

擬定烏來水源特定區計畫
(遊憩設施用地) 細部計畫書

擬定機關：新北市政府

中華民國 107 年 7 月

新 北 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項目	說明	
都市計畫名稱	擬定烏來水源特定區計畫（遊憩設施用地）細部計畫案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第17條	
變更都市計畫機關	新北市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	新北市政府新建工程處	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	

擬定烏來水源特定區計畫（遊憩設施用地）細部計畫案

目錄

壹、緒論.....	1
貳、計畫背景.....	5
參、發展現況分析.....	7
肆、規劃構想.....	12
伍、實質發展計畫.....	13
陸、事業及財務計畫.....	15
柒、土地使用分區管制要點.....	16
附件、辦理土地假分割相關成果資料.....	17

擬定烏來水源特定區計畫（遊憩設施用地）細部計畫案

圖目錄

圖1	計畫位置示意圖	3
圖2	計畫範圍示意圖	4
圖3	土地利用調查示意圖	8
圖4	本計畫權屬分析示意圖	11
圖5	擬定烏來特定區計畫(遊憩設施用地)細部計畫示意圖	14

擬定烏來水源特定區計畫（遊憩設施用地）細部計畫案

表目錄

表1	第二次通盤檢討歷次主要計畫變更面積增減統計表.....	6
表2	計畫範圍周邊道路幾何特性彙整表	9
表3	路段服務水準分析表	10
表4	路段服務水準分析表	10
表5	計畫範圍土地清冊.....	11
表6	事業及財務計畫表	15

壹、緒論

一、計畫緣起

覽勝大橋橫跨南勢溪北接烏來街，南接溫泉街，為烏來老街觀光區重要橋梁之一。覽勝大橋橋齡已超過47年且橋面現寬只有約4公尺，車輛僅於平日及假日離峰時間可單向通行；另因104年8月蘇迪勒颱風及105年9月梅姬颱風帶來之豪雨，皆造成水位暴漲致溪水於覽勝大橋處溢淹，烏來老街亦產生淹水災情。後經前行政院院長林全於105年9月28日至本地視察，並指示「有關河段疏濬及治理，請加高護堤，增加保護，同時也請維持經常性疏濬，避免淤積，為下一次颱風做好準備；至於覽勝橋的部分，請新北市規劃覽勝橋成為地理指標性的可能性，帶動老街的整體商業和人潮。待新北市規劃完成後，再評估進行下一步的建置與推動，希望做好防洪同時也帶動經濟。」；故希冀藉由本計畫進行覽勝大橋之改建工程，並配合區域整體之防洪規劃，以提升本區之洪水保護能力，同時藉由周邊環境之調整塑造該區之景觀亮點，提升本處之觀光效益。

案經相關單位與地方說明會所凝聚之共識所提列之選線原則，決議將既有覽勝橋南移，改建橋梁以單跨形式跨越南勢溪，不於河道中落墩，增加通水斷面，橋梁則順接溫泉街側道路高程，避免增加既有溫泉街側道路坡度，覽勝橋改建工程所涉及之河川區與道路用地路權範圍屬烏來水源特定區計畫範圍，爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定配合辦理都市計畫個案變更，另由於現行烏來水源特定區計畫土地使用分區管制要點並無遊憩設施用地之相關規定，故本案配合擬定細部計畫、研擬遊憩設施用地之相關土地使用分區管制要點規定，以作為後續開發之依據，落實都市計畫執行及工程用地取得並辦理後續施工，是為本計畫之緣起。

二、法令依據

都市計畫法第17條：

第十五條第一項第九款所定之實施進度，應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序。第一期發展地區應於主要計畫發布實施後，最多二年完成細部計畫；並於細部計畫發布後，最多五年完成公共設施。其他地區應於第一期發展地區開始進行後，次第訂定細部計畫建設之。

未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形。但主要計畫發布已逾二年以上，而能確定建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成者，得依有關建築法令之規定，由主管建築機關指定建築線，核發建築執照。

三、計畫位置及範圍

本計畫位於溫泉街與原覽勝大橋西南側交會處，於「變更烏來水源特定區計畫(配合烏來區覽勝大橋改建工程)案」內，行政轄屬新北市烏來區烏來里，基地呈西北-東南走向，長方形狀，詳圖1所示。

計畫範圍東側依南勢溪河川區域線、既有堤防設施為界，北側為既有店家，西側及南側臨接溫泉街，地籍範圍隸屬新北市烏來區西羅岸段90、91地號等2筆部分土地及南勢段156地號部分土地，計畫面積約為0.02公頃，詳圖2所示。

四、細部計畫與主要計畫之關係

本細部計畫係依據主要計畫「變更烏來水源特定區計畫(配合覽勝大橋改建工程)案」變更部分河川區為遊憩設施用地，依循主要計畫之方向及相關實質內容，配合擬定該用地之相關土地使用分區管制要點規定，未修正者，則仍依都市計畫法新北市施行細則及烏來水源特定區計畫土地使用分區管制要點規定辦理。

