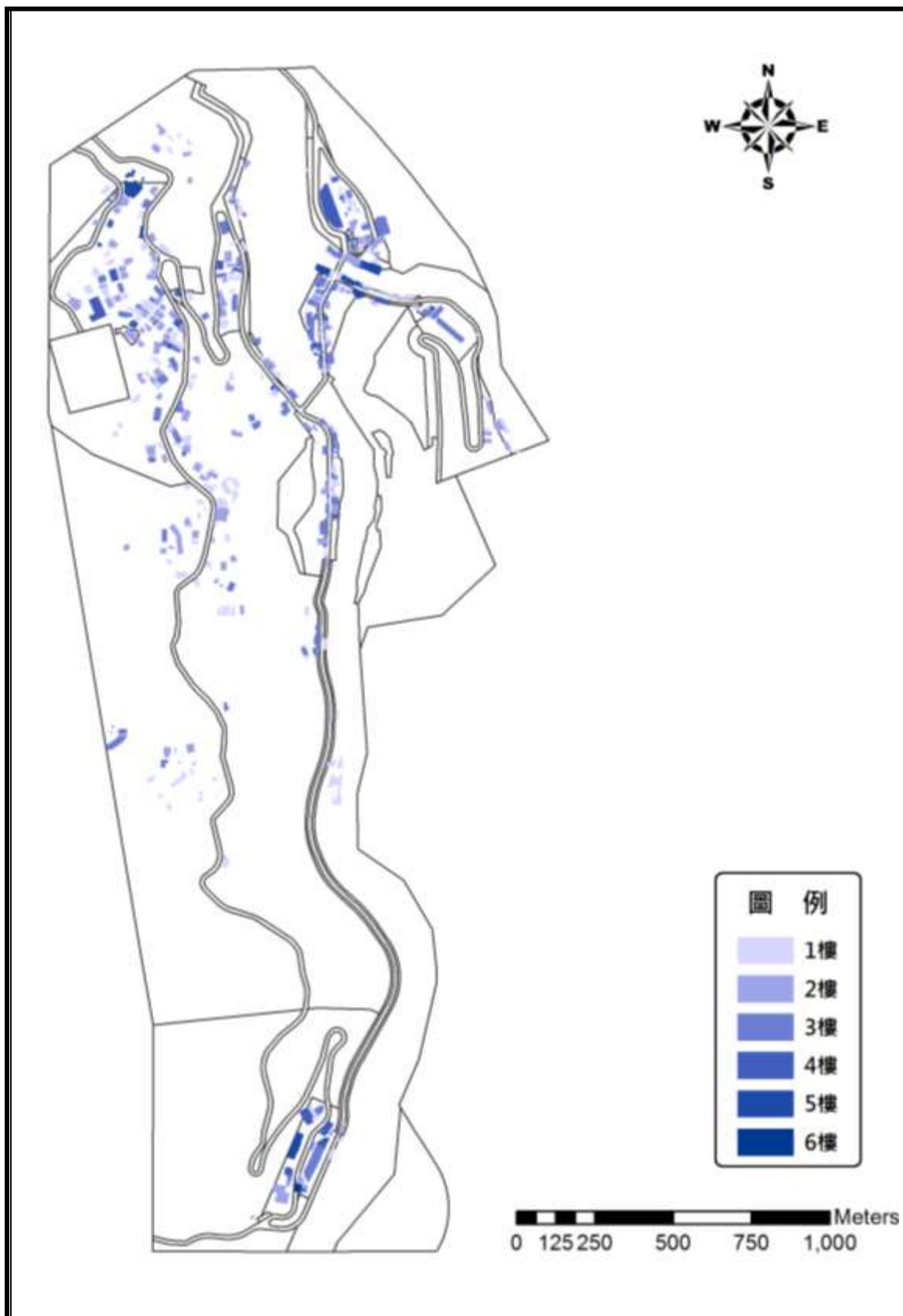


圖 3-3 烏來水源特定區內建物樓層數示意圖

資料來源：本計畫繪製

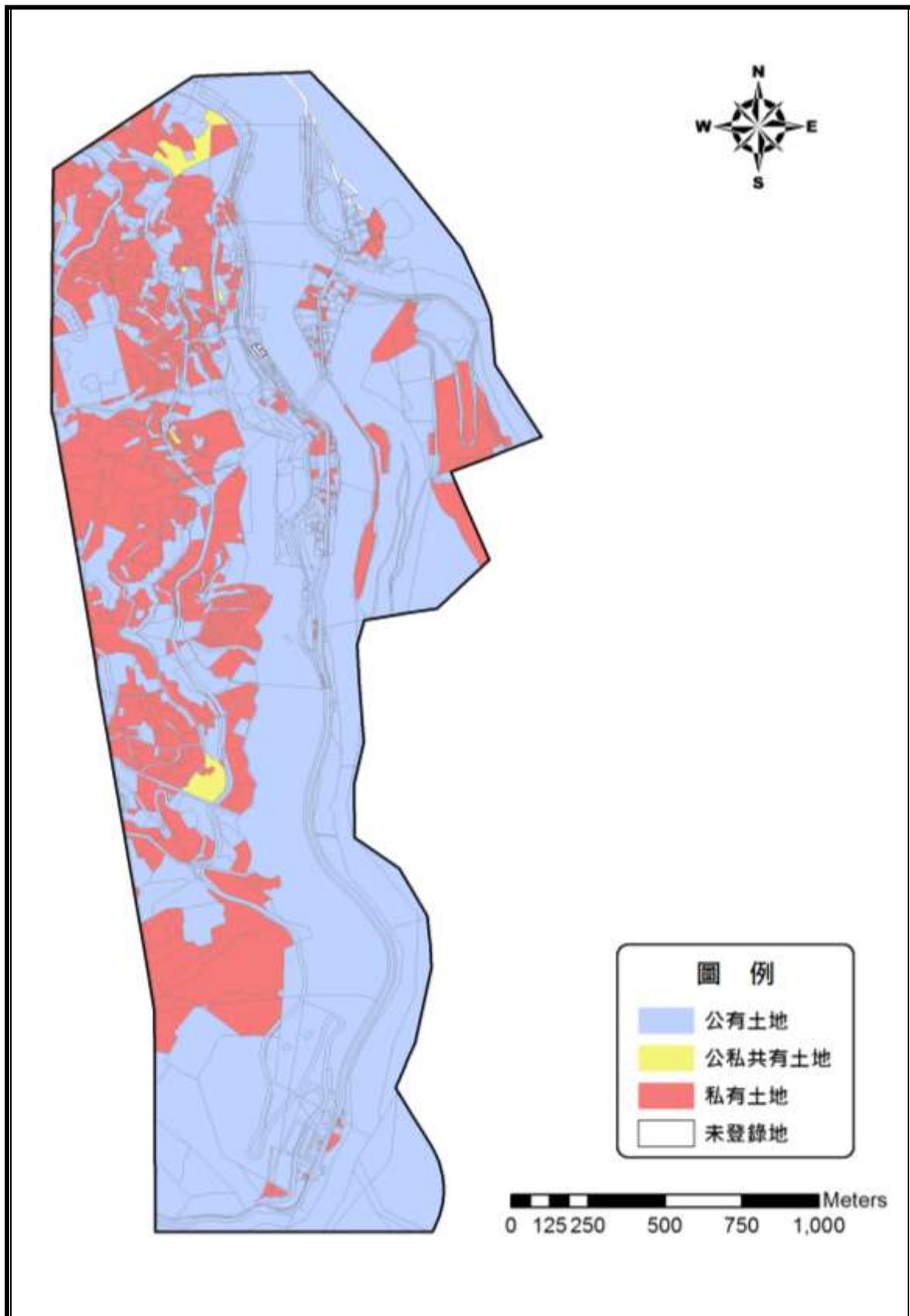


圖 3-4 烏來水源特定區內建物樓層數示意圖

資料來源：本計畫繪製

## 第二節 公共設施

現行計畫劃設機關用地 7 處，學校用地 2 處，停車場用地 5 處，公園用地、綠地、廣場兼停車場用地、發電廠用地及公墓用地各 1 處，另含道路用地及人行步道用地之公共設施用地面積為 32.4700 公頃，占計畫面積 20.60%。

### 一、機關用地

現行計畫劃設機關用地 7 處，分別為機二（供烏來發電廠使用）、機四（供戶政事務所、烏來分駐所使用）、機五（供林務局烏來工作站、烏來台車站、員工宿舍使用）、機六（供後備軍人中心使用）、機七（供消防局第四大隊烏來分隊使用）、機八（供社教館使用），機關用地(供遊客服務中心)1 處，機關用地均已開闢，面積合計為 1.4090 公頃，開闢率為 100%。

### 二、學校用地

現行計畫劃設學校用地 2 處，面積合計為 2.7294 公頃，文一用地已開闢完成，目前供新北市烏來國民中小學使用；文二用地僅有 0.80 公頃部份開闢，開闢率 42.20%，目前為烏來運動場。

### 三、公園用地

現行計畫劃設公園用地 1 處，面積 14.0821 公頃，已開闢面積為 5.48 公頃，開闢率為 38.91%。

### 四、綠地

現行計畫劃設綠地 1 處，面積 0.4954 公頃，位於公墓用地東側，目前尚未開闢。

### 五、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 4 處，面積合計為 1.9076 公頃，停一部分開闢，開闢率 66.35%，停五未開闢，目前為商業、住宅使用，停三、停四、停六均已開闢。

### 六、廣場兼停車場用地

現行計畫劃設廣場兼停車場用地 1 處，面積為 0.1169 公頃，目前尚未開闢，現況為住宅使用。

### 七、發電廠用地

現行計畫劃設發電廠用地 1 處，已開闢，面積為 0.4349 公頃，開闢率

為 100%。

#### 八、公墓用地

現行計畫劃設公墓用地 1 處，計畫面積 1.7494 公頃，開闢率為 100%。

#### 九、道路用地

現行計畫劃設道路用地面積為 7.4439 公頃，已開闢 7.4886 公頃，開闢率為 99.65%。

#### 十、人行步道用地

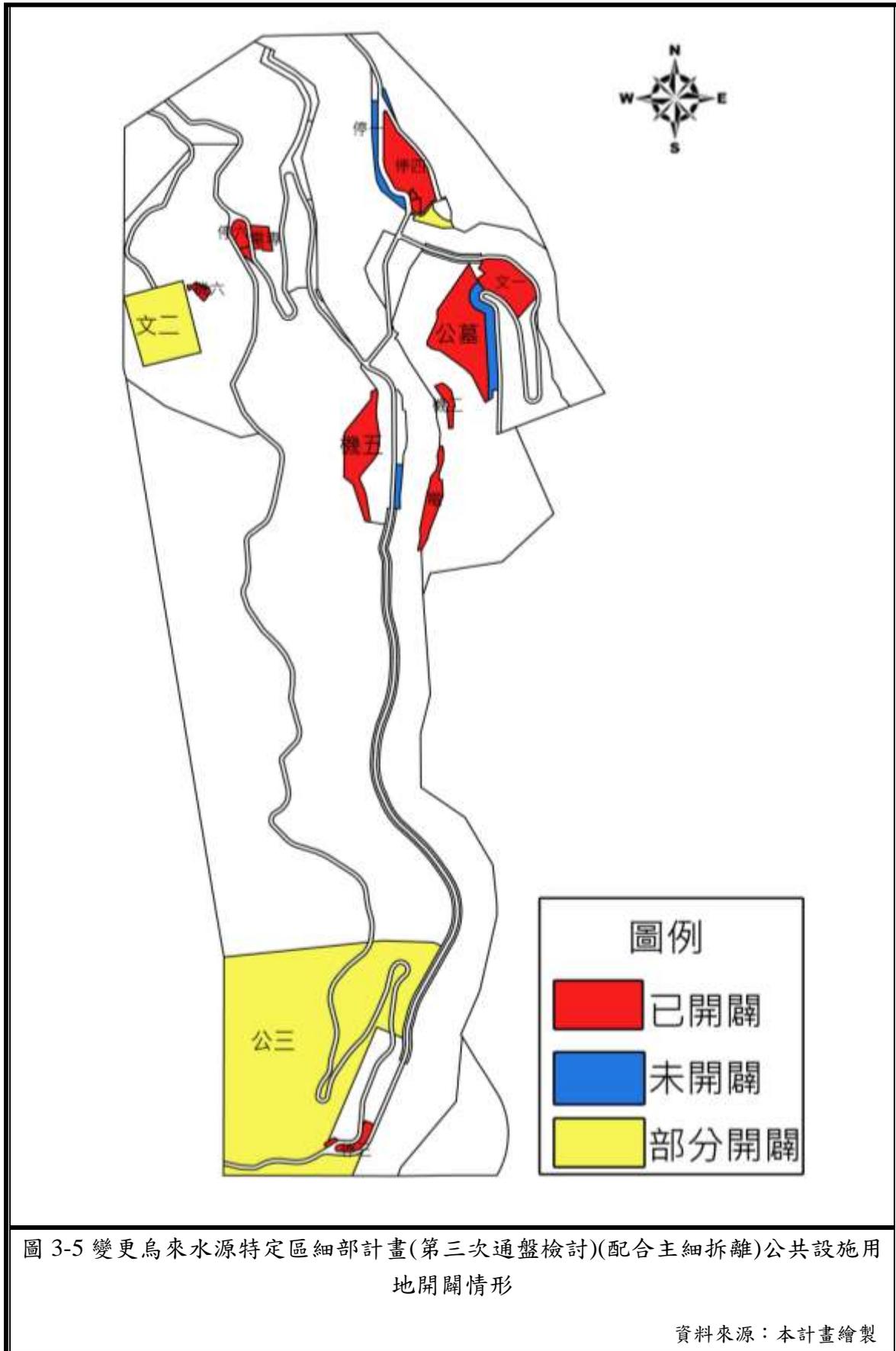
現行計畫劃設人行步道用地面積 1.3659 公頃，開闢面積為 0.9520 公頃，開闢率為 53.13%。

表 3-4 烏來水源特定區內公共設施用地現況明細表

項目	編號	本次重製後 計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率(%)	備註
機關 用地	機一	0.0224	0.0224	100	遊客服務中心
	機二	0.1527	0.1527	100	供發電廠員工宿舍使用
	機四	0.0528	0.0528	100	新北市烏來區戶政事務所、烏來分駐所
	機五	1.0337	1.0337	100	林務局烏來工作站、烏來台車站、員工宿舍
	機六	0.0895	0.0895	100	後備軍人中心
	機七	0.0441	0.0441	100	新北市政府消防局第四大隊烏來分隊
	機八	0.0138	0.0138	100	社教館
	合計	1.409	1.409	-	
學校 用地	文一	0.8335	0.8335	100	新北市烏來國民中小學
	文二	1.8959	0.8	42.2	供國中使用
	合計	2.7294	1.6334	-	
公園 用地	公一	14.0821	5.48	38.91	
綠地		0.4954	0	0	
停車 場用 地	停一	0.3165	0.21	66.35	
	停二	1.2410	1.0553	85.04	烏來立體停車場
	停三	0.1860	0.1860	100	

項目	編號	本次重製後 計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率(%)	備註
	停四	0.1641	0.1641	100	
	合計	1.9076	1.6154	-	
廣場兼停車場用 地		0.1169	0	0	
發電廠用地		0.4349	0.4349	100	烏來發電廠
公墓用地		1.7494	1.7494	100	
人行步道用地		1.4552	0.7731	53.13	
道路用地		7.4339	7.4079	99.65	
總計		31.8138	-	-	

資料來源：本計畫整理



## 第三節 交通系統

### 一、道路系統

本計畫區道路系統包括省道台 9 線及台 9 甲線、北 107 線等，說明如下：

#### (一) 省道台 9 線 (北宜路)

省道台 9 線北起臺北市中正區中山南路忠孝東路口，南迄屏東縣枋山鄉楓港 (台 1 線交界處)，全長約 476 公里，於本計畫區通過新北市新店區、坪林區及石碇區至宜蘭縣頭城鎮台 2 濱海公路，即所謂北宜公路路段，為臺灣北部區域制重要交通運輸與觀光遊憩道路。於新烏路附近路段路寬約 18~20 公尺，佈設雙向四車道，坪林市區路段寬 16 公尺，佈設雙向二車道，其餘路段路寬 8~12 公尺，佈設雙向二車道。

#### (二) 省道台 9 甲線 (新烏路)

北起新北市新店區青潭，東至宜蘭縣宜蘭市市區，全長約 65 公里，但烏來區孝義至員山鄉雙連埤段未通車，於本計畫區通過新北市新店區及烏來區。台 9 甲新烏路路寬約 11~12 公尺，佈設雙向二車道，烏來至孝義路段 (孝義產業道路) 路寬約 5 公尺。

#### (三) 北 107 線 (烏來街)

本道路為烏來老街道，由烏來橋至覽勝大橋，路寬約 6 公尺，佈設雙向二車道，假日為行人徒步管制區，烏信隧道續通往信賢、福山地區，路寬約 8~10 公尺。

#### (四) 北 107-1 線 (環山路)

本道路為烏來風景區內最重要之聯絡道路，於觀光大橋由台 9 甲線分出，經瀑布公園、那魯灣飯店，佈設雙向二車道。

#### (五) 其他地區重要道路

為紓解假日新烏路車潮，主管單位規劃由烏來至新店之替代道路並設置指示標誌，提供遊客及當地居民另一選擇，包括：

1. 康雅崙路→下石厝路→直潭路→北 105 (新潭路) →新店安康路
2. 松林路→廣興路→小坑一路→北 105 (新潭路) →新店安康路



圖 3-6 變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)現況道路系統示意圖

資料來源：本計畫繪製

## 二、道路服務水準

### (一) 路段交通量及服務水準分析

依本計畫現地交通量調查結果，平常日及例假日交通量與服務水準分析，說明如下：

#### 1. 省道 9 號(台 9 線北宜公路)

省道 9 號新店～青潭路段於平常日道路服務水準為 C～D 級，假日交通量較大，服務水準為 C～E 級，青潭至坪林及宜蘭縣界等路段因國道 5 號高速公路通車後，往來臺北-宜蘭之交通量轉移至國道 5 號，故交通量較低，服務水準均在 C 級以上。

#### 2. 省道 9 號甲線(新烏路)

省道 9 號甲線青潭～上龜山橋路段平常日道路服務水準為 D 級，假日交通量較大，服務水準為 D～E 級，上龜山橋～烏來及烏來～孝義路段平常日及假日服務水準均在 C 級以上。

#### 3. 鄉道北 107 線

北 107 線平常日交通量為 B 級，假日為 C 級。

### (二) 路口交通量及服務水準分析

依本計畫調查結果顯示北宜路新烏路口，即省道 9 號與省道 9 號甲線交叉路口，平常日上下午尖峰時段服務水準為 D 級，假日為 E 級。

## 三、停車空間

烏來水源特定區劃設停車場用地 5 處，有 3 處停車場用地已闢為公共停車場，停車供給較大者為烏來立體停車場(停四)，總計提供小型車 424 席車位，機車 32 席車位，其餘環山路停車場及信福路停車場各提供 50 席及 20 席汽車停車位。

## 四、大眾運輸系統

本計畫區內大眾運輸系統服務主要為 849 公車路線，由臺北車站經新店地區通往烏來地區，以新店捷運站為主要之接駁轉乘地點，藉由公車與捷運之無縫轉乘，可擴展大眾運輸之服務範圍，區內則為烏來區公所提供之社區巴士服務。

## 第四節 都市防災

依據內政部都市計畫定期通盤檢討實施辦法第六條，都市防災計畫需考量都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，對於都市計畫避難場所設施及路線之設計，應納入都市計畫配合辦理。

### 一、氣候變遷與災害潛勢

#### (一) 氣候變異與災害衝擊

參考新北市區域計畫（草案）之 100 年行政院國家科學委員會「臺灣氣候變遷推估與資訊平台建置計畫」氣候變遷研究成果，可知本計畫區所面臨的氣候變遷及災害衝擊如下表：

表 3-5 水災、坡地災害以及複合性災害之氣候與環境變遷因子以及衝擊面向表

氣候與環境變遷因子	水災衝擊	坡地災害衝擊	複合型災害
極端降雨強度增加	過大之降雨強度超過區域排水系統之容量負擔或堤防防護標準將提高淹水之風險	降雨強度增加，導致坡地災害風險提高，直接衝擊山區道路、聚落的安全、山區觀光與產業以及高齡化人口與醫療資源缺乏之防災弱勢族群	水土複合型災害影響將更嚴重，衝擊防災體系之應變與長遠防減災政策之規劃。影響層面包括： <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 高災害風險地區之防災應變能力</li> </ul>
強颱風發生機率增加	連續性大規模災害衝擊防災體系之軟硬體層面之應變與復原能力	若颱風侵襲機率增加，坡地災害的復原與重建問題較洪災更為嚴重，連續性的災害將提高二次災害風險，以及防災體系之應變與復原能力	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 基礎設施的安全</li> <li>■ 水質穩定、水庫操作與乾旱缺水</li> <li>■ 土砂沖刷、河道淤積與二次災害</li> <li>■ 漂流木與堰塞湖問題</li> </ul>
豐枯期降雨愈趨不均	降雨不均影響水庫蓄水能力、水質穩定與水庫操作安全以及下游淹水風險	降雨不均將影響土壤保水能力，進一步危及水土環境永續與安全	

