

變更清泉風景特定區計畫
(第二次通盤檢討)案

擬定機關：新竹縣政府

中華民國九十七年八月

新 竹 縣 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更清泉風景特定區計畫（第二次通盤檢討）	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條。	
變更都市計畫機關	新竹縣政府	
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	
本案公開展覽之起訖日期	公 告	自 94 年 8 月 12 日至 94 年 9 月 10 日止，共計 30 天。 （刊登皇家時報 94 年 8 月 12 日第 5 版）
	公 開 展 覽	自 95 年 2 月 16 日至 95 年 3 月 17 日止，共計 30 天。 （刊登台灣新生報民國 95 年 2 月 16 日第 15 版、2 月 17 日第 15 版、2 月 18 日第 11 版）
	公開說明會	95 年 3 月 9 日上午十時假五峰鄉桃山國小舉行。
	公民團體對本案之反映意見	詳公民及團體陳情意見綜理表。
	補 辦 公 開 展 覽	自 97 年 5 月 28 日至 97 年 6 月 26 日止，共計 30 天。 （刊登聯合報報民國 97 年 5 月 28 日第 F1 版、5 月 29 日第 F1 版、5 月 30 日第 F2 版）
	補 辦 公 開 說 明 會	97 年 6 月 11 日上午十時假五峰鄉桃山國小舉行。
	公民團體對本案之反映意見	無
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	1. 新竹縣都市計畫委員會 95 年 4 月 12 日第 206 次會議審查通過。 2. 新竹縣都市計畫委員會 95 年 7 月 28 日第 209 次會議審查通過。 3. 新竹縣都市計畫委員會 95 年 11 月 20 日第 212 次會議審查通過。
	內 政 部	內政部都市計畫委員會民國 97 年 3 月 18 日第 678 次會議審查通過。

目 錄

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與法令依據	1-1
第二節 計畫目標	1-4
第三節 通盤檢討範圍與面積	1-11

第二章 現行都市計畫概要

第一節 上位及相關計畫	2-1
第二節 發布實施經過	2-4
第三節 現行計畫概述	2-5

第三章 計畫圖重製說明

第四章 發展現況分析及發展預測

第一節 自然環境	4-1
第二節 歷史人文	4-10
第三節 人口發展	4-12
第四節 觀光遊憩	4-15
第五節 土地使用	4-26
第六節 公共設施	4-28
第七節 遊憩分區	4-31
第八節 交通系統	4-32
第九節 發展預測	4-34
第十節 都市發展用地需求推估及檢核	4-36

第五章 變更計畫內容

第一節 檢討變更內容	5-1
第二節 變更計畫綜理	5-11

第六章 檢討後計畫

第一節	計畫範圍與面積	6-1
第二節	計畫年期與計畫人口	6-1
第三節	土地使用計畫	6-2
第四節	公共設施計畫	6-5
第五節	遊憩分區計畫	6-10
第六節	土地使用分區管制要點	6-12
第七節	交通系統計畫	6-14
第八節	防災計畫	6-17
第九節	分期分區發展計畫	6-24
第十節	實施進度及經費	6-25
第十一節	社區發展與經營管理計畫	6-28

附件：經濟部 96.11.16 經授水字 09620210150 號函

圖 目 錄

圖 1-1	五大遊憩系統之「竹東—五峰—清泉」示意圖.....	1-4
圖 1-2	觀光發展願景示意圖.....	1-5
圖 1-3	計畫目標發展示意圖.....	1-6
圖 1-4	「清泉·旅人·文學湯」之三毛夢屋.....	1-7
圖 1-5	「清泉·旅人·將軍湯」之張學良舊居.....	1-8
圖 1-6	地理區位示意圖.....	1-12
圖 1-7	通盤檢討範圍示意圖.....	1-13
圖 2-1	現行清泉風景特定區都市計畫示意圖.....	2-8
圖 4-1	坡度分析圖.....	4-2
圖 4-2	地質分析圖.....	4-3
圖 4-3	竹-11 土石流特定水土保持區區位示意圖.....	4-8
圖 4-4	艾莉風災前後-清泉風景特定區示意照片.....	4-9
圖 4-5	計畫區發展定位示意圖.....	4-15
圖 4-6	計畫區觀光資源分佈示意圖.....	4-18
圖 4-7	觀光發展構想示意圖.....	4-20
圖 4-8	遊憩環境改善策略示意圖.....	4-23
圖 4-9	土地使用現況示意圖.....	4-27
圖 4-10	本計畫區內公私有土地分佈示意圖.....	4-29
圖 4-11	道路系統及開闢情形示意圖.....	4-33
圖 5-1	本計畫區環境敏感地區分析示意圖.....	5-3
圖 5-2	土地適宜性分析示意圖.....	5-4
圖 5-3	本次通盤檢討進行限制發展地區之變更情形示意圖.....	5-5
圖 5-4	變更位置示意圖.....	5-15
圖 6-1	通盤檢討後都市計畫示意圖.....	6-4
圖 6-2	交通系統示意圖.....	6-16
圖 6-3	新竹縣五峰鄉桃山村土石流緊急避難路線圖.....	6-17
圖 6-4	清泉風景特定區防（救）災系統示意圖.....	6-20
圖 6-5	清泉風景特定區擴大防（救）災系統示意圖.....	6-21

表 目 錄

表 2-1	上位計畫一覽表.....	2-1
表 2-2	相關計畫一覽表.....	2-3
表 2-3	清泉風景特定區計畫歷次通盤檢討暨個案變更一覽表.....	2-4
表 2-4	都市計畫圖重製前後土地使用面積對照表.....	2-6
表 2-5	現行清泉風景特定區計畫土地使用面積分配表.....	2-7
表 2-6	現行清泉風景特定區計畫公共設施及遊憩分區明細表.....	2-9
表 2-7	現行清泉風景特定區計畫道路編號明細表.....	2-10
表 4-1	地貌分析表.....	4-1
表 4-2	清泉風景特定區內之特定水土保持區國土復育計畫內容.....	4-6
表 4-3	環境敏感地分析表.....	4-7
表 4-4	桃山村歷年人口統計表.....	4-12
表 4-5	計畫區現況人口統計表.....	4-13
表 4-6	計畫區現況人口組成表.....	4-13
表 4-7	桃山村現況人口年齡結構表.....	4-14
表 4-8	桃山國小學校歷年學生人數一覽表.....	4-14
表 4-9	清泉風景特定區及周邊環境資源彙整表.....	4-16
表 4-10	清泉風景特定區觀光發展構想.....	4-19
表 4-11	清泉風景特定區歷年旅客人數統計表.....	4-24
表 4-12	旅遊行為特性分析表.....	4-25
表 4-13	遊憩活動型態分析表.....	4-25
表 4-14	土地使用現況面積統計表.....	4-26
表 4-15	公共設施用地土地權屬分析表.....	4-28
表 4-16	現行計畫公共設施用地使用現況明細表.....	4-30
表 4-17	遊憩分區使用現況明細表.....	4-31
表 4-18	計畫人口推估表.....	4-34
表 4-19	清泉風景特定區旅客人數推估表.....	4-35
表 4-20	都市發展用地需求推估及檢核表.....	4-36
表 5-1	本次通盤檢討配合國土復育及開發減量原則，將降低限制開發地區之開發使用強度表.....	5-2
表 5-2	本次通盤檢討解決公共設施用地未取得之措施.....	5-6
表 5-3	變更內容綜理表.....	5-11
表 5-4	個案變更面積增減統計表.....	5-16
表 5-5	通盤檢討前後土地使用面積對照表.....	5-17

表 5-6	土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表.....	5-18
表 6-1	通盤檢討後土地使用面積表.....	6-3
表 6-2	通盤檢討後公共設施用地明細表.....	6-7
表 6-3	通盤檢討後公共設施用地面積檢討分析表.....	6-8
表 6-4	通盤檢討後遊憩分區明細表.....	6-11
表 6-5	通盤檢討後計畫道路明細表.....	6-15
表 6-6	災害歷程發生及復舊措施表.....	6-17
表 6-7	各據點之防（救）災必要設施與設備一覽表.....	6-23
表 6-8	事業及財務計畫表.....	6-26

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與法令依據

壹、計畫緣起

本計畫區位於五峰鄉西南隅的桃山村，境內山嶺河谷交匯，風景綺麗。區內清泉溫泉為早期泰雅族與賽夏族原住民群聚之處，日據時代該泉水為隘勇線日警專用，當時日人稱之為「井上溫泉」。因泉源四周青山環擁，溪谷風光秀麗，故以「清泉試浴」的美名被譽為新竹縣八景之一。

為發展新竹縣觀光遊憩事業，本府委託前台灣省住宅及都市發展局擬定清泉風景特定區計畫，並於 71 年 9 月 3 日發布實施。然自 93 年 8 月 25 日艾莉風災後，境內局部地區每逢颱風或豪大雨往往引發土石流，且因上坪溪溪流不斷高漲使得河岸兩側土地及連繫兩岸的清泉觀光吊橋被沖刷流失，原有山靈毓秀的環境變成窮山惡水，居民的生命財產安全不斷地飽受威脅，本地的觀光遊憩事業亦受到嚴重衝擊。

就本計畫而言，都市計畫圖重製暨通盤檢討係基於下列原因：

一、解決自然災害後部分土地流失問題

為維護居民的生命財產安全，本次通盤檢討主要係根據行政院農業委員會水土保持局針對上坪溪所計算的 50 年洪水頻率治理範圍線進行變更，以避免不當土地使用導致大自然反撲。

為配合行政院農業委員會水土保持局的上坪溪整治工程，變更清泉風景特定區計畫（第二次通盤檢討）（變更內容第十七案一變更為河道用地）案經新竹縣都市計畫委員會第 206 次會議審議通過並同意抽案先行送請內政部審議，獲內政部都市計畫委員會第 634 次會議審查通過，並經本府 95 年 6 月 30 日府工都字第 0950085774B 號文公告實施。

二、發展清泉觀光事業

自艾莉風災後本地觀光遊憩事業遭受嚴重衝擊，現今旅客數一年僅存不到 2 千人次（最高時近 30 萬人次），因此，本次通盤檢討除調整部分土地使用以符合用地需求外，為復甦清泉觀光產業，特配合本府觀光旅遊處之觀光發展規劃調整部分計畫內容。

三、解決計畫圖老舊、精度較低、圖地不符及測量座標系統轉換情形

現行比例尺一千分之一都市計畫圖係 68 年 11 月以人工平板測量方式進行測繪，沿用至今已逾 20 年，多年的環境變遷使得圖上之地形地貌與現地已有所差距，以致產生都市計畫執行及政府實施各項都市建設之困擾。

最理想的都市計畫執行及土地行政管理之情狀，應是都市計畫線、執行線（樁位展繪線或地籍線）與發展現況三者合一之狀況，然因長期以來都市計畫與地政單位作業系統之整合性欠佳、都市計畫圖與地籍圖之測量座標系統不一、都市計畫法定圖年代久遠地形地物已隨都市發展變遷、第二原圖及圖紙伸縮變形，以及早期使用測量儀器誤差等因素影響，造成規劃及執行上之差異，甚至形成對土地權益的影響。

復以，九二一震災後台灣測量座標系統由國際橫梅氏（UTM）二度分帶投影 TWD67 座標系統改採國際橫梅氏（UTM）二度分帶投影 TWD97 座標系統。本計畫重製作業透過樁位資料整理、現地樁位清查、重新佈設控制測量之控制網，以 TWD97 座標系統進行全面性地形重測及都市計畫樁位檢測作業，並參考原計畫圖、樁位成果資料、現地樁址以及地籍圖等，將現行都市計畫圖之計畫線展繪於新測比例尺一千分之一之地形測量圖上。

展繪後產生之計畫圖疑義，由本府邀集相關單位召開「都市計畫圖轉繪疑義會議」，就各項疑義問題之處理原則作成決議，以釐清疑義成因及展繪依據。若展繪成果（含形狀不符及面積差異過大者）與樁位、實際地籍分割或現況開闢情形有明顯差異者，則暫依計畫圖展繪，再考量原規劃意旨、權屬範圍、發展現況及地形坵塊完整性，提出變更都市計畫建議，並納入都市計畫通盤檢討參考。

本計畫希冀透過都市計畫通盤檢討變更程序，重新製作精確之計畫圖以作本次通盤檢討作業之基本圖外，主要針對重製計畫圖之轉繪疑義、特定區現況發展變化與未來發展需求，進行第二次通盤檢討作業，俾利提升計畫實際執行與土地使用效率。

貳、法令依據

本計畫依據都市計畫法第 26 條進行通盤檢討作業，其他相關作業辦法說明如下：

- 一、都市計畫法台灣省施行細則第 6 條。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 41 條暨第 42 條。

參、本案相關辦理情形及分階段公告發佈實施理由

- 一、原編號第九案部分河川區變更為河道用地案依經濟部 96 年 11 月 16 日經授水字第 09620210150 號函認定為河川區，故維持原計畫。(詳附件)
- 二、原編號變十四案電信事業用地變更為住宅區及停車場案
 1. 本案業經內政部都市計畫委員會 97 年 3 月 18 日第 678 次會議審議通過，依據決議附帶條件第三點「本案如經大會審議通過，應於本計畫案核定前由土地所有權人與新竹縣政府簽定協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之時程開發，．．．」。
 2. 惟查本案本府正與土地所有權人簽訂相關協議書中，未能報請內政部核定，且依據內政部都市計畫委員會第 660 次會議決議「…爾後其他都市計畫通盤檢討案如經本會審定後，有關計畫內容各該都市計畫擬定機關得視實際發展需要，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施」，本案將分階段報請內政部核定並依法公告發布實施，以加速清泉風景特定區之計畫執行。
 3. 爰此，本次計畫仍有電信事業用地相關內容規定，並將於下階段發布實施內容中刪除電信事業用地相關規定。
- 三、原編號逕一案部分公園用地變更為保護區案依據內政部都市計畫委員會 97 年 3 月 18 日第 678 次會議決議，已於 97 年 5 月 28 日至 97 年 6 月 26 日補辦公開展覽及於 97 年 6 月 11 日星期三舉辦公開展覽說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見，故由本府陳報內政部逕予核定。

第二節 計畫目標

壹、發展願景

「人文+溫泉 休養山城」

新竹縣觀光發展依交通與地理，分為五大遊憩系統，而本計畫區隸屬於《竹東—五峰—清泉》之雪霸國家公園遊憩系統（參圖 1-1），其遊憩特性強調自然、生態與高山原民文化之觀光發展。

聚焦於區域的觀光發展上，沿縣道 122 竹東上坪地區進入五峰鄉即可達本計畫區。本計畫區在區域觀光發展上，白蘭部落以休閒農業與原民部落觀光為主題，清泉風景特定區則以溫泉觀光、三毛張學良人文史蹟為觀光發展主題，且是通往觀霧及雪霸國家公園旅遊之中繼站。

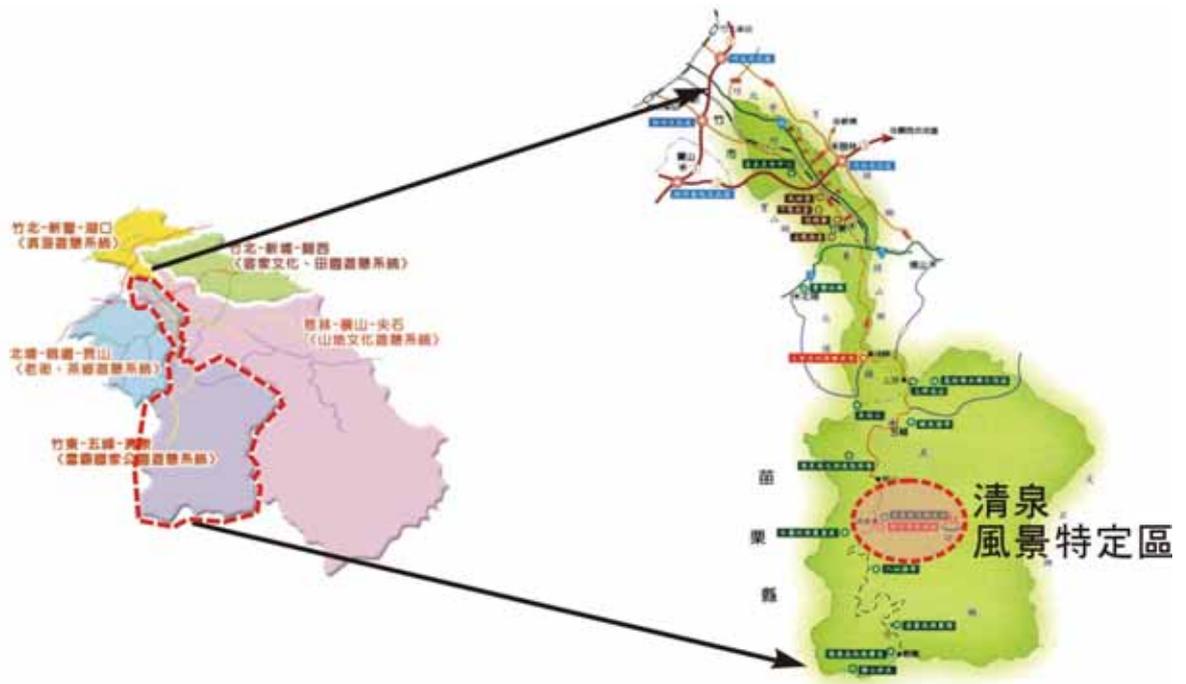


圖 1-1 五大遊憩系統之「竹東—五峰—清泉」示意圖

資料來源：白蘭部落（含清泉風景特定區）及周邊地區觀光遊憩整體規劃，新竹縣政府，96 年 7 月

由於，清泉風景特定區涵蓋人文薈萃、地理風景景緻之悠閒樂活部落，

天然而成之渡假環境，因此本計畫以發展清泉為「人文+溫泉·休養山城」的為發展願景。

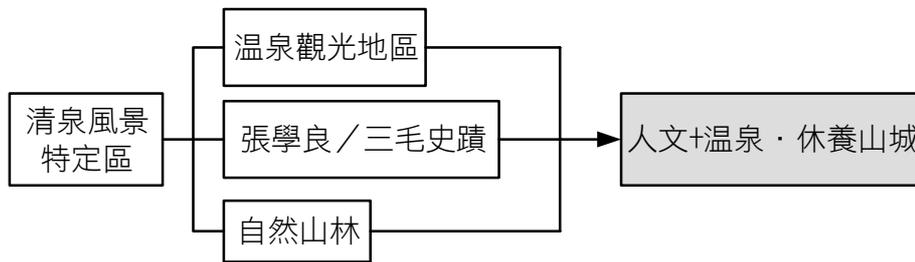


圖 1-2 觀光發展願景示意圖

資料來源：白蘭部落（含清泉風景特定區）及周邊地區觀光遊憩整體規劃，新竹縣政府，96 年 7 月

貳、計畫目標

營造悠閒樂活之渡假環境·形塑觀光休閒風貌

根據「新竹縣城鄉風貌整體發展綱要計畫」，五峰鄉應以「自然山林景觀風貌」呈現為重點，加上「清泉溫泉風景區」的吸引力，並搭配「原住民傳統歷史文化之風貌」共同發展；同時也建議與鄰近之尖石鄉共同發展具有原住民文化氣息的「山林生態景觀風貌區」，並規劃良好之「生態景觀道路」及「山林古道」加以串聯發展，以成為生態旅遊或部落文化之旅中最具潛力之代表鄉。

另外，在「白蘭部落（含清泉風景特定區）及周邊地區觀光遊憩整體規劃」中提出應整體建設及開發原住民部落休閒農業與溫泉資源，藉以提高部落產業經濟效益，促進五峰鄉觀光遊憩整體水平之提升。

目前新竹縣在溫泉觀光的發展上，以歷史悠久的五峰清泉與尖石新興溫泉發展區為兩大溫泉發展區塊，在泉質上同屬於人稱「美人湯」之碳酸氫鈉泉。因泉質相同，可在觀光發展上配合當地人文、產業與自然環境資源設定共同的主題方向。再則，在勞委會「永續就業工程計畫」輔導協助下所成立的「民都有田園部落雕刻班」，亦成為當地特有的原住民技藝文化的傳承。

除了原住民文化外，張學良與三毛曾在此佇足，更增添清泉風景特定區在文學與歷史上不可抹滅的意義。張學良囚禁在清泉地區，雖然遺跡已不復見，但軼事仍流傳著，他與趙四小姐的愛戀，幽禁歲月的無奈，讓人津津樂道。三毛夢屋目前仍保留，配合清泉地區的溫泉主題，打造將軍湯、文學湯（參圖 1-4、1-5）的湯泉秘境，讓後代世人一窺究竟。因此，在當地人文、

產業及自然資源成為主要發展方向之下，計畫目標始為「營造悠閒樂活之渡假環境・形塑觀光休閒風貌」。

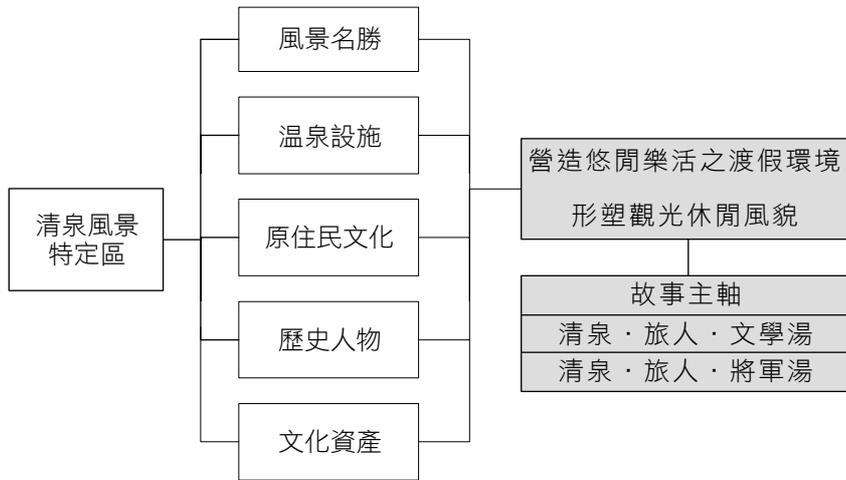


圖 1-3 計畫目標發展示意圖

資料來源：白蘭部落（含清泉風景特定區）及周邊地區觀光遊憩整體規劃，新竹縣政府，96年7月

清泉·旅人·文學湯

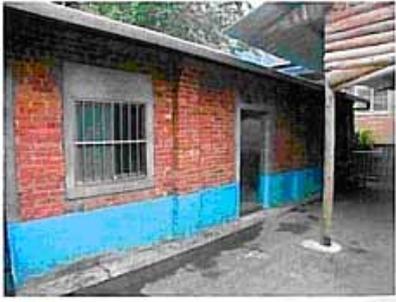
主題	探詢三毛夢屋		
說明	<p>三毛與清泉的邂逅起始於翻譯丁松青神父「清泉故事」一書，至清泉拜訪丁松青神父後，愛上清泉的靜謐風景，雲霧飄渺的氣候，及樸實的泰雅族人。三毛在此居住的三年，而清泉的美與寧靜，曾讓她想常住於此，但孤寂而迷茫的心，最後卻也離開了清泉，也選擇了戲劇性的畫下人生的句點。</p>		
故事遊程設計	<p>探索三毛夢屋～三毛文史、著作展示 走過三毛吊橋(清泉一號吊橋～三毛生前常去散步、沈思的地方) 拜會教堂與神父 漫步霞喀羅溪畔(上坪溪)</p>		
導覽主題	三毛吊橋之歌(清泉一號吊橋)	三毛夢屋	
			
	丁松青神父與教堂	清泉的靜謐風情	
			

圖 1-4 「清泉·旅人·文學湯」之三毛夢屋

資料來源：白蘭部落(含清泉風景特定區)及周邊地區觀光遊憩整體規劃，新竹縣政府，96年7月

清泉·旅人·將軍湯

主題	將帥的幽禁歲月	
說明	<p>蔣介石為了監控張學良，曾將張學良幽禁在井上溫泉(清泉溫泉)13個年頭(1946~1959)，派人監控其行動與生活。張少帥囚禁其間，與曾任五峰鄉鄉長趙旺華往來，趙旺華先生多邀約張學良打網球、泡溫泉，以解少帥軟禁之百般無奈。</p> 	
故事遊程設計	<p>張學良舊居復舊 相關文史記錄展示 體驗幽禁歲月的將軍湯泉~清泉溫泉 張學良幽禁歲月體驗~上坪溪垂釣、吊橋閒情漫步</p>	
導覽主題	張學良住處遺址	張學良與趙四小姐之生活愛戀
		
	清泉溫泉~將軍湯	上坪溪垂釣
		

圖 1-5 「清泉·旅人·將軍湯」之張學良舊居

資料來源：白蘭部落(含清泉風景特定區)及周邊地區觀光遊憩整體規劃，新竹縣政府，96年7月

參、發展策略

一、加強國土保安

配合本計畫區災害潛勢區之基本圖套疊，進行土地使用適宜性分析，檢視本計畫區之土地使用計畫與限制發展等，並配合上坪溪整治計畫，調整河道用地範圍以及調整計畫分區，以落實國土復育及行動精神。

二、增進土地利用

- (一) 更新都市計畫圖，提升行政管理效率
- (二) 增修訂土地使用分區管制要點，活化土地多元利用

三、促進觀光發展

- (一) 新設旅客服務中心，e 化休閒資訊
- (二) 發揚原住民文化，落實觀光建設
- (三) 輔導民宿產業，提供優質住宿環境
- (四) 維護溫泉露頭，加強資源保育

肆、功能定位

據新竹縣綜合發展計畫，五峰鄉的發展定位為「泰雅族及賽夏族原住民自主的文化生活圈」、「山地有機休閒農業的示範基地」、「北台灣的重要生態保育基地及森林生態觀光發展區」及「進入雪霸國家公園的門戶及重要節點」。

本案遵循上位計畫指導原則，將清泉風景特定區定位為「自在悠閒之樂活部落」。

伍、課題分析

課題一：經 93 年 8 月艾利風災後，土壤流失嚴重，危害住民生命安全。

對策：

1. 為配合「清泉護岸土石流災害防治工程」案以整治上坪河流域，並經農委會推算上坪溪 50 年洪水頻率所需河道用地寬度為 95 公尺，故已調整部分分區用地為河道用地，並於 95 年 7 月發佈實施在案。
2. 加強區內防災計畫，提高防救災應變能力，與竹-11 水土保持特定區範

圍重疊之部分，儘量減少開發行為，以綠化復育環境為主。

課題二：觀光產業因風災受創嚴重，區內經濟萎靡不振。

對 策：

- 1.配合本縣觀光遊憩規劃，重新塑造清泉地區成為「雲端上的阿爾卑斯山·雪霸下的高原山村」。
- 2.依民宿管理辦法規定，風景特定區內得設置民宿，其經營規模需以客房數5間以下，且客房總樓地板面積150平方公尺以下為原則。但位於原住民保留地、經農業主管機關核發經營許可登記證之休閒農場、經農業主管機關劃定之休閒農業區、觀光地區、偏遠地區及離島地區之特色民宿，得以客房數15間以下，客房總樓地板面積200平方公尺以下之規模經營。有鑑於此，政府單位應建置民宿輔導機制，提供多元優質住宿場域，並以凝聚社區居民共識，共同營造悠閒樂活之渡假環境。

第三節 通盤檢討範圍與面積

壹、地理區位

五峰鄉位於新竹縣西南隅，為本縣第二大鄉，亦是本縣兩個山地鄉之一，境內同時具有泰雅與賽夏兩個族群文化。五峰鄉北與北埔鄉、竹東鎮、橫山鄉為界，東與尖石鄉為鄰，西與苗栗縣南庄鄉接壤，南鄰苗栗縣泰安鄉。鄉境內山巒起伏，幾無平地，地勢以東部與南部較高，最高者為東緣之霞喀羅大山，標高 2,233 公尺。本計畫區位於五峰鄉西南側，為鄉境內唯一都市計畫區，標高在 515 公尺至 755 公尺之間。

五峰鄉境內屬多山地區及森林地帶，土地肥沃，水源豐富，可種植高品質之農作物。鄉境內有清泉溫泉、五指山等風景名勝，更有檜木神木群、雪霸國家公園等遊樂區。竹 122 縣道為五峰鄉主要聯外幹道，路線往南經石鹿，穿越苗栗泰安鄉至台中縣和平鄉與台七甲省道銜接，往北經竹東鎮可與第二高速公路銜接；清泉位於竹 122 縣路南段，為前往觀霧及大霸尖山觀光旅遊必經之地，也是登山客前往石鹿古道的入口處。

