

山 觀 陵 巴 更 變
 畫 計 區 定 特 景 風
 (第一次通盤檢討) 書



中華民國玖拾壹年參月廿伍日 發文
 府城鄉字第 0910046566 號 公告實苑

擬定機關：桃園縣政府
 中華民國九十年十月

中華民國玖拾年 拾月 壹日 發
 九十府城鄉字第 0910046566 號

變更巴陵達觀山風景特定區計畫（第一次通盤）檢討書

中華民國玖拾壹年參月廿伍日發文

府城鄉字第 0910046566 號公告實施

中華民國玖拾年十點壹月壹日發文

九一府城鄉字第 216532 號

擬定機關：桃園縣政府

中華民國九十年十月

桃園縣 變更都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	變更巴陵達觀山風景特定區計畫（第一次通盤） 檢討書	
變更法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	桃園縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權力關係人姓名	無	
本案公開展覽起迄日期	公告徵求意見：民國 81 年 7 月 15 日至 81 年 8 月 13 日止公告 30 天 公開展覽：民國 85 年 6 月 1 日至 85 年 6 月 30 日止公告 30 天 刊登于 85 年 6 月 1 日台灣時報 公開說明會： 日期：民國 85 年 6 月 14、28 日 地點：上巴陵（巴陵國小）	
人民團體陳情意見	詳人民團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	87 年 10 月 15 日第 12 次大會審議通過
	部級	89 年 06 月 20 日第 488 次 89 年 11 月 21 日第 498 次 91 年 01 月 22 日第 526 次會議審議通過

第一章 發布實施經過

壹、發布實施經過

巴陵達觀山風景特定區計畫案於民國 74 年 4 月 10 日公布實施,迄今未辦理通盤檢討,民國 86 年為配合電信所需,辦理電信用地變更都市計畫。

貳、計畫地區範圍與面積

本計畫地區位於桃園縣復興鄉東南隅山區,屬華陵村範圍。計畫地區範圍為巴陵產業道路(同心路)沿線及上、中、下巴陵地區,計畫面積 184.21 公頃。

參、計畫年期

現行計畫以民國 95 年為計畫目標年。0

肆、計畫人口及遊客數

民國 95 年全區計畫人口為 1570 人,遊客人口為 600,000 人次。

伍、土地使用分區計畫

一、住宅區

現行計畫住宅區集中於上、中巴陵,共劃設五處,計畫面積合計為 2.39 公頃。

二、商業區

現行計畫劃設五處商業區,除中巴陵地區劃設乙處外,餘上、下巴陵地區各劃設兩處,計畫面積合計為 1.21 公頃。

三、保存區

現行計畫於下巴陵地區劃設乙處保存區,計畫面積為 0.11 公頃。

四、旅館區

現行計畫於下巴陵地區劃設乙處旅館區,計畫面積為 1.08 公頃。

五、遊樂區

現行計畫於上、下巴陵地區各劃設乙處遊樂區,計畫面積合計為 3.03 公頃。

六、三角標點保護區

現行計畫於下巴陵地區劃設乙處三等三角標點保護區,計畫面積為 0.07 公頃。

七、保護區

現行計畫劃設保護區計畫面積為 154.69 公頃。

陸、公共設施計畫

一、機關或公共建築用地

現行計畫劃設機關或公共建築用地共 8 處,計畫面積共 0.78 公頃。

二、學校用地

現行計畫於下巴陵地區劃設學校(文小)用地乙處,計畫面積為 1.04 公頃。

三、綠地

現行計畫於上巴陵地區劃設綠地乙處,計畫面積為 0.02 公頃。

四、墓地

現行計畫於上巴陵地區劃設墓地乙處,計畫面積為 1.01 公頃。

五、廣場用地

現行計畫於中巴陵地區劃設廣場用地乙處,計畫面積為 0.12 公頃。

六、停車場用地

現行計畫於上、下巴陵各設置停車場用地乙處,計畫面積為 0.48 公頃。

七、加油站用地

現行計畫於下巴陵地區劃設加油站用地乙處,計畫面積為 0.04 公頃。

八、自來水廠用地

現行計畫於上巴陵地區劃設自來水廠用地乙處,計畫面積為 0.11 公頃。

九、青年活動中心用地

現行計畫於上、下巴陵劃設三處青年活動中心用地乙處,計畫面積合計為 5.95 公頃

十、河道用地

現行計畫劃設河道用地計畫面積為 4.50 公頃。

十一、電信用地

現行計畫於下巴陵劃設一處電信用地,計畫面積為 0.05 公頃。

柒、交通系統計畫

區內劃設聯外道路乙條,為台七號路(北部橫貫公路)之一段,並劃設乙條主要道路聯接上、中、下巴陵地區,另劃設乙條出入道路供上巴陵地區使用。本計畫區內之計畫道路寬度均為 8 公尺。

