

「福興農場旅館區開發計畫（廬山溫泉易地遷建案）」南投縣都市設計

審議委員會都市設計審議原則

111年5月10日府建都字第11101026291號函發佈實施

條 文 內 容	說 明
<p>一、「福興農場旅館區開發計畫（廬山溫泉易地遷建案）」（以下稱本計畫）係為提供廬山溫泉地區業者產業重建之平台，延續其溫泉產業特色，規劃完善之旅館區發展空間，帶動周遭地區經濟發展，創造產業遷建典範而開發。依據開發計畫之土地使用分區管制要點規定，本開發區內建築物之配置造型、色彩、景觀應經本縣都市設計審議委員會審議許可後始得發照建築，故特訂定本審議原則作為後續申請都市設計審議之依據。</p>	<p>條文訂定依據</p>
<p>二、建築物色彩計畫應考慮與山景、鄰近建築物相互配合為原則，基地內建築物外觀之顏色，應採中、低明度及中、低彩度之色彩計畫為原則。</p>	<p>本計畫土地使用分區管制要點中對建築物色彩之規定。</p>
<p>三、本計畫之旅館區依規劃特色、建築基地規模及使用性質之不同，分為「水色花漾住宿區」、「悠閒樂活湯屋區」、「花之饗宴會館區」（如附圖一），其建築配置及建築型式應依各分區規劃構想（如附件一）作規劃設計，平、立面設計應符合旅館使用之設計語彙。</p>	<p>1. 依據非都市土地審開發審議作業規範第三編第三點規定「遊憩設施區應依據區域性旅遊人次空間分派、交通、資源及區內遊憩承載量，訂定合理的使用容量，並據以提供遊憩服務及設施。」</p>
<p>四、旅館區及商店服務區之建築空間配置除應符合前述二點規定外，申請書應敘明使用（或服務）需求之預估數及如何落實規劃於建築空間配置圖說，並應詳列各空間用途及配置適當之傢俱、公共空間或服務設施。</p>	<p>2. 本計畫對本開發案之住宿空間及人口之推估「旅館區總樓地板面積中有28%為公共空間（如飯店大廳空間、梯間、員工休息、儲藏室等）、17%為相關服務設施（如溫泉大眾池及SPA休憩區等）剩餘55%可規劃為住宿房間使用」；平日最大遊客預估數1150人，服務人員900人；假日最大遊客預估數6700人，服務人員900人。</p>
<p>五、本計畫之商店服務區為提供做為特色賣店、地方農產品販售等使用不得作為住宿旅館（含民宿）使用，其建築配置、平、立面設計應符合商店服務使用之設計語彙。</p>	<p>3. 本計畫旅館區、商店服務區之建物配置造型應符合使用項目及其需求，避免</p>

條 文 內 容	說 明															
	後續之開發超出本計畫之開發容許範圍。															
<p>六、基地規模、建築物樓層數及高度限制</p> <table border="1" data-bbox="151 383 949 705"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>最小建築基地規模(m<sup>2</sup>)</th> <th>樓層限制</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>花之饗宴會館區</td> <td>4000</td> <td>12 樓</td> </tr> <tr> <td>水色花漾住宿區</td> <td>2000</td> <td>7 樓</td> </tr> <tr> <td>悠閒樂活湯屋區</td> <td>2000</td> <td>4 樓</td> </tr> <tr> <td>商店服務區</td> <td>400</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table> <p>山坡地範圍之建築物樓層數依前項規定辦理；其建築物高度依建築技術規則第 268 條規定辦理；惟如建築物高度因構造或用途等需要，需經目的事業主管機關審定時，為縮短審議流程，目的事業主管機關得與本委員會聯合審議。</p> <p>非山坡地範圍亦應比照前項規定辦理。</p>	分區	最小建築基地規模(m <sup>2</sup> )	樓層限制	花之饗宴會館區	4000	12 樓	水色花漾住宿區	2000	7 樓	悠閒樂活湯屋區	2000	4 樓	商店服務區	400	--	本計畫土地使用分區管制要點中對基地規模、建築物樓層數及高度限制之規定。
分區	最小建築基地規模(m <sup>2</sup> )	樓層限制														
花之饗宴會館區	4000	12 樓														
水色花漾住宿區	2000	7 樓														
悠閒樂活湯屋區	2000	4 樓														
商店服務區	400	--														
<p>七、「悠閒樂活湯屋區」建築頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，並有屋頂開窗，以形成本區意象特質。</p> <p>有關斜屋頂規定如下：</p> <p>(一) 斜屋頂之斜面坡度底高比不得大於三比一。</p> <p>(二) 斜屋頂投影面積應佔屋頂總面積三分之一以上。</p> <p>(三) 斜屋頂之屋面排水不得直接流放到地面。</p>	本計畫土地使用分區管制要點之規定。															
<p>八、停車空間</p> <p>(一) 旅館區之停車需求應依規劃之房間數核實檢討停車需求，至少應依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積劃設一輛停車位計算，其零數留設一部停車位，並應視實際需求提供大客車臨時停放空間。</p> <p>(二) 商店服務區除依建築技規則檢討外，應核實檢討顧客臨停車位之需求空間。</p> <p>(三) 每宗基地以設置一處車道出入口為原則。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫土地使用分區管制要點中對停車空間管制之。</li> <li>2. 臨停車位及車道出入口應納入規劃設計。</li> </ol>															
<p>九、配合道路系統退縮及景觀綠化植栽(道路系統計畫圖如附圖二)</p> <p>(一) 宗(基)地臨 12 公尺以上道路：退縮&gt;8 公尺，其中 4 公尺需作為綠帶。</p> <p>(二) 宗(基)地臨 10 公尺以上道路：退縮&gt;4 公尺，其中 2 公尺需作為綠帶。</p>	本計畫土地使用分區管制要點中對退縮及景觀綠化植栽之規定。															

