

變更巴陵拉拉山風景特定區細部計畫
(第一次通盤檢討)案計畫書

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 105 年 10 月

桃園市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更巴陵拉拉山風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)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	桃園市政府	
本案公開展覽起訖日期	公 告	自民國 103 年 8 月 10 日起計 30 天，刊登於民國 103 年 8 月 10 日自由時報。
	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人民及團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	1
參、計畫範圍與面積	1
肆、主要計畫內容摘要	3
伍、現行細部計畫內容	7
陸、相關計畫與發展現況分析	10
柒、發展願景、定位及計畫構想	25
捌、發展課題與對策	27
玖、檢討變更內容	28
拾、檢討後計畫內容	31
一、計畫年期	31
二、計畫人口	31
三、土地使用計畫	31
四、公共設施計畫	32
五、道路系統計畫	38
六、都市防災計畫	40
拾壹、土地使用分區管制要點	44
拾貳、事業及財務計畫	50

圖目錄

圖 1	計畫區地理位置示意圖	2
圖 2	變更巴陵拉拉山風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討)示意圖...	6
圖 3	現行細部計畫示意圖	8
圖 4	桃園市區域計畫—四大都心發展定位示意圖	15
圖 5	本計畫區土地使用現況示意圖	22
圖 6	本計畫區空間發展構想示意圖	26
圖 7	本計畫區變更位置示意圖	30
圖 8	本次檢討後細部計畫內容示意圖	34
圖 9	計畫區道路系統示意圖	39
圖 10	區域防(救)災據點示意圖	42
圖 11	都市防災計畫示意圖	43

表目錄

表 1	變更巴陵拉拉山風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討)檢討前後土地 使用計畫面積表	5
表 2	現行細部計畫土地使用計畫表	9
表 3	國土空間結構表	10
表 4	桃園市四大都心發展策略	13
表 5	桃園縣綜合發展計畫構想方向	14
表 6	本計畫區歷年人口成長統計表	18
表 7	復興區戶數戶量與性比例統計表	18
表 8	復興區人口年齡組成統計表	19
表 9	土地使用現況面積表	23
表 10	現行計畫公共設施用地檢討分析表	24
表 11	變更內容明細表	28
表 12	變更內容面積增減表	29
表 13	本次檢討前後土地使用計畫面積表	35
表 14	本次檢討後公共設施用地面積檢討分析表	36
表 15	本次檢討後公共設施用地明細表	37

表 16	本次檢討後道路編號明細表	38
表 17	土地使用分區管制要點修正內容對照表	44
表 18	事業及財務計畫表	51

壹、計畫緣起

「巴陵達觀山風景特定區計畫」係屬主要計畫與細部計畫合併之都市計畫，於民國 74 年 4 月 10 日公告實施，後於民國 91 年 3 月 25 日公告實施第一次通盤檢討案。依據都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條之規定，爰辦理本次通盤檢討。另為符都市計畫之主要計畫與細部計畫拆離之政策目標及落實地方自治之精神，於本次檢討前將現行都市計畫劃分主要計畫及細部計畫應表示之實質內容，其中劃分後之主要計畫通盤檢討案名為「巴陵拉拉山風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」，係依據劃分後之主要計畫內容作為檢討依據；而本案則為劃分後之細部計畫通盤檢討，計畫案名為「巴陵拉拉山風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)案」，係以原特定區計畫及檢討後之主要計畫內容作為檢討依據。

貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

參、計畫範圍及面積

本計畫區位於桃園市復興區東南隅山區，行政轄區隸屬復興區華陵里地區，計畫範圍為桃 116 線(巴陵產業道路)沿線及上、中、下巴陵地區，計畫面積約為 181.20 公頃。

計畫區位置如圖 1 所示。

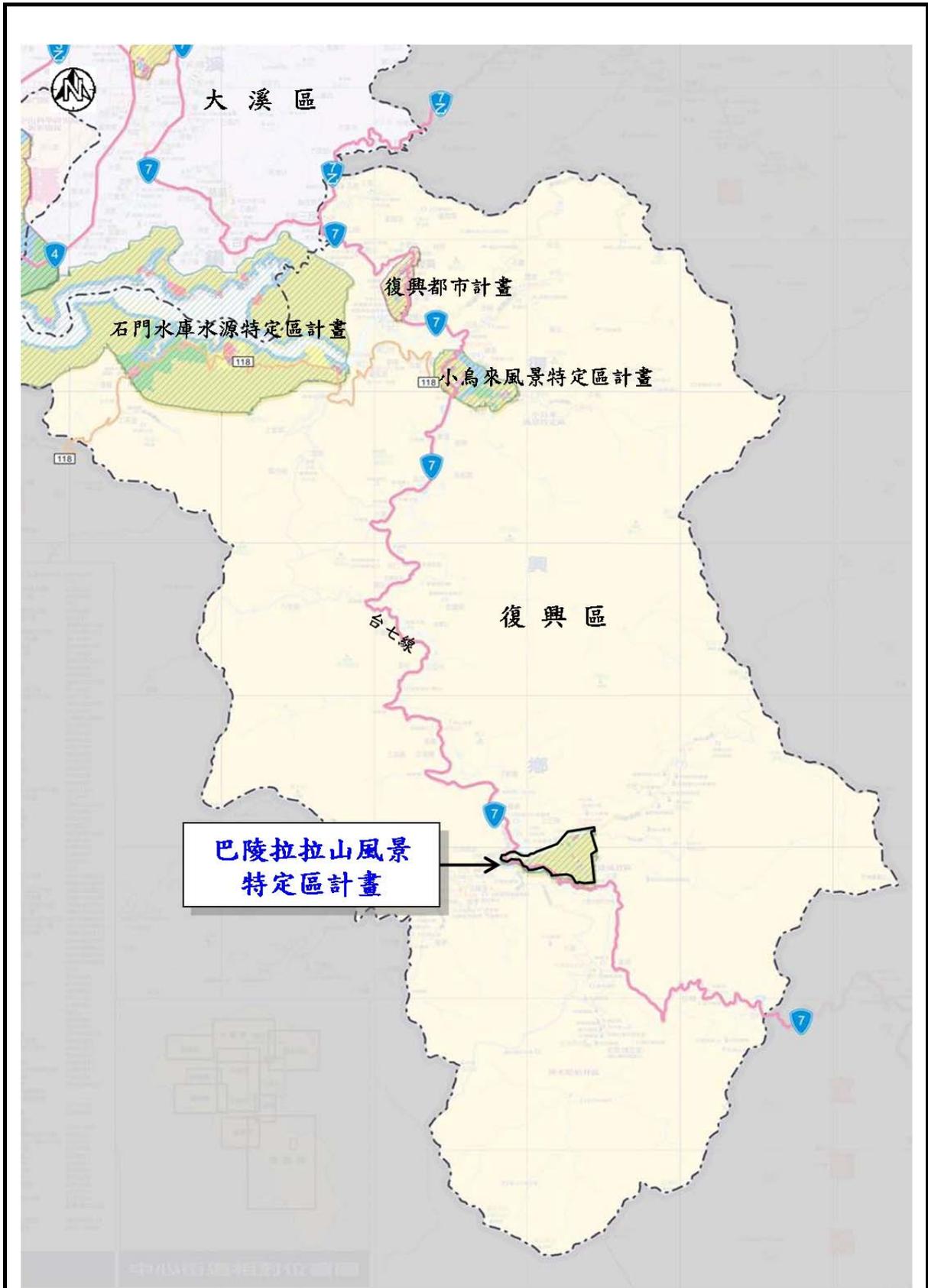


圖 1 計畫區地理位置示意圖

肆、主要計畫內容摘要

「變更巴陵拉拉山風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」之內容摘要如下：

一、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

二、計畫人口

計畫人口為 1,570 人。

三、計畫面積

經主要計畫圖重製及轉繪疑義變更後，計畫面積為 181.20 公頃。

四、土地使用計畫

- (一)住宅區：計畫面積為 2.48 公頃。
- (二)商業區：計畫面積為 1.62 公頃。
- (三)旅館區：計畫面積為 2.55 公頃。
- (四)青年活動中心區：計畫面積為 0.59 公頃。
- (五)河川區：計畫面積為 7.75 公頃。
- (六)保護區：計畫面積為 154.48 公頃。
- (七)電信專用區：計畫面積為 0.05 公頃。

五、公共設施計畫

- (一)機關或公共建築用地：計 4 處，面積合計為 0.26 公頃。
- (二)機關用地：計 1 處，面積為 0.65 公頃。
- (三)學校用地：計 1 處，面積為 0.22 公頃。
- (四)墓地用地：計 1 處，面積為 1.08 公頃。
- (五)停車場用地：計 1 處，面積為 0.14 公頃。
- (六)自來水廠用地：計 1 處，面積為 0.18 公頃。
- (七)污水處理廠用地：計 2 處，面積合計為 0.55 公頃。
- (八)旅遊服務中心用地：計 1 處，面積為 0.27 公頃。

六、交通系統計畫

(一)聯外道路

本計畫區聯外道路為 3 號道路(台 7 線，北部橫貫公路)，東行通往宜蘭，西行通往大溪，計畫道路為 10 及 8 公尺寬。

(二)主要道路

本計畫區主要道路為 1 號道路(桃 116 線)，連接計畫區下、中、上巴陵等地區，往北通往拉拉山自然保護區，計畫道路為 8 公尺寬。

(三)出入道路

本計畫區出入道路為 2、4 號道路，計畫道路為 6 及 8 公尺寬。

表 1 變更巴陵拉拉山風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討)檢討前後土地
使用計畫面積表

項 目	檢討前 計畫面積 (公頃)	增減 面積 (公頃)	檢討後			
			計畫面積 (公頃)	占都市計 畫面積百 分比(%)	占都市發 展用地面 積百分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	1.95	+0.54	2.48	1.37	13.09
	商業區	1.65	-0.03	1.62	0.89	8.54
	旅館區	2.94	-0.39	2.55	1.41	13.46
	青年活動中心區	0.59	0.00	0.59	0.33	3.13
	河川區	7.78	-0.03	7.75	4.28	-
	保護區	154.48	-0.01	154.47	85.25	-
	電信專用區	0.05	0.00	0.05	0.03	0.25
	小計	169.44	+0.08	169.51	93.55	38.46
公共 設施 用地	機關或公共建築用地	1.13	-0.87	0.26	0.14	1.35
	機關用地	0.00	+0.65	0.65	0.36	3.43
	學校用地	0.22	0.00	0.22	0.12	1.14
	墓地用地	1.08	0.00	1.08	0.60	5.68
	停車場用地	0.28	-0.14	0.14	0.07	0.70
	自來水廠用地	0.18	0.00	0.18	0.10	0.95
	污水處理廠用地	0.55	0.00	0.55	0.30	2.91
	旅遊服務中心用地	0.00	+0.27	0.27	0.15	1.42
	道路用地	8.32	+0.02	8.34	4.60	43.96
	小計	11.76	-0.08	11.68	6.45	61.54
都市計畫面積	181.20	-	181.20	100.00	-	
都市發展用地面積	18.94	-	18.98	-	100.00	

