

公開展覽草案

擬定小烏來風景特定區旅館區
細部計畫案計畫書

擬定機關：桃園市政府
中華民國 112 年 2 月

公開展覽草案

公開展覽草案

桃園市擬定都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	擬定小烏來風景特定區旅館區細部計畫案	
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 17、22 條	
擬定都市計畫機關	桃園市政府	
擬定都市計畫之 機關名稱或土地 權利關係人姓名	桃園市政府	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 開 展 覽	自民國 111 年 6 月 8 日起公告 30 天，並刊登於民國 111 年 6 月 8、9、10 日中國時報。
	公 開 說 明 會	民國 111 年 6 月 28 日假羅浮遊客中心 2 樓舉辦。
人 民 及 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳公民或團體陳情意見綜理表 (計畫書附件二)	
本 案 提 交 本 市 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	桃園市都市計畫委員會 111 年 12 月 9 日 第 76 次會議審議修正通過。

公開展覽草案

公開展覽草案

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	1
參、主要計畫與細部計畫關係	3
肆、細部計畫範圍及面積	6
伍、上位與相關建設計畫	7
陸、現行主要計畫概述	14
柒、發展現況分析	22
捌、發展課題與對策	38
玖、發展定位及規劃構想	42
拾、實質發展計畫	45
一、細部計畫範圍與面積	45
二、土地使用計畫	45
三、公共設施計畫	45
四、道路系統計畫	47
五、災害防救計畫	49
六、土地使用分區管制要點	53
玖、事業及財務計畫	58
附件一 市地重劃計畫書審核通過函文.....	附 1-1
附件二 桃園市都市計畫委員會會議紀錄.....	附 2-1

圖 目 錄

圖 1	計畫區地理位置圖	2
圖 2	主要計畫變 16 案內容示意圖	5
圖 3	細部計畫範圍示意圖	6
圖 4	桃園六大生活圈構想示意圖	9
圖 5	變更小烏來風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段) 示意圖	20
圖 6	計畫區環境地質示意圖	23
圖 7	計畫區坡度分析圖	33
圖 8	計畫區土地使用現況照片圖	34
圖 9	計畫區土地所有權分布圖	36
圖 10	計畫區原住民保留地分布示意圖	37
圖 11	計畫區空間發展構想示意圖	44
圖 12	細部計畫內容示意圖	46
圖 13	道路系統示意圖	48
圖 14	區域防災據點示意圖	51
圖 15	都市防災計畫示意圖	52
圖 16	建築基地最小開發規模示意圖	56
圖 17	退縮建築留設帶狀空間示意圖	57

公開展覽草案

表 目 錄

表 1	變更小烏來風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)變 16 案 變更明細表	3
表 2	變更小烏來風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段) 前後土地使用計畫面積表	21
表 3	復興區與小烏來風景特定區歷年人口數與成長率一覽表	24
表 4	桃園市工業及服務業場所單位經營概況表	26
表 5	桃園市工業及服務業場所單位數及從業員工人數增減情形	27
表 6	桃園市各區工商及服務業場所單位數及從業員工人數增減情形 .	28
表 7	計畫區坡度分析表	30
表 8	小烏來風景特定區假日單日遊客停車需求推估表	32
表 9	計畫區土地權屬分析表	35
表 10	土地使用計畫面積表	45
表 11	市地重劃開發總費用估算表	58
表 12	調整後列入共同負擔之公共設施用地面積表	59

公開展覽草案

公開展覽草案

壹、計畫緣起

本府近期積極推廣羅浮地區溫泉產業，已於民國 107 年 1 月完成羅浮 1 號井鑿井工程，並引溫泉水至泰雅故事公園泡腳池供遊客體驗，帶動當地觀光人潮，當年造訪遊客已約有 38 萬人次。為持續發展羅浮地區溫泉觀光產業，本府於 108 年底開鑿完成羅浮二號井，規劃設計羅浮溫泉大眾湯池，並於 110 年底完工營運。基於羅浮地區相關溫泉資源與設施之開發，預計將可帶動當地旅遊人潮。又桃園市政府於民國 109 年推動復興區部落創生計畫，期以有效提升當地經濟發展，增加遊客停留時間，提高當地民宿及旅館業者進駐，讓「羅浮溫泉一條街」發展成為復興區的觀光新亮點。

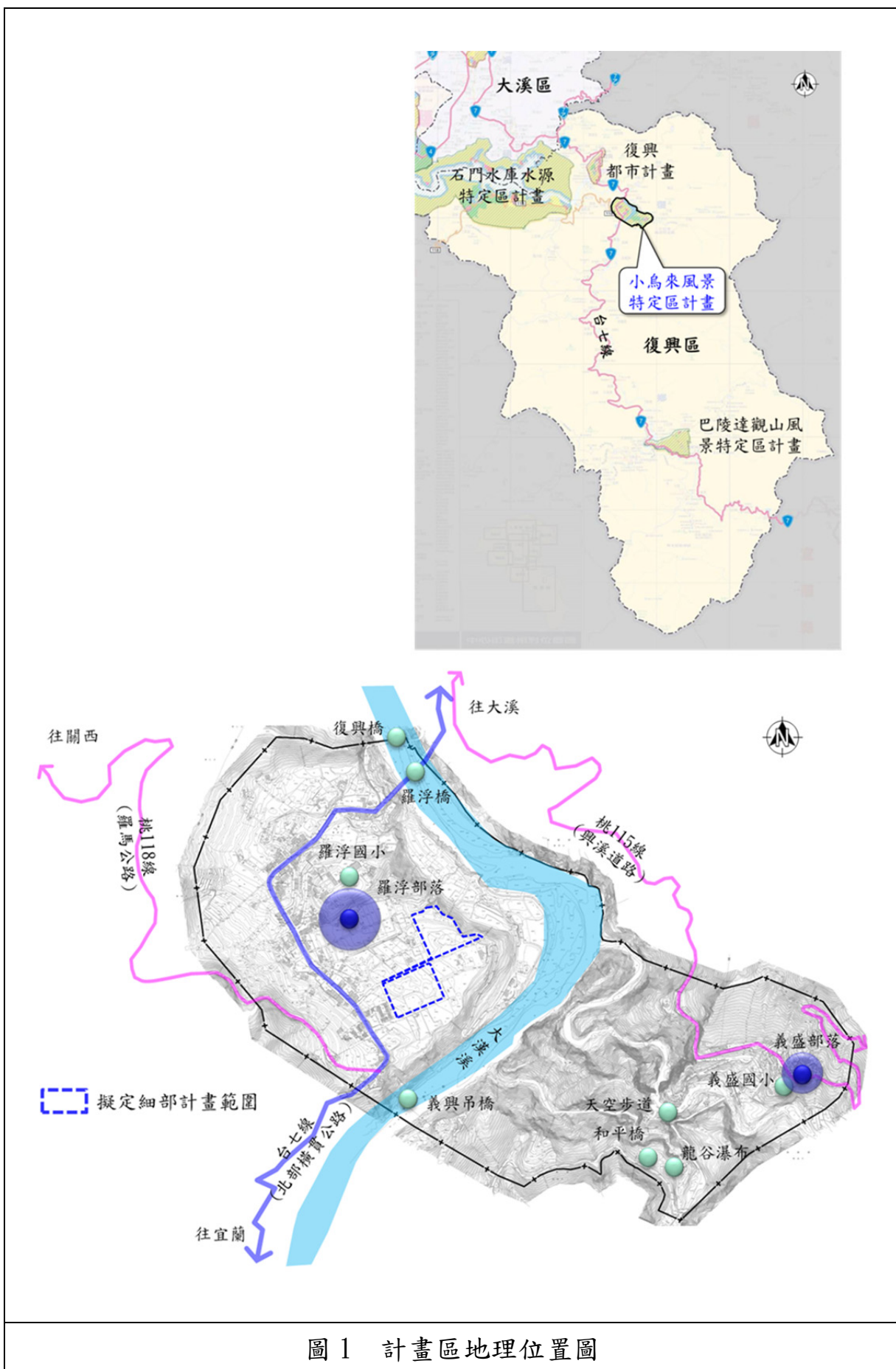
惟小烏來風景特定區土地使用計畫擬訂之旅館區迄今已逾 25 年，土地整合困難，仍未完成整體開發，有礙地區觀光發展。

變更小烏來風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案經內政部都市計畫委員會於民國 109 年 10 月 27 日第 979 次會議及民國 111 年 3 月 8 日第 1007 次會議審議通過在案，依其變 16 案決議內容，將旅館區、停車場用地及道路用地變更為旅館區及道路用地，面積共計 3.92 公頃，並訂定附帶條件，應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理整體開發，如無法於內政部都委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，應檢討變更恢復為農業區。

基此，為加速取得及開闢停車場及道路用地，供地區發展使用，本府爰依內政部都市計畫委員會決議，辦理本案擬定小烏來風景特定區旅館區細部計畫。

貳、法令依據

都市計畫法第 17、22 條。



公開展覽草案

參、主要計畫與細部計畫關係

本細部計畫係依據「變更小烏來風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」之主要計畫內容據以實施，說明如下：

本主要計畫內容經內政部都市計畫委員會於民國 109 年 10 月 27 日第 979 次會議及民國 111 年 3 月 8 日第 1007 次會議審議通過在案，依其變 16 案決議內容，將旅館區、停車場用地及道路用地變更為旅館區及道路用地，面積共計 3.92 公頃，其附帶條件如下：

1. 本案應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理整體開發。
2. 本案應劃設變更範圍 40%之面積，作為區內必要之公共設施用地，其中停車場用地面積不得低於 30%，並於興闢完成後，土地無償登記予桃園市政府所有。
3. 本案應於桃園市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，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、圖報由內政部逕予核定後實施。如無法於內政部都委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，應檢討變更恢復為農業區。

表 1 變更小烏來風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)變 16 案變更明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
16	計畫區西側，旅遊服務設施用地北側之旅館區、停車場及道路用地	第一次通盤檢討變 3 案內容 旅館區(1.83) 住宅區(0.31) 停車場用地(2.01) 道路用地(0.28) 附帶條件： 1. 變更後之旅館區、停車場；住宅區、道路用地應整體規劃，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	旅館區(3.84) 道路用地(0.08) 附帶條件： 1. 本案應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案應劃設變更範圍 40%之面積，作為區內必要之公共設施用地，其中停車場用地面積不得低於 30%，並於興闢完成後，土地無償登記予桃園市政府所有。 3. 本案應於桃園市都委	1. 本案係 94 年 8 月 24 日公告實施第二次通盤檢討案之暫予保留案，土地所有權人為辦理旅館區之變更及開發，於 101 年 8 月 24 日經本府認定得依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理都市計畫個案變更在案，後於

公开展覽草案

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
		供，有關公共設施建設費用應由開發者自行負擔。 第二次通盤檢討暫予保留案內容 旅館區(3.84) 道路用地(0.08) 附帶條件： 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. 依部都委第 676 次會議決議，以市地重劃方式開發者，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；如無法於本會 93 年 12 月 28 日第 600 次會議審議通過紀錄文到 6 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，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。	會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，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、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於內政部都委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，應檢討變更恢復為農業區。	105 年 7 月 14 日函送計畫書、圖等報請內政部都委會審議，案經 105 年 11 月 8 日內政部都委會第 887 次會議決議(略以)，本案請桃園市政府參據本會 97 年 2 月 19 日第 676 次會議決議意旨辦理，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。 2. 本次檢討考量本府觀光局刻正推動羅浮溫泉產業發展計畫，期以促進小烏來風景特定區深度旅遊，該旅館區仍有保留之必要，爰依 105 年 11 月 8 日內政部都委會第 887 次會議決議，予以納入本次通盤檢討變更。

註：109 年 10 月 27 日內政部都市計畫委員會第 979 次會議紀錄。

公开展覽草案

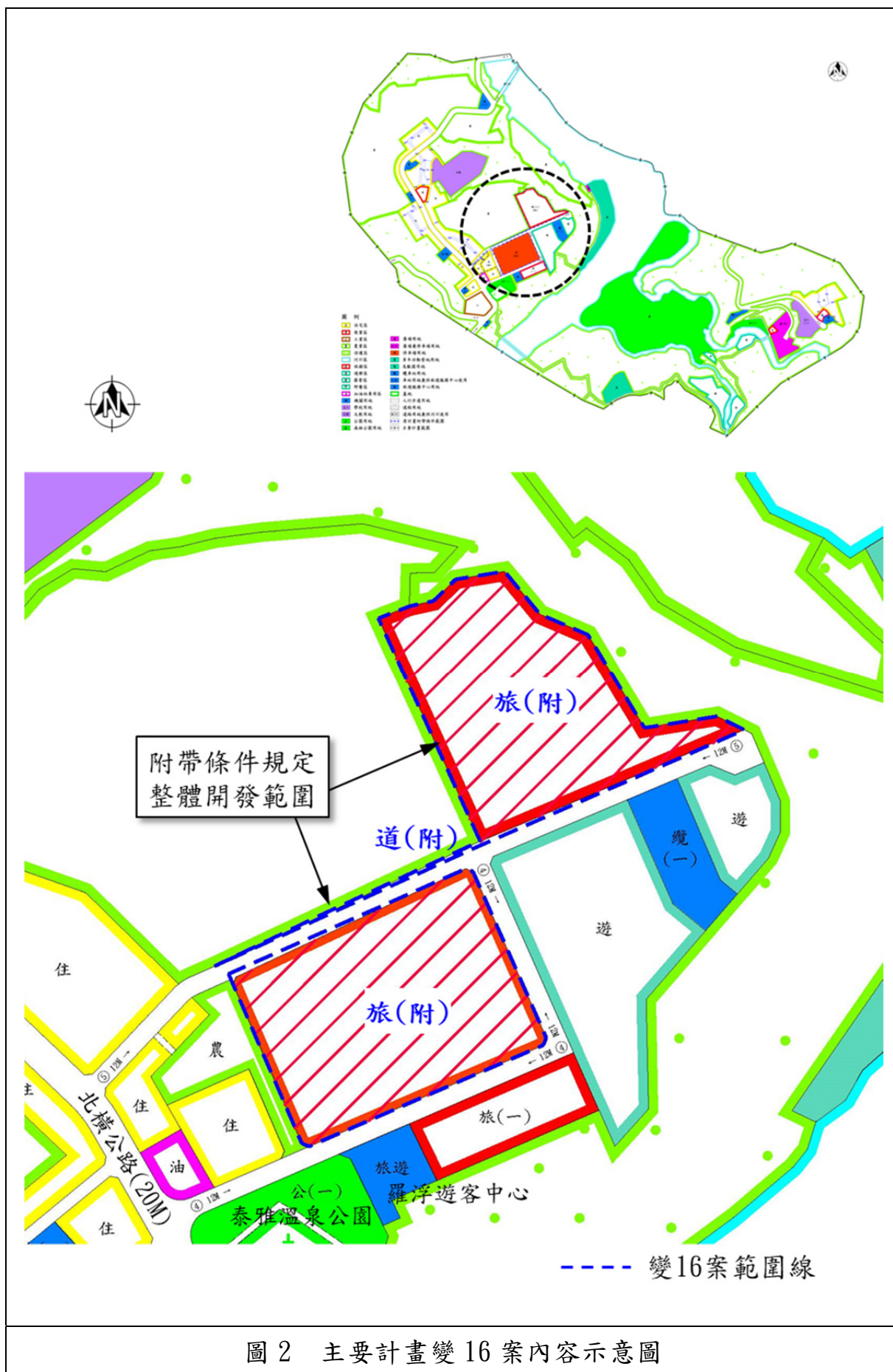
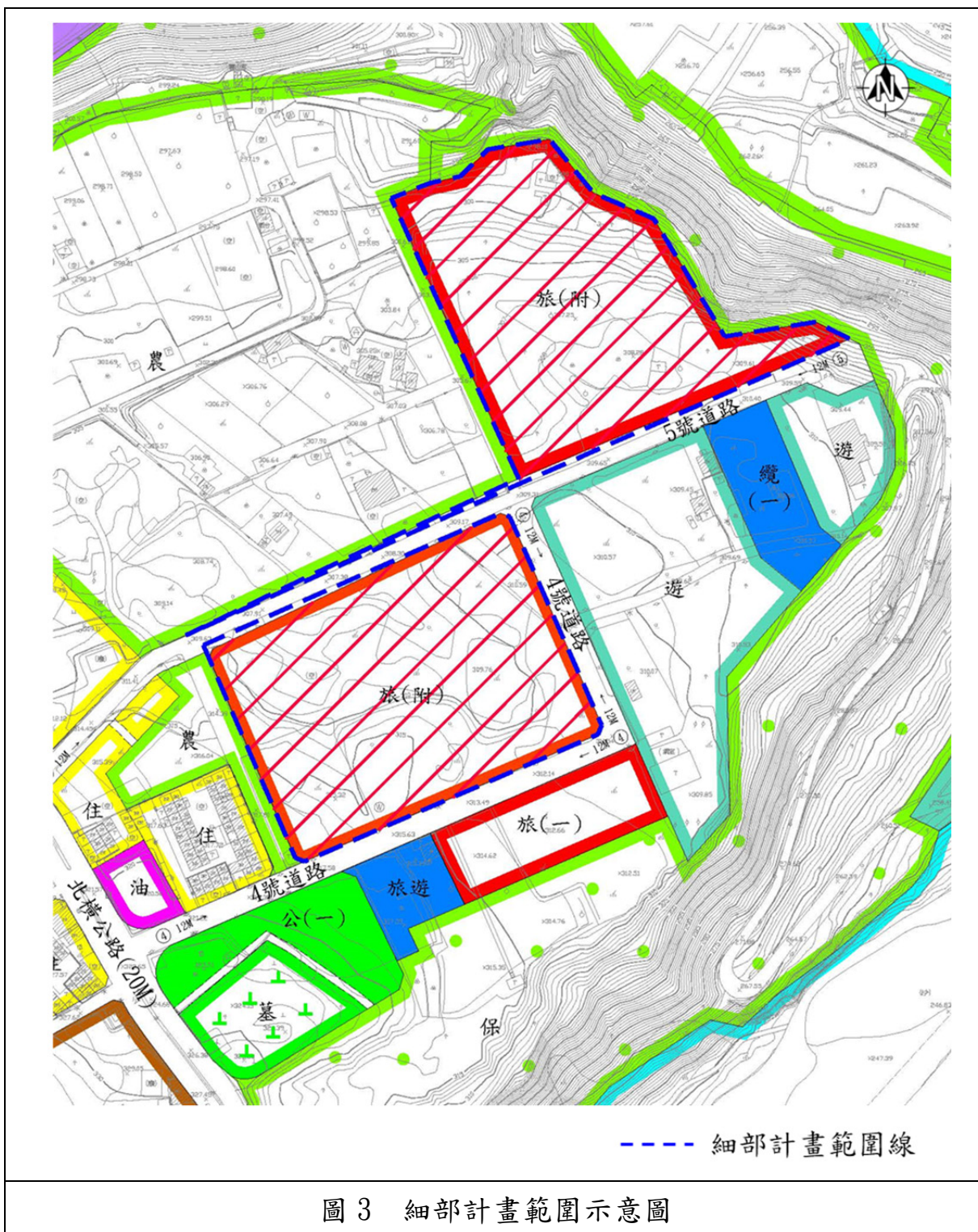


圖 2 主要計畫變 16 案內容示意圖

公開展覽草案

肆、細部計畫範圍及面積

本計畫區位於小烏來風景特定區中央偏西側，為旅遊服務設施用地北側二處之旅館區，另含部分之道路用地範圍，屬都市計畫之附帶條件地區，計畫面積旅館區為 3.84 公頃，道路用地面積為 0.08 公頃，合計面積為 3.92 公頃。



公開展覽草案

伍、上位與相關建設計畫

一、上位計畫

(一)全國國土計畫(內政部，民國 107 年 5 月)

1. 計畫概述

係為「因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展」，針對我國管轄之路域及海域，所訂定引導國土資源保育及利用之空間發展計畫；同時也指導直轄市、縣(市)國土計畫之空間發展配置，並規範國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區和城鄉發展地區等四大國土功能分區劃設，以達成引導國土空間合理配置目標。

2. 計畫年期：民國 125 年。

3. 與本計畫之關聯

- (1)本計畫係屬山區之都市計畫，為因應及預防極端氣候之災害發生，位屬災害潛勢地區，應調整適宜之土地使用分區或用地。
- (2)本計畫應考量原住民族傳統文化及生活習性等特殊需求，於生態永續、資源共享、尊重多元文化活動需求、提升公共設施服務水準等原則，研訂適當土地使用管制。
- (3)本計畫位於北橫觀光軸帶，應整合區域觀光資源、人文傳統場域等，朝向生態文化觀光廊帶發展。

