

擬定八卦山脈風景特定區計畫
(南投縣部分)(土地使用分區管制要
點)細部計畫案

公開展覽書圖

擬定機關：南投縣政府
中華民國一〇九年十月

南投縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	明 說	
都市計畫名稱	擬定八卦山脈風景特定區計畫(南投縣部分)(土地使用分區管制要點)細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第二十三條	
擬定都市計畫機關	南投縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本案公開展覽起迄日期	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	

目錄

第一章	緒論	1-1
	壹、計畫緣起與目的	1-1
	貳、計畫位置與範圍	1-2
	參、法令依據	1-3
	肆、主要計畫指導原則	1-3
第二章	主要計畫內容概要	2-1
	壹、現行主要計畫內容概要	2-1
	貳、現行土地使用分區管制要點內容	2-19
第三章	土地使用分區管制要點	3-1
	壹、原條文與本次擬定後條文對照	3-1
	貳、本次擬定後土地使用分區管制要點	3-11

圖目錄

圖 1-1 本計畫區位置及範圍示意圖	1-2
圖 2-1 文山、橫山地區土地使用計畫示意圖	2-15
圖 2-2 松柏嶺地區土地使用計畫示意圖	2-16
圖 2-3 大庄地區土地使用計畫示意圖	2-17
圖 2-4 崁腳地區土地使用計畫示意圖	2-18

表目錄

表 2-1 文山、橫山地區檢討前後土地使用面積表	2-9
表 2-2 松柏嶺地區檢討前後土地使用面積表	2-10
表 2-3 大庄地區檢討前後土地使用面積表	2-11
表 2-4 崁腳地區檢討前後土地使用面積表	2-11
表 2-5 檢討後公共設施用地面積表	2-12
表 2-6 檢討前後土地使用面積表	2-14
表 2-7 現行土地使用分區管制要點綜理表	2-19

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的

土地使用分區管制係依循土地使用計畫指導，將土地劃分為若干使用分區，同時對於每一種分區規定其土地使用性質及建築的標準與限制，其目的主要在實現都市計畫理想及目標，並合理規範土地利用強度，維護都市景觀及生活環境品質。八卦山脈風景特定區(南投縣部分)為都市計畫法第 9 條規定之特定區計畫範疇，依都市計畫法第 16 條規定特定區計畫之主要計畫得視實際需要簡化並得與細部計畫合併擬定，故該計畫係將細部計畫土地使用分區管制要點內容併入主要計畫執行。

八卦山脈風景特定區計畫於民國 69 年 6 月公告實施，當時之計畫內容僅劃設各類土地使用分區及公共設施用地等，未制訂土地使用分區管制相關計畫內容，迨至民國 80 年 10 月公告實施「變更八卦山脈風景特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案」始予訂定，其後歷經發布實施變更八卦山脈風景特定區計畫(都市計畫圖重製)案(93 年 3 月)、變更八卦山脈風景特定區計畫(第二次通盤檢討)(南投縣部分)案(98 年 11 月)、變更八卦山脈風景特定區計畫(文山及橫山地區)(部分住宅區、農業區為道路用地、部分道路用地為住宅區)案(106 年 4 月)，始具現行管制計畫內容規範。而變更八卦山脈風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)(南投縣部分)【第一階段】案已於 109 年 6 月 30 日發布實施，而後變更內容明細表審議編號第 14 案業已完成協議書簽訂。

爰依都市計畫法第 23 條規定，細部計畫擬定後，除依第 14 條規定由內政部訂定之特定區計畫，及第 16 條規定與主要計畫合併擬定者，由內政部核定實施，餘均由該管直轄市、縣(市)政府核定實施。為落實中央、地分權責分工原則，並保持計畫執行彈性，乃依都市計畫法第 17 條及第 22 條之規定，將原主要計畫、細部計畫核定擬定之內容進行簡要拆離，自主要計畫剔除土地使用分區管制要點，另行擬定細部計畫土地使用分區管制要點，除可落實計畫分層管理，更能提升計畫執行效率。

貳、計畫位置與範圍

本計畫區包括文山及橫山地區(南投縣境)、松柏嶺地區(南投縣境)、大庄地區、崁腳地區及各地區間整體性計畫聯絡道路(南投縣境)，及沿線景觀遊憩據點等，計畫面積 624.66 公頃。

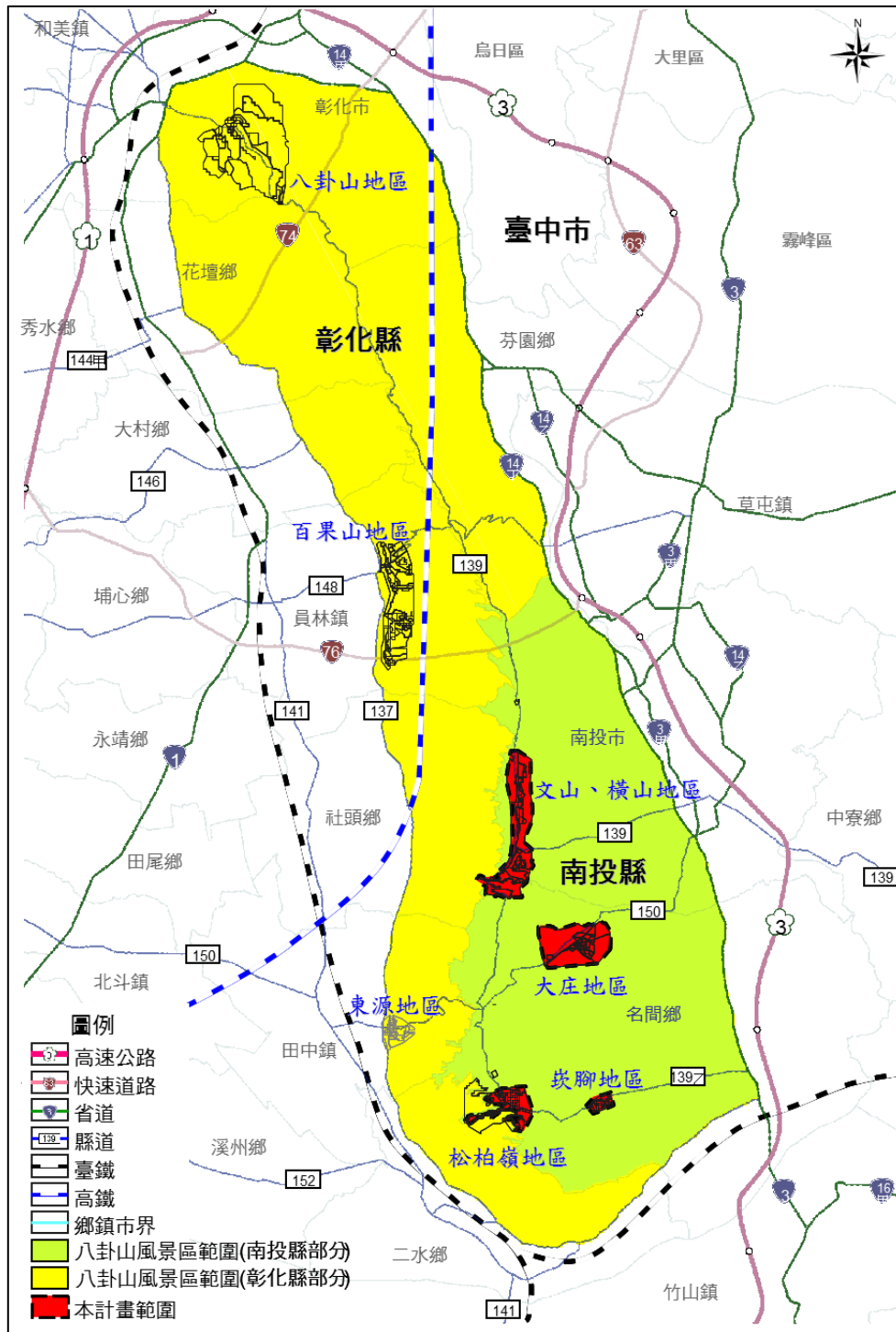


圖 1-1 本計畫區位置及範圍示意圖

參、法令依據

都市計畫法第 23 條。

肆、主要計畫指導原則

- 一、應減少執行時產生之疑義並配合通案性規定修訂條文內容，使土地使用符合實際需求及利用彈性。
- 二、整併歷次都市計畫異動土地使用管制之差異條文。
- 三、因應生態城市發展策略，加強防災功能，配合增修訂相關條文。
- 四、主要計畫係屬原則性規範，依都市計畫法第 22 條及第 23 條規定，「土地使用分區管制」係屬細部計畫之範疇，為落實計畫分層管理之體現，另訂細部計畫管制事項，並配合主要計畫通盤檢討相關內容予以修訂。

第二章 主要計畫內容概要

壹、現行主要計畫內容概要

依「變更八卦山脈風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)(南投縣部分)【第一階段】」及變更內容明細表審議編號第 14 案之計畫內容概述如下：