註：1. 表內面積應以核定圖實際測量分割為準。
2. 表內數值係採電腦自動計算至小數點後 2 位。

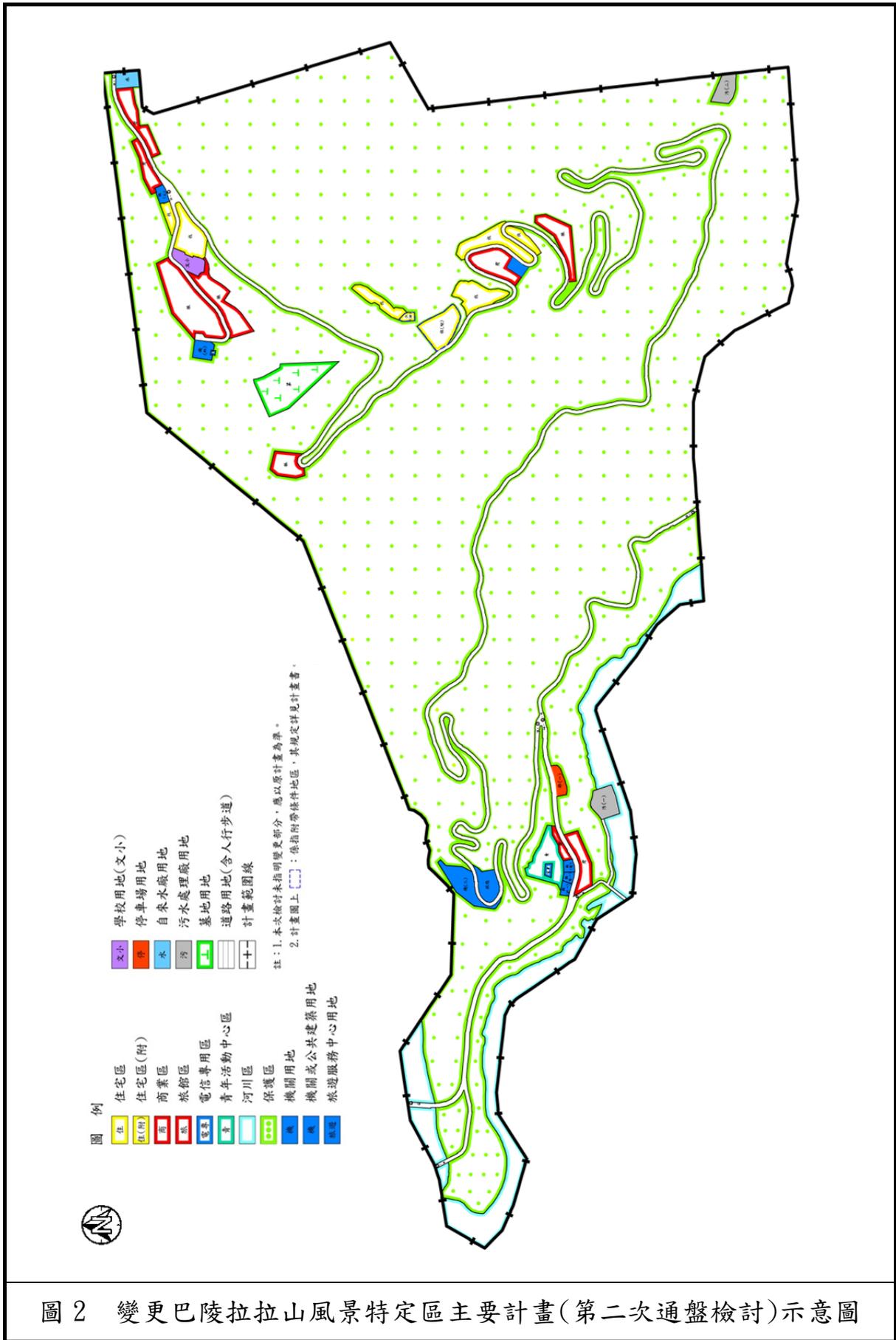


圖 2 變更巴陵拉拉山風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討)示意圖

伍、現行細部計畫內容

一、計畫性質及年期

原計畫屬主要計畫與細部計畫合併之都市計畫，經辦理「巴陵拉拉山風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」後主、細計畫拆離，本案係屬細部計畫內容。計畫目標年與主要計畫相同，訂為民國 115 年。

二、計畫人口

計畫人口為 1,570 人。

三、土地使用計畫

現行計畫劃設住宅區、商業區、旅館區、青年活動中心區、河川區、保護區、電信專用區等，面積合計 169.12 公頃，占計畫面積 93.34%，占都市發展用地面積 36.36%。如圖 3 及表 2 所示。

四、公共設施計畫

現行計畫劃設機關或公共建築用地、機關用地、學校用地、墓地、廣場用地、停車場用地、自來水廠用地、污水處理廠用地、道路用地等，面積合計為 12.08 公頃，占計畫面積 6.66%，占都市發展用地面積 63.64%。

五、道路系統計畫

地區聯外及主要道路以台七線、桃 116 線為主，計畫寬度分別為 10 公尺及 8 公尺。

六、土地使用分區管制要點

現行土地使用分區管制要點包括：各種使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率、退縮建築、法定空間及相關獎勵規定。

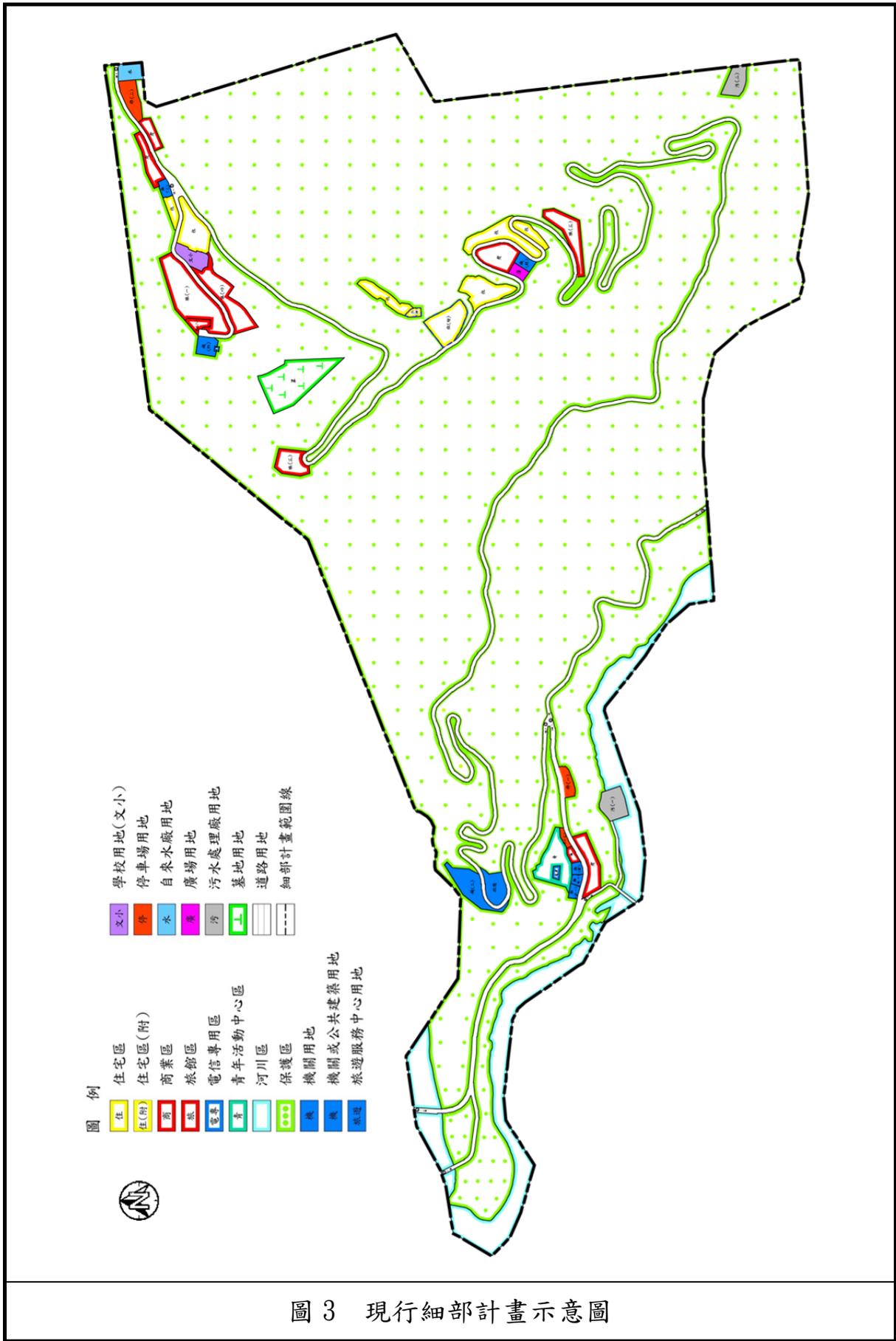


圖 3 現行細部計畫示意圖

表 2 現行細部計畫土地使用計畫表

項 目		計畫面積 (公頃)	占都市計畫面 積百分比 (%)	占都市發展用 地面積百分比 (%)
土 地 使 用 分 區	住宅區	2.48	1.37	13.07
	商業區	1.23	0.68	6.48
	旅館區	2.55	1.41	13.44
	青年活動中心區	0.59	0.33	3.11
	河川區	7.75	4.28	-
	保護區	154.47	85.25	-
	電信專用區	0.05	0.03	0.26
	小 計	169.12	93.34	36.36
公 共 設 施 用 地	機關用地或公共建築用地	0.26	0.14	1.37
	機關用地	0.65	0.36	3.43
	學校用地	0.22	0.12	1.16
	道路用地	8.34	4.60	43.95
	墓地用地	1.08	0.60	5.69
	廣場用地	0.08	0.05	0.44
	停車場用地	0.44	0.24	2.33
	自來水廠用地	0.18	0.10	0.95
	污水處理廠用地	0.55	0.30	2.90
	旅遊服務中心用地	0.27	0.15	1.42
	小 計	12.08	6.66	63.64
都市計畫面積		181.20	100.00	-
都市發展用地面積		18.98	-	100.00

註：1. 表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

2. 表內數值係採電腦自動計算至小數點後 2 位。

陸、相關計畫與發展現況分析

一、上位及相關計畫

(一) 國土空間發展策略計畫(行政院，民國 99 年 2 月)

行政院 99 年 2 月 22 日院臺建字第 0990002926 號函核定行政院經濟建設委員會提出「國土空間發展策略計畫」，基於對國土計畫之檢討，並考量國土情勢之轉變及國土空間結構之發展，以「塑造創新環境，建構永續社會」作為國土空間發展的核心總目標，提出安全自然生態、優質生活健康、知識經濟國際運籌、節能減碳省水四大國土發展願景，並以一點多心網絡佈局模式發展，建構中央山脈保育軸、西部創新發展軸、東部優質生活產業軸、離島生態觀光區及海洋環帶，依此建立北、中、南部等城市與東部等區域，以及 7 個區域生活圈(詳如表 4)。

表 3 國土空間結構表

階 層	定 位	內 涵
國際階層	世界網絡 關鍵節點	在世界網絡中，臺灣在 ICT 研發製造、科技創新、農業技術、華人文化、觀光、亞太運籌門戶區為等領域佔有重要關鍵節點地位(node)。
全國階層	三軸、海環 、離島	中央山脈保育軸、西部創新發展軸、東部優質生活產業軸、海洋環帶、離島生態觀光區。
區域階層	三大城市區域 及東部區域	北部城市區域、中部城市區域、南部城市區域、東部區域。
地方階層	七個區域 生活圈	北北基宜、桃竹苗、中彰投、雲嘉南、高屏、花東、澎金馬。
	縣市 合作區域	跨域平臺之縣市合作區域。

資料來源：國土空間發展策略計畫，行政院經建會，民國 99 年 2 月。

依據上述國土空間結構，提出國土保育與永續資源管理、創新與產業經濟成長、城鄉永續發展、交通通訊基礎建設等面向的政策綱領與發展策略，以及強化跨域、跨部門及多功能整合發展的空間治理策略，作為政府推動重大計畫之空間依據。

(二)全國區域計畫(內政部，民國 102 年 10 月)

1. 計畫概述

近年來國土面臨氣候變遷、國土保育、糧食安全、人口結構、產業發展等方面之重大變革，國土空間規劃及土地使用有配合檢討之必要性；再者，依據國土計畫法草案架構，未來空間計畫體系將調整為「全國國土計畫」及「直轄市、縣(市)國土計畫」等二層級計畫，為因應該調整方向，內政部除推動直轄市、縣(市)政府擬定區域計畫作業，俾未來轉換為直轄市、縣(市)國土計畫外，並整合現行臺灣北、中、南、東部區域計畫(以下簡稱原計畫)，辦理本案全國區域計畫，除將前開原計畫、一通及變更一通等區域計畫內容仍將繼續執行部分，延續納入本計畫內，以據為後續執行管制依據外，並因應當前空間發展重要議題，研擬因應策略及措施，以符合未來保育及發展需求。

本計畫主要規範內容為土地利用基本原則，係屬政策計畫性質，直轄市、縣(市)區域計畫應依據本計畫之指導，進行實質土地規劃，係屬實質計畫性質，該二層級計畫具有上、下位指導關係。為因應都會區域發展及特定區域(如河川流域、水庫集水區或原住民族土地等地區)之發展或保育需求，考量大多具有跨直轄市或縣(市)轄區特性，屬本計畫範疇之一，以指導各該範圍內直轄市、縣(市)區域計畫。後續應視實際需要，整合相關目的事業主管機關計畫及其資源，研擬都會區域或特定區域計畫內容，以指導土地有秩序發展。

2. 計畫範圍

包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域。

3. 計畫年期

為民國 115 年。

4. 計畫目標

- (1) 廣續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理。
- (2) 配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討。

- (3)加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災。
- (4)確保農地總量，並維護糧食生產環境。
- (5)整合產業發展需求，提升產業發展競爭力。
- (6)檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化與再發展。
- (7)落實集約城市理念，促進城鄉永續發展。
- (8)擬定都會區域及特定區域計畫，促進跨域資源整合。