氣候與環境變遷因子	水災衝擊	坡地災害衝擊	複合型災害
地震頻繁與重大災害(如莫拉克)之環境衝擊	災後所導致之環境脆弱度增加與公共建設之復原與重建，大大增加後續災害發生之機率與風險		

資料來源：新北市區域計畫（草案）。

## （二）氣候變遷對本計畫區空間發展可能衝擊評估

由前述相關研究可知，氣候變遷對新北市明顯之影響包括(1)降雨強度增加、(2)侵臺颱風頻率增加、(3)侵臺颱風強度增加，對應到本計畫區之坡地環境及水源保護區之特性，所增加的災害衝擊及處理方式如下：

1. 為避免地文脆弱區的開發及劇烈降雨集中，導致嚴重土壤沖蝕流失，造成坡地災害改變坡地環境，大量崩塌土砂堆積河道、水庫，必須強化對中央地質調查所公告之山崩與地滑地質敏感區的嚴格管理。
2. 為避免山區聚落災時對外交通中斷形成孤島，應掌握災害的預警資訊，提前採取因應策略。

## （三）重大歷史災害

參考 104 年 11 月由烏來區公所擬定之「烏來區地區災害防救計畫」，針對本計畫區過去曾發生之各類行重大歷史災害的致災原因及所造成之受災或受損害範圍等可知，本計畫區主要之重大歷史災害為 104 年 8 月 8 日的蘇迪勒颱風，經各相關單位提供風災點位資料套疊，本計畫區範圍內共計有六處受影響位置，分布詳見圖 3-7 所示。

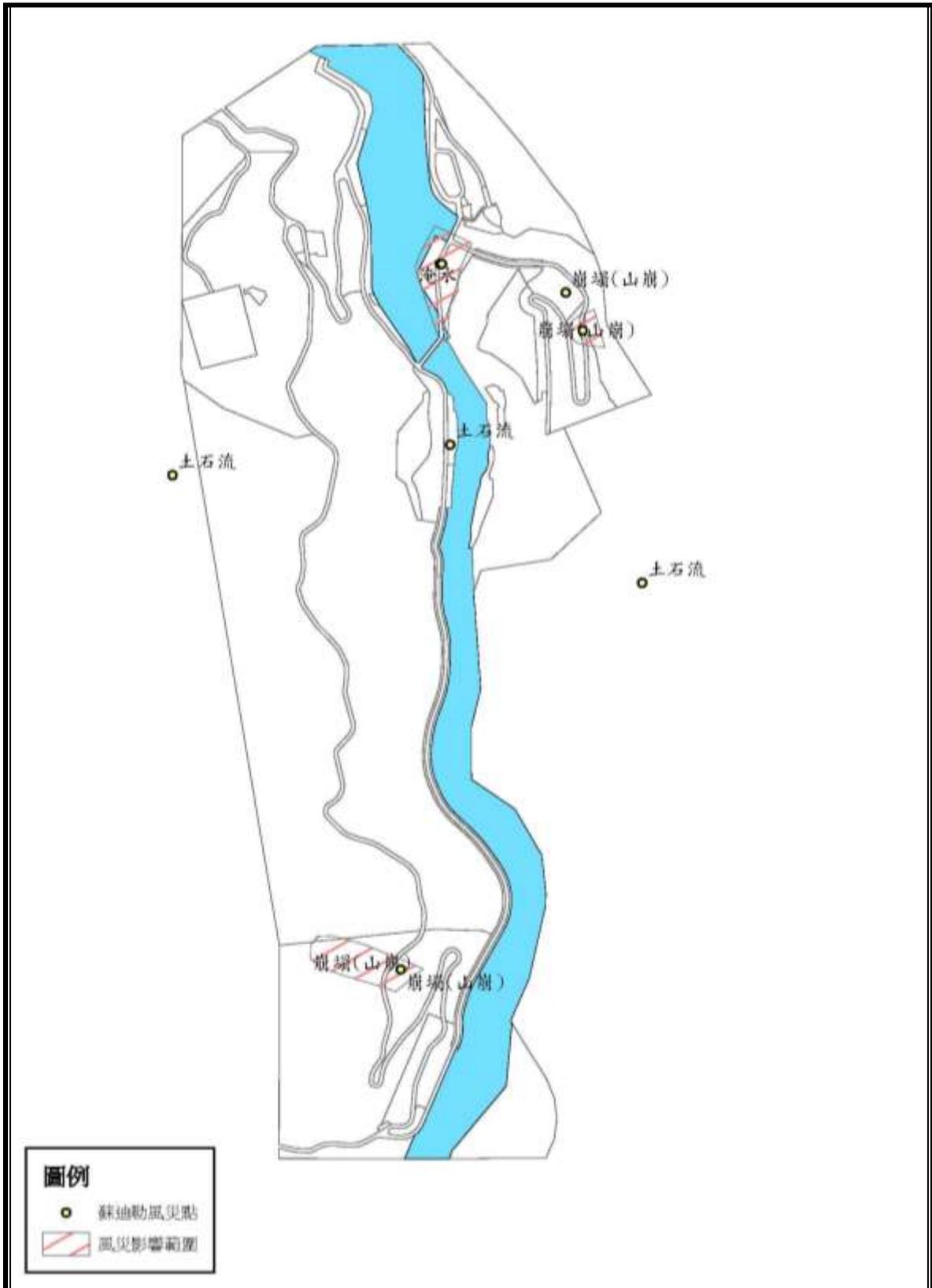


圖 3-7 烏來水源特定區蘇迪勒風災災害分布圖

資料來源：行政院農業委員會水土保持局臺北分局，本計畫繪製

#### (四) 地區災害潛勢

依據新北市區域計畫(草案)，本計畫已檢視環境敏感地區第 1 及第 2 級項目表，可知烏來水源區計畫範圍內屬第 1 級環境敏感地區者主要為河川區域及部分國有林、保安林分布(詳圖 3-8)，山崩與地滑地質敏感區(詳圖 3-9)、烏來水源特定區周圍土石流潛勢溪流與土石流影響範圍(詳見圖 3-10)及山坡地等屬第 2 級環境敏感地區，於新北市區域計畫(草案)之行政區地質災害敏感程度等級分類屬潛在災害嚴重地區。

套疊經濟部水利署公開於政府資料開放平台之淹水潛勢圖，以模擬新北市 24 小時累積雨量達 450 毫米淹水潛勢圖、歷年調查易淹水地點(里)及有實際執行水災疏散撤離之區域可知，本計畫區並不在淹水潛勢範圍內。然因 104 年 8 月蘇迪勒及杜鵑颱風風災瞬間集中性降雨量使南勢溪上游，信賢烏砂溪土石流及北 107 線道路崩塌、漂流木堵塞等因素，使南勢溪河道暴漲及回堵來不及疏濬，使本計畫範圍內烏來老街、溫泉街等河岸邊之住戶河水倒灌，非所謂雨水下水道維護管理計畫中「側溝、連接管及下水道系統阻塞」所造成之淹水潛勢地區。

#### 二、土地使用於氣候變遷與災害潛勢因應策略

經由地形、坡度及環境敏感地之分析可知，烏來水源特定區區內土地平均坡度多為 30% 以上(如圖 3-11)，且為維護水源、水質，區內多為維護情況良好之林地，區內之開發行為，建議以維護水源、水質為目的及不超過環境容受力之前提下進行相關之土地利用，參照新北市區域計畫(草案)其對於災害潛勢土地使用因應策略內容，將坡度超過 30% 以上地區、河川區、山崩地滑及土石流影響範圍進行疊圖，劃分為不可開發地區。經檢視後，大部分皆位於保安保護區之土地使用範圍內，若位於烏來水源特定區主要之生活地區內，則應於開發利用時依照地質法第 8 條及第 10 條之規定，委請依法登記執業之專業技師進行調查及安全評估並簽證，並於土地使用分區管制中納入地下室開挖率、雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施等管制內容，以降低洪災的發生。

對於都市防災計畫之訂定，則依據新北市區域計畫(草案)第六章土地使用計畫中之災害管理策略及新北市各類型災害土地使用因應策略表之內容，從災害發生前之準備到發生時之防救疏散動線及避難場所進行規劃。

