

擬定鳳凰谷風景特定區細部計畫
(土地使用分區管制要點)書



公開展覽書圖

南投縣政府
中華民國 110 年 11 月

南投縣擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定鳳凰谷風景特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）案	
擬定都市計畫法令依據	《都市計畫法》第 17 條及第 23 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關係人姓名	無	
本案公開展覽之起迄日期	公告徵求意見	自 110 年 4 月 26 日起至 110 年 5 月 25 日止（刊登於自由時報 110 年 4 月 26、27、28 日 G2 版）（於 110 年 5 月 6 日上午 10 時整假鹿谷鄉公所 3 樓簡報室辦理座談會）
	公開展覽	
	公開說明會	
人民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	縣 級	

目錄

第壹章 緒論

第一節 計畫緣由.....1

第二節 法令依據.....1

第貳章 鳳凰谷風景特定區主要計畫概要

第一節 發布實施經過.....2

第二節 現行主要計畫概述.....3

第參章 土地使用分區管制要點修訂對照..... 12

第肆章 土地使用分區管制要點..... 16

圖目錄

圖1 變更鳳凰谷風景特定區主要計畫 (第四次通盤檢討) 示意圖.....5

表目錄

表1 鳳凰谷風景特定區歷次變更案一覽表..... 2

表2 鳳凰谷風景特定區主要計畫 (第四次通盤檢討) 土地使用面積表..... 4

表3 鳳凰谷風景特定區主要計畫 (第四次通盤檢討) 公共設施用地明細表..... 7

表4 鳳凰谷風景特定區主要計畫 (第四次通盤檢討) 道路層級分類及編號明細表..... 8

表5 鳳凰谷風景特定區細部計畫 (土地使用分區管制要點) 修訂內容對照表.....12

第壹章 緒論

第一節 計畫緣由

鳳凰谷風景特定區計畫之計畫位階屬特定區計畫，為主要計畫及細部計畫得合併擬定之都市計畫。惟因應民國 91 年 5 月 15 日總統令公布修正之都市計畫法第 23 條條文已明定由直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫；又為提高地方自治彈性與執行效能，於本次通盤檢討進行主要計畫及細部計畫拆離作業，將土地使用分區管制要點納入細部計畫，以簡化行政程序，即時因應地方發展需求。

爰此，擬依前開法令及本次通盤檢討進行主要計畫及細部計畫拆離作業，辦理「擬定鳳凰谷風景特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）書」之都市計畫審議程序，後續並由南投縣政府本於主管機關之職權，自行核定及發布實施，以落實計畫之管理。

第二節 法令依據

都市計畫法第 17 條及第 23 條。

第貳章 鳳凰谷風景特定區主要計畫概要

第一節 發布實施經過

鳳凰谷風景特定區計畫於 69 年 4 月 7 日公告實施，期間曾於 72 年 3 月 23 日及 74 年 8 月 9 日各辦理一次個案變更，於 73 年與 82 年辦理各辦理一次通盤檢討，分別於 77 年 1 月 16 日與 87 年 3 月 20 日發布實施；後因 921 震災，於 93 年 6 月 4 日公布實施「變更鳳凰谷風景特定區計畫（都市計畫圖重製）」案。至 98 年為因應地方發展需求，辦理第三次通盤檢討之規劃作業，並於 103 年 11 月 14 日發布實施第一階段書圖，目前刻正辦理第四次通盤檢討中。有關鳳凰谷風景特定區變更歷程彙整如表 1

表 1 鳳凰谷風景特定區歷次變更案一覽表

編號	計畫名稱	發布日期與文號
1	核定鳳凰谷風景特定區計畫案	69 年 04 月 07 日投府建都字第 30933 號
2	變更鳳凰谷風景特定區（部分農業區為自來水事業用地）案	72 年 03 月 23 日投府建都字第 23503 號
3	變更鳳凰谷風景特定區計畫（部分住宅區、農業區、墓地為機關用地）案	74 年 08 月 09 日投府建都字第 77878 號
4	變更鳳凰谷（第一次通盤檢討）案	77 年 01 月 16 日投府建都字第 6176 號
5	變更鳳凰谷風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案	87 年 03 月 20 日投府建都字第 38972 號
6	變更鳳凰谷風景特定區計畫（都市計畫圖重製）案	93 年 06 月 04 日府建都字第 0930101021-0 號
7	變更鳳凰谷風景特定區計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案	103 年 11 月 14 日府建都字第 10302215681 號
8	變更鳳凰谷風景特定區主要計畫（第四次通盤檢討）案	刻正辦理中