(三)桃園縣區域計畫(草案)(桃園縣政府，101年)

為兼顧保育與發展之區域計畫，將「生態城鄉」納入縣境發展基礎考量，整合全縣地理、人口、資源、經濟等面向，提出具前瞻性之願景、目標與部門計畫，推動本縣成為具國際競爭力城市。桃園縣區域計畫對本縣之發展指導如下：

1. 依土地資源分類劃設限制發展地區、條件發展地區及一般發展地區。
2. 結合四大都心多核心發展構想，規劃適當之發展分區，促進產業發展之群聚效應。
3. 建置捷運線及改善既有軌道系統，強化本縣大眾運輸效能。
4. 落實交通建設網絡佈局，促進城鄉均衡發展。

(四)桃園縣綜合發展計畫(桃園縣政府，94年)

復興鄉因富有生態景觀、地理人文的豐富資源，故發展定位與大溪鎮同屬於桃園縣東遊憩系統區，其發展重點著重於利用區域之生態資源，強化觀光遊憩特色，善用綠色生態資源，推動桃園親山計畫，並整備地區基礎設施，改善山村居住品質。而發展構想則涵蓋北橫遊憩系統整體營運、觀光交通改善、泰雅部落文化生態園區；內容包括土地管理、觀光發展、交通運輸、地方社區四大方向。

表 4 桃園市四大都心發展策略

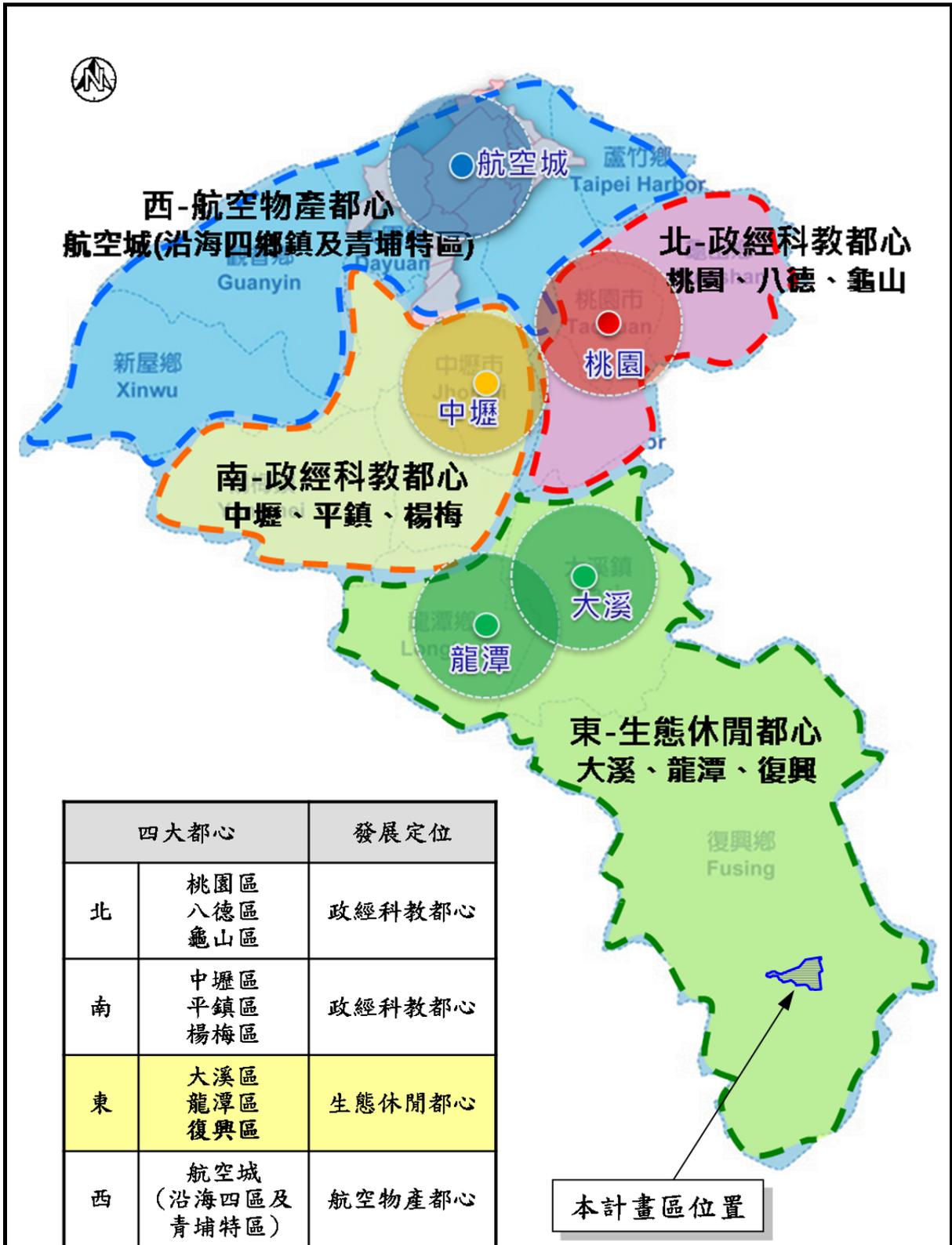
四大都心		發展定位	發展策略
北	桃園區 八德區 龜山區	政經科教 都心	<ol style="list-style-type: none"> 1. 推動桃園航空城捷運線建設，串聯航空城與桃園八德龜山都會區發展。 2. 爭取捷運新莊線延伸至龜山及桃園，強化與台北都會區之聯通。 3. 推動龜山醫療科技研發，朝向科技城發展。 4. 辦理軌道運輸周邊土地整體規劃，促進都市集約發展。 5. 輔導桃園觀光夜市，成為具觀光價值之國際級夜市。
南	中壢區 平鎮區 楊梅區	政經科教 都心	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合機場捷運延伸至中壢車站與台鐵共構，推動桃園、中壢場站聯合開發。 2. 運用人文與學術資源，推動產學研合作，促進永續發展。 3. 設置多功能體育園區，闢設富地方特色及創意性之體育休閒活動場地。 4. 營造生態與經濟共榮之人居環境，塑造城鄉新風貌。 5. 規劃設置市鎮新行政園區，提升行政服務品質。
東	大溪區 龍潭區 復興區	生態休閒 都心	<ol style="list-style-type: none"> 1. 加強石門水庫保育工作，維護生態環境永續發展。 2. 塑造大溪特有觀光景點與活動，強化觀光遊憩體驗與環境資源品質。 3. 連結復興原住民文化、大溪兩蔣文化園區、閩南老街及龍潭客家美食為觀光發展旅遊圈，並推動觀光巴士。 4. 規劃景點新闢龍潭地區自行車道，結合石門水庫、龍潭大池等。
西	航空城 (沿海四區及青埔特區)	航空物產 都心	<ol style="list-style-type: none"> 1. 掌握愛台十二項建設推動發展契機，積極建設桃園航空城，並加強與臺北港之雙港聯運發展。 2. 推動觀塘港轉型為工商綜合港，提高營運效能。 3. 持續辦理桃園國際航空城招商計畫。 4. 以自行車道串聯北部濱海觀光地區路線，並提升濱海遊憩功能與觀光休閒漁業，發展永安漁港為全國唯一客家漁港。 5. 規劃大桃科朝綠色能源科技發展，提升綠色工業產能。

資料來源：桃園縣區域計畫草案，101年。

表 5 桃園縣綜合發展計畫構想方向

構想方向	主要內容
土地管理	<ol style="list-style-type: none"> 1. 成長管理制度之建立。 2. 環境敏感地違規使用之處理。 3. 加強山坡地水土保持與治山防洪。 4. 原住民山林保育員之培訓。
觀光發展	<ol style="list-style-type: none"> 1. 設置泰雅部落文化生態園區。 2. 觀光發展整體營運計畫之規劃。 3. 觀光遊憩指標系統與多國語言標示之設置。
交通運輸	<ol style="list-style-type: none"> 1. 台 7 號省道之改善。 2. 縣境公車路網與中小型公車路網之規劃。 3. 縣轄公車之計畫性補貼。
地方社區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 社區總體營造之文化再造。 2. 部落公墓之設置。 3. 婦幼館設置之規劃。

資料來源：桃園縣綜合發展計畫，94 年。



資料來源：桃園縣政府，桃園縣區域計畫(草案)(99年)。

圖 4 桃園市區域計畫—四大都心發展定位示意圖

三、人口概況

(一)人口成長概況

1. 復興區

復興區為本市人口最少之行政區，於民國 93 年全區人口 11,263 人，至民國 104 年全區人口減為 10,930 人，11 年間平均每年人口減少約 30 人，年平均成長率為-0.29%，人口成長率一直呈現負成長或小幅度成長現象，尤其在民國 94 年時，以-3.40%之負成長最高。

2. 本計畫區

本計畫區位於桃園市復興區東南隅山區，行政轄區隸屬復興區華陵里地區，自民國 93 年至 104 年底之人口資料顯示(參見表 6)，本計畫區 104 年底之人口數約為 1,379 人，年平均成長率約-0.27%，整體而言人口呈負成長趨勢。

(二)人口組成

依復興區近年人口結構顯示(參見表 7)，戶數小幅度增長，戶量則逐年減少，已逐漸走向小家庭特性，且男女人口比例差距較為懸殊。

另依歷年人口組成變遷顯示(參見表 8)，復興區之幼年人口比例逐年下滑，約佔總人口 16.27%，而老年人口呈現逐年攀升之現象，約佔總人口 11.28%，顯示該地區已逐漸邁向高齡化社會。

表 6 本計畫區歷年人口成長統計表

年度	桃園市		復興區		本計畫區	
	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率
93	1,853,029	-	11,263	-	1,419	-
94	1,880,316	1.45%	10,893	-3.40%	1,428	0.63%
95	1,911,161	1.61%	10,835	-0.54%	1,383	-3.25%
96	1,934,968	1.23%	10,619	-2.03%	1,368	-1.10%
97	1,958,686	1.21%	10,454	-1.58%	1,357	-0.81%
98	1,978,782	1.02%	10,611	1.48%	1,388	2.23%
99	2,002,060	1.16%	10,670	0.55%	1,401	0.93%
100	2,013,305	0.56%	10,684	0.13%	1,384	-1.23%
101	2,030,161	0.83%	10,626	-0.55%	1,363	-1.54%
102	2,044,023	0.68%	10,625	-0.01%	1,353	-0.74%
103	2,058,328	0.69%	10,913	2.64%	1,381	2.03%
104	2,105,780	2.25%	10,930	0.16%	1,379	-0.15%
平均	-	1.15%	-	-0.29%	-	-0.27%

資料來源：復興區戶政事務所、都市及區域發展統計彙編、統計年報及本計畫彙整。

表 7 復興區戶數戶量與性比例統計表

民國 (年)	戶數 (戶)	復興區人口數(人)			戶量 (人/戶)	性比例 (男/女*100)
		合計	男性	女性		
93	3,651	10,893	6,317	4,946	2.98	127.72
94	3,612	11,263	6,136	4,757	3.12	128.99
95	3,607	11,275	6,076	4,759	3.13	127.67
96	3,587	11,386	5,961	4,658	3.17	127.97
97	3,609	11,403	5,896	4,558	3.16	129.35
98	3,651	11,359	5,945	4,666	3.11	127.41
99	3,711	10,670	5,983	4,687	2.88	127.65
100	3,697	10,684	5,983	4,687	2.89	127.65
101	3,708	10,626	5,905	4,721	2.87	125.08
102	3,709	10,625	5,893	4,732	2.86	124.54
103	3,720	10,913	5,993	4,920	2.93	121.81
104	3,729	10,930	5,983	4,947	2.93	120.94

資料來源：復興區戶政事務所及本計畫彙整。

表 8 復興區人口年齡組成統計表

民國 (年)	復興區 人口數 (人)	幼年人口 (14 歲以下)		成年人口 (15-64 歲)		老年人口 (65 歲以上)		扶養率
		人數 (人)	百分比	人數(人)	百分比	人數(人)	百分比	
93	11,263	2,468	21.91%	7,847	69.67%	948	8.42%	43.53%
94	10,893	2,157	19.80%	7,740	71.36%	996	9.14%	40.74%
95	10,835	2,080	19.20%	7,750	71.53%	1,005	9.28%	39.81%
96	10,619	1,980	18.65%	7,611	71.67%	1,028	9.68%	39.52%
97	10,454	1,915	18.32%	7,461	71.37%	1,078	10.31%	40.12%
98	10,611	1,839	17.38%	7,656	72.34%	1,089	10.29%	38.24%
99	10,670	1,790	16.78%	7,783	72.94%	1,097	10.28%	37.09%
100	10,684	1,813	16.97%	7,788	72.90%	1,082	10.13%	37.17%
101	10,626	1,805	16.99%	7,721	72.66%	1,100	10.35%	37.62%
102	10,625	1,766	16.62%	7,719	72.65%	1,140	10.73%	37.65%
103	10,913	1,792	16.42%	7,946	72.81%	1,175	10.77%	37.34%
104	10,930	1,778	16.27%	7,919	72.45%	1,233	11.28%	38.02%

