

變更小烏來風景特定區計畫 (第二次通盤檢討)書

擬定機關：桃園縣政府

中華民國九十四年八月

桃園縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）	
變 更 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條	
變 更 都 市 計 畫 機 關	桃園縣政府	
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 開 展 覽 起 迄 日 期	公 開 展 覽	90.09.03 起公開展覽 30 天刊登于 90.09.03—90.09.05 自由時報
	公 開 說 明 會	90.09.28、90.10.24 於復興鄉公所會議室舉行
人 民 團 體 陳 情 意 見	詳人民團體陳情意見綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級	91.06.24 第 2 次 91.10.16 第 4 次 92.03.31 第 8 次 92.10.13 第 13 次 92.12.15 第 14 次 93.02.13 第 15 次 第 14 屆 會議審議通過
	部 級	93.12.28 第 600 次會議審議通過

目 錄

第一章	現行計畫概要	1
壹	地理位置	1
貳	發布實施經過及法令依據	1
參	計畫範圍及面積	1
肆	計畫年期	1
伍	計畫人口及密度	1
陸	土地使用分區計畫	1
柒	公共設施計畫	3
捌	交通系統計畫	4
玖	土地使用分區管制計畫	7
第二章	相關計畫及發展現況分析	8
壹	相關計畫	8
貳	自然環境	10
參	人口	15
肆	產業發展現況	16
伍	土地使用發展現況	16
陸	公共設施開闢情形與需求分析	17
柒	交通系統現況	22
第三章	計畫發展構想與土地利用基本原則	24
壹	發展潛力	24
貳	發展限制	24
參	計畫目標	28
肆	發展定位	28
伍	整體發展構想	28
陸	周邊重大建設計畫	28
柒	觀光產業發展分析	31
第四章	檢討分析與變更內容	34
壹	公民團體陳情意見	34
貳	發展課題與對策	34
參	原計畫之變更	36
第五章	檢討後之計畫	41
壹	計畫範圍	41
貳	計畫年期	41
參	計畫人口及密度	41
肆	土地使用分區計畫	41
伍	公共設施計畫	42

陸、交通系統計畫	44
柒、防災計畫	45
捌、分期分區發展計畫	52
玖、事業及財務計畫	52
拾、土地使用分區管制要點	52
拾壹、其它	52
附錄一：桃園縣政府來函會勘河川區記錄.....	62
附錄二：復興鄉拉號段九之十九地號土地、六十六年（羅馬公路）道路逕 為分割疑議案會議紀錄	64
附錄三：內政部都市計畫委員會第六〇〇次會議紀錄(摘要).....	65

表 目 錄

表一	現行小烏來風景特定區計畫土地使用計畫面積分配表.....	6
表二	復興鄉及小烏來風景特定區歷年人口成長統計表.....	15
表三	復興鄉產業人數統計表	16
表四	現行小烏來風景特定區計畫土地使用現況面積分配表.....	19
表五	變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）公共設施檢討分析表	23
表六	水源水質水量保護區及水庫集水區依照自來水法、飲用水管理條例及水土保持法相關法規整理表.....	26
表七	小烏來風景特定區歷年遊客數成長統計表.....	31
表八	變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更內容綜理表	38
表九	變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）暫予保留案一覽表	39
表十	變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更部分面積統計表	47
表十一	變更小烏來風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用計畫面積對照表	48
表十二	變更小烏來風景特定區計畫(第二次通盤檢討)道路編號明細表	50
表十三	變更小烏來風景特定區計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表	54
表十四	變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點檢討前後對照表	55
表十五	變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）附帶條件規定應整體開發地區統計表	61

圖 目 錄

圖一	小烏來風景特定區計畫地理位置示意圖.....	2
圖二	現行小烏來風景特定區計畫示意圖.....	5
圖三	小烏來風景特定區山崩潛感分布示意圖.....	13
圖四	小烏來風景特定區土地利用潛力分布示意圖.....	14
圖五	變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用現況示意圖	18
圖六	小烏來風景特定區計畫整體發展構想圖.....	29
圖七	小烏來風景特定區計畫週邊重大建設示意圖.....	30
圖八	小烏來風景特定區遊客人數長期趨勢圖.....	31
圖九	變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更位置示意圖	37
圖十	變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更後示意圖..	46
圖十一	變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）交通系統示意圖	49
圖十二	變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）防救災計畫示意圖	51

第一章 現行計畫概要

壹、地理位置

小烏來風景特定區計畫位於桃園縣復興鄉，本計畫之地理位置參見圖一。

貳、發布實施經過及法令依據

小烏來風景特定區計畫於民國 70 年 3 月 7 日經桃園縣政府以桃府建都字第 26971 號函公告實施，計畫圖比例尺為一千分之一。第一次通盤檢討於民國 81 年 2 月 18 日經桃園縣政府以 81 府工都字第 24434 號函公告實施，期間未曾辦理過個案變更。

今爰依都市計畫法第 26 條辦理「變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）」。

參、計畫範圍及面積

本計畫區位於桃園縣復興鄉北部山區，跨越羅浮及義盛兩村，計畫範圍東起義盛村及龍谷瀑布之東、以山稜線及山腰線為界；南迄和平橋、義興橋及縣 118 號公路之南，以水溝、山林及山脊線為界；西於 207 號省道之西，以復興橋、山稜線及山脊水溝連線為界；北止於大漢溪及其東之山林地。計畫面積為 194.46 公頃。

肆、計畫年期

以民國 85 年為計畫目標年。

伍、計畫人口及密度

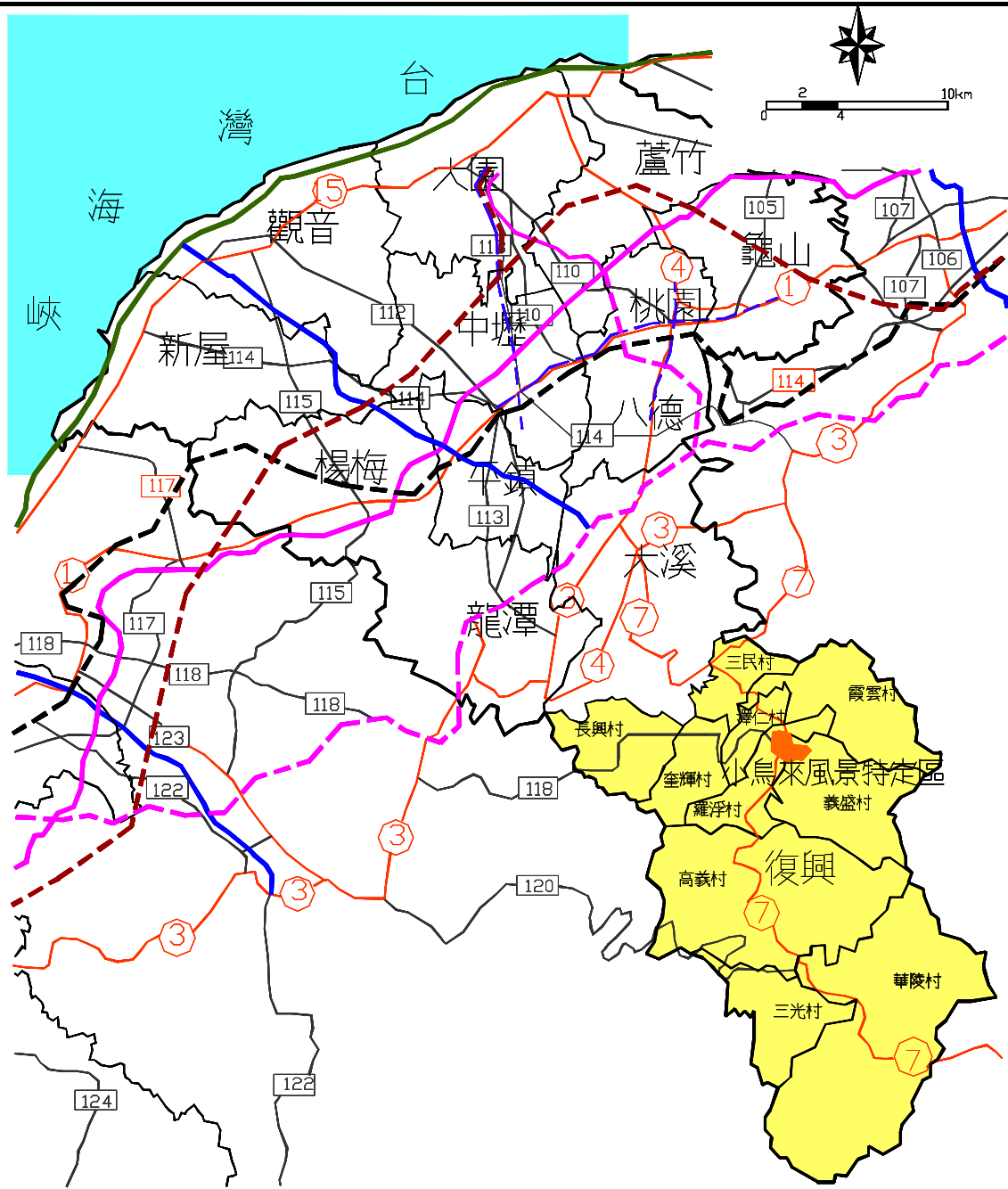
本計畫區之計畫人口為 1600 人。居住密度（計畫人口/住宅區與商業區面積之和）約為每公頃 180 人，屬低密度發展地區。






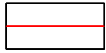


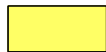

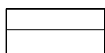

陸、土地使用分區計畫

現行計畫【以下所稱現行計畫，指小烏來風景特定區計畫第一次通盤檢討後之計畫】劃定住宅區、商業區、工業區、農業區、保護區、旅館區、露營區、野餐區、遊樂區等 9 種分區，略述於下：

一、住宅區：住宅區計有 2 處：一在計畫區之東側義盛地區，一在羅浮地區省道台七線兩側。計畫面積 8.44 公頃。

圖一 小烏來風景特定區計畫地理位置示意圖



- | | | |
|--|--|---|
|  縱貫鐵路 |  西濱快速道路 |  捷運路線 |
|  高速鐵路 |  東西向道路 |  鄉鎮界 |
|  中山高速公路 |  省道 |  復興鄉 |
|  第二高速公路 |  縣道 |  都市計畫範圍 |

- 二、商業區：商業區計有 3 處：羅浮地區一處，義盛地區 2 處，計畫面積 0.53 公頃。
 - 三、工業區：於計畫區西南側劃設工業區一處，以供與林業有關之工業發展，計畫面積 0.88 公頃。
 - 四、農業區：將計畫區西側羅浮村地勢較平坦的地方劃設為農業區，計畫面積 31.31 公頃。
 - 五、保護區：將計畫區地勢較陡峻的山坡地劃設為保護區，計畫面積 77.33 公頃。
 - 六、旅館區：於計畫區中央劃設旅館區 2 處，以供旅客之住宿需要，計畫面積 2.26 公頃。
 - 七、露營區：於計畫區東側南端溪邊地勢緩和之地區，劃設露營區一處，計畫面積 1.32 公頃。
 - 八、野餐區：於宇內溪以南、森林公園以東之山區緩坡地上劃設 2 處野餐區，計畫面積 0.62 公頃。
 - 九、遊樂區：共 3 處，於纜一兩側及宇內吊橋附近各劃設遊樂區一處，計畫面積 2.12 公頃。
- 土地使用分區計畫參見圖二、表一。

柒、公共設施計畫

現行計畫除劃設機關用地 7 處、學校用地（文小）2 處、公園用地 2 處、纜車站用地 2 處、廣場兼停車場用地 3 處外，並劃設森林公園用地、零售市場用地、兒童遊樂場用地、加油站用地、河道用地、人行步道用地、旅遊服務中心用地、青年活動營地、鳥獸園用地、停車場用地、公路車站用地、公墓等各乙處。分述如下：

- 一、機關用地：劃設機關用地於羅浮地區 5 處、義盛地區 2 處，共 7 處計畫面積總計 0.81 公頃。
- 二、學校用地：劃設學校用地 2 處，即羅浮國小（面積 2.57 公頃）與義盛國小（面積 0.94 公頃），計畫面積合計 3.51 公頃。
- 三、公園用地：劃設 2 處，公一位於公墓北側（面積 0.37 公頃）、公二位於計畫區東側（面積 0.54 公頃），計畫面積共 0.91 公頃。
- 四、森林公園用地：於大漢溪與宇內溪間劃設一處，計畫面積 13.57 公頃。
- 五、零售市場用地：於羅浮地區住宅群中心地帶劃設一處，計畫面積 0.05 公頃。

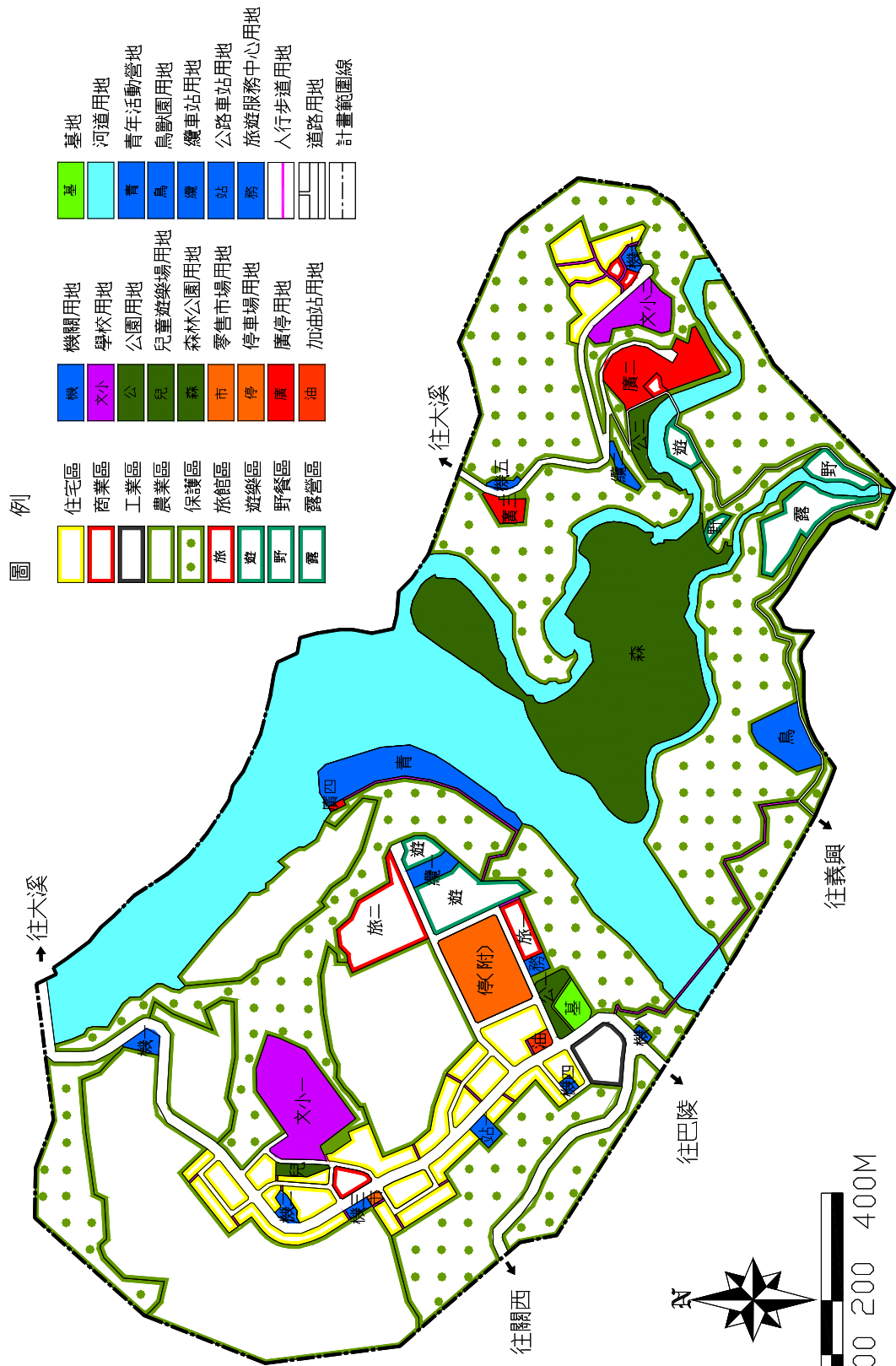
- 六、兒童遊樂場用地：於羅浮地區住宅群內文小一西側劃設一處，計畫面積 0.20 公頃。
- 七、加油站用地：於羅浮風景區入口處停車場西側劃設一處，計畫面積 0.12 公頃。
- 八、河道用地：位於計畫區中央，計畫面積 33.82 公頃。
- 九、墓地：於計畫區中央，公一南側劃設一處（拉號公墓），計畫面積 0.33 公頃。
- 十、人行步道用地：於住宅群內及聯繫各旅遊設施之山林間，酌予劃設 4 公尺寬之人行步道，計畫面積 0.67 公頃。
- 十一、纜車站用地：劃設 2 處，位於計畫區中央，以連接羅浮（纜一面積 0.30 公頃）與義盛（纜二面積 0.17 公頃）兩地，計畫面積共 0.47 公頃。
- 十二、旅遊服務中心用地：於計畫區中央，停車場用地南側劃設一處，計畫面積 0.12 公頃。
- 十三、青年活動營地：於計畫區中央，大漢溪邊劃設一處，計畫面積 1.92 公頃。
- 十四、鳥獸園用地：於計畫區南側，劃設一處，計畫面積 0.95 公頃。
- 十五、停車場用地：於計畫區中央，劃設一處，計畫面積 1.94 公頃。
- 十六、公路車站用地：於計畫區中央，住宅區中劃設一處，計畫面積 0.20 公頃。
- 十七、廣場兼停車場用地：劃設 3 處，廣（停）二位於義盛村公二北側，面積 1.58 公頃、廣（停）三位於義盛地區之入口處，面積 0.29 公頃、廣（停）四位於青年活動營地之北大漢溪邊，面積 0.04 公頃，計畫面積共 1.91 公頃。