資料來源：南投縣政府都市計畫便民資訊查詢系統；本案彙整。

第二節 現行主要計畫概述

一、計畫年期與人口

計畫年期為 125 年，計畫人口為 5,000 人，居住密度約每公頃 224 人；計畫遊客數為 34.32 萬人。

二、土地使用分區計畫

（一）住宅區

以既有永隆、鳳凰、彰雅三村較為密集之聚落為基礎，劃設住宅鄰里單元為一般住宅區，大水堀西側劃設第一種住宅區）；合計住宅區面積為 20.87 公頃。

（二）商業區

於永隆及鳳凰兩村各劃設商業區一處，合計面積為 2.26 公頃。

（三）乙種工業區

劃設乙種工業區一處，面積為 1.72 公頃。

（四）宗教專用區

劃設宗教專用區二處，合計面積為 0.37 公頃。

（五）旅館區

劃設旅館區三處，合計面積為 1.82 公頃。

（六）遊憩區

劃設遊憩區三處，面積為 6.37 公頃。

（七）鳥園區

劃設鳥園區一處，面積為 28.89 公頃。

（八）農會專用區

劃設示範農會專用區一處，面積為 0.08 公頃。

（九）示範茶園區

劃設示範茶園區一處，面積為 7.15 公頃，供作台大茶園使用。

（十）農業區

劃設農業區面積面積 226.23 公頃，現況為示範茶園區外之茶園及農地使用。

（十一）保護區

劃設保護區面積面積 67.08 公頃，現況為坡度較陡或杉竹林生長良好地區。

（十二）林業區

劃設林業區面積 252.19 公頃。

有關鳳凰谷風景特定區主要計畫土地使用計畫面積統計詳參表 2；土地使用計畫內容示意詳參圖 1。

表 2 鳳凰谷風景特定區主要計畫（第四次通盤檢討）土地使用面積表

項目	計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	第四次通盤檢討後			
			計畫面積 (公頃)	估計畫區總面 積百分比(%)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	
都市發展用地	住宅區	19.93	-0.11	19.82	2.96	17.07
	住宅區(一)	1.05		1.05	0.16	0.90
	小計	20.98	-0.11	20.87	3.12	17.97
	商業區	2.07	+0.19	2.26	0.34	1.95
	乙種工業區	1.72		1.72	0.26	1.48
	保存區	0.20	-0.20	0.00	0.00	0.00
	宗教專用區	0.00	+0.37	0.37	0.06	0.32
	旅館區	1.82		1.82	0.27	1.57
	遊憩區	0.00	+6.37	6.37	0.95	5.49
	鳥園區	28.04	+0.85	28.89	4.32	24.88
	農會專用區		+0.08	0.08	0.01	0.07
	旅遊服務中心用地	0.48	+0.28	0.76	0.11	0.66
	機關用地	0.50	+0.08	0.58	0.09	0.50
	學校用地	1.25	-0.02	1.23	0.18	1.06
	公園用地	43.33	-9.25	34.08	5.10	29.35
	自來水事業用地	0.05		0.05	0.01	0.04
	綠地、綠帶	0.43	-0.30	0.13	0.02	0.11
	停車場用地	1.69	-1.14	0.55	0.08	0.47
	污水處理廠用地	3.08	-1.59	1.49	0.22	1.28
	墓地	3.46	-3.46	0.00	0.00	0.00
廣場用地	0.30	+0.04	0.34	0.05	0.29	
廣場用地兼供道路使用	0.00	+0.05	0.05	0.01	0.04	
道路用地	14.55	-0.08	14.47	2.16	12.46	
人行步道用地	0.01		0.01	0.00	0.01	
小計	69.13	-15.39	53.74	8.03	46.27	
合計	123.96	-7.84	116.12	17.36	100.00	
非都市發展用地	農業區	225.28	+0.95	226.23	33.83	-
	保護區	60.19	+6.89	67.08	10.03	-
	林業區	252.19		252.19	37.71	-
	示範茶園區	7.15		7.15	1.07	-
	合計	544.81	+7.84	552.65	82.64	-
總計	668.77		668.77	100.00	-	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更鳳凰谷風景特定區主要計畫（第四次通盤檢討）案（刻正辦理中），110年。