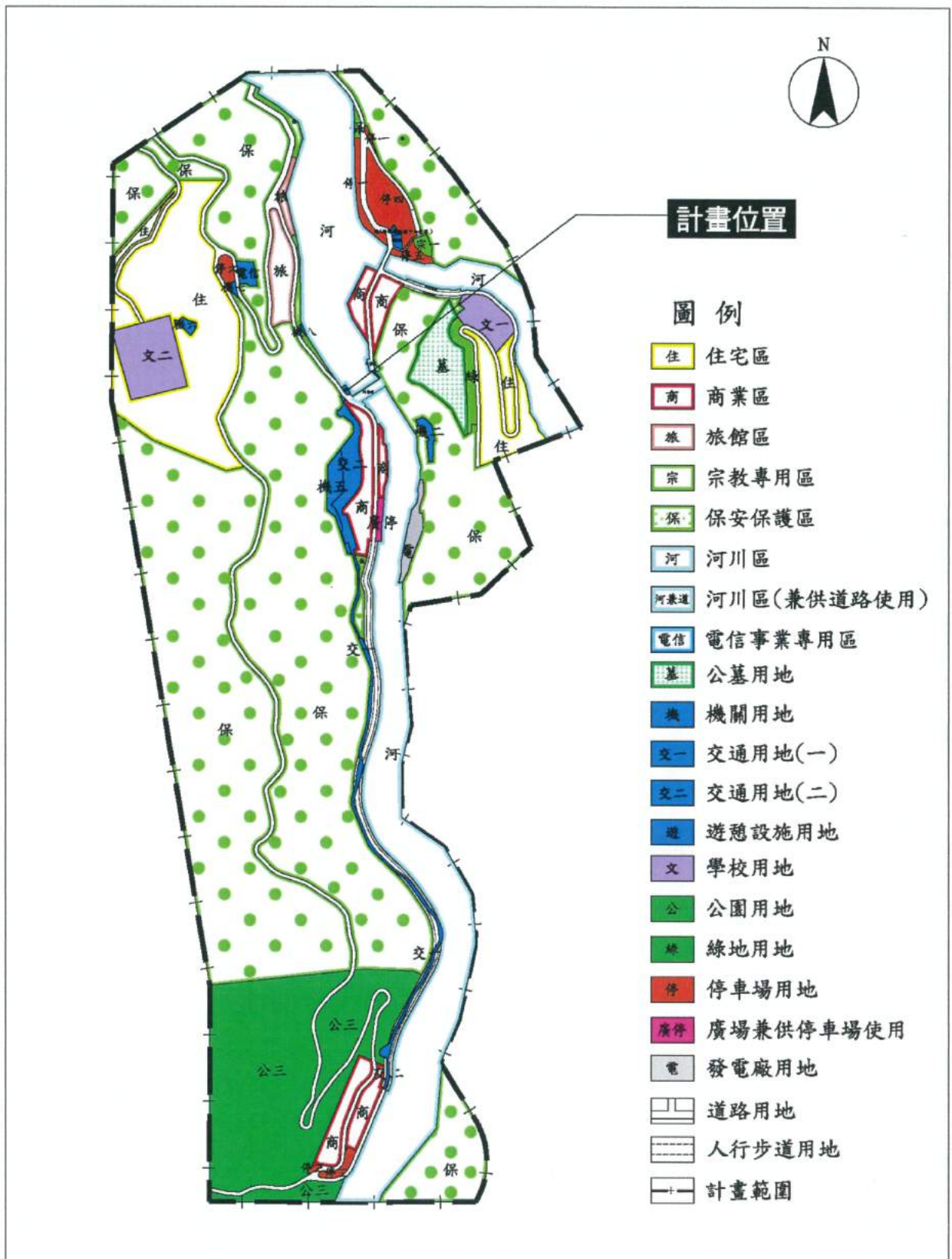


圖 1 計畫位置示意圖

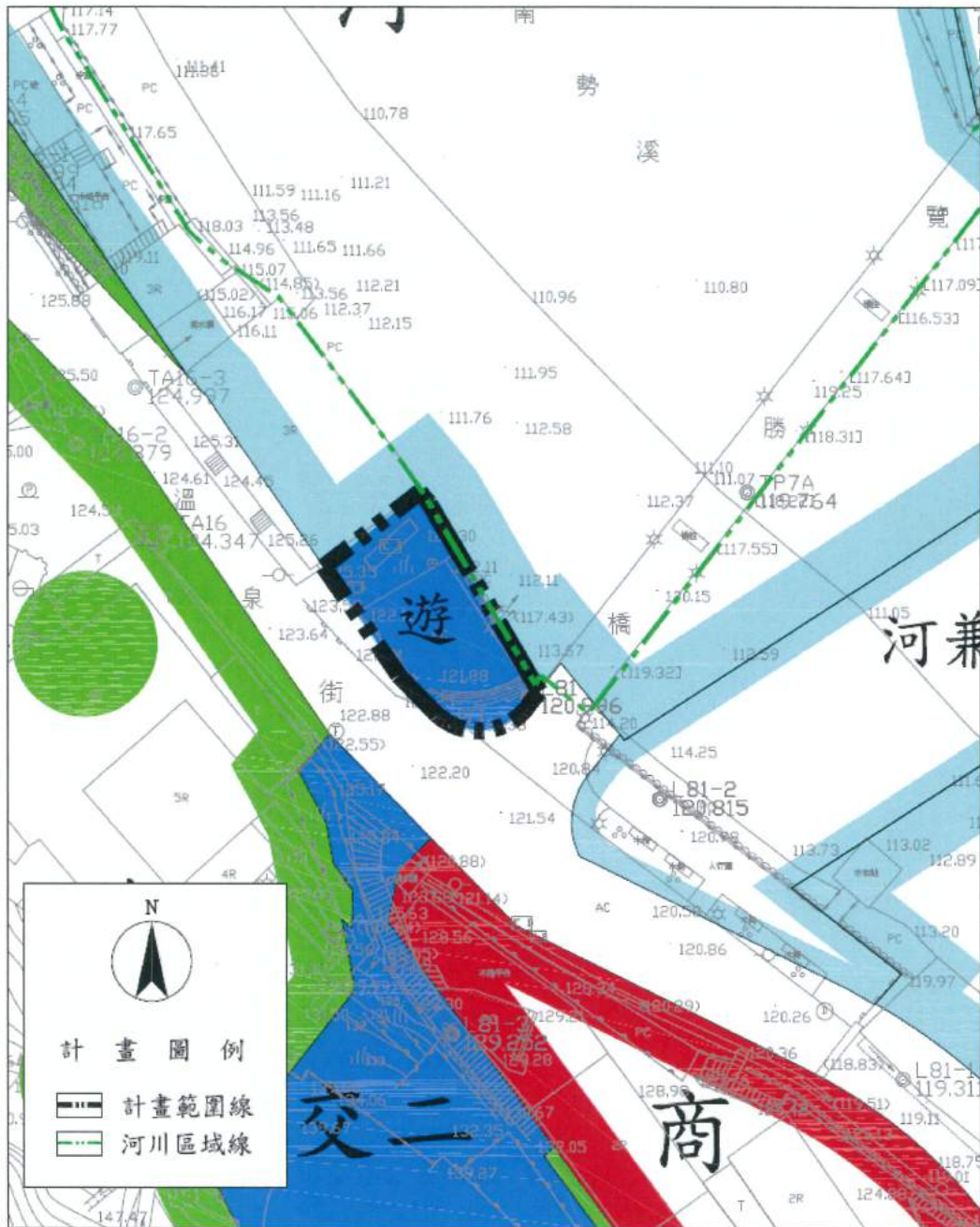


圖 2 計畫範圍示意圖

貳、計畫背景

一、現行主要計畫概述

本計畫區位於烏來水源區特定區計畫範圍內，烏來水源區特定區計畫於民國56年7月20日發布實施，民國74年4月9日發布實施「變更烏來都市計畫(第一次公共設施)通盤檢討案」及民國81年1月23日發布實施「變更烏來都市計畫(第一次通盤檢討)案」，後於民國89年9月4日配合自來水法第十二條之一規定，並顧及水質水量保護區內居民一同享有賦稅減免及利用自來水回饋基金進行地方建設之公平合理原則，將烏來都市計畫名稱變更為烏來水源特定區計畫。

民國92年9月29日發布實施「變更烏來水源特定區計畫(第二次通盤檢討)案」，迄今陸續辦理過3次個案變更，其中一次為土地使用分區管制要點通盤檢討，目前刻正辦理第三次通盤檢討作業中，現行土地使用計畫詳見表1所示。依據第二次通盤檢討案概述如下：

(一) 計畫範圍及面積

北起南勢溪與桶後溪交會處北側約200公尺處，南迄入山檢查哨南側，東以南勢溪與桶後溪外緣山坡地連接線為界，西以原住民聚落地區西側外緣山坡地連線為界，計畫面積為152.5公頃。

(二) 計畫目標年

民國94年為計畫目標年。

(三) 計畫人口及密度

計畫人口為2,000人，居住密度約為每公頃126人。

(四) 計畫目標

落實水源涵養的綠色生態環境、建構宜居生活的永續安全環境、保存泰雅文化原鄉為深度慢遊環境。

(五) 土地使用分區計畫

包含住宅區、商業區、旅館區、宗教專用區、電信事業專用區、保安保護區及河川區等，約120.03公頃，占計畫總面積78.71%。

(六) 公共設施計畫

共劃設12項公共設施用地，約32.47公頃，占計畫總面積21.29%。

表 1 第二次通盤檢討歷次主要計畫變更面積增減統計表

單位:公頃

項目		二通面積	1	2	現行計畫面積	百分比(1)	百分比(2)
土地 使用 分區	住宅區	11.89			11.89	23.72%	7.80%
	商業區	3.92		-0.06	3.86	7.70%	2.53%
	旅館區	1.19			1.19	2.37%	0.78%
	宗教專用區	0.12			0.12	0.24%	0.08%
	電信事業專用區	0.19			0.19	0.38%	0.12%
	保安保護區	76.26		-0.33	75.93	-	49.79%
	河川區	26.46		-0.01	26.45	-	17.34%
	小計	120.03	0.00	-0.40	119.63	34.42%	78.45%