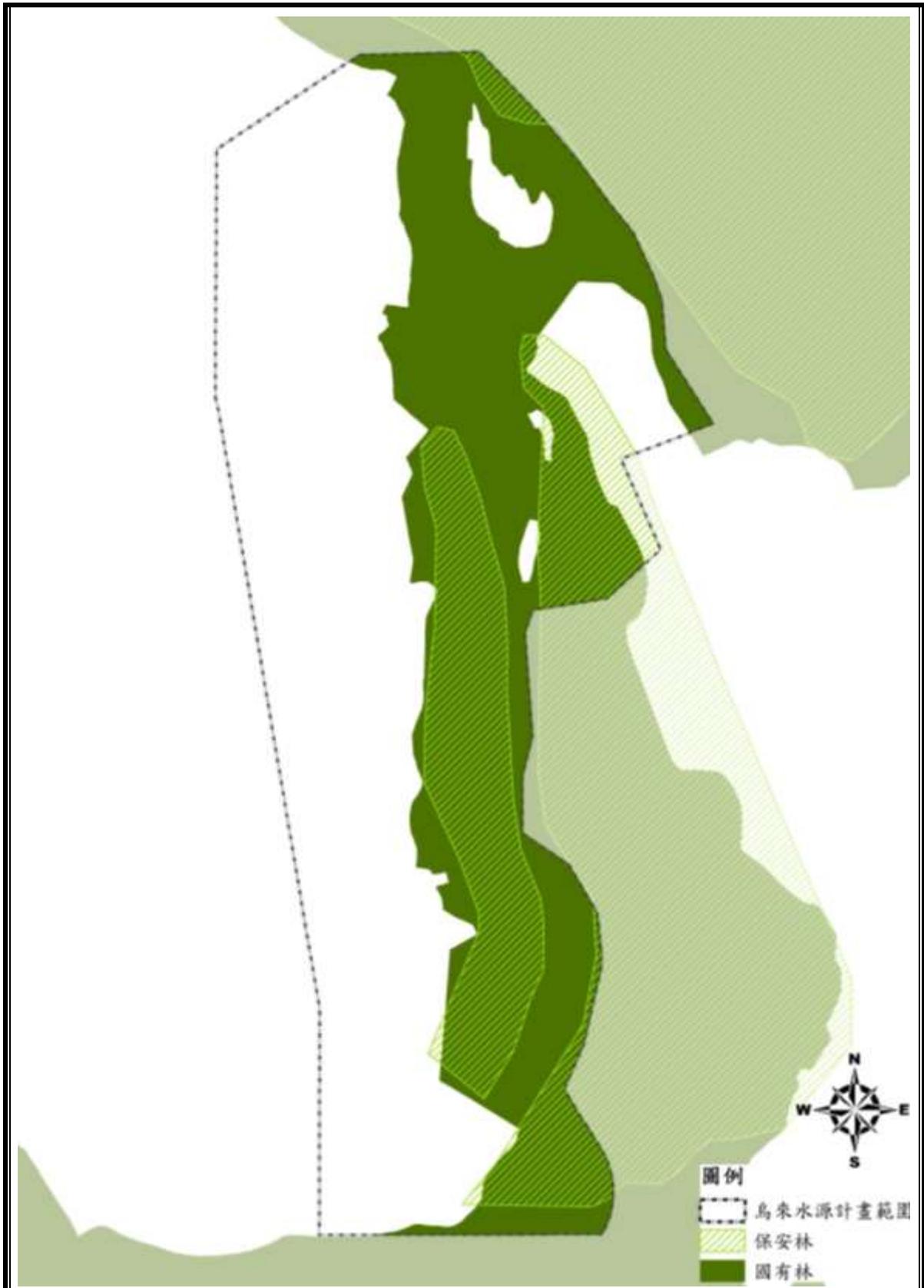


圖 3-8 烏來水源特定區第 1 級環境敏感地區分布示意圖

資料來源：行政院農業委員會，本計畫繪製

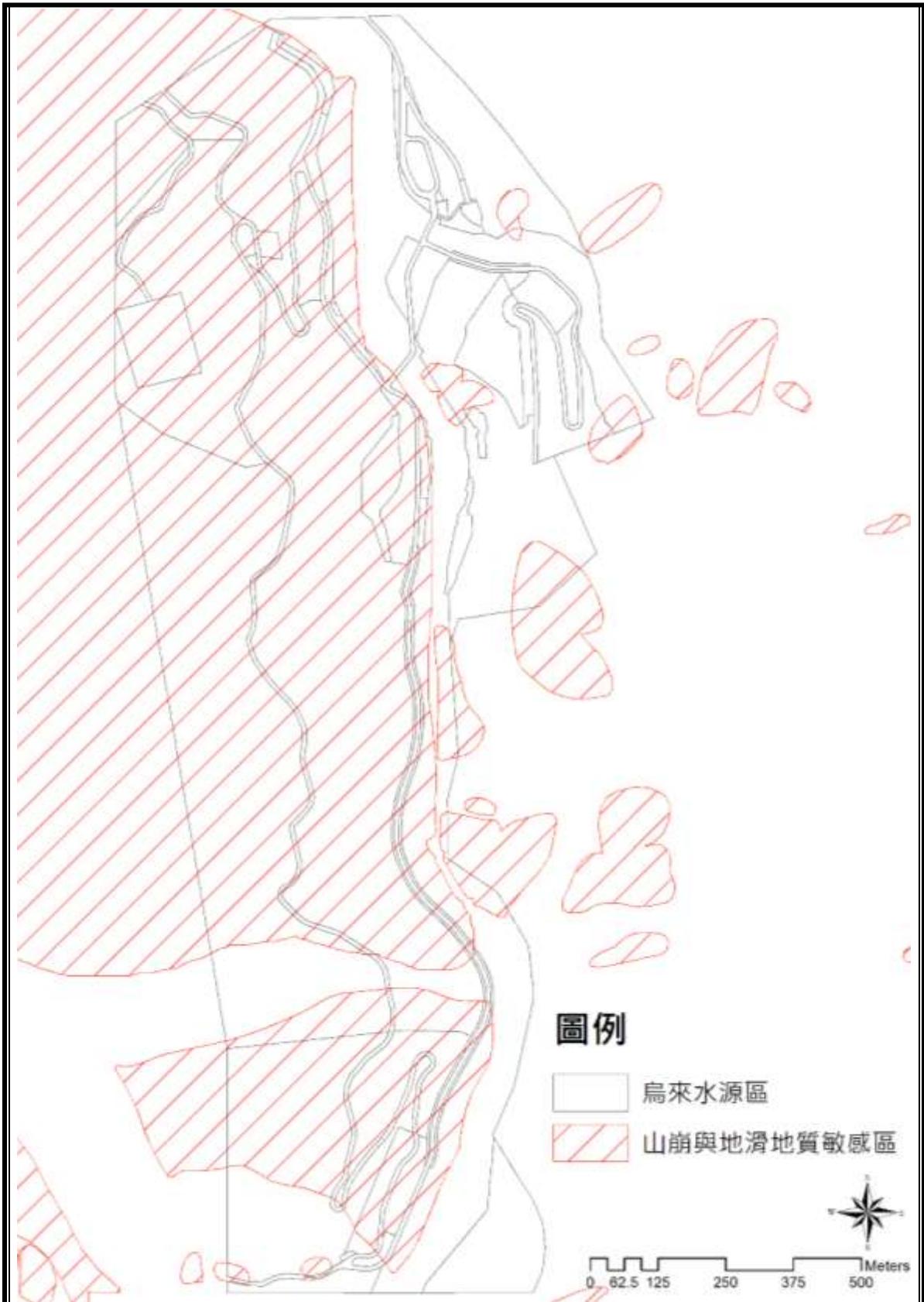


圖 3-9 烏來水源特定區山崩與地滑地質敏感區分布圖

資料來源：經濟部中央地質調查所，本計畫繪製

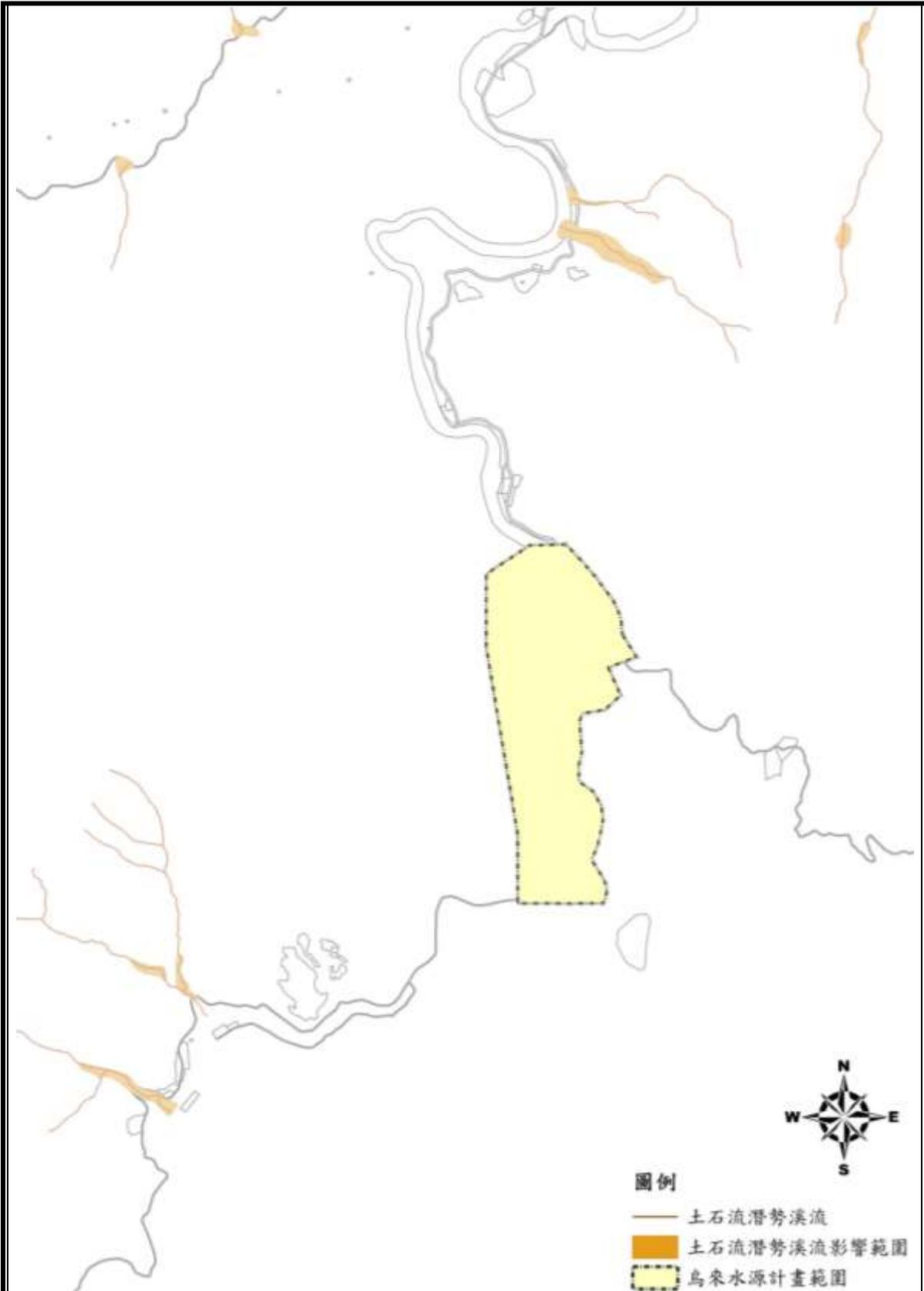


圖 3-10 烏來水源特定區周圍土石流潛勢溪流與土石流影響範圍示意圖

資料來源：行政院農業委員會，本計畫繪製

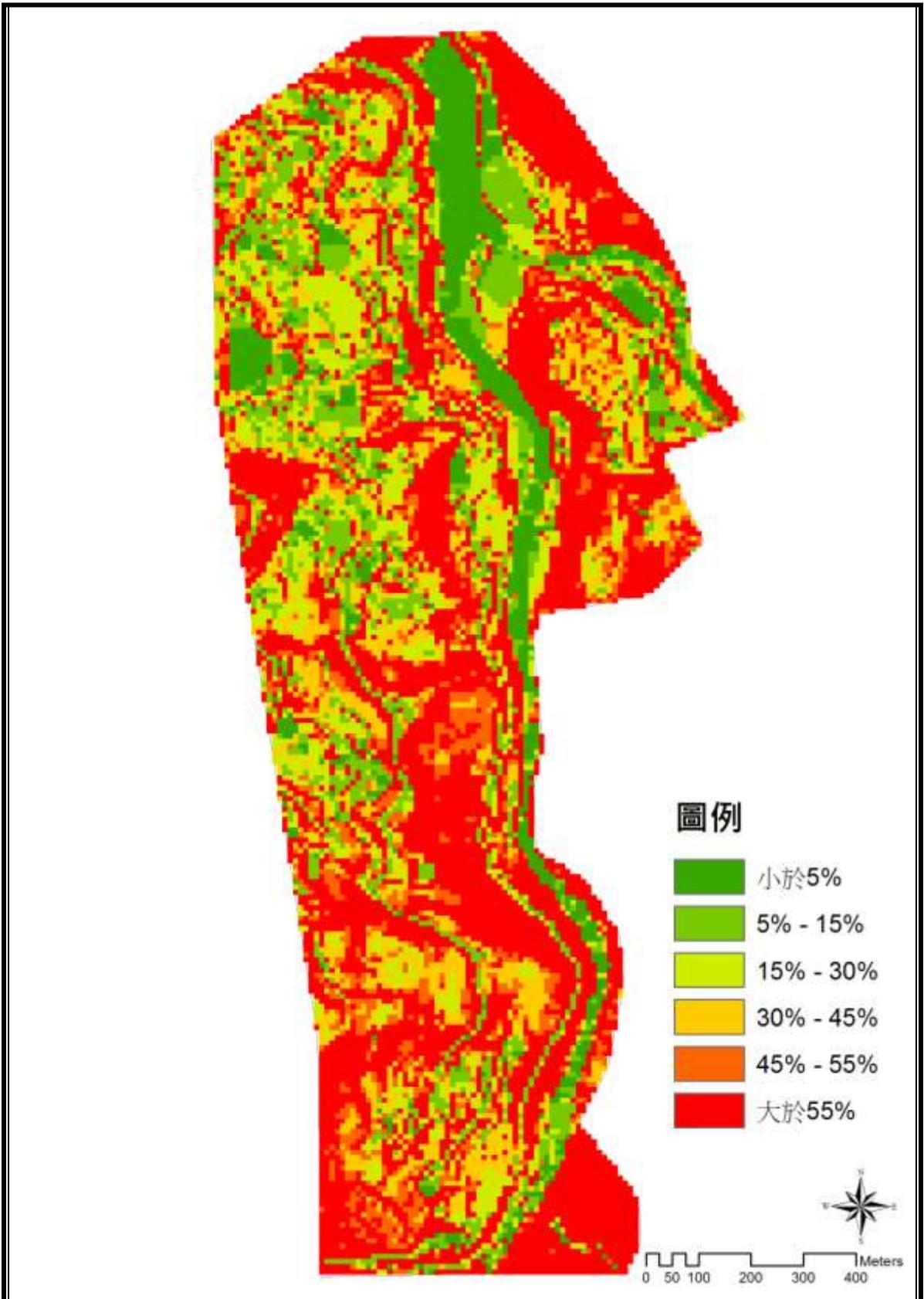


圖 3-11 烏來水源特定區坡度分析圖

資料來源：本計畫繪製

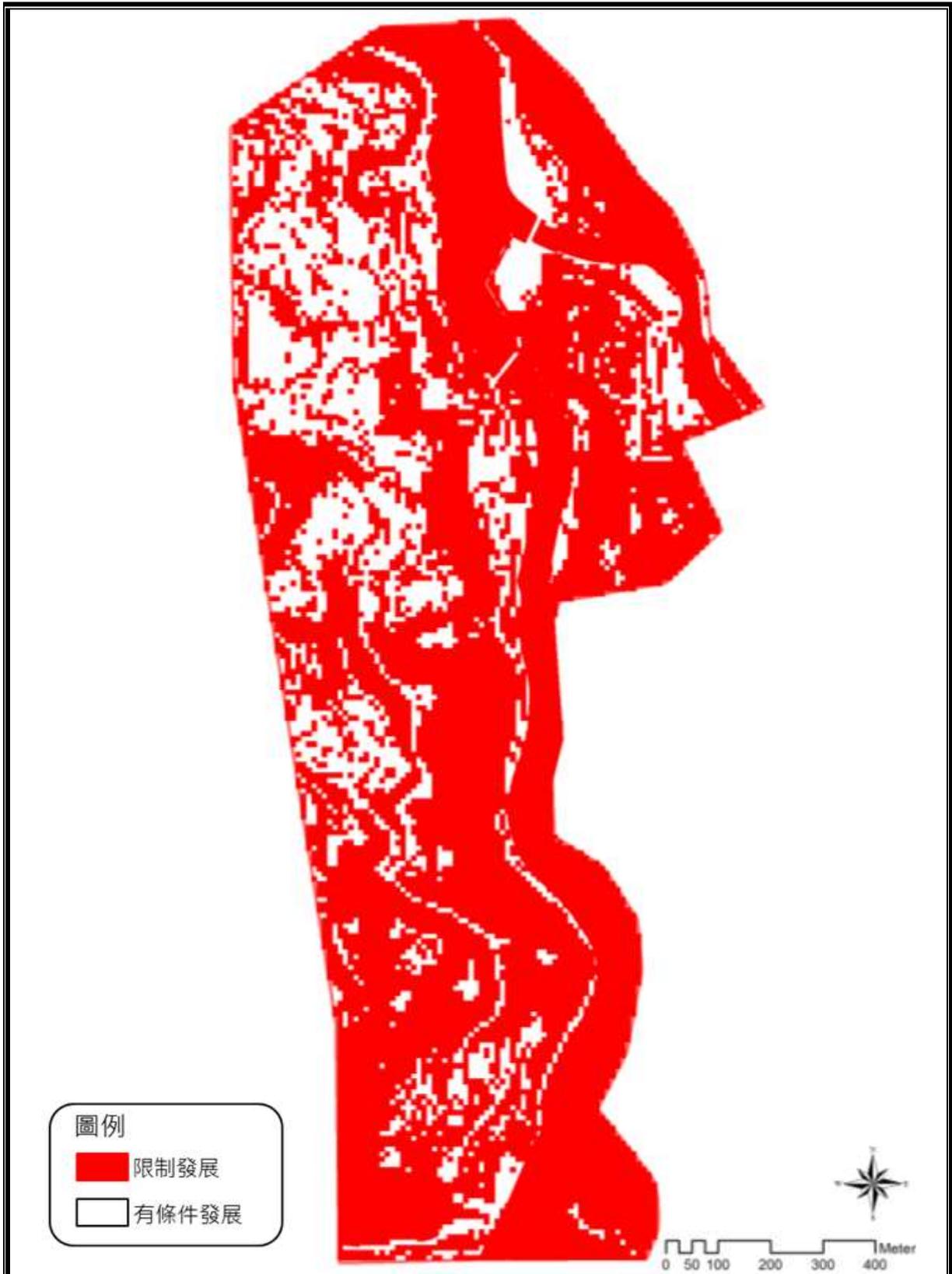


圖 3-12 烏來水源特定區限制發展地區分佈圖

資料來源：本計畫繪製

## 第四章 計畫目標、課題及規劃構想

### 第一節 計畫目標

近年來受極端氣候變遷的影響，水源地區的管理不能再只是單純環境保護的考量，更應納入流域治理的防洪保水概念，同時考量原住居民之生活需求，依據環境條件及特性，就土地使用的配置、居民生活空間需求、雨水中水回收再利用、綠色交通網絡系統建置等，將水源水質的維護與生活環境的最佳化關係整合，作為本次通檢的計畫目標。

#### 一、落實水源涵養的綠色生態環境-強化治洪、保水、淨水策略實施

維持山林原野地自然地形與植生狀態，穩定水土保持及水源涵養效能；運用低衝擊開發方式(LID)加強城市雨水資源管理，降低極端氣候引發的洪災害發生；管控危害水源環境的土地利用，完善污水收集系統及排放管制，確保水質安全。

#### 二、建構宜居生活的永續安全環境-結合在地特性與永續理念之土地政策

遵循國土計畫精神及區域計畫指導，管制地質敏感及災害潛勢地區之不當開發行為，研訂緊急防災避難措施，確保生活環境安全宜居；檢討原保地內土地利用的必要性、適當性與可行性，尊重當地原住民族之權益。

#### 三、保存泰雅文化原鄉為深度慢遊環境-展現原鄉文化的空間特色與體驗環境

以原住民文化、生態觀光為主軸，在國土保安的前提下引導發展生態旅遊。適度將原住民自力營造聚落及生產空間的技術與手法，導入重點地區的環境改造。

## 第二節 課題與對策

針對前述現況調查、發展預測與限制分析，並依計畫區特性提出相關課題與策略：

課題一：計畫區內多處屬潛勢災害敏感區，應妥善研擬因應對策，避免災害發生。

說明：計畫區屬山坡地形，地質敏感性高，包括坡度超過 30% 以上坡地、河川區、土石流影響區、山崩與地滑地質敏感地等，均屬潛在災害敏感地，估計計畫區面積 51.64%，應限制開發行為以維護環境安全及避免災害發生。

對策：1. 經資料分析屬潛在災害敏感地者，均嚴格限制開發行為。

2. 已位於經濟部中央地質調查所公告之潛在災害敏感地之既有建築物，其建築行為應有所管制。

3. 若僅位於中央地質調查所公告之山崩與地滑地質敏感地土地，而無其他災害敏感性因素者，需依「地質法」規定經技師鑽探評估安全性之後，始得核發建造執照。

課題二：泰雅族原鄉部落的傳統文化特色未能與山水環境紋理及部落生活空間相結合，原鄉傳統文化特色快速消失當中，應積極引導部落建立共識加強保留維護。

說明：烏來老街及烏來部落是本區原住民最早的生活聚集地，沿著河岸分布的住宅聚落為當地居民生活的中心。隨著烏來地區的觀光發展及漢人的進入開發，泰雅族人傳統的住屋型式與原住民文化特色，日漸淹沒消失於現代化的建築當中。部分簡易式臨時建築沿河岸搭建，破壞景觀亦忽視安全性，影響烏來原鄉形象。

對策：將商業區及旅館區納入應經都市設計審議地區，以維泰雅族生活空間的傳統特色，重視傳統文化的傳承及強化居住環境的安全性。

課題三：基於原住民基本法保障原住民居住權利，並考量本計畫區位屬新店溪青潭水源、水質、水量保護區之國土保安、環境保育之前提，研議烏來區原住民保留地內原住民既有住宅輔導合法與申請新建住宅之可行性。

說明：1. 本計畫經多次訪談及座談會意見調查後，查計畫區內多數原民於都市計畫發布實施以前已居住於此，且考量原住民傳統生活特性，為遵守原住民族基本法之精神，建議依原住民原始團體部落之生活

形式，並考量國土保安及居民安全等，建議研擬相關政策，避免人民權益受到損害。

2. 本區於民國 104 年 8 月經歷蘇迪勒風災後，烏來區災情嚴重，已考量現行全國區域計畫法中第一級環境敏感區與相關地質敏感調查，分析烏來區現況土地居住適宜性，作為後續輔導原住民族居住之考量。

**建議：**為保障烏來區原住民族居住權利，早期居住於烏來區之部落族人因翡翠水庫計畫及水源水質水量保護區劃設，受都市計畫保安保護區限制，且申請認定原有合法房屋困難，爰於土地使用分區管制要點內，研擬保安保護區土地內既有住宅或在地之原住民族申請興建自住住宅之機制，並另訂相關辦法包含申請資格、基地條件、發展強度上限等配套措施。

**課題四：**配合 98 年臺北縣溫泉區管理計畫，如何輔導列管未符合土地使用分區之既有溫泉業者合法經營，永續發展，創造地方觀光特色。

**說明：**溫泉為烏來區特色資源，並為地方觀光經濟發展之重要產業，然而部分溫泉旅館經營業者位於河川區及保安保護區，不符都市計畫規定且影響防洪安全。除依「溫泉法」及「溫泉區管理計畫審核及管理辦法」相關規定輔導其合法經營，更應促使業者考量其水源特定區水土保持與環境維護的責任，將經營溫泉產業衍生之廢污水、停車需求等內部化，並落實土地使用分區管制精神。

**對策：**1. 依溫泉法及改制前臺北縣政府 98 年溫泉區管理計畫，係針對當時既有溫泉業者進行分析調查，並後續由各主管機關分別輔導依溫泉法取得溫泉標章、依發展觀光條例或民宿管理辦法取得旅館民宿經營許可、依建築法辦理補照及公安申報、依都市計畫法輔導其使用適宜之土地或辦理都市計畫變更等，促使溫泉資源能合理利用及永續發展。

2. 於都市計畫通盤檢討針對既有溫泉業者不符土地使用分區者，評估調查其經營範圍之地形地質與環境敏感地區分布，位屬河川區範圍者，因水利法限制建築並考量極端氣候強降雨時防洪安全需要，不適宜原地繼續經營，應引導遷移至其他適宜建築開發之土地；位屬保安保護區範圍者，倘留在原地繼續經營，需先確認土地安全且經相關技師簽證，並應辦理都市計畫變更為適當土地使用分區。

3. 考量合理性與公平性，除必須符合水源、水質的管理維護外，亦應對環境、社會及公共利益做出貢獻與回饋。

## 第三節 規劃原則

### 一、規劃理念

本區富含豐富大地資源，其中以山、水最為本區之重要議題，以水綠資源為首要維護之要點，以溫泉法中為保育及永續利用溫泉，適度發展本區天然溫泉特色，故本區將以環境條件、文化特性、產業發展及部落社區為基礎，配合溫泉旅遊、文化體驗、宜居環境規劃及環境保護措施等策略，本案將以形塑「水綠原鄉·生態部落」作為計畫發展定位。

### 二、規劃原則

#### (一) 空間結構規劃原則

烏來水源特定區是烏來地區人口與活動最密集的地區，也是最重要的觀光旅遊服務區，其空間發展模式主要係沿南勢溪與桶後溪交會處沿岸分佈，主要服務機能包括：水綠山林之淨化、自然溫泉之體驗、生態部落之探訪、烏來歷史之回顧及自然休憩之享受。依環境條件及現況發展狀態，烏來水源特定區主要沿南勢溪呈帶狀發展，因受到地形限制使得適宜利用的土地有限且分散，因此空間發展上亦呈現多區分散形態，依賴烏來街(北107)及環山路(北107-1)串連形成環狀道路功能。

#### (二) 土地使用分區規劃原則

- 1.依主要計畫土地使用分區之指導，進行細部計畫之規劃，考量本計畫國土保安、水土保持目的，及自來水法就水源、水質、水量保護區禁止或限制貽害水質與水量行為之規定，且現行住宅區、商業區可供居住發展量尚足敷需求，故原則不增加住宅區、商業區面積。
- 2.烏來區屬山地原住民區，基於原住民族基本法保障原住民居住權、生存權及文化權之精神，及國土保安為前提下，就保安保護區內之原保地上既有原住民住宅及烏來區原住民以自有原保地申請新建住宅部分，研擬相關機制，輔導原住民族有合法居住之機會，惟仍需以確認土地安全為重要條件。
- 3.依溫泉法及98年溫泉區管理計畫，為兼顧水資源維護及溫泉產業之永續發展，位於河川區範圍之既有溫泉業者，應遷移置其他可建築土地，位於保安保護區範圍內之既有業者，於確認土地安全前提下，可另循都市計畫變更程序，以原地申請變更為溫泉產業專用區，申請者

需負擔合理之回饋。

### (三) 公共設施規劃原則

- 1.依公共設施性質與服務圈，考量劃設鄰里性設施的必要性。
- 2.配合既有發展現況及公有土地管理機關意見，調整機關用地。

### (四) 交通系統規劃原則

- 1.依道路機能劃設地區性出入道路。
- 2.基於整體發展目標的指導，規劃綠色交通系統動線與空間。

### (五) 歷史景觀風貌維護規劃原則

- 1.指定都市設計管制地區，研擬都市設計準則。
- 2.以保存、修護重建，維護烏來風貌。
- 3.全區建築物量體、色彩及材質均應符合環境特性，形塑自然山水的生態之美。

### (六) 綠色生態空間規劃原則

- 1.綠色生態空間以維持原有地形地貌為限，禁止人為的破壞。
- 2.強化綠化植栽以保水、滯水、維護安全為優先。

# 第五章 變更計畫

## 第一節 檢討變更原則

本計畫依據內政部訂頒之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」為檢討之準則，並依本區發展現況、檢討分析、發展課題對策、發展構想、發展定位及公共設施用地協調會意見並參考公民及團體意見，擬訂檢討變更原則如下：

### 一、人民及團體意見

本次通盤檢討於規劃期間所收到之陳情意見計 11 件，相關陳情意見均經整理分析後，類型可分為住宅需求及申請分區變更，皆屬於主要計畫檢討範圍。

### 二、計畫圖重製變更

依據「烏來水源特定區都市計畫成果清理改算及展繪套合作業」成果及相關會議決議辦理，其中因都市計畫重製而變更分區界線與範圍者，於細計畫擬定時應配合納入。

### 三、計畫年期、計畫人口及居住密度

#### （一）計畫年期

依循主要計畫之指導，本計畫年期為民國 115 年。

#### （二）計畫人口

依主要計畫對本區計畫人口之檢討，計畫人口為 2,800 人。

### 四、土地使用分區檢討原則

依據主要計畫土地使用分區項目進行細部規劃，以符合實際開發建設之需求，並規範土地利用行為與建設發展的配套條件。

#### （一）住宅區

1. 依本地區都市發展特性、地理環境、計畫目標檢討住宅區劃設。因本地區人口發展已趨於平緩，且依循新北市區域計畫(草案)指導原則，考量本區屬於第一級及第二級環境敏感區，應以保育為原則，維持現有住宅區之發展，無增加劃設之需要。

2.現行計畫劃設之住宅區，並配合主要道路系統劃分原則，將鄰里性公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、道路及其他非屬全市型之公共設施用地於細部計畫中表明。為配合地方風貌之型塑及土地使用分區管制之執行，相關管制規定皆納入細部計畫管制。

## (二) 商業區

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法，配合都市發展現況及未來趨勢，檢討商業區面積及區位。現況商業區所在位置交通便利且面積符合通盤檢討標準，故維持現有商業區之劃設。

## (三) 保安保護區

保安保護區劃設依地形條件、使用情況為依據。因本區屬水源、水質、水量保護區範圍，為供涵養水源，防止砂土崩塌為優先，同時考量本區屬於區域計畫第一級及第二級環境敏感區，其土地使用分區以維持原分區為原則。

另基於原住民族基本法精神，為保障烏來區當地原住民於自有原住民保留地上居住權益，檢討土地使用分區管制規定，增列保安保護區內原住民保留地有條件允許原住民興建自住住宅之方案。

## (四) 旅館區

考量本地區環境資源及產業發展特性，適度提供地方觀光產業需求設置，故維持旅館區之劃設。

## (五) 河川區

- 1.依經濟部 102 年 1 月 24 日經授水字第 10220201190 號公告之變更淡水河水系支流新店溪及新店溪支流南勢溪（新店溪思源橋至南勢溪覽勝大橋）河川區域範圍，配合變更本計畫區河川區範圍。
- 2.覽勝大橋上游雖無公告河川區域線，考量該河川區兩側仍屬都市計畫範圍，仍有維持都市合理發展、水土保持、護岸與防洪設施及行水功能之必要性，故本次檢討後維持原分區。
- 3.河川區域涉及道路用地部分，為維持道路用地使用功能及土地使用分區完整範圍，並避免產生畸零土地使用狀況，河川區依道路用地境界線變更，其與現況已開闢使用之道路用地重疊部分則變更為河川區(兼

供道路使用)。

4.配合調整土地使用分區管制要點內容。

#### (六) 其他特定專用區

現行計畫劃設之其他特定專用區，如電信事業專用區、宗教專用區等，於主要計畫僅表明該分區。

#### (七) 溫泉產業專用區

現行計畫尚無該類土地使用分區，惟為兼顧水資源維護及溫泉產業之永續發展，依循「溫泉法」及「臺北縣溫泉區管理計畫」之輔導精神，針對前開管理計畫內所列既有溫泉業者，在環境容受力許可條件下適度允許低度的開發行為，配合生態規劃理念促使溫泉資源永續利用，並結合地區週邊景觀遊憩資源強化地區經營管理機制，爰增訂有關前開既有溫泉業者申請變更為溫泉產業專用區之相關機制，列入其他應表明事項內容敘明。

### 五、公共設施檢討原則

公共設施用地之檢討應依據都市計畫相關法令規範，考量重大建設計畫及土地產權分布情形等，配合實際發展需要予以檢討，變更原則如下：

- (一) 符合都市計畫相關法規之規定。
- (二) 因應中央或地方興辦之重大建設及其相關必要設施而配合變更。
- (三) 公共設施未完全開闢完成者，以不影響整體規劃與都市功能為原則，參照實際使用現況予以檢討變更。
- (四) 公共設施及公共設備用地，配合需地機關及事業單位提出之需求檢
- (五) 依都市計畫法第 45 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條規定，檢討公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場劃設土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十，且不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。
- (六) 計畫名稱與使用性質不一致或有更適當之名稱者應予以檢討變更之。

### 六、道路交通系統檢討原則

(一) 配合都市計畫圖重製、道路工程主管單位意見及實際需求變更道路用地。

(二) 道路用地之調整以不影響私有土地所有權人之既有合法權益為原則。

(三) 依新北市建築管理規則之標準截角規定，檢討計畫道路之道路截角。

## 七、公共設施用地變更回饋案通性原則

### (一) 訂定依據

基於都市土地有效利用，並兼顧社會公平原則，為促進不適宜或無使用需求之公共設施用地轉型利用並共同分擔社會責任，以符合外部成本內部化及回饋標準透明化公平化之原則，針對新店水源特定區內公共設施用地變更回饋訂定本原則。

### (二) 適用範圍

本案都市計畫區內公共設施變更負擔回饋條件，其他法令已有規定者，從其規定，未規定者，悉依本原則辦理。

### (三) 變更回饋標準

因都市計畫區內公共設施用地變更多為原屬非建築用地變更為可建築用地，或低使用價值土地變更為高使用價值土地，為符合都市計畫實施之社會公平及使用者付費原則，所需負擔之回饋。