捌、土地使用管制

本計畫區內之各類土地使用分區及公共設施訂定土地使用管制,詳附件一。

玖、植物植栽計畫

本計畫區內現行計畫依適地景觀樹種為主體之栽植計畫,塑造獨特風格與優良之景觀。

圖一 現行巴陵達觀山風景特定區計畫示意圖

圖二 巴陵達觀山風景特定區地理位置示意圖

圖三 巴陵達觀山風景特定區所屬行政區域示意圖

表一 現行巴陵達觀山風景特定區計畫歷次個案更一覽表

表二 現行巴陵達觀山風景特定區計畫土地使用面積分配表

第二章 發展現況

壹、歷史沿革

- 一、清代時期，由於高山峻嶺阻隔通不便，土地貧瘠，漢人待多聚集於現今之員樹林、龍潭，當時之原住民則居住於前山番與後山番，清近之政策安撫人於綏靖。
- 二、日據時代，將現今復興鄉規劃為大溪蕃社，由於軍事需要於巴陵設立軍營，控制山區，並興建戰備道路以與台北地區聯絡，採高壓政策，控制原住民。
- 三、光復時期以後，山地行政體系確定「山地鄉」之存在，將原大溪郡蕃社改名為復興鄉，由於政府致力開發山地與保障原住民生活，使得社經環境日益改善，民國55年北橫公路通車，因沿線風景綺麗，加以種植高經濟之溫帶水果，使得本計畫區成為北橫公路沿線上最重要之遊覽勝地之一。

貳、自然環境

- 一、本計畫區山形峻秀，山勢為東北西南走向，自然景觀資源豐富。
- 二、下巴陵海拔高度為604公尺，中巴陵為1046公尺，上巴陵為1229公尺。
- 三、下巴陵地質以澳底層為主，中上巴陵以大桶山層為主。其中澳底層為次砂岩較多的含炭質或煤層的地層。大桶山層之下部由暗灰色到黑色硬頁岩和顏色相近的灰色細粒砂岩和泥砂岩互層所構成，質地堅硬緻密抗蝕力強，大桶山層之上部由暗灰色堅緻的硬頁岩和砂質頁岩夾雜著少量砂岩或泥質粉砂岩的互層組成。
- 四、本計畫區之土壤均為山地石質土，其特性為岩石位移及風化沖蝕劇烈，土層淺薄難以化育，石質嶙峋，並含碎石殘片。
- 五、本計畫區屬丘陵地及高山地氣候，雲霧迷漫。丘陵地氣候與高山地氣候之分野係以海拔1000公尺以下者屬丘陵地氣候，海拔1000公尺以上地區者則屬於高山地氣候。高山地氣候，年雨量平均超過3000公釐，迎風坡地區更可高達4000—5000公釐，氣溫較平地為低。
- 六、本計畫區位於69年11月18日公告之「石門水庫集水區範圍」內，其中流經本計畫區之大漢河流域支流為卡拉溪、大曼溪、三光溪，支流流路呈不規則樹枝狀。
- 七、依據台灣省政府建設廳83年度委託工業技術研究院能源與資源研究所針對本計畫區所作之調查報告資料顯示，僅有上、下巴陵小規模已開發完成地區為高利用潛力區外，其餘大多屬於低及很低利用潛力區，依土地利用可適性分析，低及很低潛力區不適宜開發。另外巴陵斷層由本計畫區東北側向西南延伸貫穿。

參、現況人口

復興鄉全鄉人口於民國64年底為12,229人，至民國84年底為11,383，20年間減少846人，年平均增加率為 -3.46% ，歷年來人口呈外流現象。本計畫區人口於民國64年底為989人，至民國84年底為1,360人，20年間增加371人，年平均增加率為 18.76% ，其中以民國78年迄85年間共增加228人為最多，所增加之人口大致均為社會增口。