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 11,000 人，其中文山、橫山地區 3,900 人，松柏嶺地區 3,300 人，大庄地區 2,400 人，崁腳地區 1,400 人。計畫密度為每公頃 122 人。

三、土地使用計畫

(一)文山、橫山地區

1. 住宅區

以既有集居聚落較為密集地區，劃設為住宅區面積 28.79 公頃。

2. 商業區

劃設商業區面積 0.31 公頃。

3. 保存區

劃設保存區二處，面積 0.13 公頃。

4. 青年活動營區

劃設青年活動營區一處，面積 9.35 公頃。

5. 新聞媒體專用區

劃設新聞媒體專用區一處，面積 0.18 公頃。

6. 電力事業專用區

劃設電力事業專用區一處，面積 0.17 公頃。

7. 自來水事業專用區

劃設自來水事業專用區一處，面積 0.08 公頃。

8. 農業區

於都市發展用地外圍，劃設農業區面積 151.55 公頃。

9. 保護區

於坡度較陡或山林生長良好地區，劃設為保護區面積 36.40 公頃。

10. 宗教專用區

劃設宗教專用區一處，面積 0.40 公頃。

(二) 松柏嶺地區

1. 住宅區

以既有集居聚落較為密集地區，劃設為住宅區面積 20.77 公頃。

2. 商業區

劃設商業區面積 1.36 公頃。

3. 保存區

劃設保存區面積 0.24 公頃。

4. 露營區

劃設露營區面積 4.70 公頃。

5. 露營區(附帶條件)

劃設露營區(附帶條件)面積 3.90 公頃。

6. 電信專用區

劃設電信專用區面積 0.07 公頃。

7. 郵政專用區

劃設郵政專用區面積 0.06 公頃。

8. 旅遊服務專用區(附帶條件)

劃設旅遊服務專用區(附帶條件)面積 1.77 公頃。

9. 農業區

於都市發展用地外圍，劃設農業區面積 45.01 公頃。

(三)大庄地區

1. 住宅區

以既有集居聚落較為密集地區，劃設為住宅區面積 27.30 公頃。

2. 商業區

劃設商業區面積 1.01 公頃。

3. 保存區

劃設保存區一處，面積 0.11 公頃。

4. 農業區

於都市發展用地外圍，劃設農業區面積 167.67 公頃。

5. 自來水事業專用區

劃設自來水事業專用區面積 0.20 公頃。

(四)崁腳地區

1. 住宅區

以既有集居聚落較為密集地區，劃設為住宅區面積 9.83 公頃。

2. 商業區

劃設商業區面積 0.44 公頃。

3. 農業區

於都市發展用地外圍，劃設農業區面積 11.10 公頃。

四、公共設施計畫

(一)文山、橫山地區

1. 機關用地

文山、橫山地區之機關用地配合釐正面積，檢討後劃設機關用地共計 2 處，面積 0.34 公頃。

2. 學校(文小)用地

文山、橫山地區之學校(文小)用地經本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設文小用地 1 處，面積 1.98 公頃。

3. 森林公園用地

文山、橫山地區之森林公園用地配合南投縣及彰化縣行政區界調整計畫範圍，檢討後劃設森林公園用地，面積 0.01 公頃。

4. 兒童遊樂場用地

文山、橫山地區之兒童遊樂場用地配合釐正面積，檢討後劃設兒童遊樂場用地 1 處，面積 0.35 公頃。

5. 綠地用地

文山、橫山地區之綠地用地配合南投縣及彰化縣行政區界調整計畫範圍及釐正面積，檢討後劃設綠地，面積 1.53 公頃。

6. 市場用地

文山、橫山地區之市場用地配合釐正面積，檢討後劃設市場用地 1 處，面積 0.10 公頃。

7. 停車場用地

文山、橫山地區之停車場用地配合釐正面積，檢討後劃設停車場用地 1 處，面積 0.10 公頃。

8. 墓地

文山、橫山地區之墓地配合釐正面積，檢討後劃設墓地 1 處，面積 9.44 公頃。

9. 道路用地

文山、橫山地區之道路用地配合南投縣及彰化縣行政區界調整計畫範圍、釐正面積及因應觀光旅遊相關服務設施需求，檢討後劃設道路用

地，面積 15.35 公頃。

10. 人行步道用地

文山、橫山地區之人行步道用地配合釐正面積，檢討後劃設人行步道用地，面積 0.16 公頃。

11. 電路鐵塔用地

文山、橫山地區之電路鐵塔用地經本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設電路鐵塔用地 2 處，面積 0.04 公頃。

(二) 松柏嶺地區

1. 學校(文小)用地

松柏嶺地區之學校(文小)用地經本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設文小用地 1 處，面積 2.10 公頃。

2. 森林公園用地

松柏嶺地區之森林公園用地配合南投縣及彰化縣行政區界調整計畫範圍，檢討後劃設森林公園用地，面積 3.17 公頃。

3. 公園用地

松柏嶺地區之公園用地配合釐正面積，檢討後劃設公園用地 1 處，面積 0.27 公頃。

4. 公園用地(附帶條件)

松柏嶺地區之公園用地(附帶條件)經本次檢討後劃設 1 處，面積 0.54 公頃。

5. 兒童遊樂場用地

松柏嶺地區之兒童遊樂場用地配合釐正面積，檢討後劃設兒童遊樂場用地共計 2 處，面積 0.48 公頃。

6. 綠地用地

松柏嶺地區之綠地用地配合釐正面積，檢討後劃設綠地，面積 0.14 公頃。

7. 綠地用地(附帶條件)

松柏嶺地區之綠地用地(附帶條件)經本次檢討後劃設 2 處，面積 0.17 公頃。

8. 停車場用地

松柏嶺地區之停車場用地經本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設停車場用地 1 處，面積 0.20 公頃。

9. 廣場用地(附帶條件)

松柏嶺地區之廣場用地(附帶條件)經本次檢討後劃設 2 處，面積 0.05 公頃。

10. 廣場用地兼供道路使用

松柏嶺地區之廣場用地兼供道路使用因應觀光旅遊相關服務設施需求，檢討後劃設廣場用地兼供道路使用，面積 0.19 公頃。

11. 人行廣場用地

松柏嶺地區之人行廣場用地配合釐正面積，檢討後劃設人行廣場用地 1 處，面積 0.55 公頃。

12. 車站用地

松柏嶺地區之車站用地配合釐正面積，檢討後劃設車站用地 1 處，面積 0.40 公頃。

13. 社教機構用地

松柏嶺地區之社教機構用地經本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設社教機構用地 1 處，面積 0.21 公頃。

14. 旅遊服務中心用地(一)

松柏嶺地區原機關用地為配合交通部觀光局參山國家風景區管理處需求，本次檢討變更機關用地(機十三)為旅遊服務中心用地(一)，面積 0.39 公頃。

15. 旅遊服務中心用地(二)

松柏嶺地區之旅遊服務中心用地(二)因應觀光旅遊相關服務設施需求，檢討後劃設旅遊服務中心用地(二)，面積 0.44 公頃。

16. 道路用地

松柏嶺地區之道路用地配合南投縣及彰化縣行政區界調整計畫範圍、釐正面積、實際發展現況、道路系統檢討及公民或團體陳情意見，檢討後劃設道路用地面積 9.45 公頃。

17. 人行步道用地

松柏嶺地區之人行步道用地配合釐正面積及實際發展現況、道路系統檢討，檢討後劃設人行步道用地面積 0.36 公頃。

(三)大庄地區

1. 機關用地

大庄地區之機關用地經本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設機關用地 1 處，面積 0.26 公頃。

2. 學校(文小)用地

大庄地區之學校(文小)用地經本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設文小用地 1 處，面積 2.04 公頃。

3. 兒童遊樂場用地

大庄地區之兒童遊樂場用地經本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設兒童遊樂場用地共計 2 處，面積 0.61 公頃。

4. 綠地用地

大庄地區之綠地用地經本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設綠地用地共計 1 處，面積 0.04 公頃。

5. 市場用地

大庄地區之市場用地經本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設市場用地 1 處，面積 0.14 公頃。

6. 停車場用地

大庄地區之停車場用地經本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設停車場用地 1 處，面積 0.06 公頃。

7. 下水道用地

大庄地區之下水道用地經本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設下水道用地，面積 0.52 公頃。

8. 道路用地

大庄地區之道路用地經本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設道路用地面積 9.35 公頃。

9. 人行步道用地

大庄地區之人行步道用地經本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設人行步道用地面積 0.02 公頃。

(四) 炭腳地區

1. 機關用地

炭腳地區之機關用地經本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設機關用地 1 處，面積 0.18 公頃。

2. 學校(文小)用地

炭腳地區之學校(文小)用地經本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設文小用地 1 處，面積 1.99 公頃。

3. 兒童遊樂場用地

炭腳地區之兒童遊樂場用地經本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設兒童遊樂場用地面積 0.28 公頃。

4. 道路用地

炭腳地區之道路用地經本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設道路用地面積 3.06 公頃。

5. 人行步道用地

炭腳地區之人行步道用地經本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設人行步道用地面積 0.07 公頃。