條	文 內 容	說 明
	<p>(三) 宗(基)地臨 8 公尺以上道路：退縮&gt;3 公尺，其中 2 公尺需作為綠帶。</p> <p>(四) 宗(基)地臨 6 公尺以上道路：退縮&gt;2 公尺，需作為綠帶。</p> <p>(五) 如屬角地應兩面退縮，惟經本縣都市設計委員會同意者得適當調整退縮寬度。</p> <p>(六) 計畫區內臨道路之基地應依規定退縮始得建築，退縮建築部分得計入法定空地，退縮建築後免再留設法定騎樓。</p> <p>(七) 退縮作為綠帶應選擇臨道路一側，並應依建築技術規則第 263 條規定設置 1.5 米人行步道。</p> <p>(八) 建築基地內退縮之綠地應以種植喬木為優先，喬木樹冠需大於 3 公尺，每棵間隔距離(以樹幹為中心)不得超過 4 公尺，並得規劃適當之人行步道。</p> <p>(九) 植生綠化之規劃設計，依該區之氣候及土壤條件，選擇適宜當地環境且生長快速、種植容易、管理簡單之植物，且儘量採用適生樹種、大面積栽植，使其具環境保護功能。</p> <p>(十) 較具動態性之活動空間，除種植草皮外，可增加季節性變化樹種，增加視覺變化性。</p> <p>(十一) 景觀計畫應配合本計畫之「主題植栽構想圖」(如附圖三)並搭配開發計畫書建議種植樹種，作規劃設計，並應清楚說明平面及剖面標明樹穴、花台細部尺寸、覆土層與地下室結構。</p> <p>開發計畫書建議種植種如下：  調查範圍為中低海拔之植被，建議開發時選用植栽本案基地及周邊主要喬木類植物有苦楝、無患子、九芎、光臘樹、杜英、台灣欒樹、台灣肖楠、落雨松、黃槿、印度紫檀、青剛櫟、烏心石、水黃皮等；灌木類植物有月橘、野牡丹、白雪木、彩葉山漆莖、芙蓉、春不老、文珠蘭、紅葉鐵莧、馬纓丹、錫蘭葉下株等物種作為不同搭配選擇，除增加其多樣性，同時提供多層次棲地給予生物棲息。</p> <p>(十二) 防火間隔應依建築技術規則第 110 條規定辦理。</p>	
十、	應圖說表明相關動線，包括大、小汽車停車動線、人行動線、無障礙動線、裝卸貨及垃圾處理等服務動線、防救災動線等之規劃設計說明。	動線規劃應一併納入規劃設計說明。

條 文 內 容	說 明
十一、依實際使用需求，提出廣告招牌、指示牌或大型廣告物等之設置計畫，並檢附相關細部設計詳圖。	廣告招牌應一併納入規劃設計。
十二、建築物夜間照明設計，應以不同時點表達建築物特色及夜間視覺景觀，並應說明地面層開放空間景觀綠化植栽之燈光設置並檢附相關模擬圖說。	夜間照明應一併納入規劃設計。
十三、基地透水面積檢討應大於基地面積之 15%。	本計畫之基地透水區域檢討表之規定。
十四、依使用性質提出管理維護計畫。	
十五、其他未規定事項，適用其他法令規定。	

## 附件一：

### 分區規劃構想

#### 一、悠閒樂活湯屋區

位於計畫區東側，本區域內規劃獨立獨棟的精緻泡湯小屋，享受風光水色的自然美景，悠閒享受私密泡湯空間，並沿著茸坑野溪兩側設置保育公園、親水公園，以營造優質住宿環境，並透過商店街之整體規劃，提供非住宿遊客休閒遊憩空間及帶動地方特色產品之銷售。