肆、土地使用現況

本計畫區之上、中下巴陵地區較平坦處開闢為聚落居住之建築用地，其中上、下巴陵地區部分作為旅館及商業使用，住宅區之使用面積為1.34公頃，使用率為56%，商業區之使用面積為0.87頃，使用率為71%。另外上、下巴陵地區之機關用地除部分未使用外，其餘均已開闢使用，其使用率為86%。現行計畫所劃設之遊樂區、廣場、加油站日前均尚未開闢，至於保護區內之土地，除中巴陵地區有舊有聚落集居外，餘大致均為果（雜）林地，其中中、上巴陵地區絕大部分已被墾植為溫帶果林使用。

伍、公共設施

一、機關或公共建築用地

1. 機（村）：位於中巴陵，未開闢使用。
 2. 機（林）：位於下巴陵、林務局使用，使用面積為0.05公頃，使用率100%。
 3. 機（警一）：位於下巴陵，現為公路局道班使用，使用面積0.04公頃，使用率100%。
 4. 機（警二）：位於下巴陵，現為入山檢查哨使用，使用面積0.18公頃，使用率100%。
 5. 機（衛）：位於下巴陵，現為衛生所使用，使用面積0.05公頃，使用率100%。
 6. 機（車）：位於下巴陵，現非為機關之商業使用且已整地，使用面積0.14公頃，使用率100%。
 7. 機（警衛）：位於上巴陵，現為巴陵派出所使用，使用面積0.05公頃，使用率100%。
 8. 機：位於上巴陵，現為林務局測候站及石門水庫管理局測候站及電信局機房使用，使用面積0.16公頃，使用率100%。
- 機關或公共建築用地之使用率合併計算為86%。

二、學校用地

本計畫區於中巴陵地區劃設乙處文小用地尚未開闢，惟現況為舊有聚落集居使用，共使用面積為0.32公頃。

三、綠地

位於上巴陵 1、2 號道路交叉處，原計畫擬作為安全島供車輛迴轉使用，惟現況係作道路及護坡使用。

四、墓地

位於上巴陵地區劃設乙處墓地，現況使用面積為 0.75 公頃，使用率 74%。

五、廣場用地

位於上巴陵地區劃設之廣場用地，尚未開闢使用。

六、停車場用地

本計畫區於上、下巴陵各劃設乙處停車場，除上巴陵地區之停車場有部分未開闢使用外，餘均已開闢，共使用面積為 0.42 公頃，使用率 88%。

七、加油站用地

位於下巴陵地區劃設之加油站用地，尚未開闢使用。

八、自來水廠用地

位於上巴陵地區之自來水廠現供作簡易自來水設施之使用面積為 0.05 公頃，使用率 45%。

九、青年活動中心用地

本計畫區共劃設三處青年活動中心，其中上巴陵地區之青年活動中心大部分民宅及山莊使用，下巴陵地區之青年活動中心現為巴陵山莊及運動設施使用，合併使用面積為 1.46 公頃，使用率為 25%。

