

變更清泉風景特定區計畫 (第三次通盤檢討)書

變更機關：新竹縣政府
中華民國一一年十月

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(第三次通盤檢討)案	
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 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	民國 105 年 3 月 8 日府產城字第 1055210870 號函公告辦理，公告期間自民國 105 年 3 月 16 日起計 30 天，刊登於民國 105 年 3 月 16、17、18 日自由時報 G4 版。
	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	縣 級	
	部 級	

目錄

第一章 緒論

第一節、計畫緣起與目的	1-1
第二節、辦理依據	1-1
第三節、計畫位置與範圍	1-1

第二章 現行計畫

第一節、發布實施經過	2-1
第二節、現行計畫概述	2-1
第三節、土地使用分區管制要點	2-9

第三章 上位及相關計畫

第一節、上位計畫	3-1
第二節、相關建設計畫	3-6

第四章 發展現況分析

第一節、歷史人文	4-1
第二節、自然環境	4-3
第三節、社會經濟	4-9
第四節、土地使用	4-20
第五節、公共設施	4-25
第六節、交通運輸	4-28
第七節、環境敏感地區	4-30

第五章 發展預測及分析

第一節、計畫年期	5-1
第二節、計畫人口預測及檢討	5-1
第三節、遊憩人口預測與檢討	5-3
第四節、土地使用分區檢討	5-5
第五節、公共設施用地需求檢討	5-7
第六節、附帶條件整體開發區檢討	5-12

第七節、既成巷道存廢檢討	5-13
--------------------	------

第六章 發展課題與對策及計畫構想

第一節、發展課題與對策	6-1
第二節、發展願景	6-6

第七章 變更計畫

第一節、檢討變更原則	7-1
第二節、變更內容	7-3

第八章 檢討後實質計畫

第一節、計畫範圍	8-1
第二節、計畫年期	8-1
第三節、計畫人口與密度	8-1
第四節、土地使用計畫	8-1
第五節、公共設施計畫	8-7
第六節、交通系統計畫	8-10
第七節、都市防災計畫	8-13
第八節、土地使用分區管制要點	8-16

第九章 實施進度及經費

第一節、本次檢討後應以附帶條件整體開發區部分	9-1
第二節、其他非屬整體開發區部分之公共設施用地	9-1

附件

附件一	經濟部 96 年 11 月 16 日經授水字第 09620210150 號函
附件二	廢止特定水保區公告函

圖目錄

圖 1-1	計畫區位置示意圖.....	1-3
圖 1-2	計畫範圍示意圖.....	1-4
圖 2-1	行計畫土地使用計畫示意圖.....	2-8
圖 2-2	計畫現行附帶條件地區變更參考示意圖.....	2-7
圖 3-1	相關交通建設計畫分布示意圖.....	3-8
圖 4-1	本計畫區地質示意圖.....	4-3
圖 4-2	本計畫區坡度分析示意圖.....	4-4
圖 4-3	五峰鄉溫泉井位置示意圖.....	4-6
圖 4-4	本計畫區土石流潛勢溪流分布位置示意圖.....	4-8
圖 4-5	新竹縣及五峰鄉歷年人口結構趨勢圖.....	4-10
圖 4-6	五峰鄉歷年戶量及戶數趨勢圖.....	4-11
圖 4-7	清泉風景特定區及周邊觀光遊憩資源分布位置示意圖.....	4-16
圖 4-8	本計畫區土地使用現況示意圖.....	4-22
圖 4-9	本計畫區土地權屬分布示意圖.....	4-24
圖 4-10	本計畫區交通系統現況示意圖.....	4-29
圖 4-11	本計畫區第一級環境敏感地區示意圖.....	4-34
圖 4-12	本計畫區第二級環境敏感地區示意圖.....	4-35
圖 5-1	本計畫區內既成巷道判別示意圖.....	5-14
圖 6-1	整體發展定位願景示意圖.....	6-7
圖 6-2	本計畫區整體空間構想示意圖.....	6-11
圖 6-3	本計畫區親山親水構想示意圖.....	6-12
圖 7-1	本次通盤檢討變更位置示意圖.....	7-12
圖 7-2	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖.....	7-13
圖 7-3	變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖.....	7-14
圖 7-4	變更內容綜理表編號第 6 案變更內容示意圖.....	7-15
圖 8-1	本次通盤檢討後土地使用計畫示意圖.....	8-6
圖 8-2	本次通盤檢討後交通系統計畫示意圖.....	8-12
圖 8-3	本次通盤檢討後都市防災系統示意圖.....	8-15

表目錄

表 2-1	市計畫發布實施歷程綜理表.....	2-1
表 2-2	行土地使用計畫面積表.....	2-3
表 2-3	行公共設施用地明細表.....	2-5
表 2-4	特定區計畫二通原編號變十四案附帶條件整體開發地區變更內容明細表 (依內政部都委會第 678 次會議決議).....	2-6
表 2-5	計畫現行土地使用分區管制要點彙整表.....	2-9
表 3-1	全國國土計畫重點綜整表.....	3-1
表 3-1	相關建設計畫綜理表.....	3-6
表 4-1	坡度分析表.....	4-3
表 4-2	氣候統計資料表.....	4-5
表 4-3	五峰鄉溫泉孔開發概況表.....	4-6
表 4-4	本計畫區周邊歷史重大災害彙整表.....	4-7
表 4-5	本計畫區周邊潛勢溪流彙整表.....	4-8
表 4-6	新竹縣、五峰鄉及清泉風景特定區計畫近 10 年人口成長表.....	4-9
表 4-7	新竹縣及五峰鄉人口結構統計表.....	4-10
表 4-8	五峰鄉戶量、戶數及人口密度一覽表.....	4-11
表 4-9	五峰鄉民國 105 年工商及服務業統計表.....	4-12
表 4-10	清泉風景特定區及周邊觀光遊憩資源彙整表.....	4-13
表 4-11	五峰鄉境內住宿設施彙整表.....	4-17
表 4-12	旅遊行為特性分析表.....	4-18
表 4-13	清泉風景特定區遊憩型態分析表.....	4-19
表 4-14	本計畫區土地使用現況面積統計表.....	4-21
表 4-15	本計畫區土地權屬統計表.....	4-23
表 4-16	本計畫區公共設施用地使用現況面積統計表.....	4-27
表 4-17	本計畫區公路客運營運資訊綜理表.....	4-28
表 4-18	第一級環境敏感地區綜整表.....	4-31
表 4-19	第二級環境敏感地區綜整表.....	4-32
表 5-1	本計畫區人口預測推估表.....	5-1
表 5-2	目標年(民國 125 年)全年觀光遊憩人次預估表.....	5-3
表 5-3	本計畫區目標年(民國 125 年)假日尖峰旅客住宿設施需求房間預估	5-4
表 5-4	本計畫區國小學生數推估表.....	5-7
表 5-5	本計畫區國中學生數推估表.....	5-8
表 5-6	本計畫區遊客停車需求分析表.....	5-9
表 5-7	現行計畫公共設施用地需求檢討分析表.....	5-11
表 5-8	清泉風景特定區計畫二通原編號變十四案附帶條件整體開發地區 變更內容明細表(依內政部都委會第 678 次會議決議).....	5-12

表 6-1	本計畫區旅館區及機二用地(附)變更商業區(附)之房間數推估表..	6-1
表 7-1	變更內容明細表.....	7-3
表 7-2	本次通盤檢討變更面積增減統計表.....	7-7
表 7-3	土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表.....	7-8
表 7-4	本次通盤檢討後附帶條件地區彙整表.....	7-16
表 8-1	本次通盤檢討變更前後土地使用計畫面積表.....	8-4
表 8-2	本次通盤檢討後遊憩分區明細表.....	8-5
表 8-3	本次通盤檢討後公共設施用地明細表.....	8-8
表 8-4	本次通盤檢討後公共設施用地檢討分析表.....	8-9
表 8-5	本次通盤檢討後計畫道路綜理表.....	8-11
表 9-1	本次檢討後附帶條件整體開發區開發方式及實施進度彙整表.....	9-1
表 9-2	其他非屬整體開發區部分之公共設施用地實施進度及經費表.....	9-1

第一章 緒論

第一節、計畫緣起與目的

清泉風景特定區位於新竹縣五峰鄉西南隅的桃山村，為原住民部落群聚之處，日據時代即以溫泉聞名，其四周群峰圍繞，上坪溪流貫其中，清幽雅緻。除了溫泉之外，當地藝術、文化及信仰中心的清泉天主教堂，融合了原住民精神與西方文化，張學良與三毛駐足，則增添了地方人文歷史風情。

因此，為發展新竹縣觀光遊憩事業，新竹縣政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」，並於民國 71 年 9 月 3 日發布實施，而後陸續於民國 90 年 3 月 27 日、97 年 9 月 25 日公告實施第一次及第二次通盤檢討案。

考量本計畫觀光旅遊之發展潛力，以及氣候變遷所造成之極端氣候課題，並同時參酌民國 98 年 8 月 17 日公告實施的「新竹縣溫泉區管理計畫」、機關團體及人民建議，應結合觀光發展與相關災害潛勢分析，檢討原來土地之使用計畫合理性，促進區內土地有效利用。故本次通盤檢討主要目的包括：

- 一、建構生活機能與觀光發展兼具的都市發展定位與規劃原則。
- 二、落實原住民基本法與新竹縣溫泉區管理計畫之影響與指導。
- 三、研議計畫區土地使用現況與因應都市防災之相關課題與策略。

第二節、辦理依據

都市計畫法第 26 條。

第三節、計畫位置與範圍

一、計畫位置

新竹縣五峰鄉位於新竹縣西南隅，122 縣道為主要聯外道路，路線往南經白蘭部落，可達苗栗泰安鄉，往北經竹東鎮可與國道三號銜接，本計畫區位於新竹縣五峰鄉桃山村內，屬 122 縣道南段，為前往觀霧、大霸尖山觀光旅遊重要道路，詳圖 1-1。

二、計畫範圍

本計畫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 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，詳圖 1-2。



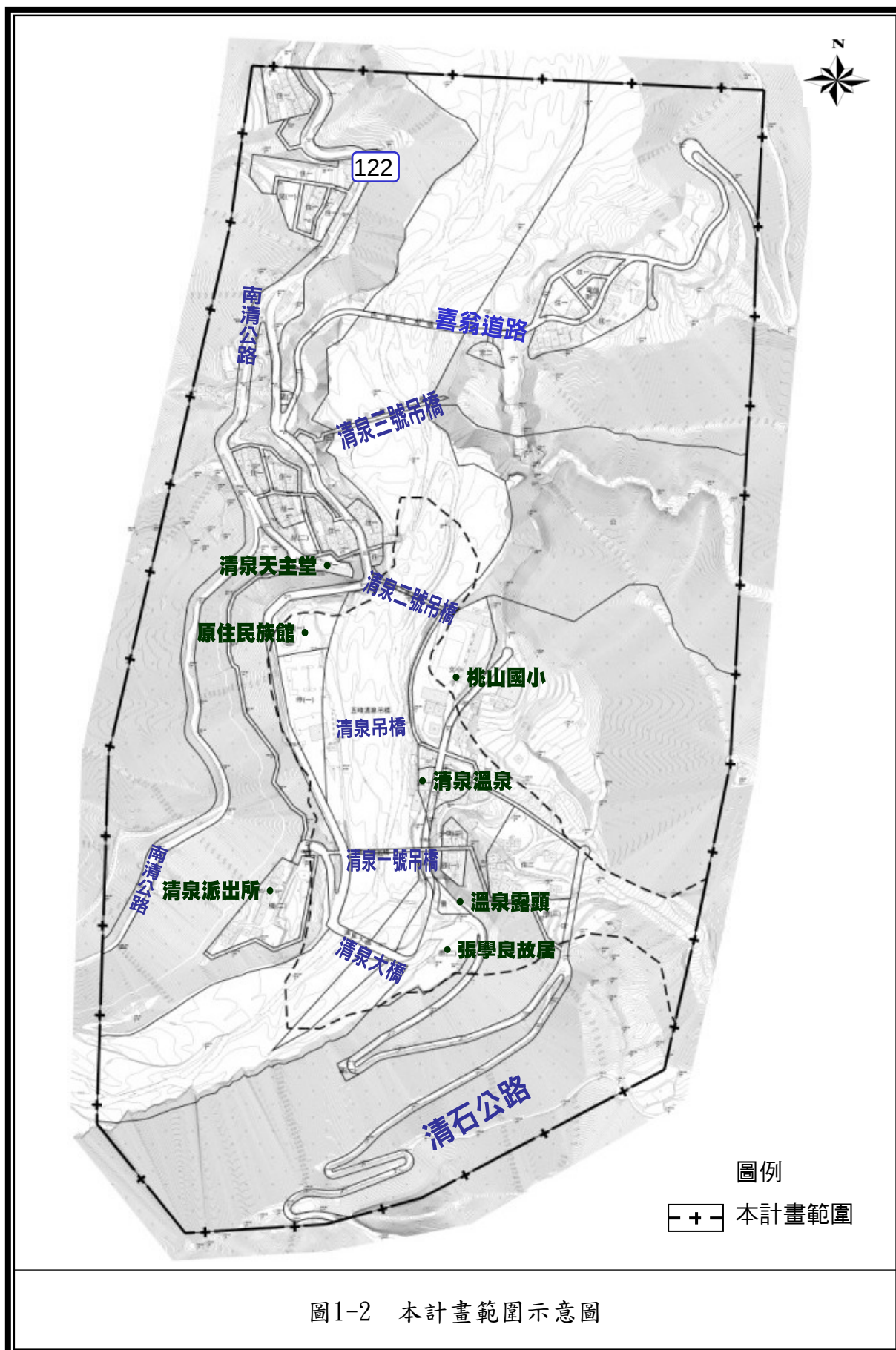


圖1-2 本計畫範圍示意圖

第二章 現行都市計畫概要

第一節、發布實施經過

本計畫於 71 年 7 月 14 日經內政部核定，並於同年 9 月 3 日發布實施後，嗣後分別於 90 年 3 月發布實施第一次通盤檢討，於 97 年 9 月發布實施第二次通盤檢討迄今共辦理 2 次通盤檢討及 2 次個案變更，另刻正辦理公共設施用地專案通盤檢討作業中。

表 2-1 都市計畫發布實施歷程綜理表

編號	案名	公告實施日期文號	備註
1	清泉風景特定區計畫案	民國 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	民國 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	民國 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	民國 95 年 6 月 30 日 府工都計字第 0950085774 號	
5	變更清泉風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案	民國 97 年 9 月 24 日 府工都計字第 0970136786B 號	
6	變更清泉風景特定區計畫(部分保護區為溫泉專用區)案	民國 106 年 2 月 6 日 府產城字第 1060015077 號	

資料來源：新竹縣都市計畫網，本計畫整理。

第二節、現行計畫概述

一、計畫年期

計畫目標年為民國 110 年。

二、計畫人口及居住密度

計畫人口為 1,500 人，居住淨密度約 500(人/公頃)。

三、土地使用計畫

現行計畫土地使用計畫表詳表 2-2、圖 2-1 所示。

(一)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），占計畫總面積約 3.89%。

(二)保護區

計畫區內不合適發展之坡地劃為保護區，面積共計 44.8754 公頃，占計畫總面積約 56.53%。

(三)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，占計畫總面積約 0.57%。

(四)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，占計畫總面積約 0.19%。

(五)景觀區

為發展清泉觀光事業劃設 1 處景觀區，面積共約 0.0500 公頃，占計畫總面積約 0.06%。

(六)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，占計畫總面積約 0.04%。

(七)原住民文化區

劃設原住民文化區 2 處，面積約 0.8581 公頃，占計畫總面積約 1.08%。原一面積約 0.4161 公頃，原二面積約 0.4420 公頃。

(八)眺望區

劃設眺望區 3 處，面積共約 0.0611 公頃，占計畫總面積約 0.08%。望一面積為 0.0244 公頃、望二面積為 0.0177 公頃、望三面積為 0.0190 公頃。

(九)旅館區

劃設旅館區 2 處，面積共約 0.1622 公頃，占計畫總面積約 0.20%。旅一面積為 0.0896 公頃、旅二面積為 0.0726 公頃。

(十)溫泉井專用區

為配合溫泉井施工，劃設溫泉井專用區 2 處，面積共約 0.1067 公頃，占計畫總面積約 0.13%。溫泉井專用區(3 號井)面積為 0.0181 公頃、溫泉井專用區(4 號井)面積為 0.0886 公頃。

表 2-2 現行土地使用計畫面積表

項目			計畫面積 (公頃)	占都市發展用 地比例(%)	占計畫總面積 比例(%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	住一	2.2963	6.74	2.89	
		住二	0.7945	2.33	1.00	
		小計	3.0908	9.08	3.89	
	保護區		44.8754	-	56.53	
	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	
		小計	0.1521	0.45	0.19	
	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	2.52	1.08	
	眺望區		0.0611	0.18	0.08	
	旅館區		0.1622	0.48	0.20	
	溫泉井專用區		0.1067	0.31	0.13	
	合計		49.8375	13.25	62.78	
公共 設施 用地	機關用地		0.7917	2.33	1.00	
	學校用地		0.9123	2.68	1.15	
	公園用地		5.8885	17.29	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	0.67	
	電信事業用地		0.0592	0.17	0.07	
	大眾浴室用地		0.1714	0.50	0.22	
	河道用地		14.7577	43.33	18.59	
	河道用地兼作道路使用		0.0548	0.16	0.07	
	道路用地		4.9008	14.39	6.17	
	人行步道用地		1.2465	3.66	1.57	
	合計		29.5455	86.75	37.22	
	都市發展用地面積		34.0565	100.00	42.90	
計畫總面積		79.3830	-	100.00		

資料來源：變更清泉風景特定計畫(第二次通盤檢討)案計畫書(97年9月)；變更清泉風景特定區計畫(部分保護區為溫泉井專用區)案(106年2月)；本計畫彙整。

註1：表內面積應以核定計畫書圖實地測量分割面積為準。

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。

四、公共設施計畫

公共設施用地明細表，詳表 2-3。

(一)機關用地

劃設機關用地 2 處，面積共計 0.7917 公頃。機二管理機關為五峰鄉公所，面積為 0.6522 公頃；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，占計畫總面積約 1.00%。

(二)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，占計畫總面積約 1.15%。

(三)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，占計畫總面積約 7.42%。

(四)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，占計畫總面積約 0.29%。兒一用地面積約 0.0945 公頃、兒二用地面積約 0.1341 公頃。

(五)綠地用地

劃設綠地用地 2 處，面積共計 0.0027 公頃，占計畫總面積約 0.01%。綠一用地面積約 0.0006 公頃、綠二用地面積約 0.0021 公頃。

(六)停車場用地

劃設停車場用地 1 處，面積為 0.5313 公頃，占計畫總面積約 0.67%。

(七)電信事業用地

劃設電信用地 1 處，面積為 0.0592 公頃，占計畫總面積約 0.07%。

(八)大眾浴室用地

劃設大眾浴室用地 2 處，面積約 0.1714 公頃，占計畫總面積約 0.22%。浴一面積約 0.0599 公頃，浴二面積約 0.1115 公頃。

(九)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，占計畫總面積約 18.59%。

(十)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，占計畫總面積約 0.07%。

(十一)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，占計畫總面積約 6.17%。

(十二)人行步道用地

劃設人行步道用地面積共約 1.2465 公頃，占計畫總面積約 1.57%。

表 2-3 現行公共設施用地明細表

項目	編號	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	
綠地用地	綠一	0.0006	
	綠二	0.0021	
	小計	0.0027	
停車場用地	停一	0.5313	
電信事業用地	電信	0.0592	
大眾浴室用地	浴一	0.0599	位於五號道路西側。
	浴二	0.1115	位於五號道路東側。
	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	

資料來源：變更清泉風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(97 年 9 月)，本計畫整理。

註：表內面積應以核定計畫書圖實地測量分割面積為準。

五、附帶條件地區：

現行計畫規定應依附帶條件辦理之地區變更內容詳下表及圖。

表 2-4 清泉風景特定區計畫二通原編號變十四案附帶條件整體開發地區變更內容明細表(依內政部都委會第 678 次會議決議)

位置	變更內容		變更理由	備註	辦理情形
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
電信事業用地	電信事業用地 (0.0592)	住宅區(0.0414)、停車場用地(0.0178) 附帶條件： 1.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。 2.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。 3.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。	因應中華電信股份有限公司民營化後土地使用之合法性，及補公共設施之不足並解決用地取得之困難，故變更電信事業用地為停車場用地(停二)與住宅區，並附帶條件以回饋停車場用地（停二）方式整體開發。		尚未辦理

資料來源：變更清泉風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(97 年 9 月)及內政部都委會第 678 次會議紀錄，本計畫整理。

六、都市計畫圖

都市計畫圖依民國 104 年 12 月 16 日工作計畫書審查會議決議，參酌「都市計畫書圖製作要點」修正旅館區及大眾浴室用地圖例。

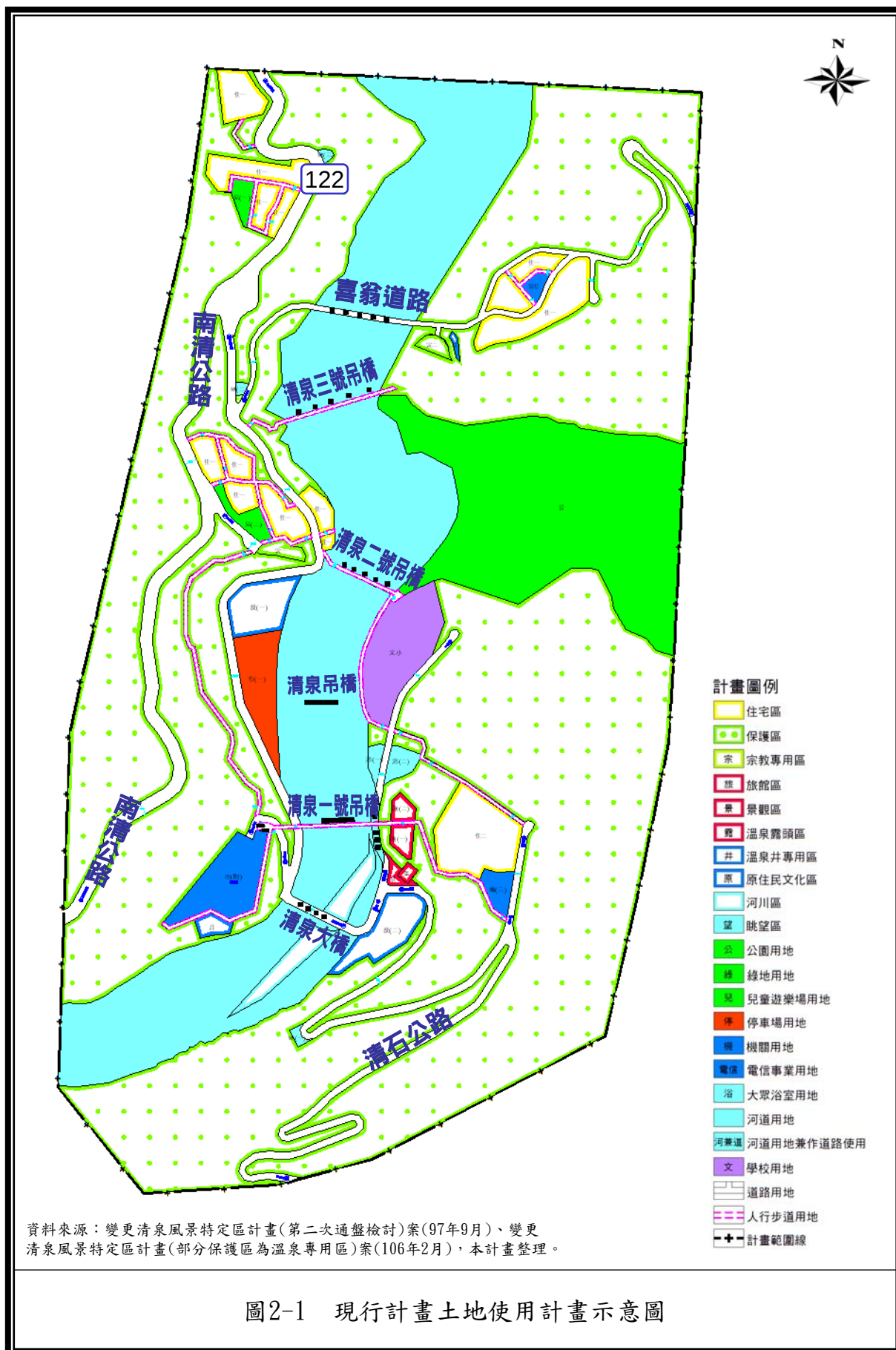


圖2-1 現行計畫土地使用計畫示意圖

第三節、土地使用分區管制要點

本計畫現行土地使用分區管制要點詳下表所示：

表 2-5 本計畫現行土地使用分區管制要點彙整表

條次	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	溫泉井專用區：專供溫泉供取設施使用，其建蔽率不得大於百分之五，其容積率不得大於百分之十。
十一	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。
十二	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。
十三	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。
十四	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。
十五	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。
十六	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。
十七	本要點未規定之事項，適用其他相關法令規定。

資料來源：變更清泉風景特定區計畫（部分保護區為溫泉井專用區）案(106 年 2 月)，本計畫整理。

第三章 上位及相關建設計畫

第一節、上位計畫

一、全國國土計畫(民國 107 年 4 月，內政部營建署)

(一)計畫年期：民國 125 年。

(二)計畫概述

1. 計畫目標與定位

國土計畫法於 105 年 5 月 1 日公告實行，確立國土計畫為我國管轄之陸域及海域，為達成國土永續發展，所訂定引導國土資源保育及利用之空間發展計畫。全國國土計畫係以追求國家永續發展願景下，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則，包括國土空間保育或發展策略、成長管理策略，產業、運輸、住宅、重要公共設施等其他相關部門空間發展策略，氣候變遷、國土防災策略，及國土功能分區劃設原則、土地使用指導事項等，以指導各全國縣市研訂縣市國土計畫，並以「安全—環境保護，永續國土資源」、「有序—經濟發展，引導城鄉發展」、「和諧—社會公義，落實公平正義」為發展總目標。

表 3-1 全國國土計畫重點綜整表

計畫重點		內容說明
一、強化國土 防災策略	(一)加強國土 保安	1.研擬國土防災及氣候變遷調適策略，並針對不同災害類型研擬防災策略，指導直轄市、縣（市）國土計畫進一步落實於具體空間計畫。 2.考量環境敏感特性，就必要範圍劃設為國土保育地區，實施管制標準。
	(二)啟動國土 復育	1.研擬國土復育促進地區劃設原則，包含必要性、迫切性及可行性等。 2.配合復育計畫，另循程序訂定配套土地使用管制規定以落實國土復育。
二、加強農地 維護管理	(一)農地總量 管制	1.為確保供糧食生產之農地總量及維護優質農業生產環境，納入全國供糧食生產之農地需求總量。 2.直轄市、縣（市）政府應積極維護供糧食生產之農地面積數量及品質，確保糧食安全為原則。
	(二)落實農地 農用	1.將應維護農地資源、農業生產必要空間及農村聚落納入農業發展地區。 2.透過土地使用指導原則，明訂該類地區應減少非屬農業生產使用項目，以確保農地農用。

計畫重點		內容說明
三、因應未來發展需求	(一)成長管理策略	1.總量：包含既有發展地區、新增產業用地及未來發展地區，由直轄市、縣（市）政府核實評估人口、產業之發展需求予以訂定。 2.區位：應符合大眾運輸導向發展(TOD)等規劃原則，並應避免使用符合國土保育地區第一類、農業發展地區第一類劃設條件之土地。 3.優先順序：城鄉發展優先順序依次為既有都市計畫地區、既有都市計畫內農地、5年內有具體需求且城鄉發展地區第二類之三劃設條件之地區，如屬興辦國防、行政院核定之重大建設或緊急救災安置需要者，得免依該優先順序辦理。 4.經濟發展及社會公平正義改善：提升轉型地區經濟發展機會、協助偏遠地區促進社會公平、建立具社會公義之土地違規使用處理機制。 5.鄉村地區整體規劃策略：鄉村地區應以生活、生產、生態之再生規劃理念出發，考量人口結構及發展趨勢，分別就居住、產業、運輸及基本公共設施等需求，研擬發展或轉型策略。 6.未登記工廠輔導合法策略：直轄市、縣（市）政府應辦理未登記工廠資訊調查作業，擬定直轄市、縣（市）未登記工廠管理（輔導及清理）計畫；如經產業主管機關認定符合中央或地方產業發展需求、具有優先輔導合法必要者，得輔導土地合理及合法使用。
	(二)部門空間策略	1.住宅、產業、運輸及能源、水利設施等公共設施影響區域空間發展結構，納入各該目的事業主管機關之空間發展策略，以作為後續各該設施項目之辦理機關申請使用時應遵循之土地使用指導。 2.文化、運動休閒、氣象等公共設施，將於訂定國土計畫土地使用管制規則時，妥予考量納為容許使用項目，並訂定相關土地使用管制規定。
四、強化空間計畫指導	(一)功能分區劃設	1.依資源屬性與發展需要劃分國土保育、海洋資源、農業發展及城鄉發展等四大功能分區。 2.依資源屬性與發展需要進一步分類，明確界定保育及開發利用區位範圍。
	(二)土地使用指導	1.國土保育地區以保育及保安為原則，海洋資源地區以整合多元需求之資源永續利用為原則，農業發展地區則以確保糧食安全為重要目標，城鄉發展地區以集約發展、成長管理為原則。 2.都市計畫區土地劃設為國土保育地區及農業發展地區者，應限期辦理都市計畫檢討變更。 3.新訂擴大都市計畫、都市計畫檢討變更需納入環境敏感地區查詢及因應機制。
五、尊重原民傳統文化	(一)特定區域規劃	1.藉由國土空間規劃啟動原住民地區之特定區域計畫，規劃部落空間配置並指導其土地使用。
	(二)依循部落需求	1.可依部落需求規劃部落空間配置，並劃設適當國土功能分區分類。 2.國土計畫中央主管機關會同中央原住民族主管機關共同訂定土地使用規範。