表 2-1 文山、橫山地區檢討前後土地使用面積表

項目	現行計畫面積(公頃)	本次通盤檢討增減面積(公頃)	本次通盤檢討後			
			面積(公頃)	佔都市發展用地比例	佔總面積比例	
土地 使用 分區	住宅區	28.32	+0.47	28.79	48.81%	11.23%
	商業區	0.27	+0.04	0.31	0.53%	0.12%
	保存區	0.10	+0.03	0.13	0.22%	0.05%
	青年活動營區	9.63	-0.28	9.35	15.85%	3.65%
	新聞媒體專用區	0.18	+0.00	0.18	0.31%	0.07%
	電力事業專用區	0.00	+0.17	0.17	0.29%	0.07%
	自來水事業專用區	0.00	+0.08	0.08	0.14%	0.03%
	農業區	149.55	+1.60	151.55	-	58.96%
	保護區	47.57	-11.17	36.40	-	14.20%
	宗教專用區	0.00	+0.40	0.40	0.67%	0.15%
	小計	235.62	-8.66	226.96	66.14%	88.53%
公共 設施 用地	機關用地	0.35	-0.0061	0.34	0.58%	0.13%
	文小	1.98	+0.00	1.98	3.36%	0.77%
	森林公園用地	0.00	+0.01	0.01	0.02%	0.00%
	兒童遊樂場用地	0.41	-0.06	0.35	0.59%	0.14%
	綠地用地	1.69	-0.16	1.53	2.60%	0.60%
	市場用地	0.14	-0.04	0.10	0.17%	0.04%
	停車場用地	0.14	-0.04	0.10	0.17%	0.04%
	電力事業用地	0.17	-0.17	0.00	0.00%	0.00%
	自來水事業用地	0.10	-0.10	0.00	0.00%	0.00%
	墓地	8.66	+0.78	9.44	-	3.68%
	道路用地	21.86	-6.51	15.35	26.03%	5.99%
	人行步道用地	0.25	-0.09	0.16	0.27%	0.06%
	電路鐵塔用地	0.04	+0.00	0.04	0.07%	0.02%
小計	35.79	-6.38	29.41	33.86%	11.47%	
都市發展用地	65.63	-6.66	58.97	100.00%	23.00%	
總面積	271.41	-15.05	256.36	-	100.00%	

註：1. 表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2. 都市發展用地為計畫總面積扣除農業區、保護區與墓地之面積。

表 2-2 松柏嶺地區檢討前後土地使用面積表

項目	現行計畫面積(公頃)	通盤檢討增減面積(公頃)	本次通盤檢討後			
			面積(公頃)	佔都市發展用地比例	佔總面積比例	
土地使用分區	住宅區	20.10	+0.67	20.77	39.96%	21.41%
	商業區	1.41	-0.05	1.36	2.62%	1.40%
	保存區	0.00	+0.24	0.24	0.46%	0.25%
	保存區(地質)	0.30	-0.30	0.00	0.00%	0.00%
	露營區	9.94	-5.24	4.70	9.03%	4.84%
	露營區(地質)	3.06	-3.06	0.00	0.00%	0.00%
	露營區(附帶條件)	0.00	+3.90	3.90	7.50%	4.02%
	電信專用區	0.00	+0.07	0.07	0.13%	0.07%
	郵政專用區	0.00	+0.06	0.06	0.12%	0.06%
	旅遊服務專用區(附帶條件)	0.00	+1.77	1.77	3.41%	1.83%
	農業區	46.70	-1.69	45.01	-	46.41%
	小計	81.51	-3.63	77.88	63.23%	80.29%
公共設施用地	機關用地	0.40	-0.40	0.00	0.00%	0.00%
	文小	2.10	+0.00	2.10	4.04%	2.17%
	森林公園用地	0.01	+3.16	3.17	6.11%	3.27%
	公園用地	0.30	-0.03	0.27	0.52%	0.28%
	公園用地(附帶條件)	0.00	+0.54	0.54	1.04%	0.56%
	兒童遊樂場用地	0.50	-0.02	0.48	0.92%	0.49%
	綠地用地	0.15	-0.01	0.14	0.27%	0.14%
	綠地用地(附帶條件)	0.00	+0.17	0.17	0.33%	0.18%
	停車場用地	0.20	+0.00	0.20	0.38%	0.21%
	廣場用地(附帶條件)	0.00	+0.05	0.05	0.10%	0.05%
	廣場用地兼供道路使用	0.00	+0.19	0.19	0.37%	0.20%
	人行廣場用地	0.50	+0.05	0.55	1.06%	0.57%
	車站用地	0.38	+0.02	0.40	0.77%	0.41%
	郵電用地	0.14	-0.14	0.00	0.00%	0.00%
	社教機構用地	0.21	+0.00	0.21	0.40%	0.22%
	旅遊服務中心用地(一)	0.00	+0.39	0.39	0.75%	0.40%
	旅遊服務中心用地(二)	0.00	+0.44	0.44	0.85%	0.45%
	道路用地	8.80	+0.65	9.45	18.17%	9.74%
人行步道用地	0.30	+0.06	0.36	0.69%	0.37%	
小計	13.99	+5.12	19.13	36.77%	19.71%	
都市發展用地	48.80	+3.18	52.00	100.00%	53.59%	
總面積	95.50	+1.49	97.01	-	100.00%	

註：1. 表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2. 都市發展用地為計畫總面積扣除農業區之面積。

表 2-3 大庄地區檢討前後土地使用面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	通盤檢討增減 面積(公頃)	本次通盤檢討後		
				面積 (公頃)	佔都市發展 用地比例	佔總面積 比例
土地 使用 分區	住 宅 區	26.58	+0.72	27.30	65.53%	13.04%
	商 業 區	0.93	+0.08	1.01	2.43%	0.48%
	保 存 區	0.11	+0.00	0.11	0.26%	0.05%
	農 業 區	167.52	+0.15	167.67	-	80.10%
	自來水事業專用區	0.00	+0.20	0.20	0.48%	0.10%
	小 計	195.14	+1.15	196.29	68.70%	93.77%
公共 設施 用地	機 關 用 地	0.28	-0.02	0.26	0.62%	0.12%
	文 小 用 地	1.98	+0.06	2.04	4.90%	0.97%
	兒童遊樂場用地	0.60	+0.01	0.61	1.46%	0.29%
	綠 地 用 地	0.00	+0.04	0.04	0.10%	0.02%
	市 場 用 地	0.14	+0.00	0.14	0.34%	0.07%
	停 車 場 用 地	0.04	+0.02	0.06	0.14%	0.03%
	自來水事業用地	0.20	-0.20	0.00	0.00%	0.00%
	下 水 道 用 地	0.43	+0.09	0.52	1.25%	0.25%
	道 路 用 地	8.71	+0.64	9.35	22.44%	4.47%
	人 行 步 道 用 地	0.06	-0.04	0.02	0.05%	0.01%
小 計	12.44	+0.60	13.04	31.30%	6.23%	
都 市 發 展 用 地		40.06	+1.60	41.66	100.00%	19.90%
總 面 積		207.58	+1.75	209.33	-	100.00%

註：1. 表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2. 都市發展用地為計畫總面積扣除農業區之面積。

表 2-4 崁腳地區檢討前後土地使用面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	本次通盤檢討後		
				面積 (公頃)	佔都市發展用 地比例	佔總面積 比例
土地 使用 分區	住 宅 區	10.48	-0.65	9.83	62.02%	36.47%
	商 業 區	0.40	+0.04	0.44	2.77%	1.63%
	農 業 區	11.00	+0.10	11.10	-	41.19%
	小 計	21.88	-0.51	21.37	64.79%	79.29%
公共 設施 用地	機 關 用 地	0.20	-0.02	0.18	1.14%	0.67%
	文 小 用 地	2.00	-0.01	1.99	12.55%	7.38%
	兒童遊樂場用地	0.32	-0.04	0.28	1.77%	1.04%
	道 路 用 地	2.70	+0.36	3.06	19.31%	11.35%
	人 行 步 道 用 地	0.10	-0.03	0.07	0.44%	0.26%
	小 計	5.32	+0.26	5.58	35.21%	20.71%
都 市 發 展 用 地		16.20	-0.35	15.85	100.00%	58.81%

項目	現行計畫面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	本次通盤檢討後		
			面積 (公頃)	佔都市發展用 地比例	佔總面積 比例
總面積	27.20	-0.25	26.95	-	100.00%

註：1. 表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2. 都市發展用地為計畫總面積扣除農業區之面積。

