

變更清泉風景特定區計畫 (第三次通盤討) 案

公開展覽說明會

簡報大綱

- 壹、計畫背景與範圍
- 貳、變更計畫說明
- 參、陳情意見表達方式

變更機關：新竹縣政府
中華民國111年12月17日

壹

、計畫背景與範圍

- 一、計畫緣起與目的
- 二、辦理流程
- 三、計畫位置與範圍
- 四、發展現況概述

一、計畫緣起與目的

◆ 緣起

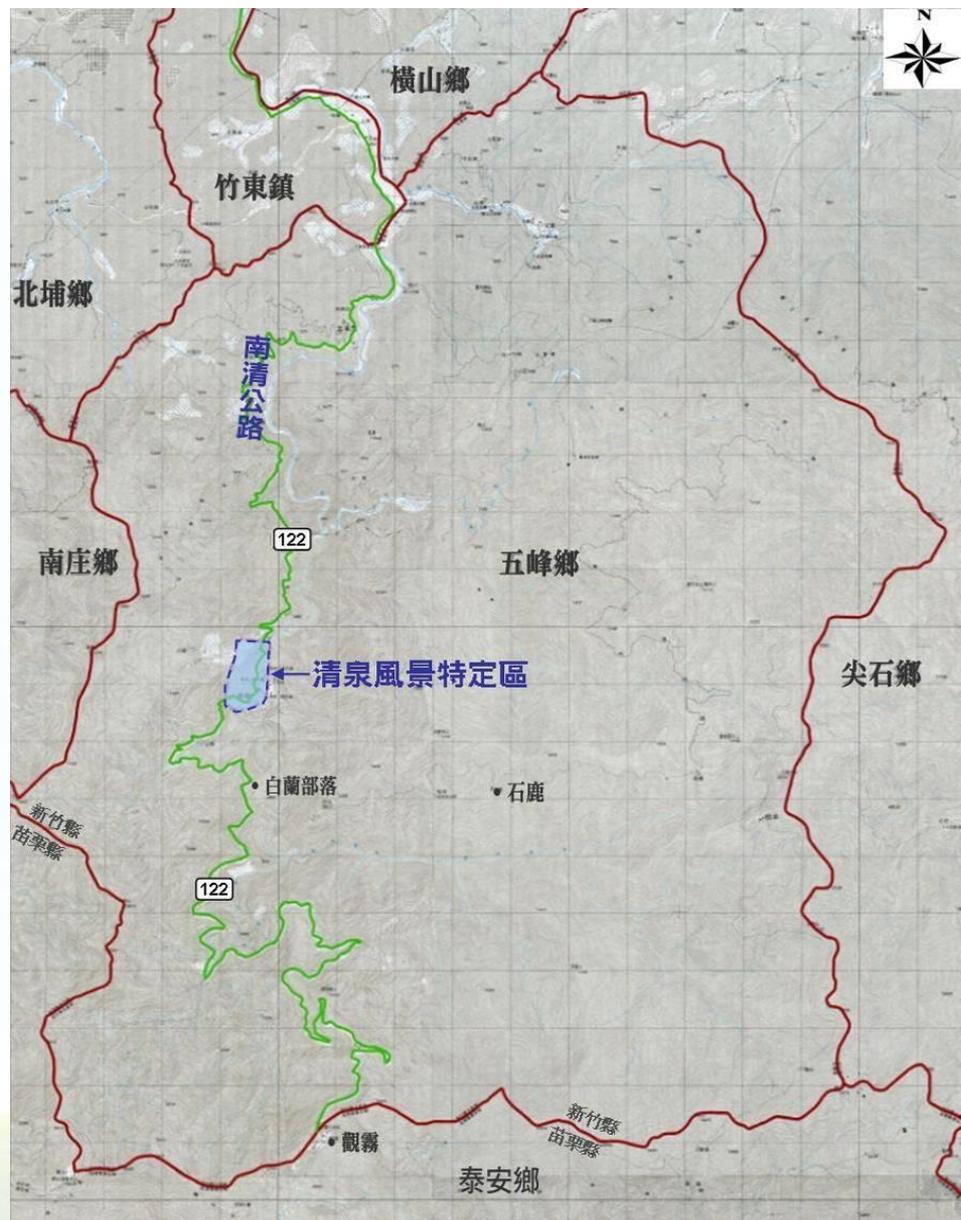
考量國內觀光旅遊需求與因應氣候變遷課題，考量原住民族居住需求，**檢討原來土地使用計畫之合理性**。