公共設施計畫參見圖二、表一。

捌、交通系統計畫

- 一、聯外道路：規劃主要聯外道路 3 條，一為復興橋至羅浮檢查哨（即台七線），南北向貫穿計畫區，北往大溪，南通巴陵，計畫寬度 20 公尺；一為羅浮檢查哨至計畫西南界，通往關西，計畫寬度 20 公尺；另一線為義盛村至小烏來風景區入口處北邊界，通往大溪，計畫寬度 12 公尺。

圖二 現行小烏來風景特定區計畫示意圖



表一 現行小烏來風景特定區計畫土地使用計畫面積分配表

項	目	本次通盤檢討前 計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積百分比 (%)	佔計畫總面積 百分比 (%)	備註
土 地 使 用 分 區	住宅區	8.44	16.92	4.34	
	商業區	0.53	1.06	0.27	
	工業區	0.88	1.76	0.45	
	農業區	31.31	—	16.10	
	保護區	77.33	—	39.77	
	旅館區	2.26	4.53	1.16	
	露營區	1.32	2.65	0.68	
	野餐區	0.62	1.24	0.32	
	遊樂區	2.12	—	1.09	
	合計	124.81	28.16	64.18	
公 共 設 施 用 地	機關用地	0.81	1.62	0.42	
	學校用地	3.51	7.04	1.80	
	公園用地	0.91	1.82	0.47	
	森林公園用地	13.57	27.21	6.98	
	零售市場用地	0.05	0.10	0.03	
	兒童遊樂場用地	0.20	0.40	0.10	
	加油站用地	0.12	0.24	0.06	
	河道用地	33.82	—	17.39	
	墓地	0.33	0.66	0.17	
	道路用地	8.15	16.34	4.19	
	人行步道用地	0.67	1.34	0.34	
	纜車站用地	0.47	0.94	0.24	
	旅遊服務中心用地	0.12	0.24	0.06	
	青年活動營地	1.92	3.85	0.99	
	鳥獸園用地	0.95	1.90	0.49	
	停車場用地	1.94	3.89	1.00	
	公路車站用地	0.20	0.40	0.10	
廣場兼停車場用地	1.91	3.83	0.98		
	合計	69.65	71.84	35.82	
計畫總面積		194.46	—	100.00	
都市發展用地面積		49.88	100.00	—	註1

註：1. 都市發展用地面積不包括農業區、保護區、遊樂區與河道用地等面積。
 2. 表內面積僅供參考，實施時應依據核定圖實地釘樁分割測量面積為準。
 3. 填製日期：民國 93 年 3 月。
 以下空白

- 二、主要道路：主要道路規劃一條，位於公一北側（加油站至旅一），計畫寬度 12 公尺。
- 三、景緻道路：景緻道路規劃為義盛通往義興之產業道路，計畫寬度為 4 公尺。
- 四、出入道路：出入道路路寬分別為 8 公尺及 12 公尺。
- 五、人行步道：於住宅群內及聯繫各旅遊設施之山林間，劃設 4 公尺寬之人行步道。

玖、土地使用分區管制計畫

本計畫區之土地使用分區管制要點已訂定，參見表十五。

第二章 相關計畫及發展現況分析

壹、相關計畫

一、北部區域計畫

北部區域計畫（第一次通盤檢討）於民國 84 年 11 月 24 日公告實施，為都市計畫之上位計畫，計畫年期為民國 94 年。北部區域計畫對本區之指導概述如下：

本風景特定區係屬桃園生活圈之北橫系統地區，北橫系統未來之開發方針朝向「大面積保育，小規模開發」來發展成為中、低密度遊憩區；另本風景特定區屬於石門水庫集水區範圍，故其土地使用計畫歸屬於限制發展地區。

- (一) 插天山自然保留區、鴛鴦湖自然保留區應以自然生態環境保育為優先，可採取管理手段限制遊客數量，並提供解說、服務設施。
- (二) 北橫公路沿台七號省道之遊憩據點，未來發展首先應改善道路設施水準，復興、小烏來、巴陵等森林遊樂區應避免大量人工設施以維持自然風貌。
- (三) 為配合登山健行活動的需要，可配合山地林相景觀，規劃橫貫公路沿線的步道、登山道路系統，並於適當地點配置露營、賞景及休息等相關設施。
- (四) 大漢溪沿岸區域土地可規劃作為親水性的遊憩活動。

二、桃園縣綜合發展計畫

桃園縣政府於 93 年完成之桃園縣綜合發展計畫，將全縣 13 個鄉鎮市劃分成北運籌(大園鄉、蘆竹鄉、龜山鄉)、中政經(桃園市、中壢市、八德市、平鎮市)、東遊憩(大溪鎮、復興鄉)、南研發(楊梅鎮、龍潭鄉)以及西港產(觀音鄉、新屋鄉)五個規劃單元，計畫實施方案根據可行性、急迫性與前置性等原則，分為近程計畫、中程計畫以及遠程計畫。

- (一) 復興鄉在桃園縣綜合發展計畫中，被劃歸為東遊憩規劃單元，為桃園縣的綠色廊道，由於大多屬於環境生態敏感地區，故發展重點強調利用此區域之生態資源，強化觀光遊憩特色，善用綠色生態資源，整備地區基礎設施，改善山區居住品質，其未來重點發展構想如下：

- 1、依國土計畫法分類原則，復興鄉全境幾乎均為國土保育地區，故全區土地利用係以保育利用計畫為主軸，以維持低密度開發為宜。
- 2、設置泰雅部落文化園區作為發展核心，展現復興鄉特有文化風貌與特色。
- 3、利用既有北橫道路運輸廊帶，配合復興鄉觀光發展整體營運計畫，加強觀光軟硬體建設及融合多元文化內涵，提升復興鄉觀光遊憩品質。
- 4、桃園縣公私有林地多分佈於復興鄉，應加強推動生態保育工作、增加造林面積並提高林業於保育外之附加產業價值。
- 5、配合復興鄉特有的農業經營類型，發展休閒及精緻農業，結合人文特色與地方觀光產業發展，推動農業現代化計畫，使農業發展多元化經營。

(二) 與本計畫區有關的實施方案包括：

1. 復興鄉溫泉資源調查評估案。
檢討溫泉區現行法令限制、交通現況、環境影響等，研擬溫泉與遊憩資源整合與民間參與開發之整體可行性評估，開發優先順序、合作方式與投資效益之管理機制建立。
2. 復興鄉觀光發展整體營運計畫
整體規劃復興鄉觀光發展之經營與週邊環境，其相關重要建設計畫包括：
 - (1) 實施達觀山風景特定區停車場及週遭興建工程。
 - (2) 北橫風景區（含自行車觀光步道）指標解說系統改善工程。
 - (3) 辦理達觀山風景特定區旅遊服務中心工程。
 - (4) 北橫旅遊中心統包工程。
 - (5) 辦理地方文化館計畫。
 - (6) 文化資產保存工作。
3. 原住民山林保育員培訓計畫。
訓練在地居民從事環境解說工作，增加地方就業機會。
4. 台7線道路改善計畫。

台 7 線屬山區雙車道公路，部份路段為單車道，屬於遊憩公路。此一走廊之日常交通十分頻繁，假日期間多外來遊憩旅次，因此配合全縣之地面道路系統之發展計畫，以提昇台 7 線的服務機能。

5. 部落公墓建設計畫

尊重原住民生活傳統文化，並將其生活文化考慮入法令條文當中，如促進「殯葬管理條例」部落公墓的立法施行，並以供部門的資源來協助部落公墓的進行。

6. 婦幼館及老人文康中心設置規劃

在大溪增加設置婦幼館與老人文康中心，並且可結合多目標使用方案，減少用地取得的不便。

7. 垃圾減量資源回收工作計畫

觀光定點設置資源回收垃圾筒，宣導遊客資源回收，並派人定期清理。

貳、自然環境

依據台灣省建設廳所建立之「台灣省重要都會區環境地質資料庫 81 年度調查報告」本特定區之自然環境說明如下：

一、地形概述

本特定區地形上較為崎嶇陡峭，沿大漢溪西側的河階台地較為平坦，地勢上大致呈東高西低之走向，本區地形受岩性、地質構造所控制，屈尺斷層以東地區受斷層逆衝抬昇影響，地勢較高，又因屬於亞變質帶，其岩石較為破碎，容易受蝕，河流常下切成狹窄的急流懸谷，多急湍、瀑布。

二、地質概述

(一) 地層

本特定區內露出之地層包括澳底層、木山層、階地堆積層以及現代沖積層。

(二) 地質構造

本特定區之地質構造線多呈東北—西南走向，地層受來自東南方的造山壓力作用，向西北推進，而形成褶皺或斷層。地層受擠壓後先造成褶皺，形成不對稱之向斜及背斜。後因造山壓力逐漸增強，地層的應變超過其可塑性限度而發

生斷裂，造成以逆斷層為主的斷層構造，並多為自東南向西北逆掩，斷層面向東南方向傾斜。

三、環境地質評估

本地層主要由澳底層、木山層、階地堆積層以及現代沖積層所組成，經調查後，發現已存在或潛伏之地質災害有崩塌、指溝侵蝕與河岸侵蝕、基礎沉陷、洪水氾濫等項。

四、山崩潛感性分析（參見圖三）

山崩潛感性分析乃考慮一地區之坡度，基岩性質、風化程度及山崩歷史等四項因素，經分析後可評估該地區各部份土地在目前的自然狀態下發生山崩的難易程度，並將此難易程度區分為低、中低、中高、高潛感性等四級作為比較的標準。本計畫區經分析評估後，其結果說明如後：

（一）低潛感區

低潛感區主要分佈在無明顯地質災害發生或隱伏的平緩坡地、河階台地及沖積谷地，其發生山崩災害的機率極低。

（二）中低潛感區

中低潛感區主要分佈在坡度 5%~30% 而未受地質災害影響，或坡度平緩而正受輕微不良地質因子（如崩積土、指溝侵蝕）影響的地區。

（三）中高潛感區

中高潛感區其分佈地區主要分為兩種類型，一為坡度介於 5%~30% 並正面臨河岸侵蝕、指溝侵蝕、崩塌等地質作用之威脅或為崩積土石堆積區；另一為坡度大於 30% 的坡地，其地盤未受擾動，但坡面陡峭、整坡作業不易進行之地區。

（四）高潛感區

高潛感區，多為坡度大於 30%，並正面臨各種地質災害威脅的地區，或雖未有地質災害發生，但坡度大於 55% 的陡峭坡地。

五、土地利用潛力評估（參見圖四）

作為都市發展用地之土地利用潛力，依計畫標準將之區分為很高、高、中、低及很低利用潛力等五級。各級之敘述如下：

（一）很高利用潛力區

主要為地勢平坦、岩盤未受擾動而無災害發生的平緩坡

地，因其發生山崩災害的機率很低，開發整地作業容易，花費也較低，故土地利用潛力很高。

(二) 高利用潛力區

主要為坡度稍陡（5%~30%）而岩盤穩定，未受不良地質因子影響的地區，這些地區因受地形地質因素的影響較小，發生山崩災害的機率也較低，故土地利用潛力高。

(三) 中利用潛力區

主要為坡度介於 5%~30% 並可能正受輕微不良地質因子影響的地區，或坡度大於 30% 而岩盤穩定，未受地質災害影響的地區。

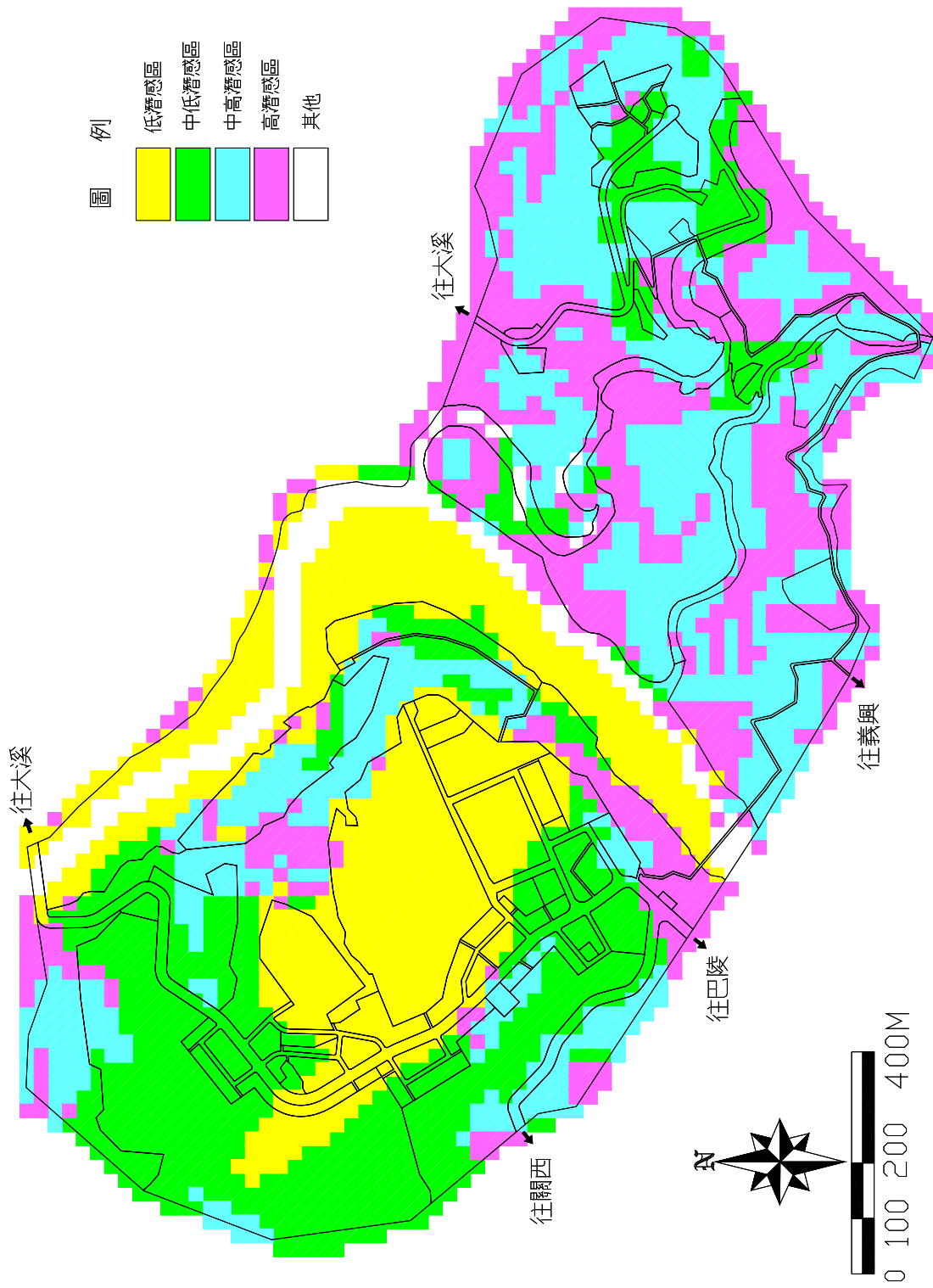
(四) 低利用潛力區

主要為坡度大於 30%，或坡度平緩但有洪水氾濫之虞的低緩谷地。

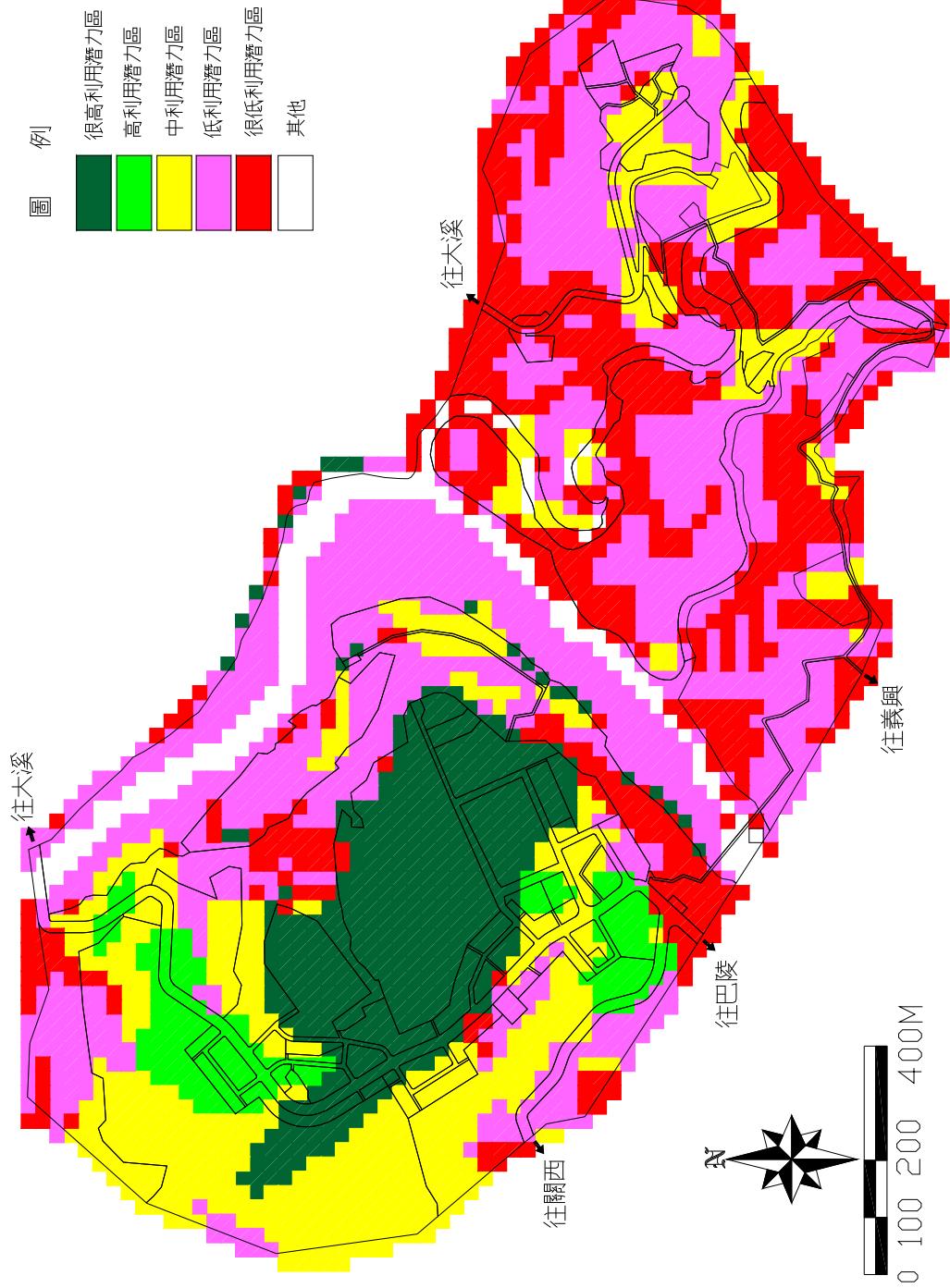
(五) 很低利用潛力區

主要為坡度超過 55% 的陡峭坡地，或有嚴重侵蝕、崩塌災害的地區，這些地區的災害潛能極高，應儘量避免擾動或開發利用，宜設為保護地區。

圖三 小烏來風景特定區山崩潛感分布示意圖



圖四 小烏來風景特定區土地利用潛力分布示意圖



參、人口

一、人口數

復興鄉於民國 70 年全鄉人口 12,230 人，至民國 92 年全鄉人口減為 11275 人，22 年間平均每年人口減少 43 人，年平均成長率為-3.6%；同一時期，本計畫區之人口數於民國 70 年為 1,225 人，至民國 92 年人口增為 1,358 人，平均每年人口增加 6 人，年平均成長率為 5%。