公共 設施 用地	機關用地	1.41	0.02	-0.66	0.77	1.54%	0.50%
	學校用地	2.7			2.70	5.39%	1.77%
	公園用地	14.06		-0.03	14.03	27.99%	9.20%
	綠地用地	0.52			0.52	1.04%	0.34%
	停車場用地	1.86	-0.02		1.84	3.67%	1.21%
	廣場兼停車場用地	0.12			0.12	0.24%	0.08%
	發電廠用地	0.41			0.41	0.82%	0.27%
	公墓用地	1.72			1.72	3.43%	1.13%
	人行步道用地	1.88		-0.28	1.60	3.19%	1.05%
	道路用地	7.79		-0.24	7.55	15.06%	4.95%
	交通用地一	-		0.76	0.76	1.52%	0.50%
	交通用地二	-		0.85	0.85	1.70%	0.56%
	小計	32.47	0.00	0.40	32.87	65.58%	21.55%
合計(1)		49.78	0.00	0.34	50.12	100.00%	-
合計(2)		152.50	0.00	0.00	152.50	-	100.00%

註1：合計(1)為都市發展用地面積，不含保安保護區及河川區；合計(2)為計畫總面積。

註2：個案變更編號1：「變更烏來水源特定區計畫(部分停車場用地「停(五)」為機關用地供遊客服務中心使用)；個案變更編號2：「變更烏來水源特定區計畫(部分保安保護區、河川區、人行步道用地、道路用地、公園用地為交通用地一，部分商業區、保安保護區、機關用地、人行步道用地、道路用地為交通用地二)(配合烏來台車整建工程)案」。

資料來源：變更烏來水源特定區計畫(第二次通盤檢討)書、歷次個案變更書、本計畫彙整。

參、發展現況分析

一、自然環境

(一) 地形與地質

整體烏來區位於新北市最南端，全境地形呈現典型幼年期之河谷地形，故峽谷、斷崖及瀑布等地理景觀處處可見。本計畫區位於新北市烏來區北側，於烏來老街尾端、溫泉街與原覽勝大橋西南側交會處。參考經濟部中央地質調查所新店地質圖幅(2000)，本計畫區地層為南勢溪及其支流帶來沉積物堆積之沖積層，主要組成成分以砂土層夾小礫石為主，下伏漸新世之乾溝層，岩性主要為硬頁岩。

(二) 氣候

本案位於新北市烏來區，屬副熱帶氣候型態，7月均溫28°C，一月均溫13°C。冬季受大陸冷高壓影響，冷而多細雨；夏季則西南氣流旺盛，西南氣流受雪山山脈阻隔，然而有太陽輻射形成之局部對流作用，午後多局部雷陣雨。

降雨方面，年均降雨量約為3,000~4,000毫米之間，雨量豐沛。夏、秋季時有對流性雷雨，雨量較多；颱風期間常降豪雨，易導致水災；冬季盛行東北季風，且屬迎風區，下雨天數較長。