資料來源：復興區戶政事務所及本計畫彙整。

四、土地使用發展現況

(一)住宅區

現行計畫劃設住宅區面積 1.95 公頃，已開發使用土地大部分集中於中巴陵及上巴陵地區，面積約 1.59 公頃，開闢率約 82%。

(二)商業區

現行計畫劃設商業區面積 1.26 公頃，已開發使用土地大部分集中於下巴陵及上巴陵地區之道路沿線，面積約 0.68 公頃，開闢率約 54%。

(三)旅館區

現行計畫劃設旅館區面積 2.94 公頃，已開發使用土地大多為開設民宿為主，集中於中巴陵及上巴陵地區，面積 2.47 公頃，開闢率約 84%。

(四)青年活動中心區

現行計畫劃設青年活動中心區面積 0.59 公頃，已開闢使用，現況為華陵整合醫療站及華陵長老教會。

(五)電信專用區

現行計畫劃設電信專用區面積 0.05 公頃，已開闢使用，現況為中華電信機房。

(六)保護區

現行計畫劃設保護區面積 154.48 公頃，現況大多為雜木林，少部分為零星之住宅及商業使用。

(七)河川區

現行計畫劃設河川區面積 7.78 公頃，現況為大漢河流域。

五、公共設施開闢情形現況

(一)機關或公共建築用地

現行計畫劃設 8 處機關或公共建築用地，面積合計 1.13 公頃，目前除機(林一)、機(警一)用地現況閒置、機(村)用地尚未開闢外，其餘皆已開闢供衛生室、華陵托兒所、拉拉山旅遊服務中心及停車場、停機坪、巴陵雨量站及林務局測候站、巴陵派出所等使用，面積約 1.03 公頃，開闢率約 92%。

(二)學校用地

現行計畫劃設 1 處學校用地，面積 0.22 公頃，已開闢供巴陵國小使用。

(三)墓地用地

現行計畫劃設 1 處墓地用地，面積 1.08 公頃，已開闢使用。

(四)廣場用地

現行計畫劃設 1 處廣場用地，面積 0.08 公頃，尚未開闢使用。

(五)停車場用地

現行計畫劃設 4 處停車場用地，面積合計 0.59 公頃，目前除停(一)已開闢使用外，其餘皆未開闢，面積約 0.15 公頃，開闢率約 24.99%。

(六)自來水廠用地

現行計畫劃設 1 處自來水廠用地，面積 0.18 公頃，部分已開闢作簡易自來水設施使用，面積約 0.03 公頃，開闢率約 16.61%。

(七)污水處理廠用地

現行計畫劃設 2 處污水處理廠用地，面積合計 0.55 公頃，皆未開闢使用。

六、道路系統現況

現行計畫劃設道路用地面積計 8.32 公頃，除部分尚未開闢外，其餘大多已開闢使用，面積約 8.08 公頃，開闢率約 97%。

本計畫區之聯外道路為省道台七線，東行通往宜蘭，西行通往大溪，計畫道路為 10 及 8 公尺寬。區內主要道路為桃 116 線，南起省道台七線，北通往「拉拉山國有林自然保護區」，計畫道路為 8 公尺寬。

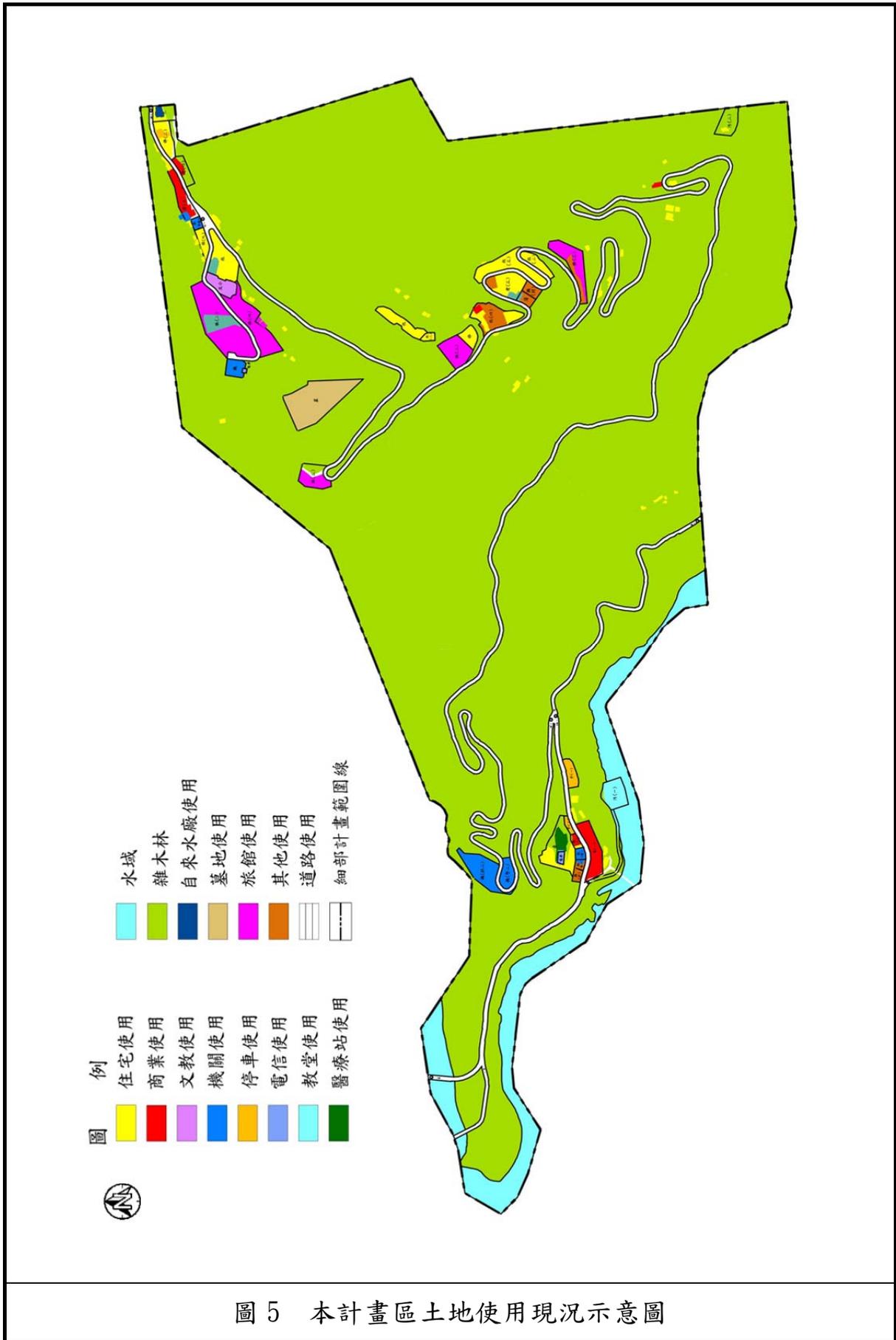


表 9 土地使用現況面積表

項目		計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	開闢率 (%)
土地 使用 分區	住宅區	1.95	1.59	81.60
	商業區	1.26	0.68	53.99
	旅館區	2.94	2.47	84.00
	青年活動中心區	0.59	0.59	100.00
	電信專用區	0.05	0.05	100.00
	河川區	7.78	-	-
	保護區	154.48	-	-
	小計	169.05	5.38	-
公共 設施 用地	機關或公共建築用地	1.13	1.03	91.81
	學校用地	0.22	0.22	100.00
	墓地用地	1.08	1.08	100.00
	廣場用地	0.08	0.00	0.00
	停車場用地	0.59	0.15	24.99
	自來水廠用地	0.18	0.03	16.61
	污水處理廠用地	0.55	0.00	0.00
	道路用地	8.32	8.08	97.06
	小計	12.15	10.58	87.14
合 計		181.20	-	-

註：1. 土地使用分區之使用面積含不符合該使用類別面積。

2. 公共設施用地面積僅計算符合該計畫使用。

3. 表內數值係採電腦自動計算至小數點後 2 位。

表 10 現行計畫公共設施用地檢討分析表

項目	計畫面積				檢討標準 計畫人口：1,570 人	需要 面積 (公頃)	不足或 超過面積 (公頃)	
	編號	面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)				
機關 用地	機(二)	0.41	0.41	100	按實際需求檢討之。	-	-	
	機(三)	0.08	0.08	100				
	機(四)	0.16	0.16	100				
	小計	0.65	0.65	100				
機關或 公共建 築用地	機(林一)	0.06	0.06	100	按實際需求檢討之。	-	-	
	機(警一)	0.05	0.05	100				
	機(衛)	0.06	0.06	100				
	機(村)	0.09	-	0				
	小計	0.26	0.26	100				
學校 用地	文小	0.22	0.22	100	參照國民 教育法第 八條之一 授權訂定 之規定檢 討學校用 地需求。	每生不 得小於 12 m ²	0.11	+0.11
					每校面 積不得 少於 2.0 公頃	2.00	-1.78	
停車場 用地	停(一)	0.14	0.14	100	1. 以不低於商業區 面積之 8% 為準。 2. 不得低於計畫區 內車輛預估數 20% 之停車需求。	0.10	+0.35	
	停(二)	0.26	-	0				
	停(三)	0.05	-	0				
	小計	0.44	0.14	32				
廣場 用地	廣	0.08	-	0	按實際需求檢討之。	-	-	
污水處理 廠用地	污(一)	0.31	-	0	按實際需求檢討之。	-	-	
	污(二)	0.24	-	0				
	小計	0.55	-	0				
墓地用地		1.08	1.08	100	按實際需求檢討之。	-	-	
自來水廠用地		0.18	0.03	17	按實際需求檢討之。	-	-	
旅遊服務中心用地		0.41	0.41	100	按實際需求檢討之。	-	-	
道路用地		8.34	8.08	96.83	按實際需求檢討之。	-	-	

註：1. 表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

2. 表內數值係採電腦自動計算至小數點後 2 位。

柒、發展願景、定位及計畫構想

一、發展願景

本計畫區位於石門水庫上游(屬水庫集水區、水源水質水量保護區)，海拔高度介於 535~1,230 公尺間，山形陡峭，依「全國區域計畫」指導，高山地區之都市計畫區應以環境保育為原則，降低土地使用開發強度。故本計畫區將以「生態保育、永續山林」為發展願景，未來應妥善利用當地自然景觀、歷史文化、觀光設施等資源，以聚落為發展據點，強化社區參與、推動環境教育、發展生態觀光，建立符合生態、共生循環的永續發展模式。

二、功能定位

本計畫區係為保持優美風景而劃定之特定區，原計畫性質以觀光遊憩為主；惟近年因人為開發與自然災害造成水庫淤積嚴重，考量國土保安及飲水安全，未來發展建設應以不破壞自然環境為前提，減少土地開發利用，加強山區復育，以確保山林景觀。故將本計畫區功能定位為「山林保育、生態旅遊」。