#### 二、花之饗宴會館區

位於計畫區西南側，計畫發展為溫泉會館型式，提供各式房型（包括豪華套房、觀景套房、家庭套房、精緻套房等）及完整硬體設備（包括 SPA 水療區、蒸氣室、烤箱、健身房等），及部分半戶外泡湯觀景陽台，享受悠閒的自然風情，同時結合健康養生的餐飲美食，達到泡湯、觀景、宿泊、賞味等多元體驗。

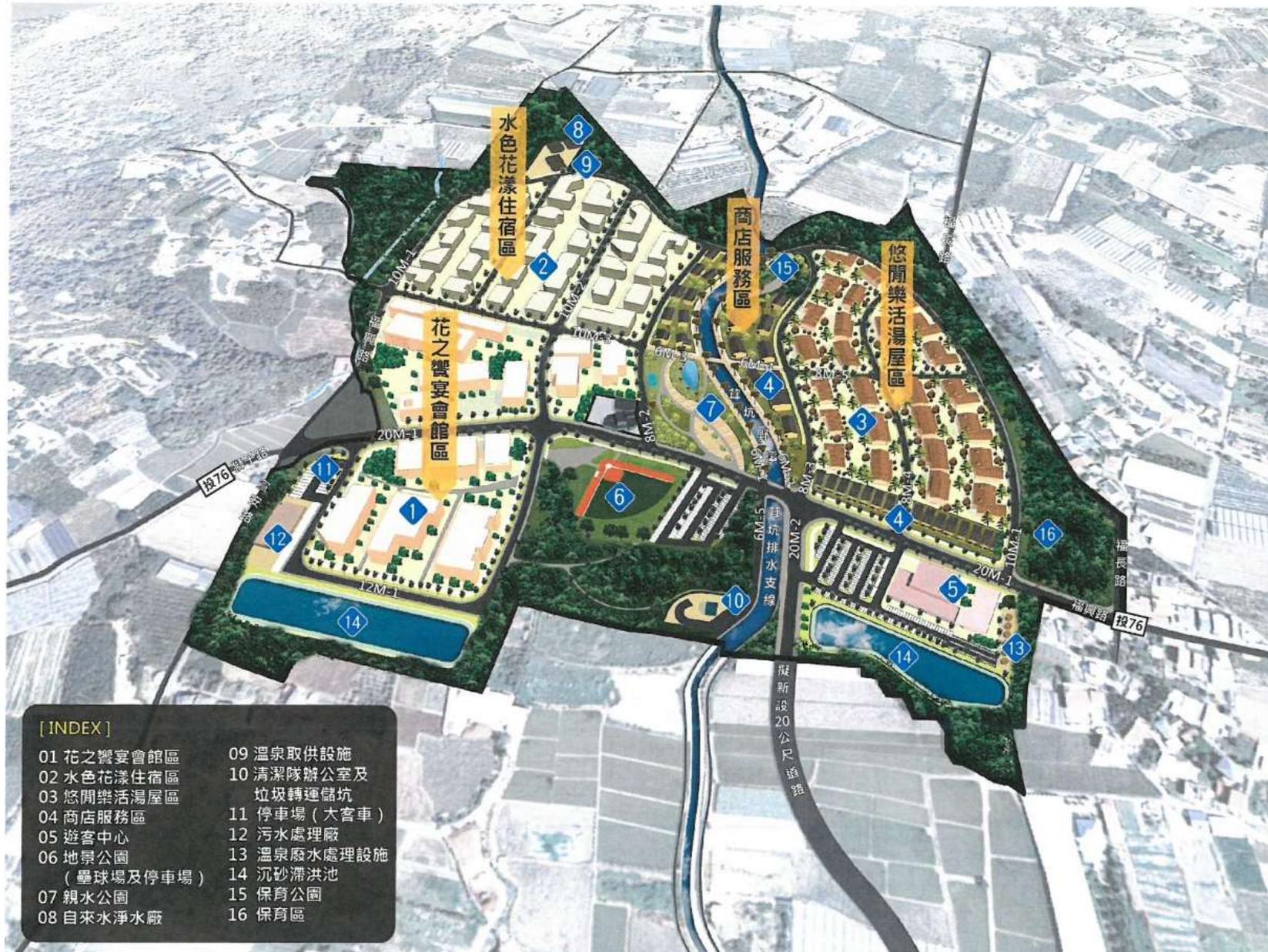
#### 三、水色花漾住宿區

位於計畫區北側，為符合其他旅館產業需求而設置之住宿單元區域，發展結合埔里特色的優質住宿。

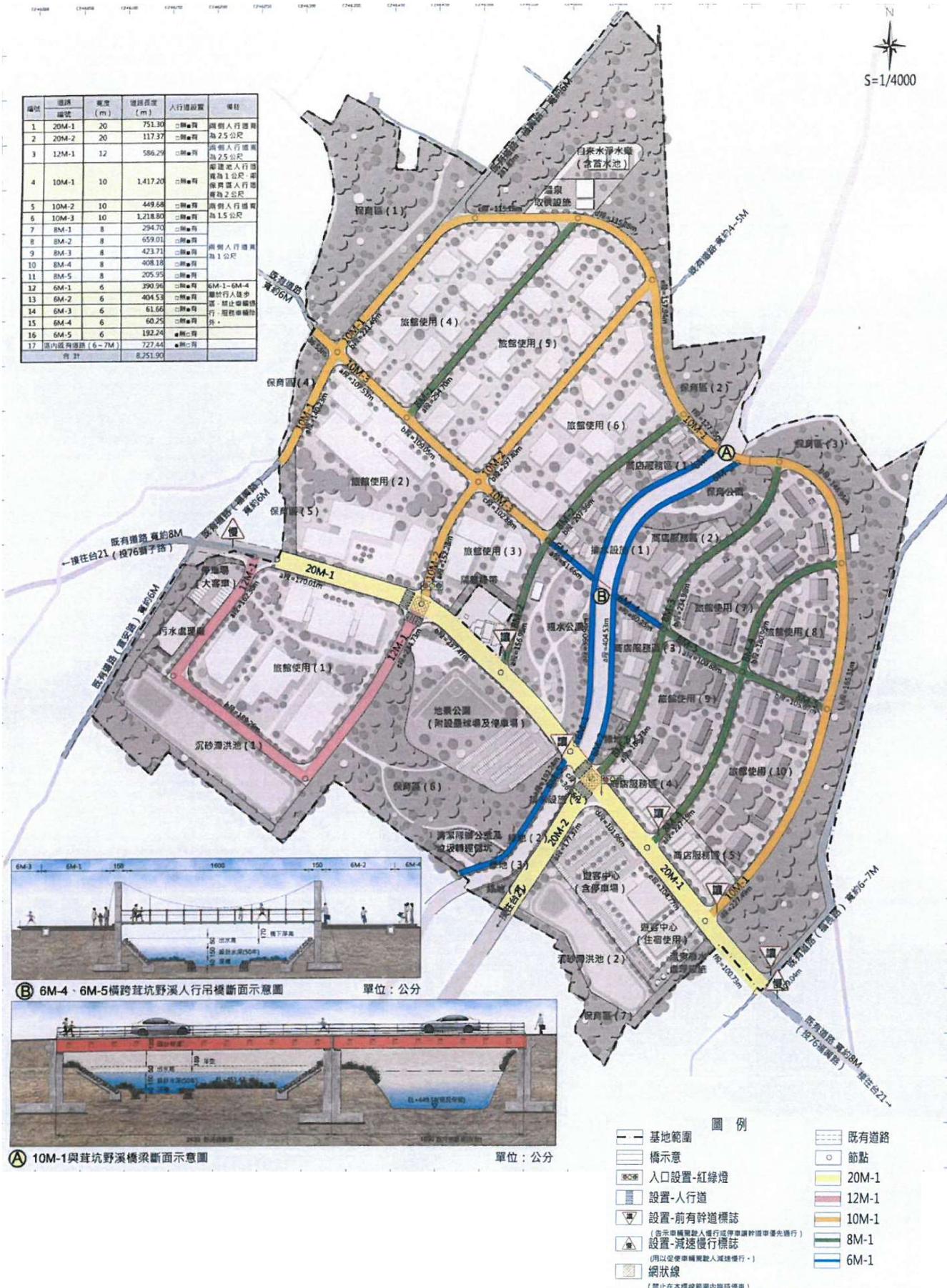
#### 四、商店服務區

藉由既有水圳之藍帶景觀，於其兩側劃設為商店街，可提供紀念品、當地特色商品等使用，營造漫步賞景、悠閒購物之遊憩空間。

附圖一：建築基地規模及使用性質圖



# 附圖二：道路系統計畫圖



# 附圖三：主題植栽構想圖

## 戀之泉 苦楝賞花季節：春



### 1 花之饗宴會館區



## 楓之泉 賞楓樹季節：秋末冬初



### 2 水色花樣住宿區



## 櫻之泉 賞櫻花季節：冬末春初



### 3 休閒樂活湯屋區



## 風鈴木街 賞花季節：春



### 4 商店服務區



## 玫瑰園 四季觀賞



### 5 親水公園



## 密林區 常綠喬木為主



### 6 周邊緩衝隔離綠帶