(二)修正全國區域計畫(內政部，民國 106 年 5 月)

1. 計畫範圍

包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域。

2. 計畫年期

為民國 115 年。

3. 計畫體系及性質調整

配合國土計畫法之空間計畫架構，將現行臺灣北、中、南、東部等 4 個區域計畫，整併為「全國區域計畫」，並調整

公開展覽草案

為政策計畫性質，研擬各類型土地利用基本原則，俾未來轉化為「全國國土計畫」。

4. 與本計畫之關聯

本計畫係屬山區之都市計畫區應以環境保育為原則，原計畫已劃設各項分區用地已可有效管制土地使用，並達山林環境之保育。

(三)桃園市國土計畫(桃園市政府，110 年 4 月)

1. 計畫概述

面對全球化的競爭挑戰及亞太地區發展趨勢，桃園站在新的起點上，重大建設的投資規模必須擴大，都市發展的格局勢必提升，土地利用及環境資源保育應更有效的整合與調適以符合本法之目的，故需重新檢視及整合桃園市現有資源，促使國土使用達到合理配置及永續發展。本計畫依循全國國土計畫指示事項，就桃園市提出綜合性與前瞻性之空間發展目標與計畫，指導全市實質空間發展及使用管制，以落實計畫引導發展及地方自治之精神。

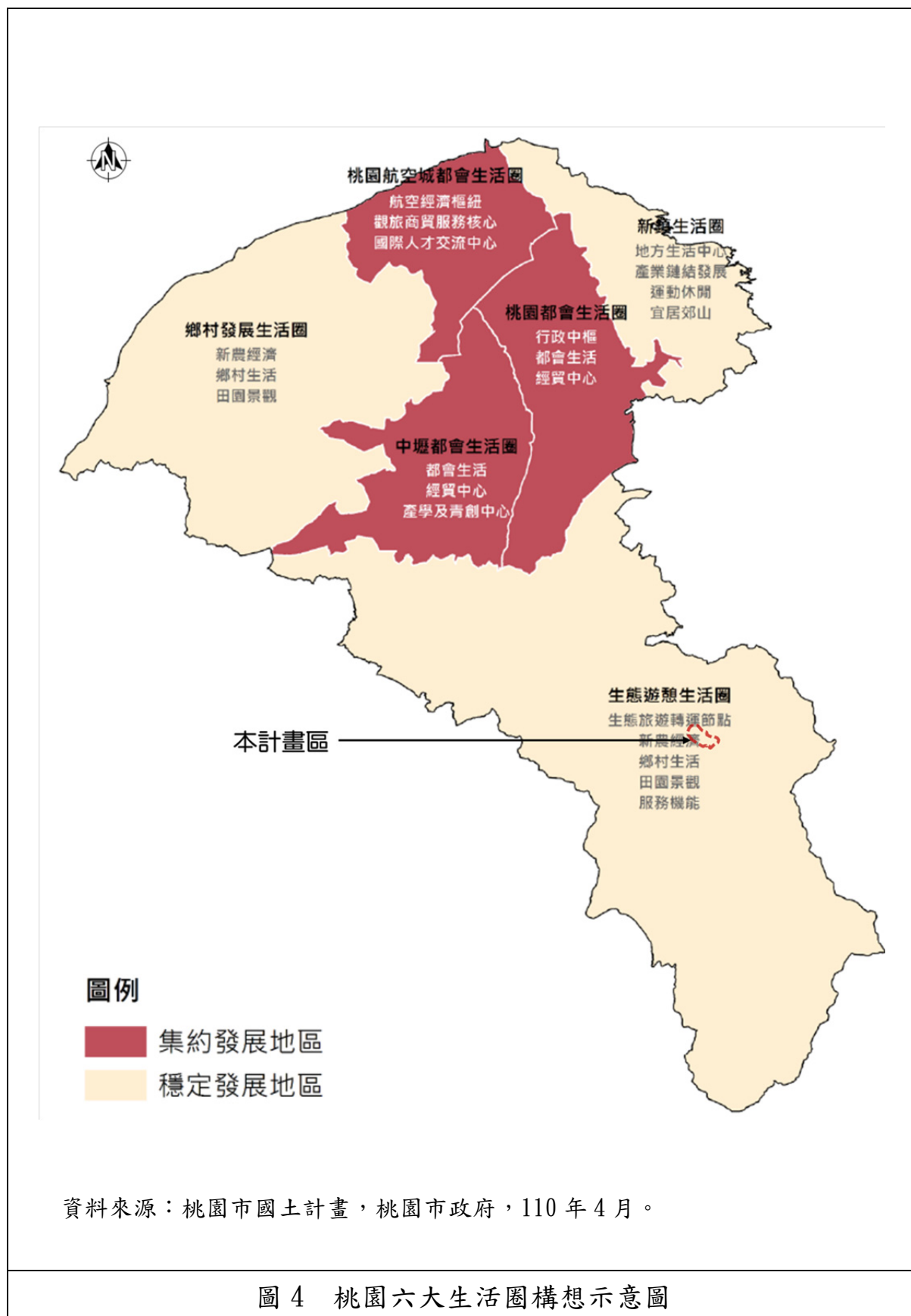
2. 計畫年期：民國 125 年。

3. 與本計畫之關聯

- (1)本計畫所在復興區係屬於「中央山脈保育軸」，未來應以生態保育及維護原民文化為主要發展方向。
- (2)依「桃園市國土計畫」之指導原則，復興區與大溪區、龍潭區屬生態遊憩區域，位處大漢溪上游、石門水庫水源特定區及原住民部落及優美山林地區，因保留豐富多元的文化特色與天然的生態景觀資源，進而發展觀光遊憩產業與生態保育並重都市發展特色。
- (3)觀光遊憩系統部分，復興區屬台 7 線山野原鄉旅遊軸帶，應透過交通動線串聯景點，整合串聯鄰近行政區遊憩資源，規劃大眾運輸轉運及低碳旅遊，運用泰雅原鄉辦理特色活動，以延長停留時間，提升觀光產業收益與品質，以保區域永續發展與城鄉魅力。

公開展覽草案

(4)實施觀光景點管制計畫，提供停車接駁服務，維持觀光運輸品質。



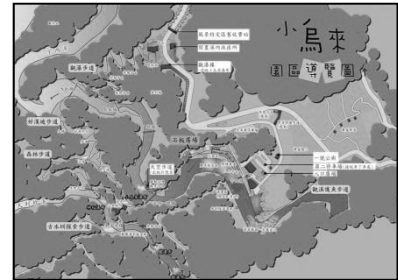
公開展覽草案

二、相關建設計畫

(一)小烏來天空步道(桃園市政府，100 年)

1. 計畫概述

小烏來天空步道於民國 100 年 7 月份開幕啟用，以懸空 70 公尺的高度，步道底部為透明強化玻璃的建築結構，懸臂段長度為 16 公尺，而凌空伸出岩壁懸崖長度 2.5 公尺，讓遊客更能全方位一覽小烏來特有的山林溪谷風光，並近距離感受小烏來瀑布的滾滾奔流，景色雄偉，為桃園市知名的遊憩景點之一，並配合遊客住房發展套裝服務專案，藉以帶動地方觀光產業發展。



2. 與本計畫之關聯

可強化小烏來風景特定區之吸引力，帶動周邊旅遊景點及地區觀光發展，提昇北橫觀光競爭力，具體提昇桃園市觀光收益。

(二)小烏來風景特定區遊客入園及遊園步道公共設施改善工程(桃園市政府，101 年)

1. 計畫概述

改善建置遊客入園及遊園步道系統，以「人車分道」設計原則，設置遊客遊園的專屬步道，及同時為服務老幼行動不便之遊客，沿宇內溪側規劃設置無障礙坡道並銜接遊客服務站及天空步道入口處，另外也整合當地商家市集區、招牌及旅遊服務導引指標等公共服務設施，改善園區整體景觀。

2. 與本計畫之關聯

提升小烏來風景特定區遊客之安全及便利性，人性化及統一化之設計可有效提升遊客旅遊印象及園區整體景觀。

(三)小烏來風景特定區生態探索觀察廊道周邊公共設施整建工程(桃園市政府，103 年)

公開展覽草案

1. 計畫概述

工程計畫包括和平吊橋結構改善、龍鳳瀑布景觀步道及生態探索繩橋工程，串聯義興吊橋、水圳古道、龍鳳瀑布、神秘瀑布、生態探索繩橋至風動石、天空步道等，完整建立小烏來風景區遊程，提供生態探索的深度體驗。已於 102 年 10 月 28 日開工，生態探索繩橋(天空繩橋)並於 104 年 1 月啟用，完工後繩橋長 70 公尺，橫跨在大利敢溪谷上方 100 公尺高，可俯瞰龍谷瀑布。



2. 與本計畫之關聯

改善既有觀光景點並強化義興吊橋、水圳古道、龍鳳瀑布、神秘瀑布、生態探索繩橋至風動石及天空步道等各景點之連結，提昇北橫觀光競爭力，具體提昇桃園市觀光收益。

(四)小烏來羅浮地區觀光遊憩服務及景觀整備工程(桃園市政府，103 年)

1. 計畫概述

主要施作項目為羅浮旅客服務中心建築及內部裝修等工程，以及泰雅文化故事場景塑造之公園整體景觀美化工程，為交通部觀光局 103 年度「整備觀光遊憩設施建設計畫」核定補助及本府年度施政計畫案。

2. 與本計畫之關聯

建設羅浮旅客服務中心及泰雅(Tayan)故事公園、民宿及商店區、公共溫泉井等新興設施，串聯天空步道等既有觀光景點，活化並帶動周邊旅遊景點及地區觀光發展，提升復興區之競爭力。

(五)復興羅浮鑿井工程及泰雅故事公園景觀改善工程(桃園市政府，106 年)

1. 計畫概述

配合復興羅浮溫泉區規劃辦理鑿井工程，並為推廣羅浮地

公開展覽草案

區溫泉觀光，提高遊客體驗之舒適度及整體景觀價值，辦理泰雅故事公園景觀改善工程。

2. 與本計畫之關聯

羅浮鑿井工程已於 106 年 7 月鑿至預定深度 1,000 公尺，泉質為碳酸氫鹽泉，地表出水溫度約為 37 度，106 年 8 月底完工。另泰雅故事公園設置泡腳池座椅、景觀雨遮、欄杆及溫泉加熱設備及過濾設備等，於 106 年 9 月底完成工程發包，業於 107 年 1 月完工。

(六)羅浮遊客服務設施 OT 暨觀光遊憩設施 BOT 計畫(桃園市政府，106 年)

1. 計畫概述

本案依促進民間參與公共建設法辦理，預計委託經營羅浮遊客中心及建設跨越大漢溪全國最長約 700 公尺以及 300 公尺 2 條天空滑道觀光亮點。

2. 與本計畫之關聯

預期未來招商營運後，可將小烏來天空步道與羅浮地區天空滑道等旅遊景點串連，可增加遊客停留時間，並帶動地區觀光發展。

(七)小烏來風景特定區義盛遊客中心暨里民集會所新建工程(桃園市政府，108 年)

1. 計畫概述

為創造小烏來風景特定區觀光發展亮點，因應義盛部落居民需求、風景區觀光發展需要及提升遊客服務品質，以多目標使用方式辦理「小烏來風景特定區義盛遊客中心暨里民集會所新建工程」，可作為園區遊客服務據點、義盛里里民集會場所、戶外廣場及停車場等多功能用途。

2. 與本計畫之關聯

本工程已於 108 年 7 月完工，並於 108 年 11 月啟用，提供遊客及部落居民最優質的服務據點。

(八)桃園市復興區地方創生計畫(桃園市政府，109 年)

公開展覽草案

1. 計畫概述

推動地方創生計畫，透過盤點地方 DNA，找出自身優勢，發展新經濟、新商業模式，從生產、製造、加工，到通路、銷售及品牌建立，建構完整生態系，期盼點燃創新成長動能，帶動地方產業發展。

2. 與本計畫之關聯

依創生計畫構想本計畫區所在之羅浮部落，將推動溫泉使用事業，項目包括溫泉旅宿業招商、原味溫泉市集、物產食通信、溫泉食品生產工坊、溫泉特色農業。預期透過創新事業推動可提供就業機會，並吸引返鄉產業人口，帶動地方產業發展。

(九)北橫風景特定區規劃暨申請評鑑作業(桃園市政府，109 年)

1. 計畫概述

桃園市政府觀旅局於 108 年 11 月展開北橫風景特定區評鑑資源調查作業，擬劃設北橫國家風景區範圍包含桃園大溪、復興、新北三峽、宜蘭大同等省道台 7 線沿線風景據點與泰雅原民部落，涵蓋石門水庫、小烏來與拉拉山 3 處市級風景特定區，還有桃園拉拉山與東眼山、新北三峽滿月圓、宜蘭明池與棲蘭 5 處林務局的森林遊樂區。

本計畫期望透過北橫國家風景區之劃設，設置中央層級的國家風景區管理處，作為整合性經營管理北橫地區豐富多元的觀光資源之統整單位，並協助北橫地區之觀光建設與整體旅遊品牌之建立及國內外行銷推廣，讓世界看見北橫之美。

2. 與本計畫之關聯

未來若成立北橫國家風景區，不僅可針對各遊憩地帶及景點進行整體性規劃，更有效經營管理，並藉由中央經費之挹注，全面改善北橫沿線觀光遊憩設施，帶動地方觀光產業發展。

公開展覽草案

陸、現行主要計畫概述

一、辦理歷程

本特定區於民國 70 年 3 月 9 日公告實施，第一次通盤檢討於民國 81 年 2 月 18 日公告實施、第二次通盤檢討於民國 94 年 9 月 22 日公告實施、第三次通盤檢討(第一階段)於民國 111 年 6 月 27 日公告實施，並同時公告主、細計畫拆離後之細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)。

二、現行計畫概要

以下為變更小烏來風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案之內容：

(一)計畫範圍及面積

本特定區位於桃園市復興區北部山區，行政轄區跨越復興區羅浮里及義盛里，計畫範圍東起義盛里及龍谷瀑布之東、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 7 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 187.21 公頃。

(二)計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

(三)計畫人口與密度

檢討後計畫人口維持 1,600 人，居住密度約每公頃 159 人(計畫人口/住宅區與商業區之面積)。

(四)土地使用計畫

本次檢討後土地使用分區計畫，包括住宅區、商業區、工業區、旅館區、野餐區、加油站專用區、遊樂區、農業區、保護區及河川區等，面積合計 153.58 公頃(占計畫總面積 82.04%)，分述如下：

1. 住宅區

原計畫劃設住宅區面積為 9.73 公頃，本次檢討原計畫附帶條件規定及配合實際發展需要，減少住宅區面積 0.21 公頃，

公開展覽草案

檢討後面積為 9.52 公頃。檢討內容如下：

- (1)檢討原計畫附帶條件規定，變更部分住宅區(附)及道路用地(附)為農業區；確保既有合法建物所有權人之權益，變更部分住宅區(附)為住宅區；為維持橫向 12 公尺寬道路系統完整性，變更部分道路用地(附)為道路用地。
- (2)配合經濟部水利署北區水資源局霞雲雨量站使用現況及實際所管土地，調整機關用地範圍，變更部分住宅區為機關用地(四)。

2. 商業區

原計畫劃設商業區面積為 0.56 公頃，本次檢討維持原計畫。

3. 工業區

原計畫劃設 1 處工業區，面積為 0.87 公頃。依「桃園市工業區策略規劃暨都市計畫工業區變更原則」本案工業區不繼續作工業發展使用，宜轉型發展；另依本府觀光局「羅浮溫泉區開發與整體發展規劃」，羅浮地區以溫泉、住宿、餐飲及停車、轉運接駁為發展定位。

經檢討計畫區可新增劃設商業區面積僅餘 0.18 公頃，且已使用之商業區係以住家及餐飲小吃店為主，實質使用與住宅區並無差異。故考量提供地區旅遊住宿及停車使用需求，本次檢討擬變更工業區為住宅區及停車場用地，並以公辦市地重劃方式整體開發，並經本府地政局評估，若取得私有土地所有權人及其所有土地面積過半同意，本案重劃始為可行；惟本案陳情人無參與重劃之意願，經內政部都委會第 1007 次會議決議維持原計畫(工業區)。

4. 旅館區

原計畫劃設 2 處旅館區，面積為 2.28 公頃，本次檢討維持原計畫。

5. 遊樂區

原計畫劃設 3 處遊樂區，面積為 2.16 公頃，本次檢討維

公開展覽草案

持原計畫。

6. 露營區

原計畫於計畫區東南側劃設 1 處露營區，面積為 1.35 公頃。本次檢討該土地位處土石流動區及山崩中高潛感區，考量土地開發適宜性及預防災害發生，變更露營區為毗鄰之保護區。本次檢討減少露營區面積 1.35 公頃，檢討後已無露營區。

7. 野餐區

原計畫於計畫區東南側劃設 2 處野餐區，面積為 0.62 公頃。本次檢討該土地位處土石流動區及山崩中高潛感區，考量土地開發適宜性及預防災害發生，變更部分野餐區為毗鄰之保護區。本次檢討減少野餐區面積 0.48 公頃，檢討後面積為 0.14 公頃。

8. 加油站專用區

原計畫劃設 1 處加油站專用區，面積為 0.12 公頃，本次檢討維持原計畫。

9. 河川區

原計畫配合大漢河流域劃設河川區，面積為 32.72 公頃。本次檢討配合⑦號道路實際開闢現況，變更部分河川區為道路用地兼供河川使用及變更部分道路用地兼供河川使用為河川區；考量部分人行步道用地之劃設未考量現況之地形地貌，不具開闢可行性，變更部分人行步道用地為河川區。本次檢討增加河川區面積 0.06 公頃，檢討後面積為 32.78 公頃。

10. 農業區

原計畫劃設農業區面積為 30.69 公頃，本次檢討配合現況道路開闢、取消原計畫之附帶條件規定，增加農業區面積 0.36 公頃，檢討後面積為 31.05 公頃。檢討內容如下：

- (1)配合⑦號道路實際開闢現況，變更部分農業區為道路用地。
- (2)檢討原計畫附帶條件規定，變更部分住宅區(附)及道路用地(附)為農業區。

公開展覽草案

11. 保護區

原計畫配合地形現況於計畫區外圍劃設保護區，面積為 71.78 公頃。本次檢討配合現況道路開闢情形、參酌災害潛勢分析及實際使用需求檢討，增加保護區面積 2.32 公頃，檢討後面積為 74.10 公頃。檢討內容如下：

- (1)配合③、⑦號道路實際開闢現況，變更部分保護區為道路用地及變更部分道路用地為保護區。
- (2)車站用地兼供旅遊服務中心使用之部分土地不適宜開發，檢討變更為保護區。
- (3)參酌災害潛勢分析並預防災害發生，變更露營區及部分野餐區為保護區。
- (4)為提供地區旅遊服務需求，變更部分保護區為旅遊服務設施用地。
- (5)青年活動用地西側之廣場用地及人行步道用地，已無使用需求及興建計畫，檢討變更為保護區。
- (6)計畫區西南側，保護區及河川區間之人行步道用地劃設未考量現況之地形地貌，不具開闢可行性，檢討變更為保護區。

(五)公共設施計畫

本次檢討後公共設施用地，包括機關用地、學校用地、文教用地、公園用地、森林公園用地、纜車站用地、旅遊服務設施用地、青年活動用地、停車場用地、車站用地、廣場兼停車場用地、墓地用地、綠地用地、道路用地、道路用地兼供河川使用及人行步道用地等，面積合計 33.63 公頃(占計畫總面積 17.96%)，分述如下：

1. 機關用地

原計畫劃設 6 處機關用地，面積合計 0.69 公頃。本次檢討配合實際發展及參酌災害潛勢分析檢討，減少機關用地面積 0.12 公頃，檢討後機關用地共計 5 處，面積為 0.57 公頃。檢討內容如下：