三、空間發展構想

(一)山林景觀保育區

計畫區除必要性服務設施外，皆劃設為保護區，作為山林景觀保育使用，並嚴禁大規模開闢及採伐林木，永保自然生態。

(二)部落生活區

依既有部落於下巴陵、中巴陵、上巴陵地區，設置部落休憩區，提供居住、旅遊住宿、餐飲及必要性公共設施。

(三)遊客服務中心區

利用現有「拉拉山旅遊服務中心」，提供遊客旅遊諮詢服務、旅遊資訊、導覽解說及停車場中繼站等服務機能。

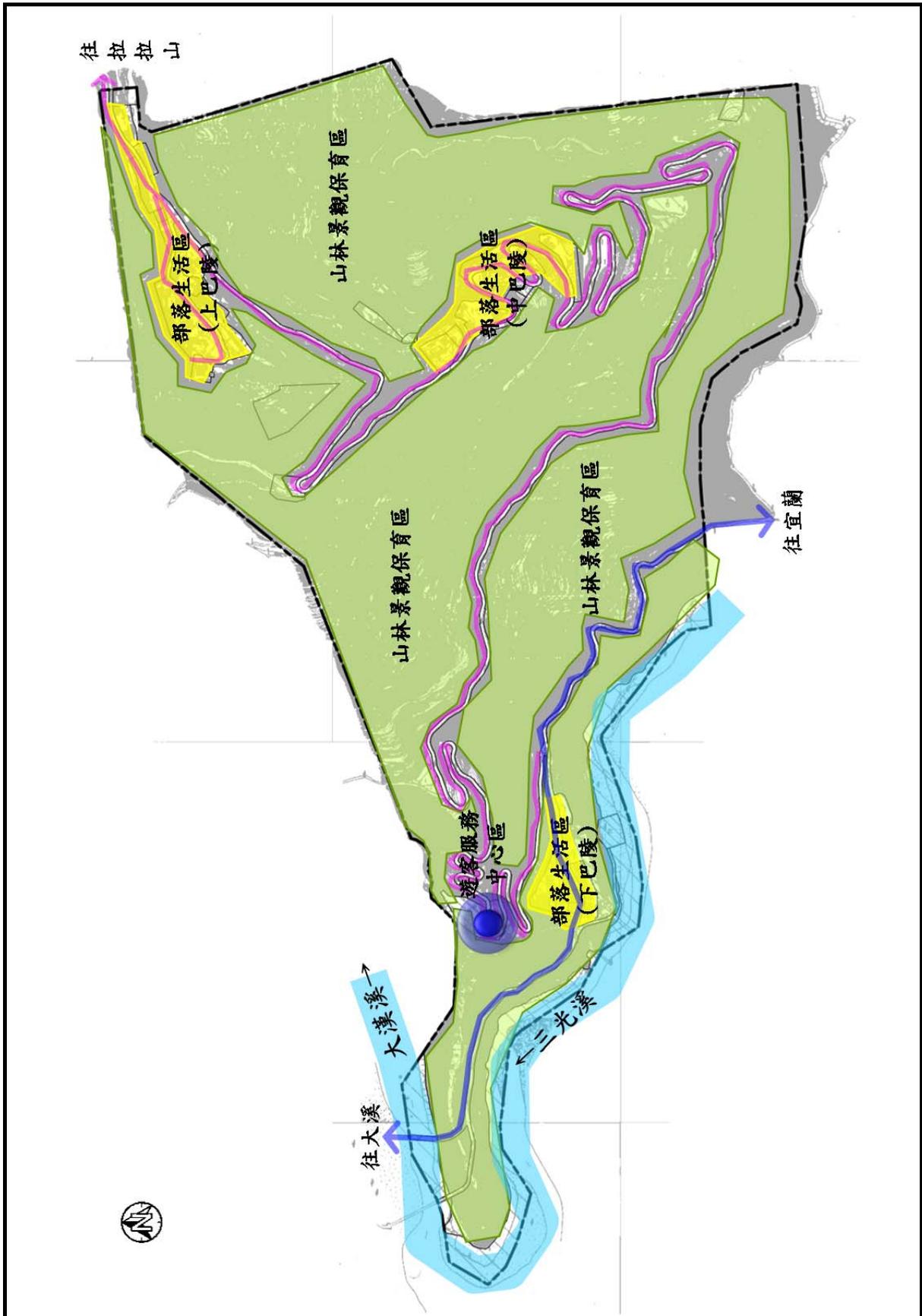


圖 6 本計畫區空間發展構想示意圖

捌、發展課題與對策

課題一：需因應地方發展需求，辦理主要計畫與細部計畫拆離。

對策：依據都市計畫法第 15 條及第 22 條之規定及考量現行計畫劃設之內容，將現行都市計畫劃分主要計畫及細部計畫應表示之實質內容，以符合政策目標及落實地方自治之精神。

課題二：配合環境現況及實際發展需求，檢討調整土地使用分區或用地。

說明：考量巴陵大橋新建通車後，部分 3 號計畫道路已無車行功能，現況已作為觀光遊憩(巴陵橋假日廣場)及停車空間使用。

對策：為配合現況之使用，檢討變更部分 3 號計畫道路為廣場兼停車場用地及人行步道用地。

課題三：為落實空間發展構想及配合地區發展需要，增修訂土地使用管制要點。

對策：依據檢討後內容，增修訂土地使用管制要點。

玖、檢討變更內容

依前述發展現況及檢討分析，本次檢討變更內容明細詳如表 11，變更內容面積增減詳如表 12，變更位置如圖 7。

表 11 變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區西側 2 號道路(8M)	道路用地 (0.17)	廣場兼停車場用地 (0.05) 人行步道用地 (0.12)	考量巴陵大橋新建通車後，部分 3 號計畫道路已無車行功能，現況已作為觀光遊憩(巴陵橋假日廣場)及停車空間使用，本次檢討變更為廣場兼停車場用地及人行步道用地，以符實際。	(圖幅5、6)
2	全計畫區	增(修)訂土地使用分區管制要點		配合歷次變更及本次檢討發展需要，增(修)訂土地使用分區管制要點。	詳土地使用分區管制要點乙節。

表 12 變更內容面積增減表

單位：公頃

項目\變更案		1	2	合計
土地使用 分區	住宅區		增(修)訂地 使用分區 管制要點	
	商業區			
	旅館區			
	青年活動中心區			
	河川區			
	保護區			
	電信專用區			
	小計	0.00		0.00
公共設施 用地	機關或公共建築用地			
	機關用地			
	學校用地			
	墓地用地			
	停車場用地			
	廣場用地			
	廣場兼停車場使用	+0.05	+0.05	
	自來水廠用地			
	污水處理廠用地			
	旅遊服務中心用地			
	人行步道用地	+0.12	+0.12	
	道路用地	-0.17	-0.17	
小計	0.00	0.00		
合計		0.00	0.00	

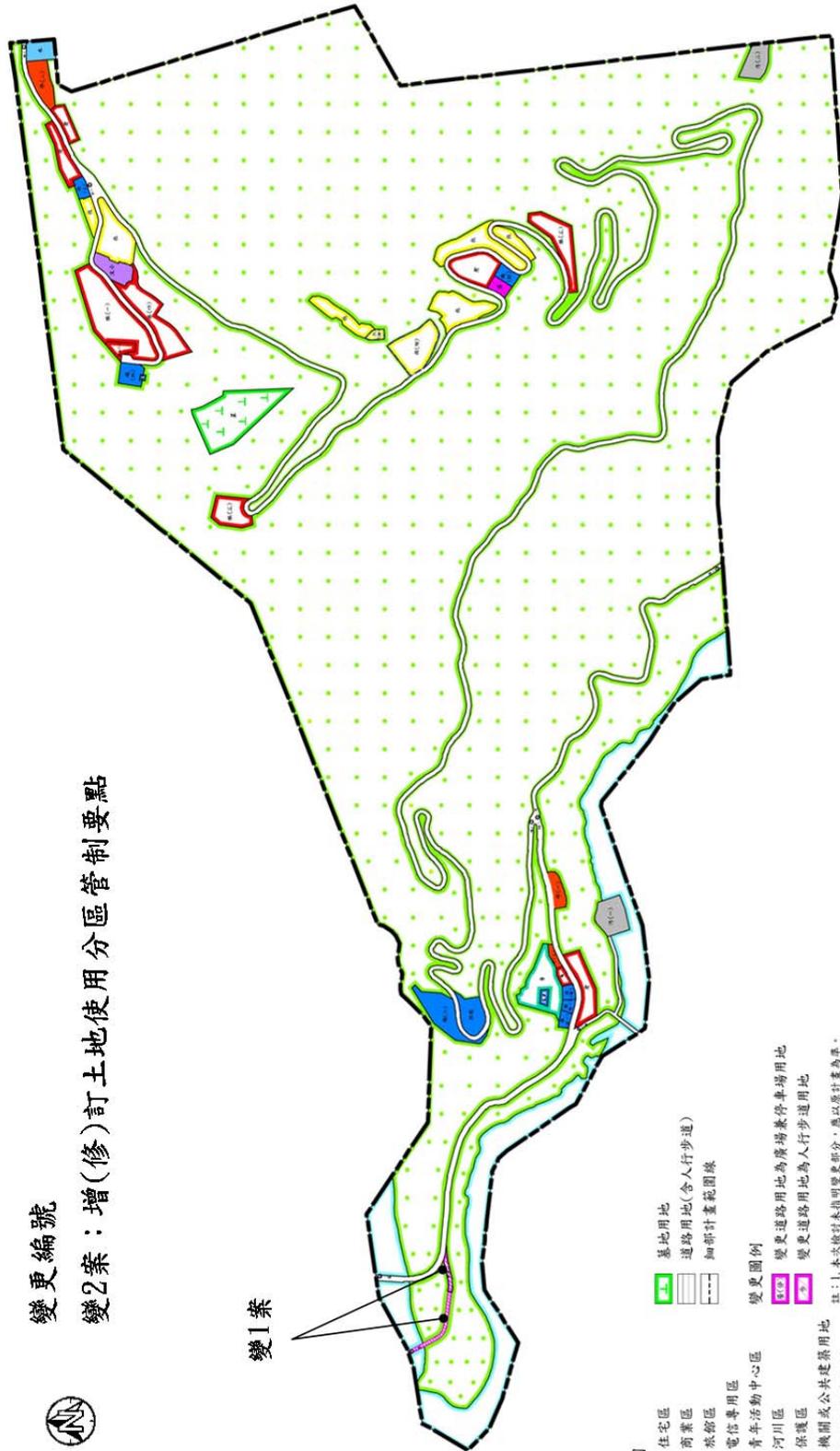
註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 表內數值係採電腦自動計算至小數點後 2 位。

變更編號
變2案：增(修)訂土地使用分區管制要點



變1案



- 圖例
- 住宅區
 - 商業區
 - 旅館區
 - 電信專用區
 - 青年活動中心區
 - 河川區
 - 保護區
 - 機關或公共建築用地
 - 學校用地(文小)
 - 停車場用地
 - 自來水廠用地
 - 污水處理廠用地
- 基地用地
- 道路用地(含人行步道)
 - 細部計畫範圍線
- 變更圖例
- 變更道路用地為廣場兼停車場用地
 - 變更道路用地為人行步道用地
- 註：1. 本次檢討未指明變更部分，應以原計畫為準。
2. 計畫圖上 []：係指附帶條件地區，其規定詳見計畫書。

圖 7 本計畫區變更位置示意圖

拾、檢討後計畫內容

一、計畫年期

與主要計畫相同，訂為民國 115 年。

二、計畫人口

本次檢討後計畫人口維持 1,570 人。

三、土地使用計畫

本次檢討後土地使用分區計畫，包括住宅區、商業區、旅館區、青年活動中心區、河川區、保護區、電信專用區等，面積合計 169.12 公頃，分述如下：

(一)住宅區

原計畫以現有部落集居地區為基礎劃設住宅區，面積合計 2.48 公頃，本次檢討維持原計畫。

(二)商業區

原計畫配合鄰里商業活動需求，劃設 5 處商業區，面積合計 1.23 公頃，本次檢討維持原計畫。

(三)旅館區

原計畫劃設 7 處旅館區，面積合計 2.55 公頃，本次檢討維持原計畫。各細分區如下：

1. 第一種旅館區

原計畫劃設 1 處第一種旅館區，面積 1.07 公頃，本次檢討維持原計畫。

2. 第二種旅館區

原計畫劃設 1 處第二種旅館區，面積 0.10 公頃，本次檢討維持原計畫。

3. 第三種旅館區

原計畫劃設 2 處第三種旅館區，面積 0.76 公頃，本次檢討維持原計畫。

4. 第四種旅館區

原計畫劃設 1 處第四種旅館區，面積 0.62 公頃，本次檢討維持原計畫。

(四)青年活動中心區

原計畫劃設1處青年活動中心區，面積0.59公頃，本次檢討維持原計畫。

(五)電信專用區

原計畫劃設2處電信專用區，面積合計0.05公頃，本次檢討維持原計畫。

(六)河川區

原計畫配合大漢河流域劃設河川區，面積7.75公頃，本次檢討維持原計畫。

(七)保護區

原計畫配合地形現況於計畫區外圍劃設保護區，面積為154.47公頃，本次檢討維持原計畫。

四、公共設施計畫

本計畫區檢討後公共設施用地包括機關或公共建築、機關、學校、墓地、停車場、廣場、廣場兼停車場、自來水廠、污水處理廠、旅遊服務中心、人行步道等項目，分述如下：

(一)機關或公共建築用地

原計畫劃設4處機關或公共建築用地，分別為機(林一)、機(警一)、機(衛)及機(村)用地等，面積合計為0.26公頃，本次檢討維持原計畫。

(二)機關用地

原計畫劃設3處機關用地，分別為機(二)、機(三)及機(四)，面積合計為0.65公頃，本次檢討維持原計畫。

(三)學校用地

原計畫劃設1處學校用地，現為巴陵國小使用，面積為0.22公頃，本次檢討維持原計畫。

(四)墓地用地

原計畫劃設1處墓地用地，面積為1.08公頃，本次檢討維持原計畫。

(五)廣場用地

原計畫劃設 1 處廣場用地，面積為 0.08 公頃，本次檢討維持原計畫。

(六)廣場兼停車場用地

原計畫無劃設，本次檢討配合現況已作為觀光遊憩(巴陵橋假日廣場)及停車空間使用，變更部分道路用地為廣場兼停車場用地。本次檢討後新增 1 處廣場兼停車場用地，面積為 0.05 公頃。