十、河道用地

原計畫為保護排洪水道及維護溪流景觀，劃設 4.50 公頃之河道用地。

十一、電信用地

位於下巴陵，現為電信使用，使用面積 0.05 公頃，使用率 100%。

陸、交通系統

本計畫區之交通系統係配合上、中、下巴陵之舊有聚落及使用現況與發展需要而劃設，分為聯外、主要及出入道路等。

一、聯外道路

西起巴陵橋，東迄計畫區東南側，為台七號道路（北部橫貫公路）之一段，為本計畫區唯一對外之聯外，計畫寬度為 8 公尺。

二、主要道路

本計畫區之上、中、下巴陵地區之間所劃設之主要道路（同心路）為聯繫上、下巴陵唯一之道路，現況因地形關係而呈蜿蜒狀，計畫寬度為八公尺。

三、出入道路

本計畫區於上巴陵地區劃設二條出入道路，供上巴陵旅館區之出入交通使用，計畫寬度為八公尺。

柒、上位及相關計畫

本計畫區內之上位及相關計畫綜理表如表五、表六所示。

圖四 巴陵達觀山風景特正區地質示意圖

圖五 巴陵達觀山風景特定區土壤示意圖

圖六 石門水庫集水區範圍示意圖

圖七 巴陵達觀山風景特定區環境地質示意圖

圖八 巴陵達觀山風景特定區山崩潛感示意圖

圖九 巴陵達觀山風景特定區土地利用潛力示意圖

圖十 復興鄉歷年人口成長分析圖

圖十一 巴陵達觀山風景特定區歷年人口成長分析圖

圖十二 巴陵達觀山風景特定區土地使用現況示意圖

表三 復興鄉及巴陵達觀山風景特定區歷年人口成長統計表

表四 變更巴陵觀山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）土地使用現況分析表

表五 巴陵達觀山風景特定區計畫與上位計畫綜理表

表六 巴陵達觀山風景特定區計畫與相關計畫綜理表

第三章 檢討分析

壹、原有都市計畫圖之轉繪

本次市計畫之檢討，鑑於依原有之都市計畫圖（比例尺為一千分之一）之樁位資料與現況無法配合，而採用新測繪比例尺一千分之一地形圖為規劃基本圖。因此需就原計畫之土地使用分區界線及計畫道路境界線等進行轉繪，轉繪原則係參照原都市計畫圖之規劃旨意、參酌地籍圖、配合實地情形作為轉繪依據，詳細轉繪內容應依套繪疑義表資料所示為準。

貳、公民或團體陳情意見

本通盤檢討案有關公民或團體陳情意見，分為公民或團體陳情與民眾座談會及公共設施協調會等三部分。

一、公民團體陳情部分

公民或團體陳情案件之陳情建議事項，經彙整共計有七案，均納為本通盤檢討規劃之參考。

二、民眾座談會部分

民眾座談會建議事項如后：

1. 上巴陵住宅區建議變更為商業區，青（三）建議變更為住宅區（民宿山莊），現有巴陵國小建議配合現況變更為學校用地，規劃原住民文化中心（文化村），增設住宅區、商業區、旅館區、遊樂區。
2. 中巴陵之學校預定地建議配合現住戶變更為住宅區使用，增設旅館區。
3. 下巴陵遊樂區建議變更為住宅區、商業區，機關用地（公路局南側）建議變更為住、商，青（二）用地劃設旅遊服務中心管理站，增設住宅區、商業區。
4. 原保護區之較緩坡及現有建築物之地點建議變更為住宅區，青年活動中心用地太多，應重新檢討。
5. 上、中、下巴陵增劃設停車場、山產集散地，墓地妥善規劃公園化。
6. 計畫範圍建議擴大至神木區入口處。

三、公共設施協調會部分

各相關單位對本通盤檢討案之公共設施協調會所提意見與民眾座談會所提意見相同，酌予納入參考。

參、課題與對策

一、課題一：本風景特定區之開發與石門水庫集水區之水源保護，如何取得最適之平衡與協調。

對策：石門水庫集水區之範圍於 69.11.18 公告，由於當時

對於集水區範圍內之土地管制事宜，無專責機構管理，致該集水區範圍公告後，有數處都市計畫區以都市計畫之手段執行相關土地使用管制。鑑於水源之保育與兼顧當地原住民生活權益及本計畫區之特殊風景，而採取「大面積保育，小規模開發」發展中、低密度遊憩使用，以滿足水源保育政策並因應本特定區之旅遊需求。

二、課題二：原住民之「原住民保留地」土地使用權喪失，應加強管理以保留原住民文物特色。

對策：原住民保留地係為保障原住民生計及推行山地行政所保留之原有山地保留地，依規定劃編僅供原住民使用及持有。本計畫區屬於泰雅族之原住民，現有部分土地租給平地人經營果園及其他使用，原住民雖獲得交換土地權屬之「交易金」，唯已喪失土地之使用權。緣此，除相關主管權責單位應研訂比現行法令規定較嚴格之辦法以阻絕此現象再惡化，對於原規劃為保護區內舊有合法房屋聚落及土地予以調整管制規定，重造原住民之生機。

