

變更烏來水源特定區主要計畫
(第三次通盤檢討)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主要計畫(第三次通盤檢討)案	
變更都市計畫 法令依據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46 條及第 47 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 30 日。 二、公告刊登於 102 年 4 月 1 日中國時報。
	公開展覽	
	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	
	部級	

目 錄

第一章 緒論	1-1
第一節 緣起與目的.....	1-1
第二節 法令依據.....	1-2
第三節 計畫範圍.....	1-3
第四節 都市計畫書圖重置作業說明.....	1-4
第二章 都市計畫沿革	2-1
第一節 發布實施經過.....	2-1
第二節 現行都市計畫概要.....	2-3
第三節 重製後現行計畫面積.....	2-11
第三章 都市發展現況與檢討預測分析	3-1
第一節 上位暨相關計畫.....	3-1
第二節 計畫年期.....	3-8
第三節 人口.....	3-8
第四節 自然人文環境.....	3-15
第五節 社會經濟環境.....	3-30
第六節 土地使用.....	3-36
第七節 公共設施.....	3-46
第八節 交通系統.....	3-57
第四章 通盤檢討構想	4-1
第一節 潛力與限制.....	4-1
第二節 課題與對策.....	4-3
第三節 發展定位與目標.....	4-7
第五章 變更計畫	5-1
第一節 檢討變更原則.....	5-1
第二節 變更內容.....	5-13
第六章 檢討後計畫	6-1
第一節 計畫面積與範圍.....	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 公共設施計畫.....	6-5

第五節 交通系統計畫.....	6-7
第六節 都市防災計畫.....	6-10
第七節 生態都市發展策略.....	6-16
第九節 實施進度與經費.....	6-17
第七章 後續應辦及其他表明事項.....	7-1

圖目錄

圖 1-1 計畫範圍示意圖	1-3
圖 1-2 新北市都市計畫圖更新專案通盤檢討計畫流程圖	1-8
圖 2-1 變更烏來水源特定區計畫（第二次通盤檢討）示意圖	2-10
圖 2-2 烏來水源特定區計畫示意圖	2-13
圖 3-1 淡水河流域水防線分區治理圖	3-6
圖 3-2 烏來區及烏來水源特定區歷年人口成長統計圖	3-9
圖 3-3 烏來區歷年人口數與烏來水源特定區原住民人口比較趨勢圖	3-11
圖 3-4 烏來區人口預測圖	3-13
圖 3-5 烏來水源特定區高度分析圖	3-16
圖 3-6 烏來水源特定區坡度分析圖	3-17
圖 3-7 烏來水源特定區河川水系分布圖	3-20
圖 3-8 烏來水源特定區崩塌地分布圖	3-24
圖 3-9 烏來水源特定區山崩與地滑地質敏感區分布圖	3-25
圖 3-10 烏來水源特定區蘇迪勒風災災害分布圖	3-26
圖 3-11 烏來水源特定區地質敏感分布圖	3-27
圖 3-12 烏來水源特定區限制發展地區分布圖	3-29
圖 3-13 烏來區三級產業(家數)比例	3-32
圖 3-14 烏來區觀光遊憩資源分布示意圖	3-35
圖 3-15 烏來水源特定區土地使用現況示意圖	3-38
圖 3-16 烏來水源特定區建物構造示意圖	3-40
圖 3-17 烏來水源特定區建物樓層數示意圖	3-41
圖 3-18 烏來水源特定區土地權屬示意圖	3-43
圖 3-19 烏來水源特定區公共設施用地開闢情形	3-49
圖 3-20 烏來水源特定區現況道路系統示意圖	3-59
圖 3-21 烏來水源特定區周邊道路服務水準示意圖	3-62
圖 3-22 計畫道路、既成巷道及農路分布圖	3-64
圖 5-1 主細計拆離及重製後之現行主要計畫示意圖	5-4
圖 5-2 主細計拆離及重製後之現行細部計畫示意圖	5-5
圖 5-2 保安保護區內原住民保留地之興建自住住宅方案架構圖	12
圖 5-3 變更烏來水源特定區主要計畫（第三次通盤檢討）變更位置示意圖	18
圖 5-4 變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案變更編號(11)示意圖(1)	5-19
圖 5-5 變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案變更編號(11)示意圖(2)	5-19
圖 5-6 變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案變更編號(11)示意圖(3)	5-20
圖 5-7 變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案變更編號(11)示意圖(4)	5-20
圖 6-1 變更烏來水源特定區主要計畫（第三次通盤檢討）示意圖	6-4
圖 6-2 變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)道路系統計畫示意圖	6-9

圖 6-3 變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)防(救)災避難場所及設施
示意圖.....6-13

圖 6-4 變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)防(救)災路線示意圖6-15

表 目 錄

表 1-1 新北市政府都市計畫圖重製成果改算套繪作業疑義屬性表	1-9
表 2-1 烏來水源特定區計畫第二次通盤檢討後歷次擬定或變更案一覽表	2-1
表 2-2 烏來水源特定區計畫歷次變更案面積增減統計表	2-2
表 2-3 本次通盤檢討前土地使用面積分配表（重製前後面積對照表）	2-11
表 2-4 本次通盤檢討前公共設施面積分配表（重製前後面積對照表）	2-12
表 3-1 上位計畫對烏來水源特定區發展原則與方針彙整表	3-3
表 3-2 烏來區、烏來水源特定區人口成長分析表	3-8
表 3-3 烏來區歷年人口自然增加率統計表	3-9
表 3-4 烏來區歷年人口社會增加率統計表	3-10
表 3-5 烏來區歷年原住民人口統計表	3-10
表 3-6 新北市及烏來區人口年齡統計表	3-12
表 3-7 烏來水源特定區計畫目標年人口成長預測	3-12
表 3-8 烏來水源特定區可容納人口總量推估表	3-13
表 3-9 烏來水源特定區坡度分析統計表	3-15
表 3-10 臺北氣象站氣象資料統計表	3-19
表 3-11 烏來區農業人口數、戶數、耕地面積與農作物產量統計表	3-31
表 3-12 烏來區二、三級產業場所家數統計表	3-31
表 3-13 烏來風景特定區歷年遊客人數統計	3-32
表 3-14 烏來水源特定區土地使用現況示意圖	3-37
表 3-15 烏來水源特定區計畫建物調查結果統計表	3-39
表 3-16 烏來水源特定區土地權屬面積表	3-42
表 3-17 烏來水源特定區計畫公共設施用地現況明細表	3-48
表 3-18 公園、綠地、廣場公共設施用地檢討分析表	3-50
表 3-19 烏來區 6~15 歲歷年人口數	3-51
表 3-20 計畫目標年學齡人口推估	3-51
表 3-21 國民中學及國民小學各類空間數量及樓地板面積一覽表	3-51
表 3-22 學校用地檢討分析表	3-52
表 3-23 停車場用地檢討分析表	3-53
表 3-24 烏來區歷年死亡人口及死亡率	3-53
表 3-25 計畫目標年烏來區死亡人口總數推估	3-54
表 3-26 公墓用地檢討分析表	3-54
表 3-27 烏來水源特定區公共設施用地檢討分析表	3-55
表 3-28 道路系統現況說明表	3-58
表 3-29 道路 V/C 值與服務水準等級關係表	3-60
表 3-30 交叉路口服務水準評估標準表	3-60
表 3-31 周邊道路交通量與服務水準現況（平日）分析表	3-61

表 3-32 周邊道路交通量與服務水準現況(假日)分析表	3-61
表 3-33 路外停車空間彙整表	3-65
表 3-34 停車場供需比統計表	3-65
表 3-35 大眾運輸服務路線表	3-66
表 3-36 旅客運具使用統計表	3-66
表 3-37 大眾運輸承載率分析表.....	3-66
表 5-1 主要計畫與細部計畫內容拆分原則說明表.....	5-2
表 5-2 土地使用變更回饋原則表.....	5-9
表 5-3 變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表.....	5-13
表 5-4 變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)變更部分面積統計表	5-17

第一章 緒論

第一節 緣起與目的-

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。

烏來水源特定區是烏來區主要人口聚集地，亦是行政、經濟與交通的中心，行政區界屬於新北市烏來區烏來里，位於大臺北自然綠色基盤最為完整之地區內。因係地方行政中心，早於民國 56 年便已發布實施「烏來都市計畫」，後因集水區的劃設，於民國 89 年 9 月變更計畫名稱為「烏來水源特定區計畫」。本計畫前次市計畫通盤檢討為(「變更烏來水源特定區計畫(第二次通盤檢討)」案)，自民國 92 年 9 月 29 日發布實施，迄今已逾 14 年，依據都市計畫法第 26 條規定，已屆通盤檢討年期。

烏來水源特定區屬大臺北水源區之一部分，因涉及臺北都會區內六百萬人口之用水來源，自臺北水源特定區計畫擬訂之初即依自來水法及都市計畫相關法令，訂定嚴格之土地使用管制，以避免水源遭受污染與破壞，確保水質的安全與潔淨，水量的充足與穩定。本次辦理通盤檢討，在水源保護及維護水質、水量安全前提下，參據原住民族基本法對原住民族居住權益之保障，及溫泉法對溫泉區內既有溫泉業者輔導合法之政策，研擬相關都市計畫內容調整之方案，以滿足原民居住生活需求，維持地方產業活絡，達成地區永續性發展目標，為本次檢討重要課題。

另由於本計畫之都市計畫圖測製已逾 14 年以上，其自然災害與地形、地貌變遷差造成都市計畫地形圖恐與現況不符等情況，影響計畫執行及民眾權益，有必要進行都市計畫圖重製檢討作業，以期都市計畫圖能依都市計畫樁位成果、地籍分割成果確實符合實際情況，避免因圖籍不正確影響都市計畫的執行。

第二節 法令依據

一、都計畫法第 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。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46 條及第 47 條

第四十六條：都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖：

- 一、都市計畫經發布實施屆滿二十五年。
- 二、原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。
- 三、辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。

第四十七條：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。

第三節 計畫範圍

本計畫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(詳圖 1-1)，計畫面積為 152.50 公頃。

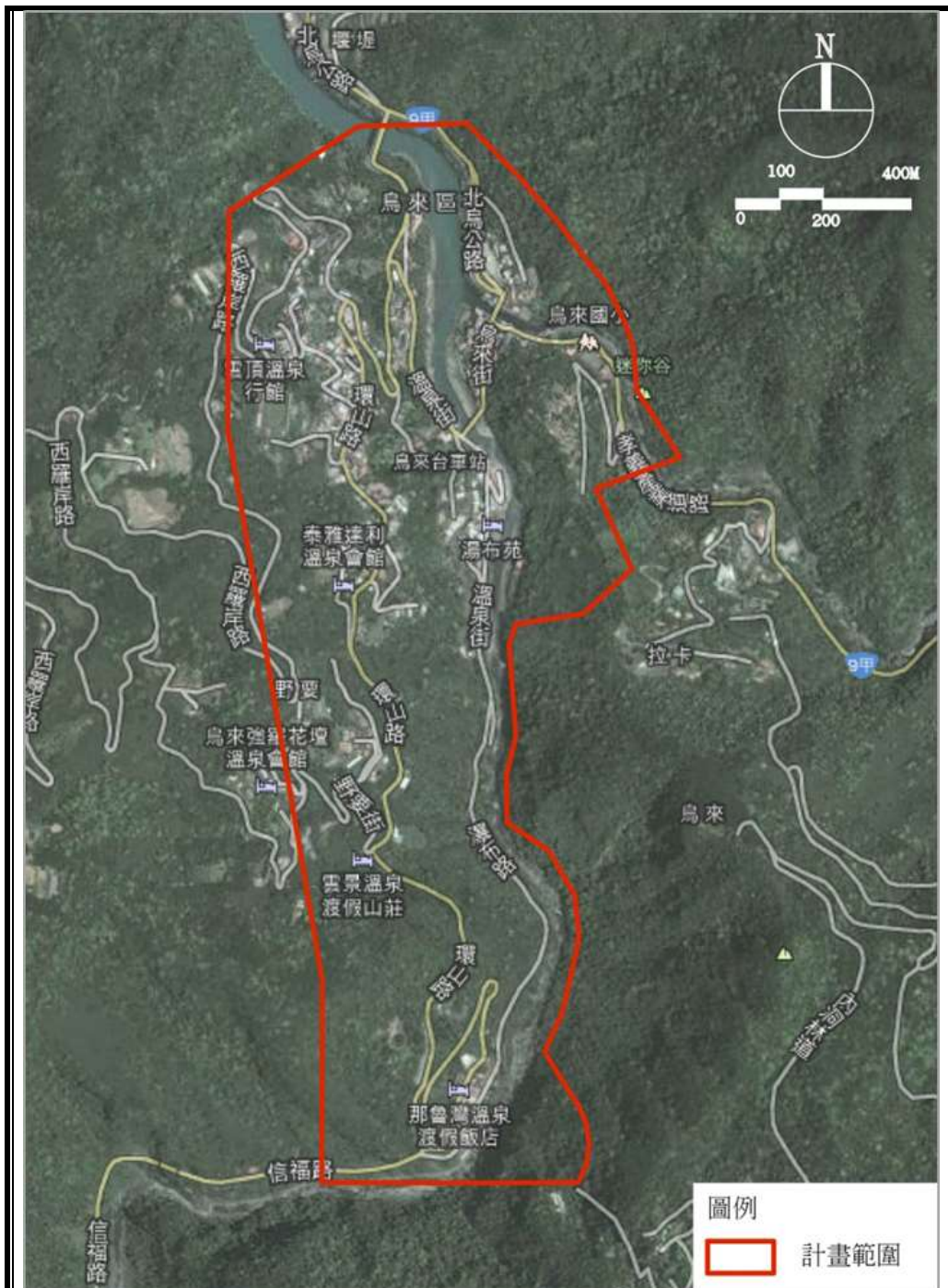


圖 1-1 計畫範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製

第四節 都市計畫書圖重置作業說明

考量現行都市計畫圖年限已久，其紙圖伸縮造成都市計畫範圍界線不明，因此，透過都市計畫圖重製方式，重新繪製現行都市計畫圖。

一、重製展繪依據

針對不同圖資如都市計畫圖、地形圖、樁位圖及地籍圖等，有不同年度的比較，以下為各圖資來源及年度：

(一) 現行都市計畫圖

比例尺 1/1000 之現行都市計畫圖及歷次個案變更計畫書、圖。

(二) 地形圖

- 1.以新北市政府於 98 年修測製作之 1/1000 比例尺數值地形圖為基本圖，該圖之測量基準為 TWD97 系統，地圖投影採用二度分帶橫梅氏投影。
- 2.重製後辦理公開展覽作業則以 105 年修測製作之 1/1000 比例尺數值地形圖為基本圖，該圖之測量基準為 TWD97 系統，地圖投影採用二度分帶橫梅氏投影。

(三) 樁位圖

整合歷年來發布實施之都市計畫及公告之樁位成果。

(四) 地籍圖

轄區內地政事務所提供之數值地籍圖檔。

二、重製作業流程

以千分之一比例尺數值地形圖為基本圖，該圖之測量標準為 TWD97 系統，地圖投影採用二度分帶橫梅氏投影，基於新北市歷年來樁位測定及地籍分割之測量基準併投影位置所使用過之系統有地籍坐標、TWD67 及 TWD67，故須將該等樁位及地籍成果先行轉換為 TWD97 系統之成果始能展繪至新製成之地形圖上。

(一) 已知控制點聯測及主控制點佈設

1.控制點清理及檢測

將測區內外所有內政部一、二、三等控制點（有 TWD97 系統坐標者）及本府城鄉發展局之控制點、地籍圖重測主要控制點資料展於地形圖上，據以規劃全區之加密主控制點佈設，以組成加密點控制網圖。而上述控制點經後續檢測合格後，將為本案之已知控制點。檢測工作採用 GPS 衛星定位測量，以相對定位靜態測量方式施測，基線觀測時間大於（含）45 分鐘。烏來水源、坪林水源、新店水源及臺北水源四區共同觀測。

2. 導線測量及驗收

依前項檢測無誤之控制點於圖上選點並佈設導線構成導線網，並採用導線網整體平差公式，儘可能增加多餘觀測，且依導線網偵錯理論對所有觀測結過進行偵錯，經改正或剔除錯誤之觀測值後強制套合至統計檢定無誤之已知點上，於導線完成後，將初步之成果資料經測量技師簽證後報本府核備後辦理現地檢測。

（二）都市計畫樁位清查及聯測

以都市計畫樁位圖及坐標，至現場尋樁，並將尋獲之樁位標示於圖上，獲准同意後始進行聯測作業，以前項之導線成果直接聯測樁位求得樁位坐標後，檢算其相互之距離及夾角，與原坐標推算之距離及夾角相比較，取其較差符合要求者方可將檢算無誤之樁位納入坐標轉換之成果中。

減失樁位之坐標則根據上指現存可用樁位之坐標按市府留存之樁位測定成果紀錄計算求出，並以轉換參數求取其它減失樁位之 TWD97 坐標值。

（三）樁位坐標轉換

本計畫區已陸續於民國 94 及 105 年進行地籍重測，且各都市計畫樁已有 TWD97 坐標系統，故直接採直接採用公告坐標，不需進行座標轉換，經由本次實測成果與原公告樁位成果有部分差異，但其控制系統與內政部公告之一等水準及衛星控制點相同，因此將全區樁位進行整合作業並製作新樁位圖。

（四）第一階段展繪及套合(確認樁位成果轉換套合正確)

將公告之 TWD97 樁位成果展點，依原都市計畫圖之路寬、曲線條件、道路截角條件等繪製樁位圖，先與原坐標成果樁位圖比對，不符及不合理

處提案討論研商解決，經本府邀集相關單位召開會議討論後修正。再將修正後之 TWD97 樁位圖套合於既有之航測地形圖上，初核無誤後，完成第一階段展繪及套合作業。

(五) 第一階段展繪及套合(確認樁位成果轉換套合正確)

經審核同意之第一階段成果所得之樁位套合地形圖，再行套合地籍圖、都市計畫圖，並邀集相關單位依「新北市政府辦理都市計畫成果展(轉)繪於新製地形圖作業與聯繫要點」規定討論研議，經研議通過後將各種(都市計畫、樁位及地籍)成果分別再套繪於新製地形圖後製成成果，完成第二階段展繪與套合作業。其辦理方式說明如下：

1. 計畫圖與樁位圖套疊檢核方式

計畫圖與樁位圖套疊時，因原計畫圖精度較差及不同測量坐標系統所產生必然誤差之情形下，其套疊檢核作業方式應考量下列原則：

- (1) 以開闢完成之主要交通幹道為基準，檢視區域範圍內計畫圖與樁位圖套疊結果之全區偏移情形。
- (2) 除依主要交通幹道或已開闢公共設施為基準，檢核計畫展繪線套疊個別街廓之偏移情形外，應考量其附近主要地形地物之相對位置，並檢核新、舊地形圖上各地類線相對位置，以求精準之套疊結果。

2. 重製疑義檢核作業及方式

計畫圖重製疑義之檢核作業主要係將都市計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線、現況線等相互套疊後，依據「都市計畫樁測定及管理辦法」並配合本府城鄉發展局於 101 年 2 月 6 日都市計畫圖重製展繪線檢核原則研商會決議有關檢測標準之規定，檢核及篩選疑義位置，說明如下：

- (1) 將新測地形圖上計畫展繪線、樁位展繪線相互套疊後，找出套疊基準，依據「都市計畫樁測定及管理辦法」所訂檢核標準(比例尺 1/3,000 時，其誤差量小於 1.5M 即視為與原計畫相符；亦即比例尺 1/1,000 時，其誤差量小於 0.5M 即視為與原計畫相符)，是以比例尺 1/1,000 時，其誤差量大於 0.5M 者，應列為重製疑義，並將疑義位置加以標示完成。

(2) 另檢核重測後地形套繪樁位成果圖，針對開闢現況與樁位展繪線不符處(比例尺 1/1,000 時，其誤差量小於 0.25M 即視為與原計畫相符)，亦標示為疑義案件。

(3) 針對數值地籍重測區及完成市地重劃等地區，應檢核樁位展繪線與地籍展繪線形狀不符之處，標示為疑義案件。

三、重製疑義處理原則

依據前述作業將疑義標示完成後，針對各類型疑義案件依處理原則研提解決方案，提供後續重製疑義研商會議決議之重要參考。各重製疑義類型及相對應之處理原則可參考「都市計畫圖重製作業手冊(營建署城鄉發展分署，民國 100 年 11 月)」及「都市計畫重製成果改算套繪作業疑義屬性分類表」辦理。

另外，重製作業過程中，應特別注意疑義處理之程序原則及套合轉繪原則，分述如下：

(一) 處理程序原則

1. 透過公開、合理、合法程序辦理疑義協調。
2. 透過變更都市計畫程序，解決疑義問題。
3. 透過樁位公告，以利地政單位辦理逕為分割。

(二) 各圖籍不符情形之套合及轉繪原則

1. 考量是否有違都市計畫規劃原意
2. 公私兩損減至最低且爭議減至最少
3. 依據行政處分執行
4. 承認已開闢或形成已久之發展現況

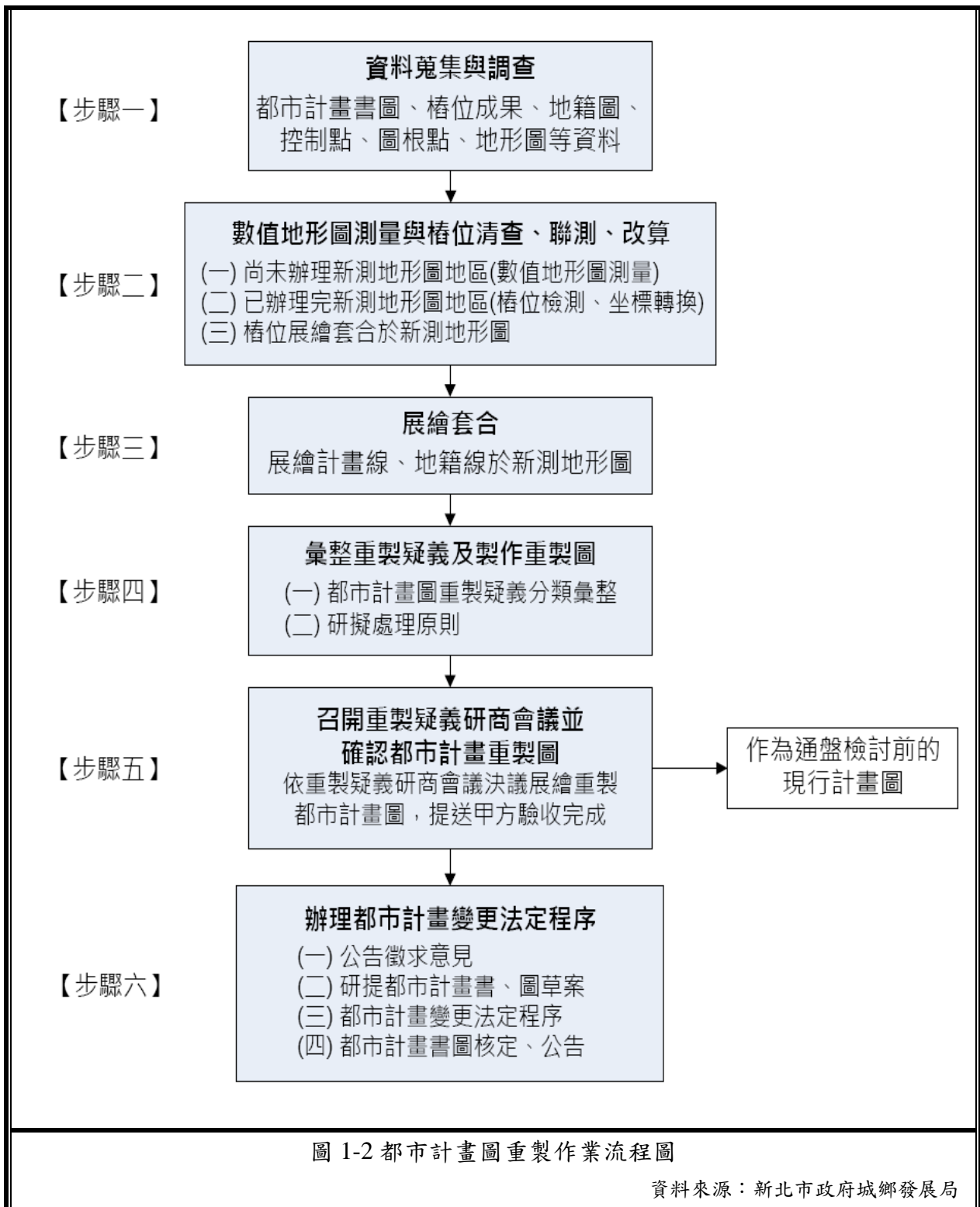


表 1-1 新北市政府都市計畫圖重製成果改算套繪作業疑義屬性表

屬性代碼	三者之間符合程度型別所代表之意義 (本欄所列「≠」及「=」係指兩線未完全重合)	原則性處理方式建議 (所謂「原則性處理方式建議」意指其他客觀條件允許時之建議)
A1	計畫=樁位=地籍，損及建物(或公設用地)，有調整空間。	依計畫線，並請規劃單位考量是否須列變更。
A2	計畫=樁位=地籍，損及建物(或公設用地)，無調整空間，或同側建物無損傷情形。	依計畫線。
B1	計畫≠樁位=地籍或地籍未分割，未損及建物(或公設用地)，無違規劃原意。	依樁位及地籍重合線。
B2	計畫≠樁位=地籍或地籍未分割，未損及建物(或公設用地)，與規劃原意不符。	依計畫線，並請規劃單位考量是否須列變更。
B3	計畫≠樁位=地籍或地籍未分割，損及建物(或公設用地)，無調整空間，或同側建物無損傷情形，無違規劃原意。	依樁位及地籍重合線。
B4	計畫≠樁位=地籍或地籍未分割，損及建物(或公設用地)，有調整空間，且計畫較符現況，未損及建物。	依計畫線、樁位及地籍配合修正。
B5	計畫≠樁位=地籍或地籍未分割，損及建物(或公設用地)，有調整空間，無違規劃原意。	依樁位及地籍重合線，並請規劃單位考量是否列入變更。
B6	計畫≠樁位=地籍或地籍未分割，損及建物(或公設用地)，與規劃原意不符，不論有無調整空間。	依計畫線，並請規劃單位考量是否須列變更。
C1	計畫=樁位≠地籍，未損及建物(或公設用地)。	依計畫線、樁位重合線，地籍重新分割。
C2	計畫=樁位≠地籍，損及建物(或公設用地)，無調整空間，或同側建物無損傷情形，即地籍≠現況。	依計畫及樁位重合線。
C3	計畫=樁位≠地籍，損及建物(或公設用地)，有(依地籍調整之)空間且地籍亦無違規劃原意。	依地籍線更正樁位，即視為計畫線。
C4	計畫=樁位≠地籍，損及建物(或公設用地)，雖有調整空間但與規劃原意不符。	依計畫及樁位重合線，並請規劃單位考量是否須列變更。
D1	計畫=地籍≠樁位，地籍未損及建物(或公設用地)。	
D2	計畫=地籍≠樁位，地籍損及建物(或公設用地)且無調整空間，或同側建物無損傷情形。	依計畫線及地籍重合線，更正樁位。
D3	計畫=地籍≠樁位，地籍損及建物(或公設用地)但有調整空間。	依計畫及地籍重合線，並請規劃單位考量是否須列變更。
D4	計畫=地籍≠樁位，地籍損及建物(或公設用地)但樁位線未違規劃原意且不損建物。	依樁位、地籍重新分割。

屬性代碼	三者之間符合程度型別所代表之意義 (本欄所列「≠」及「=」係指兩線未完全重合)	原則性處理方式建議 (所謂「原則性處理方式建議」意指其他客觀條件允許時之建議)
E1	三者皆不相符，未損及建物(或公設用地)，無違規劃原意。	依樁位線。
E2	三者皆不相符，未損及建物(或公設用地)，與規劃原意不符。	依計畫線，並請規劃單位考量是否須列變更。
E3	三者皆不相符，損及建物(或公設用地)。	依個案不同狀況判斷。
F1	計畫=樁位，地籍未分割，未損及建物(或公設用地)。	依計畫及樁位重合線。
F2	計畫=樁位，地籍未分割，損及建物(或公設用地)，有調整空間。	依計畫及樁位重合線，並請規劃單位考量是否須列變更。
F3	計畫=樁位，地籍未分割，損及建物(或公設用地)，無調整空間，或同側建物無損傷情形。	依計畫及樁位重合線。
G	大面積或區域性問題或適合以專案方式處理之地區。	另予專案處理。
H	其他情形	依個案不同狀況判斷。

資料來源:新北市政府都市計畫重製成果改算套繪作業疑義屬性分類表

第二章 都市計畫沿革

第一節 發布實施經過

民國 56 年 7 月 20 日發布實施烏來鄉都市計畫，民國 68 年 2 月 10 日內政部依臺內營字 018 號函公告劃定新店溪青潭水源、水質、水量保護區範圍，後於民國 89 年基於公平合理原則並顧及本計畫區內居民權益，依都市計畫法第二十七條第一項第三款及行政院於民國 84 年 9 月 6 日召開之「水源政策與台北水源特定區計畫居民權益問題」第七次協調會決議辦理都市計畫變更作業，將計畫名稱變更為「烏來水源特定區計畫」。烏來水源特定區計畫迄今辦理過「變更烏來都市計畫（第一次通盤檢討）案」（81 年 1 月 23 日發布實施）及「變更烏來水源特定區計畫（第二次通盤檢討）案」（92 年 9 月 29 日發布實施）兩次通盤檢討，其後辦理過土地使用分區管制要點通盤檢討(100 年 12 月 5 日檢定實施)與 1 次個案變更。

表 2-1 烏來水源特定區計畫第二次通盤檢討後歷次擬定或變更案一覽表

編號	發布實施日期	案名
01	98.11.23	變更烏來水源特定區計畫（部分停車場用地「停（五）」為機關用地供遊客服務中心使用）案
02	100.12.05	變更烏來水源特定區計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）案

資料來源：本計畫整理

表 2-2 烏來水源特定區計畫歷次變更案面積增減統計表

項目		第二次通盤檢討面積(公頃)	歷次個案變更案	現行都市計畫面積(公頃)	占都市發展用地比例(%)	占計畫總面積比例(%)	備註
土地 使用	住宅區	11.89		11.8900	23.89	7.80	
	商業區	3.92		3.9200	7.87	2.57	
	旅館區	1.19		1.1900	2.39	0.78	
	宗教專用區	0.12		0.1200	0.24	0.08	
	電信事業專用區	0.19		0.1900	0.38	0.12	
	保安保護區	76.26		76.2600	-	50.01	
	河川區	26.46		26.4600	-	17.35	
	小計	120.03		120.0300	34.77	78.71	
公共 設施	機關用地	1.41	+0.0224	1.4324	2.88	0.94	
	學校用地	2.7		2.7000	5.42	1.77	
	公園用地	14.06		14.0600	28.24	9.22	
	綠地	0.52		0.5200	1.04	0.34	
	停車場用地	1.86	-0.0224	1.8376	3.69	1.20	
	廣場兼停車場用地	0.12		0.1200	0.24	0.08	
	發電廠用地	0.41		0.4100	0.82	0.27	
	公墓用地	1.72		1.7200	3.46	1.13	
	人行步道用地	1.88		1.8800	3.78	1.23	
	道路用地	7.79		7.7900	15.65	5.11	
	小計	32.47		32.4700	65.23	21.29	
都市發展用地面積		49.78		49.7800	100.00	32.64	
都市計畫總面積		152.5		152.5000	-	100.00	

資料來源：本計畫整理

第二節 現行都市計畫概要

一、計畫範圍與計畫面積

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接線為界，計畫面積為 152.50 公頃。

二、計畫年期

以民國 94 年為計畫目標年。

三、計畫人口及居住密度

計畫人口為 2,000 人，平均居住密度每公頃約為 126 人。

四、土地使用分區計畫

土地使用分區有住宅區、商業區、旅館區、宗教專用區、電信事業專用區、保安保護區及河川區，計畫面積為 120.03 公頃。

五、公共設施計畫

計畫劃設機關用地、學校用地、公園用地、綠地、停車場用地、廣場兼停車場用地、發電廠用地、公墓用地、人行步道用地與道路用地，各項公共設施計畫面積為 32.47 公頃。

六、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 9.67 公頃。

(一) 聯外道路：計畫劃設 2 條聯外道路，計畫寬度分別為 12 公尺及 8 公尺，北通台北，南往福山。

(二) 區內道路：區內聯絡道路共 5 條，計畫寬度為 8 公尺。另為方便行人，計畫區內劃設計畫寬度 4 公尺及 5 公尺之人行步道。

七、土地使用管制(變更烏來水源特定區(土地使用分區管制要點通盤檢討)於 100 年 12 月 5 日發布實施)

(一) 本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 33 條及第 35 條規定訂定之。

(二) 住宅區內建築物及土地之使用應依下列規定：

1.建蔽率：不得大於 60%。

2.容積率：不得大於 120%。

3.使用限制：

(1) 以興建住宅使用之建築物為主，不得設置工廠。

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

(三) 商業區係提供當地居民及遊客商業活動使用，區內建築物及土地之使用，應依下列規定：

1.建蔽率：不得大於 60%。

2.容積率：不得大於 180%。

3.使用限制：以興建商店及供商業區使用之建築物為主，不得設置工廠。

(四) 旅館區內土地，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：

1.建蔽率：不得大於 60%。

2.容積率：不得大於 180%。

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

1.申請面積應超過 2,000 平方公尺，且為一完整基地。

2.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。

3.前項停車場車位不得計入法定停車空間。

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

1.本區內土地經臺北水源特定區管理局轉送新北市政府核准者，得為下列之使用：

(1) 國防所需各種設施。

(2) 警衛、保安、保防設施。

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

(4) 造林與水土保持措施。

(5) 為保護區內地形、地物所為之工程設施。

(6) 為維護水源、水質、水量所必須之設施。

(7) 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。

(8) 原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：

A.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。

B.建蔽率不得超過 40%。

C.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卻無其他土地可利用，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。