#### 1. 負擔公共設施用地比例

表 5-1 土地使用變更回饋原則表

變更前使用分區	變更後使用分區	負擔公共設施用地比例
公共設施用地	住宅區	50%
	商業區	50%

2. 變更後使用分區之建蔽率與容積率以烏來水源特定區該種分區之建蔽率、容積率為原則。

3. 負擔公共設施用地比例之規定，係指土地所有權無償登記為新北市政府所有，其為下限之基準。

#### (四) 回饋方式

- 1.為確保申請變更都市計畫之實施，應於都市計畫核定前，依都市計畫委員會決議由申請人與新北市政府簽訂協議書，具結保證依核定之都市計畫書所載內容及開發時程限期實施，並納入計畫書規定。
- 2.依本原則規定應負擔之公共設施用地，以捐獻土地為原則，惟為避免變更後捐贈之公共設施土地零星分布未能有效集中使用，其變更後應負擔之公共設施用地面積小於 500 平方公尺者，得以市價折算代金繳納。
- 3.負擔公共設施用地方式

變更範圍應負擔公共設施之全部土地，應於協議書所載開發期限內，並於變更為可建築用地範圍內申請建造執照前，將回饋公共設施用地所有權一次全數無償移轉予新北市政府。

- 4.前述負擔公共設施用地方式未依規定期限辦理者，都市計畫主管機關應通知限期完成，必要時得依循都市計畫法定程序，辦理恢復原使用分區或變更為適當分區。
- 5.土地所有權人或權利關係人，應完成負擔公共設施用地土地所有權轉予新北市政府，始得就既有建築物申請依變更後分區別使用，或依變更後分區別申請新建、增建或改建。

#### (五) 免予回饋規定

- 1.於都市計畫發布實施前之既有合法房屋，該建物所屬地號不須辦理土地回饋。
- 2.都市計畫公告實施之土地使用分區，經都市計畫檢討變更為公共設施用地，若再檢討恢復為原使用分區且土地強度未增加者。
- 3.辦理都市計畫圖重製，涉使用現況、地籍劃分、樁位不合而局部調整為都市發展用地者。
- 4.依規劃原意、實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且權利關係人並無因變更有所利得者。

#### (六) 權利關係人並無因變更有所利得之定義

- 1.變更公共設施用地與毗鄰土地使用分區土地所有權人相同或變更公

共設施用地係分割自毗鄰土地使用分區土地，取消後無畸零地合併開發建築問題。

- 2.變更公共設施用地存在已依毗鄰土地使用分區核發使用執照之合法建物。
- 3.都市計畫(第一次)公告實施係依既有已開闢使用之公共建築坐落土地區位留設公共設施用地，非屬該公共建築所需土地調整變更為毗鄰土地使用分區。
- 4.變更公共設施用地現況為既成巷道須供公眾通行使用。

#### 七、都市防災計畫檢討原則

本計畫區位於水源、水質、水量保護區範圍內，且考量本地區環境現況，檢視原防災計畫。由於本計畫區主要聯外救災路線僅省道台9甲線，故地方救災應以有能力自救十四天為核心考量，妥善規劃計畫區內之公共空間以提升救災避難效能。

#### 八、生態都市規劃原則

現行計畫並無訂定生態都市規劃原則，故本次通盤檢討依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第八條之規定增訂生態都市規劃原則，考慮事項如下：

- (一)分析計畫區內自然、景觀等各項資源，訂定水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。
- (二)因應氣候變遷之極端降雨與維護自來水水源、水質、水量保護區，訂定水資源管理相關規劃原則。
- (三)配合區內大眾運輸導向、人文交通環境及綠色運輸系統，規劃低碳旅遊的發展策略。

#### 九、保安保護區原住民保留地內興建自住住宅方案

查計畫區內多數原住民於都市計畫發布實施以前，已居住於此，為遵守原住民族基本法之精神，保障原住民族基本生存權利，且考量原住民濃厚獨特生活特性，及維護水源特定區之水源、水質、水量與公共安全的總體目標下，針對保安保護區研擬興建自住住宅方案。

- (一)申請於保安保護區內原住民保留地興建自住住宅者，申請人應符合下列資格，並檢具申請文件，向烏來區公所提出申請。

- 1.申請人須為符合「新北市烏來區水源保育與回饋費運用自治條例」第四條申請資格之烏來區原住民。
- 2.申請人須為土地所有權人且同一地號不得重複申請，且應於使用執照加註不得辦理分割。
- 3.申請人無自住住宅(申請人、配偶及未成年子女名下均無自用住宅者)
- 4.已依本規定申請興建自住住宅之申請人，不得再次申請，但有下列情形之一者，不在此限：

(1) 建造執照已撤銷或失效。

(2) 已興建屋舍因天然災害致全倒、或自行拆除、或滅失。

民國 94 年「原住民族基本法」發布以前已存在保安保護區內且為原住民保留地之既有建物所有人，經土地所有權人同意者，得不受前項第 2 款之限制。

申請興建自住住宅應檢具申請文件如下：

- 1.申請書
- 2.戶籍謄本（含配偶、未成年子女）。
- 3.申請人及其配偶、同一戶內未成年子女財產歸戶資料。
- 4.土地登記謄本及地籍圖謄本。
- 5.土地使用分區證明。

(二) 依本規定申請自住住宅之申請範圍應符合下列條件：

- 1.位屬保安保護區。
- 2.位屬原住民保留地。
- 3.位屬原住民族委員會公告之部落範圍內。

有下列情形者之一者，不得開發建築：

- 1.位於河川區域、洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區、區域排水設施範圍內。
- 2.位於自然保留區、野生動物保護區、野生動物重要棲息環境、國有林

事業區、保安林及大專院校實驗林地等範圍內。

- 3.位於古蹟保存區、考古遺址、重要聚落建築群、重要文化景觀、重要史蹟及水下文化資產等範圍內。
- 4.位於溫泉露頭一定範圍之地區。
- 5.未臨接計畫道路、現有巷道；但可取得基地與計畫道路或現有巷道間土地所有權人同意進出證明者，或該進出道路屬區公所開闢或管養且路寬足供消防車通行者，不在此限。

### (三) 土地使用及強度之規範

- 1.申請自住住宅新建之基地，其建蔽率不得大於 10%，建築物高度不得超過 2 層樓且簷高不得超過 7 公尺，建築物最大基層面積不得超過 165 平方公尺、總樓地板面積不得超過 330 平方公尺，及建築物不得配置於原始地形平均坡度超過 30% 以上地區土地且不得計入法定空地。
- 2.民國 94 年「原住民族基本法」發布以前已存在之既有建築物，及原有合法房屋者，得辦理建築物之增、改建及拆除後重建，其建蔽率不得大於 40%、建築物最大基層面積不得超過 165 平方公尺、總樓地板面積不得超過 495 平方公尺、建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺。其申請基地原始地形平均坡度在 30%~55% 之土地得作為法定空地或開放空間使用，但不得配置建築。
- 3.屬民國 94 年「原住民族基本法」發布以前已存在之既有建築物申請自住住宅認定，應依建築物現況辦理。建築物最大基層面積超過 165 平方公尺或總樓地板面積超過 495 平方公尺規定者，應拆除至符合前項規定始得核發證明。
- 4.申請自住住宅新建之範圍，其最小申請範圍應不得小於 1,000 平方公尺。
- 5.申請之自住住宅僅得供原住民自住使用，且應於使用執照加註不得經營民宿。
- 6.依本規定申請之自住住宅，為儘量避免開挖整地擾動環境，不得開挖地下室。
- 7.依本規定申請之自住住宅不適用都市計畫容積移轉實施辦法及其他

各種容積獎勵規定。

#### (四) 其他管制事項

- 1.申請自住住宅新建之基地座落於經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區(活動斷層、山崩地滑、地質遺跡)、高山崩潛感地區，或其他主管機關公告有影響開發建築安全之地區，須經建築師、土木及大地工程相關專業技師詳細勘測地形、地質判斷無安全顧慮後，並經主管機關依地質法等相關規定審查通過。有關廢污水處理應依據烏來水源特定區及臺北水源特定區都市計畫土地使用分區管制內容規定辦理。
- 2.申請自住住宅新建之基地座落於經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區(活動斷層、山崩地滑、地質遺跡)、高山崩潛感地區，或其他主管機關公告有影響開發建築安全之地區，須經建築師、土木及大地工程相關專業技師詳細勘測地形、地質判斷無安全顧慮後，並經主管機關依地質法等相關規定審查通過。本次通盤檢討公告實施後移轉取得之保安保護區原住民保留地，僅限位於各部落範圍內土地，始得申請新建自建住宅。

#### 十、土地使用管制要點

考量本計畫區原住民傳統領域生活特性，將依據原住民族基本法調整保安保護區容許使用項目，並增訂「原住民保留地興建自住住宅審查作業規定」。

## 第二節 變更內容

本次共提出 13 案屬細部計畫內容變更，包括計畫年期變更、計畫人口變更、都市計畫圖比例尺變更、增訂都市防災計畫、生態都市規劃原則、都市設計原則、公共設施編號調整、土地使用分區調整等，其變更內容明細表詳表 5-2、變更案面積統計表如表 5-3，變更位置示意圖詳如圖 5-1。

表 5-2 變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(主細拆離)變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
變 1	計畫目標年	民國 94 年	民國 115 年	配合新北市區域計畫(草案)之計畫目標年，調整至民國 115 年。	
變 2	計畫人口	2,000 人	2,800 人	因應未來人口成長趨勢，並考量實際現況評估可供居住容積總量上限，調整計畫人口數為 2,800 人。	
變 3	計畫面積	152.50 公頃	154.9063 公頃	配合本次都市計畫圖重製及計畫範圍線確認，依規劃意旨重新丈量並調整計畫面積。	
變 4	都市計畫圖重製前後面積調整	-		配合本次檢討重製都市計畫圖，重新丈量土地使用分區與公共設施用地面積。	
變 5	都市防災計畫	都市防災計畫	都市防災計畫	配合本次檢討修訂原都市防災計畫，以符合實際。	
變 6	生態都市規劃原則	-	增訂生態都市規劃原則	依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 8 條規定訂定。	
變 7	都市設計原則	-	增訂都市設計原則	為提升生活環境品質，達到發展定位及目標增訂之。	
變 8	事業及財務計畫	-	增訂事業及財務計畫	配合計畫區內公共設施開闢情形檢討修訂，以符合實際。	
變 9	計畫區南側之停車場用地西側	停車場用地 (0.0255)	道路 (0.0192) 商業區 (0.0009) 公園用地 (0.0054) 停車場用地 (0.0249) 道路 (0.0078)	1.配合本次都市計畫書圖重製檢討之樁位疑義會議決議辦理。 (1)疑義內容：計畫=樁位=地籍，三者皆相符，權屬為公有。未損及建物。且該處計畫係於 81 年一通配合實際使用現況由公園用地及停車場用地變更為道路用地，但現況道路與計畫不符。 (2)疑義研討決議：依計畫線展繪，並請規劃單位考量是否參酌現況提列變更。 2.考量道路及公共設施開闢現況，計畫道路的調整未影響地主權益，因此將計畫道路調整與現況道路相符。	重製疑義研討編號第 11 案

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
變 10	學校用地(文二)北側(環山段 804、805 地號)	住宅區 (0.2441)	機關用地 (0.2441)	1.依新北市烏來區公所提出托兒所、圖書館實際使用面積調整範圍。 2.配合實際現況已由烏來區公所辦理興建托兒所及圖書館，並已領得使用執照(102烏使字第 8 號)在案，故調整變更為機關用地。	
變 11	計畫區東側啦卡路	住宅區 (0.0907)	道路用地 (0.0907)	1.配合本次都市計畫書圖重製檢討之樁位疑義會議決議辦理。 (1)疑義內容：烏來水源特定區與臺北水源特定區兩都市計畫銜接處使用分區不一致，該處於烏來水源特定區無計畫道路，臺北水源則有 8M 之計畫道路，且該處現況道路已開闢。 (2)疑義研討決議：請規劃單位研議是否考量兩計畫區之銜接及參酌現況提列變更。 2.考量現況道路台 9 甲線(啦卡路)業已開闢完成，配合現況劃設 8 公尺寬計畫道路，並與臺北水源特定區之計畫道路銜接，以符實際。	重製疑義研討編號第 3 案
變 12	啦卡路與啦卡路 9 巷交叉口	住宅區 (0.0030)	道路用地 (0.0030)	依新北市建築管理規則規定應留設道路截角，變更部分住宅區為道路用地。	
變 13	土地使用分區管制要點	修訂土地使用分區管制要點(詳土地使用分區管制要點修正對照表)		1.參酌都市計畫法新北市施行細則、共通性土地使用分區管制要點修訂原則、順應都市發展相關趨勢與落實政策理念、配合相關法令變動調整及因應實際發展需要等進行檢討修訂。 2.依「都市計畫法新北市施行細則」之土地使用分區管制要點內容，予以按章節架構整編，以利管制內容閱讀及查詢。	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

資料來源：本計畫整理

表 5-3 變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(主細拆離)變更內容面積表

項目		變 1	變 2	變 3	變 4	變 5	變 6	變 7	變 8	變 9	變 10	變 11	變 12	變 13	合計
土地 使用 分區	住宅區	調整 計畫 目標 年至 民國 115 年	調整 計畫 人口 為 2,8 00 人	調整 計畫 面積 為 154.9063 公頃	依 重 製 計 畫 圖 重 新 丈 量 計 畫 面 積	修 訂 都 市 防 災 計 畫	增 訂 生 態 都 市 規 劃 原 則	增 訂 都 市 設 計 原 則	增 訂 事 業 及 財 務 計 畫		-0.2441	-0.0907	-0.0030	修 訂 土 地 使 用 分 區 管 制 要 點	-0.3378
	商業區									-0.0069					-0.0069
	旅館區														
	宗教專用區														
	保安保護區														
	河川區														
	河川區(兼供 道路使用)														
公 共 設 施 用 地	機關用地										0.2441				0.2441
	學校用地														
	公園用地									0.0054					0.0054
	綠地														
	停車場用地									-0.0006					-0.0006
	廣場兼停車 場用地														
	發電廠用地														
	公墓用地														
人行步道用 地															
道路用地									0.0021		0.0907	0.0030		0.0958	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準，單位：公頃。

資料來源：本計畫整理

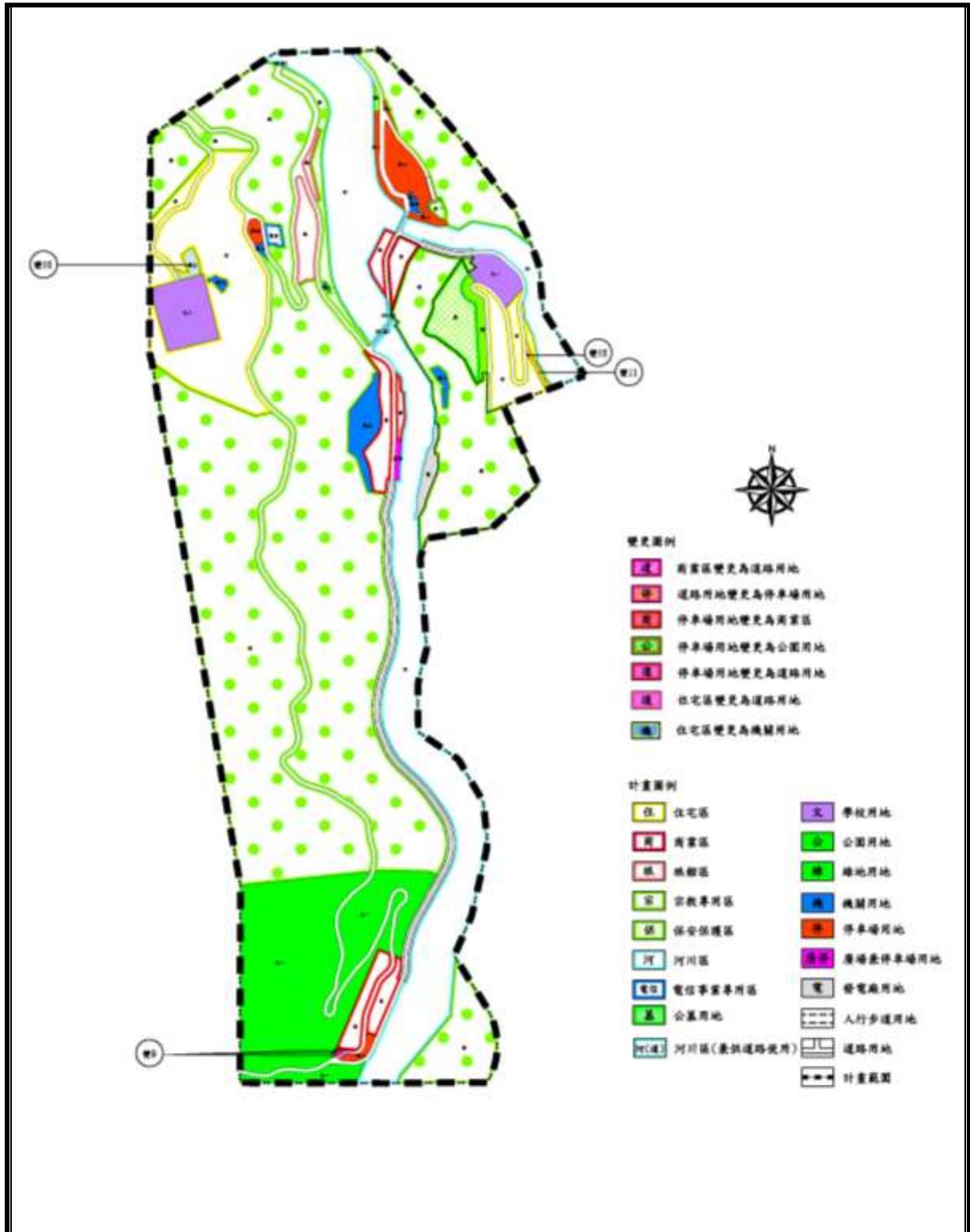


圖 5-1 變更烏來水源特定區細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）變更位置示意圖

資料來源：本計畫繪製

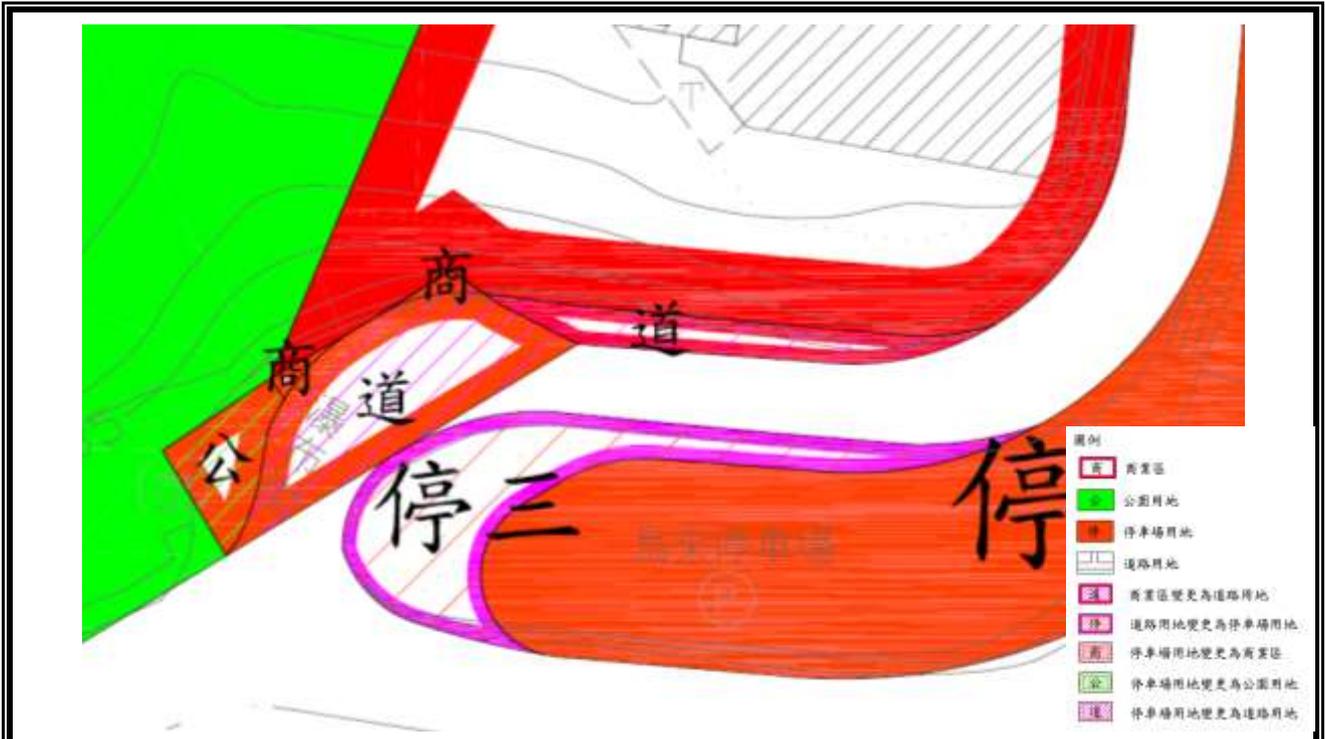


圖 5-2 變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤  
檢討)(配合主細拆離)案變更編號(9)示意圖