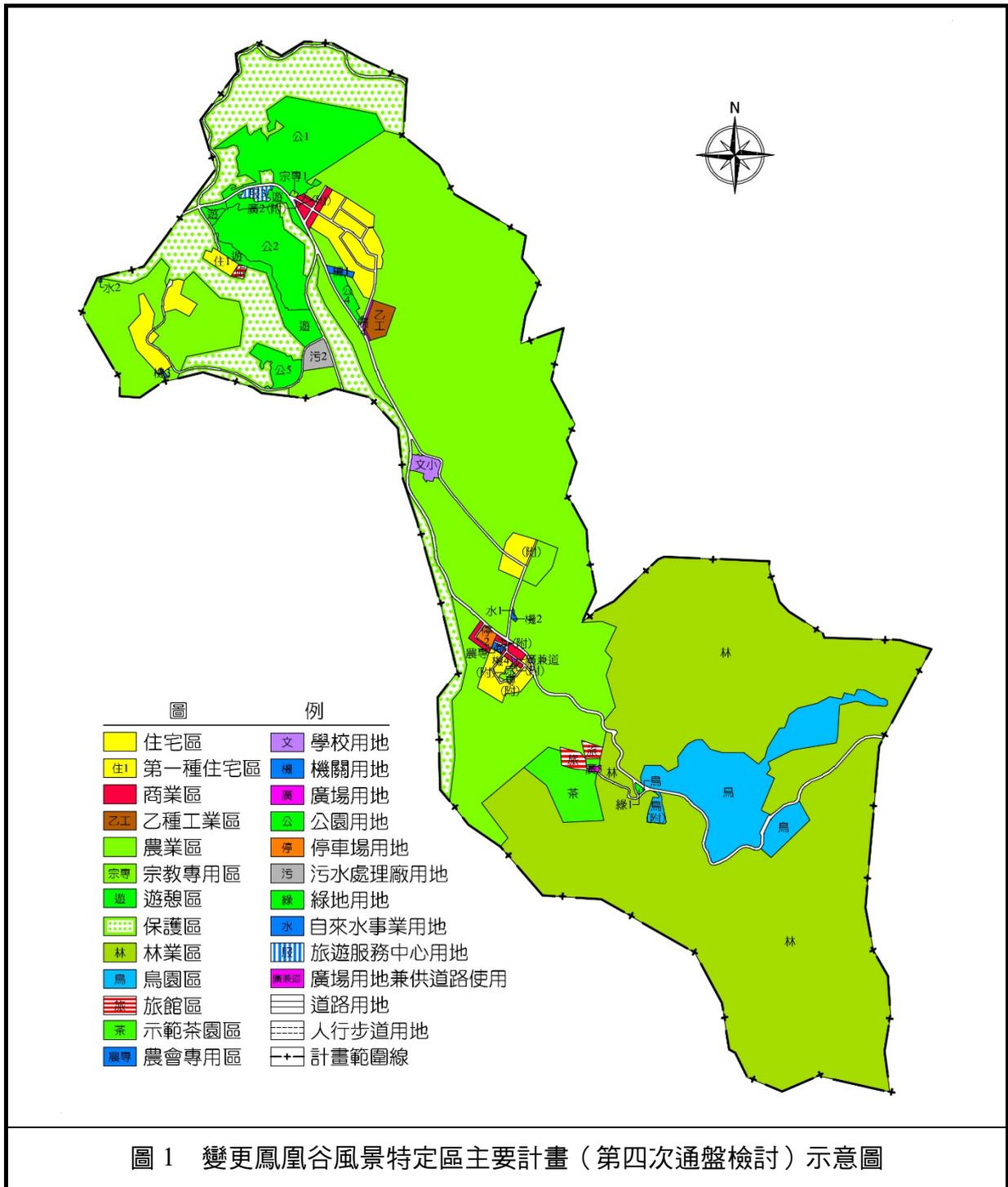


圖 1 變更鳳凰谷風景特定區主要計畫（第四次通盤檢討）示意圖

三、公共設施用地計畫

（一）機關用地

劃設機關用地三處，其中「機一」供作永隆社區活動中心及集會所使用，「機二」供作鳳凰社區活動中心使用，「機三」供作彰雅社區活動中心使用，「機四」供作鳳凰派出所使用；合計面積為 0.58 公頃。