D.不得重複申請。

2.本區內之土地禁止下列行為，但前項各款所列各項設施所必須者不在此限：

(1) 砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經臺北水源特定

區管理局轉送新北市政府核准者不在此限。

(2) 破壞地形或改變地貌。

3.保安保護區土地在都市計畫發布實施前已編定為建地目或已建築供居住使用之合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者，得比照前款規定申請建築。

(七) 河川區除依水利法之有關規定，計畫區內河川區為保護水源禁止任何污染水體之水面活動。

(八) 宗教專用區內之土地以興建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：

1.建蔽率：不得大於 60%。

2.容積率：不得大於 120%。

(九) 本特定區內公共設施包括公園、機關、發電廠用地、學校、停車場、墓地等，其土地使用應依下列規定辦理：

1.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。

2.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%。

3.發電廠用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

4.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%。

5.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%。

6.公墓應配合附近景觀予以美化，公墓內除納骨塔、公墓設施及管理必需者外，不得有任何建築物，包括殯儀館或火葬場，其中納骨塔最大基層面積 200 平方公尺，總樓地板面積為 600 平方公尺，納骨塔以外之建築物之總面積不得超過 150 平方公尺，但原始地形平均坡度在 30% 以上土地，不得變更地形，或作埋葬使用。

(十) 本特定區內各類土地使用，除前開有關規定外，應依下列規定辦理：

- 1.本特定區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，或主管機關擬定較嚴格之放流水標準，其經臺北水源特定區下水道管理機關指定應興建公共污水下水道系統之地區，應依法取得排放許可，且位於翡翠水庫大壩以下包括南勢溪流域，其污水排放管線應接到自來水取水口下排放；其餘未指定應興建公共污水下水道系統之地區，應自行設置廢污水處理設備。
 - 2.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連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。
 - 3.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。
 - 4.下列各項得由臺北水源特定區管理機關做必要之規定：
 - (1) 水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之宣排、棄置不得直接排放於水庫用地內。
 - (2) 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。
 - (3) 農藥之使用及排放。
 - 5.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。
 - 6.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。
 - 7.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。
 - 8.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。
 - 9.本計畫區內建築基地總容積上限(含基準容積、容積移轉及容積獎勵)不得超過基準容積 1.5 倍。
- (十一)本特定區內之住宅區及合法房屋基地，如座落在環境地質災害區、

高山崩潛感地區，申請建築時，除應避免座落上開地區外，如在其他地區另有適當土地，可依個案申請在不超過原核准面積下准予建築，必要時得另覓適當土地予以變更以資交換，並得依都市計畫容積移轉實施辦法相關規定辦理。

- (十二) 公園、綠地等公共設施用地應留設用地總面積 50% 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 50% 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。

前項種植花草樹木部分之覆土深度喬木應大於 1.5 公尺、灌木應大於 0.8 公尺、地被應大於 0.3 公尺，且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 公尺應再種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺，穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。

公共設施用地提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前二項規定之限制。

- (十三) 建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。

公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。

- (十四) 本特定區內各種使用分區及公共設施用地之建築物規定如下：

1. 建築物之形態應採斜頂。
2. 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。
3. 住宅區面臨計畫道路 8 公尺以上、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，道路境界線與建築物 1 樓牆面淨距離至少留設 3.5 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。
4. 因基地情況特殊，確實無法依前述規定退縮建築或留設騎樓者，經新

北市都市設計審議委員會同意，得酌予調整。

(十五) 下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：

1. 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。
2. 工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 以上之公共設施。
3. 都市更新單元。
4. 公園面積達 10,000 平方公尺以上者。
5. 其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。

(十六) 配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水份避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。

(十七) 本特定區管理機關所為各項造林、水土保持措施、及維護水源水質水量所必要之設施，得由特定區管理機關自行核辦。

(十八) 本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。

(十九) 本要點未規定者，適用其他相關法令之規定。

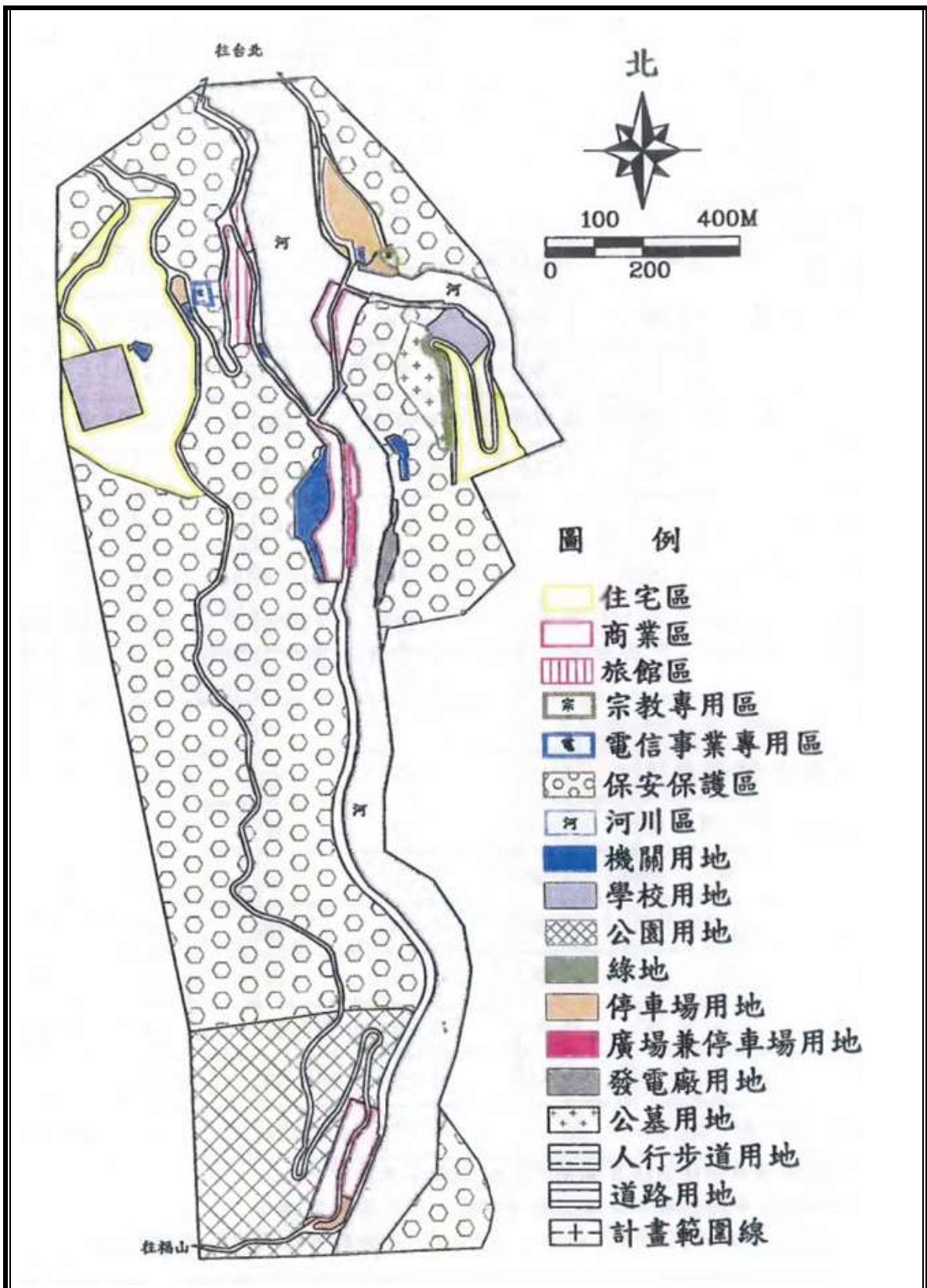


圖 2-1 變更烏來水源特定區計畫（第二次通盤檢討）示意圖

資料來源：變更烏來水源特定區計畫(第二次通盤檢討)

第三節 重製後現行計畫面積

本次檢討依據前章所述都市計畫圖重製作業成果，作為本次辦理都市計畫通盤檢討之基礎，經以重製後計畫圖重新量測面積之土地使用及公共設施面積分配對照表如下所示。

表 2-3 本次通盤檢討前土地使用面積分配表（重製前後面積對照表）

項 目	本次通盤 檢討前面 積 (公頃)	重製增減 面積 (公頃)	本次重製後			
			計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地比例 (%)	占計畫總面 積比例 (%)	
土 地 使 用 分 區	住宅區	11.8900	0.0227	11.9127	24.15	7.69
	商業區	3.9200	0.0474	3.9674	8.04	2.56
	旅館區	1.1900	0.0366	1.2266	2.49	0.79
	宗教專用區	0.1200	-0.0021	0.1179	0.24	0.08
	電信事業專用區	0.1900	-0.0023	0.1877	0.38	0.12
	河川區	26.4600	0.2762	26.7362	-	17.26
	保安保護區	76.2600	2.5919	78.8519	-	50.90
	小計	120.0300	2.9704	123.0004	35.31	79.40
公 共 設 施 用 地	機關用地	1.4324	-0.0234	1.4090	2.86	0.91
	學校用地	2.7000	0.0294	2.7294	5.53	1.76
	公園用地	14.0600	0.0221	14.0821	28.55	9.09
	綠地	0.5200	-0.0246	0.4954	1.00	0.32
	停車場用地	1.8376	0.0808	1.9184	3.89	1.24
	廣場兼停車場用地	0.1200	-0.0031	0.1169	0.24	0.08
	發電廠用地	0.4100	0.0249	0.4349	0.88	0.28
	公墓用地	1.7200	0.0294	1.7494	3.55	1.13
	人行步道用地	1.8800	-0.4248	1.4552	2.95	0.94
	道路用地	7.7900	-0.2748	7.5152	15.24	4.85
	小計	32.4700	-0.5641	31.9059	64.69	20.60
都市發展用地面積	49.7800		49.3182	100.000	31.84	
都市計畫總面積	152.5000		154.9063		100.000	

註：表內面積僅供參考，實際應依核定圖實地分割測量面積為準。

表 2-4 本次通盤檢討前公共設施面積分配表（重製前後面積對照表）

項目	編號	本次通盤檢討前計畫面積(公頃)	重製增減面積(公頃)	本次重製後計畫面積(公頃)	備註
機關用地	機二	0.1800	-0.0273	0.1527	發電廠員工宿舍
	機四	0.0500	+0.0028	0.0528	新北市烏來區戶政事務所、烏來分駐所
	機五	1.0300	+0.0037	1.0337	林務局烏來工作站、烏來台車站
	機六	0.0900	-0.0005	0.0895	後備軍人中心
	機七	0.0400	+0.0041	0.0441	新北市政府消防局第四大隊烏來分隊
	機八	0.0200	-0.0062	0.0138	社教館
	機	0.0224	0	0.0224	遊客服務中心
	合計	1.4324	-0.0234	1.4090	-
學校用地	文一	0.8500	-0.0165	0.8335	新北市烏來國民中小學
	文二	1.8500	+0.0459	1.8959	供國中使用
	合計	2.7000	+0.0294	2.7294	
公園	公三	14.0600	+0.0221	14.0766	
綠地		0.5200	-0.0246	0.4954	
停車場用地	停一	0.3700	-0.0427	0.3273	
	停三	0.1900	-0.004	0.1860	
	停四	0.5100	+0.5453	1.0553	烏來立體停車場
	停五	0.6076	-0.4219	0.1857	
	停六	0.1600	+0.0041	0.1641	
	合計	1.8376	+0.0808	1.9184	
廣場兼停車場用地		0.1200	-0.00310	0.1169	
發電廠用地		0.4100	+0.0249	0.4349	烏來發電廠
公墓用地		1.7200	+0.0294	1.7494	
人行步道用地		1.8800	-0.4248	1.4552	
道路用地		7.7900	-0.2748	7.5152	
總計		32.4924	-0.5641	31.9059	

註：表內面積僅供參考，實際應依核定圖實地分割測量面積為準。

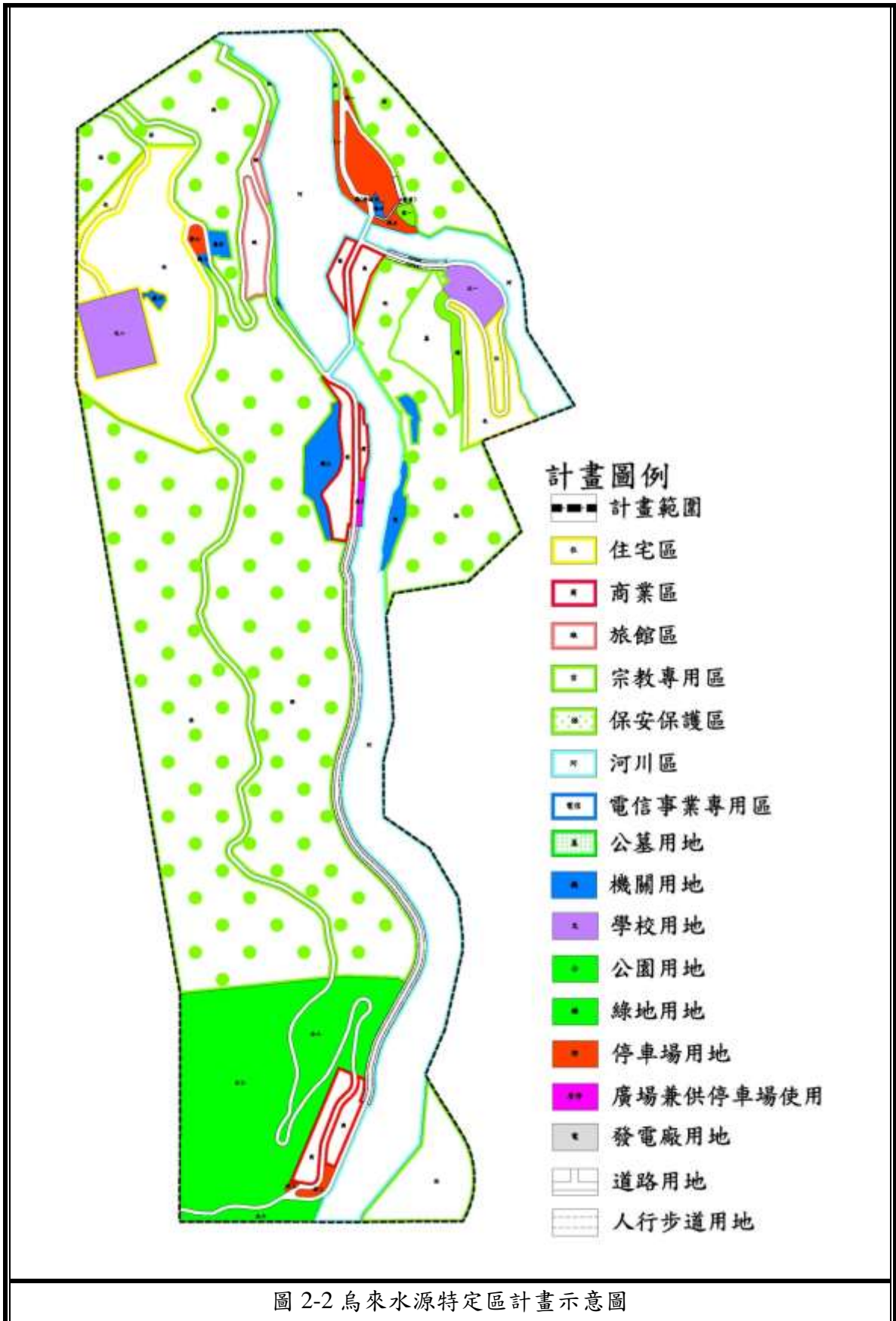


圖 2-2 烏來水源特定區計畫示意圖

第三章 都市發展現況與檢討預測分析

第一節 上位暨相關計畫

一、上位計畫

茲將有關國土空間發展策略計畫、全國國土計畫(草案)、全國區域計畫及新北市區域計畫(草案)等上位計畫，對於烏來水源特定區發展之各項指導原則與方針整理如下：

(一) 國土空間發展策略計畫(國家發展委員會，民國 99 年 2 月 22 日核定)

烏來水源特定區位於淡水河流域之上游，於國土空間發展策略下著重於國土保育與永續資源管理面向，必須思考如何在保護水源水質的狀況下，兼顧人民生活的基本權利及安全，以朝向永續發展的未來。

(二) 全國國土計畫(草案)(內政部營建署，民國 106 年 8 月)

烏來水源特定區屬環境敏感區，為維繫土地開發使用與保護水源政策之平衡，依全國國土計畫(草案)指導原則下，確保土地利用安全，並復育環境敏感及已遭受破壞地區，促進土地與環境永續發展。

(三) 修正全國區域計畫 (內政部營建署，民國 106 年 5 月 16 月公告實施)

1. 土地使用基本原則-因應特殊需求管制需要，會商相關機關訂定管制規則

為將原住民族傳統領域及海域之劃設管理納入考量，有關原住民族土地及海域之土地使用管制，於原住民族土地及海域法等專法制定完成前，內政部應會同中央原住民族主管機關訂定後，納入非都市土地使用管制規則內，以具體落實原住民族土地及海域使用之特殊需求。

2. 環境敏感地區土地使用指導原則

(1) 第 1 級環境敏感地區：

本地區除公共設施或公用事業外，應避免作非保育目的之發展及任何開發行為，並透過各項目的事業法令管制，以達資源保育與環境保護目的。

A. 透過各項法令管制，以達災害防治、資源保育與環境保護目的。

B.都市計畫範圍內屬第1級環境敏感地區土地者，應於通盤檢討時，參酌各該目的事業主管機關意見，並配合保護、保育或防災需要，檢討土地使用計畫，變更為適當使用分區、用地，或依據環境敏感特性檢討土地使用管制規定為原則。

(2) 第2級環境敏感地區：

為兼顧保育與開發目的，提供有條件開發之彈性空間，以達國土有效利用，並加強管制條件，規範該類地區之土地使用種類及強度。

A.加強管制條件，規範土地使用種類及強度。

B.開發行為應落實整體規劃開發為原則。

C.針對敏感地區特性，提出具體防範及補救措施。

D.各目的事業主管機關應訂定開發總量及標準，以作為使用分區或使用地檢討變更之依據。

3.非都市土地行政作業指導原則－考量原住民族地區特殊需要

(1) 為尊重原住民族之生活型態與居住需求，有關原住民族土地之土地使用管制，仍應優先依「原住民族基本法」等有關原住民族專責法令規定辦理，其餘未規定者，其土地使用計畫與管制應符合區域計畫法及本計畫之規定。另於原住民族土地專法制定完成前，將由內政部會同中央原住民族主管機關及其他相關機關訂定後，納入非都市土地使用管制規則內，以具體落實原住民族土地之特殊需求。

(2) 就原住民族居住用地需求問題，研擬原住民族土地使用合法化之短、中、長期作法。

(三) 新北市區域計畫(草案)(新北市政府，民國106年3月)

烏來隸屬於大翡翠策略分區中，應以生態保育及低碳旅遊為地域價值，點狀都市維持現有合宜密度不增量發展，並朝建立具特色的「國際慢城」品牌，提供就業機會及地域榮耀感，降低可能的人口外流現象。

表 3-1 上位計畫對烏來水源特定區發展原則與方針彙整表

計畫名稱	計畫年期	核定機關	對烏來水源特定區發展原則與方針
國土空間發展策略計畫	-	國家發展委員會 (民國 99 年 2 月 22 日)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 規劃低碳城鄉與能源設施之土地利用。 2. 適切提供滿足生活品質的公共設施及生活配套。 3. 保護生態資源並改善生物棲地環境。 4. 落實農地資源之利用與保育。 5. 綠色人本運輸導向之發展模式。
全國國土計畫(草案)	民國 125 年	內政部營建署 (民國 106 年 8 月 22 日)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以國土保育地區之功能分區落實管理土地使用。 2. 推動國土復育計畫，災害潛勢地區復育再利用 3. 維繫土地使用與環境系統之平衡 4. 透過發展地區總量與優先順序指導，公共設施供給等進行成長管理。
修正全國區域計畫	民國 115 年	內政部營建署 (民國 106 年 5 月 16 日)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 廣續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理。 2. 檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化與再發展。 3. 配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討
新北市區域計畫(草案)	民國 115 年	新北市政府 (民國 106 年 3 月)	<p>一、人口發展指導</p> <p>大翡翠策略地區至 115 年成長率為 1.4%，僅微幅成長，而至民國 129 年成長率則為 -3.5%，依「新北市區域計畫」(草案)人口之指派，以及計畫人口與家戶推估之結果，大翡翠策略區之住宅並無增量之需求，而烏來水源特定區人口發展已達原計畫人口，基於保護水源區，故本計畫區應以原住宅之供給量作為容納人口數及配合目前通檢應適度調整計畫人口。</p> <p>二、敏感地區指導原則</p> <p>依全國區域計畫，第 1 級、第 2 級環境敏感地區之土地使用指導原則如下，而各類型環境敏感地區之土地使用原則並應依全國區域計畫、區域計畫法、都市計畫法等土地相關法令、各目的事業主管機關主管法令等規範內容辦理。</p> <p>(一)第 1 級環境敏感地區</p> <p>除公共設施或公用事業外，應避免作非保育目的之發展及任何開發行為，並透過各目的事業法令管制，以達資源保育與環境保護目的。</p>

			<p>1.透過各項法令管制，以達災害防治、資源保育與環境保護目的。</p> <p>2.申請辦理非都市土地設施型使用分區變更或使用地變更編定者，除下列情形之一者外，應避免位於環境敏感地區，並應配合修訂非都市土地開發審議作業規範及非都市土地使用管制規則，以具體指導使用分區劃定、使用地編定及相關變更事宜。</p> <p>(1)屬內政部會商中央目的事業主管機關認定由政府興辦之公共設施或公用事業，且經各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦者。</p> <p>(2)為整體規劃需要，對於不可避免夾雜之零星小面積土地，在不影響其資源保育前提下，得納入範圍，但應維持原地形地貌避免開發使用，其適用條件及規模，由內政部修訂非都市土地開發審議作業規範等規定辦理。</p> <p>(3)依各項環境敏感地區之中央目的事業主管法令明定得許可或同意者。</p> <p>3.都市計畫範圍內屬第1級環境敏感地區土地者，應配合保護、保育或防災需要，檢討土地使用計畫，並變更為保適當使用分區、用地，或依據環境敏感特性檢討土地使用管制規定為原則；另基於整體規劃需要，對於不可避免夾雜之零星小面積土地，如納入新訂或擴大都市計畫，應規劃為保護區或保育等相關分區為原則。</p> <p>4.國家公園之土地除應符合本計畫之管制原則外，仍應依國家公園法及其國家公園計畫管制。</p> <p>(二)第2級環境敏感地區</p> <p>為兼顧保育與開發目的，提供有條件開發之彈性空間，以達國土有效利用，並加強管制條件，規範該類地區之土地使用種類及強度。</p> <p>1.加強管制條件，規範土地使用種類及強度。</p> <p>2.開發行為應落實整體規劃開發為原則。</p> <p>3.針對敏感地區特性，提出具體防範及補救措施。</p>
--	--	--	---

			<p>4.各目的事業主管機關應訂定開發總量及標準，以作為使用分區或使用地檢討變更之依據。</p> <p>三、地區發展指導</p> <p>1.原住民族土地管理維護等依循中央擬定之原住民族土地特定區域計畫及相關土地使用管制，並納入臺北水源特定區及烏來水源特定區計畫通盤檢討考量，與當地居民共同討論保留地的發展模式及營造方式與改善原住民族居住環境，並適度將原住民自力營造聚落及生產空間的技術與手法，轉化為土地使用管制規則，以尊重原住民族之生活型態與居住需求。</p> <p>2.配合水源特定區計畫通盤檢討溫泉區劃設及加強旅館等土地使用管理等。</p> <p>3.以烏來新店遊憩帶打造溫泉與原住民族文化旅遊；以坪林石碇深坑遊憩帶營造品茗低碳旅遊觀光廊帶，並配合深坑、石碇、十分風景特定區計畫、坪林水源特定區都市計畫通盤檢討土地使用等。</p> <p>4.烏來風景區、十分風景區等遊憩環境承載量檢討管理，以減輕環境負荷，並以低衝擊開發、小規模發展為原則。</p>
--	--	--	--

資料來源：本計畫整理

二、 相關計畫

(一) 新北市 2030 未來城市(新北市城鄉發展計畫(先期規劃)(新北市政府城鄉發展局，民國 98 年 11 月)

烏來水源特定區位於本計畫區域七大策略分區中的大新店分區，以水岸文化美學城市為願景，提供一個舒適及自在的生活舞臺，行銷具有特色文化及藝術的城市風格，並創造延續自然的呼吸通道，給予人們悠遊於水與綠氛圍的權利。

(二) 新北市生態城綜合規劃計畫(新北市政府環保局，民國 100 年)

本計畫以「水綠基盤、永續生態、大河都心、宜居環境」之生態城市為核心推展整個計畫架構，在此主軸的發展下訂定六大目標，從「宜居舒活的都市」、「多涵容的都市」、「森呼吸的城市」、「水透亮的城市」、「低

碳循環的都市」及「創意前瞻的城市」這六大發展目標，並參考其所提之河川流域分布、綠色山林基質、地理環境特性及都市發展結構，與六大生態空間涵構區之構想內容，可作為烏來水源特定區都市發展策略構想提擬的主要依據。

(三)「因應全球暖化及氣候異常研擬淡水河流域都市發展與流域防災整合」計畫案(臺北市都市發展局，民國 101 年)

烏來水源特定區所處位置屬淡水河流域之上游，參考臺北市政府「因應全球暖化及氣候異常研擬淡水河流域都市發展與流域防災整合」所提之淡水河流域整體水防線(分區治理)發展策略之內容，其利用都市地形、地貌、基盤及土地條件形成多層次與分散之治理策略與對應治理方法，烏來水源特定區位於保水分區，未來可參考上述發展原則與管理措施提出建議，作為後續都市計畫管制內容。



(四) 烏來鄉整體發展建設規劃案(新北市烏來區公所，2004)

本計畫將烏來區定位為臺北都會生態山城，以文化、溫泉及綠色產業為發展特色，在下列幾大發展目標的引導之下，建構「泰雅綠色原鄉風貌溫泉公園」為發展達景：

- 1.溫泉與原住民文化產業特色的鄉鎮營造。
- 2.鄉鎮的永續人文與自然生態體系建立。
- 3.擴展鄉鎮區域發展尺度。
- 4.強調在地社會發展的開發型態。
- 5.公、私部門的開發計畫與資源搭接整合。
- 6.組織地方與社區自發的經營機制。
- 7.推展持續性與階段性的鄉鎮再發展計畫。

為達此目標與願景，對於相關的法令對策及建議包括：

- 1.依「原住民族基本法」精神保障原住民族的共管權益及財源。
- 2.爭取在都市計畫下擬定「原住民保留地區建築管理特別辦法」。
- 3.檢討烏來原住民保留地使用問題及增劃相關土地。

此計畫對於烏來區整體發展的有著全面性的想法，可作為本計畫在原住民保留地未來發展之定位及相關配套，及原住民權益與都市計畫管制間協調之重要參考依據。

三、小結

本計畫隸屬於新北市區域計畫(草案)大翡翠策略分區中，未來應依循該計畫之指導原則，檢討計畫人口及分區使用之適宜性評估，來檢討烏來水源特定區計畫，另可藉由相關計畫了解新北市政府對烏來水源特定區發展的定位與看法，配合低碳城市與生態城市的建構，由綠建築、綠色交通、綠色能源、循環資源、永續生活環境五種面向作為打造未來生活的期許。

此外，為因應全球暖化及氣候異常，所研擬淡水河流域都市發展與流域防災整合計畫，則是提出一套兼顧水質水量水生活的流域治理策略，對後續於土管要點及都市設計的研擬，都有著重要的參考依據。

第二節 計畫年期

現行「烏來水源特定區計畫」之計畫年期為民國 94 年，現已屆滿；考量計畫指導之整體性，將配合新北市區域計畫(草案)之目標年，調整計畫年期為民國 115 年。

第三節 人口

烏來區全區有 5 個里，分別為忠治、烏來、信賢、孝義及福山里，其中烏來里全區為烏來水源特定區之範圍。依據民國 105 年 12 月底統計資料顯示，烏來區總人口數為 6,212 人，以烏來里現有人口數為 2,748 人，約佔烏來區總人口數的 44.24%，人口密度約為 18.02 人/公頃。

一、烏來區人口成長

烏來區於民國 94 年底人口數為 5,128 人，至民國 105 年底人口數為 6,212 人，年平均成長率 1.90%，年平均自然增加率為 0.52%，年平均社會增加率為 1.46%。同一時期烏來水源特定區人口數從 2,359 人增至 2,748 人(如表 3-2 所示)，年平均成長率為 10.10%，已超過現行計畫所擬定之計畫人口 2,000 人。

表 3-2 烏來區、烏來水源特定區人口成長分析表

時間(年)	烏來區		烏來水源特定區		佔烏來區人口的比例(%)
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	
94 年底	5,128	-	2,359	-	46.00
95 年底	5,357	4.47	2,431	3.05	45.38
96 年底	5,402	0.84	2,476	1.85	45.83
97 年底	5,603	3.72	2,568	3.72	45.83
98 年底	5,748	2.59	2,641	2.84	45.95
99 年底	5,811	1.10	2,639	-0.08	45.41
100 年底	5,927	2.00	2,650	0.42	45.71
101 年底	5,975	0.81	2,674	0.91	44.75
102 年底	6,036	1.02	2,684	0.37	44.47
103 年底	6,165	2.14	2,716	1.19	44.06
104 年底	6,187	0.36	2,735	0.70	44.21
105 年底	6,212	0.40	2,748	0.48	44.24
平均	5,758	1.90	2,610	1.40	45.33

註 1：人口統計皆為 94~105 年為當年年底(12 月)人口總數；

註 2：烏來水源特定區範圍與烏來里一致，故採新北市烏來區戶政事務所烏來里人口數據。

資料來源：新北市政府主計處，105 年新北市統計要覽、新北市烏來區戶政事務所

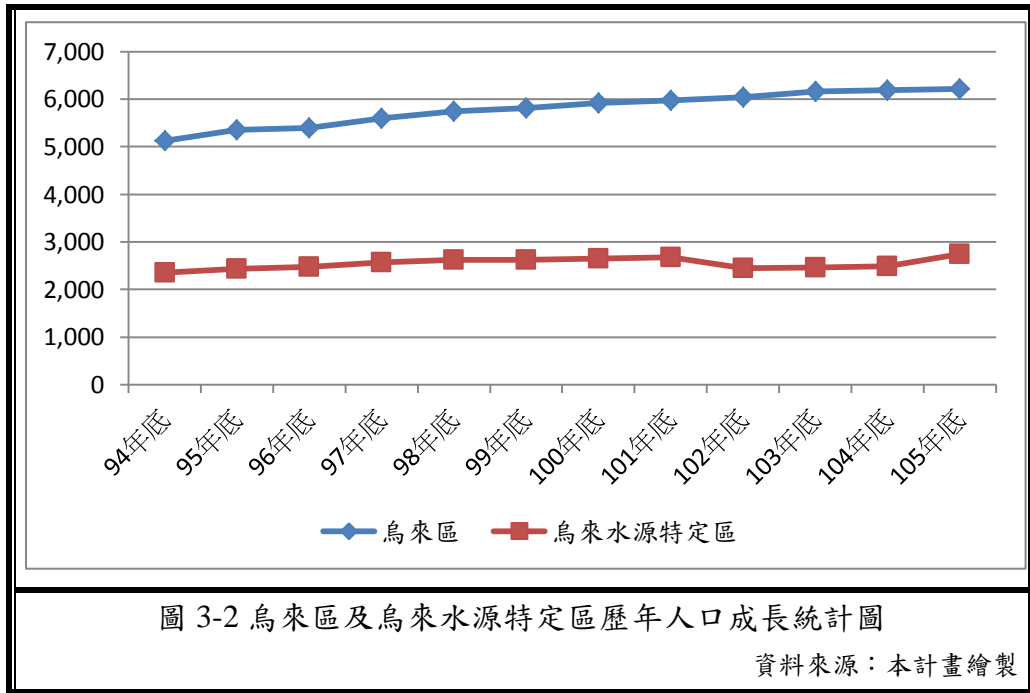


表 3-3 烏來區歷年人口自然增加率統計表

時間	烏來區				
	出生人數	出生率	死亡人數	死亡率	自然增加率
94 年底	78	1.52	40	0.78	0.74
95 年底	58	1.08	36	0.67	0.41
96 年底	59	1.09	31	0.57	0.52
97 年底	50	0.89	34	0.61	0.29
98 年底	67	1.17	34	0.59	0.57
99 年底	57	0.98	33	0.57	0.41
100 年底	74	1.25	40	0.67	0.57
101 年底	79	1.32	50	0.84	0.49
102 年底	72	1.19	51	0.84	0.35
103 年底	86	1.40	49	0.79	0.60
104 年底	83	1.34	35	0.57	0.78
105 年底	76	1.22	42	0.68	0.55
平均	69.92	1.20	39.58	0.68	0.52

資料來源：新北市烏來區戶政事務所歷年人口統計，單位：人、(%)

表 3-4 烏來區歷年人口社會增加率統計表

時間	烏來區				
	遷入人數 (人)	遷入率 (%)	遷出人數 (人)	遷出率 (%)	社會增加率 (%)
94 年底	509	10.14	309	6.03	4.11
95 年底	489	9.14	302	5.64	3.50
96 年底	407	7.53	370	6.85	0.68
97 年底	474	8.46	289	5.16	3.30
98 年底	365	6.35	253	4.40	1.95
99 年底	330	6.20	291	5.01	1.19
100 年底	365	5.65	283	4.77	0.88
101 年底	311	5.21	292	4.89	0.32
102 年底	304	5.04	264	4.37	0.66
103 年底	384	6.23	292	4.74	1.50
104 年底	269	4.33	289	4.66	-0.33
105 年底	258	4.15	267	4.30	-0.15
平均	372.08	6.54	291.75	5.07	1.46

