

第一章：原有計畫概要

一、實施經過

清泉風景特定區計畫於民國七十一年核定（七十一年七月十四日台內營一 二一 六號）至今 期間八十年曾辦理一次個案變更。

二、計畫範圍及年期

清泉風景特定區位於新竹縣五峰鄉桃山村內。其範圍東以上坪溪以東約二 公尺至三五 公尺山腹或山頂為界；西以一三二縣道以西約四十公尺至一四 公尺山腹為界；南以上坪溪以南約一二 公尺之山頂為界；北以清泉三號吊橋西端以北約四 公尺處為界，面積八十二公頃。

計畫年期自民國六十八年至九十二年，共計廿五年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為一、三 人，居住密度每公頃四 人。

四、土地使用計畫

本計畫區內土地使用分區計有住宅區、保存區、保護區等。

五、公共設施計畫

本計畫區劃設有機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、零售市場用地、停車場用地、綠地、河道用地、堤防用地等公共設施。

六、遊憩設施計畫

本特定區係以發展觀光遊憩及保護自然景觀為主之風景特定區，故配合自然之地形景觀劃設遊憩設施，計有露營區、野餐區、山地文化區、眺望區、旅館區、乙種旅館區、大眾浴室用地等。

七、交通系統計畫

聯外道路二條分別通往新竹、大壩尖山等地，區內另劃設出入道路及人行步道。

表一 清泉風景特定區計畫歷次變更案一覽表

圖一 原有清泉風景特定區計畫示意圖

表一 清泉風景特定區計畫歷次變更案一覽表

編號	項目	變更內容	核定核准日期文號	發佈日期文號
一	清泉風景特定區計畫	變更清泉風景 特定區(設置雪 霸國家公園管 理服務中心)案	七十二年七月十四日台內 營字第一二二一六號	
二			個案變更	八十一年三月六日府建四 字第一四四三三五六號
			八十年十月十三日台內營 字第八二八九一三號	
			八十年十月三十日府建四 字第一一四六號	

第二章：發展現況及檢討分析

一、人口及密度

五峰鄉於民國七十五年人口總數為四、八九三人，至民國八十六年底人口數為四、九五二人，十一年間共增加五九人，年平均增加率為千分之一·二三。同一時期，計畫區內人口數，由一、二五三人增至一、五八八人，年平均增加率為千分之一·一四，較鄉人口成長率高，自民國八十五年後人口有外流現象。

表二 五峰鄉及清泉風景特定區人口成長統計表

二、土地使用

(一) 住宅區

原計畫面積二·八六公頃，乃是以原有集居地為基礎擴大劃設，自前仍保持原有風貌，幾無發展建設可言；使用率僅達四九·三%。故本次檢討除對地形陡峭地區及配合道路作調整及配合實際需要變更部分乙種旅館區為住宅區外，餘均維持原計畫。

(二) 保存區

位於清泉二號吊橋西側，現有天主教堂一座，面積·九公頃，本次檢討統一名稱修正為宗教專用區。

(三) 保護區

原計畫面積四三·六公頃，多為區內陡峭之山坡地，本次檢討除因道路調整及對地形不適合開發之住宅

表二 五峰鄉及清泉風景特定區人口成長統計表

年別 (民國)	全 鄉			本 計 畫 區			備 註
	人口 總數	增加 人口數	增加率 (%)	人口 總數	增加 人口數	增加率 (%)	
75	4893		--	1253	--	--	
76	4829	-64	-13.08	1260	+7	+5.59	
77	4730	-99	-20.50	1400	+140	+111.11	
78	4734	+4	+0.85	1426	+26	+18.57	
79	4678	-56	-11.83	1450	+24	+16.83	
80	4783	+105	+22.45	1756	+306	+211.03	
81	4766	-17	-3.55	1800	+44	+25.06	
82	4962	+196	+41.12	1800	0	0	
83	5020	+58	+11.69	1800	0	0	
84	4988	-32	-6.37	1800	0	0	
85	4974	-14	-2.81	1500	-300	-166.67	
86	4952	-22	-4.42	1500	0	0	
平均	--	--	+1.23	--	--	+20.14	