表 2-5 檢討後公共設施用地面積表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	地區位置	備註
機關用地	機五之一	0.26	大庄地區	
	機十二	0.18	崁腳地區	
	機十七	0.09	文山、橫山地區	
	機十八	0.26	文山、橫山地區	
	小計	0.77		
學校用地	文小三	1.98	文山、橫山地區	
	文小四	2.04	大庄地區	
	文小五	2.10	松柏嶺地區	
	文小六	1.99	崁腳地區	
	小計	8.11		
森林公園用地		3.18	文山、橫山地區、松柏嶺地區	
公園用地		0.27	松柏嶺地區	得作多目標使用
公園用地(附帶條件)		0.54	松柏嶺地區	
兒童遊樂場 用地	兒一	0.30	大庄地區	
	兒二	0.31	大庄地區	
	兒四	0.23	松柏嶺地區	
	兒五	0.25	松柏嶺地區	
	兒六	0.28	崁腳地區	
	兒八	0.35	文山、橫山地區	
	小計	1.72		
綠地用地		1.71	文山、橫山地區、松柏嶺地區、大庄地區	
綠地用地(附帶條件)		0.17	松柏嶺地區	
市場用地	市三	0.10	文山、橫山地區	
	市四	0.14	大庄地區	

項目	編號	計畫面積 (公頃)	地區位置	備註
	小計	0.24		
停車場用地	停七	0.10	文山、橫山地區	
	停八	0.06	大庄地區	
	停十	0.20	松柏嶺地區	
	小計	0.36		
廣場用地(附帶條件)		0.05	松柏嶺地區	
廣場用地兼供道路使用		0.19	松柏嶺地區	
人行廣場用地		0.55	松柏嶺地區	
車站用地		0.40	松柏嶺地區	
旅遊服務中心用地(一)		0.39	松柏嶺地區	
旅遊服務中心用地(二)		0.44	松柏嶺地區	
社教機構用地		0.21	松柏嶺地區	
下水道用地		0.52	大庄地區	
墓地		9.44	文山、橫山地區	
道路用地		71.22	全區	
人行步道用地		0.61	全區	
電路鐵塔用地		0.04	文山、橫山地區	

註：面積應依核定圖實際分割測量為準。

表 2-6 檢討前後土地使用面積表

項目	現行計畫面積(公頃)	通盤檢討增減面積(公頃)	本次通盤檢討後			
			面積(公頃)	佔都市發展用地比例	佔總面積比例	
土地使用分區	住宅區	85.48	+1.21	86.69	42.60%	13.88%
	商業區	3.01	+0.11	3.12	1.53%	0.50%
	保存區	0.21	+0.27	0.48	0.24%	0.08%
	保存區(地質)	0.30	-0.30	0.00	0.00%	0.00%
	青年活動營區	9.63	-0.28	9.35	4.59%	1.50%
	露營區	9.94	-5.24	4.70	2.31%	0.75%
	露營區(地質)	3.06	-3.06	0.00	0.00%	0.00%
	露營區(附帶條件)	0.00	+3.90	3.90	1.91%	0.62%
	農業區	374.77	+0.16	374.93	-	60.02%
	保護區	47.57	-11.17	36.40	-	5.83%
	休憩區	0.55	+0.01	0.56	0.27%	0.09%
	巨樹保護區	0.36	-0.02	0.34	0.17%	0.05%
	加油站專用區	0.12	+0.00	0.12	0.06%	0.02%
	新聞媒體專用區	0.18	+0.00	0.18	0.09%	0.03%
	電力事業專用區	0.00	+0.17	0.17	0.08%	0.03%
	自來水事業專用區	0.00	+0.28	0.28	0.14%	0.04%
	電信專用區	0.00	+0.07	0.07	0.03%	0.01%
	郵政專用區	0.00	+0.06	0.06	0.03%	0.01%
	宗教專用區	0.00	+0.40	0.40	0.20%	0.07%
	旅遊服務專用區(附帶條件)	0.00	+1.77	1.77	0.87%	0.28%
小計	535.18	-11.66	523.52	55.03%	83.81%	
公共設施用地	機關用地	1.23	-0.45	0.78	0.38%	0.12%
	學校用地	8.06	+0.05	8.11	3.98%	1.30%
	森林公園用地	0.01	+3.17	3.18	1.56%	0.51%
	公園用地	0.30	-0.03	0.27	0.13%	0.04%
	公園用地(附帶條件)	0.00	+0.54	0.54	0.26%	0.09%
	兒童遊樂場用地	1.83	-0.11	1.72	0.84%	0.28%
	綠地用地	1.84	-0.13	1.71	0.84%	0.27%
	綠地用地(附帶條件)	0.00	+0.17	0.17	0.08%	0.03%
	市場用地	0.28	-0.04	0.24	0.12%	0.04%
	停車場用地	0.38	-0.02	0.36	0.18%	0.06%
	廣場用地(附帶條件)	0.00	+0.05	0.05	0.02%	0.01%
	廣場用地兼供道路使用	0.00	+0.19	0.19	0.09%	0.03%
	人行廣場用地	0.50	+0.05	0.55	0.27%	0.09%
	車站用地	0.38	+0.02	0.40	0.20%	0.06%
	旅遊服務中心用地(一)	0.00	+0.39	0.39	0.19%	0.06%
	旅遊服務中心用地(二)	0.00	+0.44	0.44	0.22%	0.07%
	電力事業用地	0.17	-0.17	0.00	0.00%	0.00%
	郵電用地	0.14	-0.14	0.00	0.00%	0.00%
	自來水事業用地	0.30	-0.30	0.00	0.00%	0.00%
	社教機構用地	0.21	+0.00	0.21	0.10%	0.03%
	墓地	8.66	+0.78	9.44	-	1.51%
	下水道用地	0.43	+0.09	0.52	0.26%	0.08%
	道路用地	76.09	-4.87	71.22	34.93%	11.40%
人行步道用地	0.71	-0.10	0.61	0.30%	0.10%	
電路鐵塔用地	0.04	+0.00	0.04	0.02%	0.01%	
小計	101.56	-0.42	101.14	44.97%	16.19%	
都市發展用地	205.74	-2.25	203.49	100.00%	32.64%	
總面積	636.74	-12.08	624.66	-	100.00%	

註：1. 表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2. 都市發展用地為計畫總面積扣除農業區、保護區與墓地之面積。