三、課題三：例假日本計畫區內之主要道路（同心路）沿途壅塞，停車設施嚴重不足，影響遊客之興緻與安全。

對策一：本計畫區內之同心路為聯絡上、中、下巴陵地區之唯一主要道路，由於受到地形限制，路況不良，且路寬不一，狹窄蜿蜒，造成會車困難，例假日沿途壅塞猶如停車場，影響遊客興緻。因此建議除例假日加強交通管制措施及擴展以大眾運輸替代個人運輸外，對於原計畫道路應加強邊坡穩定及酌予拓寬以增加行車安全與會車空間。

對策二：本計畫區內由於地形陡峻，無平坦之空間可供增劃設停車場，因此僅就尚未開闢之加油站用地酌予變更為停車場外，併就遊憩據點停車需求較殷切地區於管制要點中增加需設置停車設施之規定。

肆、檢討原則

本計畫區位屬於石門水庫水源保護區範圍內，為維護「石門水庫水源水質水量保護區」之水源、水質、水量，防止水庫淤積，延長水庫使用年限，並提供部分觀光遊憩設施，研提下列檢討原則：

- 一、本計畫區之土地使用應以區域公益為優先原則。
- 二、對於本計畫區內，除配合使用現況外，擬不增劃設住宅區、遊樂區及與遊樂使用性質相同之分區用地，並將現行之遊樂區及部分青年活動中心予以配合地形變更為保護標的使用分區。
- 三、為照顧本計畫區內因管制性計畫受直接影響之原住民生活權益與配合相關法令規定，將土地使用分區管制要點調整規範新、增、修、改建之規定。
- 四、為使本計畫區水土資源永續合理利用，本次檢討，坵塊圖上平均坡

度30%以上地區，不得檢討變更為可建築用地，並應維持原始地貌。此外，原為丘塊圖上平均坡度30%以上之可建築用地，原則上檢討變更為保護區。

伍、檢討構想

一、研訂各種土地使用分區、用地檢討變更之條件

1. 相對條件（列為通盤檢討規劃之參考因素）

- (1) 水源水質水量保護區範圍內。
- (2) 重要水庫集水區內。
- (3) 與自來水水源取水體（含各主、支流）水平距離。

2. 絕對條件（具有下列內容者，均不予變更，惟有其他條件規定者，依其規定辦理）

- (1) 活動斷層兩側50公尺範圍內。
- (2) 依環境地質調查資料列為環境地質災害區、高山崩潛感地區及土地利用潛力低、很低地區，不予變更。
- (3) 平均坡度超過30%以上地區。

二、保護區內舊有合法房屋聚落之檢討

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：

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。
2. 建蔽率不得超過40%。
3. 不得重複申請。

陸、作業方式

本通盤檢討之作業方式如下：

- 一、審查每一陳情建議變更案之位置、理由及其所檢附之土地權屬等相關資料，並查對都市計畫圖說與原計畫之規劃原則構想，各級都委會曾否有關決議事項。
- 二、就都市計畫規劃觀點，分析陳情建議變更之利弊，作成研析意見以供審議、決策之參考。
- 三、已於另案辦理部分，如專案辦理變更都市計畫地區，與涉及80.02.08台（80）內營字第896181號函「除配合國家及地方重大建設外，原則上應暫緩辦理擴大及新訂都市計畫」（現行為新訂或擴大都市計畫執行要點）執行要點之規定部分，為免檢討作業重複與辦理有據，仍依序另案辦理或維持原計畫。

柒、保護區調整放寬管制規定：

一、本區內之土地經桃園縣政府核准得為下列之使用

1. 國防所需各種設施。

2. 警衛、保安、保防設施。
3. 六公尺公下道路及公用事業所必須之設施。
4. 造林與水上保持設施。
5. 為保護區內地形地物所為之工程設施。
6. 為維護水源、水質、水量所必須之設施。
7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。
8. 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：
 - (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。
 - (2) 建蔽率不得超過40%。
 - (3) 不得重複申請。