(七)停車場用地

原計畫劃設 3 處停車場用地，面積合計為 0.44 公頃，本次檢討維持原計畫。

(八)自來水廠用地

原計畫劃設 1 處自來水廠用地，面積為 0.08 公頃，本次檢討維持原計畫。

(九)污水處理廠用地

原計畫劃設 2 處污水處理廠用地，面積合計為 0.55 公頃，本次檢討維持原計畫。

(十)旅遊服務中心用地

原計畫劃設 1 處旅遊服務中心用地，供拉拉山遊客服務中心使用，面積為 0.27 公頃，本次檢討維持原計畫。

(十一)人行步道用地

原計畫無劃設，本次檢討配合現況已作為觀光遊憩(巴陵橋假日廣場)及停車空間使用，變更部分道路用地為人行步道用地，本次檢討後新增 1 處人行步道用地，面積為 0.12 公頃。

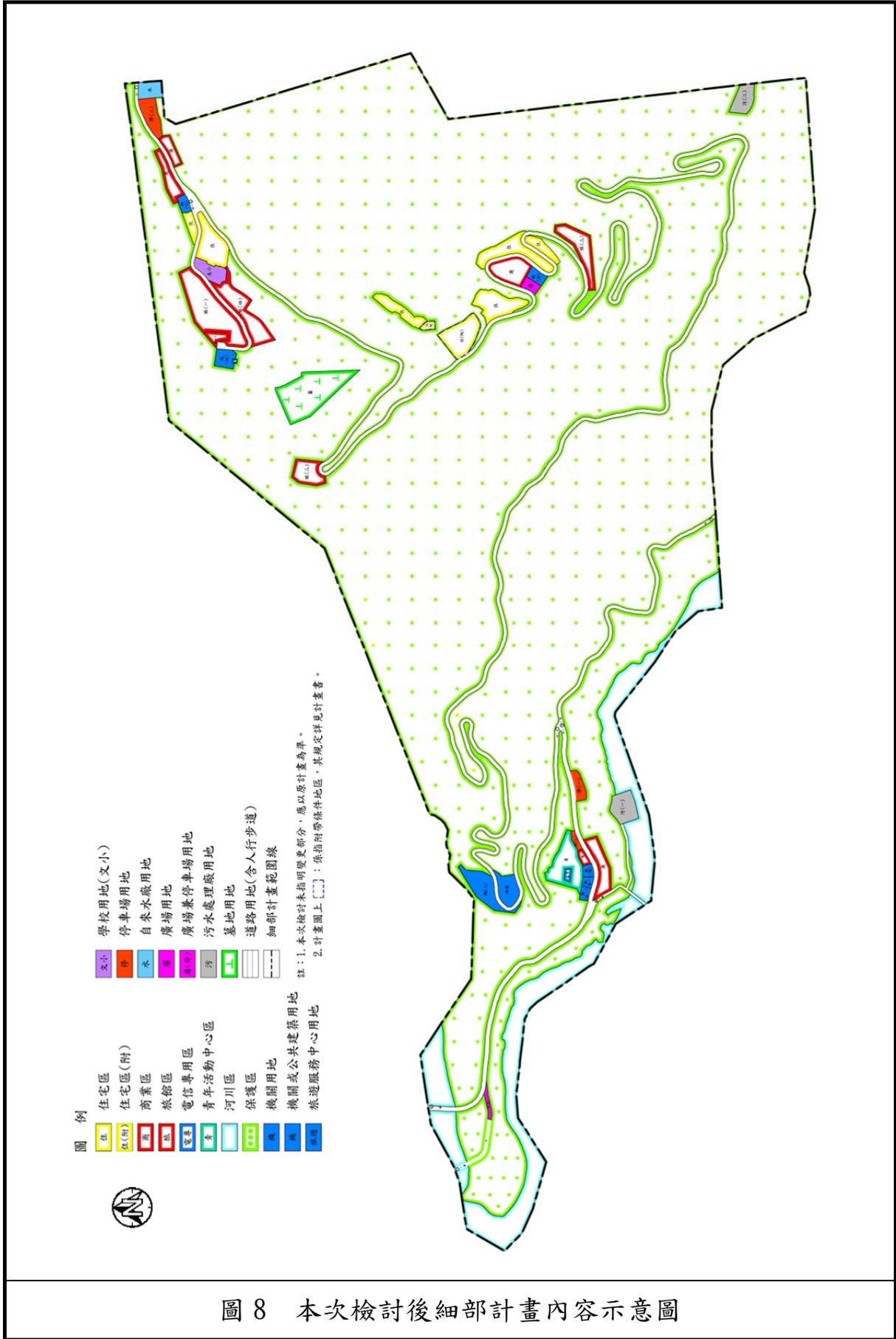


圖 8 本次檢討後細部計畫內容示意圖

表 13 本次檢討前後土地使用計畫面積表

項 目	檢討前 計畫面積 (公頃)	增減 面積 (公頃)	檢討後			
			計畫面積 (公頃)	佔都市計 畫面積百 分比(%)	佔都市發 展用地面 積百分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	2.48	-	2.48	1.37	13.07
	商業區	1.23	-	1.23	0.68	6.48
	旅館區	2.55	-	2.55	1.41	13.44
	青年活動中心區	0.59	-	0.59	0.33	3.11
	河川區	7.75	-	7.75	4.28	-
	保護區	154.47	-	154.47	85.25	-
	電信專用區	0.05	-	0.05	0.03	0.26
	小計	169.12	0.00	169.12	93.34	36.36
公共 設施 用地	機關或公共建築用地	0.26	-	0.26	0.14	1.37
	機關用地	0.65	-	0.65	0.36	3.43
	學校用地	0.22	-	0.22	0.12	1.16
	墓地用地	1.08	-	1.08	0.60	5.69
	廣場用地	0.08	-	0.08	0.05	0.44
	廣場兼停車場用地	0.00	+0.05	0.05	0.03	0.26
	停車場用地	0.44	-	0.4	0.24	2.33
	自來水廠用地	0.18	-	0.18	0.10	0.95
	污水處理廠用地	0.55	-	0.55	0.30	2.90
	旅遊服務中心用地	0.27	-	0.27	0.15	1.42
	人行步道用地	0.00	+0.12	0.12	0.07	0.63
	道路用地	8.34	-0.17	8.17	4.51	43.06
	小計	12.08	0.00	12.08	6.66	63.64
都市計畫面積	181.20	-	181.20	100.00	-	
都市發展用地面積	18.98	-	18.98	-	100.00	

註：1. 表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

2. 表內數值係採電腦自動計算至小數點後 2 位。

表 14 本次檢討後公共設施用地面積檢討分析表

項目	計畫面積				檢討標準 計畫人口：1,570 人	需要 面積 (公頃)	不足或 超過面積 (公頃)	
	編號	面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)				
機關用地	機(二)	0.41	0.41	100	按實際需求檢討之。	-	-	
	機(三)	0.08	0.08	100				
	機(四)	0.16	0.16	100				
	小計	0.65	0.65	100				
機關或公共建築 用地	機(林一)	0.06	0.06	100	按實際需求檢討之。	-	-	
	機(警一)	0.05	0.05	100				
	機(衛)	0.06	0.06	100				
	機(村)	0.09	-	0				
	小計	0.26	0.26	100				
學校用地	文小	0.22	0.22	100	參照國民 教育法第 八條之一 授權訂定 之規定檢 討學校用 地需求。	每生不 得小於 12 m ²	0.11	+0.11
					每校面 積不得 少於 2.0 公頃	2.00	-1.78	
停車場 、廣場兼 停車場 用地	停(一)	0.14	0.14	100	1. 以不低於商業區 面積之 8% 為準。	0.10	+0.34	
	停(二)	0.26	0.00	0				
	停(三)	0.05	0.00	0	2. 不得低於計畫區 內車輛預估數 20% 之停車需求。	0.22	+0.22	
	小計	0.44	0.14	32				
	廣停	0.05	0.05	100				
廣場		0.08	-	0	按實際需求檢討之。	-	-	
污水 處理廠 用地	污(一)	0.31	-	0	按實際需求檢討之。	-	-	
	污(二)	0.24	-	0				
	小計	0.55	-	0				
墓地用地		1.08	1.08	100	按實際需求檢討之。	-	-	
自來水廠用地		0.18	0.03	17	按實際需求檢討之。	-	-	
旅遊服務中心用地		0.41	0.41	100	按實際需求檢討之。	-	-	
人行步道用地		0.12	0.12	100	按實際需求檢討之。	-	-	
道路用地		8.17	8.08	98	按實際需求檢討之。	-	-	

註：1. 表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

2. 表內數值係採電腦自動計算至小數點後 2 位。

表 15 本次檢討後公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註
機關 用地	機(二)	0.41	計畫區西側,旅遊服務中心用地北側	供本府相關單位使用,現為停機坪。
	機(三)	0.08	計畫區北側,文小用地東側	供警政消防單位使用,現為巴陵派出所。
	機(四)	0.16	計畫區北側,文小用地西側	供水利相關單位使用,現為巴陵雨量站及林務局測候站。
	合計	0.65		
機關或 公共建築 用地	機(林一)	0.06	計畫區西側,青年活動中心區南側	
	機(警一)	0.05	計畫區西側,青年活動中心區南側	
	機(衛)	0.06	計畫區西側,青年活動中心區南側	現為衛生室、華陵托兒所。
	機(村)	0.09	計畫區東側,中巴陵地區	
	小計	0.26		
學校 用地	文小	0.22	計畫區北側,機(三)用地西側	現為巴陵國小。
墓地用地		1.08	計畫區北側,機(四)用地南側	
停車場 用地	停(一)	0.14	計畫區西側,污(一)用地北側	
	停(二)	0.26	計畫區東北側,自來水廠用地西側	
	停(三)	0.05	計畫區西側,停(一)用地西側	
	合計	0.44		
廣場用地		0.08	計畫區東側,中巴陵地區	
廣場兼停車場用地		0.05	計畫區西側	現為巴陵假日廣場及停車場。
自來水廠用地		0.18	計畫區東北側,停(二)用地東側	部分作簡易自來水設施。
污水處理 廠用地	污(一)	0.31	計畫區西側,停(一)用地南側	
	污(二)	0.24	計畫區東南側	
	合計	0.55		
旅遊服務中心用地		0.27	計畫區西側,機(二)用地南側	現為拉拉山旅遊服務中心。
人行步道用地		0.12	計畫區西側,機(一)用地北側	
道路用地		8.17	全計畫區道路系統	

註：1. 表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

2. 表內數值係採電腦自動計算至小數點後 2 位。

五、道路系統計畫

(一)聯外道路

本計畫區聯外道路為 3 號道路(台 7 線，北部橫貫公路)，東行通往宜蘭，西行通往大溪，計畫道路為 10 及 8 公尺寬。

(二)主要道路

本計畫區主要道路為 1 號道路(桃 116 線)，連接計畫區下、中、上巴陵等地區，往北通往拉拉山自然保護區，計畫道路為 8 公尺寬。

(三)出入道路

本計畫區出入道路為 2、4 號道路，計畫道路為 6 及 8 公尺寬。

表 16 本次檢討後道路編號明細表

項目編號		寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起訖點	備註
聯外 道路	3	8、10	1,950	西起巴陵橋，東南至計畫區界，東行通往宜蘭，西行通往大溪。	北部橫貫公路 (台 7 線)
主要 道路	1	8	7,265	南起 3 號道路，北迄計畫區界。	桃 116 線
出入 道路	2	8	485	東起 3 號道路，西至機(四)用地。	
	4	6	285	西起 3 號道路，東至污(一)用地，南至計畫區界。	污水處理廠之聯絡道路

註：實際道路長度應以地籍分割為準。

六、都市防災計畫

本計畫區依循「桃園市地區災害防救計畫」之指導，研擬都市防災計畫如下：(詳圖 10、圖 11)

(一)區域防災系統

1. 警察據點及消防救災系統

警察系統於災害發生時主為提供快速人員引導、秩序維護、資訊提供與必要支援協助。消防系統則於災害時提供救災服務與人員輸送。本計畫區之警消系統為計畫區東北側之巴陵派出所、桃園市政府消防局第四大隊巴陵分隊。