復興鄉及本計畫區人口成長情形參見表二。

表二 復興鄉及小烏來風景特定區歷年人口成長統計表

年 別 (民 國)	復 興 鄉			小 烏 來 風 景 特 定 區		
	人 口 總 數 (人)	增 加 數 (人)	成 長 率 (%)	人 口 總 數 (人)	增 加 數 (人)	成 長 率 (%)
70	12230	-	-	1225	-	-
71	12108	-122	-10.0	1198	-27	-22.0
72	11982	-126	-10.4	1197	-1	-0.8
73	11808	-174	-14.5	1197	0	0.0
74	11637	-171	-14.5	1179	-18	-15.0
75	11532	-105	-9.0	1217	38	32.2
76	11433	-99	-8.6	1203	-14	-11.5
77	11281	-152	-13.3	1330	127	105.6
78	11250	-31	-2.7	1370	40	30.1
79	11278	28	2.5	1372	2	1.5
80	11293	15	1.3	1375	3	2.2
81	11342	49	4.3	1363	-12	-8.7
82	11491	149	13.1	1358	-5	-3.7
83	11690	199	17.3	1372	14	10.3
84	11697	7	0.6	1379	7	5.1
85	11691	-6	-0.5	1368	-11	-8.0
86	11668	-23	-2.0	1371	3	2.2
87	11775	107	9.2	1375	4	2.9
88	11590	-185	-15.7	1361	-14	-10.2
89	11359	-231	-19.9	1358	-3	-2.2
90	11403	44	3.9	1356	-2	-1.5
91	11386	-17	-1.5	1358	2	1.5
92	11275	-111	-9.7	1358	0	0
平均	-	-43.4	-3.6	-	6	5

註：1. 資料來源：復興鄉戶政事務所。

2. 調查日期：民國 93 年 12 月。

二、現況居住密度

本計畫區內之現況居住密度約為每公頃 145 人，約達現行計畫居住密度之 80%（現行計畫居住密度每公頃 180 人）。

肆、產業發展現況

現有相關統計資料並無以計畫區為調查單位之資料，因本計畫區位於桃園縣復興鄉，故以復興鄉之相關統計資料為統計分析基礎。

由表三可知，復興鄉之產業結構以農林漁牧等一級產業為主體，其次為三級產業，二級產業即礦業及土石採取業、製造業、水電燃氣業及營造業等在復興鄉之比重甚低，復興鄉之產業結構與「桃園縣綜合發展計畫」將復興鄉定位為自然及人文景觀遊憩區之發展原則相符。

表三 復興鄉產業人數統計表

項目	一級產業	二級產業	三級產業	總計
	人數 (百分比)	人數 (百分比)	人數 (百分比)	人數 百分比
80年	7,325 (93.5)	63 (0.8)	447 (5.7)	7,835 (100)
85年	7,661 (94.5)	51 (0.6)	399 (4.9)	8,111 (100)
90年	7,358 (93)	37 (0.5)	516 (6.5)	7,911 (100)

資料來源：1. 行政院主計處，中華民國 80、85、90 年臺閩地區工商及服務業普查報告（桃園縣部分）。
2. 桃園縣政府，桃園縣 80、85、90 年統計要覽。
3. 本計畫整理。

伍、土地使用發展現況

各土地使用分區的發展現況概述如下：

一、住宅區

計畫面積 8.44 公頃，目前已發展使用面積約 5.49 公頃，發展率為 65%，使用項目包括住宅使用、商業使用、工業使用、寺廟、道路等；其餘未發展土地部分僅少數作農業使用，大部分閒置不用。

二、商業區

計畫面積 0.53 公頃，目前已發展使用面積約 0.45 公頃，發展率達 85%，使用項目包括商業使用、住宅使用、旅館使用。

三、工業區

計畫面積 0.88 公頃，目前已無工業使用，現況使用項目包括

住宅使用、商業使用，其餘大部分均閒置不用。

四、農業區

計畫面積 31.31 公頃，全部在羅浮村地勢較平坦的部分，種植稻米、果樹、竹等作物。

五、保護區

計畫面積 77.33 公頃，為計畫區內之山林陡坡，景觀優美之竹、木林地等，現況仍有少部分之住宅使用與旅館使用。

六、旅館區

二處計畫面積 2.26 公頃，目前均未開闢，現況為林野地。

七、露營區

一處計畫面積 1.32 公頃，目前未開闢，現況為林野地。

八、野餐區

二處計畫面積 0.62 公頃，野一現況已發展使用，面積 0.14 公頃，發展率為 100%，野二目前未開闢，現況為林野地。

九、遊樂區

三處計畫面積 2.12 公頃，目前均未開闢，現況為林野地。

土地使用現況情形參見圖五、表四。

陸、公共設施開闢情形與需求分析

本計畫區各項公共設施開闢情形及需求分析參見表四，茲分述如下：

一、機關用地

原計畫劃設機關用地七處，計畫面積 0.81 公頃，其中一處已遷移、一處已廢哨，其餘均開闢使用，現況已開闢使用面積共 0.66 公頃，發展率為 82%。

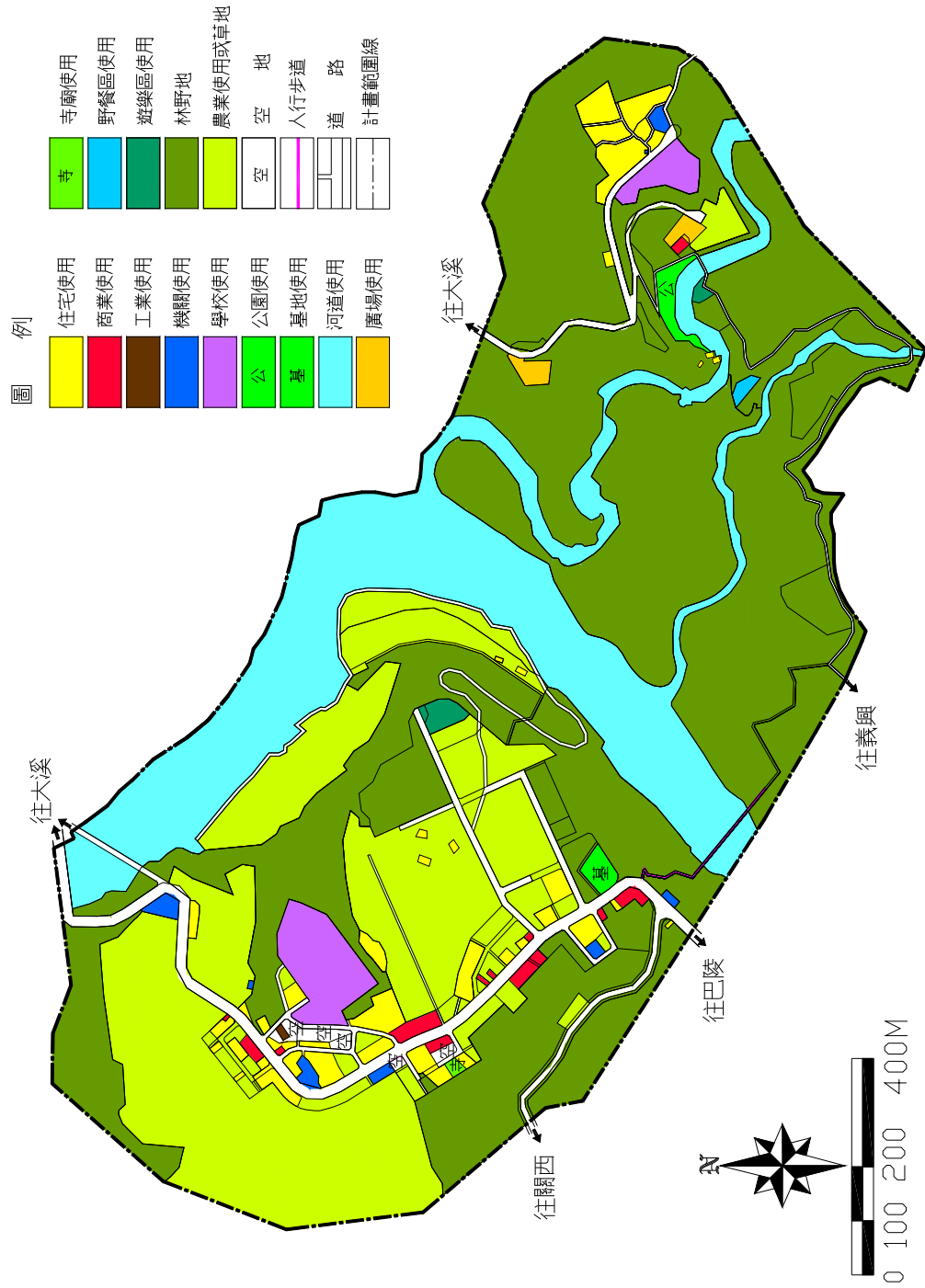
二、學校用地

原計畫劃設學校用地二處，計畫面積 3.51 公頃，現況均已開闢使用，文小一（羅浮國小）使用面積 2.57 公頃，文小二（義盛國小）使用面積 0.94 公頃，合計使用面積 3.51 公頃，發展率為 100%。

三、公園用地

原計畫劃設公園用地二處，計畫面積 0.91 公頃，公一目前未開闢，現況為林野地，公二（原花園）均已發展使用。合計發展率為 59%。

圖五 變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用現況示意圖



表四 現行小烏來風景特定區計畫土地使用現況面積分配表

項		目	本次檢討前 計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)	備註	
土地 使用 分區	住宅區		8.44	5.49	65		
		商業區		0.53	0.45	85	
				0.88	0.11	13	現況無工業使用
	農業區		31.31	—	—		
			77.33	—	—		
	旅館區	旅一	0.48	0	0		
		旅二	1.78	0	0		
		小計	2.26	0	0		
	露營區			1.32	0	0	
	野營區	野一	0.14	0.14	100		
		野二	0.48	0	0		
		小計	0.62	0.14	23		
	遊樂區	遊一	1.40	0	0		
		遊二	0.34	0	0		
		遊三	0.38	0	0		
小計		2.12	0	0			
合計			124.81	—	—		
公共 設施 用地	機關 用地	機一	0.21	0.21	100	羅浮派出所	
		機二	0.16	0.16	100	公路局道班房	
		機三	0.10	0.10	100	羅浮村辦衛生室	
		機四	0.07	0.07	100	石門水庫水文站	
		機五	0.10	0.00	0	已遷移	
		機七	0.12	0.12	100	義盛村辦	
		機八	0.05	0.00	0	檢查哨已廢哨	
		小計	0.81	0.66	82		
	學校 用地	文小一	2.57	2.57	100	羅浮國小	
		文小二	0.94	0.94	100	義盛國小	
		小計	3.51	3.51	100		
	公園 用地	公一	0.37	0.00	0		
		公二	0.54	0.54	100		
		小計	0.91	0.54	60		

表四 現行小烏來風景特定區計畫土地使用現況面積分配表

項 目		本 次 檢 討 前 計 畫 面 積 (公 頃)	使 用 面 積 (公 頃)	使 用 率 (%)	備 註	
公 共 設 施 用 地	森 林 公 園 用 地	13.57	2.71	20		
	零 售 市 場 用 地	0.05	0.00	0		
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.20	0.00	0		
	加 油 站 用 地	0.12	0.00	0		
	河 道 用 地	33.82	33.82	100		
	墓 地	0.33	0.33	100	拉號公墓	
	道 路 用 地	8.15	6.52	80		
	人 行 步 道 用 地	0.67	0.04	6		
	纜 車 站 地	纜 一	0.30	0.00	0	
		纜 二	0.17	0.00	0	
		小 計	0.47	0.00	0	
	旅 遊 服 務 中 心 用 地	0.12	0.00	0		
	青 年 活 動 營 地	1.92	0.00	0		
	鳥 獸 園 用 地	0.95	0.00	0		
停 車 場 用 地	1.94	0.00	0			
公 路 車 站 用 地	0.20	0.00	0			
廣 車 場 兼 用 停 地	廣 (停) 二	1.58	0.36	23		
	廣 (停) 三	0.29	0.29	100	風景區管理站	
	廣 (停) 四	0.04	0.00	0		
	小 計	1.91	0.65	34		
合 計	69.65	48.78	71			

註：調查日期-民國 88 年 11 月。

以下空白

四、森林公園用地

原計畫劃設森林公園用地一處，計畫面積 13.57 公頃，目前已發展使用面積約 2.71 公頃，發展率為 20%，使用項目包括涼亭、步道、工寮、商業使用等。

五、零售市場用地

原計畫劃設零售市場用地一處，計畫面積 0.05 公頃，目前未開闢，現況為空地。

六、兒童遊樂場用地

原計畫劃設兒童遊樂場用地一處，計畫面積 0.20 公頃，目前未開闢，現況為空地。

七、加油站用地

原計畫劃設加油站用地一處，計畫面積 0.12 公頃，目前未開闢，現況為林野地。

八、河道用地

原計畫之河道用地計畫面積 33.82 公頃，為計畫區內之大漢溪、宇內溪及另一無名小溪劃為河道，為現況之水流淹沒區。

九、墓地

原計畫劃設墓地一處，計畫面積 0.33 公頃，為現有之拉號公墓，現況已發展使用，發展率為 100%。

十、纜車站用地

原計畫劃設纜車站用地一處，計畫面積 0.47 公頃，目前均未開闢，現況為林野地。

十一、旅遊服務中心用地

原計畫劃設旅遊服務中心用地一處，計畫面積 0.12 公頃，目前未開闢，現況為林野地。

十二、青年活動營地

原計畫劃設青年活動營地一處，計畫面積 1.92 公頃，目前未開闢，現況為草地。

十三、鳥獸園用地

原計畫劃設鳥獸園用地一處，計畫面積 0.95 公頃，目前未開闢，現況為林野地。

十四、停車場用地

原計畫劃設停車場用地一處，計畫面積 1.94 公頃，目前未開闢，現況為草地。

十五、公路車站用地

原計畫劃設公路車站用地一處，計畫面積 0.20 公頃，目前未開闢，現況為草地。

十六、廣場兼停車場用地

原計畫劃設廣場兼停車場用地三處，計畫面積 1.91 公頃，目前已發展使用面積約 0.65 公頃，發展率為 34%，其中廣(停)二使用面積 0.36 公頃，發展率為 23%，廣(停)三使用面積 0.29 公頃，發展率為 100%，廣(停)四目前未開闢，現況使用項目包括廣場、停車場、草地。

公共設施檢討分析情形參見表五。

柒、交通系統現況

道路用地計畫面積 8.15 公頃，目前已開闢使用面積約 6.52 公頃，開闢率為 80%，其餘均未開闢，分述如下：

一、聯外道路

本計畫區主要聯外道路共三條，一為復興橋至羅浮檢查哨(即台七線)，南北向貫穿計畫區，北往大溪，南通巴陵，計畫寬度 20 公尺，目前已全部開闢，開闢率為 100%；一為羅浮檢查哨至計畫西南界(羅馬公路)，通往關西，計畫寬度 20 公尺，現況已開闢為寬度 10 公尺道路，開闢率為 50%；另一線為義盛村至小烏來風景區入口處北邊界，通往大溪，計畫寬度 12 公尺，現況已開闢為寬度 10 公尺道路，開闢率為 83%。