(三) 水文

本案屬於南勢溪集水區，南勢溪源於雪山山脈主脊棲樓山與拳頭母山之間的松羅湖，流經哈盆、福山、信賢、烏來、忠治等地區，全長45公里，流域面積達331.6平方公里。南勢溪在龜山會合北勢溪後始稱新店溪，桶後溪為南勢溪最大支流。

二、實質環境

(一) 土地利用現況

本計畫區周邊土地利用情形，隔南勢溪之北側為烏來街，兩側多3~4層樓鋼筋混凝土建物，以小吃、零售商業為主，基地南側為溫泉街，其商業行為以溫泉會館、民宿、餐飲店及雜貨店為主，多為1~3層樓鋼筋混凝土建物，透過覽勝大橋有效串聯烏來街與溫泉街，形成一條觀光老街。

基地位於原覽勝大橋西南側，現況作為空地、廣場使用，如圖3所示。

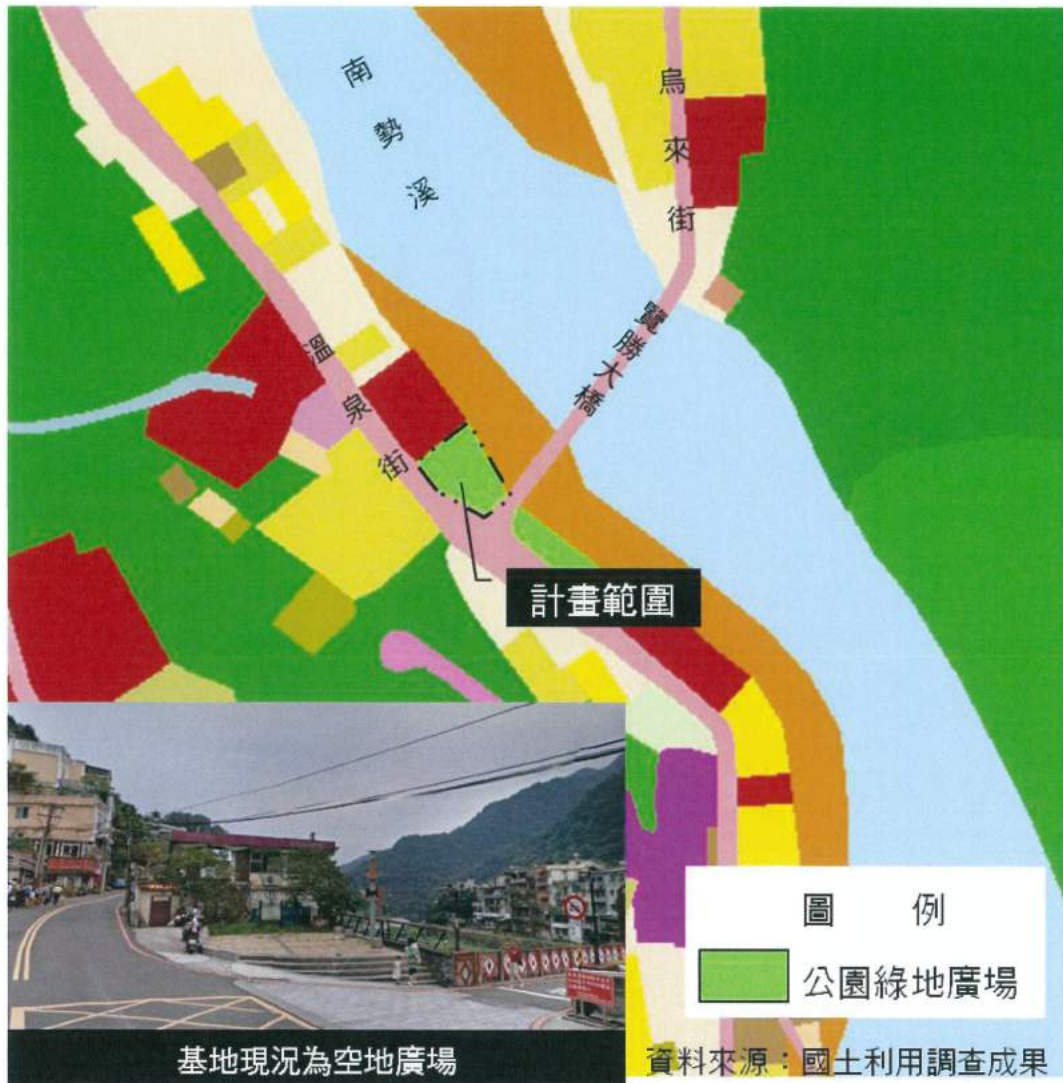


圖 3 土地利用調查示意圖

(二) 交通路網

本計畫範圍鄰近之主要聯外道路為新烏公路(台9甲線)，次要道路則為環山路(北107線)、溫泉街與烏來街，針對計畫範圍周邊道路幾何特性進行條列式說明，並彙整如表2所示。

1. 新烏公路

位於省道台9甲路段上，可謂烏來地區唯一聯外進出之主要道路，該路段南起烏來橋，北至北宜路，全線採雙向2車道並以標線分隔做佈設，道路寬度約為12公尺，路側暫無人行道與停車格，部分路段採禁止臨時停車管制與禁止停車管制。

2. 烏來街

即為烏來老街，其路線北起烏來橋，南至覽勝大橋，全線呈南北走向，為連接台9甲與溫泉街之道路，全線之車道配置採雙向1混合車道，假日則僅供行人通行，採行人磚方式鋪設

路面，道路寬度約為5公尺，中央無分隔設施，兩側商家與社經活動密集，並於全線劃設禁止臨時停車管制線。

3. 溫泉街

路線南起瀑布路，北至環山路，道路寬度及車道配置以覽勝大橋可分為南北兩側，其中北側溫泉路道寬度約為9公尺並配置雙向2車道，中央採標線分隔，兩側暫無人行設施，路邊採禁止臨時停車管制；南側道路寬度縮減為5公尺，配置雙向1車道，中央無分隔設施，路邊採禁止臨時停車管制。

4. 環山路

即北107縣道，為連接路線南起瀑布路，北至觀光大橋，為鄰近區域南北向之次要道路，道路寬約為12公尺並採雙向2車道配置，中央以標線分隔，路側並無人行設施，全線劃設禁止臨時停車管制線。