公開展覽草案

(1)配合經濟部水利署北區水資源局霞雲雨量站使用現況及實際所管土地，調整機關用地範圍，變更部分住宅區為機關用地(四)。

(2)機關(七)用地因屬地質敏感地區不適宜建築使用，為預防災害發生，檢討變更為綠地用地。

2. 學校用地

原計畫劃設1處學校用地(文小)，面積0.92公頃，本次檢討維持原計畫。

3. 文教用地

原計畫劃設1處文教用地，面積2.55公頃，本次檢討維持原計畫。

4. 公園用地

原計畫劃設2處公園用地，面積合計0.90公頃，本次檢討維持原計畫。

5. 森林公園用地

原計畫劃設1處森林公園用地，面積13.50公頃，本次檢討維持原計畫。

6. 纜車站用地

原計畫劃設2處纜車站用地，面積合計0.48公頃，本府風景管理處刻正規劃「天空滑道」，引入滑索設施，以增加觀光遊憩設施，本次檢討維持原計畫。

7. 旅遊服務設施用地

原計畫劃設1處旅遊服務設施用地，面積0.12公頃。本次檢討考量地區旅遊服務需求，變更部分保護區為旅遊服務設施用地。本次檢討增加旅遊服務設施用地0.06公頃，檢討後面積為0.18公頃。

8. 青年活動用地

原計畫劃設1處青年活動用地，面積1.91公頃，本次檢討維持原計畫。

9. 停車場用地

公開展覽草案

原計畫劃設 1 處停車場用地，面積 2.01 公頃，本次檢討維持原計畫。

10. 車站用地兼供旅遊服務中心使用

原計畫劃設 1 處車站用地兼供旅遊服務中心使用，面積 0.19 公頃。本次檢討為避免功能服務相同之公共設施重疊設置及考量部分土地不適宜開發，變更車站用地兼供旅遊服務中心使用為車站用地及保護區。檢討後已無車站用地兼供旅遊服務中心使用。

11. 車站用地

原計畫無劃設車站用地，本次檢討為避免功能服務相同之公共設施重疊設置及考量部分土地不適宜開發，變更車站用地兼供旅遊服務中心使用為車站用地及保護區。本次檢討後新增車站用地，係為推動計畫區發展觀光旅遊，設置公共汽車、長途客運場站，有使用需求，面積為 0.10 公頃。

12. 廣場用地

原計畫劃設 1 處廣場用地，面積 0.03 公頃。本次檢討廣場用地已無使用需求及興建計畫，變更為毗鄰之保護區。本次檢討減少廣場用地面積 0.03 公頃，檢討後已無廣場用地。

13. 廣場兼停車場用地

原計畫劃設 1 處廣場兼停車場用地，面積 1.12 公頃，本次檢討維持原計畫。

14. 墓地用地

原計畫劃設 1 處墓地用地，面積 0.36 公頃，本次檢討維持原計畫。

15. 綠地用地

原計畫無劃設，本次檢討考量機關(七)用地因屬地質敏感地區不適宜建築使用，為預防災害發生，變更為綠地用地。本次檢討後新增 1 處綠地用地，面積為 0.12 公頃。

檢討後土地使用計畫及公共設施計畫，參見圖 5 及表 2。

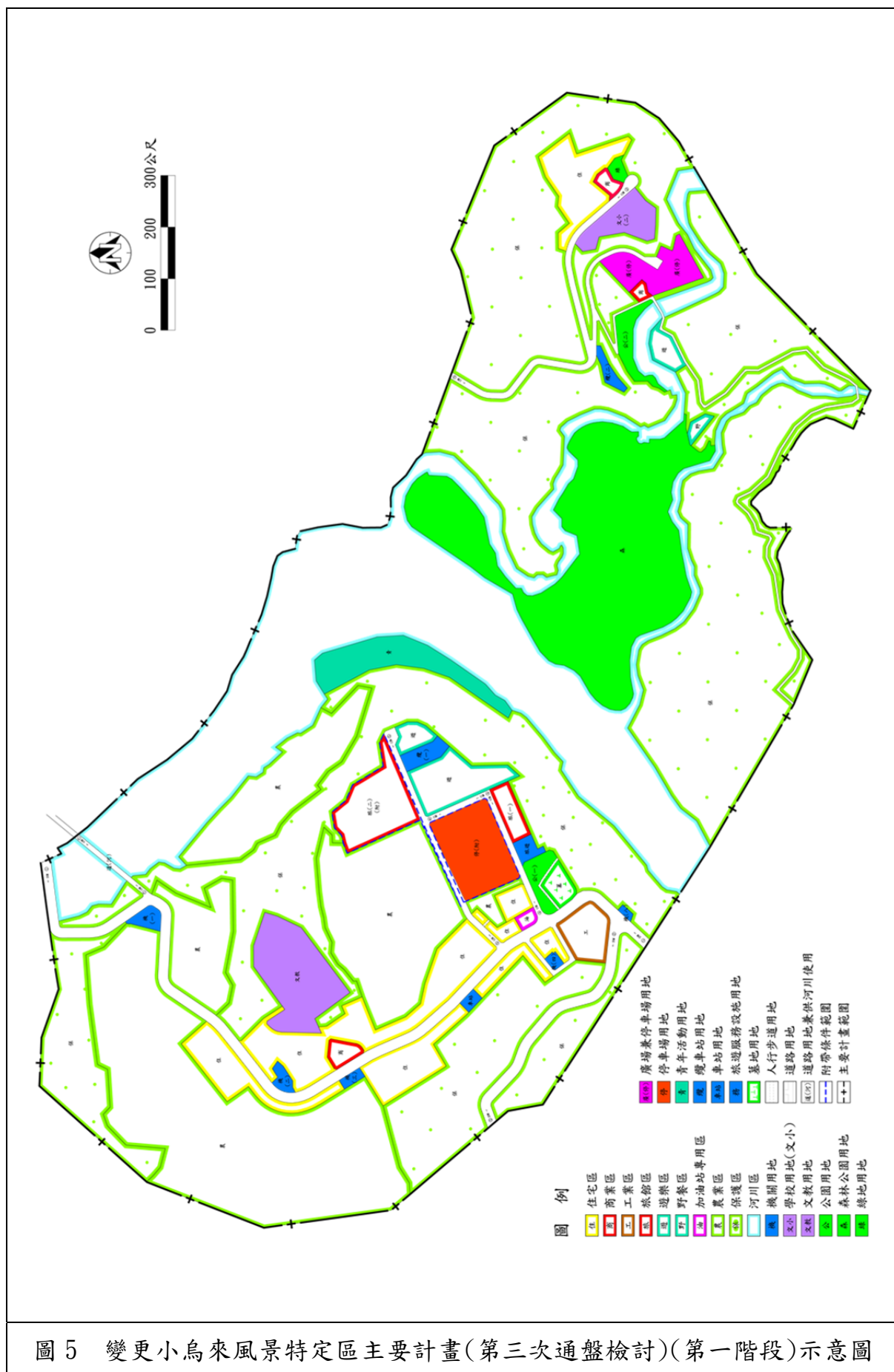


圖 5 變更小烏來風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)示意圖

公開展覽草案

表 2 變更小烏來風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)前後
土地使用計畫面積表

項 目		本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本次檢討		
				計畫面積 (公頃)	占都市發展 面積百分比	占計畫面 積百分比
土 地 使 用 分 區	住宅區	9.73	-0.21	9.52	19.46%	5.09%
	商業區	0.56	-	0.56	1.14%	0.30%
	工業區	0.87	-	0.87	1.79%	0.47%
	旅館區	2.28	-	2.28	4.67%	1.22%
	露營區	1.35	-1.35	0.00	0.00%	0.00%
	野餐區	0.62	-0.48	0.14	0.29%	0.08%
	加油站專用區	0.12	-	0.12	0.25%	0.06%
	遊樂區	2.16	-	2.16	4.41%	1.15%
	農業區	30.69	0.36	31.05	-	16.59%
	保護區	71.78	2.32	74.10	-	39.58%
	河川區	32.72	0.06	32.78	-	17.51%
	小 計	152.88	0.70	153.58	32.00%	82.04%
公 共 設 施 用 地	機關用地	0.69	-0.12	0.57	1.16%	0.30%
	學校用地	0.92	-	0.92	1.87%	0.49%
	文教用地	2.55	-	2.55	5.22%	1.36%
	公園用地	0.90	-	0.90	1.83%	0.48%
	森林公園用地	13.50	-	13.50	27.58%	7.21%
	纜車站用地	0.48	-	0.48	0.98%	0.26%
	旅遊服務設施用地	0.12	0.06	0.18	0.38%	0.10%
	青年活動用地	1.91	-	1.91	3.90%	1.02%
	停車場用地	2.01	-	2.01	4.11%	1.07%
	車站用地	0.00	0.10	0.10	0.20%	0.05%
	車站用地兼供旅遊服務 中心使用	0.19	-0.19	0.00	0.00%	0.00%
	廣場用地	0.03	-0.03	0.00	0.01%	0.00%
	廣場兼停車場用地	1.12	-	1.12	2.30%	0.60%
	墓地用地	0.36	-	0.36	0.00%	0.19%
	綠地用地	0.00	0.12	0.12	0.25%	0.06%
	道路用地	8.85	-0.15	8.70	17.79%	4.65%
	道路用地兼供河川使用	0.14	-0.01	0.13	0.26%	0.07%
	人行步道用地	0.56	-0.48	0.08	0.16%	0.04%
	小 計	34.33	-0.70	33.63	68.00%	17.96%
合 計	都市發展用地面積	51.66	-2.73	48.93	100.00%	--
	計畫總面積	187.21	0.00	187.21	--	100.00%

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積係計畫總面積扣除農業區、保護區、河川區及墓地用地等。

公开展覽草案

柒、發展現況分析

一、自然環境

(一)氣候、雨量

復興區屬亞熱帶潮溼型季風氣候，年雨量充沛，溼度甚高。年平均氣溫為攝氏 20.6℃，年平均最高溫度為 24.4℃，最低為 13.7℃；最熱為 7 月，最冷為 1 月。相對溼度則在 83.9%至 88.7%之間，年平均相對溼度為 86.4%。

復興區全年降雨量為 2,599 公厘，降雨一般多集中於 5 月至 9 月間，10 月至翌年 2 月為乾旱期。而本計畫區位屬石門水庫集水區範圍，依雨量站雨量統計資料顯示，計畫區年平均降雨量為 2,663 公厘。

(二)地形

復興區由大漢溪貫穿全境，地勢走向由東北往西南傾斜，境內高山峻嶺海拔在 380 至 2,000 餘公尺之間，為一形似扇面形，為桃園市唯一之山地行政區。

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，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。

(三)水文

本特定區水系屬大漢河流域，並位於石門水庫集水區、石門水庫自來水水質水量保護區、飲用水水源水質保護區等法定劃設公告之保護區範圍內，鄰近石門水庫蓄水範圍。

(四)地質

小烏來風景特定區之地層主要由台地堆積層、木山層、大寮層以及大桶山層所組成，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、隆起或斷錯等地形特徵。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

公開展覽草案

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。(參見圖 6)

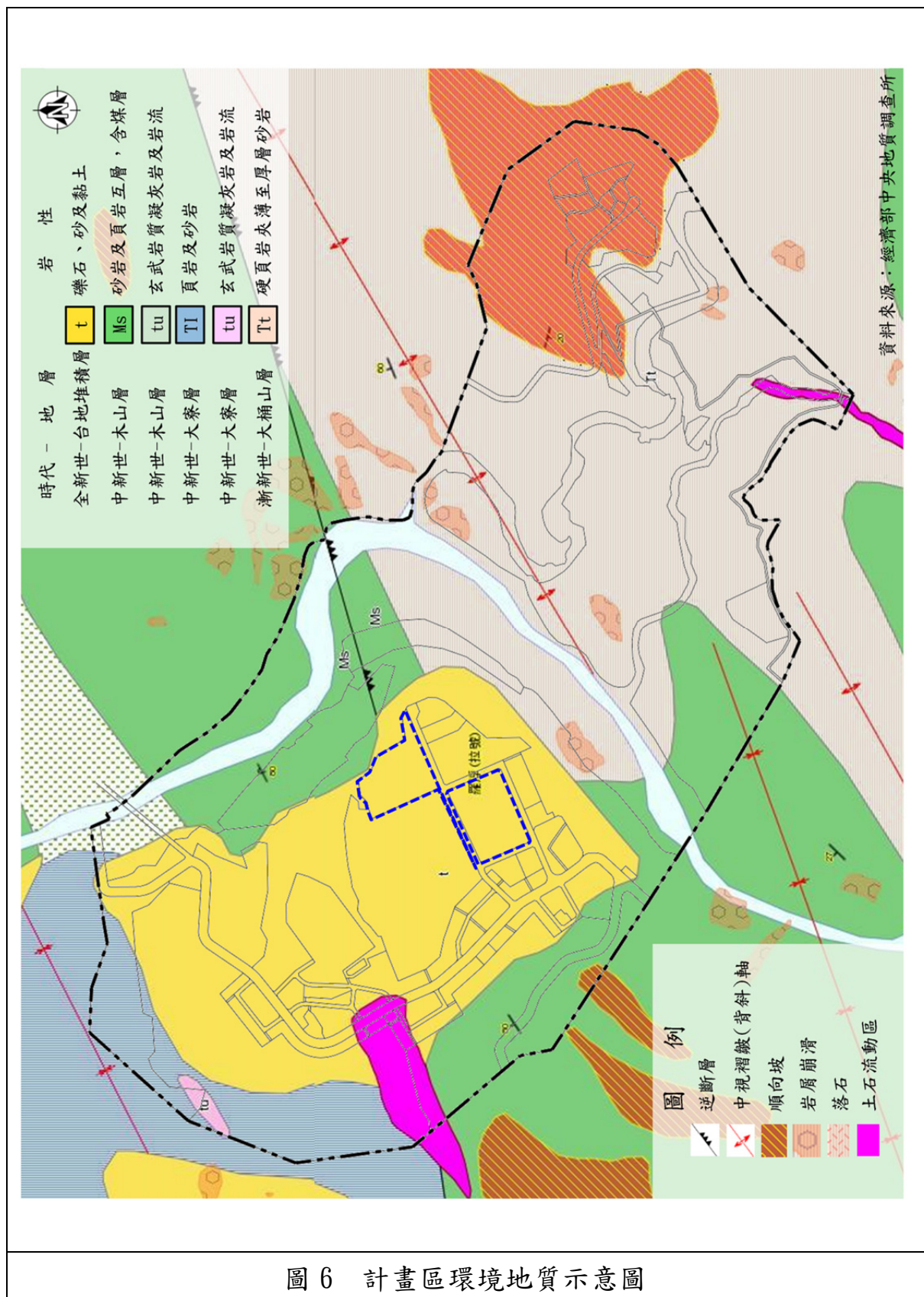


圖 6 計畫區環境地質示意圖

公開展覽草案

二、人口分析

(一)復興區人口成長概況

復興區為本市人口最少之行政區，於民國 96 年全區人口 10,619 人，至民國 110 年全區人口增加為 12,656 人，15 年間平均每年人口增加 97 人，年平均成長率為 8.37‰，人口成長率呈現小幅度成長。

(二)本特定區人口成長概況

本特定區之人口數於民國 96 年為 1,313 人，至民國 110 年人口增加至 1,564 人，平均每年人口增加 10 人，民國 96~110 年人口年平均成長率為 6.98‰，除 96、97、99 及 102 年人口成長率為負成長外，其餘皆為小幅正成長。

表 3 復興區與小烏來風景特定區歷年人口數與成長率一覽表

民國 (年)	復興區			小烏來風景特定區		
	人口數(人)	增加數(人)	成長率(‰)	人口數(人)	增加數(人)	成長率(‰)
96	10,619	-216	-19.94	1,313	-56	-40.76
97	10,454	-165	-15.54	1,305	-8	-5.83
98	10,611	157	15.02	1,311	6	4.29
99	10,670	59	5.56	1,307	-4	-2.94
100	10,684	14	1.31	1,310	3	2.33
101	10,626	-58	-5.43	1,315	5	3.78
102	10,625	-1	-0.09	1,304	-11	-8.71
103	10,913	288	27.11	1,317	14	10.51
104	10,930	17	1.56	1,332	15	11.35
105	11,192	262	23.97	1,360	28	20.98
106	11,505	313	27.97	1,402	42	30.80
107	12,026	521	45.28	1,467	65	46.03
108	12,176	150	12.47	1,486	19	12.99
109	12,354	178	14.62	1,510	24	16.42
110	12,656	302	24.45	1,564	54	35.49
平均	-	97	8.37	-	10	6.98

資料來源：復興區戶政事務所、本計畫彙整及推估。

公開展覽草案

三、經濟產業

(一)桃園市總體產業概況

民國 105 年底本市工業及服務業場所單位數 11 萬 997 家，占全國之 8.09%，若與 100 年底比較，增加 1 萬 4,117 家(14.57%)，增幅高於全國平均之 10.03%，亦高於民國 100 年普查之 12.90%。若就部門別觀察，工業部門為 2 萬 7,374 家，5 年間增加 4,028 家(17.25%)，其中製造業 1 萬 6,156 家，增加 8.55%；服務業部門為 8 萬 3,623 家(占 75.34%)，增加 1 萬 89 家(13.72%)，其中批發及零售業 4 萬 2,208 家，增加 5.28%，不動產業雖僅 2,558 家，惟增幅達 45.51%。

民國 105 年底本市工業及服務業場所單位從業員工人數 93 萬 1,550 人，占全國之 10.55%，5 年間增加 10 萬 2,419 人(12.35%)，增幅高於民國 100 年普查之 10.24%，亦高於全國平均之 10.14%。若就部門別觀察，工業部門 51 萬 987 人或占 54.85%，5 年間增加 3 萬 8,843 人(8.23%)，其中製造業 45 萬 9,527 人，增加 3 萬 3,392 人(7.84%)；服務業部門為 42 萬 563 人，增加 6 萬 3,576 人(17.81%)，其中批發及零售業 15 萬 1,296 人，微增 2.29%；而 5 年間以住宿及餐飲業增幅 46.54%最高，其次為運輸及倉儲業之 42.05%。

民國 105 年本市工業及服務業場所單位全年生產總額為 3 兆 5,670 億元，占全國之 11.51%，受製造業因行動裝置市場競爭激烈、國際石化及金屬產品價格低檔影響，5 年間減少 898 億元(2.46%)，低於全國之增幅 3.91%。

公开展覽草案

表 4 桃園市工業及服務業場所單位經營概況表

項 目	105 年底 場所單位 數(家)	5 年 增減率	105 年底 從業員工 人數(人)	5 年 增減率	全年生產總 額(百萬元)	5 年 增減率
總 計	110,997	14.57%	931,550	12.35%	3,567,019	-2.46%
工業部門	27,374	17.25%	510,987	8.23%	2,601,134	-11.55%
製造業	16,156	8.55%	459,527	7.84%	2,392,109	-13.54%
營建工程業	10,489	34.49%	45,032	11.12%	134,382	32.36%
服務業部門	83,623	13.72%	420,563	17.81%	965,884	34.90%
批發及零售業	42,208	5.28%	151,296	2.29%	232,185	6.64%
運輸及倉儲業	4,395	15.81%	57,628	42.05%	353,447	82.77%
住宿及餐飲業	11,289	36.14%	47,418	46.54%	64,786	55.63%
不動產業	2,558	45.51%	10,180	25.15%	28,964	14.77%

資料來源：民國 105 年工業及服務業普查報告。

(二)桃園市產業發展分析

1. 主力產業

- (1)電子零組件製造業：生產總額 6,296 億元居本市首位，占全國該業之 15.43%，居各縣市第 2 位，5 年間增加 23 億元(0.37%)；從業員工 12 萬 9,592 人，較 100 年底增加 4,240 人(3.38%)。
- (2)航空運輸業：生產總額 2,366 億元，占全國該業之 75.29%，從業員工 1 萬 8,151 人，因桃園國際機場發展及航空城政策推動，5 年間生產總額及從業員工皆呈倍數成長，分別增加 1,255 億元及 1 萬 1,551 人。
- (3)電腦、電子產品及光學製品製造業：生產總額 2,123 億元，占全國該業之 14.43%，居各縣市第 3 位，惟 5 年間因行動裝置市場競爭激烈，減少 3,112 億元(59.45%)；從業員工 3 萬 5,685 人，亦較 100 年底減少 9,303 人(20.68%)。
- (4)汽車及其零件製造業：生產總額 2,022 億元，占全國該業之 39.95%，居各縣市首位，惟受進口車攀增衝擊，5 年間減少 300 億元(12.94%)；從業員工 2 萬 5,439 人，亦較 100

公开展覽草案

年底減少 2,580 人(9.21%)。

(5)石油及煤製品製造業：生產總額 1,492 億元，占全國該業之 14.59%，居各縣市第 3 位，因國際油價下跌影響，5 年間減少 248 億元(14.28%)；從業員工 1,577 人，則較 100 年底增加 186 人(13.37%)。

(6)化學材料製造業：生產總額 1,488 億元，占全國該業之 10.58%，受國際原材物料價格大跌影響，5 年間減少 250 億元(14.40%)；從業員工 1 萬 1,989 人，較 100 年底增加 2,433 人(25.46%)。