(二)對本計畫之指導

依國土計畫構想，本都市計畫地區將劃入「城鄉發展地區第一類以及國土保育地區第四類」為主，其土地使用管制事項，仍依都市計畫法及相關法規實施管制，惟各目的事業主管機關於擬訂部門計畫時，仍應遵循國土計畫之指導。

二、新竹縣國土計畫(民國 110 年 4 月公告)

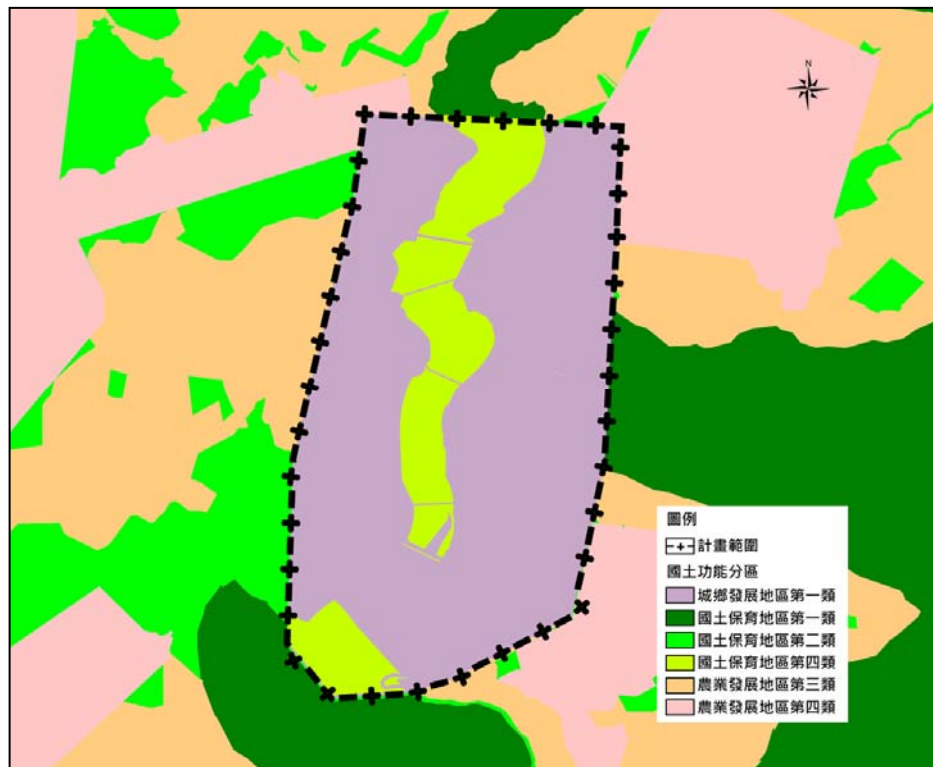
(一)計畫年期：民國 125 年。

(二)計畫概述

1. 新竹縣國土計畫發展願景定位為「科技宜居城市，魅力生態原鄉」。
2. 為落實空間發展布局，訂定發展目標。
 - (1)人口優先分派於都市化程度較高地區，朝向都市集約發展。
 - (2)民國 125 年之計畫人口總數為 66 萬人，需新增居住用地面積需求達約 395.67~449.94 公頃。
 - (3)經產業發展供需檢討，於民國 101 年以前開發的產業用地為完全利用之前提下，本縣二級產業(工業區、產業園區等)尚有 295.72 公頃之需求，三級產業則有增設 239.55 公頃土地供服務業進駐使用之需求。
 - (4)考量國土保育、全國糧食安全、產業及居住發展等原則下，劃設新竹縣宜維護農地面積共計 31,246 公頃。
 - (5)城鄉發展優先次序以行政區為最小空間規劃單元，指認 9 處優先辦理鄉村區整體規劃地區，包括竹北市、竹東鎮、新埔鎮、關西鎮、湖口鄉、新豐鄉、芎林鄉、尖石鄉及五峰鄉。
3. 新竹縣空間發展構想為「一科技城、二成長極、三大腹地、四策略區、五發展軸」，結合新竹科學園區、工研院、交通大學、清華大學等學術與研究之研發資源，並連結縣內生態環境景觀資源，以及客家文化、原住民文化，兼顧自然、人文為內涵之休閒遊憩機能，以達產業發展、自然環境與人文歷史均衡之永續發展。
4. 訂定各分區保育及發展計畫，確保在國土空間規劃發展下，土地資源能夠在糧食安全的考量下被適當的保護或復育。
5. 研訂住宅、產業、交通及公共設施四類部門計畫，訂定各部門指導管理原則。

(二)對本計畫之指導

1. 本計畫未來將依循新竹縣國土計畫指導，進行人口分派、產業發展、都市發展總量等議題檢討。
2. 本計畫區係屬生態保育發展腹地、原民文化保存策略區以及生態景觀保育軸，以縣 122 為主軸，整合五峰地區豐富的地景資源(重要林地、水源地、連結雪霸國家公園等)，以及泰雅族、賽夏族等原住民文化，從而發展以自然、人文為內涵之休閒遊憩軸線。
3. 至民國 125 年都市計畫人口，分派清泉風景特定區計畫為 1,250 人。
4. 本計畫區之國土功能分區依據風景特定區內保護、保育相關分區與用地及中央管河川範圍內之都市計畫區相關保護、保育分區與用地範圍劃設屬國土保育第四類外，其餘皆為城鄉發展地區第一類。



三、擬定北泰雅原住民族特定區域計畫(期末)(內政部營建署，民國 105 年)

(一)計畫概述

依照國土計畫之國土功能分區定義，原住民族土地大多位於國土保育地區，且多屬於限制開發區，並部份涉及國家公園、集水區等管制地區，其餘少數則與近山之農業發展區或城鄉發展區重疊，前者對原住民造成過度管限之不良生存條件，後者則有大量超限利用、不當開發危及生態環境、生活安全的問題。

以目前公告的全國區域之制度，特定區計畫的計畫層級可指導縣(市)區域計畫，可因應特殊治理議題作為計畫範圍，整合相關議題之目的事業主管機關及其資源，並且在實施程序上，以尊重原住民主體性的方式擬定與實施，制度上與未來國土計畫對接。

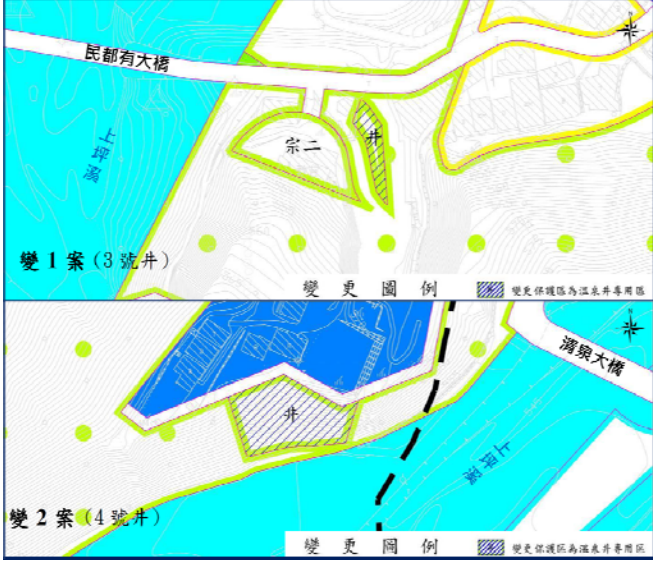
(二)對本計畫之指導

以「北泰雅」(其分布包含新北市烏來區、桃園市復興區、新竹縣五峰鄉、尖石鄉等 11 鄉鎮)所指稱之泰雅族群及其相關土地為對象，探討分析原住民族土地之使用計畫及空間發展策略，並對應「原住民族基本法」和「原住民族自治法(草案)」、「國土復育促進地區劃定及復育計畫擬訂辦法」等相關規定，融合保育復育、永續發展和原住民權益等規劃理念，納入國土計畫法功能分區之劃設及土地使用管制內容，與特定區域計畫接軌，以作為原住民土地和權益之最高指導。

第二節、相關建設計畫

表 3-1 相關建設計畫綜理表

項目	計畫概述	對本計畫之指導
產業發展	本計畫依「溫泉法」及「溫泉區管理計畫審核及管理辦法」規定制訂新竹縣溫泉區管理計畫，就本縣目前溫泉潛力地區進行溫泉資源、土地利用、溫泉取供管線分布、現況使用情形進行調查，進而劃設溫泉區範圍後擬定經營管理計畫與執行策略，作為本縣溫泉事業發展與管理，及溫泉區環境整備之依據，本縣溫泉區管理計畫制訂目的為： 1. 依溫泉資源與溫泉使用事業分布，劃設溫泉區範圍。 2. 合理規劃溫泉區土地使用與發展機制，控管溫泉區環境景觀。 3. 健全溫泉開發管理制度，保護及永續利用溫泉資源。 4. 積極推動溫泉區之開發規劃利用，形塑本縣溫泉產業特色。	依「溫泉法」及「溫泉區管理計畫審核及管理辦法」規定制訂新竹縣溫泉區管理計畫，以健全溫泉開發管理制度，保護及永續利用溫泉資源，並定位五峰鄉清泉為融合歷史脈絡與地方人文的「將軍・文學・美人湯」，提出以下建議： 短期以土石流特定水土保持區通盤檢討作業與現況遊憩服務設施改善、溫泉露頭保育與原住民溫泉事業推廣為首要工作。中期以溫泉區土地使用分區變更之檢討作業、溫泉孔監測與管線更新及原住民生態教育與觀光輔導。長期以延續溫泉孔及其監測、露頭保育持續進行與民宿發展輔導等項目為主。
交通運輸	台 68 線接竹東東峰路新闢工程 1. 概述：縣道 122 線為竹東、五峰重要連絡道路，假日觀光車流龐大，導致 122 線交通壅塞。擬由台 68 線與台 3 線交會處，往南新闢平行道路，以紓解 122 線假日交通壅塞。 2. 工程路線：計畫道路北起竹東大橋東側，沿上坪溪右岸往南，並利用既有堤後道路(田洋街 56 巷)拓寬，以高架跨越上坪溪，終點銜接 122 線/竹 39 線路口。全長 2.75 公里。 3. 預期效益： (1) 分散 122 線車流量，紓解交通壅塞。 (2) 健全五峰鄉聯外動線交通，避免單一動線之缺失。 (3) 提升道路服務水準及運輸服務品質，帶動周邊地區發展。 4. 辦理期程：110 年 12 月 8 日核定可行性評估報告，刻正辦理環境影響評估作業。	南寮-竹東快速道路(台 68 線)延伸至竹東東峰路新闢工程，由台 68 線南寮至竹東快速公路自台 68 縣終點附近闢建往南接東峰路之平行道路，分流縣道 122 線交通，將可銜接縣道 122 線，以提升通往本計畫區之交通便利性。
	五峰鄉縣道 122 線 43.5K 路段改善工程 1. 概述：縣道 122 線里程 43.5K 路段，道路狹窄且彎繞，並易有土石流衝擊及邊坡崩坍之虞。考量民眾通行安全需求，122 線里程 43.5K 路段實有改善之必要。 2. 工程路線：於縣道 122 線 43.5K 處，採用道路截彎取直方式，增設跨越坑溝之新橋，並配合現況地形適度抬升引道縱坡，以利各類運具與路人通行。橋梁長度為 235 公尺，計畫寬度為 10 公尺。 3. 預期效益： (1) 改善縣道 122 線瓶頸路段，提升用路人通行安全及便利。 (2) 避免道路因災害中斷，進而影響緊急救護之需求。	縣道 122 線 43.5K 處位於桃山隧道前 500 公尺，後續透過工程將道路截彎取直的形式增設跨越坑溝新橋，藉由道路服務品質之改善，提升遊客前往五峰鄉觀光據點之意願。

項目		計畫概述	對本計畫之指導
		(3)完善通暢道路交通，提升遊客前往五峰鄉觀光據點之意願。 4.辦理期程：預計 2024 年底完成工期。	
	桃山村雲山替代道路北段改善工程(第二期)	1.概述：新竹縣五峰鄉大鹿林道常因降雨等不可預測的天然因素導致坍方道路中斷，雲山替代道路就成為五峰後山唯一聯外道路。 2.雲山替代道路除了作為雲山部落、松本部落的經濟及產業主要使用道路，同時也作為軍方運補、林務局人員巡山使用。 3.預期效益：讓部落居民往返的路更加安全、便利。 4.辦理期程：預計 111 年~112 年施工監造。	雲山替代道路為通往觀霧地區重要道路，完工後能有效提升五峰鄉居民與前往雪霸旅客之行車安全。
都市計畫	變更清泉風景特定區計畫(部分保護區為溫泉井專用區)	1.屬原住民族委員會「原住民族地區溫泉資源永續及輔導獎勵中長程(99-103)實施計畫」之子計畫，對於建構新竹縣五峰鄉清泉溫泉資源的永續發展、文資產業的永續經營、原民權益的永續保障等甚有助益。 2.配合溫泉井(清泉溫泉 3 號井、清泉溫泉 4 號井)施工，變更現行分區為「溫泉井專用區」，作為專供溫泉供取設施使用，以達計畫與地用合一。 	為配合溫泉井(3、4 號井)施工，變更現行分區為「溫泉井專用區」，對於建構新竹縣五峰鄉清泉溫泉資源的永續發展、文資產業的永續經營、原民權益的永續保障等甚有助益。

資料來源：本計畫整理。

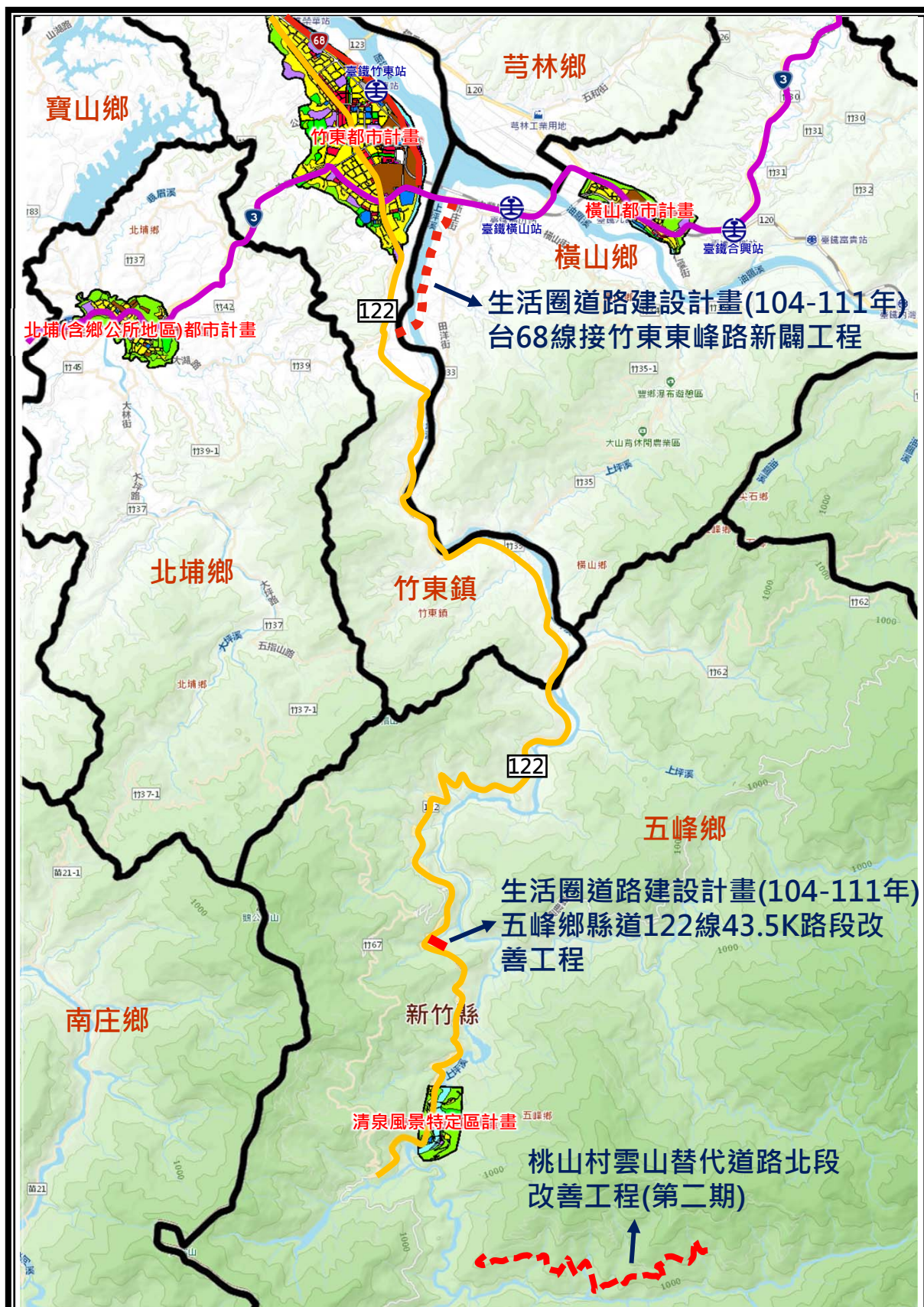


圖3-1 相關交通建設計畫分布示意圖

第四章 發展現況分析

第一節、歷史人文

一、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。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，全鄉編為二外勤區(井上、十八兒)綜理教育衛生授與警務，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。臺灣光復後，先稱新竹縣東區，後又改為新竹縣新峰區，至民國 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」，後因境內有一溫泉，泉色清白，故稱為「清泉」溫泉。

二、人文環境

(一)三毛故居(三毛夢屋)

三毛，原名陳平，因喜愛清泉的山靈毓秀，於民國 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。

(二)張學良故居

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。

(三)清泉天主堂

清泉天主堂於民國 44 年興建，係清泉第一座天主教堂，並於民國 54

年由西班牙建築師重建，該教堂具有異國風，且丁松青神父耗時 15 年完成教堂戶外壁畫，其融合聖經故事與原住民傳說，創作精巧細緻，成為本計畫區之觀光景點。

三、泰雅文化

本鄉泰雅族屬馬卡那奇系統，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。

臺灣原住民中泰雅族具有紋面(黥面)文化、織布文化及祖靈祭拜等文化特徵之族群。說明如下：

(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。

第二節、自然環境

一、地理

(一)地形地勢

本計畫區呈現標準的河谷地形，區內最高點位於東側山區(標高 750m)，最低點位於上坪溪河谷谷地(標高 540m)。計畫區內為山坡地地形，地勢陡峭。

本計畫區坡度以五級坡以上為主，面積約 51.3748 公頃，占總面積約 64.72%，分布於上坪溪兩側，三級坡以下面積約 23.4579 公頃，占總面積約 29.55%，主要分布於上坪溪及周邊房舍，四級坡面積約 4.5503 公頃，占總面積 5.73%。

表 4-1 坡度分析表

坡度分析	面積(公頃)	百分比(%)
三級坡以下	23.4579	29.55
四級坡	4.5503	5.73
五級坡以上	51.3748	64.72
總計	79.3830	100.00

資料來源：本計畫整理。

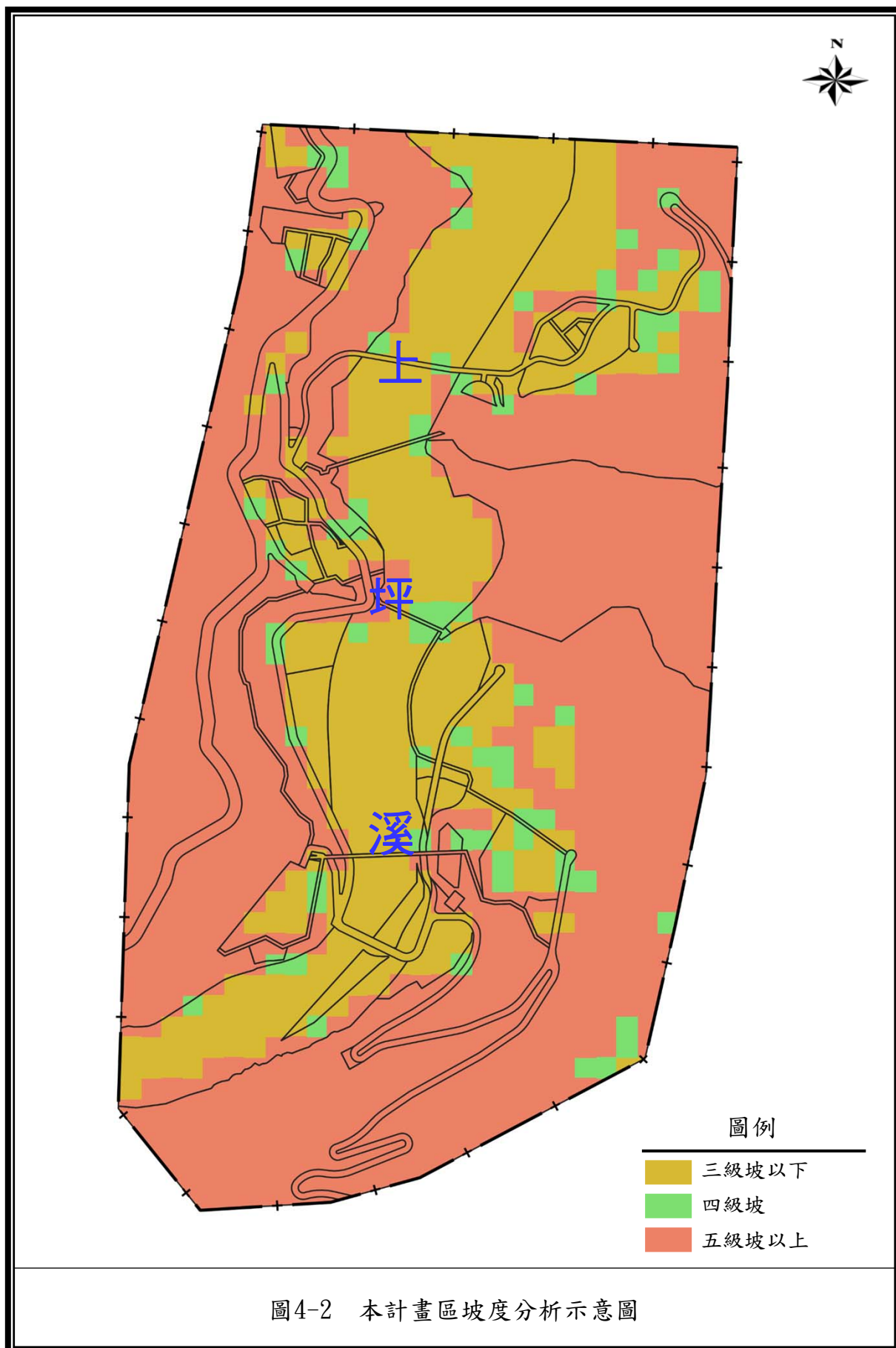
(二)地質土壤

本計畫區之地層岩性以上坪溪為分水嶺，上坪溪以西山坡地屬中新世之石底層；上坪溪以東山坡地屬中新世之澳底層；地質主要以砂岩、頁岩為主。



資料來源：經濟部中央地質調查所。

圖 4-1 本計畫區地質示意圖



二、氣候

本計畫區氣候資訊參考距離計畫區最近之新竹氣象站統計資料，詳表 4-2 所示。全年平均氣溫最高為七月達 29.8℃，最低為一月為 15.3℃。全年降雨明顯集中於五至八月夏季，惟近年受氣候變遷影響，颱風雨相對較少，因此九月雨量亦相對較少。相對濕度則以春季三月最高(約為 84%)，全年平均濕度為 76%，平均日照時數為 170.6 小時。

表 4-2 氣候統計資料表

月份	氣溫(℃)			雨量 (mm)	相對濕度 (%)	日照時數 (小時)
	平均溫度	最高溫	最低溫			
一月	15.3	27.9	5.6	4.5	74	148.6
二月	17.9	26.4	10.7	51.5	76	178.4
三月	19.2	28.6	11.1	100.0	84	139.2
四月	22.1	31.6	16.0	62.5	76	131.1
五月	27.5	35.3	19.8	123.8	78	186.7
六月	28.7	34.5	22.7	200.5	77	186.0
七月	29.8	36.3	24.9	142.0	75	223.2
八月	28.6	34.2	24.0	300.0	79	196.6
九月	29.3	36.2	23.3	15.0	73	254.0
十月	26.0	37.6	19.3	84.5	71	165.9
十一月	21.1	30.0	11.7	45.0	76	92.9
十二月	17.9	26.5	11.9	54.5	75	144.1
年平均	23.6	32.1	16.8	98.7	76	170.6

資料來源：交通部中央氣象局氣候統計(110 年)，本計畫整理。

三、可供再生利用資源

(一)水文

上坪溪位於台灣北部，為頭前溪主流上游，發源於雪山山脈，河長 44 公里，流域面積 253 平方公里，分布於新竹縣竹東鎮東部、橫山鄉西部及五峰鄉全境。

上坪溪由南向北貫穿本計畫區中央，為境內唯一主要河川。

(二)溫泉

依據「新竹縣溫泉管理計畫」資料顯示，五峰鄉桃山村現有 2 口溫泉孔。第一口溫泉孔編號為 BH-12 號，井位在上坪溪西側，為五峰鄉公所所有，鑽井深度約 300 公尺，水量約 50CMD，屬於碳酸氫鈉泉。第二口溫泉孔編號為 BH-13 號，井位在上坪溪東側，同為五峰鄉公所所有，

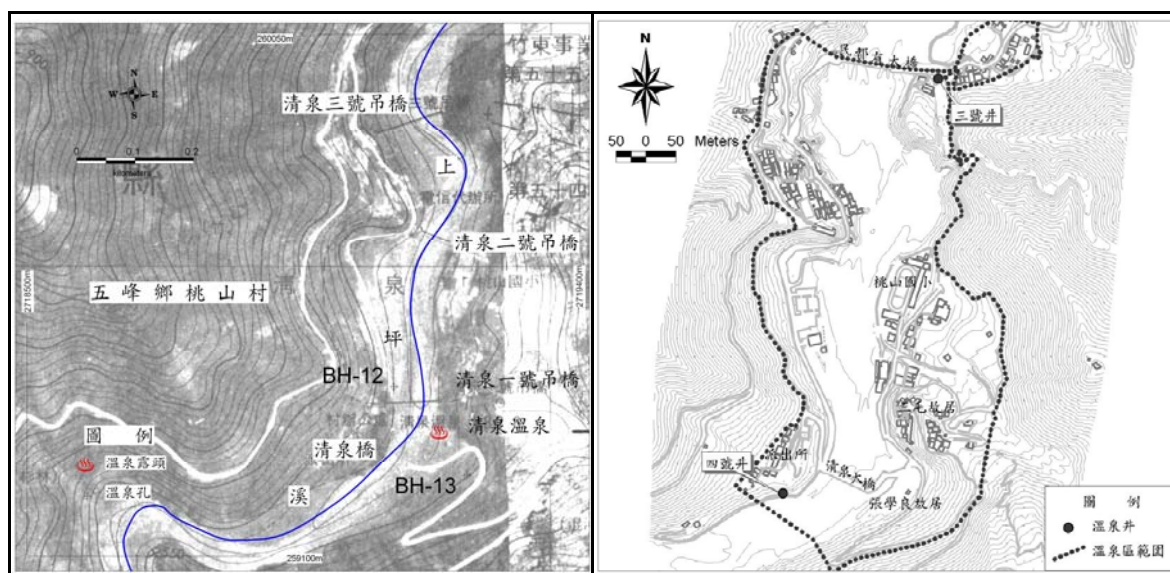
鑽井深度約 300 公尺，距 BH-12 號東南方水平約 190 公尺遠，水量約 300CMD，屬於碳酸氫鈉泉。而於清泉大橋下游約 200 公尺河床有私人打鑿之溫泉孔，每日溫泉使用量約 300L/min，水溫約 41℃~47℃。此外於 5 號與 6 號計畫道路交會之山壁旁有一處露頭，已劃設溫泉露頭區保護之，詳表 4-3。