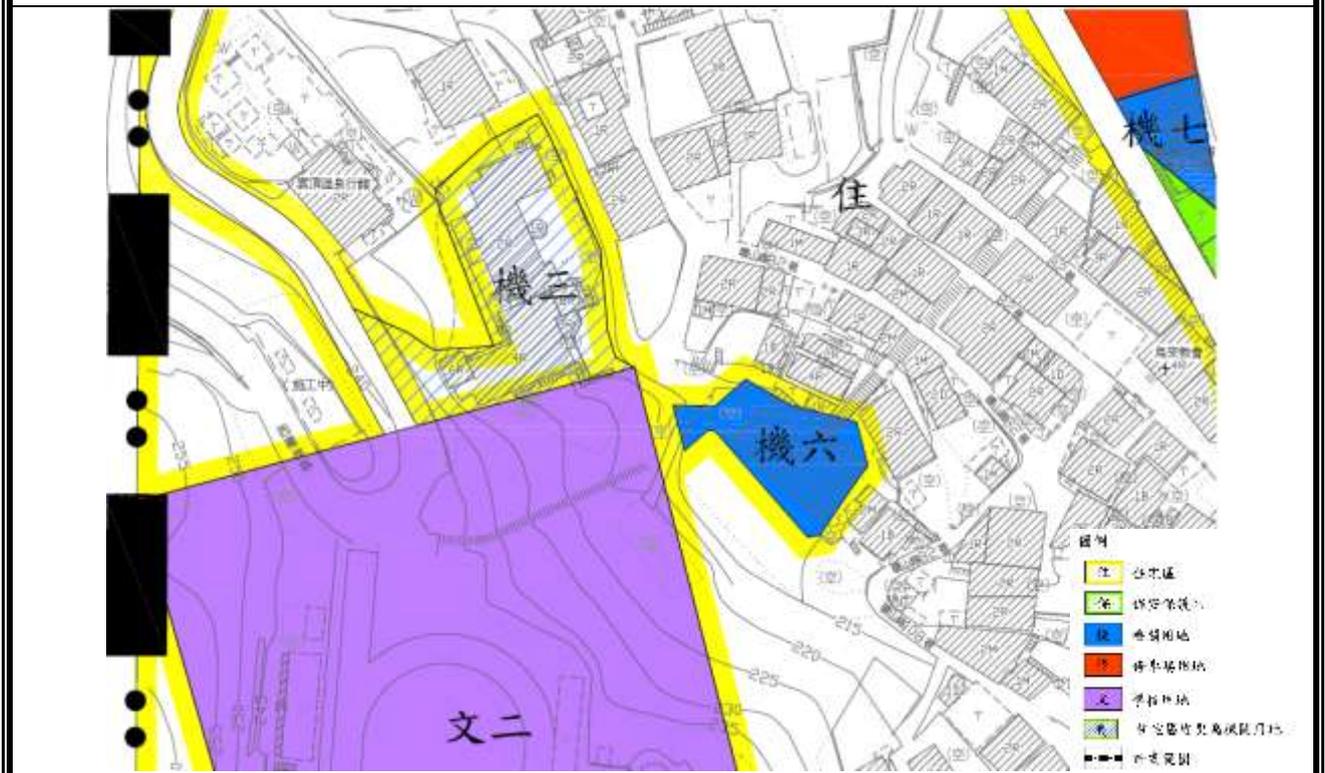


圖 5-3 變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤  
檢討)(配合主細拆離)案變更編號(10)示意圖



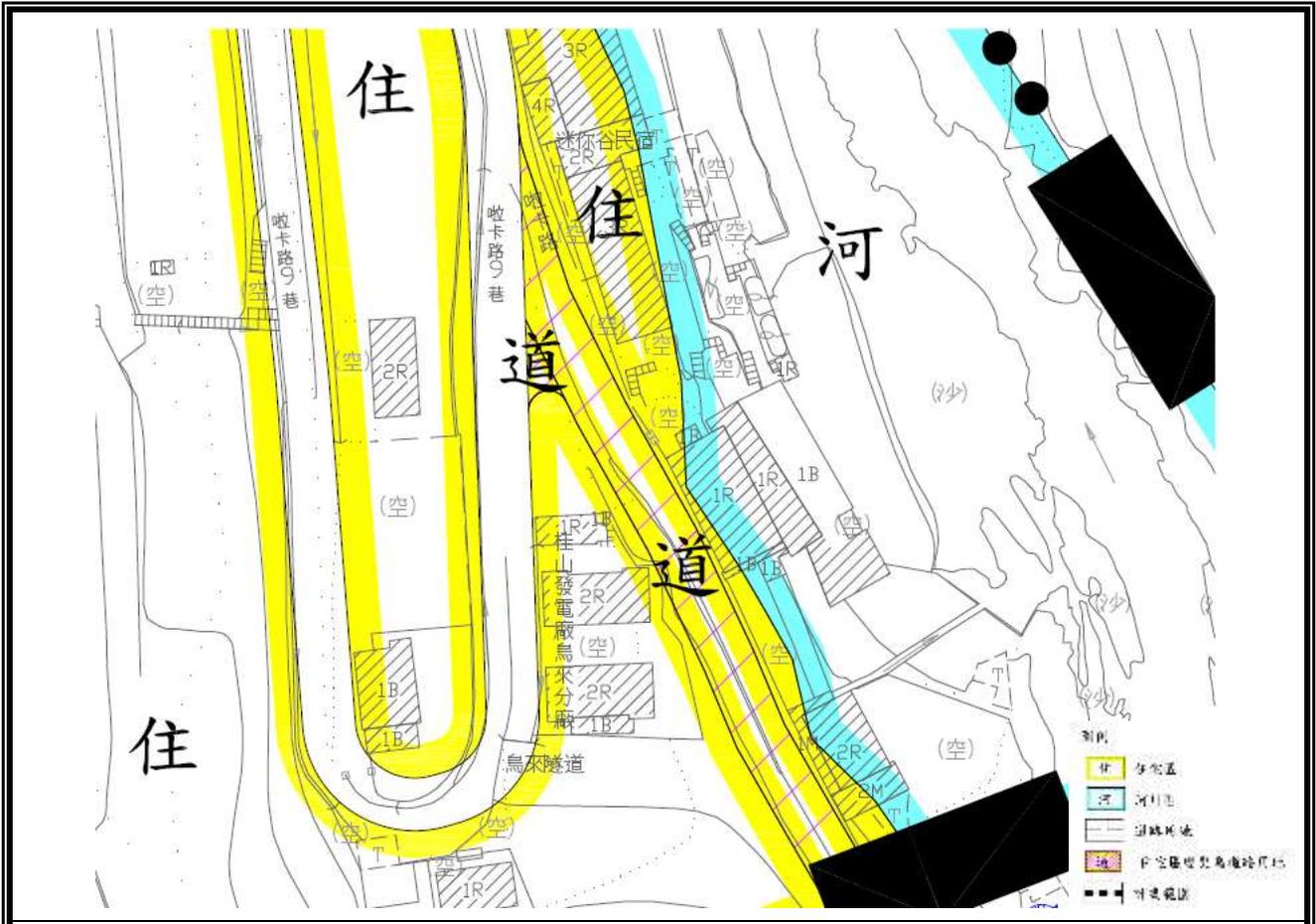


圖 5-4 變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤  
檢討)(配合主細拆離)案變更編號(11)、(12)示意圖



## 第六章 實質計畫

### 第一節 計畫範圍

本計畫區位於新北市烏來區北端烏來里。計畫範圍北起南勢溪與桶後溪交會處北側約 200 公尺處，南迄烏來瀑布公園約 200 公尺處，南以南勢溪、桶後溪外緣山坡地連接線為界，西以原住民聚落外緣山坡地連接線為界，計畫範圍總面積為 154.9063 公頃。

### 第二節 計畫年期及計畫人口

本計畫以民國 115 年為計畫目標年。至計畫目標年之計畫人口為 2,800 人。

### 第三節 土地使用計畫

#### 一、住宅區

原計畫住宅區面積 11.8900 公頃，重製後計畫面積 11.9127 公頃，部分已開闢道路、托兒所及圖書館調整變更為機關用地，故檢討後計畫面積為 11.5749 公頃。

#### 二、商業區

都市計畫書圖重製後商業區計畫面積 3.9674 公頃，考量現況道路調整路型，變更部分停車場用地為商業區，故檢討後計畫面積為 3.9605 公頃。

#### 三、旅館區

原計畫劃設旅館區 2 處，計畫面積 1.2266 公頃，檢討後維持原計畫，計畫面積 1.2266 公頃。

#### 四、宗教專用區

原計畫劃設宗教專用區 1 處，維持原計畫，計畫面積 0.1179 公頃。

#### 五、電信事業專用區

原計畫劃設電信事業專用區 1 處，本次檢討後維持原計畫面積 0.1877 公頃。

#### 六、保安保護區

都市計畫書圖重製後計畫面積為 78.0188 公頃，本次檢討後維持原計畫。

#### 七、河川區

原計畫河川區重製後計畫面積 27.5801 公頃。本次檢討後維持原計畫。

#### 八、河川區（兼供道路使用）

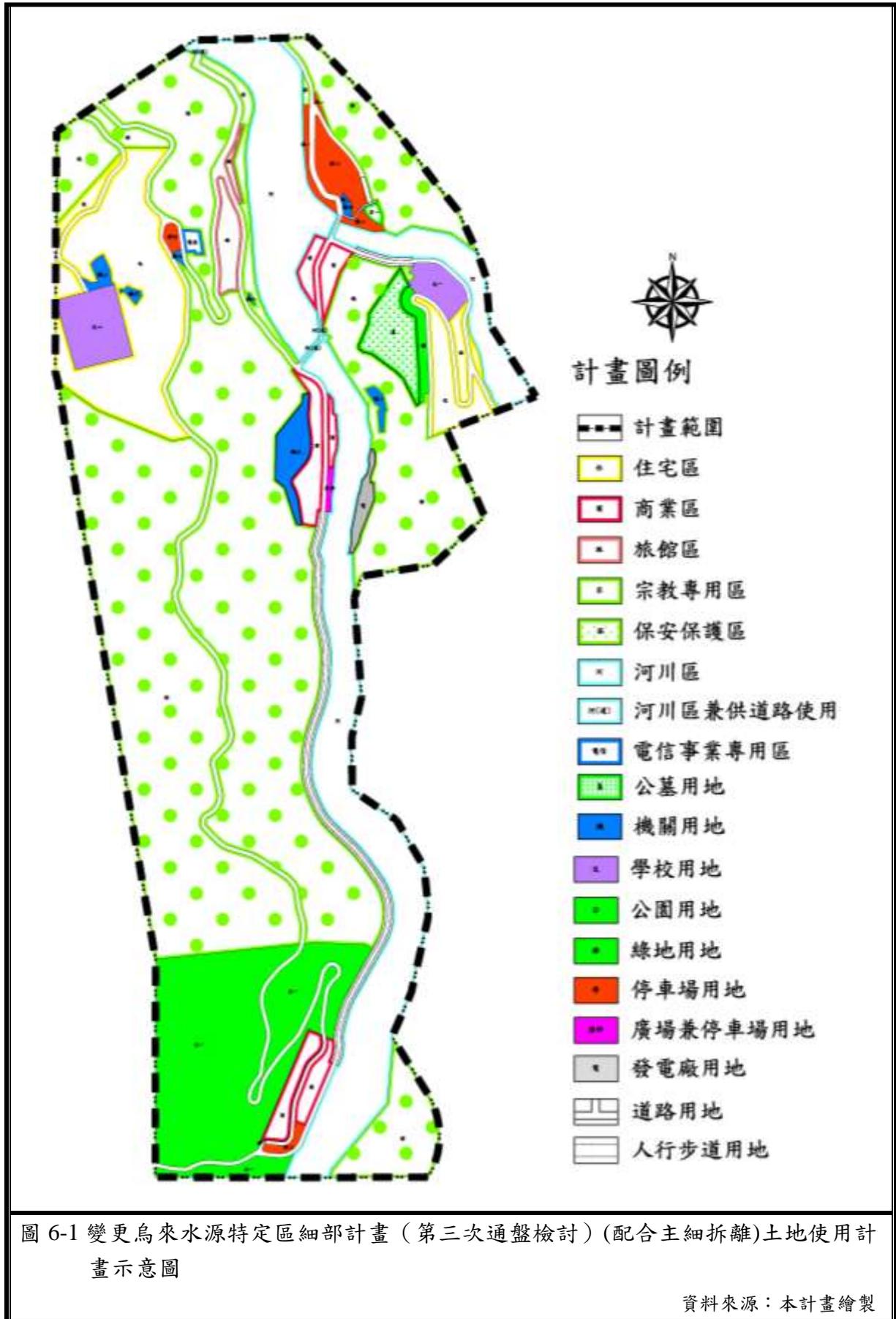
依主要計畫劃設河川區(兼供道路使用)，其計畫面積為 0.0813 公頃。

表 6-1 變更烏來水源特定區細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）土地使用計畫面積分配表

項目		本次檢討 前面積(公 頃)	變更增減 面積(公 頃)	本次檢討 後面積	佔都市發 展用地比 例(%)	佔計畫總 面積比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	11.9127	-0.3378	11.5749	23.51	7.47
	商業區	3.9674	-0.0069	3.9605	8.05	2.56
	旅館區	1.2266		1.2266	2.49	0.79
	宗教專用區	0.1179		0.1179	0.24	0.08
	電信事業專用區	0.1877		0.1877	0.38	0.12
	保安保護區	78.0188		78.0188		50.37
	河川區	27.5801		27.5801		17.80
	河川區(兼供道路 使用)	0.0813		0.0813		0.05
小計		123.0925	-0.3447	122.7478	34.67	79.24
公共 設施 用地	機關用地	1.4090	0.2441	1.6531	3.36	1.07
	學校用地	2.7294		2.7294	5.54	1.76
	公園用地	14.0821		14.0875	28.62	9.09
	綠地	0.4954		0.4954	1.01	0.32
	停車場用地	1.9076	-0.0006	1.9070	3.87	1.23
	廣場兼停車場用 地	0.1169		0.1169	0.24	0.08
	發電廠用地	0.4349		0.4349	0.88	0.28
	公墓用地	1.7494		1.7494	3.55	1.13
	人行步道用地	1.4552		1.4552	2.96	0.94
	道路用地	7.4339	0.0958	7.5297	15.30	4.86
小計		31.8138	0.3393	32.1585	65.33	20.76
都市計畫總面積		154.9063		154.9063		100.00
都市發展用地面積		49.2261		49.2261	100.00	

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2.都市發展用地面積不包括保安保護區、河川區及河川區(兼供道路使用)。



## 第四節 公共設施用地計畫

公共設施計畫包括學校用地 2 處、機關用地 8 處、停車場用地 4 處、公園用地、綠地、廣場兼停車場用地、發電廠用地、公墓用地各 1 處、人行步道用地、道路用地等，計畫區內公共設施用地面積合計為 32.1585 公頃，佔計畫區總面積之 20.76%，說明如下：

### 一、機關用地

原計畫劃設機關用地 7 處，計畫面積 1.4085 公頃，本次檢討依據新北市烏來區公所提供烏來托兒所、圖書館實際使用面積調整範圍，新增 1 處機關用地，檢討後機關用地面積為 1.6531 公頃。

### 二、學校用地

原計畫劃設學校用地 2 處，文一供國小使用，文二供國中使用，計畫面積 2.7294 公頃，檢討後維持原計畫，計畫面積 2.7294 公頃。

### 三、公園用地

原計畫劃設公園用地 1 處，計畫面積 14.0821 公頃，配合現況道路路型調整後計畫面積為 14.0875 公頃。

### 四、綠地

原計畫劃設綠地用地 1 處，計畫面積 0.4954 公頃，檢討後維持原計畫，計畫面積 0.4954 公頃。

### 五、停車場用地

原計畫劃設停車場用地 4 處，計畫面積 1.9184 公頃，本次檢討配合現況使用調整後計畫面積 1.9070 公頃。

### 六、廣場兼停車場用地

原計畫劃設廣場兼停車場用地 1 處，計畫面積 0.1169 公頃，檢討後維持原計畫面積 0.1169 公頃。

### 七、發電廠用地

原計畫劃設發電廠用地 1 處，計畫面積 0.4349 公頃，檢討後維持原計畫，計畫面積 0.4349 公頃。

## 八、公墓用地

原計畫劃設公墓用地 1 處，計畫面積 1.7494 公頃，檢討後維持原計畫，計畫面積 1.7494 公頃。

表 6-2 變更烏來水源特定區細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）公共設施用地明細表

項目	編號	計畫面積（公頃）	位置
機關用地	機一	0.0224	計畫區北部，停二南側
	機二	0.1527	
	機三	0.2441	計畫區西部，文二北側
	機四	0.0528	計畫區北部，停二南側
	機五	1.0337	計畫區中部，商業區西側
	機六	0.0895	計畫區西部，文二東側
	機七	0.0441	計畫區西部，停六南側
	機八	0.0138	計畫區北部，旅館區南側
學校用地	文一	0.8335	計畫區北部，公墓東側
	文二	1.8959	計畫區西部，機六西側
公園用地	公一	14.0875	計畫區西南部
綠地用地		0.4954	計畫區東部，公墓東側
停車場用地	停一	0.3165	計畫區北部，烏來橋北側
	停二	1.2410	計畫區北部
	停三	0.1854	計畫區南部，商業區南側
	停四	0.1641	計畫區西部，機七北側
廣場兼停車場用地		0.1169	計畫區中部，商業區南側
發電廠用地		0.4348	計畫區中部，機二南側
公墓用地		1.7494	計畫區東部
人行步道用地		1.4552	
道路用地		7.5297	
總計		32.1585	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

## 第五節 交通系統計畫

### 一、聯外道路

#### (一) 1 號道路

為本計畫區通往新店、臺北之聯外道路，計畫寬度 12 公尺。本次檢討維持原計畫。

#### (二) 2 號道路

為本計畫區之主要聯外道路，北通臺北，南通往烏來信賢、福山地區，計畫寬度為 8 公尺；惟部份路段配合本次檢討依據現況道路展繪後之位置變更部分廣場兼停車場用地為道路用地、部分道路用地圍廣場兼停車場用地，調整計畫劃設 12 公尺寬。

### 二、區內道路

劃設 8 公尺之區內聯絡道路共 5 條，另外為提供行人通行，區內共劃設 4 條人行步道，本次檢討維持原計畫。

#### (一) 3 號道路

自二號道路覽勝大橋南側起，南至計畫區南側停車場用地(停三)止，道路寬度為 8 公尺，長度約 1,860 公尺。

#### (二) 4 號道路

自二號道路烏來橋分歧起，西南至計畫區東側住宅區南側止，道路寬度為 8 公尺，長度約 1,160 公尺。

#### (三) 4-1 號道路

本次檢討依據省道 9 號甲線現況道路展繪後之位置變更部分住宅區為道路用地，俾與大臺北水源特定區計畫道路銜接，道路寬度為 8 公尺，長度約 1,160 公尺。

#### (四) 5 號道路

自停車場用地(停四)北側起，往西北至計畫界，道路寬度為 8 公尺，長度約 370 公尺。

#### (五) 6 號道路

自計畫區西北側起，往南至學校用地(文二)止，道路寬度為 8 公尺，長度約 490 公尺。

(六) 7 號道路

自計畫區東北側二號道路分歧起，往南至宗教專用區止，道路寬度為 8 公尺，長度約 240 公尺。

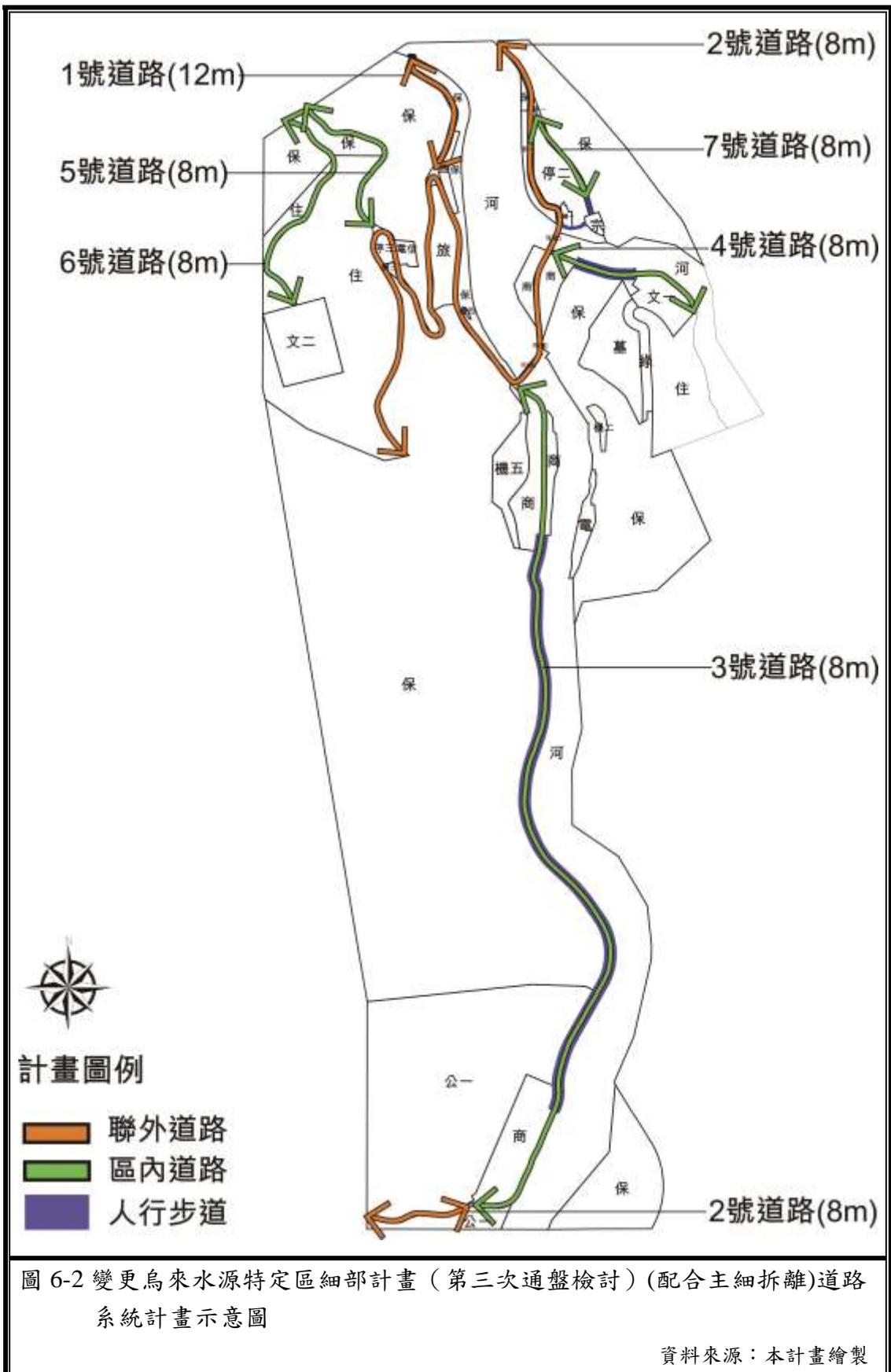
(七) 人行步道

3 號道路兩側劃設人行步道為 5 公尺寬，長度為 1,245 公尺；4 號道路兩側劃設 5 公尺寬之人行步道，長度為 120 公尺；宗教專用區北側劃設 10 公尺寬之人行步道，長度為 55 公尺；及機四南側至宗教專用區路段劃設 4 公尺人行步道。