◆ 目的

- ❖ **形塑**生活與觀光發展機能之規劃。
- ❖ **落實**溫泉區管理計畫與上位相關計畫之指導。
- ❖ **研議**符合當地需求與因應都市防災之策略。

◆ 辦理法令依據

都市計畫法**第26條**。



二、 辦 理 流 程



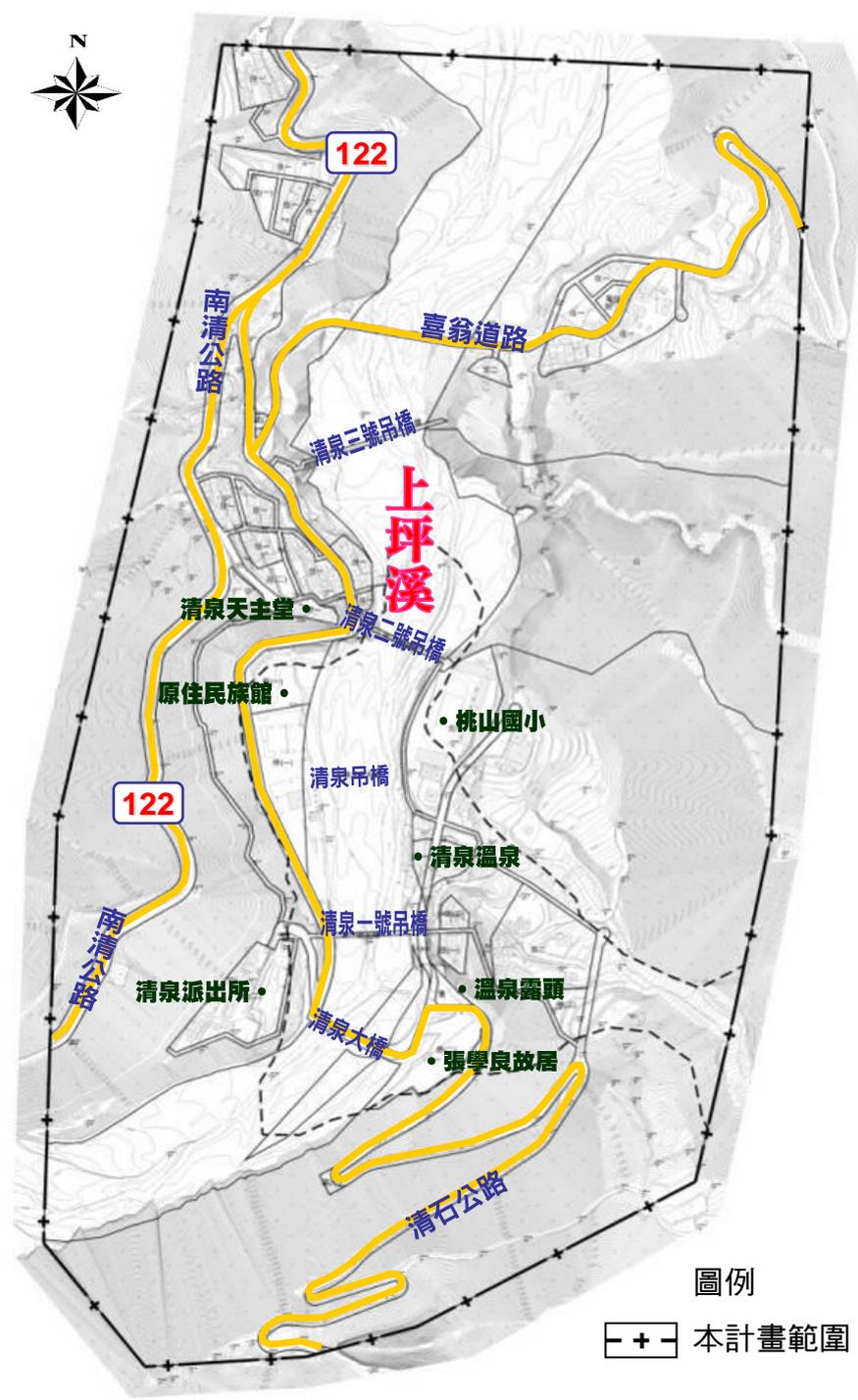
三、計畫位置與範圍

◆ 計畫位置

- ❖ 新竹縣五峰鄉桃山村，122縣道南段。
- ❖ 以122縣道為主要聯外道路，往北聯絡竹東、國3，往南可經白蘭部落，到達苗栗泰安(觀霧)。

◆ 計畫範圍與面積

- ❖ 東以上坪溪以東200~300m處。
- ❖ 西以竹122縣道以西40~140m處。
- ❖ 南以上坪溪以南120m處。
- ❖ 北以清泉三號吊橋西端以北400m處。
- ❖ 計畫面積79.3830公頃。