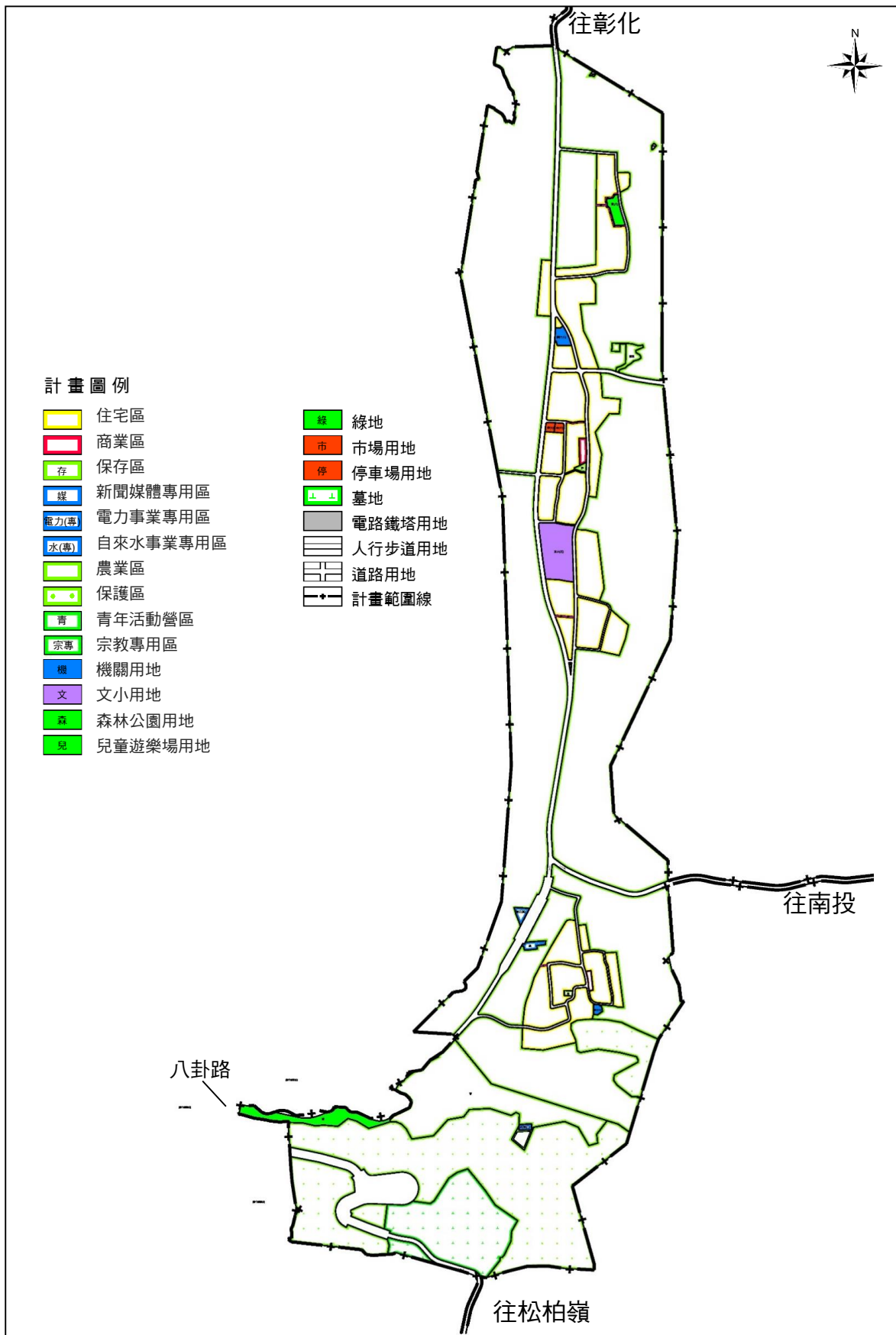


圖2-1 文山、橫山地區土地使用計畫示意圖

計畫圖例

- | | | | |
|---|---------------|---|-------------|
|  | 住宅區 |  | 綠地用地(附帶條件) |
|  | 商業區 |  | 停車場用地 |
|  | 保存區 |  | 廣場用地兼供道路使用 |
|  | 露營區 |  | 人行廣場用地 |
|  | 露營區(附帶條件) |  | 廣場用地(附帶條件) |
|  | 電信專用區 |  | 車站用地 |
|  | 郵政專用區 |  | 社教機構用地 |
|  | 旅遊服務專用區(附帶條件) |  | 旅遊服務中心用地(一) |
|  | 農業區 |  | 旅遊服務中心用地(二) |
|  | 學校用地 |  | 人行步道用地 |
|  | 森林公園用地 |  | 道路用地 |
|  | 公園用地 |  | 計畫範圍線 |
|  | 公園用地(附帶條件) | | |
|  | 兒童遊樂場用地 | | |
|  | 綠地用地 | | |

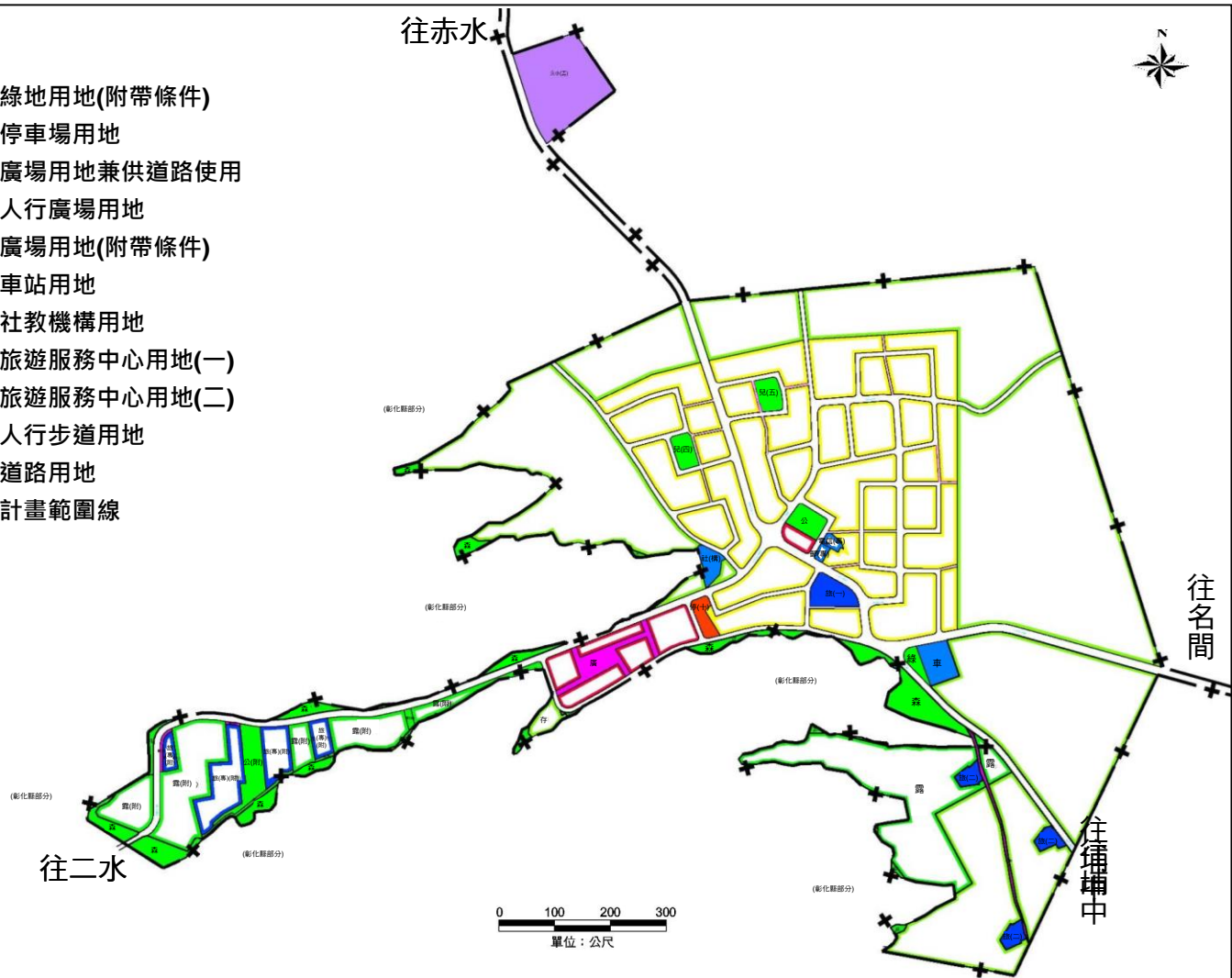


圖2-2 松柏嶺地區土地使用計畫示意圖

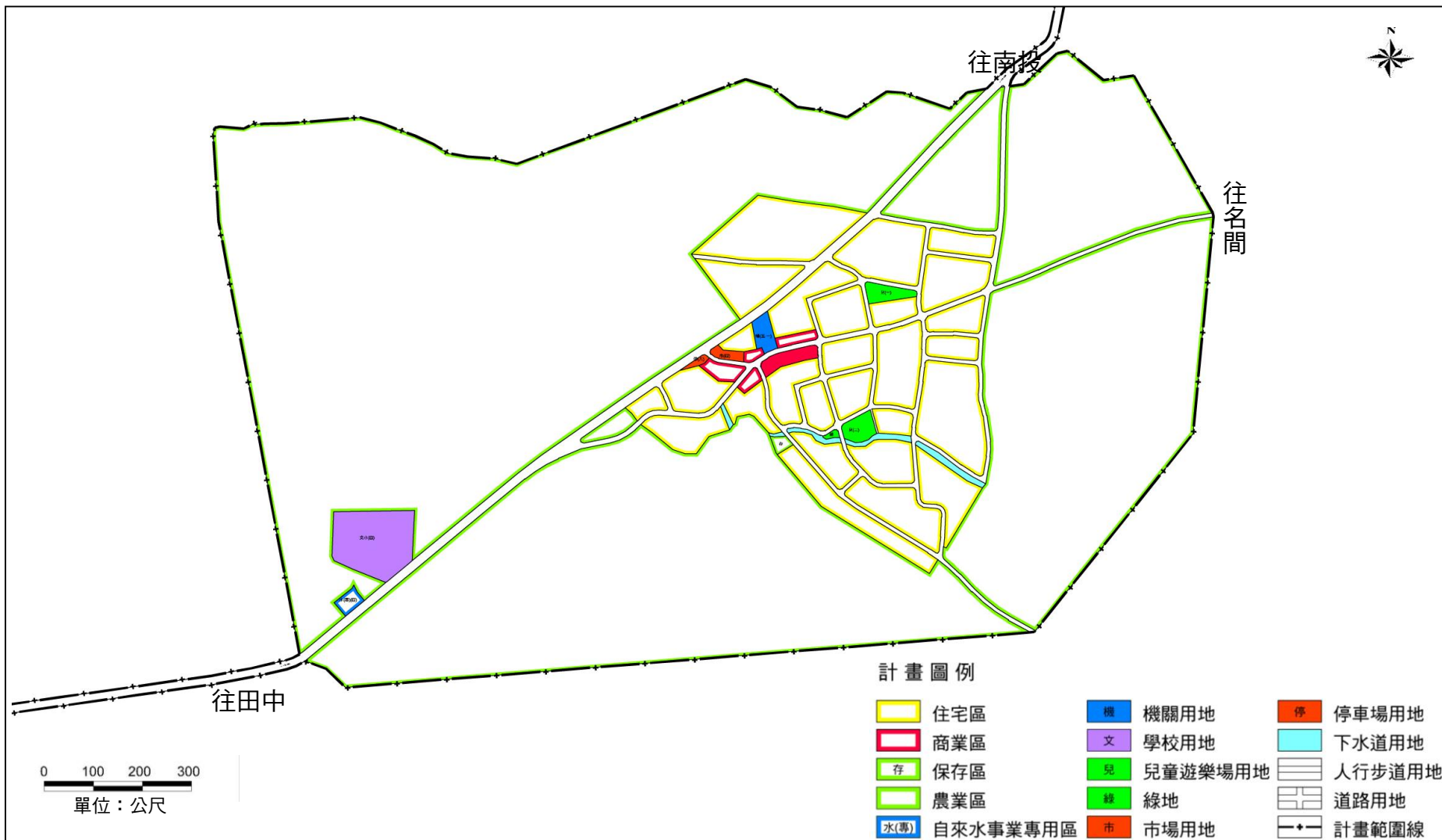


圖2-3 大庄地區土地使用計畫示意圖



圖2-4 崁腳地區土地使用計畫示意圖

貳、現行土地使用分區管制要點內容

本計畫第二次通盤檢討之土地使用分區管制要點配合相關法令更迭、土地使用分區或公共設施用地增設或變更及原管制要點條文不盡一致處，就相關條文作必要之刪減、增訂或修正，計畫發布實施後全部條文共計 29 點。

