

申請變更為溫泉產業專用區審查要點(市都委會通過)

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

申請者應於發布實施後 3 年內取得建造執照，並於建造執照取得後 2 年內取得使用執照。超過期限未取得建造執照或使用執照者，將依法取締且新北市政府得循都市計畫程序變更恢復為原保安保護區，申請者不

得有異議。

五、申請資格：98 年「臺北縣溫泉區管理計畫」公告之烏來溫泉區範圍內既有 24 家溫泉經營業者，其申請資格由該計畫主管機關認定之。

六、依本審議原則得申請變更為溫泉產業專用區之土地不得位於下列地區：

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

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

八、申請變更範圍應整體規劃開發。

九、申請變更範圍內公有土地或未登記土地，應先取得國有土地使用變更同意文件。

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

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

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

十三、業者營業衍生之給排水系統、廢污水處理、垃圾處理、停車場、接駁專車停車空間等公共服務設施由業者自行闢設提供。

十四、廢污水處理及垃圾處理設置

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

十五、交通與停車管制

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

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

申請者須於領取建造執照前完成回饋金之繳納，所繳納之回饋金應專用

於原住民地區經濟文化發展及溫泉資源保育及管理使用。

十七、都市設計指導原則

1.溫泉產業專用區建築基地開放空間

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

2.溫泉產業專用區建築物設計

- (1)新的建築開發以面道路或水岸之基地總面寬做為視覺通視有效範圍，建築物配置應留設視覺景觀通透率達 1/2 以上，若有特殊需求，需經都設會審查通過。
- (2)建築物高度在考量原有建築環境現況及整體視覺景觀和諧下，高度不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺。
- (3)建物立面外牆色彩需考量環境背景，配色概念以協調配合地區山脈景緻為原則，以自然柔和色系或天然材質原色為宜，以免產生過多或過鮮豔之色彩搭配。（應配合提出視覺景觀模擬分析圖）
- (4)建築物屋頂突出物及設備設施（如各種空調、視訊、機械及給水等設施物），應自簷口或女兒牆退縮設置，並配合建築物造型予以美化處理。

- (5)屋頂排水需以適當之設施導引至地面排水系統，或中水利用系統。
- (6)斜屋頂之建築材料禁止使用塑膠浪板及鐵皮材質。
- (7)水塔、變電箱、機房、蓄水池與污水處理等設施及設備需集中設置；設置於戶外者，不得佔用緩衝綠帶或退縮地，其相關設施並需施以遮蔽或美化處理。

3.溫泉產業專用區臨水岸空間

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

4.溫泉產業專用區停車空間

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

5.溫泉產業專用區照明

- (1)申請開發許可基地及建築物應按當地地形特徵提出夜間照明計畫，並應符合生態設計原則。
- (2)基地之照明設計應不可投射自然之山林、生物棲地及裸露之岩石地形，以免影響物種之生存環境。
- (3)基地全區主要戶外空間之照明系統需分為直接與間接兩種型態，配合不同活動內容調整所需之照明氣氛。直接照明係指燈具較高、燈光直接照亮活動者，其照度較高，如路燈；間接照明係指燈具

較低，燈光照亮部分地面、牆面或設施而間接照亮場景者，其照
度較低，如庭園矮燈、隱藏式燈具、地埋燈等燈具。

(4)靠近水岸之夜間照明設施，應採用低矮之庭園燈，不可採用高亮
度燈具，以避免夜間眩光影響生態環境。

6.溫泉產業專用區植栽綠化

(1)植栽之配置應以複層植栽方式提供生物棲地，創造生物多樣性環
境。原始坡度 40%以上之山坡地應維持其自然地形及保護原、次
生林相。

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