2. 特色產業

(1)紡織業：生產總額 1,039 億元，占全國該業 26.27%。

(2)其他化學製品製造業：生產總額 652 億元，占全國該業 22.77%。

(3)產業用機械設備維修及安裝業：生產總額 504 億元，占全國該業 27.94%。

(4)倉儲業：生產總額 161 億元，占全國該業 34.23%。

表 5 桃園市工業及服務業場所單位數及從業員工人數增減情形

類 別		年底場所單位數(家)			年底從業員工人數(人)		
		100 年	105 年	增減率	100 年	105 年	增減率
工業部門	礦業及土石採取	14	17	21.43%	126	178	41.27%
	製造業	14,884	16,156	8.55%	426,135	459,527	7.84%
	電力及燃氣供應業	31	43	38.71%	1,533	1,998	30.33%
	用水供應及污染整治業	618	669	8.25%	3,825	4,252	11.16%
	營建工程業	7,799	10,489	34.49%	40,525	45,032	11.12%
	小計	23,346	27,374	17.25%	472,144	510,987	8.23%
服務業部門	批發及零售業	40,092	42,208	5.28%	147,908	151,296	2.29%
	運輸及倉儲業	3,795	4,395	15.81%	40,568	57,628	42.05%
	住宿及餐飲業	8,292	11,289	36.14%	32,359	47,418	46.54%
	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	671	900	34.13%	6,201	6,961	12.26%
	金融及保險業、強制性社會安全	1,538	1,885	22.56%	18,209	18,641	2.37%
	不動產業	1,758	2,558	45.51%	8,134	10,180	25.15%

公開展覽草案

類 別	年底場所單位數(家)			年底從業員工人數(人)		
	100 年	105 年	增減率	100 年	105 年	增減率
專業、科學及技術服務業	3,212	3,545	-	12,251	14,365	-
支援服務業	2,054	2,458	19.67%	32,579	42,792	31.35%
教育業	1,649	1,924	-	9,505	12,687	-
醫療保健及社會工作服務業	1,875	2,032	8.37%	29,314	34,887	19.01%
藝術、娛樂及休閒服務業	1,374	1,675	21.91%	6,205	6,948	11.97%
其他服務業	7,224	8,754	21.18%	13,754	16,760	21.86%
小計	73,534	83,623	13.72%	356,987	420,563	17.81%
總 計	96,880	110,997	14.57%	829,131	931,550	12.35%

註：專業、科學及技術服務業中研究發展服務業，以及教育業中幼兒園係為 105 年普查新增範圍，爰 5 年增減不予比較。

資料來源：民國 105 年工商及服務業普查報告。

表 6 桃園市各區工商及服務業場所單位數及從業員工人數增減情形

行政區	年底場所單位數(家)			年底從業員工人數(人)		
	100 年	105 年	增減率	100 年	105 年	增減率
桃園區	23,134	25,072	8.38%	151,885	155,420	2.33%
中壢區	19,330	21,467	11.06%	143,356	160,260	11.79%
大溪區	3,884	4,334	11.59%	22,347	23,775	6.39%
楊梅區	6,024	7,143	18.58%	56,682	60,694	7.08%
蘆竹區	7,255	8,893	22.58%	97,709	111,023	13.63%
大園區	4,047	4,719	16.60%	51,487	70,143	36.23%
龜山區	8,100	9,946	22.79%	107,680	125,055	16.14%
八德區	7,286	8,577	17.72%	47,974	49,254	2.67%
龍潭區	4,783	5,511	15.22%	39,578	48,355	22.18%
平鎮區	8,721	9,973	14.36%	56,320	62,528	11.02%
新屋區	1,763	2,435	38.12%	14,879	20,514	37.87%
觀音區	2,237	2,616	16.94%	38,512	43,786	13.69%
復興區	316	311	-1.58%	722	743	2.91%
總 計	96,880	110,997	14.57%	829,131	931,550	12.35%

資料來源：民國 105 年工商及服務業普查報告。

公開展覽草案

桃園市復興區之工商及服務業場所單位數共 311 家，其中以批發及零售業 118 家、住宿及餐飲業 113 家為主。工商及服務業場所單位從業員工數共 743 人，其中以批發及零售業 180 人、住宿及餐飲業 257 人為主。

四、地方休閒與文化特色

(一) 天空步道

小烏來天空步道(Skywalk)，以懸空約 70 公尺的高度，步道底部為透明強化玻璃的建築結構，步道懸臂段總長度約為 16 公尺，而凌空伸出岩壁懸崖長度約 2.5 公尺，提供遊客由小烏來瀑布正上方近距離感受的滾滾奔流，挑戰身處懸空瀑布上方之膽量，為小烏來風景特定區內熱門遊憩景點。

(二) 羅浮泰雅故事公園

羅浮泰雅故事公園於 107 年元月完工啟用，園區整體設計呈現當地原住民族泰雅文化風貌，同時結合羅浮溫泉一號井，取水引流至園區內泡腳池供民眾體驗，開啟復興區溫泉觀光事業里程碑。

為因應羅浮地區溫泉觀光事業發展，108 年底完成建置羅浮溫泉二號井，並於 109 年 1 月辦理溫泉取供管線及大眾浴池工程開工；羅浮溫泉二號井安全出水量約為 225CMD，未來可供羅浮溫泉大眾浴池及周邊溫泉相關設施使用，羅浮溫泉大眾浴池及取供管線於 110 年 11 月完工開幕，打造原鄉溫泉特色區域。

(三) 小米文化園區

在泰雅文化中，許多傳統祭典都和小米息息相關。每年 1 至 7 月是小米栽種期，冬季燒墾、播種，夏季摘穗、採收，隨之衍生出的祭典，就是泰雅悠久文化的表現，儀式中都必须有耆老出席，向祖靈祈福。

小米園區有當季遊程規劃，體驗小米搓搓樂、小米酒 DIY、大啖小米風味餐，發揮創意自製小米幸運吊飾，每年 9 月的祖靈祭，是泰雅族最重視的文化祭典之一，族人將今年所收穀物獻予祖靈以表感謝。

公開展覽草案

五、計畫區實質環境現況

(一)坡度分析

小烏來風景特定區全區為山坡地範圍，其中坡度在 55%以上，屬於不適於農耕之六級坡比例最高(占 33.45%)，主要分布在大漢溪以東；而可供建築開發的三級坡以下土地，主要分布於大漢溪以西。

本計畫範圍位於小烏來風景特定區中央偏西側，地形上大多屬平緩山坡地，其中以坡度在 5~15%的二級坡比例最高，占全區 37.03%，其中坡度在 30%以下，屬於可供建築開發的三級坡以下土地，共佔 95.66%。

表 7 計畫區坡度分析表

坡度級別(%)	面積(m ²)	百分比	備 註
一級坡($S \leq 5\%$)	13,260	33.86%	三級坡(含)以下 合計占 95.66%。
二級坡($5\% < S \leq 15\%$)	14,500	37.03%	
三級坡($15\% < S \leq 30\%$)	9,700	24.77%	
四級坡($30\% < S \leq 40\%$)	700	1.79%	
五級坡($40\% < S \leq 55\%$)	800	2.04%	
六級坡($S > 55\%$)	200	0.51%	
合 計	39,160	100.00%	

資料來源：本計畫整理。

(二)土地使用現況

1. 計畫區西南街廓

本街廓西南側目前經營餐廳，為簡易型花園餐飲店，並附設停車場於西側道路邊。

本街廓中央地區部分土地已興建私人收費停車場使用，係利用土地所有權人土地鋪設水泥鋪面，南側停車場臨 4 號道路進出，劃設大客車約 37 格位，北側停車場臨 5 號道路進出，劃設小客車約 170 格位，由於受地勢高地影響，南北側之大小客車停車場之高程差約 6 公尺，並無法互相連通，而必須藉由

公開展覽草案

西側階梯連繫。

本街廓東側已墾植果樹等作農業使用。

2. 計畫區東北街廓

計畫區東北街廓除其北端土地作局部整地墾植利用外，幾乎仍為原始雜木林；計畫區東側上空約 15 公尺高處為 69KV 輸電線呈南北方向穿越。

計畫區環境現況照片詳如圖 8 所示。

六、本計畫停車需求分析

(一)交通需求分析

依交通部公路總局第一區養護工程處 106 年交通量調查資料顯示，台 7 線本計畫區路段全日平均之交通量約 2,228 PCU，其小型車比例占 59.01%，其次為機車(占 22.67%)、半聯結車(占 14.70%)、大貨車(占 2.59%)、大客車(占 1.04%)，該路段尖峰交通量為上午 11~12 點時段，占全日交通量之比例為 20.10%，尖峰小時交通量為 448 PCU，道路服務水準為 A 級。

經前述推估 115 年計畫區假日單日最大旅遊人次約 7,007 人，參酌上述交通調查資料，假設遊客使用運具比例分別為小型車 71.34%、大客車 1.25%、機車 27.41%，可推估全日交通量為 5,838 PCU，尖峰小時交通量為 1,173 PCU，道路服務水準由 A 級下降為 B 級，仍可滿足使用需求。

(二)停車需求分析

本計畫區之停車需求係以小烏來風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案所推估之假日單日遊客數、旅客運具使用率與乘載率及各時段進出本特定區旅次比例進行估算。本計畫區目標年假日單日以 13~14 時段所累積停留遊客之比例最高為 23.10%，本特定區尖峰停留時段，其衍生停車空間約需面積為 2.25 公頃。

特定區於東側已劃設 1 處停車場用地，面積 1.12 公頃。故特定區西側應另行劃設至少 1.13 公頃之停車場用地，以滿足本特定區所需之停車需求。

公開展覽草案

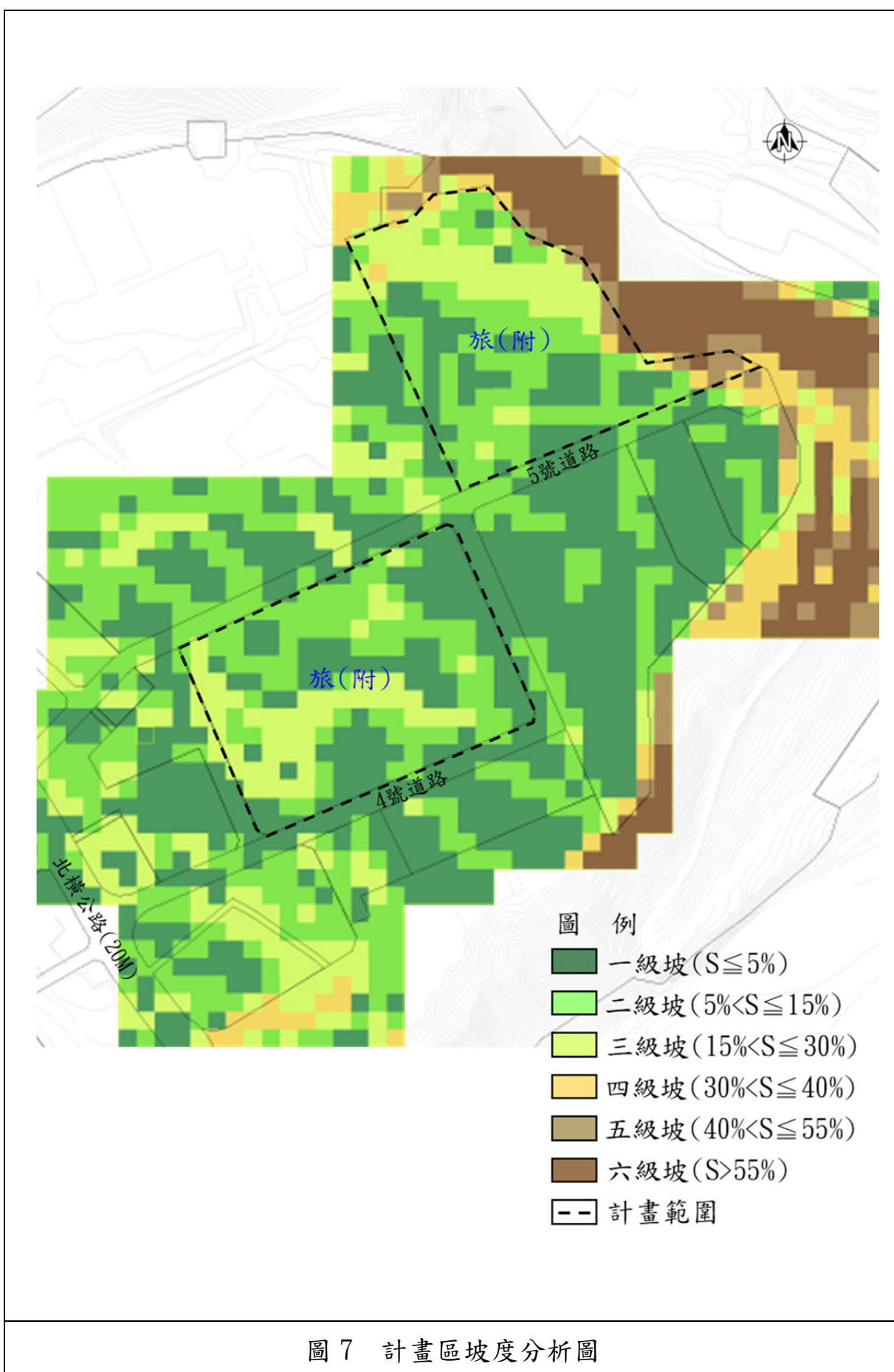
故本細部計畫規定應至少劃設 30%之停車場用地($3.92 \times 30\% = 1.17 \geq 1.13$ 公頃)。

表 8 小烏來風景特定區假日單日遊客停車需求推估表

時段	假日單日最高遊客預估人次	進入比例	離開比例	累積停留比例	停車空間需求			
					小客車(輛)	機車(輛)	遊覽車(輛)	停車需求面積(m ²)
8-9	7,007	11.40%	1.40%	10.00%	261	39	3	9,724
9-10		23.90%	19.30%	14.60%	381	57	5	14,197
10-11		6.70%	13.70%	7.60%	198	30	2	7,390
11-12		5.40%	3.60%	9.40%	245	37	3	9,141
12-13		17.70%	7.60%	19.40%	507	76	6	18,865
13-14		10.20%	6.50%	23.10%	603	91	7	22,463
14-15		9.30%	12.50%	20.00%	522	79	6	19,448
15-16		9.00%	22.30%	6.60%	172	26	2	6,418
16-17		6.40%	13.00%	0.00%	--	--	0	--
合計		—	—	—	2,891	435	34	107,645

資料來源：變更小烏來風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)書，111年4月。

註：運具使用比例係依交通部公路總局第一區養護工程處106年交通量調查資料統計。



公開展覽草案



圖 8 計畫區土地使用現況照片圖

公開展覽草案

七、土地所有權概況

本計畫範圍內之土地屬復興區拉號段、溫泉段，經清查計有 85 筆土地，面積合計為 3.9160 公頃，其中公有土地包括中華民國及桃園市，合計面積為 0.1952 公頃，占總面積 4.98%；私有土地所有權人共 27 人，合計面積為 3.7208 公頃，占總面積 95.02%，統計如下表：

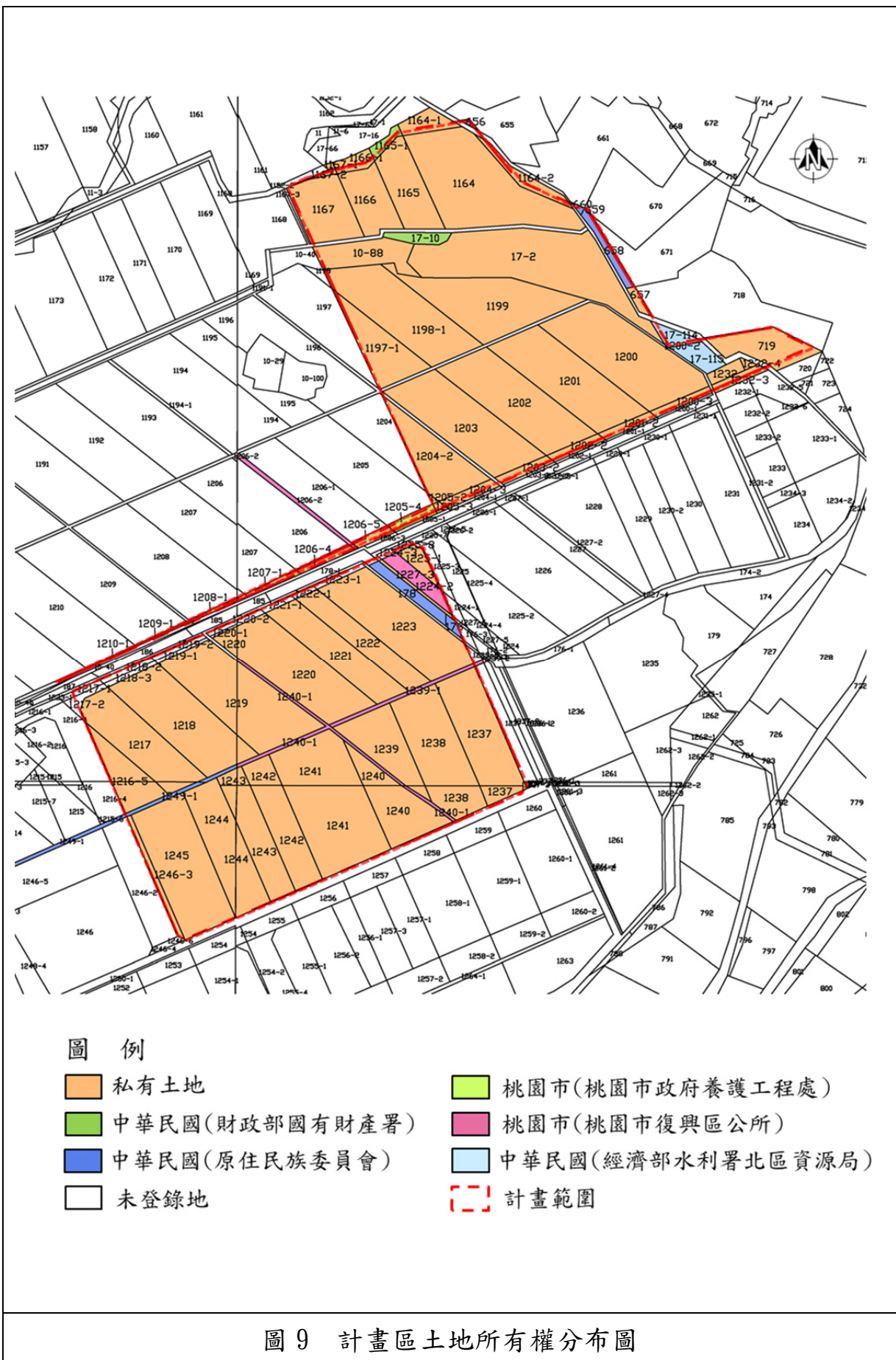
表 9 計畫區土地權屬分析表

類別	所有權人(管理機關)	土地筆數	面積(公頃)	占總面積百分比
公有地	中華民國(財政部國有財產署)	2	0.0142	4.98%
	中華民國(原住民族委員會)	6	0.0422	
	中華民國(經濟部水利署北區資源局)	2	0.0236	
	中華民國(未登地)	1	0.0819	
	桃園市(桃園市政府養護工程處)	1	0.0097	
	桃園市(桃園市復興區公所)	4	0.0236	
	小 計	16	0.1952	
私有地		70	3.7208	95.02%
合 計		86	3.9160	100.00%

資料來源：本計畫整理。

八、原住民保留地分布

原住民保留地，指為保障原住民生計，推行原住民行政所保留之原有山地保留地及經依規定劃編、增編供原住民使用之保留地。計畫區原住民保留地主要分布於南側街廓，面積合計為 2.1080 公頃，共約占全區面積 54%。