表 6-3 變更烏來水源特定區細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細拆離)道路編號明細表

道路編號	起迄點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
1	自計畫區北側起，南接 2 號道路止。	12	300	聯外道路(環山路)
2	自計畫區北側起，南至計畫區南側止。	12 8	230 4,820	聯外道路(北烏公路→烏來街→溫泉街→環山路)
3	自 2 號道路覽勝大橋南側起，南至計畫區南側停三止。	8	1,860	區內道路(溫泉街→瀑布路)
4	自 2 號道路烏來橋分歧起，西南至計畫區東側住宅區南側止。	8	1,160	區內道路(孝義產業道路)
4-1	計畫區東側住宅區內現況之省道台 9 甲線	8		聯外道路
5	自停六北側起，往西北至計畫區界止。	8	370	區內道路(西羅岸路)
6	自計畫區西北側起，往南至文二止。	8	490	區內道路(西羅岸路)
7	自計畫區東北側 2 號道路分歧起，至宗教專用區止。	8	240	區內道路
未編號	3 號道路兩側人行步道。	5	1,245	
未編號	4 號道路兩側人行步道。	5	90	
未編號	宗教專用區北側人行步道。	10	55	
未編號	機四南側至宗教專用區人行步道。	4	430	

註：表內道路寬度及面積應以核定計畫圖實地測釘之樁距為準。資料來源：本計畫彙整



## 第六節 都市防災策略擬定

參考「內政部消防署新北市烏來區烏來里簡易疏散避難圖及烏來區公所於民國 104 年 11 月擬定之「烏來區地區災害防救計畫」，修正「變更烏來水源特定區計畫(第二次通盤檢討)」第柒章都市防災計畫內容，內容如下圖所示。

### 一、防(救)災避難場所

#### (一) 臨時避難場所

於「變更烏來水源特定區計畫(第二次通盤檢討)」中，皆無劃設任何防(救)災避難場所及設施，只有一處防災指揮中心，所以本計畫依據都市計畫之土地使用及災害潛勢情形分析，重新劃設都市防災計畫。於災害潛勢情形中得知，本計畫南方為順向坡地型，所以無法設置任何的防(救)災避難場所及設施。本計畫臨時避難場所所有兩處，皆為停車場用地。

#### (二) 長期收容場所

長期避難場所所有兩處，圖中左側兩處，分別為烏來區學校用地及烏來第一活動中心，兩處之災害潛勢情形不嚴重，所以將此設為長期避難場所。另圖面右側，位於烏來老街的烏來區綜合活動中心，烏來的立體停車場，皆可作為長期避難之場所使用，而目前的烏來國民中小學，雖本次風災有崩塌的災害，但並非直接造成建物衝擊，因此，仍列為長期避難場所，但建議列為次優先之選擇。

#### (三) 防(救)災指揮中心

防災指揮中心有兩處，原先東側的防災指揮中心，本計畫將其保留，為烏來區的警察局及戶政事務所用地。而圖中左側北處的防災指揮中心，為烏來區區內的消防局。此兩處之災害潛勢情形不嚴重，所以保留此兩處之設置。

#### (四) 防(救)災避難設施

有關防(救)災避難設施之防(救)災區內之情報資訊及電信設備、配合災害疏散所須之器材和場所、緊急醫療器材、藥品和提供緊急事故或災難時，必需之空間和民生用品，皆會平均放置在烏來區之防(救)災避難場所內。

### 二、防(救)災路線

本計畫區之消防救災路線係以都市計畫現況設置劃設之防災區，並結合防災避難場所，同時利用道路交通系統建立之。依據火災及震災之規劃設計，同時考量救災進行中，因建築物倒塌、落下物的阻隔與原道路寬度不足等因素，致使消防急救難車輛無法通過。所以計畫區內之道路系統，將依據服務功能或寬度劃分為緊急避難道路、救援輸送道路及避難輔助道路等規劃之。

#### (一) 緊急避難道路

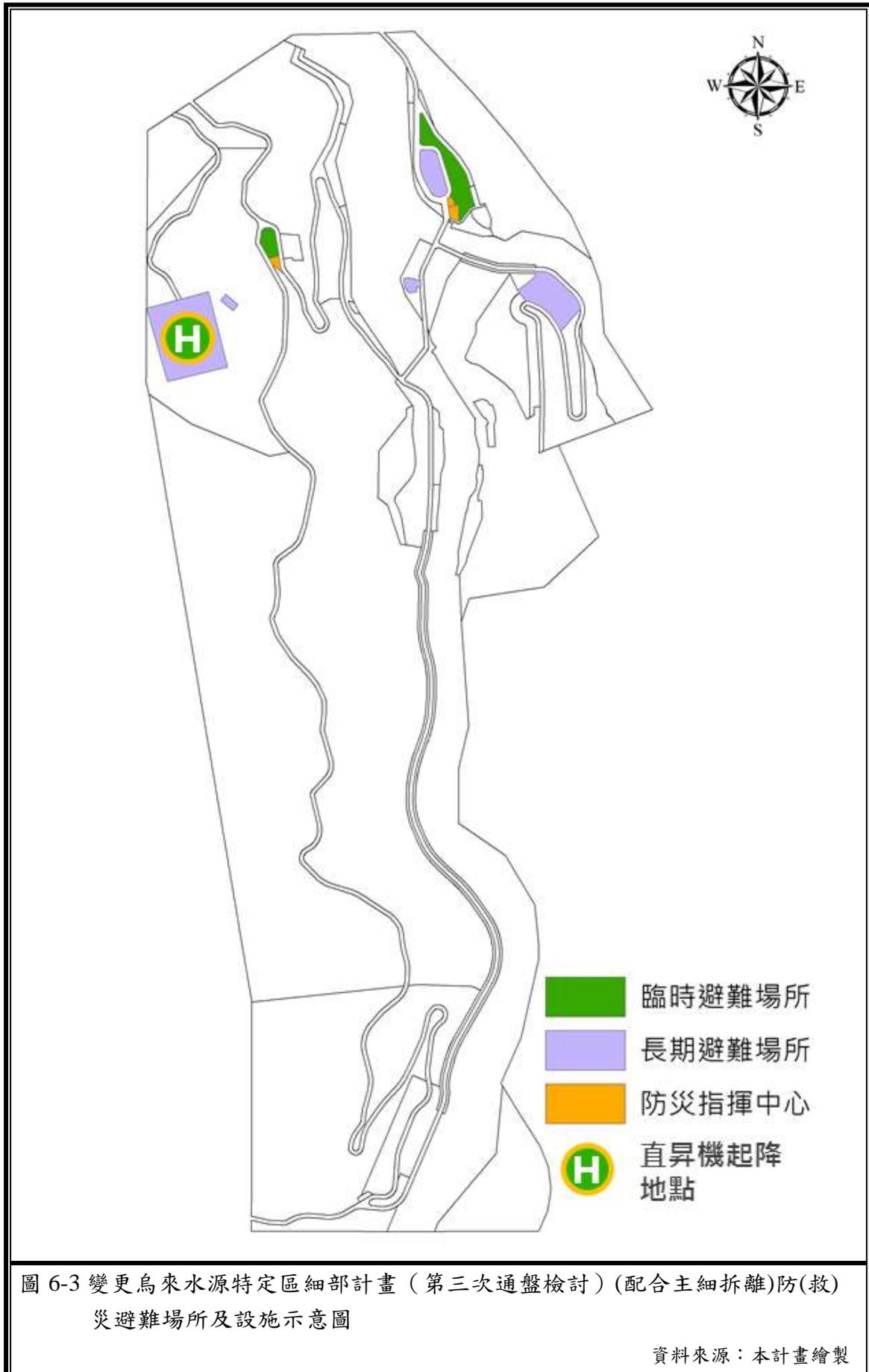
緊急避難道路為圖中最右上方之北烏公路、烏來橋及啦卡路所構成的省道台9甲線，以及烏來橋與烏來老街所構成的市區道路，再加上正中間的溫泉街與環山路兩條道路，環山路路段往北通，可銜接到省道台9線的北烏公路，此紅色之三段道路，構成本計畫區之緊急避難道路。

#### (二) 救援運輸道路

本計畫區指定溫泉街及瀑布路為救援輸送道路為計畫區的中間路段。

#### (三) 避難輔助道路

避難輔助道路指定本計畫區之環山路、及西羅岸路為救援輸送道路，此道路往北可銜接緊急避難道路，往南也可銜接到救援運輸道路，並且可以串連西側之防（救）災避難場所及設施。



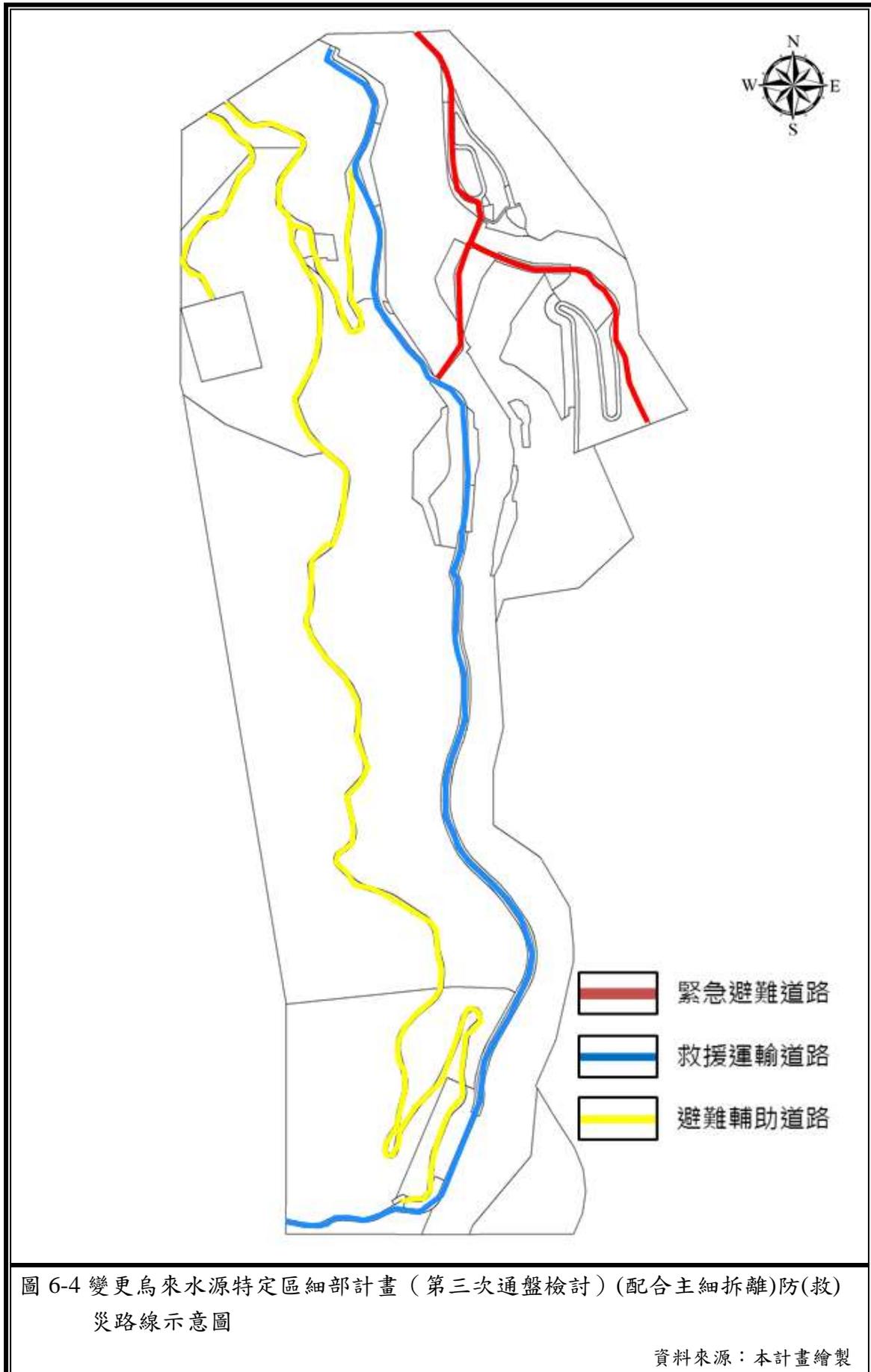


圖 6-4 變更烏來水源特定區細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細拆離)防(救)災路線示意圖

資料來源：本計畫繪製

## 第七節 生態都市規劃原則

本計畫區空間架構發展構想係順應融入區內既有環境紋理，及周邊河岸行水區與綠地生態空間，藉由整合自然環境綠帶、都市性綠地與帶狀綠地資源，建立組成整體的綠色網絡，並朝向優綠、添綠、補綠及行動綠之目標。至於藍帶資源，將與綠網、水網交錯成藍綠生態廊道，除提供生物棲息、人文休憩的多樣環境空間外，並營造為親水的生態風貌，塑造具永續發展概念之生態城市。

計畫區為水源區生態保育區域，規劃出發點主要為自然資源保育與觀光休閒遊憩，計畫區內設立了觀光遊憩的自行車廊道，給予臺北都會區之居民親近山水的機會，達到綠色交通的概念。計畫區內之住宅、商業較密集之區域，本計畫將提倡生態社區、節約能源之目標，指認出節能潛力區域，鼓勵推動綠建築及生態社區認證，創造出綠色永續之新社區。本規劃也將利用開放空間作為媒介，以綠地、退縮開放空間、道路綠化、水網連結，結合住宅社區，提高公共設施之使用率，及居民彼此互動的機會，凝聚居民的環保意識，共同建構活力與生機盎然的都市空間，並營造社區意識及建立社區鄰里意識。

### 一、生態綠地保護與提升

主要是將計畫區內保安保護區、學校用地等土地使用之發展策略，融合其土地使用性質，提出綠資源保護、修補與提升生態綠地環境品質的原則，以達到生態環境留存之目標。

#### (一) 保安保護區

本計畫區內幾乎皆是保安保護區範圍，占了將近 51%的土地面積。此保安保護區內富有重要的山林生態資源，為避免人為開發，對於綠色資源保育及具特殊價值或潛在災害地區，則進行強制管理，降低環境災損可能風險，並結合造林方式達到維護自然綠地資源之效用，提升保安保護區之透水性與水土保持，保障森林資源的應有功能，同時復育退化土地，達到自然環境護育之目標。在尊重自然原貌的基礎下，應恢復保安保護區內植被與地貌形式，並避免非必要性的人為設施設置。

#### (二) 公園用地、綠地

本計畫區內具有一處公園及一處綠地。公園用地因蘇迪勒風災瞬間降雨量過大，有崩塌的災害，後續應積極地進行復育，儘可能恢復森林樣貌。公園環境應具備喬木、灌木、地被、草花及草坪之植栽類型，可採複層植栽搭配設計方式增加綠化量。

### （三）學校用地

本計畫區內具有兩處學校。加強管理計畫範圍內學校用地，使校園內的綠地空間不再只是一棵樹或一片綠地空間的範圍，而是更深入的去提升此些綠地空間對於整體功能性的輔助，使之綠地空間得以發揮更高效能之潛力。學校閒置空間，檢討部分做為社區型休閒農業栽培空間，也可配合綠建築概念提倡建築綠化、環境保水、生物棲地管理、綠覆率、綠視率提升等面向進行強化，透過建築環境改善與空間、立面的改善，提升社會設施與生態資源的聯繫關係。

### （四）道路

車行動線雖造成空間的切割，但同時也是綠色廊道串連的契機，因此對於一定寬度之道路廊帶應保障其通行與生態能量流動之可能，一般街道巷弄應於可容許範圍內配合加強林蔭綠意的美化，除增加車行綠視率外，對於擴張計畫區域內綠網串接也有其助益

## 二、水資源管理

計畫區的水資源管理主要是將計畫區內保安保護區、公園用地、綠地、學校用地及河川區，各土地使用之發展策略將融合其土地使用性質，提升計畫區水循環系統之建立以達到水的最大下滲、最大遲滯與最小逕流之目標。

### （一）河岸附近之保安保護區

本計畫區內幾乎皆是保安保護區範圍，而河岸附近之保安保護區域可以建立成水岸廊帶，水岸廊帶除可作為自然資源網絡串連外，亦可供作地區休閒遊憩與生態教育之用，一方面應增加水岸空間可及性與親水機會，另外對於生態復育與生態教育之引導等，皆有助於連接人與生態系統的緊密度。此區則以復育與開發管制方式，保留現有綠塊與涵養水源，加強水土保持，將能保有貯留雨水的能力，以及吸收部分洪水量，達到軟性防洪的目的。

### （二）公園及學校用地

本計畫區之公園用地，盼能達到防洪、減災、蓄洪的目標，將以公園、學校等公共設施，透過各種設計手法，試辦雨水貯流及滲透設施等，增加綠地保水之功能，甚至成為重要的動植物棲地或具有特色的公園綠地，以自然溝渠取代排水箱涵，並盡量保持原地形地貌，透過下滲環境保護與維護、開放空間的留設管控等手法，完整建立生態廊道及生態跳島，使得

公園空間具有良好的保水功能，同時也利用水循環的過程，調節基地環境的微氣候，降低熱島效應的產生。

### （三）綠地及保安保護區

本計畫區之綠地及保安保護區，盼能將其達到遲滯、貯留保護的滯洪效果的目標。增加保安保護區及綠地內之透水性，加強水土保持，將能保有貯留雨水的功能，以及吸收部分洪水量，達到軟性防洪的目的。

### （四）河川區

計畫之行水區域，需對於河川棲地復育規劃，並可藉由未來將位於河川區之溫泉業者遷移後所空出的空地，規劃成為親水空間及並串接步道系統，除了發展休閒遊憩，也提供水域空間對環境教育的正向功能，結合周邊綠帶，形塑自然優質空間

### （五）建築基地雨水管理

可設置小型雨水儲水槽或簡易型雨撲滿，透過屋頂集水經由管線截流儲存；或結合地面及水、貯留至儲水槽。可作為雜用水再利用，如沖廁所、澆灌等不與人體直接接觸之用水行為。

## 三、人本交通環境建置

### （一）人行徒步區

計畫區的人本交通環境，主要是以停車場為轉乘、轉換地點，期望未來藉由接駁車之設置，串接區內各家溫泉業者，若是要前往烏來老街、溫泉街商業區及瀑布商圈，則可藉由步行或烏來台車前往，創造人車分流的人本交通環境。

因此，烏來老街、溫泉街商圈及瀑布街道路寬度也較為狹窄，在例假日時段，除緊急或搬運之需求，應禁止車輛進入，車輛可停於立體停車場，以步行的方式漫遊烏來街區，也符合持續推廣的低碳旅遊型態。