表 2-7 現行土地使用分區管制要點綜理表

條文內容
為合理規範土地利用強度，維護都市景觀及生活環境品質，特訂定土地使用分區管制要點如后，惟計畫區內經另行擬定細部計畫並訂定土地使用分區管制要點據以執行者，仍應依細部計畫之相關規定辦理：
一、都市計畫法第三十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。但建蔽率降低到百分之四十時，容積率得提高至不得大於百分之一百二十。 第二種住宅區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。 第二種住宅區於申請建築時應由開發者檢討該基地地質調查報告書圖，比例尺不得小於一千二百分之一(含妥善因應措施)地質鑽探資料，作好安全措施，並由地質專業技師簽證認為無安全顧慮後，始得開發建築。
三、商業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。
四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之一百四十。
五、保存區之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、本條文僅針對變更內容明細表第2、9案管制如下： 保護區內原有合法建築之新建、改建、增建。除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過二層或七公尺，建蔽率最高以百分之五十限。並禁止作為下列使用： (一)營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施。 (二)廢棄物資源回收儲存場及其附屬設施。 (三)危險物品極高壓氣體儲藏、分裝等。 未指明部分依「都市計畫法台灣省施行細則」有關規定辦理。
七、本條文僅針對變更內容明細表第14案管制如下： 農業區土地在都市計畫發布實施前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者及農舍，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，建築物高度不得超過二層或七公尺。並禁止作為下列使用： (一)營建剩餘土石方資源堆置廠及其附屬設施。 (二)廢棄物資源回收儲存場及其附屬設施。 (三)危險物品極高壓氣體儲藏、分裝等。 未指明部分依「都市計畫法台灣省施行細則」有關規定辦理。

條文內容
八、機關用地之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，建築物之高度不得超過三層樓高或簷高不得超過十公尺。
九、文教區及私立學校用地內土地除坡度超過百分之三十，禁止一切建築及不得破壞地形、地物，其建築物之建蔽率及容積率不得超過百分之四十及百分之八十。
十、學校用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百六十。
十一、零售市場之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。
<p>十二、露營區內之土地以供露營活動及建造相關設施為主，其建築物及土地使用應依以下規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於五%。</p> <p>(二)建築物高度不得超過一層樓或四公尺高。</p> <p>(三)本區內應順應自然地形、地貌及維護天然景觀佈景。</p>
十三、森林公園內土地應妥為維持並加強造林，除現有建築之整建及修建外，不得變更地形、地貌，以提供遊客森林遊樂之場所，並可闢設散步道、座椅及維護清潔與安全等設施，各項設施均以不破壞林木之自然生態。
十四、休憩區之建蔽率不得大於百分之二十，建築物高度不得超過二層樓或簷高不得超過七公尺。區內可設置臨時停車場、小型餐飲服務設施，野餐地及公廁設施。
十五、巨樹保護區內應興建保護美化環境等相關設施，以利巨樹自然生長。
十六、加油站專用區四周應予美化，其建蔽率不得大於百分之四十，建築物高度不得超過二層樓或簷高不得超過七公尺。
十七、安老專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。區內之土地以供興建安老院及其相關設置為主。
十八、遊樂區之建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之六十，區內土地以供興建遊樂設施為主。
十九、車站用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。區內土地以興建車站使用並得興建車輛養護、加油等相關設施。
二十、電力事業用地之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。有關微波發射設施高度依電業法之規定辦理。
二十一、自來水事業用地之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。
二十二、電信、郵政事業用地之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。
二十三、新聞媒體專用區之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，有關發射台之高度依新聞傳播相關規定辦理。
二十四、社教用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
二十五、機關用地、各公用事業專用區或用地及學校，面臨計畫道路部分，應退縮四公尺建築。

條文內容
二十六、各項公共設施興建時應配合地方特色及居民社區活動需要，考量行人徒步空間、自行車專用道及無障礙空間之需要妥為設計。
二十七、指定為地質應注意地區，於申請建築時應由開發者檢討該基地地質調查報告書圖，比例尺不得小於一千二百分之一(含妥善因應措施)地質鑽探資料，作好安全措施，並由地質專業技師簽證認為無安全顧慮後，始得開發建築。
二十八、建築物基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。
二十九、各項管制要點未規定事項，適用其他法令規定。

第三章 土地使用分區管制要點

壹、原條文與本次擬定後條文對照

原條文	本次擬定條文	變更理由
一、都市計畫法第三十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	一、都市計畫法第 22、32 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	修正本土地使用分區管制要點所依循之法令依據為都市計畫法第 22 條及都市計畫法台灣省施行細則第 35 條之規定。
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。但建蔽率降低到百分之四十時，容積率得提高至不得大於百分之一百二十。 <u>第二種住宅區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。第二種住宅區於申請建築時應由開發者檢討該基地地質調查報告書圖，比例尺不得小於一千二百分之一(含妥善因應措施)地質鑽探資料，作好安全措施，並由地質專業技師簽證認為無安全顧慮後，始得開發建築。</u>	二、住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。但建蔽率降低到 40%時，容積率得提高至不得大於 120%。	本風景特定區計畫(南投縣部分)範圍無第二種住宅區，爰予以刪除。
三、商業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。	三、商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	維持原條文。
<u>四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之一百四十。</u>	(刪除)	本風景特定區計畫(南投縣部分)範圍無乙種工業區，爰予以刪除。
<u>五、保存區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。</u>	<u>四、保存區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。</u>	條次調整。
六、本條文僅針對變更內容明細表第 2、9 案管制如下： <u>保護區內原有合法建築之新建、改建、增建。除</u>	(刪除)	本條文係配合 97 年 5 月 28 日發布實施之「變更八卦山脈風景特定區計畫(第二次通盤檢討)(彰化縣部分第一階段)案」變更內容明細表第

原條文	本次擬定條文	變更理由
<p>寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過二層或七公尺，建蔽率最高以百分之五十限。並禁止作為下列使用：</p> <p>(一)營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施。</p> <p>(二)廢棄物資源回收儲存場及其附屬設施。</p> <p>(三)危險物品極高壓氣體儲藏、分裝等。</p> <p>未指明部分依「都市計畫法台灣省施行細則」有關規定辦理。</p>		<p>2、9 案，僅適用彰化縣部分，南投縣部分不適用此規定，爰予以刪除。</p>
<p>七、本條文僅針對變更內容明細表第 14 案管制如下：</p> <p>農業區土地在都市計畫發布實施前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者及農舍，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，建築物高度不得超過二層或七公尺。並禁止作為下列使用：</p> <p>(一)營建剩餘土石方資源堆置廠及其附屬設施。</p> <p>(二)廢棄物資源回收儲存場及其附屬設施。</p> <p>(三)危險物品極高壓氣體儲藏、分裝等。</p> <p>未指明部分依「都市計畫法台灣省施行細則」有關規定辦理。</p>	<p>(刪除)</p>	<p>本條文係配合 97 年 5 月 28 日發布實施之「變更八卦山脈風景特定區計畫(第二次通盤檢討)(彰化縣部分第一階段)案」變更內容明細表第 14 案，僅適用彰化縣部分，南投縣部分不適用此規定，爰予以刪除。</p>
<p>八、機關用地之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，建築物之高度不</p>	<p>十五、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%，建築物之高</p>	<p>1. 條次調整。 2. 文辭修正。</p>