二、主要道路

主要道路規劃一條，位於公一北側(加油站至旅一)，計畫寬度 12 公尺，長度 400 公尺，現況已開闢長度 300 公尺，開闢率為 75%。

三、景緻道路

景緻道路規劃為義盛通往義興之產業道路，計畫寬度為 4 公尺，長度 1360 公尺，目前已全部開闢，開闢率為 100%。

四、出入道路

出入道路路寬分別為 8 公尺及 12 公尺，目前已部分開闢，開闢率約為 69%。

表五 變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）公共設施檢討分析表

項 目	現行計畫 面 積 (公頃)	檢 討 標 準	計畫人口：1,600 人		備 註
			需 求 面 積 (公頃)	超 過 或 不 足 面 積 (公頃)	
學 校 用 地 (文小)	3.51	1. 五萬人以下，每千人 0.2 公頃。 2. 每校面積不得小於 2.0 公頃。	4.00	-0.49	計畫區內 計有二所 文小。
兒 童 遊 樂 場 用 地	0.20	1. 每千人 0.08 公頃。 2. 每處最小面積 0.1 公頃。	0.13	+0.07	
公 園 用 地	0.91	1. 五萬人以下，每千人 0.15 公頃。 2. 人口在一萬以下，且其外圍為空曠 之山林或農地得免設置。	免設	-	
停 車 場 用 地	1.94	一萬人口以下者，以不低於商業區面 積之百分之八為準。	0.04	+1.90	
		不得低於計畫區內車輛預估數百分之 二十之停車需求。 依「改善停車問題方案」標準計算： 0.2×汽車持有率×計畫人口×30 平方公 尺=停車場面積。（小客車汽車持有 率每千人 241 輛計算）	0.23	+1.71	依 90 年 度都市及 區域發展 統計彙編 桃園縣汽 車持有率 每 千 人 241 輛。
零 售 市 場 用 地	0.05	零售市場以每一間鄰單位設置一處為 原則。	-	-	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。
以下空白

第三章 計畫發展構想與土地利用基本原則

壹、發展潛力

本計畫區內具天然景觀及人為建設之美，可供開發利用之遊憩資源相當豐富，分述如次：

一、地形

本計畫區四周群峰環峙，層巒疊障，區內東高西低，丘陵起伏，地形變化錯綜複雜，有山嶺、懸崖、峭壁、平地及河川等，深具觀光遊憩價值。

二、森林

本計畫區東側義盛村內之林務局第 12 林班地為標高近 400 公尺之天然闊葉樹林地，未遭破壞，林相優美，加以兩側為水域、懸崖及瀑布，構成良好之自然景觀，適宜作為觀光遊憩使用。

三、水域

大漢溪為本計畫區之主要河川，其支流為宇內溪，河道寬闊，支流蜿蜒分布，平時河水清澈。

四、瀑布

計畫區內有小烏來、龍谷、鳳谷等瀑布，景色壯麗優美，小烏來瀑布以清新秀麗的瀑潭與峽谷風光見長，為宇內溪瀑布群之一，以公路旁興建的四層賞瀑台為最佳瞭望點。龍谷、鳳谷瀑布位居深山幽林之中，須由小烏來瀑布之前岔路直行而去，路程約 10 分鐘，但路況不佳。瀑布分為上下二層，綿延流長，秀麗纖雅，平日遊人少至，十分清幽。

五、奇石

本區宇內溪距離小烏來瀑布之南約 40 公尺處，有一名曰風動石之圓型巨石，高約 5 公尺，底部以一小點接觸地面支撐 20 餘噸的重量，頗令人稱奇。

六、吊橋

本計畫區內現有復興、義興、宇內、溪內及和平等五座吊橋，其中以台七號省道上之復興吊橋形勢最為雄偉，該橋長約 150 公尺。又義興吊橋為本區第二大吊橋，僅供行人使用。

貳、發展限制

一、地形

本計畫區為復興鄉之一部分，山嶺羅列，屬於山林地區，除去河川外，坡度 30% 以下之土地僅佔總面積之 37.8%，其餘 62.2% 之土地坡度均在 30% 以上，不適宜作實質發展使用。

二、水源保護區

本計畫區位於石門水庫水源水質水量保護區及水庫集水區範圍內，其發展宜配合水土保持及避免污染水源，故應以保持自然風貌為主，不宜有過多之人為設施。

石門水庫係依自來水法、飲用水管理條例及水土保持法發佈公告為北部區域主要之水源水質水量保護區、飲用水水源水質保護區及重要水庫集水區之一，屬於目的事業主管機關依特定目的劃設之重疊管制分區，區內土地使用管制依照自來水法、飲用水管理條例及水土保持法相關法規法規管制，茲整理如表六：

表六 水源水質水量保護區及水庫集水區依照自來水法、飲用水管理條例及水土保持法相關法規整理表

法令規定	主管機關
<p><u>自來水法第 11 條</u> 自來水事業對其水源之保護，除依水利法之規定向水利主管機關申請辦理，得視事實需要，申請主管機關會商有關機關，劃定公布水質水量保護區，依本法或相關法律規定，禁止或限制左列貽害水質與水量之行為：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、濫伐林木或濫墾土地。 2、變更河道足以影響水之自淨能力。 3、土石採取或採礦、採礦致污染水源。 4、排放超過規定標準之工礦廢水或家庭污水，或其總量超過目的事業主管機關所訂之標準。 5、污染性工廠。 6、設置垃圾掩埋場或焚化爐、傾倒、施放或棄置垃圾、灰渣、土石、污泥、糞尿、廢油、廢化學品、動物屍骸或其他足以污染水源水質物品。 7、在環境保護主管機關指定公告之重要取水口以上集水區養豬；其他以營利為目的，飼養家禽、家畜。 8、以營利為目的之飼養家畜、家禽。 9、高爾夫球場之興建或擴建。 10、核能或其他能源之開發、放射性廢棄物儲存或處理場所之興建。 11、其他足以貽害水質、水量，經中央主管機關會商目的事業主管機關公告之行為。 <p>前項各款之行為，為居民生活或地方公共建設所必要，且經主管機關核准者，不在此限。</p>	<p>自來水事業之主管機關：在中央為水利主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。</p>
<p><u>飲用水管理條例第 5 條</u> 在飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區，不得有污染水源水質之行為。 前項污染水源水質之行為係指：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、非法砍伐林木或開墾土地。 2、工業區之開發或污染性工廠之設立。 3、核能及其他能源之開發及放射性核廢料儲存或處理場所之興建。 4、傾倒、施放或棄置垃圾、灰渣、土石、污泥、 	<p>在中央為行政院環境保護署；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。</p>

表六 水源水質水量保護區及水庫集水區依照自來水法、飲用水管理條例及水土保持法相關法規整理表

法令規定	主管機關
<p>糞尿、廢油、廢化學品、動物屍骸或其他足以污染水源水質之物品。</p> <p>5、以營利為目的之飼養家畜、家禽。</p> <p>6、新社區之開發。但原住民部落因人口自然增加形成之社區，不在此限。</p> <p>7、高爾夫球場之興、修建或擴建。</p> <p>8、土石採取及探礦、採礦。</p> <p>9、規模及範圍達應實施環境影響評估之鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。</p> <p>10、河道變更足以影響水質自淨能力，且未經主管機關及目的事業主管機關同意者。</p> <p>11、道路及運動場地之開發，未經主管機關及目的事業主管機關同意者。</p> <p>12、其他經中央主管機關公告禁止之行為。</p>	
<p><u>水土保持法第 3 條</u> 水庫集水區係指水庫大壩（含離槽水庫引水口）全流域稜線以內所涵蓋之地區。</p> <p><u>水土保持法第 16 條</u> 下列地區，應劃定為特定水土保持區：1、水庫集水區。… 經劃定為特定水土保持區之各類地區，其長期水土保持計畫之擬定重點如下：1、水庫集水區：以涵養水源、防治沖蝕、崩塌、地滑、土石流、淨化水質，維護自然生態環境為重點。…</p> <p><u>水土保持法及第 19 條</u> 經劃定為特定水土保持區之各類地區，區內禁止任何開發行為，但攸關水資源之重大建設、不涉及一定規模以上之地貌改變及經環境影響評估審查通過之自然遊憩區，經中央主管機關核定者，不在此限。</p>	<p>在中央為行政院農業委員會；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。</p>

參、計畫目標

- 一、為維護本計畫區之自然景觀及水土資源，盡量保持原有自然生態，避免過度之人為設施。
- 二、為保護水庫之灌溉及公共給水功能，維護集水區之自然景觀及觀光遊憩資源，平均坡度百分之三十以上地區，除具有特殊情形外，以維持原始地形地貌為原則，不得檢討變更為可建築用地。
- 三、加強各重要遊憩據點之連接，規劃不同主題活動，帶動整體觀光遊憩事業。
- 四、發展區域性休閒農業，兼顧環境保育及觀光遊憩。

肆、發展定位

- 一、整體都市發展部份，配合北部區域計畫（第一次通盤檢討），將本計畫區定位為保育型都市計畫，納入北橫觀光遊憩系統，朝向「大面積保育，小規模開發」之開發方針，發展成為中、低密度遊憩區。
- 二、產業發展部份，利用本地得天獨厚之自然及人文資源優勢，建構以「環境保育為主，觀光遊憩為輔」之發展策略。

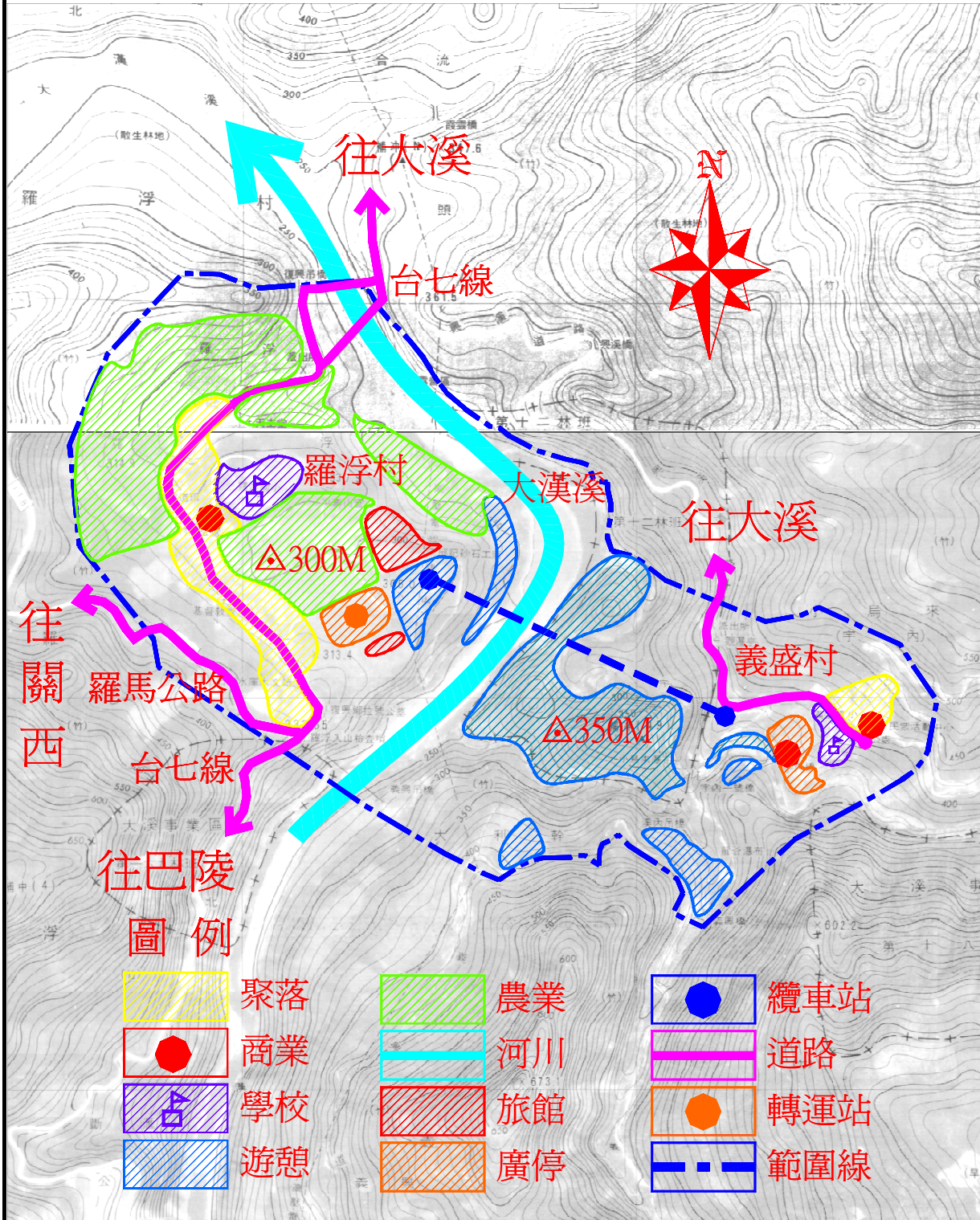
伍、整體發展構想

小烏來風景特定區計畫整體發展構想，依循「大規模保育、小規模開發」及「環境保育為主，觀光遊憩為輔」二項發展定位原則，本計畫整體發展構想表達如圖六。

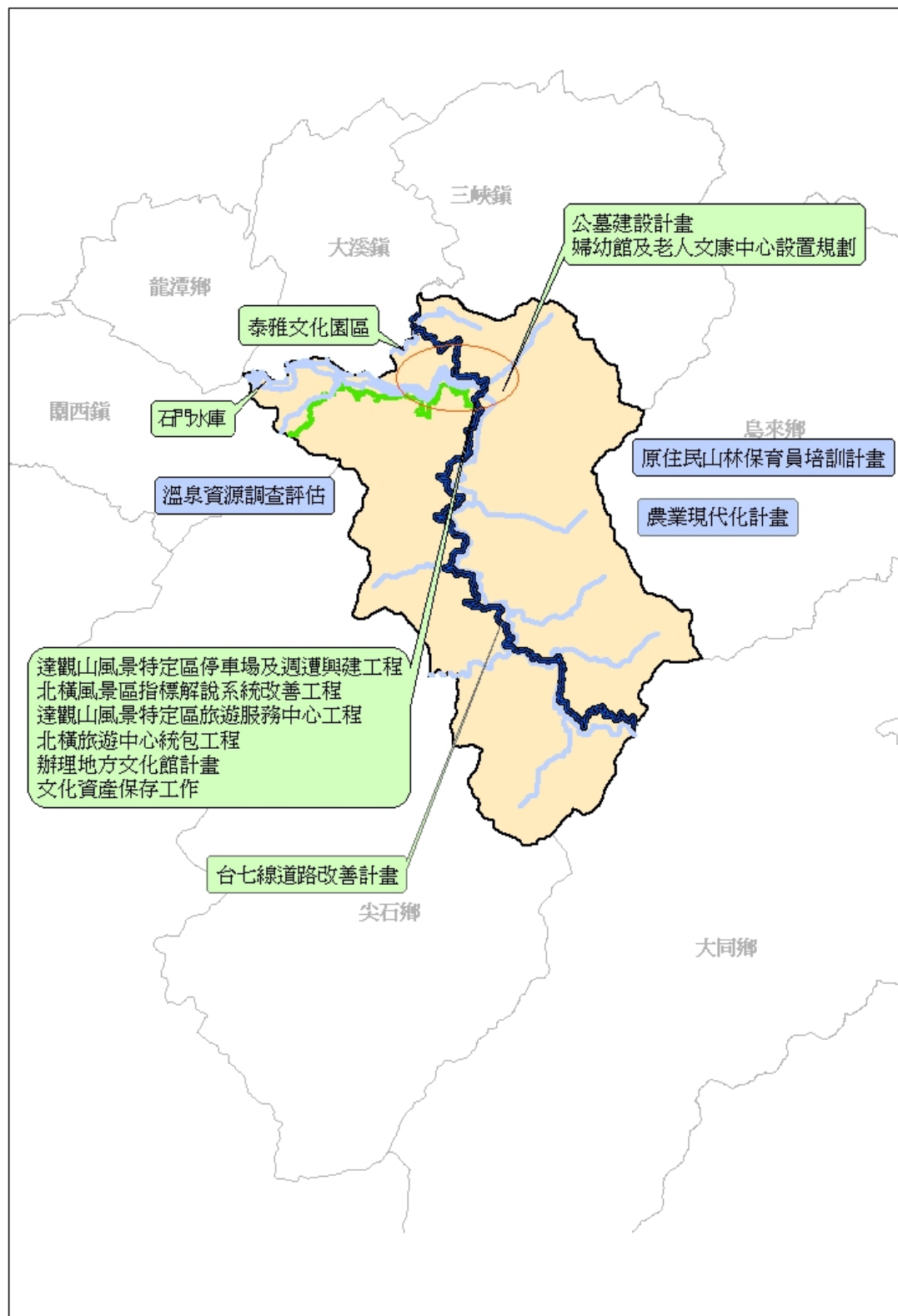
陸、周邊重大建設計畫

小烏來風景特定區計畫位於石門水庫集水區範圍，週邊重要建設計畫包含基礎水利設施、交通建設計畫、觀光遊憩發展、原住民部落發展以及農業發展規劃等項目，週邊各項重大建設計畫整理如圖七。

圖六 小烏來風景特定區計畫整體發展構想圖



圖七 小烏來風景特定區計畫週邊重大建設示意圖



柒、觀光產業發展分析

一、觀光旅遊人次預測

旅遊量預測與推估以遊憩區之遊憩資源條件、基地承載、交通可及條件、遊憩服務設施之投入等，作為預測之準據。依據「桃園縣重要統計速報」統計 83 年至 92 年本地區實際遊客數，參見表七。

