

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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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				