

擬定石門水庫水源特定區  
石門大壩東側(商一)細部計畫書



擬定機關：桃園縣政府  
中華民國九十四年八月

公告實施

府城鄉字第0940330151號

中華民國九十四年八月廿九日發文

# 桃園縣擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定石門水庫水源特定區石門大壩東側(商一)細部計畫	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第十七條、第二十二條	
擬定都市計畫機關	桃園縣政府	
本案公開展覽 起迄日期	公開展覽	94.03.05~94.04.04 公告30日 94.03.05~07 刊登於自由時報
	公開說明會	日期：94.03.25 地點：大溪鎮公所
人民團體對本案之 反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表	
本案提交都市計畫委員 會審核結果	縣 級	94.07.15 第14屆第27次大會審議通過 94.10.17 第14屆第28次大會審議通過

## 壹、計畫緣起

「變更石門水庫水源特定區計畫（第一次通盤檢討）」於民國八十七年八月二十五日公告發布實施，並附帶條件規定商業區（商一）應另行擬定細部計畫。爰此，桃園縣政府依據都市計畫法及主要計畫規定，擬定本細部計畫。

### 一、主要計畫概要

依據「變更石門水庫水源特定區計畫（第一次通盤檢討）」之計畫內容，（商一）面積為 3.28 公頃，建蔽率以百分之六十為原則。另附帶條件規定：「本計畫地區之商業區、住宅區、旅館區及其他都市發展用地，應依都市計畫山坡地開發審議規範之規定，擬定細部計畫及規劃建設污水、垃圾等環保設施，並俟細部計畫完成法定程序後始得發照建築。」

### 二、計畫位置與範圍線之展繪

#### （一）計畫位置

本計畫位於桃園縣大溪鄉，計畫區座落於石門水庫北岸、石門水庫大壩東側。計畫範圍北臨石門都市計畫南側，並以山稜線為界；西至石門水庫壩體；南臨石門水庫水岸；東至水庫保護區原始林地。標高界於海拔 252 公尺至 345 公尺之間。（詳圖一）

#### （二）地形基本圖測量

本計畫地形基本圖係於民國 93 年 8 月測繪完竣，測量控制採用 TWD-97 二度分帶座標系統為基準，比例尺為一千分之一之新測數值地形圖。

#### （三）細部計畫範圍線展繪

由於主要計畫之計畫圖比例尺為一萬分之一，迄今尚未釘樁，故無樁位成果資料可供展繪。本次細部計畫範圍線之展繪，係將主要計畫一萬分之一之計畫圖作掃瞄及座標校正後之影像，利用專業圖形處理軟體套繪於新測數值地形圖上，並參考航照圖及原有圖上之地形地物（如既有道路、舊有房舍等）相關位置定位後，將（商一）計畫範圍重新展繪。經展繪結果，重新丈量（商一）計畫區之面積應為 3.25 公頃。（詳圖二）

## 貳、現況環境分析

### 一、自然環境分析

#### (一) 氣候條件

本地區四周山陵環繞，氣候潮濕，雨量豐沛，年雨量平均約在 2,000 公釐以上，五至九月暴風雨季節之降雨量較多，十至翌年四月雨量較少。

降雨日數於三至八月間較多，尤以五月份最多，約有 16 日；而十至十二月降雨日較少，尤以十月份最少，約 6~7 日。

在溫度上，本區之氣溫變化較為明顯，月平均溫度以一月份最低，約 14 度；七、八月份則較高，在 24~27 度之間。而全年平均溫度約為 20 度。

在濕度方面，各月平均濕度均在 80% 以上，並無乾濕季節強烈對比的現象。

#### (二) 地質與地形

本區域係屬雪山山脈北段主脊向東北方向伸出之支稜，四周山岳高峻，坡度陡峭，大都以高等級坡度居多。地質屬第三紀中新世及現代沖積層，岩層大至呈東北-西南走向。地層土壤以黃棕色紅壤佔多數，靠近水岸地區則以沖積土為主。在地形方面，整體地勢為西南往東北漸高。

#### (三) 坡度分析

由於計畫區面積較小，本細部計畫依據 93 年測繪之地形圖，以 10x10m 之方格坵塊作坡度分析。分析結果顯示，區內以六級坡所佔面積最多，達 1.76 公頃佔全區之 54.15%；其次為五級坡，面積為 0.43 公頃，佔全區之 13.23%；而一、二、三級坡合計面積為 0.81 公頃，佔全區之 24.92%，主要分佈於計畫區西半部。（詳圖三）