參見圖 1-6 地理區位示意圖

貳、通盤檢討範圍與面積

本次通盤檢討範圍係以新竹縣五峰鄉「清泉風景特定區」為範圍，東以上坪溪以東約 200 公尺至 350 公尺山腹或山頂為界；西以竹 122 縣道以西約 40 公尺至 140 公尺山腹為界；南以上坪溪以南約 120 公尺之山頂為界；北以清泉三號吊橋西端以北約 400 公尺處為界，總計畫面積約 82 公頃（重製後計畫面積為 79.3830 公頃），行政轄區約為桃山村第 5、6、7、8、9、10、13、14、15、16、17 等鄰，共計 11 鄰。

參見圖 1-7 通盤檢討範圍示意圖。

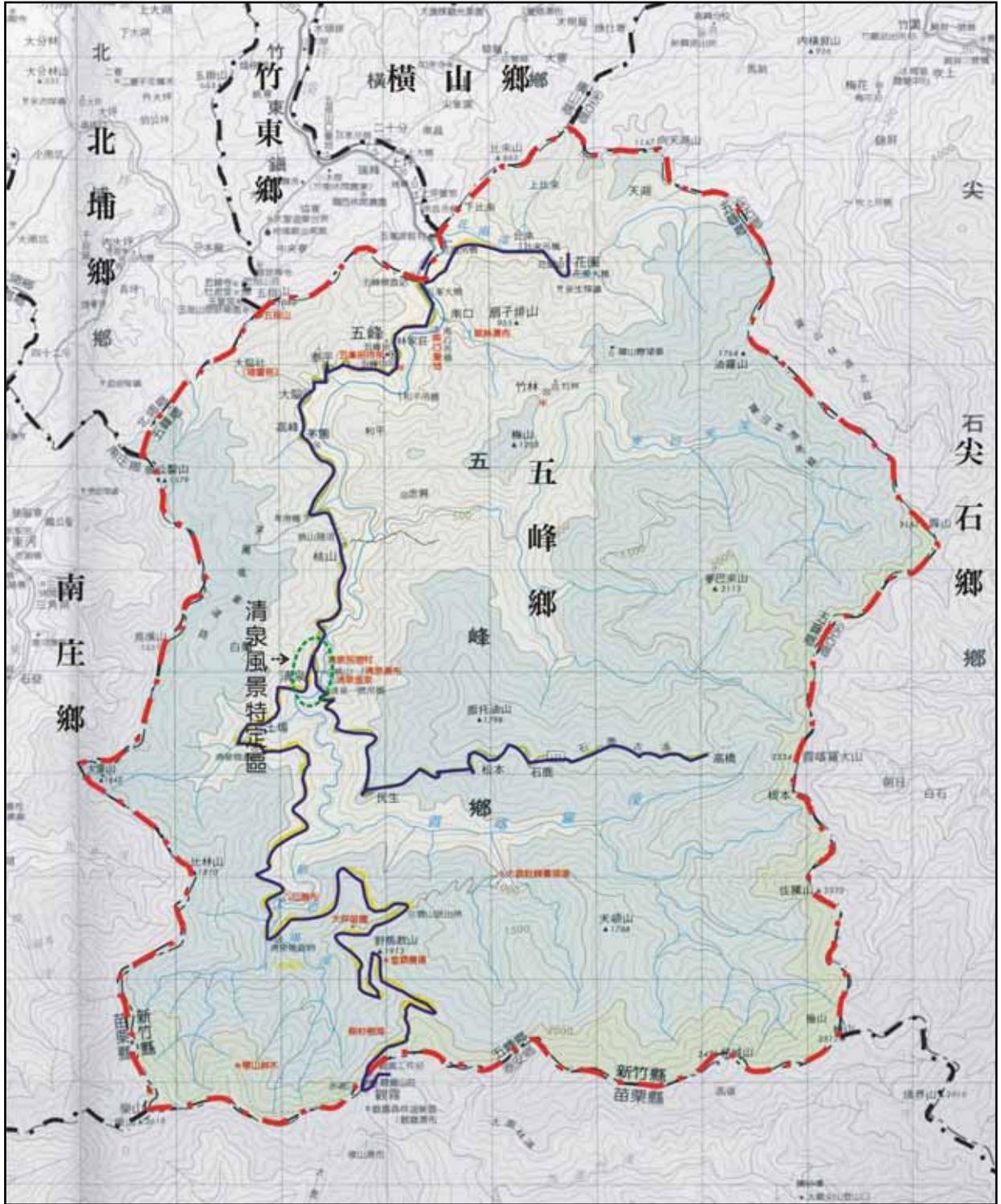


圖 1-6 地理區位示意圖

第二章 現行都市計畫概要

第一節 上位及相關計畫

本計畫區上位及相關計畫分別彙整如表 2-1 與表 2-2 所示。

表 2-1 上位計畫一覽表

計畫名稱	計畫內容	計畫功能
國土綜合開發計畫 (85年11月)	計畫目標年為民國100年，係以全台灣地區及金門、馬祖為規劃範圍，配合國家社會經濟發展，對人口、產業及公共設施在空間上作適當的配置，並對土地、天然資源分配預作規劃，是一目標性、政策性的長期發展綱要計畫。	<ol style="list-style-type: none">1.以中心都市作為鄰近地區的高層服務機制，提供完整性的公共設施服務網路。2.建設完善的道路系統及交通運輸網路，加強區域與外界聯絡體系。3.促進產業升級，吸引企業進駐，提供工作機會，振興地方經濟。4.妥善利用地方資源，發展地方特色產業。5.加強推動農村規劃，調整農業結構，發展精緻農業及休閒農業。6.加速生活圈內的基礎公共設施建設，以提高地方的公共設施品質。
台灣北部區域計畫第二次通盤檢討 (草案)	計畫目標年為民國110年，依循「國土綜合開發計畫」之架構，並配合國家政策與重大計畫將北部區域空間發展結構分為「西部都會發展軸」、「東部觀光發展軸」、「中央山脈保育軸」及「沿海觀光發保育區」。另分為六個功能發展區，新竹縣五峰鄉屬於山岳保育區，其發展構想包含「推動生態觀光」、「維護生態保育」並「尊重當地居民之利益」。	<ol style="list-style-type: none">1.改善山地、離島及觀光遊憩區聯外運輸系統及持續補貼措施，提昇偏遠地區交通服務水準。2.本計畫區屬於桃竹苗旅遊線，為沿台3線省道為主軸，接參山(獅頭山)國家風景區、雪霸公園等風景帶之旅遊線。3.觀光旅遊地區道路改善計畫、溫泉觀光整體開發計畫、觀光旅遊資訊服務網計畫及桃竹苗旅遊線規劃等，為民國94年至100年預定實施之北部觀光遊憩建設。

資料來源：本計畫彙整。

表 2-1 上位計畫一覽表 (續一)

計畫名稱	計畫內容	計畫功能
<p>新竹縣綜合發展計畫 (89年2月)</p>	<p>新竹縣未來的空間發展架構應朝向雙核心、4個區帶、6個發展軸的模式，於現有之高科技發展核心區(新竹科學園區及周邊地區)之外，以六家高鐵特定區計畫為核心，發展竹北地區為新竹都會區的副都市核心，其他外圍地區則可劃分為縱貫產業轉型帶、科技發展後勤帶、西濱陽光休閒帶、自然生態觀光帶，並以北台灣高科技走廊發展軸、竹北-湖口-新豐發展軸、竹北-新埔-關西發展軸、竹北-芎林-橫山-尖石發展軸、竹東-五峰發展軸、寶山-北埔-峨眉發展軸貫穿之。</p>	<p>1.五峰鄉發展定位為「泰雅族及賽夏族原住民自主的文化生活圈」、「山地有機休閒農業的示範基地」、「北台灣的重要生態保育基地及森林生態觀光發展區」及「進入雪霸國家公園的門戶及重要節點」。</p> <p>2.沿竹 122 縣道前往雪霸國家公園觀霧休憩區之重要據點，亦為新竹客運末站。</p> <p>3.部門發展計畫： (1) 產業部門：白蘭與花園有機休閒農業計畫、健全原住民鄉產銷計畫、清泉形象商圈計畫；(2) 土地使用部門計畫：天湖部落暨桃山危險家戶遷居計畫、桃山暨大隘水利工程建設計畫、原住民社區基礎建設計畫、簡易自來水系統設置計畫、原住民公共建築與文化建築獎勵營造計畫、原住民土地管理計畫、上坪溪河岸景觀工程計畫；(3) 交通部門計畫：五峰鄉主要道路系統建設計畫、偏遠社區基本生活交通運輸計畫、原住民鄉觀光大眾運輸系統計畫；(4) 觀光遊憩部門計畫：觀光導覽及原住民文化指標系統設置計畫、桃山隧道入口泰雅族精神象徵建設計畫、清泉大眾溫泉開發管理計畫、清泉溫泉整體開發計畫、五峰民宿示範計畫(5) 衛生醫療部門計畫：五峰衛生所擴建及衛生室整建計畫等。</p>
<p>新竹縣觀光整體發展綱要計畫(79年2月)</p>	<p>依循「台灣北部區域計畫」指導將新竹縣的觀光遊憩系統分為日常性遊憩系統與休閒性觀光遊憩系統，藉此建立新竹縣觀光遊憩資源特性，並透過整體性的規劃提出合理的安排與建議，供作細部規劃設計的準則。</p>	<p>1.五峰屬於「大霸尖山風景線」，觀光主體為高山景觀及賽夏族文化。</p> <p>2.五峰鄉為大霸尖山風景線的門戶，將來應發展賽夏族文物館、大隘矮靈祭、花園村導遊及苗圃村梯田。</p> <p>3.清泉為全縣唯一風景特定區，未來應發展溫泉及果菜展售中心。</p>
<p>新竹縣城鄉風貌整體發展綱要計畫(92年11月)</p>	<p>依循「一鄉鎮一特色」的發展願景，進行縣內8個鄉鎮景觀風貌資源總調查，以及後續之課題分析、風貌塑造及綱要計畫之擬定等作業。</p>	<p>1.提出五峰鄉風貌塑造應以「自然山林景觀風貌」呈現為重點，加上「清泉溫泉風景區」的吸引力，並搭配「原住民傳統歷史文化之風貌」共同發展。</p> <p>2.建議與鄰近之尖石鄉共同發展具有原住民文化氣息的「山林生態景觀風貌區」，並規劃良好之「生態景觀道路」及「山林古道」加以串聯發展，以成為生態旅遊或部落文化之旅中最具潛力之代表鄉。</p>

表 2-2 相關計畫一覽表

計畫名稱	主辦單位	計畫內容
雪霸國家公園計畫 (81年7月)	雪霸國家公園 管理處	雪霸國家公園計畫範圍在五峰鄉觀霧以南的少部份地區，將觀霧設為總管理處，清泉規劃為旅遊服務管理站，預計設立一般行政管理與旅遊服務中心、員工宿舍、停車轉運站等設施。
新竹縣五峰清泉溫泉供水系統及景觀美化等工程 (92年7月)	新竹縣政府	對本計畫區之溫泉區供水系統及景觀美化工程計畫，作初步規劃及探討，重新研擬空間配置計畫及環境改造計畫，以提升地區遊憩品質；並規劃更完善的溫泉管線配置，以利溫泉業者及民宿居民銜接管線之用，進而發展更為健全的溫泉觀光事業。
新竹縣五峰清泉風景特定區規劃設計 (92年8月)	新竹縣政府	依據地區發展的特性及現況，擬定風景區整體景觀改善計畫，另對於溫泉開發亦制定相關管理及維護計畫，預計總工程建設經費為1億9千萬元。
92年度新竹縣頭前溪流流域歷史人文資源調查與整體景觀規劃 (93年8月)	新竹縣政府	本計畫包括對頭前溪流流域內之自然環境、生態資源、原住民族群及客家族群等作調查研究，並提出區內重要景點的保育、開發、再利用等之規劃策略與構想及實質規劃設計，俾利地方政府編列預算與提出發展願景之參考依據。
新竹縣五峰鄉桃山村竹-11及竹-12土石流特定水土保持區劃定計畫長期水土保持計畫 (93年11月)	新竹縣政府	本土石流特定水土保持區為新竹縣編號NO.11之土石流潛勢溪流之集水區範圍，行政院農業委員會於91年10月7日公告本區為「土石流特定水土保持區」(發文字號：農授水保字第0911846199號)，並指定新竹縣政府為本土石流特定水土保持區管理機關，但涉及國有林班地部分，由行政院農委會林務局管理。 該計畫包含竹-11土石流特定水土保持區之整體規劃配置、分期分區處理計畫與管制事項等。
白蘭部落(含清泉風景特定區)及周邊地區觀光遊憩整體規劃 (96年7月)	新竹縣政府	本計畫主要規劃白蘭部落(含清泉風景特定區)及周邊遊憩帶之未來觀光發展方向與定位，整體建設及開發原住民部落休閒農業與溫泉資源，藉以提高部落產業經濟效益，促進五峰鄉觀光遊憩整體水平之提升。

資料來源：本計畫彙整。

第二節 發布實施經過

壹、計畫歷程

本府於 69 年 7 月委託前台灣省住宅及都市發展局擬定「清泉風景特定區計畫」，本計畫於 71 年 7 月 14 日經內政部核定後，並於同年 9 月 3 日發布實施。

「清泉風景特定區計畫」自 71 年 9 月發布實施迄今，因應都市發展需要，共辦理 1 次通盤檢討及 1 次個案變更；本次通盤檢討，因配合行政院八年八百億水患整治計畫，其辦理時程有時間上之緊迫，依新竹縣都市計畫委員會 95 年 4 月 12 日第 206 次會議決議先行抽案送交內政部審議，已於 95 年 6 月 30 日由新竹縣政府公告發佈實施。

表 2-3 清泉風景特定區計畫歷次通盤檢討暨個案變更一覽表

編號	計畫名稱	核定文號	發布實施文號
1	清泉風景特定區計畫	內政部 71 年 7 月 14 日台內營字第 102106 號	新竹縣政府 71 年 9 月 3 日府建都字第 75525 號
2	變更清泉風景特定區（設置雪霸國家公園管理服務中心）案	內政部 80 年 10 月 13 日台內營字第 828913 號	新竹縣政府 82 年 11 月 9 日府建都字第 111418 號
3	變更清泉風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案	內政部 90 年 3 月 19 日台內營字第 9004477 號	新竹縣政府 90 年 3 月 27 日府工都字第 29986 號
4	變更清泉風景特定區計畫（第二次通盤檢討）（變更內容第十七案-變更為河道用地）案	內政部 95 年 6 月 26 日內營第 0950803813 號	新竹縣政府 95 年 6 月 30 日府工都計字第 0950085774 號

資料來源：本計畫彙整。

註：變更清泉風景特定區計畫（第二次通盤檢討）（變更內容第十七案-變更為河道用地）案因配合行政院「八年八百億水患整治計畫」及為維護清泉居民生命財產安全與配合上坪溪整治工程進行，其辦理時程有時間上之緊迫，依新竹縣都市計畫委員會 95 年 4 月 12 日第 206 次會議決議先行抽案送交內政部審議，經內政部都市計畫委員會 95 年 5 月 30 日第 634 次會議審查通過，並於 95 年 6 月 30 日由新竹縣政府公告發佈實施。

第三節 現行計畫概述

清泉風景特定區計畫因計畫圖老舊，本府已於 94 年辦理計畫圖重製作業，且於 94 年 8 月 9 日之府工都字第 0940102609-B 號文所公告之比例尺一千分之一「清泉風景特定區計畫重製暨辦理第二次通盤檢討範圍圖」，依照重製圖重新量測之第一次通檢討後各項土地使用分區面積詳表 2-4 都市計畫圖重製前後土地面積對照表；此外，本計畫變 17 案以依 95 年 4 月 12 日新竹縣都市計畫委員會第 206 會議決議先行抽案辦理，故彙整變更計畫內容後，現行計畫各項土地使用分區面積詳表 2-5 現行清泉風景特定區計畫土地使用面積分配表。

壹、計畫範圍

清泉風景特定區位於新竹縣五峰鄉桃山村內，東以上坪溪以東約 200 公尺至 350 公尺山腹或山頂為界；西以竹 122 縣道以西約 40 公尺至 140 公尺山腹為界；南以上坪溪以南約 120 公尺之山頂為界；北以清泉三號吊橋西端以北約 400 公尺處為界，計畫面積約 79.3830 公頃，其行政轄區包含桃山村第 5、6、7、8、9、10、13、14、15、16 及 17 等鄰，共計 11 鄰。

貳、計畫年期

以民國 100 年為計畫目標年。

參、計畫人口

計畫人口為 2,000 人，居住淨密度約每公頃 600 人。

肆、土地使用計畫

現行計畫劃設住宅區、保護區、河川區、宗教專用區、山地文化區、眺望區及旅館區共約 45.7606 公頃，佔總面積約 57.65%。詳表 2-5 現行清泉風景特定區計畫土地使用面積分配表。

伍、公共設施計畫

現行計畫劃設機關用地 3 處、學校用地 1 處（桃山國小）、公園用地 1 處、兒童遊樂場用地 2 處、停車場用地 1 處（得兼供車站使用）、電信事業用地 1 處、大眾浴室用地 1 處、河道用地、堤防用地（寬度 10 公尺）、道路用地及人行步道共

約 31.48 公頃，佔總面積約 42.35%。詳表 2-6 現行清泉風景特定區計畫公共設施及遊憩分區明細表。

表 2-4 都市計畫圖重製前後土地使用面積對照表

項目	第一次通檢計畫面積(公頃)	重製後面積(公頃)	佔計畫面積比例(%)	增減面積(公頃)	
住宅區	3.31	3.0908	3.89	-0.2192	
保護區	44.07	41.9499	52.84	-2.1201	
河川區	0.44	0.4537	0.57	+0.0137	
宗教專用區	0.15	0.1521	0.19	+0.0021	
野餐區	0.06	0.0730	0.09	+0.0130	
山地文化區	0.50	0.4934	0.62	-0.0066	
眺望區	0.11	0.0840	0.11	-0.0260	
旅館區	1.88	1.9011	2.39	+0.0211	
小計	50.52	48.1980	60.70	-2.3220	
公共設施用地	機關用地	0.87	0.8742	1.10	+0.0042
	學校用地	0.93	0.9215	1.16	-0.0085
	公園用地	10.04	10.1103	12.74	+0.0703
	兒童遊樂場用地	0.23	0.2286	0.29	-0.0014
	停車場用地	1.39	1.4389	1.81	+0.0489
	電信事業用地	0.08	0.0592	0.07	-0.0208
	大眾浴室用地	0.19	0.1813	0.23	-0.0087
	河道用地	10.80	10.5173	13.26	-0.2827
	堤防用地	0.70	0.6871	0.87	-0.0129
	道路用地	4.92	4.8562	6.12	-0.0657
	人行步道用地	1.33	1.3104	1.65	-0.0177
	小計	31.48	31.1850	39.30	-0.2950
都市發展用地面積	37.49	36.9794	46.59	-0.5106	
計畫總面積	82.00	79.3830	100.00	-2.6170	

註 1：本表所列重製後各項用地計畫面積係由比例尺一千分之一都市計畫重製圖量取，並作為本次通盤檢討之依據；而現行計畫面積係依據變更清泉風景特定區計畫（第一次通盤檢討）書（民國 90 年 1 月）所載之各項用地面積。

註 2：都市發展用地面積即扣除保護區及河川區後計算之面積。

註 3：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2-5 現行清泉風景特定區計畫土地使用面積分配表

項目		重製後 面積 (公頃)	面積增減 (河道用地變 更案)(公頃)	現行計畫 面積(公頃)	佔都市發展用 地面積比例 (%)	估計畫總面積 比例(%)
土 地 使 用 分 區	住宅區	3.0908	0.0000	3.0908	8.15	3.89
	保護區	41.9499	-0.9618	40.9881	-	51.63
	河川區	0.4537	0.0000	0.4537	-	0.57
	宗教專用區	0.1521	0.0000	0.1521	0.40	0.19
	野餐區	0.0730	-0.0730	0.0000	0.00	0.00
	山地文化區	0.4934	-0.0773	0.4161	1.10	0.52
	眺望區	0.0840	-0.0229	0.0611	0.16	0.08
	旅館區	1.9011	-1.3024	0.5987	1.58	0.75
	小計	48.1980	-2.4374	45.7606	-	57.65
公 共 設 施 用 地	機關用地	0.8742	0.0000	0.8742	2.30	1.10
	學校用地	0.9215	0.0000	0.9215	2.43	1.16
	公園用地	10.1103	-0.1676	9.9427	26.21	12.52
	兒童遊樂場用地	0.2286	0.0000	0.2286	0.60	0.29
	停車場用地	1.4389	-0.9709	0.4680	1.23	0.59
	電信事業用地	0.0592	0.0000	0.0592	0.16	0.07
	大眾浴室用地	0.1813	-0.0099	0.1714	0.45	0.22
	河道用地	10.5173	4.2206	14.7379	38.84	18.57
	河道用地兼作道 路使用	0.0000	0.0548	0.0548	0.14	0.07
	堤防用地	0.6871	-0.6830	0.0041	0.01	0.01
	道路用地	4.8562	-0.0066	4.8496	12.78	6.11
	人行步道用地	1.3104	0.0000	1.3104	3.45	1.65
	小計	31.1850	2.4374	33.6224	88.62	42.35
都市發展用地面積		36.9794	-	37.9412	100.00	47.80
計畫總面積		79.3830	-	79.3830	-	100.00

註 1：本表所列面積係依據變更清泉風景特定區計畫（第二次通盤檢討）（變更內容第十七案 變更為河道
用地）案（95 年 6 月）所載之各項用地面積。

註 2：都市發展用地面積即扣除保護區及河川區後計算之面積。

註 3：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖 2-1 現行清泉風景特定區都市計畫示意圖

表 2-6 現行清泉風景特定區計畫公共設施及遊憩分區明細表

單位：公頃

項目		面積	說明	備註	
公共設施用地	機關用地	機一	0.0825	停車場內	供派出所、衛生室、村里活動中心使用
		機二	0.6522	一號吊橋西側	供雪霸國家公園管理服務中心之辦公廳舍使用
		機三	0.1395	一號吊橋東側	供村里辦公室使用
		小計	0.8742	—	—
	學校用地		0.9215	停車場東側	桃山國小
	公園用地		9.9427	三號吊橋東側	—
	兒童遊樂場用地	兒一	0.0945	計畫區西北側	—
		兒二	0.1341	二號吊橋西側	—
		小計	0.2286	—	—
	停車場用地		0.4680	山地文化區南側	停車場得兼車站使用
	電信事業用地		0.0592	計畫區東北側	因應未來該區之電信需求而劃設
	大眾浴室用地		0.1714	學校用地南側	—
	河道用地		14.7379	計畫區中間	—
	河道用地兼作道路使用		0.0548		
	堤防用地		0.0041	上坪溪西側	—
	道路用地		4.8496	—	—
人行步道用地		1.3104			
山地文化區		0.4161	上坪溪西岸㊦號道路旁	—	
遊憩分區	眺望區	望一	0.0244	計畫區南端㊦號道路旁	—
		望三	0.0177	三號吊橋西端㊦號道路旁	—
		望四	0.0190	計畫區北端㊦號道路旁	—
		小計	0.0611	—	—
	旅館區	旅一	0.0897	一號吊橋東側	—
		旅二	0.0729	一號吊橋東側	—
		旅三	0.0205	清泉大橋東北側	—
		旅四	0.4156	清泉大橋東南側	—
		小計	0.5987	—	—

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

陸、交通系統計畫

一、聯外道路

⊖號道路北通竹東，南往大霸尖山，為本計畫區主要之聯外道路，計畫寬度15公尺。⊕號道路往南聯絡本鄉民生社區，計畫寬度8公尺。

二、區內道路

⊖、⊗、⊘、⊙、⊚、⊛號道路及⊜為計畫區內之出入道路。

三、道路用地

計畫區內之吊橋及住宅區間以4公尺人行步道相連接。

道路用地及人行步道面積總計為6.16公頃。

表 2-7 現行清泉風景特定區計畫道路編號明細表

單位：公尺

編號	起訖點或說明	寬度	長度	備註
⊖	計畫區北界至西南	15	1,250	
⊗	兒一用地南側至旅三	10	1,030	
⊘	望三至住宅區東北側	6	800	
⊙	清泉大橋至機二用地	8	110	
⊚	旅三至學校用地東側	8	320	
⊛	旅四至計畫區南側	8	1,260	
⊜	⊖號道路至宗教專用區	8	75	
八	機三用地東側	8	135	
人行步道用地	計畫區內	4	3,015	

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

第三章 計畫圖重製說明

本計畫都市計畫圖重製作業，主要係更新清泉風景特定區計畫於 71 年 9 月 3 日發布實施之比例尺一千分之一都市計畫圖，配合辦理特定區之地形全面重新測繪，將平面控制改採國際橫梅氏（UTM）二度分帶投影 TWD97 座標系統為準（現行都市計畫圖為地籍座標系統）；其次，將原計畫樁位以電腦輸入於地形圖整合成一體，展繪製作比例尺一千分之一新都市計畫圖及數值地形圖檔，作本次通盤檢討作業之基本圖。

壹、相關法令規定

一、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 41 條

都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖：

- 一、都市計畫經發布實施屆滿二十五年。
- 二、原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。
- 三、辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42 條

都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。

貳、重製展繪依據

一、現行計畫圖

比例尺一千分之一現行都市計畫圖及歷次通盤檢討、個案變更計畫書圖。

二、地形圖

新測比例尺一千分之一數值化地形圖，採國際橫梅氏（UTM）二度分帶投影 TWD97 座標系統。

三、樁位圖

本計畫區之樁位座標係採用地籍座標系統（TWD67 座標系統），為內政部土地重劃工程局依據本府 91 年 3 月 7 日府工都字第 0910024055 號文辦理的「新竹縣變更清泉風景特定區計畫（第一次通盤檢討）樁位測定工程」所測繪的比例尺一千分之一樁位成果圖。

該樁位測定工程除獲得比例尺一千分之一樁位成果圖外，尚包含導線成果圖（比例尺三千分之一）、樁位指示圖、樁位成果座標表（新測定）、樁位成果座標表（相關樁位）、導線成果座標表等。

四、地籍圖

五峰鄉桃山村的地籍圖為台灣光復後所完成的原住民保留地地籍測量圖，在內政部土地測量局所推動的「臺灣省圖解地籍圖數值化後續計畫」中，本縣竹東地政事務所開始辦理地籍圖數值化工作，並於 91 年完成五峰鄉桃山村數化地籍圖。

參、重製作業流程及處理原則

一、展繪都市計畫街廓線

（一）樁位展點

將都市計畫樁位圖圖檔展繪於新測比例尺一千分之一地形圖上。

（二）展繪都市計畫線

1. 依據現行計畫圖及歷次通盤檢討、個案變更相關書圖，繪製都市計畫圖。
2. 因原樁位座標系統與新測地形圖座標系統不同，故依新測地形圖上之實測樁位與展點樁位以點對點方式疊套，或比對已開闢之現況調整正確後，再將展點樁位轉繪於新測地形圖上並標示樁號，再依據樁位展繪計畫線。
3. 地籍圖套繪：將地籍圖與原計畫圖、樁位圖、展繪後新計畫圖套疊比對，以供「都市計畫圖轉繪疑義會議」討論之用。
4. 樁位校核：依據都市計畫套繪成果辦理樁位校核作業，檢核樁位、地籍分割線等資料與都市計畫核定圖之差異，並參酌地形、地物或形狀、街廓大小等，將差異明顯不符之原計畫線轉繪於新計畫圖上，並製作相關圖、表提疑義案。
5. 現場勘查：展繪之計畫線，若發現與地形圖上所測繪之現況（建物、道路等）不符者，至現場勘查予以瞭解，若屬測量偏差即修測改正，若為其他原因，則製作圖、表提疑義案。

二、重製疑義處理

承續樁位校核成果，研擬都市計畫圖重製疑義圖、表。

三、召開「都市計畫圖轉繪疑義會議」

召開「都市計畫圖轉繪疑義會議」，邀集相關單位就重製疑義之相關問題處理原則與方式進行研商並作成決議，以供計畫圖展繪及未來辦理都市計畫通盤檢討變更之依據。

本計畫都市計畫圖重製作業經本府於 94 年 5 月 4 日邀集相關單位召開「都市計畫圖轉繪疑義會議」，並於會中獲致具體決議，嗣經本府 94 年 6 月 1 日府工都字第 0940074179 號文「變更清泉風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案都市計畫圖轉繪疑義會議（第一次會議）」會議紀錄函送在案。

四、成果製作、新舊圖暨第二次通盤檢討公告

依據「變更清泉風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案都市計畫圖轉繪疑義會議（第一次會議）」會議紀錄之決議內容進行必要之圖面調整與修正，製成重製後都市計畫圖及重製成果之各項圖冊，並將重製後都市計畫圖與原計畫圖一併公告週知。