資料來源：新竹縣統計要覽。

區、綠地、兒童遊樂場用地等調整變更為保護區外，並因應未來推動觀光事業需要變更為旅館區外，餘均維持原計畫。

圖二 清泉風景特定區計畫土地使用現況示意圖

表三 清泉風景特定區計畫土地使用現況面積分析表

三、公共設施

(一) 機關用地

原計畫機關用地四處，面積共一·九二公頃，其中機一用地面積·八公頃，供派出所、衛生室及村里活動中心使用；機二用地面積·六五公頃，供雪壩國家公園管理服務中心之辦公廳舍使用；機三用地面積·七公頃，供村辦公室及集會所使用；機四用地面積一·二二公頃，供雪霸國家公園管理服務中心之辦公廳舍使用。以上皆未開闢。本次檢討除配合現況使用及因應未來發展需要，變更部分機關用地為道路用地、保護區、電信事業用地、行水區、旅館區，變更部分乙種旅館區為機關用地外，餘仍宜維持原計畫。

(二) 學校用地

原計畫學校用地一處，面積·八四公頃，為桃山國小，使用率八·九五%。本次檢討為補學校用地不足，變更部分公園用地為學校用地外，餘仍維持原計畫。

(三) 公園用地

原計畫公園用地二處，面積共一·八公頃，除公四興建數百公尺漫步小徑及涼亭一座外，餘均無建設。本次檢討配合現況使用及實際需要，變更部份公園用地為道路用地、學校用地、宗教專用區，變更部份道路用地、綠地、兒童遊樂場用地為公園用地外，餘仍維持原計畫。

表三 清泉風景特定區計畫土地使用現況面積分析表

單位：公頃

項 目	原計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率(估計畫 面積百分比)	備 註
住宅區	2.86	1.41	49.30	
保存區	0.09	0.09	100.00	
保護區	43.06	--	--	
機關用地	1.92	0.00	0.00	
學校用地	0.84	0.68	80.95	
公園用地	10.08	0.00	0.00	
兒童遊樂場用地	0.25	0.00	0.00	
零售市場用地	0.04	0.00	0.00	
停車場用地	1.44	0.00	0.00	
綠地	1.19	0.00	0.00	
河道用地	10.85	--	--	
堤防用地	0.70	0.70	100.00	
露營區	0.88	0.00	0.00	
野餐區	0.07	0.00	0.00	
山地文化區	0.50	0.00	0.00	
眺望區	0.11	0.00	0.00	
旅館區	0.16	0.00	0.00	
乙種旅館區	0.93	0.00	0.00	
大眾浴室用地	0.23	0.00	0.00	
道路用地	5.80	1.45	0.25	
合 計	82.00	--	--	

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(不包含非都市發展用地面積)。

2.公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用者。

(四)兒童遊樂場用地

原計畫劃設兒童遊樂場用地三處，面積二·二五公頃，均未開闢。本次檢討除配合道路用地調整變更及部份不適開發之地形陡峭地區變更為保護區外，餘仍維持原計畫。

(五)零售市場用地

原計畫零售市場用地一處，面積四公頃，未開闢。本次檢討因「號道路闢建佔用大部分市場用地，且本計畫屬山地鄉，交易行為特殊，對市場之需要不若一般鄉鎮殷切，故將市場取消，併入鄰近土地使用。

(六)停車場用地

原計畫停車場用地二處，面積共一·四四公頃，尚未開闢。本次檢討因「號道路闢建，佔用停(三)部分用地，停(三)實際上已不可能開闢，故將其取消併鄰近土地使用，餘仍維持原計畫。

(七)綠地

面積一·一九公頃，共計七處。原計畫劃設於坡度較陡，道路叉口，排水山溝等不適作實質發展使用處。因本計畫區內皆為山林地，並減少公共設施負擔，本次檢討除配合道路用地調整變更或併入鄰近土地使用者外，其餘均變更為保護區。