（二）學校用地

劃設國小用地一處，面積為 1.23 公頃。

（三）公園用地

劃設公園用地四處，合計面積為 34.08 公頃。

（四）旅遊服務中心用地

劃設旅遊服務中心用地一處，面積為 0.76 公頃。

（五）自來水事業用地

規劃自來水事業用地二處，合計面積為 0.05 公頃。

（六）綠地

規劃綠地一處，合計面積為 0.13 公頃。

（七）停車場用地

規劃停車場用地一處，合計面積為 0.55 公頃。

（八）污水處理廠用地

規劃污水處理廠用地一處，合計面積為 1.49 公頃。

（九）廣場用地

規劃廣場用地三處，合計面積為 0.34 公頃。

（十）廣場用地兼供道路使用

規劃廣場用地兼供道路使用一處，面積為 0.05 公頃。

（十一）道路用地

規劃道路用地面積 14.47 公頃。

（十二）人行步道用地

規劃人行步道用地一處，位於「污一」南側永隆村住宅區內，面積 0.01 公頃。

表 3 鳳凰谷風景特定區主要計畫（第四次通盤檢討）公共設施用地明細表

項目及編號		計畫面積 (公頃)	位置	備註
機關用地	機 1	0.36	①號與③號道路相交處東側	永隆社區活動中心
	機 2	0.06	自來水事業用地南側	鳳凰社區活動中心
	機 3	0.07	計畫區西側之示範茶園區與住宅區南側	彰雅村集會所
	機 4	0.09	①號與⑥號道路相交處西南側	鳳凰派出所
	小計	0.58		
學校用地	文小	1.23	①號與⑥號道路相交處南側	鳳凰國民小學
公園用地	公 1	19.03	①號道路北側；②號道路東側	麒麟山步道
	公 2	11.15	①號道路南側；③號道路西側	麒麟潭
	公 4	1.23	機 1 南側	
	公 5	2.69	污 2 西側	
	小計	34.08		
停車場用地	停 2	0.55	服 2 西北側	
自來水事業 用地	水 1	0.03	機 2 北側	
	水 2	0.02	計畫區西北側	
	小計	0.05		
綠地用地	綠 1	0.13	鳥園區西側	鳳凰谷鳥園售票亭
污水處理廠 用地	污 2	1.49	公 2 南側	
旅遊服務 中心用地	服 3	0.76	①號道路南側，原公 2 北側	
廣場用地	廣 2	0.02	宗教專用區（開山廟）東南側	
	廣 3	0.12	綠 1 西側	
	廣 4	0.20	工業區西側	
	小計	0.34		
廣場用地兼供道路使用		0.05	宗教專用區（鳳凰山寺）東北側	
道路用地		14.47		
人行步道用地		0.01		
合計		53.74		

註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

資料來源：變更鳳凰谷風景特定區主要計畫（第四次通盤檢討）案（刻正辦理中），110年。

四、交通系統計畫

（一）聯外道路

1. ①號道路（投 56 號道路）

為本計畫區之主要聯外幹道，由麒麟潭西北端起，至烏園東側計畫範圍線止；向西聯絡鹿谷鄉市中心區，向東聯絡信義鄉，計畫寬度 12 公尺。

2. ②號道路（投 57 號道路）

為本計畫區之聯外幹道之一，自「住一」北側起向北沿麒麟山腳通往水里鄉、日月潭風景區，計畫寬度 10 公尺。

3. ③號道路

為本計畫區之聯外幹道之一，由①號道路分歧，沿「公二」東側通往廣興村及溪頭風景區，計畫寬度 10 公尺。

（二）區內道路

配合道路系統劃設區內及出入道路，計畫寬度分別為 10 公尺、8 公尺及 6 公尺，包括④號、⑤號、⑥號、⑦號道路及未編號道路，為區內交通與聯外幹道之聯繫。

有關鳳凰谷風景特定區主要計畫道路彙整表詳參表 4。

表 4 鳳凰谷風景特定區主要計畫（第四次通盤檢討）道路層級分類及編號明細表

道路層級分類		編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)
次要 道路	聯外	①	自麒麟潭西北端起，至烏園區東側計畫範圍線止。	12	5,714
	聯外	②	自計畫區北端計畫範圍線起，至「住一」北側止。	10	2,068
	聯外	③	自「公二」東側起，自「污二」南側計畫範圍線止。	10	700
服務 道路	區內	④	由「服一」旁之「綠二」起，至永隆商業區止。	10	206
	區內	⑤	自開山廟起，至「工乙」西側止。	10	848
	區內	⑥	由鳳凰國小北側起，經機二至①號道路止。	10	1,232
	出入	⑦	由①號道路起，至「停二」東南側止。	6	170
	出入	其餘未編號道路		6、8	--
人行步道		未編號：永隆村住宅區範圍內。		4	25

註：表內計畫道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

資料來源：變更鳳凰谷風景特定區主要計畫（第四次通盤檢討）案（刻正辦理中），110 年。

五、土地使用分區管制要點（彙整自「變更鳳凰谷風景特定區計畫（第三次通盤檢討）案」）

- （一）本要點依都市計畫法第 22 條及台灣省施行細則第 31 條規定訂定之。
- （二）示範茶園區以種植茶樹供觀賞教育及研究等使用為主，其建築物及土地使用，應依下列規定：
 - 1.本區內得興建茶廠、涼亭及人行步道。
 - 2.建蔽率不得大於10%。
 - 3.建築物之高度不得超過一層樓或4公尺。
 - 4.建築物之造型、建材及色彩應配合周圍環境景觀，屋頂為斜屋頂。
 - 5.本區內已申請建築者，建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之。嗣後不論該申請範圍內剩餘之空地是否分割，均不得再行申請。
- （三）旅館區以建築旅館及其附屬使用之建築為主，其建築物及土地使用應依下列規定：
 - 1.建蔽率不得大於50%。
 - 2.容積率不得大於150%。
 - 3.建築物高度不得超過三層樓或12公尺。
 - 4.建築物之造型、建材、色彩及配置應配合周圍環境景觀，屋頂為斜屋頂。
 - 5.申請建築時應檢具完善廢污水處理系統計畫，並不得污染環境或湖泊。
 - 6.建築物前院最小深度為10公尺。
 - 7.除為建築整地需要外不得變更地形、地貌破壞天然景觀。
- （四）鳥園區內得興建鳥籠、研究管理中心、鳥類陳列館、餐飲、遊樂、停車及其他經鳥園主管機關核可之相關設施。
- （五）保存區係以保護現有之寺廟為主，其建築物及土地之使用應依下列規定：
 - 1.除現有寺廟之修建、改建或其附屬設施之新建外，不得設置其他建築物。
 - 2.建蔽率不得大於30%。
 - 3.容積率不得大於60%。
 - 4.保存區依文化資產保存法相關規定辦理。