資料來源：新北市烏來區戶政事務所歷年人口統計，單位：人、(%)

(二) 原住民人口

烏來區為原住民地區，原住民人口一直占有相當的比例，區內有烏來、忠治、信賢及福山等部落，其中烏來水源特定區內主要部落則為烏來部落，由歷年原住民人口數統計表中可發現，烏來區原住民人口數占全區人口數近 50%，自民國 94 年比例為 44.75% 到民國 105 年為 45.33%，由表 3-5 可看出原住民人口數有增加的趨勢，但整體成長逐漸趨於穩定。

表 3-5 烏來區歷年原住民人口統計表

時間 (年)	原住民人口數 (人)					烏來區 人口數	占人口總數 的比例 (%)
	忠治	烏來	信賢	福山	總數		
94	616	931	227	521	2,295	5,128	44.75
95	667	972	237	518	2,394	5,350	44.75
96	666	987	240	517	2,410	5,402	44.61
97	708	1,027	250	531	2,516	5,603	44.9
98	724	1,051	253	536	2,564	5,748	44.61
99	730	1,054	255	544	2,583	5,811	44.45
100	756	1,071	263	575	2,666	5,927	44.98
101	764	1,087	263	580	2,695	5,975	45.1

時間 (年)	原住民人口數(人)					烏來區 人口數	占人口總數 的比例(%)
	忠治	烏來	信賢	福山	總數		
102	763	1,098	270	595	2,727	6,036	45.18
103	773	1,111	272	618	2,775	6,165	45.01
104	775	1,130	267	619	2,791	6,199	45.02
105	772	1,150	261	633	2,816	6,212	45.33
平均	726	1,056	255	566	2,602	5,796	-

資料來源：新北市烏來區統計年報

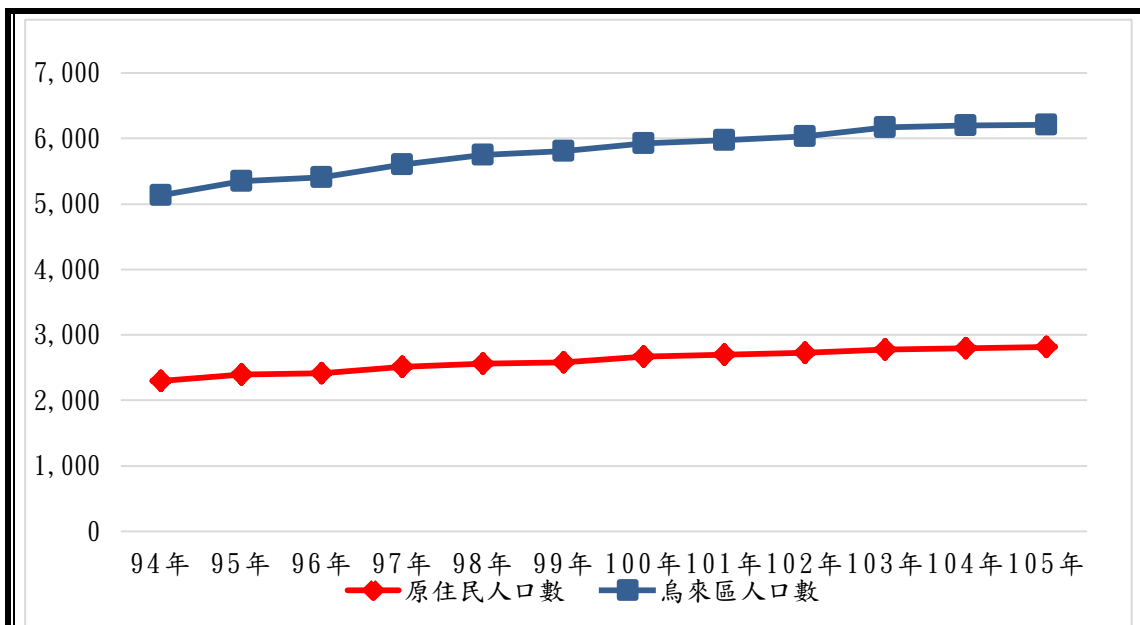


圖 3-3 烏來區歷年人口數與烏來水源特定區原住民人口比較趨勢圖

資料來源：新北市烏來區戶政事務所歷年人口統計、本計畫繪製

二、人口年齡組成

烏來區人口結構分配由表 3-6 新北市及烏來區人口年齡統計表可看出，烏來區民國 105 年勞動人口比例(15~64 歲)約 74.34%，新北市勞動人口比例為 75.54%；烏來區 65 歲以上人口比例約為 10.53%，新北市約為 11.71%。由此可知，烏來區與新北市人口年齡組成結構大致相同，其烏來區扶養比約為 32.38%。

表 3-6 新北市及烏來區人口年齡統計表

行政 轄 區	性別	年齡分配 (人)					
		0~14 歲	0~14 歲 (%)	15~64 歲	15~64 歲 (%)	65 歲 以上	65 歲 以上 (%)
烏 來 區	合計	940	15.13	4,618	74.34	654	10.53
	男	486	15.83	2,282	74.33	302	9.84
	女	454	14.45	2,336	74.35	352	11.20
新 北 市	合計	507,423	12.75	3,005,876	75.54	465,909	11.71
	男	264,125	13.53	1,473,588	75.48	214,628	10.99
	女	243,298	12.00	1,532,288	75.60	251,281	12.40

資料來源：新北市政府主計處統計要覽

三、計畫人口預測

目前現行計畫人口為 2,000 人，計畫年期為民國 94 年，依循上位計畫之指導以「新北市區域計畫」(草案)設定推估年期，以算術級數法、幾何級數法及正比增加理論三種方式推估人口，以下就人口趨勢推估、開發總量容納人口等供需面進行檢討，以作為研定計畫人口之依據。

(一) 計畫目標年人口成長預測

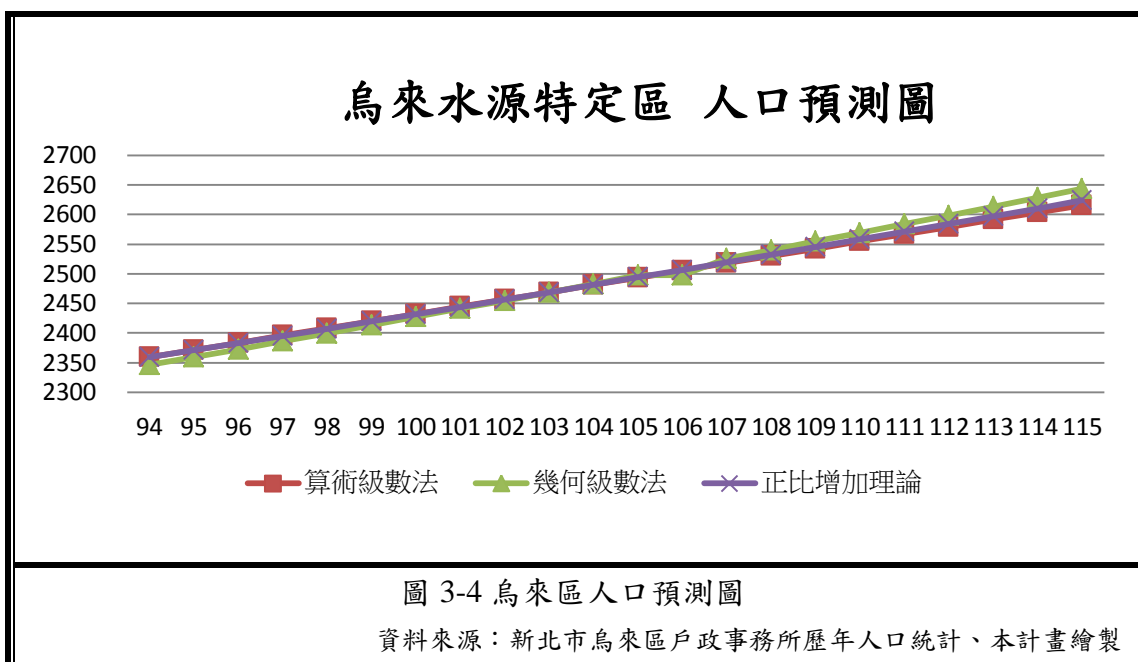
人口趨勢以民國 115 年為目標年推估烏來水源特定區人口以算術級數法以人口穩定成長概念，推估後約 3,102 人、龔柏茲曲線以線性方式推估，推估後約 2,756 人、羅吉斯曲線以成長率隨時間過程呈遞減並透過推計整個成長趨勢值，推估後約 2,754 人。

評估人口模式中，以龔柏茲曲線及羅吉斯曲線最接近現況人口數，因此，考量烏來水源特定區係為保護水源、水質、水量而劃設之都市計畫，應避免山坡地過度開發，故建議龔柏茲曲線及羅吉斯曲線較符合人口發展趨勢，並考量現行人口數，因此預測民國 115 年人口數約為 2,800 人。

表 3-7 烏來水源特定區計畫目標年人口成長預測

地區	年度 (民國)	本計畫推估 (人)		
		算術級數法	龔柏茲曲線	羅吉斯曲線
烏來水源 特定區	115	3,102	2,756	2,754

資料來源：本計畫整理



(二) 現行計畫可容納人口

若以現行可供居住的空間估設計畫可容納人口數，烏來水源特定區可供居住土地，包括住宅區與商業區，以烏來水源特定區土地使用分區管制要點住宅區容積率 120%、商業區可供居住樓地板以不得高於毗鄰住宅區容積率 120% 計算，推算可供居住樓地板面積，並依據「都市計畫通盤檢討基礎調查及規劃技術手冊」之評估以每人 50 平方公尺計算容納人口。經估算結果，烏來水源特定計畫區可供居住樓地板面積為 190,561.2 平方公尺，容納人口數為 3,811 人。

表 3-8 烏來水源特定區可容納人口總量推估表

地區	分區	面積 (公頃)	容積率 (%)	居住樓地板面積 (平方公尺)	可容納人口數 (人)
烏來水源 特定區	住宅區	11.9127	120	142,952.4	2,859
	商業區	3.9674	120	47,608.8	952
總計				190,561.2	3,811

註：商業區可供居住樓地板以不得高於毗鄰住宅區容積率計算，故本計畫以住宅區容積率 120% 計算

資料來源：本計畫整理

(三) 上位計畫人口分派

依「新北市區域計畫」(草案)指導原則，大翡翠策略地區至民國 115 年成長率為 1.4%，僅微幅成長，而至民國 129 年成長率則為 -3.5%，且依「新北市區域計畫」(草案)人口之指派，與現況大致相符，另該計畫人口

與家戶推估結果，大翡翠策略區之住宅並無增量之需求。

(四) 計畫人口

烏來水源特定區現況人口數為 2,748 人，占烏來區人口數 44.24%，住宅、商業區已發展面積約 71%，現行計畫可供居住樓地板面積為 190,561.2 平方公尺，依樓地板面積總量估計可容納人口數為 3,811 人。由於烏來水源區住宅及商業區多位於山坡地範圍，受地形坡度限制恐無法全面開發利用，因此實際可容納人口應比估算值略低方屬合理。另外，若依歷年人口成長趨勢推估至目標年人口數約 2,800 人左右。

依「新北市區域計畫(草案)」指導原則下，大翡翠策略地區至民國 115 年成長率為 1.4%，民國 129 年成長率為-3.5%，以現況人口數推估後，至計畫年期民國 115 年時，人口數約為 2,787 人，而民國 129 年時，人口數將下降為 2,689 人。

爰此，建議後續檢討應調整計畫人口至合理可容納人口上限為其最大計畫人口，但考量現況人口數年已達 2,700 以上，且成長趨勢發展穩定，依上述分析建議取計畫人口數為 2,800 人以符合未來之發展。

第四節 自然人文環境

一、地理環境

(一) 地形

烏來區位於新北市最南端，是新北市面積最大的行政區。地理位置位於雪山山脈西北斜面以及加里山山脈間，是臺北盆地周圍地勢最高地區，貫穿山區的南勢溪即是臺北盆地水系主要的發源地之一。而烏來水源特定區則位於烏來區內美鹿山之山腳，範圍內最高高度將近 400 公尺，屬峽谷地形。

(二) 坡度

本計畫以 98 年測量圖之等高線為基礎，利用地理資訊系統軟體(GIS)將圖資畫分為 10m × 10m 之網格進行坡度分析，其分析結果如圖 3-6 為烏來水源特定區坡度分析圖所示。將烏來水源特定區坡度分為六級，可知現有聚落多分布於坡度 30% 以下之地區，約估計畫區總面積 36.04%。因烏來水源特定區數峽谷地形，故南勢溪兩岸及台九甲線道路兩旁坡度較平緩，其餘地區坡度為 30% 以上地區。

表 3-9 烏來水源特定區坡度分析統計表

坡地分級	面積(公頃)	所占百分比
小於 5%	1,572	10%
5%-15%	2,098	13%
15%-30%	2,034	13%
30%-40%	1,258	8%
40%-55%	1,337	8%
大於 55%	7,526	48%
合計	15,825	100%

註：以 98 年測量圖之等高線為基礎，利用地理資訊系統(GIS)將資料以 10m × 10m 數值地形模型 (DTM) 網格進行分析

資料來源：本計畫整理

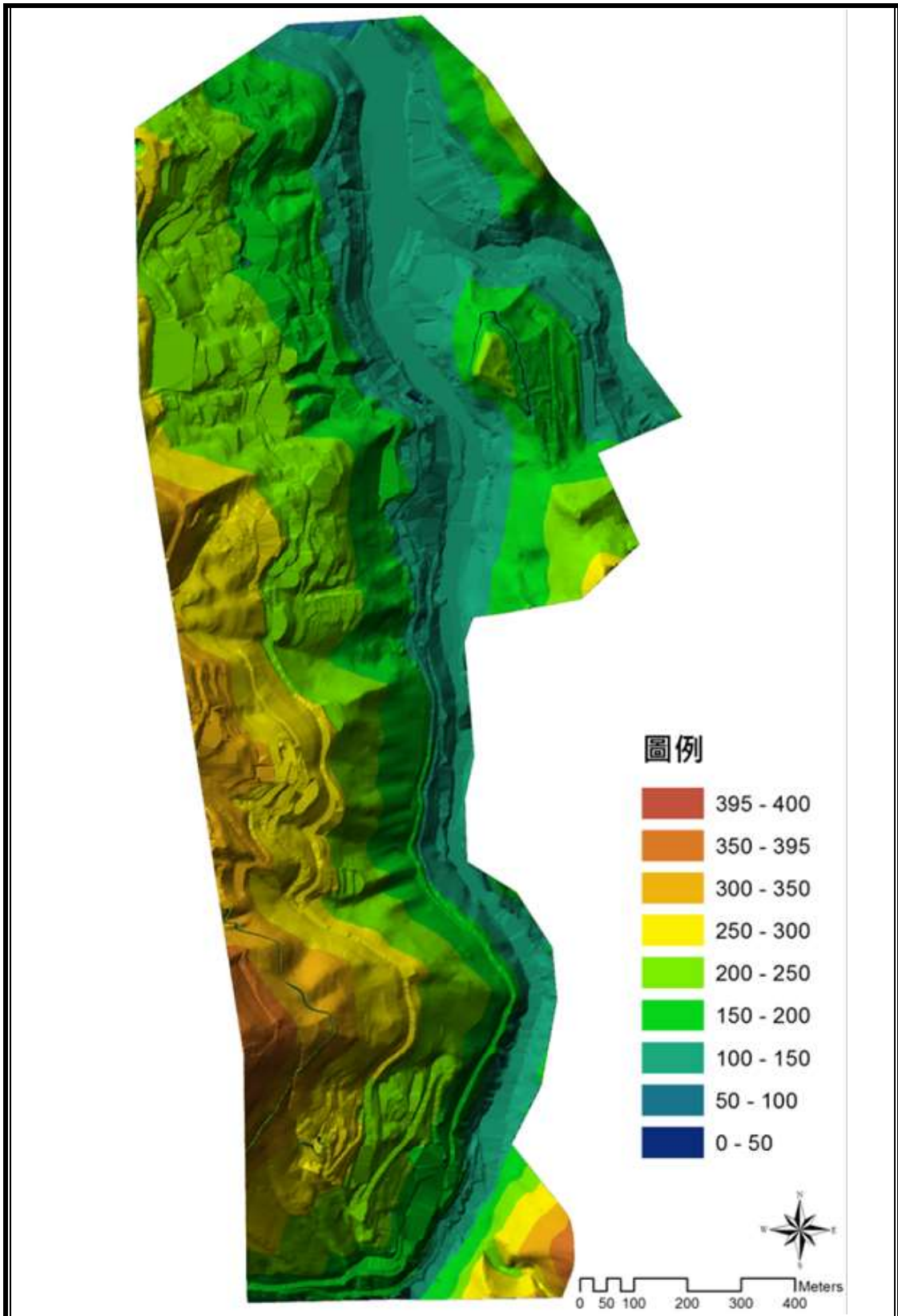


圖 3-5 烏來水源特定區高度分析圖

資料來源：本計畫繪製

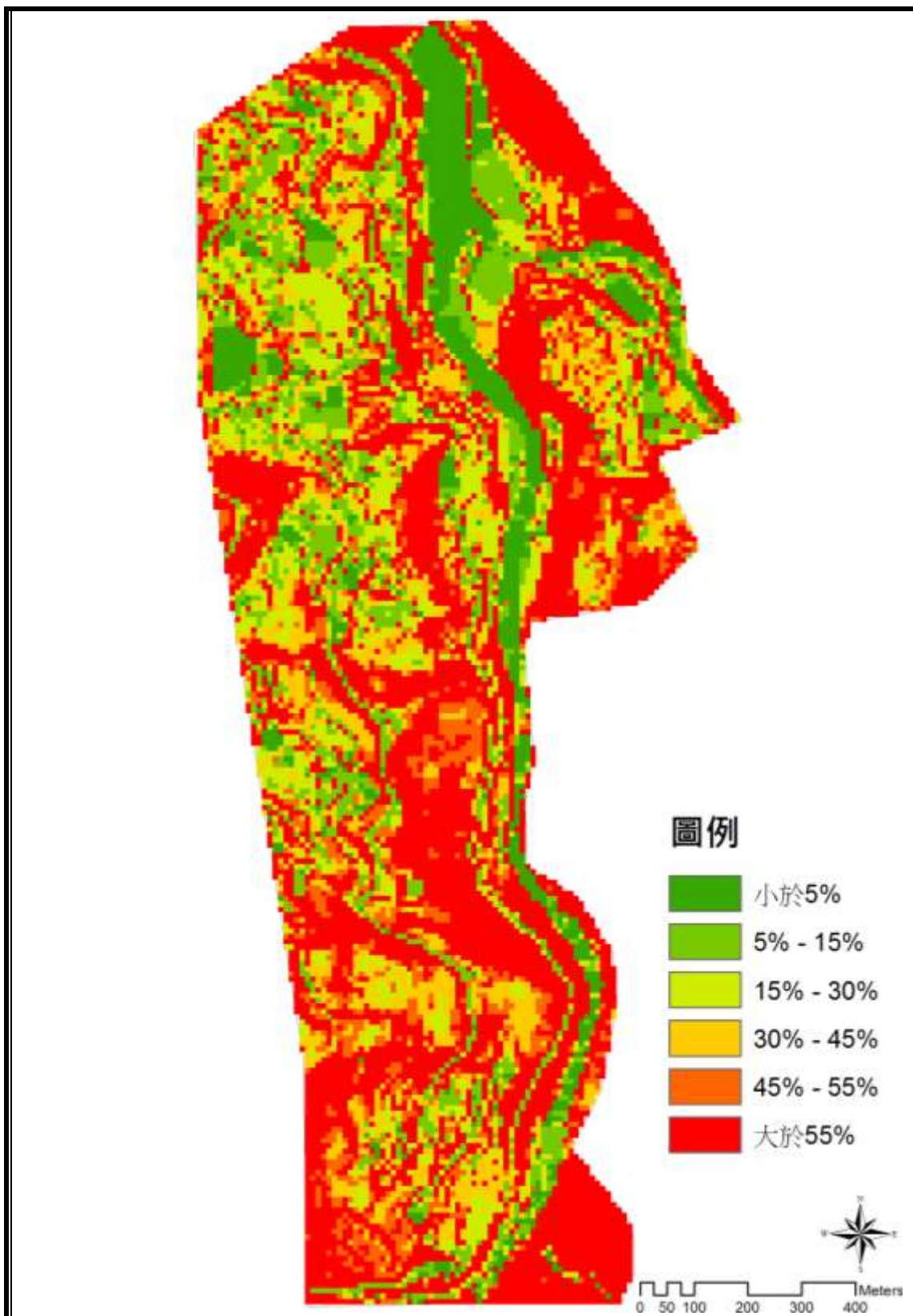


圖 3-6 烏來水源特定區坡度分析圖

資料來源：本計畫繪製

二、氣候

(一) 雨量

氣候方面，由於本區位於臺灣北部，屬於亞熱帶季風氣候，冬季盛行東北季風，氣候潮濕多雨，夏季則盛行西南季風，但由於南邊雪山山脈之阻隔，使西南季風對本地區之影響較小，此外，夏秋之季，颱風盛行，且全境多山，河谷地形與山坡地受太陽輻射增暖所形成的局部對流作用十分旺盛，因此夏日午後常有局部性雷陣雨。境內各地之雨量略有差異，但年雨量大抵在 3,000~4,000 公釐之間，且全年都有雨，雨量較多的月份集中在夏、秋兩季（6 月至 10 月）。

(二) 溫度

參考中央氣象局臺北測站於最近 10 年（民國 95~104 年）內之氣候統計資料，臺北地區年平均氣溫約 23.3℃，各月份平均氣溫最高發生於 7 月，達 29.9℃，最低分別發生於 1 月，約為 16.4℃，氣溫於 1 月至 7 月漸升，由 8 月至翌年 1 月遞減。

但由於各地氣溫，受垂直高度影響頗大，標高在 500 公尺以下之人口聚居地區，其 7 月均溫約 28℃，1 月均溫約 13℃。由於本區為山地，加上林木調節，故氣溫較新北市各區來得低。至於標高在 1,000 公尺以上之山區，夏季氣溫約在 20℃ 上下，冬季氣溫降至 6℃ 左右。

(三) 水文

本計畫範圍正位處於南勢溪與桶後溪會合交界之處，呈「卜」字形穿過。參考水利署「南勢溪溫泉排放水循環處理利用對水資源影響改善對策研擬」計畫中之南勢溪水質與水量分析所述，南勢溪每年 5 至 10 月是流量較高的豐水期，11 月至翌年 4 月是流量較低的枯水期，年最大流量多發生在 8 月、9 月或 10 月。

三、地質土壤

烏來區位在中央山脈西翼地質區的雪山山脈帶北部，出露岩層係屬於烏來標準剖面之一，依年代的先後有古第三紀的四稜砂岩、乾溝層、粗窟層與大桶山層，新第三紀的木山層、以及第四紀的現代沖積層等。而烏來水源特定區全區屬「硬頁岩夾薄至厚層砂岩」，為堅固係數 8-12 之岩層，屬中間硬度岩石；在土壤部分，烏來區境內山地之土壤多數為灰化壤及灰化紅黃壤組

成，烏來水源特定區全區多屬「幼黃壤」，質地黏重而呈弱酸性。

考量上述特性為土層較淺與排水良好等外，一般多隨其母岩來源及風化程度等而不同，雖岩層尚屬堅硬，但其幼黃壤較易受到沖蝕，不論做何種農牧利用，必須有適度的水土保持措施來配合。

表 3-10 臺北氣象站氣象資料統計表

項目 月份	平均 氣溫 (°C)	降水量 (mm)	降水日 數(天)	相對 濕度 (%)	氣壓(hpa)	蒸發量 (mm)	平均 風速 (m/sec)	盛行 風向	日照 (小時)	雲量 (0-10)	全天空輻 射量 (MJ/m ²)
一月	16.4	93.4	14.1	79.6	1,020.00	44.1	2.7	E	75.6	8.2	164
二月	17.1	136.2	12.4	79	1,018.70	48.8	2.5	E	81.5	8	189.3
三月	18.8	151	13.8	77.3	1,016.20	70.2	2.6	E	98.3	8.1	240.7
四月	22.3	153.7	14.7	76.4	1,012.70	82.1	2.6	E	94.9	8.1	284.6
五月	25.5	218.3	15	75.8	1,008.60	101.6	2.5	E	115.7	7.8	351.6
六月	27.9	351	16.5	77	1,006.00	111	1.9	E	118.8	7.8	359
七月	29.9	204.5	12.3	71.6	1,004.80	143.2	2.2	SSE	178.9	6.4	454.5
八月	29.4	351.6	14.8	73.4	1,004.80	132.3	2.3	E	190.2	6.5	427.2
九月	27.6	392.5	13.1	74.8	1,008.20	107.3	2.8	E	153.4	6.7	355.2
十月	24.8	132.5	12.4	74.4	1,014.00	91	3.1	E	124.6	7.1	288.2
十一月	21.9	112.2	12.9	75.7	1,017.00	67.4	3	E	95.2	7.6	209.9
十二月	18.1	101.1	12.8	76.2	1,013.90	58	3	E	88.2	7.8	173.5
全年	23.3	199.8	13.7	75.9	1,012.10	88.1	2.6	—	117.9	7.5	291.5—

資料來源：中央氣象局臺北測站(95-104年)，單位：毫米

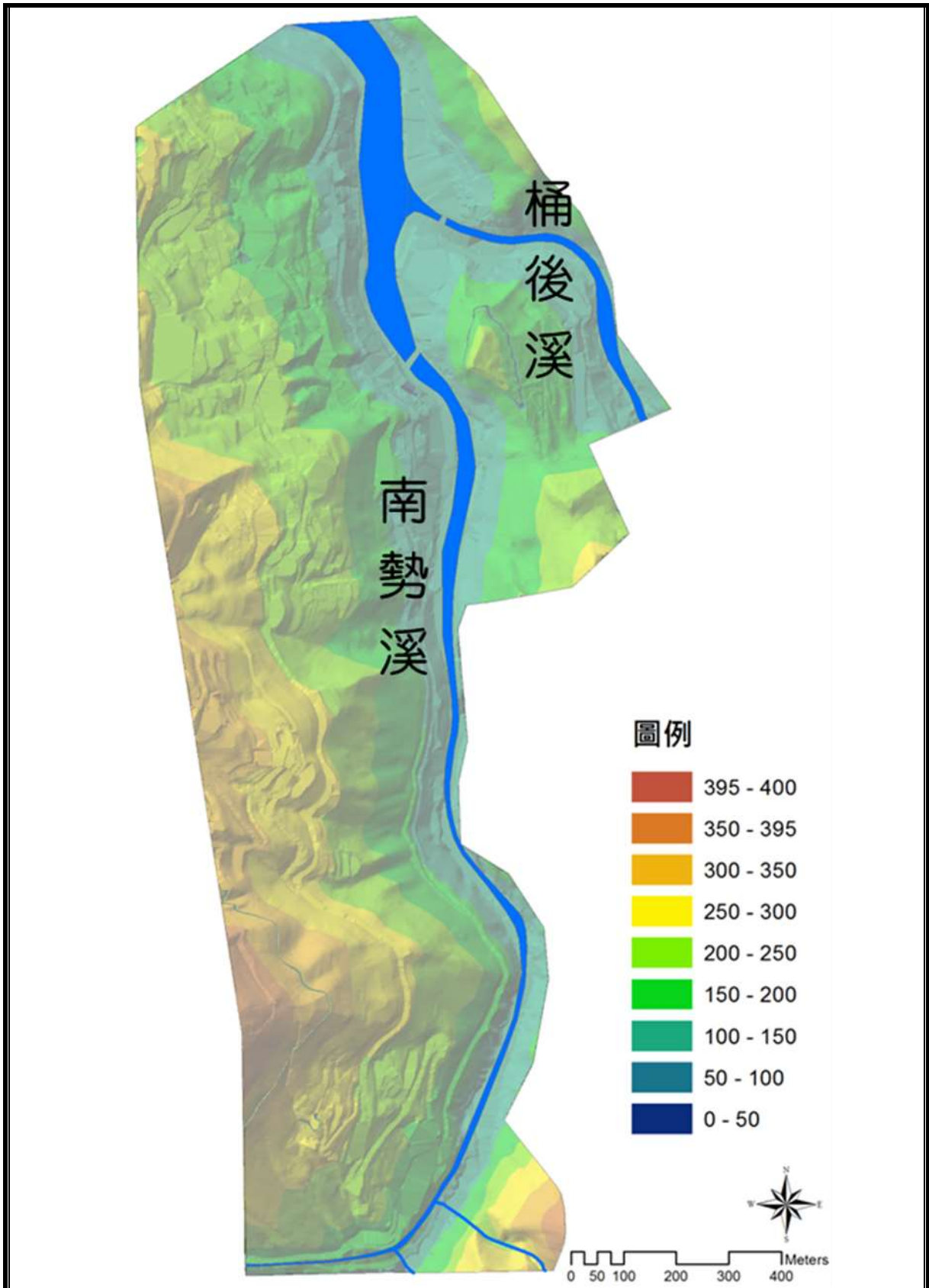


圖 3-7 烏來水源特定區河川水系分布圖

資料來源：本計畫繪製

四、生態資源分析

新北市之生態資源系統主要環繞於新北市山系之中，主要山系為雪山山脈及加里山山脈，且山林生態資源分布於新店、坪林、烏來、雙溪、平溪等地區，多屬於保護區內。本計畫處於烏來地區之中，屬於生態資源系統豐沛之區域。

烏來由於森林繁茂，溪流交錯，水源不缺，加上為山地管制區，人煙罕至，有利於各種鳥類及哺乳類動物的孳育。根據調查，烏來區附近之野生鳥類約有 80 種以上，其中較具特色的有帝雉、藍腹鵲、黃魚鵲、莫鵲、臺灣藍鵲、大冠鷲、白耳畫眉、深山竹雞等。在哺乳類動物方面，目前尚存的則有臺灣黑熊、臺灣獼猴、臺灣野豬、臺灣長鬃山羊、臺灣羌、梅花鹿、水鹿、松鼠、鼬鼠、穿山甲、白鼻心等。然而經過長期的獵捕，以上這些生物以所剩無多，甚而瀕臨絕種。

烏來境內溪流多，加上流量豐沛，水質清澈，成為淡水魚類孕育之良好環境，較常見的魚類有臺灣石斑、福山魚、粗首獵、臺灣纓口鰍、臺灣間爬岩鰍、香魚、紅鱒等。

在植物方面，烏來境內植生豐盛，除臺灣一般常見之植物外，尚有稀有植物，如臺灣原始觀音座蓮、烏來杜鵑、臺灣三角楓、臺灣吊鐘花等原始性植物。

五、環境災害潛勢分析

(一) 崩塌地

依據經濟部中央地質調查所之調查圖資，在烏來水源特定區內，95 年之前圖資未有崩塌地的資料，在 96~99 年的圖資調查資料中，共計有 8 處崩塌地，其中 3 處屬落石，其餘 5 處為岩屑崩滑 (如圖 3-8 所示)，分析評估崩塌地位於保安保護區、公園及河川區，較不影響居民安全問題。

(二) 山崩與地滑地質敏感區

依據經濟部中央地質調查所於民國 104 年 8 月 26 日公告訂定「山崩與地滑地質敏感區」之調查圖資，一共 11 處山崩與地滑地質敏感區位於烏來水源區計畫範圍內 (如圖 3-9 所示)。

此 11 處山崩地質敏感區位置所影響到之土地使用分區包括道路用地 (主要為溫泉街、瀑布路、環山路)、人行步道用地、西北側學校用地、西

北側住宅區、商業區及保安保護區，整個計畫範圍幾乎都被含蓋在其中，未來應持續監測整個地區山崩地滑的程度，並對既有建物進行安全上的檢查，對於未來新的開發，必定要求需透過地質鑽探，並由相關技師簽證，確認安全無虞才能進行開發建設。

(三) 順向坡

順向坡是地層之傾斜方向與坡面之傾斜方向一致的邊坡。順向坡在圖繪時按其地形表現及地層狀態等因素將其分為 DS1、DS2、DS3 三種。順向坡之研判利用航照判釋及比對地質圖與地形為依據（如圖 3-11 所示）。

本區內順向坡多位於計畫區西北側及西南側，多屬保安保護區及公園，有部分為住宅區，有小塊範圍位於烏來國中與國中南側住宅區。

(四) 軟弱地盤

包含斷層破碎帶、崩積物、礦渣堆積或人為棄填土的堆積之地區。由填土、採礦廢石堆積、斷層破裂帶或崩積物所組成的物質，大都是非均質、顆粒淘選極差、不易壓實、孔隙大、抗剪力低的土石。

如果基礎下的物質為非均質或建築物結構的荷重不均勻時，則會發生不等量沉陷，對建築危害至大。尤其是前述之填土、煤渣堆積、斷層破裂與崩積土更是屬於不良的基礎土層。其密度通常較低、含有大的空間，易於蓄水，極不適合作為建築物的基礎。並且此種土層與岩盤缺乏緊密接觸，彼此之間磨擦力很小，若再加上雨水下滲與震動，則除了會發生不等量沉陷之外，還可能引起土層滑動，尤其是當其接觸面為傾斜狀態時更容易發生，故應避免開發（如圖 3-11 所示）。

(五) 侵蝕

地表逕流作用於地表包括有下列 3 種侵蝕作用：加寬（ER1）、加長（ER2）及加深（ER3）。加寬者即為側蝕作用，例如河道中之河岸侵蝕。加長者即因下切作用使侵蝕基準面下降，致河流向上游源頭深入以取得平衡，此種向上游延伸之作用即為向源侵蝕。加深者即下切作用，會在裸露之地表形成侵蝕溝如指溝侵蝕。此 3 種侵蝕現象即為研判侵蝕敏感性之依據（如圖 3-11 所示）