另依據變更清泉風景特定區計畫（部分保護區為溫泉井專用區）案（106 年 2 月）顯示，為了建構新竹縣五峰鄉清泉溫泉資源的永續發展，配合溫泉井(3 號井、4 號井)施工，變更原保護區為溫泉井專用區，其中 3 號井預定溫泉日用水量約為 225CMD；4 號井預定溫泉日用水量約為 235CMD，分布位置詳圖 4-3。

表 4-3 五峰鄉溫泉孔開發概況表

編號	座標		位置	高程 (m)	深度 (m)	泉質	泉溫 (℃)	現有用 量 (T/日)	地質	所屬 流域	使用者
	X(m)	Y(m)									
BH-12	259732	2718780	五峰鄉 桃山村	530	300	碳酸 氫鈉泉	50	50	澳底層 砂頁岩 互層	頭前溪系 - 上坪溪	五峰鄉 公所
BH-12	259857	2718643	五峰鄉 桃山村	550	300	碳酸 氫鈉泉	57.5	300	澳底層 砂頁岩 互層	頭前溪系 - 上坪溪	五峰鄉 公所

資料來源：新竹縣溫泉區管理計畫(98 年 7 月)、變更清泉風景特定區計畫(部分保護區為溫泉專用區)案(106 年 2 月)，本計畫整理。



資料來源：新竹縣溫泉區管理計畫(98 年 7 月)、變更清泉風景特定區計畫（部分保護區為溫泉井專用區）案(106 年 2 月)，本計畫彙整。

圖 4-3 五峰鄉溫泉井位置示意圖

四、災害潛勢

(一)斷層

依據經濟部中央地質調查所資料，獅潭斷層位於本計畫區西側，屬於逆移斷層，斷層跡由大東勢至上十股約 12 公里長，斷層面向西傾約 70~85 度，其與本計畫區之最近距離約 16 公里。

(二)歷史重大災害

本計畫區所屬五峰鄉位於山坡地範圍，最常發生的災害類型為坡地之天然災害，次要災害為地震、水災災害。綜整本計畫周邊歷年發生災害如后：

表 4-4 本計畫區周邊歷史重大災害彙整表

災害發生時間	災害類型	災害內容說明
民國 52 年	葛樂禮風災	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	上游溪水河岸侵蝕沖毀溫泉別館旁涼亭及多處堤防。
民國 86 年	溫妮颱風	因新竹山區降雨量過大，而造成竹北市新港里一帶、新豐鄉及五峰鄉清泉路等三個地區積水，災情相當嚴重。
民國 90 年	桃芝颱風、納莉颱風	攔砂壩及堤防損壞，及 8 人死亡。
民國 93 年	艾莉颱風	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。
民國 96 年	柯羅莎颱風	交通中斷 6 處。
民國 98 年	莫拉克颱風	造成多處淹水、山崩與土石流，天湖部落被迫遷村。
民國 101 年	101 年 6 月 12 日事件	新竹縣五峰鄉桃山村土場土石崩塌。
民國 101 年	蘇拉颱風	新竹縣五峰鄉桃山村土石崩塌。
民國 102 年	蘇力颱風	新竹縣五峰鄉桃山村收容所積淹水。
民國 104 年	日昌鴻颱風	桃 122 縣道桃山隧道口卑南野溪橋積淹水。
民國 106 年	尼莎颱風	新竹縣五峰鄉竹 122 線五峰大橋積淹水。
民國 107 年	瑪利亞颱風	新竹縣五峰鄉南清公路 43K 處積淹水。

資料來源：變更清泉風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案,(97 年 8 月)、五峰鄉地區災害防救計畫,(109 年 12 月)，本計畫整理。

(三)災害潛勢分析(淹水潛勢、土石流)

依經濟部水利署新竹縣淹水潛勢圖資料顯示，本計畫區非位於淹水潛勢影響範圍。另依農委會水土保持局 111 年公開資料顯示，計畫區內現有 2 條土石流潛勢溪流。

表 4-5 本計畫區周邊潛勢溪流彙整表

潛勢溪流編號	鄉鎮/村里	地標	初估保全戶數	災害歷史	警戒值
竹縣 DF042	五峰鄉/桃山村	清泉山莊	1~4 戶	93 年艾利颱風	350mm
竹縣 DF043	五峰鄉/桃山村	桃山國小	5 戶以上	93 年艾利颱風	350mm

資料來源：行政院農委會水土保持局土石流防災資訊網；本計畫整理。

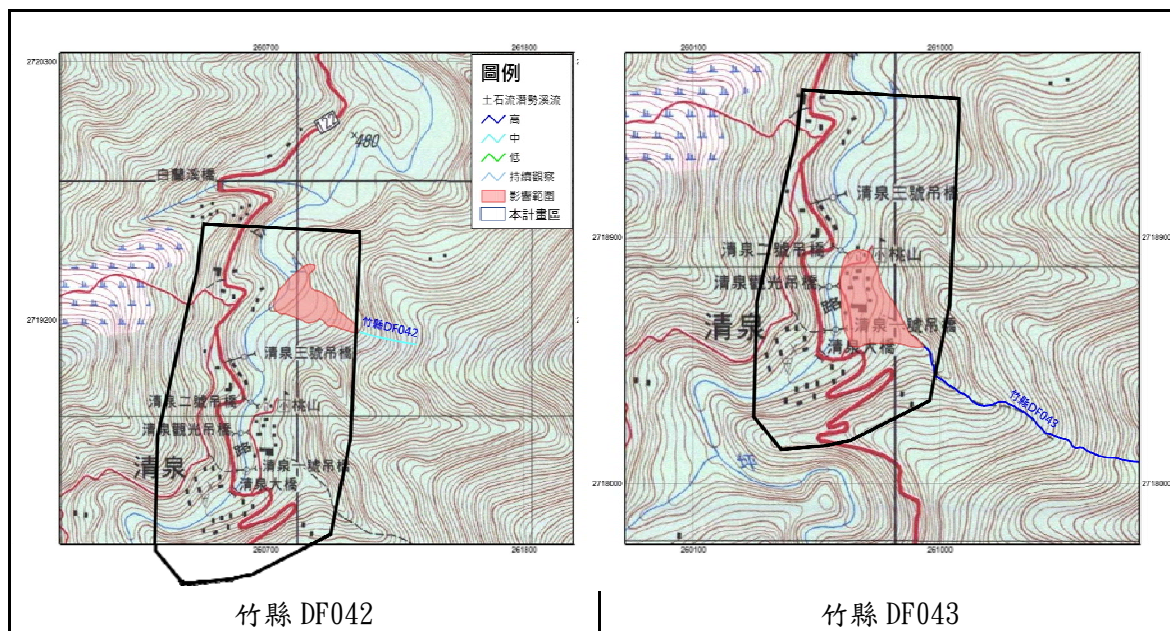


圖 4-4 本計畫區土石流潛勢溪流分布位置示意圖

第三節、社會經濟

一、人口

(一)人口成長

新竹縣近十年平均成長率為 1.05%，整體人口呈現穩定增長趨勢，至民國 110 年底已達 57 萬人口。

民國 110 年底五峰鄉人口總數約為 4,473 人，占新竹縣人口約 0.78%，近 10 年年平均成長率為-0.09%，平均呈現負成長趨勢。此外，清泉風景特定區計畫之計畫人口為 1,500 人，現況人口數約 915 人，人口達成率約 61.00%。

表 4-6 新竹縣、五峰鄉及清泉風景特定區計畫近 10 年人口成長表

民國	新竹縣		五峰鄉			清泉風景特定區計畫		
	總人口 (人)	成長率 (%)	總人口 (人)	占新竹縣 比例(%)	成長率 (%)	總人口 (人)	占新竹縣 比例(%)	成長率 (%)
101	523,993	-	4,525	0.86	-	928	0.18	-
102	530,486	1.24	4,539	0.86	0.31	938	0.18	1.08
103	537,630	1.35	4,729	0.88	4.19	980	0.18	4.48
104	542,042	0.82	4,615	0.85	-2.41	951	0.18	-2.96
105	547,481	1.00	4,562	0.83	-1.15	948	0.17	-0.32
106	552,169	0.86	4,559	0.83	-0.07	945	0.17	-0.32
107	557,010	0.88	4,774	0.86	4.72	989	0.18	4.66
108	563,933	1.24	4,593	0.81	-3.79	940	0.17	-4.95
109	570,775	1.21	4,487	0.79	-2.31	916	0.16	-2.55
110	575,580	0.84	4,473	0.78	-0.31	915	0.16	-0.11
近 10 年 年平均成長率	—	1.05	—	0.83	-0.09	—	0.17	-0.11

資料來源：新竹縣統計年報、中華民國統計資訊網，本計畫整理。

(二)人口結構

從近 10 年人口結構統計資料分析，五峰鄉幼年人口逐年遞減，民國 110 年底幼年人口比例為 12.88%，低於新竹縣 15.94%，而老年人口則逐年遞增，民國 110 年底老年人口比例為 13.88%，略高於新竹縣 13.32%。五峰鄉老化指數至民國 110 年底已達 107.81%，扶養比則為 36.54%。五峰鄉近十年扶養比相對於新竹縣較低，其中老化指數以及高齡化指標逐

漸攀升，顯示係已步入高齡化社會，且有少子化趨勢。

表 4-7 新竹縣及五峰鄉人口結構統計表

民國	五峰鄉						新竹縣					
	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	老化指數	扶養比	高齡化指標	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	老化指數	扶養比	高齡化指標
101 年	709	3,388	426	60.08	33.50	9.41	93,641	372,443	57,985	61.92	40.71	11.07
102 年	732	3,485	428	58.47	33.29	9.43	95,531	363,955	57,163	59.84	41.95	10.78
103 年	700	3,589	440	62.86	31.76	9.30	93,370	383,938	60,322	64.61	40.03	11.22
104 年	699	3,480	436	62.37	32.61	9.45	91,837	388,245	61,960	67.47	39.61	11.43
105 年	669	3,434	459	68.61	32.85	10.06	91,690	391,751	64,040	69.84	39.75	11.70
106 年	659	3,406	494	74.96	33.85	10.84	91,331	394,658	66,180	72.46	39.91	11.99
107 年	644	3,606	524	81.37	32.39	10.98	90,788	397,706	68,516	75.47	40.06	12.30
108 年	597	3,445	551	92.29	33.32	12.00	91,456	401,426	71,051	77.69	40.48	12.60
109 年	584	3,315	588	100.68	35.35	13.10	91,924	404,912	73,939	80.43	40.96	12.95
110 年	576	3,276	621	107.81	36.54	13.88	91,756	407,160	76,664	83.55	41.36	13.32

資料來源：社會經濟統計地理資訊網，本計畫整理。

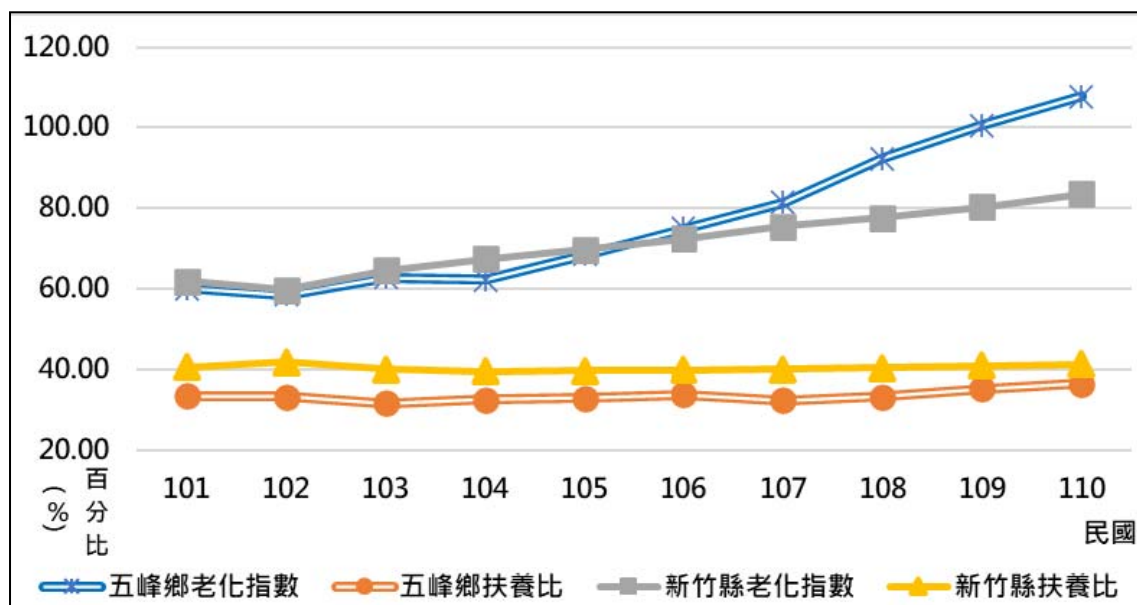


圖 4-5 新竹縣及五峰鄉歷年人口結構趨勢圖

(三) 戶數與戶量

戶數資料可用來瞭解一地區之家戶特性，五峰鄉近十年戶量平均每戶 2.62 人，戶數平均為 1,752 戶，人口密度平均每平方公里 20.11 人。由下表及下圖之數據及趨勢可以得知，五峰鄉之戶數有逐年增加之趨勢，惟戶量微幅遞減，顯示五峰鄉逐漸以核心家庭為主要之居住型式。

表 4-8 五峰鄉戶量、戶數及人口密度一覽表

年度	五峰鄉			
	戶量(人/戶)	戶數(戶)	戶數成長率(%)	人口密度(人/平方公里)
101 年	2.62	1,725	0.06	19.85
102 年	2.62	1,733	0.06	19.91
103 年	2.70	1,750	0.06	20.74
104 年	2.65	1,742	0.06	20.24
105 年	2.62	1,744	0.06	20.01
106 年	2.60	1,756	0.06	20.00
107 年	2.69	1,775	0.06	20.94
108 年	2.60	1,766	0.06	20.14
109 年	2.54	1,764	0.06	19.68
110 年	2.53	1,768	0.06	19.62
平 均	2.62	1,752	0.06	20.11

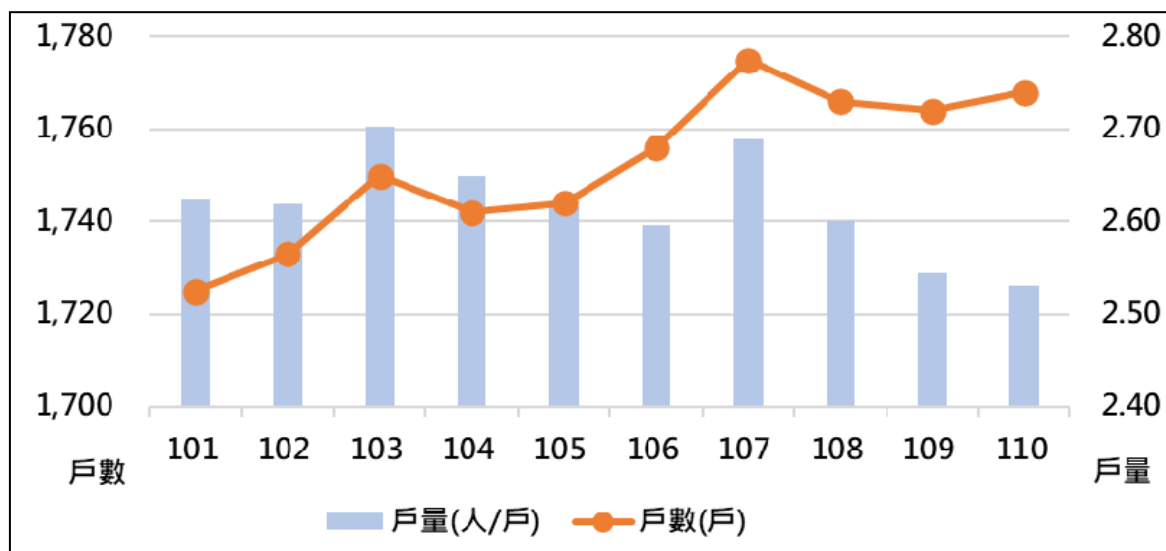


圖 4-6 五峰鄉歷年戶量及戶數趨勢圖

二、產業經濟

(一)五峰鄉產業結構及發展

1. 農林漁牧概況

依據行政院主計處農林漁牧業普查資料，五峰鄉於民國 104 年農戶人口數約 956 人，占五峰鄉當年度勞動人口 27.47%。而五峰鄉農作物，以果樹為主(約占 30%)，特殊作物次之(約占 10%)。另栽種香菇為農林主要副業；而山坡地海拔 1,000 公尺以上之高地(白蘭、石鹿、羅山等地區)

主要種植經濟作物，包含新世紀梨、水蜜桃、彌猴桃、以及好彩頭、甜椒、蕃茄...等蔬果。

2. 工商及服務業現況分析

依據行政院主計處工商及服務業普查報告資料，五峰鄉民國 105 年整體工商及服務業以服務業部門為主，其中又以住宿及餐飲業、批發及零售業相對重要。說明如下：

(1) 場所單位數分析

五峰鄉民國 105 年工商及服務業場所單位家數為 169 家，以住宿及餐飲業占 52.58%、批發及零售業占 24.26%為主。

(2) 從業員工數分析

五峰鄉民國 105 年工商及服務業從業員工人數為 415 人，以住宿及餐飲業占 67.23%、批發及零售業占 11.33%為主。

(3) 生產總額分析

五峰鄉民國 105 年工商及服務業生產總額為 4 億 2,919.3 萬元，以住宿及餐飲業占 60.45%、批發及零售業占 4.03%為主。

表 4-9 五峰鄉民國 105 年工商及服務業統計表

項目		場所單位		從業員工		生產總額	
		家數	百分比(%)	人	百分比(%)	生產總額(千元)	百分比(%)
工業部門	製造業	1	0.59	(D)	(D)	(D)	(D)
服務業部門	批發及零售業	41	24.26	47	11.33	17,298	4.03
	運輸及倉儲業	4	2.37	(D)	(D)	(D)	(D)
	住宿及餐飲業	99	58.58	279	67.23	259,462	60.45
	金融及保險業、強制性社會安全	2	1.18	(D)	(D)	(D)	(D)
	支援服務業	3	1.78	(D)	(D)	(D)	(D)
	醫療保健及社會工作服務業	3	1.78	(D)	(D)	(D)	(D)
	藝術、娛樂及休閒服務業	1	0.59	(D)	(D)	(D)	(D)
	其他服務業	-	-	-	-	-	-
	小計	154	91.13	-	-	-	-
總計		169	100.00	415	100.00	429,193	100.00

註：(D)不陳述數值以保護各別資料。

資料來源：行政院主計處工商及服務業普查報告(105)，本計畫整理。

(二)五峰鄉特色產業

整體而言，五峰鄉的高山水果為特色農產，以桃為主，甜柿、梨次之，近年來水蜜桃已成為特色農產，成為本鄉新的經濟動力。

三、觀光遊憩

(一)觀光遊憩系統

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—雪霸國家公園遊憩系統」，觀光主體為高山景觀及大隘矮靈祭，其遊憩特性強調自然、生態與高山原民文化之觀光發展；而清泉為新竹縣唯一之風景特定區，乃整體遊憩系統之門戶。

(二)觀光遊憩資源

1. 觀光遊憩資源

清泉風景特定區係通往大霸尖山的著名風景據點，除清泉溫泉名列新竹八景之一外，其觀光遊憩主要以三毛居所、清泉天主堂及少帥張學良故居等人文史蹟為主題，並搭配周邊景觀遊憩資源，而本計畫區及其周邊觀光遊憩資源綜整如下：

表 4-10 清泉風景特定區及周邊觀光遊憩資源彙整表

類別	觀光遊憩資源概述		
溫泉設施	清泉溫泉	早期是原住民族泰雅族和賽夏族的聚落，1913年時就已挖掘到溫泉，當時被日本警察稱之為「井上溫泉」，擁有「清泉試浴」的美名，後來更被列為新竹八景之一。	
人文史蹟	三毛居所	為國內已故知名女作家三毛之居所，如今「三毛夢屋」內擺設了許多三毛生前的文史資料以及由丁松青神父所提供與三毛生前合影照片。	
	清泉天主堂	這座教堂是村落的藝術、精神及文化的中心，教堂內色彩瑰麗的彩繪鑲嵌玻璃，與隨處可見的壁畫及木雕，甚至教堂外籃球場邊坡的大型馬賽克牆，都把聖經故事與原住民傳說巧妙地融合。	

類別	觀光遊憩資源概述		
	少帥張學良故居	民國 35 年張學良從重慶來到臺灣開始了 13 年的幽禁歲月。館內除展示有由張學良姪女所提供的文史資料、珍貴老照片之外，更有張學良的個人著作、清泉耆老訪談紀錄等重現人生演繹。	
周邊景觀遊憩資源	清泉、觀霧自行車道	路線：清泉風景區(122 縣)→大鹿林道→南清公路→大鹿林道西線右轉→觀霧森林遊客中心，全長約 30 公里。沿途行經隧道、廣闊的森林及滔滔的清泉與溪流，徜徉在原住民故鄉。	
	雲霧步道	位於雲霧管理站旁，步道長不到 1 公里，採環形設計，可近距離觀察臺灣冷杉白木林與二葉松等植物，登頂是兩座瞭望平台，可遠眺蜿蜒曲折、岩稜高聳的聖稜線。	
	谷燕步道	為麥巴萊部落中知名度最高的一條步道，其前段坡度平緩，途中行經谷燕瀑布；後段路徑被湍急溪水阻斷，涉水而過可前進至瀑布的源頭。	
	和平部落休閒農業區	五峰鄉原住民仍以麥巴來稱呼和平社區，為五峰泰雅族四個發源部落之一，有 10 餘處天然瀑布，並有林木蓊鬱的步道，是五峰新興的觀光勝地，其最大的特點是仍保有泰雅族原始文化。	
	觀霧森林遊樂區	觀霧森林遊樂區位於雪霸國家公園內，標高 2,000 公尺，遊樂區內可觀賞 5,000 餘株千年紅檜巨木群，可由此攻登榛山遠眺聖稜線，並前往臺灣三尖之一及「世界奇峰」美譽的大霸尖山。	
	賽夏族矮人祭場文物館	於民國 99 年開館，以五峰鄉賽夏族矮人祭祭場為主，並以展示賽夏族的文物為特色，結合部落景觀、人文及部落民俗，形成觀光動線，帶動部落就業及產業經濟，為五峰鄉的歷史文化及祭儀的重心。	

類別	觀光遊憩資源概述		
	民都有雕刻園區	一群來自桃山村各部落的泰族人、在勞委會多元就業的輔導下、開拓了泰雅木雕技藝，並加入了民宿的經營，把休閒旅遊融入文化元素，將多元的人文歷史豐富旅遊內涵。	
	桃山隧道	桃山隧道全長 380 公尺，採人工深鑿，裡面充塞著沉沉的低氣壓，岩壁燈火與壁面滲水左右交相投射，形成一幅交叉層次分明的水光，彷彿滔滔歷史深沉迴繞。	
	清泉風景特定區	『清泉風景特定區』是通往大霸尖山的著名風景據點。日據時代即以溫泉聞名，四周山巒環抱，上坪溪流貫其中，清幽雅緻。	

資料來源：新竹縣政府新竹縣旅遊網，本計畫整理。



2. 住宿設施

本計畫區除兒(二)用地西側之清泉山莊約可提供遊客住宿房間 8 間外，經查交通部觀光局臺灣旅宿網，本計畫區內無核准營業之旅館、民宿等住宿設施，需仰賴五峰鄉境內之其他 27 家合法民宿，可提供住宿房間 145 間。

表 4-11 五峰鄉境內住宿設施彙整表

編號	合法民宿編號	住宿設施	地址	房間數 (間)
1	新竹縣民宿 001 號	山上人家	新竹縣五峰鄉大隘村茅圃 468-5 號	5
2	新竹縣民宿 006 號	白蘭山莊	新竹縣五峰鄉桃山村 18 鄰白蘭 307-2 號	5
3	新竹縣民宿 007 號	望月小築	新竹縣五峰鄉桃山村 18 鄰白蘭 305 之 1 號	3
4	新竹縣民宿 012 號	洞口民宿	新竹縣五峰鄉桃山村 1 鄰 7 號	5
5	新竹縣旅館 021 號	雪霸休閒渡假旅館	新竹縣五峰鄉桃山村 20 鄰民石 380-2 至 380-8 號	14
6	新竹縣民宿 027 號	家人上山民宿	新竹縣五峰鄉大隘村 23 鄰茅圃 468-3 號	5
7	新竹縣民宿 041 號	桃花園民宿	新竹縣五峰鄉大隘村茅圃 471-6 號	2
8	新竹縣民宿 047 號	山上莊園	新竹縣五峰鄉大隘村 23 鄰 468-9 號	5
9	新竹縣民宿 049 號	福田民宿	新竹縣五峰鄉竹林里 4 鄰忠興 93 號	1
10	新竹縣民宿 053 號	迦南山莊民宿	新竹縣五峰鄉桃山村 18 鄰白蘭 305-6 號	2
11	新竹縣民宿 066 號	巴棍民宿	新竹縣五峰鄉桃山村 18 鄰白蘭 311 號之 2	4
12	新竹縣民宿 083 號	鹿林民宿	新竹縣五峰鄉桃山村 12 鄰清泉 202-3 號	6
13	新竹縣民宿 095 號	淇岫莊園	新竹縣五峰鄉大隘村 14 鄰大隘 278 之 15 號	7
14	新竹縣民宿 098 號	加草花園山莊	新竹縣五峰鄉桃山村 20 鄰民石 365 號	11
15	新竹縣民宿 099 號	璞真山居	新竹縣五峰鄉桃山村 18 鄰白蘭 315 之 5 號	5
16	新竹縣民宿 101 號	浮雲杉林民宿	新竹縣五峰鄉桃山村 18 鄰白蘭 298 之 3 號	4
17	新竹縣民宿 102 號	盟約杉林	新竹縣五峰鄉桃山村 18 鄰白蘭 301 之 7 號	4
18	新竹縣民宿 103 號	星空下的家	新竹縣五峰鄉桃山村 20 鄰民石 378 號	9
19	新竹縣民宿 104 號	馬雅民宿	新竹縣五峰鄉桃山村 18 鄰白蘭 305 號	2
20	新竹縣民宿 106 號	天山農場	新竹縣五峰鄉桃山村 20 鄰民石 353-5 號	5
21	新竹縣民宿 107 號	秋園民宿	新竹縣五峰鄉桃山村 20 鄰民石 353-8 號	6
22	新竹縣民宿 108 號	阿慕依民宿	新竹縣五峰鄉桃山村 18 鄰白蘭 309-6 號	4
23	新竹縣民宿 109 號	巴斯瓜藍民宿	新竹縣五峰鄉桃山村 18 鄰白蘭 312 號	4
24	新竹縣民宿 111 號	桃花園民宿	新竹縣五峰鄉大隘村 23 鄰茅圃 471-6 號	1
25	新竹縣民宿 115 號	雲山民宿	新竹縣五峰鄉桃山村 20 鄰民石 371 號	15
26	新竹縣民宿 119 號	悅峰山莊	新竹縣五峰鄉竹林村 5 鄰和平 166-5 號	5
27	新竹縣民宿 120 號	松林別苑	新竹縣五峰鄉竹林村 5 鄰和平 166-2 號	5
總房間數				145

資料來源：交通部觀光局臺灣旅宿網(民國 111 年 8 月查詢)，本計畫整理。

(三)觀光活動

五峰鄉觀光活動最具盛名為賽夏矮靈祭(每年農曆 10 月 15 日)，也是本鄉大隘村北賽夏族祭典中最富神祕色彩、保存最完整的祭典儀式，祭典進行時間長達三天三夜，每年吸引不少遊客前往，另有桂竹筍節(春季 3~5 月)、水蜜桃產業文化活動(夏季 6~8 月)等，皆為帶動及行銷五峰鄉觀光發展及特產之重要活動。

(四)遊憩特性概況

1. 遊憩人口

清泉風景特定區旅客人數根據交通部觀光局公布之「國內主要觀光遊憩據點遊客人數」觀光統計年報，92 年旅客人次突破 29 萬達到 298,260 人次，惟 93 年受艾莉風災影響，清泉風景特定區遭受嚴重損壞，以致遊客數銳減，至民國 95 年旅客人數僅 609 人次，自此之後交通部觀光局並無再進行統計調查。

2. 遊憩屬性分析

清泉風景特定區為進入雪霸國家公園之前哨站，早期在未受艾莉風災影響之前，許多前往雪霸國家公園的遊客會在本計畫區停留，故早期為目的型(溫泉泡湯)/過境型(前往雪霸/觀霧)遊客。但自從民國 93 年艾莉風災後，通往雪霸國家公園及觀霧的道路中斷，遊客量大為降低，旅遊型態轉變為目的型(溫泉泡湯)遊客。

依據雪霸國家公園管理處提供交通資訊，通往觀霧遊憩區之主要聯外道路(大鹿林道)於民國 93 年艾莉風災後嚴重損毀，目前已逐漸完成相關養護工程，中小型車輛已可通行至觀霧，可由竹東鎮(縣道 122 號)經五峰往清泉至土場後，前行大鹿林道(現況路寬 3~4 公尺)至觀霧。預期大鹿林道可為清泉風景特定區及周邊觀光發展帶來效益，且旅遊型態將朝向多元發展，不再僅為溫泉泡湯遊客前來。