5. 烏來觀光大橋

位於北107縣道上，為連接環山路與新烏公路跨越南勢溪之聯外橋樑，道路寬約為15公尺並採雙向2車道配置，中央以標線分隔，路側設置雙向1.5公尺人行道設施，全線劃設禁止臨時停車管制線。

表 2 計畫範圍周邊道路幾何特性彙整表

道路名稱	路寬 (公尺)	車道配置 (雙向)	分隔型式	人行道 (公尺)	停車管制
新烏公路	12	2混	標線分隔	無	禁止臨時停車
烏來街	5	1混	無分隔	無	禁止臨時停車
溫泉街(北側)	9	2混	標線分隔	無	禁止臨時停車
溫泉街(南側)	5	1混	無分隔	無	禁止臨時停車
環山路	12	2混	標線分隔	無	禁止臨時停車
烏來觀光大橋	15	2混	標線分隔	1.5	禁止臨時停車

資料來源：本計畫整理。

另挑選本案假日時段鄰近主要道路(台9甲)及聯外橋梁(烏來觀光大橋)之現況交通量，並分別針對晨、昏峰進行道路服務水準分析，整體而言新烏公路因受限於道路空間有限，僅配置單向1車道，且中央亦無實體分隔，直接影響了道路容量，再者新烏公路因烏來地區尖峰時段遊覽車較多，於尖峰時段高達105~120輛/小時，導致路段交通量紓解較不易，尖峰時段南、北向均為D級。烏來觀光大橋交通量相對較少，尖峰時段服務水準可維持在A級以上，詳如表4所示。

表 3 路段服務水準分析表

服務水準	需求流率/容量比，v/c
A	0.00~0.37
B	0.38~0.62
C	0.63~0.79
D	0.80~0.91
E	0.91~1.00
F	>1.00

資料來源：2011年台灣地區公路容量手冊。

表 4 路段服務水準分析表

道路名稱	方向	道路 容量 (PCU/hr)	晨峰			昏峰		
			交通量 (PCU/hr)	V/C	LOS	交通量 (PCU/hr)	V/C	LOS
新烏公路 (台9甲線)	往北	1,450	1,231	0.84	D	1,317	0.90	D
	往南	1,450	1,298	0.90	D	1,205	0.83	D
觀光大橋 (北107線)	往北	1,100	133	0.12	A	190	0.17	A
	往南	1,100	254	0.23	A	200	0.18	A

資料來源：本計畫調查彙整。

三、土地權屬分析

本計畫土地面積共計201.19平方公尺(約0.02公頃)，範圍土地皆為公有土地(所有權人：中華民國/管理者：財政部國有財產署)，詳表5計畫範圍土地清冊、圖4土地權屬分析示意圖及附件一假分割成果圖。

表 5 計畫範圍土地清冊

區	地段	地號	標示部		所有權部		涉及範圍
			登記面積 (平方公尺)	使用面積 (平方公尺)	所有權人	管理者	
烏來	南勢	156	22595.16	57.71	中華民國	財政部國有財產署	部分
烏來	西羅岸	90	108.51	102.78	中華民國	財政部國有財產署	部分
烏來	西羅岸	91	48.41	40.70	中華民國	財政部國有財產署	部分
合計			22,752.08	201.19			