（六）住宅區及「住一」住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用應依下列規定：

- 1.建蔽率不得大於60%。
- 2.容積率不得大於160%。
- 3.建築物之高度不得超過三層樓或10.5公尺。
- 4.其造型、色彩及構造應配合環境景觀，屋頂為斜屋頂。
- 5.「住一」住宅區得建築旅館使用，但應擬具具體開發計畫，經都市設計審查許可。

（七）商業區以建築商店及商業使用之建築為主，其建築物及土地使用應依下列規定：

- 1.建蔽率不得大於80%。
- 2.容積率不得大於210%。
- 3.建築物高度不得超過三層樓或10.5公尺。
- 4.本區內不得設置工廠、戲院、電影院、歌劇、保齡球館、旅社、酒吧、酒家、茶室、妓女戶、舞場、咖啡廳、夜總會或其他類似之營業場所。
- 5.建築物之造型、色彩及構造應配合環境景觀，屋頂為斜屋頂。

（八）乙種工業區其建築物及土地使用應依下列規定：

- 1.建蔽率不得大於60%。
- 2.容積率不得大於180%。
- 3.建築物高度不得超過三層樓或10.5公尺。
- 4.申請建築時應檢具完善之廢污水處理計畫，不得污染環境。
- 5.本區內之工業廢水、廢氣排放標準應符合衛生主管單位頒布之有關法令規定以免損害臨近農田或污染環境。

（九）旅遊服務中心專供旅遊服務設施建築使用，其建築物及土地使用應依下列規定：

- 1.建蔽率不得大於40%。
- 2.建築物高度不得超過二層樓或8公尺。
- 3.本區內得興建提供旅遊餐飲、休憩、特產販賣、郵政、電信、衛生等服務設施。

（十）農業區、保護區內之建築物，其造型、色彩及構造應配合環境景觀。並依都市計畫法台灣省施行細則有關農業區、保護區之管制。

（十一）林業區除以造林或維護自然林木之生態外，僅得申請建築林舍、涼亭、洗手間及經營林業所必要設施、水土保持設施、水源、水質保護設施。惟建築林舍應符合下列規定：

- 1.林舍必須為經營所必需以竹木材為主之臨時性建築，不得設定戶籍供居住或營業使用，建築物簷高不得超過3.5公尺，最大建築面積30平方公尺，與道路境界線之距離不得小於50公尺。惟與道路境界線退縮大於60公尺以上時最大建築面積為45平方公尺。
- 2.為應實際需要，林業區建地目土地內既成合法建築物，其修建、增建、改建、新建之建築物不得超過三層（簷高不得超過10.5公尺），建蔽率為6/10，但最大基層面積不得超過165平方公尺。