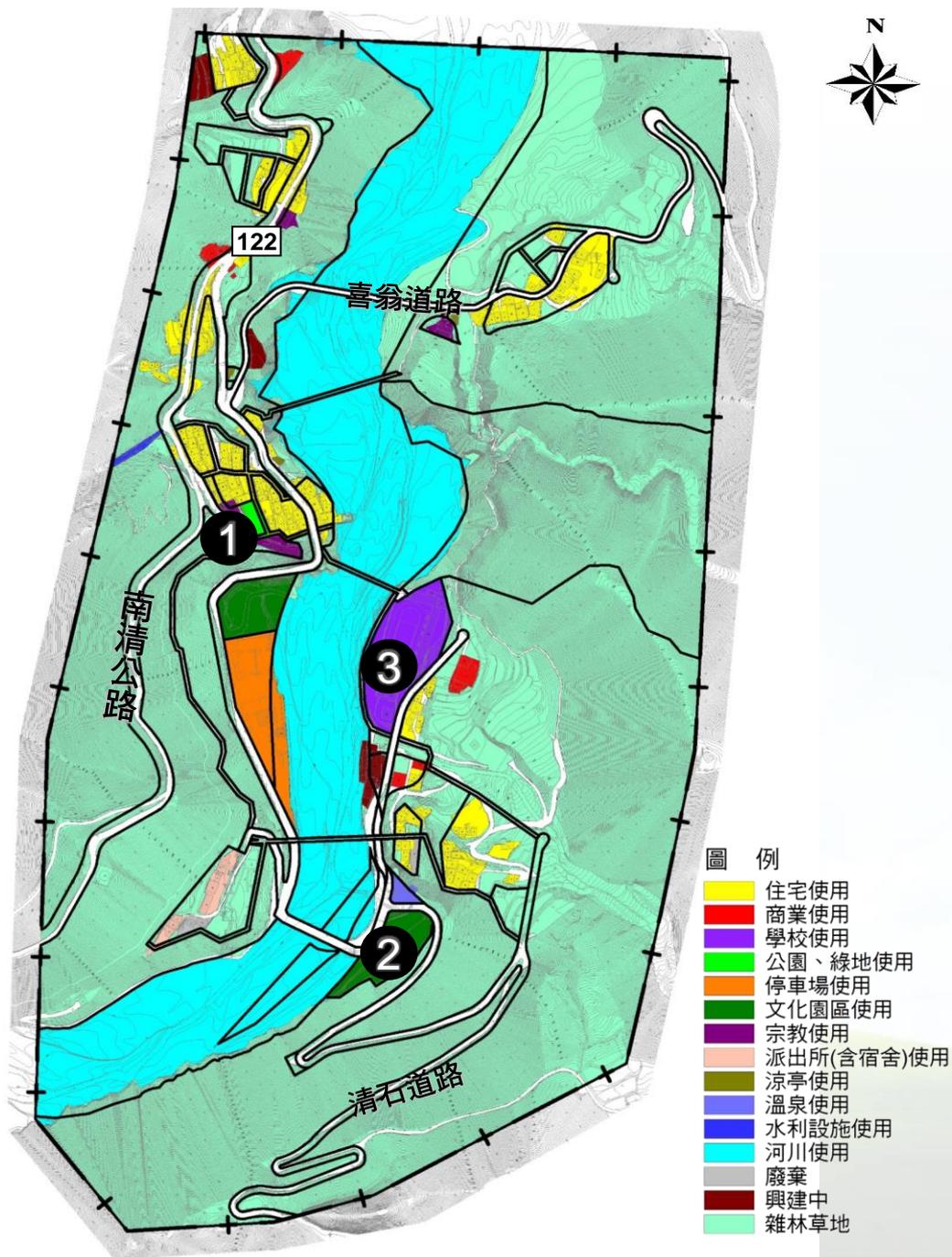


圖例

[-+] 本計畫範圍

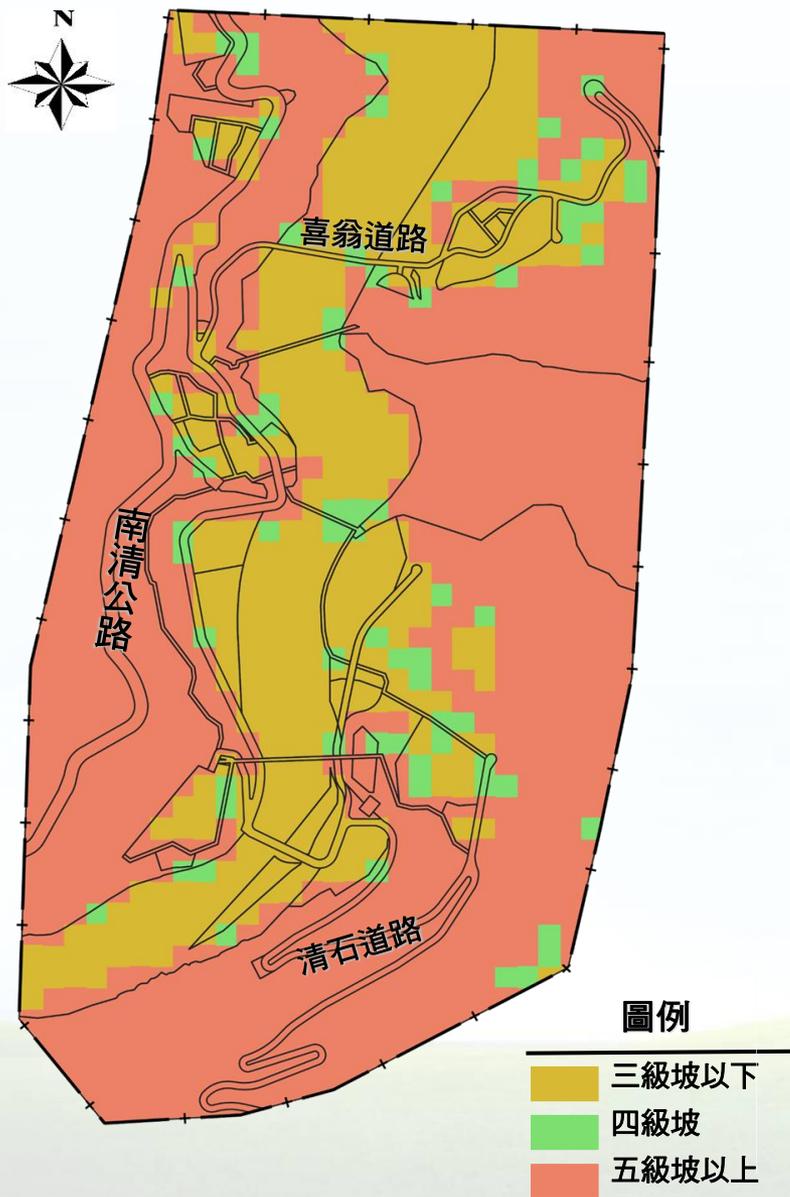
四、發展現況概述

◆ 土地使用現況

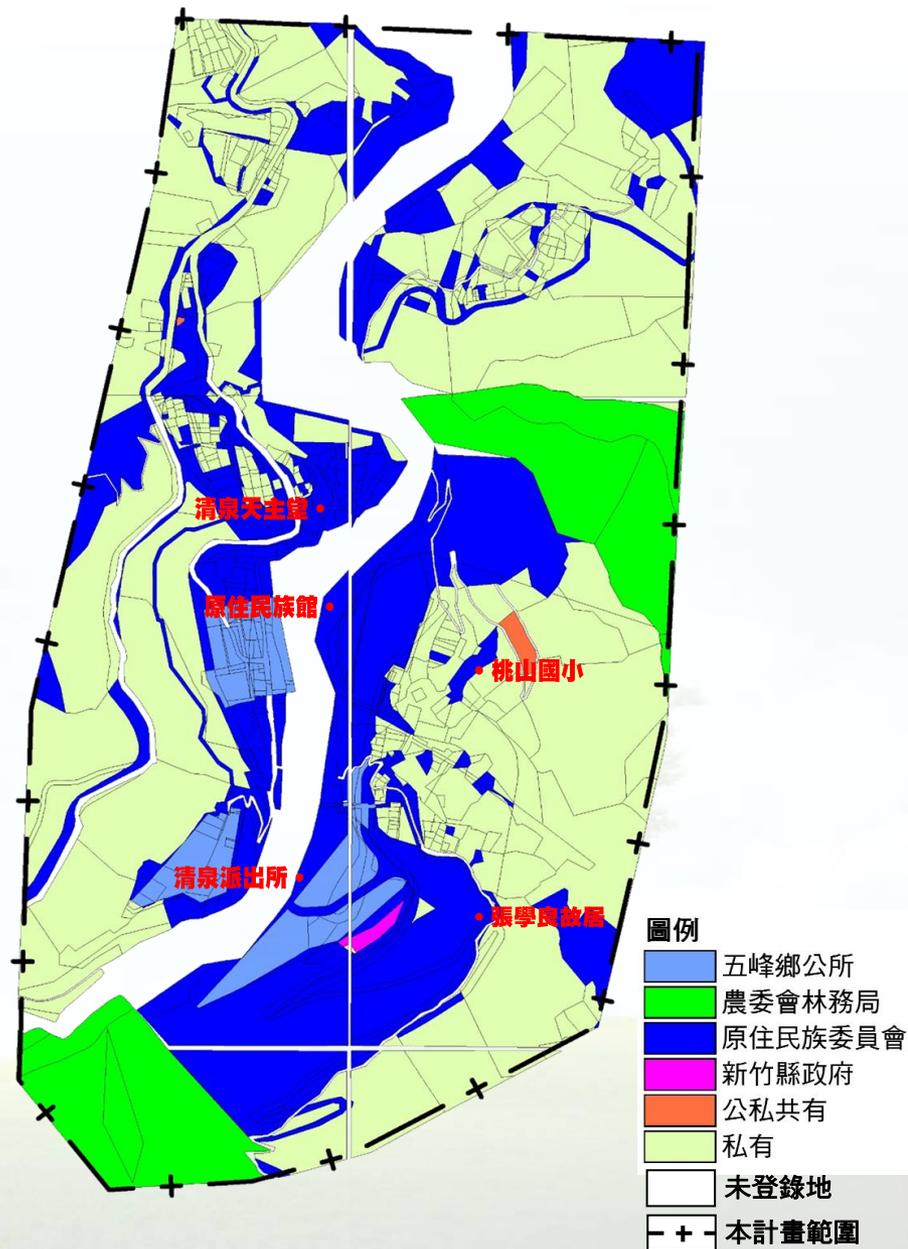


四、發展現況概述

◆ 坡度分析

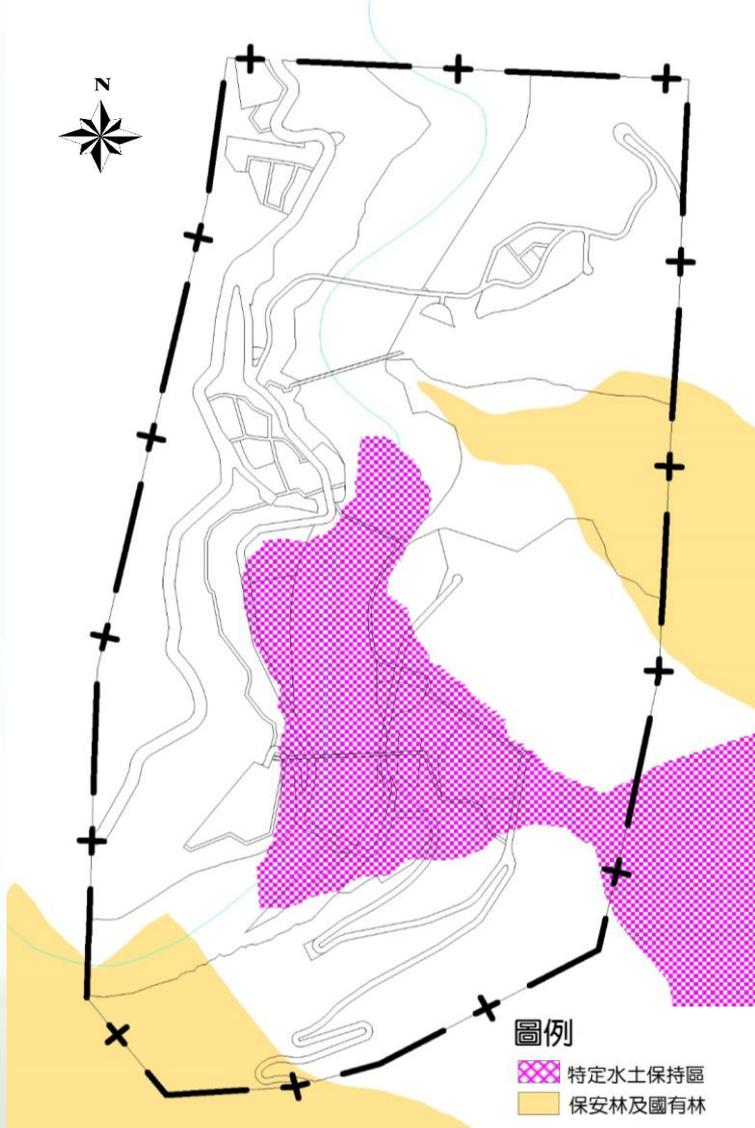


◆ 土地權屬

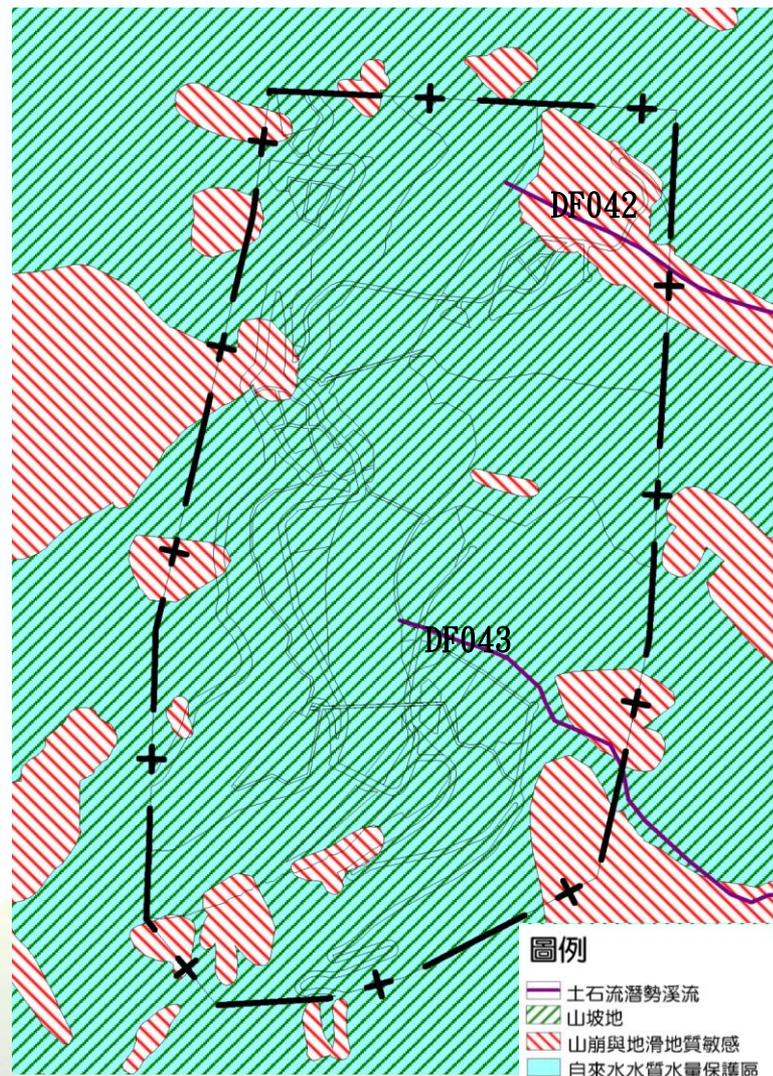


◆ 第一級環境敏感地區

行政院農業委員會110.1.19農水保字第1090735170號函公告廢止劃定之特定水土保持區。