表 4-12 旅遊行為特性分析表

時間	旅遊型態	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(民國 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	民國 93 年 9 月艾莉風災過後，通往雪霸國家公園及觀霧道路中斷，觀霧山莊暫停營業(民國 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/	大鹿林道之道路通行後，雪霸、觀霧遊客回流，仍屬於過境及中繼

時間	旅遊型態	說明
	過境型	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，民國 96 年，本計畫整理。

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指出，本計畫區除泡溫泉外，遊憩型態尚包含自然賞景活動、文化體驗活動及其他休閒活動，詳細說明如下：

表 4-13 清泉風景特定區遊憩型態分析表

遊憩型態	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	觀賞動、植物(如賞花、鳥、螢火蟲等)
	露營、登山、森林步道健行	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	原住民文化體驗
	傳統技藝學習（如木雕、編織等）	
其他休閒活動	品嚐當地美食	茗茶、喝咖啡
	泡溫泉、spa	

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，民國 96 年。

第四節、土地使用

一、土地使用分區

藉由現況調查了解本計畫區內之土地使用狀況，以作為後續通盤檢討中調整實質規劃之參考依據，說明如后。

(一)住宅區

現行計畫住宅區面積 3.0908 公頃，開闢率為 56.22%。

(二)保護區

計畫區內不合適發展之坡地劃為保護區，現行計畫保護區面積 44.8754 公頃，現況以坡地、雜林草地為主。

(三)河川區

現行計畫河川區面積合計 0.4511 公頃，屬於頭前溪流域支流之上坪溪，南北貫穿本計畫區。

(四)宗教專用區

宗教專用區共劃設 2 處，現行計畫面積合計 0.1521 公頃，開闢率為 100.00%，宗一現況供清泉天主教會使用，宗二現況供真耶穌教會使用。

(五)溫泉露頭區

現行計畫溫泉露頭區面積合計 0.0300 公頃，開闢率為 100.00%，現況使用為張學良文化園區之將軍湯溫泉露頭。

(六)景觀區

現行計畫景觀區面積合計 0.0500 公頃，開闢率為 100.00%，現況使用為張學良文化園區之將軍湯。

(七)原住民族文化區

原住民族文化區共劃設 2 處，現行計畫面積 0.8581 公頃，開闢率為 100.00%，現況使用為張學良文化園區之原住民族館與張學良故居。

(八)眺望區

眺望區共劃設 3 處，現行計畫面積合計 0.0611 公頃，開闢率為 28.97%。

(九)旅館區

旅館區共劃設 2 處，現行計畫面積合計 0.1622 公頃，開闢率為 56.10%。

(十)溫泉井專用區

現行計畫溫泉井專用區面積合計 0.1067 公頃，現況以公園綠地廣場、雜林草地為主。

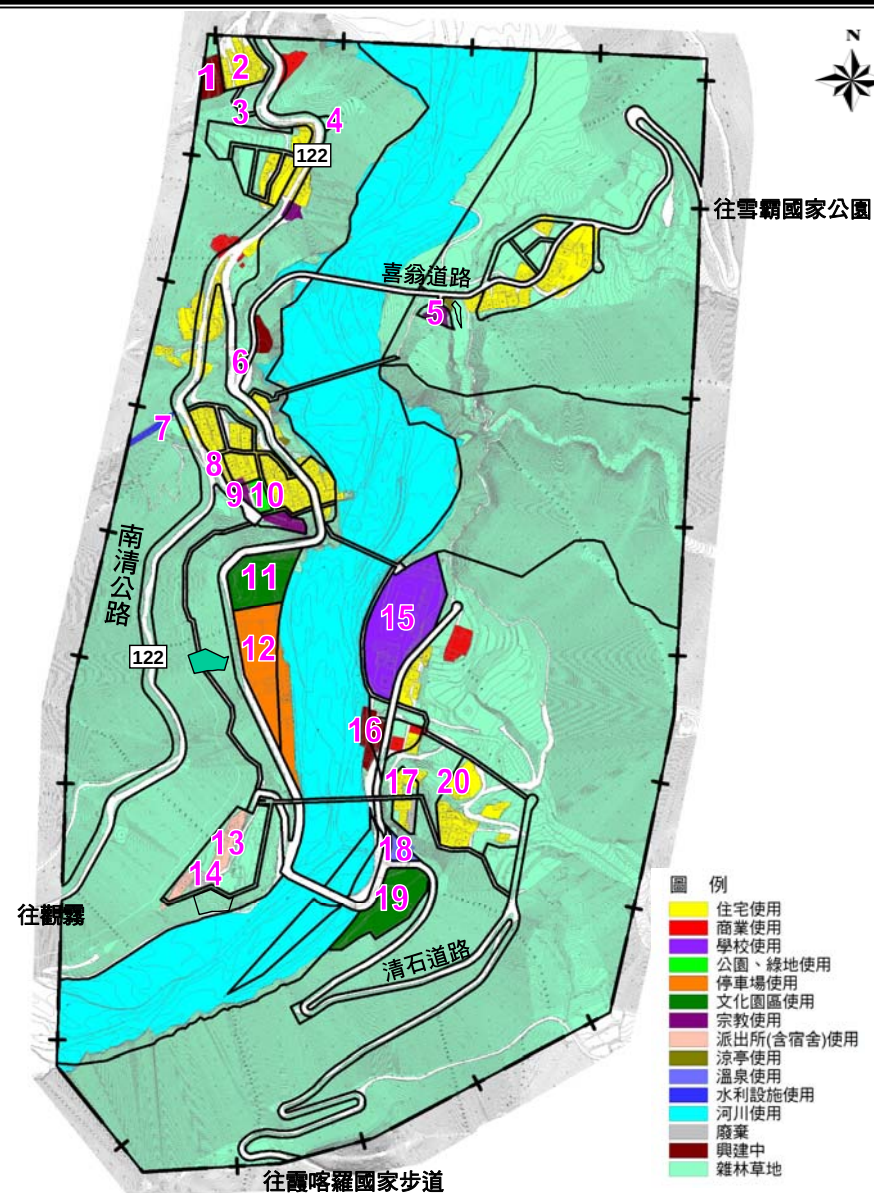
表 4-14 本計畫區土地使用現況面積統計表

項目			計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	開闢率(%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	住一	2.2963	1.4201	61.84	
		住二	0.7945	0.3176	39.97	
		小計	3.0908	1.7377	56.22	
	保護區		44.8754	-	-	
	河川區		0.4511	-	-	
	宗教專用區	宗一	0.0844	0.0844	100.00	
		宗二	0.0677	0.0677	100.00	
		小計	0.1521	0.1521	100.00	
	溫泉露頭區	溫	0.0300	0.0300	100.00	將軍湯溫泉露頭
	景觀區	景	0.0500	0.0500	100.00	將軍湯
	原住民族文化區	原一	0.4161	0.4161	100.00	原住民族館
		原二	0.4420	0.4420	100.00	張學良故居
		小計	0.8581	0.8581	100.00	
	眺望區	望一	0.0244	0.0000	0.00	
		望二	0.0177	0.0177	100.00	
		望三	0.0190	0.0000	0.00	
		小計	0.0611	0.0177	28.97	
	旅館區	旅一	0.0896	0.0405	45.20	
		旅二	0.0726	0.0505	69.56	
		小計	0.1622	0.0910	56.10	
	溫泉井專用區		0.1067	0.0000	0.00	
	合計		49.8375	-	-	
公共 設施 用地	機關用地		0.7917	0.6379	80.57	
	學校用地		0.9123	0.8538	93.59	
	公園用地		5.8885	0.1779	3.02	
	兒童遊樂場用地		0.2286	0.0601	26.29	
	綠地用地		0.0027	0.0000	0.00	
	停車場用地		0.5313	0.5313	100.00	
	電信事業用地		0.0592	0.0000	0.00	
	大眾浴室用地		0.1714	0.0599	34.95	
	河道用地		14.7577	-	-	
	河道用地兼作道路使用		0.0548	0.0548	100.00	
	道路用地		4.9008	2.6287	53.64	
	人行步道用地		1.2465	0.2446	19.62	
	合計		29.5455	-	-	
	都市發展面積		34.0565	-	-	
	計畫總面積		79.3830	-	-	

資料來源：本計畫整理，調查時間民國 104 年 12 月。

註：1. 土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區面積計算。

2. 公共設施用地之使用面積僅計算符合該用地使用面積計算。



4-8 本計畫區土地使用現況示意圖

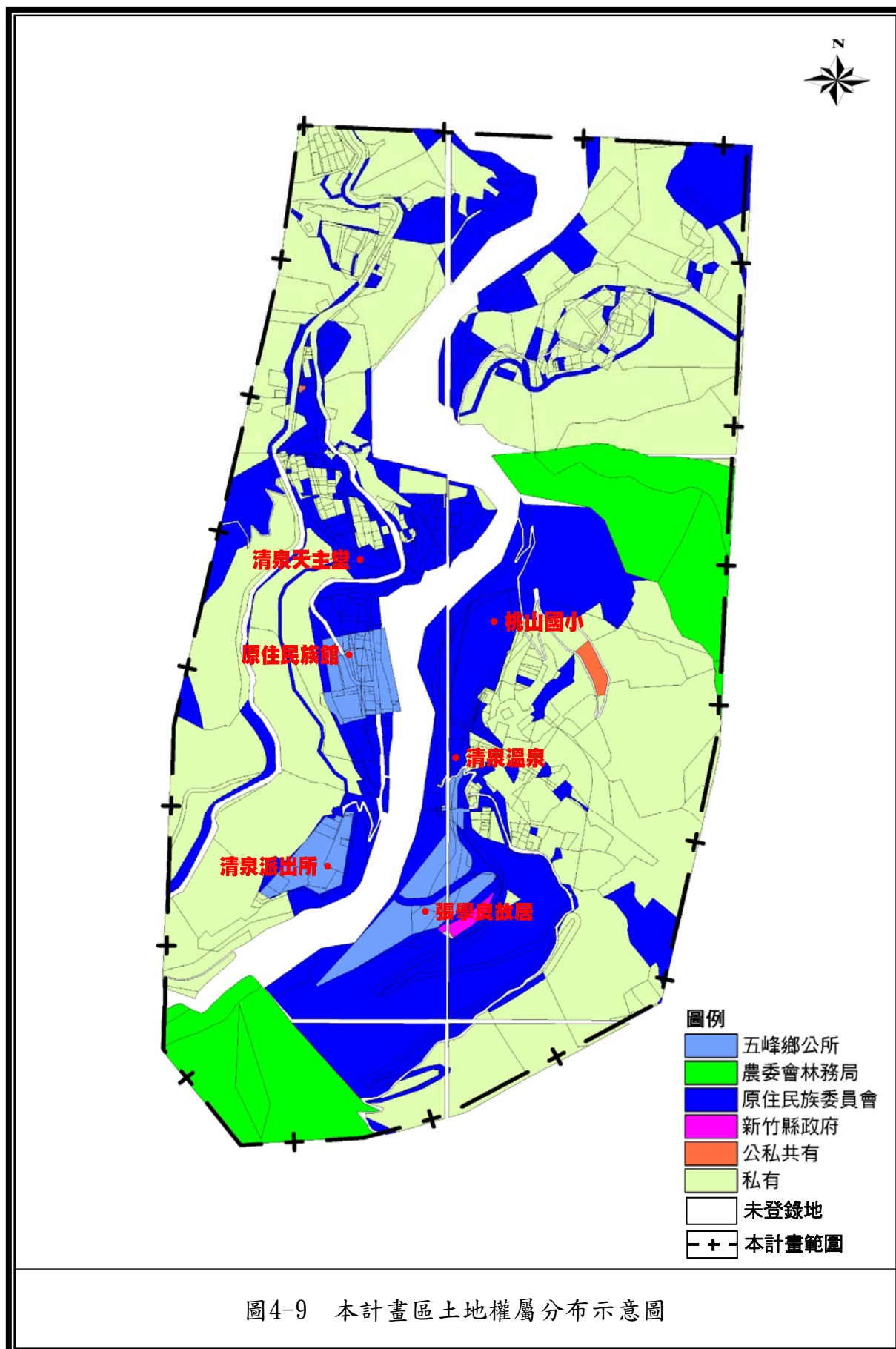
二、土地權屬

本計畫區土地權屬以私有土地為主，面積為 39.3708 公頃，占計畫面積 49.6%，公有土地，占計畫面積 39.6%，其中以原住民族委員會管有之中華民國土地為最大宗，面積為 21.0788 公頃，約占計畫面積 26.55%。

表 4-15 本計畫區土地權屬統計表

土地所有權人		管理機關	面積(公頃)	百分比(%)
公有	中華民國	五峰鄉公所	2.6345	3.32
		行政院農業委員會林務局	7.4614	9.40
		原住民族委員會	21.0788	26.55
	新竹縣	新竹縣政府	0.1081	0.14
	五峰鄉	五峰鄉公所	0.1470	0.19
	小計		31.4298	39.60
公私共有			0.1388	0.17
私有			39.3708	49.60
未登錄地			8.4436	10.63
總計			79.3830	100.00

資料來源：竹東地政事務所地籍資料(105 年 2 月)，本計畫整理。



第五節、公共設施

本計畫區劃設公共設施用地總計 29.5455 公頃，各公共設施用地之開闢狀況如下分述，公共設施用地計畫、使用面積、開闢率、使用現況如表 4-15。

一、機關用地

本計畫劃設機關用地 2 處，計畫面積合計 0.7917 公頃，開闢率為 80.57%，機二現況部份開闢供清泉派出所及其宿舍、桃山村衛生室(廢棄)使用，機三則未開闢。

二、學校用地

本計畫劃設學校用地 1 處，計畫面積 0.9123 公頃，開闢率為 93.59%，現況部份開闢供桃山國小使用。

三、公園用地

本計畫劃設公園用地 1 處，計畫面積 5.8885 公頃，開闢率為 3.02%，現況多為雜林草地。

四、兒童遊樂場用地

本計畫劃設兒童遊樂場用地 2 處，計畫面積合計 0.2286 公頃，開闢率為 26.29%，兒一現況為雜林草地，兒二現況為清泉山莊及籃球場。

五、綠地用地

本計畫劃設 2 處綠地用地，計畫面積合計 0.0027 公頃，現況均未開闢使用。

六、停車場用地

本計畫劃設 1 處停車場用地，計畫面積 0.5313 公頃，開闢率為 100.00%，現況已開闢主要為停車場及攤販使用。

七、電信事業用地

本計畫劃設 1 處電信事業用地，計畫面積 0.0592 公頃，現況均未開闢使用。

八、大眾浴池用地

本計畫劃設 2 處大眾浴池用地，計畫面積合計 0.1714 公頃，開闢率為 34.95%，浴一現況已開闢為大眾浴池使用，浴二現況為旅館民宿、住宅及雜林草地使用。

九、河道用地

本計畫河道用地計畫面積 14.7577 公頃，開闢率為 100.00%，為頭前溪支流之上坪溪。

十、河道用地兼作道路使用

本計畫河道用地兼作道路使用計畫面積 0.0548 公頃，開闢率為 100.00%。

十一、道路用地

本計畫區道路用地計畫面積 4.9008 公頃，目前已開闢 2.6287 公頃，開闢率為 53.64%。

十二、人行步道用地

本計畫區人行步道用地計畫面積 1.2465 公頃，目前已開闢 0.2446 公頃，開闢率為 19.62%。

表 4-16 本計畫區公共設施用地使用現況面積統計表

項目	公設 編號	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	開闢情形	備註
機關用地	機二	0.6522	0.6379	97.81	部份開闢	清泉派出所及其 宿舍、廢棄桃山村 衛生室
	機三	0.1395	-	0.00	未開闢	
	小計	0.7917	0.6379	80.57	-	
學校用地	文小	0.9123	0.8538	93.59	部份開闢	桃山國小
公園用地	公	5.8885	0.1779	3.02	部份開闢	
兒童遊樂場用 地	兒一	0.0945	-	0.00	未開闢	
	兒二	0.1341	0.0601	44.82	部份開闢	清泉山莊、籃球場
	小計	0.2286	0.0601	26.29	-	
綠地用地	綠一	0.0006	-	0.00	未開闢	
	綠二	0.0021	-	0.00	未開闢	
	小計	0.0027	0.0000	0.00	-	
停車場用地	停一	0.5313	0.5313	100.00	已開闢	停車場、臨時攤販
電信事業用地	-	0.0592	-	0.00	未開闢	
大眾浴池用地	浴一	0.0599	0.0599	100.00	已開闢	大眾浴池
	浴二	0.1115	-	0.00	未開闢	旅館民宿、住宅
	小計	0.1714	0.0599	34.95	-	
河道用地	-	14.7577	14.7577	100.00	已開闢	
河道用地兼作 道路使用	河兼道	0.0548	0.0548	100.00	已開闢	
道路用地	-	4.9008	2.6287	53.64	部份開闢	
人行步道用地	-	1.2465	0.2446	19.62	部份開闢	
總計		29.5455	-	-	-	-

資料來源：本計畫整理。

第六節、交通運輸

一、道路系統

五峰鄉位於新竹縣西南隅，縣道 122 線南清公路為主要聯外道路，路線往南經白蘭部落，可達苗栗泰安鄉，往北經竹東鎮可與國道三號銜接，本計畫區位於新竹縣五峰鄉桃山村內，屬縣道 122 線南段，為前往觀霧、大霸尖山之必經位置，自計畫區內另有清石道路與喜翁道路可分別聯絡霞喀羅國家步道與雪霸國家公園，計畫區各主要道路分別說明如后。

(一)南清公路：南清公路屬縣道 122 線系統之一部，北通五峰、竹東、新竹，南往大霸尖山，道路寬約 5~8M，為本計畫區之主要聯外道路。

(二)清石道路：清石道路始自南清公路，縱貫本計畫區上坪溪西岸之主要聚落區，並跨越上坪溪聯通上坪溪兩岸聚落，往南聯絡五峰鄉民生社區及霞喀羅國家步道，道路寬約 4~6M。

(三)喜翁道路：喜翁道路始自清石道路，東往民都有部落、雪霸國家公園，道路寬約 5~10M。

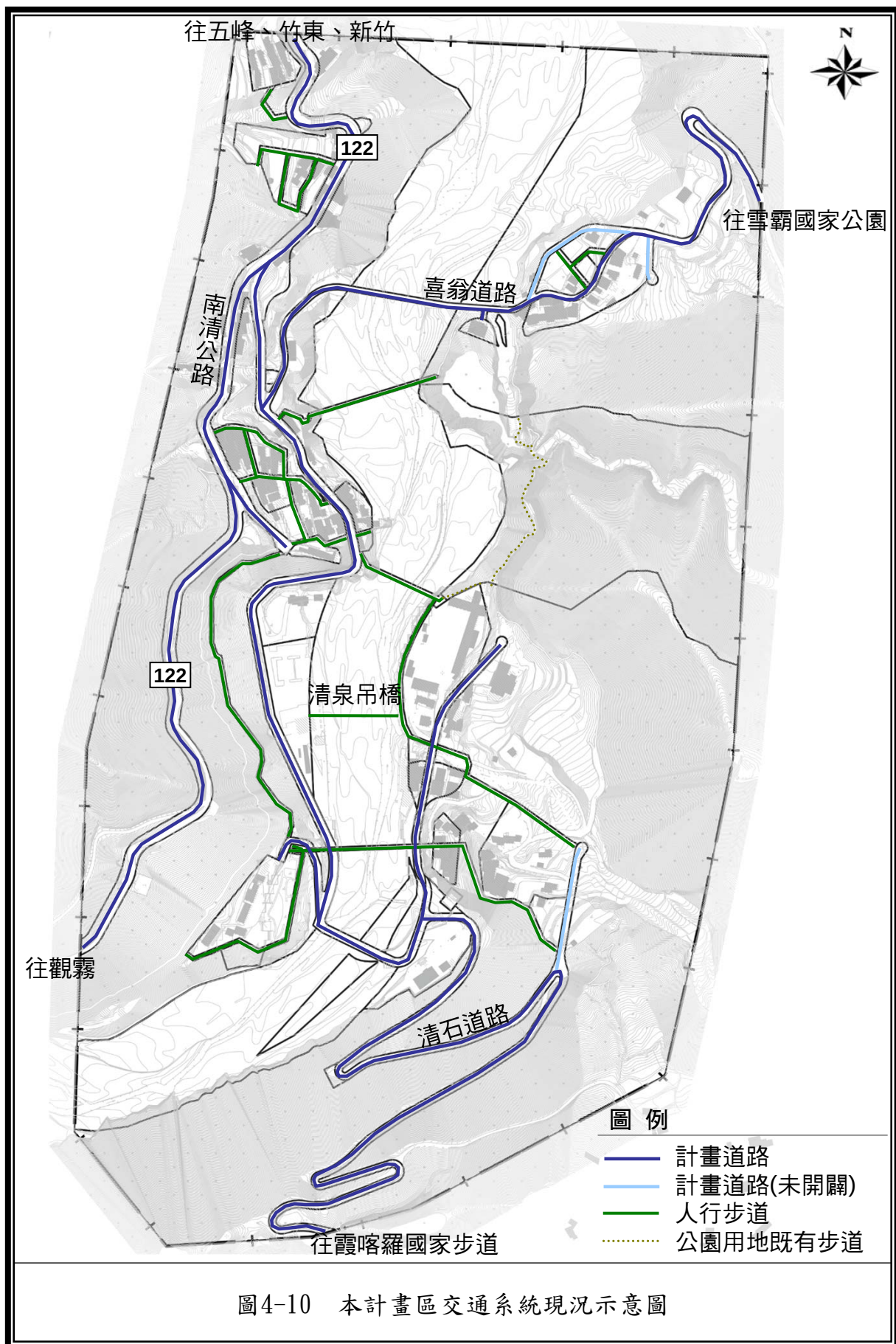
二、大眾運輸系統

公路客運為本計畫區現況唯一可利用之大眾運輸系統，目前有新竹客運營運之 5629 路(五峰-清泉)、5630A 路(竹東—清泉(經五峰)[繞駛臺大醫院]) 及金牌客運營運之觀光 8 號(高鐵新竹站—觀霧山莊)公路客運行經本計畫區，唯每日單向可利用班次 8 班車(其中一班次行駛路線僅至五峰)，大眾運輸使用之可及性與便利性仍有待提升。

表 4-17 本計畫區公路客運營運資訊綜理表

客運公司	路線編號	營運路線	每日班次數(單向)
新竹客運	5629	五峰-清泉	每日 1 班
新竹客運	5630A	竹東-清泉(經五峰)	每日 6 班
金牌客運	觀光 8 號	高鐵新竹站—觀霧山莊	每日 2 班

資料來源：公路客運即時動態資訊網(111 年 9 月)。



第七節、環境敏感地區

本計畫為詳細了解計畫區所涉及之環境敏感區項目，業於 105 年 5 月間參據「環境影響評估作業準則」附件二「環境敏感區位及特定目的區位限制調查表」項目，向各目的事業主管單位查詢，經彙整函覆情形，以及參酌全國區域計畫環境敏感區資料檢核確認，本計畫區所涉及之環境敏感區包括保安林、地質敏感區、山坡地及自來水水質水量保護區等，另依據新竹縣政府民國 105 年 5 月 11 日府原經字第 1050066614 號函，本計畫區內大多屬原住民保留區，分別說明如下：

一、第一級環境敏感區

(一)特定水土保持區

本計畫區部分土地原屬行政院農委會水土保持局核定公告之特定水土保持區，惟業經行政院農業委員會 110 年 1 月 19 日農水保字第 1090735170 號函公告廢止劃定之特定水土保持區。

(二)保安林

經初步檢視，本計畫區範圍內有部分土地屬保安林範圍，範圍內之土地使用前需依森林法相關規定取得主管機關核准或同意。

二、第二級環境敏感區

(一)地質敏感區

1. 依據經濟部民國 104 年 12 月 31 日經地字第 10404606430 號函公告資料，本計畫區部分土地位於山崩與地滑地質敏感區。
2. 依據行政院農委會水土保持局之土石流潛勢溪流分布資料顯示，本計畫區內西側有兩條潛勢溪流(DF042、DF043)。

依地質法之規定，土地開發行為位於地質敏感區內，應於申請土地開發前進行基地地質調查及地質安全評估。

(二)山坡地

依據新竹縣政府民國 105 年 6 月 1 日府農保字第 1050353127 號函，五峰鄉全區皆屬山坡地範圍，於山坡地經營或使用時需依山坡地保育利用條例暨相關規定實施水土保持之處理與維護。

(三)自來水水質水量保護區

本計畫區位於頭前溪自來水水質水量保護區，範圍內之土地使用應依自來水法暨相關規定取得主管機關核准，不得有貽害水質與水量之行為。

表 4-18 第一級環境敏感地區綜整表

分類	查詢項目	相關法令及劃設依據	函復情形/初步檢視結果
天然災害敏感	1. 特定水土保持區	水土保持法	(110.1 已廢止)
	2. 河川區域	水利法、河川管理辦法	—
	3. 洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區	水利法、河川管理辦法、排水管理辦法、淡水河洪水平原管制辦法	—
	4. 區域排水設施範圍	水利法、河川管理辦法、排水管理辦法	—
生態敏感	5. 國家公園區內之特別景觀區、生態保護區	國家公園法	—
	6. 自然保留區	文化資產保存法	—
	7. 野生動物保護區	野生動物保育法	—
	8. 野生動物重要棲息環境	野生動物保育法	—
	9. 自然保護區	自然保護區設置管理辦法(森林法)	—
	10. 沿海自然保護區	區域計畫法、依行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」	—
文化景觀敏感	11. 古蹟保存區	文化資產保存法	—
	12. 遺址	文化資產保存法	—
	13. 重要聚落保存區	文化資產保存法	—
	14. 國家公園內之史蹟保存區	國家公園法	—
資源利用敏感	15. 飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內地區	飲用水管理條例	—
	16. 水庫集水區(供家用或公共給水)	區域計畫法	—
	17. 水庫蓄水範圍	水利法、水庫蓄水範圍使用管理辦法	—
	18-1. 森林(國有林地、保安林地等森林地區)	森林法	保安林分布於本計畫西側及西南側。
	18-2. 森林(區域計畫劃設之森林區)	區域計畫法	
	18-3. 森林(大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區)	森林法	
	19. 溫泉露頭及其一定範圍	溫泉法	—
	20. 水產動植物繁殖保育區	漁業法	—