（十二）機關用地專供機關建築及相關設施使用，其建築物及土地使用應依下列規定：

- 1.建蔽率不得大於50%，容積率不得大於160%。
- 2.建築物之造型、色彩及構造應配合環境景觀，屋頂為斜屋頂。

（十三）自來水事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於160%。

（十四）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。

（十五）本計畫區建築物之造型、色彩及構造應經都市設計審查後始得發照建築。

（十六）本要點未規定事項適用其他法令規定。

第參章 土地使用分區管制要點修訂對照

彙整本計畫現行土地使用分區管制要點（原條文）及配合主要計畫通盤檢討後之土地使用分區及公共設施用地修正條文內容（新條文），以供作為變更歷程之查考，詳參詳參表 5。

表 5 鳳凰谷風景特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）修訂內容對照表

原條文	新條文	修訂理由
一、本要點依都市計畫法第22條及台灣省施行細則第31條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條規定之。	修訂訂定土地使用管制要點之辦理依據。
二、示範茶園區以種植茶樹供觀賞教育及研究等使用為主，其建築物及土地使用，應依下列規定： （一）本區內得興建茶廠、涼亭及人行步道。 （二）建蔽率不得大於 10%。 （三）建築物之高度不得超過一層樓或 4 公尺。 （四）建築物之造型、建材及色彩應配合周圍環境景觀，屋頂為斜屋頂。 （五）本區內已申請建築者，建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之。嗣後不論該申請範圍內剩餘之空地是否分割，均不得再行申請。	同原條文。	
三、旅館區以建築旅館及其附屬使用之建築為主，其建築物及土地使用應依下列規定： （一）建蔽率不得大於 50%。 （二）容積率不得大於 150%。 （三）建築物高度不得超過三層樓或 12 公尺。 （四）建築物之造型、建材、色彩及配置應配合周圍環境景觀，屋頂為斜屋頂。 （五）申請建築時應檢具完善廢污水處理系統計畫，並不得污染環境或湖泊。 （六）建築物前院最小深度為 10 公尺。 （七）除為建築整地需要外不得變更地形、地貌破壞天然景觀。	同原條文。	
四、鳥園區內得興建鳥籠、研究管理中心、鳥類陳列館、餐飲、遊樂、停車及其他經鳥園主管機關核可之相關設施。	同原條文。	
五、保存區係以保護現有之寺廟為主，其建築物及土地之使用應依下列規定： （一）除現有寺廟之修建、改建或其附屬設施之新建外，不得設置其他建築物。 （二）建蔽率不得大於 30%。 （三）容積率不得大於 60%。 （四）保存區依文化資產保存法相關規定辦理。	五、 <u>宗教專用區為供宗教事業使用而劃定，並以本縣宗教主管機關核准之使用項目及建築物為限；其建蔽率不得大於30%，容積率不得大於60%。</u>	1.配合主要計畫變更保存區為宗教專用區精簡其管制內容。 2.宗教專用區非屬歷史建築或古蹟，故刪除(四)之規定。

原條文	新條文	修訂理由
<p>六、住宅區及「住一」住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用應依下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得大於 60%。</p> <p>(二) 容積率不得大於 160%。</p> <p>(三) 建築物之高度不得超過三層樓或 10.5 公尺。</p> <p>(四) 其造型、色彩及構造應配合環境景觀，屋頂為斜屋頂。</p> <p>(五) 「住一」住宅區得建築旅館使用，但應擬具具體開發計畫，經都市設計審查許可。</p>	<p>六、住宅區及「住一」住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用應依下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%，且建築物之高度不得超過三層樓或 10.5 公尺；<u>惟如建蔽率不大於 50%者，容積率得不大於 200%，且建築物之高度不得超過四層樓或 14 公尺。</u></p> <p>(二) 其造型、色彩及構造應配合環境景觀，屋頂為斜屋頂。</p> <p>(三) 「住一」住宅區得建築旅館使用，但應擬具具體開發計畫，經都市設計審查許可。</p>	<p>彈性放寬容積率及樓層高度管制規定，以符地方發展需求。</p>
<p>七、商業區以建築商店及商業使用之建築為主，其建築物及土地使用應依下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得大於 80%。</p> <p>(二) 容積率不得大於 210%。</p> <p>(三) 建築物高度不得超過三層樓或 10.5 公尺。</p> <p>(四) 本區內不得設置工廠、戲院、電影院、歌劇、保齡球館、旅社、酒吧、酒家、茶室、妓女戶、舞場、咖啡廳、夜總會或其他類似之營業場所。</p> <p>(五) 建築物之造型、色彩及構造應配合環境景觀，屋頂為斜屋頂。</p>	<p>七、商業區以建築商店及商業使用之建築為主，其建築物及土地使用應依下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 210%，且建築物高度不得超過三層樓或 10.5 公尺；<u>惟如建蔽率不大於 70%者，容積率得不大於 250%，且建築物之高度不得超過四層樓或 14 公尺。</u></p> <p>(二) 本區內不得設置工廠、戲院、電影院、歌劇、保齡球館、旅社、酒吧、酒家、茶室、妓女戶、舞場、咖啡廳、夜總會或其他類似之營業場所。</p> <p>(三) 建築物之造型、色彩及構造應配合環境景觀，屋頂為斜屋頂。</p>	<p>彈性放寬容積率及樓層高度管制規定，以符地方發展需求。</p>
<p>八、乙種工業區其建築物及土地使用應依下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得大於 60%。</p> <p>(二) 容積率不得大於 180%。</p> <p>(三) 建築物高度不得超過三層樓或 10.5 公尺。</p> <p>(四) 申請建築時應檢具完善之廢污水處理計畫，不得污染環境。</p> <p>(五) 本區內之工業廢水、廢氣排放標準應符合衛生主管單位頒布之有關法令規定以免損害臨近農田或污染環境。</p>	<p>同原條文。</p>	
	<p>九、遊憩區應結合當地自然資源及人文特色，<u>採低使用強度開發，其使用項目以供做旅遊服務設施、農特產品展售館、藝品展售店、餐飲店（樓地板面積不得超過 300 平方公尺）、露營區及其相關設施使用為主，其建築物及土地使用應依下列規定：</u></p> <p>(一) <u>建蔽率不得大於 30%。</u></p> <p>(二) <u>容積率不得大於 60%。</u></p> <p>(三) <u>建築物高度不得超過二層樓或 8 公尺。</u></p> <p>(四) <u>建築物之造型、建材、色彩及配置應配合周圍環境景觀，屋頂為斜屋頂。</u></p> <p>(五) <u>申請建築時應檢具完善廢污水處理系統計畫，並不得污染環境或湖泊。</u></p>	<p><u>配合新增使用分區訂定相關管制要點。</u></p>