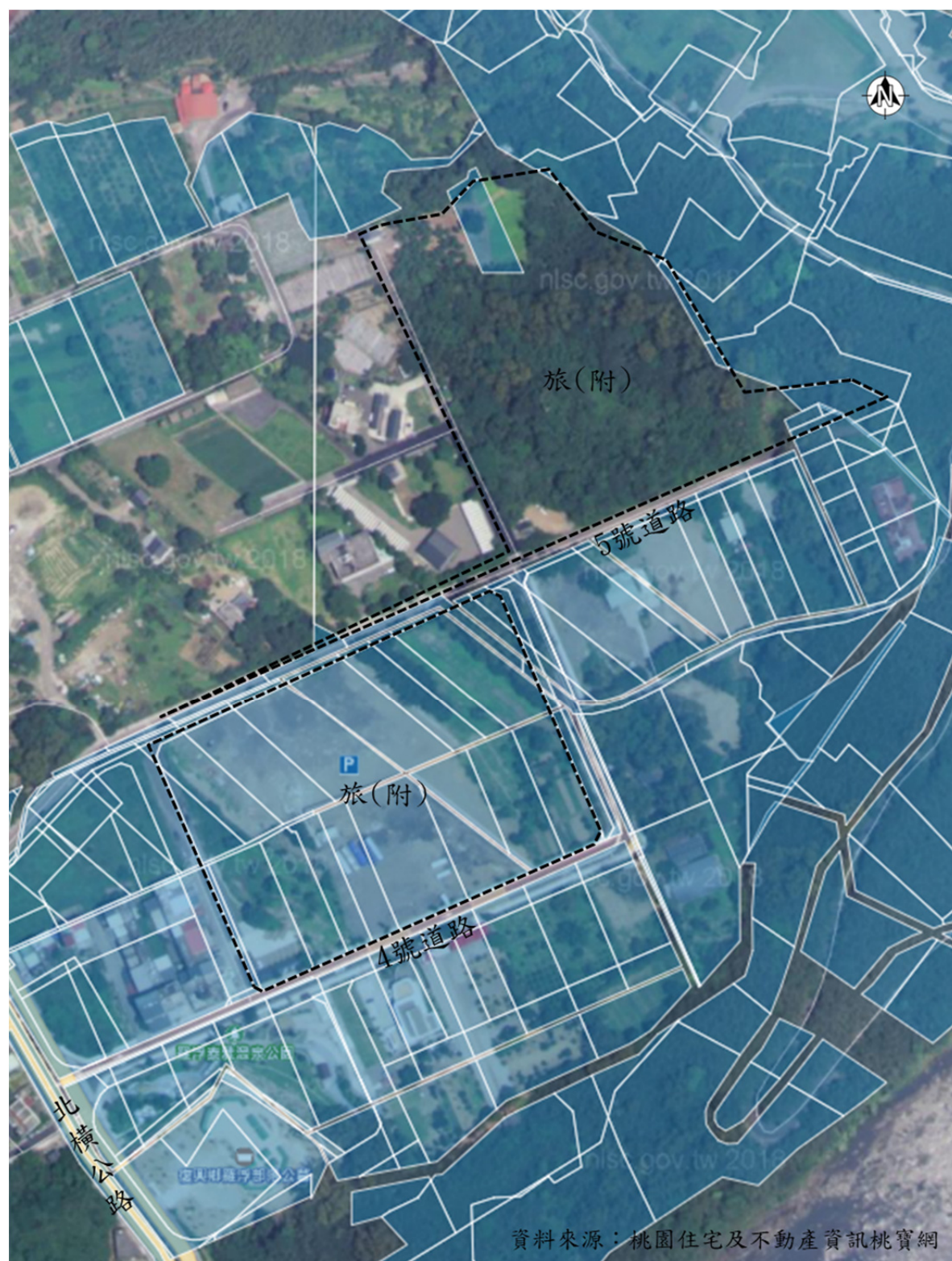


圖 例

原住民保留地範圍

細部計畫範圍

圖 10 計畫區原住民保留地分布示意圖

公開展覽草案

捌、發展課題與對策

課題一、依循上位計畫指導，並落實主要計畫內容。

說明：

(一)桃園市復興區位屬生態遊憩區域

依「桃園市國土計畫」之指導原則，復興區與大溪區、龍潭區屬生態遊憩區域，位處大漢溪上游、石門水庫水源特定區、原住民部落及優美山林地區，因保留豐富多元的文化特色與天然生態景觀資源，應發展觀光遊憩產業與生態保育並重。

(二)主要計畫變更理由

因應小烏來風景特定區近年觀光人口增加，須增加旅宿及停車空間，故主要計畫第三次通盤檢討配合變更為旅館區，其附帶條件除擬定細部計畫外，並規定須劃設至少 30%之停車場用地(總公共設施用地須至少 40%)。

對策：配合主要計畫之附帶條件規定予以擬定細部計畫，劃設旅館區、停車場用地及其他必要公共設施用地，並以市地重劃方式辦理開發，配合周邊既有硬體建設，帶動小烏來地區觀光產業發展。

課題二、土地使用應順應地區發展紋理及配合周邊設施機能合理配置。

說明：本計畫區位於小烏來風景特定區內之羅浮部落地區，屬地區觀光產業發展核心，依主要計畫之空間發展構想為旅遊休憩區，且相關硬體建設(包括羅浮遊客服務中心、泰雅織布工藝文物館、泰雅溫泉公園)亦集中於此地區，可提供旅遊、住宿、餐飲、停車及交通轉運等功能，有助於地區觀光產業發展。

對策：依循主要計畫之空間發展構想，於細部計畫內容劃設旅館區、停車場用地及道路用地等，主要相關內容如下：

(一)旅館區：主要供旅宿空間使用，臨接 12 公尺計畫道路配置，並應考量周邊既有設施之服務機能，以滿足觀光產業發展需求，包括交通轉運機能(羅浮遊客服務中心)及特色觀光景點之零售、餐飲機能(泰雅溫泉公園、泰雅小米園區)等。

公開展覽草案

(二)停車場用地：因應基地部分現況已作為停車使用、羅浮遊客服務中心之交通轉運功能及出入動線等情形合理配置。

(三)道路用地：配合已劃設之 12 公尺計畫道路，增加劃設道路用地以滿足未來重劃配地需求及提供出入功能。

課題三、計畫區位於環境敏感地區，開發行為應符合相關法令規範，造成旅館區之開發成本增加。

說明：

(一)計畫區所在之小烏來風景特定區水系屬大漢溪流域，並位於石門水庫集水區、石門水庫自來水水質水量保護區等法定劃設公告之保護區範圍內，鄰近石門水庫蓄水範圍，土地開發宜配合水土保持及避免污染水源。依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 20 條之規定，旅館或觀光旅館之興建或擴建，位於自來水水質水量保護區者，應實施環境影響評估。

(二)本計畫區內除東北側少部分為四級坡以上不得建築外，其餘 95.66%皆位於可建築之三級坡以下，惟全區皆屬山坡地範圍，受相關開發法令管制與限制。故開發前實施環境影響評估、水土保持計畫等作業，相對增加不少開發成本。

(三)依小烏來風景特定區計畫之土地使用分區管制要點規定，旅館區以興建旅館及其附屬使用之建築為主，需自行設置垃圾處理及污水處理設施，禁止污染四周環境或水面。又規定本風景特定區之開發建築面積大於 1,500 平方公尺者，應於發照前經都市設計審議同意後，始得核發建造執照。故此規定亦相對增加旅館區之開發成本。

對策：

(一)本案之土地使用分區管制要點除一般通則性規定外，針對旅館區部分將沿用小烏來風景特定區之相關環境保護規定：

1. 為建築整地需要者外，不得變更地形地貌影響景觀。
2. 需自行設置垃圾處理及污水處理設施，禁止污染四周環境或水面。

(二)另建築基地後續於開發時應依環境影響評估、水土保持及交通影

公開展覽草案

響評估等相關法規辦理。

- (三)透過本細部計畫訂定最小建築面積之限制規定，使計畫範圍內較小面積之土地所有權人改領現金補償，儘量使土地所有權單純化，以減少重劃配地後，原土地所有權人無能力辦理後續開發之問題。

課題四、為突顯地區發展特色，應避免零星開發及不相容建築型態。

說明：計畫區係作為羅浮地區觀光產業發展之核心，旅館開發內容應具備一定規模，且建築型態、色彩等應有整體性，以建立屬於該地區之特色風貌，並吸引遊客停留住宿。

對策：

- (一)訂定本計畫區之土地使用管制要點及都市設計準則，包括建築退縮(含人行步道空間)及建築基地最小開發規模等相關規定。
- (二)妥適研訂建築基地最小開發規模，除保障土地所有權人之權益外，並兼顧開發之整體特性。

課題五、應釐清原住民保留地納入市地重劃之法令限制，以保障原住民權益。

說明：

- (一)依原住民保留地開發管理辦法第 22 條規定，政府對原住民保留地得依法實施土地重劃。又依 106 年 5 月花蓮光復鄉火車站北側市地重劃案例，土地重劃分配後之土地增加劃編原住民保留地土地予申請人，以充分保障原住民族土地權益。係符合平均地權條例第 62 條規定，重劃分配之土地視為其原有土地，仍登記為其原住民保留地，並未損及其權益。
- (二)依原住民族委員會 110 年 12 月 22 日原民土字第 1100075469 號函釋，原住民保留地係基於歷史事實並依相關規定辦理登記，尚不因土地地籍分割、所有權移轉或土地使用情形等因素而受影響，故原住民保留地經辦理市地重劃，應於重劃後之新地號轉載註記原住民保留地。

公開展覽草案

(三)依內政部 110 年 12 月 24 日台內地字第 1100276870 號函釋，市地重劃後重行分配土地，自分配結果確定日起，視為其原有之土地。重劃後原土地登記簿之註記將併予轉載於重劃後之土地，惟參與重劃土地倘因位於道路或停車場等公共設施用地或因合併分配，而調整分配至非原住民保留地範圍時，是否仍須註記原住民保留地，事涉原住民主管機關權責。又原保地範圍內之土地因面積較小或都市計畫規定之最小建築面積限制，致無法分配而改領現金補償及抵費地，應登記為直轄市或縣(市)有，其處分後所得價款應優先抵付重劃開發費用。故抵費地性質係重劃後新增土地，且重劃法令並無註記原住民保留地之相關規定。至於該類土地倘位於原劃編之原住民保留地範圍內，是否須於土地登記簿辦理原住民保留地註記，尊重原住民主管機關意見。

對策：為減少原住民保留地重劃後土地分配大幅調動位次，將公共設施規劃分布於南北二基地，使南北二基地原土地所有權人儘量配回其原基地街廓位置。

課題六、計畫區地價較低恐造成重劃負擔過高，影響整體開發財務可行性。

說明：依主要計畫變更內容之附帶條件規定，總共須劃設 40%公共設施用地(其中 30%為停車場用地)，惟本計畫區位於山區，地價相對低於一般都市計畫地區。經查實價登錄資料，本重劃區周邊具有參考價值之住宅區及商業區交易價格為 4.10~7.40 萬元/坪，將導致本案之重劃費用負擔過高。而重劃總平均負擔比例將超過平均地權條例第 60 條第 1 項規定之上限 45%，恐降低地主辦理意願及影響重劃財務可行性。

對策：為維護重劃地主權益，依平均地權條例施行細則第 83 條規定之順序，將部分停車場用地列為重劃非共同負擔項目，並由市府編列預算價購取得，降低地主負擔，提高重劃可行性。

公開展覽草案

玖、發展定位及規劃構想

一、發展定位

依循主要計畫針對大漢溪西側羅浮地區之空間發展構想，係為提供遊客旅遊諮詢服務、住宿、餐飲、停車及交通轉運等觀光產業機能，故本計畫區發展定位為「旅遊休憩區」，主要供旅宿及停車空間使用，以延長遊客停留時間，提升觀光產業收益與品質。

二、計畫目標

- (一)依循上位計畫指導，落實主要計畫內容。
- (二)合理規劃旅宿空間，促進深度旅遊發展。
- (三)適度尊重地主權益，提高重劃可行機制。
- (四)形塑地區特色風貌，建立觀光特色風貌。

三、整體規劃構想

(一)旅宿休憩空間

考量計畫範圍內地籍產權分布情形，而計畫區南側均屬原住民保留地，受原保地轉讓與出租之限制因素，及市地重劃原位次分配原則，於計畫範圍北側及南側各劃設一處以上之旅館區。

1. 北側

鄰近泰雅小米園區之原民文化特色地區，設定以大街廓方式開發，供較大規模之旅宿空間使用，配合原民文化意象發展地區特色觀光產業。

2. 南側

均屬原住民保留地，考量部分土地所有權人原大片土地位於公共設施用地已被徵收，僅剩部分旅館區必須參與重劃配地，基於土地所有權人已有經營咖啡餐廳情形，並希望能原位置保留其僅存的土地。爰劃設二處旅館區。

其中東側旅館區臨接5號道路，鄰近羅浮遊客服務中心、泰雅溫泉公園，有利毗連溫泉文化軸線發展。

(二)停車空間

考量南側基地現況多已施作為停車場使用，且鄰近既有羅浮遊客服務中心、觀光景點(泰雅溫泉公園)及住宅區，乃規劃南側

公開展覽草案

基地作為主要計畫規定面積之停車空間，除可解決假日遊客停車及大型車輛停放問題外，更可滿足平日遊客較少時之在地居民停車需求。

(三)綠地用地

北側基地之右側受限坡度較陡問題，劃設綠地用地。依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 18 條修法精神，本計畫區屬風景特定區性質，原應劃設不低於計畫區總面積 10%之開放空間設施用地，改劃設計畫區總面積合計 10%之綠地用地及 10 公尺道路用地。

(四)道路系統

計畫區以周邊 12 公尺計畫道路作為主要出入道路，並於北側基地左側增加劃設 10 公尺之計畫道路，以利未來重劃配地及車輛進出使用需求。

(五)出入動線

1. 車行動線

以周邊 12 公尺計畫道路作為主要車行動線，另停車場及車輛出入口位置鄰近羅浮遊客中心及溫泉公園，以滿足地區停車需求及使用便利性。

2. 人行動線

配合溫泉特色文化發展軸規劃人行動線，將旅館區及停車場用地之建築退縮空間設置人行步道以串聯設施及景點。

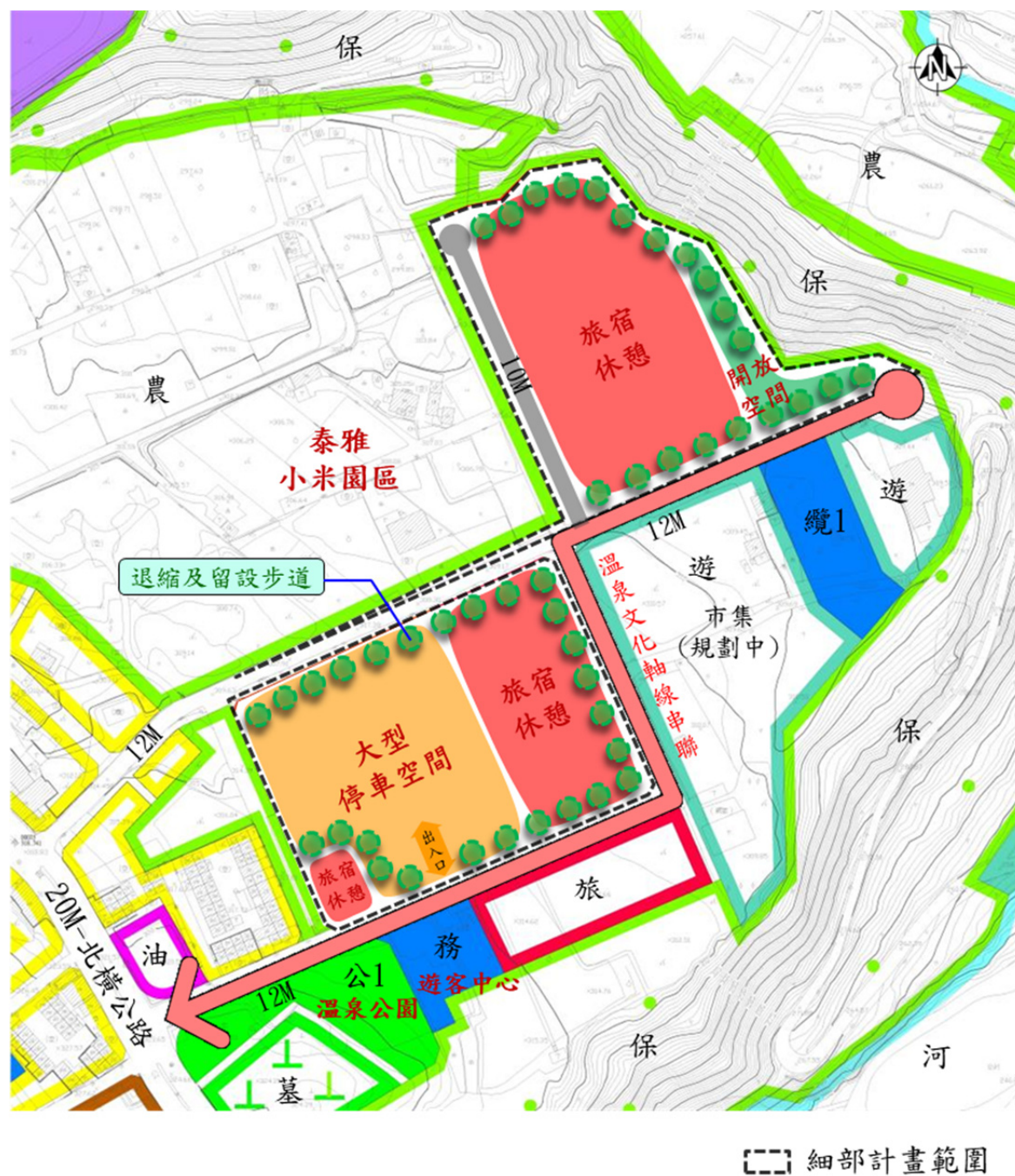


圖 11 計畫區空間發展構想示意圖

公開展覽草案

拾、實質發展計畫

一、細部計畫範圍與面積

本細部計畫區位於小烏來風景特定區中央偏西側，為旅遊服務設施用地北側二處街廓，另含部分道路用地範圍，計畫面積為 3.9160 公頃。

二、土地使用計畫

由於計畫區南側均屬原住民保留地，受相關法令轉讓與出租之限制因素，及市地重劃原位次分配原則，於計畫範圍北側劃設一處旅館區，面積約為 1.4388 公頃；南側劃設二處旅館區，面積約為 0.8345 公頃，共計約 2.2733 公頃，占計畫面積約 58.05%。

三、公共設施計畫

劃設停車場、綠地及道路用地，面積共計約 1.6427 公頃，占計畫面積約 41.95%。

(一)停車場用地：計畫區左側劃設一處停車場用地，合計面積約為 1.1748 公頃，占計畫面積約 30.00%。

(二)綠地用地：計畫區右側劃設一處綠地用地，合計面積約為 0.2360 公頃，占計畫面積約 6.03%。

(三)道路用地：為原 5 號道路由 10 公尺拓寬為 12 公尺之道路用地變更部分及北側基地 10 公尺之道路，面積共計約 0.2319 公頃，占計畫面積約 5.92%。

表 10 土地使用計畫面積表

項 目		面積(公頃)	占總面積百分比
土地 使用 分區	旅館區	2.2733	58.05%
	小 計	2.2733	58.05%
公共 設施 用地	停車場用地	1.1748	30.00%
	綠地用地	0.2360	6.03%
	道路用地	0.2319	5.92%
	小 計	1.6427	41.95%
合 計		3.9160	100.00%