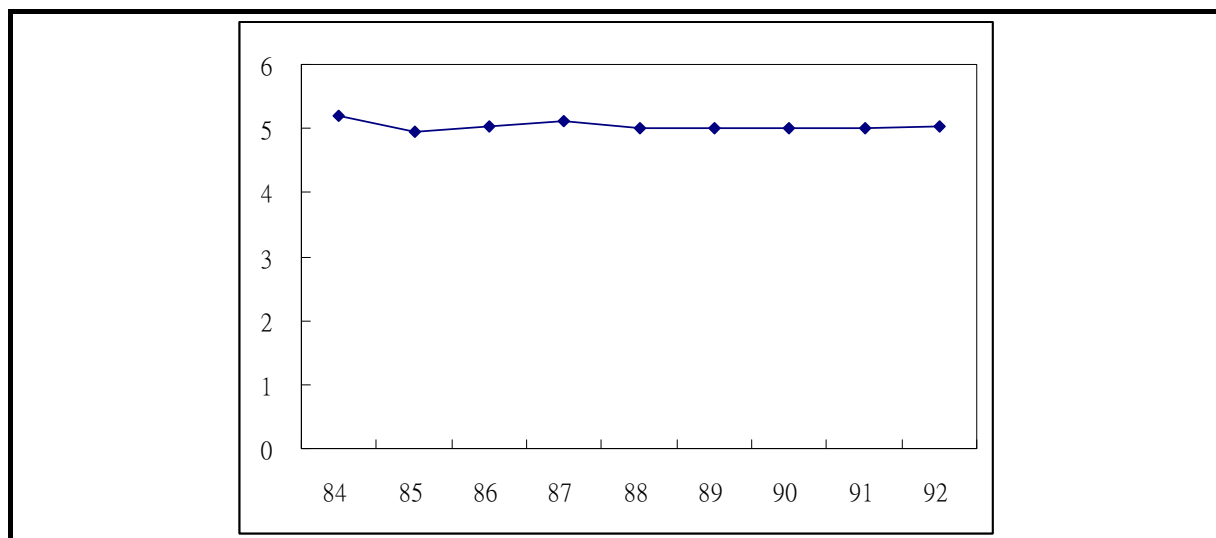
表七 小烏來風景特定區歷年遊客數成長統計表

民國 (年)	遊客數 (人次)	增加遊客數 (人次)	成長率 (%)	備註
83	102,500			
84	157,361	54,861	53.52	
85	88,153	-69,208	-43.98	
86	109,483	21,330	24.20	
87	129,067	19,584	17.89	
88	103,449	-25,618	-19.85	
89	101,316	-2,133	-2.06	
90	103,709	2,393	2.36	
91	99,347	-4,362	-4.2	
92	104,625	5,278	5.31	
平均	109,901	236	3.69	

資料來源：桃園縣政府主計室，桃園縣重要統計速報。

民國 94 年版桃園縣綜合發展計畫中之觀光遊憩需求與預測分析，係以民國 100 年為觀光遊憩人口預測目標。根據表七資料，將歷年遊客人數取對數處理後，觀察小烏來遊客數長期趨勢呈現平穩收斂的狀態，其整體收斂趨勢繪製如圖八。

圖八 小烏來風景特定區遊客人數長期趨勢圖



利用長期趨勢線，進一步以線性迴歸方式推估，預估民國 100 年小烏來全年到訪遊客人數為 109,082 人。

二、假日與非假日時段等尖峰非尖峰時段旅次人數分析

(一)全年度假日非假日旅次人數分析

根據桃園縣風景區管理所提供 92 年度旅客人數資料，92 年度小烏來風景區遊客總數為 104,625 人，平均單日遊客人數為 287 人；非假日人口數為 30,127 人，佔全年度遊客人數的 28%，平均非假日單日遊客人數為 126 人；假日人數為 72,518 人，佔全年度遊客人數的 72%，平均假日單日遊客人數為 659 人。

(二)旺季假日非假日旅次人數分析

根據桃園縣風景區管理所提供 92 年度旅客人數資料，92 年度小烏來風景區遊客 7~8 月份旺季旅客為 33,889 人，佔全年度遊客總人數的 38%，平均旺季單日遊客人數為 547 人，旺季非假日人數為 11,268 人，佔旺季遊客總人數的 33%，平均旺季非假日單日遊客人數為 256 人，旺季假日人數為 22,621 人，佔旺季遊客總人數的 67%，平均旺季假日單日遊客人數為 1256 人。

三、住宿設施需求預測

以最高住宿需求總量為推估目標，依據桃園縣風景區管理所提供 92 年度旅客人數資料，小烏來風景區旺季假日旅遊佔全年遊客總數之 38%，旺季假日人數佔旺季人數之 67%，故以民國 100 年預測旅遊人數之 38% 乘 67%，再除以例假日 18 天計算旺季尖峰日遊客量，約為 1543 人。住宿率以 40% 估算，約每夜 617 人。每人住宿樓地板面積以 40 平方公尺估算，全區住宿需求之樓地板面積約為 24,686 平方公尺，以旅館區容積率 200% 估算，旅館區需求面積約 1.23 公頃。

四、停車場需求預測

以民國 100 年旺季尖峰日遊客量 1543 人為需求量推算，其遊客運具分配參據『92 年桃園縣統計要覽』統計之觀光遊憩區收費停車場車輛比例得知遊客使用小客車比率為 83%，使用大客車比率為 2%，使用機車比率為 15%，其它（如公車、計程車或步行等）所佔比例較低不予估計及參據交通部運輸研究所『台灣地區都市土地旅次發生特性之研究』中得知各運具平均乘載率小客車約為 2.5 人／車，大客車約為 20 人／車，機車約為 1.2 人／車，即可得遊客運具需求量，小客車 512 輛，大客車 2 輛，機車 193 輛，其它部分因無停車需求，故不予估計。

假設每部小客車所需停車空間（含車道及附屬設施）為 30 平

方公尺，大客車為 66 平方公尺，機車為 3 平方公尺，停車週轉率為 0.5，即可得停車需求面積約 0.8 公頃。

五、旅館及停車空間供需檢討

上述分析結果與現行計畫關於旅館區及停車場用地面積資料整理對照可知，以民國 100 年之旺季尖峰旅次人數為推估基礎，小烏來風景特定區旅館需求面積約為 1.23 公頃，停車場需求面積約為 0.8 公頃，對照現行計畫可提供之旅館 2.26 公頃以及停車場 1.96 公頃，現行計畫所規劃之旅館區及停車場用地面積，足以滿足第二次通盤檢討計畫目標年之需求。

第四章 檢討分析與變更內容

壹、公民團體陳情意見

本次通盤檢討規劃期間及公開展覽期間公民及團體提出意見共 19 件，其中有關土地使用分區者 13 件、公共設施用地者 6 件，均經整理後作為檢討之參考，併課題與對策說明。

貳、發展課題與對策

課題一：原計畫年期至民國 85 年，已屆滿。

對策：配合國土綜合開發計畫調整計畫年期至民國 100 年。

課題二：計畫人口之檢討。

說明：本計畫區現況人口為至民國 92 年底為 1358 人，因計畫區位於石門水庫集水區範圍及風景特定區計畫，不宜過度開發，且近十年現況人口發展趨勢平緩，尚未達到計畫人口 1600 人，建議仍維持原計畫人口。

對策：維持現行計畫人口為 1600 人。

課題三：旅遊發展潛力與住宿需求之預測。

說明：一、本特定區位於台七線省道旁，交通可及性甚高，沿該幹道兩邊之風景名勝構成北部區域之北橫系統，向北可連接慈湖系統，向南於宜蘭縣棲蘭附近連接中橫公路宜蘭支線，因此頗具發展潛力。

二、本特定區觀光遊憩資源豐富，具天然景觀之美，可供開發利用之遊憩資源相當豐富，諸如山林、河川、吊橋、瀑布、奇石及原住民聚落等。

三、旅遊量預測與推估以遊憩區之遊憩資源條件、基地承載、交通可及條件、遊憩服務設施之投入等，作為預測之準據。本次檢討依據「桃園縣重要統計速報」及桃園縣風景管理所提供資料進行遊客人數推估結果，預測民國 100 年小烏來風景特定區遊客人數為 109,082 人。

四、住宿需求預測：以民國 100 年預測旅遊人數為推估基礎，以旺季假日人數為最大推估時段，尖峰日遊客量，約為 1543 人。住宿率以 40% 估算，約每夜 617 人。每人住宿

樓地板面積以 40 平方公尺估算，全區最大旅館區需求面積約為 1.23 公頃。

對策：一、本特定區將發展成為北部區域居民之渡假型旅遊活動地區，未來開發需兼顧環境保育，以達永續發展目標。

二、以民國 100 年，年旅遊人口 109,082 人，尖峰日遊客量 1543 人，為相關旅遊設施之規劃目標。在住宿需求部分，目前旅館區面積 2.26 公頃已敷所需。

課題四：關於纜車站用地等相關設施，及其未來開發之問題。

說明：一、本次檢討因原計畫纜車站用地至今仍未開發，民眾陳情建議取消。

二、原計畫之構想係考量羅浮及義盛兩地區間有三座小山並立，林相優美，並有小溪及瀑布景觀，利用空中纜車連接，使遊客能自兩端搭乘纜車觀賞山水之勝及體驗凌空御虛之意境，並於中途小山頭上設中間站使遊客能於途中上下漫步林間。

對策：設置纜車站為本計畫區之特色，具有開發價值，本次檢討宜予保留，並建議獎勵民間投資開發。

課題五：本計畫區之旅館區、停車場用地，民眾陳情解除附帶條件，全部變更為住宅區。

說明：一、本計畫第一次通盤檢討時，於變更案第三案規定之附帶條件，其內容如下：

(一) 變更後之旅館區、停車場、住宅區、道路應整體規劃，並應於計畫年期屆滿（民國 85 年）以前整體開發完成。

(二) 新劃設之停車場、道路用地由地主無償提供，有關公共設施建設費用應由開發者自行負擔。

二、桃園縣綜合發展計畫中，規劃在羅浮地區設置停車場中繼站，以觀光巴士接駁往巴陵達觀山之遊客，以疏解台七線之交通流量，並提供遊客服務中心、住宿、餐飲、停車、交通轉運、醫療急救設施。

對策：原計畫之附帶條件係採三處合併整體開發，因地主整合困難，迄今仍未整體開發完成，本次檢討擬改採分二處整體開發，詳如本次檢討暫予保留一覽表，另因尚未完成市地重劃開發相關程序，故本次檢討暫予保留，俟完成市地重劃相關程序後，再行報部核定。

課題六：民眾陳情建議變更部分農業區、保護區為住宅區與提高容積率問題。

對策：本案係屬石門水庫集水區範圍及風景特定區計畫，不宜過度開發，建蔽率與容積率管制，應予維持原計畫規定。

課題七：本計畫區內工業區現況皆為住宅或商業使用，民眾陳情變更工業區為商業區。

說明：一、原工業使用已遷離，部分現況為住宅、商業使用，餘均未發展使用。

二、本地區為一風景特定區計畫，不適宜工業之發展，另本計畫區商業區現況使用率已達 85%。

對策：工業區之變更涉及「都市計畫工業區通盤檢討變更審議規範」通案性規定，故本次檢討暫予保留，建議縣府協助申請人另案依該規範有關規定辦理。

課題八：本計畫區機五用地計畫面積 0.10 公頃，該地屬崩塌地，原溪內派出所，已遷建至計畫區外。

對策：因該地屬崩塌地且無使用計畫，故將機五用地併毗鄰之使用分區，變更為保護區。

課題九：本計畫區是否需設置環保設施之問題。

說明：一、本區係屬石門水庫水源保護區管制範圍內，故於區內不宜設置垃圾處理設施，垃圾之處理應以清理載運之方式處理，以避免污染水源。

二、由於本區計畫人口僅 1600 人又其旅遊之型態非屬停留型，故經由環保單位表示本區可不必設置污水處理設施，亦無此預算之編列。

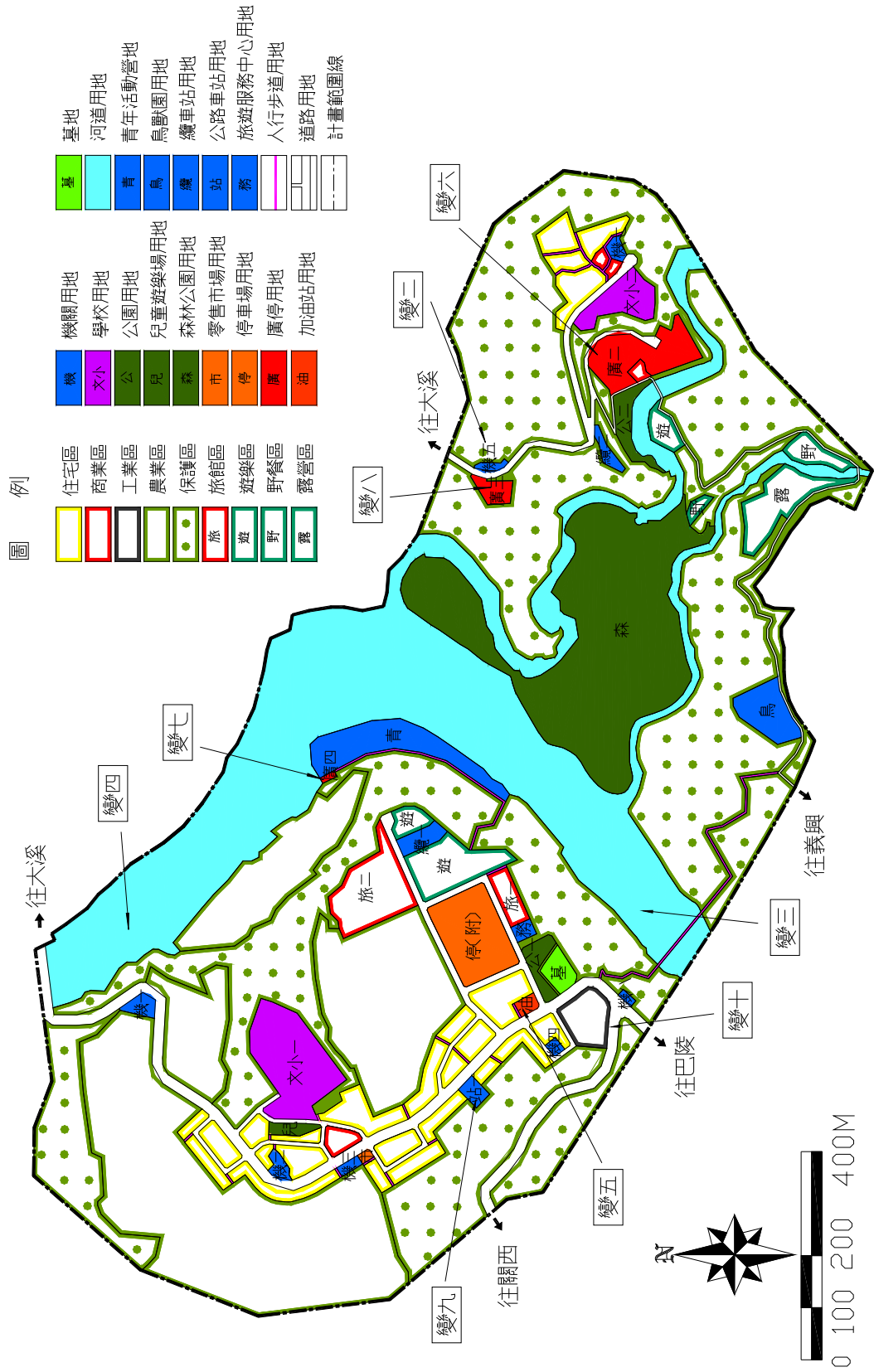
三、本區地形地勢落差較大，雨水可順利流入溪谷中，故不需設置雨水下水道設施。

對策：本次檢討不予劃設環保設施用地，建議本特定區主管機關於特定區範圍內適當地點（如車站週邊地區、主要遊憩景點），設置適當觀光遊憩設施（如公共衛生設備、簡易污水處理等環保設施），以利觀光產業發展。

參、原計畫之變更

本次通盤檢討共計變更 10 案，各項變更位置及變更內容參見圖九、表八，另本次檢討尚有 2 案列為暫予保留案，參見表九。

圖九 變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更位置示意圖



表八 變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更內容綜理表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
		原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
一	計畫年期	民國 85 年	民國 100 年	配合國土綜合開發計畫，調整計畫年期。	
二	計畫區東側機(五)	機關用地 (0.10)	保護區 (0.10)	該地屬崩塌地，原溪內派出所已遷建至計畫區外，故變更為毗鄰之使用分區。	
三	計畫區中央	河道用地 (33.69)	河川區 (33.69)	調整使用分區名稱	經桃園縣府城鄉字第 0940099861 號函覆：「小烏來特定區計畫範圍內之河道為自然形成…應認為劃為都市計畫『河川區』。」，詳如附錄一。
四	計畫區北側	保護區 (0.05) 河道用地 (0.13)	道路用地 (0.05) 道路用地兼供河川使用 (0.13)	配合公路局於 83 年興建完工之羅浮橋予以變更。	
五	計畫區中央	加油站用地 (0.12)	加油站專用區 (0.12)	配合國營事業民營化之政策，調整使用分區名稱。	
六	計畫區東側	廣場兼停車場用地 (廣停二) (0.47)	保護區 (0.47)	坡度陡峭，不宜開發使用，故變更為毗鄰之使用分區。	
七	計畫區中央	廣場兼停車場用地 (廣停四) (0.04)	廣場用地 (0.04)	位於大漢溪畔河濱步道系統端點，並無道路連接。	
八	計畫區北側	廣場兼停車場用地 (廣停三) (0.29)	保護區 (0.29)	本地段因地層較不穩定，不宜開發使用，故變更為毗鄰之使用分區。	
九	計畫區中央	公路車站用地 (0.20)	車站用地兼供旅遊服務中心使用 (0.20)	未因應未來公路車站之需求性，並保留其使用彈性，故變更為車站用地兼供旅遊服務中心使用。	
十	計畫區西南側	工業區 (0.03) 保護區 (0.02)	道路用地 (0.05)	1. 配合已徵收之道路範圍變更。 2. 依 92.11.21 召開之羅馬公路逕為分割疑義會議決議辦理，詳如附錄二。	依已徵收之逕為分割範圍為準。
十一	土地使用分區管制要點	參見表十五		配合本次檢討實際需要，酌予修正部分條文。	