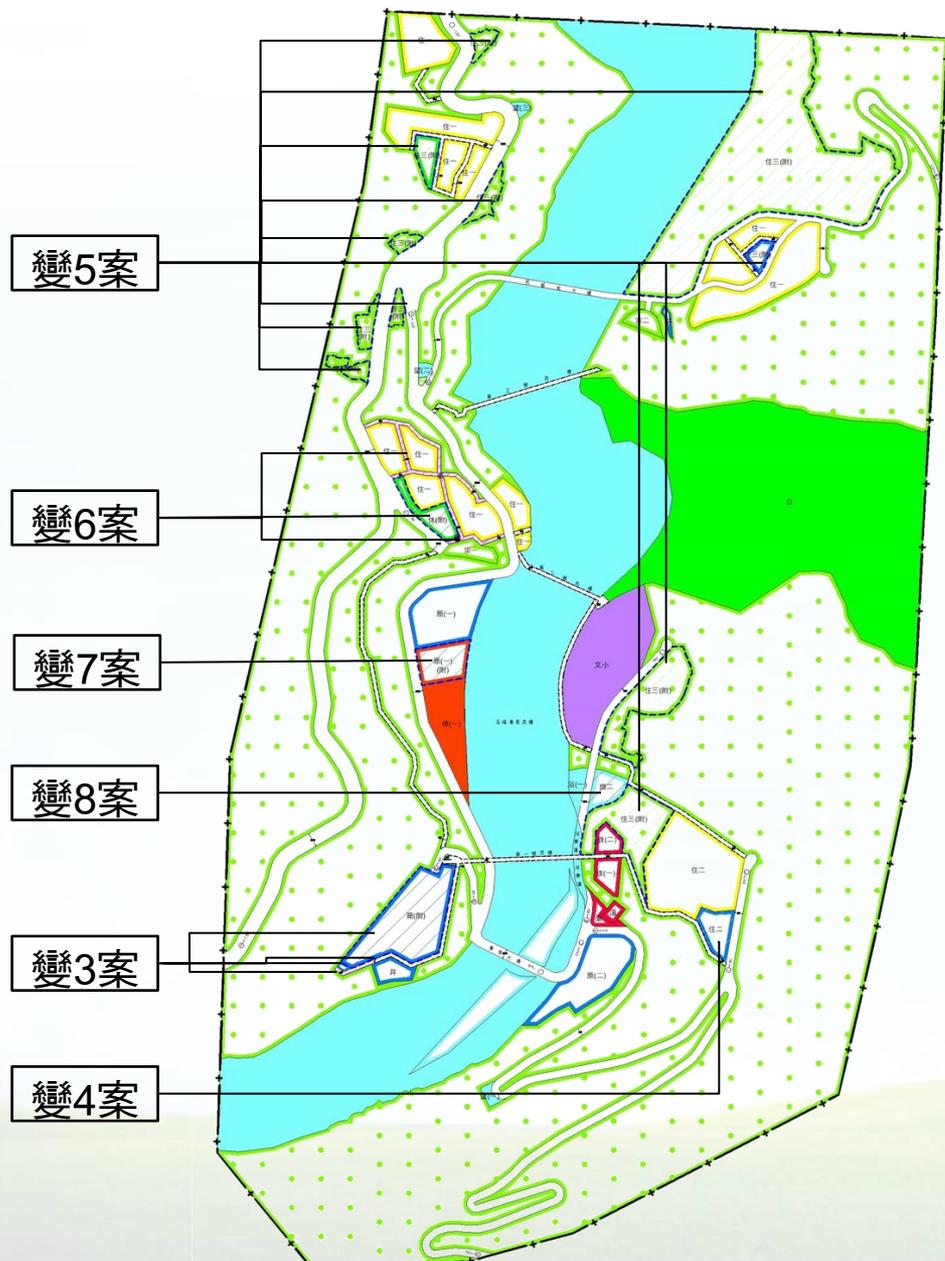
◆ 第二級環境敏感地區



貳、變更計畫說明

◆ 本次提出通盤檢討變更案共計9案

一、變更位置及內容



- 變1：計畫年期修正為民國125年
- 變2：計畫人口調整為1,250人
- 變9：增修土地使用分區管制要點

變更圖例

- 變更保護區為第三種住宅區(附帶條件)
- 變更機關用地為第二種住宅區
- 變更機關用地為商業區(附帶條件)
- 變更機關用地為保護區
- 變更停車場用地為原住民文化區(附帶條件)
- 變更兒童遊樂場用地為第三種住宅區(附帶條件)
- 變更兒童遊樂場用地為休閒遊憩專用區(附帶條件)
- 變更兒童遊樂場用地為廣場用地
- 變更電信事業用地為第三種住宅區(附帶條件)
- 變更大眾浴池用地為第二種旅館區
- 變更人行步道用地為保護區
- 變更人行步道用地為廣場用地

註：1.本次通盤檢討未著明變更者應以原計畫為準。
2.圖面註明「附帶條件」部分詳見計畫書內附帶條件內容。

本次通盤檢討變更位置示意圖

◆ 變1案 - 計畫年期

本次通檢變更內容		變更理由
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
民國100年	民國125年	配合全國國土計畫、新竹縣國土計畫之計畫年期為125年予以調整。

◆ 變2案-計畫人口

本次通檢變更內容		變更理由
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
1,500人	1,250人	依循新竹縣國土計畫之指導調整。