註：表內面積應以實際地籍分割測量登記後之資料為準。

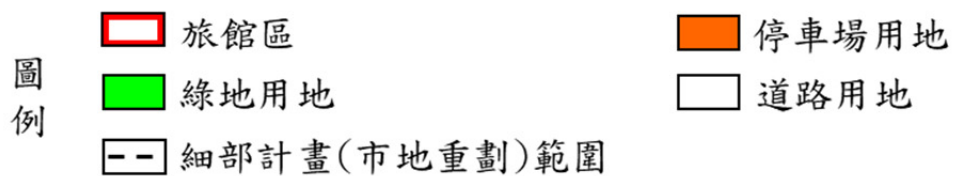


圖 12 細部計畫內容示意圖

公开展覽草案

四、道路系統計畫

本計畫依周邊道路之路網分布情形，規劃區分計畫區之聯外道路、主要道路及出入道路系統，說明如下：

(一)聯外道路

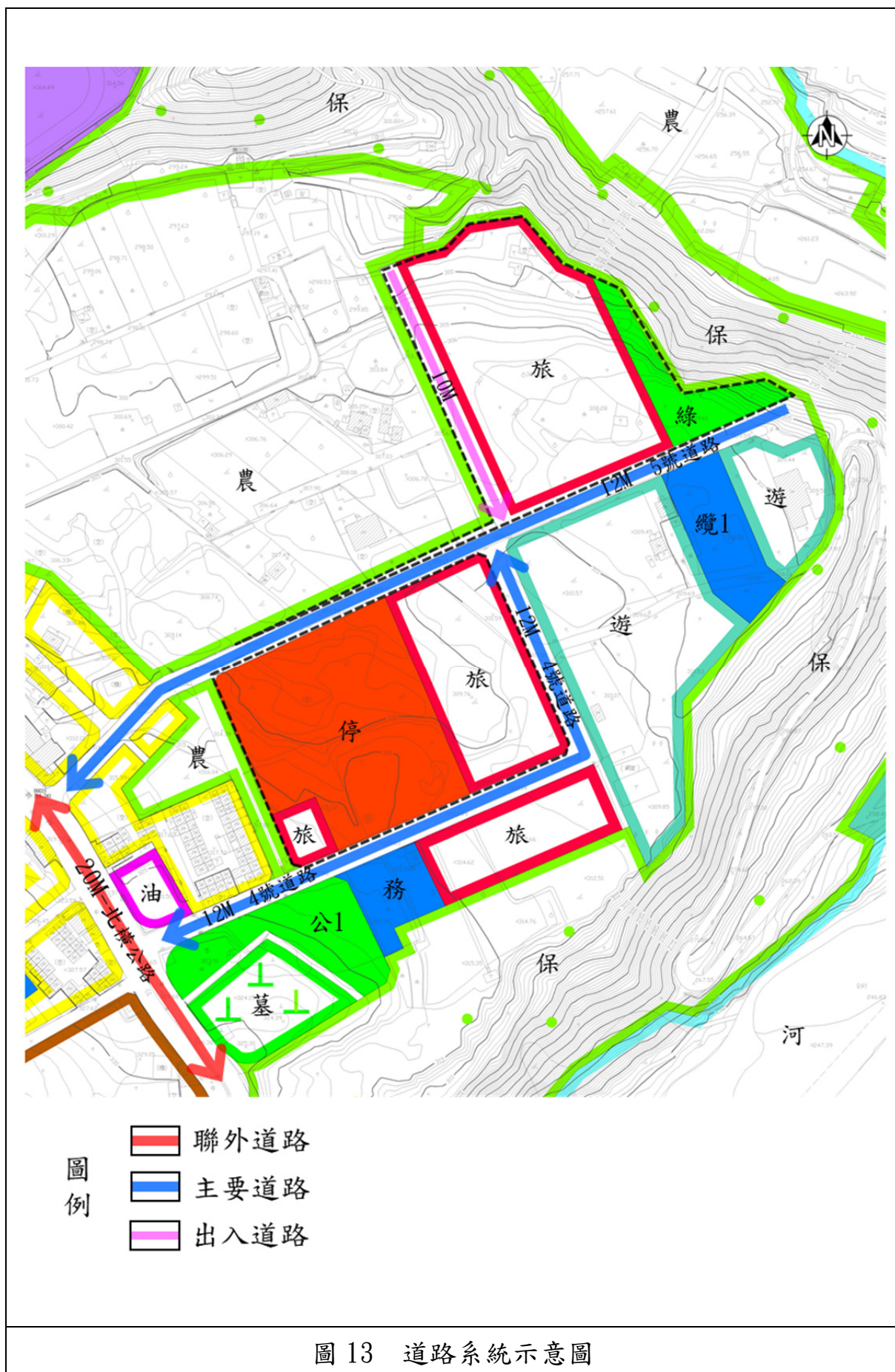
①號道路(省道台 7 線，北橫公路)，為小烏來風景特定區之主要聯外道路，南北向貫穿計畫區西側，北往大溪，南通巴陵，計畫道路為 20 公尺寬。目前本道路除跨越大漢溪之復興橋至機(一)用地路段，尚未依計畫寬度開闢外，其餘路段皆已完成開闢。

(二)主要道路

1. ④號道路：位於公(一)用地北側至⑤號道路之間，計畫寬度為 12 公尺寬，目前除接近⑤號道路部分尚未依計畫開闢外，其餘路段皆已開闢。
2. ⑤號道路：位於遊樂區北側至①號道路之間，計畫寬度為 12 公尺，現況開闢 8 公尺寬，其餘未開闢部分屬附帶條件規定之整體開發範圍。

(三)出入道路

為本細部計畫區北側街廓之出入道路，為南北向之 10 公尺寬計畫道路。



公開展覽草案

五、災害防救計畫

本計畫區依循「桃園市地區災害防救計畫」之指導，研擬都市防災計畫如下：

(一)區域防災系統

1. 消防救災體系

於本府設置桃園市救災救護指揮中心，本區則以復興區公所為核心。全市共設置四大救災救護大隊，本計畫區隸屬第四救災救護大隊管轄，下設復興分隊。

2. 警察據點

計畫區北側計有桃園縣政府警察局大溪分局羅浮派出所。

3. 醫療服務據點

桃園市計有 12 家桃園區域緊急醫療網所屬急救責任醫院，其中復興區之後送中度急救責任醫院包括敏盛綜合醫院、聖保祿醫院、臺北榮民總醫院桃園分院，後送重度急救責任醫院包括林口長庚紀念醫院、衛生福利部桃園醫院。

(二)防(救)災動線系統

1. 緊急疏散道路

以計畫區寬度 20 公尺之北橫公路為緊急疏散道路，亦為第一層之主要防災道路，可連接通達北橫公路並串聯各區域，在災害發生時必須優先保持暢通且於救災時能進行交通管制。

2. 救援輸送道路

以計畫區寬度 12 公尺計畫道路(4 號及 5 號道路)為救援輸送道路，此層級道路主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，亦為避難人員通往避難地區路徑之用。

3. 火災延燒防止地帶

以計畫區 20 公尺計畫道路及開放空間系統等為火災延燒防止地帶，以避免火災的蔓延，降低災害程度。

公开展覽草案

(三)防災避難場所

1. 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；指定本計畫區之停車場用地為臨時避難場所，其周邊應保持暢通、減少設置永久性障礙物，並維持其開放性。

2. 中長期收容場所

中長期收容場所之劃設，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，收容場主要為提供災後都市復建完成前，避難生活所需設施，並且為當地避難人員獲得各種資訊的場所，須提供較完善的設施及可供蔽護的場所；指定本計畫區南側羅浮遊客中心為中長期收容場所。

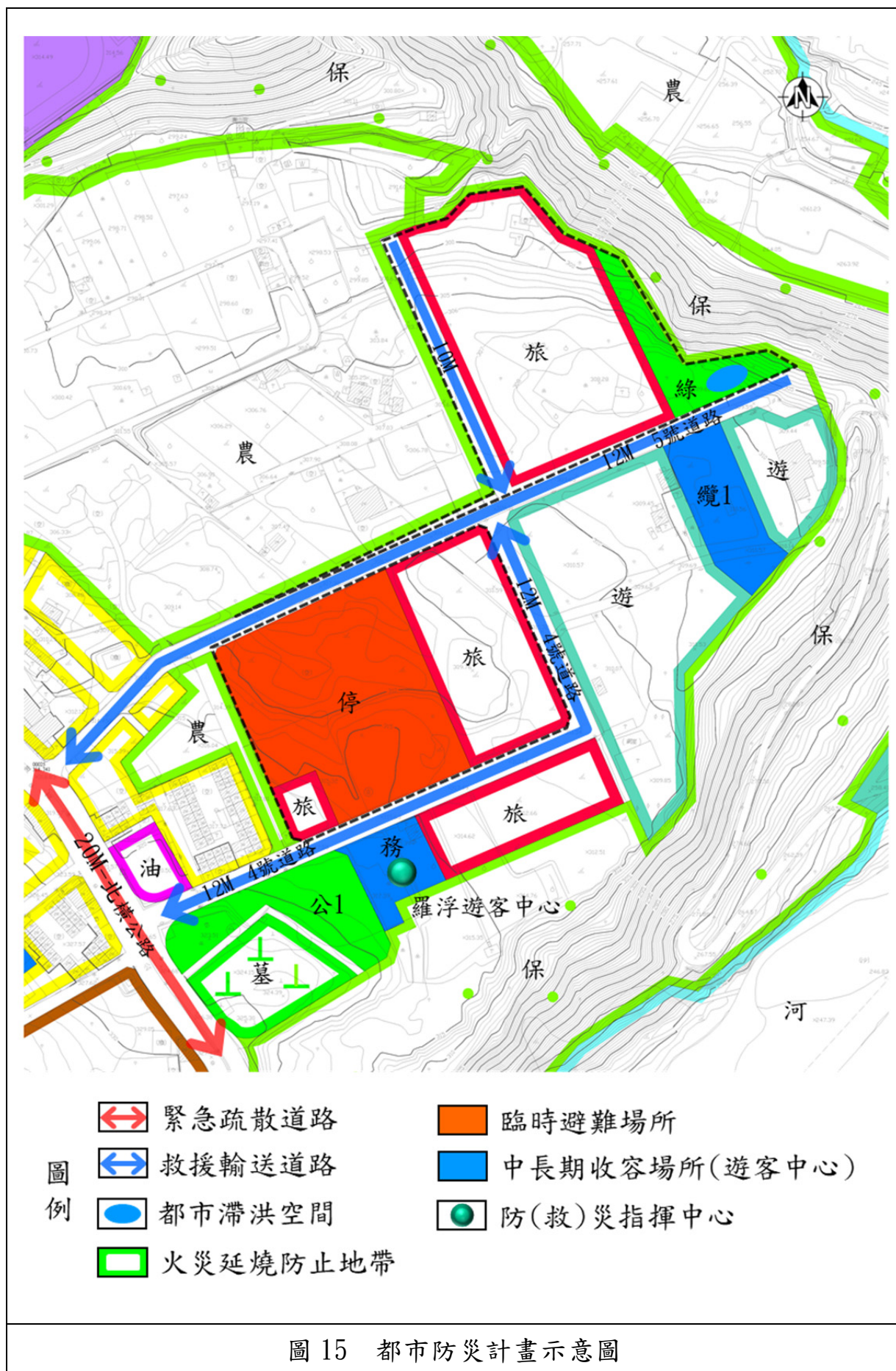
(四)防(救)災指揮中心

以本計畫區南側羅浮遊客中心作為防(救)災指揮中心。

(五)都市滯洪空間

配合計畫區東北側劃設之公園用地，作為都市之滯洪防災及蓄水防旱之緊急備用資源。

圖 14 區域防災據點示意圖



公开展覽草案

六、土地使用分區管制要點

- (一)為促進土地之合理利用及維護計畫區內之生活環境品質，依都市計畫法之規定，特訂定本要點。
- (二)本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條之規定訂定之。
- (三)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：
1. 建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 200%。
 2. 為建築整地需要者外，不得變更地形地貌，影響景觀。
 3. 需自行設置垃圾處理及污水處理設施，禁止污染四周環境或水面。
- (四)停車場用地之建蔽率不得超過 10%，容積率不得超過 20%。
- (五)本計畫區內臨計畫道路之旅館區、停車場用地及綠地用地，均應退縮 5 公尺以上建築；旅館區臨停車場用地、綠地用地及保護區部分，均應退縮 4 公尺以上建築；但基地情形特殊者，得依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。
- 前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。
- (六)為避免過於細分之建築規模造成地區環境意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模，規定如下表(詳圖 16)。

任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。

街廓編號		建築基地最小開發規模
1	街廓編號 H1 建築基地	建築基地最小開發規模為全街廓整體開發。
2	街廓編號 H2 建築基地	建築基地最小開發規模應大於 2,000 m ² 。

- (七)本計畫區開發建築均應於發照前經都市設計審議同意後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及

公開展覽草案

建築面積者不在此限。

桃園市都市設計審議委員會應依本要點對於建築開發進行審議，必要時得另訂更詳確之都市設計補充規定，以為審議時之依據。

(八)本計畫區之都市設計準則

1. 退縮建築留設帶狀空間

(1)為形塑良好地區風貌，創造舒適之人行環境，各街廓建築基地應依規定退縮建築及留設人行步道(詳圖 17)。但基地情形特殊經都市設計審議通過者，從其規定。

(2)建築基地鄰接綠地用地者，退縮建築空間應配合該開放空間予以設計。

(3)上述建築基地依規定退縮之開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。

2. 建築物附屬停車空間設置規定

(1)旅館區之建築物總樓地板面積在 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。

(2)建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原則，且不得設置於道路交叉口或丁字路口等經交通主管機關認定有礙交通安全之道路路段。

3. 人行步道系統

(1)退縮建築空間留設之人行步道，需配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面型式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。

(2)人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。

(3)退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得小於 12:1。

(4)退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面仍應連續。

公開展覽草案

(5) 步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。

4. 建築物設計

建築物屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，以及其管線設置，應加以隱藏或包覆，不得外露，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。

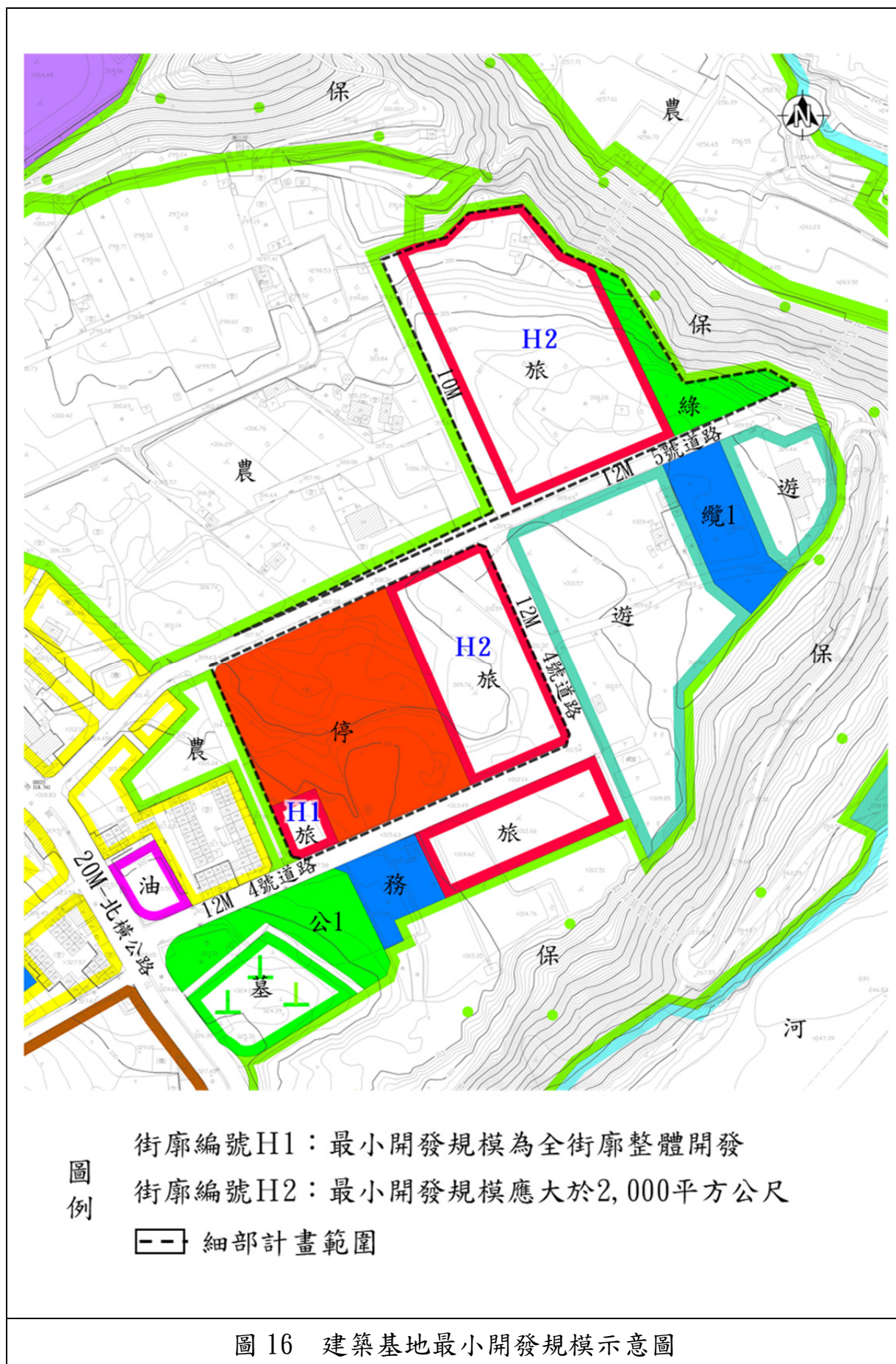
5. 停車場設計

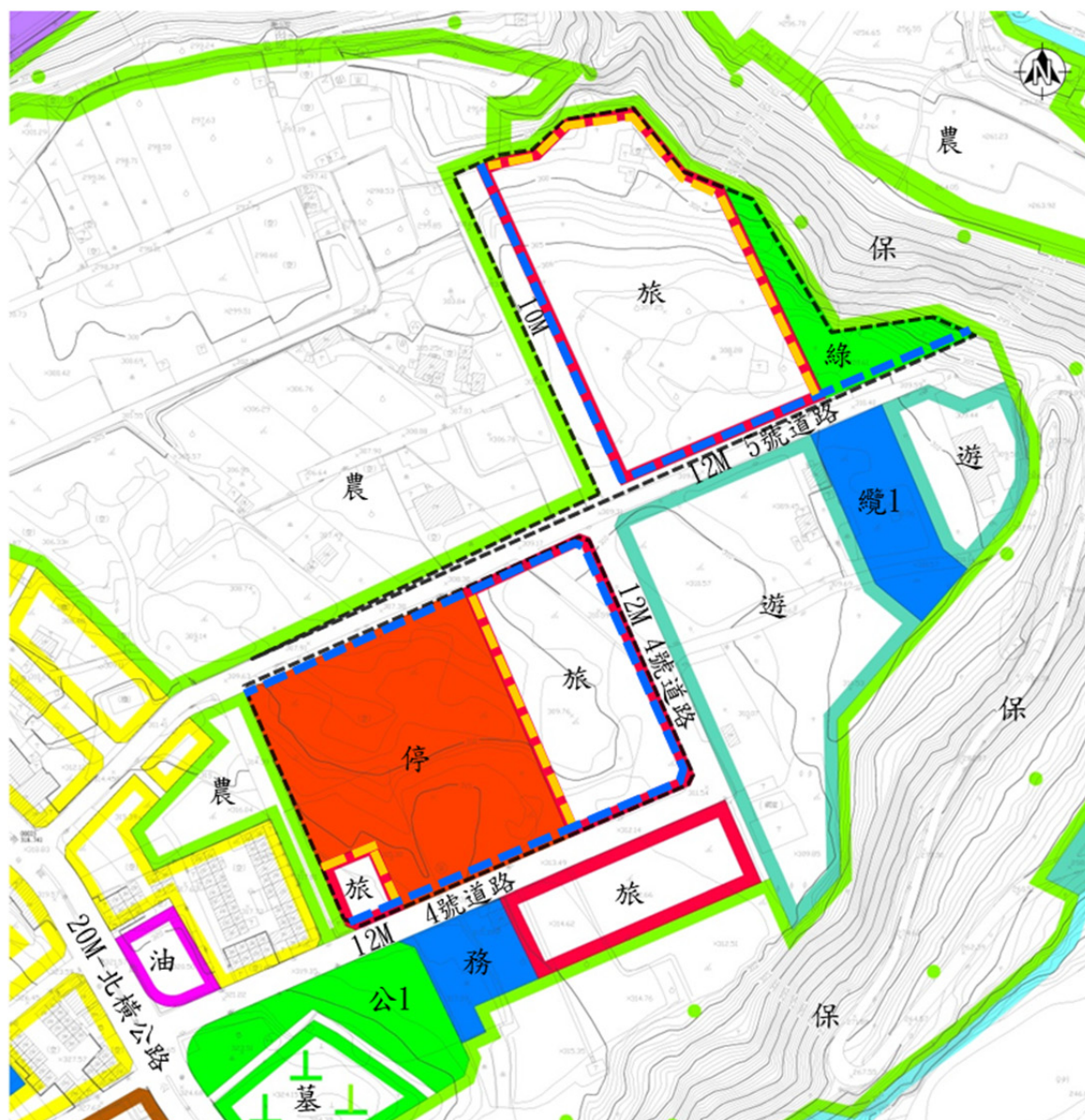
停車場周邊(含退縮地)應設置寬度 2 公尺以上之綠帶，並以遮蔭大型喬木及 1.5 公尺以上綠籬適當分隔停車空間。

6. 本計畫區建築基地面臨計畫道路、人行步道與開放空間部分設置圍牆或綠籬者，其總高度不得大於 1.5 公尺，圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45 公分且得不納入透空率檢討範圍；圍牆以綠籬代替者不受透空率之限制。