(六) 蘇迪勒風災

民國 104 年 8 月 8 日，蘇迪勒颱風侵襲，造成多處道路坍方，尤其以烏來區最為嚴重，依據各單位提供之風災點位資料套疊後，烏來水源區計畫範圍內有三處嚴重的崩塌點，由北至南分別為烏來國中小(東北側學校用地)、烏來台車線其中一段、公園用地，另烏來老街(覽勝大橋)也因瞬間雨量過大，南勢溪暴漲，而造成淹水。(如圖 3-10 所示)

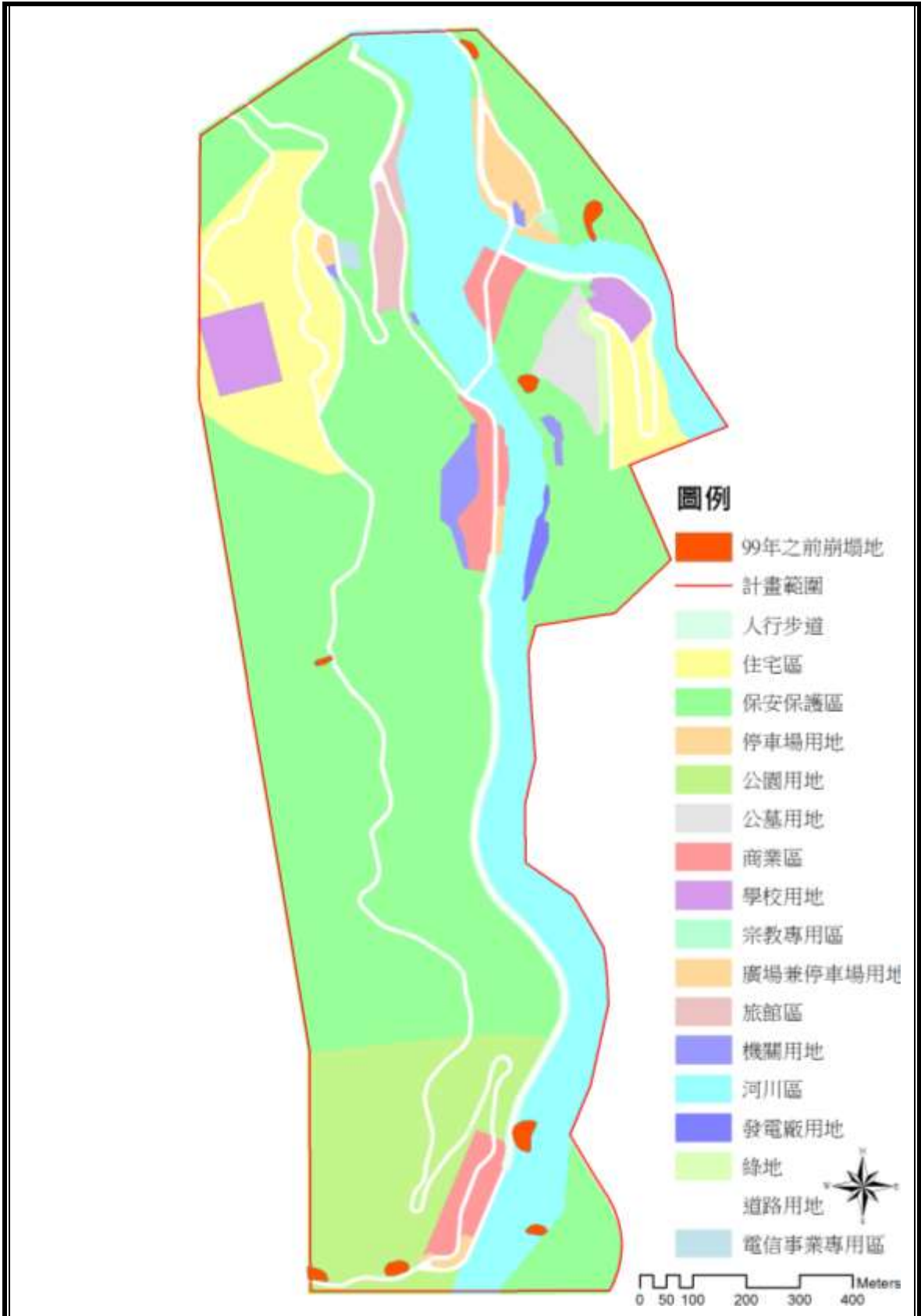


圖 3-8 烏來水源特定區崩塌地分布圖

資料來源：經濟部中央地質調查所，本計畫繪製

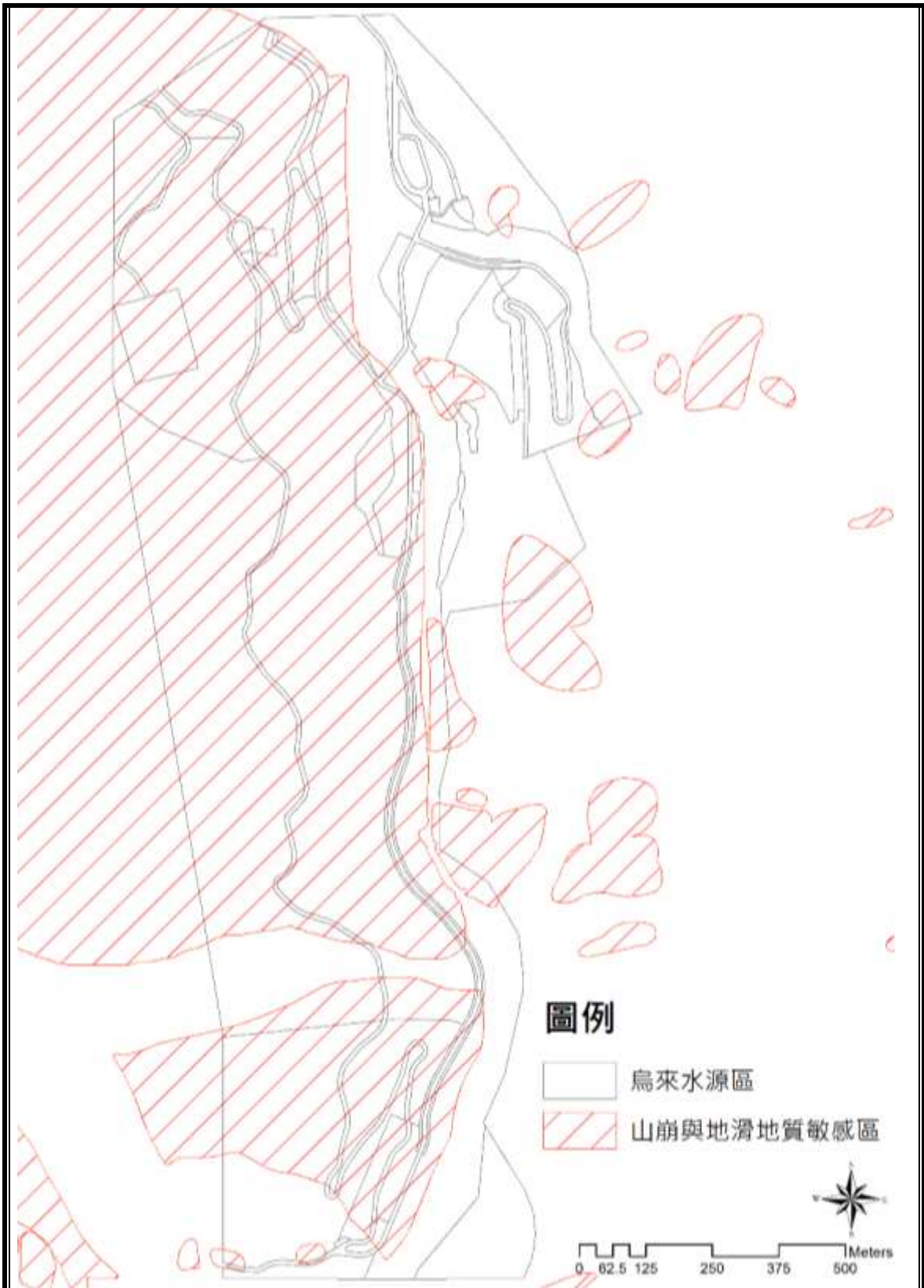
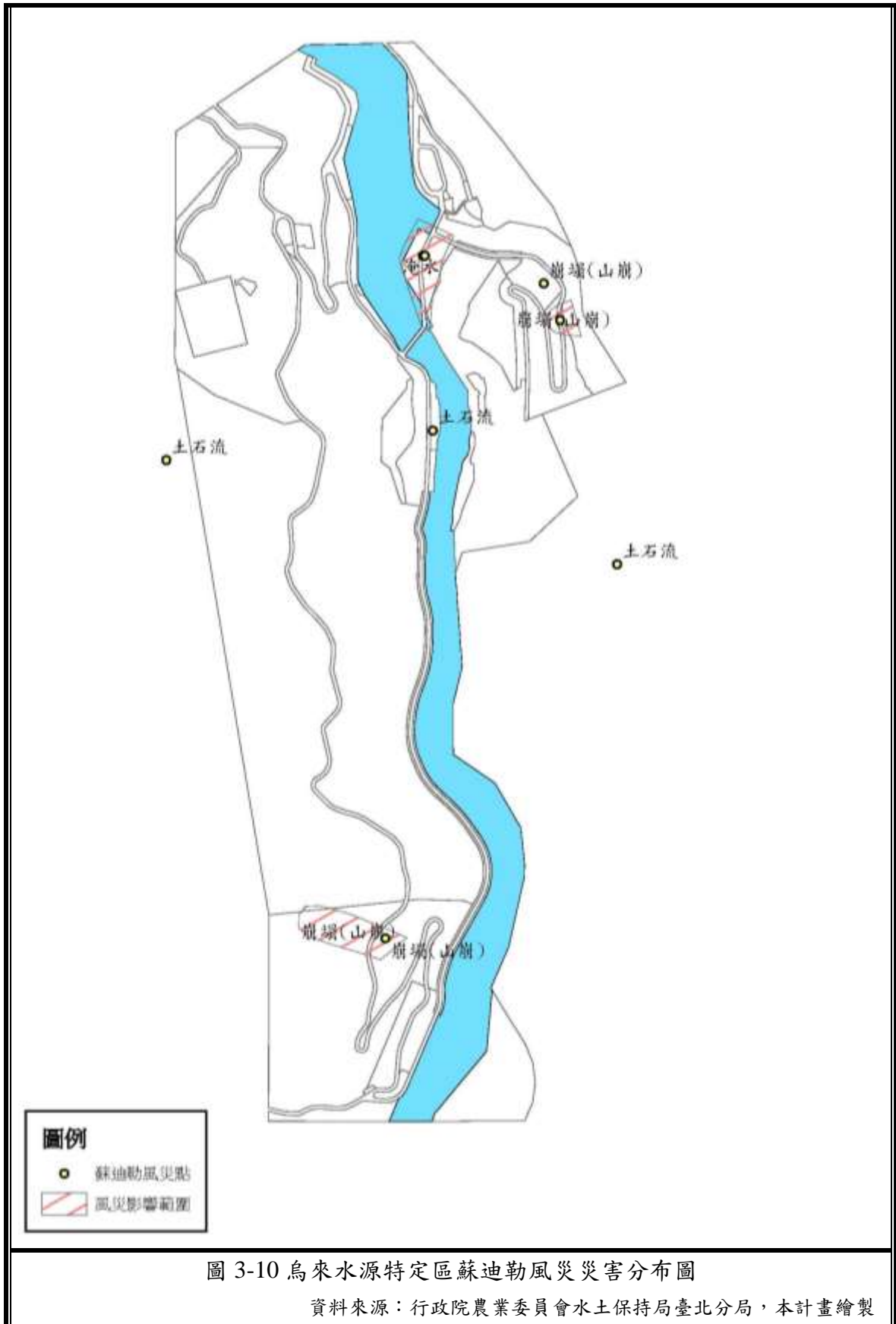


圖 3-9 烏來水源特定區山崩與地滑地質敏感區分布圖

資料來源：經濟部中央地質調查所，本計畫繪製



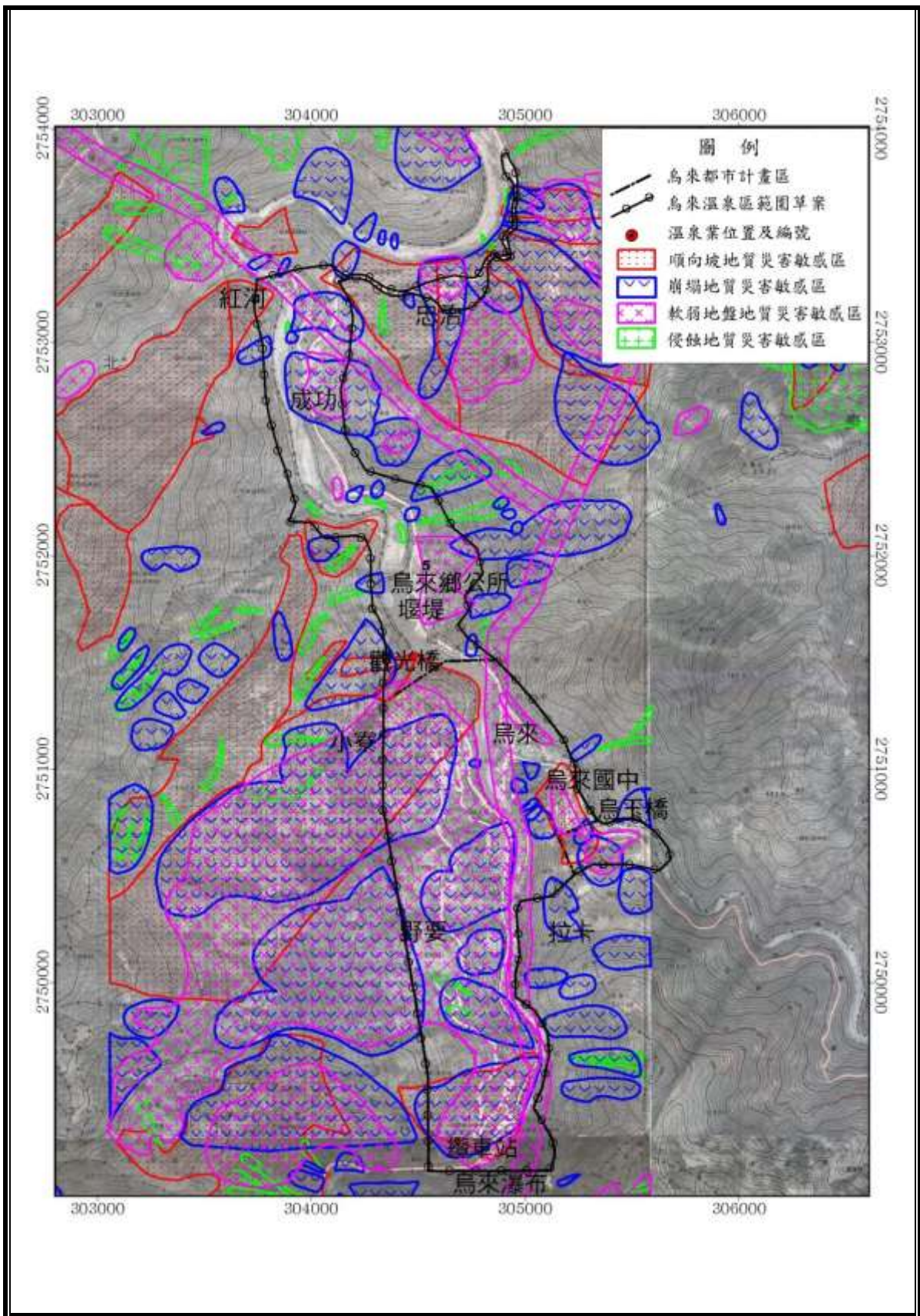


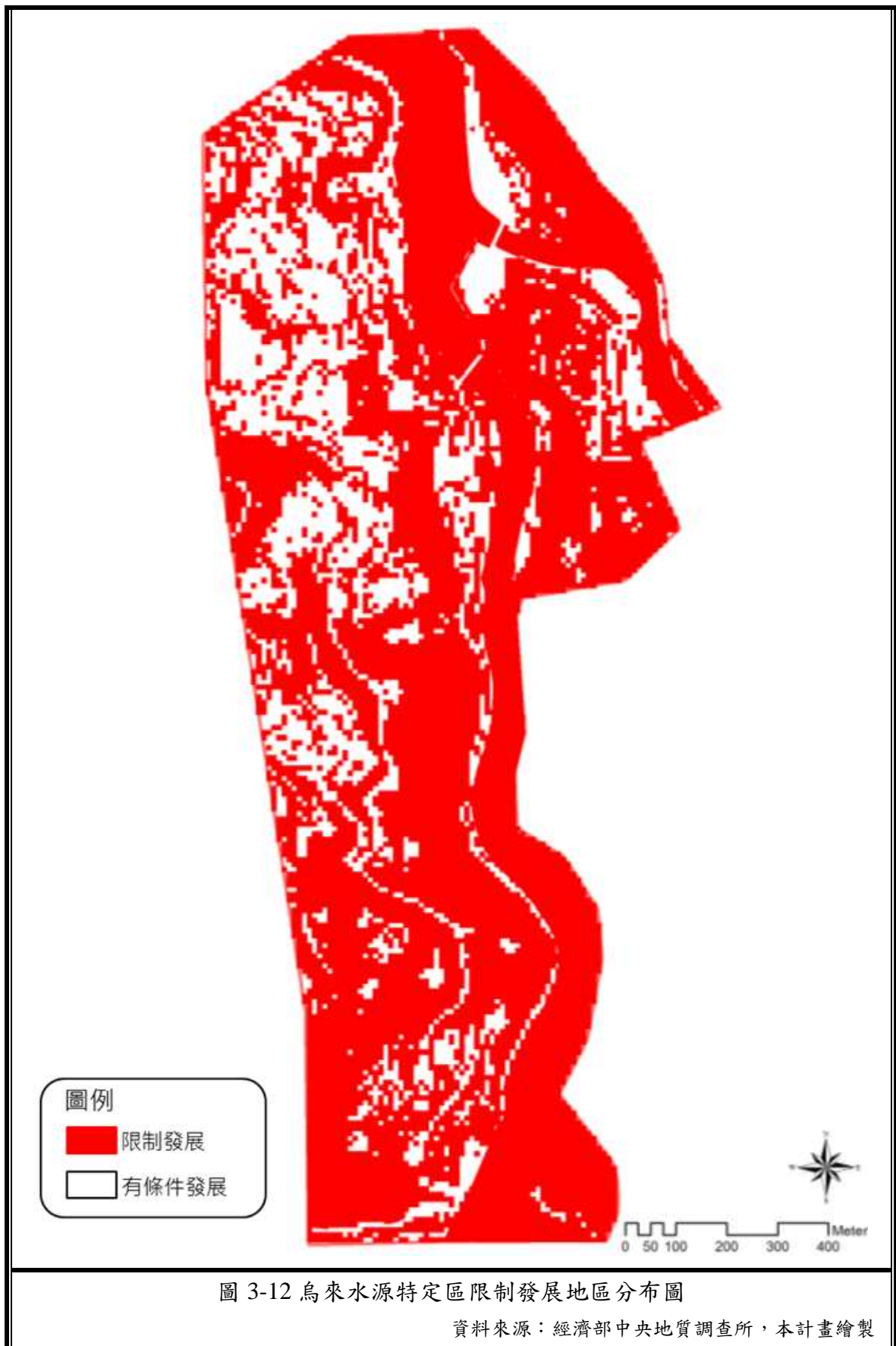
圖 3-11 烏來水源特定區地質敏感分布圖

資料來源：經濟部中央地質調查所，本計畫繪製

六、 小結

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之坡度主要多為 30% 以上之坡地所分布，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，初步將坡度超過 30% 以上地區、河川區及崩塌地進行疊圖，劃分為限制開發地區以維護當地環境及避免潛在災害。

另開發行為若位於山崩與地滑地質敏感區內，應於申請土地開發前，進行基地地質調查及地質安全評估，由依技師法規定得執行地質業務之技師辦理並簽證，確認安全無虞後，才能進行開發。



第五節 社會經濟環境

一、歷史沿革

烏來區位於新北市最南端，轄區面積 32,113.06 公頃，是新北市面積最大的行政區。烏來區為新北市唯一的原住民地區；四百年前，此地的泰雅族從南投縣仁愛鄉向北遷移，最後跨經桃園角板山於此稱為溫泉地（烏來）的地方興闢聚居；主要分布地區為福山、信賢、烏來、忠治等四個部落。

日治時期，烏來屬臺北縣直轄，因泰雅族人時以武力抵抗，日人於烏來設置隘勇線以武力統治烏來地區，並透過綏撫方式，藉著提供配給與原住民，准許原住民至屈尺、新店選購或交換日用品等方式使原住民接受統治。而為達到統治的方便，先建了聯外道路通往烏來各部落。

光復後，烏來納入全國行政體系中改制為鄉，為臺北縣所轄。由於烏來地處都會區邊緣，加以本身環境條件，山林地廣闊而耕地有限，致人口稀疏，整體發展不如其他鄉鎮市快速。

民國 45 年政府推動「發展臺灣省觀光事業三年計畫」，將烏來地區列入計畫中 20 處風景區內，並藉著自然資源與原住民文化特色，使得此地區觀光旅遊業蓬勃發展。

民國 68 年 2 月 10 日內政部依臺內營字 018 號函公告劃定新店溪青潭水源、水質、水量保護區範圍，將烏來全區劃入新店溪青潭水源、水質、水量保護區範圍中，在保護水源水質水量的前提下，土地的開發經營受到嚴格的管制，使烏來地區的發展受到很大的限制。

二、產業經濟

烏來區原為泰雅族原住民聚居之地，其原始的生產結構，以焚耕輪休之山田農業為主，由於農作技術落後，且休耕之地往往需經過 10 年才可再加以利用，所以農產量有限，主要產物有薯、芋、粟等。

光復之後，隨著觀光旅遊產業的興起，烏來以原住民文化和優美的自然景觀，成為北臺灣重要的旅遊基地。觀光旅遊業的興起，促使烏來的產業結構由一級產業轉變為以服務業為最重要的產業。

烏來區由於境內多山，可耕地有限，面積僅有 385.04 公頃，主要以旱田為主，農產品以蔬菜、水果為多；在林業方面，盛產紅檜、檜木、桂竹、楠木、柳杉等樹種。日治時期林業相當興盛，林場主要集中在桶後溪一帶，

造就了孝義村當時的繁榮。如今由於原始林木已採伐殆盡加上水源涵養的需要，伐木量大為減少，林業不再是本區重要的產業之一。一般說來，烏來區早期是以一級產業為主，但在民國 45 年政府推動「發展臺灣省觀光事業三年計畫」，發展觀光旅遊業後，許多農民紛紛改而從事與觀光有關的行業，使一級產業從業人口日漸減少，目前烏來區農作人口數為 830 人，戶數為 500 戶。

烏來區並無顯著的二級產業，從業人口也一直占有很小的比例，依 104 年工商及服務業普查統計三級產業是烏來區目前最重要的產業，其中尤以與觀光旅遊有關的商業及個人服務業為最多。從事特產販賣、遊憩業、餐飲業、旅館業等，主要集中地點忠治至烏來間、風景管理區入口處周圍、烏來商業街、瀑布商業區、雲仙樂園等 5 處。

表 3-11 烏來區農業人口數、戶數、耕地面積與農作物產量統計表

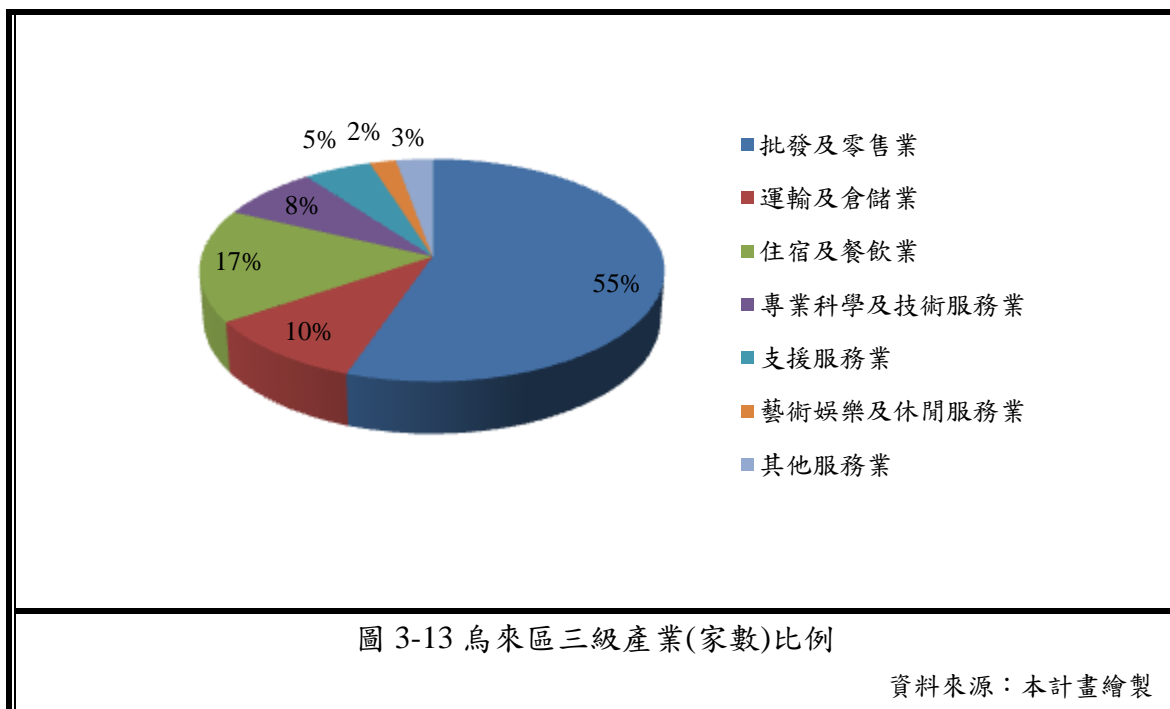
農戶人口數		耕地面積（公頃）			農作物數量（公噸）	
戶數	人口數	總計	水田	旱田	蔬菜	果品
500	830	385.04	45.17	339.87	144.72	19.68

資料來源：新北市政府統計要覽

表 3-12 烏來區二、三級產業場所家數統計表

業別	一級產業	二級產業						三級產業													
	農林漁牧業	小計	礦業及土石採取業	製造業	電子及燃氣供應業	水供應及污染整治業	營造業	小計	批發及零售業	運輸及倉儲業	住宿及餐飲業	資訊及通訊傳播業	金融及保險業	不動產業	專業科學及技術服務業	支援服務業	公共行政及國防；強制性社會安全	教育服務業	醫療保健及社會福利服務業	藝術娛樂及休閒服務業	其他服務業
年度																					
103年	0	14	1	5	1	0	7	244	130	24	40	0	0	0	19	12	0	0	0	11	8

資料來源：新北市政府經濟發展局



從表 3-12 可知，目前烏來區三級產業以批發及零售業、住宿及餐飲業與藝術、娛樂及休閒、其他服務業家數為主，占三級產業比例約 82%。另外，從交通部觀光局歷年統計國內主要觀光遊憩據點遊客人數統計資料也得知，烏來區內的風景特定區觀光人數逐年增加，顯示烏來區目前最重要的產業經濟為觀光旅遊業。

表 3-13 烏來風景特定區歷年遊客人數統計

時間	99 年	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105
人數	801,452	817,416	868,359	1,031,956	1,340,680	1,186,687	1,217,707

資料來源：交通部觀光局，99 年~105 年國內主要觀光遊憩據點遊客人數統計

三、觀光遊憩資源

觀光遊憩資源分為自然生態及人文觀光資源兩類，以自然生態資源為主的溫泉、森林遊樂園、步道及瀑布等，豐富生態系統及物種，未來可發展深度生態觀光旅遊；其人文觀光資源，有泰雅民族博物館及烏來觀光台車，泰雅原民族群在烏來地區發展已久，烏來老街至烏來觀光台車等重要景點(詳圖 3-14)，其說明如下

1. 烏來風景特定區

(1) 烏來溫泉

屬弱鹼性碳酸泉，水質清澈透明為可飲用的溫泉，溫度約在攝氏 80 度左右，溫泉源頭分有二部份，一部份由山麓的石縫中流出，

另一部份則是從活灘亂石中冒湧而出，用水管輸送到街上的旅社。

(2) 烏來瀑布

烏來瀑布高約 80 公尺、寬約 10 公尺，在日治時期舊稱為「雲來之瀧」的美譽，當雨量充沛時，烏來瀑布會分成兩道飛泉，自山谷撲簌而下，形成天空雲霧瀰漫。

(3) 雲仙樂園

雲仙樂園位於新店溪舊、新下龜橋之間，是新店溪上游最後的風景點，包括雲仙湖區、原野樂園區、溪流親水區、青年活動中心、雲晴湖區、森林浴區以及雲仙飯店別墅區，樂園以高空景觀纜車聞名臺灣，景觀覽車全長約 382 公尺、高低差 165 尺，可欣賞烏來的山巒溪谷景色。

2. 內洞森林遊樂區

民國 73 年成立的內洞森林遊樂區，位於信賢地區，有「娃娃谷」之稱。生態環境保留的相當完整，是臺灣北部低海拔溪流峽谷生態環境的代表，區內瀑布眾多，以森林遊樂區內著名的信賢三層瀑布，及高度相當高的烏來瀑布為代表。生態方面密佈天然闊葉林、鳥類、蛙類、蝶類繁多。

遊樂區內鋪設有數公里長森林浴步道，供遊客賞景、賞鳥、賞蕨、賞蝶行走使用，兩旁盡是鬱鬱蒼蒼的林木，舉凡闊葉林及柳杉木等，高大的樹幹和茂密的枝葉，溪流兩岸陡峭的山壁上保留相當原始的林相，谷內空氣溼度非常的高，形成這裡特別豐富的生態環境，陡峭的山坡上長滿各種道地的本土植物，林相原始，提供動物很好的棲息與生長環境，為北部賞鳥地點，蕨類及昆蟲的種類也相當多，一年四季都有不同的生物景觀。

3. 信賢步道

為昔日烏來往福山的公路（北 107）其中的一段。當時的公路沿著南勢溪左岸走往福山，大約在 3.5 公里處，通過信賢吊橋，越南勢溪，然後公路沿著南勢溪右岸，通往信賢里及福山里。

後來因為信賢吊橋老舊及公路拓寬之需，於是另闢新路線，公路全程走南勢溪左岸至福山。於是信賢吊橋便棄置，並禁止汽車通行，過

吊橋之後至信賢里的這段公路，成為機車及人行步道，也成了踏青健行賞鳥的路線。

4. 古道

(1) 桶後越嶺古道

西起於烏來區孝義里，其中孝義至桶後段為桶後林道，為產業道路，經過桶後村後，為桶後越嶺道，向東溯桶後溪兩岸而上，經林務局烏來招待所及桶後吊橋後進入小徑，多次涉越桶後溪後，於小礁溪山和烘爐地山之間的鞍部（海拔 1,166 公尺）穿越雪山山脈，到宜蘭縣，沿礁溪鄉小礁溪而下，終點為匏崙村，全長約 30 公里。

(2) 哈盆越嶺古道

自福山一號橋起至哈盆自然保留區之間，全長約 12 公里。其路徑係泰雅族人為狩獵踩踏而形成。由於哈盆地區原始動植物生態相當豐富，故有「臺灣亞馬遜」之稱。

(3) 福巴越嶺古道

自桃園復興鄉巴陵至福山國小之間，全長約 17 公里。整個路徑貫穿拉拉山自然保護區及插天山自然保留區，沿線有許多紅檜巨木，也是野生動物生活的重要棲地環境，物種豐富多樣。古道為早年泰雅人狩獵、通婚、訪親的社路，日治時期設隘勇線、作為山地警備道路，至今仍留有駐在所的遺跡。

(二) 人文觀光資源

1. 泰雅民族博物館

位於烏來商圈入口處，為地下 1 層、地上 3 層的建築物，展示泰雅原住民族的歷史淵源、傳統人文風貌、生活習俗、宗教信仰及祭典節慶等內容。

一樓展示泰雅族發源、遷徙、狩獵等文物及烏來地區的自然生態；二樓有紋面傳統的介紹，紋面在泰雅文化中是極為重要的儀式，只有具備狩獵及編織技術的男女才有資格紋面及具有嫁娶資格。三樓則展示泰雅族人的生活器具與傳統工藝。

2. 烏來觀光台車

烏來台車道興建於 1928 年左右，最早是用來運送伐木機具及開採出的木材。1951 年因公路開通，開始有觀光活動，當時烏來街區至瀑布這段僅有台車道相連，因此出現手推式載客台車運送遊客至瀑布區遊玩的方式。隨著觀光客的增加，林務局復於 1964 年將烏來至瀑布約 1.7 公里的單軌路段擴建為雙軌。1974 年更進一步將台車動力機械化，同時亦廢止烏來至桶後、孝義、福山的路線，僅保留至瀑布這段作為觀光之用。



第六節 土地使用

本計畫區實質發展現況已與當時發布都市計畫有所差異，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

烏來水源特定區內使用強度最高的是為住宅及商業用地，尤其是烏來老街兩旁商店林立，是烏來聚集密度最大的商業活動區；其次是位於風景管理所的瀑布商業區和烏來雲仙樂園的商業區。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。有關都市計畫區內土地使用概況如後：

(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，未發展土地為林地、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 87.46%，使用項目多為住宅、商業、旅館使用等，未發展土地為林地、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%，使用項目以住宅使用為主。

(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多處為住宅、旅館使用，西羅岸路沿線亦有部分地區供作農業使用。