(八)河道用地

原計畫面積一·八五公頃，為上坪溪河床。

(九)堤防用地

面積 . 七 公頃 寬十公尺 位於上坪溪西側 原計畫僅為建議位置。應及早興建 其他遊憩設施才能配合建設。

表四 變更清泉風景特定區計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

四、遊憩設施

(一)露營區

位於計畫區南端 上坪溪西側 面積 . 八八公頃 尚未開發 自前遭河水沖刷崩圯 須及早興建堤防 才能興建露營區。

(二)野餐區

位於上坪溪東側 面積 . 七公頃 尚未開發。本次檢討除部分變更為旅館區外 餘仍維持原計畫。

(三)山地文化區

面積 . 五 公頃 尚未開發 本次檢討仍維持原計畫。

(四)眺望區

原計畫眺望區四處 面積共 . 一一公頃 為區內視野良好之地 為應未來發展需要 本次檢討除配合道路用地調整變更外 餘仍維持原計畫。

(五)旅館區

原計畫分為旅館區 乙種旅館區二種 面積分別為 . 一六及 . 九三公頃 皆未開發。本次檢討配合現

表四 變更清泉風景特定區計畫（第一次通盤檢討）
公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口：1,300 人

項目	本次通盤檢討計畫面積				檢討標準	需要面積 (公頃)	不足或 超過 面積 (公頃)	備註
	編號	面積 (公頃)	已開發 面積 (公頃)	開闢率 (%)				
機關用地	機一	0.08	0	0	依實際需要 檢討	--	--	
	機二	0.65	0	0				
	機三	0.07	0	0				
	機四	1.12	0	0				
學校用地		0.84	0.68	80.95	每千人 0.20 公頃，最小 2.0 公頃	2.00	-1.16	
零售市場 用地		0.04	0	0	每一閭鄰單 位設置一處 為原則	--	--	
兒童遊 樂場 用地	兒一	0.10	0	0	每千人 0.08 公頃，每處最 小 0.10 公頃	0.10	+0.15	
	兒二	0.10	0	0				
	兒三	0.05	0	0				
公園 用地	公三	0.14	0	0	每千人 0.15 公頃，每處最 小 0.5 公頃	0.50	+9.58	
	公四	9.94	0	0				
停車場 用地	停二	1.39	0	0	不得低於計 畫區內車輛 預估數百分 之二十之停 車需求	0.24	+1.20	
	停三	0.05	0	0				

況及實際需要變更乙種旅館區為住宅區及機關用地，部分機關用地、露營區、野餐區、保護區為旅館區外，其餘旅館區仍維持原計畫。

(六)大眾浴室用地

面積 ．二三公頃，目前已有二公頃，自前已有二公頃，公共造產之大眾浴室，使用面積約 ．三公頃，使用率一三．四％。
本次檢討除部分配合道路用地調整變更外，餘仍維持原計畫。

五、交通系統

(一)聯外道路

一號道路為縣一二二號路，計畫寬度十五公尺，目前寬度五—七公尺。二號道路計畫寬度八公尺，本次檢討仍維持原計畫。

(二)區內道路

本次檢討除三號、四號道路地形陡峭無法依照原計畫開闢，故配合現況予以修正。五號道路亦配合實際使用情況調整變更。另為方便乙種旅館區之進出，於其東側新劃設八公尺出入道路外，餘仍維持原計畫。