本府於 94 年 8 月 9 日（新竹縣政府府工都字第 0940102609-A 號與府工都字第 0940102609-B 號文）公告辦理「變更清泉風景特定區計畫（第二次通盤檢討）」案，公開徵求公民或團體意見，並將比例尺一千分之一「變更清泉風景特定區計畫（第一次通盤檢討）圖」與比例尺一千分之一「清泉風景特定區計畫重製暨辦理第二次通盤檢討範圍圖」一併公告，公告期間自 94 年 8 月 12 日至 94 年 9 月 10 日止，計 30 天。

肆、重製成果

本次都市計畫圖重製成果，係依地籍圖與原計畫圖、樁位圖展繪後套疊於新計畫圖，且其面積計算均係以電腦核算，故而雖住宅區面積減少 0.2192 公頃惟其係依地籍圖套疊轉繪對民眾權益應不影響，故而作為本次通盤檢討之計畫圖依據。

第四章 發展現況分析及發展預測

第一節 自然環境

壹、地形地勢及地質

本計畫區為一標準河谷地形，東側為民都有山（標高 1,788 公尺）、西側有鳥嘴山（標高 1,550 公尺）環抱。區內以東側山區地勢最高，海拔約 750 公尺，向上坪溪河谷谷地（海拔約 540 公尺）逐漸降低，地勢十分陡峭。河谷兩側則有坡度較平緩的台地零星分佈。

由圖 4-1 坡度分析圖顯示，區內土地除道路及河道用地外，坡度在四級坡以上的土地佔大部分，可供發展的土地則零星分布在計畫區中。地勢則以標高 550 至 600 公尺土地之比例最高。

表 4-1 地貌分析表

標高（公尺）	面積（公頃）	百分比（%）（1）	百分比（%）（2）
550 以下	14.87	18.14	21.05
550~600	29.20	35.61	41.33
600~650	16.70	20.37	23.64
650~700	7.76	9.46	10.98
700 以上	2.12	2.58	3.00
河川	11.35	13.84	—
總計	82.00	100.00	100.00

資料來源：新竹縣五峰清泉風景特定區規劃設計，新竹縣政府，92 年 8 月。

註 1：表內面積為重製前之計畫面積。

註 2：百分比（2）為不含河川面積之比例。

依工業技術研究院能源與資源研究所「台灣省重要都會地質資料庫調查報告」，本計畫區之地層、岩性以上坪溪為分水嶺，分為不同性質之地質岩質，上坪溪以西山坡地屬中新世之木山層；上坪溪以東山坡地以清泉三號吊橋為分界，吊橋以北屬現代世河階台地地層，吊橋以南屬中新世木山層。

地質主要以砂岩、頁岩為主，地層極易崩裂而形成斷崖，未來應不宜大規模破壞原有地貌，以免引發地質災害。詳如圖 4-2 地質分析圖。

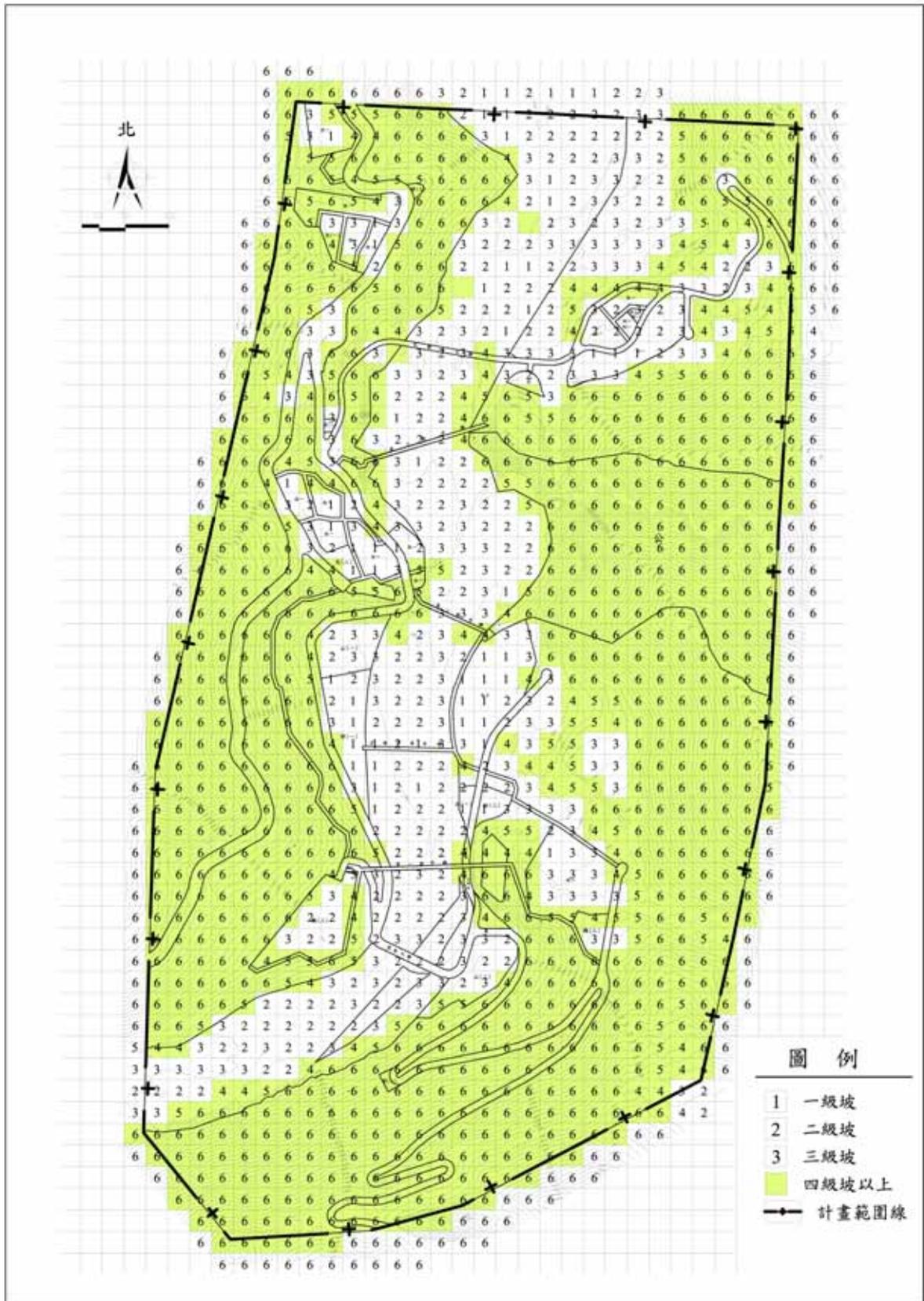


圖 4-1 坡度分析圖

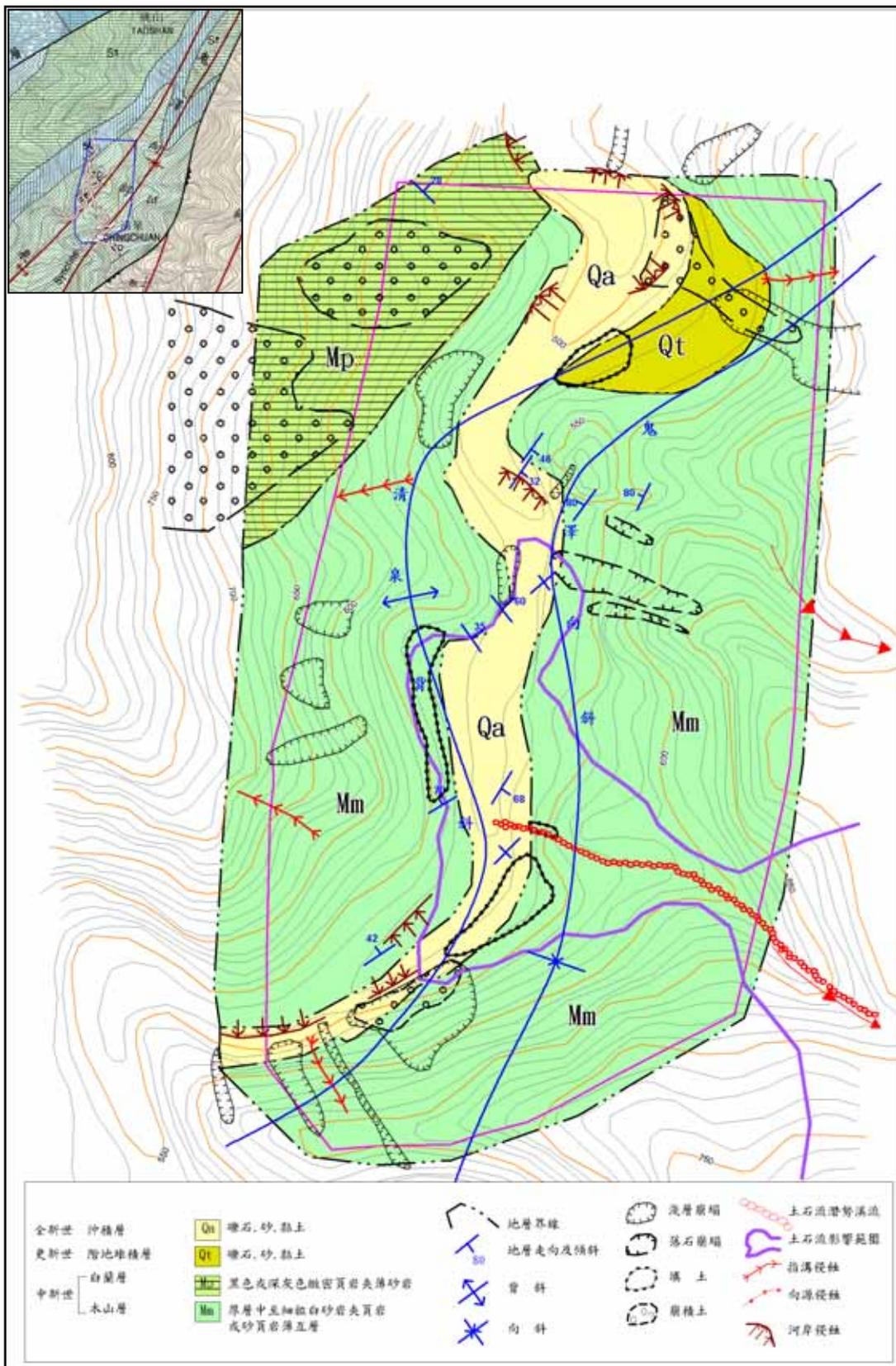


圖 4-2 地質分析圖

資料來源：清泉風景特定區環境地質專案，工業技術研究院能源與資源研究所，96年9月

貳、氣候及降雨量

本計畫區氣候屬於山區型氣候，因地勢較高（標高在 500 至 750 公尺間），與平地氣溫差別甚大。年平均溫度攝氏 17.4 度，僅 5-9 月平均溫度超過 20 度，以 7 月最高。1 月平均溫最低，約攝氏 6.8 度。

因處山區，終年濕潤，地區年平均降雨量約 2,717.5 公釐，全年均有可觀之降雨，夏季常有雷陣雨，日平均雨量以 8 月份最高（431.9 公釐），11 月份最低（42.3 公釐），雨量變化差異甚大。平均降雨日數約 155.2 日，以 8 月的降雨日數最多，11 月最少。

參、水文

上坪溪由南向北貫穿本計畫區中央，為境內唯一主要河川。位於上坪溪東側民宿區及桃山國小附近的野溪，為新竹縣編號 11 之土石流危險溪流，其上游集水區地勢高聳，集水面積約 81.90 公頃。

本計畫區內離清泉三號吊橋北側約 30 公尺處，有一瀑布，為清泉瀑布，為本計畫區主要景觀資源之一。

肆、溫泉

清泉溫泉位在桃山村處高山幽谷，水質澄清，故稱清泉，為著名的溫泉鄉。清泉溫泉泉質係屬弱鹼（中性）性碳酸氫鈉泉，PH 值為 8，無色、無臭，全省罕見。泉溫約攝氏 48 度，氫離子濃度約為 8 度。依據台灣省重要溫泉調查報告（77 年），泉量估計為每分鐘 120 公升。

另外根據 92 年經濟部水利署年報指出，行政院「溫泉開發管理利用方案」將本計畫區列為全省「改善整建溫泉區」，根據其調查研究估計清泉溫泉區涵蓋面積為 0.6 百萬平方公尺（ 10^6 m^2 ），估計熱水儲集層厚度為 500 公尺，有效孔隙率為 5%。採入滲量與有效集水面積法估計，本區的溫泉水年可使用量為 86~158 萬立方公尺，平均日可用量為 2.3~4.3 千立方公尺，目前年耗用量約為 4 萬立方公尺（以當地溫泉水湧出量為基準）。

伍、動植物

本計畫區自然植物植被有混生林、人造林及禾草區。人造林以針葉樹林的柳杉、台灣杉及竹類的孟宗竹、烏竹及桂竹為主。混生林在未被破壞地區有大葉楠、瑞芳楠、白榕、黃杞、山黃麻等；在開墾後之廢耕地有白匏子、血桐、克蘭樹等，

灌木主要有紫珠纓丹、刺茄、月桃等。禾草區主要在溪旁沙洲。另據當地居民口述，本區西側山麓（停車場）原有螢火蟲，夜景甚為優美，上坪溪西岸旅館區對側原亦有白鷺鷥群聚，惟因遊客之活動破壞，現況已不復見。在清泉河谷的動物資源，據研究調查資料則有赤腹松鼠、白鼻心、穿山甲、大赤鼯鼠、台灣野豬、台灣獼猴、松雀鷹、樹鵲、雕頭鷹、朱鷗等多種稀有保育動物出沒。

陸、環境敏感地分析

本計畫區多屬陡峻之山坡地，地質則為易崩落之砂岩、頁岩，未來開發應參酌相關地質調查資料，避免於地質敏感區從事建築開發。尤其，行政院農業委員會水土保持局於 91 年 10 月 7 日公告（發文字號：農授水保字第 0911846199 號）劃定新竹縣五峰鄉桃山村地區編號 11 之野溪上游為「土石流危險溪流」，共計 83.49 公頃土地劃為土石流特定水土保持區，屬土石流危險溪流之發生區、流動區及淤積區（其中約有 12.86 公頃土地位於本計畫區內）。由於該區之平均坡度為 58.49%，且坡度分級主要為五級坡與六級坡，共占 85.43%，坡度相當陡峭，因此每遇颱風、豪雨來襲，往往容易形成土石流災害，對下游之清泉一號吊橋、產業道路、竹 122 縣道及桃山國小等公共設施及部落民眾生命財產可能再度造成嚴重威脅。

據農委會水土保持局所劃定之土石流特定水土保持區中，清泉風景特定區部分土地位於竹-11 之土石流特定水土保持區範圍內，其區位詳如圖 4-3，而相關說明詳如表 4-2 所示。

因此，本計畫範圍內部分地區被劃設為土石流水土保持區範圍，在水土保持區計畫尚未廢止之前，仍屬於地質不穩定區域，仍不可採大規模土地利用開發。

根據竹-11 土石流特定水土保持區計畫，本區現皆除為配合風景特定區整體景觀與綠美化外，其發展方針如下所示。

- （一）位於「竹-11 土石流特定水土保持區」特定水土保持範圍內之土地使用應維持原計畫或配合防（救）災計畫變更為適當分區。
- （二）位於「竹-11 土石流特定水土保持區」特定水土保持範圍內之土地使用，除得以從來合法之使用外，禁止申請建築。
- （三）本計畫之保護區面積比例達 56%，應繼續護持國土，不以居住使用目的變更分區。

表 4-2 竹-11 土石流特定水土保持區國土復育計畫內容

項目	說明
面積	83.49 公頃(計畫區內 12.86 公頃)
公告日期	91 年 10 月 7 日
主辦機關	行政院農委會水保局
管理機關	新竹縣政府
土地使用限制	<p>一、特定水土保持區內土地得以從來合法之使用。</p> <p>二、禁止水土保持法第 8 條第 1 項第 3 款至第 5 款所列之經營、使用行為，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>三、經設置為保護帶之土地應依法定林木造林及維持自然林木或植生覆蓋。</p>
計畫執行與廢止	<p>一、依據水土保持法第 18 條，特定水土保持區應由管理機關擬定長期水土保持計畫，報請直轄市主管機關層轉或逕請中央主管機關核定實施之。</p> <p>二、長期水土保持計畫，每五年應通盤檢討一次，並得視實際需要變更之；遇有特殊需要，並得隨時報請直轄市主管機關層轉或逕請中央主管機關核准變更之。</p>

資料來源：本計畫彙整。

另外，有關本計畫區的環境敏感地歸納分析如下：

表 4-3 環境敏感地分析表

分 類	說 明
斷層	本計畫區內並無斷層經過，於計畫區外約 1~2 公里處有羅山斷層及桃山斷層。
向斜及背斜	於上坪溪河谷內有一南北走向的鬼澤向斜；於計畫區西側山坡地有呈南北走向的清泉背斜經過。
河岸侵蝕	沿上坪溪河谷兩側河岸侵蝕，每遇颱風季節溪水挾帶大量土石流時受災嚴重。經實地勘查，停車場旁堤防用地、上坪溪東岸學校用地及沿岸兩側旅館區土地受沖蝕破壞，吊橋橋基亦受侵蝕損毀。
指溝侵蝕	河谷西側山坡地之機關用地與旅館區間有潛在指溝侵蝕現象。
填土區	本計畫區之山地文化區及停車場用地為填土區。
崩塌地	民都有部落崩塌地高差約 200 公尺，崩塌面積約 6.6 公頃，約有 30 萬立方公尺土方崩落。 西側山區沿竹 122 縣道兩側有多處崩塌地潛在區，民都有大橋頭處（西側）亦有一崩塌地。
土石流	桃山國小與露營區、旅館區間的編號竹-11 號野溪有土石流發生，已被公告劃定為土石流特定水土保持區，公告範圍含蓋本計畫區大部分河岸兩岸平緩台地。

資料來源：1.新竹縣五峰清泉風景特定區規劃設計，新竹縣政府，92 年 8 月。

2.艾莉颱風災後五峰鄉桃山村土場及清泉部落土石災害調查分析與對策規劃，行政院農業委員會水土保持局，93 年 12 月。

3.新竹縣五峰鄉桃山村竹-11 及竹-12 土石流特定水土保持區劃定計畫長期水土保持計畫，新竹縣政府，93 年 11 月。

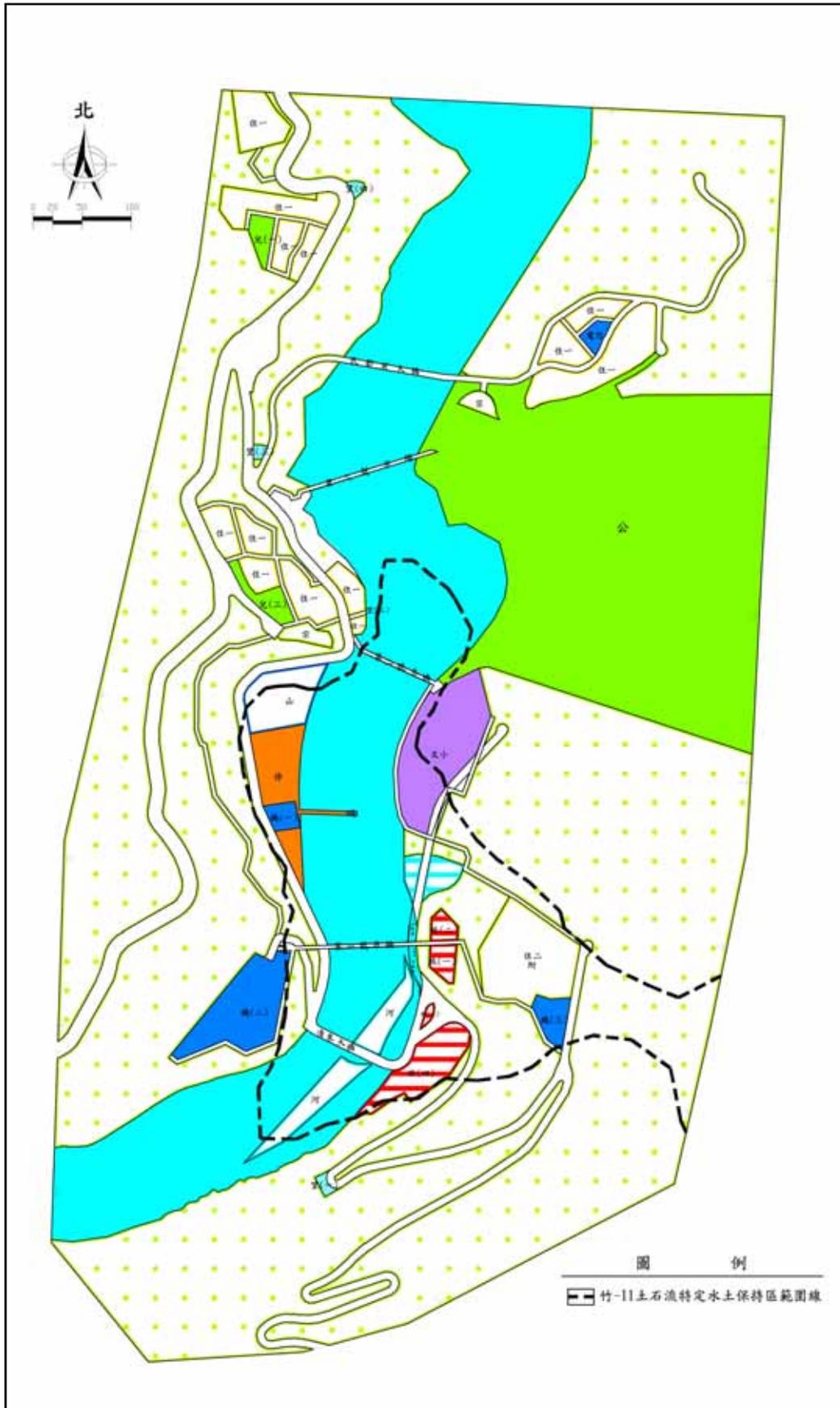
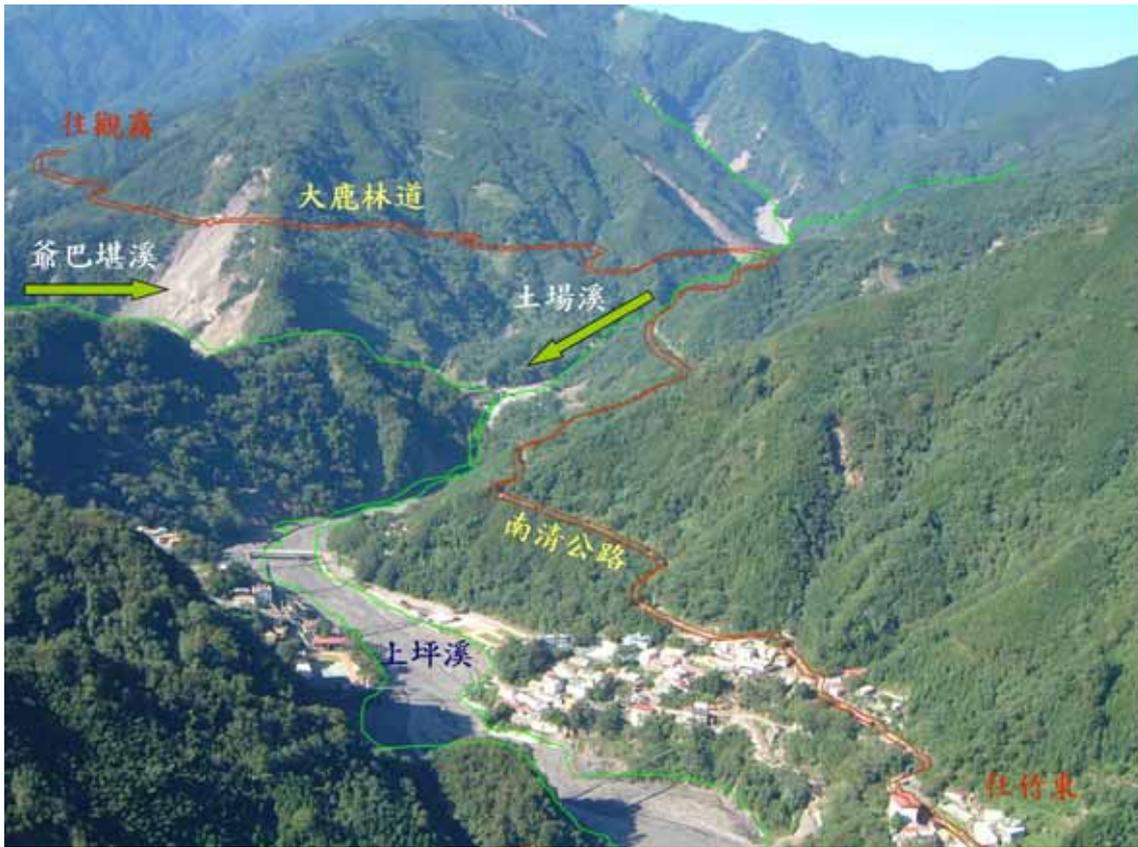


圖 4-3 竹-11 土石流特定水土保持區區位示意圖



清泉風景特定區鳥瞰示意圖



艾莉風災前清泉溫泉



艾莉風災前清泉大橋



艾莉風災後-民都有部落



艾莉風災後-清泉部落

圖 4-4 艾莉風災前後-清泉風景特定區示意照片

資料來源：行政院農業委員會水土保持局、工業技術研究院能源與資源研究所

第二節 歷史人文

壹、發展沿革

五峰鄉轄內原為賽夏族與泰雅族原住民耕獵之場所。賽夏族為原住民人數最少之一族，泰雅族為原住民人數最眾之一族。境內山巒起伏，綿延不斷，有一山稱五指山，屹立雲霄，風景優美，遠眺形如五指，故名五峰，稱之五峰鄉。

五峰鄉於清朝時隸屬於大嵙崁撫墾局五指山分局。日據時期，實施理番政策，為特殊行政區域，由警察機關治理業務，先劃屬為台北縣新竹支廳五指山撫墾署，後劃為新竹縣五指山撫墾署，最後改隸新竹縣樹杞林支廳番界。台灣光復後，先稱新竹縣東區，後又改為新竹縣新峰區，至 35 年始改稱五峰鄉。劃分為四個村，分別為大隘村、桃山村、花園村及竹林村，鄉公所設立於大隘村。

清泉風景特定區隸屬五峰鄉桃山村，清朝時代稱「烏來」，亦即瀑布之意，日據時代名「井上」。境內有一溫泉，稱清泉溫泉，泉色清白，含碳酸鈣質，泉溫約攝氏 70 度，適宜養病，如皮膚病、婦人病及胃病等，據云此一特質為其他溫泉所無，為本計畫區最重要的資源之一。

貳、人文環境

一、三毛故居

三毛，原名陳平，因喜愛清泉的山靈毓秀，於 72 年至 75 年間在清泉第一號吊橋東側向彭姓原住民租賃一座紅磚屋，作為尋找寫作的靈感所在，不過三毛不曾在租處一天，反而出租給友人，所得租金悉數奉獻給當地教會，自己則居住在清泉天主堂。常以小人物自居的三毛，在清泉停留期間譯作美籍丁松青神父作品「清泉故事」，該書為描述在清泉純樸的山居歲月中，所發生的山地部落風土民情感人事蹟。(資料來源：新竹縣城鄉風貌整體發展綱要計畫，新竹縣政府，92 年 11 月)

二、張學良

張學良，字漢卿，別號毅庵，因西安事變後，張學良被判刑有期徒刑十年，卻遭到長達 55 年的軟禁。清泉亦是幽禁張學良先生及趙一荻女士數年的地點之一，現址曾重新搭建竹屋作為農產品展售區，但自艾莉風災後前往清泉的旅客減少許多，鄉公所已經把毀壞的竹屋拆除。(資料來源：新竹縣城鄉風貌整體發展綱要計畫，新竹縣政府，92 年 11 月)

三、泰雅族文化

泰雅族為台灣第二大原住民族群，本鄉泰雅族屬馬卡那奇系統，傳說源於巨石裂岩所生，而賽夏族人口四千餘人，為台灣人口最少之原住民族群，介於泰雅與漢人之間，漢化較深，分佈於本鄉的大隘、花園村，屬於鵝公髻山與橫屏背山北麓之北賽夏族。泰雅與賽夏為台灣原住民中具有紋面（黥面）文化、織布文化及祖靈祭拜等文化特徵之族群，也是較早移入之原住民族群。根據史載及戶政機關統計，桃山村居民以泰雅族原住民族群為主，其中清泉地區居民幾乎全是泰雅原住民，為桃山村境內最大的泰雅族聚落。

（一）黥面文化

黥面文化為泰雅族重要文化特質，就是將花紋刺在臉上的意思，代表生命的表徵，是一種尊榮、能力、成熟之象徵，傳統泰雅族人大約在 5 至 15 歲左右必須完成紋面禮俗，男子必須在戰場、狩獵時有英勇的表現，才可以在額頭及下巴刺青，女子需有姣好面貌及織布本領才可紋面。