◆ 變3案 – 機二用地及其周邊人行步道

本次通檢變更內容		變更理由(摘錄)
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
機關用地 (機二) (0.6522)	商業區(附1) (0.6445)	1.為提供計畫區內休閒住宿及相關衍生之需求。 2.為維護地主權益及考量區位條件，私有地(桃山段513-2、514-1、513-3、514-3及514-4地號)土地併鄰近分區變更為保護區。 3.變更為保護區部分，依「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」，建議免于回饋。
	保護區(0.0077)	
人行步道用地	保護區(0.0180)	

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 × **35%** × 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。

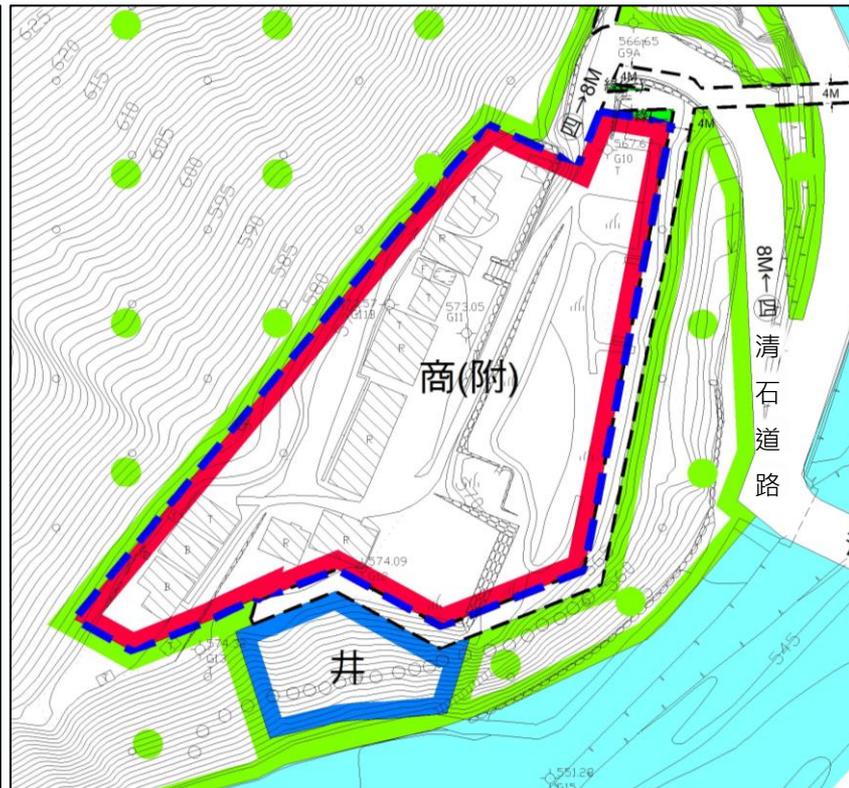


◆ 變3案 – 機二用地及其周邊人行步道

二、變更內容



正射影像示意圖



變更後示意圖

◆ 變4案 - 機三用地

本次通檢變更內容		變更理由(摘錄)
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
機關用地 (機三) (0.1395)	第二種住宅區 (0.1395)	1.機三用地原為一通變7案，由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。

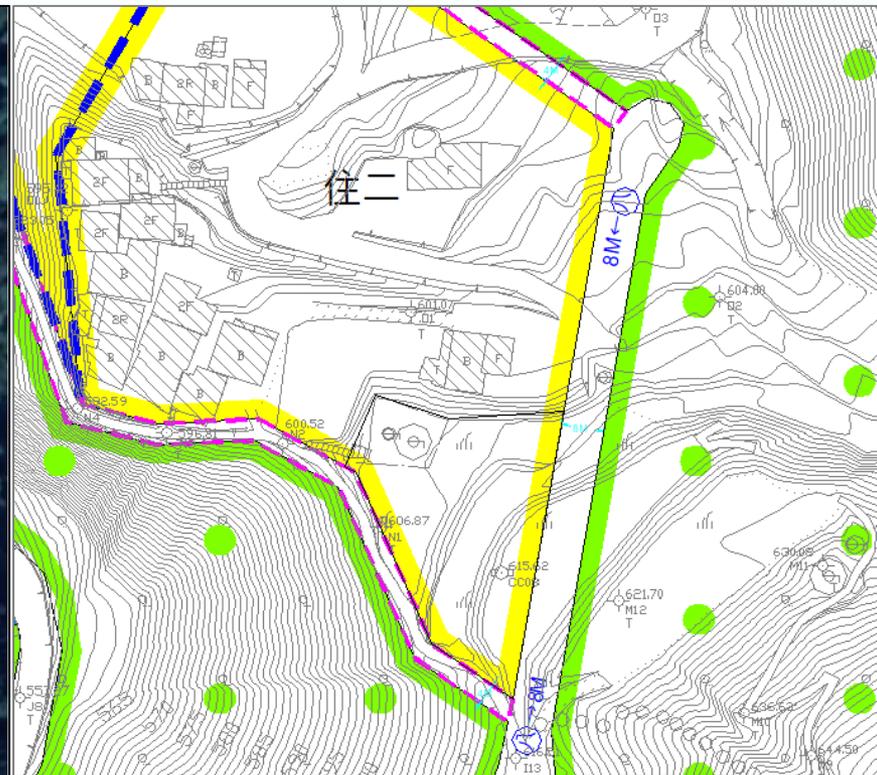


◆ 變4案 – 機三用地

二、變更內容



正射影像示意圖



變更後示意圖

◆ 變5案 – 保護區、兒一用地、電信事業用地

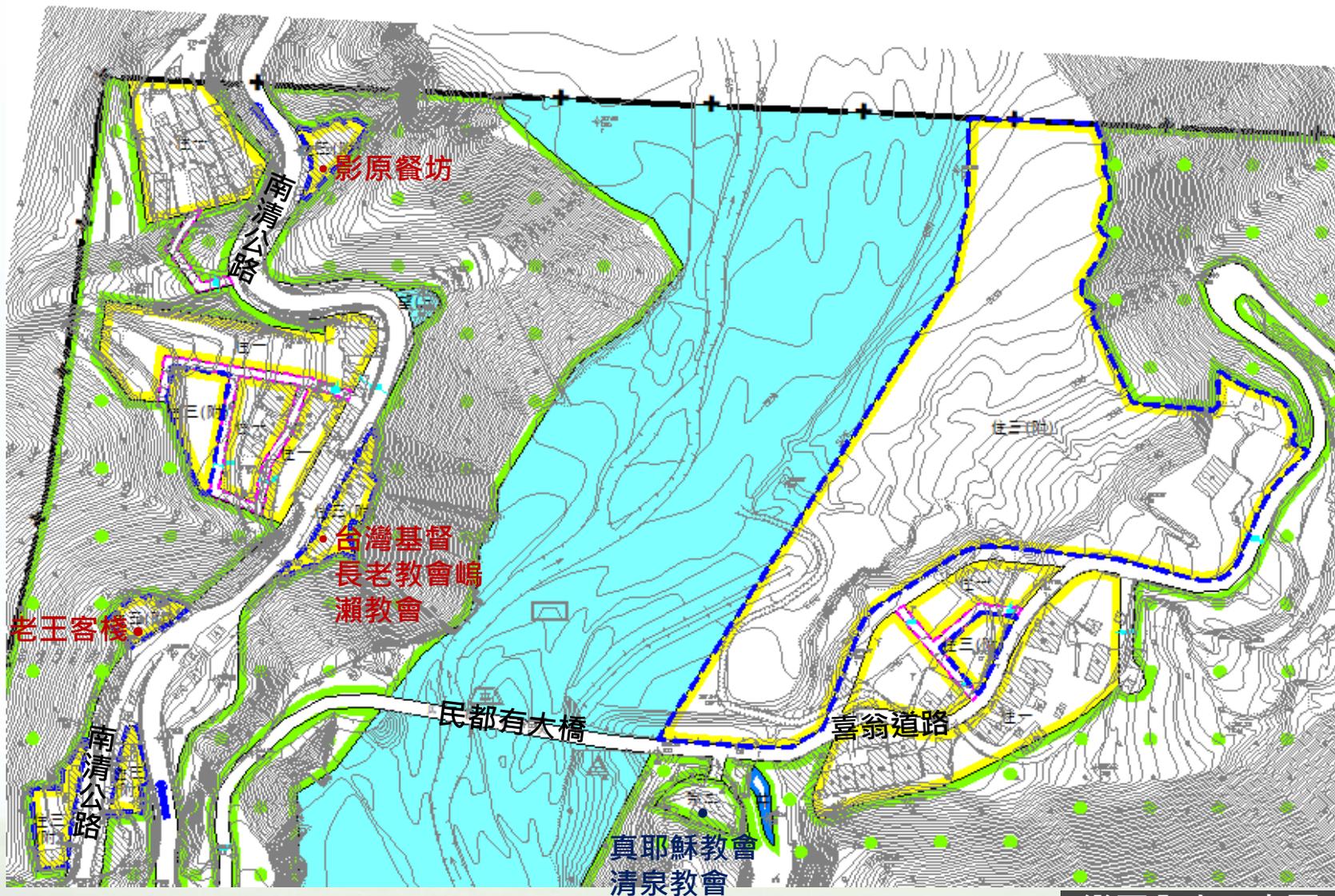
本次通檢變更內容		變更理由(摘錄)
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
保護區 (4.0028) 兒童遊樂場 用地(兒一) (0.0945) 電信事業用地 (0.0592)	第三種住宅區 (4.1565) (附2)	1. 為保障基本居住權利，考量保護區既有建物分布檢討變更為第三種住宅區。 2. 兒一用地係考量本風景特定區計畫已有空曠之山林，且其區位條件無開闢之需要，並解決公設保留地長年未徵收之問題。 3. 經查電信事業用地自97年9月發布實施本案第二次通盤檢討至今仍尚未完成停車場用地興闢，故考量實際需求予以檢討變更。