### （二）自行車廊道

將計畫區內道路用地規劃為自行車動線系統，主要串連綠帶及藍帶系統休閒功能之自行車動線，提供民眾休閒、運動之去處，為配合計畫區域內之道路綠網之建構，以達到騎自行車暢遊計畫區之目的及綠色交通的概念，本計畫區內規劃出自行車導引動線，因為位處山區，並且部分路段

坡度較為陡峭，故未來自行車動線將以導引標識為主，如下圖 9-5 所示，本計畫將不直接劃設自行車道。

#### 四、節能減廢、資源再利用

計畫區的節能減廢、資源再利用潛力區域主要是將計畫區內住宅區、商業區、學校、機關用地、停車場用地、電信事業專用區及道路，各土地使用之發展策略將融合其土地使用性質，提升計畫區節能減廢、資源再利用區域之建立以達到生態城市節能之目標。

##### (一) 住宅區及商業區

計畫區之住宅區、商業區、市場用地主要緊密的分布在計畫區之中央，於此區域規劃，需鼓勵發展節能措施，以減少住宅及商業行為能源消耗與溫室氣體的排放，並鼓勵住宅及商業居民，設置再生能源系統。

##### (二) 學校、機關用地、停車場用地、電信用地及道路

本計畫之學校、機關用地、停車場用地、電信事業專用區及道路，皆分布在計畫區最繁華的住宅區與商業區周邊。於此區域之規劃，推動機關、學校節能措施實施計畫。

# 綠色交通分布示意圖

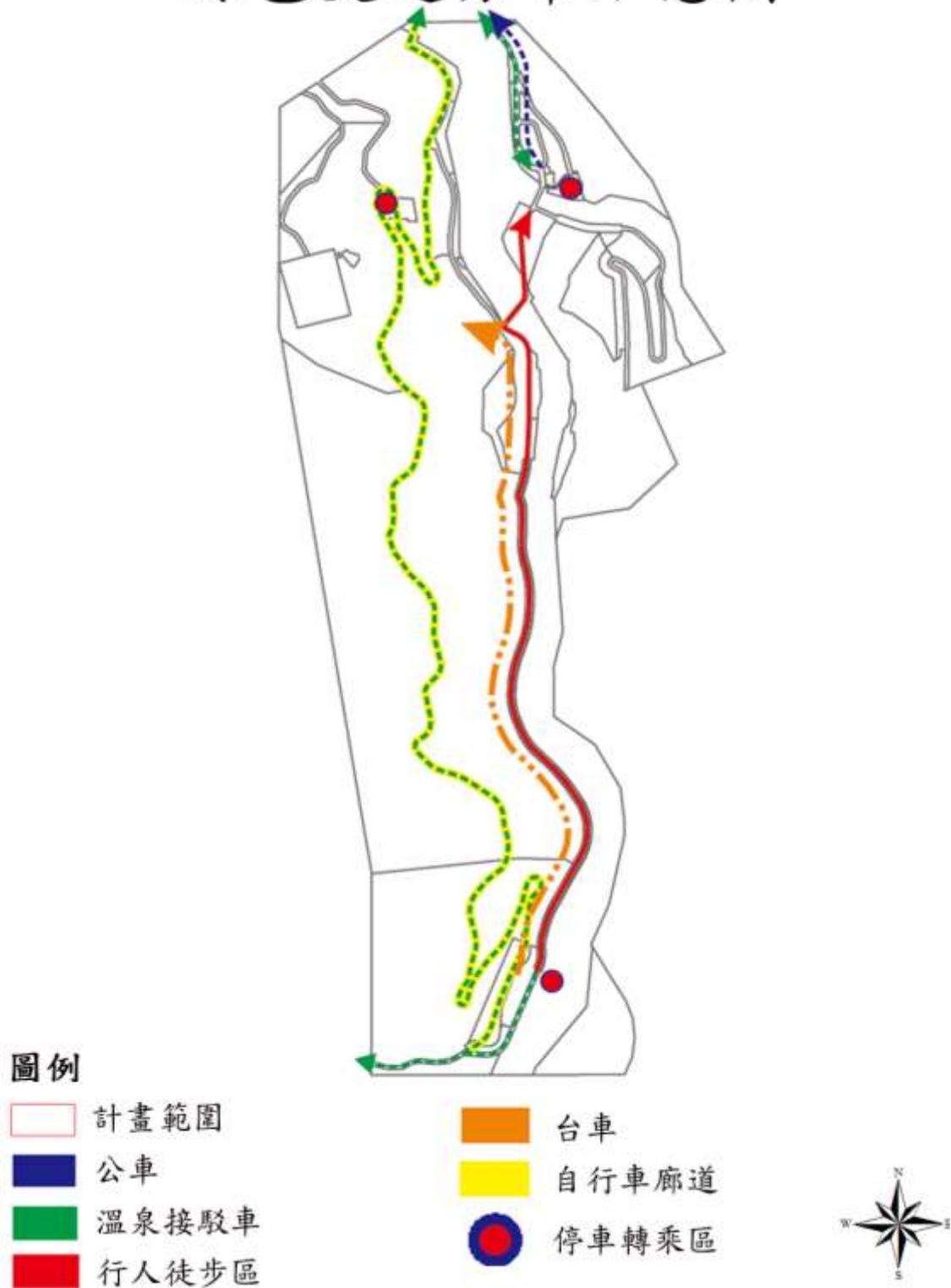


圖 6-5 變更烏來水源特定區細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）綠色交通分布示意圖

資料來源：本計畫繪製

## 第八節 都市設計原則

為避免計畫區因不當開發致使景觀資源遭受破壞，本計畫就都市設計目標與原則，及實施地區予以規範，以維護地方景緻與生態平衡。

### 一、都市設計目標

- (一) 維護計畫區原始生態之景觀特色
- (二) 以國土保安為優先，創造青山綠水、豐美生態之怡人環境
- (三) 兼顧環境保育、永續發展之平衡，落實生態都市精神。

### 二、整體性都市設計原則

- (一) 保持山景與水景視野之可及性與滲透性。
- (二) 強化地區開放空間之安全性。
- (三) 維護原民特色風貌及原始景觀。

### 三、指定應都市設計審議地區

為塑造整體都市景觀留設公共開放空間及維護自然景觀，以提升計畫區環境品質及提供良好的休憩環境，本計畫區內指定辦理都市設計審議之地區包含：

- (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) 商業區
- (三) 旅館區

### 四、都市設計事項

- (一) 建築物頂部應考量山區氣候，配合建築物造型予以整體設計。
- (二) 本特定區內之空間綠化，應利用喬木、灌木及地被之組合，作整體複層次之規劃設計為原則。
- (三) 建築基地之地下開挖應考量基地保水，以不影響自然環境為原則。

## 第九節 土地使用分區管制

本計畫區之土地使用分區管制除下列規定外，應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則，及其他有關法令之規定辦理。本次檢討前後修正條文對照表，參見附件一。

### 壹、總則

一、本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。

### 貳、土地使用內容、強度及其他管制事項

二、本計畫區內土地使用分區及用地應依下列規定：

#### (一) 住宅區

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，惟因街廓深度不足有實質退縮困難，且其用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫或自行設置廢污水處理設備計畫經經濟部水利署臺北水源特定區管理局同意者，不在此限。

#### (二) 商業區

係提供當地居民及遊客商業活動使用，以興建商店及供商業使用之建築物為主，不得設置工廠。

#### (三) 旅館區

以興建旅館及其相關使用之建築物為限。

#### (四) 河川區

河川區須依水利法、水土保持法、山坡地保育利用條例、森林法等各相關法令規定辦理。

#### (五) 保安保護區

本區內之土地以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，區內土地經經濟部水利署臺北水源特定區管理局同意，轉送新北市政府或中央各目的事業主管機關核准者，得為下列之使用：

- 1.國防所需各種設施。
- 2.警衛、保安及消防設施。
- 3.公用事業所必需之設施。
- 4.造林與水土保持設施。
- 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、都市計畫發布實施前為建地目之土地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之增建、改建及拆除後之新建。
- 9.作為原住民自住住宅使用，其相關規定另依「原住民保留地興建自住住宅審查作業規定」(附件二)辦理。

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，經經濟部水利署臺北水源特定區管理局同意，轉送新北市政府核准者不在此限。
- 2.破壞地形或改變地貌。

原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：

- 1.建蔽率不得超過 40%。
- 2.建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺。
- 3.建築物最大基層面積不得超過 165 平方公尺，且建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。
- 4.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，惟因街廓深度不足有實質退縮困難，且其用戶廢污水自行聯接公共污水下水

道計畫或自行設置廢污水處理設備計畫經經濟部水利署臺北水源特定區管理局同意者，不在此限。

5.不得重複申請。

(六) 宗教專用區

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。

(七) 公園用地

公園用地之闢建應檢送整體發展計畫送經核准。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。公園用地作多目標使用時，不得作商場及超級市場使用。

(八) 停車場用地

停車場用地四周應予以美化，且作多目標使用時，不得作加油(氣)站、餐飲服務、商場、超級市場旅館及天然氣整壓站使用。

(九) 公墓用地

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不得超過200平方公尺，總樓地板面積不得超過600平方公尺，納骨塔以外之建築物之總樓地板面積不得超過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。

三、各土地使用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
住宅區	50%	120%
商業區	60%	180%
旅館區	60%	180%
宗教專用區	60%	120%

四、本計畫區內之公共設施用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施用地	建蔽率	容積率
公園用地	3%	6%
機關用地	40%	200%
發電廠用地	50%	150%
學校用地	50%	150% 惟經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，容

公共設施用地		建蔽率	容積率
			積率最高不得大於200%。
停車場 用地	平面停車場	10%	20%
	立體停車場	60%	300%

五、汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意，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」等規定辦理。

(一) 建築物附設小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定辦理。

(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篇第 59 條之第二類用途建築物，機車位設置數量至少一戶一機車停車位。
2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條所述第一類者，以 100 平方公尺至少設置一機車停車位。
3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。

### 參、都市設計管制事項

六、下列地區或建築應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後始得核發建造執照：

- (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) 商業區。
- (三) 旅館區。

七、各種土地使用分區及公共設施用地，其建築物形態應採斜頂。

八、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，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及土地使用開發許可審議會另有決議者，得依決議辦理。

公共設施用地提經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，得不受前項規定之限制。

九、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及土地使用開發許可審議會審議通過者，得不受前項規定之限制。

#### 肆、附則

十、可建築用地及合法房屋基地，申請建築時，若坐落在經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區(活動斷層、山崩地滑、地質遺跡)、高山崩潛感地區，或其他主管機關公告有影響開發建築安全之地區，需經建築師、土木及大地工程相關專業技師詳細勘測地形、地質判斷無安全顧慮後，並經主管機關依地質法等相關規定審查通過者，始得核發建造執照。

十一、本計畫區內各類土地使用，除前開有關規定外，應依下列規定辦理：

(一) 本計畫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，其經經濟部水利署臺北水源特定區管理局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，始得核發建造執照。

(四) 下列各項得由經濟部水利署臺北水源特定區管理局做必要之規定：

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

符合山坡地建築管理辦法有關規定。

(七) 各機關闢建道路(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，應依水源特定區管理局及主管機關之規定辦理。

(九) 本計畫區內之建築基地不得適用綜合設計放寬之容積獎勵。

十二、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，應依照本市相關法令規定辦理。

十三、經濟部水利署臺北水源特定區管理局所為各項造林、水土保持措施、及維護水源水質水量所必要之設施，得自行核辦。

十四、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原意討論解釋後據以執行。

十五、本要點未規定者，適用其他相關法令之規定。

## 第十節 事業及財務計畫

計畫範圍內未開闢之公共設施包含公園用地、學校用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、綠地、道路用地、人行步道用地等，如下表所示，本計畫區公共設施之開闢經費，概估所需經費約 3 億 807 萬元。

表 6-4 變更烏來水源特定區細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）事業及財務計畫概算表

公共設施項目		面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
			徵購	撥用	市地重劃	其他	土地徵購及拆遷補償費	整地費	工程費	合計			
公園用地	公一	8.6023	√	√	-	-	5,178.58	38.71	3,871.04	9,088.33	新北市政府	民國115年	新北市政府編列預算
學校用地	文二	1.0959	√	√	-	-	8,285.00	19.73	3,287.70	11,592.43			
停車場用地	停一	0.1065	√	√	-	-	849.87	3.20	15.98	869.04			
	停二	0.1857	√	√	-	-	1,404.48	5.28	26.40	1,436.16			
廣場兼停車場用地		0.1169	√	√	-	-	3,273.20	3.51	17.54	3,294.24			
綠地		0.4954	√	√	-	-	3,467.80	2.23	222.93	3,692.96			
人行步道用地		0.4139	√	√	-	-	4,635.68	12.42	186.26	4,834.35			
合計		11.0069	√	√	-	-	27,094.62	85.06	7,627.83	34,807.51			

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.本表開發經費及預定完成年限視主辦單位財政狀況酌予調整。

3.土地徵購經費暫依 104 度公告現值加 40% 估算。未來徵收時依實際市價調整。

## 第十一節 後續應辦及其他表明事項

- 一、為求日後都市建設開發、產權認定及權力行使範圍能有一致之標準，俟本都市計畫重製通盤檢討發布實施後，原都市計畫圖依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。」故以本次變更完成新計畫圖為執行依據，且本計畫發布實施後亦不需辦理計畫區樁位全面重新測定，其有明顯漏繪或錯繪情形致無法執行或處分時，該部分得依正確之計畫內容提經本市都市計畫委員會同意後先予執行，並由都市計畫主管單位錄案供辦理下次通盤檢討時處理之。
- 二、計畫發布實施後除變更部分外不需辦理樁位測定，變更部分之樁位測定工作應以下列程序辦理，以原公告樁位成果報告書中所列該測區(TWD67 或地籍)控制系統及周邊其他樁位成果聯測後，按計畫書圖所示變更旨意及位址測定並埋設樁位，再依新設之 TWD97 坐標系統控制點聯測至該等新設樁位，兩種成果同時公告。
- 三、本都市計畫圖重製檢討係以直接聯測及轉換法求得各點之坐標值，再展開套合於新製地形圖作成，作業過程中已將原分屬不同測區之樁位系統再予整體平差以納為同一系統，故若干點坐標會有稍許更動，僅為原不同測區(系統)轉換時所產生之些許差值，並未影響現地樁位。此外，都市計畫圖重製地區如未曾辦理地籍重測，則樁位之確實位址應參照原公告樁位成果、建築線、地籍分割線、徵收範圍及既成現況或處分等綜合判斷結果為據；如已辦理地籍重測，則樁位確實位址應參照原公告樁位成果。
- 四、以水源、水質、水量保育與國土安全之總體目標，依循「溫泉法」之精神，輔導位於 98 年「臺北縣溫泉區管理計畫」劃設烏來溫泉範圍內之既有溫泉業者，依本計畫附件三相關條件申請變更為溫泉產業專用區，詳見附件三。

附件一、烏來水源特定區計畫土地使用分區管制要點修正前後對照表

附件一、烏來水源特定區計畫土地使用分區管制要點修正前後對照表

原條文	新條文	變更理由
未分章節	壹、總則	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 增訂章節名稱及架構。</li> <li>2. 配合「都市計畫法新北市施行細則」之土地使用分區管制要點內容，基於全市土地使用管制一致性，增訂章節名稱及架構以區分管制類型並據以整編條文，以利管制內容閱讀及查詢。</li> </ol>
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。	一、本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。	依循都市計畫相關法令規定辦理。
未分章節	貳、土地使用內容、強度及其他管制事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 增訂章節名稱及架構。</li> <li>2. 配合「都市計畫法新北市施行細則」之土地使用分區管制要點內容，基於全市土地使用管制一致性，增訂章節名稱及架構以區分管制類型並據以整編條文，以利管制內容閱讀及查詢。</li> </ol>
<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"> <li>1. 以興建住宅使用之建築物為主，不得設置工廠。</li> <li>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，</li> </ol>	<p>二、本計畫區內土地使用分區及用地應依下列規定：</p> <p>(一)住宅區</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 以興建住宅使用之建築物為主，不得設置工廠。</li> <li>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，惟因街廓深度不足有實質退縮困難，且其用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫或自行設置廢污水處理設備計畫經經濟部水利署臺北水源特定區管理局同意者，不在</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫區為水源特定區，考量本計畫區保護水質水量目標，故不適用容積移轉之相關規定，因此調整部分條文內容。</li> <li>2. 修正「經濟部水利署臺北水源特定管理局」名稱。</li> <li>3. 經檢討旅館使用衍生之停車需求，應內化由基地內自行設置停車空間以因應，且本條文執行多年並無人申請，故刪除原土管要點第 5 點。</li> <li>4. 考量條文內容用詞一致性，修正原保安保護區第一項第 2 款規定「警衛、保</li> </ol>

原條文	新條文	變更理由
<p>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。</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%。  (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。</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%。  (二)容積率：不得大於180%。</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%。</p> <p>(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。</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</p>	<p>此限。</p> <p>(二)商業區  係提供當地居民及遊客商業活動使用，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)旅館區  以興建旅館及其相關使用之建築物為限。</p> <p>(四)河川區  河川區須依水利法、水土保持法、山坡地保育利用條例、森林法等各相關法令規定辦理。</p> <p>(五)保安保護區  本區內之土地以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，區內土地經經濟部水利署臺北水源特定區管理局同意，轉送新北市政府或中央各目的事業主管機關核准者，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、消防設施。</li> <li>3. 公用事業所必需之設施。</li> <li>4. 造林與水土保持設施。</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、都市計畫發布實施前為建地目之土地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</li> </ol>	<p>安、保防設施」為「警衛、保安及消防設施」。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. 保安保護區內公用事業所必需之設施使用使用保安林地時，回歸森林法相關規定辦理。</li> <li>6. 保安保護區內原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地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之增建、改建及拆除後之新建，配合都市計畫法新北市施行細則，增訂建築物最大基層面積不得超過165平方公尺之規定。</li> <li>7. 依據「原住民族基本法」保障原住民族居住權益之精神，保安保護區內經審核核准者得作為原住民自住住宅使用，並另增訂「原住民保留地興建自住住宅審查作業規定」。</li> <li>8. 為維護區內水源、水質、水量，並避免具公共危險性及環境污染性之使用，故規定停車場用地之作多目標使用時不適用之項目。</li> </ol>

原條文	新條文	變更理由
<p>下列規定：</p> <p>(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：</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： <ol style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(2) 建蔽率不得超過40%。</li> <li>(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</li> </ol> </li> </ol>	<p>者之增建、改建及拆除後之新建。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>9. 作為原住民自住住宅使用，其相關規定另依「原住民保留地興建自住住宅審查作業規定」(附件二)辦理。</li> </ol> <p>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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經經濟部水利署臺北水源特定區管理局同意，轉送新北市政府核准者不在此限。</li> <li>2. 破壞地形或改變地貌。</li> </ol> <p>原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者之增、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. 建蔽率不得超過40%。</li> <li>2. 建築物不得超過3層樓且簷高不得超過10.5公尺。</li> <li>3. 建築物最大基層面積不得超過165平方公尺，且建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。</li> <li>4. 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，惟因街廓深度不足有實質退縮困難，且其用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫或自行設置廢污水處理設備計畫經經濟部水利署臺北水源特定區管理局同</li> </ol>	

原條文	新條文	變更理由
<p>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。</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，經臺北水源特定區管理局轉送新北市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>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。</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>意者，不在此限。</p> <p>5. 不得重複申請。</p> <p>(六)宗教專用區 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。</p> <p>(七)公園用地 公園用地之闢建應檢送整體發展計畫送經核准。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。公園用地作多目標使用時，不得作商場及超級市場使用。</p> <p>(八)停車場用地 停車場用地四周應予以美化，且作多目標使用時，不得作加油(氣)站、餐飲服務、商場、超級市場旅館及天然氣整壓站使用。</p> <p>(九)公墓用地 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不得超過 200 平方公尺，總樓地板面積不得超過 600 平方公尺，納骨塔以外之建築物之總樓地板面積不得超過 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。</p>	
	<p>三、各土地使用分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p>	<p>1. 調整項次。</p> <p>2. 配合都市計畫法新北市施</p>

原條文	新條文			變更理由																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>50%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>旅館區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60%</td> <td>120%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	50%	120%	商業區	60%	180%	旅館區	60%	180%	宗教專用區	60%	120%	行細則第 36 條，將住宅區建蔽率修正為 50%。					
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																				
住宅區	50%	120%																				
商業區	60%	180%																				
旅館區	60%	180%																				
宗教專用區	60%	120%																				
<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%，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</p>	<p>四、本計畫區內之公共設施用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地</td> <td>3%</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>40%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>發電廠用地</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>50%</td> <td>150% 惟經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，容積率最高不得大於 200%。</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">停車場用地</td> <td>平面停車場</td> <td>10% 20%</td> </tr> <tr> <td>立體停車場</td> <td>60% 300%</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率	容積率	公園用地	3%	6%	機關用地	40%	200%	發電廠用地	50%	150%	學校用地	50%	150% 惟經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，容積率最高不得大於 200%。	停車場用地	平面停車場	10% 20%	立體停車場	60% 300%	<p>1. 調整項次。</p> <p>2. 增訂公園用地之容積率。</p> <p>3. 配合都市計畫法新北市施行細則第 49 條、第 51 條修訂停車場用地之建蔽率與容積率相關規定。</p>
公共設施用地	建蔽率	容積率																				
公園用地	3%	6%																				
機關用地	40%	200%																				
發電廠用地	50%	150%																				
學校用地	50%	150% 惟經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，容積率最高不得大於 200%。																				
停車場用地	平面停車場	10% 20%																				
	立體停車場	60% 300%																				