（二）手工藝

麻紡織工藝為泰雅族最重要之手工藝，為家庭式自給自足型，以前泰雅少女出嫁前一定要學會織布，善於織布的婦女會受到族人的尊敬，織品以小幅長條狀麻布的刺繡最為精緻，色彩以綠、白、黃和藍相間為主，編織工藝品則為男性之專業，泰雅男子從 12 歲就開始學編織。

（三）祖靈祭

祖靈祭也稱為豐收祭，傳統舉行祖靈祭之季節為小米收割以後（約 7 月），由頭目或長老開會商議時間，全族男子都要參加，在天未亮前到達祭場，每人手持竹棒，上面插有年糕、豬肉，為奉獻祖靈之供品，祖靈祭供品不能帶回部落，必須在祭祀時吃完，沿途回家時要越過火堆，以示與祖靈分隔。

（四）狩獵

泰雅族人比較少飼養家畜，故多以狩獵為生，泰雅族人擅長狩獵，其製造陷阱的本領更是高明，早期泰雅族人外出狩獵時會選舉野獸棲息地附近，地勢險要及取水方便之平緩地搭建獵寮，提供獵人歇腳、準備獵具、存放食物及處理獵物之處所，現在狩獵已成為原住民懷舊式之活動。

第三節 人口發展

新竹縣五峰鄉共包含四個村，分別為大隘村、竹林村、花園村及桃山村，至 96 年底五峰鄉總計有 4,464 人、1,665 戶，而四個村中又以桃山村的戶數及人口數最多，桃山村共有 1,677 人、642 戶。參見表 4-4 桃山村歷年人口統計表。

由表 4-4 得知桃山村除 90 年及 94 年人口有增加外，其餘均呈現人口外流現象，年平均成長率為-0.50%，其中男性人數較女性人數多。

表 4-4 桃山村歷年人口統計表

年別	鄰數 (鄰)	戶數 (戶)	總人口 (人)	男 (人)	女 (人)	增加人口 數(人)	增加率 (%)	性比例 (%)
86	19	513	1,773	1,012	761	—	—	132.98
87	19	524	1,767	1,010	757	-6	-0.34	133.42
88	19	533	1,752	1,009	743	-15	-0.85	135.80
89	20	557	1,740	1,016	724	-12	-0.68	140.33
90	20	577	1,895	1,094	801	+155	8.91	136.58
91	20	586	1,813	1,062	751	-82	-4.33	141.41
92	20	595	1,787	1,034	753	-26	-1.43	137.32
93	20	619	1,753	1,011	742	-34	-1.90	136.25
94	20	644	1,778	1,009	769	+25	1.42	131.20
95	20	650	1,712	964	748	-66	-3.71	128.87
96	20	642	1,677	961	716	-35	-2.09	134.22
年平均 成長率	—	—	—	—	—	—	-0.50	—

註：89 年 7 月 1 日調整鄰別，桃山村從 19 鄰調整為 20 鄰。

資料來源：新竹縣五峰鄉戶政事務所。

另根據新竹縣五峰鄉公所建設課提供資料，得知清泉風景特定區範圍包含桃山村的 5、6、7、8、9、10、13、14、15、16 及 17 鄰，共 11 鄰，因此依據新竹縣五峰鄉戶政事務所的人口統計資料顯示至 97 年 6 月底止計畫區之人口總數為 853 人、戶數共 315 戶，其中平地原住民有 8 人、山地原住民有 780 人。

表 4-5 計畫區現況人口統計表

單位：戶、人

鄰別	合計				平地原住民				山地原住民			
	戶數	總人口	男	女	戶數	總人口	男	女	戶數	總人口	男	女
5	23	67	41	26	0	3	1	2	23	60	38	22
6	31	84	38	36	1	3	1	12	29	78	47	31
7	20	44	25	19	0	0	0	0	14	30	16	14
8	43	125	74	51	0	1	0	1	43	120	72	48
9	27	79	46	33	0	0	0	0	25	74	44	30
10	28	67	39	28	0	0	0	0	28	66	39	27
13	35	97	58	39	0	1	0	1	35	95	57	38
14	22	73	36	37	0	0	0	0	21	67	36	31
15	41	125	77	48	0	0	0	0	36	104	68	36
16	24	49	30	19	0	0	0	0	23	45	27	18
17	21	43	23	20	0	0	0	0	20	41	23	18
計畫區	315	853	487	356	1	8	2	6	297	780	467	313

資料來源：五峰鄉戶政事務所，97年6月底。

從下表得知戶量（每戶平均人口數）約為 2.71 人/戶；人口密度為 10.75 人/公頃；性比例為 136.80%。

表 4-6 計畫區現況人口組成表

項目	面積 (公頃)	戶數 (戶)	人口數(人)			戶量 (人/戶)	人口密度 (人/公頃)	性比例 (%)
			總人口	男	女			
計畫區	79.3830	315	853	487	356	2.71	10.75	136.80

資料來源：五峰鄉戶政事務所，97年6月底。

以桃山村現住人口年齡結構而言，幼年人口數比老年人口數略多，65歲以上的老年人口僅佔總人口數的 9.66%，現住原住民人口年齡結構亦呈現幼年人口數較老年人口數多之現象，且 65歲以上的老年人口佔總人口數的 8.33%，其並係因原住民老人平均餘命低於台灣平均水準所致。爰此，本計畫區之扶養率僅有 37.16%，看起來像是人口年輕化的鄉鎮，其實背後反映的卻是衛生醫療與環境不足下生存的危機。

表 4-7 桃山村現況人口年齡結構表

單位：人、%

項目	現住人口數							扶養率
	總計	0-14 歲		15-64 歲		65 歲以上		
		人口數	比例	人口數	比例	人口數	比例	
計	1,635	285	17.43	1,192	72.91	158	9.66	37.16
男	938	155	16.52	709	75.59	74	7.89	
女	697	130	19.65	483	69.30	84	12.05	
項目	現住原住民人口數							扶養率
	總計	0-14 歲		15-64 歲		65 歲以上		
		人口數	比例	人口數	比例	人口數	比例	
計	1,429	275	19.24	1,035	72.43	119	8.33	38.07
男	831	151	18.17	630	75.81	50	6.02	
女	598	124	20.74	405	67.73	69	11.54	

資料來源：五峰鄉戶政事務所，97 年 6 月底。

據新竹縣五峰鄉桃山國小提供之資料得知，現況桃山國小亦附設托兒所，其中國小學生人數 96 年度共 104 人、附幼學生人數共 26 人、教室數 20 間、班級數 6 班、96 年度平均每班學生數約為 17.3 人，由於原住民將自己子女送入平地求學以致國小學生人數普遍產生驟減現象。

表 4-8 桃山國小學校歷年學生人數一覽表

單位：人

學年	幼稚園	國小部	國小部 每班平均學生數	學生總數
91	0	117	19.5	117
92	0	114	19.0	114
93	0	103	17.2	103
94	23	98	16.3	121
95	25	108	18.0	133
96	26	104	17.3	130

資料來源：新竹縣五峰鄉桃山國小。

第四節 觀光遊憩

壹、觀光遊憩系統

一、發展定位

新竹縣觀光發展依交通及地理位置，分為五大遊憩系統，五峰鄉隸屬於《竹東-五峰-清泉》之雪霸國家公園遊憩系統，觀光主體為高山景觀及賽夏族文化，其遊憩特性強調自然、生態與高山原民文化之觀光發展，將來應發展賽夏族文物館、大隘矮靈祭、花園村導遊及苗圃村梯田，做為大霸尖山風景線之門戶；而清泉為全縣唯一之風景特定區，未來觀光發展主題應以溫泉觀光、三毛、張學良人文史蹟及果菜展售中心為主。



圖 4-5 計畫區發展定位示意圖

資料來源：白蘭部落（含清泉風景特定區）及周邊地區觀光遊憩整體規劃，新竹縣政府，96年7月

二、計畫區內發展現況

本計畫區及其周邊觀光環境現況主要可分為自然資源、人文資源及遊憩設施，其內容詳如表 4-9 所述，另各觀光資源分布示意圖詳圖 4-6

表 4-9 清泉風景特定區及周邊環境資源彙整表

資 源		說 明	影 像
風景名勝	桃山瀑布	桃山瀑布源頭處水流湍急，水流向下湍流，激盪著岸邊石頭，水花濺出，配合週邊自然景觀與山巒美不勝收。	
	上坪溪水景	為清泉部落重要的水文資產，曾陪伴著三毛及張學良度過時日。上坪溪水質清澈，常見溪蝦優游，枯水期間可前往溪邊戲水。惟雨季時應特別注意水勢暴漲湍急之問題。	
	環山步道	清泉風景特定區東西兩側之山林各有設置步道，除了可連結部落間交通外，也可做為觀光賞景步道使用。	
溫泉設施	清泉溫泉泉質甚佳，屬中性碳酸泉，水療效果佳，可治療皮膚及腸胃炎各症。配合清泉溫泉週邊環境的自然清幽，常吸引遊客前來泡湯賞景。		
歷史人物	三毛的家	位於桃山村一號吊橋上方 50 公尺處，為一簡單傳統的紅磚平房，但視野極佳，可觀望清泉部落全景，目前仍保有完整樣貌，已成遊客前來清泉必遊之景點。	

表 4-9 清泉風景特定區及周邊環境資源彙整表 (續表)

資 源		說 明	影 像
歷史人物	張學良故居	張學良被軟禁時期亦常去一石洞內泡溫泉，但在缺乏維護下，此一泉源已流失。因張學良住所原改成農產展示中心，但因經費問題而閒置，目前在大水侵襲下消失，但其人物精神永遠留傳。	
文化資產	教堂(天主堂)	天主堂為本風景區最早最雄偉的建築，但受到葛樂禮颱風沖毀後遷移至現址。設置有清泉山莊提供登山者、遊客休憩使用。	
	桃山國小	舊址為白蘭部落製材工廠旁，後遷移至清泉部落。桃山國小不僅為當地孩童接受教育之場所，更是年度重要節日如祭典及舉行節慶(婚禮)活動的場所。	
原住民文化	民都有部落(山地木雕村)	在勞委會「永續就業工程計畫」協助下，成立「民都有田園部落雕刻班」，為文化學習場所，在指導下學習木雕、陶塑、圖騰、生活教學等技能，將原住民的傳承、生活器具等影像透過手工藝品表達出來，以延續及開創泰雅族的文化基礎。	

資料來源：白蘭部落(含清泉風景特定區)及周邊地區觀光遊憩整體規劃，新竹縣政府，96年7月

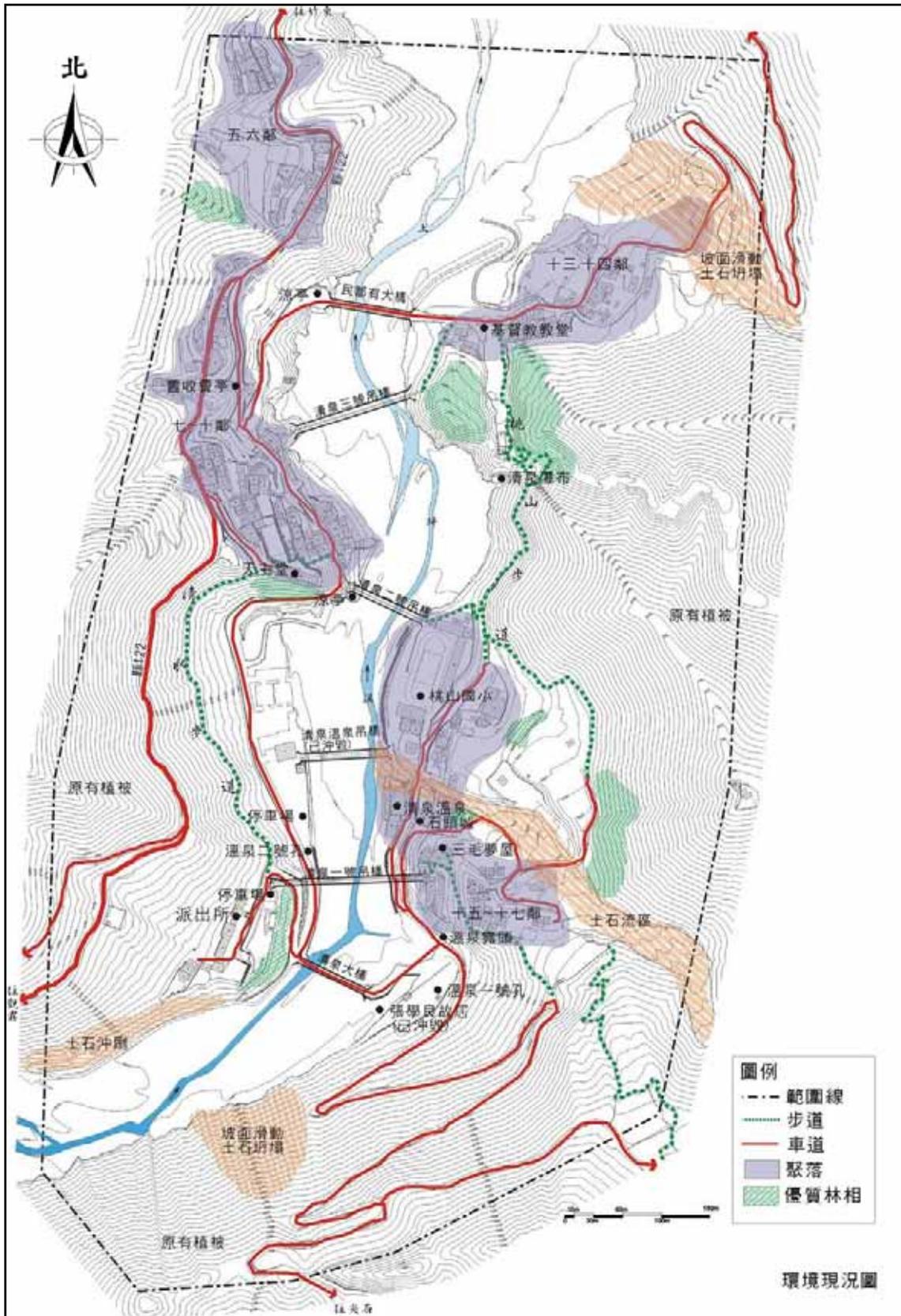


圖 4-6 計畫區觀光資源分佈示意圖

資料來源：白蘭部落（含清泉風景特定區）及周邊地區觀光遊憩整體規劃，新竹縣政府，96年7月

三、發展構想

(一) 構想分析

有關清泉風景特定區未來觀光發展構想，刻正由本府進行觀光遊憩整體規劃，本風景特定區之發展構想內容及示意圖詳表 4-10 及圖 4-7。

表 4-10 清泉風景特定區觀光發展構想

分區構想	說明
入口景觀區	<ul style="list-style-type: none">縣道 122 線為進入本計畫區之節點，建議營造原民部落與溫泉地區意象，以增加遊客印象與入口辨識度。可設置眺景平台，觀賞上坪溪與山林美景，以及對岸的桃山瀑布。
自然森林網	<ul style="list-style-type: none">設置有桃山步道與終年水量源源不絕之桃山瀑布，到此遊客可漫步其中，吸收大自然芬多精。
民都有部落	<ul style="list-style-type: none">在勞委會「永續就業工程計畫」協助下，成立「民都有田園部落雕刻班」，為文化學習場所，在指導下學習木雕、陶塑、圖騰、生活教學等技能，將原住民的傳承、生活器具等影像透過手工藝品表達出來，以延續及開創泰雅族的文化基礎。
原住民文化區(一)	<ul style="list-style-type: none">目前已規劃停車場，未來提供遊客服務諮詢及文化設施。
溫泉民宿區	<ul style="list-style-type: none">清泉地區有自然露頭景觀，因溫泉資源頗豐，已打鑿兩處溫泉井，並由鄉公所管理，目前已委託民間業者經營溫泉。溫泉為五峰清泉在觀光發展主題上之優勢，配合目前溫泉相關政策，未來可形成溫泉部落民宿區。三毛曾駐足於清泉，其住所可營造成三毛文學館，提供文人雅士前來體驗三毛心中的清泉風景。
原住民文化區(二)	<ul style="list-style-type: none">包括將軍湯景觀、美人步道、溫泉井以及張學良故居等人文史蹟文化園區之塑造。

資料來源：白蘭部落（含清泉風景特定區）及周邊地區觀光遊憩整體規劃，新竹縣政府，96 年 7 月

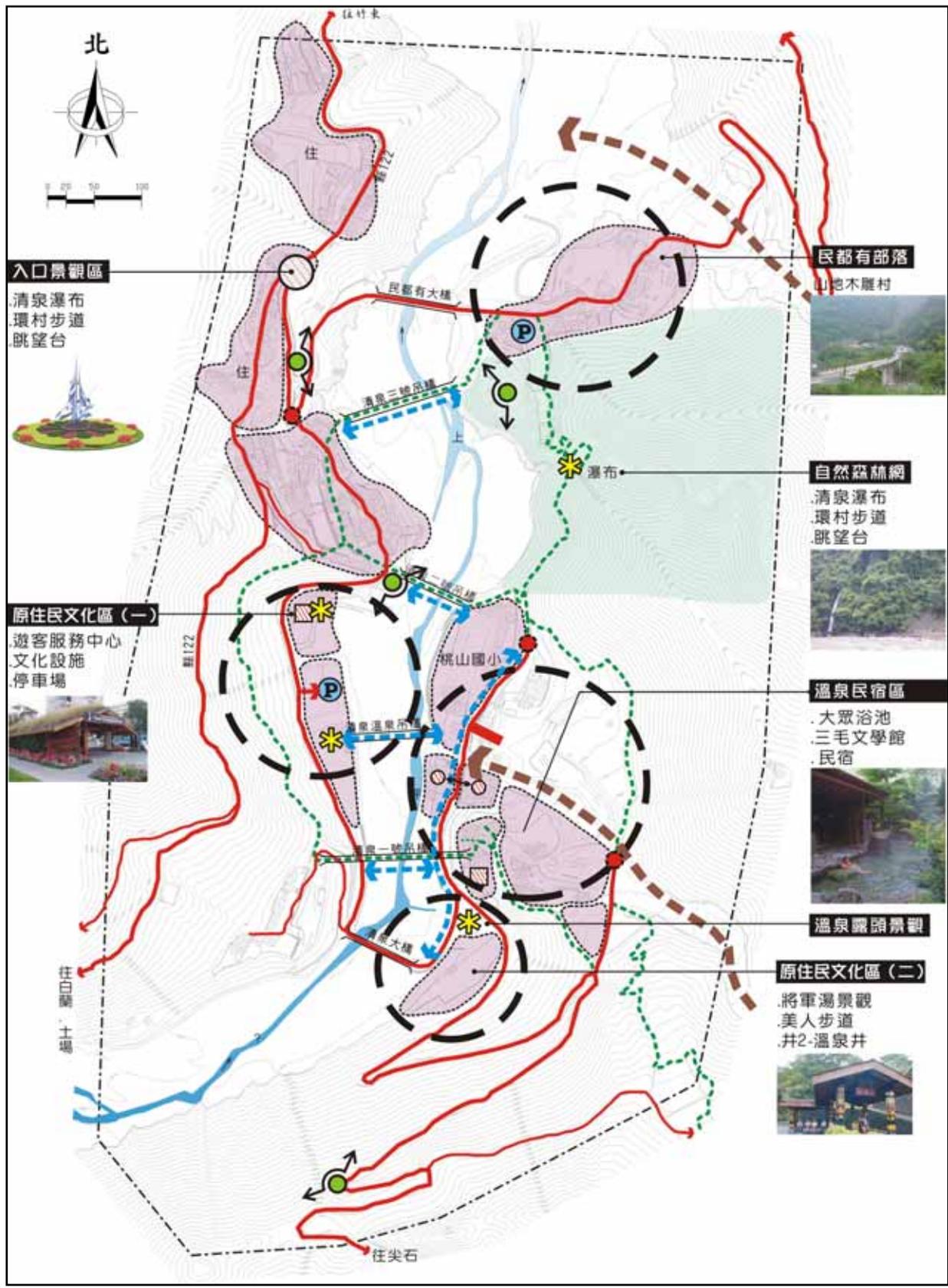


圖 4-7 觀光發展構想示意圖

資料來源：白蘭部落（含清泉風景特定區）及周邊地區觀光遊憩整體規劃，新竹縣政府，96年7月

(二) 課題分析與因應對策

依據「白蘭部落(含清泉風景特定區)及周邊地區觀光遊憩整體規劃」,清泉風景特定區觀光發展主要分為交通環境改善及環境景觀改善層面,其內容如下所述,並參圖 4-8。

1. 交通環境改善

(1) 坡面坍塌

評估坍塌情形與週邊環境影響,採不同處理方式,如:

- 生態工法自然植生方式恢復既有坡面。
- 若以安全考量,可採其他硬體工程強化坡面。



坡面固定工程示意圖

(2) 指標系統

- 髒亂點整理,以環境減量方式將隨意設置的招牌與指標整併。
- 於各動線節點設置指標牌,並於停留據點設置解說牌。



指標系統示意圖

(3) 護欄

- 護欄設計之考量在增加行車安全,故於落差高的坡面處設置護欄。
- 避免連續性護欄設置,以穿透性高、能與當地自然環境融合之材料設置護欄。



護欄設計示意圖

(4) 道路景觀--綠化與美化

- 聚落街之巷道鋪面可別於一般瀝青路面,可以其他鋪面材料配合地方元素營造,更能融入地方環境與人文。
- 對於不可避免之硬體設施,可施以原住民意象彩繪、貼面等等方式,塑造符合當地人文的空間。



道路景觀示意圖

- 為當地之生態考量,兩側植栽、植群應以原生樹種、草花為佳。

2.環境景觀改善

(1) 入口意象環境整理

清泉風景區目前已在 122 縣道 48.5K 處設置泰雅圖騰石雕，然而該據點缺乏管理，以致環境雜亂，私人業者廣告、指標牌違法豎立。本計畫基於「環境減量」之理念，以減法原則取代過去加法原則，嘗試減少環境中不佳之景觀設施，減少視覺景觀污染。塑造清新優質之遊憩環境。並以植栽與色彩沿道路岔口設置，以強化泰雅族傳統文化意象。



入口意象示意圖

(2) 閒置空間整理與利用

清泉風景區入口區有一座早期收費亭，現已荒廢未使用。本計畫建議重新利用此閒置空間，將其定位為清泉旅遊資訊解說站，利用原有收費亭設置導覽解說牌、旅遊資訊折頁提供點，地圖等，讓遊客可以獲得當地充裕的旅遊資訊。



閒置空間再利用示意圖

(3) 眺景點環境整理與形塑

依五峰清泉風景特定區之計畫內容，本計畫區設置四處眺望區，為配合觀光發展之需求，建議先形塑二處眺景點，改善舊式眺景點水泥預鑄涼亭之人工化特質，加入植栽元素，減少水泥量體之視覺衝擊，同時綠美化眺望區周遭環境。



景點環境形塑示意圖

(4) 環山步道系統整理維護

目前清泉風景區有兩大步道系統—桃山步道及清泉步道，兩大步道與區內動線、吊橋共同組合成為環山步道系統。兩大步道系統基礎設施已完成，但步道入口不明顯，遊憩導覽設施缺乏，加上步道本身缺乏維護，致使兩側雜草叢生，環境髒亂。該計畫建議改善步道入口，



步道系統示意圖

增設導覽解說設施、休憩設施，營造地方生活巷道，增加觀光遊憩機會。

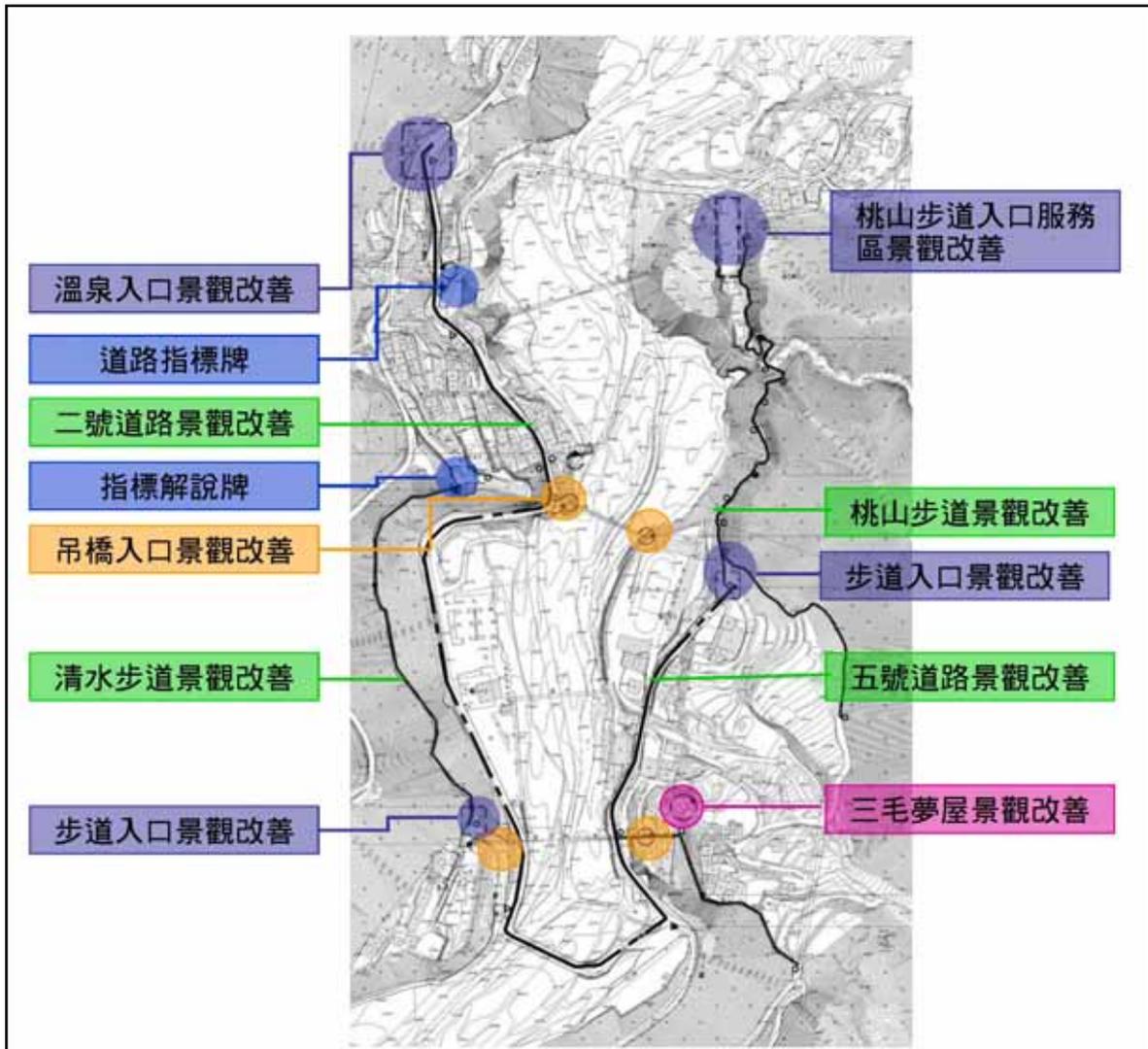


圖 4-8 遊憩環境改善策略示意圖

資料來源：白蘭部落（含清泉風景特定區）及周邊地區觀光遊憩整體規劃，
新竹縣政府，96年7月

貳、旅遊特性分析

一、旅遊人口數

民國 71 年發布之原計畫中考量計畫區之地域功能、景觀資源條件及發展可行性，並參酌實質空間可容納之旅客數，估計至 92 年每年旅客約為 156,000 人次。

根據交通部觀光局公佈之「台閩地區主要觀光遊憩區遊客人數」(88~95)(參表 4-11)，88~92 年遊客持續成長，92 年底更達 298,260 人次，遠高於 71 年原計畫所估計旅客數；然自 93 年因受艾莉風災之影響，計畫區自然資源、公共設施及遊憩設施等遭受嚴重損壞，以致遊客數銳減為一年人數不到 2,000 人次。

表 4-11 清泉風景特定區歷年旅客人數統計表

	年度	人數
清泉風景特定區	88	40,459
	89	115,074
	90	122,347
	91	124,963
	92	298,260
	93	203,760
	94	1,161
	95	609

資料來源：「台閩地區主要觀光遊憩區遊客人數」觀光統計年報，交通部觀光局

二、遊憩屬性分析

(一) 旅遊行為特性分析

清泉溫泉為進入雪霸國家公園之前哨站，早期在未受風災影響之前，許多前往雪霸國家公園的遊客會在清泉地區稍作停留，故早期為目的型／過境型遊客。但自 93 年艾莉風災後，通往雪霸國家公園的道路已毀損並難以修復，至清泉溫泉之遊客量大為降低，旅遊型態也從目的型／過境型態轉變為目的型遊客型態，詳表 4-12。