(九) 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化，其種植種類以原生種為原則。

(十) 本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定。





- 圖例
- 指定退縮5公尺以上建築，並留設2.5公尺寬人行步道
 - 指定退縮4公尺以上建築
 - 細部計畫範圍

圖 17 退縮建築留設帶狀空間示意圖

公開展覽草案

玖、事業及財務計畫

一、開發方式及實施進度

(一)開發方式

本計畫採公辦市地重劃方式整體開發，並依平均地權條例相關規定辦理。

(二)實施進度

1. 本計畫應於桃園市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，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、圖報由內政部逕予核定後實施。
2. 如無法於內政部都市計畫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，應檢討變更恢復為農業區。

二、經費需求及財源籌措

(一)經費需求：本案市地重劃開發費用包括重劃工程費用、重劃費用及貸款利息等總額，合計約 17,730 萬元。

(二)財源籌措方式：本案將依市地重劃實施辦法於重劃作業過程籌措經費。

表 11 市地重劃開發總費用估算表

項 目		金額(萬元)	備 註
一、工程費	工程費	10,736	
	代辦管線費	1,044	
	間接工程費用	1,656	
	其他費用	2,206	
二、重劃費用	地上物拆遷補償費	155	
	重劃業務費	564	
三、貸款利息		1,369	貸款期間 3 年，以年 利率 2.788%計算。
合 計		17,730	

註：本估算費用僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。

公开展覽草案

三、市地重劃可行性評估

考量本案公共設施用地比例較高，且本區地價相對較低，重劃總平均負擔比率偏高，市地重劃評估可行性低。案經民國 109 年 10 月 13 日市長專案報告會議決議，考量本案公共設施之道路及停車場部分非只服務重劃區，服務對象為整個小烏來風景特定區，部分由政府以補貼方式推動公辦重劃，負擔超過 45% 部分可由桃園市政府編列預算先行開闢區內部分公共設施，降低重劃負擔(不超過 45%)。

本案又於民國 111 年 10 月 27 日市長專案報告，摘錄決議如下二點：

1. 本案部分停車場用地列為非共同負擔，由交通局配合重劃開發期程編列預算支應。
 2. 工務局配合重劃工程進度，先行完成 4、5 號道路之開闢(含相關管線設施)。
- (一) 原計算重劃總平均負擔比率 = 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率 = $41.95\% + 23.39\% = 65.34\%$ 。已超過平均地權條例第 60 條第 1 項規定之上限，依平均地權條例施行細則第 83 條規定，將部分停車場用地面積約 0.7973 公頃列為非共同負擔之公共設施用地。

表 12 調整後列入共同負擔之公共設施用地面積表

公共設施項目	面積(公頃)	占總面積百分比
停車場用地	0.3775(1.1748-0.7973)	9.64%
綠地用地	0.2360	6.03%
道路用地	0.2319	5.92%
小計	0.8454	21.59%

註：表內面積應以實際地籍分割測量登記後之資料為準。

- (二) 本案列為非共同負擔之公共設施用地(部分停車場用地面積約 0.7973 公頃)，將以約 0.1074 公頃之公有土地及 0.6899 公頃之抵費地優先指配，上述之抵費地於土地分配結果確定後，按底價讓售($0.6899 \text{ 公頃} \times 19,360 \text{ 元}/\text{m}^2 = 13,356 \text{ 萬元}$)予本府交通局，

公开展覽草案

並由交通局配合編列預算價購；另尚有約 0.2261 公頃抵費地 (3.9160 公頃 $\times$ 23.39%-0.6899 公頃)可供標售，預估土地處分收入約 4,376 萬元(0.2261 公頃 $\times$ 19,360 元/m²)，合計收入約 17,732 萬元，抵付重劃負擔總費用後，本案重劃財務自償性尚屬可行。

(三)調整後之預估重劃總平均負擔比率＝共同負擔之公共設施用地平均負擔比率＋費用平均負擔比率＝21.59%＋23.39%＝44.98%

(四)重劃可行性評估所列數據及負擔比率，未來仍可能因物價指數變動等相關因素影響而有所修正，故實際數值仍應以未來核定之重劃計畫書為準。

公开展覽草案

附件一 市地重劃計畫書審核通過函文

公开展覽草案

公開展覽草案

正 本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府地政局 函

33052

桃園市桃園區公園路42號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號3樓

承辦人：邱雅雯

電話：03-3322101#5304

傳真：03-3368506

電子信箱：10027178@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府風景區管理處

發文日期：中華民國111年12月2日

發文字號：桃地重字第1110070906號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴處檢送修正後「擬定小烏來風景特定區旅館區細部計畫案」市地重劃可行性評估報告一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處111年11月9日桃景管字第1110006756號函。
- 二、旨揭可行性評估重劃總平均負擔比率約65.34%，依案內財務計畫所示，將部分停車場用地列為非公共負擔公共設施用地，並明定用地主管機關(交通局)配合編列預算價購，爰重劃總平均負擔比率降為44.98%，另毗鄰4、5號道路(含相關管線設施)亦載明由桃園市政府工務局配合重劃工程進度併同施作，本案重劃尚屬可行。
- 三、另近期物價指數提升幅度較大，後續尚有市地重劃計畫書(草案)報核及都市計畫書圖核定發布等程序待辦，相關費用及負擔比率仍以核定之市地重劃計畫書為準。

正本：桃園市政府風景區管理處

副本：

代理局長 蔡金鐘

公开展覽草案

公開展覽草案

附件二 桃園市都市計畫委員會會議紀錄

公开展覽草案

桃園市都市計畫委員會第 76 次會議紀錄

壹、時間：111 年 12 月 9 日(星期五)下午 2 時。

貳、地點：本府 16 樓 1601 會議室。

參、主持人：李主任委員憲明(盧委員維屏代)。

紀錄彙整：魏谷靜

肆、出席委員：(詳會議簽到簿)。

伍、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

陸、本會第 75 次會議紀錄確認情形：

本會 111 年 11 月 18 日第 75 次會議紀錄已於 111 年 12 月 2 日函送各委員，並請委員以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見，爰確認該會議紀錄。

柒、討論事項(會議決議如後)

第 1 案：審議「變更中壢(龍岡地區)主要計畫(部分綠地用地變更為住宅區及道路用地)案」

第 2 案：審議「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫區段徵收工程)案」暨細部計畫案及「變更中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫區段徵收工程)案」暨細部計畫案

第 3 案：審議「擬定小烏來風景特定區旅館區細部計畫案」

第 4 案：審議「變更八德(大湳地區)都市計畫(污水處理場用地變更為公園用地)案」暨「變更八德(大湳地區)都市計畫(部分農業區為住宅區、道路用地及污水處理場用地)細部計畫(污水處理場用地為公園用地)案」

公开展覽草案

捌、臨時動議(會議決議如後)

第 1 案：再審議「擬定楊梅都市計畫(部分農業區為醫療專用區、綠地用地、停車場用地及道路用地)細部計畫案」

玖、散會時間：下午 4 時 20 分

第3案：審議「擬定小烏來風景特定區旅館區細部計畫案」

說明：

一、辦理緣起：

本府積極推動羅浮溫泉產業發展計畫，促進小烏來風景特定區深度旅遊，帶動當地旅遊人潮，增加旅客停留時間，提高當地民宿及旅館業者進駐，讓「羅浮溫泉一條街」發展成為復興區觀光新亮點，於「小烏來風景特定區計畫」內辦理主要計畫及擬定細部計畫作業。

變更小烏來風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案經內政部都市計畫委員會於民國109年10月27日第979次會議及民國111年3月8日第1007次會議審議通過在案，依其變16案決議內容，將旅館區、停車場用地及道路用地變更為旅館區及道路用地，面積共計3.92公頃，並訂定附帶條件，應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理整體開發，如無法於內政部都委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，應檢討變更恢復為農業區。

基此，為加速取得及開闢停車場及道路用地，供地區發展使用，本府爰依內政部都市計畫委員會決議，辦理本案擬定小烏來風景特定區旅館區細部計畫。

二、擬定機關：桃園市政府。

三、計畫性質：細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第17、22條。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、辦理歷程：

(一)111年6月8日起公告公開展覽30日。

(二)111年6月28日上午10時30分假羅浮遊客中心2樓舉辦公開展覽說明會。

(三)111年8月16日召開「擬定小烏來風景特定區旅館區細部計畫案」第1次市都委會專案小組會議。

(四)111 年 11 月 1 日召開「擬定小烏來風景特定區旅館區細部計畫案」第 2 次市都委會專案小組會議。

七、公民或團體陳情意見：計 7 件(詳表 5)。

八、依據歷次專案小組初步建議意見，修正計畫書、圖，提請委員會審議。

決 議：本案除修正土地使用分區管制要點第四點外，其餘依照專案小組初步建議意見通過，土地使用分區管制要點（詳表 4）及公民或團體陳情意見綜理表(詳表 5)。

附件一、本案計畫內容

一、計畫範圍與面積

本計畫區位於小烏來風景特定區中央偏西側，為旅遊服務設施用地北側二處之旅館區，另含部分之道路用地範圍，屬都市計畫之附帶條件地區，計畫面積旅館區為 3.84 公頃，道路用地面積為 0.08 公頃，合計面積為 3.92 公頃。

二、主要計畫與細部計畫關係

本細部計畫係依據「變更小烏來風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」之主要計畫內容據以實施，說明如下：

本主要計畫內容經內政部都市計畫委員會於民國 109 年 10 月 27 日第 979 次會議及民國 111 年 3 月 8 日第 1007 次會議審議通過在案，依其變 16 案決議內容，將旅館區、停車場用地及道路用地變更為旅館區及道路用地，面積共計 3.92 公頃，其附帶條件如下：

1. 本案應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理整體開發。
2. 本案應劃設變更範圍 40% 之面積，作為區內必要之公共設施用地，其中停車場用地面積不得低於 30%，並於興闢完成後，土地無償登記予桃園市政府所有。
3. 本案應於桃園市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，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、圖報由內政部逕予核定後實施。如無法於內政部都委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，應檢討變更恢復為農業區。

表 1 變更小烏來風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)變 16 案變更明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
16	計畫區西側，旅遊服務設施用地北側之旅館區、停車場及道路用地	第一次通盤檢討變 3 案內容 旅館區(1.83) 住宅區(0.31) 停車場用地(2.01) 道路用地(0.28) 附帶條件： 1. 變更後之旅館區、停車場、住宅區、道路用地應整體規劃，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。 第二次通盤檢討暫予保留案內容 旅館區(3.84) 道路用地(0.08) 附帶條件： 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. 依部都委第 676 次會議決議，以市地重劃方式開發者，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；如無法於本會 93 年 12 月 28 日第 600 次會議審議通過紀錄文到 6 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，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。	旅館區(3.84) 道路用地(0.08) 附帶條件： 1. 本案應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案應劃設變更範圍 40% 之面積，作為區內必要之公共設施用地，其中停車場用地面積不得低於 30%，並於興闢完成後，土地無償登記予桃園市政府所有。 3. 本案應於桃園市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，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、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於內政部都委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，應檢討變更恢復為農業區。	1. 本案係 94 年 8 月 24 日公告實施第二次通盤檢討案之暫予保留案，土地所有權人為辦理旅館區之變更及開發，於 101 年 8 月 24 日經本府認定得依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理都市計畫個案變更在案，後於 105 年 7 月 14 日函送計畫書、圖等報請內政部都委會審議，案經 105 年 11 月 8 日內政部都委會第 887 次會議決議(略以)，本案請桃園市政府參據本會 97 年 2 月 19 日第 676 次會議決議意旨辦理，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。 2. 本次檢討考量本府觀光局刻正推動羅浮溫泉產業發展計畫，期以促進小烏來風景特定區深度旅遊，該旅館區仍有保留之必要，爰依 105 年 11 月 8 日內政部都委會第 887 次會議決議，予以納入本次通盤檢討變更。

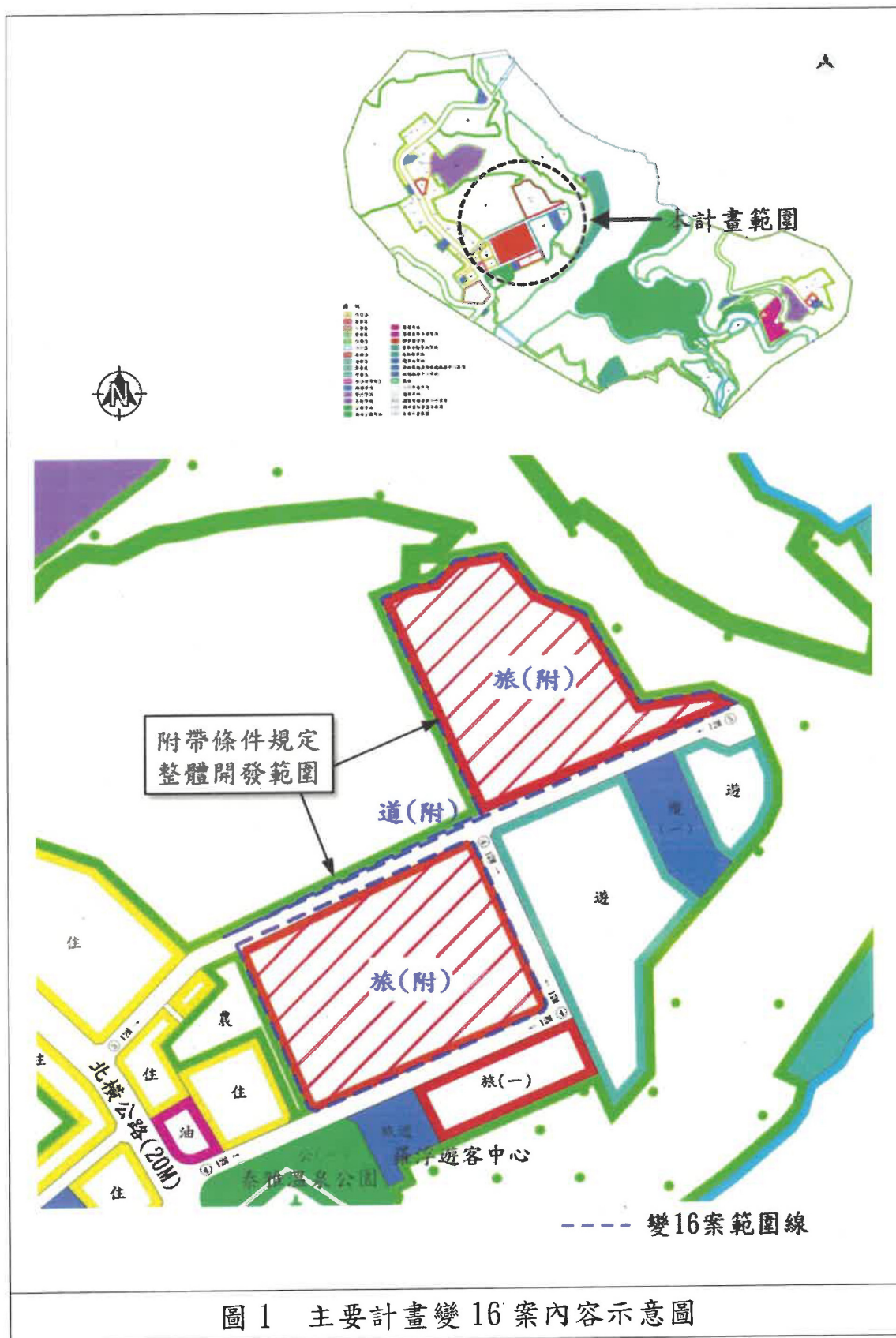


圖 1 主要計畫變 16 案內容示意圖

表 2 土地使用計畫面積表(公展方案)

項 目		面積(公頃)	佔總面積(百分比)
土地使用分區	旅館區	2.2733	58.05%
	小 計	2.2733	58.05%
公共設施用地	停車場用地	1.1748	30.00%
	公園用地	0.3915	10.00%
	道路用地	0.0764	1.95%
	小 計	1.6427	41.95%
合 計		3.9160	100.00%

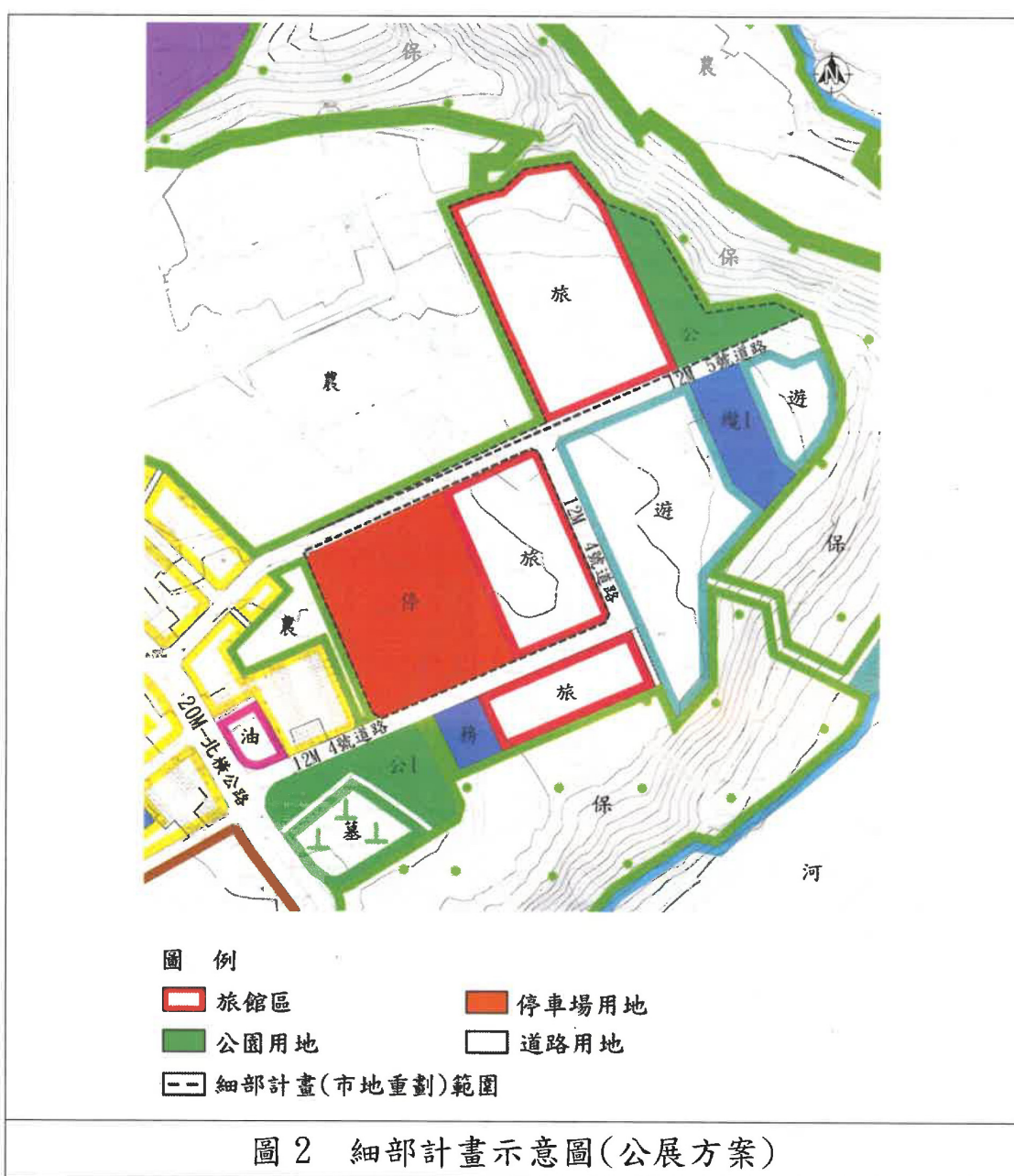


表3 土地使用計畫面積表(專案小組修正方案)

項 目		面積(公頃)	佔總面積(百分比)
土地使用分區	旅館區	2.2733	58.05%
	小 計	2.2733	58.05%
公共設施用地	停車場用地	1.1748	30.00%
	綠地用地	0.2360	6.03%
	道路用地	0.2319	5.92%
	小 計	1.6427	41.95%
合 計		3.9160	100.00%