原條文	本次擬定條文	變更理由
得超過三層樓高或簷高不得超過十公尺。	度不得超過 3 層樓或簷高不得超過 10 公尺。	
<u>九、文教區及私立學校用地內土地除坡度超過百分之三十，禁止一切建築及不得破壞地形、地物，其建築物之建蔽率及容積率不得超過百分之四十及百分之八十。</u>	(刪除)	本風景特定區計畫(南投縣部分)範圍無文教區及私立學校用地，爰予以刪除。
<u>十、學校用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百六十。</u>	<u>十六、學校用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。</u>	條次調整。
<u>十一、零售市場之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。</u>	<u>十七、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。</u>	1. 配合土地使用計畫之市場用地名稱修正文辭。 2. 條次調整。
<u>十二、露營區內之土地以供露營活動及建造相關設施為主，其建築物及土地使用應依以下規定： (一)建蔽率不得大於 5%。 (二)建築物高度不得超過一層樓或四公尺高。 (三)本區內應順應自然地形、地貌及維護天然景觀佈景。</u>	<u>五、露營區、青年活動營區內之土地以供露營活動及建造相關設施為主，其建築物及土地使用應依以下規定： (一)建蔽率不得大於 5%。 (二)建築物高度不得超過 1 層樓或 4 公尺高。 (三)本區內應順應自然地形、地貌及維護天然景觀佈景。</u>	1. 條次調整。 2. <u>考量分區性質相近，建議將青年活動營區納入本條規定。</u>
<u>十三、森林公園內土地應妥為維持並加強造林，除現有建築之整建及修建外，不得變更地形、地貌，以供遊客森林遊樂之場所，並可闢設散步道、座椅及維護清潔與安全等設施，各項設施均以不破壞林木之自然生態。</u>	<u>十八、森林公園用地內土地應妥為維持並加強造林，除現有建築之整建及修建外，不得變更地形、地貌，以供遊客森林遊樂之場所，並可闢設散步道、座椅及維護清潔與安全等設施，各項設施均以不破壞林木之自然生態。</u>	1. 配合土地使用計畫之森林公園用地名稱修正文辭。 2. 條次調整。
<u>十四、休憩區之建蔽率不得大於百分之二十，建築物高度不得超過二層樓或簷高不得超過</u>	<u>六、休憩區之建蔽率不得大於 20%，建築物高度不得超過 2 層樓或簷高不得超過 7 公尺。區內可設置</u>	條次調整。

原條文	本次擬定條文	變更理由
七公尺。區內可設置臨時停車場、小型餐飲服務設施，野餐地及公廁設施。	臨時停車場、小型餐飲服務設施，野餐地及公廁設施。	
(未規定)	八、 <u>旅遊服務專用區以供遊客服務中心、餐廳、農特產品展售館、藝品展示館、住宿、觀光遊樂設施及其他經觀光目的事業主管機關認定之必要及附屬設施，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%，惟供住宿使用之總樓地板面積不得超過總樓地板面積之20%。旅遊服務專用區之建築基地應先經南投縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。</u>	新增條文。
十五、巨樹保護區內應興建保護美化環境等相關設施，以利巨樹自然生長。	七、巨樹保護區內應興建保護美化環境等相關設施，以利巨樹自然生長。	條次調整。
十六、加油站專用區四周應予美化，其建蔽率不得大於百分之四十，建築物高度不得超過二層樓或簷高不得超過七公尺。	九、加油站專用區四周應予美化，其建蔽率不得大於40%，建築物高度不得超過2層樓或簷高不得超過7公尺。	條次調整。
十七、 <u>安老專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。區內之土地以供興建安老院及其相關設置為主。</u>	(刪除)	本風景特定區計畫(南投縣部分)範圍無安老專用區，爰予以刪除。
十八、 <u>遊樂區之建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之六十，區內土地以供興建遊樂設施為主。</u>	(刪除)	本風景特定區計畫(南投縣部分)範圍無遊樂區，建議應予刪除。
十九、車站用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。區內土地以興建車站使用並得興	二十、車站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。區內土地以興建車站使用並得興建車輛養護、加油等相關設施。	條次調整。

原條文	本次擬定條文	變更理由
建車輛養護、加油等相關設施。		
<u>二十</u> 、電力事業用地之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。有關微波發射設施高度依電業法之規定辦理。	<u>十</u> 、電力事業專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。有關微波發射設施高度依電業法之規定辦理。	1. <u>配合土地使用計畫之電力事業專用區名稱修正文辭。</u> 2. 條次調整。
<u>二十一</u> 、自來水事業用地之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。	<u>十一</u> 、自來水事業專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	1. <u>配合土地使用計畫之自來水事業專用區名稱修正文辭。</u> 2. 條次調整。
<u>二十二</u> 、電信、郵政事業用地之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>十二</u> 、 <u>電信、郵政專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。</u> <u>(一)電信專用區容許使用項目依「都市計畫法台灣省施行細則」第30條之1第1至4款規定辦理，不適用第5款。</u> <u>(二)郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，並依「郵政法」第5條規定得為下列使用：</u> <u>1. 經營郵政事業所需設施：</u> <u>營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</u> <u>2. 郵政必要附屬設施：</u> <u>(1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</u> <u>(2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</u> <u>(3)郵政文物收藏及展示場所。</u> <u>(4)員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工</u>	1. 配合土地使用計畫之 <u>電信、郵政專用區名稱修正文辭。</u> 2. 條次調整。 3. <u>增訂電信專用區、郵政專用區容許使用項目。</u>

原條文	本次擬定條文	變更理由
	<p><u>課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。</u></p> <p><u>(5)其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前題下，經縣政府審查核准之必要設施。</u></p>	
<p><u>二十三</u>、新聞媒體專用區之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，有關發射台之高度依新聞傳播相關規定辦理。</p>	<p><u>十三</u>、新聞媒體專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%，有關發射台之高度依新聞傳播相關規定辦理。</p>	<p>條次調整。</p>
<p><u>二十四</u>、社教用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。</p>	<p><u>二十一</u>、社教機構用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p>	<p>1. 配合土地使用計畫之社教機構用地名稱修正文辭。 2. 條次調整。</p>
<p><u>(未規定)</u></p>	<p><u>二十二</u>、<u>旅遊服務中心用地之建築物及土地使用應依以下規定：</u></p> <p><u>(一)旅遊服務中心用地(一)</u> <u>建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%，建築物之高度不得超過 3 層樓或簷高不得超過 10 公尺。以供設置旅遊服務中心及其相關附屬設施為主，並得設置展覽展示場地、行政辦公廳舍、大眾運輸轉運站、零售及餐飲、及停車場等觀光遊憩管理服務相關設施。</u></p> <p><u>(二)旅遊服務中心用地(二)</u> <u>建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 150%，建築物之高度不得超過 3 層樓或簷高不得超過 10 公尺。以供文化教育相關活動設施(包含展示銷售設施、社教設施、文</u></p>	<p>新增條文。</p>

原條文	本次擬定條文	變更理由
	<p><u>康設施)、公共服務相關活動設施(包含住宿餐飲服務設施、防災避難及緊急救援設施、園藝及造景相關設施、相關公共服務設施與公用設備)、觀光遊樂設施及其他經觀光目的事業主管機關認定有關之必要及附屬設施，惟住宿餐飲服務設施使用之總樓地板面積不得超過總樓地板面積 30%。</u></p>	
(未規定)	<p><u>十四、宗教專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。其隔離綠帶及農灌排設施規定如下：</u></p> <p><u>(一)隔離綠帶：與毗鄰農業區之土地，應沿境界線留設 1.5 公尺隔離綠帶，以保持原有地形地貌為原則。隔離綠帶得計入法定空地。</u></p> <p><u>(二)基地周圍農水路灌溉系統應維持原有功能，倘申請廢、改道，應會同相關主管機關審查後，始得改道。</u></p>	<p>新增條文。</p>
(未規定)	<p><u>十九、公園用地之土地使用應依以下規定：</u></p> <p><u>(一)建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%，並得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 款、第 6 款辦理。</u></p> <p><u>(二)公園用地依「促進民間參與公共建設法」及公有財產法規定辦理合作開發得依多目標使用設置作餐飲、文化創意、觀光旅遊服務及其他經觀光主管機關認</u></p>	<p><u>1. 新增條文。</u></p> <p><u>2. 配合周邊旅遊服務需求得供觀光遊樂設施及其他經觀光目的事業主管機關認定之必要及附屬設施使用。</u></p>

原條文	本次擬定條文	變更理由										
	<p><u>定之必要附屬設施且不受使用樓層之限制。</u></p>											
<p><u>(未規定)</u></p>	<p>二十三、<u>實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，有關停車空間設置規定，住宅區、商業區、旅遊服務專用區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間(如下表)。但基地臨接人行步道用地且未臨接其他計畫道路或其他情形特殊者，經提南投縣都市設計審議委員會審議同意者，不在此限。</u></p> <table border="1" data-bbox="619 1312 976 1648"> <thead> <tr> <th data-bbox="619 1312 817 1397"><u>總樓地板面積</u></th> <th data-bbox="817 1312 976 1397"><u>停車設置標準</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="619 1397 817 1440">1-250 平方公尺</td> <td data-bbox="817 1397 976 1440">設置 1 部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="619 1440 817 1525">251-400 平方公尺</td> <td data-bbox="817 1440 976 1525">設置 2 部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="619 1525 817 1610">401-550 平方公尺</td> <td data-bbox="817 1525 976 1610">設置 3 部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="619 1610 817 1648">以下類推</td> <td data-bbox="817 1610 976 1648">—</td> </tr> </tbody> </table>	<u>總樓地板面積</u>	<u>停車設置標準</u>	1-250 平方公尺	設置 1 部	251-400 平方公尺	設置 2 部	401-550 平方公尺	設置 3 部	以下類推	—	<p>1. 新增條文。 2. 依內政部 89 年 11 月 18 日台 89 內營字第 8984948 號函訂定「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」規定辦理。</p>
<u>總樓地板面積</u>	<u>停車設置標準</u>											
1-250 平方公尺	設置 1 部											
251-400 平方公尺	設置 2 部											
401-550 平方公尺	設置 3 部											
以下類推	—											
<p><u>(未規定)</u></p>	<p>二十四、<u>住宅區、商業區、旅遊服務專用區之建築基地於申請建築時，如設置「雨水貯留滯洪及涵養水份再利用相關設施」時，其所需樓地板面積得不計入容積。</u></p>	<p>1. 新增條文。 2. 獎勵建築物雨水貯留利用設計之規劃設計，以達到生態都市規劃原則。</p>										