## 二、人文環境分析

### (一) 區位條件

「石門水庫水源特定區」位於桃園縣大溪鎮、復興鄉、龍潭鄉與新竹縣關西鎮交接處，為台灣北部區域重要之水利設施與觀光遊憩據點。本細部計畫區位於「石門水庫水源特定區」之北岸，在行政分區上屬大溪鎮復興里，西側鄰石門大壩，北側鄰「石門都市計畫」，為石門水庫風景特定區最重要之觀景及遊憩據點之一。

### (二) 交通運輸系統

計畫區附近有兩條重要幹道交會，一為計畫區南側之懷德路（主要計畫之一號道路）（環湖道路），懷德路為一東西向 8 公尺寬之道路，西經石門大壩連接台 3 乙省道，向東經龍珠灣、阿姆坪連接至台 7 號省道。另一為 10 公尺寬之南北向道路（康莊路），北起台 4 號省道，南至計畫區西南側與懷德路相接。

計畫區之大眾運輸方面，現僅有桃園客運（石門水庫線）經過，每天往返五班次。

### (三) 遊客旅次分析

依據交通部觀光局 87 年~92 年之「台閩地區主要觀光遊憩區遊客人數統計」資料顯示，石門水庫地區之遊客人數已由 87 年之 102 萬人降為 92 年之 56 萬人，遊客人數逐年減少。以 92 年之統計資料為例，遊客人數平均每月為 47,153 人。而以各月旅遊人次分析，本區之旅遊旺季則集中於二月份。

### (四) 土地使用現況

計畫區內之土地使用以原始林地為多數，主要分佈於計畫區東側及南側之陡坡上，面積合計為 2.16 公頃，佔全區比率達 66.46%。其次為建築設施物，包含供商業使用之主體建築設施（如環翠樓、雲霄飯店等），面積合計 0.55 公頃，主要分佈於計畫區中心、西側及西南側；另為附屬主體建築外之設施（如機房、水箱、檔土設施及觀景台等），其零星分佈於主體建築物四周，面積合計 0.11 公頃，；主體建築設施與附屬建築設施兩者面積合計 0.66 公頃，佔全區比率達 20.3%。其餘作道路使用，分別為通過基地南側之 8 米懷德路與連接建築物間之既成道路，面積合計 0.43 公頃，佔全區比率達 13.24%。（詳圖四、圖五）

(五)土地權屬

依桃園縣大溪地政事務所之地籍資料彙整，本計畫區之地籍分區屬大溪三層段柑坪小段，計畫區內含跨十七筆土地，均為國有地，管理單位為「經濟部水利署北區水資源局」。(詳圖六)

表一 石門水庫地區 87~92 年遊客人數統計表

年度 月份	年度 人次						
	87年	88年	89年	90年	91年	92年	平均
1月	103,765	71,630	54,245	70,573	48,692	32,276	63,530
2月	86,968	93,357	87,275	65,975	86,317	76,008	82,650
3月	89,554	47,620	51,839	58,414	64,342	55,166	61,156
4月	94,282	72,043	56,678	61,924	61,304	44,188	65,070
5月	92,240	60,599	58,391	51,729	82,808	40,897	64,444
6月	61,885	48,859	44,007	47,414	51,228	49,463	50,476
7月	82,153	64,014	58,131	55,930	66,402	49,570	62,700
8月	99,532	69,943	76,954	55,851	51,691	50,079	67,342
9月	60,024	46,292	54,551	41,900	49,861	47,483	50,019
10月	90,572	38,132	61,042	63,611	47,035	42,570	57,160
11月	91,548	56,409	57,662	48,701	44,253	42,464	56,840
12月	72,452	45,673	68,451	70,407	65,953	35,667	59,767
合計	1,024,975	714,571	729,226	692,429	719,886	565,831	741,153
平均	85,415	59,548	60,769	57,702	59,991	47,153	

資料來源：交通部觀光局「台閩地區主要觀光遊憩區遊客人數統計」。

## 參、課題與對策

課題一：計畫範圍坡度過陡，部分區內基地不適宜作商業開發使用。

說明：依坡地分析結果顯示，基地內以六級坡為多數（54%），主要分佈於計畫區東側，依現行山坡地建築規定及實質基地現況，皆無法作為建築開發之基地。

對策：依據建築技術規則之山坡地建築相關規定，六級坡不得開發建築亦不得計入法定空地。本計畫配合地籍分佈圖，將東側坡度陡峭之部分，劃設為綠地。

課題二：配合遊客旅次及基地條件，定位開發強度。

說明：依據民國 87 年第一次通盤檢討所訂定之土地使用計畫，商業區之建蔽率以 60% 為原則。但時至今日，國內休閒旅遊產業已有重大改變，依計畫區之遊客旅次分析，本地區之遊客旅次有減少之趨勢。另計畫區之坡度分析結果，亦無法達到 60% 之強度。因此本計畫商業區之開發強度應配合作調整。