註：凡於本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為主。

表九 變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）暫予保留案一覽表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	內政部都委會審查意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
一	計畫區中央	旅館區 (1.78) 停車場用地 (1.94) 道路用地 (0.18) 原計畫附帶條件： 1. 變更後之旅館區、停車場、住宅區、道路應整體規劃，並應於計畫年期屆滿(民國85年)以前整體開發完成。 2. 新劃設之停車場、道路用地由地主無償提供，有關公共設施建設費用應由開發者自行負擔。	旅館區 (3.72) 道路用地 (0.18) 附帶條件一： 1. 變更範圍內應另擬細部計畫，共同整體開發，土地所有權人應無償提供變更範圍40%之土地，劃設區內必要之公共設施用地，其中停車場用地面積不得低於變更範圍30%之面積。 2. 應於本次檢討公告實施之日起2年內完成細部計畫，否則下次通盤檢討變更恢復為原擬定計畫之農業區。	1. 原計畫之附帶條件係採三處合併整體開發，因地主整合困難，迄今仍未整體開發完成，故本次檢討改採分二處整體開發，以利本地區之發展。 2. 本次檢討變更停車場用地為旅館區，供開發者自擬細部計畫，使其旅館之規劃配置，更具整體性與彈性。 3. 為求停車場西側住宅區之完整性，本次檢討仍維持原計畫之住宅區與道路用地，其道路用地由全部土地所有權人共同無償捐贈並自行開闢完成。	1. 第一次通盤檢討變更內容明細表第三案。 2. 內政部都委會審查意見(四)，詳如附錄三。	本案除下列各點外，其餘准照縣府核議意見通過。 一、本案係屬整體開發案件，為使計畫具體可行，有關公共設施負擔比例如有調降之必要，得由縣府酌予調降之。 二、本案擬以市地重劃方式開發，建議應依審查意見(四)辦理後，再行報部核定。 三、附帶條件2因前項審查意見已有考量，建議刪除。
		住宅區 (0.30) 道路用地 (0.21) 原計畫附帶條件： 1. 變更後之旅館區、停車場、住宅區、道路應整體規劃，並應於計畫年期屆滿(民國85年)以前整體開發完成。 2. 新劃設之停車場、道路用地由地主無償提供，有關公共設施建設費用應由開發者自行負擔。	住宅區 (0.30) 道路用地 (0.21) 附帶條件二： 1. 變更範圍內應整體開發，公共設施用地及設施由全部土地所有權人共同無償捐贈並自行開闢完成，產權登記為鄉公所。 2. 應於本次檢討公告實施之日起2年內開發完成，否則下次通盤檢討變更恢復為原擬定計畫之農業區。			

表九 變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）暫予保留案一覽表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	內政部都委會審查意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
二	計畫區西南側	工業區 (0.85)	商業區 (0.85) 附帶條件： 本案應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。且必須在內政部都市計畫委員會，決議文送達桃園縣政府後，六個月內完成下列條件之一，否則劃設為第一種商業區。 1. 土地所有權人應無償提供變更土地面積之40%劃設區內必要之公共設施用地。其土地產權登記為鄉公所，並不得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」。 2. 變更部分之土地所有權人自願捐獻當期公告土地現值之40%予鄉公所，供徵收開闢本特定區公共設施之用。	1. 本地區為一風景特定區計畫，不適宜工業之發展。 2. 原工業使用已遷離，部分現況為住宅、商業使用，餘均未發展使用。 3. 商業區現況使用率已達85%，故變更為商業區。	第一種商業區： 1. 建蔽率50%、容積率100%。 2. 不得作工廠使用。	本案原則不反對工業區變更為其他分區，惟因涉及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」通案性規定，建議暫予保留，由申請人提供相關資料送請縣府，並請縣府協助申請人另案依該規範有關規定辦理。
以下空白						

第五章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍

本計畫區位於桃園縣復興鄉北部山區，跨越羅浮及義盛兩村，計畫範圍東起義盛村及龍谷瀑布之東、以山稜線及山腰線為界；南迄和平橋、義興橋及縣 118 號公路之南，以水溝、山林及山脊線為界；西於 207 號省道之西，以復興橋、山稜線及山脊水溝連線為界；北止於大漢溪及其東之山林地，計畫面積 194.46 公頃。

貳、計畫年期

配合國土綜合開發計畫，以民國 100 年為計畫目標年。

參、計畫人口及密度

計畫人口維持 1600 人，居住密度（計畫人口/住宅區與商業區面積之和）約為每公頃 180 人，屬低密度發展地區。

肆、土地使用分區計畫

一、住宅區

原計畫劃設住宅區面積 8.44 公頃，現況使用率僅達 65%，因本計畫區屬風景區性質，且人口只呈小幅成長，故本次檢討維持原計畫。

二、商業區

原計畫劃設商業區面積 0.53 公頃，本次檢討維持原計畫。

三、工業區

原計畫劃設工業區面積 0.88 公頃，本次檢討除配合已徵收之道路範圍進行變更外，餘維持原計畫。檢討後工業區計畫面積為 0.85 公頃。

四、農業區

原計畫劃設農業區面積 31.31 公頃，本次檢討維持原計畫。

五、保護區

原計畫劃設保護區面積 77.33 公頃，本次檢討除配合羅浮橋興建變更、機五併鄰近分區與廣（停）二變更外，餘維持原計畫。檢討後保護區計畫面積為 78.12 公頃。

六、河川區

原計畫未劃設河川區，本次檢討配合分區名稱調整與羅浮橋之變更，檢討後河川區計畫面積為 33.69 公頃。

七、旅館區

原計畫劃設旅館區面積 2.26 公頃，本次檢討維持原計畫。

八、遊樂區

原計畫劃設遊樂區面積 2.12 公頃，本次檢討維持原計畫。

九、露營區

原計畫劃設露營區面積 1.32 公頃，本次檢討維持原計畫。

十、野餐區

原計畫劃設野餐區面積 0.62 公頃，本次檢討維持原計畫。

十一、加油站專用區

原計畫未劃設加油站專用區，本次檢討配合國營事業民營化政策，調整為加油站專用區，檢討後加油站專用區計畫面積為 0.12 公頃。

檢討後之土地使用計畫參見圖十、表十、表十一。

伍、公共設施計畫

一、機關用地

原計畫劃設機關用地面積 0.81 公頃，本次檢討除配合機五併鄰近分區外，餘維持原計畫，檢討後計畫面積為 0.71 公頃。

二、學校用地

原計畫劃設文小用地 2 處，計畫面積 3.51 公頃，本次檢討維持原計畫。

三、公園用地

原計畫劃設公園用地 2 處，計畫面積 0.91 公頃，本次檢討維持原計畫。

四、森林公園用地

原計畫劃設森林公園用地面積 13.57 公頃，本次檢討維持原計畫。

五、零售市場用地

原計畫劃設零售市場用地 0.05 公頃，為因應未來發展需要，本次檢討維持原計畫。

六、兒童遊樂場用地

原計畫劃設兒童遊樂場用地 0.20 公頃，為因應未來發展需要，本次檢討維持原計畫。

七、加油站用地

原計畫劃設加油站用地 0.12 公頃，本次檢討配合國營事業民營化政策調整為加油站專用區，檢討後無加油站用地。

八、河道用地

原計畫劃設河道用地 33.82 公頃，本次檢討配合分區名稱調整與羅浮橋變更，檢討後無河道用地。

九、墓地

原計畫劃設墓地 0.33 公頃，本次檢討維持原計畫。

十、道路用地

原計畫劃設道路用地 8.15 公頃，本次檢討除配合工業區及保護區變更為道路用地外，其餘維持原計畫，檢討後計畫面積為 8.25 公頃。

十一、道路用地兼供河川使用

原計畫未劃設道路用地兼河川使用，本次檢討配合羅浮橋之興建變更，檢討後計畫面積為 0.13 公頃。

十二、人行步道用地

原計畫劃設人行步道用地面積 0.67 公頃，本次檢討維持原計畫。

十三、纜車站用地

原計畫劃設纜車站用地 2 處，計畫面積 0.47 公頃，為因應未來發展需要，本次檢討維持原計畫。

十四、旅遊服務中心用地

原計畫劃設旅遊服務中心用地 0.12 公頃，為因應未來發展需要，本次檢討維持原計畫。

十五、青年活動營地

原計畫劃設青年活動營地 1.92 公頃，本次檢討維持原計畫。

十六、鳥獸園用地

原計畫劃設鳥獸園用地 0.95 公頃，本次檢討維持原計畫。

十七、停車場用地

原計畫劃設停車場用地 1.94 公頃，本次檢討維持原計畫。

十八、公路車站用地

原計畫劃設公車站用地 0.20 公頃，本次檢討為保留使用彈性，調整為車站用地兼供旅遊服務中心使用，檢討後計畫面積為 0 公頃。

十九、車站用地兼供旅遊服務中心使用

原計畫未劃設車站用地兼供旅遊服務中心使用，本次檢討配合公路車站用地變更，檢討後計畫面積為 0.20 公頃。

二十、廣場用地

原計畫未劃設廣場用地，本次檢討配合廣(停)四變更為廣場用地，檢討後計畫面積為 0.04 公頃。

二十一、廣場兼停車場用地

原計畫劃設廣場兼停車場用地 1.91 公頃，本次檢討配合廣(停)二、廣(停)三變更為保護區以及廣(停)四變更為廣場用地外，其餘維持原計畫，檢討後計畫面積為 1.11 公頃。

檢討後公共設施用地計畫參見圖十、表十一。

陸、交通系統計畫

原計畫劃設道路用地面積 8.15 公頃、人行步道用地面積 0.67 公頃，本次檢討除配合羅浮橋興建變更與 2 號道路徵收範圍變更外，餘維持原計畫。檢討後之道路用地計畫面積為 8.25 公頃、道路用地兼供河川使用 0.13 公頃、人行步道用地面積 0.67 公頃，茲說明如下：

一、主要道路

- (一) 1 號道路：為復興橋至羅浮檢查哨（即台七線），南北向貫穿計畫區，北往大溪，南通巴陵，計畫寬度 20 公尺。
- (二) 2 號道路：為羅浮檢查哨至計畫西南界，通往關西，計畫寬度 20 公尺。
- (三) 3 號道路：為義盛村至小烏來風景區入口處北邊界，通往大溪，計畫寬度 12 公尺。

二、次要道路

- (一) 4 號道路：位於公一北側，加油站專用區至旅一間，計畫寬度 12 公尺。
- (二) 5 號道路：位於旅三北側，1 號道路至遊一間，計畫寬度 12 公尺。

(三) 6 號道路：位於三西側，4 號道路與 5 號道路間，計畫寬度 12 公尺。

(四) 7 號道路：新建之羅浮橋，機一至計畫區北邊界，計畫寬度 10 公尺。

三、出入道路

出入道路路寬分別為 4 公尺、8 公尺。

四、人行步道

於住宅群內及聯繫各旅遊設施之山林間，劃設 4 公尺寬之人行步道。

檢討後之交通系統及道路編號明細表參見圖十一、表十二。

柒、防災計畫

依據行政院 83 年 7 月 28 日第 2391 次院會「災害防救方案」決議暨都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條規定，為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，都市防災計畫應納入都市計畫通盤檢討辦理。

本計畫區之防災計畫依都市發展型態及道路系統，建議防救災據點、防救災路線及緊急疏散方向如圖十二所示，以作為計畫區內民眾遭逢不可抗拒之緊急災害時，對於避難場所及逃生路線之依循。

一、防救災據點

災害發生時，主要以都市發展用地範圍內之學校、公園、兒童遊樂場及外圍農業區、保護區等空曠場地為防救災避難場所；羅浮活動中心為防救災指揮中心；羅浮派出所為防救災警察消防據點；羅浮衛生室則為防救災醫療據點。

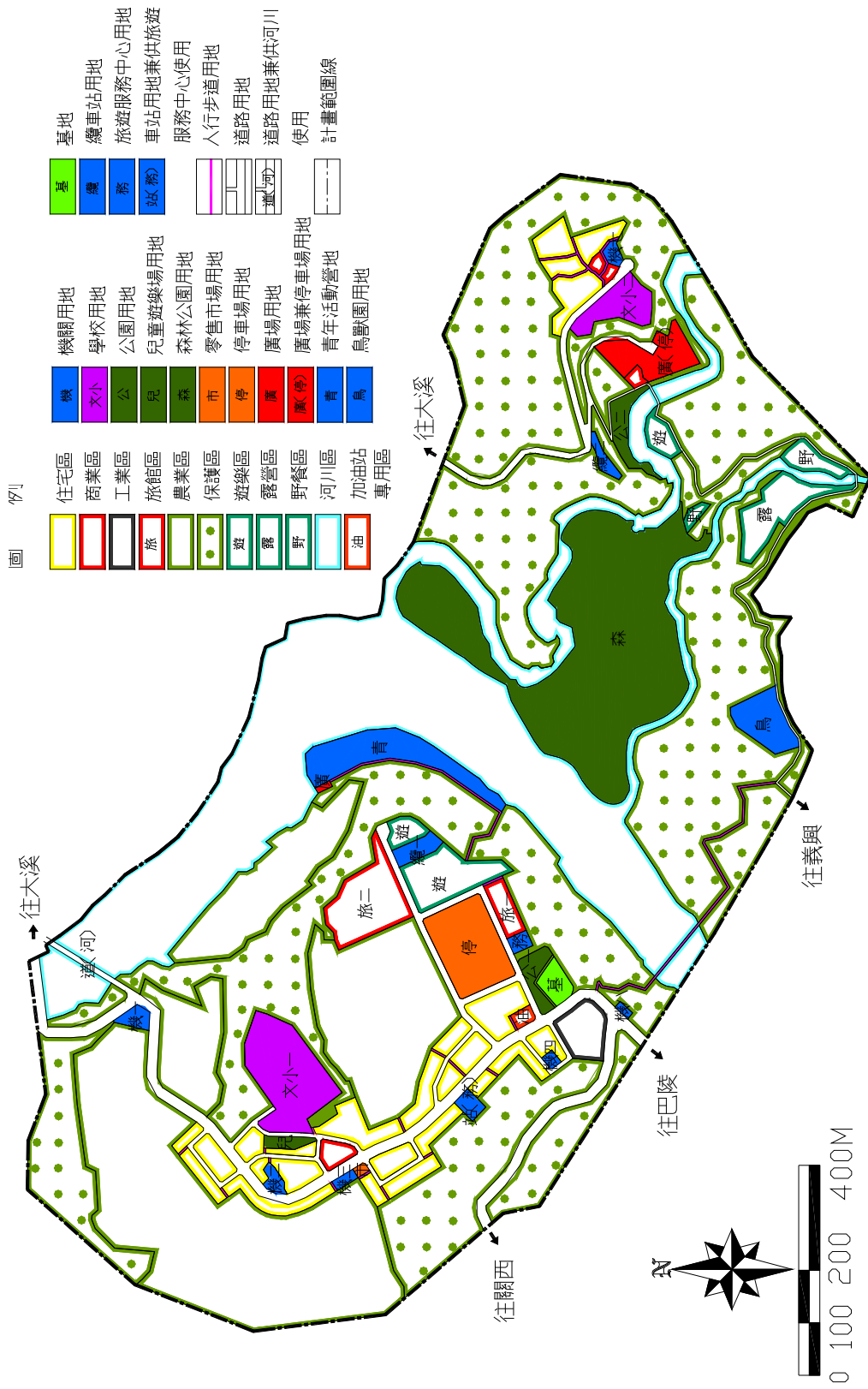
二、防救災路線

主要以區內之主要聯外道路及次要道路作為防救災路線。

三、疏散方向

原則上以都市發展用地外圍之空曠地區（如農業區、保護區）或都市永久性空地（如公園、兒童遊樂場）為緊急疏散方向。

圖十 變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更後示意圖



表十 變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更部分面積統計表

項目	編號	變 二	變 三	變 四	變 五	變 六	變 七	變 八	變 九	變 十	小 計
住 宅 區											
商 業 區											
工 業 區										-0.03	-0.03
農 業 區											
保 護 區		+0.10		-0.05		+0.47		+0.29		-0.02	+0.79
河 川 區			+33.69								+33.69
旅 館 區											
遊 樂 區											
露 營 區											
野 餐 區											
加 油 站 專 用 區					+0.12						+0.12
機 關 用 地		-0.10									-0.10
學 校 用 地											
公 園 用 地											
森 林 公 園 用 地											
零 售 市 場 用 地											
兒 童 遊 樂 場 用 地											
加 油 站 用 地					-0.12						-0.12
河 道 用 地			-33.69	-0.13							-33.82
墓 地											
道 路 用 地				+0.05						+0.05	+0.10
道路用地兼供河川使用				+0.13							+0.13
人 行 步 道 用 地											
纜 車 站 用 地											
青 年 活 動 營 地											
鳥 獸 園 用 地											
旅 遊 服 務 中 心 用 地											
停 車 場 用 地											
公 路 車 站 用 地									-0.20		-0.20
車站用地兼供旅遊服務中 心 使 用									+0.20		+0.20
廣 場 用 地							+0.04				+0.04
廣場兼停車場用地						-0.47	-0.04	-0.29			-0.80
小 計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。
2. 「+」表示增加面積「-」表示減少面積。