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。

◆ 變5案 - 保護區、兒一用地、電信事業用地

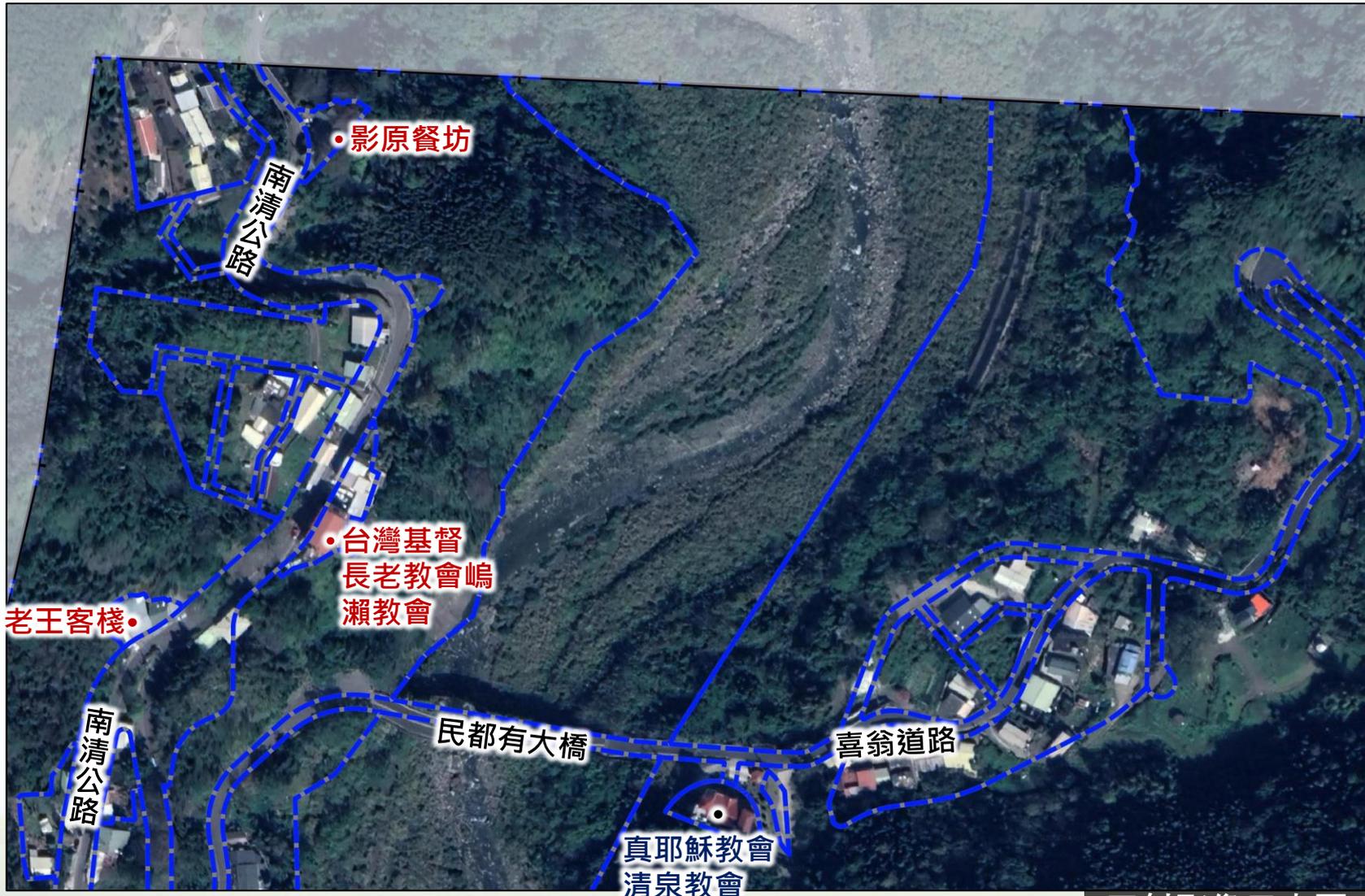
二、變更內容



變更內容示意圖

◆ 變5案 - 保護區、兒一用地、電信事業用地

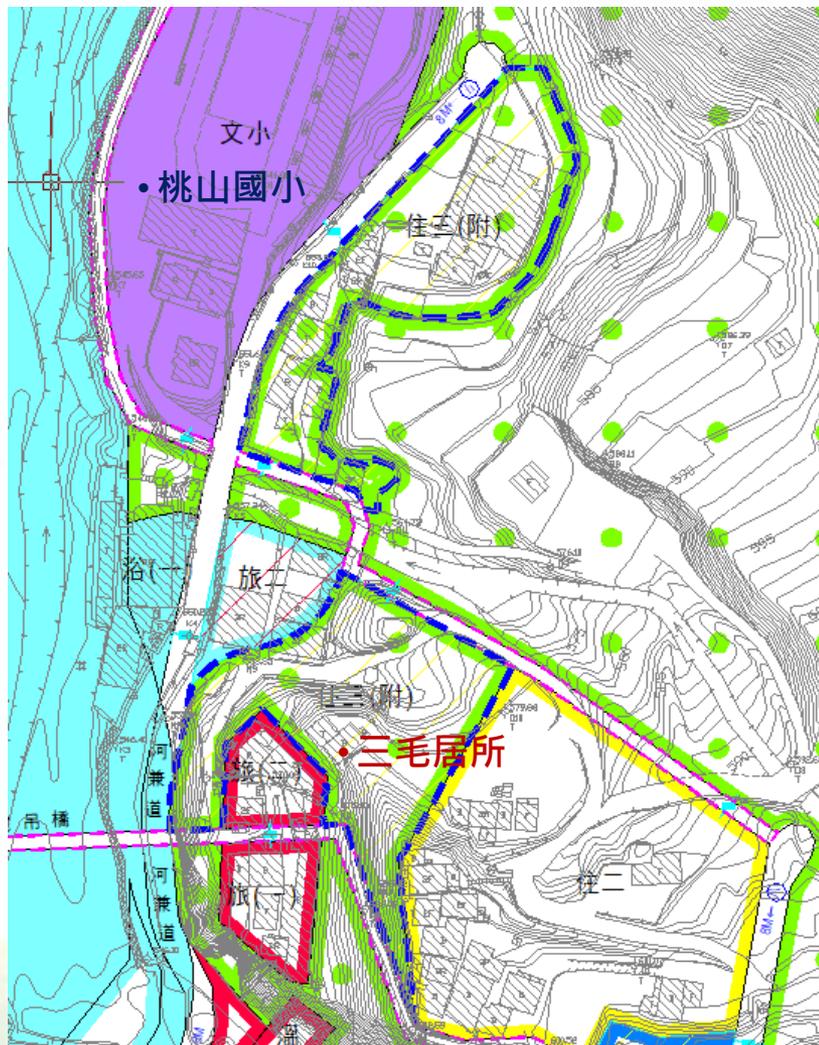
二、變更內容



正射影像示意圖

◆ 變5案 - 保護區、兒一用地、電信事業用地

二、變更內容



變更內容示意圖

◆ 變5案 - 保護區、兒一用地、電信事業用地

二、變更內容



正射影像示意圖

◆ 變6案 - 兒二用地及周邊人行步道

本次通檢變更內容		變更理由(摘錄)
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
兒童遊樂場 用地(兒二) (0.1341)	休閒遊憩專 用區(0.1334) (附3)	1. 考量兒二用地主要現況為清泉山莊、籃球場等休憩使用，有維持之必要，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)	

附帶條件3：

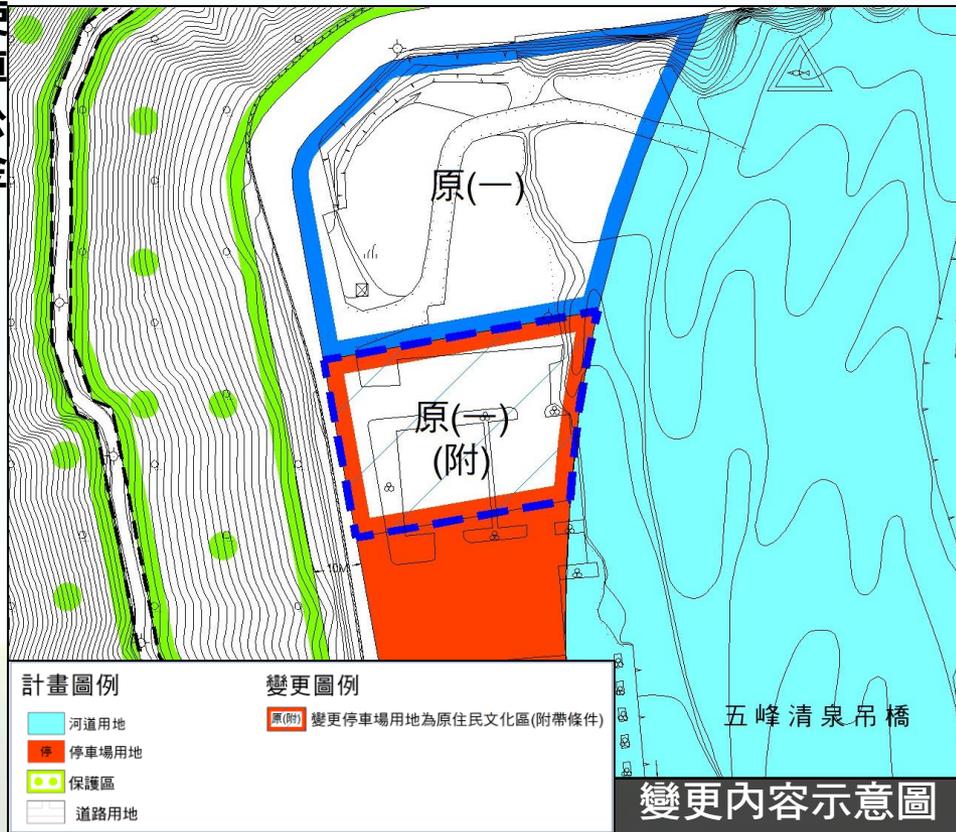
- 依「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理，兒童遊樂場用地變更為休閒遊憩專用區之負擔公共設施比例至少為**25%**，並得以代金抵充之。前開代金規定如下：
 - 代金規定：基地面積 × **25%** × 繳交當期土地市價。
 - 回饋時機：取得使用執照前完成回饋。
- 土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，如無法於本次通盤檢討核定之日起3年內完成捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫。

◆ 變7案 - 停一用地

本次通檢變更內容		變更理由(摘錄)
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
停車場用地 (0.1956)	原住民文化區 (原一)(0.1956) (附4)	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。

附帶條件4：

- 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：
 - 代金規定：基地面積 × **25%** × 繳交當期土地市價。
 - 回饋時機：取得使用執照前完成回饋。
- 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。