表 4-12 旅遊行為特性分析表

時間	旅遊行為	說明
過去	目的型/過境型	在通往雪霸國家公園道路尚未中斷前，至雪霸遊客可達 60 萬人，至觀霧遊客可達 26 萬人，至清泉遊客可達近 30 萬人（92 年統計資料）。過去至清泉之遊客以過境型（前往雪霸、觀霧）與目的型（溫泉泡湯）。
現在	目的型	93 年 9 月艾莉風災過後，通往觀霧及雪霸國家公園道路中斷，觀霧山莊暫停營業（94 年），來此遊客為喜好溫泉泡湯活動前來，屬於目的型遊客。清泉地區因受災嚴重，遊客大量流失。
未來	目的型/中繼/過境型	原通往雪霸、觀霧之道路嚴重損毀，目前已進行另一路線之開發，未來道路通行後，觀霧及雪霸遊客回流，仍屬於過境及中繼角色。然於未來清泉觀光發展，預計目的型遊客將會增加。

資料來源：白蘭部落（含清泉風景特定區）及周邊地區觀光遊憩整體規劃，新竹縣政府，96 年 7 月

根據交通部觀光局國人旅遊狀況調查報告中，國內旅遊之觀光遊憩活動分為五大遊憩型態，本計畫區的活動型態屬性以自然賞景、文化體驗與其他休閒（泡溫泉）為主，詳表 4-13。

表 4-13 遊憩活動型態分析表

遊憩活動	清泉風景特定區遊憩屬性
自然賞景活動	觀賞田園風光、溪流瀑布
	露營、登山、森林步道健行
	觀賞動、植物（如賞花、鳥、螢火蟲等）
	觀賞日出、星象等自然景觀
文化體驗活動	節慶活動及表演節目欣賞
	傳統技藝學習（如木雕、編織等）
	原住民文化體驗
其他休閒活動	品嚐當地美食
	泡溫泉、spa
	茗茶、喝咖啡

資料來源：白蘭部落（含清泉風景特定區）及周邊地區觀光遊憩整體規劃，新竹縣政府，96 年 7 月

第五節 土地使用

現行計畫劃設住宅區、保護區、河川區、宗教專用區等土地使用分區。各土地使用分區及公共設施用地面積與使用率如下表 4-14 所示：

表 4-14 土地使用現況面積統計表

項目		現行計畫 面積（公頃）	估計畫總面積 比例（%）	使用面積 （公頃）	使用率 （%）	
土地使用分區	住宅區	住一	2.2963	2.89	1.5030	65.45
		住二	0.7945	1.00	0.0570	7.17
	保護區		40.9881	51.63	-	-
	河川區		0.4537	0.57	-	-
	宗教專用區	宗一	0.0844	0.11	0.0844	100.00
		宗二	0.0677	0.09	0.0677	100.00
	山地文化區		0.4161	0.52	0.0000	0.00
	眺望區		0.0611	0.08	0.0177	28.97
	旅館區		0.5987	0.75	0.0000	0.00
	小計		45.7606	57.65	-	-
公共設施用地	機關用地		0.8742	1.10	0.0000	0.00
	學校用地		0.9215	1.16	0.8500	92.24
	公園用地		9.9427	12.52	0.0000	0.00
	兒童遊樂場用地		0.2286	0.29	0.0000	0.00
	停車場用地		0.4680	0.59	0.4680	100.00
	電信事業用地		0.0592	0.07	0.0000	0.00
	大眾浴室用地		0.1714	0.22	0.0594	34.66
	河道用地		14.7379	18.57	-	-
	河道用地兼作道路使用		0.0548	0.07	0.0548	100.00
	堤防用地		0.0041	0.01	0.0000	0.00
	道路用地		4.8496	6.11	0.4252	8.77
	人行步道用地		1.3104	1.65	0.1900	14.50
	小計		33.6224	42.35	-	-
都市發展用地面積		37.9412	47.80	-	-	
計畫總面積		79.3830	100.00	-	-	

註1：本表所列各項用地計畫面積係由比例尺一千分之一都市計畫重製圖量取。

註2：本表所列各項土地使用面積係本計畫測量調查整理（調查時間：94年6月及8月）。

註3：都市發展用地面積即扣除保護區及河川區後計算之面積。

註4：表內面積應以依據核定計畫圖實地分割測量面積為準。

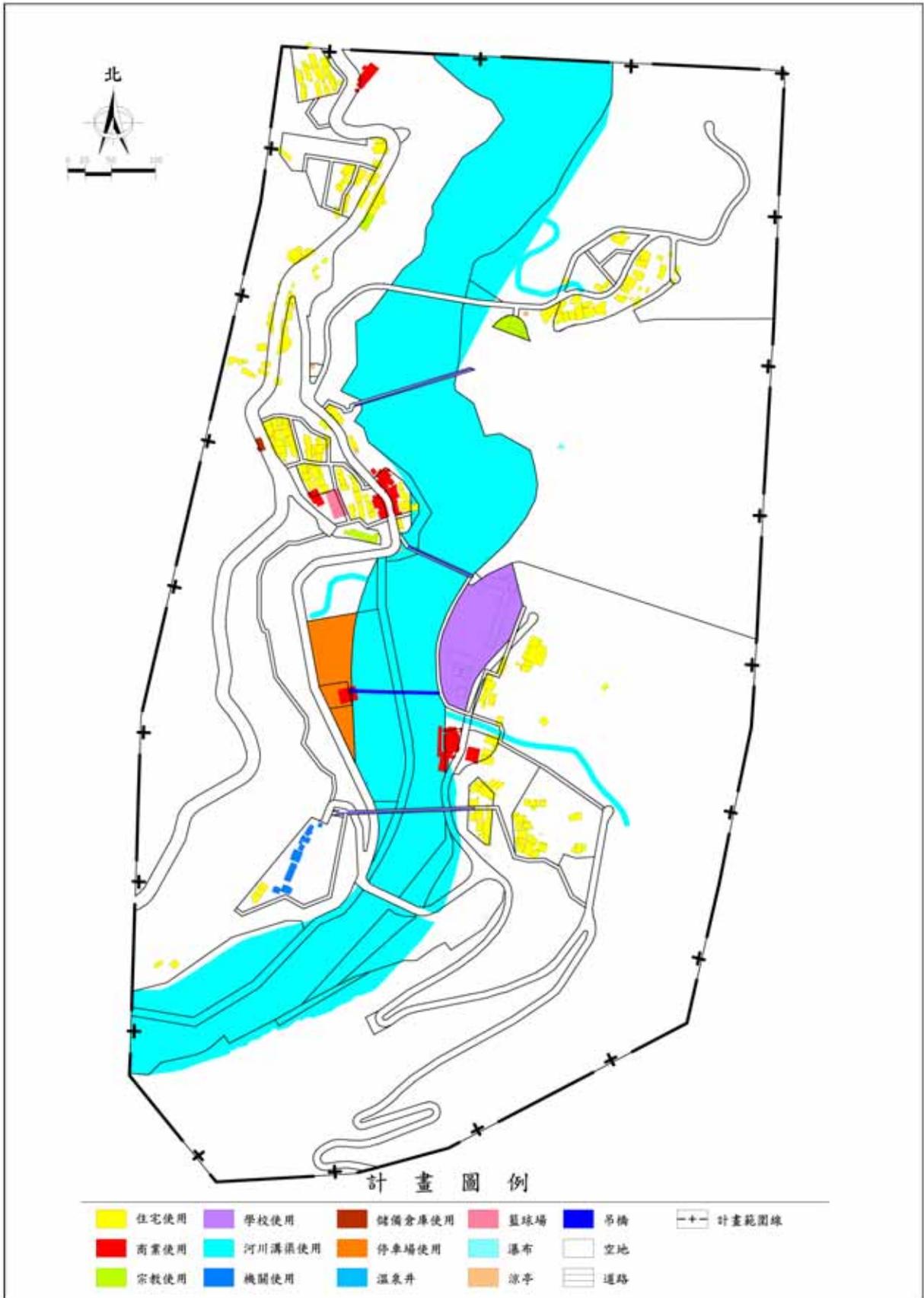


圖 4-9 土地使用現況示意圖

第六節 公共設施

壹、公共設施土地權屬

下表 4-15 為區內公共設施用地土地權屬分析表，其中以公園用地所佔私人土地比例最高，其他公共設施私有地所佔比例較小。

表 4-15 公共設施用地土地權屬分析表

單位：公頃

公共設施用地	現行計畫面積	公有土地	私有土地	未登錄地
機一	0.0825	0.0000	0.0825	0.0000
機二	0.6522	0.6522	0.0000	0.0000
機三	0.1395	0.0202	0.1104	0.0089
學校用地	0.9125	0.9108	0.0015	0.0000
公園用地	9.9427	3.2743	2.1454	4.5230
兒一	0.0945	0.0227	0.0718	0.0000
兒二	0.1314	0.1388	0.0003	0.0000
停車場	0.4680	0.4169	0.0388	0.0123
大眾浴室用地	0.1714	0.1601	0.0113	0.0000
河道用地	14.7379	3.6647	0.9556	10.1176
河道用地兼作 道路使用	0.0548	0.0532	0.0014	0.0002

貳、公共設施開闢情形

現行計畫劃設機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、電信事業用地、大眾浴室用地、河道用地、堤防用地、道路用地及人行步道用地等公共設施用地。各公共設施用地面積與開闢情形如表 4-16 所示。

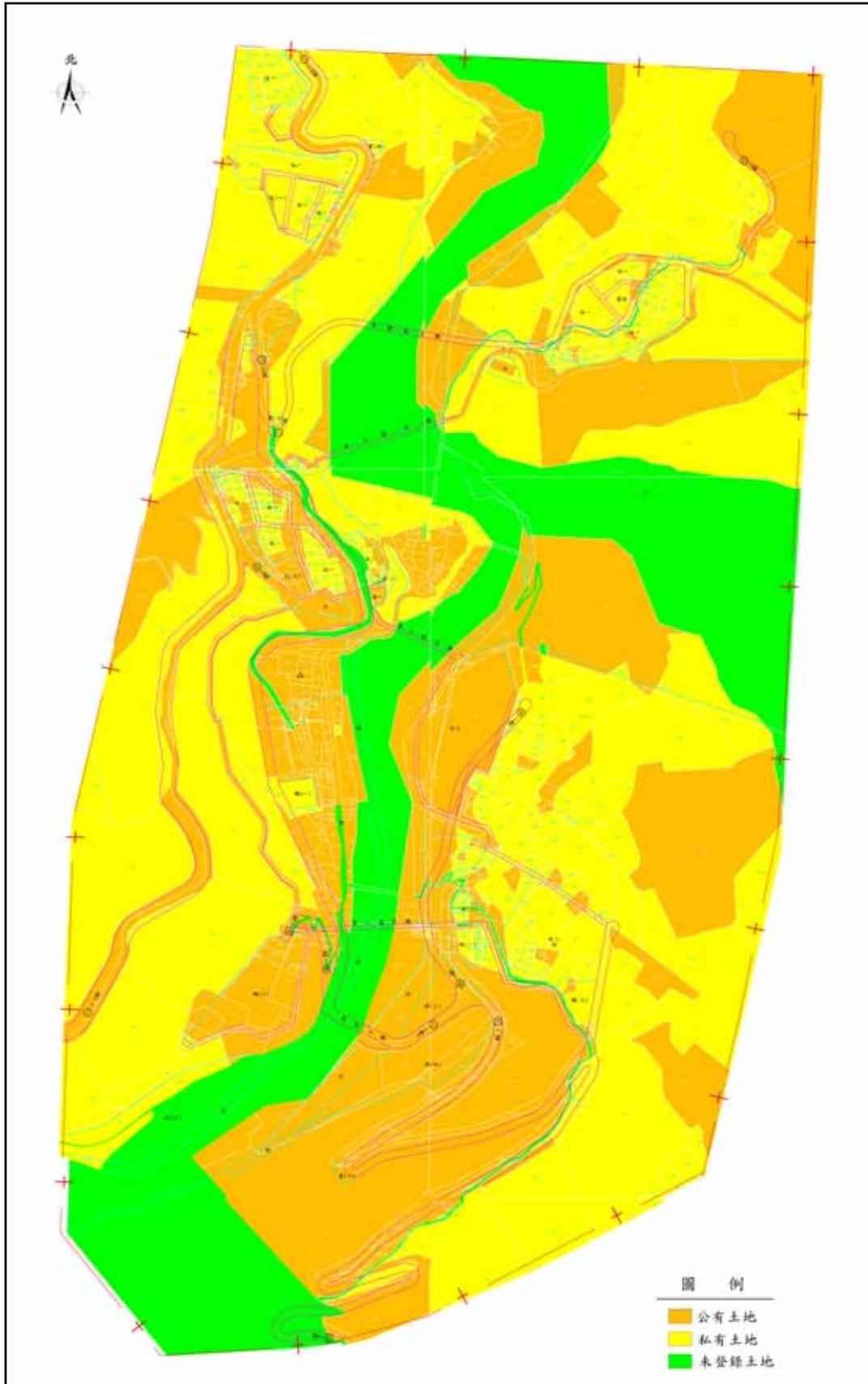


圖 4-10 本計畫區內公私有土地分佈示意圖

表 4-16 現行計畫公共設施用地使用現況明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開關情形		使用現況	備註
			已開關	未開關		
機關用地	機一	0.0825		✓	停車場、花園及簡陋房屋	簡陋房屋已廢棄(原為臨時攤販使用)
	機二	0.6522	✓		派出所、派出所宿舍、停車場、桃山村衛生室及私有住宅使用	桃山村衛生室已無使用
	機三	0.1395		✓	草地、階梯及水塔	—
	小計	0.8742	—	—	—	—
學校用地	文小	0.9215	✓	✓	桃山國小、駁崁、壘石崁及私有住宅使用	開關面積約為0.8500公頃
公園用地	公	9.9427		✓	漫步小徑、1座涼亭與水池	原始森林公園
兒童遊樂場用地	兒一	0.0945		✓	旱田	—
	兒二	0.1341		✓	清泉山莊、籃球場	—
	小計	0.2286	—	—	—	—
停車場用地	停	0.4680	✓	✓	停車場、花園、2號溫泉井、新建的五峰清泉吊橋、駁崁、壘石崁、公共廁所	開關面積約0.4680公頃
電信事業用地	電信	0.0592		✓	檳榔園	—
大眾浴室用地	浴一	0.0599	✓		清泉溫泉	位於㊸號道路西側
	浴二	0.1115		✓	私有住宅	位於㊸號道路東側
	小計	0.1714	—	—	—	—
河道用地	—	14.7379	—	—	上坪溪	—
河道間作道路使用	和兼道	0.0548	—	—	—	—
堤防用地	堤	0.0041		✓	上坪溪河床	—
道路用地	—	4.8496	✓	✓	道路、坡地、私有住宅、駁崁、花園、吊橋、環山步道、坡地等	部分已開關部分未開關
人行步道用地	—	1.3104	✓	✓		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第七節 遊憩分區

現行計畫劃設野餐區、山地文化區、眺望區及旅館區等遊憩分區。各遊憩分區面積與開闢情形如下表所示：

表 4-17 遊憩分區使用現況明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開發情形		使用現況	備註
			已開發	未開發		
山地文化區	山	0.4161		✓	草地、駁坎、水溝	—
眺望區	望一	0.0244		✓	駁坎、道路	—
	望三	0.0177	✓		眺望亭	—
	望四	0.0190		✓	空地	—
	小計	0.0611	—	—	—	—
旅館區	旅一	0.0897		✓	廢棄旅館、私有住宅	—
	旅二	0.0729		✓	私有住宅	—
	旅三	0.0205		✓	上坪溪河床	—
	旅四	0.4156		✓	1號溫泉井、公共廁所	—
	小計	0.5987	—	—	—	—

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第八節 交通系統

分為聯外道路系統及區內道路系統，其內容詳如下，開闢情形詳參圖 4-9。

壹、聯外道路

- 一、㊸號道路：即南清公路北通五峰、竹東、新竹，南往大霸尖山，為本計畫區主要之聯外道路，計畫寬度 15 公尺，長度 1,210 公尺。
- 二、㊸號道路：即清石公路，北接㊸號道路、往南聯絡本鄉民生社區及霞喀羅國家步道，計畫寬度 8 公尺，長度 1,265 公尺。

貳、區內道路

- 一、㊸號道路：位於計畫區西側，為南北向計畫道路，自㊸號道路分歧向東跨清泉大橋與㊸號道路相連，計畫寬度 10 公尺，長度 995 公尺。
- 二、㊸號道路：位於計畫區東北側，為計畫地區之東西向計畫道路，西接㊸號道路、東往民都有部落，計畫寬度 6 公尺，長度 890 公尺。
- 三、㊸號道路：計畫區機關用地（機二）東側，西連旅館區（旅三），東接㊸號道路及清泉大橋，計畫寬度 8 公尺，長度 125 公尺。
- 四、㊸號道路：位於學校用地（桃山國小）東側，為南北向計畫道路，南接㊸及㊸號道路，是上坪溪西側住宅區、旅館區與學校用地之主要出入道路，計畫寬度 8 公尺，長度 335 公尺。
- 五、㊸號道路：位於兒二用地西側，北接㊸號道路，南連宗教專用區，計畫寬度 8 公尺，長度 85 公尺。
- 六、㊸號道路：位於機三用地東側，為南北向計畫道路，南接㊸號道路，計畫寬度 8 公尺，長度 140 公尺。

第九節 發展預測

壹、計畫年期

北部區域計畫(第二次通盤檢討)草案中擬以民國 110 年為計畫目標年，現行清泉風景特定區計畫之計畫目標年為民國 100 年，建議調整本特定區之計畫年期為民國 110 年。

貳、計畫人口

根據本章第三節人口發展分析結果，得知本特定區內之設籍人口有 917 人，尚不足 1,000 人，而桃山村歷年人口年平均成長率為-0.32%，故以「定居人口增加量」及「服務人口留住量」重新設定目標年計畫人口。

一、定居人口增加量

推估外來人口數的比例，依其遊客停留本地之目的行為推估有泡湯、養生及醫療等目的行為，定居比例分別為：(1)泡湯：0.8%；(2)養生：0.8%；(3)醫療：0.8%。又，現已落實風景區之經營管理，故人口回流比例推估為 0.2%，初步計算出人口增加係數為 2.28% (-0.32%+0.8%+0.8%+0.8%+0.2%)，依現況人口推估人口數至 110 年計畫年期為 1,295 人。如表 4-19 所示：

表 4-18 計畫人口推估表

年	98	99	100	101	102	103	104	105
預估人口數(人)	1,000	1,021	1,044	1,066	1,090	1,113	1,138	1,163

年	106	107	108	109	110
預估人口數(人)	1,188	1,214	1,240	1,267	1,295

二、服務人口留住量

再者，年人口服務量依遊客量 1,500 人/日推估前五年(97-101 年)人數為 $(1,500 \times 0.7\%) \times 5(\text{年}) = 53(\text{人})$ ；至計畫年期 110 年人口數推估為 $(1,500 \times 1.2\%) \times 11(\text{年}) = 198(\text{人})$ ，所以總服務人口留住量推估為 $53 + 198 = 251(\text{人})$ 。

綜合上述一、二加總 $1,295(\text{人}) + 251(\text{人}) = 1,546(\text{人})$ ，故建議由原方案計畫人口 2,000 人調整為 1,500 人，居住淨密度由 600 人/公頃調整為 500 人/公頃，

除配合成長趨勢之外，亦保留人口再成長空間。

參、旅遊人次

本計畫採用簡單延伸法進行至民國 110 年旅遊人數之推計，以表 4-11 清泉風景特定區歷年旅客人數統計表中的遊客人數(考量 94 年的旅遊人數大為略減，不予以列入)為基礎資料，再採用目前實務規劃較常採用的旅遊人數推估模式，進行計畫區未來「趨勢成長」旅遊人次推計，推估模式包括二次多項式趨勢法、對數趨勢法、乘冪趨勢法等，詳表 4-20。綜合考量推算結果、歷年旅遊發展情形、計畫區環境復育所需時程與可容納旅客數等因素，於計畫目標年時，本計畫區之旅客人數可達每年 300,000 人次。

惟因考量本計畫區多處位於環境敏感地區，尤近年受到風災侵襲，造成區內自然環境遭受破壞，產生土石崩塌、土石流等災害，對當地居民及外來遊客之生命財產產生威脅，為避免區內環境承載量過大及維護人身安全，年遊客量建議應稍做調降，參考新竹縣政府所提供之環境容受力評估數據，尖峰日停車空間可承載之遊客為 1,500 人/日，一年約 104 天假日，261 天為非假日，假設非假日遊客為假日遊客量之 20%，推估年遊客量為 234,300 人。

表 4-19 清泉風景特定區旅客人數推估表

年別	多項式 趨勢	對數 趨勢	乘冪 趨勢	年別	多項式 趨勢	對數 趨勢	乘冪 趨勢
98	271,261	293,253	357,784	105	45,929	347,158	613,206
99	258,515	302,777	394,883	106	0	353,076	649,024
100	239,288	311,539	431,746	107	0	358,691	684,708
101	213,579	319,650	468,396	108	0	364,031	720,266
102	181,389	327,202	504,853	109	0	369,123	755,706
103	142,717	334,266	541,131	110	0	373,989	791,033
104	97,564	340,902	577,245	-	-	-	-
R ² 值	0.6878	0.6663	0.8473	R ² 值	0.6878	0.6663	0.8473

資料來源：本計畫推估。

第十節 都市發展用地需求推估及檢核

依據都市計畫通盤檢討實施辦法，以計畫人口 1,500 人檢討，本計畫區都市發展用地以住宅區及學校用地不足，然學校用地部份目前每人使用校地面積約 70 平方公尺已足夠。

表 4-20 都市發展用地需求推估及檢核表

計畫人口：1,500 人

項目	現行計畫面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	不足或超過面積 (公頃)	檢討標準	備註
住宅區	3.0908	4.4118	-1.3210	以計畫人口每人居住樓地板面積 50m ² 為準，以平均容積率 170% 推估住宅區需求面積。	—
宗教專用區	0.1521	—	—	依實際需要檢討。	—
山地文化區	0.4161	—	—	依實際需要檢討。	—
眺望區	0.0611	—	—	依實際需要檢討。	—
旅館區	0.5987	—	—	依實際需要檢討。	—
機關用地	0.8742	—	—	依實際需要檢討。	供派出所、衛生室、村里活動中心使用
學校用地	0.9215	2.00	-1.0785	1.五萬人以下者，以每千人 0.20 公頃為準。 2.每校面積不得小於 2.00 公頃。	1.桃山國小。 2.目前人數約為 130 人，6 個小學班級及 1 班幼稚園，每人使用校地面積約為 70 m ² /人，約需 0.9100，現有校地面積已足夠使用。

表 4-20 都市發展用地需求推估及檢核表 (續一)

計畫人口：1,500 人

項目	現行計畫面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	不足或超過面積 (公頃)	檢討標準	備註
公園用地	9.9427	0.50	+9.4427	1. 閭鄰公園依閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。 2. 五萬人口以下者，以每千人 0.15 公頃為準。	—
兒童遊樂場用地	0.2286	0.20	+0.0286	以每千人 0.08 公頃為準，每處最小面積 0.1 公頃。	—
停車場用地	0.4680	0.2480	+0.2200	不得低於計畫區內車輛預估數 20% 停車需求。	1. 住戶停車需求 = $1,500 \times 20\% \times 30 \div 75 = 0.9$ 公頃。 2. 旅客停車需求 = $(234,300 \times 0.6) \div (52 \times 2) \div 30 \times 75 = 0.34$ 公頃。 3. 停車需求總計約 1.24 公頃。 4. 總需求面積的 20% 約為 0.2480 公頃。

註：停車場用地之推算：(1) 住戶停車需求以計畫人口的 20% 為汽車持有率，每輛汽車平面停車空間以 30 平方公尺計；(2) 旅客停車需求為假日旅客人次（每年旅客人次乘以假日遊玩比例除以假日天數）除以大客車乘載量（每車以 30 人計），每輛大客車平面停車空間以 75 平方公尺計。

表 4-20 都市發展用地需求推估及檢核表 (續二)

計畫人口：1,500 人

項目	現行計畫面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	不足或超過面積 (公頃)	檢討標準	備註
電信事業用地	0.0592	—	—	依實際需要檢討。	—
大眾浴室用地	0.1714	—	—	依實際需要檢討。	—
河道用地	14.7379	—	—	依實際需要檢討。	—
堤防用地	0.6871	—	—	依實際需要檢討。	—
道路用地	4.8496	—	—	按交通量及道路設計標準。	—
人行步道用地	1.3104	—	—	依實際需要檢討。	—

第五章 變更計畫內容

第一節 檢討變更內容

本次通盤檢討有關土地使用分區之檢討原則係配合實際使用情況、未來觀光發展需求及已發布實施的變更清泉風景特定區計畫（第二次通盤檢討）（變更內容第十七案－變更為河道用地）案之河道用地範圍，酌以調整分區範圍及項目，以促進土地有效使用。

而有關公共設施用地之檢討原則係依據「都市計畫通盤檢討實施辦法」所訂之公共設施用地檢討標準檢視各項公共設施用地劃設情形（詳第四章第十節 都市發展用地需求推估及檢核）。

依據前述通盤檢討原則，重新檢視計畫區各項土地使用之區位、規模及強度等予以檢討變更，並將相鄰的土地使用變更內容併為同一案，另將計畫年期調整為民國 110 年，以及因應本次通盤檢討內容予以修訂土地使用分區管制要點。爰此，本次通盤檢討共計 16 件變更案。

壹、計畫年期

配合北部區域計畫之政策性指導，將本特定區之計畫年期調整為民國 110 年。

貳、計畫圖更新及土地使用計畫面積修正

本計畫都市計畫圖重製作業係更新 68 年 11 月測繪的一千分之一都市計畫圖為一千分之一重製後都市計畫圖及數值地形圖檔，本府已於 94 年 8 月 9 日（新竹縣政府府工都字第 0940102609-B 號文）公告公開展覽「比例尺一千分之一變更清泉風景特定區計畫（第一次通盤檢討）圖與比例尺一千分之一清泉風景特定區計畫重製暨辦理第二次通盤檢討範圍圖」。

原計畫總面積為 82.00 公頃，依據本次通盤檢討重製後計畫圖，調整本計畫之計畫面積，變更後面積為 79.3830 公頃，修正減少約 2.6170 公頃，而各分區及用地重製後計畫面積參見表 2-4 都市計畫圖重製前後土地使用面積對照表。

參、計畫人口

根據第四章第三節人口發展分析結果，得知本特定區內之設籍人口有 917 人，尚不足 1,000 人，而桃山村歷年人口年平均成長率為-0.32%，故以「定居人口增加量」及「服務人口留住量」重新設定目標年計畫人口。

依據第四章第九節之推估，目標年人口約為 1,546 人，故建議由原方案計畫人口 2,000 人調整為 1,500 人，居住淨密度由 600 人/公頃調整至 500 人/公頃，除配合成長趨勢之外，亦保留人口再成長空間。

肆、開發減量原則

由於本計畫區之自然環境限制因素，部分土地位於竹 11 土石流特定水土保持區、災害潛勢地區及自然景觀敏感地等，針對上述因素，進行本計畫區之環境敏感地區分析，詳如圖 5-1、圖 5-2。

經圖 5-1 本計畫區環境敏感地區分析示意圖得知區內土地可利用度較低，進行土地使用適宜性分析及配合國土復育及開發減量原則，以檢視本計畫區之土地使用計畫與限制發展地區間之妥適性，並於本次通盤檢討調整部分土地使用強度，故本次通盤檢討配合國土復育及開發減量原則，將降低限制開發地區之開發使用強度詳參表 5-1 及圖 5-3。

表 5-1 本次通盤檢討配合國土復育及開發減量原則，將降低限制開發地區之開發使用強度表

檢討前	建蔽率/容積率	檢討後	建蔽率/容積率
旅館區	50%/250%	景觀區	30%/30%
		原住民文化區	40%/120%
		河道用地	-
機關用地(機一)	50%/200%	停車場用地	-
保護區	-	溫泉露頭區	依溫泉法相關規定辦理
道路用地			
大眾浴室用地	50%/250%	大眾浴室用地	50%/150%
公園用地	未規定	公園用地	未來規劃為森林公園 5%/10%
山地文化區	50%/150%	原住民文化區	40%/120%