原條文	新條文	修訂理由
	<p>十、<u>農會專用區專供農會及其相關設施使用，其建築物及土地使用應依下列規定：</u></p> <p><u>（一）建蔽率不得大於 40%。</u></p> <p><u>（二）建築物高度不得超過二層樓或 8 公尺。</u></p> <p><u>（三）本區內得興建提供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用等服務設施。</u></p>	配合新增使用分區訂定相關管制要點。
<p>九、<u>旅遊服務中心專供旅遊服務設施建築使用，其建築物及土地使用應依下列規定：</u></p> <p><u>（一）建蔽率不得大於 40%。</u></p> <p><u>（二）建築物高度不得超過二層樓或 8 公尺。</u></p> <p><u>（三）本區內得興建提供旅遊餐飲、休憩、特產販賣、郵政、電信、衛生等服務設施。</u></p>	十一、同原條文。	配合調整條次。
<p>十、<u>農業區、保護區內之建築物，其造型、色彩及構造應配合環境景觀。並依都市計畫法台灣省施行細則有關農業區、保護區之管制。</u></p>	十二、同原條文。	配合調整條次。
<p>十一、<u>林業區除以造林或維護自然林木之生態外，僅得申請建築林舍、涼亭、洗手間及經營林業所必要設施、水土保持設施、水源、水質保護設施。惟建築林舍應符合下列規定：</u></p> <p><u>（一）林舍必須為經營所必需以竹木材為主之臨時性建築，不得設定戶籍供居住或營業使用，建築物簷高不得超過 3.5 公尺，最大建築面積 30 平方公尺，與道路境界線之距離不得小於 50 公尺。惟與道路境界線退縮大於 60 公尺以上時最大建築面積為 45 平方公尺。</u></p> <p><u>（二）為應實際需要，林業區建地目土地內既成合法建築物，其修建、增建、改建、新建之建築物不得超過三層（簷高不得超過 10.5 公尺），建蔽率為 6/10，但最大基層面積不得超過 165 平方公尺。</u></p>	十三、同原條文。	配合調整條次。
<p>十二、<u>機關用地專供機關建築及相關設施使用，其建築物及土地使用應依下列規定：</u></p> <p><u>（一）建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。</u></p> <p><u>（二）建築物之造型、色彩及構造應配合環境景觀，屋頂為斜屋頂。</u></p>	十四、同原條文。	配合調整條次。
	<p>十五、<u>學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%；且其建築物之造型、色彩及構造應配合環境景觀，屋頂為斜屋頂。</u></p>	參考「都市計畫法台灣省施行細則」及本區發展特性，訂定管制內容，以為執行依據。
<p>十三、<u>自來水事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於160%。</u></p>	十六、同原條文。	配合調整條次。

原條文	新條文	修訂理由
十四、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。	十七、同原條文。	配合調整條次。
十五、本計畫區建築物之造型、色彩及構造應經都市設計審查後始得發照建築。	十八、同原條文。	配合調整條次。
十六、本要點未規定事項適用其他法令規定。	十九、同原條文。	配合調整條次。

註：1.表內「原條文」係指現行土地使用分區管制要點之內容；彙整自變更鳳凰谷風景特定區計畫（第三次通盤檢討）書。

2.表內「新條文」係本次擬定細部計畫之管制內容。

第肆章 土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定之。

二、示範茶園區以種植茶樹供觀賞教育及研究等使用為主，其建築物及土地使用，應依下列規定：

- (一) 本區內得興建茶廠、涼亭及人行步道。
- (二) 建蔽率不得大於 10%。
- (三) 建築物之高度不得超過一層樓或 4 公尺。
- (四) 建築物之造型、建材及色彩應配合周圍環境景觀，屋頂為斜屋頂。
- (五) 本區內已申請建築者，建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之。嗣後不論該申請範圍內剩餘之空地是否分割，均不得再行申請。

三、旅館區以建築旅館及其附屬使用之建築為主，其建築物及土地使用應依下列規定：

- (一) 建蔽率不得大於 50%。
- (二) 容積率不得大於 150%。
- (三) 建築物高度不得超過三層樓或 12 公尺。
- (四) 建築物之造型、建材、色彩及配置應配合周圍環境景觀，屋頂為斜屋頂。
- (五) 申請建築時應檢具完善廢污水處理系統計畫，並不得污染環境或湖泊。
- (六) 建築物前院最小深度為 10 公尺。
- (七) 除為建築整地需要外不得變更地形、地貌破壞天然景觀。