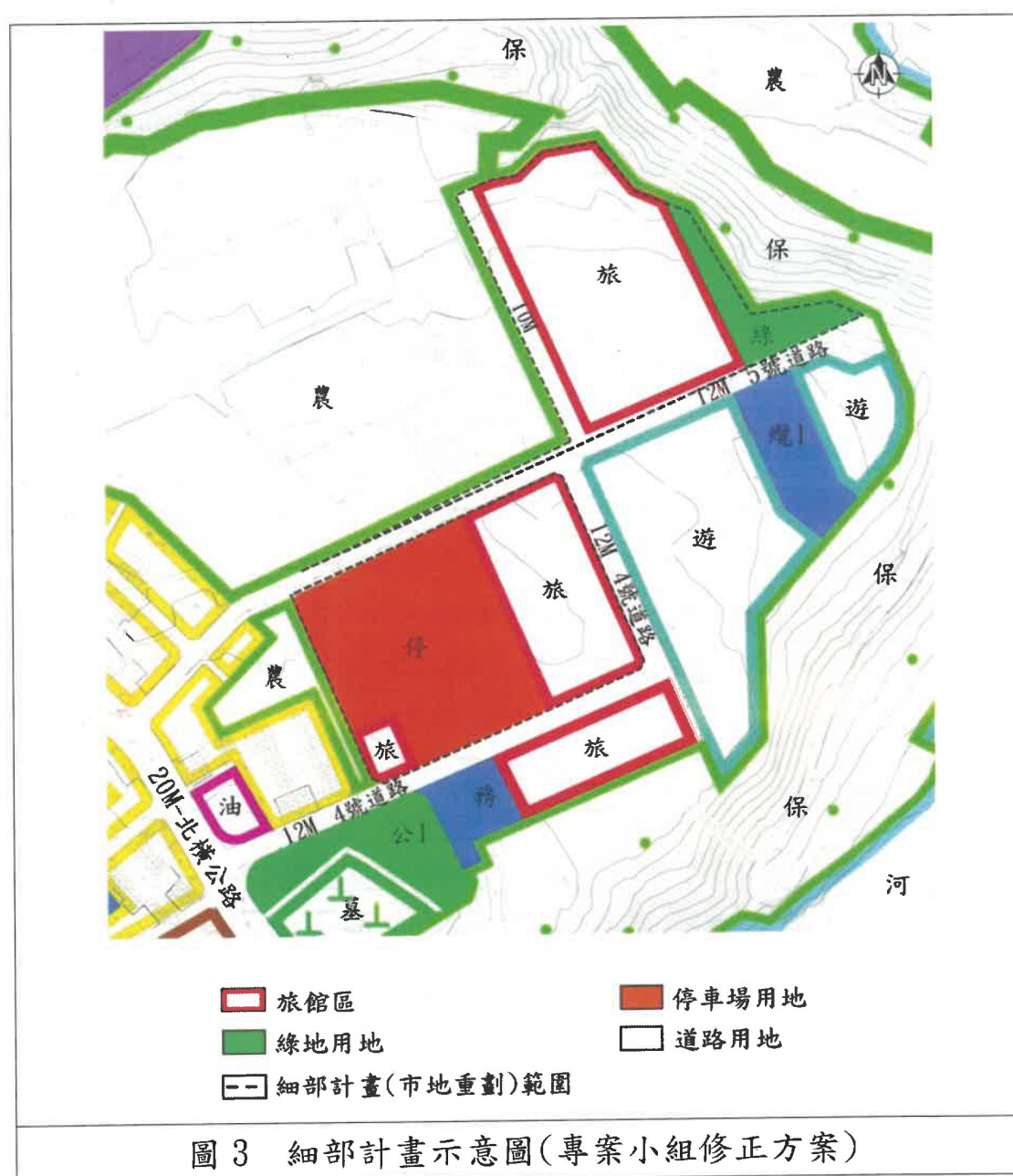


表 4 土地使用分區管制要點專案小組修正對照表

公展條文	專案小組修正後條文	市都委會決議
(一)為促進土地之合理利用及維護計畫區內之生活環境品質,依都市計畫法之規定,特訂定本要點。	依公展草案內容通過。	依專案小組初步建議意見通過。
(二)本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條之規定訂定之。	依公展草案內容通過。	依專案小組初步建議意見通過。
(三)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: 1. 建蔽率不得超過 40%, 容積率不得超過 200%。 2. 為建築整地需要者外,不得變更地形地貌,影響景觀。 3. 需自行設置垃圾處理及污水處理設施,禁止污染四周環境或水面。	依公展草案內容通過。	依專案小組初步建議意見通過。
(四)停車場用地之建蔽率不得超過 10%, 容積率不得超過 20%。	(四)停車場用地之建蔽率不得超過 10%, 容積率不得超過 20%。 <u>申請作都市計畫公共設施用地多目標使用時,僅限作轉運站及公共使用項目。</u>	維持原公展條文內容。 理由: 考量未來停車場用地使用彈性,刪除申請作都市計畫公共設施用地多目標使用時,僅限作轉運站及公共使用項目等文字。
(五)本計畫區內之旅館區、停車場用地及公園用地,均應退縮 5 公尺以上建築,但基地情形特殊者,得依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。 前項退縮部分得計入法定空地,不得設置汽車停車空間及圍牆,且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之	(五)本計畫區內 <u>臨計畫道路</u> 之旅館區、停車場用地及 <u>綠地</u> 用地,均應退縮 5 公尺以上建築; <u>旅館區臨停車場用地、綠地用地及保護區部分</u> ,均應退縮 4 公尺以上建築;但基地情形特殊者,得依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。 前項退縮部分得計入法定空地,不得設置汽車停車空間及圍牆,且該退縮部分應自道路境界線	依專案小組初步建議意見通過。

公展條文	專案小組修正後條文	市都委會決議												
植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。	至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。													
(六)為避免過於細分之建築規模造成地區環境意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模，規定如下表。 任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。 <table><tr><th>街廓編號</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr><tr><td>1</td><td>H1 建築基地 建築基地最小開發規模應大於 4,000 m²。</td></tr><tr><td>2</td><td>H2 建築基地 建築基地最小開發規模應為全街廓整體開發。</td></tr></table>	街廓編號	建築基地最小開發規模	1	H1 建築基地 建築基地最小開發規模應大於 4,000 m ² 。	2	H2 建築基地 建築基地最小開發規模應為全街廓整體開發。	(六)為避免過於細分之建築規模造成地區環境意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模，規定如下表。 任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。 <table><tr><th>街廓編號</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr><tr><td>1</td><td>H1 建築基地 建築基地最小開發規模應為<u>全街廓整體開發</u>。</td></tr><tr><td>2</td><td>H2 建築基地 建築基地最小開發規模應大於 2,000 m²。</td></tr></table>	街廓編號	建築基地最小開發規模	1	H1 建築基地 建築基地最小開發規模應為 <u>全街廓整體開發</u> 。	2	H2 建築基地 建築基地最小開發規模應大於 2,000 m ² 。	依專案小組初步建議意見通過。
街廓編號	建築基地最小開發規模													
1	H1 建築基地 建築基地最小開發規模應大於 4,000 m ² 。													
2	H2 建築基地 建築基地最小開發規模應為全街廓整體開發。													
街廓編號	建築基地最小開發規模													
1	H1 建築基地 建築基地最小開發規模應為 <u>全街廓整體開發</u> 。													
2	H2 建築基地 建築基地最小開發規模應大於 2,000 m ² 。													
(七)本計畫區開發建築均應於發照前經都市設計審議同意後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者不在此限。桃園市都市設計審議委員會應依本要點對於建築開發進行審議，必要時得另訂更詳確之都市設計補充規定，以為審議時之依據。	依公展草案內容通過。	依專案小組初步建議意見通過。												
(八)本計畫區之都市設計準則 1. 退縮建築留設帶狀空間 (1)為形塑良好地區風貌，創造舒適之人行環境，各街廓建築基地應依規定退縮建築及留設人行步道(詳圖 4)。但基地情形特殊經都市設計審議通過者，從其規定。 (2)建築基地鄰接綠地者，退縮建築空間應配合該開放空間予以設計。 (3)上述建築基地依規定退縮之開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。	(八)本計畫區之都市設計準則 1. 退縮建築留設帶狀空間 (1)為形塑良好地區風貌，創造舒適之人行環境，各街廓建築基地應依規定退縮建築及留設人行步道(詳圖 4)。但基地情形特殊經都市設計審議通過者，從其規定。 (2)建築基地鄰接綠地<u>用地者</u>，退縮建築空間應配合該開放空間予以設計。 (3)上述建築基地依規定退縮之開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。	依專案小組初步建議意見通過。												

公展條文	專案小組修正後條文	市都委會決議
2. 建築物附屬停車空間設置規定 (1)旅館區之建築物總樓地板面積在 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。 (2)建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原則，且不得設置於道路交叉口或丁字路口等經交通主管機關認定有礙交通安全之道路路段。 3. 人行步道系統 (1)退縮建築空間留設之人行步道，需配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面型式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。 (2)人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。 (3)退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得小於 12:1。 (4)退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面仍應連續。 (5)步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。 4. 建築物設計 建築物屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，以及其管線設置，應加以隱藏或包覆，不得外露，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。 5. 本計畫區建築基地面臨計畫道路、人行步道與開放空間部分設置圍牆或綠籬者，其總高度	2. 建築物附屬停車空間設置規定 (1)旅館區之建築物總樓地板面積在 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。 (2)建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原則，且不得設置於道路交叉口或丁字路口等經交通主管機關認定有礙交通安全之道路路段。 3. 人行步道系統 (1)退縮建築空間留設之人行步道，需配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面型式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。 (2)人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。 (3)退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得小於 12:1。 (4)退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面仍應連續。 (5)步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。 4. 建築物設計 建築物屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，以及其管線設置，應加以隱藏或包覆，不得外露，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。 5. 停車場設計 停車場周邊(含退縮地)應設置寬度 2 公尺以上之綠帶，並	

公展條文	專案小組修正後條文	市都委會決議
不得大於 1.5 公尺，圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45 公分且得不納入透空率檢討範圍；圍牆以綠籬代替者不受透空率之限制。	以遮蔭大型喬木及 1.5 公尺以上綠籬適當分隔停車空間。 6. 本計畫區建築基地面臨計畫道路、人行步道與開放空間部分設置圍牆或綠籬者，其總高度不得大於 1.5 公尺，圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45 公分且得不納入透空率檢討範圍；圍牆以綠籬代替者不受透空率之限制。	
(九)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化，其種植種類以原生種為原則。	依公展草案內容通過。	依專案小組初步建議意見通過。
(十)本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定。	依公展草案內容通過。	依專案小組初步建議意見通過。



圖 4 退縮建築及留設帶狀空間示意圖

表 5 公民或團體陳情意見綜理表

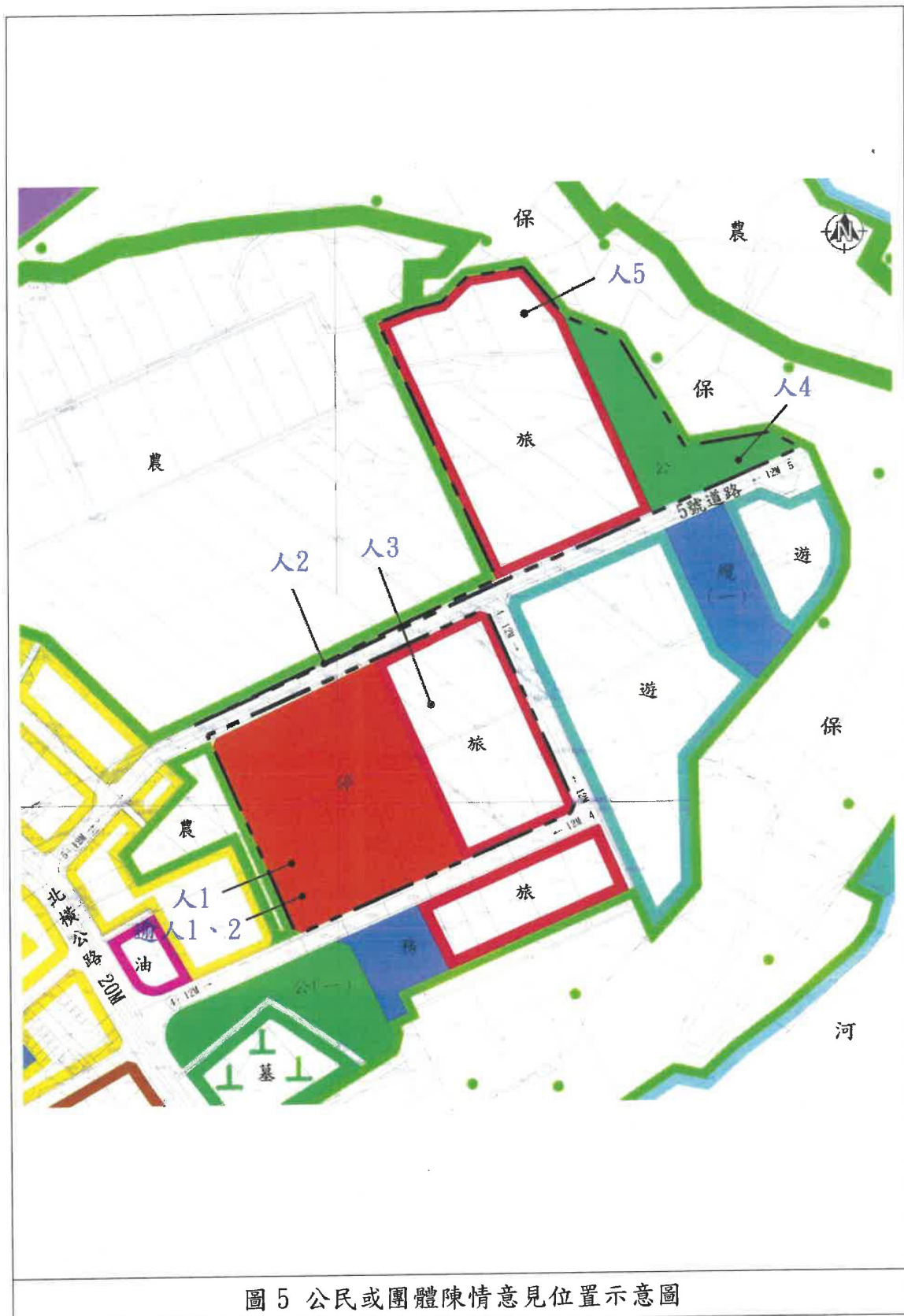
編號	陳情人	陳情內容	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
1	柯○德 陳情位置： 復興區拉號 段 1245 地號	陳情理由： 土地重劃應與土地擁有者充分溝通，分區配置也不應該由官方片面指定劃分，按照細部計畫案示意圖來看，北側區塊臨保護區，靠近山坡且無道路，設為旅館區，而把南側臨馬路的平坦精華地段設為停車場，與之前劃定的區域再次不合理的變更，這明顯已有人先卡位，似有圖利之嫌，完全無法接受，寧為農業區。	部分採納。 理由： 1. 計畫區南側均屬原住民保留地，受原保地轉讓與出租之限制因素，及市地重劃原位次分配原則，於計畫範圍北側及南側各劃設一處以上之旅館區；南側臨馬路平坦地段，配合整體地區使用機能及發展現況，劃設為停車場，應屬合理。	依專案小組初步建議意見通過。
逾 1	柯○德 陳情位置： 復興區拉號 段 1244 、1245 地號	陳情理由： 1. 依據：桃園市政府 111 年 6 月 6 日府都計字第 1110133859 號公告辦理。 2. 針對貴府擬定小烏來風景區旅館區細部計畫案之劃設停車場區域，目前已劃設並完成鋪設之停車場，其面積已逾現行及未來實際之需求，而納入規劃之拉號段 1244 及 1245 地號係緊鄰目前之住宅區，其後方又為斜坡，若劃為平面之停車場需有大量之填土方能整平。 3. 現有之停車場現已符合現行及未來之需求，為提供在地民眾就業機會及行銷本復興區之農特產品，建請將復興區拉號段 1244 及 1245 地號劃設為商業區。	2. 停車場之劃設需依主要計畫之規定不得低於全區面積之 30%，而停車場可以分二層平面設計，並以斜坡引道連接二個不同高程，無需大量之填土整平。 3. 劃設為商業區不符合主要計畫規定。 4. 經與拉號段 1244 地號地主柯○雲討論，擬領取現金補償，無需配地。 5. 考量陳情人於民國 105 年被市政府徵收公園用地及部分 4 號道路用地，僅剩拉號段 1245 及 1246-3 等 2 筆須參與重劃之可建地。 另考量陳情人已有經營咖啡餐廳情形，並希望能原位置保留其僅存的土地。爰同意依其重劃原位次配回 55%之面積劃設為旅館區，並指定該街廓全街廓整體開發。	
逾 2	柯○德 陳情位置： 復興區拉號 段 1244 、1245 地號	陳情理由： 不同意領取現金補償，要求分回面積 55%之旅館區土地，並應依原位次配回，且勿指定本建築基地之最小開發規模，以上陳情意見請市府提報市都委會討論並同意為禱。		

編號	陳情人	陳情內容	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
2	江○雲 陳情位置： 復興區拉號 段 1208-1 地號	陳情理由： 如果動到改變原有土地不同意，若只是徵收道路用地則同意。	予以採納。 理由： 該地號屬 5 號道路(12 公尺寬)之一部分，將納入市地重劃辦理整體開發與取得。	依專案小組初步建議意見通過。
3	劉○信 陳情位置： 復興區拉號 段 1221 、1222、 1223、1237 地號	陳情理由： 1. 不同意重劃，配回土地太少了，政府收購土地過多。 2. 不知道買賣地的價錢，所以無法回答。	不予採納。 理由： 原重劃估算地主配回土地之比例為 42.03%，配合市政府政策，本案改以配回地主比例以 55%為原則。	依專案小組初步建議意見通過。
4	張○豪 陳情位置： 復興區拉號 段 1232、 1232-4 地號	陳情理由： 請儘速開發。	本案細部計畫審定後將接續辦理重劃作業。	依專案小組初步建議意見通過。
5	張○榮 陳情位置： 復興區拉號 段 1164、 1164-1、 1164-2 地號	陳情理由： 1. 支持政府小烏來風景區特定旅館區都市計畫，但是否可依都市計畫法要求原地原配之原則並開闢道路以利建築線之申請，由原地主自地自建。 2. 政府開發溫泉管線之費用，由政府統一全額補助或相對補助或由地主依比例原則分配負擔費用。 3. 原北側旅館原地目為旅館用地(使用不分區)，因地形地貌北側旅館可直視石門水庫集水區，紅橋及小烏來特定風景區之全境風貌，風景觀賞極佳，更非原住民保留區，為一般平民身份皆可自由購買或轉售；南側旅館為原住民保留區必需擁有原住民身份才可購買或轉售，兩邊地	部分採納。 理由： 1. 已配合修正方案，北側街廓增加劃設 10 公尺計畫道路，以利重劃配地，並訂定最小開發規模為 2,000 m ² 。 2. 溫泉管線費用不在本重劃工程負擔，其他重劃工程將依相關規定辦理負擔計算。 3. 本案重劃作業將依重劃相關規定辦理土地分配及研訂重劃後地價。 4. 有關公有地是否得設置臨時販賣商店出租使用，非本計畫內容，不予討論。	依專案小組初步建議意見通過。

公开展覽草案

討論事項第 3 案

編號	陳情人	陳情內容	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		段風景外貌不同，地價不同，不應該統一個價格收購或併購。 4. 建議全街廓開發改南側旅館地建設，北側旅館改為地主或財團共同建設或議價收購或銷售。 5. 建議公有地設置臨時販賣商店出租，限定原住民身份可租賃，商店限定不得轉租，商店販售原住民傳統文化相關產品，幫助原住民在地生活經濟發展，以利此開發案在地共榮共享發展。		



附件二、事業及財務計畫

一、開發方式及實施進度

(一)開發方式

本計畫採公辦市地重劃方式整體開發，並依平均地權條例相關規定辦理。

(二)實施進度

1. 本計畫應於桃園市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，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、圖報由內政部逕予核定後實施。
2. 如無法於內政部都市計畫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，應檢討變更恢復為農業區。

二、經費需求及財源籌措

(一)經費需求：本案市地重劃開發費用包括重劃工程費用、重劃費用及貸款利息等總額，合計約 17,432 萬元。

(二)財源籌措方式：本案將依市地重劃實施辦法於重劃作業過程籌措經費。

表 1 市地重劃開發總費用估算表

項 目		金額(萬元)	備 註
一、工程費	工程費	10,522	
	代辦管線費	1,044	
	間接工程費用	1,623	
	其他費用	2,178	
二、重劃費用	地上物拆遷補償費	155	
	重劃業務費	564	
三、貸款利息		1,346	貸款期間 3 年，以年 利率 2.788%計算。
合 計		17,432	

註：本估算費用僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。

擬定小烏來風景特定區旅館區
細部計畫案計畫書

製 作	
校 對	

承 辦	
主 管	

桃 園 市 政 府

中華民國111年05月 編訂

中華民國111年11月 修訂

中華民國112年2月 修訂