(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 3-14 烏來水源特定區土地使用現況示意圖

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	65.63
商業區	3.9200	3.9674	3.4701	87.48
旅館區	1.1900	1.2266	0.6099	49.72
宗教專用區	0.1200	0.1179	0.1179	100
電信事業專用區	0.1900	0.1877	0.1877	100
保安保護區	76.2600	78.0188	-	-
河川區	26.4600	27.5801	-	-

資料來源：本計畫調查整理

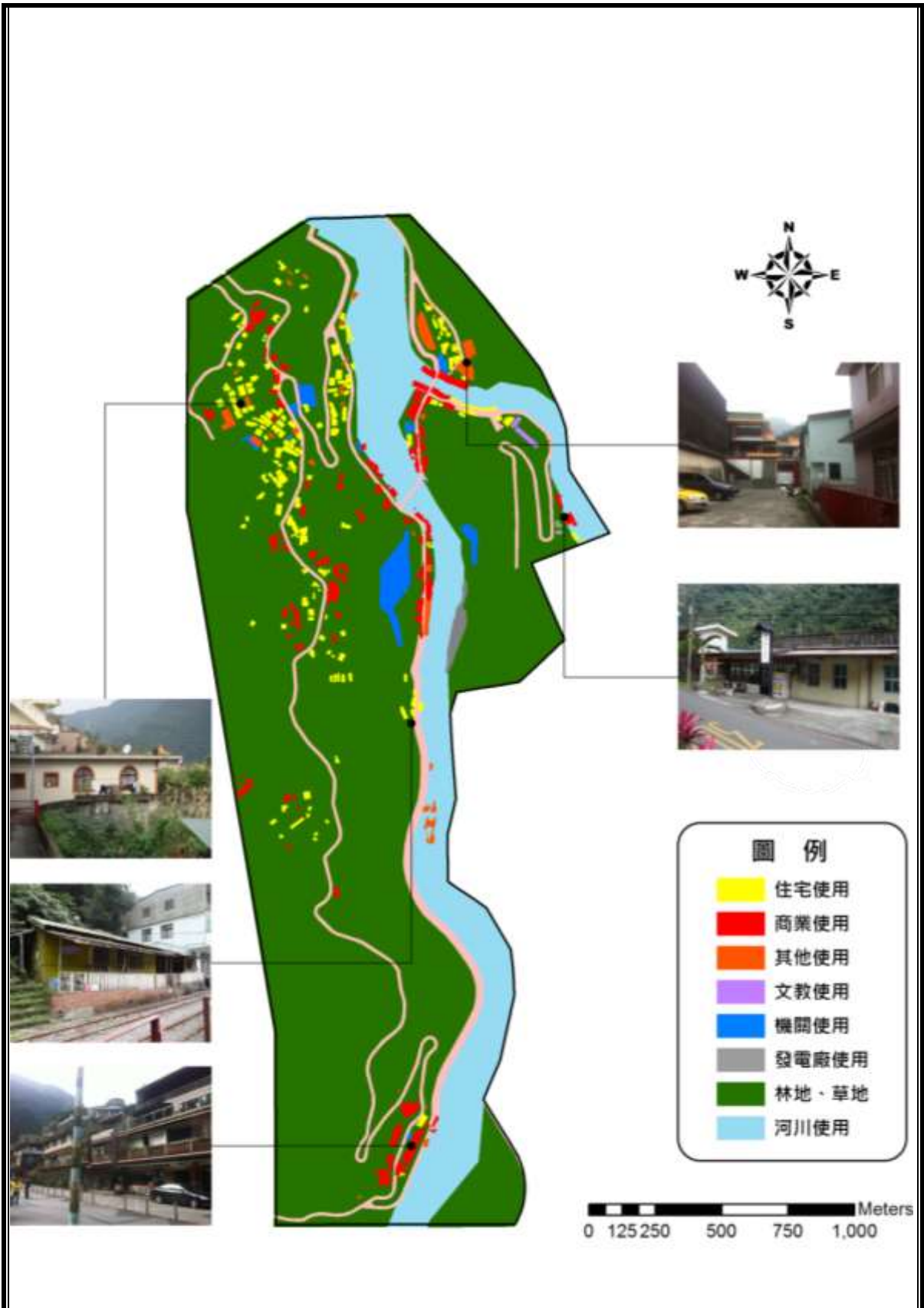


圖 3-15 烏來水源特定區土地使用現況示意圖

資料來源：本計畫繪製

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，各占 31.54%與 49.30%；建物型態以透天厝為主占 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 3-15 烏來水源特定區計畫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
	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

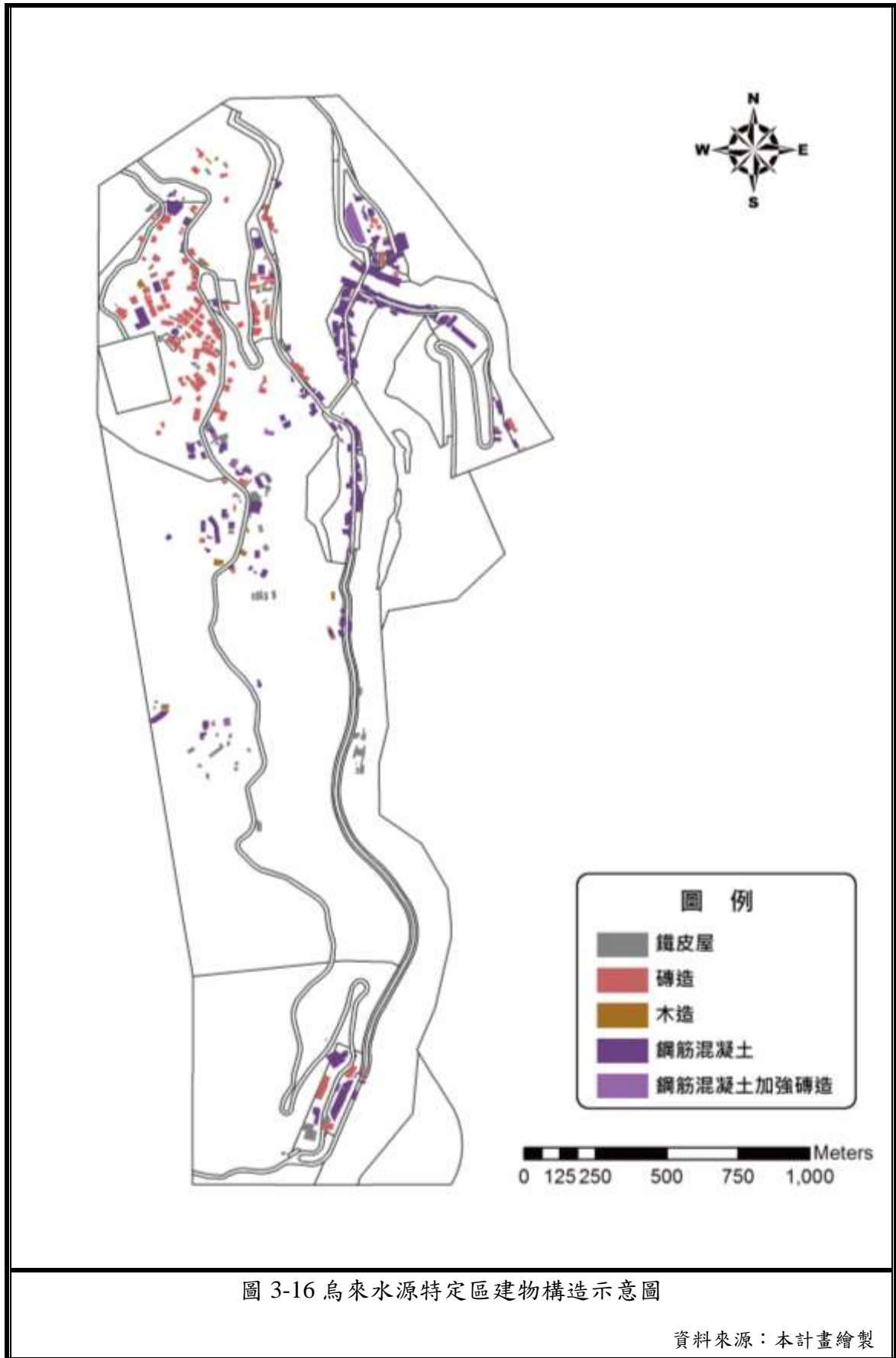
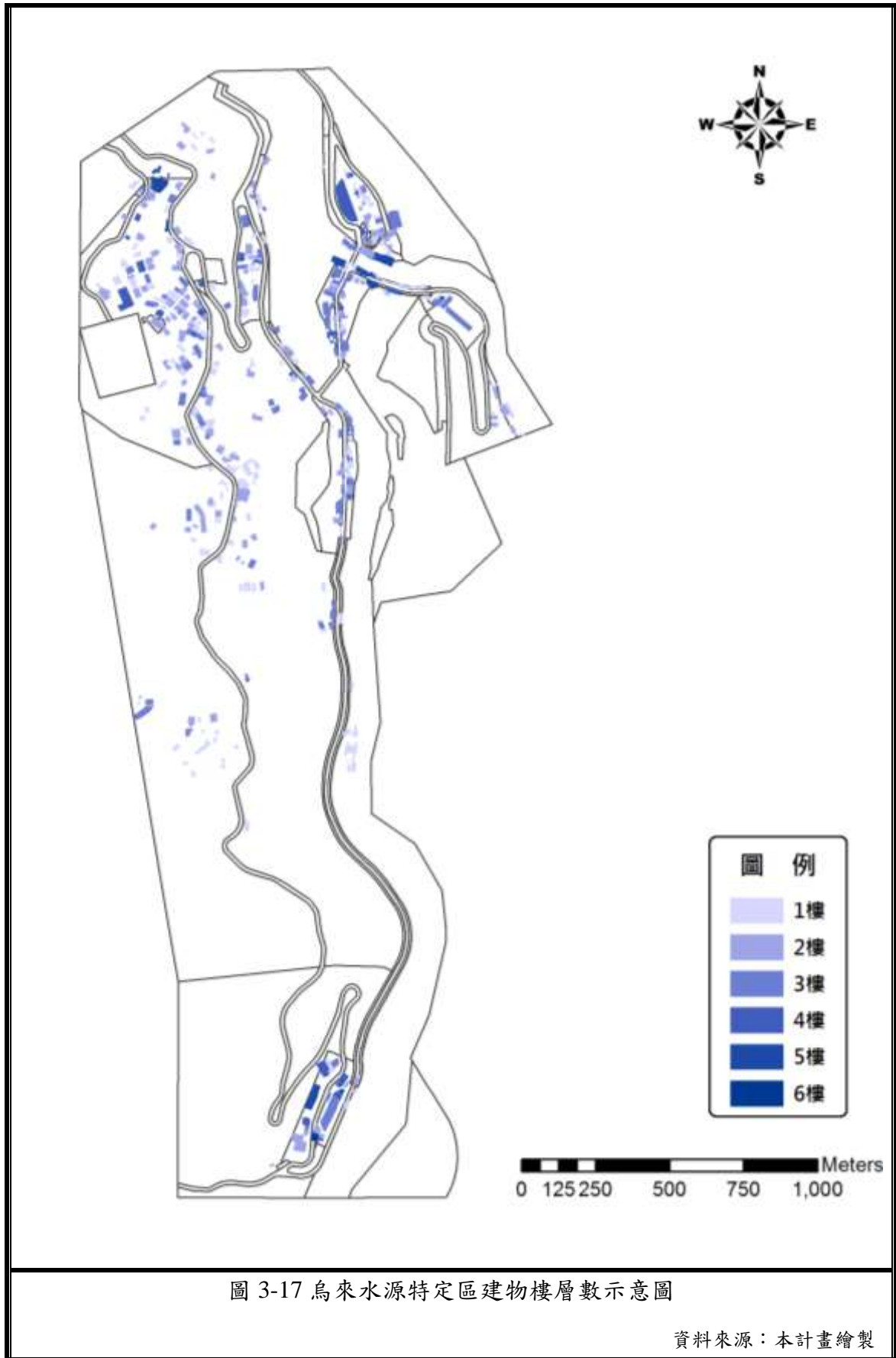


圖 3-16 烏來水源特定區建物構造示意圖

資料來源：本計畫繪製



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所有，國有土地之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所有，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 3-16 烏來水源特定區土地權屬面積表

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

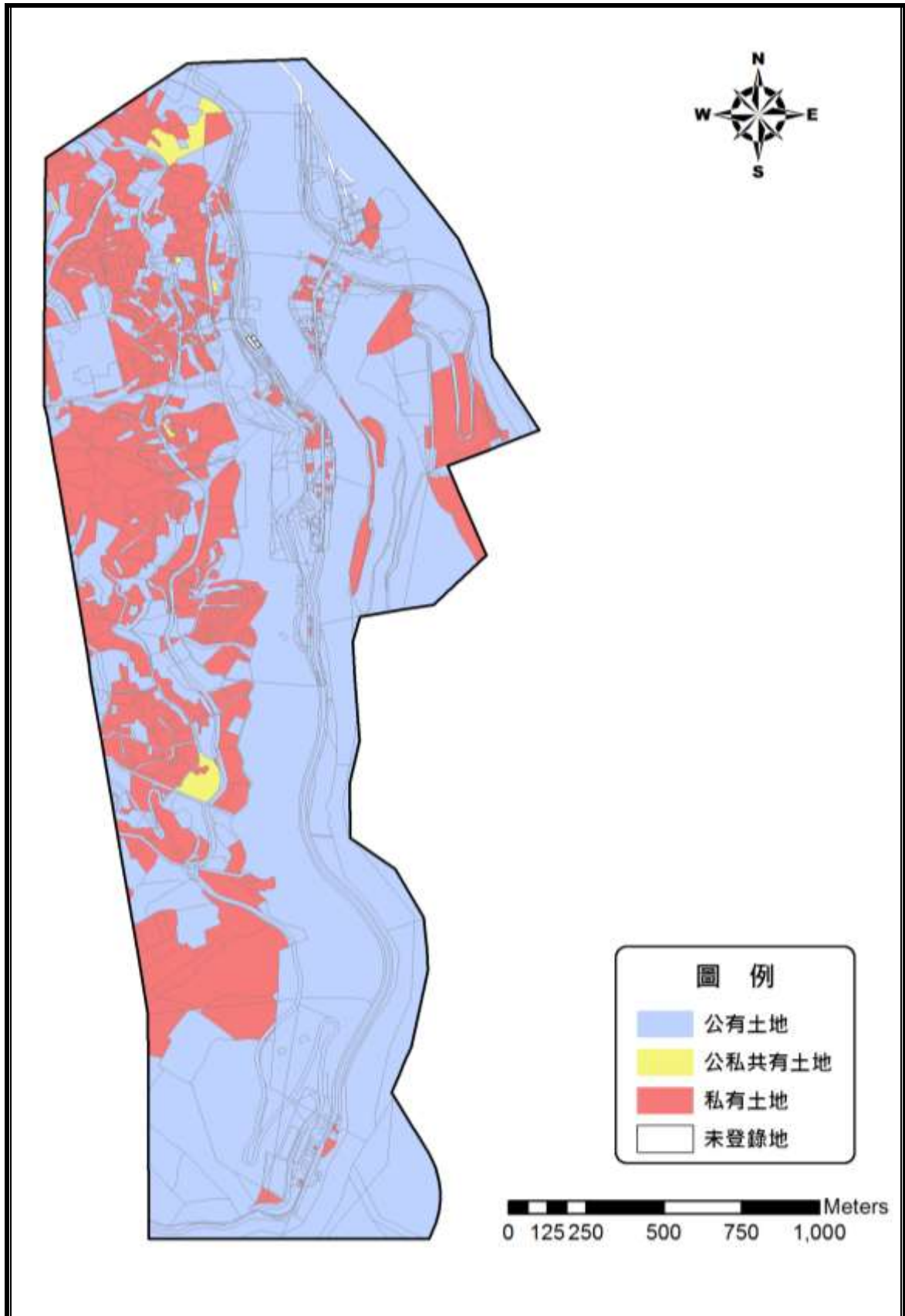


圖 3-18 烏來水源特定區土地權屬示意圖

資料來源：本計畫繪製

四、使用分區檢討

(一) 住宅區

本計畫區至目標年民國 115 年計畫人口 2,800 人計算約需 14.0000 公頃住宅使用面積。現行計畫已劃設住宅區 11.8232 公頃，尚有商業區土地亦可部分容許作為居住使用，且現行住宅區僅開發使用 65.63%，故宜維持原計畫住宅區面積。

$$\begin{aligned} \text{住宅需求面積} &= \text{計畫人口} \times \text{每人居住面積需求} / \text{容積率} \\ &= 2,800(\text{人}) \times 50(\text{平方公尺/人}) / 120\% = 16.80000(\text{公頃}) \end{aligned}$$

(二) 商業區

現行計畫劃設商業區面積 3,966 公頃，若依計畫人口 2,800 人檢討商業區面積，目前劃設面積已超過計畫區內之需求。惟烏來區以觀光業為主要發展之產業，每年吸引數百萬觀光客進入本區，需由本計畫區內商業區提供餐飲、販售及旅遊服務。且依都市發展用地 8% 為上限計算本計畫區商業區之劃設，仍符合劃設標準，故仍宜維持原計畫。

1. 依計畫人口計算：不得超過 1.2600 公頃

$$\begin{aligned} \text{商業區面積上限} &= \text{計畫人口(千人)} \times 0.45 \text{ 公頃/千人} \\ &= 2.8 \times 0.45 = 1.2600(\text{公頃}) \end{aligned}$$

2. 依都市發展用地 8% 計算：不得超過 3.9568 公頃

$$\text{商業區面積上限} = \text{都市發展用地} 49.3182 \text{ 公頃} \times 8\% = 3.9454 \text{ 公頃}$$

(三) 旅館區

本計畫劃設旅館區 1.2266 公頃供興建旅館使用，目前已開發使用 0.61 公頃，使用率為 49.73%，宜維持原計畫。

(四) 宗教專用區

現行計畫劃設宗教專用區 0.1179 公頃，係配合實際需要劃設，目前已開發使用，宜維持原計畫。

(五) 電信事業專用區

現行計畫劃設電信專用區 0.1877 公頃，係配合實際需要劃設，目前

已開發使用，宜維持原計畫。

(六) 保安保護區

為利於國土保安及水源維護目的，現行計畫依環境條件劃設保安保護區面積 78.8519 公頃，依通檢辦法規定，除配合實際情形需要調整變更外，餘均宜維持原計畫。

(七) 河川區

現行計畫劃依公告河川區域範圍及實際行水區域劃設河川區面積共 26.7362 公頃，宜維持原計畫。

第七節 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31.9059公頃，占計畫面積20.60%。

一、使用現況檢討

(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），機關用地均已開闢，面積合計為1.3866公頃，開闢率為100%。另有機關用地(供遊客服務中心)1處，面積合計為0.0224公頃，已開闢完成。

(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%，目前作為烏來運動場使用。

(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5處，面積合計為1.9184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) 廣場兼供停車場用地

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。

(七) 發電廠用地

現行計畫劃設發電廠用地1處，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7.5152公頃，已開闢7.4846公頃，開闢率為99.59%。

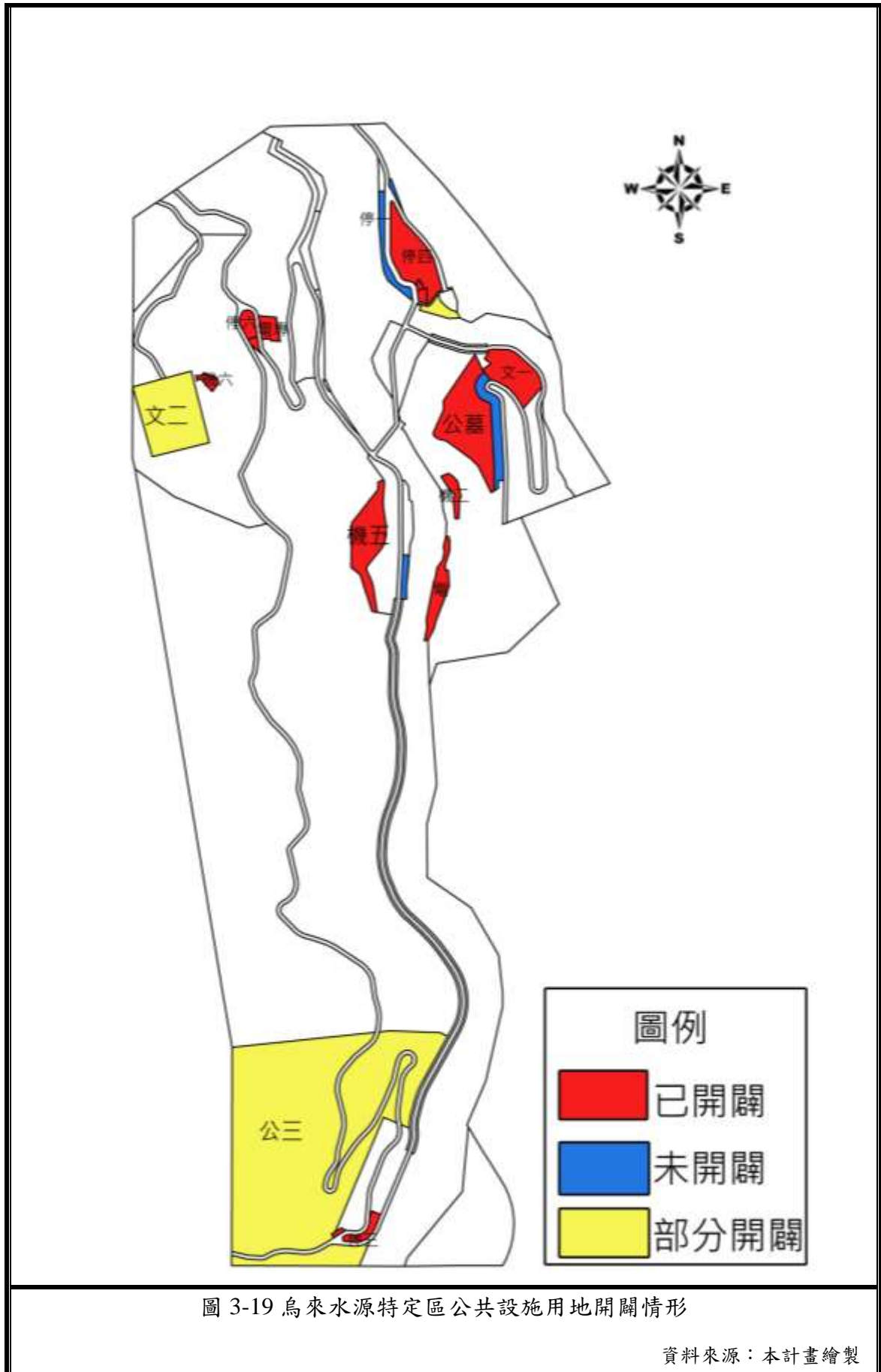
(十) 人行步道用地

現行計畫劃設人行步道用地面積1.4552公頃，開闢面積為0.7731公頃，開闢率為53.13%。

表 3-17 烏來水源特定區計畫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
	機關用地 (供遊客 服務中心 使用)	0.0224	0.0224	100	遊客服務中心
	合計	1.409	1.409	-	-
學校 用地	文一	0.8335	0.8334	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	公三	14.0821	5.48	38.91	
綠地		0.4954	0	0	
停車 場用 地	停一	0.3273	0.21	64.16	
	停三	0.1860	0.1860	100	
	停四	1.0553	1.0553	100	烏來立體停車場
	停五	0.1857	0	0	
	停六	0.1641	0.1641	100	
	合計	1.9184	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		7.5152	7.4886	99.65	
總計		31.9059	-	-	

資料來源：本計畫整理



二、公共設施用地檢討

以目標年民國 115 年，計畫人口 2,800 人，並依據都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討，其檢討分析如表 3-18。

(一) 五項開放性公共設施

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 18 條規定「公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、體育場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之佈置，除具特殊情形外，其占用計畫總面積不得少於全部計畫面積 10%」，烏來水源特定區計畫其公園、廣場兼停車場用地與綠地現行計畫劃設面積為 14.6944 公頃，占計畫總面積 9.4830%，檢討後面積不足 0.7962 公頃。

表 3-18 公園、綠地、廣場公共設施用地檢討分析表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	檢討標準	檢討分析 (公頃)	
						所需面積	超過或不足
公園	公三	14.0821	5.48	38.91	公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、體育場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之佈置，除具特殊情形外，其占用計畫總面積不得少於全部計畫面積 10%。	15.25	-0.5601
廣場兼停車場用地		0.1169	0	0			
綠地		0.4954	0	0			

資料來源：本計畫整理

(二) 學校用地

因都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 19 條「學校用地檢討應會同行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推估計畫目標年學童人數」，故本計畫將烏來區民國 91 年至 100 年 6~15 歲學齡人口數(計畫區內學校用地為烏來區國民中小學)彙整並計算占烏來區總人口數之比例約占總人口數 11.94%，推估計畫目標年 115 年，烏來水源特定區人口數為 2,800 人，其推估目標年學齡人口為 350 人，以每學生 30.5 平方公尺(依據教育部國民中小學設備基準)計算，所需面積為 1.0065 公頃，經檢討後是現行計畫劃設之學校用地尚可滿足計畫目標年之需求。

表 3-19 烏來區 6~15 歲歷年人口數

時間 (年)	烏來區 (人)		占烏來區人口的比例 (%)
	6~15 歲	總人口數	
94 年底	606	5,128	12.03
95 年底	632	5,350	11.84
96 年底	639	5,402	11.83
97 年底	686	5,603	12.24
98 年底	672	5,748	11.69
99 年底	663	5,811	11.41
100 年底	664	5,927	11.19
101 年底	651	5,975	10.90
102 年底	633	6,036	10.48
103 年底	609	6,165	9.87
104 年底	585	6,187	9.46
平均	640	5,757	11.18

資料來源：新北市政府烏來區戶政事務所歷年人口統計

表 3-20 計畫目標年學齡人口推估

地區	推估學齡人口數 (1) = (2) × (3)	推估總人口數 (2)	學齡人口數占總人口數之比例 (3)
烏來區	696	6,226	11.18%
烏來水源特定區	302	2,700	

資料來源：本計畫整理

表 3-21 國民中學及國民小學各類空間數量及樓地板面積一覽表

各類空間		7~12 班 (每班 19 人以上)	
		間數	面積 (平方公尺)
教學空間	普通教室	雙面走廊 112.5 平方公尺, 單面走廊 90 平方公尺	
	專科教室	4	450
	資訊教室	40 班以下: 1 間 225 平方公尺	
	圖書館	2	225
服務教學空間	廚房	全校學生在 300 人以下, 興建 115 平方公尺廚房 1 間	
	保健室	1	112.5
	教具室	1	112.5
戶外空間	運動場	每生占有 8 平方公尺為原則	

註：烏來水源特定區內學校用地為烏來區國民中小學，故參考計算每生享有面積，以國民中學標準計算

資料來源：國民中小學設備基準，教育部

表 3-22 學校用地檢討分析表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	檢討標準	檢討分析 (公頃)	
						所需面積	超過或不足
學校用地	文一	0.8335	0.8335	100.00	依教育部「國民中小學設備基準」在都市計畫校地內學校國中學每生 14.3 平方公尺，國民小學每生 12 平方公尺，但依地區特定，烏來區國民中小學班級數為 9 班計算每生教學空間與戶外空間後，每生為 30.5 平方公尺，再加上服務教學空間面積做檢討。	1.0065	0.6434
	文二	1.8959	0.8000	42.20			
	合計	2.7294	1.6334	-			

資料來源：本計畫整理

(三) 停車場用地

民國 104 年遊客數為 1,186,687 人，依此推估尖峰日旅遊人次為 4,954 人次/日，以運具分配比率推估尖峰日各運具旅次及停車需求面積約為 0.71 公頃。而推估目標年民國 115 年遊客數為 592,818 人，依此推估尖峰日旅遊人次為 3,593 人次/日，以運具分配比率推估尖峰日各運具旅次及停車需求面積約為 0.51 公頃，故現行計畫停車場用地面積 1.9184 公頃尚可滿足需求。

表 3-23 停車場用地檢討分析表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	檢討標準		檢討分析 (公頃)	
							所需面積	超過或不足
停車場用地	停一	0.3273	0.2100	64.08	100年	依旅遊遊客數推估尖峰日旅遊人次，以運具分配比率推估尖峰日各運具旅次及停車需求	0.71	1.13
	停三	0.1860	0.1858	100				
	停四	1.0553	1.0550	100				
	停五	0.1857	0	0	115年		0.51	1.33
	停六	0.1641	0.1639	100				
	合計	1.9184	1.2499	-				

資料來源：本計畫整理

(四) 公墓用地

公墓用地因於都市計畫定期通盤檢討實施辦法並無定訂檢討標準，故本計畫檢討方式以彙整烏來區歷年死亡人口數，計算出歷年死亡率，以死亡率推估至計畫目標年死亡人口總數，再依據殯葬管理條例第 26 條規定「每一墓基面積不得超過 8 平方公尺」計算所需面積（將扣除公墓用地已開闢面積），檢討烏來水源特定區公墓用地是否可滿足計畫目標年之需求。

表 3-24 烏來區歷年死亡人口及死亡率

時間 (年)	烏來區 (人)		死亡率 (‰)
	死亡人口	總人口數	
94 年底	40	5,128	7.94
95 年底	36	5,350	6.75
96 年底	31	5,402	5.74
97 年底	34	5,603	6.07
98 年底	34	5,748	5.92
99 年底	39	5,811	6.71
100 年底	40	5,927	6.75
101 年底	68	5,975	11.38
102 年底	51	6,036	8.45
103 年底	49	6,165	7.95
104 年底	35	6199	0.5646
105 年底	42	6212	0.6761
平均	39.5833	5,769	0.6820

資料來源：新北市烏來區戶政事務所歷年人口統計

現行計畫劃設公墓用地面積為 1.7494 公頃，已開闢面積為 1.7494 公頃，開闢率為 100%，推估計畫目標年烏來區人口總數為 6,317 人，近 10 年平均死亡率為 7.37‰，則推估目標年死亡人口數為 51 人，則 104 年至 115 年（計畫目標年）死亡人口總數為 564 人，則需要墓地面積以每墓 8 平方公尺計算，需要 0.45 公頃，故現行劃設公墓用地之面積可滿足目標年之需求。

表 3-25 計畫目標年烏來區死亡人口總數推估

地區	推估死亡人口數 (1) = (2) × (4)	推估總人口數 (2)	至 115 年 死亡人口總數 (3) = (1) × 12	平均死亡率 (4)
烏來區	47	6,317	564	7.37‰
烏來水源特定區	20	2,643	240	

資料來源：本計畫整理

表 3-26 公墓用地檢討分析表

項目	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	檢討標準	檢討分析 (公頃)	
					所需面積	超過或不足
公墓用地	1.7494	1.7494	100.00	依殯葬管理條例第 26 規定每一墓基地面積不得超過 8 平方公尺計算。	0.45	0.51

資料來源：本計畫整理

(五) 其他公共設施

包含機關用地、發電廠用地、道路用地及人行步道用地等，本次通檢除配合地方實際需求變更者外，仍宜維持原計畫。

表 3- 27 烏來水源特定區公共設施用地檢討分析表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢面積	開闢率 (%)	檢討標準	檢討分析 (公頃)	
						所需面積	超過或不足
機關用地	機二	0.1527	0.1527	100	按實際需求檢討		
	機四	0.0528	0.0528	100			
	機五	1.0337	1.0337	100			
	機六	0.0895	0.0895	100			
	機七	0.0441	0.0441	100			
	機八	0.0138	0.0138	100			
	機	0.0224	0.0224	100			
	合計	1.409	1.409	-			
學校用地	文一	0.8335	0.8334	100	依「國民中小學設備基準」規定，國民小學不得小於 2 公頃，國民中學不得小於 2.5 公頃。	1.0065	0.6434
	文二	1.8959	0.8	42.2			
	合計	2.7294	1.6334	-			
公園	公三	14.0821	5.48	38.91	公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、體育場，應依計畫人口密都及自然環境，作有系統之佈置，除具有特殊情形外，其占用計畫總面積不得少於全計畫面積 10%	15.25	-1.1679
綠地		0.4954	0	0	公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、體育場，應依計畫人口密都及自然環境，作有系統之佈置，除具有特殊情形外，其占用計畫總面積不得少於全計畫面積 10%		
停車場用地	停一	0.3273	0.21	64.16	一、不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。 二、商業區：1.一萬人口		
	停三	0.186	0.186	100			
	停四	1.0553	1.0553	100			
	停五	0.1857	0	0			

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢面積	開闢率 (%)	檢討標準	檢討分析 (公頃)	
						所需面積	超過或不足
地	停六	0.1641	0.1641	100	以下者，以不低於商業區面積之百分之八為準。		
	合計	1.9184	1.6154	-			
廣場兼停車場用地		0.1169	0	0	公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、體育場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之佈置，除具有特殊情形外，其占用計畫總面積不得少於全計畫面積10%		
發電廠用地		0.4348	0.4348	100	按實際需求檢討		
公墓用地		1.7494	1.7494	100	按實際需求檢討		
人行步道用地		1.4552	0.7731	53.13	按實際需求檢討		
道路用地		7.5152	7.4886	99.65	按實際需求檢討		
總計		31.9059	-	-			

資料來源：本計畫整理

第八節 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

表 3-28 道路系統現況說明表

路段	起訖地點	路寬 (公尺)	分隔型態	雙向車道數
省道台 9 線	新店～青潭	20	分隔島	4
	青潭～銀河洞	15	標線	2
	銀河洞～坪林	8	標線	2
	坪林～石槽	13	標線	2
	石槽～宜蘭縣界	10	標線	2
省道台 9 甲線	青潭～上龜山橋	10	標線	2
	上龜山橋～烏來	12	標線	2
	烏來～孝義	5	無	2
北 107 線	烏來橋～福山	6	無	2
北 107-1 線	烏來～瀑布路	10	標線	2