2. 醫療服務據點

本計畫區現有醫療服務有復興區華陵醫療整合站。加以其他開放空間如巴陵國小、拉拉山旅遊服務中心及停車場等，皆可設立機動醫療服務相關設施。

(二)防救災指揮中心

本計畫區指定拉拉山旅遊服務中心為地區防(救)災指揮中心，一但災害發生時可立即成立救災指揮中心，提供必要救災支援。

(三)防災避難場所

1. 臨時避難場所

臨時避難場所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用；指定本計畫區之廣場、廣兼停及停車場為臨時避難場所，其周邊應保持暢通、減少設置永久性障礙物，並維持其開放性。

2. 中長期收容場所

中長期收容場所之劃設，除因應前項空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用外，並提供較完善之設備和庇護場所，收容場主要為提供災後都市復建完成前，避難生活所需設施，並且為當地避難人員獲得各種資訊的場所，須提供較完善的設施及可供蔽護的場所；指定本計畫區內巴陵國小為中長期收容場所。

(四)防(救)災動線系統

1. 緊急避難道路

主要提供本計畫區內與外部聯繫之第一級防救災道路，以協助區內與計畫區外重要醫療系統的連結支援並提供區外消防救援進入。本計畫區主要唯一之聯外幹道為3號道路(即台7線)，計畫道路為8、10公尺寬。緊急災害發生時本道路應確保道路順暢，必要時應進行交通管制

2. 救援輸送道路

指定本計畫區1道路為救援輸送道路，為提供區內消防人員救災，必要之人員運送以及協助物資輸配之用，本計畫考量道路寬度、路網分布、消防設施所在地與各主要使用區分布，指定1號道路為本計畫區的救援輔助道路，於災害發生時應保持全線暢通，必要時應進行交通管制。

3. 避難輔助道路

為提供各使用分區人員於災害發生時之進出，並與各緊急災害疏散地區及其他主要道路進行聯繫。本計畫區考量住宅區主要分布地點與各路網分布，指定2、4號道路與其他次要道路為本計畫區的救援輔助道路。此道路應確保足以提供人行流通安全與順暢。

(五)火災延燒防止地帶

以河川區及區內8公尺以上聯外道路，作為火災延燒防止地帶，以避免火災的漫延，降低災害程度。

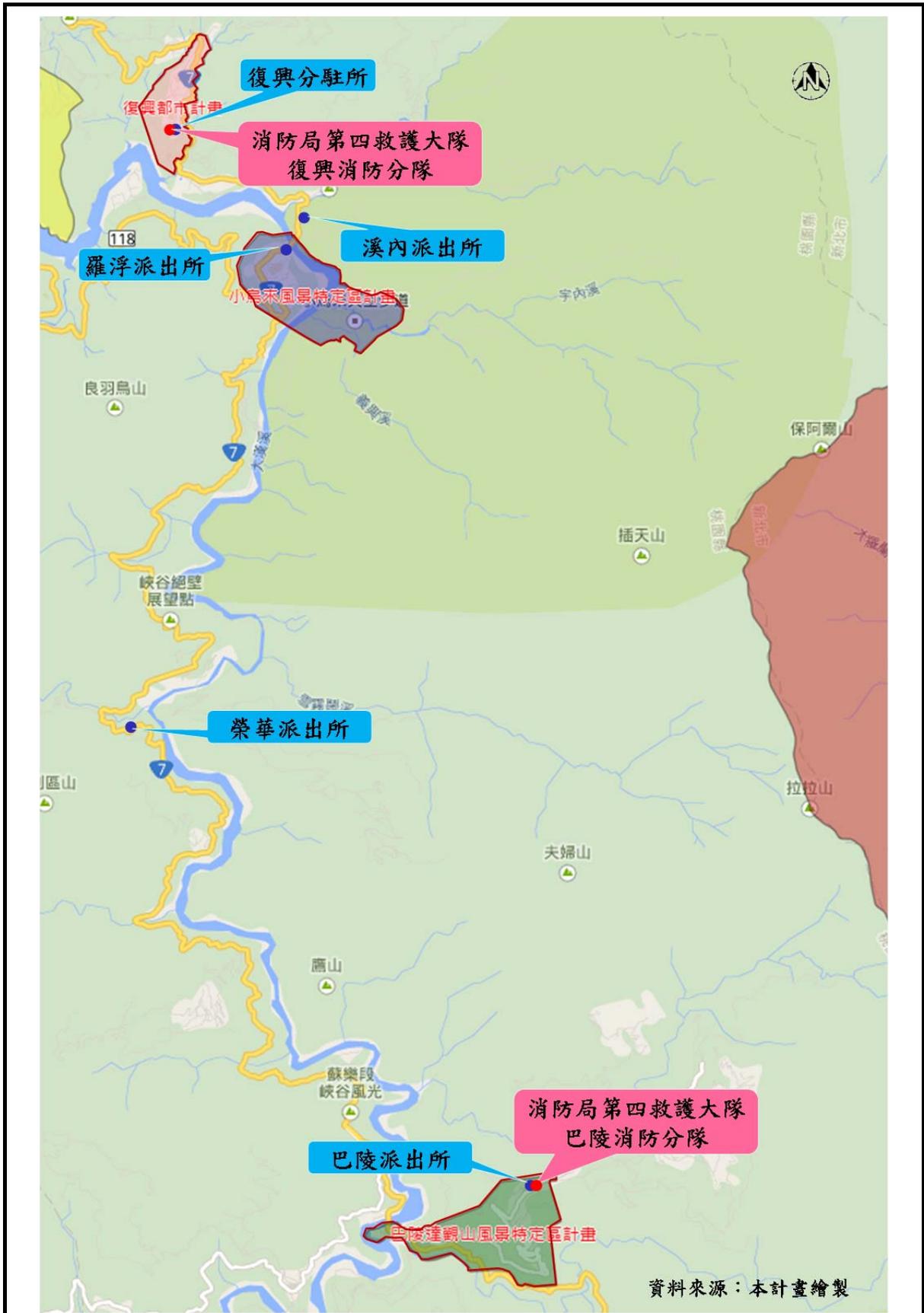


圖 10 區域防(救)災據點示意圖

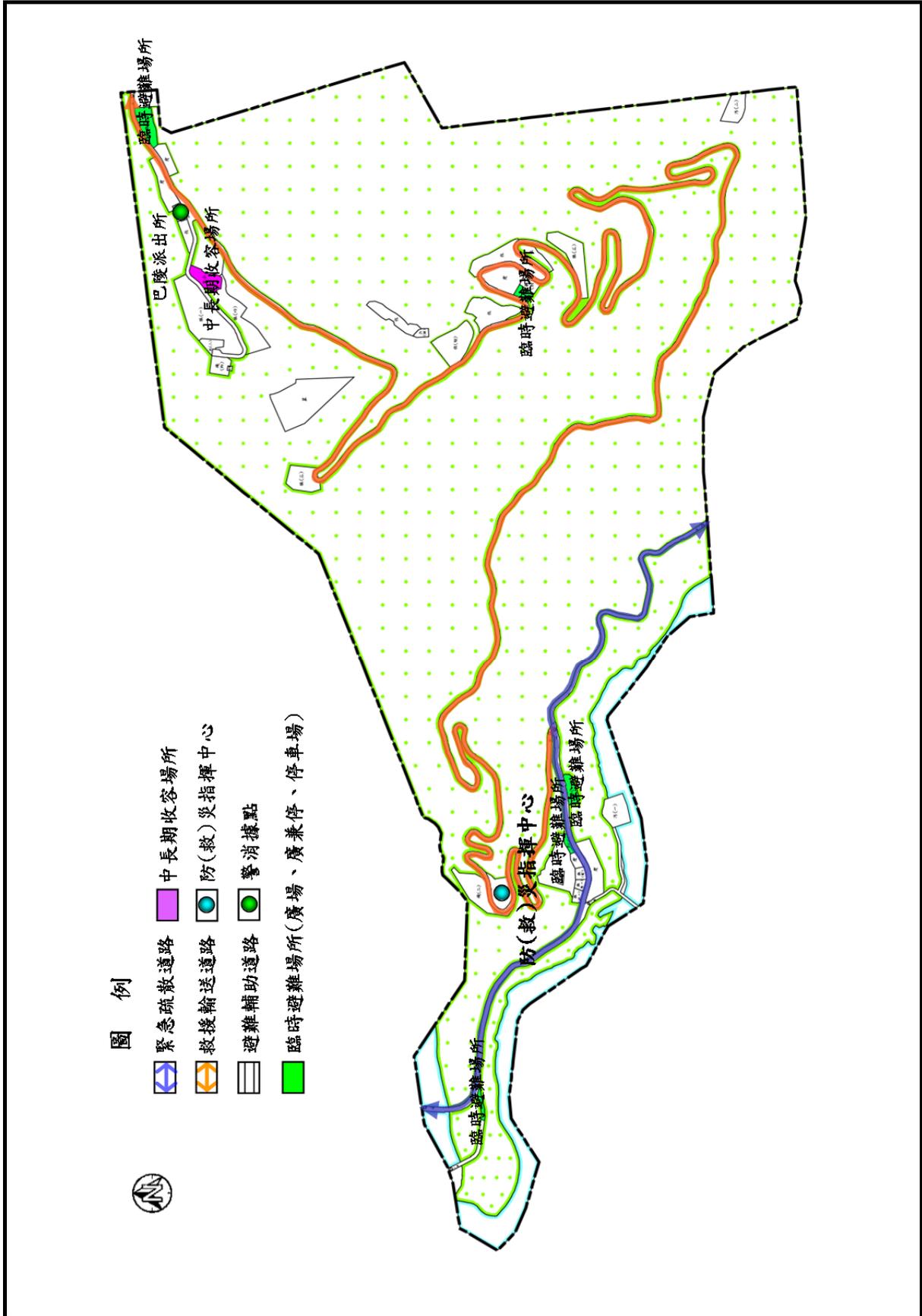


圖 11 都市防災計畫示意圖

拾壹、土地使用分區管制要點

為促使本計畫區土地資源之合理利用，誘導都市作有秩序之發展，並管制土地及建築之使用，使之不致妨礙公眾之衛生、安全、便利、經濟與舒適，期使計畫區內所劃定之各種分區及公共設施用地之使用強度及種類皆得以合理管制，以達成實施都市計畫之目標，增(修)訂土地使用分區管制要點(詳表 17)。

表 17 土地使用分區管制要點修正內容對照表

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
第一點 本要點依據都市計畫法第 22、32 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	維持原條文。	
第二點 住宅區以建築住宅為主，其土地及建築物使用，應依下列規定： 一、住宅區內之土地及建築物之建蔽率不得超過 40%，建築物高度不得超過 3 層樓或簷高 10.5 公尺。 二、自然坡度超過 30% 之土地不得建築使用，並不得計入法定空地。 三、以興建住宅使用之建築物為主，不得設置工廠。申請建照應符合山坡地開發建築管理辦法有關規定。	第二點 住宅區以建築住宅為主，其土地及建築物使用，應依下列規定： 一、住宅區內之土地及建築物之建蔽率不得超過 40%，建築物高度不得超過 3 層樓或簷高 10.5 公尺。 二、自然坡度超過 30% 之土地不得建築使用，並不得計入法定空地。 三、以興建住宅使用之建築物為主，不得設置工廠。申請建照應符合「 <u>山坡地建築管理辦法</u> 」有關規定。	配合 92.3.26. 內政部修正「山坡地開發建築管理辦法」為「 <u>山坡地建築管理辦法</u> 」，本次檢討予以修正法規名稱。
第三點 商業區以建築商店及供商業使用之建築為主，其土地及建築物使用應依下列規定： 一、商業區內之土地及建築物之建蔽率不得超過 50%，建築物高度不得超過 3 層樓或簷高 10.5 公尺。 二、自然坡度超過 30% 之土地不得建築使用，並不得計入法定空地。 三、以興建商店及供商業使用之建築物為主，不得設置工廠。申請建照應符合山坡地開發建築管理辦法有關規定。	第三點 商業區以建築商店及供商業使用之建築為主，其土地及建築物使用應依下列規定： 一、商業區內之土地及建築物之建蔽率不得超過 50%，建築物高度不得超過 3 層樓或簷高 10.5 公尺。 二、自然坡度超過 30% 之土地不得建築使用，並不得計入法定空地。 三、以興建商店及供商業使用之建築物為主，不得設置工廠。申請建照應符合「 <u>山坡地建築管理辦法</u> 」有關規定。	配合 92.3.26. 內政部修正「山坡地開發建築管理辦法」為「 <u>山坡地建築管理辦法</u> 」，本次檢討予以修正法規名稱。