註：「—」表示查詢結果計畫區內無此第一級環境敏感地區地區。

資料來源：本計畫整理。

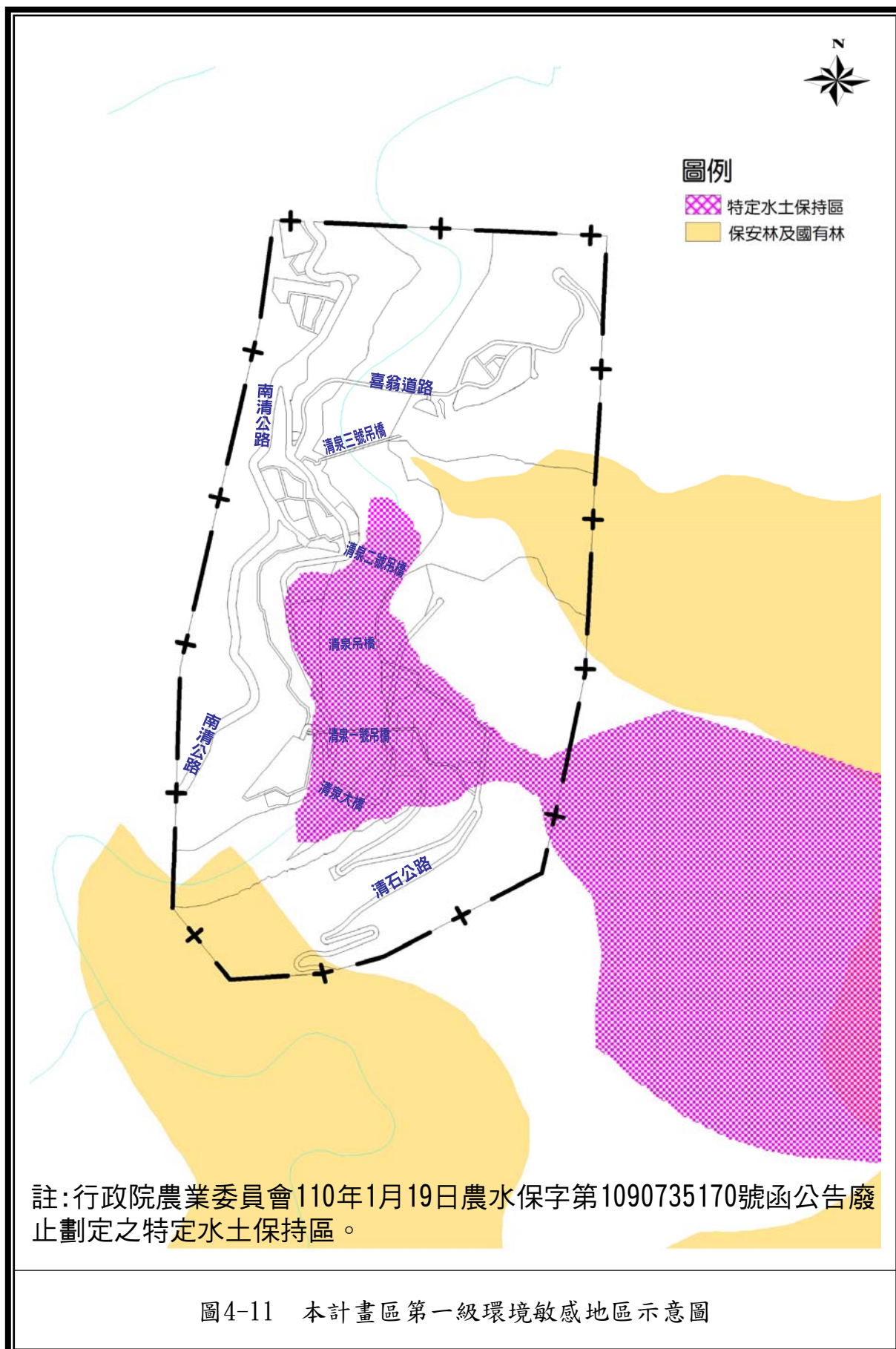
表 4-19 第二級環境敏感地區綜整表

分類	第二級環境敏感地區項目	相關法令及劃設依據	函復情形/初步檢視結果
災害敏感	1. 地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、土石流)	地質法	經查中央地質調查所公告之山崩地滑地質敏感區資料，本計畫區涉及山崩及地滑地質敏感區主要位於保護區及公共設施用地，部份位於住宅區及眺望區。
	2. 洪氾區二級管制區、洪水平原二級管制區	水利法、河川管理辦法、排水管理辦法、淡水河洪水平原管制辦法	—
	3. 嚴重地層下陷地區	嚴重地層下陷地區劃設作業規範	—
	4. 海堤區域	水利法、海堤管理辦法	—
	5. 淹水潛勢地區	災害防救法、水災潛勢資料公開辦法	—
	6. 山坡地	山坡地保育利用條例、水土保持法	本計畫區屬山坡地範圍。
生態敏感	7. 沿海一般保護區	區域計畫法、依行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」	—
	8. 海域區	區域計畫法、區域計畫	—
	9. 國際級及國家級之重要濕地	濕地保育法	—
文化景觀敏感	10. 歷史建築	文化資產保存法	—
	11. 聚落保存區	文化資產保存法	—
	12. 文化景觀保存區	文化資產保存法	—
	13. 地質敏感區(地質遺跡)	地質法	—
	14. 國家公園內之一般管制區及遊憩區	國家公園法	—
資源利用敏感	15. 水庫集水區(非供家用或公共給水)	區域計畫法	—
	16. 自來水水質水量保護區	自來水法	本計畫區屬頭前溪水系自來水水質水量保護區。
	17. 優良農地	農業發展條例、區域計畫法施行細則	—
	18. 礦區(場)、礦業保留區、地下礦坑分布地區	礦業法	—
	19. 地質敏感區(地下水補注)	地質法	—
	20. 漁業權區、人工魚礁區及保護礁網具類禁漁區	漁業法	—
其他	21. 氣象法之禁止或限制建築地區	氣象法	—
	22. 電信法之禁止或限制建築地區	電信法	—
	23. 民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍	民用航空法、航空站飛行場助航設備四周禁止	—

分類	第二級環境敏感地區項目	相關法令及劃設依據	函復情形/初步檢視結果
		限制建築物及其他障礙物高度管理辦法、航空站飛行場及助航設備四周禁止限制燈光照射角度管理辦法	
	24. 航空噪音防制區	機場周圍地區航空噪音防制辦法	—
	25. 核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區	核子反應器設施管制法	—
	26. 公路兩側禁建限建地區	公路法、公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法	—
	27. 大眾捷運系統兩側禁建限建地區	大眾捷運法、大眾捷運系統兩側禁建限建辦法	—
	28. 高速鐵路兩側限建地區	獎勵民間參與交通建設毗鄰地區禁限建辦法	—
	29. 海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區	國家安全法	—
	30. 要塞堡壘地帶	要塞堡壘地帶法	—
	31. 其他依法劃定應予限制開發或建築之地區		—

註：「—」表示查詢結果計畫區內無此第二級環境敏感地區地區。

資料來源：本計畫整理。



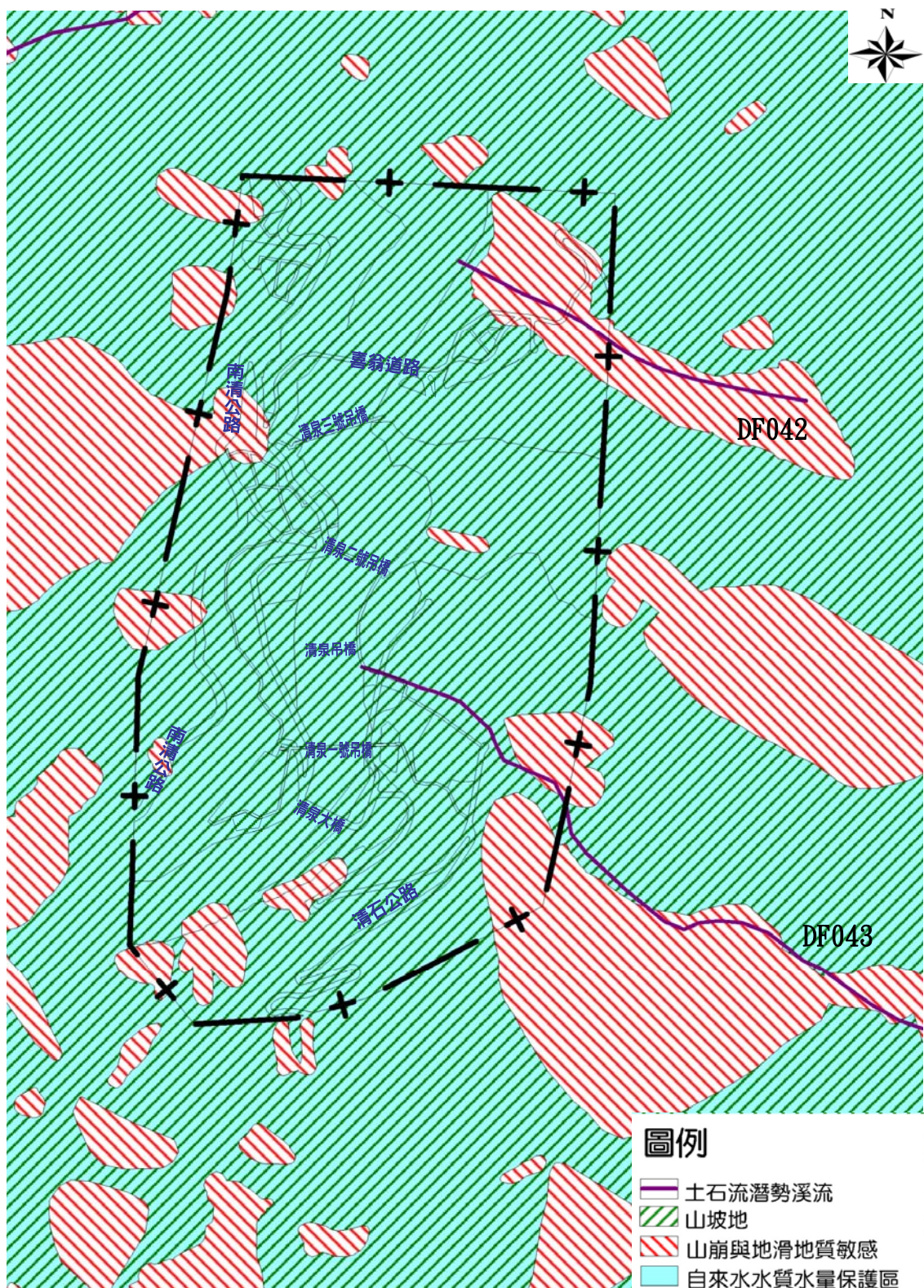


圖4-12 本計畫區第二級環境敏感地區示意圖

第五章 發展預測及分析

第一節、計畫年期

現行計畫年期為民國 110 年，配合全國國土計畫之指導，將計畫年期調整為民國 125 年。

第二節、計畫人口預測及檢討

現行計畫之計畫人口為 1,500 人，本計畫分別以本計畫區人口預測結果及新竹縣國土計畫之分派結果予以重新檢討。

一、計畫區人口預測

以本計畫區近 10 年(民國 101~110 年)人口數為基礎資料，採用線性成長法、對數成長法、指數成長法及乘冪成長法等趨勢成長數學模式進行人口趨勢預測，本計畫區人口約介於 902 人至 956 人，詳表 5-1 所示。

表 5-1 本計畫區人口預測推估表 (單位：人)

民國	線形成長法	對數成長法	指數成長法	乘冪成長法	平均值
110(現況)	915	915	915	915	915
111	933	943	933	954	930
112	931	943	930	954	924
113	929	943	928	954	917
114	926	942	926	955	909
115	924	942	924	955	900
116	922	942	922	955	890
117	920	942	920	955	880
118	918	942	917	955	869
119	916	942	915	955	857
120	913	942	913	955	844
121	911	942	911	956	830
122	909	941	909	956	816
123	907	941	907	956	800
124	905	941	905	956	784
125	902	941	902	956	926

資料來源：本計畫推估。

二、現行都市計畫區可容納人口總量推估

依本計畫劃設第一種住宅區面積 2.2963 公頃(容積率 200%)、第二種住宅

區面積 0.7945 公頃(容積率 80%)，住宅供給總容積為 5.2282 公頃($=2.2963 \times 200\% + 0.7945 \times 80\%$)。依新竹縣國土計畫推算現行計畫可容納人口約 747 人(以平均每人居住樓地板面積 70 平方公尺計)。

三、新竹縣國土計畫分派人口總量

新竹縣國土計畫參據國家發展委員會有關未來全國人口成長評估結果，及考量竹縣人口成長趨勢、相關重大建設發展、未來成長動能後訂定民國 125 年全縣計畫人口為 66 萬人；進一步則參酌過去 15 年人口成長趨勢、未來城鄉發展模式之都市階層，分派各行政區人口後，考量個別都市計畫區內發展用地總量，分派本計畫區人口為 1,250 人。

四、小結

本計畫區現行計畫可容納人口為 747 人，現況(110 年)人口已達 915 人，另依人口預測模型推估目標年計畫人口為 902 至 956 人之間，而新竹縣國土計畫分派之 125 年計畫人口為 1,250 人，以現況人口計算尚有約 335 人成長空間，故本計畫區民國 125 年計畫人口，建議依國土計畫分派之計畫人口調降為 1,250 人。

第三節、遊憩人口預測與檢討

一、遊憩人口預測

依據交通部觀光局近 10 年(101 年~110 年)國人(臺灣)旅遊狀況調查，以國人國內旅遊總旅次為基礎資料，採用線性成長法、對數成長法、指數成長法及乘冪成長法等趨勢成長數學模式進行趨勢預測，推計新竹縣全年觀光遊憩人次，並針對近 10 年旅遊時主要從事的遊憩活動以「泡溫泉(冷泉)、做 spa」為偏好之比例為 5.0%，推估新竹縣目標年(民國 125 年)偏好泡湯之觀光遊憩人次為 294,136 人。

另依「新竹縣溫泉管理計畫」規劃清泉溫泉區泡湯遊客量占全縣泡湯遊客量約 21.63%，且泡湯遊客量與非泡湯遊客量之假設比值為 1:1，推估本計畫區目標年(民國 125 年)全年觀光遊憩人次為 127,244 人，詳下表：

表 5-2 目標年(民國 125 年)全年觀光遊憩人次預估表

年度	新竹縣全年觀光遊憩人次 (人)	新竹縣偏好泡湯之觀光遊憩人次(人)	本計畫區泡湯之觀光遊憩人次(人)	本計畫區非泡湯之觀光遊憩人次(人)	本計畫區全年觀光遊憩人次 (人)
110(現況)	4,032,864	203,256	43,964	43,964	87,928
111	5,815,659	293,109	63,399	63,399	126,798
112	5,818,880	293,272	63,435	63,435	126,870
113	5,821,677	293,413	63,465	63,465	126,930
114	5,824,108	293,535	63,492	63,492	126,984
115	5,826,222	293,642	63,515	63,515	127,030
116	5,828,057	293,734	63,535	63,535	127,070
117	5,829,646	293,814	63,552	63,552	127,104
118	5,831,015	293,883	63,567	63,567	127,134
119	5,832,189	293,942	63,580	63,580	127,160
120	5,833,186	293,993	63,591	63,591	127,182
121	5,834,023	294,035	63,600	63,600	127,200
122	5,834,715	294,070	63,607	63,607	127,214
123	5,835,274	294,098	63,613	63,613	127,226
124	5,835,712	294,120	63,618	63,618	127,236
125	5,836,039	294,136	63,622	63,622	127,244

資料來源：1. 交通部觀光局。

2. 本計畫推估。

二、旅客住宿預測

本計畫區假日尖峰遊客量參酌交通部觀光局近 5 年(106 年~110 年)國人(臺灣)旅遊狀況調查」之假日旅遊比例 68.00%，以及行政院人事行政總處公布之近 5 年放假日數平均 116 天推估，本計畫區目標年(民國 125 年)假日尖峰遊客量為 746 人，並依據「新竹縣溫泉管理計畫」規劃清泉溫泉區旅客住宿比率為 60%，故推估本計畫區目標年(民國 125 年)假日尖峰住宿旅客數為 448 人，則本計畫區目標年(民國 125 年)假日尖峰住宿設施需求房間數為 224 間。

表 5-3 本計畫區目標年(民國 125 年)假日尖峰旅客住宿設施需求房間預估表

年度	本計畫區全年 觀光遊憩人次 (人)	本計畫區預估全 年假日遊客量 (人)	本計畫區預估假 日尖峰遊客量 (人)	本計畫區預估假 日尖峰住宿遊客 量(人)	本計畫區假日尖 峰住宿設施需求 房間數
125	127,244	86,526	746	448	224

註：1. 假設來臺旅客到訪新竹縣時間無分淡旺季。

2. 房間數以每房 2 人計算。

資料來源：本計畫推估。

第四節、土地使用分區檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定、本計畫區預測之計畫人口數 1,250 人及實際發展現況與需求等，分別對本計畫區土地使用分區進行發展預測與檢討。

一、住宅區

依本計畫現行計畫第一種住宅區面積 2.2963 公頃(容積率 200%)、第二種住宅區面積 0.7945 公頃(容積率 80%)，住宅供給總容積為 5.2282 公頃($=2.2963 \times 200\% + 0.7945 \times 80\%$)，以新竹縣國土計畫指導本計畫區每人享有樓地板面積 70 m^2 估算，現行計畫住宅區可容納人口為 747 人，而以本計畫區目標年計畫人口 1,250 人推估，則本計畫住宅區尚可增加面積為 1.7605~4.4013 公頃，未來可配合當地居民實際居住需求，予以檢討增劃設住宅區。

二、商業區

現行計畫無劃設商業區，本計畫區計畫人口為 1,250 人，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃之規定檢討，商業區之面積不得超過 0.5625 公頃；另依五峰鄉(農村集居中心)都市階層規定檢討，商業區總面積不得超過都市發展用地面積 8% 計算，商業區之面積不得超過 2.7245 公頃。

爰此，本計畫商業區可增劃設面積為 0.5625~2.7245 公頃，未來可配合觀光發展提供計畫區內休閒住宿與相關衍生之需求、機關協調會決議、以及附帶條件檢討予以增劃設商業區。

三、保護區

現行計畫劃設保護區面積合計 44.8754 公頃，除為保障五峰鄉當地原住民於自有原住民保留地上居住權益，配合公共設施保留地檢討、以及機關協調會決議予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

四、河川區

現行計畫劃設河川區面積合計 0.4511 公頃，依經濟部 96 年 11 月 16 日經授水字第 09620210150 號函認定為河川區（詳附件一），故本次檢討建議維持現行計畫。

五、宗教專用區

現行計畫劃設宗教專用區面積合計 0.1521 公頃，現況已完全開闢使用，本次檢討建議維持現行計畫。

六、溫泉露頭區

現行計畫劃設溫泉露頭區面積合計 0.0300 公頃，現況已完全開闢使用，故本次檢討建議維持現行計畫。

七、景觀區

現行計畫劃設景觀區面積合計 0.0500 公頃，現況已完全開闢使用，故本次檢討建議維持現行計畫。

八、原住民文化區

現行計畫劃設原住民文化區面積合計 0.8581 公頃，現況已完全開闢使用，故本次檢討建議維持現行計畫。

九、眺望區

現行計畫劃設眺望區面積合計 0.0611 公頃，係區內視野良好之地，雖未完全開闢使用，惟為配合觀光發展之需求，故本次檢討建議維持現行計畫。

十、旅館區

現行計畫劃設旅館區面積合計 0.1622 公頃，現況未完全開闢使用，惟為配合地區觀光發展之需求，故本次檢討建議維持現行計畫。

十一、溫泉井專用區

現行計畫劃設溫泉井專用區面積合計 0.1067 公頃，係為進行溫泉井施工使用，故本次檢討建議維持現行計畫。

第五節、公共設施用地需求檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定、本計畫區之預測之計畫人口數 1,250 人及實際發展現況與需求等，分別對本計畫區公共設施用地進行檢討。

一、機關用地

現行計畫劃設機關用地 2 處，計畫面積 0.7917 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，機關用地按實際需要檢討。爰此，本計畫配合機關協調會議決議、及實際發展現況予以檢討變更。

二、學校用地

(一)文小

現行計畫劃設文小用地 1 處，計畫面積 0.9123 公頃，現況部分供桃山國小使用。依教育部「國民中小學設備基準」檢討，依據五峰鄉民國 110 年國小學生數占五峰鄉人口比例 3.87%計算，本計畫區達到計畫人口衍生之國小學生數約 49 人。

現有桃山國小共計 6 個班，以教育部規定每班 29 人計，合計約可容納 174 人，而桃山國小現況學生數約 59 人，故目標年桃山國小仍可容納本計畫區未來衍生之學生數，建議維持現行計畫。

表 5-4 本計畫區國小學生數推估表

項目	五峰鄉人口數 (人)	五峰鄉學生數 (人)	占五峰鄉人口比例 (%)
110 年底國小學生數	4,473	173	3.87%
目標年計畫人口(人)	1,250		
本計畫區達計畫人口之國小 學生數(人)	49		

資料來源：教育部統計處國民中小學校概況統計(110 年)，本計畫整理。

(二)文中

現行計畫未劃設文中用地，依據五峰鄉民國 110 年底國中學生數占五峰鄉人口比例 1.34%計算，本計畫區達到計畫人口衍生之國中學生數約 17 人。現有五峰國中三個年級共計 4 個班，以教育部規定每班 30 人計，合計約可容納 120 人，而五峰國中現況學生數約 60 人，故目標年五峰國中仍可容納本計畫區未來衍生之學生數。

表 5-5 本計畫區國中學生數推估表

項目	五峰鄉人口數 (人)	五峰鄉學生數 (人)	占五峰鄉人口比例 (%)
110 年底國中學生數	4,473	60	1.34%
目標年計畫人口(人)	1,250		
本計畫區達計畫人口之國中 學生數(人)	17		

資料來源：教育部統計處國民中小學校概況統計(110 年)，本計畫整理。

三、公園用地、兒童遊樂場用地及綠地用地

(一)公園用地

現行計畫劃設公園用地 1 處，計畫面積 5.8885 公頃，現況僅部份開闢，依定期通盤檢討辦法規定，閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；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。現行計畫閭鄰單元公園用地符合上述規定之面積需求，並得免設置社區公園，故本次檢討建議維持現行計畫。

(二)兒童遊樂場用地

現行計畫劃設兒童遊樂場用地 2 處，計畫面積 0.2286 公頃，現況 1 處(兒二)部份開闢使用。依定期通盤檢討辦法規定，兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則，惟參照「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」及考量本計畫區外圍為空曠之山林，本計畫配合機關協調會議決議、及實際發展現況予以檢討變更。

(三)綠地用地

現行計畫劃設綠地用地計 2 處，計畫面積 0.0027 公頃，現況尚未開闢使用。依定期通盤檢討辦法規定，綠地用地按自然地形或其設置目的檢討，爰此，本計畫除配合機關協調會議決議、及實際發展現況予以檢討變更外，其餘建議維持現行計畫。

四、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 1 處，計畫面積 0.5313 公頃，現況已開闢使用，本計畫區停車場面積需求，因本計畫區並無劃設商業區，爰依定期通盤檢討辦法規定，依車輛預估數量予以檢討。

(一)現住戶停車需求

依據新竹間理站 110 年 12 月資料顯示，五峰鄉自用小客車數為 1,016 量，五峰鄉 110 年 12 月人口為 4,473 人，估算五峰鄉自用小客車持有率約為 227(輛/千人)。

本計畫區之預測之數計畫人口數 1,250 人，需提供 0.6180 公頃停車場用地供現住戶使用，計算式如下：

$$\text{住戶停車需求} = 1.250 \times 206(\text{輛/千人}) \times 30 \text{ m}^2 = 0.7725 \text{ 公頃。}$$

(二)旅客停車需求

依據交通部「中華民國 110 年臺灣旅遊狀況調查」摘要資料，假日遊憩人口比重約為 0.7，每年假日約為 115 天；本計畫區目標年每年遊憩人口為 127,244 人，估算本計畫區假日每日遊憩人口數約為 775 人。

參酌交通部運研所「北部地區非都市土地使用旅次發生之研究」遊憩區樣本運具承載率，估算本計畫需提供 0.2895 公頃停車場用地供旅客停車使用，詳如表 5-6。

表 5-6 本計畫區遊客停車需求分析表

運具	機車	小客車	遊覽車	大眾運輸	腳踏車	其他	合計
運具使用比(%)	8.0	71.9	9.7	7.6	1.0	1.8	-
平均承載率(人/車)	1.65	3.11	23.17	-	1	1	-
全日停車需求(輛)	38	179	4	-	-	-	-
停車周轉率(輛/日.席)	2	2	2	-	-	-	-
尖峰停車需求(輛)	19	90	2	-	-	-	-
單位停車格面積(m ²)	5	30	50	-	-	-	-
停車位需求面積(m ²)	95	2,700	100	-	-	-	2,895

資料來源：本計畫整理。

本計畫區總計住戶與旅客停車總需求為 1.0620 公頃，依規定不得小於車輛預估數 20%，爰此，本計畫區需劃設至少 0.2124 公頃停車場用地，經檢討現行計畫停車場用地面積尚符合需求，爰此，本計畫除配合機關協調會議決議、及附帶條件檢討予以檢討外，其餘建議維持現行計畫。

五、電信事業用地

現行計畫電信事業用地計畫面積 0.0592 公頃，現況尚未依附帶條件辦理，依定期通盤檢討辦法規定，已民營化之公用事業機構，其設施用地應配合實際需求，予以檢討變更，爰此，本計畫配合機關協調會議決議、及附帶條件檢討予以檢討變更。

六、大眾浴室用地

現行計畫劃設大眾浴室用地計 2 處，計畫面積 0.1714 公頃，現況 1 處(浴一)已開闢使用，依定期通盤檢討辦法規定，應考量實際需要設置，爰此，本計畫配合機關協調會議決議，建議維持現行計畫。

七、河道用地

現行計畫河道用地計畫面積 14.7577 公頃，現況已開闢使用，依定期通盤檢討辦法規定，按實際需要檢討，故本次檢討建議維持現行計畫。

八、河道用地兼作道路使用

現行計畫河道用地兼作道路使用計畫面積 0.0548 公頃，現況已開闢使用，依定期通盤檢討辦法規定，按實際需要檢討，故本次檢討建議維持現行計畫。

九、道路用地

現行計畫劃設道路用地計畫面積 4.9008 公頃。依定期通盤檢討辦法規定，道路用地按交通量、道路設計標準檢討，故本次檢討建議維持現行計畫。

十、人行步道用地

現行計畫人行步道用地計畫面積 0.0548 公頃，現況部分開闢使用，依定期通盤檢討辦法規定，按實際需要檢討，爰此，本計畫除配合機關協調會議決議、及實際發展現況予以檢討變更外，其餘建議維持現行計畫。

十一、五項開放空間公共設施

依「都市計畫法」第 45 條之規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十，本計畫區需求面積為 7.9383 公頃，現行計畫劃設 6.1198 公頃，經檢討現行計畫尚不足 1.8185 公頃，惟依內政部都委會 898 次會議決議，有關都市計畫定期通盤檢討實施辦

法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則第二點第一項，本計畫係依都市計畫法第 12 條，為風景特定區計畫，得不受都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項之限制。

表 5-7 現行計畫公共設施用地需求檢討分析表

項目		檢討標準	現行計畫 面積(公頃)	計畫人口 1,250 人		備註
				需求面積	供需檢核	
機關用地		依實際需要檢討之。	0.7917	-	-	
學校用地	文小	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生為 18 m ² 。	0.9123	0.0882	+0.8241	目標年推估 國小學生數 49 人
	文中	於鄰近之五峰國中就讀。	0.0000	-	-	目標年推估 國中學生數 17 人
公園用地	閭鄰公園	閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。	5.8885	0.5000	+5.3885	
	社區公園	人口一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	0.0000	-	-	
兒童遊樂場用地		兒童遊樂場：按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	0.2286	0.1000	+0.1286	
綠地用地		依實際需要檢討之。	0.0027	-	-	
停車場用地		不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	0.5313	0.2124	+0.3189	
電信事業用地		依實際需要檢討之。	0.0592	-	-	
大眾浴室用地		依實際需要檢討之。	0.1714	-	-	
河道用地		依實際需要檢討之。	14.7577	-	-	
河道用地兼作道路使用		依實際需要檢討之。	0.0548	-	-	
道路用地		依實際需要檢討之。	4.9008	-	-	
人行步道用地		依實際需要檢討之。	1.2465	-	-	
五項開放空間用地(公園、綠地、廣場、體育場、兒童遊樂場用地)		不得低於計畫區總面積 10%。	6.1198	7.9383	-1.8185	

資料來源：都市計畫定期通盤檢討實施辦法(106.4.18)、國民中小學設備基準(108.7.24)，本計畫整理。

第六節、附帶條件整體開發區檢討

經查第二次通盤檢討附帶條件規定應依附帶條件辦理開發之地區共計 1 案，目前尚未依附帶條件規定執行；而依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 40 條規定(略以)：「都市計畫通盤檢討時，應就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。…」。

爰考量本計畫區之休閒住宿及相關衍生之需求及為因應中華電信股份有限公司民營化後用地使用之合法性，建議可配合本計畫區實際發展需要及因應公共設施保留地檢討予以檢討變更。

表 5-8 清泉風景特定區計畫二通原編號變十四案附帶條件整體開發地區變更內容明細表(依內政部都委會第 678 次會議決議)

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
電信事業用地	電信事業用地 (0.0592)	住宅區(0.0414)、停車場用地(0.0178) 附帶條件： 1.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。 2.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。 3.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。	因應中華電信股份有限公司民營化後用地使用之合法性，及補公共設施之不足並解決用地取得之困難，故變更電信事業用地為停車場用地（停二）與住宅區，並附帶條件以回饋停車場用地（停二）方式整體開發。	

資料來源：變更清泉風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(97 年 9 月)及內政部都委會第 678 次會議紀錄，本計畫整理。

第七節、既成巷道存廢檢討

一、檢討依據

(一)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條：計畫道路以外之既成巷道應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。