原條文	本次擬定條文	變更理由
<p><u>二十五</u>、機關用地、各公用事業專用區或用地及學校，面臨計畫道路部分，應退縮四公尺建築。</p>	<p><u>二十五</u>、<u>建築基地面臨計畫道路部分之退縮建築規定如下：</u></p> <p><u>(一)實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其住宅區、商業區、旅遊服務專用區之建築基地，面臨15M以上計畫道路部分者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</u></p> <p><u>(二)機關用地、旅遊服務中心用地(一)、各公用事業專用區或用地及學校，面臨計畫道路部分，應退縮4公尺建築。</u></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依內政部89年11月18日台89內營字第8984948號函訂定「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」規定辦理，並配合本計畫區現行相關退縮規定，增訂住宅區、商業區、旅遊服務專用區之建築基地，面臨15公尺以上計畫道路者，應退縮4公尺建築。 2. 為建構友善之人行環境並得以與周邊的山林景觀相互融合建立良好的街道介面 3. 條次調整。
<p><u>二十六</u>、各項公共設施興建時應配合地方特色及居民社區活動需要，考量行人徒步空間、自行車專用道及無障礙空間之需要妥為設計。</p>	<p><u>二十六</u>、各項公共設施興建時應配合地方特色及居民社區活動需要，考量行人徒步空間、自行車專用道及無障礙空間之需要妥為設計。</p>	<p>條次調整。</p>
<p><u>二十七</u>、指定為地質應注意地區，於申請建築時應由開發者檢討該基地地質調查報告書圖，比例尺不得小於一千二百分之一(含妥善因應措施)地質鑽探資料，作好安全措施，並由地質專業技師</p>	<p><u>(刪除)</u></p>	<p><u>取消「指定為地質應注意地區」之土地使用分區管制規定，以回歸地質法規定辦理，爰予以刪除。</u></p>

原條文	本次擬定條文	變更理由
簽證認為無安全顧慮後，始得開發建築。		
<u>二十八</u> 、建築物基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	<u>二十七</u> 、建築物基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。	條次調整。
<u>二十九</u> 、各項管制要點未規定事項，適用其他法令規定。	<u>二十八</u> 、各項管制要點未規定事項，適用其他法令規定。	條次調整。

貳、本次擬定後土地使用分區管制要點

- 一、都市計畫法第 22、32 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。但建蔽率降低到 40% 時，容積率得提高至不得大於 120%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
- 四、保存區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。
- 五、露營區、青年活動營區內之土地以供露營活動及建造相關設施為主，其建築物及土地使用應依以下規定：
 - (一) 建蔽率不得大於 5%。
 - (二) 建築物高度不得超過 1 層樓或 4 公尺高。
 - (三) 本區內應順應自然地形、地貌及維護天然景觀佈景。
- 六、休憩區之建蔽率不得大於 20%，建築物高度不得超過 2 層樓或簷高不得超過 7 公尺。區內可設置臨時停車場、小型餐飲服務設施，野餐地及公廁設施。
- 七、巨樹保護區內應興建保護美化環境等相關設施，以利巨樹自然生長。
- 八、旅遊服務專用區以供遊客服務中心、餐廳、農特產品展售館、藝品展示館、住宿、觀光遊樂設施及其他經觀光目的事業主管機關認定之必要及附屬設施，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%，惟供住宿使用之總樓地板面積不得超過總樓地板面積之 20%。旅遊服務專用區之建築基地應先經南投縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。
- 九、加油站專用區四周應予美化，其建蔽率不得大於 40%，建築物高度不得超過 2 層樓或簷高不得超過 7 公尺。
- 十、電力事業專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。有關微波發射設施高度依電業法之規定辦理。
- 十一、自來水事業專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

十二、電信、郵政專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

(一)電信專用區容許使用項目依「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 至 4 款規定辦理，不適用第 5 款。

(二)郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，並依「郵政法」第 5 條規定得為下列使用：

1. 經營郵政事業所需設施：

營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。

2. 郵政必要附屬設施：

(1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。

(2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。

(3)郵政文物收藏及展示場所。

(4)員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。

(5)其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前題下，經縣政府審查核准之必要設施。

十三、新聞媒體專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%，有關發射台之高度依新聞傳播相關規定辦理。

十四、宗教專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。其隔離綠帶及農灌排設施規定如下：

(一)隔離綠帶：與毗鄰農業區之土地，應沿境界線留設 1.5 公尺隔離綠帶，以保持原有地形地貌為原則。隔離綠帶得計入法定空地。

(二)基地周圍農水路灌溉系統應維持原有功能，倘申請廢、改道，應會同相關主管機關審查後，始得改道。

十五、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%，建築物之高度不得超過 3 層樓或簷高不得超過 10 公尺。

十六、學校用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。

十七、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

十八、森林公園用地內土地應妥為維持並加強造林，除現有建築之整建及修建外，不得變更地形、地貌，以提供遊客森林遊樂之場所，並可闢設散步道、座椅及維護清潔與安全等設施，各項設施均以不破壞林木之自然生態。

十九、公園用地之土地使用應依以下規定：

(一)建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%，並得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 款、第 6 款辦理。

(二)公園用地依「促進民間參與公共建設法」及公有財產法規定辦理合作開發得依多目標使用設置作餐飲、文化創意、觀光旅遊服務及其他經觀光主管機關認定之必要附屬設施且不受使用樓層之限制。

二十、車站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。區內土地以興建車站使用並得興建車輛養護、加油等相關設施。

二十一、社教機構用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

二十二、旅遊服務中心用地之建築物及土地使用應依以下規定：

(一)旅遊服務中心用地(一)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%，建築物之高度不得超過 3 層樓或簷高不得超過 10 公尺。以供設置旅遊服務中心及其相關附屬設施為主，並得設置展覽展示場地、行政辦公廳舍、大眾運輸轉運站、零售及餐飲、及停車場等觀光遊憩管理服務相關設施。

(二)旅遊服務中心用地(二)建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 150%，建築物之高度不得超過 3 層樓或簷高不得超過 10 公尺。以供文化教育相關活動設施(包含展示銷售設施、社教設施、文康設施)、公共服務相關活動設施(包含住宿餐飲服務設施、防災避難及緊急救援設施、園藝及造景相關設施、相關公共服務設施與公用設備)、觀光遊樂設施及其他經觀光目的事業主管機關認定有關之必要及附屬設施，惟住宿餐飲服務設施使用之總樓地板面積不得超過總樓地板面積 30%。

二十三、實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，有關停車空間設置規定，住宅區、商業區、旅遊服務專用區之建築基地於申請建築時，其建築樓地

板面積在 250 平方公尺(含)以下者,應留設一部停車空間,超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間(如下表)。但基地臨接人行步道用地且未臨接其他計畫道路或其他情形特殊者,經提南投縣都市設計審議委員會審議同意者,不在此限。

總樓地板面積	停車設置標準
1-250 平方公尺	設置 1 部
251-400 平方公尺	設置 2 部
401-550 平方公尺	設置 3 部
以下類推	—

二十四、住宅區、商業區、旅遊服務專用區之建築基地於申請建築時,如設置「雨水貯留滯洪及涵養水份再利用相關設施」時,其所需樓地板面積得不計入容積。

二十五、建築基地面臨計畫道路部分之退縮建築規定如下：

(一)實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區,其住宅區、商業區、旅遊服務專用區之建築基地,面臨 15M 以上計畫道路部分者,應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時,應以較寬道路為退縮面,兩面道路寬度相同者,擇一退縮)。退縮建築之空地應植栽綠化,不得設置圍籬,但得計入法定空地。

(二)機關用地、旅遊服務中心用地(一)、各公用事業專用區或用地及學校,面臨計畫道路部分,應退縮 4 公尺建築。

二十六、各項公共設施興建時應配合地方特色及居民社區活動需要,考量行人徒步空間、自行車專用道及無障礙空間之需要妥為設計。

二十七、建築物基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。

二十八、各項管制要點未規定事項,適用其他法令規定。

擬定八卦山脈風景特定區計畫
(南投縣部分)(土地使用分區管制要點)
細部計畫案

業務承辦 人員	技佐李俊錡
業務單位 主管	都市計畫科 科長張美紅



會文成

變更機關：南投縣政府
中華民國一九九〇年十月