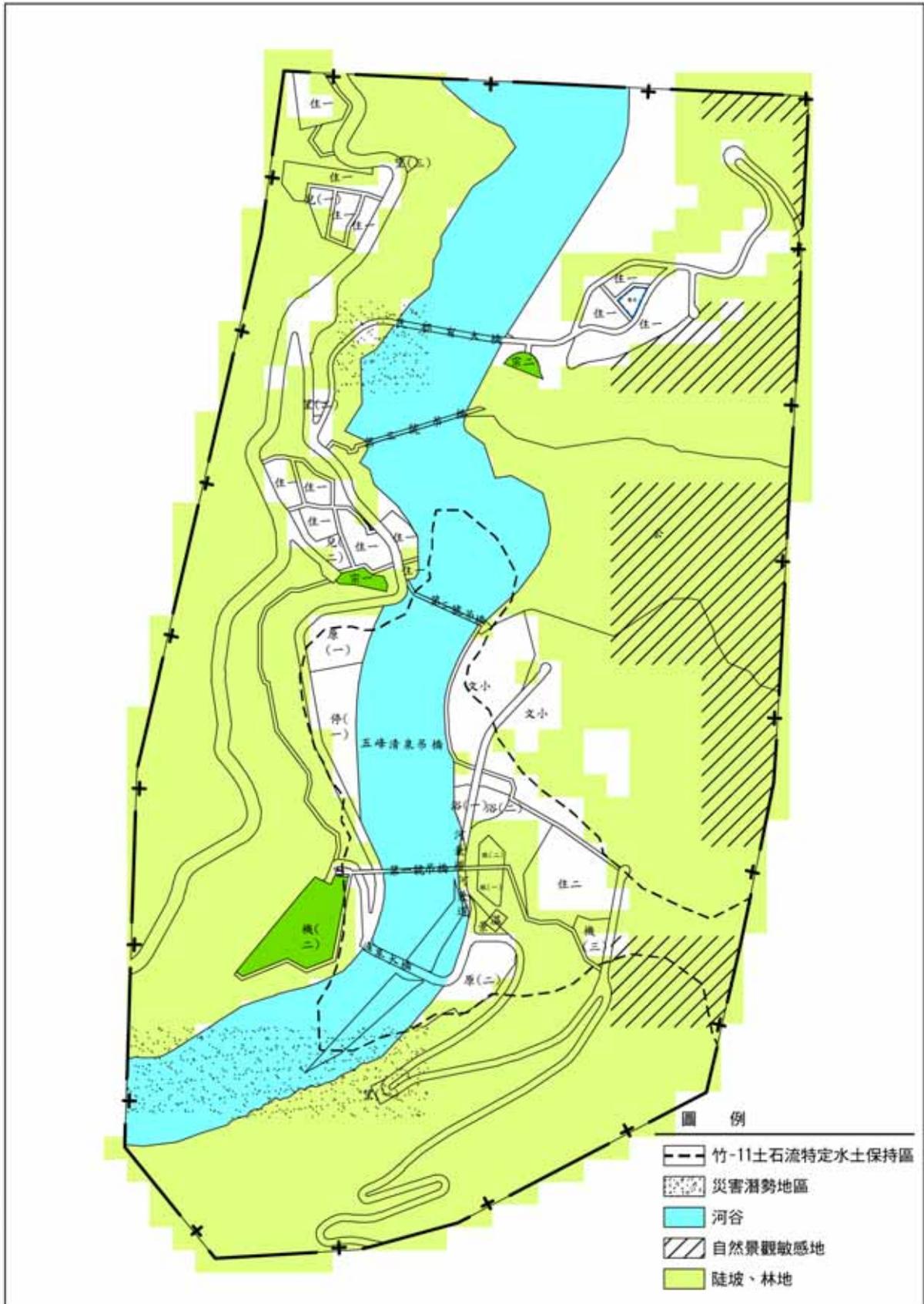


圖 5-1 本計畫區環境敏感地區分析示意圖

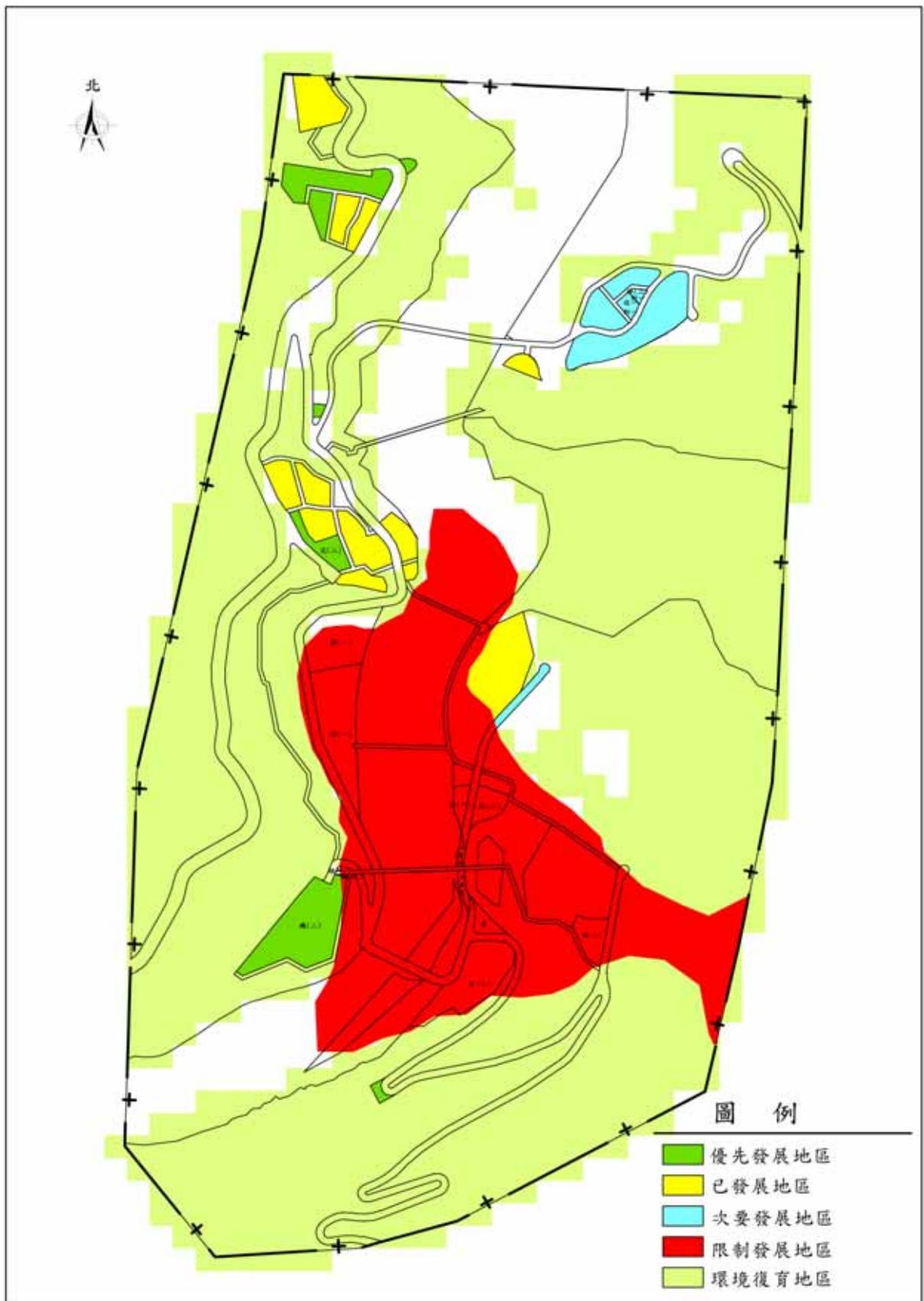
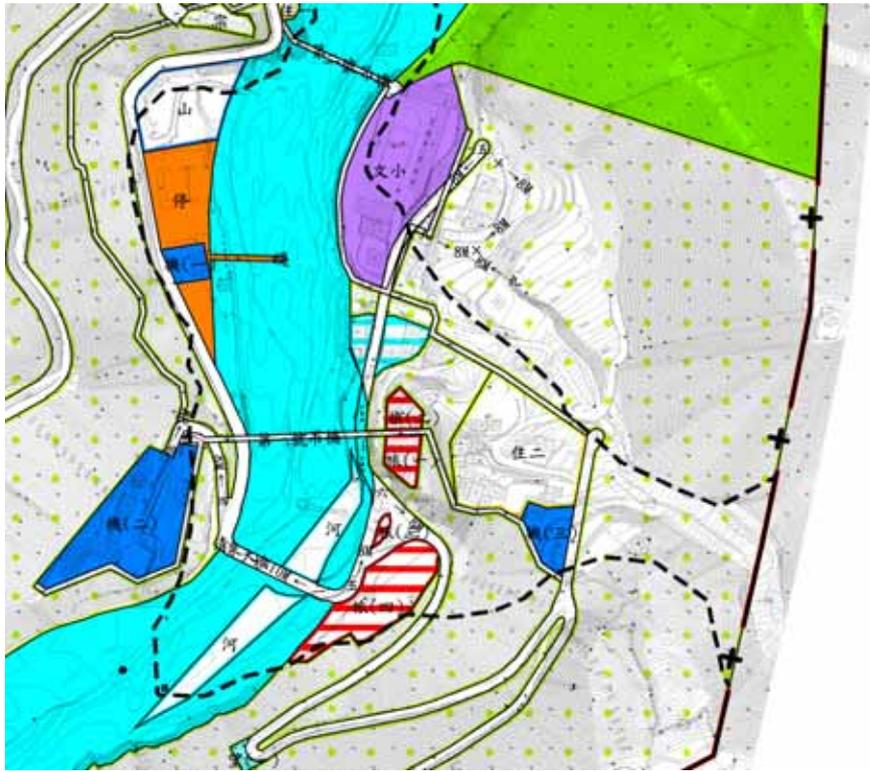
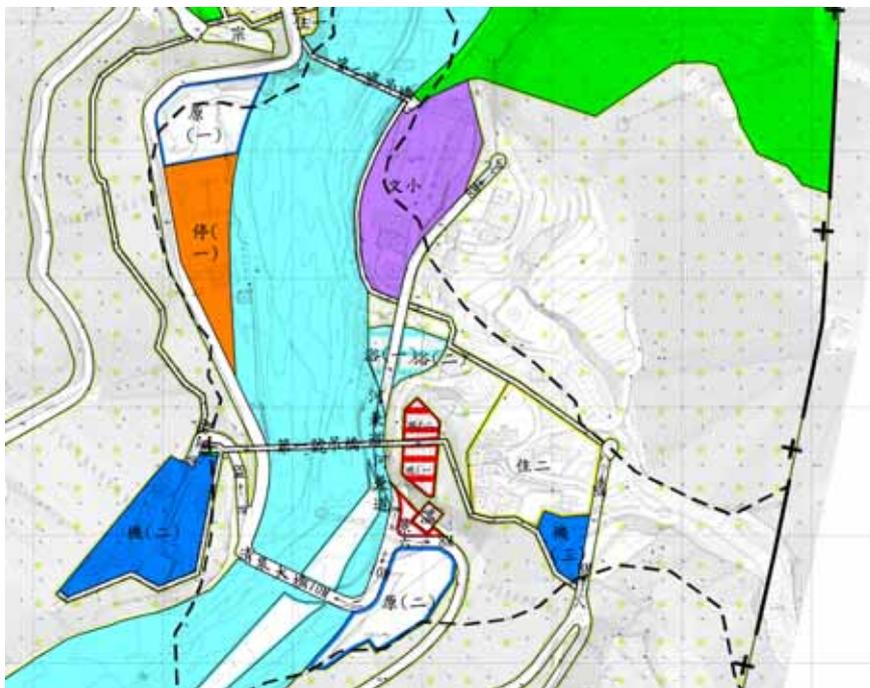


圖 5-2 土地適宜性分析示意圖



檢討前



檢討後

圖 5-3 本次通盤檢討進行限制發展地區之變更情形示意圖

伍、為解決公共設施用地經劃設多年仍未能依規定取得之非必要性公共設施予以變更。

表 5-2 本次通盤檢討解決公共設施用地未取得之措施

項目	原計畫公共設施用地未取得問題	本次通盤檢討措施
公園用地	原計畫公園用地之計畫面積達 9.9427 公頃，其中私有地佔 2.1454 公頃造成徵收開闢之困難。	<ol style="list-style-type: none"> 1.清查公園用地公私有土地位置及面積，及為增加公園用地未來開闢之可行性，將私有土地部分併鄰近分區變更為保護區。 2.未來公園用地將規劃作為森林公園使用。
電信事業用地	原計畫電信事業用地均為私有土地，且在計畫公告後多年並未徵收。	<ol style="list-style-type: none"> 1.因應中華電信股份有限公司民營化後土地使用之合法性且中華電信股份有限公司表示目前已無使用之需求，故屬非必要之公共設施用地，因此，電信事業用地土地併鄰近分區檢討變更為住宅區。 2.同時為解決鄰近公共設施之不足，故變更部份電信事業用地為停車場用地（停二），並以回饋停車場用地（停二）方式辦理。

陸、土地使用計畫

一、保護區

原計畫保護區之計畫面積 40.9881 公頃。本次通盤檢討考量行車安全、部分保護區或道路用地因面積狹小或開闢不易而已無原計畫劃設功能，及配合因本計畫區內計畫人口數調降及考量未來私有地徵收之困難性，配合檢討調整公園用地面積，與配合上坪溪治理工程調整河道用地範圍與依現況開闢情形劃設道路用地，以及配合溫泉法相關規定劃設溫泉露頭區等因素，變更部份保護區為道路用地、溫泉露頭區、綠地用地（綠一）及（綠二）、道路用地，及變更部分學校用地、人行步道用地及公園用地為保護區，變更後保護區之計畫面積總計約 44.9821 公頃，共增加 3.9940 公頃。

二、河川區

原計畫河川區之計畫面積 0.4537 公頃。本次通盤檢討配合清泉大橋開闢情形調整道路用地，故變更河川區為道路用地，變更後河川區之計畫面積為 0.4511 公頃。

頃，共減少 0.0026 公頃。

柒、公共設施計畫

一、機關用地

原計畫機關用地之計畫面積 0.8742 公頃。本次通盤檢討考量機關用地（機一）的功能性及安全性及配合五峰清泉吊橋的新建變更機關用地為停車場用地（停一）、及修正機關用地（機二）管理機關為五峰鄉公所與增加機關用地（機三）的指定使用單位，變更後機關用地之計畫面積總計約 0.7917 公頃，共減少 0.0825 公頃。

二、學校用地

原計畫學校用地之計畫面積 0.9215 公頃。本次通盤檢討考量部分學校用地因計畫道路分隔為二處，致使管理與使用不易，且該校人數約為 130 人，每人使用校地面積約為 70 m²/人，計需 0.9100 公頃，現有校地面積已足夠使用。故將東側校地併鄰近分區變更為保護區，變更後學校用地之計畫面積總計約 0.9123 公頃，共減少 0.0092 公頃。

三、公園用地

原計畫公園用地之計畫面積 9.9427 公頃。本次通盤檢討因本計畫區內計畫人口數調降及考量未來私有地徵收之困難性且本計畫區大部分屬原住民保留地以及考量地形因素，故配合檢討調整公園用地面積，故變更部份公園用地為保護區，變更後公園用地之計畫面積總計約 5.8885 公頃，共減少 4.0542 公頃。

四、綠地用地

本計畫劃設綠地用地原則為：於坡度太陡，道路交叉口、排水山溝或其他不適宜作實質使用之處，劃設為綠地用地。並考量機關用地（機二）北側保護區位於道路交叉口且面積狹小且土地權屬為公有土地，故變更保護區為綠地用地（綠一）與綠地用地（綠二），變更後綠地用地之計畫面積為 0.0027 公頃，共增加 0.0027 公頃。

五、停車場用地

原計畫停車場用地之計畫面積 0.4680 公頃。本次通盤檢討考量機關用地（機一）的功能性與安全性，及配合五峰清泉吊橋的新建、上坪溪治理工程調整河道用地範圍及整體發展需求等因素，故變更機關用地（機一）為停車場用地（停一），

故變更後停車場用地之計畫面積總計約 0.5313 公頃，共增加 0.0633 公頃。

六、河道用地

原計畫河道用地之計畫面積 14.7379 公頃。本次通盤檢討配合五峰清泉吊橋的新建、清泉大橋計畫寬度調整，與配合上坪溪治理工程調整河道用地範圍，故變更河道用地為道路用地，並變更停車場用地為河道用地，變更後河道用地之計畫面積總計約 14.7577 公頃，共增加 0.0198 公頃。

七、堤防用地

原計畫堤防用地之計畫面積 0.0041 公頃。本次通盤檢討配合五峰清泉吊橋的新建及上坪溪治理工程調整河道用地範圍，故變更堤防用地為河道用地，變更後堤防用地之計畫面積總計約 0.0000 公頃，共減少 0.0041 公頃。

八、道路用地

原計畫道路用地之計畫面積為 4.8496 公頃。本次通盤檢討考量行車安全、部分道路用地開闢不易已無原計畫劃設功能，並配合五峰清泉吊橋的新建、清泉大橋計畫寬度調整及㊦號道路劃設及計畫區內溫泉露頭之保存，故變更保護區、旅館區、河道用地、河川區為道路用地，變更道路用地為河道用地、原住民文化區、景觀區及溫泉露頭區，變更後道路用地之計畫面積總計約 4.9008 公頃，共增加 0.0511 公頃。

九、人行步道用地

原計畫人行步道用地之計畫面積為 1.3104 公頃，本次通盤檢討考量部份人行步道已無原計畫劃設功能，故變更人行步道用地為保護區及道路用地，變更後人行步道用地之計畫面積約 1.2465 公頃，共減少 0.0639 公頃。

捌、遊憩分區計畫

一、景觀區

本次通盤檢討考量天然溫泉露頭整體景觀，將旅館區及道路用地變更為景觀區，變更後景觀區之計畫面積為 0.0500 公頃，共增加 0.0500 公頃。

二、溫泉露頭區

本次通盤檢討為配合溫泉法相關規定保存保護區內溫泉露頭整體景觀，將保護區及道路用地變更為溫泉露頭區，變更後溫泉露頭區面積為 0.0300 公頃，共增

加 0.0300 公頃。

三、山地文化區

原計畫山地文化區面積為 0.4161 公頃，本次通盤檢討為發展清泉關關事業保留在地歷史文化及發展原住民文化，計畫書圖內有關「山地」乙詞，應修正為「原住民」以資妥適，故變更山地文化區為原住民文化區，變更後山地文化區之計畫面積為 0.0000 公頃，共減少 0.4161 公頃。

四、原住民文化區

本次新增加之分區，本次通盤檢討配合上坪溪治理工程調整河道用地範圍以及為發展清泉觀光事業、保留本地歷史文化，及發展在地原住民文化；因此變更道路用地、「旅三」及「旅四」旅館區為原住民文化區，變更後原住民文化區之計畫面積為 0.8581 公頃，共增加 0.8581 公頃。

五、旅館區

原計畫旅館區之計畫面積 0.5987 公頃。本次通盤檢討配合國土復育及開發減量原則，將減少限制開發地區之開發強度與配合保護區內之天然溫泉露頭整體景觀，故將旅館區變更為景觀區、道路用地及原住民文化區，變更後旅館區之計畫面積總計約 0.1622 公頃，共減少 0.4365 公頃。

玖、交通系統計畫

由於計畫區屬山坡地地形，受到部分地區坡度陡峭難以開闢之影響，現況交通系統除㊟號道路照計畫道路寬度開闢外，其餘 7 條道路均未依計畫道路寬度開闢。

本次通盤檢討考量㊟號道路現況已連通至計畫區東界，因此依現況劃設 6 公尺寬道路用地至計畫區東界，並留設適當的迴轉空間及配合㊟號道路計畫拓寬清泉大橋路段為 10 米至原住民文化區。

拾、土地使用分區管制要點

一、配合法令調整部分，包含：

(一) 因應內政部修訂都市計畫法台灣省施行細則，調整本計畫土地使用分區管制要點之相關條文。

(二) 配合「建築技術規則建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築

基地綜合設計」，修訂本計畫有關獎勵措施之規定。

二、增訂都市設計管制事項

增訂旅館區與機關用地之都市設計審議規定。

三、增訂建蔽率、容積率管制及容許使用項目

增訂公園用地建蔽率與容積率之管制，以及原住民文化之容許使用項目，並配合新增的景觀區及溫泉露頭區，增訂建蔽率、容積率及容許使用項目。

第二節 變更計畫綜理

依據前述有關計畫年期、土地使用計畫、公共設施用地、遊憩分區計畫、交通系統計畫及修訂土地使用分區管制要點等檢討內容，本次通盤檢討共提出 16 件變更案。

參見表 5-3 變更內容綜理表、表 5-4 個案變更面積增減統計表、表 5-5 通盤檢討後面積表及表 5-6 土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表。

表 5-3 變更內容綜理表

單位：公頃

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
一	一	—	計畫年期為民國 100 年	計畫年期為民國 110 年	北部區域計畫（第一次通盤檢討）以民國 94 年為計畫目標年，而北部區域計畫（第二次通盤檢討）草案中擬以民國 110 年為計畫目標年，為配合北部區域計畫之政策性指導，將本特定區之計畫年期調整為民國 110 年。
二	二	全區	68 年 11 月測繪 比例尺 一千分之一 計畫圖 計畫總面積 (82.00)	94 年 3 月測繪 比例尺 一千分之一 計畫圖 計畫總面積 (79.3830)	一、本計畫原使用之都市計畫圖係 68 年 11 月測繪之比例尺一千分之一都市計畫圖，沿用迄今 20 年餘，其精度較差，惟地形地物隨時間遷移已多所變動，部分地形與計畫線模糊不清，造成圖地不符之情形，配合本次都市計畫重製圖作業，修正現行都市計畫圖與重製圖間面積之差異，而各土地使用分區及用地面積應以新計畫圖的面積為準。 二、各分區及用地之計畫面積參見「表 2-4 都市計畫圖重製前後土地使用面積對照表」。
三	-	計畫人口調整	計畫人口 2,000 人， 居住淨密度 600 人/公頃	計畫人口 1,500 人， 居住淨密度 500 人/公頃	一、考量目前計畫區內人口尚不足 1,000 人，且年平均成長率為-0.32%，原計畫人口應予以調整。 二、預估落實風景區之經營管理後，人口成長應逐漸回流，目標年之定居人口增加量為 1,295 人，加上服務人口留住量 251 人，目標年可達 1,546 人 三、為符合計畫區內人口成長情形，調降修正計畫人口數為 1,500 人，居住淨密度 500 人/公頃，亦保留人口再成長之空間。

表 5-3 變更內容綜理表 (續一)

單位：公頃

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
四	六	機關用地(機一)及其東側新建的五峰清泉吊橋	機關用地(機一) (0.0825)	停車場用地(停一) (0.0825)	一、考量機關用地(機一)所在區位的功能性及安全性，故變更機關用地(機一)為停車場用地(停一)。 二、配合上坪溪劃設為河道用地。
			停車場用地(停一) (0.0192)	河道用地 (0.0233)	
			堤防用地 (0.0041)		
五	七	機(二)用地北側與第一號吊橋相連之保護區	保護區 (0.0027)	綠地用地(綠一) (0.0006) 綠地用地(綠二) (0.0021)	一、原計畫劃設綠地用地之計畫原則為：於坡度太陡，道路交叉口、排水山溝或其他不適宜作實質使用之處，劃設為綠地用地。 二、考量機關用地(機二)北側保護區位於道路交叉口且面積狹小且土地權屬為公有土地，故變更保護區為綠地用地，人行步道北側為綠地用地(綠一)、人行步道南側為綠地用地(綠二)。
六	九	㊟號道路清泉大橋附近	河川區 (0.0026)	道路用地 (0.0085)	配合㊟號道路計畫路寬 10M，變更清泉大橋附近路寬為 10M 道路，並向東北延伸 10M 道路至原住民文化區，分別連絡㊟號道路(8M)及㊟號道路(8M)
			河道用地 (0.0037)		
			旅館區 (0.0022)		
			道路用地 (0.0002)	河道用地 (0.0002)	
七	-	清泉大橋東側	旅館區(旅三) (0.0194)	景觀區 (0.0085) 道路用地 (0.0091) 原住民文化區(原二) (0.0018)	一、考量旅館區(旅三)位於竹 11 土石流特定水土保持區範圍內，並配合特定區開發減量原則，將降低區內開發強度，由原旅館區(旅三)分別調整為景觀區、原住民文化區。 二、另配合保護區內之天然溫泉露頭整體景觀，將旅館區變更為景觀區、道路及原住民文化區(原二)，以利後續溫泉景觀之整體規劃，並與周邊原住民景觀做一搭配。
八	-	清泉大橋東側	道路用地 (0.0786)	原住民文化區(原二) (0.0253) 景觀區 (0.0415) 溫泉露頭區 (0.0118)	一、依溫泉法相關規定劃設溫泉露頭區 20 米×15 米，變更道路用地及保護區為溫泉露頭區。 二、另配合溫泉露頭區及景觀區整體規劃，變更道路用地為景觀區及原住民文化區(原二)。
			保護區 (0.0182)	溫泉露頭區 (0.0182)	

表 5-3 變更內容綜理表 (續二)

單位：公頃

編號	原編號	位置	變更 原計畫(公頃)	內容 新計畫(公頃)	變更理由
九	十	機關用地(機三)	機關用地(機三)(0.1395)(供村里辦公室使用)	機關用地(機三)(0.1395)(供村里辦公室、派出所、衛生室及村里活動中心使用)	因應變更內容 4 案變更機關用地(機一)為停車場用地(停一)，作整體計畫分區調整，以及考量未來之發展使用。
十	十二	學校用地東側人行步道用地	學校用地(0.0092)	保護區(0.0092)	一、現有校地面積已足夠使用，且部分學校用地因計畫道路分隔為二處，致使管理與使用不易，故將東側校地併鄰近分區變更為保護區。 二、將坡度陡峭不易開闢之人行步道用地配合道路系統變更為保護區及道路用地。
			人行步道用地(0.0639)	保護區(0.0392) 道路用地(0.0247)	
十一	十六	㊟號道路東側	保護區(0.0877)	道路用地(0.0877)	㊟號道路用地東側為囊底路，但現況已開闢並連通至計畫區東界，因此配合現況劃設 6 公尺寬道路用地，並留設適當的迴轉空間。
十二	-	㊟號道路東側山地文化區	山地文化區(0.4161)	原住民文化區(原一)(0.4161)	為發展原住民文化，本計畫書圖內有關「山地」乙詞，變更為「原住民」以資妥適。
十三	-	旅館區(旅四)	旅館區(旅四)(0.4149)	原住民文化區(原二)(0.4149)	本次通盤檢討配合國土復育及開發減量原則，將減少限制開發地區之開發強度，將旅館區(旅四)變更為原住民文化區(原二)。
十四	-	機關用地(機二)	機關用地(機二)(0.6522)(供雪霸國家公園管理服務中心之辦公廳舍使用)	機關用地(機二)(0.6522)	一、本案原規劃為供雪霸國家公園管理服務中心使用，經洽雪霸國家公園管理服務中心表示，已無使用需求。 二、將機關用地(機二)使用項目「供雪霸國家公園管理服務中心之辦公廳舍使用」之規定，變更管理機關為五峰鄉公所。
十五	逕一	公園用地	公園用地(4.0542)	保護區(4.0542)	一、配合本計畫區內計畫人口數調降及考量未來私有地徵收之困難性，公園用地面積應配合檢討調整。 二、除公有土地(含未登錄地)仍維持為公園用地，未來配合地形規劃為森林公園，供遊客休憩活動外，其餘土地則併鄰近分區檢討變更(變更後之公園面積約 5.8885 公頃)。

編號	原編號	位置	變更 原計畫(公頃)	內容 新計畫(公頃)	變更理由
十六	十八	增修訂 土地使用 分區 管制要 點	詳見土地使 用分區管制 要點條文修 訂前後對照 表之原條文 欄	詳見土地使 用分區管制 要點條文修 訂前後對照 表之修訂後 條文欄	配合實際需要酌以增修訂。

說明 1：「編號」係內政部都市計畫委員會審議後之新編號，「原編號」係指本案提請內政部都市計畫委員會審議時之草案編號。

說明 2：原編號第十七案已於 95 年 6 月 30 日府工都字第 09500857774B 號公告實施

說明 3：原編號第十四案已於內政部都市計畫委員會 97 年 3 月 18 日第 678 次會議審議通過，因本案刻正與土地所有權人簽訂協議書中，故本案將於下階段發布實施。

說明 4：表內面積應以依據核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 5-4 個案變更面積增減統計表