(三)人行步道

計畫區內步道除配合道路等變更予以調整外，餘均維持原計畫。
計畫道路用地面積五．八公頃。

六、環境地質資料分析

本計畫區主要高利用潛力區大部份位於河道兩側，現多已開發為住宅使用或劃設為旅館區，其餘屬低利用

潛力區者，皆劃設為保護區或公園用地等低利用價值土地。

圖三 變更清泉風景特定區計畫（第一次通盤檢討）變更部分示意圖

表五 變更清泉風景特定區計畫（第一次通盤檢討）變更內容明細表

表六 變更清泉風景特定區計畫（第一次通盤檢討）變更部分面積統計表

表五 變更清泉風景特定區計畫（第一次通盤檢討）
變更內容明細表（1/3）

新編號	舊編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註
			原計畫	新計畫			
一	省綜一	計畫年期	民國九十二年	民國一年		配合國土綜開計畫之目標年	
二	縣綜一	計畫人口	一三 人	二 人		配合計畫年期及實際人口數酌予調整	
三	三	計畫區內	綠地	保護區	一 . 一	依實際狀況無設置必要。	
四	四	七號道路兩側	零售市場用地 零售市場用地 停車場用地 停車場用地 綠地 綠地 住宅區	道路用地 兒童遊樂場用地 兒童遊樂場用地 道路用地 兒童遊樂場用地 道路用地 道路用地	* . 四 . 四 . 一 * * *	配合道路實際使用情況調整變更;另鄰近土地與道路間落差甚大,不適宜作建築使用,故全部變更為兒童遊樂場用地	* - 表面機過小不計。
五	六	上坪溪東側 兒童遊樂場(二)及北側住宅區 南側綠地及民都有大橋	道路用地 機關用地 道路用地 住宅區 住宅區 眺望區 保護區 保護區 河道用地 公園用地 道路用地 兒童遊樂場用地 兒童遊樂場用地 綠地 兒童遊樂場用地 綠地	電信事業用地 道路用地 住宅區 道路用地 保護區 道路用地 道路用地 公園用地 道路用地 道路用地 公園用地 保護區 道路用地 公園用地 道路用地	. 一 * . 二 . 四 . 三二 * . 二六 * . 五 . 三 . 一一 . 八 . 二 . 八 * *	該地區地形陡峭無法依照原計畫開闢,故配合現況予以修正。	* - 表面機過小不計。

續表五 變更清泉風景特定區計畫（第一次通盤檢討）
變更內容明細表（2/3）

新 編 號	舊 編 號	位 置	變 更 內 容		面 積 (公頃)	變 更 理 由	備 註
			原計畫	新計畫			
六	七	乙種旅館區右側	保護區	道路用地	. 一	為因應該地區未來交通之需要，劃設八公尺計畫道路，供車輛出入使用。	
七	八	旅 (一) 、旅 (二) 左側及 5號道 路	保護區 大眾浴室用 地 學校用地 綠地 機關用地 機關用地 河道用地 道路用地 道路用地 道路用地 乙種旅館區 乙種旅館區	道路用地 道路用地 道路用地 道路用地 保護區 道路用地 河道用地 保護區 住宅區 機關用地	. 五 . 四 . 五 . 一 . 六 . 三 . 一 . 一 . 一三 . 七九 . 一四	1. 該地區地形陡峭無法依照原計畫開闢，故配合現況予以修正。 2. 乙種旅館區現已有集居住戶部分，地勢平坦，依實際需要變更為住宅區。並於東南側部分變更為機關用地，供村里辦公室使用。	附帶條件： 乙種旅館區變更為住宅區部分，建蔽率及容積率照第二種住宅區之規定，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。

續表五 變更清泉風景特定區計畫（第一次通盤檢討）
變更內容明細表（3/3）

新編號	舊編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註
			原計畫	新計畫			
八	人 4	兒二南側、兒三南側	公園用地 保護區 保存區	宗教專用區 道路用區 宗教專用區	. 六 * . 九	本計畫區內共有三座教堂，分屬天主教、基督教及真耶穌教會，現為當地居民主要信仰中心，其中除基督教會尚未界定範圍及取得所有權同意書，故不予變更外，餘配合使用現況並統一名稱變更為宗教專用區。	
九	人 5	計畫區東北測機關三	機關用地	電信事業用地	. 七	原為村辦公室使用，為便利政府為民服務，另覓用地一併規劃辦公處、村集會所、衛生所、派出所用地外，並因應未來該區電信之需求，變更為電信事業用地。	
十	人 12	文小西側公園三	公園用地	學校用地	. 一四	補學校（文小）用地之不足。	
十一	人 14	清泉大橋東、西兩側	機關用地 機關用地 露營區 野餐區 保護區	河川區 旅館區 旅館區 旅館區 旅館區	. 四四 . 五九 . 八八 . 一 . 二四	該土地現況平坦且無民房，未來土地取得較容易，變更為旅館區專用地，以推動發展觀光事業。	