(二)內政部民國 93 年 5 月 5 日內授營都字第 0930083957 號函示略以：

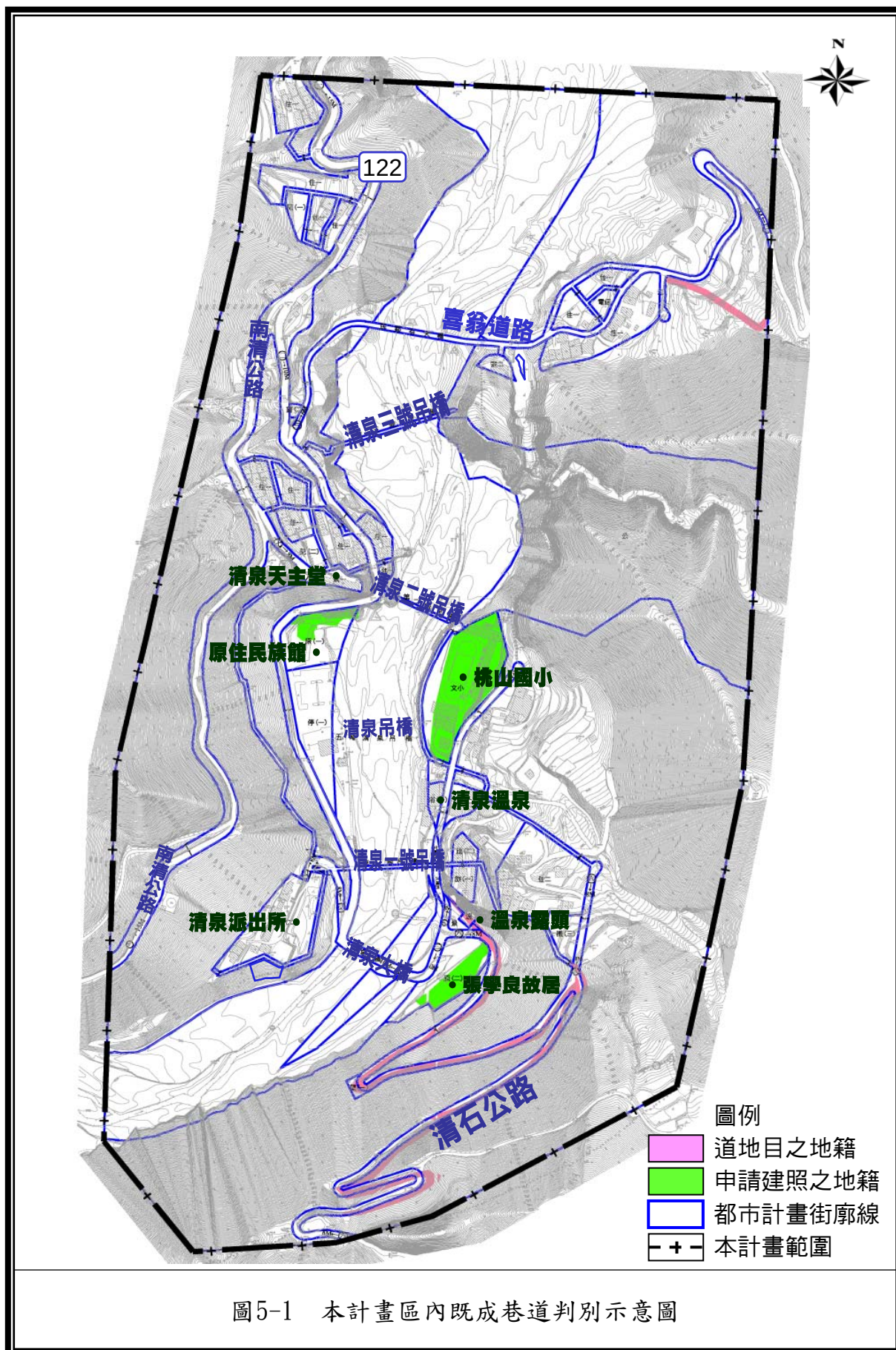
為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條規定，請各直轄市、縣(市)政府轉知所屬，應請於各都市計畫通盤檢討計畫書適當之章節，妥予載明既成巷道之檢討是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第 400、513 號解釋文，並符憲法保障財產權之意旨。

(三)新竹縣建築管理自治條例所稱現有巷道，依下列各款情形認定之：

1. 供公眾通行，具有公用地役關係之巷道。
2. 私設通路經土地所有權人出具供公眾通行同意書。
3. 捐獻土地為道路使用，經依法完成土地移轉登記手續者。
4. 本法中華民國七十三年十一月七日修正公布前，曾指定建築線之現有巷道，經主管建築機關認定無礙公共安全、公共衛生、公共交通及市容觀瞻者。

二、既成巷道現況

經查計畫區內土地登記地目為道之地籍共有 2 處，分別為計畫區東北側喜翁道路東端土地、以及計畫區南側清石公路，惟前者現況為山坡地無通行事實存在，後者業劃設為計畫道路；另計畫區內申請建照者共有 3 處，分別為原住民族館、桃山國小、以及張學良故居，皆以計畫道路指定建築線，爰計畫區內並無既成巷道，詳下圖所示。



第六章 發展課題與對策及計畫構想

第一節、發展課題與對策

課題一：計畫區目標年(民國 125 年)旅客住宿供給不足。

說明：

1. 本計畫區內雖有劃設旅館區(面積 1,622 m²)，惟過去因旅館區位於特定水土保持區範圍(行政院農業委員會 110 年 1 月 19 日農水保字第 1090735170 號函公告廢止劃定)內，現況作為民宅、餐飲服務之使用，並無住宿設施。爰本計畫區內僅兒(二)用地西側之清泉山莊約可提供遊客住宿房間 8 間(詳見本計畫書第四章第三節說明)。
2. 推估本計畫區目標年(民國 125 年)假日尖峰住宿設施需求房間數為 224 間(詳見本計畫書第五章第三節說明)，經檢覈現行計畫除兒(二)用地西側之清泉山莊提供遊客住宿房間 8 間外，旅館區過去受限於特定水土保持區(行政院農業委員會 110 年 1 月 19 日農水保字第 1090735170 號函公告廢止劃定)無法建築，未來初步推算得提供 36~42 間房間數，爰本計畫區目標年(民國 125 年)尚需旅客住宿之房間數為 180~174 間。

對策：

1. 經檢視計畫區內活動機能、土地使用情形與交通動線等，建議調整機二用地為商業區，以提供適當的旅客住宿設施並附帶條件規定依「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」變更回饋 35%公共設施用地，惟考量整體規劃使用，並得以代金抵充之。
2. 為發展觀光旅遊，本計畫區有其必要新增旅客住宿設施，爰推估調整機二用地為商業區，可提供房間數 164 至 193 間。

表 6-1 本計畫區旅館區及機二用地(附)變更商業區(附)之房間數推估表

項目	面積 (m ²)	容積率	總樓地板 面積 (m ²)	住宿空間樓 地板面積 (m ²)	樂觀情境下 估計房間數 (間)	保守情境下 估計房間數 (間)
旅館區	1,622	220%	3,568	1,070	42	36
機二用地變更商業區(附)	6,445	250%	16,113	4,834	193	164
合計					235	200

註 1：依據交通部觀光局「觀光旅館及建築設備標準」，一般觀光旅館雙人套房最小設置面積為 25 m²。

註 2：假設商業區住宿設施占 30%、其他設施(餐飲服務、公共及泡湯等)占 70%。

註 3：保守情境下假設總樓地板面積的 15%受限於地形無法完全開發。

資料來源：本計畫推估。

課題二：因應觀光資源之永續發展，檢討計畫區內土地使用規劃。

說明：本計畫區內清泉天主堂(宗(專)一)西北側之清泉山莊，其係由清泉天主堂丁神父為紀念作家三毛與提供旅客住宿所興建，業於民國 80 年完工。惟土地使用分區為兒(二)用地，主要現況為清泉山莊、籃球場等休憩使用，與其使用性質不符。

對 策：

1. 兒(二)用地現況為清泉山莊、籃球場等休憩使用符合地方觀光休閒發展需求，有繼續維持之必要，故為提供計畫區內休閒住宿、休憩設施及相關衍生之需求，建議兒(二)用地除私有土地外調整為廣場用地外，其餘變更為休閒遊憩專用區。
2. 惟考量面積規模較小，建議除依「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理回饋外，得依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」以代金抵充繳入「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶」，以作為當地公共建設開發建築費用。

課題三：計畫範圍部分土地原涉及特定水土保持地區，影響本計畫區觀光發展。

說 明：

本計畫區部分土地位於竹-11 土石流特定水土保持區範圍內，依水土保持法第 19 條第 2 項規定，經劃定為特定水土保持區之各類地區，區內禁止任何開發行為，導致本計畫區內旅館區等新的開發利用多所限制，受到管制事項包括：

1. 特定水土保持區內之公、私有土地之水土保持義務人（即經營人、使用人或所有人），應配合該特定水土保持區長期水土保持計畫，實施水土保持之處理與維護。
2. 依水土保持法第十九條第二項規定，經劃定為特定水土保持區之各類土地，區內禁止任何開發行為，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。
3. 行政院農業委員會業於 110 年 1 月 19 日以農水保字第 1090735170 號函公告廢止本計畫區內之竹-11 土石流特定水土保持區(詳附件二)。

對 策：自公告劃定為特定水保區後，範圍內土地使用分區開發利用受到諸多限制，尤其旅館區及大眾浴池區皆位於範圍內，影響本計畫區的觀光發展，惟依

行政院農業委員會農水保字第 1090735170 號函，本計畫區內原特定水土保持區已廢止，故計畫區內受其影響之土地使用分區或用地應可檢討為適當使用分區或用地。

課題四：考量計畫區既有環境限制，研議交通改善策略。

說 明：

交通設施為地方發展之命脈，本計畫區在受既有環境限制下，現況僅以縣道 122 線南清公路為主要聯外道路，未來應在此交通設施基礎上，透過相關交通策略之執行發展，以確立本計畫區之永續發展。

對 策：

1. 山區道路在區域永續與觀光發展的目標下，其道路建設思維應有別於平原區，以環境與地景保育為優先，並積極落實「防災重於救災、離災更重於防災」政策，配合土地使用計畫，道路設施以提供當地居民或觀光發展基本交通需求為主，除防災或重劃考量、或行政院專案核准外，避免大規模新闢道路，以提升既有道路安全性為主要目標，包括公路系統之幾何設計、護欄等防護設施之維護、特殊路段之管制，整體而言更應配合遊覽車之稽核管理皆應建立完整機制妥善管理，確保運輸安全品質。
2. 鑒於既有道路容量有限且增建難度高，為減緩車輛使用之持續增長對於道路設施所衍生之壓力，長期應戮力提升公共運輸之運力與便利性，藉以逐步替代私運具，確保山城永續發展之綠色運輸模式。

課題五：公共設施用地尚有多處未取得、未開闢使用，為維護私有地主之權益及考量實際需求，應於本次通盤檢討研議處理方案。

說 明：

1. 本計畫區內除電信事業用地屬附帶條件整體開發地區外，塊狀公共設施用地目前尚有機三用地、兒一用地、浴二用地及綠地用地未取得未開闢；機二用地、文小用地及兒二用地屬部分取得部分開闢之公共設施用地，後續除以一般徵收方式辦理外，仍應適度檢討其他可行之用地取得策略。
2. 本計畫區內部分公共設施用地已納入刻正辦理之「變更清泉風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」中，與本案變更內容恐有競合關係。

對 策：

1. 全面檢討公共設施保留地之必要性，針對無保留必要或可縮小面積的公共設施用地，依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」之相關規定或併入整體開發區辦理。
2. 對於檢討後仍有保留必要之公共設施用地，應逐年編列預算予以取得，以加速取得公共設施保留地，避免影響私有地主之權益。
3. 另有關本計畫區公共設施用地檢討變更內容，後續應配合「變更清泉風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」都市計畫委員會決議進行滾動式檢討。

課題六：本計畫區內公園、廣場、綠地及兒童遊樂場用地等五項公共設施用地面積之相關調整策略。

說明：依「都市計畫法」第 45 條之規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%；另依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條之規定，通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。

對 策：

1. 依都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則第七點未徵收之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地，如風景特定區計畫外圍已有空曠之山林或農地者，應核實檢討其現況人口集居情形及使用需求，予以檢討變更，爰有關本計畫區內五項公共設施用地應依上開原則核實檢討變更。
2. 本次通盤檢討前劃設之五項公共設施面積為 6.1198 公頃，需求面積為 7.9383 公頃，檢討後劃設面積為 6.1665 公頃，檢討後雖仍不足，但未低於通盤檢討前計畫劃設之面積，且本計畫屬風景特定區外圍已有空曠之山林，尚符合都市計畫法相關規定。

課題七：第二次通盤檢討規定應以附帶條件方式開發之原編號變十四案電信事業用地變更為住宅區及停車場案，重新檢討其執行策略之可行性。

說明：

1. 依內政部都市計畫委員會 97 年 3 月 18 日第 678 次會議決議，原編號變十四案電信事業用地變更為住宅區及停車場案附帶條件規定，應於本計

畫第二次通盤檢討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，惟經查土地所有權人尚未依上述附帶條件規定與縣政府簽定協議書，依都市計畫定期通盤檢討辦法之規定，應重新考量其可行性予以調整附帶條件之規定、變更為適當分區或恢復為原分區。

2. 其次，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 40 條略以，通盤檢討時應就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件作必要之檢討變更。前項整體開發地區經檢討後，維持原計畫尚未辦理開發之面積逾該整體開發地區面積百分之五十者，不得再新增整體開發地區。

對 策：考量本計畫區之住宿需求及為因應中華電信股份有限公司民營化後用地使用之合法性，建議可依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」，納入本次通盤檢討予以變更。

課題八：為保障計畫區內原有住民之居住權益，檢討部分保護區供居住使用。

說 明：查計畫區內多數住民於都市計畫發布實施以前，已居住於此，為保障原有住民族基本生存權利，且考量原住民濃厚獨特生活特性，及維護清泉風景特定區自然環境與資源，建議可適當檢討部分保護區供居住使用。

對 策：為保障原有住民族基本生存權利，於計畫區內既有建物、或平均坡度較緩之保護區，檢討為可供居住使用之土地。

第二節、發展願景

一、整體發展定位

(一)人文遊憩魅力

清泉風景特定區位於五峰鄉桃山村，境內群山環繞、溫泉流水，風景秀麗、人文薈萃，孕育了清泉獨有的魅力。

1. 清泉溫泉

清泉為原住民部落，日據時代即以溫泉聞名，舊名井上溫泉，當年只有隘勇線的日警才能享用，曾以「清泉試浴」之美名列為新竹八景之一。

2. 原住民文化

桃山村居民以泰雅族原住民族群為主，清泉地區為桃山村境內最大的泰雅族聚落。黥面文化為泰雅族重要文化特質、麻紡織工藝為其最重要的手工藝、祖靈祭(豐收祭)及狩獵則為重要的原住民活動。另外，成軍超過 20 餘年的桃山國小合唱團，以天籟美聲聞名，發行過音樂專輯，收錄桃山部落童謠、泰雅民謠、泰雅古調、泰雅聖詩等動聽歌曲，並曾榮獲第 18 屆金曲獎「最佳跨界音樂專輯獎」以及第 24 屆金曲獎「傳統歌樂專輯獎」。

3. 張學良故居

張學良對中國近代發展深具關鍵，在北伐、對日抗戰等歷史，都影響著中國前進的方向。自西安事變後張學良與趙一荻女士在 1946-1959 年間(13 年)被幽禁在清泉，原故居位於清泉大橋北側，遭颱風侵襲而毀壞，因受限於土石流敏感區暫時無法原地重建，目前原址設置為遺址公園，新竹縣政府與鄉公所另於其曾經居住的原址，闢建一座「張學良將軍故居遺址」的紀念公園。

4. 三毛夢屋

三毛曾於 1983 年至 1986 年期間，為尋找寫作靈感及協助清泉天主教的丁松青神父翻譯著作，因遇見景致宜人的清泉，就像找到了她夢中之家般喜愛，在此居住下來，租住於清泉 1 號吊橋上方 50 公尺之紅磚屋，三毛並將此做紅磚屋命名為“夢屋”。

5. 清泉天主堂與清泉山莊

清泉天主堂位於半山腰，居高臨下，猶如懷抱著五峰大地。這座獨特的教堂是村落的藝術、精神及文化的中心，由丁松青神父主持，教堂內色彩瑰麗的彩繪鑲嵌玻璃，與隨處可見的壁畫及木雕，甚至教堂外籃球場邊坡的大型馬賽克牆，都是出自於神父之手，把聖經故事與原住民傳說巧妙地融合。

神父在清泉天主堂籃球場上方，建造一棟給旅人歇腳的山莊，原名「三毛夢屋二號」的山莊，於民國 80 年完工，正式取名叫「清泉山莊」。

(二)發展定位與願景

清泉風景特定區擁有天賦的自然山川、溫泉資源，四周山巒環抱，溪流湍急而清澈，溫泉療癒身心靈，原住民傳統文化、張學良故居、三毛夢屋與清泉天主堂人文薈萃，在山林生態、天然溫泉、原林文化與歷史人文交織下，增添計畫區自然、文化、休閒旅遊之魅力。

本計畫依循新竹縣國土計畫、新竹縣溫泉區管理計畫及相關計畫之指導，運用本次通盤檢討的契機，以當地自然景緻、人文風情為基礎，引入空間規劃的新思維，以「悠遊清泉・魅力觀光」為發展定位，營造清泉獨有之人文特色、湯泉環境，在兼顧生態環境維護與振興觀光魅力發展下，提供完整的生活機能與令人嚮往之悠閒觀光據點。



圖 6-1 整體發展定位願景示意圖

二、整體發展構想及策略

就計畫區之發展目標而言，將延續前述之發展定位，從而藉由空間架構的指認來達成「既有部落生活文化與觀光遊憩發展相互融合」之山城風貌意象效果；使部落生活文化的深化與延展得以成為觀光遊憩發展的核心特質之一。

(一)山城空間活動架構—生活場域與觀光休閒場域之整合

善用既有便利且多樣的吊橋，將河道塑造為空間的景觀核心(而非空間阻隔元素)，並進一步透過部落生活場域區、觀光休憩發展區、文化、景觀意象核心區等空間特性的整合來建構具支援關係的空間序列(部落生活意象→部落文化/溫泉旅宿商業意象→溫泉觀光遊憩意象)。

1. 部落生活場域區

以計畫區北側之住宅區為主，其核心目標在於建構具原住民風貌意象之景觀氛圍，從而形塑計畫區重要之門戶自明性。

2. 觀光休憩發展區

包含計畫區南側的旅館區、原住民文化區、大眾浴池用地、景觀區、溫泉露頭區、停車場等，並以清泉大橋與第一號吊橋為連結動線，以建構兼具溫泉體驗與歷史意涵(張學良故居)的觀光休憩區。

3. 文化、景觀意象核心區

本區包含住宅區(清泉天主堂(宗一)鄰近地區)、公園、文小(桃山國小)等，並以第二號吊橋、第三號吊橋相互連結。

住宅區為計畫區內具規模之聚落，且既有之商業活動再配合清泉山莊(youth hostel)、清泉天主堂等旅宿主題機能與宗教、文化核心之發展潛力，可整合其北側之節點眺望區，從而塑造兼具觀景與文化景觀之溫泉街。

依水而建桃山國小具原住民特色之建築(泰雅文化館)、彩繪(泰雅圖騰)所呈現出的空間氛圍使計畫區場所感不言可喻；藉由空間的串連來進一步強化其文化意涵。

故透過本區空間的連結，將塑造出兼具商業服務、部落文化意象的核心區，並在空間的序列上，成為調和「部落生活場域」與「觀光休憩發展」的緩衝空間。

(二)親山親水系統架構—地景景觀風貌之呈現

藉由親山系統步道與重要空間節點的連結，以及親山親水系統系統

步道的完整串連，從而建構完整之步道系統，除可成為具吸引力之觀光設施外，亦可有效回應「人本交通」之生態城市發展目標。

1. 親山系統

可分為東西兩側：東側主要以桃山步道為基礎，由北向南連結計畫區之公園、桃山國小、浴(二)、旅館區、景觀區等；西側則以環山步道為基礎，串連溫泉旅宿商業機能與清泉天主堂、景觀溫泉街；此外，兩系統並以第一號吊橋連結。

2. 親水系統

親水系統步道作為整體親山親水系統內之關鍵串連功能，以既有之吊橋為空間核心元素，連結河岸兩側之水岸步道，並進一步整合親山系統而形成完整的連續步道空間。

(三)動線架構—街道景觀自明性之呈現

藉由計畫區內主軸動線、聯外動線(縣 122)的指認，將可達成幾項重要功能：首先是得以有效地建構具地區特色之街道景觀；其次則是以主軸動線為基礎，配合道路兩側設施空間的佈設，來建構完整的人行與自行車系統，以有效回應綠色運輸之發展。

三、生態城市發展策略

(一)自然及景觀資源之管理維護策略

透過大型公園以及河川區、河道用地等的佈設來回應自然及景觀資源的維護，並配合步道系統的佈設來提升可及性。此外，利用公園沿河道用地的整合佈設，亦可同時回應「水與綠網絡發展」之發展目標。

(二)空間紋理及具有紀念性應予保存建築之風貌發展策略

計畫區內之空間紋理與紀念性建築物包含步道系統、溫泉露頭、清泉天主堂、張學良故居等，皆透過人行步道用地、溫泉露頭區、宗教專用區、原住民文化區等來加以保存，並藉由親山親水系統步道的串連，使其成為計畫區觀光系統的一環。

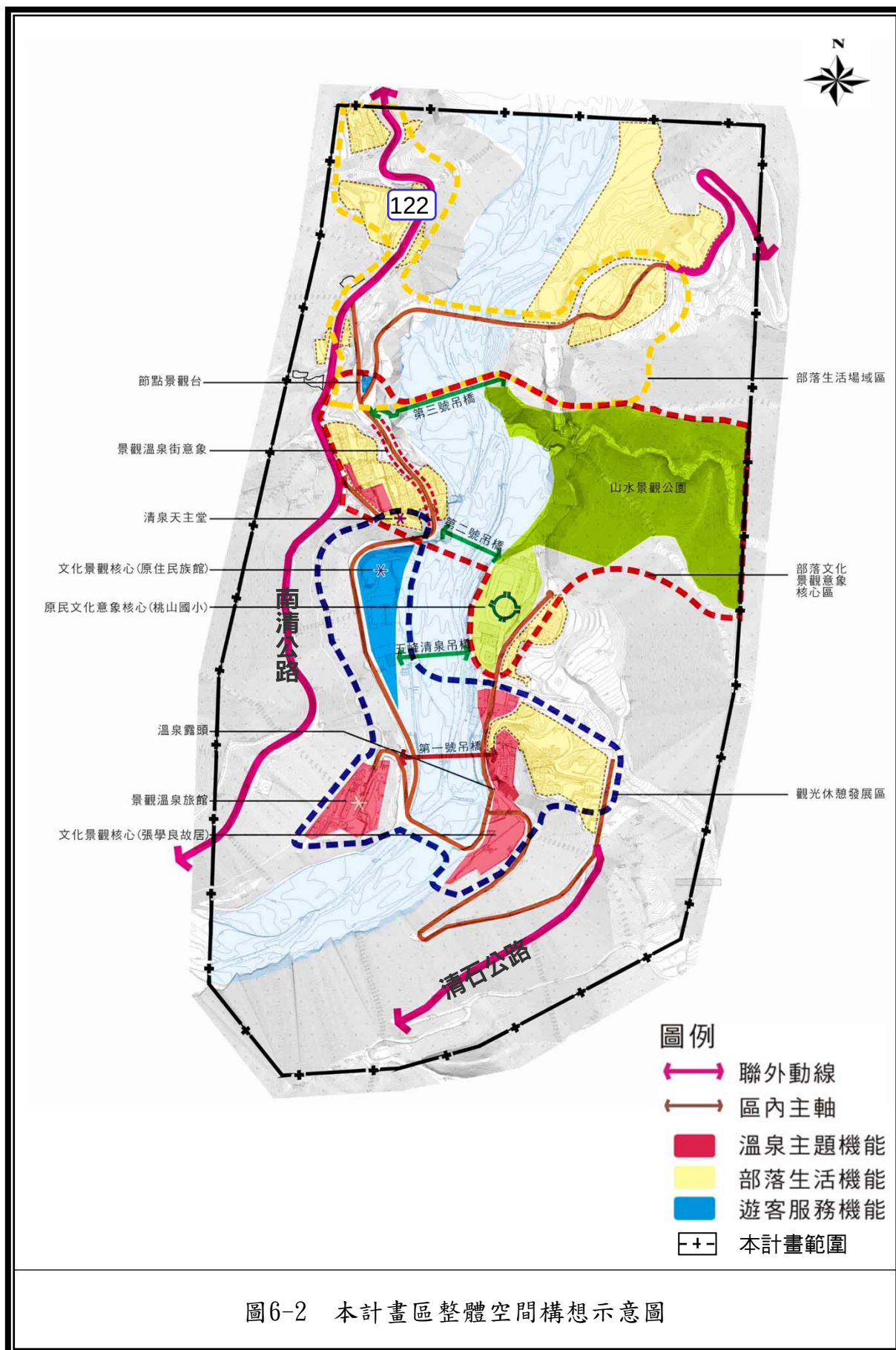
(三)水資源之再利用土地使用發展策略

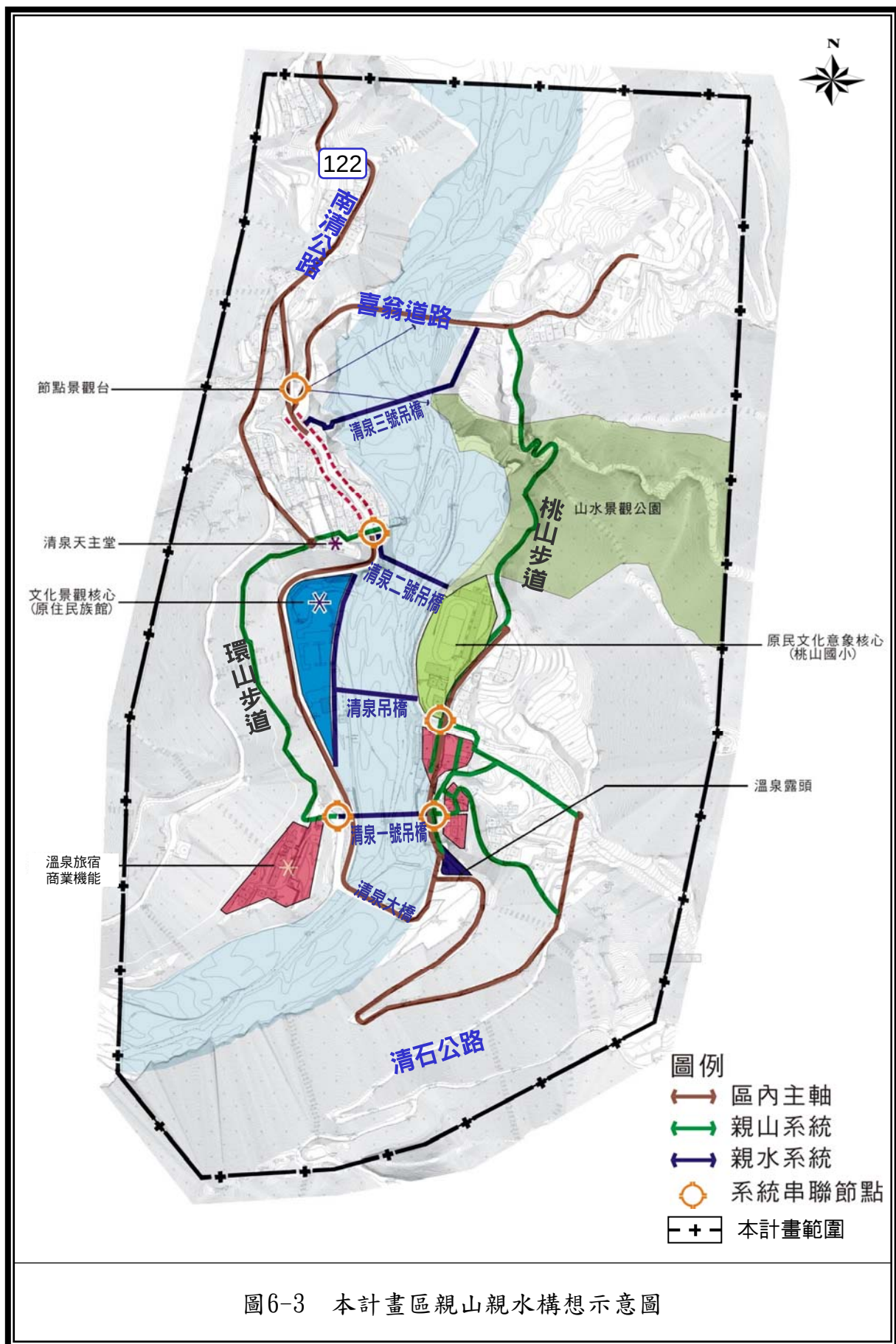
未來訂定雨水貯留(再利用)、涵養水分避免地表逕流擴大等之相關管制策略，規定計畫區內之旅館區、公共設施等應配合辦理，以有效地回應水資源再利用與防災之生態發展課題。

四、綠色運輸系統

本計畫區位處山區，交通系統之建構以有效服務計畫區內部通行與聯外交通為主，綠色運輸系統便成為輔助計畫區對內與對外聯絡之交通支柱。對計畫區內部聯繫而言，人行步道系統為供居民往來聯絡與觀光遊憩使用之重要系統，透過完整整體人行步道網絡之串連以聯繫區內各設施與分區，以形成完整遊憩動線網絡為目標。

公路客運則為計畫區對外部聯繫主要仰賴之綠色運具，惟現況公路客運使用之可及性與便利性仍有待提升，未來仍應以持續提升客運路線服務之便利性與發車班次為目標，以提升計畫區聯外大眾運輸之服務品質與可靠性。





第七章 變更計畫

第一節、檢討變更原則

一、計畫年期及計畫人口

配合全國國土計畫(內政部民國 107 年 4 月 30 日台內營字第 1070807769 號函公告實施)之計畫年期，予以調整為民國 125 年。計畫人口部分，參據新竹縣國土計畫人口預測及指派結果，計畫人口調整為 1,250 人。