單位：公頃

土地使用分區/編號		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	總計							
土 使 分 區	住 宅 區	計 畫 年 期 修 正 為 民 國 110 年 。	土 地 使 用 分 區 面 積 依 新 計 畫 圖 面 積 為 準 。	計 畫 人 口 調 整						指 定 用 途 變 更					管 理 機 關 變 更	增 修 訂 土 地 使 用 分 區 管 制 要 點		0.0000							
	保 護 區				-0.0027			-0.0182	0.0484		-0.0877			4.0542				3.9940							
	河 川 區						-0.0026												-0.0026						
	宗 教 專 用 區																			0.0000					
	溫 泉 露 頭 區												0.0300								0.0300				
	景 觀 區											0.0085	0.0415									0.0500			
	山 地 文 化 區																			-0.4161		-0.4161			
	原 住 民 文 化 區											0.0018	0.0253							0.4161	0.4149		0.8581		
	眺 望 區																						0.0000		
旅 館 區							-0.0022	-0.0194								-0.4365									
公 設 用 地	機 關 用 地	計 畫 年 期 修 正 為 民 國 110 年 。	土 地 使 用 分 區 面 積 依 新 計 畫 圖 面 積 為 準 。	計 畫 人 口 調 整	-0.0825					指 定 用 途 變 更					管 理 機 關 變 更	增 修 訂 土 地 使 用 分 區 管 制 要 點		-0.0825							
	學 校 用 地												-0.0092										-0.0092		
	公 園 用 地																							-4.0542	
	兒 童 遊 樂 場 用 地																							0.0000	
	綠 地 用 地								0.0027															0.0027	
	停 車 場 用 地								0.0633															0.0633	
	電 信 事 業 用 地																							0.0000	
	大 眾 浴 室 用 地																								0.0000
	河 道 用 地								0.0233																0.0198
	河道用地兼作道路使用																								0.0000
	堤 防 用 地								-0.0041																-0.0041
	道 路 用 地											0.0083	0.0091	-0.0786					0.0247	0.0877					0.0511
人 行 步 道 用 地											-0.0639						-0.0639								

註：表內面積應以依據核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 5-5 通盤檢討前後土地使用面積對照表

項 目		檢討前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後計畫			
				檢討後面積 (公頃)	佔都市發 展用地比 例 (%)	佔計畫面 積比例 (%)	
土地使 用分區	住宅區	住一	2.2963	0.0000	2.2963	6.76	2.89
		住二	0.7945	0.0000	0.7945	2.34	1.00
	保護區		40.9881	3.9940	44.9821	-	56.66
	河川區		0.4537	-0.0026	0.4511	-	0.57
	宗教專用區	宗一	0.0844	0.0000	0.0844	0.25	0.11
		宗二	0.0677	0.0000	0.0677	0.20	0.08
	溫泉露頭區		0.0000	0.0300	0.0300	0.09	0.04
	景觀區		0.0000	0.0500	0.0500	0.15	0.06
	山地文化區		0.4161	-0.4161	0.0000	0.00	0.00
	原住民文化區		0.0000	0.8581	0.8581	2.53	1.09
	眺望區		0.0611	0.0000	0.0611	0.18	0.08
	旅館區		0.5987	-0.4365	0.1622	0.48	0.20
	小計		45.7606	4.0772	49.8378	-	62.78
公共設 施用地	機關用地		0.8742	-0.0825	0.7917	2.33	1.00
	學校用地		0.9215	-0.0092	0.9123	2.69	1.15
	公園用地		9.9427	-4.0542	5.8885	17.34	7.42
	兒童遊樂場用地		0.2286	0.0000	0.2286	0.67	0.29
	綠地用地		0.0000	0.0027	0.0027	0.01	0.00
	停車場用地		0.4680	0.0633	0.5313	1.56	0.67
	電信事業用地		0.0592	0.0000	0.0592	0.17	0.07
	大眾浴室用地		0.1714	0.0000	0.1714	0.51	0.22
	河道用地		14.7379	0.0198	14.7577	43.47	18.59
	河道用地兼作道路使用		0.0548	0.0000	0.0548	0.16	0.07
	堤防用地		0.0041	-0.0041	0.0000	0.00	0.00
	道路用地		4.8496	0.0511	4.9008	14.43	6.16
	人行步道用地		1.3104	-0.0639	1.2465	3.67	1.57
小計		33.6224	-4.0772	29.5452	-	37.22	
都市發展用地面積		37.9412	-3.9914	33.9498	100	42.77	
計畫總面積		79.3830	-	79.3830	-	100.00	

註1：都市發展用地面積即扣除保護區及河川區後計算之面積。

註2：表內面積應以依據核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 5-6 土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表

修正條文	原條文	增修訂情形
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十二條規定訂定。	配合 91 年 2 月 6 日新修訂之細則條文。
二、第一種住宅區：建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。 第二種住宅區：建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十；其建築物高度不得高過二層樓，簷高不得超過七公尺。	二、第一種住宅區：建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。 第二種住宅區：建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十；其建築物高度不得高過二層樓，簷高不得超過七公尺。	同原條文
三、旅館區： (一) 專供建築旅館及其附屬建築使用，除為建築整地需要外不得變更地形、地貌影響景觀，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。 (二) 旅館區之開發應以整體開發方式辦理並應提送新竹縣都市設計審議委員會審議通過，始得申請發照建築。	三、旅館區：專供建築旅館及其附屬建築使用，除為建築整地需要外不得變更地形、地貌影響景觀，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。旅館區之開發應以整體開發方式辦理。	配合本縣共通性條款規定辦理。
四、公園用地：以供遊客登山攬勝為主，得興建漫步小徑、眺望亭台、園景、衛生設施及休憩座椅等，其建蔽率不得大於百分之五，其容積率不得大於百分之十。	四、公園用地：以供遊客登山攬勝為主，得興建漫步小徑、眺望亭台、園景、衛生設施及休憩座椅等，嚴禁砍伐自然林木、變更地形地貌。	配合本次通盤檢討內容修正本條文。
五、宗教專用區：專供教堂、寺廟及附屬設施使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百六十。	五、宗教專用區：專供教堂、寺廟及附屬設施使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百六十。	同原條文
六、原住民文化區：專供歷史文化、原住民文物陳列、建築、原住民歌舞表演及其他文化有關設施使用，並得供遊客服務中心使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	六、山地文化區：專供山地文物陳列建築，山地歌舞表演及其他與文化有關設施使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	配合本次通盤檢討內容修正本條文。
七、眺望區：專供眺望亭台設施使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	七、眺望區：專供眺望亭台設施使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	同原條文
八、景觀區：專供景觀造景使用，其建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之三十。	—	配合本次通盤檢討內容增列本條文。

表 5-6 土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表（續一）

修正條文	原條文	增修訂情形
九、溫泉露頭區：應依溫泉法相關規定辦理。	—	配合本次通盤檢討內容增列本條文。
十、機關用地：建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。機關用地內建築基地應於發照前將開發建築計畫提送新竹縣都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築。	八、機關用地：建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。機關用地內建築物應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	配合本次通盤檢討內容修正本條文。
十一、電信事業用地：建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。電信事業用地內建築物應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	九、電信事業用地：建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。電信事業用地內建築物應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	修訂條次
十二、學校用地：建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	十、學校用地：建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	修訂條次
十三、兒童遊樂場用地：建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之三十。	十一、兒童遊樂場用地：建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之三十。	修訂條次
十四、大眾浴室用地：係公共造產之大眾浴室使用，並得為服務遊客供作簡易餐飲、紀念品販售等服務使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	十四、大眾浴室用地：係公共造產之大眾浴室使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	配合本次通盤檢討內容修正本條文

註：原編號第十四案電信事業用地變更為住宅區及停車場用地案已於內政部都市計畫委員會 97 年 3 月 18 日第 678 次會議審議通過，因本案刻正與土地所有權人簽訂協議書中，故本案將於下階段發布實施內容中刪除相關電信事業用地規定。

表 5-6 土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表（續二）

修正條文	原條文	增修訂情形
<p>十五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>（一）建築基地設置公共開放空間，依「建築技術規則建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理。</p> <p>（二）建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積之百分之三十為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，經交通部主管機關核准者。 	<p>十二、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>（一）建築基地設置公共開放空間，獎勵部份依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>（二）建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積之百分之三十為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，經交通部主管機關核准者。 	<p>配合本次通盤檢討內容修正本條文。</p>
<p>十六、本要點未規定之事項，適用其他相關法令規定。</p>	<p>十三、本要點未規定之事項，適用其他相關法令規定。</p>	<p>修訂條次</p>

第六章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍與面積

本計畫區位於新竹縣五峰鄉桃山村內，東以上坪溪以東約 200 公尺至 350 公尺山腹或山頂為界；西以竹 122 縣道以西約 40 公尺至 140 公尺山腹為界；南以上坪溪以南約 120 公尺之山頂為界；北以清泉三號吊橋西端以北約 400 公尺處為界，總計畫面積約 79.3830 公頃，行政轄區約為桃山村第 5、6、7、8、9、10、13、14、15、16 及 17 鄰，共 11 鄰。

第二節 計畫年期與計畫人口

壹、計畫年期

計畫目標年為民國 110 年。

貳、計畫人口

計畫人口為 1,500 人。

參、居住淨密度

居住淨密度約 500/公頃。

肆、旅遊人口

旅遊人口為 234,300 人次/年。

第三節 土地使用計畫

壹、住宅區

劃設住宅區面積共計 3.0908 公頃（第一種住宅區面積共約 2.2963 公頃、第二種住宅區面積約為 0.7945 公頃），佔本次通盤檢討總面積約 3.89%。

貳、保護區

計畫區內不合適發展之坡地劃為保護區，面積共計 44.9821 公頃，佔本次通盤檢討總面積約 56.66%。

參、河川區

劃設河川區 2 處，分別位處清泉大橋南北側，面積共計 0.4511 公頃，佔本次通盤檢討總面積約 0.57%。

肆、宗教專用區

劃設宗教專用區 2 處，宗一供清泉天主教會使用，面積為 0.0844 公頃，宗二供真耶穌教會使用面積為 0.0677 公頃，合計面積為 0.1521 公頃，佔本次通盤檢討總面積約 0.19%。

通盤檢討內容詳如表 6-1 通盤檢討後土地使用面積表。

表 6-1 通盤檢討後土地使用面積表

項 目		檢討後面積 (公頃)	佔都市發展用地 比例 (%)	佔計畫面積比例 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	住一	2.2963	6.76	2.89
		住二	0.7945	2.34	1.00
	保護區		44.9821	-	56.66
	河川區		0.4511	-	0.57
	宗教專用區	宗一	0.0844	0.25	0.11
		宗二	0.0677	0.20	0.08
	溫泉露頭區		0.0300	0.09	0.04
	景觀區		0.0500	0.15	0.06
	原住民文化區		0.8581	2.54	1.09
	眺望區		0.0611	0.18	0.08
	旅館區		0.1622	0.48	0.20
小計		49.8378	-	62.78	
公共 設施 用地	機關用地		0.7917	2.33	1.00
	學校用地		0.9123	2.69	1.15
	公園用地		5.8885	17.34	7.42
	兒童遊樂場用地		0.2286	0.67	0.29
	綠地用地		0.0027	0.01	0.00
	停車場用地		0.5313	1.56	0.68
	電信事業用地		0.0592	0.17	0.07
	大眾浴室用地		0.1714	0.51	0.22
	河道用地		14.7577	43.47	18.59
	河道用地兼做道路使用		0.0548	0.16	0.07
	道路用地		4.9008	14.43	6.16
	人行步道用地		1.2465	3.67	1.57
小計		29.5452	-	37.22	
都市發展用地面積		33.9498	100.00	42.77	
計畫總面積		79.3830	-	100.00	

註1：都市發展用地面積即扣除保護區及河川區後計算之面積。

註2：表內面積應以依據核定計畫圖實地分割測量面積為準。

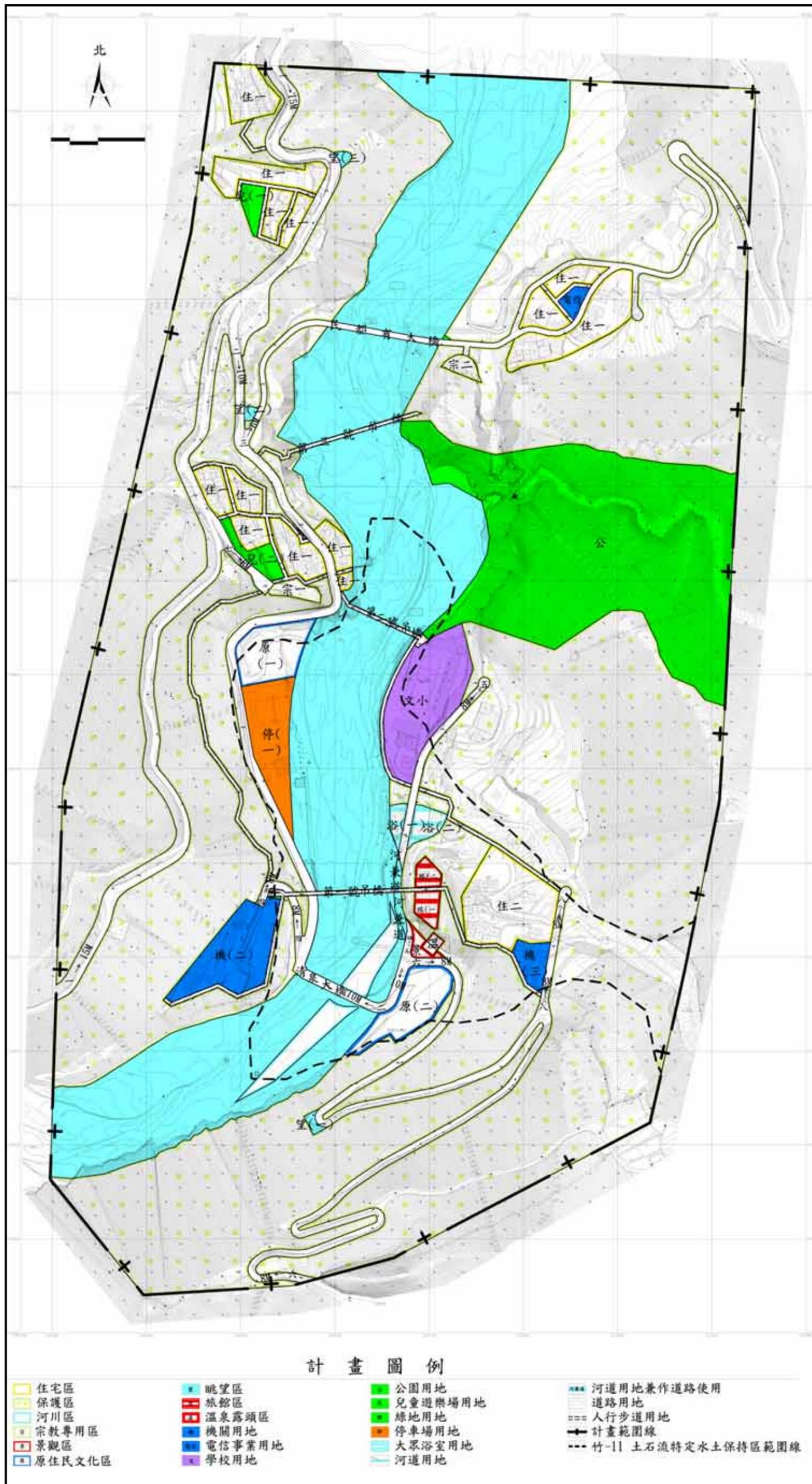


圖 6-1 通盤檢討後都市計畫示意圖

第四節 公共設施計畫

壹、機關用地

劃設機關用地 2 處，面積共計 0.7917 公頃，佔本次通盤檢討總面積約 1.00%。機關用地（機二）管理機關為五峰鄉公所，面積為 0.6522；機關用地（機三），供村里辦公室、派出所、衛生室及村里活動中心使用，面積為 0.1395 公頃。

貳、學校用地

劃設學校用地 1 處，供桃山國小使用，面積計 0.9123 公頃，佔本次通盤檢討總面積約 1.15%。

參、公園用地

劃設公園用地 1 處，未來配合地形規劃為森林公園，面積計 5.8885 公頃，佔本次通盤檢討總面積約 7.42%。

肆、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 2 處，面積共計 0.2286 公頃，佔本次通盤檢討總面積約 0.29%。兒童遊樂場用地（兒一）用地面積約 0.0945 公頃、兒童遊樂場用地（兒二）用地面積約 0.1341 公頃。

伍、綠地用地

劃設綠地用地 2 處，面積共計 0.0027 公頃，佔本次通盤檢討總面積約 0.01%。綠地用地（綠一）用地面積約 0.0006 公頃、綠地用地（綠二）用地面積約 0.0021 公頃。

陸、停車場用地

劃設停車場用地 1 處，面積為 0.5313 公頃，佔本次通盤檢討總面積約 0.68%。

柒、電信事業用地

劃設電信用地 1 處，面積為 0.0592 公頃，佔本次通盤檢討總面積約 0.07%。

捌、大眾浴室用地

劃設大眾浴室用地 2 處，面積約 0.1714 公頃，佔本次通盤檢討總面積約 0.22%。大眾浴室用地（浴一）面積約 0.0599 公頃，大眾浴室用地（浴二）面積約

0.1115 公頃。

玖、河道用地

依行政院農業委員會水土保持局計算上坪溪 50 年洪水頻率治理範圍劃設河道用地，面積共約 14.7577 公頃，佔本次通盤檢討總面積約 18.59%。

拾、河道用地兼作道路使用

劃設河道用地兼作道路使用面積共約 0.0548 公頃，佔本次通盤檢討總面積約 0.07%。

拾壹、道路用地

本計畫區共劃設 2 條聯外道路、6 條區內道路，面積約 4.9008 公頃，佔本次通盤檢討面積約 6.16%。

拾貳、人行步道用地

劃設人行步道用地面積共約 1.2465 公頃，佔本次通盤檢討面積約 1.57%。

通盤檢討後公共設施用地明細表詳見表 6-2，通盤檢討後公共設施用地面積檢討分析表詳見表 6-3。

表 6-2 通盤檢討後公共設施用地明細表

項目	編號	檢討後計畫面積(公頃)	備註
機關用地	機 二	0.6522	管理機關為五峰鄉公所。
	機 三	0.1395	供村里辦公室、派出所、衛生室及村里活動中心使用。
	小 計	0.7917	
學校用地	文 小	0.9123	桃山國小
公園用地	公	5.8885	未來配合地形規劃為森林公園
兒童遊樂場用地	兒 一	0.0945	
	兒 二	0.1341	
	小 計	0.2286	
綠用地	綠 一	0.0006	
	綠 二	0.0021	
	小 計	0.0027	
停車場用地	停 一	0.5313	
大眾浴室用地	浴 一	0.0599	位於㊸號道路西側
	浴 二	0.1115	位於㊸號道路東側
	小 計	0.1714	
河道用地	—	14.7577	依據行政院農業委員會水土保持局所計算的上坪溪 50 年洪水頻率治理範圍寬度劃設
河道用地兼作道路使用	河 兼 道	0.0548	
道路用地	—	4.9008	
人行步道用地	—	1.2465	

註：表內面積應以依據核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 6-3 通盤檢討後公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口：1,500 人

項目		檢討後面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	不足或超過面積 (公頃)	檢討標準	備註
機關用地	機 二	0.6522	—	—	依實際需要檢討。	供村里辦公室、派出所、衛生室及村里活動中心使用
	機 三	0.1395				
	小 計	0.7917				
學校用地		0.9123	2.00	-1.0877	1. 五萬人以下者，以每千人 0.20 公頃為準。 2. 每校面積不得小於 2.00 公頃。	桃山國小，目前人數約為 130 人，6 個小學班級及 1 班幼稚園，每人使用校地面積約為 70 m ² /人，約需 0.9100，現有校地面積已足夠使用。
公園用地		5.8885	0.50	+5.3885	1. 閭鄰公園依閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。 2. 五萬人口以下者，以每千人 0.15 公頃為準。	—
兒童遊樂場用地	兒 一	0.0945	0.10	+0.0286	以每千人 0.08 公頃為準，每處最小面積 0.1 公頃。	—
	兒 二	0.1341	0.10			
	小 計	0.2286	0.20			
綠地用地	綠 一	0.0006	—	—	綠地用地按自然地形或其他設置目的劃設。	—
	綠 二	0.0021				
	小 計	0.0027				

表 6-3 通盤檢討後公共設施用地面積檢討分析表 (續)

項目		檢討後積 (公頃)	需求面積 (公頃)	不足或超 過面積 (公頃)	檢討標準	備註
停車場 用地	停 一	0.5313	0.248	+0.2833	不得低於計畫區 內車輛預估數 20 %停車需求。	1.住戶停車需求= 1,500×20% ×30 0.9 公頃。 2.旅客停車需求= (234,300×0.6)÷ (52×2) ÷30×75 0.34 公頃。 3.停車需求總計約 1.24 公頃。 4.總需求面積的 20 %約為 0.248 公 頃。
大眾浴室 用地	浴 一	0.0599	—	—	依實際需要檢討。	—
	浴 二	0.1115				
	小 計	0.1714				
河道用地		14.7577	—	—	依實際需要檢討。	—
河道用地 兼作道路使用		0.0548	—	—	依實際需要檢討。	—
道路用地		4.9008	—	—	按交通量及道路 設計標準。	—
人行步道用地		1.2465	—	—	依實際需要檢討。	—

資料來源：本計畫彙整。

註：停車場用地之推計算：(1) 住戶停車需求以計畫人口的 20% 為汽車持有率，每輛汽車平面停車空間以 30 平方公尺計；(2) 旅客停車需求為假日旅客人次（每年旅客人次乘以假日遊玩比例除以假日天數）除以大客車乘載量（每車以 30 人計），每輛大客車平面停車空間以 75 平方公尺計。

第五節 遊憩分區計畫

壹、景觀區

為發展清泉觀光事業新劃設 1 處景觀區，面積共約 0.0500 公頃，佔本次通盤檢討總面積約 0.06%。

貳、溫泉露頭區

為配合溫泉法相關規定，保護區內天然溫泉露頭，劃設 1 處溫泉露頭區，面積共約 0.0300 公頃，佔本次通盤檢討面積約 0.04%。

參、原住民文化區

劃設原住民文化區 2 處，面積約 0.8577 公頃，佔本次通盤檢討總面積約 1.08%。原住民文化區(原一)面積約 0.4161 公頃，原住民文化區(原二)面積約 0.4420 公頃。

肆、眺望區

劃設眺望區 3 處，面積共約 0.0611 頃，佔本次通盤檢討總面積約 0.08%。眺望區(望一)面積為 0.0244 公頃、眺望區(望二)面積為 0.0177 公頃、眺望區(望三)面積為 0.0190 公頃。

伍、旅館區

劃設旅館區 2 處，面積共約 0.1622 公頃，佔本次通盤檢討總面積約 0.20%。旅館區(旅一)面積為 0.0896 公頃、旅館區(旅二)面積為 0.0726 公頃。

通盤檢討後遊憩分區明細表詳見表 6-4。

表 6-4 通盤檢討後遊憩分區明細表

項目	編號	檢討後計畫 面積(公頃)	備註
景觀區	景	0.0500	—
溫泉露頭區	溫	0.0300	—
原住民族文化區	原 一	0.4161	—
	原 二	0.4420	—
	小 計	0.8577	—
眺望區	望 一	0.0244	—
	望 二	0.0177	—
	望 三	0.0190	—
	小 計	0.0611	—
旅館區	旅 一	0.0896	—
	旅 二	0.0726	—
	小 計	0.1622	—

註：表內面積應以依據核定計畫圖實地分割測量面積為準。

第六節 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同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定。
 - 二、第一種住宅區：建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。
第二種住宅區：建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十；其建築物高度不得高過二層樓，簷高不得超過七公尺。
 - 三、旅館區：
 - (一) 專供建築旅館及其附屬建築使用，除為建築整地需要外不得變更地形、地貌影響景觀，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
 - (二) 旅館區之開發應以整體開發方式辦理並應提送新竹縣都市設計審議委員會審議通過，始得申請發照建築。
 - 四、公園用地：以供遊客登山攬勝為主，得興建漫步小徑、眺望亭台、園景、衛生設施及休憩座椅等，其建蔽率不得大於百分之五，其容積率不得大於百分之十。
 - 五、宗教專用區：專供教堂、寺廟及附屬設施使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百六十。
 - 六、原住民文化區：專供歷史文化、原住民文物陳列、建築、原住民歌舞表演及其他文化有關設施使用，並得供遊客服務中心使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。
 - 七、眺望區：專供眺望亭台設施使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。
 - 八、景觀區：專供景觀造景使用，其建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之三十。
 - 九、溫泉露頭區：應依溫泉法相關規定辦理。
 - 十、機關用地：建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。機關用地內建築基地應於發照前將開發建築計畫提送新竹縣都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築。
 - 十一、電信事業用地：建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。
-

電信事業用地內建築物應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

十二、學校用地：建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。

十三、兒童遊樂場用地：建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之三十。

十四、大眾浴室用地：係公共造產之大眾浴室使用，並得為服務遊客供作簡易餐飲、紀念品販售等服務使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。

十五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(一) 建築基地設置公共開放空間，依「建築技術規則建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理。

(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積之百分之三十為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，經交通部主管機關核准者。

十六、本要點未規定之事項，適用其他相關法令規定。

第七節 交通系統計畫

本次通盤檢討後交通系統如下：

壹、聯外道路

- 一、⊖號道路：北通五峰、竹東、新竹，南往大霸尖山，為本計畫區主要之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
- 二、⊕號道路：即清石公路，北接⊖號及⊗號道路、往南聯絡本鄉民生社區及霞喀羅國家步道，計畫寬度 8 公尺。

貳、區內道路

- 一、⊖號道路：位於計畫區西側，為南北向計畫道路，自⊖號道路分歧向東跨清泉大橋與⊗號道路相連，計畫寬度 10 公尺。
- 二、⊖號道路：位於計畫區東北側，為計畫地區之東西向計畫道路，西接⊖號道路、東往民都有部落，計畫寬度 6 公尺。
- 三、⊗號道路：計畫區景觀區西側，西連機關用地（機二），東接⊖號道路及清泉大橋，計畫寬度 8 公尺。
- 四、⊕號道路：位於學校用地（桃山國小）東側，為南北向計畫道路，南接⊖及⊕號道路，是上坪溪西側住宅區、旅館區與學校用地之主要出入道路，計畫寬度 8 公尺。
- 五、⊗號道路：位於兒童遊樂場用地（兒二）西側，北接⊖號道路，南連宗教專用區，計畫寬度 8 公尺。
- 六、⊗號道路：位於機關用地（機三）東側，為南北向計畫道路，南接⊕號道路，計畫寬度 8 公尺。

表 6-5 通盤檢討後計畫道路明細表

編號	起訖點或說明	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
㊟	計畫區北界至西南	15	1,210	竹 122 縣道 (南清公路)
㊟	兒童遊樂場用地 (兒一) 南側至清泉大橋東側	10	950	清石公路
㊟	瞭望區 (望二) 用地至計畫區東北側	6	890	—
㊟	景觀區西側至機關用地 (機二) 北側	8	125	—
㊟	清泉大橋東側至學校用地東側	8	390	—
㊟	景觀區至計畫區南側	8	1,243	—
㊟	㊟ 號道路至宗教專用區	8	85	—
㊟	機關用地 (機三) 東側	8	140	—
人行步 道 用 地	計 畫 區 內	4	2,800	—

註：表內道路長度應以依據核定計畫圖實地測釘之樁據為準。

第八節 防災計畫

為加強災害管理機制及行政單位的救災應變指揮能力，根據行政院於 91 年 5 月修正發佈「災害防救法」及其施行細則之都市防災體系與內政部 91 年 11 月修正發佈之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 7 條明文規定：「都市計畫通盤檢討時，應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進行規劃及檢討」。因此，本特定區計畫將都市防災計畫納入配合辦理。