資料來源：本計畫整理



圖 3-20 烏來水源特定區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) 交通量及服務水準分析

為了解規劃範圍內重要道路現況交通量與服務水準情形，本計畫進行平、假日尖峰時段之交通量調查，並依據交通部運輸研究所「2011年公路容量手冊」進行服務水準分析，路段部分依據郊區多車道與雙車道公路之容量分析方法，進行路段服務水準之評估。

表 3-29 道路 V/C 值與服務水準等級關係表

郊區多車道	服務水準	V/C 值	平均旅行速率
	A	$V/C < 0.37$	$V \geq 35$
	B	$0.37 \leq V/C < 0.62$	$30 \leq V < 35$
	C	$0.63 \leq V/C < 0.79$	$25 \leq V < 30$
	D	$0.80 \leq V/C < 0.91$	$20 \leq V < 25$
	E	$0.92 \leq V/C < 1$	$15 \leq V < 20$
郊區雙車道	服務水準	V/C 值	平均旅行速率
	A	$V/C < 0.15$	$V \geq 65$
	B	$0.15 \leq V/C < 0.27$	$57 \leq V < 65$
	C	$0.27 \leq V/C < 0.43$	$48 \leq V < 57$
	D	$0.43 \leq V/C < 0.64$	$40 \leq V < 48$
	E	$0.64 \leq V/C < 1$	$31 \leq V < 40$
F	$V/C \geq 1$	$V < 31$	

資料來源：「2011年臺灣地區公路容量手冊」交通部運輸研究所

表 3-30 交叉路口服務水準評估標準表

服務水準	平均每車停等延滯（秒）
A	$d \leq 15$
B	$15 < d \leq 30$
C	$30 < d \leq 45$
D	$45 < d \leq 60$
E	$60 < d \leq 80$
F	$d > 80$

資料來源：「2011年臺灣地區公路容量手冊」交通部運輸研究所

依本計畫現地交通量調查結果，平日及假日交通量與服務水準分析詳如表 3-31 及表 3-32，說明如下：

(三) 省道台 9 線(北宜公路)

省道台 9 線新店~青潭路段平日道路服務水準為 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 號道路通車後，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。

1. 省道台 9 甲線 (新烏路)

省道台 9 甲線青潭~上龜山橋路段平日道路服務水準為 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~孝義路段平日及假日服務水準均在 C 級以上。

2. 鄉道北 107 線

鄉道北 107 線平日交通量為 B 級，假日為 C 級。

表 3-31 周邊道路交通量與服務水準現況(平日)分析表

路段	起訖地點	方向 (往)	道路容量 (PCU/HR)	上午尖峰			下午尖峰		
				尖峰流量 (PCU/HR)	V/C	服務 水準	尖峰流量 (PCU/HR)	V/C	服務 水準
台9線	新店~青潭	北	2,200	1744	0.79	C	1892	0.86	D
		南	2,200	1876	0.85	D	1784	0.81	D
	青潭~銀河洞	雙向	2,800	1,087	0.39	C	1,123	0.40	C
	銀河洞~坪林	雙向	2,200	838	0.38	C	745	0.34	C
	坪林~石槽	雙向	2,200	742	0.34	C	645	0.29	C
台9甲線	石槽~宜蘭縣界	雙向	2,200	549	0.25	B	587	0.27	C
	青潭~上龜山橋	雙向	2,600	1,533	0.59	D	1,456	0.56	D
	上龜山橋~烏來	雙向	2,600	984	0.38	C	896	0.34	C
北107線	烏來~孝義	雙向	1,000	247	0.25	B	233	0.23	B
	烏來~福山	雙向	1,800	354	0.20	B	247	0.14	B

註:1.資料來源:本計畫調查
2.調查日期:2013.3.20(三),21(四)·調查時間:上午7:00~9:00·下午17:00~19:00

表 3-32 周邊道路交通量與服務水準現況(假日)分析表

路段	起訖地點	方向 (往)	道路容量 (PCU/HR)	上午尖峰			下午尖峰		
				尖峰流量 (PCU/HR)	V/C	服務 水準	尖峰流量 (PCU/HR)	V/C	服務 水準
台9線	新店~青潭	北	2,200	1725	0.78	C	2072	0.94	E
		南	2,200	2036	0.93	E	1635	0.74	C
	青潭~銀河洞	雙向	2,800	1,054	0.38	C	1,233	0.44	D
	銀河洞~坪林	雙向	2,200	822	0.37	C	883	0.40	C
	坪林~石槽	雙向	2,200	774	0.35	C	784	0.36	C
台9甲線	石槽~宜蘭縣界	雙向	2,200	712	0.32	C	725	0.33	C
	青潭~上龜山橋	雙向	2,600	1,527	0.59	D	1,733	0.67	E
	上龜山橋~烏來	雙向	2,600	945	0.36	C	1,037	0.40	C
北107線	烏來~孝義	雙向	1,000	376	0.38	C	327	0.33	C
	烏來~福山	雙向	1,800	482	0.27	C	531	0.30	C

註:1.資料來源:本計畫調查
2.調查日期:2013.3.23(六),24(日)·調查時間:上午9:00~11:00·下午16:00~18:00

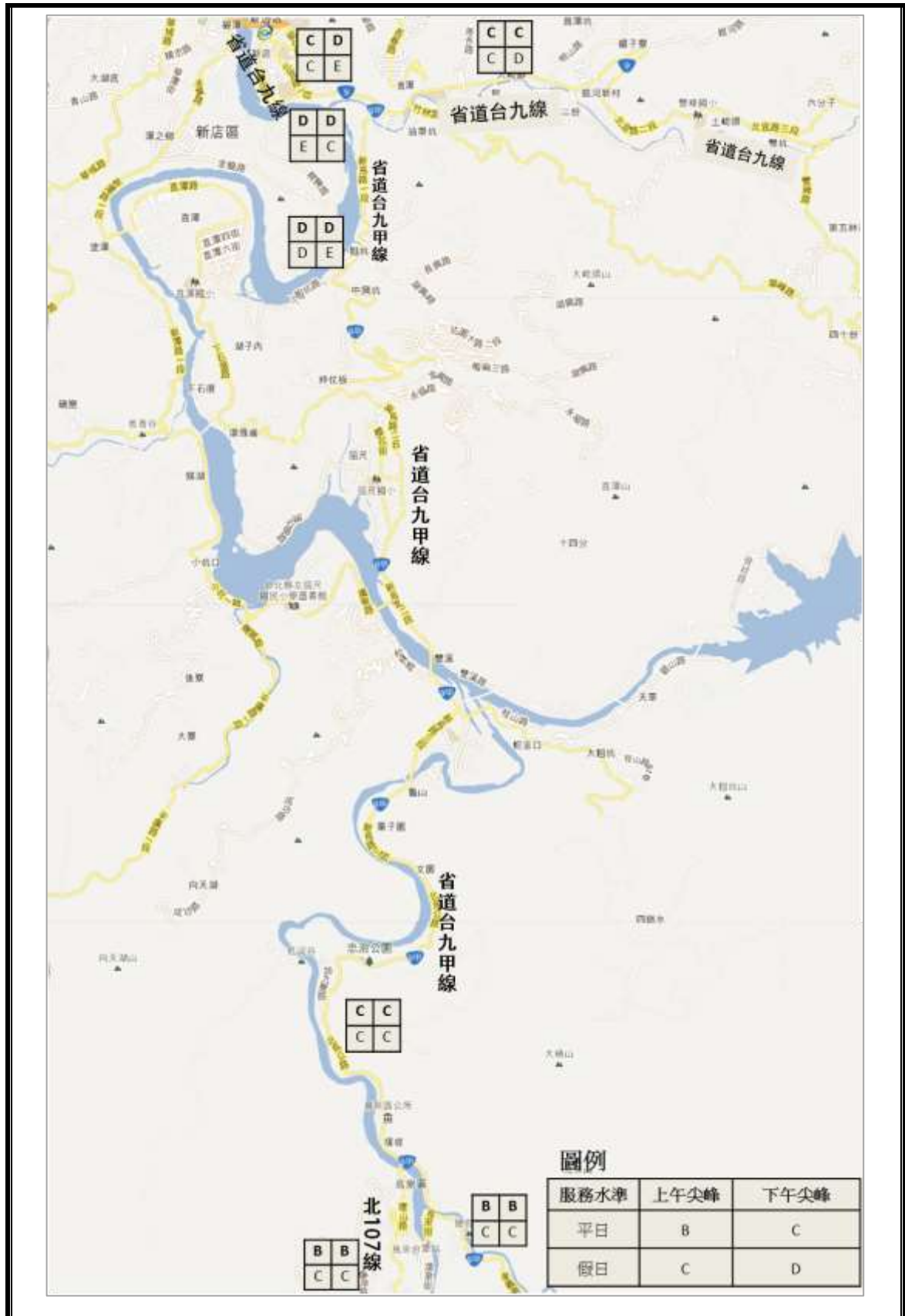


圖 3-21 烏來水源特定區周邊道路服務水準示意圖

資料來源：本計畫繪製

三、 既成道路

(一) 既成道路分布

有關計畫區內之既成道路，依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條第 2 項「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定檢討，目前本計畫區內之道路，屬計畫道路部分多已開闢完成，其餘有經指定建築線在案之現有巷道及農業主管機關維護之農路(詳圖 3-22)。

(二) 既成道路檢討原則

本次通盤檢討針對區內既成道路，檢討是否具備劃設計畫道路之必要，檢討原則如下：

1. 道路寬度未達 4 公尺

既成道路寬度未達 4 公尺者，因考量路幅過於狹小，建議維持原計畫分區，以避免將土地切割為零碎不完成導致利用困難。

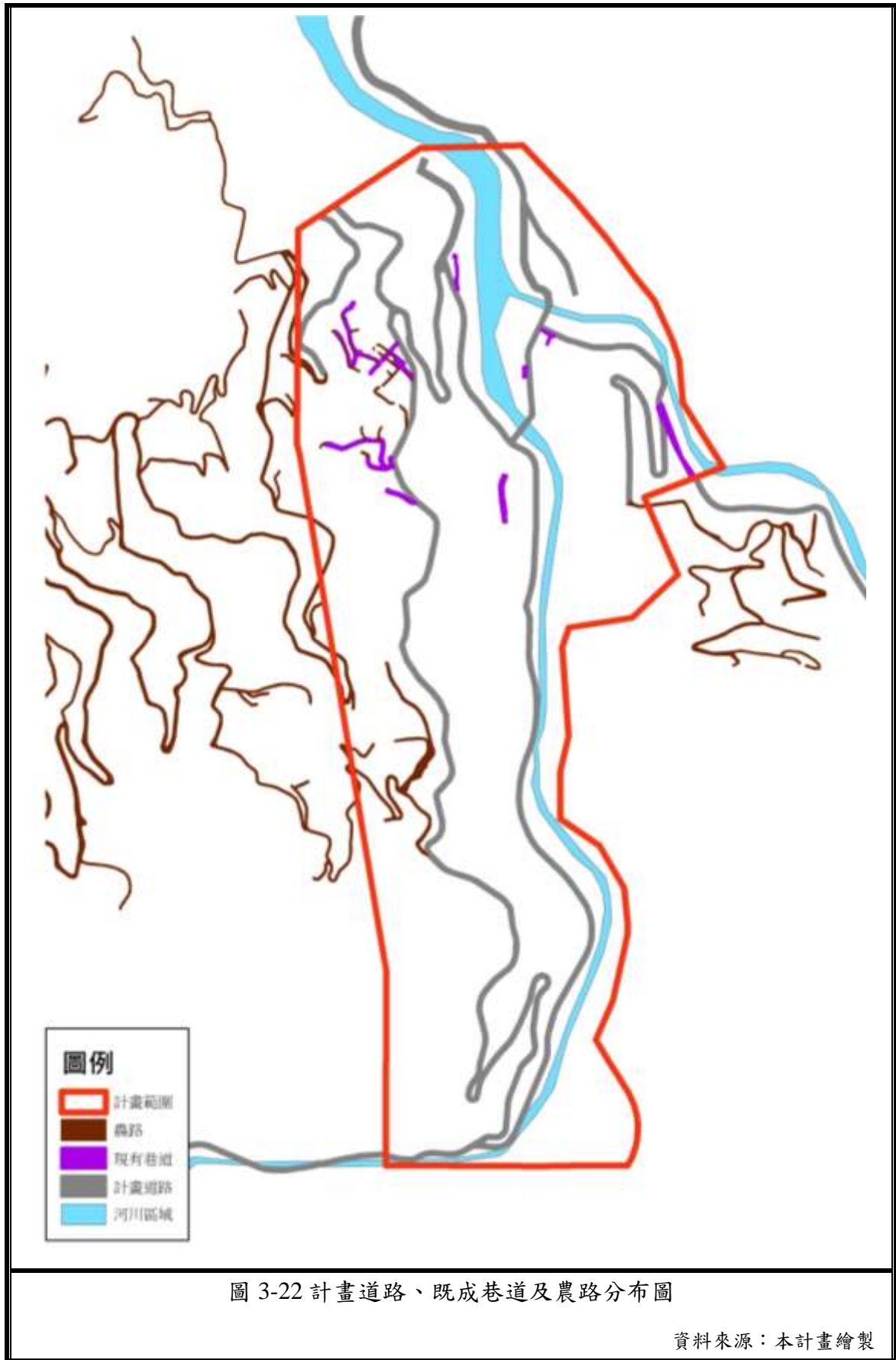
2. 道路寬度 4 公尺(含)以上

既成道路寬度為 4 公尺(含)以上者，若符合下列要件則檢討變更為主要計畫道路或細部計畫道路：

- (1) 既成道路起點及終點均連接計畫道路，具重要通行功能者。
- (2) 計畫道路尚未開闢，以既成道路替代其功能者。

(三) 檢討結果

本次檢討考量計畫區東側啦卡路已開闢，且為省道台 9 線路段，故檢討變更為計畫道路，以銜接毗鄰臺北水源特定區之計畫道路；其餘計畫區內既成道路寬度多未達 4 公尺，多屬農路或自行留設之巷道，非屬聯繫計畫道路之重要道路，故檢討後維持原計畫。



四、停車空間

本計畫區內共有 3 處停車場用地開闢為公共停車場，停車供給較大者為烏來立體停車場，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，詳如表 3-33。

根據本計畫調查假日尖峰時段烏來區停車場使用狀況如表 3-34 所示，烏來立體停車場假日尖峰小型車使用率達 92%，大型車及機車亦超過 80%，已達飽和狀態，環山路停車場小型車使用率約 60%，信福路停車場使用率為 100%，另環山路於烏來纜車站附近亦有部分路邊違規停車情形。

表 3-33 路外停車空間彙整表

行政區	停車場名稱	大型車	小型車	機車	自行車	收費方式
烏來區	烏來立體停車場	15	424	32	24	大型車:120 元/次 小型車:60 元/次
	環山路停車場		50			不收費
	信福路停車場		20			不收費

資料來源：本計畫整理

表 3-34 停車場供需比統計表

行政區	停車場名稱	大型車		小型車		機車		自行車	
		供給	需求	供給	需求	供給	需求	供給	需求
烏來區	烏來區停車場	15	12	424	389	32	26	24	15
		0.8		0.92		0.81		0.62	
	環山路停車場	0	0	50	31	0	0	0	0
		-		0.62		-		-	
	信福路停車場	0	0	20	20	0	0	0	0
-		1.0		-		-			

1. 資料來源：本計畫調查

2. 調查日期:2013.3.24(日)

五、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，區內公車路線服務如下表所示：

表 3-35 大眾運輸服務路線表

路線	起迄點	班次
849	烏來～臺北車站	約 15 分鐘一班
烏來區社區巴士	烏來區公所～信賢部落～大羅蘭	固定班次

資料來源：本計畫整理

根據「民間參與新店碧潭-翡翠水庫-烏來、石碇、坪林設置空中纜車規劃構想書」調查烏來地區之運具使用概況如表 3-36 所示，可知到訪旅客仍以使用私人運具為主，烏來地區因大眾運輸班次頻率較高，大眾運輸使用率為 7%。

表 3-36 旅客運具使用統計表

地區	小客車	計程車	機車	遊覽車	大眾運輸	其他	合計
烏來	59%	2%	28%	2%	7%	2%	100%

資料來源：民間參與新店碧潭-翡翠水庫-烏來、石碇、坪林設置空中纜車規劃構想書

根據本計畫調查各大眾運輸路線之承載人數統計如表 3-37 所示，烏來地區平日尖峰時間平均承載率為 12.5 人，假日尖峰為 18.4 人。

表 3-37 大眾運輸承載率分析表

路線	平均承載率 (人/車)	
	平日	假日
849	12.5	18.4

資料來源：本計畫調查

六、承載量分析

就交通系統承載量而言，道路容量及停車設施之供給量為其承載上限，根據上述分析，就道路容量而言，往烏來地區目前主要道路瓶頸為北宜路與新烏路口，單向道路容量為 2200PCU，現況假日交通量最高為 2072PCU，剩餘容量為 127PCU，服務水準已達 E 級；就停車設施而言，烏來地區目前主要停車場為烏來立體停車場，小型車停車上限為 424 輛，現況假日尖峰停車量為 389 輛，剩餘容量約 35 輛，因此就交通系統而言，目前烏來地區於

尖峰時間交通負荷已接近其設施容量上限，吸引更多遊客進入恐無法負荷。惟目前烏來地區目前大眾運輸使用率不高，可朝向提升大眾運輸使用率以減輕道路系統之負荷。

第四章 通盤檢討構想

第一節 潛力與限制

從上位計畫、相關計畫、環境特性及現況發展分析，尋找烏來水源特定區的發展潛力與限制條件，並以此作為相關課題的探討，提出符合烏來水源特定區發展方向及未來遠景需求的規劃構想。

一、內部優勢

- (一) 烏來為原鄉部落，具有泰雅民族傳統文化特色，呈現於烏來老街商店的餐飲、手工藝品及地方特產、地景等，深具觀光吸引力。
- (二) 擁有多變化的自然地理景觀，如河流、小溪、山林、峽谷、瀑布等，以及豐富的動植物生態系統，深賦自然野趣，可供生態教育及環境教育的天然教材。
- (三) 日據時期興建的台車軌道記錄了烏來早期伐木業的運作方式，轉為觀光台車後獨具特色。
- (四) 豐富的碳酸溫泉資源提供臺北都會區居民渡假旅遊、休閒養生的好去處。
- (五) 天然環境自然清新，林相覆蓋完整，水源穩定且水質純淨，不受污染。

二、內部劣勢

- (一) 地質環境敏感性高，災害潛勢程度較高，適宜開發土地有限，亦影響居住使用與安全。
- (二) 計畫區屬山坡地範圍，平均坡度較大，聯外道路易受災害影響，不利於防災救災工作執行。
- (三) 聯外交通運輸動線不足且依賴小汽車，例假日易造成交通堵塞。
- (四) 受限於環境條件，區內自行車道及人行道規劃不周，缺乏系統化及連貫性。

三、外部機會

- (一) 泰雅文化、溫泉、地景特色等觀光資源特色具獨特性，有利旅遊市

場區隔化發展。

- (二) 地區環境資源與人文特色融合，面對文化觀光、生態旅遊日漸普及之趨勢，民眾接受度高，市場範圍增大。
- (三) 文化觀光為國際旅遊市場的重要亮點，臺灣近年來國際旅客逐年成長，有利烏來觀光的推展。

四、外部威脅

- (一) 產業發展、住宅供需與環境資源條件產生競合關係，潛在開發需求影響環境品質之管理。
- (二) 氣候變遷影響之下，因部分溫泉業者位於不符使用之土地使用分區，造就本次風災中許多溫泉旅館、民宿的災情嚴重。
- (三) 本區擁有豐富山林資源及屬賴以生存的水源保育區，惟居住行為所衍生的影響，將威脅水資源。

第二節 課題與對策

課題一：烏來水源特定區原計畫目標年為民國 94 年，本次檢討應配合新北市區域計畫之目標年，調整計畫年期。

說明：原計畫年期係以民國 94 年為計畫目標年，本次依循新北市區域計畫(草案)之目標年，其計畫年期為民國 115 年。

建議：依循新北市區域計畫(草案)之目標年，調整計畫年期為民國 115 年。

課題二：現行計畫缺少都市設計、生態都市發展策略、防災等計畫內容。

說明：為保存烏來老街空間紋理與原住民族傳統建築風貌，並使新舊建築物在視覺上較為諧調，展現人文與自然景觀風貌融合的諧調性，以及為維護聚落居民生活安全，應加強都市設計管制與都市防災系統。另本區擁有豐富的自然生態與景觀系統，為提昇景觀品質，實應進行整體景觀、親山護水、植栽綠化等生態都市發展策略實質內容規劃。

對策：1.增添現行烏來水源特定區都市計畫(第二次通盤檢討)未訂定之計畫內容，根據全區環境現況、景觀遊憩資源及未來發展需求，建構本區之發展目標、定位、構想，並據以訂定本計畫之生態都市發展策略及都市設計準則。

2.本計畫區位於多項環境敏感地區，應配合訂定都市防災計畫，規劃完整之避難空間與消防救災路線。

課題三：現行計畫人口應依實際發展趨勢及環境承载力進行檢討。

說明：烏來水源特定區現況人口數為 2,496 人，已超過計畫人口數 2,000 人，建議依據現況人數已超過 2,700 與可供居住人口數 3,797 人為上限。

對策：經目標年人口成長預測與可容納人口計算後，原計畫之計畫人口數 2,000 人，與前述目標年各項人口預測方式均差距甚大，且與現況人口不符，建議調整計畫人口數為 2,800 人，並檢討使用分區及公共設施用地，以因應未來人口成長趨勢。

課題四：基於國土安全、原住民居住權利及環境保育等，考量其原住民既有房屋的安置與輔導。

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習性，為遵守原住民族基本法之精神，建議依原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，作為後續原住民居住之考量。

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。

課題五：配合河川區域線及水道治理計畫需要調整土地使用。

說明：河川區域範圍屬發生洪泛高危險性地區，過去亦實際發生過風災損害，考量經濟部水利署第十河川局刻正實施相關防洪設施興建及水道疏濬工程，位屬河川區域內土地、河川區域上游仍有行水區域之土地均建議維持河川區為宜，應透過此次通盤檢討及依水利法變更調整。

建議：1.依經濟部 102 年公告(經授水字第 10220201190 號函)之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)河川區域檢討變更。

2.覽勝大橋上游，考量該河川區兩側仍屬都市計畫範圍，須維持都市合理發展、水土保持、護岸與防洪設施及行水功能之必要性，故本次維持原分區。

課題六：五項開放性公共設施現行計畫劃設面積為 14.68 公頃，占計畫面積 9.62%，檢討後仍不足 0.55 公頃。

說明：1.依都市計畫通盤檢討實施辦法第 17 條規定「人口在 1 萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地免其設置」。

2.考量烏來水源特定區因全區劃設為自來水水質水量保護區，人口數為 2,748 人，在 1 萬人以下，且外圍空曠多為山林。

建議：維持現行計畫劃設之五項開放性公共設施用地之面積。

課題七：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。

課題八：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% 以上之山坡地、河川區、土石流影響區、山崩與地滑地質敏感地、低窪易淹水區等，為潛在災害敏感地，應限制或規範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.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，應依「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。

課題九：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 發展定位與目標

形塑「水綠原鄉·生態部落」之落實環境價值

一、發展定位

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。

(一) 地景環境特性

1. 原民人文風味

烏來水源特定區位於本市烏來區，為本市唯一原住民鄉，烏來老街為遊客造訪烏來第一個停留地點，透過老街兩旁店家聚集效益，提供前往許多觀光客不同文化體驗。

2. 生態景觀野味

由老街尾搭乘烏來台車經烏來瀑布至烏來水源特定區最南端，途中除著名觀光景點烏來瀑布外，沿途南勢溪河谷壯碩景觀，亦屬觀光發展重要元素。

3. 深度觀光趣味

烏來水源特定區最南端，從烏來林業生活館，了解烏來從日治時期的林業發展狀況，循著勇士廣場至高砂義紀念園區，循著古人的足跡，從新定義對於烏來這塊土地尊重的意義。

(二) 環境限制因素

1. 水源水質水量管制區

烏來水源特定區位於大臺北人文觀光發展之地帶，並位於南、北勢溪流域匯流之交界，屬於水源水質水量管制區範圍，土地開發與利用行為受到法令嚴格管制，因此在發展的策略上，必須避免採行大規模變更地形的的方式，或引入大量的人為設施與活動，影響水源的穩定及水質的安全。

2. 潛勢災害敏感區

計畫區內坡度超過 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，且蘇迪勒風災後，大量土石崩塌及部分路段滑落，可能導致土石鬆軟，未來應限制開發行為以維護環境安全及避免災害發生。

(三) 上位與相關計畫影響

本計畫區之發展定位必須依循上位及相關計畫之指導，以尋求最佳的資源配置與整體效益。在全國區域計畫土地發展方針中本區列屬第二級環境敏感區，應以環境保育為前提，建立資源及土地使用績效管制制度，有效控制土地的發展。在新北區域計畫(草案)中本區劃屬大翡翠策略區，應以生態保育及低碳旅遊為地域價值，點狀都市維持現有合宜密度不增量發展，並朝建立具特色的「國際慢城」品牌，提供就業機會及地域榮耀感，降低可能的人口外流現象。

(四) 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。

1. 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。

2. 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。

3.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。

三、空間發展構想

依據烏來水源特定區的空間涵構特徵及發展現況，本計畫提出沿南勢溪帶狀分布的空間發展模式與構想：

(一) 入口服務區

本區位於省道台 9 甲線觀光大橋以南進入烏來老街之前，桶後溪與南勢溪交會處東側，為進入烏來老街觀光區的入口門戶地位，設有平面及立體停車場供觀光客停車，是本區規模最大的停車、轉運空間。停車場後方新建旅客服務中心及多媒體中心，提供本區觀光旅遊資訊與服務。

烏來因地形崎嶇陡峭，公路興建不易，目前主要依賴省道台 9 甲線(新烏路)進出，假日車流紓解困難，因此應推廣以大眾運輸或綠色運具為主，提高公車、巴士或自行車的使用比率，降低對小汽車的依賴。入口區即為最重要的交通轉運站及大眾運輸乘車站。

(二) 文化觀光商業區

本區為烏來風景區中最主要的觀光活動地點，包括烏來街兩側的觀光商業街、覽勝橋上河岸風光、台車車站、南溪勢畔溫泉旅社等特色。烏來老街僅約兩百餘公尺長，街道兩旁是最具觀光特色的商店，包括特產店、泰雅美食餐廳、手工藝品店、溫泉旅館及泰雅文化館等，親切的街弄尺度、毗鄰排列的店面與琳瑯滿目的陳列商品，呈現熱鬧有趣的氛圍，從建築立面裝飾到商品類型都散發著濃厚的原住民族文化采風與特色，是最吸引觀光客的地區。

跨越南勢溪的覽勝大橋是一座帶有原住民族傳統圖紋花飾的美麗橋樑，漫步橋上可遠眺晴空白雲下兩側雄偉壯潤、傲然挺立的群山峽谷，亦或近觀腳下潺潺奔騰、永不停息溪流，秀麗的山水景色是絕佳的留景之處。覽勝大橋西側是觀光台車車站入口處，沿木棧道拾級而上映入眼中的是一幅台車軌道穿過民宅住家門前的特殊景象。台車站前向東可俯覽整個烏來

老街及覽勝橋美景，而搭乘台車沿南勢溪畔南行，則可體驗山林風光並感受懷古運木材的歲月。

（三）泰雅部落生活區

本計畫生活區分兩處，一處位於計畫區西北側，南勢溪西岸臨環山路與西羅岸路，為泰雅烏來部落最密集的住宅生活區及少數溫泉民宿。因地形因素限制，本區建築物均位於坡地之上，建築群落相當密集，建物之間的空地與公共空間相對不足。

部落生活區的規劃發展應以滿足居民生活所需為目標，配置足夠必要的公共設施及開放空間，在建築管理及環境景觀控制方面則需考慮如何將泰雅原住民族的傳統文化特色融入環境建設之中。

（四）人文生態景觀區

本區是以台車終點車站及纜車站為主要交通轉運站，結合河岸商業區、河岸觀景區、自然景觀公園等，形成一處強調烏來人文與生態特色的靜態景觀區。林務局的台車及雲仙樂園纜車都是具有特色的休閒交通運具，可成為本區的觀光賣點，再結合原住民族文化表演、壯麗的河谷峭壁地形、瀑布飛泉景觀，自然與人文並重，足以塑造一處景觀氛圍獨特的觀光熱區。

（五）自然休憩區

本區係指其他分布於保安保護區內具有輔導合法化條件的溫泉民宿（即民國 98 年的調查輔導對象），因地點相對穩密、偏僻，可營造更緊密地與自然環境融合的溫泉氛圍，成為國內溫泉區少見的大地自然型溫泉民宿。具體作法上應依本計畫所提出的「變更烏來水源特定區保安保護區為溫泉產業專用區開發許可作業規範」要求條件，辦理用地的變更，並檢視環境保育與建築安全的標準。

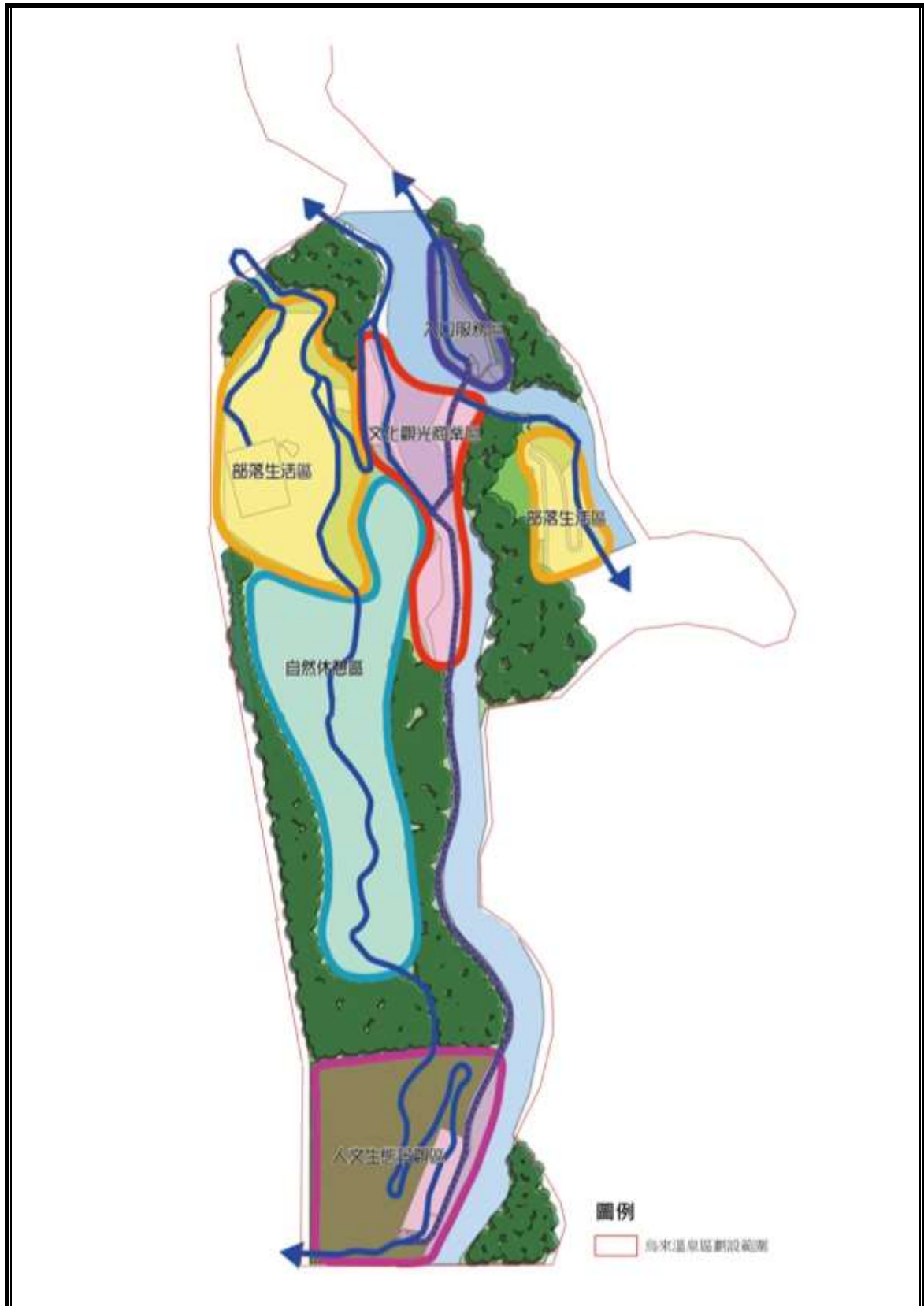


圖 4-1 烏來水源特定區整體發展構想圖

資料來源：本計畫繪製

第五章 變更計畫

第一節 檢討變更原則

一、人民及團體意見

本次通盤檢討於規劃期間所收到之人民陳情意見計 11 件，相關陳情意見均經整理分析後作為規劃參考。

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。主要原則如下：

- (一) 依展繪套合作業成果，重新改訂各項土地使用分區及公共設施用地面積以作為現行計畫面積。
- (二) 依「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圖疑義彙整及討論結論綜理表」中決議「請規劃單位對整體計畫進行通盤性考量」者，依個案現況處理，在不違背規劃意旨、減少拆除既有建物及影響土地所有權人權益最小等原則，並考量實際狀況檢討變更之。

三、計畫年期、計畫人口及居住密度

(一) 計畫年期

現行計畫目標年為民國 94 已屆滿，將配合上位計畫之指導，以新北市區域計畫(草案)之計畫年期，調整本計畫年期為民國 115 年。

(二) 計畫人口

計畫人口之檢討係依據新北市區域計畫(草案)指導、現況居住人口成長趨勢、公共設施服務水準、現行計畫可容納人口數、合理居住密度等分析，並配合未來發展需要及環境容受能力等各項因素調整，作為發展總量之依據。