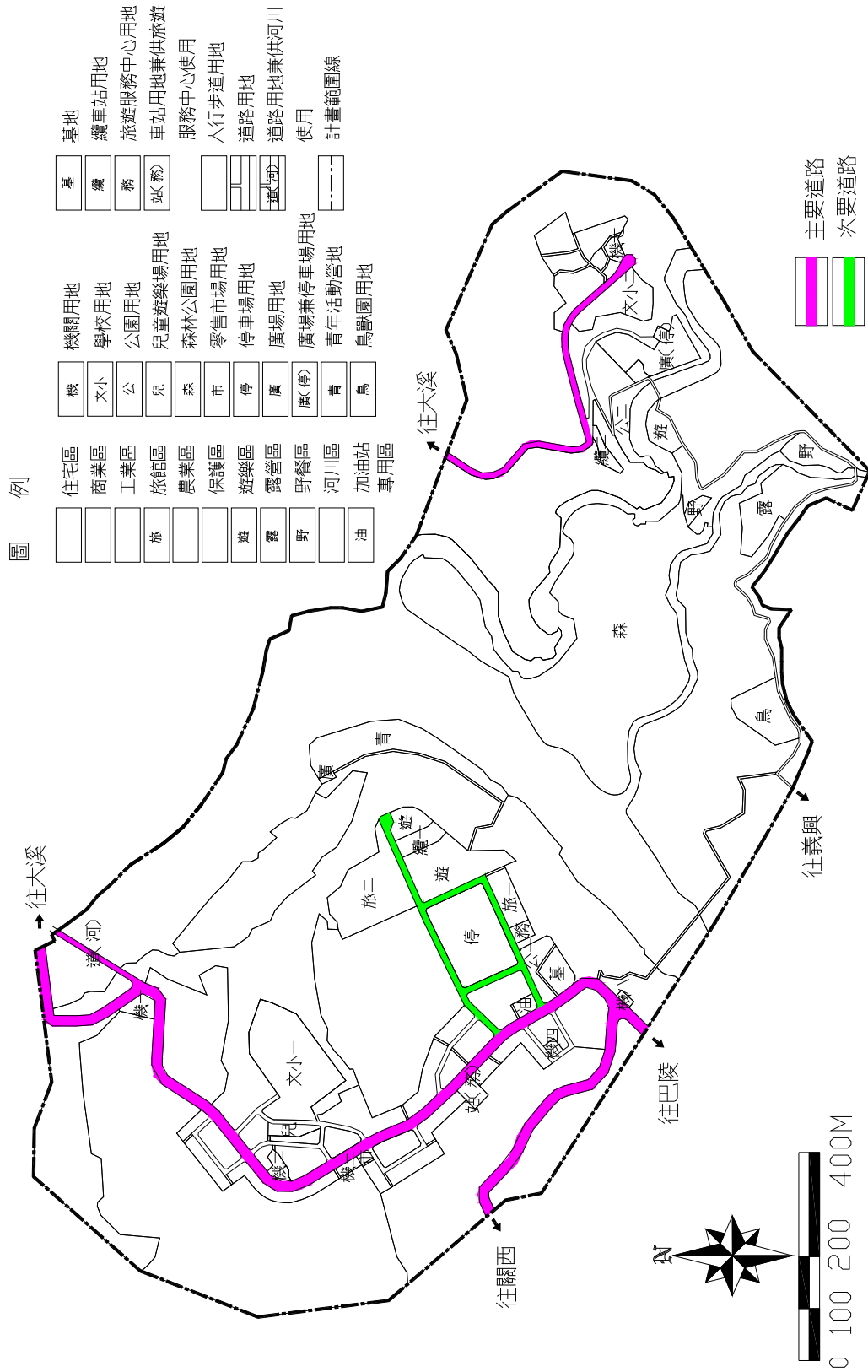
表十一 變更小烏來風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用計畫面積對照表

項 目	本次檢討前計畫面積 (公頃)	本次變更增減面積 (公頃)	本 次 檢 討 後			備 註	
			本 次 檢 討 後 計 畫 面 積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)		
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	8.44		8.44	4.34	17.15	
	商 業 區	0.53		0.53	0.27	1.08	
	工 業 區	0.88	-0.03	0.85	0.44	1.73	
	農 業 區	31.31		31.31	16.10	-	
	保 護 區	77.33	+0.79	78.12	40.17	-	
	河 川 區	0.00	+33.69	33.69	17.32	-	
	旅 館 區	2.26		2.26	1.16	4.59	
	遊 樂 區	2.12		2.12	1.09	-	
	露 營 區	1.32		1.32	0.68	2.68	
	野 餐 區	0.62		0.62	0.32	1.26	
	加 油 站 專 用 區	0.00	+0.12	0.12	0.06	0.24	
合 計	124.81		159.38	81.96	28.73		
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.81	-0.10	0.71	0.37	1.44	
	學 校 用 地	3.51		3.51	1.80	7.13	
	公 園 用 地	0.91		0.91	0.47	1.85	
	森 林 公 園 用 地	13.57		13.57	6.98	27.57	
	零 售 市 場 用 地	0.05		0.05	0.03	0.10	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.20		0.20	0.10	0.41	
	加 油 站 用 地	0.12	-0.12	0.00	0.00	0.00	
	河 道 用 地	33.82	-33.82	0.00	0.00	0.00	
	墓 地	0.33		0.33	0.17	0.67	
	道 路 用 地	8.15	+0.10	8.25	4.24	16.76	
	道 路 用 地 兼 供 河 川 使 用	0.00	+0.13	0.13	0.07	0.26	
	人 行 步 道 用 地	0.67		0.67	0.34	1.36	
	纜 車 站 用 地	0.47		0.47	0.24	0.95	
	旅 遊 服 務 中 心 用 地	0.12		0.12	0.06	0.24	
	青 年 活 動 營 地	1.92		1.92	0.99	3.90	
	鳥 獸 園 用 地	0.95		0.95	0.49	1.93	
	停 車 場 用 地	1.94		1.94	1.00	3.94	
	公 路 車 站 用 地	0.20	-0.20	0.00	0.00	0.00	
	車 站 用 地 兼 供 旅 遊 服 務 中 心 使 用	0.00	+0.20	0.20	0.10	0.41	
	廣 場 用 地	0.00	+0.04	0.04	0.02	0.08	
廣 場 兼 停 車 場 用 地	1.91	-0.80	1.11	0.57	2.26		
合 計	69.65		35.08	18.04	71.27		
都 市 計 畫 總 面 積	194.46	+0.00	194.46	100.00	-		
都 市 發 展 用 地 面 積	49.88	-	49.22	-	100.00	註 3	

註：1. 表內面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。
 2. 「+」表示增加面積，「-」表示減少面積。
 3. 都市發展用地面積係計畫總面積扣除農業區、保護區、河川區與遊樂區等面積。
 4. 百分比(1)係指佔計畫總面積百分比；百分比(2)係指佔都市發展用地面積百分比。

以下空白

圖十一 變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）交通系統示意圖

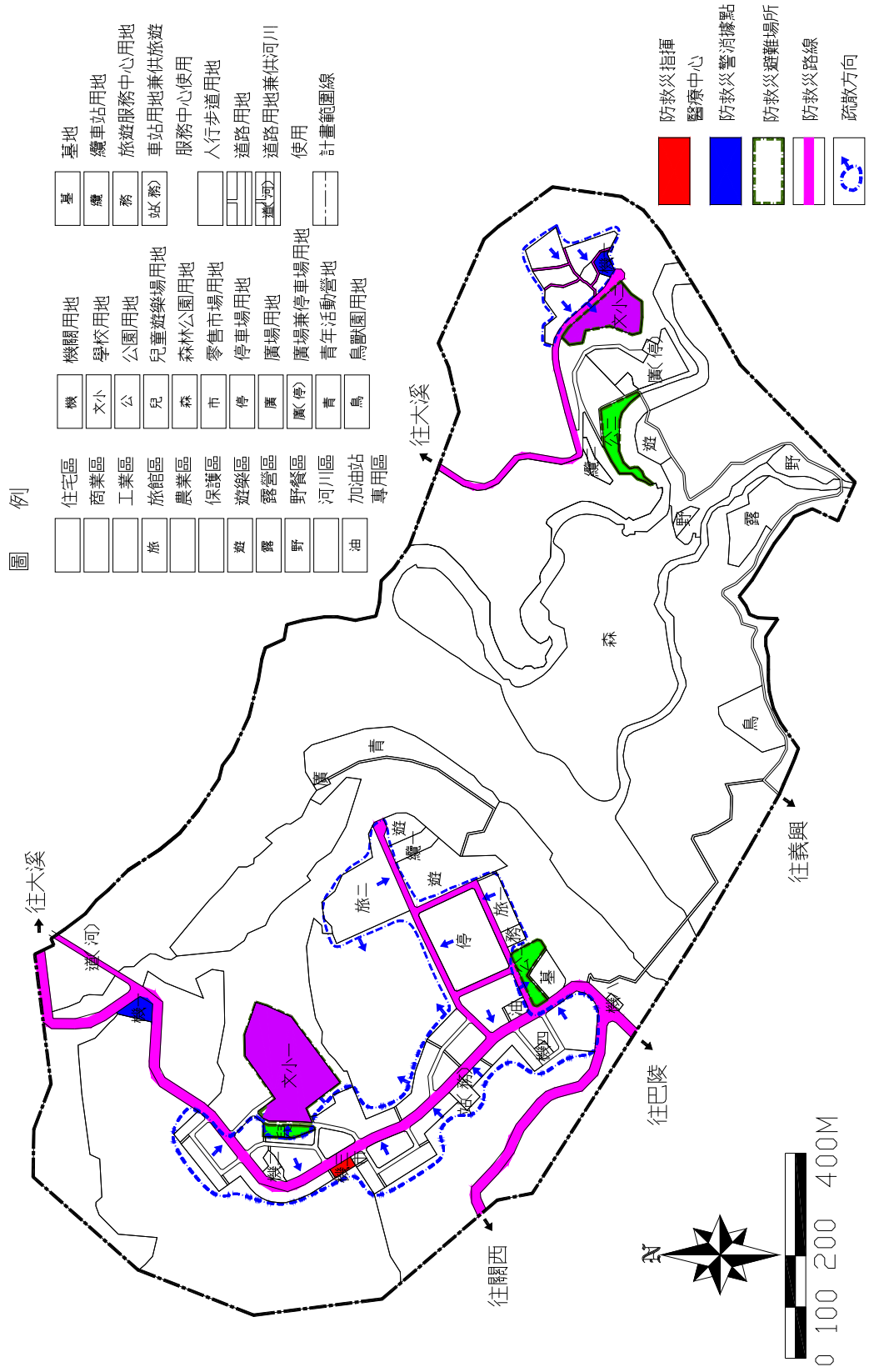


表十二 變更小烏來風景特定區計畫(第二次通盤檢討)道路編號明細表

道路編號	起點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
1	復興橋至羅浮檢查哨(即台七線)，南北向貫穿計畫區，北往大溪，南通巴陵。	20	1,700	
2	為羅浮檢查哨至計畫西南界，通往關西(即羅馬公路)。	20	485	
3	義盛村至小烏來風景區入口處北邊界，通往大溪。	12	720	
4	公一北側加油站專用區至旅二。	12	400	
5	停車場北側1號道路至遊一。	12	470	
6	停車場西側4號道路與5號道路間。	12	115	
7	新建之羅浮橋，機一至計畫北邊界。	10	190	
未編號	住宅群內、聯繫各旅遊設施之出入道路。	4、8	—	
未編號	住宅群內、聯繫各旅遊設施之人行步道。	4	—	

註：表內道路長度及面積應以核定計畫圖實地測釘之樁距為準。
以下空白

圖十二 變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）防救災計畫示意圖



捌、分期分區發展計畫

為使本計畫區能循序發展，乃配合實際發展需要，訂定分期分區發展計畫，本次檢討將計畫區分為「已發展區」及「優先發展區」，參見圖十二。劃分原則如下：

一、已發展區：

就建築用地使用率已達 80% 以上之地區劃為已發展區。

二、優先發展區：

前項以外之地區劃為優先發展區。

玖、事業及財務計畫

一、公共設施優先發展順序

都市建設經費龐大，為期將來之健全發展，宜擬定優先發展順序，以供今後地方建設之依據，本計畫區優先發展原則如下：

- (一) 對於整體發展具有關鍵性者，宜優先發展。
- (二) 實施中或定案之開發計畫，優先配合發展。
- (三) 地方較急切需要者，宜優先發展。
- (四) 開發阻力較小者，宜優先發展。
- (五) 開發成本較低，經費較易籌措，需配合設施較少而易完成者優先發展。

二、開發經費概估

本計畫區多數公共設施尚未開闢，應依前述原則儘速闢建。有關財源籌措方式除可依都市計畫法第 77 條所規定之 7 種經費籌措方式為之；開發方式除可利用徵收外，並可鼓勵民間興建或營運後移轉政府 (BOT) 之開發方式，以積極完成本計畫之發展。所需經費概估參見表十三。

拾、土地使用分區管制要點

本計畫區之土地使用分區管制係配合實際發展需要，於本次檢討加以增修訂部分管制要點予以管制，管制要點內容之檢討前後對照參見表十四。

拾壹、其它

- 一、本計畫區內依部都會第六百次會議紀錄，清查「應辦理區段徵收、市地重劃、其它方式進行整體開發地區」以及曾指定建築線之既成道路及後續開發實施情形，經清查結果，本計畫區並無指定建築線

之既成道路，實施整體開發地區計有一處，應實施整體開發地區條件及本次計畫辦理情整理如表十五。

- 二、青年活動中心區及鳥獸區，因第一次通盤檢討書圖不符，依原始計畫規劃意旨，本次計畫分別修正為青年活動營地及鳥獸園用地。
- 三、依桃園縣政府第 0940099861 號函會議紀錄第二點：「本案所在之河段係屬石門水庫蓄水範圍河段非屬一般河段.....請桃園縣政府查明本案都市計畫所劃設之青年活動營地是否標高位於 250 公尺以上」（詳附錄一），經查結果，青年活動營地範圍位於等高線 253~261 公尺之間，並無位於石門水庫蓄水範圍部份。

表十三 變更小烏來風景特定區計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表

公共設施用地種類	尚未徵收面積(公頃)	土地取得方式					開闢經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限(國)	經費來源	
		徵購	市地重劃	獎勵投資	公地撥用	其他	土地徵購及地上物補償	整地費	工程費				合計
公用園地	0.37	v					518	—	1110	1628	鄉公所	93-97	鄉公所逐年編列預算
零售市場用地	0.05	v					70	—	125	195	鄉公所	93-97	鄉公所逐年編列預算
兒童遊樂場用地	0.20	v					280	—	600	880	鄉公所	93-97	鄉公所逐年編列預算
旅遊服務中心用地	0.12	v					168	—	210	378	縣政府	93-97	縣政府逐年編列預算
廣場用地	0.04	v					56	—	60	116	縣政府	93-97	縣政府逐年編列預算
道路用地	1.81	v					2282	—	4824	7638	鄉公所	93-97	鄉公所逐年編列預算
人行步道用地	0.63	v					882	—	1,260	2,142	鄉公所	93-97	鄉公所逐年編列預算
車站用地兼供旅遊中心使用	0.20	v					280	—	350	630	公路總局	93-97	由事業單位自行籌措
合計	5.16						6,972	—	11,099	18,603	—	—	—

註：1. 本表所列開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
 2. 本表僅列出各主要公共設施之開闢經費概估。
 3. 現有設施已興建完成或用地已徵收完成者，不予計入。
 4. 遊憩設施不予計入。
 5. 停車場用地擬配合市地重劃方式整體開發完成，不予計入。

以下空白

表十四 變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點檢討前後對照表

編號	檢討前原條文	檢討後條文	變更理由	備註
一	一、本要點依都市計畫法第二十二、三十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第22、32條及都市計畫法台灣省施行細則第35條規定訂定之。	配合都市計畫法台灣省施行細則條文序號調整。	
二	二、住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地之使用，依左列規定： （一）建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之八十。 （二）不得作工廠使用。	二、住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地之使用，依下列規定： （一）建蔽率不得超過40%，容積率不得超過80%。 （二）不得作工廠使用。	無	
三	三、商業區以建築商店及商業使用之建築為主，其建築物及土地之使用依左列規定： （一）建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得超過百分之一百八十。 （二）不得作工廠及旅館之使用。	三、商業區以促進商業發展而劃定，其建築物及土地之使用依下列規定： （一）商業區建蔽率不得超過80%，容積率不得超過180%。 （三）不得作工廠使用。	為促進本特定區之發展，配合現行計畫旅館區尚未開闢及觀光發展需求，故刪除商業區不得作旅館使用之規定。	
四	四、工業區以供公害輕微之工廠使用為主，其建築物及土地之使用，依左列規定： （一）都市計畫法台灣省施行細則第十八條。 （二）建蔽率不得超過百分之七十，高度不得超過二層樓或七公尺。	四、工業區以供公害輕微之工廠使用為主，其建築物及土地之使用，依下列規定： （一）都市計畫法台灣省施行細則第18條。 （二）建蔽率不得超過70%，高度不得超過2層樓或7公尺。	無	
五	五、青年活動中心區之土地，以供青少年活動及其有關設施為主，其建築物及土地之使用，依左列規定： （一）建蔽率不得超過百分之十，建築物高度不得超過二層樓或七公尺。 （二）僅准許設置演奏場、營火場、交誼聽、餐飲、野餐、露營、運動、寄宿舍、野外活動工具租借、游泳、划船場及其他青年戶外休閒活動設施。	五、青年活動營地之土地，以供青少年活動及其有關設施為主，其建築物及土地之使用，依下列規定： （一）建蔽率不得超過10%，建築物高度不得超過2層樓或7公尺。 （二）僅准許設置演奏場、營火場、交誼聽、餐飲、野餐、露營、運動、寄宿舍、野外活動工具租借、游泳、划船場及其他青年戶外休閒活動設施。	檢討前原條文「青年活動中心區」，因第一次通盤檢討書圖不符，依原始計畫規劃意旨，應修正為「青年活動營地」。	