註：凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

表六 變更清泉風景特定區計畫（第一次通盤檢討）
變更部分面積統計表

項目	三	四	五	六	七	八	九	十	十一	合計
住宅區		*	-0.34		+0.79					+0.45
保存區						-0.09				-0.09
保護區	+1.10		+0.14	-0.01	+0.11				-0.24	+1.01
河川區									+0.44	+0.44
宗教專用區						+0.15				+0.15
機關用地			*		+0.05		-0.07		-1.03	-1.05
學校用地					-0.05			+0.14		+0.09
公園用地			+0.16			-0.06		-0.14		-0.04
兒童遊樂場用地		+0.08	-0.10							-0.02
零售市場用地		-0.04								-0.04
停車場用地		-0.05								-0.05
綠地	-1.10	*	-0.08		-0.01					-1.19
河道用地			-0.05		*					-0.05
露營區									-0.88	-0.88
野餐區									-0.01	-0.01
眺望區			*							*
旅館區									+1.72	+1.72
乙種旅館區					-0.93					-0.93
大眾浴室用地					-0.04					-0.04
道路用地		+0.01	+0.26	+0.10	+0.08	*				+0.45
電信事業用地			+0.01				+0.07			+0.08
合計	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

單位：公頃

2.* 表面積過小。

第三章：檢討後之計畫

一、計畫範圍及面積

本計畫區東以上坪溪以東約二公尺至三五公尺之山腹或山頂為界·西以縣一二二號道路以西約四公尺至一四公尺之山腹為界·南以上坪溪以南約一二公尺之山頂為界·北以清泉三號吊橋以北約四公尺為界·面積八十二公頃，與原計畫相同。

二、計畫年期

以民國一 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口二、 人，居住密度約每公頃六 人。

四、土地使用計畫

表七 變更清泉風景特定區計畫（第一次通盤檢討）前後土地使用計畫面積對照表

（一）住宅區

經調整後，住宅區面積三·三一公頃。

表七 變更清泉風景特定區計畫（第一次通盤檢討）
前後土地使用計畫面積對照表

項 目	本 次 檢 討 前 計 畫 面 積 (公頃)	增 減 面 積 (公頃)	本 次 檢 討 後			備 註	
			計 畫 面 積 (公頃)	百 分 比 (1) %	百 分 比 (2) %		
土 地 使 用 分 區	住宅區	2.86	+0.45	3.31	12.39	4.03	
	保存區	0.09	-0.09	0.00	---	---	
	保護區	43.06	+1.01	44.07	---	53.71	
	河川區	0.00	+0.44	0.44	---	0.54	
	宗教專用區	0.00	+0.15	0.15	0.56	0.18	
	小 計	46.01	+1.96	47.97	---	58.50	
公 共 設 施 用 地	機關用地	1.92	-1.05	0.87	3.26	1.06	
	學校用地	0.84	+0.09	0.93	3.48	1.14	
	公園用地	10.08	-0.04	10.04	37.57	12.24	
	兒童遊樂場 用地	0.25	-0.02	0.23	0.86	0.28	
	零售市場用 地	0.04	-0.04	0.00	---	---	
	停車場用地	1.44	-0.05	1.39	5.20	1.70	
	綠地	1.19	-1.19	0.00	---	---	
	電信事業用 地	0.00	+0.08	0.08	0.30	0.10	
	河道用地	10.85	-0.05	10.80	---	13.17	
	堤防用地	0.70	0.00	0.70	2.62	0.85	
	道路用地	5.80	+0.45	6.25	23.39	7.62	
	小 計	33.11	-1.82	31.29	---	38.16	
遊 憩 設 施	露營區	0.88	-0.88	0.00	---	---	
	野餐區	0.07	-0.01	0.06	0.23	0.07	
	山地文化區	0.50	0.00	0.50	1.87	0.61	
	眺望區	0.11	*	0.11	0.41	0.14	
	乙種旅館區	0.93	-0.93	0.00	---	---	
	旅館區	0.16	+1.72	1.88	7.04	2.29	
	大眾浴室用 地	0.23	-0.04	0.19	0.71	0.23	
	小 計	2.88	-0.14	2.74	---	3.34	
合 計 (1)	28.09	-1.37	26.72	100.00	---	都市發展用 地面積	
合 計 (2)	82.00	---	82.00	---	100.00	計畫總面積	