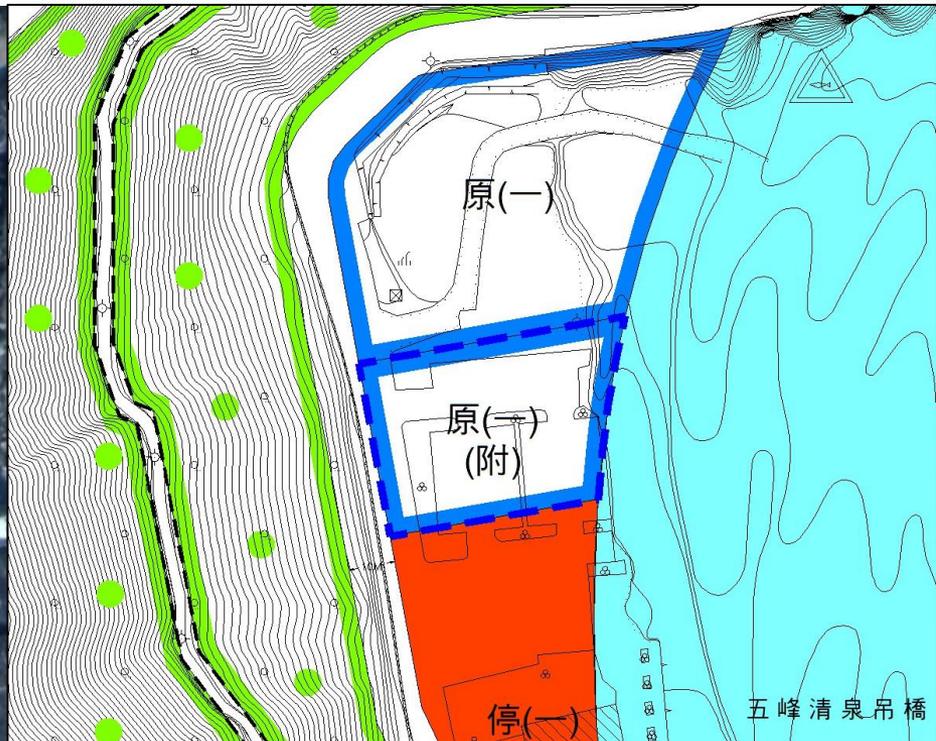


◆ 變7案 - 停一用地

二、變更內容



正射影像示意圖

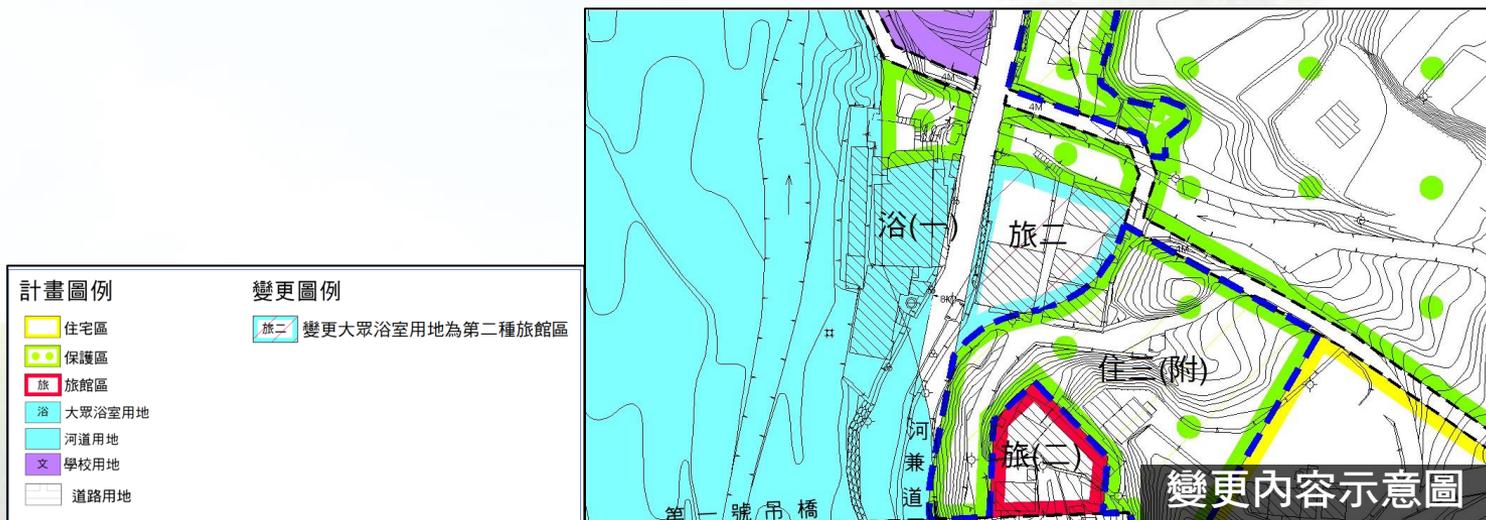


變更後示意圖

◆ 變8案 – 浴二用地

二、變更內容

本次通檢變更內容		變更理由(摘錄)
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
大眾浴池用地(浴二) (0.1115)	第二種旅館區 (0.1115)	<p>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，且土地未取得無使用需求，予以檢討變更。</p> <p>2. 大眾浴池用地供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%。</p> <p>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%。</p>

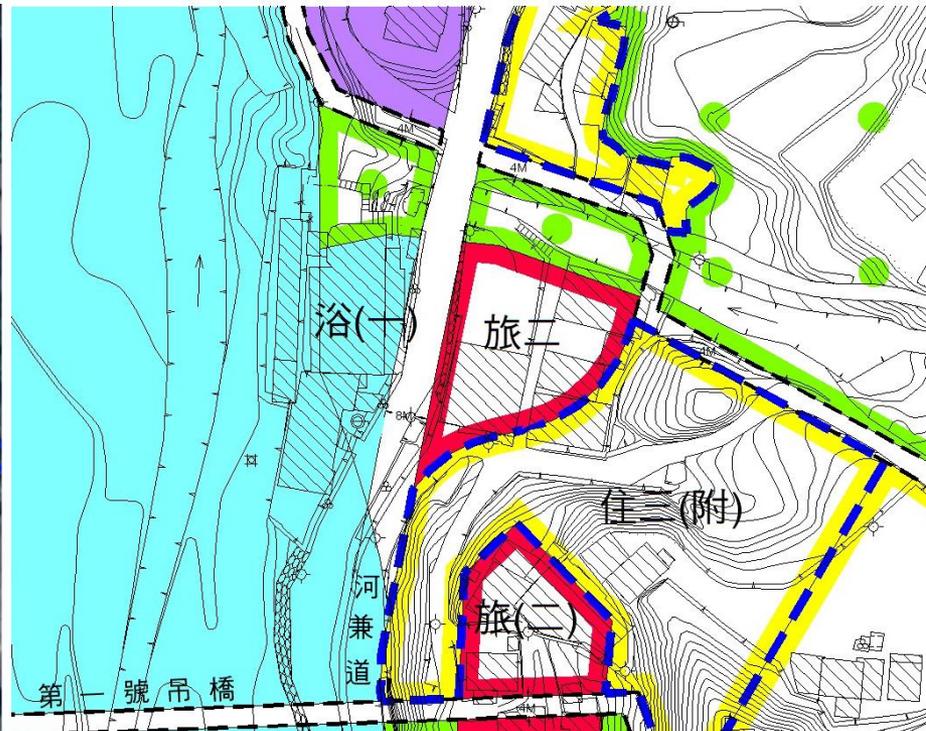


◆ 變8案 - 浴二用地

二、變更內容



正射影像示意圖



變更後示意圖

◆ 變9案-增修土地使用分區管制要點

二、變更內容

原條文	修訂後條文	修訂理由
<p>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。</p>	<p>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。</p> <p><u>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。</u></p>	<p>配合第三種住宅區劃設修訂。</p>

◆ 變9案-增修土地使用分區管制要點

二、變更內容

原條文	修訂後條文	修訂理由
	<p><u>三、商業區：</u></p> <p>(一)建蔽率不得大於<u>百分之五十</u>，容積率不得大於<u>百分之二百五十</u>。</p> <p>(二)商業區之開發應以<u>整體開發方式辦理</u>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。</p>	<p>配合商業區劃設增訂建蔽率及容積率規定</p>
<p>三、旅館區：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>四、旅館區：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三)<u>第二種旅館區</u>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，<u>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</u>。</p>	<p>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。</p>

◆ 變9案-增修土地使用分區管制要點

二、變更內容

原條文	修訂後條文	修訂理由
	<p><u>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：</u></p> <p><u>(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）。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(三)依「民宿管理辦法」所指稱之民宿。</u></p> <p><u>(四)其他經政府主管機關核准之休閒遊憩設施之使用。</u></p> <p><u>(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。</u></p>	<p>配合休閒遊憩專用區劃設率、容積率及容許使用規定</p>

◆ 變9案-增修土地使用分區管制要點

原條文	修訂後條文	修訂理由
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，並應妥予植栽綠化。	刪除。	配合通盤檢討變更內容予以刪除
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
<p>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：</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> <p>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。</p> <p>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>	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。

參

陳情意見表達方式

- ◆ **【公開展覽】**
 - 日期：自民國111年11月22日起，計30天。
 - 地點：新竹縣政府產業發展處、新竹縣五峰鄉公所。

- ◆ **【公開展覽說明會】**
 - 日期：民國111年12月17日(星期六)，上午10時00分。
 - 地點：新竹縣五峰鄉桃山國小視聽教室(新竹縣五峰鄉桃山15鄰243號)

- ◆ 任何公民或團體對本案如有意見，得以書面載明姓名、地址及聯絡方式等，向新竹縣政府或五峰鄉公所提出建議，俾供檢討變更之參考。

公民或團體對「變更清泉風景特定區計畫案表 (第三次通盤檢討) 案表 」公開展覽意見見表				
陳情位置	土地標示：	段	小段	地號
	門牌號碼：	鄉(鎮)(市)		村(里) 鄰
		路(街)	段	巷 弄 號 樓
陳情理由				
建議事項				

是否出席都市計畫委員會 是 否

申請人或其代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

The background features a landscape of rolling mountains under a sky with soft, golden clouds. Overlaid on the right side are several large, overlapping, curved shapes in shades of orange, yellow, and light blue, creating a modern, abstract design.

簡報結束

敬請指教