原條文	新條文	變更理由
<p>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。</p>		
<p>(未訂定)</p>	<p>五、汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意，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」等規定辦理。</p> <p>(一)建築物附設小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定辦理。</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"> <li>1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物，機車位設置數量至少一戶一機車停車位。</li> <li>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條所述第一類者，以 100 平方公尺至少設置一機車停車位。</li> <li>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</li> </ol>	<p>臺北縣改制新北市後「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」已廢止，新北市政府另制定「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」取代，爰配合修正並訂定機車停車位之設置規定。</p>
<p>(未訂定)</p>	<p>參、都市設計管制事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 增訂章節名稱及架構。</li> <li>2. 配合「都市計畫法新北市施行細則」之土地使用分區</li> </ol>

原條文	新條文	變更理由
		管制要點內容，基於全市土地使用管制一致性，增訂章節名稱及架構以區分管制類型並據以整編條文，以利管制內容閱讀及查詢。
<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三)都市更新單元。</p> <p>(四)公園面積達 10,000 平方公尺以上者。</p> <p>(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。</p>	<p>六、下列地區或建築應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後始得核發建造執照：</p> <p>(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。</p> <p>(二)商業區。</p> <p>(三)旅館區。</p>	<p>1. 調整項次。</p> <p>2. 都市計畫法新北市施行細則已有規定者均依該規定，另考量整體景觀風貌需要，增訂商業區、旅館區為需經都市設計審議地區。</p> <p>3. 依 106 年 1 月 11 日新北市政府新北府城設字第 105254042 修正發布實施新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點，修正「新北市都市設計審議委員會」為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」。</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</p>	<p>七、各種土地使用分區及公共設施用地，其建築物之形態應採斜頂。</p>	<p>1. 調整項次。</p> <p>2. 考量本區執行確有困難，建議依照新北市工務局建築法之相關規定辦理。</p>

原條文	新條文	變更理由
<p>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。</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，經新北市都市設計審議委員會同意，得酌予調整。</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。</p> <p>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</p>	<p>八、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，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；但經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會另有決議者，得依決議辦理。</p> <p>公共設施用地提經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 調整項次。</li> <li>2. 保留有關覆土深度、綠化面積等植栽綠化規定。</li> <li>3. 部分內容回歸新北市施行細則第 43 條規定。</li> <li>4. 依 106 年 1 月 11 日新北市政府新北府城設字第 105254042 修正發布實施新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點，修正「新北市都市設計審議委員會」為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」。</li> </ol>

原條文	新條文	變更理由
<p>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。</p> <p>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。</p>		
<p>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%。</p> <p>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。</p>	<p>九、建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 調整項次。</li> <li>2. 各土地使用分區之法定開挖率回歸都市計畫法新北市施行細則第 37 條規定。</li> <li>3. 依 106 年 1 月 11 日新北市政府新北府城設字第 105254042 修正發布實施新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點，修正「新北市都市設計審議委員會」為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」。</li> </ol>
<p>(未訂定)</p>	<p>肆、附則</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 增訂章節名稱及架構。</li> <li>2. 配合土地使用分區要點修訂原則(配合「都市計畫法新北市施行細則」發布實施)，基於全市土地使用管制一致性，增訂章節名稱及架構以區分管制類型並據以整編條文，以利管制內容閱讀及查詢。</li> </ol>
<p>十一、本特定區內之住宅區及合法房屋基地，如坐落在環境地質災害區、高山崩潛感地區，申請建築時，除應避免坐落上開地區外，如在其他地區另有適當土地，可依</p>	<p>十、可建築用地及合法房屋基地，申請建築時，若坐落在經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區(活動斷層、山崩地滑、地質遺跡)、高山崩潛感地區，或其他主管機關公告有影響開發建</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 調整項次。</li> <li>2. 指定審查依據為經濟部中央地質調查所之公告資料。</li> <li>3. 依地質法第 10 條及建築技術規則。</li> </ol>

原條文	新條文	變更理由
<p>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。</p>	<p>築安全之地區，需經建築師、土木及大地工程相關專業技師詳細勘測地形、地質判斷無安全顧慮後，並經主管機關依地質法等相關規定審查通過者，始得核發建造執照。</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</p>	<p>十一、本計畫區內各類土地使用，除前開有關規定外，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)本計畫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，其經經濟部水利署臺北水源特定區管理局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，始得核發建造執照。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 調整項次。</li> <li>2. 考量條文內容用詞一致性，故修改「本特定區」為「本計畫區」。</li> <li>3. 根據「經濟部水利署臺北水源特定區管理局」之正式名稱修正條文內容。</li> <li>4. 於本點第 3 款中明確指定發照別為建造執照。</li> <li>5. 考量本計畫區屬水源水質水量保護區，應避免土地高強度發展，故不另訂容積獎勵之相關規定。</li> </ol>

原條文	新條文	變更理由
<p>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. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。</li> <li>3. 農藥之使用及排放。</li> </ol> <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，應依特定區管理機關及主管機關之規定辦理。</p> <p>(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。</p>	<p>(四)下列各項得由經濟部水利署臺北水源特定區管理局做必要之規定：</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. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。</li> <li>3. 農藥之使用及排放。</li> </ol> <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建築管理辦法有關規定。</p> <p>(七)各機關闢建道路(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，應依水源特定區管理局及主管機關之規定辦理。</p> <p>(九)本計畫區內之建築基地不得適用綜合設計獎勵。</p>	
<p>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</p>	<p>十二、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，應依照本市相關法令規定辦理。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 調整項次。</li> <li>2. 參考都市計畫法新北市施行細則第 56 條之規定辦理，並於本土地使用管制要點揭露。</li> </ol>

原條文	新條文	變更理由
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。	十三、經濟部水利署臺北水源特定區管理局所為各項造林、水土保持措施、及維護水源水質水量所必要之設施，得自行核辦。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 調整項次。</li> <li>2. 修正水源特定區管理機關名稱。</li> </ol>
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。	十四、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原意討論解釋後據以執行。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 調整項次。</li> <li>2. 修正文字內容，回歸本計畫之規劃原意。</li> </ol>
十九、本要點未規定者，適用其他相關法令之規定。	十五、本要點未規定者，適用其他相關法令之規定。	調整項次。

附件二、原住民保留地興建自住住宅審查作業規定(草案)

## 附件二、原住民保留地興建自住住宅審查作業規定(草案)

- 一、為維護水源、水質、水量與公共安全之總體目標，依「原住民族基本法」之精神，保障烏來區原住民族基本居住權利，以改善居住環境與安全，特訂定本規定。
- 二、本規定所稱興建自住住宅包括原住民於原住民保留地內自住住宅新建、或原住民原合法房屋增改建或拆除後重建供自住使用、或民國 94 年「原住民族基本法」發布以前已存在之既有建築物經認定得供原住民族自住使用者。
- 三、申請於保安保護區內原住民保留地興建自住住宅者，申請人應符合下列資格，並檢具申請文件，向烏來區公所提出申請。
  - 1.申請人須為符合「新北市烏來區水源保育與回饋費運用自治條例」第四條申請資格之烏來區原住民。
  - 2.申請人須為土地所有權人且同一地號不得重複申請，且應於使用執照加註不得辦理分割。
  - 3.申請人無自住住宅(申請人、配偶及未成年子女名下均無自用住宅者)
  - 4.已依本規定申請興建自住住宅之申請人，不得再次申請，但有下列情形之一者，不在此限：
    - (1).建造執照已撤銷或失效。
    - (2).已興建屋舍因天然災害致全倒、或自行拆除、或滅失。

民國 94 年「原住民族基本法」發布以前已存在保安保護區內且為原住民保留地之既有建物所有人，經土地所有權人同意者，得不受前項第 2 款之限制。

申請興建自住住宅應檢具申請文件如下：

- 1.申請書
- 2.戶籍謄本（含配偶、未成年子女）。

- 3.申請人及其配偶、同一戶內未成年子女財產歸戶資料。
- 4.土地登記謄本及地籍圖謄本。
- 5.土地使用分區證明。

四、依本規定申請自住住宅之申請範圍應符合下列條件：

- 1.位屬保安保護區。
- 2.位屬原住民保留地。
- 3.位屬原住民族委員會公告之部落範圍內。

有下列情形者之一者，不得開發建築：

- 1.位於河川區域、洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區、區域排水設施範圍內。
- 2.位於自然保留區、野生動物保護區、野生動物重要棲息環境、國有林事業區、保安林及大專院校實驗林地等範圍內。
- 3.位於古蹟保存區、考古遺址、重要聚落建築群、重要文化景觀、重要史蹟及水下文化資產等範圍內。
- 4.位於溫泉露頭一定範圍之地區。
- 5.未臨接計畫道路、現有巷道；但可取得基地與計畫道路或現有巷道間土地所有權人同意進出證明者，或該進出道路屬區公所開闢或管養且路寬足供消防車通行者，不在此限。

五、申請自住住宅新建之基地，其建蔽率不得大於 10%，建築物高度不得超過 2 層樓且簷高不得超過 7 公尺，建築物最大基層面積不得超過 165 平方公尺、總樓地板面積不得超過 330 平方公尺，原始地形平均坡度超過 30%之土地，不得建築使用，並不得計入法定空地。

民國 94 年「原住民族基本法」發布以前已存在之既有建築物，及原有合法房屋者，得辦理建築物之增、改建及拆除後重建，其建蔽率不得大於 40%、建築物最大基層面積不得超過 165 平方公尺、總樓地板面積不得超過 495 平方公尺、建築物不得超

過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺。其申請基地原始地形平均坡度在 30%~55% 之土地得作為法定空地或開放空間使用，但不得配置建築。

屬民國 94 年「原住民族基本法」發布以前已存在之既有建築物申請自住住宅認定，應依建築物現況辦理。建築物最大基層面積超過 165 平方公尺或總樓地板面積超過 495 平方公尺規定者，應拆除至符合前項規定始得核發證明。

- 六、申請自住住宅新建之範圍，其最小申請範圍應不得小於 1,000 平方公尺。
- 七、申請之自住住宅僅得供原住民自住使用，且應於使用執照加註不得經營民宿。
- 八、依本規定申請之自住住宅，為儘量避免開挖整地擾動環境，不得開挖地下室。
- 九、依本規定申請之自住住宅不適用都市計畫容積移轉實施辦法及其他各種容積獎勵規定。
- 十、申請自住住宅新建之基地座落於經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區(活動斷層、山崩地滑、地質遺跡)、高山崩潛感地區，或其他主管機關公告有影響開發建築安全之地區，須經建築師、土木及大地工程相關專業技師詳細勘測地形、地質判斷無安全顧慮後，並經主管機關依地質法等相關規定審查通過。
- 十一、經審查符合第三點申請規定者，後續應依相關建築法規規定辦理建築執照申請。主管建築機關核發建造執照後，應將申請基地予以套圖列管，且副知原住民族主管機關及區公所、地政事務所。

### 附件三、申請變更為溫泉產業專用區審議原則(草案)

### 附件三、申請變更為溫泉產業專用區審議原則(草案)

- 一、在水源、水質、水量保護與公共安全的總體目標下，並依循「溫泉法」及 98 年「臺北縣溫泉區管理計畫」之輔導精神，研訂申請變更為溫泉產業專用區機制，以兼顧水資源維護及溫泉產業之永續發展之目的研擬。
- 二、依 98 年「臺北縣溫泉區管理計畫」烏來溫泉區溫泉發展總量上限為原則，故依本審議原則申請時，需先向本府觀光旅遊局及水利局確認是否尚有溫泉發展量可供申請使用，超過則不受理申請案。
- 三、依本審議原則申請變更為溫泉產業專用區時，業者應提出溫泉之使用權證明，若申請範圍位於新北市烏來溫泉公共管線系統供水範圍內，應優先以接管方式辦理。並檢具下列相關資料，向本府觀光旅遊局提出申請，確認其申請資格後，轉送本府城鄉發展局視申請案件內容或實際需依水土保持、環境影響評估等相關法規要求，另案分請相關單位併同審查，俟相關單位審查通過，始得進行都市計畫變更。
  1. 溫泉水權狀或溫泉取供事業之供水證明。
  2. 溫泉產業專用區規劃報告書，其內容包含基地位置、基地開發面積、基地坡度分析（地形、地貌、坡度）、地質調查資料及基地發展計畫（含建築計畫、交通與停車改善計畫、污廢水、垃圾處理計畫、水土保持計畫及財務計畫等）
- 四、本計畫公告實施後，於 5 年內依新北市政府公告之申請文件書圖製作內容及格式提出申請，申請期間內應符合消防及公共安全，提出申請後 3 年內應完成都市計畫審議及核定發布實施。超過期限未申請者或未完成都市計畫審議及核定發布實施者，將依法取締，並不再核發供營業使用之水權或接管。

申請者應於發布實施後 3 年內取得建造執照，並於建造執照取得後 2 年內取得使用執照。超過期限未取得建造執照或使用執照者，將依法取締且新北市政府得循都市計畫程序變更恢復為原保安保護區，申請者不得有異議。
- 五、申請資格：98 年「臺北縣溫泉區管理計畫」公告之烏來溫泉區範圍內既有 24 家溫泉經營業者。

六、依本審議原則得申請變更為溫泉產業專用區之土地不得位於下列地區：

- 1.位於水利法及河川管理辦法公告之河川區域範圍及水道治理計畫用地範圍內。
- 2.位於行政院農業委員會已公告的自然保留區、國有林事業區、保安林、土石流潛在危險區者。
- 3.位於文化部公告之古蹟保存區或遺址地區。
- 4.位於新北市政府公告之溫泉露頭一定範圍之地區。
- 5.位於原始地形平均坡度 30% 以上之土地。

七、若申請變更範圍坐落在經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、地質遺跡)、或其他主管機關公告有影響開發建築安全之地區，須經應用地質技師、大地工程技師、土木工程技師、採礦工程技師、水利工程技師、水土保持技師或依技師法規定得執行地質業務之技師進行基地地質調查及地質安全評估，判斷無安全顧慮後，並經主管機關依地質法等相關規定審查通過。

八、申請變更範圍之土地應完整連接，以利整體規劃開發及水土保持計畫。但為道路分隔者，視同完整連接。

九、申請變更範圍內公有土地或未登記土地，基於整體規劃開發及水土保持計畫需要，應先依規定取得同意合併開發或核准租用或讓售之文件。

十、既有溫泉業者依本作業要點申請變更為溫泉產業專用區時，最小基地面積不得小於 1,000 平方公尺，且建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%，建築物高度不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺。

十一、溫泉產業專用區內土地及建築物，限作觀光旅館業、旅館業、民宿、餐廳、浴室之使用。

十二、依本審議原則申請變更為溫泉產業專用區之土地，不適用都市計畫容積移轉實施辦法及其他各種容積獎勵規定。

十三、溫泉產業專用區內土地申請建築開發時，應經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議核准後，始得核發建造執照。

十四、業者營業衍生之給排水系統、廢污水處理、垃圾處理、停車場、接駁專車停

車空間等公共服務設施由業者自行闢設提供。

## 十五、廢污水處理及垃圾處理設置

- 1.有關廢污水處理應依據烏來水源特定區都市計畫土地使用分區管制內容規定辦理。
- 2.廢污水處理及垃圾處理設施得與其它開發基地共同設置共同使用，惟需足敷開發行為所衍生之環保需求。不同開發基地共同設置或共同使用污水處理及垃圾處理設施時，申請開發者應取得共同使用協議書，並於溫泉產業專用區規劃報告書中說明設置成本分攤、共同使用方式及付費方式等項目。

## 十六、交通與停車管制

- 1.申請範圍主要出入道路需足以容納開發行為所衍生之交通需求，於溫泉產業專用區規劃報告書中需擬訂具體可行之交通改善計畫（包括接駁計畫）。
- 2.申請時應提送停車空間設置計畫，其停車位設置標準依「建築技術規則」及本計畫區土地使用分區管制要點規定辦理，並不得開挖地下室。
- 3.惟考量地形限制條件及實際停車需求，得由申請業者辦理交通影響評估後，送新北市政府交通主管機關審查通過（參照「新北市政府建築物交通影響評估送審門檻規定」，應屬「特別要求」，門檻是「依環境影響評估委員會、都市計畫委員會、都市設計審議委員會、專案要求或經本府交通局認定應提送交通影響評估報告者」），再送新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議同意後調整，若確認無法設置停車位時，應依「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」辦理。

十七、申請變更為溫泉產業專用區應捐贈回饋金，回饋金以變更總面積之捐贈當期市價總和之 20% 計算，並回饋金不得低於變更總面積之 20% 乘變更後第一次公告現值總值加四成之數額。

申請者須於領取建造執照前完成回饋金之繳納，所繳納之回饋金提撥二分之一納入新北市溫泉資源保育管理基金，其餘二分之一繳納至烏來區公所供作區內公共建設費用。

## 十八、都市設計指導原則

- 1.溫泉產業專用區建築基地開放空間

- (1) 在不破壞原有地形原則下，法定空地應集中設置作為防災避難使用之廣場或草坪空間，並儘量集中於臨道路側設置。
- (2) 相關景觀設施物之造型，應與自然環境相呼應，材料的選用擇以天然材質（木、石）等為主，使其達到協調，降低視覺景觀衝擊。
- (3) 為減少烏來地區的停車問題，應在基地內滿足自身的停車需求，停車區應以透水性工法設計，鋪面以植草磚及天然材質為原則。
- (4) 在新建房舍與戶外空間之時，應儘量沿坡地配置，應避免大規模整地造成土石流失，同時必要之檔土設施施作，應採生態工法，如砌石、木樁、蛇籠之應用。
- (5) 為塑造烏來溫泉區特色意象，業者得視基地條件狀況設置溫泉泡腳池供公眾使用。

## 2. 溫泉產業專用區建築物設計

- (1) 新的建築開發以面道路或水岸之基地總面寬做為視覺通視有效範圍，建築物配置應留設視覺景觀通透率達 1/2 以上，若有特殊需求，需經都市設計審議委員會審查通過。
- (2) 建築物高度在考量原有建築環境現況及整體視覺景觀和諧下，高度不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺。
- (3) 建物立面外牆色彩需考量環境背景，配色概念以協調配合地區山脈景緻為原則，以自然柔和色系或天然材質原色為宜，以免產生過多或過鮮豔之色彩搭配。(應配合提出視覺景觀模擬分析圖)
- (4) 建築物屋頂突出物及設備設施（如各種空調、視訊、機械及給水等設施物），應自簷口或女兒牆退縮設置，並配合建築物造型予以美化處理。
- (5) 屋頂排水需以適當之設施導引至地面排水系統，或中水利用系統。
- (6) 斜屋頂之建築材料禁止使用塑膠浪板及鐵皮材質。
- (7) 水塔、變電箱、機房、蓄水池與污水處理等設施及設備需集中設置；設置於戶外者，不得佔用緩衝綠帶或退縮地，其相關設施並需施以遮蔽或美化處理。

### 3.溫泉產業專用區臨水岸空間

- (1) 水岸如經公告河川區域線，則自河川區域線退縮 5 公尺以上建築。其退縮部分至少留設 3 公尺做為步道使用，2 公尺作為綠化植栽帶或原有地貌保留帶，但因自然地形限制（如臨斷崖、峭壁等）至無法完全依前項退縮距離佈設時，或河川區域線內以設置步道空間達 3 公尺以上者，得於申請時檢附相關計畫書圖資料，經新北市都市設計審議委員會同意後，得酌予調整佈設位置。
- (2) 臨水岸空間及河岸護坡需以原生植栽及自然形式生態工法施作。水岸周邊綠地系統並需選用涵水性能佳之深根植物。

### 4.溫泉產業專用區停車空間

- (1) 停車場之鋪面需以高孔隙、透水性佳之材料為主，並植草加以綠化。
- (2) 停車場內之綠化，以栽植喬木配合灌木及地被植物為原則。

### 5.溫泉產業專用區照明

- (1) 申請開發許可基地及建築物應按當地地形特徵提出夜間照明計畫，並應符合生態設計原則。
- (2) 基地之照明設計應不可投射自然之山林、生物棲地及裸露之岩石地形，以免影響物種之生存環境。
- (3) 基地全區主要戶外空間之照明系統需分為直接與間接兩種型態，配合不同活動內容調整所需之照明氣氛。直接照明係指燈具較高、燈光直接照亮活動者，其照度較高，如路燈；間接照明係指燈具較低，燈光照亮部分地面、牆面或設施而間接照亮場景者，其照度較低，如庭園矮燈、隱藏式燈具、地埋燈等燈具。
- (4) 靠近水岸之夜間照明設施，應採用低矮之庭園燈，不可採用高亮度燈具，以避免夜間眩光影響生態環境。

### 6.溫泉產業專用區植栽綠化

- (1) 植栽之配置應以複層植栽方式提供生物棲地，創造生物多樣性環境。原

始坡度 40%以上之山坡地應維持其自然地形及保護原、次生林相。

- (2) 綠化植栽之設計應以不同花期、花香、四季變化明顯，強化不同的開花季節所呈現的景觀，並搭配部份誘鳥、蜜源植栽配置運用、創造空間變化趣味性。