註：1. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。
2. 合計(1)為都市發展用地面積，係扣除保護區、行水區及河道用地後計算之面積。

(二) 保護區

計畫區內不適合發展之山坡地劃為保護區 面積四四·七公頃。

(三) 河川區

本次檢討劃設河川區 面積 四四公頃。

(四) 宗教專用區

劃設宗教專用區二處 面積共 一五公頃。

五、公共設施計畫

(一) 機關用地

劃設機關用地三處 面積 八七公頃。

(二) 學校用地

劃設文小用地一處(桃山國小) 面積 九三公頃。

(三) 公園用地

劃設公園用地一處 面積 一四公頃。

(四) 兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地二處 面積 二三公頃。

(五)停車場用地

劃設停車場用地一處 得兼作車站使用 面積一 . 三九公頃。

(六)電信事業用地

劃設電信事業用地一處 面積 . 八公頃。

(七)河道用地

上坪溪河床劃設為河道用地 面積一 . 八公頃。

(八)堤防用地

上坪溪西側河岸劃設為堤防用地 寬度十公尺 面積 . 七公頃。

六、遊憩設施計畫

(一)野餐區

劃設野餐區一處 面積 . 六公頃。

(二)山地文化區

劃設山地文化區一處 面積 . 五公頃。

(三)眺望區

劃設眺望區四處 面積合計 . 一一公頃。

(四)旅館區

劃設旅館區五處，面積一·八八公頃。

(五)大眾浴室用地

劃設大眾浴室用地一處，面積·一九公頃。

表八 變更清泉風景特定區計畫（第一次通盤檢討）公共設施及遊憩設施計畫面積明細表

七、交通系統計畫

(一)聯外道路

1 號道路北通竹東，南往大壩尖山，為本計畫區主要之聯外道路，寬度十五公尺。○號道路往南聯絡本鄉民生社區，寬度八公尺。

(二)區內道路

2、3、4、5、7 號道路及新劃設之八公尺道路為計畫區內之出入道路。

(三)人行步道

計畫區內之吊橋及住宅區間以四公尺人行步道相連接。

檢討後道路用地面積共計六·二五公頃。

表八 變更清泉風景特定區計畫（第一次通盤檢討）
公共設施及遊憩設施計畫面積明細表

項目	編號	面積 (公頃)	說明	備註
機關用地	機(一)	0.08	停車場內	派出所、衛生室、 村里活動中心
	機(二)	0.65	一號吊橋西側(國家公園 管理服務中心辦公廳舍)	
	機(三)	0.14	一號吊橋東側	
	小計	0.87		
學校用地		0.93	停車場西側	桃山國小
公園用地		10.04	三號吊橋東側	
兒童 遊樂 場用 地	兒(一)	0.10	計畫區西北側	
	兒(三)	0.13	二號吊橋西側	
	小計	0.23		
電信事業用地		0.08	計畫區東北側	
河道用地		10.80	計畫區中間	
堤防用地		0.70	上坪溪西側	
野餐區		0.06	露營區及上坪溪以東	
山地文化區		0.50	上坪溪西岸二號道路旁	
眺望 區	望(一)	0.03	計畫區及南端六號道路旁	
	望(二)	0.03	保存區及上坪溪間	
	望(三)	0.02	三號吊橋西端二號道路旁	
	望(四)	0.03	計畫區北端一號道路旁	
	小計	0.11		
旅 館 區	旅(一)	0.09	一號吊橋東側	
	旅(二)	0.07	一號吊橋東側	
	旅(三)	0.17	清泉大橋東北側	
	旅(四)	0.67	清泉大橋東南側	
	旅(五)	0.88	機二南側	
	小計	1.88		
大眾浴室用地		0.19	文小南側	
停車場用地		1.39	山地文化區南側	停車場得兼作車 站使用