二、土地使用分區變更原則

考量本計畫於前次通盤檢討(第二次通盤檢討)時，針對計畫區內受自然環境及環境敏感地區限制之土地使用分區，以開發減量原則降低其開發使用強度，本次通盤檢討除因應本計畫區實際發展需求、發展現況及機關協調會議決議予以變更外，另基於原住民族基本法精神，為保障五峰鄉當地住民於自有土地上居住權益，檢討部分保護區為第三種住宅區附帶條件地區，增列區內原住民保留地有條件允許興建自住住宅。

三、公共設施用地變更原則

(一)機關用地

配合實際發展需求、機關協調會決議及因應地方觀光休閒發展需求予以變更。

(二)學校用地

配合實際發展需求及機關協調會決議予以變更。

(三)兒童遊樂場用地

配合實際發展需求、機關協調會決議及因應地方觀光休閒發展需求予以變更。

(四)廣場用地

配合機關協調會決議及因應地方觀光休閒發展需求予以變更。

(五)電信事業用地

配合實際發展需求及附帶條件檢討予以變更。

(六)大眾浴池用地

配合實際發展需求、公共設施保留地解編及因應地方觀光休閒發展需求予以變更。

(七)人行步道用地

配合實際發展需求、機關協調會決議及因應地方觀光休閒發展需求予以變更。

四、其他事項檢討變更原則

配合前開土地使用分區及公共設施用地變更原則、機關協調會決議及因應地方觀光休閒發展需求，配合檢討土地使用分區管制要點。

第二節、變更內容

本次通盤檢討依據土地使用分區及公共設施用地檢討、各單位意見、發展現況及計畫構想彙整檢討後，變更計畫內容及位置，詳表 7-1、7-2、及圖 7-1~7-7 所示。

表 7-1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	計畫目標年期	民國 100 年	民國 125 年	配合全國國土計畫(內政部民國 107 年 4 月 30 日台內營字第 1070807769 號函公告實施)之計畫年期，予以調整為民國 125 年。	
2	計畫人口調整	計畫人口 1,500 人	計畫人口 1,250 人	計畫人口部分，參據新竹縣國土計畫人口預測及指派結果，計畫人口調整為 1,250 人。	
3	機二用地及其周邊人行步道	機關用地(機二)(0.6522)	商業區(0.6445) 附帶條件 1： 1. 依「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理，機關用地變更為商業區之負擔公共設施比例至少為 35%，並得以代金抵充之。前開代金規定如下： (1)代金規定：基地面積×37%×繳交當期土地市價。 (2)回饋時機：取得使用執照前完成回饋。 2. 土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，如無法於本次通盤檢討核定之日起 3 年內完成捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫。	1. 為提供計畫區內休閒住宿及相關衍生之需求，促進土地有效利用及地方發展，變更為商業區。 2. 為維護土地所有權人權益及考量區位條件，機二用地範圍內私有地(桃山段 513-2、514-1 地號)土地，與周邊人行步道用地併鄰近分區變更為保護區。 3. 本案由機關用地變更為保護區部分，因其係變更為非都市發展用地，且非屬「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」(表一)之可建築用地，建議免予回饋。	
			保護區(0.0077)		
		人行步道用地(0.0180)	保護區(0.0180)	1. 為維護土地所有權人權益及考量區位條件，建議變更桃山段 513-3、514-3 及 514-4 地號土地為保護區。 2. 本案由人行步道用地變更為保護區部分，因其係變更為非都市發展用地且非屬「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」(表一)之可建築用地，建議免予回饋。	
4	機三用地	機關用地(機三)	第二種住宅區(0.1395)	1. 機三用地原為本計畫區第一次通盤檢	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
		(0.1395)		討變 7 案，將部分原乙種旅館區變更為住宅區及機關用地。 2. 故考量該機三用地原為乙種旅館區，且其鄰近分區為第二種住宅區，建議依第一次通盤檢討變 7 案住宅區之原則及規範，建蔽率及容積率比照第二種住宅區之規定，故變更為第二種住宅區免予回饋。	
5	保護區	保護區 (4.0028)	第三種住宅區(4.1565) 附帶條件 2： 1. 申請人須為設籍於五峰鄉。 2. 申請範圍內有下列情形之一者，不得開發建築： (1)位於河川區域、區域排水設施範圍內。 (2)未臨接計畫道路、現有巷道；但可取得基地與計畫道路或現有巷道間土地所有權人同意進出證明者，或該進出道路屬鄉公所開闢或管養且路寬足供消防車通行者，不在此限) 3. 申請基地其建蔽率不得大於 10%，建築物高度不得超過二層樓且簷高不得超過七公尺，建築物最大基層面積不得超過 330 平方公尺、總樓地板面積不得超過 495 平方公尺，原始地形平均坡度超過 30%之土地，不得建築使用，並不得計入法定空地。 4. 申請自住住宅新建之基地座落於經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區(活動斷層、山崩地滑、地質遺跡)、高山崩潛感地區，或其他主管機關公告有影響開發建築安全之地區，須經建築師、土木及大地工程相關專業技師詳	1. 為保障五峰鄉原有住民族基本居住權利，考量計畫區內保護區既有建物分布，爰本次基於維護土地所有權人權益，及改善居住環境與安全，檢討變更為第三種住宅區。 2. 兒一用地係考量本風景特定區計畫已有空曠之山林，且其區位條件無開闢之需要，故為解決公共設施保留地長年未徵收之問題，故考量實際需求予以檢討變更為第三種住宅區。 3. 電信事業用地則係依本案第二次通盤檢討經內政部都市計畫委員會 97 年 3 月 18 日第 678 次會議審決之電信事業用地附帶條件規定略以，「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。…」，經查 97 年 9 月發布實施本案第二次通盤檢討至今仍未完成停車場用地興闢，故考量實際需求予以檢討變更為第三種住宅區。	
	兒一用地	兒童遊樂場用地 (兒一) (0.0945)			
	電信事業用地	電信事業用地(0.0592)			

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
			細勘測地形、地質判斷無安全顧慮後，並經主管機關依地質法等相關規定審查通過。 5. 依本規定申請之自住住宅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。		
6	兒二用地及周邊人行步道	兒童遊樂場用地 (兒二) (0.1341)	休閒遊憩專用區(0.1334) 附帶條件 3： 1. 依「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理，兒童遊樂場用地變更為休閒遊憩專用區之負擔公共設施比例至少為 25%，並得以代金抵充之。前開代金規定如下： (1)代金規定：基地面積×25%×繳交當期土地市價。 (2)回饋時機：取得使用執照前完成回饋。 2. 土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，如無法於本次通盤檢討核定之日起 3 年內完成捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫。	1. 考量兒二用地主要現況為清泉山莊、籃球場等休憩使用，前開現況使用符合本風景特定區計畫之定位，有繼續維持之必要，故為提供計畫區內休閒住宿、休憩設施及相關衍生之需求，變更為休閒遊憩專用區(附帶條件)。 2. 休閒遊憩專用區容許使用如下： (1)依行政院主計總處所公布之「行業統計分類」之住宿及餐飲業（大類）、零售業（中類）、旅行及相關服務業（中類）、運動服務業（小類）。 (2)依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」指稱之休閒運動設施。 (3)依「民宿管理辦法」所指稱之民宿。 (4)其他經政府主管機關核准之休閒遊憩設施之使用。 3. 另考量兒二用地周邊為地方信仰中心（清泉天主堂），為地方重要文化、休閒據點，兒二用地範圍內私有地(桃山段 547-32 地號)、公有地(桃山段 553-27 地號)土地及周邊人行步道用地變更為廣場用地，以利周邊地區整體規劃。	
			廣場用地(廣一)(0.0007)		
		人行步道用地 (0.2746)	廣場用地(廣一)(0.2746)		
7	停一用地	停車場用地 (0.1956)	原住民文化區(原一) (0.1956) 附帶條件 4： 1. 依「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理，停車場用地變更原住民文化區之負擔公共設施比例至少為 25%，並得以代金抵充之。	為推動清泉觀光事業、保留在地歷史文化與發展原住民文化，部分停車場用地併鄰近分區變更為原住民文化區，以供觀光發展使用。	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
			前開代金規定如下： (1)代金規定：基地面積×25%×繳交當期土地市價。 (2)回饋時機：取得使用執照前完成回饋。 2. 土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，如無法於本次通盤檢討核定之日起3年內完成捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫。		
8	浴二用地	大眾浴池用地(浴二)(0.1115)	第二種旅館區(0.1115)	1. 考量浴二用地現況係以服務遊客提供簡易餐飲使用為主，且土地未取得，相關單位亦表示無使用需求，爰予以檢討變更。 2. 大眾浴池用地係於擬定本計畫區時，為發展觀光遊憩及保護自然景觀劃設，其係供公共造產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50%，容積率不得大於150%。 3. 參酌新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則，以調降容積方式變更旅館區，且因其原屬特定水土保持區範圍(行政院農業委員會110年1月19日農水保字第1090735170號函公告廢止)，變更後之旅館區容積率建議不大於鄰近使用性質相同之容積率，其計算方式如下： 依回饋原則計算之容積率為 $250 \times (1-25\%) = 187.5\%$，考量其周邊大眾浴池用地容積率為150%，故第二種旅館區容積率不得大於150%。	
9	增修土地使用分區管制要點	詳表 7-3。			

註：表內面積應依都市計畫核定圖實地分割測量面積為準。

表 7-2 本次通盤檢討變更面積增減統計表

項目			變 1	變 2	變 3	變 4	變 5	變 6	變 7	變 8	變 9	合計
土地 使用 分區	住 宅 區	住一	計畫 年期 修正 為 民國 125 年	計畫 人口 調整							增 修 土 地 使 用 分 區 管 制 要 點	-
		住二				+0.1395						+0.1395
		住三(附帶條件)					+4.1565					+4.1565
	商業區(附帶條件)				+0.6445							+0.6445
	保護區				+0.0257		-4.0028					-3.9771
	河川區											-
	宗教專用區											-
	溫泉露頭區											-
	景觀區											-
	原住民文化區											-
	原住民文化區(附帶條件)								+0.1956			+0.1956
	眺望區											-
	旅館區											-
	第二種旅館區									+0.1115		+0.1115
	溫泉井專用區											
	休閒遊憩專用區 (附帶條件)							+0.1334				+0.1334
	小計				+0.6702	+0.1395	+0.1537	+0.1334	+0.1956			1.4039
公 共 設 施 用 地	機關用地		-0.6522	-0.1395						-0.7917		
	學校用地									-		
	公園用地									-		
	兒童遊樂場用地				-0.0945	-0.1341				-0.2286		
	綠地用地									-		
	停車場用地						-0.1956			-0.1956		
	廣場用地					+0.2753				+0.2753		
	電信事業用地				-0.0592					-0.0592		
	大眾浴室用地							-0.1115		-0.1115		
	河道用地									-		
	河道用地兼作道路 使用									-		
	道路用地									-		
	人行步道用地		-0.0180			-0.2746				-0.2926		
	小計		-0.6702	-0.1395	-0.1537	-0.1334	-0.1956		-1.4039			
總計					+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000		+0.0000	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

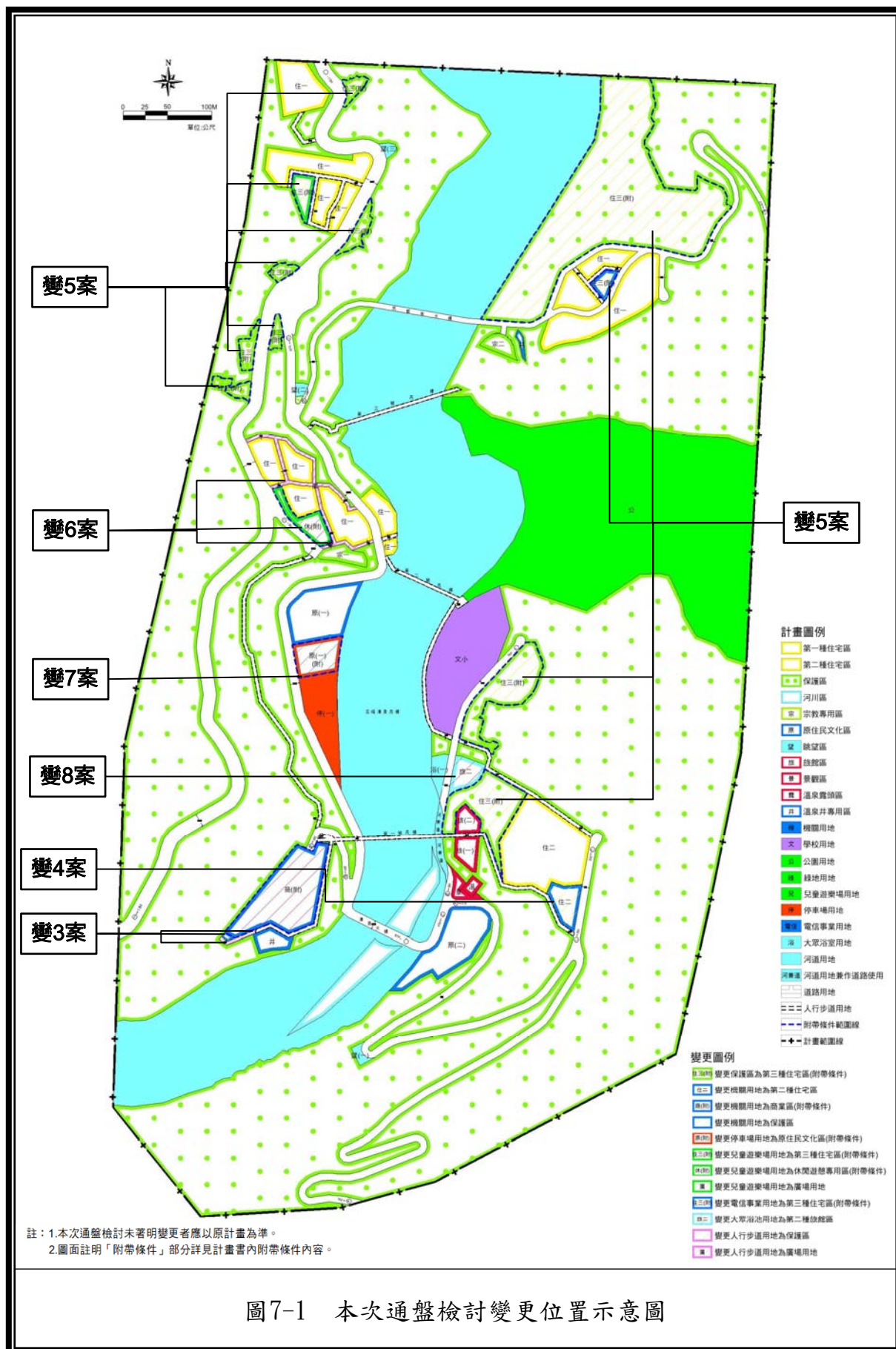
表 7-3 土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	修訂理由
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三十五條之規定訂定。	同原條文
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。 第三種住宅區：其建蔽率不得大於10%，建築物高度不得超過二層樓且簷高不得超過七公尺，建築物最大基層面積不得超過 330 平方公尺、總樓地板面積不得超過 495 平方公尺，原始地形平均坡度超過 30%之土地，不得建築使用，並不得計入法定空地。	配合第三種住宅區劃設修訂。
-	三、商業區： (一)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)商業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。	配合商業區劃設增訂建蔽率及容積率規定
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、旅館區： (一)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。 (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)第二種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一百五十。	配合第二種旅館區劃設增訂建蔽率、容積率及容許使用規定

原條文	修訂後條文	修訂理由
-	五、休閒遊憩專用區：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。容許使用如下： (一)依行政院主計總處所公布之「行業標準分類」之住宿及餐飲業（大類）、零售業（中類）、旅行及相關代訂服務業（中類）、運動服務業（小類）。 (二)依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」指稱之休閒運動設施。 (三)依「民宿管理辦法」所指稱之民宿。 (四)其他經政府主管機關核准之休閒遊憩設施之使用。 (五)休閒遊憩專用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。	配合休閒遊憩專用區劃設增訂建蔽率、容積率及容許使用規定
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。	六、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。	配合調整項次
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。	七、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。	配合調整項次
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。	八、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。	配合調整項次
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。	九、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。	配合調整項次
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。	十、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。	配合調整項次
九、溫泉露頭區：應依溫泉法相關規定辦理。	十一、溫泉露頭區：應依溫泉法相關規定辦理。	配合調整項次

原條文	修訂後條文	修訂理由
十、溫泉井專用區：專供溫泉供取設施使用，其建蔽率不得大於百分之五，其容積率不得大於百分之十。	十二、溫泉井專用區：專供溫泉供取設施使用，其建蔽率不得大於百分之五，其容積率不得大於百分之十。	配合調整項次
十一、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。	刪除。	配合通盤檢討變更內容予以刪除
十二、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，並應予植栽綠化。	刪除。	配合通盤檢討變更內容予以刪除
十三、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、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。	同原條文
十四、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。	刪除。	配合通盤檢討變更內容予以刪除
十五、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，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。	配合調整項次
十六、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	刪除。	因應本計畫區之發展定位，以及考量地形條件，予以刪除相關容積獎勵之規定。

原條文	修訂後條文	修訂理由
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。		
十七、本要點未規定之事項，適用其他相關法令規定。	十五、本要點未規定之事項，適用其他相關法令規定。	配合調整項次





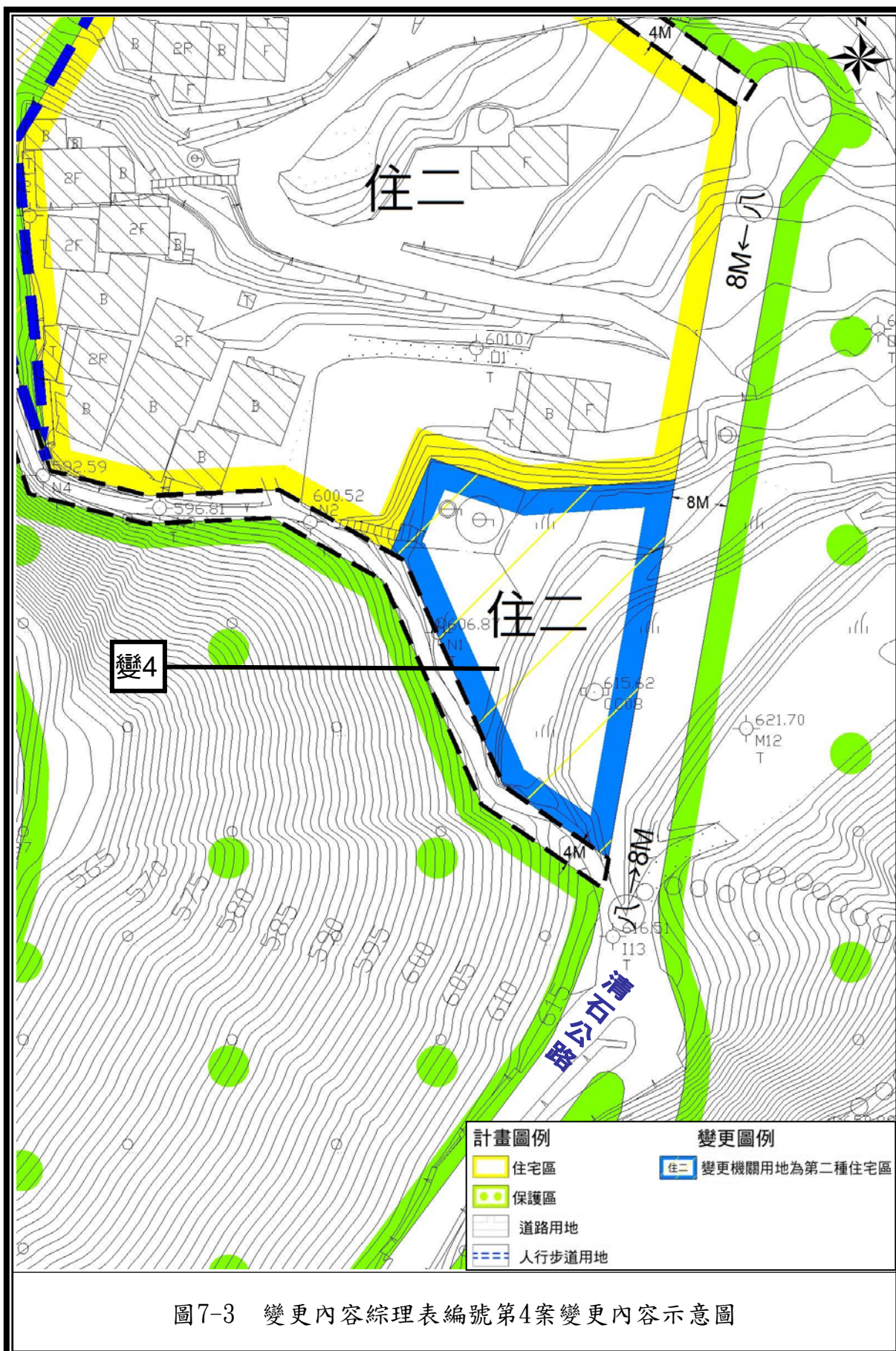


圖7-3 變更內容綜理表編號第4案變更內容示意圖

表 7-4 本次通盤檢討後附帶條件地區彙整表

項目	計畫面積 (公頃)	開發 方式	本次通盤檢討後附帶條件內容
本次通 檢變更 內容明 細表 變 3 案 (附 1)	商業區(附 1) (0.6445)	無償捐 贈或繳 納代金	1. 依「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理，機關用地變更為商業區之負擔公共設施比例至少為 35%，並得以代金抵充之。前開代金規定如下： (1)代金計算：基地面積×35%×繳交當期土地公告現值×加成（加成乘數於簽訂協議書時予以訂之）。 (2)回饋時機：取得使用執照前完成回饋。 2. 土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，如無法於本次通盤檢討核定之日起 3 年內完成捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫。
二通原 編號變 十四案、 本次通 檢變更 內容明 細表 變 5 案 (附 2)	第三種 住宅區(附 2) (4.1565)	-	1. 申請人須為設籍於五峰鄉。 2. 申請範圍內有下列情形之一者，不得開發建築： (1)位於河川區域、區域排水設施範圍內。 (2)未臨接計畫道路、現有巷道；但可取得基地與計畫道路或現有巷道間土地所有權人同意進出證明者，或該進出道路屬鄉公所開闢或管養且路寬足供消防車通行者，不在此限) 3. 申請基地其建蔽率不得大於 10%，建築物高度不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺，建築物最大基層面積不得超過 330 平方公尺、總樓地板面積不得超過 495 平方公尺，原始地形平均坡度超過 30%之土地，不得建築使用，並不得計入法定空地。 4. 申請自住住宅新建之基地座落於經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區（活動斷層、山崩地滑、地質遺跡）、高山崩潛感地區，或其他主管機關公告有影響開發建築安全之地區，須經建築師、土木及大地工程相關專業技師詳細勘測地形、地質判斷無安全顧慮後，並經主管機關依地質法等相關規定審查通過。 5. 依本規定申請之自住住宅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。
本次通 檢變更 內容明 細表 變 6 案 (附 3)	休閒遊憩 專用區(附 3) (0.1334)	無償捐 贈或繳 納代金	1. 依「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理，兒童遊樂場用地變更為休閒遊憩專用區之負擔公共設施比例至少為 25%，並得以代金抵充之。前開代金規定如下： (1)代金計算：基地面積×25%×繳交當期土地公告現值×加成（加成乘數於簽訂協議書時予以訂之）。 (2)回饋時機：取得使用執照前完成回饋。 2. 土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，如無法於本次通盤檢討核定之日起 3 年內完成捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫。

項目	計畫面積 (公頃)	開發 方式	本次通盤檢討後附帶條件內容
本次通 檢變更 內容明 細表 變 7 案 (附 4)	原住民文 化區(附 4) (0.1956)	無償捐 贈或繳 納代金	1. 依「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」 辦理，停車場用地變更原住民文化區之負擔公共設施比 例至少為 25%，並得以代金抵充之。前開代金規定如下： (1)代金規定：基地面積×25%×繳交當期土地市價。 (2)回饋時機：取得使用執照前完成回饋。 2. 土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協 議書，納入計畫書內以利執行，如無法於本次通盤檢討 核定之日起 3 年內完成捐贈，應依都市計畫法定程序辦 理檢討恢復為原計畫。

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

第八章 檢討後實質計畫

第一節、計畫範圍

本次檢討後計畫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 79.3830 公頃。

第二節、計畫年期

計畫目標年為民國 125 年。

第三節、計畫人口與密度

計畫人口至民國 125 年為 1,250 人，居住密度為每公頃約 387 人。

第四節、土地使用計畫

本次通盤檢討後土地使用計畫內容說明如后，詳表 8-1、8-2、圖 8-1。

一、住宅區

本次通盤檢討後，為保障五峰鄉原有住民族基本居住權利並配合實際發展需求及機關協調會決議檢討，予以檢討部分土地使用分區、用地為住宅區外，其餘則維持現行計畫。另依據其發展特性及開發方式劃分為第一種住宅區、第二種住宅區及第三種住宅區(附帶條件)，檢討後計畫面積約 7.3868 公頃，占本計畫區面積 9.31%。

二、商業區(附帶條件)

商業區為提供計畫區內休閒住宿及相關衍生之需求，促進土地有效利用及地方發展，及配合機關協調會決議檢討，予以新增劃設，並依開發方式劃為商業區(附帶條件)，檢討後計畫面積為 0.6445 公頃，占本計畫區面積 0.81%。

三、保護區

保護區除配合實際發展現況及機關協調會決議，予以增設及變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，計畫面積為 40.8983 公頃，占本計畫區面積 51.52%。

四、河川區

河川區本次檢討後維持現行計畫，計畫面積為 0.4511 公頃，占本計畫區面積 0.57%。

五、宗教專用區

宗教專用區本次檢討後維持現行計畫，計畫面積為 0.1521 公頃，占本計畫區面積 0.19%。

六、溫泉露頭區

溫泉露頭區本次檢討後維持現行計畫，計畫面積為 0.0300 公頃，本計畫區面積 0.04%。

七、景觀區

景觀區本次檢討後維持現行計畫，計畫面積為 0.0500 公頃，占本計畫區面積 0.06%。

八、原住民文化區

原住民文化區本次檢討後，為推動清泉觀光事業、保留在地歷史文化與發展原住民文化，配合機關協調會決議予以新增劃設。另依開方方式劃分為原住民專用區及原住民專用區(附帶條件)，檢討後計畫面積為 1.0537，占本計畫區面積 1.33%。

九、眺望區

眺望區本次檢討後維持現行計畫，計畫面積為 0.0611 頃，占本計畫區面積 0.08%。

十、旅館區

旅館區本次檢討後，為推動清泉觀光事業、解編公共設施保留地予以新增劃設第二種旅館區，檢討後旅館區及第二種旅館區計畫面積為 0.2737，占

本計畫區面積 0.34%。

十一、溫泉井專用區

溫泉井專用區本次檢討後維持現行計畫，計畫面積約 0.1067 公頃，占本計畫區面積 0.13%。

十二、休閒遊憩專用區(附帶條件)

休閒遊憩專用區為提供計畫區內休閒住宿及相關衍生之需求，及配合機關協調會決議檢討，予以新增劃設，並依開發方式劃為休閒遊憩專用區(附帶條件)，檢討後計畫面積為 0.1334 公頃，占本計畫區面積 0.17%。

表 8-1 本次通盤檢討變更前後土地使用計畫面積表

項目			檢討前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	本次通盤檢討後			
					計畫面積 (公頃)	占總面積 比例(%)	占都市發展用 地比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	住一	2.2963	-	2.2963	2.89	6.04	
		住二	0.7945	0.1395	0.9340	1.18	2.46	
		住三(附帶條件)	-	4.1565	4.1565	5.24	10.93	
		小計	3.0908	4.2960	7.3868	9.31	19.43	
	商業區(附帶條件)		-	0.6445	0.6445	0.81	1.69	
	保護區		44.8754	-3.9771	40.8983	51.52	-	
	河川區		0.4511	-	0.4511	0.57	-	
	宗教專用區		0.1521	-	0.1521	0.19	0.40	
	溫泉露頭區		0.0300	-	0.0300	0.04	0.08	
	景觀區		0.0500	-	0.0500	0.06	0.13	
	原住民文化區		0.8581	-	0.8581	1.08	2.26	
	原住民文化區(附帶條件)		-	0.1956	0.1956	0.25	0.51	
	眺望區		0.0611	-	0.0611	0.08	0.16	
	旅館區		0.1622	-	0.1622	0.20	0.43	
	第二種旅館區		-	0.1115	0.1115	0.14	0.29	
	溫泉井專用區		0.1067	-	0.1067	0.13	0.28	
	休閒遊憩專用區 (附帶條件)		-	0.1334	0.1334	0.17	0.35	
	合計		49.8375	1.4039	51.2414	64.55	26.01	
	公共 設施 用地	機關用地		0.7917	-0.7917	-	-	-
		學校用地		0.9123	-	0.9123	1.15	2.40
		公園用地		5.8885	-	5.8885	7.42	15.48
兒童遊樂場用地		0.2286	-0.2286	-	-	-		
綠地用地		0.0027	-	0.0027	-	0.01		
停車場用地		0.5313	-0.1956	0.3357	0.42	0.88		
廣場用地		-	0.2753	0.2753	0.35	0.72		
電信事業用地		0.0592	-0.0592	-	-	-		
大眾浴室用地		0.1714	-0.1115	0.0599	0.08	0.16		
河道用地		14.7577	-	14.7577	18.59	38.80		
河道用地兼作道路使用		0.0548	-	0.0548	0.07	0.14		
道路用地		4.9008	-	4.9008	6.17	12.89		
人行步道用地		1.2465	-0.2926	0.9539	1.20	2.51		
合計		29.5455	-1.4039	28.1416	35.45	73.99		
都市發展用地面積			34.0565	-	38.0336	47.91	100.00	
計畫總面積			79.3830	-	79.3830	100.00	-	