四、主要計畫、細部計畫拆離原則

主要計畫及細部計畫內容應依都市計畫法第 15 條及第 22 條規定辦理。考量計畫主從特性，在主要計畫中將屬服務全計畫區性質之公共設施保留，

而屬鄰里性公共設施性質者併入住宅區或商業區；於細部計畫中則將地區性公共設施納入。在道路系統方面，凡屬聯外交通功能、串聯鄰里間的道路網絡或 12 公尺以上寬度道路，納為主要計畫道路，而寬度未滿 12 公尺且屬鄰里性道路者，歸於細部計畫範疇。有關主細計之拆離原則如表 5-1 所示。

表 5-1 主要計畫與細部計畫內容拆分原則說明表

項目		主要計畫內容 (都市計畫法第 15 條)	細部計畫內容 (都市計畫法第 22 條)
土地 使用 計畫	住宅區	1. 依據主要計畫道路包圍之住宅區。 2. 歸屬於細部計畫之公共設施用地部分，依其毗鄰分區及使用屬性併入主要計畫土地使用分區。	配合道路系統劃分原則，於細部計畫中表明之細部計畫道路。
	商業區	1. 依據主要計畫道路包圍之商業區。 2. 歸屬於細部計畫之公共設施用地部分，依其毗鄰分區及使用屬性併入主要計畫土地使用分區。	配合道路系統劃分原則，於細部計畫中表明之細部計畫道路。
	旅館區	1. 依據主要計畫道路包圍之旅館區。 2. 歸屬於細部計畫之公共設施用地部分，依其毗鄰分區及使用屬性併入主要計畫土地使用分區	配合道路系統劃分原則，於細部計畫中表明之細部計畫道路
	保安保護區	1. 依據主要計畫道路包圍之保安保護區 2. 歸屬於細部計畫之公共設施用地部分，依其毗鄰分區及使用屬性併入主要計畫土地使用分區	配合道路系統劃分原則，於細部計畫中表明之細部計畫道路
	河川區	依河川區域線所劃設之河川區	依主要計畫劃設
	其他特定專用區	主要計畫道路包圍之特定專用區：電信專用區及宗教專用區	配合道路系統劃分原則，於細部計畫中表明之細部計畫道路。

項目		主要計畫內容 (都市計畫法第15條)	細部計畫內容 (都市計畫法第22條)
公共設施計畫	機關用地	屬區域型之機關用地(烏來區戶政事務所及後備軍人中心):機二、機四、機五、機七、機(供遊客服務中心使用)、機八	屬鄰里姓機關用地(活動中心使用):機六
	學校用地	國小用地:文一 國中用地:文二	依主要計畫劃設
	公園 綠地 廣場	區域型公園、綠地、廣場兼供停車場使用	依主要計畫劃設
	停車場用地	依據主要計畫道路毗鄰之停車場用地區:停一、停四、停五、停六	非毗鄰主要道路之停車場用地:停三
	交通系統計畫	1.計畫寬度12公尺以上之道路系統為原則 2.屬於計畫區聯外性質之道路連通重要幹道之道路系統 3.計畫道路以外之其他交通系統或設施所需用地。 4.具有連接不同使用分區與公共設施之功能之人行步道。	1.計畫寬度為版12公尺之道路系統 2.非串聯鄰里單元之連通重要幹道之出入道路系統 3.非串聯鄰里單元及連通重要幹道之人行步道
	其他	公用設備用地(公墓、發電廠):公墓用地、發電廠用地	依主要計畫劃設
其他應表明事項		依實際需求訂之。	依實際需求訂之。

資料來源:本計畫整理

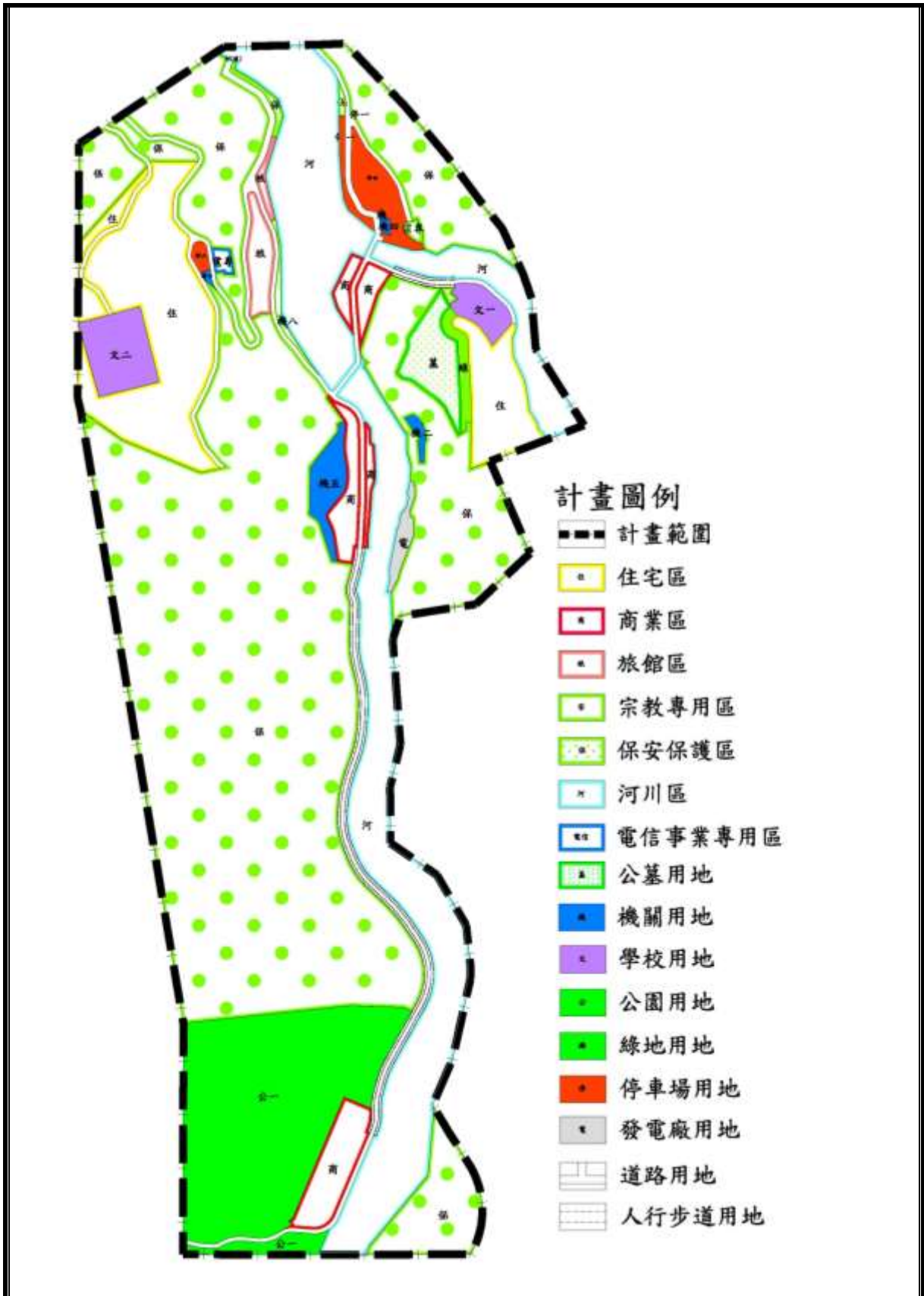
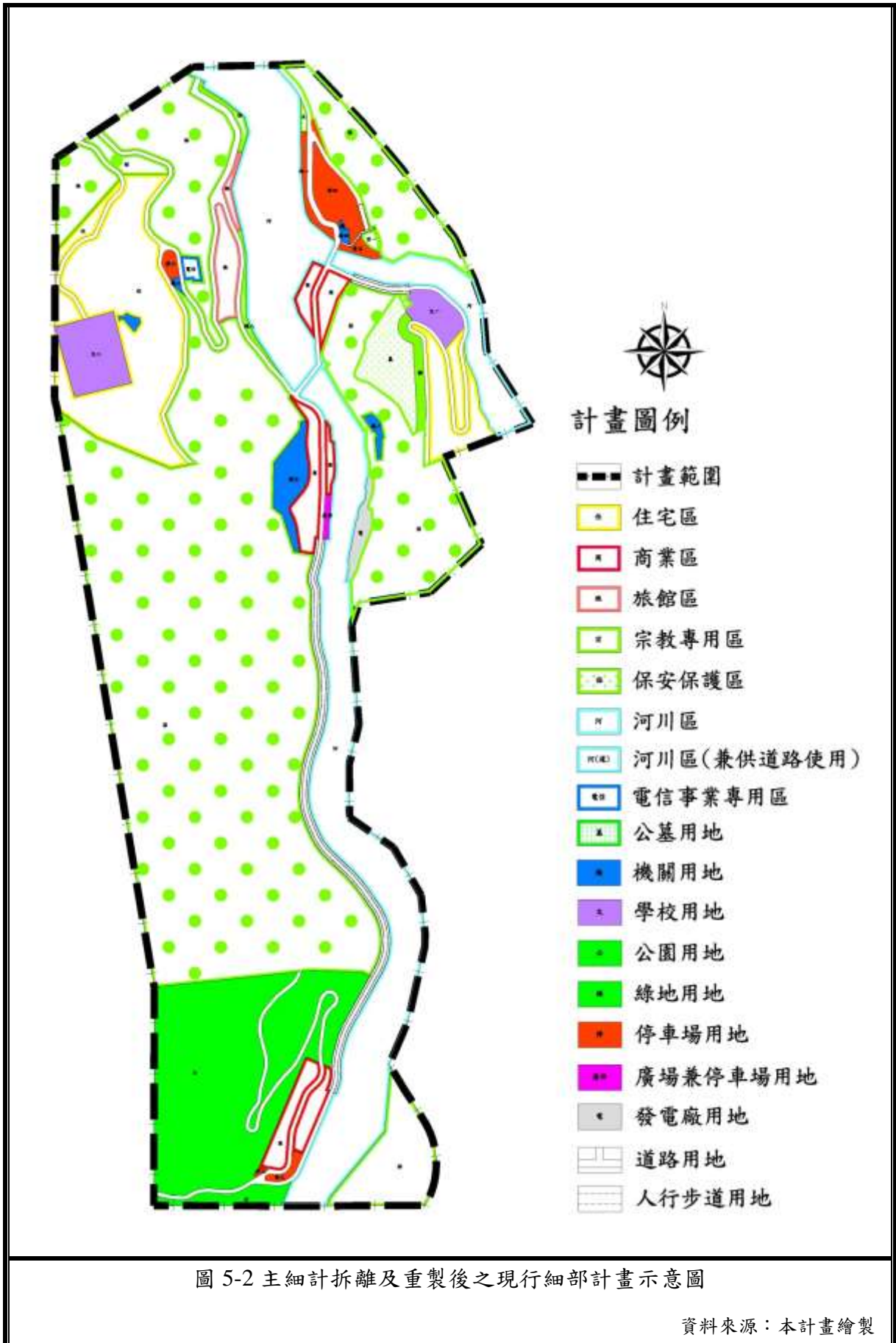


圖 5-1 主細計拆離及重製後之現行主要計畫示意圖

資料來源：本計畫繪製



五、土地使用分區檢討原則

本特定區計畫以維護水源特定區之水源、水質、水量，俾充分供應臺北都會區自來水用水，並防止水庫淤積，延長水庫使用年限為目標，依據環境敏感性、發展現況及公民團體之建議，彙整土地使用發展課題，並擬定檢討變更原則。在考量環境變遷可能性、開發衝擊影響程度、地方發展需要及土地利用適宜性等因素，配合檢討不合時宜之土地變更為適當分區。

(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.現行計畫劃設之各種住宅區，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。依都市計畫法第15及22條規定，分離後之主要計畫僅劃設住宅區，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。現行計畫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) 旅館區

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，檢討旅館區面積及區位。現行計畫旅館區所在位置交通便利，符合本區觀光發展需求，故維持現有旅館區之劃設。

(四) 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，應維持原土地使用分區之劃設。

基於原住民族基本法精神，為保障原住民於保留地內居住之基本權益，並符合烏來區原住民生活與居住需求，檢討於土地使用管制規定，增列有關保安保護區有條件提供原住民興建自住住宅之方案。

為落實溫泉法之精神，並兼顧山林保育及永續利用溫泉，故輔導位於在國土安全有疑慮之既有溫泉業者至保安保護區，且依循溫泉產業專用區開發許可之相關作業規範辦理變更（詳如附件三申請變更溫泉產業專用區審議原則）。

（五）河川區

1.河川區域線範圍內之土地檢討原則

- （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）另已開闢之道路用地，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，變更為河川區(兼供道路使用)。

2.河川區域線範圍外之土地檢討原則

- （1）土地之使用分區於都市計畫發布時即為河川區者，則檢討變更毗鄰或適宜之公共設施用地或分區，惟無法獨立使用者，併入河川區。
- （2）土地之使用分區於變更為河川區前非屬河川區者，以恢復原分區為原則，惟恢復原分區無法獨立使用者，參考毗鄰土地變更為其他適宜之用地或分區。

（六）其他特定專用區

現行計畫劃設之其他特定專用區，如電信專用區、宗教專用區等，於主要計畫僅表明該分區，並配合主要道路系統劃分原則，於細部計畫表明細部計畫道路及其他非屬全市型之公共設施用地。

（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。

六、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、重大建設計畫、開闢現況、需地機關之需求、土地所有權人之意願等因素，配合實際發展需要者予以檢討，變更之原則分述如下：

- (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) 公共設施及公用設備用地，配合需地機關及事業單位提出之需求檢討變更。
- (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、廣場及兒童遊樂場等五項公共設施用地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) 調整公共設施及道路用地編號，避免原都市計畫地區編號相同之情形，全面檢討修正之。

七、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。

八、公共設施用地變更回饋通案性原則

- (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 5-2 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新店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。

九、都市防災計畫檢討原則

本計畫區位於自來水水質水量保護區內，且考量本地區環境現況，檢視原防災計畫。由於本計畫區為烏來區最主要的市街地區，且主要聯外救災路線僅省道台9甲線，故應整合烏來全區防災指揮體系，地方救災並應以有能力自救14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。

十、生態都市發展策略

現行計畫並無訂定生態都市發展策略，故本次通盤檢討依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條之規定增訂之，僅做策略引導，詳細生態都市發展規劃原則於細部計畫增訂之，考慮事項如下：

- (一) 分析計畫區內自然、景觀等各項資源，建構生態都市，達成自然景觀管理維護策略。
- (二) 加強計畫區內水與綠資源發展，建構水綠網絡發展策略。
- (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。

十一、保安保護區內原住民保留地之興建自住住宅方案指導原則

為保障原住民族基本居住權利，並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，指導之原則分述如下：

- (一) 配合原住民族基本法之相關規定。
- (二) 申請基地條件不得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、全國區域計畫法所公告之第一級環境敏感區，另屬空地新建之基地，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。

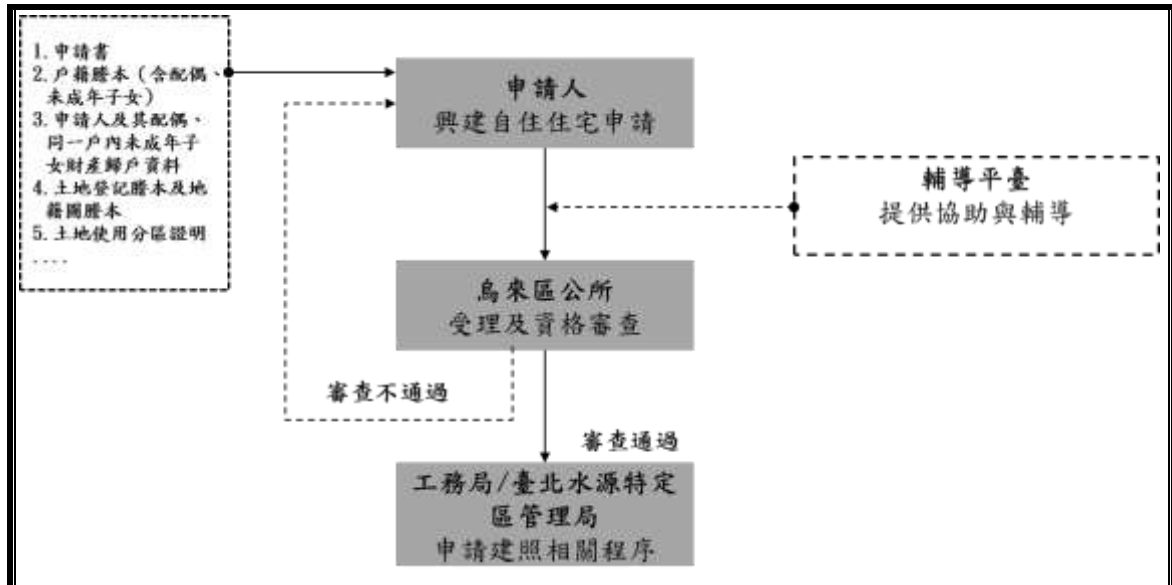


圖 5-3 保安保護區內原住民保留地之興建自住住宅方案架構圖

資料來源：本計畫繪製

第二節 變更內容

原有計畫依前述發展現況、檢討分析、發展課題對策、發展構想、公共設施用地協調會意見、公民及團體陳情內容及變更原則等，研擬變更內容。另本次通盤檢討併同辦理「都市計畫成果清理改算及展繪套合作業」，故其變更內容可分為「計畫圖重製變更」及「都市計畫通盤檢討變更」二大類，以下茲就此二部分所涉及之變更內容詳細說明如下，變更位置詳圖 5-3。

一、計畫圖重製變更

計畫圖重製變更類係依「烏來水源特定區都市計畫成果清理改算及展繪套合作業」成果疑義研討會議決議，計有重製疑義案 16 案納入通盤檢討考量是否需提列變更，其中河川區依據經濟部 102 年公告之河川區域線檢討變更，詳細變更內容如表 5-2。

二、都市計畫通盤檢討變更

本次檢討作業共提出 11 案，除配合計畫圖重製變更提出 1 案外，其餘共有 10 案屬計畫內容變更，包括計畫年期變更、計畫人口變更、主細計拆離、配合計畫圖重製變更調整計畫總面積、公共設施變更等，其變更內容詳如表 5-2，變更後面積統計表詳如表 5-3。

表 5-3 變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)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	另詳見計畫書第二章表 2-3		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。	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
	畫圖重製前後面積調整				
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	生態都市發展策略	-	增訂生態都市發展策略	依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7 條規定訂定。	
變 7	都市設計指導原則	-	增訂都市設計指導原則	為提升生活環境品質，達到發展定位及目標增訂之。	
變 8	實施進度與經費	實施進度與經費	實施進度與經費	配合主要計畫公共設施開闢情形檢討修訂，以符合實際。	
變 9	全畫區	含細部計畫內容	另擬細部計畫	1.現行烏來水源特定區都市計畫係主要計畫包含細部	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	
		原計畫	新計畫			
		道路用地 (-0.7099)	公園用地 (0.7099)	計畫內容，致變更都市計畫作業耗時費力，為利於都市計畫執行，考量計畫主從特性，將細部計畫區合併後，依主細計分離原則辦理。 2.計畫書內容依都市計畫法相關規定辦理。 3.主細計分離原則： (1)機關用地、學校用地、停車場用地(一)(四)(五)(六)、公共設施用地等屬區域型公共設施列於主要計畫。 (2)公園用地劃設面積未達全區計畫面積10%，故劃分於主要計畫；廣停用地配合整合發展需要劃於細部計畫。 (3)12公尺(含)以上與具重要聯通功能之計畫道路劃歸主要計畫層級；未達12公尺道路及非屬串聯重要幹道之道路，皆列為細部計畫道路用地。 (4)具連接不同使用分區與公共設施功能之人行步道列於主要計畫。 (5)前述列入細部計畫公共設施及道路者，於主要計畫圖係調整劃入毗鄰土地使用分區。	位置：計畫區南側環山路、瀑布路交叉口 位置：文二用地東側。 位置：宗教專用區北側之東西向人行步道用地。	
		道路用地 (-0.5654)	住宅區 (0.5654)			
		廣場兼停車場用地 (-0.1169)	商業區 (0.1169)			
		停車場用地 (-0.1860)	商業區 (0.4424)			
		道路用地 (-0.2564)				
		道路用地 (-1.0233)	保安保護區 (1.0233)			
		機關用地 (-0.0895)	住宅區 (0.0895)			
		人行步道用地 (-0.0309)	停車場用地 (0.0269)			
保安保護區 (0.0040)						
變10		停四 (-1.0553)	停二 (+1.2410)	調整公共設施用地編號，以利後續執行。	位置：宗教專用區西側。	
		停五 (-0.1857)				
		停六 (-0.1641)	停四 (+0.1641)			位置：環山路、西羅岸路交叉口。
		機八 (-0.0138)	機三 (+0.0138)			位置：電信事業專用區

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
					東側。
		機 (-0.0224)	機一 (+0.0224)		位置：烏來橋北側。
		公三 (14.0768)	公一 (14.0768)		位置：計畫區南側。
變 11	計畫區北部河川區	河川區 (-0.8696)	保安保護區 (+0.8696)	<p>1.配合本次都市計畫書圖重製檢討疑義會議決議辦理。</p> <p>(1)疑義內容：位於樁位04-S15~04-S26 及04-S79~04-S90，計畫=樁位≠河川區域線，地籍已分割，權屬為公有，樁位及河川區域線皆損及部分建物，該處河川區域線範圍為51年劃定、74年局部變更、93年第1次檢討變更、102年第2次檢討變更。</p> <p>(2)疑義研討決議：依建議處理方案依計畫線展繪，另請規劃單位於一般通檢時，考量是否參酌102年(或最新公告年度)之公告河川區域線。</p> <p>2.依據民國102年1月24日經授水字第10220201190號函公告之河川區域線檢討變更，將劃入河川區域之土地調整為河川區或河川區(兼供道路使用)，劃出河川區域土地則併毗鄰分區變更為保安保護區。</p>	疑義31、32、33、34、35、36及38案
		停車場用地 (-0.0108)	河川區 (+0.0108)		
		道路用地 (-0.0813)	河川區(兼供道路使用) (+0.0813)		
		保安保護區 (-0.0257)	河川區 (+0.0257)		

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準

表 5-4 變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)變更部分面積統計表

新編號		變 1	變 2	變 3	變 4	變 5	變 6	變 7	變 8	變 9	變 10	變 11	小計
項目													
土地 使用 分區	住宅區									0.6549			
	商業區									0.5593			
	旅館區												
	宗教專用區												
	電信事業專用區												
	保安保護區									1.0273		0.8439	0.8439
	河川區											-0.8331	-0.8331
	河川區(兼供道路使用)											0.0813	0.0813
公共 設施 用地	機關用地									-0.0895			
	學校用地												
	公園用地									0.7099			
	綠地												
	停車場用地									-0.1591		-0.0108	-0.0108
	廣場兼停車場用地									-0.1169			
	發電廠用地												
	公墓用地												
	人行步道用地									-0.0309			-0.00813
	道路用地									-2.5550		-0.0813	
		調整計畫目標年至民國 115 年	調整計畫人口為 2,800 人。	依重製計畫圖重新丈量計畫面積	依重製計畫圖重新丈量各項土地使用分區及公共設施用地面積	修訂防災計畫	增訂生態都市發展策略	增訂都市設計計畫	修訂實施進度與經費		調整公共設施編號		

註：表內面積係為變更面積，單位：公頃

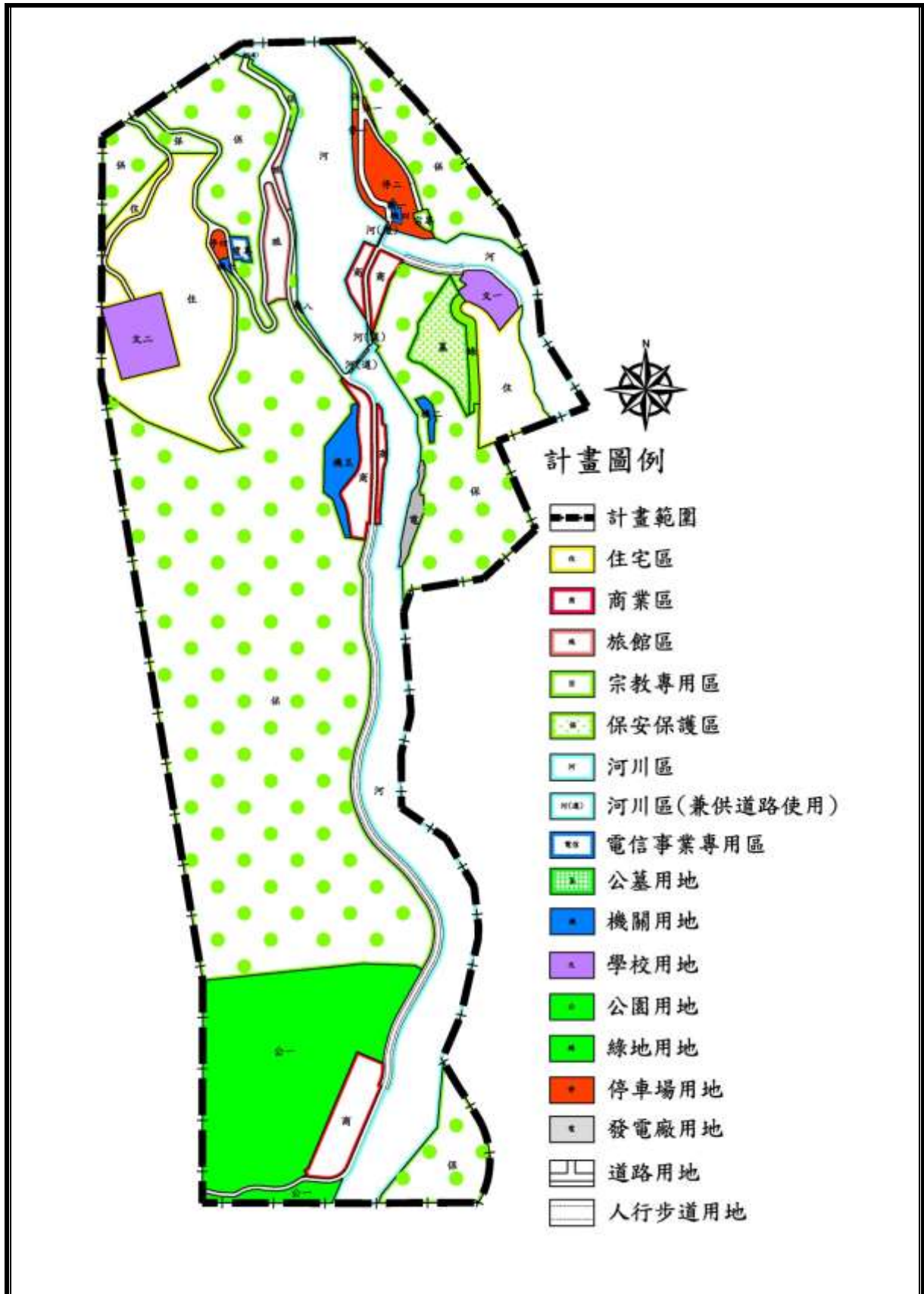


圖 5-4 變更烏來水源特定區主要計畫（第三次通盤檢討）變更位置示意圖

資料來源：本計畫繪製

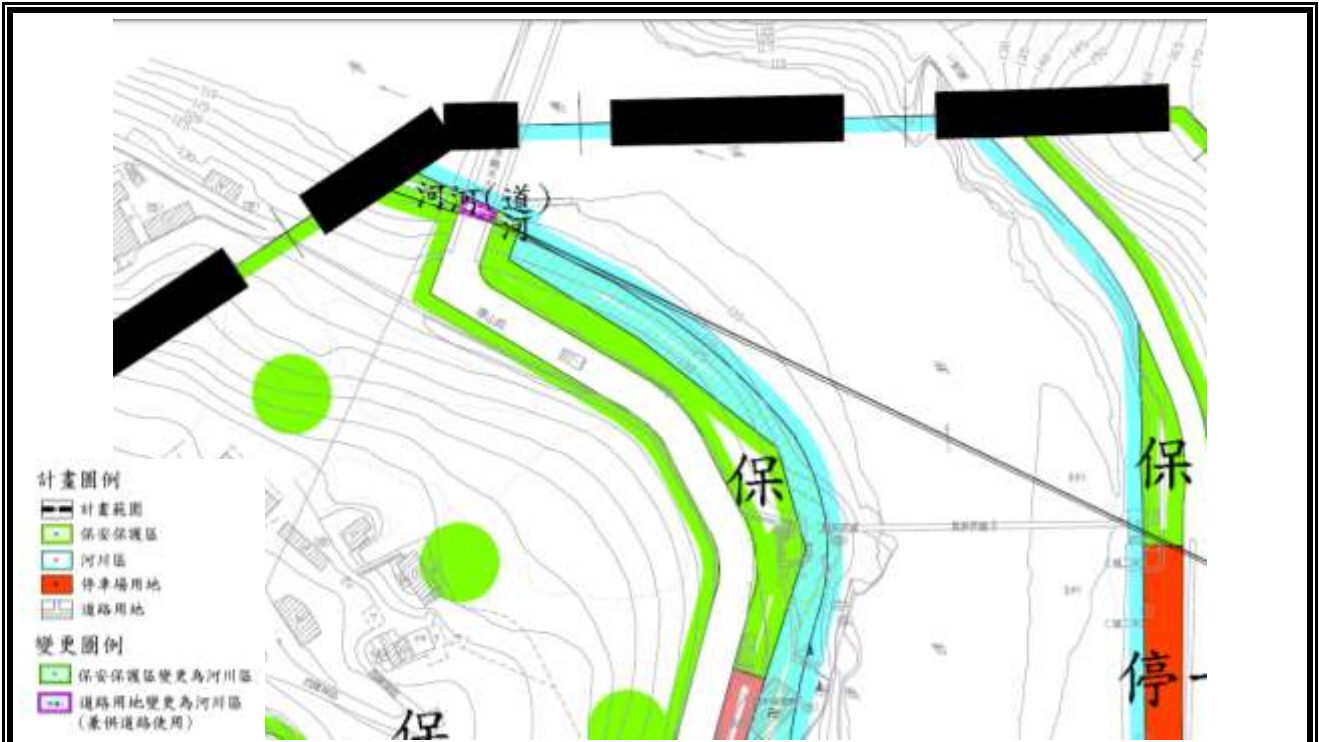


圖 5-5 變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤
檢討)案變更編號(11)示意圖(1)

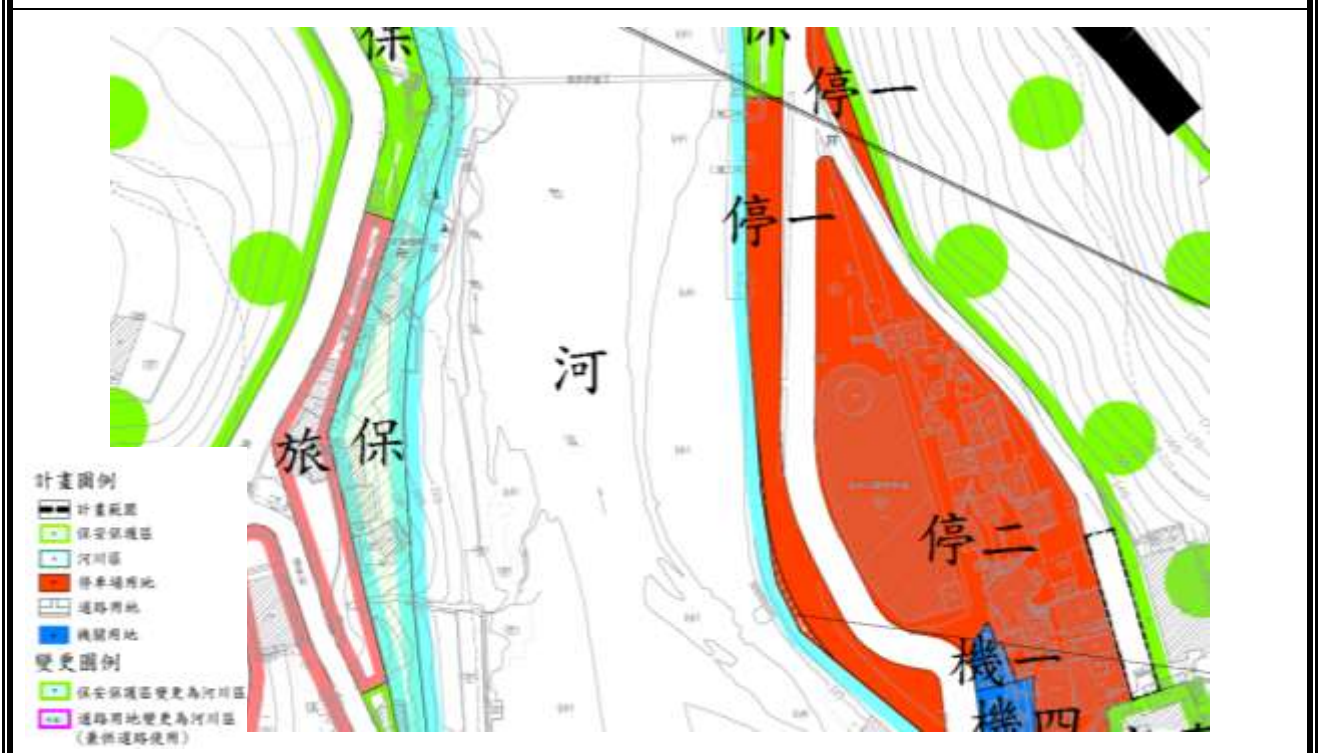


圖 5-6 變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤
檢討)案變更編號(11)示意圖(2)