表十四 變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點檢討前後對照表

編號	檢討前原條文	檢討後條文	變更理由	備註
六	<p>六、鳥獸區之土地以供飼養各種山禽鳥獸之建築及其有關設施之使用為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得超過百分之十，建築物高度不得超過一層樓或四公尺。</p> <p>(二) 僅准許設置管理室、鳥獸籠房、涼亭、餐飲及其他與鳥獸園經營直接相關之設施。</p> <p>(三) 建築物與計畫道路間至少應保持十公尺距離。</p>	<p>六、鳥獸園用地之土地以供飼養各種山禽鳥獸之建築及其有關設施之使用為主，其建築物及土地之使用，依下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得超過10%，建築物高度不得超過1層樓或4公尺。</p> <p>(二) 僅准許設置管理室、鳥獸籠房、涼亭、餐飲及其他與鳥獸園經營直接相關之設施。</p> <p>(三) 建築物與計畫道路間至少應保持10公尺距離。</p>	<p>檢討前原條文「鳥獸區」，因第一次通盤檢討書圖不符，依原始計畫規劃意旨，應修正為「鳥獸園用地」。</p>	
七	<p>七、野餐區之建築物及土地之使用，依左列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得超過百分之三，建築物高度不得超過一層樓或四公尺。</p> <p>(二) 僅准許設置亭台、桌椅及衛生設備等。</p> <p>(三) 建築物與計畫道路間至少應保持十公尺距離。</p>	<p>七、野餐區之建築物及土地之使用，依下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得超過3%，建築物高度不得超過1層樓或4公尺。</p> <p>(二) 僅准許設置亭台、桌椅及衛生設備等。</p> <p>(三) 建築物與計畫道路間至少應保持10公尺距離。</p>	無	
八	<p>八、露營區之建築物及土地之使用，依左列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得超過百分之三，建築物高度不得超過一層樓或四公尺。</p> <p>(二) 僅准許設置野灶、安全及衛生設備等。</p> <p>(三) 建築物與計畫道路間至少應保持十公尺距離。</p>	<p>八、露營區之建築物及土地之使用，依下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得超過3%，建築物高度不得超過1層樓或4公尺。</p> <p>(二) 僅准許設置野灶、安全及衛生設備等。</p> <p>(三) 建築物與計畫道路間至少應保持10公尺距離。</p>	無	

表十四 變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點檢討前後對照表

編號	檢討前原條文	檢討後條文	變更理由	備註														
九	<p>九、旅館區以興建旅館及其附屬使用之建築為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：</p> <p>(一) 為建築整地需要者外，不得變更地形地貌，影響景觀。</p> <p>(二) 須有垃圾處理及污水處理設施，禁止污染四週環境或水面。</p> <p>(三) 旅館區之使用性質及管制程度，依左列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 最大建蔽率：百分之四十。 2. 最大容積率：百分之二百 3. 建築物底層得開設商店。 4. 得興建游泳池、保齡球館、網球場等附屬設施。 <p>(四) 旅館區附設之停車空間設置標準，依左列規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">附設停車位數</th> </tr> <tr> <th>建築物總樓地板面積(單位:平方公尺)</th> <th>停車位數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,000 以下部分</td> <td>免設</td> </tr> <tr> <td>超過 1,000 且未滿 2,000 之部分</td> <td>每滿 200 平方公尺設置一停車位</td> </tr> <tr> <td>超過 2,000 且未滿 4,000 之部分</td> <td>每滿 250 平方公尺設置一停車位</td> </tr> <tr> <td>超過 4,000 且未滿 10,000 之部分</td> <td>每滿 300 平方公尺設置一停車位</td> </tr> <tr> <td>超過 10,000 之部分</td> <td>每滿 400 平方公尺設置一停車位</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部分。</p>	附設停車位數		建築物總樓地板面積(單位:平方公尺)	停車位數	1,000 以下部分	免設	超過 1,000 且未滿 2,000 之部分	每滿 200 平方公尺設置一停車位	超過 2,000 且未滿 4,000 之部分	每滿 250 平方公尺設置一停車位	超過 4,000 且未滿 10,000 之部分	每滿 300 平方公尺設置一停車位	超過 10,000 之部分	每滿 400 平方公尺設置一停車位	<p>九、旅館區以興建旅館及其附屬使用之建築為主，其建築物及土地之使用，依下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 200%。</p> <p>(二) 為建築整地需要者外，不得變更地形地貌，影響景觀。</p> <p>(三) 須自行設置垃圾處理及污水處理設施，禁止污染四週環境或水面。</p>	<p>為避免與觀光旅館相關法令執行之困擾，故刪除旅館區之使用項目與停車空間設置標準。</p>	
附設停車位數																		
建築物總樓地板面積(單位:平方公尺)	停車位數																	
1,000 以下部分	免設																	
超過 1,000 且未滿 2,000 之部分	每滿 200 平方公尺設置一停車位																	
超過 2,000 且未滿 4,000 之部分	每滿 250 平方公尺設置一停車位																	
超過 4,000 且未滿 10,000 之部分	每滿 300 平方公尺設置一停車位																	
超過 10,000 之部分	每滿 400 平方公尺設置一停車位																	
十	<p>十、遊樂區之建築物及土地之使用，依左列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得超過百分之十，建築物高度不得超過三層樓或一〇·五公尺。</p> <p>(二) 僅准許設置休憩亭台、游泳池、山地文物等遊</p>	<p>十、遊樂區之建築物及土地之使用，依下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得超過 10%，建築物高度不得超過 3 層樓或 10.5 公尺。</p> <p>(二) 僅准許設置休憩亭台、游泳池、山地文物等遊樂設施及供應山地土產</p>	無															

表十四 變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點檢討前後對照表

編號	檢討前原條文	檢討後條文	變更理由	備註
	樂設施及供應山地土產等有關設施。	等有關設施。		
十一	十一、旅遊服務中心用地之建築物及土地之使用，依左列規定： （一）建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之二百。 （二）僅准許設置交通、電訊、郵政、旅遊資料供應、休憩、保安及其他有關旅遊活動之公共服務等設施。	十一、旅遊服務中心用地之建築物及土地之使用，依下列規定： （一）得設置交通、電訊、郵政、旅遊資料供應、醫療、公共衛生設備、休憩、保安及其他有關旅遊活動之公共服務等設施。 （二）建蔽率不得超過40%，容積率不得超過200%。	為配合緊急救難需要，增列供醫療、公共衛生設備之使用項目。	
十二	十二、纜車站用地之建築物及土地之使用，依左列規定： （一）建蔽率不得超過百分之三十，容積率不得超過百分之二百。 （二）僅准許設置管理室、候客室、盥洗室及其他與纜車有直接關連之必要設施。	十二、纜車站用地之建築物及土地之使用，依下列規定： （一）得設置纜車站及其相關設施。 （二）建蔽率不得超過30%，容積率不得超過200%。	簡化纜車站用地之使用項目。	
十三	十三、公路車站用地，其建築物及土地之使用，依左列規定： （一）建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之八十。 （二）僅准許設置車站及其相關設施。	十三、車站用地兼供旅遊服務中心使用，其建築物及土地之使用，依下列規定： （一）建蔽率不得超過40%，容積率不得超過80%。 （二）僅准許設置車站及其相關設施、交通、電訊、郵政、旅遊資料供應、醫療、公共衛生設備、休憩、保安及其他有關旅遊活動之公共服務等設施。	配合變更內容明細表變九案，修正計畫名稱與增列旅遊服務中心用地允許使用設施，以保留彈性及因應未來發展需要。	
十四	十四、機關用地之建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之一百八十。	十四、機關用地之建蔽率不得超過60%，容積率不得超過180%。	無	

表十四 變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點檢討前後對照表

編號	檢討前原條文	檢討後條文	變更理由	備註
十五	十五、學校用地之建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之一百五十。	十五、學校用地之建蔽率不得超過50%，容積率不得超過150%。	無	
十六	新增	十六、森林公園用地僅得設置步道、涼亭、衛生設備，且以維護森林生態之風貌為主。	為維護森林之生態功能，增列森林公園用地使用項目管制。	
十七	新增	十七、加油站專用區之建蔽率不得超過40%，容積率不得超過80%。	配合變更內容明細表變五案，增列加油站專用區建蔽率、容積率管制。	
十八	新增	十八、停車場用地之建蔽率不得超過10%，容積率不得超過20%。	配合原計畫停車場用地增訂。	
十九	十六、零售市場用地之建築物及土地之使用，依左列規定： （一）建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之一百八十。 （二）依台灣省零售市場建築規則有關規定。	十九、零售市場用地之建蔽率不得超過60%，容積率不得超過180%。	因本要點已訂定「未規定事項適用其他有關法令之規定」，故刪除檢討前原條文第二項規定。	
二十	十七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	二十、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木並盡量種植原生樹種。	為增進本土原生樹種之多樣性，增列盡量種植原生樹種。	
二一	十八、本風景特定區計畫內除住宅區外其餘建築物之式樣、構造及色彩應與四週環境景觀相配合，並應經縣政府觀光主管機關之同意。	刪除	為避免本條規定執行之困擾，故予以刪除。	

表十四 變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點檢討前後對照表

編號	檢討前原條文	檢討後條文	變更理由	備註
二二	新增	二一、計畫內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。	配合桃園縣政府共通性條款，增列建築物退縮建築規定。	
二三	新增	二二、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。	配合桃園縣政府共通性條款，增列停車空間留設規定。	
二四	新增	二三、本計畫區開發建築面積大於 1000 平方公尺，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。 桃園縣都市設計審議委員會，必要時得依本管制要點精神另定更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。	配合桃園縣政府共通性條款，增列相關都市設計規定。	
二五	十九、本要點未規定事項適用其他有關法令之規定。	二四、本要點未規定事項適用其他有關法令之規定。	無	
以下空白				

表十五 變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）附帶條件規定應
整體開發地區統計表

編號	位置	分區或用地別	面積（公頃）	整體開發規定	開發情形	備註
一	計畫區中央	旅館區 停車場用地 道路用地	1.78 1.94 0.18	1. 變更後之旅館區、停車場、住宅區、道路應整體規劃，並應於計畫年期屆滿（民國85年）以前整體開發完成。 2. 新劃設之停車場、道路用地由地主無償提供，有關公共設施建設費用應由開發者自行負擔。	尚未開發	1. 第一次通盤檢討變更內容明細表第三案。 2. 變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）暫予保留案第一案。
以下空白						

附錄一：桃園縣政府來函會勘河川區記錄

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園縣政府 函

地址：330桃園縣桃園市縣府路一號

承辦人：賴秋娟

電話：03-3325527

傳真：03-3393767

第二課

受文者：內政部營建署市鄉規劃局

發文日期：中華民國94年4月15日

發文字號：府城鄉字第0940099861號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨。

主旨：檢送經濟部水利署第十河川局94年03月29日辦理「變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）」有關青年活動營地是否屬河川區域範圍或尋常洪水位地區會勘紀錄乙份，請依該結論辦理。

說明：依據本府水利局94年04月08日府水河字第0940085417號函辦理。

正本：內政部營建署市鄉規劃局

副本：本府城鄉發展局

縣長朱三倫 出國

副縣長廖正井 代行

本案依分層負責規定授權主管局(室)長主任決行

94. 4. 29

第1頁 共1頁

「變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）」有關青年活動營地是否屬河川區域範圍或尋常洪水位地區會勘紀錄

一、時間：94年3月29日上午10時

二、地點：現場

三、出席單位及人員：詳出席人員簽名冊

四、結論：

- 1、小烏來風景特定區計畫範圍內之河道為自然形成而非人工開闢之河道，故依經濟部、內政部會銜函送之「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」，應認定劃為都市計畫「河川區」。
- 2、本案所在之河段係屬石門水庫蓄水範圍河段非屬一般河川河段，而石門水庫蓄水範圍標高為250公尺，故請桃園縣政府查明本案都市計畫所劃設之青年活動營地是否高於標高250公尺以上。

附錄二：復興鄉拉號段九之十九地號土地、六十六年（羅馬公路）道路逕為分割疑議案會議紀錄

復興鄉拉號段九之十九地號土地，六十六年（羅馬公路）道路逕為分割疑議案會議紀錄

- 一、 開會時間：中華民國九十二年十一月二十一日（星期五）上午十時0分
- 二、 開會地點：本所測量課
- 三、 主持人：高主任清標 邱顯政代 紀錄：李建閔
- 四、 列席單位及人員：
 - 大溪地政事務所 ； 李建閔
 - 交通部公路總局第一養護工程處 ； 古秀雲、林日昇
 - 陳天香 ； 陳天香
 - 桃園縣政府（城鄉發展局） ； 莊敬權、孫亞洲
 - 桃園縣政府（地政局） ； 請假
- 五、 報告事項：略
- 六、 討論事項：略
- 七、 結論：
 1. 拉號段9－19地號土地，民國65年辦理公路用地地籍整理逕為分割錯誤部分，由地政事務所補辦逕為分割。
 2. 羅馬公路於65年7月8日業已辦理逕為分割在案，而小烏來風景特定區都市計畫發布日期為70年3月7日。依照交通部公路總局全征收範圍辦理。
 3. 請地政事務所提供交通部公路總局征收之路權範圍予桃園縣政府城鄉發展局，配合辦理後續事宜。
 4. 拉號段9－19地號部分土地為羅馬公路，土地所有權人同意補分割後，變更為道路用地，日後依用地機關辦理後續作業。
- 八、 散會

附錄三：內政部都市計畫委員會第六〇〇次會議 紀錄(摘要)

第七案：桃園縣政府函為「變更小烏來風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經桃園縣都委會 93 年 2 月 13 日第 14 屆第 15 次會議審決修正通過，並准桃園縣政府 93 年 5 月 18 日府城鄉字第 0930113705 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：如人民團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會彭前委員光輝、歐陽委員嶠暉、馮委員正民、林前委員享博、張委員元旭等五人組成專案小組，並由彭前委員光輝擔任召集人，於 93 年 6 月 7 日召開第一次專案小組會議。因部分專案小組委員已卸任，經重新簽請本會歐陽委員嶠暉、馮委員正民、李委員素馨、洪委員啟東、張委員元旭等五人組成專案小組，並由歐陽委員嶠暉擔任召集人，復於 93 年 12 月 3 日召開第二次專案小組會議，獲致具體審查意見，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組審查意見（如附錄）通過，並退請桃園縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附錄 本會專案小組審查意見

本案除下列各點外，其餘建議准照桃園縣政府核議意見通過。

一、整體性意見：

（一）本計畫為風景特定區計畫，請補充本計畫區發展潛力（如觀光遊憩資源）與限制條件（如石門水庫集水區範圍）、本案計畫目標與發展定位、本特定區整體發展構想圖（包括主要道

路交通路網、土地使用規劃構想等)及周邊重大建設計畫示意圖，並加強觀光資源及生態環境等說明，以瞭解整體規劃方向與實質計畫內容之關係。

(二) 本案屬石門水庫集水區範圍，為保護水庫之灌溉及公共給水功能，維護集水區之自然景觀風貌及觀光遊憩資源，建議應從嚴管制，即坵塊圖上平均坡度百分之三十以上地區，除具有特殊情形外，不得檢討變更為可建築用地，並應維持原始地形、地貌。

二、計畫人口：本案係屬石門水庫集水區範圍及風景特定區計畫，不宜過度開發，且近十年現況人口發展趨勢平緩，尚未達原計畫人口 1600 人，建議仍維持原計畫人口。惟若縣府基於政策考量或其他特殊因素，有不同意見者，請敘明詳細理由後提委員會議討論。

三、都市防災：本案雖已依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條規定，針對地方特性就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項，妥為規劃相關災害防救設施，惟計畫書第 45 頁防救災路線與計畫書第 13、14 頁山崩潛感及土地利用潛力分布圖二者未能相互配合，請再重新檢討規劃。

四、擬以市地重劃開發部分：本案擬以市地重劃方式開發部分，依本會 93 年 11 月 16 日第 597 次會議決議之通案性處理原則辦理，即除應檢附當地市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件，以供各級都委會審議外，仍應依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。

(一) 請桃園縣政府於桃園縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請桃園縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，建議檢討變更恢復為農業區，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

(三) 配套措施及辦理程序：

- 1、有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。
- 2、於桃園縣都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。
- 3、都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。

五、計畫書加強說明事項：

- (一) 本案應依都市計畫法第 15 條規定，補充人口及當地產業發展之相關推估資料，據以規劃各類土地使用及避免過度發展導致破壞生態平衡。此外，有關現況分析資料（如人口數）請更新至最近一年度。
- (二) 有關本特定區內已發布實施之都市計畫書規定「應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發」地區及既成道路檢討情形，應將處數、面積、相關計畫內容及後續開發實施情形，納入計畫書敘明。
- (三) 特定區範圍內應於適當地點（如車站周邊地區）設置適當觀光遊憩附屬設施（如公共衛生設備、污水處理等環保設施），以利觀光產業發展。
- (四) 本風景特定區內假日、非假日等尖峰或非尖峰時段之旅遊人次，以及停車需求、旅館需求分析，請補充敘明。停車空間

變更小烏來風景特定區計畫 (第二次通盤檢討)書

擬定機關：桃園縣政府

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

編訂時間：中華民國九十年八月

修訂時間：中華民國九十四年八月