對策：依坡度分析結果，本計畫區一、二、三級坡合計面積為 0.81 公頃，占計畫區比率為 24.9%；另依土地使用現況分析，計畫區內商業建築及附屬建築設施合計面積為 0.66 公頃，估計畫區 20.3%。配合地籍分佈狀況，本區之建蔽率應予適度調降，並以建蔽率不超過 45% 較為適當，以塑造高開放空間比率之休閒型態空間。

課題三：開發行為與水土保持之平衡。

說明：本計畫區基地鄰近水庫集水區，開發行為將對既有之地貌與植被，造成一定程度的影響，進而影響坡地安全、水庫水質與水庫壽命。

對策：計畫區之開發採低建蔽率之開發模式，以減少建築行為對原始地貌之破壞。另於土地使用管制要點中，訂定既存植栽保存之相關規定，將基地內之原生植栽適度的保留或移植，以保護基地內原生植被，進而確保山坡地與水庫安全。

課題四：污水、垃圾等環保設施之設置。

說明：依據主要計畫附帶條件，本細部計畫應規劃建設污水、垃圾等環保設施。但從整體基地條件來看，計畫區內並無適當地

點可設置污水、垃圾等環保設施。

對策：基地開發應自行設置一定規模污水、垃圾等環保設施，或將污水、垃圾之處理達到一定之標準，並於開發申請時提出污水、垃圾等設施計畫，以供審查。另於「土地使用分區管制要點」中，訂定污水及垃圾處理設施之設置標準。依據「建築物污水處理設施設計技術規範（營建雜誌社，2001）」之計算方式，以商業類第四組（B-4）之標準（污水量：300公升/人.日；BOD：150mg/L）為計算基準，推估污水處理設施所需面積約佔總樓地板面積之2%，配合垃圾處理設施所需之面積，污水及垃圾處理設施之面積應佔總樓地板面積之3%較為適宜。

#### 課題五：既存建築物之權益保障。

說明：在整體環境保育及基地條件考量下，未來商業區之建蔽率（較低）將與部分既存建築物之建蔽率（較高）產生落差，既有建築物在整修時，其申請建照將產生適法性之問題。

對策：為達成環境保育與土地關係人權益兩者間之平衡，在「土地使用分區管制要點」中，保障既有建築物之權益。即允許既存建築物在未來之「修建」行為，在「建造執照」之申請上，可依原來的建築面積、建築容積申請，以符合實際之建築使用與建築更新。但在「新建」、「增建」及「改建」的建造執照申請上，仍須依本計畫之規定辦理。



## 肆、實質計畫構想

### 一、計畫範圍

本細部計畫範圍依據主要計畫圖及地形現況圖展繪結果訂定之，面積為 3.25 公頃，北以「石門都市計畫」南側為界；西至康莊路與懷德路交會處；南以懷德路南側、保安總隊與環翠樓南側為界。

### 二、計畫年期

以主要計畫之計畫年期為依據。

### 三、計畫人口

本區之計畫人口以商業區之商業服務人數與旅遊人數推估之。依此推估，本區平均尖峰日容納人數為 780 人；平均離峰日容納人數為 290 人。

### 四、土地使用分區計畫

本細部計畫之土地使用分區為延續主要計畫之土地使用分區，配合主要計畫劃設之一號道路（懷德路），劃設兩處商業區。其一位於懷德路北側，面積 1.72 公頃；另一處位於計畫區西南側（現環翠樓位置），面積 0.1 公頃；整體商業區面積合計 1.82 公頃。（詳圖七、表二）

### 五、公共設施計畫

配合主要計畫留設道路用地，另配合基地現況劃設綠地二處。（詳圖七、表二）

#### （一）綠地

一處位於計畫區東側，配合基地現況為林地，且坡度陡峻不適宜開發，將其劃設為綠地，面積 1.10 公頃；另一處位於懷德路南側與計畫範圍線之間，面積為 0.10 公頃；兩處綠地面積合計 1.20 公頃。

#### （二）道路用地

配合主要計畫之一號道路（8m 懷德路），留設道路用地，面積合計 0.23 公頃。

#### （三）污水、垃圾處理設施

於基地開發申請時自行留設，留設標準依「水污染防治法」、「下水道法」及相關法令訂定之，並依土地使用分區管制要點規定設置。

## 六、防災計畫

本區之防災計畫乃依據本區之地形現況條件，配合計畫區周邊設施，建立防救災據點、防救災路線及疏散方向，以作為計畫區民眾遭逢緊急災害時，對於避難場所及逃生路線之依循。（詳圖八）