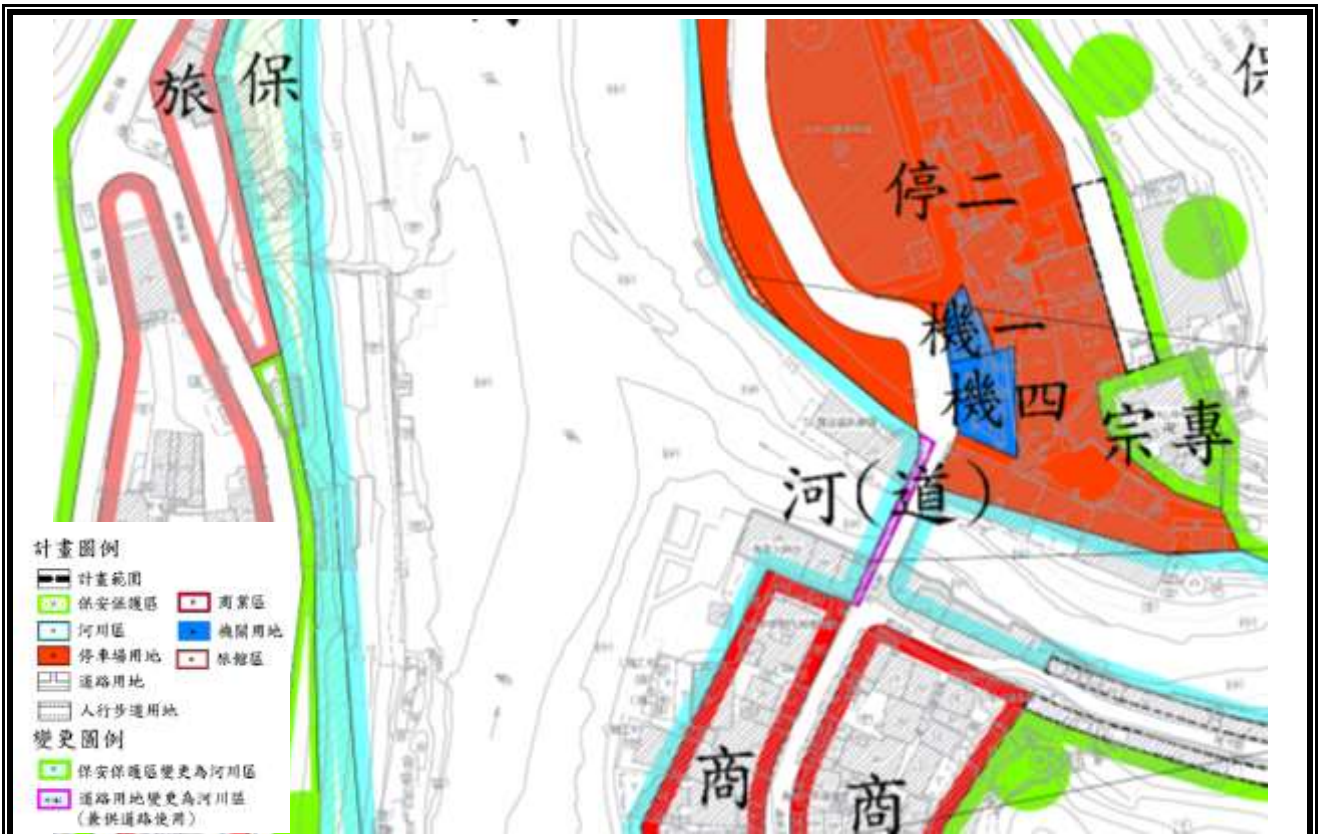


圖 5-7 變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案變更編號(11)示意圖(3)

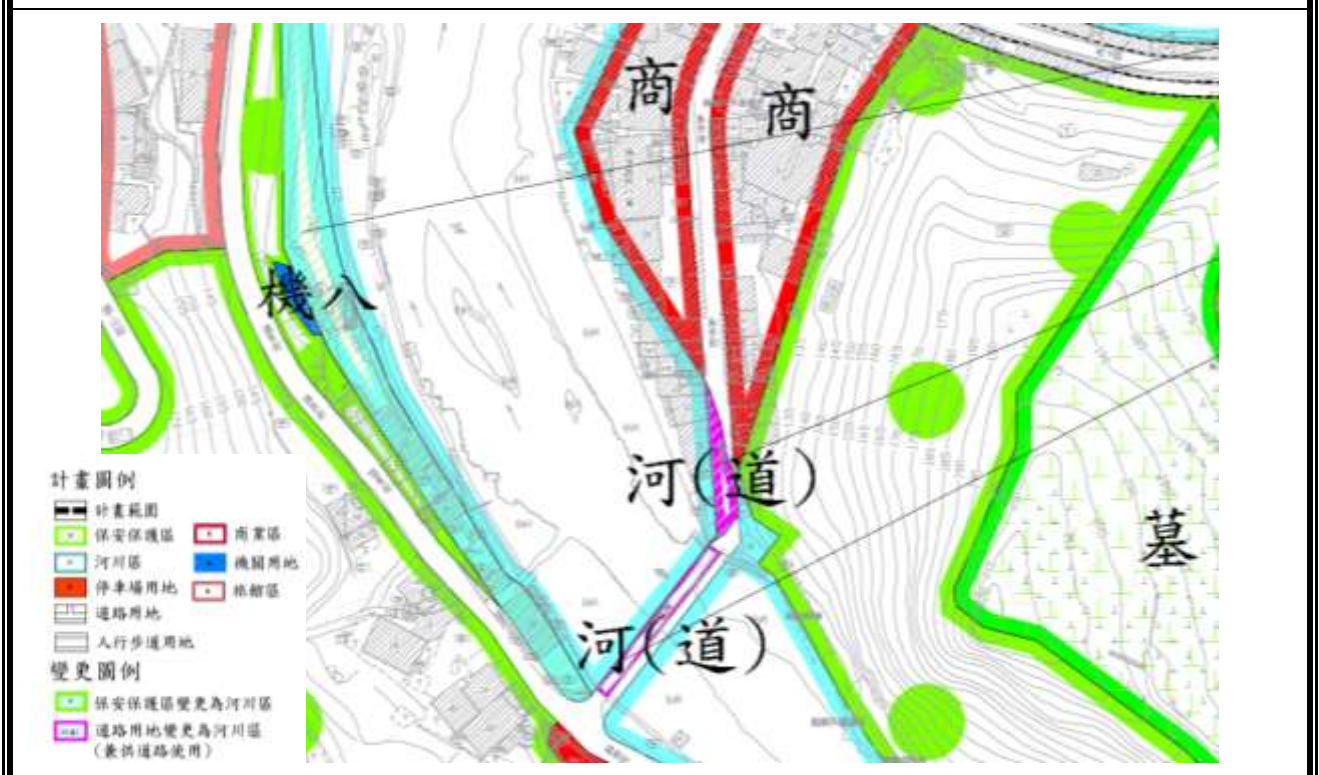


圖 5-8 變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案變更編號(11)示意圖(4)

第六章 檢討後計畫

第一節 計畫面積與範圍

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，檢討配合主細計拆離原則辦理後，部分細部計畫公共設施歸屬主要計畫住宅區，故檢討後住宅區計畫面積為 12.5676 公頃。

二、商業區

原計畫商業區面積 3.9200 公頃，重製後計畫面積為 3.9674 公頃，並經檢討配合已開闢道路調整路型，其檢討後計畫面積 4.5267 公頃。

三、旅館區

原計畫劃設旅館區計畫面積 1.1900 公頃，重製後計畫面積為 1.2266 公頃，本次檢討後維持不變更。

四、宗教專用區

原計畫劃設宗教專用區 1 處，計畫面積 0.1200 公頃，重製後計畫面積為 0.1179 公頃，本次檢討後維持不變更。

五、電信事業專用區

原計畫劃設電信事業專用區 1 處，計畫面積 0.1900 公頃，重製後計畫面積為 0.1877 公頃，本次檢討後維持不變更。

六、保安保護區

原計畫保護區面積 76.2600 公頃，重製後計畫面積 78.8519 公頃。本次檢討因配合大臺北水源區土地使用分區名稱一致性，故將保護區變更為保安保護區，並配合河川區調整，檢討後計畫面積為 80.7231 公頃。

七、河川區

原計畫河川區面積 26.4600 公頃，重製後計畫面積 26.7362 公頃。本次檢討配合新店溪青潭水源、水質、水量保護區範圍線調整計畫範圍，及配合河川區域範圍調整，檢討後計畫面積為 25.9031 公頃。

八、河川區(兼供道路使用)

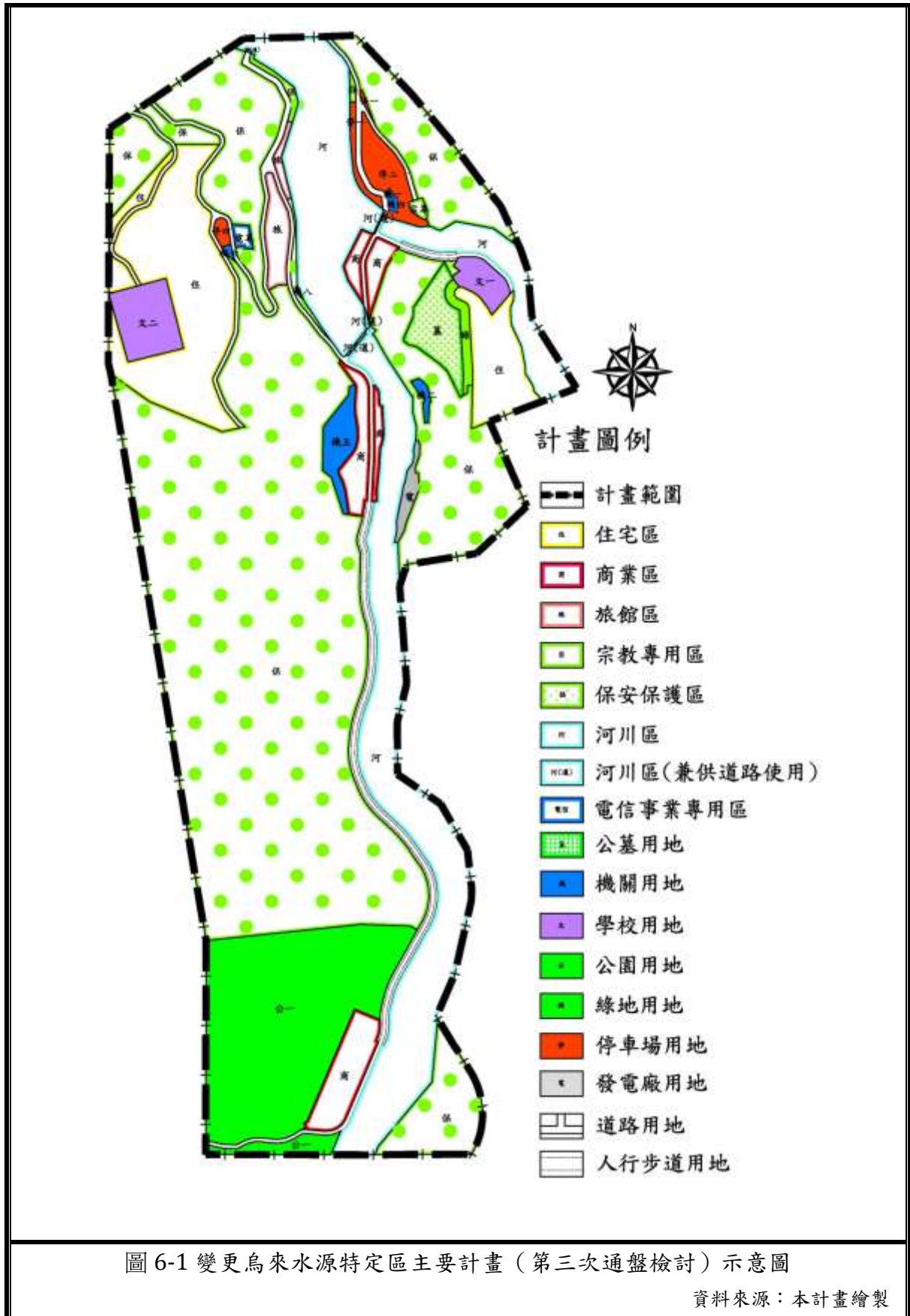
原計畫無該土地使用分區，本次檢討配合河川區域範圍調整，將河川區域範圍內已開闢道路用地變更為河川區(兼供道路使用)，檢討後計畫面積為 0.0813 公頃。

表 6-1 變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積分配表

項目	本次通檢變更前(重製後)(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	120.0004	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)。



第四節 公共設施計畫

公共設施計畫包括學校用地、機關用地、停車場用地、公園用地、綠地、發電廠用地、公墓用地、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 29.5723 公頃，估計計畫區總面積之 19.09%，說明如下：

一、機關用地

原計畫劃設機關用地計畫面積 1.4324 公頃，重製後計畫面積為 1.4090 公頃，本次檢討配合主細拆離，檢討後主要計畫機關用地計 6 處，面積為 1.3195 公頃。

二、學校用地

原計畫劃設學校用地 2 處，計畫面積 2.7000 公頃，文一供國小使用，文二供國中使用，重製後計畫面積 2.7294 公頃，檢討後維持不變更。

三、停車場用地

原計畫劃設停車場用地計畫面積 1.8376 公頃，重製後計畫面積 1.9184 公頃，本次檢討配合河川區域範圍調整，變更部分停車場用地為河川區，並配合主細拆離調整，檢討後主要計畫停車場用地 3 處，計畫面積 1.7485 公頃。

四、公園用地

原計畫劃設公園用地 1 處，計畫面積 14.0600 公頃，重製後計畫面積 14.0821 公頃，本次配合主細拆離調整，檢討後計畫面積為 14.7920 公頃。

五、綠地

原計畫劃設綠地用地 1 處，計畫面積 0.5200 公頃，重製後計畫面積 0.4954 公頃，本次檢討維持不變更。

六、發電廠用地

原計畫劃設發電廠用地 1 處，計畫面積 0.4100 公頃，重製後計畫面積 0.4349 公頃，檢討後維持不變更。

七、公墓用地

原計畫劃設公墓用地 1 處，計畫面積 1.7200 公頃，重製後計畫面積

1.7494 公頃，檢討後維持不變更。

八、人行步道用地

原計畫人行步道用地計畫面積 1.8800 公頃，重製後計畫面積為 1.4552 公頃，本次檢討配合主細拆離，檢討後計畫面積為 1.4243 公頃。

九、道路用地

原計畫道路用地計畫面積為 7.7900 公頃，重製後計畫面積為 7.5152 公頃，本次檢討配合河川區域範圍調整，變更部分道路用地為河川區(兼供道路使用)，並配合主細拆離，檢討後計畫面積為 4.8789 公頃。

表 6-2 變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表

項目	編號	計畫面積	位置	備註
		(公頃)		
機關用地	機一	0.0224	計畫區北部，烏來橋北側。(原機關用地(供遊客服務中心使用))。	
	機二	0.1527	計畫區中部，發電廠北側。	
	機三	0.0138	計畫區北部，旅館區南側(原機八)。	
	機四	0.0528	計畫區北部，烏來橋北側。	
	機五	1.0337	計畫區中部，商業區西側。	
	機七	0.0441	計畫區西部，電信事業專用區西側。	
	小計	1.3195		
學校用地	文一	0.8335	計畫區北部，公墓東側	供國中小使用
	文二	1.8959	計畫區西部，機六西側	供國中使用的
	小計	2.7294		
公園用地	公一	14.7920	計畫區西南部	得作非營利性公益設施多目標使用
停車場用地	停一	0.3165	計畫區北部，烏來橋北側	得作多目標使用
	停二	1.2679	計畫區北部，機一北側	得作多目標使用
	停四	0.1641	計畫區西部，電信事業專用區西側(原停六)。	得作多目標使用
	小計	1.7485		
發電廠用地		0.4349	計畫區中部，機二南側	
公墓用地		1.7494	計畫區東部	
綠地用地		0.4954	計畫區東部，文二西南側	
人行步道用地		1.4243		
道路用地		4.8789		
總計		29.5723		

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。

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，劃設人行步道用地。

(一) 3 號道路

自二號道路覽勝大橋南側起，南至計畫區南側商業區止，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 2,300 公尺。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 7 號道路

自計畫區東北側二號道路分歧起，前段為計畫道路、道路寬度為 8 公尺，長度約 185 公尺。

(六) 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；及宗教專用區北側劃設 10 公尺寬之人行步道，長度為 55 公尺。

表 6-3 變更烏來水源特定區計畫(第三次通盤檢討)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	2,300	區內道路(孝義產業道路)
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	

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

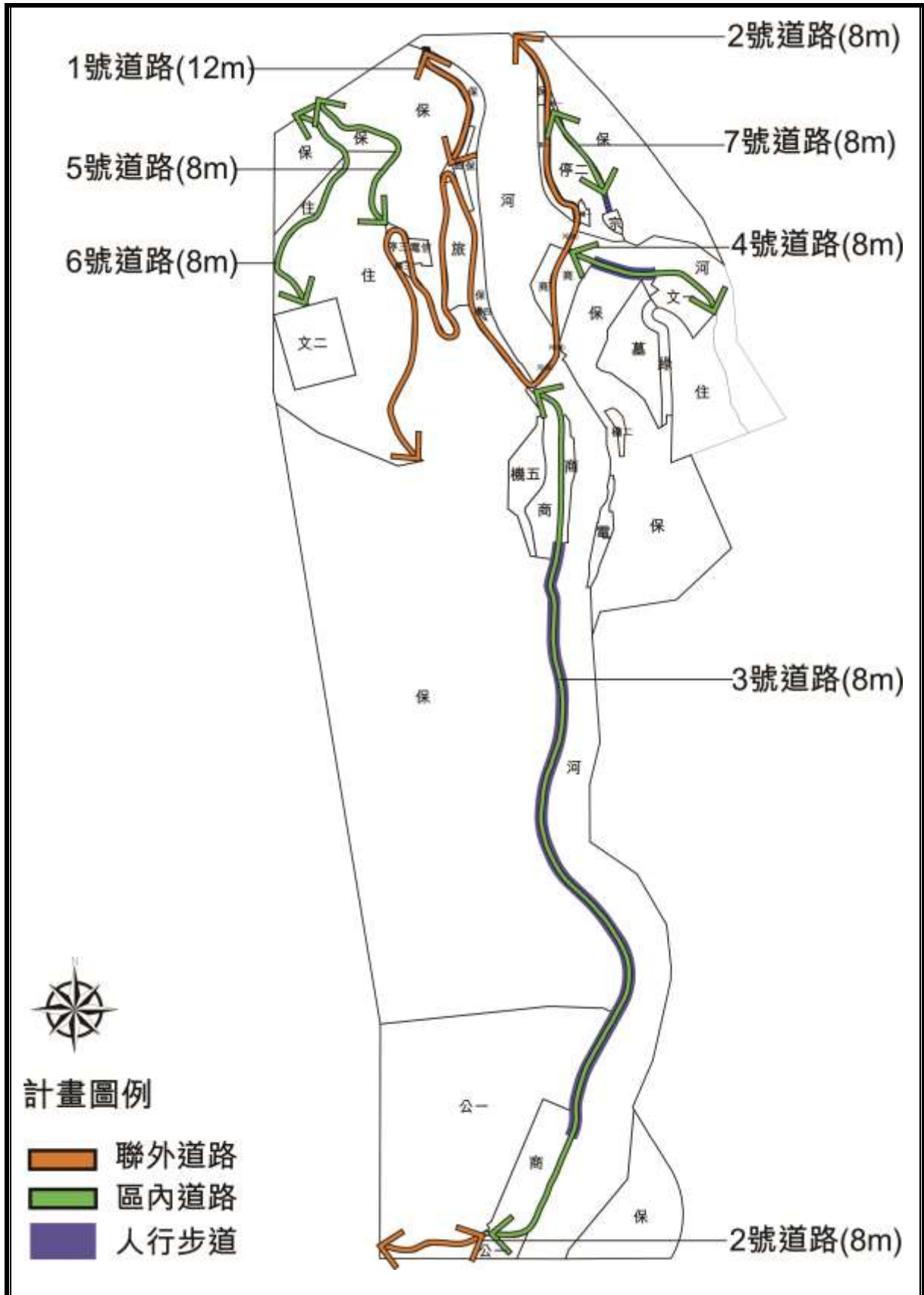


圖 6-2 變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)道路系統計畫示意圖

資料來源：本計畫繪製

第六節 都市防災計畫

依據行政院 2391 次院會都市防災「災害防救」決議暨部頒「都市計畫定期通盤檢討辦法」第七條規定，都市計畫應就都市防災避難場所、消防救災路線納入都市計畫配合辦理，並應符合內政部函頒「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」之相關規定。爰此，本計畫係檢討「變更烏來水源特定區計畫（第二次通盤檢討）」第七章都市防災計畫中內容，並參考「內政部消防署新北市烏來區烏來里簡易疏散避難圖」，以及蘇迪勒風災後，烏來區公所於民國 104 年 11 月研擬的「烏來區地區災害防救計畫」，依土地利用型態及道路系統，劃設防災避難場所、防救災路線等，詳細內容說明如下。

一、防(救)災應變能力的強化

在蘇迪勒颱風重創烏來後，因烏來地區完全依賴省道台 9 甲線作為對外聯絡之交通動線，每當有土石流或坍方等災害造成道路中斷，便會立即成為孤島。因此，在防(救)災的準備上，應有多元化的應變能力，參考「烏來區地區災害防救計畫」，重點有三：

(一) 提前疏散或空中支援

由於受限於自然環境條件，其避難路線過於單一，可能造成孤島效應。於土石流疏散避難計畫中納入，必要時於颱風期間，提前進行疏散避難或協調其他單位進行空中支援載送保全對象及提供必要之物資，以提升複合型災害之應變能力，並應明確指出區內可供直昇機降落、空拋物資集中地點，以利管理與運送。

(二) 發布疏散訊息的時機

當中央氣象局發布烏來地區之預測雨量大於土石流警戒基準值，由農委會發布烏來地區為二級(黃色警戒)土石流警戒時，新北市政府應進行疏散避難勸告撤離危險區居民，以達到災害傷亡趨近於零之目的。

(三) 物資儲存量的提高

為了避免第一時間的救援無法及時趕到，在災害頻繁季節來臨前，應先將物資的儲存量，從原有的三天，提高到十四天，以爭取更多可以自救的時間。

二、都市防(救)災避難場所及設施

本計畫之防災系統應兼顧著重於防火及防震方面，其中都市防災避難場所及設施等。本計畫區之都市防災避難場所及設施係以都市計畫現況設置劃設之，除以安全性高之公、私有建築用地外，尚可利用學校、公園、兒童遊樂場、綠地和道路等具備較大型開放空間之公共設施用地，以兼作避難防災場所及緊急疏散地區使用。

(一) 臨時避難場所

臨時避難場所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用，可利用鄰里公園、大型空地及廣場為劃設範圍。本計畫區之公共開放空間(停車場用地)為臨時避難場所。

(二) 長期避難場所

長期避難場所之劃設，除因應前項空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用外，並提供較完善之設備和庇護場所，可利用學校、活動中心為劃設範圍。

(三) 防(救)災指揮中心

本計畫區內之機關用地(烏來消防分隊、烏來分駐所及戶政事務所用地)為防(救)災指揮中心。

(四) 防(救)災避難設施

有關防(救)災避難設施，包括各住宅單元或防(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，要以能自救十四日考量進行物資儲備。

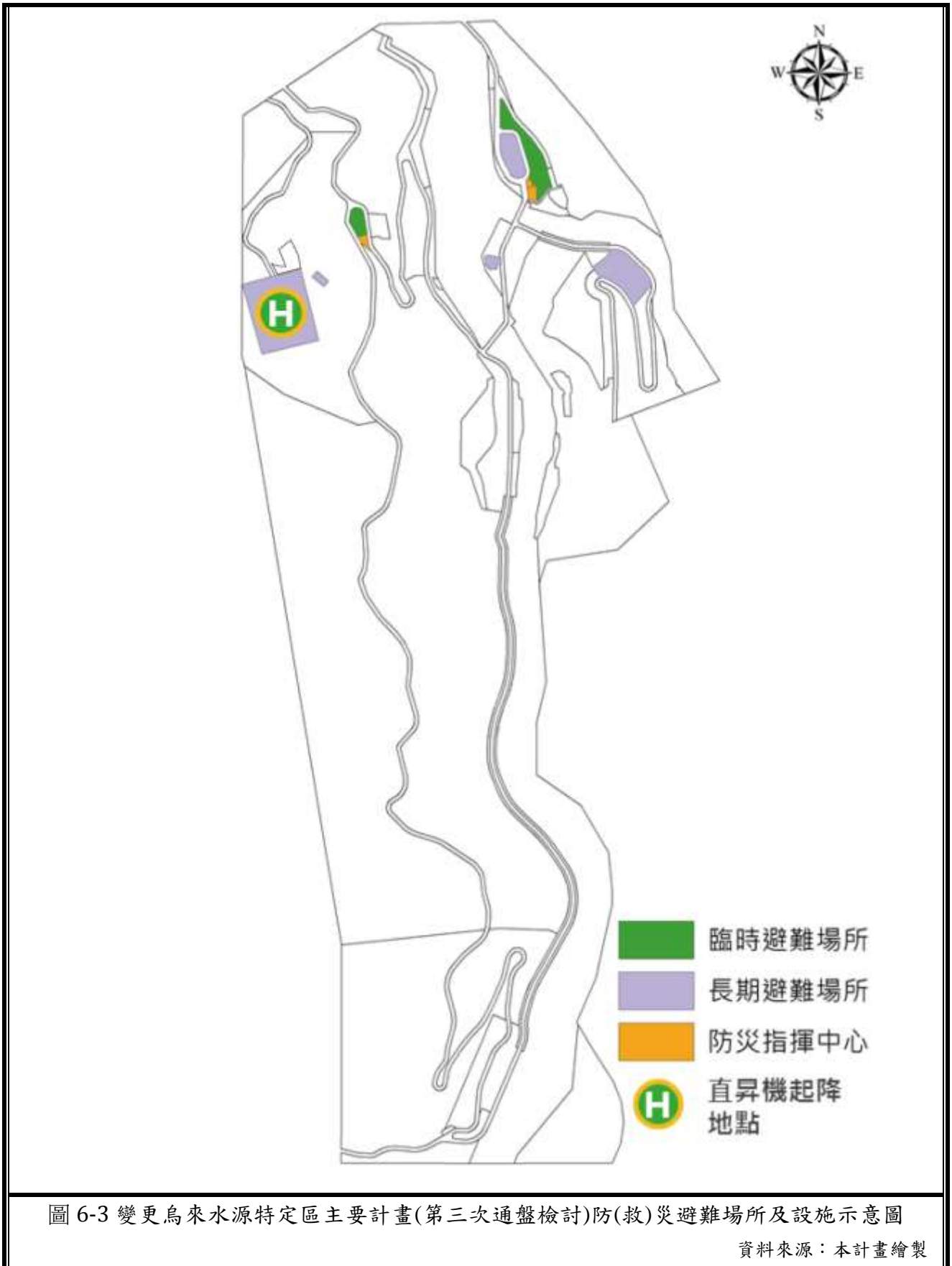
本計畫依據「變更烏來水源特定區計畫(第二次通盤檢討)」，第七章都市防災計畫中內容之修正，參考「烏來區地區災害防救計畫」，並經由分析周邊災害潛勢情形，修正烏來地區防災計畫。

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形，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。

長期避難場所有兩處，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。

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，為烏來區的分駐所及戶政事務所用地。而圖中左側北處的防災指揮中心，為烏來區區內的消防分隊。此兩處之災害潛勢情形不嚴重，所以保留此兩處之設置。

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。



三、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。

本計畫依據「變更烏來水源特定區計畫(第二次通盤檢討)」，第七章都市防災計畫中內容之修正，並經由分析周邊災害潛勢情形，修正烏來地區防災計畫如圖 6-4 所示。

(一) 緊急避難道路

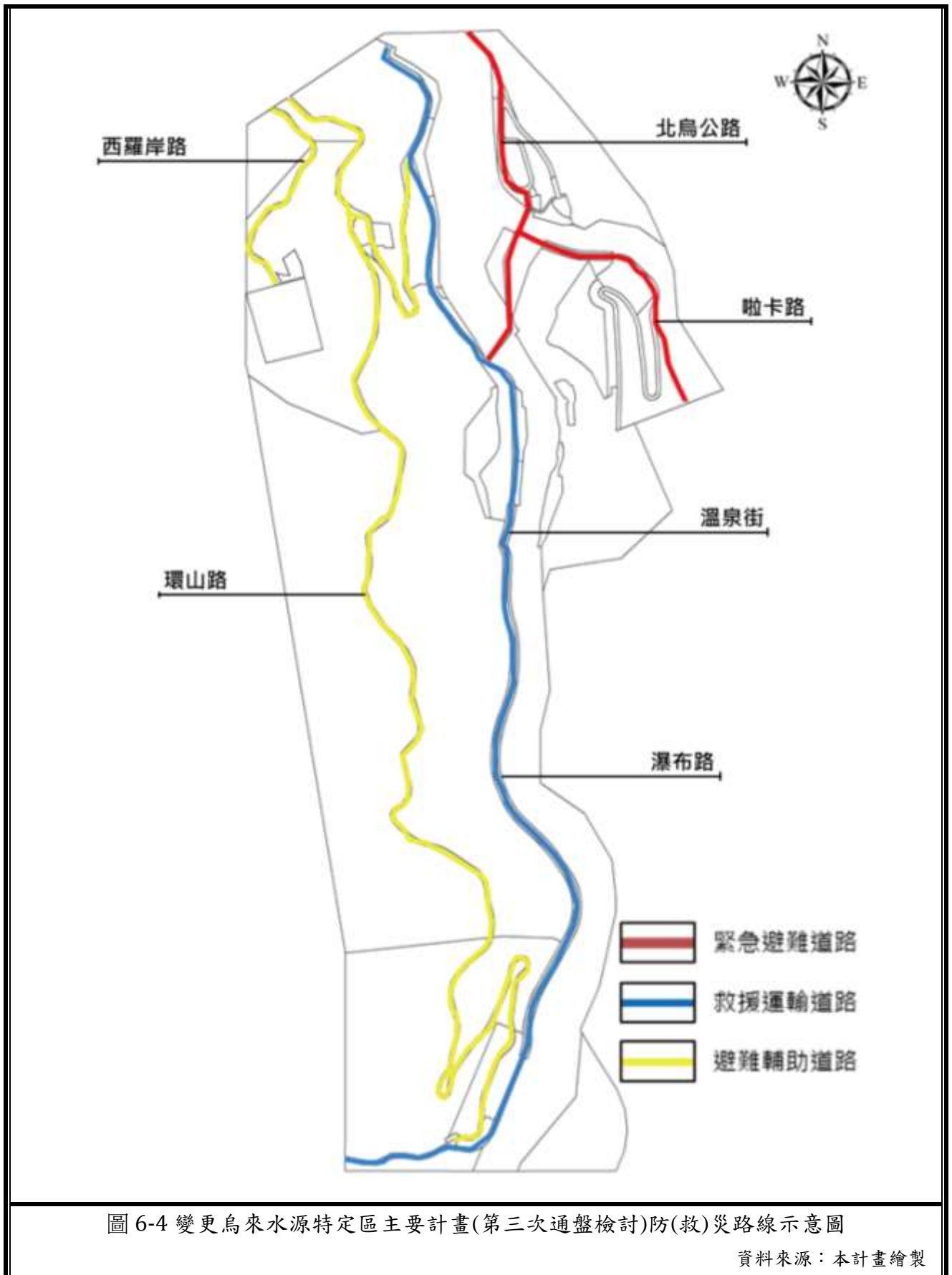
緊急避難道路(圖 6-4 中以紅色表示)，為圖中最右上方之北烏公路、烏來橋及啦卡路所構成的省道台 9 甲線，以及烏來橋與烏來老街所構成的市區道路，再加上正中間的溫泉街與環山路兩條道路，環山路路段往北通，可銜接到省道台 9 甲線的北烏公路，此紅色之三段道路，構成本計畫區之緊急避難道路。

(二) 救援運輸道路

救援運輸道路(圖 6-4 中以藍色表示)，本計畫區指定溫泉街及瀑布路為救援輸送道路。

(三) 避難輔助道路

避難輔助道路(圖 6-4 中以黃色表示)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。



第七節 生態都市發展策略

現行計畫並無訂定生態都市發展策略，故本次通盤檢討依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條之規定增訂之，詳細的生態都市發展規劃原則於細部計畫增訂之，考慮事項如下：

- 一、分析計畫區內自然、景觀等各項資源，建構生態城市，達成自然景觀管理維護策略，讓人類可以擁有舒適的生活環境，生物有安全的遷徙與棲息場所。
- 二、加強計畫區內水與綠資源的維護與補強，加強滯洪與保水基盤設施建設，建構水與綠網絡發展策略。
- 三、配合區內大眾運輸場站、停車場等設施，強化人本交通環境，規劃綠色交通系統。
- 四、配合各土地使用之發展策略並融合其土地使用性質，推動綠建築與再生能源的使用，提升計畫區節能減廢、資源再利用區域之建立已達到生態城市節能之目標。

第九節 實施進度與經費

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、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 6 億 832 萬元。

表 6-4 變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)實施進度及經費概算表

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	0.1070	√	√	-	-	853.86	3.21	0.16	857.23			
	停二	0.1991	√	√	-	-	1,588.82	5.97	0.30	1,595.09			
綠地		0.4954	√	√			14.86	74.31	11845.01	11934.19			
道路用地		0.0266	√	√			0.80	3.99	636.01	640.79			
人行步道用地		0.6821	√	√	-	-	20.46	102.32	32,495.24	32,618.03			
合計		11.2084	√	√	-	-	15,942.39	248.25	52,135.46	68,326.09			

- 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。

第七章 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。