註：本表所載面積僅供參考，表內面積應以核定圖實地分割測量為準。

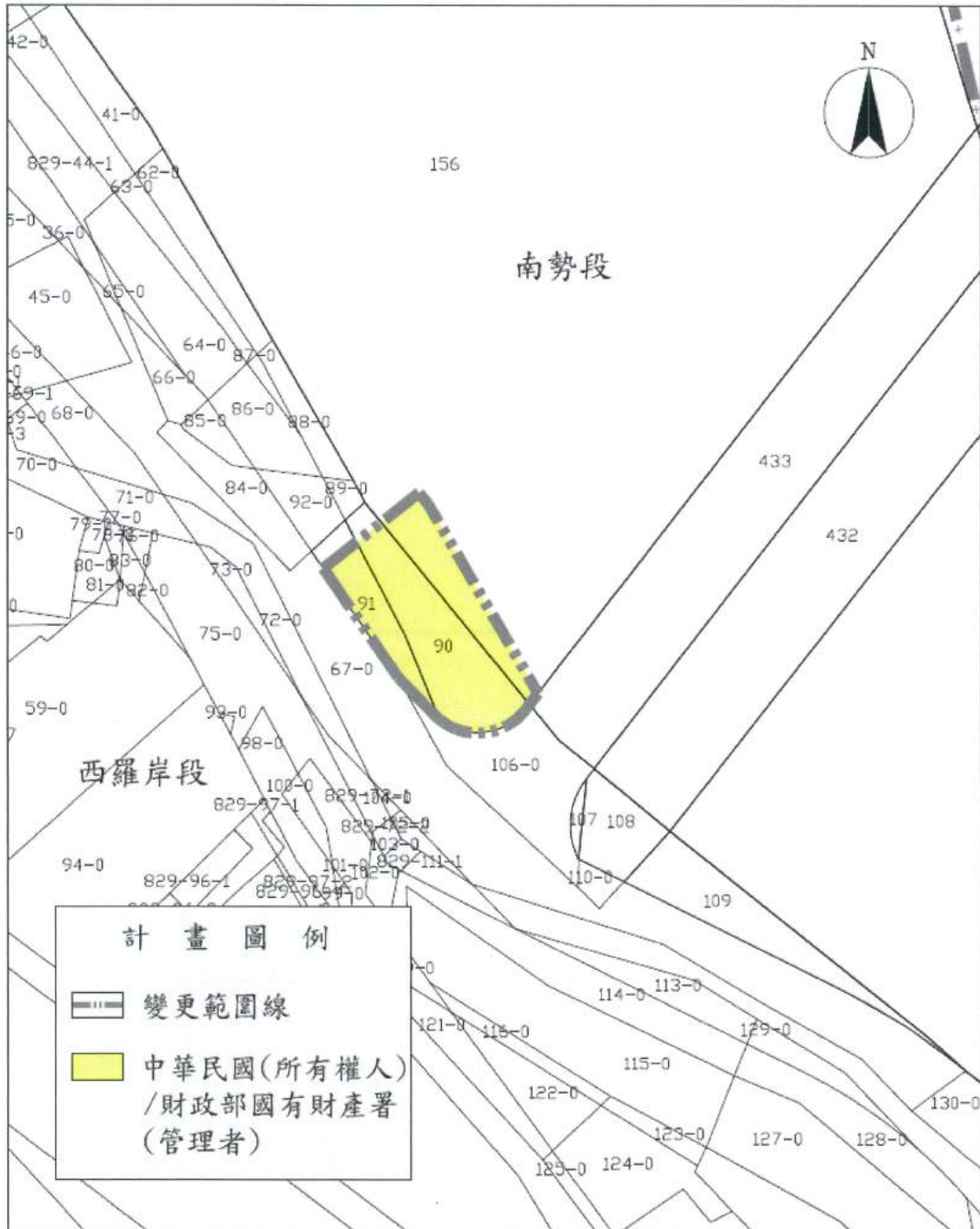


圖 4 本計畫權屬分析示意圖

肆、規劃構想

本計畫主要配合拆除原覽勝大橋舊橋，新覽勝大橋建於原橋址東南側約15~30公尺，新建後之覽勝大橋北側銜接烏來街底之既有覽勝大橋頭北側，中間跨越南勢溪，南側銜接溫泉街。原烏來街側既有公廁，為配合改建覽勝橋之引道段需進行拆除，本案規劃於溫泉街側之既有廣場並避開現況廣場北側私人既有建物進行重建。同時，考量河川區域線公告位置，變更範圍東側依既有堤防設施為界，涉及河川區但非屬河川區域線範圍內之土地規劃為遊憩設施用地，以提供當地遊客使用及符合實際發展需要。

另因現行烏來水源特定區計畫土地使用分區管制要點無遊憩設施用地之相關規定，故本案規劃研擬該用地之相關土地使用分區管制要點規定，以作為後續開發之依循。

期藉由本計畫進行覽勝大橋之改建工程，並配合區域整體之防洪規劃，以提升本區之洪水保護能力，同時藉由周邊環境之調整塑造該區之景觀亮點，提升本地區之觀光發展效益。

伍、實質發展計畫

一、計畫範圍及面積

本案細部計畫位於烏來水源特定區計畫區範圍內，東側依南勢溪河川區域線、既有堤防設施為界，北側為既有店家，西側及南側臨接溫泉街，地籍範圍隸屬新北市烏來區西羅岸段90、91地號等2筆部分土地及南勢段156地號部分土地，計畫面積約為0.02公頃。