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表九 變更清泉風景特定區計畫（第一次通盤檢討）道路編號表
圖四 變更清泉風景特定區計畫（第一次通盤檢討）示意圖

八、分期分區發展計畫

為促進都市之健全發展，在資源有限的條件下，為使計畫實施於空間、時間向度上發揮最大的效益及開發，達到均衡的發展，需仰賴分期分區發展計畫的擬定，以充分反映地區發展特性，使財源在實質建設的空間分佈，發揮最大的效用，資源作最合理有效的分配。

本特定區計畫年期以民國一 年計畫目標年 實施分期分區範圍包括：住宅區、宗教專用區、公共設施及遊憩設施。其分期分區原則係根據計畫開發年期，並預估未來發展趨勢，評估公共建設執行能力、地方財政能力及配合政策指引，分為已發展區、優先發展區，說明如左：

表九 變更清泉風景特定區計畫（第一次通盤檢討）
道路編號表

編號	起訖點或說明	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
一	計畫區北界至西南	15	1250	
二	兒一南側至旅三	10	1030	
三	望三至住宅區東北側	6	800	
四	清泉大橋至機二	8	110	
五	旅三至文小東側	8	320	
六	旅四至計畫區南側	8	1260	
七	1 號道路至宗教專用區	8	75	
新設	機三東側	8	135	
人行 步道	計畫區內	4	3015	

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

(一)已發展區：指現有已開發之聚落，包括住宅區、宗教專用區及學校用地。

(二)優先發展區：為加速本計畫區之觀光、遊憩發展，提升居民的生活品質，將相關之公共設施用地、遊憩設施列為優先發展區，以帶動本風景區之發展建設。包括：

1、公共設施：機關用地、公園用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、電信事業用地、河道用地、堤防用地、道路用地。

2、遊憩設施：旅館區、大眾浴室用地、野餐區、山地文化區、眺望區。

九、事業及財務計畫

(一)公共設施優先發展順序

1、開發阻力較小者，優先開發。

2、地方急需者，優先開發。

3、開發潛力較大者，優先開發。

4、開發成本較低者、經費較易籌措者，優先開發。

(二)開發經費概估

本計畫區公共設施之建設，概估所需經費及經費來源如表十。

表十 變更清泉風景特定區計畫（第一次通盤檢討）事業及財務計畫表

十、土地使用分區管制要點：

- (一) 本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第三十二條規定訂定。
- (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；其建築物高度不得超過二層樓，
 檐高不得超過七公尺。
- (三) 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。旅館區之開發應以整體開發方式辦理。
- (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，嚴禁砍伐自然林木，變更地形地貌。
- (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) 山地文化區：專供山地文物陳列建築、山地歌舞表演及其他文化有關設施使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。
- (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。

表十 變更清泉風景特定區計畫（第一次通盤檢討）
事業及財務計畫表

公共設施種類		機關用地	兒童遊樂場用地	公園用地	停車場用地	電信事業用地	道路用地
計畫面積（公頃）		0.87	0.23	10.04	1.39	0.08	4.35
土地取得方式	徵收市地撥用	√	√	√	√	√	√
	區段徵收						
	公地撥用	√	√	√	√	√	√
	土地徵購費及地上物補償						
開闢經費（千元）	工程費	12,750	2,300	140,560	20,850	3,600	108,750
	合計	12,750	2,300	140,560	20,850	3,600	108,750
	主辦單位	鄉公所	鄉公所	鄉公所	鄉公所	電信局	鄉公所
預定完成期限		92	92	92	92	92	92
經費來源		公所編列預算	公所編列預算	公所編列預算	公所編列預算	由需地單位自行籌措	公所編列預算

註：本表所列開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。