### （一）防救災據點

以計畫區南側之保警總隊及其南側之停車場作為本區之防救災指揮中心。

### （二）防救災路線

以區內主要道路（編號一、懷德路）作為防救災路線。

### （三）疏散方向

以區內主要道路（編號一、懷德路）為緊急疏散方向。

## 七、事業及財務計畫

由於區內所有用地皆為國有土地（經濟部水利署北區水資源局），且區內主要公共設施（道路用地）皆已開闢，故現階段之計畫開發無須徵收土地與負擔公共設施建設費用。

表二 擬定石門水庫水源特定區石門大壩東側(商一)細部計畫土地使用計畫面積表

項	目	面積(公頃)	百分比(%)	備	註
土地使用分區	商業區	1.82	56.00		
公共設施用地	綠地	1.20	36.92		
	道路用地	0.23	7.08	主要計畫劃設	
合	計	3.25	100.00		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

## 伍、擬定石門水庫水源特定區石門大壩東側(商一)細部計畫土地使用分區管制要點

- 一、本要點依據「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條規定訂定之。
- 二、本細部計畫區之開發，涉及山坡地開發、環境影響評估及水土保持部分，應依相關法令規定辦理。
- 三、申請開發基地應連接主要計畫區內之計畫道路，未能鄰接者應自行設置六公尺以上聯絡道路連接上開道路。
- 四、申請開發基地有關坡度分析與建築規定，依建築相關法規辦理。開發者除依本計畫坡度分析圖辦理，並得另行測繪比例尺不小於一千二百分之一地形圖，由測量技師簽證，並依縣政府建築主管機關同意之坵塊分析方法進行坡度分析。
- 五、商業區建蔽率不得大於 45%，容積率不得大於 180%。但符合下列條件者，給予適度獎勵：
  - (一)細部計畫發佈後，二年內完成開發申請者，得增加建築樓地板面積，但以不超過允建之建築基地面積乘以 20% 為限；三年內完成開發申請者，得增加建築樓地板面積，但以不超過允建之建築基地面積乘以 15% 為限；四年內完成開發申請者，得增加建築樓地板面積，但以不超過允建之建築基地面積乘以 10% 為限；五年內完成開發申請者，得增加建築樓地板面積，但以不超過允建之建築基地面積乘以 5% 為限；「完成開發申請」以申請建造執照為準。
  - (二)基地面積達一公頃以上實施整體開發，得增加建築樓地板面積，但以不超過允建之建築基地面積乘以 10% 為限。
- 六、開發基地應自行設置污水、垃圾等環保設施，並擬具設施計畫，以供都市設計審議。設施之設置應符合下列要求：
  - (一)污水處理設施及污水放流標準應符合「水污染防治法」、「下水道法」及其相關法令。
  - (二)污水、垃圾等環保設施面積不得小於總樓地板面積之 3%。但基地位於公共衛生下水道服務範圍內，其污水處理能力達三級處理以上，且建築之污水管接通公共衛生下水道者，得免設污水處理設施。
  - (三)開發基地有完善之污水處理計畫，經主管機關及目的事業主管機關審定通過者，免受前目之限制。

- (四) 合於前兩目免設污水處理設施之基地，仍應設置垃圾處理設施，其設置面積不得小於總樓地板面積之1%。
- (五) 污水及垃圾等環保設施得合併於建築內設置。
- 七、建築物附設小汽車及機車停車空間之設置不得設於法定空地上，其設置標準以建築總樓地板面積在二百五十平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過二百五十平方公尺者，超過部分每一百五十平方公尺應增設一部停車空間。
- 八、本細部計畫應自等高線 250m 起算水平距離退縮 30m 建築，退縮部分得計入法定空地，且除必要之穿越道路外，應維持原始地形地貌。(有關退縮建築線詳都市計畫圖)
- 九、本計畫區之開發建築，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。
- 十、桃園縣都市設計審議委員會，必要時得依本管制要點另定更詳細之都市設計準則，以為審議時之依據。
- 十一、建築基地之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，以美化環境。
- 十二、建築基地內，米高徑十公分以上之大樹應予保留，現地保留有困難者，應予移植至基地內其他地區。
- 十三、計畫區內之既存建築物，其修建行為不受本要點第四點、第五點、第六點及第八點之限制。
- 十四、本要點未盡事宜依相關法規辦理。
- 十五、本要點在執行上之爭議事項，得報請該管都市計畫委員會審定，並依都市計畫委員會決議執行之。

# 擬定石門水庫水源特定區 石門大壩東側(商一)細部計畫書

擬定機關：桃園縣政府  
規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局  
編訂時間：中華民國九十四年二月  
修訂時間：中華民國九十四年八月

承辦

技士廖育儀

主管

課長吳熔瑜