二、計畫年期

配合烏來水源特定區計畫(第三次通盤檢討)草案訂定本計畫年期為民國115年。

三、土地使用計畫

本次變更部分河川區為遊憩設施用地，河川區減少0.02公頃，本案變更後河川區計畫面積為26.31公頃，佔總計畫面積17.25%。

四、公共設施計畫

本次變更新增劃設遊憩設施用地，計畫面積為0.02公頃，佔總計畫面積0.01%。

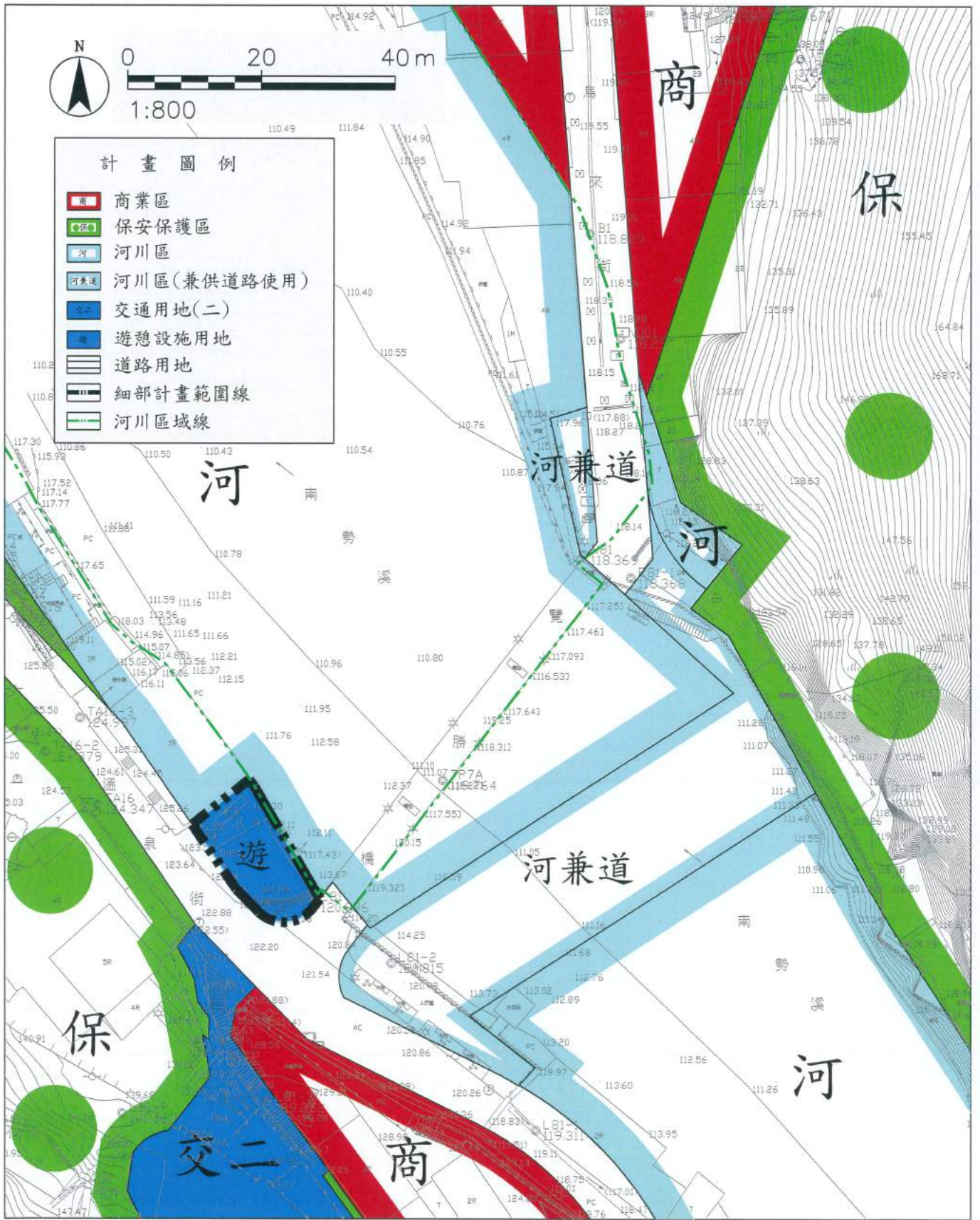


圖5 擬定烏來特定區計畫(遊憩設施用地)細部計畫示意圖

陸、事業及財務計畫

一、開發主體

為落實管理維護環境品質，本案公共設施用地開發及管理維護費用由新北市政府相關單位負責。

二、用地取得

本計畫所需用地共0.02公頃，皆為公有地，屬於財政部國有財產署管有，應依「國有不動產撥用要點」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及相關規定辦理撥用取得。

三、經費來源

本計畫工程總經費約434萬元，由中央補助款及新北市政府自行編列預算，詳如表6所示。

四、實施進度

本案預定於民國109年完工。

表 6 事業及財務計畫表

使用分區	權屬	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費 (萬元)	主辦單位	預定完成期限	經費來源
			協議價購	徵收	撥用	工程費			
遊憩設施用地	公	0.02			V	434萬元	新北市政府	民國109年	中央補助款及新北市政府自行編列預算

註1：表內面積應以核定圖實地分割測量為準。

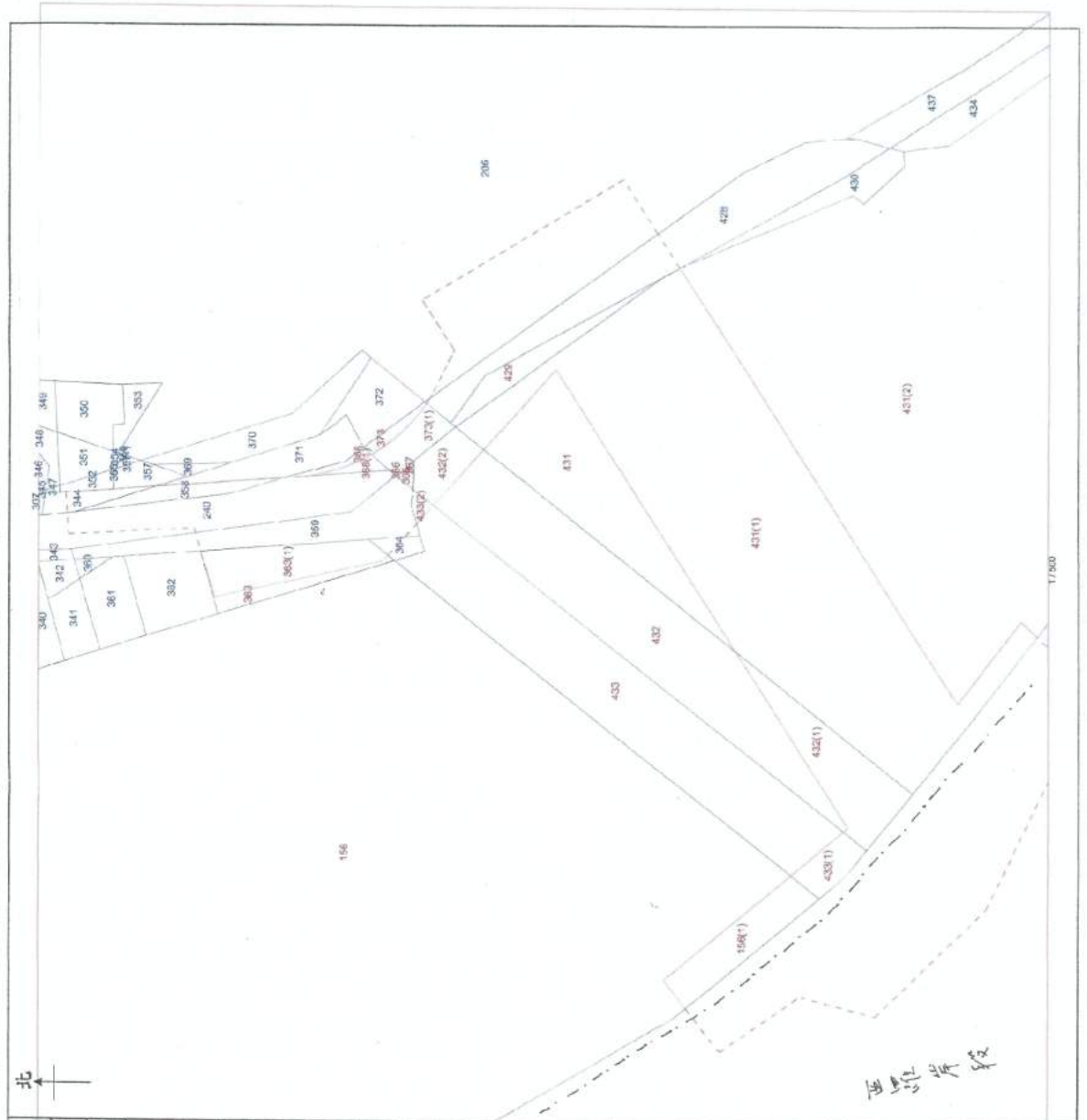
註2：本開發經費及預定完成期限得視主管機關財務狀況及需求酌予調整。

柒、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及都市計畫法新北市施行細則第三十八條及四十條規定訂定之。
- 二、遊憩設施用地係配合覽勝大橋改建工程供作為移設防災通訊設施及公共廁所使用，或作為其他經觀光目的事業主管機關認屬遊憩設施之使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。
- 三、遊憩設施用地之建築物型態得採平式屋頂。
- 四、遊憩設施用地之建築物外牆面、陽台、露臺等與建築線之最小距離不得小於1公尺並應植樹或綠美化。
- 五、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫原意討論解釋後據以執行。
- 六、本計畫區內土地及建築物之使用，應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