二、本區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：

1. 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。
2. 破壞地形或改變地貌。

第四章 實質計畫及變更事項

壹、計畫地區範圍與面積

一、計畫地區範圍仍維持原計畫範圍

二、計畫面積仍維持原計畫面積184.21公頃。

貳、計畫目標與計畫年期

一、本計畫區以維護「石門水庫水源水質水量保護區」之水源、水質、水量，防止水庫淤積，延長水庫使用年限，並提供部分觀光遊憩設施為計畫目標。

二、本通盤檢討仍維持原計畫以民國95年為計畫目標年。

參、計畫人口

本通盤檢討仍維持現行計畫之計畫人口1,570人。

肆、土地使用分區計畫

一、住宅區

原計畫住宅區面積2.39公頃，本次通盤檢討住宅區變更部分包括：

1. 中巴陵地區之舊有聚落，配合實際使用需要，予以納入變更保護區及學校（文小）為住宅區。並將中巴陵原規劃為住宅區，唯坡度陡峻，土地利用潛力很低，不適合作住宅區使用部分予以變更為保護區。

2. 配合上巴陵地區之巴陵國小予以納入變更部分住宅區為學校（文小）。本次檢討後住宅區面積合計為2.05公頃，並修訂其管制要點。

二、商業區

原計畫劃設商業區面積1.21公頃，本次通盤檢討配合機（車）用地部分變更為商業區及配合北部橫貫公路拓寬工程，檢討後面積合計為1.22公頃，並修訂其管制要點。

三、保存區

原計畫於上巴陵處劃設乙處保存區，本次通盤檢討考量原劃設為保存區之真耶穌教會已遷移，現況為旅館使用，併毗鄰使用分區予以全部變更為旅館區（旅二）。

四、旅館區

原計畫於上巴陵劃設乙處旅館區，面積為1.08公頃，本認通盤檢討配合變更部分，請參閱變更內容明細表，檢討後之旅館區面積為2.96公頃，說明如下：

第一種旅館區（旅一）係指原都市計畫規劃之旅館區，第二種旅館區（旅二）係指原廟宇保存區、學校用地、青年活動中心用地本次檢討變更為旅館區部分，第三種旅館區（旅三）係指原保護區

動中心用地，因未簽訂無償捐贈土地或繳納代金之協議書，故依審議決議變更爲第四種旅館區。

五、遊樂區

原計畫遊樂區面積 3.03 公頃，由於原規劃遊樂區之坡度陡峻，土地利用潛力很低，不適合開發使用，並配合污水處理廠之進出交通使用需要與北部橫貫公路拓寬工程，將原計畫之遊樂區全部予以變更爲保護區、污水處理廠用地及道路使用。

六、三角標點保護區

原計畫規劃乙處三等三角標點保護區面積 0.07 公頃，本次通盤檢討配合毗鄰之遊樂區變更爲保護區，將三角標點保護區予以併案變更爲保護區。

七、保護區

原計畫劃設保護區面積爲 154.69 公頃，本次通盤檢討配合變更部份，請參閱變更內容明細表，通盤檢討後計畫面積爲 157.72 公頃，並修訂其管制要點。

八、青年活動中心區

原計畫未劃設青年活動中心區，本次通盤檢討配合使用現況及統一使用分區名稱，檢討後之計畫面積爲 0.51 公頃。

九、河川區

原計畫未劃設河川區，本次通盤檢討配合使用現況及統一使用分區名稱，而將部分保護區、河道用地變更爲河川區，檢討後之計畫面積爲 7.92 公頃。

伍、公共設施計畫

一、機關或公共建築用地

原計畫機關或公共建築用地共 8 處，計畫面積共 0.78 公頃，本次通盤檢討配合機(車)變更爲商業區、保護區與增劃設之機(林二)，檢討後之計畫面積爲 1.11 公頃。

二、學校用地

原計畫於中巴陵劃設學校(文小)用地乙處，計畫面積爲 1.04 公頃，本認通盤檢討將學校維持於上巴陵原址，而將原學校用地配合舊有聚落使用需要及坡度陡峻等因素予以變更爲旅館區、保護區及停車場用地(停四)。檢討後之學校(文小)用地面積爲 0.23 公頃。

三、綠地

原計畫於上巴陵地區劃設乙處綠地，本次通盤檢討配合該附近地區交通實際使用需要予以變更爲道路使用。

四、墓地

原計畫規劃墓地面積 1.01 公頃，本次通盤檢討仍維持計

畫，未予變更。

五、廣場用地

原計畫規劃廣場面積0·12公頃，本次通盤檢討仍維持原計畫，未予變更。

六、停車場用地

原計畫於上、下巴陵各劃設乙處停車場，計畫面積合計為0·48公頃，本次通盤檢討為增加遊客停車空間需要，將未開闢使用之加油站予以變更為停車場用地（停三）與中巴陵之學校（文小）用地變更為停車場用地（停四）並配合北部橫貫公路拓寬工程，檢討後計畫面積為0·65公頃。