壹、災害發生歷程及復舊措施

表 6-6 為清泉風景特定區之災害歷程發生及復舊措施表。

表 6-6 災害歷程發生及復舊措施表

災害發生時間	災害類型	災害及復舊情形
民國 52 年	葛樂禮風災	葛樂禮 (Gloria) 颱風，侵台日期 52 年 9 月 11 日，造成北部及中部九縣市發生嚴重水災，中心附近最大風速在每秒 32 公尺及以上。 清泉風景特定區災情傷亡統計：清泉部落近百戶住家滅頂，20 幾條人命喪生。
民國 85 年	薩恩風災	薩恩颱風 (Zane)，85 年 9 月 26 日登陸台灣，近中心最大風速為 110 公里，最大風速 16m/s。 清泉風景特定區災情統計：上游溪水河岸侵蝕沖毀溫泉別館旁涼亭及多處堤防。
民國 90 年	桃芝颱風 (7 月)	桃芝颱風 90 年 7 月 29 日侵台，颱風中心 30 日在花蓮秀姑巒溪口登陸，桃芝進入台灣海峽北部之後，一度呈現滯留，移動速度緩慢，使得台灣本島受到其暴風範圍影響的時間更為加長。
	納莉颱風 (9 月)	納莉 (Nari) 颱風，為中度颱風其颱風中心停留在台灣陸地的時間超過 22 小時，創下颱風觀測史上，中心停留台灣陸上最久的紀錄。 清泉風景特定區災情統計：攔砂壩及堤防損壞，及 8 人死亡。復舊工程主要針對道路恢復通車及攔砂壩及堤防修復，工程經費約 2 億元。
民國 93 年	艾莉颱風	艾莉 (AERE) 颱風登陸台灣日期 93 年 8 月 25 日，為中度颱風近中心最大風速 38.0 (公尺/秒)。 清泉風景特定區災情傷亡統計：死亡 22 人，受傷 35 人，失蹤 6 人，道路交通中斷 107 處，房屋毀損約 100 戶。 復舊工程由行政院農業委員會水土保持局辦理「清泉護岸土石災害防治工程」案，工程範圍自桃山國小至清泉大橋，工程經費約 4 億元。
民國 96 年	韋帕颱風	韋帕颱風登陸台灣日期 96 年 9 月 19 日，為中度颱風，各地累積雨量以新竹縣五峰鄉 760 毫米、苗栗縣南庄鄉 728 毫米、苗栗縣泰安鄉 718 毫米及新竹縣尖石鄉 678 毫米為最高，因此造成雨量主要集中於地形作用明顯的新竹及苗栗山區。 清泉風景特定區災情統計：無特別災情傳出。

災害發生時間	災害類型	災害及復舊情形
民國 96 年	柯羅莎颱風	柯羅莎颱風於 96 年 10 月 7 日中心通過台灣東北部，其暴風圈籠罩台灣本島及澎湖，陸上警戒區域：宜蘭、花蓮、基隆、台北、桃園、新竹、苗栗、南投、綠島及蘭嶼等地。 清泉風景特定區災情統計：交通中斷 6 處，目前已恢復通車。

資料來源：五峰鄉公所提供，本計畫彙整。

貳、土石流緊急避難

由前述災難發生歷程可知，於本計畫區最常發生的災害類型以因颱風而衍生之土石流災害及水災為主，行政院農業委員會水土保持局業於 91 年 10 月 7 日公告劃定本計畫區大部分河岸兩岸平緩台地為「竹-11 土石流特定水土保持區」(參見第四章第一節及圖 4-2 竹-11 土石流特定水土保持區區位示意圖)，並針對本計畫區規劃土石流緊急避難路線，詳如圖 6-3。

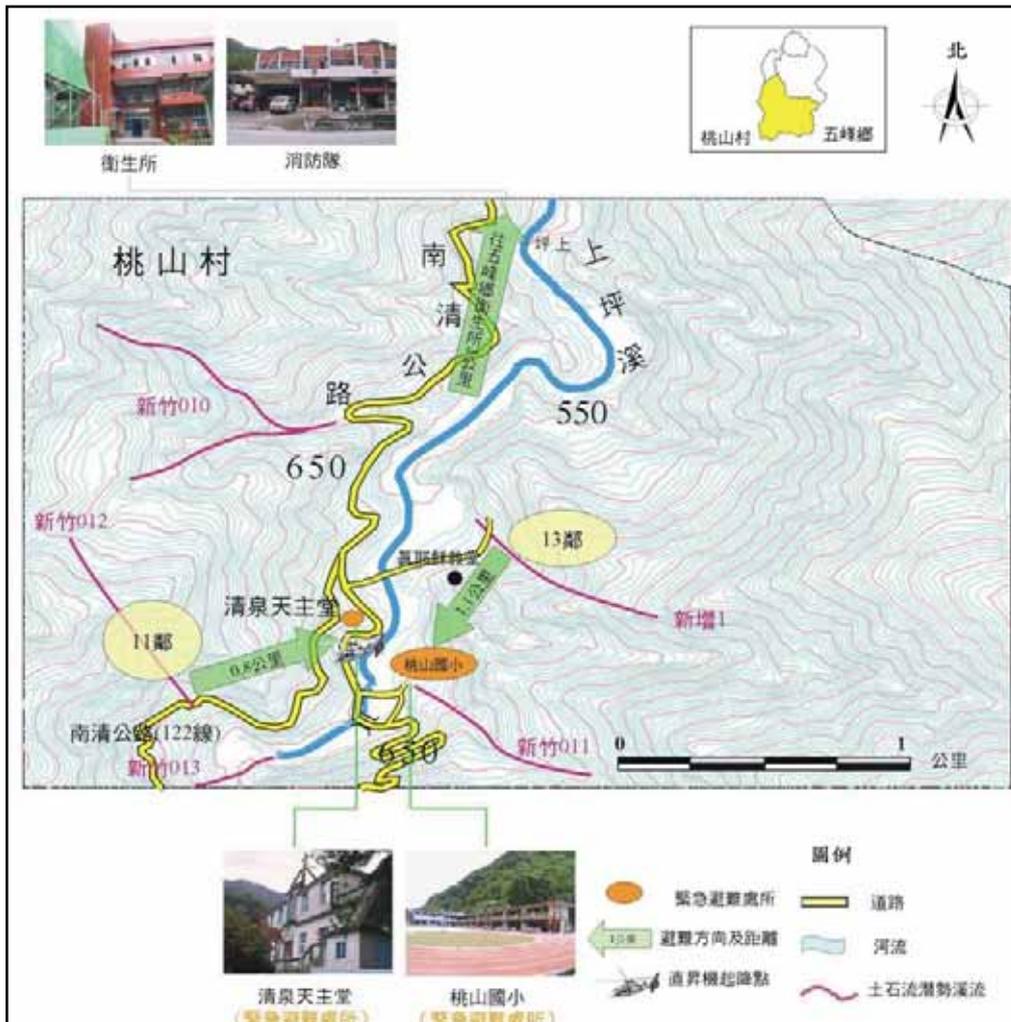


圖 6-3 新竹縣五峰鄉桃山村土石流緊急避難路線圖

資料來源：行政院農業委員會水土保持局網站 (<http://www.swcb.gov.tw/>)。

參、清泉風景特定區防（救）災系統

為預防及減少災害發生時的損害，本計畫區之防（救）災系統，係考慮災害（土石流災害、災害潛勢地區、河谷、林地、陡坡等）之特性來加以設定，並以本計畫區內已開闢之公共設施進行劃設，視現有道路的地理位置、實質空間條件等，分別賦予不同的機能，包括緊急道路及救援道路等，以下就本區之防（救）災據點及路線做敘明，參圖 6-4。

一、臨時避難場所

臨時避難場所應具備阻隔遮斷及社區避難之功能，於緊急事務發生時供作暫時避難空間使用。指定用地為本計畫區之二處宗教專用區（清泉天主堂及真耶穌教堂）及機關用地（機二）（清泉派出所）。

二、防（救）災指揮中心—短期

短期考量目前清泉派出所位於機關用地（機二），其地勢較高且鄰近已開闢的停車場（停一），將之指定為短期防（救）災指揮中心。

三、空中救援運輸場站

考量計畫區被上坪溪分隔兩側，且區內僅有 2 條聯外道路，為避免災難發生時，陸運交通受阻，指定停車場（停一）用地為上坪溪西側之空間救援運輸場站、學校用地（文小）為上坪溪東側之空間救援運輸場站。

四、緊急道路

指定本計畫區內之㊸及㊹號道路等之聯外道路為第一層級緊急道路。緊急道路於災害發生時必須保持通暢，同時在救災必要下得進行交通管制。

五、救援道路

指定本計畫區之㊺、㊻、㊼號道路等之出入道路為救援輸送道路，配合緊急道路架構成路網。其功能主要作為消防及便利車輛運送物資至各防災據點，同時亦作為居民通往避難地區之路徑。

肆、清泉風景特定區之擴大防（救）災系統

基於防（救）災之時效性，於清泉風景特定區內設置計畫區內部救災系統，為了長久性之緊急醫療設施之提供以及撤離災害地區之救援系統，將防（救）災範圍擴大至鄰近鄉鎮，連結其完善之醫療設施及長期避難場所，以下就擴大防（救）災系統做一闡明（參圖 6-5、表 6-7）。

一、緊急道路

續前述之擴大防（救）災系統之規劃，緊急道路需具串聯整體防（救）災空間，且交通動線便於管制，因此指定 122 號縣道為擴大清泉風景特定區防（救）災之緊急道路。

二、長期避難場所

長期避難場所應具備阻隔遮斷及地區避難之功能，除於緊急事故發生時提供暫時避難空間使用外，亦可提供較完整之設施與庇護場所。目前五峰鄉之緊急避難收容所共設置 6 個站，共可容納 1,400 人。

三、防（救）災指揮中心—長期

因考量五峰鄉公所為五峰鄉之所有資源集中據點，且位於主要聯絡道路 122 號縣道，便於交通緊急出入動線及緊急醫療救援。

四、緊急醫療設施

緊急醫療設施應具有長期穩定之醫療體系，能隨時應變災害發生時之特殊情形，除具有緊急醫療急救措施之設備系統外，亦具有穩定醫療急救措施後之調養修護，因此，指定竹東榮民總醫院為擴大防（救）災之緊急醫療設施。

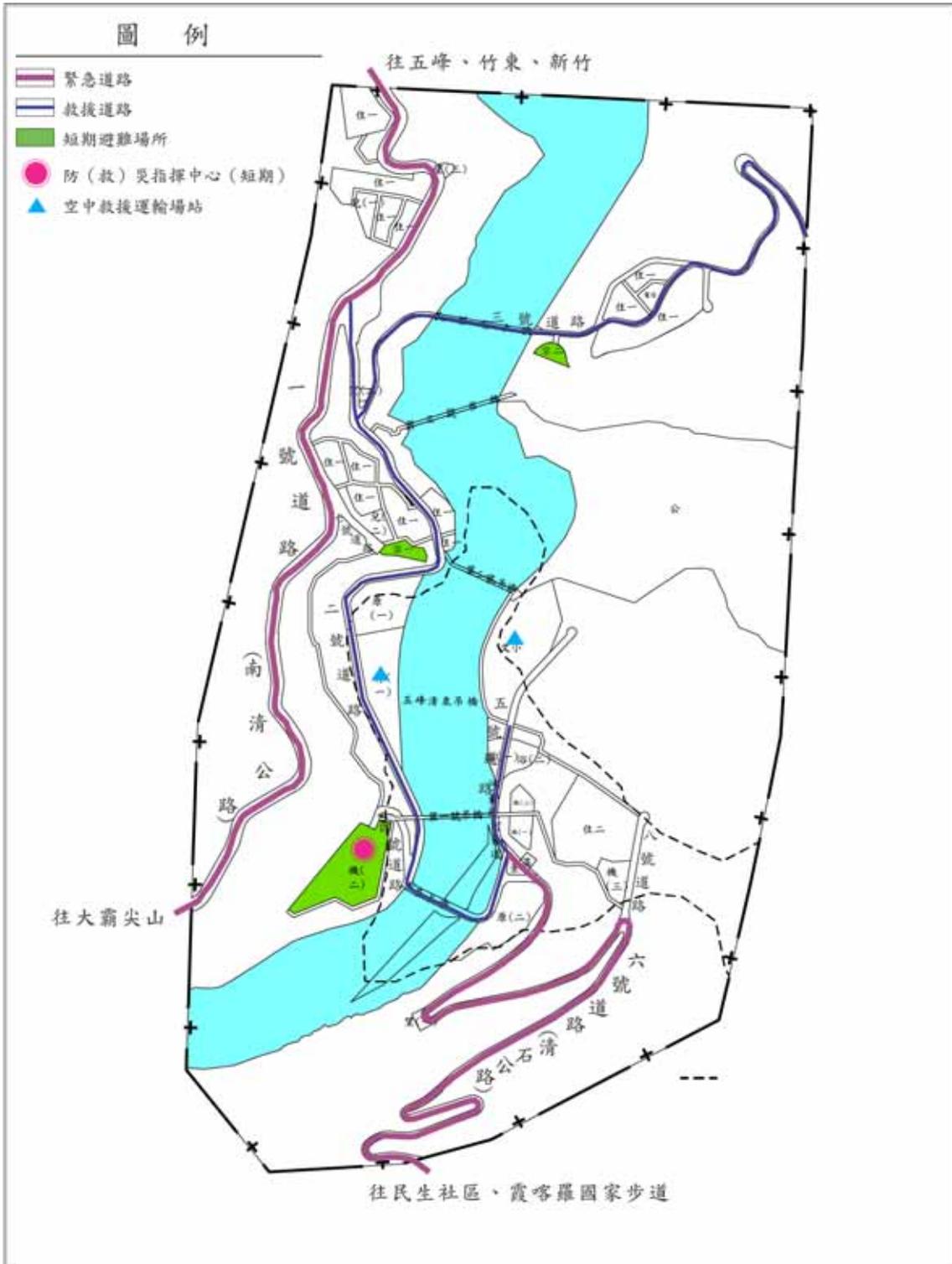


圖 6-4 清泉風景特定區防(救)災系統示意圖

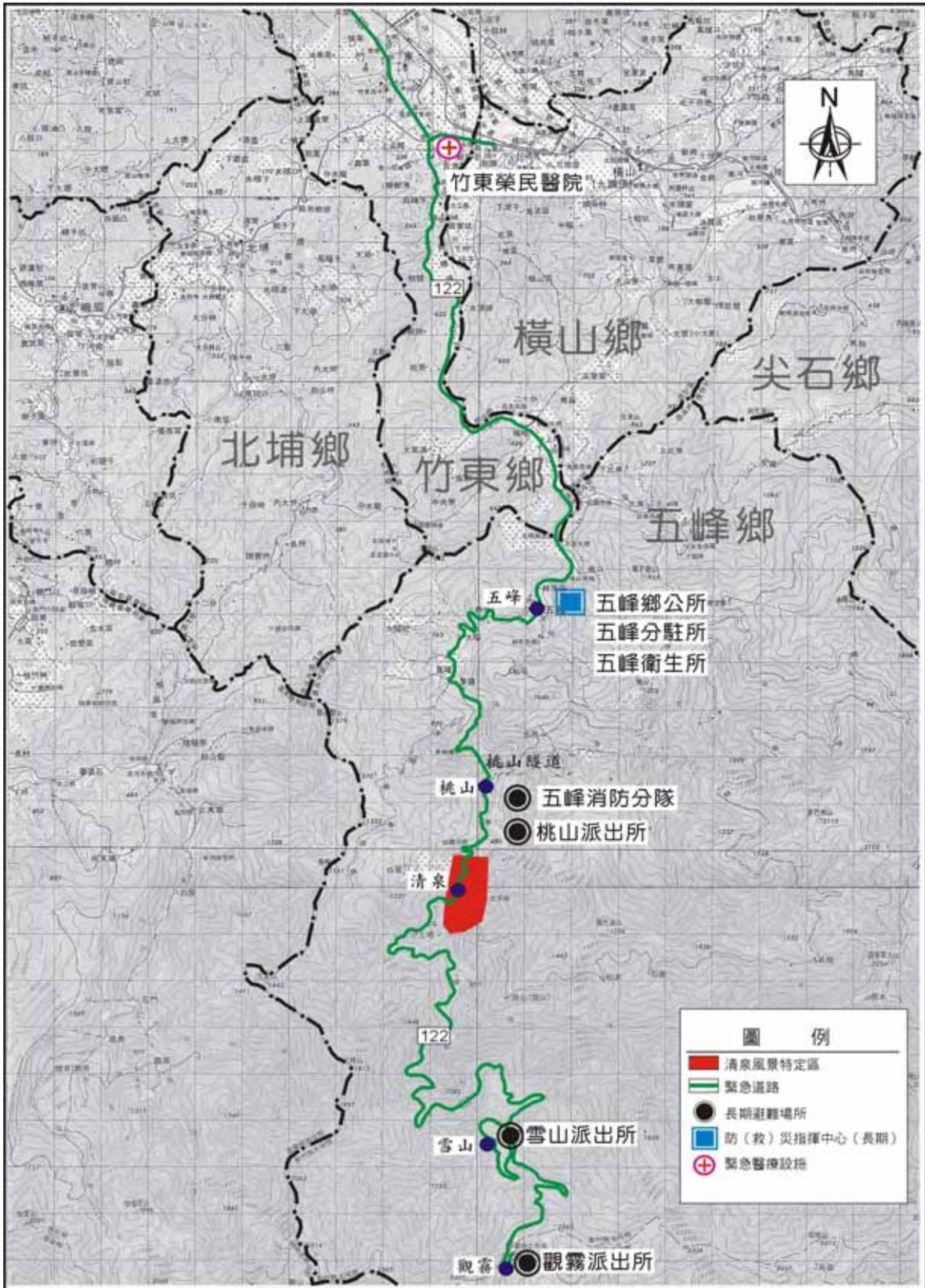


圖 6-5 清泉風景特定區擴大防(救)災系統示意圖

表 6-7 各據點之防（救）災必要設施與設備一覽表（單位：）

類別	防（救）災必要設施與設備	計畫項目	面積 (公頃)	現況說明
臨時 避難場所	區域內居民間之情報聯絡設備，與其他防（救）災據點間之通信設備。居民進行災害救助因應所需之器材與場所。 緊急醫療器材、藥品。	宗教專用區 (民都有大橋旁)	0.0677	現況為清泉天主堂使用。
		宗教專用區 (第二號吊橋旁)	0.0843	現況為真耶穌教堂使用。
		機關用地(機二)	0.6521	現況為清泉派出所使用。
長期 避難場所	上述臨時避難場所之必要設施與設備。 消防器材、緊急用車輛。 發生大火、地震或土石流等災害時，可安全收容居民的場所，提供避難者所需之水、糧食、生活必需品等儲存(3-7日)。	緊急避難收容所	-	<ul style="list-style-type: none"> 包含桃山國小、桃山村集會所及五峰鄉境內之五峰公所停車場、五峰國花園村集會所、竹林村集會所及五峰鄉活動中心。 桃山村約可容納100人，五峰鄉計可容納1,400人
其他	空中救援運輸場站	停車場用地 (停一)	0.5299	現況為停車場使用。
	空中救援運輸場站	學校用地(文小)	0.9123	現況為桃山國小使用。
	短期防（救）災指揮中心	機關用地(機二)	0.6521	現況為清泉派出所使用。
	長期防（救）災指揮中心	五峰鄉公所		<ul style="list-style-type: none"> 現況為五峰鄉公所使用。 可投入救災之員工約為50人

資料來源：本計畫彙整。

第九節 分期分區發展計畫

為促進都市之健全發展，在資源有限的條件下使計畫實施於空間、時間向度上發揮最大的效益及開發，達成均衡的發展，需仰賴分期分區發展計畫的擬定，以充分反映地區發展特性，使財源在實質建設的空間分布發揮最大的效用，資源作最合理有效的分配。

檢討後計畫以民國 110 年為計畫目標年，計畫人口為 1,500 人，目標年之旅遊人次為每年 234,300 人次，依目前發展情形及潛力，並考量地方政府財力與發展之可行性，依據都市計畫法第 7 條對優先發展區之規定研擬本計畫區之已發展區及優先發展區，說明如下：

- 一、已發展區：指現有已開發之聚落，包括住宅區、宗教專用區及學校用地。
- 二、優先發展區：為加速本計畫區之觀光遊憩發展、提升居住的生活品質、維護居民的生命安全，將相關之公共設施用地、遊憩設施列為優先發展區，以帶動計畫區之開發建設。包括：
 - (一) 公共設施：機關用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、河道用地、河道用地兼作道路使用、道路用地、人行步道。
 - (二) 遊憩分區：景觀區、原住民文化區、眺望區、旅館區、溫泉露頭區。
- 三、附帶條件地區：
 - (一) 本計畫發布實施後三年內，應完成停車場用地（停二）之興闢，否則依都市計畫法定程序，恢復原計畫。
 - (二) 停車場用地（停二）應於住宅區領取建造執照前完成興建，並於興建完成後無償捐贈予新竹縣五峰鄉公所。
 - (三) 附帶條件地區如經內政部都市計畫委員會審議通過，應於本計畫案核定前由土地所有權人與新竹縣政府簽定協議書，具結保證依自行訂定之時程開發，否則依都市計畫法定程序恢復原使用之用地，並納入計畫書規定，俾利執行。。

第十節 實施進度及經費

一、公共設施優先發展順序：

- (一) 開發阻力較小者，優先開發。
- (二) 地方急需者，優先開發。
- (三) 發展潛力較大者，優先開發。
- (四) 開發成本較低者，經費較易籌措者，優先開發。

二、開發經費概估：

計畫區公共設施之建設，概估所需經費及經費來源如下表：

表 6-8 事業及財務計畫表

公共設施 種類	計畫 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
		徵收	公地撥 用	市地重 劃	其他	土地徵 購費及 地上物 補償	工程費	合計			
機關用地	機二	0.6522		✓					五峰鄉公所	110	逐年編列預算
	機三	0.1395	✓	✓		225	2,100	2,325	五峰鄉公所	110	逐年編列預算
公園用地	公	5.8885		✓		320	1,000	1,320	五峰鄉公所	110	逐年編列預算
兒童遊樂 場用地	兒一	0.0945	✓	✓		150	95	245	五峰鄉公所	110	逐年編列預算
	兒二	0.1341	✓	✓		215	135	350	五峰鄉公所	110	逐年編列預算
綠地 用地	綠一	0.0006	✓	✓		1	1	2	五峰鄉公所	110	逐年編列預算
	綠二	0.0021	✓	✓		5	1	6	五峰鄉公所	110	逐年編列預算
停車場 用地	停一	0.5313	✓	✓		850	375	1,225	五峰鄉公所	110	逐年編列預算

註：本表所編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。

表 6-8 事業及財務計畫表 (續一)

公共設施 種類		計畫 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
			徵收	公地撥 用	市地重 劃	其他	土地徵 購費及 地上物 補償	工程費	合計			
河道用地	—	14.7577	✓	✓			1,400	2,400	3,800	經濟部水利署 行政院農業 委員會水土 保持局	110	逐年編列預算
河道用地 兼作道路 使用	—	0.0548	✓	✓			3	60	63	新竹縣政府 五峰鄉公所	110	逐年編列預算
道路用地 (含人行 步道用地)	—	1.5518	✓	✓			3,042	2,328	5 卅 370	新竹縣政府 五峰鄉公所	110	逐年編列預算

註：本表所編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。

第十一節 社區發展與經營管理計畫

壹、社區發展及行銷策略

根據新竹縣政府於96年7月完成之「白蘭部落（含清泉風景特定區）及周邊地區觀光遊憩整體規劃案」，清泉風景特定區之社區發展及行銷策略說明如下：

一、產品策略

（一）策略訴求以「原民文化與農村體驗」為整體遊憩體驗及產品設計主要重點。

（二）策略方案：

- 1.農特產品小品項產品服務
- 2.原住民編織物產品設計
- 3.竹類、木料之產品設計

（三）說明

就本計畫區目前之主要產銷仍以有機農產為主，不少遊客仍風靡高山蔬菜、高山水果。在整體遊程中，除了活動的體驗外，提供遊客小品項的物品購買，如有機蔬果、原住民編織、竹或木之製品等等，可增添遊客的美好記憶外，對於當地居民的生活亦有所助益。

二、服務策略

（一）策略訴求以營造樸實善良部落印象資訊E化導入觀光資訊網絡

（二）策略方案：

- 1.遊憩服務設施加強計畫（指標牌、引導設施）
- 2.解說及服務人才培訓計畫
- 3.旅遊資訊連結計畫
- 4.媒體配合行銷計畫

（三）說明

營造親善的遊憩環境為觀光服務上重要的課題，除了當地原民熱忱的服務態度外，當地硬體服務設施的完備，遊憩資訊平台的便利性，都影響著遊客對地方的第一印象與到訪意願。

三、行銷策略

（一）策略訴求以主題性、季節性促銷遊程規劃、整體遊憩體驗為主

(二) 策略方案：

1. 套裝行程計畫
2. 產業商品結合行銷計畫
3. 四季主題活動計畫
4. 文學史蹟主題活動企畫
5. 湯泉活動企畫

(三) 說明

白蘭部落與清泉風景特定區因通往雪霸道路毀壞後遊客量大減，未來觀光發展上應朝向鎖定目的型遊客而非以往之過境型遊客，在觀光的位階上從配角變成主角，故更應從當地資源的特質中，找出主題行銷的元素，配合媒體行銷與通路吸引遊客。

四、通路策略

(一) 策略訴求以戶外學習課程結合大眾休閒旅遊活動為主。

(二) 策略方案：

1. 結合學校、戶外教學活動計畫
2. 結合公務人員補助國內旅遊計畫
3. 公司團體旅遊計畫

(三) 說明

本計畫區因區位偏遠與資源特殊，生態觀光是未來發展的趨勢。生態觀光的模式偏向體驗與教育，故對象鎖定學校的戶外教學、公司團體旅遊較為適宜，增添觀光的教育價值與意義。

貳、社區經營管理策略

清泉風景特定區之社區經營管理策略目前以推動優質民宿輔導計畫及部落經營推動計畫為主，期望社區居民可藉由上述計畫達成輔導社區居民自己自足之效益。

一、優質民宿輔導計畫

依民宿管理辦法，民宿係指利用自用住宅閒置空間，結合當地人文、自然景觀、生態、環境資源及農林漁牧生產活動，以家庭副業方式經營，提供旅客鄉野生活之住宿處所。

民宿之經營規模，以客房數 5 間以下，且客房總樓地板面積 150 平方公尺以下為原則。但位於原住民保留地、經農業主管機關核發經營許可登記證之休閒農場、經農業主管機關劃定之休閒農業區、觀光地區、偏遠地區及離島地區之特色民宿，得以客房數 15 間以下，且客房總樓地板面積 200 平方公尺以下之規模經營。

依據五峰鄉公所目前公布之資料，五峰鄉桃山村目前有 21 間民宿，在清泉地區有 2 間民宿，白蘭地區有 9 間民宿。

二、部落經營培訓計畫

(一) 計畫目的

為積極推動及開拓原鄉就業機會，輔導區內原住民就業及吸引計畫區人口回流等目的，五峰鄉公所現積極進行部落經營培訓計畫，包含民宿學養課程，賦予經營業者專業之經營理念與想法，強化觀光行銷與文化創意運用之活動向度概念，並深化進階經營管理與財務管理，朝更精緻與完備的民宿經營，而遊客也能得到更深層的遊憩體驗與服務品質。

(二) 計畫內容

1. 原住民文化創意運用

重新省思既有之原住民文化特色，傳達文化也是商品之概念，引導其思考運用於民宿管理與規劃之可能性，以創造原住民主題民宿，並區隔與一般民宿之差異。

2. 民宿餐飲設計

運用當地食材與餐具，變化多樣的餐飲菜單，納入原民特色菜餚設計。教授方向為食材與擺盤、餐具的運用，烹調方式運用與定價的策略。

3. 進階管理與財務管理

主要探討行銷方式與遊客關係管理與服務的關連性，以提高民宿住房率及回流率之實質效益。

4. 觀光行銷設計實務

分月分季，或不定時的主題活動設計，配合網站與傳媒行銷，可吸引遊客到此一遊。

5. E 化教學

指導美工技巧並運用於網站的架構，提供遊客完整及便捷的服務資訊。此外，輔導使用電腦輔助帳務及財務管理分析，及遊客資料統計分析等，將

提高管理效率。

參、預期效益

- 一、推動及開拓原鄉就業機會，提升原住民就業機率及有效提高計畫區人口回流率。
- 二、提升五峰清泉白蘭地方經濟效益。
- 三、建立具特色的縣道 122 觀光遊憩帶。
- 四、運用區位優勢推動獨特性觀光產業。
- 五、重現人文歷史故事的文化風景。

附件 經濟部 96.11.16 經授水字 09620210150
號函

檔 號：
保存期限：

經濟部 函

機關地址：臺北市福州街15號
聯絡人：謝興棟
聯絡電話：03-5322334#247
電子郵件：A630320@msl.wra.gov.tw
傳 真：03-5422970

受文者：新竹縣政府

發文日期：中華民國96年11月16日
發文字號：經授水字第09620210150號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

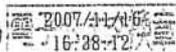
主旨：貴府辦理「變更清泉風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」有關變更第九案之使用分區認定乙案，復如說明二，請查照。

說明：

- 一、復貴府96年10月29日府工都字第0960145524號函。
- 二、依據本部及內政部92年12月26日經水字第09620261614號及台內營字第0920091586號會銜函送之「有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」規定，該0.4511公頃土地確係位於自然河川水流範圍（非人公開鑿水路）之土地，依前會銜函之意旨，認定其應屬『河川區』。

正本：新竹縣政府

副本：內政部營建署、本部水利署、水利署第二河川局



業務承辦人員	
業務單位主管	

擬定機關：新竹縣政府

規劃單位：龍邑工程顧問股份有限公司

統一編號：23644638

地 址：台中市南屯區惠中路三段 10 號 7 樓