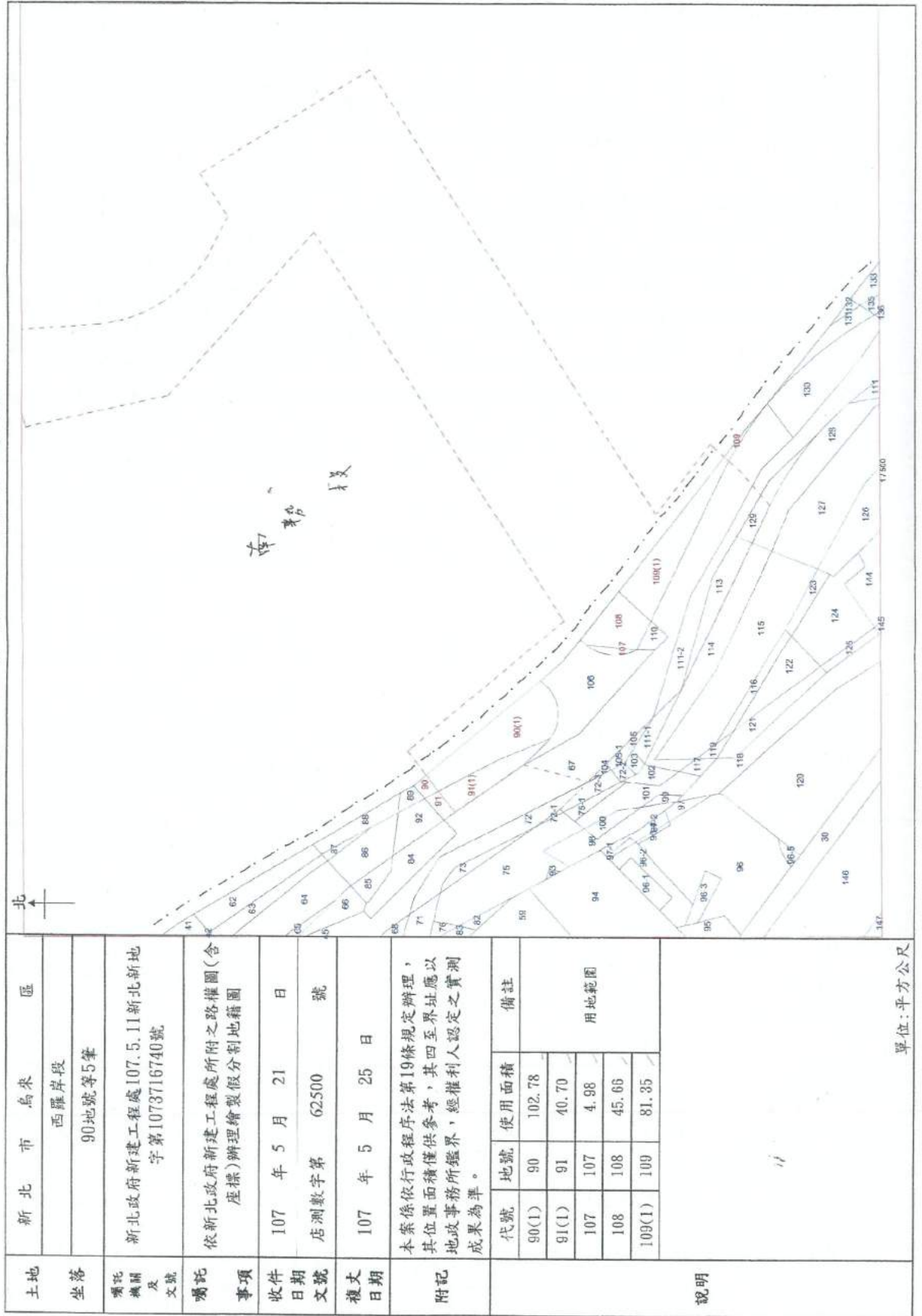
附件、辦理土地假分割相關成果資料

新北市新店地政事務所地籍參考圖



土地坐落	新北市烏來區 高勢段 156地號等11筆			
囑託機關及文號	新北政府新建工程處107.5.11新北新地字第1073716740號			
囑託事項	依新北政府新建工程處所附之路權圖(含座標)辦理繪製假分割地籍圖			
收件日期	107年5月21日			
文號	店測數字第62400號			
複丈日期	107年5月25日			
附記	本案係依行政程序法第19條規定辦理，其位置面積僅供參考，其四至界址應以地政事務所鑑界，經權利人認定之實測成果為準。			
說明	代號	地號	使用面積	備註
	156(1)	156	85.79	
	363(1)	363	86.26	
	365	365	2.53	
	366	366	0.35	
	367	367	0.99	
	368(1)	368	7.88	
	373(1)	373	34.05	用地範圍
	429	429	47.02	
	431(1)	431	1216.27	
	432(1)	432 ¹	125.15	
432(2)	432	41.13		
433(1)	433	33.20		
433(2)	433	5.38		
單位:平方公尺				

新北市新店地政事務所地籍參考圖



土地坐落	新北市烏來區 西羅岸段 90地號等5筆			
標記機關及文號	新北政府新建工程處107.5.11新北新地字第1073716740號			
囑託事項	依新北政府新建工程處所附之路權圖(含座標)辦理繪製假分割地籍圖			
收件日期	107年5月21日			
文號	店測數字第 62500 號			
複丈日期	107年5月25日			
附記	本案係依行政程序法第19條規定辦理，其位置面積僅供參考，其四至界址應以地政事務所鑑界，經權利人認定之實測成果為準。			
說明	代號	地號	使用面積	備註
	90(1)	90	102.78	用地範圍
	91(1)	91	40.70	
	107	107	4.98	
	108	108	45.66	
109(1)	109	81.35		

單位:平方公尺

擬定烏來水源特定區計畫
(遊憩設施用地) 細部計畫書

製	作	
校	對	

擬定機關：新北市政府

申請單位：新北市政府新建工程處

編訂時間：中華民國107年7月