七、加油站用地

原計畫劃設加油站用地乙處，本次通盤檢討為增加停車需求空間與配合北部橫貫公路拓寬工程，而將尚未開闢使用之加油站予以變更為停車場用地（停三）與道路用地。

八、自來水廠用地

原計畫於下巴陵劃設自來水廠乙處，計畫面積為0·11公頃，本次通盤檢討仍維持原計畫，未予變更。

九、青年活動中心用地

原計畫規劃青年活動中心面積5·95公頃，本次面積檢討配合變更部分，請參閱變更內容明細表，檢討後本計畫將部分青年活動中心變更為青年活動中心區。

十、河道用地

原計畫規劃河道用地面積為4·50公頃，本次通盤檢討配合變更部分，請參閱變更內容明細表，檢討後本計畫將全部河道用地變更為河川區、保護區、道路用地。

十一、污水處理廠用地

原計畫未劃設污水處理廠用地，本次通盤檢討為維護石門水庫水源、水質、水量管理需要，而於下巴陵、中巴陵地區新劃設2處污水處理廠用地，計畫面積為0·50公頃。

十二、電信用地

原計畫於下巴陵劃設電信用地乙處，計畫面積為0·05公頃，本次通盤檢討仍維持原計畫，未予變更。

陸、交通系統計畫

原計畫劃設道路用地7·53公頃，本次通盤檢討配合北部橫貫公路拓寬工程將台七號道路下巴陵段兩旁之分區、用地變更更為道路用地及下巴陵地區新規劃污水處理廠進出交通需要而擬新劃設乙條6公尺寬計畫道路，檢討後計畫面積為8·05公頃。

柒、防災計畫

為因應防災逃生，本計畫區之防災計畫路徑如圖十五所示。

捌、土地使用分區管制要點

本次通盤檢討有關土地使用管制要點增修訂內容，參見附件一。

玖、分期分區發展計畫

本計畫區之計畫性質為為風景特定區目的而擬定，為維護並兼顧石門水庫水源、水質、水量，對於本區內之尚未完成之各項設施，均應短期內完成，尤以污水處理廠及其相關設施與道路工程之改善均為刻不容緩事項。本通盤檢討擬毋需再研擬分期分區發展計畫。

壹拾、事業及財務計畫

- 一、為維護水庫水源水質水量，並確保水土資源之永續利用，請中央水資源主管機關（經濟部）另案全面檢討水源水質水量保護區內之各都市計畫區改名為水源特定區之可行性，研究適當之回饋與補償措施，並訂定環境負荷量及可開發總量，以配合辦理相關都市計畫之檢討變更。
- 二、為維護本計畫區水源水質水量，未來申請建築時，應依相關法令規定設置適當之污水處理設施，並應提高下水道之接管率。

圖十三 變更巴陵達觀山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）變更部分位置示意圖

圖十四 變更巴陵達觀山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）示意圖

圖十五 變更巴陵達觀山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）防災計畫路徑示意圖

表七 變更巴陵達觀山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案變更內容明細表

表八 變更巴陵達觀山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）變更案面積統計表

表九 變更巴陵達觀山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）土地使用面積對照表

表十 變更巴陵達觀山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

表十一 變更巴陵達觀山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）公共設施用地明細表

表十二 變更巴陵達觀山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）道路編號明細表

表十三 變更巴陵達觀山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）事業及財務計畫表

第五章 計畫效益

本計畫區係以維護「石門水庫水源水質水量保護區」之水源、水質、水量，防止水庫淤積，延長水庫使用年限，並提供部分觀光遊憩設施為計畫。為確保石門水庫使用壽命及嚴防水源、水質遭受污染，在考量相關法令規定，並兼顧當地原住民權益、配合地方發展需要及維護水源、水質、水量之原則下進行通盤檢討，經由通盤檢討後可達成下列計畫效益：

- 一、維護石門水庫之水源、水質、水量。
- 二、大面積保育，小規模開發。
- 三、照顧當地原住民之生計權益。
- 四、因應地方實際發展需要。

附件