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
<p>第四點 旅館區以供旅館及其必要之服務管理設施為主，其土地及建築物使用應依下列規定：</p> <p>一、旅館區內之土地及建築物之建蔽率及高度限制應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率：</p> <p>第一種旅館區不得超過 50%。 第二種旅館區不得超過 40%。 第三種旅館區不得超過 30%。 第四種旅館區不得超過 20%。</p> <p>(二)建築物高度不得超過 3 層樓或簷高 10.5 公尺。</p> <p>(三)自然坡度超過 30%之土地不得建築使用，並不得計入法定空地。</p> <p>(四)使用項目：旅館、招待所、餐飲管理服務設施、停車設施、休閒服務設施、教育解說設施、植栽景觀美化設施、安全水土保持設施。</p> <p>二、興建旅館應設置專用污水下水道系統，在公共污水下水道系統尚未完成前須負責設置廢污水處理設備，期規劃設計及排放標準須採暗溝方式及符合放流水標準。並俟公共污水下水道系統興建完成後一年內應自行納入上開系統。</p> <p>三、申請建照應符合山坡地開發建築管理辦法有關規定。</p> <p>四、旅館區附設之停車設施標準，應依建築技術規則有關規定加二成計算，其未達停車設施標準者，得以繳納代金方式辦理，但本次檢討新增劃設之旅館區不得適用前開繳納代金之規定。代金之繳納方式由桃園縣政府另案研擬具體方案據以執行。</p>	<p>第四點 旅館區以供旅館及其必要之服務管理設施為主，其土地及建築物使用應依下列規定：</p> <p>一、旅館區內之土地及建築物之建蔽率及高度限制應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率：</p> <p>第一種旅館區不得超過 50%。 第二種旅館區不得超過 40%。 第三種旅館區不得超過 30%。 第四種旅館區不得超過 20%。</p> <p>(二)建築物高度不得超過 3 層樓或簷高 10.5 公尺。</p> <p>(三)自然坡度超過 30%之土地不得建築使用，並不得計入法定空地。</p> <p>(四)使用項目：旅館、招待所、餐飲管理服務設施、停車設施、休閒服務設施、教育解說設施、植栽景觀美化設施、安全水土保持設施。</p> <p>二、興建旅館應設置專用污水下水道系統，在公共污水下水道系統尚未完成前須負責設置廢污水處理設備，期規劃設計及排放標準須採暗溝方式及符合放流水標準。並俟公共污水下水道系統興建完成後一年內應自行納入上開系統。</p> <p>三、申請建照應符合「<u>山坡地建築管理辦法</u>」有關規定。</p> <p>四、旅館區附設之停車設施標準，應依建築技術規則有關規定加二成計算，其未達停車設施標準者，得以繳納代金方式辦理。代金之繳納方式由桃園市政府另案研擬具體方案據以執行。</p>	<p>1. 配合 92.3.26. 內政部修正「山坡地開發建築管理辦法」為「山坡地建築管理辦法」，本次檢討予以修正法規名稱。</p> <p>2. 本次檢討未新增劃設旅館區，爰刪除部分文字規定。</p> <p>3. 配合升格為直轄市，修正「桃園縣政府」為「桃園市政府」。</p>

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
<p>第五點 保護區內土地以供保養天然資源、涵養水源、防止砂石崩塌等為主，其土地及建築物使用應依下列規定：</p> <p>一、本區內之土地經桃園縣政府核准得為下列之使用。</p> <p>(一)國防所需各種設施。</p> <p>(二)警衛、保安、保防設施。</p> <p>(三)六公尺以下道路及公用事業所必須之設施。</p> <p>(四)造林與水土保持設施。</p> <p>(五)為保護區內地形地物所為之工程設施。</p> <p>(六)為維護水源、水質、水量所必須之設施。</p> <p>(七)為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。</p> <p>(八)原有合法建築物之整建、增、修、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <p>1. 每棟建築物最大基層面積不得超過 165 平方公尺，其簷高不得超過 3 層樓(或 10.5 公尺)，建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。</p> <p>2. 建蔽率不得超過 40%。</p> <p>3. 不得重複申請。</p> <p>二、本區內之土地禁止下列行為，但前項各款所列各項設施所必須者不在此限：</p> <p>(一)砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經桃園縣政府核准者不在此限。</p> <p>(二)警衛、保安、保防設施。</p> <p>(三)破壞地形或改變地貌。</p>	<p>第五點 保護區內土地以供保養天然資源、涵養水源、防止砂石崩塌等為主，其土地及建築物使用應依下列規定：</p> <p>一、<u>保護區內之土地經桃園市政府核准同意者</u>得為下列之使用：</p> <p>(一)國防所需各種設施。</p> <p>(二)警衛、保安、保防設施。</p> <p>(三)六公尺以下道路及公用事業所必須之設施。</p> <p>(四)造林與水土保持設施。</p> <p>(五)為保護區內地形地物所為之工程設施。</p> <p>(六)為維護水源、水質、水量所必須之設施。</p> <p>(七)為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。</p> <p>(八)原有合法建築物之整建、增、修、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <p>1. 每棟建築物最大基層面積不得超過 165 平方公尺，其簷高不得超過 3 層樓(或 10.5 公尺)，建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。</p> <p>2. 建蔽率不得超過 40%。</p> <p>3. 不得重複申請。</p> <p>二、<u>保護區內之土地除符合前項使用規定者外，禁止下列行為：</u></p> <p>(一)砍伐竹木，但為撫育更新、造林、障礙木之採伐，經<u>桃園市政府</u>核准者不在此限。</p> <p>(二)破壞地形或改變地貌。</p>	<p>1. 配合升格為直轄市，修正「桃園縣政府」為「桃園市政府」。</p> <p>2. 修正文字表述及刪除重複之規定內容。</p>

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
<p>第六點 青年活動中心區內之土地，以供青少年活動及其設施之使用為主，其土地及建築物之使用，應依下列規定：</p> <p>一、建蔽率不得超過 40%，建築物高度不得超過 3 層樓或簷高 10.5 公尺。</p> <p>二、本區內得設置供住宿之青年山莊及活動中心交誼廳、停車、餐飲服務設施、眺望台、園景、運動場露營地、野餐地與其他有關設施。</p>	<p>維持原條文。</p>	
<p>無規定。</p>	<p><u>第七點</u> 電信專用區建築物之建蔽率不得大於 50%，建築物高度除依機能需要核准者外不得超過 3 層樓或 10.5 公尺，並應依都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 規定管制，但不得為第 1 項第 5 款之使用。</p>	<p>將 99 年 9 月 15 日發布實施「變更巴陵達觀山風景特定區計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」之管制要點規定納入。</p>
<p>第七點 河川區除依水利法之有關規定外，計畫區內之河川區為保護水源，禁止任何污染水體之水面活動。</p>	<p><u>第八點</u> 河川區除依水利法之有關規定外，計畫區內之河川區為保護水源，禁止任何污染水體之水面活動。</p>	<p>配合調整條次編號。</p>

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
<p>第八點 本計畫區內公共設施包含機關或公共建築、學校、墓地、廣場、停車場、自來水廠等，其土地使用應依下列規定辦理：</p> <p>一、機關或公共建築、自來水廠用地，其建築物之建蔽率不得大於 60%，建築物高度除依機能需要核准者外不得超過 3 層樓或 10.5 公尺。</p> <p>二、學校(文小)建築物之建蔽率不得超過 40%，建築物高度不得超過 2 層樓或 7 公尺，但禮堂及學生活動中心，不在此限。</p> <p>三、停車場四周應予美化，且其相關服務設施所需建築物高度不得超過 1 層樓或 4 公尺。</p>	<p>第九點 本計畫區內公共設施包含機關或公共建築、<u>機關</u>、學校、墓地、廣場、<u>旅遊服務中心</u>、<u>廣場兼停車場</u>、停車場、自來水廠、<u>污水處理廠</u>等用地，其土地使用應依下列規定辦理：</p> <p>一、機關或公共建築用地、<u>機關</u>用地、<u>旅遊服務中心</u>用地、<u>自來水廠</u>用地、<u>污水理處廠</u>用地，其建築物之建蔽率不得大於 60%，建築物高度除依機能需要核准者外不得超過 3 層樓或 10.5 公尺。</p> <p>二、學校(文小)用地建築物之建蔽率不得超過 40%，建築物高度不得超過 2 層樓或 7 公尺，但禮堂及學生活動中心，不在此限。</p> <p>三、停車場用地四周應予美化，且其相關服務設施所需建築物高度不得超過 1 層樓或 4 公尺。</p>	<p>1. 配合調整條次編號。</p> <p>2. 配合本次檢討變更內容修正文字表述。</p>
<p>第九點 計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 1.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 2 公尺建築；公共設施及公用事業用地，均應退縮 2 公尺以上建築。退縮部分得計入法定空地，該退縮部分應作人行步道。</p> <p>但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。</p>	<p>第十點 計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 1.5 公尺建築；公共設施及公用事業用地，均應退縮 2 公尺以上建築。退縮部分得計入法定空地。但基地情形特殊經都市設計審議同意者，從其規定。</p>	<p>1. 配合調整條次編號。</p> <p>2. 計畫區內無 15 公尺以上之計畫道路，故刪除部分文字規定；另本計畫區係屬山區地形，應無須規定退縮留設人行步道之必要性，故予以刪除。</p> <p>3. 配合本市共通性文字修正。</p>

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
<p>第十點 本計畫區內各類土地使用分區用地，除前開有關規定外，應依下列規定辦理。</p> <p>一、建築物之新建、修建、改建、增建均應檢附水土保持及廢污水處理計畫書，經審查核可後，始得發照建築。</p> <p>二、房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護得由桃園縣政府做必要之規定。</p> <p>三、本計畫區自然坡度超過 30% 之土地，不得建築使用，並不得計入法定空地。</p> <p>四、申請建築前，應作環境地質調查，並經環境地質技師簽證，以確保無安全顧慮後，再行建築。</p>	<p><u>第十一點</u> 本計畫區內各類土地使用分區用地，除前開有關規定外，應依下列規定辦理。</p> <p>一、建築物之新建、修建、改建、增建均應檢附水土保持及廢污水處理計畫書，經審查核可後，始得發照建築。</p> <p>二、房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護得由<u>桃園市政府</u>做必要之規定。</p> <p>三、本計畫區自然坡度超過 30% 之土地，不得建築使用，並不得計入法定空地。</p> <p>四、申請建築前，應作環境地質調查，並經環境地質技師簽證，以確保無安全顧慮後，再行建築。</p>	<p>1. 配合調整條次編號。</p> <p>2. 配合升格為直轄市，修正「桃園縣政府」為「桃園市政府」。</p>
<p>十一點 本計畫區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植物種類以原生種為原則。</p>	<p><u>第十二點</u> 本計畫區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植物種類以原生種為原則。</p>	<p>配合調整條次編號。</p>
<p>十二點 本要點未規定者，適用其他相關法令之規定。</p>	<p><u>第十三點</u> 本要點未規定者，適用其他相關法令之規定。</p>	<p>配合調整條次編號。</p>

拾貳、事業及財務計畫

計畫區內尚未取得或開闢之公共設施用地，依都市計畫法規定可循下列方式籌措建設經費：編列年度預算、工程受益費之收受、土地增值稅部分收入之提撥、私人團體之捐獻、上級政府之補助、其他辦理都市計畫事業之盈餘、都市建設捐之收入。

尚未開闢取得之公共設施保留地，亦可依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」、「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」、「都市計畫容積移轉辦法」、「促進民間參與公共建設法」等相關規定辦理。

事業及財務計畫表，參見表 18 所示。

表 18 事業及財務計畫表

項目/編號	面積 (公頃)	取得方式		開發經費(萬元)			預定完 成期限	主辦 單位
		徵 購	撥 用	土地徵購 及地上物 補償費	工程費	合計		
自來水廠用地	0.18	V	V	40	-	-	民國 115 年	桃園市 政府
停車場 用地	停(二)	V	V	40	210	250		
	停(三)		V	-	40	40		
廣場用地	0.08	V	V	90	65	155		
污水處 理廠 用地	污(一)		V	-	-	-		
	污(二)	V	V	345	-	345		
道路用地	0.09		V	-	135	135		

註：1. 表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

2. 表列經費及預定完成期限以實際完成為準。

3. 自來水廠、污水處理廠等用地工程費用，由該主管機關另行編列預算。

變更巴陵拉拉山風景特定區細部計畫
(第一次通盤檢討)案計畫書

桃 園 市 政 府

中華民國 105 年 10 月編訂