註：1. 表內面積應以依據核定計畫圖實地分割測量面積為準。
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。
3. 綠地面積占計畫面積 0.0034%，表內以 0.00% 表示。

表 8-2 本次通盤檢討後遊憩分區明細表

項目	編號	本次通盤檢討後 計畫面積(公頃)	備註 (發展現況)
溫泉露頭區	溫	0.0300	張學良文化園區之將軍湯溫泉露頭
景觀區	景	0.0500	張學良文化園區之將軍湯
原住民族文化區	原(一)	0.4161	張學良文化園區之原住民族館
	原 (一)(附)	0.1956	本次通盤檢討變更
	原(二)	0.4420	張學良文化園區之張學良故居
	小計	1.0537	--
眺望區	望(一)	0.0244	駁坎、道路
	望(二)	0.0177	眺望亭
	望(三)	0.0190	空地
	小計	0.0611	--
旅館區	旅(一)	0.0896	餐飲服務與私有住宅
	旅(二)	0.0726	私有住宅
	小計	0.1622	--
第二種旅館區	旅二	0.1115	本次通盤檢討變更
溫泉井專用區	井	0.1067	
休閒遊憩專用區 (附帶條件)	休(附)	0.1334	本次通盤檢討變更，現況為清泉山莊、籃球場等休憩使用

註：表內面積應以依據核定計畫圖實地分割測量面積為準。

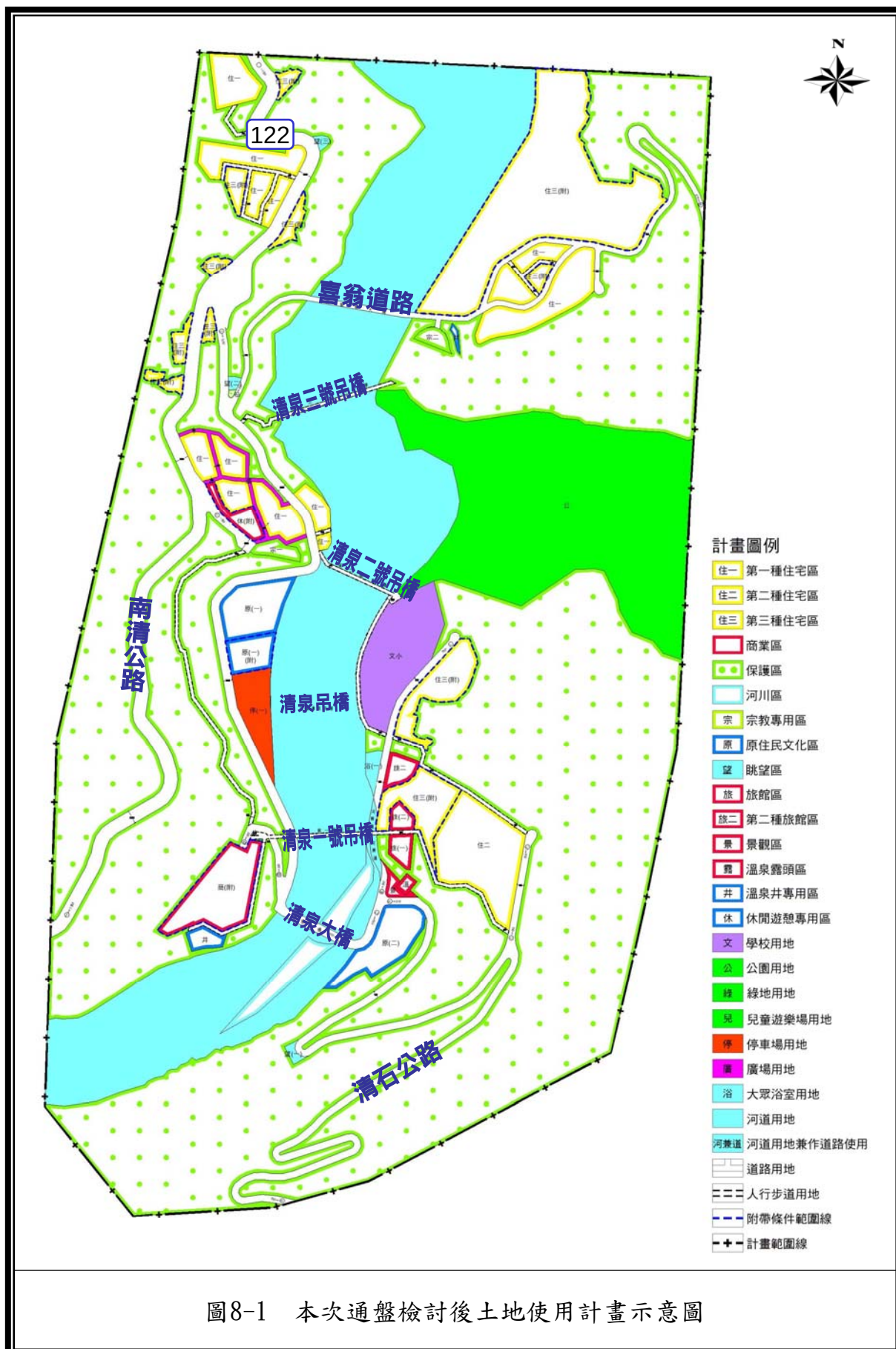


圖8-1 本次通盤檢討後土地使用計畫示意圖

第五節、公共設施計畫

本次通盤檢討後公共設施計畫內容說明如后，詳表 8-3、圖 8-2。

一、學校用地

本次檢討後維持現行計畫，檢討後共劃設文小用地 1 處，計畫面積為 0.9123 公頃，占本計畫區面積 1.15%。

二、公園用地

本次檢討後維持現行計畫，檢討後共劃設公園用地 1 處，計畫面積為 5.8885 公頃，占本計畫區面積 7.42%。

三、綠地用地

本次檢討後維持現行計畫，檢討後共劃設綠地用地 2 處，計畫面積為 0.0027 公頃，占本計畫區面積 0.00%。

四、停車場用地

停車場用地配合實際發展需求及機關協調會議決議予以檢討外，其餘本次檢討後維持現行計畫，檢討後共劃設停車場用地 1 處，計畫面積為 0.3357 公頃，占本計畫區面積 0.42%。

五、廣場用地

廣場用地本次配合實際發展需求及機關協調會議決議，予以新增劃設，檢討後共劃設廣場用地 1 處，計畫面積為 0.2753 公頃，占本計畫區面積 0.35%。

六、大眾浴室用地

本次檢討後配合實際發展需求，檢討後共劃設大眾浴室用地 1 處，計畫面積為 0.0599 公頃，占本計畫區面積 0.08%。

七、河道用地

本次檢討後維持現行計畫，檢討後河道用地計畫面積為 14.7577 公頃，占本計畫區面積 18.59%。

八、河道用地兼作道路使用

本次檢討後維持現行計畫，檢討後河道用地兼作道路使用計畫面積為 0.0548 公頃，占本計畫區面積 0.07%。

九、道路用地

本次檢討後維持現行計畫，檢討後道路用地計畫面積為 4.9008 公頃，占本計畫區面積 6.17%。

十、人行步道用地

人行步道用地除配合機關協調會決議及實際發展現況予以檢討外，其餘本次檢討後維持現行計畫，檢討後人行步道面積為 0.9539 公頃，占本計畫區面積 1.20%。

表 8-3 本次通盤檢討後公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
學校用地	文小	0.9123	上坪溪東側、浴一北側	桃山國小
公園用地	公	5.8885	計畫區東側	
綠地用地	綠一	0.0006	計畫區西南側、商(附)北側	
	綠二	0.0021	計畫區西南側、商(附)北側	
	小計	0.0027	-	
停車場用地	停一	0.3357	原(一)南側	
廣場用地	廣一	0.2753	宗(一)北側	本次檢討新增劃設
大眾浴室用地	浴一	0.0599	位於五號道路西側	
河道用地	-	14.7577	-	
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	-	0.9539	-	
總計		28.2531	-	

註：表內面積應以依據核定計畫圖實地分割測量面積為準。

另依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條之規定，檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

現行計畫之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積共計 6.1198 公頃，本次通盤檢討後之五項公共設施用地計畫面積共計 6.1665 公頃，增加 0.0467 公頃，符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條之規定。

表 8-4 本次通盤檢討後公共設施用地檢討分析表

項目		檢討標準	本次檢討後 計畫面積 (公頃)	計畫人口 1,250 人		備註
				需求面積	供需檢核	
學校 用地	文小	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生為 18 m ² 。	0.9123	0.0882	+0.8241	目標年推估國小學生數 49 人。
	文中	於鄰近之五峰國中就讀。	0.0000	-	-	目標年推估國中學學生數 17 人。
公園 用地	閭鄰公園	閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。	5.8885	0.5000	+5.3885	
	社區公園	人口一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	0.0000	-	-	
兒童遊樂場用地		兒童遊樂場：按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	0.0000	0.1000	-0.1000	考量本計畫區外圍為空曠之山林，故無劃設。
綠地用地		依實際需要檢討之。	0.0027	-	-	
停車場用地		不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	0.3357	0.2124	+0.1233	
大眾浴室用地		依實際需要檢討之。	0.0599	-	-	
河道用地		依實際需要檢討之。	14.7577	-	-	
河道用地兼作道路使用		依實際需要檢討之。	0.0548	-	-	
道路用地		依實際需要檢討之。	4.9008	-	-	
人行步道用地		依實際需要檢討之。	0.9539	-	-	
五項開放空間用地(公園、綠地、廣場、體育場、兒童遊樂場用地)		不得低於計畫區總面積 10%。	6.1665	7.9383	-1.7718	本次通盤檢討後之五項公共設施用地計畫面積共計 6.1665 公頃，增加 0.0467 公頃，符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條之規定。

資料來源：都市計畫定期通盤檢討實施辦法(106.4.18)、國民中小學設備基準(108.7.24)，本計畫整理。

第六節、交通系統計畫

一、聯外道路

本計畫區以⊖號道路為主要聯外道路，⊖號道路即縣道 122 線南清公路，北通五峰、竹東、新竹，南往觀霧，為本計畫區主要之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

二、主要道路

- (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⑤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、雪霸國家公園，計畫寬度 6 公尺。
- (三)⑥號道路：即清石公路，北接⊖號及⑤號道路、往南聯絡民生社區及霞喀羅國家步道，計畫寬度 8 公尺。

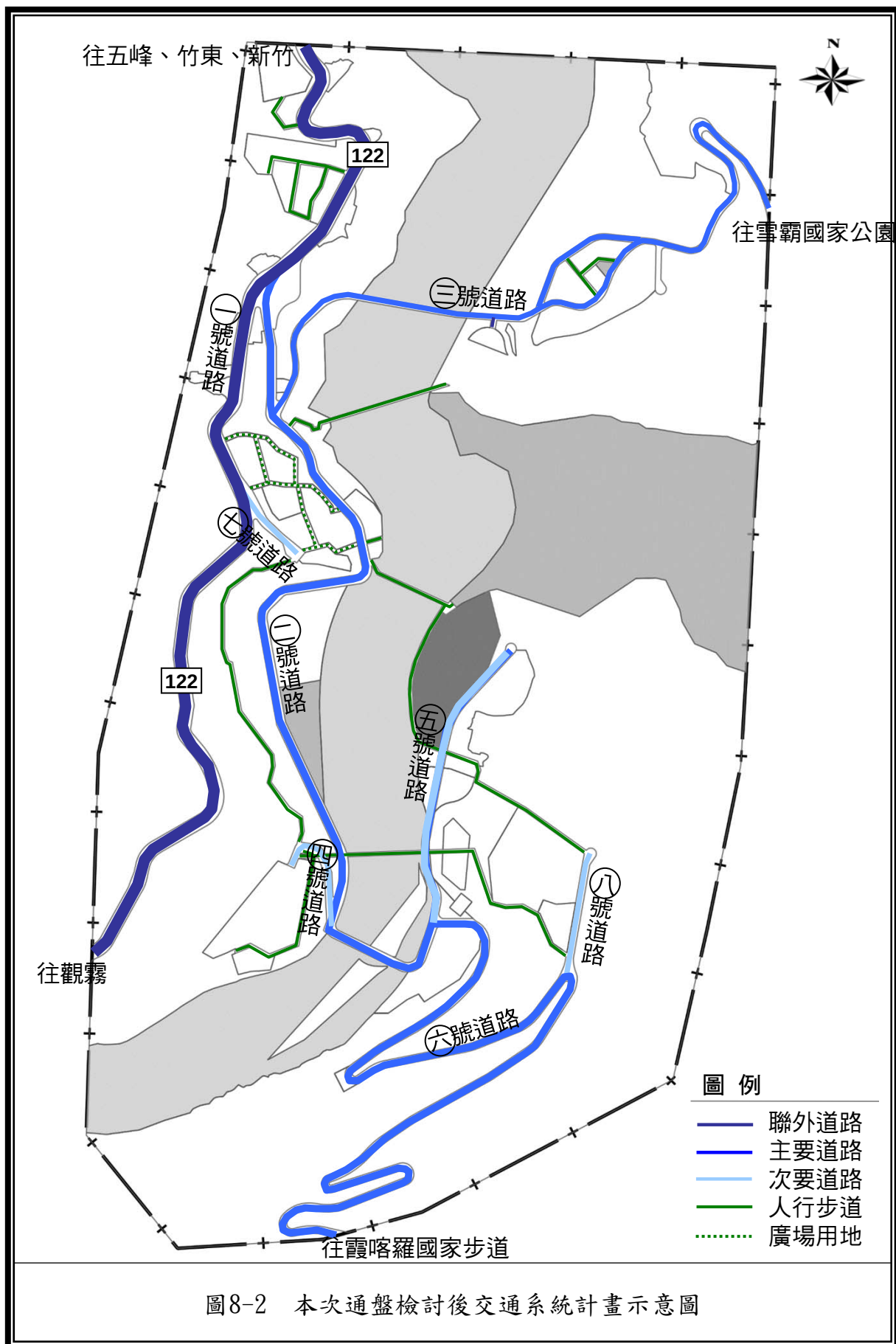
三、次要道路

- (一)④號道路：位於上坪溪西岸，西連商業區，東接⊖號道路及清泉大橋，計畫寬度 8 公尺。
- (二)⑤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⑥號道路，是上坪溪東側住宅區、旅館區與學校用地之主要出入道路，計畫寬度 8 公尺。
- (三)⑦號道路：位於休閒遊憩專用區西側，北接⊖號道路，南連宗教專用區，計畫寬度 8 公尺。
- (四)⑧號道路：位於住二用地東側，為南北向計畫道路，南接⑥號道路，計畫寬度 8 公尺。

表 8-5 本次通盤檢討後計畫道路綜理表

道路編號	道路起訖	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
㊟	計畫區北界至西南界	15	1,210	縣道 122 線(南清公路)
㊞	㊟號道路至清泉大橋東側	10	950	
㊟	瞭望區(望二)用地至計畫區東北界	6	890	喜翁道路
㊠	㊞號道路至商業區北側	8	125	
㊡	清泉大橋東側至學校用地東側	8	390	
㊢	景觀區至計畫區南界	8	1,243	清石公路
㊣	㊟號道路至宗教專用區	8	85	
㊤	住二用地東側	8	140	
人行步道用地	-	4	-	

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。



第七節、都市防災計畫

依計畫區未來防災需求，進行防災據點及路線之規劃，其具體內容說明如下：

一、防災路線

防災路線依據道路之層級、地理位置及實質空間條件，賦予不同的機能，劃分為緊急、救援輸送及避難輔助道路，其說明如下：

（一）緊急道路

指定計畫區內主要道路為緊急道路，此道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，同時於救災必要時得進行交通管制。

（二）救援輸送道路

指定計畫區內次要道路及為連通臨時收容場所之道路為救援輸送道路，此層級道路主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，因此必須保有消防機具與車輛操作之最小空間需求。

（三）避難輔助道路

指定計畫區內除指定為緊急道路及救援輸送道路外其餘8M以上道路為避難輔助道路，主要作為各指定避難場所，防災據點之設施無法鄰接緊急道路、救援輸送道路之路網時，必須劃設一輔助性質的路徑連結其他避難空間、據點或連通緊急道路、救援輸送道路之路網，如此方能架構各防災空間與道路網之完整體系。

二、防災據點

（一）臨時避難場所

此層級主要提供民眾於災害發生後三分鐘內，可即時進行自發性避難之場所，因此主要考量因素為近距離之空曠地點，建議以計畫區內之公共設施、保護區等外圍空曠地區進行臨時避難。

（二）臨時收容場所

本計畫指定區內公園、停車場等用地為臨時收容場所，另五峰鄉公所亦可作為臨時收容場所，主要提供大面積之開放空間以供避難人員作為安全停留之處所，同時成立救災、醫療與物資支援之據點。

(三)中長期收容場所

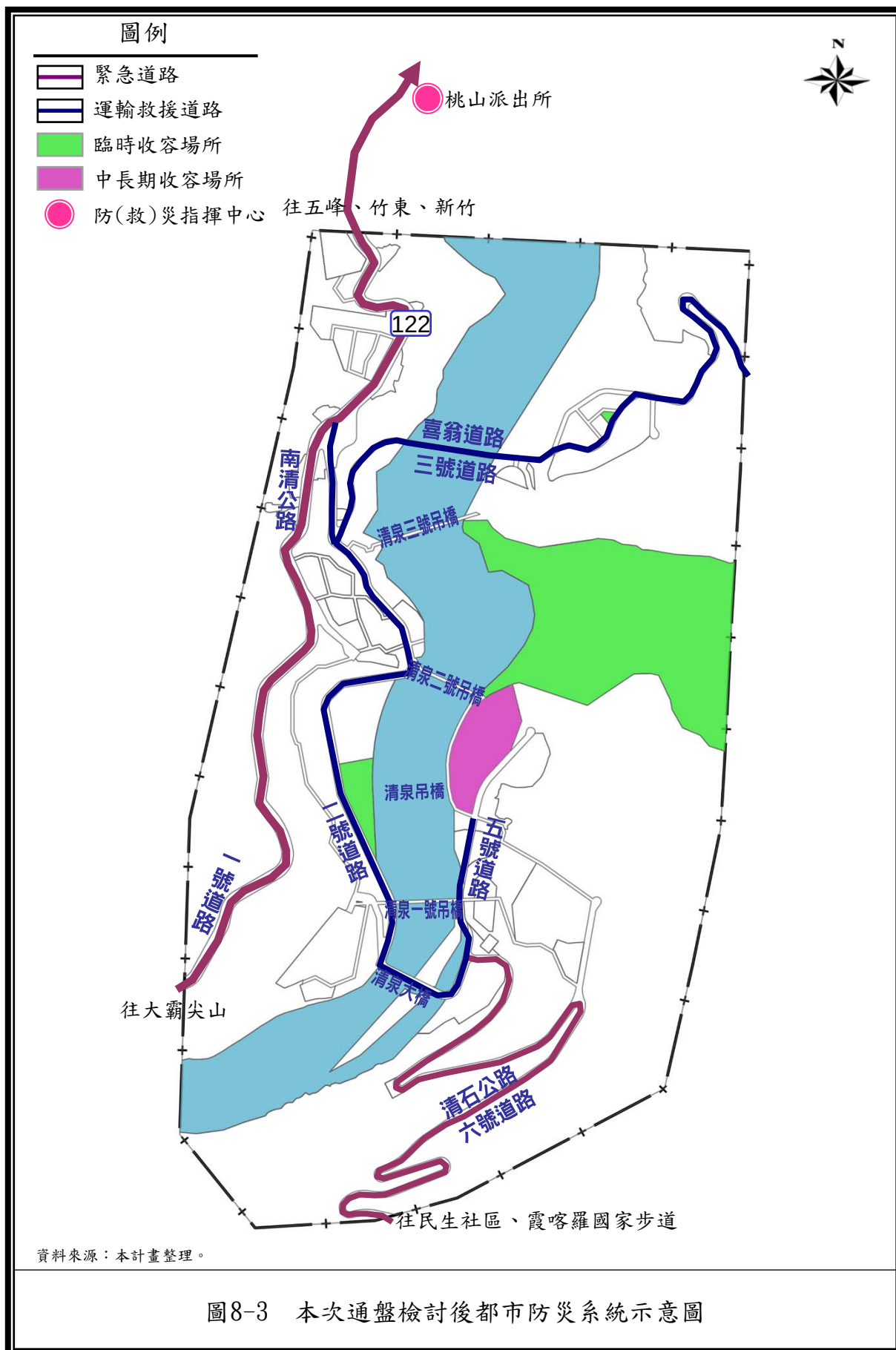
本計畫指定區內文小用地為中長期收容場所，主要為災害發生後，待災害穩定至某程度後再進行必要避難生活之處所。

(四)防救災指揮中心

指定計畫區外新竹縣警察局竹東分局桃山派出所為警察據點，同時作為指揮中心，進行情報之蒐集與發布，另指定新竹縣政府消防局第二大隊五峰分隊為消防據點，因應災害發生之事故。

三、火災防止延燒帶

本計畫區內之計畫道路，於緊急危難時除提供防災避難疏散功能外，亦得兼具火災延燒防止隔離功用；此外，停車場、廣場、公園、綠地等開放空間系統亦可作為區隔，防止火災延燒。



第八節、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。

第三種住宅區：其建蔽率不得大於 10%，建築物高度不得超過二層樓且簷高不得超過七公尺，建築物最大基層面積不得超過 330 平方公尺、總樓地板面積不得超過 495 平方公尺，原始地形平均坡度超過 30%之土地，不得建築使用，並不得計入法定空地。

三、商業區：

(一)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)商業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、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)第二種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一百五十。

五、休閒遊憩專用區：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。容許使用如下：

(一)依行政院主計總處所公布之「行業標準分類」之住宿及餐飲業（大類）、零售業（中類）、旅行及相關代訂服務業（中類）、運動服務業（小類）。

(二)依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」指稱之休閒運動設施。

(三)依「民宿管理辦法」所指稱之民宿。

(四)其他經政府主管機關核准之休閒遊憩設施之使用。

(五)休閒遊憩專用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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

十、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。

十一、溫泉露頭區：應依溫泉法相關規定辦理。

十二、溫泉井專用區：專供溫泉供取設施使用，其建蔽率不得大於百分之五，其容積率不得大於百分之十。

十三、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、本要點未規定之事項，適用其他相關法令規定。

第九章 實施進度及經費

第一節、本次檢討後應以附帶條件整體開發區部分

一、開發方式

本次檢討後附帶條件整體開發區之開發方式及實施進度詳表 9-1 所示。

表 9-1 本次檢討後附帶條件整體開發區開發方式及實施進度彙整表

變更內容明細表編號	位置及範圍	主要變更性質	開發方式	預計完成期限
3	機二用地	公共設施用地變更為商業區	無償捐贈(35%)或繳納代金	取得使用執照前
5	兒一用地、電信事業用地、部分保護區	公共設施用地、部分保護區變更為住宅區	自行申請，附帶條件辦理	--
6	兒二用地	公共設施用地變更為休閒遊憩專用區	無償捐贈(25%)或繳納代金	取得使用執照前
7	部分停一用地	公共設施用地變更為原住民文化區	無償捐贈(25%)或繳納代金	取得使用執照前

註：表內實施進度得視主辦單位實際狀況予以調整。

二、經費預估與財源籌措

本次檢討後整體開發區其開發方式係由土地所有權人無償捐贈或繳納代金，故財源籌措方式主要包括向銀行貸款及自有資金。

第二節、其他非屬整體開發區部分之公共設施用地

其他非屬整體開發區部分之公共設施用地未開闢面積、經費概估如表 9-2 所示。

表 9-2 其他非屬整體開發區部分之公共設施用地實施進度及經費表

項目及編號		未開闢面積(公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)			主辦單位	預計完成期限
			徵購	撥用	其他	土地取得費用	工程費用	合計		
學校用地	文小	0.0558	√	√		257	0	257	五峰鄉公所	民國 125 年
公園用地	公	5.7106		√		2,102	14,277	16,378	五峰鄉公所	民國 125 年
綠地用地	綠一	0.0006				-	1	1	五峰鄉公所	民國 125 年
	綠二	0.007				-	14	14	五峰鄉公所	民國 125 年

項目及編號		未開闢面積(公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)			主辦單位	預計完成期限
			徵購	撥用	其他	土地取得費用	工程費用	合計		
廣場用地	廣一	0.2753	V	V		1,266	551	1,817	五峰鄉公所	民國 125 年
道路用地		2.2721	V	V		9,929	4,544	14,473	五峰鄉公所	民國 125 年
人行步道用地		0.7093	V	V		3,100	1,419	4,518	五峰鄉公所	民國 125 年

註：1. 土地取得費用係以 111 年公告現值乘以 15%(預估上漲率)之 2 倍估算。

2. 土地取得費用不含地上物補償費。

3. 綠地用地土地權屬為五峰鄉公所，故未予以編列土地取得費用。

4. 表內實施進度及經費得視主辦單位實際狀況予以調整。

附件一：經濟部 96 年 11 月 16 日經授水字第 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』。

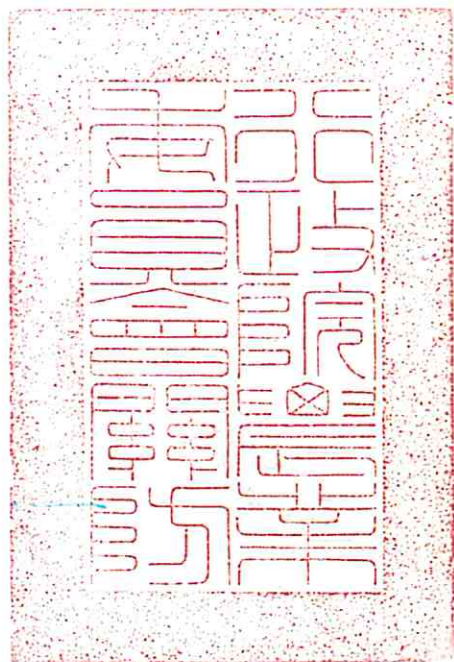
正本：新竹縣政府

副本：內政部營建署、本部水利署、水利署第二河川局



行政院農業委員會 公告

發文日期：中華民國110年1月19日
發文字號：農水保字第1090735170號



主旨：廢止本會九十一年十月七日農授水保字第○九一一八四六一九九號公告劃定「新竹縣五峰鄉桃山村竹-11土石流特定水土保持區」及其管理機關（新竹縣政府、本會林務局）之指定暨八十九年十二月八日八九農水保字第八九一八七○八四二號公告劃定「新竹縣尖石鄉錦屏村比麟崩塌地特定水土保持區」、「新竹縣尖石鄉錦屏村柿山崩塌地特定水土保持區」及其管理機關（新竹縣政府）之指定；並自即日起生效。

依據：水土保持法第十八條第二項、特定水土保持區劃定與廢止準則第五條第二項。

公告事項：

- 一、「新竹縣五峰鄉桃山村竹-11土石流特定水土保持區」、「新竹縣尖石鄉錦屏村比麟崩塌地特定水土保持區」、「新竹縣尖石鄉錦屏村柿山崩塌地特定水土保持區」之廢止位置圖、範圍圖及土地地籍清冊，得向新竹縣政府、本會林務局申請閱覽；另前開書件由渠等及新竹縣五峰鄉公所、新竹縣尖石鄉公所、本會林務局新竹林區管理處永久保存並列入移交。
- 二、對本公告如有不服者，得自本處分公告之次日起三十日內，

依訴願法第五十八條規定，繕具訴願書經由本會向行政院提
起訴願。

主任委員 傅吉仲



訂

線

都市計畫技師圖記頁

長豐工程顧問股份有限公司辦理之變更清泉風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容、相關會議紀錄等編制，且依規定製作工作底稿備查。惟都市計畫(或都市更新...等)須依都市計畫委員會(或都市更新及爭議處理審議會...等)完成審議並經主管機關核定後確定，所有內容應以最終審定為準。

都市計畫技師姓名： 陳威傑	技師執業執照證號： 技執字第 005252 號
技師公會名稱： 臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號： 臺都技師員字第 A0057 號
技師執業機構名稱：長豐工程顧問股份有限公司	

技師簽章：

日 期：111.10.

變更清泉風景特定區計畫 (第三次通盤檢討)書

業務承辦 人 員	
業務單位 主 管	

變 更 機 關 ： 新 竹 縣 政 府
中 華 民 國 一 一 一 年 十 月