四、鳥園區內得興建鳥籠、研究管理中心、鳥類陳列館、餐飲、遊樂、停車及其他經鳥園主管機關核可之相關設施。

五、宗教專用區為供宗教事業使用而劃定，並以本縣宗教主管機關核准之使用項目及建築物為限；其建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 60%。

六、住宅區及「住一」住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用應依下列規定：

- (一) 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%，且建築物之高度不得超過三層樓或 10.5 公尺；惟如建蔽率不大於 50% 者，容積率得不大於 200%，且建築物之高度不得超過四層樓或 14 公尺。
- (二) 其造型、色彩及構造應配合環境景觀，屋頂為斜屋頂。
- (三) 「住一」住宅區得建築旅館使用，但應擬具具體開發計畫，經都市設計審查許可。

七、商業區以建築商店及商業使用之建築為主，其建築物及土地使用應依下列規定：

- （一）建蔽率不得大於80%，容積率不得大於210%，且建築物高度不得超過三層樓或10.5公尺；惟如建蔽率不大於70%者，容積率得不大於250%，且建築物之高度不得超過四層樓或14公尺。
- （二）本區內不得設置工廠、戲院、電影院、歌劇、保齡球館、旅社、酒吧、酒家、茶室、妓女戶、舞場、咖啡廳、夜總會或其他類似之營業場所。
- （三）建築物之造型、色彩及構造應配合環境景觀，屋頂為斜屋頂。

八、乙種工業區其建築物及土地使用應依下列規定：

- （一）建蔽率不得大於60%。
- （二）容積率不得大於180%。
- （三）建築物高度不得超過三層樓或10.5公尺。
- （四）申請建築時應檢具完善之廢污水處理計畫，不得污染環境。
- （五）本區內之工業廢水、廢氣排放標準應符合衛生主管單位頒布之有關法令規定以免損害臨近農田或污染環境。

九、遊憩區應結合當地自然資源及人文特色，採低使用強度開發，其使用項目以供做旅遊服務設施、農特產品展售館、藝品展售店、餐飲店（樓地板面積不得超過 300 平方公尺）、露營區及其相關設施使用、其他經南投縣政府審查核准之使用項目為主，其建築物及土地使用應依下列規定：

- （一）建蔽率不得大於30%。
- （二）容積率不得大於60%。
- （三）建築物高度不得超過二層樓或8公尺。
- （四）建築物之造型、建材、色彩及配置應配合周圍環境景觀，屋頂為斜屋頂。
- （五）申請建築時應檢具完善廢污水處理系統計畫，並不得污染環境或湖泊。

十、農會專用區專供農會及其相關設施使用，其建築物及土地使用應依下列規定：

- （一）建蔽率不得大於40%。
- （二）建築物高度不得超過二層樓或8公尺。
- （三）本區內得興建提供本區內得興建提供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用等服務設施。

- 十一、旅遊服務中心專供旅遊服務設施建築使用，其建築物及土地使用應依下列規定：
- （一）建蔽率不得大於40%。
 - （二）建築物高度不得超過二層樓或8公尺。
 - （三）本區內得興建提供旅遊餐飲、休憩、特產販賣、郵政、電信、衛生等服務設施。
- 十二、農業區、保護區內之建築物，其造型、色彩及構造應配合環境景觀。並依都市計畫法台灣省施行細則有關農業區、保護區之管制。
- 十三、林業區除以造林或維護自然林木之生態外，僅得申請建築林舍、涼亭、洗手間及經營林業所必要設施、水土保持設施、水源、水質保護設施。惟建築林舍應符合下列規定：
- （一）林舍必須為經營所必需以竹木材為主之臨時性建築，不得設定戶籍供居住或營業使用，建築物簷高不得超過3.5公尺，最大建築面積30平方公尺，與道路境界線之距離不得小於50公尺。惟與道路境界線退縮大於60公尺以上時最大建築面積為45平方公尺。
 - （二）為應實際需要，林業區建地目土地內既成合法建築物，其修建、增建、改建、新建之建築物不得超過三層（簷高不得超過10.5公尺），建蔽率為6/10，但最大基層面積不得超過165平方公尺。
- 十四、機關用地專供機關建築及相關設施使用，其建築物及土地使用應依下列規定：
- （一）建蔽率不得大於50%，容積率不得大於160%。
 - （二）建築物之造型、色彩及構造應配合環境景觀，屋頂為斜屋頂。
- 十五、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%；且其建築物之造型、色彩及構造應配合環境景觀，屋頂為斜屋頂。
- 十六、自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。
- 十七、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。
- 十八、本計畫區建築物之造型、色彩及構造應經都市設計審查後始得發照建築。
- 十九、本要點未規定事項適用其他法令規定。

業務承辦人員	技佐李俊錡
業務單位主管	南投計土科 副科長 張美紅

擬定機關：南投縣政府

規劃單位：達觀工程顧問有限公司